



古賀市土地対策指導要綱

平成25年4月

古賀市役所

古賀市土地対策指導要綱

平成 25 年 3 月

告示第 25 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 16 条）
- 第 2 章 公共・公益施設（第 17 条—第 26 条）
- 第 3 章 環境保全（第 27 条・第 28 条）
- 第 4 章 その他（第 29 条—第 33 条）
- 附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この要綱は、本市の計画的なまちづくりを進めるため、土地の合理的な利用について適切な指導と規制を行い、関係者の積極的な協力の下に都市環境を保持し、公共施設を整備し、並びに商工業及び農林業との調和を図り、かつ、自然環境を保全することにより住みよいまちづくりに資することを目的とする。

（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。
- (2) 造成行為 開発行為以外での土地利用を目的とした土地の区画形質の変更（地形の変更のみの場合は除く。）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 号に規定する建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転するものをいう。
- (4) 開発区域 開発行為及び造成行為（以下「開発行為等」という。）を行う土地の区域をいう（複数の開発区域について、一連性があるものとみなされる場合には一体のものとみなす。）。

- (5) 共同住宅 複数の住戸が集合して1棟を構成する住宅をいう。
- (6) 公共・公益施設 道路、公園、緑地、広場、上水道、消防水利施設、排水施設、下水道、ごみ集積場、公民館類似施設、駐車場、交通安全施設その他の公共・公益の用に供する施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、古賀市全域を対象区域とし、次の各号のいずれかに該当する事業に適用する。ただし、営利を目的としない自己居住用専用住宅は除くものとし、公共団体等が行う事業又は区画整理事業に基づく事業については、別途協議する。

- (1) 1,000平方メートル以上の開発行為等を行う事業（農地から農地への地形の変更は適用しない。）
- (2) 3区画以上の宅地分譲又は3戸以上の独立した機能を持つ共同住宅、借家、店舗又は事務所等の建築を行う事業
- (3) 複数の開発行為等が一体とみなされ、前2号のいずれかに該当することとなる事業。ただし、後に行われる開発行為等の着手が前の開発行為等の完了から3年を超える場合は、一体とはみなさない。
- (4) 第16条第2項に規定する工事完了検査済証の交付を受けた事業のうち、開発行為等の目的の変更を行う事業又は当該工事完了検査済証の交付を受けた日から3年以内に開発区域の拡大を行う事業
- (5) その他市長が必要と認める事業

(開発行為等の協議申請)

第4条 前条各号に該当する開発行為等を行おうとする事業主（以下「事業主」という。）は、都市計画法、建築基準法、農地法（昭和27年法律第229号）その他の関係法令に定める申請等を行う前に、土地対策指導要綱協議申請書（様式第1号）に必要な書類を添えて、協議を希望する月の前月末日まで（市の休日に当たる場合は、その前日までとする。）に市長に提出し、協議しなければならない。

2 事業主は、開発区域に関して事業主以外の権利者がある場合は、権利者の施行同意書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

(土地対策指導要綱協議会)

第5条 市長は、前条に規定する申請書類を受理したときは、土地対策指導要綱協議会（以下「協議会」という。）を開催するものとする。

2 前項の協議会は、事業主及び関係課の職員の出席により開催するものとする。

(関係者との協議等)

第6条 事業主は、第4条第1項に規定する協議申請前までに地元行政区その他の関係者に対し、開発行為等の計画内容、施工方法、安全対策、管理体制、災害及び公害の防止対策等について説明及び協議し、地元行政区その他の関係者から開発行為等に対する要望があった場合は、誠意をもって対応しなければならない。

2 事業主は、前項の説明及び協議を行ったときは、開発行為等協議報告書・意見書（様式第3号）を、第4条第1項に規定する協議申請時に市長に提出しなければならない。

3 事業主は、紛争が生じないように十分留意しなければならない。この場合において、事業主は、開発行為等に起因して紛争が生じたときは、すべて自らの責任においてこれを解決しなければならない。

(中高層建築物の建築計画に関する事項)

第7条 事業主は、高さ10メートル以上の中高層建築物の建築を行う場合は、第4条第1項に規定する協議申請前までに、近隣住民に建築計画、管理に関する事項等について説明を行い、その説明結果について協議申請時に文書により市長に報告しなければならない。

2 事業主は、開発区域内において、周囲から見やすい場所に中高層建築物の建築に関する標識（様式第4号）を設置しなければならない。

3 事業主は、前項の標識を第11条第1項に規定する協定の締結後速やかに設置し、第16条第2項に規定する工事完了検査済証の交付を受ける日まで設置しなければならない。

(ワンルームの共同住宅に関する事項)

第8条 事業主は、一室で居間、台所、寝室その他これらに類するものを兼ねる造りの住戸（以下「ワンルーム」という。）を有する共同住宅を建築する場合は、次の

各号に適合するよう整備しなければならない。

(1) ワンルームの住戸数が30戸以上の場合は、管理人室を設置すること。

(2) 管理者の氏名、連絡先等を明記した表示板を見やすい場所に設置すること。

- 2 事業主は、ワンルームの共同住宅を建築しようとする場合は、近隣住民に建築計画、管理に関する事項等について説明を行い、その説明結果について第11条第1項に規定する協定の締結前までに文書により市長に報告しなければならない。
- 3 事業主は、管理規約を添えてワンルームの共同住宅の管理に関する報告書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

（資材等置場に関する事項）

第9条 事業主は、資材等を保管する施設（当該施設に管理者が常駐せず、かつ、当該資材等を屋外において保管するものをいう。以下「資材等置場」という。）を設置するために開発行為等を行う場合、開発区域内において、周囲から見やすい場所に資材等置場の設置に関する標識（様式第6号）を設置しなければならない。

2 事業主は、前項の標識を第11条第1項に規定する協定の締結後速やかに設置し、資材等置場を存置している間は設置し続けなければならない。

3 事業主は、資材等置場を設置しようとする場合は、地元住民に計画、管理に関する事項等について説明を行い、その説明結果について第11条第1項に規定する協定の締結前までに文書により市長に報告しなければならない。

（協議申請の取下げ）

第10条 事業主は、自らの都合により第4条に規定する協議申請を取り下げる場合には、土地対策指導要綱協議申請取下書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

（協定の締結）

第11条 市長及び事業主は、当該開発行為等の協議が合意に達したときの協定の締結は、協定書（様式第8号）により行うものとする。

2 事業主は、前項の協定の締結前に当該事業の工事に着手してはならない。

(変更協議)

第12条 事業主は、前条第1項に規定する協定の締結後に開発行為等の内容を変更しようとする場合は、速やかに土地対策指導要綱協議申請変更届出書(様式第9号)に必要な書類を添えて市長に提出し、協議しなければならない。ただし、市長が軽微な変更と認める場合は、この限りではない。

2 前条の規定は、前項に規定する変更協議について準用する。

(地位の承継)

第13条 第4条第1項に規定する協議の途中に当該事業の地位を継承する者は、地位承継届出書(様式第10号)を、速やかに市長に提出しなければならない。

(開発行為等の施工)

第14条 事業主は、開発行為等の施工に関し関係法令に定めるもののほか、この要綱に定める事項に従い施工しなければならない。

2 事業主は、工事に着手する前に工事着手届(様式第11号)を市長に提出しなければならない。

3 事業主は、工事により発生した土砂等が道路その他の公共施設及び周辺地域に流出しないように必要な措置を講じなければならない。

4 事業主は、工事中の安全を確保するため、搬入搬出路、車両の運行、交通安全施設等について、事前に道路管理者と協議し、事業主の負担において必要な措置を講じなければならない。

5 事業主は、工事の際に破損した道路、交通安全施設その他の公共施設がある場合は、事業主の負担において修復しなければならない。

6 市長は、開発行為等の施工に関し必要がある場合は、事業主に対しこの要綱に定める事項を指導するものとする。

(技術的基準等)

第15条 開発行為等の技術的基準は、この要綱に定めるもののほか、都市計画法

及び福岡県発行の「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」を準用する。

(工事の検査)

- 第16条 事業主は、工事が完了したときは、速やかに工事完了届（様式第12号）を市長に提出し、検査を受けなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による工事完了届の提出があった場合は、遅滞なく検査し、その結果、当該工事が第11条第2項の規定により締結した協定書の内容に適合していると認めたときは、工事完了検査済証（様式第13号）を交付するものとする。
- 3 事業主は、工事期間中であっても市長が検査を必要とするときは、これを受けなければならない。
- 4 事業主は、検査の結果不備があったときは、事業主の負担において整備しなければならない。

第2章 公共・公益施設

(道路)

- 第17条 事業主は、開発区域内に道路を整備しようとするときは、接続道路との連携について十分配慮し、事業主の負担において整備しなければならない。
- 2 事業主は、道路の整備について道路管理者となる者と協議し、別に定める道路整備指導基準、第15条に規定する技術的基準、道路構造令（昭和45年政令第320号）その他の関係法令の基準により整備しなければならない。
- 3 事業主は、前2項の規定により整備された道路を、原則として道路管理者に帰属又は寄附するものとする。
- 4 事業主は、開発区域内において都市計画決定がなされている道路がある場合は、市長と協議しなければならない。

(公園緑地等)

- 第18条 事業主は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上あるときは、公園、緑地又は広場を事業主の負担において整備しなければならない。ただし、土地区画整理事業が施行された区域内での開発行為等の場合は、この限りではない。

- 2 事業主は、公園、緑地又は広場の整備について市長と協議し、別に定める公園施設整備指導指針により整備しなければならない。
- 3 事業主は、公園の用地及び施設を、原則として市に帰属又は寄附するものとする。
- 4 事業主は、緑地又は広場を整備した場合は、事業主が自主管理しなければならない。
- 5 事業主は、開発区域内において都市計画決定がなされている公園がある場合は、市長と協議しなければならない。

(上水道)

- 第19条 事業主は、市の水道施設から給水を受けようとする場合は、市長と協議しなければならない。
- 2 事業主は、次の各号のいずれかに該当する場合は、古賀市水道事業給水条例(昭和34年条例第16号)その他の関係法令の基準により事業主の負担において整備しなければならない。
 - (1) 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。
 - (2) 共同住宅その他の建築を行う事業で受水槽を設ける場合において、地上式の集中検針装置を設置する必要があるとき。
 - 3 事業主は、給水装置工事を市指定給水装置工事事業者により施工しなければならない。

(消防水利施設)

- 第20条 事業主は、開発区域内に消防法(昭和23年法律第186号)第20条に規定する消防水利施設を市長と協議し、事業主の負担において開発区域を充足するように整備しなければならない。
- 2 前項の消防水利施設は、別に定める消防水利施設整備指導基準により整備しなければならない。
 - 3 事業主は、消防水利施設の用地及び施設を原則として市に帰属又は寄附するものとする。
 - 4 事業主は、第1項に規定する消防水利施設と消防法第17条に規定する防火対象物に設置する消防用設備等を併用する場合は、粕屋北部消防署長と協議しなければならない。

(排水施設)

第21条 事業主は、雨水及び雑排水（以下「雨水等」という。）の排水施設は、開発区域のみならず、流入が予想される周辺区域を含めた集水区域からの流量を勘案して、事業主の負担において必要な施設を整備しなければならない。

2 事業主は、前項の必要な施設を整備する場合において流下能力を超えるおそれがあるときは、既設排水施設の改修又は貯留施設、浸透施設その他の流出抑制施設を整備しなければならない。

3 事業主は、雨水等の放流先及び放流方法について、第4条第1項に規定する協議申請前までに放流先の水利権者、水路管理者、道路管理者その他の利害関係者と協議しなければならない。

(下水道)

第22条 事業主は、下水の処理方式を原則分流式とし、下水道施設（処理施設を含む。）を設置する場合又は下水道施設に接続する場合は、古賀市下水道条例（平成9年条例第15号）及び古賀市農業集落排水処理施設条例（平成16年条例第3号）の規定により市長と協議し、整備しなければならない。

2 事業主は、公共下水道事業処理区域外又は農業集落排水事業処理区域外で行われる開発行為等におけるし尿処理は、合併処理浄化槽によるものとし、古賀市浄化槽の設置等に関する条例（平成13年条例第18号）の規定に適合するように整備しなければならない。

3 事業主は、合併処理浄化槽による処理を行う場合で、公共下水道事業処理区域又は農業集落排水事業処理区域となったときは、原則として公共下水道又は農業集落排水の処理施設への接続を行わなければならない。

(ごみ集積所)

第23条 事業主は、ごみ集積所を古賀市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成12年条例第8号）の規定に適合するように事業主の負担において整備し、管理しなければならない。

(公民館類似施設)

第24条 事業主は、市長が開発区域をもって新たに行政区を設置する必要があると認める場合は、市長と協議を行い、公民館類似施設（集会所等を含む。）用地を確保しなければならない。

（駐車場）

第25条 事業主は、共同住宅、借家、店舗又は事務所等を建築する場合は、別に定める駐車場整備指導基準に適合するように駐車場を事業主の負担において整備しなければならない。

（交通安全施設等）

第26条 事業主は、開発区域内における防犯灯、ガードレール、カーブミラーその他の交通安全施設について、市長及び地元行政区長と協議し、事業主の負担において整備しなければならない。

第3章 環境保全

（住民の安全確保等）

第27条 事業主は、開発行為等による災害及び公害（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、人の健康又は生活環境に係る被害が生じることをいう。以下同じ。）を未然に防止するための必要な措置を講じ、住民の生命及び財産の保護を図らなければならない。

- 2 事業主は、災害を発生させた場合には、自らの責任において直ちに原状回復し、関係者に対する補償を行わなければならない。
- 3 事業主は、公害を発生させ、又は公害を発生させるおそれのある場合には、開発行為等を中止して、自らの責任において直ちにその原因を除去し、関係者に対する補償を行わなければならない。
- 4 事業主は、開発区域内から生じる廃棄物の廃棄物処理計画を定め、適切に処理しなければならない。
- 5 開発区域内の土地所有者又は管理者は、第16条第2項の規定による工事完了検査済証の交付を受けた後も、善良な管理者としての注意をもって当該土地に雑草等が繁茂し、火災、犯罪及び病虫害の発生原因とならないよう必要な措置を講じな

ればならない。

(文化財の保護等)

第28条 事業主は、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委員会が認めた場合は、その保護及び保存について事前に教育委員会及び関係機関と協議し、予備調査及び本調査の適切な措置を講じなければならない。

2 事業主は、開発行為等の施工中に文化財が出土したときは、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については、事業主の負担とする。

第4章 その他

(官民等境界確認の実施)

第29条 事業主は、開発区域に隣接する道路、水路その他の市有地との境界が不明確な場合は、原則として第11条第1項に規定する協定の締結の日までに官民等境界確認を実施し、事業主の負担において境界を明確にしなければならない。

(区画の規模)

第30条 宅地分譲における一区画の面積は、原則として165平方メートル以上とする。

(施設の移管等)

第31条 事業主は、市長との協議により各管理者に引き継ぐことを決定した公共・公益施設については、管理移管のための必要な手続きを行い、これを完了するまでの間は、事業主が管理責任を負うものとする。

2 事業主は、事業により設置した公共・公益施設の用に供する土地については、第16条第1項に規定する工事完了届の提出までに所有権以外の権利を抹消し、公共施設の用途ごとに分筆登記及び地目変更を行い、事業完了後遅滞なく嘱託登記関係書類を市長に提出しなければならない。

3 事業主は、第1項に規定する管理移管の日から防火水そうは10年以内、その他の公共・公益施設については2年以内に施設が事業主の瑕疵により滅失又は破

損した場合は、市長の指示により、事業主の負担において補修しなければならない。

(古賀市土地対策指導要綱連絡会議)

第32条 市長は、この要綱の適正な運営に資するため、古賀市土地対策指導要綱連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置する。

2 連絡会議の組織及び運営に関する事項は、市長が別に定める。

(その他)

第33条 この要綱に定めのない事項で市長が必要と認める事項については、事業主と協議し、決定するものとする。

様式目次

様式番号	様式名
様式第1号	土地対策指導要綱協議申請書
様式第2号	権利者の施行同意書
様式第3号	開発行為等協議報告書・意見書
様式第4号	中高層建築物の建築に関する標識
様式第5号	ワンルームの共同住宅の管理に関する報告書
様式第6号	資材等置場の設置に関する標識
様式第7号	土地対策指導要綱協議申請取下書
様式第8号	協定書
様式第9号	土地対策指導要綱協議申請変更届出書
様式第10号	地位承継届出書
様式第11号	工事着手届
様式第12号	工事完了届
様式第13号	工事完了検査済証