

	建築可能な主な施設	建築に係る主な要件
第 1 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P9～P17	公益上必要な建築物 ・小中学校，義務教育学校，幼稚園 ・社会福祉施設（特別養護老人ホーム等） ・児童福祉施設（保育園等） ・診療所等	・関係法令に適合し，事業開設にあたっての許可を受けられるもの ・50 戸連たん，または 3ha 内に 20 戸以上の建築物，または市街化区域から 1km 以内 ・道路については，周辺道路も含め 4m 以上の幅員が確保されていること
	日用必需品の販売修理 ・建築基準法別表第 2 に掲げる建築物の用途 ・あん摩マッサージ指圧師，はり師・きゅう師， 柔道整復師の施術所 ・クリーニング取次店，理容店，美容店 ・自動車一般整備工場（※）	・市街化調整区域内の建築物だけで 50 戸連たん ・面積：500 ㎡（必要と認められる場合は 1,000 ㎡）以下 ・開発区域の外周の 1/6 以上または 10m 以上が周辺道路に接道 ・延床面積：200 ㎡以下 ・併用住宅（原則不可。条件により可）の店舗割合：25%以上（※は 50%以上） ・道路については，周辺道路も含め 4m 以上の幅員が確保されており，袋路状または建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号道路でないこと
第 2 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P18	鉱物資源の利用上必要な施設 ・大谷石の加工販売等	・事業計画書，資格・免許証などにより適合状況を判断 ・道路については，周辺道路も含め 4m 以上の幅員が確保されていること
	観光資源の利用上必要な施設 ・展望台，あずま屋，観光案内所，土産物産店， 休憩所，飲食店，宿泊施設等	・大谷地域の「観光振興促進事業補助金・出店促進重点エリア」の区域内に限る。 ・面積：1,000 ㎡以下 ・開発区域の外周の 1/6 以上または 10m 以上が周辺道路に接道 ・延床面積：500 ㎡以下 ・道路については，周辺道路も含め 6m 以上の幅員が確保されていること
第 3 号	特別な気象条件を有する施設	・政令が未制定であり，許可されるものはない
第 4 号	農林漁業に関する施設 ・カントリーエレベーター ・農畜産物の加工施設（缶詰工場など）	・事業計画書，農産物等の出荷等に関する図書，組合等の定款等により適合状況を判断 ・道路については，周辺道路も含め 4m 以上の幅員が確保されていること（事業内容や事業地の規模により幅員の規定あり）
第 5 号	特定農村地域における農林業活性化基盤施設	・当該法に基づく整備計画を策定していないため，立地は不可
第 6 号	中小企業共同化施設	・事業計画書，補助金交付決定書，組合等の定款等により適合状況を判断
第 7 号	既存工場との関連施設 ・既存工場の部品の下請け業	・既存工場との関連性が密接であり，市街化調整区域内に建築することが必要であると認められること ・事業計画書，密接な関連事業の効率化に関する図書等により適合状況を判断
第 8 号	危険物貯蔵施設 ・火薬類，火薬庫等	・事業計画書，安全対策計画書，資格・免許証，関係法令の許認可書，周辺住民の同意等により適合状況を判断
第 8 号の 2	市街化調整区域にある災害レッドゾーン内の建築物の移転	・従前の建築物と同規模同用途であること
第 9 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P19	沿道サービス施設 ・ドライブイン ・コンビニエンスストア ・ガソリンスタンド	【共通事項】 ・開発区域が車道幅員 6m 以上の国道・県道に 24m 以上接道していること 【ドライブイン】 ・面積：1000 ㎡以上 5000 ㎡以下，客席 20 席以上 ・駐車スペース：客席の 1/2 以上 【コンビニエンスストア】 ・面積：1000 ㎡以上 2500 ㎡（前面道路が 4 車線以上の場合は 5,000 ㎡）以下 ・延床面積 200 ㎡以下 ・大型車の駐車が可能なこと 【ガソリンスタンド】 ・面積：500 ㎡以上 2500 ㎡（前面道路が 4 車線以上の場合は 5,000 ㎡）以下
第 10 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P20～P23	地区計画区域内の施設	・地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為 ・地区計画の申出や要件については「市街化調整区域の整備及び保全の方針」や「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」参照）
第 11 号	条例指定区域内の施設	・平成 30 年 4 月 1 日条例廃止（令和 2 年 3 月 31 日経過措置終了）
第 12 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P23～P24	条例指定区域内の施設	・「宇都宮市立地適正化計画」の地域拠点内に限る。 ・日用品販売店舗（大規模小売店舗を除く） ・面積：3,000 ㎡以下 ・延床面積：1,500 ㎡以下 ・開発区域の外周の 1/6 以上または 15m 以上が周辺道路に接道 ・上水道が整備済み ・土砂災害警戒区域，浸水想定区域（想定浸水深 3m 以上），農振農用地（農振青），風致地区等は除く ・道路については，周辺道路も含め 6m 以上の幅員が確保されていること
第 13 号	既存権利者の施設	線引きから 6 ヶ月以内に届出をしたもので，5 年以内に完了するもの ・対象者：線引き前から土地の所有権や借地権などを有する方 ・建築できるもの：自己の居住用・業務用の建築物（住宅・店舗・事務所など）

第 14 号 (施行令第 36 条第 1 項 第 3 号ホ) 自己用住宅 関係 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P25 ※下表参照	○市街化調整区域に長期居住する者のための自己用住宅	①50 戸連たん，または 3ha に 20 戸以上の建築物 ②市街化調整区域（申請地の町又は隣接の町）に通算 15 年以上居住している者 ③住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由（無資産証明） ④面積：500 m ² 以下
	○自己用住宅を所有する世帯の親族のための住宅	①本家世帯主の 3 親等以内の親族が敷地内または隣接地で行うもの ②住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由（無資産証明） ③面積：500 m ² 以下
	○線引き前から親族が所有する土地における住宅	①ア)線引き前から継続して親族が所有する土地であること イ)現在 3 親等以内の血族が所有する土地であること ウ)20 戸連たん（他に適地がない場合はこの限りではない） ②住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由（無資産証明） ③面積：500 m ² 以下
	○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	①50 戸連たん，または市街化区域から 1 km 以内 ②線引き前から継続して宅地であること ③住宅等を所有していないなどのやむを得ない事由（無資産証明） ④面積：500 m ² 以下

【表】宇都宮市開発審査会提案基準

○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 都市農村交流施設 8 社寺仏閣及び納骨堂 9 自己用住宅の敷地内における自己業務用建築物 10 大規模な流通業務施設 11 工場等の敷地拡張 12 研究施設 13 従業員住宅 14 レクリエーション施設等 15 介護付き有料老人ホーム 16 調剤薬局 17 土地区画整理事業の施行区域内における開発行為 18 収用対象事業の施行に伴う建築物 19 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 20 建築物の用途変更 21 地域活性化に資する共同事業所等 22 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 23 都市活動（移動）支援施設
○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

※居住を対象とした開発（建築）行為については，浸水想定区域における規制や配慮事項が適用されます。