行橋市

宅地開発行為に

関する指導要綱

行橋市

　（目的）

第１条　この要綱は、行橋市（以下「市という。」）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ため、一定規模以上の開発行為に関し必要な事項を定め、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に寄与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項に定める開発行為をいう。
2. 事業者　開発行為を施工する者をいう。
3. 開発区域　開発行為をする土地の区域をいう。
4. 公共施設　道路、公園、緑地、広場、上下水道、水路、消防水利施設その他公共の用に供する施設をいう。
5. 建築物　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。

　（適用対象開発行為）

第３条　この要綱は、開発区域の面積が３，０００平方メートル未満のもののうち、次に掲げる開発行為について適用する。

⑴　１０区画以上の戸建住宅に係る開発行為

⑵　戸数が２０戸以上の共同住宅又は長屋住宅に係る開発行為

⑶　隣接した土地において同一の土地所有者又は事業者が同一の建築目的で継続して行う開発行為で、継続により前２号のいずれかに該当するもの。ただし、当該土地に係る直近の開発行為の完了検査済通知日（当該開発行為が第６条の届出が不要な開発行為の場合は、宅地若しくは建物の登記の日又は建築基準法第４２条第１項第５号の規定により道の位置の指定を受けた日）から３年以内のものに限る。

２　前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する開発行為には適用しない。

⑴　高さ５０センチメートル未満の切土又は盛土を行う形の変更。

⑵　高さ５０センチメートル以上の切土又は盛土を行う形の変更で、面積１，０００平方メートル未満のもの。

⑶　宅地以外の土地を宅地へ変更する質の変更において、面積１０００平方メートル未満のもの。

　（開発行為の施工）

第４条　開発行為をしようとする者は、その施工にあたっては都市計画法及び関係法令に定めるもののほか、この要綱に従うものとする。

　（公共施設の管理者の同意等）

第５条　開発行為をしようとする者は、あらかじめ、開発行為に関係がある公共施設の管理者と協議し、その同意を得なければならない。

２　開発行為をしようとする者は、あらかじめ、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者と協議しなければならない。

３　前２項の規定は開発行為の計画を変更し、又は廃止しようとする場合について準用する。

　（届出）

第６条　開発行為をしようとする者は、開発行為に着手する３０日前までに、市長に届け出なければならない。

２　事業者は、開発行為に着手したときは、速やかに市長に届け出なければならない。

３　事業者は、開発行為の計画を変更し、又は廃止しようとするときは、事前に市長に届け出なければならない。

４　事業者は、開発行為が完了したときは、開発行為完了後３０日を経過する日までに、市長に届け出なければならない。

５　事業者は、第９条第１項に規定する建築行為の制限の解除を依頼する場合は、建築行為に着手する３０日前までに、市長に届け出なければならない。

　（立入検査）

第７条　市長は、開発行為の施工に際して、事業者の同意を得た上で、関係職員を開発区域内に立ち入らせ、工事の状況等を調査させることができる。

（工事完了検査）

第８条　市長は、事業者から開発行為の完了に関する届出（以下「完了届」という。）がされたときは、速やかに工事完了検査を行い、その結果について事業者へ通知するものとする。

２　市長は、完了届がなされた開発行為が、第５条により行われた協議の内容に照らし適合していないと認められるときは、事業者へ必要な措置を指示し、改善させることができる。

３　第５条に基づく協議により市に帰属する用地があり、その用地に抵当権が設定されている場合、工事完了検査の日までにその抵当権を抹消させておかなければならない。

４　事業者は、第１項に規定する通知の後でなければ、その開発行為に係る建築物の建築に着手してはならない。

　（建築行為の制限の解除）

第９条　前条第４項に規定する建築行為の制限は、次の各号に該当する建築行為に限り、届出を行えば、解除する。

⑴ 山留工事

⑵ 建築物の基礎工事

⑶ 浄化槽の設置

⑷ 井戸の掘削

⑸ 沈砂槽の設置

⑹ モデルハウスの建築

⑺ 　宅地の造成と切り離して施工することが不適当と認められる建築行為

２　前項第６号の建築行為は、開発行為に係る造成工事が概ね９０パーセント以上完了しており、かつ、当該モデルハウスが予定建築物戸数全体の概ね１０パーセント以内である場合に限る。

３　第１項第７号に規定する建築行為については、事業者との協議において市長が判断するものとする。

　（境界標の設置）

第１０条　事業者は、開発行為により設置された公共施設の用地のうち市へ帰属するものについては、境界査定確認後、境界標を設置するものとする。

　（公共施設の引渡し）

第１１条　開発行為により設置され、市に帰属することとなる公共施設は、その引渡手続が完了するまでの間は、事業者の管理責任とする。

２　引渡手続が完了した公共施設において、補修の必要が生じたときは、協議により定めたものを除き、引渡しの日から３年を経過しない間は、事業者の負担において行わなければならない。

　（用地の帰属）

第１２条　開発行為又は開発行為に関する工事により設置された公共施設の用地は、協議により定めたものを除き、工事完了検査済通知の翌日に、当該公共施設を管理すべき者に帰属するものとする。

２　開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に換えて新たな公共施設が設置されることとなる場合は、従前の公共施設の用地で市が所有するものは、工事完了検査済通知の翌日に事業者に帰属するものとし、これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用地は、同日に市に帰属するものとする。

３　前２項の規定により、市に公共施設の用地が帰属することとなった場合、原則として当該用地は無償による帰属とする。

　（道路）

第１３条　事業者は、開発区域内に道路を設置する場合は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく配置しなければならない。この場合において、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるよう配置しなければならない。

２　開発区域内の道路上に、電柱その他交通の障害となるものを設置してはならない。ただし、開発区域周辺の土地の利用の態様に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合は、市と協議の上、設置できるものとする。

３　第１項の規定により、十分な道路幅員を確保するため、新たに拡幅部分を設ける場合、当該用地の帰属については、前条の規定を準用する。

（上水道施設）

第１４条　事業者は、開発行為により上水道施設を設置する場合は、行橋市水道事業給水条例（平成１０年行橋市条例第２号）その他関係法令で定めるところにより、施工しなければならない。

２　工事施工については、全て事業者の負担で行うものとする。

（下水道施設）

第１５条　事業者は、公共下水道処理区域又は予定区域内で開発行為を行う場合は、公共下水道の構造、能力を阻害することのないよう施工しなければならない。

２　工事施工については、全て事業者の負担で行うものとする。

　（排水施設）

第１６条　開発行為により設置された排水施設（以下「排水施設」という。）は、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出でき、開発区域及びその周辺地域にいっ水等による被害が生じないような構造、能力でなければならない。

２　排水施設は、汚水及び雨水を有効かつ適切に排出できるように、水路、河川等（以下「水路等」という。）に接続されなければならない。この場合において、排水先の水路等の排水能力が足りないと認められるときは、雨水流出抑制施設又は調整池を設けなければならない。

３　排水の処理は、周辺環境への影響が最小限になるような方式で処理されなければならない。

４　事業者は、管理権限を有しない水利組合、水利権者、農業用水使用関係者その他の公共施設の管理者でない者（以下「水路関係者」という。）と協議する必要があるときは、事業者の責任において協議し、及び調整しなければならない。

５　開発行為に起因する水路関係者との紛争は、全て当事者間で協議及び調整を行い、解決するものとする。

　（公園・緑地・広場）

第１７条　事業者は、開発区域内に公園、緑地、広場等を設置する場合は、都市計画法、都市緑地法その他関係法令で定めるところにより、配置しなければならない。

　（消防施設）

第１８条　開発行為により消防施設を新たに設置する場合は、有事の際に円滑に消火活動ができるよう適切に配置しなければならない。

２　消防施設を設置した箇所には、消防水利標識を設置しなければならない。

　（ごみ集積施設）

第１９条　事業者は、原則としてごみ集積施設を設置しなければならない。ただし、ごみ集積施設を設置しないことについて市が認めた場合は、この限りでない。

２　ごみ集積施設の維持管理については、原則として事業者が行うものとする。ただし、別途市と協議により定めがある場合は、この限りでない。

３　第１項の規定により設置されたごみ集積施設の用地は、協議により定めたものを除き、工事完了検査済通知の翌日に、当該施設を管理すべき者に帰属するものとする。

　（防犯灯）

第２０条　開発区域内において市が必要と認める箇所については、事業者の負担により防犯灯を設置しなければならない。

２　防犯灯の維持管理については、市と協議の上、定めるものとする。

　（周辺住民への周知）

第２１条　事業者は、開発行為により周辺住民、隣接する土地の所有者その他利害関係者（以下「住民等」という。）に影響を及ぼすおそれがある場合は、事前に開発計画の内容等を住民等に説明し、調整を図らなければならない。

２　事業者は、住民等から開発行為に関する問合せがあったときは、誠実に対応しなければならない。

３　事業者は、住民等から協議の要請があったときは、これに応じなければならない。

４　事業者は、開発行為に係る苦情等が発生した場合は、直ちに適切な対応及び調整を図り、自己の責任において解決しなければならない。

　（文化財の保護）

第２２条　事業者は、文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）で定めるところにより、開発区域内の文化財の有無について事前調査等をしなければならない。

（公害、災害の防止）

第２３条　事業者は、開発行為の施工において、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、及び市長の指導に従わなければならない。

２　事業者は、開発行為の施工において、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解決し、再発防止のため必要な措置を講じなければならない。

３　事業者は、開発計画の廃止をする場合、開発区域内及び周辺区域に影響が出ないよう、工事の進捗状況に応じて災害を防止するための必要な措置を講じなければならない。

　（安全施設）

第２４条　事業者は、開発行為の施工に伴い、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が認めるときは、自己の負担において、市と協議の上、安全施設を設置しなければならない。

　（自然環境の保全）

第２５条　事業者は、開発行為の施工において、河川や水路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、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２６条　事業者は、開発行為の施工において、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なければならない。

　（指導及び勧告）

第２７条　市長は、事業者が第６条に規定する届出の全部又は一部を実施しない場合は、当該事業者に対し、期間を定めて必要な措置を講じるよう指導し、又は勧告することができる。

　（公表）

第２８条　市長は、前条の規定により指導又は勧告を受けた事業者（以下「指導等を受けた者」という。）が正当な理由がなくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

２　前項の規定による公表は、次に掲げる事項について行う。

⑴　指導等を受けた者の住所及び氏名（法人にあっては所在地及び名称）

⑵　指導又は勧告の内容

⑶　その他市長が必要であると認める事項

３　市長は、第１項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ指導等を受けた者に対してその理由を通知し、かつ、意見を述べ、及び弁明の機会を与えるものとする。

（区画の規模）

第２９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、都市計画において敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りでない。

　（その他）

第３０条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。