

# ○粕屋町開発行為等指導要綱

(平成9年2月10日要綱第3号)

改正 平成13年3月29日要綱第1号 平成28年2月29日要綱第2号  
令和2年11月30日要綱第67号

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、粕屋町の都市環境をいかし、調和のとれた土地利用及び秩序ある都市形成を図るため、開発行為及び建築行為について、事業者の積極的な協力を求めるとともに、適切な指導及び規制を行うことにより、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保並びに公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める行為をいう。  
公社・公団その他公的機関が行う事業を含む。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に定める行為をいう。
- (3) 開発行為等 前2号に掲げるものをいう。
- (4) 施行区域 開発行為をする土地の区域及び建築行為をする敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地)をいう。
- (5) 公共施設 道路、公園、緑地、広場、消火栓、下水道、河川及び水路の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設 学校、幼稚園、保育所、集会所、公民館、駐車場施設、街路灯施設、水道、防火水槽及びごみ集積施設をいう。
- (7) 事業者 開発行為等を施行する者をいう。
- (8) 集合住宅 長屋住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿等であって、独立して住宅の用に供される部分が複数ある住宅(兼用を含む。)をいう。
- (9) 利害関係者 開発行為等により影響が生ずるものをいう。
- (10) 隣接住民等 施行区域に隣接する土地又は建築物(施行区域の間に、道路又は水路等がある場合はその先に存する土地又は建築物を、予定建築

物の高さが 10 メートルを超える場合は、敷地の端から建築物の最高高さに 1.5 を乗じて出る範囲にかかる土地又は建築物を含む。)の所有者、居住者、利用者及び管理者をいう。

(開発行為等の施行)

第 3 条 事業者は、開発行為等の事業について、関係法令等に定めるもののほか、粕屋町開発行為等指導要綱(以下「本要綱」という。)に定めるところにより施行しなければならない。

(事前協議)

第 4 条 事業者は、関係法令等による申請又は届出を行う前に、本要綱に基づく公共施設及び公益施設の基本計画、費用負担、維持管理等について、開発行為等事前協議書(様式第 1 号)を提出して町長と協議しなければならない。

この場合において、計画変更等についても同様とする。

(適用範囲)

第 5 条 事前協議の適用範囲は次に掲げるものとする。

- (1) 専用住宅以外の用途を目的とした開発行為等でその敷地面積が 500 平方メートル以上のもの
  - (2) 集合住宅の開発行為等で、住戸数が 4 戸以上のもの
  - (3) 住宅建築を目的として行う開発行為等又は分譲で、区画数が 3 区画以上のもの
  - (4) 市街化調整区域内で行われる開発行為
- 2 前項第 1 号に掲げるもので、ごみ置場、自動車車庫等の附属建築物の建築行為については、適用の有無について町長と協議を行うものとする。

(協定書の締結)

第 6 条 事業者は、第 4 条の規定による事前協議の結果、合意に達した事項について、町長との間に開発行為等協定書(様式第 2 号)を締結しなければならない。

2 事業者は、協定書の締結後でなければ当該事業に着手してはならない。

(計画の周知と協議等)

第 7 条 事業者は、開発行為等の事業内容について、区域の区長、利害関係者、隣接住民等に対して事前に計画を説明し、協議しなければならない。この場合において、区域の区長より説明範囲又は住民説明会の開催を別途指示された場合は、その指示に従わなければならない。

- 2 前項に規定する説明及び協議事項は次の各号に掲げるものとする。
  - (1) 開発行為等の概要
  - (2) 電波障害等の排除
  - (3) 工事中における騒音及び振動等
  - (4) 日照その他影響を及ぼすおそれのある事項
- 3 事業者は、前2項による説明及び協議が完了したときは近隣説明報告書(様式第3号)、利害関係者説明報告書及び意見書(様式第4号)により町長に報告しなければならない。ただし、別途町長が指示した事項については、文書等をもってその報告をしなければならない。

(施設の設置等)

第8条 事業者は、関係法令等及び本要綱の定めるところにより、開発行為等によって必要な公共施設及び公益施設を自己の負担において設置又は整備しなければならない。

- 2 事業者は、前項の施設を単独で設置又は整備することが困難な場合、町が代わりに施工した費用の一部を負担しなければならない。

(工事の着手及び完了報告)

第9条 事業者は、開発行為等の工事に着手した際には、工事着手届(様式第5号)を町長に提出しなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等が完了した際には、工事完了報告書(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

## 第2章 公共施設

(道路)

第10条 事業者は、施行区域内の道路と、施行区域外の道路を、その機能を阻害することなく接続しなければならない。また、既設道路から施行区域に通ずる道路を新設、改良又は舗装する必要がある場合は、道路管理者と協議し、事業者の負担で施工しなければならない。

- 2 道路幅員は、福岡県の基準によるものとする。ただし、小区間で通行上支障がない場合は、有効幅員4メートル以上とする。その場合は、雨水等を排水するための側溝を設置しなければならない。
- 3 道路幅員4メートル未満の道路については、原則として電柱、支柱等を設置してはならない。
- 4 道路の構造等については、原則として道路構造令(昭和45年政令第320号)を厳守し、協議しなければならない。

- 5 道路が、崖、池、河川、水路等に隣接している場合又は屈曲部分で危険と判断される場合は、防護施設(ガードレール等)を設置しなければならない。
- 6 道路が平面交差し、又は屈曲する場合は、原則として隅切りを施工しなければならない。

(排水施設)

第 11 条 事業者は、施行区域内から放流する下水(雨水・汚水)を排水するために必要な施設については、集水区域を勘案のうえ設置又は改修しなければならない。

- 2 事業者は、用排水施設の設置又は改修を行う場合は、河川管理者又は水路管理者の同意を得て、町長と協議の上、施工しなければならない。
- 3 事業者は、流末水路の整備を単独で施工することが困難な場合、負担額相応の工事を町長と協議の上、施工しなければならない。

(公園、緑地等施設)

第 12 条 事業者は、都市計画法で定める設置基準のほか、施行区域の面積に応じ、次の各号に定める公園、緑地等を整備しなければならない。

- (1) 施行区域の面積が 3,000 平方メートル以上の開発行為等で住宅の供給を目的とするものは、施行面積の 3 パーセント以上を公園用地又は緑地として事業者の負担で整備しなければならない。
- (2) 開発行為等を行う場合は、粕屋町緑化推進等に関する条例(昭和 60 年粕屋町条例第 2 号)に基づき、緑化推進を図るための必要な措置を講じなければならない。
- (3) 潤いと緑豊かなまちづくりを推進するため、粕屋町緑化推進等に関する条例及び粕屋町生垣設置規則(昭和 60 年粕屋町規則第 2 号)に基づき、道路に接する敷地内に新たに生け垣を設置する場合は、事前に町長に申し出て必要な手続をしなければならない。

(消防施設)

第 13 条 事業者は、施行区域に消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)により必要な貯水槽又は消火栓及び水利標識を町長及び消防署と協議の上、事業者の負担において整備しなければならない。

(下水道及びし尿処理等施設)

第 14 条 下水道の告示区域内にあっては、排除方式は下水道式(分流方式)とし、事業の実施に当たっては、下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)、粕屋町下水道条例(平成 5 年粕屋町条例第 10 号)、粕屋町下水道条例施行規則(平

成 5 年粕屋町規則第 14 号)等の規定に適合するものとし、町長と協議しなければならない。

- 2 事業者は、開発行為等で浄化槽を設置しようとするときは、事前に地元水利組合と協議を行い、利害関係者説明報告書及び意見書(様式第 4 号)により町長に報告しなければならない。
- 3 施行区域内に設置された処理施設等の運営及び維持管理は、事業者又は関係利用者が、公共下水道へ接続する日まで行わなければならない。
- 4 浄化槽によって処理した汚水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、全て事業者及び関係利用者において解決しなければならない。

### 第 3 章 公益施設

(集会所及び公民館)

第 15 条 事業者は、住宅地造成を目的とする計画戸数 200 戸以上の開発行為等を行うときは、集会所用地又は公民館用地の確保について、町長と協議しなければならない。

(駐車施設)

第 16 条 事業者は、集合住宅建築に伴い計画住戸の 100 パーセント以上の台数の駐車場を施行区域内に確保しなければならない。ただし、施行区域の用途地域が商業地域又は近隣商業地域であり、専用床面積が 35 平方メートル以下の住戸については、当該住戸 2 戸をもって 1 戸の住戸と算定する。

- 2 事業者は、住宅以外の用途の建築物の建築については利用台数を勘案し、必要な駐車場を施行区域内に確保しなければならない。
- 3 事業者は、前 2 項に掲げる事項について、必要に応じ設置台数に支障がないことを確認する資料を提出しなければならない。
- 4 第 1 項本文及び第 2 項に掲げる事項について、敷地条件等で施行区域内に必要な駐車場台数を確保できない場合は、別途町長と協議を行うものとする。
- 5 第 1 項及び第 2 項に掲げるもののほか、事業者は、路上駐車をさせないよう措置を講じ、駐車場の誓約書(様式第 7 号)を提出しなければならない。

(防犯灯及び街路灯施設)

第 17 条 事業者は、施行区域及びその周辺状況を勘案し、町長と協議の上、防犯灯及び街路灯を設置しなければならない。この場合において、防犯灯の維持管理は、事業者又は施設の利用者の責任において行い、道路敷地内に設置する街路灯の維持管理は、道路管理者が帰属を受けた上で管理を行うものとする。

(水道施設)

第 18 条 粕屋町水道の給水を必要とするものは、粕屋町水道事業給水条例(平成 26 年粕屋町条例第 11 号)及び粕屋町水道事業給水条例施行規則(昭和 49 年粕屋町企業管理規則第 3 号)等の規定に適合するものとし、町長と協議しなければならない。

(ごみ集積施設)

第 19 条 事業者は、集合住宅建築のときは、粕屋町廃棄物の減量及び適正処理に関する条例(平成 25 年粕屋町条例第 34 号)に基づき、可燃ごみ置場及び不燃ごみ置場の設置について町長と協議しなければならない。

#### 第 4 章 環境保全

(日照、電波受信等、公害及び災害の防止)

第 20 条 事業者は、事業の施行において、他の建築物の日照及び電波受信等について障害の発生を未然に防止するよう努めなければならない。

2 事業者は、公害の発生を未然に防止するため、公害関係法令等の定める環境基準を遵守し、町長の指導に従わなければならない。

3 事業者は、土砂及び資材等を搬入又は搬出するために利用する公道及びこの沿線について現状調査を行い、この保全及び安全対策に万全を期さなければならない。この場合において、自己の責めに帰すべき理由により、搬入搬出等を行う運搬道路及びその周辺の人、住宅、農作物等に被害を与えたときは、その補償をするとともに再発防止のための必要な措置を講じなければならない。

(電波障害の排除)

第 21 条 事業者は、建築基準法に基づく中高層建築物のうち、地上高 10 メートル以上又は階数が 3 以上の建築物を建築する場合は、電波障害に関する誓約書(様式第 8 号)を町長に提出しなければならない。

(風俗営業等の規制)

第 22 条 カラオケボックス及び文教地区等の周辺において旅館業・風俗営業等を目的とする開発行為等を行う場合は、粕屋町カラオケボックスの設置等に関する指導要綱(平成元年粕屋町教育委員会要綱)及び粕屋町文教地区等における旅館業及び風俗営業等を目的とした施設の規制に関する要綱(昭和 58 年粕屋町教育委員会要綱第 1 号)に基づき、町長と協議し、その指示に従わなければならない。

(文化財の保護)

第 23 条 事業者は、施行区域内の文化財の有無を事前に確認し、文化財があるときは、その取扱いについて文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)及び粕屋町文化財保護条例(昭和 55 年粕屋町条例第 1 号)に定める所定の手続のほか、町長と協議の上、その指示に従わなければならない。

2 事業施行中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、町長に報告するとともにその指示に従わなければならない。

(安全施設の設置)

第 24 条 事業者は、交通安全施設の設置について町長と協議の上、その指示に従わなければならない。

#### 第 5 章 区画規模及び技術基準等

(区画の規模)

第 25 条 住宅地造成を目的とする開発行為等においては、1 区画の面積を原則として 165 平方メートル以上とするものとする。ただし、町長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

(公共施設用地又は公益施設用地の優先譲渡)

第 26 条 町が施行区域内に公共施設用地又は公益施設用地を必要とするときは、事業者は、町長と協議の上、町に優先譲渡しなければならない。

(瑕疵担保責任)

第 27 条 事業者は、町に公共施設又は公益施設を引き渡した後 3 年の間に瑕疵によって生じた施設の滅失又は毀損に対しては、補修又は補強をしなければならない。

(指導又は勧告)

第 28 条 町長は、この要綱を遵守しない事業者に対し、遵守するよう指導又は勧告をするものとする。

(開発行為等技術基準)

第 29 条 開発行為等の技術基準については、都市計画法第 33 条に基づく都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号)第 23 条の 2 から第 29 条の 4、都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 20 条から第 27 条の 5 までに定めるもののほか、福岡県が定める技術基準によるものとする。

2 前項の規定によることができない技術上の基準は、国土交通省が制定し、社団法人全日本建設技術協会が発行する土木構造物標準設計によらなければならない。

(その他)

第 30 条 町長は、公益上特に必要があると認める場合においては、町に帰属する公共施設及び公益施設について、関係機関と協議の上、その用途を変更し又は処分することができる。

2 この要綱に困り難いもの又は定めのないものについては、その都度町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は平成 9 年 4 月 1 日から施行する。  
(宅地開発指導要綱の廃止)
- 2 宅地開発指導要綱(昭和 53 年 11 月 1 日施行)は廃止する。  
(経過措置)
- 3 この要綱の施行の際、現に旧宅地開発指導要綱に基づき施工中又は同意を得たものについては、この要綱の規定は適用しない。

附 則(平成 13 年 3 月 29 日要綱第 1 号)

この要綱は、公布の日から施行し、平成 13 年 1 月 6 日から適用する。

附 則(平成 28 年 2 月 29 日要綱第 2 号)

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 2 年 11 月 30 日要綱第 67 号)

この要綱は、公布の日から施行する。

様式第 1 号(第 4 条関係)

開発行為等事前協議書

[別紙参照]

様式第 2 号(第 6 条関係)

開発行為等協定書

[別紙参照]

様式第 3 号(第 7 条関係)



近隣説明報告書

[別紙参照]

様式第 4 号(第 7 条、第 14 条関係)

利害関係者説明報告書及び意見書

[別紙参照]

様式第 5 号(第 9 条関係)

工事着手届

[別紙参照]

様式第 6 号(第 9 条関係)

工事完了報告書

[別紙参照]

様式第 7 号(第 16 条関係)

駐車場の誓約書

[別紙参照]

様式第 8 号(第 21 条関係)

電波障害に関する誓約書

[別紙参照]