○みやこ町宅地等開発事業に関する指導要綱

平成２０年８月１１日

告示第４９号

改正　平成２３年３月３１日告示第２２号

平成２５年４月１日告示第２７号

平成２６年３月２０日告示第７号

平成２９年３月２２日告示第１１号

目次

第１章　総則（第１条―第６条）

第２章　公共施設（第７条―第１４条）

第３章　公益施設（第１５条・第１６条）

第４章　環境保全（第１７条―第１９条）

第５章　検査及び管理（第２０条―第２５条）

第６章　その他（第２６条）

附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この告示は、みやこ町における宅地開発等により発生する災害、自然環境の破壊及び公害等を未然に防止し、健康で良好なる都市環境を備えたまちづくりを行うため、宅地開発等を行う事業者に対し、公共及び公益施設の整備等について、一定の基準とその負担区分を定め、的確な行政指導を行い、調和あるまちづくりの実現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、当該各号に定めるところによる。

（１）　宅地開発　主として建築物の建築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）　開発区域　開発行為を行う土地の区域をいう。

（３）　開発事業者　公社公団その他公的機関、民間事業者等の開発行為を行う者をいう。

（４）　公共施設　道路、水路、公園、緑地、上下水道、消防施設その他公共の施設をいう。

（５）　公益施設　公共施設を除く町民生活の福祉増進に必要な教育施設、公官庁施設、医療施設、交通施設、集会施設、清掃施設等をいう。

（適用範囲）

第３条　この告示は、町内における宅地等の開発事業者に対し適用し、その規模は１，５００平方メートル以上のものとする。ただし、開発しようとする面積が規定面積以下であっても、その行為が継続し、又は隣接することにより規定面積に達するときは、同一開発面積とみなす。また、１，５００平方メートル以下であっても５戸以上の建築（集合住宅を含む。）のための造成については、本告示を適用する。

２　二つ以上の開発事業がその施工区域を接して同時又は２年以内に行われる場合において、それぞれの開発事業が人的又は資本的関係等から同一の事業主体に係るものと認められるときは、当該二つ以上の開発事業者を一つの開発事業者とみなして、前項の規定を適用する。

３　前項の規定にかかわらず、国、県及びこれに準ずると認められる公的団体が行う事業で、町長が特に認めたものについては、適用を除外する。

（事前協議）

第４条　前条に規定する規模の開発行為をしようとするもの（以下「開発事業者」という。）は、事前協議書（様式第１号）に関係図面を添えて町に提出し、本告示に定める、公共及び公益施設等の基本計画、費用負担及び維持管理等について、事前に協議し、町の指示を受けなければならない。また、当該協議の窓口は、別表第１に定めるとおりとする。

２　開発地区内に農地及び採草放牧地を有する場合は、前項に規定する協議書と同時に農地法（昭和２７年法律第２２９号）所定の転用許可手続を併せて行わなければならない。

（開発同意及び遵守義務）

第５条　開発事業者は、前条の事前協議の後、宅地等開発事業届出書（様式第２号）を提出し、町の同意を得なければならない。また、町は、開発事業者に対して、同意のあかしとして工事着工前に開発同意書（様式第３号）を取り交わすものとする。

２　計画を変更する場合も前条と同様とする。

３　開発事業者は、工事に着手するとき、工事着工届（様式第４号）を町長に提出しなければならない。

（同意及び紛争処理）

第６条　開発事業者は、工事施工に当たって、開発区域周辺に著しく影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に関係者の同意を得るとともに、工事によって生じた損害については、その補償の責めを負うものとする。

第２章　公共施設

（公共施設の整備）

第７条　開発事業者は開発事業の施工に伴い、新設及び改良を必要とする公共施設を自らの負担において整備しなければならない。

（道路）

第８条　道路は、次の各号に定める基準に従い施工しなければならない。

（１）　道路施設基準は、開発法令等に定めるものによること。

（２）　開発区域内において、計画決定されている道路がある場合は、その計画に適合するよう施工すること。

（３）　開発区域内の主要道路は、開発区域外の幅員６．５メートル以上の道路に接合していること。ただし、開発区域周辺の道路の状況により、町長がやむを得ないと認めたときは、この限りではない。

（４）　開発区域内の道路は、幅員６メートル以上を原則とすること。ただし、小区間で通行上支障がない場合（延長３５メートル未満）又は転廻広場等が設けられているときは、４メートルとすることができる。

（５）　開発区域外道路との連絡道路の幅員は、６メートル以上とし、連絡道路又は連絡道路と開発区域内道路を合わせた延長が１２０メートル以上の場合は、幅員６．５メートル以上とすること。ただし、町長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

（６）　接続道路は、原則として６メートル以上とする。ただし、町長がやむを得ないと認めたときは、この限りでない。

（７）　開発事業を行うに当たり、建設される道路には、雨水を排出するために、側溝を設けることとし、側溝蓋を設ける場合には、４メートルごとに１枚以上のグレーチングふた等を使用すること。

（８）　道路は、すべてアスファルト・コンクリート舗装をすること。ただし、町長がやむを得ないと認めた場合は、砂利道とすることができる。

（９）　道路が平面交差し、又は接続する場合は、隅切りを設けること（別表第２）。

（１０）　道路の縦横断のこう配・曲線等については、道路構造令（昭和４５年政令第３２０号）を遵守し、事前に町と協議をすること。

（１１）　道路の法敷には、崩壊防止施設及び交通安全のための防護柵等を設けること。

（１２）　道路の路面には、原則として電柱等交通の障害となる施設は設けてはならない。

（１３）　袋状階段道路は、原則として建設しないこと。

（１４）　歩行車専用の道路で通行の安全上支障がないと認められるものであって階段道路とするときは、両側に手すり等安全施設を設けること。

（排水施設）

第９条　排水施設については、その排水すべき排水量を支障なく流下させる設計により施工する。

２　開発区域外の既設の水路が、開発事業に起因して、周辺地域に被害を及ぼすおそれがある場合には、開発事業者は町長の指示に従い、自己の負担で適当と思われる位置まで当該水路を改修するものとする。

３　工場排液の排水については、「水質汚濁防止法（昭和４５年法律第１３８号）」の定めるところによる。

４　排水施設は、コンクリート等の耐水性のある材料で造り、かつ、漏水がないような措置を構ずるものとする。

５　排水施設のうち暗りょうである構造の次に掲げる箇所には、ます又は、マンホールを設けるものとする。

（１）　管きょの始まる箇所

（２）　下水の流路の方向、こう配又は横断面が著しく変化する箇所。ただし、管きょの清掃に支障がないときは、この限りでない。

６　雨水排水施設の内径又は内のり幅は、２４センチメートル以上とすること。

７　専ら雨水を排除すべきますにあっては、その底に深さが１５センチメートル以上のどろ溜が、下水を排除するます又はマンホールにあっては、その接続する管きょの内径又は幅に応じ、相当の幅のインパートを設けるものとする。

８　排水施設の設置については、道路その他の排水施設の維持管理上、支障がない場所にする。

９　その他については、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）に定める排水施設の設計基準及び下水道法（昭和３３年法律第７９号）によるものとする。

（公園緑地等）

第１０条　開発事業者が住宅地造成を目的とする場合、別表第３に定める基準に従い、公園、広場、緑地等を設置しなければならない。

（上水道）

第１１条　開発事業者が開発地の給水を受けようとする場合は、みやこ町給水条例（平成１８年みやこ町条例第１８９号）及び水道事業施設分担金規程（平成１８年みやこ町告示第９７号）に基づかなければならない。

（下水道）

第１２条　開発事業者が開発地に、下水道管（農業集落排水・公共下水道地区）の接続をしようとする場合は、みやこ町農業集落排水処理施設条例（平成１８年みやこ町条例第１８５号）、みやこ町公共下水道条例（平成１８年みやこ町条例第１８３号）、みやこ町農業集落排水処理施設分担金に関する条例（平成１８年みやこ町条例第１８６号）及びみやこ町公共下水道事業受益者負担金に関する条例（平成１８年みやこ町条例第１８４号）に基づかなければならない。

（ごみ及びし尿処理）

第１３条　開発地域内に町が必要と認める場合には、ゴミ収集作業の円滑を図るための適当な場所に集積用地及び施設を確保して衛生上支障がない構造で設置するものとする。

２　開発区域における、し尿及び家庭雑排水の処理については、合併処理方式を設置するものとする。ただし、やむを得ない事由があるときは、し尿浄化槽を設置することができる。

３　し尿浄化槽を設置しない場合のし尿は、吸取方式とし、簡易水洗（水洗吸取方式）の設置は認めない。

４　合併処理施設及びし尿浄化槽からの排水は、関係法令（環境基準）による水質に適合した規模のものとし、施設の運営及び維持管理は開発事業者が行うものとする。また、処理水の放流に起因して生ずる第三者との紛争は、すべて開発事業者（管理者）において解決しなければならない。

（消防）

第１４条　消防施設については、消防署の指示に従うこととする。

２　開発区域内には、消防法（昭和２３年法律第１８６号）に基づく「消防水利に関する基準」に従い、消防に必要な水利施設及び消防施設を設置し、その費用は開発事業者の負担とする。

第３章　公益施設

（公益施設の設置）

第１５条　住宅地造成を用途目的とする開発事業者は、別表第４に定める基準に従い公益施設用地を確保しなければならない。

（街路灯）

第１６条　開発事業者は、町の指示に従い街路灯及び防犯灯を設置しなければならない。

第４章　環境保全

（被害補償）

第１７条　事業施工の過程において、開発事業者の責に帰すべき事由により、資材等の運搬道路若しくは開発区域内及び周辺の農作物、住宅その他人畜に被害を与えたときは、速やかに補償しなければならない。

（文化財保護）

第１８条　開発区域内に文化財等がある場合、これらの開発については、文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）による所定の手続のほか、町と充分協議し、その指示に従うものとする。

２　事業施工中に埋蔵文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、町に報告しなければならない。

（街路樹の設置）

第１９条　開発事業者は、開発区域内における幅員９メートル以上の道路には街路樹を設置しなければならない。

第５章　検査及び管理

（検査等）

第２０条　町長は、開発事業の施工に際し、関係職員を開発区域内の土地に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。

（勧告等）

第２１条　町長は、開発事業者に対して、この告示に基づき資料の提出を求め勧告することができる。

（完了届）

第２２条　開発事業者は、開発事業の施工が完了したときは、町長に工事完了届出書（様式第５号）を提出しなければならない。

（完了検査）

第２３条　町長は、完了届が提出されたときは、当該工事がこの告示の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査結果について、工事完了検査済通知書（様式第６号）により通知するものとする。

２　当該工事が、この告示の内容に適合していないときは、改善の指示をすることができる。

（引継ぎ）

第２４条　開発事業者が町に対して行う公共及び公益施設の引継ぎの時期は、工事完了検査後の町長が指示した日とする。

２　町に移管又は帰属することとなる新所有権の移転登記は、嘱託登記とし登記に必要な書類（登記承諾書、印鑑証明）は、開発事業者が町に提出するものとする。

３　開発事業者は、町が町道認定及び道路台帳等を整備するために必要な書類を第１項に定める引継ぎの時期までに町に提出しなければならない。

（管理）

第２５条　公共及び公益施設の管理は、町が引継ぎを受けた後２年間は、開発事業者が行うものとする。ただし、道路については、開発区域の住宅建設が完了するまでの間は、開発事業者が行うものとする。

第６章　その他

（告示の不履行）

第２６条　町長は、この告示に従わない開発事業者に対し必要な行政措置をとることができる。

附　則

この告示は、公表の日から施行する。

附　則（平成２３年３月３１日告示第２２号）

この告示は、平成２３年４月１日から施行する。

附　則（平成２５年４月１日告示第２７号）

この告示は、公表の日から施行する。

附　則（平成２６年３月２０日告示第７号）

この告示は、平成２６年４月１日から施行する。

附　則（平成２９年３月２２日告示第１１号）

この告示は、平成２９年４月１日から施行する。

別表第１（第４条関係）

窓口主管課等一覧表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 関係課 | 協議内容 | 連絡先 | 所在等 |
| 都市整備課 | 総括窓口及び道路、交通安全施設、農業用施設、農業用水利等に関すること。 | 32-6007（内433） | 本庁別館 |
| 総務課 | 行政区域及び防犯灯に関すること。 | 32-2511（内211） | 本庁 |
| 住民課 | 家庭から排出されるごみに関すること。 | 32-2510（内127） | 本庁 |
| 保険福祉課 | 福祉施設等に関すること。 | 32-2516（内139） | 本庁 |
| 農林業振興課 | 農振地域に関すること。 | 32-2512（内252） | 本庁 |
| 農業委員会 | 農地に関すること。 | 32-2512（内261） | 本庁 |
| 子育て・健康支援課 | 保育所、児童公園等に関すること。 | 32-2725（内142） | 本庁 |
| 上下水道課 | 上下水道、給排水施設等に関すること。 | 32-6003（内444） | 本庁別館 |
| 学校教育課 | 教育施設等に関すること。 | 32-6005（内408） | 本庁別館 |
| 生涯学習課 | 社会教育施設に関すること。 | 32-6006（内414） | 本庁別館 |
| 文化財保護等に関すること。 | 33-4666 | 歴史民俗博物館 |
| 京築広域圏消防本部（警防課） | 消防施設に関すること。 | 0979-82-0119 | 豊前市 |

※窓口は上記のほか、必要に応じて関係所管課等との協議が必要な場合がある。