

第 1 開発許可制度の概要

第 1 節 開発許可制度の趣旨

昭和 30 年代に始まった我が国経済の発展、産業構造の変化に伴って、都市部へ人口が集中した結果、既成市街地の周辺部において、農地、山林が蚕食的に宅地化され無秩序に市街地が拡散し、道路も排水施設もない不良市街地が形成されるというスプロール現象を生じることとなり、種々の弊害をもたらすこととなりました。

このような弊害を除去し、文化的・機能的な都市環境を確保するためには、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る必要があります。そこで、市街化を促進すべき地域と抑制すべき地域を区分する線引き制度と、それを担保するとともに良質な宅地水準を確保することを目的として開発許可制度が生まれました。

近年は、市街地の拡散や人口の減少、高齢化の進展などにより、低密度な市街地が形成され、既成市街地では空家や空地が増加し、将来的なインフラの維持や更新に係るコストの増大などの懸念が生じています。

そのため、コンパクトシティを形成していく必要性が高まっており、開発許可制度は、都市計画に関する他の制度とあいまって、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段としても重要となっています。

第 2 節 制度のあらまし

1 開発行為の許可（法第 29 条許可）

都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において開発行為（法又は法令により許可不要なもの及び協議が必要なものを除く。）を行おうとする者は、あらかじめ、知事（南国市は事務処理市であるため南国市長、高知市は中核市であるため、高知市長。以下「市長等」という。）の許可が必要です。

2 建築許可（法第 43 条許可）

開発行為を伴わない建築物の建築等の行為は、開発行為の許可を得る必要はありませんが、市街化調整区域内においては、開発行為が伴わない建築物の建築等（法又は法令により許可不要ものを除く。）を行おうとする者は、市長等の許可が必要です。

第3節 用語の定義

1 都市計画区域（法第4条第2項、第5条）

市又は町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他について現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域で県が指定するものをいいます。

2 区域区分を定めた都市計画区域（線引都市計画区域）（法第7条第1項）

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めた都市計画区域をいいます。

3 市街化区域（法第7条第2項）

都市計画区域内で、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

4 市街化調整区域（法第7条第3項）

都市計画区域内で、市街化を抑制すべき区域をいいます。

5 区域区分が定められていない都市計画区域（非線引都市計画区域）（法第7条第1項）

市街化区域と市街化調整区域との区分を定めない都市計画区域をいいます。

6 準都市計画区域（法第5条の2）

令和6年3月末現在、高知県で指定はありません。

表－1 高知県の都市計画区域

		都市計画区域名	市 町 名
都 市 計 画 区 域	線引都市計画区域	高知広域	高知市、南国市、香美市、いの町
	非線引都市計画区域	室 戸	室戸市
		安 芸	安芸市
		香 南	香南市
		土 佐	土佐市
		須 崎	須崎市
		中 村	四万十市
		宿 毛	宿毛市
		土佐清水	土佐清水市
		東 洋	東洋町
		本 山	本山町・土佐町
		佐 川	佐川町
		越 知	越知町
		中土佐	中土佐町
		窪 川	四万十町
幡 東	黒潮町		

7 開発行為（法第4条第12項）

都市計画法において、「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の

用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

(1) 「**建築物**」 (建築基準法第2条第1号)

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物などをいい、建築設備を含むものをいいます。

(2) 「**建築**」 (建築基準法第2条第13号)

建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。

(3) 「**特定工作物**」 (法第4条第11項)

次の第一種特定工作物及び第二種特定工作物のことをいいます。

ア **第一種特定工作物**：周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物

(ア) コンクリートプラント、アスファルトプラント、クラッシャープラント(コンクリート又はアスファルト・コンクリートなどの粉砕施設を含む。)

(イ) 危険物の貯蔵又は処理に供する工作物

イ **第二種特定工作物**：大規模な工作物

(ア) 1ヘクタール以上のゴルフコース

(イ) 1ヘクタール以上の運動・レジャー施設(野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他)

(ウ) 1ヘクタール以上の墓園

(4) 「**主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的**」

土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物を建築すること又は特定工作物を建設することにあるということです。

土地の利用目的、物理的形狀等からみて一体と認められる土地の区域について、屋外駐車場、資材置場、農地造成等その主たる利用目的が建築物又は特定工作物を目的とするのでないと認められる土地の区画形質の変更は、原則として開発行為に該当しません。

一方、販売広告文に「菜園分譲」、「現況有姿分譲」等と称するもので「建築不可」の記載がある土地であっても、区画割、区画道路、擁壁の設置状況、販売価格、利便施設の整備状況等から総合的にみて「建築目的」と客観的に判断しうるものは、開発行為に該当します。

(5) 「**土地の区画形質の変更**」(細則第3条)

次のいずれかに該当する場合をいいます。

ア **区画の変更**

公共施設の整備を伴う区画の分割又は統合がある場合

(ア) 単なる分合筆のみを目的とした権利区画の変更は、開発行為に該当しません。

- (イ) 切土、盛土等の造成工事を伴わず、従来の敷地の変更について、既存の建築物の除却や、へい、かき、さく等の除却、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がない単なる形式的な区画の分割又は統合によって建築物等を建築する行為は、建築行為と不可分一体のものと認められるので、開発行為には該当しません。

イ 形の変更

50cm以上の切土又は盛土（以下「盛土等」という）による地盤高の変更

ただし、地盤高の変更が1m以内であって、かつ、次の(ア)～(ウ)に該当する場合は除きます。

- (ア) 開発面積が200㎡以内、かつ、50cmを超える盛土等を行う面積が10㎡以内の場合
- (イ) 開発面積が200㎡を超え1,000㎡以内であって、かつ、50cmを超える盛土等を行う面積が開発面積の5%以内の場合
- (ウ) 開発面積が1,000㎡を超えて、かつ、50cmを超える盛土等を行う面積が50㎡以内の場合

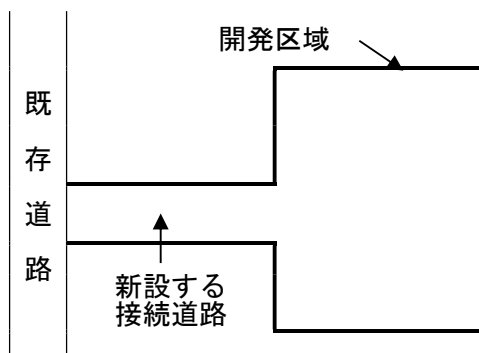
また、すでに建築物又は特定工作物の敷地となっていた土地又はこれと同様な状態にあると認められる土地での建築物の建築、又は特定工作物の建設自体と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち・土地の掘削等の行為は、開発行為には該当しません。

ウ 質の変更

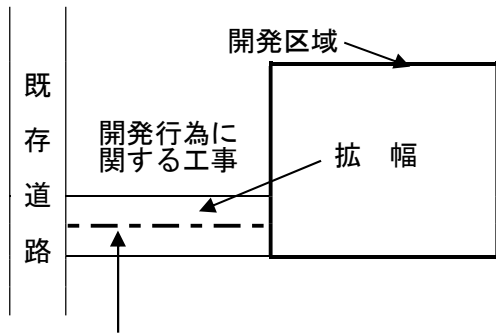
宅地・雑種地以外の土地（土地の登記事項証明書・固定資産税課税台帳で判断）を宅地とする場合

8 開発区域（法第4条第13項）

開発行為を実施する土地の区域をいい、主として建築物の建築又は特定工作物の建設のために土地の区画形質の変更を行う区域をいいます。

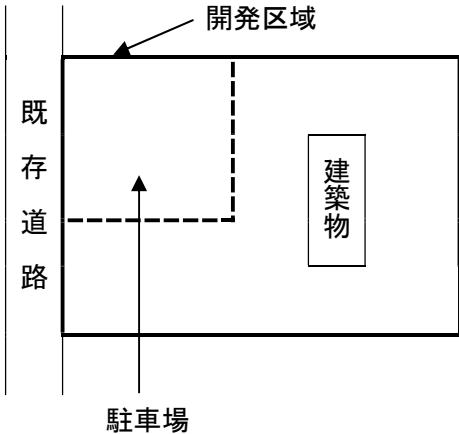


- (1) 既存道路に接続させるための接続道路の新設が必要な場合は、接続道路も開発区域となります。



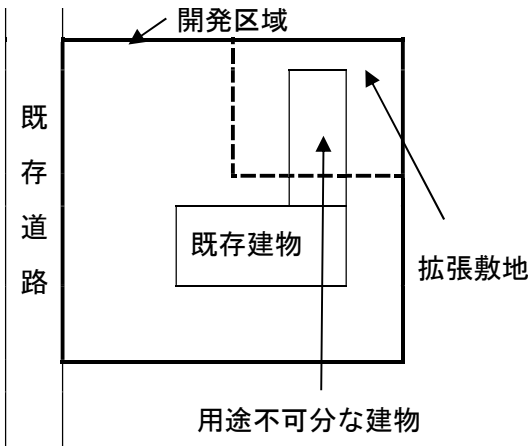
既存道路（建築基準法第 42 条該当だが、開発区域の面積に対して幅員が不足）

- (2) 建築基準法第 42 条に該当する既存の道路を拡幅して開発面積に必要な道路幅員を確保する場合には、その拡幅工事は「開発行為に関する工事」となり、開発区域には含みません。



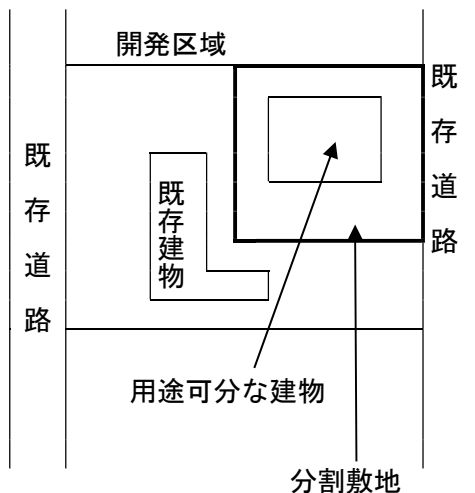
- (3) 建築物の建築等を行わない区域であっても、物理的・客観的に見て建築物の敷地と一体に利用されるものと認められる土地は、開発区域に含まれます。

なお、市街化調整区域内においては、許可を受けた後に、開発区域を無許可で敷地拡張した場合は、都市計画法違反となります。



- (4) 既存建築物について、用途不可分の建築物を増築するのに伴って敷地を拡張する場合は、既存建築物の敷地と拡張する敷地を併せた全体を開発区域とします。

なお、市街化調整区域内においては、建築行為を伴わずに敷地を拡張することは認められません。



- (5) 敷地の一部を分割して用途可分の建築物を建築する場合は、新たに分割した区域を開発区域とします。

9 公共施設（法第4条第14項）

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設を
います。

第2 開発行為の許可

第1節 許可を要する開発行為

1 面積要件（法第29条第1項第1号、第2項、政令第19条、政令第22条の2）

下表のそれぞれの区域ごとに定めた規模以上の開発行為（法令により許可不要及び協議が必要とされるものを除く。）を行おうとする者は、あらかじめ、市長等の許可を受けなければなりません。

表-2 面積要件

区 域 の 区 分			規 模
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	開発区域の面積が1,000㎡
		市街化調整区域	面積の制限はなく全て対象
	非線引都市計画区域		開発区域の面積が3,000㎡
都市計画区域外	都市計画区域外の区域		開発区域の面積が10,000㎡

2 開発区域が2以上の区域にわたる場合の面積要件（法第29条第3項、政令第22条の3）

(1) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)、又は都市計画区域外の区域(C)のうち2以上の区域にわたる場合においては、次に掲げる要件のいずれかに該当する開発行為について許可が必要です。

ア 当該開発区域の面積が1ha(10,000㎡)以上ある場合。

$$A + B + C \geq 1 \text{ ha}$$

イ 市街化区域、又は非線引都市計画区域の2以上の区域における開発区域の面積の合計が、3,000㎡以上ある場合。

$$A + B \geq 3,000 \text{ m}^2$$

ウ 市街化区域における開発区域の面積が、1,000㎡以上ある場合。

$$A \geq 1,000 \text{ m}^2$$

エ 非線引都市計画区域における開発区域の面積が、3,000㎡以上ある場合。

$$B \geq 3,000 \text{ m}^2$$

(2) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)と都市計画区域外の区域(C)とにわたる場合においては、当該開発区域の面積の合計が1ha以上である開発行為について許可が必要です。

$$(A \text{ 又は } B) + C \geq 1 \text{ ha}$$

(3) 開発区域が、市街化区域(A)、非線引都市計画区域(B)と市街化調整区域(D)とにわたる場合については、その開発行為の規模にかかわらず開発区域全体が許可を要しま

す。また、開発区域が市街化調整区域と都市計画区域外の区域（C）とにわたる場合については、市街化調整区域にかかる部分についてはその規模にかかわらず許可の対象となりますが、都市計画区域外にかかる部分については、開発区域全体が1 ha 以上である場合に許可の対象となります。

（A又はB）＋D・・・開発区域全体の許可が必要

C＋D＜1 ha・・・市街化調整区域の許可が必要

C＋D≥1 ha・・・開発区域全体の許可が必要

第2節 許可を要しない開発行為（法第29条第1項、第2項）

1 小規模な開発行為（法第29条第1項第1号、第2項）

第1節に定めた面積要件未満の開発行為の場合は許可不要です。

ただし、それぞれの開発面積が第1節に定めた面積要件未満であっても、次のいずれかに該当する場合であって、その開発面積の合計が面積要件以上となる場合は、一体開発として全体の許可が必要です。（条例第3条）

- (1) 同一の事業者（申請者）が、隣接地を1年以内に連続して開発行為を行う場合
- (2) 隣接する同一権利者の土地を、1年以内に連続して開発行為を行う場合
- (3) 公共施設の設置が機能的に一体と認められる隣接する土地の開発行為を5年以内に行う場合

※1 それぞれの開発区域の土地の所有者、事業者については二親等内の血族又は夫婦であっても同一と見なされます。

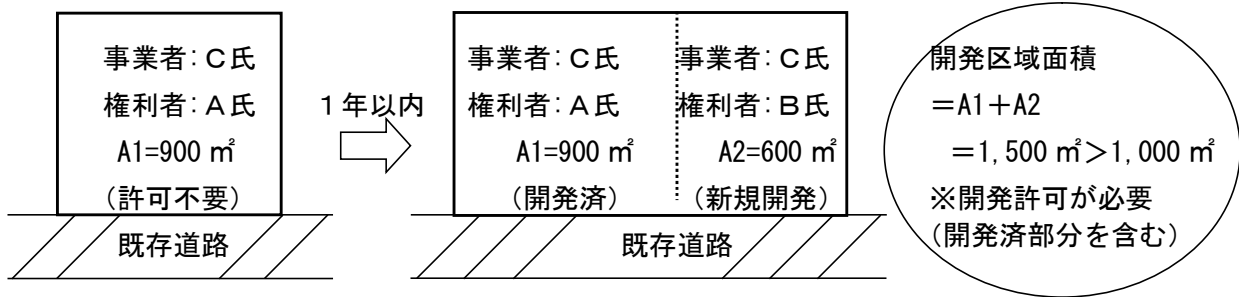
※2 敷地とは、建築基準法上の概念と同じもので、一の建築物又は用途不可分の関係にある1以上の建築物のある一団の土地をいいます。

※3 ただし、(1)、(2)の場合で、市街化調整区域において、居住の用のみに供する建築物（2戸1棟以外の長屋住宅及び共同住宅を除く。）を建築するための開発行為で技術基準にも影響がない場合等については、一体開発として取り扱わず、各々の開発許可として取り扱います。

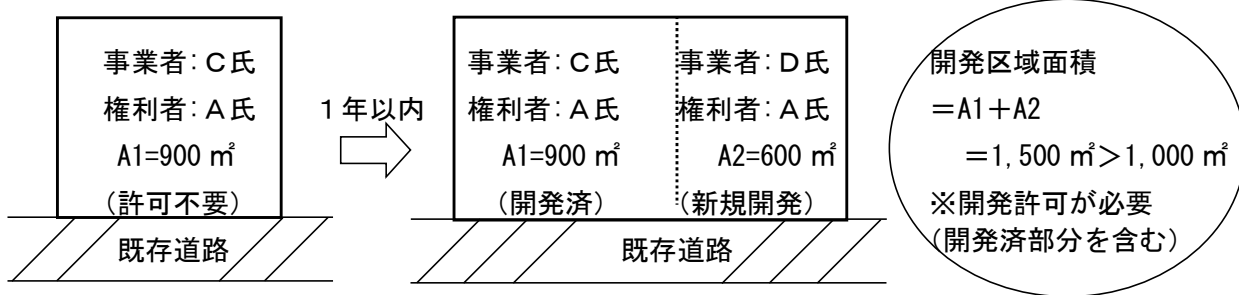
また、上記の場合等で技術基準に影響がある場合は、全体の面積に対して技術基準を審査し、全体での申請か各々での申請かを個別に判断します。

○ 一体開発となる場合の参考例

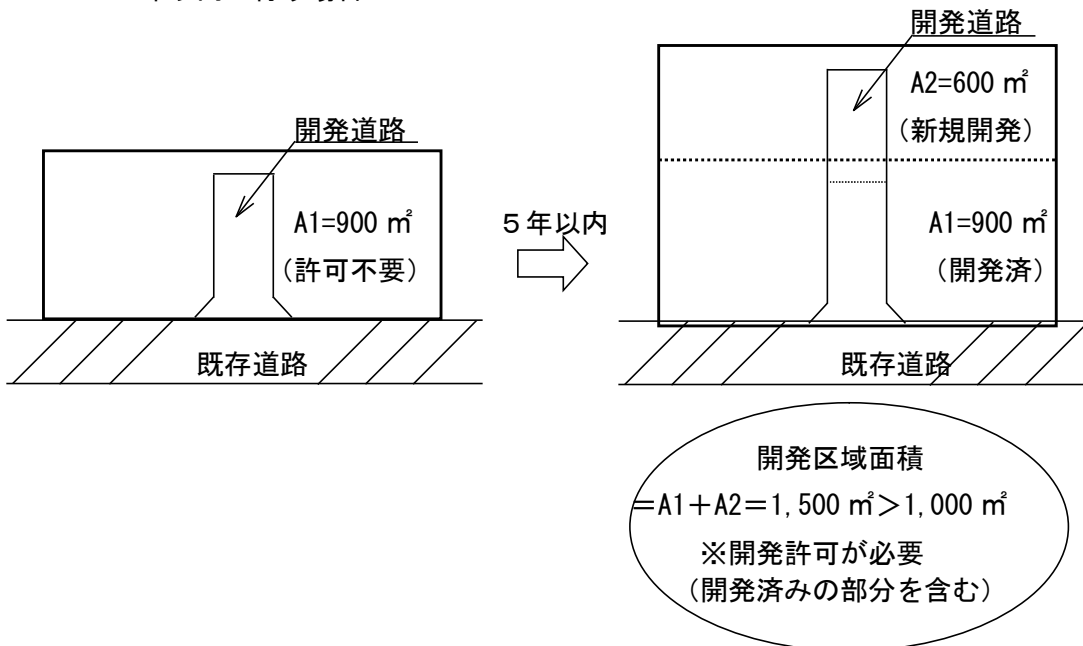
(例-1) 市街化区域で、同一事業者(申請者)が隣接地を1年以内に開発する場合



(例-2) 市街化区域で、隣接する同一権利者の土地を1年以内に開発する場合



(例-3) 市街化区域で、公共施設の設置が機能的に一体と認められる隣接する土地の開発を5年以内に行う場合



2 農林漁業用建築物及び農林漁業者用住宅（法第 29 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 1 号）

市街化調整区域、非線引都市計画区域又は都市計画区域外の区域において、農林漁業者が、農林漁業を営むために農林漁業用建築物又は農林漁業者用住宅を建築することを目的とした開発行為は許可不要です。

なお、農林漁業を営むために必要な建築物であるので、その立地場所は、当該農林漁業者が事業を営んでいる場所と隣接・近接していることを要します。隣接・近接とは、原則として同じ大字にあることをいいます。

(1) 農業者とは、次に掲げる要件のいずれにも該当するものをいいます。

ア 各市町の農業委員会が発行する農業経営証明書において、耕作面積が 1,000 m²(10 アール)以上で、年間 60 日以上従農していることが確認できること。

イ 年間 15 万円以上の農業収入のあることが各市町の税務担当課が発行する所得証明書又は所得税確定申告書(申告期間内の受付印のあるもの)の写しで確認できること。

(2) 農林漁業用建築物に該当するのは、次に掲げるものとする。

ア 畜舎、温室、育苗施設その他これらに類する生産又は集荷の用に供する建築物

イ 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生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

ウ 家畜診療の用に供する建築物

エ 用排水機、取水施設等農用地の保全や利用に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

オ その他、農林漁業の用に供する建築面積が 90 m²以内の建築物

(3) 農林漁業者用住宅については、以下のとおりの取り扱いです。

ア 一つの農林漁業世帯について 1 戸の自己用住宅に限り認められます。ただし、貸家、二世帯住宅、長屋住宅、共同住宅等は認められません。

イ 農林漁業者本人及び世帯構成員が他に自己用住宅を所有している場合は認められません。

3 都市計画事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号、第 2 項第 2 号）

4 土地区画整理事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 5 号）

市街化調整区域で施行される個人施行及び組合施行の事業については、事業の施行について開発行為の許可基準に準じて規制を受けることとなります。

5 市街地再開発事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 6 号）

6 告示のない公有水面埋立地において行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号、第 2 項第 2 号）

7 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号、第 2 項第 2 号）

8 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号、第 2 項第 2 号）

(1) 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設目的で行う開発行為

ア 仮設建築物とは、一時的、臨時的に使用された後に除却されることが明らかな建築物であり、建築基準法第 85 条第 5 項の許可を受けたものなどが認められます。その具体例としては、工事現場の事務所、本店舗の改装工事等に伴う仮店舗、短期間のイベントに伴う仮設店舗等が掲げられます。

イ 住宅展示場が仮設建築物に該当するためには、次に掲げる要件に適合し、南国市長の事前審査を受けなければなりません（条例第 15 条）。

(ア) 展示期間が 5 年以内（延長、更新は認められない。）であること。

(イ) 展示期間中に人が居住しないこと。

(ウ) 展示期間終了後、速やかに住宅等の展示物を除却できること。

(エ) 住宅展示場内に道路を設ける等当該住宅展示場を分譲可能な状態に造成しないこと。

(オ) 展示する住宅に汚水・生活雑排水の処理並びに水道施設のための配管を接続しないこと。

(カ) 住宅を 10 戸以上集めて展示し、その付近に十分な来客用駐車場を確保すること。

(キ) 2 車線以上の歩道付き道路に接しており、市の土地利用計画に支障がないこと。

(ク) 住宅展示場内の管理棟は延べ面積が 50 m²以内であって、便所は仮設のものであること。

(2) 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築目的で行う開発行為

(3) 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る延べ面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 m²以内であるものの開発行為

(4) 合法的な建築物（「確認済建築物」又は「線引き前建築物」）の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築目的で行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 11 号、政令第 22 条第 4 号）

改築とは、従前の建築物の敷地内において従前の建築物とほぼ同一の規模（合法的な建築物の延べ面積の 1.5 倍を超えない改築）、階数（増減が 1 階以内）で、従前の建築物に対して用途の変更がないこととされています。

(5) 建築物の改築で、当該改築に係る延べ面積の合計が 10 m²以内であるものの開発行為

(6) 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供

する建築物で、その延べ面積が 50 m²以内のもの（業務部分が延べ面積の 50%以上のものに限る。）の新築で、当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その敷地の規模が 100 m²以内であるもの。対象業種等については、別表－3（56～62 頁）を参照してください。

第3節 協議を要する開発行為

都市計画区域、都市計画区域外の区域において行う開発行為でその規模が次表に定める規模以上であるもののうち、法第 34 条の 2 又は条例第 4 条に規定する開発行為をしようとする者は、市長等に協議を行わなければなりません。

表－3 面積要件

区 域 の 区 分			規 模
都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	開発区域の面積が1,000m ²
		市街化調整区域	面積の制限はなく全て対象
	非線引都市計画区域		開発区域の面積が3,000m ²
都市計画区域外	都市計画区域外の区域		開発区域の面積が10,000m ²

また、開発区域が 2 以上の区域にわたる次の場合は、協議の対象とします。

- (1) 市街化調整区域と市街化調整区域以外の区域とにわたる場合
- (2) 非線引都市計画区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合で、非線引都市計画区域内の面積が 3,000 m²以上のもの
- (3) 非線引都市計画区域と都市計画区域外の区域とにわたる場合で、面積の合計が 1 ha 以上のもの

1 公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 3 号、条例第 4 条）

駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館などの公益上必要な建築物の建築を目的とした開発行為は、法第 29 条第 1 項第 3 号に該当するものとして、法では、開発許可は不要とされています。

しかし、南国市は、そのような場合でも、宅地の安全性等に一定の水準を保たせる必要があることから、条例第 4 条に基づく協議を義務付け、技術基準を満たしているかどうかを審査しています。

なお、公益上必要な建築物の詳細については、別表－1（51～54 頁）に掲載しています。

2 国、県等が行う開発許可の特例（法第 34 条の 2）

次に掲げる者などが行う開発行為は、法により市長等との協議が成立することをもって、開発許可を受けたものとみなされます。協議については、開発許可制度の趣旨を踏まえ、法第 33 条及び第 34 条の基準にかんがみて行う必要があります。また、協議が成立した開発行

為については、許可を受けたものと同様に工事完了の検査等が行われます。

(1) 国、都道府県、指定都市等（政令指定都市、中核市、特例市）、事務処理市町村

(2) 都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、若しくは港務局

(3) 国又は都道府県等とみなされるもの

ア 独立行政法人空港周辺整備機構

イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

ウ 独立行政法人都市再生機構

エ 地方住宅供給公社

オ 土地開発公社

カ 日本下水道事業団

第3 開発行為の許可基準

開発行為の許可基準は、「技術基準」と「市街化調整区域における立地基準」の二つで構成されています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域ですから、「技術基準」のみを満足すれば足りませんが、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、スプロール対策上特段の支障がないものか、支障があってもこれを容認すべき特別の必要性があるものでなければ許可はできません。したがって、市街化調整区域内の開発行為については、「技術基準」に加えて「市街化調整区域における立地基準」の二つに適合しなければならないこととなります。

第1節 技術基準（法第33条）

良好な市街地の形成を図るため、良質な宅地水準を確保することをねらいとしています。詳細については、「南国市開発許可技術基準」（100頁～）を参照してください。

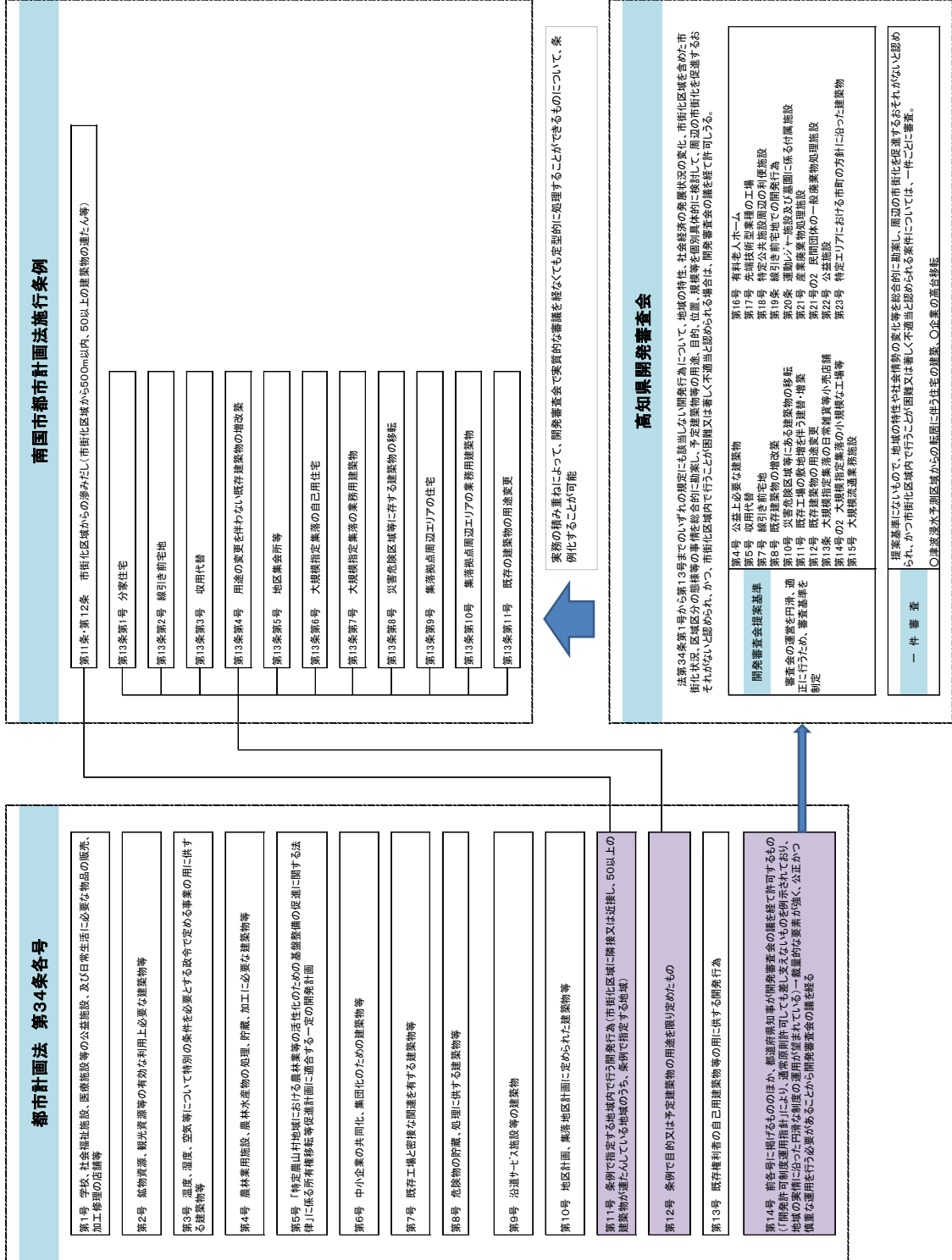
第2節 市街化調整区域における許可基準（立地基準）（法第34条）

市街化調整区域における開発行為は、法第33条（技術基準）のほかに、法第34条各号のいずれか（立地基準）に適合するものでなければ許可できません。

市街化調整区域と市街化調整区域以外の区域にまたがる開発行為は、一体の開発行為ですから一個のものとして取り扱うこととなりますが、許可基準については、市街化調整区域に係る部分は法第33条及び第34条、市街化調整区域以外の区域に係る部分は法第33条の基準が、各々の区域毎に適用されることとなります。

また、市街化調整区域と都市計画区域の外側にまたがる開発行為に係る許可は、法第29条第1項及び法第29条第2項の2つの許可が必要となります。

都市計画法 立地基準一覧表



都市計画法 第34条各号

- 第1号 学芸、社会福祉施設、医療施設等の公益施設、及び日常生活に必要な物品の販売、加工修理の店舗等
- 第2号 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等
- 第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする取合で定める事業の用に供する建築物等
- 第4号 農林業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
- 第5号 「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」に係る所有権移転等促進計画に適合する一定の開発計画
- 第6号 中小企業の共同化、集約化のための建築物等
- 第7号 既存工場と密接に関連を有する建築物等
- 第8号 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等
- 第9号 沿道サービス施設等の建築物
- 第10号 地区計画、集落地区計画に定められた建築物等
- 第11号 条項で指定する地域内で行う開発行為(市街化区域に隣接又は近接し、50以上の建築物が連なっている地域のうち、条項で指定する地域)
- 第12号 条項で目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの
- 第13号 既存権利者の自己用建築物等の用に供する開発行為
- 第14号 前各号に掲げられるもののほか、構造所準規程が開発審査会の議を経て許可するもの(開発許可制度運用指針により、逐次取組が可能な開発行為についても前各号に掲げられ、地域の事情に応じ、当該地域の運用が望ましいと認められる場合は、軽微な要素が強く、立正かつ慎重な運用を行う必要があることから開発審査会の議を経る)

南国市都市計画法施行条例

- 第11条第12条 市街化区域からの移りだし(市街化区域から500m以内、50以上の建築物の連たん等)
- 第13条第1号 分家住宅
- 第13条第2号 繰引は前宅地
- 第13条第3号 収用代替
- 第13条第4号 用途の変更を伴わない既存建築物の増改築
- 第13条第5号 地区集会所等
- 第13条第6号 大規模指定業種の自己用住宅
- 第13条第7号 大規模指定業種の業務用建築物
- 第13条第8号 災害危険区域等に存する建築物の移転
- 第13条第9号 集落拠点周辺エリアの住宅
- 第13条第10号 集落拠点周辺エリアの業務用建築物
- 第13条第11号 既存の建築物の用途変更

実務の積み重ねによって、開発審査会で実質的な審議を経なくても定型的に処理することが出来るものについて、条例化する事が可能

高知県開発審査会

法第34条第1号から第13号までの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化状況、区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、予定建築物等の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる場合は、開発審査会の議を経て許可する。

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 第4号 公海上必要な建築物 第5号 収用代替 第7号 繰引は前宅地 第8号 既存建築物の増改築 第9号 災害危険区域等にある建築物の移転 第10号 既存工場の敷地増えに伴う建替・増築 第11号 既存建築物の用途変更 第12号 大規模指定業種の百貨雑貨等小売店舗 第14号の2 大規模指定業種の小規模な工場等 第15号 大規模指定業種の施設 | <ul style="list-style-type: none"> 第16号 福祉老人ホーム 第17号 先端技術型業種の工場 第18号 特定公共施設周辺の利便施設 第19号 繰引き前宅地での開発行為 第20号 運動センター施設及び公園に係る付属施設 第21号 産業廃棄物処理施設 第21号の2 民間団体の一般廃棄物処理施設 第22号 公益施設 第23号 特定エリアにおける市街の方針に沿った建築物 |
|--|--|

提案基準にないもので、地域の特性や社会情勢の変化等を総合的に勘案し、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当と認められる案件については、一件ごとに審議。
 ○建設浸水予測区域からの監視に伴う住宅の建築、○企業の高台移転

1 学校、社会福祉施設、医療施設（法第 34 条第 1 号）

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が利用するための公益上必要な建築物は、許可できることとされています。これについて、条例第 8 条第 1 項では、以下の許可要件を定めています。

(1) 許可対象施設（条例第 8 条第 1 項第 1 号）

政令第 21 条第 26 号イからハに掲げる学校、社会福祉施設、医療施設のうち、「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が利用する」という趣旨を踏まえて、南国市長が別に定めるもの。具体的には別表－2（55 頁）を参照してください。

(2) 立地場所（条例第 8 条第 1 項第 2 号）

建築物は、既存の集落内又は既存の集落に連たん（建築物の敷地が相互に最短距離 60 m 未満で連続している状態をいう。）している場所であって、主として許可を受けようとする区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が利用するのに適した場所に位置するものであること。ただし、南国市長が別に定めたものは例外とします。具体的には別表－2（55 頁）を参照してください。

(3) その他

当該施設の事業内容、当該施設・事業に関する許認可の基準、施設利用人員や定数等の点から見て、敷地面積や建築物の構造、延べ面積等が過大なもの、あるいは「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が利用する」施設と認められないものは許可できません。

2 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗等（法第 34 条第 1 号）

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日常生活のため必要な物品の販売、加工又は修理その他の業務を営む店舗や事務所等も許可できることとされています。これについて、条例第 8 条第 2 項では、以下の許可要件を定めています。

(1) 許可対象者は、次のいずれかに該当する者です。（条例第 8 条第 2 項第 1 号）

ア 当該開発区域若しくはその周辺の市街化調整区域内に居住している者又はかつて居住していた者。

イ 従来から同種の業を営んでいる者。

(2) 許可対象業種（条例第 8 条第 2 項第 2 号）

「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日常生活のため必要な物品の販売、加工又は修理その他の業務を営む店舗」である趣旨を踏まえて、南国市長が別に定めるもの。具体的には別表－3（56～62 頁）を参照してください。

(3) 立地場所

ア 建築物は、既存の集落内又は既存の集落に連たんしている場所であって、主として許可を受けようとする区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が利用するのに

適した場所に位置するものであること。（条例第8条第2項第4号）

イ 自動車修理工場にあつては、前記ア又は幅員7m以上の国道若しくは県道に接している場所に位置するものであり、かつ許可を受けようとする区域の周辺の土地利用に関して支障がないものであること。（条例第8条第2項第7号）

(4) 建築物の規模等

ア 建築物の敷地面積は1,000㎡以内、かつ延べ面積は300㎡以内であること。（条例第8条第2項第3号）

イ 建築物に住居部分が含まれる場合は、業務部分の延べ面積が建築物全体の延べ面積の50%以上であること。また、住宅部分と業務部分が併用できないようにすること。（条例第8条第2項第5号）

(5) その他

建築物が、住居部分が含まれる建築物である場合においては、建築物を建築する者又はその者と生計を一にする者（27頁※1参照）が自己の居住の用に供する建築物、自己の居住の用に供する部分及び業務の用に供する部分を併せもつ建築物を所有していないことが確認できなければなりません。（条例第8条第2項第6号）

3 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等（法第34条第2号）

ここでいう「資源」とは、開発許可申請時に当該市街化調整区域内に現存するものに限定されます。また、資源の有効な利用という観点から、資源の産地から距離が離れている場所での立地は認められません。

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物等（条例第9条第1号）

鉱物の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査、物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供されるもの及び当該市街化調整区域において産出する原料を使用するセメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業、碎石製造業等に属する事業に係る建築物又は第一種特定工作物が該当します。

（鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業、石油精製業等は除く）

(2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物等（条例第9条第2号）

当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設、観光価値を維持するため必要な施設、宿泊又は休憩施設その他これらに類する施設で、客観的に判断して必要と認められるものが該当します。

なお、この場合の「観光資源」とは、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第2条第1項第1号の有形文化財若しくは温泉法（昭和23年法律第125号）第2条第1項の温泉又は市町村の作成する計画において定められたものをいいます。

(3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物等（条例第9条第3号）

その他の資源については、水が含まれます。したがって、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設のための開発行為は該当します。

なお、水を原料、冷却用水等として利用する工場等は、原則として該当しません。

4 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等（法第34条第4号）

市街化調整区域内においても農林水産物の処理加工等については、産地においてすみやかに行う等の必要があると認められる場合にのみ許可できます。

（具体例）

当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業、動植物油脂製造業、製穀・製粉業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等

5 中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等（法第34条第6号）

市街化調整区域で行うことがやむを得ないと認められる場合にのみ許可できます。

6 既存工場と密接な関連を有する建築物等（法第34条第7号）

「密接な関連」とは、人的関連や資本的関連をいうものではなく、具体的な事業活動に着目して判断し、少なくとも以下に掲げるものに該当する必要があります。

- (1) 自己の生産物の50%以上を原料又は部品として既存工場に納入する事業所
- (2) 既存工場から自己の事業の原料又は商品の50%以上を購入する事業所

なお、既存の事業の質的改善が図られる場合のみならず、事業の量的拡大を伴う場合も許可の対象とします。

7 沿道サービス施設等の建築物（法第34条第9号）

南国市都市計画法施行条例第10条では、許可できる施設及び基準を、次のとおり規定しています。

(1) 道路管理施設(条例第10条第1号)

市道の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの。

(2) 休憩所(条例第10条第2号)

通行する自動車の運転者の休憩のために設置する施設（宿泊施設を除く）であり、いわゆるドライブインで、次の基準のいずれにも該当するものであること。

ア 幅員7m以上の道路に接していること。

イ 敷地の面積は1,000㎡以上（周辺の土地利用等によりやむを得ないと認められる場合はこの限りでない。）であること。

ウ 駐車台数は10台以上であること。

エ 収容人員がおおむね50人以上で、運転者のための便所を備えたものであること。

(3) 給油所等(条例第 10 条第 3 号)

ガソリンスタンド及びこれに類似する自動車用液化石油ガススタンドであって、幅員が 7m 以上の道路に接していること。

8 地区計画、集落地区計画に定められた建築物等 (法第 34 条第 10 号)

都市計画法に規定する地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域に限る)又は集落地域整備法に規定する集落地区計画の区域(集落地区整備計画が定められている区域に限る)において、当該計画の内容に正確に一致している場合の開発行為は、許可できます。

9 条例で指定する地域内で行う開発行為 (法第 34 条第 11 号)

条例で指定する土地の区域内において、条例で定める環境の保全上支障があると認められる用途に該当しない開発行為は、許可できることとされています。

(1) 条例で指定する土地の区域(条例第 11 条)

条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であって、(2)に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ア 市街化区域と市街化調整区域とを区分する境界から 500m 以内の区域

イ 市街化区域内に存する建築物から 50 以上の建築物が連たんしている区域

ウ 大規模指定集落及びその縁辺部(63 頁参照)と認められる区域を除く区域

エ 不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)第 2 条第 18 号に規定する地目が、引き続き宅地若しくは雑種地として平成 13 年 5 月 18 日前から登記されている区域

(2) 条例で指定する区域に含まない土地の区域(条例第 11 条)

原則として、政令第 29 条の 9 各号に掲げる土地の区域を含まないものとする。

(3) 条例で定める環境の保全上支障がないと認められる用途(条例第 12 条)

次に掲げる基準に適合する居住の用のみに供する建築物(住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等)及び居住の用に供する部分と業務の用に供する部分を併せ持つ建築物。

ア 建築物の地盤面からの高さが 10m 以内であること。

イ 建築物の建ぺい率が 60% 以内、かつ、容積率が 200% 以内であること。

ウ 居住の用に供する部分が延べ面積の 2 分の 1 を超えるものであること。

エ 業務の用に供する部分を、建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号、第 3 号若しくは第 4 号、(ほ) 項第 2 号若しくは第 3 号、(へ) 項第 3 号又は(り) 項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

10 条例で目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの（法第34条第12号）

法第34条第12号は、「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」であって、次のアからウに掲げる土地の区域外の区域で行われる開発行為については、「条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの」は許可できる旨を規定しています。

ア 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

イ 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

ウ 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存すべき土地の区域

なお(6)、(7)、(9)、及び(10)については、原則として、政令第29条の9の各号に掲げる土地の区域を含まないものとします。

これを受けて南国市は、条例第13条各号において以下の(1)から(11)に掲げる目的、予定建築物の用途を限り定め、細則第18条各号で詳細な許可基準を規定しています。

(1)【分家住宅】(条例第13条第1号、細則第18条第1号)

市街化調整区域内に居住している世帯から当該世帯を構成している者又は当該世帯を構成していた者が、当該市街化調整区域に婚姻等により別世帯を構成する場合において、自己の居住の用のみに供する建築物を建築するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 市街化調整区域に居住している世帯の居住している建築物が線引き前建築物又は確認済建築物であること。

イ 別世帯を構成しようとする者に、婚姻、家族構成の変化、被災、借家からの立ち退き等、自己の居住の用のみに供する建築物を建築する必要があること。

ウ 別世帯を構成しようとする者が、開発行為の許可申請をするときに市街化調整区域に居住している世帯の構成員であること又はそのとき以前に引き続き2年以上当該世帯の構成員であったこと。

エ 別世帯を構成しようとする者又はその者と生計を一にする者(27頁※1参照)が、他に自己の居住の用のみに供する建築物又は条例第7条第3号(27頁※2参照)の建築物を所有していないこと。

オ 開発行為を行おうとする土地がアに掲げる建築物の敷地から最短距離で600m未満にあり、かつ、次のいずれかに該当する土地であること。

(ア) 別世帯を構成しようとする者、別世帯を構成しようとする者の直系尊属又は別世帯を構成しようとする者の二親等内の血族が継続して10年以上(これらの者の間での所有権の移転は継続した期間とみなす。)所有している土地

(イ) 別世帯を構成しようとする者の三親等内の血族が別世帯を構成しようとする者の直系尊属から線引き前に相続し継続して所有している土地

(ウ) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）又は土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）による換地処分又は交換分合により取得された土地であって、当該換地処分又は交換分合の対象となった従前の土地が(ア)又は(イ)に該当していた土地

(エ) 収用対象事業の実施に伴い、(ア)又は(イ)に該当していた土地が起業地として収用され、その代替地として取得した土地（起業者による起業地の収用の日から 1 年以内に取得した代替地であることを確認することができない場合を除く。）

カ 条例第 13 条第 1 号に規定する開発行為を行おうとする土地が建築基準法第 42 条に規定する道路に 2 m 以上接していない場合にあっては、隣接の土地を幅員 3.5m 未満、かつ、延長 35m 未満で分筆して新たに同号の建築物の敷地の一部とすることができること。

キ 条例第 13 条第 1 号に規定する開発行為を行おうとする土地（カで新たに敷地の一部とした土地を含む。）の面積が 500 m²以内であること。

(2) 【線引き前からの宅地】（条例第 13 条第 2 号、細則第 18 条第 2 号）

区域区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画の変更によりその区域が市街化調整区域とされた日（昭和 45 年 10 月 31 日）前から引き続き宅地として利用されていたことが確認できる土地に自己の居住の用のみに供する建築物、自己の業務の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号（27 頁※2 参照）の建築物を建築するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 線引き前から継続して宅地であったことが次のいずれかにより確認できる土地であること。

(ア) 土地の登記事項証明書

(イ) 高知県が昭和 44 年 5 月に撮影した航空写真又はこれに基づき作成された図面

(ウ) 当該土地に存する建築物又は存していた建築物に係る固定資産課税台帳

(エ) 既存宅地確認証

イ 自己の居住の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号（27 頁※2 参照）の建築物にあっては、建築物を建築する者又はその者と生計を一にする者（27 頁※1 参照）が、自己の居住の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号（27 頁※2 参照）の建築物を所有していないこと。

ウ 自己の業務の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号（27 頁※2 参照）の建築物にあっては、建築基準法別表第 2（に）項第 2 号、第 3 号若しくは第 4 号、（ほ）項第 2 号若しくは第 3 号、（へ）項第 3 号又は（り）項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

エ 条例第 13 条第 2 号に規定する開発行為を行おうとする建築物の敷地面積が 500 ㎡以内であること。

(3) 【収用代替】(条例第 13 条第 3 号、細則第 18 条第 3 号)

土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条に規定する事業の実施に伴い、建築物を移転するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 起業地を収用された後の残地においては、従前の建築物に代わる建築物の建築ができないこと。

イ 従前の建築物が確認済建築物又は線引き前建築物であること。

ウ 起業地が、高知広域都市計画区域内の土地にあり、建築物を移転しようとする者が市街化区域内にこれに代わる土地を有しておらず、かつ、当該市街化区域内に代替地を取得することが著しく困難と認められること。

エ 従前の建築物が自己の居住の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号(27 頁※2 参照)の建築物である場合には、代替建築物を建築しようとする者又はその者と生計を一にする者(27 頁※1 参照)が、従前の建築物以外に自己の居住の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号(27 頁※2 参照)の建築物を所有していないこと。

オ 代替建築物を建築する土地が収用対象事業の実施に伴う代替地として取得した土地であることが、起業者が発行する書類(建築物を移転しようとする者、起業者及び代替地の売主との間に締結された土地売買契約書、物件移転契約書等)により証明できること。

カ 開発行為の許可申請書が、起業地の収用に係る契約を建築物を移転しようとする者と起業者との間で締結した日から 1 年以内に南国市に受理されたものであること。

キ 代替建築物の用途が、従前の建築物と同一であること。

ク 代替建築物の階数が、従前の建築物の階数に 1 を加えた階数以下であること。

ケ 従前の建築物が市街化区域に存している場合にあっては、その用途が建築基準法別表第 2 (イ) 項第 3 号に規定する共同住宅及び事業の用に供するために賃貸する建築物でないこと。

コ 代替建築物の敷地面積が 500 ㎡以内で、かつ、当該建築物の延べ面積が従前の 1.5 倍以内であること。

サ 自己の業務の用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にあっては、代替建築物を建築基準法別表第 2 (ニ) 項第 2 号、第 3 号若しくは第 4 号、(ホ) 項第 2 号若しくは第 3 号、(ヘ) 項第 3 号又は(リ) 項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

(4) 【用途の変更を伴わない建築物の増築又は改築】(条例第 13 条第 4 号、細則第 18 条第 4 号)

延べ面積が、従前の建築物の 1.5 倍を超える用途の変更を伴わない建築物の新築、増築又は改築（以下「新築等」という。）するための開発行為であって、次に掲げるア又はイのいずれかに該当すること。

ア 自己の居住の用のみに供する建築物の建替えのための新築等にあつては、次のいずれにも該当すること。

(7) 確認済建築物又は線引き前建築物の用途の変更を伴わない新築等であること。

(イ) 新築等を行う建築物の階数が、従前の建築物の階数に 1 を加えた階数以下であること。

(ウ) 新築等を行う建築物の敷地面積が、従前の建築物の敷地面積より増加する場合にあつては、敷地面積の合計が 500 m²以内であること。

イ 自己の居住の用のみに供する建築物以外の建築物の新築等にあつては、次のいずれにも該当すること。

(7) アの(7)及び(イ)の要件に該当すること。

(イ) 従前の建築物の敷地内で行う新築等で、敷地面積が 500 m²以内であること。

(5) 【地区集会所、公民館等】(条例第 13 条第 5 号、細則第 18 条第 5 号)

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する建築物に準ず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公益上必要な建築物を建築するための開発行為であつて、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 建築物が地区集会所、公民館その他これらに類するものであること。

イ 建築物が町内会、自治会等の自治組織において運営され、適切な管理がなされるものであること。

ウ 公益上必要と認められる目的以外の建築物と併用されるものでないこと。

エ 建築物の敷地面積が 500 m²以内であること。

(6) 【大規模指定集落の自己用住宅】(条例第 13 条第 6 号、細則第 18 条第 6 号)

大規模指定集落に自己の居住の用のみに供する建築物を建築するための開発行為であつて、次に掲げるア又はイのいずれかに該当すること。

ア 建築物を建築しようとする者が当該大規模指定集落に生計の本拠を有している者又はかつて有していた者である場合にあつては、次のいずれにも該当すること。

(7) 建築物を建築しようとする者が、当該大規模指定集落に通算して 10 年以上住所を有している者であること。

(イ) 建築物を建築しようとする者又はその者と生計を一にする者(27 頁※1 参照)が、他に自己の居住の用のみに供する建築物又は条例第 7 条第 3 号(27 頁※2 参

照)の建築物を所有していないこと。

(ウ) 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

イ 当該大規模指定集落に線引き前(収用対象事業の実施による移転で当該大規模指定集落に住所を有することとなった場合にはその時点)から継続して住所を有する世帯の二親等内の血族の者が、従前の世帯から分かれて新たな世帯を構成するために必要な建築物を建築しようとする場合にあっては、次のいずれにも該当すること。

(ア) 建築物を建築しようとする者が、当該大規模指定集落又はその集落と同一の大字において従前の世帯と2年以上生計を一にしている者又はかつて一にしていた者であること。

(イ) 条例第13条第6号に規定する開発行為を行おうとする土地が、当該大規模指定集落内の従前から住所を有している建築物の敷地から最短距離で600m未満にあること。

(ウ) アの(イ)及び(イ)の要件に該当すること。

(7)【大規模指定集落の自己の業務用建築物】(条例第13条第7号、細則第18条第7号)
大規模指定集落に自己の業務の用のみに供する建築物を建築するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 建築物を建築しようとする者が、当該大規模指定集落又はその集落と同一の大字に生計の本拠を有する者又は有していた者であること。

イ 建築物を建築しようとする者の事業又は法人にあっては主にその者の親族等で営まれる事業の用に供されるものであり、かつ、自己の生計を維持するためのものであること。

ウ 建築物の用途が、工場、事務所又は店舗であって、かつ、建築基準法別表第2(ニ)項第2号、第3号若しくは第4号、(ホ)項第2号若しくは第3号、(ヘ)項第3号又は(リ)項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

エ 建築物の敷地面積が500㎡以内であること。

(8)【災害危険区域からの移転】(条例第13条第8号、細則第18条第8号)
建築基準法第39条第1号の災害危険区域等に存する建築物を移転するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 前記(3)ウ及びエの要件に該当すること。

イ 従前の建築物の移転が、次のいずれかに該当するものであること。

(ア) かけ地近接等危険住宅移転事業による移転

(イ) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第24条の規定により作成され又は変更された関連事業計画に基づく移転

- (ウ) 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 9 条第 3 項の勧告に基づく移転
- (エ) 建築基準法第 10 条の勧告又は命令に基づく移転
- (オ) 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 26 条第 1 項の勧告に基づく移転
- (カ) その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく（ア）から（オ）までと同等と認められる移転

ウ 建築物の敷地面積が 500 ㎡以内であること。

エ 建築物の用途が、建築基準法別表第 2（ニ）項第 2 号、第 3 号若しくは第 4 号、（ホ）項第 2 号若しくは第 3 号、（ヘ）項第 3 号又は（リ）項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途その他これらに類する用途でないこと。

(9) 【集落拠点周辺エリアの住宅】（条例第 13 条第 9 号、細則第 18 条第 9 号）

集落拠点周辺エリアに居住の用のみに供する建築物を建築するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 居住の用のみに供する建築物が、2 戸 1 棟以外の長屋住宅又は共同住宅でないこと。

イ 建築物の敷地面積が 500 ㎡以内であること。

ウ 条例第 13 条第 9 号に規定する開発行為を行おうとする土地の地目が、宅地又は雑種地として平成 29 年 1 月 1 日時点において登記されていること。

エ 条例第 13 条第 9 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、集落拠点周辺エリア内にあること。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。

オ 条例第 13 条第 9 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、南国市立大篠小学校校区の区域（南国市立小学校及び中学校の通学区域に関する規則に規定する大篠小学校の通学区域をいう。以下同じ。）に属していないこと。

カ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物を賃貸用に用途変更して引き続き使用する場合は、耐震性が確保されていること。

キ 条例第 13 条第 9 号に規定する開発行為を行おうとする土地が一敷地であり、その敷地内の建築物が用途上不可分であること。

(10) 【集落拠点周辺エリアの業務用建築物】（条例第 13 条第 10 号、細則第 18 条第 10 号）

集落拠点周辺エリアに業務の用のみに供する建築物又は居住の用に供する部分及び業務の用に供する部分を併せもつ建築物を建築するための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

- ア 建築物の用途は、条例第 8 条第 2 項第 2 号に定めるもののうち、小売業又は飲食店に限る。ただし、日本標準産業分類における細分類番号 5891（コンビニエンスストア）を除く。
- イ 建築物は、敷地面積が 2,000 ㎡以内かつ延べ面積が 600 ㎡以内であること。
- ウ 建築物の地盤面からの高さが 10m 以内であること。
- エ 居住の用に供する部分及び業務の用に供する部分を併せもつ建築物である場合には、居住の用に供する部分が 2 戸 1 棟以外の長屋住宅又は共同住宅でないこと。
- オ 条例第 13 条第 10 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、集落拠点周辺エリア内にあること。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。
- カ 条例第 13 条第 10 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、南国市立大篠小学校区の区域に属していないこと。
- キ 条例第 13 条第 10 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、集落拠点周辺エリア外の農地から、農地が相互に最短距離 1.7m 未満で連続している区域に属していないこと。
- ク 条例第 13 条第 10 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、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）でないこと。
- ケ 条例第 13 条第 10 号に規定する開発行為を行おうとする土地が、幅員が 5 m 以上確保されている道路に接していること。
- コ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物を賃貸用に用途変更して引き続き使用する場合は、耐震性が確保されていること。
- サ 条例第 13 条第 10 号に規定する開発行為を行おうとする土地が一敷地であり、その敷地内の建築物が用途上不可分であること。

(11) 【既存の建築物の用途変更】（条例第 13 条第 11 号、細則第 18 条第 11 号）

既存の建築物の用途変更をするための開発行為であって、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

- ア 従前の建築物が確認済建築物又は線引き前建築物であること。
- イ 建築後 10 年以上経過していること又は建築後 10 年未満の場合にあっては、やむを得ない事由があること。
- ウ 変更後の用途が、居住の用のみに供する建築物（2 戸 1 棟以外の長屋住宅及び共同住宅を除く。）であること。

エ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物を賃貸用に用途変更して引き続き使用する場合は、耐震性が確保されていること。

オ 条例第 13 条第 11 号に規定する開発行為を行おうとする土地が一敷地であり、その敷地内の建築物が用途上不可分であること。

カ 増築又は改築を行う場合は、増築又は改築を行った後の建築物の敷地面積が従前の建築物の敷地面積より増加しないこと。

11 高知県開発審査会の議を経たもの（法第 34 条第 14 号）

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相当と認める開発行為であって、高知県開発審査会の承認を受けたうえで許可するもの。

高知県では、開発審査会へ付議する場合の基準として、高知県開発審査会提案基準を定めています。

12 備考

※ 1 新しい居宅の世帯員のうち成人以上の者が他に居宅を持っていないことを、無資産証明書（現住所と南国市分）等で確認します。

※ 2 条例第 7 条第 3 号は、「自己の居住の用に供する部分及び自己の業務の用に供する部分を併せもつ建築物であって、他に用途をもたないもの」

高知県開発審査会提案基準

法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに該当する開発行為及び建築行為の運用について

条例に規定するもの以外で、法第34条第14号に該当する開発行為及び政令第36条第1項第3号ホに該当する建築行為として、知事が、高知県開発審査会へ付議するものの基準は次のとおりとする。

用語の定義

本提案基準において、使用する用語の定義は、法、政令、省令、条例、及び細則の例による。
なお、提案基準各号中「建築する」とは、建築物の新築、増築、改築及び用途の変更をいう。

目次

番号	提案基準の内容	頁
第4号	法第29条第1項第3号に準ずる公益上必要な建築物を建築する場合	29
第5号	収用対象事業のため、代替建築物を建築する場合	29
第7号	線引き決定前から宅地であった土地に建築物を建築する場合	30
第8号	既存の建築物を増改築する場合	30
第10号	災害危険区域等にある建築物を移転する場合	31
第11号	既存工場の敷地増を伴う建替又は増築する場合	32
第12号	既存建築物の用途変更をする場合	32
第13号	大規模指定集落へ生鮮食料品、日常雑貨品等を販売する小売店舗を建築する場合	34
第14号の2	大規模指定集落に、自己の業務の用のみに供する小規模な工場等を建築する場合	34
第15号	大規模な流通業務施設を設置する場合	34
第15号の2	特定流通業務施設を設置する場合	36
第16号	有料老人ホームを建築する場合	36
第17号	技術先端型業種の工場等を建築する場合	36
第17号の2	地域経済牽引事業の用に供する施設を建築する場合	37
第18号	特定公共施設周辺の利便施設を建築する場合	37
第19号	線引き決定前から宅地であった土地で、開発行為をする場合	38
第20号	運動・レジャー施設及び墓園に係る併設建築物を建築する場合	38
第21号	産業廃棄物処理施設を設置する場合	38
第21号の2	民間団体が一般廃棄物処理施設を設置する場合	39

第22号	公益施設を建築する場合	40
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	41

* 第1号（市街化調整区域内の事業所の従業員寄宿舍等）廃止、第2号（市街化区域内にある事業所の従業員寄宿舍等）廃止、第3号（分家住宅）条例化、第6号（既存の権利届手続きがなされていない土地へ建築）廃止、第9号（予定建築物の敷地が、市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合）廃止、第14号の1（大規模指定集落の自己居住用住宅）条例化

第4号 法第29条第1項第3号に準ずる公益上必要な建築物を建築する場合

法第29条第1項第3号に規定する建築物に準ず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公益上必要な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 建築物が地区集会所、公民館その他これらに類する建築物であること。
- 2 建築物が町内会、自治会等の自治組織において運営され、適切な管理がなされるものであること。
- 3 公益上必要と認められる目的以外の建築物と併用されるものでないこと。

第5号 収用対象事業のため、代替建築物を建築する場合

収用対象事業の実施に伴い、移転又は除却しなければならない建築物の代替建築物を移転・建築する場合は次に掲げる各項のいずれにも該当するものとする。

- 1 従前の建築物が線引き前建築物又は確認済建築物であること。
- 2 起業地を買収された後の残地では従前の建築物を移転・建築し、従来と同様の生活・経済活動をすることができないこと。
- 3 従前の建築物が、市街化調整区域又は市街化区域内にあり、申請者が、これに代わるべき土地を市街化区域内に有しておらず、かつ、市街化区域内に取得することが困難と認められること。
- 4 従前の建築物が自己の居住の用に供する建築物であるときは、申請者及びその者と同居を予定する者が従前の建築物以外に自己の居住の用に供する建築物を所有していないこと。
- 5 代替建築物を建築する土地が、収用対象事業の実施に伴う代替地として取得した土地であることが、起業者が発行する書類（申請者、起業者、代替地の売り主の三者が締結した土地売買契約書、物件移転契約書等）により証明できること。
- 6 代替地の開発行為が、従来の土地についての起業者との契約時から起算して、代替地の取得等に要する期間を勘案して、合理的な期間内になされること。
- 7 建築物の用途が従前の建築物と同じであり、かつ、代替建築物の階数が従前の建築物の階数と変更がないか、又は従前の階数に1を加えるか1を減じた階数であること。
- 8 代替建築物の延べ面積が、従前の1.5倍以内であること。

		敷 地 面 積	
		500㎡以内	500㎡超
建築物の 延べ面積	1.5倍以内	細則よる許可	本基準により 審査会付議

- 9 従前の建築物が市街化区域に存している場合には、その建築物の用途が共同住宅、テナントビルなど市街化を促進するものでないこと。
- 10 建築物の用途が、建築基準法別表第2（に）項第2号、第3号若しくは第4号、（ほ）項第2号若しくは第3号、（へ）項第3号又は（り）項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。

第7号 線引き前から宅地であった土地に建築物を建築する場合

線引き決定前から宅地であった土地に建築物を建築する場合で、次に掲げる各項のいずれにも該当するもの。

- 1 市街化調整区域となった際、既に宅地であったことが次のいずれかの書類によって確認できるもので、現況も宅地と認められるもの。
 - (1) 土地の登記事項証明書
 - (2) 高知県が昭和44年5月に撮影した航空写真又はこれに基づき作成された図面
 - (3) 当該土地に存する建築物又は存していた建築物に係る固定資産課税台帳
 - (4) 市町村長が発行する証明書
- 2 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当していること。
 - (1) 自己の居住の用のみに供する建築物であること。
 - (2) 自己の業務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及び自己の業務の用のみに供する部分を併せ持つ建築物であること。

ただし、建築基準法別表第2（に）項第2号、第3号若しくは第4号、（ほ）項第2号若しくは第3号、（へ）項第3号又は（り）項第2号若しくは第3号に掲げる用途その他これらに類する用途に供しないこと。
- 3 自己の居住の用に供する建築物にあっては、申請者及びその者と同居を予定するものが自己の居住の用に供する建築物を所有していないこと。

第8号 既存の建築物を増改築する場合

自己の居住の用のみに供する建築物以外の建築物にあって既存の確認済建築物又は現存する線引き前建築物の用途の変更を伴わない増築又は改築（以下「増改築」という。）であって、

次に掲げる各項のいずれにも該当するもの。

- 1 申請に係る建築物の階数が、従前の建築物の階数と変更がないか、又は従前の建築物の階数に1を加えた階数若しくは1を減じた階数であること。
- 2 申請に係る建築物の延べ面積が確認済建築物の増改築にあつては確認済面積の、線引き前建築物の増改築にあつては従前の建築物の、それぞれ1.5倍を超える増改築を行うとき。
- 3 敷地の増加がないこと。

用途	敷地増	建築物の延べ面積	敷地面積	適 応
		従来との比		
自己の居住の用のみ	無	1.5倍以内	—	許可不要（建築確認の合議を要す）
		1.5倍超		細則による許可
	有	—	500㎡以下	細則による許可
上記以外	無	1.5倍以内	—	許可不要（建築確認の合議を要す）
		1.5倍超	500㎡以下	細則による許可
	500㎡超		本基準により審査会付議	

第10号 災害危険区域等にある建築物を移転する場合

災害危険区域等にある建築物を移転建築する場合、次の各項のいずれかに該当し、かつ、提案基準第5号の2、3及び4のいずれにも該当すること。

ただし、従前の土地を宅地として利用してはならない。

- 1 かけ地近接等危険住宅移転事業による移転
- 2 地すべり等防止法（昭和33年法律30号）第24条の規定により作成され又は変更された関連事業計画に基づく移転
- 3 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57号）第9条第3項の勧告に基づく移転
- 4 建築基準法第10条の勧告又は命令に基づく移転
- 5 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57号）第26条第1項の勧告に基づく移転
- 6 その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく1～5までに掲げる移転と同等と認められる移転

第 11 号 既存工場の敷地増を伴う建替又は増築をする場合

日本標準産業分類の製造業に該当する合法的な工場施設で、敷地増を伴う建替又は増築を行う場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 従前の敷地が著しく狭い等合理的理由があり、事業の質的改善を伴うと認められる工場の建替又は増築であること。
- 2 建替又は増築する工場施設は、日本標準産業分類の製造業に該当していること。
- 3 建替又は増築後の総敷地面積は、従前の 1.5 倍以内であること。
ただし、建替又は増築後の総敷地面積が 1,000 m²以内の場合はこの限りでない。
- 4 建替又は増築後の工場施設は、次に掲げる基準のいずれにも該当すること。
 - (1) 建ぺい率は、60%以内であること。
 - (2) 容積率は、200%以内であること。

第 12 号 既存の建築物の用途変更をする場合

合法的な建築物を用途変更する場合、新たな建築物の用途について、周辺的环境上支障がないと認められ、かつ、次に掲げる各項のいずれかに該当すること。

- 1 合法的な工場及び店舗を用途変更する場合、次に掲げる基準のいずれにも該当していること。
 - (1) 経営の悪化による転廃業及び経営規模の縮小等による施設の一部を処分する場合など、真にやむを得ないと認められる事情があること。
 - (2) 工場を用途変更する場合は日本標準産業分類の製造業の工場施設、店舗を用途変更する場合は日本標準産業分類の卸売・小売業（飲食店は除く。）に供される店舗とする。
 - (3) 増改築を伴う用途変更の場合、増改築後の建築物の規模は、次のいずれにも該当すること。
 - ア 建ぺい率は、60%以内であること。
 - イ 容積率は、200%以内であること。
 - ウ 店舗の場合、建築物の延べ面積は 300 m²以内であること。
- 2 分家住宅など、一定条件を満たし合法的に建築された住宅等を一般住宅に用途変更する場合、次に掲げる基準のいずれにも該当していること。
 - (1) 建築物が適法に使用された後、建築主の死亡等、真にやむを得ないと認められる事情により、建築物を手放さなければならないこと。
 - (2) 変更後の用途は、自己の居住の用のみに供する建築物であること。
 - (3) 新たに建築物を取得しようとする者に合理的理由（借家、借間、被災、立ち退き、分家等）があること。
 - (4) 申請者及びその者と同居を予定する者が他に自己の居住の用に供する建築物を所有し

- ていないこと。
- (5) 敷地内で増改築を伴う場合、従前の建築物の階数と変更がないか又は階数の増減が一以内であり、かつ、延べ面積が従前の1.5倍以内であること。
- 3 既存の公益上必要な建築物を条例第8条第1項の規定に該当しない公益上必要な建築物に用途変更する場合は、次に掲げる各項のいずれにも該当しなければならない。
- (1) 既存の公益上必要な建築物が、次に掲げる用途のいずれかに該当すること。
- ア 学校教育法第1条に規定された学校（大学を除く）。
- イ 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設。
- ウ 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所。
- (2) 既存の公益上必要な建築物が、線引き前建築物又は確認済建築物であること。
- (3) 用途変更が、次に掲げる基準のいずれかに該当すること。
- ア 既存の公益上必要な建築物が適法に使用された後、経営の悪化や施設の統廃合等、真にやむをえない事情によって転廃業されたことを受けて、他の公益施設に用途変更するものであること。
- イ 既存の公益上必要な建築物が、事業の拡大や提供サービスの充実・改善等のために用途変更するものであること。
- (4) 用途変更後の用途が(1)のア～ウのいずれかに該当し、かつ、公益施設としての利用に供されることが確実であると見込まれること。
- (5) 当該市町の都市計画、文教、福祉、医療等の施策、並びに当該開発区域の周囲の土地利用の状況に照らして支障のないことが確認できること。
- (6) 建替のための新築、増改築を行う場合は、増改築等の後の建築物について、延べ面積は従前の延べ面積の1.5倍以内であり、かつ、階数は従前と同じか又はその増減が1以内であること。
- (7) 敷地の増加がないこと。
- 4 既存集落維持のために必要な空き家を賃貸住宅へ用途変更する場合、次に掲げる基準のいずれにも該当していること。
- (1) 用途変更をしようとする既存の自己の居住の用に供する建築物が、合法的に建築された後、適正に利用されたものであること。
- (2) 用途変更をしようとする既存の建築物は、大規模指定集落内若しくは既存の集落内又はこれらの集落のいずれかに連たんしている位置であること。
- (3) 所有者の死亡、破産、遠方への転居など、社会通念上当該建築物を従前の用途に供しないことにやむを得ない事情があること。
- (4) 変更後の用途は、賃貸住宅とする（長屋及び共同住宅は認めない）。

第 13 号 大規模指定集落へ生鮮食料品、日用雑貨品等を販売する小売店舗を建築する場合

大規模指定集落へ生鮮食料品、日用雑貨品等を販売する小売店舗を建築する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 店舗の立地は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 大規模指定集落内又は同集落の周辺とする。
 - (2) 敷地は 2 車線以上の道路に接しており、排水その他公共公益施設の現況及び計画に支障を及ぼさないこと。
- 2 店舗の規模は、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 建築物の延べ面積については、500 ㎡以下とする。
 - (2) 事務所・倉庫・休憩室等の面積は、建築物の延べ面積の 35%以下とする。
 - (3) 建築物の敷地面積は、建築物の面積に比較して適正な面積とする。
 - (4) 居住の用に供する部分を有しないこと。

第 14 号の 2 大規模指定集落に、自己の業務の用のみに供する小規模な工場等を建築する場合

大規模指定集落に、自己の業務の用のみに供する小規模な工場等を建築する場合は、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 申請者が、当該大規模指定集落に生活の拠点を有する者であること。
- 2 事業が申請者の自己の生計を維持するためのものであって、個人の事業であるか、法人にあっては、主にその者の親族等で構成されるものであること。
- 3 小規模な工場等とは、工場・事務所・店舗とする。ただし、建築基準法別表第 2（に）項第 2 号、第 3 号若しくは第 4 号、（ほ）項第 2 号若しくは第 3 号、（へ）項第 3 号又は（り）項第 2 号若しくは第 3 号に掲げる用途その他これらに類する建築物は除く。
- 4 建築物の延べ面積が 1,000 ㎡以内であること。

第 15 号 大規模な流通業務施設を設置する場合

知事の指定した路線及び区域内で、大規模な流通業務施設を設置する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 大規模な流通業務施設とは次に掲げるものをいう。
 - (1) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、特別積合せ貨物運送以外の用に供する施設で、四国運輸局長が積載重量 5 トン以上の大型自動車がおおむね 1 日平均延べ 20 回以上発着すると認定したもの。
 - (2) 倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同法第 2 条第 1 項に規定する倉庫のうち、四国運輸局長が積載重量 5 トン以上の大型自動車がおおむね 1 日平均延べ 20 回以上発着すると認定したもの。

- 2 当該申請に係る立地区域は、知事が指定した次の路線又は区域内であること。
 - (1) 国道 56 号
 - (2) 国道 55 号
 - (3) 国道 32 号（東道路）
 - (4) 県道高知南国線（大津バイパス）
 - (5) 高知自動車道南国インターチェンジからおおむね半径 500m以内の区域で別途図面に定めるもの
 - (6) 高知自動車道伊野インターチェンジからおおむね半径 500m以内の区域で別途図面に定めるもの。
 - (7) 国道 195 号（あけぼの街道）の 4 車線区間
 - ・立地する場所が南国市の場合は、南国市都市計画マスタープランに定める産業立地検討エリアに限る。
- 3 申請地は、次に掲げる基準のいずれにも該当していること。
 - (1) 2 の (1)～(4) の路線沿いに立地する場合は、原則として、これらの道路に接していること。

ただし、地形上の理由等によりやむを得ない場合、既設道路が 2 車線歩道付きで、前項の (1)～(4) に定める路線に接続していることを要する。
 - (2) 2 の (5) 及び (6) の区域は、既設道路が 2 車線歩道付きとする。
 - (3) 周辺の土地利用等に照らし、支障がないと認められること。
- 4 敷地への進入については次の措置が講じられること。

既存道路の交通機能を阻害せず、かつ、通行する車両・歩行者等の安全性が確保されること。
- 5 市街化区域からの移転は、次に掲げる要件のいずれかを満たすこと。
 - (1) 市街化区域内の工業系の用途地域がないか、あっても同地区内に適地がないと認められること。
 - (2) 当該施設が、周辺の交通安全に支障を来し、若しくは交通機能を阻害し、又は居住環境を悪化させると認められること。
- 6 申請者は、3 に関しては地元市町長の意見書を添付すること。

第 15 号の 2 特定流通業務施設を設置する場合

流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第 5 条第 2 項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第 2 条第 3 号に規定する特定流通業務施設で、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 貨物自動車運送事業法第 2 条第 2 項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第 6 項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設又は倉庫業法第 2 条第 2 項に規定する倉庫業の用に供する同条第 1 項に規定する倉庫であること。

- 2 物流総合効率化法第4条第10項に基づく都道府県知事からの意見聴取において、当該特定流通業務施設が周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとの意見があった施設であること。

第16号 有料老人ホームを建築する場合

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームを建築する場合は、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 立地がやむを得ない優良な有料老人ホームとは、次のいずれにも該当していること。
 - (1) 市街化調整区域に立地する病院、又は特別養護老人ホーム等が有する医療介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等で、市街化区域に立地することが困難、又は不相当であること。
 - (2) 高知県有料老人ホーム設置運営指導指針の基準に適合していること。
- 2 申請者は、事前に県の福祉部局と協議を完了すること。
- 3 地元市町の福祉施策、都市計画の観点から支障のないこと。
- 4 当該有料老人ホームに係る権利関係は、利用権方式又は賃貸方式のものとし、分譲方式は認めない。

第17号 技術先端型業種の工場等を建築する場合

技術先端型業種の工場等を建築する場合は、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 技術先端型業種の工場等は、次に掲げるいずれかに該当するものであり、事業開始後少なくとも1年以内に相当数の地元雇用が見込めること。
 - (1) 工場等については、技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子部品・デバイス・電子回路製造業（製造するものに限る）、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）であること。
 - (2) 県が推進している地場産業で、顕著な工業技術の高度化もあり、かつ、知事が特に必要と認めること。
- 2 建築物の主たる用途は、工場又は研究所であること。
- 3 申請地は、次のいずれにも該当する場所であること。
 - (1) 原則として、農業振興地域内の農用地区域を含まないこと。
 - (2) 地域の産業振興に役立ち、周辺の土地利用等に照らし、支障がないと認められること。
 - (3) 既設道路等については、開発許可技術基準に適合していること。

第 17 号の 2 地域経済牽引事業の用に供する施設を建築する場合

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）第 14 条第 2 項に規定する承認地域経済牽引事業計画に基づき、同法第 11 条第 2 項第 1 号に規定する土地利用調整区域内において整備される同法第 13 条第 3 項第 1 号に規定する施設であること。

第 18 号 特定公共施設周辺の利便施設を建築する場合

特定の公共施設周辺において、その施設の利用者及び関係者の利便施設を建築する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

1 特定の公共施設は、次の施設とする。

- (1) 高知大学医学部
- (2) 高知大学農学部
- (3) 高知龍馬空港

2 利便施設の用途は、次のとおりとする。

- (1) 宿泊施設（いわゆるモーテルは除く。）
- (2) 学生アパート
- (3) レンタカー業、駐車場業

3 立地基準は、以下のとおりとする。

(1) 宿泊施設は、次のいずれかに該当すること。

- ア 別表のうち岡豊の区域内で、かつ、2 車線以上の道路沿いとする。
- イ 南国市内の国道 55 号、国道 32 号（東道路）沿いとする。

(2) 学生アパートは、次のいずれにも該当すること。

- ア 別表のうち日章の区域内とする。
- イ 申請者は、周辺に居住している者、又は居住していた者、あるいは以前からアパート等を営んでいる者。
- ウ 学生アパートとして大学に斡旋登録されること。
- エ 入居室に対する駐車場が確保されていること。

(3) レンタカー業、駐車場業については高知龍馬空港周辺とする。

別表

地区名	該 当 大 字 名
日 章	立田、物部、田村、下島、久枝
岡 豊	滝本、定林寺、蒲原、小蓮、八幡、笠ノ川、中島、江村、吉田、小籠、常通寺島

- 4 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。

第 19 号 線引き決定前から宅地であった土地で、開発行為をする場合

線引き決定前から宅地であった土地で、公共施設の整備を伴う区画の変更若しくは形の変更の開発行為を行う場合は、次に掲げる各項いずれにも該当すること。

- 1 提案基準第 7 号第 1 項の規定に適合する土地であること。
- 2 予定建築物の用途は、提案基準第 7 号第 2 項に規定する用途であること。
- 3 開発によって生じた各区画を購入し、建築物を建築しようとする者は他に自己用住宅を所有していないこと。
- 4 開発行為について、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。

第 20 号 運動・レジャー施設及び墓園に係る併設建築物を建築する場合

1 ヘクタール未満の運動・レジャー施設及び墓園に係る併設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 併設建築物は、維持管理運営上必要最小限の規模で適正な用途のものとする。
- 2 建築物は、周辺の環境上支障がないと認められること。

第 21 号 産業廃棄物処理施設を設置する場合

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設を設置する場合、次に掲げる各項のいずれにも該当すること。

- 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 14 条の規定による産業廃棄物の処理を行うための知事の許可を受けた者若しくは同条第 6 項に該当する者又は同条の許可を受ける必要のない者が行う産業廃棄物処理施設の建設であること。
- 2 当該産業廃棄物処理施設の設置が、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 15 条の知事の設置許可を受けているものであるか若しくは許可を受けられる見込みがあること又は同条の許可を受ける必要のない産業廃棄物処理施設であること。
- 3 当該産業廃棄物処理施設を建築する敷地の位置が次のいずれかに該当すること。
 - (1) 政令第 9 条第 2 項第 7 号に基づき都市施設として決定された場合
 - (2) 建築基準法第 51 条ただし書きの規定により県都市計画審議会の議を経て都市計画上支障がないとして許可を受けた場合又は許可を得られることが確実な場合。
 - (3) 建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 第 1 項第 2 号に掲げる処理施設以外のもの又は第 130 条の 2 の 3 第 1 項のうち第 3 号若しくは第 6 号で定める規模の範囲内であって建築基準法で定める許可を必要としない場合であること。
- 4 産業廃棄物処理施設が接する道路（農道、林道を含む。）の幅員が、知事の定める「高知

県開発許可技術基準」に適合するものであること。

- 5 その他、産業廃棄物処理施設の設置が、周辺地域の土地利用上、支障がないと認められること。
- 6 建築物は、維持管理運営上適正であることが確認できること。

(備考)

本基準が適応される処理施設は、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 法第4条第11項の「第1種特定工作物」に該当するもの(法第29条第1項、法第34条第2号から第4号、第6号から第10号及び第13号に該当するものを除く)。
- 2 開発区域内に、管理棟・事務所・倉庫等の人の出入りが予定される、建築基準法に規定する建築物の建築が予定されるもの

ここでいう産業廃棄物処理施設とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律で定める施設及び同法で定める規模未満のものを含む。

第21号の2 民間団体が一般廃棄物処理施設を設置する場合

一般廃棄物処理施設を設置する場合、次の各項のいずれにも該当すること。

- 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第7条第1項に該当する者若しくは同条第6項に該当する者又は同条の許可を受ける必要のない者が行う一般廃棄物処理施設の設置であること。
- 2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第8条の規定による一般廃棄物の処理を行うための知事の許可を受けているものであるか若しくは許可を受けられる見込みがあること又は同条の許可を受ける必要のない一般廃棄物処理施設であること。
- 3 当該一般廃棄物処理施設を建築する敷地の位置が次のいずれかに該当すること。
 - (1) 法第11条に基づき都市施設として決定された場合。
 - (2) 建築基準法第51条ただし書きの規定により市町の都市計画審議会の議を経て都市計画上支障がないとして許可を受けた場合又は許可を得られることが確実な場合。
 - (3) 建築基準法施行令第130条の2の2第1項第1号に掲げる処理施設以外のもの又は第130条の2の3第1項のうち第2号若しくは第5号で定める規模の範囲内であって建築基準法で定める許可を必要としない場合。
- 4 一般廃棄物処理施設が接する道路(農道、林道を含む。)の幅員が、知事の定める「高知県開発許可技術基準」に適合するものであること。
- 5 その他、一般廃棄物処理施設の設置が、周辺地域の土地利用上、支障がないと認められること。
- 6 建築物は、維持管理運営上適正であることが確認できること。

備考

本基準が適応される処理施設は、次のいずれかに該当するものであること。

- 1 法第4条第11項の「第1種特定工作物」に該当するもの(法第29条第1項、法第34条第

2号から第4号、第6号から第10号及び第13号に該当するものを除く）。

2 開発区域内に、管理棟・事務所・倉庫等の人の出入りが予定される、建築基準法に規定する建築物の建築が予定されるもの。

ここでいう一般廃棄物処理施設とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律で定める施設及び同法で定める規模未満のものを含む。

第22号 公益施設を建築する場合

条例に該当しない公益上必要な建築物（以下、「公益施設」という。）を建築する場合は、次に掲げる各項のいずれにも該当しなければならない。

- 1 公益施設の用途は、次に掲げる用途のいずれかに該当すること。
 - (1) 学校教育法第1条に規定された学校（大学を除く）。
 - (2) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設。
 - (3) 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所。
- 2 公益施設の建築が、次に掲げる基準のいずれかに該当すること。
 - (1) 当該公益施設が提供するサービスの特性上、当該開発区域の周辺の優れた自然環境等の資源、環境を利用する必要のあることが具体的に確認できること。
 - (2) 当該公益施設を所管する行政機関の施策推進上、当該開発区域に建築する必要のあることが具体的に確認できること。
- 3 敷地面積、建築物の延べ面積等が当該公益施設の事業の規模、内容に照らして適正であることが確認できること。
- 4 公益施設としての利用に供されることが確実であると見込まれること。
- 5 当該市町の都市計画、文教、福祉、医療等の施策、並びに当該開発区域の周囲の土地利用の状況に照らして支障のないことが確認できること。
- 6 市街化区域からの施設移転を伴うものにあつては、市街化区域での事業継続が困難な理由並びに市街化区域に適地のないことが具体的に確認できること。

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2km以内の区域
 - (2) 高知自動車道伊野インターチェンジから概ね1km以内の区域

- (3) 国道 33 号高知西バイパス枝川インターチェンジから概ね 1 km 以内の区域
 - (4) 国道 33 号高知西バイパス是友インターチェンジから概ね 1 km 以内の区域
 - (5) 国道 33 号高知西バイパス天神インターチェンジから概ね 1 km 以内の区域
 - (6) 国道 33 号高知西バイパス鎌田インターチェンジから概ね 1 km 以内の区域
 - (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。

※ 南国市に係るエリアは、1 項(1)、(7)、(8)、(9)号であり、詳細については次頁「高知県開発審査会提案基準第 23 号における運用指針」による。

1 項(2)、(3)、(4)、(5)、(6)号は、いの町に係るエリアであるため省略する。

【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2年5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、南国市道下唾内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. 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。
3. 敷地面積は3,000㎡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、ピヤホール」）

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. 幅員が5m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3,000㎡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）。
3. 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。
4. 建築物は延べ面積3,000㎡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1,000㎡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案し、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 1 1 : 総合スーパー」についても可とする。
<p>【分類 B】 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 ㎡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 ㎡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 ㎡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1 km以内かつ国道55号道路境界から100 m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。
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（個人にあつては、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。

別表－１ 公益上必要な建築物

×：適用にならないもの

法令	公益施設	具 体 例	根 拠 法 令
法第29 条第1項 第3号	駅舎その他の鉄道 施設	駅舎、鉄道線路、停車場、車庫、車両検査 修繕施設、運転保安施設、変電所等設備、電 路設備	鉄道事業法 軌道法
	変電所	電力会社が設置するもの ×企業独自のもの	電気事業法
政令第2 1条第1 号	道路法の道路の 施設 道路運送法の一 般自動車道及び専用 自動車道の施設	道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所等 ×サービスエリア内の売店	道路法 道路運送法
同第2号	河川法の河川管 理施設	河川管理事務所、ダム、せき、水門等	河川法
同第3号	都市公園法の公 園施設	休養施設（休憩所等）、遊戯施設（ぶらん こ等）、運動施設（野球場・陸上競技場等） 、教養施設（動物園・野外劇場等）、便益施 設（売店・便所等）、管理施設（管理事務所 等）	都市公園法
同第4号	鉄道事業法の鉄 道事業又は索道事 業の施設 軌道法の軌道又 は無軌条電車の施 設	停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修 理場、機械等の保管倉庫	鉄道事業法 軌道法
同第5号	石油パイプライン 事業法の事業用施 設	導管、タワ、圧送機	石油パイプライン 事業法
同第6号	道路運送法の一 般乗合旅客自動車 運送事業の施設	車庫、整備工場、バス停留所、待合所、営 業所、荷扱所、積卸施設、運転手の休憩・睡 眠施設	道路運送法
	貨物自動車運送 事業法の特別積合 せ貨物運送の施設		貨物自動車運送事 業法
	自動車ターミナル 法の一般自動車 ターミナル施設		一般路線自動車ターミナル、管理事務所 ×一般貸切旅客、特別積合せ運送をしない もの、寮、福利厚生施設

法令	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条第7号	港湾法の港湾施設、漁港漁場整備法の漁港施設	臨港交通施設（駐車場等）、航行補助施設、荷さばき施設、旅客施設（手荷物取扱所・待合所等）、保管施設（倉庫・危険物置場等）、船舶役務用施設、船舶修理施設、船舶保管施設、港湾公害防止施設、廃棄物処理施設、港湾環境整備施設（休憩所等）、港湾厚生施設（休泊所・診療所等）、港湾管理施設（港湾管理事務所等）、移動式施設等	港湾法 漁港漁場整備法
同第8号	海岸法の海岸保全施設	海岸保全区域内にある海水の進入又は海水による浸食を防止するための施設（堤防・突堤等）	海岸法
同第9号	航空法の公共用飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設	ターミナル（乗降場・送迎デッキ待合所・切符売場・食堂）、格納庫 航空保安施設、修理工場、管理事務所、組立整備工場、燃料貯蔵施設	航空法
同第10号	気象、海象、地象、洪水その他これらに類する現象の観測通報施設	気象台、天文台、測候所、地震観測所、予報・警報施設	気象業務法
同第11号	日本郵便株式会社が設置する郵便の業務施設	郵便局の業務の用に供する施設（銀行・保険窓口業務—の用に供する施設を除く） ×住宅併用の郵便局	日本郵便株式会社法
同第12号	認定電気通信事業施設	第一種電気通信事業（電気通信回線設備）のための送信所、受信所、伝送路設備、交換設備、附属設備	電気通信事業法
同第13号	放送法の基幹放送事業用放送設備	放送局、無線局、送信施設、送信補助施設	放送法
同第14号	電気事業法の電気事業の電気工作物を設置する施設 ガス事業法のガス工作物を設置する施設	一般電気事業、卸電気事業、特定電気事業のための発電所、変電所、送電所、配電所、その他の工作物	電気事業法
		一般ガス事業、簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、排送機、圧送機、整圧機、導管、受電設備、その他の工作物	ガス事業法
同第15号	水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設	水道事業、水道用水供給事業のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設	水道法
	工業用水道事業法の工業用水道施設	工業用水道事業のための取水施設、貯水施設、導水施設、浄水施設、送水施設、配水施設	工業用水道事業法
	下水道法の公共下水道、流域下水道、都市下水路の施設	公共下水道、流域下水道、都市下水路のための排水施設、終末処理場等	下水道法

法令	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条第16号	水害予防施設	水防用倉庫	水害予防組合法
同第17号	図書館法の図書館	地方公共団体、日本赤十字社、民法法人が設置する図書館	図書館法
	博物館法の博物館	地方公共団体、民法法人、宗教法人、政令で定めるその他の法人が設置する博物館	博物館法
同第18号	公民館	公民館（市町村が設置するもの） ×地区・町内会が設置する公民館	社会教育法
同第19号	職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設又は職業能力開発総合大学校	国、地方公共団体、市町村、雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発校、障害者職業能力開発校、職業能力開発促進センター、職業能力開発短期大学、職業能力開発大学校、国又は雇用・能力開発機構が設置する職業能力開発総合大学 ×事業所内職業訓練施設（共同職業訓練施設）	職業能力開発促進法
同第20号	墓地、埋葬等に関する法律の火葬場	火葬場（位置については建築基準法第51条の制限あり） ×墓地、ペット霊園処理場	墓地、埋葬等に関する法律
同第21号	と畜場法のと畜場化製場等に関する法律の化製場、死亡獣畜取扱場	と殺解体施設 死亡獣畜取扱場、化製場 ×魚介類及び鳥類の処理場	と畜場法 化製場等に関する法律
同第22号	廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設	市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設又はごみ処理施設） ×産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	浄化槽法の浄化槽	浄化槽	浄化槽法
同第23号	卸売市場法の市場	中央卸売市場、地方卸売市場の用に供する施設である建築物、市町村が設置する市場	卸売市場法
同第24号	自然公園法の公園事業施設	宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等の公園事業の用に供する施設	自然公園法
同第25号	住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設	改良地区の整備及び改良住宅	住宅地区改良法
同第26号	市町村及び一部事務組合の庁舎等	庁舎（主として当該開発区域周辺の住民が利用するためのもの）、宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのもの）、研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同調理場、消防水利施設、消防署、消防屯所、農林漁業集落排水事業の用に供する施設 ×公営住宅、競輪場	地方自治法 消防法 浄化槽法

法令	公益施設	具体例	根拠法令
政令第21条第27号	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
政令第21条第28号	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設	日本原子力研究施設	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
同第29号	独立行政法人水資源機構の水資源開発施設	ダム、水位調節施設等水源の開発施設	独立行政法人水資源機構法
同第30号	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設	人工衛星及びロケットの開発に必要な施設、ロケット追跡施設	国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
同第31号	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法、非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律

別表2 条例第8条第1項第1号で南国市長が別に定める公益施設

【法第34条第1号の主な基準】

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

	法律	施設(法第34条第1号該当となる根拠法)	既存の集落内 又は連たん
学校	学校教育法	幼稚園(市町立のもの)(学校教育法第1条)	—
		小学校(市町立のもの)(学校教育法第1条)	—
		中学校(市町立のもの)(学校教育法第1条)	—
社会福祉施設	社会福祉法	隣保館(社会福祉法第2条)	○
		老人福祉法	老人居宅介護等事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(訪問ヘルパーステーション)(老人福祉法第5条の2第2項)
	老人デイサービス事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(デイサービスセンター)(同法第5条の2第3項)		○
	小規模多機能型居宅介護事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第5条の2第5項)		○
	認知症対応型老人共同生活援助事業のうち地域密着型のサービスを行う施設(グループホーム)(同法第5条の2第6項)		○
	養護老人ホームのうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第20条の4)		○
	特別養護老人ホームのうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第20条の5)		○
	軽費老人ホームのうち地域密着型のサービスを行う施設(同法第20条の6)		○
	児童福祉法	保育所(児童福祉法第7条)	○
		放課後児童健全育成事業を行う施設(放課後児童クラブ)(同法第6条の3第2項)	○(学校の敷地内に建築の場合は除く)
		小型児童館(同法第7条)	○
		児童センター(同法第7条)	○
児童遊園(同法第7条)		○	
		障害児通所支援事業を行う施設(同法第6条の2の2第1項)	○
医療施設	医療法	診療所(医療法第1条の5第2項)	○
		助産所(医療法第2条第1項)	○

※ 条例第8条第1項第1号に定める建築物の用途は、上記に掲げる単独の用途で建築されるものとする。ただし、同じ法律の範囲内で複合する施設を建築する場合はこの限りでない。

※ 学校については、当該通学区域があり適切な位置が選ばれることと、利用者を考慮して集落をまたがる位置に設置する場合があることを勘案し、条例第8条第1項第2号で定められている「既存の集落内又は既存の集落に連たんしている場所」であることを要しないものと判断することができる。

※ 放課後児童健全育成事業を行う施設を学校の敷地内に建築する場合は、既存の集落内又は連たんした位置になくてもよい。

※ 連たんとは 南国市都市計画法施行条例第2条に定義

第2条 この条例において「連たんしている」とは、建築物の敷地が相互に最短距離 60メートル未満で連続している状態をいう。

※ 「地域密着型のサービス」とは、市町指定事業のことをいう。

※ 市が必要とする場合は、近隣トラブル防止策、及び地元説明報告書を事前協議時に提出すること。また、その場合、建築物の用途上、周辺の土地利用等に照らし支障がないことを確認できること。

別表－3 法第34条第1号及び令第22条第6号に規定する店舗等の対象業種一覧表

○：該当業種 ×：非該当業種

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
I 卸 売 業 ・ 小 売 業	56 各種商品 小売業	561 百貨店・総合ス パ－	5611 百貨店・総合スパ－ (従業者が常時50人 以上)	百貨店、デパートメントストア、総合スパ－	×	×
		569 その他の各種商 品小売業	5699 その他の各種商品小 売業(従業者が常時 50人未満)	百貨店、デパートメントストア、ミスパ－(衣、食、住にわたっ て小売りするもの)、よろず屋(衣、食、住にわたっ て小売りするもの)	○	○
	57 織物・衣 服・身の 回り品小 売業	571 呉服・服地・寝 具小売業	5711 呉服・服地小売業	呉服店、和服・反物・帯・服地・小ぎれ、裏地・らし や小売業	○	○
			5712 寝具小売業	ふとん・毛布・ふとん地・敷布・蚊帳・ふとん綿・丹 前・ナイトガウン・まくら・マットレス・バジャマ小売業	○	○
		572 男子服小売業	5721 男子服小売業	洋服店、注文服店(材料店持ちのもの)、テラシャツ、 学生服・オーバークート・レインコート・ジャンパ－・作業服・ズボン 小売業	○	○
		573 婦人・子供服小 売業	5731 婦人服小売業	婦人服仕立業(材料店持ちのもの)、婦人服・婦人用 事務服・レインコート・毛皮コート小売業、洋裁店、ブティック(婦 人服)	○	○
			5732 子供服小売業	子供服仕立業(材料店持ちのもの)、子供服・ベビー服 小売業	○	○
		574 靴・履物小売業	5741 靴小売業	靴・ゴム靴・合成皮革靴・プラスチック成形靴・布製靴・地 下足袋・靴付属品・注文靴・靴ひも・靴墨小売業	○	○
			5742 履物小売業(靴を除 く)	げた屋、履物・草履・スリッパ・サンダル小売業	○	○
		579 その他の織物・ 衣服・身の回り 品小売業	5791 かばん・袋物小売業	かばん・ハンドバック、袋物、トランク小売業	○	○
			5792 下着類小売業	補整着・下着・Tシャツ小売業	○	○
			5793 洋品雑貨・小間物 小売業	洋品店、装身具(貴金属製を除く)・化粧道具・シャツ・ ワイシャツ・帽子・ネクタイ・ハンカチーフ・ふるしき・手ぬぐい・タオル、 足袋・靴下・扇子・うちわ・紋章・ベルト・バックル・ 裁縫用品小売業	○	○
	5799 他に分類されない織 物・衣服・身の回り 品小売業		洋傘・和傘・スリッパ・白衣・水着(競泳用を除く)小売 業	○	○	
	58 飲食品 小売業	581 各種食料品小売 業	5811 各種食料品小売業	各種食料品店、食料雑貨店	○	○
			582 野菜・果実小売 業	5821 野菜小売業	八百屋、野菜小売業	○
		5822 果実小売業		果物屋、果実小売業	○	○
		583 食肉小売業	5831 食肉小売業(卵、鳥 肉を除く)	肉屋、獣肉・塩蔵肉・冷凍肉・肉製品・魚肉ハム・ソーセ ージ小売業	○	○
			5832 卵・鳥肉小売業	卵・鳥肉小売業	○	○
		584 鮮魚小売業	5841 鮮魚小売業	魚屋、鮮魚・貝類・かき・川魚・冷凍魚・海藻(生も の)小売業	○	○
		585 酒小売業	5851 酒小売業	酒屋	○	○
		586 菓子・パン小売 業	5861 菓子小売業(製造小 売)	洋菓子・和菓子・干菓子・だ菓子・せんべい・あめ・ ケーキ・まんじゅう・もち・甘がり・アイスクリーム・アイスキャンデー ・ドーナツ小売業、焼いも屋	○	○
			5862 菓子小売業(製造小 売でないもの)		○	○
			5863 パン小売業(製造小 売)	パン小売業	○	○
	5864 パン小売業(製造小 売でないもの)			○	○	
	589 その他の飲食料 品小売業	5891 コンビニエンスストア(飲食 料品を中心とするも のに限る)	コンビニエンスストア	○	○	
		5892 牛乳小売業	牛乳小売業、牛乳スタンド	○	○	
		5893 飲料小売業(別掲を 除く)	清涼飲料・果汁飲料・ミネラルウォーター・乳酸菌飲料・茶類飲 料小売業	○	○	
5894 茶類小売業		茶・こぶ茶・コーヒー・ココア・豆茶・麦茶・紅茶小売業	○	○		

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種	
I 卸 売 業 ・ 小 売 業	58 飲食料品 小売業	589 その他の飲食料 品小売業	5895 料理品小売業	惣菜屋、折詰・揚物・調理パン(サントイッチ・ハンバーガーなど)他から仕入れたもの又は作り置きのもの)・おにぎり・すし(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)・煮豆・ビザ(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)小売業、駅弁売店、ハンバーガー店(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)、持ち帰り弁当屋(他から仕入れたもの又は作り置きのもの)	○	○	
			5896 米穀類小売業	米麦・雑穀・豆類小売業	○	○	
			5897 豆腐・かまぼこ等加 工食品小売業	豆腐・こんにやく・納豆・つくだ煮・漬物・たい味そ ・ちくわ・おでん材料小売業	○	○	
			5898 乾物小売業	乾物屋、干魚・干びょう・麩・乾燥野菜・乾燥果実・ 高野豆腐・干しのり・くん製品・海藻(乾燥したもの) 小売業	○	○	
		5899 他に分類されない飲 食料品小売業	氷・乾めん類・インスタントラーメン・缶詰・乳製品(ヨーグルト・ バター・チーズなど)・調味料(塩・味そ・しょう油・食 酢・ソース・砂糖・食用油脂・香辛料・七味とうがらしな ど)小売業、	○	○		
	59 機械器具 小売業	591 自動車小売業	5911 自動車(新車)小売業	自動車(新車)小売業	×	×	
			5912 中古自動車小売業	中古自動車小売業	×	×	
			5913 自動車部分品・付属 品小売業	自動車部分品・付属品・自動車タイヤ・カーアクセサリ・カーエアコン ・カーステア・カーナビゲーション小売業	×	×	
			5914 二輪自動車小売業 (原動機付自転車を 含む)	二輪自動車・スクーター・原動機付自転車・二輪自動車部分 品・付属品小売業	○	×	
		592 自転車小売業	5921 自転車小売業	自転車店、リカー・自転車・自転車部分品・自転車付属 品・自転車タイヤ・自転車チューブ・中古自転車小売業	○	○	
		593 機械器具小売業 (自動車、自転 車を除く)	5931 電気機械器具小売業 (中古品を除く)	5931 電気機械器具小売業 (中古品を除く)	電気機械器具・テレビ・電気洗濯機・電気ストーブ・電気アイ ロン・電気冷蔵庫・電気掃除機・電球・電気音響機械器 具(オーディオ機器・ヘッドフォン・イヤホンなど)・扇風機・電 気医療機械器具・電気井戸ポンプ・CDプレーヤー・DVDレコーダ ・ビデオカメラ・録音・録画ディスクメディア(CD・DVD・ブルーレイ ディスク・SDカードなどで記録されていないもの)・電話機 ・携帯電話機・電気毛布・ホットカーペット・デジカメ小売 業	○	×
				5932 電気事務機械器具小 売業(中古品を除く)	パーソナルコンピュータ・データ保存用CD・DVD(記録されていない もの)・パソコンソフト(ゲーム用ソフトを除く)小売業	○	×
				5933 中古電気製品小売業	中古テレビ、中古電気冷蔵庫、中古電気洗濯機、中古パー ソナルコンピュータ小売業	○	×
				5939 その他の機械器具小 売業	ガス器具・ミシン・編機・同部分品・石油ストーブ・度量衡器 ・金庫・浄水器小売業	○	×
				6011 家具小売業	家具・洋家具・和家具・いす・机・卓子・ベッド・つい 立・屏風・浴槽・額縁・本箱・鏡台・じゅうたん・カーテ ン小売業	×	×
	60 その他の 小売業	601 家具・建具・畳 小売業	6012 建具小売業	建具・木製建具・金属製建具小売業、建具屋	×	×	
			6013 畳小売業	畳・ござ・花むしろ小売業	×	×	
			6014 宗教用具小売業	仏具・神具小売業	×	×	
			6021 金物小売業	金物店、刃物・そり刃・くぎ・ほうろう鉄器・鉄器・ アルミニウム製品・錠前・魔法瓶小売業	○	○	
		602 じゅう器小売業	6022 荒物小売業	荒物屋、日用雑貨(荒物を主とするもの)・ほうき・ ざる・箸・ふるい・たわし・竹かご・バスケット・竹細工 ・わら製品・縄・しゅろ細工・ろうそく・マッチ・行李・ ポリバケツ・ガムテープ・荷造ひも・農業用ビニールシート小売業	○	○	
			6023 陶磁器・ガラス器小 売業	瀬戸物・焼物・土器・陶器・磁器・ガラス器・食器(陶 磁器製・ガラス製のもの)・花器(陶磁器製・ガラス製の もの)	○	○	
			6029 他に分類されないじ ゅう器小売業	漆器・茶道具・花器(陶磁器製・ガラス製のものを除く)・プラスチック製食器・華道具・貴金属製食器小売業	×	×	
		603 医薬品・化粧品 小売業	6031 ドラッグストア	6031 ドラッグストア	ドラッグストア	○	○
				6032 医薬品小売業(調剤 薬局を除く)	薬局(一般用医薬品の小売を主とするもの)、薬店、 漢方薬・生薬・薬種小売業	○	○
				6033 調剤薬局	薬局(調剤を主とするもの)・調剤薬局・ファーマシー(調 剤を主とするもの)	○	○
	6034 化粧品小売業			化粧品店、香水・香油・おしろい・整髪料・石鹸(化 粧・洗顔・薬用のもの)・歯磨き・シャンプー・白髪染小売 業	○	○	

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
I 卸 売 業 ・ 小 売 業	60 その他の 小売業	604 農耕用品小売業	6041 農業用機械器具小売業	農業用機械器具、すき・くわ・かま・鳥獣害防除器具・畜産用機器・養蚕用機器・耕うん機、ハットリクダ・コンパイン小売業	○	×
			6042 苗・種子小売業	種苗・苗木・種子小売業	○	×
			6043 肥料・飼料小売業	肥料（化学肥料・有機質肥料・複合肥料など）・飼料・農薬・園芸用土小売業	○	×
		605 燃料小売業	6051 ガソリンスタンド	ガソリンスタンド、給油所、液化石油ガス(LPG)スタンド	○	×
			6052 燃料小売業（ガソリンスタンドを除く）	薪炭・練炭・豆炭・石炭・プロパンガス・灯油小売業	○	○
		606 書籍・文房具小売業	6061 書籍・雑誌小売業（古本を除く）	書店、洋書取次店、楽譜小売業	○	×
			6062 古本小売業	古本屋、古書籍、古雑誌小売業	○	×
			6063 新聞小売業	新聞販売店、新聞取次店	○	×
			6064 紙・文房具小売業	洋紙・板紙・和紙・ふすま紙・障子紙・帳簿類・ノート・万年筆・鉛筆・ペン・インキ・すずり・筆・朱肉・製図用具・そろばん・手工材料・絵画用品（水彩絵具・毛筆・パレット・画架など）小売業	○	○
		607 スポーツ用品・が ん具・娯楽用品 ・楽器小売業	6071 スポーツ用品小売業	運動具・スポーツ用品・ゴルフ用品・釣具・狩猟用具・スポーツ用靴（スキー靴・スケート靴・登山靴・スノーシューズなど）・運動衣（野球用ユニフォーム・剣道着・柔道着など）ジャージ・サーフボード・登山用品（登山杖・登山用テントなど）・競泳用水着小売業	○	×
			6072 がん具・娯楽用品小売業	おもちゃ屋、人形・模型がん具・教育がん具・羽子板・娯楽用品（囲碁・将棋・マジック・トランプ・花札・かるたなど）・テレビゲーム機・ゲーム用ソフト小売業	○	×
			6073 楽器小売業	洋楽器・ピアノ・和楽器・三味線・レコード・ミュージックテープ・コンパクトディスク（音楽用のもの）小売業	○	×
		608 写真機・時計・ 眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	写真機・撮影機・映写機・写真感光材料・写真フィルム小売業	○	×
			6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	時計屋、眼鏡、コンタクトレンズ・双眼鏡・望遠鏡小売業	○	○
		609 他に分類されな い小売業	6091 ホームセンター	ホームセンター	○	○
			6092 たばこ・喫煙具専門小売業	たばこ・喫煙具専門小売店	○	○
			6093 花・植木小売業	花屋、切花・植木・盆栽小売業、フローリスト	○	×
			6094 建築材料小売業	木材・セメント・板ガラス・ブロック・プラスチック建材小売業	×	×
			6095 ジュエリー製品小売業	宝石・金製品・銀製品・白金製品・装身具（貴金属製のもの）小売業	×	×
			6096 ペット・ペット用品小売業	ペットショップ・愛がんで動物・観賞用魚・ペットフード小売業	×	×
			6097 骨とう品小売業	骨とう品小売業	×	×
6098 中古品小売業（骨とう品を除く）	中古衣服・古道具・中古家具・古建具・古楽器・古写真機・中古運動具・中古靴・中古レコード・中古CD・中古ゲーム用ソフト小売業、リサイクルショップ（中古電気製品小売業、古本屋を除く）		○	×		
6099 他に分類されないその他の小売業	美術品（骨とう品を除く）・名刺・印章・印判・帆布・造花・標本・旗ざお・物干しざお・碑石・墓石・荷車（中古品を含む）・古切手・郵趣品（記念切手類・同収集品）・古銭・教育用磁気テープ・合成洗剤・石鹼（化粧・洗顔・薬用以外のもの）・CD、DVD、ブルーレイディスク（記録済みで音楽用以外のもの）・絵画・金・銀・白金地金・録画テープ（記録済みのもの）小売業、石工業（個人の注文によって彫刻、仕上げを行い販売するもの）	×	×			
J 金 融 業 ・ 保 険 業	62 銀行業	622 銀行（中央銀行を除く）	—	都市銀行、地方銀行、第二地方銀行協会加盟の地方銀行、ゆうちょ銀行等	○	×
	63 共同組織 金融業	631 中小企業等金融業	—	信用金庫、信用組合、商工組合中央金庫、労働金庫等	○	×
		632 農林水産金融業	—	農林中央金庫、農業協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）、漁業協同組合（金融上の便益のみを提供するもの）、水産加工業協同組合等（金融上の便益のみを提供するもの）	○	×

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種	
J 金融業・ 保険業	64 貸金業・ クレジット カード業等 非預金信用 機関	641 貸金業	—	消費者向け無担保貸金業、消費者向け有担保貸金業、 事業者向け貸金業、手形割引業、日賦貸金業	×	×	
		642 質屋	—	質屋	×	×	
		643 クレジットカード業・ 割賦金融業	—	クレジット会社、信販会社（クレジット業のもの）、 各種クレジット団体（クレジット業のもの）、割賦金融業	×	×	
		649 その他の非預 金信用機関	—	中小企業基盤整備機構、福祉医療機構、住宅金融支援 機構、郵便貯金・簡易生命保険管理機構、住宅金融業 、住宅無尽会社、証券金融会社、ファクタリング業（売掛債 権買取業のもの）、特定目的会社	×	×	
L 学術研 究、専 門技術 サービ ス業	74 技術サー ビス業（他 に分類さ れないも の）	741 獣医業	7411 獣医業	獣医業、家畜診療所、動物病院、ペットクリニック	○	×	
		746 写真業	7461 写真業（商業写真業 を除く）	写真撮影業、写真館、街頭写真業	○	×	
			7462 商業写真業	商業写真業、宣伝写真業、出版写真業、広告写真業、 芸術写真業	×	×	
M 宿泊 業 ・ 飲 食 サ ー ビ ス 業	76 飲食店	761 食堂、レストラン（専 門料理店を除く ）	7611 食堂、レストラン（専門 料理店を除く）	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミ レストラン（各種の料理を提供するもの）	○	×	
			762 専門料理店	7621 日本料理店	てんぷら料理店、うなぎ料理店、川魚料理店、精進料 理店、鳥料理店、釜めし屋、お茶漬屋、にぎりめし屋 、沖縄料理店、とんかつ料理店、郷土料理店、かに料 理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、しゃぶしゃぶ店、すき 焼き店、懐石料理店、割烹料理店	○	×
		7622 料亭		料亭、待合	×	×	
		7623 中華料理店		中華料理店、上海料理店、北京料理店、広東料理店、 四川料理店・台湾料理店・餃子店、ちゃんぽん店	○	×	
		7624 ラーメン店		ラーメン店、中華そば店	○	×	
		7625 焼肉店		焼肉店	○	×	
		7629 その他の専門料理店		西洋料理店、フランス料理店、イタリヤ料理店、スパゲッティ店、 朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店、エスニック料理店、 無国籍料理店	○	×	
		763 そば・うどん店	7631 そば・うどん店	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店	○	×	
		764 すし店	7641 すし店	すし屋	○	×	
		765 酒場、ビヤホール	7651 酒場、ビヤホール	大衆酒場、居酒屋、焼鳥屋、おでん屋、もつ焼屋、ダイ ニングバー、ビヤホール	×	×	
		766 バー、キャバレー、ナ イトクラブ	7661 バー、キャバレー、ナイトク ラブ	バー、スナックバー、キャバレー、ナイトクラブ	×	×	
		767 喫茶店	7671 喫茶店	喫茶店、フルタイムラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ	○	×	
		769 その他飲 食店	7691 ハンバーガー店	ハンバーガー店	○	×	
			7692 お好み焼・焼きそば ・たこ焼店	お好み焼店、焼きそば店、たこ焼店、もんじゃ焼店	○	×	
			7699 他に分類されない飲 食店	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁 粉屋、ドライアイス（飲食店であって主たる飲食料品が不 明なもの）、甘味処、アイスクリーム店、ソフトイッチ専門店、フ ライドキン店、ドーナツ店	○	×	
		77 持ち帰り ・配達飲 食サービ ス業	771 持ち帰り飲食サ ービス業	7711 持ち帰り飲食サービ ス業	持ち帰りすし店、持ち帰り弁当店、クレープ屋	○	○
				772 配達飲食サービ ス業	7721 配達飲食サービ ス業	宅配ピザ屋、仕出し料理・弁当屋、デリバリー専門店 給食センター、病院給食業、施設給食業	○
						×	×

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種	
N 生活関連 サービス 業・ 娯楽業	78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	洗濯業、クリーニング業、ランドリー業、クリーニング工場	○	×	
			7812 洗濯物取次業	洗濯物取次所、クリーニング取次所	○	×	
			7813 リンナップライ業	リンナップライ業、貸おむつ業、貸おしぼり業、貸ぞうきん業、貸モップ業	×	×	
		782 理容業	7821 理容業	理容店、理髪店、床屋、パーパー	○	×	
		783 美容業	7831 美容業	美容室、美容院、ビューティサロン	○	×	
		784 一般公衆浴場業	7841 一般公衆浴場業	銭湯業	○	×	
		785 その他の公衆浴場業	7851 その他の公衆浴場業	温泉浴場業、蒸しぶろ業、砂湯業、竹ぶろ業、鉱泉浴場業、スパ業、健康ランド、スパ銭湯	×	×	
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業	7891 洗張・染物業	7891 洗張・染物業	洗張業、張物業、湯のし業、染抜業、染物屋、京染屋、丸染屋、染直し業、色揚業、染物取次業	×	×
				7892 エステティック業	エステティックサロン、美顔術業、美容脱毛業、ホディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソテラピー（皮膚を美化して体型を整えるもの）	×	×
				7893 リラクゼーション業（手技を用いるもの）	ホディケア・ハンドケア・フットケア・アロマオイルトリートメント・ヘッドセラピー・タラソテラピー（心身の緊張を弛緩させるのみのもの）	×	×
				7894 ネイルサービス業	ネイルサロン、マニキュア業、ペディキュア業	×	×
				7899 他に分類されない洗濯・理容・美容・浴場業	コインシャワー業、寝具消毒・乾燥業、コインランドリー業 ソープランド業、ゲルマニウム温浴、	○ ×	×
		79 その他の生活関連サービス業	793 衣服裁縫修理業	7931 衣服裁縫修理業	衣服裁縫業（材料個人持ちのもの）、衣服修理業、更生仕立直し業、裏返し業、和・洋服裁縫業（材料個人持ちのもの）、かけはぎ業	○	○
				794 物品預り業	7941 物品預り業	手荷物預り業、荷物一時預り業、自転車預り業、コインロッカー業	×
	796 冠婚葬祭業		7961 葬儀業	葬儀屋、斎場、葬儀会館	×	×	
			7962 結婚式場業	結婚式場業	×	×	
			7963 冠婚葬祭互助会	冠婚葬祭互助会	×	×	
	799 他に分類されない生活関連サービス業		7991 食品賃加工業	7991 食品賃加工業	小麦粉賃加工業、菓子賃加工業、精米賃加工業	○	○
				7992 結婚相談業・結婚式場紹介業	結婚相談所（営利的なもの）、結婚紹介業、結婚式場紹介業	×	×
			7993 写真プリント、現像・焼付業	デジタル写真プリント業、写真現像・焼付業、写真修整業、DPE取次業	○	○	
		7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	古綿打直し業、綿打直し仲介業 易断所、観相業、観光案内業（ガイド）、靴磨き業、ペット美容室、犬猫霊園管理事務所、運転代行業、チケット類売買業、宝くじ売りさばき業、ハウスクリーニング業（個人宅）	○ ×	×		
	O 教学支 育支援 業	82 その他の教育・学習支援業	823 学習塾	8231 学習塾	学習塾（各種学校でないもの）、進学塾（各種学校でないもの）、予備校（各種学校でないもの）	○	×
				824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業	ピアノ教授所、バイオリン教授所、エレクトーン教授所、ギター教授所、三味線教授所、琴教授所、尺八教授所、声楽教授所、歌謡教室、カワイ教室、長唄教室	×
8242 書道教授業					書道教授所、書道教室	○	×
8243 生花・茶道教授業					生花教授所、華道教室、茶道教室	○	×
8244 そろばん教授業					そろばん教授所、そろばん塾（各種学校でないもの）	○	×
8245 外国語会話教授業					英会話教授所、英会話教室（各種学校でないもの）、外国語会話教室（各種学校でないもの）	○	×
8246 スポーツ・健康教授業					スポーツ・健康教授所、スイミングスクール、ヨガ教室、気功術教授所、テニス教室、バレーボール教室、エアロビクス教室、リズム教室、体操教室、ゴルフスクール、柔道場、（教授しているもの）、剣道場（教授しているもの）、サーフィン教室、タヒチングスクール	×	×
8249 その他の教養・技能教授業					囲碁教室、編物教室、着物着付教室、料理教室、美術教室、工芸教室（彫金、陶芸など）教養講座、舞踏教授所（日本舞踊、タップダンス、フラダンスなど）、ダンス教室、ジャズダンス教室、フラワーデザイン教室、カルチャー教室（総合的なもの）家庭教師、パソコン教室	×	×

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種	
P 医療・福祉	83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師はり師・きゆう師柔道整復師の施術所	あん摩業、マッサージ業、指圧業、はり業、きゆう業、柔道整復業	○	×	
			8359 その他の療術業	太陽光線療法業、温泉療法業、催眠療法業、視力回復センター、カイロプラティック療法業、ホテイヤ・ハンドケア・フットケア・ヘッドセラピー・タラソセラピー（医薬類似行為のもの）、リフレクソロジー	×	×	
Q 複合サービス事業	86 郵便局	861 郵便局	8611 郵便局	郵便局（郵便業務、郵便貯金銀行、郵便保険会社のいずれかが単体でも可）	○	×	
			862 郵便局受託業	8621 簡易郵便局	簡易郵便局	○	×
				8629 その他の郵便局受託業	郵便切手類販売所、印紙売りさばき所	×	×
	87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）	8711 農業協同組合（他に分類されないもの）	農業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×	
			8712 漁業協同組合（他に分類されないもの）	漁業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×	
			8713 水産加工業協同組合（他に分類されないもの）	水産加工業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×	
			8714 森林組合（他に分類されないもの）	森林組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×	
		872 事業協同組合（他に分類されないもの）	8721 事業協同組合（他に分類されないもの）	織物協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）、ニット工業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）、青果物商業協同組合（信用事業又は共済事業と併せて他の大分類にわたる各種の事業を行うもの）	○	×	
R サービス業（他に分類されないもの）	89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業	自動車整備業、自動車修理業、オートバイ整備修理業	○	×	
			8919 その他の自動車整備業	自動車車体修理業、自動車車体整備業、自動車再塗装業、自動車溶接業（自動車修理のためのもの）、自動車電装品整備業、自動車蓄電池修理業、自動車タイヤ修理業、自動車タイヤ整備業、自動車ブレーキ修理業、自動車部品整備業、自動車エンジン修理業、自動車再生業、自動車エンジン再生業、自動車工場（自動車・自動車エンジンの再生を主とするもの）、自動車清掃業、自動車洗車業、自動車ガラス修理業	×	×	
	90 機械等修理業（別掲を除く）	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）		機械・内燃機関・ミシ・光学機械・映写機・農業用トラクタ・ガゼントラクタ修理業、航空機・フォークリフト・ボイラー・圧力容器整備業	×	×
					農業用トラクタ修理業	○	×
			9012 建設・鉱山機械整備業	建設用トラクタ・掘削機械・建設用クレーン・整地機械・基礎工事用機械・鉱山機械整備業	×	×	
			902 電気機械器具修理業	9021 電気機械器具修理業	ラジオ・テレビ・電気冷蔵庫・変圧器修理業	○	○
			903 表具業	9031 表具業	表具業、表装業、経師業、びょうぶ張業、ふすま張業、障子張業	×	×
			909 その他の修理業	9091 家具修理業	家具・いす修理業	×	×
	9092 時計修理業	時計・電気時計修理業		○	○		
	9093 履物修理業	靴・革靴・ゴム靴・ズック靴・げた修理業		○	○		
9094 かじ業	手工鍛造業、かじ業、農業用器具修理業（手工鍛造によるもの）	○		○			

大分類	中分類	小分類	細分類	具体的例示	法第34条 第1号 該当業種	令第22条 第6号 該当業種
R サー ビス 業 (他 に 分 類 さ れ な い も の)	90 機械等修 理業(別 掲を除 く)	909 その他の修理業	9099 他に分類されない その他の修理業	金物修理業、自転車修理業	○	×
				楽器修理業、ピアノ調律・修正業、オルガン調律・修正業、三味線修理業、三味線・太鼓張替業、くら・馬具修理業、かばん・袋物・洋傘・装身具修理業、のこぎり目立業、研ぎ屋、はさみ・包丁研ぎ業、たる・おけ修理業、ゴム製品修理業(自動車タイヤ・ゴム靴の修理を除く) マリオン修理業、眼鏡修理業、計量器修理業、自転車タイヤ修理業、畳裏返し業	×	×

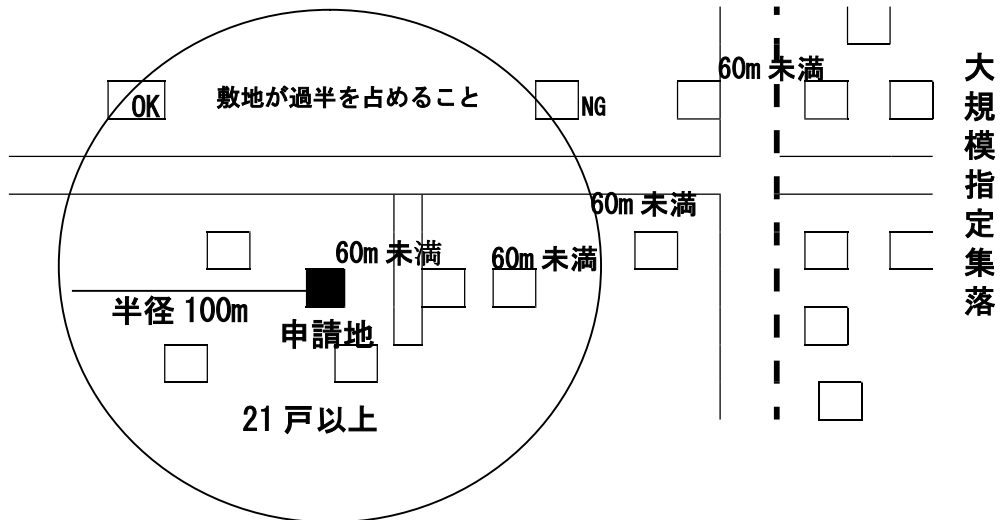
※ 分類については、平成25年10月改定「日本標準産業分類」(総務省)による。

(参考資料 I)

大規模指定集落の取扱基準

昭和 61 年 8 月 2 日付け建設省通達（経民発第 33 号）にいう大規模指定集落は次のとおりとする。

- 1 大規模指定集落とは区域の地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活の一体性その他からみた社会的条件に照らして、市街化区域と独立して一体的な日常生活圏を構成している土地の区域として知事が指定した土地の区域をいう。
- 2 大規模指定集落区域外（縁辺部）の申請地及び生計の本拠の取扱いは、次のいずれにも該当すること。
 - (1) 建築物を建築しようとする土地の区域が大規模指定集落と同一の大字であり、当該区域内の建築物から連たん要件（敷地間距離 60m）を満たしていること。
 - (2) 建築物を建築しようとする土地の区域を中心とする半径 100m の円内に 21 戸以上の建築物の密度が存していること。なお、戸数の算定において敷地面積の過半を占めること。



- 3 大規模指定集落における許可基準については「23 頁、24 頁、34 頁」に定める。

大規模指定集落

市名	集落名	該当大字名
南国市	久礼田	領石、植野、久礼田、植田
〃	比江、国分	比江、国分
〃	立田、田村、物部	立田、田村甲、田村乙、物部
〃	稲生	稲生
〃	浜改田、前浜、下島、久枝	浜改田、前浜、下島、久枝
〃	笠ノ川、八幡	笠ノ川、八幡
〃	片山、里改田	片山、里改田
〃	十市	十市
香美市	神母ノ木	神母ノ木

(参考資料Ⅱ)

二世帯以上が自己の居住の用のみに供する建築物の取扱基準

1 趣旨

二世帯以上が自己の居住の用のみに供する建築物(以下「二世帯仕様住宅」という。)の取扱いについて、次のとおり定めます。

従前は、二世帯仕様住宅については、条例第7条第1項で定める「自己の居住の用のみに供する建築物(以下「自己用住宅」という。)」としては、取り扱っていませんでした。

しかし、高齢化社会に対応する必要があること、また、それぞれの世帯で別々に建築するよりも土地の有効利用上、合理性があることから、次のとおり取り扱うこととします。

2 概要

次に掲げる(1)から(3)までのいずれにも該当するものは、自己用住宅とみなすこととします。

(1) 居住する二世帯以上の世帯が、親族関係にあることを確認することができること。

(2) 建築物が、内部で仕切られていないこと。

(3) 次のいずれかの許可要件を満たすこと。

ア 細則(平成16年規則第40号)第18条第2号に定める線引き前からの宅地

イ 細則第18条第3号に定める土地収用法(昭和26年法律第219号)の事業による移転

ウ 細則第18条第4号に定める用途の変更を伴わない新築又は増改築

エ 細則第18条第6号アに定める大規模指定集落

オ 法第34条第14号に基づく高知県開発審査会提案基準のうち次のいずれかの要件を満たすもの。

第5号 収用対象事業のため、代替建築物を建築する場合

第7号 線引き決定前から宅地であった土地に建築物を建築する場合

第8号 既存の建築物を増改築する場合

第12号 既存建築物の用途変更をする場合

3 施行期日

令和4年4月1日

災害リスクの高いエリア（政令第29条の9各号に掲げる土地の区域）における都市計画法（以下、「法」という。）の許可（以下、「開発許可等」という。）に関する例外的な取扱いについて

1 趣旨

令和4年4月以降、開発許可等を行う土地が、災害リスクの高いエリアであっても、一定の条件を満たす場合に限り、例外的に以下の①、②の区域を法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び同条第12号の条例で定める土地の区域に含むことも可能とします。（例外的な取扱いについて、当該文書に記載のない内容については、令和3年4月1日付 国土交通省都市局長発出 国都計第176号「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」に基づいて検討を行います。）

○この取扱いを適用する許可要件

- ・ 条例で指定する地域内で行う開発行為（法第34条第11号）
- ・ 大規模指定集落の自己用住宅（条例第13条第6号、細則第18条第6号）
- ・ 大規模指定集落の自己の業務用建築物（条例第13条第7号、細則第18条第7号）
- ・ 集落拠点周辺エリアの住宅（条例第13条第9号、細則第18条第9号）
- ・ 集落拠点周辺エリアの業務用建築物（条例第13条第10号、細則第18条第10号）

①政令第29条の9各号に掲げる土地の区域のうち、次に掲げる土地の区域

- ・ その指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域

②浸水想定区域の想定浸水深が3mを超える区域のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域

- ・ 洪水等が発生した場合に水防法第15条第1項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第2号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

⇒浸水ナビを活用して、『**発災後の**』避難計画書を作成し申請書に添付してください。申請内容を確認したうえ、国の技術的助言に基づいて許可の可否を判断します。

- ・ 開発許可等に際し法第41条第1項の制限又は第79条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第34条第11号、第12号又は令第36条第1項第3号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

⇒浸水ナビを活用して、床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けるなど、対策が確認できる図面を作成し申請書に添付してください。申請内容を確認したうえ、国の技術的助言に基づいて許可の可否を判断します。

第4 開発許可の手続き

第1節 申請手続き

1 許可権者（法第29条、法第34条の2、法第43条）

都市計画法の開発等の許可権者は都道府県知事ですが、中核市（高知市）事務処理市（南国市）の区域内にあつては市長となっています。

【南国市長許可の場合】

開 発 区 域	許可権者（決裁権者）
開発面積3,000㎡以上	市長（市長）
開発面積3,000㎡未満	市長（都市整備課長）

参考として、県は事務の円滑な執行を図るため、高知県事務処理規則（平成15年高知県規則第44号）により、一部の事務については、開発区域と開発面積を定めて各県土木事務所処理することができることとしています。

【高知県知事許可の場合】

開 発 区 域	許可権者（決裁権者）	
線引都市計画区域	高知市、南国市 開発面積5ha以上	知事（土木部長）
	以外の区域 開発面積5ha未満	知事（都市計画課長）
	高知市内（H20.1から春野町を含む）	高知市長
	南国市	南国市長
非線引都市計画区域	開発面積5ha以上	知事（土木部長）
	開発面積3,000㎡以上～5ha未満	知事（土木事務所長）
上記以外の区域	高知市、南国市 開発面積5ha以上	知事（土木部長）
	以外の区域 開発面積1ha以上 ～5ha未満	知事（土木事務所長）
	高知市内（H20.1から春野町を含む）	高知市長
	南国市	南国市長

2 手数料 (条例第 16 条～第 21 条)

開発行為等の許可申請等には、次の手数料を納付しなければなりません。

(1) 開発行為許可申請手数料及び市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料

申請事項 開発区域の面積	開発行為許可申請 (法第29条)			市街化調整区域内 の土地における 建築等許可申請 (法第43条)
	自己居住用	自己業務用	非自己用	
～ 0.1ha未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円	6,900 円
0.1ha以上～ 0.3ha未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円	18,000 円
0.3ha以上～ 0.6ha未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円	39,000 円
0.6ha以上～ 1.0ha未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円	69,000 円
1.0ha以上～ 3.0ha未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円	97,000 円
3.0ha以上～ 6.0ha未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円	
6.0ha以上～10.0ha未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円	
10.0ha以上～	300,000 円	480,000 円	870,000 円	

※1 自己居住用とは、開発行為を施行する主体が自らの生活の本拠として使用することをいいます。会社の寮、社宅、別荘、賃貸住宅等は該当しません。

※2 自己業務用とは、開発行為を施行する主体が、当該建築物内等において、継続的に自己の業務に係る経済活動が行われることをいいます。分譲住宅、賃貸住宅、宅地分譲、貸事務所、貸店舗、貸倉庫、貸車庫等は該当しません。

※3 非自己用とは、自己用以外のものをいいます。

開発区域内に自己用と非自己用のものを建築する場合は、原則として非自己用として取り扱います。

(2) 開発行為変更許可申請手数料

開発行為の変更の許可を受けようとする者は、変更許可申請 1 件につき、次に掲げる額を合算した額の手数料を納付しなければなりません。

ただし、その額が 87 万円を超えるときは、その手数料の額は 87 万円とします。

ア 設計の変更 (次のイのみに該当する場合を除く)

開発区域の面積 (次のイ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 (1) に掲げる額に 10 分の 1 を乗じて得た額

イ 新たな土地の編入

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 (1) に掲げる額

ウ その他 (工事施行者、予定建築物の用途の変更) 10,000 円

(3) その他の申請手数料

申 請 事 項		申 請 手 数 料	
開発許可を受けた地位の承継の承認申請	法第45条	自己居住用	1,700 円
		自己業務用	
			1.0ha以上
		非自己用	17,000 円
用途地域の定められていない土地の区域内における建築物の特例許可申請	法第41条第2項 ただし書		46,000 円
予定建築物等以外の建築等許可申請	法第42条第1項 ただし書		26,000 円

3 当該施行区域が2以上の市町村にわたるときの南国市以外の開発許可申請事務の流れ（高知県知事許可権限に係るもの）

- (1) 線引都市計画区域（香美市、いの町）
申請者 → 市町 → 都市計画課
- (2) 非線引都市計画区域（3,000 m²以上 50,000 m²未満）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所
- (3) 非線引都市計画区域（50,000 m²以上）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所 → 都市計画課
- (4) 都市計画区域外（10,000 m²以上 50,000 m²未満）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所
- (5) 都市計画区域外（50,000 m²以上）
申請者 → 市町村 → 各土木事務所 → 都市計画課

4 申請書等の提出部数（細則第22条）

申請書等の提出部数は、下記のとおりです。この場合において、当該申請に係る施行区域が南国市以外の市町にわたるときは、南国市以外の市町については、高知県都市計画法施行細則の規定による。

申請書等の種別	提出部数	
	正本	副本
開発許可申請（法第29条） 開発協議申請（法第34条の2） 変更許可申請（法第35条の2第1項） 公告前の建築承認申請（法第37条第1号） 用途地域の定められていない土地の区域内の特例許可申請（法第41条第2項ただし書） 予定建築物以外の建築申請（法第42条第1項ただし書） 建築許可申請（法第43条第1項） 建築協議申請（法第43条第3項） 地位の承継承認申請（法第45条） 開発協議（条例第4条）	1部	1部
既存の権利の届出（法第34条第13号） 変更届出（法第35条の2第3項） 工事完了届出（法第36条第1項） 開発行為の廃止届出（法第38条） 地位の承継届出（法第44条）	1部	—

5 標準処理期間

標準処理期間とは、行政運営の適正化の観点から、申請の迅速な処理の確保を図るため、行政庁において、申請が法令に定められた提出先機関の事務所に到達してから当該申請に対する処分を行うまでに要する期間の目安として定められるもので、行政手続法第6条においてこれを定めるよう努力義務が定められています。もっとも、標準処理期間を経過しても申請に対する処分がなされないからと言って、直ちに不作為の違法に該当するわけではありません。

また、標準処理期間は、申請後に申請者側から申請内容の変更等がない場合の通常要すべき期間ですので、行政庁の責に帰すことのできない事情により変動する期間を含まないものとされています。

なお、南国市においては次のとおりです。

標準処理期間一覧表

申請事項	条項	標準処理期間
開発行為の許可	法第29条第1項、第2項	30
公共施設の管理者の同意等	法第32条第1項、第2項、第3項	60(※)
開発行為の協議	法第34条の2	30
開発行為の変更許可	法第35条の2第1項	30
開発行為の完了公告前の建築等の承認	法第37条第1号	30
建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定	法第41条第2項	30
開発許可を受けた土地における建築等の制限	法第42条第1項	30
建築許可	法第43条第1項	30
建築協議	法第43条第3項	30
地位承継の承認	法第45条	30

※ 協議が必要な部署が1箇所増えるごとに+30日

6 許可及び不許可

(1) 許可又は不許可の通知（法第35条、細則第23条）

開発許可等の申請があったときには、遅延なく、文書をもって当該申請者に許可又は不許可の処分を通知しなければならないとされています。

(2) 条件（法第79条、法第41条）

この法律の規定による許可、認可又は承認には、工事施行中の防災措置、開発行為の適正な施行を確保するため必要な条件並びに当該開発行為を廃止する場合に工事によって損なわれた公共施設の機能を回復し、及び工事によって生ずる災害を防止するために必要な条件を附することができることになっています。

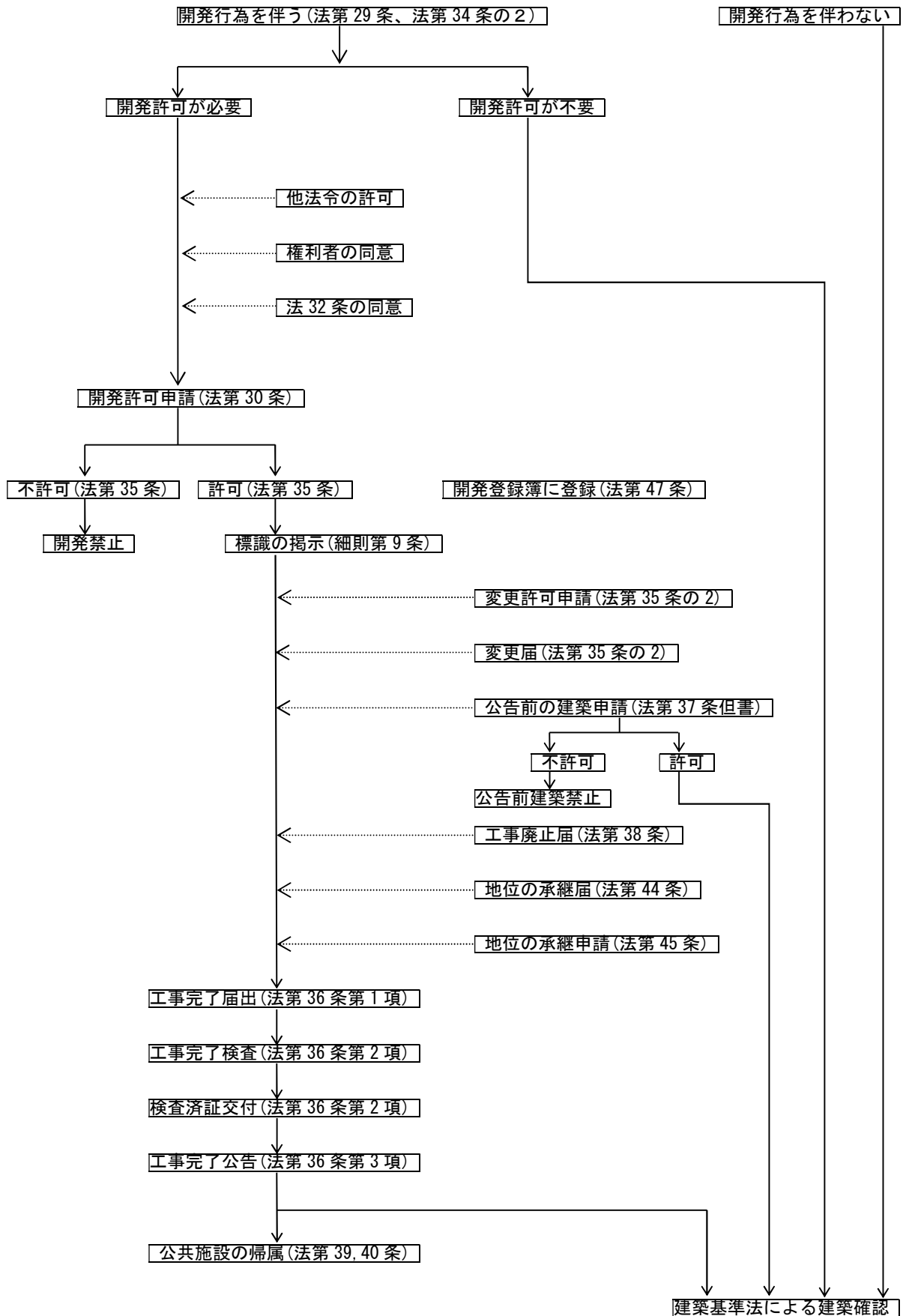
また、用途の定めのない区域における開発許可の場合、建築される建築物の敷地、構造及び設備に関する制限についても定めることができることとなっています。

(3) 不服申立て（法第50条）

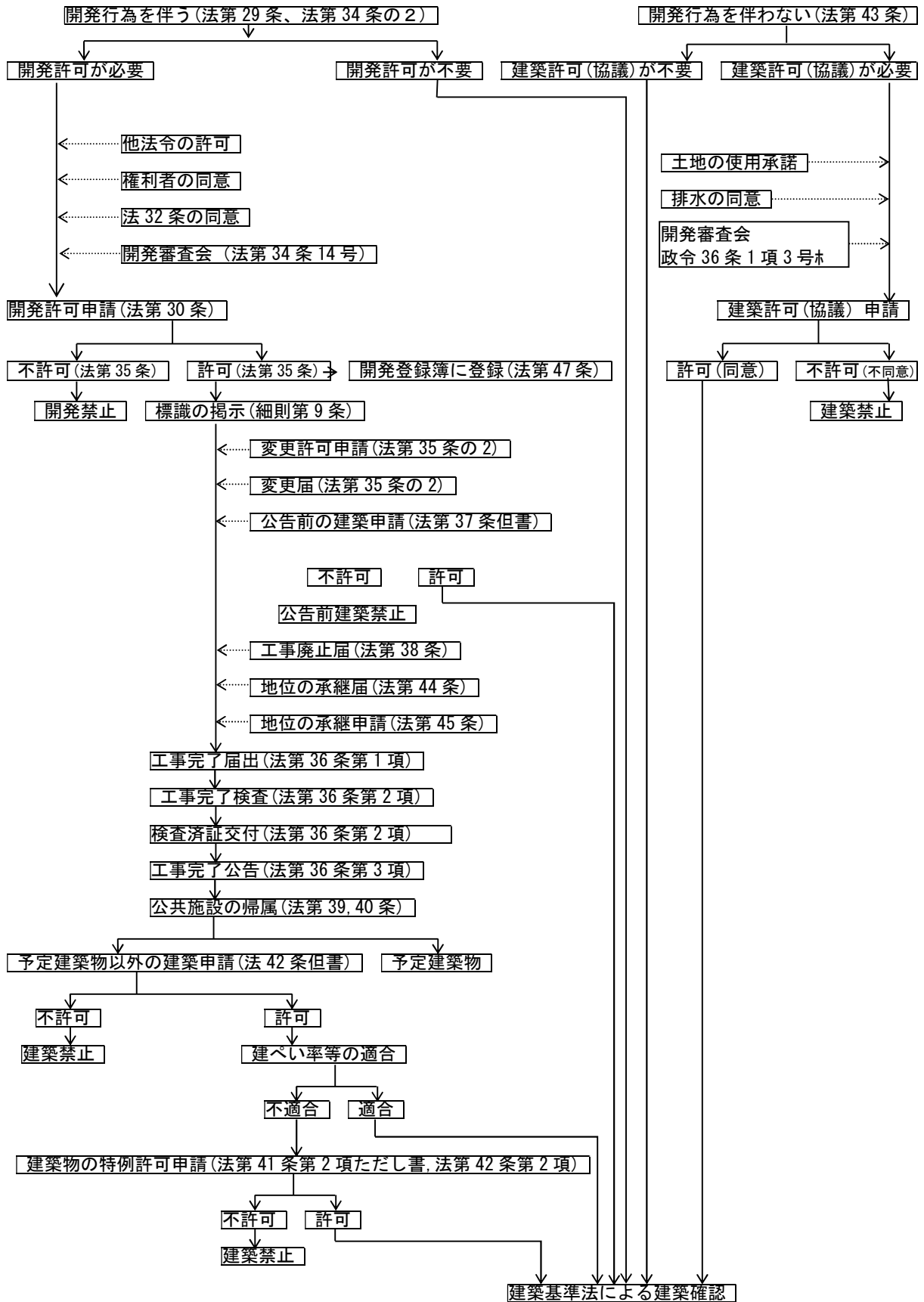
法（第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項ただし書、第42条第1項ただし書若しくは第43条第1項）の規定に基づく処分若しくはこれに係る不作為又はこれらの規定に違反した者に対する監督処分（第81条）に不服がある者は、開発審査会に対して審査請求をすることができます。

第2節 開発行為のフローチャート

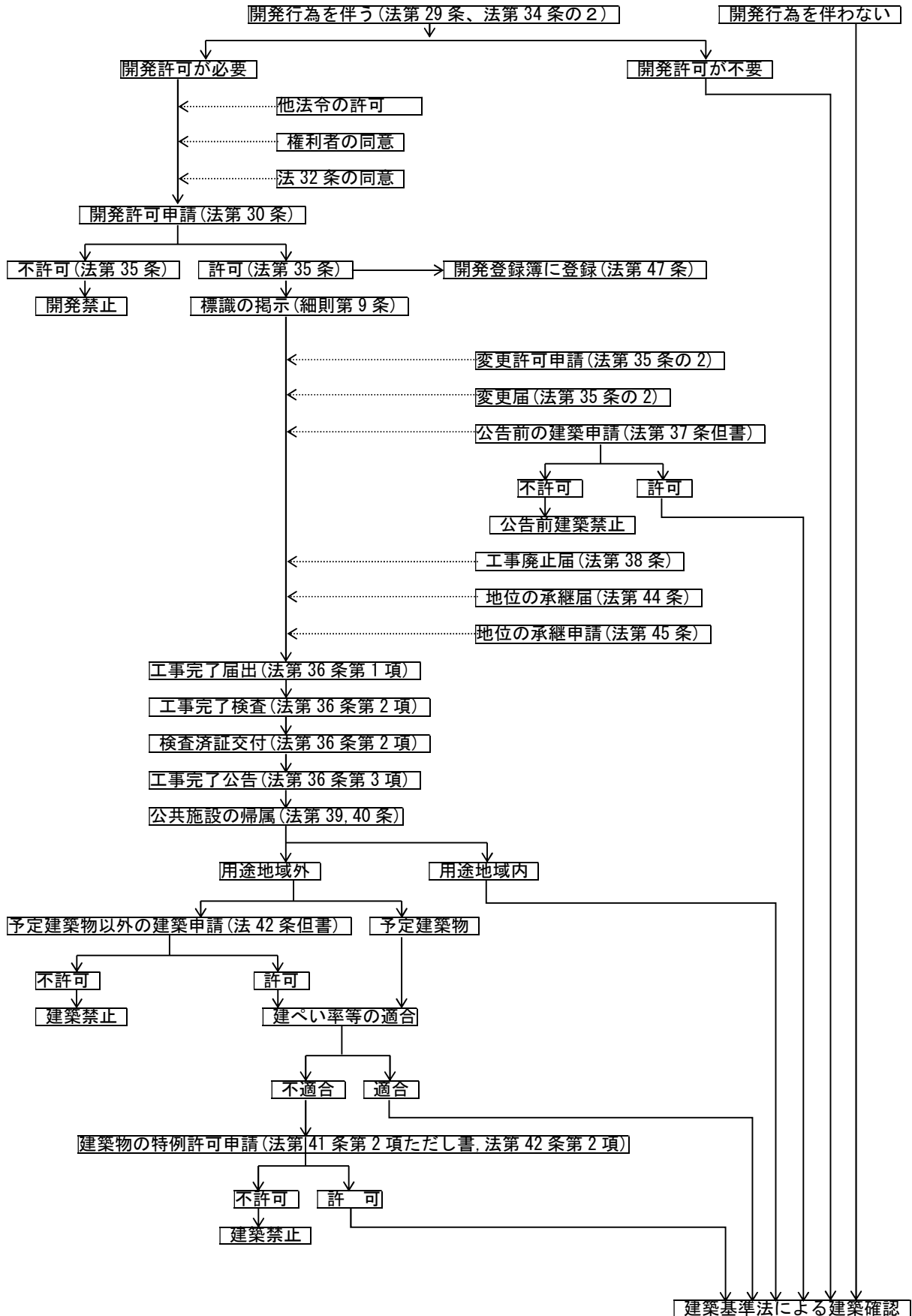
1 市街化区域



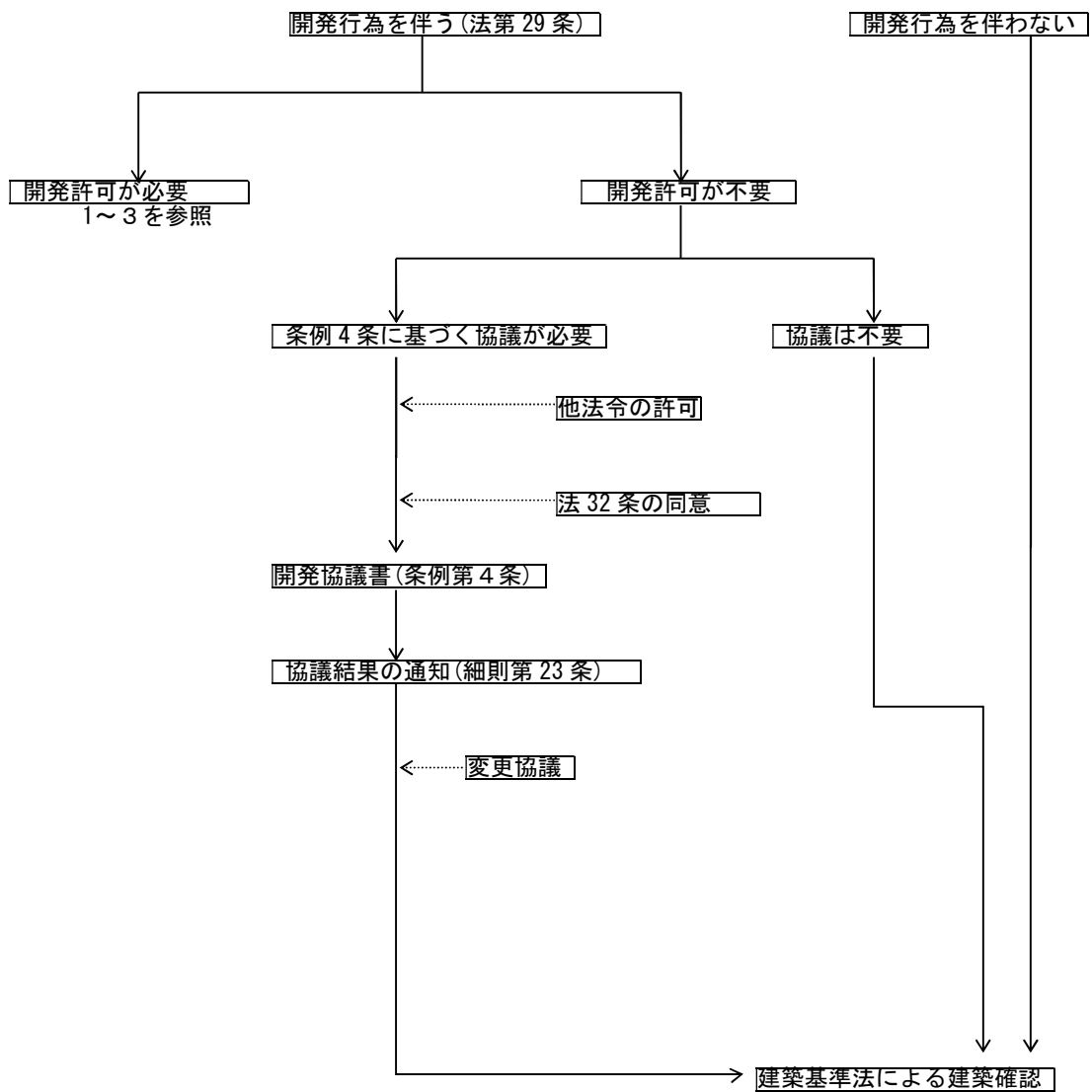
2 市街化調整区域



3 都市計画区域外の区域



4 条例第4条に基づく開発協議（全ての区域）



第3節 許可申請までの手続き

1 権利者の同意（法第33条第1項第14号）

開発行為をしようとする場合は、次に掲げる権利者の相当数の同意が必要となります。

- (1) 当該開発行為をしようとする区域内の土地の権利者
- (2) 当該開発行為をしようとする区域内にある建築物、その他の工作物の権利者
- (3) 当該開発行為に関する行為をしようとする区域内の土地の権利者
- (4) 当該開発行為に関する行為をしようとする区域内にある建築物、その他の工作物の権利者

ア 「権利者」の範囲

(7) 土地

所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、（根）抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含みます。

(イ) 工作物

所有権、賃借権、質権、（根）抵当権、先取特権を有する者のほか、土地改良施設がある場合はその管理者が含まれます。

イ 「相当数の同意」の要件

権利者の3分の2以上の同意があり、同意した者のうち所有権及び借地権を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、かつ、同意した者が所有する土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている土地の地積の合計が、土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上であることが要件とされていますが、許可後における紛争等を未然に防止するため、許可申請時までに「権利者」すべての同意が得られるようにしてください。

2 公共施設の管理者の同意等

(1) 公共施設管理者の同意（法第32条第1項）

開発許可を申請しようとする者は、開発行為に関する工事によって既存の公共施設の機能を損なうことのないようにする必要があり、変更を伴うときはそれを適正に行うため、あらかじめ、公共施設を管理する者と協議を行い、同意を得なければなりません。

公共施設の管理者とその用に供する土地の所有者が異なる場合には、用地の所有者の同意も必要です。ただし、公共施設の管理者にその用地の処分権限までも委任されていると考えられる場合は、あらかじめその用地の所有者の同意までは要しません。

「開発行為に係る公共施設」とは、開発区域内にある既存の公共施設のほか、

開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や水路、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設も含まれます。

農業用の公共施設である水路と一体として影響を受けることとなると認められる揚水機場等に水路の管理者と異なる管理する者があるときは、水路管理者の同意とあわせて、揚水機場等の管理者の同意も必要です。ただし、河川・農業用水路等の管理権限を有しない水利組合等の公共施設管理者でない者とは、必要がある場合において開発許可手続きとは別に十分協議、調整を行うこととし、同意書の添付は必要ありません。原則として一次放流先において影響を受ける範囲の公共施設の管理者の同意があればよいということになります。

(2) 公共施設管理予定者等との協議（法第32条第2項、第3項）

開発許可を申請しようとする者は、開発行為又は開発行為に関する工事により設置される公共施設の管理を適切に行う必要から、あらかじめ、公共施設の管理者となるべき者と設計、土地の帰属、費用の負担等について協議しなければなりません。

また、開発区域の面積が20ha以上の開発行為について開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、次に掲げる者と協議しなければなりません。

- ア 当該開発区域内に居住することとなる者に関係がある義務教育施設の設置義務者
- イ 当該開発区域を給水区域に含む水道事業者
- ウ 当該開発区域を供給区域に含む一般電気事業者（開発面積が40ha未満は除く。）
- エ 当該開発区域を供給区域に含む一般ガス事業者（開発面積が40ha未満は除く。）
- オ 当該開発行為に関係がある鉄道事業者（開発面積が40ha未満は除く。）
- カ 当該開発行為に関係がある軌道経営者（開発面積が40ha未満は除く。）

3 他法令との調整

開発行為を行うにあたり、都市計画法の開発許可のほかには他法令（主なものについては参考資料参照）の規定に基づく許認可等を得なければならない場合は、あらかじめそれぞれの法律等と調整を行い、原則として、それぞれの法律等の許可を受けた後に都市計画法の開発許可を申請することとなります。

ただし、「農地法に基づく農地転用許可」、「森林法に基づく林地開発許可」、「土砂災害防止法に基づく特定開発許可」については、同時許可としています。

(参考資料)

開発規制に関する主な法令一覧

法律名	規制の対象となる内容	許可権者 (申請種別)	県担当課室
国土利用計画法	・土地に関する権利の移転等をしようとするとき (規制区域内の場合) ・土地に関する権利の移転等をしようとするとき (規制区域以外の場合)	知事(許可) 知事(届出)	用地対策課
建築基準法	・建築物を建築しようとするとき ・道路内で建築しようとするとき等	建築主事(確認) 知事(許可)	建築指導課
農業振興地域の整備に関する法律	・農用地区域内において開発行為をしようとするとき	知事(許可)	農地・担い手対策課
農地法	・農地を農地以外のものに転用しようとするとき(4ha超) ・農地を農地以外のものに転用しようとするとき(4ha以下)	農林水産大臣(許可) 知事(許可)	農地・担い手対策課
森林法	・地域森林計画対象民有林内において1ha以上の開発行為をしようとするとき(保安林、保安施設地区内、海岸保全区域を除く) ・保安林を解除しようとするとき ・保安林、保安施設地区内において行為をしようとするとき	知事(許可) 農林水産大臣又は知事(解除) 知事(許可)	治山林道課
自然公園法	・国立公園内の特別地域、特別保護地区又は海中公園地区内において行為をしようとするとき ・国定公園内の特別地域、特別保護地区又は海中公園地区内において行為をしようとするとき ・国立公園の普通地域内において行為をしようとするとき ・国定公園の普通地域内において行為をしようとするとき	環境大臣(許可) 知事(許可) 環境大臣(届出) 知事(届出)	環境共生課
自然環境保全法	・自然環境保全地域内の特別地区、野生動植物保護地区内及び海中特別地区内において行為をしようとするとき ・自然環境保全地域内の普通地区内において行為をしようとするとき	環境大臣(許可) 環境大臣(届出)	環境共生課
鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	・鳥獣保護区内の特別保護地区内において行為をしようとするとき	環境大臣(許可) 知事(許可)	鳥獣対策課
文化財保護法	・周知の埋蔵文化財包蔵地において開発行為をしようとするとき(発掘に着手する60日前) ・史跡名勝天然記念物に関し、その現状を変更し又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき	文化庁長官(届出) 文化庁長官(許可)	文化財課
工場立地法	・敷地面積が9,000㎡又は建築面積3,000㎡以上の工場又は事業場の新設、増設をしようとするとき	知事(届出)	企業立地課
砂利採取法	・砂利の採取をしようとするとき(河川法によるものを除く)	知事(認可)	用地対策課
採石法	・岩石の採取をしようとするとき	知事(認可)	工業振興課
鉱業法	・試掘権者が施行案を定め、事業に着手しようとするとき ・探掘権者が施行案を定め、事業に着手しようとするとき	経済産業局長(届出) 経済産業局長(認可)	工業振興課
港湾法	・港湾区域内又は港湾隣接地域において行為をしようとするとき ・臨港地区内において行為をしようとするとき(工事開始60日前)	港湾管理者の長(許可) 港湾管理者の長(届出)	港湾・海岸課
公有水面埋立法	・公有水面について埋立をしようとするとき ・公告後10年以内に用途変更をしようとするとき	知事(免許) 知事(許可)	港湾・海岸課 河川課 用地対策課 漁港漁場課
海岸法	・海岸保全区域内において行為をしようとするとき	海岸管理者	港湾・海岸課
道路法	・道路管理者以外が工事をしようとするとき ・道路敷内において工作物等を設け、継続して道路を使用するとき ・道路予定区域内の土地において行為をしようとするとき	道路管理者(承認) 道路管理者(許可) 道路管理者(許可)	道路課

法律名	規制の対象となる内容	許可権者 (申請種別)	県担当課室
河川法	<ul style="list-style-type: none"> 河川区域内の土地において工作物の新築等をしようとするとき 河川における竹木の流送等をしようとするとき 河川保全区域又は河川予定地において行為をしようとするとき 河川区域内における土石等の採取をしようとするとき 	河川管理者 (許可) 河川管理者 (許可) 河川管理者 (許可) 河川管理者 (許可)	河川課
砂防法	<ul style="list-style-type: none"> 砂防指定地内において行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課
地すべり等防止法	<ul style="list-style-type: none"> 地すべり防止区域内において行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課 治山林道課 農業基盤課
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域内において行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課
土砂災害防止法	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域内で特定開発行為をしようとするとき 	知事(許可)	防災砂防課
国有財産法	<ul style="list-style-type: none"> 道路法の適用を受けない道路や河川法の適用を受けない河川等の用途廃止、寄付、譲与等の行為をしようとするとき 	財務大臣	用地対策課
大気汚染防止法	<ul style="list-style-type: none"> ばい煙発生施設を設置しようとするとき 一般粉じん発生施設を設置しようとするとき 特定粉じん発生施設を設置しようとするとき 	知事(届出) 知事(届出) 知事(届出)	環境対策課
水質汚濁防止法	<ul style="list-style-type: none"> 特定施設を設置しようとするとき 	知事(届出)	環境対策課
土壤汚染対策法	<ul style="list-style-type: none"> 面積が3,000㎡以上の埋め立てをしようとするとき 	知事(届出)	環境対策課
騒音規制法	<ul style="list-style-type: none"> 指定地域内において特定施設を設置しようとするとき 指定地域内において特定建設作業を伴う建設工事を施工しようとするとき 	市町村長(届出) 市町村長(届出)	環境対策課
振動規制法	<ul style="list-style-type: none"> 指定地域内において特定施設を設置しようとするとき(設置開始30日前) 指定地域内において特定建設作業を伴う建設工事を施工しようとするとき(作業開始7日前) 	市町村長(届出) 市町村長(届出)	環境対策課
悪臭防止法	<ul style="list-style-type: none"> 規定基準の遵守義務 	知事(定めなし)	環境対策課
県公害防止条例	<ul style="list-style-type: none"> ばい煙特定施設、粉じん特定施設、汚水特定施設、騒音特定施設、特定建設作業悪臭特定施設を設置しようとするとき 	知事(届出)	環境対策課
高知県四万十川の保全及び流域の振興に関する基本条例	<ul style="list-style-type: none"> 四万十川流域で開発行為をしようとするとき 	知事(許可)	環境共生課
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 一般廃棄物処理施設(し尿処理施設・ごみ処理施設・最終処分場)を設置しようとするとき 産業廃棄物処理施設(廃プラスチック類処理施設・最終処分場等)を設置しようとするとき 	知事(届出) 知事(届出)	環境対策課
県立自然公園条例	<ul style="list-style-type: none"> 県立自然公園の特別地域内において行為をしようとするとき 県立自然公園の普通地域内において行為をしようとするとき 	知事(許可) 知事(届出)	環境共生課
自然環境保全条例	<ul style="list-style-type: none"> 高知県自然環境保全地域内の特別地区において行為をしようとするとき 高知県自然環境保全地域内の普通地区において行為をしようとするとき 	知事(許可) 知事(届出)	環境共生課
屋外広告物法	<ul style="list-style-type: none"> 条例で定める地域又は場所において広告物の表示及び広告物を掲出する物件の設置を行おうとするとき 	知事(許可)	都市計画課
風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 条例で定める地域において風俗営業を営もうとするとき 条例で定める地域において店舗型風俗特殊営業を営もうとするとき 酒類提供飲食店を深夜において営もうとするとき 	公安委員会 (許可) 公安委員会 (届出) 公安委員会 (届出)	警察本部 生活安全企画課
墓地、埋葬等に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> 墓地、納骨堂又は火葬場の経営等をしようとするとき 	知事(許可)	薬務衛生課

第4節 開発許可申請の手続き（法第30条、第34条の2）

都市計画法の開発行為をしようとする場合は、あらかじめ、許可を得る必要があります。

ただし、国又は都道府県、指定都市等若しくは事務処理市町村等が行う開発行為は、市長等との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

1 開発行為許可申請書

2 申請書に添付する図書等

申請書に添付する図書・図面（原則として申請の日前3月以内に作成されたもの）は、次のとおりです。

[図書] ○：提出必要 ー：提出不要 △：開発面積1ha以上の場合提出必要

書類名	様式名	第29条関係					法第34条の2
		一般	自己用		条例協議		
			業務	居住	県等	民間	
開発許可申請書（法第30条、第34条の2）	様式第2、2の2	○	○	○	ー	ー	○
開発行為協議書（条例第4条）	様式第16号	ー	ー	ー	○	○	ー
資金計画書	様式第3	○	△	△	ー	ー	○
設計説明書	様式第1号	○	○	ー	○	○	○
権利者一覧表	様式第2号	○	○	○	ー	○	○
施行同意書	様式第3号	○	○	○	ー	ー	○
設計者の資格	様式第4号	△	△	△	ー	ー	△
申請者の資力・信用	様式第5号	○	△	ー	ー	ー	ー
工事施行者の能力	様式第5号	○	△	ー	ー	ー	ー
公共施設の管理者の同意書		○	○	○	○	○	○
排水に関する同意書		○	○	○	ー	○	○
水道の同意		○	○	ー	ー	ー	○
第29条3号該当書類		ー	ー	ー	○	○	ー
消防の同意		○	○	ー	ー	ー	○
官民境界協定の写し		○	○	○	○	○	○
占使用許可		○	○	○	ー	○	○
水質検査		○	○	ー	ー	ー	○
擁壁安定・配筋計算書		○	○	○	○	○	○
水理計算書		○	○	○	○	○	○
地質資料		○	○	○	○	○	○
現況写真		○	○	○	○	○	○

注1 市街化調整区域内における開発行為については、法第34条（立地基準）に適合することを証明する資料が必要です。

2 大規模開発等の場合は、この他に必要な図書等の提出を求めることがあります。

3 設計書類の大きさは、原則としてA4サイズにまとめてください。

[図 面]

○：提出必要　－：提出不要

図 面 名 称	規 格 等	第 2 9 条 関 係					法第 34条 の2
		一般	自己用		条例協議		
			業務	居住	県等	民間	
位置図	1/50000以上	○	○	○	○	○	○
現況図	1/2500以上	○	○	○	○	○	○
土地利用計画図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
造成計画平面図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
造成計画断面図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
排水施設計画平面図	1/500以上	○	○	○	○	○	○
給水施設計画平面図	1/500以上	○	○	－	－	－	○
がけの断面図	1/50以上	○	○	○	○	○	○
擁壁の断面図・構造図	1/50以上	○	○	○	○	○	○
公共施設の新旧対照図	1/1000以上	○	○	○	○	○	○
公図の写し		○	○	○	○	○	○
求積図	1/500以上	○	○	○	○	○	○
都市施設線引図		○	○	○	○	○	○
道路断面図		○	○	－	－	－	○
道路構造図		○	○	－	－	－	○
道路縦断面図		○	○	－	－	－	○
排水施設構造図		○	○	○	○	○	○
排水施設縦断面図		○	○	○	○	○	○
防火用水槽図		○	○	－	－	－	○
切盛図		○	○	○	○	○	○
防災施設図		○	○	－		－	○
公園計画図		○	○	－	－	－	○
建築物計画図		○	○	○	○	○	○

- 注 1 大規模開発等の場合は、この他に必要な図面等の提出を求められることがあります。
- 2 位置図、土地利用計画図については、登録簿添付用として余分に1部提出してください。
- 3 設計図面の大きさは、原則としてA1にまとめてください。
- 4 設計図面には、設計者の氏名、捺印及び図面番号を記入してください。
- 5 設計図面は、A4の大きさに屏風折りしたものを、図面名称一覧表を添付した図面袋に入れて提出してください。

3 設計者の資格（法第31条、省令第19条）

開発区域の面積が1ha以上の開発行為に関する工事に関する設計図書を作成する設計者は、次のいずれかの資格を有する必要があります。

開発区域の面積	修学先等	土木、建築都市計画、造園修学者	宅地開発に関する技術の実務経験
1ha～20ha 未満	(1) 大学、旧大学令の大学	卒業	2年以上
	(2) 短期大学（昼間、3年）	卒業	3年以上
	(3) 短大、高専、旧専門学校令の専門学校	卒業	4年以上
	(4) 高校、中等教育学校、旧中等学校令の中等学校	卒業	7年以上
	(5) 技術士法による本試験のうち、建設部門、上下水道部門、衛生工学部門に合格した者		2年以上
	(6) 建築士法による1級建築士の資格者		2年以上
	(7) 右欄に掲げる実務経験のいずれをも有し、国土交通大臣の登録を受けた者（※）が行う講習修了者	10年以上	7年以上
	(8) 国土交通大臣が(1)～(7)までに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認められた者		
20ha～	(1)～(8)に該当する者で20ha以上の開発行為に関する工事の総合的な設計の実務に従事したことがある者、又は国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有すると認めた者		

※一般財団法人全国建設研修センター（平成27年7月10日現在）

第5節 開発許可後の手続き

1 開発許可標識（細則第9条）

開発許可を受けた者は、当該許可に係る工事現場の見やすい場所に細則で定める標識（様式第6号）を掲示しなければなりません。

また、工事完了検査済証の交付を受けた者は、その旨を標識に記載し、6ヶ月間又は南国市長が指定する期間中これを掲示しなければなりません。

2 変更許可申請（法第35条の2第1項、第2項）

開発許可を受けた者が開発許可申請書の記載事項について、次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更許可申請が必要です。

なお、変更許可の対象となるのは、開発許可後で、かつ完了公告前の変更までとなります。

また、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更については、新たに開発許可を受けることが必要となります。

- (1) 開発区域（開発区域を工区に分けた場合は、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模
- (2) 予定建築物等の用途
- (3) 開発行為に関する設計
- (4) 工事施行者（自己業務用 1 ha 以上、非自己用）
- (5) 自己用・非自己用・居住用・業務用の別
- (6) 法 34 条の号及びその理由
- (7) 資金計画

3 変更届出（法第 35 条の 2 第 3 項）

申請内容に次に掲げる事項の変更をしようとする場合は、変更届けが必要です。

- (1) 設計変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次に掲げるものを除く。
 - ア 予定建築物等の敷地の規模の 10 分の 1 以上の増減を伴うもの
 - イ 住宅以外の建築物又は第 1 種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 m²以上となるもの
- (2) 工事施行者の変更。ただし、次に掲げるものに限る。
 - ア 非自己用の開発行為及び開発面積が 1 ha 以上の自己業務用の開発行為の工事施行者の氏名、名称、住所変更のみの場合
 - イ 自己居住用の開発行為及び開発面積が 1 ha 未満の自己業務用の開発行為の工事施行者の主体変更
- (3) 工事着手予定年月日又は工事完了予定年月日の変更

4 工事完了届出（法第 36 条第 1 項）

開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事を完了したときは、工事完了届けが必要です。

5 廃止届出（法第 38 条）

開発行為に関する工事を廃止したときは、廃止届けが必要です。

6 開発許可を受けた地位の承継承認申請（法第 45 条）

許可を受けた者の「特定承継人」が開発許可に基づく地位の承継をしようとするときは、開発許可を受けた地位の承継承認申請が必要です。

7 許可に基づく地位の承継届出（法第 44 条）

許可を受けた者の「一般承継人」は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継することができ、その場合は許可に基づく地位の承継届けが必要です。

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人（吸収合併の場合）又は合併により新たに設立された法人（新設合併の場合）を指します。

8 完了公告前の建築物等の建築承認申請（法第 37 条第 1 号）

開発許可を受けた開発区域内の土地において、完了公告前に建築物等を建築しようとするときは、完了公告前の建築物等の建築承認申請が必要です。

9 用途地域の定められていない土地の区域における特例許可申請（法第 41 条第 2 項ただし書）

開発許可を受けたときに付された制限（建築物の建ぺい率等の指定）を変更して建築しようとするときは、用途地域の定められていない土地の区域における特例許可申請が必要です。

10 予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請（法第 42 条第 1 項ただし書）

完了公告があった後に当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を建築（新築、改築又は用途の変更）しようとするときは、予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請が必要です。

第 6 節 開発協議の手続き

1 開発協議（条例第 4 条）

法第 29 条第 1 項第 3 号に規定する公益上必要な建築物の建築目的で行う開発行為は、許可不要とされています。しかし南国市では、条例 4 条により開発協議を義務付けているため、そのような場合でも、あらかじめ、必要な図書を添付し、開発協議を行う必要があります。

2 開発変更協議

工事内容を大きく変更しようとする場合は、あらかじめ、開発変更協議を行う必要があります。

別表－４ 開発許可申請書等作成要領
その１（書類）

番号	書類名	様式	記載要領	添付書類・その他
1	開発許可申請書(法第30条、第34条の2) ----- 開発協議書(条例第4条)	様式第2 様式第2の2 様式第16号	<p>(1) 様式は、都市計画区域内での開発行為の場合は様式第2、それ以外の区域での開発行為の場合、様式第2の2を使用すること</p> <p>(2) 申請年月日は、必ず記入すること</p> <p>(3) 手数料に係る書類の提出は、次による。 ①都市整備課で納入通知書兼領収書を受け取る。②会計課等で支払をし領収日付印欄に押印をうけたものを都市整備課に持参。③都市整備課がそのコピーをとり申請書に添付。</p> <p>(4) 連絡先電話番号欄は、申請事務(含む設計)の実作業者の氏名・電話番号を記入すること</p> <p>(5) 開発区域に含まれる地域の名称は、字・地番まで記入し、地番が多い場合には、「〇〇番地〇他〇〇筆」と記入し、地番一覧表を別に添付すること</p> <p>(6) 開発区域の面積は、単位㎡で小数第2位まで記入し、求積図面積・設計説明書記入面積と整合を図ること。また、開発行為に関する工事区域の面積は、開発区域の面積には含めないこと</p> <p>(7) 予定建築物等の用途は、詳しく記入すること。特に、宅地分譲の場合は、分譲後の建築物の用途を記入すること</p> <p>(8) 工事施行者は、できるだけ申請時に施行者を決定しておくこと。(自己業務用建築物で開発面積が1ha以上のもの、及び非自己用建築物の場合は、申請時に決定しておく必要があります。)</p> <p>(9) 工事着手予定年月日は、「開発許可の日」と記入すること</p> <p>(10) 工事完了予定年月日は、「許可日より〇〇日(又は〇ヶ月)」と記入すること</p> <p>(11) 自己居住用、自己業務用、その他の別は、第4第1節申請手続き2.手数料を参照し、記入すること</p> <p>(12) 法第34条該当号及び理由は、申請に係る開発行為が市街化調整区域において行われる場合に記載すること</p> <p>(13) その他必要な事項には、その他の法令による許可、認可等を要する場合に、その手続きの状況を記載すること</p> <p>(14) 開発協議書の法第29条該当号欄は、公益的施設の場合は第3号と記入すること</p>	<p>印鑑証明書 申請人が法人の場合は、法人の登記事項証明書</p> <p>委任状 地番一覧表</p>
2	資金計画書	様式第3	<p>(1) 借入金がある場合は、借入先の融資証明書を添付すること</p> <p>(2) 自己資金による計画の場合は、資産証明書を添付すること</p> <p>(3) 収入計と支出計、及び収支計画と年度別資金計画書の合計とは合致していること</p>	<p>融資証明書 資産証明書</p>
3	設計説明書	様式第1号	<p>(1) 開発工事と開発に関する工事及び工区割をした場合は全工区と各工区毎に作成すること</p> <p>(2) 開発面積と土地の現況及び土地利用計画の合計面積は、丈量面積と整合を図ること</p> <p>(3) 搬入・捨土のある場合は、土取場・捨土先までの経路等の問題点(交通量、道路幅員、通学等の時間帯、病院・保育所・老人ホーム等の沿道の施設、騒音、防塵等)を検討すること</p> <p>(4) 公共施設の整備計画は、土地利用計画の公共施設用地及び法第32条の同意内容と合致していること</p>	<p>搬入・捨土計画書 (土工量が5,000㎡以上の場合に必要)</p>

番号	書類名	様式	記載要領	添付書類・その他
			(5) 公共施設の整備計画でその他の欄には、調整池・床版橋等を記入すること (6) 浄化施設は、公共施設の整備計画の下水道施設欄に記入すること	
4	権利者一覧表	様式第2号	(1) 開発行為と開発行為に関する工事及び物件の種類毎に別葉で作成すること (2) 同一の物件に権利者が2人以上いるときは、その旨を摘要欄に記入すること (3) 同意を得ているときは、同意の有無欄に○印を記入すること (4) 記入内容は、土地の登記事項証明書の内容と合致させること 権利者の住所が土地の登記事項証明書と異なる場合は、2段書とし、住民票等の説明資料を添付すること	土地の登記事項証明書 固定資産課税台帳 住民票等
5	施行同意書	様式第3号	(1) 権利者ごとに作成すること (2) 同意年月日は、必ず記入すること (3) 申請者が権利者である場合については、同意書は不要とする (4) 権利者の住所及び氏名欄は、本人の自署とすること (5) 捺印は同意者本人が行い、併せて印鑑証明書を添付すること	印鑑証明書
6	工事設計者の資格申告書	様式第4号	(1) 学歴については、設計資格に関係のある学歴を記入し、卒業証明書を添付すること (2) 資格については、技術士法・建築士法による資格及び国土交通大臣が指定する講習を記入し、その資格を証明する書類を添付すること (3) 設計経歴については、開発面積が20ha以上の場合は必ず記入すること (4) 省令第19条の該当資格については、第4第4節3を参照し記入すること	卒業証明書 資格を証明する書類
7	申請者の資力・信用申告書 ----- 工事施行者の能力申告書	様式第5号	(1) 法人の場合は、登記事項証明書を添付すること (2) 法令による登録欄は、宅地建物取引業法による免許、建築士法による建築士事務所登録、建設業法による建設業者登録等について記入し、その写しを添付すること (3) 前年度の納税額は、納税証明書を添付し、その金額に合致すること。 法人税（所得税）＝国税 事業税＝地方税	法人の登記事項証明書 免許・登録証の写し 納税証明書
8	公共施設管理者の同意書の写し		(1) 開発区域（関する工事を含む）に公共用財産がある場合に、管理者に申請した同意申請書と同意書の写しを添付すること (2) 開発区域（関する工事を含む）の公共施設の管理者、及び公共施設の管理をすることとなる者に申請した協議申請書と協議に関する同意書を添付すること	同意申請書の写し 協議申請書の写し
9	排水に関する同意書		(1) 排水の同意内容が分かるよう、添付書類の写しを添付すること	添付資料の写し
10	水道の同意		(1) 設計説明書及び図面と整合を図ること	

番号	書類名	様式	記載要領	添付書類・その他
1 1	第29条3号該当資料		(1) 事業許可状、証明書、医師免許証、事業実施採択通知書、事業予算書等の資料の写しを添付すること	
1 2	消防の同意		(1) 設計説明書と整合を図ること	
1 3	官民境界協定の写し		(1) 公共用財産の土地境界確定協議書及び公共施設用地の境界線証明書の写しを添付すること	
1 4	占使用許可の写し		(1) 他法令の許可書の写しを添付すること	
1 5	水質検査		(1) 水道の配水計画の水源が井戸による場合は、保健所等の水質検査証を添付すること (2) 水質改善施設を計画する場合は、その構造、能力等が判る資料を添付すること	水質改善施設の資料
1 6	現況写真		(1) 全景、敷地と隣地の境（各方向）、接道箇所、排水放流先等について、撮影したものを添付すること (2) 写真に申請地の区域を朱書きすること (3) 申請地が宅地の場合は、雑草等を取り除いた状態で撮影すること	

その2（図面）

番号	書類名	縮尺	明示する事項（省令第16条）	明示すべき事項（手引）
1	位置図	1/50000以上	開発区域の境界	(1) 開発区域の境界（朱書）
2	現況図	1/2500以上	地形、開発区域の境界、開発区域内及び開発区域の周辺の公共施設並びに樹木又は樹木の集団及び切土又は盛土を行う部分の表土の状況	(1) 開発区域及び工区の境界（朱書）、方位 (2) 取付先道路の位置、名称、幅員 (3) 接続する排水施設の位置、名称、水の流れの方向（青書） (4) 既設消防施設
3	土地利用計画図	1/1000以上	開発区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物等の敷地の形状、敷地に係る予定建築物等の用途、公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団の位置並びに緩衝帯の位置及び形状	(1) 開発区域及び工区の境界（朱書）、方位 (2) 宅地の境界、建築計画が決定している場合はその位置、形状、建築物の延べ面積 (3) 予定建築物の敷地の形状、面積、街区規模、予定建築物の用途 (4) 公共施設（道路（茶）、排水施設（青）、公園（緑）等） (5) 公益的施設の位置、樹木又は樹木の集団、緩衝帯の位置
4	造成計画平面図	1/1000以上	開発区域の境界、切土又は盛土をする土地の部分、がけ又は擁壁の位置並びに道路の位置、形状、幅員及び勾配	(1) 縦断線・横断線の位置と符号、方位、ベンマークの位置及び高さ (2) 各ブロックの計画高、道路の主要点の計画高 (3) がけ、擁壁の位置、種別、寸法並びに構造図及び凡例との照合記号

番号	書類名	縮尺	明示する事項（省令第16条）	明示すべき事項（手引）
				(4) 道路の位置、形状、幅員、延長、道路中心線、測点番号 (5) 公園その他の公共施設の位置及び形状（緑書） (6) 排水施設の位置、種別、形状、材料、内法寸法、流れの方向、勾配、延長並びに構造図及び凡例との照合記号 (7) 消防水利の位置及び構造
5	造成計画断面図	1/1000以上	切土又は盛土をする前後の地盤面	(1) 測点番号、縦断線位置及び記号 (2) 地盤高状況（細線）及び土質種別、計画高状況（太線） (3) 切土（黄）、盛土（茶）別の色分け (4) 土羽勾配、計画構造物、凡例
6	排水施設計画平面図	1/500以上	排水区域の区域界並びに排水施設の位置、種類、材料、形状、内法寸法、勾配、水の流れの方向、吐口の位置及び放流先の名称	(1) 方位、凡例 (2) 排水施設の位置、種別、材料、形状、内法寸法、流れの方向、勾配、延長並びに吐口の位置及び放流先の名称 (3) 場内外の集水状況を示す流水の方向 (4) 集水系統ブロック別の色分け（淡色）及び流量計算書との照合記号 (5) 放流先排水路の断面及び寸法
7	給水施設計画平面図	1/500以上	給水施設の位置、形状、内法寸法及び取水方法並びに消火栓の位置	(1) 方位、伏設図、管径（内法）、取水状況（上水道本管からの接続距離） (2) 消火栓
8	がけの断面図	1/50以上	がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護方法	(1) がけの高さ、勾配、土質及び切土、盛土をする前の地盤面 (2) がけ面の保護の方法
9	擁壁の断面図	1/50以上	擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込コンクリートの寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法	(1) 練石積擁壁構造について ア 擁壁の法勾配及び高さ イ 石材寸法 ウ 裏込コンクリートの品質、寸法（天端、地盤面、基礎位置） エ 基礎構造、材料、品質、寸法 オ 透水層の位置及び寸法 カ 擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土の土羽勾配、高さ キ 水抜孔の位置、材料及び内径寸法 (2) 鉄筋コンクリート擁壁構造について ア 擁壁寸法（正面図、平面図、断面図等の作成） イ 使用コンクリートの品質 ウ 鉄筋寸法及びかぶり寸法（配筋図） エ 施工目地及び伸縮目地の位置、構造及び寸法

番号	書類名	縮尺	明示する事項（省令第16条）	明示すべき事項（手引）
				オ 基礎構造の種別及び寸法 カ 透水層の位置、寸法 キ 擁壁を設置する前後の地盤状況及び土質並びに天端盛土の土羽勾配、高さ ク 水抜孔の位置、材料及び内径寸法 (3) 無筋コンクリート擁壁及びその他の構造については(1)及び(2)に準ずる

その3（図面）

番号	書類名	縮尺	明示する事項（手引）
10	公共施設新旧対照図	1/1000以上	(1) 開発区域の境界、方位 (2) 開発の前後の公共施設の種類毎の位置及び面積計算書、対照番号、色分け ア 既存道路（黒）、既存水路（空） イ 廃止道路（黄）、廃止水路（黄） ウ 新設道路（茶）、新設水路（青）
11	公図の写し		(1) 方位、開発区域の境界（黄）、字界及び字名・地番、地目及び隣地の地番
12	求積図	1/500以上	(1) 実測図による三斜法又は座標計算
13	都市施設線引図	1/500	(1) 市町の都市計画担当課の検印
14	道路断面図		(1) 幅員構成
15	道路構造図	1/20以上	(2) 舗装厚、横断勾配 (3) 雨水樹及び取付管の形状寸法、道路側溝の位置及び形状寸法、埋設管の位置及び形状寸法
16	道路縦断図	H=1/100 L=1/500	(1) 測点（測点距離は標準20m）、単距離、追加距離、地盤高、計画高、勾配、DL線、地番高（細線）、計画高（太線）をプロットしたもの (2) 切土（黄）、盛土（茶）の色分け
17	排水施設構造図	1/50以上	(1) 開渠、暗渠、集水暗渠、落差工、人孔、雨水樹、吐口等の形状寸法
18	排水施設縦断図	H=1/100 L=1/500	(1) 測点、単距離、追加距離、地盤高、計画高、勾配、人孔の記号種類、位置、管径、土被り、管底高 (2) 地盤高（細線）、計画高（太線）をプロットしたもの
19	防火用水槽図	1/50	(1) 位置図、構造図（平面・断面・配筋）
20	切盛図	1/500	(1) 切土（黄）又は盛土（茶）をする土地の色分け

番号	書類名	縮尺	明示する事項（手引）
2 1	防災施設図	1/500	(1) 暗渠配置、仮設工事、沈砂池
2 2	公園計画図		(1) 平面、施設配置
2 3	計算書		(1) 擁壁、盛土、排水施設、調整池等
2 4	地質資料		(1) ボーリング調査資料等
2 5	建築物計画図		(1) 平面図、立面図、断面図等(※建築物の延べ面積を記載すること)

第7節 開発登録簿

1 開発登録簿の目的（法第46条）

都市計画法では、開発行為（法第29条）、それに関連する建築行為等（法第37条、第41条及び第42条）、用途の変更（法第42条）を規制することとしていますが、このためには、第三者が土地等の取引に際し不測の損害を被ることのないようにその保護を図らなければなりません。また、建築基準法による確認に際して、開発許可等の効果を確保するためには、建築主事が常時容易に、かつ、正確にその内容を知りえるようにする必要があります。

このため開発許可権者が開発登録簿を調製し保管することとなっています。

2 登録の内容（法第47条第1項～第4項）

開発登録簿は、調書及び図面（土地利用計画図）から成り、下記の内容が登録されています。

- (1) 開発許可（変更を含む）の年月日、許可番号
- (2) 開発許可を受けた者の住所、氏名
- (3) 地位を承継した者の住所、氏名
- (4) 工事施行者の住所、氏名及び工事予定年月日
- (5) 開発区域に含まれる地域の名称及び面積
- (6) 予定建築物等の用途
- (7) 建築物の建ぺい率等の指定（法第41条第1項）の内容
- (8) 公共施設の種類、位置及び区域
- (9) 公告前の建築申請（法第37条但書）の許可内容
- (10) 建築物の特例許可申請（法第41条第2項但書）の許可内容
- (11) 予定建築物以外の建築申請（法第42条第1項但書）の許可内容
- (12) 工事完了検査及び完了公告の内容
- (13) その他開発許可（変更を含む）の内容

3 開発登録簿等の閲覧（法第47条第5項、条例第22条、細則第24条～第29条）

開発登録簿は、以下のとおり常に公衆の閲覧に供するよう保管し、請求があったときは、その写しを交付することとされています。

- (1) 開発登録簿の閲覧所は、南国市都市整備課に設置する。
- (2) 閲覧時間は、南国市の執務時間内とする。
- (3) 登録簿の閲覧ができない日は、南国市の休日を定める条例第1条第1項に規定する県の休日とする。
- (4) 登録簿の整理等の必要から閲覧時間や閲覧日に変更される場合がある。
- (5) 登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧名簿（細則様式第22号）に必要事項を記入のうえ、南国市長の承認を受けなければならない。

- (6) 開発登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿の写し交付申請書（細則第 23 号様式）に必要事項を記入し、用紙 1 枚につき 470 円の交付手数料を納めなければならない。

第5 市街化調整区域内の建築許可

第1節 規制の目的及び内容（法第43条）

市街化調整区域内においては、スプロール防止の趣旨を徹底するため、開発行為を伴わない建築物等の新築、改築、用途変更についても制限を課すこととされています。

このため、開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、市長等の許可を受けなければ、次に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第1種特定工作物を新設することができず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して次に規定する建築物以外の建築物とすることはできません。

1 許可を要しない建築物等（法第43条第1項）

第43条第1項該当号	内 容	対応する法第29条第1項該当号	頁
本 文	農林漁業用建築物、農林漁業者用住宅	第2号（第2第2節2参照）	10
	公益上必要な建築物	第3号（第2第3節1参照）	12
第1号	都市計画事業の施行として行うもの	第4号（第2第2節3参照）	10
第2号	非常災害の応急措置として行うもの	第10号（第2第2節7参照）	10
第3号	仮設建築物の新築	第11号（第2第2節8参照）	11
第4号	土地区画整理事業の施行として行うもの	第5号（第2第2節4参照）	10
	市街地再開発事業の施行として行うもの	第6号（第2第2節5参照）	10
	住宅街区整備事業の施行として行うもの	第7号	—
	防災街区整備事業の施行として行うもの	第8号	—
	告示のない公有水面埋立地において行うもの	第9号（第2第2節6参照）	10
第5号	既存の敷地内で行う附属建築物	第11号（第2第2節8参照）	11
	延べ面積が10㎡以内の改築・用途変更	第11号（第2第2節8参照）	11
	延べ面積が50㎡以内の日用品店舗等の新築	第11号（第2第2節8参照）	11
	土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設	第11号（第2第2節8参照）	11

2 国、県等が行う建築行為の特例（法第43条第3項）

国、都道府県等が行う一定の建築行為については、国の機関又は都道府県等と市長等との協議が成立することをもって法第43条第1項の許可を受けたものと見なされます。

(1) 国、都道府県等と見なされるもの

- ア 独立行政法人空港周辺整備機構
- イ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構
- ウ 独立行政法人都市再生機構

エ 地方住宅供給公社

オ 日本下水道事業団

(2) 建築協議の基準は、開発許可制度の趣旨を踏まえ、政令第 36 条に定められている基準によります。

(3) 建築協議の具体的な手続きや必要書類等は法第 43 条第 1 項に基づく許可に準じて取り扱われます。

3 建築確認のみで行うことのできる建築物の建築（細則第 19 条）

(1) 確認済建築物

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

ア 新築等を行おうとする者が、確認済建築物を建築した者又はその者の一般承継人であること。

イ 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の確認済建築物の延べ面積の 1.5 倍を超えないものであること。

ウ 新築等を行う建築物の用途が、従前の建築物と同一であること。

エ 新築等を行う建築物の階数が、従前の建築物の階数に 1 を加えた階数以下であること。

(2) 線引き前建築物

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

ア 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の線引き前建築物の延べ面積の 1.5 倍を超えないものであること。

イ (1)のウ及びエの要件

(3) 確認済建築物及び線引き前建築物がともに存する敷地内で行う新築等

次のいずれにも該当する新築等（新築、増築又は改築）であること。

ア 新築等を行った後の敷地内の建築物の延べ面積が、従前の確認済建築物及び線引き前建築物の延べ面積の 1.5 倍を超えないものであること。

イ (1)のア、ウ及びエの要件

第 2 節 建築許可基準

1 技術基準（法第 43 条第 2 項）

建築許可の技術基準は、既に宅地となっている土地における行為であることから、次の基準に適合することを要件としています（用途変更の場合は、(2)は適用しません。）。

なお、(1)及び(2)については、政令第 26 条（排水施設）、同第 28 条（宅地の安全性）、同第 29 条（道路、公園等、排水施設、宅地の安全性）の規定が準用されます。

(1) 排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに

その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

ア 当該地域における降水量

イ 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

ウ 敷地周辺の状況及び放流先の状況

エ 当該建築物又は第1種特定工作物の用途

(2) 地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

(3) 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。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第1種特定工作物の用途が当該地区整備計画又は集落地区整備計画に定められた内容に適合していること。

2 立地基準（法第43条第2項）

建築許可の立地基準も、市街化調整区域における開発行為の立地基準である法第34条とほぼ同様の基準であるので、詳細については「第3開発行為の許可基準 第2節市街化調整区域の許可基準」及び次の表を参照してください。

政令第36条 第1項第3号 該当号	内 容	対応する 法第34条 該当号
イ	公益上必要な建築物 日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む 店舗等	第1号
	鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等	第2号
	農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な 建築物等	第4号
	中小企業の事業の共同化、集団化のための建築物等	第6号
	既存工場と密接な関連を有する建築物等	第7号
	沿道サービス施設等の建築物	第9号
	地区計画、集落地区計画に定められた建築物等	第10号
ロ	条例で指定する地域内で行う建築物等	第11号
ハ	条例で定めた目的又は用途である建築物等	第12号
ホ	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、又は著しく不相当と認められる建築等で、 開発審査会の議を経たもの	第14号

第3節 建築許可の手続き

1 申請手続き

許可権者、手数料等についての詳細は、第4開発許可の手続き第1節申請手続き（67頁）を参照してください。

2 建築許可のフローチャート

建築許可のフローチャートについては、第4開発許可の手続き第2節開発行為のフローチャート（72頁）に併記していますので参照してください。

3 建築許可申請までの手続き

(1) 土地の使用承諾（印鑑証明）

※ 申請者と土地の登記事項証明書の所有権者が同一人の場合は不要です。

※ 抵当権、根抵当権など所有権以外の権利が設定されている場合については、当該権利者の承諾が必要です。

(2) 排水の同意

(3) 官民境界の協定

(4) 他法令との調整

4 建築許可申請の手続き

(1) 建築許可申請

(2) 申請書に添付する図書（原則として申請の日前3月以内に作成されたもの）

土地の登記事項証明書

公図の写し

建築に関する理由書

土地使用承諾書

一次放流先の管理者の同意（排水の同意書）

戸籍の全部事項証明書

住民票の写し（申請の建築物に居住する予定の者全員分）

官民境界協定の写し

現況写真

付近見取図（1/2500以上）

敷地現況図（1/500以上 敷地実測面積のわかるもの）

土地利用計画図（1/500以上）

建物の平面図（1/200以上）

建物の断面図（1/200以上）

委任状（代理人の連絡先の電話、FAX番号）

固定資産税課税台帳の写し又は無資産証明書(申請の建築物に居住する予定の者のうち、成人の者全員の分)

第 6 開発審査会

第 1 節 開発審査会の組織及び運営（法第 78 条）

法第 50 条第 1 項に規定する審査請求に対する裁決その他、都市計画法によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置くこととされています。

1 開発審査会の組織

開発審査会は、委員（法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関してすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命した者）5人以上をもって組織することとなっています。

2 開発審査会の議事

- (1) 法第 50 条第 1 項に規定する審査請求に対する裁決
- (2) 法第 34 条第 14 号に規定する市街化調整区域において行われても支障のないもの又はやむを得ないものとして開発許可権者が開発許可をしようとする場合の議決
- (3) 政令第 36 条第 1 項第 3 号ホに規定する市街化調整区域において行われてもやむを得ないものとして開発許可権者が建築等の許可をしようとする場合の議決
- (4) 土地区画整理法第 9 条第 2 項及び第 21 条第 2 項に規定する個人施行又は組合施行の土地区画整理事業の知事認可の場合の議決

第 2 節 開発審査会の手続き

1 開発審査会の開催日

通常、年 4 回（3 月、6 月、9 月、12 月）開催されていますので、審査会付議案件については、2 に示す資料を開催日の 40 日前までに市町を経由し、県に提出してください。

2 提出資料

- (1) 概要書
別紙の概要書に、必要事項記入してください。
- (2) 申請地位置図Ⅰ
縮尺 1/50,000 とし、申請地を朱書きしてください。
- (3) 申請地位置図Ⅱ
縮尺 1/3,000 程度の住宅用地図等を利用し、申請地を朱書きしてください。
- (4) 現況カラー写真（Lサイズ）
遠方及び近場から撮影した写真に、申請地を朱書きしてください。
- (5) 要件該当資料
収用証明、技術先端型業種の証明等、要件に該当していることが判る資料を添付して

ください。

- (6) 土地の利用計画図
縮尺 1/1,000 以上とし、開発区域、開発面積及び排水系統等を記入してください。
- (7) 予定建築物の平面図、立面図
縮尺 1/500 以上とし、建築物の延べ面積を記入してください。
- (8) 造成計画断面図（法第 29 条許可の場合）
開発区域の縦横 2 方向からの断面図を添付してください。
- (9) その他必要な図面等
申請内容により別途資料（住民票、無資産証明書、戸籍謄本など）を求める場合があります。

上記資料については、次のとおり製本してください。

- ア 資料は、A4 縦サイズとしてください。ただし、(6)～(9)の資料については、A3 サイズでも構いませんが、下の図 A のとおり折ってください。
- イ 図面袋は原則として認めていません。
- ウ (1)の資料は 1 部、(2)～(9)の資料は、下の図 B のように紐で綴じるかクリップどめにしたうえで、一定部数提出してください。

図 A

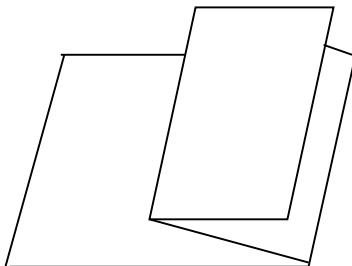
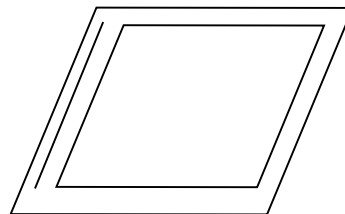


図 B



概 要 書

号 議 案

申 請 者	住 所						
	氏 名						
開 発 場 所							
敷 地 面 積	地 目	宅 地	田	畑	山 林	その他	計
	面 積						
開 発 目 的							
周 辺 の 状 況							
工 事 概 要							
理 由							
適 用 条 項							
特 記 事 項							
そ の 他							