

佐賀市開発審査会付議基準

平成 26 年 4 月 1 日施行

平成 28 年 4 月 1 日一部改正

令和 8 年 5 月 1 日一部改正

佐賀市開発審査会付議基準及び取扱要領

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第1号基準 社寺仏閣及び納骨堂】</p> <p>原則として当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であり、鎮守、社、庚申堂、地蔵等を構成する建築物を対象とするが、その他宗教活動上の施設として次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条に定める宗教団体又は町内会、自治会等の自治組織が行うものであること。 2 原則として宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに附属する社務所、くり等であること。 3 その規模、構造及び設計が用途上必要最小限と認められるものであること。 4 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布その他の事情により特に当該地域に立地する合理的事情があること。 <p>（付記） 原則として上記1～3に該当する宗教活動上の施設には宿泊施設及び休憩施設は含まないものとする。 ただし、宿泊を伴う宗教活動を行うことに意義が認められるもの、社務所等と兼用される小規模な休憩施設についてはこの限りではないものとする。</p>	<p>第4項関係</p> <p>第4項の「信者の分布」は、当該宗教施設を通常利用する者の過半数が申請地周辺の市街化調整区域内に存する場合とする。</p> <p>なお、その範囲については、大字単位、旧町村単位等に限る等、過度に広範囲とならないよう慎重に取り扱うものとする。</p>
<p>【第2号基準 研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により、当該市街化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】</p>	

佐賀市開発審査会付議基準及び取扱要領

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第3号基準 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】</p> <p>業務に従事する者の住宅、寮、社宅、寄宿舎又は事業所に付随する厚生施設で、次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 事業の操業方式、就業体制、雇用形態等から住宅、寮等の必要性が認められること。 2 住宅、寮等の敷地は、事業所と一体の敷地内又は既存集落内若しくは既存集落に隣接又は近接していること。 3 住宅、寮等の規模は、当該事業所の規模に比して過大なものでないこと。 4 申請者は当該事業所の設置主体であること。 	

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第4号基準 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】</p> <p>申請の内容が、次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 申請者が、申請地以外に宅地として適当な土地を所有していないこと。 2 申請地は、申請者が線引き前から所有していた土地（所有していた者から相続等により取得した土地を含む。）であること。 3 原則として、自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であり適正な規模（開発面積はおおむね500㎡以下）、構造であること。 4 現在居住している住居が過密、狭小、被災、立ち退き、借家又は定年、退職等の事情がある場合で、新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。 <p>(付記)</p> <p>いわゆる「既存集落」とは地形、地勢等から見た自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし独立して日常生活圏を構成していると認められる集落であるものをいう。</p>	<p>第1項関係</p> <p>第1項の「適当な土地を所有していないこと。」とは、佐賀都市計画区域の市街化区域に所有していないこととする。なお、地形・面積・道路等の条件により宅地として利用できない特段の事情が認められる場合はこの限りではない。また、市街化調整区域内にのみ土地を所有している場合であっても、周辺の建築物の連たん状況、道路等公共施設の整備状況等を勘案し、宅地としてより適当な土地に誘導するものとする。</p> <p>第2項関係</p> <p>第2項に規定する土地の所有については、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 線引き後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地及び公共事業に伴う収用対象事業の代替地として取得した土地（交換分合した土地または収用対象となった土地は線引き以前から所有していたもの。）を含むものとする。 2 申請地が、地形上の理由により建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条に規定する道路に接しない土地であって、同法第43条第1項の規定に適合させるため、線引き日以後に取得した土地又は取得見込地がやむを得ず含まれる場合は、必要最小限を認めるものとする。 <p>第3項関係</p> <p>第3項の「おおむね500㎡以下」については、次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 500㎡以下とするために一筆の土地を分割することとした場合に、残地が著しく狭小となり、かつ、その残地と一体利用できる自己所有地がない等、特段の事情がある場合はこの限りでないものとする。 2 第2項関係2の場合は、500㎡の範囲外として差し支えないが、著しく過大にならないようにするものとする。 <p>第4項関係</p> <p>いわゆる「既存集落」は、(付記)において定義しているところであるが、具体的取扱いについては、市街化調整区域全域を対象とし、戸数の制限は行わないものとする。ただし、本号の趣旨から、あくまで集落と認められる地域内若しくは隣接又は近接していることが必要であり、周辺の状況、申請理由、土地の保有状況等を総合的に判断し、やむを得ないと認められるものを対象とする。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第5号基準 指定既存集落内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次に掲げる建築物 1 自己用住宅 2 分家住宅 3 小規模な工場等 4 公営住宅 】</p> <p>1 自己用住宅 申請の内容が次の各号に該当するものであること。 (1) 申請者が申請地以外に宅地として適当な土地を所有していないこと。 (2) 申請者は、原則として線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する者又は線引き後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者であること。 (3) 原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であり適正な規模（開発面積はおおむね500㎡以下）、構造であること。 (4) 現在居住している住居が過密、狭小、被災、立ち退き、借家又は定年、退職等の事情がある場合で、新規に建築することがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>2 分家住宅 申請の内容が次の各号に該当するものであること。 (1) 本家又は申請者が申請地以外に宅地として適当な土地を所有していないこと。 (2) 申請者は、原則として線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する本家の世帯構成員又は線引き後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者の世帯構成員であること。 (3) 適正な規模（開発面積はおおむね500㎡以下）、構造であること。 (4) 分家の範囲については、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者であること。 (5) 申請者が自己の住宅を所有しておらず、かつ、独立する合理的事情があること。</p>	<p>本文関係 「指定既存集落内」については、「昭和61年8月2日付け建設省建設経済局長通達及び民間宅地指導室長通達「市街化調整区域における開発許可制度の運用について」に基づく地域の指定について（昭和62年7月8日都第601号佐賀県土木部長通知）」において指定した集落であって、半径100mの円形又は3haの矩形の中に30戸以上の建築物が存している区域内とする。</p> <p>第1項及び第2項関係 第1項（自己用住宅）第1号及び第3号並びに第2項（分家住宅）第1号及び第3号については、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（以下「条例」という。）第5条第1号（分家住宅）の基準に準じ取り扱うものとする。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>3 小規模な工場等 申請の内容が次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 申請者は原則として線引き前から指定既存集落に生活の本拠を有する者又は線引き後に収用対象事業による建築物の移転等の事情により指定既存集落に生活の本拠を有することとなった者であること。</p> <p>(2) 工場等については、次に掲げる要件を満足するものであること。</p> <p>ア 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって、予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。</p> <p>イ 敷地規模は、1 0 0 0 m²以下であること。なお、店舗については、予定建築物の延べ床面積が5 0 0 m²以下であること。</p> <p>ウ 定年、退職等の事情がある場合で、新規に事業を営むことがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>エ 自己の業務の用に供する建築物であって、経営形態、運営管理上の観点から指定既存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ものであること。</p> <p>4 公営住宅 主として指定既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅であって、その規模がその地域の入居対象数を勘案して適切であること。</p>	

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第6号基準 地区集会所等】</p> <p>都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設であって、次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区集会所、集落青年館、公民館（社会教育法（昭和23年法律第207号）によるものを除く。）、防災倉庫等準公益的な施設であること。 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され適正な管理が行われるものであること。 3 レジャー的施設その他、他の目的の建築物と併用されるものでないこと。 	
<p>【第7号基準 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】</p> <p>申請の内容が、次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 次の各号のいずれかに該当する建築物の移転であること。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 崖地近接危険住宅移転事業として行うものであること。 (2) 地すべり等防止法第24条第1項の規定による承認を得た関連事業計画に基づくものであること。 (3) 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第26条第1項の勧告に基づくものであること。 (4) 建築基準法第10条第2項の命令に基づくものであること。 (5) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく前各号と同様と認められるものであること。 2 予定建築物の位置について、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。 3 農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域内の土地等でないこと。 4 敷地が従前とほぼ同様の規模であり、予定建築物が周辺の環境と調和のとれたものであること。 5 申請者は、原則として移転の対象となった建築物の所有者であること。 	<p>第4項関係 第4項の「従前とほぼ同様の規模」は、従前の敷地面積の1.5倍（330㎡に満たないときは330㎡まで）以内とする。</p> <p>第5項関係 第5項において、当該建築物が借家（原則として共同住宅等複数の借家人が存在するものを除く。）であって、借家人が長期にわたって当該借家に居住している場合等、開発許可申請を行うことがやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第8号基準 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】</p> <p>1 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であり、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 当該キャンプ場等の施設自体が周辺の環境と調和し、かつ、地域の土地利用計画に整合した内容のものであること。</p> <p>(2) 管理棟、バンガロー等必要最小限の施設としての建築物であって、周辺の自然環境に調和した簡素なものであること。</p> <p>(3) 用途の変更が容易なものでないこと。</p> <p>(4) 自然公園法その他の法令に適合していること。</p> <p>2 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で次の各号に該当するもの。</p> <p>(1) 利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。</p> <p>(2) 市街化区域における宿泊機能によっては、円滑な対応が困難であること。</p> <p>3 第二種特定工作物に該当しない1ha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。</p>	

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第9号基準 地域経済牽引事業の用に供する施設】</p> <p>申請の内容が次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 申請地が、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）（以下「地域未来投資促進法」という。）第11条第2項第1号に規定する土地利用調整区域内にあること。 2 予定建築物は、地域未来投資促進法第13条第4項又は第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に記載のある施設であること。 3 申請地の面積は、地域未来投資促進法第13条第4項又は第7項に基づく承認を得た「地域経済牽引事業計画」に記載のある面積であること。 4 申請内容が、地域未来投資促進法第13条第5項又は第9項の規定による佐賀県の確認または同意がなされたものの実施であること。 	<p>第2項関係</p> <p>第2項にいう「施設」は、次の各号のいずれかに該当する施設とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 流通の結節点 <p>高速自動車国道、鉄道の貨物駅、港湾、漁港、空港その他の物資の流通を結節する機能を有する社会資本等の近傍に立地する食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場</p> (2) 原料調達地又は密接な関係のある既存施設の近傍 <p>医薬品若しくは食品の原料若しくは材料として使用される農林水産物等の生産地等又は現に試験研究の用に供されている試験研究施設等の近傍に立地する研究施設又は工場</p> (3) 変電所の近傍 <p>変電所（電気事業法施行規則（平成7年通商産業省令第77号）第1条第2項第1号に規定する変電所のうち、構外に6万ボルト以上の電圧で電気を伝送するものに限る。）の近傍に立地するコンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設（当該施設の用に供する土地の面積が10ヘクタール以上のものに限る。）</p> (4) 高速自動車国道等のインターチェンジの近傍 <p>高速自動車国道又は自動車専用道路（以下「高速自動車国道等」という。）のインターチェンジの近傍に立地した次世代モビリティに対応した物流施設（高速自動車国道等又は高速自動車国道等と連結する道路に連絡する通路（専ら当該物流施設の利用者の用に供することを目的として設けられるものに限る。）を備えているものであって、道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）第4条の8の2第1項第1号に規定する自動運行車の運行を支援する環境が整備されており、電気自動車（専ら電気を動力源とする自動車をいう。）に電気を供給するための設備又は水素自動車に水素を充てんするための設備が当該物流施設の利用者の用に供するよう適切に整備されているものに限る。）</p> (5) 地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域 <p>都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針に記載された産業立地のための土地利用に関する事項の内容に即して、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に、高速自動車国道等のインターチェンジ又は幹線道路に近接して定める区域において立地する工場、研究施設又は物流施設（都市再生特</p>

佐賀市開発審査会付議基準及び取扱要領

付 議 基 準	取 扱 要 領
	別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する都市機能増進施設を除く
<p>【第10号基準 特定流通業務施設】</p> <p>申請の内容が物資の流通の効率化に関する法律第6条第2項に規定する総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設であると九州運輸局が認定するもので、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設であること。</p> <p>(2) 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であること。</p>	

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第11号基準 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】</p> <p>申請の内容が次の各項に該当するものであること。</p> <p>1 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームで、次の各号のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受けない有料老人ホームについては、設置及び運営が佐賀県の策定する「佐賀県有料老人ホーム設置運営指導指針」に適合しており、かつ、佐賀県の福祉部局と連絡調整の上、安定的な経営確保が図られている、又は図られる見込みがあると判断されるものであること。</p> <p>(2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項の登録を受ける有料老人ホームについては、設置及び運営が同法第7条第1項各号の基準に適合しており、かつ、佐賀県の住宅部局及び福祉部局と連絡調整の上、安定的な経営確保が図られている、又は図られる見込みがあると判断されるものであること。</p> <p>2 権利関係については、利用権方式又は賃貸方式であること。(分譲方式は認めない。)</p> <p>3 「立地がやむを得ない」とは、当該有料老人ホームが市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等が有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要があるのか、入居一時金及び利用料に関する国の基準等がある場合であって適正な料金設定のため不可避であるのかなど、施設の機能、運営上の観点から総合的に判断して市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。</p> <p>4 福祉施策及び都市計画の観点から、支障がないと判断されるものであること。</p> <p>5 駐車場については、職員及び利用者数に見合った計画がなされていること。</p>	<p>第1項関係 第1項の確認については、佐賀県の福祉等の担当部局に意見を求めるものとする。</p> <p>第3項関係 第3項において、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等との連携については、周辺の市街化調整区域又は市街化区域の地理的な状況及び病院、特別養護老人ホーム等の分布状況を総合的に勘案して、やむを得ない場合に限るものとする。</p> <p>第4項関係 第4項の福祉施策の観点については、市の福祉施策の担当部局に意見を求めるものとする。 同項の都市計画の観点については、次の各号に該当するものとする。ただし、土地利用の態様等を勘案してこれによることが適当でないとき認めるときは、この限りではない。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地に接続する道路は、幅員6m以上の道路であり、幹線道路(国道、県道等)まで幅員6m以上で接続していること。</p> <p>(2) 上下水道等の生活基盤が整備されており、利用上支障がないこと。</p> <p>(3) 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第3条第1号に該当する任意の建築物の敷地からの距離が100m以内の土地であり、かつ、半径500m圏内(市街化区域内も含む。)におおむね100戸以上の住宅があること。</p> <p>(4) 予定建築物の最高高さは10m以下であること。ただし、建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれロ又はハに定めるところによる。</p> <p>(5) 予定建築物の延べ面積は1,500㎡以下であること。</p> <p>(6) 敷地の利用に伴う日照、騒音、溢水、景観等、周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な配慮がなされているものであること。</p> <p>第5項関係 第5項の駐車場については、職員及び利用者のために必要な面積を確保しつつも、必要以上に過大にならないものとする。</p>

佐賀市開発審査会付議基準及び取扱要領

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第12号基準 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】</p> <p>申請の内容が次の各項に該当するものであること。</p> <p>1 次の各号のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に該当する施設であること。</p> <p>(2) 介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日厚生省令第40号）に適合しているものであること。</p> <p>(3) 佐賀県知事の開設許可が確実に見込まれるものであること。</p> <p>2 協力病院が近隣に所在する場合等当該市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>3 駐車場については、職員及び入所者数に見合った計画がなされていること。</p>	<p>第1項関係</p> <p>第1項(3)については、開設許可の見込みがあるとの県の担当部局の文書が添付されたものであることとする。</p> <p>第2項関係</p> <p>第2項の協力病院については同じ市街化調整区域内の近隣に存在する病院とし、かつ、その病院が当該介護老人保健施設に対して医療協力することを文書で約束されているものとする。</p> <p>※協力病院：介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準第30条（平成11年3月31日厚生省令第40号）に規定する医療機関</p> <p>第3項関係</p> <p>第3項は、利用者のための駐車場等事業に必要な面積を確保しつつも、必要以上に過大にならないようにするものとする。ただし、職員の駐車場等は必要な面積として計画してもよい。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第13号基準 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】</p> <p>申請の内容が次の各項に該当するものであること。</p> <p>1 新規の設置については、設置及び運営が国や県の定める基準に適合するものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、佐賀市の福祉施策の観点から支障がないことについて、市の担当部局又は佐賀中部広域連合と調整がとれたもののうち、次の各号のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該申請に係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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>2 既に許可不要で建てられた既存の施設については、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 敷地拡大に関して、やむを得ない理由により必要と認められるもの。</p> <p>(2) 従前の敷地と拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。</p>	<p>第1項関係</p> <p>第1項の本文にいう「佐賀市の福祉施策の観点から支障がないことについて、市の担当部局又は佐賀中部広域連合と調整がとれたもの」について、市の担当部局等の文書が添付されたものであることとする。</p> <p>第2項関係</p> <p>第2項の(1)にいう「やむを得ない理由」とは、老朽化等による増改築を伴う場合で施設の設置基準に適合させるためにやむを得ず施設の増改築を必要とし、既存の敷地では狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ増改築が困難である場合に限る。</p> <p>第2項の(2)にいう「合理的な土地利用が図られる」とは、既存施設の用途、目的等に沿って敷地内の適正な配置計画がとられているものとする。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第14号基準 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】</p> <p>申請の内容が次の各項に該当するものであること。</p> <p>1 新規の設置については、設置及び運営が国の定める基準に適合するものであり、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、佐賀市等の医療施策の観点から支障がないことについて、市等の関係部局と調整がとれたもののうち、次の各号のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 当該病院施設等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。</p> <p>(3) 病床過剰地域に設置された病院等が、病床不足地域に移転する場合。</p> <p>2 既に許可不要で建てられた既存の施設については、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 敷地拡大に関して、やむを得ない理由により必要と認められるもの。</p> <p>(2) 従前の敷地と拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。</p>	<p>第1項関係</p> <p>第1項の本文にいう「佐賀市等の医療施策の観点から支障がないことについて、市等の関係部局と調整がとれたもの」については、市等の地域医療計画等の観点から、当該病院等を当該市街化調整区域に設置しても支障がないとの市等の担当部局の文書が添付されたものであることとする。</p> <p>第2項関係</p> <p>第2項の(1)にいう「やむを得ない理由」とは、病院の設置基準に適合させるためにやむを得ず病院施設の増改築を必要とし、既存の敷地では狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ増改築が困難である場合に限る。</p> <p>第2項の(2)にいう「合理的な土地利用が図られる」とは、既存施設の用途、目的等に沿って敷地内の適正な配置計画がとられているものとする。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第15号基準 学校教育法第1条に規定する学校】</p> <p>申請の内容が次に該当するものであること。</p> <p>1 既に許可不要で建てられた既存の施設について、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 敷地拡大に関して、やむを得ない理由により必要と認められるもの。</p> <p>(2) 従前の敷地と拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるもの。</p>	<p>第1項第1号関係</p> <p>第1項第1号の「やむを得ない理由」とは、児童・生徒数の増加や学校の統廃合計画により増改築を伴う場合や施設設置基準に適合させるためにやむを得ず校舎等の増築を必要とする場合で既存の敷地では狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ既存の敷地内では増改築が困難である場合に限るものとする。</p> <p>第1項第2号関係</p> <p>第1項第2号の「合理的な土地利用が図られる」とは、既存施設の用途、目的等に沿って敷地内の適正な配置計画がとられているものであることとする。</p>
<p>【第16号基準 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】</p> <p>申請内容が、既存建築物を「既存集落のコミュニティ維持」や「観光振興等」を目的として地域再生に資する用途に変更するもので、次の各項に該当するものであること。</p> <p>1 この基準の適用を受ける用途変更の範囲は、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 既存の一戸建ての住宅（店舗併用住宅も含む）や店舗を、観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供の用に供する施設とする場合。</p> <p>(2) 既存の一戸建ての住宅（店舗併用住宅も含む）を、コミュニティ維持のための賃貸住宅や、グループホーム等の福祉施設とする場合。</p> <p>2 用途変更前の建築物は、建築後10年間以上適正に使用された建築物、又は建築後20年間以上経過している建築物であること。</p> <p>3 用途変更後の建築物は、次の各号いずれも満たすものであること。</p> <p>(1) 原則として、既存建築物をそのまま使用、又は修繕若しくは模様替えを行い使用するものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の外観は、予定建築物の存する土地及びその周辺の土地の区域における景観と著しく不調和でないものとする。</p>	<p>第1項第1号関係</p> <p>第1項第1号にいう「観光振興のために必要な宿泊・飲食等の提供に供する施設」とは、地域の観光振興に資する物販やサービス提供を主たる事業とするもので次の要件すべてを満たすものであること。</p> <p>① 業務形態は観光客を直接対象とするものであること。（従として地元住民にサービスを提供する形態は認められるが、観光振興を目的とするものであっても卸売業や事務所、倉庫、工場等は認められない。）</p> <p>② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受けるものでないこと。</p> <p>③ 営業許可や設置許可を要するものは、事前に監督官庁と協議を行って、設置許可等を取得できる見込みであること。</p> <p>第1項第2号関係</p> <p>第1項第2号にいう「コミュニティ維持のための賃貸住宅や、グループホーム等の福祉施設」とは、共同住宅及び長屋を含まないものとする。また、福祉施設は社会福祉法第2条第2項及び第3項に規定するもののほか、その他これらに類する福祉サービス（自治体が条例等で基準を定め、当該サービス及び使用建築物がその基準を満たすものに限る）も含むものとする。なお、賃貸住宅への用途変更は、移住・定住の促進を目的とするものとする。</p> <p>第2項関係</p>

(3) 「観光振興のため」、又は「コミュニティ維持のため」の用途変更であると佐賀市の関係部局が認めるものであること。

(4) 佐賀市の行政計画（都市計画マスタープラン、地域振興、観光振興、保健・福祉計画等）と整合するものであること。

4 用途変更に当たり、開発行為を伴うものでないこと。

5 用途の変更に当たっては、各種関係法令の基準を満たし、かつ道路の渋滞や上下水道への大きな負担を生じさせず、周辺の公共施設等に対して著しい影響を与えないものであること。

本号を適用して用途変更した後に、以下の経済的理由等のやむをえない事由により、再度、用途を変更する必要性が生じた場合には、使用期間にかかわらず、「適正に建築・使用された既存建築物」として扱うものとする。

「経済的理由等のやむをえない事由」

- ① 生計維持者の死亡や経済上のやむをえない事情等により、住宅を手放さなければならなくなった場合、又は店舗部分を維持できなくなった場合。
- ② 破産等により当該建築物が競売に付された場合。
- ③ 社会通念上、上記①、②に準ずる事情が発生し、かつ当該建築物が使用されないことで、空き家もしくは空き店舗等となり、周辺環境に悪影響を与えることが想定される場合。

第3項関係

1 用途変更前の建築物について、建築物が倒壊するおそれがある等、保安・衛生の観点から市の関係部局がやむを得ないと認めた場合は、新築を行うことができることとする。

なお、この場合の新築は従前の建築物の規模を超えないものとする。

2 規模の増加を目的とする増築は、用途変更の目的に沿って必要な場合に限り必要最小限度の範囲で認めるものとする。

なお、2階建を平屋建にする等の減築は認めるものとする。

3 申請者は、「観光振興のため」、又は「コミュニティ維持のため」の用途変更である旨を記載した理由書を申請書に添付すること。また、第3項第3号にいう「佐賀市の関係部局が認めるものであること」については、市の関係部局が理由書の内容を審査した結果を記載した副申書で確認するものとする。

第5項関係

第5項にいう「周辺の公共施設等に対して著しい影響を与えないもの」については、次の要件すべてを満たすこと。

- ① 申請地は、車両の通行等に支障のない幅員の道路に接していること。（幅員6m以上の道路であり、幹線道路（国道、県道等）まで幅員6m以上で接続していること。）
- ② 必要な駐車スペースが確保されていること。
- ③ 污水管が、公共下水道等若しくは十分な処理能力をもつ合併浄化槽に接続していること。（公共下水道等については、佐賀市等の接続承認の見込みがあるもの）

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第17号基準 幹線道路沿線の土地における工場等】</p> <p>申請の内容が次の各項に該当するものであること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 予定建築物は自己の業務の用に供する事務所、工場（法第34条第1号、第4号又は第7号により立地可能な工場等を除く。）、倉庫（倉庫業を営む倉庫は除く。）等であり、市街化区域内で行うことが困難又は不適當な建築物で、工業及び都市計画の観点から支障がないと判断されるものであること。 2 申請地は、農地法（昭和27年7月15日法律第229号）第4条及び第5条により許可を受け15年以上経過している土地又は区域区分に関する都市計画の決定の日前から既に宅地（雑種地を含む。）であった土地であること。なお、申請地外周長の10分の1以上が次項の道路に接すること。 3 申請地が接する道路は、一定の交通量がある一般国道又は主要地方道であること。 4 申請地は上下水道等の生活基盤が整備されており、利用上支障がないこと。 5 申請地の利用に伴い日照、騒音、溢水、景観等、周辺地域の良好な環境を損なうことがないよう必要な配慮がなされているものであること。なお、危険物を取扱う場合は、関係法令との整合性を確認し、十分配慮すること。 6 申請地外周部に2m以上の幅の緩衝緑地帯を設けること。なお、緩衝緑地帯を含めて敷地面積の10%以上の緑地を確保すること。 7 予定建築物の最高高さは10m以下であること。 <p>(付記) 原則として上記1～7に該当するものであること。ただし、既存建築物を用途変更して利用する場合、その他土地利用の態様等を勘案して支障がないと認めるときは、この限りではない。</p>	<p>第1項関係 第1項の「市街化区域内で行うことが困難又は不適當な建築物」とは事業に伴い一団の広大な敷地を要する場合、周辺地域への影響を考慮し、立地する必要がある場合等に限るものとし、原則、建築基準法別表第2（ぬ）項第1号（1）から（31）までに掲げる事業を営む工場は認めない。工業の観点からについては、担当部局に意見を求めるものとする。</p> <p>第2項関係 申請地はすでに一定期間土地利用された土地とする。ただし、土地利用計画上、隣接地を一体的に利用することが適当であると考えられる場合は隣接地を含めて認めるものとする。また、申請地外周長について、申請地と道路の間に水路がある場合については、水路を道路とみなすものとする。</p> <p>第3項関係 第3項の「一定の交通量がある」とは平日昼間の12時間交通量が5,000台以上であるものとする。</p> <p>第4項関係 建築物は上水道を利用するものとし、さく井設備がある場合は散水等、必要最小限の利用に限るものとする。汚水雑排水については合併処理浄化槽による処理も認めるものとする。</p> <p>第5項関係 周辺への必要な配慮について、事業計画を地元自治会、隣地所有者等に説明し、経過報告書を求めるものとする。</p> <p>第6項関係 緩衝緑地帯について、申請地の周囲が水路の場合については1m以上とすることができるものとする。また、緩衝緑地帯は樹高1.5m以上の常緑樹を列植するものとする。ただし、周囲に影響を与えるおそれがある場合はこの限りではない。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>【第18号基準 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ものと認められる建築物】</p> <p>用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められること。</p> <p>この基準に該当する建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 露天での土地利用を主目的とした資材置場等において、当該土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設であって、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 土地利用の目的が、露天での土地利用を前提とした資材置場等であり、建築物の建築を主たる目的としていないと判断できるもの。</p> <p>(2) 予定建築物の用途は防犯管理上等、適正な管理を行うための管理棟休憩所、更衣室、便所等であり、当該土地利用の目的に照らし、最低限必要なものであると判断できるもの。</p> <p>(3) 予定建築物の延床面積は、申請地の面積の10%以下で、その面積が20㎡を超える場合は、20㎡までとする。</p> <p>(4) 申請地は、当該土地利用の目的に応じた交通量や車両の種類等を勘案し、前面道路の幅員、乗入口の幅を十分確保できる等、当該土地利用の目的に応じて、道路等公共施設の整備状況等を勘案した適切な場所であること。</p> <p>(5) 県、市等の土地利用計画及び申請地周辺の環境保全に支障がないものであること。</p>	

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>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であり、市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、現に存する自己用住宅又は都市計画の決定後適法に建築されている自己用住宅の増築（増築の目的で行う建替を含む。）で、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 敷地拡大について合理的な理由があること。</p> <p>(2) 従前の敷地と拡大する敷地が隣接しており、合理的な土地利用が図られるものであること。</p> <p>(3) 敷地拡大後の敷地面積は、おおむね500㎡以下であること。</p>	<p>第2項各号列記以外の部分関係</p> <p>1 第2項各号列記以外の部分の「自己用住宅」とは、自らの生活の本拠として使用する住宅のことで、住宅以外の用途（店舗等）を併せ持つ併用住宅も含まれるものとする。</p> <p>2 併用住宅の増築については住宅部分に限り、住宅部分以外については従前の用途と同一であることとする。また、法第34条第1号に該当する店舗併用住宅については、住宅部分の建築面積が店舗部分の建築面積を超えないこと。</p> <p>3 第2項各号列記以外の部分の「増築の目的で行う建替」とは、敷地の拡大を必要とする合理的な理由があるもので、建築物の全部若しくは一部を除却し、引き続いて同じ用途の建築物を建築することとする。</p> <p>第2項第1号関係</p> <p>第2項第1号の「合理的な理由」とは、適法に建築されている既存の自己用住宅で、住宅敷地が狭隘又は不整形のため敷地を拡大しなければ増築が困難である場合に限るものとする。</p> <p>第2項第3号関係</p> <p>第2項第3号の「おおむね500㎡以下」とは、敷地拡大後の全体の敷地面積は、原則として500㎡以下とするため一団の土地を分割することとしたときに残地が著しく狭小となり、かつ、当該残地と一体利用できる自己所有地が隣接していない等、特段の事情がある場合はこの限りではないこととする。</p>

付 議 基 準	取 扱 要 領										
<p>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であり、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 用途変更は、別表に定める用途変更前用途を同種、類似用途に変更するものであること。</p> <p>(2) 用途変更する建築物は、区域区分に関する都市計画の決定の日前から既に存していた、若しくは都市計画の決定の日以後に都市計画法に基づく許可若しくは既存宅地の確認を受け、又は適用除外であったことにより適法に立地し使用された建築物であること。</p> <p>(3) 申請人は、当該建築物を使用しようとする者（適法に建築された自己用住宅を第三者が譲受する場合は、譲受するに合理的な理由が認められる者）であること。</p> <p>(4) 用途変更後の予定建築物が建替を伴う場合、従前と同一敷地内で行われること。ただし、自己用住宅の建替等で敷地の拡大を必要とする合理的な理由がある場合、敷地拡大後の敷地面積は、おおむね500㎡以下であること。</p> <p>(5) 住宅系以外の建築物の用途変更については、周辺環境に与える影響が小さいと認められるものであること、及び市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。</p>	<p>別表（第1号関係）</p> <table border="1" data-bbox="1120 207 2105 486"> <thead> <tr> <th>用途変更前用途</th> <th>同種、類似用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>使用者を限定した建築物</td> <td>使用者を限定しない建築物</td> </tr> <tr> <td>事務所、店舗、倉庫（農漁業用倉庫を除く）</td> <td>事務所、倉庫、車庫 ※1</td> </tr> <tr> <td>農漁業用倉庫、農漁業用作業場</td> <td>倉庫、車庫 ※1</td> </tr> <tr> <td>工場</td> <td>工場、事務所、倉庫、車庫 ※1</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 倉庫については倉庫業を営む倉庫を除く。 ※ 同種、類似用途の工場については準工業地域内に建築可能な工場とする。 ※1 使用者の変更も可能。</p> <p>第3項第2号関係</p> <p>1 第3項第2号の「適法に立地し使用された」とは建築後10年間以上適正に使用された建築物、若しくは建築後20年間以上経過している建築物でやむを得ない事情が認められるものとする。ただし、建築後10年未満で自己の意思に基づかないで用途の変更をせざるを得なくなった建築物も認めるものとする。</p> <p>2 前項の「やむを得ない事情」とは、生計維持者の死亡、生計に支障を及ぼす長期の疾病、通勤不可能な遠隔地への転勤等とする。また、「自己の意思に基づかない」とは抵当権の実行等によるものとする。なお、建築後の適正に使用された期間について、改築等が行われている場合は改築前の期間を含めてもよい。また、適正に使用された期間を経過し、すでに建築物が解体され空地となった土地についても認めるものとする。</p> <p>第3項第3号関係</p> <p>第3項第3号の「当該建築物を使用しようとする者」とは自己用又は自己業務用として申請するものとする。また、「合理的な理由」とは、譲受人が宅地として適当な土地を所有していないこと等とする。</p> <p>第3項第4号関係</p> <p>予定建築物が建替を伴う場合、建築物の延べ床面積は従前の1.5倍以下、最高高さは10m以下とする。</p> <p>第3項第5号関係</p> <p>第3項第5号の「影響が小さい」とは、用途変更前と比較して用途変更後の土地利用による周辺への影響が著しく大きくなることとする。</p>	用途変更前用途	同種、類似用途	使用者を限定した建築物	使用者を限定しない建築物	事務所、店舗、倉庫（農漁業用倉庫を除く）	事務所、倉庫、車庫 ※1	農漁業用倉庫、農漁業用作業場	倉庫、車庫 ※1	工場	工場、事務所、倉庫、車庫 ※1
用途変更前用途	同種、類似用途										
使用者を限定した建築物	使用者を限定しない建築物										
事務所、店舗、倉庫（農漁業用倉庫を除く）	事務所、倉庫、車庫 ※1										
農漁業用倉庫、農漁業用作業場	倉庫、車庫 ※1										
工場	工場、事務所、倉庫、車庫 ※1										

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>4 既存の権利の未行使に係る救済措置であり、法第34条第13号の規定に基づいて、自己の居住の用又は自己の業務の用に供する建築物を建築する目的で既存の権利の届出に基づく権利を行使できなかつたもので、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>(1) 勤務等の都合上遠隔地において、長期滞在を余儀なくされたものであること。</p> <p>(2) 当該土地に関し都市計画法施行令（昭和44年政令158号。以下「令」という。）第30条に規定する期間中訴訟が継続していたこと。</p> <p>(3) 災害、傷病等により開発行為等を遅延せざるを得なかつた場合であること。</p> <p>(4) 行政上の理由により、行政庁が権利の行使を保留させていたものであること。</p>	
<p>5 既存権利の未届に係る特別措置であり、法第34条第13号の規定に基づく既存権利の届出をすべき資格を有していた者が、特にやむを得ない事由により届出期間内に届出ができなかつたものに係る開発行為等に関しては、次の各号に該当するものであること。</p> <p>(1) 届出に関し、次のいずれかに該当することにより届け出なかつたものについて相当の理由があると認められるものであること。</p> <p>ア 当該都市計画区域外に居住していて線引きが行われたことを知り得なかつた者。</p> <p>イ 長期療養者</p> <p>ウ 服役者</p> <p>エ 当該土地に関し、令第30条に規定する期間中訴訟が継続していたことにより届出をなし得なかつた者</p> <p>(2) 居住の用に供する建築物にあっては自己の所有する住宅を有しないこと又は自己所有の住宅は有しているが、当該住宅の敷地が他人の所有であるため立ち退かなければならない事情にあること。</p> <p>(3) 原則として市街化区域及び当該都市計画区域外の区域に自己の所有する土地を有していないこと。</p> <p>ただし、申請人の生活圏との関係から特にやむを得ないと認められるものは除く。</p>	

佐賀市開発審査会付議基準及び取扱要領

付 議 基 準	取 扱 要 領
<p>6 当該地に建築物の建築を予定していた者が、公共事業の施行により残地が狭小となったため等の理由により、建築物の建築が困難であること。なお、基準については、条例第5条第2号（収用移転）の規定（ただし、敷地の規模は従前の敷地面積以内とする。）を準用する。</p>	
<p>7 平成19年11月30日法施行以前の法第29条第1項第4号により開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物等の建築であること。ただし、建築物は、当該開発行為が行われる際に予定していた用途のものに限る。</p>	
<p>8 風力発電機及び太陽光発電施設に付属する管理施設又は変電設備を設置する施設としての建築物であること。</p>	
<p>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であること。</p>	<p>第9項関係 第9項の審査においては、用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められることについて審査するとともに、次の事項を検討し、総合的に判断をするものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当該計画の公益性や社会的必要性 2 他の立地基準との近接性 3 類似事案が多発するおそれの有無 4 その他議案に応じて必要な事項