
岡崎市開発行為の許可等に 関する条例の施行について

平成29年3月3日（金）、3月7日（火）

岡崎市建築指導課



本日の説明会の流れ

1. 条例のあらまし
2. 条例の構成
3. 条例で変わること

1 条例のあらまし①

この条例は、開発許可の基準や手続きなどを定めた条例です。

◆ 条例に規定していること

- ・ 手続き、様式、許可基準、開発審査会の設置
に関すること

◆ 条例に規定していないこと

- ・ 岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例 の
ような説明会の開催義務

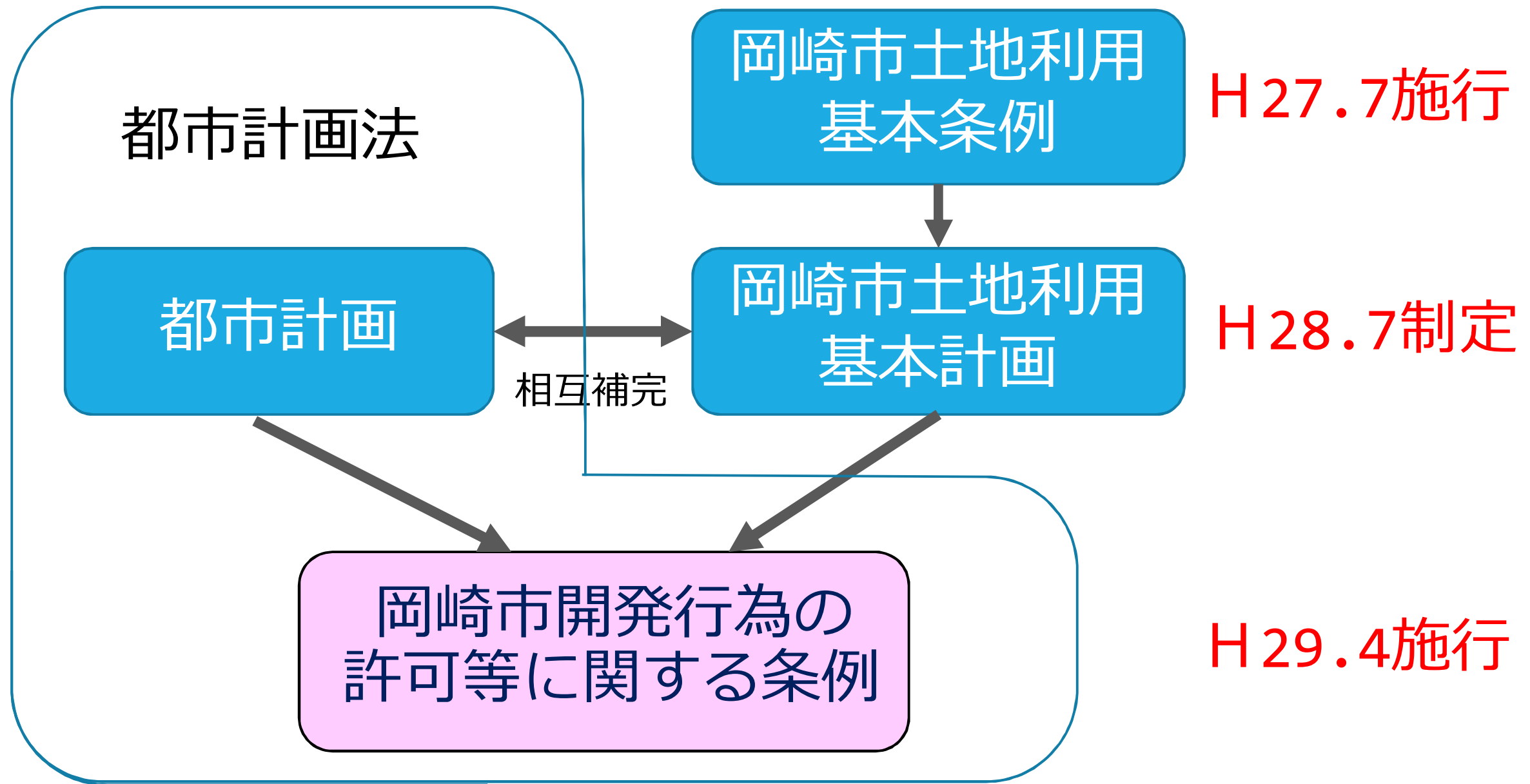
1 条例のあらまし②

Q：なぜ条例を作ったのか？

A：以下の2つの理由があります

- ◆ 岡崎市の都市計画（立地適正化計画）、岡崎市土地利用基本計画の方針に沿った土地利用を図ること
- ◆ 各種基準の整理、明確化、法的基盤の強化（規定方法として）

1 条例のあらまし③



1 条例のあらまし④

- ◆法律上の根拠の強化
- ◆各種要綱等の条例・規則化
- ◆詳細は次項

2 条例の構成（全体）

目次	章に対応する既存の条例・規則・基準等
第1章 総則	「岡崎市宅地開発行為指導要綱」
第2章 許可等に係る手続き	「岡崎市都市計画法施行細則」
第3章 開発許可に適用される技術的基準	「岡崎市宅地開発技術指導基準」
第4章 市街化調整区域における立地基準	「岡崎市開発審査会基準、許可基準」
第5章 開発審査会	「岡崎市開発審査会条例」
第6章 雑則	「岡崎市開発登録簿閲覧規則ほか」

- ・従来の内容をそのまま条例と規則に移行することを基本としています

2 条例の構成（第1章 総則）

- ◆ 開発行為の定義（平均30cmは従来通り）
- ◆ 開発行為の一体性（1年は従来通り）
- ◆ 仮設建築物の定義
- ◆ 市と事業者の責務（災害の抑制など）
- ◆ 地域の方への説明（努力義務）
- ◆ 工事中の安全対策

2 条例の構成（第2章 手続き）

- ◆ 申請は原則筆界（従来通り分筆が必要）
- ◆ 着手届、承継、廃止、取りやめの届出（従来通り）
- ◆ 必要添付書類は、一部修正があります

2 条例の構成（第3章 技術基準）

- ◆ 公共施設管理者の同意基準（新規）
→ 「市の管理者は、基準を策定できる」と規定
- ◆ 1画地の最低敷地面積（従来通り）
- ◆ 土砂災害防止法等との整合を明文化（従来通り）
- ◆ 道路、公園、消防、排水、造成に関する基準 など
→ 大きな変更はありませんが、従来、行政指導事項であったことを明文化しています。

2 条例の構成（第4章 立地基準）

市街化調整区域における立地基準を条例に基づく規則に位置づけ

- ◆ 許可不要の建替えや用途変更の判断基準を指針として取りまとめます（運用の明文化）
- ◆ 従来の都市計画法第34条の各基準を移行（一部修正）
- ◆ 法42条但書き許可の運用（用途変更。新規）
- ◆ 産業立地誘導地区における製造業のための工場、物流施設（岡崎市土地利用基本計画に基づく）
- ◆ 開発審査会諮問基準（従来の規模の大きいものなどを規定。その他の原則を明文化。新規）

2 条例の構成（第5章・第6章）

第5章 開発審査会

- ・ 審査会の組織 など

第6章 雑則

- ・ 登録簿の閲覧、写しの交付など

※ 変更点はありません

3 条例で変わること①

手続き・定義

- ◆ 市街化調整区域での住宅展示場の仮設建築物としての取扱いを廃止します
- ◆ 42条ただし書き許可を運用します
開発許可を受けて建築された分家住宅などの用途変更は、建築許可ではなく42条ただし書き許可を受けていただきます。

3 条例で変わること②

技術基準

- ◆ 公共施設の管理者（市に限る）が、32条協議の同意基準を定められるようになります（趣旨目的は限定）

3 条例で変わること③

市街化調整区域の立地基準

- ◆ 観光農園に関する基準を追加（34-4）
- ◆ 沿道施設にコンビニと道路管理施設を追加（34-9）
- ◆ 工場の収用移転先の集落距離の緩和（旧審査会基準 2号→条例）

3 条例で変わること④

旧：岡崎市開発審査会基準第18号

- ◆社会福祉施設、病院、学校について、市街化区域から1 km以内又は市街化調整区域内の既存集落から近接
- ◆土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等の災害のおそれのある区域では、**原則立地不可**とします。

3 条例で変わること⑤

◆ 開発審査会基準を条例規定に移行

→ 一定規模以下の開発・建築は、開発審査会への報告が不要になります。

→ 500㎡以下の分家や既存宅による住宅などは、随時受付、随時許可となります。

◆ 一定規模以上の開発・建築は従来通り 審査会に諮問します

3 条例で変わること⑥

- ◆ 条例に移行した開発審査会基準は、9月30日に廃止予定

【開発審査会基準の条例移行の例外】

- ◆ 審査会基準8号「流通業務施設」と10号「地域振興のための工場」は残します
- ◆ 当面の間、産業立地誘導地区制度と併用

3 条例で変わること⑦

産業立地誘導地区制度

- ◆ H28.7.1岡崎市土地利用基本計画に規定
- ◆ 市街化調整区域に産業立地誘導地区を配置
- ◆ 製造業のための工場、物流施設の開発が可能
- ◆ 3,000m²~5ha（5ha~地区計画）
- ◆ 接道要件、調整池、緑地
- ◆ 農地法、他法令の緩和はない

3 条例で変わること⑧

手続き関係

- ◆ 42条但書き許可を運用します

終わりに

ご参加ありがとうございました。
詳細はホームページにてご確認ください。
随時、更新します

ご質問等は、
建築指導課開発審査班 23-6253 まで