

公共事業の施行により移転建築する建築物

公共事業の施行により移転建築する建築物について、下記のすべての要件に該当するのは、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 号ホに基づき、開発審査会の議を経たものとして取り扱うものとする。

記

1 定義

公共事業とは、土地収用法第 3 条各号に規定する事業とする。なお、同法第 16 条の規定による事業の認定を受けたものに限らない。

2 許可基準

(1) 対象者

公共事業の施行（ただし、埼玉県内及び本市に隣接する都市計画区域内で施行される事業に限る。）により、自己の所有する建築物の移転又は除却をしなければならない者（収用の対象が市街化区域である場合は、起業者が市街化区域内に代替地のあつせんを努力したにもかかわらず、諸般の事情により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合に限る。）で、移転又は除却を承諾した日から 1 年以内に開発（建築）許可申請等を行うものであること。

(2) 移転先の土地

ア 原則として公共事業の起業者があつせん等した土地であること。なお、被収用者が従前から市街化調整区域に土地を所有している場合には、その土地も含めて差し支えないこと。

イ 埼玉県及び所沢市の基本構想、基本計画、その他諸計画及び諸施策の実現に支障がないものであること。

ウ 土地面積は買収面積（残地があり、その土地が買収面積の 5 割以下である場合又は残地面積が 100 平方メートル未満である場合には、その面積を含んでも差し支えない。）の 1.5 倍以下であること。ただし、専用住宅又は併用住宅の場合で、家族構成等によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

エ 移転先は、市街化区域に隣接している土地又は独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落で、50 戸以上の建築物（市街化区域に存するものを含む場合は、相当数が市街化調整区域内に存すること。以下同じ。）の敷地が、おおむね 50 メートル以内の間隔で連続している地域又は申請地を中心とした半径 500 メートルの円内に、100 戸以上の建築物が存する地域であること。

(3) 予定建築物

ア 予定建築物の用途は、従前と同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合はこの限りでない。

イ 予定建築物の延べ床面積は、従前の 1.5 倍以下であること。ただし、予定建築物の用途が自己の専用住宅又は併用住宅の場合で、家族構成等によりやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

ウ 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、従前の建築物の高さが10メートルを超える場合に限り、従前の建築物の高さを限度とすることができる。

3 他法令との関係

他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられるものであること。

4 その他

- (1) 残地がある場合は、その土地が従前の建築物の敷地の用に供することができないものであること。
- (2) 予定建築物は、周辺の土地利用及び地域の環境に配慮したものであること。
- (3) 開発区域及び近隣の潤いある環境を確保するため、積極的な緑化を図ること。
- (4) 雨水は、雨水貯留浸透施設を設置し、地下水のかん養に努めること。

附 則

この基準は、平成19年11月30日から施行する。(平成19年11月1日第4回議決)