

第6条（政令第36条第1項第3号ハの規定による法第43条第1項に規定する許可の基準）

政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物として条例で定めるものは、次に掲げる建築物（政令第29条の9各号に掲げる区域における建築物を除く。）《1》とする。

- (1) 前条各号に規定する予定建築物の要件に該当する建築物
- (2) 当該市街化調整区域に係る線引きの日以後に法第29条第1項第2号に該当するものとして建築された農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する専用住宅又は前条第1号若しくは第2号に該当するものとして許可を受けて建築された専用住宅の用途に供する建築物《2》を、その用途を変更して使用者を特定しない専用住宅の用途に供する建築物とするもので、規則で定める要件《3》に該当するもの

<審査基準>

本条は、市街化調整区域において立地できる建築物として、第1号では開発行為について規定した第5条各号に対応する建築物を、第2号では農家等住宅及び分家住宅から使用者を特定しない専用住宅（属人性がなく、誰でも居住できる専用住宅）への用途変更を、それぞれ規定している。

なお、第2号の対象となる農家等住宅及び分家住宅は、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建築物とする。

《1》「政令第29条の9各号に掲げる区域における建築物を除く。」に係る審査基準については、第5条本文の審査基準《1》～《7》を準用する。

《2》神奈川県開発審査会提案基準3又は厚木市開発審査会提案基準3（農家の二・三男が分家する場合の住宅等）に基づき許可を受け建築された農家等分家住宅のほか、本条例第5条第1号若しくは第2号又は神奈川県開発審査会提案基準3若しくは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後、本条例第5条第3号の規定等により収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅を含む。

《3》厚木市開発許可等取扱規則（平成14年厚木市規則第11号）第29条に定める要件による。

条例第6条第2号に規定する規則で定める要件は、次のいずれかに該当するものとする。

- (1) 法第43条第1項の規定による用途の変更の申請に係る住宅が存する市街化調整区域に係る線引き（条例第2条第1号に規定する線引きをいう。）の日以後に法第29条第1項第2号に該当するものとして建築された農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する専用住宅（以下「農家等住宅」という。）の建築主（当該農家等住宅を相続した者《1》を含む。）又は条例第5条第1号若しくは第2号に該当するものとして許可を受けて建築された専用住宅《2》（以下「分家住宅」という。）に係る法第29条第1項、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項の許可を得た者（当該分家住宅を相続した者《1》を含む。）（以下これらを「建築主等」という。）が用途の変更を申請する場合であって、次に掲げるいずれの要件にも該当するとき。
 - ア 建築主等が当該申請に係る住宅に現に居住していること（現に居住していない場合にあつては、居住していないことにつきやむを得ない事由《3》があること。）。
 - イ 次のいずれかに該当すること。
 - (ア) 当該申請に係る住宅が建築から20年以上《4》経過し、かつ、建築主等が当該申請に係る住宅に10年以上居住したこと《5》があること。
 - (イ) 建築主等に農業、林業又は漁業を営む者の要件に該当しなくなったことその他の当該申請をすることにつきやむを得ない事由《6》があること。
- (2) 建築主等に該当しない者が用途の変更を申請する場合（次号の場合を除く。）《7》であつて、次に掲げるいずれの要件にも該当するとき。
 - ア 当該申請をする者が用途の変更後の専用住宅に居住する者であること。
 - イ 当該申請に係る住宅が建築から20年間以上《4》経過し、かつ、建築主等が当該申請に係る住宅に10年間以上居住したこと《5》があること。
 - ウ 当該申請をする者（その者の世帯構成員を含む。）が当該申請に係る住宅及び敷地以外に自己の居住の用に供するに適当な住宅又は住宅が建築可能な土地を所有していないこと。《8》
- (3) 建築主等に該当しない者が当該申請に係る住宅に現に居住しているものが用途の変更を申請する場合《9》であつて、次に掲げるいずれの要件にも該当するとき。
 - ア 当該申請に係る住宅が平成11年4月1日以前に建築されていること。
 - イ 当該申請をする者が当該申請に係る住宅に5年間以上継続して居住していること。

<審査基準>

- ・第1号は、農家等住宅の建築主及び分家住宅の許可を得た本人並びにその相続人、つまり建築主等が申請者となる場合を規定している。
- ・第2号は、建築主等に該当しない者で、当該住宅をこれから取得し居住しようとする者が申請者となる場合を規定している。
- ・第3号は、建築主等に該当しない者で、当該住宅に現に居住している者（当該住宅が属人性のある農家等住宅又は分家住宅であることを知らずに取得した、いわゆる善意の第三者）が申請者となる場合を規定している。

《1》「相続した者」には、民法第887条、第889条又は第890条の規定により相続した者のほか、民法第952条による相続財産の清算人、破産法第74条による破産管財人を含むものとして取り扱う。

《2》神奈川県開発審査会提案基準3又は厚木市開発審査会提案基準3（農家の二・三男が分家する場合の住宅等）に基づき許可を受け建築された農家等分家住宅のほか、本条例第5条第1号若しくは第2号又は神奈川県開発審査会提案基準3若しくは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後、本条例第5条第3号の規定等により収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅を含む。

《3》「居住していないことにつきやむを得ない事由」は、次のいずれかの事由による。

- ア 転地療養又は高齢による老人福祉施設等への入所若しくは家族の介護を受けるための転居等、明確な健康的理由があること。
- 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別に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。

※ イについては、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。

《4》建物の登記事項証明書、固定資産評価証明書又は建築確認の検査済証等の公的資料により建築年数を確認する。なお、収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅にあっては、再建築後の建築物に係る建築年数とする。

《5》「建築主等が当該申請に係る住宅に10年以上居住したこと」については、次のいずれかにより居住期間を確認するものとする。なお、収用移転の許可を受け再建築された農家等分家住宅にあっては、再建築後の建築物に係る居住期間とする。

ア 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建築主等から10年以上移っていないこと。ただし、相続人が相続し、かつ、当該地を居住地としている場合にあっては、相続人の相続後の居住期間も含むものとする。

イ 住民票等により、建築主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。

《6》「当該申請をすることにつきやむを得ない事由」は、次のいずれかの事由による。

ア 農林漁業従事者としての資格を喪失したこと。

イ 生計維持者の死亡、破産手続開始の決定、負債の返済等の明確な経済的理由があること。

ウ 転勤、転地療養、離婚等の明確な家庭的理由があること。

エ その他、真にやむを得ない明確な理由があること。

《7》「建築主等に該当しない者が用途の変更を申請する場合（次号の場合を除く。）」においては、当該住宅に係る所有権移転や居住の前に用途変更の許可を受けることが必要である。

そのため、当該住宅及び土地の所有権移転がされていないことを登記事項証明書で確認し、かつ、当該住宅に居住していないことを住民票で確認する。

※ 不動産売買の契約を先行して行う場合にあっては、用途変更の許可の取得を契約成立の条件とする。

《8》「当該申請に係る住宅及び敷地以外に自己の居住の用に供するに適当な住宅又は住宅が建築可能な土地を所有していないこと。」については、次の取扱いにより確認するものとする。ただし、住宅の取得状況について不明点がある場合は、本人へのヒアリング等により補足を行う。

ア 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り正式な契約がされている土地は「住宅が建築可能な土地」として扱わない。

イ 市街化区域における主に家庭菜園、駐車場等の土地は「住宅が建設可能な土地」として扱う。

ウ 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。

エ 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》「建築主等に該当しない者で当該申請に係る住宅に現に居住しているものが用途の変更を申請する場合」においては、申請者が建築主等（属人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伴う建替えである等の生活権及び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ものとする。

ただし、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、《6》イからエまでのいずれかに該当するものであることを原則とする。