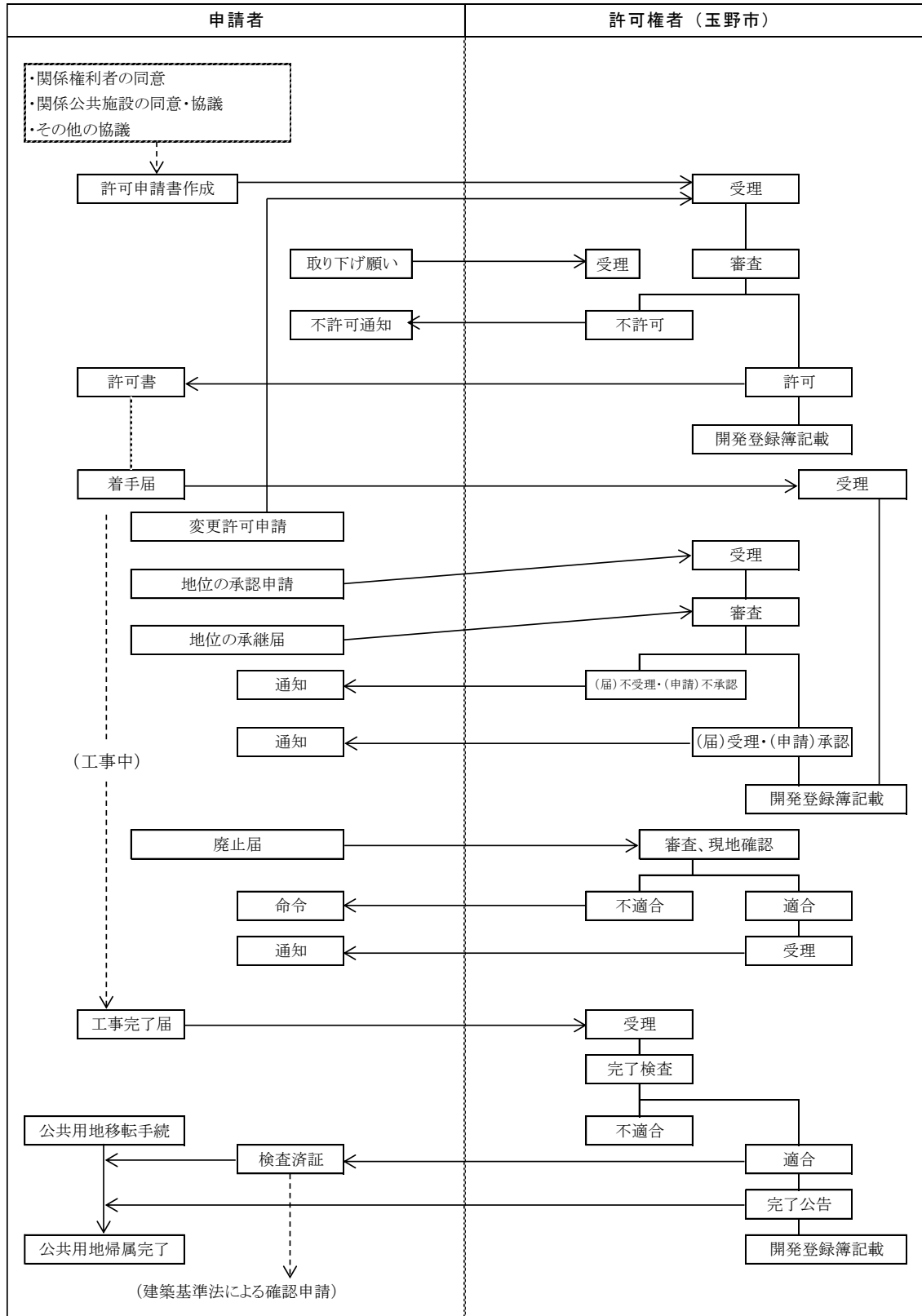


第四編 各行政庁編

IV 玉野市

1 開発行為の許可申請に関する諸手続き及び審査経路等



2 玉野市の開発許可等申請手数料（都市計画法）

① 開発行為許可申請手数料（法第29条）

開発区域の面積 (ha)	手数料 (円)			開発区域の面積 (ha)	手数料 (円)		
	自己居住用	自己業務用	その他		自己居住用	自己業務用	その他
0.1未満	8,900	13,000	89,000	1.0～3.0	130,000	200,000	400,000
0.1～0.3	22,000	31,000	130,000	3.0～6.0	180,000	280,000	520,000
0.3～0.6	44,000	66,000	200,000	6.0～10.0	220,000	350,000	670,000
0.6～1.0	89,000	120,000	270,000	10.0以上	310,000	490,000	890,000

② 開発行為変更許可申請手数料（法第35条の2）

変更許可申請1件につき、次に掲げる額を合計した額。 ただし、その額が89万円を超えるときは、その手数料の額は、89万円とする。
イ 開発行為に関する設計の変更（ロのみに該当する場合を除く。）については、開発区域の面積（ロに規定する変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額に10分の1を乗じて得た額
ロ 新たな土地の開発区域への編入に係る都市計画法第30条第1項第1号から第4号までに掲げる事項の変更については、新たに編入される開発区域の面積に応じ開発行為許可申請手数料に規定する額
ハ その他の変更については、1万円

③ 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料（法第41条第2項ただし書、第35条の2第4項）

47,000

④ 予定建築物等以外の建築許可申請手数料（法第42条第1項ただし書）

27,000

⑤ 市街化調整区域のうち開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可申請手数料（法第43条）

敷地の面積 (ha)	手数料 (円)	敷地の面積 (ha)	手数料 (円)
0.1未満	7,100	0.6～1.0	71,000
0.1～0.3	19,000	1.0以上	99,000
0.3～0.6	40,000		

⑥ 開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料（法第45条）

開発区域の面積	手数料 (円)		
	自己居住用	自己業務用	その他
1 ha未満	1,800	1,800	18,000
1 ha以上	1,800	2,800	18,000

⑦ 開発登録簿の写しの交付手数料（法第47条第5項）

用紙1枚につき	480
---------	-----

⑧ 開発行為又は建築等に関する証明書交付手数料（則第60条第1項）

300

3 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。ただし、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域は除く。

(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。）

(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予定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。

附 則

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

附 則（平成19年9月25日条例第32号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第2条及び第3条中「第8号の3」を「第11号」に改める改正規定並びに第4条を削除する改正規定は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（令和3年12月22日条例第31号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

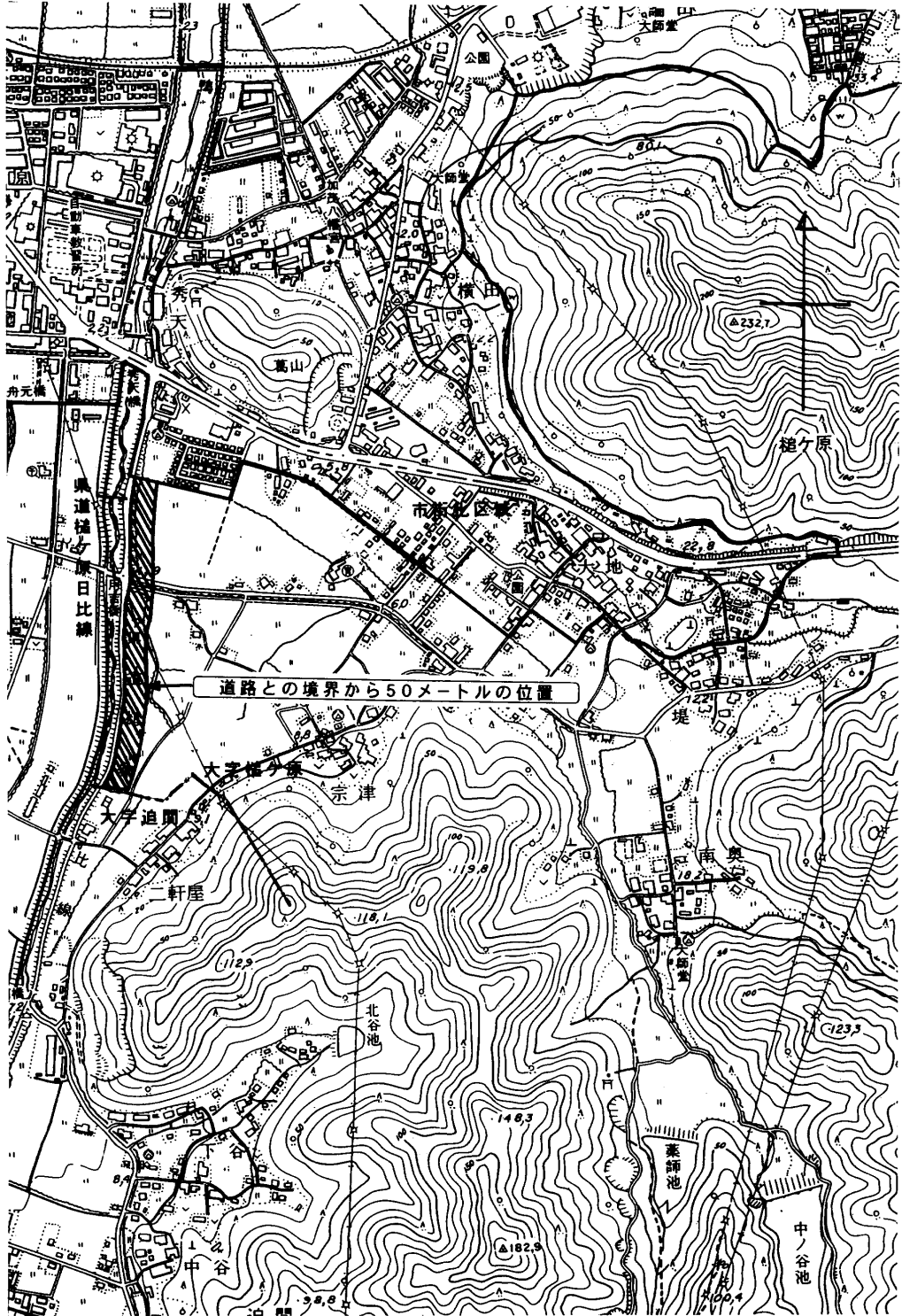
2 この条例による改正後の都市計画法に係る開発行為の許可の基準に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後にされる都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請について適用し、同日前にされた法第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請については、なお従前の例による。

別図(その1) 第2条関係

槌ヶ原地内中 県道槌ヶ原日比線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域

別図(その1) 第2条関係

槌ヶ原地内中 県道槌ヶ原日比線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域

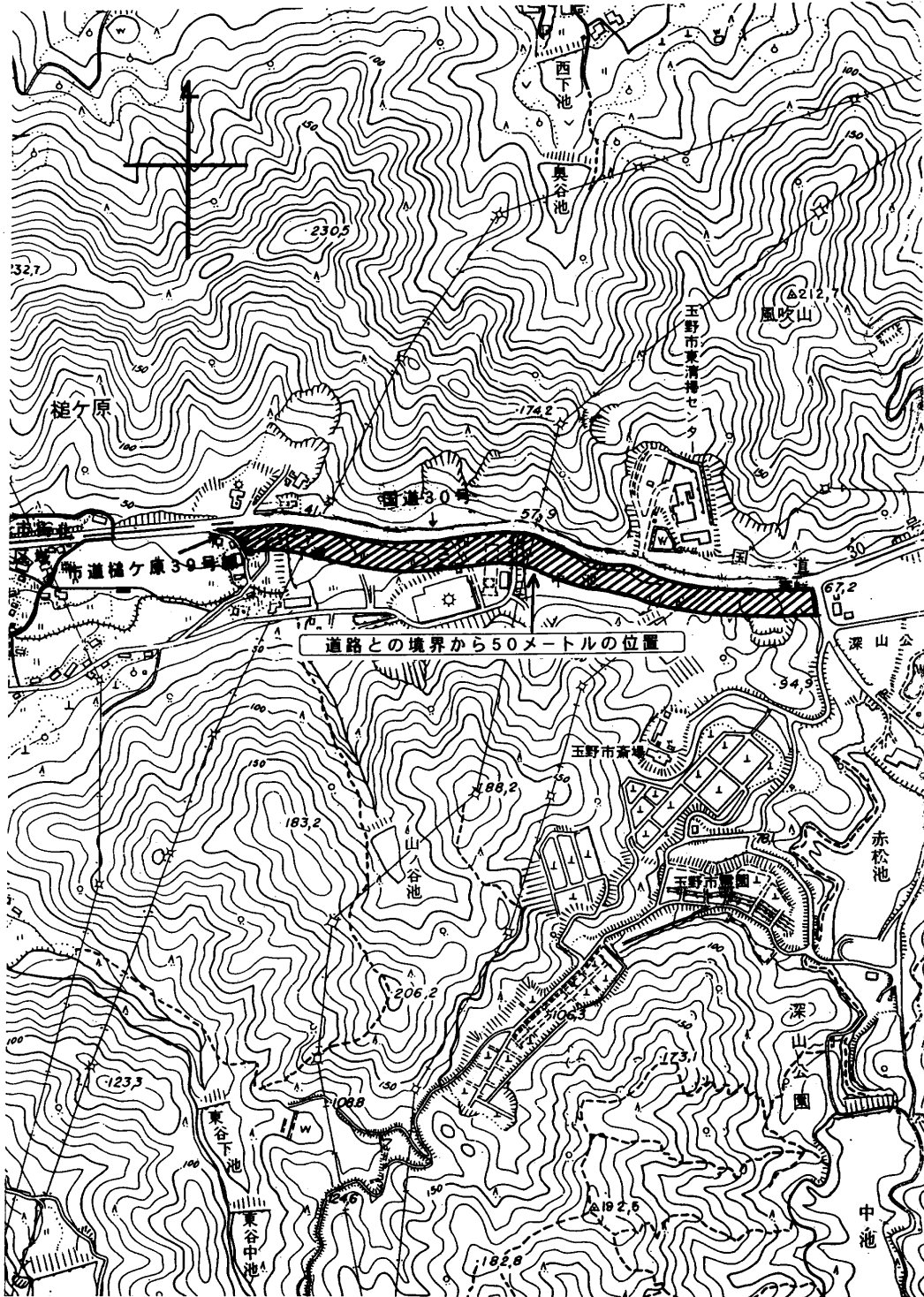


別図(その2) 第2条関係

槌ヶ原地内中 国道30号の沿線に位置する土地の斜線部分の区域

別図(その2) 第2条関係

槌ヶ原地内中 国道30号の沿線に位置する土地の斜線部分の区域

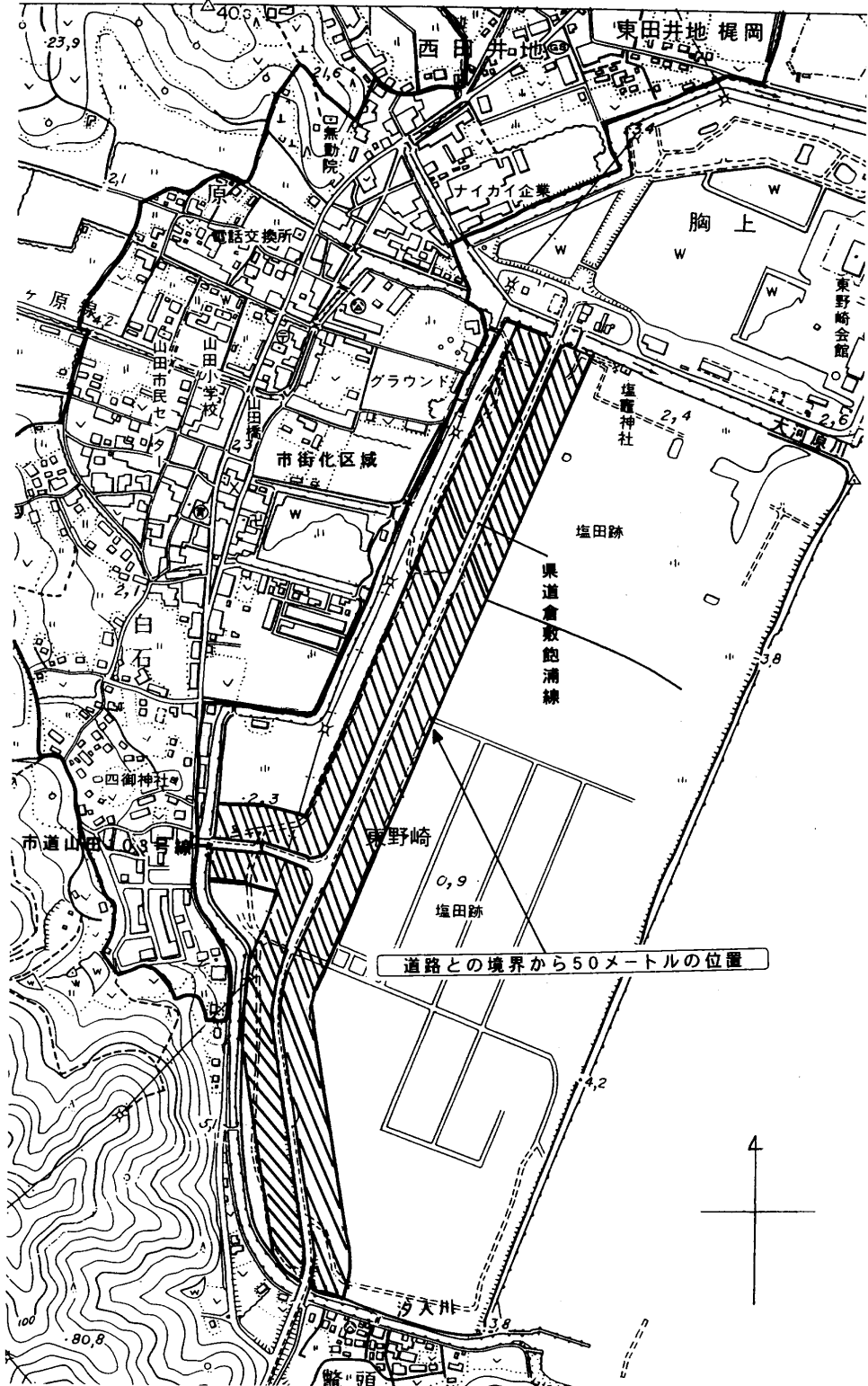


別図(その3) 第2条関係

東野崎地内中 県道倉敷飽浦線及び市道山田103号線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域

別図(その3) 第2条関係

東野崎地内中 県道倉敷飽浦線及び市道山田103号線の沿線に位置する土地の斜線部分の区域



(1) 災害ハザードエリアにおける50戸連たん制度による開発許可等の厳格化

頻発・激甚化する自然災害により、浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、令和2年6月10日に都市計画法が改正され、開発許可権者が条例で定める50戸連たん制度による許可の対象となる区域に、災害ハザードエリアを含まないこととすることが、法令上明確化されました。

これに伴い、令和4年4月1日から、本条例で定める許可の対象となる区域から、災害ハザードエリアを除外しています。

災害ハザードエリアを含む土地では、50戸連たん制度を要件とする開発許可（法第29条）だけでなく、予定建築物以外の建築の許可（法第42条）及び建築許可（法第43条）についても、許可できません。

① 除外した災害ハザードエリア

- イ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項）
- ロ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）
- ハ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）
- ニ 土砂災害警戒区域（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第7条第1項）
- ホ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項）
- ヘ 浸水想定区域（水防法第15条第1項第4号）のうち想定最大規模降雨（L2）に基づく想定浸水深が3m以上である区域として市長が定める区域（以下「浸水ハザードエリア」という。）（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の運用基準（平成19年玉野市告示第264号）
- ト 津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項）

② 浸水ハザードエリアの適用に関する経過措置

想定最大規模降雨（L2）に基づく浸水ハザードエリアは、令和6年4月1日以後にされる申請について適用し、次の申請については、計画降雨（L1）に基づく浸水ハザードエリアを適用します。

- イ 令和6年3月31日までにされた申請
- ロ イの申請に対する許可に係る変更許可の申請

令和5(2023)年度			令和6(2024)年度			適用される 災害ハザードエリア の区域図
計画降雨(L1)			想定最大規模降雨(L2)			
			(R6.3.31)	申請 (市町窓口)	許可	想定最大規模降雨 (L2)
	申請 (市町窓口)	(R6.3.31)			許可	計画降雨(L1)
	申請 (市町窓口)	(R6.3.31)	当初許可	変更申請 (市町窓口)	変更許可	
	申請 (市町窓口)	当初許可	(R6.3.31)	変更申請 (市町窓口)	変更許可	
申請 (市町窓口)	当初許可	変更申請 (市町窓口)	(R6.3.31)		変更許可	

③ 浸水ハザードエリアに該当する区域として市長が定める区域（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の運用基準（平成19年玉野市告示第264号））

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の運用基準（一部抜粋）

平成19年11月20日

告示第264号

改正 平成20年2月18日告示第30号

令和4年1月14日告示第11号

(除外区域)

第3条 条例第2条第1項ただし書の都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域のうち同条第6号及び第7号の規定により市長が定める区域は、次のとおりとする。

- (1) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域を含む地区のうち、次の表に掲げる区域

地区	区域
東紅陽台2丁目 東高崎	水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第1項第2号又は第8条第2号の浸水した場合に想定される水深が3メートル以上である区域（別図のとおり）

備考 別図は省略し、玉野市建設部都市計画課に備え置いて縦覧に供する。

附 則

この基準は、告示の日から施行する。

附 則（平成20年2月18日告示第30号）

この基準は、告示の日から施行する。

附 則（令和4年1月14日告示第11号）

(施行期日)

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 令和6年3月31日までにされた都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による変更の許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請に対する第3条第1号の規定の適用については、同号中「第2条第2号」とあるのは「第2条第4号」と読み替えるものとする。

※詳細な区域図は、玉野市のホームページで確認してください。

【URL】 <https://www.city.tamano.lg.jp/soshiki/20/26039.html>

4 玉野市の条例の運用に関する基準

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の運用基準

平成19年11月20日

告示第264号

改正 平成20年2月18日告示第30号

令和4年1月14日告示第11号

(趣旨)

第1条 この基準は、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「条例」という。）第6条の規定に基づき、条例の運用に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の意義)

第2条 この基準において使用する用語の定義は、特別の定めのない限り、条例において使用する用語の例による。

(除外区域)

第3条 条例第2条第1項ただし書の都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域のうち同条第6号及び第7号の規定により市長が定める区域は、次のとおりとする。

(1) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号の浸水想定区域を含む地区のうち、次の表に掲げる区域

地区	区域
東紅陽台2丁目 東高崎	水防法施行規則（平成12年建設省令第44号）第2条第2号、第5条第1項第2号又は第8条第2号の浸水した場合に想定される水深が3メートル以上である区域（別図のとおり）

備考 別図は省略し、玉野市建設部都市計画課に備え置いて縦覧に供する。

(2) 津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項の津波災害特別警戒区域

(3) その他市長が必要と認めた土地の区域
(追加〔令和4年告示11号〕)

(許可対象用途等)

第4条 条例第3条本文において認められている建築物の用途のうち、自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（以下「自己用住宅」という。）については、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) 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、分譲を目的として一体的な計画で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岡山県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）の施行日（平成13年6月26日）以降に所有等をしているときは、敷地の1が許可を受けた後（開発許可を受けた者は開発許可完了公告後）1年を経過しているこ

と。ただし、次に掲げる場合を除く。

ア 開発行為を伴う場合であって、これらすべての敷地が建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）に規定する道路に、延長敷地（基準法第43条の接道要件を満たすためのみに設けた通路をいう。）なしで接道している場合

イ 他の要件で許可を受けた等の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

2 前項第2号の隣接とみなされる場合とは、次の各号のとおりとする。

(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2メートル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。

3 条例第3条第1号及び第2号の用途のうち、自己の業務の用に供する建築物を対象に許可を行うものとする。

（一部改正〔令和4年告示11号〕）

（一体的利用の認定基準）

第5条 条例第2条第3項の決定の基準は、次のとおりとする。

(1) 残地等、当該開発計画以外に利用できない土地であること。

(2) 当該開発計画が、自然保護、緑地の保全、公害の防止、災害の防止等周辺環境に十分配慮したものであること。

(3) 当該開発計画が、開発区域周辺の活性化に寄与するものであること。

(4) 当該開発計画が、当該開発行為が行われる周辺住民等の積極的な協力を得られるものであること。

（一部改正〔令和4年告示11号〕）

（許容する規模の基準）

第6条 条例第3条第2号の決定の基準は次に掲げるとおりとする。

(1) 当該開発計画が、開発区域周辺の活性化、周辺地域の発展に寄与すること。

(2) 当該開発計画が、自然保護、緑地の保全、公害の防止、災害の防止等周辺環境に十分配慮したものであること。

(3) 当該開発計画が、当該開発行為が行われる周辺住民等の積極的な協力を得られるものであること。

（一部改正〔令和4年告示11号〕）

（委任）

第7条 条例第2条第3項及び第3条第2号に該当する開発行為の取り扱いについては、別に定める。

（一部改正〔令和4年告示11号〕）

附 則

この基準は、告示の日から施行する。

附 則（平成20年2月18日告示第30号）

この基準は、告示の日から施行する。

附 則（令和4年1月14日告示第11号）

（施行期日）

- 1 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 令和6年3月31日までにされた都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項又は法第43条第1項の規定による許可の申請及び当該申請（同項の規定による変更の許可の申請を除く。）に対する許可に係る法第35条の2第1項の規定による変更の許可の申請に対する第3条第1号の規定の適用については、同号中「第2条第2号」とあるのは「第2条第4号」と読み替えるものとする。

- (1) 許可対象となる用途は「自己の居住の用に供する一戸建ての住宅」に限定していることから、分譲を目的とするような集団的な開発計画は認められません。
- (2) 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。
 - ① 現在の居住地を退去し、申請地に住宅を建築することが必要な理由。
 - ② 兼用住宅の場合は、申請者がその業を行うことの証明。

都市計画法第34条第11号を要件に許可を受けて建築された自己用住宅の 属人性の取扱いについて

運用開始日 令和4年4月1日

法第34条第11号（旧第8号の3を含む。）を要件に許可を受けて建築された自己用住宅を、当該許可を受けた者以外の者の自己用住宅（専用住宅）として所有又は改築する場合には、属人性を要件とせず、法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を要しないものとする。

5 都市計画法第34条第14号の取扱い

玉野市内における都市計画法第34条第14号に基づく開発行為等は、岡山県開発審査会案件運用基準に基づく許可を受ける必要があります。詳細については、岡山県のホームページで確認してください。

【URL】 <<https://www.pref.okayama.jp/page/419744.html>>