

提案基準⑮ 農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等

<p>市街化調整区域内に農家等世帯の構成員が、当該世帯の通常の分化発展の過程で必要となる住宅を建築する場合の基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。</p>
<p>基準の内容</p>
<p>(適用範囲)</p> <p>1 申請者は次の各号に該当する者であり、やむを得ない事情により分家をする必要があること。</p> <p>(1) 農家等世帯主からみて3親等内の血族であること。ただし、合理的な事情が認められる場合にあつては、民法第725条に定める親族の範囲に該当する者（農家等の世帯主からみて、6親等内の血族、3親等内の姻族に限る）であること。</p> <p>(2) 本家で生まれ育った者で、現に本家である世帯に同居している者、又は結婚、就職、就学等の理由で従前、本家世帯から転出した者であること。</p> <p>(3) 独立して生計を営むことができ、建設資金を確保できる見込みが確実であると認められる者であること。</p> <p>(4) 農家の分家の場合、本家である世帯構成員の1名以上が10アール以上の農地を耕作しており、かつ、農家基本台帳に登録されている者（耕作証明を得られる者）であること。</p> <p>(5) 非農家の分家の場合、本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。</p> <p>(6) 分家の分家（次世代分家）の取扱いは、別で定める基準を満たすものであること。</p> <p>(土地要件)</p> <p>2 申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。ただし、当該土地が交換農地の取扱いに基づいた農業委員会あっせんの交換農地又は公共事業のため公共団体等のあっせんにより代替取得した土地である場合は、その交換又はあっせんにより失った土地の所有権が、継続しているものとして取り扱うことができる。</p> <p>3 本家、申請者及び分家世帯構成員が、分家する適当な土地・建物を所有していないこと。</p> <p>4 分家する者が自ら生活の本拠とする住宅であり、他に自己名義の住宅を所有していないこと。</p> <p>5 当該土地には、本家である世帯及び分家をする者以外の者の権利が設定されていないこと。</p> <p>6 当該建築物を建築しようとする土地は、既存の集落内又はその周辺にあること。</p> <p>(敷地規模)</p> <p>7 当該敷地の面積は、150平方メートル以上が確保されていること。また、特にやむを得ない場合を除き敷地面積は400平方メートル以下であること。</p> <p>(用途・形態制限)</p> <p>8 申請に係る建築物の用途は、自己の居住の用に供する専用住宅であること。</p> <p>9 当該建築物は、市街化調整区域における建築物の建築に係る形態制限に適合させること。</p> <p>(その他)</p> <p>10 申請地には、原則、次に掲げる地域地区等を含まないこと。ただし、特にやむを得ないと認められる場合で、以下の含まれる地域地区等の許可等が受けられるものである場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 自然環境保全地域（自然環境保全条例（昭和47年神奈川県条例第52号）第2条に規定するものをいう。）</p> <p>(2) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第3条第1項に規定するものをいう。）</p> <p>(3) 特別緑地保全地区（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定するものをいう。）</p> <p>(4) 保安林及び保安施設地区（森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。）</p> <p>(5) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域（文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項、神奈川県文化財保護条例（昭和30年神奈川県条例第13号）第31条第1項又は文化財保護条例（昭和39年横須賀市条例第41号）第3条第1項に規定するものをいう。）</p> <p>11 申請地が農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定するものをいう。）である場合は、立地規制区域の指定の解除が受けられるものであること。</p> <p>12 申請区域が農地である場合は、農地転用の許可が受けられるものであること。</p> <p>13 申請区域が風致地区内である場合は、風致地区内行為の許可が受けられるものであること。</p>
<p>注)</p> <p>1 農家分家については、本家は市街化区域に存する場合も含む。</p>

- 2 非農家分家については、本家・分家共継続して当該市街化調整区域内に居住していることを要する。
ただし、分家が市街化区域に編入された場合はこの限りでない。
- 3 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き後になされた場合にあっても基準2にいう本家とみなす。

審査上の解釈・運用

- (1) 農業の範囲は、原則として日本標準産業分類によるAー農業の範囲とする。また、「農業を営む者」の範囲は、建設省計画局宅地開発課長回答（昭和45年11月20日建設省神計宅開発第12号）により取扱うこと。
※ ただし、（回答）2の収入については、申請時点での農業センサスによること。
- (2) 基準1の「やむを得ない事情」とは、次のいずれかの理由により住宅を建築する場合をいう。
ア 婚姻により独立した世帯を構成するとき。
イ 定年、退職、転勤、卒業等により転居せざるを得ないとき。
ウ 現に居住している住居について、過密狭小、立退き、借家、被災等の事情があるとき。
エ 疾病等の理由により転地するとき。
- (3) 原則として申請者は結婚していること。また、申請者が婚約中の場合、次の資料を求めて判断すること。
ア 理由書（結婚する前に住宅を建築しなければならない具体的理由を明記）
イ 両人が結婚する旨の仲人等の証明
ウ 式場申込書又は領収書
エ 婚約者の戸籍謄本及び住民票
独身者の分家については、分家したい者が経済的に自立しており、本家と同居することが困難であることの具体的な理由が明確であること。
- (4) 基準1（2）の「本家で生まれ育った者」、「現に本家である世帯に同居している者」、「従前、世帯から転出した者」に該当するかどうかは、申請者の住民票記載事実及び本家の除籍者を含めた戸籍謄本、住民票等により確認すること。
- (5) 基準1（4）において、本家が分家住宅のために農地を贈与すると10アール未満の耕作面積になり、農家要件に該当しない場合は農家以外の構成員が分家する場合の基準を適用する。なお、耕作面積については耕作証明記載の面積により判断するものとする。
- (6) 基準2の「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書【参考様式1】（収入印紙及び実印のあるもの）の提出を求め（原本は許可書に、写しを申請書にそれぞれ添付）、その記載事実により確認すること。
- (7) 基準2の「使用貸借した土地」が適用されるのは法定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書【参考様式2】（実印のあるもの）の写し及び分家する者を除く法定相続人全員から承諾書【参考様式3】（実印のあるもの）の提出を求める。ただし、やむを得ない事情により承諾書を提出させることが困難な場合はこの限りでない。
- (8) 基準3の「申請者」には、分家後の世帯構成員も含む。
また、「分家する適当な土地・建物を有していない」の判断は、相談の前年度の名寄帳及び固定資産税・都市計画税納税証明書を確認すること。
- (9) 基準4の「他に自己名義の住宅を所有していないこと」の「自己名義」には、分家後の世帯構成員のものも含む。
- (10) 基準5における「権利」とは、分家する土地に抵当権、差押、所有権移転仮登記等の権利をいう。
- (11) 土地家屋名寄帳により市街化区域内の土地及び建物所有の有無の審査にあたり、都市計画税の課税がされている土地は市街化区域に存する土地と判断する。
- (12) 建築物を建築しようとする土地が建築基準法に基づく敷地と道路の関係（同法第43条）を満たしていないため必要最小限の専用通路を設ける場合、当該専用通路部分の土地に関しては基準2に適合しているとみなすことができる。

(13) 「次世代分家」の立地は、次の事項及び次の事項に係る「基準」以外の「基準」及び他の「審査上の留意点」を満たす場合のみ認めるものとする。

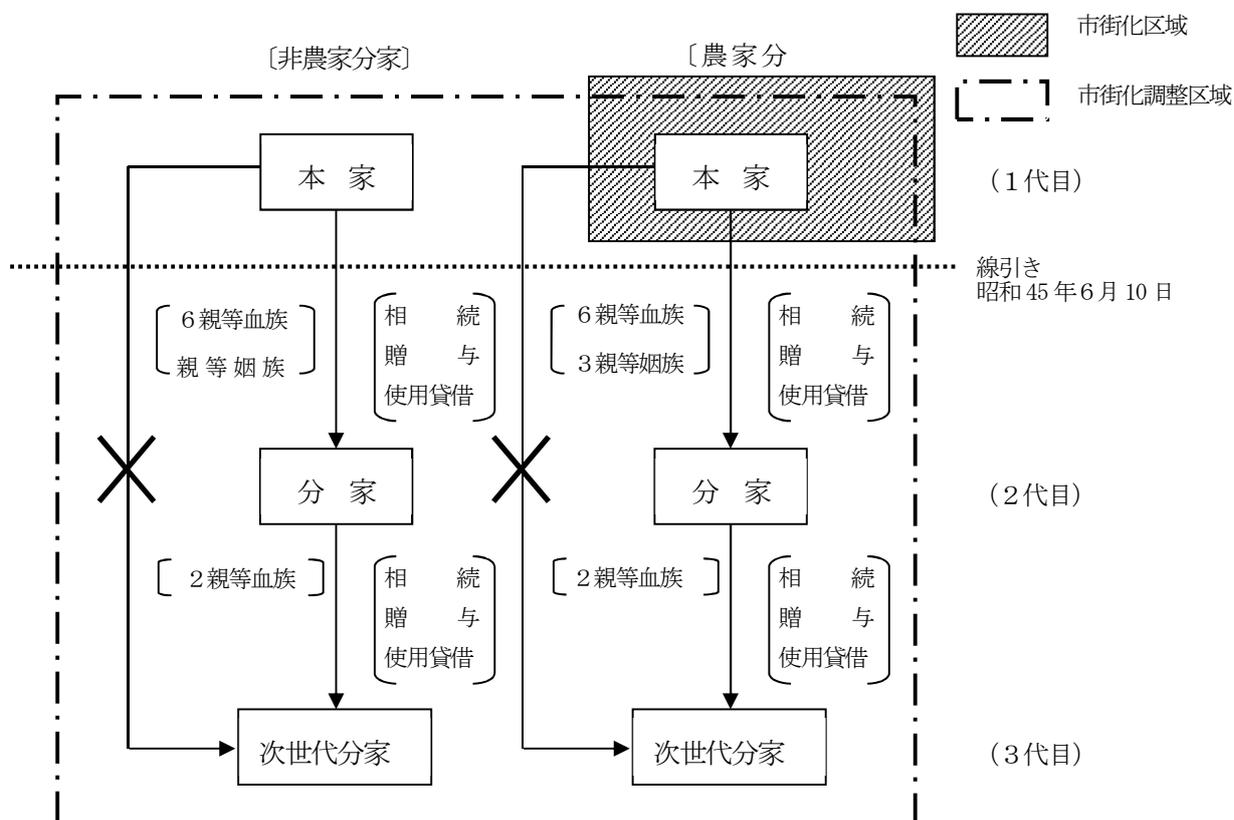
ア 次世代分家に係る土地は、基準2のうち「申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から本家である世帯が所有していた土地で、分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「申請地は、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以後に、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

なお、次世代分家の土地には、本家から直接に相続した土地、贈与した土地又は使用貸借した土地は含まない。

イ 次世代分家ができる者は、基準1（1）のうち「6親等内の血族、3親等内の姻族」とあるものを「2親等内の血族」と読み替えるものとする。

ウ 非農家の次世代分家については、基準1（5）のうち「本家である世帯が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者であること。」を「分家世帯が市街化調整区域に継続して居住している者であること。ただし、都市計画の変更により分家世帯が市街化区域に編入替えになった場合はこの限りでない。」と読み替えてこれを満足すること。

【参考1】農家等分家取扱いの概念図



【参考2】「民法第725条に定める親族の範囲に該当する者」とは下記の図を参照のこと（数字は親等を示す）。

