

杜の都の風土を守る土地利用調整条例

# 土 地 利 用 方 針

令和4年4月1日

仙 台 市

## 目 次

I 土地利用方針の位置付け p 1

II 郊外部の土地利用に関する基本的な事項 p 1

1. 郊外部の状況
2. 郊外部の土地利用に関する基本理念
3. 仙台市基本計画における位置付け
4. 郊外部の土地利用に関する基本的な事項

III 郊外部における開発事業の実施に関し事業者が配慮すべき基本的な事項 p 7

IV その他開発事業の実施に関する重要な事項 p15

V その他 p20

## I 土地利用方針の位置付け

本方針は、杜の都の風土を守る土地利用調整条例（以下「条例」という。）第8条第1項に基づき、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で事業者が配慮すべき事項に関する方針として定めるものである。

## II 郊外部の土地利用に関する基本的な事項

### 1. 郊外部の状況

#### 1) 面積

郊外部の面積は 60,555ha であり、市域の約 77% を占める。

表 1：郊外部の面積

郊 外 部	市街化調整区域	26,216ha	60,555ha (77.0%)
	都市計画区域外	34,339ha	
市 街 化 区 域		18,080ha	18,080ha (23.0%)
合 計		78,635ha	78,635ha (100%)

(令和3年4月1日現在)

#### 2) 人口の状況

令和3年4月現在、郊外部の人口は、約3万人である（住民基本台帳人口）。集落が形成され、西部の山岳地域を除き、郊外部全域に点在しており、人口は減少傾向が続いている。

#### 3) 土地利用の状況

郊外部の土地利用は、森林と農地で約9割を占めている（図1）。

#### 4) 自然環境の状況

① 植生自然度から仙台市の植生状況を見ると、植生自然度が9以上の自然林等が奥羽山脈の尾根部に残るとともに、植生自然度7～8の二次林が広く分布しており、動植物の生息・生育空間を形成している（図2）。

② 多くの保全上重要な動物が、郊外部に分布している（図3）。

### 2. 郊外部の土地利用に関する基本理念

郊外部の土地利用に関し、条例第3条において次の基本理念を規定している。

1 郊外部における土地利用は、都市生活及び都市活動が郊外部の有する豊かな自然の恵沢により支えられていることにかんがみ、郊外部の地域の社会的、経済的又は文化的諸条件に配慮しつつ自然が豊かな地域特性をできる限り損なわないことを旨として、行われなければならない。

2 郊外部における土地利用においては、土地が、限られた貴重な資源であること、市民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されなければならない。

### 3. 仙台市基本計画における位置付け

仙台市基本計画においては、都市構造形成の方針として、①機能集約型の都市づくりと公共交通を中心とした交通体系構築の一体的推進、②みどりのネットワークや健全な水循環の形成を図り、自然と調和した持続可能な都市づくりを進めることを掲げている。

土地利用の基本方針を示す「土地利用方針図」(図4)においては、郊外部の大部分は自然環境保全ゾーン及び集落・里山・田園ゾーンに該当し、自然環境の保全、農林業の振興、周辺環境と調和しない土地利用の転換は抑制し、森林や里山、田園が持つ機能の保全を図り、仙台の自然環境を将来にわたり保持することなどを、自然と調和した都市づくりの方針として掲げている。

### 4. 郊外部の土地利用に関する基本的な事項

条例第8条第3項第一号に定める「郊外部の土地利用に関する基本的な事項」は、次のとおりとする。

#### 1) 自然環境の保全

都市生活及び都市活動が、自然の恵沢により支えられていることを考慮し、郊外部における自然環境の保全を図る。

#### 2) 森林の保全

郊外部における自然が豊かな地域特性をできる限り損なわないため、郊外部に分布する森林の保全を図る。

#### 3) 農地の保全

郊外部における自然が豊かな地域特性をできる限り損なわないため、郊外部に分布する農地の保全を図る。

#### 4) 生活環境の保全

郊外部に分布する集落等の生活環境の保全を図る。

#### 5) 水道水源流域の保全

郊外部に分布する水道水源流域の保全を図る。

#### 6) 秩序ある土地利用

機能集約型の都市づくりを推進するため、市街化を促進するおそれのある土地利用転換については、抑制を図る。

図1 郊外部の土地利用現況図

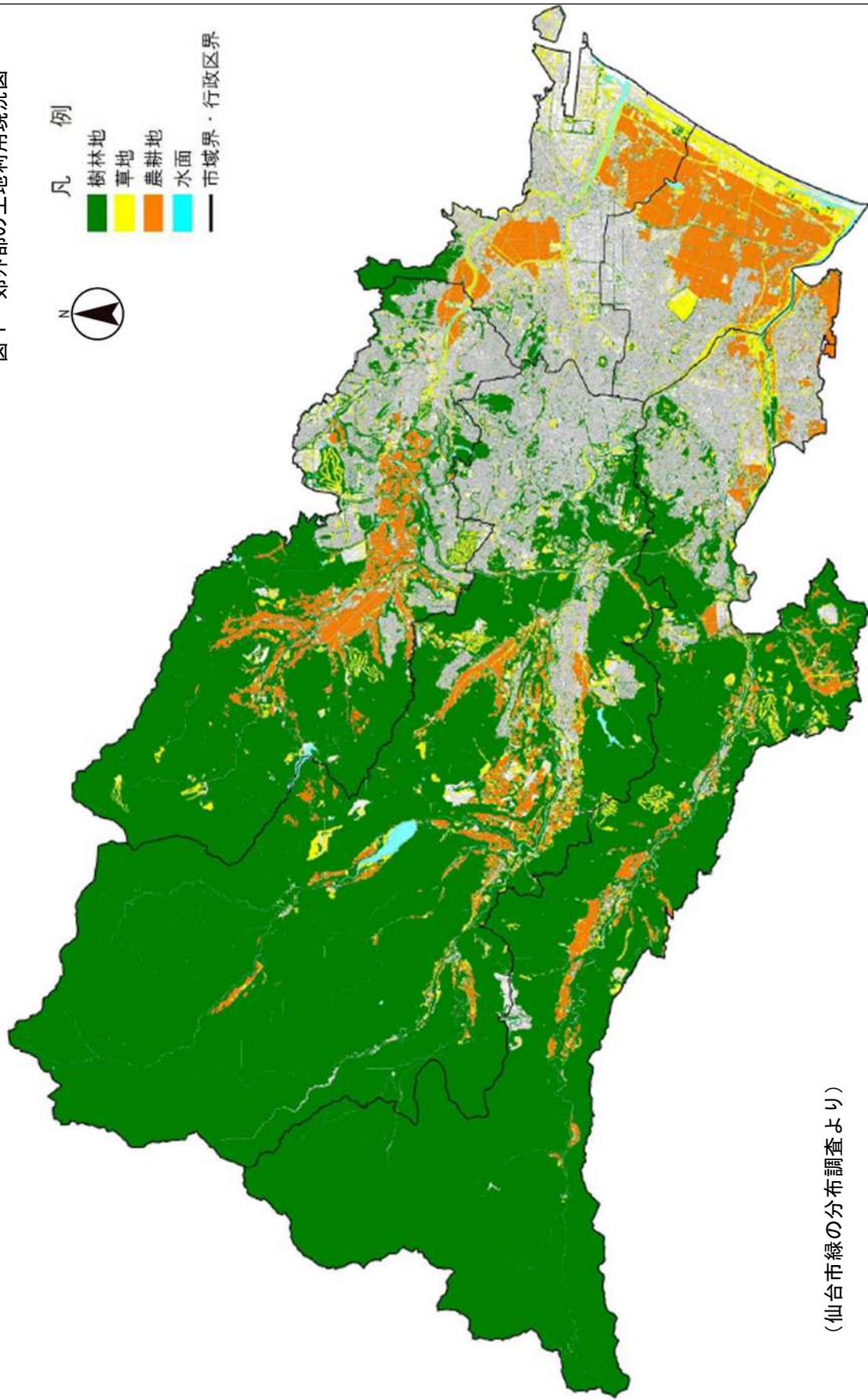
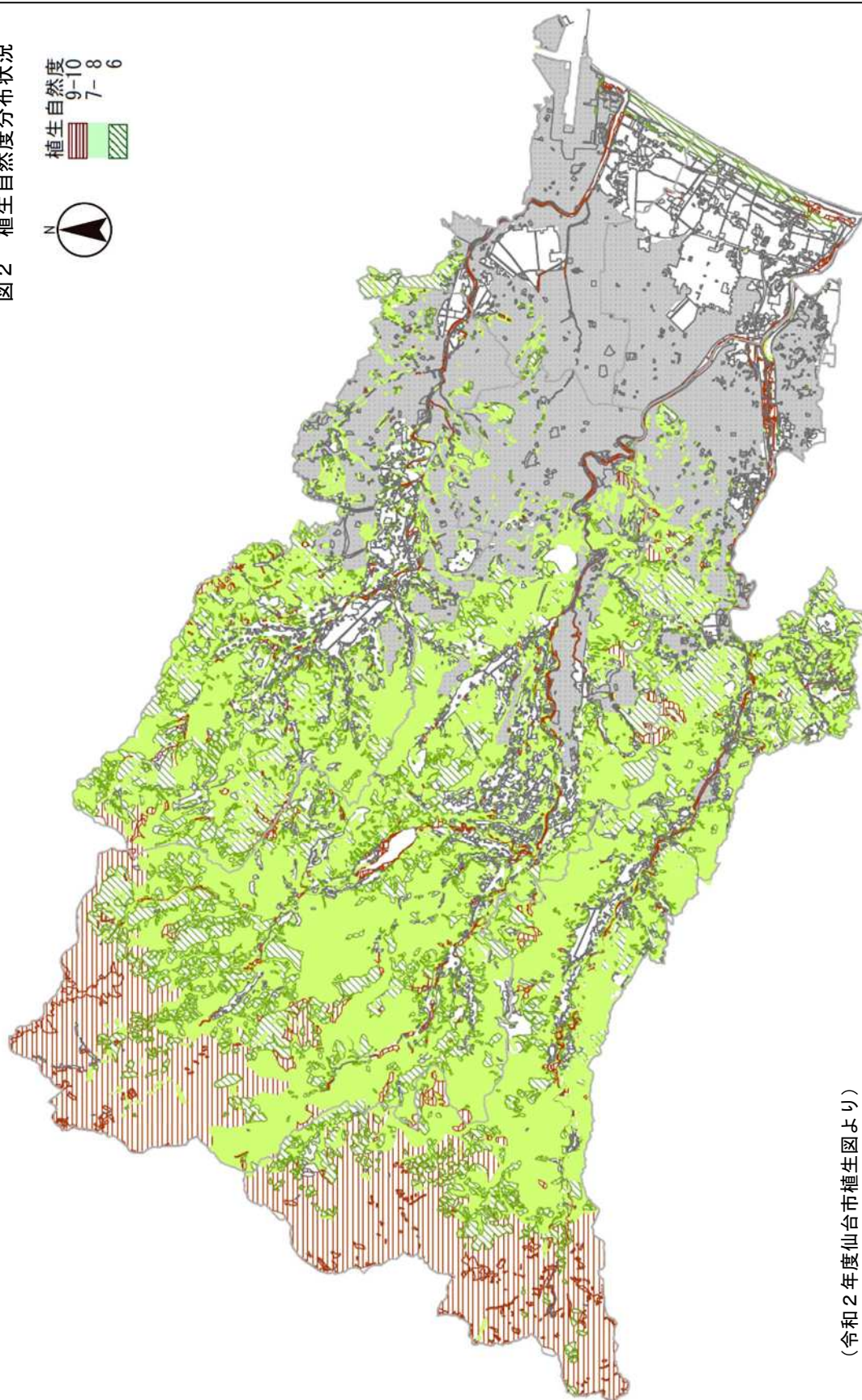
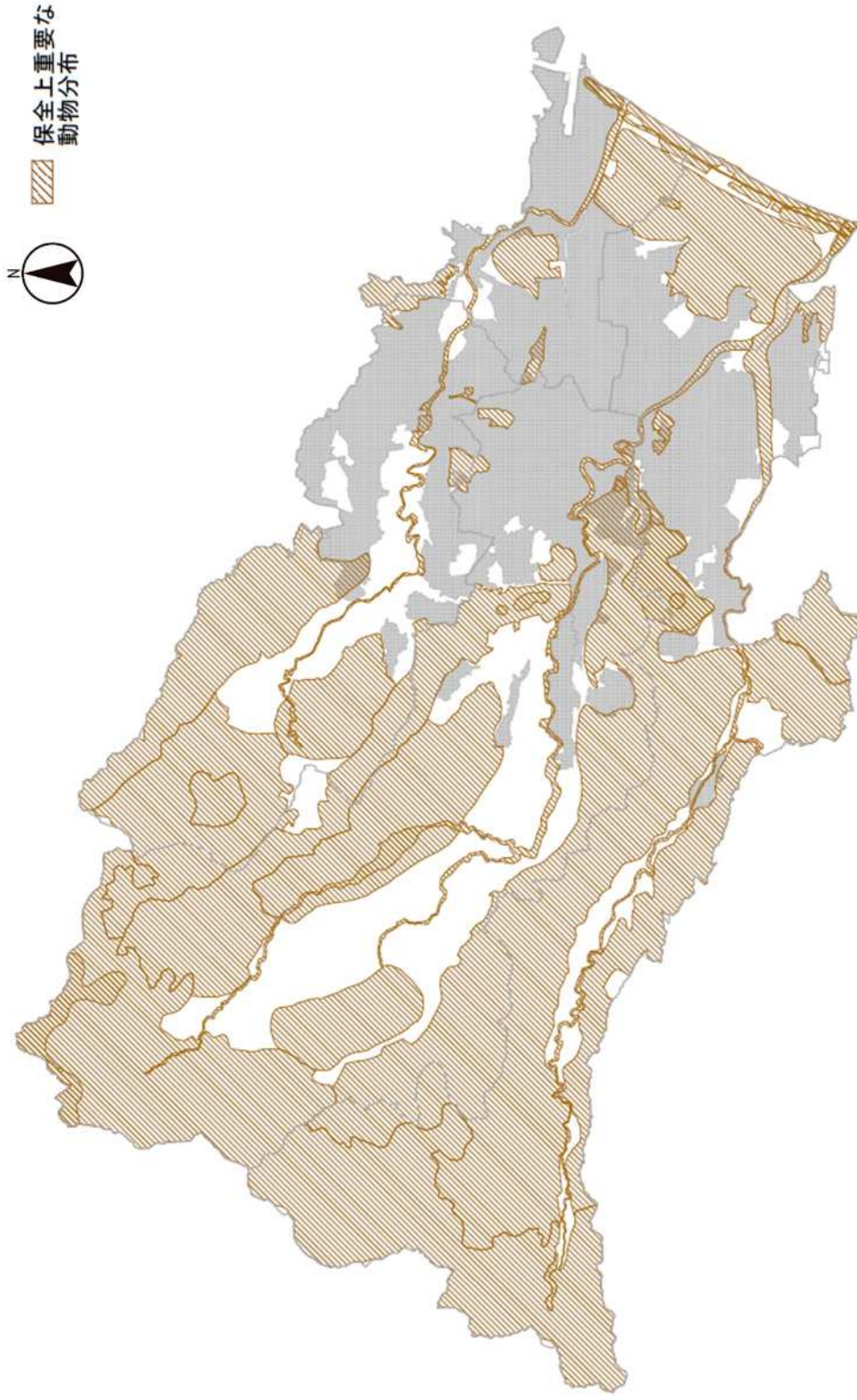


图2 植生自然度分布状况



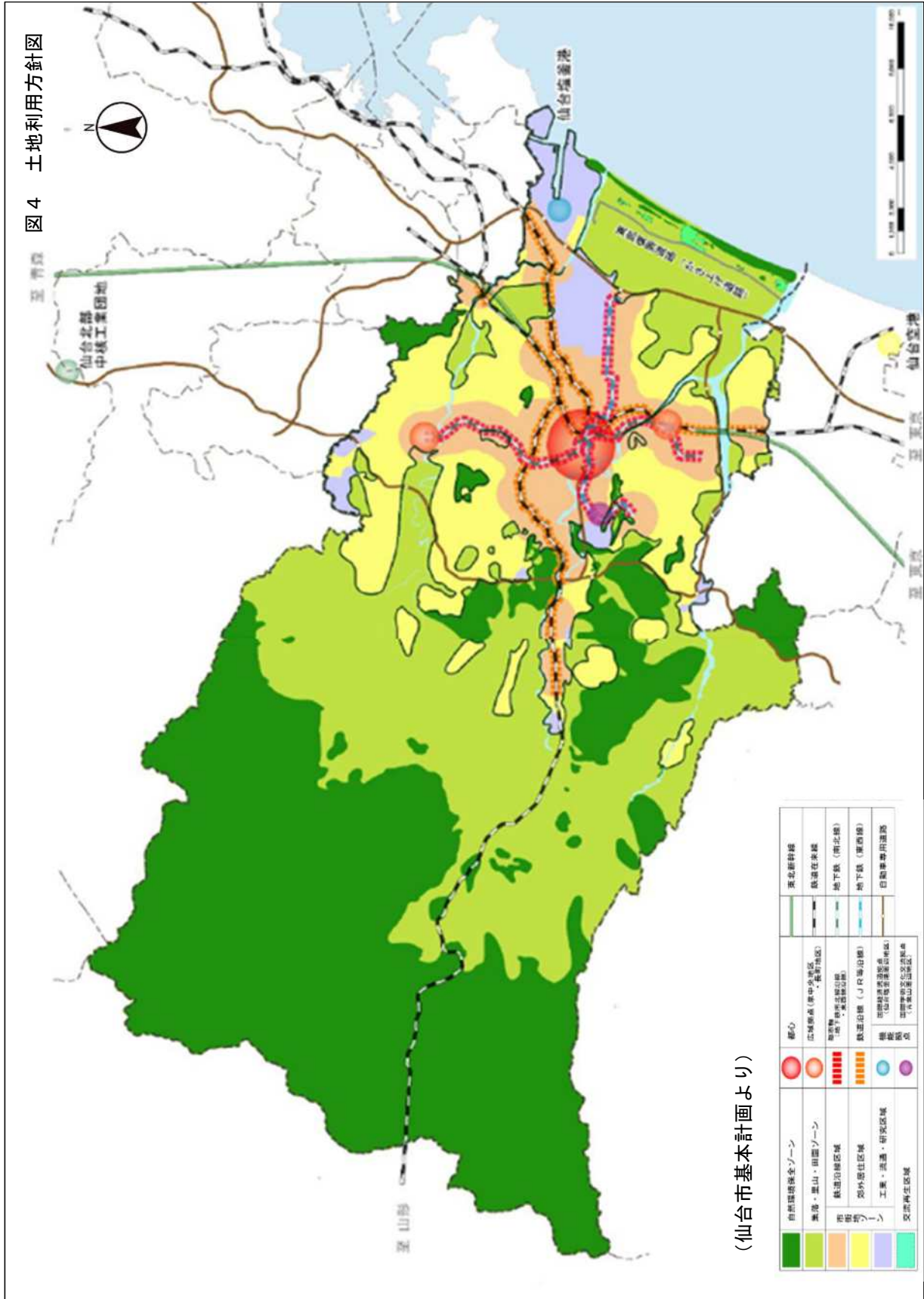
(令和2年度仙台市植生図より)

図3 保全上重要な動物分布状況



(平成 28 年度仙台市自然環境に関する基礎調査報告書より)

图4 土地利用方针图



(仙台市基本計画より)



### Ⅲ 郊外部における開発事業の実施に関し事業者が配慮すべき基本的な事項

条例第8条第3項第二号に定める「郊外部における開発事業の実施に関し事業者が配慮すべき基本的な事項」は、次の表の(1)欄の区域ごとに定める同表(3)欄の事項とする。

表2： 区域ごとの事業者が配慮すべき基本的な事項

(1) 区域の名称	(2) 土地利用誘導目標	(3) 配慮すべき基本的な事項	区 域
郊外部	<p>◇市街化の抑制を基本とする。</p> <p>◇緑化を図る。</p>	<p>1 郊外部における開発事業の実施は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる要件を満たすものに限る。ただし、集落等環境保全区域内又は特定利用区域内において実施される開発事業については、この限りでない。</p> <p>一 都市計画法(昭和43年法律第100号)に規定する開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為又は卸売市場、火葬場若しくはと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)として行う開発事業 次に掲げる開発行為のいずれかに該当するもの</p> <p>イ 農業、林業若しくは漁業の用に供する都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条に規定する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ロ 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして都市計画法施行令第21条で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ハ 主として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</p>	<p>次のいずれかに該当する土地の区域</p> <p>①市街化調整区域</p> <p>②都市計画区域以外の区域</p>

		<p>用に供する都市計画法施行令第29条の5で定め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</p> <p>ニ 郊外部に存する鉱物資源,観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ホ 温度,湿度,空気等について特別の条件を必要とする都市計画法施行令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で,当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し,又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ヘ 農業,林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条に規定する建築物以外のものの建築又は郊外部において生産される農産物,林産物若しくは水産物の処理,貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ト 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律(平成5年法律第72号)第9条第1項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され,又は移転された同法第2条第3項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的(同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建</p>	
--	--	--	--

		<p>築物の建築の用に供するためのものに限る。) に従って行う開発行為</p> <p>チ 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>リ 郊外部において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため郊外部において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ヌ 都市計画法施行令第29条の6に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして同令同条に規定するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ル イからヌまでに規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして都市計画法施行令第29条の7に規定する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>ヲ 仙台市都市計画法の施行に関する条例(平成12年仙台市条例第17号)第1条の2に規定する市長が定める区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、同条に規定する予定建築物等の用途に</p>	
--	--	--	--

		<p>該当しないもの</p> <p>ワ 仙台市都市計画法の施行に関する条例第1条の3第二号に規定する開発行為</p> <p>カ イからワまでに掲げるもののほか、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為</p> <p>二 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の設置に係る開発事業 次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>イ 当該開発事業を実施しようとする区域の位置が、都市計画上支障がないものであること</p> <p>ロ 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施が困難と見込まれること、又は当該区域内において開発事業を実施することにより相当の自然的若しくは社会経済的な効用を得ることが見込まれること</p> <p>ハ 開発事業の実施による環境への影響の程度が著しいものとなるおそれがなく、かつ、環境への影響を低減するために必要な措置が講じられるものであること</p> <p>三 前二号に掲げるもののほか、建築物の建築又は第一種特定工作物の建設として行う開発事業 第一号の規定の例に準ずるもの</p> <p>四 前各号以外の開発事業 次に掲げる要件を満たすもの</p> <p>イ 市街化を促進するおそれがない開発事業であること</p> <p>ロ 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施が困難と見込まれること、又は当該区域内において開発事業を実施することにより相当の自然的若しくは社会経済的な効用を得ることが見</p>	
--	--	--	--

		<p>込まれること</p> <p>ハ 開発事業の実施による環境への影響の程度が著しいものとなるおそれがなく、かつ、環境への影響を低減するために必要な措置が講じられるものであること</p> <p>2 事業区域の面積のおおむね20パーセント以上に相当する面積について緑化を図るものとする。</p> <p>なお、開発事業を行う際、現に敷地等に存する樹木については、可能な限りその保全に努めるものとする。</p>	
自然環境保全区域	◇自然環境の保全を図る。	<p>自然環境保全区域内においては、開発事業を実施しないものとする。ただし、次に掲げる要件を満たす開発事業の実施、既存工作物の改築として行う開発事業の実施又は特定利用区域内における開発事業の実施については、この限りでない。</p> <p>一 公益上の必要がある開発事業であること</p> <p>二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施が困難と見込まれること、又は当該区域内において開発事業を実施することにより相当の自然的若しくは社会経済的な効用を得ることが見込まれること</p> <p>三 開発事業の実施による環境への影響の程度が著しいものとなるおそれがなく、かつ、環境への影響を低減するために必要な措置が講じられるものであること</p>	<p>次のいずれかに該当する土地の区域。ただし、土地利用の現況が、農地又は集落等である区域を一部除く。</p> <p>①国定公園</p> <p>②自然公園特別地域</p> <p>③自然公園普通地域</p> <p>④県自然環境保全地域</p> <p>⑤県緑地環境保全地域</p> <p>⑥鳥獣保護区特別保護地区</p> <p>⑦特別緑地保全地区</p> <p>⑧保安林</p> <p>⑨保存緑地</p> <p>⑩広瀬川の清流を守る条例特別環境保全区域</p>
森林保全区域	◇森林の保全を図る。	<p>森林保全区域内における開発事業の実施は、次に掲げる要件を満たすものに限る。</p> <p>一 傾斜度が30度以上である土地の区域(当該区域の面積が概ね1,000平方メートル未満である場合を除く。)内において、土地の形質変更又は工作物の設置を行わないこと。ただし、次のイからハまでに掲げる要件を満た</p>	<p>次のいずれかに該当する土地の区域</p> <p>①植生自然度が6から9までのいずれかに該当する土地の区域</p> <p>②森林地域(国土利用計画法に規定する土地利用基本計画に定められた森林地域)</p>

		<p>す開発事業の実施, 既存工作物の改築として行う開発事業の実施又は特定利用区域内における開発事業の実施については, この限りでない。</p> <p>イ 公益上の必要がある開発事業であること</p> <p>ロ 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施が困難と見込まれること, 又は当該区域内において開発事業を実施することにより相当の自然的若しくは社会経済的な効用を得ることが見込まれること</p> <p>ハ 開発事業の実施による環境への影響の程度が著しいものとなるおそれがなく, かつ, 環境への影響を低減するために必要な措置が講じられるものであること</p> <p>二 次のイからハまでに掲げる事業区域の面積の区分に応じ, それぞれ当該イからハまでに掲げる残置森林率(事業区域内において残置する森林が存する土地の区域の面積の事業区域の面積に対する割合)を超えるよう事業区域内に存する森林を残置すること</p> <p>イ 1ヘクタール未満 概ね20パーセント</p> <p>ロ 1ヘクタール以上5ヘクタール未満 概ね30パーセント</p> <p>ハ 5ヘクタール以上 概ね40パーセント</p> <p>三 事業区域内において残置する森林の配置に関し, 次に掲げる要件を満たすこと</p> <p>イ 森林の一体的な残置及び貴重な森林の残置を優先すること</p> <p>ロ 環境及び景観への影響が最も低減されるよう, 残置森林を配置すること</p> <p>ハ 自然性が高い森林の残置を優先すること</p>	<p>内に位置する伐採跡地</p>
--	--	---	-------------------

農用地保全区域	◇農用地の保全を図る。	<p>農用地保全区域内においては、開発事業を実施しないものとする。ただし、次に掲げる要件を満たす開発事業の実施については、この限りでない。</p> <p>一 公益上の必要がある開発事業であること</p> <p>二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施が困難と見込まれること、又は当該区域内において開発事業を実施することにより相当の自然的若しくは社会経済的な効用を得ることが見込まれること</p> <p>三 開発事業の実施による環境への影響の程度が著しいものとなるおそれがなく、かつ、環境への影響を低減するために必要な措置が講じられるものであること</p>	農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項）に該当する土地の区域
集落等環境保全区域（A）	◇住居を主体とする集落等の環境を保全する。	<p>集落等環境保全区域（A）内における開発事業の実施は、次の各号のいずれかに該当するものに限る。ただし、特定利用区域内において実施される開発事業については、この限りでない。</p> <p>一 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ほ）項に掲げる建築物以外の建築物の建築に係る開発事業</p> <p>二 集落等の環境の保全上支障を生じさせるおそれのない開発事業</p>	一定数以上の住居がまとまって連たんする土地の区域
集落等環境保全区域（B）	◇店舗、ホテル又は旅館等を主体とする集落等の環境を保全する。	<p>集落等環境保全区域（B）内における開発事業の実施は、次の各号のいずれかに該当するものに限る。ただし、特定利用区域内において実施される開発事業については、この限りでない。</p> <p>一 建築基準法別表第2（り）項に掲げる建築物以外の建築物の建築に係る開発事業</p> <p>二 集落等の環境の保全上支障を生じさせるおそれのない開発事業</p>	一定数以上の商業系建築物がまとまって連たんする土地の区域

<p>水道水源保全区域</p>	<p>◇水道水源を保全する。</p>	<p>水道水源保全区域内においては、次の各号のいずれかに該当する施設に係る開発事業は実施しないものとする。ただし、開発事業の実施による水道水源への影響の程度が軽微な開発事業の実施又は次のイからハまでに掲げる要件を満たす開発事業の実施については、この限りでない。</p> <p>イ 公益上の必要がある開発事業であること</p> <p>ロ 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施が困難と見込まれること、又は当該区域内において開発事業を実施することにより相当の自然的若しくは社会経済的な効用を得ることが見込まれること</p> <p>ハ 水道水源への影響を低減するために必要な措置が講じられるものであること</p> <p>一 水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)に規定する「特定事業場」(1日当たりの平均的な排出水の量が50立方メートルを超えるものに限る)</p> <p>二 水質汚濁防止法に規定する「有害物質使用特定事業場」</p> <p>三 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第8条第1項に規定する一般廃棄物処理施設又は同法第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設</p> <p>四 ダイオキシン類対策特別措置法(平成11年法律第105号)第2条第2項に規定する特定施設(水質基準対象施設に限る。)</p>	<p>本市水道事業に係る集水域</p>
-----------------	--------------------	---	---------------------

※ 「特定利用区域」は、誘導すべき都市機能を計画的に誘導するため、区域及び誘導すべき都市機能の内容等を、必要に応じ、土地利用方針の変更手続を経た上で位置付けるものとする。



#### IV その他開発事業の実施に関する重要な事項

条例第8条第3項第三号に定める「前二号に掲げるもののほか、郊外部における開発事業の実施に関する重要な事項」は、次に掲げる事項（補完事項）とする。

##### 1. 補完事項

開発事業の実施に際しては、「郊外部における開発事業の実施に関し事業者が配慮すべき基本的な事項」（表2（1）欄の区域の区分ごとに定める同表（3）欄の事項）に配慮するほか、次に掲げる補完事項に配慮するものとする。

##### 1) 自然環境の保全に関する配慮

###### (1) 自然環境の保全

###### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、自然度が高い植生の地域、干潟その他の人の活動によって影響を受けていない若しくはほとんど受けていない自然環境又は野生生物の重要な生息地若しくは生育地の存在が明らかである地域における開発事業構想の立案を行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

###### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、自然度が高い植生の地域、干潟その他の人の活動によって影響を受けていない若しくはほとんど受けていない自然環境又は野生生物の重要な生息地若しくは生育地の存在が明らかである地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 できるだけ土地の改変面積の低減を図るとともに、動植物の生息・生育地及び自然植生の保全を図ること
- 二 動植物の生息・生育地又は自然植生の保全が困難な場合は、新たな生育・生息環境の創出又は移植を行うこと

###### (2) 森林の連続性の維持

###### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

開発事業構想の立案に際しては、土地の改変による森林の分断を回避するよう開発事業の場所の選定に努めるものとする。

###### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

- 1 森林の区域内において土地の改変を行う場合にあつては、概ね30メートル以上の幅員で森林が連続するよう既存森林の残地又は新たな森林の形成に努めるものとする。
- 2 新たな森林の形成を行う場合にあつては、隣接する森林の構成樹種等に配慮し、自然環境の復元に努めるものとする。

### (3) 自然の水辺地の保全

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、自然の水辺地又は湧水地の存在が明らかである地域における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、自然の水辺地又は湧水地の存在が明らかである地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 自然の水辺地又は湧水地における土地の改変を避け、保全を図ること
- 二 やむを得ず自然の水辺地又は湧水地における土地の改変を行う場合は、自然的な工法によること
- 三 湧水地のかん養域になると想定される地域においてはできるだけ不透水面を形成しないものとし、湧き出た水については、せせらぎ、ビオトープ、景観構成要素等として活用すること

### (4) 野生生物被害の回避

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、野生生物による被害のおそれがある地域における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、野生生物による被害のおそれがある地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 野生生物の侵入を防止するための柵を設置するなど、野生生物による被害を未然に防止するための措置を講ずること。
- 二 ごみ集積場等の設置に際しては、野生生物の侵入を防ぐために必要な措置を講ずること

## (5) 重要な地形・地質等の保全

### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、重要な地形・地質の存在が明らかである地域における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、重要な地形・地質の存在が明らかである地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 できるだけ土地の改変面積の低減を図るとともに、学術上重要な地形・地質の保全を図ること

## 2) 森林の保全等に関する配慮

### (1) 森林の確保と配置

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

森林の保全に際しては、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 土地の改変面積の低減を図り、できるだけ多くの森林の保全を図ること
- 二 森林の保全に際しては、特に、景観形成上の重要性が高い森林、斜面の森林、水辺と一体を成す森林、尾根部の森林、歴史的建造物と一体を成す森林、屋敷林並びに大木及び古木の保全を優先すること
- 三 事業区域の外周部及び接道部において、特に森林の確保を図ること

### (2) 身近な環境資源の保全

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、身近な環境資源の存在が明らかな地域における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、身近な環境資源の存在が明らかな地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 できるだけ土地の改変面積の低減を図るとともに、身近な環境資源及びその周辺地域の保全を図ること

### 3) 緑地の確保と配置

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

緑地の確保と配置に際しては、次の各号に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 既存緑地による緑地の確保を優先すること
- 二 在来種による緑地の確保を優先すること
- 三 海岸、平野、丘陵地、山地等立地特性に応じた緑地の確保を図ること
- 四 生物多様性の保全、景観の保全、防災、自然とのふれあい利用等確保すべき緑地の機能に応じた緑地の確保を図ること
- 五 周辺植生との連続性を確保し一体的な緑地形成を図ること

### 4) 農地の保全に関する配慮

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

土地利用現況が農地である区域内における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

土地利用現況が農地である区域内において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 できるだけ土地の改変面積の低減を図ること
- 二 湧水、湿地又は森林等が事業区域内に存在する場合は保全に配慮すること

## 5) 災害防止に関する配慮

### (1) 自然災害の発生のおそれがある地域の回避

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、自然災害の発生のおそれがある地域における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における開発事業の実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、自然災害の発生のおそれがある地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次に掲げる事項に配慮するものとする。

- 一 防災調整池の設置、排水設備の確保及び土砂の流出防止対策等、必要な防災上の措置を講ずること
- 二 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域等において、土地の改変及び工作物の設置は極力抑えること
- 三 工事中及び工事完了後の現場管理を適切に行うほか、台風などの自然災害の発生が予見される場合には、必要に応じて現場巡回のパトロールや管理体制の強化等を行うこと
- 四 再生可能エネルギー事業については、施設廃止後に工作物の撤去及び土地の整地や防災上必要な措置等を行うこと

## 6) 歴史・文化資源等の保全に関する配慮

### (1) 歴史・文化資源の保全

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

史跡名勝天然記念物又は有形文化財である建造物が指定又は登録されている地域及びその周辺地域における開発事業構想の立案は行わないよう努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における開発事業の実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による環境への影響及び環境への影響を低減するために講ずる措置の内容

#### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

史跡名勝天然記念物又は有形文化財である建造物が指定又は登録されている地域及びその周辺地域において、やむを得ず開発事業計画を立案する場合は、次の各号に掲げる事項に配慮するも

のとする。

- 一 できるだけ土地の改変面積の低減を図るとともに、史跡名勝天然記念物又は有形文化財である建造物の保全に配慮すること
- 二 当該文化財等が周辺地域と一体的に形成する景観を保全するために必要な措置を講ずること

## (2) 景観形成に関する配慮

### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

地域の自然的社会的状況に関する入手可能な知見の収集に努め、仙台市「杜の都」景観計画（以下、「景観計画」という。）に掲げる景観形成の方針に適合する開発事業構想の立案に努めるものとする。ただし、次に掲げる事項を考慮し、当該地域内における実施がやむを得ないと考えられる開発事業については、この限りでない。

- 一 開発事業の実施の必要性
- 二 当該開発事業を実施しようとする区域以外の区域における開発事業の実施の困難性
- 三 当該事業区域内において開発事業を実施することによって見込まれる自然的又は社会経済的な効用
- 四 開発事業の実施による景観への影響及び景観への影響を低減するために講ずる措置の内容

### ■開発事業計画の立案に際し配慮すべき事項

- 1 開発事業計画を立案する場合は、景観計画に適合した内容とするとともに、開発事業の実施による景観又は眺望への影響の低減を図り、優れた景観の維持に配慮するものとする。
- 2 前項に掲げるもののほか、次に掲げる事項に配慮するものとする。
  - 一 開発事業の規模、態様及び意匠が、事業区域周辺の景観に調和するものとなるよう必要な措置を講ずること
  - 二 地域の個性又は風情を生かした景観の保全及び創出を図るために必要な措置を講ずること

## 7) その他

### (1) 移動手段に関する配慮

#### ■開発事業構想の立案に際し配慮すべき事項

- 1 開発事業の実施によって発生集中交通が見込まれるときは、開発事業構想の立案に際し、移動手段として公共交通機関の利用が優先されるよう、開発事業を実施しようとする場所の選定等を行うように努めるものとする。
- 2 開発事業の実施によって自動車交通の発生集中が見込まれるときは、開発事業構想の立案に際し、発生集中する自動車交通によって環境を悪化させることのないよう、発生集中する自動車交通の量、移動経路として想定される道路の状況、通過する集落等の状況、学校、病院及び福祉施設の立地の状況等を考慮し、開発事業を実施しようとする場所の選定等を行うように努めるものとする。

## V その他

この土地利用方針は、平成17年1月7日から施行する。

附 則（令和4年3月29日改正）

この改正は、令和4年4月1日から実施する。