

# 地区計画の手引き (邑楽南地区)

令和3年5月

(令和8年1月改訂版)

群馬県 邑楽町

# 目次

1. はじめに.....	1
地区計画とは.....	1
2. 地区計画の内容.....	3
3. 地区計画の内容の解説 .....	9
建築物の制限について.....	9
建築物の用途の制限（条例第4条第1項）.....	9
建築物の容積率の最高限度（条例第5条）.....	12
建築物の建蔽率の最高限度(条例第6条).....	13
建築物の敷地面積の最低限度（条例第7条）.....	14
建築物の敷地面積の制限の適用除外について(条例第8条).....	16
壁面の位置の制限（条例第9条）.....	21
建築物の高さの最高限度（条例第10条）.....	24
建築物等の形態又は意匠の制限（地区整備計画）.....	24
4. 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合（条例第11条）.....	25
5. 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合（条例第12条）.....	26
6. 既存不適格建築物について（条例第13条）.....	27
既存不適格建築物になってしまった・・・.....	27
用途に対して既存不適格建築物でも増築・改築は可能か？(条例第13条第1項).....	27
既存不適格建築物でも大規模修繕・模様替えは可能か？（条例第13条第2項）.....	31
壁面の位置の制限に対して既存不適格建築物でも増改築等は可能か？（条例第13条第3項）.....	32
7. 罰則について（条例第16条）.....	34
罰則の内容.....	34
8. 地区施設について.....	35
道路.....	35
公園・緑地・広場等.....	35
9. 地区計画区域内の届出について.....	36
届出が必要な行為.....	37
届出を必要としない行為.....	38
届出例.....	39
届出に必要な書類.....	41
変更の届出.....	42
行為の取りやめ・取下げの届出.....	42
10. 開発許可制度との関わりについて.....	43
11. Q&A について.....	44

# 1. はじめに

## - 地域コミュニティの維持と持続可能なまちづくりのために -

現在、邑楽町は、町の面積 3,111ha のうち約 2 割の 413ha が市街化区域となっており、残り約 8 割の 2,698ha が市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域となっています。

しかし、本町は農村集落から発展し高度成長期以降の住宅需要に応じて都市化が進んできた経緯があり、市街化調整区域に人口の約 7 割の人が暮らしているのが現状となっています。

市街地郊外などへの人口の拡散は、まち中心部の人口密度の低下に繋がり、空き家の増加、治安・衛生環境の悪化を招き、地域コミュニティの維持が困難となります。これは、市街化区域だけでなく、市街化調整区域においても同じであり、群馬県が作成した『「ぐんま “まちづくり” ビジョン」』に基づく人口減少化における土地利用ガイドライン（市街化調整区域編）（平成 29 年 3 月）においても、「市街化調整区域でも「まちのまとまり」を確保・維持することは「農地、工業用地のまとまり」を確保し、営農・操業環境を保全することにつながる」とされています。

これらのことから、町では、無秩序な宅地開発による低密度な市街地拡散の抑制、古くから集落を形成してきた地区の維持、優良な農地環境の保全を目的として、市街化調整区域の地区計画を策定しました。

## 地区計画とは

地区計画は、地域において、特定の制限や緩和を定める、都市計画法に定められた計画で、下記の項目を定めることとしています。（都市計画法 第 12 条の 4・第 12 条の 5）

- ・ 種類
- ・ 名称
- ・ 位置及び区域
- ・ 区域の面積
- ・ 地区整備計画
- ・ 地区計画の目標
- ・ 整備・開発及び保全に関する方針

### ○地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の目標、整備・開発及び保全に関する方針」に従って、必要に応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めるものです。

地区整備計画で定めのないものは、直接の規制はありませんが、地区整備計画が定められた区域は、開発（土地の区画形質の変更）や建築等に際して、町長へ「地区計画の届出」が必要となります。また、地区整備計画の内容が町の建築制限条例に定められた場合には、建築基準法上の制限となり、当該条例の内容（地区計画の内容）に適合しなければ開発及び建

築することができません。また、開発許可についても、地区計画の内容に適合しなければなりません。

## ○邑楽町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

邑楽南地区地区計画の地区整備計画の内容は「邑楽町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（以下、「条例」という）」に定められています。邑楽南地区地区計画の区域内で建築物等を建築する場合は、標記の条例の内容に適合しているかを建築確認申請で審査がされることとなります。

## ○地区計画及び条例の施行日

地区計画及び条例の施行日は令和3年5月1日（以下、「旧基準日」という。）

地区計画及び条例の一部改正は令和8年1月1日（以下、「新基準日」という。）

## ○農地法との関わりについて

地区計画における用途の制限を満たしていても、第一種農地である場合など農地法上の農地転用の許可基準を満たさず建築ができない場合もありますので、詳しくは町農業委員会までお問い合わせください。

## ○条例改正による主な変更点について(令和8年1月1日)

地区	変更箇所一覧	
	建築物に関する事項	敷地面積の最低限度
住宅地区	—	280 m <sup>2</sup> → 200 m <sup>2</sup>
公共施設地区	「診療所、保育所、体育館、社会教育施設」の用途の追加	変更無し
地域拠点地区	「店舗、飲食店等」の床面積の合計 1,000 m <sup>2</sup> 未満 → 「店舗、飲食店等」の床面積の合計 2,000 m <sup>2</sup> 未満	
生活利便施設誘導地区	「店舗、飲食店等」の床面積の合計 1,000 m <sup>2</sup> 未満 → 「店舗、飲食店等」の床面積の合計 2,000 m <sup>2</sup> 未満 「保育所」の用途の追加	

## ○地区計画及び条例の改正履歴

条例改正年月日 令和8年1月1日

条例施行日 令和3年5月1日

## 2. 地区計画の内容

邑楽南地区で定めている地区計画は次のとおりです。

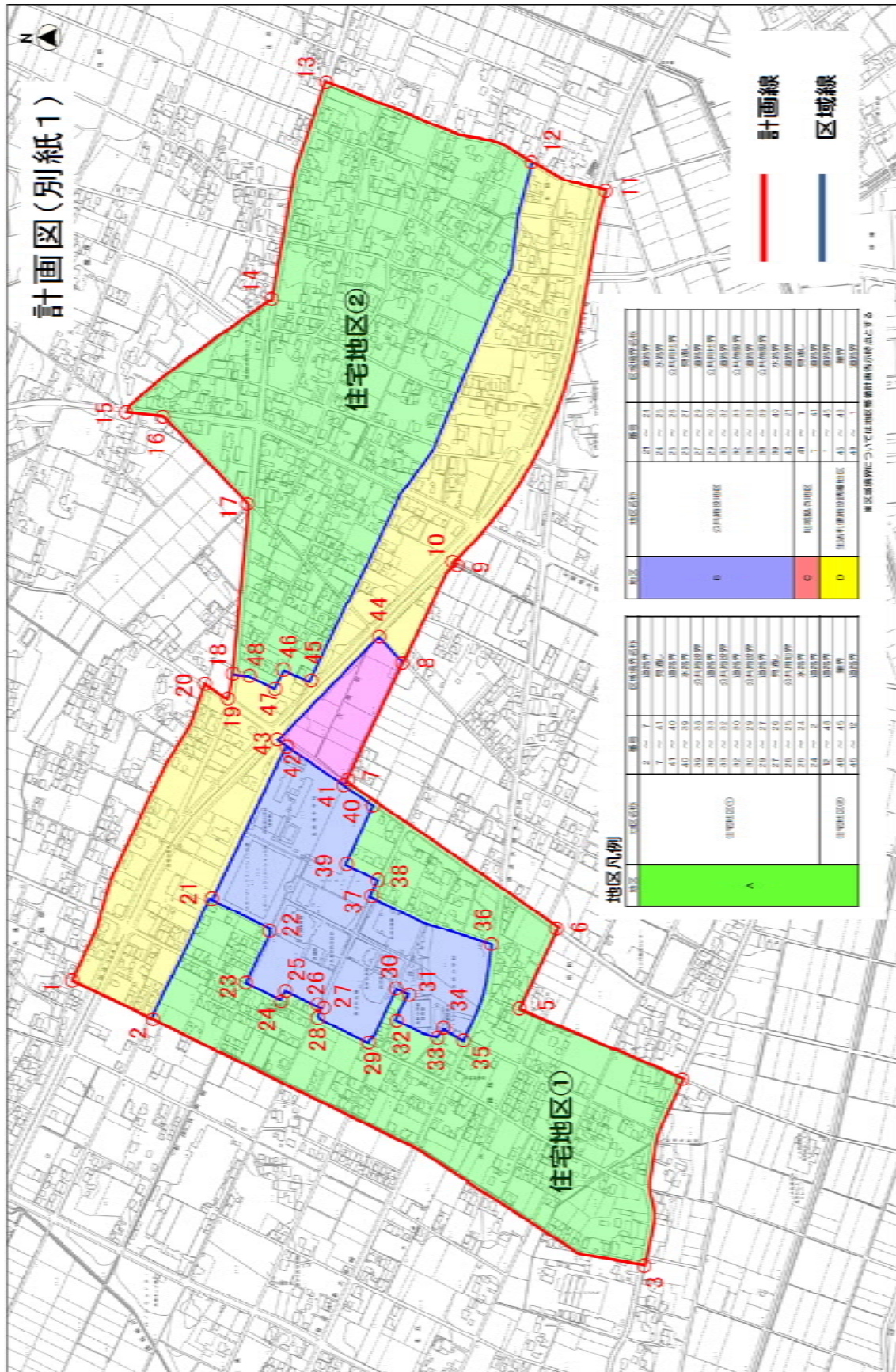
※なお、邑楽中央地区については、公共施設用地のため、本手引きは邑楽南地区についてのみ解説します。

### (1) 地区計画の方針

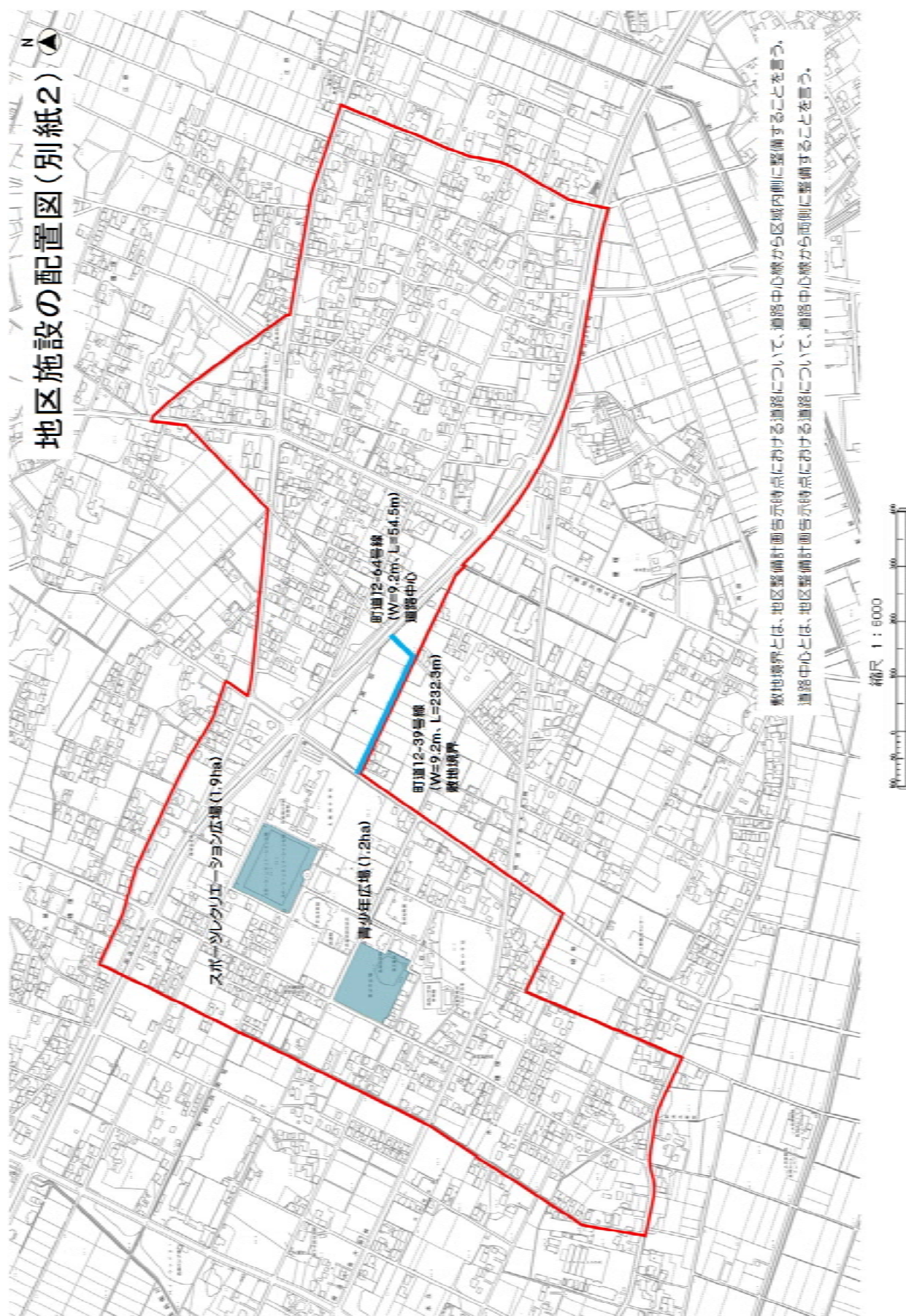
名称	邑楽南地区地区計画	
位置	邑楽町大字篠塚字坪谷、字水立、字大黒、 大字狸塚字十三軒、字昭和、字店、字高原、字本郷、字江原の各一部	
面積	約 100ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、町の南部に位置する市街化調整区域の既存集落である。地区内には、住宅や併用店舗、郵便局、邑楽南中学校、長柄小学校、長柄幼稚園、町民体育館、武道館、スポーツレクリエーション広場、長柄公民館など公共公益施設が多数存在し、大規模指定集落地として都市計画マスタープランにも生活拠点として位置づけられている。また、地区内を広域幹線道路国道 354 号と県道足利邑楽行田線が交差する町の交通の要所となっており、既存集落と一体となり今後も良好な集落の形成が期待できる地区である。</p> <p>一方で本地区は人口減少が進んでおり、集落の維持や地域コミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念されている。また、生活利便施設が無く日常生活における利便性が低くなっている。これらのことから、地区計画を定め無秩序な宅地開発による環境の悪化を防止し、優れた住環境の維持・保全を図りつつ、地域コミュニティの形成に努めるとともに、良好な田園環境が広がる当該地域での定住人口の維持を図り、地域の活性化と緑豊かで持続可能なまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>【住宅地区】 地区周辺の閑静な住宅地として、良好な集落住環境として維持保全を図る。</p> <p>【公共施設地区】 地域のコミュニティを支える社会基盤として、整備・維持を図る。</p> <p>【地域拠点地区】 地域における生活の拠点、交通の要所として整備を図る。</p> <p>【生活利便施設誘導地区】 住宅地区との調和に配慮するとともに、国道に接する利便性を活かし、地域住民の日常生活の利便性に配慮した店舗等も建築できる地区として良好な居住環境の形成を図る。</p>
	整備の方針 公共施設等の	<p>スポーツレクリエーション広場を中心とした公共施設を新旧住民のコミュニティの拠点として維持・保全を図る。</p>
	整備の方針 建築物等の	<p>本地区が保有する閑静でゆとりある居住環境の維持・保全を図る。</p> <p>なお、調和のとれた良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途制限、建築物の容積率、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の意匠の制限のそれぞれについて定める。</p>

## (2) 邑楽南地区の区域と地区施設の配置

邑楽南地区の区域について（別紙1）



地区施設の位置について（別紙2）



(3) 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	配置
			町道 12-39 号線	9.2m	232.3m	地区施設の配置図のとおり
			町道 12-64 号線	9.2m	54.5m	〃
	公園・緑地・広場等	スポーツレクリエーション広場(1.9ha)、青少年広場(1.2ha)				
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	【住宅地区】	【公共施設地区】	【地域拠点地区】	【生活利便施設誘導地区】
		地区の面積	約 61.8ha	約 12.1ha	約 2.1ha	約 24.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅(共同住宅、3戸以上の長屋、寄宿舎又は下宿を除く。)</p> <p>(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建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 保育所</p> <p>(4) 地方公共団体が設置する体育館、社会教育施設その他これらに類するもの</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡未満のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(2) 公衆便所</p> <p>(3) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属する倉庫(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅(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17年群馬県条例第39号。)第3条第1号に規定する専用住宅に限る。)</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(3) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好</p>	

		<p>計が 150 m<sup>2</sup>以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)診療所</p> <p>(6)保育所</p> <p>(7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8)前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>			<p>奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が2,000 m<sup>2</sup>未満のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(4)診療所</p> <p>(5)保育所</p> <p>(6)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(7)前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>
容積率の最高限度	15/10	20/10			
建蔽率の最高限度	6/10	7/10			
建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>	—	1,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup> ただし、建築物等の用途の制限(1)に掲げる住宅の敷地は除く	

	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1.0mとする。(但し、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。) (1)外壁又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合 (3)自動車車庫の用途に供し、外壁のないもの	—	—	—
	建築物等の高さの最高限度	10m	—	12m	12m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根や外壁等、広告塔、広告物又は案内板の色彩や形態等の意匠は、周囲の景観と調和したものとする。			
	垣又はさくの構造の制限	—			
備考	(1) 建築物等に関する事項について、町長がやむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。 (2) この地区計画で定める事項のうち建築物の制限に関わる事項及びその技術的細目は、建築基準法第68条の2第1項の規定による条例及びこれに基づく規則その他の規定で定める。				

## 3. 地区計画の内容の解説 (条例第4条～第15条)

### 建築物の制限について

#### 建築物の用途の制限 (条例第4条第1項)

住宅地区、公共施設地区、地域拠点地区及び生活利便施設誘導地区では建築できる建築物を制限しています。各地区で建築できる用途については、下記の解説をご覧ください。

#### 解 説

生活の利便性を確保しつつ良好な居住環境を守っていくために、地区を4地区に分けて建築物の用途制限をしています。

■**住宅地区** に建築することのできる建築物は、次の建築物となります。

(1) 住宅（共同住宅、3戸以上の長屋、寄宿舍又は下宿を除く。）

⇒ **戸建て住宅、2世帯住宅は建築可能**

(2) 兼用住宅のうち延べ面積の1/2以上を居住に供し、かつ、次の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

①事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)

②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)

⑤自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。以下同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)

⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

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(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)

(3) 店舗、飲食店のうち下記に掲げる用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が150㎡以下のもの

①日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類す

るサービス業を営む店舗

③洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)

④自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)

⑤学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(5) 診療所

(6) 保育所

(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物

(8) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)

■**地域拠点地区** に建築することのできる建築物は、次の建築物となります。

(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 2,000 m<sup>2</sup>未満のもの(3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)

(2) 公衆便所

(3) 路線バスの停留所の上屋

(4) 前各号の建築物に附属する倉庫(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)

■**生活利便施設誘導地区** に建築することのできる建築物は、次の建築物となります。

(1) 住宅(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第 3 条第 1 号に規定する住宅に限る)

⇒ **分家住宅のみ建築可能**

(2) 店舗、飲食店のうち次に掲げる用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下のもの

①日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

②理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

③洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)

④自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類

するもので作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)

⑤学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

- (3) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 2,000 m<sup>2</sup>未満のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
- (4) 診療所
- (5) 保育所
- (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物
- (7) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)

**■公共施設地区** に建築することのできる建築物は、次の建築物となります。

- (1) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの
- (2) 診療所
- (3) 保育所
- (4) 地方公共団体が設置する体育館、社会教育施設その他これらに類するもの
- (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物
- (6) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)

## 建築物の容積率の最高限度 (条例第5条)

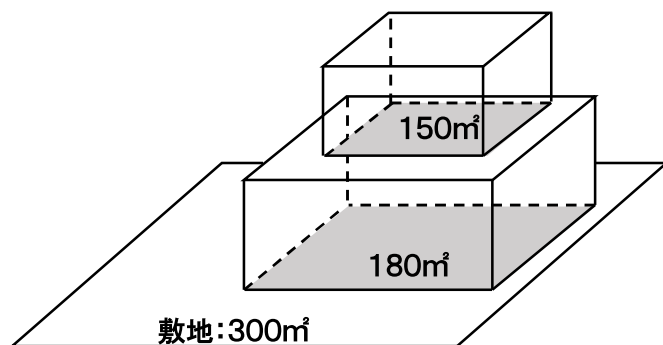
住宅地区、公共施設地区、地域拠点地区及び生活利便施設誘導地区では、建築できる建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を制限しています。

- (1) 住宅地区 : 15/10 (150%)
- (2) 地域拠点地区 : 20/10 (200%)
- (3) 生活利便施設誘導地区 : 20/10 (200%)
- (4) 公共施設地区 : 20/10 (200%)

### 解 説

日照や通風などの確保、防災や景観などの適切な住宅環境を維持するため地区の特性に応じ、建築できる建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を制限しています。

【住宅地区の場合】



敷 地 : 300㎡

1階床面積 : 180㎡

2階床面積 : 150㎡

延べ面積 敷地面積  
 $(180\text{㎡} + 150\text{㎡}) \div 300\text{㎡} \times 100 = 110\%$

$110\% \leq 150\% \Rightarrow$  建築可

※延べ面積：建築物の各階の床面積の合計（建築基準法施行令第2条第1項第4号）

## 建築物の建蔽率の最高限度 (条例第6条第1項)

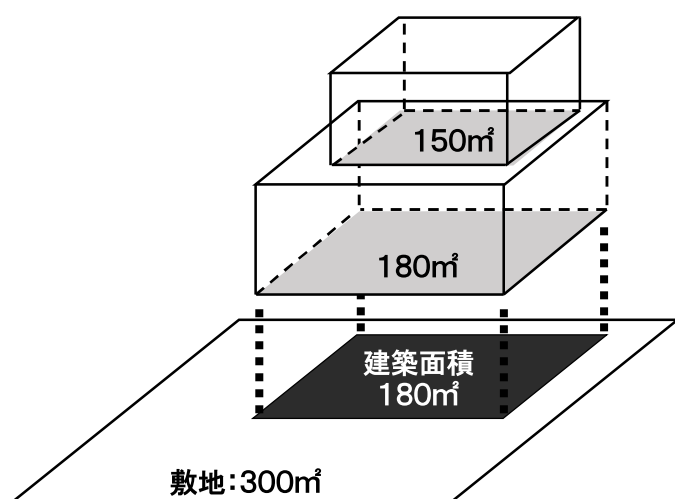
住宅地区、地域拠点地区、生活利便施設誘導地区及び公共施設地区では、建築できる建築面積の敷地面積に対する割合を制限しています。

- (1) 住宅地区 : 6/10 (60%)
- (2) 地域拠点地区 : 7/10 (70%)
- (3) 生活利便施設誘導地区 : 7/10 (70%)
- (4) 公共施設地区 : 7/10 (70%)

### 解 説

日照や通風などの確保、防災や景観などの適切な住宅環境を維持するため地区の特性に応じ、建築できる建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合を制限しています。

【住宅地区の場合】



敷 地 : 300m<sup>2</sup>

建築面積 : 180m<sup>2</sup>

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} = \frac{180\text{m}^2}{300\text{m}^2} \times 100 = 60\%$$

60% ≤ 60% ⇒ 建築可

※**建築面積** : 外壁又は柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（建築基準法施行令第2条第1項第2号）

## 建築物の敷地面積の最低限度（条例第7条）

建築物の敷地面積は、次の各号に掲げるものでなければなりません。

- (1) 住宅地区 : 200㎡以上
- (2) 地域拠点地区 : 1,000㎡以上
- (3) 生活利便施設誘導地区 : 1,000㎡以上（ただし、分家住宅を除く。）
- (4) 公共施設地区 : 制限なし

### 解 説

宅地が小規模な開発などにより過度に細分化されることを防ぎ、日照や通風などの悪化等を防止するため地区の特性に応じ敷地面積の最低限度を定めています。

このため、

- ・住宅地区では200㎡以上あった土地を分割し、新たに200㎡未満となった土地では建築物の建築はできません。
- ・地域拠点地区、生活利便施設誘導地区では1,000㎡以上あった土地を分割し、新たに1,000㎡未満となった土地では建築物の建築はできません。

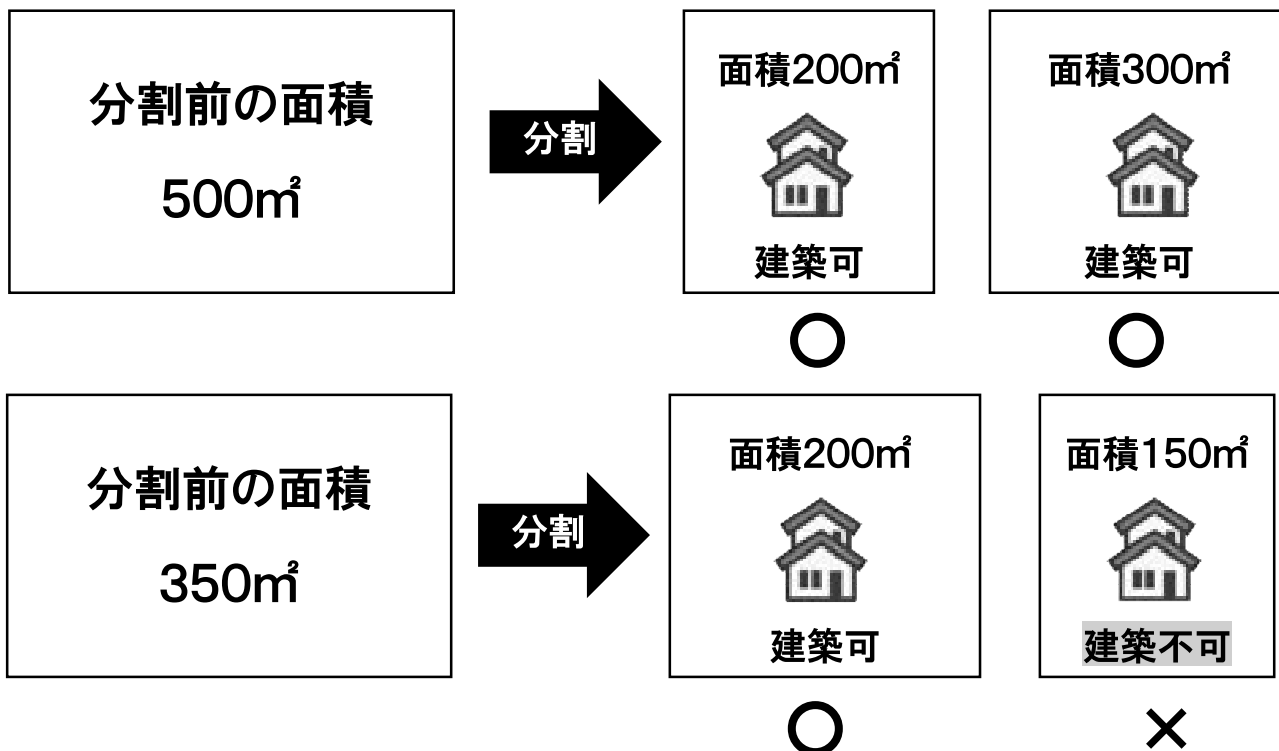
### 【注 意】

- ① 住宅地区200㎡未満、地域拠点地区、生活利便施設誘導地区1,000㎡未満の土地は、旧基準日（令和3年5月1日）時点で、土地所有権、その他の権利（賃借権、地上権）に基づいて建築物の敷地として使用する場合は、この制限の適用なく建築物を建築することは可能です。
- ② 旧基準日（令和3年5月1日）時点で最低敷地面積の制限が適合していたものが、自己の要因で新基準日（令和8年1月1日）時点で制限に不適合となった場合などは建築できません。
- ③ 旧基準日（令和3年5月1日）以降、最低限度を下回った土地の売買や相続等をする場合、条件によっては、譲渡後に開発及び建築出来ない場合がありますので、事前にご確認ください。

住宅地区(最低限度 200 m<sup>2</sup>以上)において、  
敷地分割により建築できる場合とできない場合の事例

**例1 敷地面積が最低限度(200 m<sup>2</sup>)以上の1つの土地を分割して建築する場合**

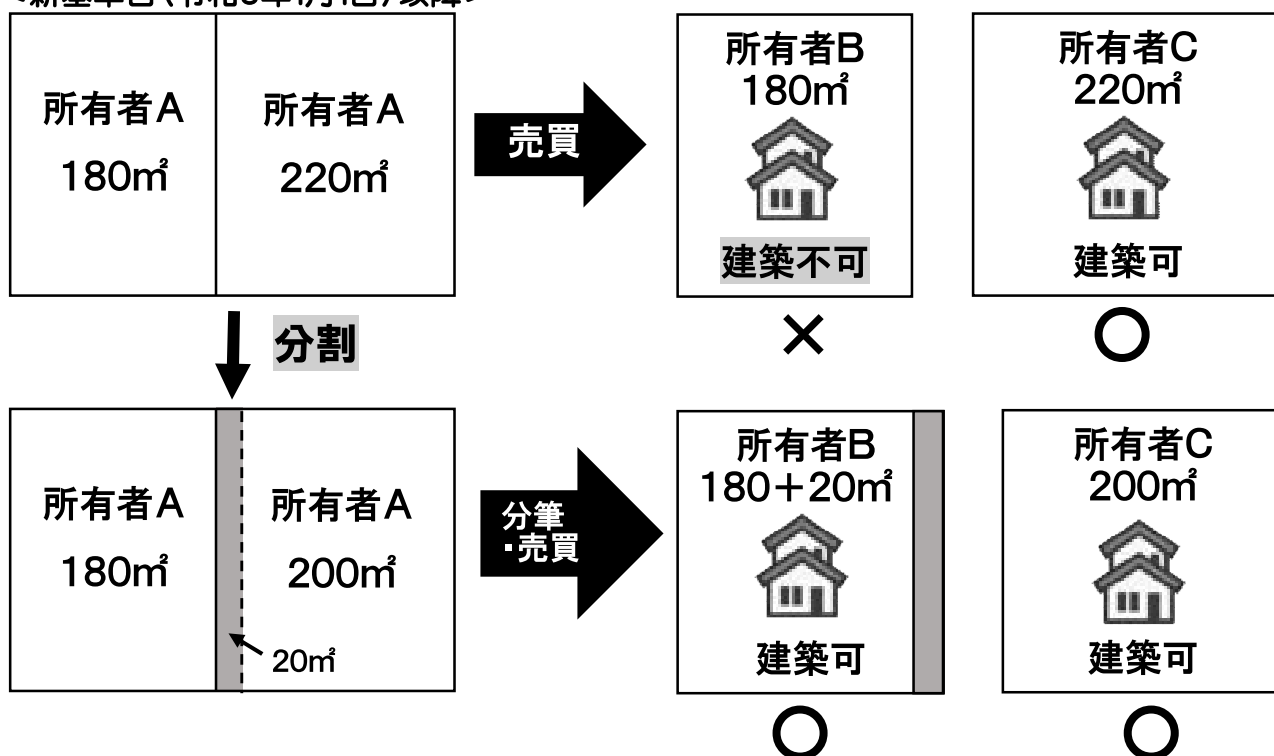
<新基準日(令和8年1月1日)以降>



**例2 同一地権者が所有する隣接する複数の土地を売買して建築する場合**

※接する道路の幅員が4 m以上の場合(4 m未満の場合又は、開発による後退をする場合は、後退した部分の面積を除外して 200 m<sup>2</sup>以上の面積が必要です。)

<新基準日(令和8年1月1日)以降>



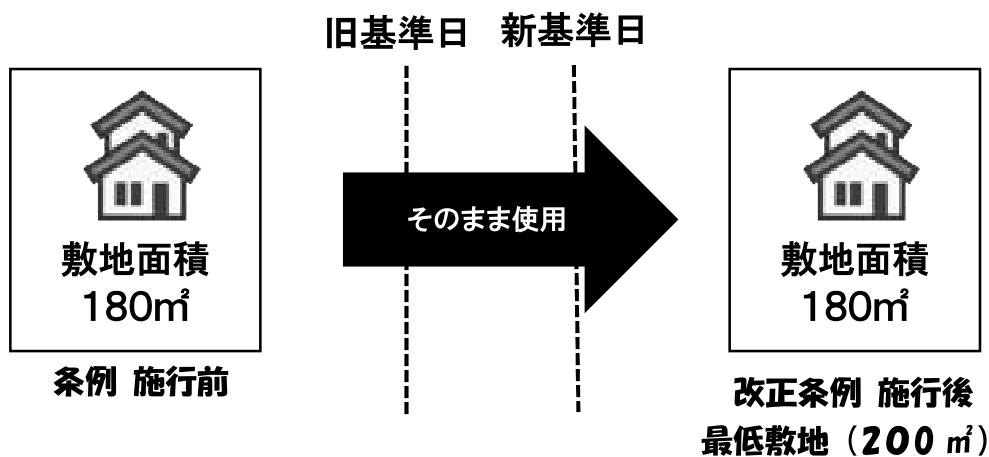
## 建築物の敷地面積の制限の適用除外について(条例第8条)

(1) 建築物の敷地面積の最低限度（条例第7条）の規定により、住宅地区は200㎡以上、地域拠点地区及び生活利便施設誘導地区は1,000㎡以上の建築物の敷地とする必要がありますが、旧基準日（令和3年5月1日）、住宅地区では新基準日（令和8年1月1日）時点において、現に建築物の敷地として使用されている場合、又は、土地所有権その他権利により建築物の建築について権利を有する土地の全部を一の敷地として使用する場合は、それぞれの規制面積未満の土地で建築することができます（建築物の敷地面積の最低限度の適用除外）。

⇒ 条例の施行前から敷地面積の規定に適合していない敷地であれば敷地面積の制限は適用しない。

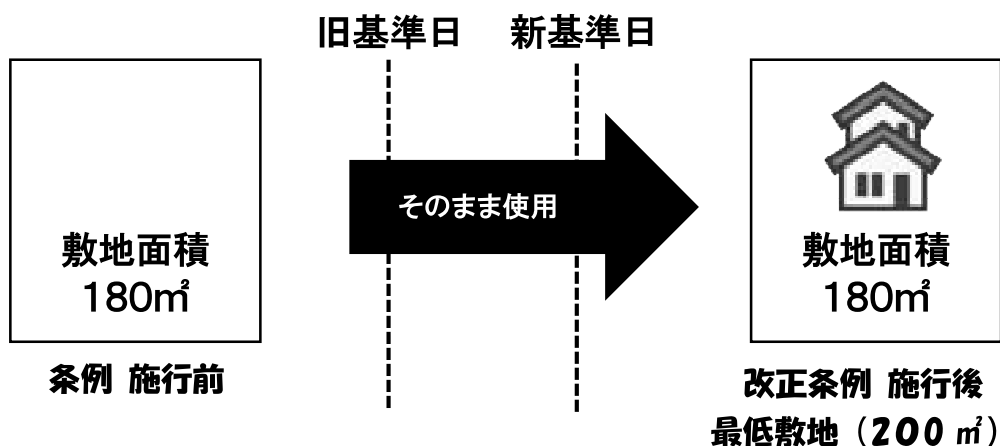
### 【例：住宅地区】

旧基準日（令和3年5月1日）前から建築物が既に建っている場合



基準日前の敷地制限に適合していれば、適用除外となります（ただし、増築・改築等を行う場合は、建蔽率・容積率等は施行後の基準を満たす必要あり）

旧基準日前に建築物が建っていなかった場合で、旧基準日における所有権、その他権利（賃借権、地上権）に基づいて、建築物の敷地として使用する場合



敷地面積の制限未満である土地に建築物を建築しても適用除外となります（ただし、新築する際は、建蔽率・容積率等は改正条例施行後の基準を満たす必要あり）。

※隣接地の所有者が同一であり、所有権等を有している場合は適用除外となりません。  
所有権等の移転が伴う場合は、事前にお問い合わせください。

※ただし、以下に該当する場合は、適用除外とはなりません。

- ① 新旧基準日施行日前の敷地面積の制限に違反していた土地
- ② 敷地面積が増加し敷地面積の制限に適合するようになった土地が、分割等により敷地面積が減少し、最低敷地面積未満となった土地

**事例① 改正条例施行日前の敷地面積の制限に違反していた土地**

【例：住宅地区】

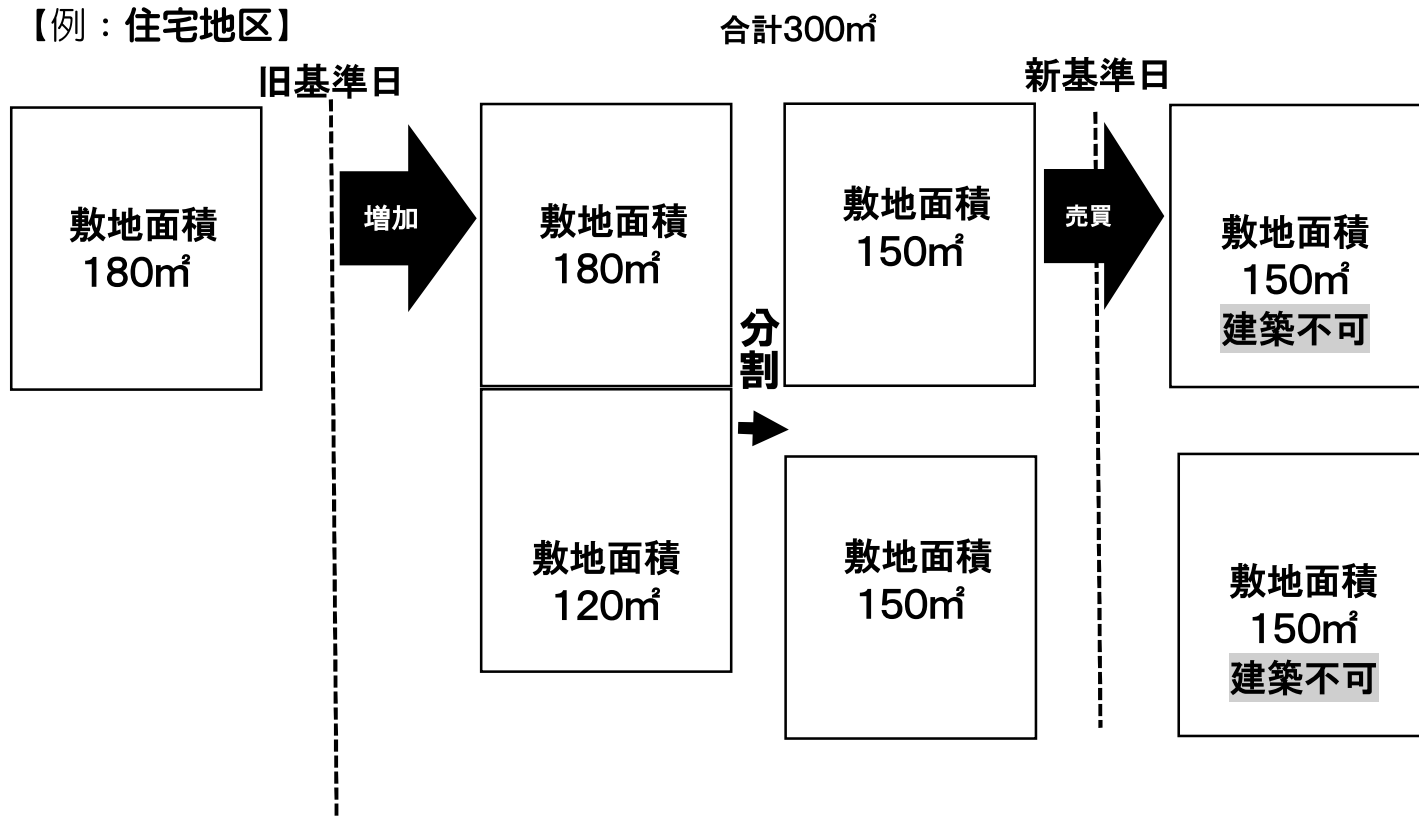


最低敷地面積の制限  
旧基準 280㎡以上  
新基準 200㎡以上

※旧基準の最低敷地面積の制限280㎡以上に違反しているが、新基準の最低敷地面積の制限には適合しているため、適用除外には該当せず、建築可能

**事例② 敷地面積が増加し敷地面積の制限に適合するようになった土地が、分割等により敷地面積が減少し、最低敷地面積未滿となった土地**

【例：住宅地区】



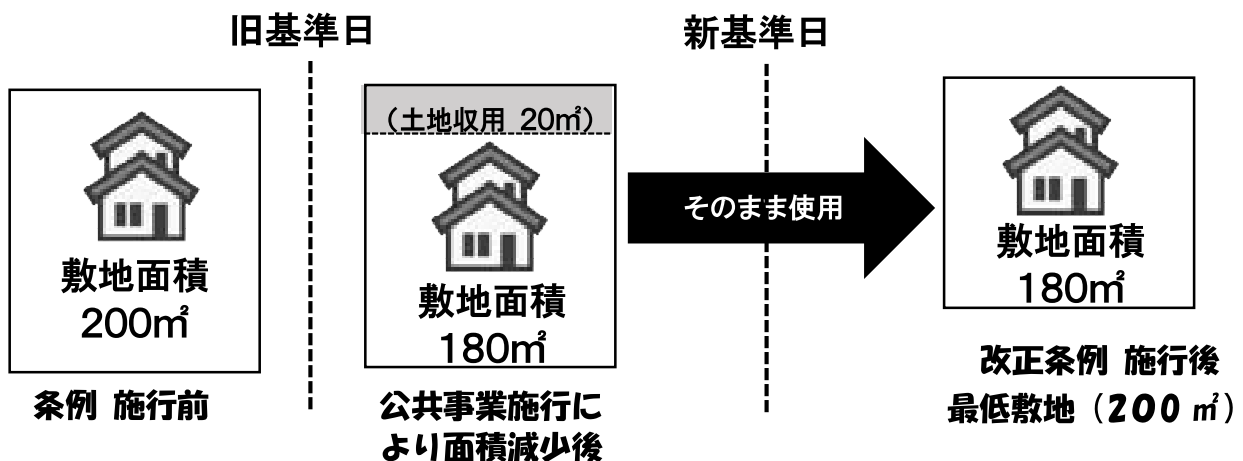
※新基準日時点で最低敷地面積未滿であっても、旧基準日後に敷地面積が増加し、最低敷地面積の制限を満たすようになった土地は敷地面積の制限の適用除外には該当しません。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度（条例第7条）の規定により、住宅地区は200㎡以上、地域拠点地区及び生活利便施設誘導地区は1,000㎡以上の建築物の敷地とする必要がありますが、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により敷地面積が減少し、敷地面積の制限に適合しなくなった、現に建築物の敷地として使用されている土地や、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば敷地面積規定に適合しないこととなる土地で、その全部を一の敷地として使用する場合は、それぞれの規制面積未満の土地で建築することができます（建築物の敷地面積の最低限度の適用除外）。

⇒ 公共事業の施行等により敷地面積が減少し、敷地面積の制限に適合しなくなった土地であれば敷地面積は適用しない。

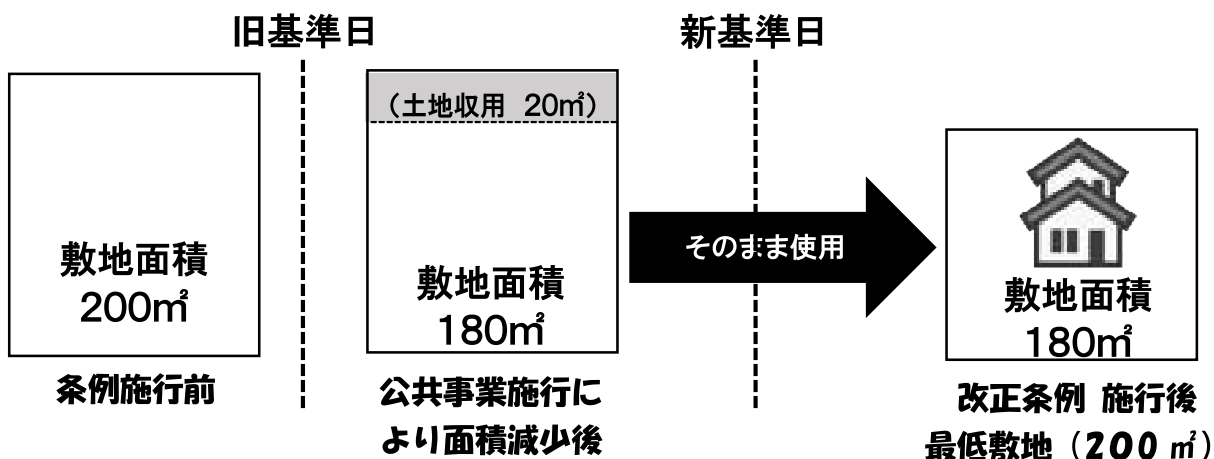
### 【例：住宅地区】

土地収用法の事業の施行日前から建築物が既に建っている場合



条例の施行日後に公共事業の施行等により建築物の敷地面積が減少した場合は、敷地面積の制限に適合していなくとも適用除外となります（ただし、増築・改築等を行う場合は、建蔽率・容積率等は施行後の基準を満たす必要あり）。

## 土地収用法の事業の施行日前から建築物が建っていなかった場合



条例の施行日後に土地収用法等により建築物の敷地面積が制限以下に減少した場合で、所有権その他の権利（賃借権、地上権）に基づいて、建築物の敷地使用する場合は、敷地の制限以下である土地に建築物を建築しても適用除外となります（ただし、新築等する際は、建蔽率・容積率等は施行後の基準を満たす必要あり）。

※ただし、以下に該当する場合は、適用除外とはなりません（建築不可）。

- ① 建築基準法第 86 条の 9 第 1 項各号による敷地面積の減少以前に既に敷地面積規程に違反している土地
- ② 公共事業施行後に敷地面積が増加し、敷地面積の制限に適合するようになった土地が分筆等により面積が減少し、最低敷地面積未滿となった土地

## 壁面の位置の制限 (条例第9条)

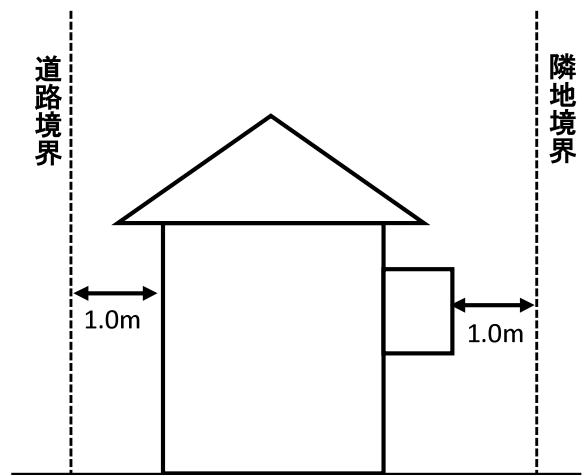
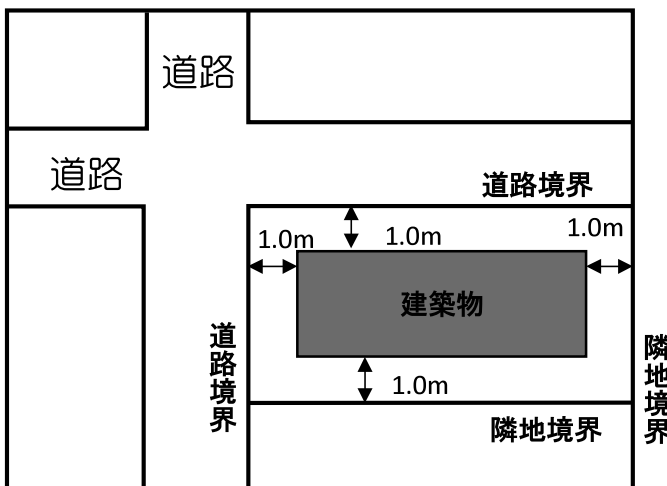
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界までの距離は、次に掲げるものでなければなりません。

- (1) 住宅地区 : 1.0 m以上
- (2) 地域拠点地区 : 制限なし
- (3) 生活利便施設誘導地区 : 制限なし
- (4) 公共施設地区 : 制限なし

## 解 説

火災などの防災対策や良好な近隣関係の維持形成のため、建物を敷地境界線から後退して建設する制限を定めています。

※境界線からの距離（後退距離）は、建築物の壁面またはこれに代わる柱の面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。



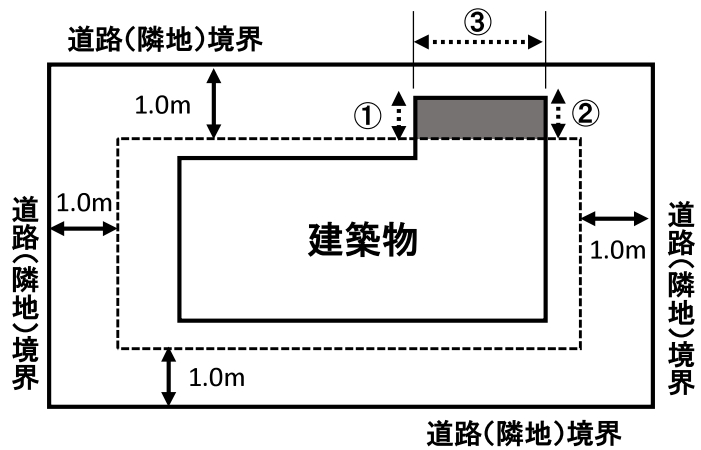
<壁面後退の対象>

例：一定規模以上のバルコニー、出窓等

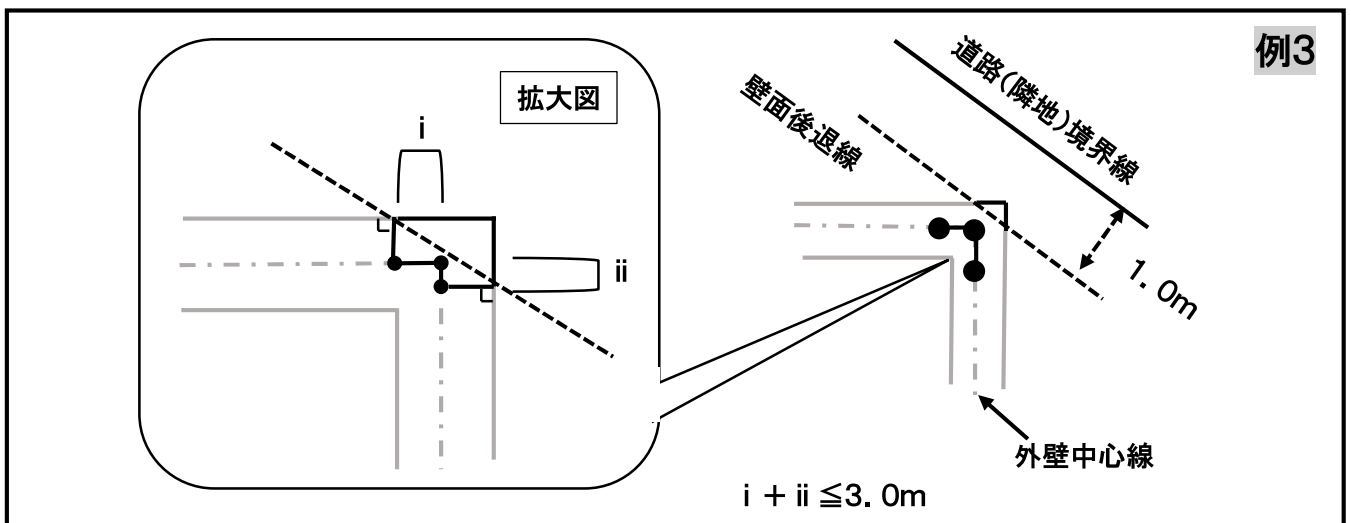
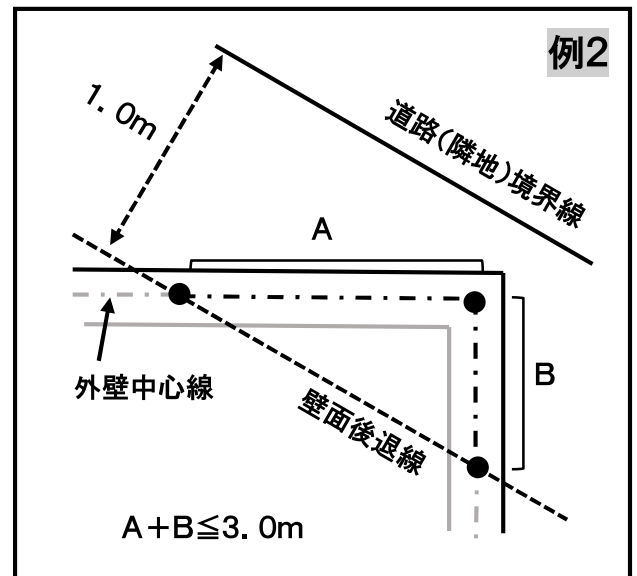
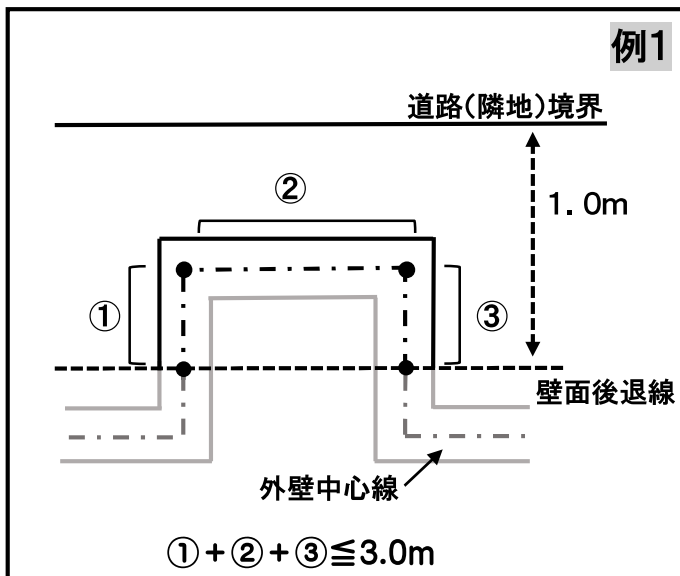
ただし、次の場合は建築可能です。

- (1) 道路境界または隣地境界から 1.0 m の部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計 (①+②+③) が 3.0 m 以下であるもの

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} \leq 3.0\text{m}$$



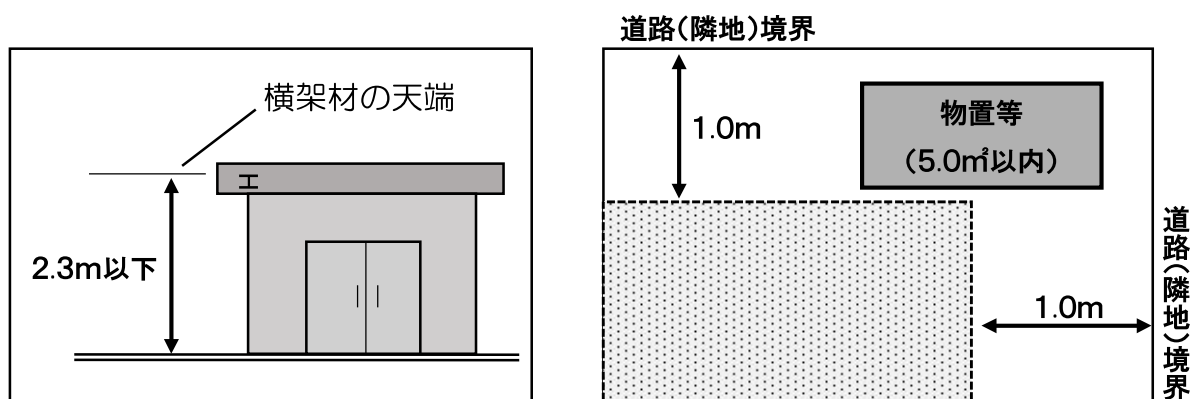
【算定方法の例】



※壁面後退線を超える箇所が複数ある場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下

例:  $\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + A + B + i + ii \leq 3.0\text{m}$ 以下

(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの



(3) 自動車車庫の用途に供し、外壁のないもの



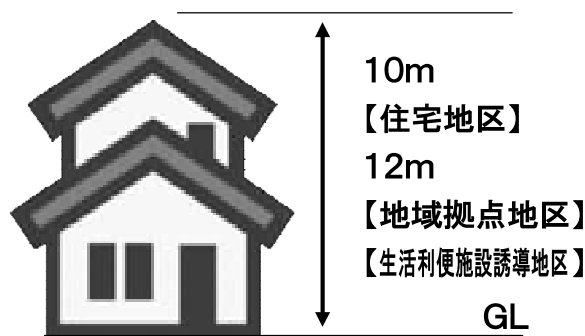
## 建築物の高さの最高限度 (条例第10条)

建築物の地盤面から高さは、次の各号に掲げるものでなければなりません。

- (1) 住宅地区 : 10m
- (2) 地域拠点地区 : 12m
- (3) 生活利便施設誘導地区 : 12m
- (4) 公共施設地区 : 制限なし

### 解 説

地区の景観や住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を上記のとおりとしました。なお、建築物の高さとは、地盤面から建築物の最も高い部分までの高さを言います。



#### 建築物の高さとは？

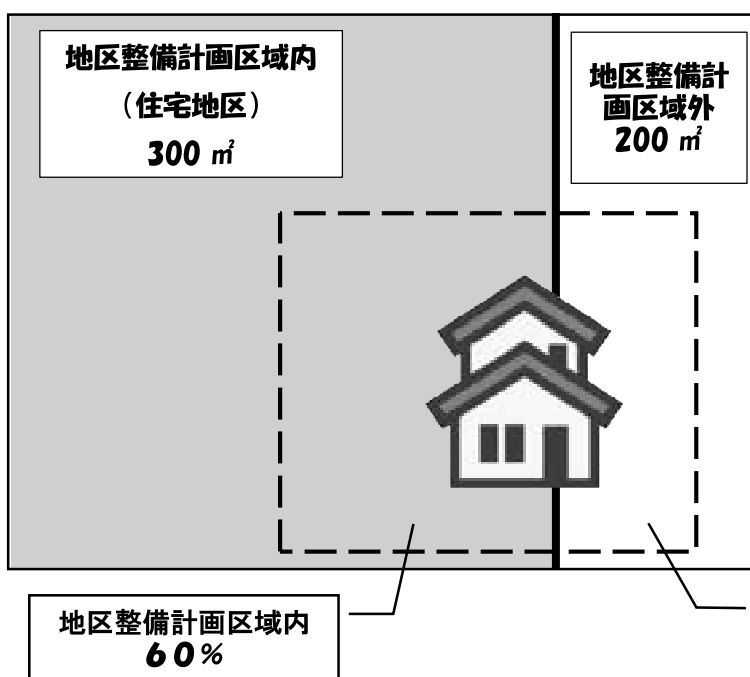
建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定される高さ

## 建築物等の形態又は意匠の制限 (地区整備計画)

地区の景観や居住環境を維持するため、建築物の屋根や外壁等、広告塔、広告物又は案内板の色彩や形態等の意匠は、周囲の景観と調和したものとしてください。

## 4. 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合 (条例第11条)

建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における条例11条の規定の適用については、その敷地の過半が当該地区整備計画区域に属するときは当該建築物又はその敷地の全部について、条例第4条及び第7条の規定を適用し、その敷地の過半が当該地区整備計画区域の外に属するときは当該建築物又はその敷地の全部について、同条の規定を適用しない。



建築物の敷地が「**地区計画区域内**」と「**地区計画区域外**」にまたがる場合は、敷地の過半を占める地区の規定を適応する。

左記の場合は、敷地の割合60%を占める**地区計画(住宅地区)**の規定を適用するため、

- ・用途：住宅地区
- ・敷地面積の最低限度：200 m<sup>2</sup>となる。

### 条例第4条とそれ以外の制限について

条例	内容	適用
第4条	建築物の用途の制限	上記
第5条	建築物の容積率の最高限度	建築基準法第68条の8の規定(面積按分)を適用
第6条	建築物の建蔽率の最高限度	建築基準法第68条の8の規定(面積按分)を適用
第7条	建築物の敷地面積の最低限度	上記
第9条	壁面の位置の制限	建築物の部分ごとに地区整備計画区域の計画地区区分の制限を受ける
第10条	建築物の高さの最高限度	建築物の部分ごとに地区整備計画区域の計画地区区分の制限を受ける

## 5. 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合

(条例第12条)

条例第12条の規定により敷地の過半が属する地区の条例第4条から第7条まで、第9条及び第10条の規定を適用する。

## 6. 既存不適格建築物について (条例第13条)

既存不適格建築物とは、建築当時は適法に建築されていたが、その後の法改正により、現在の法律等に適合しなくなっている建築物のことです。

ここでは、地区計画の施行により、既存不適格建築物になった建築物について記述します。

### 既存不適格建築物になってしまった…

旧基準日において、既にある建築物（工事中を含む）の敷地については建築基準法第3条第2項の規定により、建築物の用途の制限（条例第4条）の規定の適用は受けないため、そのままの形態で使用することは問題ありません。

### 用途に対して既存不適格建築物でも増築・改築は可能か？

(条例第13条第1項第1号～第5号)

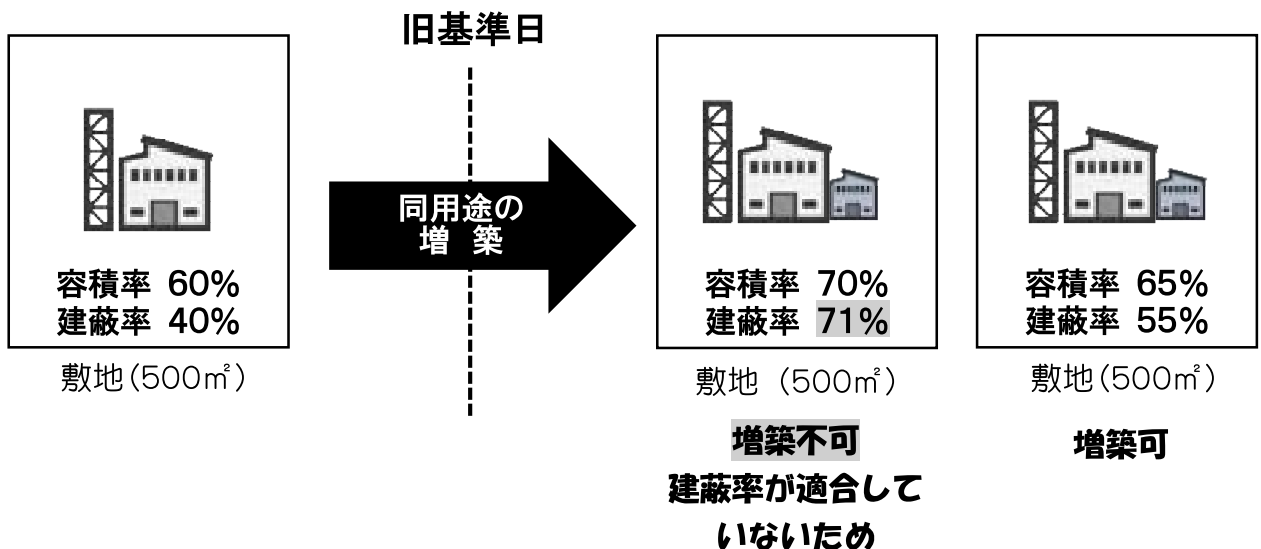
建築物の用途の制限（条例第4条第1項）が定められている地区の既存不適格建築物について、下記の条件に限り、増築又は改築する場合においては、建築物の用途の制限は適用しません。

(1) 増築または改築が基準時における敷地内のものであり、かつ、増築または改築後における容積率及び建蔽率が法第52条第1項、第2項、第7項、法第53条の規定に適合すること。

⇒ 既存の建築物は、建築基準法第52条第1項、第2項、第7項、建築基準法第53条の規定の容積率(200%)、建蔽率(70%)内で増築及び改築が可能。

【例：生活利便施設誘導地区】 ‹‹容積率200%・建蔽率70%››

旧基準日前から建築物(工場)が既に建っている場合

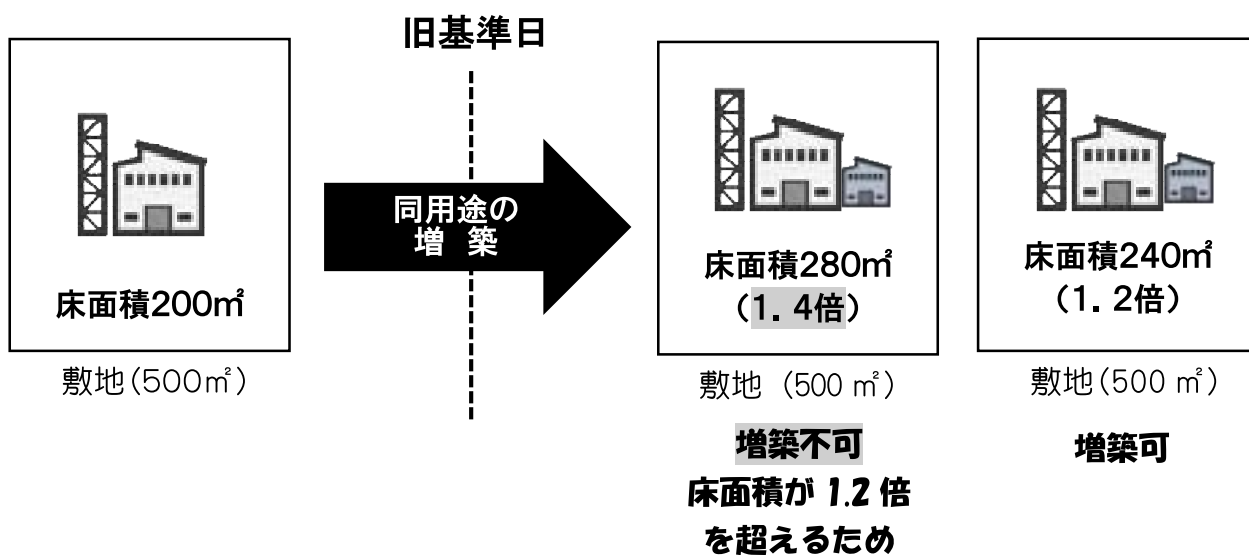


(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。

⇒ 建築物は 1.2 倍まで増築可能

### 【例：住宅地区】

旧基準日前から適法な建築物(工場)が既に建っている場合

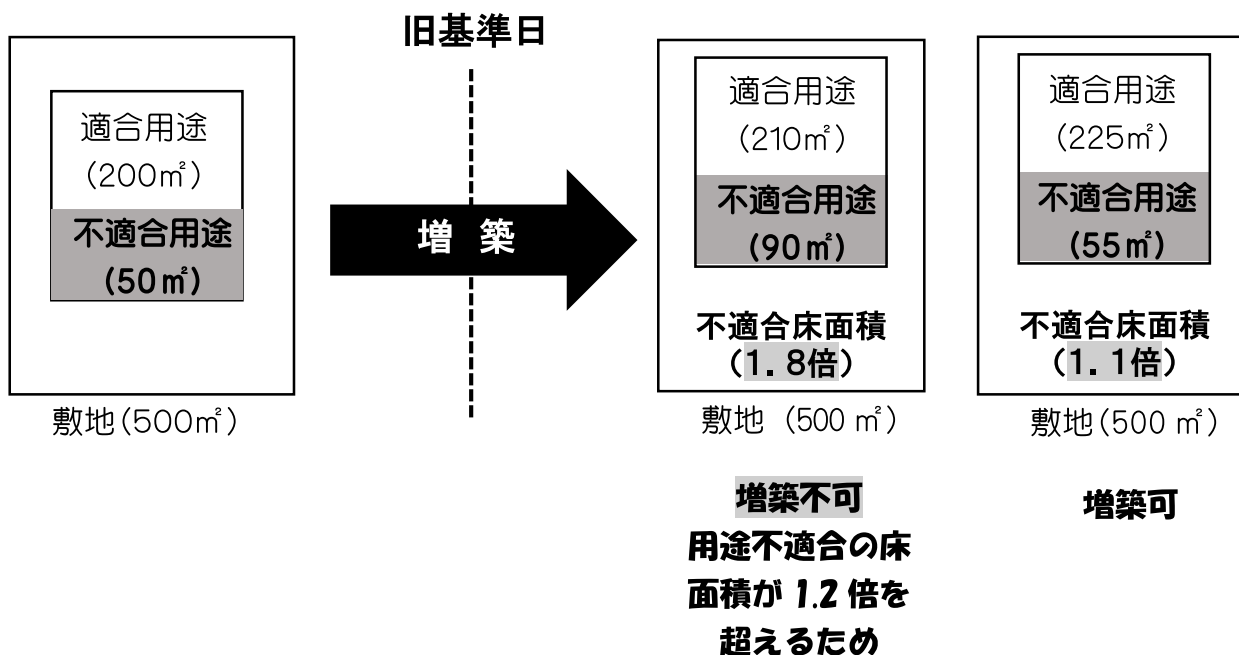


(3) 増築後の条例第4条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

⇒ 建築物の“一部分”が適合していない用途である場合は、その適合していない用途部分の床面積の合計が1.2倍までは増築可能

### 【例：住宅地区】

旧基準日前から適法な建築物(一部が用途不適合)が既に建っている場合

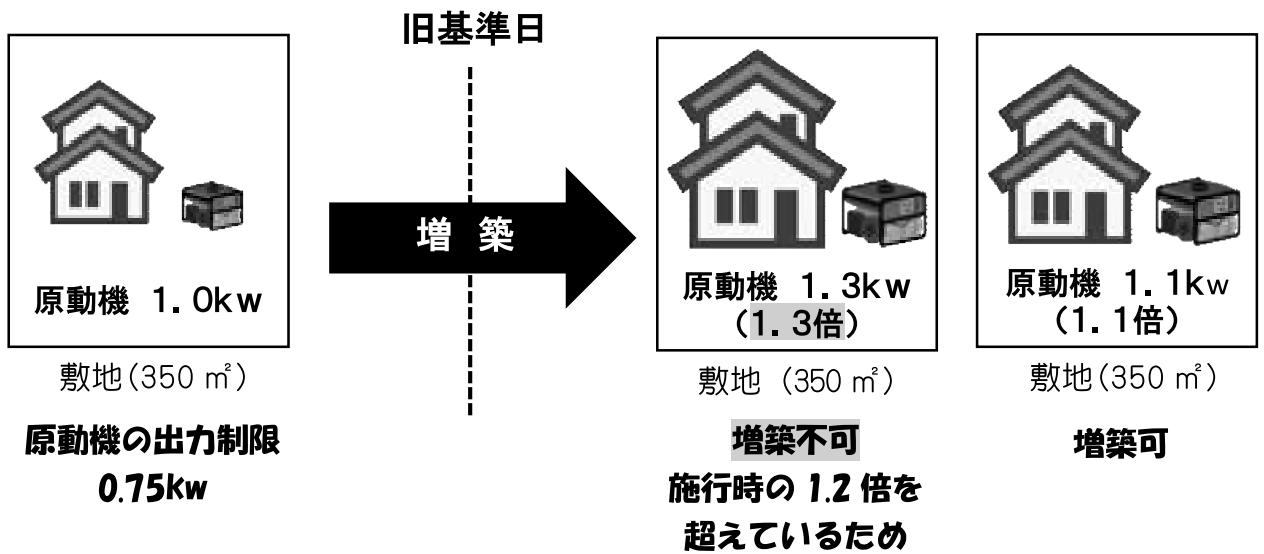


(4) 第4条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらのお出力、台数又は容量の合計は、施行時におけるそれらのお出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

⇒ 原動機のお出力等が既存不適格建築物の理由となっている場合は、増築・改築後の出力等は基準時の出力の1.2倍以下まで可能

## 【例：住宅地区】

原動機の出力が既存不適格建築物の理由となっている場合



(5) 用途の変更（令第 137 条の 19 第 2 項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

⇒ 現に適合していない建築物の用途を、適合していない別の用途へ変更して増築、改築することはできません。

### 【注意】

現に適合していない建築物の用途を、適合する用途へ変更する場合は、その他の建築物の制限（条例第 4 条から第 7 条、第 9 条から第 10 条）に適合するように増築・改築することになります。

※工事を伴わず、建物の用途変更をする場合は都市計画法の開発手続きが必要となる場合があるため注意が必要です。

## 既存不適格建築物でも大規模修繕・模様替えは可能か？

### (条例第13条第2項)

法第3条第2項の規定により建築物の用途の制限（条例第4条第1項）の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更を伴わない範囲内で大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、建築物の用途の制限（条例第4条）の規定は適用しません。

⇒ 大規模修繕・模様替は用途変更を伴わない範囲で可能です。

### 【 補 足 】

- ・ **増 築**：床面積を増やす建築工事
- ・ **改 築**：既存の床面積の1.2倍以内で、建て替え等を行う建築工事
- ・ **大規模の修繕**：建築の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の修繕
- ・ **大規模の模様替**：建築の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の模様替え

※増改築は、行う内容によって新築扱いになる場合があるため注意が必要です。

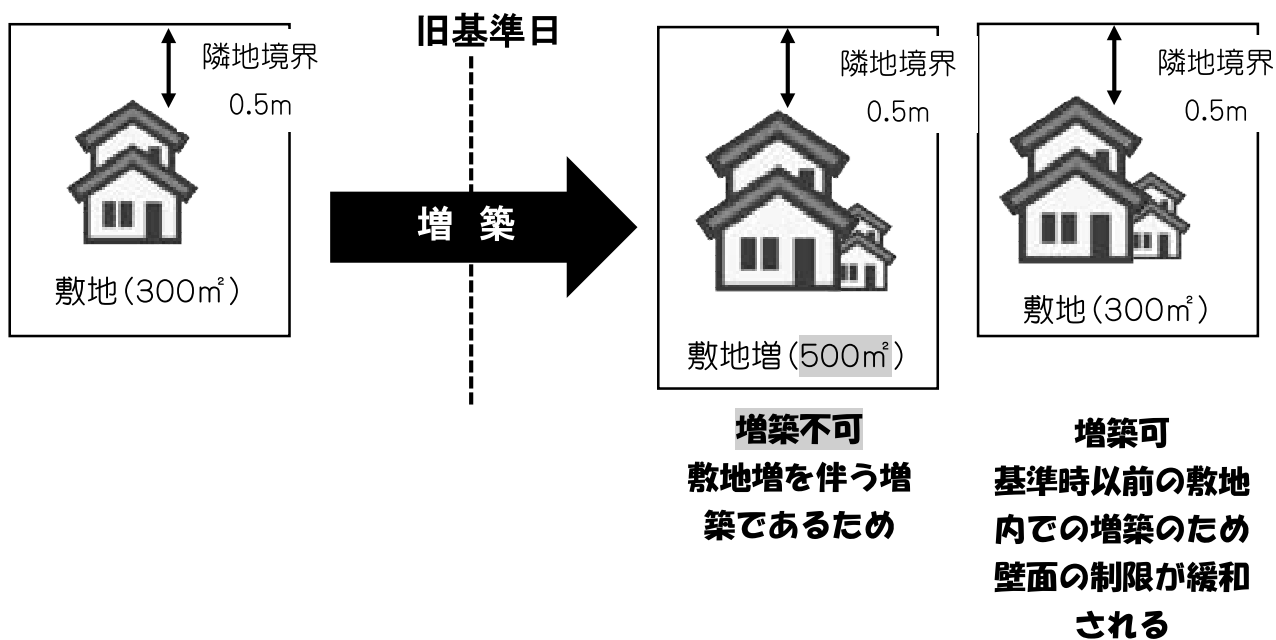
# 壁面の位置の制限に対して既存不適格建築物でも増改築等は可能か？ (条例第13条第3項)

壁面の位置の制限が定められている地区の既存不適格建築物について、下記の条件に限り、増築、改築、大規模改修・模様替をする場合においては、壁面の位置の制限は適用しません。

(1) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替が基準時における敷地内におけるものであること。

⇒ 旧基準日前における敷地内で建築物の増改築等を行う場合は、壁面の位置の制限は適用しない。

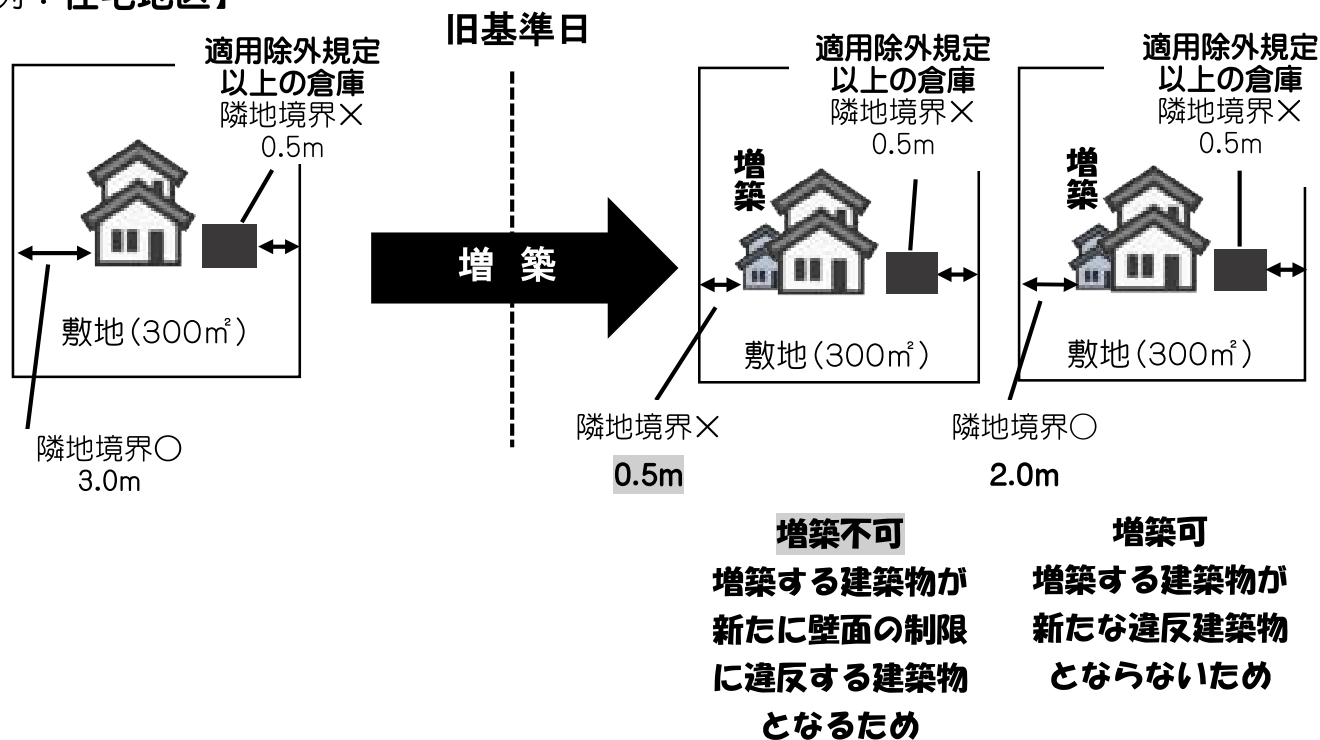
## 【例：住宅地区】



(2) 増築又は改築に係る部分が壁面の位置の制限（第9条）を受ける部分を含まないものであること。

⇒ 増築又は改築する“部分”は壁面の位置の制限に適合することが必要です。

【例：住宅地区】



## 7. 罰則について (条例第16条)

地区計画の実効性を確保するため、地区計画区域内において建築物等を建築する際に「邑楽町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」の内容に違反をする者に対する罰則を規定しています。

### 罰則の内容

次の各号のいずれかに該当する者は、**10万円以下の罰金** に処する。

- (1) 条例第4条第1項における**建築物の用途の制限**、条例第7条における**建築物の敷地面積の最低限度**の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第7条における**建築物の敷地面積の最低限度**の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第5条第1項における**建築物の容積率の最高限度**、第6条第1項若しくは第2項における**建築物の建蔽率の最高限度**、第9条における**壁面の位置の制限**、第10条における**建築物の高さの最高限度**の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合にあっては、当該建築物の工事施工者）
- (4) 工事を伴わずに用途を変更する場合において、条例第4条第1項における**建築物の用途の制限**の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

#### 【注 意】

違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同様の罰金刑を科する（第16条第2項）。

#### 【重 要】

法人等の代理人等が違反行為を行った場合においては、その行為者を罰するほか、法人等に対して同様の罰金刑を科する。ただし、代理人等の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、法人等は、この限りではありません（条例第16条第3項）。

## 8. 地区施設について

地区計画内における道路や公園等、良好な住環境の形成を図るため、町として整備、維持・保全する施設を定めています。

### 道路

地区施設として規定している道路は下記の2路線になります。

表. 邑楽南地区における地区施設道路

名 称	幅 員	延 長
町道 12-39 号線	9.2m	232.3m
町道 12-64 号線	9.2m	54.5m

### 公園・緑地・広場等

地区施設として規定している公園等は下記の2箇所になります。

- ・スポーツレクリエーション広場 (1.9ha)
- ・青少年広場 (1.2ha)

#### 【注意】

地区計画内において、土地の開発許可申請（都市計画法第29条）等を行う場合、同法第33条第1項第5号により、地区計画の内容に適合する必要があります。したがって、地区施設に定められている道路、公園等についても、その内容に適合しているかどうかが開発許可の判断基準の1つとなります。また、開発許可申請等の立地基準が、同法第34条第10号の規定に基づく場合には、申請内容が地区計画に定められた内容に適合しなければ許可になりません。

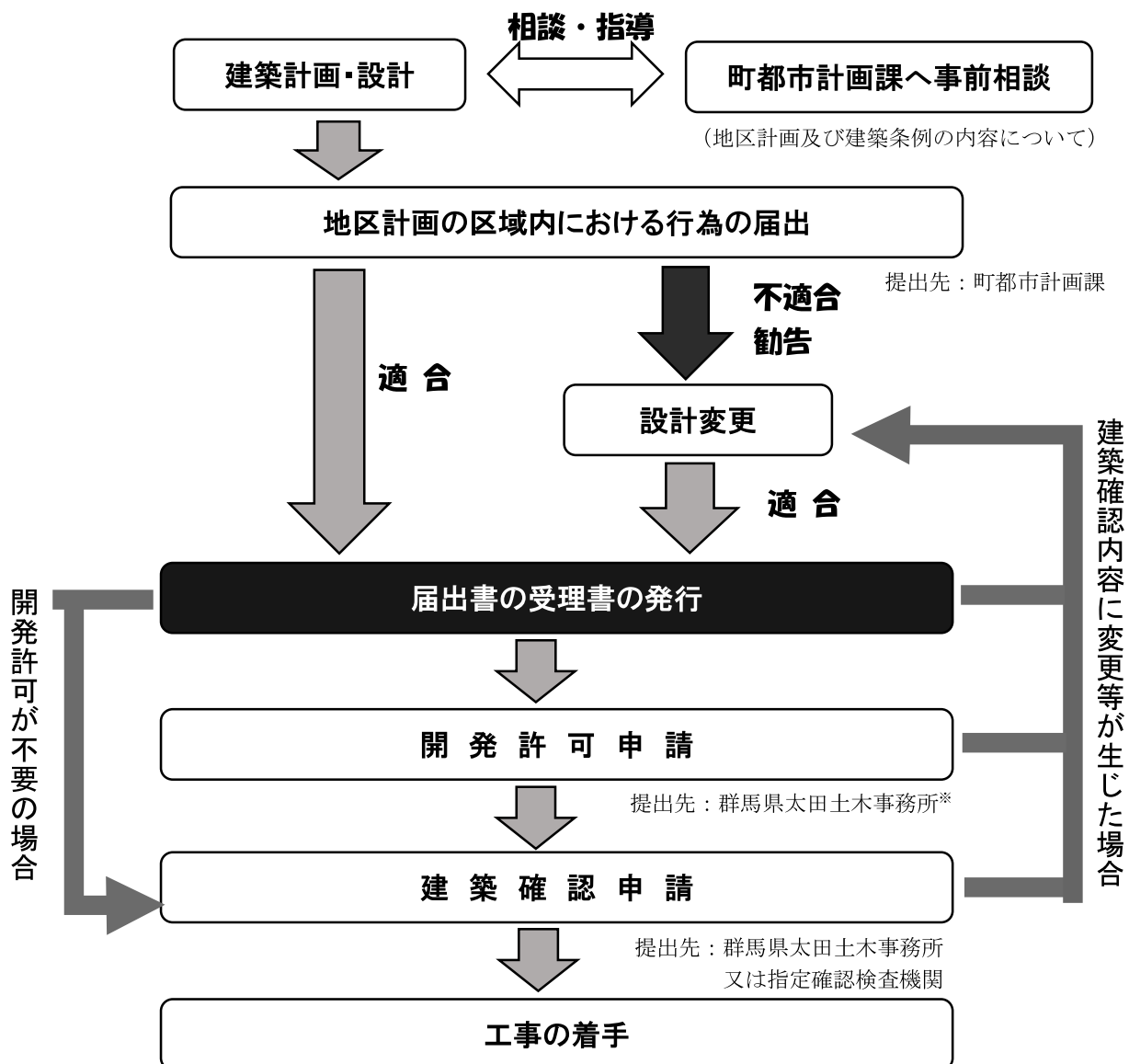
## 9. 地区計画区域内の届出について

地区計画区域内で届出の必要な行為をする場合は、**工事(行為)着手の30日前まで**に役場都市計画課に届出書を提出する必要があります(都市計画法第58条の2)。

また、届出内容を変更した場合は、再度、「変更届出書」(添付書類も含む)を提出してください。

なお、地区計画の内容に適合しない場合には、設計変更などの勧告を受けることになり、その行為に着手することは出来ません。

### 届出から工事着手までの流れ



※ 開発規模 10,000 m<sup>2</sup>以上又は開発審査会案件は群馬県建築課の審査となります。

※ 各申請において審査に要する期間は、直接提出先にご確認ください。

## 届出が必要な行為

地区計画の区域内において、下記の行為（工事）を行う場合は、届出が必要となります（都市計画法第 58 条の 2）。

- （1）土地の区画形質を変更する場合（切土、盛土及び区画等の変更、土地を分筆、合筆する場合）
- （2）建築物の建築（新築・改築・増築等）をする場合
- （3）その他政令（都市計画法施行令第 38 条の 4）で定める行為を行う場合
  - ・ 建築物等の用途の変更
  - ・ 建築物、広告物等の色彩や意匠の変更

# 届出を必要としない行為

上記の行為の中で、下記に記載する通常管理行為、軽易な行為その他の行為（都市計画法施行令第38条の5）については届出が不要となります。

## 都市計画法施行令第38条の5【抜粋】

- 1 次に掲げる土地の区画形質の変更
  - イ 建築物で仮設のもの、の建築又は工作物で仮設のもの、の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
  - ロ 既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更
  - ハ 農林漁業を営むために行う土地の区画形質の変更
- 2 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設
  - イ 前号イに掲げる建築物の建築又は工作物の建設
  - ロ 屋外広告物で表示面積が一平方メートル以下であり、かつ、高さが三メートル以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設
  - ハ 水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設
  - ニ 建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）、旗ざおその他これらに類する工作物の建設
  - ホ 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋その他これらに類する建築物の建築又は工作物の建設
- 3 次に掲げる建築物等の用途の変更
  - イ 建築物等で仮設のもの、の用途の変更
  - ロ 建築物等の用途を前号ホに掲げるものとする建築物等の用途の変更
- 4 第二号に掲げる建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
- 5 次に掲げる木竹の伐採
  - イ 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
  - ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
  - ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
  - ニ 仮植した木竹の伐採
  - ホ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- 6 前各号に掲げるもののほか、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

※届出が必要かどうか判断が難しい場合は、都市計画課までご相談ください。

# 届出例

## 建売分譲の場合

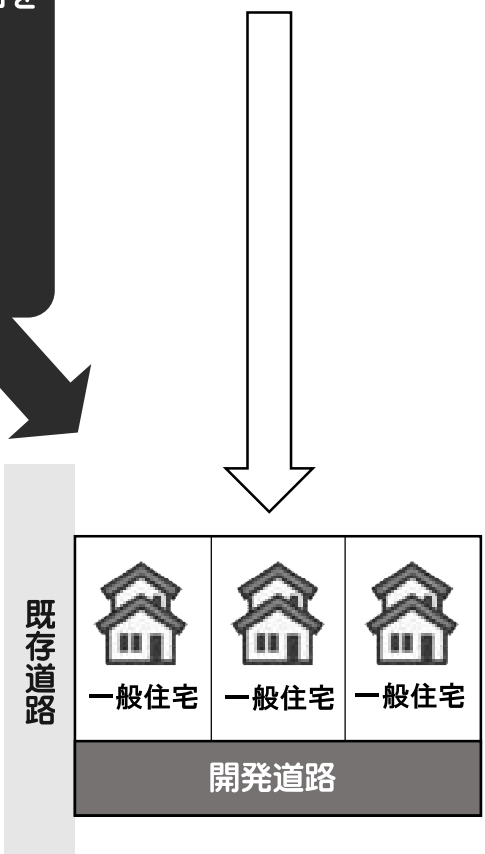
各分譲区画及び建売する建築物が地区計画に適合するかを町で確認します。「土地の区画形質の変更」と「建築物の建築又は工作物の建築」について、都市計画法第58条の2に基づく届出を行ってください。

### 建売分譲における申請フロー

**地区計画の届出**  
《区画・建築適合》  
↓  
開発行為の許可申請  
及び  
農地転用手続き  
↓  
開発行為の許可  
↓  
開発道路等の築造  
↓  
造成完了  
↓  
建築確認申請  
↓  
建築物の建築  
↓  
土地・建物売買

開発申請者が提出  
地区計画“全て”の適合を確認します。  
・建築物の用途  
・敷地面積の最低限度  
・建蔽率、容積率  
・壁面の位置の制限  
・高さの最高限度 等

農地



1戸の開発行為及び住宅建築も同じ続きとなります。

## 土地分譲の場合

各分譲区画及び“想定している建築物”が地区整備計画に適合するかを町で確認します。「土地の区画形質の変更」について、都市計画法第58条の2に準ずる届出を行ってください。なお、土地分譲・売買が完了し、具体的な建築物の建築が確定したら、「建築物の建築又は工作物の建築」について、改めて都市計画法第58条の2に基づく届出を行ってください。

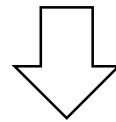
### 土地分譲における申請フロー

**地区計画の届出**  
 <<区画適合>>  
 ↓  
 開発行為の許可申請  
 及び  
 農地転用手続き  
 ↓  
 開発行為の許可  
 ↓  
 開発道路等の築造  
 ↓  
 造成完了  
 ↓  
 土地分譲

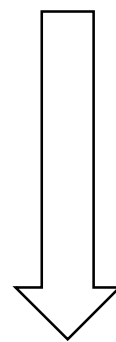
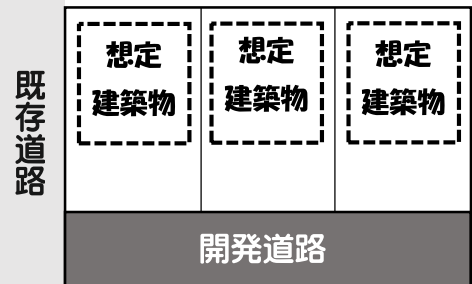
**①開発申請者が提出**  
**地区計画の適合を確認**  
**します。**  
 ・建築物の用途  
 ・敷地面積の最低限度

**地区計画の届出**  
 <<建築適合>>  
 ↓  
 建築確認申請  
 ↓  
 建築物の建築

**②建築確認申請者が提出**  
**地区計画の適合を確認**  
**します。**  
 ・建蔽率、容積率  
 ・壁面の位置の制限  
 ・高さの最高限度 等



※一般住宅の用途として開発



## 届出に必要な書類

### (1) 届出書類

- ①地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第1号）・・・正・副各1部  
 ②下記、添付書類・・・2部

届出行為の種類 添付図書	土地の区 画形質の 変更	建築物の 建築	工作物の 建設	建築物等 の用途の 変更	建築物等の 形態又は色 彩その他の 意匠の変更
		新築、改築 増築又は 移転	新設、増 設又は 移設		
位置図（1/2, 500以上）	○	○	○	○	○
公図	○	○		○	
土地求積図	○	○			
建物配置図 （1/100以上）	○	○	○	○	○
建物求積図		○		○	
建物各階平面図 （1/100以上）		○		○	
建物立面図（2面以上） （1/100以上）		○			○
建物断面図（矩形図）		○			
土地断面図（2方向） （1/100以上）	○				
外構仕上げ平面図		○	○	○	
構造図			○		
設計・施工図	○				
その他町長が必要と認 めるもの	○	○	○	○	○

※必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

- ・地区計画決定前から敷地面積が最低限度を満たさない場合など  
→「土地登記簿謄本等の写し」

### (2) 届出先

邑楽町役場 都市計画課 TEL：0276-47-5039（直通）

### (3) 届出時期

行為（工事）着手日の30日前までに届出書を提出してください。

## 変更の届出

届出を行った後、設計又は施工方法等を変更する場合は、「**地区計画の区域内における行為の変更届出書(別記様式第2号)**」を正・副各1部提出する必要があります。なお、届出時に添付した図書の内、変更のない図書については、省略することができます。

## 行為の取りやめ・取下げの届出

届出を行った後、何らかの理由で行為を取りやめ、取り下げたい場合は、取下げの届出を行う必要があります。

## 10. 開発許可制度との関わりについて

邑楽南地区地区計画は市街化調整区域に属しているため、建築や用途変更等を行う上では、開発許可制度（都市計画法第29条、第42条及び第43条等）に基づく許可手続きが必要となる可能性があります。

そこで、本書 P36「届出から工事着手までの流れ」にあるとおり、届出書の受理書の発行以降に「開発許可申請」が必要となるか否か、あらかじめ群馬県太田土木事務所（一部の案件は群馬県建築課）に相談してください。

相談の結果、開発許可申請（都市計画法第29条）等を行う場合には、同法第33条第1項第5号により、地区計画の内容に適合する必要があります。

また、開発許可申請等の立地基準（同法第34条）が、同条第10号の規定に基づく場合には、申請内容が地区計画に定められて内容に適合していなければ許可になりません。

## 11. Q&A について

邑楽南地区地区計画におけるQ & AはQ & A集を作成しています。別添「**邑楽南地区地区計画Q & A集**」をご確認ください。

# 邑楽南地区地区計画

## Q & A 集

令和3年5月  
(令和8年1月 改訂版)

群馬県 邑楽町

# Q&A

開発	道路境界、隣地境界の確定は必須か？	壁面の位置の制限(条例第9条)を確認する必要があるため、住宅地区に建築物を建築する場合は必要となります。
開発	地区計画施行後に、地区計画区域内で地区計画に合致しない内容で、都市計画法第34条第12号による大規模指定既存集落の開発行為の許可申請があった場合は、開発不可という認識でよいか？	地区計画に合致しないことで都市計画法第33条第1項第5号及び同法第34条第10号に抵触することとなるため、原則開発許可は行えません。なお、令和4年3月31日に長柄地区(水立、大黒、十三軒、本郷、江原)の大規模指定既存集落は廃止になりました。
開発	地区計画(住宅地区内)において、複数区画の宅地分譲(建売分譲 or 土地分譲)を行いたい。開発行為により、開発道路を築造することは可能か？	想定建築物の用途が確定していて、開発行為の内容が、都市計画法第33条の技術基準及び都市計画法第34条の地区計画の内容に適合し、都市計画法第29条の開発許可されるものであれば可能です。なお、法33条及び同法第34条への適合については町都市計画課、その他については及び太田土木事務所へお問い合わせください。 <b>【手引き P. 39-40 参照】</b>
開発	地区計画(住宅地区内)において、複数区画の宅地分譲(土地分譲 or 建売分譲)を目的として農地転用を行うことは可能か？	地区計画に適合する開発行為の場合は原則可能ですが、農地転用の可否について町農業委員会へご確認ください。【参考:農地法施行規則第47条第5号(ト)】
開発	一般住宅として開発行為の許可された土地分譲地に店舗兼用住宅や店舗を建築することは可能か？	都市計画法第42条の建築等の制限があるため、用途変更の手続きが必要となります。なお、変更後の用途は地区計画の内容に適合している必要があるため、予め町都市計画課及び太田土木事務所へご相談ください。
開発・建築	地区計画内において、新たに動物病院やトリミングサロン(ペット用)を建築することは可能か？	動物病院、トリミングサロン等は建築基準法施行令130条の5の2第2号の日常生活に不可欠なサービス業に該当しないと考えられます。したがって、邑楽南地区の地区整備計画にも該当しないため開発行為、建築確認申請も不可となります。
開発・建築	地区計画内において、既存の建物をコインランドリーへ用途変更することは可能か、又は新たにコインランドリーを建築することは可能か？	コインランドリーは建築基準法施行令130条の5の2第3号の日常生活に不可欠なサービス業に該当すると考えられるため、原動機の合計出力の合計が0.75w以下のものに限り可能です。

開 発・ 建 築	地区計画内(生活利便施設誘導地区内)で、地区計画施行前に、分家住宅や大規模指定既存集落などの属人性のある開発許可を受けて住宅を建築したが、地区計画施行後に第三者に売却し、利用することは可能か？	属人性のある許可のため原則、不可。しかし、適法に許可を受けて、既に住宅として利用されている場合には、第三者の利活用を認められるか個別案件毎の判断になりますので、詳しくは役場都市計画課へご相談下さい。
建 築	旧基準日前(令和3年5月1日)は敷地面積未満の敷地であったが旧基準日後に土地を購入等をし、最低敷地制限(200㎡)以上の土地になった場合には、購入した土地と一敷地として利用しなければならないか？	そのとおりです。旧基準日前に最低敷地面積未満の土地(200㎡未満)であったが、旧基準日後に土地を購入し、一度敷地面積の制限を満たした場合には、敷地面積の適用除外には該当せず、購入した土地と一敷地として利用しなければなりません。 <b>【手引き P. 18事例②参照】</b>
建 築	地区計画区域内において、分家要件で開発行為の発許可を受けた場合でも、建蔽率・容積率など建築制限条例の制限に従うのか？	そのとおりです。地区計画区域内で建築物を建てる場合は、開発行為の許可の要件に適合した上で、かつ建築制限条例に則った建築物である必要があります。
建 築	床面積が条例で定める内容を超える既存不適格建築物について、増築は可能か？ <b>【例】</b> 邑楽南地区地区計画(住宅地区内)において、床面積 151㎡の店舗(建築制限条例(住宅地区(3))の増築を行う場合は、町の建築制限条例第8条の規程により1.2倍まで増築は可能か？	旧基準日前から存在し、既存不適格建築物となった理由が用途にある場合の建築物については、1.2倍まで増築可能です。 しかし、施行後も建築制限条例に適合している建築物については、増築が1.2倍の範囲内でも、用途の制限を超える建築物への増築はできません。 <b>【例】</b> 邑楽南地区地区計画(住宅地区内)において、床面積 149㎡の店舗を 150㎡を超える店舗への増築はできません。
建 築	開発行為の許可と建築確認が地区計画の施行日を跨いでいた場合について、手続きはどうなるのか？ 地区計画の施行日前に、都市計画法第34条第12号の開発行為の許可を受けており、施行日後に建築確認申請を行う場合、 ①建築確認が建築制限条例に適合している場合は建築可 ②建築確認が建築制限条例に適合していない場合は建築不可 という考えでよいか？	<b>【1】建築基準法上の扱いについて</b> 建築制限条例の施行日を「施行日」とします。 ①確認済証交付・着工共に施行日の前建築制限条例に適合していなくても建築可。ただし、建築制限条例に適合しない部分は既存不適格となります。 ②確認済証交付は施行日前、着工は施行日の後着工時点の法令、条例が適用されるので、建築制限条例に適合していない確認申請の場合は建築不可。この場合、改めて確認申請又は計画変更確認申請が必要となります。  <b>【2】長期優良住宅の認定について</b> 地区整備計画の告示日を「施行日」とします。 地区計画に適合しない場合は認定できません。

<p>建築</p>	<p>地区計画の施行日前に建築確認済みとなり、工事着工している場合、建築中に建築確認済み内容に変更が生じた際は、既存不適格建築物となり、建築制限条例の適用除外に従う範囲内で変更が可能となるということでしょうか？</p>	<p>既存不適格建築物とは、建築制限条例の施行日前に、同条例の制限に適合しない形で確認を取得し着工した場合の建築物を言います。 この場合で、同条例施行日以後に計画の変更をしようとするもので、増改築、大規模修繕模様替、用途変更を伴う場合は、建築制限条例に適合させることが必要となります。</p>
<p>手続き</p>	<p>地区計画の届出をする際に、土地の区画形質の変更と建築の両方該当する場合は、まとめて1つの届出で良いのか？</p>	<p>1つの届出で問題ありません。届出のタイミングについては、土地の区画形質の変更、建築物の新築等、どちらか手続きが早い時期に合わせてください。なお、建築確認申請などに変更が生じた場合には、町にも地区計画の変更届出を行ってください。</p>

○ 邑楽町地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

令和3年3月9日

条例第15号

令和8年1月1日

改正条例施行

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

(地区計画審議会の設置)

第2条の2 邑楽町は、地区計画行政の円滑な運営を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項に規定により、邑楽町地区計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 前項の規定による審議会に関し、必要な事項は、町長が別に定める。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）に適用する。

(用途の制限)

第4条 前条に規定する区域（その区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表第2の区域名称の項の地区整備計画区域ごとの（ア）欄に掲げる計画地区区分ごとに、（イ）欄の用途の制限の項に掲げる建築物以外は建築してはならない。ただし、町長が適正な都市機能と健全な都市環境の確保に支障がないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 町長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、審議会の意見を聴かなければならない。

(容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2の区域名称の項の地区整備計画区域ごとの（ア）欄に掲げる計画地区区分ごとに、（イ）欄の容積率の最高限度の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積は、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定する。

(建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、別表第2の区域名称の項の地区整備計画区域ごとの（ア）欄に掲げる計画地区区分ごとに、（イ）欄の建蔽率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 第1項の規定の適用については、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で群馬県建築基準法施行細則（昭和58年群馬県規則第48号）第19条の規定に該当するものの中にある建築物にあつては同項に定める数値に10分の1を加えたものをもって同項に定める数値とする。

3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの

(2) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2の区域名称の項の地区整備計画区域ごとの（ア）欄に掲げる計画地区区分ごとに、（イ）欄の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。ただし、町長が地区施設その他

これに類するものの整備のためやむを得ないと認める場合においては、この限りでない。

(建築物の敷地面積の制限の適用除外)

第8条 前条の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前条の規定の改正(同条の規定を廃止すると同時に新たにこれに相当する規定を制定する場合を含む。)がされた場合における改正後の同条の規定の施行又は適用の際、改正前の同条の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の同条の規定に違反することとなった土地

(2) 前条の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同条の規定に適合するに至った土地

2 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で前条の規定に適合しなくなるもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同条の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同条の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により敷地面積が減少した際、当該敷地面積の減少がなくとも前条の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同条の規定に違反することとなった土地

(2) 前条の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同条の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第9条 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第2の区域名称の項の地区整備計画区域ごとの（ア）欄に掲げる計画地区区分ごとに、（イ）欄の壁面の位置の制限の項に掲げる制限に反してはならない。

(高さの最高限度)

第10条 建築物の高さ及び建築物の軒の高さは、別表第2の区域名称の項の地区整備計画区域ごとの（ア）欄に掲げる計画地区区分ごとに、（イ）欄の高さの最高限度の項に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の高さの算定については、次に定めるところによる。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが5メートルを超えないものについては、当該建築物の高さに算入しない。

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第11条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第4条及び第7条の規定の適用については、その敷地の過半が当該地区整備計画区域に属するときは当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該地区整備計画区域の外に属するときは当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

(建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合の措置)

第12条 建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合における第4条から第7条まで、第9条及び第10条の規定の適用については、当該建築物又はその敷地の全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に係るこれらの規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第13条 法第3条第2項(法第86条の9第1項において準用する場合を含む。以下この条において同じ。)の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内で増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条第1項の規定(同項の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項及び第3項において同じ。)における当該建築物の敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第4条第1項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第4条第1項の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- (5) 用途の変更(政令第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。)を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、前項第5号に定める範囲内で大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第9条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に掲げる範囲内において増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合で、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第9条の規定は、適用しない。

(1) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替が基準時における敷地内におけるものであること。

(2) 増築又は改築に係る部分が第9条の制限を受ける部分を含まないものであること。

(公益上必要な建築物の特例)

第14条 この条例の規定は、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地については、適用しない。

2 町長は、前項に規定する許可をする場合においては、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第16条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項又は第7条の規定に違反した場合(次号から第4号までに規定する場合を除く。)における当該建築物の建築主

(2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第7条の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者

(3) 第5条第1項、第6条第1項若しくは第2項、第9条又は第10条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合にあっては、当該建築物の工事施工者)

(4) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りではない。

附 則

この条例は、令和8年1月1日から施行する。

この条例は、令和3年5月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

区域の名称	区域の範囲
邑楽中央地区地区整備計画区域	令和3年邑楽町告示第268号により地区整備計画が定められた区域
邑楽南地区地区整備計画区域	令和3年邑楽町告示第161号により地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条から第7条まで、第9条、第10条関係）

区域名称	(ア)	(イ)	
	計画地区区分	建築物に関する制限	
邑楽中央地	全域	用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 図書館、公民館、農産物直売所、公園管理事務所 (2) 地方公共団体の庁舎の用に供する建築物

区 地 区 整 備 計 画 区 域			(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公衆便所、休憩所、公衆電話所 (5) 前各項の建築物に附属するもの
		容積率の最高限度	10分の20
		建蔽率の最高限度	10分の6
邑 楽 南 地 区 地 区 整 備 計 画 区 域	住宅地区	用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 住宅（共同住宅、3戸以上の長屋、寄宿舍又は下宿を除く。） (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第130条の3で定めるもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 診療所 (6) 保育所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物

		(8) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)
	容積率の最高限度	10分の15
	建蔽率の最高限度	10分の6
	敷地面積の最低限度	200平方メートル
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離の最低限度は1メートルとする。(ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。)</p> <p>(1) 外壁又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合</p> <p>(3) 自動車車庫の用途に供し、外壁のないもの</p>
	高さの最高限度	10メートル
公共施設地区	用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 保育所</p>

		<p>(4) 地方公共団体が設置する体育館、社会教育施設その他これらに類するもの</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>
	容積率の最高限度	10分の20
	建蔽率の最高限度	10分の7
地域拠点地区	用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートル未満のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(2) 公衆便所</p> <p>(3) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属する倉庫(政令第130条の5で定めるものを除く。)</p>
	容積率の最高限度	10分の20
	建蔽率の最高限度	10分の7
	敷地面積の	1,000平方メートル

	最低限度	
	高さの最高限度	12メートル
生活利便施設誘導地区	用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（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17年群馬県条例第39号）第3条第1号に規定する住宅に限る。以下同じ。）</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートル未満のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 保育所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5で定めるものを除く。）</p>
	容積率の最	10分の20

	高限度	
	建蔽率の最高限度	10分の7
	敷地面積の最低限度	1,000平方メートル ただし、住宅の敷地は除く。
	高さの最高限度	12メートル



**【問合せ先】**

**邑楽町役場 都市計画課 都市計画係**

**〒370-0692 群馬県邑楽郡邑楽町大字中野 2570-1**

**電話：0276-88-5511 (内線254)**

**0276-47-5039 (直通)**