

提案基準第4号

農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置

農家等の世帯構成員が分家により住宅等を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

(適用対象)

1 申請者は、現に本家（注2参照、以下、次の各号において同じ）の世帯構成員又はこれに準ずる者（注3参照）のうち分家する必要のある者（注1参照）で、次の各号のいずれかに該当する者であること。

- (1) 本家世帯主の子（養子縁組の場合を除く。）
- (2) 本家世帯主の兄弟あるいは姉妹（本家で出生した者に限る。また、本家世帯主の親との養子縁組の場合を除く。）
- (3) (1)、(2)に掲げる者のほか、本家の世帯主から民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者（6親等以内の血族、3親等以内の姻族）であり、かつ、本家で生まれ育ったことが住民票又は戸籍附票により明らかな者

(立地基準)

2 申請地は、市街化調整区域となる以前から本家（注2参照）たる世帯が所有している土地で、分家する者が相続又は贈与により取得する土地であること。ただし、軒先分家（注4参照）する場合は、相続、贈与については、この限りでない。（注6・7参照）

3 本家（注2参照）たる世帯及び分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地（注5参照、本項第2号において同じ）を持っていないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。

- (1) 軒先分家（注4参照）する場合
- (2) 分家する者が相続により申請地を既に所有しており、かつ、分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地を持っていない場合

4 申請地は、原則として、本家（注2参照）の存する集落内又はその周辺にあること。

5 分家する者の就業先等が通勤圏内にある等、位置が適当であること。

(敷地規模基準)

6 一敷地の面積は125平方メートル以上300平方メートル以下であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は100平方メートル以上125平方メートル未満とすることができる。

- (1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合
- (2) 申請地が市街化調整区域となる以前からの所有権に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合

(施設基準)

7 申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。

- (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用であること。

8 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

(その他)

9 申請地が農用地区域である場合は、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13条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。

10 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

11 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 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 項の規定により指定された保安林

(2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区

(3) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

13 この基準は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

注

1 「分家する必要のある者」とは、結婚など「独立した世帯を構成する合理的理由」があり、かつ、住宅等を所有していない者をいう。

2 「本家」とは、市街化調整区域となる以前から引き続き横浜市内の同一の土地及びその土地に存する建築物（以下、この項において「当該土地及び建築物」という。）に生活の本拠を有し、かつ、当該土地及び建築物を所有している世帯をいう。ただし、本提案基準第 1 項に規定する者が、当該土地及び建築物に関する所有権の贈与又は相続を受け、その後引き続き当該土地に存する建築物に生活の本拠を有している場合、その者の世帯を本家とする。

なお、市街地開発事業又は都市計画道路等の施行により、本家が生活の本拠を市内において移転せざるを得なかった場合にあっても、「引き続き横浜市内の同一の土地に存する」ものとして扱う。

3 「これに準ずる者」とは、現在、農家等の世帯構成員ではないが、結婚、就職、就学等の理由で従前の世帯から転出した者で、それまでの間は当該世帯の構成員であった者をいう。

4 「軒先分家」とは、本家世帯の既存敷地内（申請地が市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地）での分家をいう。

(1) 登記簿（不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第 2 条第 9 号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」であるもの

(2) 固定資産課税台帳（地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」であるもの

(3) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）

5 「分家する適当な土地」には、更地のほか、青空駐車場として現に利用されている土地も含まれる。ただし、青空駐車場において、近傍の代替駐車場への移転が困難かつ用地内で配置変更をしても建築敷地を捻出することが困難と認められる等合理的な理由を有する場合にあっては、この限りでない。

6 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第 2 項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。

(1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(2) 排水施設を整備する場合の土地

(3) 本提案基準中（立地基準）に該当する土地に建築基準法第 43 条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

7 前項第1号、第2号及び第4号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

【提案基準第4号に関する包括承認要件（第164号議案その1）】

「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等について」

農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等については、提案基準第4号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、専用住宅（車庫物置等付属建築物を含む）であるものについては許可することができるものとする。

【解説】

1 申請者について

(1) 分家できる者は、原則、既婚者とします。ただし、次の場合についても対象としています。

ア 結婚予定者…その事実に関する仲人の証明及び相手方の住民票を添付してください。

イ 成年の独身者…就職している等独立して生計を立てられると認められる者とします。

(2) 分家の許可要件のある者が非就業者（その配偶者が就業している。）の場合でも、許可申請者となり得るのはその者のみとしており、配偶者との連名申請は認めていません。

(3) 申請者以外に本家を継承する者が存在しない場合、分家する必要のある者と認められません。

2 土地の所有状況の確認について

本家又は申請者が市街化区域内に建築可能な土地を所有している場合は、市街化調整区域内の建築は認められません。このことは、固定資産税「土地家屋総合名寄帳」を求めることにより確認します。確認内容は次に掲げるものとなります。

(1) 本家に関する確認

ア 本家の所在する区（本家の所在地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

(2) 申請者に関する確認

ア 申請者の居住する区（申請者の居住地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

※ 固定資産税「土地家屋総合名寄帳」がない場合は、固定資産税台帳に登録がないことの証明書を添付する必要があります。

3 分家適用対象者から養子縁組による場合を除外する取扱いについて

分家住宅は、市街化調整区域において、本家たる世帯が通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保を目的として建築するものです。このため、分家適用対象者として、本家継承者以外に本家で生まれ育った者を想定しているため、適用対象者を限定しています。