

第 1 2 章 完了公告前の建築制限等

(法第37条)

(建築制限等)

法第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、この限りでない。

- 一 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。
- 二 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。

(公告前の建築等承認申請)

市手続規則第9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、公告前建築等承認申請書(様式第10号)に次に掲げる図面等を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 開発区域位置図(縮尺10,000分の1以上のもの)
- (2) 開発許可に係る土地利用計画図(縮尺10,000分の1以上のもの)
- (3) 建築物又は特定工作物の配置図(縮尺100分の1以上のもの)
- (4) その他市長が必要と認めるもの

〈解 説〉

法第37条は、開発許可を受けた開発区域内の土地において、工事完了の検査と公告が行われるまで、原則として、建築物の建築や特定工作物の建設を禁止することによって、開発行為が許可どおり行われることを担保するために規定されています。

開発許可制度は、必要な公共施設の整備を開発者に義務づけ、良質な宅地水準の確保を目的の一つとしています。開発行為に関する工事が完了する前に建築物の建築等が行われると、開発許可どおりの公共施設の整備が行われず、開発許可制度の目的が達成できなくなるおそれがあり、それを防止するために設けられました。

1 工事完了公告前の建築等の制限

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、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはなりません。

なお、特定工作物の建設を目的とした開発行為で特定工作物に併設する建築物の建築が予定されている場合、併設建築物の建築は開発行為の主たる目的ではありませんが、本条により建築物の建築が規制されていますので、本条の規制の対象となります。例えば、ゴルフ場を目的とした開発行為でクラブハウスを建築する場合、後述する本条第1号の開発

許可権者の承認なしに建築工事を行うことはできません。

2 許可権者が支障ないと認めたとき

第1号の建築物の建築等をするを「許可権者が支障ないと認められる」場合は、開発行為と建築行為が密接な関係にあるため、工事工程上の理由等により建築工事と切り離して施工することが不相当であり、開発工事と建築工事とを同時に行ったとしても開発区域及びその周辺の安全性に支障がない場合のことをいいます。例えば、官公署や地区集会所等の公益施設を先行して建築する場合、既存の建築物を開発区域内に移転する場合、自己用の建築物や高層建築物を宅地造成と同時に行う場合等が考えられます。

また、第二種特定工作物の開発許可に際しては、例えば運動場の建設のように、開発行為（土地の区画形質の変更）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も、本号に該当すると考えられます。

ただし、本条が原則として工事完了公告前の建築等を禁止している趣旨を踏まえると、本条ただし書の規定は、開発工事の工程上や施工上やむを得ない場合に限定して適用すべきであって、むやみに認められるべきではありません。

例えば、道路や公園等の公共施設を新たに整備する必要がある開発行為では、建築行為の前にそれら公共施設が適切に整備されている必要があるため、公共施設の部分の完了検査を先行して行い、その完了公告後に承認を行わなければなりません。

また、大規模な切土・盛土を伴う造成や地盤改良を要する開発行為等についても、建築行為より前に開発区域の安全性を十分確認する必要があるため、原則として工事完了公告前の建築行為は認められません。

3 開発行為に未同意の権利者が行う建築等

第2号は、法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者が建築物等の建築することを制限しないことを定めています。開発行為を申請する際に法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者は、開発許可を受けた区域内の自己の権利を有する土地について、他の者が行う開発区域に含まれることに何ら同意の意思表示をしていません。他の者が開発許可を受けたことにより、同意の意思表示をしていない者が自ら行う建築等に制限を課せられるのは不当であることから、本号の規定が設けられました。なお、このような法第33条第1項第14号に規定する同意を与えていない者が建築物の建築を行う場合にも開発許可制度は当然に適用になるので、その行為が規制される場合もあります。

審査基準

開発許可を受けた開発区域内の土地において、法第36条第3項に規定する工事完了の公告前に建築物の建築又は特定工作物の建設を支障ないと認めるのは、次の各号の全てに該当するときとする。

- 1 建築等しようとする建築物等は、当該開発許可に係る予定建築物等であること。

- 2 工事工程上、開発行為に関する工事の完了前に予定建築物等の建築等を行う必要があると認められること。
- 3 開発区域が現地において明確にされていること。
- 4 開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の工事がほぼ完了していること。
- 5 建築等工事の完了に先行して開発行為に関する工事が完了する見込みであること。
- 6 造成の規模や地盤の性質に鑑み、開発行為と建築行為を同時に施工しても開発区域及びその周辺の安全性に支障をきたさないこと。

〈承認に付する条件〉

本条の承認は開発工事の工程上、開発行為と建築行為を同時に行うことが合理的と認められるときに、やむを得ないものとして例外的に認められるものです。完了検査を受けずに当該区域を建築物等の敷地として使用することを認めるものではありませんから、原則として工事完了公告前に建築物等を使用することは認められません。このため、法第37条第1号の承認に際しては、原則として次の条件を付します。

都市計画法第36条第3項による工事完了公告があるまでは、当該建築物を使用してはならない。