

筑前町開発指導要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、町における開発行為等に関する指導について必要な事項を定め、無秩序な開発の規制、災害の防止、公共・公益施設の整備及び自然環境の保全等を調整することにより、町の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為等 次号及び第3号並びに第7号に掲げるものをいう。
- (2) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (3) 建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築及び特定工作物の建設をいう。
- (4) 施行区域 開発行為等をする土地の区域をいう。
- (5) 利害関係者 次に掲げる者（団体を含む）をいう。
 - イ 当該施行区域内の土地の権利者
 - ロ 当該施行区域が属する行政区の区長及び地域水利権者
- (6) 公共・公益施設 道路、公園・緑地、広場、消防の用に供する施設、上水道、下水道、河川及び水路の用に供する施設、学校、幼稚園及び保育所、集会所、公民館、駐車施設、街路灯・防犯灯施設、交通安全施設並びにごみ集積施設をいう。
- (7) 造成行為 駐車場及び資材置場の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (8) 事業主 開発行為等を施行するものをいう。

(事業主の責務)

第3条 事業主は、町長がこの要綱の目的を達成するために行う指導に協力し、かつ、良好な生産及び生活環境の確保に努めなければならない。

(適用の範囲)

第4条 この要綱は、次の各号に掲げる開発行為等について適用する。

- (1) 施行区域の面積が、1,000平方メートル以上の開発行為
 - (2) 地上高10メートル以上の建築行為
 - (3) 住居規模が10戸以上の共同住宅の建築行為
 - (4) 施行区域の面積が3,000平方メートル以上の造成行為
 - (5) その他町長が必要と認める開発行為等
- 2 同一事業主及び複数の事業主が継続施行の結果、前項各号の一に該当することとなるものについても適用する。
- 3 複数の事業主が連続した土地において、同時施行の結果、第1項各号の一に該当することとなるものについても適用する。
- 4 前3項の規定にかかわらず、法第29条第1項第3号から第11号の規定により許可を免除された開発行為等又は国、県、町若しくはこれに準じる公共団体等が行う開発行為等、その他町長が認める開発行為等については適用しない。

(開発行為等の施行)

第5条 事業主は、関係法令等に定めるもののほか、この要綱に定めるところにより施行するものとする。

(開発行為等の協議申請)

第6条 事業主は、関係法令等による申請又は届出を行う前に、町長と協議し、かつ、同意

を得なければならない。なお、計画変更等についても同様とする。

(協議申請の手続)

第7条 前条の協議をしようとする者は、別に定めるところにより開発協議申請書を町長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、利害関係者の同意書を添付しなければならない。

(公共・公益施設の管理者との協議)

第8条 第6条に規定する協議を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為等に関係がある公共・公益施設の管理者と協議し、開発協議申請書に協議が完了したことを証する書面及び関係書類を添付しなければならない。

(覚書の締結)

第9条 事業主は、第7条の規定による手続き完了後、合意に達した事項について、町長と覚書を締結するものとする。

2 事業主は、前項の覚書の締結後でなければ当該事業に着手してはならない。

(着手届)

第10条 事業主は、開発行為等に着手するときは、工事着手届を町長に提出しなければならない。

(完了届)

第11条 事業主は、開発行為等を完了したときは、工事完了届出書を町長に提出しなければならない。

(施設の設置等)

第12条 事業主は、施行区域内に必要な公共・公益施設を、関係法令等及び本要綱の定めるところにより、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 協議に基づき町に引き継ぐことと定めた施設は、無償で譲渡するものとする。

(施設の検査)

第13条 事業主は、前条に規定する施設を設置又は整備したときは、町の検査を受けなければならない。

2 前項の検査の結果、不備な箇所があるときは、事業主の負担において補修しなければならない。

(かし担保責任及び管理等)

第14条 協議に基づき町に引き継ぐことと定めた施設は、その引き継ぎが完了するまでの間は事業主の責任管理とし、引き継ぎは、検査の合格をもって行うものとする。

2 町に引き継ぎ後であっても、かし担保責任がある場合は、引き継ぎの日から3年間は、事業主の負担において補修するものとする。

3 事業主は、各施設の維持管理について責任の所在を明確にし、文書をもって町長に報告しなければならない。また利害関係者と紛争が生じないよう措置するとともに、万一紛争が生じ又は損害を与えたときは、速やかに賠償等の措置を講じなければならない。

4 事業主が管理する施設の管理を第三者に委託したときは、維持管理等の責任を明らかにするとともに、証しとなる書類の写しを町長に提出するものとする。

(町総合計画等との関係)

第15条 事業主は、町の総合計画、都市計画、農業振興地域整備計画、その他関連計画及び筑前町自然環境保全条例(平成17年筑前町条例第88号)に適合させるとともに造成、建築物、その他施設の構造、規模及び配置等は、本町の自然環境に調和するよう町長の指示に従い最善の計画をたてなければならない。

(地位の承継)

第16条 開発協議により覚書を交換した者から、当該開発区域内の土地の権限を取得し、新たに当該計画に即した開発行為等しようとする者は、覚書を交換した者が有していた地位を承継することができる。

- 2 前項により地位の承継をしようとする者は、別に定める地位承継届出書を町長に提出しなければならない。
- 3 第1項に定める土地の権限を取得した者が個人であり、新たな開発行為等が伴わない場合は、覚書を交換した者が有する地位を承継しなければならない。

第2章 公共・公益施設

(道路)

第17条 施行区域内に予定道路がある場合は、その計画に適合させ、区域外の道路との連携について、十分に配慮するものとする。

- 2 既設道路から施行区域に通じる道路（以下「接続道路」という。）を新設し、又は改良する必要がある場合には、事業主の負担において施行するものとする。
- 3 道路施設基準は、別に定めるほか道路構造令（昭和45年政令第320号）、筑前町町道の技術的基準に関する条例（平成25年筑前町条例第9号）、筑前町町道の技術的基準に関する条例施行規則（平成25年筑前町規則第16号）及び第38条によるものとし、路面はすべてアスファルト・コンクリート舗装としなければならない。
- 4 道路幅員については、原則として幅員6メートル以上とし、町開発の場合は小区間で通行上支障がない（延長35m以下）場合、又は転回広場等が設けられているときは5メートルとすることができる。
- 5 開発区域に接する道路において、側溝がないものについては事業主の負担において設置しなければならない。
- 6 地下埋設については、建設課及び上下水道課と事前に協議しなければならない。
- 7 道路の交差はできるだけ避けるものとし、その場合のすみ切りについては、技術基準第5条別表1のとおりとする。
- 8 電柱及び防火水槽等の施設は、道路に設置しないものとする。
- 9 開発行為等に基づき、法第40条第2項の規定によって、町に帰属する道路（道路と一体となってその効用を全うする施設又は工作物及び道路の付属物を含む。）については、竣工後に確定測量を行い、確定図面を町長に提出するものとする。
- 10 前項に規定するもののほか、本要綱において町に帰属する道路についても同様とする。
- 11 開発区域内道路（以下「開発道路」という。）を用いて建築物を建てる場合、建築基準法第42条第1項第5号の規定による位置の指定を受けなければならない（法の規定に基づき、知事の許可を得て行う開発行為による開発道路は除く。）。なお、接続道路の幅員、開発道路（指定道路）の幅員、隅切、縦断勾配等について基準どおりでない場合は、道路位置指定特例認定申請を開発協議と同時にしなければならない。
- 12 施行区域は有効幅員6m以上の道路（開発行為等の用途が住宅、かつ、小区間で通行上支障が無い場合は5m以上の道路）に接しなければならない。ただし、道路の中心から3m後退し、道路として整備した場合は、この限りでない。

(公園・緑地等)

第18条 事業主は、施行区域内に法の規定に基づき都市計画決定された公園・緑地等がある場合は、これを整備し、町に無償譲渡するものとする。

- 2 事業主は、都市公園法（昭和31年法律第79号）に定める設置基準により、事業の施行の規模に応じ、次の各号及び別に定める基準に従い、公園の整備を図るものとする。
 - (1) 面積が3,000平方メートル以上の開発行為等で、自己の居住用以外の住宅地造成等を目的とするものは、施行区域に、面積の合計が施行区域の面積の3パーセント以上を基準として、公園・緑地又は広場を整備し、町に無償譲渡するものとする。
 - (2) 工場等を目的とする開発行為等にあつては、面積の合計が施行区域の面積の10パーセント以上の緑化を図るものとする。ただし、当該開発行為等が工場立地法（昭和34年法律第24号）等に該当するときは、同法で定めるところにより施行しなければならない。

(消防施設)

第19条 事業主は、施行区域内に消防法（昭和23年法律第186号）に基づく消防水利の基準に従い、消防に必要な施設を設置しなければならない。

（給水施設）

第20条 事業主は、施行区域の給水に必要な施設の使用開始の時期、構造及び経路等については、利害関係者と協議を経たうえで計画しなければならない。なお、技術上の基準は第38条によるものとする。

（下水道施設）

第21条 下水の排除方式は分流式とする。

2 下水道区域内の実施にあたっては、下水道法（昭和33年法律第79号）及び筑前町下水道条例（平成17年筑前町条例第113号）等によるものとし、技術上の基準は、第38条によるものとする。

3 排水施設及び処理施設の運営並びに維持管理は、事業主又は利用関係者が行うものとし、下水道区域においては供用開始までの維持管理も同様とする。

（排水施設）

第22条 河川等及び排水施設については、施行区域のみならず、流入が予想される周辺区域を含めた集水区域からの流入量を考慮して計画しなければならない。

2 施行区域内から排出するために必要な施設は、町長の指示に従い、事業者の負担において施工しなければならない。

3 区域外関連の河川等排水施設については、河川法（昭和39年法律第167号）及び関係法令の基準に基づき、河川管理者及び用水利用関係者と事前協議し、その承諾又は同意を得なければならない。

4 開発行為等に伴い、総流出量が放流先水路等の流下能力を越える場合は、町長と協議のうえ調整池等を設置しなければならない。

5 排水施設及び処理施設によって処理した汚水等の放流に起因して生ずる利害関係者との紛争は、すべて事業者又は利用関係者において解決しなければならない。

（し尿処理）

第23条 下水道計画区域内（公共下水道及び農業集落排水）は下水道で処理をする。ただし、下水道計画区域外は原則として合併浄化槽とする。なお、浄化槽を設置する場合は、筑前町浄化槽指導要綱（平成17年3月筑前町告示第7号）によるものとする。

（ごみ処理）

第24条 事業主は、施行区域内に、ごみ集積施設を設置しなければならない。ただし、協議により不要とする場合は、この限りでない。なお、施設に関する基準等は別に定めるものとする。

2 本要綱により設置するごみ集積施設は、町に帰属しないものとする。

（駐車施設）

第25条 事業主は、施行区域内に設置されるマーケット及び商店街の周辺には、利用者の駐車施設を整備しなければならない。

2 共同住宅等においては、1戸当たり1台として算定される駐車施設を確保しなければならない。

3 前各項の定めにかかわらず、町長がやむを得ないと認めた場合、不足分を区域外に確保することができる。この場合、これを証明できる書類等の写しを提出しなければならない。

（防犯灯施設）

第26条 事業主は、施行区域内及びその周辺（接続道路を含む。）の交通安全及び防犯のため、町長と協議のうえ防犯灯等を自己の負担で設置するものとする。

第3章 環境保全

（管理）

第27条 事業主は、次の各号に掲げる事項を、入居者に遵守するよう指導しなければならない

い。

- (1) 住居部分を、建築確認申請及び賃貸借契約書の内容に反して利用しないこと。
- (2) 引火、爆発のおそれのある危険物を持ち込まないこと。
- (3) 自動車・自転車等を路上駐車しないこと。
- (4) 電気・ガス・水道等については、事故が発生しないよう取り扱うこと。
- (5) ごみ集積施設は、常に清潔に保つとともに、ごみは定められた日に指定の場所へ搬出すること。
- (6) 共用部分は、常に清潔に保ち、日常管理を行うこと。
- (7) 騒音、振動及び悪臭を発生させないこと。
- (8) 地元区等のコミュニティ活動に積極的に参加し協力すること。
- (9) その他近隣へ迷惑を及ぼさないこと。
- (10) 敷地内の緑化に心がけること。
- (11) 下水道供用開始後は、直ちに宅内公共マスに接続すること。

(住民の安全確保)

第28条 開発行為等の施行にあたっては、住民の生命及び財産の保護並びに環境保全のため最大の努力を払わなければならない。

(公害及び災害の防止)

第29条 事業主は、事業の施行において、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、町長の指導に従うものとする。

- 2 事業主は、事業の施行において、災害の防止に万全の措置を講ずるとともに自己の責任により、搬入搬出等を行う運搬道路並びにその周辺の農作物、住宅及びその他人畜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るものとする。
- 3 事業主は、事業の施行において、搬入搬出については、通勤通学等の歩行者の安全を確保するため、路線及び時間帯の選定また徐行するなど安全対策について、万全な措置を講じるものとする。
- 4 町長は、施行区域への資材等の運搬路を指定することができる。

(ため池施設)

第30条 事業主は、施行区域内にため池が存在するときは、自然環境保全のため、公園・緑地等として整備するよう計画するものとする。

- 2 事業計画上、ため池の埋め立て又は排水等の流入があるときは、利害関係者の同意を得て、町長と協議をしなければならない。

(農林施設)

第31条 事業主は、農地及び山林等の開発行為等により、かんがい用水源が減少し、又は汚染されるおそれがある場合には、町長と協議のうえ自己の責任において、農業経営等に支障のないよう施設の整備等必要な措置を講じるものとする。

- 2 農地等との境界には、関係者と協議のうえ隣地に迷惑を及ぼさないように適切な措置を講じるものとする。

(開発行為等の事前説明)

第32条 事業主は、開発行為等を施行しようとするときは、施行区域周辺に影響を及ぼすおそれのある次の各号に掲げる事項について、事前に近隣住民等に説明しなければならない。

- (1) 開発行為等の概要
- (2) 日照及び電波障害等
- (3) 工事中における騒音及び振動等
- (4) その他影響を及ぼすおそれのある事項

(景観及び緑化)

第33条 事業主は、施行区域内及び周辺の景観が損なわれないよう配慮し、自然の保全に努

めるとともに緑化の推進を図るものとする。

(文化財の保護)

第34条 事業主は、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、その取り扱いについて、文化財保護法（昭和25年法律第214号。以下「保護法」という。）に定める手続きのほか、町及び教育委員会と協議のうえその指示に従うものとし、発掘調査等の必要が生じたときは、町及び教育委員会とその都度協議するとともにその保存方法については、適切な処置を行うものとする。

2 開発行為等の施行中に保護法に定める埋蔵文化財を発見した時は、その現状を変更することなく、遅滞なく町及び教育委員会に届け出るとともに、その指示に従わなければならない。

(街路樹の設置)

第35条 事業主は、施行区域内の幅員9メートル以上の道路には、街路樹を考慮しなければならない。

(安全施設の設置)

第36条 事業主は、施行区域内に法面があるときは、法面保護及び法肩に防護柵等の設置をしなければならない。

2 交通安全施設については、町長と協議のうえ、その指示に従うものとする。

第4章 その他

(区画の規模)

第37条 住宅地造成分譲等を目的とする開発行為において、1区画の面積は、原則として200平方メートル以上とする。

(技術基準)

第38条 開発行為等における技術基準は、別に定めるもののほか、法に基づく開発行為等の審査基準を準用する。

(要綱の不履行)

第39条 この要綱に従わずに行った事業については、事業主に対し、町長は、指導勧告を行うことができる。

(紛争解決)

第40条 開発行為等の施行において、事業主の責に帰すべき事項は、事業主の責任において解決しなければならない。

(その他)

第41条 この要綱に定めのない事項及び特に町長が必要と認める事項については、その都度、町長が別に定めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成17年3月22日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日の前日までに、合併前の三輪町開発行為に関する指導要綱又は夜須町開発指導要綱の規定によりなされた事前協議、その他の行為は、それぞれこの要綱の相当規定によりなされた事前協議、その他の行為とみなす。

附 則 (平成22年3月26日告示第35号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (平成26年3月20日告示第26号)

この告示は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年6月20日告示第84号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (平成28年3月8日告示第24号)

この告示は、公布の日から施行する。