

(39) 激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のための代替建築物

提案基準39 「激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のための代替建築物」

激甚災害による罹災建築物の復旧・復興のため、罹災建築物の所有者等が罹災建築物の代替建築物を確保するもので、次に掲げる要件に該当し、やむを得ないと認められるものについては、都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に附議することとする。

- 1 激甚災害による罹災建築物（以下「罹災建築物」という。）の従前の敷地において、建替を行うことが困難又は著しく不適當であると認められる合理的な理由が存すること。
- 2 申請地に罹災建築物の代替建築物（以下「予定建築物」という。）を建築する合理的理由が存すること。
- 3 激甚災害の指定公布日から原則として3年以内であること。
- 4 罹災建築物は、原則として市街化調整区域に存すること。  
ただし、罹災建築物が市街化区域又は都市計画区域外に存し、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。
  - (1) 市街化区域又は都市計画区域外に適当な建替予定地を確保することが困難と認められる場合
  - (2) 罹災建築物の所有者等が激甚災害の指定公布日以前から市街化調整区域に土地を所有し、当該土地を建替予定地とする場合
- 5 予定建築物の用途、位置は次の各号すべてに該当すること。
  - (1) 予定建築物の用途は罹災建築物と同一であること。
  - (2) 予定建築物の用途及び位置が地元市町村の土地利用計画、環境の保全及び周囲地域の状況等に照らして支障がない旨の当該市町村長の意見書があること。
  - (3) 申請地は、農業振興地域の農用地区域内の土地等でないこと。
- 6 予定建築物の規模は、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 住宅(併用住宅を含む。)で、次に掲げる内容のすべてに該当すること。
    - ア 延べ床面積が罹災建築物の150パーセント以下又は280平方メートル以下であること。
    - イ 階数が罹災建築物以下又は2以下であること。
    - ウ 敷地面積が罹災建築物の敷地面積のおおむね150パーセント以下又は400平方メートル以下であること。
  - (2) 住宅以外の用途のもので、次に掲げる内容のすべてに該当すること。
    - ア 延べ面積が罹災建築物の150パーセント以下であること。
    - イ 階数が罹災建築物以下であること。
    - ウ 敷地面積が罹災建築物の敷地面積のおおむね150パーセント以下であること。

7 予定建築物の形態及び意匠は、周辺地域の景観と調和していると認められるものであること。

<留意事項>

ア 要件1の「激甚災害」とは原則として、激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第2条の規定に基づき指定された災害をいい、「罹災建築物」とは原則として、当該災害により被害を受けた建築物について市町村長が被害程度半壊以上の「罹災証明書」を交付した建築物をいう。

イ 要件6(1)にいう「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。

**【解説P91参照】**