

市街化調整区域における開発許可等に係る審査基準

令和 8 年 4 月 1 日作成

令和 8 年 8 月 7 日修正

【第 3 4 条】市街化調整区域内の立地基準

◆開発許可申請の手引き（以下「手引き」という。）P1-36参照

※ 1. 貸家、貸店舗等の「賃貸用建築物」は、第 3 4 条各号（第 1 4 号の一部取扱いを除く）に列記されたいずれの用途にも該当するとは認められないため、許可できない。

※ 2. 異なる該当号の「複合施設」は、第 3 4 条各号（第 1 4 号の一部取扱いを除く）に列記されたいずれの用途にも該当するとは認められないため、許可できない。

（例：1 号該当の店舗と 9 号該当のドライブインでの同時許可は認められない。）

【第 3 4 条第 1 号】主に市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物、日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の小規模店舗等

◆手引きP1-37～38参照（以下、付加基準および注意事項）

A. 公益上必要な建築物（手引き 別表 4 P1-106～112参照）

○社会福祉施設

- ・主として周辺住民が利用する施設を規定
（通所施設が基本であり、入所施設はこの第 1 号では対象としない。）
- ・社会福祉法に規定される第 1 種又は第 2 種社会福祉事業施設であること。

○医療施設

- ・診療所（19床以下）、助産所

○学校

- ・基本的には周辺住民が利用する施設に限る。
（学区が定められていない学校、高校、大学はこの 1 号は対象とならない。）

○保育園（認可に限る）

- ・建築許可該当案件において、現に幼稚園等が存在し、認可保育園（認定こども園等）に用途変更する場合に限り、接続道路の幅員は 4 m 以上（建築基準法 42 条第 1 項各号の道路）でなくてもよい（建築基準法 42 条 2 項道路可）。

B. 日常生活関連業務施設（手引き 別表 3 P1-84～105参照）

○店舗

- ・売場面積を 500㎡ 未満、バックヤードは、原則 250㎡ 未満（バックヤードの面積は売り場面積の 1/2 程度までとし、過大なものは認められない。）
- ・建築物の階数は、平屋建てを原則とする。

○自動車修理工場

- ・敷地面積は、500㎡以下。
- ・建築物の平面は、作業部分150㎡以下、その他事務所・倉庫部分は100㎡以下。
- ・グリーストラップ、宅内枳が必要。
- ・道路運送車両法第78条の認証工場に該当すること。

普通自動車整備の場合は以下の有効面積を確保すること。

(なお、普通自動車以外(大型普通自動車・大型特殊・軽自動車など)の場合は有効面積が相違するため「道路運送車両法」にて有効面積・寸法を確認要)

車両整備作業場	4㎡以上	×	8㎡以上
部品整備作業場			8㎡以上
点検作業場	4㎡以上	×	8㎡以上
車両置場	3㎡以上	×	5.5㎡以上(屋外でも可)

- ・2級以上の整備士及び手伝い1名が雇用されること。
- ・部分認証としての工場は認めない。
- ・仕入れ証明、仕入れ業者の会社謄本、申請者の会社謄本の添付要。
- ・併用住宅は、原則は認められない。
- ・電子制御装置整備のみを行う認証工場も道路運送車両法第78条の認証工場に該当するため、基準を満たすのであれば認められる。

(参考) 1号店舗に必要な許可、届出、資格

酒、調味料小売業	…	税務署営業許可
米穀類小売業	…	営業届出
自転車小売業	…	メーカー代理店契約 自動二輪車の場合整備士の免許
医薬品小売業	…	薬剤師の免許
農機具小売業	…	メーカー代理店契約 修理のためのメーカー講習済証
新聞小売業	…	代理店契約
煙草など小売業	…	たばこ産業営業許可
普通洗濯業	…	クリーニング技能士免許
理容業	…	理容師免許
美容業	…	美容師免許
自動車整備業	…	2級整備士1名、手伝い1名
電気機械器具修理業	…	メーカー代理店契約
あんま、指圧などの施術所	…	あんま、針、灸免許証

**【第34条第9号】道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設、
火薬類の製造施設**

◆手引きP1-43～44参照（以下、付加基準および注意事項）

○ドライブイン（レストラン、喫茶店など）

- ・2,000台以上／12h（平日AM7:00～PM7:00）の交通量が必要
- ・道路管理者、民間での交通量調査のデータ … 交通センサスを利用
データの無い場合は申請者で調査要。
- ・道路は、センターラインのある2車線以上とする。
（少なくとも交差点までセンターラインは必要）
- ・敷地内の駐車台数に対する制限

カウンター席2席で1台
テーブル席4席で1台
テーブル席4席以上の場合、4席ごとに1台＋残1台（例6人席 2台）

- ・食材などの納入証明書、調理師免許（調理師免許はなくてもよい）添付要
- ・フランチャイズ店については、フランチャイズ契約書、材料の納入証明添付要
- ・会社申請の場合は、会社謄本の定款にて確認できること。
- ・飲食店には「食品衛生責任者」と30人以上の収容人員があれば「防火管理者」が必要。
（収容人員は客の数だけではなく、従業員・アルバイトなども含める）
（なお、収容人員が30人以上で、床面積が300㎡以上の場合は「甲種防火管理者」、
300㎡以下の場合は「甲種又は乙種防火管理者」が必要）
- ・建築物の階数は、平屋建てを原則とする。

**【第34条第11号】市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している
地域で、50戸以上の建築物が連たんする条例で指定した区域内で、
条例で定める用途に該当しない建築物**

◆本市の条例は、令和8年4月1日廃止（廃止条例 令和6年3月21日 公布）

<市条例廃止後の属人性等の運用について>

○法第34条第11号（旧第8号の3）を要件に許可を受けて建築される又は建築された建築物の属人性について

- ・原則として、属人性を全ての建築物（非住宅も含む）に対して問わない。
- ・新築される建築物に対しても属人性は問わないため、完了公告（43条許可は許可）後、許可を受けた者以外の者が予定建築物と同一用途の建築物の新築を行ってもよい（許可不要）。
- ・増築、改築する場合の規模については、都市計画法上の改築の扱いに準ずる。
（基準時 R8.3.31、ただし、廃止条例の附則の規定により条例廃止後に

許可、完了公告を受けたものは、建築確認の完了検査日を基準日とする。)

○法第34条第11号(旧第8号の3)を要件に許可を受けた土地における再開発行為又は建築行為について

- ・審査会案件運用基準(28)参照
- ・自己専用住宅から自己兼用住宅への用途変更は許可要
- ・自己兼用住宅から自己専用住宅への用途変更は許可不要
- ・自己兼用住宅の兼用部分の用途の変更は許可不要(1低住兼用用途に適合要)
- ・区域の一部を隣地通路等に変更するような軽微な形の変更は可(許可要)
- ・区域を建築敷地1区画から建築敷地2区画にするような土地利用変更は不可(他の許可要件があれば、その許可要件により手続きすること)
- ・区域の一部を官地(市道・水路)として寄付する変更は可(許可不要)

【第34条第14号】市街化を促進する恐れがなく、市街化区域内では困難又は著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たもの

◆手引きP4-2-16~47参照(以下、付加基準および注意事項)

○分家住宅【審査会案件運用基準(1)】

- ・申請地は、線引き時所有者を起点とし、民法上の親族(六親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族)の範囲内で贈与、相続されてきた土地であること。
(ただし、幅員4m以内かつ延長35m以内の延長敷地部分は除く)
- ・現土地所有者の属する世帯を本家として扱う。
- ・用途は、専用住宅又は兼用住宅(1低住兼用)とする。
- ・相続権のあるものに対しては、相続の登記でなく使用貸借でも良い。その場合は、相続の確約書の添付が必要。
- ・開発許可での連名申請はできない(相続権がある場合は除く)。

○特定流通業務施設【審査会案件運用基準(7)】

- ・許可申請には、物流効率化法の認定書の添付要。
- ・指定路線に面した土地で、かつその路線から直接出入りできること。
(国道2号等の高架は側道で可)
- ・物流効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者であれば、連名申請も可とし、自己の業務として扱うが、必ず運送業又は倉庫業を営む者が申請者に入ること。なお、完了公告後に連名とする場合は、上記の範囲内で認め、再開発行為がないのであれば、法第42条ただし書き許可とする。
- ・5年間の総合効率化計画事業の実施期間経過後は、再度の認定は受けられないため、審査会運用基準(12)により、事業者変更を認める。

○ 収用対象事業の代替え建築物【審査会案件運用基準（８）】

- ・敷地面積は1.5倍以内
- ・原則は、調整から調整からの移転。
- ・同一の都市計画区域内の移転。
- ・対象者としては、建築物の所有者、土地の所有者、借家人の３人が考えられるが、開発許可を認める人は１人に限定する。そのため開発許可を受けない権利者の移転の権利を放棄する書面を添付する。
（１戸のものは収用後も１戸である。）
- ・土地がA，建築物がBで収用移転にかかる場合は、AとBの関係が親子、夫婦であるなら連名の申請を認めることができる。
（収用証明が連名の場合に限る。）
- ・共同住宅、長屋建てをその用途で移転する場合は、戸数の増はできない。
- ・収用対象面積は、実測とする。
- ・市街化からの収用移転は、起業者の斡旋する土地とする。
（三者契約、収用証明で判断する。）
- ・原則として、違反建築物（都市計画法・建築基準法違反）の収用は認めない。
- ・収用後の属人性（所有権移転）については、審査会運用基準（１７）を参照。

○ 社会福祉施設【審査会案件運用基準なし】

- ・運用指針記載の「近隣」に係る医療施設への「近隣」とは直線距離で「概ね2km以内」とする。

○ 適法に建築された後、相当期間利用された建築物の用途変更

【審査会案件運用基準（１２）】

- ・事業開始から５年経過後、やむを得ない事情があると認められる場合、特定流通業務施設（大規模流通業務施設を含む。）から流通業務施設（一般貨物自動車運送事業の用に供される施設又は倉庫業の用に供する倉庫）への用途変更（事業者変更）を認める。
- ・上記の用途変更であって、当初から賃貸建築物として使われていた施設を、別事業者が流通業務施設としてそのまま使用する場合は、賃貸を認める。
- ・増改築等の建築行為を伴う場合は、都市計画法上の改築の範囲に限る。
（基準時は申請日とし、申請前に適法に建築された建築物の規模が対象）
- ・住宅の高さは１０m以下とする。

○ 地域の信者のための社寺仏閣納骨堂【審査会案件運用基準なし】

- ・岡山市が定めた運用基準はないことから、「国土交通省開発許可制度運用指針」に基づいて運用する。
- ・宗教法人の登録がなされていること。
- ・当該調整区域及び周辺に相当数の信者が分布していること。（信者の分布図等要。）

- ・認められる建築物は、宗教活動上の施設（儀式、教育育成のための施設）、及びこれに付随する社務所、庫裏等（宿泊施設、休憩施設は含まない。）で、過大なものでないこと。

○ 自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗【審査会案件運用基準（１３）】

- ・交通量（平日2,000台以上／12h）の道路の判断は第９号に準じる。
- ・事務所等の建築物の面積は100㎡以下とし、整備作業場を併設する場合は、整備作業場は150㎡以下とする。よって、合計250㎡以下であること（事務所100㎡以下＋整備作業場150㎡以下＝250㎡以下）

○ 建築物の所有権の移転(属人性)【審査会案件運用基準（１７）】

- ・建築行為を伴う場合は、都市計画法上の改築の範囲に限ることとする。
（基準時は申請日とし、申請前に適法に建築された建築物の規模が対象）
- ・適法に建築され、現に存在し、かつ適正に利用されていた建築物を対象とし、従前の事業（産業分類を参考）と同じ事業を行うことを原則とする。
- ・やむを得ないと認められる場合は、申請地の周辺環境及び産業分類を参考に（小分類間の変更等は可とする等）、個別に判断する。
ただし、工場等で、周辺の環境悪化をもたらす恐れのある建築基準法別表第２（る）項に規定する用途以外の工場であったものを、建築基準法別表第２（る）項に規定する用途へ変更することは認めない。

※本審査基準に掲げられていない法第３４条各号の基準は手引き参照。