

「各務原市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」の制定について

市街化調整区域は、原則として開発行為（建築物等を建てるために行う造成行為）や建築行為を規制している地域となっており、これまでは分家住宅や農家住宅などの一部の開発行為等以外は認められていませんでした。

そこで令和元年9月議会において、都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定し、令和2年4月1日より、指定した区域内において特定の方に限らず、自己用の一戸建て住宅等の建築ができるようになりました。その内容をお知らせします。

さらに令和7年4月1日より条例を一部改正し、新たに民間事業者が取り扱う建売住宅や建築条件付きの宅地分譲が可能となりました。

各務原市都市建設部
都市計画課

1

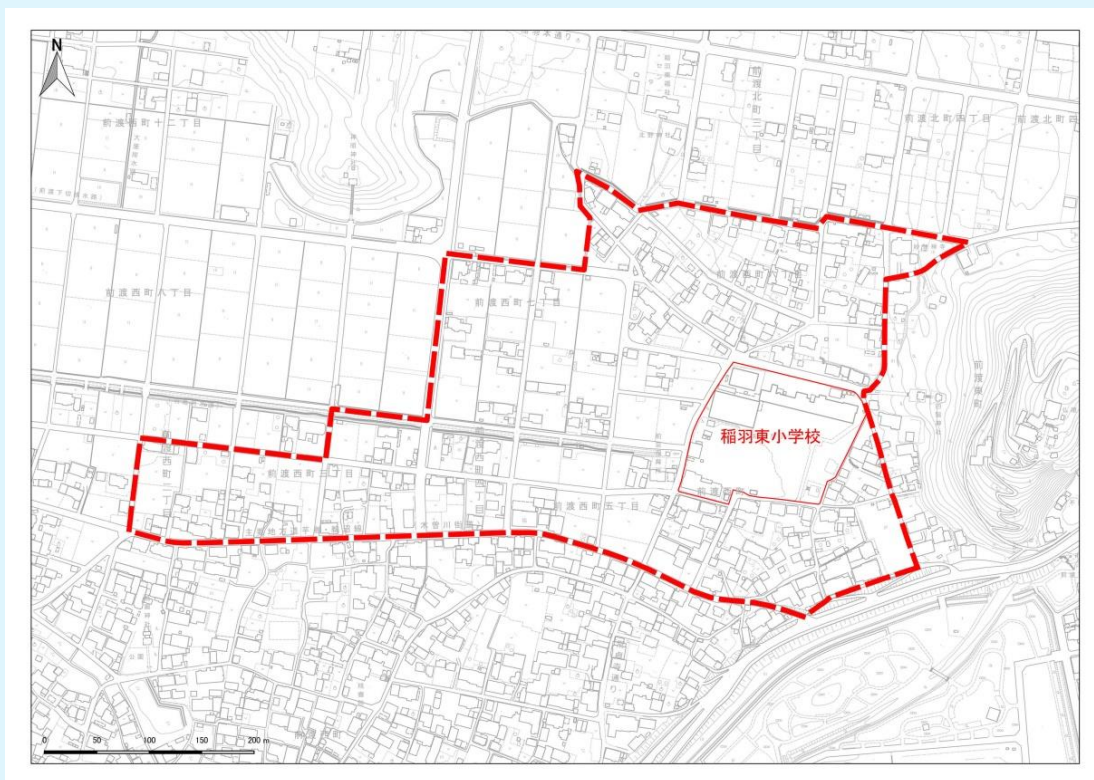
条例の目的

- 既存のコミュニティの維持と活性化を図ります。
- 多様な住宅のニーズにこたえ、ゆとりのある居住環境を提供し、移住定住の促進を図ります。

2

対象となる区域

稲羽東小学校周辺で、優良農地や災害等の発生する恐れのある土地を含まず、公共施設が概ね整備された区域を指定します。



3

開発許可の基準

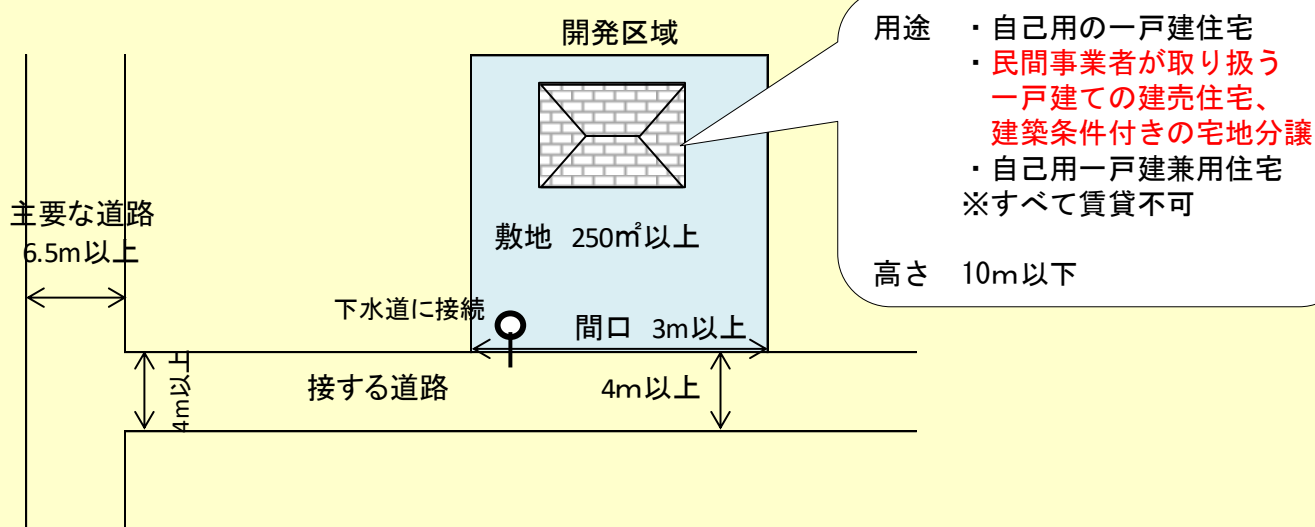
要件	内容
建てられるもの	- 一戸建ての住宅（賃貸不可）、 ※民間事業者が取り扱う建売住宅・建築条件付きの宅地分譲も可 - 自己用の一戸建ての兼用住宅（賃貸不可） ※申請者自身が自分の業務と居住に使用するための住宅で 建築基準法別表第二（い）欄第2号に該当するもの 詳しくは5に記載

要 件	内 容
高さの制限	10m以下
一画地の敷地面積	250㎡以上（約75坪） ※告示日において一画地の敷地面積が250㎡に満たない場合にあっては200㎡以上
敷地に接する道路の条件	幅員4m以上 ※周辺の主要な道路（6.5m以上）に4m以上で接続していること
敷地の間口	3m以上
汚水の排水先	公共下水道
その他	◆開発することにより、災害等が発生する恐れのある土地と ならないこと ◆他法令の許認可が受けられる見込みがあること

※開発行為の許可は、上記の要件を満たすほか排水施設や土留等の技術的な基準も満たす必要があります。

4

開発許可の要件のイメージ



5

住宅と兼用して建てられる主な業種

建築基準法別表第二（い）欄第2号に該当するもの

<例>

- ① 事務所
- ② 日用品の販売店舗、食堂、喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店などのサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業を営む店舗
- ⑤ パン屋、米屋、菓子屋などの自家販売の食品製造・加工業を営む店舗
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室などの施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

※非住宅部分の床面積は、50m²以内かつ建築物の延面積の2分の1未満であること

※④⑤⑦で原動機を使用する場合はその出力の合計が、0.75kW以下であること

6

お問い合わせ先

各務原市 都市建設部 都市計画課

TEL 058-383-7245