

第8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 知事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、申請書に県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、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、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、県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 その他知事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となりますので、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。

なお、市街化調整区域内の場合、同じ用途であっても、従前の床面積の1.5倍を超えて増築又は建替する場合は、法42条に基づく許可が必要です。注意してください。(具体的な取扱いは、次ページを参照)

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

知事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) 市街化調整区域における許可基準

- ① 許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に該当する場合
- ② 許可申請に係る建築物が法第43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合
- 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12号までに規定する建築物又は特定工作物に該当する場合。(その用途、規模と法第33条第1項第2号から第4号までに規定する基準を勘案して支障がないと認められること)
 - * 法第34条第14号に該当する建築物又は特定工作物については、その用途、規模と法第33条第1項第2号から第4号までに規定する基準を勘案して支障がないと認められること(ただし、開発審査会の議を経ることが必要。)
 - * ①～③の場合で、従前の建築物又は特定工作物が、法第34条第14号に該当するものとして許可を受けていたときは、開発審査会の議を経ることが必要。(ただし、法第34条第11号に該当する建築物に用途を変更する場合を除く。)

(イ) 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

- 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

県規則に定める申請書に次の図面を添付しなければなりません。

- ・ 付近見取り図

- ・ 敷地内配置図（縮尺1/500以上のもの）
- ・ 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）
- ・ 建築物または特定工作物の立面図（縮尺1/200以上のもの）
- ・ その他知事が必要と認めた図面

市街化調整区域において、既存建築物を増築又は建替える場合の42条ただし書き及び43条第1項に基づく建築許可の取扱いは、次のとおりとします。

1 都市計画法による自己の居住用及び自己の業務用の開発許可又は建築許可を受けて建築された建築物を、従前の敷地内で、造成もなく、同一用途に建替え等する場合

- (1) 許可時の立地基準に、予定建築物の延べ床面積、建ぺい率、容積率等、建築物の規模、構造に関する基準（以下「床面積等」という。）に関する定めがある場合は、許可時の予定建築物の延べ床面積の合計を基準とし、建替え等後の延べ床面積の合計が、基準の1.5倍（個人住宅については基準の1.5倍以内又は200㎡以内）までであれば許可不要、それを超える場合は許可を要するものとする。
ただし、立地基準に定められた床面積等を超える建替え等はできない。

(2) 許可時の立地基準に予定建築物の床面積等に関する定めがない場合。

ア 法34条14号に該当（開発審査会案件）

許可時の予定建築物の延べ床面積の合計を基準とし、建替え等後の延べ床面積の合計が、基準の1.5倍（個人住宅については基準の1.5倍以内又は200㎡以内）までであれば許可不要、それを超えるものについては、許可を要するものとする。

イ 法34条14号以外に該当

当該建築物の建築確認における延べ床面積の合計を基準とし、建替え等後の延べ床面積の合計が、基準の1.5倍（個人住宅については基準の1.5倍以内又は200㎡以内）までであれば許可不要、それを超えるものについては、許可を要するものとする。

2 工業団地や宅地分譲など、非自己用の開発許可を受けた土地において建築された建築物を、従前の敷地内で、造成もなく、同一用途のものに建替等する場合、建替え等により、延べ床面積の合計が既存建築物の床面積の合計の1.5倍を超える場合でも、許可を要しないものとする。

なお、平成19年11月30日の改正都市計画法施行以前に、県等が開発許可を受けずに造成を行った工業団地において、既存建築物の建替え等を行う場合の取扱いも同様とする。

(運用)

⇒ 平成16年6月以前に開発許可を受けた際に、法41条の規定に基づく制限が付されている宅地分譲の区域内において、その制限値を超える規模で建替え等する場合は、環境保全等の面から支障ないことについて、当該区域を所管する市町へ確認すること。

⇒ 県等とは、改正前の法29条1項4号に定める国、都道府県、指定都市等をいう。

3 市街化調整区域が決定される以前に建築され、その後も適法に使用されている建築物を、従前の敷地内で、造成もなく、同一用途のものに建替え等する場合、市街化調整区域決定時の延べ床面積の合計を基準とし、建替え等後の延べ床面積の合計が、基準の1.5倍（個人住宅については基準の1.5倍以内又は200㎡以内）までであれば許可不要、それを超えるものについては、許可を要するものとする。

なお、平成19年11月30日の改正都市計画法施行以前に許可不要であった社会福祉施設、医療施設等を建替え等する場合も、これに準じて取り扱う。

(運用)

⇒ 市街化調整区域決定時の延べ床面積は、登記事項証明書等で確認する。

- 4 1～3により建築許可を受けて建替え等した建築物を、その後さらに建替え等する場合は、当該許可時の延べ床面積の合計を基準とし、建替え等後の延べ床面積の合計が、基準の1.5倍（個人住宅については1.5倍以内又は200㎡以内）までであれば許可不要、それを超えるものについては、許可を要するものとする。
ただし、立地基準に床面積等の定めがある場合は、それを超える建替え等はできない。