

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せん。

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。