

1. 策定の趣旨

市街化調整区域の開発許可等の基準を定める条例の制定等について

都市計画法では、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的として、一体の都市として整備すべき区域である都市計画区域を、市街化区域（市街地として積極的に整備する区域）と市街化調整区域（市街化を抑制する区域）に区分している。

南国市都市計画マスタープランにおいても、市街化区域と市街化調整区域の線引きにより、土地利用の整序とコントロールを行うことが示されており、さらに市街化調整区域においては、無秩序な開発を抑制しつつ計画的な規制誘導によって環境整序を行い、優良な農地、森林についてはできる限り保全していく方向性を示すとともに、市内各地に散在する集落は、地域の活力や地域コミュニティを維持、復元し、集落環境の充実を図ることが示されている。

この他にも、土地利用の方針において、市街化調整区域の既存集落の人口減や、高知大学医学部等周辺における交流人口増に対応するため、住宅地形成の誘導に取り組むこと、また幹線道路沿道の地域は広域交通網の優位性を生かした産業振興を図るために、自然環境や周辺の土地利用との調和に配慮しつつ、新たな工業系、商業系市街地の形成を図ることが示され、本市の地域特性に応じた土地利用を図るために、市街化調整区域においても、土地利用の整序とコントロールのもとに、計画的なまちづくりを行うことが必要とされている。

また、集落の過疎化及び少子高齢化、産業振興、空き家の増加、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への対策については、市としても今後一層の主体性を持って取り組む必要がある。さらに、市街化調整区域において、これまでは敷地単位で個別の開発・建築行為のみが行われることとなっていたが、今後は、都市計画区域としての全体計画を実現する手段や、面的な整備構想を持ち、土地利用を図っていく必要がある。

一方、高知広域都市計画区域マスタープラン（現在改訂中、平成29年9月時点における原案の内容）においても、「秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針」の中で、今後も人口減少や高齢化、財政状況等に対応したコンパクトなまちづくりを進めていく手段として、引き続き開発許可制度により、土地利用の規制を行っていくことが述べられているとともに、南海トラフ地震への備えや既存コミュニティの維持、産業振興などの社会経済情勢の変化への対応も求められていることから、市街化調整区域において、高台移転や移住促進、産業の活性化等を図るため、市町の実情に応じた開発許可制度の運用を行っていくことが明記されている。

まちづくりにおける行政上の課題や、土地利用の状況は自治体毎に異なっており、近年においては、各自治体がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生できるよう、まちの特性や実情に応じた独自のまちづくりに取り組むことが求められている。

平成12年の地方分権一括法の施行により、開発許可制度については自治事

務となり、自治体による独自の判断が可能となっている。また同年の都市計画法の改正により、既存集落の計画的な整備等についても、都市計画マスタープラン等の内容を踏まえて条例制定を行うなど、地域の実情に応じた運用が可能とされている。

市独自の地域特性を踏まえたまちづくりの必要性や、南国市総合計画、南国市都市計画マスタープラン等の各種計画の実現、また近年の社会経済情勢等に対応するため、線引き制度を維持しつつ、市街化調整区域の計画的な土地利用の誘導を図るには、市街化調整区域の地区計画制度の活用とともに、地方自治法第 252 条の 17 の 2 第 1 項の規定に基づく開発許可の事務処理市となり、都市計画法第 34 条の規定を活用して、市の条例で市街化調整区域の立地基準（区域や用途等）を定め、地域特性に応じた適正な土地利用の誘導を行う必要がある。

以上のことから、第 4 次南国市総合計画、南国市都市計画マスタープラン、南国市立地適正化計画、市街化調整区域の基本的性格等を踏まえ、法第 34 条の趣旨に照らしながら、社会経済情勢の変化への対応や公共施設の整備状況、市の地域特性などを総合的に勘案し、法第 34 条の規定に基づく市街化調整区域の立地基準等を定める条例の制定等を検討する。

2. 都市計画法第 34 条第 11 号及び 12 号で規定する市街化調整区域の立地基準

都市計画法

(開発許可の基準)

第 34 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 2 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続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。

(1) から (10) <省略>

(11) 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っておおむね 50 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っては、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

(12) 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相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

(13) から (14) <省略>

都市計画法施行令（以下「政令」という。）

(法第 34 条第 11 号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第 29 条の 8

法第 34 条第 11 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第 29 条の 9

法第 34 条第 12 号（法第 35 条の 2 第 4 項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、第 8 条第 1 項第 2 号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

(都市計画基準)

第8条

区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

(1) <省略>

(2) おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適當な土地の区域

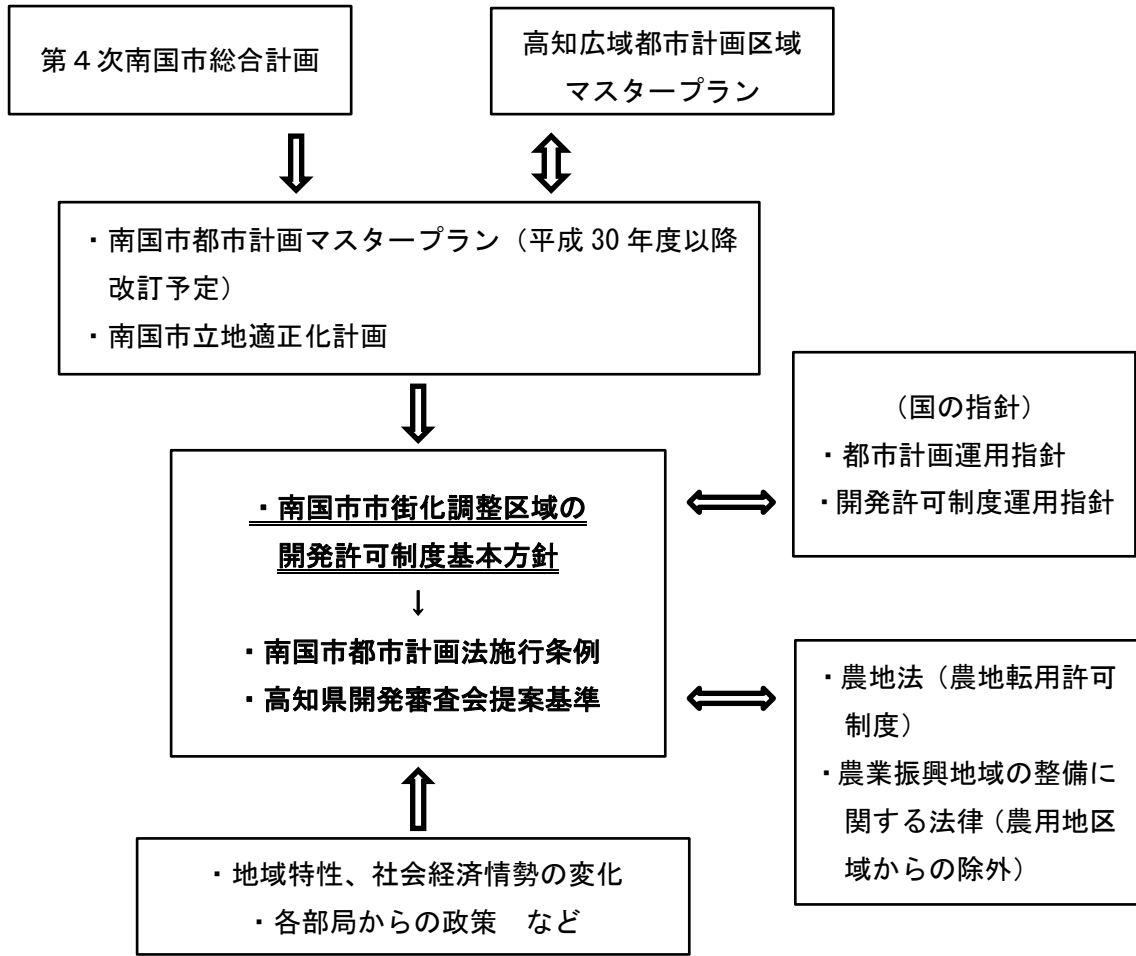
ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

(3) <省略>

3. 策定の施策等関連図

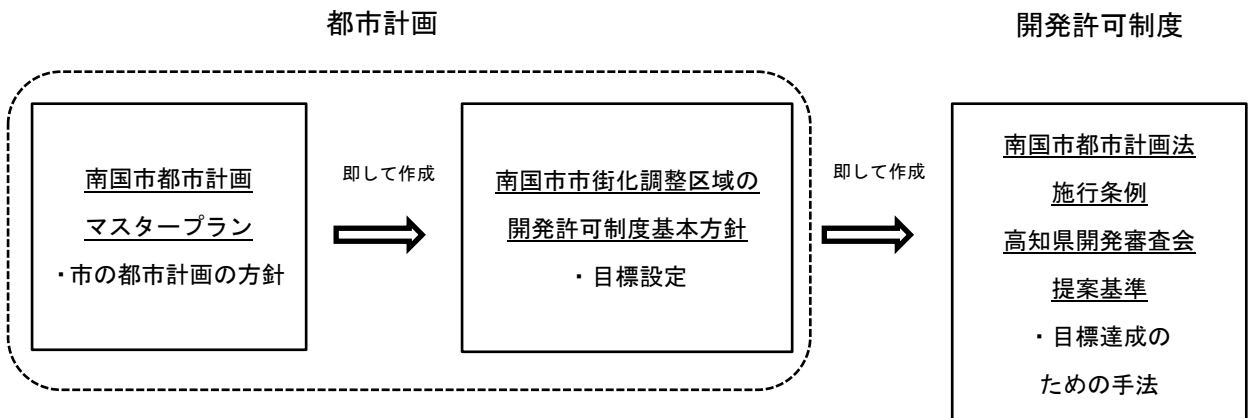


4. 市街化調整区域における開発許可制度の概念図

市街化調整区域における開発許可制度の基本方針を策定する。

- ・ 地域特性等を考慮するとともに、南国市総合計画や南国市都市計画マスタープラン等の実現に向けた許可基準とする。
- ・ 土地利用規制下にある土地の政策的誘導ができる基準とする。

概念図



5. 本市の地域特性について

①都市計画区域について

本市の都市計画区域は、地形や土地利用などの自然的条件、交通施設の設置状況、日常生活のつながりなどにおける都市の一体性から、3市1町（南国市、高知市、香美市、いの町）で構成する高知広域都市計画区域に属している。

②交通拠点機能を有する玄関都市

高知自動車道IC、高知龍馬空港、JR土讃線後免駅を有し、高知新港に隣接するなど、陸海空のアクセスに優れている点が挙げられる。平成26年度から28年度にかけては、四国8の字ルートを構成する高知東部自動車道「高知南国道路」も開通し、さらにJR土讃線後免駅から県東部へごめん・なはり線で結び、路面電車も走る、高知県の交通拠点としての機能を有している。

③製造業、流通業などとともに農業も盛んな田園都市

製造業が盛んであり、世界的シェアを誇る猟銃・自動車部品メーカー、土佐打刃物メーカー、農器具部品メーカー、電子部品メーカーなどが立地するとともに、南国オフィスパーク、なんごく流通団地、高知みなみ流通団地など企業団地が立地しており、流通業、IT関連企業も増加している。

土佐の稲作発祥の地として育まれてきた農業も盛んであり、県下で最も広い穀倉地帯となっている高知平野での年間生産高は県内トップである。高知平野に水田が広がる田園都市である。

④高等教育機関が立地する学園都市

高知大学医学部、農林海洋科学部、高知工業高等専門学校など高等教育機関が立地する学園都市でもある。また国内唯一の研究機関である海洋コア総合研究センターがある。

6. 本市の市街化区域及び市街化調整区域等の現状について

本市の市街化区域及び市街化調整区域等は以下のような現状となっている。

(1)

本市の市街化調整区域は都市計画区域内の約 92%を占め、その区域内には既存集落が点在し、都市計画区域内の人口の約 59%が生活している。高知広域都市計画区域全体における市街化調整区域の人口割合は約 16%となっており、本市の地域特性が市街化調整区域における人口比率に顕著に表れている。

南国市は、昭和 31 年及び昭和 34 年の町村合併により合計 15 町村が組み合わさって構築された市である。そのため、市街化調整区域にも多くの既存集落が点在する都市構造となっている。現在でも旧町村単位で小学校の立地や、コミュニティの構成がなされており、市街化調整区域に多くの市民が生活しているという独自の発展を遂げてきた経緯がある。

(2)

平成 28 年 3 月末において、都市計画道路の計画延長は市街化調整区域で 38.55km、これは総延長の約 71%であり、市街化調整区域の計画延長が市街化区域内より長くなっている。

都市計画道路、国道及び主要地方道による広域交通網は、市内 4 箇所において小規模に分散する市街化区域の相互を連絡し、介在する市街化調整区域においても交通アクセス性は市街化区域と変わらない。

(3)

市役所周辺の市街化区域の境界から概ね 500m圏内の市街化調整区域には、国道 55 号、32 号、及び 195 号（あけぼの街道）が通り、市の中心部及び市外へのアクセスや利便性が高い区域がある。

(4)

市街化調整区域にある平坦な優良農地は農地法や、農業振興地域の整備に関する法律等により保全されており、市街化調整区域の開発行為に対する厳しい制限が存在する。これらの法律により市街化調整区域には、いわゆる一種農地や、農振農用地区域が広く分布している。

(5)

市役所周辺の市街化区域においては、すでに居住誘導により人口集中が進んでいるが、その一方で、人口集中により、この地域を校区とする大篠小学校は、県下有数のマンモス校となっており、教室数が不足するなどの問題が生じている。

周辺部となる市街化調整区域においては、人口減少、少子高齢化が進んでおり、市街化調整区域の小学校においては、1 学年 1 クラスといった学校が多く存在する。そのため、市教育委員会においては、平成 29 年度以降の新入生を

対象に、大篠小学校から近隣の小学校への隣接校選択制度が導入されている。

(6)

市街化調整区域の既存集落地等において、既存コミュニティによる生活基盤が存在するが、その集落人口は減少を続け、少子高齢化が進んでいる。また、市内において地場産業を中心とする産業活動が盛んに行われているが、新たな産業用地の拡大や、新規創出については土地利用規制上、限定されている。

(7)

平成 29 年度に、市街化調整区域を含む市内全域を対象とした空き家調査を予定しており、今後、市としての空き家対策が求められる。(社会問題となっている空き家であるが、国土交通省の平成 25 年度住宅・土地統計調査によれば、高知県は空き家率が全国上位に入る高い水準にある。特に「その他の住宅(賃貸又は売却の予定がなく別荘等でもないのに空き家であるもの)」の空き家率が高く、空き家の増加によって、倒壊等による危険性の増加、防災性の低下、防犯性の低下、ごみの不法投棄などの問題が懸念される。また、高知県では移住促進策としての空き家の利活用を打ち出している。)

(8)

市の市街化区域内の工業系用途地域については、すでに土地利用が飽和状態であり、企業が新規に立地できるような土地の余力がない。実情として、企業が市街化区域内の工業系用途地域へ立地することは困難と言える。

(9)

今後 30 年以内に 70% 程度の確率で発生するといわれる南海トラフ地震であるが、本市での最大クラスの津波高は 16.2m とされており、本市南部の市街化区域及び市街化調整区域の多くは津波浸水予測区域となっている。津波による甚大な被害を防ぐためにも、津波浸水予測区域からの移転等、地震への備えが求められている。

また本市南部には、高知龍馬空港、高知大学農林海洋科学部、高知工業高等専門学校など、交通拠点や高等教育機関が立地しており、これらの立地を活かした土地利用については、津波浸水予測区域であることを踏まえ検討する必要がある。

7. 区域区分及び各種計画の策定状況など

(1) 都市計画法による区域区分（線引き）

県の決定権限となる区域区分（線引き）については、人口減少下においても現在の生活サービスやコミュニティを維持していくために、一定の人口密度を維持していくことが必要であり、公共交通を含めた交通ネットワークの形成と、利便性の高いコンパクトなまちづくりを進めるために、引き続き区域区分を継続する方針が次期高知広域都市計画マスタープランでも示される予定である。

(2) 南国市都市計画マスタープラン

平成21年6月に策定した「南国市都市計画マスタープラン」では、市街化調整区域においては、無秩序な開発を抑制しつつ、計画的な規制誘導によって環境整序を行う方針が次のように示されている。

【本文より抜粋】

P.11：土地利用の方針（基本的な考え方）

市街化区域と市街化調整区域の線引きにより、土地利用の整序とコントロールを行います。市街化調整区域においては、無秩序な開発を抑制しつつ計画的な規制誘導によって環境整序を行うとともに、優良な農地、森林についてはできる限り保全していきます。また、市内各地に散在する集落は、地域の活力や地域コミュニティを維持、復元し、集落環境の充実を図ります。

この他にも、土地利用の方針においては、市街化調整区域の既存集落の人口減や、高知大学医学部等周辺における交流人口増に対応するため、住宅地形成の誘導に取り組むこと、また幹線道路沿道の地域は広域交通網の優位性を生かした産業振興を図るために、自然環境や周辺の土地利用との調和に配慮しつつ、新たな工業系、商業系市街地の形成を図ることが示されている。

このことから、「市街化調整区域に既存集落が点在し、都市計画区域内の人口の59%が生活している実情」、「広域交通網が交わる交通拠点」など、本市の地域特性に応じたまちづくりを進めるために、市街化調整区域においても、上記土地利用方針に沿った政策的な対応が必要とされている。

（なお、「南国市都市計画マスタープラン」については、権限移譲や南海トラフ地震、空き家対策などの社会情勢の変化を踏まえ、平成30年度以降に改訂を予定している。）

(3) 南国市立地適正化計画

平成29年3月に策定した「南国市立地適正化計画」では、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指し、まちづくりの方針として、市民の各種都市機能を集約した多極型拠点づくり、市民の誰もが暮らしやすい機能的なコンパ

コンパクトなまちづくり、高齢者など誰もが多様で快適な豊かな生活サービスを受
受できる公共交通ネットワークづくり、農村部も共存できる持続的な定住環境づ
くりの4点を都市づくりの目標として定めている。

多極型拠点のひとつとして、南国市内の既存集落には集落拠点を位置付けて
おり、移住者の受け入れを視野に入れつつ、将来にわたり集落に住み続けるこ
とのできる定住環境づくりが求められている。

また、平成29年度以降には、市街化区域内において居住誘導区域の設定が予
定されており、職住近接の考え方からも、その周辺には地場産業の活性化や雇
用創出とともに、居住誘導にも結び付く新たな産業拠点の立地が望まれる。

(4) 高知広域都市計画区域マスタープラン（現在改訂中）

【本文より抜粋（平成29年9月時点における原案の内容）】

P. 23：秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域においては、無秩序な市街化を抑制し、自然豊かな環境を保
全する手段として、開発許可制度の厳格な運用を図ってきました。今後も人口
減少や高齢化、財政状況等に対応したコンパクトなまちづくりを進めていく手
段として、引き続き開発許可制度により、土地利用の規制を行っていきます。

一方、南海トラフ地震への備えや既存コミュニティの維持、産業振興などの、
社会経済情勢の変化への対応も求められています。

このことから、市街化調整区域において、高台移転や移住促進、産業の活性
化等を図るため、地区計画の活用や市町の実情に応じた開発許可制度の運用（市
街化を促進するおそれがないと認められる範囲）を行います。

(5) 第4次南国市総合計画

平成28年度から10年間を計画期間とする基本構想の中で、市の将来像や
土地利用の基本方針を定めており、まちづくりの基本目標5項目の達成を目指
して基本施策を展開している。この基本目標を実現させる手段のひとつとして、
新立地基準の策定が求められる。

基本目標5項目

1. 安全・安心のまち（南海トラフ地震対策、地域ぐるみの助け合いや、防犯体
制）
2. 健康・福祉のまち（住み慣れた地域で安心して生活できる環境づくり、子育
て環境づくり）
3. 産業・交流のまち（産業振興、企業誘致、雇用創出）
4. 教育・文化のまち（学校教育環境の充実、生涯学習の推進）
5. 協働・連帯のまち（地域コミュニティの活性化、移住促進）

(6) 南国市まち・ひと・しごと創生総合戦略

人口減少を克服し、長期的な希望ある将来に向けての施策を進めるため基本目標4項目を定めている。この基本目標を実現させる手段のひとつとして、新立地基準の策定が求められる。

基本目標4項目

1. 安定した雇用の創出（雇用創出）
2. 新しい人の流れをつくる（定住、移住）
3. 若い世代の結婚、妊娠、出産、子育ての希望をかなえる（子育てしやすい環境整備）
4. 時代に合った地域をつくり、市民の安心した暮らしをまもる（集落の維持や活性化。国及び高知県が取り組む小さな拠点づくりや、集落活動センターの設立等、地域で自主的、自立的に活動を展開できる基盤をつくり地域の活性化を図る。）

8. 市街化調整区域の開発許可制度の課題

(1) 地域特性に応じた開発許可制度の運用

現行の開発許可制度は、高知広域都市計画区域の市街化調整区域全体（高知市を除く）を対象とした土地利用規制・開発許可制度のため、統一的な運用を行わざるを得ない側面がある。南国市への権限移譲後は、地域特性や、地域の実情、社会経済情勢等の変化等に応じた開発許可制度の運用を行っていく。

- ① 地域性の考慮・・・都市計画区域内の92%が市街化調整区域であること、市街化調整区域に都市計画区域内の人口の約59%が生活している実情、合計15町村が合併し、市街化調整区域に多くの既存集落が点在する都市構造、高知大学医学部の立地などを考慮して、開発許可制度を運用する。
- ② 公共施設整備済地等の利用・・・地場産業の振興をはじめ、若者の定住環境を意識した就業場所の確保を図る観点から産業用地の確保は必要であり、インターチェンジ周辺や幹線道路沿いの利便性の高い地域について、合理的な土地利用を進める必要がある。
- ③ 社会経済情勢等の変化への対応・・・集落の過疎化及び少子高齢化、産業振興、空き家の増加、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に対し対応可能な開発許可制度とする。

(2) 政策を反映した開発許可制度の運用

各種計画の実現など政策的誘導となるような土地利用規制・開発許可制度とする。

9. 市街化調整区域の新規立地に関する基本的事項

(1) 農地法、及び農業振興地域の整備に関する法律の規制

開発の際に農地を転用する場合は、農地法による農地転用許可が必要となる。南国市においては、市街化調整区域内の多くの農地が農地法上のいわゆる第1種農地(※1)となっていることも予想され、この場合、農地転用の許可を得るには高いハードルがある。また、農振法(※2)上の農業振興地域の農用地区域(※3)も市内に広がっており、開発の際には、農用地区域からの除外が必要である。

これらのことから、新しく立地基準を策定しても、農地については農地転用の許可や農振農用地区域からの除外ができなければ、開発行為や建築ができないことはこれまでと同様である。

一方、農地を保全し、また農地へのバラ立ちを防ぐという観点では、これら農地法等の規制により農地の保全が図られている。

※1 農地法(立地基準)で定められている農地区分のこと。第1種、第2種などに区分され、その中でも第1種農地は転用できる条件が特に限られている農地である。

※2 農業振興地域の整備に関する法律

※3 農業用として使用されるべき土地

(2) 地区計画制度の活用

市街化調整区域の開発許可制度は、特定エリアを指定し環境整序を図りつつ立地を認めていくものであるが、一定規模を超えるような工業、商業、及び住宅団地等の立地については、市街化調整区域の開発許可制度のみでは対応できないため、地区計画制度を今後も活用していく。

(3) 市民と行政の協働によるまちづくりの推進

本市の市街化調整区域は、豊かな自然環境と優良な農地が保全され、次世代に引き継がれようとしている。地域の特性に応じた、開発と保全の調和がとれた土地利用を進めるためには、市民が参画し、市民、事業者及び市の相互の信頼と理解のもとに協働して行うことが望まれる。

10. 今後の市街化調整区域の土地利用の基本的考え方

- ① 社会経済情勢の変化への対応や、公共施設の整備状況、市の地域特性などを考慮しながら、各種計画等の実現に向けた政策的な土地利用（立地基準）とする。
- ② 線引き（市街化区域と市街化調整区域に区分すること）により、土地利用の整序とコントロールを行うことはこれまでと変わらない。（線引き遵守）
- ③ 保全すべき農地は保全する。また、既存のインフラ（公共施設）を活用する。（線引き遵守）
- ④ 農地等へのバラ建ちとならないよう既存集落内や幹線道路沿道などにおいて土地利用を図る。（土地利用整序）
- ⑤ 相反する用途の混在を防ぐ。（用途整序）
- ⑥ 無秩序な土地利用を防ぎ、都市計画区域内の計画的なまちづくりを進めるための「特定エリア」を設定し、建築物等の用途を限定する。（土地利用整序、用途整序）

11. 新立地基準について（市のまちづくりの方針に沿った立地基準）

新立地基準については、主に次の法令、及び各種計画等に基づき検討する。

- ・ 都市計画法
- ・ 南国市都市計画マスタープラン
- ・ 南国市立地適正化計画
- ・ 高知広域都市計画区域マスタープラン
- ・ 第4次南国市総合計画
- ・ 南国市まち・ひと・しごと創生総合戦略

そして、これらの各種計画及び社会経済情勢の変化から導き出される、市のまちづくりの方針や課題に対応するための立地基準を策定する。

新立地基準策定時における市のまちづくりの方針や課題等

- ・ 既存集落活性化
- ・ 定住、移住対策
- ・ 空き家対策
- ・ 津波浸水予測区域からの移転（居住用）
- ・ 製造業、運輸業、卸売業の立地
- ・ 津波浸水予測区域からの移転（業務用）
- ・ 高知大学医学部周辺の研究学園都市構想 など

1.2. 新立地基準における土地利用方針、特定エリア、建築物の用途等の検討

上記「1.」～「11.」に基づき、下記のとおり市街化調整区域において特定エリア、土地利用方針、建築物の用途を定める。

(1) 集落拠点周辺エリア【南国市条例により対応】

市のまちづくりの方針や課題等への対応項目

- ・ 既存集落活性化
- ・ 定住、移住対策
- ・ 空き家対策
- ・ 津波浸水予測区域からの移転（居住用）

土地利用方針

南国市は、昭和の町村合併により合計15町村から構築された市であり、市街化調整区域にも多くの既存集落が点在する都市構造となっている。現在でも旧町村単位で小学校の立地や、コミュニティの構成がなされており、市街化調整区域に都市計画区域内の人口の約59%にあたる多くの市民が生活しているという独自の発展を遂げてきた経緯がある。

南国市都市計画マスタープランに基づき、それら古くからの既存集落や、大規模指定集落に戸建住宅等の立地を誘導しつつ、日常生活に必要な店舗に加え、集落外との交流も視野に、集落拠点の顔となるような一定規模までの店舗の立地を可能とし、既存インフラを活用しつつ、地域コミュニティの維持や活性化とともに、集落定住環境の確保・創出を図る。

特定エリア

既存集落内もしくは大規模指定集落内（集落内からの連たんは一回に限り可能）とする。ただし、大篠小校区を除く。

原則として都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

延床600㎡以内、開発区域2000㎡以内の小売業・飲食業に該当する店舗については、エリア外からの農地の連たん箇所を除く。

建築物の用途

- ・ 戸建住宅
- ・ 延床600㎡以内、開発区域2000㎡以内の小売業・飲食業に該当する店舗（許可対象業種は都市計画法第34条第1号店舗に準ずる。ただし、コンビニエンスストアを除く。）

（※ 平成29年5月公表の基本方針（案）において検討していた、開発区域3000㎡未満の宅地分譲及び建売分譲住宅については削除。）

土地の要件

- ・ 戸建住宅については、地目が、平成29年1月1日時点（登記日とする）において、宅地・雑種地に限る。
- ・ 延床600㎡以内、開発区域2000㎡以内の小売業・飲食業に該当する店舗については、平成29年1月1日以降に圃場整備された農地（圃場整備の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エリア【高知県開発審査会提案基準等により対応】

市のまちづくりの方針や課題等への対応項目

- ・ 高知大学医学部周辺の研究学園都市構想
- ・ 既存集落活性化
- ・ 定住、移住対策

土地利用方針

南国市都市計画マスタープランでは、高知大学医学部周辺を研究学園拠点として位置付けており、その構想の実現に向けた立地基準を検討する必要がある。

高知大学医学部が立地する地域特性を活かし、周辺の既存集落や大規模指定集落に戸建住宅や共同住宅等の立地を誘導しつつ、医学部附属病院の入院患者のご家族等の利便性を考慮した宿泊施設や、医学部周辺で充実した学生生活を送るための一定規模までの利便施設の立地を可能とし、既存インフラを活用しつつ、研究学園拠点としての土地活用を図る。

また、高知大学医学部附属病院については、県内における広域災害拠点病院として位置付けされており、災害時には入院患者とともに罹災患者の受け入れも求められることから、災害時における速やかな医学部職員の参集を可能とするためにも住宅の立地（職住近接）や、物資供給の観点からは近隣への小売店舗等の立地が望まれる。

特定エリア

高知大学医学部から道のりが概ね2km以内の区域、かつ既存集落内もしくは大規模指定集落内（集落内からの連たんは一回に限り可能）とする。ただし、戸建住宅（高知県開発審査会提案基準第23号のとおり）を除く。

原則として都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

建築物の用途

- ・ 戸建住宅（※1 高知県開発審査会提案基準第23号のとおり）
- ・ 開発区域3000㎡未満の共同住宅及び長屋住宅（※1に同じ）
- ・ 宿泊施設（※1に同じ）
- ・ 居酒屋等（※1に同じ）
- ・ 延床3000㎡以内の小売業・飲食業に該当する店舗（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床10,000㎡以内まで可とする)。許可対象業種は都市計画法第34条第1号店舗に総合スーパーを加えたものとする。
(※平成29年5月公表の基本方針(案)において検討していた、開発区域3000㎡未満の宅地分譲及び建売分譲住宅については削除。)

土地の要件

- ・平成29年1月1日以降に圃場整備された農地(圃場整備の事業計画が決定された農地を含む)を除く。

(3) 空き家等の活用【南国市条例により対応】

市のまちづくりの方針や課題等への対応項目

- ・空き家対策
- ・定住、移住対策
- ・津波浸水予測区域からの移転(居住用)

土地利用方針

社会問題となっている空き家であるが、空き家の増加により、倒壊等による危険性の増加、防災性の低下、防犯性の低下などの問題が懸念され、今後、市としての対策を求められることになる。

また、高知県では移住促進策としての空き家の利活用を打ち出しており、市としてもこの施策に沿う立地基準を構えるものである。(なお、この立地基準は、現存する空き家や宅地を第三者が利活用することを想定したものであり、農地へのバラ立ちなどを新たに引き起こすものではない。)

特定エリア

この立地基準の性格上、特定エリアは設けない。

ただし、原則として都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないこととする。

建築物の用途

- ・戸建住宅

ただし、既存建築物が合法的な建築物であることや、10年以上適正に使用、もしくはやむを得ない理由があることなど一定の基準を設ける。

(4) インターチェンジ周辺エリア【高知県開発審査会提案基準により対応】

市のまちづくりの方針や課題等への対応項目

- ・ 製造業、運輸業、卸売業の立地

土地利用方針

交通拠点機能を有する玄関都市としての地域特性や、南国市都市計画マスタープランに基づき、インターチェンジ周辺や幹線道路沿いの地域は広域交通網の優位性を生かした産業振興を図るために、地域経済を牽引する製造業や、幹線道路沿いへの立地が望ましい運輸業、卸売業の立地を誘導し、周辺環境に配慮しつつ、産業振興に資する土地利用を図る。

特定エリア

インターチェンジから概ね半径1kmの区域（なんこく南インターチェンジ及び高知龍馬空港インターチェンジについては、インターチェンジから概ね半径1km、かつ国道55号及び国道32号の道路境界から100mの区域）

原則として都市計画法施行令第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まないこととする。

建築物の用途

- ・ 製造業、運輸業、卸売業の建築物（開発区域10,000㎡未満）

ただし、周辺の土地利用に照らして支障ある業種の除外や、準工業地域内に建築してはならない建築物を除外することのほか、一定の用途規制を行う。

土地の要件

- ・ 平成29年1月1日以降に圃場整備された農地（圃場整備の事業計画が決定された農地を含む）を除く。

(5) 市内及び市外の自己業務用建築物の津波浸水予測区域からの移転

【高知県開発審査会一件審査により対応】

市のまちづくりの方針や課題等への対応項目

- ・ 津波浸水予測区域からの移転（業務用）

土地利用方針

本市のみならず、本県の沿岸部の多くは津波浸水予測区域となっている。津波による甚大な被害を防ぎ、企業の事業継続を確保するためにも、津波浸水予測区域からの移転を可能とする立地基準が求められる。

その他注意事項

- ・ この基本方針は許可の可否を判断する際に用いるものではない。許可の可否については、条例や規則、開発審査会等によって判断することになる。
- ・ 立地基準によっては「幅員4m（または5m）以上確保されている道路に接すること」などの条件を設ける。
- ・ 開発区域の面積によっては、技術基準により4m（または5m）よりも広い道路幅員が求められる場合がある。
- ・ 建築基準法上の接道要件など、他法令で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こと。
- ・ 農地については、農地転用の許可や農振農用地区域からの除外ができなければ、開発行為や建築ができないことはこれまでと同様である。
- ・ その他立地基準の詳細については別途条例や規則、高知県開発審査会提案基準等で定める。また、既存の立地基準は維持する方向で検討している。

1.3. 立地基準における他市の類似事例について

都市計画法第34条の規定に基づいた市街化調整区域における立地基準について、他市の類似事例を一部紹介する。

(1) 徳島県

- ① 指定道路に面する物品販売店舗
- ② 特定活断層調査区域からの一戸建て住宅の移転
- ③ 特定活断層調査区域からの一戸建て住宅以外の移転

(2) 徳島市

- ① 指定道路に面する物品販売店舗
- ② 特定活断層調査区域からの一戸建て住宅の移転
- ③ 特定活断層調査区域からの一戸建て住宅以外の移転
- ④ 相当期間利用後のやむを得ない事情による用途変更

(3) 阿南市

- ① 田園集落地区（集落地や既存住宅地において地域コミュニティの活力を保持するため、戸建住宅等の立地を誘導し、田園集落地としての土地利用を図る。）
- ② 産業誘導地区Ⅰ型（既存工業の利便の増進や工業・流通施設の立地及び交通の利便を活かした沿道型商業・サービス施設等の立地を誘導し、田園環境の中に産業育つ土地利用を図る。）
- ③ 幹線道路沿道Ⅰ型（既存の地域産業の利便の増進及び交通の便を活かした日用サービス店舗の立地を誘導し、ロードサイド型の地域産業誘導地域としての土地利用を図る。）
- ④ 幹線道路沿道Ⅱ型（市街化区域や既存集落地を結ぶ幹線道路沿道の交通の利便を活かした日用サービス店舗の立地を誘導し、ロードサイドにおける沿道サービス地としての土地利用を図る。）
- ⑤ 相当期間利用後のやむを得ない事情による用途変更

(4) 和歌山市

- ① 既存集落区域の区域内における開発行為（住宅）
- ② 特定集落区域の区域内における開発行為等（住宅、事務所等）
- ③ 国道24号沿道における開発行為等（店舗、飲食店、事業所等）
- ④ 主要幹線道路沿道における開発行為等（事務所、事業所等）
- ⑤ 国道26号に接する土地の区域内における開発行為等（事務所、工場等）
- ⑥ やむを得ない用途変更

(5) 浜松市

- ① 特定路線における沿道商業施設（小売店、飲食店等）
- ② 拠点となる医療施設等の周辺における開発行為等（銀行、診療所、福祉施設）
- ③ 医療拠点周辺における日用品店舗（小売業、飲食店等）

14. 新立地基準（案）一覧および特定エリアイメージ図

新立地基準（案）一覧を「別表1」に、特定エリアイメージ図を「別図1」に示す。