

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	（包括）
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1)開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。 ア 50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内であること。 イ 開発区域を含んだ3ha（半径100mの円又は100m×100mの正方形を3ヶ連続させたもの。）内に、主たる建築物が20以上存していること。</p> <p>(2)申請者は、市街化調整区域（申請地を含む町又は当該町に隣接する町に限る。）に通算して15年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であること。なお、旧上河内町については、線引き以前の居住を含めてよい。</p> <p>(3)除外される区域 ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域 イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。</p> <p>(4)いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。 ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。 イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。 ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。</p> <p>(5)予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。 (6)申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。 (7)開発区域の面積は、500㎡以下であること。</p>	
自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅	（包括）
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1)市街化調整区域内に自己用住宅を所有する世帯の世帯主の3親等以内の親族（現に世帯主と住居及び生計を一にしている者又は過去に世帯主と住居及び生計を一にしていた者に限る。）が、当該世帯主が居住している住宅の敷地内又はその隣接地において行うものであること。</p> <p>(2)除外される区域 ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域 イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。</p> <p>(3)いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。 ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。 イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。 ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。</p> <p>(4)予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。 (5)申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。 (6)開発区域の面積は、500㎡以下であること。</p>	

線引き前から親族が所有する土地における住宅

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、次のすべての要件に該当するものであること。

ア 線引き前から引き続き申請者の親族（民法第725条に定める親族をいう。）が所有する土地であること。ただし、農用地利用の合理化のための交換により取得した等の特段の理由がある場合は、この限りでない。

イ 現在、申請者の3親等以内の血族が所有している土地又は申請者が所有している土地（直近の所有者が申請者の3親等以内の血族である場合に限る。）であること。

ウ おおむね20以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域の土地であること。ただし、当該区域に申請者又は申請者の父母若しくは祖父母（申請者と現に住居及び生計を一にしている者又は過去に住居及び生計を一にしていた者に限る。）が適当な土地のない場合は、この限りでない。

(2) 除外される区域

ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域

イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。

(3) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。

ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。

イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。

ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。

(4) 予定建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。

(5) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

(6) 開発区域の面積は、500㎡以下であること。

自己用住宅の敷地拡張

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 線引き前から存する自己用住宅又は開発許可若しくは建築許可（既存宅地の確認（旧都市計画法第43条第1項第6号の規定による既存宅地の確認をいう。以下同じ。）を含む。）を受けて建築した自己用住宅の建替え等のために行う敷地の拡張であること。

(2) 拡張しようとする土地は、従前の土地に隣接する土地であること。

(3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一であること。

(4) 開発区域の面積は、既存の敷地を含めて500㎡以下であること。

既存宅地の確認を受けた土地における住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 建築行為又は開発行為を行おうとする土地は、既存宅地の確認を受けた土地であること。

(2) 除外される区域

ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域

イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。

(3) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。

ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。

イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。

ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。

(4) 予定建築物の用途は、専用住宅又は共同住宅であること。

地区集会所等	(包括)
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、地区集会所等準公益的な施設であること。</p> <p>(2) 町内会、自治会等の自治組織において運営され、適正な管理が行われるものであること。</p> <p>(3) レジャー的な施設等、地区集会所等以外の目的と併用されるものでないこと。</p> <p>(4) 除外される区域</p> <p>ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域</p> <p>イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。</p> <p>(5) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。</p> <p>ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。</p> <p>イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。</p> <p>ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。</p>	
都市農村交流施設	(※包括)
<p>(※包括：開発面積1,000㎡以下かつ建築物の延床面積200㎡以下のものに限る)</p> <p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 申請者は、農業者若しくはこれらの者の組織する団体（以下「農業者等」という。）であること。</p> <p>(2) 事業内容は、農業者等が、原則として当該市街化調整区域において生産した農産物又はこれらを原材料として製造若しくは加工されたものを直接販売等するものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの又はこれらの用途を兼ねるもの（これらに附属する用途を含む。）であること。</p> <p>ア 観光農園</p> <p>イ 農産物直売所</p> <p>ウ 農村レストラン</p> <p>エ 農作物加工体験施設</p> <p>(4) 当該施設の立地について、当該市街化調整区域内の農村地域の活性化に資するものであり、かつ、都市計画の観点から支障がないこと。</p> <p>(5) 開発区域は、前面道路にその周長の6分の1以上、又は10m以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。</p> <p>(6) 開発区域の面積は、上記(3)の単独の用途にあっては1,000㎡以下、複数の用途を兼ねる場合にあっては5,000㎡以下とすること。ただし、農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律に基づき策定された事業計画（以下「農山漁村活性化計画」という。）によるものである場合は、この限りでない。</p> <p>(7) 予定建築物の延床面積は、上記(3)の単独の用途にあっては200㎡以下、複数の用途を兼ねる場合にあっては500㎡以下とすること。ただし、農山漁村活性化計画によるものである場合は、この限りでない。</p>	
社寺仏閣及び納骨堂	
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 市街化調整区域に居住する住民の日常の宗教的生活に必要な建築物の建築を目的としたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するもの（休憩施設、宿泊施設を除く。）であること。</p> <p>ア 地域的性格の強い鎮守、社、地蔵堂等の建築物</p> <p>イ 宗教法人の行う儀式のための施設及びこれに属する社務所、庫裏等の施設</p> <p>(3) 当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布状況等に照らし、特に当該地に立地する合理的事情の存するものであること。</p> <p>(4) 開発区域の面積及び建築物の規模は、宗教活動上の必要に照らし最小限のものであること。</p>	

自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 建築物を建築しようとする土地は、申請者が居住する住宅（申請者又は申請者の3親等以内の親族が所有するものに限る。）の敷地内であること。

(2) 申請者は、市街化調整区域（申請地を含む町に限る。）に通算して15年以上居住している者（かつて居住していた者を含む。）であること。なお、旧上河内町については、線引き以前の居住を含めてよい。

(3) 予定建築物は、同一棟、別棟は問わないが、申請者の居住する住宅の同一敷地内に建築し、次のいずれかに該当するものであること。

ア 建築基準法施行令第130条の3各号に該当する住宅と兼用できる用途であること。

イ 騒音、振動、臭気等が周辺の環境等に著しい影響を及ぼすおそれのない作業所

(4) 予定建築物は、申請者の自己の業務の用に供するものであること。

(5) 予定建築物の延床面積は、50㎡以下であること。

大規模な流通業務施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第6項に規定する特別積合わせ貨物運送に該当しないものの用に供する施設であること。

イ 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。

ウ 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第4条第1項の規定により認定を受けた認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設であって、上記(1)ア又はイに該当するものであること。

(2) 上記(1)ア又はイに該当する建築物にあつては、積載重量5t以上の大型自動車が一平均延べ20回以上発着すると地方運輸局長が認めたものであること。

(3) 開発区域は、次のいずれかに該当し、かつ、前面道路に30m以上接した区域であること。

ア 四車線以上の国道・県道（側道からの乗り入れを含む。）の沿道であること。

この場合、幹線に至るまでの区間において四車線以上の道路として供用開始されていること。”

イ 高速自動車国道のインターチェンジの一般道路への出入口又はインターチェンジの料金徴収所から、開発区域の過半が500m（上記(1)ウに該当する建築物にあつては、5km以内）以内の距離で、かつ、当該区域から高速自動車国道のインターチェンジに至るまでの区間が幅員9m以上確保され、歩車道が分離されている道路の沿道であること。ただし、大規模住宅団地内の道路等については除く。

(4) 開発区域は、宇都宮市農業振興地域整備計画の推進に支障が無いものであること。

(5) 開発区域周辺の道路交通に支障を来さないよう道路管理者等との協議に基づき適切な措置が講じられていること。

(6) 開発区域の周辺には、都市計画法施行令第28条の3の規定に基づき、環境を害しないように緑地帯その他の緩衝帯が適切に設置されていること。

工場等の敷地拡張

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 建替え等を行おうとする工場等が、次のいずれかに該当するものであること。ただし、建築基準法別表第二（ほ）項第2号及び3号、（り）項第2号及び第3号の各号に掲げる建築物を除く。

ア 線引き前から存する既存工場等

イ 法第29条第1項又は法第43条の許可（既存宅地の確認を含む。）を受け新たに市街化調整区域内に建築された許可工場等（直近許可後5年以上経過したものに限る。）

(2) 工場等の建替え等に当たり、従前の敷地内で行えないことについてやむを得ない事由があること。

(3) 予定建築物の用途は、従前の用途と同一のものであること。

(4) 拡張しようとする土地は、原則として従前の敷地の隣接地で、かつ、従前の敷地と一体的な土地利用が図れるものであること。

(5) 従前の敷地を含めた開発区域は、従前の敷地面積の3倍以下であり、かつ5ha未満であること。

(6) 予定建築物の規模、構造及び設計等が、周辺環境に影響を及ぼさないものであること。

(7) 工場等の敷地拡張が、宇都宮市の産業振興に寄与するものであること。

研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設であること。

従業員住宅

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 既存事業所等において業務に従事する者のため住宅、寮等の建築を目的としたものであること。

(2) 開発区域は、線引き前から従業員の住宅、寮等の建設用地として土地の所有権を取得しているものであること。ただし、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの許可を受け建築された事業所等にあつては、当該許可以前から所有している土地であること。

(3) 除外される区域

ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域

イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。

(4) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。

ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。

イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。

ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。

(5) 予定建築物の規模が、事業所の就業人数に比して過大なものでないこと。

(6) 予定建築物を建築しようとする者が事業主であること。

(7) 開発区域が著しく離れていないものであること。ただし、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホの許可を受けて建築された事業所等にあつては、当該事業所の敷地と一体的な土地であるか、又は隣接する既存集落に隣接近接する土地であること。

(8) 当該市街化調整区域に建築することについて、やむを得ない事由があること。

レクリエーション施設等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 市街化調整区域における自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物の建築を目的としたものであること。

(2) 予定建築物の用途が次のいずれかに該当するものであること。

ア 自然休養村整備事業を推進するに当たって、必要最小限不可欠な施設である建築物

イ キャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設であって、地域における土地利用上支障がないと認められるものの管理上又は利用上必要最小限不可欠な施設である建築物

ウ 第二種特定工作物の利用増進上宿泊機能が必要不可欠であり、かつ、周辺の状況等から判断して、当該工作物の敷地内に建築することに格段の合理性がある場合の宿泊施設である建築物

エ 第二種特定工作物に該当しない1 ha 未満の運動・レジャー施設に管理上又は利用増進上併設される最小限不可欠な施設である建築物

介護付き有料老人ホーム

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 予定建築物の用途は、次のいずれかに該当するものであって、関係各課との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が確実と判断されるものであること。

ア 老人福祉法第 29 条第 1 項に基づき届出が必要な有料老人ホームであって、当該施設の設置及び運営について「宇都宮市有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合するもの。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項の規定に基づく登録が見込まれるサービス付き高齢者向け住宅（状況把握及び生活相談サービスのみを行うものを除く。）であって、同法第 23 条の規定により老人福祉法第 29 条第 1 項から第 3 項までの規定が適用されないもの。

(2) 当該施設は、介護保険法第 70 条第 1 項に基づく特定施設入居者生活介護事業所又は同法第 78 条の 2 第 1 項に基づく地域密着型特定施設入居者生活介護事業所の指定を受ける見込みのある(1)ア又はイに該当する施設であること。

(3) 居住の権利形態は、利用権方式又は賃貸方式のものであること。

(4) 当該施設の機能、運営上の観点から、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。

(5) 開発区域は、次のいずれかに該当するものであること。

ア 50 戸以上の建築物の敷地が 50m 以内（1 か所に限り 60m 以内でも可）の間隔で存している地域内であること。

イ 開発区域を含んだ 3 ha（半径 100m の円又は 100m×100m の正方形を 3 ケ連続させたもの。）内に、主たる建築物が 20 以上存していること。

(6) 除外される区域

ア 浸水想定区域のうち浸水深が 3.0 メートル以上の区域

イ 浸水想定区域のうち浸水深が 0.5 メートル～3.0 メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。

(7) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。

ア 浸水想定区域のうち浸水深が 0.5 メートル～3.0 メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。

イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。

ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。

(8) 開発区域の面積は、必要最低限なものであること。

(9) 当該区域に農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域内農地等保全すべき土地が含まれていないこと。

(10) 当該施設の立地について、福祉施策、都市計画の観点から支障がないことについて市長から承認を受けたものであること。

調剤薬局	(包括)
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 予定建築物の用途は、主として、医師の処方せんに基づき医療用医薬品を調剤する薬局であって、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第 4 条第 1 項の規定に基づく開設許可が確実と認められるものであること。</p> <p>(2) 健康保険法第 65 条の規定に基づく保険薬局の指定が確実と認められるものであること。</p> <p>(3) 開発区域は、前面道路にその周長の 6 分の 1 以上、又は 10m 以上接していること。この場合、当該道路は、袋路状でないこと。</p> <p>(4) 開発区域は、500 m²以下であること。ただし、駐車場の確保等特に必要と認められる場合にあつては、1,000 m²を上限とする。</p> <p>(5) 予定建築物の延床面積は、200 m²以下であること。</p>	
土地区画整理事業の施行区域内における開発行為	
土地区画整理事業の施行された土地の区域内における開発行為であること。	
収用対象事業の施行に伴う建築物	(※包括)
(※包括: 専用住宅及び専用住宅以外であつて開発面積が 1000 m ² 以下のものに限り)	
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 申請者が所有する建築物が収用対象事業の施行により移転又は除去しなければならないと起業者が判断した場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物のためのものであること。</p> <p>(2) 既存の建築物は、宇都宮市内、又は隣接する市及び町内にあること。</p> <p>(3) 除外される区域（住宅の建築を伴う場合）</p> <p>ア 浸水想定区域のうち浸水深が 3.0 メートル以上の区域</p> <p>イ 浸水想定区域のうち浸水深が 0.5 メートル～3.0 メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。</p> <p>(4) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。(住宅の建築を伴う場合)</p> <p>ア 浸水想定区域のうち浸水深が 0.5 メートル～3.0 メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。</p> <p>イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。</p> <p>ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。</p> <p>(5) 予定建築物の用途は、従前と同一であること。</p> <p>(6) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅であつて、開発区域の面積が 500 m²に満たない場合は 500 m²を上限とする。）</p> <p>(7) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一であること（従前の 1.5 倍を上限とする。）ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。</p> <p>(8) 予定建築物は、既存の建築物の移転又は除去を承諾した日から 1 年以内に建築されるものであること。</p> <p>(9) 都市計画法上適法な建築物の移転であること。</p>	
建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転	
<p>申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。</p> <p>(1) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転を目的としたものであること。</p> <p>(2) 市街化調整区域に存する建築物が次の理由により移転するものであること。</p> <p>ア かけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>イ 地すべり等防止法第 24 条第 3 項の規定による協議を経た関連事業計画に基づく移転</p> <p>ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 26 条第 1 項の勧告に基づく移転</p> <p>エ 建築基準法第 10 条の命令に基づく移転</p> <p>オ その他条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づくアからエまでと同等と認められる移転</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、従前とほぼ同一であること。</p> <p>(4) 開発区域の面積は、従前とほぼ同一の規模であること（従前の 1.5 倍を上限とする。ただし、予定建築物の用途が自己用住宅の場合にあつて、開発区域の面積が 500 m²に満たない場合は 500 m²を上限とする。）</p> <p>(5) 予定建築物の延床面積は、従前とほぼ同一の規模であること（従前の 1.5 倍を上限とする。）ただし、予定建築物の用途が自己用住宅である場合はこの限りでない。</p>	

建築物の用途変更

(包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 次のいずれかに該当する建築物の使用者を変更し、専用住宅として使用するものであること。
 - ア 法第 29 条第 1 項、法第 43 条第 1 項又は法第 42 条第 1 項ただし書きに基づき許可を受けた専用住宅、兼用住宅、自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物
 - イ 法第 29 条第 1 項又は法第 43 条第 1 項に基づく許可を要しないものであって、適法に建築された兼用住宅又は専用住宅（診療所兼用住宅、農家住宅等）
 - (2) 用途変更の事由は、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 許可を受けた者又は生計維持者の死亡、破産、競売、通勤が不可能と認められる転勤等の真にやむを得ない事由が認められるものであること。
 - イ 許可を受けた者が許可後 10 年間適法に使用したもので、かつ許可を受けた者の傷病・高齢化・婚姻又は離別・世帯員の死亡又は転出・経済的困窮等により居住が困難になった場合等、やむを得ない事由が認められるものであること。ただし、本市の定める「市街化調整区域の整備及び保全の方針」において指定された地域拠点区域、小学校周辺区域内（以下、区域内）の建築物にあっては、やむを得ない事由を要しない。
 - ウ 建築後 20 年以上が経過し、安全上又は衛生上支障があると認められるものの建替え等であること。
 - (3) 上記により許可を受ける場合は、建築物を自己用として使用するものであること。ただし、区域内の建築物にあっては、この限りではない。（非自己用）
 - (4) 申請者が、新規に住宅を取得することについて、やむを得ない事由があること。ただし、区域内の非自己用建築物にあっては、この限りではない。
 - (5) その他
- 本基準に基づく許可後の建築物の使用者の変更については、用途変更には該当しないものとする。

業務系建築物の用途変更

(※包括)

(※包括：開発面積が 1000 ㎡以下のものに限り)

申請内容は次のすべての要件に該当するものであること

- (1) 用途変更を行おうとする建築物は、専用住宅以外の用途で建築された建築物であって、次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 線引き前から存する建築物
 - イ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を受けて建築された建築物
 - ウ 法第 29 条又は法第 43 条に基づく許可を要しないもので、適法に建築された建築物
- (2) 建築後おおむね 10 年以上が経過したもので、用途変更を行うことについてやむを得ない事由があること。
- (3) 当該建築物の変更後の用途は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 周辺の市街化を促進するおそれがない等、本市の都市計画の観点から支障がないこと。
 - イ 当該建築物が存する市街化調整区域における地域再生や既存コミュニティの維持又は活性化に寄与するものであること。
 - ウ NCC のまちづくりを阻害するものでなく、地域再生等に資する用途に供する建築物（大規模な商業施設等、集客性の高い施設への用途変更は不可）であること。
- (4) 当該建築物の土地は、次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 建築基準法第 42 条の道路（ただし、現に供用が開始されていない 1 項第 4 号の道路は除く）に接すること。
 - イ 建築物の敷地が接する道路は袋地状でないこと。
- (5) 用途変更に伴う敷地拡張は、原則として行わないこと。

やむを得ない理由から敷地拡張を行う場合は、建築物の敷地面積は必要最小限とし、3,000 ㎡を上限とする。ただし、適法な既存建築物の敷地面積が上限を超えている場合は既存建築物の敷地面積を上限とする。
- (6) 用途変更に伴う建築物の増改築は、原則として行わないこと。ただし、やむを得ない理由から増改築を行う場合は、従前の延床面積の 1.5 倍を上限とする。

地域活性化に資する共同事業所等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 地域の特色を活かし、地域の活性化を図るため、当該地域において立地することが必要であると認められる事業所等であり、以下のいずれかに該当するものであること。

ア 当該施設の立地については、関係法令で定められた範囲内又は宇都宮市が推進している政策に添うものと認めたものであり、土地利用計画上支障がないもの。

イ 事業内容が地域から提案され、「地場産業」の振興又は当該地域の活性化に資するものとして地元が合意したものであり、自ら運営・管理していくものであること。

(2) 予定建築物を建築しようとする者は、自治会等の認可組織、農業従事者、地域住民、地域で組織された任意組合等の団体であること。

(3) 予定建築物は、次の各号に掲げるものであること。

ア 作業所又は店舗として地域住民が共同で利用する建築物（店舗にあつては地域住民が自ら生産したものを提供する事業に限る。）

イ 交流を目的とした作業等の体験施設である建築物

ウ 教養文化施設である建築物

エ 前各号に掲げる施設の利用上必要な施設である建築物

(4) 予定建築物は周辺環境に配慮し、建築物の延床面積は 200 ㎡以下で、必要最小限であること。なお、

(1) アの場合については、認定された土地利用計画の範囲内とする。

(5) 開発区域は、必要に応じた駐車場スペースを確保し 1,000 ㎡以内とする。ただし、複合型施設または複数の建築物を予定している場合は、5,000 ㎡を上限とする。なお、(1) アの場合については、認定された土地利用計画の範囲内とする。

(6) 予定建築物で集客施設として建築しようとする土地は、車道幅員が 6 m 以上（ただし、共同作業等を目的とする建築物であり、通行上支障がないと認められる場合は、車道幅員が 4 m 以上）の建築基準法第 42 条第 1 項に規定されている道路（同項第 4 号に該当する道路及び袋路状の道路を除く。）に接すること。

(7) 開発区域は、敷地の外周の長さの 6 分 1 以上乗り入れする道路に接しており、整形であること。

法第 34 条第 11 号の条例に基づく許可で建築された住宅等の用途変更（包括）

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 許可の対象となる建築物等

都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例（平成 15 年 9 月 20 日、条例第 35 条。）に基づき法第 29 条第 1 項、第 43 条第 1 項または第 42 条第 1 項ただし書きの許可を受け建築された専用住宅、兼用住宅または店舗等の用途変更であること。（ただし平成 30 年 3 月 31 日以前に当該許可を受けたものにあつては、建築行為が行われていないものについても、用途変更を行うことができるものとする。）

(2) 変更後の用途

次のいずれの条件にも合致するものであること。

ア 変更後の建築物の用途は従前と同一のものとし、自己の居住または自己の業務の用に供するものとする。ただし既存の兼用住宅または店舗等を、自己の居住の用に供する専用住宅に変更する場合はこの限りではない。

イ 建築物の用途が兼用住宅である場合、延床面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ業務の用途に供する部分の床面積が 50 ㎡以下であること。

ウ 建築物の用途が店舗等である場合、延床面積が 150 ㎡以下であること。

エ 作業場の設置を伴う場合、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内で、原動機の出力の合計が 0.75 kW 以下であること。

(3) 申請者の条件

変更後の建築物の用途が専用住宅又は兼用住宅の場合にあつては、申請者が新規に住宅を取得することについて、やむを得ない事由があること。

(4) その他

本基準に基づく許可後の建築物の所有権移転及び、兼用住宅又は店舗等の専用住宅への用途変更については、用途変更該当しないものとする。

既存建築物の建替え等

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 許可の対象となるものは、既存建築物又は許可建築物が建替え又は増築に伴い、従前と規模・構造が著しく異なるものであること。

(2) 従前の敷地の範囲内で行われるものであること。

(3) 従前の建築物の用途と同一であること。

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 (包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 建築物を建築しようとする土地が、次のいずれかに該当する位置に存するものであること。
 - ア 当該土地の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から1 km以内の区域にあること。
 - イ 当該土地は、50以上の建築物の敷地が50m以内（1か所に限り60m以内でも可）の間隔で存している地域内の土地であること。
- (2) 建築物を建築しようとする土地は、線引き前から継続して宅地であることが次のいずれかに基づき証明できるものであること。
 - ア 線引き前から土地登記事項証明書の地目が宅地であること。
 - イ 線引き前から固定資産課税台帳の評価が宅地であること。
 - ウ 線引き前に、農地法、宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を目的とする許認可を得、線引き前に宅地造成が完了していること。
 - エ 法第34条第9号（現行第13号）の届出済で、線引き前に宅地造成が完了していること。
 - オ 公的機関により線引き前から宅地であったことが証明されること。
- (3) 建築物を建築しようとする土地は、建築基準法第42条第1項又は第2項に規定されている道路（第1項第4号に該当する道路及び線引き後に位置指定を受けた道路を除く。）に面していること。
- (4) 除外される区域
 - ア 浸水想定区域のうち浸水深が3.0メートル以上の区域
 - イ 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域。ただし、安全上の対策をする場合は、この限りではない。
- (5) いずれかの区域に該当する場合、安全上の対策をすること。
 - ア 浸水想定区域のうち浸水深が0.5メートル～3.0メートル未満の区域に建築する場合は、居住者の安全に配慮し、建物高床化による居室の確保や敷地の嵩上げ、避難計画の策定などを行うこと。
 - イ 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。
 - ウ 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。
- (6) 建築物の用途は、申請者の居住の用に供する専用住宅であること。
- (7) 建築物を建築しようとする土地の面積は、500㎡以下であること。
- (8) 申請者が、新規に住宅を建築することについて、やむを得ない事由があること。

小規模管理施設 (包括)

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 申請建築物は、駐車場、資材置き場等建築物の建築を主たる目的としない土地利用を適正に行うために最低限必要な管理施設であること。
- (2) 建築物の延床面積の合計は30㎡以下であること。
- (3) 管理施設を建築することについて、やむを得ない事由があること。

火災予防の指導を受けた建築物の建替え

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

- (1) 消防署から火災予防上の「空家」として管理指導を受けたものであること。
- (2) 「既存建築物確認書」により確認を受けている建築物敷地の建替え等申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。
 - ア 建築物を建築する土地は、存在確認の届出に伴い線引前に建築された建築物を撤去した土地で、「既存建築物確認書」により確認を受けていること。
 - イ 建築物を建築する土地は、建築基準法第42条第1項又は第2項に規定されている道路に面していること。
 - ウ 建築物を建築する土地は、従前の敷地の範囲内で行なわれるものであること。また、線引前の建築物と同一規模、同一戸数、同一用途であること。
 - エ 既存建築物の用途が確認できない場合は、専用住宅のみへの変更を認めるものとする。
 - オ 取壊し後も引き続き宅地課税を受けていること。

都市活動（移動）支援施設

申請内容が次のすべての要件に該当するものであること。

(1) 開発区域は、宇都宮市立地適正化計画に定める市街化調整区域における都市活動（移動）支援機能誘導区域（主要なバス停留所エリア等）内であること。

(2) 予定建築物の用途は、宇都宮市立地適正化計画に定める都市活動（移動）支援施設で自己の業務の用に供するものであり、次のいずれかに該当するものであること。

ア 誘導施設区分「商業」に該当するコンビニエンスストアであり、延床面積が200㎡以下であること。

イ 誘導施設区分「情報・交流」に該当する仕事や勉強、交流など、多目的な活動を行える都市活動支援施設で以下の施設（飲食スペースや既存住宅との併設型含む）等であること。

延床面積は、50㎡以上200㎡以下であること。ただし、既存住宅との併設型を除く。

(ア) 多目的サロン（仕事、勉強、交流等が行える施設）

(イ) 交流施設

(ウ) コワーキングスペース

(3) 開発区域の面積は、500㎡以下であること。ただし、駐車場の確保等に必要と認められる場合には、1,000㎡を上限とする。