

提案基準⑨ 収用対象事業の施行により立ち退く場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物を市街化調整区域に移さなければならない場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものとする。

基準の内容

1. 土地収用法第3条各号に規定する事業の施行により、建築物を除去し、代替地に移す場合であり、当該事業の事業主体から要請があること。
2. 代替地は、原則として当該事業の事業主体が開発許可処分庁と調整のうえ、あつせんした土地であること。
3. 当該収用に係る敷地が、本市内にあること。
4. 代替地の面積及び代替地に移す建築物の延べ面積は、原則として既存の1.5倍を超えないこととする。
ただし、専用住宅又は兼用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定するもの）で、代替地の敷地面積が300㎡以下であるものについてはこの限りでない。
5. 代替地に移す建築物は、原則として従前の用途と同じものであること。
なお、代替地に移す建築物が長屋又は共同住宅の場合、その戸数は当該収用に係るものの戸数以下であること。
6. 当該収用に係る敷地が市街化区域にあるものについては、市街化区域内の他の土地に移すことができない理由が明確であること。
7. 敷地及び建物の一部が収用対象となる場合には、残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確であること。
8. 工場、作業所、事業所等の代替地については、次の各号のいずれにも該当するものであること。
 - （1）原則として、当該建築物が立地できる用途地域に近接していること。
 - （2）当該敷地の前面道路の幅員は9m以上（周辺状況によりやむを得ない場合は6m以上）であること。
 - （3）汚水については、公共下水道への接続又は合併処理槽設置等により適切になされること。また、雨水についても、放流先への接続又は敷地内処理により適切になされること。
9. 当該土地が農地であるときは、農地転用の許可が受けられるものであること。

審査上の留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には収用対象建物の敷地のほか建築基準法第42条第2項の規定による道路の後退部分及び隣接して一体不可分に利用されていると判断される敷地を含み、代替地には道路等帰属される公共公益施設は含まない。
- (2) 「基準の内容4」の「原則として既存の1.5倍を超えないこと」の土地面積についての具体的取扱いには次による。
 - ア. (7) のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ. (7) のウ及びエの場合は、収用される土地の1.5倍と残地と同面積を合算した面積以内とする。
- (3) 事前相談は当該事業主体から受けること。
- (4) 敷地のみの収用は原則として認めない。
- (5) 申請者は原則として収用に係る建築物の所有者とする。
- (6) 「基準の内容6」の「他の土地に移すことができない理由が明確であること」の確認については、選定結果報告書【参考様式4参照】の提出によりやむを得ない状況が明確であること。
- (7) 「基準の内容7」の「残った敷地又は建物の範囲内で対応できないことが明確である」とは、次の場合をいう。
 - ア. 借地であって地主に返還する場合
 - イ. 当該事業の事業主体が一括取得する場合
 - ウ. 残地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - エ. その他残地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- (8) 「基準の内容8」の工場、作業所、事業所等については建築基準法別表第2(に)項に該当するものに限る。
- (9) 「基準の内容8」の「当該建築物が立地できる用途地域に近接していること」とは代替地に直近の市街化区域の用途地域が当該建築物を建築できるものであること。