

## 提案基準 15の1

### 農家等住宅及び分家住宅の用途変更

市街化調整区域において、市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に都市計画法に適合して建築された農家等住宅及び分家住宅について、法第42条第1項ただし書及び法第43条に基づき用途変更を行う場合の提案基準は、次のいずれかに該当するものとする。

#### 基準の内容

- 1 この基準において対象とする建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
  - (1) 法第29条第1項第2号の規定により建築された農林漁業者住宅
  - (2) 厚木市開発許可等基準条例第5条第1号及び第2号の規定により建築された農家等分家住宅
- 2 建築物を建築しようとする者の属性に基づき、法第29条、第42条第1項ただし書及び第43条の許可が不要とされ、又は許可を得て、建築若しくは用途変更した自己居住用住宅（以下、「当該住宅」という。）について、その者（相続人を含む。以下、「属人性に基づく許可を得た者等」という。）が、民法第887条、第889条又は第890条の規定による相続人以外の者に所有権を譲渡等する場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 申請者は当該住宅に現在居住している者であること。

ただし、申請者が当該住宅に現在居住していない場合でも、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

    - ア 転地療養又は高齢による老人福祉施設等の入所若しくは家族の介護を受けるための転居等、健康的理由が明確であること。
    - イ 申請者が当該住宅を建築した者の相続人であり、相続人及びその配偶者が居宅を所有している又は遠隔地に居住しているなど、当該住宅を生活の本拠とすることが困難であることが明確なこと。
  - (2) 当該住宅について、その建築から20年以上が経過し、かつ、属人性に基づく許可を得た者等が10年以上の居住又は利用した実績があること。

ただし、当該住宅を譲渡等する理由が次のいずれかによる場合は、この限りではない。

    - ア 農林漁業従事者としての資格を喪失したもの。
    - イ 生計維持者の死亡、破産手続き開始の決定、負債の返済等経済的理由が明確であること。
    - ウ 転勤、転地療養、離婚等家庭的理由が明確であること。
    - エ その他、真にやむを得ない理由が明確であること。
- 3 当該住宅について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない者が用途変更を行う場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 変更後の建築物の用途は、申請者の自己の居住の用に供するための住宅であること。
  - (2) 当該住宅について、その建築から20年以上が経過し、かつ、属人性に基づく許可を得た者等が10年以上の居住又は利用した実績があること。
  - (3) 申請者及びその他世帯構成員がほかに自己の居住の用に供する適当な住宅及び住宅が建設可能な土地を所有していないこと。
- 4 当該住宅について、属性に基づく許可を得た者等に該当しない善意の第三者で、現在、専用住宅として居住している者が当該住宅の建替え等を行うための用途変更を行う場合は、次のすべてを満たすこと。
  - (1) 平成11年4月1日以前に建築されていること。
  - (2) 現在の居住者が5年以上継続して当該住宅に居住していること。
- 5 政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して安全上支障がないと認められる区域を除く。）を含まないこと。

## 留意点

- 1 本基準は、都市計画法に違反して建築された建築物は対象としない。(是正された建築物は除く。)
- 2 基準1(2)の農家等分家住宅については、神奈川県開発審査会提案基準3、厚木市開発審査会提案基準3に基づき許可を受け建築されたものも農家等分家住宅とみなす。
- 3 相続による一般承継は、一身専属性が継続しているものとみなす。
- 4 基準2(1)イの「居宅を所有している又は遠隔地に居住しているなど、当該住宅を生活の本拠とすることが困難である」とは、当該住宅を生活の本拠とするために自己居住用住宅の売却、転職、辞職が必要となるなど合理的理由がある場合を指し、不動産の登記事項証明書、就業証明書等、客観的な説明資料により判断するものとする。
- 5 基準2(2)及び基準3(2)の「その建築から20年以上」については、建物の登記事項証明書又は固定資産評価証明書等の公的資料により確認する。
- 6 基準2(2)及び基準3(2)の「属人性に基づく許可を得た者等が10年以上の居住又は利用した実績があること。」とは、次のいずれかに該当するものとする。
  - (1) 土地及び建物の登記事項証明書により、土地及び建築物の所有権が属性に基づく許可を得た者等から10年以上移っていないこと。(相続人が相続し、かつ、当該地を居住地としている場合は、相続人の相続後の居住期間も含めることができる。)
  - (2) 住民票等により、属性に基づく許可を得た者等の居住地が通算で10年以上当該住所にあることが確認できること。
- 7 基準3に基づく許可は、当該住宅に係る所有権移転や居住の前に受ける必要があることから、当該建物及び土地の所有権移転をしていないことを登記事項証明書で、また、当該住宅に居住していないことを住民票で確認する。

なお、不動産売買の契約を先行して行う場合は、本基準による許可の取得を契約成立の条件とする。
- 8 基準3(3)については、次により確認することとし、住宅の取得状況について不明点がある場合は、本人にヒアリング等を行い補足すること。
  - (1) 申請者等が所有する土地で既に建築物の敷地として長期にわたって正式な契約済である土地は「住宅が建築可能な土地」として扱わない。
  - (2) 市街化区域の主に家庭菜園、駐車場等の土地は「住宅が建設可能な土地」として扱う。
  - (3) 申請者が共同住宅等で区分所有しているものがある場合は「自己の居住の用に供する適当な住宅」として扱う。
  - (4) 生産緑地地区に指定された土地は「住宅が建築可能な土地」として扱わない。
- 9 基準4の運用にあたっては、申請者が属性に基づく許可を得た者等に該当しない事由について、関係資料やヒアリングにより把握し、申請目的が当該住宅の老朽化にともなう建替え等、生活権、財産権の保護の観点からやむを得ない理由があることを確認すること。

なお、申請目的が第三者に所有権を譲渡するための用途変更である場合にあっては、基準2(2)のイからエのいずれかに該当するものであることを原則とする。
- 10 基準の内容5については、「提案基準(共通)災害危険区域等に係る取扱い」を参照すること。(本内容は令和6年7月1日から施行する。)