

○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

改正 平成14年6月28日市条例第43号

平成15年2月25日市条例第15号

平成16年6月24日市条例第37号

平成19年9月28日市条例第62号

平成23年3月16日市条例第39号

平成26年7月1日市条例第106号

令和3年12月23日市条例第78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つて、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つて、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つて、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つて、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	

- 5 7 1 呉服・服地・寝具小売業
- 5 7 2 男子服小売業
- 5 7 3 婦人・子供服小売業
- 5 7 4 靴・履物小売業
- 5 7 9 その他の織物・衣服・身の回り品小売業

5 8 飲食料品小売業

- 5 8 1 各種食料品小売業
- 5 8 2 野菜・果実小売業
- 5 8 3 食肉小売業
- 5 8 4 鮮魚小売業
- 5 8 5 酒小売業
- 5 8 6 菓子・パン小売業
- 5 8 9 その他の飲食料品小売業

5 9 機械器具小売業

- 5 9 1 自動車小売業
 - 5 9 1 3 自動車部分品・附属品小売業
 - 5 9 1 4 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む。）
- 5 9 2 自転車小売業
- 5 9 3 機械器具小売業（自動車，自転車を除く。）

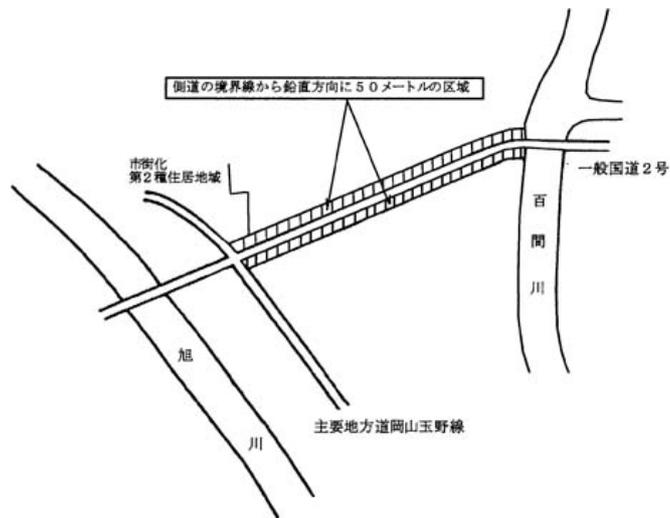
6 0 その他の小売業

- 6 0 1 家具・建具・畳小売業
- 6 0 2 じゅう器小売業
- 6 0 3 医薬品・化粧品小売業
- 6 0 4 農耕用品小売業
- 6 0 5 燃料小売業
 - 6 0 5 2 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く。）
- 6 0 6 書籍・文房具小売業

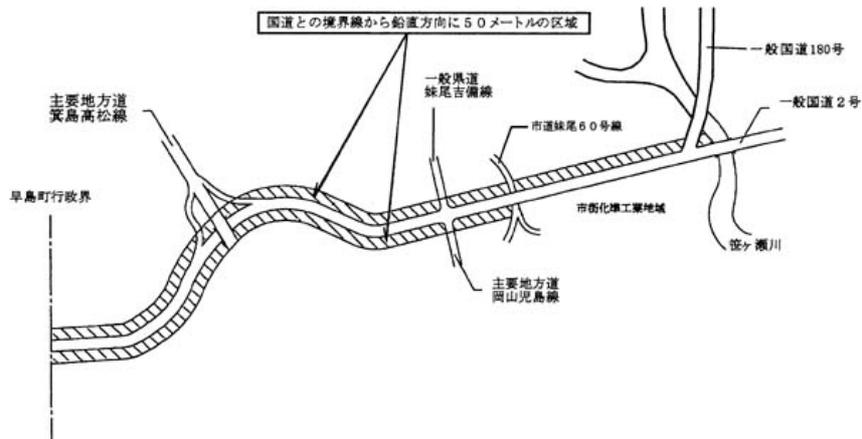
- 607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業
- 608 写真機・時計・眼鏡小売業
- 609 他に分類されない小売業

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一卸売業，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。

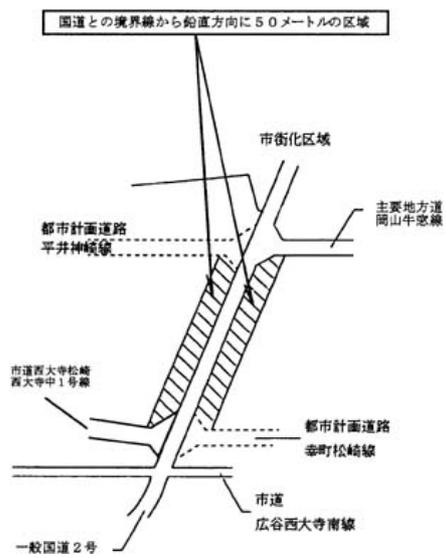
別図第1の1（第3条関係）



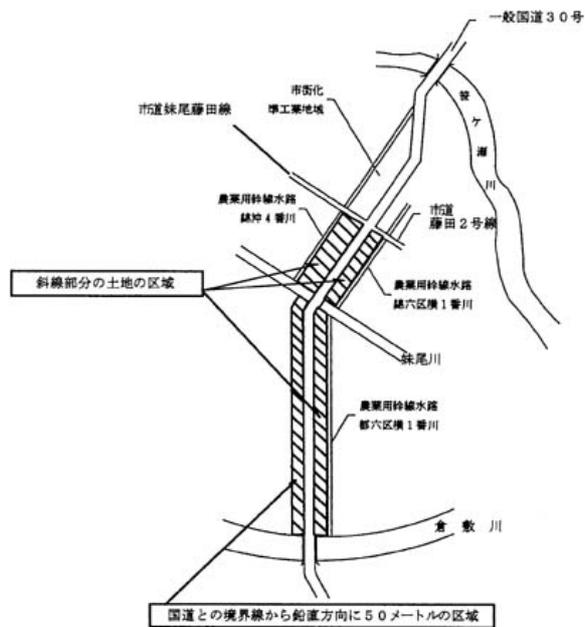
別図第1の2（第3条関係）



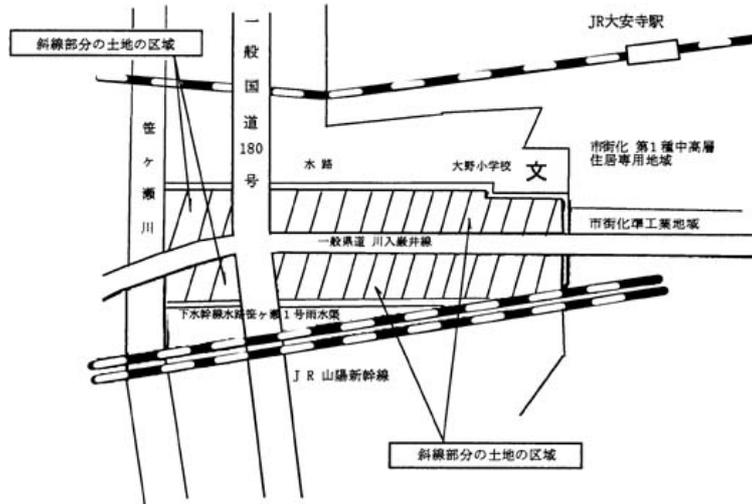
別図第1の3（第3条関係）



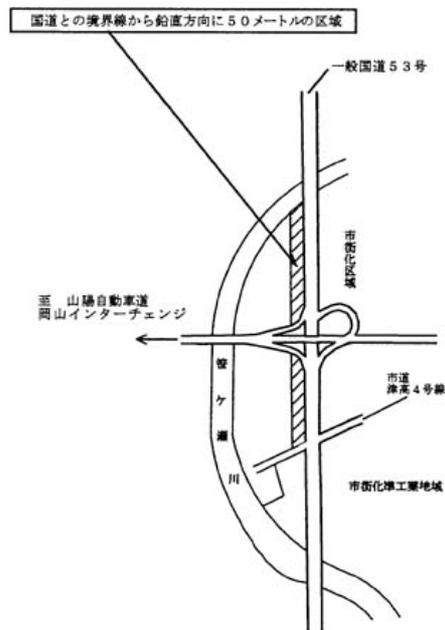
別図第2 (第3条関係)



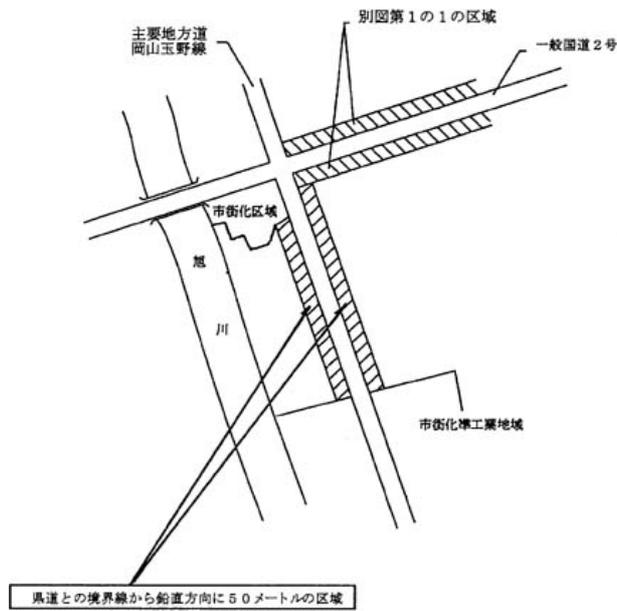
別図第3 (第3条関係)



別図第4 (第3条関係)

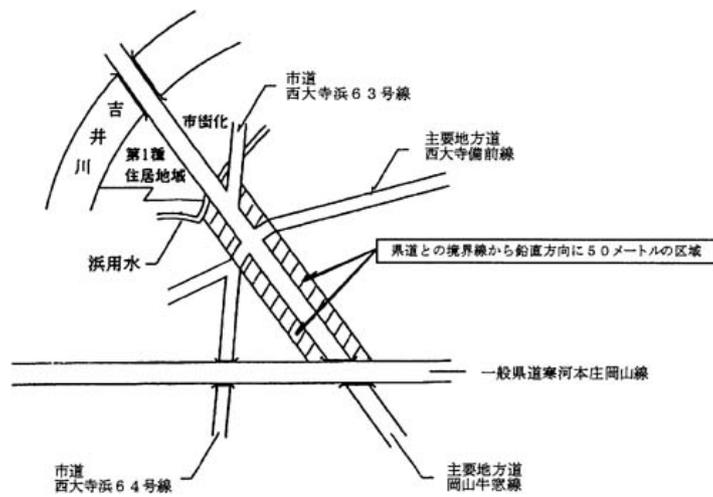


別図第5 (第3条関係)



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）

