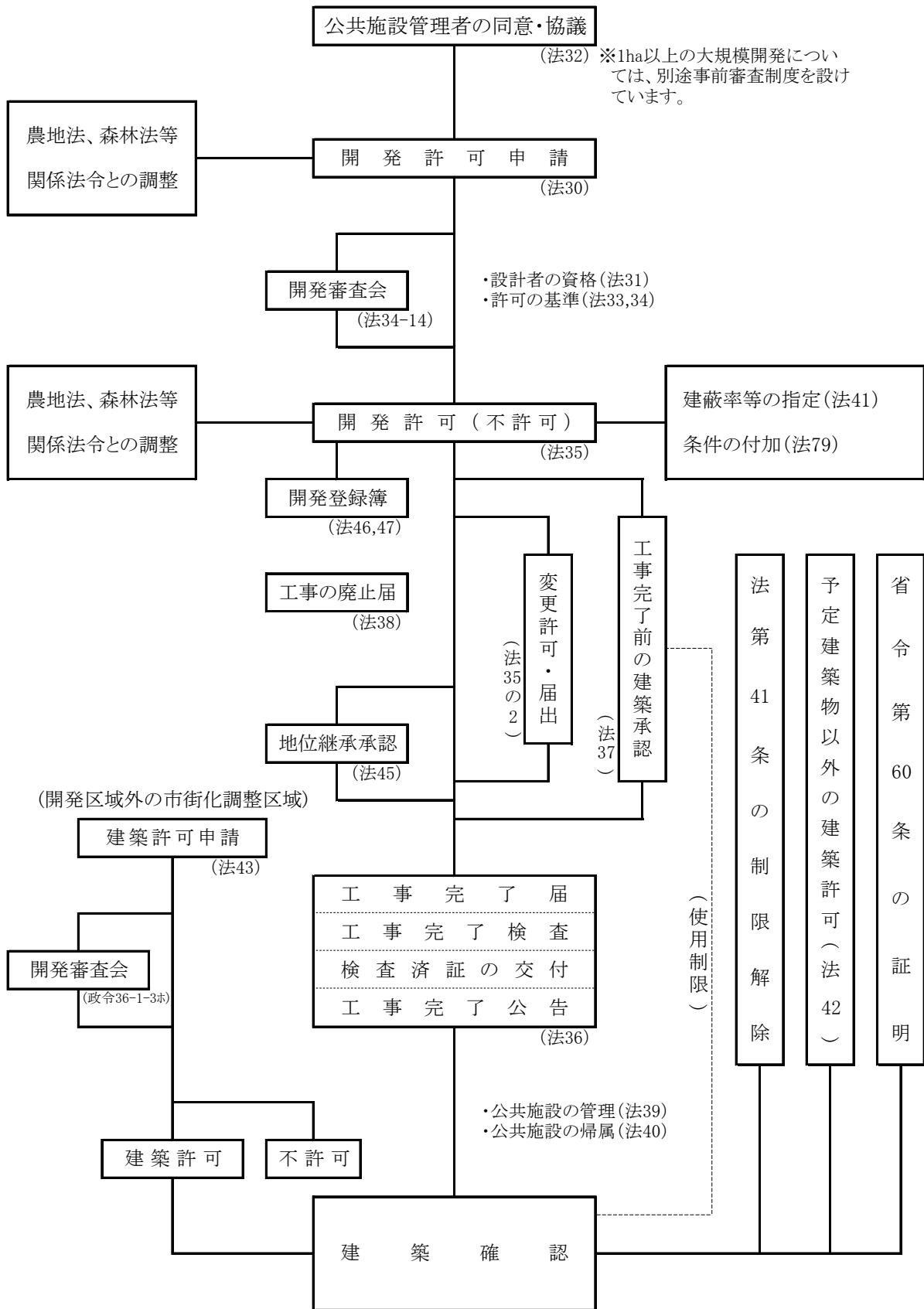


開発許可の手続き



「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、「運用指針」は開発許可制度運用指針をそれぞれ示す。

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（佐賀市の区域にあつては佐賀市長）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、改正前の法第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（協議）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（P14参照）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（法律 第4条11項、政令 第1条）

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

第二種特定工作物とは

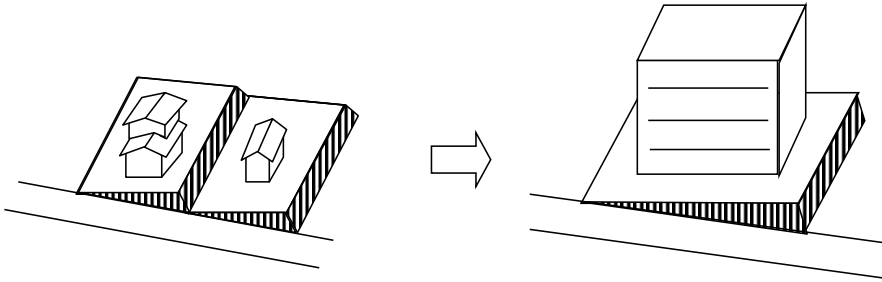
ゴルフコース（規模の大小を問わない）及び1ヘクタール以上の規模の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、サーキット、墓園など）

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、従来の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

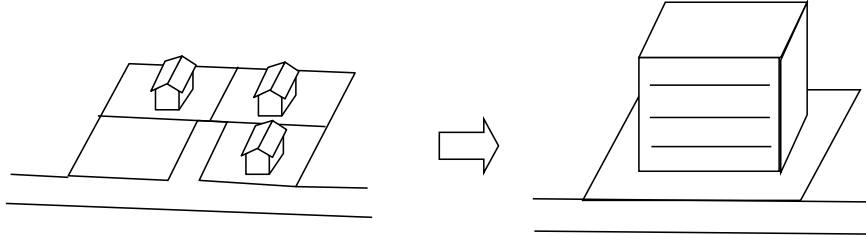
(図1) 開発行為に該当する場合の例

(イ) 切土、盛土がある場合



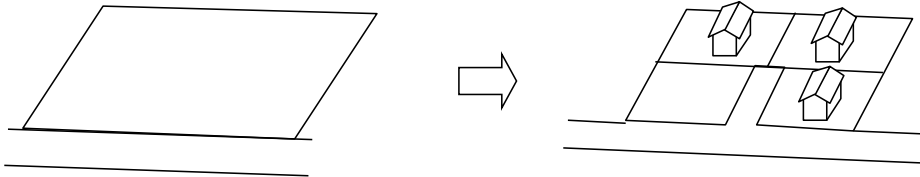
(ロ) へい、かき、さく等の除去にとどまらない場合

(公共施設を廃止する場合)



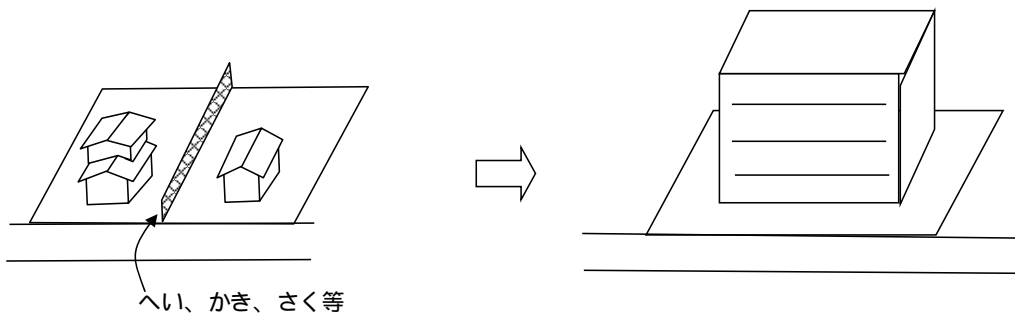
(ハ) 公共施設の整備の必要がある場合

(道路を整備する場合)

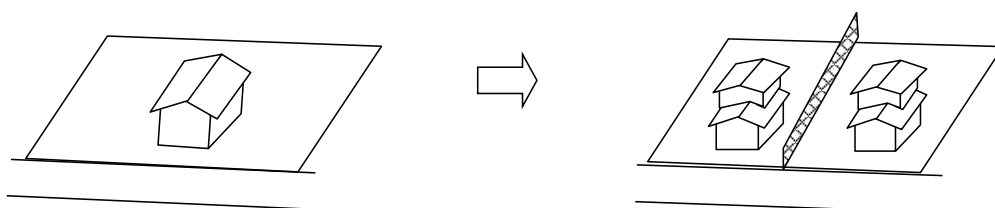


(図2) 開発行為に該当しない場合の例

(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1ha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 | | 許可が必要な開発区域面積 |
|-------------------|---------|-------------------------------|
| 線引都市計画 区 域 | 市街化区域 | 1,000 m ² 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 m ² 以上 |
| 都市計画区域外・準都市計画区域外 | | 1ha（10,000 m ² ）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 m²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) 非線引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 m²未満のもの。

(3) 市街化調整区域内、非線引都市計画区域内、及び準都市計画区域内、若しくは都市計画区域外及び準都市計画区域外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 m²以内の農林漁業用建築物）

(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 m²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 m²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。（物品の販売に係らないサービス業である理容業、美容業等は対象外）

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

(ハ) 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。

(ニ) 開発行為を行う規模が100 m²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. 開発行為の一体性の判断基準について（法律第29条）

開発許可制度は、良好な市街地の形成を担保するため、開発行為を行おうとするものに一定の都市基盤の確保を求めるものです。この基準は、こうした制度の趣旨に反して、意図的に区画を分割するなどして許可対象範囲外とする開発行為を未然に防止し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、開発行為の一体性について基本的な判断基準を定めるものです。

(1) 一体性の判断基準

一体の開発区域に該当する場合

開発行為等が行われた土地（開発許可不要の場合も含む。以下「甲地」という。）の隣接地（甲地と重複する場合、甲地との間に道路や水路等を挟む場合も含む。以下「乙地」という。）における開発行為（開発許可不要の場合も含む。）が、以下に該当する場合、甲地と乙地を合わせた区域を一体の開発区域とします。

土地の利用目的や物理的形狀等からみて、全体が一体と認められる形態（住宅分譲地の増設等）を有し、乙地の開発時期が、甲地の工事完了公告後（甲地が開発許可を受けていない場合は、建物の登記日等で確認。建物が無い場合は土地の登記日等で確認。）3年以内で次のいずれかに該当するもの。

ア 甲地と乙地の開発者又は土地所有者等が同一人であること。

開発者又は土地所有者等の同一性の判断は、開発当事者である申請者や土地所有者だけではなく、設計者、工事施行者についても弾力的な判断基準として運用します。

イ 先行する開発行為により整備される道路等の公共施設を共用する、又は土地の分筆状況等から共用することが見込まれる等、甲地と乙地の間の一体的利用が見込まれること。

工事完了公告後の年数に関係なく一体の開発区域に該当する場合

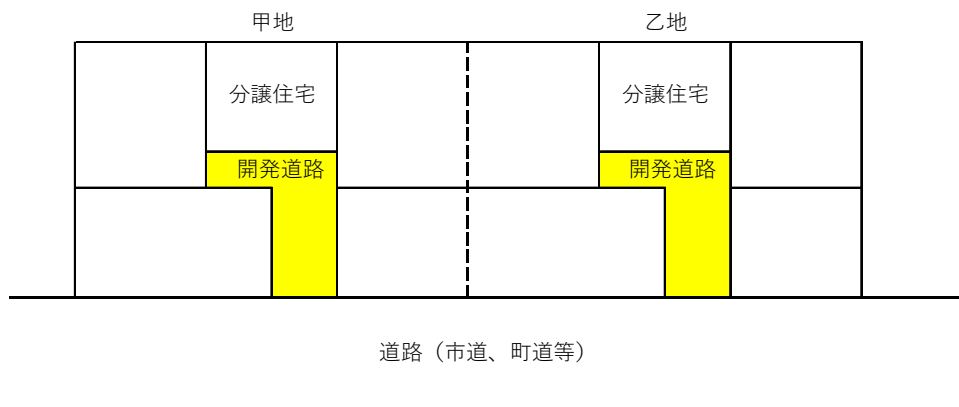
前記に該当しない場合であっても、当初の段階から、明らかに隣接地が一体的な土地利用を目的とした土地になることが見込まれるとき（店舗と駐車場、工場と製品倉庫等）や、工場の事業用地拡張等、隣接地を含めた全体で一団の土地利用を計画しているときは、完了公告後の年数に関係なく、甲地と乙地を合わせた区域を一体の開発行為の区域とします。

土地の近隣接の判断基準

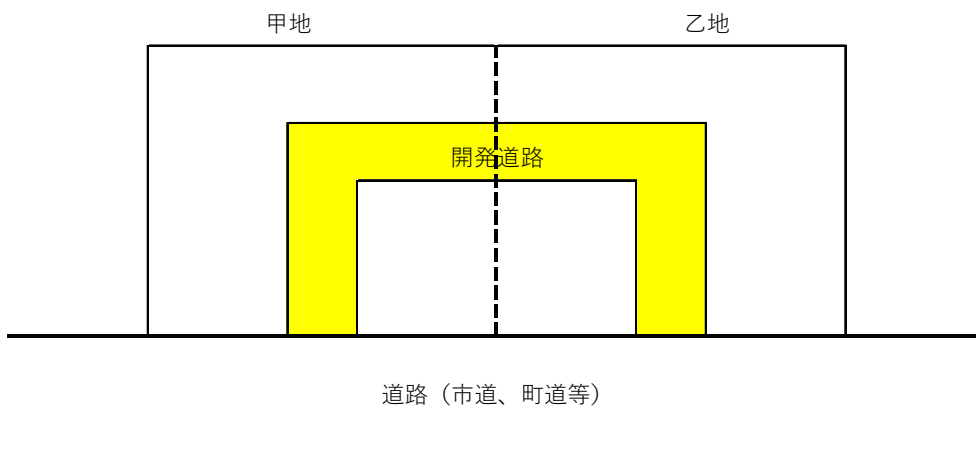
土地の区画形質の変更のうち、開発行為が行われる甲地、乙地の敷地間が幅員9メートル以上（住宅の建築の用に供する開発行為にあつては6.5メートル以上）の道路若しくは河川（開発行為により新設されるものは除く。）で隔てられている場合（専用の連絡橋等により来場者が回遊可能な場合など利用形態等からみて一体性がある場合を除く。）は、一体の開発行為に該当しないものとします。

一体の開発区域に該当する場合の例（の例）

ア 完了公告後3年以内の開発で、土地所有者等の同一性が確認されるもの。



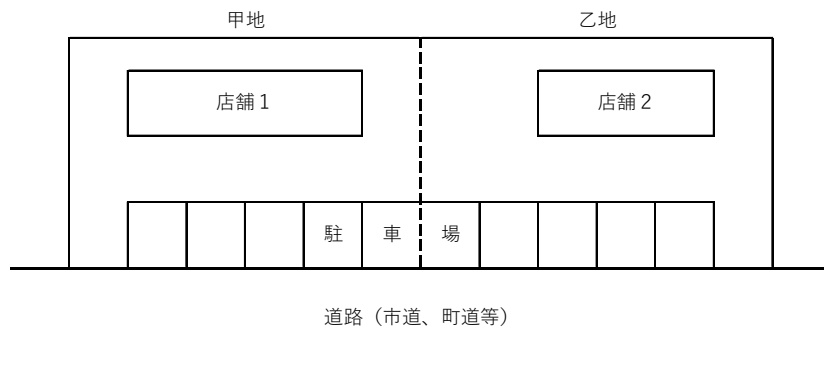
イ 完了公告後3年以内の開発で、公共施設が共用されるもの。



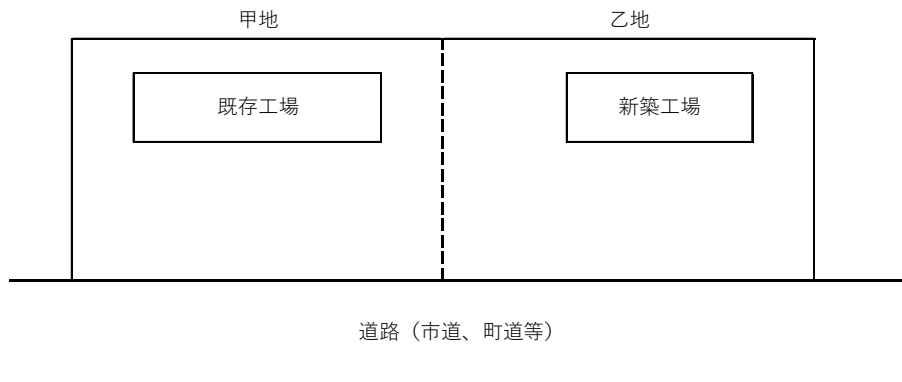
工事完了公告後の年数に関係なく一体の開発区域に該当する場合の例（ の例）

ア 駐車場を共用する等の一団の土地利用が行われるもの。

（事業者、土地の所有者が別であっても、一体の開発区域とします。）



イ 事業用地の拡大等、一団の土地利用が行われるもの。

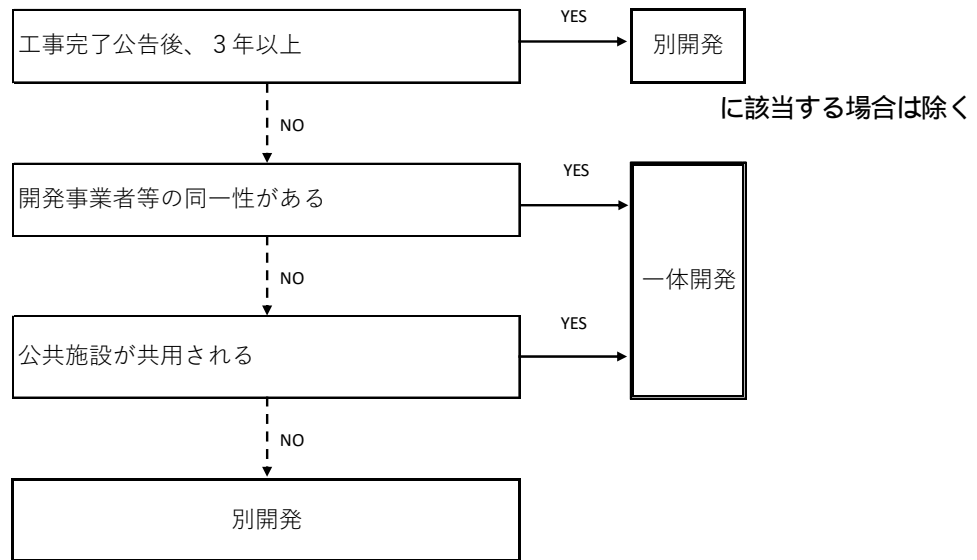


土地の近隣接の判断基準例（ の例）

次の場合は、甲地と乙地は別の開発行為と判断します。



一体の開発区域に該当する場合の判断フロー



(2) 申請手数料

甲地が開発許可を受けている場合、後に行う開発許可申請は、乙地に加え甲地も開発許可の申請区域には含みますが、この際の申請手数料は乙地の面積のみを基準として計算します。(申請書には甲地と乙地の合計面積及び乙地のみ面積のいずれも記載ください。)

6. 開発行為又は建築に関する証明書等の交付（**省令** 第 60 条）

建築基準法の規定による確認済証の交付を受けようとする場合、その計画が都市計画法の規定に適合していることを証する書面の交付を開発許可権者に求めることができます。（以下「60条証明」といいます。）

(1) 60条証明を求めることができる規定条文

規定に適合しているか証明を求めることができる事項は以下条文についてのものです。

- ・**法律** 第 29 条第 1 項、第 2 項（開発行為の許可）
- ・**法律** 第 35 項の 2 第 1 項（変更の許可等）
- ・**法律** 第 41 条第 2 項（建築物の建蔽率等の指定）
- ・**法律** 第 42 条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）
- ・**法律** 第 43 条第 1 項（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）
- ・**法律** 第 53 条第 1 項（建築の許可）

(2) 申請の手続きについて

申請に必要な書類等は以下のとおりです。申請先は、県まちづくり課もしくは所管の土木事務所となっております。

省令第 60 条の証明に係る申請書等

都市計画法施行規則第 60 条証明願（様式 26）

（添付書類）

- ・委任状（申請手続を委任した場合）
- ・位置図
- ・現況図（現況地盤高を記載したもの）
- ・公図（字図）の写し
- ・土地の登記事項証明書（原本）
- ・付近見取図
- ・土地利用計画平面図（計画地盤高を記載したもの、排水経路を含む）
- ・土地利用計画断面図（切土・盛土の最大高さを記載したもの）
- ・当該建築物が適法に建築されたことを証する書類
- ・建築確認申請書の 1・2・3 面の写し
- ・予定建築物の平面、立面図
- ・その他知事が必要と認める書類

7. 開発許可の基準（法律 第33条、政令 第23条の2～29条の4、省令 第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にのみ、許可することになっています。詳しくは、**技術的基準** に説明がありますので、ご確認ください。

（表1）開発許可の基準（法律 第33条第1項各号）

| 技術基準（法律 第33条第1項各号） | | 自己居住用 | 自己業務用 | 自己用外 |
|--------------------|----------------------|-----------------|---------|------|
| 1号 | 用途地域への適合 | | | |
| 2号 | 道路、公園等の公共施設の配置等 | × | | |
| 3号 | 排水施設 | | | |
| 4号 | 給水施設 | × | | |
| 5号 | 地区計画等への適合 | | | |
| 6号 | 公共施設、公益的施設 | （開発行為の目的に照らし判断） | | |
| 7号 | 宅地防災 | | | |
| 8号 | 危険な区域の除外 | × | × | |
| 9号 | 樹木保存、表土保全（開発面積1ha以上） | | | |
| 10号 | 緩衝帯（開発面積1ha以上） | | | |
| 11号 | 輸送施設（開発面積40ha以上） | | | |
| 12号 | 申請者の資力・信用 | × | （1ha以上） | |
| 13号 | 工事施行者の能力 | × | （1ha以上） | |
| 14号 | 関係権利者の同意 | | | |

×：適用無し ○：適用有り ：条件により適用有り

自己居住用：自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為で、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（ ） 分譲住宅又は賃貸住宅（ ）

自己業務用：住宅以外の建築物又は特定工作物で自己の業務の用に供する建築（建設）を目的とする開発行為で、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（ ） 貸倉庫（ ）

自己用外：その他（自己用以外の建築物又は特定工作物）の建築（建設）を目的とする開発行為。

8. 市街化調整区域における許可基準（法律第34条、政令第29条の5～30条、省令第28条）

市街化調整区域における開発行為は、前記7（法第33条）の許可規準に適合するほか、知事が次の各号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。

- 1号 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
- 2号 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
- 3号 略 政令が制定されていないため、適用はありません。
- 4号 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
- 5号 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成5年法律第72号）第9条第1項の規定による公告された所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う建築物の建築の用に供する開発行為
- 6号 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
- 7号 市街化調整区域内の既存工場と事業活動のうへで密接な関連を有している工場等のための開発行為
- 8号 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）
- 9号 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
- 10号 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
- 11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、県の条例で指定する土地の区域内における開発行為（ただし予定建築物の用途が条例で定める用途に該当しないもの）
- 12号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為（ただし政令で定める基準に従い、県の条例で区域目的又は予定建築物等の用途に適合するもの）
- 13号 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
- 14号 開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は不適当と認める開発行為。

佐賀県開発審査会付議基準で、開発審査会に付議できる基準を定めております。付議基準については、次ページに掲載しております。

佐賀県開発審査会付議基準（2021年1月1日現在）

最新版については県ホームページで公開しておりますので御確認ください。

第1号 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）

第2号 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）

第3号 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

第4号 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）

第5号 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

（ 知事が指定する既存集落：鳥栖市の2地区（高田地区、下野地区） ）

第6号 社寺仏閣及び納骨堂

第7号 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

第8号 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

第9号 土地区画整理事業の施行された区域内における建築物

第10号 特定流通業務施設

第11号 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

第12号 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

第13号 打席が建築物であるゴルフの打放し練習場

第14号 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

第15号 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

第16号 （削除）

第17号 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

第18号 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大

第19号 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

第 20 号 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）

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）

佐賀県においては、当分の間、既存宅地について （注）建築物の用途や高さ等を限って、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（**法律** 第 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、高さ 10m 以下

第 21 号 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

第 22 号 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院

第 23 号 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

第 24 号 市街化調整区域の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更

上記の基準は開発審査会に付議できる基準であり、開発許可・建築許可の要件ではありませんのでご注意ください。なお、各基準には別途詳細な規定がありますので、内容等については事前に県まちづくり課に御相談ください。

9. 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 道路 公園・緑地・広場 下水道 河川・運河・水路

消防の用に供する貯水施設 をいいます。（**政令** 第 1 条の 2）

(1) 公共施設の管理者の同意申請

同意申請は、様式 9 により行ってください。

（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 により確認します。

協議の相手方（**法律** 第 39 条）及び内容は、表 2 のとおりです。

(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係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、(ウ)及び(エ)は除外されます。
 - (ア) 義務教育施設の設置義務者(市町)
 - (イ) 開発区域を供給区域に含む水道事業者
 - (ウ) 開発区域内を供給区域に含む一般送配電事業者及び一般ガス導管事業者
 - (エ) 当該開発行為に係る鉄道事業者等

(表2) 協議の相手方

| | | 開発区域の規模 | | | 協議事項 |
|----------|----------------|-------------------|--------------------|--|------|
| | | 20ha 未満 | 20ha 以上 40ha 未満 | 40ha 以上 | |
| 協議すべき相手方 | 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 | |
| | | 一般送配電事業者 | | 電気供給施設の整備について | |
| | | 一般ガス導管事業者 | | ガス支給施設の整備について | |
| | 鉄道事業者 軌道経営者 | | 鉄道等運輸交通施設の整備について | | |

10. 開発行為等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。

11. 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の日の翌日に、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。

12. 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

（表3）設計者の資格（省令第19条第1号）

| | 学 歴 等 | 宅地開発に関する技術の実務経験等 |
|---|---|---|
| イ | 大学卒業業者（旧制大学を含み短期大学を除く） | 2年以上 |
| ロ | 短期大学（夜間部を除く3年課程）を卒業した者 | 3年以上 |
| ハ | 短期大学、高等専門学校又は旧専門学校を卒業した者 | 4年以上 |
| ニ | 高等学校、中等教育学校、旧中等学校を卒業した者 | 7年以上 |
| ホ | 技術士（建設部門、上下水道部門、衛生工学部門） | 2年以上 |
| ヘ | 建築士法の1級建築士 | 2年以上 |
| ト | 国土交通大臣の認定する講習を修了した者 | 土木、建築、都市計画又は造園に関する10年以上の実務の経験を有する者 （うち宅地開発に関する技術に関する7年以上の実務の経験を含む） |
| チ | 国土交通大臣がイからトまでに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者 | |
| | 大学院に1年以上在学した者 | 1年以上 |

イからニまでの学校およびチの大学院は、正規の土木、建築、都市計画又は造園に関する課程に限ります。

- (2) 20ha以上の開発行為

- (1) のイ～チ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

13. 開発行為許可の申請（法律 第30条、省令 第15条・第16条・第17条）

(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

：自己居住用 ：自己業務用 ：自己用外

| 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 | 委任状 | (任意) | | | 申請手続を委任した場合必要 |
| 3 | 開発行為に関する設計説明書 | 様式 5 | | | |
| 4 | 公共施設管理者の同意申請書 | 様式 9-1 | 申請書への添 付は不要 | | 別様式が定められている場合は別様式で可 |
| 5 | 公共施設新旧対照表〔旧〕 | 様式 9-2 | | | 新旧対照図に附した番号を記入のこと |
| 6 | 公共施設新旧対照表〔新〕 | 様式 9-3 | | | |
| 7 | 公共施設管理者の同意書 | 様式 10 1 | | | 別様式で内容が確認できる場合は別様式で可 |
| 8 | 新設公共施設の管理・帰属に 関する協議書 | 様式 11-1 | 申請書への添 付は不要 | | |
| 9 | 新設する公共施設調書 | 様式 11-2 | | | |
| 10 | 公共施設の管理・帰属に関する 協議書 | 様式 12,13 | | | |
| 11 | 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すること |
| 12 | 開発区域の土地の 登記事項証明書 | (原本) | | | 開発区域内権利者一覧表の順番で添付すること |
| 13 | 開発行為施行同意書 2 | 様式 2 | | | 施行の妨げとなる権利（所有権等）を有する者の同意 （同意した者の本人確認資料(個人においては運転免許証 等、法人においては法人登記簿、社員証等)を添付) |
| 14 | 資金計画書 | 様式 6 | | | ：開発区域面積が1ha以上のとき |
| 15 | 申請者の資力及び 信用に関する申告書 | 様式 7 | | | ：開発区域面積が1ha以上のとき |
| 16 | 工事施行者の能力に 関する申告書 | 様式 8 | | | ：開発区域面積が1ha以上のとき |
| 17 | 設計者の資格に関する申告書 | 様式 4 | | | ：開発区域面積が1ha以上のとき |
| 18 | 大規模開発事前審査表の対応書 | | | | ：開発区域面積が1ha以上のとき |
| 19 | 調整池計算書 | | | | 調整池を設置するとき（開発区域面積1ha以上のとき） |
| 20 | 擁壁の構造計算書及び 安定計算書 | | | | 擁壁の安全が計算によらなければ判断できない場合 |
| 21 | 排水計算書 | | | | 有効な排水を計算によらなければ判断できない場合 |
| 22 | 地質調査書及び 地盤改良計画等に関する図書 | | | | 当該区域が軟弱地盤を含む場合 |
| 23 | 災害防止に関する図書 | | | | 当該区域に災害が生じる恐れがある場合 |

: 必要 : 条件により必要 (空欄): 不要

1 水路管理者の同意を得る場合において、当該水路と一体として影響を受けると水路管理者が認める揚水機場又はため池があり、当該水路管理者と異なる者が管理している場合は、当該水路管理者の同意書とあわせて、当該揚水機場又はため池の管理者からの同意を様式 10 により取得し、添付すること。

なお、開発行為に関係がある水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等とは、申請手続とは別に十分協議、調整を行うこと。

2 開発行為の施行等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ること。

「相当数の同意」とは、開発行為をしようとする土地（開発行為に関連して、開発区域以外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合に、当該工事をしようとする土地を含む）について、概ね次の要件を満たすこと。

- ・ 権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上の同意
- ・ 所有権・借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意
- ・ 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の 3 分の 2 以上であること。

：自己居住用 ：自己業務用 ：自己用外

| 〔添付図面〕 | | | | | |
|--|---------------|-------------|--|--|-------------------|
| 図面の作成にあたっては表4及び表5を標準として作成する。図面ごとに、図面作成者の氏名を記載する。 | | | | | |
| 添付 順序 | 図面の名称 | 縮尺 | | | 摘要 |
| 1 | 開発区域位置図 | 1/10,000 以上 | | | |
| 2 | 公図の写し | 1/2,500 以上 | | | |
| 3 | 求積図 | | | | |
| 4 | 現況図 | 1/2,500 以上 | | | |
| 5 | 土地利用計画図 | 1/1,000 以上 | | | |
| 6 | 造成計画平面図 | 1/1,000 以上 | | | |
| 7 | 造成計画断面図 | 1/1,000 以上 | | | |
| 8 | 排水・給水施設計画図 | 1/500 以上 | | | ：自己居住用の場合は排水施設計画図 |
| 9 | がけ・擁壁の断面図 | 1/50 以上 | | | |
| 10 | 道路計画図 | 1/100 以上 | | | |
| 11 | その他知事が必要とする図面 | | | | |

：必要 ：条件により必要 （空欄）：不要

(3) 開発許可申請図書の作成要領

開発行為の許可を受けるには、申請書、設計書、その他必要な書類を作成して申請しなければなりません。

作成にあたっては、法、政令、省令によるほか次の要領で作成してください。

- ・ 開発規模、開発地の状況、利用目的、法第34条適用条項により申請書類の内容が異なる場合があるので注意してください。
- ・ 書類の大きさは、原則として日本工業規格A4判に統一し、ファイル綴じにしてください。
- ・ 許可申請者等が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- ・ 設計図は、設計者がその氏名を記載したものを提出してください。また、A2以上で提出の際は、別途A3縮小版を添付してください。
- ・ 申請書製本の際には、(2)申請書類の添付順序で整理し提出してください。
- ・ 申請の手続を第三者に委任する場合は、委任状を添付してください。なお、委任状には、委任者の連絡先等も記入してください。
- ・ 許可申請者は、申請手数料（30ページ参照）を許可申請書提出のときに所管の土木事務所へ、佐賀県証紙にて納入してください。

(表4 - 1) 設計図面の標準的な作成事項

| 図面の種類 (縮尺) | 明示すべき事項 (省令第16条に基づく事項) | 具体的な明示事項 |
|-------------------------|--|---|
| 開発区域位置図 (1/10,000以上) | | 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角 開発区域の境界(赤枠) |
| 公図の写し (1/2,500以上) | | 開発区域の境界(赤枠) 開発区域及び周辺の道路(橙色)、水路(青色)等の 着色 |
| 現況図 (1/2,500以上) | 開発区域の境界 地形 開発区域内及び開発区域の周辺の公共 施設 政令第28条の2第1号に規定する樹 木又は樹木の集団の状況 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状況 | 開発区域の境界(赤枠) 標高差を示す等高線(2m毎) 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 施設その他の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) 建築物及び既存擁壁等の工作物の位置及び形状 道路の幅員、道路交点の地盤高、河川又は水路の幅員 政令第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) 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) |
| 土地利用計画図 (1/1,000以上) | 開発区域の境界 公共施設の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状 敷地に係る予定建築物等の用途 公益的施設の位置 樹木又は樹木の集団の位置 緩衝帯の位置及び形状 | 開発区域の境界(赤枠) 公園、緑地、広場の位置、形状、面積、出入口及びさ く又はへいの位置 開発区域内外の道路の位置、形状及び幅員 排水施設の位置、形状及び水の流れの方向 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 消防水利の位置及び形状 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) 河川その他の公共施設の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び面積 敷地に係る予定建築物等の用途 公益的施設の敷地の位置、形状、名称及び面積 樹木又は樹木の集団の位置 緩衝帯の位置、形状及び幅員 法面(がけを含む)の位置及び形状 擁壁の位置及び種類(道路(橙色)、水路(青色)、 公園(緑色)等は着色すること) |
| 造成計画平面図 (1/1,000以上) | 開発区域の境界 切土又は盛土をする土地の部分 がけ(地表面が水平面に対し三十度を超 える角度を成す土地で硬岩盤(風化の著 しいものを除く。)以外のものもいう。) 又は擁壁の位置 道路の位置、形状、幅員及び勾配 | 開発区域の境界(赤枠) 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) 擁壁の位置、種類及び高さ 法面(がけを含む)の位置及び形状 道路の中心線、延長、幅員、勾配及び交差点の計画高 調整池の位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 |

(表4-2) 設計図面の標準的な作成事項

| 図面の種類 (縮尺) | 明示すべき事項 (省令第16条に基づく事項) | 具体的な明示事項 |
|------------------------|--|--|
| 造成計画断面図 (1/1,000以上) | 切土又は盛土をする前後の地盤面 擁壁を設置する場合は根入れ深さ | 開発区域の境界(赤枠) 切土又は盛土をする前後の地盤面、がけ・擁壁の位置 計画地盤高 高低差の著しい箇所について作成する |
| 排水施設計画平面図 (1/500以上) | 排水区域の区域界 排水施設の位置、種類、材料、形状、内のり寸法、勾配 水の流れの方向 吐口の位置 放流先の名称 | 開発区域の境界(赤枠) 排水区域の区域界 調整池の位置及び形状 都市計画に定められた排水施設の位置、形状及び名称 道路側溝その他排水施設の位置、形状及び種類 排水管の勾配及び管径 人孔の位置及び人孔間距離 水の流れの方向 吐口の位置 放流先河川又は水路の名称、位置及び形状 予定建築物等の敷地の形状及び計画高 道路、公園その他の公共施設の敷地の計画高 法面(がけを含む)又は擁壁の位置及び形状 |
| 給水施設計画平面図 (1/500以上) | 給水施設の位置、形状、内のり寸法 取水方法 消火栓の位置 | 開発区域の境界(赤枠) 給水施設の位置、形状、内のり寸法 取水方法 消火栓の位置 予定建築物等の敷地の形状 排水施設計画平面図にまとめて図示も可 |
| がけの断面図 (1/50以上) | 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) 切土又は盛土をする前の地盤面 がけ面の保護の方法 | 切土をした土地の部分に生ずる高さが2mを超えるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが1mを超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ずる高さが2mを超えるがけについて作成すること 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) 切土又は盛土をする前の地盤面 小段の位置及び幅 石張、芝張、モルタルの吹付け等のがけ面の保護の方法 |
| 擁壁の断面図 (1/50以上) | 擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地盤面 ○擁壁の根入れ深さ 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 | 擁壁の寸法及び勾配 擁壁の材料の種類及び寸法 裏込めコンクリートの寸法 透水層の位置及び寸法 擁壁を設置する前後の地盤面 基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法 鉄筋の位置及び径 水抜き穴の位置 |
| 道路計画図 (1/100以上) | | 道路の断面、構造、幅員、勾配を表示 使用材の構造図(1/20以上) 幅員・構造別に表示すること |

14. 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 条の号及びその理由

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第 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）

・ 法第 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、法第 32 条の同意手続等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、工事施行者の氏名、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 |
|---|

15. 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）

| 開 発 行 為 許 可 標 識 | |
|-------------------------|----------------------|
| 許 可 指 令 番 号 | 佐賀県指令 第 号 |
| 許 可 年 月 日 | 年 月 日 |
| 許可を受けた者 | 住 所 |
| | 氏 名 |
| 工事施行者 | 住 所 |
| | 氏 名 |
| | 現場管理者 |
| 開発区域に含まれる 地域の名称および地番 | |
| 工 事 期 間 | 年 月 日 から 年 月 日 まで |

（標識寸法）幅 90cm 以上 × 高さ 60cm 以上

16. 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ホームページに公告しています。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。

（法律 第37条）

17. 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（法律 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）

- ・委任状（申請手続を委任した場合）
- ・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

18. 事前協議

開発行為のうち、開発面積が1ha未満の開発行為については所管の土木事務所、1ha以上の開発行為についてはまちづくり課と事前に協議してください。なお、1ha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。

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、支障がないと認めたときはこの限りではありません。

法第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）

- ・委任状（申請手続を委任した場合）
- ・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）
- ・建築物等の平面図及び立面図（正面及び側面図） 建築面積及び延べ面積を記入すること
- ・その他知事が必要とする書類等（現況写真等）

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、遮蔽率、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、この制限を超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。

法第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）

- ・委任状（申請手続を委任した場合）
- ・建築物等概要書（様式16）
- ・土地の登記事項証明書（原本）
- ・付近見取図
- ・公図の写し
- ・求積図
- ・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）
- ・土地利用計画図
- ・給排水施設計画図
- ・建築物の平面及び立面図（正面及び側面図） 建築面積及び延べ面積を記入すること
- ・その他知事が必要とする書類等（現況写真等）

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、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、特定用途制限地域、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。

なお、店舗や事務所等の用途変更について、変更前と変更後の用途が日本標準産業分類の小分類で異なる場合は、用途変更に該当します。（法第 43 条の用途変更も同様）

用途変更に該当するかは、事前に県まちづくり課もしくは最寄りの土木事務所に相談ください。

法第 42 条ただし書きの許可に係る申請書等

予定建築物以外の建築等許可申請書（様式 18）

（添付書類）

- ・委任状（申請手を委任した場合）
- ・建築物等概要書（様式 16）
- ・土地の登記事項証明書（原本）
- ・施行同意書
- ・付近見取図
- ・公図の写し
- ・求積図
- ・敷地現況図（現地盤高、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）
- ・現況写真
- ・土地利用計画図（計画地盤高を明示したもの）
- ・給排水施設計画図
- ・建築物の平面及び立面図（正面及び側面図） 建築面積及び延べ面積を記入する
- ・その他知事が必要とする書類等（現況写真等）

建築等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ること。

「相当数の同意」とは、建築等をしようとする土地（開発行為に関連して、開発区域以外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合に、当該工事をしようとする土地を含む）について、概ね次の要件を満たすこと。

- ・ 権利を有するすべての者の 3 分の 2 以上の同意
- ・ 所有権・借地権を有するすべての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意
- ・ 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、

土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

注) 建築等に関係がある公共施設管理者及び水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等とは、申請手続とは別に十分協議、調整を行うこと。

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

（26ページの用途変更を参照ください）

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、許可の必要はありません。

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

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

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

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 通常の管理行為、軽易な行為で次のようなもの

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

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

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

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（政令第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当なもので、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）

(3) 申請書類

| 添付 順序 | 書類の名称 | 様式 | 摘要 |
|----------|--|----------|--|
| 1 | 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 | |
| 2 | 委任状 | (任意) | 申請手を委任した場合必要 |
| 3 | 申請理由書 | (任意) | |
| 4 | 建築物等概要書 | 様式 16 | |
| 5 | 申請地の土地登記事項証明書 | (原本) | |
| 6 | 施行同意書 | (任意) | 施行の妨げとなる権利(所有権等)を有する者の同意 (同意した者の本人確認資料(個人においては運転免許 証等、法人においては法人登記簿、社員証等)を添付) |
| 7 | 法第34条に適合していることを 証明する書類 | | |
| 8 | 擁壁の構造計算書 | | 擁壁の安全が計算によらなければ判断できない場合 |
| 9 | 排水計算書 | | 有効な排水を計算によらなければ判断できない場合 |
| 10 | 地質調査書及び地盤改良計画に関する図書 | | 当該区域が軟弱地盤を含む場合 |
| 11 | 災害防止に関する図書 | | 当該区域に災害が生じる恐れがある場合 |
| 12 | 現況写真 | | 4方向(東西南北)から撮影する |
| 13 | その他知事が必要とする書類 | | |

建築等の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ること。

「相当数の同意」とは、建築等をしようとする土地(開発行為に関連して、開発区域以外の幹線道路との接続道路等の工事を開発区域外で行う場合に、当該工事をしようとする土地を含む)について、概ね次の要件を満たすこと。

- ・ 権利を有するすべての者の3分の2以上の同意
- ・ 所有権・借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意
- ・ 同意した者が所有する土地の地積と、同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であること。

注) 建築等に関係がある公共施設管理者及び水利組合、水利権者、農業用水使用関係者等とは、申請手続とは別に十分協議、調整を行うこと。

〔添付図面〕

図面の作成にあたっては表4及び表5を参考にする。図面ごとに、図面作成者の氏名を記載する。

| 添付 順序 | 図面の名称 | 縮尺 | 摘要（明示すべき事項等） |
|----------|---------------|-------------|--|
| 1 | 付近見取図 | 1/10,000 以上 | 方位、敷地の位置及び敷地周辺の公共施設 |
| 2 | 公図の写し | 1/2,500 以上 | |
| 3 | 求積図 | | |
| 4 | 敷地現況図 | 1/500 以上 | <p>建築物の新築若しくは改築又は第一種特定工作物の新設の場合 敷地の境界、建築物の位置又は第一種特定工作物の位置、が け及び擁壁の位置並びに排水施設の位置、種類、水の流れの 方向、吐口の位置及び放流先の名称</p> <p>建築物の用途変更の場合 敷地の境界、建築物の位置並びに排水施設の位置、種類、水 の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称</p> |
| 5 | 土地利用計画図 | 1/1,000 以上 | 現況地盤高さと計画地盤高さを記載 |
| 6 | 排水・給水施設計画図 | 1/500 以上 | 自己居住用の場合は排水施設計画図 |
| 7 | 建築物の平面図及び立面図 | 1/200 以上 | 正面及び側面 |
| 8 | その他知事が必要とする図面 | | |

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しています。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整備部まちづくり課内に設置されています。
（佐賀市内の区域にあつては、佐賀市建築指導課）

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」及び「佐賀県手数料条例」に基づき、下記表6に掲げる手数料が申請時に必要となります。

(表6) 開発許可等申請に係る手数料額一覧 (2019年1月1日現在)

| 申請の内容 (関係条文) | 開発区域の規模等 | 手数料の額(円) | | |
|--|----------------|--|---------|---------|
| | | 自己居住用 | 自己業務用 | 自己用外 |
| 開発行為許可申請手数料 (法律第29条) | 0.1ha未満 | 8,600 | 13,000 | 86,000 |
| | 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手数料 (法律第35条の2) | 設計の変更 | 上記開発許可手数料×1/10の額 増加面積に応じ上記開発許可手数料の額 10,000 + + = 870,000 以内 | | |
| | 新たな土地の編入 | | | |
| | その他の変更 | | | |
| 市街化調整区域内建築特例許可申請手数料 (法律第41条第2項ただし書、 法律第35条の2第4項) | | | 46,000 | |
| 予定建築物等以外の建築等許可申請手数料 (法律第42条第1項ただし書) | | | 26,000 | |
| 市街化調整区域内の開発許可を受けない土地における建築等許可申請手数料 (法律第43条) | 0.1ha未満 | | 6,900 | |
| | 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 | |
| 開発許可を受けた地位承継承認申請手数料 (法律第45条) | 1ha未満 | 1,700 | | 17,000 |
| | 1ha以上 | 2,700 | | |
| 開発登録簿の写し交付手数料 (法律第47条第5項) | 用紙1枚につき | | 470 | |
| 都市計画法施行規則第60条証明願 (=「60条証明」) | 1件につき | | 350 | |

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相当であり、かつ、市街化を促進する恐れがないと認められるもの。

（法律第34条14号、政令第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になります。

1. 報告、勧告、援助等（法律第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したりすることができることになっております。

2. 監督処分（法律第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おります。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

佐賀市は地方自治法第252条の26の3及び地方自治法の一部を改正する法律附則第2条により、施行時特例市となっているため、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、佐賀市長あてに行ってください。

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、佐賀市役所建築指導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、1ha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、5ha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7のとおりです。

〔開発行為事前相談〕

1ha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、県まちづくり課に事前相談の申し出又は要請を行うよう指導する。

まちづくり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。

〔開発行為基本計画審査申請〕(5ha以上の開発行為の場合、事前審査に先立ち基本計画審査を行う)

基本計画の審査の申請は、まちづくり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

まちづくり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課へ通知する。

まちづくり課は各課の意見を事業者へ通知する。

〔開 発 行 為 事 前 審 査 申 請 〕 （ 1 ha 以上 5 ha 未 満 の 開 発 行 為 の 場 合 は 、 事 前 審 査 か ら 始 ま る ）

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 | |

まちづくり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課が取りまとめ、事業者へ通知する。

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 ヶ月以内（遅くとも 6 ヶ月以内）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。

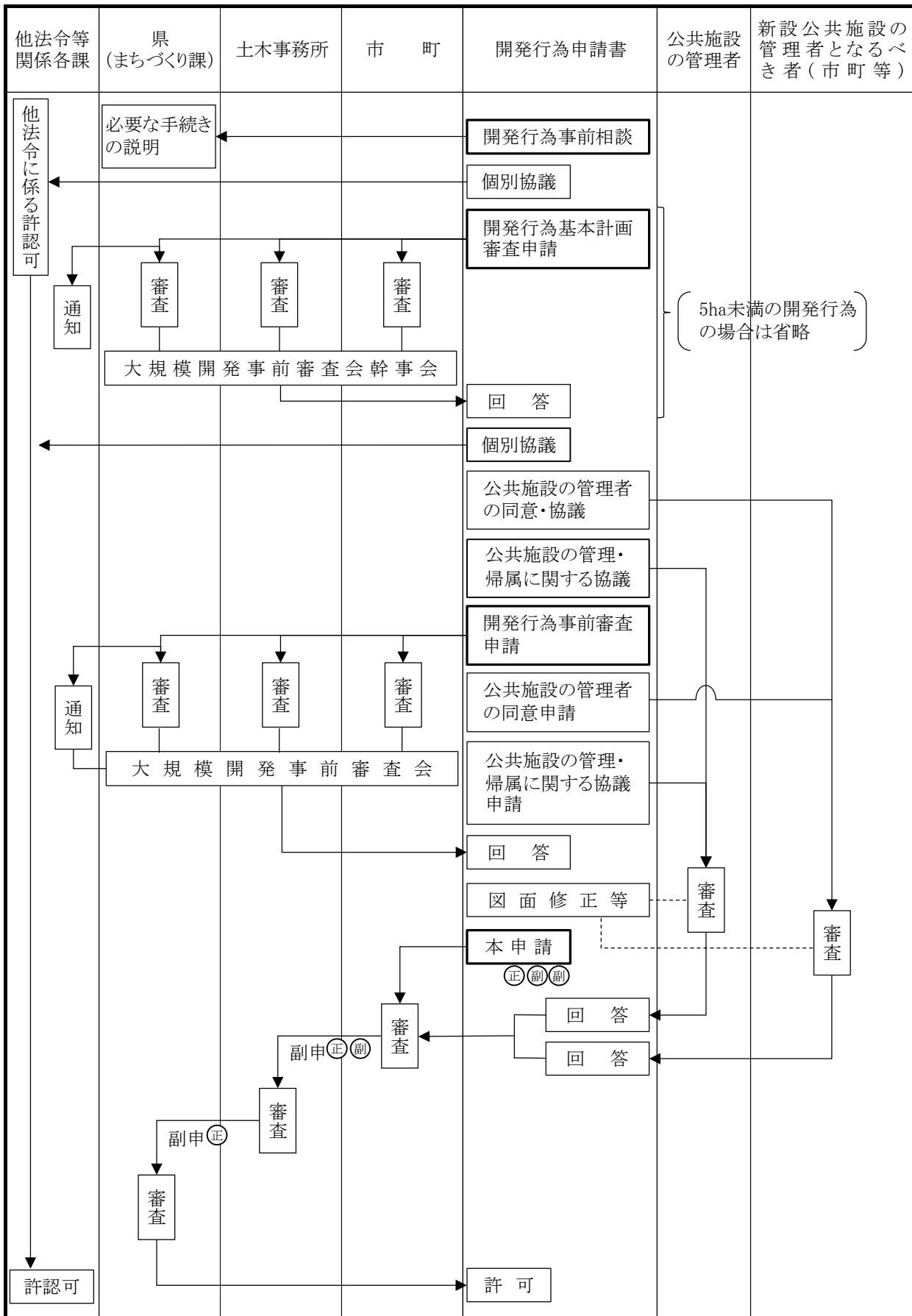
6 ヶ月以内に終了できないときは、その理由も明確にしてまちづくり課を通じ、事業者に通知する。

〔本 審 査 申 請 〕

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7) 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関係する課（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、まちづくり課において行う。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

別表

| 部 名 | 課（室）名 | 委 員 |
|-----------|-------------|-------------|
| 地 域 交 流 部 | 文化財保護室 | 文化財指導担当係長 |
| 県 民 環 境 部 | 環境課 | 大気・水質担当係長 |
| | 有明海再生・自然環境課 | 自然環境担当係長 |
| | 循環型社会推進課 | 産業廃棄物担当係長 |
| 健 康 福 祉 部 | 生活衛生課 | 水道・環境衛生担当係長 |
| 産 業 労 働 部 | 企業立地課 | 誘致基盤担当係長 |
| 農 林 水 産 部 | 農山漁村課 | 農地調整担当係長 |
| | 農地整備課 | 計画担当係長 |
| | 森林整備課 | 森林保全担当係長 |
| 県 土 整 備 部 | 道路課 | 管理担当係長 |
| | 土地対策課 | 計画調整担当係長 |
| | 下水道課 | 浄化槽担当係長 |
| | | 下水道担当係長 |
| | 建築住宅課 | 建築指導担当係長 |
| | 河川砂防課 | 管理第二担当係長 |
| | | 計画調整担当係長 |
| 県 警 察 本 部 | 交通規制課 | 交通規制係長 |