

# 開発許可申請の概要

都市計画法および久留米市開発条例により、開発許可の手続きが定められています。

## 1. 開発行為とは 審査基準 P1～

建築物を建てる目的で、次のいずれかを行うものです。

- ① 区画の変更：公共施設（道路・水路等）を新設・付替え・廃止
- ② 形の変更：100cm 超の盛土、または 50cm 超の切土
- ③ 質の変更：地目を宅地に変更

## 2. 開発許可の対象 審査基準 P1

区域区分と開発行為の有無、開発区域の面積により、許可の種別が変わります。

|        | 市街化区域・非線引き区域                       | 市街化調整区域 ※1                    |
|--------|------------------------------------|-------------------------------|
| 開発行為あり | 開発区域 1,000 ㎡以上の場合<br>開発許可（法第 29 条） | 開発区域面積にかかわらず<br>開発許可（法第 29 条） |
| 開発行為なし | 開発区域面積にかかわらず<br>開発許可不要 ※2          | 開発区域面積にかかわらず<br>建築許可（法第 43 条） |

※1 市街化調整区域は、建築が抑制される区域です。 配布資料【R7-配 2】  
原則、許可が必要で、その条件により建ぺい率や容積率等が変わります。  
開発者（建築主）にも制限があります。

※2 建築基準法の確認申請は必要です。  
確認検査機関より開発許可不要の証明が求められることがあります。

## 3. 許可基準 審査基準 P11～（技術基準）、P 45～（立地基準）

区域区分により、適合させる基準が変わります。

|                                               | 市街化区域・非線引き区域 | 市街化調整区域                 |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------------------|
| 技術基準（法第 33 条）<br>（開発地までの道路幅員や<br>雨水排水先の確保、など） | 適合が必要        | 適合が必要<br>（建築許可は基準一部を適合） |
| 立地基準（法第 34 条）<br>（区域編入前からの宅地や<br>連たん状況、など）    | —            | 適合が必要<br>（要件適合が厳しい）     |

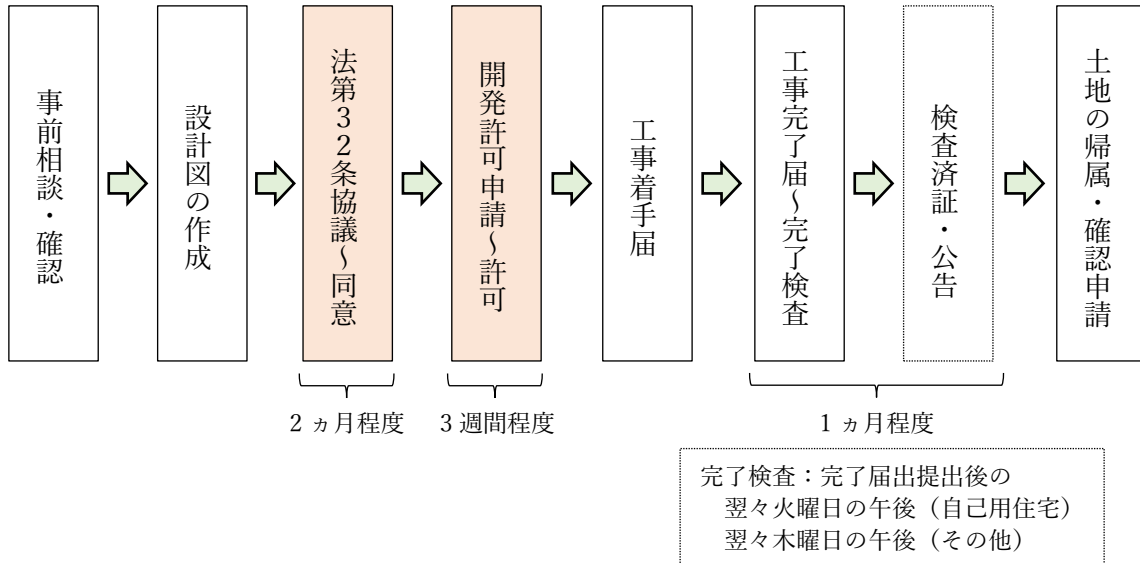
※3 その他、農地転用など関係法令に適合させる必要があります。  
特に、特定都市河川が令和 7 年 1 月より指定され、注意が必要です。

## 4. 提出書類 審査基準 P79～

開発行為等の審査基準をご確認ください。HP で公開しています。

久留米市役所 都市計画課  
開発チーム 0942-30-9343  
【R7-配 1】

## 5. 申請フロー



## 6. 法第32条協議

審査基準 P10、別冊 2

開発許可申請の前に、公共施設の管理者と協議し、同意を得ることが必要です。

### (1) 本庁舎内にある公共施設管理者との協議

都市計画課が窓口となり、関係管理者との協議の場を設けます。(通称：調整会議)

- ① 管理者：道路（路政課・道路整備課）、水路（河川課）、  
公園・維持管理（公園土木管理事務所）、  
溜池・農業用利水（農村森林整備課）
- ② 開催日：木曜日の午前中
- ③ 提出日：開催日の10日前まで（前週の月曜日）
- ④ 提出書類：6部（田主丸町・北野町・三潆町・城島町での開発は2部）

※ 詳細を管理者へ直接相談される際は、担当者在籍か事前に電話をしてください。

### (2) 本庁舎以外の公共施設管理者との協議（代表例）

必要に応じて別途協議してください。

- 排水施設：水道局 上下水道部 下水道整備課
- 給水施設：〃 給排水設備課 ※自己用住宅以外
- 消防水利：消防本部 ※自己用住宅以外
- 国道：上津維持出張所 ○ 県道：久留米県土整備事務所

### (3) その他関係者（代表例）

必要に応じて別途協議してください。

- 文化財：文化財保護課（本庁舎 12 階）
- 農地転用：農業委員会事務局（本庁舎 15 階） ※農地の場合
- ゴミ置場：環境部資源循環推進課（環境部庁舎 荘島町） ※自己用住宅以外
- 水路：各水利権者

## 市街化調整区域の概要

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、都市計画法（立地基準）により開発行為が厳しく制限されています。一方で、本市の建設状況をふまえ、開発条例により開発時の立地基準が緩和されています。

特にニーズが高い住宅用途について概要をまとめました。

### 1. 開発許可

立地要件が明確になり、以前と比べて開発がしやすくなりました。ただし、技術的な要件（指定幹線道路からの道路幅員の確保、排水施設の設置、など）は必要です。

#### （1）条例区域 配布資料【R7-配3】

- ① 市街化区域周辺概ね 500m 内での概ね 50 戸連たん区域（11 号条例区域）
- ② 指定する駅周辺概ね 500m 内の区域（12 号条例区域）

#### （2）条例区域外 配布資料【R7-配4】

既存集落を形成（概ね 50 戸連たん）している土地

#### （3）市街化調整区域の区分前からの宅地 審査基準 P57～

次の 3 点を満たす、いわゆる既存宅地と言われる土地で、開発行為を伴うもの

- ・ 昭和 46 年 9 月 14 日の前から宅地
- ・ 既存集落を形成（概ね 50 戸連たん）
- ・ 市街化区域より概ね 4km 内

※ 開発審査会の議を経るため、手続きに時間がかかります。

### 2. 建築許可

開発許可の立地要件を満たし、開発行為を伴わない場合の許可で、開発許可に比べて技術的な要件は限定（排水施設、擁壁等の安全措置）されます。

主な立地基準は次のとおりです。

- ① 条例区域
- ② いわゆる既存宅地 配布資料【R7-配5】

### 3. 属人性の高い建築物について

上記のほかに申請者が限定される（属人性が高い）開発許可がありますが、要件が複雑で、建築後の制約も強いものです。

資料（土地・建物の登記簿謄本など）を揃えて窓口相談をお願いします。

- ① 農家（許可不要） 審査基準 P7～
- ② 分家・収用移転など 審査基準 P52～

#### 4. 1～3に当てはまらない土地（建築物）について

新たな開発（建築）行為はできません。現存する建築物については、確認申請（許可不要の時代のものは建物の登記簿謄本）の内容をもとに、改築や増築が認められます。

審査基準 P8～

資料を揃えて窓口相談をお願いします。

#### 5. その他の建築制限・敷地制限

許可の条件により制限が異なります。非住宅系は次の早見表の対象外です。

|    | 区域          | 条例区域               | 条例区域外 | いわゆる既存宅地                 |
|----|-------------|--------------------|-------|--------------------------|
| 建築 | 戸建て分譲・戸建て賃貸 | 可                  | 不可    | 可                        |
|    | 共同住宅        | 不可                 |       | 可                        |
|    | 兼用住宅（自己用）   | 可 ※1               |       | 可 ※2                     |
|    | 建ぺい率        | 60%                |       | 70%                      |
|    | 容積率         | 100%               |       | 200%                     |
|    | 外壁の後退距離     | 1m                 |       | -                        |
|    | 最高高さ        | 12m                |       | 12m                      |
|    | 斜線制限（道路）    | 1.5／20m            |       | 1.5／20m                  |
|    | 斜線制限（隣地）    | 2.5／31m            |       | 2.5／31m                  |
|    | 斜線制限（北側）    | -                  |       | -                        |
|    | 日影規制        | -                  |       | -                        |
| 敷地 | 敷地の最低限度     | 200 m <sup>2</sup> |       | 165 m <sup>2</sup> （お願い） |
|    | 敷地の最高限度     | 500 m <sup>2</sup> |       | -                        |

※1 住宅部分以外が第一種低層住居専用地域の用途

※2 住宅部分以外が第二種低層住居専用地域の用途

※3 条例区域及び条例区域外の建ぺい率、容積率、外壁後退距離は建築基準法の緩和適用外です。

#### 6. 参考

開発できる非住宅系（自己用に限る、分譲・賃貸不可）の用途は以下のとおりです。建築物や敷地の面積等の制限については、別途資料でご確認ください。

##### （1） 条例区域

- ・ 店舗・飲食店等（第一種中高層住居専用地域の用途）
- ・ 工場（第二種中高層住居専用地域の用途）
- ・ 事務所

##### （2） 条例区域外（指定幹線道路の沿道）

- ・ 店舗・飲食店等（第一種中高層住居専用地域の用途）
- ・ 工場（食品製造業に限る）
- ・ 事務所

##### （3） いわゆる既存宅地

- ・ 第二種低層住居専用地域の用途

## 開発許可申請（法第 34 条第 11・12 号 条例区域）の概要

都市計画法第 34 条第 11・12 号および市開発条例第 5・7 条により、市街化調整区域の一部が開発しやすくなりました。（ともに該当する場合は第 12 号扱いです。）

審査基準 P50～

### 1. 基本要件（立地基準）

#### （1）土地の要件

（概ね 500m→550m、概ね 50 戸→45 戸）

|           | 範囲                | 追加要件         |
|-----------|-------------------|--------------|
| 法第 11 号区域 | 市街化区域から概ね 500m 以内 | 概ね 50 戸以上連たん |
| 法第 12 号区域 | 対象駅から概ね 500m 以内   |              |

※（共通）法および条例に定める災害の防止区域に該当しないこと

区域例：指定避難所から概ね 1 km 超離れた場所にある

土砂災害警戒区域や浸水想定深 3m 以上区域

※（第 12 号）対象 JR 駅：荒木・御井・善導寺・筑後草野

西鉄駅：宮の陣・津福・安武・大善寺・五郎丸・学校前・古賀茶屋

※ 条例区域内かどうか H P でも確認できます（市 H P で「開発 条例区域」で検索）。

#### （2）開発できる用途

① 戸建て住宅

② 事務所・店舗等の用途を兼ねる戸建て住宅（第一種低層住居専用地域の用途）

③ 店舗・飲食店等（第一種中高層住居専用地域の用途） ※

④ 工場（第二種中高層住居専用地域の用途） ※

⑤ 事務所（1,200 m<sup>2</sup>以内、2 階以下） ※

※ 既存の道路に接する土地限り、2 階以下、1,200 m<sup>2</sup>以内（12 号区域は 1,500 m<sup>2</sup>以内）

#### （3）建築物・敷地の制限

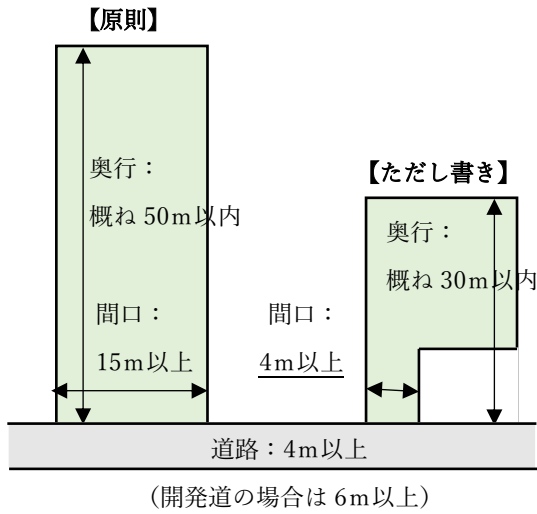
（概ね 30m→33m、概ね 50m→55m）

|                           | 住宅系（①②）                                                                                           | 非住宅系（③④⑤）                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築制限<br>（建築基準法の<br>緩和適用外） | 容積率：100%以下<br>建ぺい率：60%以下<br>高さ：12m 以下<br>壁面後退：1m 以上                                               | 容積率：200%以下<br>建ぺい率：60%以下<br>高さ：12m 以下<br>壁面後退：1m 以上                                                                                                                        |
| 敷地制限                      | 面積：200 m <sup>2</sup> 以上 500 m <sup>2</sup> 以下<br>間口 4m 以上、奥行概ね 30m 以内<br>（間口 15m 以上、奥行概ね 50m 以内） | 面積：200 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 以下<br>間口 6m 以上、奥行概ね 30m 以内<br>（間口 15m 以上、奥行概ね 50m 以内）<br><br>法第 12 号区域は<br>面積は 200 m <sup>2</sup> 以上 上限なし<br>間口 6m 以上、奥行制限なし |

※ 裏面にイメージ図あり

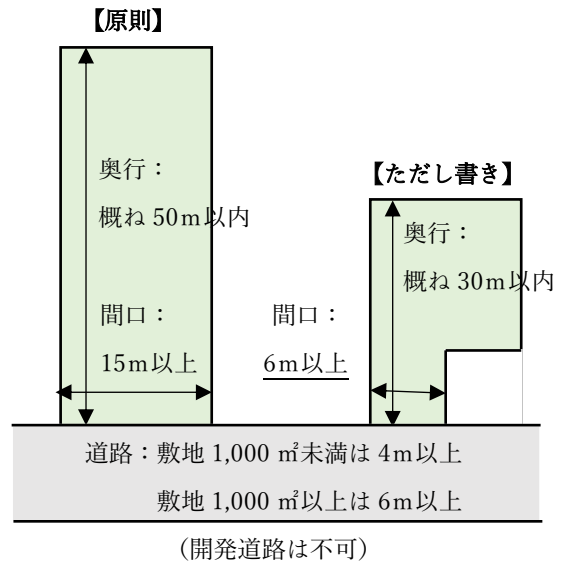
## 住宅住宅（併用含む）

【第 11・12 号共通】



## 非住宅系

【第 11 号の例】



## 2. 技術基準

審査基準 P11～

法第 33 条の適合が必要です（詳細は「開発行為許可等の審査基準」で確認ください）。

特に「開発地に至るまでの道路の幅員確保」「排水施設の確保（雨水の排水等）」は計画前に確認してください。

関連して、農地の場合は「転用が可能かどうか」もあわせてご確認ください。

## 3. 周辺住民への説明

条例第 9 条により、法第 32 協議がととのうまでに説明および市への報告が必要です。

（自己用の戸建て住宅は対象外です。）

## 4. 令和 7 年 7 月からの変更点

改正条例が施行され、法第 32 協議の前に提出する事前協議書は不要です。

## 開発許可申請（法第 34 条第 14 号 11・12 号区域外）の概要

原則、市街化調整区域では開発許可が必要ですが、改正前条例（旧 11 号）の取り扱いを継続し、建築物が連たんしている地域では、開発審査会の議を経て開発許可が可能です。自己用住宅については、開発審査会への事後報告となりました。

審査基準 P61～

### 1. 要件

次のいずれにも該当する必要があります。

- ① 概ね 50 戸以上の連たん区域
- ② 法第 34 条第 11・12 号区域は除く

### 2. 開発できる用途等の制限（概ね 50 戸→45 戸、概ね 30m→33m、概ね 50m→55m）

|         | 一般の区域（付議基準第 18 号）                                 | 指定幹線道路の沿道（付議基準第 19 号）                             |
|---------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 建築用途    | ・戸建て自己用住宅<br>・店舗等※1 や事務所の用途を兼ねる戸建て自己用住宅           | ・左記に加え次の用途<br>店舗等※1、事務所、食品製造業を営む工場                |
| 建築物の面積  | -                                                 | 1,200 m <sup>2</sup> 以内                           |
| 階数      | -                                                 | 2 階以下                                             |
| 高さ      | 12m 以下                                            | 12m 以下                                            |
| 外壁後退    | 1m 以上                                             | 1m 以上                                             |
| 敷地面積    | 200～500 m <sup>2</sup>                            | 200～1,000 m <sup>2</sup>                          |
| 敷地の奥行制限 | 間口 4m 以上 → 奥行概ね 30m 以内<br>間口 15m 以上 → 奥行概ね 50m 以内 | 間口 6m 以上 → 奥行概ね 30m 以内<br>間口 15m 以上 → 奥行概ね 50m 以内 |
| 建ぺい率    | 60% 以下                                            | 60% 以下                                            |
| 容積率     | 100% 以下                                           | 200% 以下                                           |

※1 第一種中高層住居専用地域の用途

※2 敷地のイメージ図や指定幹線道路は裏面をご覧ください。

※3 建ぺい率、容積率、外壁後退距離は建築基準法の緩和適用外です。

### 3. 技術基準

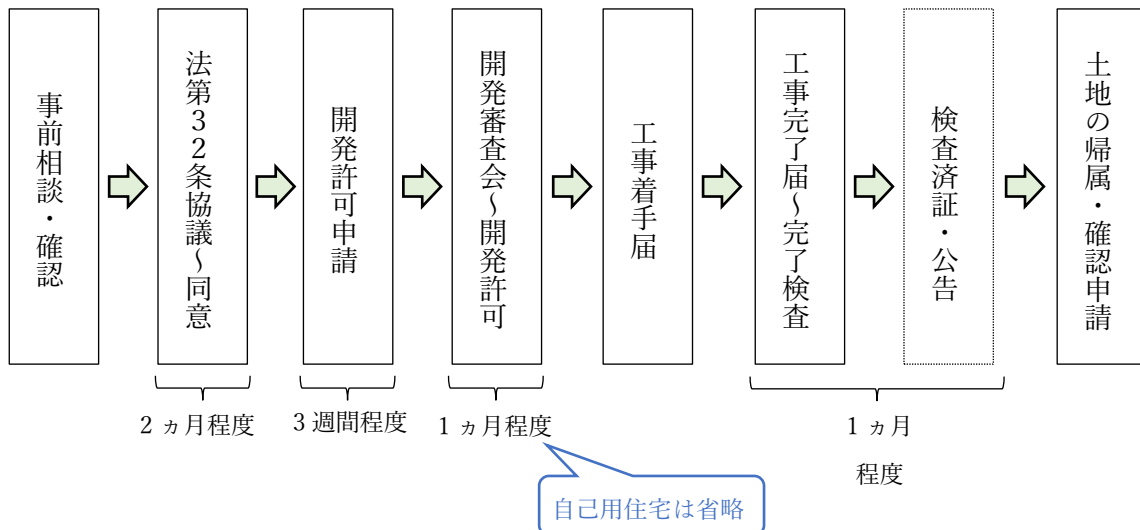
審査基準 P11～

法第 33 条の適合が必要です（詳細は「開発行為許可等の審査基準」で確認ください）。

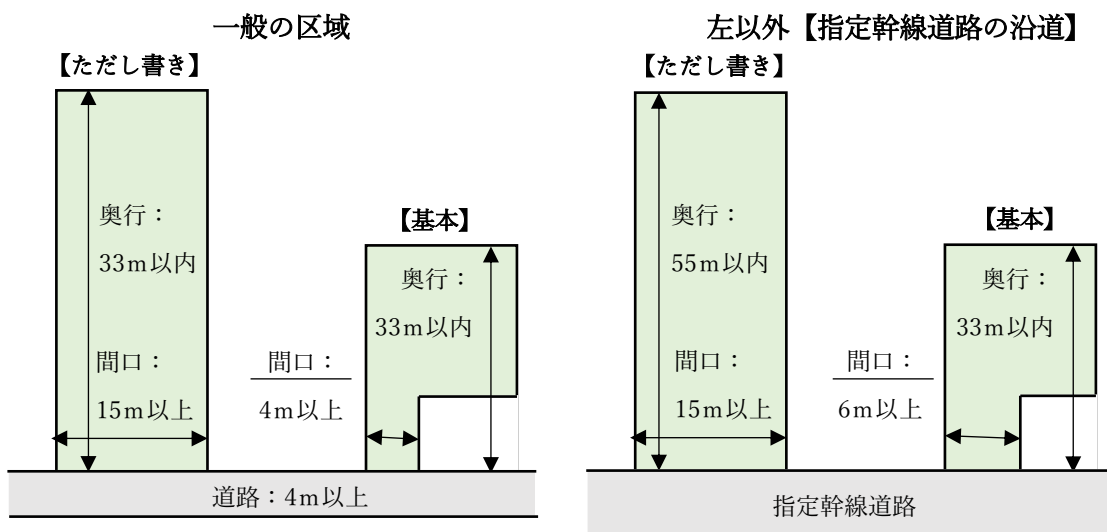
特に「開発地に至るまでの道路の幅員確保」「排水施設の確保（雨水の排水等）」は計画前に確認してください。

関連して、農地の場合は「転用が可能かどうか」もあわせてご確認ください。

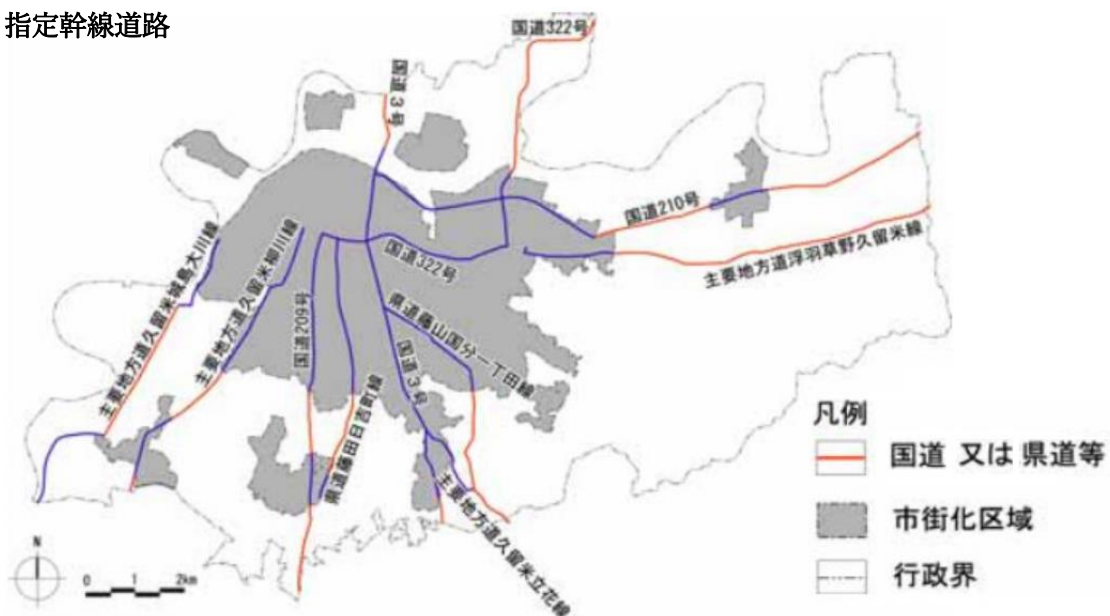
#### 4. 申請フロー



#### 敷地制限のイメージ図



#### 指定幹線道路



# 既存宅地における建築許可（都市計画法第 43 条）の概要

原則、市街化調整区域では開発許可が必要ですが、いわゆる既存宅地の要件に該当し、開発行為を伴わないものは、制限や手続きが易しい建築許可の対象となります。

審査基準 P62～

## 1. 適用法令

都市計画法第 43 条第 1 項、同施行令第 36 条第 1 項第 1 号・第 3 号ホ

## 2. 既存宅地の要件

次のいずれにも該当する必要があります。

- ① 昭和 46 年 9 月 14 日の前からの宅地
- ② 概ね 50 戸以上の連たん区域
- ③ 市街化区域から概ね 4 km 以内の区域

## 3. 敷地の要件

有効な排水施設の配置、擁壁等の安全上必要な措置

## 4. 建築の制限

次の制限があります。

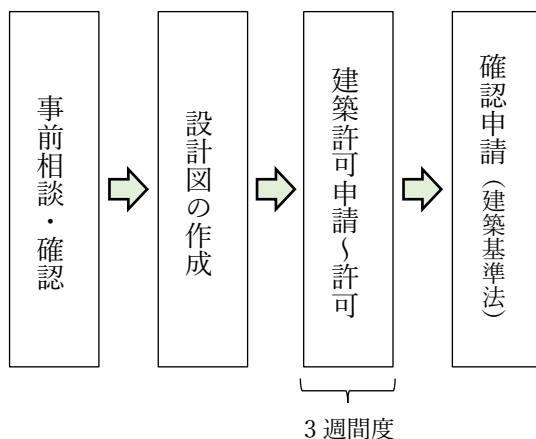
- ① 用途：建築基準法において第 2 種低層住居専用地域内で建築できるもの
- ② 建ぺい率・容積率：70%・200%
- ③ 高さ：12m以下

## 5. その他

建築基準法の確認申請とは別の許可です。

開発行為を伴う場合は、開発許可が必要です。

## 6. 手続きフロー



## 7. 参考（既存宅地の確認）

次の①から順に、線引き（昭和46年9月14日）時点で宅地かどうか判断します。

- ① 土地の登記事項証明書（線引き以前から現在まで宅地）
- ② 固定資産税課税証明書（昭和47年1月1日時点から現在まで宅地並み課税）
- ③ 農地転用許可書・農業委員会の証明書（線引き以前の許可）
- ④ 建物の全部事項証明書（線引き以前の登記）
- ⑤ 建築基準法の検査済証（線引き以前の完了）
- ⑥ 航空写真（上記資料で確認できない場合にご相談ください）

### ① 土地の登記事項証明書の家確認方法

区域全ての地目が宅地であることが必要です。

#### （1）分かりやすい例

| 表 題 部 （土地の表示） |       | 調製                   | 平成3年9月26日       | 不動産番号            |  |
|---------------|-------|----------------------|-----------------|------------------|--|
| 地図番号          |       | 筆界特定                 | 余白              |                  |  |
| 所 在           | 久留米市  |                      | 線引き（S46.9.14）前か |                  |  |
| ① 地 番         | ② 地 目 | ③ 地 積 m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕 |                  |  |
|               | 田     | 386 :                |                 | から分筆             |  |
|               |       |                      |                 | 〔昭和43年10月14日〕    |  |
| 余白            | 宅地    | 386 : 80             |                 | ②③昭和44年12月4日地目変更 |  |
|               |       |                      |                 | 〔昭和45年5月1日〕      |  |

#### （2）注意が必要な例

| 表 題 部 （土地の表示） |       | 調製                   | 平成3年9月26日       | 不動産番号            |  |
|---------------|-------|----------------------|-----------------|------------------|--|
| 地図番号          |       | 筆界特定                 | 余白              |                  |  |
| 所 在           | 久留米市  |                      |                 | 余白               |  |
| ① 地 番         | ② 地 目 | ③ 地 積 m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕 |                  |  |
|               | 田     | 386 :                |                 | から分筆             |  |
|               |       |                      |                 | 〔昭和43年10月14日〕    |  |
| 余白            | 宅地    | 386 : 80             |                 | ②③昭和44年12月4日地目変更 |  |
|               |       |                      |                 | 〔昭和45年5月1日〕      |  |
| 余白            | 余白    | 412 : 55             |                 | ③ を合筆            |  |
|               |       |                      |                 | 〔昭和52年2月3日〕      |  |
|               |       |                      |                 | ③ を合筆と更正         |  |
|               |       |                      |                 | 〔平成24年11月30日〕    |  |

<線引き日以降に合筆した場合>

取り込んだ筆も線引き前から宅地かどうか確認が必要

#### （3）稀な例

- ・閉鎖謄本において、地目欄が宅地で、原因及びその日付欄に「平方メートルに書替」と記載がある（資料が古すぎる）場合は、線引き前の日付として扱います。
- ・善導寺町与田で、昭和41年の地籍測量をもとに登記情報の修正がされた昭和46年11月24日時点で宅地であった場合は、線引き前の日付として扱います（善導寺町木塚も同様の扱いです、木塚は昭和42年に地籍測量を実施）。

# 開発許可申請（法第 34 条第 12 号 自己用住宅）の概要

都市計画法第 34 条第 12 号および久留米市開発条例により、建築主自身が一定の要件（属人性）を満たす場合、市街化調整区域内でも自己居住用の住宅が開発できます。

審査基準 P52～

## 1. 建築主の要件

次のいずれか（条例第 6 条第 1 項第 1～3 号）に該当する必要があります。

|       | 建築主                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第 1 号 | 線引き（S46.9.14）前から計画地（周辺含む）で自宅（本家）がある者<br>① 線引き（S46.9.14）前からの計画地の所有者（本家の移転など）<br>② ①の親族で線引き後に計画地を贈与等で取得（分家）<br>③ 線引き以降に①②の相続人となった者<br>※被相続人が、計画地以外に土地を持っていない場合 |
| 第 2 号 | 計画地が概ね 40 戸以上の連たん区域内で、上記の①②<br>（既存集落内の土地だけを所有していたケース）                                                                                                        |
| 第 3 号 | 土地収用法により移転が必要な者                                                                                                                                              |

※建築主は、計画地の他に利用可能な土地を所有していないことが前提です。

その他に、自己用住宅の要件を確認するために、多くの資料提出が必要です。（裏面）

※一部区域（災害ハザード区域など条例第 6 条第 2 項）は対象外です。

## 2. 開発できる戸建て住宅

|       | 敷地面積                                               | 延べ面積                                               | 高さ    | 建ぺい率・容積率 |
|-------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------|----------|
| 第 1 号 | 下限なし                                               | 40 m <sup>2</sup> 以上、                              |       |          |
| 第 2 号 | 500 m <sup>2</sup> 以下                              | かつ 280 m <sup>2</sup> 以下                           | 12m以下 | 70%・200% |
| 第 3 号 | 収用対象敷地面積の<br>1.5 倍以下、<br>または 300 m <sup>2</sup> 以下 | 収用対象延べ面積の<br>1.5 倍以下、<br>または 280 m <sup>2</sup> 以下 | 12m以下 | 70%・200% |

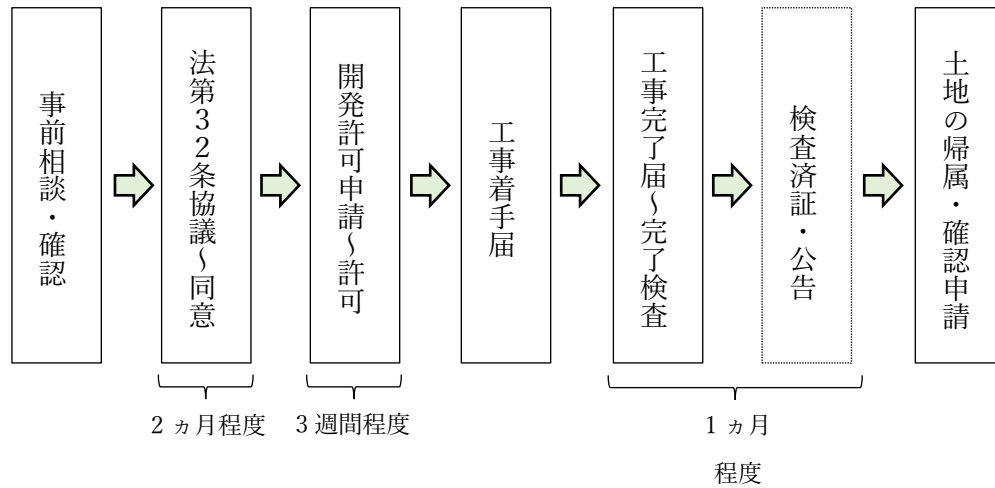
## 3. 許可基準

法第 33 条の適合が必要です（詳細は「開発行為許可等の審査基準」で確認ください）。

特に「排水施設の確保（雨水の排水等）」は計画前に確認してください。「開発地に至るまでの道路の幅員確保」は適用対象外です（建築基準法のセットバックは必要です）。

農地の場合は「転用が可能かどうか」もあわせてご確認ください。

#### 4. 申請フロー



#### 5. 注意事項

開発者が生涯住み続けることが原則です。やむを得ず、住宅を手放さなければならぬ状況になっても、所定の手続きが必要です。手続きを怠ると、事情を知らずに当該住宅を引き受けた方に思わぬ制限がかかるなど、問題となります。

## 開発許可（都市計画法第 29 条）・建築許可（同第 43 条）不要

市街化調整区域でも一定要件を満たす場合、都市計画法の開発許可・建築許可が不要となることがあります。その場合でも、建築基準法による確認申請は必要となり、都市計画法の許可不要の証明を求められます。

### 1. 開発許可・建築許可が不要

主に、次の 2 つのケースがあげられます。

#### ① 用途の変更を伴わない改築

敷地、建築物の規模・構造が従前のものと同程度となること

#### ② 農家住宅

1,000 ㎡以上の自作地のうちを保有し、かつ所有する唯一の住宅となること

（建築後に使用者が変わる場合は、変更承認手続きが必要となります。）

### 2. 都市計画法の許可不要の証明方法、申請書類

証明書の発行は、手数料 200 円が必要です。

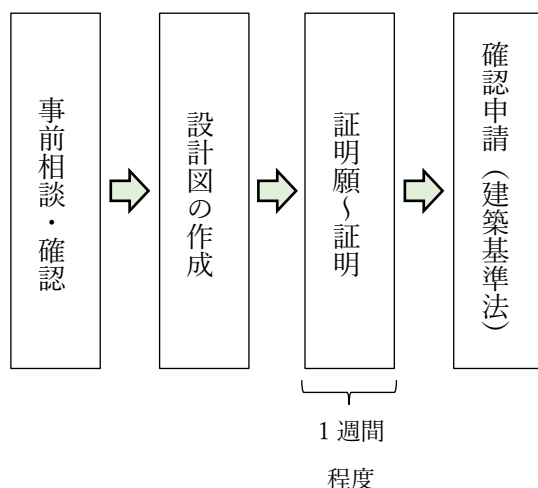
申請書は H P からダウンロード可能です。

※農家住宅の場合は、上記申請書に記載されている添付図書のほか、次が必要です。

※農業用倉庫の場合は、追加資料は次のうち 1 のみです。

|   | 提出書類                   | 様式 | 摘要                   |
|---|------------------------|----|----------------------|
| 1 | 建築主の基本台帳付耕作面積証明書       |    | 農業委員会（本庁15階）で発行      |
| 2 | 建築主の名寄帳兼課税簿            |    | 資産税課（本庁地下1階）で発行      |
| 3 | 建築主の誓約書                |    | 自筆署名、実印押印【別紙（記載例）あり】 |
| 4 | 印鑑証明書                  |    |                      |
| 5 | （建築後に提出）<br>建物の全部事項証明書 |    | 農家要件がある建築主が所有したことの証明 |

### 4. 手続きフロー



久留米市役所 都市計画課  
開発チーム 0942-30-9343  
【R7-配 7】