

10 災害危険区域等から移転する建築物等

(法第 34 条第 8 号の 2)

市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

(令第 29 条の 7)

法第 34 条第 8 号の 2（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第 33 条第 1 項第 8 号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

市街化調整区域のうち災害危険区域等の開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物について、当該区域外において、従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合の開発行為を許可し得ることとしたものである。

(1) 市街化調整区域内の移転

市街化調整区域内の災害危険区域等災害のリスクが高いエリアに既に建っている建築物等が、よりリスクの低いエリアに移転しようとする際、建築物等が従前と同一の用途で市街化調整区域内に移転する場合には、移転先が市街化調整区域内の土地であっても市街化を促進するおそれは低いと考えられる。また、移転先を一般的に市街化調整区域よりも地価が高い市街化区域に求めることは移転者にとって過度な経済的負担を強いることともなる。このため、本号は、市街化調整区域における開発規制の制度趣旨に照らしても支障はないものと考えられることから、開発を許容することとされたものである。

(2) 対象となる区域

対象となる区域は、以下の 5 区域である。

- 1 災害危険区域（建築基準法）
- 2 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- 3 土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）
- 4 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）
- 5 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

(3) 移転前の建築物等に代わるべきもの

移転後の建築物等の規模については、移転前の建築物等に代わるべきものとされていることから、これと同等のものであることが必要と考えられる。また、移転前の建築物等については、これに代わるべきものとして移転後の建築物等の開発をするものであるから、引き続き使用することがないようにすべきと考えられる。

なお、移転前の建築物等に代わるべきものとされていることから、移転後の建築物等の使用者についても留意すべきものと考えられる。

ア 許可基準

1 規模

移転後の建築物等は、以下に掲げる規模とし、敷地面積については建築計画に対して過大な規模でないこと。

(1) 住宅の場合

住宅の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であるか、又は建て替え前の建築物の延べ面積の1.1倍を超えず、かつ、敷地面積が500平方メートル以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.1倍を超えないこと。

(2) 住宅以外の建築物の場合

建築物の延べ面積（事業所の場合にあつては、当該事業所の業務に従事する者のための福利厚生施設（更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。）の用に供される部分の面積を除く。）及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。

(3) 第一種特定工作物の場合

工作物の敷地、築造面積及び製造、処理又は貯蔵能力が移転前と同等と認められる規模であること。それぞれ移転前の1.5倍を超えないことを基本とするが、当分の間、個別に建築指導課と協議すること。

- 2 移転先は、移転前の建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域であること。
- 3 環境保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障を来さないものであること。
- 4 移転前の建築物等は、引き続き使用されないことがないよう、確実に除却されること。

(ア) 夫婦等連名の取扱いについて

新たに建築する住宅に同居することとなる夫婦又は親子は、連名で建築物を建築しようとする者になることができる。

(イ) 住宅の延べ面積について

住宅の延べ面積から除くことができる「自動車車庫及び物置の用に供される部分」とは、自動車車庫、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。

なお、延べ面積は、原則として280㎡以下とするが、従前の延べ面積の1.1倍が280㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

(ウ) 住宅の敷地面積について

- a 専用通路部分で規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を審査対象の敷地面積（上限500㎡）から除くことができる。
- b 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないとは、敷地面積が建築面積を0.3で除した面積以下であることとし、これを判断の目安とする。

なお、敷地面積は、原則として500㎡以下とするが、従前の敷地面積の1.1倍が500㎡を超えるものについては、その規模までは認めるものとする。

(エ) 福利厚生施設について

当該事業所の業務に従事する者の労働環境の改善・整備を図るために必要なものであり、他の目的（用途等）に使用されないことが確認できるものであること。

(オ) 周辺の土地利用との調和について

周辺の土地利用に支障を来さないとして、市町長がその旨認めたものであること。

(カ) 移転前の建築物等の除却等

移転前の建築物等については、これに代わるべきものとして移転後の建築物等の開発をするものであるから、引き続き使用されないことがないよう、確実に除却されること。

また、申請者と従前建築物等の所有者が異なる場合、従前建築物等の所有者の意思に反して移転及び除却が行われないことがないよう、両者の間で適切に調整が図られているものであること。

(4) 添付図書

- 1 移転前の建築物等の位置図（各規制区域と移転前の建築物等の位置関係を示すこと。）
 - 2 移転後の建築物等の位置が（2）各号に掲げる区域外であることを示す図書
 - 3 移転前の建築物等の平面図、敷地現況図及び敷地求積図
 - 4 移転計画書
 - 5 移転前の建築物等の所有者の移転に関する同意書（申請者と移転前の建築物等の所有者が異なる場合）
 - 6 環境保全について十分配慮された計画であるとともに、周辺の土地利用に支障を来さないものであることを認める市町長の意見書
 - 7 移転前後の建築物等の使用者についての説明書（移転前後で使用者が異なる場合）
- ※5、7の様式については任意とする。