

岡山市開発行為の許可基準等に関する条例施行規則を次のように定める。

平成27年 2月19日

岡山市長 大 森 雅 夫

岡山市規則第19号

岡山市開発行為の許可基準等に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、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4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。

(自己用住宅の申請手続)

第2条 条例第4条第1項第1号に掲げる建築物（以下「自己用住宅」という。）の開発許可は、当該建築物の個々の敷地を対象に行うものとする。

2 前項の場合において、開発許可を申請しようとする者は、次に掲げる書面を併せて提出しなければならない。

(1) 条例第4条第1項第1号アの住宅にあつては、現在の居住地を退去し、申請地に自己用住宅を建築しなければならない合理的な理由を記載した理由書

(2) 条例第4条第1項第1号イの住宅にあつては、前号の理由書及び当該自己用住宅でその業を行うことができる旨を証する書面

(予定建築物の要件)

第3条 条例第4条第1項第3号イの規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

(1) 建築物の設置及び運営が国、県及び市の定める基準に適合するものであること。

(2) 建築物の位置、規模等から見て周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること。

(3) 国、県及び市の福祉施策、医療施策、文教施策等の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること。

2 条例第4条第1項第4号の地域の活性化等に寄与するものと認めるものとは、次の各

号のいずれかに該当するものとする。

(1) 当該開発行為が行われる周辺地域において相当程度の雇用増が期待できるものであること。

(2) 地場産業の育成等当該開発行為が行われる周辺地域の発展に寄与するものであること。

(建築物の敷地等に関する制限)

第4条 条例第6条の規則で定める建築物の敷地等に関する制限は、別表のとおりとする。

(周辺住民への周知)

第5条 条例第3条第1項第2号から第8号までに掲げる土地の区域（以下「指定区域」という。）内で、条例第4条第1項第3号及び第4号に掲げる建築物に係る開発許可又は建築許可を申請しようとする者は、次に掲げる者に対して、次項に定めるところにより、開発行為等の事業概要について説明し、周知しなければならない。ただし、建築物の敷地面積が1ヘクタール未満となる場合は、この限りでない。

(1) 予定建築物の敷地に隣接する土地の所有者

(2) 予定建築物の敷地に隣接する土地を使用し、又は管理する権原を有する者

(3) 予定建築物の敷地の境界線から200メートルの区域内にその全部又は一部の区域が含まれる町内会（市内に結成された町内会、自治会等で岡山市町内会名簿に登載されているものをいう。）

(4) 予定建築物の敷地の境界線から200メートルの区域内にある事業所及び住宅の居住者

(5) その他市長が特に必要と認める者

2 前項の規定による周知の方法は、次の各号に掲げる方法のいずれかによるものとする。

(1) 日時及び場所をあらかじめ指定して行う説明会による説明

(2) 戸別訪問による説明

(3) その他開発行為等の事業概要を周知するための適切な方法による説明

3 前2項の場合において、周知が完了したときは、開発許可又は建築許可を申請しようとする者は、速やかに、市長に対し周知方法及びその概要を記載した報告書を提出しなければならない。

附 則

- 1 この規則は、平成27年7月1日から施行する。
- 2 この規則の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後に行われる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第30条第1項の規定による申請（以下この項において「申請」という。）に係る法第29条第1項及び法第35条の2第1項本文の許可について適用し、施行日前に行われた申請に係るこれらの許可については、なお従前の例による。
- 3 この規則の規定は、施行日以後に行われる申請に係る法第42条第1項ただし書及び法第43条第1項本文の許可について適用し、施行日前に行われた申請に係るこれらの許可については、なお従前の例による。

別表（第4条関係）

制限を受ける建築物の用途	建築物の敷地等に関する制限の内容	
自己用住宅	(1) 開発区域の面積は、500平方メートル以下とすること。 (2) 建築物の最高高さは、10メートル以下とすること。	
流通業務施設 光通信又は電気通信に係る研究所 ソフトウェアハウス システムハウス 高度情報処理産業に係る事業所 社会福祉事業の施設 病院 学校 小売業を営む店舗	指定区域内では、予定建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から特定幹線道路との敷地境界線まで、5メートル以上の空間を確保すること。ただし、予定建築物の敷地の形状等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。	
社会福祉事業の施設 病院 学校	建築物の延べ床面積（ただし、駐車場は除く。）は、1万平方メートル以下とすること。	開発行為に係る計画が、次に掲げる自然保護、緑地保全、公害防止、災害防止等環境対策に十分配慮したものであること。ただし、条例第4条第1項第3号に規定する予定建築物にあつては、第3号から第6号までに掲げる事項についてできるだけ配慮したものであること。 (1) 開発区域及び周辺地域における生物多様性の保全等自然保護に配慮すること。 (2) 予定建築物の敷地の境界に沿って樹木等の緑地帯を設け、緑化率5パーセント以上を確保するとともに、周辺環境との調和に配慮すること。
小売業を営む店舗	(1) 開発区域の面積は、1ヘクタール以上とすること。 (2) 建築物の店舗面積（売場、通路、バックヤード等を含み、駐車場を除く。）は、1万平方メートル以下とすること。	(3) 太陽光発電等再生可能エネルギー利用、雨水の再利用等を有効活用し、設備の省エネルギー化に配慮した計画とすること。 (4) 雨水流出抑制施設等災害防止に配慮した施設を設置すること。 (5) 災害時に対応する緊急電源設備、給水確保のための設備等を設置するとともに、緊急避難場所として一般開放するなど災害時に配慮した計画とすること。 (6) その他周辺地域の生活環境の改善、環境対策等に配慮した計画とすること。

備考

特定幹線道路とは、条例第3条別図第1の1から別図第7までの図中に示す一般国道2号、一般国道2号側道、一般国道30号、一般国道53号、一般国道53号側道、一般県道川入巖井線、主要地方道岡山玉野線、主要地方道岡山牛窓線及び一般県道九幡東岡山停車場線をいう。