

## Ⅸ 収用代替建築物の許可要件について

高知広域都市計画区域内の建築物が公共工事の収用対象となって、市街化調整区域に移転再建築する場合は「収用代替」の許可要件が適用できますが、下記の許可要件も含めて、全体としてハードルがかなり高くなっています。

### 1. 従前の建築物の用途等について

従前の建築物の用途は自己用建築物（例.自己用一戸建て住宅、自己用店舗併用住宅、自己用事務所など）でなければならないので、従前の建築物が賃貸住宅やマンション、賃貸店舗である場合は許可できません。

この結果、賃貸住宅やマンション、賃貸店舗等の所有者が市街化調整区域で再建築したいと言っても許可できないし、また、賃貸住宅の借家人や賃貸店舗の店子等についても収用代替の許可要件は適用されないことになります。

### 2. 従前の建築物の合法性について

従前の建築物が、線引き前建築物若しくは建築確認済み建築物でなければならないので、仮に、従前の建築物の全部が違法建築であると許可要件が欠けることになります。

### 3. 代替建築物の用途について

代替建築物の用途は従前の建築物の用途と同じであることを要します。したがって、従前の建築物が店舗併用住宅なのに、代替建築物が一戸建ての専用住宅になるような内容では許可できません。

また、会社事務所などの業務用建築物の場合、次に掲げるもの等は許可対象から除外されています。

- (1) 工場（小規模な豆腐製造やパン製造等以外のもの）
- (2) 旅館、ホテルなど
- (3) バー、キャバレーなど
- (4) マージャン屋、パチンコ屋、カラオケ店