

市街化調整区域の開発許可制度Q&A

Q. 市街化調整区域とはなんですか?

A. 市街化を抑制する区域のことで、南国市の平野部(都市計画区域)の約9割を占めています。市街化調整区域では、原則として、建築物の建築のための開発行為等について都市計画法の許可が必要となります。

Q. 平成30年4月以降は、市街化調整区域がなくなるのでしょうか?

A. 市街化調整区域がなくなるわけではありません。市街化調整区域で新たに許可できる条件が増えるということです。

Q. これからは農地をどんどん開発できるようになるのでしょうか?

A. 農地保全の考え方はこれまでとおりです。条例で定めた集落など特定のエリアにおいて既存の道路などを活用しながら、土地利用を図る許可の基準となっていますので、農地を次々に開発できるようになるわけではありません。また、農地については、農地転用の許可や農業振興地域内の農用地区域からの除外ができれば、開発行為や建築ができないことはこれまでと同様です。

Q. いつから新しい基準になるのでしょうか?また、これまで高知県が運用していた基準はなくなるのでしょうか?

A. 平成30年4月1日に新基準の運用が開始されます。新基準の詳細については、都市整備課までご相談ください(南国市ホームページにて南国市都市計画法施行条例、南国市都市計画法施行細則、および開発審査会提案基準等をご確認いただけます)。また、高知県で運用されてきた基準は今後も維持します。

Q. 市街化調整区域では都市計画法をクリアすれば住宅が建つのでしょうか?

A. 都市計画法だけでなく、建築基準法上の接道要件など、他法令が必要とされる規定を満たさなければ、建築物の建築ができないことに注意する必要があります。

※具体的な相談につきましては、一件一件、詳しい内容をお伺いし、資料等も提示いただきながら時間をかけて判断する必要がありますので、個別に南国市役所都市整備課までご相談ください。なお、平成30年4月以降、しばらくの間は開発相談の増加が予想されますので、できる限りお電話で予約されてからの来庁をお願いいたします。また、相談窓口の混み具合によっては、長時間お待ちする場合がありますことをご了承ください。

※新しく制定された南国市都市計画法施行条例等については、南国市ホームページで確認できます。南国市ホームページ(<http://www.city.nankoku.lg.jp/>)

■問い合わせ/都市整備課都市計画係(市役所3階) ☎880-6582

～市街化調整区域でこんなことをお考えではないですか?～

「空き家に人が住んでくれると、集落が元気になるね」

「実家のある集落に、家族でUターンして住めるといいなあ」

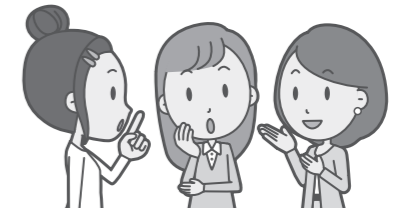
「集落内の歩いて通える場所にお店ができれば便利だし、活気も出るね」

「高知大学医学部の近くにお店があれば

学生生活や附属病院の入院生活に助かるし、

災害時にも心強いな」

……など



平成30年4月、高知県から南国市へ、都市計画法に基づく開発許可等の権限が移譲されます。それに伴い、南国市では、県が行ってきた規制緩和を更に一歩進めた南国市独自の市街化調整区域の立地基準(許可の基準)を定める条例や、高知県開発審査会提案基準の運用指針等を、都市計画法第34条や開発許可制度運用指針等に基づいて決めました。

新たに定めた条例等には、市街化調整区域として市街地を拡散することなく、市内各地に散在する集落の地域コミュニティの維持、高知大学医学部周辺における交流人口増への対応、インターチェンジ周辺などの広域交通網の優位性を生かした産業振興、そのほか、空き家対策、南海トラフ地震への備えなど、社会経済情勢等の変化による行政上の課題や、本市の地域特性に応じたまちづくりに対応するための基準を設けています。

～市街化調整区域に新しい許可の基準が追加されます～

- ・ 空き家や持ち家など合法的な住宅であれば、第三者が所有し居住するための用途変更の許可が下りやすくなります。
- ・ 空き家や持ち家など合法的な住宅であれば、賃貸住宅への用途変更も可能になります(昭和56年5月31日以前に建築された建築物については耐震性が確保されていること)。
- ・ 条例で定めた集落の中にある既存の宅地や雑種地(不動産登記法上の地目が平成29年1月1日時点(登記日)において宅地、雑種地であること)に住宅が建てやすくなります。
- ・ 条例で定めた集落の中であれば、小売店や飲食店を営める人の範囲が広がり、これまでよりも大きめの店舗も建築可能となります(農地が連続する場所を除く)。
- ・ 高知大学医学部周辺で中規模程度の小売店や飲食店が建築可能になります。
- ・ インターチェンジ周辺(一部国道沿道のみ)では、製造業、運輸業、卸売業の立地が可能になります。

市街化調整区域で上記のような建築物の建築や、空き家の利活用などをご検討の方は、都市整備課(市役所3階、TEL880-6582)までご相談ください。