

・「公共公益施設」(岡崎市開発審査会基準第18号)について、条例への移行後、社会福祉施設、病院、学校について、市街化区域から1km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)に変更します。
また、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、学校の立地を原則不可とします。

5 産業立地誘導地区制度について

平成28年7月1日に策定された「岡崎市土地利用基本計画」(都市計画課)には、市街化調整区域に「産業立地誘導地区」が位置づけられました。(一部は、都市計画区域外にも配置)

市街化調整区域内にある産業立地誘導地区には、以下の建築物が建築できるよう許可基準が定められます。

- (1) 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
- (2) 運輸業、郵便業または卸売業の用に供する物流施設

条件については、開発許可によること、開発区域は3,000平方メートル以上かつ5ヘクタール未満であること、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)を設けること、一定の接道要件を満たすことなどが定められる予定です。また他法令の許可等が整うことも必要となります(※)。詳細については、ご相談ください。

(産業立地誘導地区の位置については、都市計画課ホームページにてご確認ください。)

※ 他法令について

今回の「岡崎市開発行為の許可等に関する条例」では、他法令、例えば農地法の農地転用許可、農業振興地域の整備に関する法律の農振農用地の除外(農振除外)などについて特別の緩和等を設けるものではありません。他法令への適合については、個別にそれぞれの所管部局にご相談ください。

「岡崎市開発行為の許可等に関する条例」が

平成29年4月1日から施行されます

岡崎市建築指導課
開発審査班

以上、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

お問い合わせ先
岡崎市役所建築部建築指導課開発審査班
電話 0564-23-6253
FAX 0564-65-5566

平成29年3月9日版

1 条例のあらまし

平成 29 年 4 月 1 日から「岡崎市開発行為の許可等に関する条例」が施行されます。

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等に関する事項を定めた条例です。

従来の各種既存の要綱、技術基準等を体系的に条例・規則に移行したものであり、内容については従来の各種基準と大きな違いはありません。

条例の構成（新）	左記に対応する 従来の条例・規則・要綱等（旧）
第 1 章 総則 ・開発行為の定義、開発行為の一体性 ・市と事業者の責務 ・仮設建築物の範囲 など	「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 ・着手届、承継、許可の廃止の手続き ・必要添付書類 など	「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 ・公共施設管理者の同意基準 ・1 画地の最低敷地面積 ・道路、公園、消防、排水、造成に関する基準 など	「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 ・従来の都市計画法第 34 条の各基準 ・法 42 条但書き許可の運用 ・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 ・開発審査会諮問基準 など	「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 ・審査会の組織 など	「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

ただし、平成 28 年 7 月 1 日に策定された「岡崎市土地利用基本計画」、平成 29 年 3 月に公表予定の「岡崎市立地適正化計画」などの上位計画の趣旨を踏まえ、一部の基準に変更があります。

2 主な変更点（概要）

1 条例の総則関係

- ・都市計画法で扱う仮設建築物の範囲を明示しました。

従来、一定期間後に除却されることを条件に認めていた「住宅展示場」の仮設建築物としての取扱いを廃止します。このことから、条例施行後は市街化調整区域において住宅展示場を新規に建設することは原則としてできません。

2 手続き関係

- ・従来の「都市計画法施行細則」の内容と大きな変更はありませんが、必要添付書類の見直しを進めています。
- ・開発許可、建築許可申請について、筆界で区分することを決めました。
- ・市街化調整区域において、開発許可を受けて建築された建築物（分家住宅など）の用途変更については、従来、法第 43 条の建築許可を受けていただきましたが、法 42 条但書き許可に切り替えます。手数料や許可基準に違いはありません。（表紙の様式が異なります。）

3 技術基準関係

- ・法第 32 条による公共施設管理者との協議について、各管理者が同意基準を定められるようになりました。基準の策定状況については、関係各課にお問い合わせください。
- ・消防水利については、条例により法第 33 条第 1 項第 2 号によるものと明記されましたので、自己業務用の開発、自己用外の開発には法的な義務として、適用があります。

4 市街化調整区域の立地基準関係

- ・法第 34 条第 1 号から第 13 号までの従来の許可基準は、条例及び規則に移行し、規定されます。
- ・法第 34 条第 4 号の「農林水産物の処理等の施設」に観光農園に関する基準を追加予定です。
- ・岡崎市開発審査会基準（法第 34 条第 14 号）は、一部を除いて条例で定める基準に移行します。（法第 34 条第 12 号へ）
このため、従来の分家（開発審査会基準第 1 号）や既存宅（開発審査会基準第 16 号）については、審査会への報告が不要となりますので、随時受付、随時許可となります。（農地転用許可との調整は従来通りです）
- ・条例は平成 29 年 4 月 1 日に施行され、開発審査会基準は一部を除いて平成 29 年 9 月 30 日をもって廃止します。
- ・「地域振興のための工場等」（開発審査会基準第 10 号）、「幹線道路の沿道等における流通業務施設」（開発審査会基準第 8 号）は、平成 29 年 10 月 1 日以降も当面存続します。
- ・「ペット霊園に併設するペット動物の火葬施設」（岡崎市開発審査会基準第 20 号）は、許可実績も少ないことなどから、条例へは移行せず、平成 29 年 9 月 30 日をもって廃止します。
- ・「土地収用対象事業により移転するもの」（岡崎市開発審査会基準第 2 号）について、条例への移行後、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）に変更します。