

都市計画法による
宇都宮市開発許可の手引

平成19年12月

都市計画課
開発指導グループ

宇都宮市開発許可の手引

第1章	事前相談を受けられる方へ	
第1	開発許可制度の趣旨	2
第2	用語の定義	2
第3	市街化調整区域における基準（立地基準）	3
第4	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条第1項）	5
第5	事前相談について	6
	＜開発行為の一体性について＞	
第6	開発許可による整備の基準	8
(1)	道路	9
(2)	公園・緑地等	9
(3)	下水・雨水	9
(4)	消防水利	9
(5)	擁壁等の設計	9
(6)	敷地面積の最低限度	9
第2章	開発行為許可申請等の手続	
第7	宇都宮市における開発行為の諸手続	10
(1)	事前協議	10
(2)	法第32条協議	10
第8	開発許可後の手続等	10
(1)	工事着手の届出	10
(2)	工事完了までのその他の手続（該当する場合）	10
(3)	開発行為の変更に係る手続（法第35条の2）	10
(4)	工事完了の届出	11
(5)	開発行為に関する工事の検査済証等の交付	11
(6)	開発行為に関する工事の完了の公告	11
(7)	工事完了前の建築制限等解除（法第37条）	11
(8)	開発行為の廃止	11
(9)	許可の承継（法第44条・法第45条）	11
第9	開発許可申請等の手続フロー	12
第3章	関係する法令等	
第10	関係する法令等	17
第11	土地関係諸法令による開発規制一覧	17
第12	開発許可等申請手数料	22

第1章 事前相談を受けられる方へ

第1 開発許可制度の趣旨

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとされており、(都市計画法 昭和43年法律第100号以下「法」という。第2条)

この理念に基づいて、都市計画区域を二分して、市街化すべき区域と市街化を抑制すべき区域とに分け、市街化区域については、用途地域、都市施設等の計画をはっきり定めて、都市施設を優先的かつ計画的に整備するとともに、民間の宅地開発については開発許可制度により市街化の水準を確保することとし、市街化調整区域については開発行為・建築行為を原則として禁止し無秩序な市街地の膨張を抑止しようとするものです。

開発許可は、開発区域の規模及び予定される建築物の用途に応じて、道路、公園、排水施設、給水、施設等について一定の技術的基準に適合している場合に与えられますが、市街化調整区域については、これらの基準に適合するほか、区域設定の趣旨により特定の要件に該当していることが必要で、さらに開発行為に該当しない建築行為についても一定の制限がなされています。

第2 用語の定義

(1) 都市計画区域 (法第5条)

市又は一定の要件に該当する町村の市街地を含み、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全をする区域で知事が指定する区域

(2) 市街化区域 (法第7条第2項)

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

(3) 市街化調整区域 (法第7条第3項)

市街化を抑制すべき区域

(4) 開発行為 (法第4条第12項)

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

(5) 開発区域 (法第4条第13項)

開発行為をする土地の区域

(6) 建築物及び建築 (法第4条第10項)

建築物とは土地に定着する工作物のうち、屋根および柱もしくは壁を有するもの等
(建築基準法第2条第1号に定めるもの)

建築とは建築物を新築し、増築し、改築し、または移転すること

(同法第2条第13号に定めるもの)

(7) 特定工作物 (法第4条第11項, 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号以下「令」という) 第1条第1項及び第2項)

ア 第1種特定工作物 コンクリートプラント、アスファルトプラントその他周辺の地域に環境の悪化をもたらすおそれがある一定の工作物

イ 第2種特定工作物 ゴルフコース、1ha以上の規模の運動・レジャー施設(野球場、陸上競技場等)又は墓園

(8) 公共施設 (法第4条第14項, 令第1条の2)

道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設

宇都宮市における開発許可制度の適用範囲

	区域区分（線引き）	開発許可必要な面積
線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上※1
	市街化調整区域	規模にかかわらず※1
非線引き都市計画区域※2		1,000㎡以上※1※3

※1 都市計画法第29条第1項ただし書に該当するものは許可を受ける必要がありません。

※2 非線引き都市計画区域

中里町	冬室町	関白町	宮山田町	今里町	松田新田町	上田町
金田町	免ノ内町	高松町	松風台町	上小倉町	下小倉町	芦沼町

※3 上記の非線引区域は、都市計画法施行令第19条第1項ただし書の規模を定める条例で規模を定めているため、1,000㎡以上の開発行為は許可を要します。

許可を受ける必要がない主なもの（法第29条第1項ただし書）

第1号	市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる1,000㎡未満の開発行為（政令第19条）
第2号	市街化調整区域において農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者の居住の用に供する目的で行う開発行為（政令第20条）
第3号	適性かつ合理的な土地利用及び環境保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第21条）
第5号	土地区画整理事業の施行として行なう開発行為
第11号	通常管理行為、軽易な行為等として行なう開発行為（政令第22条）

第3 市街化調整区域における基準（立地基準）

市街化調整区域においては、原則開発行為を行うことはできませんが、開発行為を行う場合は、次の各号のいずれかに該当しなければなりません。

- (1) 第2種特定工作物の建設の用に供するもの。
- (2) 法第34条の各号に該当するもの。

許可必要：市街化調整区域における許可基準の主なもの（法第34条）

- | | |
|------|---|
| 第1号 | 当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 |
| 第2号 | 鉱物・観光資源等の有効利用上必要な建築物の建築等の用に供する目的で行う開発行為 |
| 第4号 | 農林漁業用建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工のために必要な建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 |
| 第9号 | 前号以外の建築物等で市街化区域内で行うことが困難又は不適當なものの建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 |
| 第10号 | 地区計画又は集落地区計画の区域内において、地区整備計画に定められた内容に適合する建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為 |
| 第11号 | 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している50戸以上の建築物が連たんしている地域のうち周辺環境の保全上支障のない建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為で市の条例で指定された土地の区域内で行うもの |
| 第14号 | 宇都宮市開発審査会の議を経たやむを得ない開発行為 |

※ 法第34条の立地上の基準については、開発区域及び開発区域周辺の状況並びに市街化調整区域内に立地しなければならない合理的理由等により個別具体的に判断し、許可することになりますので、すべてが許可になるとは限りません。

具体的内容については、事前に都市計画課開発指導グループの窓口で相談ください。

具体的にその目的、規模、位置等を総合的に検討して、周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當なもの

○やむを得ない開発行為（法第34条第14号）

1. 市街化調整区域内に長期居住する者のための自己用住宅
2. 自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅
3. 線引き前から親族が所有する土地における住宅
4. 自己用住宅の敷地拡張
5. 既存宅地の確認を受けた土地における住宅
6. 地区集会所等
7. 農産物直売所
8. 社寺仏閣及び納骨堂
9. 大規模既存集落内における小規模工場等
10. 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物
11. 大規模流通業務施設
12. 工場等の敷地拡張
13. 研究施設
14. 従業員住宅
15. レクリエーション施設等
16. 有料老人ホーム
17. 調剤薬局
18. 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為
19. 収用対象事業の施行に伴う建築物
20. 災害危険区域等に存する建築物の移転
21. 建築物の用途変更
22. 地域活性化に資する共同事業所等

○やむを得ない建築行為（施行令第36条第1項第3号ホ）

1. 既存建築物の建替え等
2. 市街化区域に隣接・近接する等の既存の宅地における自己用住宅
3. 小規模管理施設
4. 火災予防の指導を受けた建築物の建替え

第4 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条第1項）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、建築許可を受けなければ建築物等の新築、改築をし、又はその用途を変更して建築物等の建築を行うことはできないとされており、建築行為を行おうとする者は許可を受けなければなりません。

また、建築許可を受けるためには、排水施設の設備状況や軟弱地盤の対策等について、政令第36条第1項第1号の技術基準に適合していなければなりません。

許可不要：法第43条第1項ただし書（主なもの）

第1項本文	農林漁業の用に供する建築物の建築（法第29条第1項第2号） 公益上必要な建築物の建築（法第29条第1項第3号）
第1項第3号	仮設建築物の新築
第1項第4号	法第29条第1項第4号～第9号の規定に基づく開発行為が行われた区域内で行う建築等の行為など（政令第34条）
第1項第5号	通常管理行為、軽易な行為として行うもの（政令第35条）

許可必要：許可基準（政令第36条の主なもの）

第1項第1号	技術基準
第1項第2号	地区計画又は集落地区計画区域の基準
第1項第3号	建築物の立地基準
イ	法第34条第1号～第10号に規定する建築物等
ロ	法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内における建築物等
ホ	宇都宮市開発審査会の議を経た建築物等

第5 事前相談について

開発許可制度の適用範囲内で一定規模以上の土地の造成若しくは市街化調整区域で建築物の建築等しようとするときには、事前に都市計画課（窓口：開発指導グループ）にご相談ください。

都市計画課では、事前相談の内容をもとに、開発許可等が必要かどうかを判断します。

<事前相談に必要な図書等>

事前相談では、予定建築物の用途・配置・規模やどのように土地の利用を図るのか、たとえば、周辺道路の状況、区域内の道路の位置、切土・盛土の程度等について、なるべく具体的に担当職員へ説明してください。

なお、事前相談時に次の図書を提出していただくと開発許可等の判断に大変参考となります。

- (1) 案内図
- (2) 土地・建物の登記事項証明書
- (3) 固定資産（土地・建物）課税台帳登録事項証明書
- (4) 公図写（土地の地目、地積および所有者名を記入）
- (5) 土地利用計画図等

※開発許可等の判断に時間を要する場合（現地調査を要する等）があります。また、後日、必要に応じ上記のほか土地の求積図等の資料を提出していただくことがあります。

<開発行為の一体性について>

同一の開発行為者、土地所有者が、開発行為の完了の日の翌日から起算して3年以内に、同一の利用目的で近隣接する区域で行う開発行為については、従前の開発事業とあわせたものを開発事業とみなします。

また、建築物の建築を行わない区域でも、駐車場、テニスコートのように建築物の敷地と一体不可分なものとして利用を図る土地については開発区域に含みます。

下記の事例等は、区域の面積が、開発許可適用規模を超えた場合に開発許可の対象となります。

1. 同一の事業者が一団の土地を数回に区分して造成し、公共施設（排水施設、道路等）の設置が一連のものとして行われており、造成時期も近接している（3年以内）場合
2. 土地を購入した者等が、開発者に当該土地の造成を一括して依頼した場合等当該土地の造成が一体のものとして行われる場合

【開発行為の一体性判断基準】

☆利用目的が同一かつ開発区域が道路、河川等で分断されていない場合

類型	判断要素（同一性もあり○，同一性なし×）				一体性判断
	造成工事の時期（3年以内）	土地所有者	開発行為者	従前に設置された公共施設の利用	
1	○	○	○	○	○
2	○	○	○	×	○
3	○	○	×	○	○
4	○	×	○	○	○
5	×	○	○	○	×
6	○	○	×	×	○
7	○	×	○	×	○
8	○	×	×	○	○
9	×	○	○	×	×
10	×	○	×	○	×
11	×	×	○	○	×
12	○	×	×	×	×
13	×	○	×	×	×
14	×	×	○	×	×
15	×	×	×	○	×

※ 造成工事の時期については、従前の開発行為の完了時（完了公告又は適用除外日）から起算する。

第6 開発許可による整備の基準

開発許可を受けるためには、開発計画が道路、下水道、公園等の整備や宅地の安全性等について法第33条の技術基準に適合していなければなりません。

なお、法第33条の技術基準はそれぞれの分類によって適用される範囲が異なります。

また、開発の内容が宅地として一定の水準以上でなければなりませんので、その地域に定められた都市計画に適合していなければならないほか、以下の点に配慮してください。

開発許可基準の目的別・用途別適用項目一覧表

申請内容 技術基準		自己の居住用	自己の業務用		自己用外			備考
		住宅	建築物	第1種特定工作物	第2種特定工作物	建築物	第1種特定工作物	
①用途地域等との適合		○	○	○	○	○	○	
②公共空地等	道路	/	○	○	●	○	○	●の適用は政令25条第3号、第6号、第7号を除く △は目的に照らして適用の判断をする ▲は11号を除く
	公園等	/	△	△	/	△	△	
	消防水利	/	○	○	●	○	○	
③排水施設		○	○	○	○	○	○	
④給水施設		▲	○	○	○	○	○	
⑤地区計画等		○	○	○	○	○	○	
⑥公共・公益施設等の用途の配分		△	△	△	△	○	○	△は目的に照らして適用の判断をする
⑦宅地の安全確保（地盤・地質）		○	○	○	○	○	○	
⑧災害危険区域，地滑り防止区域		/	/	/	/	○	○	
⑨樹木の保存，表土の保全		△	△	△	△	△	△	△は1ha以上に適用
⑩公害防止のための緩衝帯		△	△	△	△	△	△	
⑪交通の利便		△	△	△	△	△	△	△は40ha以上に適用
⑫申請者の資力，信用		/	△	△	△	○	○	△は1ha以上に適用
⑬工事施行者の能力		/	△	△	△	○	○	
⑭関係権利者の同意		○	○	○	○	○	○	

※ 適用項目の技術基準の具体的な詳細については、法第33条第1項各号及び政令、省令並びに宇都宮市開発行為等審査基準を参照してください。

(1) 道路

開発区域内の道路は、予定建築物の用途により、幅員、構造、配置などの基準が定められています。

通行上及び防災上支障がないよう、周辺の道路や空地等との関連を十分考慮し計画してください。

新たに整備された道路は、原則として市に帰属することになります。

(2) 公園・緑地等

開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為は、原則として開発区域面積の3%以上の公園・緑地等を設置しなければなりません。

その規模、構造、位置などについては、市と十分な打合わせが必要です。

公園は、原則として市に帰属することになります。

(3) 下水・雨水

開発区域内の排水施設は、区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量から予想される汚水や雨水を排出できるように管径、勾配、位置を計画してください。

(4) 消防水利

消防に必要な水利が十分でない場合は、消防用の貯水施設を配置してください。

なお、貯水施設には構造、形状等に関して基準があります。

(5) 擁壁等の設計

開発行為によって、がけが生じる場合等には、構造計算等により安全な擁壁等を計画してください。

なお、施工方法についても同様です。

(6) 敷地面積の最低限度

開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、主として一戸建ての分譲住宅の建築を目的とする開発行為にあつては、次に定める面積としています。

市街化区域	150平方メートル
市街化調整区域	200平方メートル
非線引き都市計画区域	

※ ただし、地区計画等において建築物の敷地面積の最低限度が定められている場合は、この限りではありません。

以上のほか、詳しくは法の許可基準(第33条)や条例、規則、宇都宮市宅地開発指導要綱、宇都宮市開発行為等審査基準等を確認していただき、努めて計画的で秩序あるまちづくりを推進し、宇都宮市の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与されるよう配慮してください。

第2章 開発行為許可申請等の手続き

第7 宇都宮市における開発行為の諸手続

(1) 事前協議

事前協議は、宇都宮市宅地開発指導要綱第3条で定めており、公共公益施設用地の設計、管理、帰属は次表の管理担当課と協議をしてください。

なお、事前協議書は、都市計画課開発指導グループが必要部数を一括受付します。

意見回答については、管理担当課から直接回答します。

(2) 法第32条協議

法第32条協議書は公共施設の各管理担当課へ必要部数提出（次表）を提出してください。

意見回答については、管理担当課から直接回答します。

※事前協議書の内容と変更が無い場合には、同意書の交付及び協議書締結の手続きを行います。

事前協議、法第32条協議先一覧表

公共施設	担当課	担当名	部数	電話
道路	土木管理課	管理グループ	1	632-2514
法定外公共物				
公共下水道	工事受付センター	管渠指導グループ	1	633-3419
公園	公園管理課	管理グループ	2	632-2529
河川、水路	河川課	河川管理グループ	1	632-2682
防火水槽等	消防本部警防課	警防グループ	1	625-5500

第8 開発許可後の手続等

(1) 工事着手の届出

開発工事に着手した際は「工事着手届出書」を提出してください。

(2) 工事完了までのその他の手続（該当する場合）

○工事完了までに、次の事項に該当する場合は、手続が必要となります。

- ・法第35条の2変更許可（変更届）
- ・法第37条建築制限等の「ただし書」
- ・法第44、45条の地位の承継

(3) 開発行為の変更に係る手続（法第35条の2）

変更許可 (第1項)	<p>【変更許可の対象となる行為等】（法第30条第1項各号に掲げる事項の変更）</p> <p>① 開発区域（開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区）の位置、区域及び規模の変更</p> <p>② 開発区域内の予定建築物等の用途の変更</p> <p>③ 開発行為に関する設計の変更（変更届に係るものを除く。）</p> <p>④ 工事施行者の変更（変更届に係るものを除く。）</p> <p>⑤ 自己用・非自己用、居住用・業務用の別の変更</p> <p>⑥ 市街化調整区域内における開発行為にあつては、法第34条の該当号及び理由の変更</p> <p>⑦ 資金計画の変更（自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の開発行為を除く。）</p>
---------------	---

変更届 (第3項)	<p>【変更届の対象となる行為等】（規則第28条の4各号に掲げる事項の変更）</p> <p>① 設計の変更のうち、予定建築物等の敷地の形状の変更（ただし、次のものを除く。）</p> <p>ア 予定建築物の敷地の規模の10分の1以上の増減を伴う場合</p> <p>イ 住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となる場合</p> <p>② 工事施行者の変更（非自己用又は1ha以上の自己の業務用の開発行為にあっては、工事施行者の氏名（名称）、住所が変更になる場合に限る。）</p> <p>③ 工事の着手予定年月日又は工事の完了予定年月日の変更</p>
--------------	---

(4) 工事完了の届出

工事が完了したら「工事完了届出書」を提出してください。（法第36条第1項）
添付書類は、完了図（土地利用平面図：2部）、工事写真などです。

また併せて、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく「開発行為又は建築に関する証明書交付申請書」を2部提出してください。

(5) 開発行為に関する工事の検査済証等の交付

工事完了検査の結果、当該工事が開発許可の内容に適合しているときは、検査済証を交付することになります。（法第36条第2項）

公共施設を設置した場合は、検査済証交付日までに公共施設等の帰属書類、管理引継書類を管理担当課に提出してください。（帰属書類等は、管理担当課に確認してください。）

(6) 開発行為に関する工事の完了の公告

検査済証を交付したときは、当該工事が完了した旨を公告します。（法第36条第3項）
また、公共施設の相互帰属等に伴い公告証明が必要な場合は「公共施設又は開発行為の工事完了に関する証明書」を2部提出してください。

(7) 工事完了前の建築制限等解除（法第37条ただし書き）

法第37条「ただし書」に該当する場合には、法第37条に基づく承認申請を行うことができます。承認申請に際しては「建築制限等解除承認申請書」を提出してください。

添付書類は、工事工程表、出来形図（土地利用平面図）、工事写真（各出来形の撮影）などです。

※法第37条ただし書きに該当するものは「宇都宮市開発行為審査基準」の建築制限解除をご覧ください。

(8) 開発行為の廃止（法第38条）

開発行為に関する工事を廃止する場合は「開発行為に関する工事の廃止の届出書」を下記の書類を添付し提出してください。

- ・ 廃止の理由書
- ・ 開発区域の現況写真
- ・ 廃止時の土地の現況及び今後の用途を明示する書類（工事に着手している場合のみ）
- ・ 廃止した部分を明示する書類（開発区域の一部を廃止した場合のみ）

(9) 許可の承継（法第44条・法第45条）

開発行為に関する工事を施行する権原を取得した場合は、法第45条に基づく地位承継承認申請を行うことができます。承認申請に際しては、「開発行為承継承認申請書」に、必要書類（権原を取得したことを証する書面）を添付して提出してください。

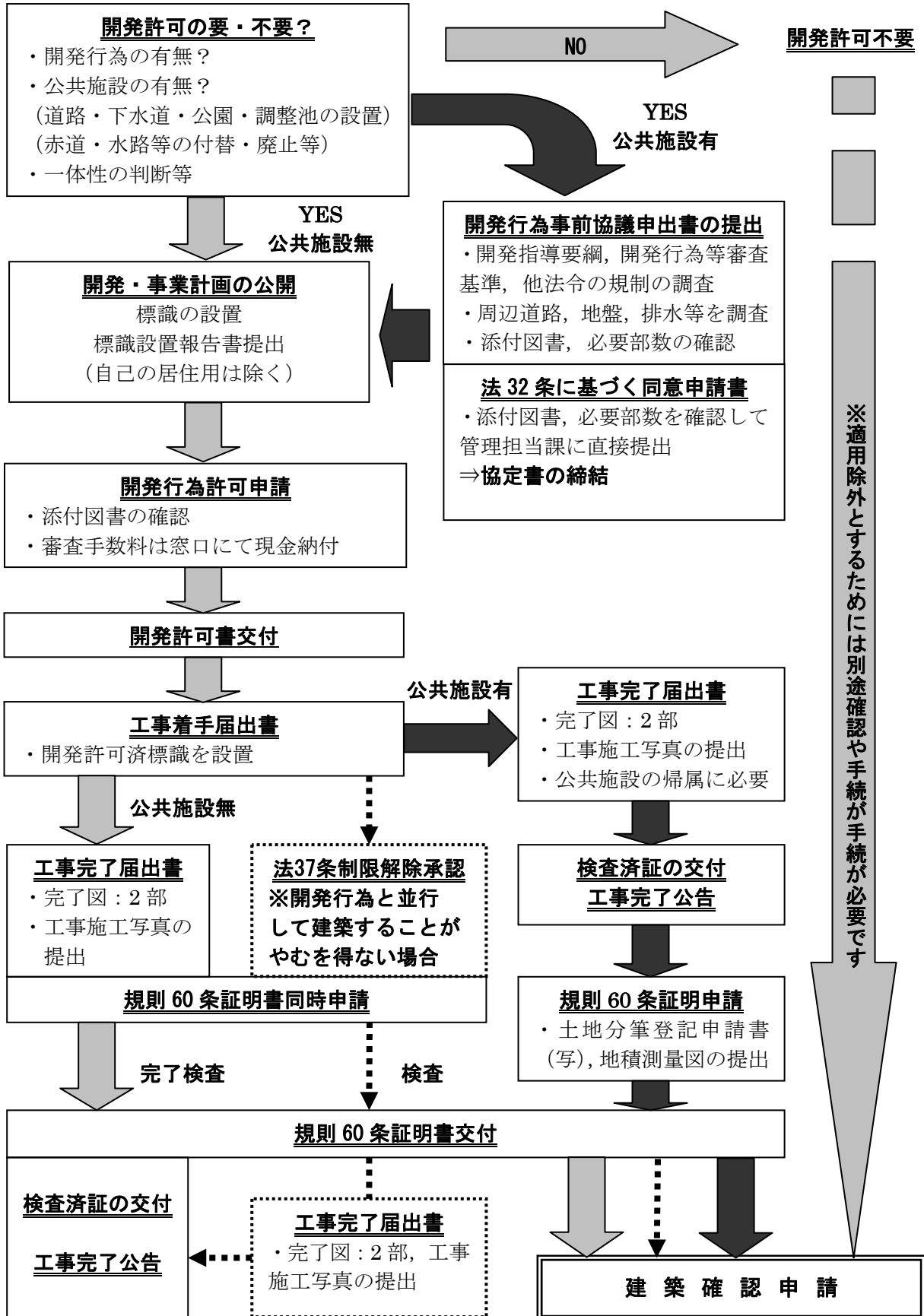
また、相続人など一般承継人は、法第44条に基づく規定により、被承継人が有していた地位を承継することになります。この場合には、「地位承継届出書」に、必要書類（地位を承継したことを証する書類）を添付して提出してください。

※詳しくはご相談ください。

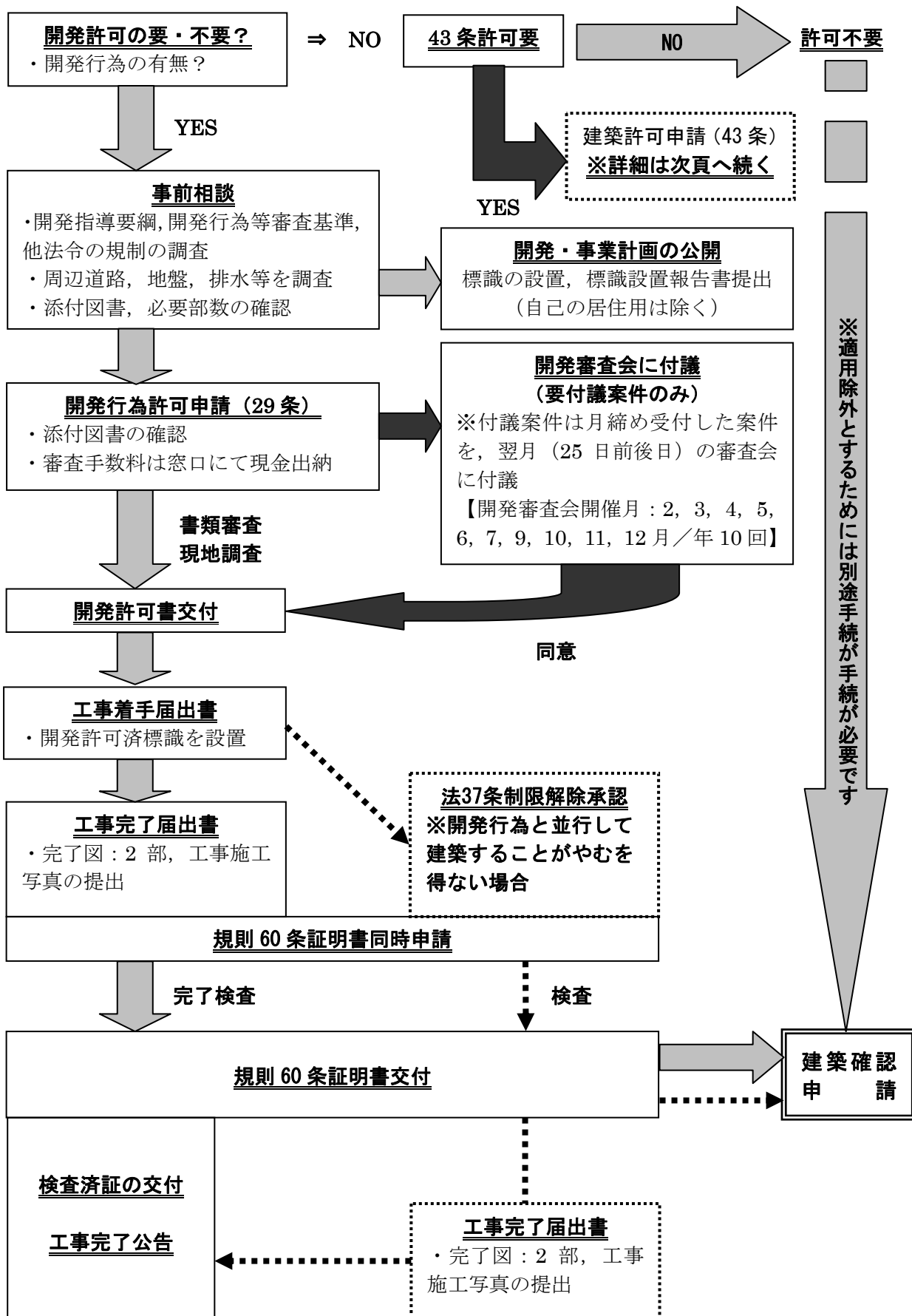
第9 開発許可申請等の手続フロー

申請手続きのフロー

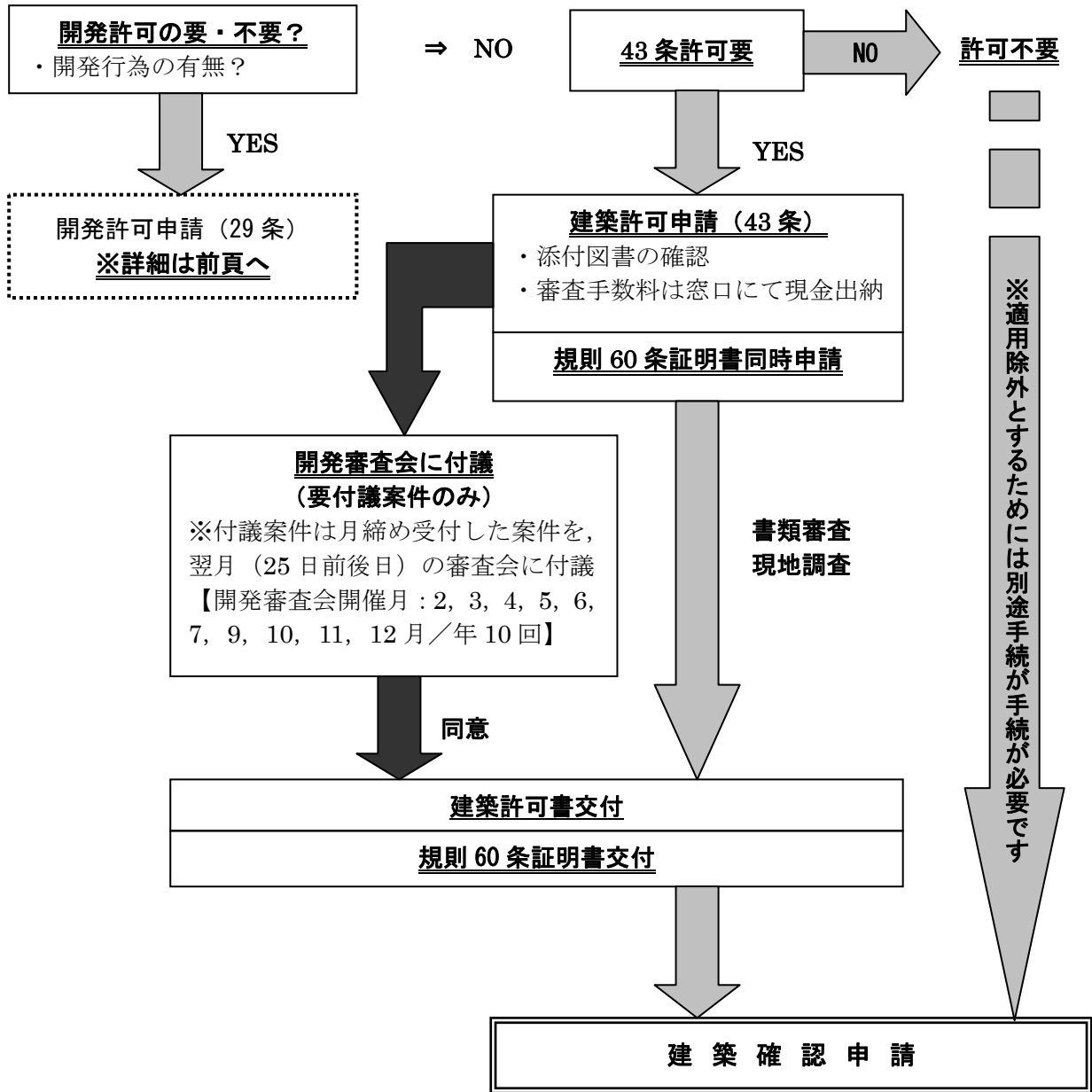
《 市街化区域・非線引き都市計画区域の開発行為 》



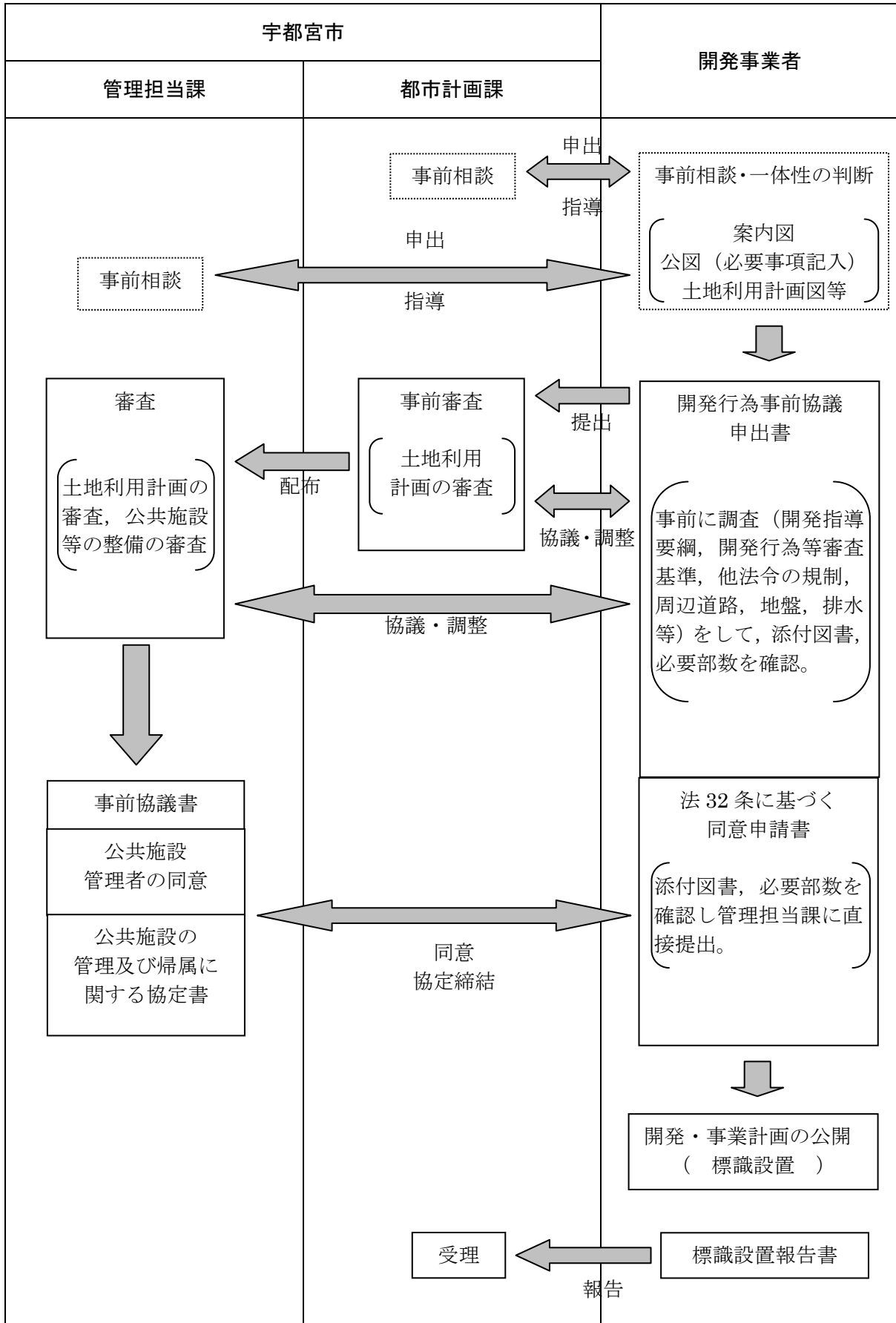
《 市街化調整区域の開発行為（29条） 》

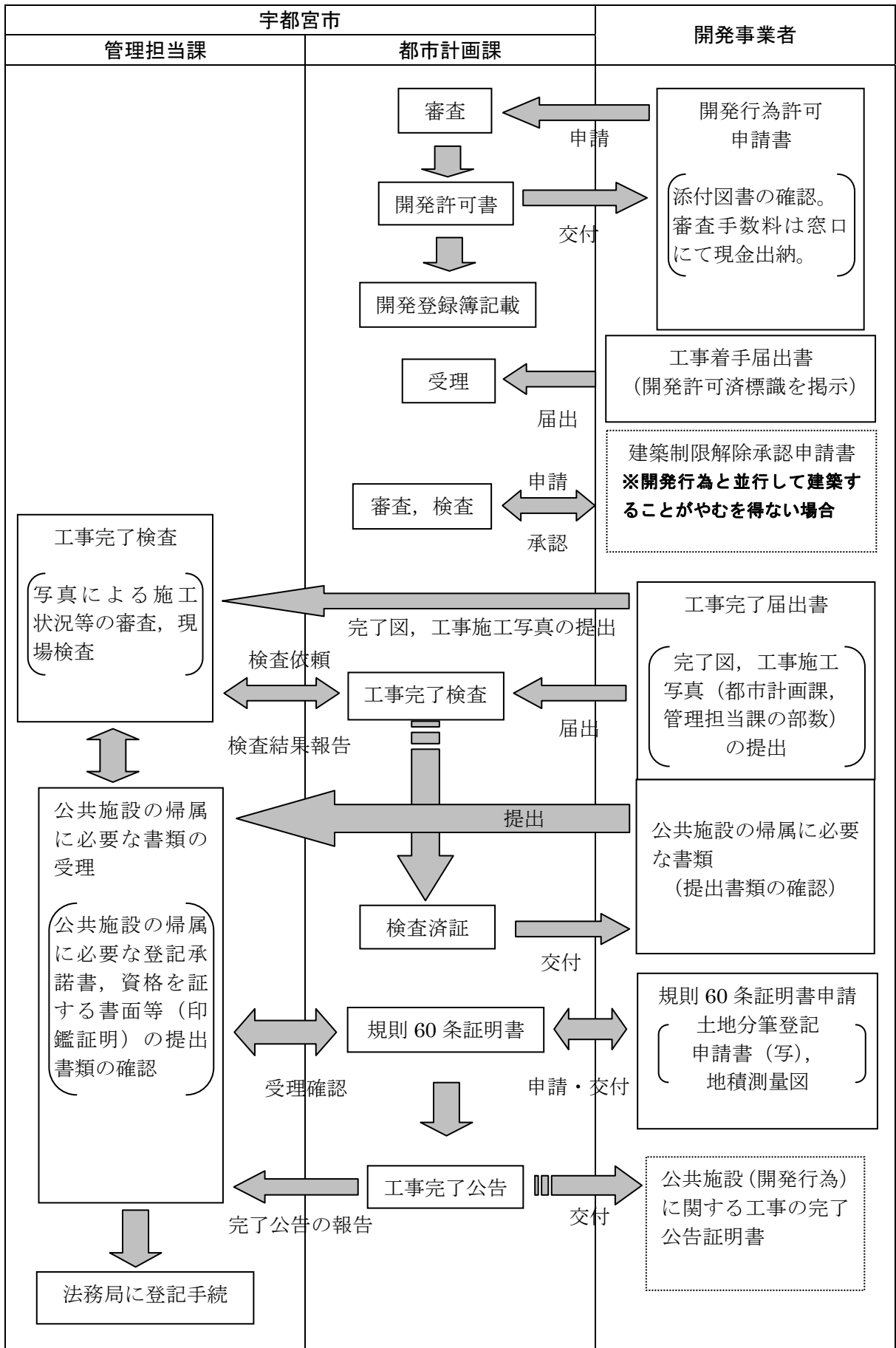


◀ 市街化調整区域の建築行為（43条） ▶



《 事前協議・公共施設の帰属を伴う場合 》





第3章 関係する法令等

第10 関係する法令等

開発行為を行う場合は、都市計画法以外の法令等の規制を受けます。
これらの関係する法令等の手続きについても、関係機関と十分調整を行ってください。

第11 土地関係諸法令による開発規制一覧

法令名	条項	規制の対象となる内容	関係協議先
都市計画法	第29条第1項	都市計画区域の開発行為の許可	都市計画課
	第40条	公共施設の用を供する土地の帰属(相互帰属)	
	第43条	市街化調整区域内の建築許可	
	第53条	都市計画施設等の区域内における建築許可	
	第58条の2	地区計画の区域内における行為の届出	
	第65条	都市計画事業地内の建築等の許可	
宅地造成等規制法	第8条第1項	宅地造成等規制区域内の許可	
宇都宮市屋外広告物条例	第2条	屋外広告物の掲出の許可	建築指導課
宇都宮市大規模建築物等景観形成届出要綱	第5条	大規模建築物等の届出	
宇都宮市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例	第3条～第9条	地区計画の区域内における建築物の制限	
建築基準法	第6条	建築物の建築等に関する建築主事の確認	建築主事
	第43条第1項	接道義務を満たさない土地の接道の許可	建築指導課
栃木県建築基準条例	第6条	がけと建築物の関係	
	第7条	大規模な建築物等の敷地と道路の関係	
宇都宮市特別用途地区建築条例	第3条	特別業務地区内の建築制限	
宇都宮市中高層建築物の建築に関する指導要綱	第4条～第7条	中高層建築物の建築について、建築計画の事前公開、紛争の調整手続	
宇都宮市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例	第9条	駐車施設の附置の届出	
宇都宮市ホテル等の設置に関する指導要綱	第4条, 第5条	ホテル等の設置計画の事前公開, 設置計画届出書	

都市緑地法	第 20 条	緑地協定の締結，区域内の樹木の保全・植栽	緑の まちづくり課
栃木県風致地区条例	第 2 条	風致地区内における建築等の規制	
宇都宮市風致地区条例	第 3 条		
宇都宮市風致地区条例	第 3 条	風致地区内における建築等の規制	
宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例	第 21 条	特定施設(公共的施設のうち特に障害者，高齢者等が日常生活又は社会生活を営む上で整備が必要な施設)の新築等の事前協議又は通知	高齢福祉課
	第 22 条		道路維持課
			公園管理課
			建築指導課
宇都宮市土砂等の埋立て等による土壌の汚染及び災害の発生の防止に関する条例	第 5 条	500 m ² 以上の土砂等の埋立て等を行う小規模特定・特殊事業の許可	廃棄物対策課
国土利用計画法	第 14 条	規制区域内における土地に関する権利の移転等の許可	栃木県 地域振興課
	第 23 条	土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出 市街化区域 2,000 m ² 以上 市街化調整区域 5,000 m ² 以上 未線引き区域内 10,000 m ² 以上	都市計画課
	第 27 条の 4	注視区域における土地に関する権利の移転等の届出	
	第 27 条の 7	監視区域における土地に関する権利の移転等の届出	
	第 29 条	遊休土地に係る計画の届出	
公有地の拡大の推進に関する法律	第 4 条第 1 項	1. 都市計画施設等の区域内の土地 100 m ² 以上 2. 都市計画区域内の次に掲げる土地 100 m ² 以上 (1) 道路・都市公園・河川等の計画決定された区域内の土地 (2) 土地区画整理事業の施行区域内の土地 (3) 新都市基盤整備事業又は住宅街区整備事業の施行区域内の土地 (4) 生産緑地区域内の土地 3. 市街化区域 5,000 m ² 以上 その他の都市計画区域内 10,000 m ² 以上の土地における権利の移転等の届出	用地課

森林法	第 10 条の 2	地域森林計画の対象の民有林内における開発行為の許可(1 ha をこえるもの)	農村整備課
	第 27 条	保安林の指定の解除	
	第 31 条	保安林予定森林における立木竹の伐採, 土石・樹根の採掘, 土地形質変更の制限	
	第 34 条	保安林における立木竹の伐採, 土石・樹根の採掘, 土地形質変更の制限	
	第 44 条	保安施設地区の指定の解除 保安施設地区における立木竹の伐採, 土石・樹根の採掘, 土地形質変更の制限	
大規模土地取引等に関する事前協議要綱	第 4 条	国土利用計画法第 14 条の許可申請又は法 27 条の 4 及び 27 条の 7 の届出前の事前協議	栃木県 地域振興課
環境影響評価法	第 2 条	事業に関する環境影響を総合的に評価	環境政策課
土地利用に関する事前指導要綱(栃木県)	第 3 条 (1)	5 ha 以上の一団の土地に係る開発事業(住宅団地, ゴルフ場, 遊園地, レジャー施設, レクリエーション施設, 観光施設等)の計画についての事前協議	栃木県 地域振興課
	(2)	農地法第 2 条第 1 項に規定する農地を 2ha 以上含む土地	
	(3)	自然公園法第 2 条第 1 号に規定する自然公園の区域内にある 2ha 以上の土地を含む土地	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 15 条	産業廃棄物処理施設(最終処分場その他の産業廃棄物の処理施設)の設置の許可	廃棄物対策課
工場立地法	第 6 条	特定工場(敷地面積又は建築面積が一定規模以上の工場又は事業場)の新設の届出	産業政策課
大規模小売店舗立地法	第 5 条	大規模小売店舗の新設の届出	商工振興課
農地法	第 4 条第 1 項	自己所有農地の転用(権利の設定・移転を伴わない)の許可	農業委員会
	第 5 条第 1 項	自己所有農地以外の転用(権利の設定・移転を伴う)の許可	
	第 36 条	国有農地の売渡	
	第 61 条	開拓財産の売渡	
	第 80 条	国有農地の売払, 所管換及び所属替	
農業振興地域の整備に関する法律	第 15 条の 15	農用地区域内における開発行為の許可	農業振興課
	第 15 条の 17	農用地区域以外の区域における開発行為の勧告	

大気汚染防止法	第 6 条第 1 項	ばい煙発生施設の設置の届出	環境保全課
	第 17 条の 4 第 1 項	揮発性有機化合物排出施設の設置の届出	
	第 18 条第 1 項	一般粉じん発生施設の設置等の届出	
	第 18 条の 6 第 1 項	特定粉じん発生施設の設置等の届出	
水質汚濁防止法	第 5 条第 1 項	特定施設の設置の届出	
騒音規制法	第 6 条第 1 項	特定施設の設置の届出	
	第 14 条第 1 項	特定建設作業の実施の届出	
振動規制法	第 6 条第 1 項	特定施設の設置の届出	
	第 14 条第 1 項	特定建設作業の実施の届出	
ダイオキシン類対策特別措置法	第 12 条第 1 項	特定施設の設置の届出	
浄化槽法	第 5 条第 1 項	設置等の届出	
栃木県生活環境の保全等に関する条例	第 7 条 第 25 条第 1 項	特定施設の設置の届出	
	第 30 条	拡声機の使用の制限	
	第 31 条	飲食店等営業の騒音の制限	
	第 32 条	深夜における音響機器の使用の禁止	
	第 37 条第 1 項	特定建設作業の実施の届出	
河川法	第 20 条第 1 項	河川管理者以外の工事承認	河川管理者
	第 23 条第 1 項	流水の占用の許可	
	第 24 条第 1 項	土地の占用の許可	
	第 25 条第 1 項	土石等の採取の許可	
	第 26 条第 1 項	工作物の新築, 改築, 除却等の許可	
	第 27 条第 1 項	土地の掘削等の許可	
	第 29 条第 1 項	河川の流域等について河川管理上支障を及ぼすおそれのある行為の禁止, 制限又は許可	
	第 55 条第 1 項	河川保全区域内における行為の許可	
	第 57 条	河川予定地内における行為の許可	
	第 58 条の 4	河川保全立体区域内における行為の許可	
	第 58 条の 6	河川予定立体区域内における行為の許可	
道路法	第 24 条	道路管理者以外の者が行う道路工事の承認	道路管理者
	第 32 条	道路の占用の許可	
	第 91 条	道路予定区域内の工事の許可	
	第 95 条の 2	県公安委員会との調整	所轄警察署

道路交通法	第 4 条	県公安委員会の交通規制	所轄警察署
国有財産法	第 8 条第 1 項	国土交通省所管法定外公共用財産の用途廃止及び財務大臣への引継	土木管理課
宇都宮市法定外公共物管理条例	第 4 条	法定外公共物の占用等の許可	
急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律	第 7 条	急傾斜地崩壊危険区域内における行為の許可	河川課
地すべり等防止法	第 18 条	地すべり防止区域内における行為の許可	
	第 18 条第 1 項	地すべり防止地区内における地下水の誘致，地表水の放流，のり切又は切土，ため池，用排水路の設置等の行為の許可	
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進	第 9 条	土砂災害特別警戒区域における特定開発行為の許可	
採石法	第 33 条	岩石採取計画の認可	産業政策課
砂利採取法	第 16 条	砂利採取計画の認可	商工振興課
下水道法	第 12 条の 3	特定施設の設置の届出	下水道施設管理課
	第 16 条	公共下水道管理者以外の者の行う工事の承認	
	第 25 条の 10	特定施設の設置の届出	
		流域下水道管理者以外の者の行う工事の承認	
第 31 条	特定施設の設置の届出		
	都市下水路管理者以外の者の行う工事の承認		
墓地・埋葬等に関する法律	第 10 条	墓地，納骨堂又は火葬場の経営の許可	保健所： 生活衛生課
文化財保護法	第 43 条	重要文化財の現状変更等の制限	教育委員会： 文化課
	第 57 条の 2	土木工事等のための発掘に関する届出及び指示	
	第 80 条	史跡名勝天然記念物の現状変更の制限	
宇都宮市文化財保護条例	第 16 条	指定文化財の現状変更等の制限	

第 12 開発許可等申請手数料一覧

(平成 13 年 5 月 18 日)

申請内容・条文	開発区域の面積	自己の居住用	自己の業務用	自己用外
都市計画法第 29 条 第 1 項 開発行為許可	1,000 m ² 未満	8,600 円	13,000 円	86,000 円
	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	22,000 円	30,000 円	130,000 円
	3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	43,000 円	65,000 円	190,000 円
	6,000 m ² 以上 1 ha 未満	86,000 円	120,000 円	260,000 円
	1 ha 以上 3 ha 未満	130,000 円	200,000 円	390,000 円
	3 ha 以上 6 ha 未満	170,000 円	270,000 円	510,000 円
	6 ha 以上 10 ha 未満	220,000 円	340,000 円	660,000 円
	10 ha 以上	300,000 円	480,000 円	870,000 円
法第 35 条の 2 変更許可	次に掲げる額を合算した額 (※)	設計変更	上記金額の 10 分の 1	
		区域編入	編入面積に応じ上記額	
		その他の変更	10,000 円	
法第 41 条第 2 項 市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請	1 件につき	46,000 円		
法第 42 条第 1 項 予定建築物等以外の建築等許可申請	1 件につき	26,000 円		
法第 43 条第 1 項 建築許可	1,000 m ² 未満	6,900 円		
	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	18,000 円		
	3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	39,000 円		
	6,000 m ² 以上 1 ha 未満	69,000 円		
	1 ha 以上	97,000 円		
法第 45 条 地位承継承認	1 ha 未満	1,700 円	1,700 円	17,000 円
	1 ha 以上	1,700 円	2,700 円	17,000 円
法第 47 条第 4 項 開発登録簿写し交付	1 件につき	470 円		

※合算した額が 870,000 円を超えるときは、870,000 円

備考

- ・申請手数料は現金で納付願います。
- ・申請受付は午後 4 時までに都市計画課窓口にて願います。