

第 1 1 号 災害危険区域等に存する建築物の移転により建築する建築物

1 趣旨

建築基準法第 3 9 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転により建築する建築物を対象とするものである。

2 定義

- (1) 移転対象建築物 災害危険区域等に存する建築物で移転の必要があると認められるものをいう。
- (2) 移転対象者 移転対象建築物の所有者をいう。
- (3) 代替建築物 移転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。
- (4) 移転必要地 移転対象建築物の敷地をいう。
- (5) 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) 移転対象建築物は、都市計画法に違反して建築されたものでないこと。
- (2) 移転対象建築物の移転する理由が、次の各号のいずれかに該当すること。
 - ア かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - イ 地すべり等防止法（昭和 3 3 年法律第 3 0 号）第 2 4 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
 - ウ 土砂災害防止法（平成 1 2 年法律第 5 7 号）第 2 6 条第 1 項の勧告に基づく移転
 - エ 建築基準法第 1 0 条第 1 項の命令に基づく移転
 - オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからエまでと同等と認められる移転
- (3) 移転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 移転対象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 移転対象者が市街化区域内に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 移転対象地は、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) 移転必要地から生活圏（おおむね2 km）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。

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) 申請地は、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) 移転対象地の面積は、従前とほぼ同様の規模とし、移転必要地の面積の1.5倍以内又は300㎡を超えないこと。
- (4) 住居にあっては、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 移転必要地に隣接する土地に代替建築物を建築する場合。
 - イ 移転必要地から500m以内に既存集落がない場合において、移転必要地から500m以内に存する土地に代替建築物を建築するとき。
- (5) 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、移転対象建築物の延面積の1.5倍以内とする。

この場合において、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 移転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（建蔽率にあつては10分の4以下の数値と、容積率にあつては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、移転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、移転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、移転対象建築物の用途と同一でなければならない。