

倉敷市の場合

1 倉敷市の条例

倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例

(平成13年9月28日)
倉敷市条例第44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33条及び第34条の規定に基づき、開発行為の許可等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号の規定による開発許可の対象となる区域は、市街化調整区域のうち、次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。

- (1) 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
- (2) 前号に規定する土地の区域の境界線から最短距離が55メートル以内の土地の区域（当該55メートル以内の土地の区域に接する予定建築物の敷地を含む。）

2 前項各号の最短距離を算出する場合において、当該各号の最短距離で結んだ線上に道路、河川（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、最短距離とする。

(開発許可の対象となる土地の要件)

第3条 前条に規定する区域にあって、開発許可の対象となる土地の要件は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第1項本文に規定する接道要件を満たすためにのみ設ける通路（以下「延長敷地」という。）を設けずに、建築基準法第42条に規定する道路（同条第1項第5号に規定する道路を除く。）に接続することとなる土地とする。ただし、当該土地が既存道路から2区画目の建築物の敷地となるときは、この限りでない。

(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)

第4条 法第34条第11号の規定によ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、自己の居住又は業務の用に供する一戸建住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げるものに限る。以下「一戸建住宅」という。）以外の建築物とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる区域（ただし、第2条第1項各号に規定する区域に限る。）における環境の保全上支障があると認められる用途は、当該各号に掲げる予定建築物等以外の建築物とする。

- (1) 倉敷市堀南，笹沖及び吉岡地内中，都市計画道路矢柄西田線の沿線に位置する土地の区域であって別図第1に図示する土地の区域 一戸建住宅及び自己の業務の用に供する建築基準法別表第2(ろ)項第2号に規定する店舗又は飲食店
 - (2) 倉敷市五日市及び黒崎地内中，都市計画道路生坂二日市線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 一戸建住宅及び自己の業務の用に供する建築基準法別表第2(は)項第5号に規定する店舗又は飲食店(以下「5号指定店舗」という。)
 - (3) 倉敷市平田及び西坂地内中，都市計画道路倉敷山手総社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 一戸建住宅及び5号指定店舗
 - (4) 倉敷市平田，西坂及び生坂地内中，都市計画道路三田五軒屋海岸通線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 一戸建住宅及び5号指定店舗
- 3 前項各号に掲げる土地の区域(以下「指定区域」という。)と指定区域以外の土地を開発行為に係る予定建築物の敷地として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，当該指定区域以外の土地は，指定区域に含まれる土地とみなす。

(敷地の規模)

第5条 法第33条第4項の規定に基づき，第3条に規定する土地における予定建築物の最低敷地面積は，200平方メートル(延長敷地部分の面積を除く。)とする。ただし，地形，地物等により，予定建築物の敷地規模に制約があると市長が認める場合であって，敷地面積が170平方メートル以上であるときは，この限りでない。

(道路等の公共・公益施設の整備)

第6条 第3条に規定する土地に一戸建住宅を建築するために，既存道路に接続する新たな開発道路等の公共・公益施設を規則に定める基準に従い，設置することができる。

(開発許可の対象となる土地の合計面積の上限)

第7条 第3条に規定する土地を複数開発許可する場合，その合計面積の上限は，規則で定めるものとする。

(他法令による開発の制限)

第8条 前6条の規定にかかわらず，開発区域内の土地が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。

(委任)

第9条 この条例の施行について必要な事項は，市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は，平成13年10月1日から施行する。

(船穂町及び真備町の編入に伴う経過措置)

2 船穂町及び真備町(以下「両町」という。)の区域における農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)第8条第2項第1号に規定する農用地区域内の土地で，

平成16年12月28日までに一戸建住宅を建築するため、農用地区域からの除外を希望する旨の申出があり、かつ、農振法第13条第2項に規定する農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更がなされた土地は、両町の編入の日（以下「編入日」という。）から起算して2年を経過する日までの間は、第3条ただし書に規定する土地とみなす。

- 3 編入日前に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）の規定により開発許可を受けた土地を所有していた者が許可を受けた時の土地と一団の引き続き所有している土地は、編入日から起算して2年を経過する日までの間は、第3条ただし書に規定する土地とみなす。

（関係条例の一部改正）

- 4 倉敷市手数料条例（平成12年倉敷市条例第9号）の一部を次のように改正する。

別表第2中84の項を削り、85の項を84の項とし、86の項から91の項までを1項ずつ繰り上げる。

附 則（平成15年3月20日条例第23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9月24日条例第40号）

この条例は、公布の日から施行し、改正後の倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例の規定は、平成16年5月14日から適用する。

附 則（平成17年3月25日条例第20号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成17年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域内の土地で、平成16年11月30日までに、一戸建住宅を建築するため、農用地区域からの除外を希望する旨の申出があり、かつ、農振法第13条第2項に規定する農用地区域から除外するために行う農用地区域の変更がなされた土地は、この条例の施行の日から起算して2年を経過する日までの間は、この条例による改正後の倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例（以下「新条例」という。）第3条ただし書に規定する土地とみなす。

- 3 この条例の施行の際現にこの条例による改正前の倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例の規定により開発許可を受けた土地を所有していた者が許可を受けた時の土地と一団の引き続き所有している土地は、この条例の施行の日から起算して2年を経過する日までの間は、新条例第3条ただし書に規定する土地とみなす。

附 則（平成17年7月27日条例第148号）

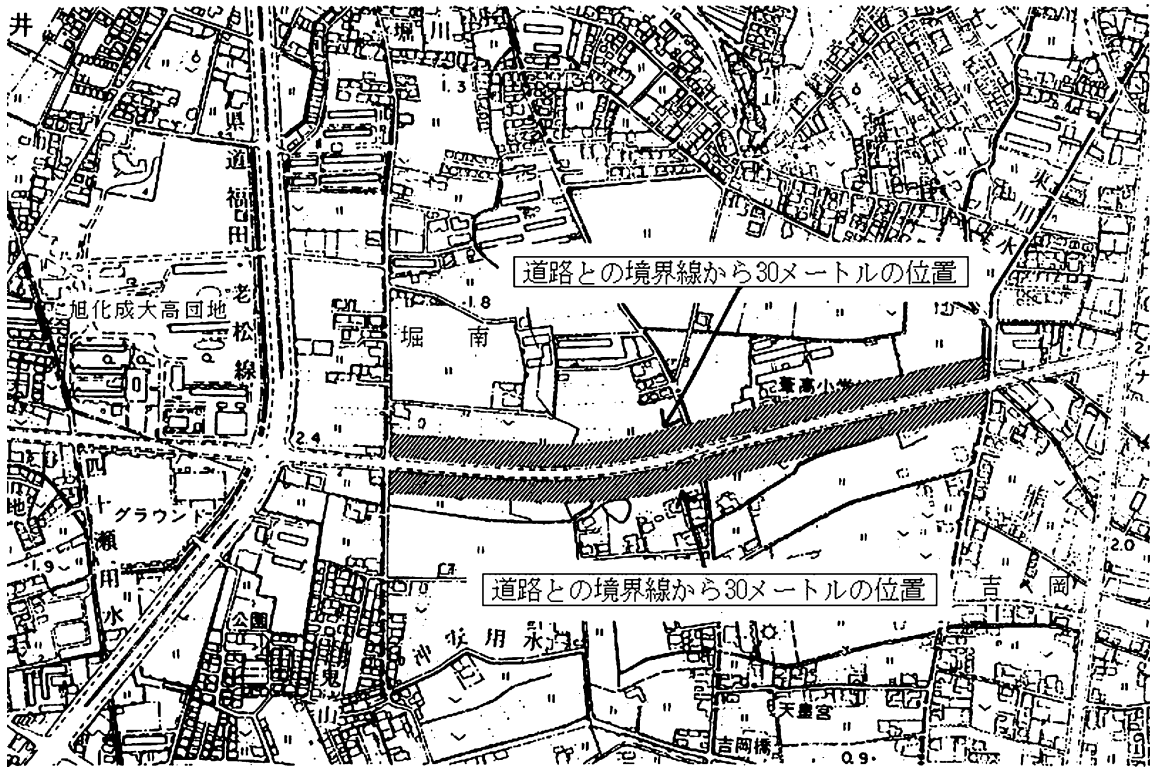
この条例は、平成17年8月1日から施行する。

附 則（平成19年9月 日条例第 号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

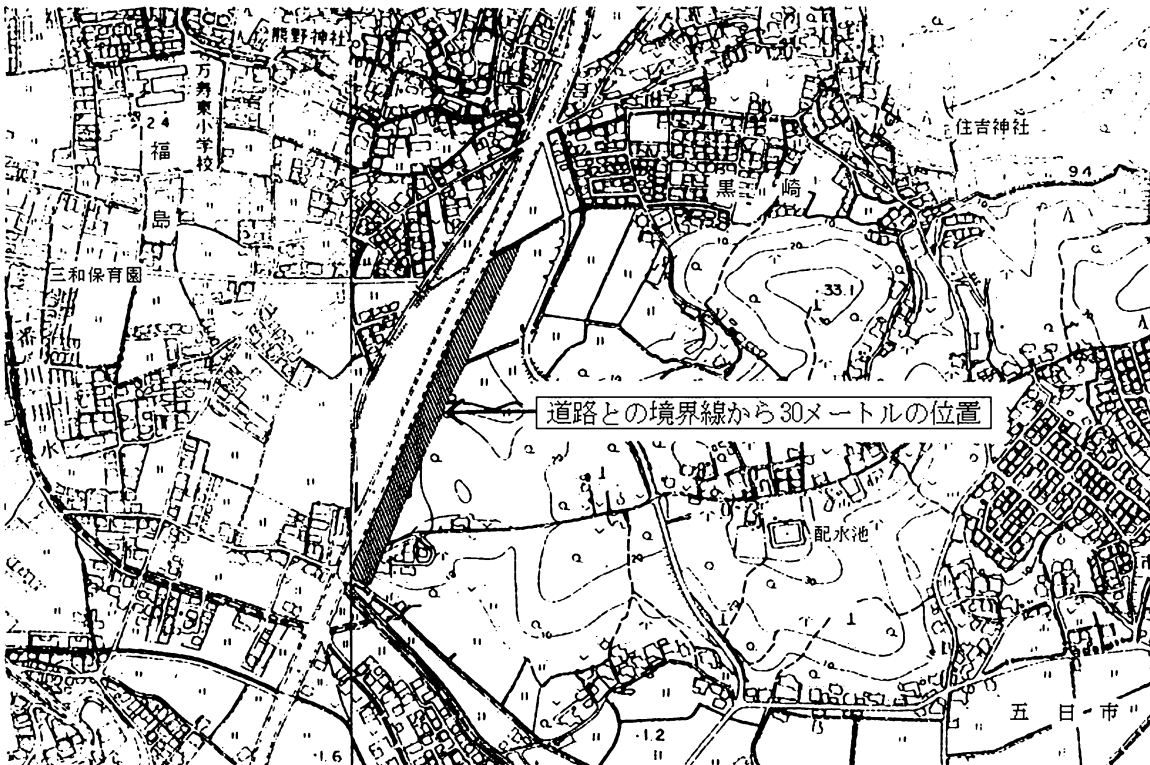
別図第1（第4条関係）

都市計画道路矢柄西田線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域



別図第2（第4条関係）

都市計画道路生坂二日市線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域



別図第3 (第4条関係)

都市計画道路倉敷山手総社線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域

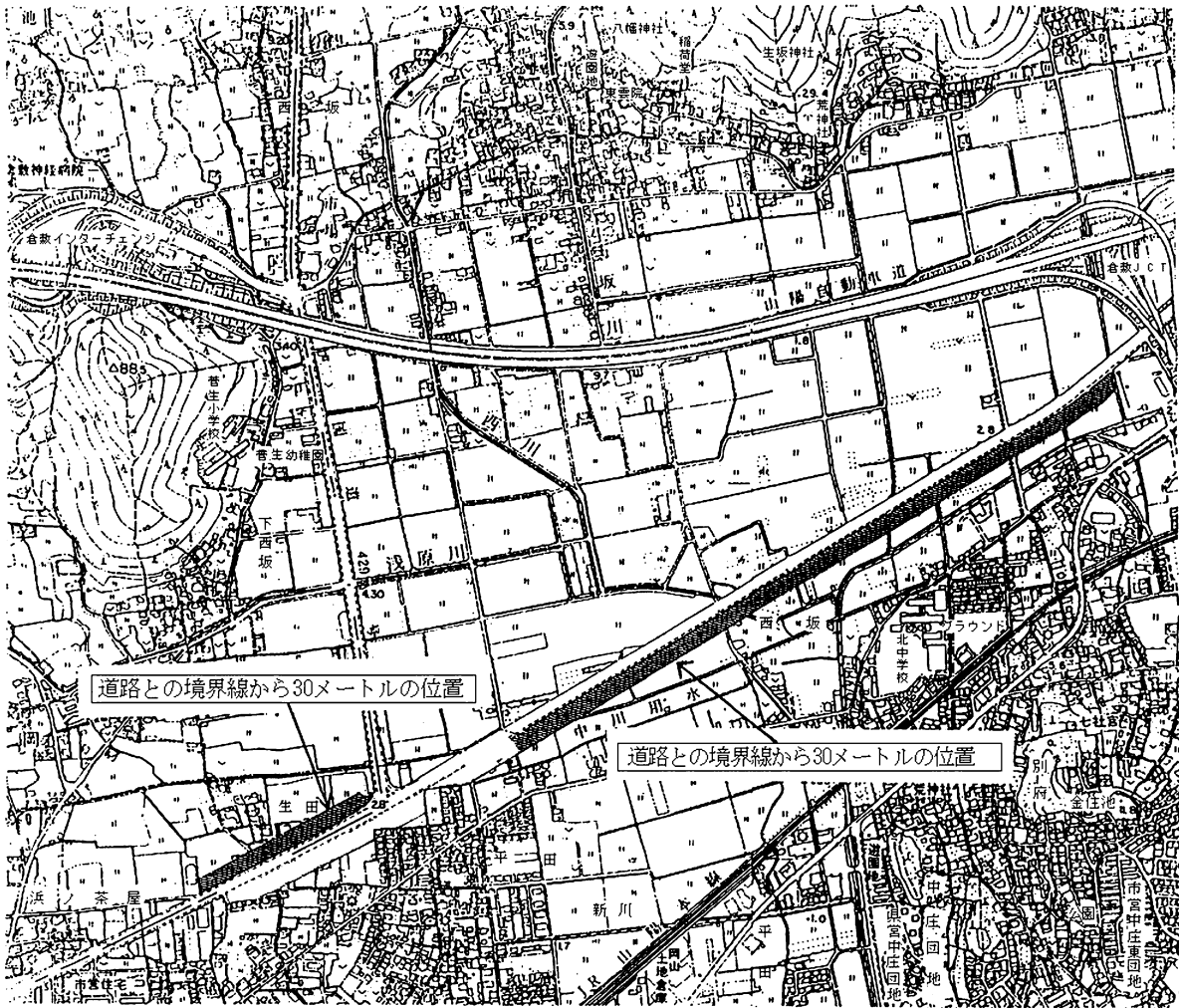


第二編
制度資料編

倉敷市

別図第4（第4条関係）

都市計画道路三田五軒屋海岸通線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域



2 倉敷市の条例の施行規則

倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則

(平成13年9月28日)
倉敷市規則第99号

(趣旨)

第1条 この規則は、倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例（平成13年倉敷市条例第44号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(敷地の規模)

第2条 条例第5条ただし書の市長が認める場合とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- (1) 予定建築物の敷地の周囲すべてが道路、川、池、水路その他これらに類する公共施設に隣接している場合
- (2) 条例施行日前において、予定建築物の敷地に隣接して他人名義の土地があるため当該敷地面積を200平方メートル以上確保できない場合

(道路等の公共・公益施設の整備基準)

第3条 条例第6条の規則に定める基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発道路の幅員は、6メートル以上とすること。ただし、小区間（35メートル以内）で通行上支障のない場合は、4メートル以上とすることができる。
- (2) 開発道路の延長は、農地の場合、同時に申請される建築物の敷地に至るまでとし、農地転用の許可が認められる範囲であること。
- (3) 開発道路の構造等は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条における技術的基準に適合すること。
- (4) 開発道路は、幅員4メートル以上の既存道路に接続すること。
- (5) 開発道路の申請は、土地所有者及び同時に申請される建築物の建築主が連名で行うこと。
- (6) 開発道路の管理及び帰属については、本市の道路管理者と協議書を結ぶこと。
- (7) 上水道等の地下埋設物、ゴミステーション等の公共・公益施設の設置については、市長が別に定める基準に準じて事前協議を行うこと。

(開発許可の対象となる土地の合計面積の上限)

第4条 条例第7条の規則で定める上限の面積は、同一所有者の土地又は新たに設置される道路に係る土地で、1年間にその道路部分と2戸の建築物の敷地部分の合計面積とする。この場合において、前条第7号の事前協議を行うことができる面積の上限は、2,000平方メートルとする。

(開発許可の対象となる土地の所有)

第5条 開発許可の対象となる土地は、土地所有者が売買により所有権を取得した場合にあっては、開発許可申請時に取得後3年以上経過したものに限る。

(申請者の資格)

第6条 申請者は、申請時の居住地を退去し、申請地に住宅を建築しなければならない理由があるものでなければならない。この場合において、申請者が自己用住宅を所有している場合は、許可しないものとする。

(申請手続)

第7条 申請者は、所定の申請書に建築図面(平面図及び立面図)を添えて申請するものとする。この場合において、当該建築物が兼用住宅の場合は、申請者はその業を行う者であることの証明をしなければならない。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成13年10月1日から施行する。

(船穂町及び真備町の編入に伴う経過措置)

2 船穂町及び真備町の編入の日前に船穂町及び真備町の区域内において土地所有者が売買により所有権を取得している土地については、第5条の規定は、適用しない。

附 則(平成17年3月25日規則第11号)

(施行期日)

1 この規則は、平成17年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に土地所有者が売買により所有権を取得している土地については、改正後の倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例施行規則第5条の規定は、適用しない。

附 則(平成17年7月28日規則第133号)

この規則は、平成17年8月1日から施行する。

3 倉敷市開発審査会案件運用基準

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

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	
住 宅 関 係	分家住宅	(1)	157	- 7 - 1 - (1) - ,
	大規模既存集落内の分家住宅	(2)	158	- 7 - 1 - (7) -
	大規模既存集落内の自己用住宅	(3)	159	- 7 - 1 - (7) -
	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)	160	- 7 - 1 - (5)
	大規模既存集落内の公営住宅			- 7 - 1 - (7) -
	優良田園住宅			- 7 - 1 - (16)
地 域 活 性 化 関 係	第二種特定工作物及び1ヘクタ - ル未満の運動・レジャ - 施設に併設される建築物	(5)	161	- 7 - 1 - (11) -
	大規模既存集落内の小規模な工場等	(6)	162	- 7 - 1 - (7) -
	産業振興に資する技術先端型業種の工場等	(7)	163	- 7 - 1 - (12)
	特定流通業務施設	(8)	164	- 7 - 1 - (13)
	現地の自然的土地利用と一体的なレクリエ - ション施設			- 7 - 1 - (11) -
	自治会等が運営する準公益施設			- 7 - 1 - (8)
	研究対象が市街化調整区域に存する研究施設			- 7 - 1 - (4)
事 業 関 係	収用対象事業の代替建築物	(9)	166	- 7 - 1 - (2) - ,
	災害危険区域等から移転する建築物	(10)	167	- 7 - 1 - (10)
	土地区画整理事業の施行区域内の建築物			- 7 - 1 - (6)
保 健 福 祉	優良な有料老人ホ - ム			- 7 - 1 - (14)
	地域の需要に相応する介護老人保健施設			- 7 - 1 - (15)
	社会福祉施設			- 7 - 1 - (17)

制度資料編
第二編

倉敷市

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	
国土交通省開発許可制度運用指針	医療施設関係			- 7 - 1 - (18)
	学校関係			- 7 - 1 - (19)
	既存建築物の建替	(11)	168	- 7 - 1 - (9) - 7 - 1 - (20) -
	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)	169	- 7 - 1 - (20) -
	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)	170	- 7 - 1 - (20) -
	地域の信者のための社寺仏閣・納骨堂			- 7 - 1 - (3)
国土交通省開発許可制度運用指針列挙外	自動車又は墓石若しくは庭石の販売店舗	(14)	171	
	既存の宅地の開発行為等	(15)	172	
	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)	173	
	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)	174	
	建築物の所有権の移転（属人性）	(18)	175	
	再生クラッシャ - プラント	(19)	176	
	心身障害者地域福祉作業所等	(20)	177	
	知的障害者等地域生活支援・社会的自立支援事業を目的とする施設	(21)	178	
	地域農業の振興に資する拠点施設	(22)	179	
	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	(23)	180	
	既存の社会福祉施設，医療施設及び学校の建替	(24)	181	
	国，県等が開発した土地における建築物の建築	(25)	182	
	その他			

- (1) 「分家住宅」の取扱い
 (平成14年4月19日制定)
 (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、次の各号のいずれにも該当するものは、原則として都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）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、許可の対象となる土地（以下「申請地」という。）等が、法第34条第11号に基づく倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例（平成13年倉敷市条例第44号。以下「市条例」という。）に該当するものについては除く。

- (1) 農家世帯の分家住宅の申請地は、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振法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、次のいずれかに該当すること。
 - ア 申請者は民法第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。
 - イ 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住宅及び兼用住宅（建築基準法別表第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。

- (2) 「大規模既存集落内の分家住宅」の取扱い
(平成14年4月19日制定)
(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域における「大規模既存集落の分家住宅」の建築を目的とする開発行為等で、次の各号のいずれにも該当するものは、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号に基づく市条例に該当するものについては除く。

- (1) 申請地は、市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む）及び病院又は診療所が概ね存し、建築物が1ヘクタールあたり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) 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いわゆる本家に3年以上に渡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年以上に渡って居住する世帯の世帯構成員も含む。
 - ア 申請者は民法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。
 - イ 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住宅及び兼用住宅（建築基準法別表第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
 (平成14年4月19日制定)
 (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、次の各号のいずれにも該当するものは、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号に基づく市条例に該当するものについては除く。

- (1) 申請地は、市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の支所、出張所を含む）及び病院又は診療所が概ね存し、建築物が1ヘクタールあたり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) 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、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
(平成14年4月19日制定)
(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，次の各号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4月19日制定)
 (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第1号から第4号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第1号から第3号まで及び第5号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、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。

- (6) 「大規模既存集落内の小規模な工場等」の取扱い
(平成14年4月19日制定)
(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、次の各号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できるものとする。

- (1) 申請地は、市街化調整区域において、小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、日用品店舗等、旧町村役場（現在の出張所を含む）及び病院又は診療所が概ね存し、建築物が1ヘクタールあたり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) 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、1000平方メートル以下であること。また、店舗については、予定建築物の延べ面積が500平方メートル以下であること。
- (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。

- (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14年4月19日制定)
 (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、次の各号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できるものとする。

- (1) 申請地は、市街化調整区域で、予定建築物の用途が、技術先端型業種の工場又は研究所（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 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。

- (8) 「特定流通業務施設」の取扱い
(平成14年4月19日制定)
(平成19年5月27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、次の各号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。
 - ア 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項に規定する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
 - イ 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) 申請地は、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）により料金徴収が認められている一般国道、県道及び市道を含む。）のインターチェンジの乗り入れ口から半径1キロメートル以内の区域で、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市長が指定した区域（表1，表2）であること。
 - 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10メートル以上の幅員がある道路
- (3) 物流総合効率化法第4条第5項の規定による都道府県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9メートル以上有効に接し、かつ、申請地内の建築物及び駐車場等から接続道路までは有効幅員9メートル以上であること。

（経過措置）

平成19年5月27日改定後の基準は、平成19年11月30日から施行するものとし、基準改定後から平成19年11月29日までは、従前の「大規模流通業務施設」の取扱いを適用するものとする。

表1 市長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	主要地方道 箕島高松線	右			ア
		左	倉敷市下庄字山道850番1地先から	倉敷市下庄字歩取152番15地先まで	
2	一般国道2号	右	倉敷市西田字中川ノ北102番4地先から	倉敷市新田字名田2322番7地先まで	ア
		左	倉敷市西田字中川ノ北98番1地先から	倉敷市新田字東四割2965番2地先まで	
3	一般国道429号	右			ウ
		左	倉敷市片島町字壱反四畝所973番2地先から	倉敷市片島町字前新田1130番1地先まで	
4	主要地方道 玉野福田線	右			ア
		左	倉敷市広江八丁目1488番2地先から	倉敷市林字戸津田546番1地先まで	
5	県道早島松島線	右	倉敷市鳥羽字金才1250番25地先から	倉敷市鳥羽字窪千代915番1地先まで	ア
		左			
6	一般国道429号	右	倉敷市平田字菰田277番4地先から	倉敷市平田字上中田60番1地先まで	ア
		左			
7	市道大内田鳥羽線	右	倉敷市鳥羽字金才1250番13地先から	倉敷市鳥羽字金才1250番25地先まで	イ
		左			
8	一般国道430号	右			ア
		左	倉敷市児島宇野津字梶ヶ山1883番2地先から	倉敷市児島宇野津字梶ヶ山1880番10地先まで	

(注) 道路区分欄のカタカナ字は第2号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 「市長が指定したインターチェンジの乗り入れ口から半径1キロメートル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	高速自動車道	インターチェンジ名	備 考
1	山陽自動車道	玉島インターチェンジ	半径1キロメートル以内の区域の一部
2	山陽自動車道	倉敷インターチェンジ	半径1キロメートル以内の区域の一部
3	瀬戸中央自動車道	水島インターチェンジ	半径1キロメートル以内の区域
4	瀬戸中央自動車道	児島インターチェンジ	半径1キロメートル以内の区域

(注) 位置は別図に定めてあります。

制度資料編
第二編

倉敷市

- (9) 「収用対象事業の代替建築物」の取扱い
(平成14年4月19日制定)
(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、次の各号のいずれにも該当するものは、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) 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し、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し、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申請地が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 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あっせんする場合等やむを得ない場合であること。
- (3) 申請者は、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平方メートル未満）な場合は、150平方メートル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建築物」の取扱い
 (平成14年4月19日制定)
 (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、次の各号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条の規定による許可ができるものとする。

- (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。
 - ア かけ地近接危険住宅移転事業として行う移転
 - イ 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
 - ウ 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
 - 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申請地が次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 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関係行政機関において適切な土地をあっせんする場合等やむを得ない場合であること。
- (3) 申請者は、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平方メートル未満）な場合は、150平方メートル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) 「既存建築物の建替」に関する取扱い
(平成14年4月19日制定)
(平成18年1月19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、次の各号のいずれにも該当するものは、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) 市街化調整区域内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平方メートル未満）で150平方メートル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、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。また、階数の増変更を伴う場合は2階建てまでとする。

（参考）

建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の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14年4月19日制定)
(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、次の各号のいずれにも該当するものは、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 延べ面積15平方メートル以内
 - イ 露天資材置場 延べ面積15平方メートル以内
 - ウ 産業廃棄物中間処理施設 延べ面積60平方メートル以内
ただし、建築基準法第51条による敷地の位置が決定している施設は除く。
 - エ その他の施設 延べ面積15平方メートル以内
- (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、営業又は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) 申請地が申請時において現に利用され、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」
(平成14年4月19日制定)
(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，次の各号のいずれにも該当するものは，原則として法第29条又は法第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実，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14年4月19日制定)
(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、次の各号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/12時間)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平方メートル以下とする。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平方メートル以下に限り当該整備作業場の併設を認める。

- (15) 「既存の宅地の開発行為等」の取扱い
(平成14年4月19日制定)
(平成19年11月30日改定)

法第34条第11号に基づく市条例第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)(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住宅(建築基準法別表第二(イ)項第2号に掲げるものを含む。)」を目的とする開発行為等で次の各号のいずれにも該当するものは法第29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。また、この用途を目的とする分譲住宅地の開発行為等で次の各号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条又は法第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14年4月19日制定)
(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、次の各号のいずれにも該当するものは、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条の規定によって許可し、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10メートル以下かつ軒の高さは7メートル以下であること。
- (3) 開発審査会事前審査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平方メートル以上であること。

- (17) 「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
(平成14年4月19日制定)
(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、第1号から第3号まで及び第5号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条の規定による許可ができるものとし、また、第1号、第2号、第4号及び第5号のいずれにも該当するものは、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) 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）の施行日（平成19年11月30日）前に改正前の都市計画法（以下「旧法」という。）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、法第36条第3項の規定による工事完了の公告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、相当な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及び盛土並びに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。

- (18) 「建築物の所有権の移転（属人性）」の取扱い
 （平成14年4月19日制定）
 （平成19年11月30日改定）

法第34条第11号に基づく市条例に該当するものを除き、第1号又は第2号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) 法第34条第13号の規定による既存の権利の届出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、次のアからウまで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又は収用対象移転住宅で、自己の用に供する一戸建住宅であること。

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14年4月19日制定)
 (平成19年11月30日改定)

市街化調整区域において、第1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)の新設を目的とする開発行為等で、次の各基準のいずれにも該当するものは、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、本市関係部局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300メートル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、100メートル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ところであること。

(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ヘクタール未満	1～1.5ヘクタール未満	1.5ヘクタール以上
緩衝帯の幅員	2メートル以上	4メートル以上	5メートル以上

- (3) 前号の緩衝帯に植樹、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ついては、立地基準(2)は適用しない。

(参考)

- 1 岡山県の本基準の施行日(平成9年11月27日)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設をする場合は、「用途変更を伴わない予定建築物・第1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改正により都市計画法の規制を受けることとなった。

- (20) 「心身障害者地域福祉作業所等」の取扱い
(平成14年7月16日制定)
(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域において「心身障害者地域福祉作業所等」(以下「作業所」という。)の建築を目的とする開発行為等で、次の各号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ができるものとする。

- (1) 作業所は、本市福祉部局の基準に適合しており、関係部局と十分な調整が行われていること。
- (2) 作業所の規模は、作業形態、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。
- (3) 許可の対象となる作業所の運営団体は、事業を適切に運営することができ、県又は本市から運営を委託されるか、補助金の交付を受けることができる者とする。
- (4) 当該市街化調整区域で立地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。

- (21) 「知的障害者等地域生活支援・社会的自立支援事業を
目的とする施設」の取扱い
(平成14年11月19日制定)
(平成19年11月30日改定)

市街化調整区域において「知的障害者等地域生活支援・社会的自立支援事業を目的とする施設」(以下「施設」という。)に供する建築物の建築を目的とする開発行為等で、次の各号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ができるものとする。

- (1) 施設は、本市の土地利用計画に支障がなく、本市関係部局と十分協議がなされていること。
- (2) 施設は、「市街化調整区域で知的障害者等地域生活支援・社会的自立支援事業を目的とする施設基準」に適合する施設認定を受けたものであること。
- (3) 施設の内容、形態等について地域住民の同意が得られていること。
- (4) 施設の規模は、作業形態、収容人員等を勘案して適切な規模を越えないものであること。
- (5) 施設の運営団体は、過去の実績等、資力信用を有しており、事業の継続性が確実であること。
- (6) 当該市街化調整区域で立地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施設の環境整備が図られるものであること。
- (8) 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。

(22) 「地域農業の振興に資する拠点施設」の取扱い
 (平成15年9月16日制定)
 (平成19年11月30日改定)

市街化調整区域において「地域農業の振興に資する拠点施設」(以下「施設」という。)の建築を目的とする開発行為等で、次の各号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ができるものとする。

- (1) 許可を受けようとする者は、農業協同組合法(以下「農協法」という。)第4条第1項に規定される農業協同組合(以下「農協」という。)であること。
- (2) 施設は、地域農業の営農・金融事業の拠点として、地域農業の振興及び地域住民サービスの向上に資することを目的に、次号に掲げる用途のものを、複合的に整備するものであること。
- (3) 施設の用途は、次に掲げるものであること。
 - ア 農産物の直売所・集出荷場
 - イ 農業用資材の販売店舗・倉庫
 - ウ 農機具の販売店舗・修理工場
 - エ 営農指導センター
 - オ 金融・共済店舗
 - カ ガソリン・ガス等販売所
 - キ 農協事務所
- (4) 施設の規模は、その用途の機能を発揮するのに適切であり、かつ、周辺地域において、交通の安全に支障をきたし、又は交通機能を阻害する等、公共施設に支障をきたすおそれがなく、居住環境を悪化させるおそれのないものであること。
- (5) 施設の立地について、次に掲げる場合等で、当該市街化調整区域内に立地しなければならない相当の理由があること。
 - ア 地域農業と密接に連携しているとき。
 - イ 施設周辺は優良な農産物を生産しているなど活発な農業活動が行われているとき。
 - ウ 施設周辺の農業者に効率的に営農指導が行われるとき。
 - エ 組合内の農業者への利便・効率化を図ることが出来るとき。
 - オ 施設周辺の住民等に農産物の迅速な供給が行われるとき。
 - カ 農産物や農業用資材の広域的な流通の利便性の向上に役だつことができ、2車線以上の道路に接しているとき。
- (6) 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。

(23)

「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)

(平成19年11月30日改定)

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、次の各号のいずれにも該当するものは、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条に基づく破砕業の許可を受けることが見込まれる者である。
- (2) 申請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 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 解体自動車の破砕を行う事業に係る自動車破砕残さの保管場所であって、自動車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、延べ床面積を120平方メートル以内とし、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。この場合において、営業や接客を行う等それ自体独立して機能を果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上で、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。

(24)

「既存の社会福祉施設，医療施設及び学校の建替」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開発行為等で，次の各号のいずれにも該当するものは，原則として法第29条第1項若しくは第43条第1項の規定により許可し，又は法第34条の2若しくは第43条第3項の規定により協議を成立させ，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。ただし，法第34条第1号に該当するものを除く。

ア 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

イ 医療法（昭和23年法律第205号）に規定する医療施設

ウ 学校教育法（昭和22年法律第26号）による学校

(2) 平成19年11月30日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建築行為及び再開発行為で，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，前号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19年11月30日前に，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建て替え又は増築等を行う場合で，建て替え又は増築後の床面積合計が従前の床面積の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」として扱い，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。

(25)

「国，県等が開発した土地における建築物の建築」の取扱い

(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，次の各号のいずれにも該当するものは，原則として法第29条第1項若しくは第43条第1項の規定により許可し，又は法第34条の2若しくは第43条第3項の規定により協議を成立し，直近の開発審査会に報告する。

- (1) 平成19年11月30日前に，国，県等が，開発行為を行い既に完了している土地又は開発行為に着手し申請時に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号に規定する国等をいう。

- (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で，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19年11月30日前に，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建て替え又は増築等を行う場合で，建て替え又は増築後の床面積合計が従前の床面積の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」として扱い，許可又は協議を要さないものとして取り扱われる場合があります。

玉野市の場合

1 玉野市の条例

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3月22日)
玉野市条例第14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条の規定に基づき、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とする。

- (1) 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。）がおおむね50以上連たんしている土地の区域（こ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。）を含む。）であつて、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号口から二に掲げる区域を含まない区域

- (2) 別図に示す土地の区域

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、当該最短距離で結んだ線上に、道路、河川、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、当該最短距離とする。

3 第1項第2号に掲げる土地の区域（以下「指定区域」という。）と指定区域以外の土地を、開発行為に係る予定建築物の敷地として一体のものとして利用することが適当と認められるものとして、あらかじめ玉野市開発審議会（玉野市開発審議会条例（平成19年玉野市条例第33号）に基づき設置された審議会をいう。以下「審議会」という。）の議を経て決定した指定区域以外の土地は、指定区域に含まれる土地とみなす。

(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、前条第1項第1号に掲げる土地の区域においては、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2号に掲げるものを含む。）以外の予定建築物等の用途とし、同項第2号に掲げ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等の用途とする。

- (1) 建築基準法別表第2（は）項第5号に規定する用途（以下「5号用途」という。）の建築物

- (2) 5号用途の建築物の内，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規模の建築物

第4条 削除

(他法令による開発の制限)

第5条 第2条及び第3条の規定にかかわらず，開発区域内の土地が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。

(委任)

第6条 この条例の施行に関し必要な事項は，市長が別に定める。