○筑紫野市開発行為等整備要綱

（平成23年1月27日要綱第2号）

改正　平成25年3月13日要綱第9号　平成26年2月5日要綱第4号
平成27年3月31日要綱第14号　平成28年3月4日要綱第3号
平成30年3月26日要綱第4号　令和2年3月4日要綱第7号

筑紫野市開発行為等整備要綱（平成10年筑紫野市要綱第7号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条　この要綱は、本市の都市環境を生かし、調和のとれた都市形成と秩序ある土地利用を図るため開発行為及び建築の実施に関し必要な事項を定めるものとする。

（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　次号から第4号まで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）第4条第12項に定める開発行為をいう。

(3)　建築　建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に定める建築をいう。

(4)　造成行為　無蓋駐車場及び資材置場の土地利用を目的とした土地の区画形質の変更をいう。

(5)　施行区域　開発行為等をする土地の区域をいう。

(6)　公共施設　道路、公園、緑地、広場、消防の用に供する貯水施設、上水道、下水道、河川及び水路をいう。

(7)　公益施設　集会所等、駐車施設、防犯灯施設及びごみ集積施設をいう。

(8)　建築物　建築基準法第2条第1号に定める建築物をいう。

(9)　集合住宅　共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋をいう。

(10)　専用住宅　一戸建ての住宅であり、居住以外の用に供する部分がないものをいう。

(11)　中高層建築物　地上高10メートルを超える建築物（専用住宅を除く。）をいう。

(12)　事業主　開発行為等を施行するものをいう。

(13)　近隣住民　次に掲げる土地の所有者又は管理者及び建築物の所有者、管理者又は居住者をいう。

ア　次条第1項に掲げる開発行為等（中高層建築物の建築に係る開発行為等を除く。）の施行区域の周辺及びその開発行為等により相当の影響を受けると思われる土地及び土地に存する建築物

イ　中高層建築物の建築に係る開発行為等の施行区域の敷地境界線から当該中高層建築物の高さのおおむね1.5倍に相当する距離の範囲内の土地及び土地に存する建築物

(適用の範囲)

第3条　この要綱は、次に掲げる開発行為等について適用するものとする。

(1)　都市計画法第29条に基づく許可が必要な開発行為

(2)　施行区域の面積が500平方メートル以上で、建築物の用途が自己の居住の用に供する住宅以外の開発行為

(3)　施行区域の面積が1,000平方メートル以上で、都市計画法第29条第1項第3号により同条に基づく許可が不要な開発行為

(4)　中高層建築物の建築

(5)　住居の戸数が10戸以上の集合住宅の建築

(6)　施行区域の面積が、1,000平方メートル以上の造成行為

(7)　その他市長が必要と認めるもの

2　隣接又は近接をした土地において行う複数の開発行為等については、土地が相互に補完的で全体が一体と認められる形態である場合は、全体を一つの開発行為等として前項の規定が適用される開発行為等とする。

3　前項の規定は、複数の開発行為等の時期にずれがあるもののうち、後に行われる開発行為等の着手が、先に行われる開発行為等の完了の日の翌日から起算して3年を経過した後である場合は、適用しないものとする。

(開発行為等の届出)

第4条　事業主は、開発行為等を施行しようとするときは、関係法令等による申請又は届出を行う前に開発行為等協議届出書(様式第1号)に別表に掲げる図書を添付して市長に必要部数を届け出るものとする。

2　前項の届出内容に変更が生じた場合は、遅滞なく、開発行為等変更協議届出書(様式第2号)に変更に係る図書を添付して市長に必要部数を届け出るものとする。

(開発行為等の事前説明)

第5条　事業主は、次に掲げる事項について事前に開発行為等の施行区域の区長(筑紫野市行政区設置規則(令和2年筑紫野市規則第3号)第3条第2項の規定により市長が委嘱した者をいう。以下同じ。)並びに利害関係者及び近隣住民に説明を行うものとする。

(1)　開発行為等の概要に関すること。

(2)　日照及び電波障害に関すること。

(3)　工事中における騒音及び振動に関すること。

(4)　下排水放流及び浄化槽設置に関すること。

(5)　その他近隣住民に影響を及ぼすおそれのある事項

2　事業主は、区長の意見を開発行為等の施行意見書(様式第3号)により聴取するものとする。
3　事業主は、利害関係者及び近隣住民に対する説明概要を事前説明報告書(様式第4号)により市長に報告するものとする。
4　事業主は、開発行為等の施行に関し、誓約書(様式第 5 号)を提出するものとする。
5　施行区域面積が3,000平方メートル以上の開発行為は、説明会を開催するものとする。
6　事業主は、前項の規定により開催した説明会の会議録の写しを市長に提出するものとする。

(公共施設及び公益施設の設置等)
第6条　事業主は、公共施設の設置等について市長、公営企業管理者の権限を行う市長、筑紫野市教育委員会及び筑紫野市農業委員会(以下「市長等」という。)と協議するものとする。
2　事業主は、公益施設の設置等について市長等と協議するものとする。
3　前2項の規定による協議により合意に達した事項について市長等が必要と認めたときは、覚書又は協定書を締結するものとする。
4　施行区域内に公共施設及び公益施設の設置等をする必要がある場合は、関係法令及びこの要綱に定めるところにより、事業主の負担において施行するものとする。
5　第1項の規定による協議により設置をした公共施設は、都市計画法第39条及び第40条の規定により市に帰属するものを除き、工事完了後、遅滞なく、市に寄附するものとする。ただし、道路法(昭和27年法律第180号)その他の法律に基づく管理者が別にあるもの又は第 1 項の協議により管理者について別段の定めをしたときは、この限りでない。
6　前項の規定により市に寄附する公共施設は、公共施設引継書(様式第6号)により整理するものとする。

(協議済通知)
第7条　市長は、第4条に規定する届出書の提出があったときは、その内容を審査し、関係各課の意見調整を行い、関係各課の協議に対する回答又は指示事項を整理し、事業主との協議が整ったときは、開発行為等の協議済通知書(様式第7号)により事業主に通知するものとする。

(技術基準)
第8条　技術基準については、都市計画法その他関係個別法令等の基準によるものとする。

(景観)
第9条　事業主は、施行区域内及びその周辺の景観が損なわれないように努めるものとする。

（標識の設置）

第10条　事業主は、近隣住民等に開発行為等の計画の周知を図るため、当該開発行為等の目的及び事業主等の氏名又は名称等を表示した標識を施行区域内の見やすい場所に設置するものとする。

2　前項の標識の設置期間は、開発行為等に着手しようとする日の14日以前から当該開発行為等を完了する日までの間とする。

（工事の着手届）

第11条　事業主は、開発行為等に着手するときは、事前に工事着手届出書（様式第8号）を市長に提出するものとする。

2　工事着手届出書には、前条に規定する標識の設置状況を明らかにした写真を添付するものとする。

（完了検査）

第12条　事業主は、開発行為等を完了したときは、施行区域の境界を明示し、別表に掲げる図書を添付の上、工事完了届出書（様式第9号）を市長に提出して完了検査を受けるものとする。

2　市長は、完了検査の結果、必要があると認めたときは、事業主に対して必要な指導をするものとする。

3　市長は、開発行為等が第7条の規定による協議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。

（工事の廃止届）

第13条　事業主は、開発行為等を廃止したときは、遅滞なく、工事廃止届出書（様式第11号）に次に掲げる図書を添付し、市長に提出するものとする。

(1)　工事廃止に伴う理由書及び防災措置

(2)　現況平面図

(3)　現況写真

(4)　その他市長が必要と認める図書

（管理等）

第14条　市に帰属又は寄附をする公共施設は、その引継ぎが完了するまでの間は事業主の責任において管理するものとする。

2　事業主は、公共施設を市に帰属又は寄附をした後であっても、当該公共施設に補修をする必要が生じたときは、引継ぎの日から起算して3年間に限り、事業主の負担において補修するものとする。

3　事業主は、市に帰属又は寄附をしない公共施設及び公益施設を適正に維持管理するものとする。第三者に委託等によりその維持管理を引き継ぐときも同様とする。

（補則）
第15条　この要綱に定めるもののほか必要な事項については、市長が別に定めるものとする。

附　則

（施行期日）
1　この要綱は、平成23年4月1日から施行する。
（経過措置）
2　この要綱の施行の際、改正前の筑紫野市開発行為等整備要綱第7条に規定する協議が整ったものについては、なお従前の例による。

附　則（平成25年3月13日要綱第9号）

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附　則（平成26年2月5日要綱第4号）

この要綱は、平成26年4月1日から施行する。

附　則（平成27年3月31日要綱第14号）

この要綱は、平成27年4月1日から施行する。

附　則（平成28年3月4日要綱第3号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附　則（平成30年3月26日要綱第4号）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附　則（令和2年3月4日要綱第7号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

別表(第4条、第12条関係)

添付図書等		協議関係課等名															
		都市計画課	土木課	維持管理課	区画整理課	農政課	農業委員会	商工観光課	上下水道料金総務課	上下水道工務課	管財課	危機管理課	教育政策課	学校教育課	文化財課	高齢者支援課	環境課
開発行為等協議届出書(第4条関係)	位置図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	付近見取図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条に規定する地図	○	○	○	○	○	○		○	○	○			○	○	○	
	登記事項証明書(土地)	○	○	○		○	○		○	○					○	○	
	施行の妨げとなる権利者の同意書	○	○	○			○		○	○					○		
	同意者の印鑑登録証明書	○	○	○			○		○	○					○		
	現況図(平面図・縦横断図)	○	○	○	○	○	○		○	○			○	○	○		
	土地利用計画図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	求積図	○	○	○	○	○	○		○	○							
	造成計画平面図	○	○	○	○	○	○		○	○			○	○	○	○	○
	造成計画縦横断図	○	○	○	○	○	○		○	○			○	○	○	○	○
	雨水・給排水施設計画平面図	○	○	○	○	○	○		○	○							○
	道路計画断面図	△	△	△	△	△	△			△			△				
	排水施設断面図	△	△	△	△	△	△			△							
	崖の断面図	△	△	△					△								
	擁壁の断面図	△	△	△	△				△								
	排水施設構造図	△	△	△	△	△	△		△	△							
	道路構造図	△	△	△	△												
	工作物構造図	△	△	△	△												
	防災計画図	▲	▲	▲													
	排水流域図	△	△	△	△		△			△							
	流量計算書	△	△	△	△		△			△							
	構造計算書	△	△	△	△												
	安定計算書	△	△	△	△												
	工作物等の施設能力に関する計算書	△		△	△	△	△			△							
	開発行為等の施行意見書の写し(様式第3号)	○															

	事前説明報告書(様式第4号)	○															
	誓約書(様式第5号)	○															
	ごみ集積施設に関する誓約書(施行細則様式第1号)	△															△
	ごみ集積施設構造図	△				△			△	△							△
	建築物平面・立面図	△	△	△		△	△	△	△	△			△	△		△	△
	国有市有地境界確認協議書	○		○							○						
	日影図(中高層建築物に限る。)	△											△				
	給排水施設立管系統図(3階以上の建築物に限る。)	△					△		△	△							
	配水管の水理管網計算書									●							
	受水槽容量及び口径決定計算書									△							
	市長が必要と認める図書	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
工事完了届出書(第12条関係)	完成平面図(給排水施設を記載する。)	○	○	○	△	△	△	△	○	○		△	△				△
	確定測量図(公共施設に限る。)	△		△													
	不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条に規定する地図	△		△					△								
	工事工程写真	○	△	△		△	△		△	△							
	竣工写真	○	△	△		△	△		△	△							
	公共施設引継書(様式第6号)	△		△						△							
	電波受信障害防止対策結果報告書(施行細則様式第2号)	△											△				
	駐車場の確保を示す契約書等	△															
	市長が必要と認める図書	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△

(備考)

1　○　提出すること。

△　該当する場合に提出すること。

▲　1ヘクタール以上の場合に提出すること。

●　日量100立方メートル以上の上水を受水する場合又は汚水を排水する場合に提出すること。

2　設計図等

(1)　設計図は、設計製図凡例及び設計図の作成要領により作成すること。

(2)　構造計算書は、鉄筋コンクリート擁壁、重力式コンクリート擁壁、ボックスカルバート、橋梁等の工作物を設置するときに作成すること。ただし、国土交通省認定製品を使用する場合は、この限りでない。

(3)　安定計算書は、擁壁でおおわれない崖又は法面について作成すること。

(4)　工作物等の施設の能力に関する計算書は、調整池等の能力について作成すること。

3　提出部数

関係各課等と協議の上、必要部数を提出すること。