

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等の制限

[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

法第37条
市細則第8条

都市計画法

(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、この限りではない。

- (1) 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。
- (2) 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。

延岡市都市計画法施行細則

(工事完了公告前の建築物の建築等の承認申請)

第8条 法第37条第1号の規定による承認を受けようとする者は、開発行為に関する工事完了公告前の建築物の建築(特定工作物の建設)承認申請書に次に掲げる図書を添付して市長に申請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(開発許可を受けた開発区域内における建築物の建築予定地又は特定工作物の建設予定地を明示したもので、縮尺500分の1以上のもの)
- (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3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

法第37条は、開発区域内の土地において、工事完了公告までの間に行われる建築又は建設の制限に関して定めたものです。つまり、工事完了の検査と公告があるまでは原則として建築又は建設に係る工事に着手することを禁止することによって、開発行為が許可どおりに行われることを担保しようとするとともに開発業者の倒産等により、建築物の建築主等に不利益を生じさせないようにするものです。

この制限は、開発許可を受けた開発区域内では工事完了公告があるまでの間は、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としています。

(1) 除外される建築又は建設行為の種類

同条ただし書により、次に掲げるものは、この規定から除外されます。

- ① 当該開発行為の工事をするために必要な現場事務所等の仮設建築物の建築又はコンクリートプラント等の特定工作物の建設
- ② 延岡市長が支障がないと認めたとき(具体的には次のような事例があります。)

- ア) 開発区域内に存する建築物を当該開発区域内の土地に曳家工事をする場合
 - イ) 建築物の基礎が宅地擁壁を兼ねる等の事由により、当該建築物の建築を施工しなければ、造成工事を完了することができないと認められる場合
 - ウ) 予定建築物の規模・構造からみて、開発区域内に宅地形成のために搬入した土砂を、当該建築物の基礎工事等により、多量に搬出することが明らかな場合
 - エ) 第二種特定工作物に係る開発許可に関しては、当該開発行為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
- ③ 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行う建築物の建築又は特定工作物の建設

(2) 除外されない場合

(1)の②に掲げる場合であっても、次の場合には、市長は承認することができません。

- ① 予定建築物の敷地の接道が、当該開発区域内の道路にしか接道していない場合
- ② 建築物を建築しようとする土地が、当該開発行為における土地利用計画上、宅地とされていない場合
- ③ 建築物を建築しようとする土地の所有者及び債権者の同意を得ていない場合（開発許可を得た者と建築物を建築しようとする者が同一でない場合に限る。）

ただし、本条「ただし書」規定は本条の趣旨に鑑み開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に適用すべきであって、安易に認めるべきではなく、仮に支障がないと認めた場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されたことにより、開発行為の完了手続まで至らずに放置されるケースもあることから、公益的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等の条件を付することも検討する必要があります。

相当規模以上の開発行為において、建築等を急ぐ場合には、あらかじめ「工区」を設定し、「工区」毎に工事完了検査を受け、その「工区」毎の工事完了公告まで至らせることが望ましいといえます。

なお、この場合における工区の設定にあたっては、工区毎に道路や公園その他の公共施設の供用開始が出来うるようにすることで、当該工区の土地購入者等に不便、不安を感じさせることのないように関連工区の工事の施行に支障がないようにする必要があります。

第2節 建築物の形態制限

法第41条
市細則第9条

都市計画法

(建築物の建ぺい率等の指定)

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、建築物の建ぺい率、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。

延岡市都市計画法施行細則

(建築物の特例許可の申請)

第9条 法第41条第2項ただし書(法第35条の2第4項で準用する場合を含む。)の規定による許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書に次に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 建築物概要書
- (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したもので、縮尺2,500分の1以上のもの)
- (3) 敷地現況図(敷地の境界及び建築物の位置を明示したもので、縮尺500分の1以上のもの)
- (4) 建築物平面図(縮尺200分の1以上のもの)
- (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り、縮尺200分の1以上のもの)
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

本条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限について規定したものです。なお、特定工作物に関しては、本条のような規制はなじまないもので、規定はされていません。

1. 制限の趣旨

用途地域の定めのない土地の区域にあって、特に市街化調整区域は、法第7条第3項に定めるように市街化を抑制すべき区域であり、用途地域は、原則として定めないこととされており(法第13条第1項第7号後段)、用途地域を前提として定められる高度地区、高度利用地区、特定街区等を定めることはできません。

このため、建ぺい率、建築物の高さ、建築物の容積率等に関する一般的な制限を課すことについても原則としてできないこととなります。

しかしながら、市街化を抑制すべきである市街化調整区域内であっても、法第34条の規定がある限り、開発行為が許可される場合があります。

このような開発区域に建築される建築物が全体的な都市計画の観点から定められる当該市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針等に合致しなければ、都市計画の適正な実現が阻害される要因

となり得ることから、市街化調整区域における開発行為について、開発許可を行う場合に、その規模、目的、周辺の地域との状況等を勘案して、少なくとも用途地域（用途地域を前提として定められる地域地区を含みます。）の設定に伴う建築物の敷地、構造及び設備に関する制限（用途自体に関する制限は除きます。）に代えて、直接これらの制限を行うことができるとしたのが、第1項の規定となっています。

本市における市街化調整区域における建ぺい率、容積率は、市条例により、それぞれ70%、200%であるものの、これらの数値は第一種低層住居専用地域に比べて緩やかなものであることから、必要に応じて本条を積極的に活用することにより、良好なまちづくりへの誘導が期待されます。

2. 制限の内容

第1項の制限は、開発許可（変更許可を含みます。）を行う場合において定められるため、開発許可と関係なく、第1項の規定による制限を変更し、又は附加することはできません。

また、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるべきであり、当該開発区域内の土地が市街化調整区域に存するという理由だけで、当該市街化調整区域の整備、開発又は方針等に関係なく、制限を定めるべきではないとされています。

本条によって指定される制限の内容は、次のようなものがあります。

- (1) 建ぺい率・・・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) 容積率・・・建築基準法第52条
- (5) 防火地域、準防火地域内の構造制限・・・建築基準法第61条、第62条
- (6) その他

3. 制限の効力

- (1) 第1項の制限は、開発登録簿に登録することによって、一般に公知されます（法第47条第1項第5号）。
- (2) 第1項の制限が定められて開発区域内の土地が、その後において市街化区域に編入された場合は、同項の規定による制限は当然に効力を失うものではなく、新たに地域地区が設定された場合にも重複して適用があるものと解されています。しかしながら、市街化区域においては、第1項の規定による制限の内容は、用途地域を都市計画として定めることにより実現すべきものであるため、実務上、開発登録簿から、制限の内容を抹消することとなります。
- (3) 第1項の制限は、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に対して適用されます。

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、前述のとおり、用途地域の指定がなされ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55条、第57条、第59条の2などに規定する制限の運用に準ずる取扱いのもとに、周辺環境に留意したうえで、判断を行う必要があります。

5. 建築確認申請との整合性

建築基準法第6条の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こととされています（建築基準法施行規則第1条の3第9項、都市計画法施行規則第60条）。

第3節 予定建築物以外の建築等の制限

法第42条
市細則第10条

都市計画法

(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項の公告があった後は、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、この限りではない。

2 国が行う行為については、当該国の機関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。

延岡市都市計画法施行細則

(予定建築物以外の建築等の許可の申請)

第10条 法第42条第1項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請書に前条各号に掲げる図書を添付して市長に申請しなければならない。

本条は、開発許可を受けた開発区域内において行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行おうとする規定となっています。

1. 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来、当該開発区域に建築等をされることが予定されている建築物等について、その用途が申請書に記載され、当該予定建築物等の用途その他種々の条件が勘案されて道路、公園、排水施設の規模等が決定されることとされています（法第33条第1項第2号、第3号、第4号等）。また、市街化調整区域においては、法第34条の規定により、一定の用途以外の予定建築物等の建築又は建設を目的とする開発行為は許可されないこととされています。

従って、当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築し、又は建設されることとなれば、本制度による規制の効果は著しく失われることとなるので、開発許可を受けた開発区域内においての新築、改築又は用途の変更に制限を行うこととしたものです。

2. 制限の効力

(1) 本条の制限は、特別用途地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められている地域以外について適用されます。

(2) 本条の制限は、法第41条と同様に開発登録簿に登録することによって一般に公知されます（法第47条第1項第5号）。

(3) 本条の制限は、開発許可を受けた者に限らず、当該開発区域において新築、改築又は用途の変更を行おうとするすべての者に適用されます。

本条の制限は、その土地に付されたものですが、従前の建築物と同一用途である増築については、制限はありません。従って、本条ただし書の許可を受けた後の増築については許可の必要は

ありません。また、ただし書の許可を受けた後、開発許可時の用途に戻す場合も許可の必要はありません。

- (4) 本条の制限は、法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域が設定された場合は、自動的に消滅します。従って、開発登録簿の内容の修正を要することとなります。

3. 例外許可

本条ただし書による許可の取扱いは、次のとおりとなっています。

市街化調整区域内の場合

- 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号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合
 - ア) 第2号 農林漁業用施設及び農林漁業従事者住宅
 - イ) 第3号 公益的施設
- ② 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
 - ア) 第1号 都市計画事業として行う建築等
 - イ) 第2号 災害応急建築等
 - ウ) 第3号 仮設建築物の建築
 - エ) 第5号 通常管理行為
- ③ 許可申請に係る建築物又は特定工作物が、法第34条第1号から第14号までに規定する建築物又は特定工作物でその用途と法第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

4. その他

- (1) 国又は県が行う行為については、当該国又は県の機関と開発許可権者である延岡市との協議が成立することをもって、許可があったものとみなされます。該当する国の機関は次のとおりです。

ア 国立大学法人（国立大学法人法施行令第22条第1項第28号）

イ 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14条第1項第2号）

ウ 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12号）

エ 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）

オ 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10号）

カ 独立行政法人緑資源機構（独立行政法人緑資源機構法施行令第47条第1項第4号）

- (2) 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みます。）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りません（建築基準法施行規則第1条の3の表(2)の77～81項まで、第3条第5項、都市計画法施行規則第60条参照）。

ただし、延岡市建築主事に対して建築確認を申請する場合は、所管課が同一であることから、申請者の負担軽減のため、省略することができるものとして、運用しています。