

○糸島市開発行為等に関する指導規程

平成22年1月1日

告示第131号

改正 平成24年3月16日告示第56号

平成26年3月31日告示第71号

平成27年3月30日告示第66号

平成29年3月30日告示第77号

平成30年3月26日告示第39号

目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
- 第2章 公共施設（第9条—第16条）
- 第3章 公益施設（第17条）
- 第4章 環境保全（第18条—第24条）
- 第5章 公共、公益施設の管理等（第25条—第28条）
- 第6章 その他（第29条—第33条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この告示は、本市の都市環境を生かし調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るとともに事業に伴う紛争等を未然に防止するため、一定規模以上の開発行為及び建築行為について、一定の基準を定め事業者の積極的な協力を求めて適切な指導と規制を行い、もって健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動と公共の福祉の増進を期することを目的とする。

（平27告示66・平30告示39・一部改正）

（定義）

第2条 この告示において「開発行為」とは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する行為をいう。

2 この告示において「建築行為」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築のうち、建築物を新築し、増築し、又は改築することをいう。

3 この告示において「事業主等」とは、次条に掲げる開発事業の事業主、設計者、工事施工者及び工事管理者並びに開発事業が行われる土地の所有者をいう。

（平27告示66・平30告示39・一部改正）

（適用範囲）

第3条 この告示は、次に掲げる事業（以下「開発事業」という。）について適用する。

(1) 開発行為（都市計画法第29条第1項第2号に該当するもの及び自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行うものを除く。）で、その規模が1,000平方メー

トル以上のもの（その規模が、1,000平方メートル未満であっても、隣接して行う開発が一体的なもので、合算して面積が1,000平方メートル以上となる場合も含む。）

- (2) 開発行為又は建築行為で3戸以上の住宅（共同住宅及び長屋住宅（以下「集合住宅」という。）を含み、集合住宅にあつては、6戸以上の住宅）に係るもの
- (3) 建築行為（増築にあつては、当該増築後の建築物の延床面積が当該増築前の建築物の延床面積の1.5倍を超えるものに限る。）で、その敷地の規模が3,000平方メートル以上のもの（自己の居住の用に供する住宅を除く。）
- (4) その他市長が必要と認めるもの

（平27告示66・平30告示39・一部改正）

（適用除外）

第4条 前条の規定にかかわらず、次に掲げる事業については適用を除外することができる。

- (1) 国、地方公共団体及びこれに準じると認められる団体が行う事業
- (2) 災害復旧のために必要な応急措置として行う事業
- (3) 他の法令又は条例の規定による許可又は認可を受ける事業
- (4) その他市長が必要と認める事業

（平27告示66・一部改正）

（開発事業の施行）

第5条 事業主等は、開発事業の施行に当たっては、関係法令等に定めるもののほか、この告示に定める事項及び別に定める糸島市開発行為等に関する指導規程技術基準（以下「技術基準」という。）により施行しなければならない。

（平27告示66・一部改正）

（事前協議）

第6条 事業主は、関係法令等による申請又は届出を行う前若しくは開発事業を施行する前に、この告示に基づく公共・公益施設等の基本計画及び費用負担並びに維持管理等について、協議し、市長の同意を得なければならない。なお、計画変更等についても、同様とする。

（協定書の締結）

第7条 前条の協議の結果、合意に達した協議事項について、事業主は、市長との間に協定書を締結しなければならない。

- 2 事業主は、前項の協定書の締結後でなければ当該事業に着手してはならない。
- 3 事業主が協定書の締結後、当該事業を変更し、又は中止する場合は、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

（平27告示66・一部改正）

（標識の設置）

第8条 事業主等は、開発事業に関する工事の期間中、開発事業区域の主要な取付道路の

付近その他公衆の見やすい場所に、事業標識を設置しなければならない。

(平27告示66・追加)

第2章 公共施設

(施設の費用負担)

第9条 事業主等は、施行区域内外に必要な公共施設を関係法令等及びこの告示に定めるところにより、事業主等の負担において施行しなければならない。

(平27告示66・旧第8条線下・一部改正)

(都市計画施設)

第10条 事業主等は、施行区域内に都市計画決定がされている都市施設がある場合は、市長と協議しなければならない。

(平26告示71・一部改正、平27告示66・旧第9条線下・一部改正)

(道路)

第11条 事業主等は、開発事業の区域内外の道路を技術基準に基づいて、新設又は改良しなければならない。

2 市が計画し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。

(平24告示56・一部改正、平27告示66・旧第10条線下・一部改正)

(排水施設)

第12条 事業主等は、開発事業の区域から流出する下水等（雨水、汚水）を完全に排水するため、流入が予想される周辺地域を含めた集水区域からの流量を勘案して、技術基準に基づいて必要な施設の設置又は改修をしなければならない。

2 排水路は、事業施行区域外の排水可能地点まで施行しなければならない。

3 開発事業の区域の排水を付近の河川、水路等に放流する場合は、事前に河川管理者及び水路等の関係者の同意を得るとともに、その指示に従わなければならない。

4 放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発事業の区域内において、一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を技術基準に基づいて設けなければならない。

5 生活雑排水を水路等に放流する場合は、技術基準により処理槽を設置しなければならない。

(平27告示66・旧第11条線下・一部改正、平29告示77・一部改正)

(下水道施設)

第13条 事業主等は、公共下水道の事業計画区域内で行う開発事業については、市の公共下水道計画に適合させ、公営企業管理者の権限を行う市長と協議のうえ、下水道施設を設置しなければならない。

(平24告示56・平26告示71・一部改正、平27告示66・旧第12条線下・一部改正)

(上水道施設)

第14条 事業主等は、市の給水区域内で水源を市にもとめるときは、施行方法等を事前に

公営企業管理者の権限を行う市長と協議し、同意を得なければならない。

2 実施に当たっては、糸島市水道事業給水条例（平成22年糸島市条例第169号）等に定めるもののほか、技術基準により施行しなければならない。

3 事業主等は、市の給水区域外においては、技術基準に基づき専用水道施設又は各戸井戸を設置し、費用負担及び維持管理については事業主等又は居住者が行わなければならない。

（平26告示71・一部改正、平27告示66・旧第13条線下・一部改正）

（消防施設）

第15条 事業主等は、消防法（昭和23年法律第186号）に基づく「消防水利の基準」及び技術基準に従い消防施設を設置するものとし、消防本部消防長及び市長と協議しなければならない。

（平27告示66・旧第14条線下・一部改正）

（公園等）

第16条 事業主等は、施行面積が3,000平方メートル以上の開発事業を行うときは、技術基準に基づいて公園等を設置しなければならない。

（平27告示66・旧第15条線下・一部改正）

第3章 公益施設

（公益施設）

第17条 公益施設は、小学校、中学校、保育所、幼稚園、校区公民館、集会所、交通安全施設、防犯灯及びごみ集積所とする。

2 事業主等は、前項に掲げる公益施設のうち、別表に掲げるものについては同表の設置基準に基づき市長と協議しなければならない。

3 公益施設のうち、交通安全施設、防犯灯及びごみ集積所については、技術基準に基づいて設置しなければならない。

（平27告示66・旧第16条線下・一部改正）

第4章 環境保全

（住民の安全確保等）

第18条 事業主等は、開発事業による災害及び公害を未然に防止するための必要な措置を講じ、住民の生命、財産の保護を図らなければならない。

2 事業主等は、水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域の区域内において開発事業の計画を作成する際には、造成高に留意する等できるだけ浸水対策を行うとともに、洪水等の発生のおそれがある場合に早期避難ができるよう対策を講じなければならない。

（平27告示66・旧第17条線下・一部改正、平30告示39・一部改正）

（駐車施設）

第19条 事業主等は、開発事業の区域内に設置される商店等に、自動車、自転車等の駐車

施設を整備しなければならない。

2 事業主等は、集合住宅に、次の各号に掲げる区分に応じて、当該各号に定める台数の自動車を収容できる駐車施設を整備し、及び確保しなければならない。

(1) 1住戸の占有床面積が35平方メートル以下の小規模集合住宅 計画戸数の50パーセント以上の台数（ただし、市長が特に認めるときは、この限りでない。）

(2) 前号以外の集合住宅 計画戸数の80パーセント以上の台数

3 前2項に掲げるもののほか、事業主等は、開発事業の施行に当たっては、路上駐車を防止する等道路の交通に支障を及ぼすことがないように必要な措置を講じなければならない。

（平27告示66・旧第18条線下・一部改正）

（紛争の防止）

第20条 事業主等は、第6条に規定する事前協議を行う前に地元住民及び利害関係者に対し、開発等の計画、工事の施工方法、災害及び公害の防止対策、その他について説明又は協議をし、開発事業に伴う紛争が生じないよう留意するとともに、紛争が生じた場合は責任をもってこれを解決しなければならない。

（平27告示66・旧第19条線下・一部改正、平30告示39・一部改正）

（文化財の保護）

第21条 事業主等は、開発事業区域内に埋蔵文化財等が存在する場合、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、糸島市教育委員会と協議しなければならない。

2 事業主等は、事業の施行中に埋蔵文化財等を発見したときは、直ちに工事を中止するとともに、糸島市教育委員会の指示に従わなければならない。

（平27告示66・旧第20条線下・一部改正）

（樹木の保存及び表土の保全）

第22条 事業主等は、開発事業の区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、技術基準に基づき、開発事業の区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存及び表土の保全に必要な措置を講じなければならない。

（平26告示71・一部改正、平27告示66・旧第21条線下・一部改正）

（緩衝帯の設置）

第23条 事業主等は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれのある建築物等については、技術基準により環境保全の立場にたった措置を講じなければならない。

（平26告示71・一部改正、平27告示66・旧第22条線下・一部改正）

（開発事業の区域内の管理）

第24条 事業主等は、開発事業の区域内において雑草等が繁茂し、火災、犯罪及び病害虫の発生原因とならないよう措置しなければならない。

（平27告示66・旧第23条線下・一部改正）

第5章 公共、公益施設の管理等

(着工届及び完了届)

第25条 事業主は、開発事業に着手するときは工事着工届を市長に提出しなければならない。

- 2 事業主は、開発事業の施行が完了したときは工事完了届を市長に提出しなければならない。

(平27告示66・旧第24条線下・一部改正)

(完了の確認及び検査)

第26条 市長は完了届が提出されたときは、当該工事がこの告示及び協定書等に適合しているかどうかについて確認又は検査し、その結果について事業主等に通知するものとする。

- 2 事業主等は、前項の結果、不備な箇所がある場合は改善、整備しなければならない。

(平27告示66・旧第25条線下・一部改正)

(瑕疵担保責任及び管理等)

第27条 協議に基づき市に引き継ぐことと定めた施設は、その引継ぎ手続が完了するまでの間は事業主等の責任において管理しなければならない。

- 2 工事に起因する隠れたる瑕疵に基づく損害及び原状復旧については、完了から3年間事業主等において負担しなければならない。

- 3 公園、水路及びごみ集積所等施設については、当該団地自治会で除草及び清掃管理することを入居条件としなければならない。

- 4 建築工事等で生じた側溝への土砂の堆積除去又は道路の破損修理については、市の指示に従い事業主等の責任において行わなければならない。

- 5 公園については、市に引継ぎ後であっても、全戸数の内入居戸数が50パーセントになるまでは、事業主等の責任において除草及び清掃管理しなければならない。

- 6 事業主等が管理する施設がある場合、その管理を第三者に委託したときは、維持管理等の責任を明らかにするとともに、証となる書類の写しを市長に提出しなければならない。

(平27告示66・旧第26条線下・一部改正)

(登記事項)

第28条 開発事業により設置された公共施設又は公益施設のうち市へ移管又は帰属することとなるものについては、事業完了届と同時に登記関係書類を整え、市長に提出しなければならない。

(平27告示66・旧第27条線下・一部改正)

第6章 その他

(区画の規模)

第29条 第3条第1号による住宅地造成分譲等を目的とする開発行為においては、1区画

の面積を原則として165平方メートル以上としなければならない。

(平27告示66・旧第28条線下)

(立入調査等)

第30条 市長は、開発事業の施行に際しては、関係職員を開発事業の区域内等に立ち入らせ、工事等の状況を調査させることができるものとする。

(勧告等)

第31条 市長は、事業主等に対してこの告示に基づき、開発事業に関する報告又は資料の提出を求め、若しくは必要な勧告をすることができるものとする。

(平27告示66・一部改正)

(公共、公益施設の用途変更等)

第32条 市に帰属した公共施設又は公益施設で市において必要がある場合は、当該開発事業区域の関係者と協議のうえ、その用途を変更し、又は処分することができる。

(補則)

第33条 この告示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、事業主等と協議のうえ決定するものとする。

2 この告示の施行に際し必要な事項は、市長が別に定める。

(平27告示66・一部改正)

附 則

この告示は、平成22年1月1日から施行する。

附 則 (平成24年3月16日告示第56号)

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年3月31日告示第71号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (平成27年3月30日告示第66号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 (平成29年3月30日告示第77号)

この告示は、平成29年7月1日から施行する。

附 則 (平成30年3月26日告示第39号)

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

別表 (第17条関係)

(平26告示71・平27告示66・平30告示39・一部改正)

公益施設	設置基準
小学校	義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令(昭和33年政令第189号)、児童生徒急増市町村公立小中学校施設特別整備事業費補助金交付要綱(昭和48年10月16日文部大臣裁定)、その他関係法令等に基づき、協
中学校	

	議を行うものとする。								
保育所、幼稚園	500戸当たり1箇所を基準とし、市長と協議を行うものとする。								
校区公民館	小学校の設置を要する規模の開発行為を行う場合は用地について協議を行うものとする。								
集会所	<p>設置については次のとおりとする。ただし、建物面積については別途協議を行うものとする。</p> <table border="1" data-bbox="453 658 1334 860"> <thead> <tr> <th>住宅戸数</th> <th>用地面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100戸未満</td> <td>協議を行う。</td> </tr> <tr> <td>100戸以上150戸未満</td> <td>165平方メートル以上</td> </tr> <tr> <td>150戸以上</td> <td>1箇所当たり165平方メートル以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>*住宅戸数が150戸以上の場合は、箇所数について、別途協議を行うものとする。</p>	住宅戸数	用地面積	100戸未満	協議を行う。	100戸以上150戸未満	165平方メートル以上	150戸以上	1箇所当たり165平方メートル以上
住宅戸数	用地面積								
100戸未満	協議を行う。								
100戸以上150戸未満	165平方メートル以上								
150戸以上	1箇所当たり165平方メートル以上								