

「開発許可の手引き」対照表

頁	改正前	頁	改正後
表紙	<p style="text-align: center;">開発許可の手引き</p> <p style="text-align: center;"><u>令和4年（2022年）11月</u></p> <p style="text-align: center;">佐賀県 県土整備部 まちづくり課</p>	表紙	<p style="text-align: center;">開発許可の手引き</p> <p style="text-align: center;"><u>令和5年（2023年）3月</u></p> <p style="text-align: center;">佐賀県 県土整備部 まちづくり課</p>
	<p>佐賀県の都市計画区域状況【<u>令和3年9月1日現在</u>】</p> <p><図は省略></p>		<p>佐賀県の都市計画区域状況【<u>令和5年3月1日現在</u>】</p> <p><図は省略> ※図を更新</p>
	<p>都市計画区域及び準都市計画区域の現況表</p> <p><表は省略></p>		<p>都市計画区域及び準都市計画区域の現況表</p> <p><表は省略> ※データを更新</p>
3	<p>第2 開発許可</p> <p>1. 開発行為の定義（法律 第4条第12項）</p> <p><u>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）</u></p>	3	<p>第2 開発許可</p> <p>1. 開発行為の定義（法律 第4条第12項）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>法律 第4条第12項</p> <p><u>この法律において「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なう土地の区画形質の変更をいう。</u></p> </div> <p>(1) <u>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</u> <u>土地の区画形質の変更が、主として建築物の建築又は特定工</u></p>

	<p><u>(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</u></p>	<p>は除く。)</p> <p><u>② 部分的な造成工事（敷地乗り入れ口のみ造成等）</u></p> <p><u>③ 建築物の建築又は特定工作物の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）</u></p> <p><u>④ 擁壁の撤去・設置・補強（敷地の高さ変更が50cm以下の場合に限る。）</u></p> <p><u>⑤ がけ面の擁壁の撤去・設置・補強</u></p> <p>ウ 質の変更</p> <p><u>土地の質とは、土地の性質のことです。土地の性質の変更とは、農地、山林など宅地以外の土地を宅地とする行為です。土地の性質の変更に該当するかどうかについては、土地の利用状況や登記簿上の地目等を参考に総合的に判断します。</u></p> <p><u>例えば、現在宅地利用している雑種地や農地等の土地において、単に登記簿上の地目を雑種地や農地等から宅地に変更する場合は性質の変更には該当しません。</u></p>
<p>3</p>	<p><u>(参考) 特定工作物の定義（法律 第4条11項、政令 第1条）</u></p> <p><u>① 第一種特定工作物とは</u> <u>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</u></p> <p><u>② 第二種特定工作物とは</u></p>	<p>6</p> <p><u>3. 特定工作物の建設の定義（法律 第4条11項、政令 第1条）</u></p> <p><u>「特定工作物」は、第一種特定工作物と第二種特定工作物に分けられます。</u></p> <p><u>(1) 第一種特定工作物</u> <u>コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で、令第1条第1項に定めるものをいいます。</u></p> <p><u>①コンクリートプラント</u> <u>②アスファルトプラント</u> <u>③クラッシャープラント</u> <u>④危険物の貯蔵又は処理に供する工作物</u></p> <p><u>(2) 第二種特定工作物</u></p>

「開発許可の手引き」 対照表

	<p><u>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）</u></p>		<p><u>ゴルフコースその他令第1条第2項で定めるものをいいます。</u></p> <p><u>①ゴルフコース（規模の大小を問わない）</u> <u>②1ヘクタール以上の運動・レジャー施設（野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、サーキットなど）</u> <u>③1ヘクタール以上の墓園</u></p> <p><u>工作物ではあるものの、運動・レジャー施設とはいえない博物館法に規定する施設や、工作物ではないキャンプ場、ピクニック緑地、スキー場、マリーナなどは第二種特定工作物に該当しません。</u></p> <p><u>第二種特定工作物に併設される附属建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上不可分一体のものであれば、第二種特定工作物の一部分として扱います（利用上及び管理上通常必要とされる最小限の建築物に限ります。）。したがって、附属建築物の建築を目的とするものとして、開発許可を受ける必要はありません。</u></p>
<p>3</p>	<p><u>なお、次の場合は開発行為には該当しません。（図2参照）</u></p> <p><u>(1) 単なる分合筆による権利区画の変更</u> <u>(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）</u> <u>(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）</u> <u>(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</u></p>	<p>3</p>	<p>【※3ページの開発行為の定義の文章の中に溶け込み】</p>
<p>4</p>	<p><u>(図1) 開発行為に該当する場合の例</u> <u><図省略></u></p>	<p>4</p>	<p>開発行為に該当する場合の例 <図省略></p>

	<p>(図2) 開発行為に該当しない場合の例 <図省略></p>		<p>開発行為に該当しない場合の例 <図省略></p>
<p>新設</p>		<p>5</p>	<p>2. 建築物の建築の定義 (法律 第4条第10項)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>法律 第4条第10項 <u>この法律において「建築物」とは建築基準法第2条第1号に定める建築物を、「建築」とは同条第13号に定める建築をいう。</u></p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>建築基準法 第2条第1号 (建築物) 第2条第13号 (建築) <u>この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</u></p> <p>一 <u>建築物</u> <u>土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)</u>をいい、<u>建築設備を含むものとする。</u></p> <p>十三 <u>建築</u> <u>建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。</u></p> </div>

		<p>(1) <u>建築物</u> <u>建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根と柱又は屋根と壁を有する等の条件を満たすものをいい、その附属施設、建築設備を含みます。</u></p> <p>(2) <u>建築</u> <u>建築とは、建築物の新築、増築、改築、移転をいいます。</u></p> <p><u>ア 新築</u> <u>新築とは、新たに建築物を建築することです。増築、改築及び移転に該当しない場合は新築として扱います。</u></p> <p><u>イ 増築</u> <u>増築とは、既存の建築物の床面積を増加させることです。</u> <u>また、既存建築物と一体と認められない建築物を建築する場合は、敷地の分割が必要となるため、新築として扱います。</u></p> <p><u>ウ 改築</u> <u>改築とは、既存建築物の全部若しくは一部を除却し、又は建築物の全部若しくは一部が災害等によって滅失した後、引き続き同一敷地内において、これと規模、構造及び用途の著しく異なるものを建築することをいいます。</u> <u>なお、従前の建築物と規模、構造及び用途が著しく異なる場合には、改築ではなく新築として扱います。</u></p> <p><u>エ 移転</u> <u>移転とは、同一の敷地内で建築物を移すことです。他の敷地に移す場合は移転ではなく、新築又は増築として扱います。</u></p>
5	<p>2. 許可を要する開発行為（法律 第29条） <u>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。</u></p>	<p>7 6. 許可を要する開発行為（法律 第29条） <u>次の表に掲げる開発行為をしようとする場合、知事（佐賀市については佐賀市長）の許可が必要です。</u></p>

「開発許可の手引き」 対照表

区 分	許可が必要な開発 <u>区域</u> <u>面積</u>	区 分	許可が必要な開 発行為の規模 (建築物・第一 種特定工作物)	許可が必要な開発行為 の規模 (第二種特定工作物)	
線引都市計 画区域	市街化区域	線引都 市計画 区域	市街 化区 域	1,000㎡以上	
	市街化調整区域※	線引都 市計画 区域	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	非線引都市計画 区域・準都市計 画区域	3,000㎡以上	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>ゴルフコース</u> (規模の大小を問わな い) ・ <u>1ha以上の運動・レ ジャー施設、墓園</u> 	
都市計画区域外・準都市計画区 域外	1ha (10,000㎡) 以上	都市計画区域 外・準都市計画 区域外	1 ha (10,000 ㎡) 以上		
※開発行為は原則禁止					
5	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)		7	7. 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) <u>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。</u>		(1) 「6. 許可を要する開発行為」の表中の規模未満の開発 行為 (法第29条第1項第1号)			
(注) <u>市街化調整区域の場合はこの規定の適用はありません。</u>		開発許可制度を適用する必要性、効果及び開発者の負担等を 勘案して、一定規模未満の開発行為が、開発許可の適用除外と されています。			
(2) <u>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㎡未満のもの。</u>		(2) <u>市街化区域以外で行う農林漁業のために使用する以下 に掲げる一定の建築物、又はその従事者の住宅のための開発行 為 (法第29条第1項第2号、第2項第1号)</u>			
(3) <u>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</u>					

	<p><u>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㎡以内の農林漁業用建築物）</u></p>	<p><u>市街化区域以外で農林漁業に従事している者が、業務や居住の用に供する建築物に係る開発行為は、都市計画と農林漁業との適正な調整という見地からやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないため、開発許可の適用除外とされています。</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>※ 開発許可を要しない建築物</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>○ 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物（農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設の用に供する建築物等）</u> <u>○ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物（物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設の用に供する建築物等）</u> <u>○ 家畜診療の用に供する建築物</u> <u>○ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物</u> <u>○ その他の農林漁業の用に供する建築面積が90㎡以内の建築物（日本標準産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲内に限る。）</u> </div> <p><u>ア 農林漁業の範囲</u> <u>農林漁業とは、日本産業分類A－農業、林業、B－漁業の範囲をいい、生業として行われない家庭菜園などは該当しません。</u></p> <p><u>イ 農林漁業従事者の範囲</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>① 農業の場合は、耕作面積が1,000㎡（10アール）以上</u>
--	---	---

		<p>の者。</p> <p>② 被傭者・従業者は含みますが、臨時的従業者と認められるものは含まれません。</p> <p>③ 世帯員のうちの1人以上の者がこれらの業務に従事していること。</p> <p>【参考】農林漁業従事者の住宅のための開発行為に係る確認資料</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1240 507 1464 545">確認する内容</th> <th data-bbox="1464 507 2024 545">確認する資料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1240 545 1464 660">建築しようとする土地に関すること</td> <td data-bbox="1464 545 2024 660">○ 土地の登記事項証明書</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1240 660 1464 1123">開発行為者が農林水産業従事者であること</td> <td data-bbox="1464 660 2024 1123">○ 耕作証明書、漁業・林業組合等の長による証明書など農林漁業従事者であることが確認できる資料 ※ 耕作証明書の耕作者氏名が開発行為者と異なる場合は、住民票等、耕作者との関係を証明する書類により、同居を確認します。 ○ 被傭者又は従業者の場合は、年間60日以上農林水産業に従事していることや、雇用されている法人等に3年以上在籍していること等、継続的に農業を営んでいることが確認できる資料</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1240 1123 1464 1353">耕作面積が1,000㎡(10アール)以上であること(農業の場合に限る。)</td> <td data-bbox="1464 1123 2024 1353">○ 耕作証明書 ○ 被傭者又は従業者の場合は、雇用されている法人により発行される耕作面積の証明書等</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 上記の他にも必要と認められる資料の提出をお願いするこ</p>	確認する内容	確認する資料	建築しようとする土地に関すること	○ 土地の登記事項証明書	開発行為者が農林水産業従事者であること	○ 耕作証明書、漁業・林業組合等の長による証明書など農林漁業従事者であることが確認できる資料 ※ 耕作証明書の耕作者氏名が開発行為者と異なる場合は、住民票等、耕作者との関係を証明する書類により、同居を確認します。 ○ 被傭者又は従業者の場合は、年間60日以上農林水産業に従事していることや、雇用されている法人等に3年以上在籍していること等、継続的に農業を営んでいることが確認できる資料	耕作面積が1,000㎡(10アール)以上であること(農業の場合に限る。)	○ 耕作証明書 ○ 被傭者又は従業者の場合は、雇用されている法人により発行される耕作面積の証明書等
確認する内容	確認する資料									
建築しようとする土地に関すること	○ 土地の登記事項証明書									
開発行為者が農林水産業従事者であること	○ 耕作証明書、漁業・林業組合等の長による証明書など農林漁業従事者であることが確認できる資料 ※ 耕作証明書の耕作者氏名が開発行為者と異なる場合は、住民票等、耕作者との関係を証明する書類により、同居を確認します。 ○ 被傭者又は従業者の場合は、年間60日以上農林水産業に従事していることや、雇用されている法人等に3年以上在籍していること等、継続的に農業を営んでいることが確認できる資料									
耕作面積が1,000㎡(10アール)以上であること(農業の場合に限る。)	○ 耕作証明書 ○ 被傭者又は従業者の場合は、雇用されている法人により発行される耕作面積の証明書等									

<p>(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 <u>(例一都市公園法第2条第2項に規定する公園施設である建築物)</u></p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p><u>とがあります。</u></p> <p>(3) 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 <u>(法第29条第3号)</u> <u>公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令第21条で定める建築物に係る開発行為は、開発許可の適用除外とされています。</u></p> <p>9 (4) 都市計画事業・土地区画整理事業等として行う開発行為 <u>(法第29条第4号～第8号)</u> <u>それぞれ、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法及び密集市街地における防災街区の整備に関する法律において、都市計画上十分な監督のもとに行われるので、開発許可の適用除外とされています。</u></p> <p><u>(5) 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為 (法第29条第9号)</u></p> <p><u>※(3)～(5)について、許可を要しない開発行為かどうかの確認については、建築物が、法律・政令に定められている建築物に該当することが確認できる許可証等の写し等により行います。</u></p> <p>(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 <u>(法第29条第10号)</u> <u>応急措置として開発行為を早急に行う必要があり、やむを得ないと認められるため、開発許可の適用除外とされています。</u></p>
---	---

<p>(7) 簡易な開発行為</p> <p>ア 仮設建築物の建築</p> <p>イ 車庫・物置・その他の付属建築物の建築</p> <p>ウ 増築で増築部分の床面積の合計が10㎡以内のもの</p> <p>エ 改築で用途の変更を伴わないもの</p>	<p><u>(7) 通常の管理行為、軽易な行為等（法第29条第11号）</u></p> <p><u>通常の管理行為、軽易な行為は、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれがないため、開発許可の適用除外とされています。</u></p> <p>ア 仮設建築物の建築又は土木事業等に一時的に使用するための<u>第一種特定工作物の建設</u></p> <p><u>長期にわたって存するものではなく、一時的な使用の後に除却されることが明らかなものをいいます。</u></p> <p>イ 車庫・物置・その他の<u>附属建築物の建築</u></p> <p><u>附属建築物とは、主たる建築物に附属して建築される用途上不可分な規模の小さい建築物をいいます。</u></p> <p><u>附属建築物に該当するかどうかについては、用途、規模、機能、建築基準法上の取扱等から総合的に判断します。 ※ 規模については、主たる建築物の規模とのバランスで判断します。</u></p> <p>ウ 増築で増築部分の床面積の合計が10㎡以内のもの</p> <p>エ 改築で用途の変更を伴わないもの</p> <p><u>ほぼ同一の敷地において従前の建築物とほぼ同一の規模（床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計のそれぞれの1.5倍以下である場合に限る。）、構造及び用途を有する建築物を建築することをいいます。</u></p> <p>【市街化調整区域における増改築（上記エ）の取扱】</p> <p><u>以下の要件に該当する場合、都市計画法上の許可は必要ありません。</u></p> <p><u>①増改築予定の建築物に関する要件（適法に建築され、現在も適法に使用されていること。）</u></p> <p>イ 以下のいずれかに該当する必要があります。</p> <p><u>・市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から存する建築物</u></p>
--	--

		<p>・<u>線引き以後に都市計画法に適合して建築された建築物</u> <u>(例：開発許可を受けて建築されたもの、農林漁業従事者の住宅のように許可不要で建築されたもの、許可不要で改築されたもの)</u></p> <p>ロ <u>増改築予定地に現に建築物があること（更地ではないこと）。</u>ただし、当該地に建っていた建築物を既に取り壊している場合であっても、開発行為に係る工事の着工日に取り壊し後2年以内であり、最近まで当該地に建築物があったと推測するに足る資料が確認できれば、改築であるとみなします。</p> <p>②<u>増改築（建替え）後の建築物に関する要件</u> 以下の全てに該当する必要があります。</p> <p>イ <u>従前の敷地内において建築すること。</u></p> <p>ロ <u>構造及び用途が既存建築物とほぼ同一であること。</u></p> <p>ハ <u>床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計のそれぞれの1.5倍以下であること。</u>ただし、専用住宅で、従前の規模が小さい場合は、1.5倍以上でも認められる場合があります。</p> <p>※ <u>従前の建築物の床面積について、附属建築物の床面積を合計することはできません。</u></p> <p>※ <u>市街化調整区域に関する都市計画の決定（線引き）前から存する建築物の増改築の場合、「従前の敷地」、「従前の建築物」とは、都市計画法上の線引きが行われた時点を基準とする。（線引き後に許可不要による増改築が行われている場合も同様。）</u></p> <p>【参考】増改築（用途の変更を伴わないもの）に係る確認資料</p> <table border="1" data-bbox="1285 1241 2056 1399"> <thead> <tr> <th>確認する内容</th> <th>確認する資料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>増改築予定の建築物が適法に建築された</td> <td>○ <u>当該建築物が線引き前から建っていたものである場合</u> ・ <u>建物登記事項証明書（写し）</u></td> </tr> </tbody> </table>	確認する内容	確認する資料	増改築予定の建築物が適法に建築された	○ <u>当該建築物が線引き前から建っていたものである場合</u> ・ <u>建物登記事項証明書（写し）</u>
確認する内容	確認する資料					
増改築予定の建築物が適法に建築された	○ <u>当該建築物が線引き前から建っていたものである場合</u> ・ <u>建物登記事項証明書（写し）</u>					

「開発許可の手引き」 対照表

			<p><u>ものであること</u></p>	<p>○ <u>線引き後に、都市計画法上の許可を受け、又は許可が不要のものとして建築されたものである場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>都市計画法に基づく許可証（写し）</u> ・ <u>建築基準法に基づく建築確認済証（写し）</u>
			<p><u>増改築予定地に現に建築物があること（更地ではないこと）</u></p>	<p>○ <u>現に建築物がある場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>予定地の現況写真</u> <p>○ <u>更地の場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>開発行為に係る工事の着工日が取り壊し後2年以内であり、最近まで当該地に建築物があったと推測するに足る資料（登記事項証明書、課税証明書、建築物の取り壊しに係る契約書・請書、現地写真、航空写真等）</u>
			<p><u>従前の敷地において建築すること。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>位置図（住宅地図 等）</u> ・ <u>字図（写し）</u> ・ <u>土地登記事項証明書（写し）</u> <p>※ <u>線引き前から存する建築物の増改築において、土地登記事項証明書で線引き前から宅地であったことが確認できない場合は、固定資産評価証明書や航空写真などの、線引き前から当該建築物の敷地であったことを証する資料</u></p>
			<p><u>用途が既存建築物と同一であること。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>建物登記事項証明書（写し）、固定資産評価証明書（写し）、建築基準法に基づく建築確認済証（写し）</u>

<p>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</p> <p>カ 次の用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</p> <p><u>(イ)</u> 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)</p> <p><u>(ロ)</u> 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。</p> <p><u>(ハ)</u> 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。</p> <p><u>(ニ)</u> 開発行為を行う規模が100㎡以内であること。</p>	<table border="1" data-bbox="1285 193 2063 576"> <tr> <td data-bbox="1285 193 1514 347"></td> <td data-bbox="1514 193 2063 347"> <p><u>等の従前の建築物の用途が確認できる資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>増改築後の建築物の用途が分かる資料等</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1285 347 1514 576"> <p><u>床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であること。</u></p> </td> <td data-bbox="1514 347 2063 576"> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>従前の建築物の床面積が分かる資料 (建築物平面図、建物登記事項証明書 (写し) 等)</u> ・ <u>増改築後の建築物の床面積が分かる資料 (建築物平面図、立面図、等)</u> </td> </tr> </table> <p>※上記の他にも必要と認められる資料の提出をお願いすることがあります。</p> <p>11 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</p> <p>カ 次の用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</p> <p><u>①</u> 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)</p> <p><u>②</u> 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。</p> <p><u>③</u> 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。</p> <p><u>④</u> 開発行為を行う規模が100㎡以内であること。</p> <p>【参考】 <u>上記カ (次の用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) に係る確認資料</u></p>		<p><u>等の従前の建築物の用途が確認できる資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>増改築後の建築物の用途が分かる資料等</u> 	<p><u>床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であること。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>従前の建築物の床面積が分かる資料 (建築物平面図、建物登記事項証明書 (写し) 等)</u> ・ <u>増改築後の建築物の床面積が分かる資料 (建築物平面図、立面図、等)</u>
	<p><u>等の従前の建築物の用途が確認できる資料</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>増改築後の建築物の用途が分かる資料等</u> 				
<p><u>床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であること。</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>従前の建築物の床面積が分かる資料 (建築物平面図、建物登記事項証明書 (写し) 等)</u> ・ <u>増改築後の建築物の床面積が分かる資料 (建築物平面図、立面図、等)</u> 				

「開発許可の手引き」 対照表

			<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1234 209 1579 248">確認する内容</th> <th data-bbox="1579 209 2029 248">確認する資料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1234 248 1579 595"> <u>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）</u> </td> <td data-bbox="1579 248 2029 595"> <u>市街化調整区域に居住している者を対象とした店舗・事業所であることが分かる事業計画等</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1234 595 1579 826"> <u>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</u> </td> <td data-bbox="1579 595 2029 826"> <u>建築物平面図</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1234 826 1579 979"> <u>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。</u> </td> <td data-bbox="1579 826 2029 979"> <u>開発行為者の住民票等、居住地が確認できる資料</u> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1234 979 1579 1098"> <u>開発行為を行う規模が100㎡以内であること。</u> </td> <td data-bbox="1579 979 2029 1098"> <u>求積図、登記事項証明書等、開発行為を行う区域の規模が確認できる資料</u> </td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1234 1098 2063 1177">※上記の他にも必要と認められる資料の提出をお願いすることがあります。</p>	確認する内容	確認する資料	<u>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）</u>	<u>市街化調整区域に居住している者を対象とした店舗・事業所であることが分かる事業計画等</u>	<u>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</u>	<u>建築物平面図</u>	<u>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。</u>	<u>開発行為者の住民票等、居住地が確認できる資料</u>	<u>開発行為を行う規模が100㎡以内であること。</u>	<u>求積図、登記事項証明書等、開発行為を行う区域の規模が確認できる資料</u>
確認する内容	確認する資料												
<u>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）</u>	<u>市街化調整区域に居住している者を対象とした店舗・事業所であることが分かる事業計画等</u>												
<u>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</u>	<u>建築物平面図</u>												
<u>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。</u>	<u>開発行為者の住民票等、居住地が確認できる資料</u>												
<u>開発行為を行う規模が100㎡以内であること。</u>	<u>求積図、登記事項証明書等、開発行為を行う区域の規模が確認できる資料</u>												
5 6	4. 開発区域の定義（ 法律 第4条第13項）	6	4. 開発区域の定義（ 法律 第4条第13項）										

	<p>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。</p> <p><u>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。</u></p>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>法律 第4条第13項</p> <p><u>この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。</u></p> </div> <p>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。<u>ただし、近隣接地に一体的に整備する土地の区域があり、その一部において開発行為を行う場合、開発行為を行わない部分を含め、一体的に整備する土地の区域全体を開発区域とみなします。</u></p> <p>(1) <u>建築物の建築に付随して専用駐車場、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区域とします。</u></p> <p>(2) <u>既存の建築物がある敷地を分割して用途上可分の建築物を建築する場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。（「8. 開発行為の一体性の判断基準について」に該当しない場合に限る。）</u></p>
新設		7	<p><u>5. 公共施設の定義（法律 第4条第14項）</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>法律 第4条第14項</p> <p><u>この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。</u></p> </div> <p><u>道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいいます。</u></p> <p>① <u>道路</u></p> <p><u>道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する自動車道及び一般交通の用に供するその他の場所</u></p>

「開発許可の手引き」 対照表

			<p><u>(道路交通法第2条第1項第1号)をいいます。農道であっても道路交通法が適用されるものは、道路となります。</u></p> <p><u>② 下水道</u> 下水道法第2条第2号に規定する下水道をいいます。同法10条第1項に規定する排水設備は含みません。</p> <p><u>③ 河川</u> 河川法に規定する1級河川、2級河川のほか、準用河川や普通河川も含みます。</p>
6	<p>5. 開発行為の一体性の判断基準について (法律 第29条)</p> <p><省略></p> <p>9 (3) 施行同意書の取り扱いについて 甲地と乙地を一体の開発区域にする場合においては、甲地の権利者の施行同意書は以下のフローによります。 ③の場合、「開発区域に含まれることの同意書」を取得してください。(様式は任意で可。作成に当たっては、施行同意書(様式2)を参考にしてください。ただし、同意した本人の本人確認資料を添付は求めません。) なお、乙地の権利者については、通常の開発と同様、施行同意書を取得してください。(施行同意書の取り扱いについては、P17~18参照。)</p> <p><省略></p>	12	<p>8. 開発行為の一体性の判断基準について (法律 第29条)</p> <p><省略></p> <p>15 (3) 施行同意書の取り扱いについて 甲地と乙地を一体の開発区域にする場合においては、甲地の権利者の施行同意書は以下のフローによります。 ③の場合、「開発区域に含まれることの同意書」を取得してください。(様式は任意で可。作成に当たっては、施行同意書(様式2)を参考にしてください。ただし、同意した本人の本人確認資料を添付は求めません。) なお、乙地の権利者については、通常の開発と同様、施行同意書を取得してください。(施行同意書の取り扱いについては、P23~24参照。)</p> <p><省略></p>
10	<p>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)</p> <p><省略></p> <p>(1) 60条証明を求められることができる 規定条文 規定に適合しているか証明を求められることができる事項は以下 条</p>	16	<p>9. 開発行為又は建築に関する証明書等の交付 (省令 第60条)</p> <p><省略></p> <p>(1) 60条証明を求められることができる 事項 規定に適合しているか証明を求められることができる事項は以下</p>

<p><u>文</u>についてのものです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法律 第29条第1項、第2項（開発行為の許可） ・ 法律 第35条の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） <p>(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、<u>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。</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>※<u>省令第60条の証明</u>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <u>（原本）</u> ・ <u>付近見取図</u> ・ <u>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）</u> ・ <u>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の）</u> ・ <u>当該建築物が適法に建築されたことを証する書類</u> ・ 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 </div>	<p><u>のとおり</u>です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法律 第29条第1項、第2項（開発行為の許可） ・ 法律 第35条の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） <p>(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<u>原則、1ヘクタール以上の規模のものであれば県まちづくり課、1ヘクタール未満の規模のものであれば所管の土木事務所となります。</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>※<u>60条証明</u>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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委任状（申請手続を委任した場合） ・ <u>付近見取図</u> ・ 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<u>の写し</u> ・ 建築確認申請書の1・2・3面の写し ・ その他知事が必要と認める書類 <u>（規定に適合していると判断する根拠となる書類等）</u> ・ <u>（例）土地利用計画平面図（計画地盤高を記載したもの）</u> <u>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の）</u> ・ <u>当該建築物が適法に建築されたことを証する書類</u> <u>予定建築物の平面、立面図</u> </div>
---	---

「開発許可の手引き」対照表

11	<p>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）</p> <p><省略></p>	17	<p>10. 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）</p> <p><省略></p>
12	<p>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）</p> <p>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。</p> <p><省略></p> <p>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なく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は不相当と認める開発行為。</p> <p>※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<u>ます。</u></p>	18	<p>11. 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）</p> <p>市街化調整区域における開発行為は、前記10（法第33条）の許可基準に適合するほか、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。<u>ただし、第二種特定工作物について、本第34条は適用されません。</u></p> <p><省略></p> <p>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なく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は不相当と認める開発行為。</p> <p>※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います。</p>
13	<p>佐賀県開発審査会付議基準（2021年1月1日現在）</p> <p><u>※ 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。</u></p> <p><省略></p> <p>※ 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、各規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。</p>	19	<p>佐賀県開発審査会付議基準（2023年3月1日現在）※ 最新版</p> <p><u>については佐賀県のホームページで公開</u></p> <p><省略></p> <p>20 ※ 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・建築許可を受けるためには、同審査会の議を経る必要が<u>あります。</u></p> <p>なお、各規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。</p>

<p>14</p>	<p>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）</p> <p>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<u>次の公共施設の管理者の同意及び協議が必要です。</u>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。</p> <p><u>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 をいいます。（政令 第1条の2）</u></p> <p>(1) 公共施設の管理者の同意申請 <u>同意申請は、様式9により行ってください。</u> （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。）</p> <p>(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。</p> <p><省略></p>	<p>20</p>	<p>12. 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）</p> <p>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公共施設の管理者と協議し、<u>その管理者の同意を得る必要があります。</u>「<u>開発行為に関係がある公共施設</u>」とは、<u>開発区域内にある公共施設のほか、開発区域外であっても、開発行為の実施に伴い影響を受ける公共施設も含まれます。</u></p> <p>また、開発行為<u>又は開発行為に関する工事</u>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。 <u>※公共施設の定義については、7ページの「5. 公共施設の定義」を御覧ください。</u></p> <p>(1) 公共施設の管理者の同意 同意申請は、様式9により行い、<u>同意内容は様式10により確認します。</u> （ただし、他法令により、同意申請や同意書の様式が定められている場合や、<u>道路法に基づく占用許可書をはじめ、公共施設管理者の同意があったとみなすことができる書類を添付する場合は除く。</u>）</p> <p>(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。</p> <p><省略></p>
-----------	---	-----------	---

15	<p>(表2) 協議の相手方</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">開発区域の規模</th> <th rowspan="2">協議事項</th> </tr> <tr> <th>20ha未満</th> <th>20ha以上 40ha未満</th> <th>40ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">協議すべき相手方</td> <td colspan="2">市町</td> <td>設置される公共施設的设计・管理・土地の帰属・費用の負担・費用負担の支払時期等</td> </tr> <tr> <td colspan="2">他法令による管理者</td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">水道事業者</td> <td>給水施設に関する設計、管材料、費用負担等</td> </tr> <tr> <td colspan="2">義務教育施設の設置義務者(市町長)</td> <td>教育施設用地の配分、用地の費用負担等</td> </tr> <tr> <td colspan="2">一般送配電事業者</td> <td>電気供給施設の整備について</td> </tr> <tr> <td colspan="2">一般ガス導管事業者 鉄道事業者 軌道経営者</td> <td>ガス支給施設の整備について 鉄道等運輸交通施設の整備について</td> </tr> </tbody> </table>	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的设计・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 鉄道事業者 軌道経営者		ガス支給施設の整備について 鉄道等運輸交通施設の整備について	21	<p>(表2) 協議の相手方</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">開発区域の規模</th> <th rowspan="2">協議事項</th> </tr> <tr> <th>20ha未満</th> <th>20ha以上 40ha未満</th> <th>40ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">協議すべき相手方</td> <td colspan="2">市町</td> <td>設置される公共施設的设计・管理・土地の帰属・費用の負担・費用負担の支払時期等</td> </tr> <tr> <td colspan="2">他法令による管理者</td> <td>同上</td> </tr> <tr> <td colspan="2">水道事業者</td> <td>給水施設に関する設計、管材料、費用負担等</td> </tr> <tr> <td colspan="2">義務教育施設の設置義務者(市町長)</td> <td>教育施設用地の配分、用地の費用負担等</td> </tr> <tr> <td colspan="2">一般送配電事業者</td> <td>電気供給施設の整備について</td> </tr> <tr> <td colspan="2">一般ガス導管事業者 鉄道事業者 軌道経営者</td> <td>ガス支給施設の整備について 鉄道等運輸交通施設の整備について</td> </tr> </tbody> </table>	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的设计・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 鉄道事業者 軌道経営者		ガス支給施設の整備について 鉄道等運輸交通施設の整備について
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的设计・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 鉄道事業者 軌道経営者		ガス支給施設の整備について 鉄道等運輸交通施設の整備について																																																				
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的设计・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 鉄道事業者 軌道経営者		ガス支給施設の整備について 鉄道等運輸交通施設の整備について																																																				
15	<p>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)</p> <p>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。</p> <p><省略></p>	21	<p>13. 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)</p> <p>開発行為又は開発行為に関する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。</p> <p><省略></p>																																																				
16	<p>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)</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	22	<p>14. 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)</p> <p>(1) 開発行為又は開発行為に関する工事により、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。</p> <p>(2) 開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公</p>																																																				

「開発許可の手引き」対照表

	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。		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。
16	12. 設計者の資格（ 法律 第31条、 省令 第18条・第19条） ＜省略＞	22	15. 設計者の資格（ 法律 第31条、 省令 第18条・第19条） ＜省略＞
17	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） ＜省略＞	23	16. 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） ＜省略＞
19	・ 許可申請者等が法人 <u>である場合</u> 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。 ＜省略＞ ・ 許可申請者は、申請手数料（ 33 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。 ＜省略＞	25	・ 許可申請者等が法人 <u>の</u> 場合は、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。 ＜省略＞ ・ 許可申請者は、申請手数料（ 40 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。 ＜省略＞
20		26	

「開発許可の手引き」 対照表

	<p>現況図 (1/2,500以上)</p> <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) 	<p>現況図 (1/2,500以上)</p> <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 <u>○道路の名称、種別 (例：県道○○線 建築基準法第42条第1項第1号道路)</u> ○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) 	
23	<p>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)</p> <p><省略></p>	29	<p>17. 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)</p> <p><省略></p>
24	<p>(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。</p>	30	<p>(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。</p>

「開発許可の手引き」 対照表

	<p>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つて、次に掲げる以外のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><省略></p>		<p>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つて、次に掲げる以外のもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p><u>※設計の変更については、予定建築物等の敷地の形状以外の変更は全て変更許可が必要となります。</u></p> <p><u>なお、予定建築物等の敷地の形状の変更とは、例えば、敷地と敷地との境界線を変更する場合等が該当し、切土、盛土等の造成工事を伴うものや、擁壁の変更等の構造物の変更まで含めるものではありません。</u></p> <p><省略></p>
24	<p>15. 開発行為許可標識の掲示</p> <p><省略></p>	30	<p>18. 開発行為許可標識の掲示</p> <p><省略></p>
新設		31	<p>19. 許可に基づく地位の承継（法律 第44条～第45条）</p> <p><u>開発許可又は法第43条第1項の許可を受けた者の一般承継人は、被承継人の有していた開発許可に基づく地位（許可を受けたことによつて発生する権利と義務の総体）を承継します。一般承継人が開発行為を行う意思がないときは、法第38条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出が必要です。</u></p> <p><u>一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。</u></p> <p><u>また、一般承継人以外の第三者が土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた場合には、当初の開発行為をそのまま引き継いで施行するに当たって知事の承認を受ける必要があります。</u></p>

			<p>※地位の承継の申請書等</p> <p>開発許可に基づく地位の承継承認申請書（様式27） （添付書類）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを示す資料（土地の売買契約書等） ・ （承継者が法人の場合）法人登記簿謄本 ・ （自己業務用で開発区域面積が1 ha以上又は自己用外の場合）申請者の資力及び信用に関する申告書（様式7）
			<p>【審査基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得していること。 ○ 当初の開発許可に際して、資力及び信用を必要とするものは、許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用を有すること。 ○ 工事施工者の変更等当初の許可内容と異なる場合は、当該変更部分についても審査の対象とする。 ○ 法第34条第9号に該当するものとして開発許可を受けた開発行為については、承認しない。 ○ その他国の各種通知や旧通達等を参考にして承認を行う。
25	<p>16. 工事完了公告（法律 第36条、省令 第29条～第31条）</p> <p><省略></p>	31	<p>20. 工事完了公告（法律 第36条、省令 第29条～第31条）</p> <p><省略></p>
25	<p>17. 開発行為の廃止（法律 第38条、省令 第32条）</p> <p><省略></p>	32	<p>21. 開発行為の廃止（法律 第38条、省令 第32条）</p> <p><省略></p>
25	<p>18. 事前協議</p>	32	<p>22. 事前協議</p>

	開発行為のうち、開発面積が1 ha未満の開発行為については所管の土木事務所、1 ha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、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。		開発行為のうち、開発面積が1 ha未満の開発行為については所管の土木事務所、1 ha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、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。 <u>(42～46ページを参照。)</u>
26	<p>第3 建築制限等</p> <p>1. 工事完了公告前における建築制限等 (法律 第37条)</p> <p><省略></p>	33	<p>第3 建築制限等</p> <p>1. 工事完了公告前における建築制限等 (法律 第37条)</p> <p><省略></p> <p>【審査基準】</p> <p>○ 知事が支障がないと認める場合の基準は以下の例によります。</p> <p>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。</p> <p>② 既存の建築物等を開発区域内に移転し改築する場合。</p> <p>③ 自己の居住又は業務の用に供する建築物を宅地の造成と同時にを行う場合でこれを切り離して施工することが不適な場合（工事完了後に建築を行うと、手戻り工事が生じる場合）。</p> <p>④ 自己用外の開発行為の場合（分譲目的の宅地の開発等）は、原則として認められない。</p> <p>⑤ 工事施行者の都合や建築物の使用時期の都合によるものは、原則として認められない。</p> <p>⑥ その他合理的な理由が認められる場合。</p>
26	<p>2. 建築物の形態制限 (法律 第41条)</p> <p><省略></p>	34	<p>2. 建築物の形態制限 (法律 第41条)</p> <p><省略></p>

			<p>【審査基準】</p> <p>○ 許可に当たっては、建築基準法第55条、第57条、第58条等に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準とします。</p>
27	<p>3. 建築物の用途制限（法律 第42条）</p> <p><省略></p> <p>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）</p> <p>用途変更に該当するかは、事前に県まちづくり課 <u>もしくは最寄りの土木事務所に</u>相談ください。</p>	35	<p>3. 建築物の用途制限（法律 第42条）</p> <p><省略></p> <p>なお、用途変更については、<u>開発許可を受けた際の予定建築物の用途から判断し、原則として</u>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。（<u>※法第43条の用途変更については、36ページを参照ください。</u>）</p> <p>用途変更に該当するかは、事前に県まちづくり課 <u>又は所管の土木事務所に</u>相談ください。</p> <p><省略></p> <p>36</p> <p>【審査基準】</p> <p>○ <u>市街化調整区域の場合</u> <u>次のいずれかの該当する場合を基準とする。</u></p> <p>① <u>許可申請に係る建築物が法第29条第1項第2号若しくは第3号又は法第34条の2第1項に規定する建築物である場合</u></p> <p>② <u>当該申請が法43条第1項第1号から第3号まで又は第5号に該当する場合</u></p> <p>③ <u>許可申請にかかる建築物又は特定工作物が法第34条第1号から第12号までに規定する建築物又は特定工作物でその用途と法第33条第1項第2号、第3号及び第4号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域</u></p>

			<p><u>に法第41条第1項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第48条の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合</u></p> <p>④ <u>都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに該当する場合であって、あらかじめ開発審査会の議を経たもの</u></p> <p>○ <u>用途地域が定められていない区域内（市街化調整区域を除く）</u></p> <p><u>当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及び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場合に限り許可を行う。商業施設等集客施設へ変更する場合は、接道する道路管理者等と再協議する必要があること。</u></p> <p>○ <u>大規模な改築等に伴って道路等公共施設の変更が行われる場合は、新たな開発行為となること。</u></p> <p>○ <u>その他国の各種通知や旧通達等を参考にして許可を行う。</u></p>
29	<p>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）</p> <p><省略></p> <p>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</p> <p><u>（※27ページの用途変更を参照ください）</u></p> <p><省略></p>	36	<p>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）</p> <p><省略></p> <p>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</p> <p><u>建築物の使用状況等から総合的に判断し、原則とし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。</u></p> <p><u>また、農林漁業従事者住宅（線引き前に建築されたものを除く）、分家住宅及び法第34条第13号の届出（既存権利）に基づき建築された建築物については、当該建築物の相続人（将来的に相続人になり得る者を含む）以外の第三者に譲渡又は使用させる場合は、用途変更には該当しません。</u></p>

			<p>(※<u>過去に開発許可を受けた区域内での用途変更については、35ページ</u>を参照ください)</p> <p><省略></p> <p>37 <u>※許可不要となる判断基準については、7ページ以降の「7. 許可を要しない開発行為」に準拠します。</u></p> <p><省略></p>
32	<p>第4 開発登録簿 (法律 第46条)</p> <p><u>開発許可制度</u>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あります。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。</p> <p>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。</p> <p>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<u>内に設置されています。</u></p> <p>(佐賀市内の区域にあつては、佐賀市建築指導課)</p>	39	<p>第4 開発登録簿 (法律 第46条)</p> <p><u>都市計画法</u>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、その保護を図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あります。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。</p> <p>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。</p> <p>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<u>となります。</u></p> <p>(佐賀市内の区域にあつては、佐賀市建築指導課)</p>
33	<p>第5 開発許可等申請手数料</p> <p>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<u>申請時に必要</u>となります。</p>	40	<p>第5 開発許可等申請手数料</p> <p>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<u>申請時に必要</u>となります。<u>また、手数料は、佐賀県証紙で納入することとなります。</u></p>

	<p>(表6) 開発許可等申請に係る手数料額一覧 (<u>2019年1月1日現在</u>)</p> <p><省略></p>		<p>(表6) 開発許可等申請に係る手数料額一覧 (<u>2023年3月1日現在</u>)</p> <p><省略></p>
34	<p>第7 違法行為に対する罰則等</p> <p>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となります。</p> <p>1. 報告、勧告、援助等 (法律 第80条)</p> <p>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 <u>もしくは</u> 助言をしたりすることができることになって <u>おり</u>ます。</p> <p>2. 監督処分 (法律 第81条)</p> <p>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。</p> <p><u>又</u>、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。</p>	41	<p>第7 違法行為に対する罰則等</p> <p>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となります。</p> <p>1. 報告、勧告、援助等 (法律 第80条)</p> <p>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 <u>若しくは</u> 助言をしたりすることができることになって <u>い</u>ます。</p> <p>2. 監督処分 (法律 第81条)</p> <p>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。</p> <p><u>また</u>、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。</p>
35	<p>第9 大規模開発事前審査制度</p> <p><省略></p> <p>④ 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</p>	42	<p>第9 大規模開発事前審査制度</p> <p><省略></p> <p>④ まちづくり課において必要書類のチェックを行った後、</p>

「開発許可の手引き」 対照表

36	<p>規模開発事前審査会幹事会」を開催する。</p> <p><省略></p> <p>⑦ 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。</p> <p><省略></p>	43	<p>「大規模開発事前審査会幹事会」を<u>原則、対面により</u>開催する。</p> <p><省略></p> <p>⑦ 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<u>原則、対面により</u>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。</p> <p><省略></p>
43	<p>(1) 道路幅員と配置</p> <p><省略></p> <p>①道路の幅員 開発区域内の道路及び接続道路の幅員は、予定建築物の用途及び開発区域の規模に応じ表-1により定める値とします。ただし、小区間（120m程度以内のもの）で通行上支障がない一般区画道路については、昭和61年4月11日付建設省建設経済局長通達「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に基づくことができる。</p> <p><省略></p>	50	<p>(1) 道路幅員と配置</p> <p><省略></p> <p>①道路の幅員 開発区域内の道路及び接続道路の幅員は、予定建築物の用途及び開発区域の規模に応じ表-1により定める値とします。ただし、小区間（120m程度以内のもの）で通行上支障がない一般区画道路については、昭和61年4月11日付建設省建設経済局長通達「小幅員区画道路の計画基準（案）について」に基づくことができる。 <u>なお、接続先道路については、開発区域外の主要な道路（表-1により定める幅員以上の道路）までが、表-1により定める幅員以上の道路で繋がっている必要があります。</u></p> <p><省略></p>
44	<p>②接続先の既存道路の幅員</p>	51	<p>②接続先の既存道路の幅員</p>

<p>46</p>	<p>開発区域内の主要な道路は、開発区域外の9m（主として住宅の建築の用に供する開発行為にあつては6.5m）以上の道路に接続させなければならない。ただし、周辺の状況により、この定めにより難しいときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案して、幅員4m以上の道路に接続すればこの限りではない。</p> <p>表－2 接続先の既存道路の幅員</p> <table border="1" data-bbox="282 472 1131 587"> <thead> <tr> <th>開発行為の目的</th> <th>区域外接続道路の幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主として住宅の建築を目的とするもの</td> <td>6.5m以上</td> </tr> <tr> <td>上記以外</td> <td>9.0m以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ <u>開発区域が接する道路については、建築基準法第42条1項に該当する道路であることが必要です。</u></p> <p><u>（ただし、戸建専用住宅は除く。）</u></p> <p><省略></p> <p>③道路敷と道路幅員の考え方 道路敷と道路幅員の考え方は下図に示すとおりで<u>ある。</u></p>	開発行為の目的	区域外接続道路の幅員	主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	上記以外	9.0m以上	<p>53</p>	<p>開発区域内の主要な道路は、開発区域外の9m（主として住宅の建築の用に供する開発行為にあつては6.5m）以上の道路に接続させなければならない。ただし、周辺の状況により、この定めにより難しいときは、開発区域の規模、予定建築物の用途等を勘案して、幅員4m以上の道路に接続すればこの限りではない。</p> <p>表－2 接続先の既存道路の幅員</p> <table border="1" data-bbox="1243 472 2045 579"> <thead> <tr> <th>開発行為の目的</th> <th>区域外接続道路の幅員</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主として住宅の建築を目的とするもの</td> <td>6.5m以上</td> </tr> <tr> <td>上記以外</td> <td>9.0m以上</td> </tr> </tbody> </table> <p><省略></p> <p>③道路敷と道路幅員の考え方 道路敷と道路幅員の考え方は下図に示すとおりで<u>あり、蓋のあるU字側溝など、車両が通行可能な状態の部分は道路幅員に含めてよい。</u></p>	開発行為の目的	区域外接続道路の幅員	主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上	上記以外	9.0m以上
開発行為の目的	区域外接続道路の幅員														
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上														
上記以外	9.0m以上														
開発行為の目的	区域外接続道路の幅員														
主として住宅の建築を目的とするもの	6.5m以上														
上記以外	9.0m以上														
<p>66</p> <p>67</p>	<p>3. 公園 (1) 公園等に関する基準</p> <p><省略></p>	<p>73</p> <p>74</p>	<p>3. 公園 (1) 公園等に関する基準</p> <p><省略></p>												

表-7

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha以上～5ha未満	・公園 ・緑地 ・広場	3%以上	
5ha以上～20ha未満	・公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上）
20ha以上	・公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上）

※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）
 緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、郊外の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）
 広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

表-7

開発区域の面積	公園等の種別	開発区域の面積に対する公園等の総面積	内 容
0.3ha以上～5ha未満	・公園 ・緑地 ・広場	3%以上	
5ha以上～20ha未満	・公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を1箇所以上）
20ha以上	・公園	3%以上	1箇所300㎡以上（そのうち1,000㎡以上の公園を2箇所以上）

※公園：主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地（基幹公園、特殊公園等）
 緑地：主として自然的環境を有し、環境の保全、郊外の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地（緩衝緑地、都市緑地、都市林等）
 広場：主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

※予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園だけでなく、緑地又は広場でもよい。

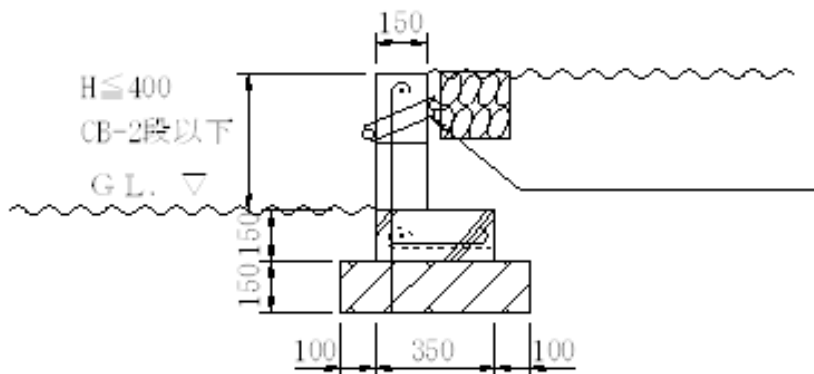
93

別記

『建築用空洞ブロック土留基準』

<省略>

【2段積み以下の場合】



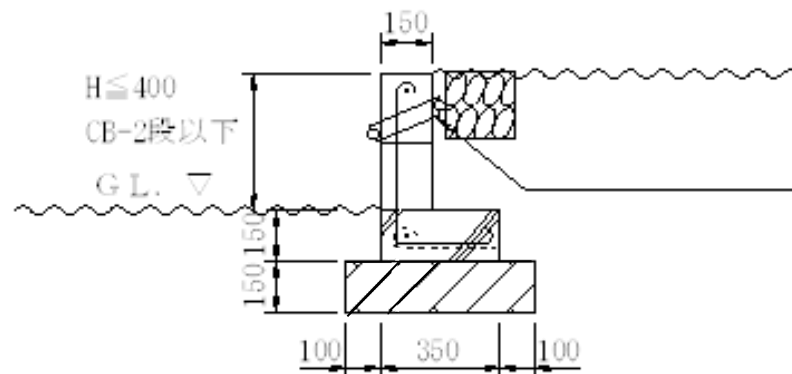
100

別記

『建築用空洞ブロック土留基準』

<省略>

【2段積み以下の場合】



<p>101</p>	<p>3. 広葉樹苗木植栽による公共施設等ごとの緑化の基準 (参考) <u>これからの佐賀の姿を見据え、山間地や里山では「川と海」の再生及び森林景観の保全・向上のため、また、平坦地では「うるおい」と「やすらぎ」を享受できる佐賀の原風景及び新たな緑空間の創造を目指し、山間地から里山、平坦地まで一体となって、自然環境保全や生物多様性に配慮した広葉樹苗木の植栽を、県民協働により推進する「こだまの森林づくり」に取り組んでいる。</u> <u>森林における広葉樹林の造成等や、平坦地の緑づくりに大きな役割を果たしている公共施設等の周辺環境の緑化の基準とするとともに、特に「生態系の保全」や「地産地消」の観点から、佐賀県産の広葉樹苗木植栽を推進するために定めるものである。</u> ※ 公共施設等の対象 <u>◎ 道路、河川・クリーク、公園、学校及び庁舎等のすべての公共施設</u> <u>◎ 森林</u> <u>◎ ショッピングセンターや工場等公共的空間施設</u> (1) 道路の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準 <u>道路（農道、林道含む）は、産業・生活の基盤として重要な役割を果たすとともに、日常において非常に関わりの大きい公共空間でもある。</u> <u>このため、街路樹の防音効果や粉塵吸着作用等による沿線の環境改善だけでなく、利用者の安全に配慮し、美しく快適な道路の緑づくりを進めるものとする。</u> <u>特に、地域の特色を生かした親しみとうるおいのある緑の回廊を形成し、環境への影響や景観に配慮した並木づくりを進めるものとする。</u></p>	<p><削除></p>
<p>102</p>	<p>◎ ショッピングセンターや工場等公共的空間施設</p>	

「開発許可の手引き」 対照表

<p>植栽の内容</p>	<p>道路の植栽は、常緑広葉樹の高木をはじめ、針葉樹や落葉樹、花や実のなる木を多用し、新緑、花、緑陰及び紅葉など季節の変化に富んだ、うるおいと親しみのある空間づくりを目指します。</p>		
<p>主な樹種</p>	<p>ケヤキ、イチョウ、クスノキ、ヤマモモ、ヤマザクラ、ホルトノキ、アラカシ等</p>		
<p>植栽基準</p>	<p>☆都市地域（市街化区域及びこれに準ずる区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の新設又は改良時に、歩道幅員が3.5m以上確保できる道路で、交通、道路形態において、交通に支障のない範囲内で整備計画を策定し、合意形成が図られた道路について、街路樹（中高木）を100m当たり10本程度植栽します。 ・街路樹が植栽されていない既設の道路については、歩道部等の余地で交通に支障のない範囲内で可能な限り樹木（中高木）を植栽します。 ・比較的緩勾配で安定している盛土法面で植栽します。 <p>ただし、交通視距の確保に障害とならないよう注意する。</p> <p>☆農山村地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹木が少ない田園地域（農山村地域）の道路沿線では、道路の新設又は改良時に、歩道幅員が3.5m以上確保できる道路で、交通、道路形態において、交通に支障のない範囲内で整備計画を策定し、合意形成が図られた道路について、可能な限り樹木（中高木）を植栽します。 ・街路樹が植栽されていない既設の道路については、歩道部等の余地で交通に支障のない範囲内で可能な限り樹木（中高木）を植栽します。 ・森に彩りが少ない人工林の林道沿線には、景観の保全、向上のために可能な限り樹木（中高木）を植栽します。 ・比較的緩勾配で安定している盛土法面で植栽します。 <p>ただし、交通視距の確保に障害とならないよう注意する。</p> <p>※ 街路樹等を植栽する場合の樹木の間隔は、6～12mとします。</p>		
<p>103</p>	<p><u>(2) 河川、クリーク等の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準</u></p> <p><u>佐賀の特徴ある河川やクリークなどの水辺空間は、地域住民の生活に密着した施設であるとともに、多様な生物を育む空間となっている。</u></p> <p><u>このため、山麓から平野へとつながる河川やクリーク等の連続性を高め、自然の生態系に配慮し、県民の憩いの空間となる彩り豊かな水辺の緑化に努めるものとする。</u></p>		

「開発許可の手引き」 対照表

植栽の内容	<p>河川やクリークの護岸改修等に当たっては、可能な限り現存する樹木等を保存し、佐賀の原風景の保全に努めるとともに、桜づつみの復活や改修に伴い発生する残地等にも佐賀の原風景の回復を目指した佐賀の在来種である広葉樹の植栽に努めます。</p> <p>また、道路と平行している農業用水路で、沿線に余地がある場合は、農業関係者などの理解を得ながら、ヤナギやハゼの並木など原風景の創造に努めます。</p> <p>さらに、有明海沿岸の旧干拓堤防等で植栽が可能な区域については、マツの植栽による松土居<small>（まきどけ）</small>の復活などを目指します。</p>
主な樹種	<p>ヤナギ、センダン、クワ、ヤマザクラ、ネムノキ、ムクノキ、エゴノキ、エノキ、ナンキンハゼ、クロガネモチ、クチナシ、ヤマハゼ、シイ・カシ類（マツ）等</p>
植栽基準	<p>・自然な樹形をした樹木（中高木）を可能な限り植栽します。</p> <p>※ 並木の場合の植栽間隔（中高木）は12m程度とします。</p>
<p>(3) 公園の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準</p> <p><u>公園は、緑とふれあうことができる身近な空間であり、人々がやすらぎ、コミュニティーを育み、地域への愛着心を形成することができる場所でもある。</u></p> <p><u>公園の緑づくりにより、地域にうるおいを与えるだけでなく、子どもたちや家族が樹木とふれあえる空間づくりに努めるものとする。</u></p>	
植栽の内容	<p>公園の整備に当たっては、春はサクラやヤマボウシの花が咲き、夏は木陰をつくり、秋はケヤキやイチョウ、モミジの紅葉など佐賀の四季の移り変わりを感じられる樹木、緑陰を育む樹木及び実のなる樹木などにより、県民が樹木とふれあう空間づくりを目指した植栽に努めます。</p> <p>既存の公園についても、枯損木及び病虫害被害木等の植え替え等や余地に植栽を行う場合にも同様な植栽に努めます。</p>
主な樹種	<p>ヤマザクラ、ヤマボウシ、ケヤキ、イチョウ、コブシ、イロハモミジ、クスノキ、サザンカ、ヤブツバキ、シイ・カシ類等</p>
植栽基準	<p>☆都市公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区公園及び運動公園は、敷地面積の30%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり4本以上植栽します。 ・近隣公園、地区公園及び総合公園は、敷地面積の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり4本以上植栽します。 <p>☆その他の公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農山漁村公園等は、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり4本以上植栽します。

104	<p><u>(4) 公営住宅の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準</u></p> <p><u>県営住宅は、四季折々の花が咲く高・中・低木を植栽するほか、生垣等を配すなど良好なみどり空間づくり、地域住民とも交流が図れるみどり空間の整備を促進するものとする。</u></p> <p><u>また、公営住宅は、うるおいのある快適な地域景観の向上を図るための緑化を行うものとする。</u></p> <table border="1" data-bbox="282 427 1124 801"> <tr> <td data-bbox="282 427 407 555">植栽の内容</td> <td data-bbox="416 427 1124 555"> <p>新設に当たっては、居住空間を共有する入居者等が、花が咲き、紅葉する樹木等を介して、「うるおい」と「やすらぎ」を享受できるよう、サクラやヤマボウシ、ケヤキなどの広葉樹の植栽に努めます。</p> <p>既設については、枯損木の植え替え時等において、同様の樹木の植栽を行います。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="282 561 407 625">主な樹種</td> <td data-bbox="416 561 1124 625">イロハモミジ、ヤマボウシ、ケヤキ、ヤマザクラ、ゴンズイ、ガマズミ、クチナシ、シイ・カシ類等</td> </tr> <tr> <td data-bbox="282 632 407 801">植栽基準</td> <td data-bbox="416 632 1124 801"> <ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、児童遊園及び調整池は控除することができます。 ・既設については、敷地面積から建築面積及び道路等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 </td> </tr> </table> <p><u>(5) 学校の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準</u></p> <p><u>学校は、空間的にも地域社会の中で多くの面積を占めていることから、地域のシンボルとなるような緑の拠点の形成を図るとともに、学習環境の保全・向上及び環境教育を目的とした緑化を行うものとする。</u></p> <p><u>また、緑化に当たっては、花が咲く木、実のなる木などの植栽を進めるほか花壇などによる緑に包まれた学校づくりを推進するものとする。</u></p>	植栽の内容	<p>新設に当たっては、居住空間を共有する入居者等が、花が咲き、紅葉する樹木等を介して、「うるおい」と「やすらぎ」を享受できるよう、サクラやヤマボウシ、ケヤキなどの広葉樹の植栽に努めます。</p> <p>既設については、枯損木の植え替え時等において、同様の樹木の植栽を行います。</p>	主な樹種	イロハモミジ、ヤマボウシ、ケヤキ、ヤマザクラ、ゴンズイ、ガマズミ、クチナシ、シイ・カシ類等	植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、児童遊園及び調整池は控除することができます。 ・既設については、敷地面積から建築面積及び道路等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 		
植栽の内容	<p>新設に当たっては、居住空間を共有する入居者等が、花が咲き、紅葉する樹木等を介して、「うるおい」と「やすらぎ」を享受できるよう、サクラやヤマボウシ、ケヤキなどの広葉樹の植栽に努めます。</p> <p>既設については、枯損木の植え替え時等において、同様の樹木の植栽を行います。</p>								
主な樹種	イロハモミジ、ヤマボウシ、ケヤキ、ヤマザクラ、ゴンズイ、ガマズミ、クチナシ、シイ・カシ類等								
植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、児童遊園及び調整池は控除することができます。 ・既設については、敷地面積から建築面積及び道路等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 								

105	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="286 244 405 363">植栽の内容</td> <td data-bbox="405 244 1117 363"> 学校の緑化に当たっては、子どもたちが実を採取したり、昆虫採集や木登りなどの学習や遊びを通じて、樹木とふれあうことができる広葉樹の植栽に努めるとともに、小鳥が集まる実のなる木の植栽などにより、身近な佐賀の原風景を創出する樹木の植栽に努めます。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 363 405 435">主な樹種</td> <td data-bbox="405 363 1117 435"> カキ、クリ、グミ、クヌギ、カシ類、シイ類、クロガネモチ、ケヤキ、モモ、サクランボ、イチヨウ、クスノキ、センダン等 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 435 405 614">植栽基準</td> <td data-bbox="405 435 1117 614"> <ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、運動場及び調整池、並びに学校管理上及び教育活動上支障のあるところは控除できることとします。 ・既設については、敷地面積から建築面積等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 </td> </tr> </table>	植栽の内容	学校の緑化に当たっては、子どもたちが実を採取したり、昆虫採集や木登りなどの学習や遊びを通じて、樹木とふれあうことができる広葉樹の植栽に努めるとともに、小鳥が集まる実のなる木の植栽などにより、身近な佐賀の原風景を創出する樹木の植栽に努めます。	主な樹種	カキ、クリ、グミ、クヌギ、カシ類、シイ類、クロガネモチ、ケヤキ、モモ、サクランボ、イチヨウ、クスノキ、センダン等	植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、運動場及び調整池、並びに学校管理上及び教育活動上支障のあるところは控除できることとします。 ・既設については、敷地面積から建築面積等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 	
	植栽の内容	学校の緑化に当たっては、子どもたちが実を採取したり、昆虫採集や木登りなどの学習や遊びを通じて、樹木とふれあうことができる広葉樹の植栽に努めるとともに、小鳥が集まる実のなる木の植栽などにより、身近な佐賀の原風景を創出する樹木の植栽に努めます。						
主な樹種	カキ、クリ、グミ、クヌギ、カシ類、シイ類、クロガネモチ、ケヤキ、モモ、サクランボ、イチヨウ、クスノキ、センダン等							
植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、運動場及び調整池、並びに学校管理上及び教育活動上支障のあるところは控除できることとします。 ・既設については、敷地面積から建築面積等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 							
	<p><u>(6) 海岸、港湾及び漁港の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準</u> <u>玄海灘と有明海の豊かな自然環境に配慮し、港湾及び漁港周辺に、うるおいのある快適な親水空間と豊かな生物の生息環境の形成に努めるものとする。</u></p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="286 810 405 882">植栽の内容</td> <td data-bbox="405 810 1117 882"> 既存の堤防背面、港湾や漁港周辺の余地については、県民の理解を得ながら、広葉樹等の植栽に努めます。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 882 405 954">主な樹種</td> <td data-bbox="405 882 1117 954"> マテバシイ、トベラ、カシ類、シャリンバイ、ヤブツバキ、タブノキ、ホルトノキ、(クロマツ) 等 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 954 405 1026">植栽基準</td> <td data-bbox="405 954 1117 1026"> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の空地には、可能な限り、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 </td> </tr> </table>	植栽の内容	既存の堤防背面、港湾や漁港周辺の余地については、県民の理解を得ながら、広葉樹等の植栽に努めます。	主な樹種	マテバシイ、トベラ、カシ類、シャリンバイ、ヤブツバキ、タブノキ、ホルトノキ、(クロマツ) 等	植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の空地には、可能な限り、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 	
植栽の内容	既存の堤防背面、港湾や漁港周辺の余地については、県民の理解を得ながら、広葉樹等の植栽に努めます。							
主な樹種	マテバシイ、トベラ、カシ類、シャリンバイ、ヤブツバキ、タブノキ、ホルトノキ、(クロマツ) 等							
植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の空地には、可能な限り、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 							

106	<p><u>(7) その他公共公益施設の緑化及び広葉樹苗木植栽の基準</u> <u>(1)～(6)の施設に該当しない施設であっても、地域の景観に配慮し、周辺地域の環境改善を図るための緑化を行うものとする。</u></p> <table border="1" data-bbox="293 357 1135 727"> <tr> <td data-bbox="293 357 421 507">植栽の内容</td> <td data-bbox="421 357 1135 507"> 病院や福祉施設等厚生施設の新設に当たっては、利用者が緑の「やすらぎ効果」を十分に享受できるような、佐賀の四季の移り変わりを楽しめる広葉樹の植栽に努めます。 また、庁舎等の新設に当たっては、利用者が身近な公共施設として日常的に利用したくなるような佐賀の四季の移り変わりを楽しめる広葉樹等の植栽に努めます。 既設については、枯損木の植え替え時や余地等において、同様の樹木を植栽します。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 507 421 576">主な樹種</td> <td data-bbox="421 507 1135 576"> ケヤキ、モミジ、ヤマボウシ、ヤマザクラ、キンモクセイ、クスノキ、シイ・カン類、コブシ、ゴズイ、アキニレ、ヤマツツジ、ヤマブキ、コムラサキ等 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="293 576 421 727">植栽基準</td> <td data-bbox="421 576 1135 727"> <ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、調整池は控除することができます。 ・既設については、敷地面積から建築面積等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 </td> </tr> </table> <p><u>(8) 森林等での広葉樹林化の推進及び広葉樹苗木植栽の基準</u> <u>国有林、公有林及び自然公園等における広葉樹林化の推進を図るものとする。</u> <u>ダム上流部などの重要な水源地域の森林、森林景観の保全・向上が必要な森林及び多様な生態系の保全・創出が必要な森林など公益的機能を高度に特に発揮すべき森林については、スギ・ヒノキ等の人工林の適切な管理を行うとともに、人工林の抜き切りを行い広葉樹を植栽するなどして、針葉樹・広葉樹の混合林への誘導を推進するものとする。</u> <u>また、国定公園や県立自然公園等において、自然とのふれあい及び豊かな自然環境を創出するため、自然環境に配慮した広葉樹の植栽に努めるものとする。</u></p>	植栽の内容	病院や福祉施設等厚生施設の新設に当たっては、利用者が緑の「やすらぎ効果」を十分に享受できるような、佐賀の四季の移り変わりを楽しめる広葉樹の植栽に努めます。 また、庁舎等の新設に当たっては、利用者が身近な公共施設として日常的に利用したくなるような佐賀の四季の移り変わりを楽しめる広葉樹等の植栽に努めます。 既設については、枯損木の植え替え時や余地等において、同様の樹木を植栽します。	主な樹種	ケヤキ、モミジ、ヤマボウシ、ヤマザクラ、キンモクセイ、クスノキ、シイ・カン類、コブシ、ゴズイ、アキニレ、ヤマツツジ、ヤマブキ、コムラサキ等	植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、調整池は控除することができます。 ・既設については、敷地面積から建築面積等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 	
植栽の内容	病院や福祉施設等厚生施設の新設に当たっては、利用者が緑の「やすらぎ効果」を十分に享受できるような、佐賀の四季の移り変わりを楽しめる広葉樹の植栽に努めます。 また、庁舎等の新設に当たっては、利用者が身近な公共施設として日常的に利用したくなるような佐賀の四季の移り変わりを楽しめる広葉樹等の植栽に努めます。 既設については、枯損木の植え替え時や余地等において、同様の樹木を植栽します。							
主な樹種	ケヤキ、モミジ、ヤマボウシ、ヤマザクラ、キンモクセイ、クスノキ、シイ・カン類、コブシ、ゴズイ、アキニレ、ヤマツツジ、ヤマブキ、コムラサキ等							
植栽基準	<ul style="list-style-type: none"> ・新設に当たっては、敷地面積の20%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 ただし、調整池は控除することができます。 ・既設については、敷地面積から建築面積等の緑化が困難な面積を控除した空地の50%以上の区域について、樹木（中高木）を100平方メートル当たり2本以上植栽します。 							

「開発許可の手引き」 対照表

	<table border="1" data-bbox="291 204 1108 459"> <tr> <td>植栽の内容</td> <td>水資源のかん養や水質浄化、土石の流出防止、生物多様性及び景観の向上など、環境を育む森林の機能を重視し、山・川・海を守る多様な森林づくりを推進するため、県内に自生する在来樹種の広葉樹を植栽します。</td> </tr> <tr> <td>主な樹種</td> <td>ケヤキ、クヌギ、コナラ、ヤマザクラ、カエデなど</td> </tr> <tr> <td>植栽基準</td> <td>・複層林を造成する場合の樹下植栽に当たっては、1ヘクタール当たり400本～800本の植栽を行います。 ・スギ・ヒノキの伐採跡地等に植林する場合には、1ヘクタール当たり2,000本～3,000本の植栽を行います。</td> </tr> </table> <p>(9) その他共通事項</p> <p><u>使用する広葉樹苗木については、当該公共施設等の機能に支障のない範囲において、規格等を限定せず、県産広葉樹苗木の使用に努めるものとする。</u></p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p><用語の定義></p> <p>① 「緑化」とは、地面や人工的な植栽基盤を、樹木で覆うことをいいます。</p> <p>② 「苗木」とは、一定期間、人の手で育成された樹木をいいます。</p> <p>③ 「敷地面積」とは、当該施設に係る敷地全体の面積（建築面積、付帯施設の面積、空地面積等を含む。）のうち、施設管理者または事業主体により緑化（ボランティアによる緑化活動を含む）が可能な公有地等の区域面積をいいます。</p> <p>④ 「高木」とは、通常の生長をして樹高が概ね3m以上の樹種をいいます。「中木」とは、通常の生長をして樹高が概ね1m以上3m未満を、「低木」とは、通常の生長をして樹高が概ね1m未満の樹種をいいます。</p> </div> <p><u>参考図書：「緑の県土づくり方針」（平成19年3月）（佐賀県）</u></p>	植栽の内容	水資源のかん養や水質浄化、土石の流出防止、生物多様性及び景観の向上など、環境を育む森林の機能を重視し、山・川・海を守る多様な森林づくりを推進するため、県内に自生する在来樹種の広葉樹を植栽します。	主な樹種	ケヤキ、クヌギ、コナラ、ヤマザクラ、カエデなど	植栽基準	・複層林を造成する場合の樹下植栽に当たっては、1ヘクタール当たり400本～800本の植栽を行います。 ・スギ・ヒノキの伐採跡地等に植林する場合には、1ヘクタール当たり2,000本～3,000本の植栽を行います。		
植栽の内容	水資源のかん養や水質浄化、土石の流出防止、生物多様性及び景観の向上など、環境を育む森林の機能を重視し、山・川・海を守る多様な森林づくりを推進するため、県内に自生する在来樹種の広葉樹を植栽します。								
主な樹種	ケヤキ、クヌギ、コナラ、ヤマザクラ、カエデなど								
植栽基準	・複層林を造成する場合の樹下植栽に当たっては、1ヘクタール当たり400本～800本の植栽を行います。 ・スギ・ヒノキの伐採跡地等に植林する場合には、1ヘクタール当たり2,000本～3,000本の植栽を行います。								
110	<p>[15] 条例による技術基準の強化又は緩和</p> <p>法律 第33条第3項</p> <p><u>三 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによっては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細</u></p>		<削除>						

111	<p><u>目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。</u></p> <p>政 令</p> <p><u>(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)</u></p> <p><u>第29条の2 法第33条第3項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める基準のうち制限の強化に関するものは、次に掲げるものとする。</u></p> <p><u>一 第25条第2号、第3号若しくは第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで又は前3条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。</u></p> <p><u>二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき道路の幅員の最低限度について、12メートル（小区間で通行上支障がない場合は、6メートル）を超えない範囲で行うものであること。</u></p> <p><u>三 第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化は、開発区域の面積について行うものであること。</u></p> <p><u>四 第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化は、歩車道を分離すべき道路の幅員の最低限度について、5.5メートルを下らない範囲で行うものであること。</u></p> <p><u>五 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところによるものであること。</u></p> <p><u>イ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為に</u></p>	
-----	--	--

<p><u>において設置すべき施設の種類を、公園に限定すること。</u></p> <p><u>ロ 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は一箇所当たりの面積の最低限度を定めること。</u></p> <p><u>ハ 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、開発区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。</u></p> <p><u>六 第25条第7号の技術的細目に定められた制限の強化は、国土交通省令で定めるところにより、設置すべき公園、緑地若しくは広場の数若しくは1箇所当たりの面積の最低限度又はそれらの面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度（6パーセントを超えない範囲に限る。）について行うものであること。</u></p> <p><u>七 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、20ヘクタール未満の開発行為においてもごみ収集場その他の公益的施設が特に必要とされる場合に、当該公益的施設を配置すべき開発行為の規模について行うものであること。</u></p> <p><u>八 第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、これらの規定のみによっては開発行為に伴う崖崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。</u></p> <p><u>九 第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、保存の措置を講ずべき樹木又は樹木の集団の要件について、優れた自然的環境の保全のため特に必要があると認められる場合に行うものであること。</u></p> <p><u>十 第28条の2第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、表土の復元、客土、土壌の改良等の措置を講ずべき切土若しくは盛土の高さの最低限度又は切土若しくは盛土をする土地の面積の最低限度について行うものであること。</u></p>	
---	--

112	<p><u>十一 第28条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、20メートルを超えない範囲で国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。</u></p> <p><u>十二 前条に規定する技術的細目の強化は、国土交通省令で定める基準に従い行うものであること。</u></p> <p><u>2 法第33条第3項の政令で定める基準のうち制限の緩和に関するものは、次に掲げるものとする。</u></p> <p><u>一 第25条第2号又は第6号の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がない範囲で行うものであること。</u></p> <p><u>二 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の緩和は、既に市街地を形成している区域内で行われる開発行為において配置すべき道路の幅員の最低限度について、4メートル（当該道路と一体的に機能する開発区域の周辺の道路の幅員が4メートルを超える場合には、当該幅員）を下らない範囲で行うものであること。</u></p> <p><u>三 第25条第6号の技術的細目に定められた制限の緩和は、次に掲げるところによるものであること。</u></p> <p><u>イ 開発区域の面積の最低限度について、1ヘクタールを超えない範囲で行うこと。</u></p> <p><u>ロ 地方公共団体が開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場の設置を予定している場合に行うこと。</u></p> <p>省令</p> <p><u>（公園等の設置基準の強化）</u></p> <p><u>【第27条の2】 第21条第1号の技術的細目に定められた制限の強化は、次に掲げるところにより行うものとする。</u></p> <p><u>一 設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度を定めること。</u></p> <p><u>二 設置すべき公園、緑地又は広場の面積の合計の開発区域</u></p>	
-----	--	--

<p><u>の面積に対する割合の最低限度について、6パーセントを超えない範囲で、関係区域及びその周辺の状況並びに予定建築物等の用途を勘案して特に必要があると認められる場合に行うこと。</u></p> <p><u>2 第21条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、設置すべき公園、緑地又は広場の数又は1箇所当たりの面積の最低限度について行うものとする。</u></p> <p><u>(令第29条の2第1項第11号の国土交通省令で定める基準)</u></p> <p><u>【第27条の3】 第23条の3の技術的細目に定められた制限の強化は、配置すべき緩衝帯の幅員の最低限度について、開発行為の規模が1ヘクタール以上1.5ヘクタール未満の場合にあつては6.5メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては8メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、15ヘクタール以上の場合にあつては20メートルを超えない範囲で行うものとする。</u></p> <p><u>(令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準)</u></p> <p><u>【第27条の4】 令第29条の2第1項第12号の国土交通省令で定める基準は、次に掲げるものとする。</u></p> <p><u>一 第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条の技術的細目に定められた制限について、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図るために必要な限度を超えない範囲で行うものであること。</u></p> <p><u>二 第24条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認められる場合に、同条各号に掲げる基準と異なる基準を定めるものであること。</u></p>	
---	--

<p>113</p>	<p><u>三 第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化は、公園の利用者の安全の確保を図るため必要があると認められる場合に、さく又はへいの設置その他利用者の安全を図るための措置が講ぜられていることを要件とするものであること。</u></p> <p><u>四 第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化は、公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分の内径又は内のり幅について行うものであること。</u></p> <p><u>五 第27条の技術的細目に定められた制限の強化は、その地方の気候、風土又は地勢の特殊性により、同条各号の規定のみによっては開発行為に伴うがけ崩れ又は土砂の流出の防止の目的を達し難いと認められる場合に行うものであること。</u></p> <p>運用指針</p> <p><u>I-5-10 技術基準の強化</u></p> <p><u>まちづくりの将来像を示したマスタープランの内容の実現に向けて、地域の実情等を勘案しながら、技術基準を強化していくことが考えられる。なお、技術基準を強化する場合には、必要性の有無にかかわらず一律的な強化は行わないことや、官民連携が推進されている状況を踏まえて適切に公共施設や公益施設の整備等に係る負担のあり方を検討することが重要である。</u></p> <p><u>開発行為に伴い設置される公共施設についてはその適切な管理を確保することが重要であるが、特に、技術基準の強化により設置された公共施設については、民有地のまま管理される場合であっても、当該公共施設の土地について分筆を行わせて区域の</u></p>	
------------	---	--

<p><u>明確化を図り、管理協定を締結する等その適切な管理が行われるようにすることが望ましい。また、開発許可権者と公共施設管理者が異なることが想定される場合には、技術基準の強化の内容及び管理方法について関係部局と十分調整を行うことが望ましい。</u></p> <p><u>これまで宅地開発等指導要綱で行政指導を行っていた制限については、政省令で定める基準に照らしてその内容を十分検討し、基準に合致するものは速やかに法に基づく条例による強化基準として定めることが適当である。政省令の基準を超える宅地開発等指導要綱に基づき、法の開発許可にからめて行政指導を行うことは、法律の趣旨から逸脱するものであることに留意する必要がある。</u></p> <p><u>条例で技術的細目に定められた制限の強化を行うに当たっては、どのような開発行為についてどの程度の強化を行うか明確にすることが求められているところであり、単に「必要があると認める場合」等の極めて抽象的な表現で明確な基準を設けず裁量によって運用を行うことや専ら利便の増進の観点から強化を行うことは望ましくない。</u></p> <p><u>(1) 令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号関係</u></p> <p><u>令第29条の2第1項第1号及び施行規則第27条の4第1号では、強化の対象を、令第25条第2号、第3号、第5号から第7号まで、第27条、第28条第2号から第6号まで、第28条の2、第28条の3（施行規則第23条の3）又は第29条（施行規則第24条、第25条第2号、第26条第4号又は第27条）の技術的細目に定められた制限に限定しており、強化を行うことが不</u></p>	
---	--

<p><u>適切なもの、強化が見込まれないものについては対象外として</u> <u>いる。また、横だしの強化については、施行規則第24条に</u> <u>定められた技術的細目に限り令第29条の委任の範囲内で行えるこ</u> <u>ととされており、それ以外の技術的細目については上乗せの強</u> <u>化についてのみ行えることとされている。</u></p> <p><u>制限の強化は、「環境の保全、災害の防止及び利便の増進を</u> <u>図るために必要な限度を超えない範囲」で行うこととされてお</u> <u>り、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが必要</u> <u>とされる特定の地域における、特定の開発行為について、制限</u> <u>の強化の対象とする項目及びその程度を限定して行う必要があ</u> <u>る。従って、区域を限定せずに地方公共団体の行政区域全域を</u> <u>一律的に対象として制限を強化すること、制限の強化の対象と</u> <u>する開発行為の目的、規模等について限定せず一律的に制限を</u> <u>強化すること（特に小規模な開発行為についてまで一律的に制</u> <u>限を強化すべきかは慎重に検討を行うことが望ましい）、地方</u> <u>公共団体が自ら整備する以上の水準の公共施設等を求めること、</u> <u>開発事業者に着しい負担を求めることなどは法令の趣旨に反する</u> <u>ものであると考えられる。</u></p> <p><u>また、制限の強化は、法令上定められている技術基準に比べ</u> <u>特別な権利制限を課するものであることから、条例を制定する</u> <u>際には、強化の内容が必要な限度を超えないものであることに</u> <u>ついて、事前に地域住民や土地所有者等への十分な説明を行う</u> <u>ことが望ましい。</u></p> <p><u>(2) 令第29条の2第1項第2号関係（令第25条第2号の技術</u> <u>的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>道路幅員の強化を行う場合は、当該道路の利用状況、周辺の</u></p>	
--	--

<p>114</p>	<p><u>道路幅員の状況、公共団体の道路整備の方針等を十分勘案し、歩行者交通量が多い場所での歩道の設置、中高層建築物に接することによる交通量の増大に対応する等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。</u></p> <p><u>また、小区間の道路の幅員の強化についても、予定建築物等の用途等を勘案して緊急車両の通行を確保する必要がある場合、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して歩車道を分離する必要がある場合等具体的かつ合理的な理由に基づく強化を行うことが望ましい。</u></p> <p><u>(3) 令第29条の2第1項第3号関係（令第25条第3号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>20ha以下の開発行為であっても令第25条第3号の制限を適用することを可能とするものであるが、市街化調整区域内の既存の12m道路の周辺における立地基準の弾力的な運用（例えば法第34条第11号、第12号等）と本号に基づく基準の強化とセットでの活用が考えられる。</u></p> <p><u>(4) 令第29条の2第1項第4号関係（令第25条第5号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>通学路等においては片側一車線であっても歩車道分離を行うことが適当な場合もあるなど、自動車交通量及び歩行者交通量を勘案して、9m以下の幅員の道路についても歩車道分離を行わせることを可能とする趣旨である。</u></p> <p><u>(5) 令第29条の2第1項第5号関係（令第25条第6号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>① 第5号イ</u></p> <p><u>住宅系開発については公園に限定した施設整備を求めることを可能とする趣旨であるが、一律的に限定するのではなく、例外</u></p>	
------------	---	--

<p><u>規定を設ける等保存すべき緑地等に配慮した条例制定を行うことが望ましい。</u></p> <p><u>② 第5号ロ</u></p> <p><u>ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や1箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。</u></p> <p><u>③ 第5号ハ</u></p> <p><u>新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。</u></p> <p><u>(6) 令第29条の2第1項第6号及び施行規則第27条の2関係</u> <u>(令第25条第7号及び施行規則第21条の技術的細目に定められた制限の強化の基準)</u></p> <p><u>① 施行規則第27条の2第1項第1号関係</u></p> <p><u>ある程度まとまった規模の公園等を数箇所に整備させることを可能とする趣旨であり、設置すべき公園等の数や1箇所の面積については、開発行為の規模に応じて定めることが望ましい。</u></p> <p><u>② 施行規則第27条の2第1項第2号関係</u></p> <p><u>新市街地開発などで、良好な樹林地等自然環境を保全する必要がある場合や予定建築物の用途が中高層共同住宅である場合など3%を超える面積の公園等が特に必要な場合に限り、6%以内の公園等の設置を求めることができるという趣旨であるが、条例を定める際には、一律的に強化するのではなく、予定建築</u></p>	
---	--

「開発許可の手引き」 対照表

115	<p><u>物等の用途や区域等を限り定めることが望ましい。なお、3%を超える公園等の設置を求める場合は、3%を超える部分について、そのすべてを公園に限定する必要はなく、予定建築物等の用途や周辺の状況等を勘案して緑地や広場でもよいこととする運用が可能である。</u></p> <p><u>③ 施行規則第27条の2第2項関係</u></p> <p><u>施行規則第21条第2号は、5ha以上の開発について大規模な公園の設置を求める規定であるが、設置すべき公園の箇所数及び1箇所あたりの面積の最低限度について、予定建築物の用途や開発区域の周辺の公園の整備状況等を勘案して強化を可能とする趣旨である。</u></p> <p><u>(7) 令第29条の2第1項第7号関係 (令第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準)</u></p> <p><u>本号は、もっぱら開発区域内の住民が利用するごみ収集場等開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設については、開発行為の規模にかかわらず設置を求めることを可能とするの趣旨である。</u></p> <p><u>「開発区域内の住民の利便の増進を図る上で必要不可欠な身の回り施設」の範囲に何が含まれるかは、公益的施設の内容が多岐にわたるものであることから開発行為の規模・内容や地域の実情に応じ適切に判断することが望ましい。</u></p> <p><u>(8) 令第29条の2第1項第8号関係 (令第28条第2号から第6号までの技術的細目に定められた制限の強化の基準)</u></p> <p><u>「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊</u></p>	
-----	--	--

<p><u>性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。</u></p> <p><u>(9) 令第29条の2第1項第9号関係（令第28条の2第1号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>「保存の措置を講ずべき樹木」については、地域の希少な樹木や県木等が考えられるが、「優れた自然環境の保全」が特に必要である区域に限定して強化を行うこととし、開発者に過度の負担とならないように留意することが望ましい。</u></p> <p><u>(10) 令第29条の2第1項第10号関係（令第28条の2第2号の技術的細目において定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>花崗岩地域等表土が薄い地域等の特定の場所について1,000㎡以下の規模であっても表土を保全する必要がある場合などについて強化を可能とする趣旨である。</u></p> <p><u>(11) 令第29条の2第1項第11号及び施行規則第27条の3（令第28条の3及び施行規則第23条の3の技術的細目において定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>現行の緩衝帯の幅員の規制については、工場立地法の環境施設の設置規制と整合が図られた規制となっているが、制限の強化を行う場合にあっては工場立地法の運用と齟齬を来さないように十分配慮することが望ましい。</u></p> <p><u>(12) 施行規則第27条の4第2号関係（施行規則第24条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>施行規則第24条の道路に関する技術的細目については、上乗せに限らず、横だしを含めて制限の強化を可能とするものである。「上乗せ」の例としては、例えば、水はけの悪い地域については、アスファルト舗装又はコンクリート舗装を義務付けること、積雪寒冷地については、交通の安全上縦断勾配を9%</u></p>	
--	--

<p>116</p>	<p><u>以下に引き下げること、「横だし」の例としては、多雪地域については除雪スペースを要求すること、高齢者や子供の多い地域において9%以上の縦断勾配を認める場合はすべり止めを設けることなどが考えられるが、横だしを行う場合は、令第29条の委任の範囲内に限定されることに留意すること。</u></p> <p><u>(13) 施行規則第27条の4第3号関係（施行規則第25条第2号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>公園等が自動車交通量の激しい道路等に接する場合でなくとも、バイク、自転車等の進入を防ぐため、利用者の安全の確保を図るための措置を講ずる必要がある場合が想定されるため、強化を可能としたものである。</u></p> <p><u>(14) 施行規則第27条の4第4号関係（施行規則第26条第4号の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>公共の用に供する排水施設については、周辺の排水施設の整備水準と整合を図るために強化を行うべきであり、周辺の排水施設の整備水準を超えた水準を求めることは行き過ぎであることに留意すること。</u></p> <p><u>(15) 施行規則第27条の4第5号関係（施行規則第27条の技術的細目に定められた制限の強化の基準）</u></p> <p><u>「その地方の気候の特殊性」については、例えば多雨・多雪地帯で通常の気候の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域、「その地方の風土又は地勢の特殊性」については、例えば傾斜の多い土地柄やもともと地盤が軟弱な地域で通常の土地柄の地域に比べてがけ崩れ又は土砂の流出等の災害の発生頻度の高い区域などが想定される。</u></p> <p><u>I-5-11 技術基準の緩和</u></p> <p><u>技術基準を緩和する場合にあっては、開発行為の便宜を図る</u></p>	
------------	---	--

「開発許可の手引き」 対照表

<p><u>という観点ではなく、法律上の技術基準をそのまま適用することによる開発者の負担の大きさや緩和を行った場合の開発区域の周辺への影響などを勘案し、緩和したとしても良好な宅地水準を確保するという技術基準の趣旨が損なわれないか等について慎重に検討した上で、必要な場合にのみ限定的に行うことが望ましい。また、区域内に存する市町村とも十分に調整を行うとともに、次の事項に留意することが望ましい。</u></p> <p><u>(1) 令第29条の2第2項第1号関係</u></p> <p><u>令第25条第2号及び第6号以外の制限は、環境の保全上、災害の防止上不適切であるか、利便の増進を妨げるおそれ大きいことから緩和の対象とはされていない。</u></p> <p><u>(2) 令第29条の2第2項第2号関係（令第25条第2号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）</u></p> <p><u>現行の開発許可の技術基準において4m道路が認められるのは、小区間で通行上支障がない場合、既存道路に接して行われる一敷地の単体的な開発行為の場合に限られているが、既成市街地においては周辺に4m道路しか存在せず、また、公共団体による道路の拡幅も予定されていない場合があり、このような場合に、6m道路を整備させても道路ネットワークとして実質的な意味がないことから、緩和を可能とするものである。</u></p> <p><u>(3) 令第29条の2第2項第3号関係（令第25条第6号の技術的細目において定められた制限の緩和の基準）</u></p> <p><u>「設置を予定している場合」とは、予算上の位置づけ、整備計画上の位置づけ等様々な場合が想定されるが、開発区域内に比較的小規模な公園等を設置する効用と整備が遅れてもまとまった公園等が整備される効用とを考慮して基準を設けることが望ましい。例えば、緩和の対象となる区域、開発行為の規模、公</u></p>	
--	--

	<p><u>園等の整備見込みの時期（開発工事完了後○年以内に公園等が整備が見込まれる等）、整備が見込まれる公園等からの離隔距離を定める等の基準が考えられる。</u></p>		
116	<p>[16] 条例による最低敷地規模規制</p> <p>法律 第33条第4項 <u>四 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。</u></p> <p>政令 <u>（条例で建築物の敷地面積の最低限度に関する基準を定める場合の基準）</u> 【第29条の3】 <u>法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、建築物の敷地面積の最低限度が200平方メートル（市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、300平方メートル）を超えないこととする。</u></p>		<削除>
117	<p>運用指針</p> <p>I-5-12 最低敷地規模規制 <u>いわゆるミニ開発を防止し、良好な環境を形成するため、新たに技術基準として追加されたものであるが、一定の敷地規模を確保する必要性は、地域特性に大きく左右されるものであるため、他の技術基準のように全国一律に義務付けることとはせ</u></p>		

	<p><u>ず、基準の運用自体を条例に委ねたところである。また、最低敷地規模規制が財産権に対する制約となることから、その範囲を明確化させるため、区域、目的（自己用又は非自己用）、予定建築物の用途を限って定めることとされている。</u></p> <p><u>制限の内容については、原則200㎡を超えないこととし、市街地の周辺その他の良好な自然的環境を形成している地域においては、200㎡を超え300㎡以下の規制を実施することも可能とされるものである。</u></p> <p><u>最低敷地規模規制は、周辺の環境との調和も念頭に置いた規制であることから、開発区域周辺の敷地の大部分が狭小な敷地である場合にあっては、周辺の敷地に比べ過大な敷地規制を求めることは望ましくない。また、最低敷地規模規制は、建築確認で最終的に担保されるものであることから、条例制定の際に建築確認部局と十分調整を行うとともに60条証明書を活用することが望ましい。</u></p>		
<p>117</p>	<p>[17] 景観計画に定められた開発行為の制限</p> <p><省略></p> <p>118 また、景観計画の中に屋外広告物に関する事項が定められた場合は、県から屋外広告物条例の制定権の委譲を受けることにより、屋外広告物条例の制定をすることができ、令和3年3月1日現在で1市が屋外広告物条例を制定し一部施行している。</p> <p><省略></p>	<p>113</p>	<p>[15] 景観計画に定められた開発行為の制限</p> <p><省略></p> <p>114 また、景観計画の中に屋外広告物に関する事項が定められた場合は、県から屋外広告物条例の制定権の委譲を受けることにより、屋外広告物条例の制定をすることができ、令和5年3月1日現在で1市が屋外広告物条例を制定し一部施行している</p> <p><省略></p>

「開発許可の手引き」対照表

<p>119</p>	<p>景観づくりを推進するための施策として、佐賀県遺産の認定と支援を実施して<u>おり、令和3年3月1日現在で58件が認定されている。</u></p> <p><省略></p> <p>(2) 市町の取り組み</p> <p>県内の市町では景観法の施行前から4市町で景観条例等が制定されており、<u>令和3年3月</u>現在で9市町が景観行政団体に移行し、法に基づく景観計画は5市町が公布し、景観条例も4市が策定施行している。</p> <p><省略></p>	<p>115</p>	<p><u>また、景観づくりを推進するための施策として、佐賀県遺産の認定と支援を実施している。</u></p> <p><省略></p> <p>(2) 市町の取り組み</p> <p>県内の市町では景観法の施行前から4市町で景観条例等が制定されており、<u>令和5年3月1日</u>現在で9市町が景観行政団体に移行し、法に基づく景観計画は5市町が公布し、景観条例も4市が策定施行している。</p> <p><省略></p>
<p>119</p>	<p>[18] 県知事の同意</p> <p>法律 第33条第6項</p> <p><u>六 指定都市等及び地方自治法第252条の17の2第1項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前3項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。</u></p>		<p><削除></p>
<p>120</p>	<p>[19] 公有水面の埋立</p> <p><省略></p>	<p>116</p>	<p>[16] 公有水面の埋立</p> <p><省略></p>
<p>120</p>	<p>[20] 市街地再開発促進区域内における開発許可</p> <p><省略></p>	<p>116</p>	<p>[17] 市街地再開発促進区域内における開発許可</p> <p><省略></p>

「開発許可の手引き」対照表

<p>121 参考図書</p> <p><省略></p> <p><u>23. 緑の県土づくり方針 -うるおいとやすらぎを感じる平坦地の緑づくりに向けて-</u> <u>佐賀県</u></p> <p><u>24. 防災調節池等技術基準</u> (案) (社)日本河川協会</p>	<p>117 参考図書</p> <p><省略></p> <p><u>23. 防災調節池等技術基準</u> (案) (社)日本河川協会</p>
<p>132 (様式9-1)</p> <p>公共施設管理者の同意申請書</p> <p><省略></p> <p>133 ※ 添付図書</p> <p>(1) 公共施設新旧対照表 (<u>様式10-1・2</u>)</p> <p><省略></p>	<p>129 (様式9-1)</p> <p>公共施設管理者の同意申請書</p> <p><省略></p> <p>130 ※ 添付図書</p> <p>(1) 公共施設新旧対照表 (<u>様式9-2・3</u>)</p> <p><省略></p>
<p>156 (様式26)</p> <p>都市計画法施行規則第60条証明願</p> <p><省略></p> <p>157 添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 (<u>原本</u>) 	<p>153 (様式26)</p> <p>都市計画法施行規則第60条証明願</p> <p><省略></p> <p>154 添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・委任状 (申請手続を委任した場合) ・<u>付近見取図</u> ・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

「開発許可の手引き」 対照表

	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>付近見取図</u> ・ <u>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）</u> ・ <u>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）</u> ・ <u>当該建築物が適法に建築されたことを証する書類</u> ・ 建築確認申請書の1・2・3面の写し ・ <u>予定建築物の平面、立面図</u> ・ その他知事が必要と認める書類 <p><省略></p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の登記事項証明書<u>の写し</u> ・ 建築確認申請書の1・2・3面の写し ・ その他知事が必要と認める書類 <p><u>（例）土地利用計画平面図（計画地盤高を記載したもの）</u> <u>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）</u> <u>当該建築物が適法に建築されたことを証する書類</u> <u>予定建築物の平面、立面図</u></p> <p><省略></p>														
<p>新設</p>		<p>155 <u>（様式27）</u></p> <p style="text-align: center;">開発許可に基づく地位の承継承認申請書</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; padding: 5px;"> <p>開発許可に関する工事を施行する権原を取得したので、都市計画法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継を申請します。</p> <p style="text-align: center;">____年 ____月 ____日</p> <p style="text-align: center;">佐賀県知事 _____ 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所 _____</p> <p style="text-align: center;">氏名 _____</p> </td> <td style="width: 30%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <p>※ 手数料欄</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">1. 許可指令番号</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">2. 許可年月日</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">3. 開発区域の面積</td> <td style="text-align: right;">平方メートル</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4. 権原取得年月日</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">5. 承継の理由</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">備考 _____ 考</td> <td></td> </tr> </table> <p><u>備考 1. ※印のある欄は記入しないこと。</u></p>	<p>開発許可に関する工事を施行する権原を取得したので、都市計画法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継を申請します。</p> <p style="text-align: center;">____年 ____月 ____日</p> <p style="text-align: center;">佐賀県知事 _____ 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所 _____</p> <p style="text-align: center;">氏名 _____</p>	<p>※ 手数料欄</p>	1. 許可指令番号		2. 許可年月日		3. 開発区域の面積	平方メートル	4. 権原取得年月日		5. 承継の理由		備考 _____ 考	
<p>開発許可に関する工事を施行する権原を取得したので、都市計画法第45条の規定により、開発許可に基づく地位の承継を申請します。</p> <p style="text-align: center;">____年 ____月 ____日</p> <p style="text-align: center;">佐賀県知事 _____ 様</p> <p style="text-align: center;">申請者 住所 _____</p> <p style="text-align: center;">氏名 _____</p>	<p>※ 手数料欄</p>															
1. 許可指令番号																
2. 許可年月日																
3. 開発区域の面積	平方メートル															
4. 権原取得年月日																
5. 承継の理由																
備考 _____ 考																

「開発許可の手引き」 対照表

		<p><u>2. 承継者が法人の場合は、法人登記簿謄本を添えること。</u></p> <p><u>○お預かりした個人情報、開発許可事務の目的を達成するためのみに使い、それ以外の目的には利用しません。また、お預かりした個人情報は必要最小限の者が取り扱うこととします。</u></p> <p><u>詳しくは、佐賀県のプライバシーポリシー</u> <u>(http://www.pref.saga.lg.jp/ki_ji00319144/index.html)をご覧ください。</u></p> <p><u>【佐賀県ホーム>分類から探す>県政情報>ご意見・情報公開・相談窓口>個人情報保護>佐賀県プライバシーポリシー及び行動プログラム】</u></p>
--	--	---