

開 発 行 為 に 関 す る

「 手 引 き 」

令和3年4月1日

大 牟 田 市

目 次

I	大牟田市開発行為指導要綱	-----	P	1
II	大牟田市開発行為事前協議要領	-----	P	3
III	大牟田市公共施設等設置基準	-----	P	10
IV	大牟田市公共施設等引継要領	-----	P	26

I 大牟田市開発行為指導要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市における健全な都市環境の確保と良好な生活環境の整備を図り、秩序ある市域の開発を期するため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく開発行為及びそれに伴う公共施設等の設置の指導、協議等に関し必要な事項を定めるものとする。

(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) 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。
- (2) 開発者とは、開発行為を行う者をいう。
- (3) 開発区域とは、開発行為を行う土地の区域をいう。
- (4) 公共施設とは、道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。
- (5) 公益施設とは、水道施設、集会所施設、清掃施設、教育施設その他市民生活の福祉の増進に必要な施設をいう。
- (6) 公共施設等とは、公共施設及び公益施設をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱は、法第29条の規定に基づき許可を受けなければならない開発行為について適用する。

(事前相談)

第4条 市長は、前条の規定により適用される開発行為について、開発者から事前に相談を受けたときは、所要の指導及び助言に努めるものとする。

(事前協議)

第5条 開発者は、法第29条に基づく許可申請を行う前に、あらかじめ市長及び関係行政機関に申し出て、この要綱及び大牟田市開発行為事前協議要領に基づき協議しなければならない。

(利害関係者との調整)

第6条 開発者は、開発行為により開発区域の周辺に影響を及ぼすおそれのある場合には、あらかじめ利害関係者と協議し、必要な調整を行わなければならない。

(工事の施工)

第7条 開発者は、開発行為に関する工事の施工に当たっては、関係法令及びこの要綱の規定を遵守しなければならない。

2 開発者は、開発行為に関する工事の施工に当たっては、付近住民及び公共施設等に被害が生じないよう万全の措置を講じるとともに、被害が生じたときは、速やかに管理者へ報告するとともに、必要な措置を講じなければならない。

(文化財等の保護)

第8条 開発者は、開発区域内における文化財等の存否及びその取扱いについて、市と協議しなければならない。

(公共施設等の計画)

第9条 開発者は、開発区域における公共施設等の計画に当たっては、大牟田市公共施設等設置基準に基づき計画しなければならない。

(公共施設等の工事の検査)

第10条 開発者は、公共施設等の工事が完了したときは、市長に届け出るとともに、大牟田市公共施設等引継要領に基づき、市長の完了検査を受けなければならない。工事の施工中において検査の必要な場合についても同様とする。

2 市長は、前項の完了検査の結果、当該工事に不備がないと認めたときは、開発者に対し、公共施設等の工事完了検査済通知書を交付するものとする。

(公共施設等の引継)

第11条 開発行為により設置された公共施設等は、大牟田市公共施設等引継要領に基づき、市に引き継ぐものとする。ただし、市と開発者との協議により別段の定めをしたものについては、この限りでない。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に市長が定める。

付則

(施行期日)

1 この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行前に、既に事前協議を開始している開発行為については、この要綱の規定にかかわらず、なお従前の例による。

Ⅱ 大牟田市開発行為事前協議要領

(開発行為指導要綱第4条、第5条関係)

第1 事前相談

開発者は、開発行為に関する設計上の注意、申請書類等の作成、事務処理の流れなどについて、事前に相談を受けることができる。

事前相談は、関係担当課で行う。(別紙1参照)

第2 事前協議

事前協議とは、関係法令及び公共施設等の構造や帰属等について協議指導を行う関係担当課との協議であり、法第32条に規定するものを含む協議である。事前協議は、様式1に必要な図書を添付して行うものとする。

開発者は、開発行為の許可申請に先立ち、必ず事前協議を受けるものとする。

1 提出先

建築住宅課へまとめて提出するものとする。関係担当課へは建築住宅課から配布する。ただし、消防本部予防課及び企業局上水道工務課へは直接提出するものとする。

各部局への提出先は、様式1の大牟田市長を以下のとおりとする。

- ・消防本部予防課：大牟田市消防長
- ・企業局上水道工務課：大牟田市企業管理者

2 提出部数

関係担当課の数+1部(建築住宅課分)とする(提出部数については、あらかじめ建築住宅課に確認すること)。

3 提出図書

協議に必要な図書は、別紙2のとおりとする。ただし、関係担当課において、その他必要な図書を要求されたときは、その指示に従うものとする。

4 事前協議手続及び開発行為事務手続の流れ

別紙3、別紙4のとおり。

開発行為協議関係担当課一覧

別紙1

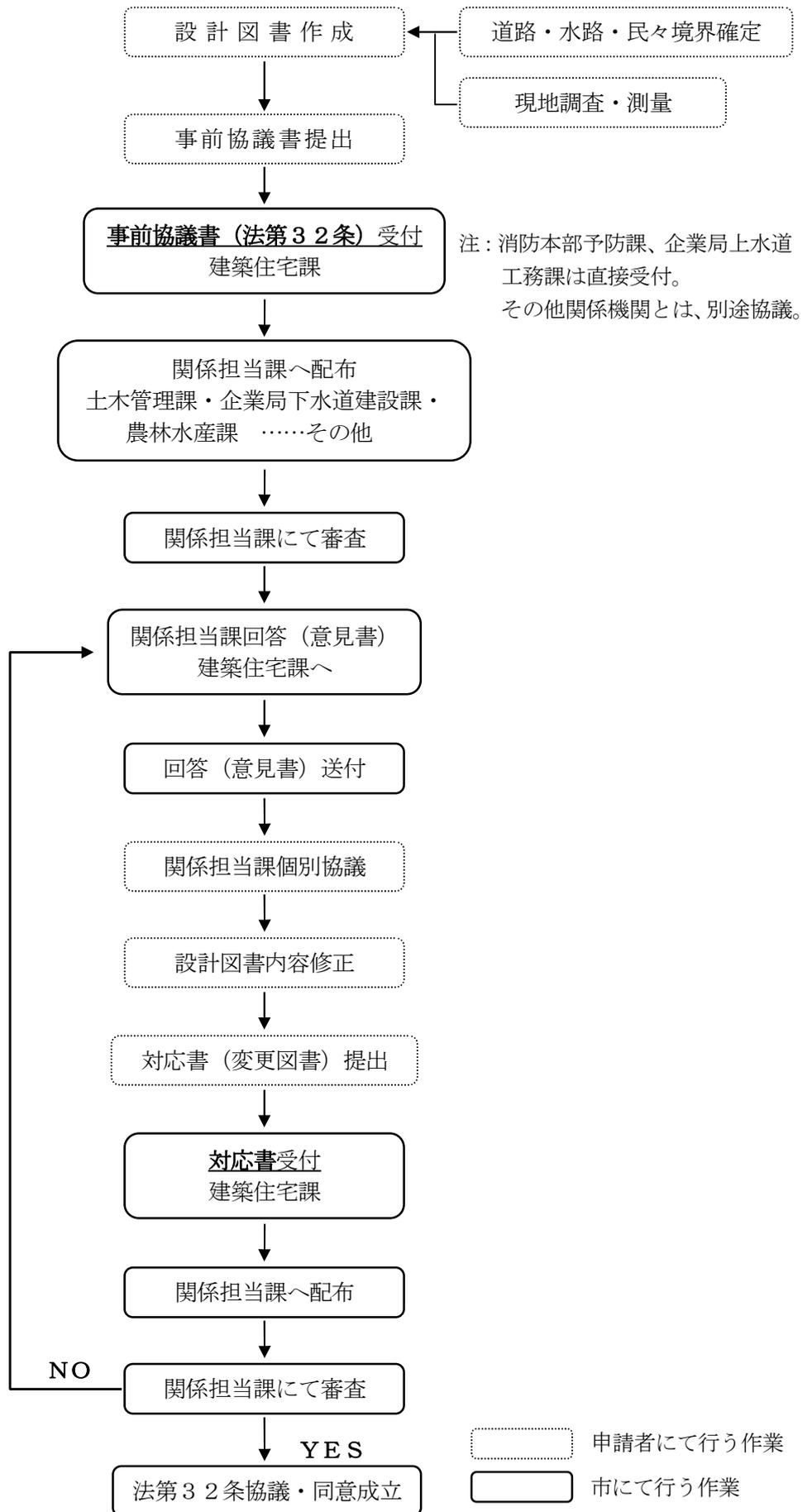
相 談 先	主 な 協 議 内 容
建 築 住 宅 課	開発行為に関する総合窓口、建築基準法に関すること。
都 市 計 画 ・ 公 園 課	都市計画施設、公園施設、緑地、駐車場及び景観に関すること。
土 木 管 理 課	道路施設、法定外公共物、準用河川、普通河川、市街化区域内の水路及び調整池に関すること。
企 業 局 下 水 道 建 設 課	下水道施設に関すること。
農 林 水 産 課	農業用道路及び市街化調整区域内の水路に関すること。
農 業 委 員 会	農地転用に関すること。
環 境 保 全 課	大気、水質、悪臭、騒音、振動、土壌及び自然環境に関すること。
環 境 業 務 課	清掃施設及び浄化槽に関すること。
産 業 振 興 課	工場の立地及び商業施設に関すること。
世界遺産・文化財室	文化財調査に関すること。
消 防 本 部 予 防 課	消防施設に関すること。
企 業 局 上 水 道 工 務 課	上水道施設に関すること。

事前協議提出図書一覧

提出先 関係担当課 必要図書	建築住宅課										各部局	
	建築住宅課	都市計画・公園課	土木管理課	企業局下水道建設課	農林水産課	農業委員会	環境保全課	環境業務課	産業振興課	世界遺産・文化財室	消防本部予防課	企業局上水道工務課
事前協議申請書（様式1）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
設計説明書（様式2）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
32条協議書（県様式第4号の1）	○	○	○	○	○			○			△	△
付近見取図（排水経路記入）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公図	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
現況図（1/1,000以上）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
土地利用計画図（1/1,000以上）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
求積図（1/500以上）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
造成計画平面図（1/1,000以上）	○	○	○	○	○		○			○		○
造成計画縦横断図（1/500以上）	○	○	○	○	○		○			○		○
排水施設計画平面図（1/500以上）	○		○	○	○		△					
排水施設縦横断図（1/500以上）	○		○	○	○							
給水施設計画平面図（1/500以上）	○		○				△				○	○
道路計画縦横断図（1/500以上）	○		○									
道路構造図（1/50以上）	○		○									
擁壁構造図（1/50以上）	○	△	△	△	△							
工作物構造図（1/50以上）	○	△	△	△	△						△	
公園・緑地詳細図	○	○										
リサイクル集積施設詳細図	○							△				
調整池詳細図	○		○	△	△		△					
流量計算書（水理計算書）	○		○	△	△							△
流域図	○		○	△	△							
調整池容量計算書	○		○	△	△							
構造計算書	○	△	○	△	△						△	

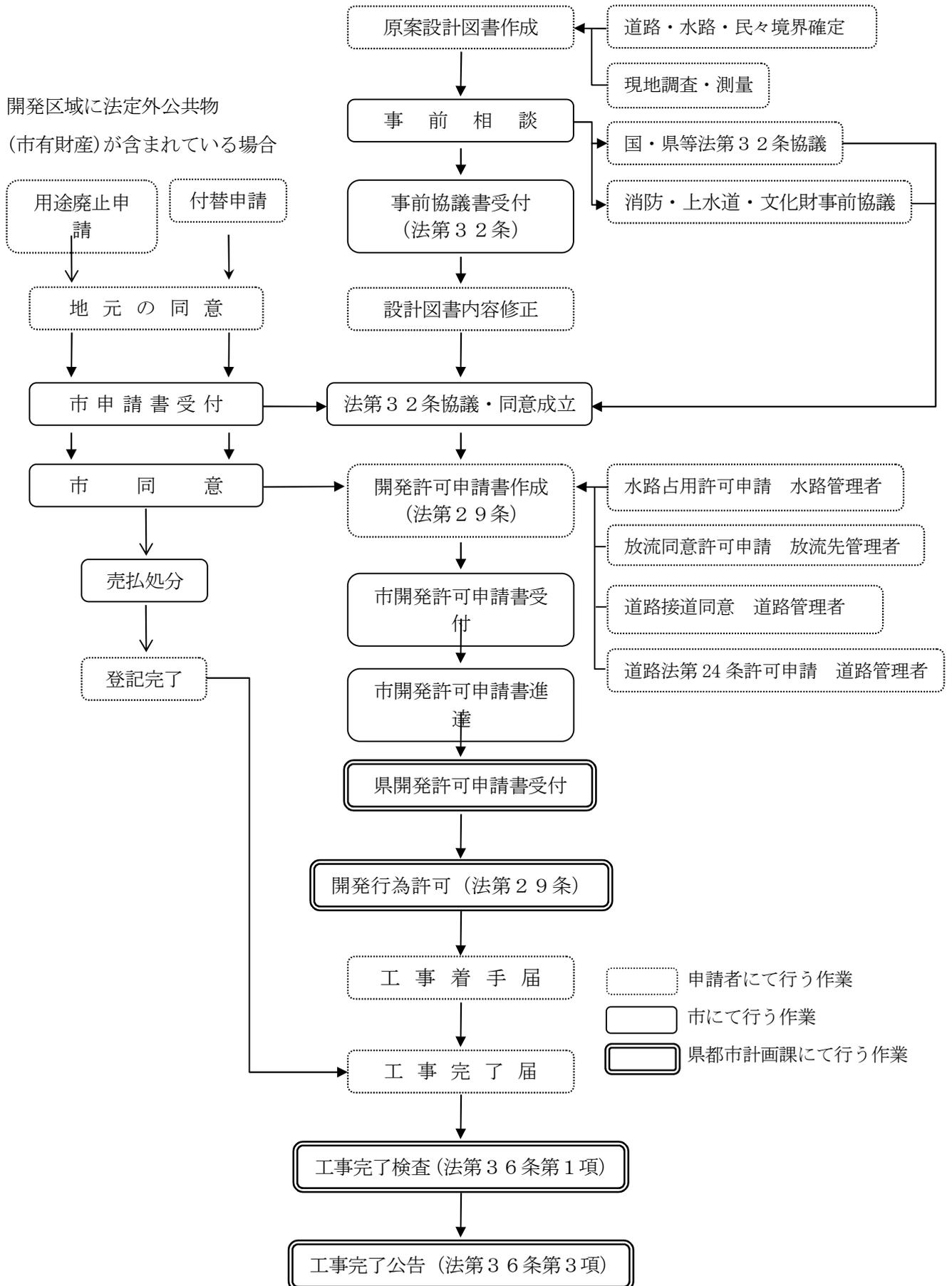
○：必要 △：必要に応じて

事前協議手続の流れ



開発行為事務手続の流れ

開発区域に法定外公共物
(市有財産)が含まれている場合



様式1

令和 年 月 日

大 牟 田 市 長 殿

協議者 住 所.....

氏 名.....

開発行為に関する事前協議（都市計画法第32条に規定するものを含む。）について

今般、大牟田市.....を開発するに当たり、関係図書を添えて協議します。

記

添 付 図 書

1 設計説明書 (別紙)

2 関係図書等 (別紙)

1 設計の方針	開発の目的							
	基本方針							
2 地域地区等	ア 市街化区域 イ 市街化調整区域	用途地域等						
	その他							
3 開土発地区の現況の内訳	地目区分	宅地	農地	山林	池沼等	公有地	その他	合計
	面積 (㎡)							
	比率 (%)							
4 土地利用計画	区分	建築物敷地		公共施設用地			その他	合計
		一般宅地	公益施設用地	道路	公園	その他		
	面積 (㎡)							
	比率 (%)							
5 公整益備施設計画	公益施設の名称		敷地面積		管理者		整備計画 (建設時期等)	
6 給水施設	ア 公営水道	7 消防水利施設	ア 消火栓	8 汚水処理施設	ア 浄化槽 (個別、集合)	9 燃料施設	ア 都市ガス	
	イ 簡易水道		イ 防火水槽		イ 公共下水道		イ 集中プロパン	
	ウ 専用水道		ウ その他				ウ 個人燃料	
	エ その他							
予定戸数	戸	計画人口	人	人口密度	人/h a			
排水経路								

- 注 1 開発の目的欄には、予定建築物の用途等（戸建住宅、長屋住宅、共同住宅、店舗、事務所、工場等）を記入すること。
- 2 基本方針欄には、計画上周辺地との関係や施工地の問題で特に注意した事項を記入すること。
- 3 公益施設の整備計画欄には、都市計画法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第27条の公益施設について記入すること。
- 4 開発区域内の土地の現況及び土地利用計画について、開発区域を工区に分割したときは、工区別の内訳表を添付すること。

Ⅲ 大牟田市公共施設等設置基準

(開発行為指導要綱第9条関係)

適用範囲

都市計画法(昭和43年法律第100号)第33条による開発許可の技術的基準については、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第23条の2から第29条の4まで、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)第20条から第27条の5まで及び福岡県都市計画法に基づく開発行為等の審査基準に定めるもののほか、この基準に定めるところによる。

第1 道路

1 道路の計画

開発区域内に設ける道路の計画、街区の設定等は、都市計画街路の設計を取り入れるとともに、開発区域外にある都市計画街路や、既存道路に開発区域内の道路を取り付ける場合であっても、取り付けられる道路と取り付ける道路の機能を阻害することなく、機能が有効に発揮されるように設計されていること。

開発区域外に既存道路がある場合で、当該道路を延長し、又は当該道路に接続することが交通上当然に合理性があると考えられるときは、開発区域内だけのことを考えるにとどまらず、当該道路との関連を考慮しなければならない。

2 道路の構造

道路の構造については、原則として大牟田市市道の構造の基準に関する条例(平成25年大牟田市条例第60号)による。

その他、下記について留意し設計を行うこと。

- (1) 福岡県県土整備部土木構造物標準設計を参考とし、道路管理者となる者と十分協議すること。
- (2) 新設道路の舗装厚は、CBR試験(3試料以上採取)を実施し決定すること。ただし、土質等の状況によってはCBR試験を省略できるものとし、この場合、設計CBRは3を使用し、下図により施工すること。なお、CBR試験を省略する場合は予め道路管理者と協議を行うこと。

表層工(密粒度アスコン) $t=5\text{ cm}$
上層路盤工(粒度調整碎石) $t=10\text{ cm}$
下層路盤工(再生クラッシャーラン) $t=15\text{ cm}$

- (3) 使用する材料について、コンクリートは、生コンクリート製造会社のJIS認証品を使用すること。また、碎石等の骨材は再生材を使用すること。ただし再生材が不足し入荷しない場合は新材を使用すること。
- (4) 二次製品の側溝を使用する場合は、防音型側溝を使用すること。

- (5) 側溝勾配は0.5%以上確保すること。
- (6) 現場打側溝ふた（連続）については、グレーチングふたを約10メートルごとに1箇所割合で配置すること。
- (7) グレーチングふたの仕様については、設計荷重25トン対応とし、ボルト固定式とすること。
- (8) 既設道路への接続について横断部分となる箇所は、既設側溝を横断型に改良するものとし、現場状況に応じて暗渠又はグレーチング（ボルト固定）式とすること。
- (9) 公共施設（道路、調整池等）と宅地等の構造物は縁切りすること。
- (10) 造成に伴う盛土材等が公共施設（道路、調整池等）に流出しないよう対策を行うこと。（分譲の際には、購入者に分譲地内の建築に伴い土砂が側溝内及び調整池へ流出した時は、原因者で清掃するよう説明すること。）
- (11) 開発区域内の電柱等は道路内に設置しないこと。（分譲の際には、購入者に道路内への電柱移設は不可能であることを説明すること。）
- (12) 安全施設（カーブミラー、交差点マーク、転落・飛出し防護さく等）の施設設置については、別途道路管理者となる者と協議すること。
- (13) 側溝の取付け箇所及び合流箇所は、詳細図を作成し事前協議時に添付すること。
- (14) 橋りょう等を計画するときは、現地盤のN値を求め適正な支持くい等の設計を行うこと。
- (15) 公共施設となる擁壁・ボックスカルバート等については、構造計算書、必要地耐力計算書を添付すること。また設置する箇所の地耐力が不足する場合は、支持くい等の検討を行うこと。
- (16) 公共施設となる二次製品については、すべて構造図（カタログ）を提出すること。
- (17) 床版橋・排水施設構造物・道路付属構造物等は、福岡県県土整備部土木構造物標準設計、大牟田市市道の構造の基準に関する条例、関係機関の基準書及び関連法規により設計すること。
- (18) 大牟田市市道の構造の基準に関する条例の特例値は、原則として認めないものとする。
- (19) 設計に際し、不明な点があるときは、関係担当課と協議すること。

3 管理用図書

市道となる施設がある場合は、道路台帳作成のため以下の図書を各2部提出すること。

- ・完成平面図（縮尺500分の1）
- ・地番入り完成平面図
- ・排水施設完成平面図
- ・道路構造図

なお、上記図書についてはD X FデータのC D等の提出に代えることが出来る。この場合、レイヤー等は各施設が区別されているものとする。

第2 公園

1 公園等の配置計画

公園の配置計画に当たっては、景観及び緊急時の避難等を考慮し、地区住民が安全かつ有効に利用できるように配置するものとし、この基準に定めるもののほか、大牟田市開発許可に伴う公園等整備指導指針によるものとする。なお、電柱等の占用は、必要やむを得ない場合を除き認めない。

2 公園等の規模

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上のときは、表1に掲げる規模の公園等を設置するものとする。

表1 公園等の規模

開発区域の面積	公園の面積等
0.3ha 以上 5ha 未満	開発区域面積の3%以上(緑地又は広場でもよい)。
5ha 以上 20ha 未満	開発区域面積の3%以上、1箇所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が1箇所以上あること。
20ha 以上	開発区域面積の3%以上、1箇所300㎡以上であり、かつ、1,000㎡以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が2箇所以上あること。

3 工場、事業場等の緑化

予定建築物の用途が工場、事業場等の場合には、大牟田市緑化の推進及び樹木等の保存に関する条例(平成16年条例第13号)に基づき、関係担当課と協議を行い緑化に努めなければならない。

なお、緑化面積の算定に当たっては、工場、事業場等の緑化に関する要綱に規定する緑化面積率算定基準により算定し、同要綱に規定する緑化面積率以上の緑化に努めるものとする。また、関係図書の提出に当たっては、その算定根拠がわかるよう明示しなければならない。

4 再開発型開発行為に関する公園等

再開発型開発行為については、平成13年5月2日付け国土交通省総民発第9号国土交通省総合政策局長通知「開発許可制度運用指針」記Ⅲ-5-2の(3)の①及び②を基準とする。

第3 消防の用に供する貯水施設

1 消防水利

開発区域の消防に必要な水利が十分ではない場合に設置する消防水利は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定に基づく消防水利の基準(昭和39年12月 消防庁告示第7号)に適合するもののほか、次によるものとする。

(1) 消防水利は、表2に基づき設置され、消防活動が容易に行われるものであること。

表2 消防水利の設置

用途地域	設置半径
商業地域、近隣商業地域 工業地域、工業専用地域	100m
その他の用途地域及び 用途地域の定められていない地域	120m

(2) 消火栓は、水道配管口径150ミリメートル以上の配管に取り付けられていること。

(3) 防火水槽は、国が行う補助の対象となる消防施設の基準額(昭和29年5月10日総理府告示第487号)第3条に定める防火水槽の規格に適合するものであること。

(4) 消防水利の設置場所に、消防庁の示す規格に適合する標識が設けられていること。

(5) 消防水利は、消火栓のみに偏することがないように考慮すること。

(6) この基準の実施の細部については、大牟田市開発行為に伴う消防水利指導要綱及び大牟田市消防水利の技術基準によるものとする。

第4 排水施設

1 排水計画

(1) 開発区域外の排水施設等との接続

開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況等を勘案して、開発区域内の雨水及び汚水(以下「下水」という。)を有効かつ適切に排出できる、開発区域外の下水道、都市排水路その他の排水施設又は水路及び公共の水域に接続するものとする。ただし、公共下水道事業区域内においては、下水は公共下水道に接続することを原則とする。

(2) 放流先管理者との協議・同意

開発区域内の排水施設を接続する場合は、放流先管理者の同意を得なければならない。また、必要に応じて水利権者等と協議を行うものとする。

(3) 調整池の設置

雨水の排水計画において、放流先の排水能力がないと認められるとき、又はその他市長が特に必要と認めたときは、放流先管理者の指示に従い放流先の排水施設等を改良しなければならない。ただし、放流先の排水施設等の改良が困難な場合は、開発区域内に一時雨水を貯留する調整池を設けるものとする。

2 計画雨水量、計画汚水量

(1) 計画雨水量

ア 計画雨水量は、降雨量と地形から想定されるもので、開発区域内の雨水はもちろん、周辺の地形の状況から考えて、例えば背後に丘陵地があるなど、当然その区域の雨水を処理しなければならない場合は、開発区域外の区域も併せて排水面積を検討すること。

イ 計画雨水量の算定は、原則として次式による。

$$\text{合理式} \quad Q = 1 / 360 \cdot C \cdot I \cdot A$$

Q : 計画雨水量 (m³/s)

C : 流出係数

I : 降雨強度 (mm/h)

A : 排水面積 (ha)

(2) 工種別基礎流出係数

流出係数は、表3のとおりとし、排水区域全体を加重平均する。

表3 工種別基礎流出係数

工種別	流出係数	工種別	流出係数
屋根	0.95	公園	0.30
道路	0.90	畑・原野	0.60
水面	1.00	山地	0.50
間地	0.30	その他不浸透面	0.85

ただし、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合における開発前と開発後の流出係数は、表4のとおりとする。

表4 流出係数

土地利用状況	流出係数
開発前	0.6
開発後	0.9

(3) 降雨強度

降雨強度は、10年に1回の確率で想定される最大降雨強度以上をとること。降雨強度の算定方法は原則として次式による。

$$\text{タルボット式} \quad I = 5743 / (t + 34)$$

t : 流達時間

(4) 計画汚水量

汚水については、予定建築物の用途、敷地の規模等から想定される生活又は事業に起因し、若しくは付随する排水量及び浸入が予想される地下水量から算定したものとする。

3 調整池

(1) 適用範囲

設置基準は、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の規模のものに適用する。

(2) 基本的事項

ア 調整池を計画するに当たっては、下記の事項に従いその容量を決定すること。

(ア) 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合は、開発前と開発後の流出係数の差分

(イ) 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1.0ヘクタール未満の場合は、ネック箇所における許容比流量（10年確率）

(ウ) 開発区域の面積が1.0ヘクタール以上の場合は、ネック箇所における許容比流量（30年確率）

なお、開発区域の面積が1.0ヘクタール以上の場合は、福岡県河川課との協議も要する。

※ネック箇所とは、放流先における排水能力の一番低い場所のことである。

排水能力等については、放流先管理者と協議すること。

(エ) 調整池の容量算定は、簡便法によるものとする。

(オ) 湛水量については、原則として考慮しないものとする。ただし、地域により放流先管理者と協議しなければならない。

イ 調整池からの放流の方法は、原則として自然流下方式とする。

ウ 宅地分譲等に伴い設置される調整池は、原則として公共施設に準ずるものとし、市に帰属するものとする。

エ 自己管理の調整池は、維持・管理に関する協定書を締結すること。

オ 調整池は、原則として維持、管理が可能な公道に接すること。

カ 開発区域内の排水については、原則としてすべて調整池に流入するものとする。

ただし、開発区域内の排水の一部が調整池に流入できず、やむを得ず開発区域外への直接放流となる場合は、直接放流の面積が開発区域の面積の5パーセント以内までとする。

なお、開発区域外への直接放流の面積が、開発区域の面積の5パーセントを超える場合は、調整池の容量について別途計算するものとする。

キ 調整池のHWLは、流入側溝のふた下面の高さ以下とすること。またHHWLは、流入側溝のふた上面（天端）の高さ以下とすること。

(3) 水理計算

ア 開発区域の面積が0.1ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の場合は、開発前と開発後の流出係数の差分で行う。

(ア) 開発前の流出量

洪水のピーク流量は合理式により算定することを原則とする。

$$Q_b = 1/360 \cdot f_b \cdot r \cdot A$$

Q_b : 開発前の洪水ピーク流量 (m³/s)

f_b : 開発前の流出係数 (0.6)

r : 洪水到達時間 (t 分) 内の平均降雨強度

$$\text{※10年確率 } r_{10} = 5743 / (t + 34) \text{ (mm/h)}$$

t = 10分とする

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

(イ) 調整池容量

$$V = (r_i - r_c / 2) \cdot 60 \cdot t_i \cdot f_a \cdot A \cdot 1 / 360$$

V : 必要調整容量 (m³)

r_i : 任意降雨継続時間 t_i に対応する降雨強度

$$\text{※10年確率 } r_i = 5743 / (t_i + 34) \text{ (mm/h)}$$

r_c : 開発前の洪水時放流量 (Q_b) の値に対応する降雨強度

$$r_c = (360 \cdot Q_b) / (f_a \cdot A) \text{ (mm/h)}$$

t_i : 任意の降雨継続時間

$$\text{※10年確率 } t_i = \{5743 \cdot 34 / (r_c / 2)\}^{1/2} - 34 \text{ (min)}$$

f_a : 開発後の流出係数 (0.9)

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

イ 開発区域の面積が0.3ヘクタール以上1.0ヘクタール未満の場合は、ネック箇所における許容比流量で行う (10年確率)。

(ア) 許容放流量の算定

$$Q_c = q \cdot A$$

Q_c : 許容放流量 (m³/s)

q : 許容比流量 (m³/s/ha)

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

(イ) 調整池容量

$$V = (r_i - r_c / 2) \cdot 60 \cdot t_i \cdot f_a \cdot A \cdot 1 / 360$$

V : 必要調整容量 (m³)

r_i : 任意降雨継続時間t_iに対応する降雨強度

$$\text{※10年確率 } r_i = 5743 / (t_i + 34) \quad (\text{mm/h})$$

r_c : 許容放流量 (Q_c) の値に対応する降雨強度

$$r_c = (360 \cdot Q_c) / (f_a \cdot A) \quad (\text{mm/h})$$

t_i : 任意の降雨継続時間

$$\text{※10年確率 } t_i = \{5743 \cdot 34 / (r_c / 2)\}^{1/2} - 34 \quad (\text{min})$$

f_a : 開発後の流出係数

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

ウ 開発区域の面積が1.0ヘクタール以上の場合は、ネック箇所における許容比流量で行う(30年確率)。

(ア) 許容放流量の算定

$$Q_c = q \cdot A$$

Q_c : 許容放流量 (m³/s)

q : 許容比流量 (m³/s/ha)

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

(イ) 調整池容量

$$V = (r_i - r_c / 2) \cdot 60 \cdot t_i \cdot f_a \cdot A \cdot 1 / 360$$

V : 必要調整容量 (m³)

r_i : 任意降雨継続時間t_iに対応する降雨強度

$$\text{※30年確率 } r_i = 6840 / (t_i + 38) \quad (\text{mm/h})$$

r_c : 許容放流量 (Q_c) の値に対応する降雨強度

$$r_c = (360 \cdot Q_c) / (f_a \cdot A) \quad (\text{mm/h})$$

t_i : 任意の降雨継続時間

$$\text{※30年確率 } t_i = \{6840 \cdot 38 / (r_c / 2)\}^{1/2} - 38 \quad (\text{min})$$

f_a : 開発後の流出係数

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

エ オリフィスの計算

$$A_0 = Q / \{C \cdot (2 \cdot g \cdot H_0)^{1/2}\}$$

A₀ : のみ口断面積 (m²)

Q : 放流管設計流量 (m³/s)

C : 流量係数 (0.6)

g : 重力加速度 (9.8 m/s²)

H₀ : 放流管のみ口中心を基準面とする設計水頭 (m)

オ 余水吐の計算

(ア) 設計洪水流量の算出

$$Q = 1 / 360 \cdot f_a \cdot r \cdot A$$

Q : 設計洪水流量 (m³/s)

f_a : 開発後の流出係数

r : 洪水到達時間 (t 分) 内の平均降雨強度

$$\text{※100年確率 } r_{100} = 8038 / (t + 42) \quad (\text{mm/h})$$

$$t = 10 \text{分とする}$$

A : 開発区域面積 (集水面積) (ha)

(イ) 余水吐の断面寸法の算出

$$Q = C \cdot L \cdot H^{3/2}$$

Q : 設計洪水流量 (m³/s)

C : 流量係数 (1.8)

L : 越流幅 (m)

H : 越流頂を基準面とした接近流速を含む全水頭 (m)

(4) 調整池の構造

詳細は、関係担当課との協議によるが、主な留意点を以下に示す。

ア 堤体及び底版等

(ア) 調整池の堤体及び底版は、コンクリートで保護するものとする。また、擁壁等の設置については、構造計算を行い堤体の安定を図る構造とすること。

(イ) 底版のこう配は1パーセント以上を標準とする。

(ウ) 底版コンクリートを現場打ちする場合は、概ね10メートル間隔で伸縮目地及び止水板を設置し、コーキング処理を行うこと。

(エ) 堤体を二次製品のL型擁壁等で築造する場合、目地はコーキング処理を行うこと。

イ 流入部等

(ア) 調整池の流入部については、ゴムマット等を設置し流入水の飛散を防止すること。

(イ) 流入部から放流先までは低水路 (幅350ミリメートル以上) を設置すること。

ウ 放流施設等

(ア) 余水吐を設置すること。

(イ) オリフィスの高さは放流先水路のHWLより高い位置に設置すること。なお、水路にはHWLの設定が無い場合、周辺の農業用井堰などの現地調査を行い、HWLを検討すること。

エ 防護柵等

- (ア) 調整池への進入防止のため防護柵等を設置するものとし、設置高さは調整池外の計画地盤高より1.8メートル以上確保すること。
- (イ) 管理用入口は次の項目について設置すること。
 - a. 平常時の維持管理作業上必要な開口幅の門扉
(幅1.8メートル以上、かつ公道に接した箇所とすること)
 - b. 大雨時の放流施設点検作業上必要な門扉
(幅0.9メートル以上、かつ門扉への通路を確保すること)
 - c. aの門扉によりbの作業が可能な場合は、aの門扉のみの設置で差し支えない。
- (ウ) 門扉を設置した箇所には、昇降用のステップ等を設置すること。
- (エ) 所定の注意喚起看板を見やすい位置に設置すること。

4 下水道施設

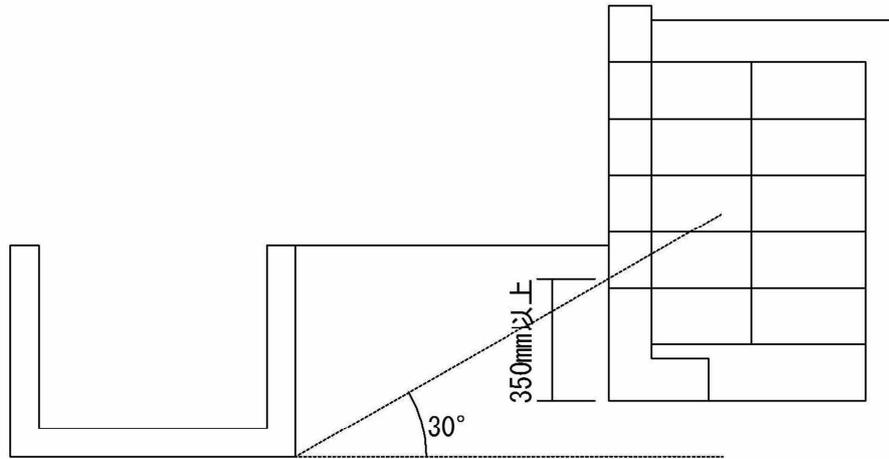
下水道施設の区域区分（分流式区域、合流式区域）について、関係担当課に事前確認を行うこと。また、下水道施設の計画、設計、構造及び施工については、大牟田市下水道施設技術基準に基づき行うこと。

第5 擁壁

開発区域内及び開発区域に隣接する区域にある排水施設（水路等）に隣近接してその上部に新たな擁壁を設置する場合には、原則として下記のとおりとする。なお、不明な点があるときは、関係担当課と協議を行うこと。

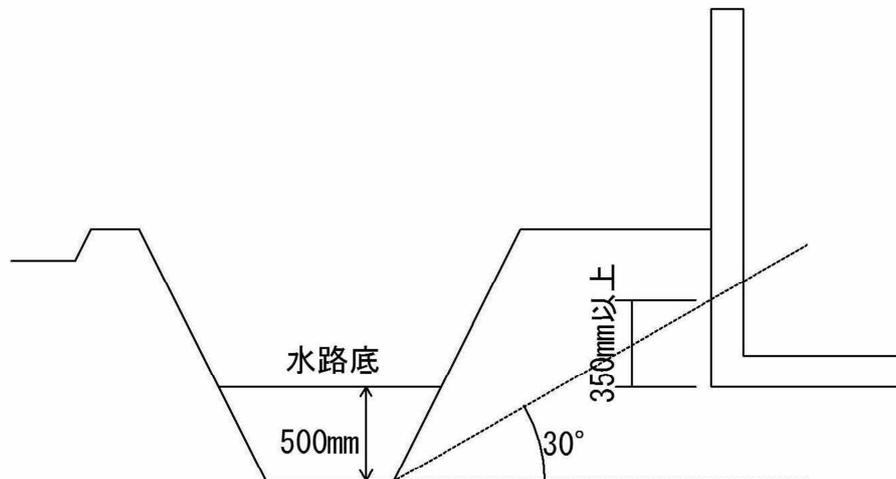
1 既設水路がある場合

既設三面張水路構造物底面と新設擁壁の基礎材の角度が30度以下、かつ350mm以上の根入れになること。



2 素掘水路がある場合

現況水路底の0.5m下方の点と新設擁壁の基礎材の角度が30度以下、かつ350mm以上の根入れになること。



第6 水道施設

大牟田市水道事業から給水を受ける場合は、次の事項に留意しなければならない。また、大牟田市水道事業の給水区域外の開発区域に新たに水道を布設する場合に当たっては、関係課と協議しなければならない。

1 配水施設設計

(1) 配水施設の検討

配水管から給水装置の分岐を検討する場合は、給水装置の設計水量が配水管の水圧、流速等に影響を及ぼす可能性について検討し、既存配水管の増強、配水管の新設等について協議しなければならない。

(2) 配水管施設設計

既存配水管の増強及び配水管の新設をする場合は、経済的、衛生的かつ構造・材質等についても法令に基づいて現地に適したものを選定し、流速や水圧が最も適正になるように検討を行い、かつ維持管理が容易になるようにしなければならない。使用材料等については、関係課の指定した規格品又は許可を受けたものを使用し、想定される需要に支障を来さないよう水道法（昭和32年法律第177号）及び大牟田市水道事業給水条例（昭和35年条例第4号）等、各種法令に従い設置しなければならない。

(3) 構造及び材質基準

構造及び材質については、水道法及び大牟田市水道事業給水条例等に関する規定によるものとする。

(4) 配水管の施工

工事施工については、大牟田市企業局指定給水装置工事事業者が施工を行うこと。施工基準等については、大牟田市企業局の「水道工事共通仕様書」を準拠し、施工管理を行うこと。

2 給水施設設計

(1) 給水施設の検討

給水装置は、経済的、衛生的かつ構造・材質等についても法令に基づいて現地に適したものを選定し、流速や水圧が最も適正になるように検討を行い、かつ維持管理が容易になるようにしなければならない。給水方法、管路、管種及び口径の選定に当たっては、区域内人口、予定建築物の用途を十分考慮しなければならない。使用材料等は、関係課の指定した規格品又は許可を受けたものを使用し、想定される需要に支障を来さないよう水道法（昭和32年法律第177号）及び大牟田市水道事業給水条例（昭和35年条例第4号）等、各種法令に従い設置しなければならない。

(2) 給水方式

給水方式は、水道法及び大牟田市水道事業給水条例等によるものとする。また、給水工事については、事前に所定の計画書を関係課に提出し、協議しなければならない。

(3) 構造及び材質基準

構造及び材質については、水道法及び大牟田市水道事業給水条例等に関する規定によるものとする。

(4) 設計水量

給水装置の設計水量は、1人1日当たり使用水量、単位床面積当たり使用水量及び各水栓用途別使用水量とその同時使用率を考慮した水量を標準としなければならない。

(5) 給水工事の施工

工事はすべて、大牟田市企業局指定給水装置工事事業者が施工しなければならない。

第7 清掃施設

1 集合住宅に設置するごみ集積施設等

(1) 設置対象

この基準の対象となる集合住宅は、表5に示すとおりとする。

表5 基準の対象となる集合住宅

項目	対象となる集合住宅
大規模集合住宅	50戸以上
中規模集合住宅	20戸以上50戸未満
小規模集合住宅	20戸未満

(2) 設置する清掃施設

この基準の対象となる集合住宅においては、表6に示すごみ集積施設等の清掃施設を設置すること。

表6 集合住宅に設置する清掃施設

項目	設置する清掃施設
大規模集合住宅	ごみ集積施設、リサイクル集積施設
中規模集合住宅	ごみ集積施設 ※注1
小規模集合住宅	ごみ集積施設または専用ごみ箱

注1：中規模集合住宅については、環境部との事前協議により了承が得られた場合、ごみ集積施設に変わり専用ごみ箱の設置によることも可とする。

(3) 清掃施設の構造等に関する基準

この基準の対象となる全てのごみ集積施設及びリサイクル集積施設ならびに専用ごみ箱の構造、設置場所等の基準は、大牟田市清掃施設設置基準によるものとし、事前に環境業務課と協議すること。

2 分譲住宅に設置するリサイクル集積施設

(1) 設置対象

この基準の対象となる分譲住宅の規模は、50戸以上とする。

(2) 分譲住宅地における基準

対象となる分譲住宅地においては、リサイクル集積施設を設置すること。

リサイクル集積施設の構造、設置場所等の基準は、大牟田市清掃施設設置基準によるものとし、事前に環境業務課と協議すること。

第8 浄化槽

開発区域内においては、公共下水道事業計画区域外の場合、浄化槽を設置すること。

ア 開発区域内におけるすべての建物に係る計画日平均汚水量が50立方メートル以上となる場合は、原則として集合処理浄化槽とすること。

イ その他細部については、大牟田市浄化槽指導要綱によるものとする。

第9 環境対策

1 水質

開発区域内において発生する排水は適正に処理し、公共用水域の水質に影響を及ぼさないようにすること。

2 騒音・振動及び粉じん

開発区域内において発生する騒音・振動及び粉じんに係る苦情がないように十分注意すること。

3 自然環境

開発区域内における希少な動植物の生存・生息域については、関係課と協議の上、その保全に配慮すること。

第10 文化財

開発者は、文化財の保護に十分配慮すること。

ア 開発区域については、遺跡・文化財等に関し事前に十分調査し、重要な文化財に関する土地、特に埋蔵文化財の多い地域ではできるだけ開発行為を避けるものとする。

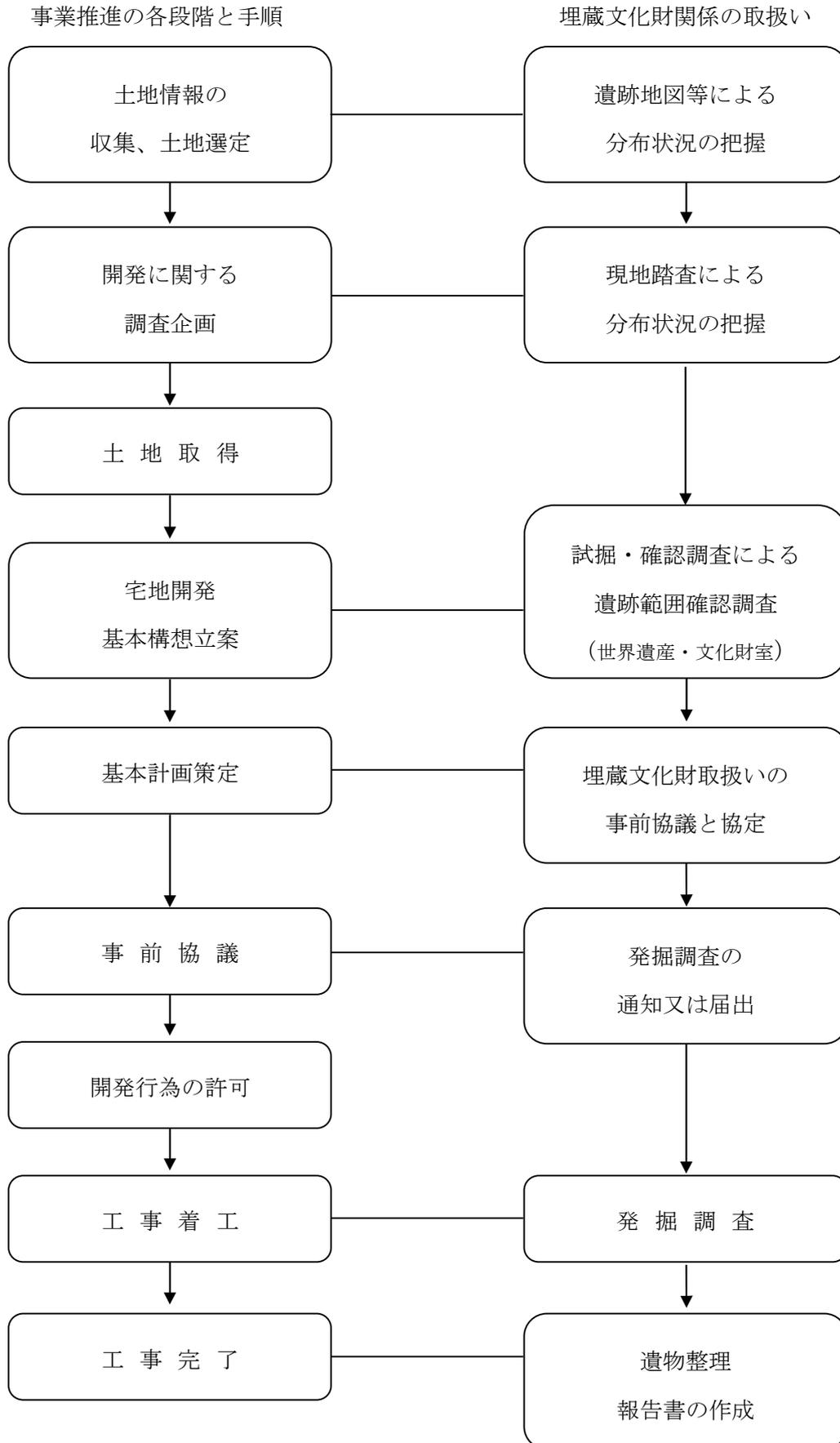
イ 文化財が存在する区域を開発する場合は、開発行為の着手前に文化財保護法に定める手続のほか、関係担当課と協議の上保存の方法等必要な事項について調整すること。

ウ 開発工事中に遺跡等を発見した場合は、直ちに工事を中止し関係担当課と協議を行い、遺跡等の保護・保存に努めること。

エ 埋蔵文化財の発掘調査が必要になったときは、開発者がその費用を負担すること。

オ 開発行為の事業推進の各段階における埋蔵文化財の取扱いについては、別紙5を参照すること。

開発行為と文化財調査



IV 大牟田市公共施設等引継要領

(開発行為指導要綱第10条、第11条関係)

第1 公共施設等の工事完了検査

公共施設等の工事が完了したときは、公共施設等の工事完了届出書（様式3）を建築住宅課に提出し、完了検査を受けなければならない。なお、工事完了届出書を提出する前に、帰属することとなる土地の所有権以外の権利を抹消し、公共施設の用途ごとに分筆登記を行い、地目を変更しておくこと。

建築住宅課へ工事完了届出書を提出する際、正当な理由もなく帰属手続に必要な書類等（登記嘱託書（案）、登記原因証明情報、登記承諾書及び印鑑証明書）を提出しない場合は、工事完了届出書の受付を保留する場合がある。なお、工事完了届出書の添付書類の提出部数は、あらかじめ建築住宅課に確認すること。

第2 公共施設等の工事完了検査済通知書の交付

検査に合格したときは、建築住宅課より公共施設等の工事完了検査済通知書（様式4）を交付する。検査済通知書は、公共施設等の帰属手続に必要なものであるため、大事に保管しておくこと。

第3 公共施設等の帰属手続

検査済通知書の交付を受けたときは、速やかに公共施設等の帰属申請書（様式5）を建築住宅課に提出すること。ただし、消防本部予防課及び企業局上水道工務課へは直接提出すること。

第4 境界の明示

工事完了後の確定測量を行う際は、公共施設等の構造物が、帰属地の境界線上に適正に納まっているか確認した上で、永久杭等で境界を明示し、確定図を作成すること。

第5 公共施設等のかし担保期間

市に帰属する公共施設等について、かしがある時は、そのかきを補修しなければならない。またその期間は、大牟田市工事請負契約約款に準じ、完了公告の翌日から2年間とする。

ただし、そのかしが故意又は重大な過失により生じた場合には、その期間を10年とする。

第6 工事完了及び公共施設等の引継ぎ（帰属等）の流れ

別紙6のとおり。

公共施設等の工事完了届出書

令和 年 月 日

大牟田市長 殿

届出者住所.....

氏名.....

下記の開発行為に係る公共施設等の工事が完了したので、大牟田市開発行為指導要綱第10条第1項の規定により、届け出ます。

記

開発区域の名称	大牟田市
開発区域の面積	㎡
許可番号	年 月 日 第 号
工事完了年月日	年 月 日
工事を完了した公共施設等	

添付図書

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1) 付近見取図 | 8) 土地登記事項証明書 |
| 2) 公図 | 9) 登記嘱託書(案) |
| 3) 法第32条第2項協議書(写) | 10) 登記原因証明情報 |
| 4) 完成平面図 | 11) 登記承諾書 |
| 5) 確定測量図(求積表含む) | 12) 印鑑証明書 |
| 6) 完成写真 | 13) 代表者事項証明書 |
| 7) 工程写真 | 14) その他市長が指示するもの |

受 付

公共施設等の工事完了検査済通知書

建 第 号
令 和 年 月 日

届 出 者 様

大牟田市長 印

下記の開発行為に係る公共施設等の工事完了検査が済みしましたので、大牟田市開発行為指導要綱第10条第2項の規定により、通知します。

記

開 発 区 域 の 名 称	大牟田市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
工 事 完 了 確 認 年 月 日	年 月 日
工 事 を 完 了 し た 公 共 施 設 等	

公 共 施 設 等 の 帰 属 申 請 書

令 和 年 月 日

大 牟 田 市 長 殿

申 請 者 住 所

氏 名

下記の開発行為に係る公共施設等を帰属したいので、大牟田市開発行為指導要綱第11条の規定により、関係図書を添えて申請します。

記

開 発 区 域 の 名 称	大牟田市
開 発 区 域 の 面 積	m ²
帰 属 を 行 う 公 共 施 設 等	

添付図書

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 1) 付近見取図 | 5) 確定測量図（求積表含む） |
| 2) 公図 | 6) 公共施設の工事完了検査済通知書（写） |
| 3) 法第32条第2項
協議書（写） | 7) その他市長が指示するもの |
| 4) 完成平面図 | |

受 付

※添付図書の1～5の部数は、帰属を行う公共施設の数×3+1部です。

工事完了及び公共施設等の引継手続き（帰属等）の流れ

