

【高知県開発審査会提案基準第23号における運用指針】

(令和5年6月版)

高知広域都市計画区域内の3市町（南国市、香美市、いの町）が抱える課題に対応するため、市町長が設定した特定のエリアにおいて、市町のまちづくりの方針に沿った建築物を建築する場合は、高知県開発審査会提案基準第23号に基づき高知県開発審査会（原則、3月、6月、9月、12月の年4回の開催）へ付議し、審査会の議決を経たものは認められることになりました。

高知県開発審査会提案基準第23号

特定のエリアにおける市町のまちづくりの方針に沿った建築物を建築する場合

市町長が設定した特定のエリアにおいて、市町のまちづくりの方針に沿った建築物を建築する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 当該申請に係る立地区域は、市町長が設定した次のエリア内であること。
 - (1) 高知大学医学部から概ね2 km以内の区域
 - (2)～(6) は、いの町の基準のため省略
 - (7) 四国横断自動車道南国インターチェンジから概ね1 km以内の区域
 - (8) 高知東部自動車道なんこく南インターチェンジから概ね1 km以内かつ国道55号及び国道32号道路境界から両側100mの区域
 - (9) 高知東部自動車道高知龍馬空港インターチェンジから概ね1 km以内かつ国道55号道路境界から両側100mの区域（ただし、南国市道下啗内1号線及び南国市道茨西空港線以西とする。）
- 2 予定建築物の用途は、建築基準法別表第2（ほ）項第2号、（り）項第2号若しくは第3号に掲げる用途に供しないこと。
- 3 予定建築物は、市町のまちづくりの方針に沿ったものであり、かつ周辺の土地利用等に照らし支障がない旨の地元市町長の意見書が添付されること。

上記の提案基準第23号における市長の意見書作成時には、市長が設定した特定のエリア内であること、市のまちづくりの方針に沿った建築物であることなど、要件に該当することを確認する必要があり、本運用指針は、その提案基準第23号における市長の意見書作成のための判断基準として用いるものです。

判断基準については次のとおりです。

意見書作成時の判断基準

提案基準第23号における市のまちづくりの方針に沿った建築物については、次に掲げる各項のいずれかに該当すること。

1 高知大学医学部周辺の自己用住宅（高知大学医学部の常勤職員に限る）

ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

1. 高知大学医学部から道のりが概ね2km以内の区域。
2. 対象者は、高知大学医学部の常勤職員に限る。
3. 自己の居住の用のみに供する建築物に限る（2戸1棟以外の長屋住宅又は共同住宅でないこと）。
4. 建築物を建築する者及びその者と同居を予定する者が、南国市内に、自己の居住の用のみに供する建築物又は自己の居住の用のみに供する部分と自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物を所有していないこと。
5. 敷地面積500㎡以内（合法的な既存建築物の所有者の変更に限り、敷地面積が500㎡を超える場合でも可とする）。
6. 平成29年1月1日以降に土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業による区画整理を施行した農地（土地改良事業計画が決定された農地を含む）を除く。

2 高知大学医学部周辺の高知大学医学部職員（常勤職員及び非常勤職員）及び高知大学医学部学生用共同住宅及び長屋住宅

ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

1. 高知大学医学部から道のりが概ね2km以内の区域、かつ集落拠点周辺エリア内（ただし、その土地が集落拠点周辺エリア外にある場合においても、集落拠点周辺エリア内の建築物の敷地から最短距離で60m未満にあるときは、集落拠点周辺エリア内とみなす）。
2. 共同住宅及び長屋住宅の入居者は、高知大学医学部職員（常勤職員及び非常勤職員）及び高知大学医学部学生に限る。
3. 共同住宅または長屋住宅の一部分を店舗にする場合、許可対象業種は、都市計画法第34条第1号に該当する店舗であること。また、店舗は2階以下の階層とすること。
4. 幅員が4m以上の道路に接していること。ただし、開発行為を伴わず、かつ市長が周辺の土地利用等に照らして支障がないと認めた場合を除く。なお、店舗を併せもつ場合は幅員が5m以上の道路に接していること。
5. 敷地面積は3,000㎡未満であること。
6. 入居室に対する駐車場が確保されていること。
7. 店舗を併せもつ場合、駐車場が営業上必要とされる台数分、確保されていること。

8. 地下水の取水を行う場合は、地域における持続可能な地下水の保全と利用に配慮するとともに、事前に周辺住民等と協議すること。また、その報告書を提出すること。
9. 土地利用計画及び建築物の配置計画は、周辺環境に配慮したものであること。
10. 共同住宅及び長屋住宅の必要性について、医学部に確認ができること。
11. 平成 29 年 1 月 1 日以降に土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業による区画整理を施行した農地（土地改良事業計画が決定された農地を含む）を除く。

3 高知大学医学部周辺の宿泊施設（旅館業に該当するいわゆるウィークリーマンションを含み、モーターを除く。）

ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

1. 高知大学医学部から道のりが概ね 2 km 以内の区域、かつ集落拠点周辺エリア内（ただし、その土地が集落拠点周辺エリア外にある場合においても、集落拠点周辺エリア内の建築物の敷地から最短距離で 60 m 未満にあるときは、集落拠点周辺エリア内とみなす）。
2. 敷地は幅員 5 m 以上の道路に 5 m 以上接していること。また、旗竿形状の場合、進入路の幅が 5 m 以上であること。
3. 敷地面積は 3,000 m² 未満であること。
4. 駐車場が営業上必要とされる台数分、確保されていること。
5. 地下水の取水を行う場合は、地域における持続可能な地下水の保全と利用に配慮するとともに、事前に周辺住民等と協議すること。また、その報告書を提出すること。
6. 土地利用計画及び建築物の配置計画は、周辺環境に配慮したものであること。
7. 平成 29 年 1 月 1 日以降に土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業による区画整理を施行した農地（土地改良事業計画が決定された農地を含む）を除く。

4 高知大学医学部周辺の居酒屋等（日本標準産業分類 中分類「76 飲食店」のうち、小分類「765 酒場、ビヤホール」）

ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

1. 高知大学医学部から道のりが概ね 2 km 以内の区域、かつ集落拠点周辺エリア内（ただし、その土地が集落拠点周辺エリア外にある場合においても、集落拠点周辺エリア内の建築物の敷地から最短距離で 60 m 未満にあるときは、集落拠点周辺エリア内とみなす）。
2. 幅員が 5 m 以上の道路に接していること。
3. 許可対象者、建築物の規模等については、都市計画法第 34 条第 1 号に規定する、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等に準ずる。
4. 酒場・ビヤホールの営業時間は午前 0 時を超えないこと。

5. 土地利用計画及び建築物の配置計画は、周辺環境に配慮したものであること。
6. 周辺環境に配慮した営業を行うこと。特に店内から発生する音については、周囲に悪影響を与えることのないよう配慮すること。
7. 平成 29 年 1 月 1 日以降に土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業による区画整理を施行した農地（土地改良事業計画が決定された農地を含む）を除く。

5 高知大学医学部周辺の延べ面積 3, 0 0 0 m²以内の小売業・飲食店等に該当する店舗

ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

1. 許可対象業種は「別表 1」のとおりとする。
2. 高知大学医学部から道のりが概ね 2 km 以内の区域、かつ集落拠点周辺エリア内（ただし、その土地が集落拠点周辺エリア外にある場合においても、集落拠点周辺エリア内の建築物の敷地から最短距離で 6 0 m 未満にあるときは、集落拠点周辺エリア内とみなす）。
3. 敷地は幅員 5 m 以上の道路に 5 m 以上接していること。また、旗竿形状の場合、進入路の幅が 5 m 以上であること。
4. 建築物は延べ面積 3, 0 0 0 m²以内とし、一体の建築物（店舗機能を有しない倉庫や駐輪場などは一体とみなす）とすること。また、建築物の中に複数の店舗が併設される場合は、許可対象業種の範囲内に限る。
5. 敷地面積は 1, 0 0 0 m²以上とする。上限については、用途から判断して合理的な範囲内であること。
6. 駐車場が営業上必要とされる台数分、確保されていること。
7. 地下水の取水を行う場合は、地域における持続可能な地下水の保全と利用に配慮するとともに、事前に周辺住民等と協議すること。また、その報告書を提出すること。
8. 土地利用計画及び建築物の配置計画は、周辺環境に配慮したものであること。
9. 平成 29 年 1 月 1 日以降に土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）第 2 条第 2 項に規定する土地改良事業による区画整理を施行した農地（土地改良事業計画が決定された農地を含む）を除く。
10. 許可対象業種が入居することの見込みが確認できる場合（入居予定者の名前、業種、営業開始後の周辺環境への影響等が確認できること）は貸店舗も可とする。（なお、高知県開発審査会の承諾を得たのちに、貸店舗の入居者が変更となる場合は、事前に南国市に協議を行い、許可対象業種の範囲内であることを確認すること。また、この場合、周辺環境への影響や排水の性状等を勘察し、事前の地元説明や排水同意書の取り直しが必要となる場合がある。）
11. コインランドリー業（ドライクリーニングは不可）については、事業に伴う排水が多く発生することが想定されるため、周辺環境への影響やその対策について詳細な資料を提出すること。

別表 1 許可対象業種

<p>【分類 A】</p>	<p>都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当する業種として、南国市都市計画法施行条例第 8 条第 2 項第 2 号に定めるもののうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「大分類 I : 小売業（コンビニエンスストアを除く）」 ・ 「中分類 7 6 : 飲食店」 <p>更に、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「細分類 5 6 2 1 : 総合スーパー」についても可とする。
<p>【分類 B】</p> <p>必ず分類 A と共に併設すること。</p> <p>延べ面積は店舗毎に 3 0 0 m²以内とする。</p> <p>分類 B の店舗面積の合計が分類 A の店舗面積の合計を超えないこと。</p>	<p>都市計画法第 3 4 条第 1 号に該当する業種として、南国市都市計画法施行条例第 8 条第 2 項第 2 号に定めるもののうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「中分類 6 2 : 銀行業、及び中分類 6 3 共同組織金融業（いずれも ATM コーナーに限る）」 ・ 「中分類 7 7 : 持ち帰り・配達飲食サービス業」 ・ 「細分類 7 8 1 2 : 洗濯物取次業」 ・ 「小分類 7 8 2 : 理容業」 ・ 「小分類 7 8 3 : 美容業」 ・ 「細分類 7 8 9 9 のうち、コインランドリー業（ドライクリーニングは不可）」

(※ 広域災害拠点病院である医学部附属病院と災害時における物資供給の協定等を結ぶ場合は延べ面積 1 0, 0 0 0 m²以内まで可とするが、高知県開発審査会の一件審査案件とする。なお、「別表 1 の【分類 A】のうち延べ面積が 3 0 0 m²以内の店舗、及び【分類 B】」については、災害時における物資供給の協定等は不要とする。)

6 インターチェンジ周辺エリアにおける製造業、運輸業、または卸売業に該当する建築物

ただし、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

1. 許可対象業種は日本標準産業分類の「大分類E製造業、大分類H運輸業、大分類I卸売業（小売業を除く）」とする。
2. 特定エリアは、高知県開発審査会提案基準第23号（7）～（9）の区域とする。
3. 建築基準法別表第2（る）項に掲げる用途（準工業地域内に建築してはならない建築物）に供しないこと。
4. 用地内に合併処理浄化槽を設置すること。
5. 油分が雨水排水溝等に流入するおそれがある場合は、グリストラップを設置する等、適切な措置を行うこと。
6. 地下水の取水を行う場合は、地域における持続可能な地下水の保全と利用に配慮するとともに、事前に周辺住民等と協議すること。また、その報告書を提出すること。ただし、高知東部自動車道高知龍馬空港インターチェンジから概ね1km以内かつ国道55号道路境界から100mの区域については地下水の取水を行わないこと。
7. 土地利用計画及び建築物の配置計画は、周辺環境に配慮したものであること。
8. 敷地面積は10,000㎡未満とする。
9. 敷地は幅員5m以上の道路に5m以上接していること。また、旗竿形状の場合、進入路の幅が5m以上であること。
10. 平成29年1月1日以降に土地改良法（昭和24年法律第195号）第2条第2項に規定する土地改良事業による区画整理を施行した農地（土地改良事業計画が決定された農地を含む）を除く。

判断基準の確認について

提案基準第23号に基づき、市のまちづくりの方針に沿った建築物を建築しようとする方は、次の必要書類を市長へ提出し、判断基準の確認を受ける必要があります。

必要書類

1. 概要書（県様式）
2. 法人の登記事項証明書（個人にあっては、住民票の写し）
3. 敷地の位置図、求積図その他必要な図面（特定エリアの区域内にあることが分かるよう明示すること）
4. 建築物の平面図、立面図、求積図その他必要な図面
5. 土地利用計画平面図
6. 排水系統図

7. 造成計画断面図
8. 公図の写し（敷地の範囲を明示すること）
9. 土地の全部事項証明書
10. 現地の写真、及び写真撮影位置図
11. 土地利用計画及び建築物配置計画の、周辺環境への配慮説明資料（判断基準 2、3、4、5、6 の場合に必要）
12. 営業上の周辺環境への配慮説明資料、及び店内発生音の騒音対策説明資料（判断基準 4 の場合に必要）
13. 企業の概要を明らかにする書類（判断基準 3、4、5、6 の場合に必要）
14. 予定建築物の用途、及び概要を明らかにする書類（判断基準 6 の場合に必要）
15. その他、判断基準の確認等のために市長が必要と認めた書類（※建築物の規模や態様等により市長が必要と認めた場合は、建築物の計画等について事前に周辺住民等への説明及びその報告などを求めることがあります。）

都市計画法の許可申請までの流れ

- ① 市役所への事前相談（まずは南国市役所都市整備課にご相談ください。）

開発審査会の開催月	事前相談の目安（この日を過ぎた場合、次回の開発審査会開催月となる可能性が高くなります。）
3月	6月1日
6月	9月1日
9月	12月1日
12月	3月1日

（留意点）

予定建築物及び敷地からの排水については、都市計画法第 29 条申請等の添付書類となる公共施設の管理者の排水同意書において、その可否を判断することになります。排水の可否については、高知県開発審査会の時点では、最終的な判断を行うことができませんのでご了承ください。また、排水同意書は、原則として同法第 29 条申請の必須書類となることにご留意ください。

公共施設の管理者が、排水同意の可否を判断する際には、予想外の時間を要することがあることにご留意ください。南国市は、市街化調整区域が平野部の 9 割を占めており、その市街化調整区域内には住宅が点在し、農地が広範囲に広がっております。排水につきましては、そのような土地利用の状況をご理解いただき、特に慎重に手続きを進めていただきますようお願いいたします。

事業系の排水がある場合は、排水に関する詳細な説明や、排水に含まれる油や薬品等の除害対応などを求める場合があります。

排水の性状などによっては、市長意見書の作成や、排水同意を行うことができない場合があります。

② 必要書類作成（判断基準に該当する可能性のある場合は必要書類の作成をお願いします。通常、必要書類の作成に2～3箇月以上を要すると思われます。また、南国市都市整備課へ開発許可技術基準の確認や、議案提出に必要な追加書類の確認及び作成を行って下さい。この際、高知県土木部都市計画課との協議が必要な場合があります。事業系の建築物を伴う場合、地元説明の報告書が必須となりますのでご注意ください。）

③ 市役所へ必要書類の提出（書類にて判断基準への該当の有無を確認します。）

開発審査会の開催月	必要書類提出の締切（この日を過ぎた場合、早くても次回の開発審査会開催月となります。）
3月	10月1日
6月	1月4日
9月	4月1日
12月	6月1日

④ 市長の意見書作成（判断基準に該当し、予定建築物が市町のまちづくりの方針に沿ったものであり、かつ周辺の土地利用等に照らし支障がない場合は、市長の意見書を作成します。）

開発審査会の開催月	市長意見書作成の締切（この日を過ぎた場合、早くても次回の開発審査会開催月となります。 <u>必要書類の内容により、市長意見書が作成できないと判断する場合がありますのでご注意ください。</u> ）
3月	1月20日
6月	4月20日
9月	7月20日
12月	10月20日

⑤ 開発審査会へ議案提出（開催日の40日前が議案提出の締切です。開発審査会に付議するため、必要書類を必要部数ご提出頂く必要があります。）

⑥ 開発審査会開催、及び議決（原則、3月、6月、9月、12月の年4回の開催です。）

⑦ 都市計画法の許可申請（許可後に開発工事や建築工事等の着工となります。）

注意事項

- ・ 要件等の確認に時間を要する場合、希望する開催月の開発審査会に諮ることができない場合がありますのでご了承ください。
- ・ 個別の案件ごとに書類を基に判断することになります。詳細につきましては、南国市都市整備課までお問い合わせください。また、都市計画法における技術基準につきましては、南国市開発許可技術基準に基づき、南国市都市整備課と事前に協議を行う必要があります。
- ・ 農用地の除外や農地の転用等、他法令の許可等が別途必要な場合には、これらの許可を得る必要がありますのでご注意ください。

お問い合わせ先

南国市都市整備課開発係 電話：088-880-6582

※参考

高知県開発審査会

○組織

都市計画法第78条第1項に基づいて設置され、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生、行政に関する学識経験者等7名の委員によって構成されています。

○事務

市街化調整区域における開発行為及び建築（建設）行為で開発審査会の議を経ることとされているものの審査などを行います。

○開催時期

原則、3月、6月、9月、12月の年4回開催されます。