

提案基準⑧ 「農家等住宅及び分家住宅の用途変更」

適法に建築された農家等住宅及び分家住宅について、当初の目的外の住宅とする用途の変更においては、申請内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

(適用対象)

- 1 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（以下、「法」という。）及び建築基準法に適合し建築された建築物のうち、次に掲げる建築物は一身専属性を有している。ただし、現在適法に居住され、かつ基準3以降の規定に適合する場合に限り一身専属性の解除をすることができる。
 - (1) 都市計画法（以下、「法」という。）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（以下、「農家等住宅」という。）
 - (2) 横須賀市開発審査会提案基準⑤「農家等の世帯構成員が分家する場合の住宅等」の規定により建築された農家等の分家住宅（以下、「分家住宅」とする）
- 2 この基準において「当初申請者」とは、基準1に定める建築物を建築した者をいう。

(申請に係る基準)

- 3 当初申請者又は相続人が相続人以外の者に所有権を移転及び居住者を変更する場合、次に掲げるやむを得ない理由を有していること。
 - (1) 生計維持者の死亡、破産宣告、負債の返済等経済的理由
 - (2) その他、真にやむを得ない理由が明確であること
- 4 分家住宅については、基準3に定めるもののほか、建築後20年が経過しており、かつ、当初申請者又は相続人が建築時より20年以上居住していること。
- 5 建築物及びその敷地の所有権の移転及び居住者の変更が行われ、当初申請者又は相続人以外の者が当該建築物を取得しかつ居住している場合、申請者が次に掲げる事項全てに該当していること。
 - (1) 現在居住している者であること。
 - (2) 当該土地及び建築物を取得した時点において過失がなかったと認められ、現在居住している者の財産権・生活権保護の観点から救済が必要と認められること。
 - (3) 建築後20年以上経過しており、かつ、現在の居住者が平成11年4月1日以前に建築された建築物であれば10年以上、それ以後に建築された建築物であれば20年以上居住していること。
 - (4) 建築物を建築できる土地又は家屋等の不動産を有していないこと。

審査上の解釈・運用

- (1) 農林漁業者住宅及び農家等分家住宅とは、申請者自身に与えられた権利を行使し特別に許可等を受け住宅の建築が許可されているため一身専属性が働き、一身専属性を有しない者による所有や居住は禁止されている。
- (2) 分家住宅については、過去の開発審査会提案基準や神奈川県が所管していた旧審査基準等により建築されたものも分家住宅とみなす。
- (3) 一般承継について、一身専属性の継続性については、民法第 887 条から第 890 条までの規定による相続によって所有権を相続した者（「相続人」とする。）に限る。ただし、相続に係る所有権の移転登記が済んでいない場合は、民法第 887 条から第 890 条に規定する相続権を有する者全員の同意（同意書及び印鑑証明添付）を要する。
- (4) 基準 3 のやむを得ない理由の聴取に関しては、処分庁職員と申請者が面談することにより確認する。
- (5) 基準 5（2）の過失がないとは、当該建築物を取得する際にこれらの規制があることを知らなかったことを証明できる場合に限り、具体的には不動産取得時の契約書、重要事項説明書等に一身専属性に関する記載が無いこと等を以て判断することとする。
- (6) 過失がなかった場合においても、原則は売主や仲介業者に契約の破棄や解除等の請求をしていることとし、その経過や事情は面談等により本人が直接処分庁へ報告すること。その経過や結果により当該基準の適用となるか判断する。
- (7) 基準 5（4）の「不動産を有していないこと」とは、申請者及びその世帯構成員全員が、市街化区域内に建築物を建築できる土地又は家屋（共同住宅の一室も含む）を有していないこととする。その際、名寄帳、若しくは、固定資産（土地・家屋）評価証明書等により資産の有無を判断する。
- (8) 建築年数の算定方法については、建築基準法の検査済証を受けた日若しくは当該家屋が保存登記された日を起算日とする。
- (9) 居住していた年数については、住民票の所在地が当該建築物の住所である期間、かつ、土地（建築敷地全て）及び家屋の固定資産税及び市民税等の納付先が横須賀市である期間を指す。