

# 杜の都の風土を守る 土地利用調整条例の概要

---

平成30年11月9日

第14回 仙台市土地利用調整審議会



1 土地利用調整条例について

2 土地利用調整条例の手続きの流れ

3 土地利用方針

4 審議会の位置づけと役割

## ■ 条例制定の背景

仙台市

- ・ 自然環境の保全や集約型都市づくりを基本とした施策を推進  
→ 自然と共生し環境への負荷を最小限にすることで  
**持続的発展**が可能な都市の構築を目指す
- ・ 施策の一環として…  
**郊外部における適切な土地利用誘導**という側面から支え、  
実現していく必要あり



◇平成16年3月

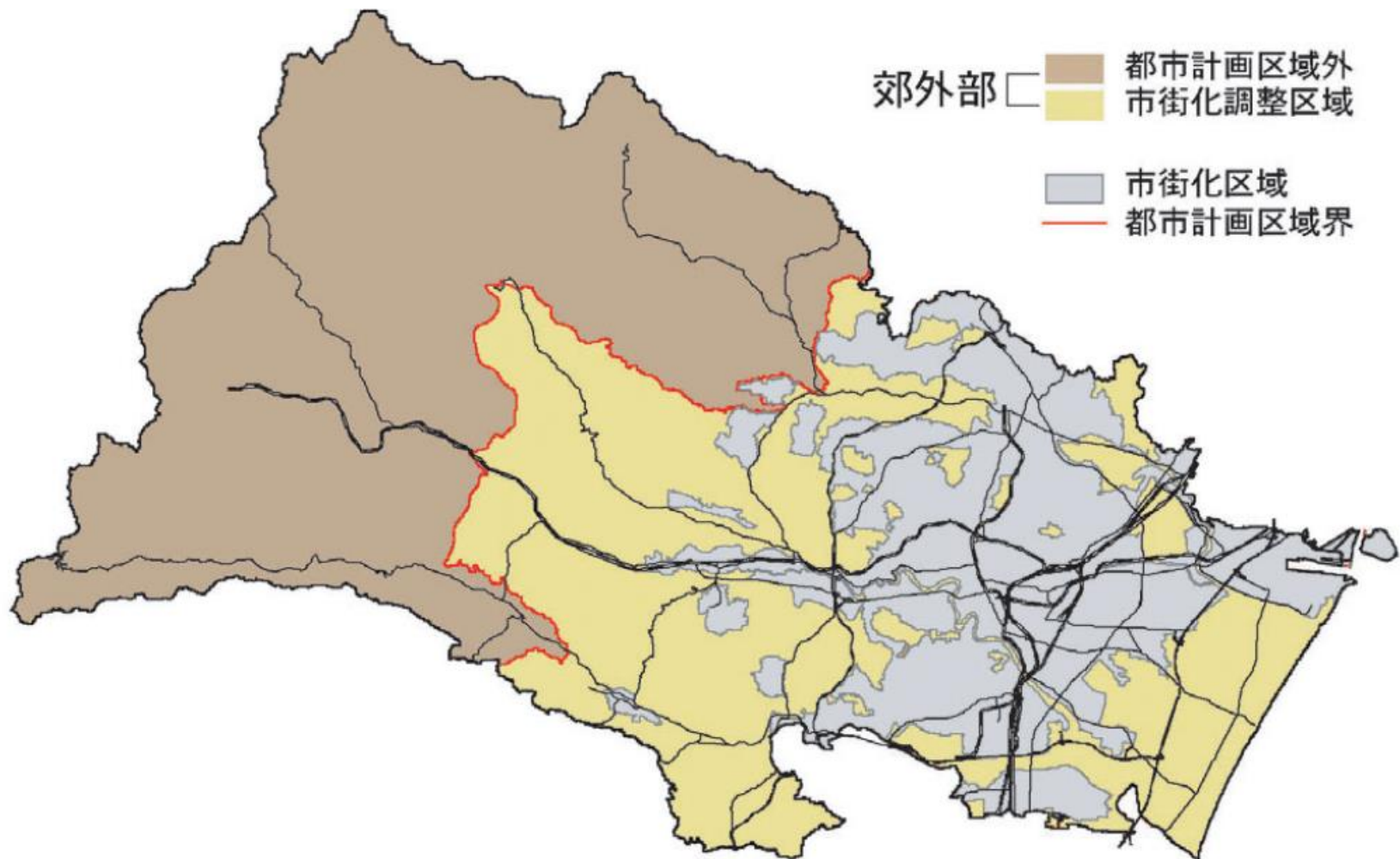
**「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」** を制定

◇平成17年7月

**郊外部**で**開発事業**を実施する際、開発事業の実施に必要な  
となる許認可等の申請（開発許可や建築確認など）の前に、  
**土地利用調整条例の**手続の実施****が必要となる

## ■郊外部とは

市街化調整区域と都市計画区域外の区域が該当



## ■ 開発事業とは

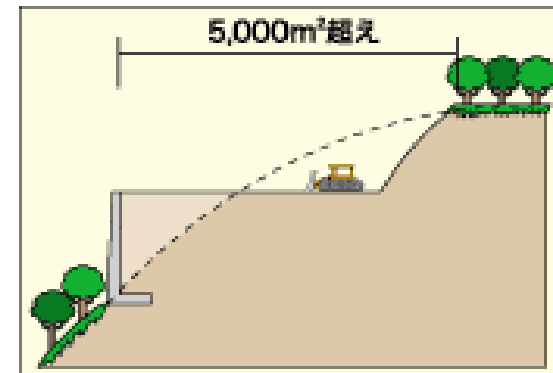
### ① 土地の区画形質の変更

- ・ 区画形質の変更面積が**5,000m<sup>2</sup>**を超えるもの  
(一団の樹林地においては1,000m<sup>2</sup>)

※土地の区画形質の変更

⇒「区画の変更」「形の変更」「質の変更」のいずれかに該当するもの

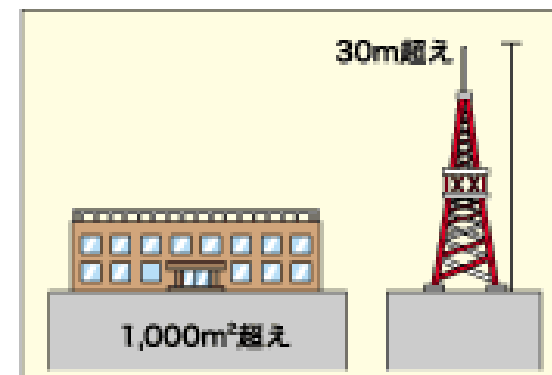
- ・ 区画の変更 : 道路等の変更を伴った敷地の境界を変更する行為
- ・ 形の変更 : 30cm以上の高さの切土又は盛土を行う行為
- ・ 質の変更 : 農地等宅地以外の土地を宅地とする行為



土地の区画形質の変更

### ② 工作物の設置

- ・ 築造面積が**1,000m<sup>2</sup>**を超えるもの
- ・ 高さが**30m**を超えるもの
- ・ 水質汚濁防止法特定事業場  
(排出量50m<sup>3</sup>/日を超えるもの等)
- ・ 廃棄物処理施設



工作物の設置

### ③ 水面の埋立て又は干拓

- ・ 水面の埋立て又は干拓に係る面積が**1,000m<sup>2</sup>**を超えるもの



1 土地利用調整条例について

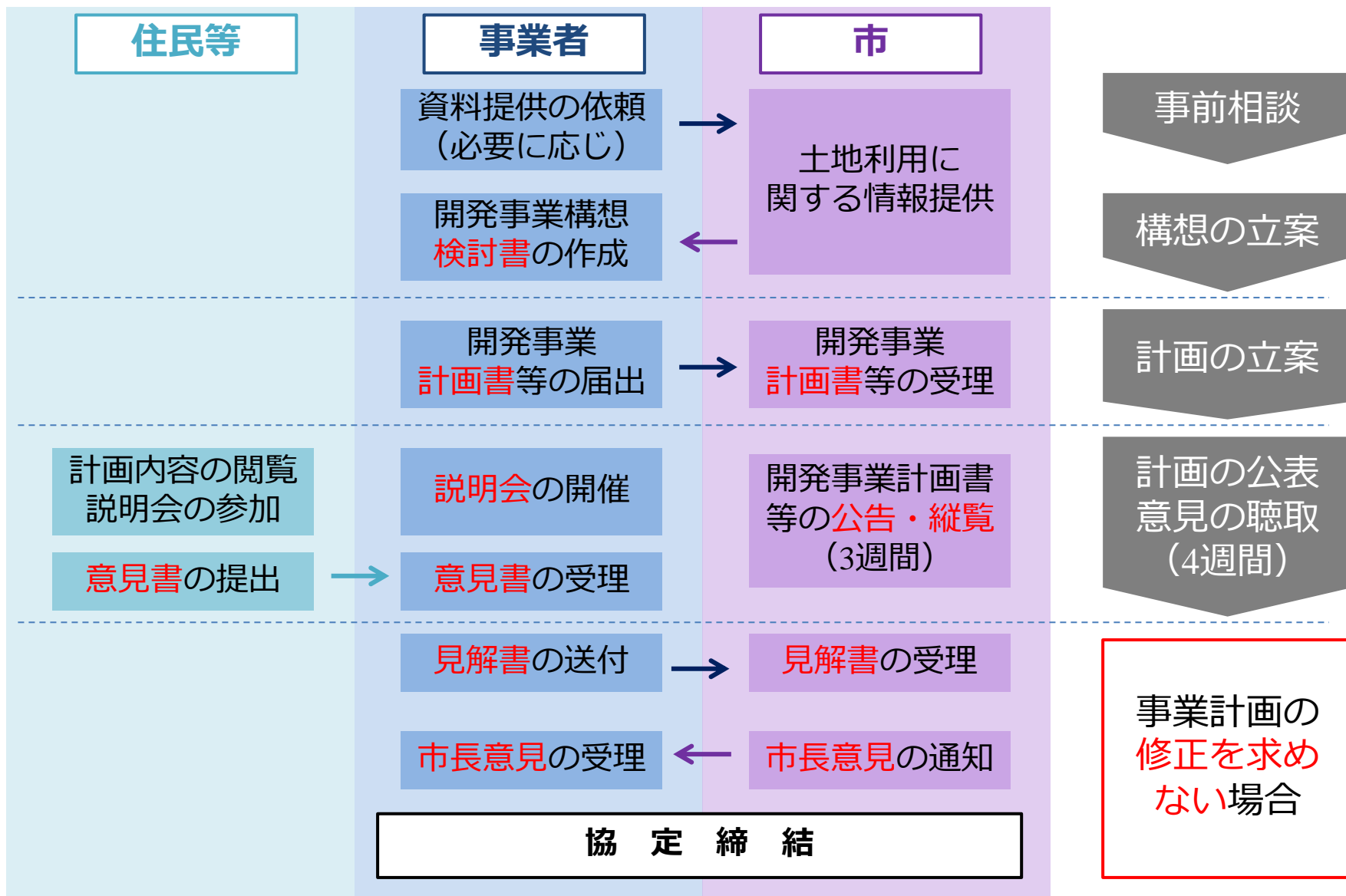
**2 土地利用調整条例の手続きの流れ**

3 土地利用方針

4 審議会の位置づけと役割

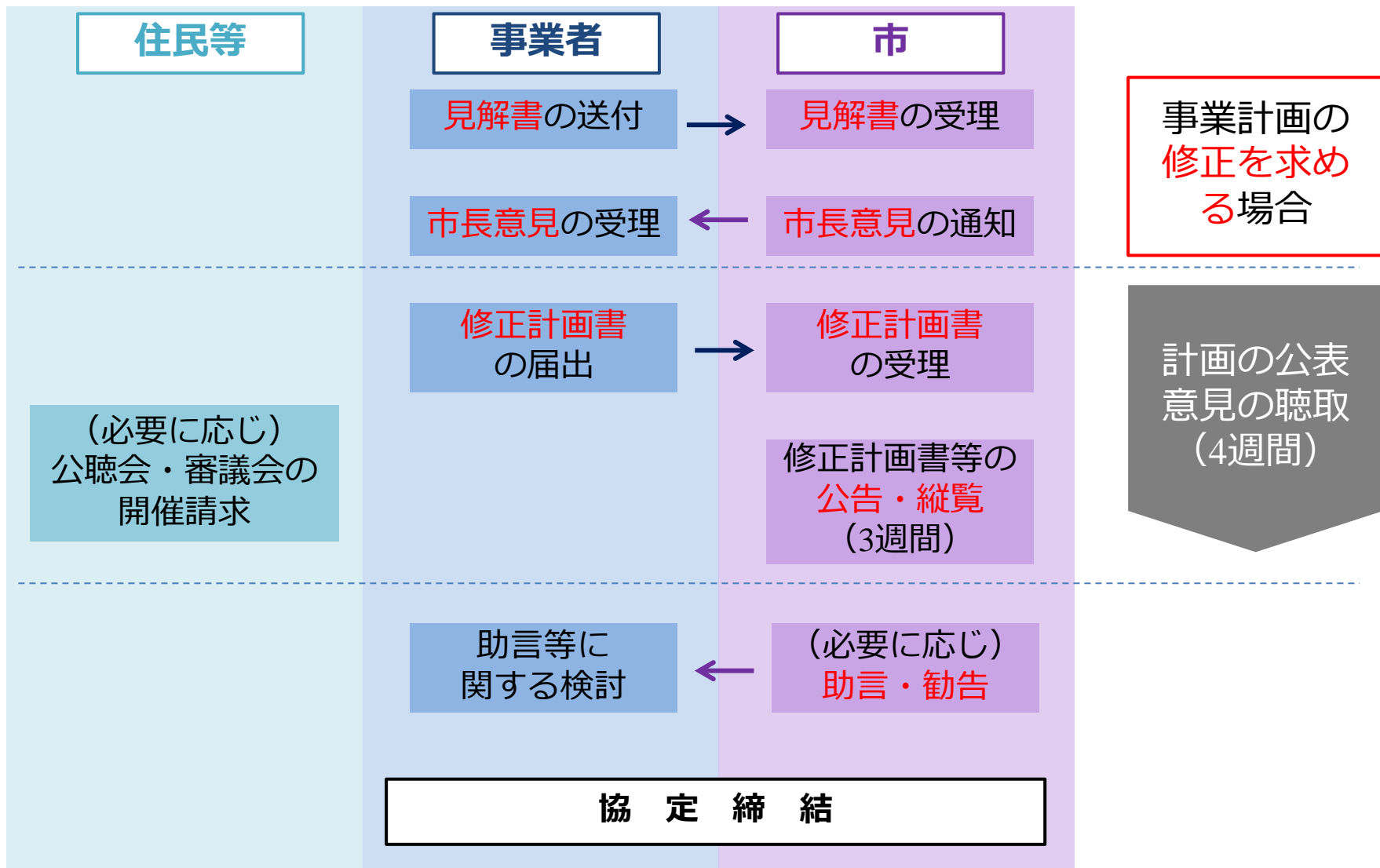
## 2 土地利用調整条例の手続きの流れ（1）

6/24



## 2 土地利用調整条例の手続きの流れ（2）

7/24







1 土地利用調整条例について

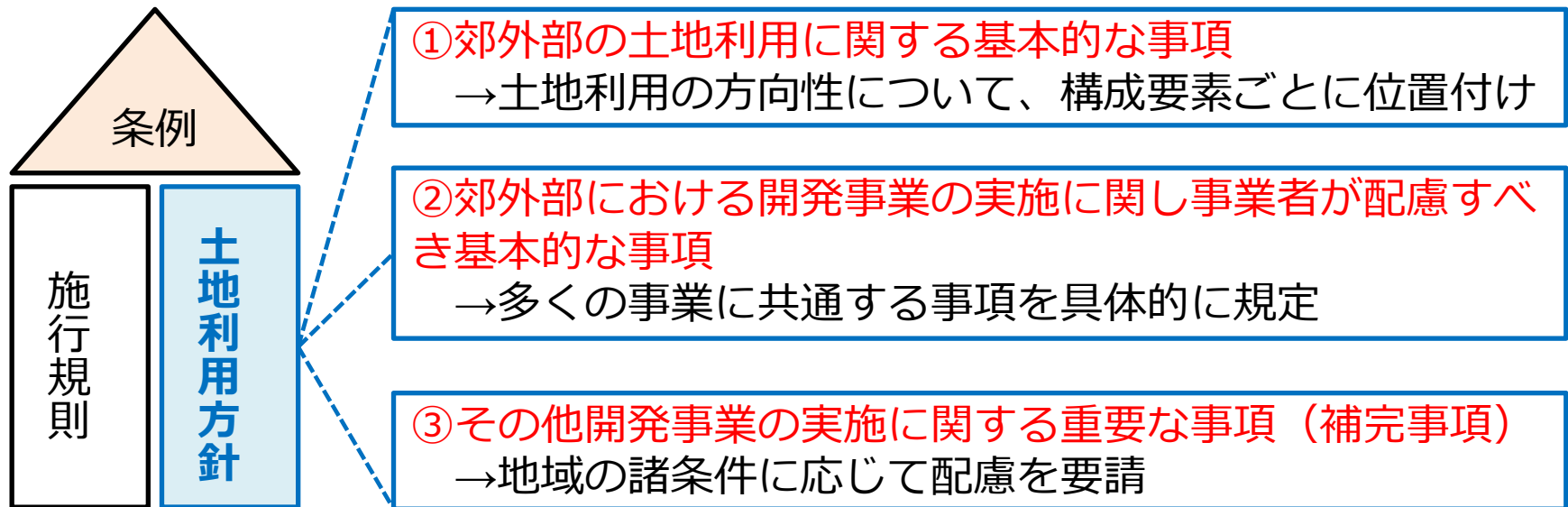
2 土地利用調整条例の手続きの流れ

**3 土地利用方針**

4 審議会の位置づけと役割

## ■ 土地利用方針とは

- ・ 郊外部における開発事業のあり方についてまとめたもの。
- ・ 条例 8 条に基づき、3つの事項から構成される。



### 【条例第 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。

## ■事業者が配慮すべき基本的な事項

- ・ 7つの区域を設定し、各区域ごとに配慮すべき基本的な事項を提示
- ・ 複数の区域が重複する場所は、それぞれの区域の適用を受ける

## ■土地利用方針で定める区域

郊外部全域

自然環境保全区域

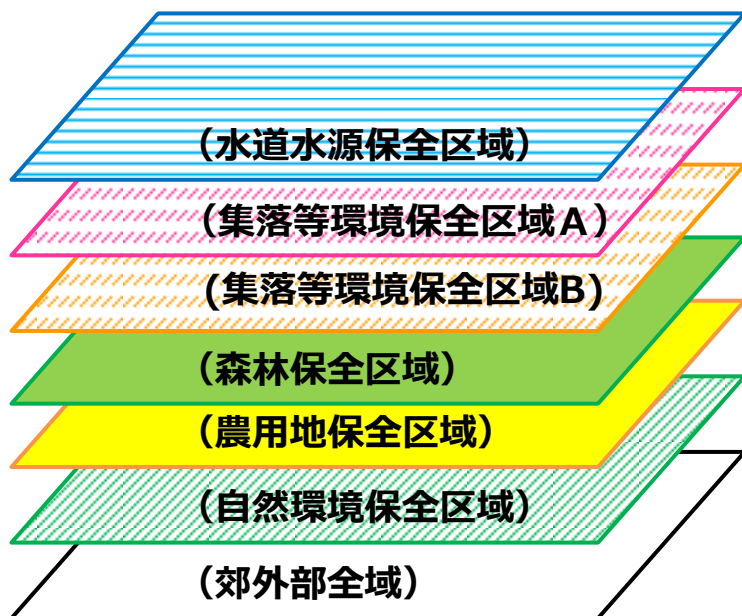
農用地保全区域

森林保全区域

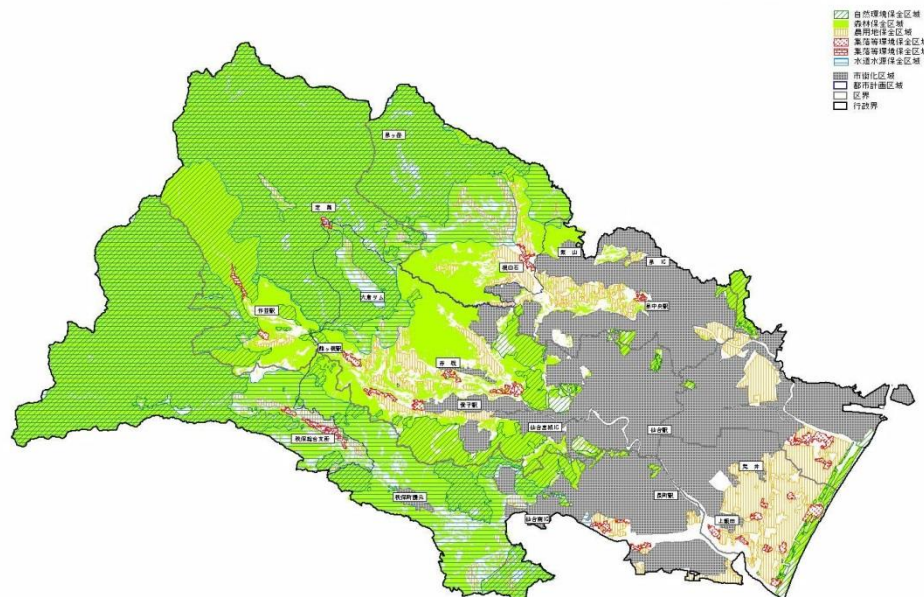
集落等環境保全区域A

集落等環境保全区域B

水道水源保全区域



土地利用方針（事業者が配慮すべき基本的な事項、区域区分図）



区域の名称	郊外部全域
土地利用誘導目標	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化の抑制を基本とする</li><li>・緑化を図る</li></ul>
配慮すべき基本的な事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・開発事業の実施は、次に掲げるものに限る 公益施設，日常生活に必要な店舗， 観光資源利用目的の建築物，農林漁業関係施設， その他市街化区域内で行うことが不適當かつ周辺 の市街化を促進しないもの等</li><li>・事業区域面積の<b>20%以上</b>に相当する面積に ついて緑化を図る</li></ul>
該当する区域	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街化調整区域</li><li>・都市計画区域外</li></ul>

<p><b>区域の名称</b></p>	<p>自然環境保全区域</p>
<p><b>土地利用誘導目標</b></p>	<p>自然環境の保全を図る</p>
<p><b>配慮すべき基本的な事項</b></p>	<p><b>原則として開発事業の実施は行わないものとする</b>          (ただし、公益性が高く当該区域以外での実施が困難なもの等は除く)</p> <p>【例】 自然環境の保全または利活用を目的とする行為、近隣に位置する集落等の住民に対し不可欠な公共サービスの提供に資する行為 等</p>
<p><b>該当する区域</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国定公園</li> <li>・ 自然公園特別地域</li> <li>・ 自然公園普通地域</li> <li>・ 県自然環境保全地域</li> <li>・ 県緑地環境保全地域</li> <li>・ 広瀬川の清流を守る条例 特別環境保全区域</li> <li>・ 鳥獣保護区特別保護地区</li> <li>・ 特別緑地保全地区</li> <li>・ 保安林</li> <li>・ 保存緑地</li> </ul>

<p><b>区域の名称</b></p>	<p>森林保全区域</p>						
<p><b>土地利用誘導目標</b></p>	<p>森林の保全を図る</p>						
<p><b>配慮すべき基本的な事項</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 傾斜度が<b>30度以上</b>の土地の区域では原則として<b>開発事業の実施は行わないものとする</b> (ただし、公益性が高く当該区域以外での実施が困難なもの等は除く)</li> <li>・ <b>20~40%の残置森林率を確保する</b></li> </ul> <table border="1" data-bbox="712 872 1740 1046"> <thead> <tr> <th>1ha未満</th> <th>1ha以上5ha未満</th> <th>5ha以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20%</td> <td>30%</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table>	1ha未満	1ha以上5ha未満	5ha以上	20%	30%	40%
1ha未満	1ha以上5ha未満	5ha以上					
20%	30%	40%					
<p><b>該当する区域</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>植生自然度</u>が6から9までのいずれかに該当する土地の区域 ※植生自然度：自然を評価する尺度で一定のランクに分けたもの</li> <li>・ 森林地域内に位置する伐採跡地</li> </ul>						

区域の名称	農用地保全区域
土地利用誘導目標	農用地の保全を図る
配慮すべき 基本的な事項	<p>原則として開発事業の実施は行わないものとする (ただし、公益性が高く当該区域以外での実施が困難なもの等は除く)</p> <p>【例】農用地の保全または利活用を目的とする行為、近隣に位置する集落等の住民に対し不可欠な公共サービスの提供に資する行為 等</p>
該当する区域	<p>・ <u>農用地区域</u>に該当する土地の区域 (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)</p>

区域の名称	集落等環境保全区域A
土地利用誘導目標	住居を主体とする集落等の環境を保全する
配慮すべき基本的な事項	開発事業の実施は、 <b>第1種住居地域</b> における用途制限に準ずるものとし、工場等に係る開発事業の実施は行わないものとする (市街化調整区域内における制限内容を緩和するものではない)
該当する区域	一定数以上の住居がまとまって連たんする土地の区域 ※50以上の住宅の敷地が敷地相互間の距離が50m以内の間隔で連たんしている土地の区域 等



区域の名称	集落等環境保全区域B
土地利用誘導目標	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
配慮すべき基本的な事項	開発事業の実施は， <b>近隣商業地域における用途制限に準ずる</b> ものとし，工場等に係る開発事業の実施は行わないものとする (市街化調整区域内における制限内容を緩和するものではない)
該当する区域	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 ※一定以上のまとまりを有すると認められる「定義」「作並」を設定

<b>区域の名称</b>	水道水源保全区域
<b>土地利用誘導目標</b>	水道水源を保全する
<b>配慮すべき基本的な事項</b>	<p>次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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①水濁法特定事業場（50m<sup>3</sup>/日を超えるもの）</li><li>②有害物質使用特定事業場</li><li>③廃棄物処理施設</li><li>④ダイオキシン類特定施設</li></ul> <p>（ただし、水道水源への影響の程度が軽微なもの、又は、当該区域以外での実施が困難であり、かつ、水道水源保全のための措置が講じられるものは除く）</p>
<b>該当する区域</b>	・本市水道事業に係る集水域



1 土地利用調整条例について

2 土地利用調整条例の手続きの流れ

3 土地利用方針

**4 審議会の位置づけと役割**

## ■ 審議会の位置付け

杜の都の風土を守る土地利用調整条例（第28条）に基づき、  
本市が設置する附属機関 【審議会規則第1条】

### 【条例第28条】

この条例によりその権限に属させられた事項を調査審議させるため、  
仙台市土地利用調整審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、委員10人以内で組織し、委員は、適正かつ合理的な土地利用について知識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 特別の事項を調査審議するため必要があるときは、審議会に臨時委員を置くことができる。
- 6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

## ■ 審議会の役割

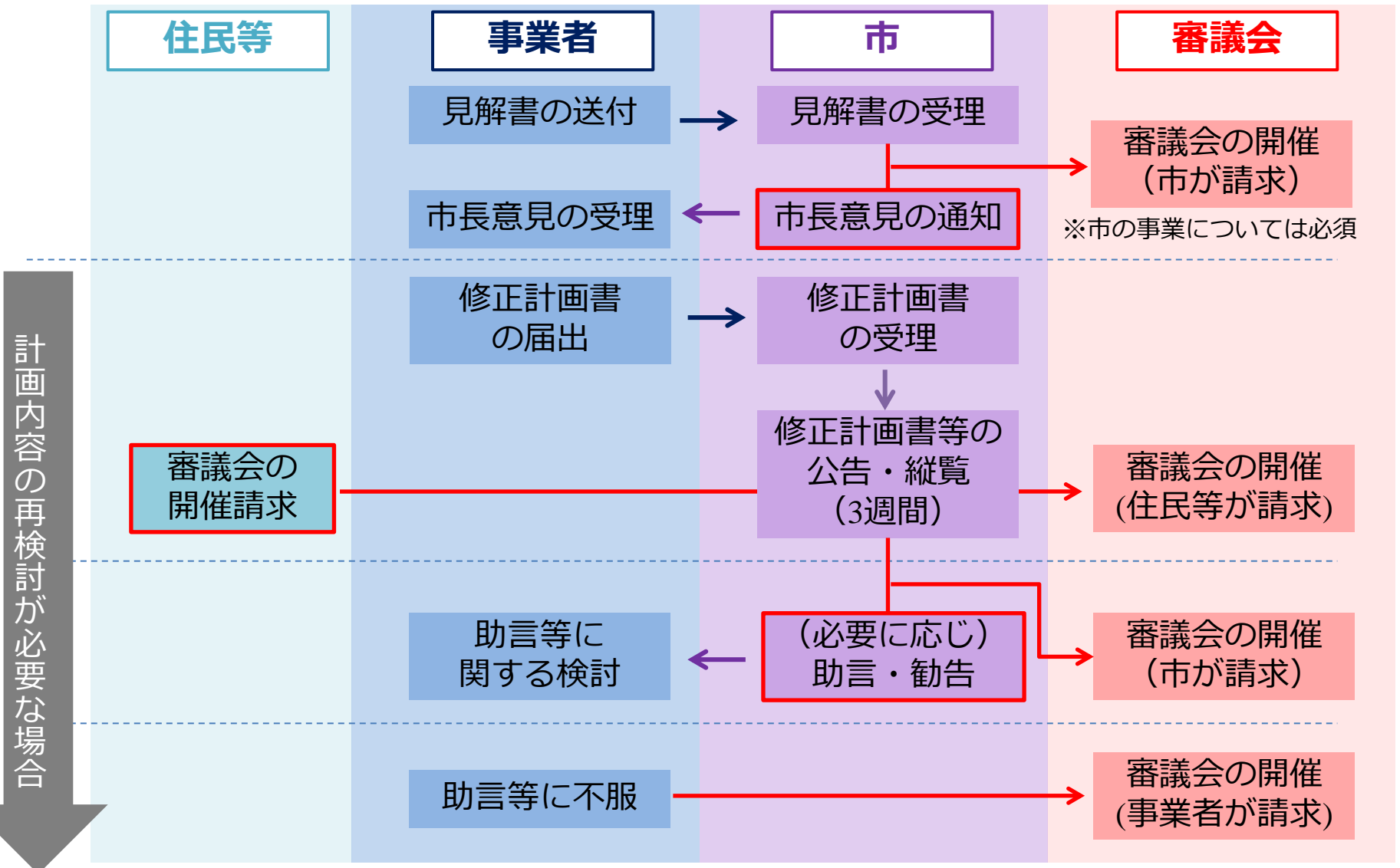
### ◇ 土地利用方針の策定時または変更時の役割

- ・ 市長は土地利用方針を定めようとする場合や変更する場合は、  
土地利用調整審議会の意見を聞かなければならない 【条例第8条】
- ・ 市長は土地利用方針の軽微な事項を変更した場合は、土地利用調整審議会に  
対し変更内容を報告するものとする 【規則第7条】

### ◇ 土地利用調整条例の手續実施時の役割

- ・ 市長意見に関する審議会意見の提示 【条例第16条第2項】
- ・ 市が行う開発事業に関する審議会意見の提示 【条例第27条第1項】
- ・ 住民など意見を有するものからの審議会開催請求がある  
場合の審議会意見の提示 【条例第17条第4項】
- ・ 市長の助言・勧告に関する審議会意見の提示 【条例第18条第3項】
- ・ 事業者が助言・勧告に不服がある場合の審議会意見の提示  
【条例第18条第6項】

# 4 審議会の位置づけと役割 (3)



## ■ 審議会の役割

### ◇ 土地利用方針の策定時または変更時の役割

- ・ 市長は土地利用方針を定めようとする場合や変更する場合は、  
土地利用調整審議会の意見を聞かなければならない 【条例第8条】
- ・ 市長は土地利用方針の軽微な事項を変更した場合には、土地利用調整審議会に  
対し変更内容を報告するものとする 【規則第7条】

### ◇ 土地利用調整条例の手續実施時の役割

- ・ **市長意見**に関する審議会意見の提示 【条例第16条第2項】
- ・ 市が行う開発事業に関する審議会意見の提示 【条例第27条第1項】
- ・ 住民など意見を有するものからの審議会開催請求がある  
場合の審議会意見の提示 【条例第17条第4項】
- ・ 市長の助言・勧告に関する審議会意見の提示 【条例第18条第3項】
- ・ 事業者が助言・勧告に不服がある場合の審議会意見の提示  
【条例第18条第6項】

## 【市長意見に関する審議会意見の提示について】

### ■ 審議会意見の取扱い

- ・ 市長は、「見解書」の送付を受けたときは、3月以内に事業者に対し、開発事業計画書について、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項に関する意見を書面により述べる
- ・ 市長は、住民の意見、事業者の見解に配慮するとともに、あらかじめ仙台市土地利用調整審議会の意見を聴くことができる

【条例第16条】

### ■ 審議会の意義

事業者へ「市長の意見」を通知するにあたって、  
審議会委員の専門的な見地からの意見を聴取することにより、  
より適正かつ合理的な土地利用を誘導すること



## ■ 専門的な見地

### 自然環境の保全に関する配慮

- ① 自然環境の保全
- ② 森林の連続性の維持
- ③ 自然の水辺地の保全
- ④ 野生生物被害の回避

### 森林の保全等に関する配慮

- ① 森林の確保と配置
- ② 身近な環境資源の保全

### 緑地の確保と配置

### 農地の保全に関する配慮

### 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

### 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
- ② 景観形成に関する配慮

### 誘導すべき都市機能に関する配慮

- ① 拠点の形成
- ② 地域資源を生かした交流機能

### 移動手段に関する配慮 (発生集中交通量の抑制)