

開発許可申請の手引き

令和8年5月

佐賀市都市戦略部建築指導課

※この手引きは、適宜、見直しを行います。

目 次

I 開発許可制度の内容

第1	開発許可制度の趣旨	I-1
第2	開 発 許 可	I-2
1.	開発行為の定義	I-2
2.	許可を要する開発行為	I-4
3.	許可を要しない開発行為	I-4
4.	開発区域の定義	I-5
5.	開発許可の基準	I-6
6.	公共施設の管理者等との同意、協議	I-9
7.	開発行為により設置された公共施設の管理	I-10
8.	公共施設の用に供する土地の帰属	I-12
9.	設計者の資格	I-12
10.	開発行為許可の申請	I-14
11.	変更の許可等	I-21
12.	開発行為許可標識の掲示	I-22
13.	工事完了公告	I-22
14.	開発行為の廃止	I-22
15.	開発許可による盛土規制法のみなし許可（又は届出）の取り扱い	I-23
16.	事 前 協 議	I-24
第3	建築制限等	I-25
1.	工事完了公告前における建築制限等	I-25
2.	建築物の形態制限	I-25
3.	建築物の用途制限	I-26
4.	開発区域外の土地における建築等の制限	I-26
第4	開発登録簿	I-28
第5	開発許可等申請手数料	I-29
第6	開発審査会	I-30
1.	開発審査会の組織	I-30
2.	開発審査会の権限	I-30
第7	違法行為に対する罰則等	I-30
1.	報告、勧告、援助等	I-30
2.	監 督 処 分	I-30
第8	事務処理の特例	I-30

第9	大規模開発事前審査制度	I-31
第10	他の法律との関係	I-36
1.	建築基準法（建築確認申請）	I-36
2.	建築基準法（道路位置指定）	I-36
3.	農地法	I-36
4.	その他の法律との関係	I-37

Ⅱ 技術的基準

[1]	用途地域への適合	II-1
[2]	道路、公園等の公共施設の配置等	II-2
1.	住区・街区の構成	II-3
2.	道路	II-3
3.	公園	II-30
4.	消防水利	II-36
[3]	排水施設	II-40
1.	設置基準	II-41
2.	計画雨水流出量の算定	II-42
3.	計画汚水量の算定	II-42
4.	管渠の断面算定式	II-42
5.	遊水池（調整池）の設置	II-43
[4]	給水施設	II-44
[5]	地区計画等への適合	II-45
[6]	公共施設、公益施設	II-45
1.	集会施設	II-46
2.	清掃施設	II-46
[7]	宅地防災	II-48
[8]	危険な区域の除外	II-63
1.	災害危険区域	II-64
2.	地すべり防止区域内の行為の制限	II-65
3.	土砂災害特別警戒区域内の特定開発行為の制限	II-65
4.	浸水被害防止区域内の特定開発行為の制限	II-66
5.	急傾斜地崩壊危険区域内の行為の制限	II-67
[9]	樹木保存、表土保全	II-68
1.	樹木の保存	II-68
2.	表土の保全	II-69

3. 緑化の推進・みどりの保全	II-71
[10] 緩衝帯	II-75
[11] 輸送施設の判断	II-78
[12] 申請者の資力信用	II-78
[13] 工事施行者の能力	II-79
[14] 関係権利者の同意	II-80
[15] 条例による技術基準の強化又は緩和	II-81
[16] 条例による最低敷地規模規制	II-87
[17] 景観計画に定められた開発行為の制限	II-88
[18] 公有水面の埋立	II-90
[19] 市街地再開発促進区域内における開発許可	II-90
参考図書	II-91

III 様式集

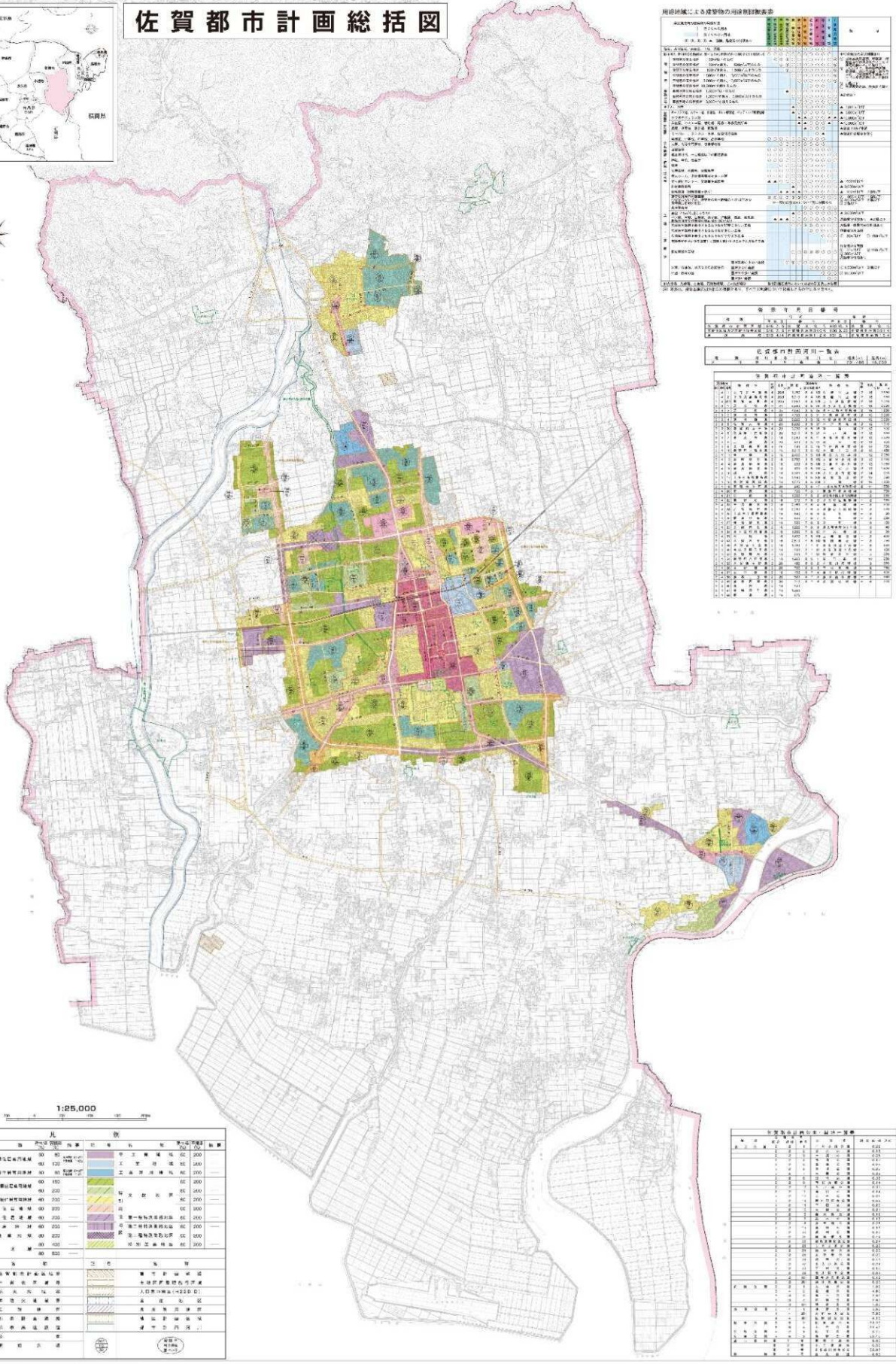
様式1-1	開発行為許可申請書	III-1
様式1-2	開発行為変更許可申請書	III-2
様式1別添	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の概要	III-3
参考様式1	委任状	III-4
様式1-3	開発行為変更届出書	III-5
様式1-4	開発行為協議申出書	III-6
様式1-5	開発行為変更協議申出書	III-7
様式1-6	誓約書	III-8
様式2	開発行為施行同意書	III-9
様式3	開発区域内権利者一覧表	III-10
様式4	設計者の資格に関する申告書	III-11
様式5	開発行為に関する設計説明書	III-12
様式6	資金計画書	III-13
様式7	申請者の資力及び信用に関する申告書	III-14
様式8	工事施行者の能力に関する申告書	III-16
様式9	都市計画法第32条の規定に基づく同意申請書	III-17
様式10	公共施設管理者の同意申請書	III-19
様式11	都市計画法第32条に基づく公共施設の管理者との協議申請書	III-21

様式 1 2	都市計画法第 3 2 条に基づく公共施設の管理者との協議書	III-22
様式 1 3	公共施設新旧対照表	III-23
様式 1 4-1	開発行為許可標識	III-24
様式 1 4-2	宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識	III-25
様式 1 5-1	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	III-26
様式 1 5-2	建築物等概要書	III-27
様式 1 6-1	建築物特例許可申請書	III-28
様式 1 6-2	建築物特例協議申出書	III-29
様式 1 7	予定建築物以外の建築等許可申請書	III-30
様式 1 8-1	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	III-31
様式 1 8-2	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協議申出書	III-32
様式 1 8-3	建築行為変更届出書	III-33
様式 1 9	工事完了届出書	III-34
様式 2 0	公共施設工事完了届出書	III-36
様式 2 1	開発行為に関する工事の廃止の届出書	III-37
様式 2 2	地位承継届出書	III-38
様式 2 3	地位承継承認申請書	III-39
様式 2 4	開発行為基本計画審査申請書	III-40
様式 2 5	地目別面積集計表	III-41
様式 2 6	開発行為事前審査申請書	III-43
様式 2 7	設計概要説明書	III-44
様式 2 8	開発行為完了公告後における土地利用の変更届出書	III-45
様式 2 9	開発行為完了公告後における変更に関する施行同意書	III-46
様式 3 0	排水同意書	III-48
様式 3 1	公共施設の帰属申出書	III-49
様式 3 2-1	登記原因証明情報	III-50
様式 3 2-2	登記承諾書	III-51
様式 3 3	都市計画法施行規則第 6 0 条証明願	III-52
様式 3 4	盛土規制法のみなし許可・みなし届出チェックシート	III-54

IV 参 考 図 集

参 考 図	IV-1 ~
-------	--------

佐賀都市計画総括図



1:25,000

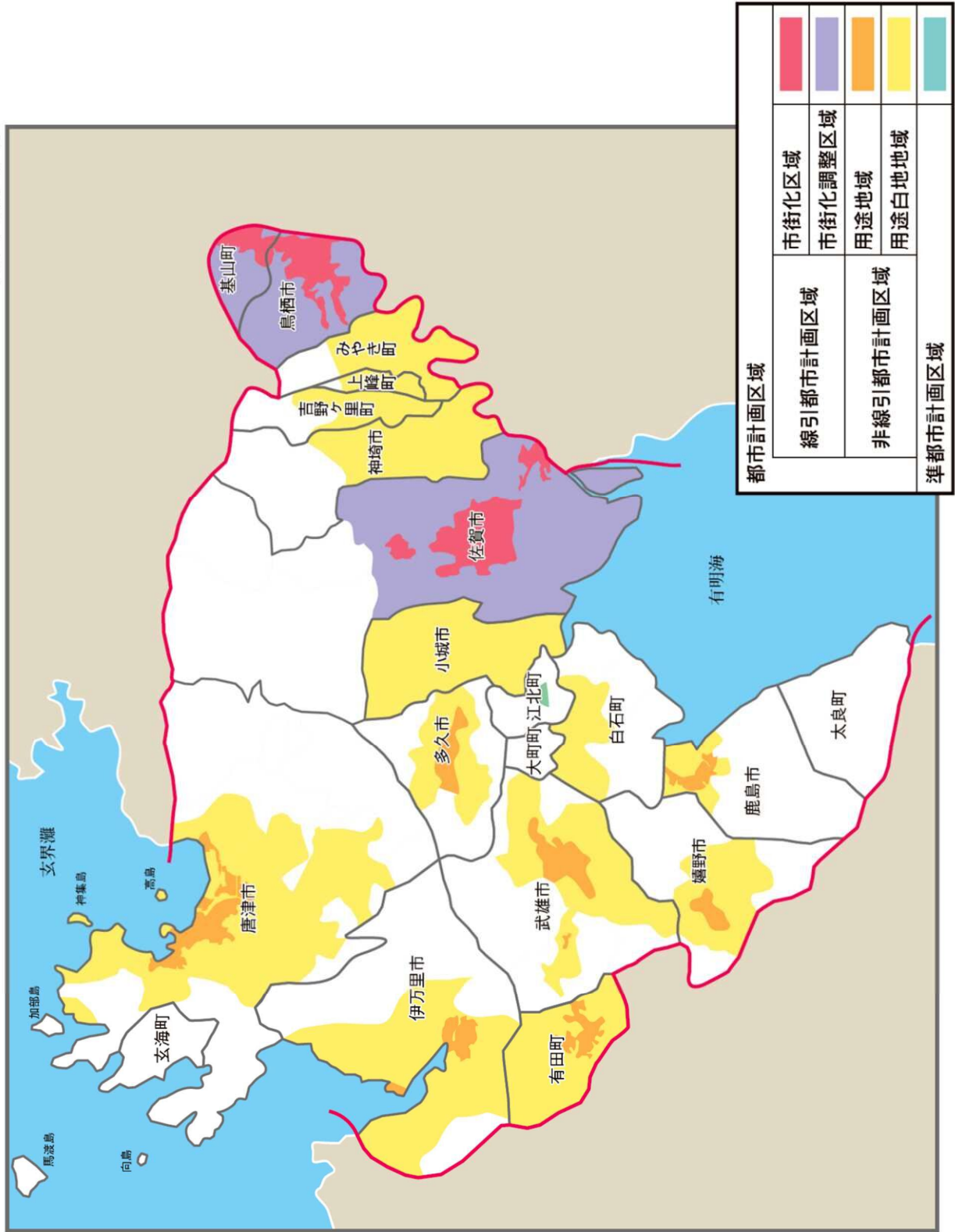
凡		例	
第一種住居地域	00 100	工業地域	00 200
第二種住居地域	00 200	工業専用地域	00 300
第三種住居地域	00 300	緑地	00 400
第一種工業地域	00 400	公園	00 500
第二種工業地域	00 500	公園緑地	00 600
第三種工業地域	00 600	公園緑地	00 700
商業地域	00 700	公園緑地	00 800
行政地域	00 800	公園緑地	00 900
公園	00 900	公園緑地	00 1000

用途地域による建築物の用途制限表

用途地域	建築物の種類	用途制限
第一種住居地域	住宅	○
	店舗	△
	事務所	△
	工場	×
第二種住居地域	住宅	○
	店舗	△
	事務所	△
	工場	×
第三種住居地域	住宅	○
	店舗	△
	事務所	△
	工場	×
第一種工業地域	住宅	×
	店舗	×
	事務所	×
	工場	○
第二種工業地域	住宅	×
	店舗	×
	事務所	×
	工場	○
第三種工業地域	住宅	×
	店舗	×
	事務所	×
	工場	○
商業地域	住宅	×
	店舗	○
	事務所	○
	工場	×
行政地域	住宅	×
	店舗	×
	事務所	○
	工場	×

用途地域別人口推定表

用途地域	面積 (㎡)	人口推定 (人)
第一種住居地域	1,200,000	120,000
第二種住居地域	800,000	80,000
第三種住居地域	600,000	60,000
第一種工業地域	400,000	40,000
第二種工業地域	300,000	30,000
第三種工業地域	200,000	20,000
商業地域	100,000	10,000
行政地域	50,000	5,000
公園	100,000	0
公園緑地	100,000	0
緑地	100,000	0
工業専用地域	100,000	0



(佐賀県「開発許可の手引き 令和8年(2026年)1月」より引用)

都市計画区域及び準都市計画区域の現況表

都市計画 区域名	市 町 名	都市計画区域			行政区域		人口集中地区 (DID)	
		適用区域	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)	面積 (ha)	人口 (千人)
佐 賀	佐 賀 市	市の一部	22,085	221.7	43,182	233.3	2,837	139.1
鳥栖基山	鳥 栖 市	市の全域	7,172	74.4	7,172	74.2	1228	50.4
	基 山 町	町の全域	2,215	17.5	2,215	17.3	170	7.9
	小 計		9,387	91.9	9,387	91.5	1398	58.3
唐 津	唐 津 市	市の一部	19,353	96.1	48,760	117.4	1300	42.1
多 久	多 久 市	市の一部	4,277	16.1	9,656	18.3		
伊 万 里	伊万里市	市の一部	11,198	43.3	25,525	52.6	314	12.8
武 雄	武 雄 市	市の一部	8,825	39.1	19,540	47.9	187	7.4
鹿 島	鹿 島 市	市の一部	2,420	23.8	11,212	27.9	293	9.6
小 城	小 城 市	市の全域	9,581	44.5	9,581	44.0	171	6.8
嬉 野	嬉 野 市	市の一部	4,568	14.3	12,641	25.8		
神 埼	神 埼 市	市の一部	6,408	29.4	12,513	31.0	160	6.9
佐賀東部	吉野ヶ里町	町の一部	2,285	16.1	4,399	16.3		
	上 峰 町	町の一部	1,220	9.8	1,280	9.3		
	小 計		3,505	25.9	5,679	25.6		
み や き	み や き 町	町の一部	4,167	25.5	5,192	25.5		
有 田	有 田 町	町の全域	6,585	19.0	6,585	19.0		
白 石	白 石 町	町の一部	2,448	7.4	9,956	22.1		
合 計			114,807	698.0	229,409	781.9	6,660	283

準都市計画 区域名	市 町 名	準都市計画区域		行政区域	
		適用区域	面積 (ha)	面積 (ha)	人口 (千人)
江 北	江 北 町	町の一部	73	2,488	9.6

※都市計画区域の面積及び人口は、都市計画年報による。(R6年3月31日現在)

※行政区域の面積及び人口は、R2国勢調査による。

※人口集中地区 (DID) の面積及び人口は、R2国勢調査による。

(佐賀県「開発許可の手引き 令和8年(2026年)1月」より引用)