

# 宮若市開発行為指導要綱

平成18年2月11日

告示第111号

## (目的)

第1条 この告示は、市内における開発行為等に関し、必要な事項を定めることにより、公共・公益施設の整備、良好な住環境の維持及び保全を図り、もって住みよいまちづくり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) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する行為で、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。
- (2) 開発事業 次条に規定する適用対象行為をいう。
- (3) 開発者 開発行為を行う者をいう。
- (4) 開発区域 開発行為を行う土地の区域をいう。
- (5) 公共・公益施設 道路、公園、緑地、下水道、河川、水路、消防水利施設、上水道、し尿処理施設、ごみ焼却施設、集会施設等の施設をいう。

## (適用範囲)

第3条 この告示は、市内において行われる開発面積が0.1ヘクタール以上の開発行為に適用する。

## (事前協議)

第4条 開発者は、0.3ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、関係法令に基づく許可又は認可の申請を行う前に、開発行為等事前協議申請書（様式第1号）を市長に提出し、事前協議を行わなければならない。

- 2 開発者は、前項の関係機関及び関係者との協議について、開発行為に係る公共・公益施設等に関する協議報告書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。
- 3 開発者は、0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の開発行為については、開発行為を行う前に、開発行為等事前届出書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

## (協定書の締結)

第5条 前条第1項及び第2項の規定による協議が成立したときは、市長と開発者との間で協定書（様式第4号）を締結しなければならない。

## (開発者の責務)

第6条 開発者は、公共・公益施設等を整備するときは、都市計画法に基づく開発許可技術的基準その他関係法令等の規定に基づく技術的事項を遵守し、かつ、次に定める義務を履行しなければならない。

- (1) 開発者は、開発事業に関係のある公共・公益施設の利用については、施設管理者の同意を得なければならない。

- (2) 開発者は、開発事業の計画については、開発区域周辺の関係者に事前に説明し、協議及び調整を行わなければならない。
- (3) 開発者は、開発事業の計画に当たっては、事前に日照、電波障害等について、自己の責任において解決を図らなければならない。
- (4) 開発者は、開発事業の実施に伴い使用する道路について、事前に管理者と協議し、その維持管理及び交通安全に努めなければならない。
- (5) 開発者は、開発事業実施中の土砂の搬出入、資材の搬入等による騒音、振動、砂じん等について、付近住民の日常生活に影響を及ぼさないよう、発生防止に努めなければならない。
- (6) 開発事業の計画は、自然の地形の変更を最小限にとどめ、環境の保全及び緑化の確保に努めなければならない。
- (7) 開発者は、開発事業完成後、建築物等を建築するときは、地域と調和した良好な景観形成に配慮し、地域の環境保全に努めなければならない。

#### (標識の掲示)

第7条 都市計画法第29条の許可を受けた開発者は、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14条の規定により、開発許可標識を掲示しなければならない。

#### (文化財)

第8条 開発者は、事前に宮若市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と埋蔵文化財等について協議し、その指示に従わなければならない。

- 2 施工中において埋蔵文化財等を発見した場合は、現状を変更することなく、速やかに教育委員会に届け出て、その指示に従わなければならない。

#### (道路)

第9条 開発者は、開発区域内に新たに整備する道路については、自己の負担により施工しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内に都市計画決定されている道路その他の整備が計画されている道路がある場合には、その計画に適合させなければならない。

#### (ため池、用水路、里道等)

第10条 開発者は、開発区域内及びその周辺に、ため池、用水路、里道等が所在する場合は、事前に関係機関及び関係水利権者の同意を得て、市と協議しなければならない。

#### (上水道)

第11条 開発者が、開発を計画する場合は、当該開発区域内の給水計画について、水道事業管理者と協議しなければならない。

- 2 開発者は、開発区域内の上水道施設の設計及び施工については、水道事業管理者の定める基準に基づき、水道事業管理者の承認を得て、自己の負担において設置しなければならない。

#### (下水道施設)

第12条 開発者は、排水施設の新設又は改良が必要な場合は、市と事前に協議し、その指示に従い、放流先までの必要な施設を自己の負担において設置しなければならない。

2 開発者は、開発区域内に都市計画決定された公共下水道その他整備が計画されている水路（用水路及び排水路を除く。）がある場合は、下水道事業管理者と協議し、その計画に適合させなければならない。

（公園・緑地及び広場）

第13条 開発者は、都市計画法その他関係法令等の基準に基づき、開発区域内に公園・緑地、広場等を自己の負担において設置しなければならない。

（消防水利）

第14条 開発者は、消防水利施設について、直方・鞍手広域市町村圏事務組合消防本部宮田消防署と協議した上、自己の負担において設置しなければならない。

（交通安全対策等）

第15条 開発者は、開発区域内の道路交通については、道路標識、道路標示区画線、交通安全施設、防犯灯等を関係機関と協議の上、自己の負担において設置しなければならない。

（工事検査）

第16条 開発者は、公共・公益施設等の施工において、適時に関係機関等の立会い又は検査を受け、工事を完了しなければならない。

（告示の履行）

第17条 この告示の規定に反して行われた開発事業については、市は、開発者に対し行政上必要な措置をとることができる。

（その他）

第18条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この告示は、平成18年2月11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、合併前の宮田町開発指導要綱（平成17年宮田町告示第80号）の規定によりなされた決定、手続その他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成20年7月24日告示第144号）

（施行期日）

1 この告示は、公布の日から施行する。

（宮若市都市計画区域外開発指導要綱の廃止）

2 宮若市都市計画区域外開発指導要綱（平成18年宮田市告示第112号）は廃止する。

（経過措置）

3 この告示の施行の日の前日までに、宮若市都市計画区域外開発指導要綱の規定によりなされた決定、手続きその他の行為は、この告示の相当規定によりなされたものとみなす。

（表）

開発行為等事前協議申請書

年 月 日

宮若市長 様

開発者住所  
氏名  
TEL

宮若市開発行為指導要綱第4条第1項に基づき、下記の計画について開発行為の事前協議を行いたく申請します。

記

開発事業の名称			
開発区域の所在			
開発区域の面積			
開発行為の目的	<input type="checkbox"/> 宅地分譲（ 区画） <input type="checkbox"/> 戸建分譲（ 戸） <input type="checkbox"/> 共同住宅（ <input type="checkbox"/> 分譲 棟 室 <input type="checkbox"/> 賃貸 棟 室） <input type="checkbox"/> 独身寮（ 棟 室） <input type="checkbox"/> その他（ ）		
自己用・非自己用	<input type="checkbox"/> 自己用 <input type="checkbox"/> 非自己用		
工事期間	年 月 日 ～ 年 月 日		
地域地区	<input type="checkbox"/> 非線引き都市計画区域 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外		
用途地域		容積率 %	建ぺい率 %
設計者	住所 氏名 TEL		
施工者	住所 氏名 TEL		

(裏)

## 計 画 概 要

開発事業の 現況	地目	宅地	農地	山林	公共施設	その他	合計
	面積 $m^2$						
	比率%						
土地利用 計画	地目	宅地用地	工場用地	公共施設 用地	公益施設 用地	その他	合計
	面積 $m^2$						
	比率%						
道 路	接続道路	幅員(車)		m	(歩)	m	路線名
	区域内道路	幅員(車)		m	(歩)	m	延長
	舗装、路面排水路その他						
水 道	<input type="checkbox"/> 公営水道 <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> その他( )						
排 水	雨 水	雨水の排水施設及び放流先(調整池含む。)					
	汚 水	汚水(雑排水)の排水施設及び放流先					
し 尿	<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 各戸浄化槽(単・合併) <input type="checkbox"/> くみ取り処理 <input type="checkbox"/> その他( )						
公 園	<input type="checkbox"/> 有(面積 $m^2$ 開発面積に対し %) <input type="checkbox"/> 無						
緑 地	<input type="checkbox"/> 有(面積 $m^2$ 開発面積に対し %) <input type="checkbox"/> 無						
集 会 施 設	<input type="checkbox"/> 有( 個所 敷地面積 $m^2$ 建築面積 $m^2$ 延べ面積 $m^2$ )						
	<input type="checkbox"/> 無						
消 防	<input type="checkbox"/> 有(防火水槽 $m^3$ 基 消火栓 基) <input type="checkbox"/> 無						
防犯灯・街路灯		個所					
そ の 他							

添付図面：字図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図、給・排水計画平面図、各構造図他

添付書類：登記簿一覧表

開発行為に係る公共・公益施設等に関する協議報告書

年 月 日

宮若市長 様

開発者 住所  
氏名  
TEL

次の開発行為により設置される公共・公益施設等について、下記のとおり協議したことを報告します。

開発行為の概要	1 開発事業の名称	
	2 開発区域の所在	
	3 開発区域の面積	
	4 開発行為の目的	

1 公共・公益施設の協議

協議内容	協議結果

2 その他協議

協 議 内 容	協 議 結 果

3 協議年月日

年 月 日

開 発 者 (協議代理人)	住 所 氏 名	
協議担当課・係	課 長	
	協 議 者	
関係機関及び関係者		

（表）

開発行為等事前届出書

年 月 日

宮若市長 様

開発者住所  
氏名  
TEL

宮若市開発行為指導要綱第4条第3項に基づき、下記の計画について事前に届け出ます。

記

開発事業の名称			
開発区域の所在			
開発区域の面積			
開発行為の目的	<input type="checkbox"/> 宅地分譲（ 区画） <input type="checkbox"/> 戸建分譲（ 戸） <input type="checkbox"/> 共同住宅（ <input type="checkbox"/> 分譲 棟 室 <input type="checkbox"/> 賃貸 棟 室） <input type="checkbox"/> 独身寮（ 棟 室） <input type="checkbox"/> その他（ ）		
自己用・非自己用	<input type="checkbox"/> 自己用（居住） <input type="checkbox"/> 自己用（業務） <input type="checkbox"/> 非自己用		
工事期間	年 月 日 ～ 年 月 日		
地域地区	<input type="checkbox"/> 非線引き都市計画区域 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外		
用途地域	地域	容積率 %	建ぺい率 %
設計者	住所 氏名 TEL		
施工者	住所 氏名 TEL		



(裏)

## 計 画 概 要

開発事業の 現況	地目	宅地	農地	山林	公共施設	その他	合計
	面積 $m^2$						
	比率%						
土地利用 計画	地目	宅地用地	工場用地	公共施設 用地	公益施設 用地	その他	合計
	面積 $m^2$						
	比率%						
道 路	接続道路	幅員(車) m (歩) m		路線名			
	区域内道路	幅員(車) m (歩) m		延長		m	
	舗装、路面排水路その他						
水 道	<input type="checkbox"/> 公営水道 <input type="checkbox"/> 井戸 <input type="checkbox"/> その他( )						
排 水	雨 水	雨水の排水施設及び放流先(調整池含む。)					
	汚 水	汚水(雑排水)の排水施設及び放流先					
し 尿	<input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 各戸浄化槽(単・合併) <input type="checkbox"/> くみ取り処理 <input type="checkbox"/> その他( )						
公 園	<input type="checkbox"/> 有(面積 $m^2$ 開発面積に対し %) <input type="checkbox"/> 無						
緑 地	<input type="checkbox"/> 有(面積 $m^2$ 開発面積に対し %) <input type="checkbox"/> 無						
集 会 施 設	<input type="checkbox"/> 有( 個所 敷地面積 $m^2$ 建築面積 $m^2$ 延べ面積 $m^2$ )						
	<input type="checkbox"/> 無						
消 防	<input type="checkbox"/> 有(防火水槽 $m^3$ 基 消火栓 基) <input type="checkbox"/> 無						
防犯灯・街路灯		個所					
そ の 他							

添付書類：字図、位置図、現況図、土地利用計画図、造成計画平面図、給・排水計画平面図、各構造図他

協 定 書

宮若市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）との間で確認した都市計画法（以下「法」という。）第32条による公共施設に関する協議書（福岡県 様式4号公様式1）の内容について、次のとおり協定書を締結する。

：物件の表示

- ・開発計画所在地
- ・開発区域の面積
- ・事業の目的

記

- 1条 法第32条第2項の協議における、市に帰属する公共施設の工事については、市が指定する施工管理基準に基づき、段階検査、所定の試験及び資料提出を行う等、市の指示に従うこと。
- 2条 工事の実施に当たり、造成工事中及び造成工事完了後の一定期間（その期間は、本協定書8条1号に準ずる。）に隣接地及び周辺公共物に被害を与えた場合は、すべて事業主の責任で市の指示どおり解決し、事業主の負担において復旧する。
- 3条 工事完了届出書提出の際、併せて法第40条第1項及び第2項に基づく関係書類を提出すること。ただし、次条の条件を満たしていない場合は、工事完了届出書を受理しないものとする。
- 4条 市に帰属することとなる公共施設の用地については、次の条件を満たしていること。
  - (1) 工事完了届出書提出時に分筆登記を終わっていること。
  - (2) 工事完了届出書提出時に抵当権その他の私権の登記等を抹消していること。
  - (3) 所有権移転登記に当たっては、実測面積と公簿面積が合致するよう所定の手続をすること。
  - (4) 工事完了届出書提出時に所有権移転登記に必要な登記承諾書及び印鑑証明書（管轄外業者は資格証明書）を提出すること。
  - (5) 公共施設の境界は、コンクリート杭、<sup>びょう</sup>鋌等で明確にすること。
- 5条 消防水利については、法第32条の協議において直方・鞍手広域市町村圏事務組合消防本部宮田消防署と合意したとおり履行しなければならない。履行されていない場合は、工事完了届出書を受理しないものとする。
- 6条 工事完了届出書提出のときは、併せて法第39条に基づく公共施設の管理引継申請書を提出すること。

7条 法第39条並びに第40条第1項及び第2項による公共施設の管理及び用地の帰属の時期は、完了公告の日の翌日とする。

8条 (1) 完了公告後の公共施設（地下埋設污水管も含む。）に係る事実上の破損等について、その現状復旧は、完了公告の翌日から3年間事業主において直接負担するものとする。

(2) 開発行為の工事に起因する隠れたる<sup>かし</sup>瑕疵に基づく損害については、完了公告の翌日から5年間事業主において直接負担するものとする。

ただし、工事に起因する<sup>かし</sup>瑕疵が事業主又は請負人の故意又は重大な過失に基づくものであるときは、10年間事業主において直接負担するものとする。

9条 甲と乙は、本協定書に定めるもののほか、信義を重んじ、誠実に協議した内容を厳守するものとする。

年 月 日

(甲) 宮若市長

印

(乙)