

## 第二編 制度資料編

# 別 表

別表1 法第29条第1項第3号（本文）に定める公益施設

○は該当する例  
△は該当しない例

区 分	施 設	根 拠 法 律
駅舎その他の 鉄道施設	○駅舎，検車場，車庫，信号所，発電所，変電所 △民衆駅，バス施設	地方鉄道法，軌 道法
図 書 館		図 書 館 法
公 民 館		社 会 教 育 法
変 電 所	○中電の設置するもの △企業独占のもの	電 気 事 業 法

制度資料編  
第二編

別表

別表2 法第29条第1項第3号（令第21条）に定める公益施設

令第21 条該当号	条 文	施 設 の 例 示	備 考
1	道路法第2条第1項の道路， 道路運送法第2条第8項の一般 自動車道又は専用自動車道を構 成する建築物	道路管理者の設ける左記の施設を構 成する駐車場及び料金徴収所の建築物	
2	河川法が適用され又は準用さ れる河川を構成する建築物	河川管理者が設置する左記の施設を 構成する河川管理施設であるダム，水 門及びせき等の建築物	
3	都市公園法第2条第2項の公 園施設である建築物	公園管理者が設置する左記の公園施 設である休憩所，野営場，野球場，運 動場，プール，植物園，音楽堂，売 店，軽飲食店及び管理事務所の建築物	
4	鉄道事業法第2条第1項の鉄 道事業又は第2条第5項の索道 事業で一般の需要に応ずるもの の用に供する施設である建築物  軌道法の軌道又は無軌条電車 の用に供する施設である建築物	左記の用に供する施設である停車 場，信号所，車庫，詰所，車両等の修 理場及び機械等の保管倉庫の建築物	
5	石油パイプライン事業法第5 条第2項第2号の事業用施設で ある建築物	左記の事業用施設である石油輸送施 設，タンク及び圧送機の建築物	
6	道路運送法第3条第1号イの 一般乗合旅客自動車運送事業， 貨物自動車運送事業法第2条第 2項の一般貨物自動車運送事業 （特別積合せ貨物運送するもの に限る。）の用に供する施設で ある建築物  自動車ターミナル法第2条第 5項の一般自動車ターミナルを 構成する建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般乗合旅客自動車運送事業の用に 供する施設である車庫，整備工場，バ ス停留所及び貨物積下し場の建築物</li> <li>・特別積合せ貨物運送の用に供する施 設である営業所・荷扱所，積下し施 設，車庫及び休憩・睡眠施設の建築物</li> </ul> 左記の施設を構成する定期路線バス の建築物が該当。貸切バスの建築物は 該当しない。	道路運送法及 び貨物自動車 運送事業法の 許可の書類が 必要

令第21条該当号	条 文	施 設 の 例 示	備 考
7	港湾法第2条第5項の港湾施設である建築物，漁港漁場整備法第3条の漁港施設である建築物	左記の施設である臨港交通施設，航行補助施設，荷さばき施設，旅客施設（乗降場，待合所，手荷物取扱所），保管施設（倉庫，危険物置場，貯油施設），厚生施設（船員・労務者の休泊所，診療所），廃油施設，港湾浄化施設，管理施設，漁船修理場及び漁船漁具保全施設の建築物	
8	海岸法第2条第1項の海岸保全施設である建築物	海岸管理者（知事）が設置する海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設である堤防及び突堤の建築物	施行が海岸管理者（知事）以外は管理者の許可が必要
9	航空法による公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保に必要なもの，飛行場利用者の利便確保に必要なもの，航空法第2条第4項の公共用航空保安施設の用に供する建築物	左記に必要なターミナル（乗降場，送迎デッキ待合所，切符売場及び食堂），格納庫，修理工場，管理事務所，組立整備工場，燃料貯蔵施設及び航空保安施設の建築物	
10	気象，海象，地象，洪水の観測又は通報の用に供する施設である建築物	公共団体が設置する左記の用に供する施設である測候所，气象台，天文台，地震観測所及び予報警報施設の建築物	
11	郵便事業株式会社が設置する郵便事業株式会社法第3条第1項第1号に掲げる業務の用に供する施設である建築物	郵便事業株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設である建築物が該当。	
12	電気通信事業法第120条第1項の認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設である建築物	左記の事業の用に供する施設である電話局の建築物	
13	放送法による放送事業の用に供する放送設備である建築物	左記の用に供する施設である放送局，無線局，送信施設及び送信補助施設の建築物	
14	電気事業法第2条第1項第9号電気事業の用に供する同項第16号の電気工作物を設置する施設である建築物	一般電気事業（一般の需要に応じて電気を供給する）及び卸電気事業（一般電気事業者への供給）の用に供する発電，変電，送電及び配電等の工作物を設置する施設である建築物	電気事業法又はガス事業法に基づく事業の許可の書類が必要
	ガス事業法第2条第13項のガス工作物を設置する施設である建築物	ガス工作物であるガス発生設備，ガスホルダー，ガス精製設備，排送機，圧送機及び整圧器等を設置する施設である建築物が該当。事務所及びサービスステーションは該当しない。	

令第21条該当号	条 文	施 設 の 例 示	備 考
15	水道法第3条第2項の水道事業又は第4項の水道用水供給事業の用に供する水道法第3条第8項の水道施設である建築物	水道法による厚生労働大臣の許可を受けた水道事業者が設置する、一般需要に応じて水を供給及び水道事業者へ用水の供給する事業の用に供する取水、貯水、導水、浄化、送水及び配水施設である建築物が該当。事務所は該当しない。	
	工業用水道事業法第2条第6項の工業用水道施設である建築物	工業用水道事業法による経済産業大臣の許可を受けた工業用水道事業者又は届け出た地方公共団体が設置する工業用水道事業者の工業用水道に属する上記施設である建築物隣	
	下水道法第2条第3号の公共下水道、下水道法第2条第4号の流域下水道、下水道法第2条第5号の都市下水路の用に供する施設である建築物	下水道法の許可を受けた地方公共団体が設置する左記の用に供する施設である終末処理場及びポンプ場の建築物	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要
16	水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物	左記の施設である水防用倉庫の建築物	
17	図書館法第2条第1項の図書館の用に供する施設である建築物	地方公共団体、日本赤十字社及び民法法人が設置する図書館の用に供する施設である建築物	
	博物館法第2条第1項の博物館の用に供する施設である建築物	地方公共団体、民法法人、宗教法人、日本赤十字社及び日本放送協会が設置する博物館の用に供する施設である建築物	
18	社会教育法第20条の公民館の用に供する施設である建築物	市町村及び民法法人が設置する公民館の用に供する施設である建築物	
19	職業能力開発促進法第15条の6第3項の公共職業能力開発施設、同法第27条第1項の職業能力開発総合大学校である建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国、県及び市町村並びに雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発校、職業能力開発大学校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発促進センター及び障害者職業能力開発校である建築物</li> <li>・国及び雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学校である建築物</li> </ul>	
20	墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項の火葬場である建築物	左記の施設である火葬場の建築物	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要

令第21条該当号	条 文	施 設 の 例 示	備 考
21	と畜場法第3条第2項のと畜場，化製場等に関する法律第1条第2項の化製場，同条第3項の死亡獣畜取扱場である建築物	左記の施設であると殺解体施設，化製場及び死亡獣畜取扱所である建築物が該当。魚貝類及び鳥類の処理場は該当しない。	建築基準法第51条の制限の規定に基づく許可又は見込みの書類が必要
22	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による公衆便所，し尿処理施設又はごみ処理施設，浄化槽法第2条第1号の浄化槽である建築物	左記の施設である公衆便所，し尿処理施設，ごみ処理施設及び浄化槽である建築物が該当。廃棄物の処理及び清掃に関する法第15条の産業廃棄物処理施設及び一般廃棄物と産業廃棄物をあわせて処理する破砕処理施設は該当しない。	同 上
23	卸売市場法第2条第3項の中央卸売市場，同条第4項の地方卸売市場，地方公共団体の設置する市場の用に供する施設である建築物	左記の用に供する施設である建築物	同 上
24	自然公園法第2条第6号の公園事業又は同条第4号の都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物	左記の事業により建築される建築物	
25	住宅地区改良法第2条第1項の住宅地区改良事業により建築される建築物	左記の事業により建築される建築物	改良地区は住宅地区改良法第4条の指定の制限の規定に基づく書類が必要

令第21 条該当号	条 文	施 設 の 例 示	備 考
26	<p>国県等，市町村，市町村参加の一部事務組合若しくは広域連合又は市町村の設置団体である地方開発事業団が設置する研究所，試験所その他直接事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げるもの以外のもの</p> <p>イ 学校教育法第1条に規定する学校，同法第82条の2に規定する専修学校又は同法第83条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 社会福祉法による社会福祉事業又は更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法第1条の5第1項に規定する病院，同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p> <p>ニ 多数の者の利用に供する庁舎（主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。）で国土交通省令で定めるもの</p> <p>ホ 宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。）</p>	<p>左記の用に供する建築物である県消防学校，給食センター，清掃事務所，道路維持事務所，学習館，歴史文化館，交番，駐在所，体育館，研究所，試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で，原則として設置者が条例等に基づき設置し，直接管理運営するものが該当。公営住宅は該当しない。</p>	
27	<p>独立行政法人日本原子力研究開発機構が独立行政法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物</p>	<p>左記の用に供する施設である建築物</p>	
28	<p>独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法第2条第2項の水資源開発施設である建築物</p>	<p>左記の施設である建築物</p>	
29	<p>独立行政法人宇宙航空研究開発機構が独立行政法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物</p>	<p>左記の業務の用に供する施設である建築物</p>	

令第21 条該当号	条 文	施 設 の 例 示	備 考
30	<p>独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が独立行政法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1項第1号又は石油代替エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号に掲げる業務の用に供する施設である建築物</p>	<p>左記の業務の用に供する施設である建築物</p>	

別表3 公益上必要な建築物（旧法第29条第1項第3号）のフロー

		H19. 11. 30以降 許可不要対象			H19. 11. 30以降 許可対象		
		①公益施設 ・駅舎その他の鉄道の施設 ・図書館 ・公民館 ・変電所 ・その他これらに類する公益上必要な建築物 （令第21条：P53） 上記の用途の建築物のうち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がないものとして行う開発行為。 ②宿舍（則第17条の3）			（令第21条第26号 イ～ハ） ①学校 ・学校教育法による学校 ②社会福祉・更生保護事業施設 ・社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設 ・更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設 ③医療施設 ・医療法に規定する医療施設		
時期	2007/11/29以前	開発行為に着手			開発行為に着手		
	2007/11/30以降	建築行為に着手	開発行為に着手		建築行為に着手	開発行為に着手	
取扱い	2007/11/29以前						
	2007/11/30以降		建築行為に着手	開発行為に着手		建築行為に着手	開発行為に着手
		↓	↓	↓	↓	↓	↓
		・建築行為 →許可不要 〈手続不要〉	・建築行為 →許可不要 〈則第60条証明〉	・開発行為 及び建築行為 →許可不要 〈則第60条証明〉	・建築行為 →許可不要 〈手続不要〉	・改築 →許可不要 〈則第60条証明〉 ・改築以外の 建築行為 →許可要 〈法第42条〉 〈法第43条〉	・開発行為 及び建築行為 →許可要 〈法第29条〉

※ 建築行為…建築物の建築をいう。  
 ※ 改築…P42⑥改築の範囲内の建築行為をいう。

制度資料編  
 第二編  
 別表

別表4 国、県等が行う開発行為（旧法第29条第1項第4号）により造成された土地での建築行為のフロー

		国、県等が建築行為を行う場合			左記以外が建築行為を行う場合		
		①法第34条の2 国・県等による開発協議 なお国・県等についてはP31参照 ②法第42条第2項 国による用途変更協議 なお国についてはP38参照 ③法第43条第3項 国・県等による建築協議 なお国・県等についてはP42参照			国、県等が開発した分譲用地等において、開発目的の土地利用に即した建築行為等を、国、県等以外のものが行う場合 cf. 工業団地、流通業務団地、住宅団地等		
時期	2007/11/29以前	建築行為に着手	開発行為に着手		建築行為に着手	開発行為に着手	
	2007/11/30以降		建築行為に着手	開発行為に着手		建築行為に着手	開発行為に着手
取扱い	2007/11/29以前						
	2007/11/30以降			建築行為に着手			建築行為に着手
		↓	↓	↓	↓	↓	↓
		・建築行為 →協議不要 〈手続不要〉	・改築 →協議不要 〈則第60条証明〉 ・改築以外の 建築行為 →協議要 〈法第43条第3項〉	・開発行為 及び建築行為 →協議要 〈法第34条の2〉	・建築行為 →許可不要 〈手続不要〉	・改築 →許可不要 〈則第60条証明〉 ・改築以外の 建築行為 →許可要 〈法第43条〉	・開発行為 及び建築行為 →許可要 〈法第29条〉

※ 建築行為…建築物の建築をいう。  
 ※ 改築…P42⑥改築の範囲内の建築行為をいう。

別表5 法第29条第1項第11号（令第22条第6号）及び法第34条第1号の日常生活関連業務施設  
（分類は、日本標準産業分類（平成14年3月改訂）による。）

大分類J 卸売業・小売業のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
56 織物・衣服・身の回り品小売業	561 呉服・服地・寝具小売業	5611 呉服・服地小売業	主として呉服及び服地を小売する事業所をいう。	呉服店；和服小売業；反物小売業；帯小売業；服地小売業；小ぎれ小売業；裏地小売業；らしゃ小売業 下着類，ネクタイ，靴下，足袋，手袋，手ぬぐい，タオル，半えり，ふるしきなどの小売業は小分類569 [5692]	○	○
		5612 寝具小売業	主として寝具類を小売する事業所をいう。	ふとん小売業；毛布小売業；ふとん地小売業；敷布小売業；蚊帳小売業；ふとん綿小売業；丹前小売業；ナイトガウン小売業；まくら小売業；マットレス小売業；パジャマ小売業	×	×
	562 男子服小売業	5621 男子服小売業	主として既製・注文を問わず背広服，学生服，オーバーコートなどの男子服を小売する事業所をいう。	洋服店；注文服店（材料店持ちのもの）；テーラーショップ；学生服小売業；オーバーコート小売業；レインコート小売業；ジャンパー小売業；作業服小売業；ズボン小売業 主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類Q-サービス業（他に分類されないもの） [8331]	○	○
				婦人服小売業；婦人服仕立業；婦人用事務服小売業；洋裁店；レインコート小売業；毛皮コート小売業；プティック（婦人服） 洋裁店などで，主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類Q-サービス業（他に分類されないもの） [8331]	○	○
	563 婦人・子供服小売業	5631 婦人服小売業	主として既製・注文を問わず婦人服を小売する事業所をいう。	婦人服小売業；婦人服仕立業；婦人用事務服小売業；洋裁店；レインコート小売業；毛皮コート小売業；プティック（婦人服） 洋裁店などで，主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所は大分類Q-サービス業（他に分類されないもの） [8331]	○	○
		5632 子供服小売業	主として既製・注文を問わず子供服を小売する事業所をいう。	子供服小売業；子供服仕立業；ベビー服小売業	○	○



中分類	小分類	細分類	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当		
56 織物・衣服・身の回り品小売業	564 靴・履物小売業	5641 靴小売業	主として各種の靴類（革製，布製，ゴム製，ビニール製など，材料のいかんを問わない）を小売する事業所をいう。	靴小売業；ゴム靴小売業；合成皮革靴小売業；プラスチック成形靴小売業；布製靴小売業；地下足袋小売業；靴附属品小売業；注文靴小売業；靴ひも小売業；靴墨小売業。スポーツ用の靴を小売する事業所は中分類60〔6051〕 靴の小売と修理を兼ねて行う事業所も本分類に含まれる。主として中古靴を小売する事業所は中分類60〔6097〕。専ら，靴の修理を行う事業所は大分類Q－サービス業（他に分類されないもの）〔8793〕	○	○	
		5642 履物小売業（靴を除く）	主としてげた，草履，スリッパなどを小売する事業所をいう。	履物小売業；げた屋；草履小売業；スリッパ小売業；サンダル小売業	○	○	
	569 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	5691 かばん・袋物小売業	主としてかばん及びハンドバッグ，札入れ，名刺入れなどの袋物を小売する事業所をいう。	かばん小売業；トランク小売業；ハンドバッグ小売業；袋物小売業	○	○	
		5692 洋品雑貨・小間物小売業	主として洋品雑貨及び小間物を小売する事業所をいう。	洋品店；装身具小売業（貴金属製を除く）；化粧道具小売業；シャツ小売業；ワイシャツ小売業；帽子小売業；ネクタイ小売業；ハンカチーフ小売業；ふろしき小売業；手ぬぐい小売業；タオル小売業；足袋小売業；靴下小売業；扇子・うちわ小売業；紋章小売業；ベルト小売業；バックル小売業；裁縫用品小売業；補整着小売業；下着小売業；Tシャツ小売業	○	○	
		5699 他に分類されない織物・衣服・身の回り品小売業	主として傘，ステッキなど他に分類されない衣服及び身の回り品を小売する事業所をいう。	洋傘小売業；和傘小売業；ステッキ小売業；白衣小売業	○	○	
	57 飲食料品小売業	571 各種食料品小売業	5711 各種食料品小売業	主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所をいう。	各種食料品店；食料雑貨店	○	○

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
57 飲食料品小売業	572 酒小売業	5721 酒小売業	主として酒を小売する事業所をいう。	酒屋	○	○
	573 食肉小売業	5731 食肉小売業(卵, 鳥肉を除く)	主として食肉及び肉製品を小売する事業所をいう。	肉屋; 獣肉小売業; 塩蔵肉小売業; 冷凍肉小売業; 肉製品小売業; 魚肉ハム・ソーセージ小売業 主として鳥肉を小売する事業所は細分類 5732	○	○
		5732 卵・鳥肉小売業	主として卵及び鳥肉を小売する事業所をいう。	卵小売業; 鳥肉小売業	○	○
	574 鮮魚小売業	5741 鮮魚小売業	主として各種鮮魚及び貝類を小売する事業所をいう。	魚屋; 鮮魚小売業; 貝類小売業; かき小売業; 川魚小売業; 食用かえる小売業; 冷凍魚小売業; 海藻小売業(生のもの)	○	○
	575 野菜・果実小売業	5751 野菜小売業	主として野菜を小売する事業所をいう。	野菜小売業; 八百屋	○	○
		5752 果実小売業	主として果実を小売する事業所をいう。	果実小売業; 果物屋	○	○
	576 菓子・パン小売業	5761 菓子小売業(製造小売)	主として各種の菓子類, あめ類を製造してその場所で小売する事業所をいう。	洋菓子小売業; 和菓子小売業; 干菓子小売業; だ菓子小売業; せんべい小売業; あめ小売業; ケーキ小売業; まんじゅう小売業; もち小売業; アイスクリーム・アイスキャンデー小売業; ドーナッツ小売業の製造小売; 焼いも屋; 甘ぐり小売業 主としてパン類を製造して小売する事業所は細分類 5763	×	×
		5762 菓子小売業(製造小売でないもの)	主として各種の菓子類, あめ類を小売する事業所(製造小売を除く)をいう。	洋菓子小売業; 和菓子小売業; 干菓子小売業; だ菓子小売業; せんべい小売業; あめ小売業; ケーキ小売業; まんじゅう小売業; もち小売業; アイスクリーム・アイスキャンデー小売業; ドーナッツ小売業の製造小売でないもの 主としてパン類を小売する事業所は細分類 5763 又は 5764	○	○
		5763 パン小売業(製造小売)	主として食パン, コッペパン, 菓子パンなど各種のパン類を製造してその場所で小売する事業所をいう。	パン小売業(製造小売)	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
57 飲食料品小売業	576 菓子・パン小売業	5764 パン小売業(製造小売でないもの)	主として食パン、コッペパン、菓子パンなど各種のパン類を小売する事業所(製造小売を除く)をいう。	パン小売業(製造小売でないもの)	○	○
		577 米穀類小売業	5771 米穀類小売業	主として米麦、雑穀及び豆類を小売する事業所をいう。	米麦小売業；雑穀小売業；豆類小売業	○
	579 その他の飲食料品小売業	5791 コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)	主として飲食料品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する事業所で、店舗規模が小さく、終日又は長時間営業を行う事業所をいう。	コンビニエンスストア	○	○
		5792 牛乳小売業	主として牛乳を小売する事業所をいう。	牛乳小売業；牛乳スタンド	○	○
		5793 飲料小売業(別掲を除く)	主として酒類及び牛乳以外の各種の飲料を小売する事業所をいう。	清涼飲料小売業；果汁飲料小売業；ミネラルウォーター小売業；乳酸菌飲料小売業；茶類飲料小売業	○	○
		5794 茶類小売業	主として各種の茶(緑茶、紅茶など)及び類似品(ココア、コーヒーなど)を小売する事業所をいう。	茶小売業；こぶ茶小売業；コーヒー小売業；ココア小売業；豆茶小売業；麦茶小売業；紅茶小売業	○	○
		5795 料理品小売業	主として各種の料理品(折詰料理、そう菜など)を小売する事業所をいう。	そう(惣)菜屋；折詰小売業；揚物小売業；仕出弁当屋；駅弁売店；給食センター；調理パン小売業(サンドイッチ、ハンバーガーなど)；おにぎり小売業；すし小売業；煮豆小売業；ハンバーガー店(持ち帰りのもの)；持ち帰り弁当屋；ピザ小売業(持ち帰り用)	○	○
		5796 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	主として豆腐、こんにゃく、納豆、漬物、かまぼこ、ちくわなどの加工食品を小売する事業所(製造小売を除く)をいう。	豆腐小売業；こんにゃく小売業；納豆小売業；つくだ煮小売業；漬物小売業；たい味そ小売業；ちくわ小売業；おでん材料小売業	○	○

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
57 飲食料 品小売業	579 その他の 飲食料品小 売業	5797 乾物小 売業	主として水産物 及び農産物の乾 物を小売する事 業所をいう。	乾物屋；干魚小売業；干 びょう小売業；ふ（麩） 小売業；乾燥野菜小売業 ；乾燥果実小売業；こう や（高野）豆腐小売業； 干しのり小売業；くん製 品小売業；海藻小売業 （乾燥したもの）	○	○
		5799 他に分 類されない飲 食料品小売 業	主として他に分 類されない飲 食料品を小売する 事業所をいう。	氷小売業；乾めん類小売 業；インスタントラーメ ン小売業；缶詰小売業； 乳製品小売業（ヨーグル ト，バター，チーズなど） ；調味料小売業（塩，味 そ，しょう油，食酢，ソ ース，砂糖，食用油脂， 香辛料，七味とうがらし など）	○	○
				夕食材料宅配業	×	×
58 自動車 ・自転車 小売業	581 自動車小 売業	5811 自動車 （新車） 小売業	主として自動車 （新車）を小売 する事業所をい う。	自動車（新車）小売業	×	×
		5812 中古自 動車小売 業	主として中古自 動車を小売する 事業所をいう。	中古自動車小売業	×	×
		5813 自動車 部分品・附 属品小売 業	主として自動車 の部分品及び附 属品を小売する 事業所をいう。	自動車部分品・附属品小 売業；自動車タイヤ小売 業；カーアクセサリ小 売業；カーエアコン小売 業；カーステレオ小売業	×	×
		5814 二輪自 動車小売 業（原動機 付自転車 を含む）	主として二輪自 動車（原動機付 自転車を含む） 及びその部分 品，附属品を小 売する事業所を いう。	二輪自動車小売業；スク ーター小売業；原動機付自 転車小売業；二輪自動車 部分品・附属品小売業	○	○
	582 自転車小 売業	5821 自転車 小売業	主として自転車 及びその部分 品，附属品を小 売する事業所を いう。	自転車店；リヤカー小売 業；自転車・同部分品・ 附属品小売業；自転車タ イヤ・チューブ小売業； 中古自転車小売業	○	○
59 家具・ じゅう器 ・機械器 具小売業	591 家具・建 具・畳小売 業	5911 家具小 売業	主として各種の 家庭用家具を小 売する事業所を いう。	家具小売業；洋家具小売 業；和家具小売業；いす 小売業；机小売業；卓子 小売業；ベッド小売業； つい立小売業；びょうぶ 小売業；浴槽小売業；額 縁小売業；本箱小売業； 鏡台小売業；じゅうたん 小売業；カーテン小売業	×	×
		5912 建具小 売業	主としてふす ま，障子，そ 他の建具を小売 する事業所をい う。	建具小売業；木製建具小 売業；金属製建具小売業 ；建具屋	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
59 家具・じゅう器・機械器具小売業	591 家具・建具・畳小売業	5913 畳小売業	主として畳、ござ、花むしろ類を小売する事業所をいう。 畳完成品の製造小売と畳の裏返し、畳の修理を兼ねている事業所も本分類に含まれる。	畳小売業；ござ小売業；花むしろ小売業 専ら畳の裏返し、畳の修理を行う事業所は大分類Q-サービス業（他に分類されないもの）[8799]	×	×
		5914 宗教用具小売業	主として各種の宗教用具を小売する事業所をいう。	仏具小売業；神具小売業	×	×
	592 機械器具小売業	5921 電気機械器具小売業	主としてテレビジョン受信機，ラジオ受信機，電気冷蔵庫，電熱器，電気アイロン，電球など各種の家庭用電気機械器具及びその部分品を小売する事業所をいう。	電気機械器具小売業；テレビジョン受信機小売業；電気洗濯機小売業；電気ストーブ小売業；電気アイロン小売業；電気冷蔵庫小売業；電気掃除機小売業；電球小売業；電気音響機械器具小売業（ステレオ，テープレコーダなど）；扇風機小売業；電気医療機械器具小売業；電気井戸ポンプ小売業；CDプレーヤ小売業；ビデオテープレコーダ小売業；ビデオカメラ小売業；録音・録画テープ小売業（記録されていないもの）；電気毛布小売業；ホットカーペット小売業	×	○
		5922 電気事務機械器具小売業	主として卓上計算機，ワードプロセッサ，パーソナルコンピュータなど各種の電気事務機械器具及びその部分品・附属品を小売する事業所をいう。	ワードプロセッサ小売業；パーソナルコンピュータ小売業；フレキシブルディスク小売業；パソコンソフト小売業（ゲーム用ソフトを除く）	×	×
		5929 その他の機械器具小売業	主としてその他の機械器具を小売する事業所をいう。	ガス器具小売業；ミシン・編機・同部分品小売業；石油ストーブ小売業；度量衡器小売業；タイプライタ小売業；金庫小売業；浄水器小売業	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
59 家具・じゅう器・機械器具小売業	599 その他のじゅう器小売業	5991 金物小売業	主として家庭用その他各種の金物雑貨などを小売する事業所をいう。 本分類には、バケツ、じょうろのような板金製品を製造小売する事業所も含まれる。	金物店；刃物小売業；そり刃小売業；くぎ小売業；ほうろう鉄器小売業；鉄器小売業；アルミニウム製品小売業；錠前小売業；魔法瓶小売業 主として農業用機械器具を小売する事業所は中分類60 [6021]	○	○
		5992 荒物小売業	主としてほうき、ざる、日用雑貨（荒物を主とするもの）、ろうそくなどあるいはこれらのものを合わせ小売する事業所をいう。	荒物屋；日用雑貨小売業（荒物を主とするもの）；ほうき小売業；ざる小売業；はし小売業；ふるい小売業；たわし小売業；竹かご小売業；バスケット小売業；竹細工小売業；わら製品小売業；縄小売業；しゅろ細工小売業；ろうそく小売業；マッチ小売業；こうり（行李）小売業；ポリバケツ小売業；ガムテープ・荷造ひも小売業；農業用ビニールシート小売業	○	○
		5993 陶磁器・ガラス器小売業	主として各種の陶磁器及びガラス器を小売する事業所をいう。	瀬戸物小売業；焼物小売業；土器小売業；陶器小売業；磁器小売業；ガラス器小売業；食器小売業（陶磁器製、ガラス製のもの）；花器小売業（陶磁器製、ガラス製のもの）	○	○
		5999 他に分類されないじゅう器小売業	主として他に分類されないじゅう器を小売する事業所をいう。	漆器小売業；茶道具小売業；花器小売業（陶磁器製、ガラス製のものを除く）；プラスチック製食器小売業；華道具小売業；貴金属製食器小売業	×	×
		601 医薬品・化粧品小売業	6011 医薬品小売業（調剤薬局を除く）	主として一般用医薬品及び医療用品を小売する事業所をいう。	薬局（一般用医薬品の小売を主とするもの）；薬店；漢方薬小売業；生薬小売業；薬種小売業；医薬品配置小売業；紙おむつ小売業；アルコール小売業（医療用）	○
	6012 調剤薬局	主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤し、販売又は授与する事業所をいう。	薬局（調剤を主とするもの）；調剤薬局；ファーマシー（調剤を主とするもの）	○	○	

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	601 医薬品・化粧品小売業	6013 化粧品小売業	主として化粧品を小売する事業所をいう。	化粧品店；香水小売業；香油小売業；おしろい小売業；整髪料小売業；石けん小売業（化粧，洗顔，薬用のもの）；歯磨小売業；シャンプー小売業；白髪染小売業	○	○
	602 農耕用品小売業	6021 農業用機械器具小売業	主として農業用機械器具を小売する事業所をいう。	農業用機械器具小売業；すき・くわ・かま小売業；鳥獣害防除器具小売業；畜産用機器小売業；養蚕用機器小売業；耕うん機小売業；ハンドトラクタ小売業；コンバイン小売業	×	○
		6022 苗・種子小売業	主として苗及び種子を小売する事業所をいう。	種苗小売業；苗木小売業；種子小売業 苗及び種子を栽培して販売するものは大分類A－農業 [01]，大分類B－林業 [02]	×	○
		6023 肥料・飼料小売業	主として肥料，農薬及び飼料を小売する事業所をいう。	肥料小売業（化学肥料，有機質肥料，複合肥料など）；飼料小売業；農薬小売業；園芸用土小売業	×	○
	603 燃料小売業	6031 ガソリンスタンド	計量器付の給油ポンプを備え，主として自動車その他の燃料用ガソリン，軽油及び液化石油ガス（LPG）を小売する事業所をいう。	ガソリンスタンド；給油所；液化石油ガス（LPG）スタンド	×	×
		6032 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	主として灯油，プロパンガス，石炭，まきなどの燃料を小売する事業所をいう。	薪炭小売業；練炭小売業；豆炭小売業；石炭小売業；プロパンガス小売業；灯油小売業	○	○
	604 書籍・文房具小売業	6041 書籍・雑誌小売業	主として書籍及び雑誌を小売する事業所をいう。	書店；洋書取次店；古本屋；楽譜小売業 主として書籍，雑誌を賃貸する事業所は大分類Q－サービス業（他に分類されないもの） [8899]	×	○
		6042 新聞小売業	主として新聞を小売する事業所をいう。	新聞販売店；新聞取次店	×	○

第二編  
 制度資料編  
 別表

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	604 書籍・文房具小売業	6043 紙・文房具小売業	主として紙，紙製品及び文房具を小売する事業所をいう。	洋紙小売業；板紙小売業；和紙小売業；ふすま紙小売業；障子紙小売業；帳簿類小売業；ノート小売業；万年筆小売業；鉛筆小売業；ペン小売業；インキ小売業；すずり小売業；筆小売業；朱肉小売業；製図用具小売業；そろばん小売業；手工材料小売業；絵画用品小売業（水彩絵具，毛筆，パレット，画架など）	○	○
		605 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6051 スポーツ用品小売業	主として各種のスポーツ用品を小売する事業所をいう。	運動具小売業；スポーツ用品小売業；ゴルフ用品小売業；釣具小売業；狩猟用具小売業；スポーツ用靴小売業（スキー靴，スケート靴，登山靴，スパイクシューズなど）；運動衣小売業（野球用ユニホーム，剣道着，柔道着など）；ジェットスキー小売業；サーフボード小売業；登山用品小売業（登山ザック，登山用テントなど） 主としてがん具を小売する事業所は細分類 6052	×
	6052 がん具・娯楽用品小売業		主としてがん具及び娯楽用品を小売する事業所をいう。	おもちゃ屋；人形小売業；模型がん具小売業；教育がん具小売業；羽子板小売業；娯楽用品小売業（囲碁，将棋，マージャン，トランプ，花札，かるたなど）；テレビゲーム機小売業；ゲーム用ソフト小売業	○	○
	6053 楽器小売業		主として各種の楽器及びレコードを小売する事業所をいう。	洋楽器小売業；ピアノ小売業；和楽器小売業；三味線小売業；レコード・ミュージックテープ小売業；コンパクトディスク小売業（音楽用のもの）	×	○
	606 写真機・写真材料小売業	6061 写真機・写真材料小売業	主として写真機及び写真材料を小売する事業所をいう。	写真機小売業；撮影機小売業；映写機小売業；写真感光材料小売業；写真フィルム小売業 主としてフィルム現像，焼付，引伸を行う事業所は大分類Q-サービス業（他に分類されないもの） [8393]	×	○



中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	607 時計・眼鏡・光学機械小売業	6071 時計・眼鏡・光学機械小売業	主として時計、眼鏡及び光学機械並びに附属品を小売する事業所をいう。	時計屋；眼鏡小売業；コンタクトレンズ小売業；双眼鏡小売業；望遠鏡小売業 専ら時計、眼鏡及び光学機械並びに附属品の修理を行う事業所は大分類Q—サービス業(他に分類されないもの) [87]	○	○
		6091 たばこ・喫煙具専門小売業	専らたばこ及び喫煙具を小売する事業所をいう。	たばこ・喫煙具専門小売店 たばこ及び喫煙具の小売と他の商品の小売を兼ねている事業所については、他の商品によって分類	○	○
	609 他に分類されない小売業	6092 花・植木小売業	主として花及び植木を小売する事業所をいう。	花屋；切花小売業；フローリスト；植木小売業；盆栽小売業 主として造花を小売する事業所は細分類 6099	×	○
		6093 建築材料小売業	主として木材、セメント、板ガラスなどの建築材料を小売する事業所をいう。	木材小売業；セメント小売業；板ガラス小売業；ブロック小売業；プラスチック建材小売業。	×	×
		6094 ジュエリー製品小売業	主として金・銀加工製品及び宝石類を小売する事業所をいう。	宝石小売業；金製品小売業；銀製品小売業；白金製品小売業；装身具小売業（貴金属製のもの） 貴金属製食器を小売する事業所は中分類 59[5999]	×	×
		6095 ペット・ペット用品小売業	主として犬、猫、小鳥、熱帯魚などのペット及びペットフード、ペット用品を小売する事業所をいう。	ペットショップ；愛がん用動物小売業；観賞用魚小売業；ペットフード小売業	×	×
		6096 骨とう品小売業	主として骨とう品を小売する事業所をいう。	骨とう品小売業	×	×
		6097 中古品小売業(骨とう品を除く)	主として中古の衣服、家具、楽器、運動用品、靴など他に分類されない中古品を小売する事業所をいう。	中古衣服小売業；古道具小売業；中古家具小売業；古建具小売業；古楽器小売業；古写真機小売業；古運動具小売業；中古靴小売業；古レコード小売業；中古電気機械器具小売業；中古CD小売業；中古電気事務機械器具小売業；中古ゲーム用ソフト小売業；リサイクルショップ	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
60 その他の小売業	609 他に分類されない小売業	6099 他に分類されないその他の小売業	主として他に分類されないその他の商品を小売する事業所をいう。	美術品小売業（骨とう品を除く）；名刺小売業；印章小売業；印判小売業；帆布小売業；造花小売業；標本小売業；旗ざお・物干しざお小売業；碑石・墓石小売業；石工業（個人の注文によって彫刻，仕上げを行い販売するもの）；荷車小売業（中古品を含む）；古切手小売業；郵趣品（記念切手類・同収集品）小売業；古銭小売業；教育用磁気テープ小売業；合成洗剤小売業；石けん小売業（化粧，洗顔，薬用以外のもの）；コンパクトディスク小売業（音楽用以外のもの）；絵画小売業；金・銀・白金地金小売業；録画テープ小売業（記録済みのもの）	×	×

大分類N 医療，福祉のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
73 医療業	735 療術業	7351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	あん摩マッサージ指圧師，はり師，きゅう師及び柔道整復師がその業務を行う事業所をいう。これらの者が出張のみによってその業務を行う場合も含む。	あん摩業；マッサージ業；指圧業；はり業；きゅう業；柔道整復業	×	○
		7359 その他の療術業	温熱療法，光熱療法，電気療法，刺激療法などの医業類似行為を業とする者がその業務を行う事業所をいう。これらの者が出張のみによってその業務を行う場合も含む。	太陽光線療法業；温泉療法業；催眠療法業；視力回復センター	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
73 医療業	736 医療に附帯するサービス業	7361 歯科技工所	歯科医師又は歯科技工士が業として特定人に対する歯科医療の用に供する補てつ物、充てん物又は矯正装置の作成、修理又は加工を行う事業所をいう。	歯科技工業；歯科技工所	×	×
		7369 その他の医療に附帯するサービス業	主として、臓器のあつせん、医療に係る検体検査など医療業に附帯するサービスを行う事業所をいう。	アイバンク；腎バンク；骨髄バンク；衛生検査所；滅菌業（医療用器材）	×	×

大分類〇 教育、学習支援業のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
77 その他の教育、学習支援業	773 学習塾	7731 学習塾	小学生，中学生，高校生などを対象として学校教育の補習教育又は学習指導を行う事業所をいう。	学習塾（各種学校でないもの）；進学塾（各種学校でないもの）；予備校（各種学校でないもの）	×	×
		7741 音楽教授業	主として音楽に関する技能・技術を教授する事業所をいう。	ピアノ教授所；バイオリン教授所；エレクトーン教授所；ギター教授所；三味線教授所；琴教授所；尺八教授所；声楽教授所；歌謡教室；カラオケ教室；長唄指南所	×	×
	774 教養・技能教授業	7742 書道教授業	主として書道を教授する事業所をいう。	書道教授所；書道教室	×	×
		7743 生花・茶道教授業	主として生花・茶道を教授する事業所をいう。	生花教授所；華道教室；茶道教授所	×	×
		7744 そろばん教授業	主としてそろばんを教授する事業所をいう。	そろばん教授所；そろばん塾（各種学校でないもの）	×	×
		7745 外国語会話教授業	主として外国語会話を教授する事業所をいう。	英会話教授所；英会話教室（各種学校でないもの）；外国語会話教室（各種学校でないもの）	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
77 その他の教育, 学習支援業	774 教養・技能教授業	7746 スポーツ・健康教授業(フィットネスクラブを除く)	主としてスポーツ, 健康, 美容などを目的として柔道, 水泳, ヨガ, 体操などを教授する事業所をいう。	スポーツ・健康教授所(フィットネスクラブを除く); スイミングスクール; ヨガ教室; 気孔術教授所; テニス教室; バレーボール教室; エアロビクス教室; リズム教室; 体操教室; ゴルフスクール; 柔道場(教授しているもの); 剣道場(教授しているもの); サーフィン教室; ダイビングスクール スポーツを行うための施設を提供する事業所は, 中分類84-娯楽業	×	×
		7747 フィットネスクラブ	室内プール, トレーニングジム, スタジオなどの運動施設を有し, インストラクター, トレーナーなどの指導員を配置して, 会員にスポーツ, 体力向上方法などを教授する事業所をいう。	フィットネスクラブ; フィットネスジム; アスレチッククラブ	×	×
		7749 その他の教養・技能教授業	他に分類されない教養, 技能, 技術などを教授する事業所をいう。	囲碁教室; 編物教室; 着物着付教室; 料理教室; 美術教室; 工芸教室(彫金, 陶芸など); 教養講座; 舞踏教授所(日本舞踊, タップダンス; フラダンスなど); ダンス教室; ジャズダンス教室; フラワーデザイン教室; カルチャー教室(総合的なもの); 家庭教師	×	×
	779 他に分類されない教育, 学習支援業	7799 他に分類されない教育, 学習支援業	他に分類されない教育, 学習支援業を営む事業所をいう。	料理学校(専修学校, 各種学校でないもの); タイピスト学校(専修学校, 各種学校でないもの); 洋裁学校(専修学校, 各種学校でないもの); 歯科衛生士養成所(専修学校, 各種学校でないもの); 自動車教習所(各種学校でないもの)	×	×

大分類P 複合サービス事業のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
79 協同組合(他に分類されないもの)	791 農林水産業協同組合(他に分類されないもの)	7911 農業協同組合(他に分類されないもの)	経営指導事業, 購買事業, 信用事業, 共済事業, 厚生事業等を複合的に行う他に分類されない農業協同組合, 農業協同組合連合会, 農業協同組合中央会の事業所をいう。	農業協同組合(各種の事業を行うもの) 単一の事業を行う農業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類	×	○
		7912 漁業協同組合(他に分類されないもの)	経営指導事業, 購買事業, 信用事業, 共済事業, 厚生事業等を複合的に行う他に分類されない漁業協同組合, 漁業協同組合連合会の事業所をいう。	漁業協同組合(各種の事業を行うもの) 単一の事業を行う漁業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類	×	○
		7913 水産加工業協同組合(他に分類されないもの)	経営指導事業, 購買事業, 信用事業, 共済事業, 厚生事業等を複合的に行う他に分類されない水産加工業協同組合及び水産加工業協同組合連合会の事業所をいう。	水産加工業協同組合(各種の事業を行うもの) 単一の事業を行う水産加工業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業	×	×
		7914 森林組合(他に分類されないもの)	経営指導事業, 購買事業, 信用事業, 共済事業, 厚生事業等を複合的に行う他に分類されない森林組合及び森林組合連合会の事業所をいう。	森林組合(各種の事業を行うもの) 単一の事業を行う森林組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業に分類	×	○
	792 事業協同組合(他に分類されないもの)	7921 事業協同組合(他に分類されないもの)	経営指導事業, 信用事業, 検査事業, 厚生事業等を複合的に行う他に分類されない事業協同組合及び事業協同組合連合会の事業所をいう。	織物協同組合(各種の事業を行うもの); ニット工業協同組合(各種の事業を行うもの); 青果物商業協同組合(各種の事業を行うもの) 単一の事業を行う事業協同組合の事業所はその行う業務によりそれぞれの産業	×	×

制度資料編  
第二編

別表

大分類Q サービス業（他に分類されないもの）のうちで該当するもの

中分類	小分類	細分類	細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当	
80 専門サービス業（他に分類されないもの）	804 獣医業	8041 獣医業	獣医学上の内科的、外科的、歯科的獣医業を行う事業所をいう。	獣医業；犬猫病院	×	×
			獣医及び動物に獣医学的サービスを提供する動物病院も本分類に含まれる。	家畜診療所 (法第29条第1項第2号及び令第20条に規定する農林漁業の用に供する建築物のため許可不要)	×	×
	808 写真業	8081 写真業（商業写真業を除く）	主として肖像撮影、フィルム現像、焼付、引伸を行う事業所及びフィルム複写を行う事業所をいう。	写真撮影業；写真館；街頭写真業 専らフィルム現像、焼付、引伸を行う事業所及びその取次を行う事業所は細分類[8393]、広告、出版などの業務的使用者のための写真業は細分類[8082]	○	○
		8082 商業写真業	主として広告、出版及びその他の業務的使用者のための写真業を行う事業所をいう。	商業写真業；宣伝写真業；出版写真業；広告写真業；芸術写真業 専らフィルム現象、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所は細分類[8393]、映画制作業は中分類41[4111]に、映画フィルムの現像を行う事業所は中分類41[4159]	×	×
82 洗濯・理容・美容・浴場業	821 洗濯業	8211 普通洗濯業	衣服その他の繊維製品及び皮革製品を原型のまま洗濯する事業所をいう。	洗濯業；クリーニング業；ランドリー業	○	○
			クリーニング工場	×	×	
		8212 洗濯物取次業	洗濯物の受取り及び引渡しを行う事業所をいう。	洗濯物取次所；クリーニング取次所	×	×
	8213 リネンサプライ業	繊維製品を洗濯し、これを使用させるために貸与し、その後回収して洗濯し、更にこれを貸与することを繰り返して行う事業所をいう。	リネンサプライ業；貸おむつ業；貸おしぼり業；貸ぞうきん業；貸モップ業	×	×	
822 理容業	8221 理容業	主として頭髪の刈り込み、顔そりなどの理容サービスを提供する事業所をいう。	理髪店；床屋；理容院；理容所；バーバー	×	○	

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
82 洗濯・理容・美容・浴場業	823 美容業	8231 美容業	主としてパーマ、ネットウェーブ、結髪、化粧などの美容サービスを提供する事業所をいう。	美容室；美容院；髪結業；ビューティサロン	×	○
	824 公衆浴場業	8241 公衆浴場業	日常生活の用に供するため、公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所をいう。	銭湯業；湯屋業；ふろ屋業	×	×
	825 特殊浴場業	8251 特殊浴場業	薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる事業所をいう。	温泉浴場業；蒸しぶろ業；砂湯業；サウナぶろ業；鉱泉浴場業；ソープランド業	×	×
	829 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	8291 洗張・染物業	個人の注文によって、衣服などを分解し、洗張、湯のし、染抜（しみぬき）などを行う事業所及び衣類、織物などの染色を行う事業所をいう。染物の取次を行う事業所も本分類に含まれる。	洗張業；張物業；湯のし業；染抜（しみぬき）業；染物屋；京染屋；丸染屋；染直し業；色揚業；染物取次業 業者からの委託（染替えを除く）によって染色を行う事業所は大分類F－製造業〔116〕	×	×
		8292 エステティック業	手技又は化粧品・機器等を用いて、人の皮膚を美化し、体型を整えるなどの指導又は施術を行う事業所をいう。	エステティックサロン	×	×
		8299 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場など主として個人に対して身の回りの清潔を保持するためのサービスを提供する事業所をいう。	コインシャワー業；寝具消毒・乾燥業；マニキュア業；ペディキュア業；ネイルサロン  コインランドリー業	×	×
					○	○

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 その他の生活関連サービス業	831 旅行業	8311 旅行業 (旅行者代理業を除く)	運送又は宿泊等のサービスの提供について、提供者又は旅行者のいずれか一方を代理して契約を締結する等の行為を行う事業所をいう。	第1種旅行業；第2種旅行業；第3種旅行業	×	×
		8312 旅行業 者代理業	旅行業を営む者を代理して契約を締結する行為を行う事業所をいう。	旅行業者代理業	×	×
	833 衣服裁縫 修理業	8331 衣服裁 縫修理業	主として個人持ちの材料で衣服の裁縫あるいは衣服の修理を行う事業所をいう。 裏返しなどの衣服の更生を行う事業所も本分類に含まれる。	衣服裁縫業（材料個人持ちのもの）；衣服修理業；更生仕立直し業；裏返し業；和・洋服裁縫業（材料個人持ちのもの）；かけはぎ業 業者から材料を支給されて衣服の製造を行う事業所は大分類F－製造業〔12〕，個人の注文により店持ちの材料により衣服を仕立てる事業所は大分類J－卸売・小売業〔5621, 5631, 5632〕	○	○
	834 物品預り 業	8341 物品預 り業	一時的に物品を預かる事業所をいう。	自転車預り業	×	○
				手荷物預り業；荷物一時預り業；コインロッカー業。倉庫に物品を保管する事業所は大分類I－運輸業〔47〕	×	×
	835 火葬・墓 地管理業	8351 火葬業	主として死体の火葬を業務とする事業所をいう。	火葬業；火葬場	×	×
	835 火葬・墓 地管理業	8352 墓地管 理業	墓地の管理を行う事業所をいう。	墓地管理業；霊園管理事務所；納骨堂	×	×
	836 冠婚葬祭 業	8361 葬儀業	主として死体埋葬準備，葬儀執行を業務とする事業所をいう。	葬儀屋；斎場 霊きゅう自動車で死体を運搬する事業所は大分類I－運輸業〔4411〕	×	×
		8362 結婚式 場業	主として挙式，披露宴の挙行など婚礼のための施設・サービスを提供する事業所をいう。	結婚式場業	×	×



中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
83 その他の生活関連サービス業	836 冠婚葬祭業	8363 冠婚葬祭互助会	婚礼のための施設・サービスの提供及び葬儀執行の業務を一体として行い、これらの便益の提供を受けるものから、当該便益等の提供に先立って、対価の一部又は全部を二カ月以上の期間にわたり、かつ、三回以上に分割して受領する事業所をいう。	冠婚葬祭互助会	×	×
	839 他に分類されない生活関連サービス業	8391 食品賃加工業	家庭消費用として原料個人持ちの粉及び穀類などを賃加工する事業所をいう。	小麦粉賃加工業；菓子賃加工業；精米賃加工業 主として商業者、ホテル、レストランなどから委託を受けて、精穀、製粉など穀類の賃加工を行う事業所は大分類F-製造業 [096]	×	○
		8392 結婚相談業、結婚式場紹介業	主として結婚相手の紹介、婚礼のための相談などを行う事業所及び婚礼のための施設の紹介、あっせんを行う事業所をいう。	結婚相談所（営利的なもの）；結婚紹介業；結婚式場紹介業	×	×
		8393 写真現像・焼付業	主としてフィルム現像、焼付、引伸及びフィルム複写を行う事業所をいう。 フィルム現像、焼付、引伸の取次を主として行う事業所も本分類に含まれる。	フィルム現像、焼付、引伸の取次を主として行う事業所も本分類に含まれる。	×	×
		8399 他に分類されないその他の生活関連サービス業	主として他に分類されない個人サービスを行う事業所をいう。	易断所；観相業；観光案内業（ガイド）；靴磨き業；ドッグビューティサロン；犬猫霊園管理事務所；運転代行業；古綿打直し業；綿打直し仲介業；チケット類売買業；宝くじ売さばき業	×	×

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
86 自動車整備業	(道路運送車両法第77条に規定する認定工場としての自動車修理工場について)				×	○
87 機械等修理業 (別掲を除く)	871 機械修理業(電気機械器具を除く)	8711 一般機械修理業(建設・鉱山機械を除く)	農業用機械の修理を行う事業所をいう。	農業用トラクタ修理業	×	○
			その他機械の修理を行う事業所をいう。	機械修理業；内燃機関修理業；航空機整備業；ミシン修理業；光学機械修理業；映写機修理業；ガーデントラクタ修理業；フォークリフト整備業	×	×
		8712 建設・鉱山機械整備業	建設機械及び鉱山機械の整備修理を行う事業所をいう。	建設用トラクタ整備業；掘削機械整備業；建設用クレーン整備業；整地機械整備業；基礎工事用機械整備業；鉱山機械整備業	×	×
	872 電気機械器具修理業	8721 電気機械器具修理業	家庭用電気機械器具の修理を行う事業所をいう。	ラジオ修理業；テレビ修理業；電気冷蔵庫修理業	○	○
		8721 電気機械器具修理業	その他電気機械器具の修理を行う事業所をいう。	変圧器修理業	×	×
	873 表具業	8731 表具業	ふすま，びょうぶ，巻物，掛物などの布はく又は紙はりを行う事業所をいう。	表具業；表装業；経師業；びょうぶ張業；ふすま張業；障子張業	×	×
	879 その他の修理業	8791 家具修理業	家具の修理を行う事業所をいう。	家具修理業；いす修理業	×	×
		8792 時計修理業	時計(電気時計を含む)の修理を行う事業所をいう。	時計修理業；電気時計修理業	○	○
		8793 履物修理業	履物の修理を行う事業所をいう。	靴修理業；革靴修理業；ゴム靴修理業；ズック靴修理業；げた修理業	○	○
		8794 かじ業	主として注文で手工鍛造，その他のかじ業を行う事業所をいう。	手工鍛造業；かじ業；農業用器具修理業(手工鍛造によるもの) 鋼塊，棒鋼などからハンマ，プレスなどで鍛鋼品，鍛工品を製造する事業所，非鉄金属鍛造品を製造する事業所及びくわ，かま，すきなどの農業用器具を製造する事業所は大分類F-製造業のそれぞれに分類	×	○

中分類	小分類	細分類		細分類に含まれる業種の例示	令第22条第6号該当	法第34条第1号該当
87 機械等修理業 (別掲を除く)	879 その他の修理業	8799 他に分類されない修理業	他に分類されないその他の修理を行う事業所をいう。 台所用金属器具の修理, 楽器の修理(調律修正を含む), 洋傘, くら, 馬具, かばん, 袋物類の修理, のこぎりの目立, はさみ・包丁研ぎなどの修理を行う事業所が含まれる。	金物修理業; 自転車修理業; 自転車タイヤ修理業	○	○
				楽器修理業; ピアノ調律・修正業; オルガン調律・修正業; 三味線修理業; 三味線・太鼓張替業; くら・馬具修理業; かばん・袋物修理業; 洋傘修理業; 装身具修理業; のこぎり目立業; 研ぎ屋; はさみ・包丁研ぎ業; たる・おけ修理業; ゴム製品修理業(自動車タイヤ, ゴム靴の修理を除く); メタリコン修理業; 眼鏡修理業; 計量器修理業; 畳裏返し業	×	×

第二編  
 制度資料編  
 別表

別表6 法第34条第1号の公益上必要な建築物

(1) 社会福祉施設

分類	用途	根拠法令	適用	備考
老人福祉施設 関連	老人居宅介護等事業の施設	老人福祉法 介護保健法	通所施設に限る。	第2種社会福祉事業
	老人デイサービスセンター	老人福祉法 介護保健法		第2種社会福祉事業
	小規模多機能型居宅介護事業の施設	老人福祉法 介護保健法		第2種社会福祉事業
	老人福祉センター	老人福祉法		第2種社会福祉事業
	老人介護支援センター	老人福祉法 介護保健法		第2種社会福祉事業
児童福祉施設 関連	知的障害児通園施設	児童福祉法		第1種社会福祉事業
	肢体不自由児施設	児童福祉法	通所施設に限る。	第1種社会福祉事業
	重症心身障害児施設	児童福祉法	通所施設に限る。	第1種社会福祉事業
	情緒障害児短期治療施設	児童福祉法	通所施設に限る。	第1種社会福祉事業
	児童自立支援施設	児童福祉法	通所施設に限る。	第1種社会福祉事業
	保育所	児童福祉法		第2種社会福祉事業
	児童厚生施設 (児童館, 児童遊園)	児童福祉法		第2種社会福祉事業
	児童家族支援センター	児童福祉法	通所施設に限る。	第2種社会福祉事業
母子福祉施設	母子及び寡婦福祉法	通所施設に限る。	第2種社会福祉事業	

分類	用途	根拠法令	適用	備考
障害者福祉施設関連	身体障害者更生援護施設	障害者自立支援法（附則）	通所施設に限る。	第1種社会福祉事業
	知的障害者援護施設	障害者自立支援法（附則）	通所施設に限る。	第1種社会福祉事業
	身体障害者福祉センター	身体障害者福祉法		第2種社会福祉事業
	精神障害者社会復帰施設	障害者自立支援法（附則）	通所施設に限る。	第2種社会福祉事業
	障害福祉サービス事業	自立支援法	通所施設に限る。	第2種社会福祉事業
	地域活動支援センター	自立支援法		第2種社会福祉事業
その他	隣保事業			第2種社会福祉事業

(2) 医療施設

分類	用途	根拠法令	適用	備考
医療施設	診療所	医療法	医療法第1条の5第2項に規定するもの	
	助産所	医療法	医療法第2条第2項に規定するもの	

(3) 学校

分類	用途	根拠法令	適用	備考
学校	小学校	学校教育法	学区が定められた小学校	
	中学校	学校教育法	学区が定められた中学校	
	幼稚園	学校教育法		

# 岡山県の場合

## 1 岡山県の条例

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であって、原則として、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号口から二までに掲げる土地の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 前項第一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項第一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（い）項第二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。

## 2 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。

- ・ ただし書の運用については、あらかじめ岡山県開発審査会の議を経なければなりません。その運用基準については、開発審査会案件運用基準「既存の宅地の開発行為等」（P102）を参照してください。
- ・ 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。
  - 一 現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築する理由。
  - 二 兼用住宅の場合は、申請者がその業を行うことの証明。

### 3 岡山県開発審査会案件運用基準

- (1) 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  
 法第34条第14号に係る開発行為等の運用基準

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	頁	
1	分家住宅	(1)	86	- 7 - 1 - (1) - ,
2	大規模既存集落内の分家住宅	(2)	87	- 7 - 1 - (7) -
3	大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	88	- 7 - 1 - (7) -
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)	89	- 7 - 1 - (5)
5	大規模既存集落内の公営住宅	(5)	90	- 7 - 1 - (7) -
6	優良田園住宅			- 7 - 1 - (16)
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	(6)	91	- 7 - 1 - (11) -
8	大規模既存集落内の小規模な工場等	(7)	92	- 7 - 1 - (7) -
9	産業振興に資する技術先端型業種の工場等	(8)	93	- 7 - 1 - (12)
10	特定流通業務施設	(9)	94	- 7 - 1 - (13)
11	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			- 7 - 1 - (11) -
12	自治会等が運営する準公益施設			- 7 - 1 - (8)
13	研究対象が市街化調整区域に存する研究施設			- 7 - 1 - (4)
14	収用対象事業の代替建築物	(10)	96	- 7 - 1 - (2) - , - 7 - 1 - (7) - , ,
15	災害危険区域等から移転する建築物	(11)	97	- 7 - 1 - (10)
16	土地区画整理事業の施行区域内の建築物			- 7 - 1 - (6)
17	優良な有料老人ホーム			- 7 - 1 - (14)
18	地域の需要に相応する介護老人保健施設			- 7 - 1 - (15)
19	社会福祉施設			- 7 - 1 - (17)
20	医療施設			- 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	頁	
21	その他の運用指針	既存建築物の建替	(12)	98	- 7 - 1 - (9) - 7 - 1 - (20) -
22		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	(13)	99	- 7 - 1 - (20) -
23		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	(14)	100	- 7 - 1 - (20) -
24		地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			- 7 - 1 - (3)
25		学校			- 7 - 1 - (19)
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	(15)	101	
27		既存の宅地の開発行為等	(16)	102	
28		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	(17)	103	
29		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)	104	
30		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)	105	
31		建築物の所有権の移転（属人性）	(20)	106	
32		再生クラッシュプラント	(21)	107	
33		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)	108	
34		社会福祉施設，医療施設及び学校	(23)	109	
35		国，県等が開発した土地における建築物	(24)	110	
36	その他				

(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)

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。

- (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)

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，笠岡市，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，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（い）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。

(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、笠岡市、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、停年、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。

- (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。

(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、笠岡市、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。

- (6) 「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屬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屬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。

(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、笠岡市、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。



- (8) 「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)

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、笠岡市、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（医療器製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療機械器具・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。

- (9) 「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)

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規定された同法第2条第3号の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) 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、次のいずれかの道路の沿道の区域又は高速自動車国道等（道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）により料金徴収がみとめられている一般国道、都道府県道及び市町村道を含む。）のインターチェンジの乗り入れ口から半径1km以内の区域で、優良農地が含まれておらず、将来において住居系の土地利用が想定されていないとして知事が指定した区域（表1、表2）であること。

イ 4車線以上の国道、県道、市町村道

ロ 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

ハ 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

(3) 物流総合効率化法第4条第5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。

(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は有効幅員9m以上であること。

表1 知事が指定した道路の沿道の区域

次の道路に接する敷地の範囲					
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地先から	浅口市金光町大谷1562番地先まで	ハ
		左	浅口市金光町大谷2468番1地先から	浅口市金光町大谷1560番地先まで	
2	主要地方道 西大寺山陽線	右	赤磐市立川986番1地先から	赤磐市下市225番5地先まで	イ
		左			
3	主要地方道 岡山吉井線	右	赤磐市馬屋2番1地先から	赤磐市馬屋474番1地先まで	ロ
		左	赤磐市馬屋1476番5地先から	赤磐市馬屋629番1地先まで	
4	主要地方道 岡山吉井線バイパス	右	赤磐市馬屋476番1地先から	赤磐市下市189番1地先から	ロ
		左	赤磐市馬屋628番1地先から	赤磐市河本1140番5地先まで	
5	県道 可真上山陽線	右	赤磐市日古木675番21地先から	赤磐市沼田1281番3地先まで	イ
		左	赤磐市日古木675番19地先から	赤磐市沼田933番6地先まで	
6	市道 桜が丘北幹線	右	赤磐市尾谷922番4地先から	赤磐市五日市261番1地先まで	イ
		左	赤磐市尾谷906番6地先から	赤磐市五日市277番1地先まで	

(注) 道路区分欄のカタカナ字は(2)に掲げる道路を示す。  
なお位置は別図に定めてあります。

表2 「知事が指定したインターチェンジの乗り入れ口から半径1km以内の区域及びその一部の区域」の  
インターチェンジ

番号	高速自動車国道等	インターチェンジ名	備 考
1	中国横断自動車道 岡山米子道	岡山総社インターチェンジ	半径1km以内の区域の総社市分
2	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	半径1km以内の区域の赤磐市分
3	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	半径1km以内の区域の一部
4	山陽自動車道	笠岡インターチェンジ	半径1km以内の区域

注：位置は別図に定めてあります。

制度資料編  
第二編

岡山県

- (10) 「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っ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。

- (11) 「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)

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っ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。

(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)

(平成19年11月30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。

- (13) 「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屬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。

- (14) 「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号をさす。



- (15) 「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。

- (16) 「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（い）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。
  - ヘ 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。

- (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。

- (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。

(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)

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。

- (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。

(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条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。

(2) 「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砕施設(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、既存の砕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砕処理施設は、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。

- (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砕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条の破砕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要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 解体自動車の破砕を行う事業に係る破砕施設及び自動車破砕残さの保管場所であって、自動車破砕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っては、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砕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。



(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。

(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。

# 岡山市の場合

## 1 岡山市の条例

### 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、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、良好な住環境及び生産緑地を保全するとともに、定住促進等を図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。

#### (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。

- (1) 市街化調整区域のうち、おおむね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メートルを上限におおむね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又は道並びに吉井川及び旭川を除く河川並びに池等の幅員は含まないものとする。）であって、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号口から二までに掲げる土地の区域を含まない土地の区域。ただし、次号から第9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
- (9) 第2号から第8号までに図示するいずれかの土地の区域並びに市街化区域及び市街化調整区域が混在する地域であって，かつ，市長が公益的見地から一体的な土地利用が望ましいとして，あらかじめ岡山市総合政策審議会（岡山市総合政策審議会条例（平成12年市条例第5号）に基づき設置された審議会。以下「審議会」という。）の議を経て決定した土地の区域

2 市長は，一般の閲覧に供するために，前項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開発指導課内に備え置くものとする。ただし，同項第1号及び第9号で指定するものは除く。

3 第1項第2号から第8号までで指定する土地の区域については，一筆の土地が当該各号で指定する土地の区域（以下この項において「指定区域」という。）と指定区域以外の区域に分断される場合において，指定区域以外の区域に含まれる部分の土地を，開発に係る予定建築物の敷地として指定区域に含まれる部分の土地と一体のものとして利用することが適当と認められるときは，その利用の限度において，当該各号の規定にかかわらず，当該指定区域以外の区域に含まれる部分の土地の全部又は一部は，指定区域に含まれる土地とみなす。

（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9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) 主として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建築物
  - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）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（い）項第2号に規定する住宅で，戸建てのもの
- (2) 事業内容が次のいずれかに該当するもので，当該事業の用に供する建築物
  - 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) 第1号及び第2号に掲げるもののほか、予定建築物の用途が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もので、かつ、市長が公益的見地からその立地が望ましいとして、あらかじめ審議会の議を経て決定した建築物

(他法令による開発の制限)

第5条 前3条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6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。

3 前2項の規定は、法第43条第1項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準用する。

(委任)

第7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

- 1 この条例は、平成13年7月1日から施行する。
- 2 岡山市開発許可事務、宅地造成工事許可事務等手数料条例(平成12年市条例第17号)の一部を次のように改正する。

第3条中第6項を削り、第7項を第6項とし、第8項を第7項とする。

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。

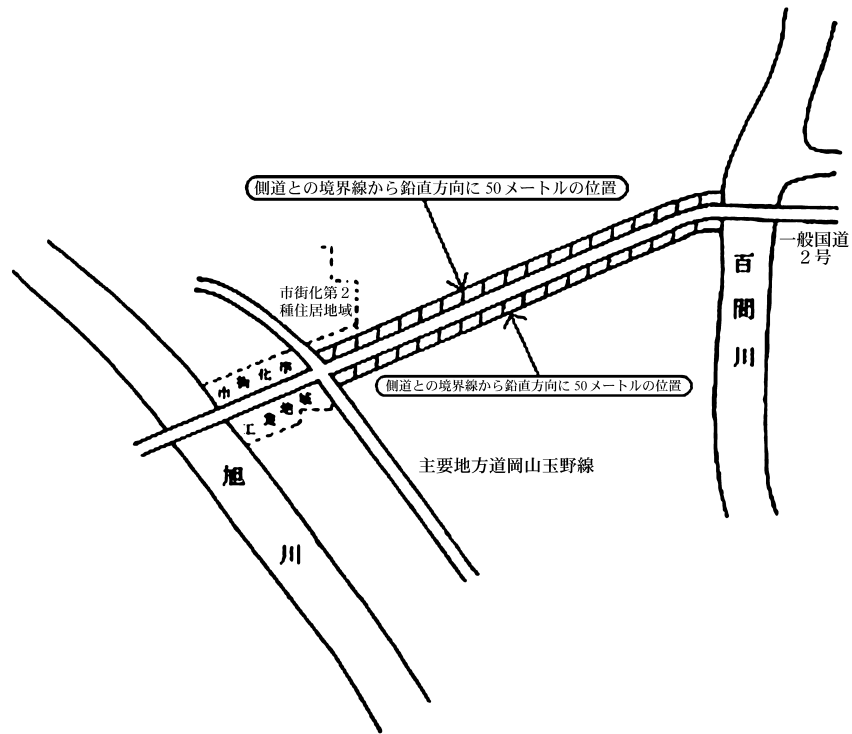
附 則(平成16年市条例第37号)

- 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。

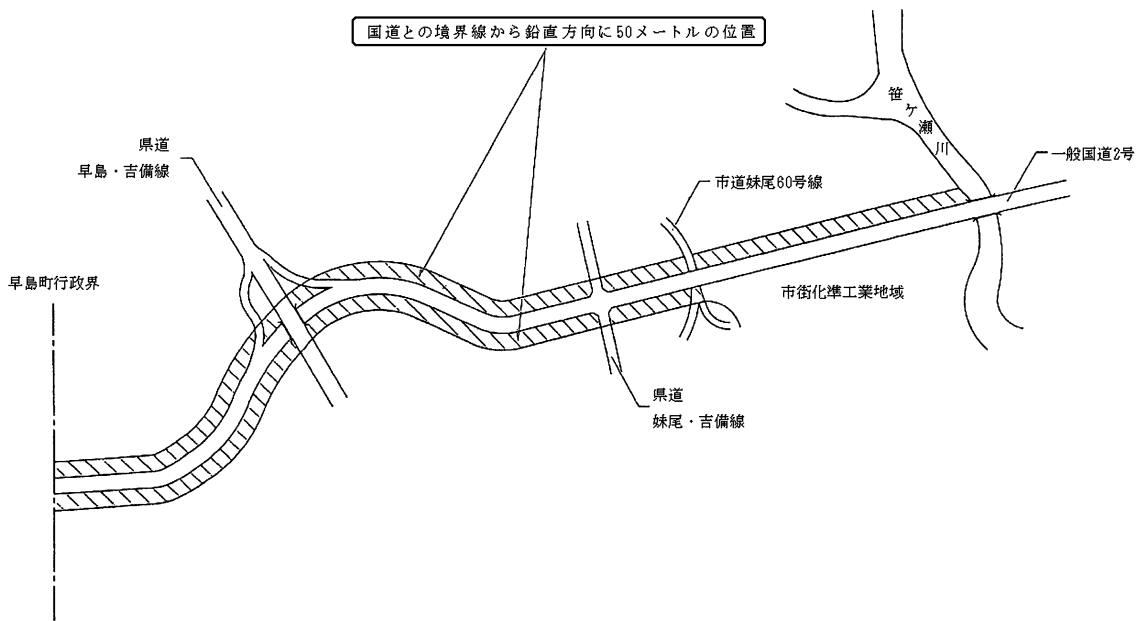
附 則

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

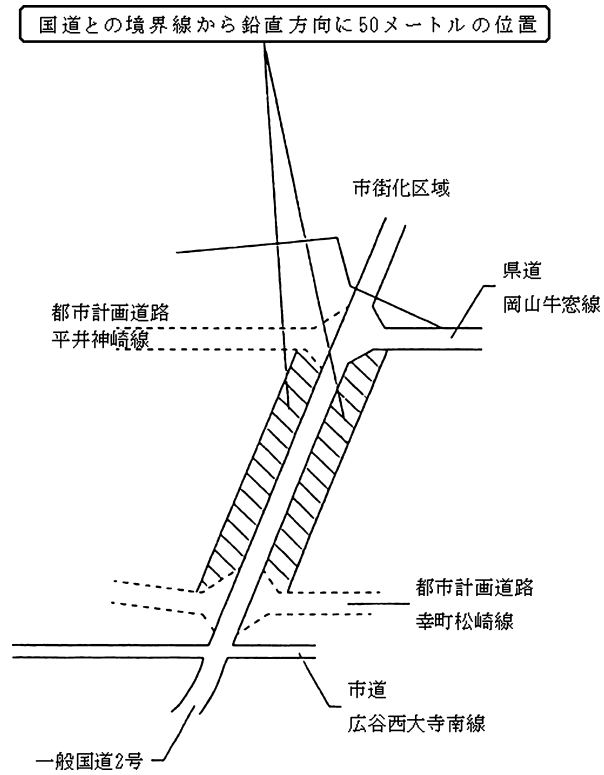
別図第1の1 (第3条関係)



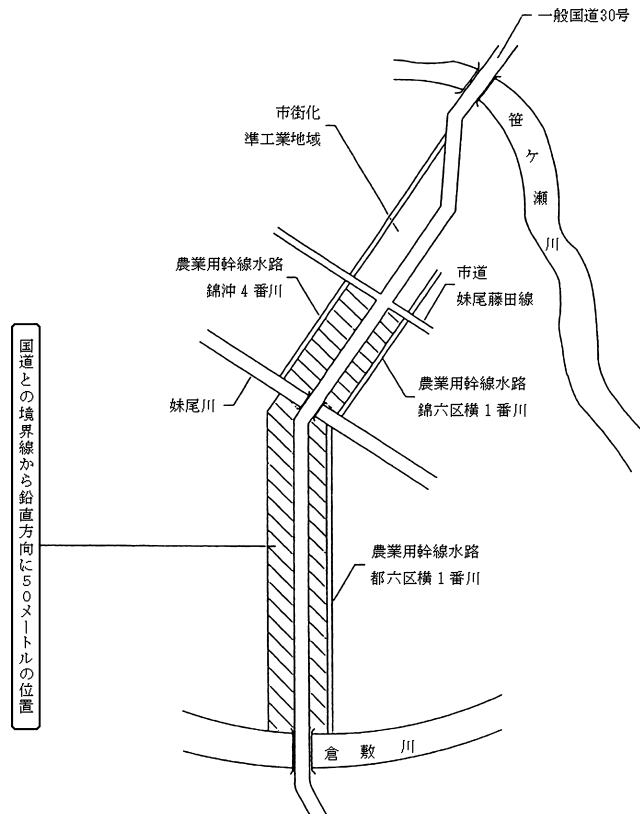
別図第1の2 (第3条関係)



別図第1の3（第3条関係）



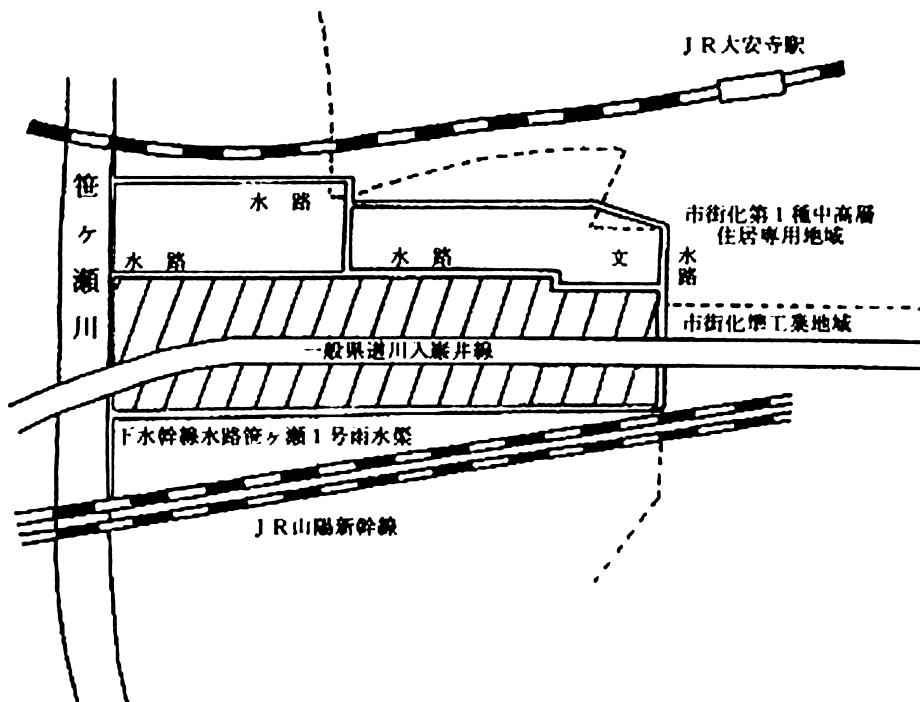
別図第2（第3条関係）



第二編  
制度資料編

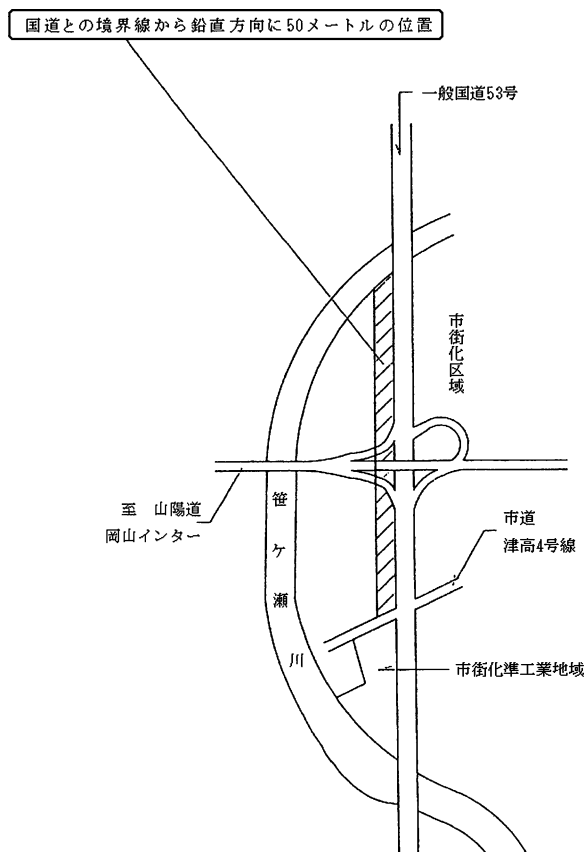
岡山市

別図第3（第3条関係）



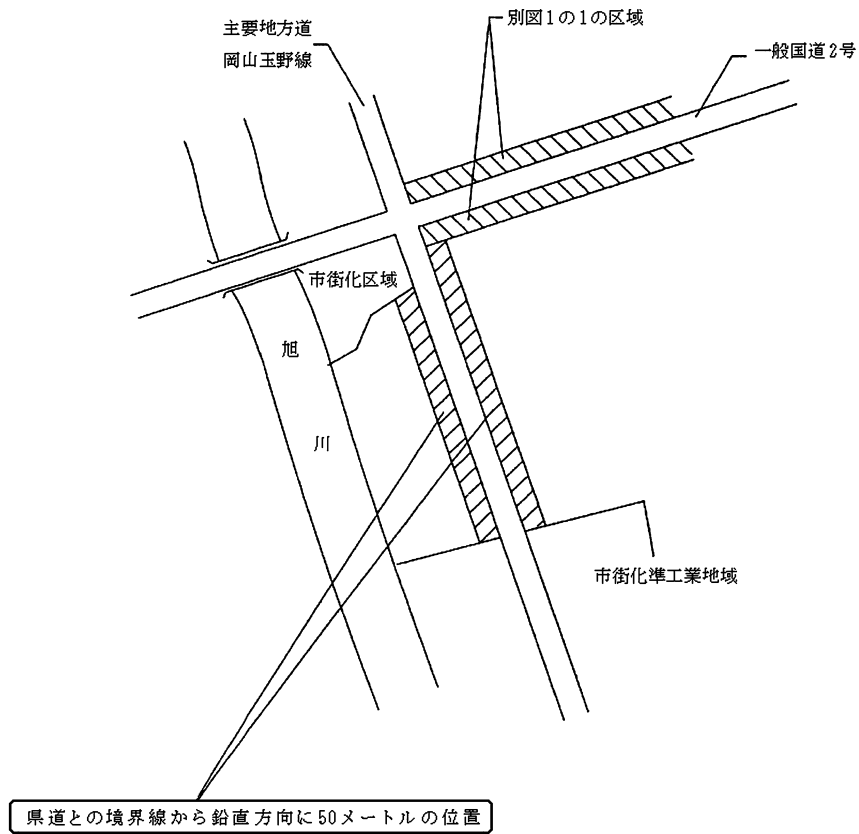
注 各図中，斜線部分が指定する土地の区域である。

別図第4（第3条関係）



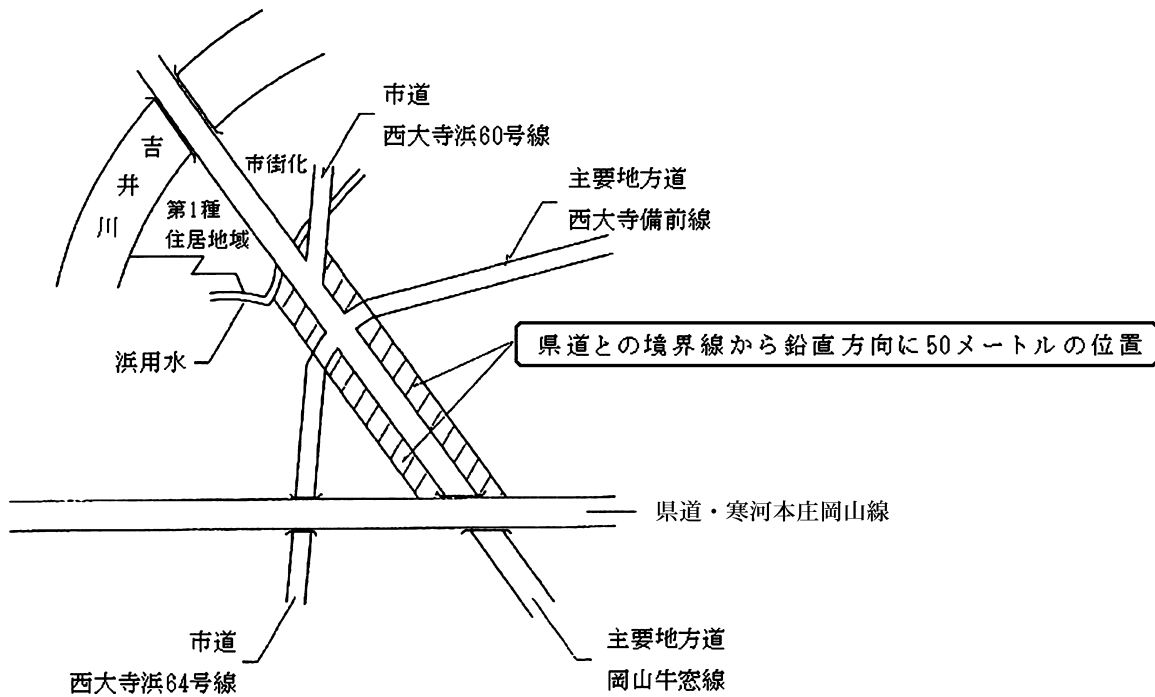


別図第5（第3条関係）

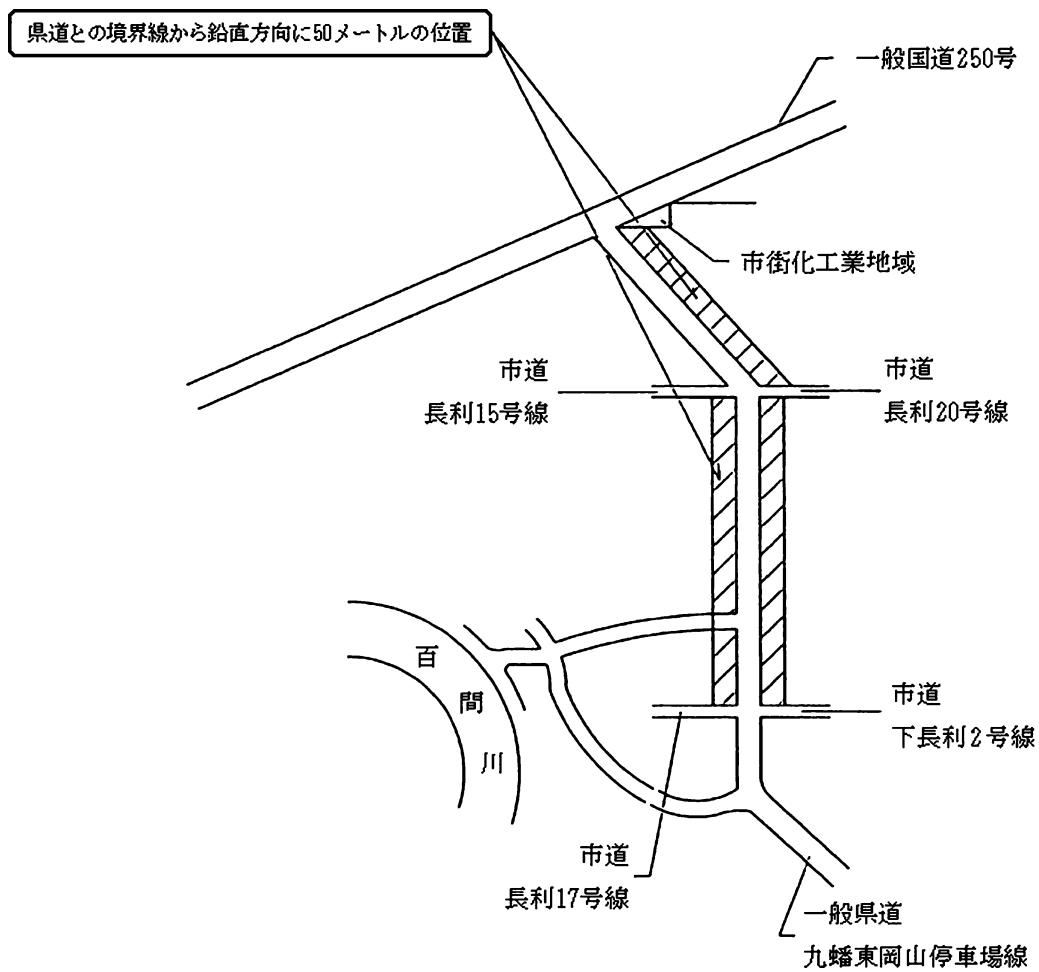


別図第6（第3条関係）

（ただし，新産業ゾーンの区域は除く）



別図第7（第3条関係）



## 2 岡山市の条例の建ぺい率等の基準

岡山市市街化調整区域において指定する建ぺい率等に関する基準

（平成13年6月27日）  
（市告示第378号）

（目的）

第1条 この告示は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第41条第1項の規定に基づき、市長が指定する市街化調整区域における建ぺい率等、建築物の敷地に関する制限に関し必要な事項を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この告示において使用する用語は、この告示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。

(適用)

第3条 この告示は、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。)第3条第1項第2号から第8号に掲げる土地の区域において、条例第4条第2号に掲げる建築物の建築を目的とする開発行為に適用する。

(指定する制限の基準)

第4条 この告示において市長が指定する建築物の敷地に関する制限の基準は、次のとおりとする。

- (1) 予定建築物の建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)が、10分の6以下であること。
- (2) 予定建築物の容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)が、10分の20以下であること。
- (3) 予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から一般国道2号、一般国道2号側道、一般国道30号、一般国道53号、一般県道川入厳井線、一般県道岡山玉野線、一般県道岡山牛窓線又は一般県道九幡東岡山停車場線との敷地境界線までの距離の最小のものが、5メートル以上であること。ただし、予定建築物の敷地の形状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。

附 則

この告示は、平成13年7月1日から施行する。

附 則(平成14年市告示第458号)

この告示は、平成14年7月1日から施行する。

### 3 岡山市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7月1日  
改正 平成14年7月1日  
改正 平成15年4月1日  
改正 平成19年11月30日

都市計画法第34条第11号に基づく平成13年岡山市条例第44号第4条第1号で認められる建築物の用途の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」という。)は、その個々の敷地を対象に許可を行うものであり、次の各号に該当する土地に対して許可を行う。

1. 建築物の敷地面積は、500㎡以下とする。
2. 申請者は、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理由があること。(別紙様式による。)
3. 兼用住宅の場合、申請者がその業を行う証明ができること。
4. 空地等に対する必要な措置については、条例第6条に基づき指導を行う。

5. 申請書には、建築図面（平面図、立面図）を添付すること。

平成14年7月1日追加

都市計画法第34条第11号に基づく平成13年岡山市条例第44号第4条第2号ア、及びイからオで認められる建築物の用途は、その個々の敷地を対象に許可を行うものであり、次の各号に該当する土地及び建築物に対して許可を行う。

1. 建築物の敷地については特段の制限は行わない。ただし土地利用上過大な部分については、制限をする。
2. 申請者は、自己の業務として開発許可、又は建築許可の申請が可能なこと。（法人、会社謄本などの定款等で確認ができること。）
3. 建築物についても特段の制限は行わない。ただし卸売業の用に供する店舗については、卸売業の店舗又は一部において直売形式を行う店舗は、店舗売り場部分の面積を500㎡未満とする。

#### 4 岡山市開発審査会案件運用基準

- (1) 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  
 法第34条第14号に係る開発行為の運用基準等

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	頁	
1	住 宅 関 係	分家住宅	(1)	123	- 7 - 1 - (1) - ,
2		大規模既存集落内の分家住宅	(2)	124	- 7 - 1 - (7) -
3		大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	125	- 7 - 1 - (7) -
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)	126	- 7 - 1 - (5)
5		大規模既存集落内の公営住宅			- 7 - 1 - (7) -
6		優良田園住宅			- 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)	127	- 7 - 1 - (11) -
8		大規模既存集落内の小規模な工場等	(6)	128	- 7 - 1 - (7) -
9		産業振興に資する技術先端型業種の工場等	(7)	129	- 7 - 1 - (12)
10		特定流通業務施設	(8)	130	- 7 - 1 - (13)
11		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			- 7 - 1 - (11) -
12		自治会が運営する準公益施設			- 7 - 1 - (8)
13		研究対象が市街化調整区域に存する研究施設			- 7 - 1 - (4)
14	事 業 関 係	収用対象事業の代替建築物	(9)	132	- 7 - 1 - (2)
15		災害危険区域等から移転するための建築物	(10)	133	- 7 - 1 - (10)
16		土地区画整理事業の施行区域内の建築物			- 7 - 1 - (6)
17	保 健 福 祉 関 係	優良な有料老人ホーム			- 7 - 1 - (14)
18		地域の需要に相応する老人保健施設			- 7 - 1 - (15)
19		社会福祉施設			- 7 - 1 - (17)

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	頁	
20	その他の 運用指針	医療施設			- 7 - 1 - (18)
21		学校			- 7 - 1 - (19)
22		既存建築物の建替	(11)	134	- 7 - 1 - (9) - 7 - 1 - (20) -
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	(12)	135	- 7 - 1 - (20) -
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	(13)	136	- 7 - 1 - (20) -
25		地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			- 7 - 1 - (3)
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	(14)	137	
27		既存の宅地の開発行為等	(15)	138	
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	(16)	139	
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	(17)	140	
30		建築物の所有権の移転（属人性）	(18)	141	
31		再生クラッシュプラント	(19)	142	
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	(20)	143	
33		産業廃棄物処理関連施設からの産業廃棄物等の 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	(21)	144	
34		社会福祉施設，医療施設及び学校の既存建築物 の建替	(22)	145	
35	国，県等が開発した土地における建築物の建築	(23)	146		
	その他				

- (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)

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。

ただし、申請地等が法第34条第11号に基づく市条例（平成13年岡山市条例第44号）で定めるものについては除く。

- (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(5)を除いて同じ。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定前からいわゆる本家が引き続いて所有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、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、専用住宅の建築であること。
- (5) 申請地の面積は、500㎡以内であること。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。

- (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)

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。ただし、申請地等が法第34条第11号に基づく市条例（平成13年岡山市条例第44号）で定めるものについては除く。

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ること。
- (4) 開発行為の目的は、専用住宅の建築であること。
- (5) 申請地の面積は、500㎡以内であること。
- (6) 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。
- (7) 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。



- (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)

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。ただし、申請地等が法第34条第11号に基づく条例（平成13年岡山市条例第44号）で定めるものについては除く。

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、専用住宅の建築であること。
- (3) 申請地の面積は、500㎡以内であること。
- (4) 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。
- (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。

- (4) 「市街化調整区域に立地する事務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。

- (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)

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)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、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)及び(5)の全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みてこの運動・レジャー施設に、不可分一体のものとして、付屬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」)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・レジャー施設に不可分一体のものとして付屬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。

- (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。

- (7) 「産業振興に資する技術先端型業種の工場等」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「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) 予定建築物の用途は、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・デバイス製造業，医療用機械器具・医療用品製造業，光学器械器具・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。
  - ア 周辺の労働力を必要とする場合
  - イ 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
  - ウ 空港，高速道路のインターチェンジ等に隣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。

- (8) 「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)

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項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2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又はインターチェンジ周辺で、優良農地が含まれておらず、将来において住居系の土地利用が想定されていないとして、市長が指定した区域内であること。（ア～ウは表1，エは表2による。）
- 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
- (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) 物流総合効率化法第4条第5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。

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	西大寺中野字広井北浦734番19地先から	倉田字中島526番1地先まで	ア
		左	西大寺中野字新開779番3地先から	倉田字中島525番3地先まで	
2	一般国道2号	右	笹ヶ瀬川(古新田字東新田1592番88地先)から	箕島字岩淵3538番1地先まで	ア
		左	笹ヶ瀬川(古新田字東新田1592番77地先)から	箕島字岩淵3536番1地先まで	
3	主要地方道 岡山玉野線	右	倉田字中島526番4地先から	江崎字六割712番3地先まで	ア
		左	倉田字中島525番3地先から	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	西大寺浜字丸橋676番1地先から	神崎町1735番1地先まで	ア
		左	西大寺浜字八丁里623番1地先から	神崎町1735番1地先まで	イ
5	主要地方道 岡山児島線	右	内尾90番1地先から	倉敷川(西畦468番1地先)まで	イ
		左	内尾90番2地先から	倉敷川(西畦467番1地先)まで	
6	主要地方道 箕島高松線	右	箕島字長砂子2517番2地先から	撫川字定杭1507番4地先まで	ア
		左	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	沼字廣池2129番1地先から	沼字掛上1304番1地先まで	ウ
		左	南古都字川田522番1地先から	沼字清水1306番地先まで	
8	一般国道30号	右	藤田字錦561番2地先から	倉敷川(藤田字都227番135地先)まで	ウ
		左	藤田字錦1791番2地先から	倉敷川(藤田字都801番1地先)まで	
9	主要地方道 倉敷飽浦線	右	中畦306番16地先から	藤田字都227番77地先まで	ウ
		左	中畦306番2地先から	藤田字都425番49地先まで	
10	主要地方道 岡山玉野線	右	宮浦字飽浦境2番1地先から	郡字西松尾1868番1地先まで	ウ
		左	飽浦字一本松1736番1地先から	郡字西松尾1868番3地先まで	
11	主要地方道 妹尾御津線	右	古新田字東前坂1207番4地先から	古新田字烏帽子形1番33地先まで	ウ
		左	古新田字東前坂1208番1地先から	古新田字烏帽子形1番22地先まで	

(注) 区分欄のカタカナ字は(1)に掲げる道路の別を示す。

表2 (1)のエ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	インターチェンジ名	備考
1	山陽自動車道	岡山インターチェンジ	
2	中国横断自動車道	岡山総社インターチェンジ	岡山市～総社市(岡山市分)
3	県道・寒河本庄岡山線	西大寺インターチェンジ	

制度資料編  
第二編

岡山市

- (9) 「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。



- (10) 「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 が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<sup>(1)</sup>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。

- (11) 「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)

「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。

ただし、申請地等が法第34条第11号に基づく市条例（平成13年岡山市条例第44号）で定めるものについては除く。

- (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。

- (12) 「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)

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属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満の産業廃棄物処理施設 ..... 延べ床面積120㎡以内

エ 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。

- (13) 「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っては，10年以上経過した建築物とする。

(14) 「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。

- (15) 「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)

岡山市開発行為の許可基準等に関する条例（平成13年岡山市条例第44号。以下「市条例」という。）第3条の「新たに開発を許容する土地の区域」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，市条例第4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「主として自己の居住の用に供する戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（い）項第1号及び第2号に掲げるものをいう。）」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，次に該当するものは開発審査会の議を経て，法第29条又は法第43条の規定により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) 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。
- (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。

- (16) 「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。
  - 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。）。
  - 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うけた土地を除く。
  - 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に該当するもの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、(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。
  - 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。

- (17) 「工事完了公告を受けた大規模開発団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。



- (18) 「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）

都市計画法第34条第11号に基づく市条例（平成13年岡山市条例第44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，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) 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ア及びイの要件に該当するものであること。
- ア 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。
  - イ 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，次のアからウに該当するものであること。
- ア 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。
  - イ 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年以上経過した建築物とする。
  - ウ 建築された建築物の従前の敷地と同一であること。

- (19) 「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碎施設(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、周辺的环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碎処理施設は、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。

(20)

「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、周辺的环境に配慮すること。
- (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。

(21)

「産業廃棄物処理関連施設からの産業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)

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）の処理又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<sup>(19)</sup>「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

(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。

(22)

「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。

イ 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設

ロ 医療法に規定する医療施設

ハ 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。

(23) 「国，県等が開発した土地における建築物の建築」の取扱いについて  
(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。