

## 都市計画法上の開発要件

本事業における開発行為に係る基本的な考え方を以下に示します。

## ① 開発行為に係る許可の基本的な考え方

本事業の開発行為に係る許可は、地域未来投資促進法における開発許可特例の適用（都市計画法第34条第1項第14号での開発許可）となります。

また、市街化調整区域における開発行為の基準については、宇都宮市開発行為等審査基準（以下「開発基準」という。）が適用されます。開発基準は下記のURLに公表されています。

[https://www.city.utsunomiya.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page/001/005/874/sinsa8.3.19.pdf](https://www.city.utsunomiya.lg.jp/_res/projects/default_project/_page/001/005/874/sinsa8.3.19.pdf)

## ② 開発基準における市街化調整区域内での建築物の形態規制

開発基準に定められている市街化調整区域内の開発行為に係る形態規制の標準は以下の通りとなります。

項目	内容
建ぺい率	60%
容積率	200%
前面道路斜線 (勾配)	1.5 : 1
隣地斜線 (立ち上がり+勾配)	20m+ (1.25 : 1)
日影規制 (建築物の高さ10m超)	【日影規制】 5時間 / 3時間 【測定面の高さ】 4m

## ③ 建築物の高さ制限

開発基準において、市街化調整区域内の建築物の高さは原則として10m以下に制限されています。ただし、建築物の高さが10mを超える施設を計画する場合は、周辺環境との調和や、環境の保全上、災害の防止上及び事業活動の効率上支障がないなど、敷地に対して必要最小限と認められる計画とすることにより、宇都宮市開発審査会の議を経て、建築物の高さ制限を超える建築計画とすることができます。

※ 建築物の高さが10mを超える施設を提案する場合は、その高さを必要とする理由（効率的な施設運営や機能配置のための階高や階層の設定の考え方）を合わせて御提示ください。

## ④ 開発行為に係る開発道路の整備

開発行為の面積により開発道路及び周辺道路の幅員が異なります。基本的な考え方を以下に示します。

開発面積	開発道路の幅員
20ha未満	幅員9m以上
20ha以上	幅員12m以上

## 適用法令等

---

業務の実施にあたっては、関連する法令、条例、規則、要項等を遵守することを基本とし、各種基準等については最新版を参照してください。

### ① 法令等

- ・地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（通称：地域未来投資促進法）
- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・消防法
- ・道路法
- ・農地法
- ・農業振興地域の整備に関する法律
- ・駐車場法
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・水道法
- ・下水道法
- ・水質汚濁防止法
- ・大気汚染防止法
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）
- ・景観法
- ・その他関連法規等

### ② 条例等

- ・宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例
- ・宇都宮市環境基本条例
- ・宇都宮市地球温暖化対策実行計画
- ・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
- ・その他関連条例等

### ③ 適用基準等

- ・宇都宮市開発行為等審査基準
- ・建築設備設計基準
- ・土地利用に関する事前指導要領（栃木県）
- ・宇都宮市中高層建築物の建築に関する指導要領
- ・その他関連基準等