

開発審査会資料

「岡山県開発審査会案件運用基準」の一部改定について

添付資料一覧

資料1 災害ハザードエリアにおける50戸連たんによる開発許可の厳格化

資料2 岡山県開発審査会案件運用基準「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い（案）

資料3 法・条例・国からの技術的助言等

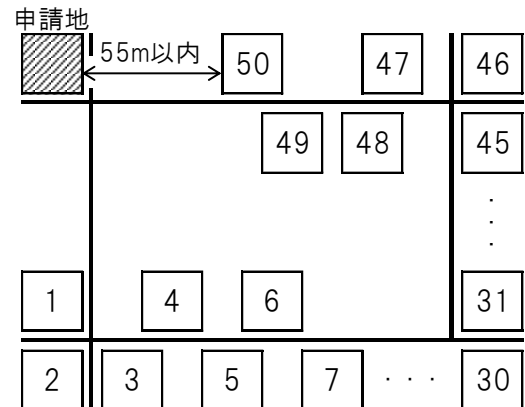
災害ハザードエリアにおける50戸連たんによる開発許可の厳格化

■50戸連たん制度の概要

市街化を抑制する区域である市街化調整区域において、開発許可権者が条例で指定する区域内で行う自己用住宅の建築のための開発行為については、特例的に開発を許可している。

＜条例で指定する区域＞

敷地相互間の最短距離が55mを超えない距離に位置している建築物が50以上連たんしている区域



■市街化調整区域を有する市町と開発許可権者

市街化調整区域 (県南広域都市計画区域)	岡山市	倉敷市	玉野市	総社市	赤磐市	早島町
開発許可権者	各市			岡山県		

■都市計画法の改正(災害ハザードエリアにおける開発抑制)

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」を推進するため、令和2年6月に都市計画法が改正され、災害ハザードエリアにおける開発抑制の一環として、令和4年4月1日から、条例で指定する50戸連たんによる開発許可の対象となる区域から、災害ハザードエリアを除外することとされた。

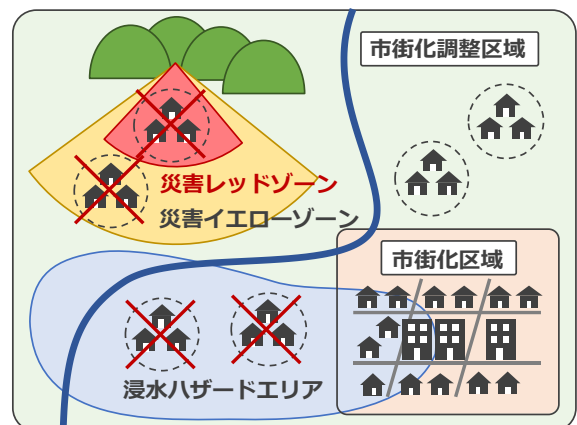
■災害ハザードエリア

災害レッドゾーン	災害イエローゾーン
<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域 ・地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・浸水被害防止区域 	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・浸水ハザードエリア 水防法の浸水想定区域のうち、<u>想定浸水深(※)が3m以上の区域が目安</u>

※ 想定最大規模降雨(L2)の想定浸水深とすることが原則だが、当分の間は、計画降雨(L1)とすることも可

L2: 瀬戸内地域において過去に観測された最大の降雨

L1: 河川整備の基本となる降雨



■浸水ハザードエリアに関する岡山県の対応(総社市、赤磐市及び早島町)

令和3年12月に条例を改正し、**想定最大規模降雨(L2)に基づく想定浸水深が3m以上の区域を**浸水ハザードエリアとして、条例で指定する区域から除外した。

ただし、市街化調整区域の大部分が、主要な河川の流域に位置している本県の地形的特徴から、激変緩和措置として、条例の施行日である令和4年4月1日から**2年間は、計画降雨(L1)に基づく想定浸水深を適用**する。

〔岡山県〕（ ）

「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い（案）

（令和 年 月 日制定）

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）第2条第1項各号のいずれかに該当する土地の区域（都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例に基づき知事が定める区域（令和3年岡山県告示第642号。以下「告示」という。）第一号に掲げる区域を含むものに限る。）で行う、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第二号に掲げるものを含む。以下同じ。）の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条、第42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。

なお、法第29条の規定による許可をする場合には、当該開発区域の土地について、次の(1)及び(2)に掲げる事項を法第41条第1項に基づく制限として定め、法第42条又は第43条の規定による許可をする場合には、次の(1)及び(2)に掲げる事項を法第79条に基づく条件として附して許可することとする。

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）に建築される自己の居住の用に供する一戸建ての住宅に設けられる一以上の居室（建築基準法第2条第四号の居室であって、その床面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第三号の床面積をいう。）が9.9㎡以上のものに限る。）の床面が、別図における申請地が属する区域の基準標高以上の高さに位置していること。
- (2) 申請地に建築される自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の周囲の地盤が、擁壁その他の土砂の流出を防止するための構造物で覆われていること。
- (3) 申請地が、都市計画法第34条第11号に基づく条例の運用基準（平成13年11月14日策定）の各項に該当する土地であること。

附 則

（施行期日）

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 令和6年3月31日までにされた法第29条、第42条又は第43条の規定による許可の申請に係る告示第一号に掲げる区域については、告示附則第2項の規定により読み替えて適用される区域とする。

「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図

総社市



0 1 2km
S=1/50,000

降雨規模：計画規模（L1）

この図面の適用期間

令和4(2022)年4月1日～
令和6(2024)年3月31日

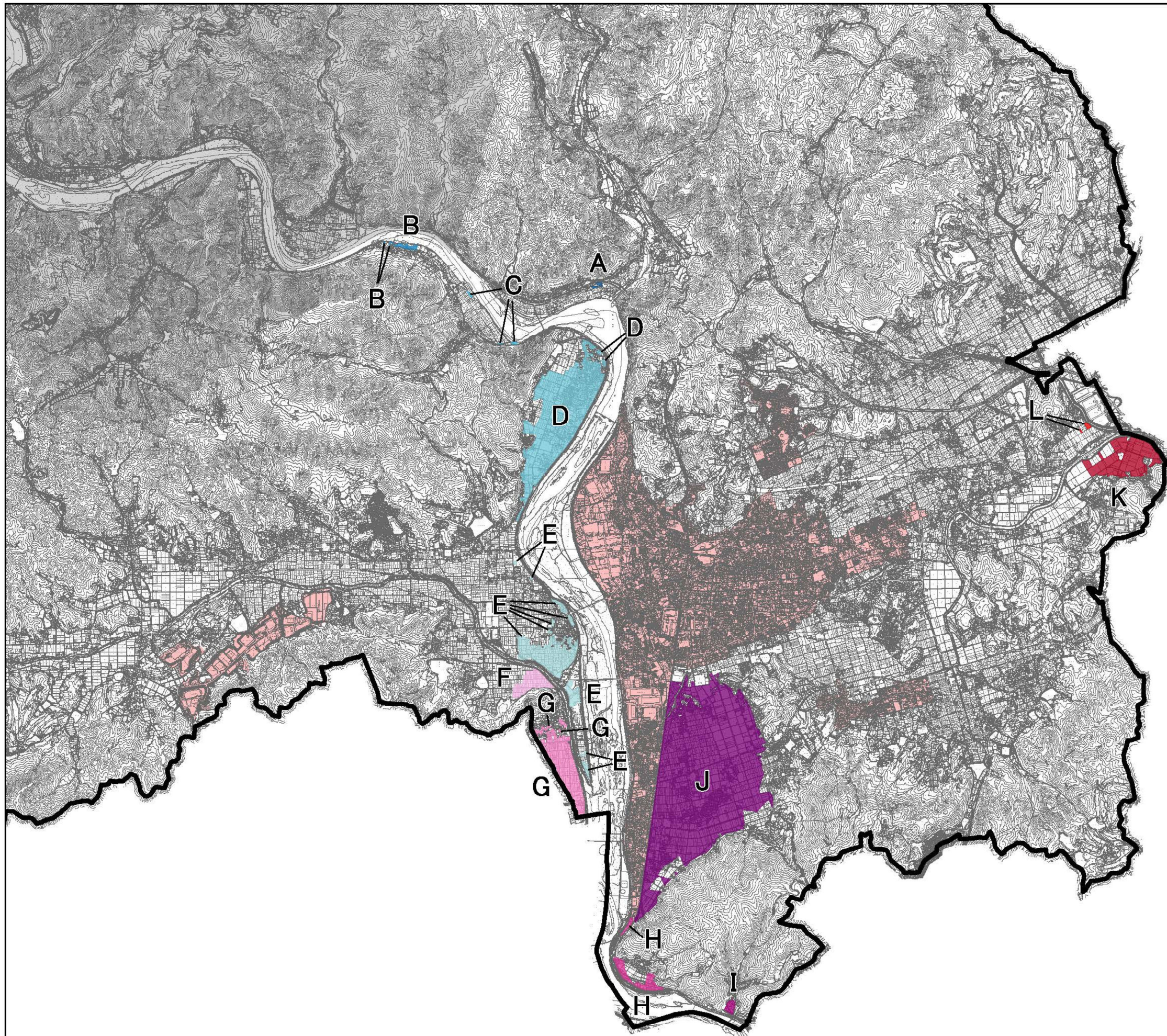
区域	基準標高 (T.P.)
A	25.7 m
B	32.5 m
C	29.2 m
D	25.2 m
E	18.6 m
F	18.0 m
G	16.1 m
H	17.1 m
I	14.1 m
J	16.5 m
K	10.1 m
L	10.1 m

凡 例

- 都市計画区域外
- 市街化区域

図面作成年月

令和4(2022)年3月
岡山県土木部都市局建築指導課



「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図

総社市



S=1/50,000

降雨規模：想定最大規模 (L2)

この図面の適用期間

令和6(2024)年4月1日～

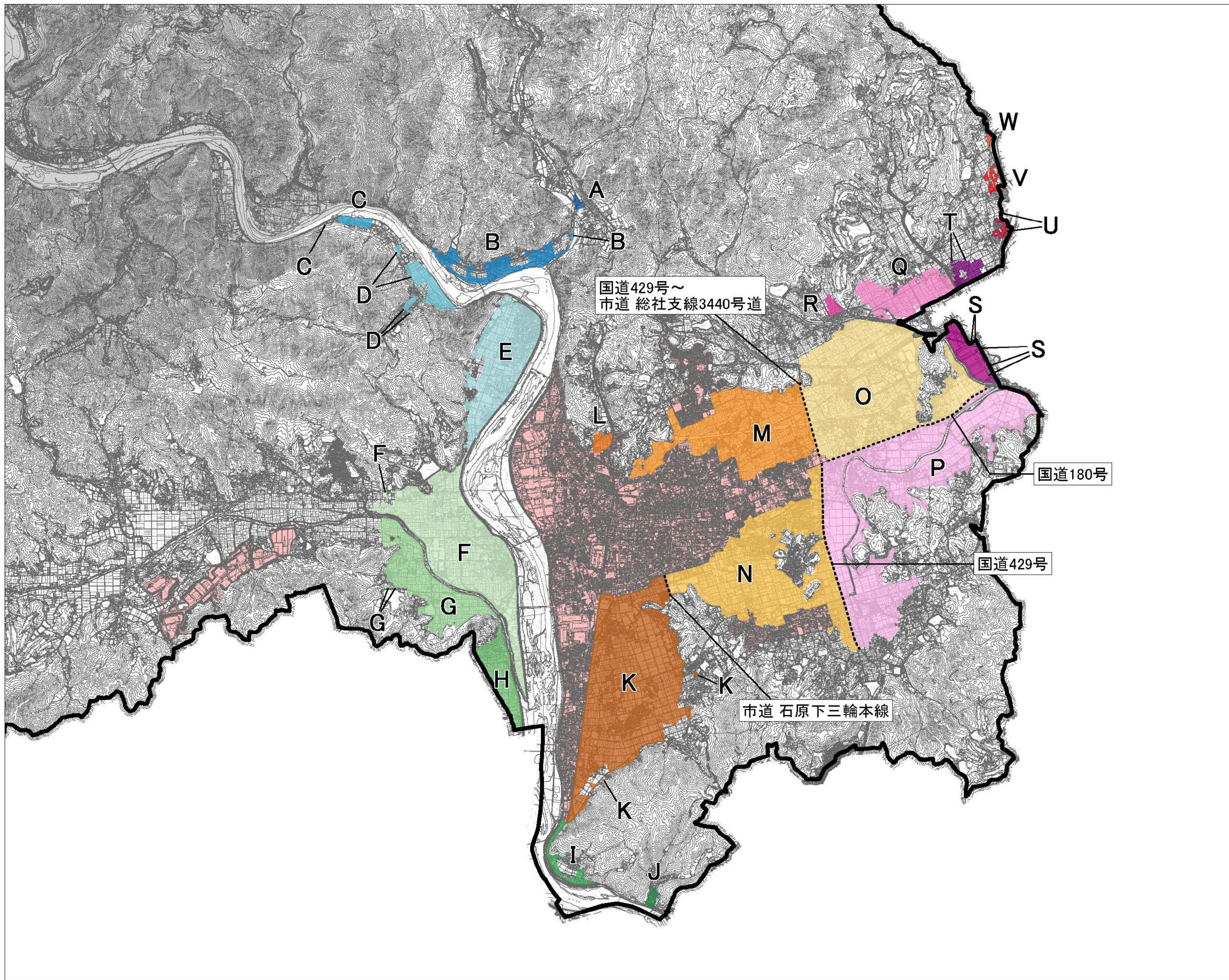
区域	基準標高 (T.P.)
A	38.8 m
B	39.8 m
C	44.1 m
D	41.4 m
E	31.7 m
F	24.2 m
G	23.8 m
H	22.4 m
I	20.9 m
J	17.7 m
K	21.4 m
L	22.9 m
M	17.2 m
N	18.5 m
O	16.7 m
P	17.1 m
Q	14.3 m
R	17.3 m
S	14.6 m
T	14.0 m
U	15.9 m
V	17.8 m
W	20.1 m

凡 例

- 都市計画区域外
- 市街化区域

図面作成年月

令和4(2022)年3月
岡山県土木部都市局建築指導課



「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図

赤磐市



0 200 400 600 800 1000m
S=1/30,000

降雨規模：計画規模 (L1)

この図面の適用期間

令和4(2022)年4月1日～
令和6(2024)年3月31日

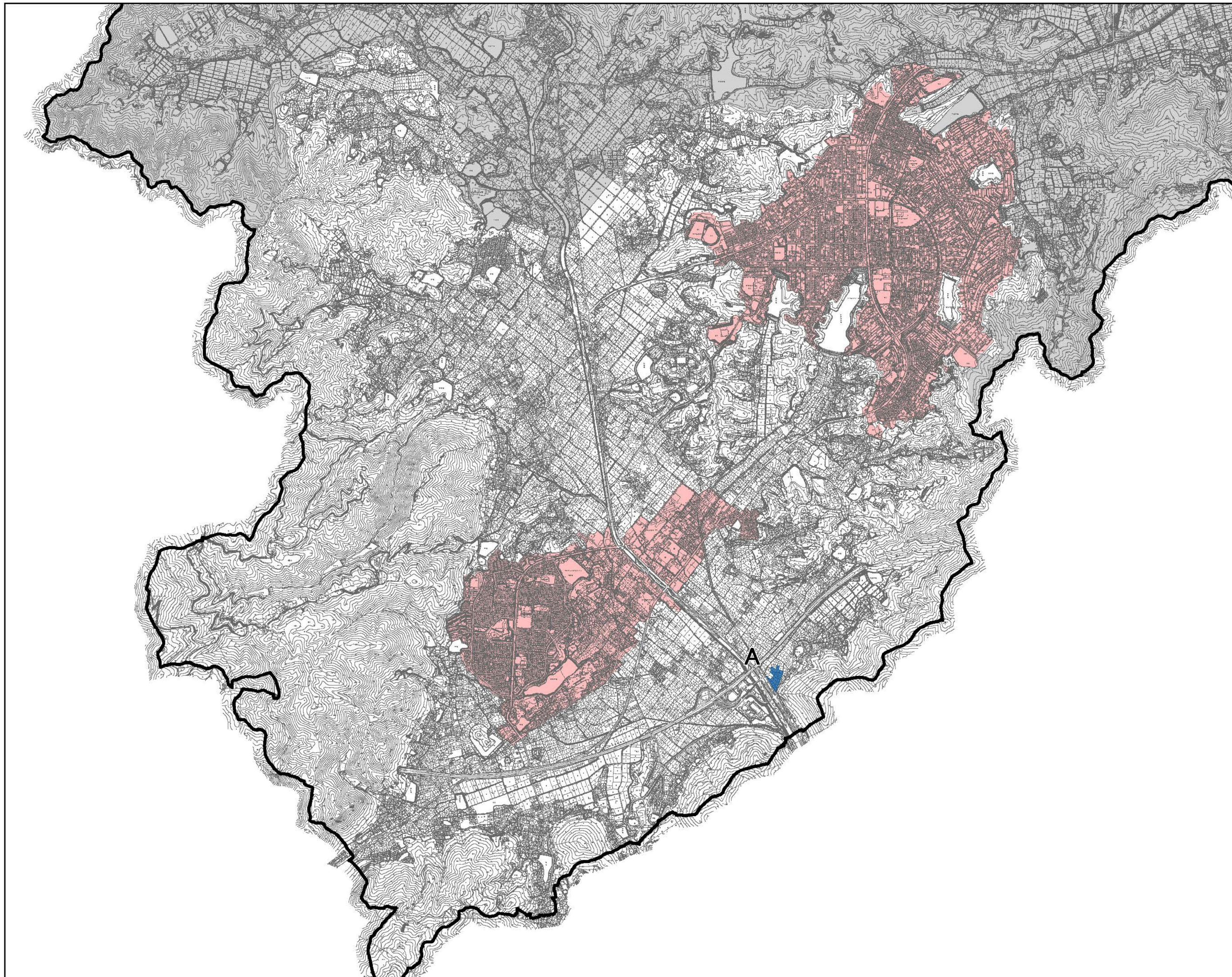
区域	基準標高 (T.P.)
A	13.8 m

凡 例

- 都市計画区域外
- 市街化区域

図面作成年月

令和4(2022)年3月
岡山県土木部都市局建築指導課



「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図

赤磐市



0 200 400 600 800 1000m
S=1/30,000

降雨規模：想定最大規模 (L2)

この図面の適用期間

令和6(2024)年4月1日～

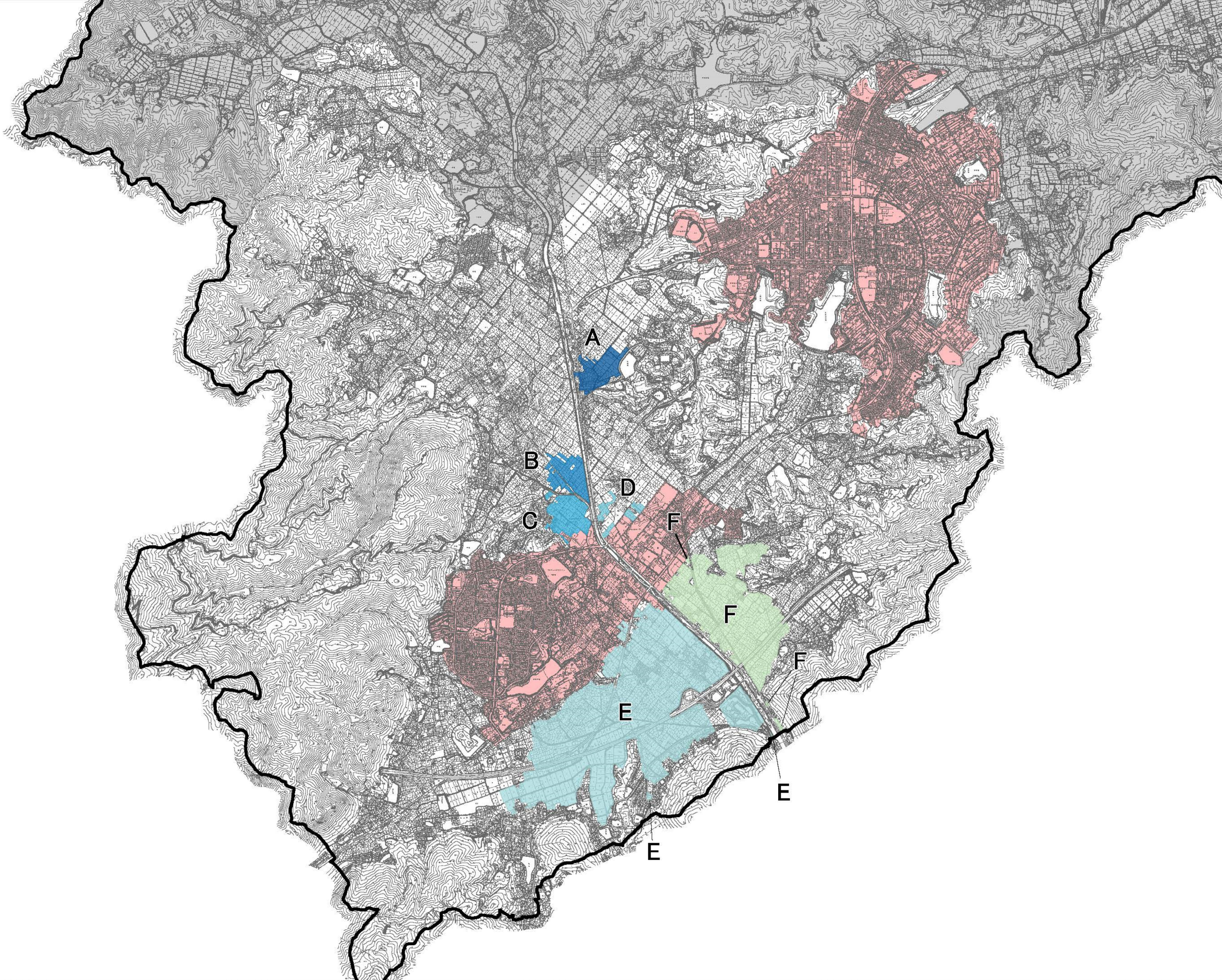
区域	基準標高 (T.P.)
A	21.8 m
B	19.5 m
C	19.0 m
D	18.0 m
E	16.3 m
F	16.8 m

凡 例

- 都市計画区域外
- 市街化区域

図面作成年月

令和4(2022)年3月
岡山県土木部都市局建築指導課



国都計第 176 号
令和 3 年 4 月 1 日

各都道府県知事
各指定都市の長
各中核市の長
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長
(公印省略)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する
安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて (技術的助言)

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 (令和 2 年法律第 43 号。以下「改正法」という。) は、令和 2 年 6 月 10 日に公布され、同年 9 月 7 日に一部が施行されましたが、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。) における開発許可制度の見直しに係る改正部分については、令和 4 年 4 月 1 日に施行されます (都市計画法施行令 (昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。) 第 29 条の 2 に係る改正部分は、令和 2 年 9 月 7 日に施行。)

改正法による都市計画法の改正の趣旨、目的等について、地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号) 第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用をお願いします。

都道府県におかれましては、貴管内市町村 (指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。) に対して、本通知を周知いただくようお願いいたします。

記

I. 都市計画法の改正の目的

近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっている。

このため、建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第 39 条第 1 項の災害危険区域、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、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。以下「急傾斜地法」という。) 第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域及び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。以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域（以下「災害危険区域等」という。）については、法第 33 条第 1 項第 8 号を改正して規制対象を追加するとともに、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域及び同条第 12 号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上で指定することとするなど、安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しを行った。

II. 法第 33 条第 1 項第 8 号関係

1. 制度改正の内容・趣旨

(1) 制度改正の内容

法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

(2) 制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第 33 条第 1 項第 8 号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

2. 運用上の留意事項

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状況等により支障がないと認められるとき」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

Ⅲ. 法第 34 条第 11 号及び同条第 12 号関係

1. 制度改正の内容・趣旨

(1) 制度改正の内容

法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化するとともに、改正後の令第 29 条の 9、第 29 条の 10 及び第 36 条第 1 項第 3 号ハにおいて、条例区域（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 12 号若しくは令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）から以下の区域を除外することを明確化した。

イ 災害危険区域

ロ 地すべり防止区域

ハ 急傾斜地崩壊危険区域

ニ 土砂災害防止法第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

ホ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深（以下「想定浸水深」という。）、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者（以下「住民等」という。）の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域）

(2) 制度改正の趣旨

市街化調整区域において特例的に開発及び建築（以下「開発等」という。）を認める区域である条例区域に、開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に上記イからホまでの災害リスクの高いエリアを含まないことを法令上明確化したものである。

2. 運用上の留意事項

(1) 条例区域の明確化

条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示

す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

改正後の令第29条の9各号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1. (1) イからホまでの区域又は令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域）の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

(2) 条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外

改正後の令第29条の9、第29条の10及び第36条第1項第3号ハにおいて、上記Ⅲ. 1. (1) イからホまでの区域については条例区域に含まないこととして明確化されたところであるが、その運用については次の点に留意すべきである。

① 改正後の令第29条の9各号に掲げる区域を条例区域から除外すること。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ 改正後の令第29条の9各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

ロ イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

② 改正後の令第29条の9第4号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1. (1) ニの区域。土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

イ 土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第8条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ロ 土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域

ハ イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③ 改正後の令第29条の9第5号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1. (1) ホの区域）については、条例区域からの除外に当たり、以下の点に留意すること。

イ 改正後の都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「規則」という。）第27条の6第1号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。

なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、将来的

な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

- ロ 規則第 27 条の 6 第 2 号の想定浸水深については、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として 3.0m が用いられていない場合には、2.0m とすることも考えられる。

当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。

- ハ 上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの想定浸水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

- i) 洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第 1 項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第 2 号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

- ii) 開発許可等（開発許可又は法第 43 条第 1 項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第 41 条第 1 項の制限又は第 79 条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

- iii) i) 又は ii) と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

- なお、ii) の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

- ニ 規則第 27 条の 6 第 2 号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの想定浸水深未達となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。

- ホ 規則第 27 条の 6 第 3 号の過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。

- ④ 改正後の令第 29 条の 9 第 6 号に規定する令第 8 条第 1 項第 2 号ロに掲げる区域としては、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第 1 項の津波災害特別警戒区域が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それ以外の区域についても条例区域から除外することを妨げるものではない。

- ⑤ 条例区域から除外した区域における法第 34 条第 12 号若しくは第 14 号又は令第 36 条第 1 項第 3 号ハ若しくはホに係る開発許可等については、今般の改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めること。ただし、上記②イ若しくはロ又は上記③ハ i) その他これらと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域における開発許可等については、この

限りでない。

IV. 施行に向けた準備

今般の改正や上記Ⅱ. 及びⅢ. の運用は、改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域における開発に大きな影響を及ぼすものであることから、改正法の施行までに、広報等を利用して、改正法の内容及び趣旨について住民や事業者への周知を図ることが望ましい。

V. 市街化区域等における浸水想定区域の取扱い

改正法に対する衆議院及び参議院の附帯決議において「本法の趣旨に鑑み、市街化区域の浸水ハザードエリア等における開発許可についても、その周辺地域を含め溢水等の災害リスクが増大しないよう適切な措置がなされているか等について十分に確認して基準への適合性が判断されるよう、地方公共団体に対し適切な助言等を行うこと」とされたところである。

これを踏まえ、都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における浸水想定区域のうち、上記Ⅲ. 2.（2）③ロの想定浸水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可等の際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例

平成13年6月26日

岡山県条例第57号

(趣旨)

第一条 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。)第34条第11号の規定により、市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(開発許可の対象となる区域)

第二条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれかに該当する土地の区域であつて、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第29条の9第1号から第5号までのいずれかに該当する区域又は同条第6号若しくは第7号に該当する区域として知事が別に定める区域を含まないものとする。

一 敷地相互間の最短距離が55メートルを超えない距離に位置している建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が50以上連たんしている土地の区域

二 前号に規定する土地の区域の境界線からの最短距離が55メートルを超えない土地の区域(当該55メートルを超えない土地の区域に接する土地を敷地とする建築物の建築が予定されている場合にあっては、当該敷地を含む。)

2. 前項第1号の規定による敷地相互間の最短距離を算定する場合において、当該敷地相互間を最短距離で結んだ線上に道路、河川(旭川、吉井川及び高梁川を除く。)、池又はこれらに類するものが存するときは、当該道路、河川、池等の幅員(池にあっては、当該線上に存する部分の長さ)を当該線の長さから減じたものを、当該敷地相互間の最短距離とする。

3 前項の規定は、法第29条第1項の規定による開発行為の許可の申請に係る土地の区域から第1項第1号に規定する土地の区域までの最短距離を算定する場合について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる用途)

第三条 法第34条第11号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用途は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)以外の予定建築物等の用途とする。

附 則

この条例は、公布の日から施行し、同日以後にされた法第29条第1項の規定による許可の申請に係る開発行為について適用する。

附 則(平成15年岡山県条例第27号)

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則(平成19年岡山県条例第42号)

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則(令和3年岡山県条例第67号)

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請について適用し、同日前にされた法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請(同項の規定による許可の申請を除く。)に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請については、なお従前の例による。

◎岡山県告示第六百四十二号

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例に基づき知事が定める区域を次のように定める。

令和三年十二月二十四日

岡山県知事 伊原木 隆 太

都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例に基づき知事が定める区域
都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例（平成十三年岡山県条例第五十七号）第二条第一項の知事が定める区域は、次のとおりとする。

- 一 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第一項第二号又は第八条第二号の浸水した場合に想定される水深が三メートル以上である区域を含む市町村のうち、次の表に掲げる区域

市町村	区 域
総社市	北溝手並びに赤浜、井尻野、井手、岡谷、刑部、金井戸、上林、上原、清音柿木、清音塹部、清音黒田、清音古地、清音三因、久代、窪木、久米、黒尾、小寺、宍粟、下林、下原、宿、総社、富原、長良、西阿曾、西郡、秦、東阿曾、福井、福谷、真壁、三須、南溝手、見延、三輪、門田及び八代の一部（別図のとおり）
赤磐市	五日市、岩田、尾谷、鴨前、上市、熊崎、河本、斎富、下市、正崎、立川、長尾、沼田、穂崎及び南方の一部（別図のとおり）

備考 別図は省略し、岡山県土木部都市局建築指導課及び関係する市役所に備え置いて縦覧に供する。

- 二 津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第百二十三号）第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域
三 都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域として、当該区域の存する市町村の長から申出があった区域

附 則

（施行期日）

- 1 この告示は、令和四年四月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 令和六年三月三十一日までにされた都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第二十九条第一項又は法第四十三条第一項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第三十五条の二第一項の規定による変更の許可の申請に対する第一号の規定の適用については、同号中次の表の上欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句に読み替えるものとする。

第二条第二号	第二条第四号
北溝手並びに赤浜、井尻野、井手、岡	赤浜、上原、清音柿木、清音塹部、清

<p>谷、刑部、金井戸、上林、上原、清音 柿木、清音軽部、清音黒田、清音古地、 清音三因、久代、建木、久米、黒尾、 小寺、宍粟、下林、下原、宿、総社、 富原、長良、西阿曾、西郡、秦、東阿 曾、福井、福谷、真壁、三須、南溝手、 見延、三輪、門田及び八代</p>	<p>音黒田、清音古地、清音三因、宍粟、 下原、富原、長良、秦、福谷及び三輪</p>
<p>五日市、岩田、尾谷、鴨前、上市、熊 崎、河本、斎富、下市、正崎、立川、 長尾、沼田、穂崎及び南方</p>	<p>立川</p>

都市計画法（昭和43年法律第100号）抜粋

1 許可の種類

(1) 開発許可

(開発行為の許可)

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（略）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一～十一 略

2・3 略

(2) 予定建築物以外の建築許可

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは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ないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

2 略

(3) 建築許可

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五 略

2・3 略

2 許可に係る制限・条件

(建築物の建蔽率等の指定)

第四十一条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 略

(許可等の条件)

第七十九条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画上必要な条件を附することができる。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

建築基準法（昭和25年法律第201号）抜粋

（用語の定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

四 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<p>一 略</p> <p>二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</p> <p>（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）</p> <p>第百三十条の三 法別表第二（い）項第二号（略）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。</p> <p>一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</p> <p>二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶 店</p> <p>三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）</p> <p>五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）</p> <p>六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）</p> <p>三～十 略</p>
-----	----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）抜粋

（面積、高さ等の算定方法）

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

三 床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

都市計画法第34条第11号に基づく、岡山県条例第57号で認められる建築物の用途は自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（兼用住宅を含む。）（以下「自己用住宅」）であって、その個々の敷地を対象に許可を行うものであり、次の各項に該当する土地に対して許可を行う。

ただし、県条例第2条の開発許可の対象となる区域内で行う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）前にすでに宅地であった土地における開発行為は、法第29条の規定による許可の対象とする。

1 最終的に自己用住宅となる建物が建築される場合であっても、分譲を目的とした一体的な計画で1团的（2以上の複数の敷地）でないこと。

2 自己用住宅の建築を目的とする2以上の複数の敷地が隣接する場合（隣接とみなされる場合を含む）で、この敷地を同一者が条例公布（平成13年6月26日）以降に所有等していたときは、敷地の1が許可を受けた後（開発許可を受けたものは開発許可完了公告後）1年を経過していること。

ただし、他の要件で許可を受けた等敷地及び相続により所有した（相続することになる場合も含む。）土地と隣接する場合を除く。

3 隣地とみなされる場合とは、

- 1) 開発行為（土地の区画形質の変更）を伴う場合は、隣地境界線から2m未満の敷地の部分とする。
- 2) 露天駐車場、露天資材置場等で開発行為（土地の区画形質の変更）を伴わない場合は、すべて隣接とみなす。

(1) 許可対象となる用途は「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」に限定していることから、分譲を目的とするような集団的な開発計画は認められません。

(2) 法第34条第11号該当で隣接した敷地での許可は、敷地の1つが許可を受けた後（開発許可を受けたものは開発許可完了公告後）1年を経過した後となります。

(3) 隣接して許可できないケースは次のとおりです。

① 申請地に開発行為（形の変更）がある場合は、隣地境界線から2m未満の部分について開発行為の有無にかかわらず、すべて隣地とみなし、その部分は申請地の完了公告から1年を経過しなければ許可できません。

② 露天利用目的で造成済みの土地は、すべて一体的な隣接地とみなすため、1年以内に2以上の敷地に分割した計画を許可することはできません。ただし、条例公布日（平成13年6月26日）前に造成済みであったことが証明できる土地で、申請地の境界線から2m以上の部分についてはこの限りではありません。

(4) 法第34条第11号は、「自己の居住の用に供するもの」が該当するため、申請書に次の書類等を添付してください。

① 現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築することが必要な理由。

② 兼用住宅の場合は、申請者がその業を行うことの証明。

(5) ただし書の運用は、岡山県開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」（P111）によります。