

災害危険区域等に存する建築物等に代わる建築物等の基準

(法第 34 条第 8 号の 2)

規則第 29 条の規定により、法第 34 条第 8 号の 2 の規定に基づく、市街化調整区域のうち災害危険区域等その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存する建築物又は第一種特定工作物（以下「従前建築物等」という。）に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（以下「代替建築物等」という。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為等の基準を次のとおり定める。

1 申請者について

市街化調整区域のうち災害危険区域等に存する従前建築物等を除却し、代替建築物等を建築又は建設しようとする者であり、原則、従前建築物等の所有者であること。

2 従前建築物等は、次の各要件に適合すること。

- (1) 従前建築物等は、厚木都市計画区域内の市街化調整区域内に存し、都市計画法上適法に建築若しくは建設され、又は用途変更されたものであること。
- (2) 従前建築物等のうち主たる建築物等の全部又は一部が災害危険区域等の区域内に存するものであること。
- (3) 従前建築物等の敷地のうち災害危険区域等を除いた残地において、従前規模の建築物等が建築又は建設できないものであること。

3 代替建築物等は、次の各要件に適合すること。

- (1) 代替建築物等の敷地は、次のいずれにも該当するものとする。
 - ア 災害危険区域等の区域の土地を含まないこと。
 - イ 市街化区域に隣接する土地又は既存集落内に存し若しくは隣接する土地であること。
 - ウ 従前建築物等の敷地を 2 以上の敷地に分けるものでないこと。
 - エ 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域を含む場合にあっては、災害を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策又は避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をとること。
- (2) 代替建築物等は、従前建築物等と同じ用途であること。ただし、長屋又は共同住宅の場合にあっては、その戸数が従前建築物等の戸数以下であること。
- (3) 代替建築物等の敷地面積及び延べ面積は、従前建築物等（災害危険区域等の区域外の附属建築物を含む。）の敷地面積及び延べ面積のそれぞれ 1.5 倍を超えないこと。ただし、専用住宅又は兼用住宅（第二種低層住居専用地域内に建築可能なもの）で特に従前建築物等の敷地面積又は延べ面積が過小なものにあっては、代替建築物等の敷地面積は 300 平方メートル以下、延べ面積は 200 平方メートル以下とすることができる。
- (4) 代替建築物等の用途が非住宅系の用途の場合は、周辺の土地利用上支障なく、かつ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないものであること。

4 その他

- (1) 他の法令による許認可等が必要な場合にあっては、その許認可等が受けられる見込みがあること。
- (2) 従前建築物等は、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却することが明確になっていること。

<留意点>

- 1 この基準への適合性の審査のため、開発許可制度運用指針に掲載されている別記様式第1の移転計画書を提出するものとする。
- 2 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、従前建築物等の所有権を有する者の意思に反して従前建築物等の移転及び除却が行われないよう、従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書を提出するものとする。
- 3 基準2について、従前建築物等の附属建築物のみが災害危険区域等の区域内に存するもの又はその敷地のみが災害危険区域等の区域内に存するものは含まれない。
- 4 基準3(1)エの「土砂災害警戒区域」とは、土砂災害警戒危険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7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域（同法第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域を除く。）をいう。
- 5 基準3(1)エの「浸水想定区域」とは、水防法第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3.0メートル以上の区域又は家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）若しくは家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）をいう。
- 6 基準3(1)エの「災害を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策をとる」とは、次のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）にあつては、がけの形状若しくは土質により予測されるがけ崩れに対し安全な擁壁等が設けられるもの又は安全上支障がない部分を区域とすること。
 - (2) 土砂災害警戒区域（土石流）にあつては、建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする等、身の安全を確保できる建築物とすること。
 - (3) 浸水想定区域（浸水想定深3.0メートル以上の区域）にあつては、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること。
 - (4) 浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流））にあつては、建築物の主要構造部を鉄筋コンクリート造とする等、洪水の氾濫流により家屋が流出・倒壊等しない構造の建築物とすること。
- 7 基準3(1)エの「避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をとる」とは、厚木市オールハザードマップにおける「わが家のマイ・タイムライン（洪水浸水・土砂災害）」相当の避難に係る準備・確認事項が網羅された避難計画を策定することをいう。
- 8 上記6の「災害を防止し、若しくは軽減するための施設の整備等の防災対策をとる」又は上記7の「避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をとる」ことにより許可する場合にあつては、都市計画法第79条の規定により、当該対策を実施する旨を開発許可等の条件として付すものとする。
- 9 基準4(2)について、申請者（申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合にあつては、従前建築物等の所有権を有する者）が代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく従前建築物等を除却する旨の誓約書を提出するものとする。
- 10 許可に当たっては、都市計画法第79条の規定により、「従前建築物等は、代替建築物等の建築等の完了後、遅滞なく除却し市に報告すること。」を開発許可等の条件として付すものとする。

なお、当該条件に違反して、代替建築物等の建築等が行われた後においても従前建築物等を合理的な理由なく除却しない申請者（申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合にあつては、従前建築物等の所有権を有する者を含む。）については、都市計画法第81条第1項第3号に該当する者として監督処分の対象となり得るので注意すること。

移 転 計 画 書

都市計画法第 34 条第 8 号の 2 に規定する市街化調整区域のうち開発不適区域内に存する建築物等及びこれに代わるべき建築物等について、次のとおり申告します。

なお、申告の内容に変更が生じた場合には、その理由を添えて直ちに変更内容を申告します。

		従前建築物等	代替建築物等
建築物等の概要	所在地		
	開発不適区域の種類		
	用途		
	規模		
	構造		
建築物等の所有権を有する者	住所		
	氏名		
工事予定時期	着手予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日
	完了予定年月日	(除却) 年 月 日	(建築・建設) 年 月 日

備考 代替建築物等の「建築物等の所有権を有する者」の欄については、当該代替建築物等の所有権を有することとなる者の住所及び氏名を記載すること。