

# 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

<現行>

<改定後>

岡山県開発審査会案件運用基準一覧表

岡山県開発審査会案件運用基準一覧表

連番	開 発 行 為 等	運用基準 番号	国土交通省開発許可制度 運用指針
1	住宅関係 分家住宅	(1)	I-7-1-(1)-①, ②
2	大規模既存集落内の分家住宅	(2)	I-7-1-(7)-②
3	大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	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)	I-7-1-(5)
5	大規模既存集落内の公営住宅	(5)	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	(6)	I-7-1-(11)
8	大規模既存集落内の小規模な工場等	(7)	I-7-1-(7)-③
9	産業振興に資する技術先端型業種の工場等	(8)	I-7-1-(12)
10	地域未来投資促進法に規定する土地利用調整区域内において整備される施設		I-7-1-(12)
11	特定流通業務施設	(9)	I-7-1-(13)
12	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
13	自治会等が運営する準公益施設		I-7-1-(8)
14	研究対象が市街化調整区域に存する研究施設		I-7-1-(4)
15	事業関係 収用対象事業の代替建築物	(10)	I-7-1-(2)-①, ② I-7-1-(7)-①, ②, ③
16	災害危険区域等から移転する建築物	(11)	I-7-1-(10)
17	土地区画整理事業の施行区域内の建築物		I-7-1-(6)
18	保健福祉関係 優良な有料老人ホーム		I-7-1-(14)
19	地域の需要に相応する介護老人保健施設		I-7-1-(15)
20	社会福祉施設		I-7-1-(17)
21	医療施設		I-7-1-(18)

連番	開 発 行 為 等	運用基準 番号	国土交通省開発許可制度 運用指針
1	住宅関係 分家住宅	(1)	I-7-1-(1)-①, ②
2	大規模既存集落内の分家住宅	(2)	I-7-1-(7)-②
3	大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	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)	I-7-1-(5)
5	大規模既存集落内の公営住宅	(5)	I-7-1-(7)-④
6	優良田園住宅		I-7-1-(16)
7	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	(6)	I-6-10-(5)-③-ハ
8	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	(7)	I-7-1-(11)
9	大規模既存集落内の小規模な工場等	(8)	I-7-1-(7)-③
10	産業振興に資する技術先端型業種の工場等	(9)	I-7-1-(12)
11	地域未来投資促進法に規定する土地利用調整区域内において整備される施設		I-7-1-(12)
12	特定流通業務施設	(10)	I-7-1-(13)
13	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
14	自治会等が運営する準公益施設		I-7-1-(8)
15	研究対象が市街化調整区域に存する研究施設		I-7-1-(4)
16	事業関係 収用対象事業の代替建築物	(11)	I-7-1-(2)-①, ② I-7-1-(7)-①, ②, ③
17	災害危険区域等から移転する建築物	(12)	I-7-1-(10)
18	土地区画整理事業の施行区域内の建築物		I-7-1-(6)
19	保健福祉関係 優良な有料老人ホーム		I-7-1-(14)
20	地域の需要に相応する介護老人保健施設		I-7-1-(15)
21	社会福祉施設		I-7-1-(17)
22	医療施設		I-7-1-(18)

改正内容
民法の法律番号の訂正
「浅口市」を削除、民法の法律番号の訂正
「浅口市」を削除、「相談」を「相続」に訂正、申請者に係る不要な記述の削除
—
「浅口市」を削除
—
岡山県開発審査会案件運用基準一覧表への追加(※基準は令和4年3月22日制定済み)
—
「浅口市」を削除
「浅口市」を削除
—
物流総合効率化法の関係条文の項ずれ、浅口市に関する記述の削除
—
—
—
—
—
開発許可制度運用指針に準じた内容への改正等
—
—
—
—



現行基準

[岡山県] (1)

「分家住宅」の取扱い (昭和48年2月5日 ) (昭和50年3月28日改定) (昭和57年11月1日改定) (昭和60年7月26日改定) (平成6年7月26日改定) (平成13年7月24日改定) (平成19年7月24日改定) (平成19年11月30日改定)
--

改定案

[岡山県] (1)

「分家住宅」の取扱い (昭和48年2月5日 ) (昭和50年3月28日改定) (昭和57年11月1日改定) (昭和60年7月26日改定) (平成6年7月26日改定) (平成13年7月24日改定) (平成19年7月24日改定) (平成19年11月30日改定) (令和5年1月24日改定)
---

市街化調整区域の内、法第34条第11号に基づき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）及び玉野市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19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除く区域内における分家住宅の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

同左

- (1) 農家世帯の分家住宅の許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定前から引き続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地又は当該区域区分に関する都市計画の決定後、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）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) 本家たる世帯が非農家の場合の分家住宅の申請地は、市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該区域区分に関する都市計画の決定前から引き続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該区域区分に関する都市計画の決定前から保有していた土地であること。
- (3) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、3年間以上にわたって、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、次のいずれかに該当すること。  
 イ 申請者は、民法（明治31年法律第9号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。  
 ロ 申請者は、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。
- (4) 開発行為の目的は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅又は兼用住宅（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）の建築であること。
- (5) 申請者が、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情又は勤務地等の事情で新規に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) 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。

(1) 同左

(2) 同左

(3) 同左

イ 申請者は、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。

ロ 同左

(4) 同左

(5) 同左

(6) 同左

(7) 同左

現行基準

[岡山県] (2)

<p>「大規模既存集落内の分家住宅」の取扱い  (昭和61年12月5日 )  (平成6年7月26日改定)  (平成13年7月24日改定)  (平成19年7月24日改定)  (平成19年11月30日改定)</p>
---

市街化調整区域の内、法第34条第11号に基づき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）及び玉野市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19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除く区域内における大規模既存集落の分家住宅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) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市、浅口市又は早島町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（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、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に3年以上にわたって居住する世帯構成員であり、次のいずれかに該当すること。  
なお、取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、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が3年以上にわたって居住する世帯の世帯構成員も含む。  
イ 申請者は、民法（明治31年法律第9号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。  
ロ 申請者は、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) 開発行為の目的は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅又は兼用住宅（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）の建築であること。
- (4) 申請者が、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情又は勤務地等の事情で新規に建築しなければならない相当の理由があること。
- (5) 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。
- (6) 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。

改定案

[岡山県] (2)

<p>「大規模既存集落内の分家住宅」の取扱い  (昭和61年12月5日 )  (平成6年7月26日改定)  (平成13年7月24日改定)  (平成19年7月24日改定)  (平成19年11月30日改定)  <u>(令和5年1月24日改定)</u></p>
---

同左

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町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（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 同左  
イ 申請者は、民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。  
ロ 同左
- (3) 同左
- (4) 同左
- (5) 同左
- (6) 同左

現行基準

[岡山県] (3)

「大規模既存集落内の自己用住宅」の取扱い (昭和61年12月5日 ) (平成6年7月26日改定) (平成13年7月24日改定) (平成19年7月24日改定) (平成19年11月30日改定)
---

市街化調整区域の内、法第34条第11号に基づき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）及び玉野市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19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除く区域内における大規模既存集落の自己用住宅の建築を目的とする開発行為等で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第29条又は第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市、浅口市又は早島町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（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、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談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。

なお、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、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も含む。

イ 申請者は、民法（明治31年法律第9号）第725条に定める親族の範囲に該当し、申請地をいわゆる本家から相続又は贈与によって取得していること。

ロ 申請者は、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) 開発行為の目的は、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅の建築であること。
- (4) 申請者が現在居住している住居について過密、狭小、被災、立退き、借家等の事情がある場合、定年退職、卒業等の事情がある場合等新規に建築することがやむを得ない場合であること。
- (5) 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。

改定案

[岡山県] (3)

「大規模既存集落内の自己用住宅」の取扱い (昭和61年12月5日 ) (平成6年7月26日改定) (平成13年7月24日改定) (平成19年7月24日改定) (平成19年11月30日改定) (令和5年1月24日改定)
--

同左

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町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（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、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。

なお、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、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も含む。

- (3) 同左
- (4) 同左
- (5) 同左

現行基準

[岡山県] (5)

「大規模既存集落内の公営住宅」の取扱い (昭和61年12月5日 ) (平成6年7月26日改定) (平成13年10月3日改定) (平成19年7月24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公営住宅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、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(申請地)は、玉野市、総社市、赤磐市、浅口市又は早島町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(現在の出張所を含む)、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落(以下「大規模既存集落」という。)であること。
- (2) 主として当該大規模既存集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設される公営住宅法(昭和26年法律第193号)第2条第2号に規定する公営住宅であること。
- (3) 予定建築物の規模が、その地域の入居対象者数を勘案して適切であること。
- (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。

改定案

[岡山県] (5)

「大規模既存集落内の公営住宅」の取扱い (昭和61年12月5日 ) (平成6年7月26日改定) (平成13年10月3日改定) (平成19年7月24日改定) (平成19年11月30日改定) (令和5年1月24日改定)
---

同左

- (1) 許可の対象となる土地(申請地)は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町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(現在の出張所を含む)、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落(以下「大規模既存集落」という。)であること。
- (2) 同左
- (3) 同左
- (4) 同左

現行基準

[岡山県] (6)

「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  
(令和4年3月22日)

改定案

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。）の床面積が、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。

改定なし

(岡山県開発審査会案件運用基準一覧表への追加)



「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

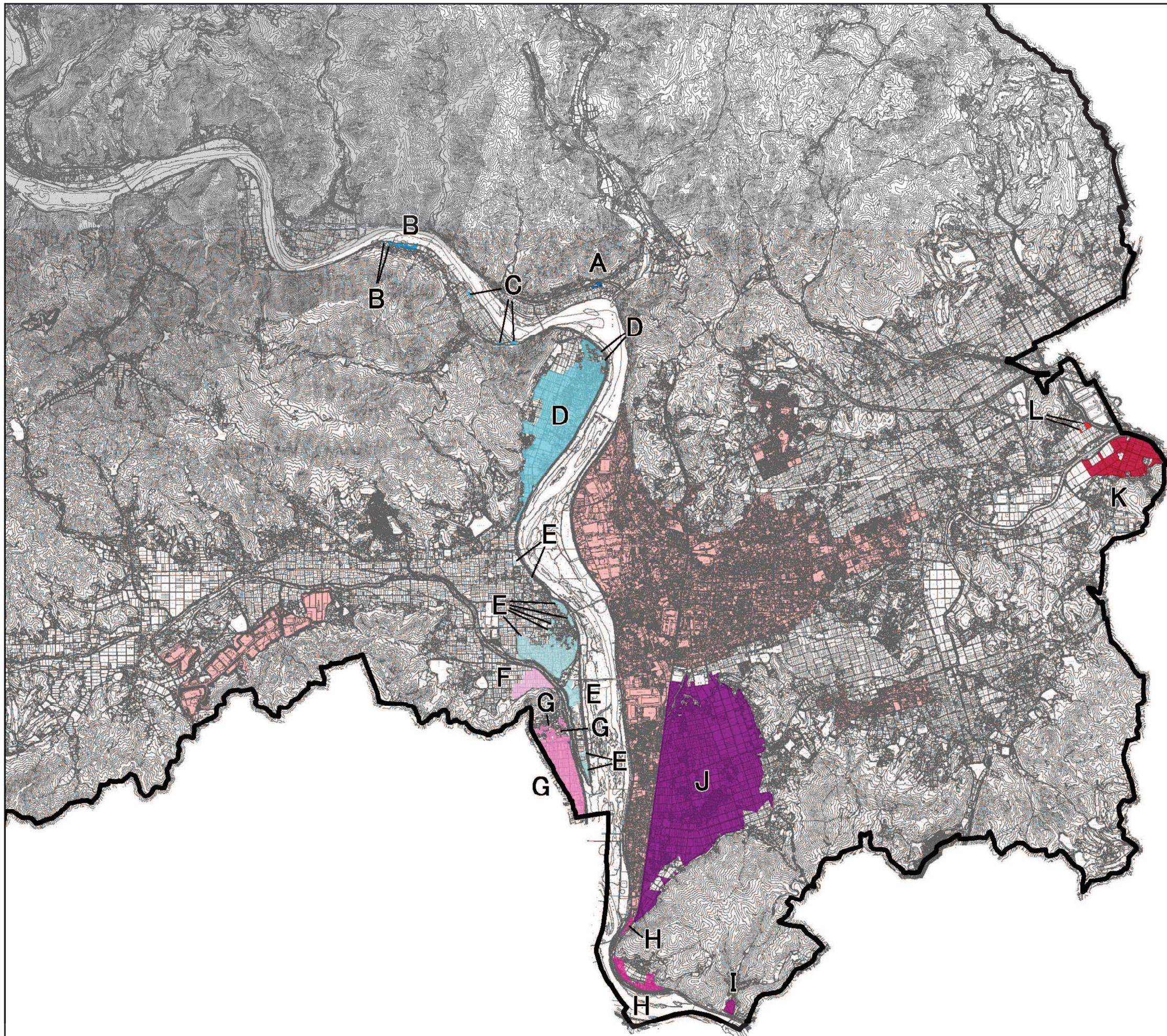
区域	基準標高 (T.P.)
A	25.7 m
B	32.5 m
C	29.2 m
D	25.2 m
E	18.6 m
F	18.0 m
G	16.1 m
H	17.1 m
I	14.1 m
J	16.5 m
K	10.1 m
L	10.1 m

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～

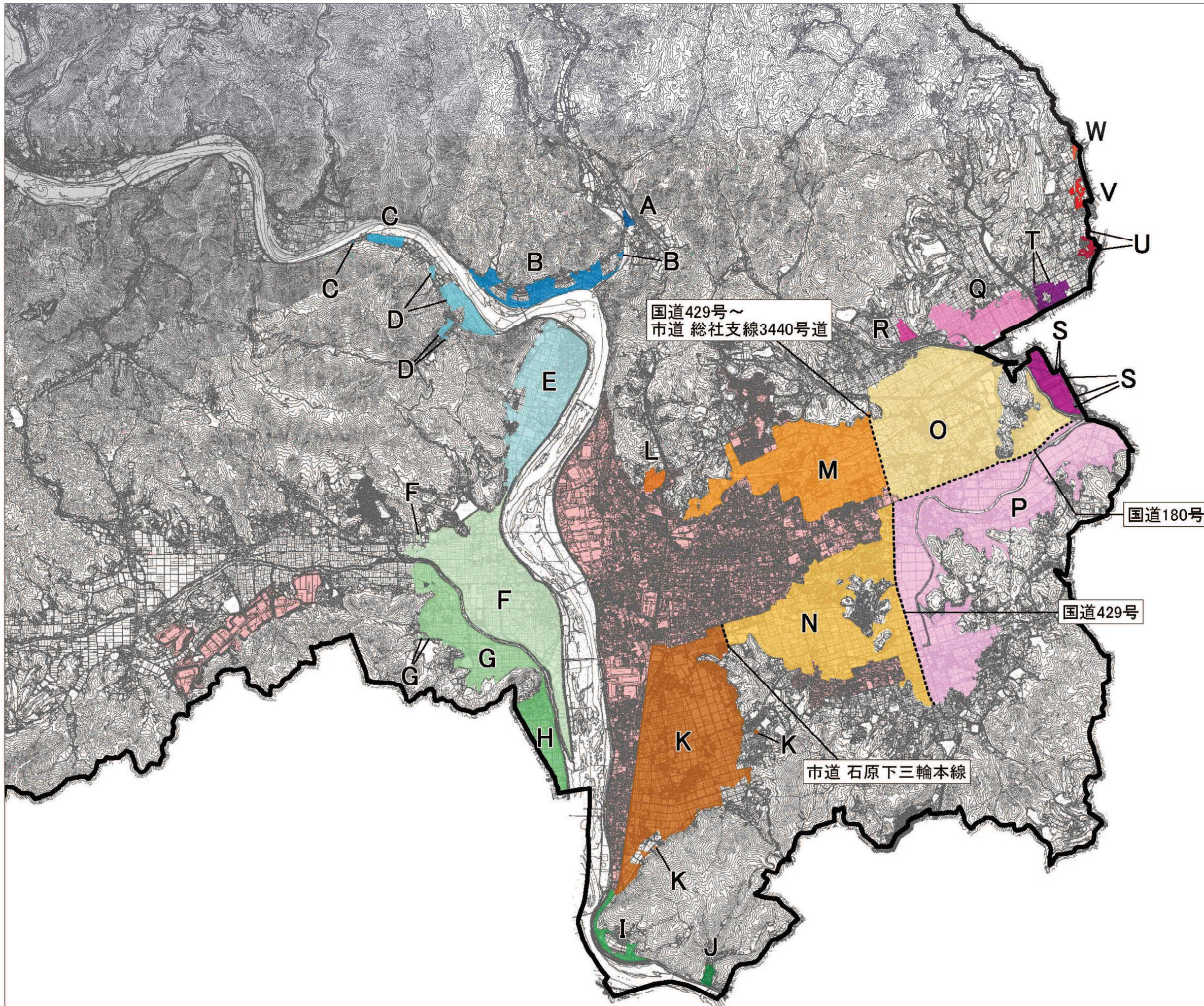
区域	基準標高 (T.P.)
A	38.8 m
B	39.8 m
C	44.1 m
D	41.4 m
E	31.7 m
F	24.2 m
G	23.8 m
H	22.4 m
I	20.9 m
J	17.7 m
K	21.4 m
L	22.9 m
M	17.2 m
N	18.5 m
O	16.7 m
P	17.1 m
Q	14.3 m
R	17.3 m
S	14.6 m
T	14.0 m
U	15.9 m
V	17.8 m
W	20.1 m

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

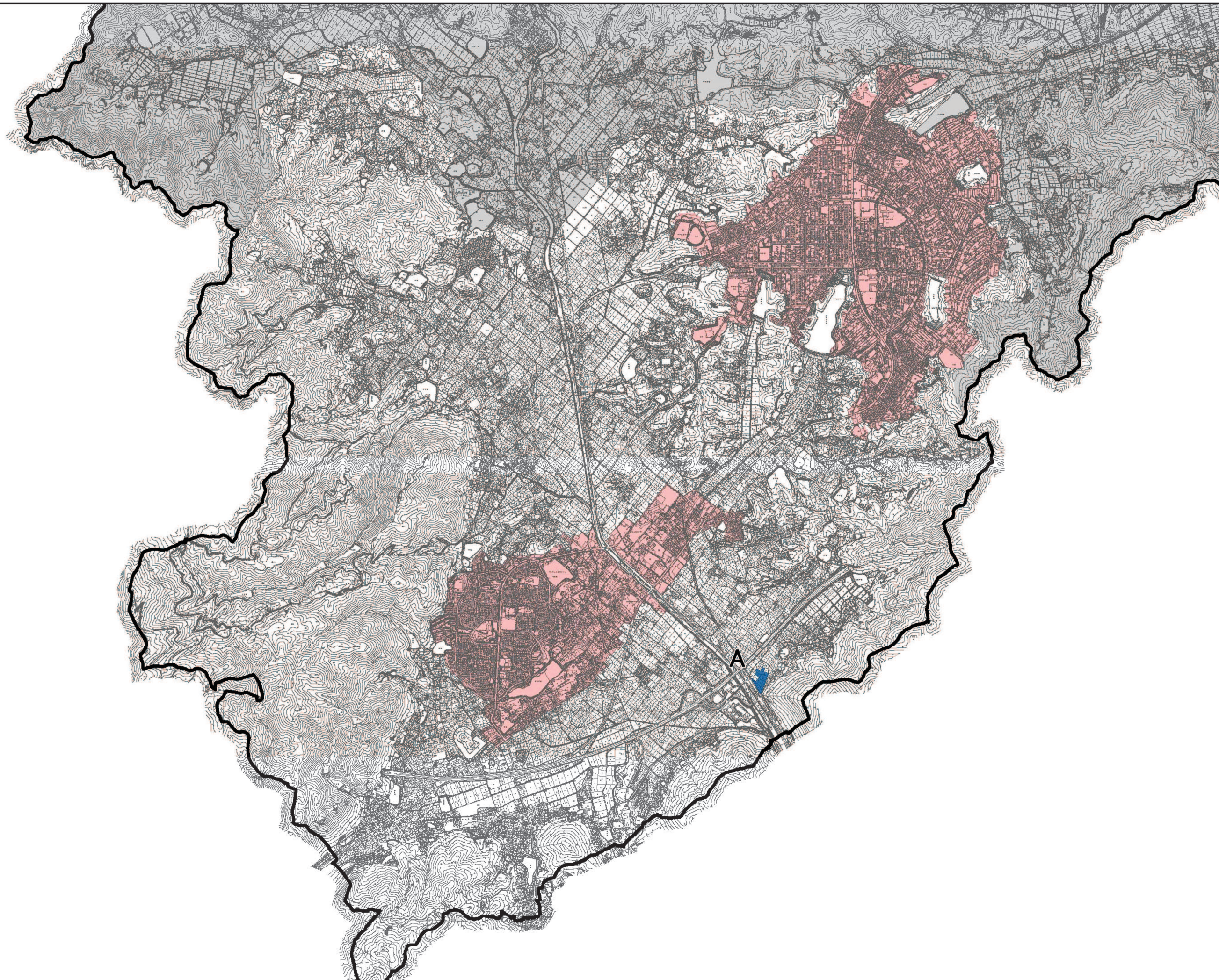
凡 例

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～

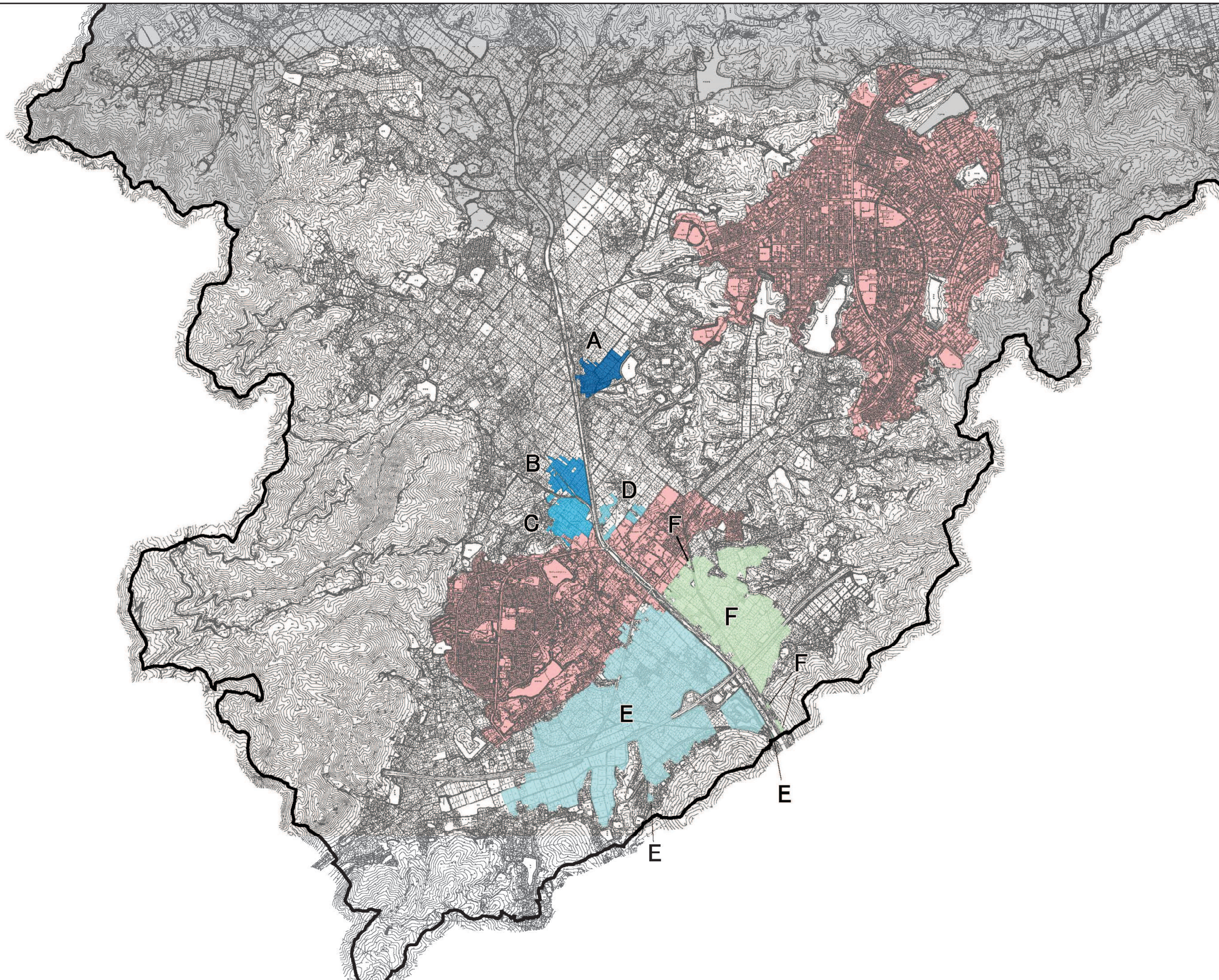
区域	基準標高 (T.P.)
A	21.8 m
B	19.5 m
C	19.0 m
D	18.0 m
E	16.3 m
F	16.8 m

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



現行基準

[岡山県] (7)

「大規模既存集落内の小規模な工場等」の取扱い (昭和61年12月5日 ) (平成6年7月26日改定) (平成13年10月3日改定) (平成19年7月24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、次の各項のすべ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、玉野市、総社市、赤磐市、浅口市又は早島町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（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 許可を受けようとする者（申請者）は、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者であること。なお、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、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。
- (3) 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（昭和25年法律第201号）別表第2（に）項の第二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。
- (4) 申請地の面積は、1,000㎡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。
- (5) 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。

改定案

[岡山県] (8)

「大規模既存集落内の小規模な工場等」の取扱い (昭和61年12月5日 ) (平成6年7月26日改定) (平成13年10月3日改定) (平成19年7月24日改定) (平成19年11月30日改定) (令和5年1月24日改定)
--

同左

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町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（現在の出張所を含む）、病院若しくは診療所がおおむね存し、建築物が1ヘクタール当たり10戸以上の戸数密度で100戸以上連たんしている既存集落（以下「大規模既存集落」という。）であること。
- (2) 同左
- (3) 同左
- (4) 同左
- (5) 同左

現行基準

[岡山県] (8)

<p>「産業振興に資する技術先端型業種の工場等」の取扱い  (昭和62年2月12日 )  (平成6年7月26日改定)  (平成13年10月3日改定)  (平成19年7月24日改定)  (平成19年11月30日改定)  (平成20年3月25日改定)</p>
---

市街化調整区域における産業振興に資する技術先端型業種の工場等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、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、玉野市、総社市、赤磐市、浅口市又は早島町の市街化調整区域で、予定建築物の用途が、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。
- (2) 工場等の立地が、当該市街化区域内に適地がないと認められ、かつ、次のいずれかに該当する場合であること。
  - イ 周辺の労働力を必要とする場合
  - ロ 清浄な空気・水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合
  - ハ 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要な場合
- (3) 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。

改定案

[岡山県] (9)

<p>「産業振興に資する技術先端型業種の工場等」の取扱い  (昭和62年2月12日 )  (平成6年7月26日改定)  (平成13年10月3日改定)  (平成19年7月24日改定)  (平成19年11月30日改定)  (平成20年3月25日改定)  <u>(令和5年1月24日改定)</u></p>
---

同左

- (1) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、玉野市、総社市、赤磐市又は早島町の市街化調整区域で、予定建築物の用途が、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。
- (2) 同左
- (3) 同左

現行基準

[岡山県] (9)

<p>「特定流通業務施設」の取扱い                  (昭和61年12月5日 )                  (平成3年9月25日改定)                  (平成5年9月29日改定)                  (平成6年7月26日改定)                  (平成11年7月27日改定)                  (平成13年10月3日改定)                  (平成19年5月31日改定)                  (平成19年11月30日改定)                  (平成26年4月1日改定)                  (平成28年11月22日改定)</p>
--

改定案

[岡山県] (10)

<p>「特定流通業務施設」の取扱い                  (昭和61年12月5日 )                  (平成3年9月25日改定)                  (平成5年9月29日改定)                  (平成6年7月26日改定)                  (平成11年7月27日改定)                  (平成13年10月3日改定)                  (平成19年5月31日改定)                  (平成19年11月30日改定)                  (平成26年4月1日改定)                  (平成28年11月22日改定)                  (令和5年1月24日改定)</p>
---

市街化調整区域における、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第5条第2項の認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号の特定流通業務施設の建設を目的とする開発行為等で、次の(1)から(5)までのいずれにも該当するものは、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することができるものとする。

- (1) 特定流通業務施設であって、次のいずれかに該当する施設であること。
  - イ 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）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運送に該当しないものの用に供される施設。
  - ロ 倉庫業法（昭和31年法律第121号）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。
- (2) 許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）は、次のイからニまでのいずれかに該当する高速自動車国道のインターチェンジ周辺等の道路に接する土地又はホに該当する区域内の土地であること。ただし、優良農地が含まれておらず、又は将来において住居系の土地利用が想定されている区域でない場合に限る。
  - イ インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で、インターチェンジまで4車線以上かつ歩道を有する国道、県道又は市町村道
  - ロ インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で、原則としてインターチェンジまで2車線以上かつ歩道を有する国道、県道又は市町村道のうち、広域連携軸等の物流に適した道路として都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）に位置付けがあり、歩行者の安全に支障がないとして知事が指定したもの（表1）
  - ハ インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で、インターチェンジまで2車線以上かつ歩道を有する国道、県道又は市町村道
  - ニ 次のいずれかの道路のうち、知事が指定した道路（表2）
    - ① 4車線以上の国道、県道又は市町村道
    - ② 国道、県道又は市町村道で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
    - ③ 2車線以上の道路であって、歩道を有すること等により10m以上の幅員がある道路
  - ホ インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で、知事が指定した区域（表3）

同左

(1) 同左

(2) 同左

- (3) 申請地は、都市計画及び市町村マスタープランと整合が図られているほか、優良農地が含まれておらず、又は将来において住居系の土地利用が想定されている区域でない旨の当該市町村長の意見が付されていること。ただし、前項ニ又はホに該当するものはこの限りでない。
- (4) 物流総合効率化法第4条第8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著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。
- (5) 申請地は、前面道路に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前面道路に至る部分は有効幅員9m以上であること。

- (3) 同左
- (4) 物流総合効率化法第4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著しく不相当と認められる旨の意見があった施設であること。
- (5) 同左

表1 インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した道路

番号	市町村名	高速自動車国道等名	インターチェンジ名	道路の区間
1	総社市	山陽自動車道	倉敷インターチェンジ	一般県道清音真金線の国分寺西交差点から総社市道西郡支線3004号道との交差点まで
2	赤磐市	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	主要地方道山口山陽線の赤磐市道岩田下市線との交差点から赤磐市道熊崎西中線との交差点まで
3	浅口市	山陽自動車道	鴨方インターチェンジ	主要地方道倉敷笠岡線の浅口市道川手線との交差点から浅口市道金光鴨方線との交差点まで
4	浅口市	山陽自動車道	鴨方インターチェンジ	浅口市道占見佐方線の主要地方道倉敷笠岡線との交差点から浅口市道後白堤線との交差点まで
5	浅口市	山陽自動車道	鴨方インターチェンジ	一般県道南浦金光線の浅口市道山根小西線との交差点から浅口市道宗本4号線との交差点まで

(注) 位置は別図に定める。

表2 知事が指定した道路

番号	路線名	区間		道路区分	
		起点	終点		
1	一般国道2号	右	浅口市金光町大谷2465番1地先	浅口市金光町大谷1562番地先	③
		左	浅口市金光町大谷2468番1地先	浅口市金光町大谷1560番地先	
2	市道 桜が丘北幹線	右	赤磐市尾谷922番4地先	赤磐市五日市261番1地先	①
		左	赤磐市尾谷906番6地先	赤磐市五日市277番1地先	

(注) 道路区分欄の丸数字は、ニに掲げる道路を示す。位置は別図に定める。

表3 インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した区域

番号	高速自動車国道等名	インターチェンジ名	区域
1	中国横断自動車道 岡山米子線(岡山自動車道)	岡山総社インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域のうち総社市分
2	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域のうち赤磐市分
3	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域の一部

(注) 位置は別図に定める。

表1 インターチェンジの乗り入れ口から半径5kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した道路

番号	市町村名	高速自動車国道等名	インターチェンジ名	道路の区間
1	総社市	山陽自動車道	倉敷インターチェンジ	一般県道清音真金線の国分寺西交差点から総社市道西郡支線3004号道との交差点まで
2	赤磐市	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	主要地方道山口山陽線の赤磐市道岩田下市線との交差点から赤磐市道熊崎西中線との交差点まで

(注) 位置は別図に定める。

表2 知事が指定した道路

番号	路線名	区間		道路区分	
		起点	終点		
1	市道 桜が丘北幹線	右	赤磐市尾谷922番4地先	赤磐市五日市261番1地先	①
		左	赤磐市尾谷906番6地先	赤磐市五日市277番1地先	

(注) 道路区分欄の丸数字は、ニに掲げる道路を示す。位置は別図に定める。

表3 インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した区域

番号	高速自動車国道等名	インターチェンジ名	区域
1	中国横断自動車道 岡山米子線(岡山自動車道)	岡山総社インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域のうち総社市分
2	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域のうち赤磐市分
3	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	半径1kmの円で囲まれる区域の一部

(注) 位置は別図に定める。



現行基準

[岡山県] (11)

<p>「災害危険区域等から移転する建築物」の取扱い                  (昭和57年11月1日 )                  (平成6年7月26日改定)                  (平成13年10月3日改定)                  (平成19年11月30日改定)</p>
--

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建築物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、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) 県内に存する建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項の災害危険区域等に存する建築物の移転(以下「災害危険区域等から移転する建築物」という。)で、次のいずれかに該当するものであること。
  - イ かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
  - ロ 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第24条第3項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転
  - ハ 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9条第3項の勧告に基づく移転
  - ニ 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転
  - ホ その他法律、条例、要綱又は特定の行政機関の指示によるイからニ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。
  - イ 市街地が密集している等の事由により市街化区域内に適地を確保することが困難であり、申請されたものであること。
  - ロ 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に保有されているものであること。
  - ハ 許可権者との調整を踏まえ起業者においてあつせんされる等やむを得ない事情があるものであること。
- (3) 許可を受けようとする者は、災害危険区域等から移転する建築物の所有者等であること。
- (4) 予定建築物の用途は、災害危険区域等から移転する建築物の従前の用途と同一であること。ただし、兼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) 予定建築物の位置については、その用途及び地域の土地利用状況に照らし適切なものであること。
- (6) 申請地の敷地面積は、災害危険区域等から移転する建築物の敷地面積の1.5倍以内であること。ただし、災害危険区域等から移転する建築物の自己用住宅の敷地面積が著しく過少(100㎡未満)な場合は、150㎡に至るまでの敷地増はこの限りでない。
- (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。

改定案

[岡山県] (12)

<p>「災害危険区域等から移転する建築物」の取扱い                  (昭和57年11月1日 )                  (平成6年7月26日改定)                  (平成13年10月3日改定)                  (平成19年11月30日改定)                  (令和5年1月24日改定)</p>
---

同左

(1) 同左

- イ かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転
- ロ 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第24条第3項の関連事業計画に基づく移転
- ハ 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26条第1項の勧告に基づく移転
- ニ 建築基準法第10条第1項の勧告又は同条第2項若しくは第3項の命令に基づく移転
- ホ 同左

(2) 同左

- イ 同左
- ロ 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に保有されているものであること。
- ハ 許可権者との調整を踏まえ関係行政機関においてあつせんされる等やむを得ない事情があるものであること。

(3) 同左

(4) 同左

(5) 同左

(6) 同左

(7) 同左

現行基準

[岡山県] (12)

「既存建築物の建替」に関する取扱い (昭和48年2月5日 ) (昭和57年11月1日改定) (昭和61年4月20日改定) (平成6年7月26日改定) (平成11年3月23日改定) (平成13年7月24日改定)
--

既存建築物の建替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、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) 市街化調整区域に従前から存する建築物の建替は、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、従前の自己用住宅の敷地が著しく過少（100㎡未満）で150㎡に至るまでの敷地増を伴う場合の建替（増築も含む。）については、従前の敷地の範囲内外を問わない。
- (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、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。
- (4) 建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍を超えるもの。

改定案

[岡山県] (13)

「既存建築物の建替」に関する取扱い (昭和48年2月5日 ) (昭和57年11月1日改定) (昭和61年4月20日改定) (平成6年7月26日改定) (平成11年3月23日改定) (平成13年7月24日改定) (令和5年1月24日改定)
---

同左

- (1) 同左
- (2) 同左
- (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、建替後の建蔽率・容積率が近接の用途地域の建蔽率・容積率の限度以内であること。
- (4) 同左

現行基準

改定案

[岡山県] (17)

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  
(昭和45年10月6日 )  
(平成19年11月30日改定)

次の各項のすべての要件に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。

廃止

(1) 建築行為に係る土地が次に掲げる要件のすべてに該当するもので、次項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（開発審査会事前審査承認地）であること。

イ 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（昭和36年法律第191号）の許可、建築基準法（昭和25年法律第201号）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に係る土地を含む）

ロ 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受けた土地を除く。

ハ 必要な公共施設等が旧住宅造成事業に関する法律（昭和29年法律第160号）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) 建築行為が次のイ及びロの要件又はイ及びハの要件に該当するものであること。

イ 市街化調整区域の決定後、前項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、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築するものであること。

ロ 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。

ハ 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。

現行基準

[岡山県] (18)

<p>「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  (昭和47年5月29日 )  (平成13年10月3日改定)  (平成19年11月30日改定)</p>
--

改定案

[岡山県] (18)

<p>「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  (昭和47年5月29日 )  (平成13年10月3日改定)  (平成19年11月30日改定)  (令和5年1月24日改定)</p>
---

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扱っている開発審査会事前審査承認地における建築物の建築で、次の各項のすべてに該当するものは、この経過措置の建築行為の要件に該当する「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。」にかかわらず、原則として法第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) 自己の居住又は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) 建築物の最高の高さは10m以下、かつ、軒の高さは7m以下であること。
- (3) 開発審査会事前承認地の完了届出後の区画割の変更を行う場合は、1区画の敷地面積が150㎡以上であること。

開発審査会事前審査承認地における建築物の建築で、次の各項のすべてに該当するものは、原則として法第43条の規定により許可し、直近の開発審査会に報告する。

- (1) 自己の居住又は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) 建築物の最高の高さは10m以下、かつ、軒の高さは7m以下であること。
- (3) 開発審査会事前承認地の完了届出後の区画割の変更を行う場合は、1区画の敷地面積が150㎡以上であること。

(参考) 開発審査会事前審査承認地

次に掲げる要件のすべてに該当する土地で、開発審査会の事前審査を経たもの。

イ 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(昭和36年法律第191号)の許可、建築基準法(昭和25年法律第201号)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に係る土地を含む)

ロ 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受けた土地を除く。

ハ 必要な公共施設等が旧住宅地造成事業に関する法律(昭和39年法律第160号)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。

現行基準

[岡山県] (20)

「建築物の所有権の移転（属人性）」の取扱い (平成8年5月28日 ) (平成13年10月3日 ) (平成19年11月30日改定)
---

法第34条第11号に基づき都市計画法に係る許可の基準に関する条例（平成13年岡山県条例第57号）及び都市計画法に係る許可の基準に関する条例（平成19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除き、次の(1)又は(2)の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、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。

- (1) 既存の権利の届出（法第34条第13号）により建築された次のイ及びロの要件に該当するものであること。
  - イ 既存の権利の届出により建築された建築物の従前の敷地と同一であること。
  - ロ 従前の自己の居住に供する建築物（自己の住宅）と同一の用途であること。
- (2) 適法に建築された後相当期間利用された建築物で、次のイからハに該当するものであること。
  - イ 対象建築物が農家住宅、分家住宅、大規模既存集落内の分家住宅、大規模既存集落内の自己用住宅、収用対象移転住宅で、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅であること。
  - ロ 適法に建築された後、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やむを得ないと認められるものにあつては、10年以上経過した建築物とする。
  - ハ 建築された建築物の従前の敷地と同一であること。

(参照)

法第34条第13号とは、旧法第34条第9号をさす。

改定案

[岡山県] (20)

「建築物の所有権の移転（属人性）」の取扱い (平成8年5月28日 ) (平成13年10月3日 ) (平成19年11月30日改定) (令和5年1月24日改定)
--

法第34条第11号に基づき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）及び玉野市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19年玉野市条例第14号）で指定する区域を除き、次の(1)又は(2)の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、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。

- (1) 同左
- (2) 同左

(参照)

法第34条第13号とは、旧法第34条第9号をさす。