

# ○筑紫野市開発行為等整備要綱施行細則

平成23年1月27日  
細則第13号

筑紫野市開発行為等整備要綱施行細則（平成10年筑紫野市細則第2号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この細則は、筑紫野市開発行為等整備要綱（平成 年筑紫野市要綱第 号。以下「要綱」という。）第15条の規定に基づき必要な技術基準を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この細則における用語の定義は、要綱に定めるところによる。

（上水道）

第3条 開発行為等の実施に当たっては、要綱第7条の指示事項による施工方法等を事前に公営企業管理者の権限を行う市長と協議調整の上、水道法（昭和32年法律第177号）、筑紫野市水道事業給水条例（昭和34年筑紫野町条例第14号）等を遵守し、上水道施設は全て事業主の負担で施工するものとする。

2 市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、全て事業主の負担で施工し、維持管理についても原則として事業主が行うこととする。

（下水道）

第4条 下水の排除方式は、分流式とする。

2 施行区域内の生活又は事業に起因する汚水を下水道施設に接続して汚水を処理する場合は、要綱第7条の指示事項による施工方法等を事前に公営企業管理者の権限を行う市長と協議調整の上、下水道法（昭和33年法律第79号）、筑紫野市下水道条例（昭和58年筑紫野市条例第23号）等を遵守し、全て事業主の負担で施工するものとする。

（浄化槽の設置等）

第5条 下水道法第4条第1項の認可又は同法第25条の3第1項の認可を受けた事業計画に定められた予定処理区域等の区域外において、生活排水等が発生する場合は、浄化槽（浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽をいう。以下同じ。）を設置するものとする。

---

2 浄化槽の管理運営については事業主又は利用関係者の責任において行うものとし、浄化槽の放流水等に起因して生ずる利害関係者との紛争は全て事業主又は利用関係者において解決するものとする。

(排水施設)

第6条 雨水等を放流する排水施設については、施行区域のみならず、流入が予想される周辺区域を含めた集水区域からの流入量を考慮して計画するものとする。

2 計画雨水量は、市長及び公営企業管理者の権限を行う市長（以下「市長等」という。）と協議の上、算定するものとする。

3 開発行為等に伴い総流出量が放流先水路等の流下能力を超える場合は、市長等と協議の上、調整池等を設置するものとする。

4 排水施設の構造等は、次に掲げるとおりとし、参考構造図等を市長等に提出するものとする。

(1) コンクリート管その他の耐水性の材質で造られたものとする。

(2) 外圧、地盤沈下等に対して安定しているものとする。

(3) 崖地、多量の盛土地等を避けるものとする。

(4) 漏水防止措置をとるものとする。

(ごみ集積施設)

第7条 事業主は、要綱第3条第1項第5号の規定による建築においては、ごみ集積施設を設置するものとし、住居の戸数が10戸未満の集合住宅の建築においては、市長と協議するものとする。

2 住宅地の分譲を目的とする開発行為により設置したごみ集積のための用地は、市に寄附するものとする。

3 集合住宅の所有者は、当該ごみ集積施設の管理をするもの（以下「ごみ集積施設管理者」という。）を定めて適正な維持管理を行うものとし、当該維持管理に当たりごみ集積施設に関する誓約書（様式第1号）を市長に提出するものとする。

4 ごみ集積施設の面積（ごみを排出することができる面積をいう。）は、1戸当たり0.25平方メートルを標準とする。ただし、ワンルーム住戸（1住戸の専用面積が35平方メートル未満の単身者向けの住戸をいう。）の場合は、1戸当たり0.125平方メートルを標準とする。

5 ごみ集積施設の構造の標準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 基礎は、鉄筋コンクリート布基礎とする。

- 
- (2) 屋根は、小屋組を木又は鉄骨とし、波型スレート葺きとする。
  - (3) 壁は、補強コンクリート・ブロック（厚さ150ミリメートル）9段化粧積みとする。
  - (4) 床は、鉄筋コンクリート金こて押さえとする。
  - (5) 床部には、排水施設を設置し、公共下水道又は浄化槽に接続する。
  - (6) 開口部は、金属の堅固な引き戸又は消音式シャッターを設置し、戸又はシャッターを開けたときに、幅800ミリメートル以上、高さ1,800ミリメートル以上、奥行き1,000ミリメートル以上を確保する。
  - (7) 換気口を設置する。

6 ごみ集積施設の設置場所は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 道路（幅員4メートル以上、勾配7パーセント以下）に面し、ごみ収集車両が横付けして、円滑に収集できる位置
- (2) ごみ収集車両が前進のままごみ集積施設に進入し、通り抜けができる道路又は回転路のある道路に面する位置
- (3) 道路の交差した角地でない位置

7 事業主、集合住宅の所有者、ごみ集積施設管理者又は集合住宅を使用するものは、ごみ集積施設の工事の完了検査後、ごみの排出を開始する日の10日前までにごみの収集を市長に依頼するものとする。

8 ごみ集積施設に起因して生ずる利害関係者との紛争は、全て事業主、ごみ集積施設の所有者又はごみ集積施設管理者において解決するものとする。

（道路）

第8条 道路は、都市計画において定められた道路及び施行区域外の道路を阻害することなく、かつ、施行区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように配慮するものとする。

2 既設道路から施行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、事業主の負担において施行するものとする。

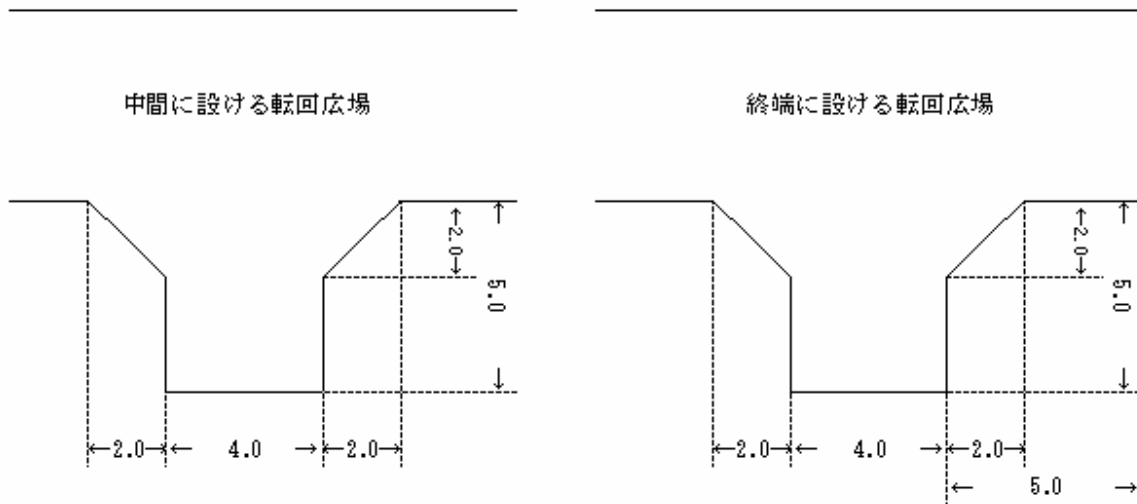
3 施行区域が接する道路の幅員は、施行区域の面積が1,000平方メートル未満のものにあつては5メートル以上とし、その他のものにあつては6メートル以上とするものとする。ただし、施行区域の規模及び形状、施行区域の周辺の土地の形状及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業の効率上支障がないと認めら

---

れるときは、この限りでない。

- 4 路面構造については、関係法令による定めがあるもののほか次に掲げるところによる。
  - (1) 開発区域内の道路は、原則として、アスファルトコンクリート舗装又はこれと同等以上の舗装とするものとする。ただし、市長が当該道路の交通を勘案して支障がないと判断した場合は、砂利敷きとすることができる。
  - (2) 道路の縦断勾配は9パーセント以下とし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。ただし、やむを得ず道路の縦断勾配が9パーセントを超える場合は、道路に滑り止め舗装をするものとする。
  - (3) アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装とする場合は、路盤の強度及び交通量等を勘案し、適切な路盤表層の厚さ及び施工方法等を決定して施行するものとする。
- 5 道路横断勾配については、路面排水を有効に行うため、アスファルトコンクリート舗装又はセメントコンクリート舗装の場合は1.5パーセントから2パーセントまでとし、その他の路面の場合は3パーセントから5パーセントまでとするものとする。
- 6 道路が平面交差し、又は屈曲する場合は、原則として別表を参考にすみ切りを施工するものとする。
- 7 電柱及び防火水槽の施設は、道路に設置しないものとする。
- 8 交通安全施設は、施行区域及びその周辺の状況を勘案し、事前に市長と協議するものとする。
- 9 新設道路の転回広場については、その機能が有効に発揮される位置に設けるものとし、次の図の構造を標準とする。

(単位：メートル)



(擁壁等の構造)

第9条 擁壁等の構造基準については、次に掲げるとおりとする。

- (1) 国土交通省制定土木構造物標準設計を標準とする。
- (2) 擁壁工のうち練積み造の場合は、地盤面より直高が5メートル以下とする。
- (3) 法面は、安定勾配により計画した法面保護工を行い、直高が5メートル以下とする。ただし、直高が5メートルを超える場合は、5メートル以内ごとに、幅が1.5メートル以上の段を設け、排水施設等の措置を講じ万全を図るものとする。

2 施行区域内に法面があるときは、法肩に防護柵等を設置するものとする。

(公園及び緑地等)

第10条 事業主は、次に掲げるとおり公園又は緑地若しくは広場の整備を図るものとする。

- (1) 施行区域の面積が、3,000平方メートル以上の住宅地を目的とする開発行為は、施行区域の面積の3パーセントを基準として公園又は緑地若しくは広場を整備するものとする。ただし、施行区域の周辺に既設の相当規模の公園があり、施行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。
- (2) 要綱第3条第1項第5号の規定による建築にあつては、施行区域の面積の3パーセントを基準として、公園又は緑地若しくは広場を整備するものとする。ただし、商業地域及び近隣商業地域は、土地の高度利用を増進するため、公園又は緑地若しくは広場に代えてポケットパークを整備することができるものとする。
- (3) 前2号に該当しない開発行為等にあつては、開発区域の規模、形状及び周辺の

---

状況に応じ、公園又は緑地若しくは広場の整備について市長と協議するものとする。

- 2 公園又は緑地若しくは広場は、施行区域及び近隣の便利な位置に設置するとともに、災害防止及び避難時の適応等に配慮されたものになるように、整備について市長と協議するものとする。

(消防施設)

第11条 事業主は、施行区域内に設置する消防施設については、筑紫野太宰府消防組合消防本部消防長と協議するものとする。開発行為等の完了後において、設置した消防施設を変更するときも同様とする。

(集会所等)

第12条 計画戸数が200戸以上の住居を目的とした開発行為等については、用地面積が300平方メートル以上で建築物の延床面積が180平方メートル以上を基準とし、集会所等を整備するものとする。

- 2 計画戸数が30戸以上200戸未満の共同住宅にあっては、その規模に応じて集会所等を設置するものとする。
- 3 前2項の規定にかかわらず、開発区域の居住者が支障なく利用できる規模及び状態で既存の集会所等が存在する場合は、この限りでない。

(駐車施設)

第13条 事業主は、施行区域内に当該施行区域周辺の安全性を考慮して駐車施設の位置を決定するとともに、次に掲げる駐車施設を整備するものとする。

- (1) 集合住宅については、2戸当たり1台として算定される駐車施設を整備するものとする。ただし、商業地域又は近隣商業地域にあっては、3戸当たり1台として算定される駐車施設を整備するものとする。
  - (2) 事務所及び店舗等には、想定される事務所及び店舗等に従事する者の数又は利用者の需要を勘案して駐車台数を決定し、駐車施設を整備するものとする。
  - (3) 引っ越し、荷下ろし等のスペースを勘案した設計とするものとする。
  - (4) 駐車施設の1区画は、幅が2.3メートルで奥行が5メートルを標準とする。
- 2 施行区域内に整備ができない場合は、施行区域を中心に2キロメートルの範囲内において駐車場を借り受けることにより駐車施設を整備したものとする。この場合において、事業主は、契約書等により駐車場の確保を示すものとする。

(防犯灯施設)

---

第14条 事業主は、施行区域及びその周辺（接続道路を含む。）の防犯のため、市長と協議の上、防犯灯を自己の負担で設置し、その後の維持管理については、施行区域等の区長（筑紫野市区長設置規則（昭和61年筑紫野市規則第9号）第2条第1項の規定により市長が委嘱した者をいう。）と協議を行うものとする。

2 防犯灯を設置する際は、その設置する器具について、市長の指示に従うものとする。

（農林施設）

第15条 事業主は、農地又は山林等の開発行為によってかんがい用水源が減少し、又は汚染されるおそれがある場合には、市長と協議の上、自己の責任において、農業経営等に支障のないよう施設の整備等必要な措置を講じるものとする。

2 事業主は、農地又は山林等との境界には、関係者と協議の上、防災用施設の設置等適切な措置を講じるものとする。

3 事業主は、ため池の埋立てを必要とするときは、関係水利権者の同意を得て、市長の指示を受けるものとする。

（区画面積）

第16条 住宅地の分譲を目的とする開発行為においては、関係法令による定めがある場合を除き、1区画面積の標準は次に掲げるとおりとする。

(1) 市街化区域 165平方メートル以上

(2) その他の区域 200平方メートル以上

（管理者の明示）

第17条 事業主は、要綱第3条第1項第5号の規定による建築においては、当該建築による建築物の敷地の入口付近に、管理者の氏名又は名称及び連絡先を明示するものとする。

（文化財の保護）

第18条 事業主は、施行区域内の文化財の有無を事前に確認し、文化財があるときは、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に従って筑紫野市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と協議を行い、その指示に従うものとする。

2 開発行為等に際し、発掘調査等の必要が生じたときは、事業主の負担において行うものとする。

3 開発行為等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、文財法第96条第1項の規定による処置を教育委員会を通じて行うものとし、その指示に従うものとする。

(電波受信障害の防止)

第19条 事業主は、要綱第3条第1項第4号の規定による建築においては、施行区域の周辺地区において電波受信障害の発生の有無についてあらかじめ調査するとともに、障害を受けると予想されるものその他の関係者と協議し、必要に応じて適切な措置を講じるものとする。

2 事業主は、前項の措置を講じた場合は、電波受信障害防止対策結果報告書(様式第2号)により市長に報告するものとする。

附 則

(施行期日)

1 この細則は、平成23年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この細則の施行の際、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。



別表（第8条関係）

道路交差すみ切り表

（斜長：メートル）

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