

岡崎市開発行為の許可等に関する条例施行規則

平成29年 3 月31日

岡崎市規則第38号

目次

第 1 章 総則（第 1 条～第 6 条）

第 2 章 許可等に係る手続（第 7 条・第 8 条）

第 3 章 開発許可に適用される技術的基準（第 9 条～第44条）

第 4 章 市街化調整区域における立地基準（第45条～第77条）

第 5 章 雑則（第78条～第84条）

附則

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この規則は、岡崎市開発行為の許可等に関する条例（平成28年岡崎市条例第63号。以下「条例」という。）の施行について、必要な事項を定めるものとする。

（用語）

第 2 条 この規則において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び条例において使用する用語の例による。

（第一種特定工作物）

第 3 条 条例第 2 条第 2 項第 1 号の規則で定める工作物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第 2 (㊦)項第 3 号（13の 2）の事業の用に供する工作物とする。

2 条例第 2 条第 2 項第 2 号の規則で定める工作物は、建築基準法別表第 2 (㊦)項第 1 号⁽²¹⁾の事業の用に供する工作物とする。

3 条例第 2 条第 2 項第 3 号の規則で定める工作物は、建築基準法別表第 2 (㊦)項第 3 号⁽¹³⁾の事業の用に供する工作物とする。

4 条例第 2 条第 2 項第 4 号の危険物の貯蔵又は処理に供する工作物は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第116条第 1 項の表の危険物品の種類に応じて、常時貯蔵する場合の数量を貯蔵し、又は製造所若しくは他の事業を営む工場において処理する場合の数量を処理する工作物とする。

（土地の区画形質の変更に含まれない行為等）

第 4 条 条例第 2 条第 3 項第 2 号の規則で定める施設等は、調整池、ごみステーション（家庭から排出される一般廃棄物を一時的に集積する場所をいう。）その他法第33条第 1 項第 6 号の公益的施設とする。

2 条例第2条第3項第2号の規則で定める行為は、次に定めるものとする。

(1) 敷地へ侵入するための車両幅程度のスロープ等の設置であって、現況地盤面の高さを変更しないもの

(2) 単なる分筆又は合筆による区画の変更

(3) 建築と一体不可分な工事と認められる整地又は基礎打ち

(開発行為)

第5条 条例第2条第4項の規則で定める開発行為等は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 隣接する土地で行われる開発行為等であって、事業者（開発行為等を行う者をいう。次号において同じ。）、土地所有者又は工事施行者のいずれかが同一のもの

(2) 先に行われた開発行為によって築造された道路（建築基準法第42条第1項に規定する道路をいう。）を接道とする建築物の建築であって、先に行われた開発行為と同一の事業者、土地所有者又は工事施行者によって行われるもの

2 前項の規定の適用に当たっては、客観的事実に照らして総合的に判断するものとし、土地の分筆に伴う所有権の移転によって、所有者が2以上となって1年に満たない場合は、同一の土地所有者とみなすものとする。

(規則で定める公共施設)

第6条 条例第6条第1項及び第3項の規則で定める施設は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第1条の2の消防の用に供する貯水施設を除く消防水利施設（消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項に規定する消防に必要な水利施設をいう。）とする。

第2章 許可等に係る手続

(申請等に係る添付書類)

第7条 条例第9条に規定する許可又は承認に係る申請又は届出の添付書類及び提出部数については、別表第1に定めるところとする。

(建築制限等の解除の基準)

第8条 条例第12条の建築制限等の解除の承認の基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 宅地分譲の場合 原則として承認しないこと。

(2) 宅地分譲以外の場合 建築計画及び造成計画に関する物理的な支障があることにより、建築制限等の解除が必要な場合に承認すること。

第3章 開発許可に適用される技術的基準

(道路の幅員)

第9条 この章及び次章において、道路の幅員とは、道路幅員又は有効幅員をい

う。

2 前項の有効幅員とは、道路構造上及び道路の用地に係る権原上車両の通行に支障がない部分の幅員をいう。

3 前項の道路の用地に係る権原上車両の通行に支障がないとは、原則として、当該用地の所有権が国、県若しくは市にあること又は当該部分が道路法（昭和27年法律第180号）第2条第1項の道路であることとする。

（道路の種別）

第10条 この規則における道路の種別は、次の各号に掲げる道路の区分に応じ、当該各号に定めるものをいう。

(1) 主要幹線道路 道路構造令（昭和45年政令第320号）第3条第2項第4号に規定する第4種第1級の道路及びこれに相当するもの

(2) 幹線道路 道路構造令第3条第2項第4号に規定する第4種第2級の道路及びこれに相当するもの

(3) 補助幹線道路 道路構造令第3条第2項第4号に規定する第4種第3級の道路及びこれに相当するもの

(4) 区画道路 道路構造令第3条第2項第4号に規定する第4種第4級の道路及びこれに相当するもの

（幹線道路の構造）

第11条 幹線道路には、必要に応じて植樹帯を設けるよう配慮しなければならない。

（通過交通への配慮）

第12条 補助幹線道路及び区画道路には、通過交通が入り込まないように配慮しなければならない。

（市街化調整区域において認められる道路の築造）

第13条 条例第18条第1号の規則で定める場合は、次に定める場合とする。

(1) 既存の道路（建築基準法第42条第1項及び第2項に規定する道路をいう。）の拡幅の場合

(2) 条例第30条第2項に規定する開発行為による場合

(3) 法第12条の5に規定する地区計画において地区施設として位置付けられた道路の築造の場合

(4) 法第34条第11号に該当すると認める開発行為による場合

(5) 条例別表14項に規定する目的で行われる開発行為による場合

（敷地に接する道路）

第14条 政令第25条第2号の敷地に接するとは、敷地が、車両の通行上支障なく道路と接していることをいうものとする。

（小区間道路の特例）

第15条 政令第25条第2号の小区間で通行上支障がない場合は、次の各号のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 開発行為の目的が住宅の建築の用に供するものであること。
- (2) 敷地が接する道路が、道路幅員6メートル以上の道路で囲まれた街区内の区画道路であること（当該街区が開発区域内に包含される場合に限る。）。
- (3) 敷地が接する道路の延長が120メートル以内であること（当該道路が延長される予定がない場合に限る。）。
- (4) 敷地が接する道路が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したものをいう。以下同じ。）でないこと。
- (5) 敷地が接する道路の有効幅員が4メートル以上であること。

（政令第25条第2号ただし書に該当する場合）

第16条 政令第25条第2号ただし書の開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合とは、開発行為の主な目的が、住宅、事務所、工場、倉庫又は店舗以外の建築の用に供する場合であって、開発区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の性質上、車両交通量の大幅な増加が見込まれないときとする。

（条例で定める敷地が接する道路の幅員）

第17条 条例第18条第3号の政令第25条第2号の予定建築物等の敷地が接する道路の幅員は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

- (1) 開発行為が建築物の建築を目的とするものであって、開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるとき 有効幅員が4メートル以上
- (2) 開発行為が住宅以外の建築物の建築を目的とするものであって、開発区域の面積が3,000平方メートル以上1ヘクタール未満であるとき 有効幅員が6メートル以上
- (3) 開発行為が第一種特定工作物の建設を目的とするものであって、開発区域の面積が1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満であるとき 有効幅員が6メートル以上

2 前項の規定にかかわらず、敷地が2以上の道路に接している場合において、敷地に接する道路の1つが政令第25条第2号に規定する基準を満たし、かつ、開発区域内外の交通計画上支障がないと認められるときは、敷地に接する他の道路に適用する道路の幅員を次の表の左欄に掲げる開発区域の面積に応じ、同表の右欄に定める有効幅員とすることができる。

開発区域の面積	有効幅員
3,000平方メートル以上1ヘクタール未満	4メートル以上

1 ヘクタール以上	6 メートル以上
-----------	----------

3 開発行為が条例第30条第2項に規定するものである場合は、第1項第2号及び前項の規定は、適用しない。

(政令第25条第4号の車両の通行に支障がない道路)

第18条 政令第25条第4号の車両の通行に支障がない道路とは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める有効幅員の道路とする。

- (1) 第一種特定工作物の建設を目的としない開発行為であって、開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるもの 4メートル以上
- (2) 第一種特定工作物の建設を目的とする開発行為であって、開発区域の面積が3,000平方メートル未満であるもの 6メートル以上
- (3) 産業立地誘導地区内における工場若しくは物流施設の建築又は第一種特定工作物の建設を目的としない開発行為であって、開発区域の面積が3,000平方メートル以上1ヘクタール未満であるもの 6メートル以上

(歩道等の幅員)

第19条 条例第18条第6号の歩道等の幅員は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとする。

- (1) 歩道 歩行者の交通量が多い道路にあつては3.5メートル以上、その他の道路にあつては2メートル以上
- (2) 自転車歩行者道 歩行者の交通量が多い道路にあつては4メートル以上、その他の道路にあつては3メートル以上

(袋路状道路の幅員及び延長)

第20条 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。)

第24条第5号の避難上及び車両の通行上支障がない場合は、袋路状道路が法第32条第1項又は第2項の規定による協議により市の管理に属することになる場合であつて、かつ、次の各号のいずれかを満たすときとする。

- (1) 袋路状道路の面積及び道路に接する敷地の面積の合計が1,000平方メートル未満であつて、袋路状道路の有効幅員が4メートル以上かつ延長が35メートル以下であること。
- (2) 袋路状道路の面積及び道路に接する敷地の面積の合計が3,000平方メートル未満であつて、袋路状道路の有効幅員が6メートル以上かつ延長が50メートル以下であること。

(道路の屈折)

第21条 条例第18条第7号の必要な直線部分は、開発区域外の既存の道路との接続点から15メートル以上であることとし、同号ただし書の通行上支障がないと道路管理者が認めるものは、屈折する角度が120度以上であつて、通行上支障

がないと認められるものとする。

(道路の交差に関する基準)

第22条 条例第18条第 8 号の道路の交差に関する基準は、次のとおりとする。

- (1) 道路が平面交差する場合は、5 以上の交會をさせないこと。
- (2) 交差点における幹線道路は、できるだけ直線に近い線形とし、かつ、幹線道路の片側に 2 以上の道路が 1 つの箇所で接続しないこと。
- (3) 交差点は、直角又は直角に近い角度とし、75度未満の交差角は避けること。
ただし、特にやむを得ない場合には、60度以上の交差角とすることができる。
- (4) 曲線部における幹線道路相互の交差は避けること。

(道路の構造)

第23条 条例第18条第 9 号の開発区域内の道路の構造は、次のとおりとする。

- (1) アスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装をすることとし、道路の縦断勾配が 6 パーセント以上となる場合は、滑り止め効果を有するものとする。
- (2) 歩道の舗装は、透水機能を有した舗装とすること。ただし、道路管理者が認めた場合は、この限りでない。
- (3) 開発行為が条例第30条第 2 項に規定するものである場合は、対象車両及び設計交通量を道路管理者との協議により定め、十分な強度を有する舗装構成（舗装を構成する層の数並びに各層の厚さ及び材質をいう。）とすること。
- (4) 歩道等の舗装は、滑りにくく、できるだけ平たんな状態とし、必要に応じて視覚障がい者誘導用ブロック等の設置を考慮すること。
- (5) 崖、水路等に道路が接している場合又は道路の屈曲部分で必要と認められる場合は、ガードレール、カーブミラー、照明灯、道路標識、区画線等の適当な防護施設及び安全施設を設けること。
- (6) 道路内には、電柱類を設置しないこと。

(道路の横断勾配)

第24条 省令第24条第 1 号の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、次の表の左欄に掲げる道路の区分における同表の中欄に掲げる路面の種類に応じ、同表の右欄に定める値を標準とする。

区分	路面の種類	横断勾配（パーセント）	
車道	セメントコンクリート舗装及び アスファルトコンクリート舗装	片側 1 車線の場合	1.5
		片側 2 車線の場合	2
	上記以外の路面	3 ～ 5	
歩道	透水機能を有した舗装	1 以下	
	上記以外の路面	2 以下	

(道路の縦断勾配)

第25条 省令第24条第3号の道路の縦断勾配は、次の表の左欄に掲げる道路の種別に応じ、同表の右欄の規定値に定める値以下とする。ただし、地形の状況等によりやむを得ない場合は、同表の右欄の特例値に定める値以下とすることができる。

道路の種別	縦断勾配 (パーセント)	
	規定値	特例値
主要幹線道路	5	8
幹線道路	6	9
補助幹線道路	7	10
区画道路	9	12

(道路を階段状とできる場合)

第26条 省令第24条第4号の専ら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものは、次の各号のいずれかのものとする。この場合において、その配置については、消防活動等の際の支障とならないものとし、その構造については、蹴上げは15センチメートル以下、路面は30センチメートル以上とし、高さ3メートル以内ごとに1.5メートル以上の水平部分を設けることを標準とする。

- (1) 袋路状道路における避難通路
- (2) 公園、緑地等における遊歩道

(街角)

第27条 省令第24条第6号の規定による街角の長さは、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に定める長さを標準とする。

区分		長さ
道路幅員が 4メートル 以上6メー トル以下の 区画道路	交差角が75度以上90度以下	3メートル
	交差角が60度以上75度未満 の長辺	4メートル
	交差角が60度以上75度未満 の短辺	2メートル
その他の道路		法第32条第1項又は第2項の規定による協議で道路管理者が認める値

- 2 前項の規定にかかわらず、袋路状道路に係る省令第24条第6号に規定による街角の長さは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとし、そ

の配置については、別に定めるところによる。

(1) 第20条第1号に該当する場合 4メートル

(2) 第20条第2号に該当する場合 3メートル

(公園の種別)

第28条 この規則における公園の種別は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところによる。

(1) 街区公園 岡崎市都市公園条例（昭和32年岡崎市条例第7号）第2条の4第1号の都市公園

(2) 近隣公園 岡崎市都市公園条例第2条の4第2号の都市公園

(3) 地区公園 岡崎市都市公園条例第2条の4第3号の都市公園

(誘致距離)

第29条 政令第25条第6号ただし書の開発区域の周辺に相当規模の公園が存する場合とは、開発区域の周辺に次の表の左欄に掲げる公園があって、当該公園（市が管理するものに限る。）の任意の地点から、同表の右欄に定める誘致距離を半径とする円に開発区域が包含される場合（その範囲内に主要幹線道路、河川及び崖等が存する場合で、歩行者が横断することに支障があるときを除く。）をいう。

開発区域の周辺の相当規模の公園	誘致距離
4ヘクタール以上の公園又は地区公園	1,000メートル以下
2ヘクタール以上の公園又は近隣公園	500メートル以下
300平方メートル以上の公園又は街区公園	250メートル以下

(公園等の設置を要しない場合)

第30条 政令第25条第6号ただし書の開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、開発行為の目的が住宅の建築以外のものであり、開発区域における土地利用に関する計画上有効かつ十分な空地又は緑地が確保され、防災上及び避難上支障がないと認められる場合とする。

(5ヘクタール以上の開発行為に係る公園の配置)

第31条 省令第21条の利用者の有効な利用が確保されるような位置とは、次の基準を満たすものとする。

(1) 1,000平方メートル以上の公園は、2辺以上が道路に接していること。

(2) 2,500平方メートル以上の公園は、原則として宅地に接しないこと。

(3) 街区公園及び500平方メートル未満の面積の公園は、幹線道路に面しないように配置すること。

(4) 近隣公園は、幹線道路に面する計画であること。

(5) 公園配置は、第29条の誘致距離に準じること。

(公園利用者のための安全確保)

第32条 条例第19条第2号の公園利用者の安全確保を図るための措置は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 公園が幹線道路、鉄道、水路等に接する場合は、利用者の安全を図るために、柵、フェンス、植樹帯等を設けること。
- (2) 公園が宅地に接する場合にあっては、公園の機能に応じた植樹帯を設け、宅地の生活環境の保全のための措置を講じること。
- (3) 公園の出入口は、2箇所以上とすること。
- (4) 公園の出入口のうち少なくとも1箇所の幅員は、2.5メートル以上とし、車が進入しないよう柵を設けること。

(公園の形状)

第33条 省令第25条第3号の施設が有効に配置できる形状及び勾配は、次に定めるものとする。

- (1) 街区公園及び500平方メートル未満の公園は、その面積の7割以上が平坦地であること。
- (2) 公園内に平坦でない部分がある場合は、その部分の平均勾配は、15度程度とすること。ただし、斜面を利用して滑り台等の遊戯施設を有効に配置できる場合は、この限りでない。

(公園の排水施設)

第34条 省令第25条第4号の雨水等を有効に排出するための適当な施設は、次に定めるものとする。

- (1) 公園の排水施設にあっては、省令第22条第1項の計画雨水量を有効に排出できる施設
- (2) 運動に供する部分にあっては、雨水を排水しやすい土質の表土

(排水施設の設計)

第35条 省令第22条第1項に規定する排水施設の管渠^{きょ}の勾配及び断面積の設計に関し、必要な降雨強度、計画雨水量、計画汚水量、排水路の流量の計算方法及び管渠の設計流速については、別に定めるところによる。

(排水施設の方法)

第36条 省令第26条第2号に規定する耐水性の材料は、ヒューム管又は硬質塩化ビニール管を原則とし、管理者となるものが承諾した場合には、ダクトイル鋳鉄管、強化プラスチック複合管、ポリエチレン管その他これらに準じる材質のものとすることができる。

(調整池の容量)

第37条 条例第21条第4号の規則で定める容量は、次の式により算出した値とす

る。ただし、土地の形質の変更の内容から、開発区域外へ排出される排水量が現況から増加することがないものであって、排水先の下流に影響が生じないものについては、市長との協議により算出した容量とすることができる。

$$V = 600 A$$

（この式において、V 及び A は、それぞれ次の数値を表すものとする。）

V 貯水容量（単位 立方メートル）

A 開発区域面積（単位 ヘクタール）

（計画給水量の算定方法）

第38条 条例第22条の給水施設に係る計画給水量は、次の表の左欄に掲げる区分に応じ、同表の右欄に定める給水量を標準とする。

区分	給水量
1人1日平均給水量	200リットル
1人1日最大給水量	300リットル
時間最大給水量（1人1日に換算）	540リットル

（給水施設の詳細）

第39条 条例第22条の給水施設に係る施設の詳細は、次のとおりとする。

- (1) 給水する水道事業者の施設基準、市の条例等の関係規定に基づき設計及び施工をすること。
- (2) 送水施設の計画送水量は、計画1日最大給水量を基準とすること。
- (3) 配水池の有効容量は、計画1日最大給水量の2分の1と別に定める容量の消火用水量との合計を標準とすること。ただし、必要な消火用水量が水道以外で確保されている場合は、水道事業者等関係機関と協議の上、消火用水量を減じること等ができる。
- (4) 配水管の計画給水量は、平時に対しては時間最大給水量とし、火災時に対しては計画1日最大給水量及び消火用水量の合計とすること。
- (5) 配水管の最小動水圧は、1平方センチメートル当たり1.5キログラムであること。ただし、火災時における火点付近では、正圧であれば足りる。
- (6) 管路のあらゆる地点について、その有効水圧が平時及び火災時のいずれに対しても所定の動水圧を超え、かつ、給水区域内における水圧の分布ができるだけ均等となるようにすること。
- (7) 平時及び火災時のそれぞれについて水理計算を行い、有効水圧がそれぞれ所定の動水圧を超えるよう管径を計算し、管径の大きい方を採用すること。
- (8) 配水管は行き止まりを避け、網目式に配置することとし、やむを得ず行き止まり管となるときは、その末端に排水栓を設けること。
- (9) 給水区域が系統を異にする2以上の給水区域からなっている場合は、それ

らの境界付近の配水の支管を相互に接続し、可能な場合には本管を相互に接続すること。

(10) 管の埋設深さについては、道路管理者との協議によること。

(擁壁の構造に係る宅地造成及び特定盛土等規制法施行令の準用)

第40条 政令第28条第6号及び省令第23条の規定により設置する擁壁の構造の基準については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第8条第1項第2号の規定を準用する。

(擁壁の水抜穴)

第41条 省令第27条第1項第2号の規定による水抜穴の配置等の基準については、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第12条の規定を準用する。

(擁壁の構造)

第42条 条例第23条第2号の擁壁の離隔、擁壁の前面の根入れの深さ等については、擁壁の設置その他開発行為に伴う災害を防止するため、擁壁の前面には十分な離隔を確保する等の必要な措置が講ぜられたものとし、別に定めるところによる。

(緩衝帯の必要な施設)

第43条 政令第28条の3の騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設は、工場若しくは物流施設の建築又は第一種特定工作物の建設とする。

(緩衝帯の構造)

第44条 条例第25条の緩衝帯の範囲を明らかにする構造は、次の各号のいずれかによることとする。

- (1) 緩衝帯の境界に縁石又は境界柵を設置すること。
- (2) 緩衝帯をかさ上げし、地形に変化をつけること。

第4章 市街化調整区域における立地基準

(用語の意義等)

第45条 この章において、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) 敷地 建築基準法施行令第1条第1号の敷地をいう。
- (2) 延べ面積 建築基準法施行令第2条第1項第4号の延べ面積をいう。
- (3) 建築物の高さ 建築基準法施行令第2条第1項第6号の建築物の高さをいう。
- (4) 共同建て ホール、廊下、階段等を共用して2戸以上の店舗等を建てるものをいう。
- (5) 長屋建て 廊下、階段等を共用しない2戸以上の店舗等を連続し、又は重ねた建て方のものをいう。

(6) 自己の業務の用に供する 自ら建築物を所有し、自己の事業活動のために直接その建築物を利用することをいう。

(7) 隣接 55メートル以内の距離をいう。

(8) 近接 330メートル以内の距離をいう。

(9) 連たん 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連なっていること（通常、人の往来が困難な河川、湖沼、高速自動車国道（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道をいう。第53条第1項第2号アにおいて同じ。）等の自然地形及び工作物によって分断される場合を除く。）をいう。

2 この章において、距離は、直線距離をいうものとする。

3 開発区域のうち、建築基準法第42条第2項の規定による道路とみなされた部分については、開発区域の面積の上限が定められているときはその土地を含めて当該面積を算定し、開発区域の面積の下限が定められているときはその土地を除いて当該面積を算定するものとする。

4 建築基準法第43条第1項に規定する敷地の接道が満たされない場合における接道のための必要最小限の敷地（以下「路地状部分」という。）は、愛知県建築基準条例（昭和39年愛知県条例第49号）第6条及び第7条に定めるところによるものとする。

（法第34条の開発行為に係る基準）

第46条 条例第28条（条例第29条において準用する場合を含む。）の規則で定める基準は、次条から第55条までに定めるものとする。

2 前項の基準（条例第29条において準用する場合に限る。）の適用については、次条から第55条までの規定中「開発行為」とあるのは「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設」と、「開発区域」とあるのは「敷地」と読み替えるものとする。

（法第34条第1号の開発行為に係る基準）

第47条 法第34条第1号の開発行為のうち、同号に規定する公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 予定建築物は、次のアからエまでのいずれかに掲げる用途であって、自己の業務の用に供するものであること。

ア 市立の学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する小学校又は中学校

イ 市立の児童福祉法（昭和22年法律第164号）第39条に規定する保育所

ウ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業若しくは同条第4項第4号に掲げる事業の用に供する施設であって、福祉サービスを受ける通所者が直接利用するものとして別表第2に掲げる施設若し

くは同表に掲げる事業の用に供する施設又は児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業の用に供する施設

エ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第2項に規定する診療所（入院施設のないものに限り、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第8項に規定する通所リハビリテーションの事業の用に供する施設を併設するものを含む。）又は同法第2条第1項に規定する助産所

(2) 開発区域は、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地からの距離が100メートル以内であること。ただし、前号アの小学校又は中学校の建築の用に供する目的で行う開発行為であって、学区の定めがある場合は、この限りでない。

(3) 開発区域の面積は、次の表の左欄に掲げる予定建築物の用途に応じ、同表の右欄に定める面積とすること。

予定建築物の用途	面積
第1号ア及びイの施設	事業計画に照らし適正な面積
第1号ウの施設	2,000平方メートル以下
第1号エの施設	1,000平方メートル以下

(4) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。ただし、予定建築物の用途が第1号アの小学校又は中学校であって、別に定める場合に該当するときは、この限りでない。

(5) 予定建築物は、共同建て及び長屋建てでないこと。

(6) 予定建築物には、業務上必要な宿直室を除いて居住施設を含まないこと。

ただし、第1号エの施設における申請者自らが施設の管理のために居住する居住施設であって、その面積が施設全体の延べ面積の2分の1未満のものについては、この限りでない。

(7) 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。ただし、事業計画に照らしてやむを得ないと認められる場合には、開発区域に接する土地に当該駐車場を設けることができる。

(8) 開発区域が接する道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる開発区域の面積に応じ、同表の中欄に定める道路幅員又は同表の右欄に定める有効幅員であること。

開発区域の面積	道路幅員	有効幅員
3,000平方メートル未満	6メートル以上	4メートル以上
3,000平方メートル以上	9メートル以上	6メートル以上

(9) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認

可等が受けられる見込みがあること。

- (10) 第1号ウの児童福祉法による家庭的保育事業、小規模保育事業又は事業所内保育事業の用に供する施設については、市の福祉政策上必要な施設であると認められるものであること。

2 法第34条第1号の開発行為のうち、同号に規定する日常生活のため必要な物品の販売、加工又は修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物は、次のア又はイのいずれかに掲げる用途であって、自己の業務の用に供するものであること。

ア 別表第3に掲げる店舗等（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に掲げる用途を除く。）

イ 健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号に規定する保険薬局

- (2) 開発区域は、市街化調整区域の既存集落内の建築物の敷地から50メートル以内の距離にある土地であること。ただし、前号イの保険薬局の建築の用に供する目的で行う開発行為であって、開発区域が市街化区域内の集落に隣接をし、かつ、既存の市街化調整区域内の病院等（医療法第1条の5第1項に規定する病院又は同条第2項に規定する診療所をいう。）の敷地から開発区域までの距離が100メートル以内である場合は、この限りでない。

- (3) 開発区域の面積は、第1号アの店舗等にあつては1,000平方メートル以下、第1号イの保険薬局にあつては120平方メートル以下とすること。

- (4) 第1号アの店舗等の延べ面積は、300平方メートル以下であること。

- (5) 第1号アの店舗等の建築の用に供する目的で行う開発行為について、敷地の形状には路地状部分がないこと。

- (6) 予定建築物の高さは、10メートル以下であること。

- (7) 予定建築物は、共同建て及び長屋建てでないこと。

- (8) 第1号アの店舗等の管理施設（事務室、休憩室、従業員用トイレ及びこれらに類するものをいう。以下この号及び第53条第1項第5号において同じ。）及び倉庫の規模は、必要最小限とし、管理施設及び倉庫の延べ面積の合計が建築物の延べ面積の2分の1を超えないこと。

- (9) 予定建築物には、居住施設を含まないこと。

- (10) 第1号イの保険薬局の建築の用に供する目的で行う開発行為について、開発区域が接する道路の幅員は、6メートル以上の道路幅員又は4メートル以上の有効幅員であること。

- (11) 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。ただし、事業計画に照らしてやむを得ないと認められる場合には、開発区域に接する土地に当該駐車場を設けることができる。
- (12) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(法第34条第 2 号の開発行為に係る基準)

第48条 法第34条第 2 号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発区域内において予定される建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の建築又は建設（第53条第 1 項において「建築等」という。）の目的が、市街化調整区域において産出する鉱物又は土石等を原料として使用する事業を営むものであること。
- (2) 開発区域は、原料として使用する鉱物又は土石等の採掘場所から 1 キロメートル以内の位置であること。
- (3) 第 1 号の事業に使用する原料のうち、前号の採掘場所で採掘される鉱物又は土石等の占める割合が 5 割以上であること。
- (4) 併用住宅の居住部分は、必要最小限とし、建築物の延べ面積の 2 分の 1 を超えないこと。
- (5) 予定建築物等は、主として自己の業務の用に供するものであること。
- (6) 開発行為は、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- (7) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(法第34条第 4 号の開発行為に係る基準)

第49条 法第34条第 4 号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物等は、次のアからウまでのいずれかに掲げる用途であって、自己の業務の用に供するものであること。
 - ア 農業、林業又は漁業の用に供する建築物（法第29条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物を除く。）
 - イ 農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等
 - ウ 農家又は農地法（昭和27年法律第229号）第 2 条第 3 項の農地所有適格法人が、観光農園（主として観光客等の第三者に農地において自ら生産した農産物の収穫等の一部農作業を体験させて代金等を得ている事業をいう。）の用に供する目的で建築する建築物であって、次に掲げるもの
 - (ア) 管理事務所
 - (イ) 休憩所
 - (ウ) 当該農地で生産された農産物又はその加工品の販売所

- (2) 前号イの建築物等は、次のアからエまでのいずれにも該当するものであること。

ア 畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、精穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業若しくは倉庫業（農林水産物の貯蔵用に限る。）の用又は市長が定める農産物等の処理、貯蔵若しくは加工の用に供するためのものであること。

イ 原材料の過半が、開発区域の周辺の市街化調整区域で生産等がされる農林水産物で、かつ、速やかに当該生産地の付近において処理、貯蔵又は加工をする必要性があること。

ウ 処理又は加工に伴い排出される廃物及び汚水の処理について、衛生上及び環境上支障がないこと。

エ 農林水産物の集出荷及び貯蔵のため、当該施設の必要性及び当該施設が継続的に使用されることについて、事業計画書等により明確に確認できること。

- (3) 第1号ウの建築物の建築を目的とする開発行為については、次のアからエまでのいずれにも該当すること。

ア 建築物の高さは、10メートル以下であること。

イ 開発区域の面積は、3,000平方メートル未満であること。

ウ 開発区域が接する道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる開発区域の面積に応じ、同表の右欄に定める道路幅員であること。

開発区域の面積	道路幅員
1,000平方メートル未満	4メートル以上
1,000平方メートル以上3,000平方メートル未満	6メートル以上

エ 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。

- (4) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（法第34条第6号の開発行為に係る基準）

第50条 法第34条第6号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物等は、自己の業務の用に供するものであること。
- (2) 開発行為は、独立行政法人中小企業基盤整備機構法（平成14年法律第147号）第15条第1項第3号ロ（同条第3項に規定する政令で定める業務の範囲に限る。）に規定する事業を行うためのものであること。
- (3) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（法第34条第7号の開発行為に係る基準）

第51条 法第34条第7号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物等は、自己の業務の用に供するものであること。
- (2) 建築物の用途は、工場、作業場又は第一種特定工作物に併設される附属建築物であること。
- (3) 既存工場は、立地時期を問わず、関連法令に照らして適法に建築されたものであること。
- (4) 開発区域は、既存工場の敷地に近接又は隣接をする土地であること。
- (5) 予定建築物等における事業は、次のア又はイのいずれかに該当すること。
ア 新設する工場等で製造される部品、原材料等の5割以上が、既存工場に対して供給されること。
イ 新設する工場等で使用する部品、原材料等の5割以上が、既存工場からの供給であること。
- (6) 新設する工場等によって、既存工場の作業工程、輸送等の効率化、環境負荷の低減、周辺の生活環境の保全及び向上等の質的改善が図られること。
- (7) 開発行為は、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- (8) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（法第34条第8号の開発行為）

第52条 法第34条第8号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物の用途は、火薬庫であって、自己の業務の用に供するものであること。
- (2) 予定建築物等は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）に関して、同法の規定による許可の担当部局との調整の経過及び内容を示す書類により、当該許可が受けられる見込みがあるものであること。
- (3) 火薬類の貯蔵及び保安に関する計画が、事業計画書等により明確にされていること。
- (4) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（法第34条第9号の開発行為に係る基準）

第53条 法第34条第9号の開発行為のうち、政令第29条の8第1号に規定する建築物又は第一種特定工作物の建築等の用に供する目的で行うものに係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物等は、次のアからウまでのいずれかに該当する施設であって、自己の業務の用に供するものであること。

ア 道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置する道路管理施設

イ 食堂、レストラン、喫茶店その他これらに類する飲食店（主としてアルコールを含む飲料を飲食させるものを除く。）又は休憩施設を備えたコンビニエンスストア

ウ ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンド、自動車用天然ガススタンド、自動車用水素スタンド、自動車用充電スタンドその他これらに類する必要な燃料を補給できる給油所等

(2) 開発区域は、次のアからオまでのいずれかに該当する現に供用されている道路の区域内又は沿道に設けられるものであること。

ア 高速自動車国道

イ 道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収が認められている一般国道、県道又は市道

ウ 一般国道又は道路法第56条に規定する国土交通大臣の指定する主要な県道若しくは市道

エ 4車線以上（右左折専用レーン等の部分的な車線を除く。）の県道又は市道の部分

オ アからエまでに掲げるもの以外の県道又は市道で、中央線により車線が分離されている6メートル以上の道路幅員を有するもの

(3) 開発区域は、市街化区域（第一種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く。）から前号の道路の道程で1キロメートル以上離れていること。

(4) 第1号アの施設の規模は、当該道路の維持、修繕その他の管理の計画に照らし、適正なものであること。

(5) 第1号イ及びウの施設は、次のアからキまでのいずれにも該当するものであること。

ア 管理施設及び倉庫の規模は、必要最小限とし、管理施設及び倉庫の延べ面積の合計が、建築物の延べ面積の2分の1を超えないこと。

イ 仮眠施設（管理施設としてのものを除く。）、宿泊施設又は居住施設を含まないこと。

ウ 敷地の形状には路地状部分がないこと。

エ 開発区域の主たる出入口は、第2号に掲げる道路側に直接設けられていること。この場合において、車両の出入口は、交差点、曲がり角、横断歩道及び横断歩道橋（地下横断歩道を含む。）の昇降口から5メートル以内には設けないこと。

オ 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。

カ 開発区域内に遮光のための塀等を外周に設け、自動車のヘッドライト等

の光を有効に遮断できる対策が講じられていること。

キ 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

- (6) 第1号イの施設のうち、食堂、レストラン、喫茶店その他これらに類する飲食店（主としてアルコールを含む飲料を飲食させるものを除く。）については、次のアからウまでのいずれにも該当するものであること。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業等でないこと。

イ 客席は、30人以上を適切に収容できる規模であること。

ウ 前号オの駐車場は、収容人員の3人に対して1台の割合で算出した台数以上のものであること。

- (7) 第1号イの施設のうち、休憩施設を備えたコンビニエンスストアについては、次のア及びイに該当するものであること。

ア 建築物の売場面積は、30平方メートル以上250平方メートル未満であること。

イ 営業時間中、運転者等が無料で自由に使用できる便所並びに机及び座席（4席以上とする。）を施設内に設けること。

- (8) 第1号ウの施設について、自動車等の整備作業所を併設する場合には、専ら板金又は塗装をするものでないこと。この場合において、設置する屋内作業場の規模は、82平方メートル未満とすること。

2 法第34条第9号の開発行為のうち、政令第29条の8第2号に規定する建築物の建築の用に供する目的で行うものに係る基準は、次のとおりとする。

(1) 予定建築物は、自己の業務の用に供するものであること。

(2) 予定建築物は、火薬類取締法に関して、同法の規定による許可の担当部局との調整の経過及び内容を示す書類により、当該許可が受けられる見込みがあるものであること。

(3) 火薬類の貯蔵及び保安に関する計画が、事業計画書等により明確にされていること。

(4) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（法第34条第11号の開発行為に係る基準）

第54条 法第34条第11号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 開発区域の全てが岡崎市額田地域における都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例（平成26年岡崎市条例第48号）第3条の規定により指定された区域内であること。

(2) 汚水の排水先は、特段の支障がない限り公共下水道とすること。

- (3) 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。
- (4) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(法第34条第13号の開発行為に係る基準)

第55条 法第34条第13号の開発行為に係る基準は、次のとおりとする。

- (1) 法第34条第13号に規定する土地の利用に関する所有権以外の権利の取得時期は、その権利に係る土地が市街化調整区域となる前であり、及びその時期が登記事項証明書又は書面による契約書により確認できるものであること。
この場合において、仮登記又は登記の予約については、同号の権利の取得があったものとはみなさないこととする。
 - (2) 法第34条第13号の土地が農地である場合には、土地が市街化調整区域となる前に農地法の規定により必要な転用許可を受けていること。
- 2 法第34条第13号に規定による届出をした者の地位は、相続人、合併後存続する法人、合併により設立した法人その他の一般承継人に限り、承継することができることとする。

(浸水想定区域)

第56条 政令第29条の9第6号に掲げる区域は、水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号の浸水した場合に想定される水深（第76条の8第2項第2号において「想定浸水深」という。）が3メートル以上の区域とする。

(建築許可に準用する場合の読替え)

第57条 条例第31条において準用する条例第30条第1項の規定による次条から第74条までの規定の適用については、これらの規定中「開発行為」とあるのは「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設」と、「開発区域」とあるのは「敷地」と読み替えるものとする。

(規則で定める分家住宅)

第58条 条例別表1項の規則で定める分家住宅は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 世帯の分化の過程で必要とする住宅の確保を目的とするものであって、次のア又はイのいずれかに該当するもの

ア 分家住宅を建築（既存の建築物の用途を変更して分家住宅とする場合を含む。以下同じ。）しようとする者（以下この条において「申請者」という。）の直系3親等以内の血族（尊属に限る。）が所有している市街化調整区域内の土地（市街化調整区域となる前から継続して所有している土地又は所有していた者から相続等により取得した土地に限る。）に分家住宅を建築する場合

イ 申請者の直系3親等以内の血族（尊属に限る。）が、現に居住（市街化調整区域となる前から継続して居住している場合に限る。）している別に

定める大規模既存集落内において分家住宅を建築する場合

- (2) 前号アに該当する場合における開発区域は、既存の建築物の敷地に隣接する土地であること。
- (3) 申請者、申請者の配偶者及び申請者の直系血族（尊属に限る。）が、市街化区域内において分家住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- (4) 申請者は、現に配偶者等との世帯を構成している者又は新たに配偶者等との世帯を構成することが明らかな者であること。
- (5) 申請者には現に所有する住居がない、又は申請者に現に所有する住居があっても、狭小等の理由で新たな住宅を必要としていること。
- (6) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅又は建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅（第63条第1項第4号及び第70条第1項第5号において「専用住宅等」という。）であり、開発区域の面積及び予定建築物の規模は、これにふさわしいものであること。
- (7) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

- 2 前項の規定に該当する開発行為について、路地状部分として分筆された土地は、開発区域に含めることができる。この場合において、条例別表の右欄の開発区域の面積等には、当該部分の面積を算入しない。

（規則で定める土地収用対象事業により移転する建築物）

第59条 条例別表2項の規則で定める土地収用対象事業により移転する建築物は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 県内で施行される土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に規定する事業の施行により、既存の建築物が起業者により構外再築工法（収用の対象となった建築物の敷地内で残地がない場合などに、他の土地に従前の建物と同種同等の建物を建築する工法をいう。）の認定を受け、市街化調整区域に移転するものであること。

- (2) 収用の対象となった建築物は、次のアからウまでのいずれかの区域内にあること。

ア 市内

イ 本市に接する市又は町

ウ 本市を含む都市計画区域

- (3) 開発区域は、市街化区域に隣接（予定建築物の用途が工場又は作業場である場合にあっては、近接。以下この号において同じ。）をしている土地又は既存集落内若しくはそれに隣接をする土地であること。
- (4) 予定建築物の用途は、収用の対象となった建築物の用途と同一であること。

- (5) 収用の対象となった建築物の敷地を2以上に分けて移転するものでないこと（既存の建築物の所有者が複数である場合を除く）。
- (6) 開発区域の面積は、収用の対象となった建築物の敷地の1.5倍以下であること。ただし、予定建築物の用途が自己の居住の用に供される専用住宅であって、開発区域の面積が500平方メートル以下である場合は、この限りでない。
- (7) 予定建築物の延べ面積は、収用の対象となった建築物の延べ面積の1.5倍以下であること。
- (8) 予定建築物の用途が工場又は作業場である場合にあっては、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないものであること。
- (9) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（規則で定める事業所の社宅及び寄宿舍）

第60条 条例別表3項の規則で定める事業所の社宅及び寄宿舍は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 予定建築物は、市街化調整区域内の既存の事業所（法上適法に建築し、又は用途変更されたものに限る。以下この条において「既存の事業所」という。）の従業員のための社宅及び寄宿舍（第5号及び第8号において「社宅等」という。）であること。
- (2) 既存の事業所は、従業員数が10人以上であること。
- (3) 開発区域は、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。
 - ア 既存の事業所の敷地に隣接又は近接をしている土地であること。
 - イ 既存の事業所から1.5キロメートル以内であって、既存集落内又はそれに隣接をする土地であること。
- (4) 予定建築物は、既存の事業所の事業者が自ら建築し、所有するものであること。
- (5) 社宅等の規模は、既存の事業所の規模に比して過大でないこと。
- (6) 予定建築物の形態は、共同住宅、長屋住宅又は寄宿舍とすること。
- (7) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。
- (8) 第1号から第7号までに該当するもの以外の社宅等にあっては、開発区域が市街化調整区域となったときに、次のアからエまでのいずれにも該当していたものであること。
 - ア 開発区域に係る土地の所有権又は借地権を取得していたものであること。
 - イ 開発区域の土地が、宅地造成工事中のもの又は宅地造成工事が完了して

いるものであること。

ウ 開発区域において、資料によって建築計画のあったと判断できるものであって、市街化調整区域となって5年以内に建築工事に着手するものであること。

エ 開発行為を行うために、その目的に合致する必要な許認可等を受けていたものであること。

（規則で定める大学等の学生下宿等）

第61条 条例別表4項の規則で定める大学等の学生下宿等は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 市街化調整区域にある学校教育法第83条に規定する大学又は同法第108条第2項に規定する短期大学（次号及び第4号において「大学等」という。）に通学する学生のみを対象とするものであること。
- (2) 開発区域は、前号の大学等の敷地に近接若しくは隣接をする土地又は大学等の正門から1.5キロメートル以内の土地（既存集落内又はそれに隣接をする土地に限る。）であること。
- (3) 予定建築物の形態は、共同住宅、長屋住宅、寄宿舍又は下宿とすること。
- (4) 当該申請者と大学等との間において、運営方法についての契約等がなされていること。
- (5) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（規則で定める社寺仏閣及び納骨堂）

第62条 条例別表5項の規則で定める社寺仏閣及び納骨堂は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した既存集落における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等であること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情があるもので、事業計画が次のアからクまでに該当するものであること。

ア 建築物の建築は、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条の宗教団体が行うものであること。

イ アの宗教団体は、宗教法人法第14条の規定による規則の認証が得られているものであること。

ウ 予定建築物は、自己の業務の用に供されるものであること。

エ 開発区域の周辺に相当数の信者が居住していること。

オ 当該土地は、原則として既存集落内又はそれに近接をする土地であること。

カ 予定建築物の用途は、宗教法人法第3条の境内建物であること。

キ 予定建築物の規模は、信者数に見合ったものであり、宿泊施設を含まないこと。

ク 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。

(3) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(規則で定める既存集落内で建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅)

第63条 条例別表6項の規則で定める既存集落内で建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅は、次の基準を満たすものとする。

(1) 申請に係る土地は、次のア又はイのいずれかに該当するものであること。

ア 45戸以上の建築物（市街化調整区域にあるものに限る。）が連たんする既存集落内の土地であって、自己用住宅を建築し、又は用途変更しようとする者が、自ら所有していた土地（市街化調整区域となる前から継続して所有している土地又は所有していた者から相続等により取得した土地に限る。）であること。

イ 現に居住している（市街化調整区域となる前から継続して居住している場合に限る。）別に定める大規模既存集落内の土地であること。

(2) 申請者及び申請者の配偶者は、市街化区域内において自己用住宅を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。

(3) 現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情がある場合等、社会通念に照らし新規に建築し、又は用途変更することがやむを得ないと認められる場合であること。

(4) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅等であり、開発区域の面積及び予定建築物の規模は、これにふさわしいものであること。

(5) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

2 前項の規定に該当する開発行為について、路地状部分として分筆された土地は、開発区域に含めることができる。この場合において、条例別表の右欄の開発区域の面積等には、当該部分の面積を算入しない。

(規則で定める市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張)

第64条 条例別表7項の規則で定める市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張は、次の基準を満たすものとする。

(1) 市街化調整区域にある既存工場が、主として事業活動の効率化又は質的改

善を図るため、やむを得ず工場を拡張する場合であること。

- (2) 既存工場が建築された時期について、次のア又はイに該当するものであること。

ア 市街化調整区域となる前に建築されたものであること。

イ 法の規定による許可等を受けてから10年以上が経過しているものであること。

- (3) 拡張する敷地は、既存工場の隣地であること。ただし、周辺の地形又は土地利用の状況により、隣地の利用が困難であると認められるときは、既存工場の接する道路の反対側の土地を、拡張する敷地とすることができる。
- (4) 拡張する敷地は、前号ただし書に該当する場合を除いて、既存工場の敷地と一体として利用する敷地となること。
- (5) 拡張する敷地の面積は、その時点において既存工場の敷地として認められる土地の面積以下、かつ、1ヘクタール未満であること。
- (6) 予定建築物及び既存工場は、自己の業務の用に供されるものであること。
- (7) 新設する工場等によって、既存工場の作業工程、輸送等の効率化、環境負荷の低減、周辺の生活環境の保全及び向上等の質的改善を図られること。
- (8) 開発行為は、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- (9) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(規則で定める有料老人ホーム)

第65条 条例別表8項の規則で定める有料老人ホームは、次の基準を満たすものとする。

- (1) 予定建築物の用途は、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームであって、自己の業務の用に供されるものであること。
- (2) 岡崎市地域包括ケア計画（高齢者福祉計画・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。
- (3) 設置及び運営が市長が定める有料老人ホームの設置及び運営に関する指導指針に適合しているものであること。
- (4) 事業計画書により安定的な経営が確実に確保できると認められるものであること。
- (5) 当該有料老人ホームに係る入居の権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。
- (6) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(規則で定める小規模な工場等)

第66条 条例別表9項の規則で定める大規模な既存集落における小規模な工場等は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 予定建築物は、次のアからエまでに掲げるものであって、自己の業務の用に供するものであること。
 - ア 工場(作業場を含む。)
 - イ 事務所
 - ウ 店舗(延べ面積が500平方メートル以下であるものに限る。)
 - エ 運動・レジャー施設
- (2) 開発区域は、小規模な工場等を建築しようとする者が、現に居住している(市街化調整区域となる前から継続して居住している場合に限る。)別に定める大規模既存集落内の土地であること。
- (3) 小規模な工場等を建築しようとする者は、市街化区域内において小規模な工場等を建築できる土地又は用途変更できる建築物を所有していないこと。
- (4) 小規模な工場等を建築しようとする者は、既存の第1号に掲げる建築物を所有していないこと。
- (5) 開発区域の面積は、原則として、1,000平方メートル以下であること。
- (6) 第1号ウの店舗及び第1号エの運動・レジャー施設にあっては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業等ではないこと。
- (7) 第1号アの工場にあっては、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- (8) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(規則で定める介護老人保健施設)

第67条 条例別表10項の規則で定める介護老人保健施設は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 予定建築物の用途は、介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設(社会福祉法第2条第3項第10号に規定する第二種社会福祉事業の用に供せられるものを除き、介護保険法第8条第8項に規定する通所リハビリテーションの事業の用に供する施設を併設するものを含む。)であって、自己の業務の用に供するものであること。
- (2) 岡崎市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準等に関する条例(令和元年岡崎市条例第32号。次号において「指定居宅サービス等基準等条例」という。)第5章の規定に適合し、開設が確実に許可される見込みがある旨の確認が当該許可の担当部局においてなされたものであること。

- (3) 指定居宅サービス等基準等条例第16条の規定に基づき、介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条第1項の協力病院が近隣に所在する場合等当該施設を立地させることがやむを得ないと認められるものであること。
- (4) 市の担当部局との調整によって、事業計画が第1号から前号までの規定に適合するものであり、市の福祉政策上必要な施設であると認められるものであること。
- (5) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

2 前項の介護老人保健施設には、市の担当部局が必要があるものと認めて協議が整った場合は、施設内に介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター（以下この項及び別表第4備考2において「地域包括支援センター」という。）を設置することができる。この場合において、地域包括支援センターは、介護老人保健施設の主たる建築物と別棟にしてはならず、かつ、施設内で地域包括支援センターとして供する延べ面積が建物全体の2分の1を超えるものであってはならない。

（規則で定める管理施設）

第68条 条例別表11項の規則で定める既存の土地利用を適正に行うための管理施設は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 次のアからウまでに掲げる現に行っている既存の土地利用について、その土地利用を行う者が、管理を適正に行うために最低限必要とする建築物の建築であること。
 - ア 資材置き場
 - イ 駐車場
 - ウ 産業廃棄物の積替え又は保管をするための土地
- (2) 予定建築物は、次のアからウまでに掲げるものであって、土地利用を行う者の自己の業務の用に供されるものであること。
 - ア 管理事務所
 - イ 倉庫
 - ウ 休憩所
- (3) 建築物の敷地は、既存の土地利用地内とし、その面積は、200平方メートル以下かつ第1号の既存の土地利用地の面積の5パーセント以内であること。
- (4) 予定建築物は、2階建て以下であること。
- (5) 予定建築物は、既存の土地利用の管理施設であって、営業所、店舗等の商行為を伴う用途としないこと。
- (6) 既存の土地利用が第1号ウに該当する場合にあっては、次のアからウまで

に該当すること。

ア 予定建築物は、第2号アに該当するものであること。

イ 建築物の敷地が接する道路の幅員は、道路幅員が6メートル以上であること。

ウ 建築物の敷地は、既存住宅の敷地から330メートル以上離れていること。

(7) 建築物の建築は、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境に悪影響を及ぼさないものであること。

(8) 建築物の建築を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(規則で定める既存住宅の増築等のための敷地拡大)

第69条 条例別表12項の規則で定める既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大は、次の基準を満たすものとする。

(1) 既存住宅を増築し、又は改築するための敷地の拡大を目的とした開発行為であること。

(2) 既存住宅は、原則として、法上適法に建築し、又は用途変更された自己の居住の用に供する一戸建ての専用住宅であること。

(3) 現に居住している既存住宅が、過密又は狭小であり、敷地を拡大して増築し、又は改築することがやむを得ないと認められるものであること。

(4) 拡大する敷地は、既存住宅が建築されている敷地に接する土地であって、その土地の面積は、増築し、又は改築される住宅に対し適切な規模のものであること。

(5) 増築し、又は改築される住宅は、自己の居住の用に供するものとして適切な規模及び構造のものであること。

(6) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

2 前項の規定に該当する開発行為について、路地状部分として分筆された土地は、開発区域に含めることができる。この場合において、条例別表の右欄の開発区域の面積等には、当該部分の面積を算入しない。

(規則で定める既存住宅のやむを得ない用途変更)

第70条 条例別表13項の規則で定める相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更は、次の基準を満たすものとする。

(1) 法上適法に建築し、又は用途変更された住宅であって、相当期間適正に利用されたもののやむを得ない事情による用途変更であること。

(2) 既存住宅は、原則として、法上適法に建築し、又は用途変更された一戸建ての専用住宅であること。

(3) 原則として、建築後10年以上適正に利用された1戸の専用住宅が、社会通

念上やむを得ない事情により譲渡され、それを譲り受ける者が、自己の居住用として使用するものであること。この場合において、やむを得ない事情とは、次のアからオまでのいずれかに該当することとする。

ア 当初許可を受けた者が、破産宣告等により、現在の住宅を使用することが困難になった場合

イ 当該住宅が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合

ウ 当初許可を受けた者の死亡、重度障がい又は失踪により経済的負担が生じ、現在の住宅を使用することが困難になった場合

エ 当初許可を受けた者の経済事情の変化等により、現在の住宅を使用することが困難になった場合

オ その他社会通念上やむを得ない事情があると市長が認める場合

(4) 住宅を譲り受ける者の現在居住している住居について、過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があること。

(5) 用途変更後の住宅は、原則として1戸の専用住宅等であって、自己の居住の用に供されるものであること。

2 前項の規定に該当する開発行為について、路地状部分として分筆された土地は、開発区域に含めることができる。この場合において、条例別表の右欄の開発区域の面積等には、当該部分の面積を算入しない。

(規則で定める既存の宅地における開発行為等)

第71条 条例別表14項の規則で定める既存の宅地における開発行為等は、次の基準を満たすものとする。

(1) 開発区域の土地は、次のア及びイに該当すること。

ア 市街化調整区域となったときから現在まで継続して宅地であることが、土地の登記事項証明書等により明らかであること。

イ 45戸以上の建築物が連たんしている土地であること。

(2) 予定建築物の用途は、次のいずれかに掲げるもので、居住の用又は自己の業務の用に供するものであること。

ア 住宅、店舗等で建築基準法別表第2(イ)項、(3)項又は(4)項に掲げるもの

イ 事務所、倉庫又は工場(作業場を含む。以下同じ。)。ただし、建築基準法別表第2(3)項、(5)項(第5号及び第6号を除く。)及び(4)項(第1号から第6号までを除く。)に掲げるものを除く。

(3) 予定建築物は、次に掲げる用途に供しないものであること。

ア 倉庫にあっては、建築基準法別表第2(ロ)項の準住居地域内において建築してはならない規模以上の危険物の貯蔵等をするもの

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業等

- (4) 工場にあっては、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。
- (5) 開発区域の面積は、予定建築物の用途が、居住の用に供するものにおいて5ヘクタール未満、事務所、店舗、倉庫、工場等にあっては500平方メートル以下であること。
- (6) 予定建築物の高さは、原則として10メートル以下であること。
- (7) 予定建築物の用途が一戸建ての住宅である場合における1画地の敷地面積は、原則として180平方メートル以上であること。ただし、一の許可申請において2以上の敷地がある場合は、全体区画数の2割を超えない区画について160平方メートル以上とすることができる。
- (8) 居住の用に供する建築物（一户建て住宅を除く。）にあっては、開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。
- (9) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

2 前項の規定に該当する開発行為について、路地状部分として分筆された土地は、開発区域に含めることができる。この場合において、条例別表の右欄の開発区域の面積等及び前項第5号の開発区域の面積並びに同項第7号の敷地面積には、当該部分の面積を算入しない。

（規則で定める運動施設、レジャー施設等の併設建築物）

第72条 条例別表15項の規則で定める運動施設、レジャー施設等の併設建築物は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の規模の運動・レジャー施設（政令第1条第2項第1号に掲げる工作物をいう。以下この条において同じ。）に管理上又は利用増進上併設される建築物であること。
- (2) 開発区域は、既存集落から50メートル以上離れており、かつ、道路幅員が6メートル以上の道路に接していること。
- (3) 第1号の建築物は、物理的及び機能的にみて社会通念上当該運動・レジャー施設に不可分一体のものとして併設され、かつ、その配置、規模、設計、内容等が適切なものであること。
- (4) 予定建築物の延べ面積の合計は、開発区域の面積の5パーセント以内であること。
- (5) 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。
- (6) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

（規則で定める公共公益施設）

第73条 条例別表16項の規則で定める公共公益施設は、次の基準を満たすものと

する。

- (1) 予定建築物は、公益上必要な次のアからウまでに掲げる用途であって、自己の業務の用に供するものであること。

ア 学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条に規定する各種学校の用に供する建築物

イ 社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業、同条第 4 項第 4 号に掲げる事業又は更生保護事業法（平成 7 年法律第86号）第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設であって、別表第 4 に掲げる施設又は同表に掲げる事業の用に供する施設

ウ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院若しくは同条第 2 項に規定する診療所（これらに介護保険法第 8 条第 8 項に規定する通所リハビリテーションの事業の用に供する施設を併設するものを含む。）又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所の用に供する建築物

- (2) 開発区域の位置は、次のア及びイのいずれにも該当するものであること。

ア 市街化調整区域内の既存集落に近接をする位置又は市街化区域から 1 キロメートル以内の位置であって、別に定める立地上の必要性が認められるものであること。

イ 前号イの施設を予定建築物とする場合にあっては、開発区域から 5 キロメートル以内の位置に、事業上必要な連携する医療機関があること。

- (3) 開発区域の面積及び建築物の規模は、事業計画に照らし適正なものであること。この場合において、第 1 号イの施設については、開発区域の面積が 500 平方メートル以上であること。

- (4) 予定建築物は、共同建て及び長屋建てでないこと。

- (5) 開発区域が接する道路の幅員は、次の表の左欄に掲げる開発区域の面積に応じ、同表の右欄に定める道路幅員とすること。ただし、周辺の土地の状況等から道路の拡幅が困難であるために同表に定める基準を満たすことが著しく困難と認められる場合であって、別に定める基準を満たし、通行の安全上及び災害の防止上支障がないと認められるときは、この限りでない。

開発区域の面積	道路幅員
3,000平方メートル未満	6メートル以上
3,000平方メートル以上	9メートル以上

- (6) 開発区域の面積に対して10分の 1 以上の緑地が設けられていること。

- (7) 開発区域内に適切な規模の駐車場が設けられていること。

- (8) 居住施設（施設を適正に管理するための必要最小限の居住部分を除く。）

を含まないこと。ただし、第 1 号ウの建築物のうち診療所について、申請者

自らが施設の管理のために居住する居住施設であって、その面積が施設全体の延べ面積の2分の1未満のものについては、この限りでない。

- (9) 開発行為を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(規則で定める業務用建築物のやむを得ない用途変更)

第74条 条例別表17項の規則で定める業務用建築物のやむを得ない用途変更は、次の基準を満たすものとする。

- (1) 法上適法に建築し、又は用途変更され、かつ、相当期間適正に利用された市街化調整区域内の次のアからウまでに掲げる既存の建築物を用途変更するものであること。

ア 併用住宅（建築基準法別表第2(Ⅱ)項第2号に掲げるもの及び同表(Ⅲ)項、(Ⅴ)項又は(Ⅵ)項（第2号及び第5号を除く。）に掲げる用途を兼ねるものを除く。）

イ 事務所

ウ 工場（作業場を含み、建築基準法別表第2(Ⅲ)項に掲げるものを除く。）

- (2) 用途変更をしようとする建築物は、法の規定による許可等を受けて10年以上適正に利用されていること。ただし、次号アからエまでのいずれかに掲げるやむを得ない事情がある場合は、この限りでない。

- (3) 用途変更には、次に掲げるやむを得ない事情があること。

ア 許可等を受けた者が、倒産、破産宣告等により、現在の業務用建築物を使用することが困難になったこと。

イ 当該業務用建築物が裁判所の競売又は官公庁の公売に付されたこと。

ウ 許可等を受けた者の死亡、重度障がい又は失踪により経済的負担が生じ、現在の業務用建築物を使用することが困難になったこと。

エ 許可等を受けた者の社会経済情勢の変化に伴う法人の転業又は廃業により、現在の業務用建築物を、許可等を受けた利用目的どおり使用することが困難になったこと。

オ その他社会通念上やむを得ない事情と認められること。

- (4) 用途変更後の建築物は、第1号アからウまでに掲げる区分に応じ、従前と同じ当該アからウまでに掲げる区分であること。

- (5) 工場（作業場を含む。）にあつては、周辺の土地利用上支障がなく、かつ、周辺の環境条件に悪影響を及ぼさないものであること。

- (6) 第1号アの併用住宅は、原則として敷地面積が500平方メートル以下であること。

- (7) 用途変更後の建築物の敷地は、原則として従前と同じ建築物の敷地であること。

- (8) 用途変更を行うために他の法令による許認可等が必要な場合は、その許認可等が受けられる見込みがあること。

(産業立地誘導地区における工場又は物流施設に係る予定建築物の用途)

第75条 条例第30条第2項第1号アの規則で定める業種は、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）に規定する大分類E製造業に属するものとする。

2 条例第30条第2項第1号イの規則で定める業種は、日本標準産業分類に規定する大分類H運輸業、郵便業に属するものとする。

3 条例第30条第2項第1号ウの規則で定める業種は、日本標準産業分類に規定する大分類I卸売業に属するものとする。

(産業立地誘導地区における工場又は物流施設に設置すべき施設)

第76条 条例第30条第3項第1号の規則で定める排水調整施設は、次の基準を満たす容量及び設計のものとする。ただし、事業区域の排水量が転用後において転用前より増加しない場合は、当該排水調整施設の設置を要しない。

(1) 排水調整施設を設置するに当たって貯水容量を算出するための降雨量の基準は、毎時100ミリメートルの2時間分とすること。

(2) 排水調整施設の設計については、別に定めるところによること。

2 条例第30条第3項第2号の規則で定める緩衝緑地は、開発区域の面積が3,000平方メートル以上1ヘクタール未満の場合にあっては幅員3メートル以上の緑地帯を標準とし、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合にあっては省令第23条の3に規定する幅員の緑地帯とする。この場合において、当該緩衝緑地の面積は、政令第25条第6号又は第7号の規定により必要な緑地の面積に算入することができるものとする。

(特別指定区域における農地の割合の上限)

第76条の2 条例第30条の2第1項第1号オの規則で定める割合は、2割とする。

(特別指定区域における開発行為の要件)

第76条の3 条例第30条の2第1項第2号の規則で定める要件は、次のとおりとする。

(1) 条例第30条の2第1項第2号ア(ウ)の店舗及び事務所は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するものでないこと。

(2) 条例第30条の2第1項第2号イに規定する建替え又は増築前の建築物は、法上適法に建築し、又は用途変更されたものであること。

(3) 条例第30条の2第1項第2号イに規定する建替え又は増築後の予定建築物等の敷地は、従前と同じ建築物の敷地であること。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

ア 路地状部分として分筆された土地を敷地を含める場合

イ 従前の建築物の敷地を縮小する場合

(店舗の用途)

第76条の4 条例第30条の2第1項第2号ア(ウ)の規則で定める店舗は、別表第3に掲げる用途の店舗とする。

(建築後の期間の特例)

第76条の5 条例第30条の2第1項第2号イに規定する規則で定める場合は、次の各号に掲げる場合とし、同項第2号イに規定する規則で定める期間は、当該各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める期間とする。

(1) 許可等を受けた者が、破産宣告等により、現在の建築物を使用することが困難になった場合 建築物が建築されてから破産宣告等されたときまでの期間

(2) 当該建築物が裁判所の競売又は官公庁の公売に付された場合 建築物が建築されてから裁判所の競売又は官公庁の公売に付されたときまでの期間

(3) 許可等を受けた者の死亡、重度障がい又は失踪により経済的負担が生じ、現在の建築物を使用することが困難になった場合 建築物が建築されてから許可等を受けた者の死亡、重度障がい又は失踪が生じたときまでの期間

(特別指定区域における建築物の規模)

第76条の6 条例第30条の2第1項第2号アの規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 条例第30条の2第1項第2号ア(ア)の建築物 建築物の高さが10メートル

(2) 条例第30条の2第1項第2号ア(イ)の建築物 建築物の高さが10メートル

(3) 条例第30条の2第1項第2号ア(ウ)の建築物 建築物の高さが10メートルで、かつ、延べ面積が150平方メートル

2 条例第30条の2第1項第2号イの規則で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 条例第30条の2第1項第2号ア(ア)の建築物 建築物の高さが10メートルで、かつ、敷地面積が1,000平方メートル

(2) 条例第30条の2第1項第2号ア(イ)の建築物 建築物の高さが10メートルで、かつ、敷地面積及び延べ面積が1,000平方メートル

(3) 条例第30条の2第1項第2号ア(ウ)の建築物 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める規模

ア 建築物の高さ 10メートル

イ 敷地面積 1,000平方メートル

ウ 延べ面積 300平方メートル

(特別指定区域における開発区域の規模)

第76条の7 条例第30条の2第1項第3号の規則で定める面積は、次の各号に掲げる開発行為に係る予定建築物等の用途の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。ただし、同項第2号イに該当する場合を除く。

(1) 条例第30条の2第1項第2号ア(ア)の建築物 1,000平方メートル

(2) 条例第30条の2第1項第2号ア(イ)の建築物 500平方メートル

(3) 条例第30条の2第1項第2号ア(ウ)の建築物 500平方メートル

(政令第29条の9第4号及び第6号に掲げる区域における開発行為等の基準)

第76条の8 条例第32条第1項第1号から第3号までの規則で定める基準のうち、政令第29条の9第4号に掲げる区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域を除く。)における開発行為等に係るものは、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を目的として、次の各号のいずれかに該当することとする。

(1) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第8条の2第1項に規定する計画等の作成により、避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をすること。

(2) 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備をすること。

2 条例第32条第1項第1号から第3号までの規則で定める基準のうち、政令第29条の9第6号に掲げる区域における開発行為等に係るものは、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策を目的として、次の各号のいずれかに該当することとする。

(1) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条の3第1項に規定する計画等の作成により、避難場所への確実な避難が可能となるよう対策をすること。

(2) 想定浸水深以上に居室を設けること。

第77条 条例第32条第1項第4号の規則で定める基準は、別に定める建築基準法第51条ただし書の規定による許可の基準に準ずることとする。

第5章 雑則

(閲覧及び写しの交付の場所)

第78条 条例第40条に規定する開発登録簿の閲覧及び写しの交付は、岡崎市役所の都市政策部建築指導課の事務室において行う。

(閲覧及び写しの交付の日時)

第79条 開発登録簿の閲覧及び写しの交付は、次に掲げる日以外の日において、執務時間中に行う。

(1) 日曜日及び土曜日

(2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日

(3) 1月2日、同月3日及び12月29日から同月31日まで

（閲覧の申請）

第80条 開発登録簿を閲覧しようとする者（次条及び第82条第2号において「閲覧者」という。）は、申請書を市長に提出しなければならない。

（禁止事項）

第81条 閲覧者は、開発登録簿を閲覧所の外に持ち出し、損傷し、又は加筆等をしてはならない。

（閲覧の拒否等）

第82条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、閲覧を拒否し、又は中止させることができる。

(1) 開発登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はそのおそれがあると認められる者

(2) 他の閲覧者に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者

(3) 前2条の規定に違反した者又は職員の指示に従わない者

（写しの交付）

第83条 開発登録簿の写しの交付を受けようとするものは、申請書を市長に提出しなければならない。

（委任）

第84条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項及び法に関する事務（条例に係るものに限る。）に必要な書類の様式は、当該事務を所管する部長が定める。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年3月31日岡崎市規則第43号）

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和元年12月27日岡崎市規則第29号）

この規則は、令和2年1月1日から施行する。ただし、第62条第2号カ、第73条第5号及び別表第1の1項の改正規定は、公布の日から施行する。

附 則（令和3年3月29日岡崎市規則第29号）

この規則は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和4年3月2日岡崎市規則第4号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第20条、第23条第5号及び第29条の改正規定並びに第77条の改正規定（同条第1項中「第32条第2号」

を「第32条第1項第4号」に改める部分を除く。）は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年9月29日岡崎市規則第49号）

この規則は、令和4年10月1日から施行する。

附 則（令和5年5月17日岡崎市規則第32号）

この規則は、令和5年5月26日から施行する。

附 則（令和6年3月28日岡崎市規則第21号）

この規則は、令和6年4月1日から施行する。

別表第1（添付書類表）

	申請又は届出	添付書類	提出部数
1	法第29条第1項又は第2項の許可申請	法第30条第2項の書面及び省令第17条第1項各号に掲げる添付図書のほか、次に掲げる図書を添えること。 (1) 申請者の法人登記事項証明書（申請者が個人の場合は、住民票の写し） (2) 開発区域の土地の登記事項証明書 (3) 開発区域の土地の公図の写し (4) 申請者の資力及び信用に関する書類として、次に掲げるもの。ただし、市長が認める場合は、添付を省略することができる。 ア 申請者の資力及び信用に関する申告書 イ 法人事業税及び特別法人事業税又は地方法人特別税（個人の場合は個人事業税）並びに都道府県民税の納税証明書 (5) 工事施行者の能力に関する書類として、次に掲げるもの。ただし、申請者自ら工事施行者となる場合その他市長が認める場合は、添付を省略することができる。 ア 工事施行者の能力に関する申告書 イ 法人の登記事項証明書（個人の	正副各1部

		場合は、住民票の写し) (6) その他市長が必要と認める図書	
2	条例第10条の規定による着手の届出	工事工程表（開発区域の面積が1ヘクタール未満の場合を除く。）	1部
3	法第36条第1項の規定による工事完了の届出	(1) 工事施行状況の分かる写真 (2) その他市長が必要と認める図書	1部
4	法第37条第1号の規定による建築制限等の解除の承認申請	(1) 建築制限等の解除を受けようとする部分を明示した土地利用計画図 (2) 予定建築物に係る平面図及び立面図	正副各1部
5	法第38条の規定による開発行為に関する工事の廃止の届出	(1) 当該開発行為について許可した書類 (2) 当該開発行為に関する工事の廃止の理由及び廃止に伴う措置を記載した書類 (3) 工事に着手している場合には、廃止時の当該土地の現況図 (4) 当該工事の廃止に係る地域を明示した図面	1部
6	法第41条第2項ただし書（法第34条の2第2項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）及び第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定による許可申請	(1) 付近見取図 (2) 敷地内配置図（縮尺500分の1以上のもの） (3) 建築物の各階平面図（縮尺200分の1以上のもの） (4) 建築物の立面図（縮尺200分の1以上のもの） (5) その他市長が必要と認める図書	正副各1部
7	法第42条第1項ただし書の規定による許可申請	(1) 申請者の法人登記事項証明書（申請者が個人の場合は、住民票の写し） (2) 付近見取図	正副各1部

		(3) 敷地現況図及び敷地内配置図（縮尺500分の1以上のもの） (4) 建築物又は特定工作物の各階平面図（縮尺200分の1以上のもの） (5) 建築物又は特定工作物の立面図（縮尺200分の1以上のもの） (6) 政令第36条第1項第3号に該当することを証する書類 (7) その他市長が必要と認める図書	
8	法第43条第1項の規定による許可申請	法第43条第1項の規定による許可に係る省令第34条第1項に規定する申請書には、同条第2項に掲げる添付図面のほか、次に掲げる図書を添えること。 (1) 申請者の法人登記事項証明書（申請者が個人の場合は、住民票の写し） (2) 建築物又は特定工作物の各階平面図（縮尺200分の1以上のもの） (3) 建築物又は特定工作物の立面図（縮尺200分の1以上のもの） (4) 政令第36条第1項第3号に該当することを証する書類 (5) その他市長が必要と認める図書	正副各1部
9	法第44条の規定による許可に基づく地位の承継に係る条例第13条の規定による届出	承継をしたことを証する書類	1部
10	条例第15条の規定による建築許可の廃止の届出	許可を受けたことを証する書類	1部
11	法第45条の規定による開発許可に基づく地位の	(1) 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類	正副各1部

	承継の承認申請	(2) 省令第16条第5項に規定する資金計画書 (3) 省令第17条第1項第3号に掲げる書類 (4) 1項添付書類の欄の第1号及び第4号から第6号までに掲げる書類	
12	省令第60条第1項に規定する証明書（法第53条第1項の規定に係るものを除く。）の交付申請	(1) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項第2号に規定する建築計画概要書の写し、同令第3条第1項に規定する確認の申請書の写し又は同条第2項第2号に規定する築造計画概要書の写し (2) その他市長が必要と認める図書	正副各1部

別表第2（法第34条第1号関係社会福祉施設表）

根拠法	該当する事業又は施設
生活保護法（昭和25年法律第144号）	授産施設
児童福祉法	児童心理治療施設、児童自立支援施設、障がい児通所支援事業、放課後児童健全育成事業、地域子育て支援拠点事業、一時預かり事業、助産施設、保育所（市立のものを除く。）又は児童厚生施設のうち別に定めるもの
老人福祉法	小規模多機能型居宅介護事業、老人デイサービス事業、複合型サービス福祉事業、老人短期入所施設又は老人福祉センターのうち別に定めるもの
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）	障がい福祉サービス事業又は地域活動支援センターのうち別に定めるもの
身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）	身体障がい者生活訓練等事業又は身体障がい者福祉センター
更生保護事業法	更生保護施設

備考 障がい福祉サービス事業又は地域活動支援センターのうち別に定めるものについては、市の担当部局が必要があるものと認めて協議が整った場合には、障がい者及び障がい児の相談に応じる事業を行うことができる。こ

の場合において、障がい者及び障がい児の相談に応じる事業は、施設と同一棟内で行うものであって、その利用する部分の延べ面積が2分の1を超えるものであってはならない。

別表第3（店舗等用途表）

大分類	小分類
各種商品小売業	コンビニエンスストア又はドラッグストア
織物・衣服・身の回り品小売業	寝具小売業、服等小売業、靴等小売業又はかばん等身の回り品小売業
飲食料品小売業	飲料等小売業又は食料品等小売業
機械器具小売業	自転車小売業又は電気機械器具小売業
その他の小売業	金物等小売業、陶磁器等小売業、医薬品小売業、農業用機械器具小売業、燃料等小売業、新聞小売業、書籍・雑誌等小売業、スポーツ用品等小売業、写真機・写真材料小売業、時計・眼鏡・光学機械小売業、花・植木小売業又は中古品小売業
技術サービス業（他に分類されないもの）	写真業
飲食店	食堂等飲食店
洗濯・理容・美容・浴場業	洗濯業等又は理容業等
その他の生活関連サービス業	食品賃加工業
その他の教育、学習支援業	学習塾
医療業	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所
郵便局	郵便局又は簡易郵便局
協同組合（他に分類されないもの）	農業協同組合
自動車整備業	自動車一般整備業
その他のもの	別に定めるもの

別表第4（法第34条第12号関係社会福祉施設表）

根拠法	該当する事業又は施設
生活保護法	救護施設、更生施設又は宿所提供施設
児童福祉法	乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、児童心理治療施設、障がい児入所施設、障がい児通所支援事業又は小規模住居型児童養育事業のうち別に定めるもの
老人福祉法	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は認知症対応型老人共同生活援助事業
障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律	障がい者支援施設、障がい福祉サービス事業、地域活動支援センター又は福祉ホームのうち別に定めるもの
困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和４年法律第52号）	女性自立支援施設
就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年法律第77号）	幼保連携型認定こども園
身体障害者福祉法	身体障がい者生活訓練等事業又は身体障がい者福祉センター

備考

- 障がい者支援施設、障がい福祉サービス事業、地域活動支援センター又は福祉ホームのうち別に定めるものについては、市の担当部局が必要があるものと認めて協議が整った場合には、障がい者及び障がい児の相談に応じる事業を行うことができる。この場合において、障がい者及び障がい児の相談に応じる事業は、施設と同一棟内で行うものであって、その利用する部分の延べ面積が2分の1を超えるものであってはならない。
- 特別養護老人ホーム又は認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設については、市の担当部局が必要があるものと認めて協議が整った場合は、施設内に地域包括支援センターを設置することができる。この場合において、地域包括支援センターは、介護老人保健施設の主たる建築物と別棟にしてはならず、かつ、施設内で地域包括支援センターとして供す

る延べ面積が建物全体の 2 分の 1 を超えるものであってはならない。