

第2号 収用対象事業に基づく移転により建築する建築物

1 趣旨

市街化調整区域に存する建築物（すでに移転又は除却されたものは除く。）が、収用対象事業の施行により移転又は除却される場合、これに代わるものとして、建築されるものは、市街化の促進として捉える必要はなく、従来から市街化調整区域に存していた建築物の移転先を一律に市街化区域に求めさせることも著しく適切を欠くこと、また市街化区域に存する場合でも、やむを得ない事情がある場合については許可をしてもさしつかえないという趣旨から設けられたものである。

2 定義

(1) 収用対象事業

土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業及び北九州市が単独で行なう事業をいう。

(2) 収用対象建築物

収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない（すでに移転、又は除却されたものは除く。）建築物をいう。

(3) 被収用者

収用対象建築物の所有者をいう。

(4) 代替建築物

収用対象建築物に代わるべきものとして建築される建築物をいう。

(5) 収用対象地

収用対象建築物の敷地をいう。

(6) 移転対象地

代替建築物を建築する土地をいう。

3 申請要件

申請内容は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

(1) 収用対象建築物は、都市計画法に違反して建築されたものでないこと。

- (2) 収用対象建築物の状況が、次の各号のいずれかに該当すること。
- ア 建築物の50%以上が収用対象となる場合
 - イ 建築物の一部が収用対象となり、かつ、そのために建築物全体の機能が阻害される場合
- (3) (2)の場合で、残地での建替え又は増築が困難と認められること。
- (4) 収用対象建築物が市街化区域に存する場合、次の各号に掲げる事項のすべてに該当すること。
- ア 被収用者の世帯構成員が市街化区域内に代替建築物の敷地として適切な土地を保有していないこと。
 - イ 被収用者が市街化区域内に代替建築物の敷地として適切な土地を求めることができないこと。
 - ウ 移転対象地が次の各号のいずれかに該当すること。
 - (ア) 代替予定地としてではなく従前から保有していた土地が、代替建築物の敷地として適切な土地である場合。
 - (イ) 収用対象地から生活圏（おおむね2km）を考慮した範囲内で、かつ、住宅については既存集落内に移転する場合で、その土地に移転することについて合理的な理由がある場合。
 - (ウ) 許可権者と起業者との調整が整い、起業者があっせんする土地に移転する場合で、その土地に移転することについて特殊な事情がある場合
- (5) 法人等で収用を機に事務所を統合する場合は、本社、本店そのものが収用対象となり、なおかつ、統廃合により質的改善が図られ、関係部局からの副申が得られること。

4 申請地

申請地は、次の各号に掲げる事項のすべてに該当しなければならない。

- (1) 代替建築物の用途及び地域の土地利用に照らして、適切であること。
- (2) 移転対象地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律による農用地区内の土地でないこと。
- (3) 移転対象地の敷地面積は、収用された土地の1.5倍の面積に残地面積を加

算した値以内又は300㎡以内であること。

(4) 住宅にあっては、移転対象地は、既存集落内又はその既存集落から500m以内に存する土地であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

ア 収用対象地に隣接する土地に代替建築物を建築する場合

イ 収用対象地から500m以内に既存集落がない場合において、収用対象地から500m以内に存する土地に代替建築物を建築する場合

(5) 収用対象建築物が住宅以外の場合は、周辺建築物の用途と適合していること。

(6) 北九州市居住誘導促進事業補助金の交付を受けた土地でないこと。

5 建築物の規模及び用途

(1) 規模

ア 代替建築物の延面積は、収用対象建築物の延面積の1.5倍以内とする。ただし、用途の異なる建築物があるときは、それぞれの用途の建築物の1.5倍以内とする。

イ 収用対象建築物の延面積の1.5倍が175㎡未満のときの代替建築物の延面積は、175㎡以内とする。

ウ 第一種低層住居専用地域に適用される建蔽率、容積率、高さ等の基準（建蔽率にあっては10分の4以下の数値と、容積率にあっては10分の6以下の数値とする。）に適合するものであること。ただし、建蔽率及び容積率については、対象土地の面積の状況又は周辺の建築物の建蔽率及び容積率の状況により、これにより難いと認められる場合は、この限りでない。

エ ウにおいて、移転対象地の面積に容積率及び建蔽率を乗じて得た面積が、収用対象建築物の延べ面積及び建築面積に満たない場合において、やむを得ないと認められるときは、代替建築物の延べ面積、及び建築面積は、収用対象建築物の値以内とすることができる。

(2) 用途

代替建築物の用途は、収用対象建築物の用途と同一でなければならない。

6 その他

収用対象事業に基づく移転として、開発審査会への付議対象となる収用対象建築物は、将来、移転又は除却しなければならない建築物であり、すでに移転又は除却された建築物は本件基準には該当しないものである。ただし、事業の進捗等により、開発審査会に付議する前にやむを得ず移転又は除却しなければならないもので、その移転又は除却について、開発審査会において事前承認を得たものについては、この限りでない。