

	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～P15	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 P16	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 P17	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 P18～P21	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 P21～P23	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 P24 ※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 ㎡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 ㎡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 ㎡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 ㎡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 地区集会場等 7 都市農村交流施設 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 大規模な流通業務施設 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 介護付き有料老人ホーム 17 調剤薬局 18 土地区画整理事業の施工区域内における開発行為 19 収用対象事業の施工に伴う建築物 20 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 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 23 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
○やむを得ない建築行為（施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ）
1 既存建築物の立替え等 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