

- ① 「特定承継人」とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権その他の開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者をいう。
- ② 開発許可に基づく地位については、一般承継に同じ。
- ③ 開発許可に基づく地位の承継を受けようとする者は、次の要件のすべてを満たしていることが必要である。
  - a 当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を適法に施行する権原を取得していること。
  - b 自己用外又は1 ha以上の自己業務用の開発行為の場合にあつては、当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を有していること。
- ④ 地位の承継を受けようとする者は、地位承継承認申請書に次の図書を添えて提出し、承認を受けなければならない。（「第4-3-（1） 開発許可申請書添付書面」参照）

a	開発区域内の土地の所有権、その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類 ・許可を受けた者が開発行為を承継することに同意した書面 ・開発行為の同意書 ・土地の登記事項証明書 ・公図の写し
b	（自己用外又は1 ha以上の自己業務用の場合） 申請者の資力及び信用に関する申告書 資金計画書
c	その他知事が必要と認める図書

○提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

## 6 工事完了公告前の建築制限等（法第37条）

（1）開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了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することはできない。ただし、次の場合は、この限りではない。

- 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
- ② 知事（委任市町長）が支障ないと認めて承認したとき  
建築物及び特定工作物（以下「建築物等」という。）の事前着工は、以下の全ての条件を満たす場合に承認される。この場合、都市計画法第36条第2項の規定による検査済証の交付があるまでの間は、建築物等の使用を不可とする条件を付す。
  - a 事前着工承認を申請する敷地の位置が道路によって特定できること。
  - b 接続道路から事前着工承認を申請する敷地に至るまでの道路が、避難上及び通行上支障がない形態であり、かつ、幅員が特定できること。
  - c 造成工事に手戻りが生じる理由、公益的施設の建築を目的とする理由又は収用事業による建築を目的とする理由があること。
  - d 主として自己の居住又は自己若しくは自己用外の業務の用に供する目的で行う開発行為であること。
- ③ 法第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

## (2) 申請に必要な図書等

a	建築、建設着工承認申請書
b	承認に係る建築物等の敷地を表示した図面（縮尺500分の1以上）
c	敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面（縮尺500分の1以上）
d	建築物等の各階の平面図（縮尺200分の1以上）
e	建築物等の2面以上の立面図（縮尺200分の1以上）

○提出部数 委任市町許可：2部 土木建築事務所許可：3部 県建築指導課許可：4部

### 法第37条に基づく承認事例

- 1 事前着工承認を申請する敷地の位置が道路によって特定できること。  
事例：敷地の前面道路の側溝が施工済である。
- 2 接続道路から事前着工承認を申請する敷地に至るまでの道路が、避難上及び通行上支障がない形態であり、かつ、幅員が特定できること。  
事例：路盤工までが施工済である。
- 3 造成工事に手戻りが生じる理由又は公益的施設の建築を目的とする理由があること。
  - (1) 建築工事によって造成工事の手戻りとなる理由について
    - \*認められる例
      - 例1：オンサイト調整池の設置等により、造成工事と建築工事が一体的に行われるもの
      - 例2：建築工事によって、道路以外の公共施設で造成工事に手戻りが生じるもの
      - 例3：建築工事によって、地盤の安全性に影響を与える構造物に手戻りが生じるもの
      - 例4：ゴルフ場であって、茶店等の建築物でコースの造成工事に手戻りが生じるもの
      - 例5：調整池等公共施設の設置に際して、開発区域内で既存建築物を移転する必要があるもの
    - \*認められない例
      - 例1：建築工事の際に重機を使用するため、道路の舗装工に手戻りが生じるという理由
      - 例2：建築工事で生じる残土を造成工事で利用するという理由
      - 例3：建築基礎工事によって、道路工事に手戻りが生じるという理由
      - 例4：建築工事によって、見切工に手戻りが生じるという理由
  - (2) 公益的施設の建築を目的とする理由について
    - \*認められる例
      - 例1：浄化槽等の開発許可時に公共施設として位置づけられる建築物を建築するもの
      - 例2：国、県又は市町が建築する建築物であるもの
  - (3) 収用事業による建築を目的とする理由について
    - \*認められる例
      - 例：主として収用対象となった建築物を建築する目的で行う開発行為であり、建築主が建築物の用途の継続性を確保する必要があるもの
    - \*認められない事例
      - 例：主として自己以外の居住の用に供する目的（分譲住宅等）で行う開発行為の一面に建築する場合