

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和8年9月14日（月）午後2時00分から午後2時35分まで
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7
出席者	委員 城田 孝子 会長 漆原 順一 委員 川田 奈保子 委員 大久保 千行 委員 岡本 浩明 委員 赤川 真理 委員
	議題提案課等 伊藤 建築局 宅地審査部 調整区域課長 安藤 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 佐藤 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長
	関係課等 小林 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長
	事務局 高橋 建築局 建築監察部長 小澤 建築局 建築監察部 法務課長 澤野 建築局 建築監察部 法務課 審査係長
欠席者	守屋 誠 委員
開催形態	公開
傍聴人	1名
議題	1 第1号議案（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議…その他） 市街化調整区域内（都筑区川和町1585番の1ほか）において農家相続人住宅を建築すること 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 3 会議録の確認（令和8年7月27日開催分）
決定事項	1 第1号議案は「可」 2 その他は「了承」
議事	1 第1号議案 （提案課） ※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明。 （質疑応答） （委員）本議案の提案理由について、都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づくとのことだが、これについては特に形態の変更の制限等は定められているのか。

議事	(提案課) 共通の基準以外には、特に定めてはいない。本議案は相続人住宅の建替えという内容で提案しているが、過去に4件同様の案件があり、元々が農家のため許可不要として建てられた住宅を相続人住宅として用途変更の許可を下ろしている実績がある。本件についても、過去の案件と同様の考え方で許可を下ろす方向で提案をさせていただいている。 (委員) 従前に比べ建物が大きくなるとしても問題はないのか。 (提案課) 今回の建替えにより建物が大きくなるわけではない。建蔽率50パーセント、容積率80パーセントという基準は満たしていると考えている。 (委員) 建物自体の面積として大幅な変更はないのか。 (提案課) 具体的には、建築面積は約1.3倍となっているが、延べ面積は1.02倍であることから、面積については大きく変更したとは考えていない。 (委員) 本件とは別で、例えば建築面積が2倍や3倍等となっても問題ないと考えているのか。 (提案課) そのくらいの変更だと検討する必要は生じてくるかと思われるが、本件については問題ないと考えている。本件においては、従前2階建てだった建物が平屋に建替えられることから、建築面積としては若干増加している部分はある。ただし、延べ面積は1.02倍であることから、規模についてあまり大きな変更ではないと考えている。 (委員) 本件について、提案基準の第6号で見るのではないのか。 (提案課) 既存建物がある場合は提案基準第6号を使うことも可能だが、従前と同じ用途でないといけないという制限があるため、本件で提案基準第6号を適用させようとする建替え後も農家住宅である必要が生じる。しかし、本件は本家の方が農業に従事しないまま相続して建替えるという内容であるため、提案基準第6号を適用させることはできない。 (委員) 本件は申請者に当たる一名による単独での相続ということで間違いないか。 (提案課) そうである。 (委員) 本件では地目が畑のまま相続人住宅へ建替えとなるのか。また、今回の用途変更後も、引き続き畑のまま増改築が可能ということになるのか。 (提案課) 地目については当該区の課税部署にて実態を調査し、実際の土地の利用方法と整合させていくことになるだろう。 (委員) 課税とは別に、本件都市計画法上の許可という面においては、地目は畑のままということで間違いないか。 (提案課) そうである。 (委員) 用途が相続人住宅であるために農地転用許可の申請手続きは必要ないということか。 (提案課) 農地転用については昭和49年の段階で既に許可が下りているが、地目については変更されず畑のままとなっている。 (委員) 既に農地転用の許可が下りているということは、改めてその申請手
----	--

議事	続きは不要なのか。今後地目が変更される予定はないのか。 (提案課) 地目を変更する予定は聞いていない。 (委 員) 地目が変更されていないことについて、将来支障は生じないのか。 (提案課) 現時点では支障が生じることは想定されないと考える。 (委 員) 今回相続されたように、今後更なる相続等によって申請者で支障があるかもしれないため、どこかのタイミングで変更したほうが申請者側にとっても良いかもしれない。 (提案課) 承知した。 (委 員) 相続人住宅であることについて、横浜市ではどのように確認するのか。 (提案課) 申請書の用途欄にて、通常だと「一戸建て住宅」と記入いただくところに、括弧書きで「相続人住宅」と追記していただく予定である。建築確認申請でも同様に用途を記載していただく。 (委 員) 何らかの形で相続関係の調査はしているのか。 (提案課) 居住の実態調査や家系図の作成等を通して確認している。 (委 員) 今回の建築確認のために、以前は農家住宅だった建物について、今回新たに相続人住宅に建替えることについての許可を下ろすため当審査会へ付議されているということか。 (提案課) 今回相続人住宅を建築するに当たり、まず都市計画法上の許可が下りた後に建築確認申請の手続きを行う必要があるということである。 (委 員) 今後例えば第三者へ売却された場合等は、許可の手続きはどのようなになるのか。 (提案課) 正当な相続人でないと相続人住宅の建替えの許可を下ろすことはできないという運用をしている。 (委 員) 今後相続人住宅が売却された場合は、建替えの許可は下りないということか。 (提案課) そうである。相続人住宅は提案基準がないため今回個別に付議しているが、基本的には相続した方が居住することを前提にしている。 (委 員) 分家と本家とで異なる点が生じるということか。 (提案課) そうである。過去に4件相続人住宅について許可を下ろしており、現時点でそれらの建替えの相談は来っていないが、今後ご質問のようなことが起こる可能性はある。 (委 員) あらかじめ基準を設ける必要があるのでは。 (提案課) あまり例がないため現時点では基準化は考えていないが、今のご質問のような問題も想定されるため、課題として認識させていただく。 (委 員) 将来的に相続の問題が発生した際、例えば国庫返納となった場合はどうなるのか。 (提案課) 国庫返納となった場合、返納手続きは特段問題にはならないと思われるが、その後例えば相続人でない方が利用するとなると、許可の基準に合
----	--

議事	わない形となる。 「可」とされる。 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 (提案課) ※ 資料 2 にて報告 3 会議録の確認 ※ 資料 3 にて確認
資料	1 許可申請概要書等 (第 1 号議案) 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告書 3 会議録 (令和 8 年 7 月 27 日開催分)
特記事項	なし

※本会議録は、令和 8 年 10 月 19 日、各委員に確認を得、確定しました。