

都市計画法に基づく開発行為等の審査基準
(立地基準)

令和8年5月

佐賀市都市戦略部建築指導課

市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）

1	公益上必要な建築物、日常生活に必要な店舗等（法第34条第1号）	1
	（1）公共公益施設	1
	（2）日用品店舗等	2
2	市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物（法第34条第2号）	3
3	農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号以外のもの）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物（法第34条第4号）	3
4	中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第一種特定工作物（法第34条第6号）	3
5	既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等（法第34条第7号）	4
6	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物等（法第34条第8号）	4
7	災害危険区域等その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種工作物（法第34条第8号の2）	4
8	道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物等（法第34条第9号）	5
9	地区計画等（法第34条第10号）	5
10	50戸連たん制度【条例による立地基準（法第34条第11号）】	6
11	分家住宅【条例による立地基準（法第34条第12号）】	12
12	収用移転【条例による立地基準（法第34条第12号）】	16
13	既存宅地制度廃止に伴う救済措置【条例による立地基準（法第34条第12号）】	17
14	既存権利者の開発行為（法第34条第13号）	19
15	開発審査会の議を経て認められる開発行為（法第34条第14号）	20

○参考資料

別紙1・・・第34条第1号の日用品店舗等の例示

別紙2・・・佐賀市の市街化調整区域における地区計画運用基準

別紙3・・・佐賀市開発審査会付議基準

市街化調整区域における開発許可の基準（立地基準）

市街化調整区域に許可を受けて建築物を建築する場合、法第34条各号のいずれかに該当する必要があります。また、計画策定においては、過大にならないよう必要最小限の規模とし必要な施設・設備を適正配置で計画するとともに、関係法令の許可等の見込みがあること。

- 1 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗等（法第34条第1号）

（1） 公共公益施設

（業態）

本号に該当する公共公益施設としては、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービスの対象とするものであり、次のいずれかに該当するものとする。

ア 学校教育法上の学校（幼稚園、小学校、中学校に限る。）

イ 医療法第1条の5第2項及び第2条第1項に定める診療所及び助産所

ウ 社会福祉法による社会福祉事業の施設及び更生保護事業法による更生保護事業の施設（通所系の施設に限る。ただし、入所施設であって定員10人未満のものは該当するものとする。）

エ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律に規定する幼保連携型認定こども園

オ 児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業及び事業所内保育事業の施設（立地の条件）

本号該当の公共公益施設の建築物の立地については、集落の区域であることを原則とする。

具体的には、申請地（おおむね中心点）から半径500メートル圏内（市街化調整区域内）におおむね100戸以上の住宅（原則、社会福祉事業である入所施設は住宅としない。）があること。ただし、当該圏内にこの基準で許可された同種の施設がある場合は、1施設につきおおむね100戸を加算した住戸数とする。

（敷地の形状）

本号該当の敷地の形状については、施設の利用者の利便性及び土地利用の目的に応じた敷地の間口（車両等の乗入口）、敷地内の建物配置等、十分考慮したものであること。

（その他）

本号に該当する公共公益施設のうち、住居が併設されたいわゆる併用住宅については、公共公益施設の部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上であること。

(2) 日用品店舗等

(業態)

本号に該当する日用品店舗等としては、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等があるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種の状況にある地域において、通常存在すると認められる建築物の用に供するものは認められるものであること。(別紙1「法第34条第1号の日用品店舗等の例示」参照)

(立地の条件)

本号該当の日用品店舗等の建築物の立地については、集落の区域であることを原則とする。

具体的には、申請地(おおむね中心点)から半径500メートル圏内(市街化調整区域内)に100戸以上の住宅(原則、社会福祉事業である入所施設は住宅としない。)があること。ただし、当該圏内にこの基準で許可された同種の店舗等がある場合は、1店舗につき100戸を加算した住戸数とする。

(開発区域の面積)

本号に該当する日用品店舗等の敷地面積について、地形上やむを得ないものを除き自動車修理工場、農機具修理工場及び漁業機器修理工場は1,000平方メートル以内、修理工場以外の店舗等は500平方メートル以内とする。また、必要に応じ分筆を求めるものとする。

(店舗等の面積)

本号に該当する日用品店舗等について、建物、駐車スペース、車両、機械器具置場、洗車場、商品保管スペース、敷地内通路など、土地利用計画上、敷地内で必要なものが適正に配置されるよう十分考慮されたものとし、修理工場以外の店舗等の延べ床面積は原則150平方メートル以内とする。

(その他)

本号に該当する日用品店舗等のうち、修理工場以外の店舗等のうち住居が併設されたいわゆる店舗併用住宅については、原則として店舗部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上であること。また、本号該当の建築物について、間口、看板、ショウウィンドウの設置等からみて、社会通念上店舗であることが明らかとなるようなものであること。

なお、本号該当の日用品店舗等の許可にあたっては、取扱品目、仕入先、販売計画等を記載した事業計画を申請書に添付すること。

2 市街化調整区域に存する鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物（法第34条第2号）

- (1) 鉱物の採鉱、運鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供するもの。
- (2) 当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業等に属する事業に係るもの。
- (3) 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設又は観光価値を維持するために必要な施設で客観的に判断して必要と認められるもの。

3 農林漁業用建築物（法第29条第1項第2号の政令で定める建築物以外のもの）又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物（法第34条第4号）

- (1) 当該市街化調整区域において、許可し得る建築物等としては、次に掲げるものが該当する。

畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業（農林水産物の貯蔵を目的とするもの）等の用に供するもの。

- (2) 農産物の処理加工等については、原材料が、主に当該市街化調整区域内において生産されたもので、かつ、当該生産地において速やかに処理又は加工する必要があること。
- (3) 開発区域又は予定建築物の敷地は、建築物の配置、製品の搬入経路、駐車場等、適正な土地利用が図られていること。
- (4) 建築物等の規模は、当該市街化調整区域内の農林水産物の生産量等を勘案して適切な規模であること。

また、施設の営業形態等から事務所部分が必要とみなされる場合は、併用のみで認めるものとし、最低限のものでなければならない。

- (5) 農業協同組合、漁業協同組合、任意組合及び集出荷業者等の集出荷用建築物として当該市街化調整区域において生産されるものの集出荷に供されるもの。

4 中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物若しくは第一種特定工作物（法第34条第6号）

- (1) 県が国又は中小企業基盤整備機構と一体となって助成するものでなければならず、県が中小企業事業団の貸付を受けて中小企業の店舗等の集団化事業に必要な資金の貸付を行ったり、逆に中小企業事業団が県から貸付を受けて中小企業の集団化事業を行ったりする場合は該当する。

5 市街化調整区域内の既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物等（法第34条第7号）

- (1) 「関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動の関連のことをいう。
- (2) 「密接な関連を有する」と認められるのは、自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を既存の工場に依存し、あるいは自己の生産物の50パーセント以上を当該既存の工場に原料又は部品として納入する等の強い関連がある場合をいう。なお、既存の工場における事業と密接な関連を有する事業の経営主体は、同一であると別であることを問わない。
- (3) 既存工場の事業の効率化に必要なか否かを具体的なケースによって判断することになるが、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず事業の量的拡大を伴う場合でもよい。
- (4) 密接な関連施設と認められる建築物の規模は、事業計画、作業工程を勘案して適切な規模であること。
- (5) 既存の工場に隣接するか否かは問わないが、市街化調整区域内にあえて立地すること及び事業の効率化を図ることに鑑み、既存の工場と同一の町区内、大字内等であること。
- (6) 密接な関連施設の規模、構造等が、周辺環境の保全上支障がないこと。

6 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物（法第34条第8号）

- (1) 事故等のリスクを勘案すると、市街化区域に比して低密度に土地利用がなされている市街化調整区域に立地することが認められているもの。
- (2) 政令で定める危険物とは、火薬類取締法第2条第1項の火薬類とする。
- (3) 政令で定める建築物等は、火薬類取締法第12条第1項の火薬庫である建築物等とする。

7 災害危険区域等その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種工作物（法第34条第8号の2）

- (1) 災害危険区域等の区域として政令（都市計画法施行令第29条の7）で定めるエリアに既に建っている建築物等が政令の定める区域外に移転する場合。
- (2) 移転後の建築物等の規模及び用途については、移転前の建築物等と同規模及び同用途であること。また、移転であることが前提であるため、移転前の建築物等を引き続き使用することは出来ない。

8 道路管理施設、休憩所、給油所等である建築物又は第一種特定工作物、火薬類取締法第2条第1項の火薬類の製造所である建築物（法第34条第9号）

(1) 「道路管理施設」とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

(2) 「休憩所」とは、次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 自動車の運転者のための休憩施設、いわゆるドライブインのことであり、モーテル等の宿泊施設及びアルコール類の提供を主とする店舗は含まれない。

イ 国道、県道等の主要な道路に接道していること。なお、幅員12メートル以上の市道を含む。ただし、佐賀県作成の一般交通量調査総括表（道路交通センサス）による平日昼間の12時間交通量が、5,000台以上の道路区間であること。市道についても同等の交通量があること。

ウ 施設の席数に見合う駐車スペースが確保されていること。テーブルはいす4席に車1台、カウンターはいす2席に車1台の割合で駐車場が確保されていること。なお、従業員の駐車場については当該駐車スペースと別に確保すること。

(3) 「給油所」とは、いわゆるガソリンスタンド、自動車用液化ガススタンド、水素スタンドを含み次に掲げる要件に該当するものをいう。

ア 国道、県道等の主要な道路に接道していること。なお、幅員12メートル以上の市道を含む。

イ 危険物取扱の規制に関する法律等に適合する施設であること。

9 地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物（法第34条第10号）

(1) 地区計画は、法第12条の5第1項第2号に規定する土地の区域のいずれかに該当し、かつ、次に掲げる類型のいずれかに適合するものとする。具体的には、**別紙2「佐賀市の市街化調整区域における地区計画運用基準」**のとおりとする。

ア 既存集落型

周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、一戸建て専用住宅等の立地誘導と建築物の形態・意匠等の規制、必要な公共・公益施設の整備等により、良好な居住環境の形成及び地域コミュニティの維持・活性化を図る。

イ 計画開発型

産業の振興その他都市機能の維持・増進を図るため、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ個別具体的な土地利用の方針が定められている地域において、方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る。

ウ 環境整備型

市街化調整区域内の集落及び既存住宅団地等において、不良な街区環境の形成を防止し、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・形成を図る。

【条例による立地基準 法第34条第11号】

「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」

「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施行規則」

10 50戸連たん制度【 条例による立地基準 】(条例第2条、第3条、第4条)

※法第34条第11号

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から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五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの。

(1) 予定建築物の最低敷地面積

※条例

第2条 法第33条第4項の規定により、次条第1項に規定する土地の区域における予定建築物の最低敷地面積は、250平方メートルとする。ただし、開発区域の規模、形状、周辺の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市長が認めるときは、この限りでない。

ア ただし書については、申請地が既存建築物の敷地、公共用地、農振農用地区域に囲まれていること等により、250平方メートル以上の敷地を確保することができない場合は、原則として200平方メートル以上あれば認めることとする。（通過交通量が伴わない小規模な日用品店舗の場合も同様に取り扱う。）

また、分譲宅地において、申請地の地形形状又は公共施設の配置計画上の理由から、一区画の敷地面積を250平方メートル以上にすることが、むしろ法第33条の技術基準に支障があると認められる場合は、原則として一区画に限り200平方メートル以上あれば認めることとする。

(2) 土地の区域等

※条例

第3条 法第34条第11号の規定により条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

- (1) 規則で定める建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内(自然的社会的諸条件を勘案してこれによることが適当でないと市長が認めるときは、規則で定める範囲)に位置する建築物(市街化区域内に存するものを含む。)がおおむね50以上連たんしている区域(当該区域内の任意の建築物(市街化調整区域内に存するものに限る。)の敷地からの距離が50メートル以内に位置する土地を含む。)内の5,000平方メートル未満の土地の区域

※条例施行規則

第3条 条例第3条第1項第1号に規定する規則で定める建築物は、平成20年7月1日(川副町、東与賀町及び久保田町の区域におけるものにあつては、平成22年10月1日)に現に存する建築物(車庫、物置その他の附属建築物を伴う建築物は、これらを含め一の建築物とする。)とする。

第4条 条例第3条第1項第1号に規定する規則で定める範囲は、建築物の敷地相互間の距離が60メートル以内とする。

ア 条例及び施行規則第4条の自然的社会的諸条件を勘案した場合の敷地相互間60メートル以内の適用については、河川、山林、高速道路等が存在するために地理的条件が不利となり、50メートル以内での集落構成が困難であった場合など、「自然的条件」を満たし、かつ、同一の字、町内会組織、小学校区等の生活圏単位のほか、住民の日常生活に密接に関連する生活利便施設、公益的施設又は利用交通施設の利用形態の共通性等に照らし、「社会的条件」を満たすものと総合的に判断できる場合に適用する。

イ 任意の建築物の敷地からの距離が50メートル以内に申請地の8割以上の面積が含まれることとする。この規定は、いびつな形の土地や狭小な土地が残ることを防ぐためのものであり、その適用の判断については、その都度行うこととする。

なお、「任意の建築物の敷地」とは、市街化調整区域内に存するものに限られるため、市街化区域内に存する建築物の敷地から50メートルラインが生じる訳ではない。また、申請地内に建築物が存する場合で、当該敷地内のすべての建築物又は敷地について建築基準法、農地法等の他の法律に違反している場合、「規則で定める建築物」に該当しないものとする。

ウ 佐賀都市計画区域を越えた建築物は連たんとして認めない。

(3) 接続道路

※条例

第3条

- (2) 環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないものとして規則で定める道路に接している土地の区域

※条例施行規則

第5条 条例第3条第1項第2号に規定する規則で定める道路は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める道路とする。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

- (1) 予定建築物の用途が条例第4条第1号又は第2号に規定する用途のとき 幅員4メートル以上の道路に接続している道路で当該幅員4メートル以上の道路から予定建築物の敷地までの区間が幅員4メートル以上であるもの
- (2) 予定建築物の用途が条例第4条第3号に規定する用途のとき 幅員6メートル以上の道路に接続している道路で当該幅員6メートル以上の道路から予定建築物の敷地までの区間が幅員6メートル以上であるもの

ア 予定地の接する道路（前面道路）が相当規模の幅員を有する道路（接続先道路）に接続していなければならない。

イ 一戸建ての専用住宅及び兼用住宅を建築する場合の前面道路の幅員は、原則4メートル以上とする。ただし、橋梁部分については、小区間に限られるため幅員4メートル未満でも足りるものとする。

ウ 日用品店舗（第二種低層住居専用地域に建築できる日用品店舗）を建築する場合の前面道路の幅員は、原則6メートル以上とする。ただし、橋梁部分については、小区間に限られるため幅員6メートル未満でも足りるものとする。

※上記「イ」と「ウ」の橋梁部分の最低有効幅員は2.5m以上とする。

(4) 除外区域

※条例

第3条

- (3) 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域として規則で定めるものを含まない土地の区域(以下「除外区域以外の区域」という。)

※条例施行規則

第6条 条例第3条第1項第3号に規定する規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域
- (2) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (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(平成12年法律第57号)第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
- (4) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域であって住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (6) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める土地の区域

ア 規則第6条第3号に該当する土地については、原則として除外区域となる。

なお、土地に接する避難道路部分が土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に該当する場合は、土地(申請地)全体を除外地区として扱う。ただし、土地に接する道路が複数あり、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に該当しない避難道路が確保できる場合は、この限りではない。

また、次のいずれかに掲げる土地の区域については、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。(※土砂災害特別警戒区域を除く)

(ア) 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域。

ただし、国県市等において整備されたものであること。

(イ) 指定避難場所への確実な避難や(ア)と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。具体的には次の要件を共に満たす土地の区域とする。

- a 自治会等において自主防災組織等が結成されている土地の区域。
- b 防災行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、安全な避難行動が出来る

と判断できる土地の区域。

※自治会等とは単位自治会や班単位の組織及びまちづくり協議会など、一定の地域で組織されているものを指す。

※自主防災組織等とは、佐賀市に認定を受けた自主防災組織に加えて、自治会等の組織で設置されている水防団など、自主防災組織と同等の機能を有する地域防災組織を指す。

イ 規則第6条第4号に該当する土地については、原則として除外区域となる。

ただし、次のいずれかに掲げる土地の区域については、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

(ア) 建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等、安全上及び避難上の対策がされている土地の区域。

(イ) 指定避難場所への確実な避難や(ア)と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域。具体的には次の要件を共に満たす土地の区域とする。

a 自治会等において自主防災組織等が結成されている土地の区域。

b 防災行動計画(マイ・タイムライン)を作成し、安全な避難行動が出来ると判断できる土地の区域。

※自治会等とは、単位自治会や班単位の組織及びまちづくり協議会など、一定の地域で組織されているものを指す。

※自主防災組織等とは、佐賀市に認定を受けた自主防災組織に加えて、自治会等の組織で設置されている水防団など、自主防災組織と同等の機能を有する地域防災組織を指す。

ウ 規則第6条第5号について、条例施行日(川副町、東与賀町及び久保田町にあっては平成22年10月1日)以後に農用地区域でなくなった土地については、原則、農用地区域とみなす。

ただし、次のいずれかにより農用地区域でなくなった場合はこの限りでない。

(ア) 農業振興地域整備計画の見直しにより農用地区域でなくなった場合。

(イ) 農用地区域でなくなり適法な土地利用が行われた土地で、農用地区域でなくなった日から7年以上経過した場合。

エ 規則第6条第7号の市長が必要と認める土地の区域は、次の法令等により規制が想定される区域とする。

(ア) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域

(イ) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定により指定された史跡、名称又は天然記念物(カササギを除く)に係る土地の区域

(ウ) 佐賀県文化財保護条例(昭和51年佐賀県条例第22号)第32条第1項の規定により指定された佐賀県史跡、佐賀県名勝又は佐賀県天然記念物に係る土

地の区域

- (エ) 佐賀市文化財保護条例（平成17年佐賀市条例第215号）第32条第1項の規定により指定された佐賀市史跡、佐賀市名勝又は佐賀市天然記念物に係る土地の区域
 - (オ) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第13条第1項に規定する国立公園及び国定公園内の特別地域
 - (カ) 佐賀県立自然公園条例（昭和33年佐賀県条例第50号）第13条第1項の規定により指定された特別地域
 - (キ) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境保全地域の特別地区
 - (ク) 佐賀県環境の保全と創造に関する条例（平成14年佐賀県条例第48号）第47条第1項に規定する県自然環境保全地域及び第50条第1項に規定する県自然環境保全地域の特別地区
 - (ケ) 佐賀市みどりあふれるまちづくり条例（平成20年佐賀市条例第6号）第17条第1項の規定により指定されたみどり保全地区
- (5) 当該土地の区域における建築物の高さは、10メートル以下とする。
- (6) 予定建築物の用途

※条例

第4条 法第34条第11号の規定により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あると認められる用途は、次に掲げる用途以外の用途とする。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に掲げる建築物で一戸建ての専用住宅
- (2) 建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる建築物
- (3) 建築基準法別表第2（ろ）項第2号に掲げる建築物

予定建築物の用途は以下のとおり。

- ア 第1号は第一種低層住居専用地域に建築することができる一戸建ての専用住宅（借家を含む）
 - イ 第2号は第一種低層住居専用地域に建築することができる兼用住宅（延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、店舗等に係る部分の床面積が50平方メートル以内であること。）
 - ウ 第3号は第二種低層住居専用地域に建築することができる日用品店舗（床面積150平方メートル以内）
- (7) 本条例では、最低敷地面積及び最高敷地面積を定めているため、必要に応じて分筆を求める場合もある。

【条例による立地基準 法第34条第12号】

「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」

「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施行規則」

1.1 分家住宅【 条例による立地基準 】(法第34条第12号、条例第5条第1号)

〈12号共通〉除外区域

※条例

第5条 法第34条第12号の規定により定める開発行為は、市街化調整区域のうち除外区域以外の区域で行う開発行為であって、次の各号のいずれかに該当するものとする。

※除外区域については、「1050戸連たん制度」の「(4) 除外区域」を参照してください。

(1) 予定地の所有者（本家）等の要件

※条例（抜粋）

第5条

- (1) 市街化調整区域内で開発行為を予定している土地(以下「予定地」という。)を区域区分に関する都市計画の決定の日(以下「区域区分の日」という。)前から引き続き所有する者、予定地を当該引き続き所有する者から区域区分の日以後に相続により取得し引き続き所有する者その他規則で定める者

※条例施行規則

第7条

条例第5条第1号に規定する予定地を区域区分の日前から引き続き所有する者、予定地を当該引き続き所有する者から区域区分の日以後に相続により取得し引き続き所有する者その他規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 区域区分の日前に予定地を相続又は贈与により取得し引き続き所有する者の当該相続又は贈与に係る被相続人又は贈与者(以下「予定地を取得した親族の被相続人等」という。)
- (2) 区域区分の日前から引き続き所有する者(以下「当初所有者」という。)から区域区分の日以後に予定地を取得した親族の被相続人等
- (3) 当初所有者から区域区分の日以後に相続により取得した者から予定地を取得した親族の被相続人等

- (4) 農業振興地域の整備に関する法律の規定による農業振興地域内にある土地の交換分合により区域区分の日以後に取得した予定地にあつては、次のいずれかに該当する者
- ア 当該交換分合により取得した予定地の従前の土地(以下「交換従前地」という。)を区域区分の日前から当該交換文豪の日まで引き続き所有する者
 - イ 交換従前地を区域区分の日前から引き続き所有する者から区域区分の日以後に相続により取得し、当該交換分合の日まで引き続き所有する者
 - ウ 区域区分の日前に交換従前地を相続又は贈与により取得し当該交換分合の日まで引き続き所有する者の当該相続又は贈与に係る被相続人又は贈与者(以下「交換従前地を取得した親族の被相続人等」という。)
 - エ 当初所有者から区域区分の日以後に交換従前地を取得した親族の被相続人等
 - オ 当初所有者から区域区分の日以後に相続により取得した者から交換従前地を取得した親族の被相続人等
- (5) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に規定する収用事業の替地として取得した予定地にあつては、次のいずれかに該当する者
- ア 当該収用事業の対象となった土地(以下「収用地」という。)を区域区分の日前から当該収用の裁決の日まで引き続き所有する者
 - イ 収用地を区域区分の日前から引き続き所有する者から区域区分の日以後に相続により取得し、当該収用の裁決の日まで引き続き所有する者
 - ウ 区域区分の日前に収用地を相続又は贈与により取得し当該収用の裁決の日まで引き続き所有する者の当該相続又は贈与に係る被相続人又は贈与者(以下「収用地を取得した親族の被相続人等」という。)
 - エ 当初所有者から区域区分の日以後に収用地を取得した親族の被相続人等
 - オ 当初所有者から区域区分の日以後に相続により取得した者から収用地を取得した親族の被相続人等

(2) 予定地の所有者(本家)等の居住要件

※条例(抜粋)

第5条

- (1) 当該市街化調整区域内の住宅で自己の所有するものに区域区分の日前から引き続き居住する者、当該住宅を区域区分の日以後に相続により取得し引き続き居住する者その他規則で定める者

※条例施行規則

第8条

条例第5条第1号に規定する市街化調整区域内の住宅で自己の所有するものに区域区分の日前から引き続き居住する者、当該住宅を区域区分の日以後に相続により取得し引き続き居住する者その他規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 予定地と近接した市街化調整区域以外の区域内の住宅で自己の所有するものに居住する者
- (2) 区域区分の日以後に当該市街化調整区域内で自己の所有する住宅を移転し引き続き居住する者又は当該引き続き居住する者から当該住宅を相続により取得し引き続き居住する者
- (3) 区域区分の日以後に当該市街化調整区域以外の区域から当該市街化調整区域に自己の所有する住宅を移転し引き続き居住する者又は当該引き続き居住する者から当該住宅を相続により取得し引き続き居住する者

(3) 分家の要件

ア 分家する者と予定地所有者（本家）等との同居要件

※条例（抜粋）

第5条

- (1) それらの者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族のうち、それらの者と同居している者又は以前に同居していた者)

イ 分家する者の予定地に係る権利の要件

※条例（抜粋）

第5条

- (1) 相続又は贈与により予定地の所有権を取得する権利を有するものその他規則で定めるものに限る。

※条例施行規則

第9条

条例第5条第1号に規定するその他規則で定めるものは、予定地を相続又は贈与により取得し引き続き所有する者とする。

(4) 本家及び分家する者の土地の所有要件

※条例（抜粋）

第5条

- (1) 居住する者その他規則で定める者及びそれらの者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する親族(中略)が本市の区域内に建築可能な土地を所有していない場合)

ア 「建築可能な土地を所有していない。」とは、当該都市計画区域の市街化区域に、宅地として利用可能な土地を有していないこととする。

なお、地形、面積、道路等の条件等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。

(5) 土地の面積等の要件

※条例（抜粋）

第5条

- (1) 予定地その他の規則で定める土地

※条例施行規則

第10条

条例第5条第1号に規定する予定地その他の規則で定める土地は、面積が500平方メートル以下の予定地とする。ただし、次に掲げる土地については、この限りでない。

- (1) 予定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る場合に、同法第43条第1項の規定に適合させるためその通路として利用する土地
- (2) 面積を500平方メートル以下とするため予定地を分割した場合に、その残地が著しく狭小となり、かつ、当該残地と一体として利用できる自己の所有する土地が隣接していない予定地
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める土地

ア 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(交換分合した土地又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。

イ 分家住宅は自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅(新規の住宅の確保が必要と認められる場合に限る。)であり、本家を継ぐ者が存在することとする。

12 収用移転【 条例による立地基準 】

(法第34条第12号、条例第5条第2号)

〈12号共通〉除外区域

※条例

第5条

法第34条第12号の規定により定める開発行為は、市街化調整区域のうち除外区域以外の区域で行う開発行為であって、次の各号のいずれかに該当するものとする。

※除外区域については、「1050戸連たん制度の(4)除外区域」を参照してください。

(1) 要件

※条例

第5条

(2) 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に規定する事業の施行により建築物を移転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、規則で定める用途、規模等の建築物を建築する目的で行う開発行為

※条例施行規則

第11条

条例第5条第2号に規定する規則で定める用途、規模等の建築物は、次の各号のいずれにも該当する建築物とする。

- (1) 建築物の用途は、移転しなければならなくなった建築物(以下「収用対象建築物」という。)と同一の用途として市長が認めるものであること。
- (2) 建築物の敷地の面積は、収用対象建築物の敷地面積の1.5倍又は330平方メートル以下であること。
- (3) 建築物は、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - ア 市街化調整区域内の建築物の敷地の収用に伴い建築するもの
 - イ 替地による補償により提供された土地に建築するもの
 - ウ 収用に係る土地の所有者が当該収用前から所有する市街化調整区域内の適切な土地に建築するもの
 - エ アからウまでに掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの
- (4) 開発者は、収用対象建築物の所有者であること。ただし、収用対象建築物の所有者と当該収用対象建築物の敷地の所有者又は当該収用対象建築物の使用人が異なり複数の権利者が存する場合等これによることが適当でないときは、市長が認める者であること。

1 3 既存宅地制度廃止に伴う救済措置【 条例による立地基準 】

(法第34条第12号、条例第5条第3号)

〈12号共通〉除外区域

※条例

第5条

法第34条第12号の規定により定める開発行為は、市街化調整区域のうち除外区域以外の区域で行う開発行為であって、次の各号のいずれかに該当するものとする。

※除外区域については、「1050戸連たん制度の(4)除外区域」を参照してください。

(1) 要件

※条例

第5条

(3) 区域区分の日前から既に宅地であった土地その他規則で定める土地において、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物その他の規則で定める建築物を建築する目的で行う開発行為

※条例施行規則

第12条

条例第5条第3号に規定するその他規則で定める土地は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成12年法律第73号)第1条の規定による改正前の都市計画法(昭和43年法律第100号)第43条第1項第6号ロの規定に基づき知事又は市長の確認を受けた土地その他市長が認める土地とする。

第13条

条例第5条第3号に規定する建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物その他の規則で定める建築物は、建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物で高さ10メートル以下のものとする。ただし、周辺の土地利用の状況、都市施設の整備状況等を勘案して特にやむを得ないと市長が認めるときは、この限りでない。

ア 「既に宅地であった土地」とは、申請地が、市街化調整区域に関する都市計画決定の日(以下「線引き」という。)以前から、土地登記簿謄本における地目が宅地であるものとする。

ただし、次に掲げる事項等を総合的に勘案し、線引き以前から宅地であった旨を客観的に証することができる土地を含むものとする。

(ア) 固定資産税が宅地並み課税されているもの

- (イ) 建物登記がされているもの
 - (ウ) 建物課税がされているもの
 - (エ) 宅地を目的として農地転用の許可を受け造成され、地目の変更が行われていないもので次のいずれかに該当するもの
 - a 線引き前に建築確認を受けているもの
 - b 建物登記が線引き後2年以内にされていること
 - c 宅地課税又は建物課税が線引きの翌々年までに行われているもの
 - (オ) 建築基準法に基づく道路位置の指定を受け、敷地割計画図に示された区域内で造成されているもの
 - (カ) その他行政機関等から交付された証明書等
- イ 区域区分の日前から既に宅地であった土地（既存宅地）が、地形状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る場合に、同法第43条第1項の規定に適合させるため、最小限度の範囲で通路又は開発道路の整備を認めることとする。
- ウ 分譲住宅を計画する場合において、申請地の地形上又は公共施設の配置計画上の理由から、既存宅地内のみで計画することが、むしろ法第33条の技術基準に照らし支障があると認められる場合に、最小限度の範囲でその公共施設用地として既存宅地以外の土地を含めることができる。（開発道路の角切り部分、里道、水路の付け替え部分等）

1.4 既存権利者の開発行為（法第34条第13号）

- (1) 本号でいう権利は、土地の所有権又は所有権以外の土地利用に関する権利をいい、借地権又は地上権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。また、仮登記、仮契約、売買予約等は、ここにいう本来の権利ではないから当然該当しない。

権利の取得（設定）は、当該地が市街化調整区域に指定され、又は変更される前に行われていることが必要で、開発行為を行うため農地法第4条又は第5条の規定による許可を受けなければならない場合は、市街化調整区域となる前に農地転用の許可を受けていなければならない。

- (2) 「自己の居住又は業務の用に供する」とは、個人が自分が住むための専用住宅を建てる場合や企業が自社の工場を建てる場合のことで、分譲住宅、社員用住宅、貸し店舗、共同住宅、有料老人ホーム等はこれに含まれない。
- (3) 本号により許可を受けるためには、省令第28条各号に定める事項を記載した既存権利者の届出書を当該地が市街化調整区域に指定又は変更された日から6箇月以内に市長に届け出なければならない。
- (4) 本号により許可を受けて行う開発行為は、原則として、当該地が市街化調整区域に指定又は変更されてから5年以内に完了するものでなければならない。
- (5) 本号の届出をした者の相続人その他の一般承継人に限り、本号の届出を行った者の地位を承継することができる。
- (6) 土地の権利を有している者（既存権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建築をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築しようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、建築しようとする者から法第29条（又は法第43条第1項）の許可申請をすることができる。
- (7) 小規模の法人であって、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一家族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地（個人名で既存の権利の届出）に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第一種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、当該法人から許可申請をすることができる。

また、これらの法人が権利を有する土地（法人名で既存の権利の届出）に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物を建設をしようとする（個人が確認申請者ならび許可申請者）場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

15 開発審査会の議を経て認められる開発行為（法第34条第14号）

法第34条第1号から13号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、許可を受けるためには、開発審査会の議を経る必要があるが、開発審査会へ付議する建築物として次のいずれかに該当するものとする。具体的な審査基準については、**別紙3「佐賀市開発審査会付議基準」**のとおりとする。

- (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平方メートル以下のもの）
- (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平方メートル以下のもの）
 - イ 分家住宅（開発面積おおむね500平方メートル以下のもの）
 - ウ 小規模な工場等（開発面積1,000平方メートル以下のもの）
 - エ 公営住宅

※指定既存集落：佐賀市18集落（久保泉地区ほか17地区）、大和町2集落（川上地区、上戸田地区）、諸富町2集落（太田地区、橋津地区）
- (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。
- (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
 - ア 露天での土地利用を主目的とした資材置場等
 - イ 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平方メートル以下）
 - ウ 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
 - エ 既存権利の未行使に係る救済措置
 - オ 既存権利の未届けに係る救済措置
 - カ 公共事業により建築物の建築が困難であるもの
 - キ 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
 - ク 風力発電機及び太陽光発電設備等の管理施設及び変電設備。
 - ケ 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