

目次

- 第1章 総則（第1条－第5条）
- 第2章 公共施設（第6条－第10条）
- 第3章 公益施設（第11条－第14条）
- 第4章 環境保全（第15条－第20条）
- 第5章 施行、検査、管理（第21条－第24条）
- 第6章 その他（第25条－第30条）

# 飯塚市開発指導要綱

飯塚市

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この告示は、自然保護、生活環境の保全につとめ、本市の調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、開発行為に関し、必要な事項を定め、もって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、第3条に規定する適用対象行為をいう。
- (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) 開発区域とは、開発行為を施行する土地の区域をいう。
- (4) 事業者とは、開発行為を施行する者をいう。
- (5) 公共施設とは、道路、公園、緑地、上下水道、消防水利施設、河川、水路、その他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 公益施設とは、官公庁施設、教育施設、医療施設、交通施設、集会施設、衛生施設その他居住者の共同の福祉又は利便のため地域に必要な施設をいう。
- (7) 新設道路とは、開発行為により開発区域内に新たに築造する道路をいう。
- (8) 接続道路とは、開発区域外から開発区域内に通じる道路をいう。
- (9) 建築物とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に定める建築物をいう。
- (10) 中高層建築物とは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第6号の規定により算出する高さ10メートル以上の建築物をいう。

### (適用対象行為)

第3条 この告示は、都市計画区域内又は準都市計画区域内で施行する次に掲げる行為について適用する。

- (1) 開発区域面積が1,000㎡以上3,000㎡未満で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設をするために行う土地の区画形質を変更する行為

#### ア 区画の変更

開発区域内における道路、里道、水路等の公共施設の新設又は廃止を伴う既存建築物の敷地の増減、統合・分割等建築物の敷地区画の変更をいう。

#### イ 形の変更

盛土又は切土の面積（当該盛土又は切土の前後における地盤の高さの差が50cm以上となる部分の面積の合計）が1,000㎡以上となる造成行為による土地の形状の変更をいう。

※開発同意を要する「形の変更」の対象規模は、都市計画法上の区分により下表のとおり。

都市計画法上の区分		開発許可を要する形の変更の対象規模
非線引き区域	都市計画区域 準都市計画区域	1,000㎡以上3,000㎡未満
	都市計画区域外	1ha（=10,000㎡）未満については開発同意不要

#### ウ 質の変更

農地等宅地以外の土地の宅地への変更をいう。

- (2) 造成される土地の主たる目的が前号の規定に該当し、かつ、隣接する土地利用の内容が用途上不可分なもの、又は開発時期から判断して一体と認められる開発行為

2 前項第2号の規定において、一体と認められる開発行為とは、次に掲げるいずれかの要件に該当する場合とする。

- (1) 隣接する土地において同時に行われる開発行為について、その事業者、設計者、施工者、地権者等に同一性があり、設置された公共施設や土地利用の内容が用途上不可分である場合
- (2) 隣接する土地において連続して行われる開発行為について、先に行なわれた開発行為が完了した後、3年以内に次の開発行為を行う場合

3 前項の規定にかかわらず、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の規定によるもの又は特に市長が認めるものについては適用しない。

### (開発行為の同意)

第4条 都市計画区域又は準都市計画区域内において、開発行為をしようとする者は、市長の同意を受けなければならない。

- 2 前項の規定は開発行為の計画を変更又は廃止しようとするときも、同様とするものとする。

(地位の継承)

第5条 開発行為の同意を受けた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に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該開発行為の同意を受けた者が有していた当該開発同意に基づく地位を承継するものとする。

## 第2章 公共施設

(道路)

第6条 新設道路は、次に掲げる事項に適合するよう施行しなければならない。

- (1) 開発区域内に都市計画事業に決定された街路その他予定道路があるときは、その計画に適合させ、かつ、接続道路との連携についても十分配慮すること。
- (2) 新設道路は、幅員6.5メートル以上の接続道路に接続していること。ただし、開発区域周辺の道路の状況、歩行者の安全、車両通行等に支障がないと特に市長が認めるときは、幅員4.0メートル未満の道路に接続することができる。
- (3) 新設道路の幅員は、6.0メートル以上を原則とすること。
- (4) 新設道路は、すべて舗装すること。
- (5) 新設道路には、交通事故の防止を図るため、必要に応じ、市長と協議のうえ道路法敷きの崩壊防止施設及び反射鏡、防護柵等の交通安全施設を設置すること。
- (6) 新設道路には、原則として電柱、防火水槽等道路の機能を阻害する施設を設置しないこと。
- (7) 新設道路の縦横断の勾配、曲線等については、事前に市長と協議すること。
- (8) 新設道路への地下埋設物等の占用物件の布設は、飯塚市準用河川及び法定外公共物占用料条例(平成18年飯塚市条例第204号)、飯塚市道路占用料条例(平成18年飯塚市条例第202号)の定めるところによること。

2 接続道路を新設し、又は改良する必要があると市長が認めるときは、自己の負担で施行し、整備しなければならない。

(上水道施設)

第7条 市に給水を求めるときは、事前に給水事前協議書を提出のうえ、企業管理者と協議しなければならない。

2 開発区域内に水道施設を設置するときは、水道法(昭和32年法律第177号)及び飯塚市水道事業給水条例(平成18年飯塚市条例第210号)等を順守しなければならない。

3 既設配水管より開発区域に給水する場合は、既設配水管の対象となる人口に対し、給水に支障が生じるおそれがあると企業管理者が認めるときは、同管理者と協議し、自己の負担でこれを改良しなければならない。

(排水及び排水施設)

第8条 水路、調整池等排水施設については、開発区域及び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しなければならない。

2 区域外関連の河川、調整池等排水施設については、関連法令等の基準に基づき関係機関及び放流先の管理者となる者と事前協議し、その承諾又は同意を得なければならない。

(下水道及び浄化槽等施設)

第9条 下排水(雨水及び雑排水)施設及び浄化槽を設置するときは、放流先の管理者となる者と事前協議し、その回答を得て施行しなければならない。

2 下水道法(昭和33年法律第79号)に規定する事業認可区域外において開発行為を行うときは、自己の負担で浄化槽を設置するものとする。なお、自己が居住する以外の建築物の建設を目的とする開発行為においては、入居者に対し同施設を設置させるよう努めなければならない。

3 排水設備の設置を行うときは、事前に排水設備計画確認申請書を提出し、企業管理者の同意を得なければならない。又排水設備を設置する者は飯塚市下水道事業指定排水設備工事業者でなければならない。

4 公共下水道等を使用するときは、受益者負担金又は区域外流入分担金を納付しなければならない。

(消防水利施設)

第10条 消防法(昭和23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に従い、市長と協議のうえ、消防に必要な消防水利施設を設置するものとする。

## 第3章 公益施設

(自治会への加入促進)

第 11 条 開発事業者は、住宅の建築を目的として開発行為を行う場合は、地域的な共同活動や居住者の便益を図るため入居者の自治会への加入に努めなければならない。  
(駐車場の確保)

第 12 条 共同住宅の建築を目的とする開発行為を施行するときは、計画戸数分の駐車台数を備えた駐車場を開発区域内又はその周辺地域に確保しなければならない。

2 開発区域外の公道に接し縦列方向に駐車場を設置するときは、交通事故防止のため、開発区域内で車両の方向転換ができるように整備しなければならない。  
(防犯灯)

第 13 条 開発区域及びその周辺の防犯のため、市長が必要と認める場所については、防犯灯を自己の負担で設置し、事業者又は入居者の責任において維持管理しなければならない。

(ごみ集積施設)

第 14 条 4 戸以上の専用住宅（一戸建、共同住宅等）の建築を目的とする開発行為については、1 戸につき 0.2 平方メートル（1 平方メートル以内小数点以下切上）の割合で、ごみ集積施設用地を整備するものとする。ただし、単身専用の共同住宅においては、上記基準面積の 1 / 3（1 平方メートル以内小数点以下切上）とすることができる。

2 前項の規定とは別に、計画戸数が 40 戸を超える共同住宅の建築を目的とする開発行為においては、資源物回収を目的とした収納ボックス等（暴風雨対応 1.25 坪級）を、1 基以上設置するものとする。

3 一戸建専用住宅の分譲を目的とした開発行為について設置したごみ集積施設用地については、原則として市に無償譲渡するものとする。

4 ごみ集積施設等の美化清掃、補修等の維持管理については、事業者又は入居者の責任において行うものとする。

#### 第 4 章 環境保全

(文化財の保護)

第 15 条 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号。）第 93 条及び第 94 条の規定に基づき、開発区域内における埋蔵文化財等の有無を事前に確認し、埋蔵文化財等が存在する場合は、教育長と協議のうえ、その保存等に関する指示に従わなければならない。

2 開発行為の施行中に埋蔵文化財等を発見したときは、同法第 96 条の規定に基づき、直ちにその施行を中止するとともに、教育長に報告のうえ、その指示に従わなければならない。

(周辺住民との調整及び居住環境の確保)

第 16 条 次に掲げる事項については、周辺住民、関係機関等と調整し、当該開発行為の実施に当たって紛争が生じないようにしなければならない。

(1) 日照に関すること。

(2) 電波障害に関すること。

(3) 騒音、振動、交通安全対策等に関すること。

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、事業の実施上周辺に迷惑を及ぼすこととなる事項

2 開発行為の実施に伴い周辺住民と紛争が生じたときは、自己の責任においてこれを解決しなければならない。

(公害、災害の防止)

第 17 条 開発行為の施行において、公害の発生を未然に防止するため、公害関係法令等に定める環境基準を遵守し、又市長の指導に従わなければならない。

2 開発行為の施行において、資材等の搬入搬出を行う運搬道路、その周辺の農作物、住宅、その他人畜に被害を与えたときは、自己の責任においてその解決に努め、再発防止のため必要な措置を講じなければならない。

(安全施設の設置)

第 18 条 開発行為の施行により、開発区域内及び開発区域外の公共及び公益施設に危険防止のために安全施設を措置する必要があると市長が認めるときは、自己の負担において、市長と協議のうえ、安全施設を設置しなければならない。

(自然環境の保全)

第 19 条 河川の水質への配慮や既存樹木の伐採を最小限にするなど、環境への負荷を低減した開発行為により、良好な自然環境の保全に努めなければならない。

(景観美)

第 20 条 飯塚市都市景観条例（平成 18 年飯塚市条例第 201 号）に基づき、開発区域内の景観美はもとより、既成市街地との調和のとれた景観の向上に努めるとともに、市長の指導に従わなければならない。

## 第5章 施行、検査、管理

### (完了検査)

第21条 市長は、事業者から工事完了届出書が提出されたときは、この告示及び添付図書に基づき完了検査を行い、その結果について事業者へ通知しなければならない。

2 市長は、開発行為がこの告示並びに添付図書に適合していないときは、事業者へ必要な措置を指示し改善させることができる。

### (立入検査)

第22条 市長は、開発行為の施行に際し、事業者の同意を得て、関係職員を開発区域内に立ち入らせ、その状況を調査させることができる。

### (維持管理等)

第23条 市に帰属又は寄附することとなる公共、公益施設等の維持管理については、引継ぎ手続き完了までの間は、自己の責任において管理しなければならない。

2 市に寄附した公共、公益施設等が、引き継いだ日から2年以内に瑕疵により滅失又は棄損したときは、自己の負担においてこれを修補しなければならない。

### (境界標の設置)

第24条 開発行為により設置された公共、公益施設等のうち市へ寄附するものについては、その境界にコンクリート製の堅固な境界標を設置しなければならない。

## 第6章 その他

### (区画の規模)

第25条 一戸建専用住宅の建築を目的とする開発行為における1区画の敷地面積は、165平方メートル以上としなければならない。ただし、開発区域内における各敷地の区画割り等の関係から市長がやむを得ないと認める一部の敷地及び都市計画における建築物の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

### (用途の変更)

第26条 工事完了検査通知書を受けた日から3年以内に用途を変更するときは、事前に市長及び開発区域周辺住民等と協議し、事業者の責任において紛争が生じないよう努めなければならない。

### (用途の変更)

第27条 市長は、公益上必要があるときは、市に帰属又は寄附した公共、公益施設等について事業者の同意を得ることなく、その用途を変更し、又は処分することがで

きる。

### (申請の調整)

第28条 法第29条による開発行為の許可を受けるときは、この告示の定めにかえて、「都市計画法に基づく開発許可制度と開発許可申請の手引き（福岡県版）」に定める申請手続き及び提出図書の様式等によるものとする。

### (申請及び設計)

第29条 この告示の施行について、この告示に定めるもののほか、必要な申請及び設計に関する事項は、市長が別に定めるものとする。

### (補則)

第30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、市長と事業者が協議し決定するほか、必要な事項は、その都度市長が別に定めるものとする。

## 附 則

### (施行期日)

- 1 この告示は、平成4年8月1日から施行する。
- 2 この告示は、平成6年4月1日から施行する。
- 3 この告示は、平成18年3月26日から施行する。
- 4 この告示は、平成20年4月1日から施行する。
- 5 この告示は、平成22年4月1日から施行する。
- 6 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

### (経過措置)

- 7 この告示の施行の日の前日までに、改正前の飯塚市開発指導要綱の規定によりなされた処分、手続きその他の行為は、それぞれこの告示の相当規定によりなされたものとみなす。