

福津市開発指導要綱の運用と指導基準（配布用）

1. はじめに

福津市で行われる開発事業については、関係法令等に定めるもののほか、福津市開発事業指導要綱（以下「市要綱」という。）及び福岡県発行「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」に基づき行うこととしています。

本運用と指導基準は、市要綱に基づく事前協議を行うにあたって、特に問い合わせが多い事項について示したものです。

本市における開発事業に際し活用していただき、本市のまちづくりに協力いただきますようお願いいたします。

2. 開発行為等の事前協議の流れ

開発行為手続きフローチャート（別紙1参照）

3. 事前協議の関係機関

事業主は、開発協議関係課一覧表に沿って協議を進めてください。（協議先及び協議内容等については別紙2参照）

4. 用語の定義と運用（第2条、第6条関係）

1) 市要綱第2条に規定するもののほか、本要綱における用語の意義は、次の各号のとおりです。

- (1) 区画の変更とは、道路・水路等の公共施設の新設・廃止を伴う敷地の増減の変更等をいう。
- (2) 形の変更とは、50 cm以上を超える面積以上の盛土又は切土の造成のことをいう。
- (3) 質の変更とは、農地等の宅地以外の土地から宅地への変更並びに資材置き場、無蓋駐車場、太陽光発電施設、家庭菜園等への変更をいう。
- (4) 類似行為とは、建築行為が予定されない資材置き場、無蓋駐車場、太陽光発電施設、家庭菜園等への区画形質の変更をいう。
- (5) 軽微な開発事業とは、公共・公益施設の整備が必要ない開発事業で市長が特に認めるものをいう。

5. 適用範囲（第3条関係）

1) 福津市全域で次の各号に掲げる規模以上の開発事業について市開発指導要綱を適用します。なお、仮設の施設についても、その使用期間が6月を超える場合は適用します。

- (1) 開発区域が500㎡以上の開発事業
- (2) 2区画以上の宅地分譲を目的とする開発事業

- (3) 4戸以上の共同住宅等及び借家、店舗又は事務所等の建築行為
- (4) 地上階数が3以上、又は地上高が10mを超える建築物の建築行為
- (5) その他市長が必要と認める開発事業

2) 開発区域面積は、登記簿面積ではなく実測面積とします。開発区域確定のため、開発予定地における官民境界協議を実施してください。

3) 営利を目的としない自己用住宅は、規模に関係なく適用除外とします。なお、営利を目的としない自己用住宅には農家住宅や小規模な兼用住宅も含むものとし、その基準は、建築基準法施行令第130条の3の規定を準用します。

4) 事業の継続性は、前の開発事業に係る宅地若しくは建物の登記の日又は道路位置指定を受けた日から3年以内の場合とし、同一事業主、隣地の判定は、土地所有者、工事施工者又は設計者等の同一性により行います。

6. 開発事業の事前説明と協議等（第7関係）

1) 利害関係者の範囲は、開発区域に隣接する土地所有者（公共用地に隣接する場合は向かい側の土地所有者を含む）及び開発区域が所属する自治会の自治会長とします。

2) 開発事業により周辺住民に及ぼす影響が多岐、広範囲に及ぶ場合は、自治会等と協議の上、範囲及び説明方法等を決定するものとします。

7. 公共・公益施設の引継ぎ（第9条関係）

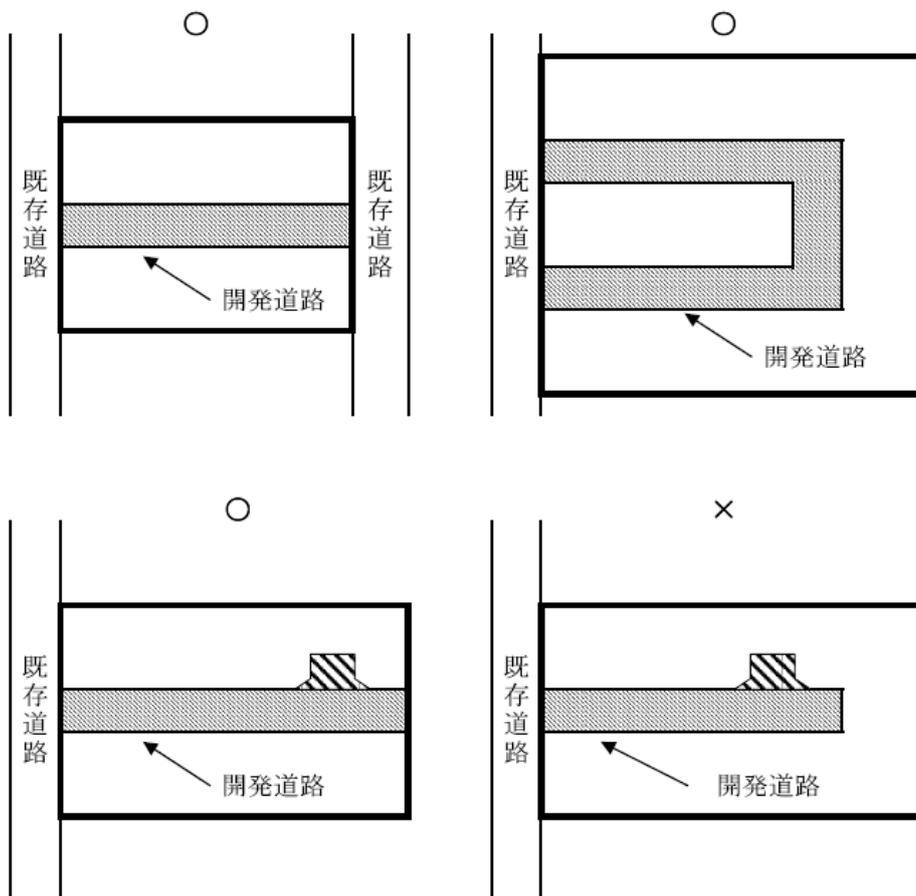
1) 公共・公益施設用地を市に帰属する場合は、完了検査後、公共・公益施設引継書に併せ登記簿謄本、確定測量図、公図、所有権移転登記原因証明情報、印鑑証明書等を提出してください。

2) 法定外公共物等未登記の公有地の払い下げを申請する時は、開発事業者において当該土地の地積測量、土地表題登記を行い、市の承諾後、所有権移転登記を行ってください。

3) 開発事業により整備された道路は、毎年9月15日までに道路台帳修正のための資料が提出されたものについて、議会議決後、翌年4月1日に市道認定します。市道認定前に建築基準法の道路として取り扱う必要がある場合は、開発事業者において、位置指定道路の指定等の必要な手続きを行ってください。

8. 道路（第12条関係）

1) 第4項第3号の整備例は以下のとおりとする。



9. 排水施設（第13条関係）

1) 排水施設の整備は「福津市下水道排水設備技術基準」により整備してください。

10. 公園等（第14条関係）

- 1) 開発行為により設置される公園の最低敷地面積は、165㎡とします。
- 2) 公園は、必ず開発区域内の道路又は既存道路に接道するようにしてください。
- 3) 公園の地形・形状は、長方形等まとまりのある整形地、平坦地としてください。
- 4) 公園の配置については、開発区域内の中央部又は既存道路に接する画地に計画してください。
- 5) 公園の外周は、高さ2.0m以上の外柵を設置してください。
- 6) 公園の出入り口は、幅2.5m以上を確保し、コンクリート等によって舗装し、車止め等の施設を設置してください。また、公園の面積規模により、複数箇所の出入り口を設置してください。

7) 公園の表面は、土舗装を標準とし、標準構成は、下層：再生クラッシャーラン $t = 10 \text{ cm}$ 、上層：良質真砂土 $t = 10 \text{ cm}$ とし、表面処理として、化粧砂+表層安定剤を敷設してください。

なお、雨水等の排除のため1%程度の勾配を設け、表土の流出抑制措置を行ってください。

8) 公園の雨水・湧水等を適切に排除するため、側溝等の排水施設を適宜設置してください。

9) 公園の遊戯施設（遊具等）・管理施設（照明灯等）・休養施設（ベンチ等）等は、市と協議のうえ各施設1基を標準に設置してください。

また、公園名称は市と協議のうえ決定するものとし、事業主により園銘板・利用上の注意看板を設置してください。

10) 植栽の樹種選定に際しては、福津市環境基本計画を基に、維持管理の容易で、害虫の発生が起りにくい、中木程度までとし、県推奨木等を標準としてください。地被に使用する種子類も同様としてください。

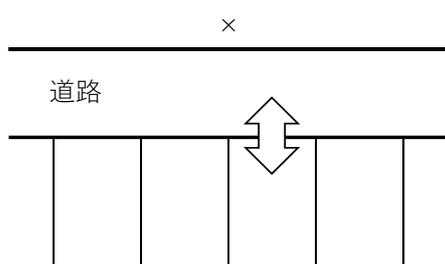
11) 公園の便益施設（駐車場・便所等）については、設置される公園の面積規模に応じ、別途協議を行うものとし、給水管は、将来的利用も考慮し、敷設してください。

12) 公園に使用する資材については、工事着手前に公園管理担当課の承認を得、施工してください。

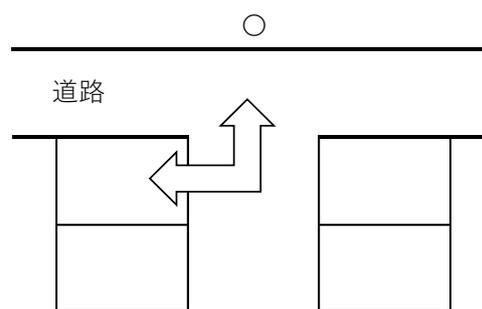
13) 事業完了後に市の指定する様式にて公園台帳を作成し、公園管理担当課に提出してください。

11. 駐車場・駐輪場（第21条関係）

1) 第3項の開発区域に面する道路から直接駐車区画に出入りする配置（いわゆる串刺し駐車）の例は以下のとおりとする。



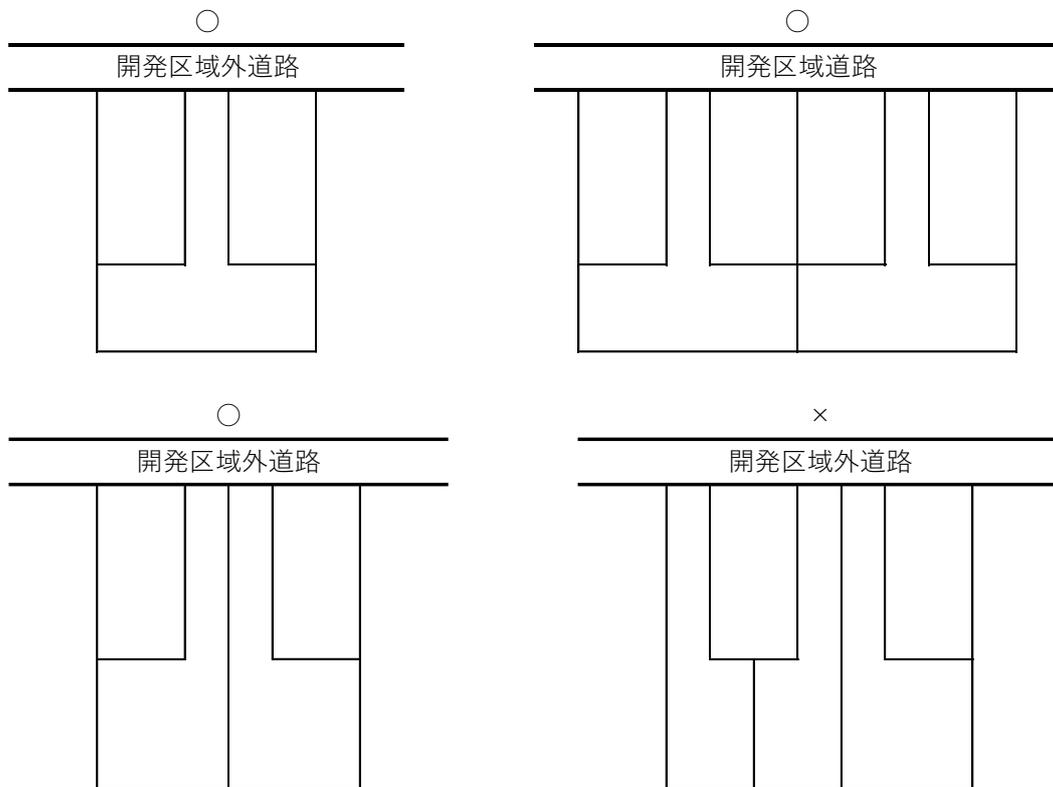
各駐車区画に道路から直接出入りする配置



各駐車区画に道路から直接出入りしない配置

12. 区画の規模（第29条関係）

1) 第2項の開発区域外道路に接道する場合の区画形状の例は以下のとおりとする。

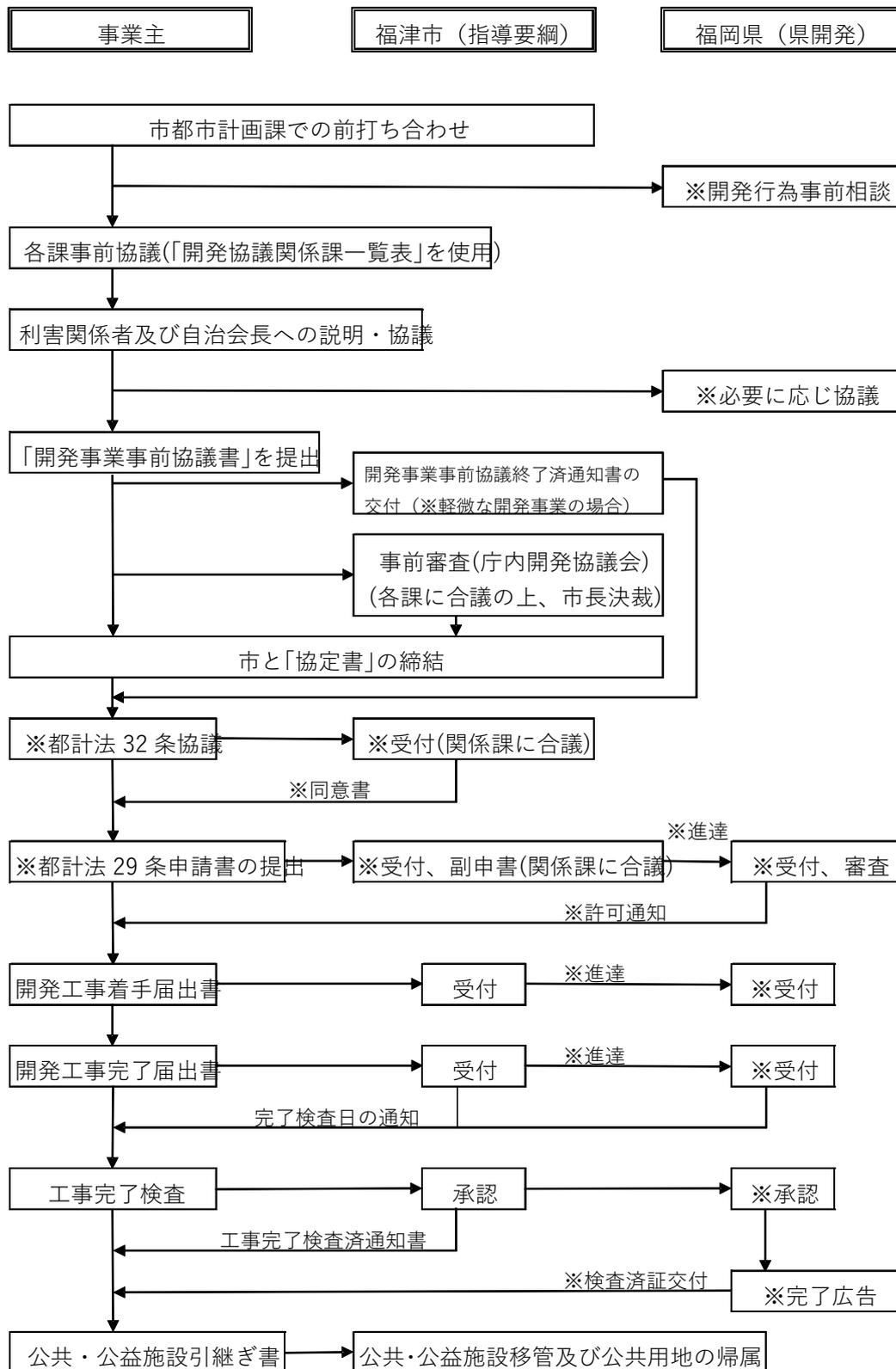


2) 関係法令等により建築物の敷地面積の最低限度が定められていない地域で、2区画以下の宅地分譲を目的とする開発事業の区画の規模については、市長が特に認める場合、165㎡を下回ることができるものとします。

13. その他

- 1) 開発事業により必要な道路・河川等の占用・承認工事等の申請については遅滞なく別途実施してください。
- 2) 工事に際し、道路の汚損、損傷が生じた場合は、速やかにその補修等を行い、道路管理者等と復旧方法を協議のうえ復旧してください。
- 3) 開発事業により整備した道路は、事業完了後、原則3年間当該箇所の掘り返しを規制します。

【別紙1】開発行為手続きフローチャート



※は、県開発許可対象事業の場合

【別紙2】開発協議関係課一覧表

市関係機関

関係部署	TEL	協議内容
都市計画課	62-5036	都市計画法、国土法、公拓法、開発指導要綱、景観条例
下水道課	62-5068	下水道区域、下水道施設、雨水流出抑制施設
建設課	62-5062 62-5037	市道、排水施設（道路側溝）、交通安全施設、公園等、境界協議、寄付採納
農林水産課	62-5063	ため池、排水施設（農業用水路）、森林法、農振法
商工振興課	62-5013	大店立地法
うみがめ課	62-5019	ごみ集積施設、環境基本条例、環境創造条例、自然公園法、騒音振動規制法
農業委員会	62-5016	農地転用、排水施設（農業用水路）
防災安全課	43-8107	消防施設、災害危険区域等
市民課	43-8103	住居表示
地域コミュニティ課	62-5017	自治会、防犯灯
文化財課	62-5093	文化財保護法

その他関係機関

関係機関・TEL	協議内容
宗像地区事務組合 施設課 62-0975	上水道施設
宗像地区事務組合 消防本部 36-2425	消防施設
福岡県 宗像警察署 36-0110	信号機、交通規制、交差点協議、車両出入口協議
福岡県 建築都市部 都市計画課 092-643-3715	開発許可、都市計画法
福岡県 北九州県土整備事務所 宗像支所 36-2005	国道(直轄外)、県道および河川の占用許可、構造変更、境界協議
福岡県 北九州県土整備事務所 建築指導課 093-691-4585	建築確認申請、建築基準法
国土交通省 北九州国道事務所 八幡維持出張所 093-631-3338	国道の道路占用、道路構造変更、境界協議
福岡県 農林水産部 農林漁村振興課 092-643-3546	森林法、伐採届、林地開発許可

要綱、様式等はホームページからダウンロードして下さい。

[福津市ホームページ](#) → [市政情報](#) → [政策・計画](#) → [都市計画](#) →

[都市計画に関する届出・申請](#) → [開発許可](#)

都市計画課  0940-62-5036