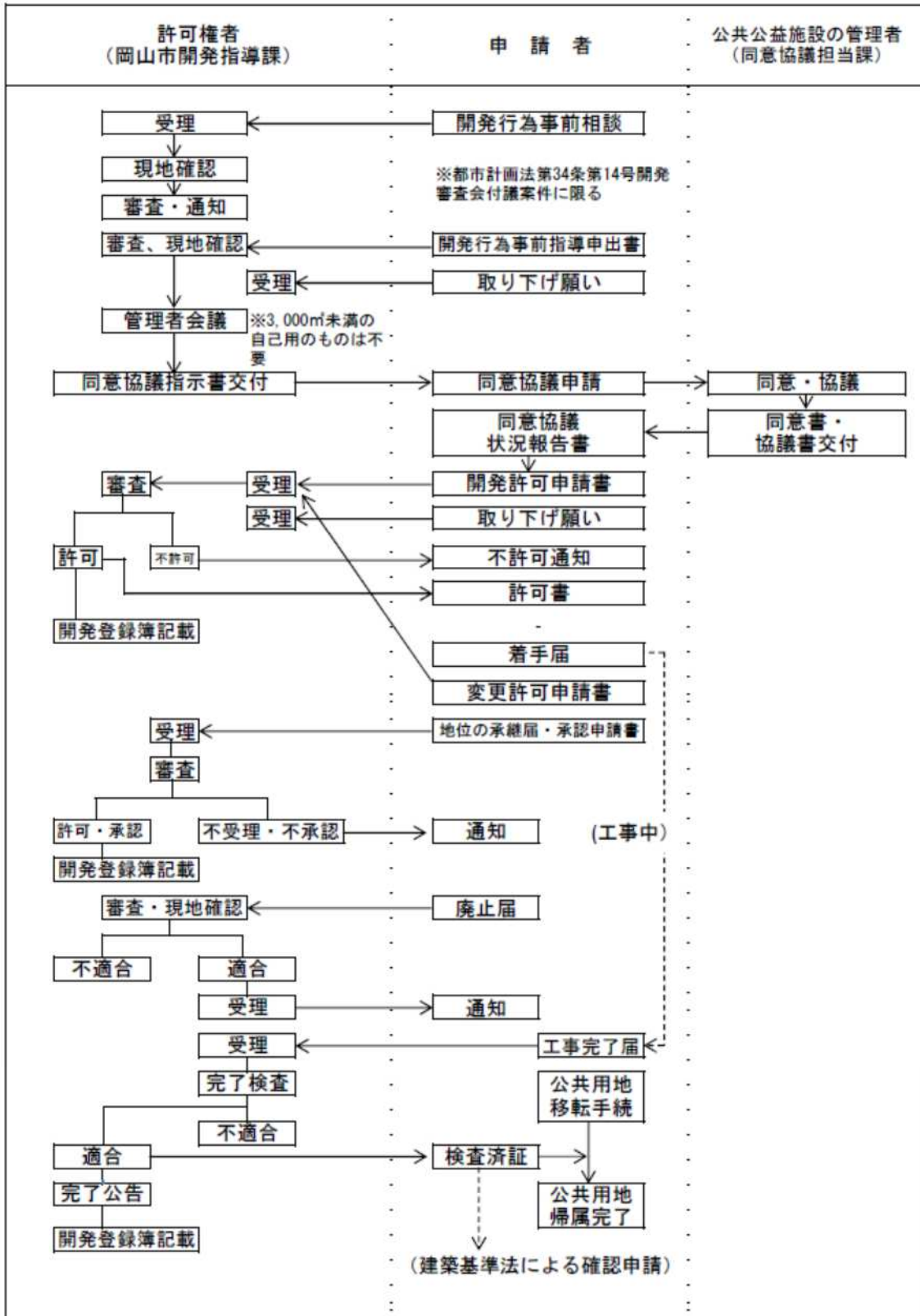


第四編 各行政庁編

II 岡山市

1 開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等



2 岡山市の開発許可等申請手数料（都市計画法）

① 開発行為許可申請手数料（法第29条）

開発区域の面積 (ha)	手数料 (円)			開発区域の面積 (ha)	手数料 (円)		
	自己居住用	自己業務用	その他		自己居住用	自己業務用	その他
0.1未満	8,900	13,000	89,000	1.0~3.0	130,000	200,000	400,000
0.1~0.3	22,000	31,000	130,000	3.0~6.0	180,000	280,000	520,000
0.3~0.6	44,000	66,000	200,000	6.0~10.0	220,000	350,000	670,000
0.6~1.0	89,000	120,000	270,000	10.0以上	310,000	490,000	890,000

② 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2）

<p>変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合計した額。 ただし、その額が89万円を超えるときは、その手数料の額は、89万円とする。</p>
<p>イ 開発行為に関する設計の変更（ロのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額に10分の1を乗じて得た額</p>
<p>ロ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額</p>
<p>ハ その他の変更については、1万円</p>

③ 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料（法第41条第2項ただし書、第35条の2第4項）

47,000
--------

④ 予定建築物等以外の建築許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

27,000
--------

⑤ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可申請手数料（法第43条）

敷地の面積 (ha)	手数料 (円)	敷地の面積 (ha)	手数料 (円)
0.1未満	7,100	0.6~1.0	71,000
0.1~0.3	19,000	1.0以上	99,000
0.3~0.6	40,000		

⑥ 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

開発区域の面積	手数料 (円)		
	自己居住用	自己業務用	その他
1ha未満	1,800	1,800	18,000
1ha以上	1,800	2,800	18,000

⑦ 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第5項）

用紙1枚につき	480
---------	-----

⑧ 開発行為又は建築等に関する証明書交付手数料（則第60条第1項）

300
-----

3 岡山市の条例

※本条例は令和8年4月1日に廃止条例が施行されました

岡山市開発行為の許可基準等に関する条例

平成13年6月27日

市条例第44号

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)に定めるもののほか、市街化調整区域における開発行為の許可基準等に関し必要な事項を定めることにより、地域の特性に応じた土地利用の誘導を行い、良好な住環境を保全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、この条例に特段の定めのない限り、法において使用する用語の例による。

2 この条例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) 自己の居住の用に供する建築物 開発行為をしようとする個人が、自らの生活の本拠として建築し、所有し、及び継続的に使用する建築物をいう。
- (2) 自己の業務の用に供する建築物 開発行為をしようとする者が、自ら建築し、所有し、及び継続的に自己の業務に係る経済活動を行うために使用する建築物をいう。
- (3) 小売業を営む店舗 別表に定める小売業の用途に供する建築物をいう。
- (4) 延長敷地 建築物の敷地が、通路状の敷地部分のみによって、建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する道路に接続する敷地形態をいう。

(新たに開発を許容する土地の区域)

第3条 法第34条第11号の規定による開発行為のうち、この条例で指定する土地の区域は、次のとおりとする。ただし、当該区域には、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9各号に掲げる区域を含まないものとする。

(1) 市街化調整区域のうち、50以上の建築物が連たんしている地域(建築物の敷地相互間の水平距離が55メートル以内に位置している50以上の建築物が、帯状、放射状又は円形状等に連延している地域(その地域内の任意の建築物の敷地からの距離が、55メートル以内に位置する土地を含む。)をいう。ただし、建築物の敷地相互間の距離には道路、道、河川(吉井川、旭川、百間川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川及び砂川(旭川水系)を除く。)及び池等の幅員は含まないものとする。)。ただし、次号から第8号までに掲げる土地の区域は除く。

(2) 次のア、イ又はウに掲げる行政区画の地内中、一般国道2号の沿線に位置する土地の区域であって、アについては別図第1の1、イについては別図第1の2、ウについては別図第1の3に図示する土地の区域

ア 沖元、倉益、倉富及び倉田

イ 古新田、大福、妹尾、山田及び箕島

ウ 西大寺中野

(3) 藤田地内中、一般国道30号の沿線に位置する土地の区域であって、別図第2に図示する土地の区域

(4) 大安寺南町二丁目、野殿東町及び野殿西町地内中、一般県道川入巖井線の沿線に位置する土地の区域であって、別図第3に図示する土地の区域

(5) 津高、富原及び横井上地内中、一般国道53号の沿線に位置する土地の区域であって、別図第4に図示する土地の区域

(6) 倉田、江崎及び藤崎地内中、主要地方道岡山玉野線の沿線に位置する土地の区域であって、別図第5に図示する土地の区域

(7) 西大寺浜、西大寺川口及び西大寺五明地内中、主要地方道岡山牛窓線の沿線に位置する土地の区域であって、別図第6に図示する土地の区域

(8) 宍甘、下及び長利地内中、一般県道九幡東岡山停車場線の沿線に位置する土地の区域であって、別図第7に図示する土地の区域

2 市長は、一般の閲覧に供するために、前項第2号から第8号までで指定する土地の区域を2500分の1の縮尺で図示した図書を所管課に備え置くものとする。

(予定建築物等の用途)

第4条 法第34条第11号の規定による開発行為のうち、この条例で定める開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、前条第1項第1号で指定する土地の区域においては、第1号に掲げる建築物以外の建築物とし、同項第2号から第8号までで指定する土地の区域においては、次の各号に掲げる建築物以外の建築物とする。

(1) 自己の居住の用に供する建築物であって、次のいずれかに該当するもの

ア 建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する住宅で、戸建てのもの

イ 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定する住宅で、戸建てのもの

(2) 自己の業務の用に供する建築物であって、事業内容が次のいずれかに該当するもの

ア 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第2条第1項に規定する流通業務施設

イ 光通信又は電気通信に係る研究所(光通信又は電気通信に関する基礎研究又は応用研究を行う事業所をいう。)

ウ ソフトウェアハウス(顧客の委託により、コンピュータのプログラムを作成する事業所をいう。)

エ システムハウス(コンピュータのシステム設計、ソフトウェア開発又は各種の機器を組み合わせるシステムの組立て等を行う事業所をいう。)

オ 高度情報処理産業に係る事業所(コンピュータ及び光通信等の高度情報通信ネットワークを利用し、各種の応用分野において高度な情報処理を行う事業所をいう。)

(3) 自己の業務の用に供する建築物であって、次に掲げる要件のいずれをも満たすもの

ア 次のいずれかに該当する建築物であること。

(ア) 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第1項に規定する社会福祉事業の用に供する施設である建築物

(イ) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院の用に供する施設である建築物

(ウ) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物

イ その他規則で定める要件を満たす建築物であること。

(4) 自己の業務の用に供する建築物であって、市長が地域の活性化等に寄与するものと認める小売業を営む店舗

2 市長は、前項第3号又は第4号に規定する建築物を目的とした開発行為で、開発区域の面積が1ヘクタール以上であるものについては、あらかじめ岡山市都市・消防政策審議会(岡山市基本政策等に関する審議会設置条例(平成23年市条例第7号)に基づき設置された審議会をいう。)の議を経るものとする。

(建築物の敷地等に関する制限)

第5条 自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で行う開発行為をしようとする場合には、当該建築物の敷地は、建築基準法第42条第1項各号に規定する道路に接続することができる敷地又は同法第43条

第2項第1号の規定による認定若しくは同項第2号の規定による許可を得られる幅員4メートル以上の公道に接続することができる敷地とする。

2 前項の場合において、建築物の敷地が延長敷地のときは、当該延長敷地は奥一宅地(接続道路より2区画目までの敷地をいう。)までとし、その通路状の敷地部分の距離は25メートル以下とする。

第6条 前条に規定するもののほか、開発区域内の土地における建築物の敷地等に関する制限は、規則で定める。

(他法令による開発の制限)

第7条 第3条から前条までの規定にかかわらず、開発区域内の土地が農地法(昭和27年法律第229号)等の他の法令の規定による制限に係るものであるときは、それに従うものとする。

(良好な環境の街区の整備等)

第8条 市長は、良好な環境の街区の整備及び保全を図るため、次に掲げる土地の区域において開発行為を行おうとする者に対し、空地の確保等、必要な措置を行うよう求めることができるものとする。

(1) 区画整理事業等の面的整備のための事業が予定されている土地の区域

(2) 開発行為が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な環境の街区が形成されるおそれがあるもの

2 前項の規定により必要な措置を行うことを求められた者は、その求めに応じ、開発行為を行うよう努めなければならない。

(準用)

第9条 第3条、第4条、第6条、第7条及び第8条の規定は、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項本文の規定による建築物の新築、改築又は用途の変更を行おうとする者について準用する。

(委任)

第10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、市長が別に定める。

附 則抄

1 この条例は、平成13年7月1日から施行する。

附 則(平成14年市条例第43号)

この条例は、平成14年7月1日から施行する。

附 則(平成15年市条例第15号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成16年市条例第37号)

1 この条例は、平成16年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

2 この条例による改正後の岡山市開発行為の許可基準等に関する条例附則第3項の規定は、施行日以後に新築に着手する建築物から適用する。

附 則(平成19年市条例第62号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(平成23年市条例第39号)

この条例は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成26年市条例第106号)

1 この条例は、平成27年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

2 改正後の岡山市開発行為の許可基準等に関する条例(以下「新条例」という。)の規定は、施行日以後に行われる都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第30条第1項の規定による申請(以

下この項において「申請」という。）に係る法第29条第1項及び法第35条の2第1項本文の許可について適用し、施行日前に行われた申請に係るこれらの許可については、なお従前の例による。

3 新条例の規定は、施行日以後に行われる申請に係る法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文の許可について適用し、施行日前に行われた申請に係るこれらの許可については、なお従前の例による。

附 則(令和3年市条例第78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5条第1項の改正規定は、公布の日から施行する。

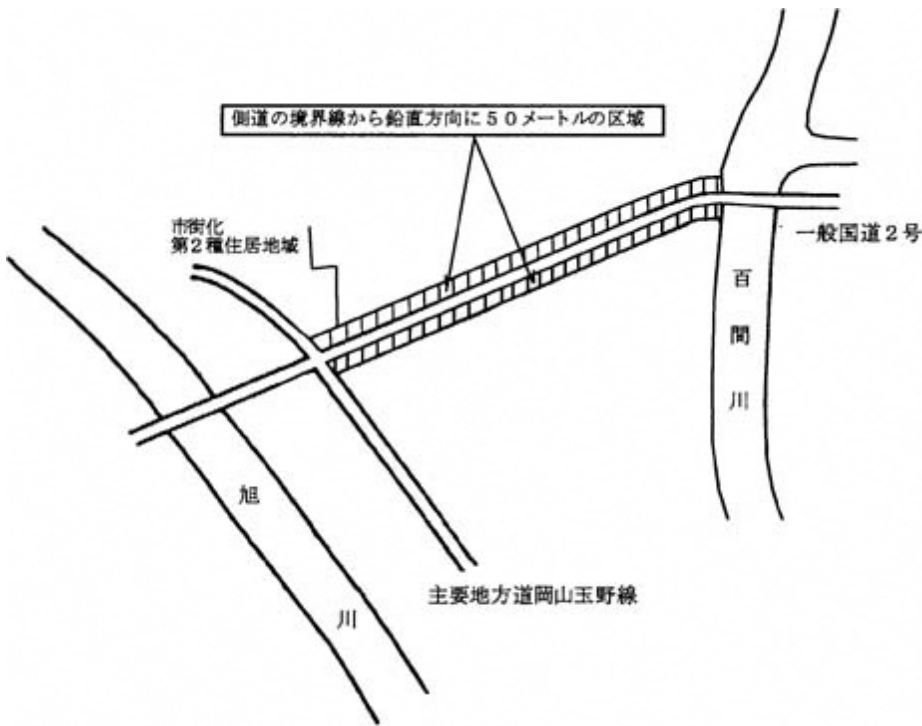
2 改正後の第3条(第9条において準用する場合を含む。)の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後に行われる申請に係る都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項、法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文の許可（以下これらを「開発許可」という。）並びに施行日以後に行われる法第29条第1項の許可に係る法第35条の2第1項本文の許可（以下「変更許可」という。）について適用し、施行日前に行われた申請に係る開発許可及び施行日前に行われた法第29条第1項の許可に係る変更許可については、なお従前の例による。

別表（第2条関係）

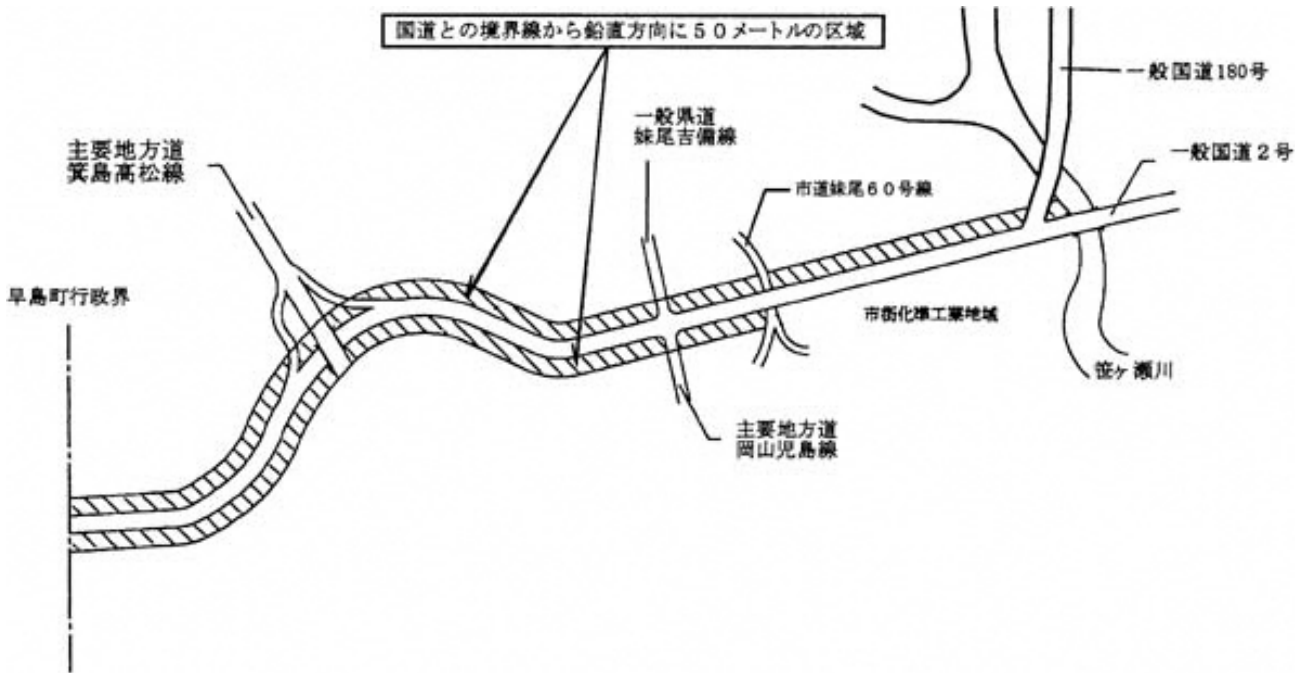
中分類	小分類	細分類
56	各種商品小売業	
	561	百貨店、総合スーパー
	569	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）
57	織物・衣服・身の回り品小売業	
	571	呉服・服地・寝具小売業
	572	男子服小売業
	573	婦人・子供服小売業
	574	靴・履物小売業
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業
58	飲食料品小売業	
	581	各種食料品小売業
	582	野菜・果実小売業
	583	食肉小売業
	584	鮮魚小売業
	585	酒小売業
	586	菓子・パン小売業
	589	その他の飲食料品小売業
59	機械器具小売業	
	591	自動車小売業
		5913 自動車部分品・附属品小売業
		5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む。）
	592	自転車小売業
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く。）
60	その他の小売業	
	601	家具・建具・畳小売業
	602	じゅう器小売業
	603	医薬品・化粧品小売業
	604	農耕用品小売業
	605	燃料小売業
		6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く。）
	606	書籍・文房具小売業
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
	608	写真機・時計・眼鏡小売業
	609	他に分類されない小売業

備考 この表に掲げる分類は、日本標準産業分類（平成25年総務省告示第405号）に掲げる大分類Ⅰ—卸売業、小売業の中分類、小分類及び細分類を参照し定めるものとする

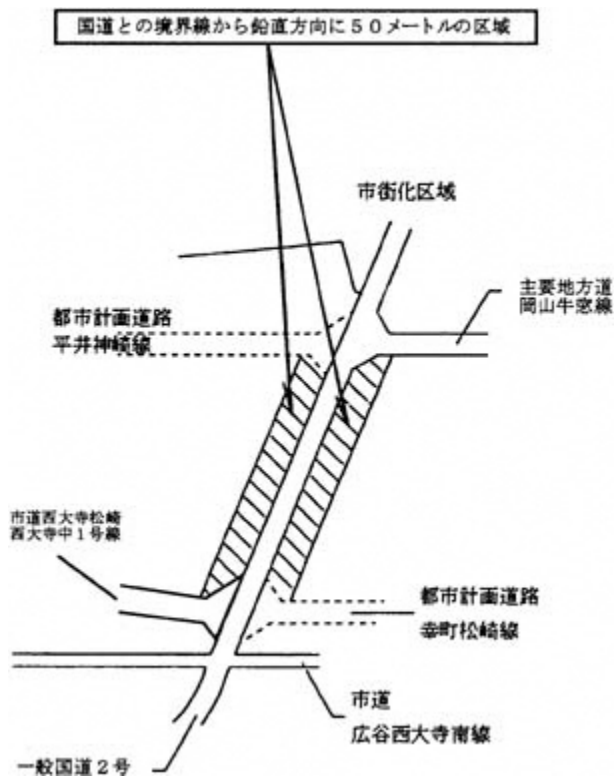
別図第1の1（第3条関係）



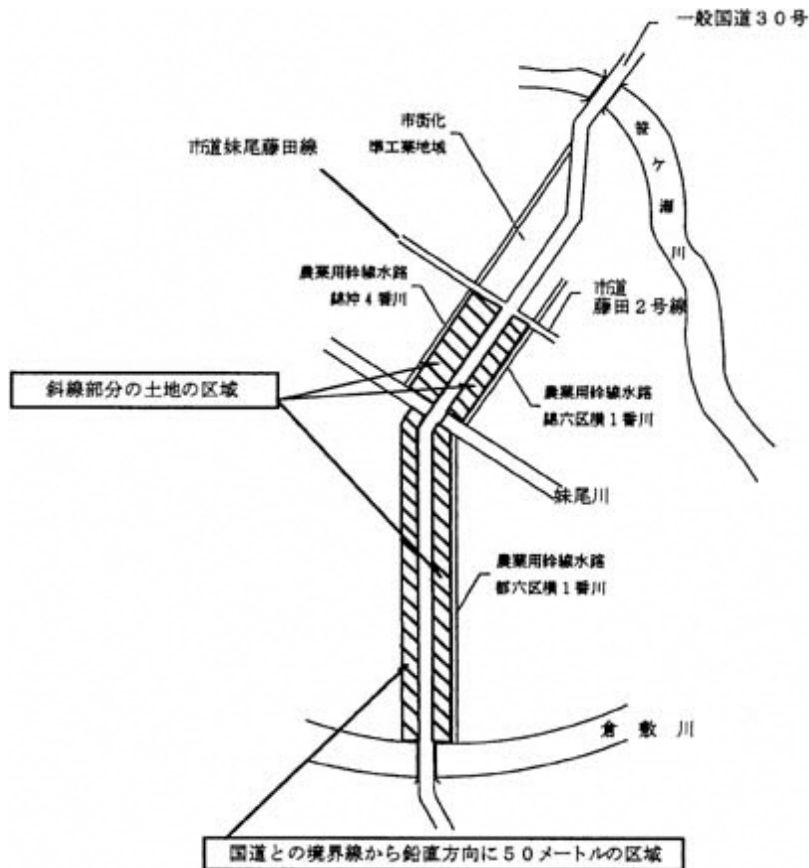
別図第1の2（第3条関係）



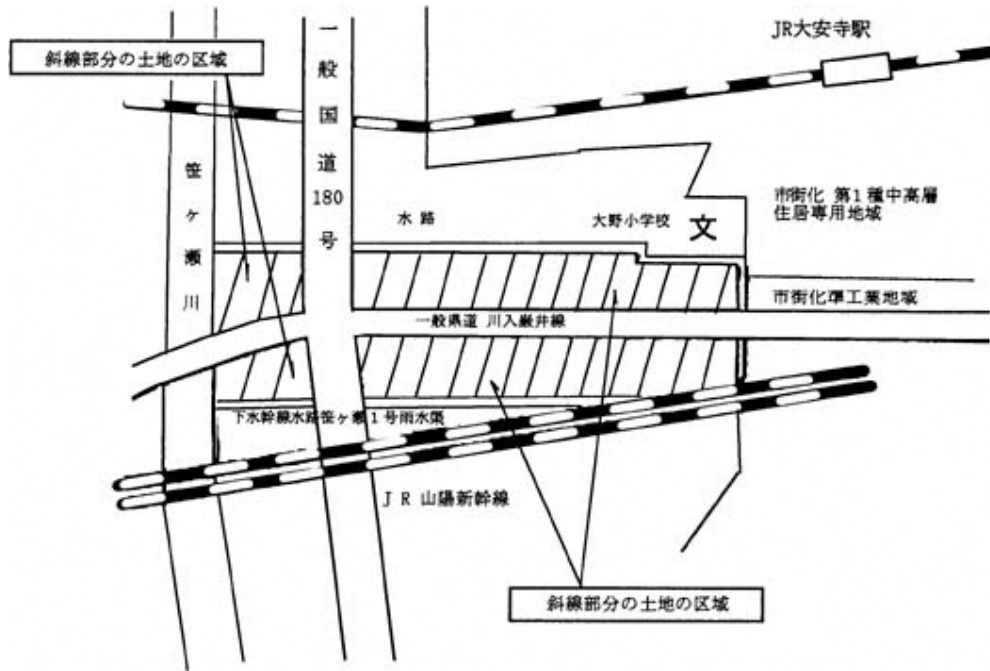
別図第1の3（第3条関係）



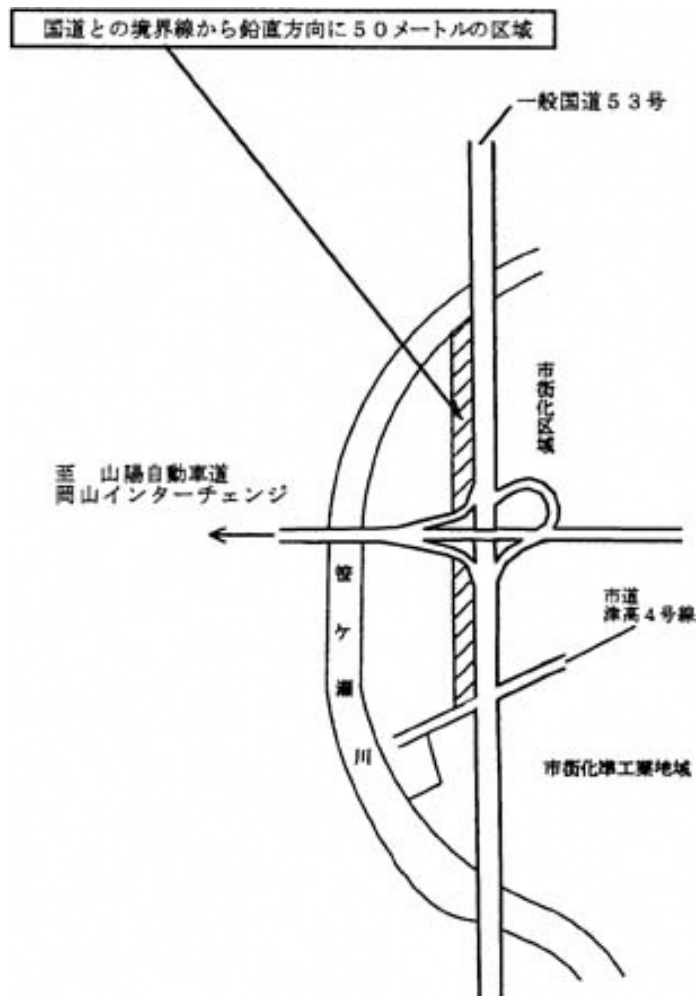
別図第2（第3条関係）



別図第3（第3条関係）



別図第4（第3条関係）

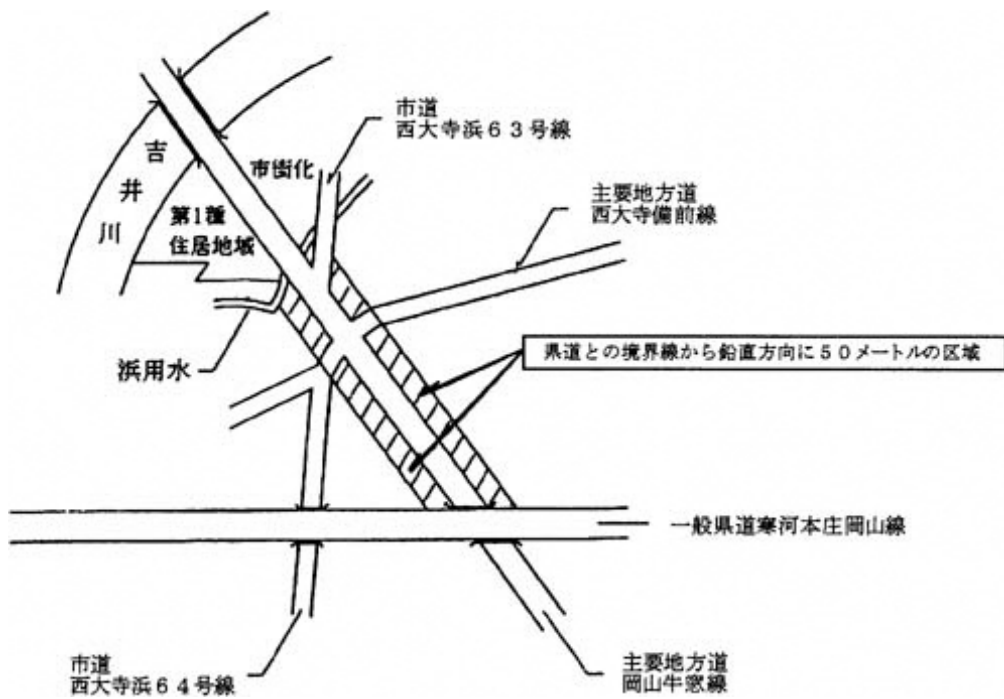


別図第5（第3条関係）

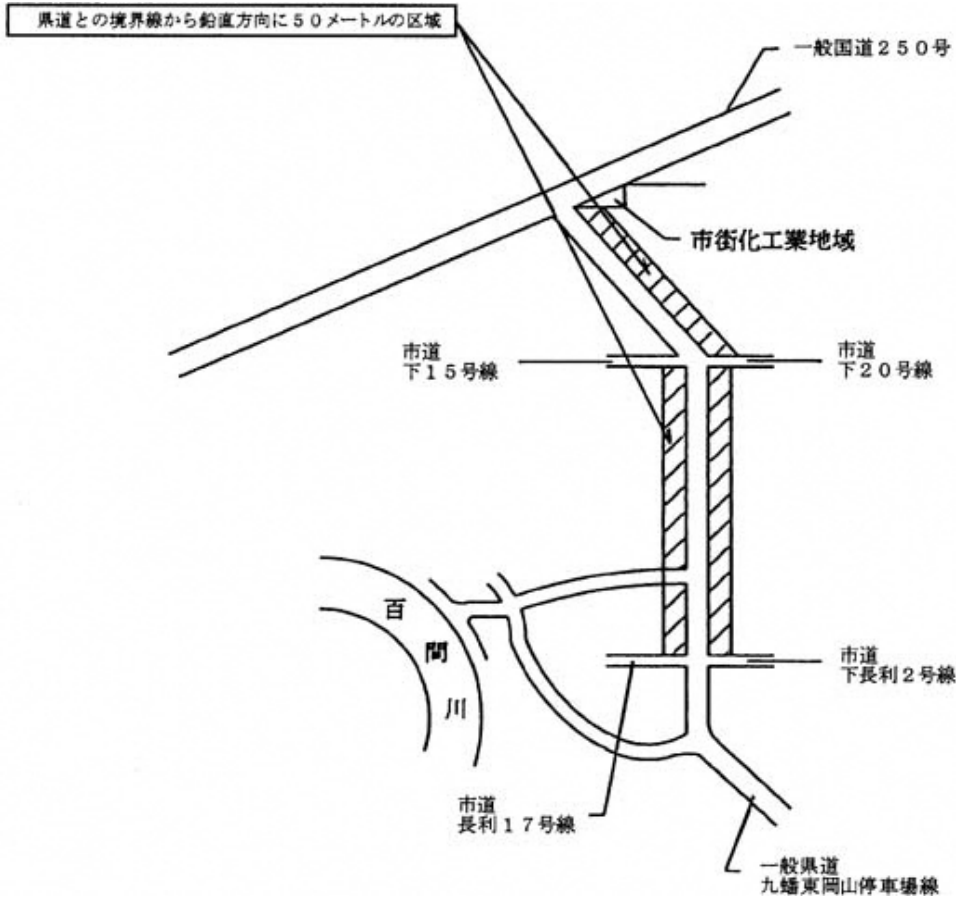


別図第6（第3条関係）

（ただし、新産業ゾーンの区域は除く。）



別図第7（第3条関係）



## 4 岡山市の条例施行規則

## 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例施行規則

平成27年2月19日

岡山市規則第19号

(趣旨)

第1条 この規則は、岡山市開発行為の許可基準等に関する条例（平成13年市条例第44号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(自己用住宅の申請手続)

第2条 条例第4条第1項第1号に掲げる建築物（以下「自己用住宅」という。）の開発許可は、当該建築物の個々の敷地を対象に行うものとする。

2 前項の場合において、開発許可を申請しようとする者は、次に掲げる書面を併せて提出しなければならない。

- (1) 条例第4条第1項第1号アの住宅にあつては、現在の居住地を退去し、申請地に自己用住宅を建築しなければならない合理的な理由を記載した理由書
- (2) 条例第4条第1項第1号イの住宅にあつては、前号の理由書及び当該自己用住宅でその業を行うことができる旨を証する書面

(予定建築物の要件)

第3条 条例第4条第1項第3号イの規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築物の設置及び運営が国、県及び市の定める基準に適合するものであること。
- (2) 建築物の位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。
- (3) 国、県及び市の福祉施策、医療施策、文教施策等の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

2 条例第4条第1項第4号の地域の活性化等に寄与するものと認めるものとは、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 当該開発行為が行われる周辺地域において相当程度の雇用増が期待できるものであること。
- (2) 地場産業の育成等当該開発行為が行われる周辺地域の発展に寄与するものであること。

(建築物の敷地等に関する制限)

第4条 条例第6条の規則で定める建築物の敷地等に関する制限は、別表のとおりとする。

(周辺住民への周知)

第5条 条例第3条第1項第2号から第8号までに掲げる土地の区域（以下「指定区域」という。）内で、条例第4条第1項第3号及び第4号に掲げる建築物に係る開発許可又は建築許可を申請しようとする者は、次に掲げる者に対して、次項に定めるところにより、開発行為等の事業概要について説明し、周知しなければならない。ただし、建築物の敷地面積が1ヘクタール未満となる場合は、この限りでない。

- (1) 予定建築物の敷地に隣接する土地の所有者
- (2) 予定建築物の敷地に隣接する土地を使用し、又は管理する権原を有する者
- (3) 予定建築物の敷地の境界線から200メートルの区域内にその全部又は一部の区域が含まれる町内会（市内に結成された町内会、自治会等で岡山市町内会名簿に登録されているものをいう。）
- (4) 予定建築物の敷地の境界線から200メートルの区域内にある事業所及び住宅の居住者

(5) その他市長が特に必要と認める者

2 前項の規定による周知の方法は、次の各号に掲げる方法のいずれかによるものとする。

(1) 日時及び場所をあらかじめ指定して行う説明会による説明

(2) 戸別訪問による説明

(3) その他開発行為等の事業概要を周知するための適切な方法による説明

3 前2項の場合において、周知が完了したときは、開発許可又は建築許可を申請しようとする者は、速やかに、市長に対し周知方法及びその概要を記載した報告書を提出しなければならない。

#### 附 則

1 この規則は、平成27年7月1日から施行する。

2 この規則の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後に行われる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第30条第1項の規定による申請（以下この項において「申請」という。）に係る法第29条第1項及び法第35条の2第1項本文の許可について適用し、施行日前に行われた申請に係るこれらの許可については、なお従前の例による。

3 この規則の規定は、施行日以後に行われる申請に係る法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文の許可について適用し、施行日前に行われた申請に係るこれらの許可については、なお従前の例による。

別表（第4条関係）

制限を受ける建築物の用途	建築物の敷地等に関する制限の内容	
自己用住宅	(1) 開発区域の面積は、500平方メートル以下とすること。 (2) 建築物の最高高さは、10メートル以下とすること。	
流通業務施設 光通信又は電気通信に係る研究所 ソフトウェアハウス システムハウス 高度情報処理産業に係る事業所 社会福祉事業の施設 病院 学校 小売業を営む店舗	指定区域内では、予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から特定幹線道路との敷地境界線まで、5メートル以上の空間を確保すること。ただし、予定建築物の敷地の形状等からこれによることが困難と認められる場合、市長は、それを5メートル未満に緩和することができる。	
社会福祉事業の施設 病院 学校	建築物の延べ床面積（ただし、駐車場は除く。）は、1万平方メートル以下とすること。	開発行為に係る計画が、次に掲げる自然保護、緑地保全、公害防止、災害防止等環境対策に十分配慮したものであること。ただし、条例第4条第1項第3号に規定する予定建築物にあつては、第3号から第6号までに掲げる事項についてできるだけ配慮したものであること。 (1) 開発区域及び周辺地域における生物多様性の保全等自然保護に配慮すること。
小売業を営む店舗	(1) 開発区域の面積は、1ヘクタール以上とすること。  (2) 建築物の店舗面積（売場、通路、バックヤード等を含み、駐車場を除く。）は、1万平方メートル以下とすること。	(2) 予定建築物の敷地の境界に沿って樹木等の緑地帯を設け、緑化率5パーセント以上を確保するとともに、周辺環境との調和に配慮すること。 (3) 太陽光発電等再生可能エネルギー利用、雨水の再利用等を有効活用し、設備の省エネルギー化に配慮した計画とすること。 (4) 雨水流出抑制施設等災害防止に配慮した施設を設置すること。 (5) 災害時に対応する緊急電源設備、給水確保のための設備等を設置するとともに、緊急避難場所として一般開放するなど災害時に配慮した計画とすること。 (6) その他周辺地域の生活環境の改善、環境対策等に配慮した計画とすること。

備考

特定幹線道路とは、条例第3条別図第1の1から別図第7までの図中に示す一般国道2号、一般国道2号側道、一般国道30号、一般国道53号、一般国道53号側道、一般県道川入巖井線、主要地方道岡山玉野線、主要地方道岡山牛窓線及び一般県道九幡東岡山停車場線をいう。

5 岡山市開発審査会案件運用基準（法第 34 条 第 14 号）

開発審査会案件運用基準及び国土交通省開発許可制度運用指針一覧表

連番	開発行為等		運用基準		国土交通省 開発許可制度運用指針	
			番号	ページ		
1	住 宅 関 係	分家住宅	(1)	P4-2-18	I-7-1-(1)-①、②	
2		大規模既存集落内の分家住宅	(2)	P4-2-19	I-7-1-(7)-②	
3		大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	P4-2-20	I-7-1-(7)-①	
4		市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮	(4)	P4-2-21	I-7-1-(5)	
5		大規模既存集落内の公営住宅			I-7-1-(7)-④	
6		優良田園住宅			I-7-1-(16)	
7	地 域 活 性 化 関 係	第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物	(5)	P4-2-22	I-7-1-(11)	
8		大規模既存集落内の小規模な工場等	(6)	P4-2-23	I-7-1-(7)-③	
9		特定流通業務施設	(7)	P4-2-24	I-7-1-(13)	
10		現地の自然的土地利用と一体的なレクリエーション施設			I-7-1-(11)-①	
11		自治会等が運営する準公益施設			I-7-1-(8)	
12		研究対象が市街化調整区域に存する研究施設			I-7-1-(4)	
13		地域経済牽引事業の用に供する施設			I-7-1-(12)	
14		事業	収用対象事業の代替建築物	(8)	P4-2-26	I-7-1-(2)-①、② I-7-1-(7)-①、②、③
15		関 係	災害危険区域等から移転する建築物	(9)	P4-2-27	I-7-1-(10)
16			土地区画整理事業の施行区域内の建築物			I-7-1-(6)
17		保 健 福 祉 関 係	優良な有料老人ホーム			I-7-1-(14)
18			地域の需要に相応する老人保健施設			I-7-1-(15)
19			社会福祉施設			I-7-1-(17)
20	医療施設				I-7-1-(18)	
21	そ の 他 運 用 指 針	学校			I-7-1-(19)	
22		既存建築物の建替	(10)	P4-2-28	I-7-1-(9) I-7-1-(20)-②	
23		既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設	(11)	P4-2-29	I-7-1-(20)-①	
24		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	(12)	P4-2-30	I-7-1-(20)-③	
25		地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			I-7-1-(3)	
連	開発行為等		運用基準		国土交通省	

番		番号	ページ	開発許可制度運用指針
26	運 用 指 針 列 挙 外	自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗	(13)	P4-2-31
27		既存の宅地の開発行為等	(14)	P4-2-32
28		開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法 施行令第36条第1項第3号ホに基づく建築許 可申請	(15)	P4-2-33
29		工事完了公告を受けた大規模開発団地内又は事 前審査承認地内における再開発行為	(16)	P4-2-34
30		建築物の所有権の移転（属人性）	(17)	P4-2-35
31		再生クラッシュャープラント	(18)	P4-2-36
32		自動車リサイクル法に基づく使用済自動車又は 解体自動車の解体等を行う事業に係る建築物	(19)	P4-2-37
33		産業廃棄物又は一般廃棄物処理関連施設からの廃 棄物等の飛散及び流出を防止し、又は悪臭の発生 等を防止若しくは軽減するために必要な建築物	(20)	P4-2-38
34		社会福祉施設、医療施設及び学校の既存建築物 の建替	(21)	P4-2-39
35		国、県等が開発した土地における建築物の建築	(22)	P4-2-40
36	企業主導型保育施設	(23)	P4-2-41	
37	市有未利用施設の建築物の用途変更	(24)	P4-2-42	I-7-1-(20)-③
38	既存建築物を活用した地域再生のための用途変更	(25)		I-15-(1)-①、②
39	地域コミュニティの維持・集落保全のために必 要な自己専用住宅	(26)		
40	産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設	(27)		
41	旧岡山市開発行為の許可基準に関する条例の規 定により許可を受けた土地における再開発行為 又は建築行為	(28)		
42	建築基準法第51条ただし書許可を受けた建築 物又は第一種特定工作物	(29)		
43	そ の 他			

[岡山市] (1)

「分家住宅」の取扱い  
 (平成12年 4月17日制定)  
 (平成13年 7月24日改定)  
 (平成19年11月30日改定)  
 (令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における「分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 申請地（敷地の一部が路地状で幅員4m以内かつ延長35m以内の場合は、その土地の部分を除く。以下同じ。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前からいわゆる本家が引き続いて所有している土地（線引き時における所有者から民法第725条に規定する親族の範囲に該当する者へ相続又は贈与された土地を含む。）又は農家世帯の分家の場合における線引き後、農地法に規定する農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地であること。
- (2) 申請人は、次のいずれかに該当する者であること。
  - ア 申請地を所有するいわゆる本家の世帯構成員である者
  - イ 申請地を所有するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、申請地の法定相続権を有し、申請地を相続できることが確実であると認められる者
- (3) 権利関係については、土地の登記事項証明書により明らかなこと。
- (4) 開発行為の目的は、専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第2号に規定する住宅を含む）の建築であること。
- (5) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。
- (6) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。
- (7) 原則として、既存集落又はその周辺の地域において行われること。

[岡山市] (2)

「大規模既存集落内の分家住宅」の取扱い

(平成12年 4月17日制定)

(平成13年 7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における「大規模既存集落内の分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ1ヘクタールあたり10戸以上の戸数密度で100戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。

- (1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、当該大規模既存集落に生活の本拠を有するいわゆる本家の世帯構成員であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった世帯を含む。
- (2) 申請人は、3年間以上に渡って、当該都市計画区域内に居住するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、かつ申請人及び申請地が次のいずれかに該当すること。
  - ア 申請人は民法第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地はいわゆる本家から相続又は贈与によって取得した土地であること。
  - イ 申請人は法定相続権を有する者で、申請地をいわゆる本家から相続できることが確実であること。
- (3) 権利関係については、土地の登記事項証明書により明らかなこと。
- (4) 開発行為の目的は、専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅を含む）の建築であること。
- (5) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。
- (6) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山市] (3)

「大規模既存集落内の自己用住宅」の取扱い  
 (平成12年 4月17日制定)  
 (平成13年 7月24日改定)  
 (平成19年11月30日改定)  
 (令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における「大規模既存集落内の自己用住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ1ヘクタールあたり10戸以上の戸数密度で100戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。

- (1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、申請に係る土地を保有していた（保有していた者から相続により取得した場合を含む。）者又は、当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者であること。ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。
- (2) 開発行為の目的は、専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅を含む）の建築であること。
- (3) 申請人が現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない相当の理由があること。
- (4) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山市] (4)

「市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮」の取扱い  
 (平成12年4月17日制定)  
 (平成14年1月28日改定)

「市街化調整区域に立地する事業所に従事する者等の住宅、寮」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可ができるものとする。

- (1) 当該市街化調整区域に立地する病院・学校等（以下「病院等」という。）に従事する者及び就学する学生のための住宅、寮（以下「住宅等」という。）の建築を目的とする開発行為であること。
- (2) 住宅等は病院等と一体的に計画されたものであること。
- (3) 住宅等が病院等の土地の区域に立地するものであること。
- (4) 住宅等の規模は、病院等の就業体制、雇用形態等を勘案して適切な規模を超えないものであること。

[岡山市] (5)

「第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物」の取扱い  
 (平成14年 1月28日制定)  
 (令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における第二種特定工作物に併設される建築物で、次の第1号から第4号の全てに該当するものは、開発審査会の議を経て法第29条又は第43条の規定による許可ができるものとし、市街化調整区域における1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物で、次の第1号から第3号及び第5号の全てに該当するものは、法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

なお、第二種特定工作物と物理的及び機能的にみてこの運動・レジャー施設に、不可分一体のものとして、附属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等は、第二種特定工作物の建設を目的とした開発許可に包含される。

- (1) 第二種特定工作物及び1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物でその用途が当該施設の利用増進上不可欠であること。
- (2) 周辺の状況等から判断して、当該施設の敷地内に建築することに特段の合理性があること。
- (3) 建築物の計画、規模、構造等が適正であること。
- (4) 第二種特定工作物に併設される建築物でその用途が、宿泊施設である場合は、次の要件を満たすこと。
  - ア 当該施設の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
  - イ 市街化区域における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。
- (5) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に併設される建築物でその用途が、当該施設に附属する管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等であること。

[岡山市] (6)

「大規模既存集落内の小規模な工場等」の取扱い

(平成12年4月17日制定)

(平成14年1月28日改定)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域における「大規模既存集落内の小規模な工場等」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定によって許可ができるものとする。

なお、大規模既存集落とは、本市の市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅若しくはバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む。）、病院若しくは診療所が概ね存する独立した一体的な日常生活圏を構成している地域であって、かつ1ヘクタールあたり10戸以上の戸数密度で100戸以上の住宅が連たんしている既存集落をいう。

(1) 申請人は、原則として当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張される前から、当該大規模既存集落内に生活の本拠を有していること。

ただし、収用対象事業による建築物の移転等の事情により、当該区域区分に関する都市計画が決定され又は当該都市計画を変更して、市街化調整区域が拡張された後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者の世帯の世帯構成員も含む。

(2) 開発行為の目的は、自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物の建築であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該大規模既存集落において建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。

なお、工場及び運動・レジャー施設については、建築基準法別表第二（に）項の第2種中高層住居専用地域に建築してはならない建築物以外の建築物であること。

(3) 申請に係る敷地の面積は、1000㎡以下であること。また、店舗については、予定建築物の延べ面積が500㎡以下であること。

(4) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山市] (7)

「特定流通業務施設」の取扱い

(平成12年 4月17日制定)

(平成13年 7月24日改定)

(平成14年 1月28日改定)

(平成15年12月 1日改定)

(平成19年11月30日改定)

(平成26年 1月 1日改定)

(平成26年 4月 1日改定)

(令和 2年 4月 1日改定)

(令和 7年 4月 1日改定)

(令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号、以下「物流効率化法」という。）第7条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第4条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するもの（以下「特定流通業務施設」という。）の建設を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

(1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、次のいずれかに該当する道路の沿道、インターチェンジ周辺又は岡山桃太郎空港周辺で市長が指定した区域内であること。（ア～ウは表1、エ～オは表2による。）ただし優良農地は除く。

ア 4車線以上の国道、県道又は市道

イ 国道、県道又は市道で4車線以上の用地買収が終了し、暫定2車線で供用を開始している道路

ウ 2車線以上の道路で歩道を有する等により10m以上の幅員がある道路

エ 高速自動車国道等（高速自動車国道等には、道路整備特別措置法により料金徴収が認められている一般国道、県道、市道を含む）のインターチェンジの乗り入れ口から半径1km以内の区域。

オ インターチェンジの乗り入れ口から半径5km以内の区域で、岡山市都市計画マスタープランで物流軸として位置づけられている幹線道路若しくは幅員9m以上の道路に接する土地であること。

カ 申請地は岡山桃太郎空港の敷地境界から5km以内の区域で、岡山市都市計画マスタープランで物流軸として位置づけられている幹線道路若しくは幅員9m以上の道路に接する土地であること。

(2) 申請建物が次のいずれかに該当するものであること。

ア 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物に該当しないものの用に供される施設。

イ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫。

(3) 物流効率化法第6条第10項に基づく知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は不相当と認められる旨の意見があった施設であること。

(4) 申請地は、接続道路に9m以上有効に接し、かつ申請地内の建築物及び駐車場等から接続道路に至る部分の有効幅が9m以上であること。

(5) 申請者は、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とする。

表1 (1)のア～ウに該当する道路

番号	路線名	区 間		区分	備考	
		起 点	終 点			
1	一般国道2号	右	東区西大寺中野字広井北浦734番19地先から	中区倉田字中島526番1地先まで	ア	
		左	東区西大寺中野字新開779番3地先から	中区倉田字中島525番3地先まで		
2	一般国道2号	右	笹ヶ瀬川(南区古新田字東新田1592番88地先)から	南区箕島字岩淵3538番1地先まで	ア	
		左	笹ヶ瀬川(南区古新田字東新田1592番77地先)から	南区箕島字岩淵3536番1地先まで		
3	主要地方道 岡山玉野線	右	中区倉田字中島526番4地先から	中区江崎字六割712番3地先まで	ア	
		左	中区倉田字中島525番3地先から	中区藤崎字西六割497番1地先まで		
4	主要地方道 岡山牛窓線	右	東区西大寺浜字丸橋676番1地先から	東区神崎町1735番1地先まで	ア	
		左	東区西大寺浜字八丁里623番1地先から	東区神崎町1735番1地先まで	イ	
5	主要地方道 岡山児島線	右	南区妹尾字小田村2899番1地先から	倉敷川(南区西畦468番1地先)まで	イ	
		左	南区妹尾字小田村2898番3地先から	倉敷川(南区西畦467番1地先)まで		
6	主要地方道 箕島高松線	右	南区箕島字長砂子2517番2地先から	北区撫川字定杭1507番4地先まで	ア	岡山市 ～ 倉敷市 (岡山市分)
		左	南区箕島字長砂子2543番17地先から	倉敷市下庄字歩取152番15地先まで		
7	一般国道250号	右	東区沼字廣池2129番1地先から	東区沼字掛上1304番1地先まで	ウ	
		左	東区南古都字川田522番1地先から	東区沼字清水1306番地先まで		
8	一般国道30号	右	南区藤田字錦561番2地先から	倉敷川(南区藤田字都227番135地先)まで	ア	
		左	南区藤田字錦1791番2地先から	倉敷川(南区藤田字都801番1地先)まで		
9	主要地方道 倉敷・鮑浦線	右	南区中畦306番16地先から	南区藤田字都227番77地先まで	ウ	
		左	南区西畦306番2地先から	南区藤田字都425番49地先まで		
10	主要地方道 岡山玉野線	右	南区宮浦字鮑浦境2番1地先から	南区郡字西松尾1868番1地先まで	ウ	
		左	南区鮑浦字一本松1736番1地先から	南区郡字西松尾1868番3地先まで		
11	主要地方道 妹尾御津線	右	南区古新田字東前坂1207番4地先から	南区古新田字烏帽子形1番33地先まで	ウ	
		左	南区古新田字東前坂1208番1地先から	南区古新田字烏帽子形1番22地先まで		

表2 (1)のエ、オに該当するインターチェンジ

番号	高速自動車国道等の名称	インターチェンジの名称	区分	備考
1	山陽自動車道	岡山インターチェンジ	エ, オ	
2	山陽自動車道	吉備スマートインターチェンジ	エ, オ	
3	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	エ, オ	岡山市域分
4	岡山自動車道	岡山総社インターチェンジ	エ, オ	岡山市域分
5	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	オ	岡山市域分
6	瀬戸中央自動車道	水島インターチェンジ	オ	岡山市域分

[岡山市] (8)

「収用対象事業の代替建築物」の取扱い  
 (平成12年4月17日制定)  
 (平成13年7月24日改定)

市街化調整区域において「収用対象事業の代替建築物」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 岡山県内に現に存する建築物が土地収用法第3条各号に規定する収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべき建築物（以下「代替建築物」という。）の建築を目的としたものであること。
- (2) 収用対象事業の施行により移転又は除却しなければならない建築物（以下「収用対象建築物」という。）が当該市街化調整区域に存すること。又はその他の場合で許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）が次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 密集市街地等より市街化区域に適地を確保することが困難であること。
  - イ 被収用者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有していること。
  - ウ 許可権者との調整を踏まえ起業者において適切な土地を斡旋する場合等やむを得ない場合であること。
- (3) 許可を受けようとする者（申請人）は、収用対象建築物の所有権等を有する被収用者であること。
- (4) 代替建築物の用途は、収用対象建築物の従前の用途と同一であること。なお、併用住宅が専用住宅となるものについては、この限りでない。
- (5) 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らし適切なものであること。
- (6) 申請地の敷地面積は、収用対象建築物の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、住宅にあっては、1.5倍以内又は500㎡以内であること。
- (7) 当該開発行為等が周辺の環境をみだすおそれがなく、かつ周辺の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山市] (9)

「災害危険区域等から移転するための建築物」の取扱い

(平成12年4月17日制定)

(平成13年7月24日改定)

(平成14年1月28日改定)

市街化調整区域内における「災害危険区域等から移転するための建築物」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定によって許可ができるものとする。

- (1) 岡山県内で現に建築基準法第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物が次のいずれかに該当し、移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべき建築物（以下「代替建築物」という。）の建築を目的としたものであること。
  - ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
  - イ 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転
  - ウ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転
  - エ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - オ その他法律、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからエまでと同等と認められる移転
- (2) 災害危険区域等から移転する建築物（以下「移転対象建築物」という。）が当該市街化調整区域に存すること。又はその他の場合で許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）が次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 密集市街地等により市街化区域に適地を確保することが困難であること。
  - イ 被移転者において従前から代替予定地としてではなく、市街化調整区域に適切な土地を保有していること。
  - ウ 許可権者との調整を踏まえ (1) の事業を遂行する関係行政機関において適切な土地を斡旋する場合等やむを得ない場合であること。
- (3) 許可を受けようとする者（申請人）は、移転対象建築物の所有権等を有する被移転者であること。
- (4) 代替建築物の用途は、移転対象建築物の従前の用途と同一であること。ただし、併用住宅が専用住宅となるものについては、この限りでない。
- (5) 代替建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用に照らして適切なものであること。
- (6) 代替建築物の敷地面積は、移転対象建築物の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、住宅にあっては、1.5倍以内又は500㎡以内であること。
- (7) 当該開発行為等が周辺の環境をみだすおそれがなく、かつ周辺の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山市] (10)

「既存建築物の建替」に関する取扱い

(平成12年 4月17日制定)

(平成13年 7月24日改定)

(平成19年11月30日改定)

(令和 8年 4月 1日改定)

「市街化調整区域内に従前から存する建築物の建替」を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。ただし、市街化調整区域に指定される以前から居住している者（相続人を含む。）が自己居住用の建築物を建替又は増築する場合で、敷地面積が500㎡未満のものについては、500㎡に至るまでの敷地増を認めるものとする。

なお、当該敷地を成形するための敷地増は認められない。

(2) 従前の建築物と同一の用途であること。

(3) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。「周辺の土地利用の状況等からみて適切なもの」とは、建替後の建ぺい率・容積率が近接の用途地域の建ぺい率・容積率の限度以内であることを条件とする。

(参考)

建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば「改築」のうち許可を要さないものとして取り扱われる場合があります。

[岡山市] (11)

「既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設」の取扱い  
 (平成12年4月17日制定)  
 (平成14年1月28日改定)  
 (平成16年5月27日改定)  
 (平成24年4月1日改定)

市街化調整区域における土地の主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものでない既存の土地において、その土地利用を適正に行うため最低限必要な管理のために附屬的に併設される施設（「既存の土地利用を適正に行うための最低限必要な管理施設」）の建築で、次の各項に該当するものは、原則として法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 土地の主たる利用目的及び管理施設の規模（建築物が複数の場合はその合計）が次に掲げるものであること。

ア 露天駐車場 …………… 延べ床面積15㎡以内

イ 露天資材置場 …………… 延べ床面積15㎡以内

ウ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第14条第6項に基づく産業廃棄物処分業者（同項ただし書中の「専ら再生利用の目的となる産業廃棄物のみの処分を業として行う者」及び「その他環境省令で定める者」を含む）又は第14条の4の第6項に基づく特別管理産業廃棄物処分業者（同項ただし書中の「その他環境省令で定める者」を含む）の業の用途に使用される施設のうち、施設の種類の種類が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条各号に列記するものに該当し（最終処分場を除く）、かつ、当該各号に定める処理能力又は規模未滿の産業廃棄物処理施設 …………… 延べ床面積120㎡以内

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第7条第6項に基づく一般廃棄物処分業者（同項ただし書中の「専ら再生利用の目的となる一般廃棄物のみの処分を業として行う者」及び「その他環境省令で定める者」を含む）の業の用途に使用される施設のうち、施設の種類の種類が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第5条第1項に規定するごみ処理施設のうち、焼却施設以外のもの及び同項に定める処理能力又は規模未滿の一般廃棄物処理施設で、かつ、一般廃棄物の資源化を目的とする施設 …………… 延べ床面積120㎡以内

オ その他の施設 …………… 延べ床面積15㎡以内

(2) 当該施設を設置するうえで他法令の規定に適合していること。

(3) 対象となる建築物の主たる用途が事務所、休憩所、便所、倉庫等であること。なお営業や接客を行う等それ自体独立して機能を果たす営業所等及び物品の販売、加工、修理等を行う店舗等に類するものを含まないこと。

(4) 管理施設の建築は既存の土地の範囲内であること。

(5) 許可の対象となる土地（申請地）が申請時において現に利用されているか又は土地造成等が行われ完了していること。

[岡山市] (12)

「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」の取扱い

(平成12年4月17日制定)

(平成14年1月28日改定)

(平成19年11月30日改定)

「市街化調整区域内において適法に建築された後、相当期間利用された建築物」の用途変更を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第29条又は第42条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 対象建築物の用途は、法第34条第1号又は第9号による店舗であり、変更後は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であること。
- (2) 建築確認申請処分後に建築された後、20年以上経過した建築物であること。ただし、建築主の死亡、経営難等の経済的事情、これらに伴う譲渡、その他でやむを得ない理由と認められる場合にあつては、10年以上経過した建築物とする。

[岡山市] (13)

「自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗」の取扱い  
(平成12年4月17日制定)

市街化調整区域において「主として露天展示による自動車又は墓石若しくは庭石の販売を行う店舗」の建築を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定による許可ができるものとする。

- (1) 本市の土地利用計画及び開発区域周辺の環境保全に支障がないものであること。
- (2) 申請地は、2車線以上で相当の交通量（2000台以上／12h）を有する道路に接し、将来の都市計画上及び交通安全上支障をきたすおそれがないこと。ただし、墓石の販売店舗については、墓地の近隣においても可とする。
- (3) 事務所等の建築物の床面積は、原則として100㎡以下とする。ただし、自動車の販売店舗で自動車の整備作業場を併設する場合は、150㎡以下に限り当該部分の併設を認める。

[岡山市] (14)

「既存の宅地の開発行為等」の取扱い  
 (平成13年 7月24日制定)  
 (平成14年 1月28日改定)  
 (平成19年11月30日改定)  
 (令和 8年 4月 1日改定)

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）の施行日（平成13年5月18日）（以下「法施行日」という。）前にすでに宅地であった土地における予定建築物の用途が、自己専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅を含む。）を目的とする開発行為等又はこの用途を目的とする2以上の複数の敷地が隣接する場合の開発行為等で次の各号のいずれにも該当するものは、法第29条、法第42条又は法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 本市の土地利用計画及び開発周辺区域の環境保全に支障がないこと。
- (2) 開発区域の周辺に新たな公共施設の整備を必要とする場合は、開発行為者の負担により整備されること。
- (3) 現に50以上の建築物が連たんしている区域（建築物の敷地相互間の水平距離が55メートル以内に位置している50以上の建築物が、帯状、放射状又は円形状等に連延している区域（その地域内の任意の建築物の敷地からの距離が、55メートル以内に位置する土地を含む）をいう。ただし、建築物の敷地相互間の距離には道路、道、河川（吉井川、旭川、百間川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川及び砂川（旭川水系）を除く。）及び池等の幅員は含まないものとする。）であること。
- (4) 建築物の高さは10m以下とすること。
- (5) 法施行日前にすでに宅地であった土地とは、次のアからカまでのいずれかに該当するものであること。
  - ア 建物の登記事項証明書で法施行日前に登記されていること。
  - イ 土地の登記事項証明書で法施行日前に宅地として登記されていること。
  - ウ 建物の固定資産課税状況で法施行日前に課税されていること。
  - エ 建築基準法第7条第5項の検査済証が法施行日前に交付されていること。
  - オ 既存宅地の確認通知書で確認されること。
  - カ 公的機関の証明又はその他の資料で法施行日前に建築物が存在していたことが証明されていること。
- (6) 開発の土地に接する農道・水路等で公共の用に供していた土地の一部を払い下げ等により取得し、開発区域に含める場合も該当する。
- (7) 土地利用等に相当の理由があること

[岡山市] (15)

「開発審査会事前審査承認地にかかる都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づく建築許可申請」の取扱いについて

(平成12年4月17日制定)

(平成14年1月28日改定)

市街化調整区域における宅地の造成工事で完了したもの又は造成中のものの経過措置として、開発審査会の事前審査を経た開発審査会事前審査承認地については、次の(1)～(3)項のすべてに該当するものは、原則として法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 承認地の区画の所有権、その他土地の利用に関する権利を取得した者が、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物（法第34条第1号に該当する店舗等）を建築するものであること。
- (2) 建築物の高さは10m以下、軒の高さは7m以下であること。
- (3) 1区画の面積は150㎡以上であること。

(参考)

市街化調整区域における宅地の造成工事で完了したもの又は造成中のものの経過措置について（制定：昭和45年10月6日／廃止：平成13年7月24日）

次の(1)及び(2)のいずれの要件にも該当するものについては、法第43条第1項、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして開発審査会の議を経て許可するものとする。

- (1) 建築行為に係る土地が次の要件のすべてに該当するもので、(2)に掲げる要件に該当する建築物を建築することがやむを得ないものとして開発審査会の事前審査を経たものであること。
  - ア 原則として公聴会の開催の日までに開発が完了したもの又は公聴会開催の日において、開発が概成した土地であること（公聴会開催の日までに農地転用の許可、宅地造成等規制法の許可、建築基準法による道路位置指定、その他開発に係る諸法令に基づく許認可を受けた土地で公聴会開催の日までに開発に着手した場合におけるこれらの手続きに係る土地を含む。）。
  - イ 原則として開発者が法施行時以前から土地の所有権その他の土地の利用に関する権利若しくは開発に関する権限を有していた土地であること。ただし、開発に係る諸法令に基づく許認可をうけた土地を除く。
  - ウ 必要な公共施設等が旧住宅造成事業に関する法律による技術基準と同程度に整備された良好な宅地であること。
- (2) 建築行為が次のア及びイの要件に該当するもの又はア及びウの要件に該当するものであること。
  - ア 市街化調整区域の決定後、(1)の土地の所有権その他の土地の利用に関する権利を取得した者が、自己の居住または業務の用に供する建築物を建築するものであること。
  - イ 市街化調整区域の決定の日から起算して5年以内に行われるものであること。
  - ウ 旧住宅造成事業に関する法律第1条及び同法施行令第1条本文の規定による規模（1ヘクタール以上）に該当する土地に係る建築行為で、開発審査会が特に必要と認める条件を付した場合は、この条件を履行するものであること。

[岡山市] (16)

「工事完了公告を受けた大規模開発団地内又は事前審査承認  
地内における再開発行為」の取扱い  
(平成12年4月17日制定)  
(平成19年11月30日改定)

「工事完了公告を受けた大規模開発団地内又は事前審査承認地内における再開発行為」で、次の(1)～(3)項の全てに該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条の規定による許可ができるものとし、また、次の(1)～(4)項の全てに該当するものは、原則として法第29条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 旧法第34条第10号イに該当するものとして開発行為の許可を受けた大規模開発団地内又は事前審査承認地内において行うものであること。
- (2) 大規模開発団地内の再開発行為は、工事完了の公告（法第36条第3項）後に行うものであること。
- (3) 周辺の環境をみだすおそれがなく、かつ周辺の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。
- (4) 再開発行為は、土地利用計画の変更を伴わないものであること。

[岡山市] (17)

<p>「建築物の所有権の移転（属人性）」の取扱い                  (平成12年 4月17日制定)                  (平成13年 7月24日改定)                  (平成14年 1月28日改定)                  (平成19年11月30日改定)                  (令和 8年 4月 1日改定)</p>
---

次の各号に掲げる要件に該当するものについては、建築物の土地及び建築物の所有権の移転（属人性）を要件としないものとし、法第29条、法第42条又は法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 対象建築物は、次に掲げるものとする。
  - ア 農家住宅（法第29条第1項第2号）
  - イ 既存の権利の届出により建築された建築物（法第34条第13号）
  - ウ 分家住宅（法第34条第14号）
  - エ 大規模既存集落内の分家住宅（法第34条第14号）
  - オ 大規模既存集落内の自己用住宅（法第34条第14号）
  - カ 大規模既存集落内の小規模な工場等（法第34条第14号）
  - キ 収用対象事業の代替建築物（法第34条第14号）
- (2) 対象建築物は、適法に建築された後、20年以上適正に利用された建築物であること。ただし、建築主の死亡、経営難等の経済的事情、これらに伴う譲渡、その他でやむを得ない理由と認められるものにあつては、10年以上適正に利用された建築物とする。
- (3) 対象建築物の敷地は、従前の敷地内であること。

[岡山市] (18)

「再生クラッシャープラント」の取扱い  
 (平成12年4月17日制定)  
 (平成14年1月28日改定)

市街化調整区域において、第一種特定工作物のうちコンクリート塊又はアスファルトコンクリート塊を再生利用するための破砕施設（これを覆う建築物を含む）の新設を目的とする開発行為等で、次の各基準に該当するものは、開発審査会の議を経て都市計画法第29条又は第43条の規定による許可ができるものとする。

(立地基準)

- (1) 本市の土地利用計画に支障がなく、騒音、振動、排水等環境対策の観点から、本市と十分協議がなされていること。
- (2) 申請地は、原則として敷地境界から300m以内の範囲に教育施設、福祉施設、保育施設、医療施設等がなく、100m以内に住宅が存在しない場所で、周辺の環境に影響を及ぼすおそれの少ないものであること。

(計画基準)

- (1) 申請の区域は、原材料置き場、処理済資材置き場、積換え場所、駐車場等を有効に配置することができる適正な広さを有していること。
- (2) 施設の操業等に伴う騒音、粉塵等を防止するために、計画区域の面積に応じて下記に定める緩衝帯を敷地境界に沿って適切に配置すること。ただし、進入通路及び出入口部分は除く。

面積	1 ha未満	1 ha～1.5ha未満	1.5ha以上
緩衝帯の幅員	2 m以上	4 m以上	5 m以上

- (3) (2)の緩衝帯に、植樹、塀等を設置し、景観に配慮すること。
- (4) 再生クラッシャープラント施設の管理施設を設置する場合は、管理事務所、保管庫、便所等の附属建築物で、管理上必要と認められる最小限のものとする。

(申請者に係る基準)

- (1) 申請者は、産業廃棄物の処理業許可等、他法令の規定に適合していること。
- (2) 申請者は、事業を行うに足る、資力と信用を有していること。  
 注1) 新設とは、既存の碎石クラッシャープラント等を再生クラッシャープラントに転用して使うこと、及び平成5年6月24日以前に設置された再生処理クラッシャープラントでその施設を増設することを含む。  
 注2) 平成5年6月24日以前に設置された再生処理クラッシャープラントでその施設を増設する場合には、立地基準(2)は適用しない。

(参考)

- 1 本基準の施行日（平成9年11月27日：岡山県開発審査会制定）以後に、当規定により都市計画法第29条又は第43条の許可を受け設置されたもので、その後に同一敷地内で増設又は附属建築物の増築をする場合は、「用途変更を伴わない予定建築物・第一種特定工作物の変更承認」の手続を必要とする。
- 2 コンクリート塊及びアスファルトコンクリート塊の破砕処理施設は、平成5年6月25日施行の建築基準法改正により都市計画法の規制を受けることとなった。

[岡山市] (19)

「自動車リサイクル法に基づく使用済自動車又は解体  
自動車の解体等を行う事業に係る建築物」の取扱い  
(平成16年5月27日制定)

市街化調整区域において、使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号以下「自動車リサイクル法」という）に基づく使用済自動車又は解体自動車の解体又は破碎を行う事業に係る建築物の建築を目的とする建築行為で、次の各項に該当するものは、原則として法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 申請者は、自動車リサイクル法第60条に基づく解体業又は同法第67条に基づく破碎業の許可を受けることが見込まれること。
- (2) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という）の主たる利用目的が、次に掲げるものであって必要最小限度の規模であること。
  - ア 使用済自動車又は解体自動車の解体を行う事業に係る解体作業場であって、床面に雨水等がかからないようにするために必要な建築物
  - イ 使用済自動車又は解体自動車の解体を行う事業に係る取り外し部品の保管場所であって、床面に雨水等がかからないようにするために必要な建築物
  - ウ 解体自動車の破碎を行う事業に係る自動車破碎残さの保管場所であって、自動車破碎残さに雨水等がかからないようにするために必要な建築物
- (3) 管理施設を設ける場合にあつては、延べ面積を120㎡以内とし、建築物の主たる用途が事務所、休憩所、便所、倉庫等であること。なお、営業や接客を行う等それ自体独立して機能を果たす営業所等及び物品の販売、加工、修理等を行う店舗等に類するものを含まないこと。
- (4) 施設の操業等に伴う騒音、粉塵等を防止するための塀、囲い等を設置し、周辺の環境に配慮すること。
- (5) 当該施設を設置するうえで、他法令の規定に適合していること。
- (6) 建築物の建築は既存の土地の範囲内であること。
- (7) 申請地が自動車リサイクル法における解体業及び破碎業の許可制度開始日（平成16年7月1日）において現に利用されていること。

[岡山市] (20)

「産業廃棄物又は一般廃棄物処理関連施設からの廃棄物等の飛散及び流出を防止し、又は悪臭の発生等を防止若しくは軽減するために必要な建築物」の取扱い  
 (平成16年5月27日制定)  
 (平成19年11月30日改定)  
 (平成24年4月1日改定)

市街化調整区域において、産業廃棄物（特別管理産業廃棄物を含む）又は一般廃棄物の処理若しくは再資源化を行う事業に係る既存の土地（法第4条第11項の規定による「第1種特定工作物」及び岡山市開発審査会案件運用基準（19）「再生クラッシュプラント」の取扱いにより許可できるものを除く）において、産業廃棄物、一般廃棄物又は再資源化物の飛散及び流出並びに悪臭の発生等を防止するために必要な建築物の建築で、次の各項に該当するものは、原則として法第43条の規定によって許可し、直近の開発審査会に報告する。

(1) 土地の主たる利用目的が次に掲げるものであって必要最小限度の規模であること。

ア 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第14条第1項又は第14条の4の規定に基づく産業廃棄物収集運搬に係る産業廃棄物の積替保管場所であって、屋根、覆いその他産業廃棄物の飛散及び流出を防止し、又は悪臭の発生を防止若しくは軽減するために必要な建築物

イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第14条第6項に基づく産業廃棄物処分業者（同項ただし書中の「専ら再生利用の目的となる産業廃棄物のみの処分を業として行う者」及び「その他環境省令で定める者」を含む）又は第14条の4の第6項に基づく特別管理産業廃棄物処分業者（同項ただし書中の「その他環境省令で定める者」を含む）の業の用途に使用される施設のうち、施設の種類の種類が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条各号に列記するものに該当し（最終処分場を除く）、かつ、当該各号に定める処理能力又は規模未満の産業廃棄物処理施設であって、屋根、覆いその他産業廃棄物又は再資源化物の飛散及び流出を防止し、悪臭、騒音若しくは振動等の発生を防止若しくは軽減し、又は再資源化物に雨水等がかからないようにするために必要な建築物

ウ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第7条第1項の規定に基づく一般廃棄物収集運搬に係る一般廃棄物の積替保管場所であって、屋根、覆いその他一般廃棄物の飛散及び流出を防止し、又は悪臭の発生を防止若しくは軽減するために必要な建築物

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第7条第6項に基づく一般廃棄物処分業者（同項ただし書中の「専ら再生利用の目的となる一般廃棄物のみの処分を業として行う者」及び「その他環境省令で定める者」を含む）の業の用途に使用される施設のうち、施設の種類の種類が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第5条第1項に規定するごみ処理施設のうち、焼却施設以外のもの及び同項に定める処理能力又は規模未満の一般廃棄物処理施設で、かつ、一般廃棄物の資源化を目的とする施設であって、屋根、覆いその他一般廃棄物又は再資源化物の飛散及び流出を防止し、悪臭、騒音若しくは振動等の発生を防止若しくは軽減し、又は再資源化物に雨水等がかからないようにするために必要な建築物

(2) 建築物の建築は既存の土地の範囲内であること。

(3) 許可の対象となる土地（申請地）が申請時において現に利用されていること。

[岡山市] (21)

「社会福祉施設、医療施設及び学校の既存建築物の建替」  
の取扱い

(平成19年11月30日制定)

市街化調整区域内において、次の用途の建築物の建築を目的とする建築行為等で、次の各項に該当するものは、原則として法第29条第1項若しくは第43条第1項の規定によって許可し、又は第34条の2若しくは第43条第3項の規定により協議が成立したことをもって、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 建築物の用途が、次のいずれかに該当するものであること。
  - ア 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設
  - イ 医療法に規定する医療施設
  - ウ 学校教育法による学校
- (2) 平成19年11月29日以前に、適法に建築され現に存する建築物、又は適法に建築に着手され申請時に完了している建築物の敷地内において行われるものであること。
- (3) 従前の建築物と同一の用途であること。
- (4) 規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大でなく、かつ周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。「周辺の土地利用の状況等からみて適切なもの」とは、建替後の建ぺい率・容積率が近接の用途地域の建ぺい率・容積率の限度以内であることを条件とする。

(参考)

平成19年11月29日以前に、適法に建築され現に存する建築物、又は適法に建築に着手され申請時に完了している建築物で、建て替え又は増築後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下であるもので、従前の構造及び用途がほぼ同一であるものについては、「改築」のうち許可を要さないものとして取り扱われる場合があります。

[岡山市] (22)

「国、県等が開発した土地における建築物の建築」  
の取扱い  
(平成19年11月30日制定)

市街化調整区域内における「国、県等が開発行為をおこなった土地における建築物の建築」を目的とする建築行為等で、次の各号に該当するものは、原則として第29条第1項若しくは第43条第1項の規定により許可し、又は第34条の2若しくは第43条第3項の規定により協議が成立したことをもって、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 平成19年11月29日以前において、国、県等が開発行為をおこなった土地又は開発行為に着手し、かつ申請時に当該開発行為が完了している土地の区域内であること。  
国、県等とは、旧法第29条第1項第4号に規定する国、都道府県等をいう。
- (2) 建築物の用途が国、県等が開発した土地の目的に合致するものとして、国、県等の開発者が認める建築物であること。

(参考)

平成19年11月29日以前に、適法に建築され現に存する建築物、又は適法に建築に着手され申請時に完了している建築物で、建て替え又は増築後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下であるもので、従前の構造及び用途がほぼ同一であるものについては、「改築」のうち許可を要さないものとして取り扱われる場合があります。

[岡山市] (23)

「企業誘導型保育施設」の取扱い (平成31年4月1日制定)
----------------------------------

## ■ 許可要件

市街化調整区域内において、「企業主導型保育施設」を建築目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可ができるものとする。

- (1) 児童福祉法第6条の3第12項に規定する業務を目的とする設置者が、「企業主導型保育事業費補助金実施要綱」に基づき行う保育事業であること。  
保育施設を必要とする企業等が自ら設置・運営するものであること。（「保育事業者設置型」は、対象外。）
- (2) 「認可外保育施設に対する指導監督の実施について」に定められた施設の基準に適合していること。
- (3) 教育・保育提供区域の待機児童数などから岡山市が必要と認めるものであること。
- (4) 「企業主導型保育事業」として、所管部局との調整がとれたものであり、内閣府の助成を受けられるものであること。
- (5) 地域枠（原則定員の1/2）を必ず設定し、利用定員は38人までとすること。
- (6) 企業に勤める従業者が利用する施設であることから、当該企業敷地内あるいはその近隣に設置すること。
- (7) 申請地周辺の市街化調整区域内に存する戸数が、次のいずれかの基準に適合すること
  - ① 申請地を中心とした半径1 Km内に、135戸以上の人家があること。
  - ② 申請地を含む半径1 Km内に、200戸以上の人家があること。申請地周辺の市街化調整区域内に存する戸数の基準に適合すること。
- (8) 施設規模に応じた台数の駐車場が安全に配置されること。
- (9) 申請地面積に見合った一定の緑地を確保すること。
- (10) 申請地が、他法令による行為の制約を受けないこと。
- (11) 申請地は、有効幅員4 m以上で、幹線道路まで連続している道に、有効に接していること。

[岡山市] (24)

「市有未利用施設の建築物の用途変更」の取扱い

(令和元年6月1日制定)

「市街化調整区域において適法に建築された後、相当期間利用された市有未利用施設の建築物」の用途変更を目的とする開発行為等で、次の各項に該当するものは、原則として開発審査会の議を経て、法第 29 条又は第 43 条の規定により許可できるものとする。

- (1) 対象建築物の用途は、廃止となった小・中学校、幼稚園及び保育園であること。
- (2) 岡山市公共施設等総合管理計画において、人口減少・少子高齢化の進展に伴う既存コミュニティの維持や地域活力の低下等の課題解決に資する事業として認めるもののほか、公益事業、日常生活関連業務、農林水産業（加工・販売含む）又は福祉関連施設への用途変更（いずれも貸付、売却含む）であること。

[岡山市] (25)

「既存建築物を活用した地域再生のための用途変更」の取扱い  
(令和6年6月1日制定)

人口減少が進む地域において、地域コミュニティの維持・集落の保全を図るため、適法に建築され、現に建築物が存在している場合においては、所有者又は使用者（以下「所有者等」という）のやむを得ない事情により、申請日において空家等対策の推進に関する特別措置法第2条で規定されている建築物（以下「空家」という）の用途変更（所有者変更を伴うものを含む）を行う場合に、申請の内容が次の全てに該当するものについては、法第29条、法第42条又は法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 適法に建築された後、10年以上経過した建築物であること。ただし、建築主の死亡、経営難等の経済的事実、これらに伴う譲渡、その他でやむを得ない理由と認められるものにあつてはこの限りではない。
- (2) 変更後の用途が、旅館業法第二条に該当する簡易宿所営業又は下宿営業である宿泊施設（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に該当する施設（以下「風俗営業法等」という）は除く）、飲食店（風俗営業法等に該当する施設又は主としてアルコールを含む飲料を提供する施設は除く）、自己専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第2号の規定する住宅を含む）（以下「自己専用住宅等」という）、賃貸住宅（共同住宅は除く）、社会福祉施設等（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設、介護保険法第8条各項に規定する公益事業又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更正保護事業の用に供する施設）、日常生活関連業務施設（法34条1号で認められている施設（自動車・農機具修理工場を除く））であること。
- (3) 増築・改築を行う場合は、床面積の増加は既存床面積の50%以下であり、階数の増変更を伴わないこと。ただし、自己専用住宅等についてはこの限りではない。
- (4) 従前の敷地内であること。
- (5) 用途変更が可能な区域については、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法第3条1項4号及び第43条に規定する過疎地域に相当する人口減少率が高い「小串小学校区、蛸明小学校区、桃丘小学校区、角山小学校区、山南学園区（朝日小学校区、幸島小学校区、大宮小学校区、太伯小学校区）、馬屋上小学校区」の区域内とする。

[岡山市] (26)

「地域コミュニティの維持・集落保全のために必要な自己専用住宅」の取扱い  
 (令和 6年 6月 1日制定)  
 (令和 8年 4月 1日改定)

人口減少が進む地域において、地域コミュニティの維持が困難な既存集落の保全を図るため、次のすべてに該当する場合は、法第 29 条、法第 42 条又は法第 43 条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 対象区域は、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法第 3 条 1 項 4 号及び第 43 条に規定する過疎地域に相当する人口減少率が高い「小串小学校区、蛍明小学校区、桃丘小学校区、角山小学校区、山南学園区（朝日小学校区、幸島小学校区、大宮小学校区、太伯小学校区）、馬屋上小学校区」の区域内とする。
- (2) 現に 20 以上の建築物が連たんしている区域（建築物の敷地相互間の水平距離が 55 メートル以内に位置している 20 以上の建築物が、帯状、放射状又は円形状等に連延している区域（その地域内の任意の建築物の敷地からの距離が、55 メートル以内に位置する土地を含む）をいう。ただし、建築物の敷地相互間の距離には道路、道、河川（吉井川、旭川、百間川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川及び砂川(旭川水系)を除く。）及び池等の幅員は含まないものとする。）であること。
- (3) 予定建築物の用途は、自己専用住宅（建築基準法別表第 2（イ）項第 2 号に規定する住宅を含む）であること。
- (4) 建築物の高さは 10 メートル以下であること。

[岡山市] (27)

「産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設」の取扱い  
(令和6年11月1日制定)

産業拠点に現に立地している既存施設を、当該産業拠点に隣接する市街化調整区域内において拡張することを目的とする開発行為等で、次の各号に該当するものは、開発審査会の議を経て、法第29条又は第43条の規定により許可できるものとする。

(1) 「岡山市企業用地の確保に関する運用方針」に掲げる「産業拠点の既存工場等の事業活動に必要な施設」に該当するものとして市所管部局より認められたものであること。

(2) 申請地は、路地状敷地（旗竿敷地）とならないこと。

(3) 周辺の自然環境、農地環境及び生活環境との調和が図られるよう次に掲げる環境対策が講じられていること。

ア 周辺地域に著しい交通上の支障を起さぬよう配慮した事業計画とすること

イ 申請地から生じる排水、振動、騒音等の支障に対して、適切な対策を行なうこと

ウ 緑地等による緩衝帯を敷地境界に沿って適切に配置するとともに、申請地内の建築物と隣接地との距離を適切に保つこと

[岡山市] (28)

「旧岡山市開発行為の許可基準に関する条例の規定により許可を受けた土地  
 における再開発行為又は建築行為」の取扱い  
 （令和 8年 4月 1日制定）

岡山市開発行為の許可基準に関する条例（平成13年市条例第44号）（令和8年4月1日同条例の廃止条例施行）（以下「旧条例」という。）の規定により許可を受けた土地における再開発行為又は建築行為（以下「再開発行為等」という。）について、次の各号のいずれにも該当するものは、法第29条、法第42条又は法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 対象となる再開発行為等は、次に掲げるいずれかに該当する行為とする。
  - ア 許可を受けた建築物の敷地内において、土地の形を変更する行為
  - イ 許可を受けた建築物が専用住宅であって、兼用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第2号に規定するものをいう。）へ建築物の用途を変更する行為
- (2) 建築物の敷地は、許可を受けた建築物の敷地内であること。

[岡山市] (29)

「建築基準法第51条ただし書き許可を受けた建築物  
又は第一種特定工作物」の取扱い  
(令和 8年 4月 1日制定)

市街化調整区域において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条ただし書き許可（以下「法第51条ただし書き許可」という。）を受けた施設（建築物又は第一種特定工作物）の設置を目的とする開発行為等で、次の各号のいずれにも該当するものは、法第29条、法第42条又は法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 申請者は、法第51条ただし書きに基づく許可を受けた者であること。
- (2) 申請地は、法第51条ただし書き許可を受けた敷地と同一であること。
- (3) 予定建築物（第一種特定工作物を含む。）の用途及び規模は、法第51条ただし書き許可を受けた施設の用途及び規模と同一であること。

## 6 開発審査会資料図書の作成上の注意事項

- (1) 資料図書の大きさは、日本工業規格A4判（29.7cm×21.0cm）を基本とし、図面等はA3判に納めてA4サイズに折り込んでください。
- (2) 該当理由書以降の図書には、右上に目次に合わせたページ番号を記入してください。
- (3) 図面には、作成者氏名を記入してください。
- (4) 資料の文字の大きさは、12ポイント程度で作成してください。
- (5) 開発審査会案件は、申請書提出前に必ず事前協議を行ってください。

## 7 開発審査会資料図書作成要領

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
(1)	表紙	・ 「2 開発審査会資料の様式（記入例）」による（以下同じ）
(2)	目次	
(3)	都市計画法第34条 第14号該当理由書	・ 周辺地域の状況、事業内容、立地基準に適合していること、当該施設の必要性等を簡潔に記入
(4)	事業計画書	・ 3欄の開発区域の面積は、実測面積を記入 ・ 6欄の開発（申請）区域内の環境保全は、開発等に伴い周辺区域に及ぼす影響を保全するために環境上どのような排水処理の方法及び緑化等保全についての措置を簡潔に記入
(5)	開発（申請）区域 位置図 (S = 1 / 10,000)	・ 都市計画図の1/10,000に、次の事項を明示 ・ 方位 ・ 開発（申請）区域 ・ 公共、公益施設 ・ 市街化区域を用途別に着色及び凡例 ・ 直近の市街化区域と申請地との距離
(6)	開発（申請）区域 区域図 (S = 1 / 2,500)	・ 都市計画図の1/2,500に、次の事項を明示 ・ 方位 ・ 開発（申請）区域の境界（朱書き） ・ 接続道路の路線名及び有効幅員 ・ 排水経路
(7)	土地利用計画図 (S = 1 / 500程度)	・ 方位 ・ 開発（申請）区域の境界（朱書き） ・ 予定建築物の位置及び用途 ・ 土地利用の用途別に着色及び凡例 ・ 接続道路の路線名及び有効幅員
(8)	予定建築物平面図・ 立面図	・ 予定建築物の用途が分譲用地以外の場合は、原則添付 ・ 設計者の資格（建築士及び建築士事務所）、氏名を記入
(9)	現況写真	・ 申請地の全景を撮影し、申請地の区域（境界）を赤枠表示 ・ 撮影方向を明示
(10)	その他	・ 高低差の著しい切土又は盛土部分がある場合は、標準断面図を添付

## 8 開発審査会資料の様式（記入例）

※ 以下の様式により、それぞれA4版タテ使いで作成してください。

(1) 表紙

議案第 ○ 号 別添資料（○）
<h1>開 発 審 査 会 資 料</h1>
申請者 住 所 岡山市○区○○○○○○○○ 氏 名 株式会社○○○○○○○○ 代表取締役 ○○ ○○

(2) 目次

## 目次

	頁
1 都市計画法第 34 条第 14 号該当理由書	1
2 事業計画書	2
3 開発区域位置図（縮尺=1：10,000）	3
4 開発区域区域図（縮尺=1：2,500）	4
5 土地利用計画図（縮尺=1：200）	5
6 計画断面図（縮尺=1：200）	6
7 予定建築物 平面図（縮尺=1：200）	7
立面図（縮尺=1：200）	

(3) 該当理由書

(ページ)

## 都市計画法第 34 条第 14 号該当理由書

1. 該当項目

「○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○」(開発許可制度運用指針：○○)  
(運用基準：○○)

2. 該当理由

当社は～～

以上の理由により都市計画法第 34 条第 14 号の許可基準に該当するもの  
と考えております。

(4) 事業計画書

(ページ)

# 事業計画書

1. 申請者の住所・氏名

岡山市〇区〇〇〇〇〇〇〇〇

株式会社〇〇〇〇〇〇〇〇

代表取締役 〇〇 〇〇

2. 申請の場所・地目

岡山市〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 田

3. 申請地の面積

〇〇〇〇m<sup>2</sup>

4. 予定建築物の用途・規模・構造

用途 〇〇〇〇〇

規模 建築面積 〇〇〇〇m<sup>2</sup>

延床面積 〇〇〇〇m<sup>2</sup>

構造 〇〇〇〇〇

5. 申請する土地の利用計画

別添の「土地利用計画図」のとおり

6. 申請区域内の環境保全

(参考例)

- ・敷地内には十分な緑地を設けて、周辺環境へ配慮した計画としております。
- ・汚水、雑排水については合併処理浄化槽にて処理することで、水路の水質悪化防止に努めます。

(5) 事業変更計画書

(ページ)

## 事業変更計画書

- 1 申請者の住所・氏名  
 ○○市○○町○○番地  
 ○○株式会社 代表取締役 ○○ ○○
  
- 2 申請の場所・地目  
 ○○市○○町大字○○字○○  
 (変更前) (変更後)  
 ○○番地、○○番地 ○○番地、△△番地
  
- 3 申請地の面積  
 (変更前) (変更後)  
 ○○. ○○m<sup>2</sup> △△. △△m<sup>2</sup>
  
- 4 予定建築物の用途・規模・構造・区画等  
 (分譲地の例)  

用 途	分譲住宅地 (変更前)	(変更後)
区画数	○区画	△区画
最大宅地面積	○○. ○○m <sup>2</sup>	△△. △△m <sup>2</sup>
最小宅地面積	○○. ○○m <sup>2</sup>	△△. △△m <sup>2</sup>
平均宅地面積	○○. ○○m <sup>2</sup>	△△. △△m <sup>2</sup>
  
- 5 申請する土地の利用計画  
 別添の「土地利用計画図」のとおり
  
- 6 申請区域内の環境保全  
 ○○○・・・

(6) 土地利用面積表

(ページ)

土地利用面積表

上段：変更前
下段：変更後

種別	面積 (㎡)	割合 (%)	備考
分譲住宅用地	〇〇	〇〇	〇区画
	△△	△△	△区画
集合住宅用地	—	—	—
	△△	△△	△区画
流通業務用地	—	—	—
	△△	△△	△区画
緑地	〇〇	〇〇	—
	△△	△△	—
公園	〇〇	〇〇	〇カ所
	△△	△△	△カ所
道路	〇〇	〇〇	—
	△△	△△	—
防火水槽	〇〇	〇〇	〇基
	△△	△△	△基
合計	〇〇	〇〇	—
	△△	△△	—



10 大規模既存集落内における開発該当理由書様式

大規模既存集落内における開発該当理由書

大規模既存集落内の自己用住宅  
大規模既存集落内の小規模な工場等  
(いずれかに○をつけること)

- 1 申請地の所在・地番・地目及び面積（㎡）
- 2 現在居住地又は本家の所在・地番・世帯主氏名
- 3 建築する理由
  - (1) 現在の居住地の概要
  - (2) 現在の居住地を退去する必要性
  - (3) 申請地に建築しなければならない必要性
  - (4) 当該既存指定集落外の土地の保有状況
  - (5) その他特に市街化調整区域に自己用住宅等を必要とする理由

上記のとおり相違ありません。

年 月 日

岡山市長 ○ ○ ○ ○ 様

申請人

1 1 収用移転証明書様式

市街化調整区域からの移転

第 年 月 日 号

岡山市長 ○ ○ ○ ○ 様

(起業者)  
住 所  
氏 名 印

収用対象事業の証明について

次の土地等は、土地収用法第3条に基づく事業の施行のため、買収（補償）することを証明します。

記

- 1 事業名
- 2 起業者名
- 3 土地収用法第3条該当号及び補償内容（移転工法）
- 4 買収する土地について
  - (1) 所在・地積（実測）
  - (2) 地目
    - ① 登記地目
    - ② 現状地目
  - (3) 所有者
- 5 移転補償する建物について
  - (1) 建物の存する土地の所在・地積（実測）
  - (2) 所有者
  - (3) 使用者
  - (4) 建物の表示（棟別に記入）

区分	表示登記	現行	備考
用途			
構造			
床面積			

(添付書類)

- (1) 移転前の土地の位置図（1/10,000）
  - ① 市街化区域と調整区域の別がわかるもの
  - ② 区域図（1/2,500計画幅を記入）
- (2) 移転前の土地の平面図（計画幅を記入）
  - ① 買収する土地・地積のわかるもの … 土地の登記事項証明書、公図の写し（計画幅を記入）
  - ② 建物配置のわかるもの …………… 建物の登記事項証明書、建物平面図（計画幅を記入）
- (3) 新旧対照表（別紙申請者作成）

市街化区域からの移転

第 年 月 日 号

岡山市長 ○ ○ ○ ○ 様

(起業者)

住 所

氏 名

印

収用対象事業の証明について

次の土地等は、土地収用法第3条の事業の施工のため、買収（補償）することを証明します。

記

- 1 事業名
- 2 起業者名
- 3 土地収用法第3条該当号及び補償内容（移転工法）
- 4 買収する土地について
  - (1) 所在・地積（実測）
  - (2) 地目
    - ① 登記地目
    - ② 現状地目
  - (3) 所有者
- 5 移転補償する建物について
  - (1) 建物の存する土地の所在・地積（実測）
  - (2) 所有者
  - (3) 使用者
  - (4) 建物の表示（棟別に記入）

区分	表示登記	現行	備考
用途			
構造			
床面積			

- 6 移転先の土地について
  - (1) 所在地・地積及び移転前の土地との面積比
  - (2) 地目
  - (3) 所有者
- 7 市街化調整区域に移転することが真にやむをえない理由
- 8 起業者が土地をあっせんした理由及び経緯  
(添付書類)
  - (1) 移転前の土地の位置図（1/10,000）
    - ① 市街化区域と調整区域の別がわかるもの
    - ② 区域図（1/2,500計画幅を記入）
  - (2) 移転前の土地の平面図（計画幅を記入）
    - ① 買収する土地・地積のわかるもの … 土地の登記事項証明書、公図の写し（計画幅を記入）
    - ② 建物配置のわかるもの ……………… 建物の登記事項証明書、建物平面図（計画幅を記入）
  - (3) 新旧対照表（別紙申請者作成）