

提案基準 8 「収用対象事業等の施行による代替建築物等」

土地収用法第3条各号に規定する事業若しくは小集落地区改良事業又はこれらに準ずるもの（以下「収用対象事業等」という。）の施行により買収された場合又は買収されることが確実な場合に、当該市街化調整区域に代替建築物等の建築等を図るもので、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、法第34条第14号又は第36条第1項第3号ホの規定により開発審査会に付議することとする。

- 1 市街化調整区域に存する建築物等の収用対象事業等の施行による代替建築物等
 - (1) 代替建築物等は、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であること。
 - (2) 代替建築物等の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
 - (3) 農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
 - (4) 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、代替建築物等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

- 2 市街化区域に存する建築物等の収用対象事業等の施行による代替建築物等
 - (1) 代替建築物等は、従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であること。
 - (2) 代替建築物等の位置については、市街化区域に隣接している土地又は既存集落内若しくはその周辺の土地で、周辺の状況からみて特にやむを得ないと認められ、かつ、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
 - (3) 農業振興地域の農用地区域内の土地でないこと等地域の土地利用と調整のとれたものであること。
 - (4) 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、代替建築物等が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
 - (5) 市街化区域内に代替地を求めることが極めて困難であること。

<留意事項>

- ア 買収されたもの、又は買収されることが確実なものに限られ、単なる予定は本提案基準の対象としない。
- イ 買収されてから相当期間経過しているものは、原則として本提案基準の対象としない。
- ウ 本提案基準の対象となるのは、原則として建築物がかかり、かつ、残地において機能回復が困難な場合に限る。
- エ 買収された残地の土地利用が適切であること。
- オ 要件1(1)及び要件2(1)の「従前とほぼ同一の用途、規模及び構造であること」とは、法第43条第1項の許可不要の範囲程度（提案基準9「既存建築物の建替等」参照）を目安とするが、居住水準の改善、質的改善を図る等の合理的理由がある場合はこの限りではない。

- カ 要件1（4）及び要件2（4）の「敷地が従前とほぼ同様の規模」とは、原則として従前の敷地面積以下とする。ただし、敷地が著しく過少である等やむを得ない事情があると認められ、代替地の敷地面積が従前の1.5倍以下である場合は「敷地が従前とほぼ同様の規模」と見なすこととする。なお、代替建築物の用途が一戸建て住宅（併用住宅を含む）であって、敷地増を図ることによって住環境の改善を伴うと認められ、代替地の敷地面積が400平方メートル以下である場合も「敷地が従前とほぼ同様の規模」と見なすこととする。
- キ 移転先は、農業的土地利用の中に位置する等、都市的土地利用のなじまない位置でないこと。
- ク 奈良市以外からの代替建築物等の建築は、原則として本提案基準の対象としない。