

目次

- 第1章 総則（第1条－第10条）
- 第2章 公益施設（第11条－第15条）
- 第3章 清掃施設の整備（第16条・第17条）
- 第4章 公害防止施設の整備（第18条－第20条）
- 第5章 農業施設の保全（第21条）
- 第6章 文化財の保護（第22条）
- 第7章 その他の施設の整備（第23条－第26条）
- 第8章 その他の一般的事項（第27条－第35条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）の基本理念に基づき、上峰町の区域内において開発行為を行う者が固く守らなければならない事項を定め、公共の福祉を優先し、自然環境の保全を図りつつ、健康で文化的な生活環境の確保と郷土の均衡ある発展を図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 土地の区画形質の変更及び建築物その他の工作物の建設に関する行為をいう。
- (2) 開発者 開発行為をするため、次条第2項の規定による届出をする者をいう。
- (3) 開発区域 開発行為をする土地の区域をいう。

（適用範囲）

第3条 この要綱で定める開発行為の規模は、次の各号のいずれかによることとする。

- (1) 開発区域の面積が、1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満の開発行為。ただし、1,000平方メートル未満であっても生活環境及び自然環境の変化により、住民に影響を与えると認められる場合は、この限りでない。
 - (2) 同一開発者又は同一開発者とみなされる者が、連続施行の結果、前号に該当することとなるもの
- 2 開発者は、開発行為の施行前に、町長の定める内容を記載して、開発行為（変更）届出書（様式第1号）を提出しなければならない。
- 3 前項の規定は、次に掲げる開発行為については、適用しないものとする。
- (1) 国又は地方公共団体が行う開発行為

(2) 前号に掲げるもののほか、町長が認める開発行為

(開発行為の施行)

第4条 開発者は、開発行為の施行に当たって、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って施行しなければならない。

(事前協議)

第5条 開発者は、法律で定められた申請を行おうとするときは、この要綱に基づき、あらかじめ町長に申し出て協議を行わなければならない。計画の変更についても、同様とする。

2 前項の協議の細部については、別表に掲げる各主管課において行うものとする。

(覚書等の交換)

第6条 この要綱に基づく協議の結果、合議に達した事項については、開発者は、町長との間に覚書又は協定書を交換するものとする。

(同意及び損害の補償)

第7条 開発者は、開発により開発区域周辺に影響を及ぼすおそれのあるものについては、事前に近隣関係者等に対して個別説明又は説明会を開催し、同意を受けるとともに、開発によって生じた損害については、その補償をしなければならない。

(施設の施行)

第8条 開発者は、開発区域内に必要な公益施設（道路、上下水、公園、広場、緑地、河川、水路及び消防の用に供する消防水利をいう。）を、関係法令及びこの要綱を守り、自己の負担において施行しなければならない。

2 開発者は、前項に規定する公益施設のほか、この要綱に定める清掃施設等を自己の負担において施行するものとする。

3 前2項の施設を単独で施行することを要しないと認められるときは、開発者に代わり町が施行する費用の一部を町の指示に従い開発者が負担するものとする。

(施設の検査)

第9条 開発者は、前条に規定する施設の工事が完了したときは、工事完了届出書（様式第2号）により町長に届け出て、直ちに町の検査を受けるものとする。

2 前項の検査の結果、町長が適当と認める場合にあっては工事完了検査済通知書（様式第3号）を交付するものとし、不備の箇所がある場合にあっては開発者の負担において整備しなければならない。

(管理)

第10条 第6条に規定する覚書又は協定書に基づき、町に引き継ぐことと定めた施設は、その引継手続が完了するまでの間は、開発者の管理とする。

2 施設を引き継ぐときは、清掃及び損傷箇所の整備を完全に行い、立会い検査の上、書面をもって引き継ぐものとする。

3 前項の規定により町に引き継いだ後であっても、開発者の責任による施設の損傷等は、原則として1年間は開発者が補修する。

- 4 開発者の管理する公共又は公益施設について、将来、買受者、自治会又は民間管理会社等に移管するものについては、分譲の際その旨を文書で周知しておくものとし、その文書の写しを町に提出するものとする。

第2章 公益施設

(道路)

第11条 開発者は、既設道路から開発区域に通ずる道路を新設し、又は改良する必要がある場合は、自己の負担において施工し、開発目的が住宅であるときは幅員6メートル以上、住宅以外の倉庫、工場等（以下「その他のもの」という。）のときは9メートル以上を規準とする。

- 2 開発区域が既設道路に接しているときは、道路の中心線からの水平距離から2メートル後退して分筆するとともに、その区画内には建築又は永久的工作物を設置してはならない。なお、町長が既設道路の改良のため必要と認めたときは、町に無償で譲渡するものとする。
- 3 開発区域内の主要な道路の幅員は、住宅の敷地（以下「住宅地」という。）にあっては6メートル以上、その他のものにあっては9メートル以上とする。ただし、小区間でその周辺の状況等により、保安上又は通行上支障がないと認められる場合は、幅員を4メートル以上とすることができる。
- 4 前項に定めるもののほか、都市計画区域内において、開発区域内の道路幅員が6メートル未満で、道路延長が35メートルを超える場合については、終端及び35メートル以内の区間ごとに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4第1項第1号ハに規定する自動車の転回広場を設けなければならない。
- 5 開発区域内の主要な道路は、住宅地にあっては区域外の幅員6メートル以上、その他のものにあっては幅員9メートル以上の既設の道路に接続させるものとする。ただし、開発区域の周辺の状況によりやむを得ないと認められるときは、この限りでない。
- 6 道路は、階段状又は袋路状としてはならない。ただし、やむを得ず袋路状とする場合には、次の各号のいずれかに適合しなければならない。
 - (1) 災害の防止上、避難上及び歩行者通行の安全上支障がないと認められること。
 - (2) 行き止まり先が公園、広場、回転広場等の公共空地に接していること。
 - (3) 行き止まり先の道路を延長して、他の道路、公園、広場等の公共空地に接続する計画が確実な場合であること。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が認めた場合であること。

(下排水路及び河川)

第12条 開発者は、開発区域の排水を周辺の下排水路及び河川に放流するときは、その管理者及び流域の用水利用関係者と事前協議をし、その同意を得るとともに、河川等下流に流出力がない場合には、貯水池等を作り、必要な箇所まで開発者の負担で整備を行うものとする。

第13条 河川又は水路の付け替え、用途廃止等の必要があるときは、開発者は、あらか

じめその管理者と協議して同意を得なければならない。

- 2 河川管理施設以外の工作物、物件又は施設の新設、移設又は除去等によって生ずる経費は、開発者の負担とする。

(公園、緑地等)

第14条 公園については、地域住民の便を考慮して配置するよう努めるものとする。

- 2 開発区域内に自然樹林があるときは、建築物の配置を考慮して、その樹林の保全を図るものとする。開発区域に接する場合も、同様とする。

(消防水利施設)

第15条 開発行為により必要な消火栓、防火水槽及び水利標識は、消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）及び消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）により設置するものとし、その整備に要する経費は、開発者の負担とする。

- 2 中高層住宅建設を目的とする住宅地を開発するときは、はしご車等の大型車両が接近して消防活動ができる空地を確保するとともに、大型車両等が区域外から進入できる出入口を設けるものとする。

第3章 清掃施設の整備

(し尿及び生活雑排水施設)

第16条 開発者は、し尿及び生活雑排水処理について、あらかじめ町長と協議しなければならない。

(ごみ集積施設)

第17条 住宅地を開発しようとするときは、20戸に1箇所の割合で、集積場所（面積は、5平方メートル程度とする。）を収集に便利で交通に支障のない位置に設け、廃棄物一時仮置き容器を設置するものとする。

- 2 廃棄物一時仮置き容器を設置する場合は、あらかじめ担当課へ届け出なければならない。その整備に要する経費は、開発者の負担とする。

第4章 公害防止施設の整備

(特定施設の建設)

第18条 開発区域内に特定施設（佐賀県環境の保全と創造に関する条例（平成14年佐賀県条例第48号）第2条第9号に規定する特定施設をいう。以下同じ。）を建設するときは、事前協議を行い、町長が公害の発生が予測されると判断した場合は、町の調査に応じなければならない。

- 2 前項の調査の結果、町長が好ましくないと判断した場合は、開発者はその用途変更を前提として、町と協議するものとする。
- 3 特定施設の建設において、公害防止対策について合意したときは、町と公害防止協定を締結するものとする。

第19条 開発区域内に特定施設を建設するときは、次の基準による緩衝地帯（公害を防止するための工場等の周囲に設ける緑地帯、主として「植栽地」という。）を設けなければならない。

- (1) 特定施設の敷地が、準工業、工業又は工業専用地域に接しているときは、敷地の境界線から3.5メートル以上とする。
- (2) 特定施設の敷地が、前号以外の地域に接しているときは、敷地の境界線から7メートル以上とする。

(公害防止施設の整備)

第20条 開発区域内に特定施設を建設するときは、次の基準により有効な公害防止施設を設けなければならない。

- (1) 騒音又は振動を発するおそれのある機械器具（作業を含む。）を設けるときは、機械器具等に有効な除去設備をすること。ただし、機械器具自体に除去設備をすることが困難な場合は、建物等に同等以上の防音又は防振効果を考慮した設備をすること。
 - (2) ばい煙、ばいじん等により大気が汚染するおそれのあるときは、有効な集じん装置を設けること。
 - (3) 河川、水路その他環境を汚染する物質を含む排出水を排出する工場等については、有効な処理施設を設け、処理を行った後に排出すること。
 - (4) 悪臭（人に不快感を与えさせるもの）を発生する工場等は、悪臭防止施設を設けること。
- 2 前項各号に定めるもののほか、特定施設の建設については、佐賀県環境の保全と創造に関する条例及び佐賀県環境の保全と創造に関する条例施行規則（平成15年佐賀県規則第11号）で定める事項を守らなければならない。

第5章 農業施設の保全

第21条 開発区域内に、農業用水路があるときは、関係者と協議し、その同意を得るとともに、その機能を損なわないよう措置するものとする。

- 2 開発区域内からの汚水を流入させてはならない。
- 3 開発区域内からの汚水、廃棄物等の流入等に起因して、農作物や農用地に被害を与えたときは、開発者の責任において措置を講ずるものとする。
- 4 開発区域内に農道があるときは、地域の実状を考慮し、耕作上その機能を損なわないよう措置するとともに、その廃止又は変更を行うときは、町長及び関係者と協議の上、その同意を得なければならない。
- 5 開発者は、農耕地との境界には、関係者と協議の上、防災用の施設を設けるなど適切な処置を行うものとする。

第6章 文化財の保護

(埋蔵文化財)

第22条 開発者は、開発行為前に埋蔵文化財について、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に定める必要な措置を講ずるものとする。

- 2 開発者は、開発行為の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、現状を変更することなく町に届け出なければならない。

- 3 埋蔵文化財の包蔵地として周知されている土地を開発区域に編入するときは、文化財保護法第93条に定める手続を行うものとする。

第7章 その他の施設の整備

(給水施設)

第23条 開発者は、開発区域内に給水施設を必要とするときは、上水道管理者と協議を行い、将来給水に困難を来さないよう配慮するとともに、地下水を利用する場合は、既設井戸に支障のないよう適切な措置をしなければならない。

- 2 給水施設の運営及び維持管理は、開発者又は関係使用者が行うものとする。
- 3 給水施設に起因して生ずる紛争は、開発者又は関係使用者の責任において解決するものとする。

(広場及び駐車場)

第24条 開発区域内に設置される商店街には、開発者は、駐車場を整備するものとする。

- 2 中高層住宅及びレジャー産業用施設を建設する開発行為にあつては、広場、駐車場等を確保し、その管理者を定めるものとする。
- 3 開発者は、ひな段式分譲住宅地においては、適当な場所に駐車場を設置して、入居者が路面駐車をしないよう配慮するものとする。

(防犯灯その他の施設)

第25条 開発行為の規模に応じて町が必要と認めたときは、防犯灯及び道路照明灯を設置するものとし、その整備に要する経費は開発者の、維持管理に要する経費は開発者又は関係受益者の負担とする。ただし、第5条の規定により町と協議し、別に定めた場合については、この限りでない。

- 2 開発者は、開発に伴う法肩に防護柵を設けるほか、必要に応じ安全施設を整備するものとし、その施設の種類及び内容については、町長と協議して定めるものとする。

(公共及び公益用地の原価譲渡)

第26条 町が開発区域内に、この要綱に定める公益施設等の面積を超えて、公共又は公益施設を設置するため用地を必要とするときは、開発者は、その超える用地について原価（土地取得費に造成費を加算した額）で町に譲渡するものとする。

第8章 その他の一般的事項

(宅地の構成)

第27条 開発区域内の宅地の造成及び建築物の建築については、形状、高低、日照及び通風等を十分に考慮した良好な環境を保全するよう努めなければならない。

- 2 一戸建住宅の1宅地の敷地面積は、200平方メートルから300平方メートルまでを標準とする。ただし、それによることが困難又は不適当な場合においては、1画地の面積を180平方メートル以上とする。なお、この場合において、180平方メートルに満たない面積の残地を生ずる場合においては、当該開発区域の形状、区画割り等を考慮の上、最小限の区画数については、1画地面積165平方メートルを目安に認めるものとする。

(工事中における責任の所在等)

第28条 開発行為の施行については、次の各号に掲げる場合に应じ、当該各号に定める処置を講じ、防失に努めるものとする。

(1) 土砂の搬出入又は堆積等を行う場合 土砂の飛散防止に必要な措置

(2) 土砂流出により流域に被害を被るおそれがある場合 流出防止に必要な措置

第29条 開発者は、開発工事用の資材運搬等のため道路を使用するときは、その経路、回数等について道路管理者と協議し、交通安全のため適切な措置を講ずるものとする。

2 開発行為のため道路等に損傷を与えたときは、開発者は、直ちにその補修を行うとともに、開発工事の終了までに原状に復するものとする。

第30条 開発工事中に、開発者の責任により開発区域及びその周辺に被害を与えたときは、開発者は、直ちにその補償その他適切な措置をしなければならない。

(ため池施設)

第31条 開発者は、開発区域内にため池が所在するときは、自然景観の保全のため、緑地又は公園として整備するよう計画しなければならない。

2 開発者は、事業計画上、ため池の埋立てを必要とするときは、水利関係者の同意を得て町長の指示を受けなければならない。

(事業地の名称)

第32条 開発区域又は開発を行う事業地の名称の決定をするときは、開発者は、事前に町と協議するものとする。

(協力しない者に対する措置)

第33条 町長は、第3条第2項の規定による届出をしなかった者若しくは同項に規定する届出書に虚偽の記載をして届出をした者又は第6条に規定する覚書等若しくは指導に従わない者に対しては、必要に応じ、次に掲げる措置をとるものとする。

(1) 当該開発区域に関連する事業の施行その他行政上の措置を行わないこと。

(2) 関係法令の規定による許認可の申請を取り下げるよう要請すること。

(3) 関係機関、住民等に対して開発行為についての協力をしないよう要請すること。

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める措置

(その他)

第34条 この要綱の定めるところにより、町に帰属する公共及び公益用地で、町が必要と認めるときは、その用途を変更し、又は処分することができる。

第35条 この要綱に定めのないもの又はこの要綱に定めることが困難な事項については、その都度町長が定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

別表（第5条関係）

協議項目	主管課
総合窓口 開発届書の受理と審査 道路、公園、排水施設等について 都市計画について 下水道について	建設課
消防及び防災について 交通安全及び防犯について	総務課
町の総合計画について 企業の立地について	政策課
農業用施設について 農林業について 土地改良事業について	産業課
農地転用について	農業委員会
衛生施設について 公害について	住民課
教育施設について 文化財保護について	教育委員会