

志免町開発事業指導要綱

福岡県志免町

目 次

第1章 総則

- 第1条 目的
- 第2条 用語の定義
- 第3条 事業者の責務
- 第4条 事前協議
- 第5条 協定書の取交し
- 第6条 変更協議
- 第7条 事前協議の取下げ
- 第8条 協議事項の承継
- 第9条 近隣関係者との調整
- 第10条 工事の着手及び完了報告

第2章 一般事項

- 第11条 技術的基準
- 第12条 工事中の安全対策
- 第13条 区画面積の規模
- 第14条 駐車場及び駐輪場
- 第15条 計画地盤高
- 第16条 排水
- 第17条 官民境界の確認
- 第18条 地下埋設物の調査
- 第19条 町内会
- 第20条 交通安全施設
- 第21条 防犯灯

第3章 環境保全

- 第22条 緑化
- 第23条 農地への配慮
- 第24条 廃棄物の収集
- 第25条 ごみ置場
- 第26条 公害の防止
- 第27条 雨水処理
- 第28条 文化財の保護
- 第29条 屋外広告物

第4章 公共施設の整備規準

- 第30条 公共施設の整備
- 第31条 道路

第 32 条 水路

第 33 条 公共下水道

第 34 条 上水道

第 35 条 公園

第 36 条 消防施設

第 37 条 集会所

第 38 条 公共施設及びその用地の帰属

第 5 章 補足

第 39 条 立入検査

第 40 条 勧告

第 41 条 その他

志免町開発事業指導要綱

令和 2 年 3 月 27 日
志免町告示第 25 号

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この要綱は、志免町（以下「町」という。）の都市環境の整備と秩序ある土地利用及び市街地形成を図るために、事業者による開発事業とそれに関連する公共施設の整備基準を定めることにより、快適居住都市の創造と住民福祉の増進に寄与することを目的とする。

(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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発事業 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）及び建築行為（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 13 号に規定する行為）をいう。
- (2) 事業者 開発事業を行う者及び開発事業の承継者をいう。
- (3) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
- (4) 中高層建築物 高さが 10 メートルを超える建築物をいう。
- (5) 集合住宅 次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 共同住宅 廊下、階段等を各住戸で共有し、2 以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造の住宅をいう。
 - イ 長屋住宅 廊下、階段等を各住戸で共有しない、2 以上の住戸を有する一の建築物で、1 階に面したそれぞれの独立した玄関から直接各戸へ入ることのできる住宅をいう。
 - ウ 寄宿舍 企業や学校が設置する労働者又は学生が居住するための住宅をいう。
 - エ ワンルーム形式集合住宅建築物 ワンルーム住戸（1 住戸の専用床面積が 25 平方メートル以下の住戸をいう。）を 2 戸以上有する集合住宅等で階数が 2 以上のものをいう。
 - オ ア、イ、ウ及びエに該当するもので、店舗、事務所、その他これらに類する用途を併用するもの
- (6) 分譲戸建住宅 不特定多数への販売を目的に建築される住宅をいう。

(7) 住居系の開発事業 土地分譲、分譲戸建住宅及び集合住宅の開発事業をいう。

(8) 近隣関係者 開発区域の町内会長及び当該区域に近接する土地の所有者、建築物の所有者、居住者並びに使用者をいう。ただし、町長又は当該区域の町内会長が何らかの影響を及ぼすと認めた開発事業については、その影響を及ぼす範囲の土地の所有者、建築物等の所有者、居住者及び使用者を含むものとする。

(事業者の責務)

第3条 事業者は、開発事業を行うに当たり、住環境を保全し、関係法令及びこの要綱に定める事項を遵守するとともに、都市計画上の諸計画並びに町の総合計画及び都市計画マスタープランとの整合を図るものとする。

(事前協議)

第4条 事業者は、関係法令に基づく申請又は届出を行う前に、町長と開発事業の計画内容について協議（以下この章及び第40条において「事前協議」という。）を行わなければならない。この場合において、志免町開発事業事前協議書（様式第1号）に必要図書を添付し、町長に提出しなければならない。

2 前項に規定する事前協議の対象となる事項は、次に定めるものとする。ただし、都市計画法第29条の規定による許可の不要な自己居住用専用住宅の開発事業及び敷地面積 1,000 平方メートル未満の土地での仮設建築物の建築行為は除く。

(1) 集合住宅、借家、店舗、事務所、事務所併用住宅、店舗併用住宅、業務の用に供する倉庫、工場、商業施設、病院、診療所、福祉施設、その他不特定多数の集客がある施設等の開発事業

(2) 2区画以上の土地分譲及び分譲戸建住宅の開発事業

(3) 第1号に規定する既存建築物の建替

(4) 専用住宅から建築用途を変更する場合で、建築確認申請を要するもの

(5) 行政界付近で行われる町外の開発事業で、町の公共施設を使用し、町内に影響が生じると町長が判断したもの

(6) 都市計画法第29条の規定による許可を要する開発行為（市街化調整区域を含む。）

(7) 前各号に掲げるもののほか、近隣関係者及び周辺土地への影響が大きく、町長が協議の必要があると判断したもの

(協定書の取交し)

第5条 町長は、第4条第1項の規定に基づき協議した結果について、事業者と志免町開発事業協定書（様式第2号。以下この章及び第40条において「協定書」という。）を取り交わし、当該取交しをもって事前協議を終了とする。ただし、継続的な協議が必要なとき又は協定書取交し後に町長が再度協議を要すると判断したときは、この限りでない。

2 事業者は、開発事業に着手するときは、協定書取交し後に行わなければならない。

3 事業者は、開発事業に携わる者に、協定書の内容を周知しなければならない。

（変更協議）

第6条 事業者は、事前協議中又は協定書取交し後に、開発事業の計画又は協議事項にかかる変更が生じたときは、志免町開発事業変更協議書（様式第3号）により、速やかに町長と当該変更に関する協議（以下この章及び第40条において「変更協議」という。）を行わなければならない。ただし、町長が当該協議をする必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 第5条の規定は、前項の変更協議について準用する。この場合において、同条第1項中「第4条」を「第6条第1項」と、「事前協議」を「変更協議」と、「協定書取交し後」を「変更協議終了後」と、同条第2項中「協定書取交し後」を「変更協議終了後」と、同条第3項中「協定書」を「変更協議後の協定書」と読み替えるものとする。

（事前協議の取下げ）

第7条 事業者は、事前協議中又は協定書取交し後に、開発事業の計画を中止したときは、遅滞なく志免町事前協議取下書（様式第4号）を町長に提出しなければならない。

（協議事項の承継）

第8条 事前協議後又は変更協議後の事業承継者は、協定書の内容について確実に引継ぎを行い、承継者の名称、連絡先その他の情報を、志免町開発事業承継届（様式第5号）により速やかに町長に報告しなければならない。

（近隣関係者との調整）

第9条 事業者は、開発事業に着手する前に、近隣関係者に対し、次に掲げる事項に関し説明又は協議を行い、その結果を町長に報告しなければならない。

(1) 開発事業の計画

(2) 開発事業の施工方法

- (3) 開発事業の工程
 - (4) 開発事業完了後の管理体制
 - (5) 前各号に掲げるもののほか町長が必要と認める事項
- 2 事業者は、前項各号に規定する事項について近隣関係者から要望があったときは、誠意をもって対応する。
- 3 事業者は、中高層建築物の開発事業に着手する前に、近隣関係者に対し、第1項に規定する事項の説明又は協議を行い、かつ、次に掲げる事項の調査及びその結果について説明又は協議を行い、その結果を町長に報告しなければならない。
- (1) 電波障害
 - (2) 空調設備による騒音
 - (3) 日影などの周辺住環境への影響
- 4 第1項及び前項に規定する説明又は協議の範囲及び説明会開催の要否は、開発区域の町内会長と協議の上で決定する。
- 5 第1項及び第3項に規定する報告は、志免町近隣関係者等説明報告書（様式第6号）により、工事着手前までに届け出なければならない。
（工事の着手及び完了報告）
- 第10条 事業者は、開発事業の工事に着手したときは、志免町開発事業着手届（様式第7号）を町長に提出しなければならない。
- 2 事業者は、開発事業が完了したときは、志免町開発事業完了届（様式第8号）を町長に提出しなければならない。

第2章 一般事項

（技術的基準）

- 第11条 開発行為の技術的基準は、都市計画法及び福岡県が発行する都市計画法に基づく開発行為等の審査基準を準用する。
- 2 開発事業に伴い必要となる土木構造物（町に帰属又は移管するものに限る。）の構造基準は、福岡県が発行する土木構造物標準設計又は国土交通省制定土木構造物標準設計を標準とする。
- 3 前2項の基準に定められていない事項又はその詳細は、町長と協議を行い決定する。

（工事中の安全対策）

- 第12条 事業者は、開発事業の工事中における安全対策を十分に講じなければならない。
- 2 開発事業の工事中に必要となる搬入路、車両規模、車両の運行時間等を開発区域の町内会長と協議し、交通安全対策を講じなければならない。
- 3 事業者は、開発区域の周辺道路が小中学校の通学路となっている場合

は、周囲の児童生徒の安全確保について必要な措置を講じなければならない。

(区画面積の規模)

第 13 条 土地分譲の開発事業は、1 区画の敷地面積を平均 140 平方メートル以上とし、各区画に普通自動車の駐車を最低 2 台分確保しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、他の法令等で敷地面積の最低限度が定められている場合は、当該法令等で定める敷地面積の最低限度以上でなければならない。

(駐車場及び駐輪場)

第 14 条 事業者は、駐車場の不足により生じる道路の交通阻害、交通渋滞の誘発、緊急車両の活動に支障をきたす等の諸問題の防止を図るために、開発区域内に駐車場及び駐輪場を設置するものとする。ただし、やむを得ない理由により開発区域外に駐車場を設けるときは、志免町駐車場設置誓約書（様式第 9 号）を町長に提出しなければならない。

2 駐車場は、道路、交通状況及び開発区域周辺の土地利用状況を考慮し、次に掲げるところにより、安全に利用できるよう設置しなければならない。

(1) 共同住宅、長屋住宅及び寄宿舍の場合は、計画戸数に対して 1 台以上の駐車場を設置し、かつ、来客者用の駐車場として、計画戸数の 10 パーセント以上を確保すること。

(2) ワンルーム形式集合住宅建築物の場合は、計画戸数に対して 1 台以上の駐車場を設置し、かつ、来客者用の駐車場として、1 台以上を確保すること。

(3) 店舗、事務所、倉庫、工場等の場合は、敷地面積、事業内容等を勘案し、必要に応じた台数以上の駐車場を設置すること。

(4) 戸建専用住宅以外の建築物の開発事業の場合は、原則として開発区域が面する道路から直接車両が駐車できる配置である串刺し駐車をできない構造とし、開発区域内で車両が転回できるように駐車場を設置すること。

(5) 開発区域内の車両の出入り間口は、原則 1 か所で、幅は最大 6 メートルとし、停止線を設置すること。

(6) 車両の出入り間口以外は、車両の出入りがないよう構造物等で仕切ること。

3 駐輪場は、自転車、原動機付自転車及び自動二輪車（この項において「自転車等」という。）を駐輪するため、次に掲げるところにより設置

するものとする。

(1) 集合住宅の場合は、計画戸数と同数以上の自転車等が駐輪できるよう駐輪場を設置すること。

(2) 店舗、事務所、倉庫、工場等の場合は、敷地面積、事業内容等を勘案し、必要に応じた台数以上の駐輪場を設置すること。

(計画地盤高)

第 15 条 開発区域内の地盤の高さは、隣地及び周辺との均衡を保つ高さとする。

2 福岡県の策定する洪水浸水想定区域での開発事業の場合は、地盤の高さに十分注意し、計画しなければならない。

(排水)

第 16 条 開発区域からの排水は、雨水及び下水を別々の施設により排出する分流式とし、各排水施設は、整備基準に基づき開発区域の規模、地形、降雨量、開発事業の内容、開発区域内計画人口等から想定される量の雨水及び下水を支障なく排出できるよう整備しなければならない。この場合において、各排水施設の整備基準について、雨水処理は第 27 条、公共下水道処理は第 33 条の規定によるものとする。

(官民境界の確認)

第 17 条 事業者は、開発区域に隣接する道路、水路又は町有地のいずれかに該当する公共用地との境界が不明確な場合は、官民境界の確認を行うものとする。

2 事業者は、前項に規定する境界の確認をするときは、必要に応じ自らの負担において官民境界確定協議を行わなければならない。

3 事業者は、開発事業施工の際に既存境界標を亡失させた場合、公共座標により境界を復元し、境界標を設置しなければならない。

(地下埋設物の調査)

第 18 条 事業者は、道路を掘削する場合は、上水道管、下水道管、ガスパ等の埋設物の調査を十分に行わなければならない。

(町内会)

第 19 条 事業者は、住居系の開発事業を行う場合は、開発区域の町内会及び組合の所属についての確認及び協議を当該区域の町内会長と行うものとする。

2 事業者は、計画戸数 500 戸以上の開発事業を行う場合は、町内会の新設を町長と十分協議しなければならない。

3 前項の協議において、町内会を新設する必要がないと決定したときは、第 1 項の規定によるものとする。

(交通安全施設)

第 20 条 事業者は、開発区域及びその周辺の交通安全の確保に必要な防護柵、転落防止柵、カーブミラー、道路反射鏡、道路照明等の整備に関し、町長と協議し、設置するものとする。

2 道路標識、区画線及び道路標示は、事業者が町長及び福岡県公安委員会と協議し、必要に応じ設置する。

(防犯灯)

第 21 条 事業者は、開発区域及びその周辺における防犯のため、開発区域の町内会長と協議し、必要な箇所に防犯灯を設置するものとする。この場合において、防犯灯の必要な箇所及び設置後の維持管理は、開発区域の町内会長と協議し、決定する。

2 防犯灯は、鉛直面において効率よく明るさが確保でき、常備灯として機能するポール照明又は電柱共架照明とし、経済性及び環境性に優れた照明設備を基本とする。

第 3 章 環境保全

(緑化)

第 22 条 事業者は、志免町緑地保全と緑化推進に関する条例（昭和 59 年志免町条例第 14 号）に基づき、都市化に伴い失われていく緑を守り、住みよい環境づくりに向け、開発区域の緑化推進に努めるものとする。

2 分譲戸建住宅を除く開発事業における緑化の基準は、開発区域面積の 3 パーセントとする。

(農地への配慮)

第 23 条 事業者は、開発事業の施工中及び施工後に開発区域周辺地域の農地、農作物、農業用施設等に被害が生じないように配慮しなければならない。

(廃棄物の収集)

第 24 条 分譲戸建住宅の廃棄物の収集方法は、次のとおりとする。

(1) 可燃ごみ及び粗大ごみ 戸別収集方式

(2) 不燃ごみ ステーション方式

(ごみ置場)

第 25 条 事業者は、町長と開発事業に伴うごみ置場の設置及びごみ集積用地確保の可否を協議しなければならない。ただし、集合住宅の開発事業にあっては、ごみ置場を必ず設置しなければならない。

2 開発事業によって新たに設置されたごみ置場及びごみ集積用地の維持管理は、当該ごみ置場及びごみ集積用地の利用者が行う。ただし、集合住宅の管理規約等で管理者の定めがあるときは、この限りでない。

- 3 ごみ置場は、次に掲げるところにより設置する。
 - (1) ごみ置場の位置は、原則として収集ルートに面した道路沿いであって、安全かつ容易に収集できる場所とすること。
 - (2) ごみ置場の有効面積は、次のとおりとすること。
 - ア 55センチメートル×55センチメートル×計画戸数
 - (3) ごみ置場の構造は、雨水が流入しないように屋根及び壁を設け、内部には給水施設を設置し、排水は下水道管へ接続すること。
 - (4) ごみ置場の間口の高さは、1.8メートル以上とすること。
- 4 事業者は、ごみ置場設置後、完了検査を受けなければならない。
(公害の防止)

第26条 事業者は、開発区域周辺の生活環境が損なわれることがないよう関係法令を遵守し、公害（開発事業によって生じる大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、地盤の沈下、騒音、振動及び悪臭によって、人の健康及び生活環境に係る被害が生じることをいう。以下本条において同じ。）の未然防止に最大限の努力をしなければならない。

- 2 事業者は、開発事業の施工中に公害が生じ、又は生じるおそれのある場合は、開発事業を中止し、自らの責任においてその原因の除去及び救済を行わなければならない。
- 3 事業者は、換気及び排気のためのダクトその他これに類似するものを設置するときは、周辺の住宅の立地を考慮して設置しなければならない。
(雨水処理)

第27条 事業者は、開発区域からの雨水流出を抑制し、水害の防止を図るため、開発区域に調整池、浸透施設等の雨水処理に必要な施設（以下「雨水処理施設」という。）を設置しなければならない。

- 2 事業者は、雨水処理施設を設置するときは、雨水流量計算を行い、寸法及び形状の選定を行う。この場合において、雨水流量計算に必要な数値及び係数は、福岡県が発行する都市計画法に基づく開発行為等の審査基準を採用し、町長と協議の上決定する。
- 3 事業者は、開発区域から雨水を放流するときは、次により行わなければならない。
 - (1) 開発区域近辺の側溝又は水路に接続し、接続先に管理口を設置すること。
 - (2) 原則として1か所から放流を行うこと。
- 4 事業者は、雨水を放流するときに油類排出のおそれがある場合は、開発区域内に油水分離施設を設置し、適切な処理を行わなければならない。
(文化財の保護)

第 28 条 事業者は、開発区域内に文化財が存在する可能性があるとして教育長が認めた場合、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に定める所定の手続きのほか、当該文化財の保護及び保存について教育委員会及び関係機関と協議し、予備調査、本調査等の適切な措置を講じなければならない。

2 事業者は、開発事業の施工中に文化財を発見したときは、直ちに工事を中止し、教育委員会の指示に従わなければならない。

3 文化財の本調査に係る費用は、事業者の負担とする。

（屋外広告物）

第 29 条 事業者は、屋外広告物を掲出するときは、屋外広告物法（昭和 24 年法律 189 号）及び福岡県屋外広告物条例（平成 14 年福岡県条例第 35 号）に基づき、必要な許可を受けなければならない。ただし、公共施設の敷地内に屋外広告物を設置することはできない。

第 4 章 公共施設の整備基準

（公共施設の整備）

第 30 条 事業者は、開発事業に伴い公共施設の整備を行う場合は、次に掲げる事項に留意するとともに、町長と十分に協議を行い、自らの負担において整備を行わなければならない。

(1) 開発事業の目的並びに開発区域の面積、形状等及び開発区域周辺の土地利用状況を十分考慮し、適切に配置すること。

(2) 開発区域外の公共施設の機能を阻害することなく、開発区域内に設置する施設が有効に機能するよう計画すること。

（道路）

第 31 条 事業者は、開発区域内に都市計画道路及び新設又は改良予定の道路がある場合は、その計画に適合させ、開発区域外の道路と有効に機能するよう計画しなければならない。

2 事業者は、道路を築造するときは、次に掲げるところにより行わなければならない。

(1) 町へ帰属する開発区域内道路の有効幅員は、5メートル以上とすること。

(2) 開発区域内道路は、開発区域外の計画道路及び既設道路との連携を図るものとする。

(3) 開発区域内道路及び開発事業に伴うセットバック等の開発事業に関係する道路は、町長と協議し、必要に応じて歩車道を分離すること。

(4) 開発区域内道路と開発区域に接する道路が平面交差する場合は、原則として隅切り辺長を、別表 1 のとおり設けること。

- (5) 開発区域内道路に設ける転回広場の基準は、福岡県の発行する道路位置指定の手引きによるものとし、転回広場は、車両が宅地へ直接出入りできない構造とすること。
 - (6) 開発区域内道路の路面には、原則として電柱などの交通の障害となる物を設置しないこと。
 - (7) 開発区域内道路は、原則としてアスファルト舗装整備とし、車道舗装構造は、舗装計画交通量、設計C B R試験結果等により決定すること。この場合において、設計期間は20年とし、信頼度は90パーセントとすること。
 - (8) 開発区域内道路及び開発事業に伴うセットバック等の開発事業に係る道路の縦断勾配は、9パーセント以下とすること。
 - (9) 開発区域内道路及び開発事業に伴うセットバック等の開発事業に係る道路の横断勾配は、1.5パーセントから2.0パーセントの間とすること。
 - (10) 開発事業に伴い既存道路を拡幅するときは、開発事業による交通量の変化を考慮し、道路舗装の厚さを検討すること。ただし、検討した結果により、舗装の厚さを薄く施工できる場合であっても、既存の道路舗装構造を確保すること。
 - (11) 道路勾配及び開発事業による車両交通量増加を考慮し、開発区域に接する道路の必要な箇所に、滑り止め舗装をすること。
 - (12) 前各号に定めるもののほか道路築造に関する技術的基準は、次に掲げるものを準用する。この場合において、道路築造に関し定めがないものは、町長と十分に協議し決定しなければならない。
 - ア 道路構造令（昭和45年政令第320号）
 - イ 志免町道路構造の基準に関する条例（平成25年志免町条例第4号）
 - ウ 福岡県の発行する都市計画法に基づく開発行為等の審査基準及び道路位置指定の手引き
- 3 路面排水施設は、次に掲げるところにより行わなければならない。
- (1) 道路の両側に側溝を敷設し、流末施設に接続させること。
 - (2) 道路交差部は、原則として横断暗渠を敷設すること。
 - (3) 側溝、横断暗渠の内空は次のとおりとし、流量計算を行った上で流下能力を確認し選定を行うこと。この場合において、流量計算に必要な数値及び係数は、福岡県発行の都市計画法に基づく開発行為等の審査基準を準用し、町長との協議により決定すること。
 - ア 300ミリメートル×300ミリメートル以上

- (4) 側溝蓋は、車道用を使用すること。
- (5) 側溝と横断暗渠が接続する箇所に集水柵を設置すること。この場合において、設置する集水柵の寸法は次のとおりとすること。
 - ア 500 ミリメートル×500 ミリメートル×600 ミリメートル以上
- (6) 側溝延長 10 メートルに管理口を 1 か所設置すること。
- (7) 宅内雨水を道路側溝へ接続する場合は、接続箇所に管理口を設置すること。
- (8) 路面排水施設に関することについて前各号に定めがないものは、事前に町長と協議しなければならない。

(水路)

第 32 条 事業者は、開発区域に水路が接している場合、水路の現状機能を損なうことがないように留意するとともに、水路の躯体に開発区域からの加重負担がかからないよう開発事業の計画を行うものとする。

(公共下水道)

第 33 条 事業者は、公共下水道供用開始区域内において開発事業を行うときは、開発区域内からの下水は、町の公共下水道に接続し排出しなければならない。

- 2 汚水排水施設の基準は、志免町下水道条例（平成 5 年志免町条例第 8 号）及び志免町下水道条例施行規則（平成 23 年志免町企業管理規則第 2 号）による。

(上水道)

第 34 条 事業者は、町の給水区域内において給水を受ける場合、町長と協議し承認を得なければならない。

- 2 上水道の給水を受ける場合で、既設の配水管での給水能力に不足をきたすと思われるとき又は既設の配水管から開発区域まで配水管を布設する必要があるときは、事業者の負担で施工するものとする。
- 3 給水引込管は、1 宅地当たり 1 か所を原則とする。
- 4 給水装置工事の実施に当たっては、志免町水道事業給水条例施行規程（平成 13 年水道事業管理規程第 12 号）を遵守し、町指定給水装置工事業者に施工させるものとする。

(公園)

第 35 条 事業者は、0.3 ヘクタールを超える住居系の開発事業の場合、次に掲げるところにより開発区域内に公園を設置するものとする。ただし、土地区画整理事業の施行中又は終了した区域内での開発事業の場合は、この限りでない。

- (1) 公園の規模は、福岡県が発行する都市計画法に基づく開発行為等

の審査基準を準用する。

- (2) 公園は、道路に接するように配置し、道路から管理用車両及び利用者が出入りできるようにしなければならない。
 - (3) 公園の位置は、日照不足（日照時間が冬至日で1日6時間未満の場合をいう。）等の周辺環境が公園の用地として不適当な場所は避けなければならない。
 - (4) 公園は、平坦な正方形又はこれに近い長形状の用地とすること。
 - (5) 公園に設置する施設等については、別表2のとおりとする。
 - (6) 1,000平方メートル以上の公園は、2か所以上の出入口を設けること。
 - (7) 公園は、柵等により隣接地と明確に区分し、公園以外に利用できないようにすること。
 - (8) 公園としての利用を十分考慮した上の造成を行うとともに、良質土、ダスト舗装等により不等沈下のないように造成すること。
 - (9) 公園の配置及び位置形状について、周辺住民の利用、環境保全、非常時の避難等を考慮し、配置しなければならない。
- 2 開発区域の面積が0.3ヘクタール以下で50戸以上の分譲マンションの開発事業の場合は、公園設置の要否及びその規模について町長と協議しなければならない。

（消防施設）

第36条 事業者は、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（昭和39年消防庁告示第7号）に従い、消防に必要な水利施設を粕屋南部消防組合消防本部消防長と協議し、設置しなければならない。

（集会所）

第37条 事業者が計画戸数100戸以上の集合住宅の開発事業を行う場合は、集会所の用地、規模、位置等について町長と協議し、設置するものとする。ただし、当該協議を行い、集会所設置の必要がないと決定したときは、この限りでない。

- 2 計画戸数500戸以上の住宅系の開発事業の場合で、第19条第2項に規定する協議において町内会を新設すると決定したときは、前項本文の規定を準用する。

（公共施設及びその用地の帰属）

第38条 事業者は、開発事業により新たに設置される公共施設の維持管理及び用地の帰属について町長と協議しなければならない。

- 2 新たに設置される公共施設及びその用地は、原則として町に帰属する。

- 3 前項に規定する帰属は、町の検査受検後とし、町に帰属するまでの期間における帰属する公共施設及びその用地の管理は、事業者が行うものとする。
- 4 帰属する公共施設及びその用地において、町に帰属後2年の間に事業者の責に帰すべき事由による補修等の必要が生じた場合は、事業者の負担において必要な措置を講じなければならない。
- 5 事業者は、第1項に定める協議の結果、町に用地を帰属する場合は、帰属前までに次に掲げる事項を行わなければならない。
 - ア 用地の所有権以外の権利を抹消
 - イ 用地ごとの分筆登記及び地目変更登記
 - ウ 境界標の設置
- 6 事業者は、新たに設置される公共施設及びその用地について、第1項に定める協議の結果、町以外の者が維持管理を行う場合は、その旨を重要事項説明書に記載するなどの方法により、管理者に周知しなければならない。

第5章 補足

(立入検査)

第39条 町長は、開発事業の施工に際し、関係職員等を開発区域内に立ち入らせ、工事の状況を調査させることができる。

(勧告)

第40条 町長は、開発事業の施工内容が事前協議又は変更協議終了時の計画内容及び協定書の内容と異なるときは、事業者に資料の提出を求め、必要な勧告を行うことができる。

- 2 事業者は、前項の規定による勧告を受けたときは、その改善に当たらなければならない。

(その他)

第41条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この告示は、令和2年5月1日から施行する。

(要綱の廃止)

第2条 次に掲げる要綱は、廃止する。

- (1) 宅地開発事業指導要綱（昭和49年6月1日）
- (2) 志免町ワンルーム形式集合建築物及び中高層建築物の建築に関する指導要綱（平成元年5月1日）

附 則（令和 3 年 5 月 18 日告示第 80 号）
この告示は、公示の日から施行する。

別表 1 (第 31 条第 2 項第 4 号関係)

隅切り辺長

(単位：メートル)

道路幅員	道路幅員	12 メートル	9 メートル	6 又は 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 度〃	3	3	3	3
	60 度〃	3	3	3	3
6 又は 6.5 メートル	120 度前後	3	3	3	3
	90 度〃	3	3	3	3
	60 度〃	3	3	3	3
9 メートル	120 度前後	4	3	3	3
	90 度〃	5	4	3	3
	60 度〃	5	5	3	3

別表 2 (第 35 条第 1 項第 5 号関係)

公園面積	整備する遊戯施設
150 平方メートル以下	外柵、車止め、ベンチ、砂場 (6.6 平方メートル以上)、植栽、幼児ブランコ (2 連) 等
150 平方メートル以上から 300 平方メートル以下	同上 (ただし、幼児ブランコは 4 連とする。)、すべり台等
300 平方メートル以上から 1000 平方メートル以下	同上、ジャングルジム、シーソー、便所、鉄棒、水飲み場等
1000 平方メートル以上	町と協議した施設