

○収用対象事業の施工により市街化調整区域内に移転する場合の取扱いについて（旧包括承認基準2）

[条 例]

第3条

(6) 土地収用法(昭和26年法律第219号)その他の法令により土地を収用することができる事業の施行により、建築物又は第1種特定工作物(以下「建築物等」という。)を当該建築物等が存する当該事業の施行に係る区域から移転し、又は除却する必要がある場合において、当該建築物等の敷地面積と同程度の面積の敷地に、同一の用途及び同程度の規模の建築物等の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

[施行規則]

(条例第3条第6号の規則で定める要件)

第7条 条例第3条第6号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 新たに建築する建築物等は、従前の建築物等が存する区域内の自然的社会的条件からみて独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落内に建築すること。ただし、やむを得ない理由により当該集落内に建築することができない場合であって、新たに建築する建築物等の予定地が、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当し、かつ、従前の建築物等が隣接する他の市町村の区域に存するとき、又は従前の建築物等が存する他の市町村の都市計画区域と新たに建築する建築物等が存する都市計画区域が同一であるときは、この限りでない。
- (2) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から1年（やむを得ないと認める場合にあつては、2年）以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。
- (3) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積（以下「敷地面積等」という。）は、従前の建築物等の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が**自己の居住の用に供する住宅**である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）以下となるときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500平方メートル（延べ面積にあつては、200平方メートル）を限度とすることができる。
- (4) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10メートル未満の場合にあつては、10メートルを限度とすることができる。

[運用基準]

(規則第7条第1号ただし書)

第25条 規則第7条第1号ただし書を適用する場合には、当該土地を予定地とすることについての市長の同意が得られた土地であるものとする。

(条例第3条第6号に規定する開発行為の要件)

第26条 条例第3条第6号に規定する開発行為の要件については、規則第7条各号に定めるもののほか、別記に定める事項について考慮するものとする。

(規則第7条第3号に規定する自己の居住の用に供する住宅)

第27条 規則第7条第3号に規定する**自己の居住の用に供する住宅**には、併用住宅を含むものとする。

別記

公共移転取扱いについて

- (1) 収用に係る事業の施行者と市長の事前協議が整い、速やかに開発行為の許可の申請がなされていること。
- (2) 申請者の営業又は居住の事実があることを要件とする。
- (3) 移転及び除却の判断にあたっては、収用に係る事業の施行者と協議し、物件補償契約書の物件調査表等の原本により補償内容を確認するものとする。(構外再築に限る。)この場合において、公共移転証明書は補償内容を確認する資料として認めないものとする。
- (4) 建築物等が収用に係る事業の対象とはならないが、駐車場等が収用に係る事業の対象となり当該建築物等の使用に重大な支障が出る等の理由により、収用に係る事業の施行者が構外再築により補償した場合は、許可の対象とするものとする。
- (5) 集落性については、適宜判断するものとする。
- (6) 従前の建築物等と新たに建築する建築物等に建築構造の違いがあっても許可の対象とするものとする。
- (7) 新たに建築する建築物の階数は、従前の階数かつ従前の高さまでとする。ただし、当該建築物の高さが10メートル以下の場合はこの限りでない。
- (8) 従前の建築物が複数の一戸建ての貸家である場合において、移転後に再築する建築物を賃貸の共同住宅にすることは、許可の対象とするものとする。この場合において、賃貸の共同住宅の規模は、次のいずれかに該当するものとする。
 - ア 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数の1.5倍の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値を限度とする。
 - イ 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値の1.5倍の延べ面積を限度とする。
- (9) 従前の建築物が賃貸の共同住宅である場合において、移転後に再築する建築物を複数の一戸建ての貸家にすることは、許可の対象としないものとする。
- (10) 区分所有されている従前の建築物が別々に移転する場合には、当該建築物の使用実態等に応じて判断するものとする。ただし、共用されている建築物を個別に移転することは、許可の対象としないものとする。
- (11) 従前の建築物等が複合用途の場合には、当該建築物等の使用実態等に応じて判断するものとする。
- (12) 従前の建築物等が建築基準法その他の法令に適合していない場合の取扱いは、当該建築物等の敷地面積及び延べ面積を限度として移転を認めるものとする。ただし、建ぺい率違反となる場合にあつては、最小限の敷地の拡張を認めるものとする。
- (13) 次のいずれかに該当する場合には、許可の対象としないものとする。
 - ア 当該開発行為の申請者が従前の建築物の借家人である場合(借地であっても従前の建築物等の所有権を有している場合を除く。)

- イ 他県で行われる収用に係る事業による移転の場合（やむを得ない場合を除く。）
- ウ 収用に係る事業の施行者が、移転者に対して営業廃止で補償した場合
- エ 従前の建築物等が存しない場合又は建築物等の一部しか存しておらず営業や居住の事実がない場合（貸家等の場合で、一時的な空家状態を除く。）
- オ 従前の建築物等が廃屋又は未完了建築物等である場合
- カ 遊技場から他の遊技場への変更や事務所から住宅への変更等，用途変更に該当する場合