

○福津市開発事業指導要綱

令和3年2月18日

告示第12号

福津市開発事業指導要綱(平成17年福津市告示第106号)の全部を改正する。

目次

- 第1章 総則(第1条—第11条)
- 第2章 公共・公益施設(第12条—第23条)
- 第3章 環境保全(第24条—第28条)
- 第4章 雑則(第29条—第38条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、本市の都市環境を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、一定規模以上の開発事業についての基準を定め、事業主の積極的な協力を求めて適切な指導と規制を行い、もって健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この告示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。

- (1) 「開発事業」とは、開発行為、建築行為及び類似行為を行うことをいう。
- (2) 「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う。
- (3) 「建築行為」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。
- (4) 「類似行為」とは、第2号に定める行為に類するとみなし得る行為で、建築物の建築又は特定工作物の建設を目的としない土地区画形質の変更をいう。
- (5) 「建築物」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第1号及び第2号に定める建築物をいう。
- (6) 「特定工作物」とは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第11項に定める工作物をいう。
- (7) 「開発区域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。
- (8) 「共同住宅等」とは、複数の住戸が集合して1棟を構成する住宅をいう。
- (9) 「事業主」とは、開発事業を行う個人又は法人等をいう。
- (10) 「公共施設」とは、道路、河川、水路、公園、緑地、広場、上下水道、消防施設等をいう。
- (11) 「公益施設」とは、駐車場、集会所、公民館、ごみ等の集積施設等をいい、開発区域内の居住者又は利用者等の利便に供する施設で、公共施設に属さないものをいう。

(適用範囲)

第3条 この告示は、次の各号に掲げる開発事業について適用する。ただし、営利を目的としない自己用住宅は除くものとする。

- (1) 開発区域が500平方メートル以上の開発事業
- (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10メートル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 前項で定める開発事業のうち、公共施設及び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については、第8条第1項及び第10条の適用を免除することができるものとする。

3 同一事業主が隣接し、前事業が完了して3年以内に、継続して開発事業を行った結果、第1項のいずれかに該当することになるものについても、この告示を適用する。

(開発事業の施行)

第4条 事業主は、関係法令等に定めるもののほか、この告示に定めるところにより開発事業を行わなければならない。

2 開発事業の技術基準は、この告示に定めるもののほか、都市計画法及び福岡県発行「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」を準用する。

3 市長は、開発事業に関し必要がある場合は、事業主に対し必要な指導又は勧告を行うことができるものとする。

(事前協議)

第5条 事業主は、第3条に規定する開発事業を行う(計画を変更する場合を含む。)に当たって、関係法令等による申請又は届出を行う前に、この告示に定める各事項について開発事業事前協議書(様式第1号)に関係図書を添付の上、市長と協議しなければならない。

2 前項の事前協議申請書提出に先立ち、開発事業に係る公共・公益施設等の所管窓口となる市関係各部署と個別に協議を進めることができる。

3 事業主は、開発区域内に事業主以外の土地所有者が存する場合は、当該所有者の同意を得、土地所有者の施行同意書(様式第2号)を市長に提出しなければならない。

4 市長が必要と認める場合は、庁内関係課による開発協議会を開き、この告示に定める各事項について審議するものとする。

(協定書の締結)

第6条 事業主は、前条の規定による事前協議の結果、公共・公益施設の整備に関し、合意に達したときは市長と協定書を締結するものとする。ただし、軽微な開発事業の場合、事前協議終了後、開発事業事前協議終了済通知書(様式第3号)の交付に代えることができる。

2 事業主は、協定書締結後でなければ、当該開発事業に着手してはならない。

3 事業主は、開発事業に関して有する地位を第三者に承継させる場合は、地位承継

届出書(様式第4号)を市長に提出するものとし、第1項に規定する協定書の内容も承継するものとする。

(開発事業の事前説明と協議等)

第7条 事業主は、当該開発事業によって開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのある事項について、事前に関係地区の自治会長及び近隣住民等の利害関係者に対し計画の説明等を行い、協議を整えておかなければならない。

2 前項に規定する説明及び協議は次の各号に掲げるものとする。

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

3 事業主は、前項の規定により説明及び協議を行ったときは、事前説明報告書(様式第5号)を作成し、開発事業に関する誓約書(様式第6号)を添えて、市長に提出しなければならない。この場合において、市長は、経過報告書の提出を求めることができる。

(開発事業標識の設置等)

第8条 事業主は、第6条第1項に規定する協定書を締結した場合は、その開発事業が完了するまでの間、工事開始の日の7日前までに開発事業標識(様式第7号)を見やすい場所に設置しなければならない。ただし、都市計画法第29条に規定する開発行為の許可を必要とするものにあつては、この限りでない。

2 事業主は、その開発事業について、周辺住民等から説明を求められた場合は、事業計画について説明しなければならない。

(公共・公益施設の整備)

第9条 事業主は、関係法令及びこの告示に定めるところにより、開発区域内において必要な公共施設又は公益施設(以下「公共・公益施設」という。)について管理者となるものと十分協議を行い、自らの負担において設置又は整備をしなければならない。この場合において、事業主は、「福岡県福祉のまちづくり条例手引書」に定める基準に十分配慮しなければならない。

2 前項の施設を事業主単独で設置し、又は整備することが困難又は適切でない認められる場合は、整備の方法及び整備に要する費用の負担区分等について、市長と協議の上決定するものとする。

3 公共施設として整備した施設用地は、市に帰属するものとし、施設については市及び関係機関に移管するものとする。

(工事の着手・完了届及び完了検査)

第10条 第6条第1項に規定する協定書を締結した事業主が開発事業に着手したときは、工事着手届出書(様式第8号)を市長に提出しなければならない。

2 事業主は、開発事業を完了したときは、工事完了届出書(様式第9号)を市長に提出しなければならない。

- 3 事業主は、公共・公益施設の設置又は整備をした場合は、市の工事完了検査を受けなければならない。この場合において、検査の結果、不備な箇所がある場合は、事業主の負担において改善しなければならない。
- 4 市長は、前項による工事完了検査の結果、当該開発事業がこの告示の内容に適合していると認めたときは、工事完了検査済通知書(様式第10号)により事業主に通知するものとする。

(瑕疵担保責任及び管理等)

第11条 第9条第1項の協議に基づき市及び関係機関に引き継ぐことと定めた施設は、その引継ぎが完了するまでの間は事業主の責任管理とし、引継ぎの際は、公共・公益施設引継書(様式第11号)をもって行うものとする。

- 2 事業主は、第9条第3項に基づき引き継いだ公共・公益施設に瑕疵があったときは、事業主の責任においてこれを補修し、当該瑕疵により損害が生じたときは、これを賠償するものとする。
- 3 前項の瑕疵に対する事業主の責任期間は、特に市長又は各公共・公益施設管理者との協議がないときは、前条第4項に規定する工事完了検査済通知書の交付日の翌日から起算して2年間とする。ただし、当該瑕疵が事業主又は工事施行者の故意又は重大な過失により生じたときは、10年間とする。
- 4 公共・公益施設を設置した場合においては、事業主又は使用者が管理する施設であって、その管理を第三者に委託したときは、維持管理の責任を明らかにするとともに、証となる書類の写しを市長に提出しなければならない。

第2章 公共・公益施設

(道路)

第12条 事業主は、開発区域内の道路、開発区域に隣接する道路又は既設道路から開発区域に通じる道路を新設し、又は改良する必要がある場合は、市長と協議の上、事業主の負担で整備しなければならない。

- 2 事業主は、開発区域内又は開発区域に隣接して都市計画道路の計画がある場合は、それに適合するように整備しなければならない。
- 3 事業主は、開発区域外の都市計画道路を整備する必要がある場合は、整備方法及び整備に要する費用の負担区分等について、市長と協議の上決定し、当該都市計画道路を整備しなければならない。
- 4 道路に関する基準は、関係法令に定めるもののほか、第4条第2項に掲げる福岡県発行「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」及び次の各号に適合するよう施工しなければならない。
 - (1) 開発区域内に新たに道路を新設する場合の道路幅員は、6メートル以上とする。
 - (2) 開発区域内の道路及び開発区域外の接続道路の構造並びに舗装工法等については、市長と協議の上決定するものとする。
 - (3) 開発区域内の道路は袋路状とせず、開発区域周辺の道路に通り抜けるか、開発区域内を周回するようにすること。また、通り抜けできる道路がない場合でも

将来通り抜けが可能になるように道路を配置すること。ただし、やむを得ず袋路状となるときは、道路の末端部に転回広場を設けるものとし、袋路状道路の延長が長い場合には、適宜、中間にも転回広場を設けること。

(4) 縦断勾配は7パーセント以下を原則とする。ただし、やむを得ない場合は、市長と協議の上決定するものとする。

(5) 道路敷地内には原則として、消火栓(地下式を除く。)、案内板、電柱、ごみ集積施設等障害となる施設は設置してはならない。

(排水施設)

第13条 事業主は、開発区域から雨水等を放流する場合は、開発区域及び影響する周辺区域の集水区域等を勘案の上、排水計画を策定し必要な施設を整備しなければならない。

2 事業主は、放流先水路等の流下能力に支障を来す場合及び排水施設不備の場合は、その改良又は調整池等の設置をしなければならない。

3 事業主は、開発区域外の河川及び水路を整備する必要がある場合は、整備方法及び整備に要する費用の負担区分等について、市長と協議の上決定し、排水施設を整備しなければならない。

4 事業主は、排水施設を整備する場合は、下排水路と農業用水路とは分離し、下排水が農業用水路に流入することがないように措置しなければならない。ただし、地形上分離することが著しく困難な場合は、事後に問題を残さぬよう関係水利権者と協議の上整備しなければならない。

5 下水の排除方式は分流式を原則とし、下水道施設(処理施設を含む。)を設置する場合又は公共下水道に接続する場合は、その方法及び構造について、福津市下水道条例(平成17年福津市条例第124号)又はこれに準じて市長と協議の上、施工しなければならない。

6 事業主は、処理施設を設置する場合は、その処理水の放流先、放流方法等について、事前に関係地区の自治会長、水利権者、水路管理者及び利害関係者等と協議の上施工しなければならない。

7 事業主又は使用者は、前2項により設置した下水道施設を適正に維持管理しなければならない。

(公園等)

第14条 事業主は、開発区域内に都市計画決定された公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)がある場合は、それに適合するように整備しなければならない。

2 事業主は、開発区域が3,000平方メートル以上の住宅を目的とした開発事業については、開発区域面積の3パーセント以上で、かつ、165平方メートル以上の公園等を設置しなければならない。ただし、開発区域の周辺に既設の相当規模の公園があり、開発区域内に居住する者が、支障なくその公園を利用できる場合はこの限りでない。

3 公園等の設置及び整備計画については、市長と協議の上決定するものとする。

4 事業主は、住宅及び太陽光発電所等を除く開発事業については、その開発区域面

積の10パーセント以上の緑地を整備し、自主管理しなければならない。

(消防施設)

第15条 事業主は、開発事業に伴う消防施設について、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、必要な施設を設置しなければならない。

2 消防水利のうち防火水槽については有蓋とする。

3 開発区域内に設置した消防水利については、水利標識等を設置し、認識できるようにしなければならない。

4 前3項に定めるもののほか、消防施設の設置について必要な事項は、市長と協議の上決定するものとする。

(水道施設)

第16条 事業主は、開発事業に伴い水道事業管理者の水道施設から給水を受けようとする場合は、水道事業管理者と協議し、承認を受けなければならない。

(学校施設)

第17条 事業主は、開発区域の規模に応じて市長が必要と認める場合は、学校用地を整備し、取得原価(購入費及び造成費の合計額をいう。以下同じ。)で市に譲渡しなければならない。

(幼稚園・保育所)

第18条 事業主は、開発区域の規模に応じて市長が必要と認める場合は、幼稚園・保育所等の用地を整備し、取得原価で市に譲渡しなければならない。

(集会所・公民館施設)

第19条 事業主は、開発区域の計画戸数により、市長が必要と認める場合は、開発区域内に集会所又は自治(類似)公民館の用地を整備し、市に無償譲渡しなければならない。なお、開発区域が既存行政区に編入される場合は、事前に市長及び自治会長と協議しなければならない。

(1) 計画戸数150戸未満は、敷地250平方メートル以上とする。

(2) 計画戸数150戸以上360戸未満は、敷地(1.8平方メートル×戸数)以上とする。

(3) 計画戸数360戸以上は、設置数について別途協議するものとする。

(ごみ集積施設)

第20条 事業主は、共同住宅等の開発事業について、可燃ごみ集積施設を設置し、事業主又は使用者の責任において維持管理しなければならない。

2 計画戸数が100戸以上の場合は、分別ステーションを設置しなければならない。ただし、100戸未満であっても、新たな行政区を設ける場合は、分別ステーションを設置しなければならない。

3 分別ステーションを設置する場合は、その用地を市に無償譲渡し、事業主又は使用者の責任において維持管理しなければならない。

4 ごみ集積施設の規模、構造、設置場所及び設置数については、市長と協議の上決定するものとする。

(駐車場・駐輪場)

第21条 事業主は、商業施設等を建設する場合は、利用者の需要に対応できる駐車場及び駐輪場を確保しなければならない。この場合において、必要駐車台数については、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)の規定を準用する。

- 2 事業主は、共同住宅を建築する場合、1戸1台以上の駐車区画を整備しなければならない。ただし、都市計画法第8条で定める商業地域及び近隣商業地域において、1戸1台以上の駐車区画を確保することが困難と認められる場合は、開発区域内にその2分の1以上の駐車区画を確保し、不足分は区域外に確保しなければならない。
- 3 事業主は、戸建て専用住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業において、駐車場を整備する場合、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)は原則禁止とし、開発区域内車路で回転できるように駐車場を設置するものとする。
- 4 事業主は、道路からの駐車場出入口を設ける場合は、原則1か所とし、駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)に定める「路外駐車場の自動車の出口及び入口に関する技術基準」に準拠して整備するものとする。
- 5 事業主は、駐車場の出入口の幅員を戸建て専用住宅の場合は4メートル以内、戸建て専用住宅以外の場合は6メートル以内として整備するものとし、駐車場の出入口以外は車両の出入りができないように構造物等で仕切るものとする。ただし、大型車両の出入りにより6メートル以上の駐車場の出入口が必要となる場合については、必要な安全対策等を行う等、市長と協議の上決定し整備するものとする。

(交通安全施設)

第22条 事業主は、開発区域内の交通安全施設について、各種設置基準に基づき市長と協議の上整備しなければならない。

(防犯灯施設)

第23条 事業主は、開発区域及びその周辺の防犯のため、市長及び自治会長と協議の上防犯灯を設置しなければならない。

第3章 環境保全

(災害及び公害の防止)

第24条 事業主は、開発事業を行うに当たっては、災害、公害等の発生防止に努めるとともに、特に住民の生命及び財産の保護及び保全には万全を尽くさなければならない。

この場合において、事業主は、万一、災害若しくは公害を生じさせたとき又は住民の生命、財産等に損害を与えたときは、再発防止のための必要な措置を講じるとともに、その損害を補償しなければならない。

- 2 福津市環境基本条例(平成17年福津市条例第106号)及び福津市環境創造条例(平成17年福津市条例第107号)の規定に該当する開発事業を行う事業主は、環境配慮チェックシートを提出するとともに必要な手続を行わなければならない。
- 3 事業主は、事業の実施において通勤通学等の歩行者の安全を確保するため、路線及び時間帯を選定する等安全対策について、万全の措置を講じなければならない。

(ため池施設)

第25条 事業主は、開発区域内にため池が存在する場合は、自然環境保全のため、公園緑地として整備するよう計画しなければならない。

- 2 事業計画上、ため池及び水路の埋め立てを必要とする場合は、関係水利権者の同意を得、市長の指示を受けなければならない。

(農林施設)

第26条 事業主は、農林施設の整備等については、農地、山林等の開発行為によって農業経営に支障を生じさせないように、市長、農業委員会、農事区長及び関係者等と協議し、必要な措置を講じなければならない。

(文化財の保護)

第27条 事業主は、開発区域内の文化財の有無を事前に確認するために、試掘について市長と協議し、その指示に従わなければならない。

- 2 文化財等の存在が確認された場合には、文化財保護法(昭和25年法律第214号。以下「文財法」という。)に定める所定の手続を行うとともに、市長と協議し、その指示に従わなければならない。この場合において、調査等に係る経費については、原則として事業主に負担を求めるものとする。
- 3 開発事業の施行中に文財法に定める埋蔵文化財を発見したときは、その現状を変更することなく、遅滞なく市長に報告し確認を受けるとともに、文財法第96条第1項の規定による届出を行わなければならない。

(地下水等)

第28条 事業主は、開発事業に伴い、地下水等に影響を与えないように努めなければならない。

- 2 事業主は、開発事業に起因する地下水の汚染、枯渇等が生じた場合は、関係者と協議し、事業主の負担において必要な措置を講じなければならない。

第4章 雑則

(区画の規模)

第29条 事業主は、宅地分譲を目的とする開発事業については、1区画の敷地面積は、165平方メートル以上とする。ただし、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た地域内については、その基準を下回ってはならない。

- 2 2区画を超える宅地分譲を目的とする開発事業については、通過交通等への影響を少なくするため、開発区域外道路へ接道する区画が少なくなるよう計画するものとし、1区画当たりの接道幅が3メートル以下の敷地が3区画以上連続、又は断続しないよう計画とすること。

(計画地盤高)

第30条 事業主は、開発区域内の地盤の高さを、隣地及び周囲との均衡を保つ高さとしなければならない。

- 2 福岡県が策定する洪水想定区域及び市防災マップで示す過去の道路冠水箇所での開発事業の場合は、地盤の高さに十分に注意し、計画しなければならない。

(地区計画等)

第31条 事業主は、土地の利用が適正に維持管理されるようおおむね1ヘクタール以上の開発行為等にあつては地区計画を活用するものとし、市長がこれらの手続を進めるに当たっては、これに協力するものとする。この場合において、既に地区計画が定められている地区の隣接地区において開発行為等を行うときは、当該地区計画と調和のとれたものとするよう努めるものとする。

(行政区の呼称等)

第32条 事業主は、市長が新たに行政区を設ける必要があると認める開発事業を行う場合は、行政区の呼称等について市長と協議しなければならない。

2 事業主は、前項以外の開発事業を行う場合は、当該開発区域内の自治会長と組合編成等について事前に協議しなければならない。

(住居番号の設定)

第33条 住居表示実施区域内において、開発事業により建築物を新築した事業主は、直ちに市長にその旨を届け出て、住居番号の設定を申請しなければならない。

(自治会加入の促進)

第34条 事業主は、入居者に対し、自治会加入について説明し、自治会加入の促進に努めなければならない。

(要綱の不履行)

第35条 この告示に従わずに行つた開発事業については、事業主に対し、市長は必要な措置を講じることができる。

(用途の変更)

第36条 市長は、市に帰属した公共・公益施設用地又は無償譲渡した土地で、必要がある場合は、その用途を変更し、又は処分することができる。

(要綱の適用除外)

第37条 市長は、公共事業及び公共事業に類する開発事業並びにこの告示を適用することが適当でないと認められる開発事業については、この告示の全部又は一部を適用しないことができるものとする。

(定めなき事項)

第38条 この告示により難いもの又は定めのない事項で、特に定める必要がある事項が生じた場合は、市長が事業主と協議の上決定するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、令和3年4月1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福津市開発事業指導要綱(平成17年福津市告示第106号)の規定に基づきなされた協議その他の行為は、それぞれこの告示の相当規定に基づきなされたものとみなす。