

提案基準 6 土地収用対象事業による代替建築物

収用対象事業の施行により、当該収用に係る建築物（以下「収用対象建築物」という。）を市街化調整区域に代替建築する場合は、次に掲げる要件を満たすものについて認めるものとする。

（適用対象）

- 1 土地収用法第3条各号に規定する事業であり、次に掲げる要件に適合すること。
 - （1）当該事業の事業主体からの要請に基づくものであること。
 - （2）収用対象建築物は、原則として市街化調整区域に存するものであること。
 - （3）収用対象建築物の敷地及び建築物の一部が収用対象となる場合においては、残った敷地又は建築物の範囲内で対応できないことが明確であること。

（立地基準）

- 2 代替地は、当該事業の事業主体が、本市と協議及び調整の上あつせんした土地であり、次に掲げる要件に適合すること。
 - （1）立地共通基準
代替地の敷地面積は150平方メートル以上とし、次に掲げるいずれかに該当する区域に存すること。
 - ア 収用対象建築物の敷地が存する本市内の区域または収用対象建築物の敷地を中心としたおおむね半径5キロメートル以内の区域であること。
 - イ 収用対象建築物の敷地は、本市に隣接する市町の区域内にあり、本市に移転する理由があること。
 - （2）専用住宅又は兼用住宅の立地基準
代替地は提案基準18の基準1第1号を満たすものであること。
 - （3）店舗系の立地基準
建築物の延べ面積が200平方メートル以下の場合、「都市計画法第34条第1号」の運用基準」中の立地基準とし、建築物の延べ面積が200平方メートルを超える場合は、「都市計画法第34条第9号」の運用基準」中の立地基準を満たすものであること。
 - （4）工場系の立地基準
 - ア 代替地は、現況幅員9メートル以上（周辺状況によりやむを得ない場合は、6メートル以上）の道路（以下「主要道路」という。）に接していること。
 - イ 建築物の敷地は、主要道路に当該敷地の外周の7分の1以上が接していること。
 - ウ 代替地は、工業専用地域、工業地域又は準工業地域に近接していること。
 - （5）共同住宅又は長屋の立地基準
代替建築物の住戸の戸数が従前の戸数以下であること。

（施設基準）

- 3 建築物等は、次に掲げる要件に適合すること。
 - （1）代替建築物の用途は、収用対象建築物と同一であること。
 - （2）当該建築物等の敷地内の緑地については、他法令等の規定により確保すること。

（その他）

- 4 代替地の敷地面積は、既存の1.5倍以内であること。ただし、専用住宅又は兼用住宅であつて、既存の1.5倍においても敷地の面積が300平方メートルに満たない場合においては、敷地の面積について300平方メートルを上限とすることができる。

5 申請地が農地であるときは、農地転用等の許可が受けられるものであること。

留意点

- (1) 「収用に係る敷地」には収用対象建築物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むが、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) 事前相談は当該事業主体から受けるものとし、その際に収用対象建築物が存在すること。
- (3) 敷地のみの収用は認めない。
- (4) 申請者は収用対象建築物の所有者と同一であること。ただし、所有者が複数存在し、所有者間で申請者について調整された場合は一部の所有者が申請者となることができる。
なお、当該申請者以外の者は本基準により別に代替建築物を建築することはできない。
- (5) 基準第1第3号の「残った敷地又は建築物等の範囲内で対応できないことが明確であること」とは、次に掲げるものとする。
 - 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 残った敷地で従前規模の建築物が建築できない場合
 - エ その他、残った敷地の形状等によりやむを得ないと判断される場合
- (6) 基準4の「代替地の敷地面積は、既存の1.5倍以内であること」の具体的取扱いは、次による。
 - ア(5)のア及びイの場合は、敷地全体の1.5倍以内とする。
 - イ(5)のウ及びエの場合は、収用される敷地面積の1.5倍と残った敷地の面積を合算した面積以内とする。
- (7) 代替建築物(敷地含む。)は、一身専属性(その者であるがゆえにその適用がある。)を有する建築物である。ただし、都市計画法第36条第3項に規定する当該工事が完了した旨を公告した日、建築基準法第7条第5項に規定する検査済証を交付した日、又は建築基準法第7条の2第5項に規定する検査済証を交付した日以後については、一身専属性を問わないものとする。
- (8) 上記に定めるもののほか、平塚市まちづくり条例を遵守すること。