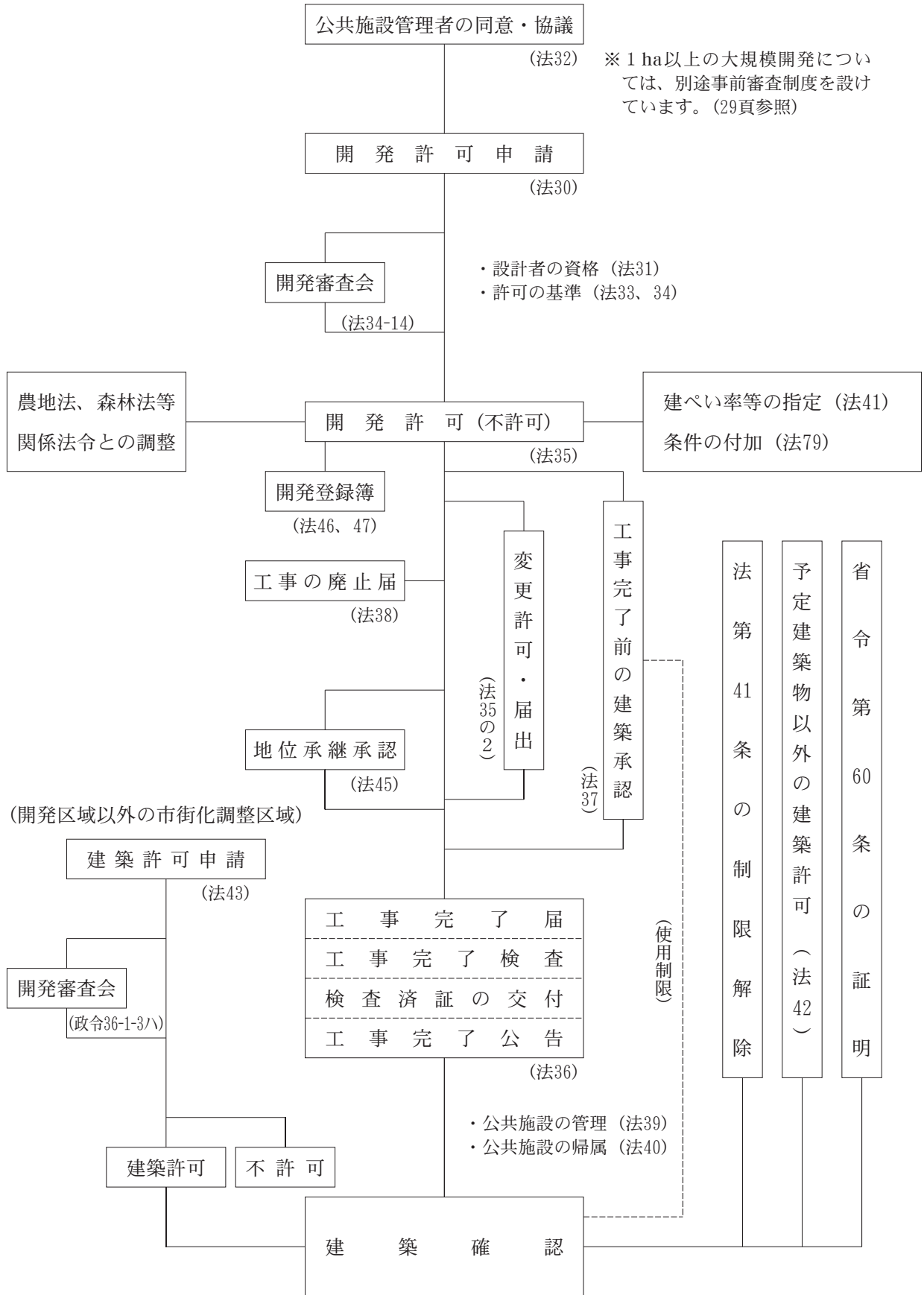


# I 開発許可のあらまし

# ◎ 開発許可の手続き



※ 「法」は都市計画法、「政令」は都市計画法施行令、「省令」は都市計画法施行規則をそれぞれ示す。

# I 開発許可のあらまし

## 第1 開発許可制度の趣旨

開発許可制度は都市における市街地の無秩序な拡散（スプロール）を防止し、快適で機能的な都市環境を確保することを目的とする市街化区域と市街化調整区域の区域区分制度を担保するものとして、都市計画法に規定されています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域と、今後おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則として開発行為及び建築行為が禁止されています。

また、市街化区域と市街化調整区域を定めていない都市計画区域においても、災害の防止・環境の保全・都市的便益の確保を目的として開発行為の許可制度があります。

すなわち、都市計画区域内で開発行為あるいは建築行為をしようとする場合は、原則として知事（佐賀市の区域にあたっては佐賀市長）の許可を受けなければなりません。

そして、知事が許可をするに当たっての許可基準は、良好な市街地が形成されるよう法や政令などで詳細に定められています。

なお、平成13年5月からは法改正により、都市計画区域外の一定の開発行為（面積1ha以上）についても開発許可が必要となりました。

さらに、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現することが重要であるという認識の下、平成18年5月に法が改正され、医療施設、社会福祉施設、学校などの公共公益施設も開発許可の対象となりました。

また、法第34条第10号イによる市街化調整区域における大規模開発の規定は廃止され、市街化調整区域における大規模開発は原則としてできなくなりました。

加えて、国又は都道府県等が行う開発行為のうち、法第29条第1項第3号で別途許可不要とされているもの（例－都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物）以外については許可が必要となりました。

## 第2 開発許可

### 1. 開発行為の定義（法律第4条第12項）

開発行為とは「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいい、具体的には次の場合に開発行為に該当します。（図1参照）

- (1) 道路・公園等の公共施設（P11参照）の新設、付替又は廃止等による区画の変更
- (2) 切土・盛土等による土地の形質の変更（切土・盛土が50cm以下の場合は事前にご相談ください。）
- (3) 農地、山林等宅地以外の土地を宅地とする土地の性質の変更

（参考）特定工作物の定義（法4条11項、政令1条）

- ① 第一種特定工作物とは

コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

② 第二種特定工作物とは

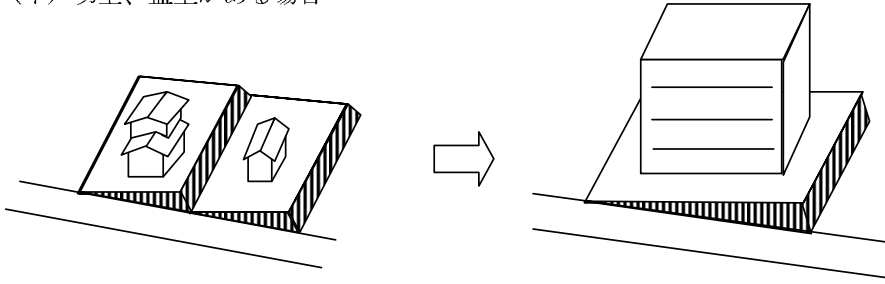
ゴルフコース（規模の大小を問わない）及び1ヘクタール以上の規模の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、サーキットなど）

なお、次の場合は開発行為には該当しません。（図2参照）

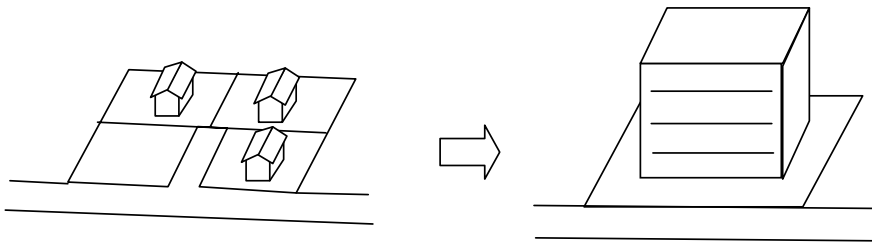
- (1) 単なる分合筆による権利区画の変更
- (2) 土地の区画形質の変更が行われる場合であっても、建築物の建築又は特定工作物の建設をしないもの（露天駐車場、露天の資材置場の造成など）
- (3) 建築物の建築又は特定工作物の建設に附随する、建築又は建設と不可分一体の工事と認められる土木工事又は整地（基礎打ち、土地の掘削等の行為）
- (4) 建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事を伴わず、かつ、従来敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去やへい、かき、さく等の除去、設置が行われるにとどまり、公共施設の整備が必要ないと認められるもの

(図1) 開発行為に該当する場合の例

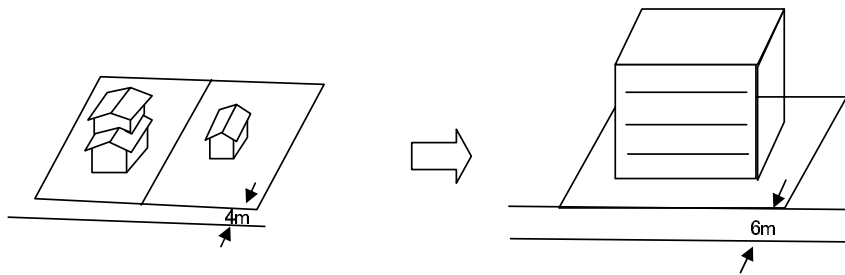
(イ) 切土、盛土がある場合



(ロ) へい、かき、さく等の除去にとどまらない場合  
(公共施設を廃止する場合)

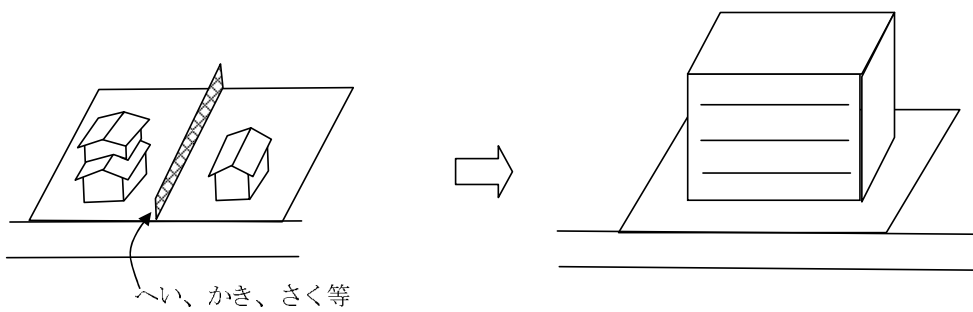


(ハ) 公共施設の整備の必要がある場合  
(前面道路の幅員：4m→6m)

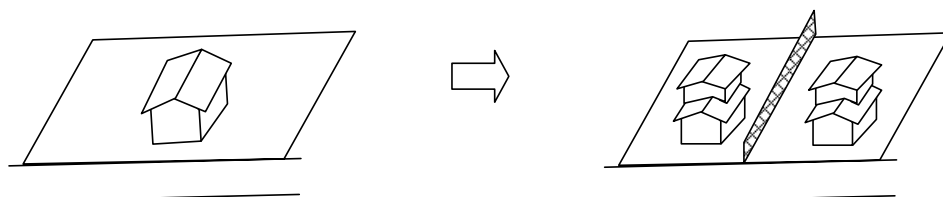


(図2) 開発行為に該当しない場合の例

(イ) 単なる形式的な区画の統合の場合



(ロ) 単なる形式的な区画の分割の場合



## 2. 許可を要する開発行為（法律 第29条）

都市計画区域又は準都市計画区域内で開発行為をしようとする場合、あるいは都市計画区域及び準都市計画区域外において1 ha以上の開発行為をしようとする場合は、知事（佐賀市については佐賀市長）の許可が必要です。

又、開発許可を受けた後、その内容を変更するときも知事の許可が必要です。

| 区 分               |          | 許可が必要な面積     |
|-------------------|----------|--------------|
| 線引都市計画<br>区 域     | 市街化区域    | 1,000㎡以上     |
|                   | 市街化調整区域※ | 面積規定なし（全て必要） |
| 非線引都市計画区域・準都市計画区域 |          | 3,000㎡以上     |
| 都 市 計 画 区 域 外     |          | 1 ha以上       |

※開発行為は原則禁止

## 3. 許可を要しない開発行為（法律 第29条、政令 第19条～22条の3）

(1) 市街化区域において行う開発行為で、その規模が1,000㎡未満のもの。

（注）市街化調整区域の場合はこの規定の適用はありません。

(2) 区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域において行う開発行為で、その規模が3,000㎡未満のもの。

(3) 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内で行う農林漁業のために使用する一定の建築物、又はその従事者の住宅のための開発行為（例－畜舎・蚕室・温室・農機具その他の収納施設等、又は建築面積90㎡以内の農林漁業用建物）

(4) 駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち政令で定める建築物を建築するための開発行為（例－都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物）

(5) 都市計画事業・土地区画整理事業等として行う開発行為

(6) 非常災害のための必要な応急措置として行う開発行為

(7) 簡易な開発行為

ア 仮設建築物の建築

イ 車庫・物置・その他の付属建築物の建築

ウ 増築で増築部分の床面積の合計が10㎡以内のもの

エ 改築で用途の変更を伴わないもの

オ 用途の変更を伴う改築で当該改築に係る床面積の合計が10㎡以内のもの

カ 次の要件のすべてを満たしている市街化調整区域内の建築のためのもの

(イ) 市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な日用品の販売・加工・修理等を営む店舗・事業所であること。

(ロ) 店舗・事業所等の建築延面積が50㎡以内で、かつ業務用の部分の延面積がその建築延面積の50%以上のものであること。

- (イ) 当該開発区域周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むもの。
- (ロ) 開発行為を行う規模が100㎡以内であること。

#### 4. 開発区域の定義（**法律** 第4条第13項）

開発区域とは、開発行為をする土地の区域をいい、主として建築物の建築、又は特定工作物を建設するために必要となる敷地及び道路等の区域を総称したものです。

建築物の建築に付随して駐車場、厚生施設としてのテニスコートやグラウンド等が敷地内に併設される場合には、これらの施設は建築物機能の一環と認められますのでそれらを含めて開発行為を行う土地の区域（開発区域）とみなします。

## 5. 開発許可の基準

(1) 一般的許可基準（法33条、政令23条の2～29条の4、省令20～27条の5）

知事は、開発許可の申請があったときは、次の許可基準（表1）に適合していると認められた場合のみ、許可することになっています。

（表1）一般的許可基準

| 法33条1項号 | 申請手続きが法律又は法律に基づく命令の規定に違反せず、かつ、区分に応じた基準を満たす必要がある。<br>また、市街化調整区域における開発行為については、これらの基準に加え、34条で基準が別途設けられている。 | 区分 | 自己の居住用住宅 | 自己の業務用建築物 | 自己の第一種特定業務用物 | 自己の第二種特定業務用物 | その他第二種特定業務用物 | その他 |
|---------|---|----|----------|-----------|--------------|--------------|--------------|-----|
| 1       | 用途地域等が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること  |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 2       | 公共用の空地が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障がないように適当に配置され、かつ、区域内の主要道路が区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること        |    | ×        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 3       | 排水施設が下水道を有効に排出するとともに、排出によって区域及び周辺地域に溢水等による被害が生じないように適当に配置されるように設計が定められていること                             |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 4       | 給水施設が想定される需要に支障をきたさないよう適当に配置されるように設計が定められていること  |    | ×        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 5       | 地区計画等が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること  |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 6       | 区域内の利便の増進と地域の環境保全が図られるよう公共施設、学校その他の公益的施設及び予定される建築物の用途の配分が定められていること                                      |    | △        | △         | △            | △            | △            | ○   |
| 7       | 地盤軟弱な土地、がけくずれ、出水のおそれがある土地であるときは、地盤の改良等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること                                     |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 8       | 災害危険区域、地すべり防止区域等開発行為を行うのに適当でない土地を含まないこと（支障がない場合を除く）   |    | ×        | ×         | ×            | ×            | ○            | ○   |
| 9       | 1ha以上の開発行為にあつては、周辺の環境を保全するため、区域における植物の生育の確保に必要な樹木の保存、表土の保全等必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること                   |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 10      | 1ha以上の開発行為にあつては、周辺の環境を保全するため、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地帯、緩衝帯等が配置されるように設計が定められていること                          |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 11      | 40ha以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること   |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |
| 12      | 申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること  |    | ×        | 小×<br>大○  | 小×<br>大○     | 小×<br>大○     | ○            | ○   |
| 13      | 工事施工者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること  |    | ×        | 小×<br>大○  | 小×<br>大○     | 小×<br>大○     | ○            | ○   |
| 14      | 土地、建築物、工作物等につき、開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること  |    | ○        | ○         | ○            | ○            | ○            | ○   |

※1 開発行為の目的に照らし判断する……△

※2 以上の他、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設（道路、公園等）の管理者の同意を得、かつ、開発行為、工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者との協議が必要（法32条）

※3 12号、13号における大規模は1ha以上

※4 大規模開発の特例

20ha以上並びに40ha以上の大規模開発については、一般的開発許可基準によるほか、特別の定めがありまので留意が必要。

(参考) ① 「自己の居住」とは、開発行為を申請する人自身が生活の本拠として使用する場合を意味します。

該当する例 個人住宅・店舗併用住宅（住宅を主としたもの）

該当しない例 社宅・社員寮・学校の寮・従業員宿舎

② 「自己の業務」とは、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われる場合を意味します。

該当する例 工場・事務所・ホテル・結婚式場

該当しない例 分譲住宅又は賃貸住宅・貸事務所・貸店舗

(2) 市街化調整区域における許可基準（法34条、政令29条の5～30条、省令28条）

市街化調整区域における開発行為は、前記(1)の一般的許可基準に適合するほか、知事が次のいずれかに該当すると認めた場合でなければ開発許可は受けられません。

ア 社会福祉施設、医療施設、学校等の公益上必要な建築物等や日用品の販売・加工・修理等の業務を営む店舗・事業所等のための開発行為

イ 鉱物資源・観光資源・その他の資源の有効な利用上必要な建築物等のための開発行為

ウ 農林漁業用建物で開発許可不要ではないもの、又は農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物等のための開発行為

エ 県が国や中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業団地等、中小企業の共同化又は工場・店舗等の集団化に寄与する建築物等のための開発行為

オ 市街化調整区域内の既存工場と事業活動のうえで密接な関連を有している工場等のための開発行為

カ 危険物の貯蔵又は処理に必要な建築物で市街化区域内に建築することが不適当なものの建築又は建設のための開発行為（火薬庫並びに火薬類製造所）

キ 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられている道路管理施設・休憩所・給油所等のための開発行為

ク 地区計画又は集落地区整備計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等のための開発行為

ケ 線引きが告示された際、自己の居住又は業務のための建築物を建築する目的で、所有権・借地権など土地に関する権利を有していた者が、告示の日から6ヵ月以内に知事に届け出て告示の日から5年以内に行う開発行為

コ 次のいずれかの開発行為で、事前に開発審査会の議を経たもの

① 農家の世帯構成員が分家する場合の住宅等（開発面積500㎡以下のもの）

② 非農家の世帯構成員が分家する場合の住宅等（開発面積500㎡以下のもの）

③ 市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業の施行により、移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきものとして従前とほぼ同一の用途、規模及び構造で建築される建築物

④ いわゆる既存集落であって、当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たん状況と

ほぼ同程度の集落において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅（開発面積500㎡以下のもの）

- ⑤ 知事が指定する既存集落内において建築することがやむを得ないと認められる次に掲げる建築物
  - イ 自己用住宅（開発面積500㎡以下のもの）
  - ロ 分家住宅（開発面積500㎡以下のもの）
  - ハ 小規模な工場等（開発面積1,000㎡以下のもの）
  - ニ 公営住宅
- ⑥ 社寺仏閣及び納骨堂
- ⑦ 研究対象が調整区域にあるために、やむを得ないと認められる研究施設
- ⑧ 人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域において立地することがやむを得ないと認められる技術先端型業種（医薬品製造、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所
- ⑨ 土地区画整理事業の施行された区域内における建築物
- ⑩ 特定流通業務施設
- ⑪ 老人福祉法第29条第1項の有料老人ホームのうち、設置及び運営が県の基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるもの
- ⑫ 開発許可を得た事業所、又は従前から調整区域に存する事業所の業務に従事する者の住宅・寮等でやむを得ないと認められるもの
- ⑬ 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場
- ⑭ 建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転
- ⑮ 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成し建築することがやむを得ないと認められる建築物
- ⑯ （削除）
- ⑰ 介護老人保健施設のうち、立地がやむを得ないと認められるもの
- ⑱ 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
- ⑲ 適法に建築された後相当期間適正に使用された建築物のやむを得ない事情による用途変更
- ⑳ 既存宅地における建築物の建築等（既存宅地制度廃止に伴う救済措置）
- ㉑ 学校教育法第1条に規定する学校の増築等のためやむを得ない場合の敷地拡大
- ㉒ 医療法第1条の5第1項に規定する病院で、
  - (1) 地域の医療施策の観点から必要であると位置づけられたもので、次のいずれかに該当するもの
    - ・救急医療の充実が求められている地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該市街化調整区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められる場合。
    - ・当該病院施設の入院患者にとって、当該市街化調整区域周辺の自然環境その他療養環境が必要であると客観的に認められる場合。

- ・ 病床過剰地域に設置された病院が、病床不足地域に移転する場合。
- (2) 既に許可不要で建てられた既存の施設のやむを得ない場合の敷地拡大
- ㊸ 社会福祉法第2条第2項及び第3項に規定する社会福祉事業の用に供する施設及び更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に要する施設で
  - (1) 地域の福祉施策の観点から必要であると位置づけられたもので、次のいずれかに該当するもの
    - ・ 近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該申請にかかる社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携して立地又は運営する必要がある場合。
    - ・ 当該申請に係る施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合。
    - ・ 当該申請に係る施設が提供するサービスの特性から、当該市街化調整区域周辺の資源、環境等の活用が必要と客観的に認められる場合。
  - (2) 既に許可不要で建てられた既存の施設のやむを得ない場合の敷地拡大

---

(注) ⑤、⑧の知事の指定は次のとおりです。詳しくは、県まちづくり推進課または佐賀市建築課へお尋ねください。

⑤の既存集落の指定

- ・ 佐賀都市計画区域

佐賀市18集落（久保泉地区ほか17地区）、大和町2集落（川上地区、上戸田地区）、諸富町2集落（太田地区、橋津地区）

- ・ 鳥栖基山都市計画区域

鳥栖市2集落（高田地区、下野地区）

⑧の地域指定

- ・ 佐賀市

## 6. 公共施設の管理者等との同意、協議（法律 第32条、政令 第23条・第31条）

開発許可を申請する場合は、あらかじめ開発行為に関係がある次の公共施設の管理者の同意及び協議が必要です。

また、開発行為により新たに設置される公共施設を管理することとなる者との協議が必要です。

公共施設とは ① 道路

② 公園・緑地・広場

③ 下水道

④ 河川・運河・水路

⑤ 消防の用に供する貯水施設 をいう。（政令1条の2）

### (1) 公共施設の管理者の同意申請

同意申請は、国土交通省所管国有財産については様式9、その他については様式10により行うこととなります。（ただし、他法令により、同意申請の様式が定められている場合は除く。）

### (2) 新設公共施設の管理・帰属に関する協議

協議申請は様式11により行い、協議結果は様式12・様式13により確認する。

協議の相手方（法39条）及び内容は、表2のとおり。

(注) ア 開発区域の公共施設の管理者の同意を得る場合に、公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、その用地の所有者の同意も必要です。

イ 開発区域外であっても開発行為の実施に関係ある公共施設の管理者の同意が必要です。

例…接続先既存道路・放流する河川や農業用水路の管理者

ウ 20ha以上の開発については、上記(1)～(2)のほかに次の者との協議が必要です。

ただし40ha未満の開発行為は、(㉞)及び(㉟)は除外されます。

(㉞) 義務教育施設の設置義務者（市町）

(㉟) 開発区域を供給区域に含む水道事業者

(㊱) 開発区域内を供給区域に含む電気事業者及びガス事業者

(㊲) 当該開発行為に関係ある鉄道事業者

## 7. 開発行為により設置された公共施設の管理（法律 第39条）

開発行為及びその関連工事により新たに設置された公共施設は、工事完了公告の日の翌日に市町が管理することになります。

ただし、次の場合は例外です。

ア 他の法律に基づく管理者があるとき。（例…国道・河川の管理者）

イ 市町との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合など特別の定めがなされたとき。

(表2)

| 開発区域の規模   |                   | 協議事項                                    |
|-----------|-------------------|---|
| ～20ha未満   | 20ha～40ha未満       |   |
| 市         | 町                 | 設置される公共施設の設計・管理・土地の帰属・費用の負担・費用負担の支払い時期等 |
| 他法令による管理者 |                   | 同上                                      |
| 水道事業者     |                   | 給水施設に関する設計、管材料、費用負担等                    |
|           | 義務教育施設の設置義務者(市町長) | 教育施設用地の配分、用地の費用負担等                      |
|           | 一般電気事業者           | 電気供給施設の整備について                           |
|           | 一般ガス事業者           | ガス支給施設の整備について                           |
|           | 鉄道事業者<br>軌道事業者    | 鉄道等運輸交通施設の整備について                        |

協議すべき相手方

## 8. 公共施設の用に供する土地の帰属（**法律** 第40条、**政令** 第32条・第33条、**省令** 第33条）

- (1) 開発行為又はその関連工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置される場合には、従前の公共施設の用地で国又は地方公共団体が所有するものは、工事完了公告の日の翌日に開発許可を受けた者に帰属し、これに代わるものとして新たに設置された公共施設の用地は工事完了公告日に、それぞれ国又は地方公共団体に帰属します。
- (2) 開発行為又はその関連工事により設置された公共施設の用地は、(1)に述べた場合及び開発許可申請者が自ら管理する場合を除いて、工事完了公告の翌日に、新たに設置された公共施設を管理すべき者に帰属することになります。

## 9. 設計者の資格（**法律** 第31条、**省令** 第18条・第19条）

開発行為は、周辺に大きな影響を与えるので、その工事の設計は、経験が豊富で専門的な知識を有するものが作成することが望まれます。このため1ha以上の開発行為は、法令で定める次の資格を有する者の設計によらなければなりません。

### (1) 1ha以上20ha未満の開発行為

- ア 大学（旧制大学を含み短期大学を除く。）において、正規の土木・建築・都市計画又は造園に関する課程（以下「土木等」といいます。）を卒業後、2年以上の実務経験者
- イ 短期大学（夜間部を除く。）において、正規の土木等に関する修業年限3年の課程を卒業後、3年以上の実務経験者
- ウ ア及びイの場合を除き、短期大学・高等専門学校・又は旧制専門学校において、正規の土木等に関する課程を卒業後、4年以上の実務経験者
- エ 高等学校若しくは中等教育学校又は旧制中学校において、正規の土木等に関する課程を卒業後、7年以上の実務経験者
- オ 技術士法による第2次試験のうち、建設部門・水道部門・衛生工学部門に合格した者で2年以上の実務経験者
- カ 1級建築士で2年以上の実務経験者
- キ 大学院、専攻課又は旧制大学の大学院もしくは研究科に1年以上在学して土木等に関する事項を専攻したのち、1年以上の実務経験者
- ク 7年以上の実務経験者で、建設大臣の認定する講習を終了した者

### (2) 20ha以上の開発行為

- (1)のア～クのいずれかに該当するもので、20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験を有する者

10. 開発行為許可の申請

(1) 提出先

知事に提出する開発行為許可申請は、次に掲げる申請書類を正副2部、開発面積が1ha以上のもの及び開発審査会に付議するものについては正副3部を、当該開発区域の存する市町を経由して提出してください。

(2) 申請書類

ア 自己の居住の用に供するための開発行為の場合

| 添付順序                            | 書類の名称   | 様式    | 摘要  |
|---------------------------------|---|-------|---|
| 1                               | 開発行為許可申請書   | 様式1-1 | 変更許可申請の場合は様式1-2   |
| 2                               | 公共施設の所有者及び管理者の同意書並びに協議書   |       | 法32条に係る書類   |
| 3                               | 開発行為施行同意書   | 様式2   | 開発区域内の土地の所有権等を有する者の同意（同意した者の印に係る印鑑証明書を添付すること）                     |
| 4                               | 開発区域内権利者一覧表   | 様式3   | 申請者を含め開発区域内の全ての権利者について記入のこと                                       |
| 5                               | 開発区域の土地の登記簿謄本   |       | 開発区域内権利者一覧表の順番で添付すること   |
| 6                               | 設計者の資格に関する申告書   | 様式4   | 開発面積が1ha以上のもののみ必要   |
| 〔添付図面〕                          |   |       |   |
| 1<br>2<br>3<br>4<br>5<br>6<br>7 | 開発区域位置図<br>公図の写し<br>現況図<br>土地利用計画図<br>造成計画平面図<br>造成計画断面図<br>求積図 |       | 図面の作成に当たっては、表3及び表4を標準として作成すること。<br>また、各図面毎に、図面を作成した者が記名及び押印をすること。 |

イ 自己の業務の用に供するための開発行為または自己用以外の開発行為の場合

| 添付<br>順序 | 書類の名称                          | 様 式   | 摘 要  |
|----------|--------------------------------|-------|--|
| 1        | 開発行為許可申請書                      | 様式1-1 | 変更許可申請の場合は様式1-2  |
| 2        | 開発行為に関する設計説明書                  | 様式5   |  |
| 3        | 従前の公共施設の一覧表                    |       | 新旧対照図に附した番号を記入のこと。<br>記入範囲は道路・公園・下水道・消火栓等<br>都市計画法に規定されている公共施設とする。 |
| 4        | 新設する公共施設の一覧表                   |       |  |
| 5        | 付替に係る公共施設の一覧表                  |       |  |
| 6        | 公共施設の所有者及び管理者の同意書並びに協議書        |       | 市町の同意・協議書・国有地編入同意書<br>・河川法に基づく許可書                                  |
| 7        | 開発行為施行同意書                      | 様式2   | 開発区域内の土地の所有権等を有する者の<br>同意（同意した者の印に係る印鑑証明を添<br>付すること）               |
| 8        | 開発区域内権利者一覧表                    | 様式3   | 申請者を含め開発区域内の全ての権利者に<br>ついて記入のこと                                    |
| 9        | 開発区域の土地の登記簿謄本                  |       | 開発区域内権利者一覧表の順番で添付する<br>こと  |
| 10       | 資金計画書<br>(1)収支計画<br>(2)年度別資金計画 | 様式6   | 自己の業務の用に供する開発行為について<br>は、開発面積が1ha以上のもののみ必要                         |
| 11       | 申請者の資力及び信用に関する<br>申告書          | 様式7   | 同 上  |
| 12       | 工事施工者の能力に関する申<br>告書            | 様式8   | 同 上  |

|   |   |   |                                  |
|---|---|---|----------------------------------|
| 13  | 設計者の資格に関する申告書   | 様式4   | 開発面積が1ha以上のもののみ必要                |
| 14  | 委任状   |   | 設計を委任したときは、申請者発行の設計及び許可手続きに関するもの |
| 〔添付図面〕  |   |   |                                  |
| 1<br>2<br>3<br>4<br>5<br>6<br>7<br>8<br>9<br>10 | 開発区域位置図<br>公図の写し<br>現況図<br>土地利用計画図<br>造成計画平面図<br>造成計画断面図<br>道路計画図<br>排水・給水施設計画図<br>擁壁・がけの断面図<br>求積図 | 図面の作成にあたっては、表3及び表4を標準として作成すること。<br>また、各図面毎に、図面を作成した者が記名及び押印をすること。 |                                  |

(注) 下記に該当する場合は、それぞれ必要な書類を添付してください。

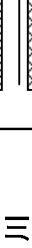
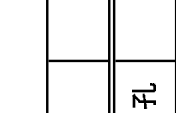


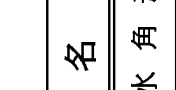
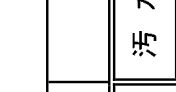




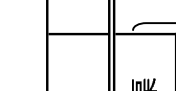

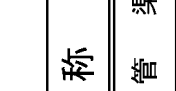
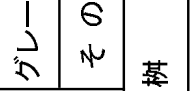



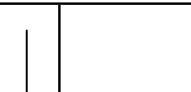
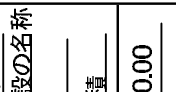

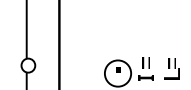




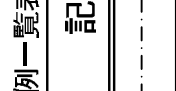
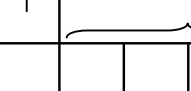

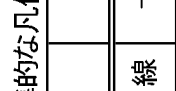

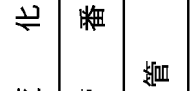
- (1) 調節池を設置する場合は、調節池計算書
- (2) 擁壁の安全が計算によらなければ判断できない場合は構造計算書
- (3) 雨水及び汚水が有効に排出できるかどうか計算によらなければ判断できない場合は排水計算書
- (4) 軟弱地盤を含む場合は、地質調査書及び地盤改良計画に関する図書
- (5) 切土、盛土等によって該当区域に災害が生じる恐れがある場合は、災害防止に関する図書

表3 設計図面の標準的な作成事項

| 図面の種類<br>(縮 尺)          | 明示すべき事項<br>(規則16条に基づく事項)   | 具体的な明示事項   |
|-------------------------|--|--|
| 開発区域位置図<br>(1/10,000以上) |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 主要交通機関からの経路、主要道路、排水先の河川、その他目標となる地物及び方位</li> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> </ul>   |
| 公図の写し<br>(1/2,500以上)    |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> <li>○ 開発区域及び周辺の道路 (橙色)、水路 (青色等)の着色</li> </ul>   |
| 現 況 図<br>(1/2,500以上)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界</li> <li>○ 地形</li> <li>○ 開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設</li> <li>○ 政令28条の2第1号に規定する樹木又は樹木の集団の状況</li> <li>○ 政令28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の状況</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> <li>○ 標高差を示す等高線 (2m毎)</li> <li>○ 開発区域及び周辺の道路、公園、緑地、広場、河川、水路、取水施設その他の公共施設並びに官公署、文教施設その他公益的施設の位置及び形状 (道路 (橙色)、水路 (青色) 公園 (緑色) 等は着色すること)</li> <li>○ 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状</li> <li>○ 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員</li> <li>○ 政令28条の2第1号に規定する樹木及び樹木の集団の位置 (1ha以上のみ)</li> <li>○ 政令第28条の2第2号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置 (1ha以上のみ)</li> </ul>   |
| 土地利用計画図<br>(1/1,000以上)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界</li> <li>○ 公共施設の位置及び形状</li> <li>○ 予定建築物等の敷地の形状</li> <li>○ 敷地に係る予定建築物等の用途</li> <li>○ 公益的施設の位置</li> <li>○ 樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>○ 緩衝帯の位置及び形状</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤色)</li> <li>○ 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさく又はへの位</li> <li>○ 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員</li> <li>○ 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向</li> <li>○ 都市計画施設又は地区計画に定められた施設の位置、形状及び名称</li> <li>○ 消防水利の位置及び形状</li> <li>○ 調整池の位置及び形状 (多目的利用の場合にあっては、専用部分と多目的利用部分の区分)</li> <li>○ 河川その他の公共施設の位置及び形状</li> <li>○ 予定建築物等の敷地の形状及び面積</li> <li>○ 敷地に係る予定建築物等の用途</li> <li>○ 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積</li> <li>○ 樹木又は樹木の集団の位置</li> <li>○ 緩衝帯の位置、形状及び幅員</li> <li>○ 法面 (がけを含む) の位置及び形状</li> <li>○ 擁壁の位置及び種類 (道路 (橙色)、水路 (青色) 公園 (緑色) 着色すること)</li> </ul> |
| 造成計画平面図<br>(1/1,000以上)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界</li> <li>○ 切土又は盛土をする土地部分</li> <li>○ がけ (地表面が水平面にし三十度をこえる角度をす土地で硬岩盤 (風化のしいものを除く。) 以外ものをいう。) 又は擁壁位置</li> <li>○ 道路の位置、形状、幅員及び勾配</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> <li>○ 切土又は盛土をする土地の部分 (切土 (黄色) ・盛土 (赤色) 部分を色分けし、等高線を薄表示)</li> <li>○ 擁壁の位置、種類及び高さ</li> <li>○ 法面 (がけを含む) の位置及び形状</li> <li>○ 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高</li> <li>○ 調整池の位置及び形状</li> <li>○ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> </ul>   |
| 造成計画断面図<br>(1/1,000以上)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 切土又は盛土をする前後地盤面</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> <li>○ 切土又は盛土をする前後の地盤面、がけ・擁壁の位置</li> <li>○ 計画地盤高</li> <li>○ 高低差の著しい箇所について作成すること。</li> </ul>  |

| 図面の種類<br>(縮 尺)             | 明示すべき事項<br>(規則16条に基づく事項)   | 具体的な明示事項  |
|----------------------------|--|---|
| 排水施設<br>計画平面図<br>(1/500以上) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 排水区域の区域界</li> <li>○ 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配</li> <li>○ 水の流れの方向</li> <li>○ 吐口の位置</li> <li>○ 放流先の名称</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> <li>○ 排水区域の区域界</li> <li>○ 調整池の位置及び形状</li> <li>○ 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称</li> <li>○ 道路側溝その他排水施設の位置、形状及び種類</li> <li>○ 排水管の勾配及び管径</li> <li>○ 人孔の位置及び人孔間距離</li> <li>○ 水の流れの方向</li> <li>○ 吐口の位置</li> <li>○ 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状</li> <li>○ 予定建築物等の敷地の形状及び計画高</li> <li>○ 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高</li> <li>○ 法面 (がけを含む) 又は擁壁の位置及び形状</li> </ul> |
| 給水施設<br>計画平面図<br>(1/500以上) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 給水施設の位置、形状、内のり寸法</li> <li>○ 取水方法</li> <li>○ 消化栓の位置</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発区域の境界 (赤枠)</li> <li>○ 給水施設の位置、形状、内のり寸法</li> <li>○ 取水方法</li> <li>○ 消化栓の位置</li> <li>○ 予定建築物等の敷地の形状</li> <li>○ 排水施設計画平面図にまとめて図示も可</li> </ul>  |
| がけの断面図<br>(1/50以上)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ がけの高さ、勾配及び土質 (土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ)</li> <li>○ 切土又は盛土をする前の地盤高</li> <li>○ がけ面の保護の方法</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 切土をした土地の部分に生じる高さが2mをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生じる高さが1mをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生じる高さが2mをこえるがけについて作成のこと。</li> <li>○ がけの高さ、勾配及び土質 (土質の種類が二以上であるときは、それぞれの土質及び地層の厚さ)</li> <li>○ 切土又は盛土をする前の地盤面</li> <li>○ 小段の位置及び幅</li> <li>○ 石張、芝張、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法</li> </ul>   |
| 擁壁の断面図<br>(1/50以上)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 擁壁の寸法及び勾配</li> <li>○ 擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>○ 裏込めコンクリートの寸法</li> <li>○ 透水層の位置及び寸法</li> <li>○ 擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>○ 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 擁壁の寸法及び勾配</li> <li>○ 擁壁の材料の種類及び寸法</li> <li>○ 裏込めコンクリートの寸法</li> <li>○ 透水層の位置及び寸法</li> <li>○ 擁壁を設置する前後の地盤面</li> <li>○ 基礎地盤の土質並びに基礎ぐいの位置、材料及び寸法</li> <li>○ 鉄筋の位置及び径</li> <li>○ 水抜き穴の位置</li> </ul>   |
| 道路計画図<br>(1/100 以)         |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 道路の断面、構造、形状、幅員、勾配を表示</li> <li>○ 使用材の構造図 (1/20以上)</li> <li>○ 幅員・構造別に表示すること。</li> </ul>  |

表4 設計図面の標準的な凡例一覧表

| 名称       | 記号  | 名称        | 記号   | 名称        | 記号  |  |
|----------|---|-----------|--|-----------|---|--|
| 開発区域境界線  | -----○-----   | 雨水管渠      |           | 汚水角形人孔    | ■   |  |
| 工区境界     | 第1工区<br>第2工区<br> -----  | 汚水管渠      |  | 河川        |          |  |
| 街区番号     | 街区番号<br>計画高   | 合流管渠      |  | 法面        |          |  |
| 宅地番号     | 敷地面積  | 既設管渠      |           | 間知ブロック積擁壁 | H-25<br> |  |
| 公共公益用地   | 予定建築物の用途  | 横断暗渠      | 種別<br>-----  | 重力式擁壁     | H-30<br> |  |
| 造成計画高    | 公共公益施設の名義   | 暗渠        | ○ 内径   | RC擁壁      | H-30<br> |  |
| 敷地面積     | 公園<br>FH<br>PK  |           | 馬蹄形  | ○ 巾×高さ    | 給水管   | ∅<br> |
| B M      | TBM=10.00   | 矩形        | □ 巾×高さ   | 制水弁       |         |  |
| 位置       |  | 卵形        | ▽ 呼び名  | 消防水利施設    |        |  |
| 高さ       |  | 開渠        | U-OO   | 階段        |        |  |
| 道路番号及び巾員 |  |           | U形側溝及び寸法   | L-OO      | ガードレール  |     |
| 勾配、延長    |  |           | L形側溝及び寸法   | LU-OO     | ガードフェンス   |     |
| 変化点      |  | Lu形側溝及び寸法 | 巾×高<br> | 落石防護柵     |        |  |
| 管番号      |  | グレーチング側溝  |         | 車止め       |        |  |
| 管径       |  | その他開渠     |         | 樹木        |        |  |
| 勾配       |  | 樹類        |         | 緩衝帯       |        |  |
| 管延長      |  | 雨水円形人孔    | ○ 巾×高さ   |           |   |  |
| 流水方向     |  | 汚水円形人孔    | ●  |           |   |  |
|          |   | 雨水角形人孔    | □  |           |   |  |

11. 変更の許可等（法律 第35条の2、政令 第31条、省令 第28条の2～第28条の4）

(1) 変更の許可を受けなければならない場合

既に許可を受けた開発行為の内容を変更しようとする場合には、知事の許可を受ける必要があります。  
具体的には、以下の事項を変更しようとする場合に、許可が必要です。

ア 開発区域（開発区域を工区に分けたときは開発区域又は工区）の位置、区域、規模

イ 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物の用途

ウ 開発行為に関する設計

エ 工事施行者

オ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別

カ 市街化調整区域内において行う開発行為については、当該開発行為が該当する都市計画法第34条及びその理由

キ 資金計画

（注）なお、変更許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ、完了公告前の変更であり、それ以外の変更については法35条の2の適用はありません。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受ける必要があります。

※変更許可の申請書等

開発行為変更許可申請書（様式1-2）

（添付書類）

・法30条2項に規定する図書のうち、開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもの  
（変更された内容の新旧が対照できるように作成すること）

なお、公共施設の設計や管理帰属などの変更については、法32条の同意手続が改めて必要となります。

(2) 変更届を提出しなければならない場合

既に開発許可を受けた内容の軽微な変更を行う場合には、知事に届け出る必要があります。

具体的には、以下の事項を変更しようとする場合に、届出が必要です。

ア 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更であって、次に掲げる以外のもの

・予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

・住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

イ 工事施行者の変更（1ha以上の自己用の開発行為又は非自己用の開発行為にあっては、工事施工者の氏名、名称若しくは住所の変更に限る）

ウ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更

※変更の届出等

開発行為変更届出書（様式1－3）

（添付書類）

・ 変更に係る図面等

## 12. 開発行為許可標識の掲示

開発許可を受けて工事を施行するときは、工事施行期間中、その現場の見やすいところに、開発行為許可標識を掲示してください。（様式14）

## 13. 工事完了公告（法律 第36条、省令 第29条～第31条）

開発許可を受けて工事が完了したときは、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査を受ける必要がありますので、知事に工事完了届出書（様式20）を提出してください。

なお、埋設物等がある場合は事前に中間検査を受けてください。

検査の結果適合していると認めたときは検査済証を交付し、工事が完了した旨を佐賀県公報に登載しています。この県公報登載を工事完了公告としますが、この工事完了公告以前には原則としてその土地に建築物を建築することはできません。（法37条）

## 14. 開発行為の廃止（法律 第38条、省令 第32条）

開発許可を受けた者が、開発行為に関する工事を廃止するときは、ただちにその旨を知事に届け出てください。その後、周辺の地域に対して溢水等の被害を及ぼしたり公共施設の機能を阻害したり、環境を害したりしないよう関係機関の指示を受け、しかるべき措置をとってください。

※工事の廃止の届出書等（法第38条）

開発行為に関する工事の廃止の届出書（様式21）

（添付書類）

- ・当該開発区域の現況写真
- ・開発行為廃止後の当該土地の措置を記載した書類

## 15. 事前協議

開発行為のうち、開発面積が1 ha未満の開発行為については所管の土木事務所、1 ha以上の開発行為についてはまちづくり推進課と事前に協議してください（なお、1 ha以上の開発行為については別途事前審査制度を設けています（29頁～33頁参照））

## 第3 建築制限等

### 1. 工事完了公告前における建築制限等（法律 第37条）

開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の公告があるまでの間は、建築物を建築することはできません。ただし、工事用の仮設建築物の建築又は特定工作物その他で知事が支障がないと認めるときはこの限りではありません。

※法37条ただし書きの承認に係る申請書等

開発工事完了公告前の建築物（特定工作物）の建築（建設）承認申請書（様式15）  
（添付書類）

- ・ 建築物等概要書（様式16）
- ・ 付近見取図
- ・ 敷地位置図（敷地の位置及び建築物の配置状況を明示した図面）縮尺1,000分の1以上
- ・ 建築物等の平面図及び立面図（正面及び側面図）縮尺200分の1以上

### 2. 建築物の形態制限（法律 第41条）

知事は開発行為について、必要があると認めるときは開発許可をするときに、当該開発区域内において、建ぺい率、高さ、壁面の位置等建築物の形態に関する制限を定めることができることになっています。この制限を定めた場合には、当該開発区域内においては、この制限をこえて建築することはできません。ただし、知事が当該開発区域及びその周辺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、この限りではありません。

※法41条第2項ただし書きの許可に係る申請書等

建築物特例許可申請書（様式17）  
（添付書類）

- ・ 建築物等概要書（様式16）
- ・ 付近見取図
- ・ 建築物の平面及び立面図（正面及び側面図）縮尺200分の1以上
- ・ 敷地現況図（敷地の境界、建築物の位置、がけ及び擁壁の位置を明示したもの）縮尺500分の1以上

### 3. 建築物の用途制限（法律 第42条）

開発許可を受けた開発区域内で、工事完了公告のあった後は開発許可を受ける際に定めた予定建築物等以外の建築物を新築し、又は特定工作物を新設したり、又は建築物の改築又は用途変更をして予定建築物以外の建築物にすることはできません。

ただし、知事が当該開発区域の利便の増進、環境の保全上支障がないと認めて許可したときはこの限りではありません。

本条による制限は、用途地域、特別用途地区、特別用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区が定められた地域以外の区域について適用されます。

※法42条ただし書きの許可に係る申請書等

予定建築物等以外の建築物等許可申請書（様式18）

（添付書類）

上記建築物特例許可申請に同じ

#### 4. 開発区域外の土地における建築等の制限（法律 第43条、政令 第34～第36条、省令 第34条）

(1) 市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域においては、次に掲げる建築行為等はあらかじめ知事の許可が必要です。

ア. 建築物を新築する場合

イ. 既存建築物を用途変更する場合又は、用途変更を伴う増改築をする場合

ウ. 第一種特定工作物を新設する場合

※建築物の新築改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（様式19）

ただし、次の場合は許可は必要ありません。

ア 農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の住宅の建築及び第一種特定工作物の建設

イ 公益上必要な建築物の建築及び第一種特定工作物の建設

ウ 都市計画事業の施行として行う建築物の建築及び第一種特定工作物の建設

エ 非常災害のため必要な応急処置として行う建築物の建築、又は特定工作物の建設

オ 仮設建築物の新築（ただし、別に建築基準法の規定に基づく許可が必要です）

カ 次の開発行為が行われた区域内での建築物の建築又は第一種特定工作物の建設

① 法第29条により開発許可を受けて開発行為を行った土地

② 旧住宅造成事業に関する許可を受けて開発行為を行った土地

③ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅外区整備事業、公有水面埋立法により開発行為を行った土地

ク 通常管理行為、軽易な行為で次のようなもの

① 既存建築物の敷地内において行う車庫、物置その他附属建築物の建築

② 建築物の改築又は用途の変更での当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が10㎡以内のもの

③ 市街化調整区域内の居住者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等を行う店舗、事業場等で延床面積50㎡以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築で、当該調整区域内居住者が自ら営むもの

④ 土木事業等に一時的に使用するための第一種特定工作物

(2) 建築許可の基準（政令36条）

市街化調整区域内は市街化を抑制すべき区域であるので、建築を行う場合においては次のアに適合しているほかイのいずれかに該当するものでないと許可されません。

ア. 改めて開発行為を要することがなく、既敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって周辺に溢水等の被害が生じないように排水施設が整備されていること。

また、地盤が軟弱又はがけくずれ等の恐れがなく、安全な敷地であること。

イ. 法第34条1号から13号に該当するもの、又は市街化を促進する恐れがなく、市街化区域において建築することが困難又は著しく不適當なもので開発審査会で承認されたもの。(市街化調整区域内における開発許可の基準参照)

## 5. 既存宅地制度廃止に伴う暫定的取り扱い

市街化区域と一体的な生活圏を構成していると認められる地域で市街化調整区域に定められた際既に宅地であった土地について、知事の既存宅地確認を受けた場合、建築物を建築することができた既存宅地制度が廃止されました。(平成13年5月18日施行)

### (1) 法律上の経過措置

法改正においては、経過措置が設けられ、以下の要件全てを満たすものについては、従来どおり都市計画法上の許可不要で建築できました。

- ① 改正法の施行日前(平成13年5月17日)までに既存宅地の確認を受けた土地
- ② 施行日(平成13年5月18日)から5年以内に建築着工
- ③ 建築物は自己用に限る

### (2) 佐賀県での暫定的な取り扱い

佐賀県においては、上記の法律の経過措置に加え、制度の周知期間が短期間であったこと等の事情を考慮し、当分の間経過措置の適用を受けない既存宅地について(注)建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さを限って、建築物の建築ができるよう暫定的な取り扱いをします。

ただし、この暫定的な取り扱いを受けるためには、都市計画法上の許可(法43条の建築許可等)の手続きが必要となります。

- (注) 用途：第二種低層住居専用地域に建築できる建築物(例：住宅、アパート、小規模店舗等)、  
建ぺい率：50%以下、容積率80%以下、高さ10m以下

## 第4 開発登録簿（法律第46条）

開発許可制度では、開発行為の規制をはじめとして、建築行為及び建築物の用途変更を詳細に規制していますので、土地の取引の際、一般の第三者が不測の損害を受けないように、その保護をはかるため開発行為の内容等を開発登録簿に記載して一般の閲覧に供することになっています。又、申請があればその写しの交付も行うことになっています。

開発登録簿は、開発許可の概要、予定建築物の用途、開発区域内の建築物の形態、制限の内容及び許可の条件等を記載した調書と土地利用計画図により構成されています。

なお、開発登録簿の閲覧場所は、所管の土木事務所又は県土づくり本部まちづくり推進課内に設置されています。（佐賀市内の区域にあっては、佐賀市建築課）

## 第5 開発許可等申請手数料

開発許可申請等各種の申請には、「佐賀県都市計画法施行条例」に基づき、下記表5に掲げる手数料が必要となります。

表5 開発許可等申請に係る手数料額一覧（平成20年1月1日現在）

| 申請の内容<br>(関係条文)  | 開発区域の規模等       | 手数料の額(円)   |            |         | 納付時期        |
|--|----------------|--|------------|---------|-------------|
|  |                | 自己の<br>居住用   | 自己の<br>業務用 | その他     |             |
| 開発行為許可申請手数料<br>(法29条)                                  | 0.1ha未満        | 8,600  | 13,000     | 86,000  | 許可申請<br>のとき |
|  | 0.1ha以上0.3ha未満 | 22,000   | 30,000     | 130,000 |             |
|  | 0.3ha以上0.6ha未満 | 43,000   | 65,000     | 190,000 |             |
|  | 0.6ha以上1ha未満   | 86,000   | 120,000    | 260,000 |             |
|  | 1ha以上3ha未満     | 130,000  | 200,000    | 390,000 |             |
|  | 3ha以上6ha未満     | 170,000  | 270,000    | 510,000 |             |
|  | 6ha以上10ha未満    | 220,000  | 340,000    | 660,000 |             |
|  | 10ha以上         | 300,000  | 480,000    | 870,000 |             |
| 開発行為変更許可申請<br>手数料(法35条の2)                              | イ 設計の変更        | イ 上記開発許可手数料×1/10の額<br>ロ 増面積に応じ上記開発許可手数料の額<br>イ+ロ+ハ=870,000以内 |            |         | 許可申請<br>のとき |
|  | ロ 新たな土地の編入     |  |            |         |             |
|  | ハ その他の変更       | ハ 10,000   |            |         |             |
| 市街化調整区域内等建築<br>特例許可申請手数料<br>(法41条2項ただし書、<br>法35条の2第4項) |                | 46,000   |            |         | 許可申請<br>のとき |
| 予定建築物等以外の建築<br>等許可申請手数料<br>(法42条1項ただし書)                |                | 26,000   |            |         | 許可申請<br>のとき |
| 市街化調整区域内の開発<br>許可を受けない土地にお<br>ける建築等許可申請手<br>料(法43条)    | 0.1ha未満        | 6,900  |            |         | 許可申請<br>のとき |
|  | 0.1ha以上0.3ha未満 | 18,000   |            |         |             |
|  | 0.3ha以上0.6ha未満 | 39,000   |            |         |             |
|  | 0.6ha以上1ha未満   | 69,000   |            |         |             |
|  | 1ha以上          | 97,000   |            |         |             |
| 地位承継承認申請手数料<br>(法45条)                                  | 1ha未満          | 1,700  |            | 17,000  | 承認申請<br>のとき |
|  | 1ha以上          | 2,700  |            |         |             |
| 開発登録簿の写し交付手<br>料(法47条5項)                               | 用紙1枚につき        | 470  |            |         | 交付申請<br>のとき |

## 第6 開発審査会（法律第78条、政令第43条）

### 1. 開発審査会の組織

都市計画法の規定により、県に開発審査会をおくことが義務づけられています。審査会は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関して公正な判断をすることができる者のうちから、知事が任命した7人の委員によって構成されています。

### 2. 開発審査会の権限

#### (1) 審査請求に対する裁決

開発許可及び建築制限の特例許可に係る処分・不作為、及び監督処分等についての審査請求に対する裁決を行います。

#### (2) 市街化調整区域における次の開発許可に関する審議

市街化区域で行うことが困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進する恐れがないと認められるもの。（法第34条14号、政令36条1項3号ホ）

## 第7 違法行為に対する罰則等

開発許可、建築制限に対する許可など開発許可制限により許可、承認等を受けた者は次のような義務及び知事の監督を受けることとなります。

### 1. 報告、勧告、援助等（法80条）

知事は、都市計画法の許可、承認等を受けた者に対してその事業に関連した報告を求めたり必要な勧告もしくは助言をすることができることになっております。

### 2. 監督処分（法81条）

都市計画法による許可、承認を受けずに工事をしたり、許可等の際に付せられた条件に違反した工事をした者、又はその事実を知って当該違反に係る土地等を譲り受けた者などに対して、知事は、工事の停止、違反是正措置を命じたり、許可等を取り消したりすることができます。

又、監督処分を行うために知事の命を受けた検査員は、他人の土地に立ち入ることができることになっています。

なお、違反行為に対しては、都市計画法に基づき罰則が課せられます。

## 第8 事務処理の特例

地方自治法第252条の17の2の規定に基づき条例により、佐賀市の区域における開発許可関係の事務は佐賀市で処理することとなっています。

したがって、佐賀市内の土地に係る開発許可等の申請は、佐賀市長あて行ってください。

なお、佐賀市長へ提出する申請書の部数、添付書類等の詳細については、佐賀市役所建築課へ問い合わせてください。

## 第9 大規模開発事前審査制度

相当規模以上の開発を行うに当たっては、行うべき法手続きが多岐にわたり、関係部局との連絡調整等に多くの時間を要することから、事務処理の迅速化、合理化を図るため、1 ha以上の大規模開発については事前審査制度を設けています。

さらに、5 ha以上の大規模開発については、より関係する分野が複雑多岐にわたることから、事前審査に先立ち、基本計画段階で一旦、基本計画審査を行い、必要な法手続き、計画を進める上での留意事項等を整理することとしています。

事務の流れについては、表6のとおりです。

### 〔事前相談〕

- ① 1 ha以上の開発行為の事前相談が、市町、土木事務所等にあったときは、県まちづくり推進課管理係に事前相談の申し出又は要請を行うよう指導する。
- ② まちづくり推進課は事業者より事前相談の申し出があった場合は、開発許可の手続き、事務処理の流れ等について説明を行うとともに、当該開発に関して必要となる許可等の事項について関係部署に協議を行うように指導する。

### 〔基本計画審査〕（5 ha未満の開発行為については原則省略）

- ③ 基本計画の審査の申請は、まちづくり推進課に対して以下の書類を提出して行う。
  - ア. 基本計画審査申請書（様式22）
  - イ. 位置図（1／10,000以上）
  - ウ. 現況図（1／5,000以上）
  - エ. 土地利用構想図（1／1,000以上）
  - オ. 地目別面積集計表及び地番、地目、面積一覧表（様式23）
  - カ. 公図の写し
- ④ まちづくり推進課において必要書類のチェックを行った後、大規模開発事前審査会幹事会を開催する。

幹事会においては、事業者より共同ヒヤリングを行う。ここでは事業者が計画の概要を説明した後、各課及び市町が立地の可否等基本的事項について意見を述べる。各課は会議終了後、意見を文書でまちづくり推進課へ通知する。
- ⑤ まちづくり推進課は各課の意見を事業者へ通知する。

### 〔事前審査〕（1 ha以上5 ha未満の開発行為については、事前審査から始まる）

- ⑥ 大規模開発事前審査会幹事会で指摘された事項、調整を要するとされた事項を踏まえて事業者は具体的に開発計画を固め、事前審査の申請を行う。

事前審査は、様式24に定める申請書に、次に掲げる書類及び図面を添付して行うものとする。

  - ア. 設計概要説明書（様式25）

イ. 地目別面積集計表及び地番、地目、面積一覧表（様式23）

ウ. 添付図面

|             |              |
|-------------|--------------|
| (ア) 位置図     | (1/10,000以上) |
| (イ) 公図の写し   | (1/2,500以上)  |
| (ウ) 現況図     | (1/2,500以上)  |
| (エ) 土地利用計画図 | (1/1,000以上)  |
| (オ) 造成計画平面図 | (1/1,000以上)  |
| (カ) 造成計画断面図 | (1/1,000以上)  |
| (キ) 排水計画平面図 | (1/500以上)    |
| (ク) 擁壁断面図   | (1/50以上)     |
| (ケ) 道路計画図   | (1/100以上)    |
| (コ) 求積図     |              |

⑦ まちづくり推進課において必要書類のチェックを行った後、大規模開発事前審査会を開催する。

会議においては、事業者より共同ヒヤリングを行うとともに各課及び市町は、開発計画に関する技術的条件等の細目について意見を述べる。

意見は幹事会と同様に会議終了後、各課及び市町より文書で提出されたものをまちづくり推進課が取りまとめ、事業者へ通知する。

⑧ 都市計画法の開発許可の事前審査については

イ. 原則として市町等との都市計画法第32条に基づく協議と同時並行的に実施する。ただし、開発計画によって特定の公共施設の協議に長時間要することが予想される場合には、事前審査手続きに入る以前に同協議を実施する等適宜の措置をとることとする。

ロ. 基本計画の審査及び事前審査は、原則として3ヵ月以内（遅くとも6ヵ月以内）に終了することとし、市町での協議も当該期間内に終了する。

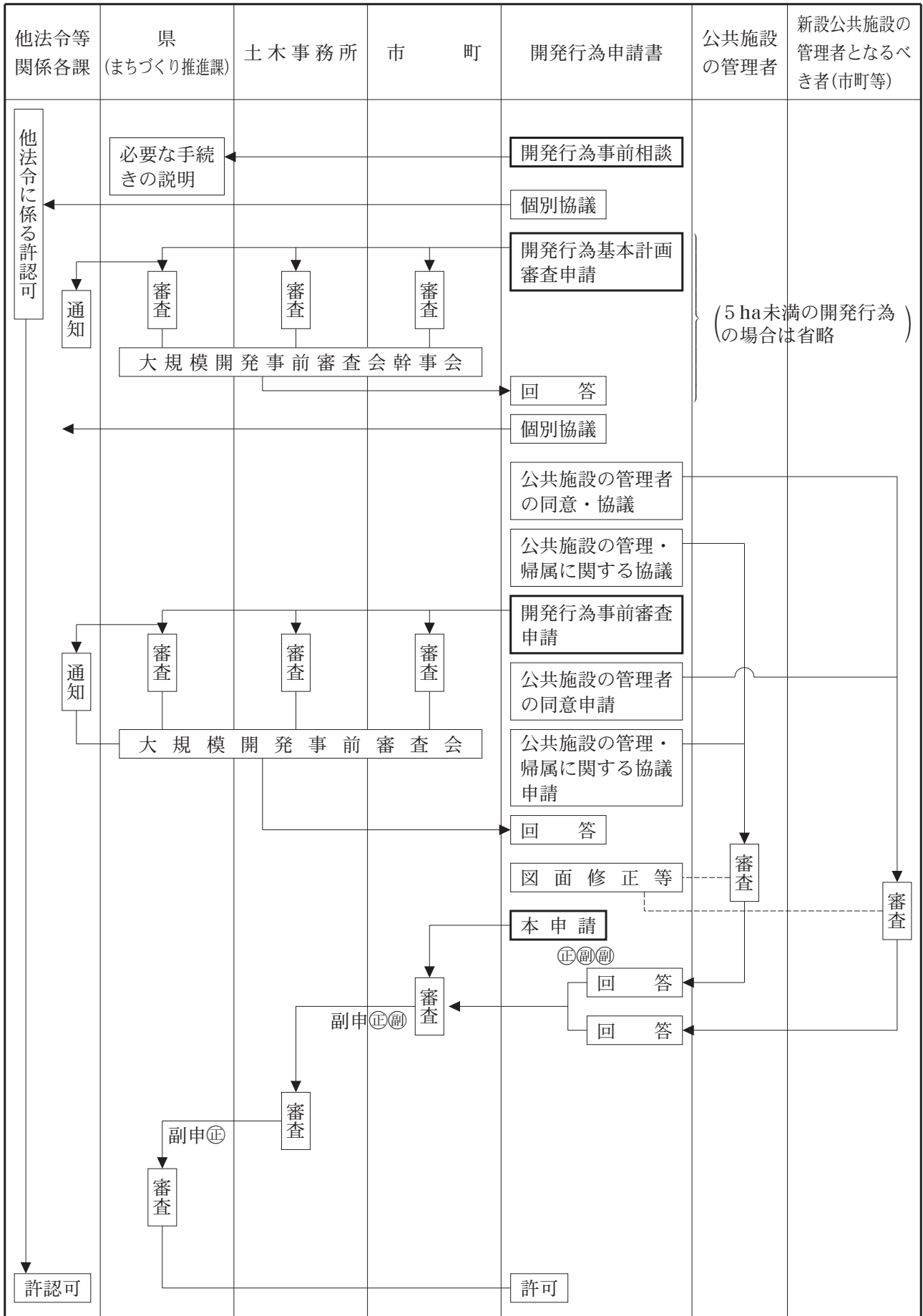
6ヵ月以内に終了できないときは、その理由も明確にしてまちづくり推進課を通じ、事業者に通知する。

[本 審 査]

⑨ 本審査申請は、正本1部、副本2部を作成し、地元市町へ提出するものとする。

まちづくり推進課は法第30条に規定する申請書、法第32条に規定する公共施設の管理者の同意に関する書類等についての審査、開発審査会の開催等、法令に従った手続きを適性かつ迅速に行うものとする。

表6 1ヘクタール以上の開発行為に係る事務手続き



(参 考)

## 佐賀県大規模開発行為事前審査会設置要綱

(目 的)

第1条 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）に基づく開発許可に係る大規模開発行為において、県関係各課の意見を取りまとめ、もって開発許可の迅速かつ適正な処理を図ることを目的として会議を設置する。

(定 義)

第2条 この要綱において「大規模開発行為」とは、都市計画法に基づく開発許可を要する開発行為のうち、その規模が1ha以上のものをいう。

(組 織)

第3条 会議は、幹事会及び事前審査会とし、別表に掲げる委員をもって構成する。委員が出席できないときは代理をもって委員とする。なお、この他必要に応じて会議に当該開発行為に係る課（室）、市町、民間事業者等の出席を求めるものとする。

(会 議)

第4条 会議の招集は、必要に応じてまちづくり推進課長が行うものとし、会議の開催日時等について別表のうち関係ある課（室）の長に通知するものとする。

2 会議の事務は、まちづくり推進課において行う。

附 則

この要綱は、昭和61年4月1日から施行する。

別表

| 本部名      | 課名       | 委員           |
|----------|----------|--------------|
| くらし環境本部  | 環境課      | 自然環境担当係長(主幹) |
|          | 廃棄物対策課   | 産業廃棄物担当係長    |
| 健康福祉本部   | 地域福祉課    | 地域福祉担当係長     |
|          | 生活衛生課    | 水道施設担当係長     |
| 農林水産商工本部 | 企業立地課    | 企業誘致担当係長     |
|          | 商工課      | まちづくり支援担当係長  |
| 県土づくり本部  | 土地対策課    | 計画調整担当係長     |
|          | 農山漁村課    | 農地調整担当係長     |
|          |          | 計画調整担当係長     |
|          | 農地整備課    | 計画担当係長       |
|          | 建築住宅課    | 建築指導担当係長     |
|          | 河川砂防課    | 管理担当係長       |
|          |          | 計画調整担当係長     |
| 森林整備課    | 森林保全担当係長 |              |
| 交通政策部    | 道路課      | 管理担当係長       |
| 教育委員会    | 文化課      | 文化財指導担当係長    |
| 県警察本部    | 交通規制課    | 規制係長         |