

新宮町開発行為等指導要綱

平成30年11月28日

新宮町告示第149号

第1章 総則

(目的)

第1条 この告示は、新宮町の未来に向かってより豊かな住み良い郷土を築くため、事業者による開発行為等に関連する公共・公益施設の整備基準を定めることにより、無秩序な宅地開発を防止し、良好な住環境の創造と自然環境の保全を図るとともに、町の健全な発展と住民福祉の向上に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

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) 開発行為等 次号、第3号、駐車場又は資材置場の造成で面積が1,000平方メートル以上のもの、墓地又はグラウンドの造成で面積が5,000平方メートル以上のもの及び鉄塔その他の工作物の建設で町長が事前に近隣関係者等への説明が必要であると判断するものをいう。
- (2) 開発行為 主として、建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定めるものをいう。）の建築又は特定工作物（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第11項に定めるものをいう。）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 建築物を新築し、改築し、増築し、又は移転することをいう。
- (4) 事業者 開発行為等を行う者及び事業の承継者をいう。
- (5) 承継者 事業者の相続人、合併後存続する法人又は合併により設立された法人で、事業者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為等に関する工事を施行する権原を取得したものをいう。
- (6) 開発区域 開発行為等を行う土地の区域をいう。
- (7) 公共・公益施設 道路、公園、緑地、広場、消防水利、上水道、下水道、河川、水路、公民分館、集会所、駐車場、街路灯、防犯灯、ごみ集積所等の施設をいう。
- (8) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物をいう。
- (9) 集合住宅等（次のいずれかに該当するものをいう。）
 - ア 共同住宅（広間、階段、廊下等のうち、1種類以上を共有する住宅又は住室の集合体）をいう。

イ 長屋住宅、寄宿舎をいう。

ウ ワンルーム形式共同住宅（共同住宅、長屋住宅及び寄宿舎のうち一住戸の間取りが1居室（1R）、1居室及び台所（1K）、1居室、食事室及び台所（1DK）、1居室、居間、食事室及び台所（1LDK）をいう。

エ ア、イ及びウに該当するもので、事務所、店舗、その他これらに類する用途を併用するものをいう。

(10) 分譲戸建住宅 不特定多数への販売を目的に建築される住宅

(11) 近隣関係者等 開発区域の境界に隣接する土地の所有者、建築物等の所有者、居住者及び使用者をいう。ただし、行政区長又は町長が特に影響を及ぼすと認めた開発行為等については、その影響を及ぼす範囲の土地の所有者、建築物等の所有者、居住者及び使用者も含む。

(12) 行政区長 新宮町行政区設置並びに行政事務の委嘱に関する規則（平成12年新宮町規則第3号）に規定する者をいう。

(13) 水利権 慣行により水路等から利水をする権利又は河川法（昭和39年法律第167号）第23条の規定により、流水を占用する権利をいう。

（適用範囲）

第3条 この告示は、次の各号のいずれかに該当する開発行為等に適用する。

(1) 町内で行われる開発行為等

(2) 次のいずれかに該当する既存の建築物の建替えで用途の変更により近隣関係者等へ与える影響が増す場合

ア 専用住宅から兼用住宅への建替え

イ 専用住宅から集合住宅等への建替え

ウ 住居系建築物から非住居系建築物への建替え

エ 商業系建築物から工業系建築物への建替え

オ 工業系建築物から商業系建築物への建替え

カ その他町長が必要と判断する建築物への建替え

(3) 開発行為等に係る工事完了検査済証の交付日を基準日とし、3年以内に当該開発行為等の区域に隣接又は連続して行う新たな開発行為等で、新たな開発行為等の前に行われた開発行為等と一体とみなされる前2号に該当する開発行為等

（適用除外）

第4条 次の各号のいずれかに該当する開発行為等については、この告示の一部を適用しないことができる。

(1) 一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為等においては、第6条第2項から第3項、第7条及び第12条。

(2) 既存建築物の改築及び増築を行う場合は、第6条第2項から第3項、第7条、第11条第2項、第11条第5項、第11条第8項及び第12条。

ただし、用途変更が生じないものに限る。

- (3) 前2号の規定にかかわらず仮設建築物（建築基準法第85条に定めるものをいう。）の建築を目的とした開発行為等の場合は、第6条第2項から第3項、第7条、第11条第2項、第11条第5項、第11条第8項及び第12条。
- (4) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業においては、第6条第2項から第3項、第7条、第11条第2項、第11条第5項、第11条第8項及び第12条。

（事業者の責務）

第5条 事業者は、開発行為等を行う場合において、関係法令及びこの告示に定める事項を遵守するとともに、都市計画上の諸計画並びに町総合計画との整合を図るよう努めるものとする。

（事前協議）

第6条 事業者は、開発行為等を行う場合は、都市計画法、建築基準法等の関係法令に基づく申請等を行う前に、この告示に定める事項及びその他必要事項について町長と協議（以下「事前協議」という。）するものとする。

2 事業者は、事前協議にあたっては、開発行為等（変更）事前協議申出書（様式第1号）に別表に掲げる図書を添付し、町長へ提出するものとする。

3 町長は、事前協議があったときは、新宮町宅地開発事業に関する条例（昭和55年新宮町条例第17号）第5条に規定する宅地開発審査会（以下「審査会」という。）を開催し、意見を聴くものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する開発行為等については委員出席による審査会の開催とし、その他の開発行為等については書面での審査会の開催とする。

- (1) 市街化区域における開発行為等で開発区域の面積が1,000平方メートル以上のもの（一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為及び駐車場又は資材置場の造成は除く）
- (2) 市街化調整区域における開発行為等（一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為及び駐車場又は資材置場の造成は除く）
- (3) 集合住宅等の建築でその規模が7戸以上の開発行為等

（協定書の締結）

第7条 町長は、前条の規定に基づき協議した結果について、事業者と開発行為等協定書（様式第2号）（以下「協定書」という。）により締結するものとする。

2 事業者は、前項の協定書の締結後に開発行為等の工事に着手するものとする。

（変更協議）

第8条 事業者は、前条の規定による協定書の締結後において開発行為等の計画を変更しようとするときは、速やかに町長と協議（以下「変更協議」という。）するものとする。ただし、町長が当該協議をする必要がないと認めるときは、

この限りではない。

2 前条の規定は、前項の変更協議について準用する。この場合において、前条中「前条の規定に基づき協議した結果」とあるのは、「第8条第1項に規定する変更協議の結果」と読み替えるものとする。

(事前協議等の取下げ)

第9条 事業者は、事前協議又は変更協議を取り下げるときは遅滞なく町長に届け出るものとする。

(協議事項の承継)

第10条 事前協議又は変更協議の後に事業を承継した承継者は、協定書で締結した事項について引継ぎ、速やかに町長に届け出るものとする。

(近隣関係者等及び行政区長への説明)

第11条 事業者は、開発行為等を行う場合、周辺の環境に十分配慮し、事前協議の前に近隣関係者等に対して説明会等の通知を行い、事業計画を説明し、紛争が生じないように努め、近隣住民からの計画に対する要望等があった場合は、誠意をもって対応するものとする。

2 前項に規定する説明会等の報告については、近隣関係者等説明報告書(様式第3号)により、事前協議時に町長に提出するものとする。

3 事業者は、第1項に規定する説明会等については、次に掲げる事項が理解できる図画類をもって行うものとする。

- (1) 敷地の位置、形状、規模、建築物の配置及び土地利用
- (2) 建築物の規模、構造及び用途
- (3) 工期、工法及び作業方法等
- (4) 工事による事故、騒音及び振動等の防止策
- (5) 工事中の管理体制
- (6) 建築に伴って生じる周辺の生活環境等に及ぼす日影、電波障害及びその他の影響並びにその対応策
- (7) 入居又は使用開始後の管理体制
- (8) その他質問、問い合わせのある事項

4 事業者は、第1項に規定する説明会等前後に開発行為等の区域の行政区長に対し、前項に規定する図画類をもって開発行為等の事業計画を説明するものとする。

5 事業者は、前項に規定する説明を行った場合は、行政区長より開発行為等の施行意見書(様式第4号)を受け、事前協議時にその写しを町長に提出するものとする。

6 事業者は、開発行為等に伴い、事業者の責めに帰すべき事由により近隣関係者等に損害等を与えたときは、自らの責任と負担において、延滞なくその復旧又は損害の賠償をするものとする。

7 事業者は、開発行為等の計画又は工事の施行に起因して生じた近隣関係者等との紛争は、すべて自らの責任において解決するものとする。

8 事業者及び工事施工者は、前2項の規定を誠実に履行するため開発行為等に関する誓約書（様式第5号）を事前協議時に町長に提出するものとする。

（工事着手、完了及び検査）

第12条 事業者は、工事に着手したときは、工事着手後速やかに工事着手届出書（様式第6号）を町長に提出するものとする。ただし、当該手続が都市計画法に基づく開発許可後の手続に該当する場合は、福岡県都市計画法施行細則（昭和46年福岡県規則第10号）第5条の規定による手続をもってこれに代えることができるものとする。

2 事業者は、工事が完了したときは、工事完了届出書（様式第7号）を町長へ提出し、建築物等の使用前に主管課による完了検査を受けるものとする。

3 町長は、前項の完了検査の結果、第6条から第8条に定める協議内容等のおり施工されていたときには、工事完了検査済証（様式第8号）を交付するものとする。

4 前2項に規定する手続は、事業者が都市計画法に基づく開発許可後、工事完了検査に該当する場で、完了検査時に第6条から第8条に定める協議内容等のおり施工されていることが確認できる場合は、当該法律の規定による手続をもってこれに代えることができるものとする。

第2章 一般事項と環境保全

（技術的基準）

第13条 開発行為等の技術的基準は、都市計画法及び福岡県発行の「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」を準用する。

2 開発行為等に伴い必要となる土木構造物（町へ帰属又は移管するものに限る。）の構造基準については、福岡県土木部発行の土木構造物標準設計又は国土交通省制定土木構造物標準設計を標準とする。

（区画面積の規模）

第14条 開発行為等により計画される1区画の面積は、200平方メートル以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 昭和56年4月1日以前に既に分筆され、1区画を200平方メートル未満として土地利用している場合

(2) 公共工事により区画が分筆され、1区画の面積が200平方メートル未満となった場合

(3) 一戸建ての住宅の建築を目的とした開発行為等以外の開発行為等で当該建築物等が建築、利用されることにより周辺環境へ悪影響を与えることが無いと審査会において認められた場合

(4) 公共事業その他行政運営上から1区画の規模を200平方メートル未満

として土地利用する必要がある、周辺環境へ悪影響を与えることがないと
審査会において認められた場合

(計画地盤高)

第15条 開発行為等により計画される開発区域内の地盤の高さは、隣地及び周
辺との均衡を保つ高さとする。

(官民等境界確認の実施)

第16条 事業者は、開発区域に隣接する道路、水路又は町有地のいずれかに該
当する公共用地等との境界が不明確な場合は、主管課と官民等境界確認を実施
し、自らの負担において境界を明確にするものとする。

(中高層建築物等の建築に関する措置)

第17条 事業者は、中高層建築物等の建築又は建設をするときは、関係法令を
遵守するとともに、次の各号に掲げる必要な措置を講じるものとする。

- (1) 中高層建築物等の建築又は建設に起因して生じるおそれがある電波障害
について事前に調査し、当該電波障害による被害を受けると予想される区
域の住民等と事前に協議するために必要な措置
- (2) 中高層建築物等の建築又は建設に起因して生じるおそれがある生活阻害
現象（プライバシーの侵害、空調機器等による騒音等）について、これら
を排除又は改善するために必要な措置
- (3) 中高層建築物等の建築又は建設に起因して生じるおそれのある日照障害
に関する紛争が生じないために必要となる措置

2 事業者は、中高層建築物等の建築又は建設にあたって生じた第三者との紛争
は、自らの責任において解決するものとする。

(地区計画等の推進及び景観への配慮)

第18条 事業者は、地区計画及び建築協定等のまちづくりに関する制度に対し
て積極的に協力し、その推進に努めるものとする。

(緑化)

第19条 事業者は、都市化に伴い失われていく緑を守り、住み良い環境づくりに
向け、次の各号に掲げる事項につき、自らの負担において開発区域内の緑化
推進に努めるものとする。

- (1) 開発行為等に伴い境界塀等を設置する場合は、防災上からもコンクリー
トブロック塀等をできる限り避け生垣とするよう努めるものとする。
- (2) 開発区域内に既存樹林が含まれる場合は、保全に努めるものとする。

(福祉のまちづくりへの配慮)

第20条 事業者は、開発区域内に整備する公共・公益施設又は不特定多数の者
が利用する建築物について、福岡県福祉のまちづくり条例（平成10年福岡県
条例第4号）を遵守し、障害者、高齢者をはじめとするすべての者が安全で快
適な日常生活や社会活動を行うことができる社会の実現を目指して当該施設等

の整備に努めるものとする。

(公害の防止)

第21条 事業者は、開発区域周辺の生活環境が損なわれないよう関係法令を遵守し、公害（開発行為等によって生じる大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、地盤の沈下、騒音、振動及び悪臭によって、人の健康又は生活環境に係る被害が生じることをいう。以下本条において同じ。）の未然防止に最大限の努力をするものとする。

2 事業者は、公害を発生させ、又は公害を発生させるおそれのある場合には、開発行為等を中止して、自らの責任においてその原因の除去及び救済を行うものとする。

3 事業者は、工場、加工場、作業所等を設置する際に換気・排気のためダクト等を設置するときは、周辺の住宅等の立地を考慮して設置するものとする。

(災害の防止)

第22条 事業者は、開発行為等の施工において災害の発生を未然に防止するため、災害関係法令等で定める環境基準を遵守するものとする。

2 事業者は、開発行為等の施工をしようとするときは、隣接地、道路、河川、水路及びその他の公共施設に被害を与えることのないよう十分に配慮し、必要があるときは、仮設水路、防護柵、流出土砂の貯留施設、洪水調整池等を設置するものとする。

3 事業者は、災害を発生させた場合には、自らの責任において補償し、又は原状回復を行うものとする。

(搬入土砂に係る情報)

第23条 事業者は、開発行為等において開発区域外から土砂を搬入し、埋め立てを行う際その搬入土砂についての問い合わせがあったときは、出所、量等に係る情報を開示するものとする。

(農作物等への配慮)

第24条 事業者は、開発行為等により周辺地域の農業用施設、農作物等に被害が生じないよう万全の措置を講じるとともに、被害が生じた場合は、自らの責任において解決するものとする。

(防災行政無線子局への配慮)

第25条 事業者は、開発行為等に起因して町防災行政無線子局の情報伝達等に影響を及ぼすおそれがある場合は、主管課と協議するものとする。

(地下埋設物の調査及び協議)

第26条 事業者は、開発行為等により道路等を掘削する場合は、埋設物の調査を十分行うとともに、主管課及び関係機関と十分協議するものとする。

(工事中の安全対策)

第27条 事業者は、工事中の安全を確保するため、次の各号に定める事項を遵

守するとともに、安全対策を講じるものとする。

- (1) 開発行為等のため必要となる工事中の搬入路、車両の運行、交通安全施設等について、事前に主管課と協議し、自らの負担において必要な措置を講じるものとする。
- (2) 開発行為等のため必要となる工事中の搬入路及び車両の運行のため通学路を使用する場合、運行時間等を事前に主管課と協議し自らの負担において必要な措置を講じるものとする。

(文化財の保護)

第28条 事業者は、主管課と協議のうえ、開発区域内の埋蔵文化財の有無を確認し、埋蔵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）に定める所定の手続のほか、町教育委員会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、自己の負担において行うものとする。

- 2 事業者は、開発事業の施工に伴い埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止し、現状を変更することなく、速やかに町教育委員会に報告し、これらの処置等について協議し、当該埋蔵文化財等の保存に必要な措置を講じるものとする。

(行政区の所属等)

第29条 事業者は、計画戸数100戸以上の開発を行う場合は、行政区の所属等について主管課と十分協議するものとする。

- 2 前項の協議の申し出を受けた主管課は、開発区域と関係する行政区長と十分協議するものとする。

(屋外広告物)

第30条 事業者は、屋外広告物を掲出するときは、屋外広告物法（昭和24年法律189号）、福岡県屋外広告物条例（平成14年福岡県条例第35号）及びその他関係法令に基づき必要な許可等を受けるものとする。

第3章 公共・公益施設の整備

(公共・公益施設の整備)

第31条 事業者は、開発行為等に伴い必要となる公共・公益施設については、事前に管理者となるものと十分協議を行い、次の各号に掲げる事項に留意するとともに、自らの負担において整備し、帰属又は移管が必要となる施設については町及び関係機関に帰属又は移管するものとする。

- (1) 開発行為等の目的、開発区域の面積、形状等と開発区域周辺の土地利用状況を十分考慮し適切に配置するものとする。
- (2) 開発区域外の公共・公益施設の機能を阻害することなく、開発区域内に設置する施設が有効に機能されるよう計画するものとする。

(道路)

第32条 事業者は、開発区域内に都市計画道路及び新設又は改良予定の道路がある場合には、その計画に適合させ、開発区域外の道路と有効に機能されるよう計画するものとする。

2 事業者は、道路の持つ機能を十分発揮できるよう配慮し、開発行為等に伴い必要となる道路について自らの負担において整備し、町長が必要と認める場合は、当該用地及び施設を町に無償譲渡するものとする。

3 事業者は、道路築造については、次の各号に定めるところによるものとする。

(1) 開発区域内道路及び取付道路の有効幅員は、6メートル以上とすること。ただし、小区間で通行上支障がない場合は、協議により有効幅員を4メートル以上とすることができる。

(2) 開発区域内道路は、開発区域外の計画道路及び既設道路との連携を図るものとし、原則として通り抜けが可能となるよう配置すること。

(3) 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

(4) 道路は、原則としてアスファルト舗装整備とし、車道舗装構造は、舗装計画交通量及び現地CBR試験結果等により決定すること。このとき、設計期間は20年、信頼度は90%とすること。

(5) 開発区域内道路及び取付道路の縦断勾配は、9パーセント以下とすること。ただし、地形により9パーセントを超える場合は、小区間(35m以下)に限り12パーセント以下とすることができる。

(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次の表のとおり設けること。

(単位：メートル)

道路幅員	道路幅員				
	交差角度	12メートル	9メートル	6又は6.5メートル	4メートル
4メートル	120度前後	3	3	3	3
	90度前後	3	3	3	3
	60度前後	3	3	3	3
6又は6.5メートル	120度前後	3	3	3	3
	90度前後	3	3	3	3
	60度前後	3	3	3	3
9メートル	120度前後	4	3	3	3
	90度前後	5	4	3	3
	60度前後	5	5	3	3

- (7) 路面排水施設は、次に定めるところによるほか事前に主管課と十分協議すること。
- ア 道路の両側に側溝（長尺U字溝300×300ミリメートル以上、有蓋）を布設し流末施設に接続させること。
 - イ 側溝蓋は、車道用を使用すること。
 - ウ 道路交差部は、原則として横断暗渠（300×300ミリメートル以上）を布設すること。
 - エ 側溝と横断暗渠を接続する場合は、接続する両側に集水柵（500×500×600ミリメートル以上）を設置すること。
 - オ 側溝延長20メートルから30メートルに1箇所に泥溜めを設置すること。
- (8) 道路の路面には、原則として電柱等の交通の障害となる施設は設置しないこと。
- (9) 開発区域に出入りする場合の車両出入り口については、次に定めるところによるほか事前に主管課と協議すること。
- ア 車両出入り口は、原則として開発区域について1箇所とすること。ただし、出入り口を分離する必要のある施設等特別の事情がある場合は、この限りではない。
 - イ 車両出入り口の幅は、通行車両の種類により、次の表のとおりとすること。ただし、トレーラー等の車両が乗り入れするため次表を超える車両出入り口が必要な場合は、主管課と協議すること。

(単位：メートル)

種 類	回 転 半 径	開 口 部 の 幅
乗用小型貨物自動車	1. 0	4. 0
普通貨物自動車 (6. 5 t以下)	1. 0	8. 0
大型及び中型貨物自動車 (6. 5 tを超えるもの)	1. 0	12. 0

- ウ 車両出入り口は、道路の交差部又は接続部から5メートル以上離れた位置とすること。
- エ 次に掲げる箇所に車両出入り口を設ける場合は、所管警察署長と十分協議すること。
 - ① 急カーブ又は急な坂道
 - ② 横断歩道、踏切、安全地帯、バス停留所及びトンネルから10メートル以内の箇所
 - ③ 信号待ちの車両が並び、車両の出入りが困難となるおそれがある箇所

所

④ 学校、幼稚園、公園、映画館等多数の人が出入りする施設に近く、交通安全上通行者等に危険が予想される箇所

⑤ 車両が道路に流入する場合に左右の見通しの悪い箇所

オ 車両出入り口に布設されている側溝が歩道用側溝の場合は、車道用側溝に布設替えをすること。

カ 大型車両等の出入りが予想される場合は、横断暗渠に布設替えすること。

キ 車両出入口前面道路に歩道が設置されている場合の舗装構成は、主管課と協議の上決定する。

- 4 前項に定めるもののほか道路築造に関する技術的基準は、道路構造令（昭和45年政令第320号）、新宮町町道構造の基準に関する条例（平成25年新宮町条例第7号）及び福岡県発行の「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」に準拠するものとする。

（交通安全施設）

第33条 事業者は、安全で円滑な車両及び歩行者通行の誘導を図るとともに住民が安心して生活できる環境をつくるために、開発区域内及び周辺地域への影響を考慮し、主管課と協議のうえ交通安全施設を自らの負担において設置するものとする。

- (1) 防護柵等（転落防止柵含む）の設置が必要となる場所は、次のとおりとし、構造等については主管課と十分協議するものとする。

ア 路側の高さ（在来地盤から路面までの高さをいう。）が2メートル以上かつ法勾配が1：1以上の路側が危険な区間

イ 道路が河川、水路及び池沼に近接する区間

ウ 車道幅員が急激に狭くなる道路並びに変形交差する道路等で幅員及び道路の線形との関係で危険な区間

エ 橋梁、高架及びトンネル等の前後の道路等で構造物との関連上必要な区間

オ 主管課と協議し必要となる区間

- (2) 道路反射鏡の設置が必要となる箇所は、見通しの確認ができない次の箇所とし、構造等については主管課と十分協議するものとする。

ア 取付道路又は区域内道路が接続先道路と交わるT型交差点

イ 開発区域内で交わる十型交差点

ウ 道路の屈折部又は屈曲部

エ 主管課と協議し設置を必要とすると判断された箇所

- (3) 道路照明灯の設置については、幅員9メートル以上の歩車道が分離されている道路で道路管理者との協議により必要と判断された箇所及び区間と

する。

- (4) 交通の安全と車両の円滑な通行を図るため必要となる場所には、当該道路の管理者及び福岡県公安委員会と協議のうえ、道路標識、区画線及び道路標示等を設置するものとする。

(河川及び水路)

第34条 事業者は、河川及び水路の適切な機能の維持や安全性の確保及び水辺環境の保全を図るため、次の各号に掲げる整備又は改修を自らの負担において行うものとする。

- (1) 開発区域内又は開発区域に接する河川及び水路で、開発行為等により護岸の崩壊や現状機能に影響を及ぼすおそれのある場合は、当該管理者と十分協議し必要な措置を講じるものとする。
- (2) 開発区域からの排水放流等により、溢水や河床等を損うおそれがある場合は、当該管理者と十分協議し必要な措置を講じるものとする。

2 前項に掲げるもの以外で整備計画のある河川及び水路に接する場合は、その計画に適合させるものとする。

(排水)

第35条 事業者は、公共下水道供用開始区域外で開発行為等を行う場合、公衆衛生の向上や快適な生活環境が保たれるよう汚水及び雑排水（以下「汚水等」という。）の排水放流については、排水可能な道路側溝又は河川及び水路とし、当該管理者と協議のうえ、浄化槽法（昭和58年法律第43号）及び屎尿浄化槽及び合併処理浄化槽の構造方法を定める件（昭和55年7月建設省告示1292号）等の規定に基づく浄化槽を自らの負担において開発区域内に設置するものとする。

- 2 農業用として利用されている河川及び水路に汚水等を排水する場合は、水利権を持つ水利組合長と十分協議をするものとする。
- 3 事業所から排出される汚水等は、自ら汚水処理施設を設置し、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）、水質汚濁防止法第3条第3項の規定に基づく排水基準を定める条例（昭和48年福岡県条例第8号）及び福岡県小規模事業排水水質改善指導要領に基づき処理するものとする。また、その放流水について、色、臭気が認められるときも同様に処理するものとする。
- 4 油類等を取り扱う事業所において油類が事業所区域外に排出するおそれがあると認められるときは、事業者は前項の施設とは別に油水分離施設等を自らの負担において設置し、油類が事業所外に流出することがないようにするものとする。
- 5 事業者又は利用者は、第1項、第3項及び前項に規定する施設について、機能を低下させないよう維持管理を十分行うものとする。
- 6 事業者は、大規模な集合住宅等（集合住宅等及び分譲戸建住宅で100戸以

上のもの)においては、大規模浄化槽を設置するものとし、次に定めるもののほか事前に主管課と十分協議するものとする。

- (1) 排除方式は、分流式とする。
- (2) 大規模浄化槽、汚水管渠及び雨水管渠は、管理者又は利用者が維持管理するものとする。ただし、当該施設が公共下水道施設として町へ移管された場合はこの限りでない。

(下水道)

第36条 事業者は、都市の健全な発展と公衆衛生の向上や公共水域の水質保全など、生活環境の快適性及び安全性を確保するため、公共下水道供用開始区域内において開発行為等を行う場合は、新宮町下水道条例（平成2年新宮町条例第16号）、新宮町下水道条例施行規則（平成2年新宮町規則第6号）及び次の各号に掲げる事項を遵守し必要な下水道施設を自らの負担において設置するものとする。

- (1) 公共下水道処理区域については、町公共下水道事業計画に基づく下水道施設とすること。
- (2) 排除方式は分流式（一部区域を除く。）とし、処理区域外の開発行為等の排水設備についても雨水と汚水に分け、将来処理区域に含まれることを想定した施設とすること。

2 事業者は、前項の規定に従い開発区域が処理区域に含まれた場合は、遅滞なく公共下水道へ接続するものとする。

(雨水流出抑制)

第37条 事業者は、保水及び遊水機能の減少等を考慮して、適切な保水及び遊水機能の確保と降雨による開発区域からの雨水流出を抑制し、河川及び水路への更なる負担を軽減させ水害の防止を図るため、次の各号に掲げる必要となる施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）を自らの負担において開発区域内に設置するものとする。

- (1) 開発区域の面積が、1,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の場合、貯留施設（調整池）又は浸透施設もしくは、貯留施設（調整池）と浸透施設の併用とするものとする。
- (2) 開発区域の面積が、10,000平方メートル以上の場合、原則として貯留施設（調整池）とするものとする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に該当すると認められる場合は、雨水流出抑制施設を設置しないことができる。

- (1) 土地区画整理事業の施行中又は終了した区域内及び従前に行われた開発行為等（適法に行われたものに限る。）の区域内に位置する開発区域で、すでに使用可能な能力を有する雨水流出抑制施設が設置され、これに開発区域から排出される雨水及び雑排水等（以下「雨水等」という。）が排出され

る場合

(2) 開発区域から排出される雨水等が流れる既設排水施設が、5年以上の確率の降雨強度式で算出された降雨量を用いて計画された施設である場合、かつ、本開発区域から排出される雨水等流出量が従前の開発区域（適法に行われた開発行為等に限る。）から排出される雨水等流出量の20%以内の増加である場合、かつ、開発区域周辺に浸水等の被害が無い場合

(3) 第3条第1項第2号に規定する開発行為等で、開発区域から排出される雨水等流出量が従前の開発区域から排出される雨水等流出量を超えない場合

(上水道)

第38条 事業者は、町の給水区域内において給水を受ける場合は、町長と協議し承認を得るものとする。

2 町上水道の給水を受ける場合で、既設の配水管での給水能力に不足をきたすと思われる場合又は既設の配水管から開発区域まで配水管を布設する必要がある場合は、事業者の負担で施工するものとする。

3 町の給水区域外において開発行為等を行う場合は、専用水道とし、すべて事業者の負担で施工し、維持管理についても事業者が行うものとする。

4 給水装置は、1宅地当たり1箇所を原則とする。

5 給水装置工事实施にあたっては、新宮町給水装置工事設計施工基準（平成19年）を遵守し、町指定給水装置工事事業者にて施工するものとする。

(公園、緑地及び広場)

第39条 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合は公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）を次の各号に定めるとおり開発区域内に設置するものとする。ただし、土地区画整理事業の施行中又は終了した区域内での開発行為等の場合は、この限りでない。

(1) 公園等の規模は、開発区域の面積により次の表のとおりとする。

開発区域の面積 (ヘクタール)	公園等の規模	
	住居系	住居系以外
0.3以上 ～ 1未満	開発区域の面積の3パーセント以上の公園（開発区域の面積が0.5ヘクタール未満の場合は、面積150平方メートル以上の公園1箇所）又は緑地	原則として、開発区域の面積の3パーセント以上の公園等（公園を設置する場合、開発区域の面積が0.5ヘクタール未満の場合は、面積150平方メートル以上1箇所）

1以上 ～ 5未満	開発区域の面積の3パーセント以上の公園（面積300平方メートル以上のもの1箇所以上）又は緑地	原則として、開発区域の面積の3パーセント以上の公園等（公園を設置する場合は、面積300平方メートル以上のもの1箇所以上）
5以上 ～ 20未満	開発区域の面積の3パーセント以上の公園等（面積300平方メートル以上のものかつ面積1,000平方メートル以上のもの1箇所以上）	
20以上	開発区域の面積の3パーセント以上の公園等（面積300平方メートル以上のものかつ面積1,000平方メートル以上のもの2箇所以上）	

- (2) 公園は道路に接するように配置し、道路から直接管理用車両及び利用者が出入りできるようにするものとする。また、日照不足（日照時間が冬至日で1日6時間未満の場合をいう。）等周辺環境が公園の用地として不適当な場所は避けるものとする。
- (3) 公園は、平坦な正方形又はこれに近い長形状の用地とする。
- (4) 公園に設置する施設等については、主管課と十分協議するものとする。
- (5) 1,000平方メートル以上の公園は、2箇所以上の出入り口を設置するものとする。
- (6) 公園は、柵等により隣接地と明確に区分し、公園以外に利用できないようにするものとする。また、公園の境界には境界標を埋設するものとする。
- (7) 公園としての利用を十分考慮したうえの造成を行うとともに、良質土及びダスト舗装等により不等沈下のないように造成するものとする。
- 2 事業者は、開発区域内に都市計画決定された公園等がある場合は、これを整備し町に無償譲渡するものとする。
- 3 事業者は、開発区域内の公園等の位置形状について、周辺住民の利用、環境の保全、災害の防止及び非常時における非難等を考慮し配置するものとする。
(緩衝帯)
- 第40条 事業者は、騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれのある開発区域面積が1ヘクタール以上の次の各号に掲げる開発行為等については、植栽された緩衝帯を設けるものとする。なお、緩衝帯は、緑地面積に算入できるものとする。
- (1) 騒音、振動等による環境悪化をもたらすおそれがある建築物
- (2) 危険物を取扱う建築物
- (3) 大規模な駐車場を有する建築物
- 2 緩衝帯の幅員は、開発区域の面積により、開発区域の内側に次の表のとおり

設置するものとする。

開発区域の面積（ヘクタール）	緩衝帯の幅員（メートル）
1以上～1.5未満	4以上
1.5以上～5未満	5以上
5以上～15未満	10以上
15以上～25未満	15以上
25以上	20以上

（駐車場及び駐輪場）

第41条 事業者は、駐車場の不足により生じる道路の交通阻害及び交通渋滞の誘発、さらには緊急車両の活動に支障をきたすなど諸問題の解決を図るため、駐車場及び駐輪場を自らの負担において開発区域内に設置するものとする。

2 駐車場については、次の各号に定めるところにより、道路、交通状況や開発区域周辺の土地利用状況を考慮し安全に利用できるよう配置するものとする。

（1） 戸建住宅及び集合住宅等の場合は、計画戸数と同数以上の駐車場を設置するものとする。ただし、次に定める集合住宅等については、この限りではない。

ア 高齢者専用賃貸共同住宅については、必要に応じた台数以上の駐車場を主管課と協議のうえ設置するものとする。

イ JR新宮中央駅前及びJR福工大前駅前で、都市計画法第8条第1項第1号に定める商業地域及び近隣商業地域内において建築されるワンルーム形式共同住宅（賃貸のものに限る。）については、計画戸数の30パーセント以上の駐車場を設置するものとし、ワンルーム形式共同住宅以外の共同住宅（賃貸のものに限る。）については、計画戸数の50パーセント以上の駐車場を設置するものとする。

（2） 店舗等の事業所の場合、事業所の敷地面積、事業内容等を勘案し、必要に応じた台数以上の駐車場を主管課と協議のうえ設置するものとする。

（3） 駐車スペースは、1台当たり間口2.3メートル、奥行5メートル以上の広さを確保するものとする。

（4） 集合住宅等及び店舗等の事業所の場合、道路乗り入れ口の駐車場内に停止線を設置するものとする。

（5） 開発区域内の建築物の配置の関係上、第32条第3項第9号の規定のとおり駐車場乗り入れ口を設置できない場合は、あらかじめ主管課と十分協議するものとする。

3 駐輪場については、次の各号に定めるところにより設置するものとする。

（1） 集合住宅等の場合は、計画戸数と同数以上の駐輪場を設置するものとする。

- (2) 店舗等の事業所の場合、延床面積25平方メートルにつき1台以上の駐輪場を設置するものとする。
 - (3) 駐輪スペースは、1台当たり間口0.6メートル、奥行1.9メートル以上の広さを確保するものとする。
- 4 駐車場及び駐輪場の設置については、交通安全及び非常時における避難等の確保を考慮し配置するものとする。また、駐車方法については、開発区域内において車両が転回し出入りできるようにするものとする。ただし、戸建住宅は除く。

(廃棄物の収集)

第42条 事業者は、開発行為等を行うに当たって良好な生活環境の保全と公衆衛生の向上及び循環型社会の形成を図るため、次に定めるところにより必要となるごみ集積施設等を自らの負担において設置するものとする。

- 2 分譲戸建住宅の開発行為等の場合は、次の各号に定めるところによる。
- (1) 本町において可燃ごみ及び粗大ごみの収集は、原則個別収集方式で行っているため、特に集積所等の設置は要しない。ただし、開発区域内における収集ルートの設定（新設、変更）については、事前に主管課と協議（道路幅員、通過交通の状況等）するものとする。
 - (2) 通り抜けできない道路を収集ルートに設定しようとするときは、道路終点において、ごみ収集車両が容易かつ安全に方向転換できるよう回転広場を設置するものとする。
 - (3) 事業者は、事前に本町の廃棄物収集方法について、譲受人等に周知するものとする。
 - (4) 分別収集ステーションの設置等については、行政区の新設、建築予定戸数、周辺の分別収集の状況等その他総合的に勘案して、事前に主管課と十分協議のうえ決定するものとする。
 - (5) 分別収集ステーションは、開発区域内に設置される公園、広場及び公民分館（集会所含む。）内に設置することができる。
 - (6) 分別収集ステーション規模は、原則150平方メートル（10メートル×15メートル）以上の区域とする。
 - (7) 分別収集ステーションは、収集運搬車両等が安全かつ容易に乗り入れることができる配置及び構造とする。
- 3 集合住宅等の開発行為等の場合は、次の各号に定めるところによる。
- (1) ごみ集積所（可燃ごみ兼粗大ごみ置場）を設置するときは、事前に主管課と十分協議の上設置するものとする。ただし、開発区域が収集ルートに面していないときは、ごみ集積所の設置を要しない。この場合、事業者は、譲受人及び賃借人等に周知するものとする。
 - (2) ごみ集積所は、ごみ収集車両が道路交通法（昭和35年法律第105号）

その他関係法令等の規定に準じ、安全かつ容易に収集作業ができる場所に設置するものとする。

- (3) ごみ集積所が駐車場出入り口横に配置される場合は、交通事故防止に配慮した構造又は交通事故防止のための施設（道路反射鏡等）を設置するものとする。
 - (4) ごみ集積所の必要面積は、計画戸数に0.2平方メートルを乗じた面積以上とする。
 - (5) ごみ集積所の扉は、収集ルートに面している場合は道路側に設置するものとし、原則シャッター式で施錠可能なものとする。また、鼠、猫、鳥等が侵入できない構造とするものとする。
 - (6) ごみ集積所の床は、コンクリート造り又は同等以上とし、排水口を設けるものとする。
 - (7) ごみ集積所内には、清潔を保持するため、洗浄用の給排水施設等を設置するものとする。
 - (8) ごみ集積所内には、本町の廃棄物収集方法（収集する物、収集日、注意事項等）を記した表示板を設置するものとする。
 - (9) 分別収集ステーションの設置等については、行政区の新設、建築予定戸数、周辺の分別収集の状況等その他総合的に勘案して、事前に主管課と十分協議のうえ決定するものとする。
 - (10) 分別収集ステーションは、開発区域内に設置される公園、広場及び公民分館（集会所含む。）内に設置することができる。
 - (11) 分別収集ステーション規模は、原則150平方メートル（10メートル×15メートル）以上の区域とする。
 - (12) 分別収集ステーションは、収集運搬車両等が安全かつ容易に乗り入れることができる配置及び構造とする。
- 4 店舗等の事業所の開発行為等の場合は、次の各号に定めるところによる。
- (1) 店舗等の事業所から排出されるごみに係る集積所は、必要に応じて事業系一般廃棄物と産業廃棄物を分けて保管できるよう整備するものとする。
 - (2) 事業系一般廃棄物は、町の許可業者と個別契約を締結するものとする。また、産業廃棄物は、関係法令を遵守し適正に処理するものとする。
 - (3) 各集積所は、主管課と十分協議し、それぞれの事業系ごみを分別区分ごとに保管できる適切な面積及び配置とする。ただし、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2項に規定する大規模小売店舗である場合は、同法第4条第1項に規定する「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」を遵守し行うものとする。
 - (4) 集積所を道路に面していない開発区域内に設置しようとするときは、次に掲げる事項を遵守するものとする。

- ア ごみ収集車両が安全に道路へ出入りできる配置とし、必要に応じて事故防止のための施設（道路反射鏡等）を設置すること。
- イ ごみ収集車両が作業するための停車場所を確保すること。
- ウ 道路からの出入り口を歩行者等の少ない場所に確保すること。
- エ 集積所からの悪臭等が周囲の生活環境に影響を与えることが無いよう配慮すること。
- オ 集積所を屋内に設置する場合は、換気施設を設置し、清潔を保持するため、洗浄用の給排水施設等を設置すること。

（消防施設）

第43条 事業者は、消防法（昭和32年法律第186号）第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に従い、消防に必要な水利施設を粕屋北部消防署長並びに主管課と協議し、事業者の負担により設置するものとする。

（防犯灯の設置等）

第44条 開発区域内及びその周辺の安全かつ防犯照度確保のため、主管課と協議のうえ、必要な箇所に事業者の負担により防犯灯を設置し、その維持管理については、次の各号に定めるところによる。

- （1） 開発区域内にあつては、事業者又は利用者が維持管理すること。
- （2） 開発区域外にあつては、周辺の状況等を勘案して協議のうえ決定する。
- （3） 事業者は、第1号に規定する維持管理について入居条件に明記するものとする。

2 防犯灯は、鉛直面において効率良く明るさが確保でき、常備灯として機能するポール照明又は電柱共架照明とし、経済性に優れた照明設備を基本とする。

（防犯カメラの設置）

第45条 事業者は、開発区域内において公共の場所（道路、公園、その他多数の者が往来又は出入りする場所）に防犯カメラを設置するときは、防犯カメラの設置及び運用に関し主管課と十分協議するものとする。

（公民分館及び集会所）

第46条 事業者は、第29条に規定する協議により、開発区域内に新規に行政区を設置することが決定した場合は、事業者の負担において次の各号に定める基準により公民分館を整備し、その維持管理は、新規行政区が行うものとする。ただし、新規行政区への引継ぎが完了するまでの間は、事業者又は利用者が行うものとする。

- （1） 計画戸数100戸以上200戸未満の場合は、敷地面積330平方メートル以上、建築面積70平方メートル以上とする。
- （2） 計画戸数200戸以上の場合は、1戸当たり1.7平方メートルを乗じた敷地面積以上、1戸当たり0.4平方メートルを乗じた建築面積以上と

する。

2 事業者は、第29条に規定する協議により、開発区域内に新規に行政区を設置しないことが決定した場合でも、次の各号に該当する場合は、前項に定める基準に準じて、事業者の負担において集会所を整備し、その維持管理は、事業者又は利用者が行うものとする。

(1) 100戸以上の集合住宅等を建築する場合

(2) 開発区域が従前より行政区内の組合（新宮町行政区運営補助金交付要綱（平成19年新宮町告示第17号）第2条第2号に規定するもの。）集会所を所有している行政区内に位置し、当該開発行為等において新たに組合を設置する必要が生じた場合

（公共・公益施設の移管及び維持管理）

第47条 事業者は、開発行為等により整備又は設置された公共・公益施設の維持管理については、事業者等が自ら管理するものを除き、第7条の規定による協定書に定めるところ、都市計画法第32条、第39条及び次に定める事項に基づき、町長に公共・公益施設移管申出書（様式第9号）を提出し、町に無償で移管するものとする。

2 前項の場合において、発生する費用については、事業者の負担とするものとする。

3 公共・公益施設の移管時期は、原則として第12条第3項の規定による工事完了検査済証の交付の日の翌日とし、当該管理者に引継ぎが完了するまでの期間は、事業者が管理を行うものとする。

4 公共・公益施設については、事業者の責に帰すべき事由により補修等の必要が生じた場合、引継ぎ後1年間は事業者自らの負担において必要な措置を講じるものとする。

5 公共・公益施設に抵当権、質権、賃借権その他の所有権以外の権利が設定されている場合は、工事完了公告の日までに抹消又は消滅させるものとする。

6 開発区域の住民で組織する団体が維持管理する公共・公益施設については、公民分館、集会所、ごみ集積所及び公園（清掃、草刈等の軽微なもの）とする。

7 事業者は、開発区域の居住者又は入居者等に対して前項に定める施設の維持管理義務を有することを周知させるものとする。

8 事業完了後、事業者より入居者等の第三者へ所有権移転を行う場合、事業者は入居者等の第三者に対して、施設の維持管理義務を有することを周知させるものとする。

（公共・公益施設用地の帰属等）

第48条 事業者は、公共・公益施設用地については、事業者等が自ら所有するものを除き、第7条の規定による協定書に定めるところ、都市計画法第32条、第40条及び次に定める事項に基づき、町長に公共・公益施設用地帰属申出書

- (様式第10号)を提出し、町に無償で帰属するものとする。
- 2 前項の場合において、発生する費用は、事業者の負担とするものとする。
 - 3 公共・公益施設用地の帰属の時期は、原則として第12条第3項の規定による工事完了検査済証の交付の日の翌日とする。
 - 4 公共・公益施設用地に抵当権、質権、賃借権その他の所有権以外の権利が設定されている場合は、工事完了公告の日までに抹消又は消滅させるものとする。
 - 5 公共・公益施設用地の地積は、実測登記(地目変更も実施のこと。)とし、官民境界には境界標を設置するものとする。
 - 6 町が開発区域内の公共公益上この告示に基づき、事業者が提供する用地面積を超えて用地を必要とするときは、事業者はその超える部分について原価(購入費及び造成費)で町に優先譲渡するものとする。

第4章 補則

(立入検査)

第49条 町長は、開発行為等の施行に際して、関係職員等を開発区域内に立ち入らせ、工事等の状況を調査させることができるものとする。

(報告勧告等)

第50条 開発行為等の内容が事前協議及び変更協議の内容と異なる場合又は本告示に適合していないことが認められた場合は、町長は、事業者に報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは指示をすることができる。

- 2 事業者は、前項の規定による指示等を受けた場合は、その改善に当たるものとする。

(販売計画及び入居計画の報告)

第51条 事業者は、計画戸数50戸以上の分譲戸建住宅及び集合住宅等の開発行為等を行う場合は、販売計画及び入居計画等について教育委員会に事前に報告するものとする。

(総合窓口)

第52条 この告示についての総合窓口は、都市整備課とする。

(委任)

第53条 この告示によりがたいもの又は定めのないものについてはその都度審査会にて協議する。

附 則

(施行期日)

この告示は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

この告示の施行の日以前に受理した申請については、なお従前の例による。

附 則

この告示は、平成25年4月1日付から、施行する。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の日以前に受理した申請については、なお従前の例による。