

「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」等許可基準(H30.3改訂)  
公共移転：収容対象事業の施行により市街化調整区域内に移転する場合の取扱いについて  
(都市計画法第34条第12号 市条例第5条第1項第7号)

【条 例】「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」より抜粋

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第5条 法第34条第12号の規定に基づき条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

(7) 土地収用法(昭和26年法律第219号)その他の法令により土地を収用することができる事業の施行により、建築物又は第1種特定工作物(以下「建築物等」という)を当該建築物等が存する当該事業の施行に係る区域から移転し、又は除去する必要がある場合において、当該建築物等の敷地面積と同程度の面積の敷地に、同一の用途及び同程度の規模の建築物等の建築を目的として行う開発行為であって、規則で定める要件に該当するもの

【施行規則】「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則」より抜粋

(条例第5条第1項第7号の規則で定める要件)

第12条 条例第5条第1項第7号の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当することとする。

- (1) 新たに建築する建築物等は、自然的社会的条件からみて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宅内に建築すること。
- (2) 従前の建築物は、本市の区域内に存すること。ただし、従前の建築物等が隣接する市町村の区域内にあって、やむを得ない理由により従前の市町村に建築することができない場合は、予定地について、当該予定地の所有者、開発行為を行う者及び当該事業の施行者の三者間で売買契約を締結していること等の要件に該当するものはこの限りではない。
- (3) 当該開発行為の許可に係る申請が、当該事業に係る補償契約の締結の日から1年(やむを得ないと認める場合にあつては、2年)以内に行われ、かつ、当該申請に係る許可後、速やかに当該開発行為が完了するものであること。
- (4) 新たに建築する建築物等の敷地面積又は延べ面積(以下「敷地面積等」という。)は、従前の建築物等の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を限度とすること。ただし、従前の建築物等が自己の居住の用に供する住宅である場合にあつては、従前の自己の居住の用に供する住宅の敷地面積等の1.5倍に相当する敷地面積等を超える場合であっても500平方メートル(延べ面積にあつては、200平方メートル)以下となるときは、新たに建築する建築物等の敷地面積等は、500平方メートル(延べ面積にあつては、200平方メートル)を限度とすることができる。
- (5) 新たに建築する建築物等の高さは、従前の建築物等の高さを限度とすること。ただし、従前の建築物等の高さが10メートル未満の場合にあつては、10メートルを限度とすることができる。

【運用基準】「取手市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例及び施行規則の運用基準」より抜粋

(規則第12条第2号ただし書の適用)

第32条 規則第12条第2号ただし書を適用する場合には、市長の同意が得られた土地であるものとする。

(条例第5条第1項第7号に規定する開発行為の許可の判断)

第33条 条例第5条第1項第7号に規定する開発行為の許可については、次の各号により判断するものとする。

- (1) 収用に係る事業の施行者と取手市建設部建築課の事前協議が整い、速やかに開発行為の許可の申請がなされるものとする。
- (2) 条例第5条第1項第7号に規定する開発行為の許可は、生活又は営業の補償であることから、申請者の営業又は居住の事実があることを要件とする。
- (3) 次のいずれかに該当する場合には、許可の対象としないものとする。
  - ア 当該開発行為の申請者が借家人である場合。ただし、借地であっても建築物等の所有権を有している場合には対象とする。
  - イ 他県で行われる収用に係る事業による移転の場合。ただし、やむを得ない場合はこの限りでない。
  - ウ 収用に係る事業の施行者が、移転者に対して営業廃止で補償した場合
  - エ 従前の建築物等が存しない場合又は建築物等の一部しか存しておらず営業や居住の事実がない場合。ただし、貸家などの場合で、一時的に空家になっている場合はこの限りでない。
  - オ 従前の建築物等が廃屋又は未完了建築物等である場合
  - カ 遊技場から他の遊技場への変更や事務所から住宅への変更等、用途変更に該当する場合
- (4) 移転及び除却の判断にあたっては収用に係る事業の施行者と協議し、物件補償契約書の物件調査表等により補償内容を確認するものとする。ただし、この場合には、構外再築でなければ許可の対象としないものとする。なお、移転補償契約書は、原本を添付するものとし、公共移転証明書は認めないものとする。
- (5) 建築物等が収用に係る事業の対象とはならないが、駐車場等が収用に係る事業の対象となり当該建築物等に重大な支障が出る等の理由により、収用に係る事業の施行者が「構外再築」で補償した場合には許可の対象とするものとする。
- (6) 集落性については、適宜判断するものとする。
- (7) 従前の建築物等と新たに建築する建築物等に建築構造の違いがあっても許可の対象とするものとする。
- (8) 新たに建築する建築物の階数は、従前の階数かつ従前の高さまでとする。ただし、当該建築物の高さが10メートル以下の場合はこの限りでない。
- (9) 複数の一戸建ての貸家を賃貸の共同住宅にすることは許可の対象とするものとする。この場合にあつては、賃貸の共同住宅の規模は、次のいずれかに該当するものとする。
  - ア 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数の1.5倍の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値を限度とする。
  - イ 賃貸の共同住宅の戸数は、一戸建ての貸家の戸数を限度とし、かつ、延べ面積は一戸建ての貸家の延べ面積の合計値の1.5倍の延べ面積を限度とする。
- (10) 賃貸の共同住宅を複数の一戸建ての貸家にすることは許可の対象としないものとする。
- (11) 区分所有されている建築物が別々に移転する場合には、当該建築物の使用実態等に応じて判断する。ただし、共用されている建築物を個別に移転することは許可の対象としないものとする。
- (12) 従前の建築物等が複合用途の場合には、当該建築物等の使用実態等に応じて判断するものとする。
- (13) 従前の建築物等が法に適合していない場合の取扱いは、当該建築物等の敷地面積及び延べ面

積を限度として移転を認めるものとする。ただし、建ぺい率違反となる場合にあつては、最小限の敷地の拡張を認めるものとする。

(規則第12条第4号中「自己の居住の用に供する住宅」)

第34条 規則第12条第4号中「自己の居住の用に供する住宅」には、併用住宅を含むものとする。