

(仮称) 岡崎市開発許可基本条例の制定について (素案) に対するご意見と市の考え方

	意見	市の考え方
1	<p>地球温暖化の傾向が強まることが想定されますので、新たな開発行為が農村部で進まないよう、産業立地開発に厳しい基準を策定してください。</p> <p>特に、額田地区においては緑地が多く、市民の財産です。額田地区の開発は特にこれ以上進まないよう、規制基準を厳しくしてください。</p>	<p>農村部の多くは、都市計画法上の市街化調整区域に区分されており、開発行為を行う場合にはこの条例に定める立地基準により規制を受けます。</p> <p>今回の条例は、従来から運用している市街化調整区域における立地基準を条例化し、また、岡崎市土地利用基本計画に沿ったものとなるように修正を加えるものです。</p> <p>岡崎市土地利用基本計画では、従来の本市の都市計画にはなかった、市街化調整区域での土地利用の整序が意識されています(パブリックコメント資料 p 1)。特に産業立地については、市街化調整区域であっても工業系用途地域に隣接しているような地区については「産業立地誘導地区」と位置付け、それ以外の地域は産業系の立地を抑制するようメリハリを付けたものとなっていますので、これに合わせて従来の立地基準を修正するものです。</p> <p>なお、額田地域については、都市計画法が適用されない地域が大部分を占めます。立地の制御については、森林法や土地利用基本条例、岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例などの他法令などで対応していくと思われまます。</p>
2(1)	<p>条例の制定にあたっては、地域の状況やそれぞれの土地に様々な制約があることに鑑みて、規制の強化と緩和を適正に判断して制定していただきたい。</p>	<p>条例制定の趣旨は、パブリックコメントにも記載があるとおり、各種基準の条例・規則化と岡崎市土地利用基本計画への対応です。許可制度として、従来の基準との連続性に配慮しつつ、上位計画との整合、災害等に関する社会情勢を考慮して制度設計を進めます。</p>
2(2)	<p>条例の施行にあたっては、周知期間を十分にとり、各種団体等に対して説明会等を実施してください。</p>	<p>条例の施行にあたっては、周知期間及び移行期間を確保します。</p> <p>各種団体等に対する説明会は、施行前に実施を予定しています。</p>
2(3)	<p>公共施設の管理者で審査基準が定められましたら、公表し周知、移行期間を十分にとってください。</p> <p>また、協議を行う施設ごとに、公共施設の管理者の担当課を明確にしてください。</p>	<p>審査基準については、ご意見を担当課に伝え、適切に対応するよう要請します。</p> <p>公共施設管理者の担当課については、手引きの作成やホームページへの掲載を検討します。</p>
2(4)	<p>開発行為の定義について、建築と同時施工を行う場合、建築面積を開発面積から除外してはどうか。</p>	<p>開発行為の定義が、建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更である以上、建築面積を開発面積から除外することは不相当と考えます。</p>
2(5)	<p>開発行為の一体性の定義について、現行</p>	<p>開発行為の一体性については、多種多様な</p>

	の指導要綱の運用を踏襲とすると思われるが、要綱の「客観的事実に照らし総合的に判断をする」について、明確なルールを定めてはどうか。	パターンがあり、明文化には本市も含めどの自治体も苦慮していると考えます。 今回の条例制定に合わせた早急なルール作りは混乱を招きかねないと考えますので、事例を積み重ねながら基準の整備に努めたいと考えます。
2(6)	農地転用許可、土地利用、雨水抑制、道路等の調整を行う、事前相談制度を設けてはどうか。	一定規模以上の土地利用行為については、「岡崎市土地利用基本条例に基づく大規模土地利用行為に係る事前協議」(都市計画課)がありますので、この制度で対応可能と考えます。
2(7)	公共施設に関する工事の完了後に提出する竣工図、各種台帳等について、どの書類を出すことが必要なのか、事前に分かるように明確化して欲しい。	ご意見を担当課に伝え、適切に対応するよう要請します。
2(8)	3000㎡以上の開発行為について、行止り道路は認められないとありますが、行止り道路に接道する宅地面積に応じて緩和できないでしょうか？(名古屋市の基準に規定があります。)	記載に「原則として」を追記し、当該道路と当該道路のみに接する宅地の面積に応じて緩和するよう修正します。
2(9)	開発行為に伴う公共施設の整備について、市自らが公共事業として実施する工事と設計に対する考え方が異なり、より高い水準で求められているように感じることもあるので、審査基準・設計基準の整合性や合理性に留意して欲しい。	担当課に伝えます。
2(10)	開発行為に伴う擁壁の築造工事については、擁壁基礎の地耐力の確保が設計の前提となっているが、地盤調査結果を必要添付書類に加えるべきではないか。	審査方法に関するご意見として承ります。
2(11)	消防法に定められた消防水利施設にあるプールが消防水利として認められていません。公共施設にあるプールを認める検討をしてください。	担当課に伝えます。
2(12)	3000㎡以上の開発行為に関する矢作川沿岸水質保全対策協議会との協議の要否について、明記してください。	法令上の規定がなく、明記できません。
2(13)	条例制定、技術基準の公表において、市役所内部での調整を十分に図り各課調整の連携がスムーズに行われるようにしてください。	いただいたご意見に配慮し、連携に努めます。

※ いただいたご意見は、趣旨を損なわない程度に要約した箇所があります。