

(仮称) 岡崎市開発許可基本条例の制定について (素案)

(パブリックコメント用資料・修正版)

岡崎市建築部建築指導課

平成 28 年 8 月

意見募集期間

平成 28 年 8 月 22 日(月)から 9 月 23 日(金)まで

1. 条例を制定する理由

昭和 44 年 6 月に都市計画法が施行され、合併前の岡崎市は昭和 45 年 11 月に区域区分を導入され、市街化区域と市街化調整区域の指定がなされました。

都市計画法第 7 条によれば、「市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする」、「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする」とされています。開発許可制度は公共施設等の整備による一定の宅地水準を確保するとともに、本市の都市計画に定めた市街化区域と市街化調整区域の区域区分を担保する役割を担ってきました。

本市が開発許可事務を行うようになったのは昭和 47 年 4 月のことです。以降、平成 15 年 4 月 1 日の中核市移行によって岡崎市開発審査会を設置し、市街化調整区域における岡崎市開発審査会基準のほか、各種の基準を整備してきたところです。

平成 5 年度に施行された行政手続法や平成 28 年度の改正行政不服審査法の施行などを受けて、本市としては可能な限り許可に係る基準の明確化、公表等に努めてきましたが、さらなる法的基盤の強化を図るため、今回、従来の各種の基準を条例化することとしました。

一方で、平成 18 年の旧額田町との合併によって市域が大きく広がったことなどにより、額田地域の森林に水源や里山としての保全の必要性が認識され、また、昨今の豪雨や土砂災害の発生、将来の人口減少予測などの社会情勢の変化もあって、都市計画や本市全域の土地利用上の課題も見えてきました。これらの課題に対応するため、従来の都市計画を補完する、本市の基本的な方針を定めた計画として、平成 28 年 7 月 1 日に「岡崎市土地利用基本計画」が策定、公表されました。

都市計画については、都市計画法により「岡崎市都市計画マスタープラン」で定められているところですが、岡崎市土地利用基本計画は、従来の都市計画にはなかった市街化調整区域内での土地利用の整序が意識され、「保護や対策のための施策を実施する地区」と「誘導施策を実施する地区」が定められています。

今回の（仮称）岡崎市開発許可基本条例は、「岡崎市都市計画マスタープラン」及び「岡崎市土地利用基本計画」に沿った形で開発許可制度を運用するため、基準の整備を行うものでもあります。

2. 開発許可制度とは

開発許可制度は、都市計画事業などとともに都市計画を実現するための手段として都市計画法によって定められ、都市計画の実効性の担保となるものです。

岡崎市の都市計画には「区域区分（市街化区域と市街化調整区域）」が定められ、市街化区域は、既存市街地や優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられています。

これらの仕組みを受けて、開発許可には許可基準が定められ、技術基準（道路、排水施設、がけ、公園、緑地などに関するもの）と、市街化調整区域での立地基準（集落サービス、分家、既存宅、社会福祉施設などを許可の対象に定めています）などの許可基準に適合したものに限り開発許可がされます。

3. 条例制定の方針

この条例は、開発許可の基準や手続き、開発審査会など、都市計画法に定める開発許可に関する事項を定めた条例となります。

条例の制定にあたっては、以下の2つの方針に沿って進めます。

- (1) 各種既存の要綱、技術基準等を条例・規則に移行します。
 - ・従来の技術的な行政指導等について、明文化、基準化を図ります。
 - ・開発区域内に新設する公共施設の管理者同意について、審査基準を定めることができる規定を整備します。
 - ・市街化調整区域に適用される立地基準（開発審査会基準など）を条例に移行し、規定します。
 - ・基準を条例規定事項と規則委任事項に振り分けをします。
 - ・従前の基準は、必要に応じて経過措置を講じたうえで、廃止します。
- (2) 岡崎市土地利用基本計画に対応します。
 - ・許可基準の整備によって、岡崎市土地利用基本計画の実効性の担保を図ります。
 - ・特に市街化調整区域での産業系用途（特に工場・物流施設）を位置付けた「産業立地誘導地区」に関する許可基準を整理します。
 - ・土地利用基本計画に「都市機能増進施設」と位置付けられた社会福祉施設等について、市街化調整区域での立地基準の見直しと整理を行います。

4. 条例の構成案

次表のうち右の欄は、新条例の要素となる既存の条例・規則などです。

条例の構成	章に対応する既存の条例・規則等
第1章 総則	「岡崎市宅地開発行為指導要綱」
第2章 許可に係る手続き	「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	「市街化調整区域における開発行為及び建築行為にかかる許可基準及び審査基準」（岡崎市開発審査会基準を含む）
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

- ・複数の条例、規則、要綱、基準を一本化することで体系化され、個々の規定の関係も分かりやすくなります。

5. 各項目の内容（素案）

第1章 総則

1 条例の目的

- ・「都市計画マスタープラン」及び「土地利用基本計画」に沿った土地利用の整序を実現するため、必要な事項を定めます。

2. 語句の定義

- ・開発行為の定義、一体の開発行為などを定義します。
- ・市街化調整区域における建築物の「新築、改築、用途変更」の定義を定めます。
- ・運用上認めている、調整区域内での許可不要の同一用途での建替えについて整理します。
- ・仮設建築物の範囲について明示し、従来認めていた「住宅展示場」の仮設建築物としての取扱いを廃止します。

3. 利害関係人への説明及び協議

- ・地域の総代や隣地土地所有者など、地元の方への説明義務について定めます。

4. 事業者の責務

- ・開発事業計画が、「都市計画マスタープラン」、「岡崎市土地利用基本計画」、「岡崎市

総合雨水対策」などの諸計画に適合するよう定めます。

- ・開発事業を進める際には、地域住民の方の生活環境の保全に努めるものとします。

5. 公共施設の整備

- ・開発行為に伴い整備される道路、下水道、水道、公園、緑地、消防水利施設などの公共施設は、その機能に鑑み適切に整備、配置するよう定めます。

6. 工事中の安全対策

- ・開発許可に関する工事中の事業者の安全対策義務を定めます。

第2章 許可に係る手続き

1. 許可申請区域

- ・申請区域は筆界によって定めるものとします。許可や制限の効力を担保するためです。

2. その他

- ・その他、従来の都市計画法施行細則から大きな変更はありません。添付書類や書式の変更など軽微な変更に限ります。

第3章 開発許可に適用される技術的基準

1. 公共施設の新設に関する管理者の同意

- ・開発区域内に新設する公共施設（市が管理するものに限る）の管理者同意について、審査基準を定めることができることを定めます。ただし、同意基準は原則として公開し、公共施設の管理する目的の範囲を逸脱するものであってはならないものとします。

2. 1 画地の最低敷地面積

- ・1 画地の最低敷地面積について、都市計画法（以下、「法」といいます）第 33 条の規定に基づき条例で定めます。

(1)市街化区域

開発区域の面積が 3,000 平方メートル未満の場合は 120 平方メートル、
開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の場合は 160 平方メートル（た
だし、全体区画数の 2 割をこえない区画においてやむを得ない場合は 120
平方メートル）

(2)市街化調整区域

「産業立地誘導地区※で建築する製造業のための工場又は物流施設にあっ
ては 3,000 平方メートル

(3) 都市計画区域外

200 平方メートル

※産業立地誘導地区・・・岡崎市土地利用基本計画で定めた地区

3. 道路

- ・市街化調整区域では、原則として開発行為による道路築造はできないものと明示します。ただし、産業立地誘導地区内での製造業のための工場又は物流施設の建設に伴うもの、地区計画に位置付けがあるものなど一定の場合は除きます。
- ・3,000 m²以上の開発行為について、行き止まり道路の新設は原則できないものとします。

※上記2点以外は、従来の「岡崎市宅地開発技術指導基準」と大きな変更はありません。

4. 公園その他の公共施設

※従来の「岡崎市宅地開発技術指導基準」と大きな変更はありません。

5. 造成工事

下記に関する擁壁の技術基準について、規則により詳細を定めます。

- ・近接する2つの擁壁（2段擁壁）の技術基準
- ・水路、河川に隣接する擁壁の技術基準

6. 土砂災害の防止

- ・災害危険区域（建築基準法）、地すべり防止区域（地すべり防止法）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）内の開発行為については、各法令での許可を受けた場合に限り認めることを定めます。

7. その他

- ・従来の「岡崎市宅地開発技術指導基準」により規定している内容について、法第33条第3項の規定による技術的細目の制限の強化又は緩和として条例及び規則で位置付けします。

第4章 市街化調整区域における立地基準

現行の「市街化調整区域における開発行為及び建築行為にかかる許可基準及び審査基準」（岡崎市開発審査会基準を含む）を、原則としてそのまま条例・規則に移行しつつ、以下の事項について改正をします。

1. 「農林水産物の処理等の施設」（法第34条第4号）

- ・6次産業化、農業施策との整合の観点から、一定の要件のもとで観光農園を追加します。

2. 「沿道施設（ドライブイン）」（法第 34 条第 9 号）
 - ・道路管理施設、コンビニエンスストア、給油所（水素スタンド等含む）を明示します。
3. 「分家住宅」（岡崎市開発審査会基準第 1 号）、「既存集落内の自己用住宅」（同第 6 号）
 - ・「大規模既存集落」の 200 戸連たんの扱いを整理します。
4. 「収用移転」（岡崎市開発審査会基準第 2 号）
 - ・工場の移転先については、集落隣接（50m以内）から集落近接（300m以内）に緩和します。
5. 「幹線道路の沿道等における流通業務施設」（岡崎市開発審査会基準第 8 号）
 - ・「土地利用基本計画に定める産業立地誘導地区内における製造業のための工場又は物流施設の建築」（後述）に制度移行します。
6. 「有料老人ホーム」（岡崎市開発審査会基準第 9 号）

「市の福祉施策の観点から支障がないもの」について、次のとおり詳細を明示します。

 - ・岡崎市老人福祉計画・介護保険事業計画に定める「施設整備計画」に合致したものであること。
7. 「地域振興のための工場等」（岡崎市開発審査会基準第 10 号）
 - ・「土地利用基本計画に定める産業立地誘導地区内における製造業のための工場又は物流施設の建築」（後述）を基本としつつ、無秩序な立地とならないよう一定の措置を講じます。
8. 「公共公益施設」（岡崎市開発審査会基準第 18 号）
 - ・土地利用基本計画に「都市機能増進施設」と位置付けられた社会福祉施設、病院、学校について、都市のコンパクト化や今後策定予定の立地適正化計画の趣旨から、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（50 戸以上の建築物の連たんがあるもの）から近接（300m）とします。
 - ・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、利用者への配慮のため、社会福祉施設、病院、学校の立地を抑制します。
9. 「ペット霊園」（岡崎市開発審査会基準第 20 号）
 - ・事例が少ないことなどから、廃止します。
10. 開発許可を受けて建築された建築物の用途変更
 - ・従来、市街化調整区域で開発許可を受けた区域内の建築物について、用途の変更を行う場合には、法第 43 条の建築許可を運用していましたが、法第 42 条但書き許可基準を整備し、運用します。
 - ・法第 42 条但書き許可基準については、法第 34 条各号を準用することとし

す。

11. 「土地利用基本計画に定める産業立地誘導地区内における製造業のための工場又は物流施設の建築」

- ・土地利用基本計画に定める産業立地誘導地区において、以下のとおり許可基準を定めます。

- (1) 予定建築物の用途（業種については、日本標準産業分類によります）
 - ア 製造業の用に供する工場施設及びそれに関連する研究開発施設
 - イ 運輸業、郵便業または卸売業の用に供する物流施設
- (2) 区域
岡崎市土地利用基本計画において、「産業立地誘導地区」として定められた区域
- (3) 開発区域の面積
3,000 平方メートル以上かつ5ヘクタール未満
- (4) 開発行為に伴い設置が必要な施設（法 41 条）
 - ・規則で定める雨水貯留浸透施設、雨水流量調整施設、緑地（緩衝緑地など）
 - ・汚水の処理は、合併処理浄化槽によること。

12. 開発審査会への諮問（法第 34 条第 14 号）

開発審査会に諮問するものは、次の各号のいずれかの場合に限ることとします。

- ・現行の開発審査会基準に相当するもののうち、この条例で定める規模を超えるもの
- ・市街化調整区域において建設される、第1種特定工作物または第2種特定工作物であって、規則に定める基準に合致するもの
- ・建築基準法第 51 条但書きの許可を受けて建築される産業廃棄物処理施設の用に供される建築物
- ・本市が定める計画等によって位置づけられた公益性の高い建築物であって、当該地に建築することがやむを得ないものとして市長が認めるもの【民間建築物】
- ・国、県又は市が公益上必要なものとして建築する建築物であって、前4項以外のもの【公共建築物】
- ・他法令の規定により、法第 34 条第 14 号に掲げる開発行為とみなす、との定めがある事項に関すること

13. その他

- ・現在の許可事務上、運用されている詳細な事項について、規則により明示します。

第5章 開発審査会

従来の「岡崎市開発審査会条例」の規定をそのまま移行します。

第6章 雑則

条例の施行に必要な事項を、規則に委任します。

以上