

提案基準第5号

市街化調整区域に存する既存建築物が収用対象事業の施行により収用される場合における代替建築物の建築行為等の特例措置

収用対象事業の施行による既存建築物（以下「収用対象建築物」という。）の移転に伴い、これに代わるべきものを建築する場合（収用後の残地において再建築が困難と認められる場合で、かつ、許可取得後速やかに建築確認を取得し建築工事に着手、完成させる計画である場合に限る。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

（適用対象）

- 1 収用対象事業は、横浜市内で施行される道路、河川等、土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号のいずれかに該当する事業とし、法第62条に基づく事業の認可の告示等を受けたものであること。
- 2 収用対象建築物は、次の各号に適合すること。
 - (1) 市街化調整区域内に存するものであること。
 - (2) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物又は市街化調整区域指定後、適法に建築された建築物であること。
 - (3) 許可申請時に、現に存するものであること。
- 3 申請者は、収用対象建築物の所有者と同一であること。ただし、所有者が複数存在し、所有者間で申請者について調整された場合、一部の所有者が申請者となることができる。

（立地基準）

- 4 申請地は、起業者が横浜市長と調整した土地であること。
- 5 建築物（特に住居系以外）の位置は、周辺の環境、土地利用及び都市施設の整備状況等から判断して適正であること。
- 6 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、申請地が市街化調整区域となる以前から、申請者が引き続き所有している土地の場合については、この限りでない。

（施設基準等）

- 7 建築物の敷地面積は、「収用対象建築物の敷地面積」のうち「収用される土地の面積」の1.5倍以内とする。ただし、生活再建のために収用残地を土地利用することが不可能と判断される場合は、「収用対象建築物の敷地面積」の1.5倍以内とすることができる。また、1.5倍した面積が300平方メートルに満たない場合は、300平方メートルまでとすることができる。

なお、上記基準では収用対象建築物と同一の規模の建築物ができない場合には、上記基準にかかわらず、同一の規模の建築物ができる土地の面積とすることができる。

- 8 建築物の用途は、収用対象建築物と同一のものであること。ただし、収用対象建築物が一戸建ての住宅の場合において、第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合は、この限りではない。
- 9 建築物の用途が共同住宅等の場合にあつては、戸数増を伴わないこと。
- 10 建築物が横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。
- 11 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

（その他）

- 12 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に

基づく許可（農地転用許可）が得られること。

13 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づき許可（風致地区内行為許可）が得られること。

14 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

15 この基準は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

【提案基準第 5 号に関する包括承認要件（第 164 号議案その 2）】

「既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合における代替建築物の建築行為等について」
既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合における代替建築物に係る建築行為等については、提案基準第 5 号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、第一種低層住居専用地域の基準を満足するものであるものについては許可することができるものとする。

【解説】

収用移転は、市街化調整区域に現存する建築物が収用対象事業の施行により除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途及び規模で建築される建築物について認められるものです。したがって、敷地内の土地の一部が収用される場合であっても、建築物が除却対象ではない（計画線に掛かっていない。）場合には本基準には該当せず、また、収用対象の土地に建築の可能性（現在家が建っていないが建築許可を受けられる土地又は既に建築確認を受けている土地等）があったことを理由に本基準に該当するものではありません。