

大刀洗町開発行為等整備要綱施行細則

(目的)

第1条 この細則は、大刀洗町開発行為等整備要綱第12条に基づき必要な技術基準を定めるものとする。

(用語の定義)

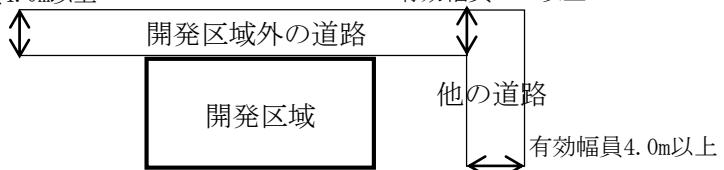
第2条 この細則における用語の定義は、要綱の例による。

(道路施設)

第3条 開発事業者は、開発区域内に法に基づく都市計画決定がされている道路等都市施設、及びその他予定道路がある場合は、当該計画に適合させるものとし、開発事業者の負担で施工しなければならない。

2 開発区域外の道路と接する場合の開発区域外の道路幅員は有効幅員4m以上とし、他の道路までの通り抜けできる道路とする。

(例) 有効幅員4.0m以上



3 開発区域外の道路を新設又は改良する場合、開発事業者は予め道路管理者と協議のうえ、自己の負担で整備しなければならない。ただし開発区域が開発区域外の道路に接する部分については、道路の中心線から3.0m後退し道路として整備すること。

4 前項の開発区域外の道路が、開発区域内の主要な道路と接続し、開発区域が開発区域外の道路に接する部分については、道路の中心線から3.25m後退し道路として整備すること。

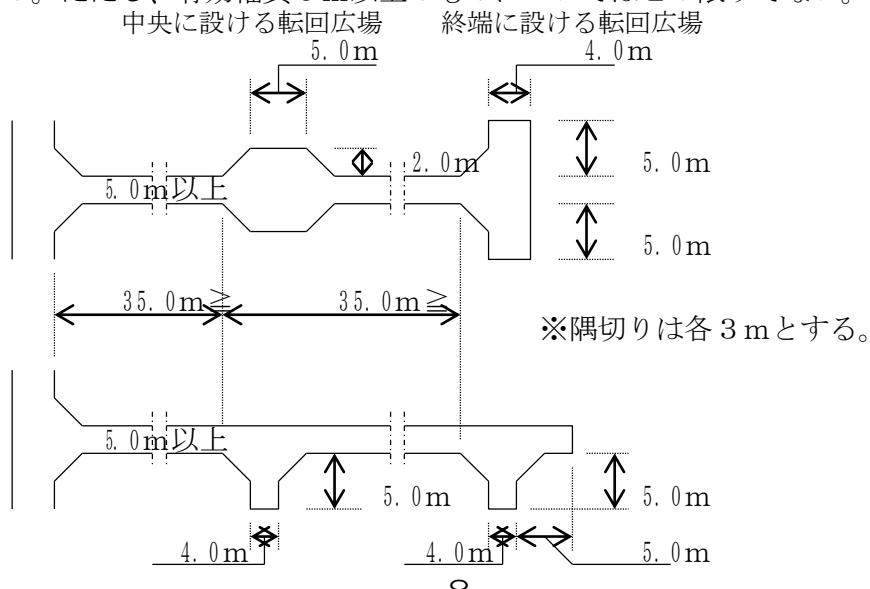
5 開発区域内の道路は、有効幅員6m以上とする。ただし、開発区域面積が3,000m²未満の場合には5m以上とする。

6 道路構造基準については、次の各号によるものとする。

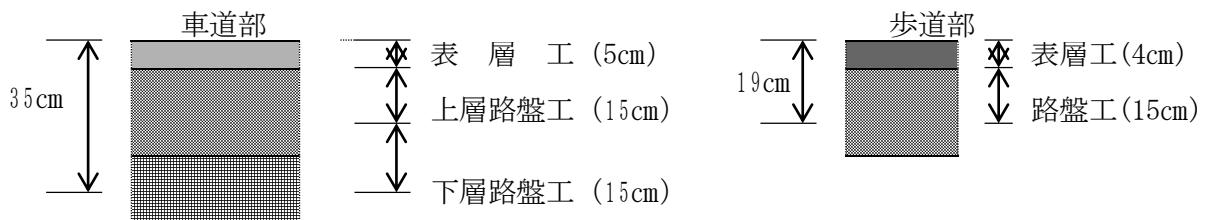
(1) 次に該当する場合は、袋路とすることができます。

ア 道路の延長が35m未満のもの。

イ 道路の延長が35m以上の場合においては、終端及び35m以内ごとに下図に示す転回広場を設けたもの。ただし、有効幅員6m以上のものについてはこの限りでない。



- (2) 道路が交差する場合は、3m以上の隅切りを設けること。ただし、大型車の交通量が多い場合はその都度協議すること。
- (3) 道路の縦断勾配は7%以下とする。ただし、地形上やむを得ない場合は滑り止め舗装等を処理し、小区間で7~9%以下とすることができる。
- (4) 路面は、すべてアスファルトコンクリート舗装を標準とし、原則として次によるが大型車の交通量が多い場合はその都度協議すること。また、横断勾配は2%を標準とする。



- (5) 道路側溝は、原則として両側に設け二次製品を使用すること。また、最小縦断勾配は0.3%以上とすること。
- (6) 道路の法敷には、擁壁等の崩壊防止施設及び交通安全のための防護柵を設けなければならない。
- (7) 道路の路面には、原則として電柱及び防火水槽等交通の障害となる施設を設けてはならない。
- (8) その他の道路構造は、道路構造令及び福岡県土木構造物標準設計によるものとする。また、次に掲げるものは遵守すること
 - ア 側溝は落蓋式又は管渠型とし、側溝の通水断面は300mm×300mm以上とする。
 - イ 溜枠を40m間隔に設置し、溜枠の蓋はグレーチングとする。なお、その間にグレーチング蓋を1枚以上設けること。
 - ウ 交差点内は出来るだけ暗渠として、前後に溜枠を設けること。
 - エ 開発区域内の道路と開発区域外の道路の取付部に既設側溝がある場合は、既設側溝蓋を床版化すること。

(橋 梁)

第4条 橋梁の設計は、2等橋を標準とし、町長が必要と認めるときは1等橋とする。

(安全施設)

第5条 開発事業者は、開発区域内に法面等があるときは、法面保護及び法肩に防護柵等を設置するものとする。

- 2 次の各号に該当する道路環境にあるときは、道路上に防護柵（ガードレール等）を設置するものとする。なお、その場合は有効幅員以外に0.5m以上の平坦地を設けること。
 - (1) 道路側の高さが2m以上あって、車両が路脱したときに、乗員の安全が確保できない道路、又はこれに起因して重大な事故が発生する恐れがある道路。
 - (2) 道路が池・水路・鉄道等に接しており、安全確保のため必要な道路。
 - (3) 下り勾配が4%を超える、曲線半径が300m以下の道路で必要と認められる道路。
- 3 防護柵の構造は、道路構造令の定めにより施工するものとする。
- 4 その他町長が必要とする交通安全施設（カーブミラー、区画線等）については、協議のうえその指示に従うものとする。

(駐車施設)

第6条 開発業者は開発区域内に、周辺の安全性を考慮し駐車施設を確保し、住宅地分譲造成以外の目的で開発行為を行う場合には、次の各号に定める駐車施設を整備しなければならない。

- (1) 共同住宅については、1戸当たり1台以上の駐車施設を確保しなければならない。
- (2) それ以外については、当該開発行為等及び建築行為によって想定される利用者等の需要を勘案して、駐車施設を確保すること。

(排水施設)

第7条 開発事業者は、開発区域のみならず、流入が予想される周辺地域を含めた集水区域からの流入量を考慮して計画するものとし、周辺地域及び下流域に被害が生じないよう関係団体と協議のうえ、町長の指示に従い整備しなければならない。

- 2 開発事業者は、開発区域と関連する開発区域外の河川等排水施設については、予め関係機関及び水利権者等と協議し、その承諾又は同意を得なければならない。
- 3 開発行為に伴い総流出量が放流先水路等の流下能力を越える場合は、町長と協議の上調整池等を設置しなければならない。

(上水道施設)

第8条 開発事業者は、町の給水区域内で開発行為等により、水源を求めるときは事前に町及び三井水道企業団と協議し、承認又は同意を得るものとする。

- 2 事業の実施に当たっては、三井水道企業団水道事業条例等によるものとし、上水道施設はすべて開発事業者の負担において施工するものとする。

(下水道等)

第9条 下水道処理区域内における排除方式は、分流式とする。

- 2 開発区域内の、生活若しくは事業に起因する汚水又は雨水（以下「下水」という。）を、下水道施設に接続して下水処理する場合は、事前に町長と協議調整の上、下水道法及び大刀洗町下水道条例等を遵守し、すべて開発事業者の負担において施工するものとする。
- 3 下水道計画区域外については、合併浄化槽により処理しなければならない。なお、下水道計画区域の未供用区域における処理方法については町長と協議すること。
- 4 凈化槽等を設置する場合は、予め町長と協議し、関係法令及び大刀洗町浄化槽指導要綱を遵守するとともに、適切な維持管理をしなければならない。
- 5 凈化槽等からの放流水等で起因する利害関係者との紛争については、設置者・利用者又は管理者等において解決しなければならない。

(消防水利施設)

第10条 開発事業者は、開発区域内の消防施設等（消火栓、防火水槽及び消防活動用空地）について、久留米広域消防本部（三井消防署長）と協議し、開発事業者の負担で整備しなければならない。なお、開発行為等の許可後にその用途を変更する場合も同様とする。

- 2 協議実施にあたっては、次項に定める「久留米広域消防本部開発行為の許可申請に係る協議に関する要綱」に準拠した施工をするものとする。
- 3 開発区域内の消防施設等の基準については、次の各号によるものとする。
 - (1) 開発区域には、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に定める防火水槽及び消火栓を、次に定める基準により設置するものとする。ただし、当該開発に係る区域に、既に有効な公設消防水利が設置され、当該開発区域が消防水利の基準に適合していると認められた

ときは、この限りでない。

- ア 開発行為等にかかる面積が、 $3,000\text{m}^2$ 以上で、消防水利の設置数が1基の場合は防火水槽を設置するものとし、2基以上の消防水利の設置が生じる場合は、開発地内の敷地面積対比が防火水槽1基に対し消火栓3基（最初の消防水利は防火水槽）の割合で包含されるよう設置するものとする。なお、消火栓が設置できない場合は防火水槽を設置するものとする。
- イ 開発行為等にかかる面積が $1,000\text{m}^2$ 以上 $3,000\text{m}^2$ 未満における消防水利は、消火栓又は防火水槽のいずれかにより包含できるよう設置するものとする。
- ウ 消防水利の設置は、消防水利の基準第4条に定める数値以下となるように開発地を包含させること。

（消防水利の基準第4条）

| 用途地域等 | 平均風速 | 年間平均風速が 4m每秒 未満のもの |
|----------------------------------|------|-----------------------------|
| 近隣商業地域 商業地域 工業地域 工業専用地域 | | 100m |
| その他の用途地域 用途地域の定められていない地域 | | 120m |

- （2）開発区域内の道路及び開発区域外の既存の道路と予定建築物（地階を除く階数が3以上のものに限る。）との間隔が5mを越える場合は、消防活動用空地を確保するものとする。ただし、当該予定建築物において二方向避難が確保される構造であるときはこの限りでない。

（防犯灯施設）

第11条 開発区域内及びその周辺（接続道路を含む。）の交通安全と防犯のために、町長と協議の上、防犯灯等を開発事業者の負担で設置するものとする。

また、維持管理についても開発事業者又は入居者の責任において行うものとする。ただし、区へ管理を移管したものはこの限りでない。

- 2 防犯灯の灯種は、原則としてLED灯とする。

（公園・緑地）

第12条 開発事業者は、施行区域内に法の規定に基づき都市計画決定された公園・緑地等がある場合は、当該計画に適合させるものとする。

- 2 開発事業者は、事業の施行規模に応じ、次の各号に従い、公園・緑地等の整備を図るものとする。

（1）施行区域面積が $3,000\text{m}^2$ 以上の開発行為等で、自己居住用以外の住宅地造成等を目的とするものは、施行区域面積の3%以上を基準として、公園・緑地又は広場を整備し、町に無償譲渡する場合は町長と協議するものとする。

（2）非住宅を目的とする開発行為にあっては、面積の合計が施行区域面積の3%以上の緑化を図るものとする。ただし、当該開発行為等が工場立地法（昭和34年法律第24号）等に該当するときは、法律で定めるところにより施行しなければならない。

- 3 町に無償譲渡する公園・緑地に設置する施設は、予め町長と協議すること。

（区画面積）

第13条 住宅地造成分譲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次のとおりとする。

- (1) 用途地域内 180㎡以上
- (2) 用途地域外 200㎡以上

(集会所用地)

第14条 住宅地造成分譲を目的とする開発行為において100区画を越える場合は、下記により集会所用地を整備して、町に無償譲渡するものとする。

| 開発規模（計画戸数） | 確保すべき用地面積 | 施設の整備 |
|--------------|-----------|-------|
| 100戸以上200戸未満 | 330㎡以上 | 別途協議 |
| 200戸以上 | 500㎡以上 | 別途協議 |

2 前項に定める計画戸数に満たない場合において、周囲の状況等により、町長が必要と認める場合は、協議のうえ集会所用地を設置しなければならない。

(ごみ集積施設)

第15条 共同住宅等を目的とする開発行為においては、ごみ集積施設（可燃物）を開発事業者の負担において設置するものとする。

2 開発事業者は、当該施設の管理者を定め適正な管理を行うものとする。

3 ごみ集積施設（可燃物）の有効面積は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 5戸未満 1㎡以上のスペースを確保
- (2) 5戸以上 戸数×0.25㎡以上
- (3) ワンルームマンション等の場合 上記に該当する面積に0.6を乗じた面積（最低1㎡以上）

4 ごみ集積施設（可燃物）の構造は、周囲をブロック等で囲み床をコンクリートで仕上げ排水の設備をすること。また、衛生管理上、散乱防止対策として猫、鳥等が侵入しないよう天井等に金網等を設置すること。

5 不燃物（粗大ごみ、危険物を含む。）集積のための施設については、開発の規模及び周辺の状況により、町長が必要と認めるときは、用地を確保し整備しなければならない。

(適用の特例)

第16条 この基準を適用することが開発区域の地形・地質・開発の規模及び周囲の状況等から著しく不適当と認められるときは、町長は特別の措置を講ずることができる。

(施行期日)

1 この施行細則は、公布の日から施行し、大刀洗都市計画区域の指定を受けた日（平成13年5月1日）から適用する。

（大刀洗町土地開発に関する指導要綱の開発技術基準の廃止）

2 大刀洗町土地開発に関する指導要綱の開発技術基準（平成8年1月1日）は廃止する。
（経過措置）

3 この施行細則の施行前に協議済で同意を得たものについては、なお従前の例による。

4 この施行細則は、平成18年5月1日から適用する。

5 この施行細則は、令和2年1月1日から適用する。