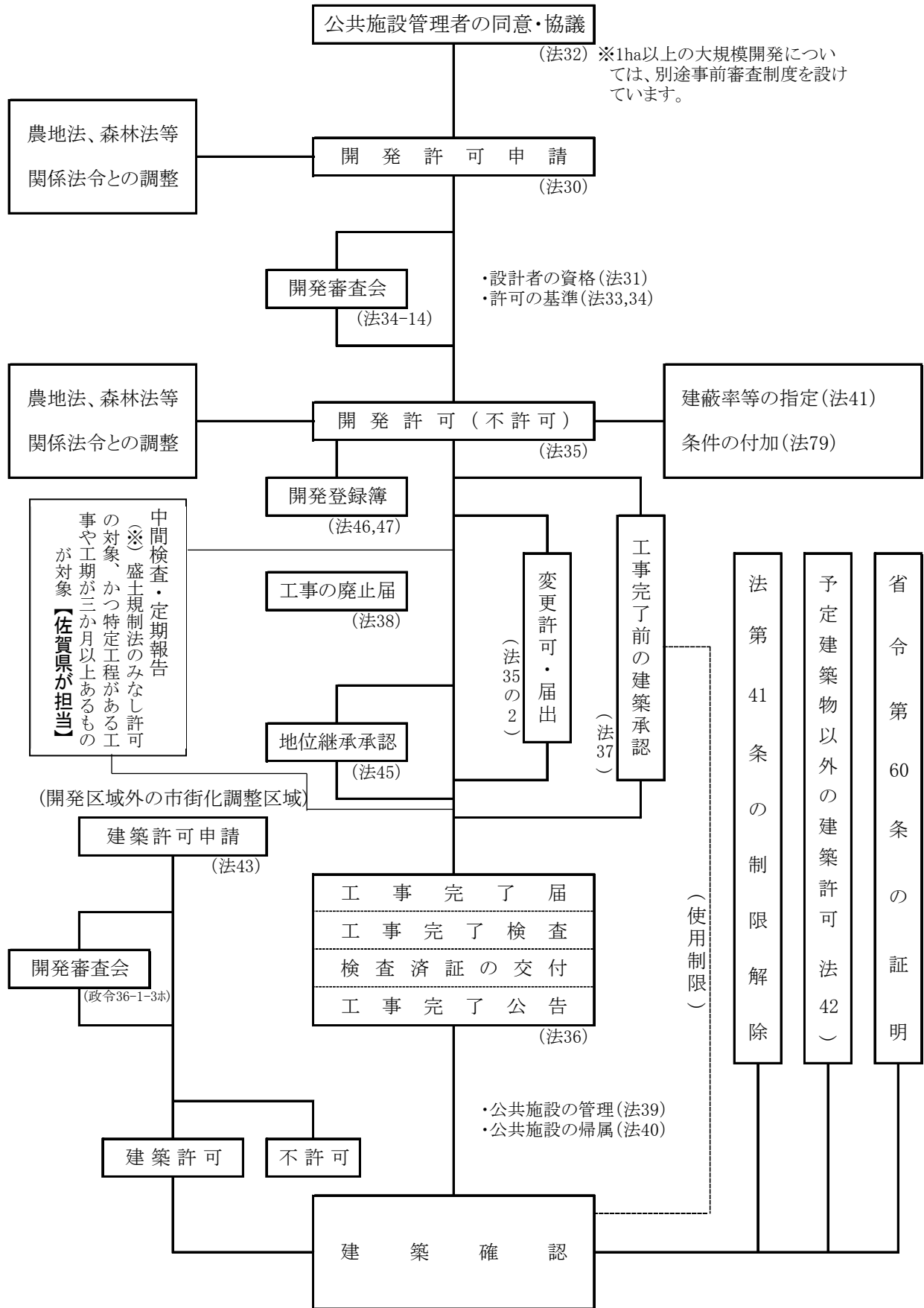


I 開発許可制度の内容

◎ 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。

I 開発許可制度の内容

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、原則として市長の許可を受けなければなりません。

そして、市長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であっても、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以外については許可（協議）が必要となりました。

さらに、国において令和5年5月に「宅地造成及び特定盛土等規制法」（以下「盛土規制法」という。）が施行されました。これに伴い、盛土規制法の規制区域内で行われる一定規模以上の盛土・切土等は、許可や届出の対象となり、都市計画法に基づく開発許可を受けた場合は、盛土規制法の許可も受けたものとみなされる（みなし許可）として扱われることとなりました。また、盛土規制法のみなし許可となる場合は、盛土規制法の技術基準への適合や標識の掲出、定期報告、中間検査などが必要となります。（みなし届出の場合は、標識の掲出が必要）

佐賀県内は令和8年1月5日に盛土規制法の規制区域の指定が行われました。佐賀県内における盛土規制法の詳細については、以下のWebサイトから「(佐賀県)宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引」をご確認ください。

(WebサイトURL) https://www.pref.saga.lg.jp/ki_ji003115406/index.html

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（P I - 9参照）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50 cm以下の場合は事前にご相談ください。）
 - (3) 農地等宅地以外の土地を宅地とする土地の性質の変更
- ※ 位置指定道路等の廃止は区画の変更に該当します。
- ※ 財務省所管の里道・水路は、原則、公共施設に該当しません。

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付随する、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
- ⑤ 建築基準法第42条第2項の規定に基づき特定行政庁が指定した道路で、道路境界線（道路中心線から2 m）までセットバックして道路整備する場合

※主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供することを目的としない形の変更（盛土・切土）を行う場合は、都市計画法第29条による開発許可に該当しませんが、盛土規制法に基づく許可（又は届出）が必要になる場合があります。盛土規制法に関する手続きについては、以下のWeb サイトから「(佐賀県) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引」を確認し、申請（届出）が必要な場合は、適切な対応をお願いします。

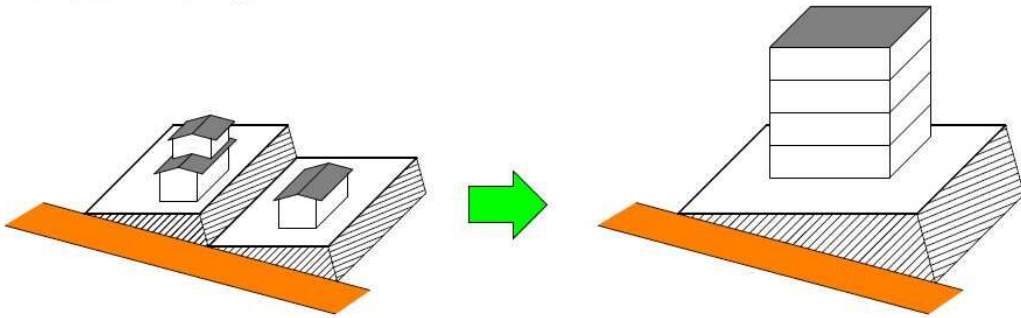
（Web サイト URL）<https://www.pref.saga.lg.jp/kiji003115406/index.html>

（参考） 特定工作物の定義（法第4条第11項、政令第1条）

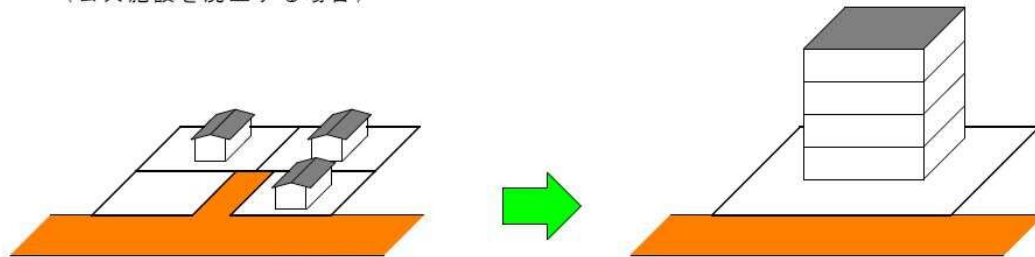
- ① 第一種特定工作物とは
コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント及び危険物の貯蔵又は処理に供する工作物
- ② 第二種特定工作物とは
 - 1) ゴルフコース（規模の大小を問わない）
 - 2) 1ヘクタール以上の規模の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、サーキット）
 - 3) 1ヘクタール以上の規模の墓園、ペット霊園など

(図1) 開発行為に該当する場合の例

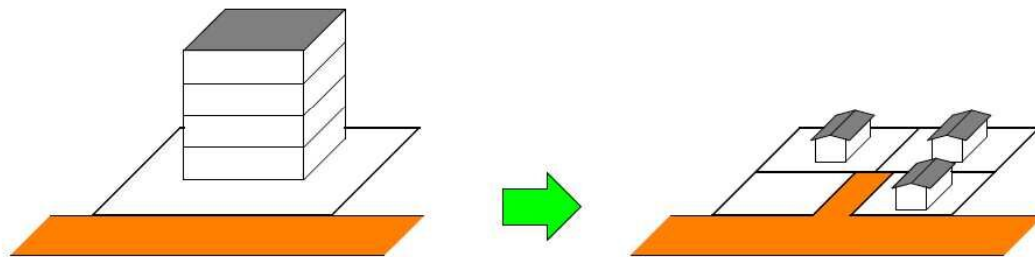
(イ) 切土、盛土がある場合



(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)

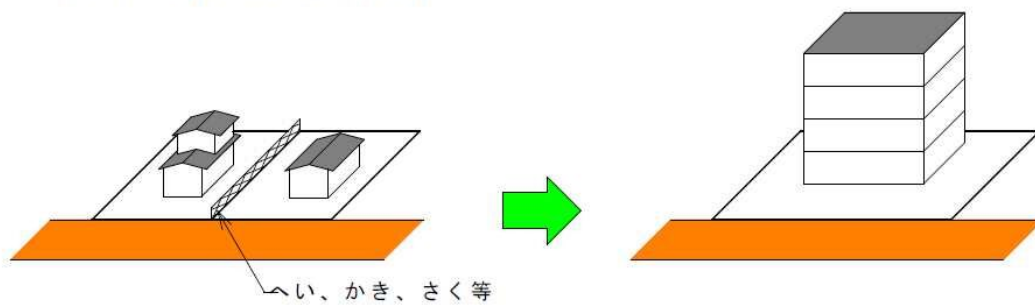


(ハ) 公共施設の整備の必要がある場合

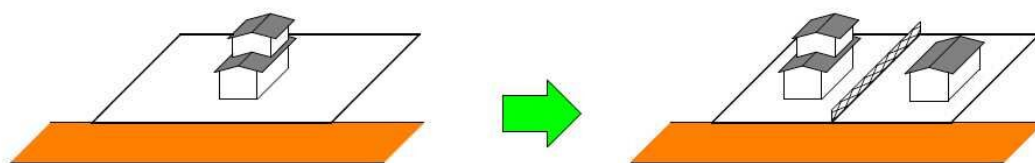


(図2) 開発行為に該当しない場合の例

(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10,000㎡以上の開発行為をしようとする場合は、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市長の許可が必要です。

区 分		許可が必要な面積
線引都市計画 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		10,000㎡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～第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（例一畜舎・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）

※従事者の住宅のうち農家については、農林水産省が定める基本統計用語における「農家」の定義（経営耕地面積が10a以上の農業を営む世帯または農産物販売金額が年間15万円以上ある世帯）に該当する世帯をいう。

※従事者の住宅のうち漁家については、原則、佐賀県有明海漁業協同組合の組合員を含む世帯であることをいう。

※既存の農家及び漁家住宅を市街化調整区域内で移転することは認めていません。ただし、地震、がけ崩れ、溢水等の災害により住宅として利用することが困難である等の理由により、移転することがやむを得ないと認められる場合、本取扱いの適用対象とします。

(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第21条で定める建築物を建築するための開発行為

(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（政令第22条）

ア 仮設建築物の建築

イ 車庫・物置・その他これらに類する附属建築物の建築

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

(ア) 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物品の販売・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)

(イ) 店舗・事業所等の延べ面積が 50 ㎡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。

(ウ) 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。

(エ) 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、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。

また、既存の開発区域の隣接地における開発行為については、土地所有者、申請者、工事施行者、公共施設の共用性、申請時期等について確認を行い、同一性のある計画と認められる場合は、既存の開発区域を含めて申請地とみなします。

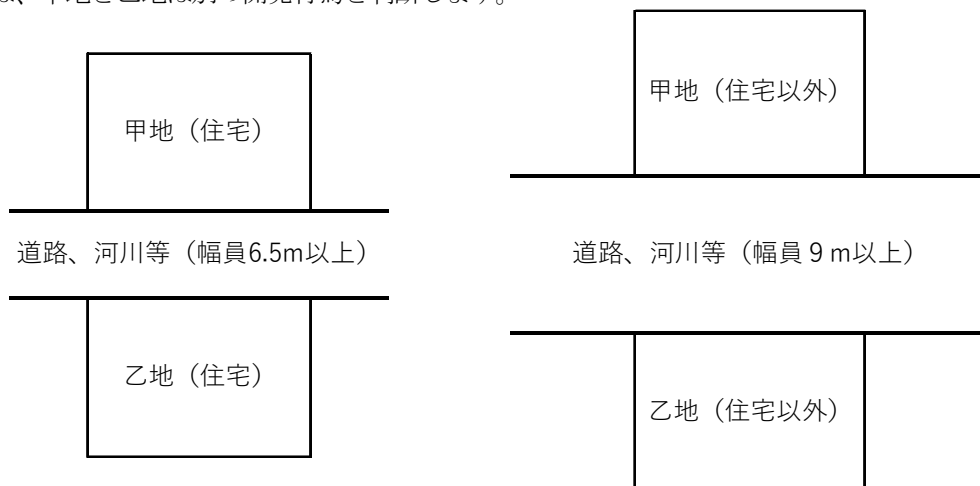
ただし、開発行為が行われる区域が幅員 9 メートル以上(住宅の建築の用に供する開発行為にあつては 6.5 メートル以上)の道路や河川(開発行為により新設されるものは除く。)等で隔てられている場合は、一体の開発行為に該当しないものとします。

なお、時期的関係による一体開発の判断については既存の開発区域の完了公告から法第 3 2 条同意・協議申請までの期間が 1 年以内であれば原則、一体開発と判断します。

※この「1 年以内」については、今後、見直す可能性がありますので、ご注意ください。

近隣接する開発区域の判断基準例

次の場合は、甲地と乙地は別の開発行為と判断します。



5. 開発許可の基準

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

市長は、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、許可することとなっています。

（表1）

基準	① 自己居住用	② 自己業務用	③ 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 △：（ ）書きの条件に該当する場合、適用有り

▲：盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項に基づく許可を要するものは適用有り

※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、一般的開発基準によるほか、特別の定めがあります。（詳しくはお問い合わせください。）

①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、店舗兼用住宅（住宅を主としたもの）

【該当しない例】社宅（②）、社員寮（②）、学校の寮（②）、従業員宿舎（②）、分譲住宅又は賃貸住宅（③）

②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（③）、貸事務所（③）、貸店舗（③）、貸倉庫（③）

③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。

(2) 市街化調整区域における許可基準（法第34条、政令第29条の5～第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(1)の一般的許可基準に適合するほか、市長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や日用品の販売・加工・修理等の業務を営む店舗・事業所のための開発行為
- 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
- 4号 農林漁業用建築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 略
- 6号 佐賀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え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）
- 8号の2 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物等に代わるべき建築物等のための開発行為
- 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 佐賀市が条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められるもの（50戸連たん区域）
- 12号 佐賀市が条例で定める基準に従い行われる開発行為等で、分家住宅、収用移転及び既存宅地の救済措置
- 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カ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 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 社寺仏閣及び納骨堂
 - ② 研究対象が調整区域に存在すること等の理由により、当該市街調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設
 - ③ 既に許可不要で建てられた事業所又は適法に許可を受けて建てられた事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの
 - 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（開発面積おおむね 500 m²以下のもの）

⑤ 指定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

- ア 自己用住宅（開発面積おおむね 500 m²以下のもの）
- イ 分家住宅（開発面積おおむね 500 m²以下のもの）
- ウ 小規模な工場等（開発面積 1,000 m²以下のもの）
- エ 公営住宅

※指定既存集落（各地区の一部）

旧佐賀市	久保泉地区、金立地区、千布地区、下和泉地区、蛸久地区、嘉瀬新町地区、相応津地区、嘉瀬地区、今津地区、本庄地区、鹿子地区、八田地区、光法地区、修理田地区、高尾地区、掘立地区、蓮池地区、堂地地区
大和町	川上地区、上戸田地区
諸富町	太田地区、橋津地区

⑥ 地区集会所等

⑦ 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

⑧ 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する次に掲げる建築物

- ア キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設としての建築物
- イ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺状況等から判断して当該工作物の敷地内に建築することに特段の合理性がある場合の宿泊施設としての建築物
- ウ 第二種特定工作物に該当しない 1 h a 未満の運動・レジャー施設に管理上又は利用上通常必要とされる最小限の建築物であること。

⑨ 地域経済牽引事業の用に供する施設

⑩ 特定流通業務施設

⑪ 老人福祉法第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が国又は佐賀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 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

⑬ 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供する施設

⑭ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所で、その立地がやむを得ないと認められるもの

⑮ 学校教育法第 1 条に規定する学校

⑯ 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

⑰ 幹線道路沿線の土地における工場等

⑱ 第 1 号から第 17 号基準までに掲げるもののほか、当該市街化調整区域において建築することがやむを得ないと認められる建築物

1. 露天での土地利用を主目的とした資材置場等
2. 既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
(敷地拡大後の敷地面積はおおむね 500 m²以下)
3. 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
4. 既存権利の未行使に係る救済措置
5. 既存権利の未届けに係る救済措置
6. 公共事業により建築物の建築が困難であるもの
7. 法改正前の法第 29 条第 1 項第 4 号により開発行為が行われた土地の予定建築物
8. 風力発電機及び太陽光発電設備の管理施設及び変電設備
9. その他当該市街化調整区域において建築することがやむを得ないものと認められるもの

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。(※法第 29 条開発許可申請を行う場合は、原則、管理者との協議書の写しを添付してください。)

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。(政令第 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 (法第 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

※私道等に接続して、開発行為を行おうとする場合の公共施設管理者の同意は、当該私道の管理者又は所有者とする。なお所有者の同意としては、接続する部分の土地所有者の同意とする。その他、開発行為により影響を受ける土地所有者の同意も得ておくこと。

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 (佐賀市)

(イ) 開発区域を供給区域に含む水道事業者

- (ウ) 開発区域を供給区域に含む一般送配電事業者、配電事業者及び一般ガス導管事業者
- (エ) 当該開発行為に関係ある鉄道事業者、軌道経営者

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佐賀市が管理することになります。

また、開発行為の完了公告までに帰属申出書（様式31）を提出してください。

ただし、次の場合は例外です。

- ① 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）
- ② 市との協議の結果、開発許可を受けた者が自ら管理する場合等、特別の定めがなされたとき。

（表2）

	開発行為の規模			協議事項
	～20ha 未満	20ha～40ha 未満	40ha 以上	
協議すべき相手方	佐賀市			設置される公共施設の設計・管理・土地の帰属・費用の負担の支払い時期
	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（佐賀市長）		教育施設用地の配分、用地の費用負担
			一般送配電事業者 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

※主な公共施設等の同意・協議先

公共施設等の種類	同意協議先	同意協議の内容
道路（法定外公共物の道も含む。）	建設監理課 北部建設事務所、南部建設事務所	道路の廃止、付替え、用地の帰属 開発区域外道路との接続等
公園・緑地	緑化推進課	公園施設の配置、構造、用地の帰属 植栽計画
下水道	上下水道局	下水道施設の計画、設計等
上水道	上下水道局、佐賀東部水道企業団	給水計画、設計等
水路（法定外公共物）	建設監理課 北部建設事務所、南部建設事務所	河川・水路の付替え、用地の帰属等
遊水地（調整池）	建設監理課、河川砂防課	調整池等
消防水利	危機管理防災課	消火栓・防火水槽の設置
ごみ処理施設	環境保全課	ごみ集積所の設置

注1：北部建設事務所が所管している区域は大和町、富士町及び三瀬村となります。

注2：南部建設事務所が所管している区域は諸富町、川副町、東与賀町及び久保田町となります。

注3：佐賀東部水道企業団の給水区域は川副町及び東与賀町となります。

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。
- (3) 管理・帰属の際は、次のことに留意してください
 - ① 開発事業者は、開発区域内に新設した公園及び新設又は改修する道路の管理・帰属について、事前に市と協議しなければなりません。(様式11)
 - ② 本市に帰属することとなる施設、用地等については、無償で市に譲渡するものとし、所有権移転に要する経費はすべて開発事業者が負担するものとします。
 - ③ 本市に帰属する公共用地については分筆し、分筆後の登記事項証明書(抵当権等の権利抹消後のもの)及び位置図・字図・地籍測量図並びに所有権移転に関する帰属申出書(様式31)・登記承諾書(印鑑証明書添付)(様式32-2)を開発工事完了公告までに提出してください。
 - ④ ③の提出があった場合は、次の基準に適合しているか否かについて市が検査し、不備な箇所があるときは、開発事業者の負担において整備しなければなりません。
 - ア 所有権及び地役権以外の権利がないこと。
 - イ 地役権については地役権者の同意書等、必要書類を提出すること。
 - ウ 公園については「佐賀市開発公園の設置及び管理に関する要綱」に合致した公園であること。
 - エ 道路については「佐賀市市道認定基準要綱」に合致していること。
 - ⑤ 工事に起因する隠れた瑕疵に基づく損害及び現状復旧については、完了公告の翌日から2年間開発事業者において負担すること。
 - ⑥ 引継後から市道認定までの間は、開発事業者において維持管理(事故等の管理責任を含む。)を行い、市道認定後からは市が維持管理を行うものとする。
 - ⑦ 引継後から市道認定までの維持管理費用は開発事業者の負担とし、それ以降の費用は市の負担とする。
 - ⑧ 樹木の枯補償期間は、管理引継後1年間とする。
 - ⑨ 道路、公園には工作物等(電柱等)を設置しないこと。
 - ⑩ その他必要な場合は、橋梁、公有水面占用許可の権利譲渡を行うこと。

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、宅地開発に関する技術に関して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、宅地開発に関する技術に関して3年以上の実務経験者

- ウ 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、宅地開発に関する技術に関して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、宅地開発に関する技術に関して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宅地開発に関する技術に関して2年以上の実務経験者
 - カ 1級建築士で宅地開発に関する技術に関して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 10年以上の実務経験者（宅地開発に関する技術に関して7年以上の実務経験を含む）で、国土交通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
- (3) 1ha未満の開発行為
- 1ha以上の開発行為の場合は、上記のように設計者を定めているが、1ha未満については(1)(2)に加え1級建築士、2級建築士及び木造建築士並びに行政書士で作成することができる。

行政書士法

(業務)

第一条の二 行政書士は、他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。以下この条及び次条において同じ。）その他権利義務又は事実証明に関する書類（実地調査に基づく図面類を含む。）を作成することを業とする。

2 行政書士は、前項の書類の作成であつても、その業務を行うことが他の法律において制限されているものについては、業務を行うことができない。

(業務の制限)

第十九条 行政書士又は行政書士法人でない者は、業として第一条の二に規定する業務を行うことができない。ただし、他の法律に別段の定めがある場合及び定型かつ容易に行えるものとして総務省令で定める手続について、当該手続に関し相当の経験又は能力を有する者として総務省令で定める者が電磁的記録を作成する場合は、この限りでない。

2 総務大臣は、前項に規定する総務省令を定めるときは、あらかじめ、当該手続に係る法令を所管する国務大臣の意見を聴くものとする。

建築士法

(その他の業務)

第二十一条 建築士は、設計（第二十条の二第二項又は前条第二項の確認を含む。第二十二条及び第二十三条第一項において同じ。）及び工事監理を行うほか、建築工事契約に関する事務、建築工事の指導監督、建築物に関する調査又は鑑定及び建築物の建築に関する法令又は条例の規定に基づく手続の代理その他の業務（木造建築士にあつては、木造の建築物に関する業務に限る。）を行うことができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。

10. 開発行為許可の申請

(1) 提出先

市長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3部提出してください。

(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 盛土規制法みなし許可（又はみなし届出）の場合は様式1 別添も必要
2	委任状	参考様式1	申請手続きを委任した場合に必要
3	誓約書	様式1-6	暴力団等に該当しない旨の誓約書
4	設計者の資格に関する申告書	様式4	1ha未満の開発行為は不要
5	法第34条各号証明		市街化調整区域の場合のみ必要
6	公共施設の一覧表（新・旧・付替）	様式10 様式13	新旧対照図に附した番号を記入のこと 記入範囲は道路・公園・消火栓等都市計画法に規定されている公共施設とする
7	公共施設の管理者の同意書		
8	公共施設の管理者との協議書	様式12	法第32条に係る書類
9	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全ての権利者について 記入のこと
10	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 （同意した者に係る本人確認資料を添付する）
11	資金計画書	様式6	盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項に 基づく許可を要するもの
12	申請者の資力及び信用に関する申告書	様式7	盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項に 基づく許可を要するもの
13	工事施行者の能力に関する申告書	様式8	盛土規制法第12条第1項又は第30条第1項に 基づく許可を要するもの
14	開発区域内の土地の登記事項証明書 ※申請日から3か月以内に発行されたもの		開発区域内権利者一覧表の順で添付すること
15	排水同意書	様式30	下水道接続の場合は任意
16	盛土規制法のチェックシート	様式34	佐賀県ホームページで様式をダウンロードのう え、ご使用ください。
添付図面			
1	開発区域内位置図	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。 また、各図面に、設計者の氏名を記載すること。	
2	公図の写し（※申請日から3か月以内に発行 されたもの）		
3	現況図		
4	土地利用計画図 （A2以上で提出の場合は、別途A3縮小版添付）		
5	造成計画平面図		
6	造成計画縦横断面図		
7	擁壁・がけの断面図		

8	排水施設計画平面図	
9	区域内地積測量図	
10	建物平面図・立面図・求積図	
11	建築物等概要書（様式15-2）	
12	その他市長が必要と認める図書	

イ 自己の業務の用に供するための開発行為又は自己用以外での開発行為の場合

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 盛土規制法みなし許可（又はみなし届出）の場 合は様式1 別添も必要
2	委任状	参考様式1	申請手続を委任した場合に必要
3	誓約書	様式1-6	暴力団等に該当しない旨の誓約書
4	開発行為に関する設計説明書	様式5	
5	資金計画書	様式6	自己業務用については1ha以上の時、又は盛土 規制法第12条第1項又は第30条第1項に基づ く許可を要するものに必要
6	申請者の資力及び5信用に関する申告書	様式7	自己業務用については1ha以上の時、又は盛土 規制法第12条第1項又は第30条第1項に基づ く許可を要するものに必要
7	工事施行者の能力に関する申告書	様式8	自己業務用については1ha以上の時、又は盛土 規制法第12条第1項又は第30条第1項に基づ く許可を要するものに必要
8	設計者の資格に関する申告書	様式4	1ha未満の開発行為は不要
9	申請理由書		市街化調整区域の場合のみ必要
10	法第34条各号証明		市街化調整区域の場合のみ必要
11	公共施設の一覧表（新・旧・付替）	様式10 様式13	新旧対照図に附した番号を記入のこと 記入範囲は道路・公園・消火栓等都市計画法に 規定されている公共施設とする
12	公共施設の管理者の同意書		法第32条に係る書類
13	公共施設の管理者との協議書	様式12	法第32条に係る書類
14	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全ての権利者について 記入のこと
15	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 （同意した者に係る本人確認資料を添付する）
16	開発区域内の土地の登記事項証明書 ※申請日から3か月以内に発行されたもの		開発区域内権利者一覧表の順で添付すること
17	排水同意書	様式30	下水道接続の場合は任意
18	盛土規制法のチェックシート	様式34	佐賀県ホームページで様式をダウンロードのう え、ご使用ください。
添付図面			
1	開発区域内位置図	図面の作成に当たっては、表3及び表4を標準として	

2	公図の写し ※申請日から3か月以内に発行されたもの	作成すること。 また、各図面に、設計者の氏名を記載すること。
3	現況図	
4	土地利用計画図 (A2以上で提出の場合は、別途A3縮小版添付)	
5	造成計画平面図	
6	造成計画縦横断図	
7	道路縦横断図	
8	擁壁・がけの断面図	
9	排水施設計画平面図	
10	給水施設計画平面図	
11	区域内地積測量図	
12	消防水利図	
13	建物平面図・立面図・求積図※	
14	建築物等概要書(様式15-2)※	
15	その他市長が必要と認める図書	

※建築物の計画を伴う場合

(注) 1 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 調整池を設置する場合は、調整池計算書
- 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おそれがある場合は、災害防止に関する図書
- ⑥ 盛土規制法のみなし許可の対象となる開発行為については、「(佐賀県)宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引」に掲げる提出図面等

(注) 2 法第34条各号証明に添付する書類等

- ① 法第34条第1号(診療所、通所系社会福祉施設、日用品店舗等)
 - ・ 事業計画に関する調書(事業内容、販売・修理等の業務の内容及び取扱品目等)
 - ・ 申請地を中心に半径500m以内の同業種、住家の分布図
 - ・ 資格、免状等
- ② 法第34条第4号(農林水産物の処理、加工、貯蔵施設)
 - ・ 事業計画に関する調書(利用目的、利用方法、利用対象、規模等)
 - ・ 生産地との関係、取扱量
- ③ 法第34条第9号(沿道サービス施設)
 - ・ 事業計画に関する調書(営業内容、認可証明書等)
 - ・ 前面道路に関する調書(幅員、交通量、路線名等)
 - ・ 収容能力に関する調書(駐車台数・客席数に関する図面)
- ④ 法第34条第11号(50戸連たん)
 - ・ 法第34条第11号立地基準 調査結果書

- ・ 事業計画に関する調書（事業内容、販売・修理等の業務の内容及び取扱品目等） ※店舗等
 - ・ 資格、免状等 ※店舗等
- ⑤ 法第 34 条第 12 号・第 14 号（分家住宅）
- ・ 戸籍謄本（本家及び分家）
 - ・ 住民票謄本（本家及び分家）
 - ・ 固定資産名寄帳（本家及び分家）

(3) 開発許可申請図書の作成要領

開発許可申請図書の作成について

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。

作成に当たっては、法、政令、省令によるほか次の要領で作成してください。

- ① 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。
- ② 書類の大きさは、原則として日本工業規格 A 4 判に統一し、正本 1 部のみファイル綴じにしてください。副本 2 部はファイル綴じ不要です。
- ③ 各図面には、設計者の氏名を記載してください。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 許可申請者は、申請手数料(P I -29)を許可申請書提出のとき、市が発行する納入通知書により現金で納入してください。

(4) 標準処理期間

ア 標準処理期間の算定

- ① 標準処理期間は、申請書を受理した日の翌日から起算して当該処理通知を行うまでの標準的な日数です。
- ② 標準処理期間の算定は、佐賀市の休日に関する条例（平成 17 年 10 月 1 日条例第 2 号）に定める休日はこれを算入します。

イ 標準処理期間の不算入

- ① 申請書の不備又は補正に要する期間
- ② 国、他の地方公共団体等関係機関への協議及び照会並びに審査会、審査会等における審議、審査等に要する期間

ウ 標準処理期間の適用除外

他法令の許認可等を必要とする申請であって、当該許認可等と同時に行う申請については適用を除外します。

標準処理期間一覧表

許認可等の種類	根拠法令	標準処理期間
開発行為の許可（5ha 未満）	都市計画法第 29 条第 1 項	30 日
開発行為の許可（5ha 以上）	〃 第 29 条第 1 項	60 日
公共施設の管理者等との同意・協議（道路・河川・緑化）	〃 第 32 条第 1 項及び第 2 項	30 日
開発行為の変更許可	〃 第 35 条の 2	30 日
開発工事完了検査済証の交付及び開発工事完了の公告	〃 第 36 条第 2 項及び第 3 項	20 日
工事完了公告前の建築物又は特定工作物の建築又は建設承認	〃 第 37 条第 1 号	20 日
市街化調整区域内における建築物特例許可	〃 第 41 条第 2 項ただし書	20 日
予定建築物以外の建築等許可	〃 第 42 条第 1 項ただし書	30 日
市街化調整区域における建築物の新築、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	〃 第 43 条第 1 項	30 日
地位の承継承認	〃 第 45 条	20 日
開発行為又は建築に関する証明書等の交付（都市計画法第 53 条第 1 項の規定に係るものを除く。）	都市計画法施行規則第 60 条	20 日

表3 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 (規則第16条に基づく事項)	具体的な明示事項
公図の写し (1/2,500以上)		<ul style="list-style-type: none"> ○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)	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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)	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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、形状及び水の流れる方向 ○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)	<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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

図面の種類 (縮尺)	明示すべき事項 (規則第 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	○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こと
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 ○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

ただし、盛土規制法のみなし許可の対象となる開発行為については、「(佐賀県) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引」に掲げる提出図面等を提出していただく必要があります。

表4 設計図面の標準的な凡例一覧表

名 称		記 号	名 称	記 号
開発区域境界線			開 渠	U型側溝及び寸法 U-〇〇
工区境界				L型側溝及び寸法 L-〇〇
街区番号				Lu型側溝及び寸法 LU-〇〇
宅地番号				グレーチング側溝 巾×高
公共公益用地				その他開渠 巾×高さ
造成計画高			樹類 	
敷地面積			雨水円形人孔 ○	
BM			汚水円形人孔 ●	
位置			雨水角形人孔 	
高さ			汚水角形人孔 	
道路番号及び巾員			河川 	
勾配、延長			法面 	
変化点			間知ブロック積擁壁 	
管番号			重力式擁壁 	
管径			RC擁壁 	
勾配			給水管 	
管延長			制水弁 	
流水方向			消防水利施設 消火栓 防火水槽は実在 (F)	
雨水管渠			階段 	
汚水管渠			ガードレール 	
合流管渠			ガードフェンス 	
既設管渠			落石防護柵 	
横断暗渠			車止め 可動式又は固定式	
暗 渠	円形	内 径		
	馬蹄形	巾×高さ		
渠	矩形	巾×高さ		樹木
	卵形	呼び名	緩衝帯 	

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、市長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条各号及びその理由

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条第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、公共施設的设计や管理帰属などの変更については、法第32条の同意手続が改めて必要となります。

(2) 計画変更により、新たに盛土規制法の許可対象となる盛土等が発生する場合

盛土規制法のみなし許可、みなし届出は、当初の開発許可に限って適用されます。そのため、変更許可を申請する場合、次のとおりの取り扱いとなります。

① 当初の開発許可時には盛土規制法の許可対象に該当せず、計画の変更によって新たに盛土規制法の許可対象に該当する場合は、開発許可の変更許可とは別に改めて盛土規制法による許可を受ける必要があります。

② 当初の開発許可時に盛土規制法の届出対象に該当せず、計画の変更によって新たに盛土規制法の届出対象に該当する場合は、開発の変更許可とは別に改めて盛土規制法の届出を提出する必要があります。

なお、①、②の場合、盛土規制法の許可もしくは届出は、佐賀県建設・技術課へ申請・提出ください。

※盛土規制法の手続きの詳細については、以下のWeb サイトから「(佐賀県) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引き」をご確認ください。

(Web サイト URL) <https://www.pref.saga.lg.jp/kiiji003115406/index.html>

(3) 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、市長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つては、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
--

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、工事着工から工事完了検査までの間、工事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14-1)

なお、盛土規制法のみなし許可や届出の対象となる開発行為については、開発許可標識(様式14-1)に加え、宅地造成又は特定盛土等に関する工事の標識(様式14-2)も掲示する必要があります。

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、市長に工事完了届出書(様式19)を提出してください。

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市の掲示板に公告します。

なお、法第32条協議により市に帰属をすることとなった公共施設については、帰属申出書を完了公告までに市に提出してください。

また、下記の項目に該当する場合は各々の写しを添付してください。

- ① 道路法、河川法、その他の許可を伴うものに関しては、受理印が押された工事竣工届
- ② 新設消防水利については、危機管理防災課の受理印が押された設置完了届
- ③ 開発公園がある場合は、開発公園維持管理協定の締結書

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。(法第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、ただちにその旨を市長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）

- ・ 委任状
- ・ 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. 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

盛土規制法の規制区域において、盛土規制法の許可（又は届出）を要する規模に該当する開発行為が行われ、開発許可を受けたものは、盛土規制法の許可を受けたもの（又は届出を提出したもの）とみなされることとなります（同法第15条第2項、第16条第5項、第27条第5項、第28条第2項、第34条第2項、第35条第5項）。みなし許可（又はみなし届出）に該当する場合は、別途、盛土規制法の許可申請（届出）は不要です。

なお、盛土規制法のみなし許可となる開発許可については、盛土規制法の規定も適用されます。

該当する開発行為については、都市計画法及び盛土規制法に基づき、以下の手続が必要となります。

(1) 盛土規制法の技術基準への適合（都市計画法第33条第1項第7号）

盛土規制法に基づく技術的基準への適合や設計者の資格が必要となります。

(2) 申請者の資力・信用、工事施行者の能力の確認（都市計画法第33条第1項第12号及び第13号の適用拡大）

盛土規制法の規定により、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても、申請者の資力・信用及び工事施工者の能力の基準に適合していることの確認を行います。このため、盛土規制法のみなし許可となる開発行為においては、自己居住用又は1ha未満の自己業務用であっても、許可申請時に「申請者の資力及び信用に関する申告書」（様式7）及び「工事施行者の能力に関する申告書」（様式8）を提出いただくこととなります。

(3) 盛土規制法に基づく手続き

① 施工場所での標識掲出（盛土規制法第49条）

盛土規制法の規定により、工事を施工する場所において都市計画法の標識と合わせて、盛土規制法の標識の掲出も必要となります（盛土規制法の標識に記載する許可番号は、都市計画法の許可番号を記載ください）。

② 中間検査（盛土規制法第18条、第37条）

中間検査は、佐賀県が行います。盛土規制法の規定により、一定規模以上で特定工程を含む工事については、盛土規制法に基づく中間検査を佐賀県から受ける必要がありますので、中間検査の対象工事完了後、速やかに中間検査申請書を佐賀県建設・技術課へ提出ください。

なお、中間検査は、特定工程が確認できる状態で行われますので、特定工程で敷設した設備等に盛土をするなどして、特定工程の中間検査ができない場合は、盛土の除去等、特定工程が確認できる状態にするよう命じられます。このため、必ず特定工程の工事が完了した時点で、当該部分の工事は進めずに、佐賀県建設・技術課へ中間検査を申請して受けるようにしてください。

③ 定期報告（盛土規制法第 19 条、第 38 条）

盛土規制法の規定により、一定規模以上の工事について、工事着手後 3 か月ごとに、工事の進捗について、佐賀県建設・技術課へ定期報告書の提出が必要となります。

④ 土地の保全等の義務（盛土規制法第 22 条、第 41 条）

盛土規制法の規定により、工事完了後も対象となる土地について保全等の義務が発生します。工事完了後も土地の適切な保全及び管理を行っていただく必要があります。

(4) 是正措置及び罰則の適用

盛土規制法のみなし許可の対象なる盛土等は、都市計画法に基づく是正措置や罰則のみならず、盛土規制法に基づく是正措置や罰則も適用の対象となります。また、盛土規制法に基づく規制区域の指定以前に行われた開発行為（盛土等）についても、土地の保全等の義務の対象となるとともに、盛土規制法の罰則等の適用の対象となります。

※盛土規制法に基づく手続きの詳細については「(佐賀県) 宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可等の手引」をご確認ください。

(Web サイト URL) <https://www.pref.saga.lg.jp/kiji003115406/index.html>

16. 事前協議

開発行為は佐賀市建築指導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。(P I - 31 頁～ I - 35 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次の要件に該当し、開発工事の工程上及び施工上やむを得ないと市長が認めたときはこの限りではありません。

- ① 官公署、地区センターその他の公益的施設を先行的に建設する場合
- ② 既存の建築物等を開発区域内で移転し改築する場合
- ③ 建築物の建築を宅地の造成と同時に行う場合でこれを切り離して施工することが不適当な場合
- ④ 雨水処理施設等を建築工事の中で築造しないと支障を来す場合

※法第37条ただし書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15-1）

（添付書類）

- ・委任状
- ・建築物等概要書（様式15-2）
- ・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
- ・工程表
- ・理由書(③及び④が理由の場合は、標準断面図、平面図、土量計算書等)

2. 建築物の形態制限 (法律 第41条)

市長は、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、この制限を超えて建築することはできません。ただし、市長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項ただし書の許可に係る申請書等

建築物特例許可申請書（様式16-1）

（添付書類）

- ・委任状
- ・建築物等概要書（様式15-2）
- ・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、また、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、市長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。

※法第 42 条ただし書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 17)

(添付書類)

法第 43 条許可申請に同じ

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市長の許可が必要です。

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 18-1)

ただし、次の場合は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 又は第一種特定工作物の建設

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

キ 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 m²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 m²以内のもの（業務用部分が過半であること）の新築で、当該市街化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、崖崩れ等のおそれがなく、安全な敷地であること。

イ. 法第 34 条第 1 号から第 13 号に該当するもの、又は市街化を促進するおそれがなく、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の議を経たもの。（市街化調整区域内における開発許可の基準参照）

※法第 43 条第 1 項の許可に係る申請書等

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 18-1）

（添付書類）

- ・委任状
- ・申請理由書、事業計画書
- ・立地基準（省令第 36 条第 1 項第 3 号）に適合していることを確認できる書面（既存宅地確認書等）
- ・公共施設の管理者の同意（水道局等） ※
- ・公共施設の管理者との協議書（ゴミ置場等） ※
- ・申請地の土地登記事項証明書（申請日から 3 か月以内に発行されたもの）
- ・排水同意書（様式 30）（合併浄化槽を設置する計画の場合に添付をお願いします。）
- ・付近見取図
- ・公図の写し（申請日から 3 か月以内に発行されたもの）
- ・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）
- ・配置図（道路種別、雨水・汚水雑排水経路、擁壁・工作物（新設・既存）等を明示したもの）
- ・現況・計画断面図（擁壁等の位置、種類を明示したもの）
- ・給水施設計画平面図 ※
- ・敷地求積図（道路後退前・後の面積が確認できるもの）
- ・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
- ・新設工作物の構造図（基礎、配筋等を明示したもの）
- ・建築物の求積図及び求積表
- ・建築物等概要書（様式 15-2）
- ・その他市長が必要と認める図書

注）※の書類は、自己用外の建築物（共同住宅等）の場合に必要です。

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。また、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。

また調書には、盛土規制法の規制区域において、盛土規制法の許可（又は届出）を要する規模に該当する開発行為が行われ、盛土規制法の許可を受けたもの（又は届出を提出したもの）とみなされることとなるものについては、みなし許可（又はみなし届出）である旨が記載されています。

なお、開発登録簿の閲覧場所は、佐賀市建築指導課内に設置されています。

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、「佐賀市手数料条例」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（令和7年4月1日現在）

	開発面積	自己の居住用	自己の業務用	
		金額	金額	
第29条	0.1ha未満	8,600円	13,000円	
	0.1ha～0.3ha未満	22,000	30,000	
	0.3ha～0.6ha未満	43,000	65,000	
	0.6ha～1.0ha未満	86,000	120,000	
	1.0ha～3.0ha未満	130,000	200,000	
	3.0ha～6.0ha未満	170,000	270,000	
	6.0ha～10ha未満	220,000	340,000	
	10ha以上	300,000	480,000	
	第1項	開発面積	自己用外	※変更許可（第35条の2） ①設計の変更 ・開発面積の額に1/10を乗じた額 ②新たな土地の編入 ・開発面積に応じた額 ①+②がある場合 ・合算額（870,000円以内） ③その他 ・10,000円
			金額	
0.1ha未満		86,000円		
0.1ha～0.3ha未満		130,000		
0.3ha～0.6ha未満		190,000		
0.6ha～1.0ha未満		260,000		
1.0ha～3.0ha未満		390,000		
3.0ha～6.0ha未満		510,000		
6.0ha～10ha未満		660,000		
10ha以上	870,000			
都市計画法		内 容	金 額	
第41条第2項ただし書	建築物の特例許可		46,000円	
第42条第1項ただし書	予定建築物以外の建築許可		26,000	
第43条本文	開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築許可	0.1ha未満	6,900	
		0.1ha～0.3ha未満	18,000	
		0.3ha～0.6ha未満	39,000	
		0.6ha～1ha未満	69,000	
		1ha以上	97,000	
第45条	地位の承継	自己の居住用・業務用	1ha未満 1,700円	
		自己の業務用	1ha以上 2,700円	
		自己用外	17,000	
開発登録簿の写しの交付手数料（1部につき）			470	

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、施行時特例市のため市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、市長が任命した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、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及び建築許可に関する審議

市街化区域で行うことが困難又は不適當であり、かつ、市街化を促進するおそれがないと認められるもの。

（法第34条第14号、政令第36条第1項第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市長の監督を受けることになります。

1. 報告、勧告、援助等（法第80条）

市長は、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、必要な勧告若しくは助言をすることができることになっています。

2. 監督処分（法第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、許可等の際に附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、市長は、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。

また、監督処分を行うために市長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

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。

ただし、盛土規制法に基づく中間検査及び定期報告は佐賀県知事宛に行ってください。

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。佐賀県知事へ提出する申請書等の詳細については、佐賀県建設・技術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、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 以上の開発行為については、建築指導課と事前相談を行ってください。
- ② 建築指導課は開発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、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します。

[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、建築指導課に対して以下の書類を提出してください。
 - ア. 基本計画審査申請書(様式24)
 - 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25)
 - カ. 公図の写し(申請日から3か月以内に発行されたもの)
- ④ 建築指導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します。

会議においては、開発事業者より共同ヒアリングを行います。ここでは開発事業者が計画の概要を説明した後、各課が立地の可否等基本的事項について意見を述べます。各課は会議終了後、意見を文書で建築指導課へ提出します。

また、必要に応じて佐賀県及び関係機関に対し意見の照会をします。
- ⑤ 建築指導課は各課、佐賀県および関係機関の意見を取りまとめ開発事業者へ通知します。

[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開発事業者は具体的に開発計画を固め、事前審査の申請を行ってください。

事前審査は、様式26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27)
 - イ. 地目別面積集計表及び地番、地目、面積一覧表(様式25)

ウ. 添付図面

- (ア) 位置図 (1/5,000 以上)
- (イ) 公図の写し (申請日から3ヶ月以内に発行されたもの)
- (ウ) 現況図 (1/500 以上)
- (エ) 土地利用計画図 (1/500 以上)
- (オ) 造成計画平面図 (1/500 以上)
- (カ) 造成計画断面図 (1/100 以上)
- (キ) 排水計画平面図 (1/500 以上)
- (ク) 排水施設構造図 (1/50 以上)
- (ケ) 擁壁断面図 (1/50 以上)
- (コ) 道路縦断図・構造図 (1/100 以上)
- (サ) 求積図

⑦ 建築指導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します。

会議においては、開発事業者より共同ヒアリングを行うとともに各課は、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ます。

また、必要に応じ佐賀県及び関係機関に対し意見の照会をします。

意見は基本計画審査と同様に会議終了後、各課、佐賀県及び関係機関より文書で提出されたものを建築指導課が取りまとめ、開発事業者へ通知します。

⑧ 都市計画法の開発許可の事前審査については

ア. 原則として都市計画法第32条に基づく協議と同時並行的に実施します。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、事前審査手続に入る以前に同協議を実施する等必要な措置をとることとします。

イ. 基本計画の審査及び事前審査は、原則として3か月以内(遅くとも6か月以内)に終了することとします。

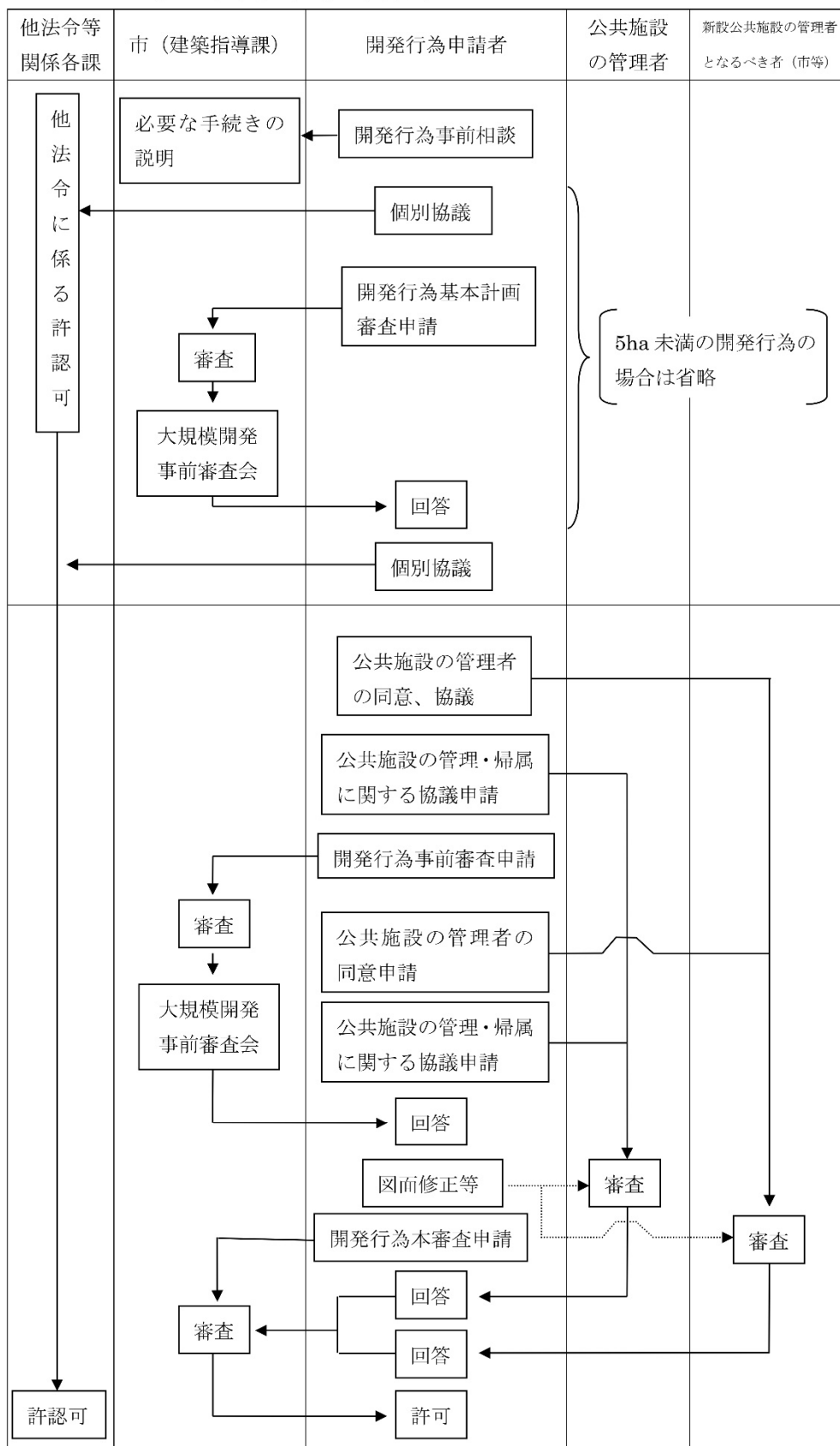
6か月以内に終了できないときは、その理由も明確にして建築指導課を通じ、開発事業者に通知します。

[本審査]

⑨ 本審査申請は、正本1部、副本2部を作成し、建築指導課へ提出してください。

建築指導課は法第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、開発審査会の付議等、法令に従った手続を適正かつ迅速に行うこととします。

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)

佐賀市大規模開発行為事前審査会設置要領

(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、市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 この要領において「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、別表に掲げる課（事務局・局）をもって構成する。なお、このほか必要に応じて会議に当該開発行為に関係する課、佐賀県、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、必要に応じて建築指導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（事務局・局）の長に通知するものとする。

2 会議の事務は、建築指導課において行う。

附 則

この要領は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成16年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和7年4月1日から施行する。

別表

総務部	危機管理防災課
政策推進部	企画政策課
経済部	企業立地課
農林水産部	農業振興課 農村環境課
都市戦略部	都市政策課 緑化推進課 建築指導課
建設部	道路整備課 建設監理課 河川砂防課 南部建設事務所 北部建設事務所
環境部	環境保全課 循環型社会推進課
地域振興部	文化財課
農業委員会事務局	
上下水道局	水道工務課 下水道工務課 給排水設備課 業務課
交通局	

第 10 他の法律との関係

1. 建築基準法（建築確認申請）

- (1) 都市計画法による建築許可を受けても別途建築基準法による建築の確認済証の交付がなければ建築工事に着手することはできません。
- (2) 都市計画法による開発許可又は建築許可を受ける必要がある場合は許可を受けていないと建築確認申請を提出できません。
- (3) 都市計画法による許可を受ける必要のない場合も必要に応じて建築確認申請先と協議してください。場合によっては、確認申請に許可を要しない旨の証明書（都市計画法施行規則第 60 条証明願）の添付を求められる場合があります。（様式 33）

2. 建築基準法（道路位置指定）

- (1) 開発許可を受ける必要のない土地を建築物の敷地として利用するために道路を新設する場合は、建築基準法による道路位置の指定を受けなければなりません。
- (2) 開発許可を受けて築造した道路は、都市計画法による道路であり、建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号に該当します。（改めて道路位置の指定を受ける必要はありません。）

3. 農地法

- (1) 市街化調整区域の農地については従来どおり転用の許可が必要です。開発許可に当たっては農地転用許可権者と事前に調整を図り、原則として同時に許可することになっておりますので、いずれか一方の手続のみ先行することのないようにしてください。
- (2) 市街化区域の農地については開発許可後、農地転用の届出を行ってください。

4. その他の法律との関係

開発行為に係る法律の規制がある場合は、都市計画法の許可申請とは別途に許認可等の申請を行ってください。

(1) 開発に係る主な法律一覧

No.	法律の名称	担当窓口
1	建築基準法	建築指導課
2	国土利用計画法	
3	エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律	
4	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	
5	景観法	
6	墓地、埋葬等に関する法律	環境政策課
7	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	佐賀県民環境部循環型社会推進課
8	土壌汚染対策法	環境保全課
9	森林法	森林整備課
10	農地法	農業委員会事務局
11	農業振興地域の整備に関する法律	農業振興課
12	道路法	建設監理課、道路整備課
13	下水道法	上下水道局
14	浄化槽法	
15	水道法	
16	河川法	河川砂防課、建設監理課
17	砂防法	河川砂防課
18	消防法	危機管理防災課
19	文化財保護法	文化財課
20	大規模小売店舗立地法	経済政策課
21	都市再開発法	都市政策課
22	駐車場法	
23	港湾法	佐賀県佐賀土木事務所
24	海岸法	
25	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	
26	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	
27	地すべり等防止法	
28	公有地の拡大の推進に関する法律	用地対策課
29	土地収用法	
30	自然公園法	緑化推進課
31	都市公園法	
32	工場立地法	企業立地課
33	航空法	佐賀空港事務所

(2) 開発に係る主な例規・要綱等一覧

No.	条例等の名称	担当窓口
1	佐賀市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例	建築指導課
2	佐賀市開発審査会条例	
3	佐賀市開発登録簿閲覧規則	
4	佐賀市土砂等の埋立て等による災害の発生及び土壌の汚染の防止に関する条例	
5	佐賀県建築基準法施行条例	
6	佐賀市建築基準法施行細則	
7	佐賀市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	
8	佐賀市ワンルーム形式集合建築物に関する指導要綱	
9	佐賀市景観条例	
10	佐賀市屋外広告物条例	
11	佐賀県福祉のまちづくり条例	
12	佐賀市地区計画等の案の作成手続に関する条例	都市政策課
13	佐賀市みどりあふれるまちづくり条例	緑化推進課
14	佐賀市開発公園の設置及び管理に関する要綱	建設監理課
15	佐賀市法定外公共物管理条例	財産活用課
16	佐賀市公有財産規則	危機管理防災課
17	開発許可申請に基づく消防水利の指導要綱	環境保全課
18	佐賀市ごみ集積所に関する設置基準	
19	佐賀市手数料条例	