

◎ 立地基準編第 2 章第 1 2 節〔審査基準 2〕提案基準 8 (P65)

- 1 要件 1 (2) の「代替建築物等の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なもの」とは、原則として次に該当するものをいう。

(1) 住宅(併用住宅を含む。以下同様)の場合

代替建築物等の建築等の予定地(以下「代替地」という。)は、原則として買収される住宅が存する市町村内であり、都市的土地利用のなじまない位置でないこと。

ただし、特段の事情(例えば、この際親の近くへ U ターンする場合等)があると認められ、代替地が、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成 1 2 年法律第 7 3 号)による改正前の都市計画法(以下、本取扱いにおいて「旧法」という。)第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合する場合、又は、代替地に住宅を建築することにより旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合するようになる場合は、他の市町村への移転も本要件に該当することとする。

なお、本取扱いにおいて旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合するか否かについては、立地基準編第 7 章「〔参考〕既存宅地の確認」の〔審査基準 2〕(P137～P145)及び本編 P127・P128「既存宅地の確認」により判断すること。

(2) 店舗、事業所等住宅以外の建築物等(以下「店舗等」という。)の場合

代替地は、原則として買収される店舗等が存する市町村内であり、都市的土地利用のなじまない位置でないこと。

また、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。

- 2 要件 2 (2) の「代替建築物等の位置については、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはその周辺の土地で、周辺の状況からみて特にやむを得ないと認められ、かつ、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なもの」とは、次に該当するものをいう。

(1) 住宅の場合

代替地は、原則として買収される住宅が存する市町村内で都市的土地利用のなじまない位置でなく、かつ、次に掲げる内容のいずれかに該当すること(別紙図 1 参照)。

ア 代替地は買収される住宅が存する小学校区内にあること。

イ 代替地は買収される住宅と同一の生活圏(同一の自治会等)を構成しているとみなされる市街化区域に連たんしていること。

なお、「連たん」については本編 P127・P128「既存宅地の確認」の取扱いに準じて判断するが、「おおむね 5 0 以上」については適用しない。(本取扱いにおいて以下同じ。)

ウ 代替地は旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合する土地であるか、又は、代替地に住宅を建築することにより旧法第 4 3 条第 1 項第 6 号イに適合するようになること。

ただし、特段の事情(例えば、この際親の近くへ U ターンする場合等)があると認められ、代

替地が上記ウに該当する場合には、他の市町村への移転も本要件に該当することとする。

(2) 店舗等の場合

代替地は、原則として買収される店舗等が存する市町村内で都市的土地利用のなじまない位置でなく、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があり、かつ次に掲げる内容のいずれかに該当すること。(別紙 図2、3参照)

ア 代替地は、当該店舗等の建築が可能な市街化区域の用途地域から500メートル以内に存し、当該市街化区域に連たんしていること。

イ 代替地は、当該店舗等の存在目的における立地条件から合理的理由が存する地域(※1)内にあること。

3 要件2(5)にいう「市街化区域内に代替地を求めることが極めて困難であること。」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

(1) 住宅の場合

買収される住宅と同一の生活圏(同一の自治会等)を構成しているとみなされる市街化区域内に代替地を求めることが極めて困難(※2)であること。

(2) 店舗等の場合

当該店舗等の存在目的に適合する立地条件(※1)の代替地を、買収される店舗等の存する市街化区域内において求めることが極めて困難(※3)であること。

また、代替地が隣接する市街化区域内、及び、従前地と代替地との間に市街化区域が存する場合はその市街化区域内においても、当該店舗等の存在目的に適合する立地条件(※1)の代替地を求めることが極めて困難(※3)であること。

4 申請者が従前から代替地の予定としてではなく市街化調整区域内に土地を保有しており、かつ、当該地が都市的土地利用のなじまない位置でない場合は、当該地を代替地とすることは要件1(2)又は要件2(2)に該当するものとする。

なお、店舗等の場合にあつては、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。

また、「従前から代替地の予定としてではなく市街化調整区域内に土地を保有し」とは、当該土地の所有権等の取得から相当期間(原則として5年以上)経過していること、又は、当該収用対象事業等に係る都市計画事業の認可等事業計画が決定される以前から土地を保有していることをいう。

5 市街化区域内において代替地の取得が困難であり、当該収用対象事業等の起業者が許可権者との協議(※4)を経て、原則として買収される建築物等が存する市町村内で都市的土地利用のなじまない位置でない土地をあっせんする場合については、要件1(2)又は要件2(2)に該当するものとする。

なお、店舗等の場合にあつては、地元市町村の土地利用計画に照らし支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。

6 都市計画区域外に存する建築物等が収用対象事業等により、市街化調整区域内に代替地を求める場合は、要件2の市街化区域からの移転に準じること。

7 収用対象事業等の施行により移転が必要となる建築物等の立地に係る事項が、都市計画法の規定に適合しないことが明らかである場合は、本提案基準の対象としない。

<留意事項>

ア 併用住宅とは、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものをいう。

イ 代替地は「原則として買収される住宅(店舗等)が存する市町村内」とあるが、買収される建築物等が行政界の近隣にある場合、又は買収される建築物等が存する市町村の区域が狭い場合には、代替地が隣接する市町村であってもよいものとする。

ウ 上記1(2)、2(2)、4又は5において、工場等周辺の環境に大きな影響を及ぼすことが予想されるものについては、環境の保全上支障ない旨の地元市町村長の意見書があること。

(注)※1 次の①～③の条件が整った地域であること。

①経済的条件(従前の取引先との関係等(商売が成り立つ等))

②業務的条件(事業者及び従業員の居住地等(日常業務等に影響がない等))

③社会的条件(道路交通等(交通に支障がない、通学路に影響がない等))

※2 次の①～③のいずれかに該当することをいう。

①物理的にない(従前の敷地との規模の比較も含む。)

②物理的に存在しても他法令(建築基準法等)に適合しない。

③社会的(売ってくれない等)、経済的(売買金額等)に困難である。

※3 次の①～④のいずれかに該当することをいう。

①適合する用途地域がない。

②物理的にない(従前の敷地との規模の比較も含む。)

③物理的に存在しても他法令(建築基準法等)に適合しない。

④社会的(売ってくれない等)、経済的(売買金額等)に困難である。

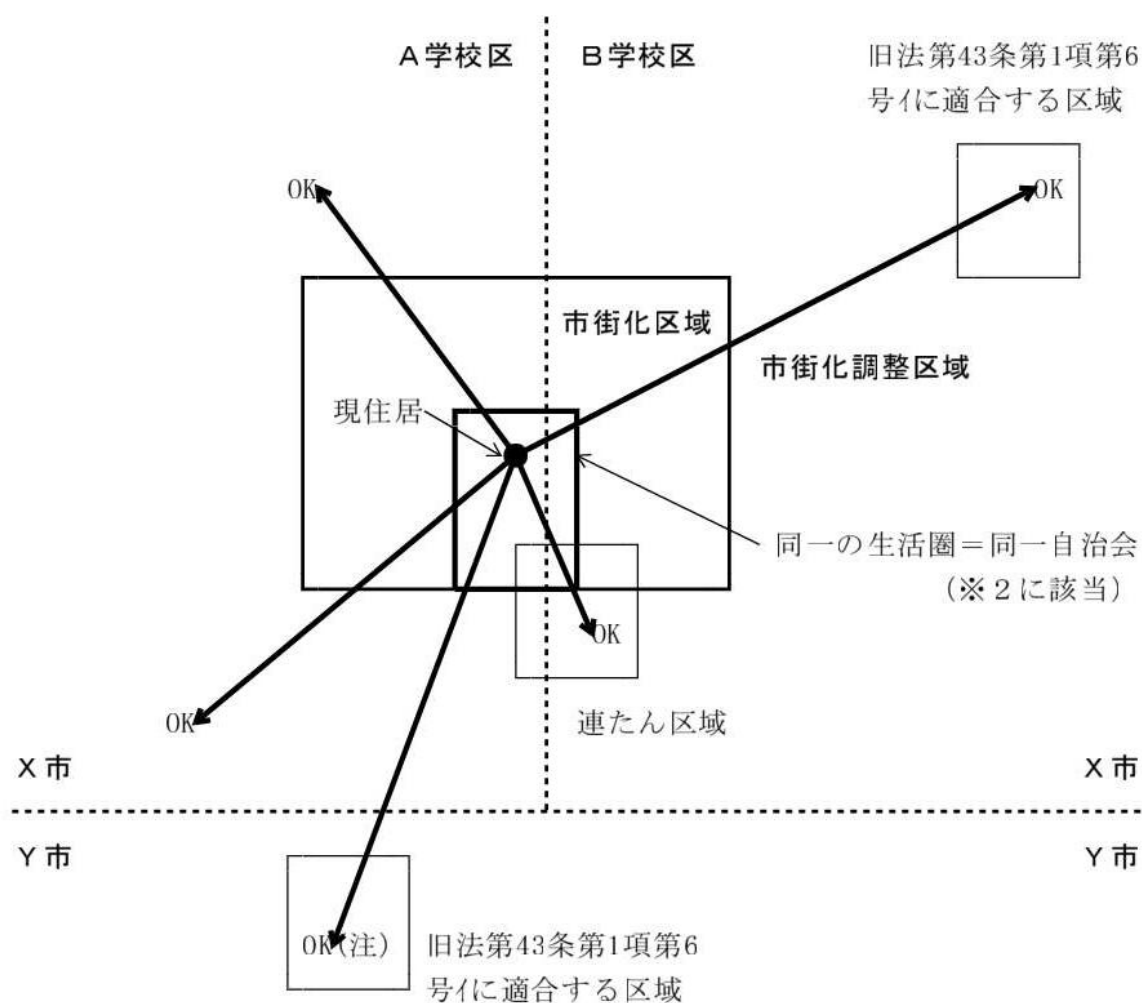
※4 当該収用対象事業等の起業者が、当該代替建築物等の開発許可等の許可権者と協議する。

ただし、買収されることになる建築物等が複数で許可権者が複数となる場合にあっては、県建築安全課と協議すること。

※2及び※3については、申請者が経過説明書等により明らかにすること。

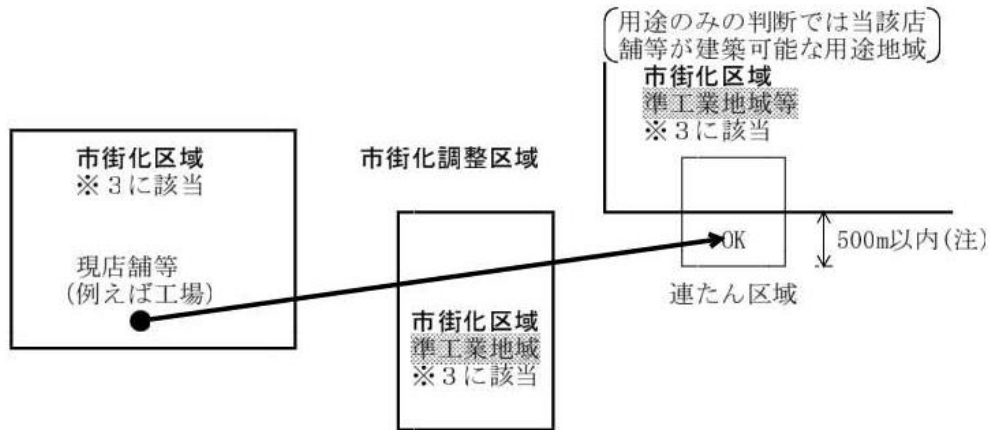
なお、知事が必要と認める場合は、当該収用対象事業等の起業者に対して、買収に係る交渉経過や代替地のあっせん経過等についての説明書を求めることとする。

図 1 (住宅)



(注)この際親の家の近くへ帰る等特段の事情がある場合

図 2 (店舗等)



(注) 500mは敷地までの距離とする。

図 3 (店舗等)

