

提案基準3 農家等の分家住宅

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市街化調整区域内に建築しようとする場合は、申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるものとする。

(適用対象)

- 1 申請者は、分家をする必要があり、現に農家等世帯(以下「本家」という。)に同居している者又は結婚、就職、就学等の理由で従前、本家から転出した者(民法第725条に定める親族の範囲に該当する者(本家世帯主からみて、2親等内の血族(尊族を除く。))又は配偶者の子に限る。))であること。また、独立して生計を営むことができ、かつ、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、次に掲げるいずれかに適合するものであること。
 - (1) 農家世帯の構成員が分家をする場合は、本家の世帯構成員の1名以上が農業を営む者であること。
 - (2) 非農家世帯の構成員が分家をする場合は、本家が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日(以下「線引き日」という。)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。

(立地基準)

- 2 申請地は、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 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。
 - (2) 申請地は、線引き日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。
 - (3) 敷地の面積は、150平方メートル以上、400平方メートル以下であること。
 - (4) 申請地には、本市の土地利用計画等に支障のある区域を含まないこと。

(施設基準)

- 3 当該建築物の敷地内の緑地については、敷地面積の5パーセント以上、かつ、他法令等の規定により確保すること。

(その他)

- 4 その他、次に掲げる要件に適合するものであること。
 - (1) 本家及び分家をする世帯の構成員が、区域区分を問わず、分家するに適当な土地を所有していないこと。
 - (2) 分家する世帯の構成員が、自己名義の住宅を有していないこと。また、本家の後継者世帯の構成員についても、自己名義の住宅を有していないこと。
 - (3) 生活上その他やむを得ず住宅以外の用途を兼用する場合は、主たる用途が住宅であり、かつ、自らが直接使用するもので、第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅に該当するものであること。
 - (4) 申請地には、本家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。
 - (5) 本家に後継者が存在していること。なお、当該後継者は、将来にわたり本基準により農家等の分家住宅を建築することはできないものとする。
 - (6) 申請地が農地であるときは、農地転用等の許可が受けられるものであること。

留意点

- (1) 農業の範囲は、日本標準産業分類による中分類 0 1 農業の範囲とする。
- (2) 本基準の「農家等」は農家世帯及び非農家世帯を指すものとする。
- (3) 農家世帯とは農業を営む者が同居する世帯をいい、農業を営む者が否かについては本市の農地基本台帳に登載されていることを農業委員会発行の耕作証明書により判断するものとする。
- (4) 非農家世帯とは農業を営む者が不在の世帯を指すものとする。
- (5) 基準 1 の「現に農家等世帯（以下「本家」という。）に同居している者」及び「従前、本家から転出した者」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ものとする。
- (6) 申請者は結婚しているものとする。
- (7) 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 4 3 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、線引き日以後に本家が取得した土地であっても基準 2 第 2 号の規定に適合しているとみなすことができる。
なお、本家及び分家をする世帯が他に分家する適当な土地を有している場合は、当該土地に計画させるものとする。
- (8) 基準 2 第 2 号に規定する「本家が所有していた土地」とは、線引き日前から現在まで継続して本家が所有しているものをいい、売買等が行われ継続性が途切れたものは該当しないものとする。
- (9) 基準 2 第 2 号に規定する「贈与された土地」については、本申請時に贈与証書の提出を求め、その記載事実により確認する。
- (1 0) 基準 2 第 2 号に規定する「使用貸借した土地」が適用されるのは推定相続人に限り、本申請時に土地使用貸借契約書の写し及び分家をする者を除く推定相続人全員から承諾書の提出を求めるものとする。
- (1 1) 基準 2 第 3 号の規定について、専用通路による敷地設定の場合は専用通路部分を除いて 1 5 0 平方メートル以上を確保すること。また、建築基準法の建ぺい率及び容積率の算定にあつては専用通路部分の面積は含まないものとする。
- (1 2) 基準 4 第 1 号に規定する「区域区分を問わず、分家するに適当な土地」とは、所有する土地が既に建築物の敷地等に利用されている土地は含まれず、市街化区域内において主に家庭菜園、駐車場等に使用されている土地又は市街化調整区域内において宅地要件（提案基準 1 8 「既存宅地」の立地基準を満たす。）を有する等建築可能な土地が含まれるものとする。
- (1 3) 当該土地に抵当権、差押え、所有権移転仮登記等の権利が設定されていないものとする。
- (1 4) 本家が分家住宅の建築のために農地を転用したことにより 1 0 アール未満の耕作面積になり、農家世帯としての要件に該当しなくなった場合は、非農家世帯の構成員が分家する場合の基準を適用する。
なお、小作地及び借入地も耕作面積に算入する。
- (1 5) 基準 4 第 2 号及び第 5 号に規定する「後継者」とは、原則として、養子縁組により後継者となったものは認めないものとする。
- (1 6) 分家を本家として行う分家（以下「次世代分家」という。）の場合は、次の事項を満たす場合にのみ認めるものとする。
 - ア 次世代分家ができる者は、基準 1 第 1 号の規定のうち「2 親等内の血族（尊族を除く。）又は配偶者の子」とあるものを、「1 親等内の血族（尊族を除く。）」と読み替えるものとする。

イ 非農家世帯の次世代分家については、基準 1 第 2 号のうち「本家が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日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「分家をした世帯が市街化調整区域に継続して居住していること。ただし、都市計画の変更により分家をした世帯の敷地が市街化区域に編入された場合は、この限りでない。」と読み替えるものとする。

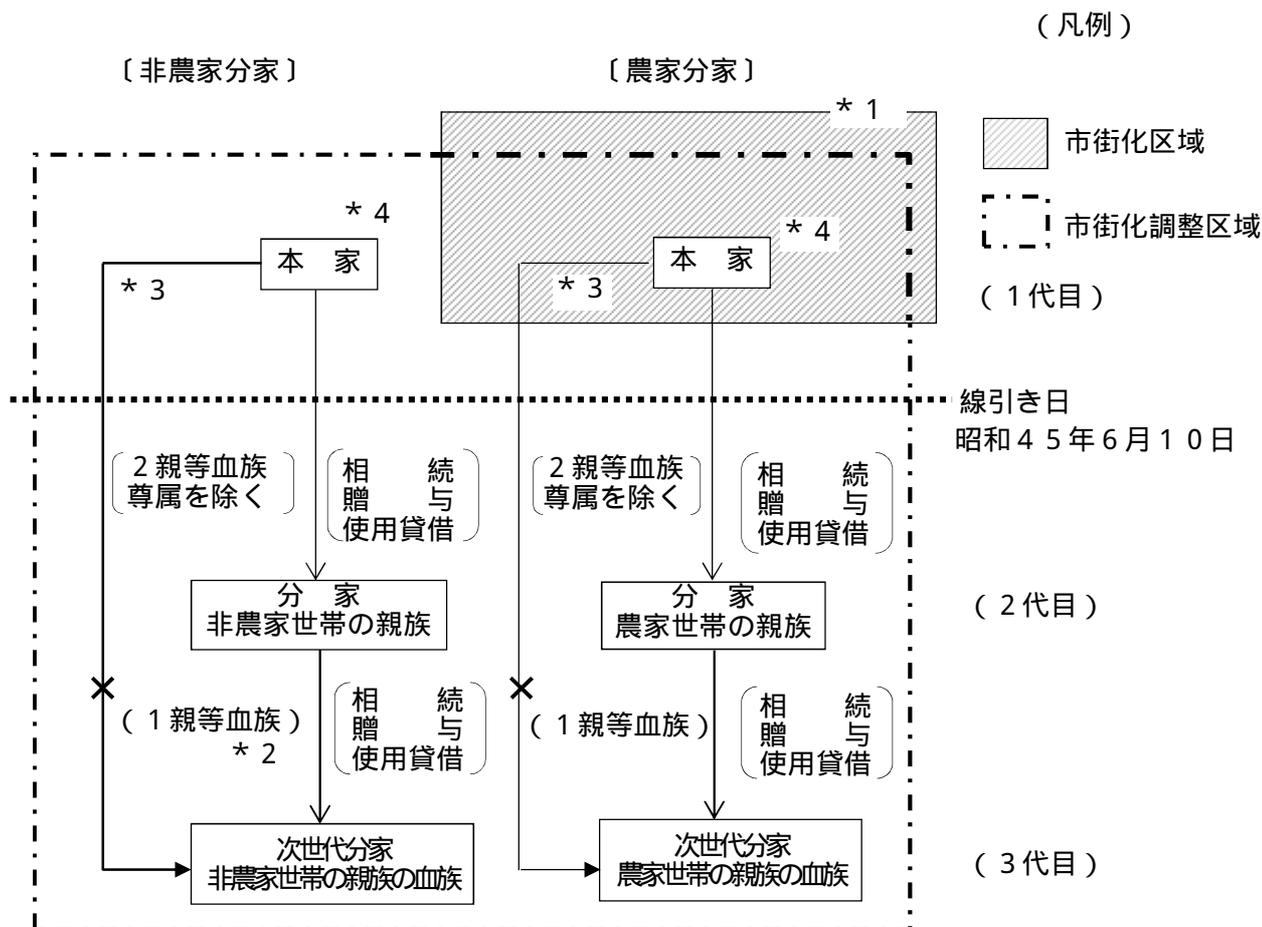
ウ 次世代分家に係る土地は、基準 2 第 2 号の規定のうち「申請地は、線引き日前から本家が所有していた土地で分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は本家と使用貸借した土地であること。」を「申請地は、分家が相続した土地、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち分家をした者に所有権の移転がなされた土地で、次世代分家をする者が相続した土地、その者へ贈与された土地又は分家と使用貸借した土地であること。」と読み替えるものとする。

(1 7) 本家及び分家をする世帯が所有する土地に違反建築物等が存在しないものとする。

(1 8) 当該建築物（敷地含む。）は、一身専属性（その者であるがゆえにその適用がある。）を有する建築物である。

(1 9) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。

農家等分家取扱の概念図



- * 1 農家の分家住宅については、本家（線引き日前から土地を所有している者）が市街化区域内に存する場合も含む。
- * 2 非農家分家の次世代分家については、本家（本家となる非農家分家）が継続して市街化調整区域内に居住していること。ただし、本家となる非農家分家世帯の居住地が市街化区域に編入された場合はこの限りでない。
- * 3 次世代分家（分家を本家として行う分家）の申請地には、線引き日前より土地を所有している者から直接に相続した土地、贈与された土地及び使用貸借した土地は含まない。また、分家（本家）が相続、贈与を受けた土地又は使用貸借した土地のうち分家（本家）に所有権の移転がなされた土地であること。
- * 4 相続により本家を継いだ世帯は、それが線引き日以後になされた場合にあっても基準2第2号でいう本家（線引き日前から土地を所有している者の承継者）とみなす。