

第7章 開発区域内の建築制限

第1節 工事完了公告前の建築制限等

(法第37条)

法第37条に基づく建築制限等は、開発区域内の土地において工事完了公告までに行われる建築物の建築又は特定工作物の建設を禁止し、開発行為が許可の内容どおりに行われるよう担保するものです。この制限は、開発許可を受けた者だけでなく、すべての者に対して行われます。

ただし、次に該当する場合は除きます。

- ① 当該開発行為に関する工事を施工するための工事用仮設建築物を設置する場合
- ② 法第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者（開発区域内の土地又は建築物に関する権利を有している者でその開発行為に同意していない者）が、自己の権利を有する土地に権原の行使として建築物を建築、又は特定工作物を建設する場合
- ③ 市長が支障がないものとして認めた場合
支障がないと認められる事例としては以下のようなものがあります。
 - ・ 物理的に建築物の建築又は特定工作物の建設を宅地造成と切り離して行うことが著しく困難である場合
 - ・ 官公署、地区センター等の公益的施設を先行的に整備する場合
 - ・ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
 - ・ 補助金を受けて建築するもので、期間的な理由からやむを得ないと認められる場合

本条による制限解除は、開発行為の進捗度や建築の必要性等を勘案し、必要最小限に限って行うものです。また、開発行為の完了手続に至らずに放置されることのないよう、承認に当たっては、法第79条の規定に基づき開発行為工事完了公告日より前の段階における建築物等の使用を制限する等の条件を付することになります。

また、工区を設定した場合は、原則、工区ごとに制限が解除されることになります。そのため、公共施設の配置等につき十分配慮して工区設定を行う必要があります。

承認の申請を行う場合は、工事完了公告前建築等承認申請書に、市規則に定める制限解除を受けたい部分を明示した土地利用計画図（縮尺1/1,000以上のもの）等を添付して提出しなければなりません。

第2節 建築物の形態制限

(法第41条)

1 制限の趣旨

用途地域の定められていない地域においては、建ぺい率や容積率、建築物の高さ等の制限を定めることはできませんが、開発行為の目的や開発区域の周辺の状況等からみて必要がある場合には、開発許可に際して制限を定めることができます。

2 制限の内容

建ぺい率、容積率、建築物の高さ、外壁の後退距離、壁面の高さその他建築物の敷地、構造、設備に関するもの等について制限を行うこととなります。

3 制限の効力

開発許可を受けた者に限らず、当該土地の区域内に建築しようとするすべての者が制限を受けます。制限の有無及びその内容は開発登録簿に登録することによって一般に周知されています。

なお、本条の制限は、用途地域が定められた場合には撤回されます。

4 特例許可

制限が定められた区域において、市長が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がない、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは定められた制限によらず建築が可能です（同条第2項ただし書）。

この許可は、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準じて行うこととなります。

許可の申請には、市規則により次の図面を添付しなければなりません。

- ① 付近見取図
- ② 敷地内配置図（縮尺1/500以上のもの）
- ③ 建築物の各階平面図（縮尺1/200以上のもの）
- ④ 建築物の立面図（縮尺1/200以上のもの）
- ⑤ その他市長が必要と認めた図面

第3節 予定建築物等以外の建築制限

(法第42条)

1 制限の趣旨

開発行為の許可を受けた区域内において予定建築物以外の建築物等が無制限に建築されることになると、開発許可制度による規制の効果が著しく失われることになりますので、予定建築物等以外の建築物または特定工作物を新築又は新設すること、及び建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物とすることを認めないこととしたものです。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法等により用途が制限されていますので、この制度は用途地域等が定められていない区域における規制です。

2 制限の効力

開発許可を受けた区域内で行う建築物等の新築、改築又は用途の変更について制限されます。また、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域内において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者が制限を受けます（予定建築物の用途は開発登録簿に登録することによって一般に周知されています。）。

3 許可の条件及び申請

市長が当該開発区域内における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときは、予定建築物等以外の建築物等を新築、改築又は用途を変更して予定建築物等以外の建築物等にすることができます。

(1) 許可基準

次に掲げる許可基準のいずれかに該当する場合であること。

(ア) 区域区分が定められていない都市計画区域であって用途地域が定められていない区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域における許可基準

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物である場合② 建築物等の用途、規模と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案し、支障がないと認められること。 |
|---|

(2) 申請

市規則に定める申請書に次の書類を添付しなければなりません。

- ・ 付近見取り図（縮尺1/2,500～1/3,000）
- ・ 敷地内配置図（縮尺1/500以上のもの）
- ・ 建築物概要書（別記第16号様式）
- ・ 建築物または特定工作物の各階平面図（縮尺1/200以上のもの）
- ・ 土地の登記簿謄本及び公図の写し
- ・ 求積図
- ・ 建築物または特定工作物の立面図（縮尺1/200以上のもの）
- ・ その他市長が必要と認めた書類（委任状、住民票、申請者の全部事項証明書、土地利用計画平面図、公共施設の現況がわかる写真等）