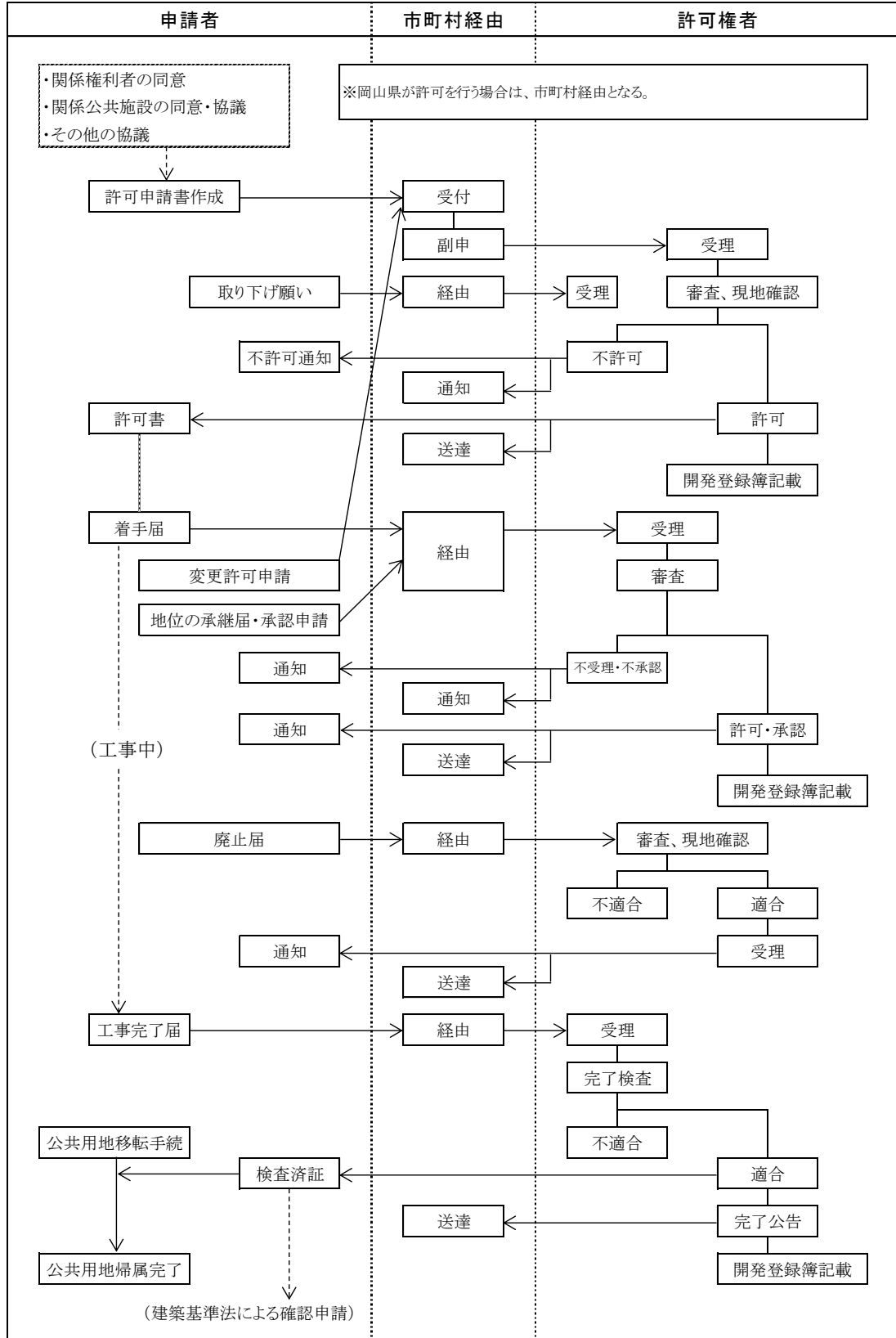


第四編 各行政庁編

I 岡山県

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 岡山県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	13,010	89,150	1.0～3.0	130,220	200,350	400,710
0.1～0.3	22,030	31,050	130,220	3.0～6.0	180,310	280,500	520,930
0.3～0.6	44,070	66,110	200,350	6.0～10.0	220,380	350,620	671,200
0.6～1.0	89,150	120,200	270,480	10.0以上	310,550	490,870	891,600

② 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2）

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891,600円を超えるときは、その手数料の額は、891,600円とする。
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
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
ハ その他の変更については、10,000円

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）

47,100

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）

27,110

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	7,120	0.6～1.0	71,310
0.1～0.3	19,080	1.0以上	99,430
0.3～0.6	40,170		

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
1 ha未満	1,800	1,800	18,020
1 ha以上	1,800	2,800	18,020

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）

750

3 岡山県の条例（法第34条第11号関係）

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。）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2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（赤磐市及び早島町の区域を除く。）であって、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つては、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、当該道路、河川、池等の幅員（池にあつては、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3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。

附 則(令和4年岡山県条例第48号)

(施行期日)

1 この条例は、令和6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。

附 則(令和5年岡山県条例第47号)

(施行期日)

1 この条例は、令和7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。

この条例は、法第34条第11号の規定（いわゆる「50戸連たん制度」）による開発許可の基準を定めた条例です。

(1) 災害ハザードエリアにおける50戸連たん制度による開発許可等の厳格化

頻発・激甚化する自然災害により、浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、令和2年6月10日に都市計画法が改正され、開発許可権者が条例で定める50戸連たん制度による許可の対象となる区域に、災害ハザードエリアを含まないこととすることが、法令上明確化されました。

これに伴い、令和4年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、災害ハザードエリアを除外しています。

災害ハザードエリアを含む土地では、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できません。

① 除外した災害ハザードエリア

イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）

ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）

ハ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）

- ニ 土砂災害警戒区域（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第7条第1項）
- ホ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- へ 浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号）のうち想定最大規模降雨（L2）に基づく想定浸水深が3m以上である区域として知事が定める区域（以下「浸水ハザードエリア」という。）（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）P4-1-5）
- ト 津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくり法第72条第1項）

② 浸水ハザードエリアの適用に関する経過措置

想定最大規模降雨（L2）に基づく浸水ハザードエリアは、令和6年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、計画降雨（L1）に基づく浸水ハザードエリアを適用します。

- イ 令和6年3月31日までにされた申請
- ロ イの申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和5(2023)年度		令和6(2024)年度			適用される 災害ハザードエリア の区域図	
計画降雨(L1)		想定最大規模降雨(L2)				
		(R6.3.31)	申請 (市町窓口)	許可	想定最大規模降雨 (L2)	
	申請 (市町窓口)	(R6.3.31)		許可	計画降雨(L1)	
	申請 (市町窓口)	(R6.3.31)	当初許可	変更申請 (市町窓口)		変更許可
	申請 (市町窓口)	当初許可	(R6.3.31)	変更申請 (市町窓口)		変更許可
申請 (市町窓口)	当初許可	変更申請 (市町窓口)	(R6.3.31)			変更許可

③ 浸水ハザードエリアに該当する区域として知事が定める区域（県告示）

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12月24日 岡山県告示第642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（平成13年岡山県条例第57号）第2条第1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、水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第1項第2号又は第8条第2号の浸水した場合に想定される水深が3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、清音軽部、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23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域

三 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2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）

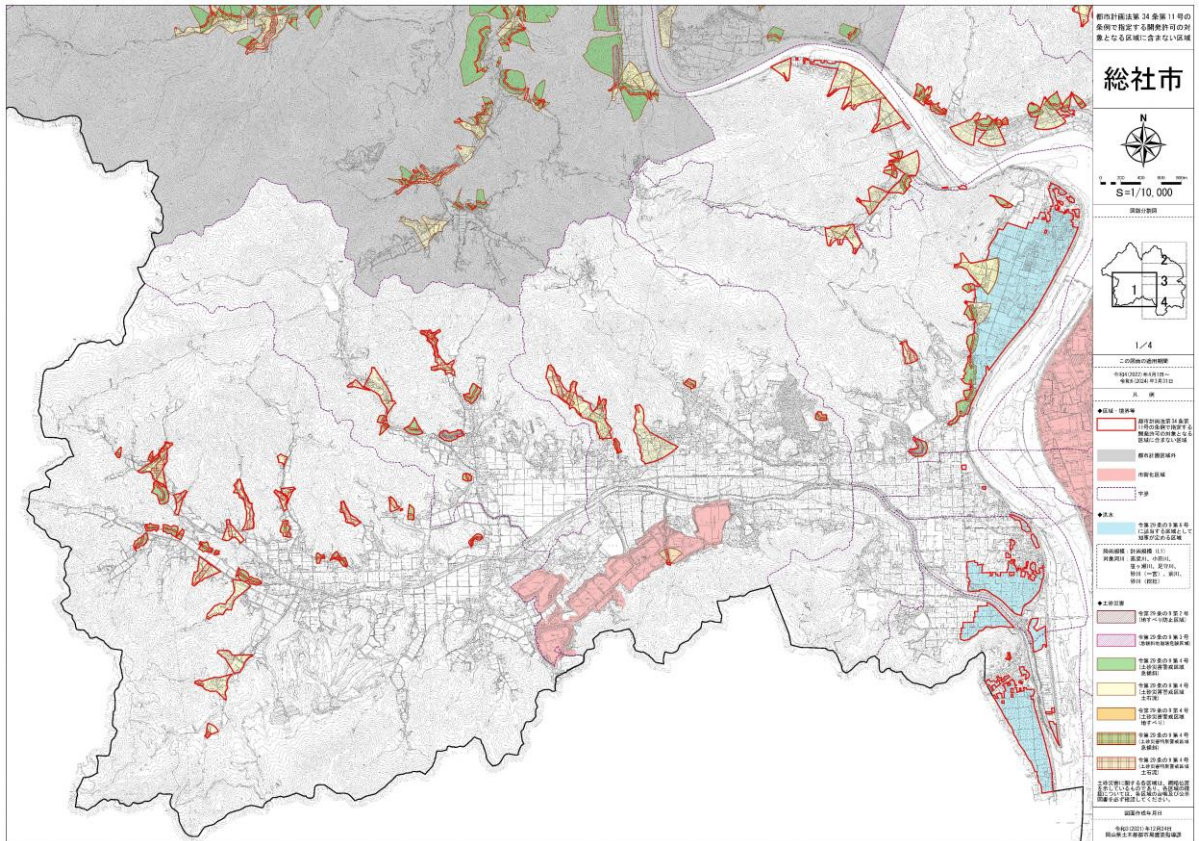
2 令和6年3月31日までにされた都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請に対する第1号の規定の適用については、同号中次の表の上欄（左欄）に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄（右欄）に掲げる字句に読み替えるものとする。

第2条第2号	第2条第4号
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、清音軽部、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	赤浜、上原、清音柿木、清音軽部、清音黒田、清音古地、清音三因、宍粟、下原、富原、長良、秦、福谷及び三輪
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	立川

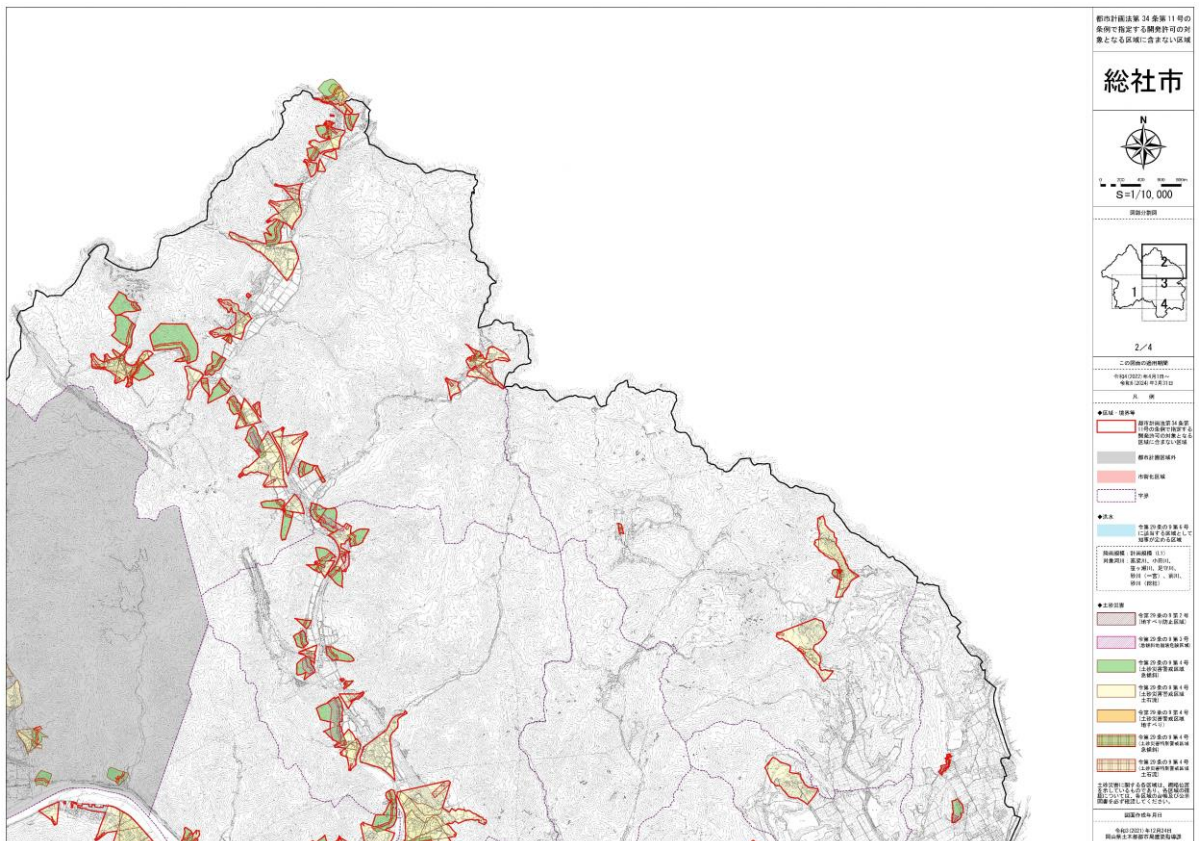
災害ハザードエリアの区域図 (県告示の別図)

総社市 (浸水ハザードエリア: 計画降雨 (L1)、適用期間: 令和6年3月31日まで)

図郭1/4 【PDF: <https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306555.pdf>】



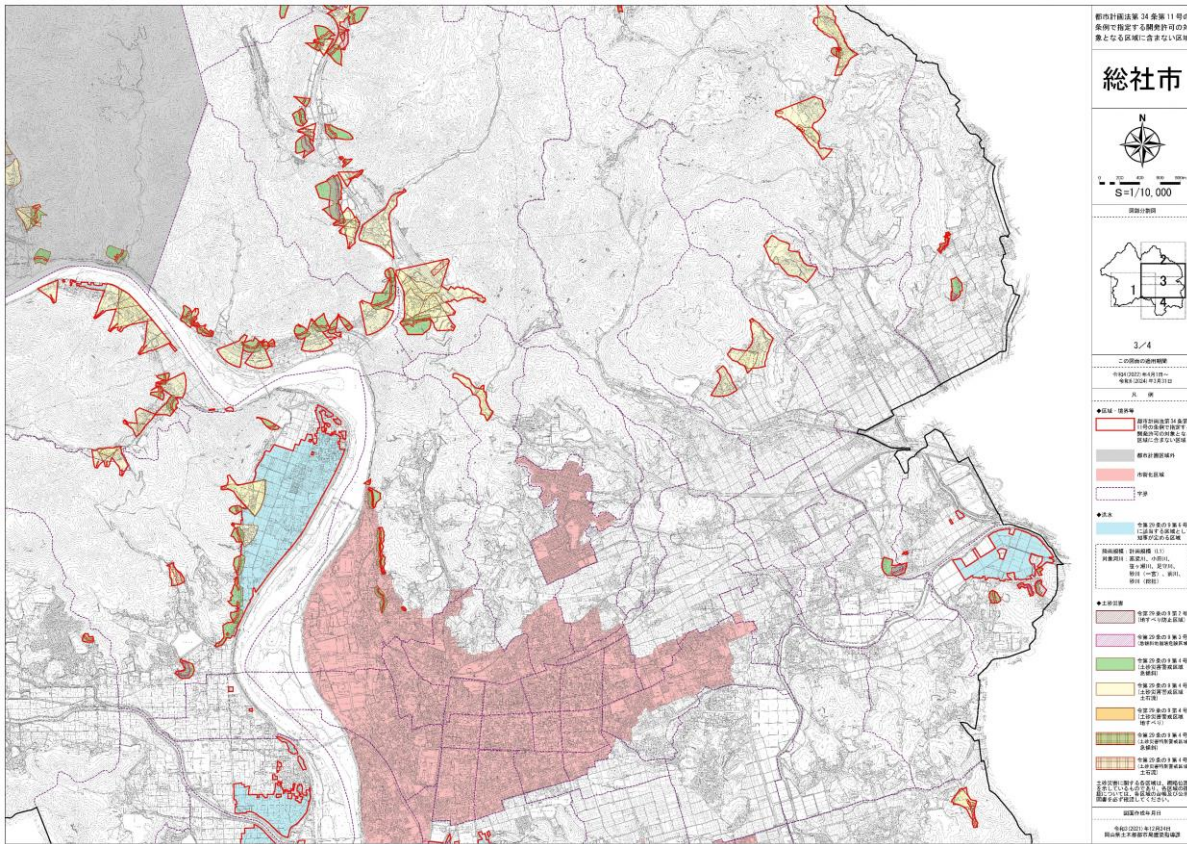
図郭2/4 【PDF: <https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306556.pdf>】



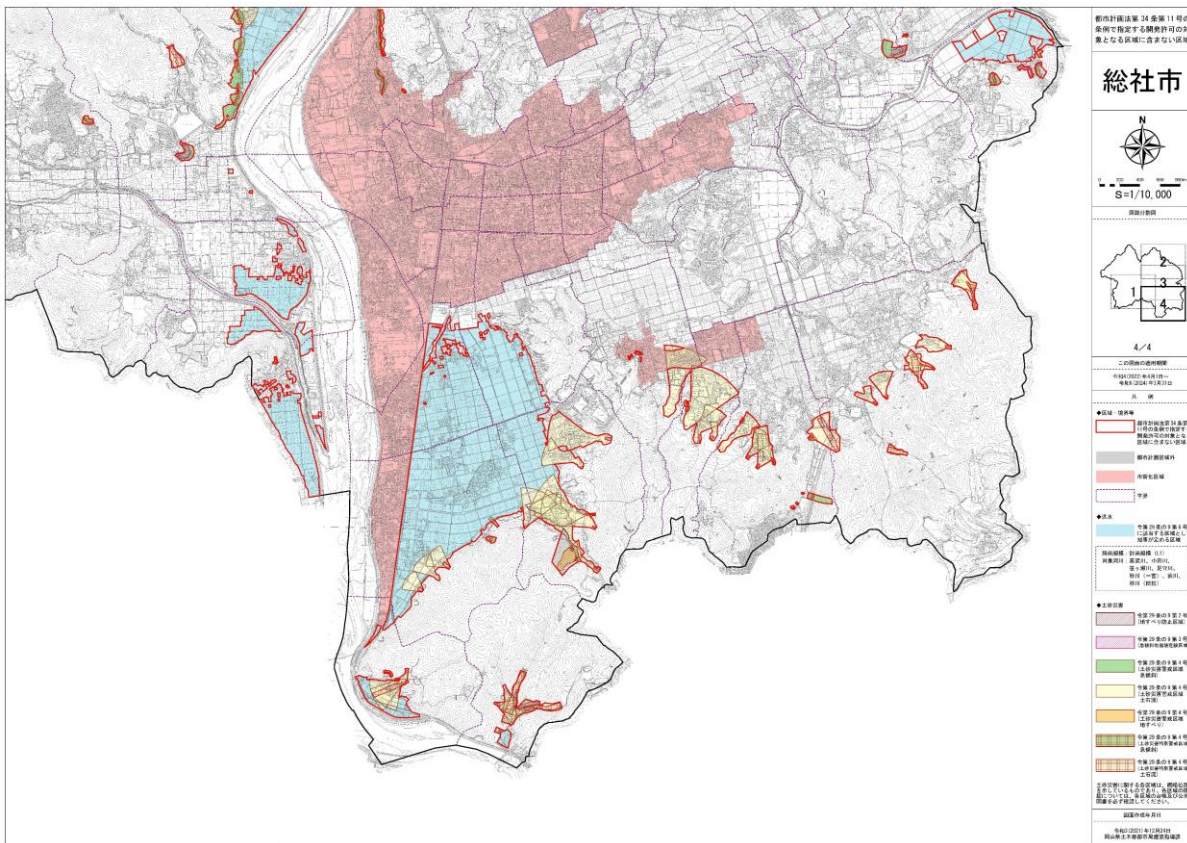
災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

総社市（浸水ハザードエリア：計画降雨（L1）、適用期間：令和6年3月31日まで）

図郭3/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306557.pdf>】



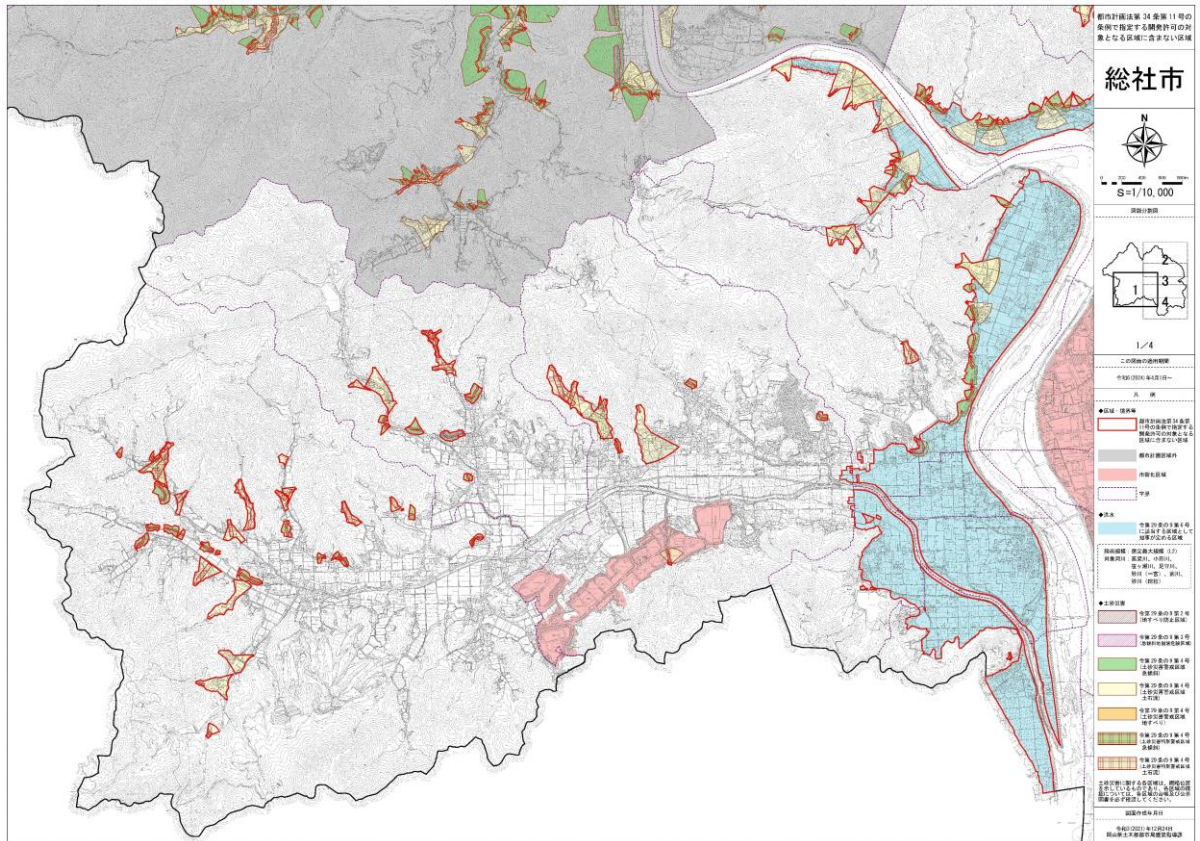
図郭4/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306558.pdf>】



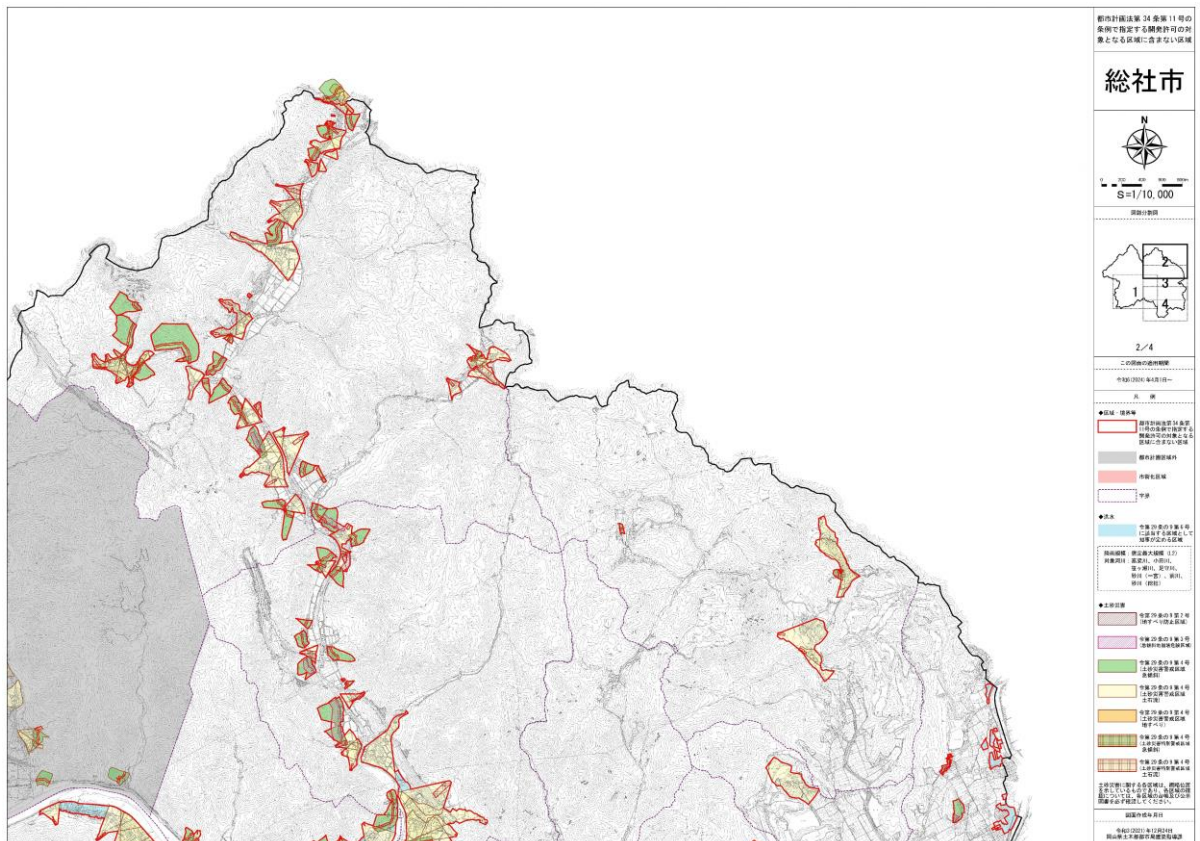
災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

総社市（浸水ハザードエリア：想定最大規模降雨（L2）、適用期間：令和6年4月1日以降）

図郭1/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306565.pdf>】



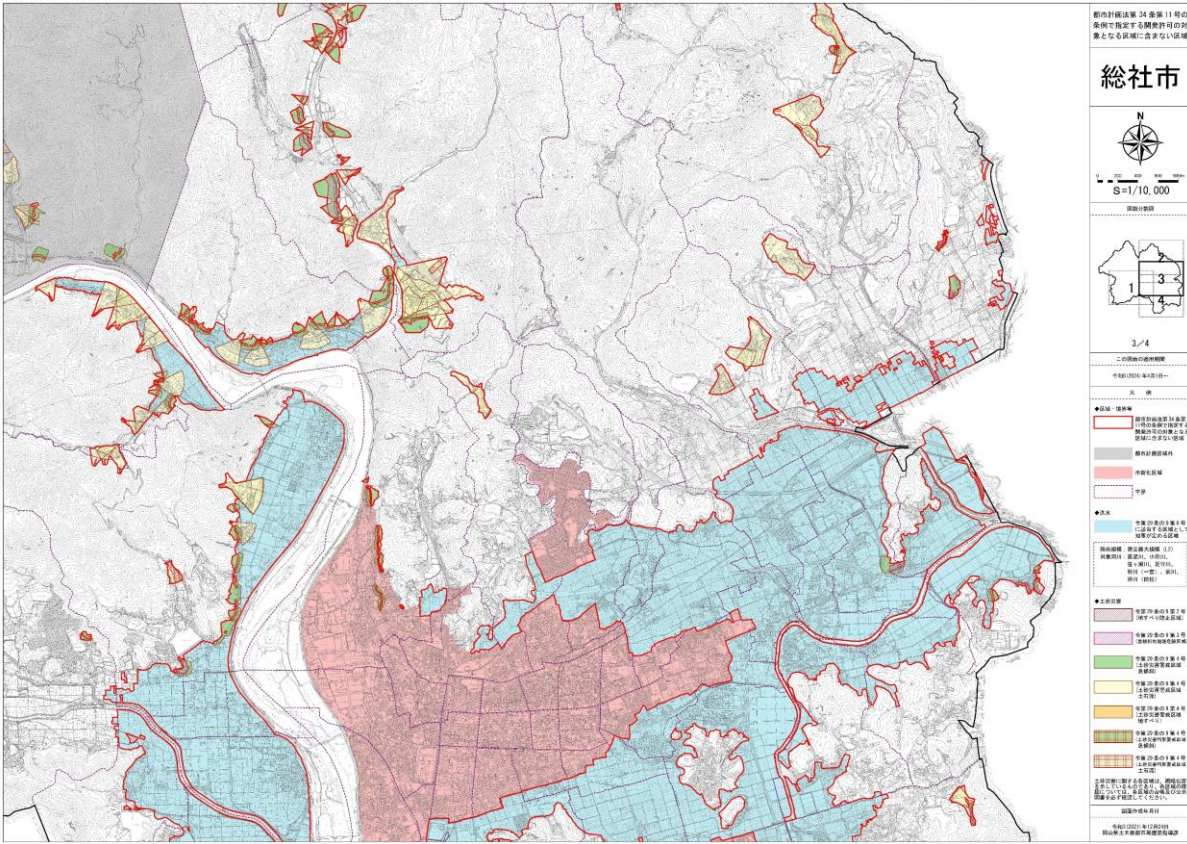
図郭2/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306566.pdf>】



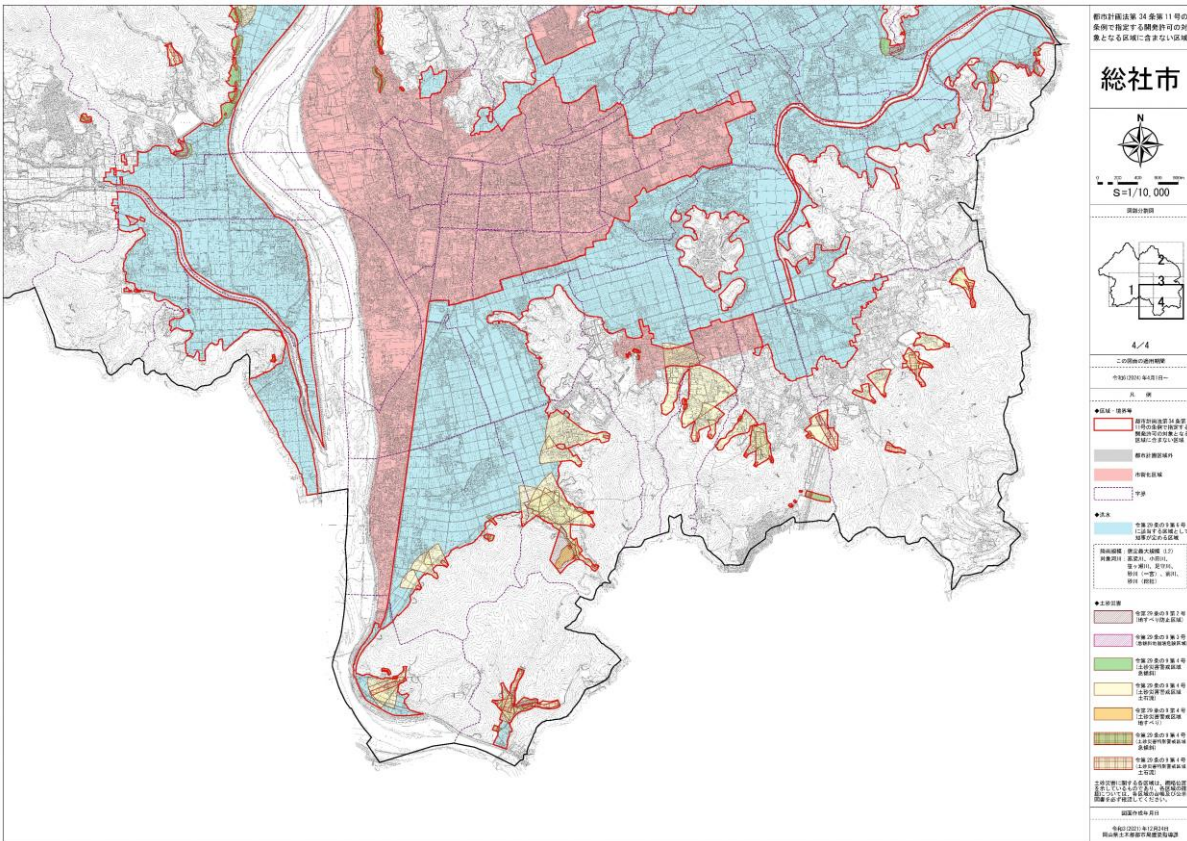
災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

総社市（浸水ハザードエリア：想定最大規模降雨（L2）、適用期間：令和6年4月1日以降）

図郭3/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306567.pdf>】



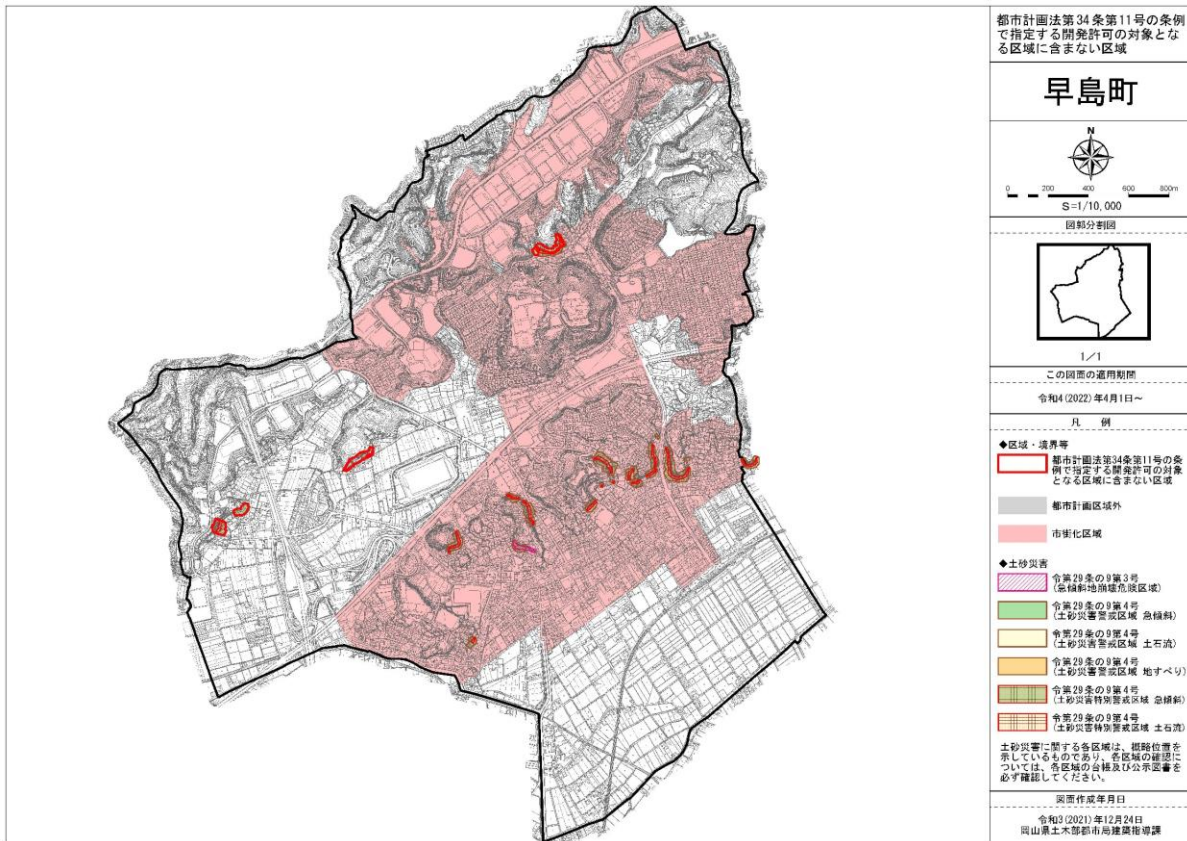
図郭4/4 【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306568.pdf>】



災害ハザードエリアの区域図（県告示の別図）

早島町（浸水ハザードエリア：なし）

【PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/306578.pdf>】



(2) 早島町における50戸連たん制度の廃止

岡山県南広域都市計画マスタープランでは、市街化調整区域においては、原則として市街地の更なる拡大を抑制することとしており、地域の実情に応じ、立地基準を強化するなど、開発許可制度の厳格な運用を図ることとしています。

早島町においては、50戸連たん制度の廃止に関する協議が調ったため、令和6年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、早島町の区域を除外することとしています。

これにより、早島町の区域では、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できなくなります。

なお、制度の廃止は、令和6年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、なお従前の例によることとします。

- ① 令和6年3月31日までにされた申請
- ② ①の申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和4年度	令和5年度		令和6年度		許可の可否	
	申請 (町窓口)	改正条例施行日 (R6.4.1)		許可	可	
	申請 (町窓口)	改正条例施行日 (R6.4.1)	当初許可	変更申請 (町窓口)		変更許可
	申請 (町窓口)	当初許可	改正条例施行日 (R6.4.1)	変更申請 (町窓口)		変更許可
	申請 (町窓口)	当初許可	変更申請 (町窓口)	改正条例施行日 (R6.4.1)		変更許可
			改正条例施行日 (R6.4.1)	申請 (町窓口)	不可	

(3) 赤磐市における50戸連たん制度の廃止

赤磐市においても、50戸連たん制度の廃止に関する協議が調ったため、令和7年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、赤磐市の区域を除外することとしています。

これにより、赤磐市の区域でも、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できなくなります。

なお、制度の廃止は、令和7年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、なお従前の例によることとします。

- ① 令和7年3月31日までにされた申請
- ② ①の申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和5年度	令和6年度		令和7年度		許可の可否	
	申請 (市窓口)	改正条例施行日 (R7.4.1)		許可	可	
	申請 (市窓口)	改正条例施行日 (R7.4.1)	当初許可	変更申請 (市窓口)		変更許可
	申請 (市窓口)	当初許可	改正条例施行日 (R7.4.1)	変更申請 (市窓口)		変更許可
	申請 (市窓口)	当初許可	変更申請 (市窓口)	改正条例施行日 (R7.4.1)		変更許可
			改正条例施行日 (R7.4.1)	申請 (市窓口)	不可	

4 岡山県の条例の運用に関する基準

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

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団地的（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を含む）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」（P4-1-40）によります。

都市計画法第34条第11号を要件に許可を受けて建築された自己用住宅の 属人性の取扱いについて

運用開始日 令和4年4月1日

法第34条第11号（旧第8号の3を含む。）を要件に許可を受けて建築された自己用住宅を、当該許可を受けた者以外の者の自己用住宅（専用住宅）として所有又は改築する場合については、属人性を要件とせず、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要しないものとする。

5 岡山県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)	P4-1-18	I-7-1-(1)-①、②
2		大規模既存集落内の分家住宅	(2)	P4-1-19	I-7-1-(7)-②
3		大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	P4-1-20	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)	P4-1-21	I-7-1-(5)
5		大規模既存集落内の公営住宅	(5)	P4-1-22	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)	P4-1-23	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)	P4-1-26	I-7-1-(11)
9		大規模既存集落内の小規模な工場等	(8)	P4-1-27	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)	P4-1-28	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)	P4-1-29	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)	P4-1-34
17	災害危険区域等から移転する建築物		(12)	P4-1-35	I-7-1-(10)
18	保 健 福 祉 関 係	土地区画整理事業の施行区域内の建築物			I-7-1-(6)
19		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)

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	
23	その 他 運 用 指 針	既存建築物の建替	(13)	P4-1-36	I-7-1-(9) I-7-1-(20)-②
24		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	(14)	P4-1-37	I-7-1-(20)-①
25	指 針 列 挙 外	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	(15)	P4-1-38	I-7-1-(20)-③
26		地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			I-7-1-(3)
27		学校			I-7-1-(19)
28	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	(16)	P4-1-39	
29		既存の宅地の開発行為等	(17)	P4-1-40	
30		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	(18)	P4-1-41	
31		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	(19)	P4-1-42	
32		建築物の所有権の移転（属人性）	(20)	P4-1-43	
33		再生クラッシュプラント	(21)	P4-1-44	
34		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	(22)	P4-1-45	
35		社会福祉施設、医療施設及び学校	(23)	P4-1-46	
36		国、県等が開発した土地における建築物	(24)	P4-1-47	
37		その他			

[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。

- (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 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（い）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。

[岡山県] (2)

「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)

(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、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 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。

[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)

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) 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。

[岡山県] (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

(昭和48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11月30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) 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) 住宅等の規模が病院等の就業体制、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)

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。

[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)

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)

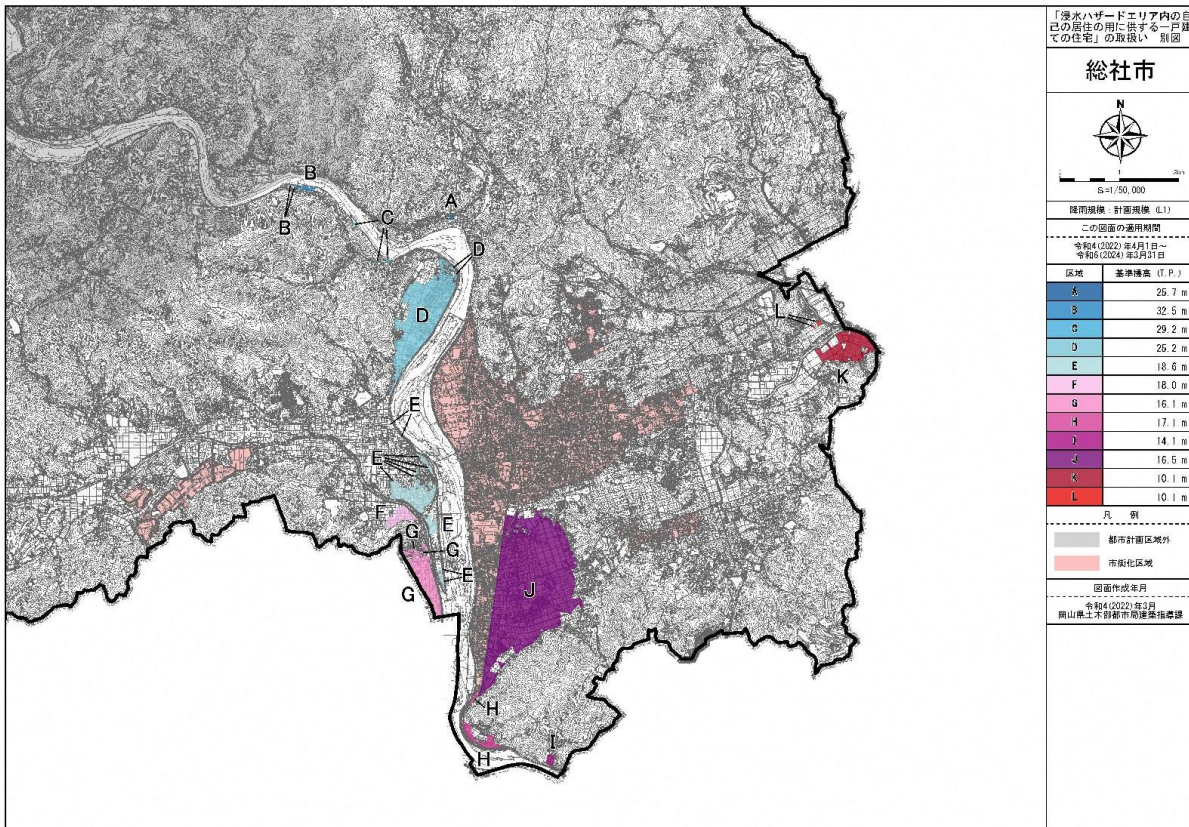
- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(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。

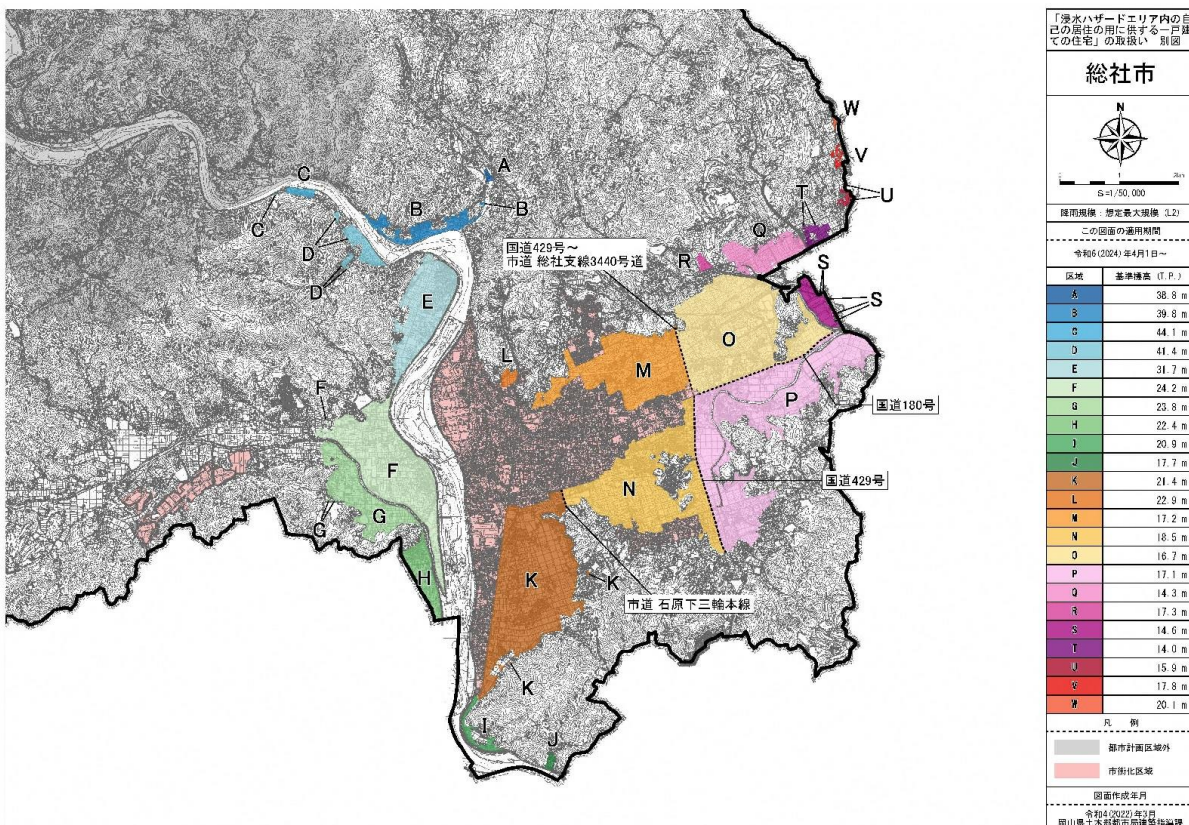
「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図（総社市L1）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313673.pdf>】



「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L2）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313674.pdf>】



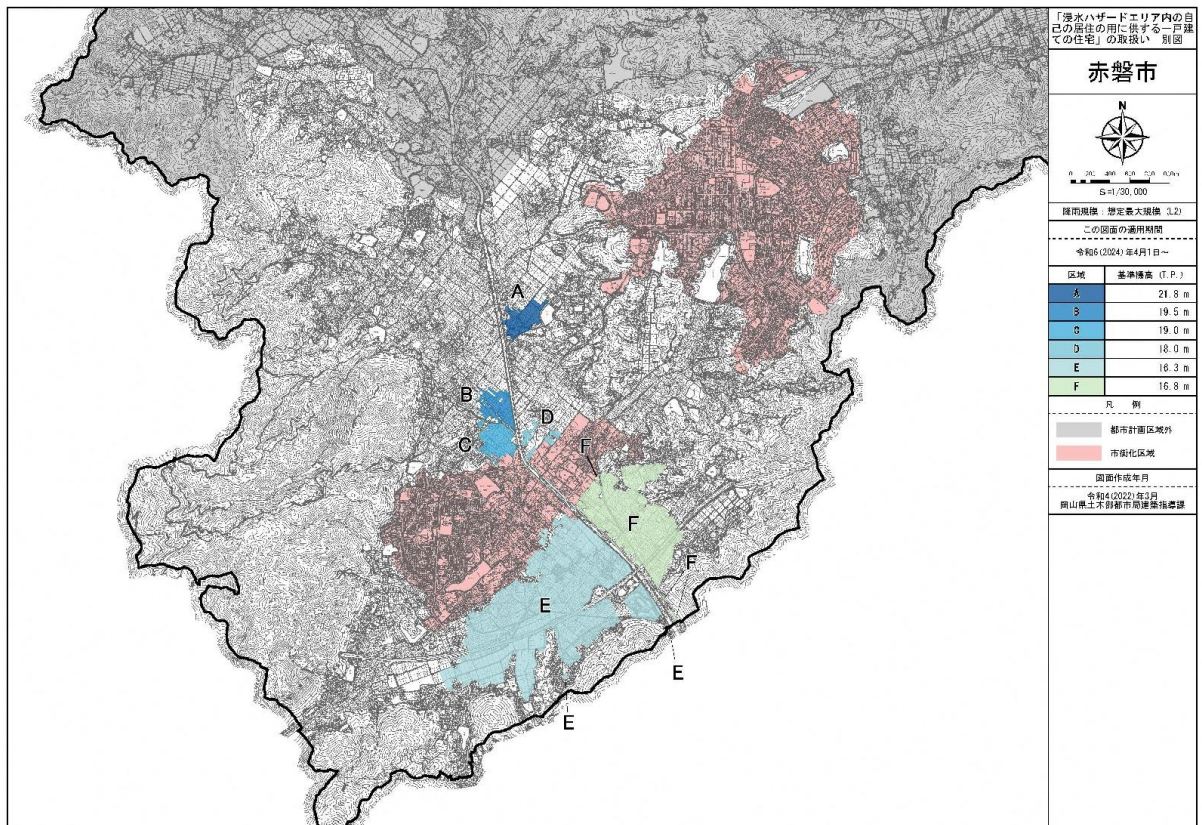
「浸水ハザードエリア内の自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」の取扱い 別図（赤磐市L1）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313675.pdf>】



「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L2）

【別図PDF：<https://www.pref.okayama.jp/uploaded/attachment/313676.pdf>】



[岡山県] (7)

「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24日)

(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域における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、第二種特定工作物に併設される建築物が次の(1)から(4)まで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ができるものとし、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が次の(1)から(3)まで及び(5)のすべてに該当するものは開発審査会の議を経て法第43条の規定により許可できるものとする。

なお、第二種特定工作物と物理的及び機能的に不可分一体のものとして付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（以下「併設建築物」という。）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、ゴルフ場のホテル兼用クラブハウス、当該特定工作物の利用者以外の者が利用できる休憩所やレストラン等であること。
- (5) 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設に物理的及び機能的に不可分一体のものとして付属的に併設される建築物で、その用途が管理事務所、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)

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。

[岡山県] (9)

「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)

(令和5年1月24日改定)

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。

[岡山県] (10)

「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)

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）
- (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) 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。

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号道との交差部まで
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部から赤磐市道熊崎西中線との交差部まで

(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。

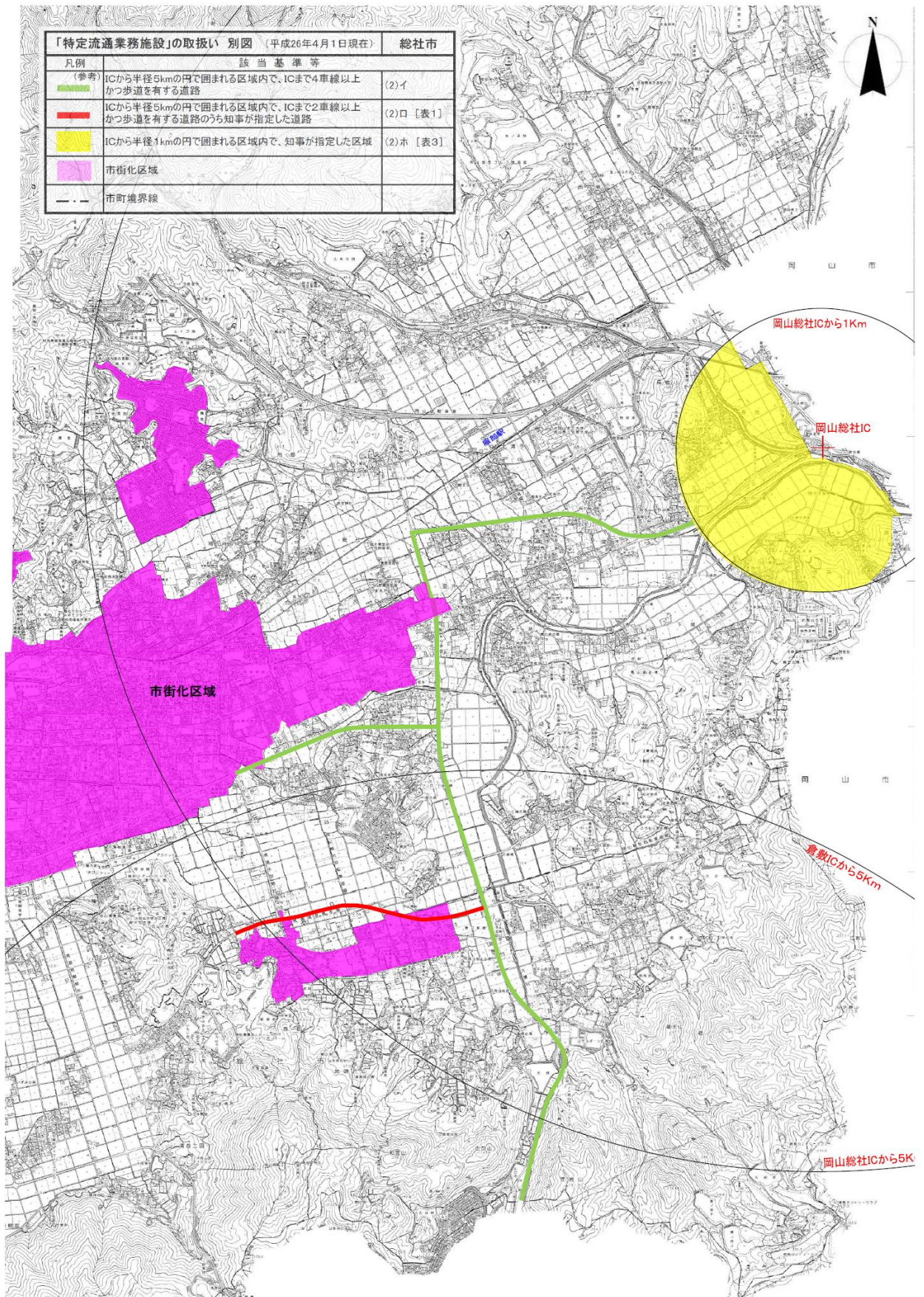
表3 インターチェンジの乗り入れ口から半径1kmの円で囲まれる区域内で知事が指定した区域

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。

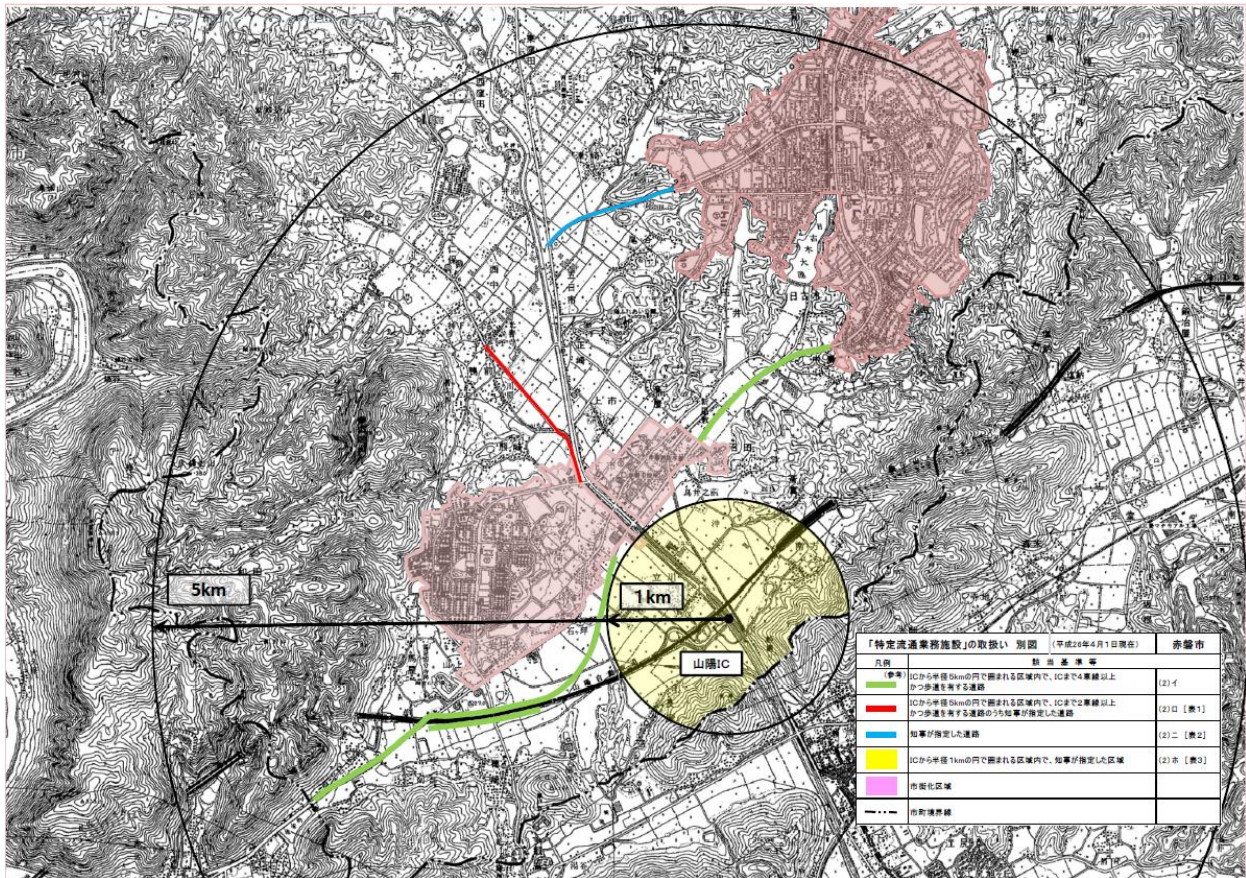
「特定流通業務施設」の取扱い 別図（総社市）

【別図PDF：https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/423475_2720912_misc.pdf】



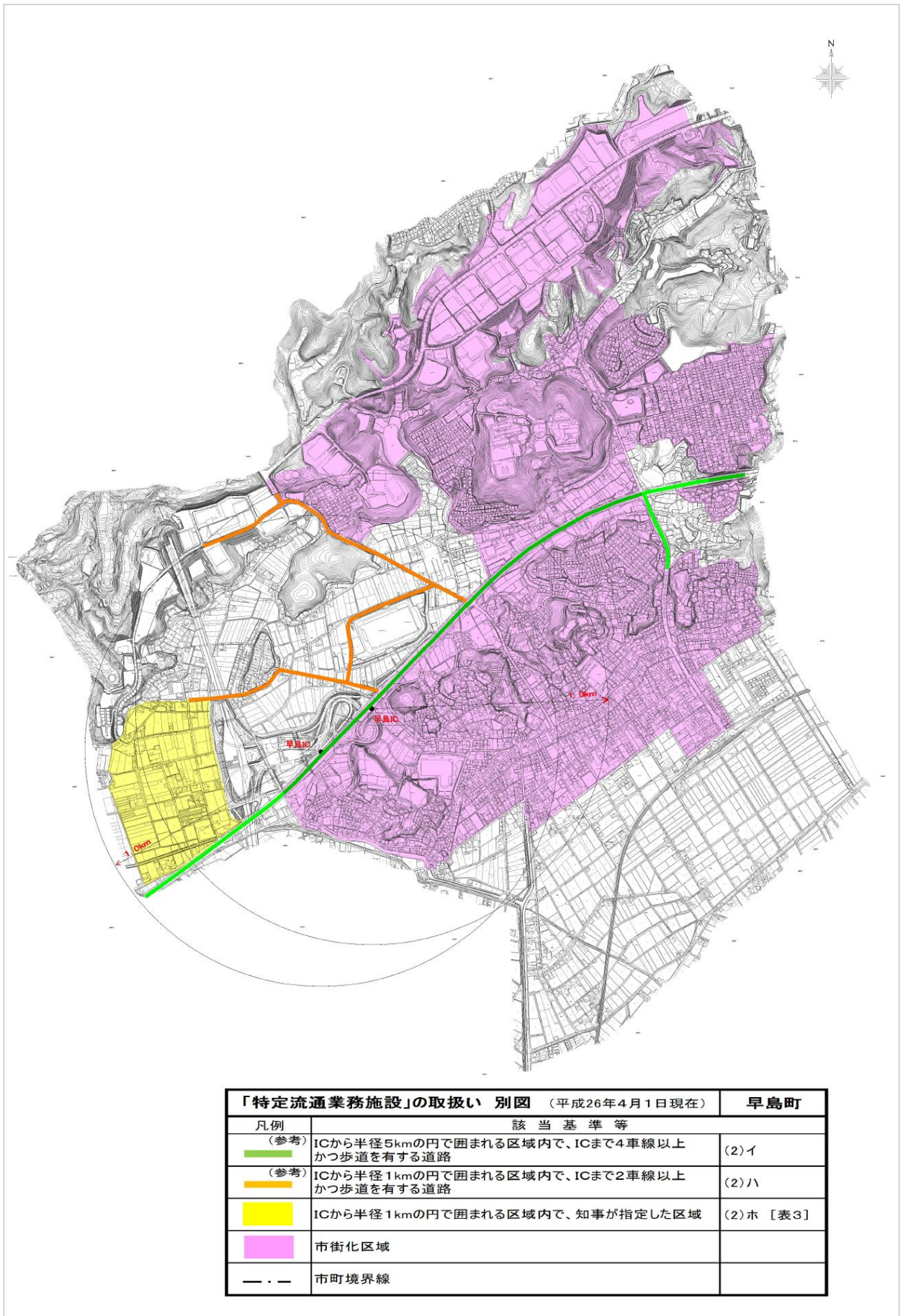
「特定流通業務施設」の取扱い 別図（赤磐市）

【別図PDF：https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/423475_2720911_misc.pdf】



「特定流通業務施設」の取扱い 別図（早島町）

【別図PDF：https://www.pref.okayama.jp/uploaded/life/423475_2720913_misc.pdf】



「特定流通業務施設」の取扱い 別図（平成26年4月1日現在）		早島町
凡例	該当基準等	
(参考) — (緑色) —	ICから半径5kmの円で囲まれる区域内で、ICまで4車線以上かつ歩道を有する道路	(2)イ
(参考) — (オレンジ色) —	ICから半径1kmの円で囲まれる区域内で、ICまで2車線以上かつ歩道を有する道路	(2)ハ
■ (黄色)	IC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	(2)ホ [表3]
■ (ピンク)	市街化区域	
— · —	市町境界線	

[岡山県] (11)

「収用対象事業の代替建築物」の取扱い

(昭和48年2月5日)

(昭和57年11月1日改定)

(昭和60年7月26日改定)

(平成元年10月6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13年10月3日改定)

(平成19年11月30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) 県内に現に存する建築物が土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業（以下「収用対象事業」という。）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。また、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、収用対象建築物の所有者等であること。
- (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。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) 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、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、収用対象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。

[岡山県] (12)

「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)

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 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) 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。

[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)

(令和5年11月29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、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) 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。

(参考)

従前の建築物の敷地において、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の1.5倍以下で階数の増変更がないものについては、従前の建築物と同一の用途であれば「改築」として扱い、許可を要しないものとして取り扱われる場合があります。

[岡山県] (14)

「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10年9月24日)

(平成13年10月3日改定)

(平成19年11月30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付属的に併設される施設（以下「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」という。）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) 土地の主たる利用目的及び管理施設の面積（建築物が複数の場合はその合計面積）が次に掲げるものであること。

イ 露天駐車場 延べ面積15㎡以内

ロ 露天資材置場 延べ面積15㎡以内

ハ 産業廃棄物中間処理施設 延べ面積60㎡以内

ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条による敷地の位置が決定している施設は除く。

ニ その他の施設 延べ面積15㎡以内

(2) 当該施設を設置する上で他の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こと、又は土地造成等が行われ完了していること。

[岡山県] (15)

「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11年3月23日)

(平成13年10月3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、次の各項のすべてに該当するものは、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やむを得ない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。

(参考)

法第34条第9号とは、旧法第34条第8号を指す。

[岡山県] (16)

「自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗」の取扱い

(昭和59年1月1日)

(平成6年7月26日改定)

(平成19年11月30日改定)

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) 当該開発行為等に係る市町村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車線以上で一定の交通量（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がないこと。ただし、墓石の販売店舗について、墓地の近隣であるため交通量の基準を満たさない場合はこの限りでない。
- (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㎡以下に限り当該整備作業場の併設を認める。

[岡山県] (17)

「既存の宅地の開発行為等」の取扱い

(平成13年7月24日)

(平成13年10月3日改定)

(平成14年1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)

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。以下「県条例」という。）第2条又は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。以下「市条例」という。）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）（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、県条例第3条又は市条例第3条による環境の保全上支障があると認められる用途以外である「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）別表第二（イ）項第2号に掲げるものを含む。）」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) 当該開発行為等に係る市町村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) 開発の土地が次のイからへまでのいずれかに該当するものであること。
 - イ 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。
 - ロ 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。
 - ハ 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。
 - ニ 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。
 - ホ 既存宅地の確認通知書で確認されること。
 - へ 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。
- (4) 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。
- (5) 土地利用等に相当の理由があること。

[岡山県] (18)

「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)

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原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。

[岡山県] (19)

「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
(昭和62年12月17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11月30日改定)

再開発行為は大規模開発団地内又は事前審査承認地内の再開発行為で、次の(1)から(3)まで及び(5)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条の規定により許可ができるものとし、また、次の(1)、(2)、(4)及び(5)のすべてに該当するものは、原則として法第29条の規定により許可し、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開発審査会で認められた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) 土地利用の変更を伴う場合は、合理的事情があること及びその変更が大規模開発団地内又は事前審査承認地内の土地利用に照らして適切なものであること。
- (4) 土地利用の変更を伴わない宅地の切土・盛土及び擁壁による法起こしであること。
- (5) 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、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。

(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。

[岡山県] (21)

「再生クラッシャープラント」の取扱い (平成9年11月27日) (平成13年10月3日改定) (平成19年11月30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碎施設（これを覆う建築物を含む。）の新設（注1）を目的とする開発行為等で、次のすべての基準に該当するものは、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。

(立地基準)

- (1) 当該開発行為等に係る市町村の土地利用計画に支障がなく、騒音、振動及び排水等環境対策の観点から、市町村と十分協議がなされている場所であること。
- (2) 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場所であること（注2）。
- (3) 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場所であること。

(計画基準)

- (1) 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した計画であること。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

- (2) (1)の緩衝帯に植樹、塀等を設置し、景観に配慮した計画であること。
- (3) 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であること。

(申請者に係る基準)

- (1) 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者であること。
- (2) 事業を行うに足る、資力と信用を有している者であること。

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処理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ついては、立地基準(2)は適用しない。

(参考)

- 1 この基準の施行日（平成9年11月27日）以後に、この基準の規定により法第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碎処理施設は、平成5年6月25日施行の建築基準法（昭和25年法律第201号）改正により都市計画法の規制を受けることとなった。

[岡山県] (22)

「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25日)

(平成19年11月30日)

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。）の規定による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、次の各号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) 当該建築行為に係る市町村の土地利用計画に支障がなく、騒音、振動及び排水等環境対策の観点から、市町村と十分協議がなされていること。
- (2) 申請者が自動車リサイクル法第60条の解体業又は同法第67条の破碎業の許可を受けることが見込まれること。
- (3) 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最小限度の規模であること。
 - 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
 - ロ 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
 - ハ 解体自動車の破碎を行う事業に係る破碎施設及び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
- (4) 管理施設を設ける場合にあつては、延べ面積を60㎡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。ただし、許可権者がやむを得ないと認めた場合は120㎡以内とする。
- (5) 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。
- (6) 当該施設を設置する上で、他法令の規定に適合していること。
- (7) 建築物の建築は既存の土地の範囲内であること。
- (8) 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。

[岡山県] (23)

「社会福祉施設、医療施設及び学校」の取扱い
(平成19年11月30日)

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) 建築物の用途が、次のいずれかに該当すること。

イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業の用に供する施設（法第34条第1号に該当するものを除く。）

ロ 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する医療施設（法第34条第1号に該当するものを除く。）

ハ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による学校（法第34条第1号に該当するものを除く。）

(2) 平成19年11月29日以前に適法に建築された建築物の敷地において行われる建築行為及びその敷地において行われる再開発行為が、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障とならないこと。

(3) 予定建築物の用途は、前項の敷地において従前から行われていた用途であること。

(参考)

平成18年改正都市計画法施行時（以下、「法適用時」という。）（平成19年11月30日）において、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完了していない建築物の建替え又は増築等を行う場合で、法適用時の敷地において、建替え又は増築後の床面積合計が法適用時の床面積の1.5倍以下で階数の増変更がないものについては、法適用時の用途が同一であれば「改築」として扱い、許可を要しないこととする。

[岡山県] (24)

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

市街化調整区域内における国、県等が開発行為を行った土地におけ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、原則として法第29条第1項、第42条第1項又は第43条第1項の規定により許可し、若しくは法第34条の2、第42条第2項又は第43条第3項の規定により協議し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、県等が開発行為を行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、県等とは次のものを指す。

イ 国（一部の公団、事業団等（法第34条の2、第42条第2項又は第43条第3項で国等にみなされる機関）を含む。）

ロ 岡山県（県の住宅供給公社及び土地開発公社を含む。）

ハ 玉野市（市の土地開発公社を含む。）

(2) 建築物の用途が開発された土地の目的に合致するものとして、国、県等の開発者及びその土地の管理者が認める建築物であること。

(参考)

平成18年改正都市計画法施行時（以下、「法適用時」という。）（平成19年11月30日）において、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完了していない建築物の建替え又は増築等を行う場合で、法適用時の敷地において、建替え又は増築後の床面積合計が法適用時の床面積の1.5倍以下で階数の増変更がないものについては、法適用時の用途が同一であれば「改築」として扱い、許可又は協議成立を要しないこととする。

6 開発審査会資料の作成上の注意事項

- (1) 資料の大きさは、日本産業規格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) 該当理由書以降の資料には、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 開発審査会資料作成要領

	申請図書	明示すべき事項及び作成要領
(1)	表紙	・ 「8 開発審査会資料の様式（記入例）」による
(2)	目次	・ 「8 開発審査会資料の様式（記入例）」による
(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（申請）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、開発等によって開発区域及びその周辺区域に及ぼす影響に対し、排水処理の方法や緑化等、環境保全のために講じる措置を簡潔に記入
(5)	開発（申請）区域 位置図 (S = 1/10,000)	・ 都市計画図（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 ・ 市街化区域を用途地域別に着色及び凡例 ・ 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（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)	標準断面図 (S = 1/500程度)	・ 区域境界位置 ・ 現地盤面（区域外の地形も含む）と計画地盤面及びそれぞれの地盤高 ・ 法面（がけを含む）、擁壁、道路その他工作物の位置、形状
(9)	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 ・ 設計者の氏名及び資格（建築士（一級・二級の別、登録番号）及び建築士事務所（事務所名、登録番号））を記入
(10)	現況写真	・ 開発（申請）区域の全景を撮影し、開発（申請）区域（境界）を赤枠表示 ・ 撮影方向を明示

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（ ）
開 発 審 査 会 資 料	
申請者 住 所 ○○市○○町○○番地 氏 名 ○○株式会社 代表取締役 ○○ ○○	

(2) 目次

目 次	
1. 都市計画法第34条第14号該当理由書	(ページ)
2. 事業計画書	(ページ)
3. 開発（申請）区域位置図（縮尺1：10,000）	(ページ)
4. 開発（申請）区域区域図（縮尺1：2,500）	(ページ)
5. 土地利用計画図（縮尺1：○○○）	(ページ)
6. 標準断面図（縮尺1：○○○）	(ページ)
7. 予定建築物平面図（縮尺1：○○○）	(ページ)
立面図（縮尺1：○○○）	
8. 現況写真	(ページ)

(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

○○○○○○○○○○○○○ (運用基準○)

2 該当理由

○○○・・・

(4) 事業計画書

(ページ)

事業計画書

1 申請者の住所・氏名

○○市○○町○○番地
○○株式会社 代表取締役 ○○ ○○

2 開発（申請）区域の場所・地目

○○市○○町大字○○字○○番 外○筆、○番地先道、水路（別紙のとおり）

3 開発（申請）区域の面積

○○. ○○㎡

4 予定建築物の用途・規模・構造・区画等

(一般的な例)

用途 事務所
規模 建築面積 ○○. ○○㎡
延床面積 ○○. ○○㎡
構造 ○○造、○階建て

(分譲地の例)

用 途 分譲住宅地
区画数 ○区画
最大宅地面積 ○○. ○○㎡
最小宅地面積 ○○. ○○㎡
平均宅地面積 ○○. ○○㎡

5 開発（申請）区域の土地利用計画

別添の「土地利用計画図」のとおり

6 開発（申請）区域内の環境保全

○○○・・・

(5) 事業変更計画書 ※変更許可申請の場合

(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 開発（申請）区域の場所・地目
 ○○市○○町大字○○字○○
 (変更前) (変更後)
 ○○番地、○○番地 ○○番地、△△番地

- 3 開発（申請）区域の面積
 (変更前) (変更後)
 ○○. ○○㎡ △△. △△㎡

- 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	○○. ○○㎡	△△. △△㎡
最小宅地面積	○○. ○○㎡	△△. △△㎡
平均宅地面積	○○. ○○㎡	△△. △△㎡

- 5 開発（申請）区域の土地利用計画
 別添の「土地利用計画図」のとおり

- 6 開発（申請）区域内の環境保全
 ○○○・・・

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

岡山県知事 ○○ ○○ 殿

(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

岡山県知事 ○○ ○○ 殿

(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）