

# 岡山市市街化調整区域の 地区計画運用指針

岡 山 市

平成 26 年 4 月策定  
令和 3 年 10 月改定  
令和 6 年 1 1 月改定

# — 目 次 —

## 岡山市市街化調整区域の地区計画運用指針

### <運用指針（解説）>

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| （１）指針策定の目的                     | 2  |
| （２）総合計画・マスタープラン・立地適正化計画と本指針の関係 | 2  |
| （３）基本的な考え方                     | 3  |
| （３）－１ 市街化調整区域の地区計画に定める内容       | 4  |
| （３）－２ 住居系地区計画                  | 5  |
| ① 集落地保全型地区計画                   | 5  |
| ② 住環境保全型地区計画                   | 7  |
| ③ 住環境形成型地区計画                   | 9  |
| ④ 公共交通利用促進型地区計画                | 11 |
| （３）－３ 非住居系地区計画                 | 13 |
| ① 産業振興型地区計画                    | 13 |
| ② 沿道景観形成型地区計画                  | 15 |
| （３）－４ その他の地区計画                 | 16 |
| マスタープラン等適合型地区計画                | 16 |
| （４）市街化調整区域の地区計画と開発許可の手続きの流れ    | 17 |

|            |    |
|------------|----|
| <運用指針（条文）> | 18 |
|------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| <参考（関係法令等）> | 28 |
|-------------|----|

## (1) 指針策定の目的

地区計画は、主として地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保全のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、都市計画法(以下「法」という。)では、市街化調整区域においても定めることが可能となっています。しかし、市街化調整区域において地区計画を定めた場合は、法第34条第10号の規定により、内容に適合するものは開発・建築が可能となることから、市街化を促進することのないよう、慎重な運用が求められるところです。

市街化調整区域における地区計画は、法に示された市街化調整区域の「市街化を抑制すべき区域」という基本原則、及び岡山市第六次総合計画(以下「総合計画」という。)や平成31年4月に改定した岡山市都市計画マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)、令和3年3月に策定した岡山市立地適正化計画(以下「立地適正化計画」という。)で示している土地利用のあり方を踏まえ、集落地域の維持や産業用地の確保などの本市の課題に対応し、優良農地など保全すべき地域は的確に保全する一方、改善すべき地域では地域主導の計画的な土地利用を誘導するなど、バランスの取れた土地利用の実現を目指すものです。

本運用指針は、本市が市街化調整区域の地区計画を都市計画に定める際の基準とするもので、あらかじめこれを公表することで、地域の皆さんが地区計画を用いたまちづくりを進める際のガイドラインとなる基本的な考え方を示すものです。

## (2) 総合計画・マスタープラン・立地適正化計画と本指針の関係

市街化調整区域の地区計画運用指針と本市の土地利用について定めている総合計画やマスタープラン、立地適正化計画との関係は以下のとおりです。

### 総合計画

#### 都市づくりの基本方向1

地域経済の活性化による魅力と活力あふれるまちづくり

**政策1** 新たな雇用と活力を生む戦略的な産業振興  
施策③ 拠点性をいかにした企業立地の推進

#### 都市づくりの基本方向2

コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくり

**政策5** 周辺地域の拠点機能の充実と活性化  
施策① 活力ある拠点の形成と適正な土地利用の推進  
施策② 周辺地域の活性化と交流の促進

### マスタープラン

**都市づくりの基本目標①** 中四国の広域交流拠点を目指した都市づくり

**都市づくりの基本目標②** 各地域の拠点を中心としたコンパクトでネットワーク化された都市づくり

### 市街化区域

・立地適正化計画を活用して、主要な都市機能や居住を誘導する地域を設定し、都市機能や人口の密度を高める。

・新たな産業・物流系市街地は、市街化区域内に確保することを原則とする。

### 立地適正化計画

(マスタープランの一部)

### 市街化調整区域

・「市街化を抑制する」という理念のもと、優良な農地や自然環境等の保全を原則とする。

・人口減少が進行する集落地域においては、地域コミュニティの維持・活性化の観点から、市街化調整区域の地区計画の利活用を促進するなど、農地や自然環境と調和し共生する良質な居住環境の形成を図る。

・新たな産業・物流系市街地は、市街化区域内での立地が困難と認められる場合には、市街化調整区域の地区計画などの活用により、計画的な土地利用を図る。

### 市街化調整区域の地区計画運用指針

### (3) 基本的な考え方

本運用指針では、マスタープランの基本的な考え方を踏まえ、住居系・非住居系の用途ごとに以下の種類の地区計画について、対象となる区域の条件や最低限守るべき技術的な基準を定めます。なお、都市機能の郊外への分散を防ぎ、都心の活性化を図る観点から大規模集客施設の立地を目的とするものは対象としません。加えて、マスタープラン等の本市の計画に具体的に位置付けている特定の開発行為等については、別途検討できることとします。

なお、地区計画の策定にあたっては、農林漁業との健全な調和や遊水機能の維持、周辺の土地利用との調和を図り、農用地区域や保安林、自然公園等は対象区域に含めないこととします。ただし、これらの指定の解除が見込まれる場合については、この限りではありません。

#### (1) 住居系用途【集落地保全型・住環境保全型・住環境形成型・公共交通利用促進型地区計画】

マスタープランにおいて、都市づくりの目標として定めている「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の観点から、原則として住居系用途を主体とする地区計画は、地域コミュニティの維持など、必要性が認められる場合を対象として検討することとします。

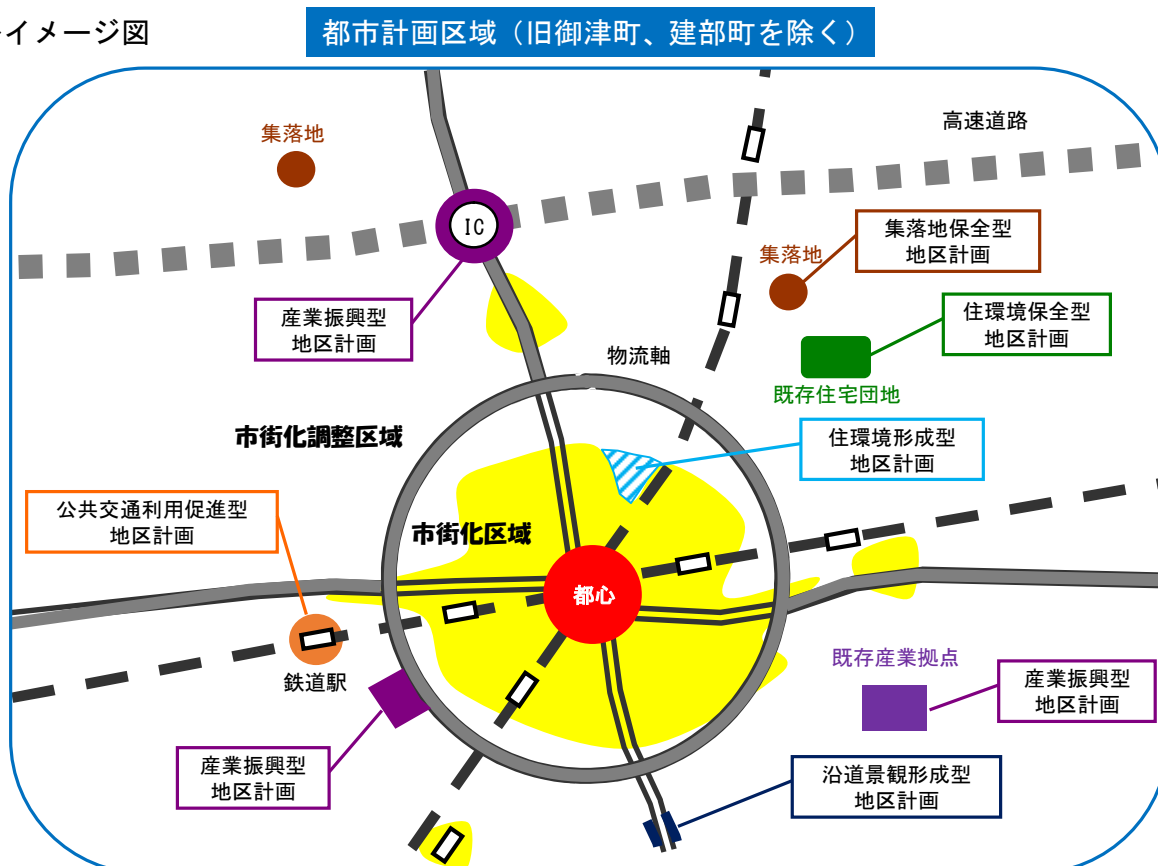
#### (2) 非住居系用途【産業振興型・沿道景観形成型地区計画】

マスタープランにおいて、物流軸として位置づけている幹線道路沿線やインターチェンジ周辺など、交通条件等の恵まれた地区及び産業拠点については、本市の産業振興に関する計画との整合性を踏まえ、必要に応じて、流通業務地や工業地などの立地を前提とした地区計画を検討することとします。また、幹線道路沿線の良好な景観を形成するため、必要に応じて、地区計画を検討することとします。

#### (3) その他【マスタープラン等適合型地区計画】

マスタープラン等の本市の計画に具体的に位置、規模、建築物の用途等が示されており、市にとって有益な開発行為等の実現を図る地区計画については、検討を行うこととします。

#### ◆イメージ図



### (3) - 1 市街化調整区域の地区計画に定める内容

地区計画の内容は、法第12条の5第2項の規定に基づき、まちづくりの方針を定める「地区計画の方針」と道路、公園などの地区施設の配置や建物の用途等を定める「地区整備計画」からなっています。

#### ◆地区計画の構成

##### 地区計画の方針

地区を今後どのようなまちに育てていくかという、地区レベルのまちづくりの方針を定めるものです。この方針には、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針を定めます。

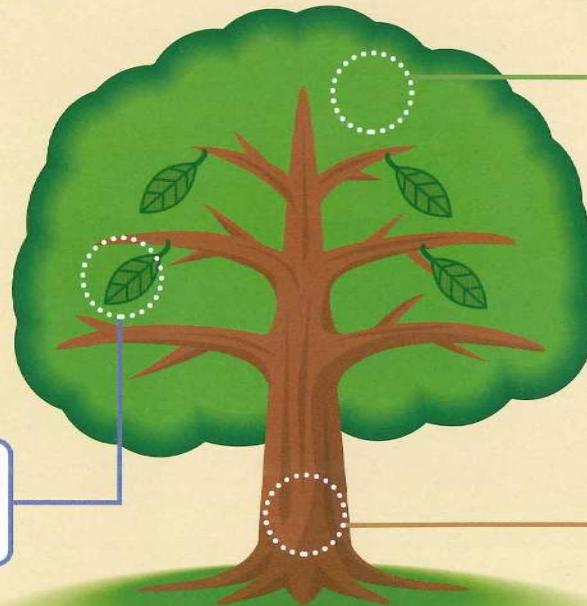
##### 地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

##### 地区計画の方針と地区整備計画の関係

地区計画は、地区計画の方針という「幹や枝」を骨組みに、地区整備計画という「葉」が繁った、1本の木のようなものです。つまり、しっかりした地区計画の方針を定めることが、より実りのある地区整備計画を実現するための、大切な要素になります。

##### 地区整備計画の個別の制限



地区整備計画

地区計画の方針

地区整備計画では、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針の内容を実現するために、以下の内容のうち必要なものを定めます。

#### (1) 地区施設の配置及び規模

道路や公園、緑地、広場などを住宅地や工業地など、目的に応じて地区施設として定めて確保します。

#### (2) 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

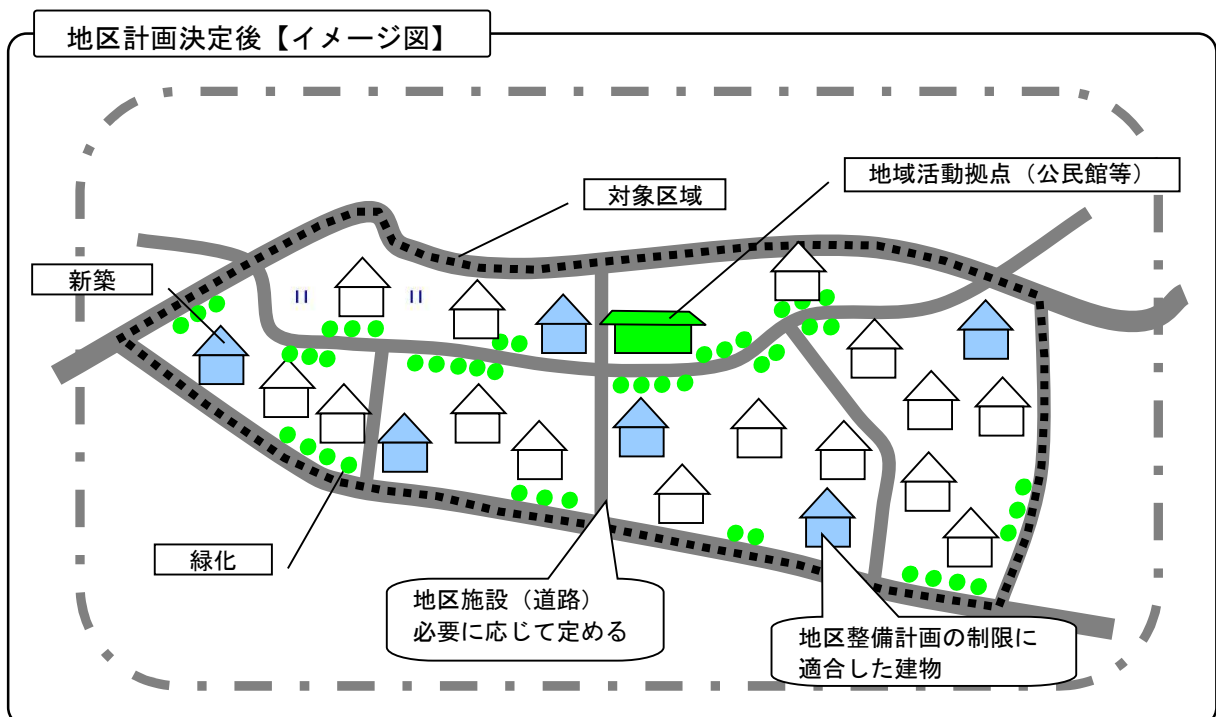
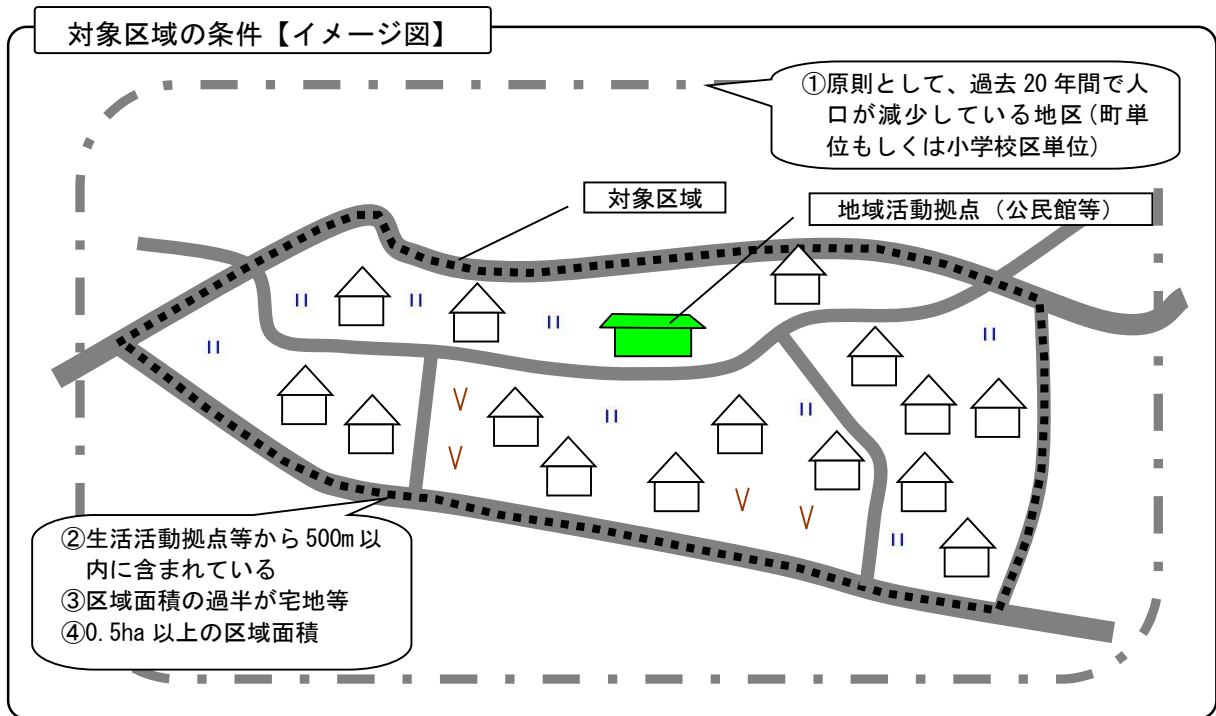
建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態・意匠の制限、垣またはさくの構造の制限 など

### (3) - 2 住居系地区計画

以下では、住居系の地区計画の類型ごとに対象となる地区の条件、及び基準となる地区整備計画の内容を示します。地区整備計画については、原則、この内容を基準として、地区の特性に応じ、より具体的なルールづくりを行うものとします。

#### ①集落地保全型地区計画

人口減少と高齢化が進む集落地において、コミュニティの中心となる学校・公民館等に近接していること等を条件として、地域コミュニティの維持を図ることを目的とする地区計画



＜集落地保全型地区計画における地区整備計画の基準＞

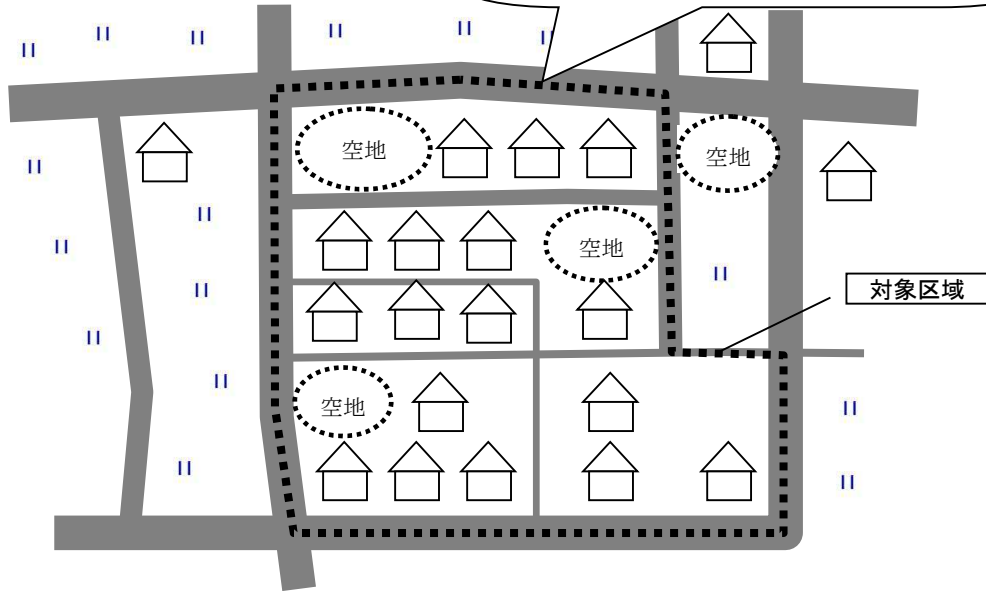
|                            |  |                |  |
|----------------------------|--|----------------|--|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物等の用途の制限     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号、第9号に掲げる建築物及びこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・ 法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・ 法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul> |
|                            |  | 建築物の容積率の最高限度   | 100%以下の数値を定めること  |
|                            |  | 建築物の建ぺい率の最高限度  | 50%以下の数値を定めること   |
|                            |  | 建築物の敷地面積の最低限度  | 200㎡以上の数値を定めること<br>ただし、最低限度が定められた際、当該土地の面積が当該制限未滿となるもの等についてはこの限りでない  |
|                            |  | 壁面の位置の制限       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地境界から1m以上</li> <li>・ 道路境界から1.5m以上後退するように定めること</li> </ul>   |
|                            |  | 建築物等の高さの最高限度   | 10m以下の数値を定めること   |
|                            |  | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・ 広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>                                   |
|                            |  | 建築物の緑化率        | 3%以上の数値を定めること  |
|                            |  | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路に面する部分については、門柱等を除き、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生け垣</li> <li>・ 高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの</li> <li>・ 高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること</li> </ul>   |

## ②住環境保全型地区計画

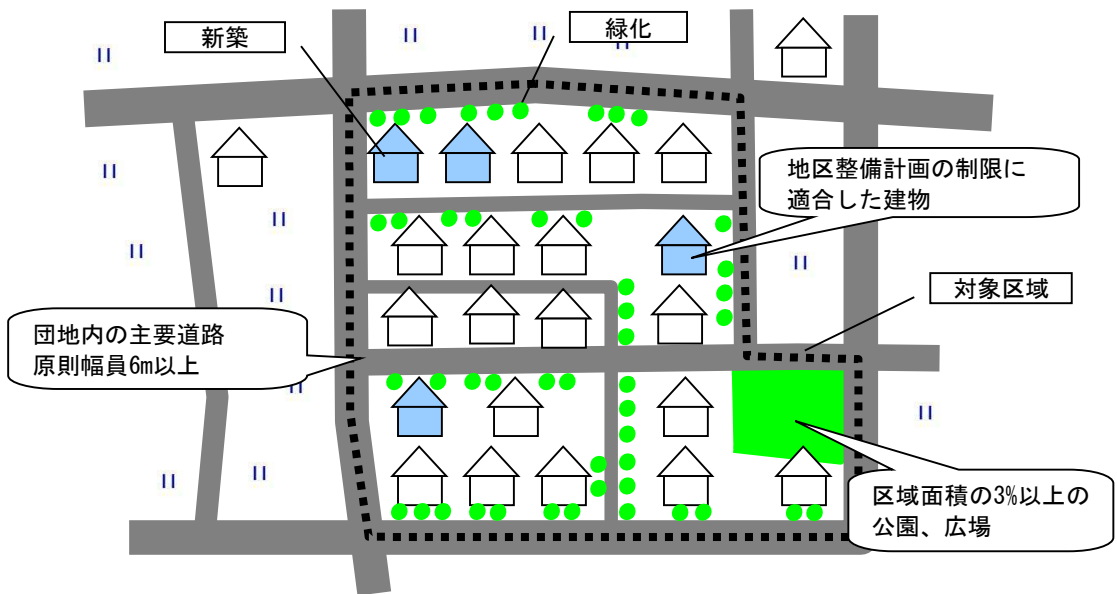
既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅団地において、良好な住環境の保全と形成を目指す地区計画

### 対象区域の条件【イメージ図】

- ①既に一定の都市基盤が備わっている住宅団地
- ②0.5ha以上の区域面積（ただし、既存住宅団地の区域を原則とすること）



### 地区計画決定後【イメージ図】



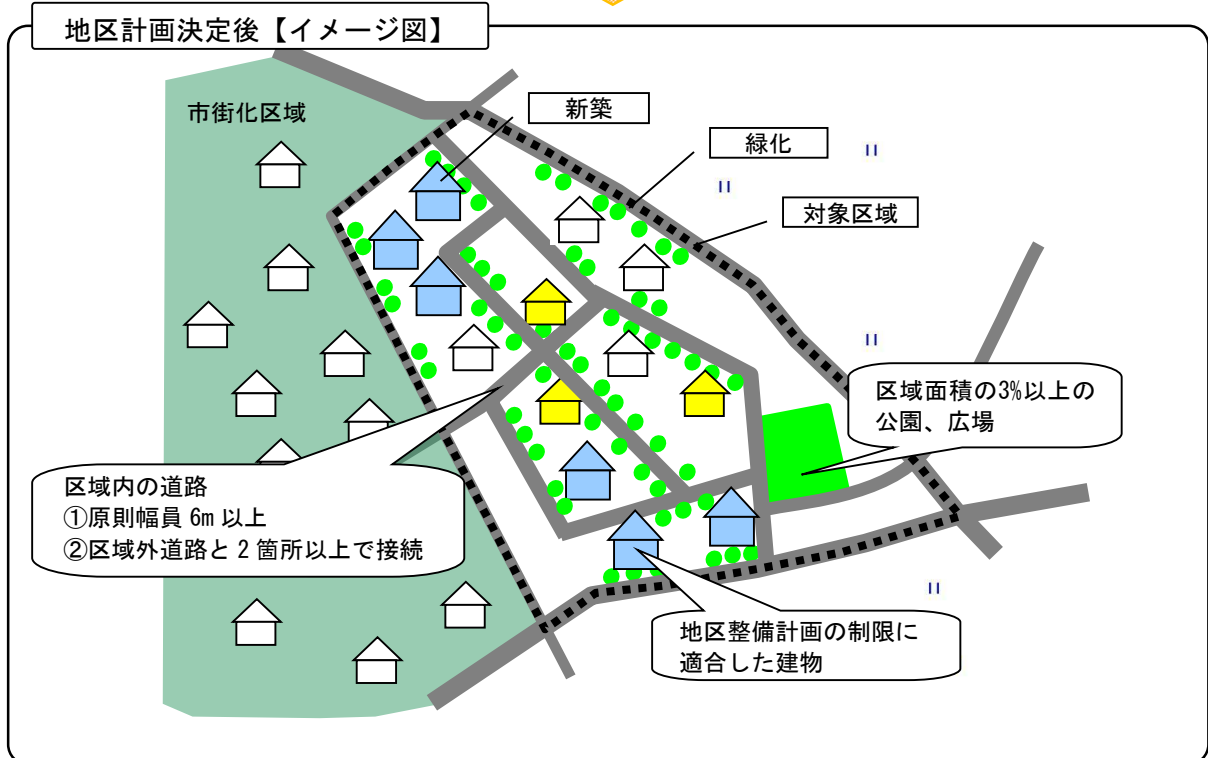
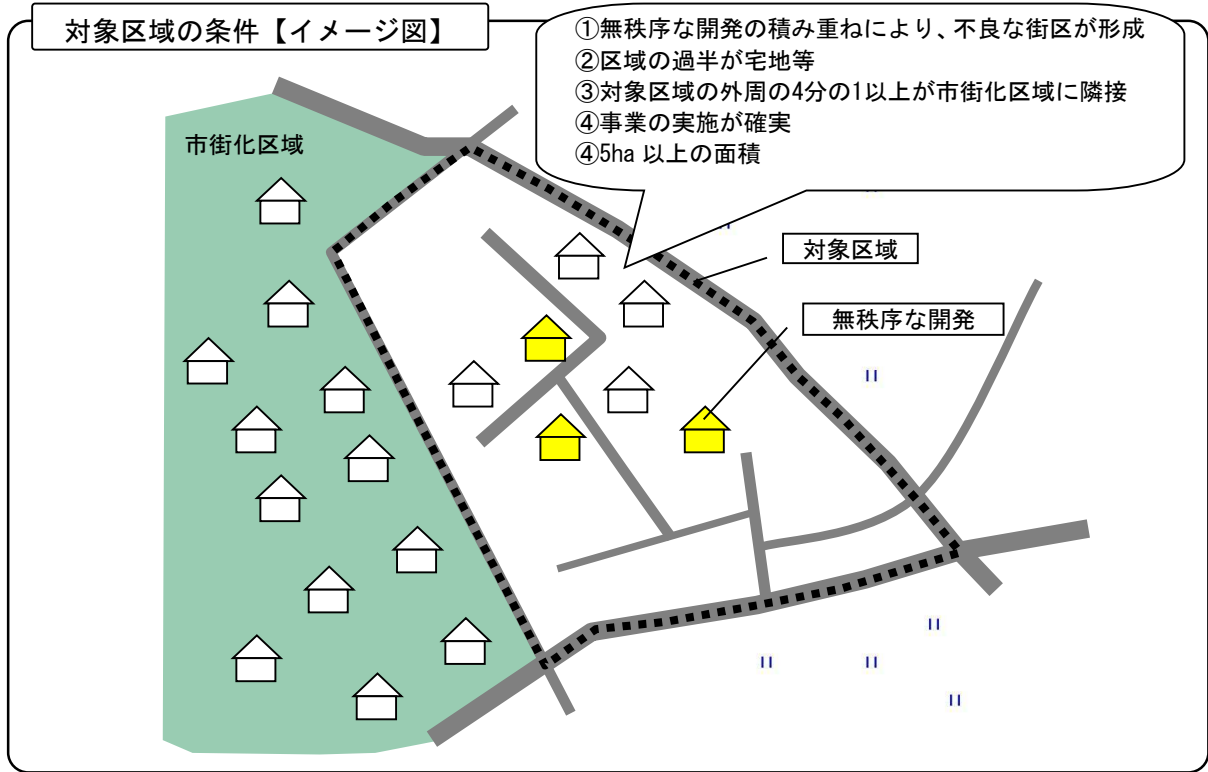


＜住環境保全型地区計画における地区整備計画の基準＞

|                            |  |                |   |
|----------------------------|--|----------------|---|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 地区施設の配置及び規模    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・団地内の主要な生活道路は、原則幅員 6m 以上となるよう定めること</li> <li>・区域面積の 3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して 3%以上となるよう定めること</li> </ul>  |
|                            |  | 建築物等の用途の制限     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号、第9号に掲げる建築物及びこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul> |
|                            |  | 建築物の容積率の最高限度   | 100%以下の数値を定めること   |
|                            |  | 建築物の建ぺい率の最高限度  | 50%以下の数値を定めること  |
|                            |  | 建築物の敷地面積の最低限度  | 200㎡以上の数値を定めること<br>ただし、最低限度が定められた際、当該土地の面積が当該制限未滿となるもの等についてはこの限りでない   |
|                            |  | 壁面の位置の制限       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界から1.5m以上後退するように定めること</li> </ul>  |
|                            |  | 建築物等の高さの最高限度   | 10m以下の数値を定めること  |
|                            |  | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>                                  |
|                            |  | 建築物の緑化率        | 3%以上の数値を定めること   |
|                            |  | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路に面する部分については、門柱等を除き、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生け垣</li> <li>・高さが 1.2m 以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの</li> <li>・高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること</li> </ul>   |

### ③住環境形成型地区計画

市街化区域に近接し、都市化の圧力が高く、現に宅地化が進行している地区において、良好な住環境を備えた住宅地の形成を目指す地区計画

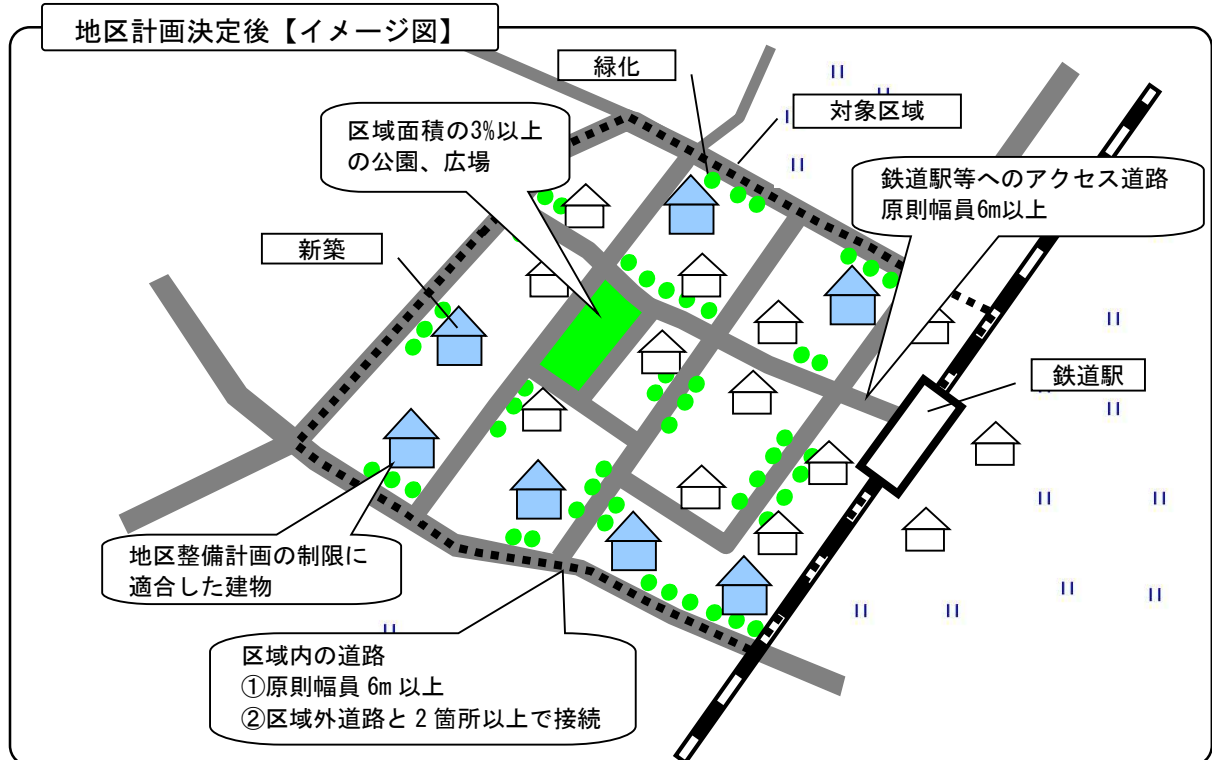
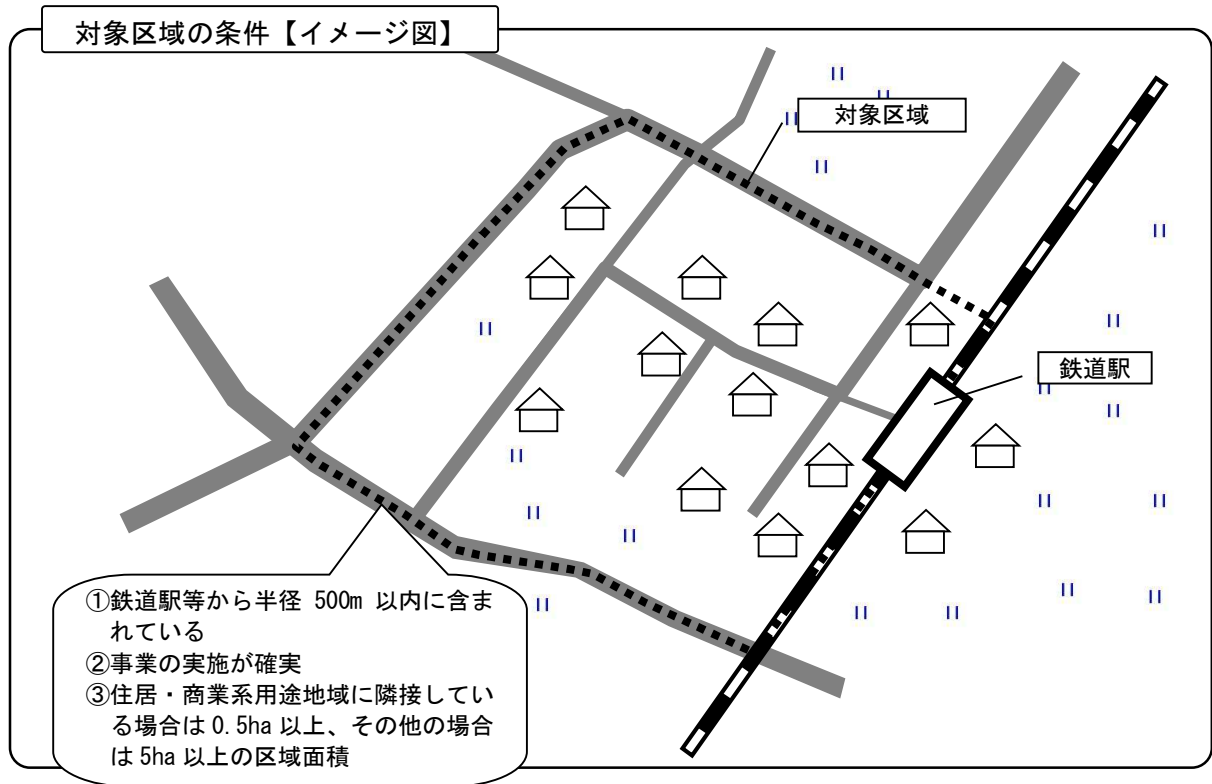


＜住環境形成型地区計画における地区整備計画の基準＞

|                            |                |   |
|----------------------------|----------------|---|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 地区施設の配置及び規模    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の道路は原則幅員 6m 以上とし、区域外の道路と少なくとも 2 箇所以上で接続するよう定めること</li> <li>・区域面積の 3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して 3%以上となるよう定めること</li> </ul>  |
|                            | 建築物等の用途の制限     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号、第9号に掲げる建築物及びこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul> |
|                            | 建築物の容積率の最高限度   | 100%以下の数値を定めること   |
|                            | 建築物の建ぺい率の最高限度  | 50%以下の数値を定めること  |
|                            | 建築物の敷地面積の最低限度  | 200㎡以上の数値を定めること<br>ただし、最低限度が定められた際、当該土地の面積が当該制限未満となるもの等についてはこの限りでない   |
|                            | 壁面の位置の制限       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界から1.5m以上後退するよう定めること</li> </ul>   |
|                            | 建築物等の高さの最高限度   | 10m以下の数値を定めること  |
|                            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>                                  |
|                            | 建築物の緑化率        | 3%以上の数値を定めること   |
|                            | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路に面する部分については、門柱等を除き、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生け垣</li> <li>・高さが 1.2m 以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの</li> <li>・高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること</li> </ul>   |

#### ④公共交通利用促進型地区計画

鉄道駅等に隣接又は近接し、特に公共交通の利用が見込まれる地区において、良好な環境の住宅地の供給を目的とする地区計画



＜公共交通利用促進型における地区整備計画の基準＞

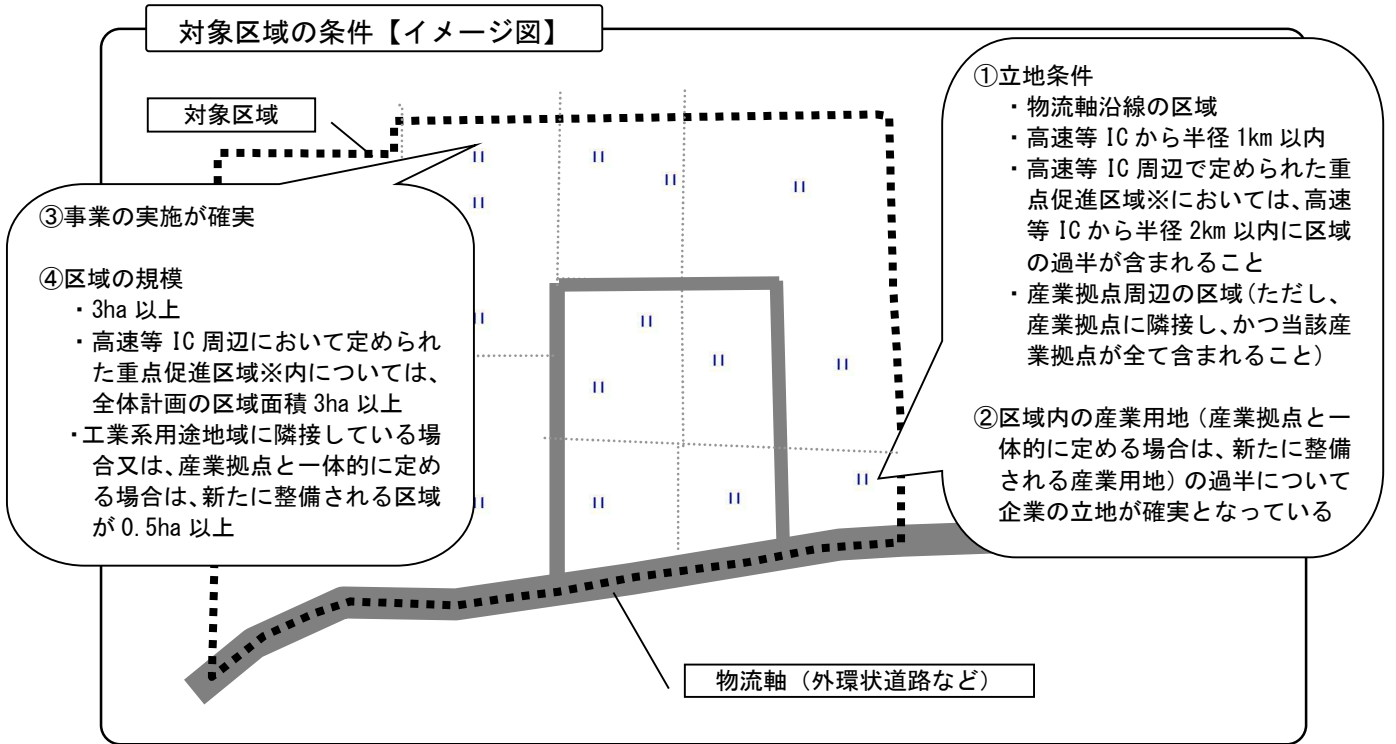
|              |                |  |
|--------------|----------------|--|
| 地区整備計画に関する事項 | 地区施設の配置及び規模    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鉄道駅等へのアクセス道路は、原則幅員6m以上となるよう定めること</li> <li>・ 区域内の道路は原則幅員6m以上とし、区域外の道路と少なくとも2箇所以上で接続するよう定めること</li> <li>・ 区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>                 |
|              | 建築物等の用途の制限     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号、第9号に掲げる建築物及びこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・ 法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・ 法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul> |
|              | 建築物の容積率の最高限度   | 100%以下の数値を定めること  |
|              | 建築物の建ぺい率の最高限度  | 50%以下の数値を定めること   |
|              | 建築物の敷地面積の最低限度  | 200㎡以上の数値を定めること<br>ただし、最低限度が定められた際、当該土地の面積が当該制限未滿となるもの等についてはこの限りでない  |
|              | 壁面の位置の制限       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地境界から1m以上</li> <li>・ 道路境界から1.5m以上後退するよう定めること</li> </ul>  |
|              | 建築物等の高さの最高限度   | 10m以下の数値を定めること   |
|              | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の外壁及び屋根は、周辺的环境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・ 広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>                                   |
|              | 建築物の緑化率        | 3%以上の数値を定めること  |
|              | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路に面する部分については、門柱等を除き、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 生け垣</li> <li>・ 高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの</li> <li>・ 高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること</li> </ul>   |

### (3) - 3 非住居系地区計画

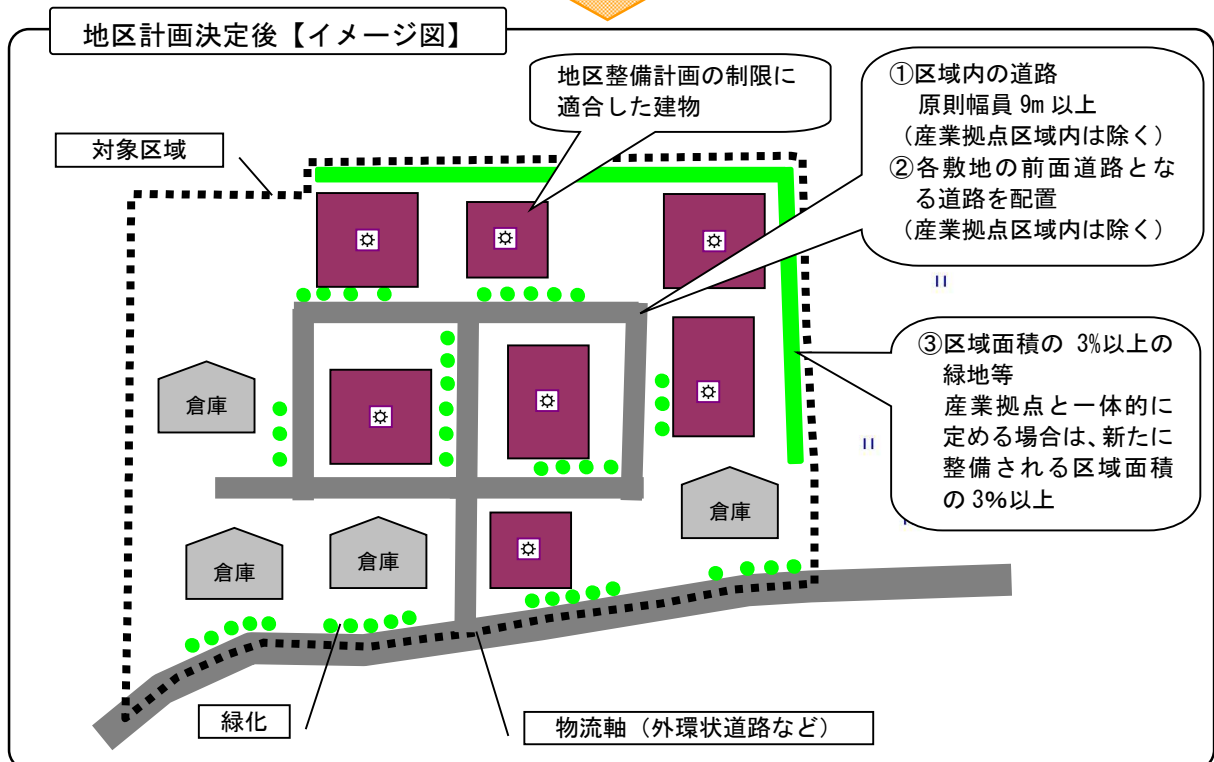
以下では、非住居系の地区計画の類型ごとに対象となる地区の条件、及び基準となる地区整備計画の内容を示します。地区整備計画については、原則、この内容を基準として、地区の特性に応じ、より具体的なルールづくりを行うものとします。

#### ⑤ 産業振興型地区計画

物流軸沿線など、交通条件の恵まれた地区及び産業拠点周辺において、流通業務地や工業地を整備し、産業の振興を図ることを目的とする地区計画



※岡山県地域未来投資促進基本計画に定められた重点促進区域



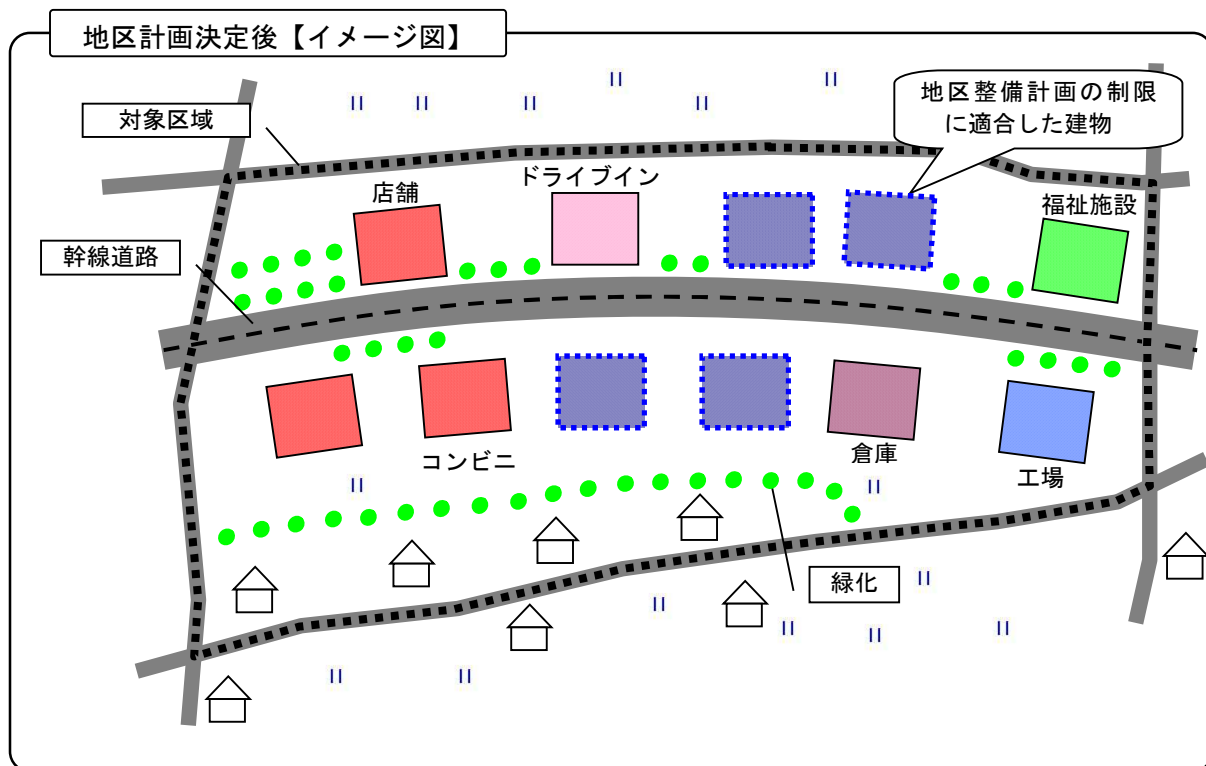
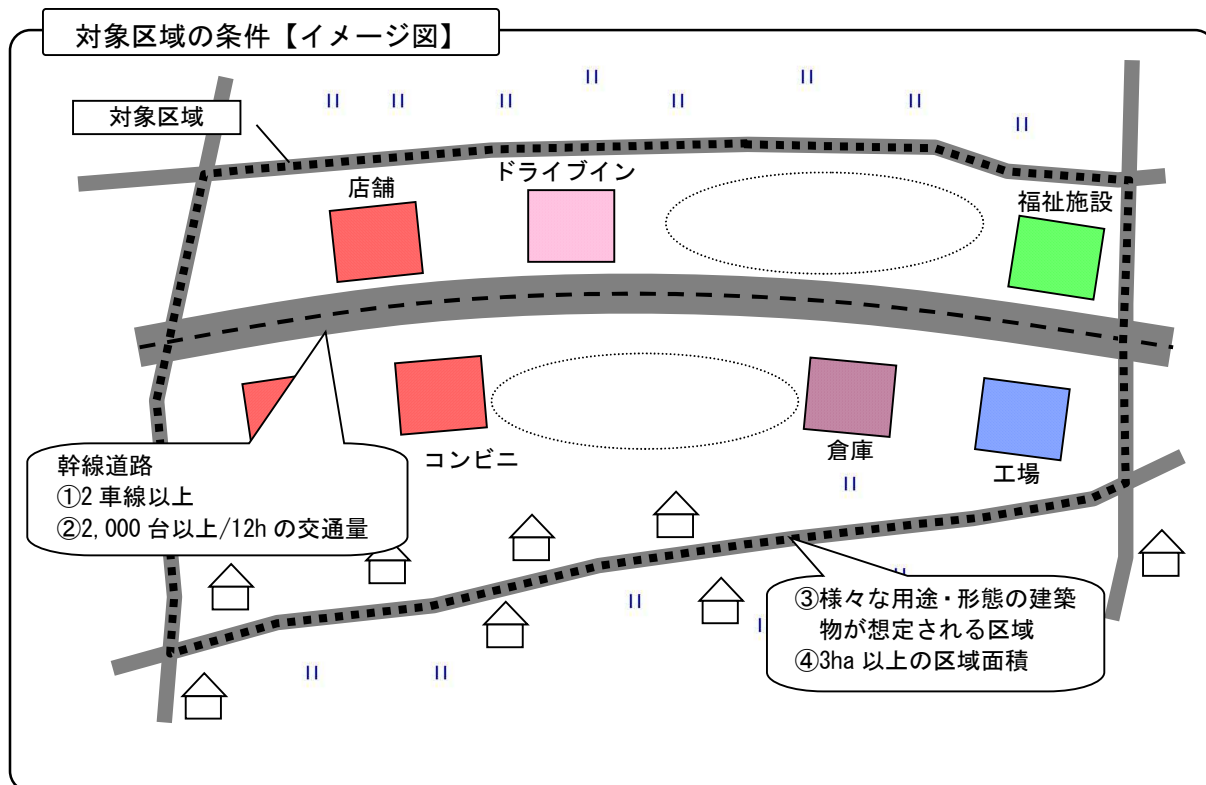
＜産業振興型地区計画における地区整備計画の基準＞

|               |                |  |
|---------------|----------------|--|
| 地区整備計画に関する事項※ | 地区施設の配置及び規模    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の道路は原則幅員9m以上となるよう定めること<br/>ただし、産業拠点区域内は除く</li> <li>・車両が幹線道路から各敷地に直接乗り入れられないよう区域内の各敷地に前面道路となる道路を配置すること<br/>ただし、産業拠点区域内は除く</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること<br/>ただし、産業拠点と一体的に定める場合は、新たに整備される区域面積の3%以上となるよう定めること</li> </ul> |
|               | 建築物等の用途の制限     | <p>以下の用途のうち、実際に立地を予定している企業に対応し、建築物の用途を定めること</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本標準産業分類表中の「E 製造業」の用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事務所</li> <li>・流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項に掲げる流通業務施設等</li> </ul> <p>ただし、いずれの場合も周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2(る)項に規定する建築物は除く</p>                                      |
|               | 建築物の敷地面積の最低限度  | 1,000㎡以上の数値を定めること  |
|               | 壁面の位置の制限       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界からは3m以上後退するように定めること</li> </ul> <p>ただし、岡山市開発行為の許可基準等に関する条例第3条第1項第2号から第8号までに掲げる区域については5m以上とする</p>   |
|               | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること</li> </ul>  |
|               | 建築物の緑化率        | <p>緑化率は5%以上の数値を定め、道路沿いに緑地を配置すること</p> <p>ただし、工場立地法第4条第1項第1号の規定に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの敷地面積に対する割合が別途定められている場合は、これによるものとする</p>   |
|               | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8m以下のフェンスと植栽を組み合わせたものとする</p> <p>こと</p>  |

※建築物等に関する事項について、産業拠点と一体に定める場合は、産業拠点区域内について可能な範囲で定めること。

## ⑥沿道景観形成型地区計画

一定以上の交通量のある幹線道路沿線において、良好な沿道景観の形成等を図ることを目的とする地区計画





＜沿道景観形成型地区計画における地区整備計画の基準＞

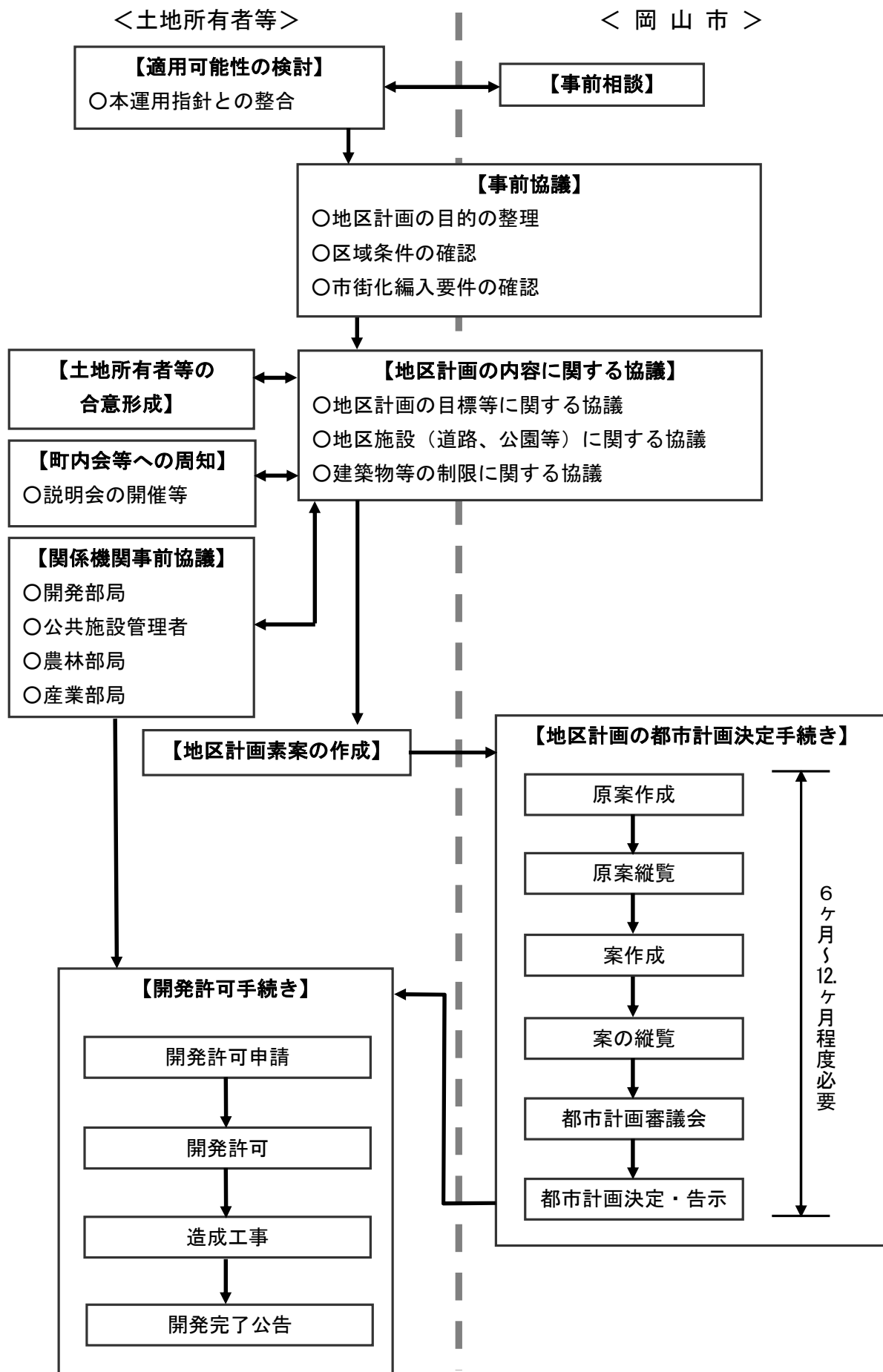
|                            |  |                    |   |
|----------------------------|--|--------------------|---|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物等の用途の制限         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に周辺環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に周辺環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul>  |
|                            |  | 壁面の位置の制限           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界からは3m以上後退するように定めること<br/>ただし、岡山市開発行為の許可基準等に関する条例第3条第1項第2号から第8号までに掲げる区域については5m以上とする</li> </ul>   |
|                            |  | 建築物等の高さの最高限度       | 20m以下の数値を定めること  |
|                            |  | 建築物等の形態<br>又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること</li> </ul> |
|                            |  | 建築物の緑化率            | 5%以上の数値を定め、積極的に道路沿いに緑地を配置すること   |
|                            |  | 垣又は柵の構造の制限         | 道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8m以下のフェンスと植栽を組み合わせたものとする  |

(3) - 4 その他の地区計画

⑦マスタープラン等適合型地区計画

マスタープラン等に基づき、市に有益な開発行為等を実現することを目的とする地区計画については、当該マスタープラン等に示された開発の方針や土地所有者等の意向、地域の特性を踏まえて、適宜、地区計画の内容を定めることとします。

(4) 市街化調整区域の地区計画と開発許可の手続きの流れ



## 岡山市市街化調整区域の地区計画運用指針

### (目的)

第1条 この運用指針は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画素案の作成に関し必要な事項を定めることにより、集落地域の維持、産業用地の確保等の課題に対応し、改善すべき地域では地域主導の計画的な土地利用を誘導する等市街化調整区域におけるバランスの取れた土地利用の実現を目指すことを目的とする。

### (定義)

第2条 この運用指針において使用する用語の意義は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。

2 この運用指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

#### (1) 地区計画素案

岡山市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和58年市条例第38号)に規定する地区計画等の原案の内容となるべき事項をいう。

#### (2) 住居系用途地域

法に規定する第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び田園住居地域をいう。

#### (3) 商業系用途地域

法に規定する近隣商業地域及び商業地域をいう。

#### (4) 工業系用途地域

法に規定する準工業地域、工業地域及び工業専用地域をいう。

#### (5) 地域活動拠点

岡山市立小学校及び中学校、区役所、地域センター、公民館、コミュニティハウスその他の地域活動の拠点となっている施設をいう。

### (基本方針)

第3条 地区計画素案の作成に当たっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

(1) 岡山市総合計画、岡山市都市計画マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)等との整合を図ること。

(2) 市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本理念を逸脱しないようにすること。

(3) 一建築物の建築又は一敷地の開発を可能とするための便宜的な手法として活用しないこと。

### (適用区域の制限)

第4条 地区計画の区域には、原則として次の区域又は地域を含まないものとする。

ただし、当該区域又は地域の指定の解除が見込まれる場合は、この限りでない。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

- (2) 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7条に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
  - (3) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域（ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあつては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地に限る。）
  - (4) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
  - (5) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
  - (6) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第22条第1項に規定する自然環境保全地域又は同法第45条第1項の規定に基づく都道府県自然環境保全地域
  - (7) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
  - (8) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
  - (9) 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3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
  - (10) 国、県及び市において史跡、名勝、天然記念物、建造物その他の文化財の保護上保全を必要とする区域
  - (11) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域
  - (12) 前各号に掲げるもののほか、法令による規制区域
- 2 地区計画の区域の設定に当たっては、次に掲げる区域について配慮するものとする。
- (1) 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する洪水浸水想定区域、第14条の2第1項に規定する雨水出水浸水想定区域及び第14条の3第1項に規定する高潮浸水想定区域
  - (2) 前号に掲げるもののほか、災害防止の観点から特に配慮すべきと考えられる区域

(地区計画の区域)

第5条 地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形とすること。

2 地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めること。

(地区計画の内容)

第6条 地区計画については、法第12条の4第2項及び法第12条の5第2項の規定により、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- (1) 名称、位置、区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標

(3) 当該区域の整備，開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）

(4) 地区整備計画

(地区計画の目標等)

第7条 地区計画の目標及び地区計画の方針においては，市街化調整区域の性格を踏まえ，自然環境の保全，ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成，周辺の景観，営農条件等との調和，地域の活性化等について，必要な事項を明らかにするものとする。

2 地区計画の方針は，次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

(2) 地区施設の整備方針

(3) 建築物等の整備方針

(4) その他当該区域の整備，開発及び保全に関する方針

(地区整備計画に定める事項)

第8条 地区整備計画には，次の各号に掲げる区分に応じ，それぞれ当該各号に定める事項のうち，地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要な事項を定めるものとする。

(1) 地区施設の配置及び規模

ア 道路の配置及び規模

イ 公園，緑地，広場その他の公共空地の配置及び規模

ウ 防災上必要な機能を確保するための避難施設，避難路及び雨水貯留施設の配置及び規模

(2) 建築物等に関する制限

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

カ 壁面の位置の制限

キ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

ク 建築物等の高さの最高限度

ケ 建築物の居室（建築基準法第2条第4号に規定する居室をいう。）の床面の高さの最低限度

コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

サ 建築物の緑化率（都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度

シ 垣又は柵の構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

ア 現存する樹林地，草地等で良好な環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

(地区計画素案の作成者)

第9条 地区計画素案は，地区計画の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的と

する対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）が主体となり、市その他の関係者との協議及び調整を密に行い、作成するものとする。

- 2 土地所有者等は、必要に応じて地区計画素案の作成を事業者に委任することができるものとする。

（合意形成）

第 10 条 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成に当たり、検討の段階から土地所有者等が参加する機会を設け、意見の反映に努めるものとする。

- 2 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の内容について、土地所有者等の同意を得よう努めなければならない。

（関係機関等との事前協議）

第 11 条 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成までに都市計画担当部局と事前協議を行うものとする。

- 2 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成までに当該素案の内容について、開発指導担当部局及び道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、支障のない旨の回答を得ておくものとする。
- 3 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成までに、地区計画の区域に含まれる農用地、保安林等について関係部局と事前協議を行い、支障のない旨の回答を得ておくものとする。
- 4 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成までに、地区計画の区域が含まれる町内会又は地区計画の区域に隣接する等当該地区計画を決定することにより影響を及ぼすことが想定される町内会、事業所、住宅の居住者等に対し、説明会を開催すること等により、十分な周知を図るものとする。

（区域の規模）

第 12 条 地区計画の区域の面積（以下「区域面積」という。）は、一定のまとまりのある規模として、次に掲げるものとする。

- （1）人口減少と高齢化が進む集落地において、地域コミュニティの維持を図ることを目的とする地区計画（以下「集落地保全型地区計画」という。）の場合は、0.5ヘクタール以上とすること。

ただし、当該地区計画の趣旨より過大とならないようにすること。

- （2）既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅団地において、良好な住環境の保全及び形成を目指す地区計画（以下「住環境保全型地区計画」という。）の場合は、0.5ヘクタール以上とすること。

ただし、原則として既存住宅団地の区域を越えないようにすること。

- （3）市街化区域に隣接し、都市化の圧力が高く、現に宅地化が進行している地区において、良好な住環境を備えた住宅地の形成を目指す地区計画（以下「住環境形成型地区計画」という。）の場合は、5ヘクタール以上とすること。

- （4）鉄道駅及びバスターミナル（以下「鉄道駅等」という。）に隣接又は近接し、特に公共交通の利用が見込まれる地区において、良好な環境の住宅地の供給を目的とする地区計画（以下「公共交通利用促進型地区計画」という。）の場合は、5ヘクタール以上とすること。

ただし、住居系用途地域や商業系用途地域に隣接して定める場合は、0.5ヘクタール以上とすること。

(5) マスタープランで位置付けている物流軸（以下単に「物流軸」という。）沿線等交通条件の恵まれた地区において、流通業務地又は工業地を整備し、産業の振興を図ることを目的とする地区計画（以下「産業振興型地区計画」という。）の場合は、3ヘクタール以上とすること。ただし、次に掲げる場合においては、それぞれに定めるところによる。

ア マスタープランで広域交通軸として位置付けている高速道路等インターチェンジ（以下「高速道路等インターチェンジ」という。）周辺で地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）に基づく岡山県地域未来投資促進基本計画に定められた重点促進区域（以下「重点促進区域」という。）内で地区計画を定める場合は、全体計画の区域面積を3ヘクタール以上とし、当該区域の土地利用計画図を作成すること。

イ 工業系用途地域に隣接して定める場合、又はマスタープランで位置付けている産業拠点（以下単に「産業拠点」という。）と一体的に定める場合は、新たに整備される区域の面積を0.5ヘクタール以上とすること。

(6) 一定以上の交通量を有する幹線道路沿線において、良好な沿道景観の形成を図ることを目的とする地区計画（以下「沿道景観形成型地区計画」という。）の場合は、3ヘクタール以上とすること。

(7) マスタープラン等本市の計画に具体的に位置、規模、建築物の用途等が示されており、本市にとって有益な開発行為等の実現を図る地区計画（以下「マスタープラン等適合型地区計画」という。）の場合は、0.5ヘクタール以上とすること。

#### (対象区域の条件)

第13条 地区計画の区域は、その周辺において、円滑な交通を処理することができる道路その他の必要な都市基盤が整備されていることに加え、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

##### (1) 集落地保全型地区計画

ア 原則として地区計画の区域が、過去概ね20年間で人口が減少している町又は小学校区の区域に含まれること。

イ 地域活動拠点から、原則として半径500メートル以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること。

ウ 区域面積から国又は地方公共団体の所有している土地の面積を除いた過半が、既に宅地として登記されている土地又は現に建築物の敷地として使用されている土地（以下「宅地等」という。）の土地利用に供していること。

##### (2) 住環境保全型地区計画

ア 既存住宅団地であること。

イ 団地内の主要な生活道路については、原則として幅員6メートル以上であること。ただし、6メートル未満であっても、当該道路を地区施設として6メートル以上の幅員となるよう定める場合は、この限りでない。

ウ 区域面積の3パーセント以上の公園、緑地、広場その他の公共空地があること。ただし、3パーセント未満であっても、追加して地区施設として定め、3パーセント以上となる場合は、この限りでない。

(3) 住環境形成型地区計画

- ア 無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されつつある中で、今後、更に無秩序な開発が進行することを防止し、区域全体として秩序ある市街地を形成するための計画的な開発であること。
- イ 区域面積から国又は地方公共団体の所有している土地の面積を除いた過半が、既に宅地等の土地利用に供していること。
- ウ 地区計画の区域は、その外周の4分の1以上が市街化区域に隣接していること。
- エ 地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること。

(4) 公共交通利用促進型地区計画

- ア 鉄道駅等から、原則として半径500メートル以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること。
- イ 地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること。

(5) 産業振興型地区計画

- ア 対象区域の立地条件は、次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当すること。
  - (ア) 物流軸として位置付けている道路の沿線の区域であること。
  - (イ) 高速道路等インターチェンジの乗り入れ口から、原則として半径1キロメートル以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること。
  - (ウ) 高速道路等インターチェンジ周辺で定められた重点促進区域においては、高速道路等インターチェンジ乗り入れ口から、原則として半径2キロメートル以内の区域に全体計画の区域の過半が含まれること。
  - (エ) 産業拠点周辺の区域であること。ただし、産業拠点に隣接しており、かつ、当該産業拠点が全て含まれること。
- イ 地区計画の区域内の産業用地の過半について、企業の立地が確実となっていること。ただし、産業拠点と一体的に定める場合は、新たに整備される産業用地の過半について、企業の立地が確実となっていること。
- ウ 地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること。

(6) 沿道景観形成型地区計画

- ア 2車線以上かつ2,000台以上/12hの交通量を有する道路に面している区域であること。
- イ 沿道の建物の立地動向から見て、様々な用途又は形態の建築物が立地することが想定される区域であること。

(7) マスタープラン等適合型地区計画

岡山市総合計画、マスタープラン等の本市の計画に具体的に位置、規模、建築物の用途等が示されていること。

(地区施設の配置及び規模)

第14条 第8条第1号に規定する地区施設に関しては、当該地区の地区計画の目標を実現するため、必要に応じて、道路、公園、緑地、広場その他の公共空地を設けることとする。ただし、原則として行政による新たな地区施設の整備は行わないものとする。

2 当該地区施設に係る基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める全ての要件を満たすほか、開発指導担当部局が運用している「開発許可申請の手引き」の内容に適合させるものとする。



(1) 住環境保全型地区計画

- ア 団地内の主要な生活道路は、原則として幅員6メートル以上となるよう定めること。
- イ 区域面積の3パーセント以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3パーセント以上となるよう定めること。

(2) 住環境形成型地区計画

- ア 区域内の道路は、原則として幅員6メートル以上とし、区域外の道路と少なくとも2箇所以上で接続するよう定めること。
- イ 区域面積の3パーセント以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3パーセント以上となるよう定めること。

(3) 公共交通利用促進型地区計画

- ア 鉄道駅等へのアクセス道路は、原則として幅員6メートル以上となるよう定めること。
- イ 区域内の道路は、原則として幅員6メートル以上とし、区域外の道路と少なくとも2箇所以上で接続するよう定めること。
- ウ 区域面積の3パーセント以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3パーセント以上となるよう定めること。

(4) 産業振興型地区計画

- ア 区域内の道路は、原則として幅員9メートル以上となるよう定めること。ただし、産業拠点区域内は、この限りでない。
- イ 車両が幹線道路から各敷地に直接乗り入れられないよう区域内の各敷地に前面道路となる道路を配置すること。ただし、産業拠点区域内は、この限りでない。
- ウ 区域面積の3パーセント以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3パーセント以上となるよう定めること。ただし、産業拠点と一体的に定める場合は、新たに整備される区域面積の3パーセント以上となるよう定めること。

(建築物等に関する制限)

第15条 第8条第2号の規定により、建築物等に関する制限を定める場合は、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、それぞれ当該各号に掲げる事項を基本として、対象地区の特性に応じて定めるものとする。

(1) 集落地保全型地区計画、住環境保全型地区計画、住環境形成型地区計画及び公共交通利用促進型地区計画

- ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。
  - (ア) 建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号及び第9号に掲げる建築物並びにこれらの建築物に付属するもの
  - (イ) 法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの
  - (ウ) 法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの
- イ 建築物の容積率は、100パーセント以下の数値を定めること。
- ウ 建築物の建ぺい率は、50パーセント以下の数値を定めること。
- エ 建築物の敷地面積は、200平方メートル以上の数値を定めること。

ただし、地区整備計画による建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、当該地区計画の区域内の現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が当該制限未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が当該制限未満となるものについては、この限りでない。

オ 壁面の位置は、敷地境界からは1メートル以上、道路境界からは1.5メートル以上後退するように定めること。

カ 建築物等の高さは、10メートル以下の数値を定めること。

キ 建築物等の形態又は意匠は、次に掲げる事項を定めること。

(ア) 建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること。

(イ) 広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること。

ク 建築物の緑化率は、3パーセント以上の数値を定めること。

ケ 道路に面する部分の垣又は柵の構造は、門柱等を除き、次に掲げる事項を定めること。

(ア) 生け垣とすること。

(イ) 高さが1.2メートル以下のフェンスと植栽を組み合わせたものとする。

(ウ) 高さが60センチメートル以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとする。

## (2) 産業振興型地区計画

ア 建築物等の用途は、別表に掲げる製造業の用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事務所（ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2（る）項に規定する建築物を除く。）又は流通業務施設等（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5条第1項各号に掲げる施設をいう。）とすること。

イ 建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上の数値を定めること。

ウ 壁面の位置は、敷地境界からは1メートル以上、道路境界からは3メートル以上後退するように定めること。ただし、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）第3条第1項第2号から第8号までに掲げる区域については5メートル以上とすること。

エ 建築物等の形態又は意匠は、次に掲げる事項を定めること。

(ア) 建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること。

(イ) 広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること。

オ 建築物の緑化率は、5パーセント以上の数値を定め、道路沿いに緑地を配置するように定めること。ただし、工場立地法（昭和34年法律第24号）第4条第1項第1号の規定に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの敷地面積に対する割合が別途定められている場合は、当該割合によるものとする。

カ 道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8メートル以下のフェ

ンスと植栽を組み合わせたものとするよう定めること。

キ 産業拠点と一体的に定める場合は、産業拠点区域内について前ア項から前カ項の内容についても、可能な範囲で定めること。

### (3) 沿道景観形成型地区計画

ア 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。

(ア) 法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に周辺環境を保全及び形成する上で支障のないもの

(イ) 法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に周辺環境を保全及び形成する上で支障のないもの

イ 壁面の位置は、敷地境界からは1メートル以上、道路境界からは3メートル以上後退するように定めること。ただし、岡山市開発行為の許可基準等に関する条例第3条第1項第2号から第8号までに掲げる区域については5メートル以上とすること。

ウ 建築物等の高さは、20メートル以下の数値を定めること。

エ 建築物等の形態又は意匠は、次に掲げる事項を定めること。

(ア) 建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること。

(イ) 広告及び看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること。

オ 建築物の緑化率は、5パーセント以上の数値を定め、積極的に道路沿いに緑地を配置するよう定めること。

カ 道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8メートル以下のフェンスと植栽を組み合わせたものとするよう定めること。

### (市街化区域への編入)

第16条 地区計画の区域が市街化区域への編入要件を満たす場合は、市街地形成が進んだ段階で市街化区域へ編入することを原則とする。

2 市街化区域への編入要件を満たす区域で地区計画を定める際は、第10条に規定する合意形成を図る上で、市街化区域への編入が行われることについて、周知を図るものとする。

### (指導又は助言)

第17条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

### (委任)

第18条 この運用指針に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

### 附 則

この運用指針は、平成26年4月1日から施行する。

### 附 則

この運用指針は、令和3年10月1日から施行する。

附 則

この運用指針は、令和6年11月1日から施行する。

別表（第15条関係）

|                       |                 |                  |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| (1)食料品製造業             | (2)飲料・たばこ・飼料製造業 | (3)繊維工業          |
| (4)木材・木製品製造業          | (5)家具・装備品製造業    | (6)パルプ・紙・紙加工品製造業 |
| (7)印刷・同関連業            | (8)化学工業         | (9)石油製品・石炭製品製造業  |
| (10)プラスチック製品製造業       |                 | (11)ゴム製品製造業      |
| (12)なめし革・同製品・毛皮製造業    |                 | (13)窯業・土石製品製造業   |
| (14)鉄鋼業               | (15)非鉄金属製造業     | (16)金属製品製造業      |
| (17)はん用機械器具製造業        |                 | (18)生産用機械器具製造業   |
| (19)業務用機械器具製造業        |                 |                  |
| (20)電子部品・デバイス・電子回路製造業 |                 | (21)電気機械器具製造業    |
| (22)情報通信機械器具製造業       |                 | (23)輸送用機械器具製造業   |
| (24)その他の製造業           |                 |                  |

備考

製造業とは、日本標準産業分類表「E製造業」に基づく上記の24種別を指す。

## （１）都市計画法

### （地区計画等）

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

#### 一 地区計画

- 2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

#### □政令

##### （地区計画等について都市計画に定める事項）

第七条の三 法第十二条の四第二項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

### （地区計画）

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

#### 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

- イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、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街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

- 2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

#### 一 次に掲げる施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

イ 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設

ロ 街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透される機能を有する施設であって、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。）その他の政令で定める施設

#### 二 当該地区計画の目標

#### 三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 7 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）を定めることができる。

#### 一 地区施設の配置及び規模

- 二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物の居室（建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。）の床面の高さの最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第三十四条第二項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
- 三 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項（次号に該当するものを除く。）
- 四 現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいう。以下同じ。）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項
- 五 前各号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

**□政令**

**（地区施設）**

第七条の四 法第十二条の五第二項第一号の政令で定める施設は、都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

2 法第十二条の五第二項第一号口の政令で定める施設は、避難施設、避難路又は雨水貯留浸透施設のうち、都市計画施設に該当しないものとする。

**（地区整備計画において定める建築物等に関する事項）**

第七条の六 法第十二条の五第七項第二号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

**（開発行為の許可）**

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 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政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二條第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

#### □政令

##### (法第二十九條第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九條第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 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政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九條第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところに

よつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、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あると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

十二 開発区域の周辺における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適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 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際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、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適当と認める開発行為



## (2) 建築基準法

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

|     |                            |  |
|-----|----------------------------|--|
| (い) | 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物 | <ul style="list-style-type: none"> <li>一 住宅</li> <li>二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</li> <li>三 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</li> <li>八 診療所</li> <li>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>  |
| (る) | 準工業地域内に建築してはならない建築物        | <ul style="list-style-type: none"> <li>一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第四百九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</li> <li>(二) 消防法（昭和二十三年法律第八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</li> <li>(三) マツチの製造</li> <li>(四) ニトロセルロース製品の製造</li> <li>(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</li> <li>(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</li> <li>(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</li> <li>(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</li> <li>(九) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）</li> <li>(十) 石炭ガス類又はコークスの製造</li> <li>(十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）</li> <li>(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</li> <li>(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</li> <li>(十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造</li> <li>(十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）</li> <li>(十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</li> <li>(十七) 肥料の製造</li> <li>(十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</li> <li>(十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</li> <li>(二十) アスファルトの精製</li> <li>(二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造</li> <li>(二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</li> <li>(二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とす</li> </ul> </li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>るものを除く。)</p> <p>(二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの</p> <p>(二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造</p> <p>(二十九) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p> |
|--|---|

### (3) 流通業務市街地の整備に関する法律

#### (流通業務地区内の規制)

第五条 何人も、流通業務地区においては、次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設を建設してはならず、また、施設を改築し、又はその用途を変更して次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設としてはならない。ただし、都道府県知事(市の区域内にあつては、当該市の長。次条第一項及び第二項において「都道府県知事等」という。)が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 一 トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- 二 卸売市場
- 三 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽(政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。)又は貯木場
- 四 上屋又は荷さばき場
- 五 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- 六 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
- 七 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割り、その他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるものの用に供する工場
- 八 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
- 九 前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
- 十 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
- 十一 前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設で政令で定めるもの

## (4) 工場立地法

### (工場立地に関する準則等の公表)

第四条 経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。

- 一 製造業等の業種の区分に応じ、生産施設（物品の製造施設、加工修理施設その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。）、緑地（植栽その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。）及び環境施設（緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。）のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項

## (5) 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例

### (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) 省略
- (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

## 2 省略

※別図第1の1から別図第7については、省略