○香美市特定のエリアにおける市町のまちづくり方針に沿った建築物を建築する場合の実施基準に関する要綱

令和８年２月２７日
告示第３８号

（趣旨）

第１条　この告示は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 14 号に基づく高知県開発審査会提案基準第 23 号に規定する特定のエリアにおける市町のまちづくり方針に沿った建築物を建築する場合の運用に関し香美市（以下「市」という。）における実施基準として必要な事項を定めることにより、市内の市街化調整区域において特定のエリアを設け、まちづくり方針に沿った建築物の立地を認めることにより、周辺住民にとって利便性の高い居住環境や、産業振興及び雇用の創出に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1)　企業　事業を営む法人又は個人

(2)　特定のエリア　まちづくり方針に基づき市長が設定するエリア

(3)　建築物　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号に規定する建築物

(4)　建築　建築基準法第２条第 13 号に規定する建築

(5)　予定建築物　特定エリアにおいて建築しようとする建築物

(6)　既存集落　高知県都市計画法施行条例（平成 12 年高知県条例第 27 号）第２条第２項に規定する区域

(7)　大規模指定集落　高知県都市計画法施行条例第２条第３項に規定する区域

(8)　子育て世帯　18 歳未満の子どもがいる世帯

(9)　ハザードエリア　高知県防災マップにおける土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域

（まちづくり方針）

第３条　第１条に定めるまちづくり方針は、次のとおりとする。

(1)　高知工科大学を中心とした地域において、住宅、宿泊施設及び商業施設等の立地誘導により、大学関係者、学生及び地域住民にとって良好で利便性の高い居住環境への改善を目指す取り組みとする。

(2)　香長小学校、舟入小学校、楠目小学校、片地小学校及び佐岡コミュニティセンター（以下、「小学校等」という。）の周辺において、子育て世帯の住宅の立地誘導により地域の担い手の確保、かつ地域コミュニティの維持を図る取り組みとする。

（特定エリアの設定）

第４条　市長が設定する特定のエリアは次のとおりとする。

(1)　高知工科大学から概ね１㎞以内かつ物部川左岸側の区域（以下「高知工科大学周辺」という。）。

(2)　小学校等の敷地から概ね１㎞以内及び１㎞内外に連なる大規模指定集落又は既存集落から外部へ60ｍまでの区域（以下「小学校等周辺」という。）。

（予定建築物等の要件）

第５条　予定建築物は高さ 10ｍ以下で、次の各号に掲げる建築物の要件を満たすものとする。

(1)　高知工科大学周辺の自己用住宅は、次の要件をすべて満たすものとする。

ア　対象者は、高知工科大学の常勤職員に限る。

イ　自己の居住の用のみに供する建築物とする。

ウ　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市内に所有していないこと。

エ　敷地面積は、500 ㎡以内とする。ただし、合法的な既存建築物を用途変更することに限り、敷地面積が 500 ㎡を越える場合も可能とする。

オ　令和７年１月１日以降に土地改良法第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)　高知工科大学周辺の共同住宅及び長屋住宅は、次の要件をすべて満たすものとする。

ア　入居者は、高知工科大学常勤職員、非常勤職員及び学生に限る。

イ　共同住宅及び長屋住宅の一部を店舗にする場合の許可対象業種は、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、２階以下の階層とすること。

ウ　幅員は４ｍ以上の道路に接道していること。また、店舗を併せ持つ建築物は幅員５ｍ以上の道路に接道していること。

エ　敷地面積は 3,000 ㎡未満であること。

オ　共同住宅及び長屋住宅の必要性について高知工科大学に確認ができること。

カ　令和７年１月１日以降に土地改良法第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)　高知工科大学周辺の宿泊施設（モーテルを除く）は、次の要件をすべて満たすものとする。

ア　敷地は幅員５ｍ以上の道路に５ｍ以上接していること。旗竿形状の場合は、進入路の幅は５ｍ以上確保できていること。

イ　敷地面積は 3,000 ㎡未満であること。

ウ　駐車場は客室と同数以上の台数分が確保されていること。

エ　令和７年１月１日以降に土地改良法第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)　高知工科大学周辺の居酒屋、娯楽施設等（日本標準産業分類　中分類「76 飲食店」のうち、小分類「765 酒場、ビヤホール」、中分類「80 娯楽業」のうち小分類、「809 その他の娯楽業」はカラオケボックス業）は、次の要件をすべて満たすものとする。

ア　敷地は国道又は県道に５ｍ以上接していること。

イ　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、修理を営む店舗等に準ずる。

ウ　酒場・ビヤホール、カラオケボックスの営業時間は午前０時を超えないこと。

エ　周辺環境に配慮した営業を行うこと。店内からの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防音対策等の配慮をすること。

オ　大規模指定集落内及び既存集落内とし周辺住民から同意を得ること。

カ　令和７年１月１日以降に土地改良法第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)　高知工科大学周辺の延べ面積 3,000 ㎡以内の小売業・飲食業に該当する店舗は、次の要件をすべて満たすものとする。

ア　許可対象業種は、都市計画法第 34 条第 1 号に該当する店舗のうち、小売業（総合スーパーを加える）、飲食店のみ立地可能とする。

イ　敷地は幅員５ｍ以上の道路に５ｍ以上接していること。また、旗竿形状の場合は、進入路の幅は５ｍ以上確保できていること。

ウ　延べ面積は 3,000 ㎡以内とする。

エ　敷地面積は 1,000 ㎡以上、5,000 ㎡未満とする。

オ　駐車場が営業上必要とされる台数分が確保されていること。

カ　令和７年１月１日以降に土地改良法第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。

(6)　小学校等周辺の自己用住宅は、次の要件をすべて満たすものとする。

ア　対象者は、子育て世帯に限り 10 年以上住み続ける確約が出来る者に限る。

イ　自己の居住の用のみに供する建築物とする。

ウ　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市内に所有していないこと。

エ　敷地面積は 500 ㎡以内とする。ただし、合法的な既存建築物を用途変更することに限り敷地面積が 500 ㎡を越える場合も可能とする。

オ　ハザードエリアに該当する敷地ではないこと。

カ　令和７年１月１日以降に土地改良法第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。

（補則）

第６条　この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この告示は、令和８年４月１日から施行する。