

第 7 章

開発許可を受けた土地の区域 における建築制限等

- | | | |
|-------|----------------|---------|
| 第 1 節 | 工事完了前の建築制限等 | [法第37条] |
| 第 2 節 | 建築物の形態制限 | [法第41条] |
| 第 3 節 | 予定建築物以外の建築物の制限 | [法第42条] |

第7章 開発許可を受けた土地の区域における建築制限等

第1節 工事完了前の建築制限等

法37条
細則第23条2

(建築制限等)

第37条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第3項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第33条第1項第14号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

細則

(工事完了公告前の建築物の建築等の承認申請)

第23条の2 法第37条第1号の規定による承認の申請は、別記様式第12による申請書に、次に掲げる書類を添えてしなければならない。

- (1) 開発区域内の土地に係る土地利用計画図
- (2) 開発区域内の土地及び建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の敷地の現況写真
- (3) 建築しようとする建築物又は建設しようとする特定工作物の配置図及び構造図
- (4) 前三号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

法第37条の建築制限等は、開発区域内の土地において工事の完了公告のあるまでの間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、開発行為が許可どおり行われることを担保しようとするものである。

この制限は、開発許可を受けた事業主のみでなく、何人も建築物を建築又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次に該当するものはこの限りではない。

- (1) 当該開発行為の施行のための工事用の仮設建築物又は特定工作物
- (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の権原の行使として建築物を建築し又は特定工作物を建設する場合
- (3) 知事が支障がないものとして認めたとき

本条の制限の解除の承認は、個々のケース毎に開発行為の進捗度、建築又は建設の必要性などを勘案して行われるが、知事が支障がないものとして認めるケースとしては、おおむね次のようなものが考えられる。

- ア 自己の居住又は業務の用に供する建築物の建築を宅地造成と同時に行う場合で、宅地造成と切離して行うことが不適當な場合
- イ 官公署、地区センターなど公益施設を先行的に整備する場合
- ウ 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合
- エ 当該開発行為（土地の区画形質の変更）と第二種特定工作物の建設を一体的に行うことが合

理的と認められる場合

一般的には、開発行為の完了するまでに本条の承認を行うことは、開発行為の完成を担保するためには好ましくないので、開発工事の工程上や施工上真にやむを得ない場合のみに適用すべきであることに注意する必要がある。上記アの運用にあたっては、具体かつ慎重に検討することが必要であり、少なくとも開発区域内の公共施設等の主要な施設及び防災工事は完了していることが条件となる。

相当規模以上の開発行為について建築を急ぐ場合には、「工区」を設定し「工区」ごとに完了検査を受けることが望ましい。また、工区を設定する場合は、道路の配置等を考慮して各工区の完了時における公共施設等の整備の状況が当該工区の入居者に不便、不安を感じさせないようなものであり、かつ、関連工区の工事の施工に支障のないような工区分けとしなければならない。

なお、本条で制限の解除を承認する場合とは、当該開発行為（土地の区画形質の変更）に対して行われるものであることから、例えば流量調整機能としての浸透機能を有していない場内の舗装工事等（公共施設となる道路を除く。）が未施工であることをもって本条の制限解除を求めることは趣旨になじまないことはいうまでもない。

また、本条で制限の解除を承認する場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されることにより、開発行為の完了手続きまで至らずに放置されることがないように、公益施設以外の住宅や業務施設等については法第79条により開発行為完了前における使用を制限するとか、制限の解除の適用を受ける建築工事の範囲（建築物の基礎工事に限る。）等、条件の付加により係る状況の発生を防ぐ必要がある。

第2節 建築物の形態制限

〔法第41条
細則第24条〕

（建築物の建蔽率等の指定）

第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事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と認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

【細則】

（建築物の特例許可の申請）

第24条 法第41条第2項ただし書の規定による許可の申請は、別記様式第13による申請書に、次に掲げる図書を添えてしなければならない。

- (1) 建築物概要書（別記様式第14）
- (2) 付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。）
- (3) 敷地現況図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）
- (4) 建築物平面図
- (5) 建築物立面図（許可の申請が建築物の高さに係る場合に限る。）
- (6) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

1 制限の趣旨

市街化調整区域は、当分の間市街化を抑制すべき区域とされており、用途地域等を原則として定めないこととされている（法第13条第1項第7号後段）。

したがって、用途地域を前提とした高度地区、容積地区、高度利用地区等も定めることは不可能である。このため建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の高さ等の制限をすべてに課することは、原則として不可能である。

しかし、相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には、開発の目的、周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので、開発行為について個別的に必要に応じてこのような制限を定め、これを規制することとしたものである。

2 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものである。

- (1) 建 蔽 率 : 建築基準法第53条
- (2) 高 さ : 建築基準法第55条 第56条
- (3) 壁 面 の 位 置 : 建築基準法第46条 第47条
- (4) その他建築物の敷地、構造、設備に関する制限 : 建築基準法第61条、第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限、浄化槽に関する基準など。

本条制限を定める場合は、その地域に用途地域を定める必要のある場合であり、想定される用

途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域地区を含む。）に関する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきである。

3 制限の効力

(1) 本条制限は、開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており、特に別途公布の要はない。

(2) 本条制限の課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、その時に指定される用途地域制に応じて形態に関する地域、地区制が総合的に定められ、本条制限の必要がなくなり、この場合は登録簿の制限内容を抹消する。

この制限は、その土地に付されたものであるから、開発許可を受けた予定建築物のみでなく、その土地における全ての建築行為に対して適用される。

4 例外許可

本条第2項ただし書の許可の運用については、前途のとおり用途地域を指定したものと同様の効果をもたらすことを期待していることから、建築基準法第55条、第57条、第59条の2などの運用に準じた取扱いのもとに、環境の保全に留意すべきである。

第3節 予定建築物以外の建築等の制限

〔法第42条
細則第25条、第25条の2〕

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

- 第42条** 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第36条第3項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域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、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第88条第2項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。
- 2 国又は都道府県等が行なう行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

細則

(予定建築物以外の建築等の許可の申請)

- 第25条** 法第42条第1項ただし書の規定による許可の申請は、別記様式第15による申請書に、前条各号に掲げる図書を添えてしなければならない。

(予定建築物以外の建築等に係る協議)

- 第25条の2** 法第42条第2項の規定による協議は、協議書に、第24条各号に掲げる図書を添えてしなければならない。

1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建築する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられる。

したがって、予定建築物以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることになると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。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、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

2 制限の効力

- (1) 本条制限は、法第41条制限と同様開発登録簿に登録することによって一般に知らさせる。
(2) 本条制限は、建築物等の新設のみならず、用途の変更をも規制している。

なお、本条制限はその土地（建築物の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等と用途を一にする増築については制限がない。

したがって、本条ただし書の規定による許可を受けた後、増築が行われる場合には許可を要しない。また、本条ただし書の許可を受けた後に申請予定建築物等本来の用途に変更することについては、許可を受ける必要がない。

- (3) 本条制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が指定された場合には自動的に消滅する。

したがって、この場合には開発登録簿を修正しておく必要がある。

3 例外許可

本条ただし書による許可の取扱いは、次による。

- (1) 市街化調整区域内で、法第34条第1号から第10号まで又は第14号に該当するものとして個別に許可を受けた土地においては、次に該当する場合に許可するものとする。
 - ア 許可申請にかかる建築物が、法第29条第1項第2号（農林漁業用施設及び従事者住宅）若しくは第3号（公益的施設）又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
 - イ 当該申請が法第43条第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
 - 第1号 都市計画事業として行う建築等
 - 第2号 災害応急建築等
 - 第3号 仮設建築物の建築
 - 第5号 通常管理行為（令第35条）
 - ウ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物でその用途と第33条第1項第2号（公共空地）、第3号（排水施設）及び第4号（給水施設）に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物等の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合
- (2) 非線引き都市計画区域であつて用途地域等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外の区域内については、次に該当する場合に許可するものとする。
 - ア 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
 - イ 建築物の用途と法第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て支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第49条又は第50条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

4 その他

国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者との協議が成立することをもって、許可があつたものとみなされる。国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等は、開発許可権者と協議をするだけでは足りず、当該協議を成立させなければならない。

第2項に規定する国とみなされる者は、次のとおりである。

- (1) 国立大学法人（国立大学法人法施行令第25条第1項第23号）
- (2) 独立行政法人空港周辺整備機構（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法施行令第15条第1項第2号）
- (3) 独立行政法人国立高等専門学校機構（独立行政法人国立高等専門学校機構法施行令第2条第1項第11号）
- (4) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構（独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構法施行令第28条第1項第10号）
- (5) 独立行政法人都市再生機構（独立行政法人都市再生機構法施行令第34条第1項第9号）
- (6) 国立研究開発法人森林研究・整備機構（国立研究開発法人森林研究・整備機構が行う特例業務に関する政令第15条第1項第4号）
- (7) 地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）（地方住宅供給公社法施行令第2条第1項第7号）
- (8) 日本下水道事業団（日本下水道事業団法施行令第7条第1項第6号）

なお、建築基準法第6条（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。）の規定による確認を受けようとする場合は、申請に係る計画が本条の規定に適合していることを証する書面を申請書に添付しなければならない。（建築基準法施行規則第1条の3 表2の（76）項から（80）項まで、同規則第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照）

