

別表第2の15の項 災害危険区域等からの移転のための建築物（旧特例措置基準3）

（県条例別表第2の15の項）

市街化区域又は市街化調整区域内の災害のおそれのある区域からの移転のために、従前の土地の周辺の地域において、従前と同一の用途及び規則で定める規模で行う建て替えに係る建築物のうち、その周辺の地域における環境の保全上支障がないもの

（県規則第6条の6第14項）

条例別表第2の15の項に規定する規則で定める規模及び同表16の項に規定する規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に掲げるものとする。

- (1) 条例別表第2の15の項及び16の項に掲げる建築物のうち住宅であるもの 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) 条例別表第2の15の項及び16の項に掲げる建築物のうち住宅以外の建築物であるもの 建築物の延べ面積（事業所の場合にあっては、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。

審査基準

- 1 災害のおそれのある区域からの移転とは、次に掲げる区域内において、現居住地での改善が困難なためやむを得ず移転することをいう。（市街化調整区域からの移転については、法第34条第8号の2の規定によるものを除く。）
 - (1) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域、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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域、特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項の浸水被害防止区域又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
 - (2) 崖崩れ等による災害を防止する目的で法律等の定めるところにより勧告、命令を受けた区域
- 2 移転後の建築物は、前各号に該当する区域に建築するものでないこと。
- 3 福利厚生施設とは、更衣室、浴室、食堂、休憩室等のことをいう。
- 4 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 5 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。
- 6 移転前の建築物は、引き続き使用されることがないように、確実に除却されること。

運用基準

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

(ア) 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。

(イ) 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 移転前の建築物について

移転前の建築物については、これに代わるべきものとして移転後の建築物の開発をするものであるから、申請者又は他者が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、申請者と移転前の建築物の所有者が異なる場合、移転前の建築物の所有者の意思に反して移転及び除却が行われることがないよう、両者の間で適切に調整が図られているものであること。

キ 移転後の建築物の使用者について

移転前の建築物に代わるべきものであることから、移転後の建築物の使用者についても留意すること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 審査基準1に該当するものについては、位置図（各規制区域と現住宅の位置関係を示すこと。）
- 3 審査基準1の(2)に該当するものについては、勧告又は命令書の写し
- 4 移転前の建築物の平面図、敷地現況図及び敷地求積図
- 5 計画建築物の位置が審査基準1の各号に掲げる区域外であることを示す図書
- 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 移転計画書
- 8 移転前の建築物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の所有者が異なる場合）
- 9 移転前後の建築物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）
- 10 その他特別な事情がある場合は、これを説明するために必要な図書

法第34条第14号該当として取り扱う事案について

移転前の建築物に含まれない管理施設を新設又は増設する必要があり、その部分を含めると延べ面積が従前の1.5倍を超える場合は、あらかじめ建築指導課と開発審査会に付議するかどうかが協議するものとする。

※ 管理施設：事務所（研究開発部門も含む。）、倉庫（倉庫業の倉庫、運送業の倉庫及び生産工程上必ず必要となる倉庫を除く。）等