

群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

平成十七年三月三十一日 規則第四十八号

令和三年十二月二十四日 規則第五百十号

(趣旨)

第一条 この規則は、群馬県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成十七年群馬県条例第三十九号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第二条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地)

第三条 条例第三条第一号の規則で定める線引きの日前から所有する土地と同等であると認められる土地は、同号に規定する土地所有者（以下「土地所有者」という。）又は土地所有者であった者が、当該線引きの日後に当該引き続いて所有していた土地との交換（原則として、当該交換により取得した土地のうち、当該交換前に所有していた土地の面積と等面積以下のものに限る。）により取得し、引き続き所有している当該市街化調整区域に存する土地とする。

(条例第三条第一号の規則で定める既存集落の周辺の地域)

第四条 条例第三条第一号の規則で定める既存集落の周辺の地域は、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね百メートル以内の地域とする。

(既存集落に準ずる集落)

第五条 条例第三条第一号の既存集落に準ずる集落は、二十以上の建築物（用途上不可分の関係にある二以上の建築物にあっては、これらを一の建築物とする。以下同じ。）が、当該建築物が存する敷地相互の間隔がおおむね五十メートル以内で連たんする集落（市街化区域にまたがって連たんする場合を含む。）とする。

(既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地)

第六条 条例第三条第一号の規則で定める既存集落の周辺の地域にある土地と同等と認められる土地は、前条の集落に存する建築物の敷地からおおむね五十メートル以内であり、当該土地の外周のおおむね四分の一以上が、当該土地の外周から十メートル以上の幅の農地でない土地と接している土地とする。ただし、当該土地と接している土地が道路、水路又はこれらに準ずる公共物であるものにあつては、当該公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地を当該土地と接する土地とみなす。

(条例第三条第一号のやむを得ないと認められる場合)

第七条 条例第三条第一号のやむを得ないと認められる場合とは、次の各号のすべてに該当する場合とする。

一 土地所有者が、居住の用に供する専用住宅の建築が可能な土地を所有していないこ

と。

二 条例第三条第一号の親族又は直系三親等血族である土地所有者が、次のすべてに該当すること（イにあっては、当該土地所有者の配偶者及び建築しようとする建築物において同居を予定している者を含む。）。

イ 自己の居住の用に供する土地又は建築物を所有していないこと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。

ロ 結婚その他の独立して世帯を構成する事情があること。

ハ 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。

ニ 当該建築に係る適切な資金計画を有していること。

（条例第三条第一号の規則で定める敷地面積の範囲）

第八条 条例第三条第一号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として百五十平方メートル以上五百平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

（条例第三条第一号、第二号及び第五号の規則で定める区域）

第八条の二 条例第三条第一号、第二号及び第五号の規則で定める区域は、都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）第二十九条の九各号に掲げる区域とする。

2 前項の都市計画法施行令第二十九条の九各号に掲げる区域のうち、同条第六号の洪水又は雨水出水（以下「洪水等」という。）が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域は、浸水想定区域図（水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第三条第一項又は第六条第一項の規定により国土交通大臣、知事又は市町村長が作成した図面をいう。）において、想定最大規模降雨（水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十四条第一項に規定する想定最大規模降雨をいう。）により浸水した場合に想定される水深が三メートル以上とされている土地の区域とする。ただし、次のいずれかに該当する土地の区域であって、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしてやむを得ないものとして知事が指定したものを除くものとする。

一 洪水等の発生時における避難場所（水防法第十五条第一項の規定により市町村地域防災計画において定められた同項第二号の避難場所をいう。）への確実な避難が可能である土地の区域

二 洪水等の発生時における安全性が前号の土地の区域と同等以上に確保されると認められる土地の区域

3 前項ただし書の規定による指定は、当該指定に係る土地の区域が所在する市町村の長からの要望を考慮して行うのものとする。

4 知事は、第二項ただし書の規定による指定をしたときは、その旨を公示するとともに、関係市町村の長に通知しなければならない。

（条例第三条第二号の線引きの日前から宅地であると認められる土地）

第九条 条例第三条第二号の線引きの日前から宅地であると認められる土地とは、次の各号のいずれかに該当する土地（当該土地が道路に接していない場合は、道路に接続するために必要な最低限の通路用地を含む。）をいう。

- 一 線引きの際宅地として土地登記簿に登記されていた土地で線引きの日以降も引き続き宅地として土地登記簿に登記されているもの
- 二 線引きの際市町村の固定資産税課税台帳上宅地として評価されていた土地で線引きの日以降も引き続き市町村の固定資産税課税台帳上宅地として評価されているもの
- 三 前二号に掲げるもののほか、線引きの際及び線引きの日以降宅地であったものと知事が認める土地
- 四 土地改良法（昭和二十四年法律第百九十五号）に基づく土地改良事業による換地処分が行われた土地で、その換地前の土地が前三号のいずれかに該当するもの

（条例第三条第二号の規則で定める既存集落の周辺の地域）

第十条 条例第三条第二号の規則で定める既存集落の周辺の地域は、既存集落に存する建築物の敷地からおおむね五十メートル以内の地域とする。

（条例第三条第二号の規則で定める規模）

第十一条 条例第三条第二号の規則で定める規模は、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- 一 容積率 百パーセント
- 二 高さ 十メートル

（条例第三条第二号の規則で定める敷地面積の限度）

第十二条 条例第三条第二号の規則で定める敷地面積の限度は、原則として百五十平方メートルとする。

（条例第三条第二号の規則で定める施設基準）

第十三条 条例第三条第二号の規則で定める施設基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準とする。

- 一 開発区域内において新たに造成する道路 幅員六メートル（小区間で車両の通行上支障のない場合は、五メートル）以上で、かつ、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路とほかの既存道路との接続が予定されている場合、転回広場及び避難通路が設けられている場合又は三千平方メートル未満の開発行為において幅員が六メートル以上の道路で当該道路の長さに応じて転回広場が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。
- 二 排水施設 原則として次のすべてに該当すること。
 - イ 排水が地下に浸透するおそれのない構造であること。
 - ロ 排水の適切な放流先があること。

（条例第三条第三号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合）

第十四条 条例第三条第三号の隣接している土地に拡張することが困難と認められる場合は、次の各号のいずれかに該当し、当該拡張に当たり当該隣接している土地の取得又は

借地が不可能な場合とする。

- 一 専用住宅の敷地の周囲の土地が、既に開発されている場合（当該周囲の土地が公園、露天駐車場、露天資材置き場等である場合を含む。）
- 二 専用住宅の敷地の周囲が、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である場合

（条例第三条第三号の隣接している土地と同等であると認められる土地）

第十五条 条例第三条第三号の隣接している土地と同等であると認められる土地は、道路、水路又はこれらに準ずる公共物である土地を挟んで当該土地と向かい合っている土地とする。

（条例第三条第三号の規則で定める面積）

第十六条 条例第三条第三号の規則で定める面積は、拡張後の敷地面積の合計が五百平方メートルとする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

（条例第三条第四号の規則で定める土地）

第十七条 条例第三条第四号の規則で定める土地は、当該土地を公共事業により建築物等に移転し、又は除却する必要がある者（以下「移転者」という。）が取得するに当たり、当該土地の所有者、移転者及び当該公共事業の施行者の三者で契約を締結した土地（移転者が当該移転若しくは除却のために使用する土地を当該公共事業が公表される前から所有している場合は、当該土地）とする。

（条例第三条第四号の規則で定める敷地面積の範囲）

第十八条 条例第三条第四号の規則で定める敷地面積の範囲は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める敷地面積の範囲とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

- 一 当該既存建築物が住宅である場合 五百平方メートル以内。ただし、既存の敷地が五百平方メートルを超えている場合は、当該既存の敷地面積と等面積以下とする。
- 二 前号以外の場合 次のいずれかの敷地面積の範囲
 - イ 公共事業により買収される敷地の面積の二倍（土地利用上必要と認められる場合は、三倍）以内（公共事業用地として公共事業の施行者に買収された後の残地に隣接する土地に拡張する場合は、当該残地の敷地面積に敷地の買収面積の二倍（土地利用上必要と認められる場合は、三倍）以内を加えた面積）
 - ロ 既存敷地面積の一・五倍以内
 - ハ 五百平方メートル以内

（条例第三条第五号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域）

第十九条 条例第三条第五号の規則で定める大規模指定既存集落の周辺の区域は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

- 一 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む半径百メートルの円の区域内に、おおむね三十の建築物の敷地が存する区域
- 二 大規模指定既存集落の区域と当該土地を含む短辺百メートル、長辺三百メートルの矩（く）形の区域内に、おおむね三十の建築物の敷地が存する区域

(条例第三条第五号のやむを得ないと認められる場合)

第二十条 条例第三条第五号のやむを得ないと認められる場合は、当該自己の居住の用に供する専用住宅を建築しようとする者が、次の各号のすべてに該当する場合とする。

- 一 自己の居住の用に供する土地、建築物を所有していないこと。ただし、現在の自己の居住の用に供している建築物が過密若しくは狭小である場合、被災により滅失し、若しくは損壊した場合若しくは自己の居住の用に供している建築物から立ち退きを迫られている場合又はこれらに準ずる場合は、この限りでない。
- 二 当該建築しようとする土地から通勤可能であること。

(条例第三条第五号の規則で定める敷地面積の範囲)

第二十一条 条例第三条第五号の規則で定める敷地面積の範囲は、原則として百五十平方メートル以上五百平方メートル以下とする。ただし、当該土地が不整形である等の場合は、この限りでない。

(条例第三条第六号のやむを得ないと認められる場合)

第二十二条 条例第三条第六号のやむを得ないと認められる場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第二十九条第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による許可を受けるに当たり、特定の個人又は法人に属する要件を満たすことが必要とされるもので当該許可を受けて建築又は用途を変更した建築物から他人が使用する同一用途又は使用者を特定しない住宅（以下「一般住宅」という。）への用途の変更
- 二 法第二十九条第一項、第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の規定による許可を受けた店舗併用住宅から一般住宅への用途の変更
- 三 当該市街化調整区域に係る線引きの日後に新たに建築された法第二十九条第一項第二号の規定により開発行為を行った者の居住の用に供する住宅から一般住宅への用途の変更
- 四 前三号に準ずる変更

(条例第三条第六号の規則で定める規模)

第二十三条 条例第三条第六号の規則で定める規模は、原則として次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める規模とする。

- 一 容積率 百パーセント
- 二 高さ 十メートル

(条例第四条の規則で定める基準)

第二十四条 条例第四条の規則で定める基準は、敷地の規模が千平方メートル以上である場合に次に掲げる規定に定める基準を勘案して支障ないと認められる施設が設けられていることとする。

- 一 敷地が主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供するもの以外である場合には、法第三十三条第一項第二号の規定

二 法第三十三条第一項第三号の規定

附 則

この規則は、平成十七年四月一日から施行する。

附 則（平成十八年三月三十一日規則第四十六号）

この規則は、平成十八年七月一日から施行する。

附 則（平成十九年十月二十六日規則第九十六号）

この規則は、平成十九年十一月三十日から施行する。

附 則（平成二十年三月二十一日規則第十二号）

この規則は、平成二十一年四月一日から施行する。

附 則（令和三年十二月二十四日規則第五百十号）

この規則は、令和四年四月一日から施行する。