

岡崎市開発行為の許可等に関する条例

平成28年12月22日

条例第63号

目次

- 第1章 総則(第1条～第7条)
- 第2章 許可等に係る手続(第8条～第15条)
- 第3章 開発許可に適用される技術的基準(第16条～第26条)
- 第4章 市街化調整区域における立地基準(第27条～第34条)
- 第5章 開発審査会(第35条～第39条)
- 第6章 雑則(第40条・第41条)

附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発行為の許可等の運用に関する詳細な事項を定め、及び都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)の規定を補完することにより、本市の法第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針(第4条第1号において「都市計画マスタープラン」という。)及び岡崎市土地利用基本条例(平成27年岡崎市条例第39号)第6条に規定する土地利用基本計画(第4条第1号及び第30条第2項第3号において「土地利用基本計画」という。)に掲げる本市の土地利用に関する方針に沿った土地利用を図り、もって調和のとれた土地利用と都市形成を通じた本市の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

2 次の各号に掲げる法第4条第11項の第一種特定工作物は、当該各号に定めるもの(土地に定着しない移動式のものを除く。)をいう。

(1) コンクリートプラント コンクリート及びセメント等の製造の用に供する工作物であって、規則で定めるもの

(2) アスファルトプラント アスファルト等の製造の用に供する工作物であって、規則で定めるもの

(3) クラッシャープラント 鉱物等の粉碎の用に供する工作物であって、規則で定め

るもの

(4) 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条第1項第3号の危険物の貯蔵又は処理に供する工作物 規則で定めるところにより危険物の貯蔵又は処理に供するもの

3 法第4条第12項の土地の区画形質の変更とは、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に規定する道路の新設を行い、土地の区画を変更するもの

(2) 建築物等の建築又は建設を目的とした土地の形質の変更であって、現況地盤から平均高さ(盛土の総量及び切土の総量(それぞれ正の値で算出したものをいう。)の合計量を建築物等、公共施設その他規則で定める施設等の敷地面積の合計面積で除したものをいう。)が30センチメートルを超えるもの(規則で定める行為を除く。)

4 隣接する土地で行われる2以上の開発行為又は建築物の建築(以下「開発行為等」という。)であって、工事施工時期が近接するもののうち規則で定めるものは、一の開発行為とみなす。この場合において、「近接する」とは、一の開発行為等の工事完了から1年以内に、次の開発行為等の工事が施工されることをいう。

5 法第43条第1項第3号及び政令第22条第1号に規定する「仮設建築物」とは、次に定めるものとする。

(1) 期間の定めのある工事を施工するために一時的に工事現場等に設ける事務所その他これに類するもの

(2) 建築物の建替えのために一時的に従来の用途で利用する代替建築物であって、竣工後に撤去されるもの

(3) 仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗、選挙事務所等その態様から臨時的又は一時的に使用する目的で建築し、後に除却されることが明らかな建築物

(4) 災害復旧等のため建築され、一時的に用いられる建築物

(5) 前各号に定めるもののほか、市長が仮設であると認める建築物

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的が達成されるよう情報の提供その他必要な措置を講じなければならない。

2 市は、法第29条第1項第3号に規定する開発行為を行う場合には、法第33条及びこの

条例に定める技術的基準を遵守しなければならない。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、開発行為等に関する事業計画を定める際には、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 岡崎市総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条第1項の規定により市が作成する計画をいう。)、土地利用基本計画その他関係する市の諸計画に適合する事業計画とすること。

(2) 土砂災害、浸水等に関し、市内において過去に発生したもの並びに県及び市の被害予測に留意し、被害の抑制に努めること。

(3) 工事施工中及び工事施工後の周辺住民の生活環境への悪影響を防止するため、必要な措置を講じること。

(地域住民への説明)

第5条 事業者は、開発行為等を施行する際には、当該開発区域に関係のある地域住民等に対して説明するよう努めなければならない。

(公共施設等)

第6条 事業者は、公共施設、水道施設その他規則で定める施設(以下「公共施設等」という。)の新設又は付替えを行う場合には、公共施設等の管理者が定める施設整備計画に適合するよう設置するとともに、既存の公共施設等の機能を阻害することなく、その機能が有効に発揮されるよう設置しなければならない。

2 事業者は、公共施設等の付替えを行う場合には、従前の公共施設等と同等以上の機能を確保しなければならない。

3 法第32条の規定は、水道施設その他規則で定める施設について準用する。

(工事中の安全対策等)

第7条 事業者は、開発行為等に際し、工事中の災害防止、交通安全対策及び生活環境の保全に万全を期さなければならない。

第2章 許可等に係る手続

(申請区域)

第8条 開発許可、法第42条第1項ただし書の規定による許可及び建築許可(法第43条第1項の許可をいう。以下同じ。)の申請区域は、原則として土地の筆界で区分しなければならない。ただし、開発区域内に公共施設の土地が含まれる場合における当該土地に

ついては、この限りでない。

(申請等に係る添付書類)

第9条 法第3章第1節の規定による許可又は承認に係る申請又は届出の添付書類については、法、政令及び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。)に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

(着手の届出)

第10条 開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(標識の設置)

第11条 開発許可を受けた者は、標識を当該開発行為に関する工事の期間中当該開発区域の見やすい場所に設置しておかななければならない。

(建築制限等の解除)

第12条 法第37条第1号の規定による建築制限等の解除の承認の基準については、規則で定める。

(承継の届出)

第13条 開発許可を受けた開発行為に関する工事が完了していない場合において、法第44条の規定による許可に基づく地位の承継があったときは、当該承継人は、その旨を市長に届け出なければならない。

(許可申請の取りやめ)

第14条 開発許可、法第42条第1項ただし書の規定による許可又は建築許可を受ける前に当該申請を取り下げようとする者は、その旨を市長に届け出なければならない。

(建築許可の廃止)

第15条 法第42条第1項ただし書の規定による許可又は建築許可を受けた者は、許可に関する建築を取りやめたときは、その旨を市長に届け出なければならない。

第3章 開発許可に適用される技術的基準

(公共施設等の管理者との協議)

第16条 市長は、公共施設等の管理に当たって、法第32条第1項の規定による同意(第6条第3項の規定により法第32条の規定を準用する場合を含む。第4項において「同意」という。)及び同条第2項の規定による協議(第6条第3項の規定により法第32条の規定を準用する場合を含む。第4項において「協議」という。)について、法第33条及びこの条

例に定めるもののほか、基準を定めることができる。

- 2 前項の基準は、公共施設等の適切な管理を確保することを目的とするものであって、この目的の範囲を逸脱するものであってはならない。
- 3 第1項の基準は、原則として公開しなければならない。
- 4 市長は、開発行為に関する事業計画が第1項の基準に適合しないと認めるときは、その理由を明示した上で、同意にあってはこれを拒否し、協議にあっては協議不調とすることができる。

(政令に定める技術的細目に係る制限の強化又は緩和等)

第17条 法第33条第3項に規定する条例で定める同条第2項の政令で定める技術的細目において定められた制限の強化又は緩和その他開発許可に関する基準は、次条から第25条までに定めるもののほか、規則で定めるところによる。

(道路に関する基準)

第18条 法第33条第1項第2号の規定に基づく道路に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 市街化調整区域においては、規則で定める場合を除いて、開発行為による道路の築造はしないこと。
- (2) 政令第25条第2号及び第4号並びに次号に規定する道路の幅員は、当該幅員以上の主な道路まで継続して当該幅員とすること。
- (3) 政令第29条の2第2項の規定に基づき緩和する政令第25条第2号の予定建築物等の敷地が接する道路の幅員については、開発行為の目的及び面積に応じて規則で定めるところによること。
- (4) 法、政令、省令及びこの条例に定めのない道路の構造については、岡崎市道路の構造の技術的基準に関する条例(平成24年岡崎市条例第76号)の規定又は道路管理者の定めるところによること。ただし、法第32条第1項又は第2項の規定に基づく協議により道路管理者が認めた場合は、この限りでない。
- (5) 新設する道路は、終始同じ幅員とすること。ただし、道路の形状等により、通行上支障がないと道路管理者が認めるものは、この限りでない。
- (6) 歩道等の幅員は、歩行者の交通量の多寡に応じて、規則で定めるところによること。
- (7) 道路が途中で屈折する場合は、規則で定めるところにより必要な直線部分を確保

すること。ただし、規則で定めるところにより通行上支障がないと道路管理者が認めるものは、この限りでない。

(8) 道路の交差に関する基準は、規則で定めるところによること。

(9) 省令第24条第1号の規定にかかわらず、省令第27条の4第2号の規定により、開発区域内の道路の構造については、規則で定めるところによること。

(公園等に関する基準)

第19条 法第33条第1項第2号の規定に基づく公園、緑地又は広場に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 政令第25条第6号の規定にかかわらず、政令第29条の2第1項第5号ロの規定により、開発区域の面積が1ヘクタール以上5ヘクタール未満の開発行為にあっては、面積が300平方メートル以上の公園、緑地又は広場を1箇所以上設けること。

(2) 省令第27条の4第3号の規定による公園利用者の安全確保を図るための措置については、規則で定めるところによること。

(消防水利に関する基準)

第20条 法第33条第1項第2号の規定に基づく消防水利の設置に関する基準は、消防法(昭和23年法律第186号)第20条第1項の規定による勧告に係る基準によるほか、消防長が別に定める。

(排水施設に関する基準)

第21条 法第33条第1項第3号の規定に基づく排水路その他の排水施設に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

(1) 公共下水道計画又は河川その他水路等に関する計画のある地域においては、開発区域を含む集水区域全体の流量を勘案して、当該計画に適合した設計とすること。ただし、当該計画に係る施設の管理者の承認又は同意等を得て、下流の排水施設の整備等を行うときは、この限りでない。

(2) 排水施設は、分流式とすること。ただし、公共下水道事業の管理者がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(3) 排水施設のうち、法、政令及び省令に定めのない施設の構造、設置方法等については、当該施設の管理者の定めるところによること。

(4) 政令第26条第2号の規定により、開発区域の面積が5ヘクタール以上である場合は、規則で定める容量を確保した調整池を設けること。

(給水施設に関する基準)

第22条 法第33条第1項第4号の規定に基づく給水施設に係る計画給水量及び施設の詳細については、規則で定めるところによる。

(造成工事に関する基準)

第23条 法第33条第1項第7号の規定に基づく造成工事に関する基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 政令第29条の2第1項第8号及び省令第27条の4第5号の規定に基づき、省令第23条及び第27条第1項第1号の擁壁の構造等については、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9条から第11条まで及び第17条の規定を準用する。
- (2) 河川、水路、側溝又は別の擁壁に隣接する擁壁の離隔、擁壁の前面の根入れの深さ等については、規則で定めるところによること。

(開発不適地の除外)

第24条 法第33条第1項第8号ただし書に規定する開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときとは、次に定めるときをいう。

- (1) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域(建築基準法第39条第1項の災害危険区域が含まれている場合を含む。)にあっては、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条第1項の許可を受けたとき又は同項ただし書の規定に該当するとき。
- (2) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域にあっては、同法第18条第1項の許可を受けたとき又は同項第1号若しくは第2号の政令で定める軽微な行為に該当するとき。
- (3) 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にあっては、同法第10条第1項の許可を受けたとき又は同項ただし書の規定に該当するとき。

(緩衝帯に関する基準)

第25条 法第33条第1項第10号の規定に基づく緑地帯その他の緩衝帯は、規則で定めるところにより、その範囲を明らかにする構造とすること。

(敷地面積の最低限度)

第26条 法第33条第4項の規定により条例で定める予定建築物の敷地面積の最低限度は、次の表のとおりとする。

区域区分等	予定建築物の用途	敷地面積の最低限度	
市街化区域	一戸建ての住宅	開発区域の面積が3,000平方メートル未満	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	160平方メートル(全体区画数の2割を超えない範囲の区画について、やむを得ない場合には120平方メートル)
都市計画区域外	一戸建ての住宅	200平方メートル	

第4章 市街化調整区域における立地基準

(建築許可に関する取扱指針)

第27条 法第43条第1項に規定する新築、改築又は用途の変更の定義及び取扱いについては、市長が別に定める取扱指針による。

(法第34条に規定する開発行為)

第28条 法第34条第1号、第2号、第4号、第6号から第9号まで、第11号及び第13号に規定する開発行為については、規則で定める基準を満たすものでなければならない。

(建築許可への準用)

第29条 前条の規定は、政令第36条第1項第3号イ、ロ及びニに規定する建築物の建築について準用する。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第30条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、市街化調整区域(政令第29条の9各号に掲げる土地の区域を除く。次項において同じ。)で行われる別表左欄に掲げる目的又は予定建築物等の用途の開発行為であって、同表右欄に掲げる開発区域の面積等を超えないものとする。

2 前項に規定するもののほか、法第34条第12号の条例で定める開発行為は、市街化調整区域で行われる次の各号のいずれにも該当するものとする。

(1) 予定建築物等の用途が次のいずれかに該当するものであること。

- ア 製造業として規則で定める業種に属する工場及びそれに関連する研究開発施設
- イ 運輸業及び郵便業として規則で定める業種の用に供する物流施設

ウ 卸売業として規則で定める業種の用に供する物流施設

(2) 開発区域の面積が5ヘクタール以下であること。

(3) 開発区域の全体が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内であること。

3 前項の規定に該当するものとして開発許可をする場合には、法第41条第1項の規定に基づき開発区域内において次に定める制限を付する。

(1) 規則で定める排水調整施設が設置されていること。

(2) 規則で定める緩衝緑地が設けられていること。

(3) 建築物の敷地面積の最低限度は、3,000平方メートルであること。

(建築許可への準用)

第31条 前条第1項の規定は、政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更について準用する。

(開発審査会の議を経て認める開発行為等)

第32条 法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホの規定により、第35条に規定する岡崎市開発審査会に諮る開発行為等は、次に定めるものとする。

(1) 市街化調整区域(政令第29条の9各号に掲げる土地の区域にあっては、規則で定める基準を満たすものに限る。第4号及び第5号において同じ。)において別表左欄に掲げる目的又は予定建築物等の用途の開発行為等であって、同表右欄に掲げる開発区域の面積等を超えるもの

(2) 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域における別表左欄に掲げる目的又は予定建築物等の用途の開発行為等であって、同表右欄に掲げる開発区域の面積等を超えず、かつ、規則で定める基準を満たすもの

(3) 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域における第30条第2項各号のいずれにも該当する開発行為であって、規則で定める基準を満たすもの

(4) 市街化調整区域において建設される第一種特定工作物の用に供する開発行為等であって、規則で定める基準を満たすもの

(5) 建築基準法第51条ただし書の許可を受けて市街化調整区域において建築される産業廃棄物処理施設の用に供する開発行為等

(6) 本市が定める計画等によって位置付けられた公益性の高い建築物であって、立地上、建築を予定している位置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

開発行為等

(7) 国、県又は市が公益上必要なものとして建築する建築物(法第29条第1項第3号に規定する開発行為を除く。)であって、前各号に定めるもの以外の実開発行為等

(8) 他の法令の規定により、法第34条第14号に掲げる開発行為とみなす定めがある事項に関する事。

2 第30条第3項の規定は、前項第3号の規定に該当するものとして開発許可をする場合について準用する。

(予定建築物等以外の建築等の許可の基準)

第33条 法第42条第1項ただし書の許可の基準は、次の各号のいずれにも該当することとする。

(1) 第28条、第30条第1項又は第32条第1項に規定する基準のいずれかに該当すること。

(2) 政令第36条第1項第1号に該当すること。

(開発審査会からの意見聴取)

第34条 この章の規定を追加し、変更し、又は廃止するときは、次条に規定する岡崎市開発審査会の意見を聴取しなければならない。ただし、軽微な事項にあつては、この限りでない。

第5章 開発審査会

(組織)

第35条 法第78条第1項の規定により市に置く岡崎市開発審査会(以下「審査会」という。)は、委員5人をもって組織する。

(委員の任期)

第36条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第37条 審査会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第38条 審査会の会議は、会長が招集する。

2 審査会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 審査会の会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(委任)

第39条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、審査会が定める。

第6章 雑則

(開発登録簿の閲覧及び写しの交付)

第40条 省令第38条第2項に規定する開発登録簿閲覧所の場所及び閲覧規則並びに法第47条第5項の規定による開発登録簿の写しの交付に関しては、規則で定めるところによる。

(規則への委任)

第41条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(岡崎市開発審査会条例の廃止)

2 岡崎市開発審査会条例(平成14年岡崎市条例第59号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の際、審査会が法第34条第14号又は政令第36条第1項第3号ホの開発行為等について定めていた基準で、審査会が必要と認めるものは、第32条の規定にかかわらず、審査会が当該基準を廃止するまでの間に限り、なおその効力を有する。

(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の一部改正)

4 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)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則(令和3年12月20日岡崎市条例第44号)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第8条及び第14条の改正規定、

第15条の見出し及び同条の改正規定、第24条第2号の改正規定、第30条第3項第3号を削り、同項第4号を同項第3号とする改正規定、第32条第2号の改正規定（「又は第二種特定工作物」を削る部分に限る。）、同条第3号の改正規定（「第51条ただし書の」の次に「規定による」を加える部分に限る。）並びに第33条の改正規定（同条第1号の改正規定を除く。）は、公布の日から施行する。

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条、第35条の2、第42条又は第43条の規定によりされた許可の申請であって、施行日において、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例による改正後の第30条第1項若しくは第2項、第32条又は第33条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則(令和5年4月24日岡崎市条例第13号)

この条例は、令和5年5月26日から施行する。

別表

	目的又は予定建築物等の用途	開発区域の面積等
1	分家住宅として規則で定めるもの	500平方メートル
2	土地収用対象事業により移転する建築物として規則で定めるもの	従前の建築物の敷地面積の1.5倍(自己の居住用の専用住宅であって、当該敷地面積の1.5倍の面積が500平方メートル以下の場合、500平方メートル)
3	事業所の社宅及び寄宿舍として規則で定めるもの	3,000平方メートル
4	大学等の学生下宿等として規則で定めるもの	1,000平方メートル
5	社寺仏閣及び納骨堂として規則で定めるもの	1,000平方メートル
6	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として規則で定めるもの	500平方メートル
7	市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張として規則で定めるもの	敷地の拡張部分で1,000平方メートル
8	有料老人ホームとして規則で定めるもの	3,000平方メートル
9	大規模な既存集落における小規模な工場等として規則で定めるもの	500平方メートル
10	介護老人保健施設として規則で定めるもの	3,000平方メートル
11	既存の土地利用を適正に行うための管理施設として規則で定めるもの	100平方メートル

12	既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大として規則で定めるもの	500平方メートル	
13	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として規則で定めるもの	500平方メートル	
14	既存の宅地における開発行為等として規則で定めるもの	3,000平方メートルでかつ予定建築物の高さが10メートル	
15	第二種特定工作物に該当しない1ヘクタール未満の運動施設、レジャー施設等の併設建築物として規則で定めるもの	3,000平方メートル	
16	公共公益施設として規則で定めるもの	学校等及び社会福祉施設	3,000平方メートル
		医療施設	2,000平方メートル
17	相当期間適正に利用された業務用建築物のやむを得ない用途変更として規則で定めるもの	3,000平方メートル	