

[岡山市] (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)
(令和 8年 4月 1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。

- (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。以下同じ。）は、当該区域区分に関する都市計画の決定（以下「線引き」という。）前からいわゆる本家が引き続いて所有している土地（線引き時における所有者から民法第725条に規定する親族の範囲に該当する者へ相続又は贈与された土地を含む。）又は農家世帯の分家の場合における線引き後、農地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) 申請人は、次のいずれかに該当する者であること。
 - ア 申請地を所有するいわゆる本家の世帯構成員である者
 - イ 申請地を所有するいわゆる本家の世帯構成員であった者で、申請地の法定相続権を有し、申請地を相続できることが確実であると認められる者
- (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（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅を含む）の建築であること。
- (5) 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。
- (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) 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。

[岡山市] (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)

(令和 8年 4月 1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。

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こと。

(4) 開発行為の目的は、専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第2号に規定する住宅を含む）の建築であること。

(5) 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。

(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。

[岡山市] (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)

(令和 8年 4月 1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。

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（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅を含む）の建築であること。
- (3) 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。
- (4) 当該開発行為等が周囲の環境をみだすおそれがなく、かつ周囲の自然環境に適応した宅地の環境整備が図られるものであること。

[岡山市] (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)
(令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における第二種特定工作物に併設される建築物で、次の第1号から第4号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、市街化調整区域における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、次の第1号から第3号及び第5号の全てに該当するものは、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。

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、附属的に併設される管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等は、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その用途が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、宿泊施設である場合は、次の要件を満たすこと。
 - ア 当該施設の利用目的及び利用者の属性から宿泊機能が必要不可欠であること。
 - イ 市街化区域における宿泊施設によっては円滑な対応が困難であること。
- (5) 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その用途が、当該施設に附属する管理事務所、休憩所、クラブハウス、ゴルフ等の練習場の打席、倉庫、便所等であること。

[岡山市] (7)

「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)

(平成26年 1月 1日改定)

(平成26年 4月 1日改定)

(令和 2年 4月 1日改定)

(令和 7年 4月 1日改定)

(令和 8年 4月 1日改定)

市街化調整区域における物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号、以下「物流効率化法」という。）第7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4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、インターチェンジ周辺又は岡山桃太郎空港周辺で市長が指定した区域内であること。（ア～ウは表1、エ～オは表2による。）ただし優良農地は除く。

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。

オ インターチェンジの乗り入れ口から半径5km以内の区域で、岡山市都市計画マスタープランで物流軸として位置づけられている幹線道路若しくは幅員9m以上の道路に接する土地であること。

カ 申請地は 岡山桃太郎空港の敷地境界から5km以内の区域で、岡山市都市計画マスタープランで物流軸として位置づけられている幹線道路若しくは幅員9m以上の道路に接する土地であること。

- (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) 物流効率化法第6条第10項に基づく知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は不適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。

- (5) 申請者は、物流効率化法による認定を受けた総合効率化計画を実施する者とする。

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 東区西大寺中野字広井北浦734番19地先から	中区倉田字中島526番1地先まで	ア	
		左 東区西大寺中野字新開779番3地先から	中区倉田字中島525番3地先まで		
2	一般国道2号	右 笹ヶ瀬川(南区古新田字東新田1592番88地先)から	南区箕島字岩浜3538番1地先まで	ア	
		左 笹ヶ瀬川(南区古新田字東新田1592番77地先)から	南区箕島字岩浜3536番1地先まで		
3	主要地方道 岡山玉野線	右 中区倉田字中島526番4地先から	中区江崎字六割712番3地先まで	ア	
		左 中区倉田字中島525番3地先から	中区藤崎字西六割497番1地先まで		
4	主要地方道 岡山牛窓線	右 東区西大寺浜字丸橋676番1地先から	東区神崎町1735番1地先まで	ア	
		左 東区西大寺浜字八丁里623番1地先から	東区神崎町1735番1地先まで	イ	
5	主要地方道 岡山児島線	右 南区妹尾字小田村2899番1地先から	倉敷川(南区西畦468番1地先)まで	イ	
		左 南区妹尾字小田村2898番3地先から	倉敷川(南区西畦467番1地先)まで		
6	主要地方道 箕島高松線	右 南区箕島字長砂子2517番2地先から	北区撫川字定杭1507番4地先まで	ア	岡山市 ～ 倉敷市 (岡山市分)
		左 南区箕島字長砂子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 東区沼字廣池2129番1地先から	東区沼字掛上1304番1地先まで	ウ	
		左 東区南古都字川田522番1地先から	東区沼字清水1306番地先まで		
8	一般国道30号	右 南区藤田字錦561番2地先から	倉敷川(南区藤田字都227番135地先)まで	ア	
		左 南区藤田字錦1791番2地先から	倉敷川(南区藤田字都801番1地先)まで		
9	主要地方道 倉敷・鮑浦線	右 南区中畦306番16地先から	南区藤田字都227番77地先まで	ウ	
		左 南区西畦306番2地先から	南区藤田字都425番49地先まで		
10	主要地方道 岡山玉野線	右 南区宮浦字鮑浦境2番1地先から	南区郡字西松尾1868番1地先まで	ウ	
		左 南区鮑浦字一本松1736番1地先から	南区郡字西松尾1868番3地先まで		
11	主要地方道 妹尾御津線	右 南区古新田字東前坂1207番4地先から	南区古新田字烏帽子形1番33地先まで	ウ	
		左 南区古新田字東前坂1208番1地先から	南区古新田字烏帽子形1番22地先まで		

表2 (1)のエ、オ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	インターチェンジの名称	区分	備考
1	山陽自動車道	岡山インターチェンジ	エ, オ	
2	山陽自動車道	吉備スマートインターチェンジ	エ, オ	
3	山陽自動車道	山陽インターチェンジ	エ, オ	岡山市域分
4	岡山自動車道	岡山総社インターチェンジ	エ, オ	岡山市域分
5	瀬戸中央自動車道	早島インターチェンジ	オ	岡山市域分
6	瀬戸中央自動車道	水島インターチェンジ	オ	岡山市域分

[岡山市] (10)

「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)

(令和 8年 4月 1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。

- (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。

[岡山市] (14)

「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)

(令和 8年 4月 1日改定)

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、自己専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第2号に規定する住宅を含む。）を目的とする開発行為等又はこの用途を目的とする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、法第42条又は法第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) 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) 現に50以上の建築物が連たんしている区域（建築物の敷地相互間の水平距離が55メートル以内に位置している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区域（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、道、河川（吉井川、旭川、百間川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川及び砂川(旭川水系)を除く。）及び池等の幅員は含まないものとする。）であること。
- (4) 建築物の高さは10m以下とすること。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 土地利用等に相当の理由があること。

[岡山市] (17)

「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)

(令和 8年 4月 1日改定)

次の各号に掲げる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) 対象建築物は、次に掲げるものとする。

ア 農家住宅（法第29条第1項第2号）

イ 既存の権利の届出により建築された建築物（法第34条第13号）

ウ 分家住宅（法第34条第14号）

エ 大規模既存集落内の分家住宅（法第34条第14号）

オ 大規模既存集落内の自己用住宅（法第34条第14号）

カ 大規模既存集落内の小規模な工場等（法第34条第14号）

キ 収用対象事業の代替建築物（法第34条第14号）

(2) 対象建築物は、適法に建築された後、20年以上適正に利用され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年以上適正に利用された建築物とする。

(3) 対象建築物の敷地は、従前の敷地内であること。

[岡山市] (26)

「地域コミュニティの維持・集落保全のために必要な自己専用住宅」の取扱い

(令和 6年 6月 1日制定)

(令和 8年 4月 1日改定)

人口減少が進む地域において、地域コミュニティの維持が困難な既存集落の保全を図るため、次のすべてに該当する場合は、法第 29 条、法第 42 条又は法第 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) 対象区域は、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法第 3 条 1 項 4 号及び第 43 条に規定する過疎地域に相当する人口減少率が高い「小串小学校区、蛍明小学校区、桃丘小学校区、角山小学校区、山南学園区（朝日小学校区、幸島小学校区、大宮小学校区、太伯小学校区）、馬屋上小学校区」の区域内とする。
- (2) 現に 20 以上の建築物が連たんしている区域（建築物の敷地相互間の水平距離が 55 メートル以内に位置している 20 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区域（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、道、河川（吉井川、旭川、百間川、笹ヶ瀬川、足守川、倉敷川及び砂川(旭川水系)を除く。）及び池等の幅員は含まないものとする。）であること。
- (3) 予定建築物の用途は、自己専用住宅（建築基準法別表第 2（い）項第 2 号に規定する住宅を含む）であること。
- (4) 建築物の高さは 10 メートル以下であること。

[岡山市] (28)

「旧岡山市開発行為の許可基準に関する条例の規定により許可を受けた土地
における再開発行為又は建築行為」の取扱い
(令和 8年 4月 1日制定)

岡山市開発行為の許可基準に関する条例（平成13年市条例第44号）（令和8年4月1日同条例の廃止条例施行）（以下「旧条例」という。）の規定により許可を受けた土地における再開発行為又は建築行為（以下「再開発行為等」という。）について、次の各号のいずれにも該当するものは、法第29条、法第42条又は法第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) 対象となる再開発行為等は、次に掲げるいずれかに該当する行為とする。

ア 許可を受けた建築物の敷地内において、土地の形を変更する行為

イ 許可を受けた建築物が専用住宅であって、兼用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第2号に規定するものをいう。）へ建築物の用途を変更する行為

(2) 建築物の敷地は、許可を受けた建築物の敷地内であること。

[岡山市] (29)

「建築基準法第51条ただし書き許可を受けた建築物
又は第一種特定工作物」の取扱い
(令和 8年 4月 1日制定)

市街化調整区域において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第51条ただし書き許可（以下「法第51条ただし書き許可」という。）を受けた施設（建築物又は第一種特定工作物）の設置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、法第42条又は法第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) 申請者は、法第51条ただし書きに基づく許可を受けた者であること。
- (2) 申請地は、法第51条ただし書き許可を受けた敷地と同一であること。
- (3) 予定建築物（第一種特定工作物を含む。）の用途及び規模は、法第51条ただし書き許可を受けた施設の用途及び規模と同一であること。