

法第34条第8号の2審査基準

1 申請者

さいたま市内の市街化調整区域のうち、災害レッドゾーン^{*1}内に、建築物又は第一種特定工作物を所有する者であること。

2 申請地

申請地は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 災害レッドゾーン内の土地を含まないこと。
- (2) 原則として、災害イエローゾーン^{*2}内の土地を含まないこと。ただし、やむを得ない場合は、安全上及び避難上支障がないように対策が講じられていること。
- (3) 次のいずれかに該当する、一定数以上の建築物の立ち並びがある地域内であること。
 - ア おおむね50以上の建築物のそれぞれの敷地が原則50メートル以内の間隔で連続して存する地域内であること。
 - イ 申請地を中心に半径500メートル圏内におおむね100以上の建築物のそれぞれの敷地が存する地域内にあること。
- (4) 開発区域の規模は、原則として、従前敷地面積以下とすること。ただし、自己の居住の用に供する建築物の敷地にあつては、従前敷地面積が300平方メートルに満たない場合であっても、300平方メートル未満とすることができる。

3 移転対象建築物等

移転対象建築物等は、次のいずれにも該当するものであること。

- (1) 都市計画法に基づく許可等（建築基準法第6条第1項の規定による確認を含む。）を受けている建築物又は第一種特定工作物であること。
- (2) この基準の施行の日において、さいたま市内の市街化調整区域のうち、災害レッドゾーン内に現に存する建築物又は第一種特定工作物であること。
- (3) 申請日において、現に存する建築物又は第一種特定工作物であること。

4 予定建築物等

- (1) 用途は、従前と同一であること。ただし、自己の併用住宅を自己の専用住宅とする場合は、この限りでない。
- (2) 規模は、高さ10メートル以下で、かつ、建築基準法に適合するものであること。ただし、移転対象建築物の高さが10メートルを超える場合は、その高さを限度とすることができる。

5 その他

- (1) 他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等（見沼土地利用承認を含む。）が受けられるものであること。
- (2) 移転対象建築物等は、当該開発行為に関する工事の完了公告後6ヶ月

以内に除却しなければならない。ただし、合理的な理由があると判断された場合は、一定の期間を区切り、除却しないことができる。

附則 この基準は令和4年12月1日より施行する。

注釈

※1 災害レッドゾーン

災害レッドゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
災害危険区域	建築基準法第39条第1項
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、「土砂法」）第9条第1項
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項

※2 災害イエローゾーン

災害イエローゾーンとは、次の表に掲げる各区域をいう。

区域名	規定法律
土砂災害警戒区域	土砂法第7条第1項
浸水想定区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第2号第1項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域に限る。）	水防法第15条第1項第4号