

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、一度予定建築物等以外の建築許可を受けた土地について、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、新たに許可（法第42条）を必要とする場合がありますので事前にご相談ください。

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

- 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て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（様式第16号）
- ・ 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）