

# 大野城市開発行為等指導要綱

平成 8 年 4 月 1 日 施行

(平成 1 2 年 3 月 2 3 日 一部改正)

(平成 1 9 年 3 月 2 3 日 一部改正)

(平成 2 1 年 3 月 2 4 日 一部改正)

(平成 2 2 年 3 月 2 9 日 一部改正)

(平成 2 3 年 7 月 4 日 一部改正)

(平成 2 4 年 4 月 2 日 一部改正)

(平成 2 4 年 5 月 1 日 一部改正)

(平成 2 5 年 4 月 1 日 一部改正)

(平成 2 7 年 4 月 1 日 一部改正)

(令和 2 年 4 月 1 日 一部改正)

## 大 野 城 市

## 目 次

大野城市開発行為等指導要綱	1
大野城市開発行為等指導要綱施行細則	5
様式集	7
都市計画課	
建設管理課（道路・水路・雨水排水等）	
循環型社会推進課（ゴミ置場）	
心のふるさと館（埋蔵文化財）	
料金施設課〔給水〕／上下水道工務課〔水道〕（給水施設計画）	
料金施設課〔排水〕／上下水道工務課〔下水道〕 （排水施設計画、下水道受益者負担金）	
「大野城市開発行為等指導要綱」に基づく手続きの流れ	20

# 大野城市開発行為等指導要綱

[平成8年2月7日 要綱第3号]  
改正 平成12年3月23日 要綱第2号  
改正 平成19年3月23日 要綱第10号  
改正 令和2年3月31日 要綱第31号

## (目的)

第1条 この要綱は、大野城市における建築及び開発行為について事業主等に対する指導の基準を定めることにより、事業に伴う紛争を未然に防止するとともに、良好な住環境を備えた街づくり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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第13号に定める行為をいう。
- (2) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物(戸建専用住宅を除く。)をいう。
- (3) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に定める行為をいう。
- (4) 事業主等 第3条に掲げる行為の事業主、設計者、工事施工者及び工事管理者をいう。
- (5) 周辺住民等 第3条に掲げる行為の区域の周辺及びその行為により相当の影響を受けると思われる土地及び土地にある建築物の所有者又は居住者をいう。
- (6) 自動車保管場所 自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)第2条第1項第3号に定める保管場所をいう。

## (適用範囲)

第3条 この要綱は、次の各号に掲げる行為について適用する。ただし、第3号に掲げる行為のうち、土地の区画形質の変更を伴わないものは、第5条から第7条までの規定による手続を省略することができる。

- (1) 中高層建築物の建築
- (2) 共同住宅の建築で、その規模が6戸以上のもの
- (3) 住宅建築を目的として行う開発行為又は分譲で、その規模が4区画以上のもの
- (4) 開発行為で、開発区域の面積が0.1ha以上のもの
- (5) 同一の事業主等が継続して施行した結果、前4号のいずれかに該当することとなるもの

## (環境保全)

第4条 事業主等は、他の建築物の日照及び電波受信等について障害の発生を未然に防止する配慮をしなければならない。また、工事を施行する場合において、交通安全対策は勿論のこと、騒音及び振動等により環境を悪化させることがないように努めなければならない。

(標識の設置)

第5条 事業主等は、周辺住民等に計画の周知を図るため、事業の目的、概要及び事業主等の氏名又は名称等を表示した標識を、施行区域内の見やすい場所に設置しなければならない。

2 前項の標識の設置期間は、第8条の規定による事前協議書（以下「事前協議書」という。）を市長に提出しようとする日の14日以上前から当該行為の工事に着手する日までの間とする。

3 事業主等は、第1項の規定による標識を設置した場合は、直ちに市長に報告しなければならない。この場合において、設置日と報告日が異なるときは、報告日をもって前項の設置期間の開始日とする。

(周辺住民等への事前説明)

第6条 事業主等は、事前協議書を市長に提出する前に、周辺住民等に事業計画の内容等を説明しなければならない。

2 事業主等は、前項の規定による協議をしたことを市長に報告しなければならない。

(公共施設等に関する協議)

第7条 事業主等は、事前協議書を市長に提出する前に、公共施設及び文化財等について、あらかじめ担当課等と協議しなければならない。

2 事業主等は、前項の規定による協議をしたことを市長に報告しなければならない。

(事前協議)

第8条 事業主等は、関係法令等による申請前に、申請を不要とするものにあつては工事着工前に、この要綱に定める事項についてあらかじめ市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の協議が終了した場合は、その旨を事業主等に回答しなければならない。

(消防施設)

第9条 事業主等は、当該区域内の消防施設について、春日・大野城・那珂川消防組合消防本部消防長と協議しなければならない。

(自動車保管場所)

第10条 事業主等は、次の各号の建築物を建築する場合は、それぞれ当該各号に定める区画数の自動車保管場所を当該建築物の敷地内に設置しなければならない。

(1) 用途地域が、商業地域又は近隣商業地域内の共同住宅は、住戸の数の30%以上

(2) 前号に掲げる用途地域以外の用途地域内の共同住宅は、住戸の数の50%以上

(3) 店舗、事務所等については、各々が1区画以上

2 前項の規定において、当該建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、当該敷地の過半の属する用途地域にて定めた自動車保管場所の区画数を適用する。

3 建築物の敷地の形態等により、市長がやむを得ないと認めたときは、設置すべき自動車保管場所の区画数の一部を当該建築物の敷地外に設置することができる。この場合において、

事業主等は、自動車保管場所を敷地外に確保する旨の誓約書を市長に提出するものとする。

(可燃物及び不燃物置場)

第11条 事業主等は、住宅の建築を目的とする事業を行う場合は、必要に応じ可燃物及び不燃物置場を設置するものとする。

(電波障害の排除)

第12条 事業主等は、階数が4以上の建築物を建築する場合は、電波障害を排除する旨の誓約書を市長に提出するものとする。

(最低敷地の規模)

第13条 事業主等は、第3条第3号に掲げる行為を行う場合は、1区画の敷地面積の平均は140㎡以上となるよう努めなければならない。ただし、他の法令等で建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。

(緑地の確保)

第14条 事業主等は、第3条第2号に掲げる行為を行う場合は、敷地面積の3%以上の緑地を、前面道路側に確保するよう努めなければならない。

(指導又は勧告)

第15条 市長は、この要綱を遵守しない事業主等に対し、遵守するよう指導し、又は、勧告するものとする。

(要綱の適用除外)

第16条 この要綱によりがたいものについては、別途協議する。

(その他)

第17条 この要綱の施行に関し必要な事項は、別に市長が定める。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和2年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(適用区分)

- 2 この要綱による改正後の大野城市開発行為等指導要綱の規定は、施行日以後に協議するものについて適用し、施行日前に協議するものについては、なお従前の例による。

# 大野城市開発行為等指導要綱施行細則

[平成8年2月7日 細則第1号]

改正 平成12年3月23日 細則第1号

改正 平成19年3月23日 細則第1号

改正 平成21年3月24日 細則第1号

改正 平成22年3月29日 細則第1号

改正 令和2年3月31日 細則第1号

(趣旨)

第1条 この施行細則は、大野城市開発行為等指導要綱（平成8年要綱第3号。以下「要綱」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この施行細則で使用する用語の意義は、要綱で使用する用語の例による。

(標識の設置)

第3条 要綱第5条第1項の規定による標識の様式は、様式第1号による。

2 要綱第5条第3項の規定による報告は、様式第2号により行うものとする。

(周辺住民等への事前説明)

第4条 事業主等は、要綱第6条第1項の規定による説明に当たっては、配置図、平面図、立面図及び日影図等必要と思われる図書を作成し、これらに基づいて建築計画の内容、工事の施工方法、日照に関する影響、工事中の交通安全対策等について説明するものとする。

2 要綱第6条第2項の規定による報告は、様式第3号により行うものとし、要綱第8条第1項の規定による事前協議の際に提出するものとする。

(公共施設等に関する協議)

第5条 要綱第7条第2項の規定による報告は、様式第4号により行うものとし、要綱第8条第1項の規定による事前協議の際に提出するものとする。

(事前協議)

第6条 要綱第8条第1項の規定による協議は、様式第5号により行うものとする。

(自動車保管場所の構造、協議及び誓約書)

第7条 要綱第10条の規定による自動車保管場所は、次に掲げるところによる。

(1) 道路使用の適正化及び道路交通の円滑化を妨げることがないものであること。

(2) 1区画につき幅2.3m、奥行5.0m以上であること。

2 要綱第10条第3項の規定により、建築物の敷地外に設置することができる自動車保管場所の区画の数は、当該設置すべき自動車保管場所の区画数に0.2を乗じて得た数（1区画未満の端数が生じたときは、これを切り上げる。）を上限とする。ただし、商業地域又は近隣商業地域内で敷地が狭小である場合又は1階部分が店舗、事務所等である場合は、別途協議して定めるものとする。

3 要綱第10条第3項後段の規定による誓約書の様式は、様式第6号による。

(電波障害の誓約書)

第8条 要綱第12条の規定による誓約書の様式は、様式第7号による。

(その他)

第9条 要綱第16条に規定するこの要綱によりがたいものとは、開発区域の面積が1haを超える開発行為をいう。

2 事業計画に変更が生じた場合は、要綱の規定による手続きを新たに行うものとする。

附 則

この細則は、平成8年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成21年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この細則は、平成24年5月1日から施行する。

附 則

この細則は、令和2年4月1日から施行する。



様式第1号

※縦横1m以上

事業計画についてのお知らせ				
計画区域の所在・地番		大野城市		
事業計画の種類・規模	用途			
	区画数又は住戸数			
	階数	地上 (地下)	階 階	最高の高さ  m
	構造	一部	造 造	計画区域の面積  m <sup>2</sup>
着工予定時期		年 月 頃		
事業主	氏名			TEL
	住所			
設計者	氏名			TEL
	住所			
標識設置日		年 月 日		
<p>本件に関するお問い合わせは、下記へお願いします。 (連絡先)</p> <p style="text-align: center;">担当 TEL</p>				

※ 注意事項

1. この標識は、白地に黒書きとする。
2. この標識は、風雨のため容易に破損・倒壊しない構造とすること。  
また、表示内容が不鮮明とならないように作成すること。
3. 周辺の通行人・建物等に被害を与えないように注意すること。  
また、道路交通の円滑化を妨げないこと。
4. 標識設置後、直ちに標識設置報告書（様式第2号）を都市計画課に1部提出してください。

## 標 識 設 置 報 告 書

年 月 日

大野城市長 宛

事業主  
住所

氏 名

TEL

設計者  
住所

氏 名

TEL

大野城市開発行為等指導要綱第5条第1項の規定により標識を設置したので、同条第3項の規定により次のとおり報告します。

計画区域の所在・地番		大野城市			
事業計画の種類・規模	用途				
	区画数又は住戸数				
	階 数	地上 (地下	階 階)	最高の高さ	m
	構 造	一部	造 造	計画区域の面積	m <sup>2</sup>
標 識 設 置 日		年 月 日			
着 工 予 定 時 期		年 月 頃			
添付 図書	①位置図      ②写真（標識の内容がわかる近景、設置場所がわかる遠景の各1枚） ※共同住宅等（長屋を含む）の場合は、 <u>土地利用計画平面図を添付してください。</u>				

受付処理欄

## 事前説明報告書

年 月 日

大野城市長 宛

事業主  
住所

氏名

TEL

設計者  
住所

氏名

TEL

大野城市開発行為等指導要綱第6条第1項の規定による説明を行ったので、  
同条第2項の規定により次のとおり報告します。

計画区域の所在・地番	大野城市		
事業計画の種類・規模			
区長への説明日	年	月	日
事前説明の方法	<input type="checkbox"/> 戸別に説明		<input type="checkbox"/> 説明会を開催
事前説明の区域 <small>（地図に表示してください。）</small>	添付図のとおり		
説明事項			
質問・要望			
事業主の対応			

様式第3号 (別紙)

説明者の氏名 (法人の場合は、その名称を記入)	
----------------------------	--

番号	所有者等 区 分	住所及び氏名 (法人の場合は相手方の役職名 を記入)	説明日時 (1回目～3回目)	説明方法		
				面談	説明会	その他
	所有者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	管理者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	居住者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	意見等					
対 応						
	所有者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	管理者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	居住者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	意見等					
対 応						
	所有者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	管理者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	居住者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	意見等					
対 応						
	所有者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	管理者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	居住者		/ 時頃	有・無	出・欠	
	意見等					
対 応						

## 公共施設等に関する協議報告書

年 月 日

大野城市長 宛

事業主又は設計者

住 所

氏 名

TEL

大野城市開発行為等指導要綱第7条第1項の規定による協議を行ったので、  
同条第2項の規定により次のとおり報告します。

計画区域の所在・地番	大野城市	
事業計画の種類・規模		
協 議 先	協議年月日（回答日）	備 考
建 設 管 理 課	年 月 日	
循 環 型 社 会 推 進 課	年 月 日	※共同住宅の建築、道路の新設を伴う 宅地分譲以外は協議不要
心のふるさと館	年 月 日	
料金施設課（給水）	年 月 日	
料金施設課（排水）	年 月 日	
上下水道工務課（水道）	年 月 日	
上下水道工務課（下水道）	年 月 日	
添 付 書 類	① 議先からの回答書の写し（春日・大野城・那珂川消防本部との協議書を含む。） ・土地区画整理事業の施行区域内については、土地区画整理法第76条申請の許可（承認） 証の写し。	

※事業主等各位

山林を伐採する場合は伐採届等、又、農地を開発する場合は農地転用届等が必要ですので、  
詳しくは伐採届等については循環型社会推進課、農地転用届等については産業振興課にお問い  
合わせください。

## 公共施設等に関する協議書

年 月 日

大野城市 建設管理課長 宛

住 所  
事業主  
氏 名

TEL

大野城市開発行為等指導要綱第7条第1項の規定により、公共施設等に関して協議します。

計画区域の所在・地番		大野城市			
代理者の氏名		氏名	担当者	TEL	
計画区域の面積	公簿	m <sup>2</sup>		公簿	
	実測	m <sup>2</sup>		現況	
事業目的	<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input type="checkbox"/> 宅地分譲		<input type="checkbox"/> その他
	ファミリータイプ	戸	区画数	区画	用途
	ワイルドタイプ	戸	平均敷地規模		区画数
	合計戸数	戸		m <sup>2</sup>	階数 地上
	階数 地上	階			(地下 階)
	(地下	階)			最高の高さ
	最高の高さ	m			m
添付図書	①位置図 ②字図				
	③計画平面図 (隣接する道路・水路が明示されたもの、進入口の幅員の明示、隣接する公道に電柱がある場合は、その位置及び種別 [九電柱、NTT 柱] の明示)				
	④現況平面図 (隣接する道路・水路が明示されたもの)				
	⑤計画横断図 (隣接する道路・水路の横断図、出入口含む数箇所、宅内計画含む)				
	⑥現況横断図 (隣接する道路・水路の横断図)				
	⑦雨水排水計画図 (計画平面図に図示でも可)				
	⑧雨水管断面図 (雨水管の最終部分と側溝とのつなぎ込み部分の断面図)				
	⑨水利組合の周知書 (必要に応じて) ⑩その他 (構造図等、必要に応じて)				

## 回 答 書

年 月 日

上記の件については、協議が終了したことを回答します。

大野城市 建設管理課長

以外は協議不要

## 公共施設等に関する協議書

年 月 日

大野城市 循環型社会推進課長 宛

住 所  
事業主  
氏 名

TEL

大野城市開発行為等指導要綱第7条第1項の規定により、公共施設等に関して協議します。

計画区域の所在・地番		大野城市			
代理者の氏名		氏名	担当者	TEL	
計画区域の面積	公簿	m <sup>2</sup>		公簿	
	実測	m <sup>2</sup>		現況	
事業目的	<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input type="checkbox"/> 宅地分譲		<input type="checkbox"/> その他
	ファミリータイプ	戸	区画数	区画	用途
	ワルムタイプ	戸	平均敷地規模		区画数
	合計戸数	戸		m <sup>2</sup>	階数 地上
	階数 地上	階			(地下
	(地下	階)		最高の高さ	軒階m
添付図書	①位置図 ②計画平面図 ③ゴミ置場の立面図 ④ゴミ置場の求積図				
	⑤給排水計画平面図				
	※③、④、⑤は、共同住宅の建築の場合のみ				

## 回 答 書

年 月 日

上記の件については、協議が終了したことを回答します。

大野城市 循環型社会推進課長

# 公共施設等に関する協議書

年 月 日

大野城市 心のふるさと館課長 宛

住 所  
事業主  
氏 名

TEL

大野城市開発行為等指導要綱第7条第1項の規定により、公共施設等に関して協議します。

計画区域の所在・地番		大野城市			
代理者の氏名	氏名	担当者		TEL	
計画区域の面積	公簿	m <sup>2</sup>		公簿	
	実測	m <sup>2</sup>		現況	
事業目的	<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input type="checkbox"/> 宅地分譲		<input type="checkbox"/> その他
	ファミリータイプ	戸	区画数	区画	用途
	ワルムタイプ	戸	平均敷地規模		区画数
	合計戸数	戸		m <sup>2</sup>	階数 地上
	階数 地上	階			(地下 階)
	(地下 階)			最高の高さ	m
	最高の高さ	m			
添付図書	①位置図 ②計画平面図 ③基礎構造図 ④造成平面図 ⑤造成断面図				

## 回 答 書

年 月 日

上記の件については、協議が終了したことを回答します。

大野城市 心のふるさと館課長



## 公共施設等に関する協議書

〔料金施設課（給水）／上下水道工務課（水道）〕

年 月 日

水道事業管理者 大野城市長 宛

事業主  
住所  
氏名

代理者  
住所  
氏名

連絡先 TEL

大野城市開発行為等指導要綱第7条第1項の規定により、公共施設等に関して協議します。

事業計画地の所在・地番		大野城市			
計画区域の面積	公簿	m <sup>2</sup>	計画区域の地目	公簿	
	実測	m <sup>2</sup>		現況	
事業目的	<input type="checkbox"/> 共同住宅 ファミリータイプ 戸 ワンルームタイプ 戸 ( m <sup>2</sup> ) 店舗 事務所 戸 合計戸数 戸 階数 地上 階 (地下 階)		<input type="checkbox"/> 宅地分譲 区画数 区画 平均敷地規模 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> その他 用途 区画数 軒 階数 地上 階 (地下 階) 最高の高さ m
	給水	[水源の区別] <input type="checkbox"/> 市水道 <input type="checkbox"/> 井戸水 [給水方法] <input type="checkbox"/> 直圧 ( 戸) <input type="checkbox"/> 受水槽 ( 戸) 有効容量 m <sup>3</sup> [受水槽以後の給水方式] <input type="checkbox"/> 加圧自動給水 <input type="checkbox"/> 高架水槽 (容量 m <sup>3</sup> ) [受水槽以後の各戸の検針、料金徴収] 水道局に <input type="checkbox"/> 依頼する <input type="checkbox"/> 依頼しない			
添付書類	①位置図 ②字図 ③給排水設備 配置図及び各階平面図 ④系統図 ⑤受水槽容量及び給水管口径決定計算書 ⑥宅地造成計画図 ⑦使用水量計算書				
受付	年 月 日		整理番号		

## 公共施設等に関する協議書

〔料金施設課(排水)／上下水道工務課(下水道)〕

年 月 日

下水道事業管理者 大野城市長 宛

事業主  
住所  
氏名

代理者  
住所  
氏名

連絡先 TEL

大野城市開発行為等指導要綱第7条第1項の規定により、公共施設等に関して協議します。

事業計画地の所在・地番		大野城市			
計画区域の面積	公簿	m <sup>2</sup>	計画区域の地目	公簿	
	実測	m <sup>2</sup>		現況	
事業目的	<input type="checkbox"/> 共同住宅 ファミリータイプ 戸 ワンルームタイプ 戸 ( m <sup>2</sup> ) 店舗 事務所 戸 合計戸数 戸 階数 地上 階 (地下 階)		<input type="checkbox"/> 宅地分譲 区画数 区画 平均敷地規模 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> その他 用途 区画数 軒 階数 地上 階 (地下 階) 最高の高さ m
	排水	[水源の区別] <input type="checkbox"/> 市水道 <input type="checkbox"/> 井戸水 <input type="checkbox"/> 市水井水併用 [公共下水道供用開始区域] <input type="checkbox"/> 区域内 <input type="checkbox"/> 区域外 [汚水の処理方式] <input type="checkbox"/> 公共下水道 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲み取り [公共汚水桝の有無] <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し			
添付書類	①位置図 ②字図 ③給排水設備 配置図、各階平面図及びタイプ別平面詳細図 ④系統図 ⑤宅地造成計画図 ⑥下水縦断図(雨水は不要)				
受付	年 月 日		整理番号		

<h1 style="margin: 0;">事前協議書</h1>						
					年 月 日	
大野城市長 宛						
住所						
事業主						
氏名					TEL	
大野城市開発行為等指導要綱第8条第1項の規定により、下記のとおり協議します。						
計画区域の所在・地番		大野城市				
代理者の氏名		氏名		担当者		
				TEL		
計画区域の面積		公簿 <span style="float: right;">㎡</span>		計画区域の地目		
		実測 <span style="float: right;">㎡</span>				
公簿		現況				
計画区域の用途地域		地域 <span style="float: right;">㎡</span>		地域 <span style="float: right;">㎡</span>		
事業目的	<input type="checkbox"/> 共同住宅		<input type="checkbox"/> 宅地分譲		<input type="checkbox"/> その他	
	ファミリータイプ 戸		区画数 区画		用途	
	ワルムタイプ 戸		平均敷地規模		区画数 軒	
	合計戸数 戸		<span style="float: right;">㎡</span>		階数 地上 階	
	階数 地上 階				(地下 階)	
(地下 階)				最高の高さ m		
最高の高さ m						
駐車施設		区画 (ただし敷地外 区画)		緑地面積 <span style="float: right;">㎡</span>		
添付図書	①事前説明報告書 ②公共施設等に関する協議報告書 ③位置図 ④字図					
	⑤求積図 (敷地・緑地) ⑥計画平面図 ⑦敷地断面図 (現況・計画)					
	⑧配置図 ⑨建物の平面図 ⑩建物の立面図 ⑪敷地外自動車保管場所に関する誓約書 ⑫電波障害に関する誓約書 ⑬その他、市長が必要と認める図面					
※⑦は面積が 1,000 ㎡以上の場合のみ						
大都都第 号の						
年 月 日						
<h2 style="margin: 0;">事前協議の回答書</h2>						
上記の件については、協議が終了したことを大野城市開発行為等指導要綱第8条第2項の規定により回答します。						
大野城市長						





## 『大野城市開発行為等指導要綱』に基づく手続きの流れ

