

第4節 工事完了公告前の建築制限

都市計画法

(建築制限等)

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。

- (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。

1 法第37条の趣旨

本条は、開発行為が開発許可の内容に従って厳正に施行されることを担保するため、工事完了の検査及び完了公告までの間は、開発区域内の土地において行われる建築等を禁止するとしたものです。しかし、工事の工程上等から当該建築等の行為の制限を行わない方が合理的である場合もあるため、ただし書に規定する特定の場合には制限しないこととしたものです。

2 建築等の承認

本条第1号に規定する許可権者の承認は、建築しようとする者の承認申請に基づき、個々の事例ごとに工事の進捗度、造成工事との関連性、開発許可の担保性、当該建築物等の必要性などを勘案して行われます。

しかし、本条ただし書の規定は、本条の趣旨にかんがみ開発工事の工程上や施行上やむを得ない場合に適用すべきであって、むやみに認められるものではありません。

また、支障がないと認めた場合であっても、建築物の建築等の目的が達成されることによって、開発行為の完了手続までに至らずに放置されている事例もあることから、法第79条の規定により開発行為完了前における使用の制限等の条件を付す場合があります。