

岡崎市額田地域における都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例について

1. 概要

額田地域におけるゆとりある暮らしの実現による定住促進

本条例は、都市計画法第34条第11号に基づき、平成22年に都市計画区域に編入した額田地域に対し、合併時に定めた新市建設計画の「ゆとりある暮らしの実現による定住促進」を目的とした開発許可基準の緩和を行うもので、平成27年4月1日に施行しました。

この条例により指定された区域においては、住宅の立地基準が緩和され、一定の要件のもと建築が可能となります。

ポイント

- ・指定区域では、今までと同じ市街化調整区域でありながら、どなたでも住宅等を建てるのが可能になります。
- ・従来の分家住宅、農家住宅などが建てられなくなるものではありません。
- ・農地転用許可など農地法等の手続きや許可基準については従来通り変更ありません。
- ・今後、新たな洪水浸水想定区域の指定により、区域枠内でも部分的に建築できない可能性があります。



2. 指定する区域の要件

指定区域は、次のすべての要件を満たす地域のうち、市長が指定する区域です。

1. 岡崎市都市計画マスタープランにおいて額田地域内で住宅地に区分された地区
2. 市街化区域に近接し、かつ当該市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していること（工業専用地域に隣接は除く）
3. 50戸以上の建築物が連たんする区域
4. 他法令による規制（農振農用地、保安林、災害危険区域等）が無いこと
5. 区域内の農地の面積の合計が4haを超えないこと
6. 宅地化率（ ）が40%を超えていること

$$\text{建築物の敷地の面積の合計} / \text{指定区域の面積の合計} \times 100$$
7. 区域内の主要な道路の幅員が概ね6m以上、かつ、区域外の6.5m以上の道路に接続すること
8. 公共下水道の処理区域、又は接続可能な区域

3. 立地できる建築物の用途

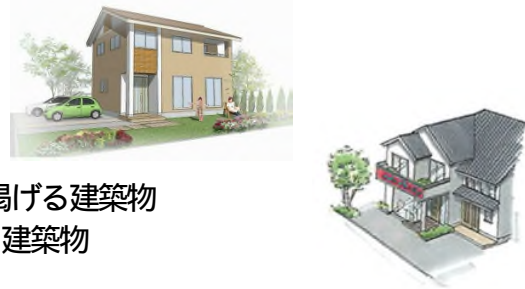
指定区域内で本制度に基づく建築を行う場合、以下の用途が建築可能です。

専用住宅、兼用住宅、共同住宅等（ ）

建築基準法：別表第2（い）項第1号～第3号までに掲げる建築物

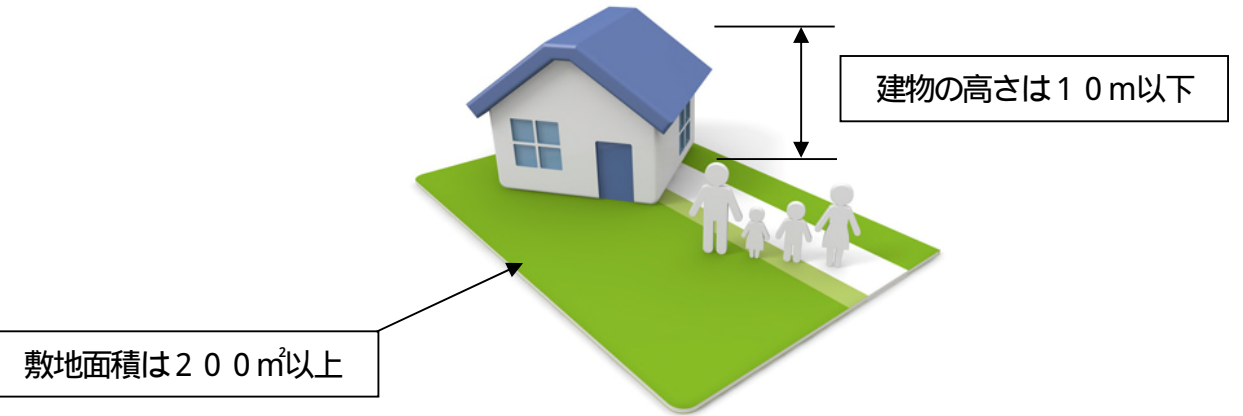
第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物

1. 住宅
2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの延べ面積の1/2以上が居住部分で、かつ事務所、店舗等の部分の床面積が50㎡以下
 店舗の例・・・日用品販売、食堂、喫茶店、理髪店、洋服店、学習塾等
3. 共同住宅等

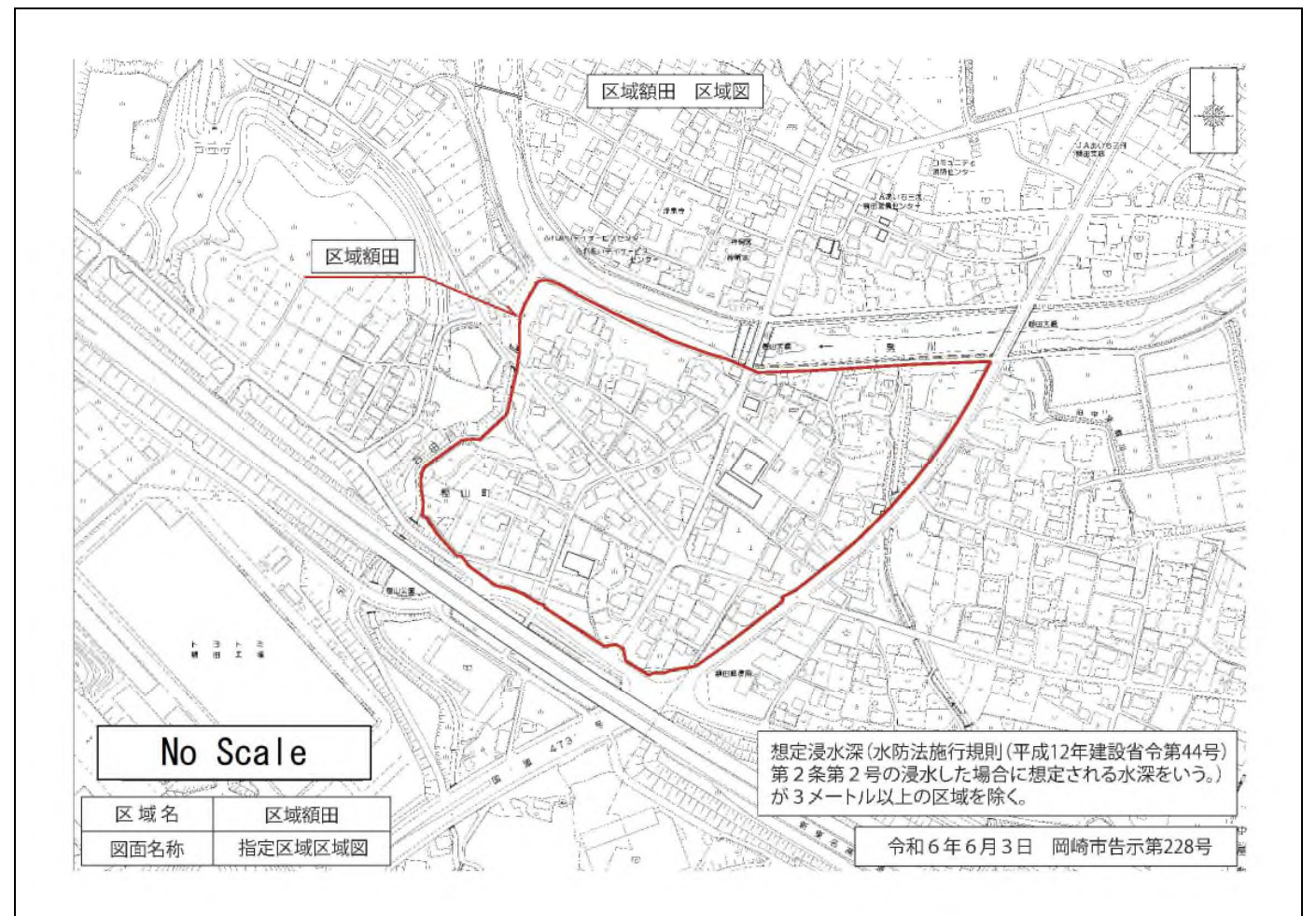


4. 建築物の最低敷地面積・高さの制限

指定区域内で本制度に基づく建築を行う場合



5. 指定区域（令和6年6月3日 岡崎市告示第228号）



【問合せ先】岡崎市 都市政策部 建築指導課 開発審査係

電話 0564-23-6253 F A X 0564-65-5566

令和6年6月作成