

第 1 1 章 建築制限

第 6 3 建築制限等

(建築制限等)

法第 3 7 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。

(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 3 3 条第 1 項第 1 4 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。

1 市長が「支障がないと認めたとき」とは、開発区域内の土地において行う工事の工程上や施工上やむを得ない場合に適用するものとし、次のいずれかに該当する場合とする。また、当該建築物等の建築又は建設をする前に市長の承認を受けなければならない。

(1) 中高層建築物、店舗及び共同住宅等の建築又は特定工作物の建設を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合

(2) 開発許可を受けた者が公的機関の融資を受けて行う一団の分譲住宅の建築

(3) 土地付住宅分譲（いわゆる建売住宅）を目的とする開発行為の場合における展示用モデル住宅の建築（一つの開発行為につき一つの建築物を原則とする。）

(4) 自己の居住の用に供する住宅の建築及び自己の業務の用に供する建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合

(5) 官公署、地区センターなど公益的施設の建築

2 承認にあたっては、次の条件を附するものとする。

(1) 建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項に基づく確認を別途受けること。

(2) 法第 3 6 条第 3 項の規定に基づく工事の完了公告があるときまで、建築物を使用（入居又は営業若しくは操業の開始）しないこと。

3 承認申請の手続

承認を受けようとする者（申請者）は、次に掲げる図書を添えて市長に申請書を提出しなければならない。

申請書正本（1 部）は、工事完了公告以前の建築（建設）承認申請書（規制に関する規則様式第 1 5 号）、副本（1 部）は、工事完了公告以前の建築（建設）承認申請書（写し）とする。

(1) 位置図（縮尺：1/2，500 以上）

(2) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図（2 面以上）、（縮尺：1/100 程度）

4 承認の通知

(1) 市長は承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築（建設）承認通知書（規制に関する規則様式第 1 6 号）により申請者に通知する。

(2) 市長は不承認の決定をしたときは、工事完了公告以前の建築（建設）不承認通知書（規制に関する規則様式第 1 7 号）により申請者に通知する。

第64 建築物の建蔽率等の指定

(建築物の建蔽率等の指定)

法第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。

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。このため建蔽率、建築物の高さ等の制限をすべてに課すことは、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

指定される制限の内容は次のとおりである。

- (1) 容積率 : 建築基準法第52条
- (2) 建蔽率 : 建築基準法第53条
- (3) 高さ : 建築基準法第55条、同第56条、同第56条の2
- (4) 壁面の位置 : 建築基準法第46条、同第47条
- (5) 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、同第62条の防火地域、準防火地域内の構造制限及び浄化槽に関する基準など本条の制限を定める場合とは、当該開発区域に用途地域を定める必要がある場合であり、想定される用途地域に関する建築物の敷地、構造、設備に関する制限である。

3 制限の効力

- (1) 本条の制限の内容は、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、公告の必要はない。
- (2) 本条の制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは、編入と同時に指定される用途地域等の制限が適用されることから、本条による制限の必要がなくなるので、この場合は開発登録簿の制限内容を抹消する。

4 特例許可の申請

法第41条第2項ただし書の許可を受けようとする者(申請者)は、次に掲げる図書を添えて市長に申請書を提出しなければならない。

申請書正本(1部)は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(規制に関する規則様式第18号)、副本(1部)は、市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書(写し)とする。

- (1) 位置図(縮尺: 1/2, 500以上)

(2) 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図（2面以上）、（縮尺：1/100程度）

5 特例許可の通知

(1) 市長は許可の決定をしたときは、市街化調整区域内における建築物の特例許可通知書（規制に関する規則様式第19号）により申請者に通知する。

(2) 市長は不許可の決定をしたときは、市街化調整区域内における建築物の特例不許可通知書（規制に関する規則様式第20号）により申請者に通知する。

第65 開発許可を受けた土地における建築等の制限

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

法第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1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。

1 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来当該開発区域内において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、排水施設等の規模等が決定されることとされている。また、市街化調整区域内においては、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る。

したがって、将来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行われる新築、改築又は用途の変更について制限を行うこととしたのである。

2 制限の効力

本条の制限の内容は、法第41条の制限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できることになっており、公告の必要はない。

3 例外許可の申請

(1) 法第42条第1項ただし書の許可を受けようとする者は、次に掲げる図書を添えて市長に申請書を提出しなければならない。

申請書正本(1部)は、予定建築物以外の建築等許可申請書(規制に関する規則様式第21号)、副本(1部)は、予定建築物以外の建築等許可申請書(写し)とする。

ア 位置図(縮尺:1/2, 500以上)

イ 予定建築物の配置図、各階平面図、立面図(2面以上)、(縮尺:1/100程度)

ウ その他市長が必要があると認める図書

(2) 市街化調整区域における許可の運用にあたっては、次のいずれかに該当する場合に限るものとする。なお、地区計画区域内においては、当該地区計画に適合するものに限るものとする。

ア 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物

イ 法第43条第1項第1号から第4号に該当する行為

ウ 法第34条第1項第1号から第12号までに該当し、その用途が法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準を勘案して支障がないと認められる場合

エ 既存適法建築物(属人的許可に限る。)の用途の変更を伴う増改築等に該当する場合

用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等は、次に掲げるすべての事項に該当しなければならない。

(ア) 「既存適法建築物」とは、建築後10年以上経過しているもので、次に掲げるものをいう。ただし、建築後10年未満であっても、申請人の死亡、破産等真にやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

a 法第34条第1号の規定に基づき、許可された店舗等併用住宅

b 法第34条第12号、第13号及び第14号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗等併用住宅

(イ) 予定建築物は1戸の専用住宅とする。

(ウ) 申請人は、現に当該建築物を所有し居住している者であること。

(エ) 予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地とする。

(3) 例外許可の通知

ア 市長は許可の決定をしたときは、予定建築物以外の建築等許可通知書（規制に関する規則様式第22号）により申請者に通知する。

イ 市長は不許可の決定をしたときは、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設不許可通知書（規制に関する規則様式第23号）により申請者に通知する。