

## 審議事項① 他法令の改正に伴う土地利用方針の変更について

### 1 変更内容

杜の都の風土を守る土地利用調整条例第8条第1項に規定する土地利用方針「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」のうち、集落等環境保全区域（B）における配慮すべき基本的な事項を変更するもの。

現行	変更（案）
<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（ち）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>	<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>

### 2 変更理由

建築基準法の改正によるもの

### 3 変更年月日

平成 30 年 4 月 1 日

#### ◆備考：集落等環境保全区域（B）について

土地利用誘導目標	区 域	配慮すべき基本的な事項
<p>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>	<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>	<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（ち）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>

## 審議事項② 他法令の変更に伴う土地利用方針の変更の取り扱いについて

### 1 現在の取り扱い

- ・土地利用調整条例第 8 条において、土地利用方針を変更する場合にあっては、規則で定める**軽微な事項を除き**土地利用調整審議会の意見を聞かなければならない。
- ・規則で定める軽微な事項とは、**基本事項区域（土地利用方針の区域区分）の境界の変更**に関する事項であって、他の法令等から引用されている部分の変更によるもの。  
→それ以外の変更（区域名称の変更や条項のずれ）については、審議会の審議事項の扱い

### 2 今後の取り扱い（案）

- ・引用している他法令の改正に伴う変更については、変更する理由が明白であること、当初設定した際の根拠を変更するものではないことから、軽易な変更手続きでも支障がないと考えられる。
- ・よって、現行の「基本事項区域の境界の変更」以外についても、**他法令の変更に伴う土地利用方針の変更については、軽微な事項として取り扱う**こととしたい。

## ◆参考：土地利用調整条例関係規定（土地利用方針に関する審議会意見の聴取）

## 条例第 8 条（土地利用方針）

第 8 条 市長は、基本理念にのっとり、開発事業の実施に関し、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を、土地利用方針として定めるものとする。

2, 3 (略)

4 市長は、土地利用方針を定めようとするときは、市民及び事業者の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、仙台市土地利用調整審議会の意見を聞かなければならない。

5 市長は、土地利用方針を定めたときは、速やかに、これを公表しなければならない。

6 前 2 項の規定は、土地利用方針を変更する場合（軽微な事項で規則で定めるものについて変更する場合を除く。）について準用する。

## 規則第 7 条（土地利用方針の軽微な事項）

第 7 条 条例第八条第六項の規則で定める軽微な事項は、同条第三項第二号に掲げる事項のうち、事業者が配慮すべき基本的な事項を定める区域（以下この条において「基本事項区域」という。）の境界に関する事項であって、次に掲げるものとする。

一 鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形又は地物（以下この号において「鉄道等」という。）により定めた基本事項区域の境界の変更で、当該変更が鉄道等の変更によるものであるもの

二 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域その他の法令等の規定に基づき定められた区域の境界（以下この号において「農用地区域等の境界」という。）により定めた基本事項区域の境界の変更で、当該変更が農用地区域等の境界の変更によるものであるもの

2 前項各号に掲げる基本事項区域の境界の変更をした場合には、市長は、当該変更後速やかに、仙台市土地利用調整審議会に対し、当該変更の内容を報告するものとする。

建築基準法別表第二 新旧対比表

現行		改正	
い	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	い	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
ろ	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	ろ	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
は	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	は	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
に	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	に	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
ほ	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	ほ	第一種住居地域内に建築してはならない建築物
へ	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	へ	第二種住居地域内に建築してはならない建築物
と	準住居地域内に建築してはならない建築物	と	準住居地域内に建築してはならない建築物
		ち	<b>田園住居地域に建築することができる建築物</b>
ち	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	り	近隣商業地域内に建築してはならない建築物
り	商業地域内に建築してはならない建築物	ぬ	商業地域内に建築してはならない建築物
ぬ	準工業地域内に建築してはならない建築物	る	準工業地域内に建築してはならない建築物
る	工業地域内に建築してはならない建築物	を	工業地域内に建築してはならない建築物
を	工業専用地域内に建築してはならない建築物	わ	工業専用地域内に建築してはならない建築物
わ	用途地域の指定のない区域(都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。)内に建築してはならない建築物	か	用途地域の指定のない区域(都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。)内に建築してはならない建築物

変更なし

新規

条項ずれ