

広瀬川の清流を守る条例

環境保全区域内行為の許可申請の手引き



仙台市建設局百年の杜推進部百年の杜推進課

広瀬川の清流を守る条例 環境保全区域内行為の許可申請の手引き

目次

はじめに	1
1. 広瀬川の清流を守る条例とは	2
2. 清流を保全するための仕組み	3
2-1 環境保全区域と水質保全区域	3
2-2 環境保全区域の種類	4
3. 環境保全区域内で許可が必要な行為	6
3-1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転	7
3-1-1 許可が必要な行為（行為の定義・許可を要しない行為）	7
3-1-2 許可の基準	12
3-1-3 申請書の添付資料、記載内容、記載例	29
3-2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積その他土地の区画形質の変更	35
3-2-1 許可が必要な行為（行為の定義・許可を要しない行為）	35
3-2-2 許可の基準	37
3-2-3 申請書の添付資料、記載内容、記載例	39
3-3 水面の埋立て又は干拓	40
3-4 木竹の伐採	41
3-4-1 許可が必要な行為（行為の定義・許可を要しない行為）	41
3-4-2 許可の基準	42
3-4-3 申請書の添付資料、記載内容、記載例	45
3-5 カジカガエル（卵を含む）の捕獲又は採取	46
3-6 工作物の色彩の変更	46
4. 許可申請の手続き	47
4-1 許可の流れ（環境保全区域）	47
4-2 変更の手続き	49
4-3 申請書の様式、記載例	50
5. よくある質問	53
6. 緑を増やすために	55
6-1 植栽樹種の特徴	55
6-2 緑化の助成制度	57

●本手引きは仙台市のホームページに掲載しています。

<https://www.city.sendai.jp/hirosegawasose/kurashi/shizen/midori/midori/seryu/index.html>

●追加修正等の変更の都度、更新しますので、ホームページにて最新情報を確認してください。

●本手引きは許可制度の参考用に条例の内容等を簡潔にとりまとめたものです。設計や許可申請の際には条例、施行規則、実施要領を確認してください。

はじめに

本市を流れる広瀬川は、これまで仙台の豊かな耕土を支え、文化と歴史を育み、市民生活に潤いをもたらしてきました。

本市では、この広瀬川の美しい清流を次代へ引き継いでゆくために、広瀬川の清流を守る条例を制定し、流域の自然環境や流水の水質を保全するための様々なルールを設けています。

この手引きは、市民や事業者の皆さんに清流保全のためのルールを理解いただき、より積極的に清流の保全に取り組んでいただくために作成したものです。

特に、広瀬川沿いの環境保全区域内で各種の行為を行う際には、この手引きをお読みいただき、環境に配慮して事業を進めていただくようお願いいたします。



広瀬川の景観 評定河原橋近辺



広瀬川の景観 鳴合橋近辺

仙台市域と広瀬川の位置



広瀬川についてもっと知りたい方は
“広瀬川ホームページ”へ
<https://www.hirosegawa-net.com/>

1. 広瀬川の清流を守る条例とは

広瀬川の流域の地形やそこに生息する多くの野生動物、川岸の豊かな緑は「杜の都」の風情として古くから多くの人々に親しまれてきました。

しかし、昭和40年代には周辺の市街地の開発が進み、自然崖の破壊や緑の伐採などが行われ、流域の豊かな自然や清浄な流水が失われつつありました。

このような状況の中で、市民共有の財産である美しい広瀬川の清流を保全し、次代へ引き継いでゆくために、広瀬川の清流を守る条例が昭和49年に制定されました。



条例制定当時の広瀬川(昭和50年)



現在の広瀬川

広瀬川の清流を次代へ引き継いでゆくために…

広瀬川の清流を守る条例により、広瀬川の豊かな自然環境や景観と、清流にふさわしい良好な水質を保全していきます。



広瀬川の自然崖

自然環境や景観

広瀬川と一体をなす豊かな自然環境や景観

自然崖 丘陵 植生 野生動物

水質

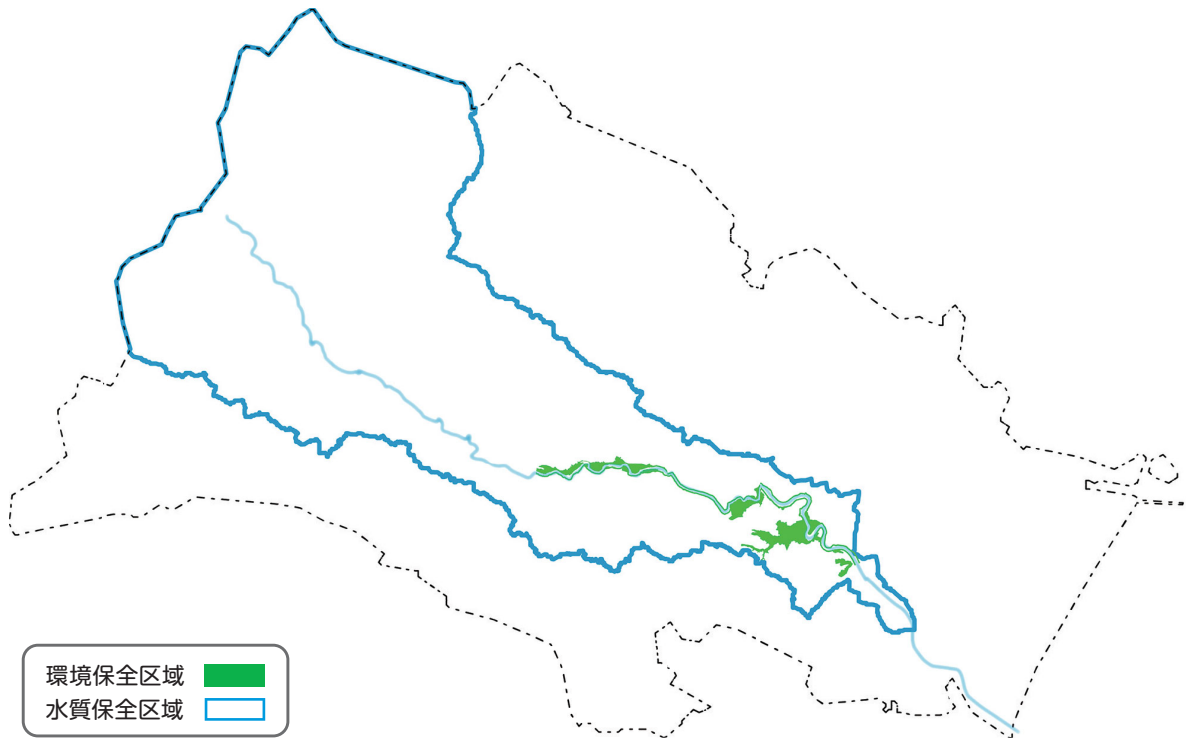
アユやカジカガエルが生息する良好な水質

2. 清流を保全するための仕組み

2-1 環境保全区域と水質保全区域

広瀬川の豊かな自然環境や景観と良好な水質を一体的に保全していくために、河岸の自然環境や景観を守る「環境保全区域」と水質を守る「水質保全区域」の2つの区域を指定しています。

環境保全区域と水質保全区域



水質保全区域

水質保全区域内では、工場、事業所、住宅団地および共同住宅からの排水水について水質規制があるため、広瀬川流域へ排水（汚水を処理したものを含む）しようとする場合は事前の許可が必要です。（公共下水道を利用する場合は許可不要です。）

お問い合わせ先

環境局環境部環境対策課

TEL.022-214-8223

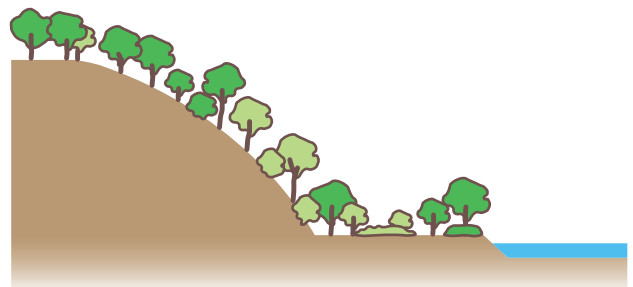
2-2 環境保全区域の種類

広瀬川とその周辺の自然環境や景観を一体的に保全していくために、流域の一部を環境保全区域として指定しています。環境保全区域は、自然性が保たれている程度と土地利用の形態によって3つの区域に区分しています。それぞれの区域の特性に応じて、自然環境などの保全に支障を及ぼすおそれがある行為の制限とその許可の基準を定めています。



特別環境保全区域

歴史的遺産と一体となった緑豊かな丘陵など、自然環境がよく保たれ、広瀬川や流域の自然景観と密接にかかわる眺望域として欠くことのできない区域



第一種環境保全区域

植生状況がおおむね良好で、自然崖がほぼ人工の加わらない状態に残る区域や、特別環境保全区域の自然環境と一体性を持たせる必要のある区域

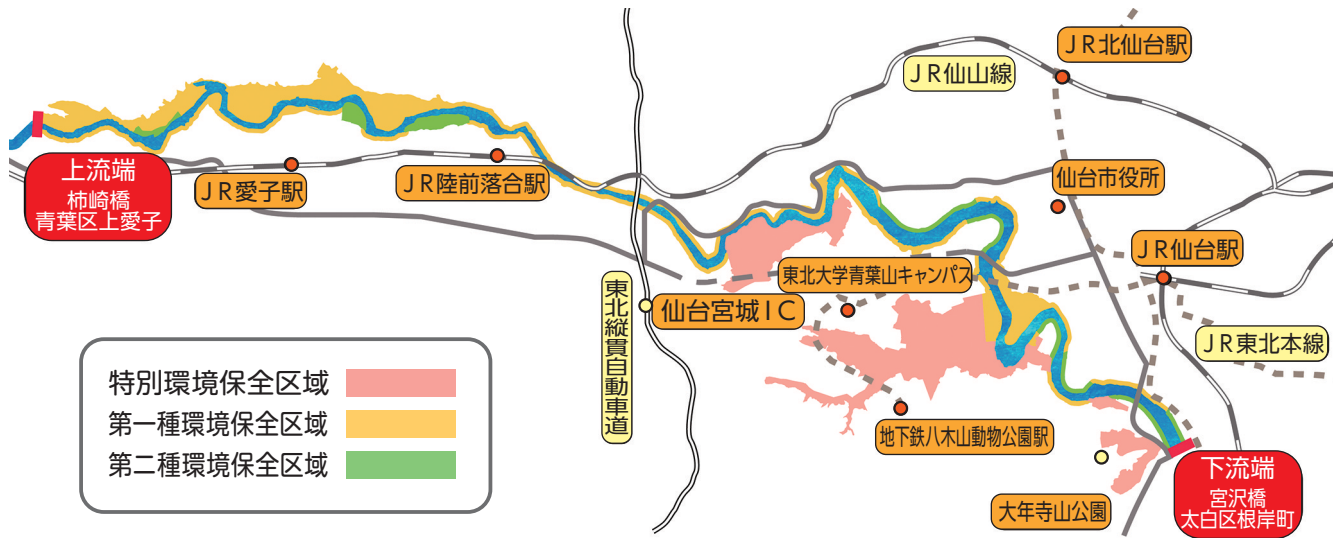


第二種環境保全区域

護岸などによって自然性が失われているものの、特別・第一種環境保全区域と調和するように、自然性の創出に取り組む区域



環境保全区域の範囲



保全区域の詳細は「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」で確認できます。

<https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/service.html>

3. 環境保全区域内で許可が必要な行為

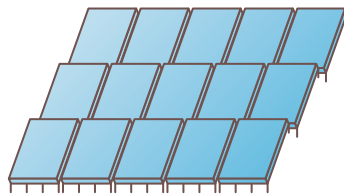
環境保全区域内では次の行為を行う場合に、あらかじめ市長の許可が必要となります。

それぞれの行為には、環境保全区域の種別ごとに許可の基準を定めていますので、各行為を行う際は、基準を守るようにしてください。

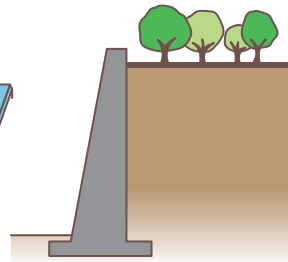
- 1. 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転 ▶ 7ページ参照
- 2. 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積
その他土地の区画形質の変更 ▶ 35ページ参照
- 3. 水面の埋立て又は干拓 ▶ 40ページ参照
- 4. 木竹の伐採 ▶ 41ページ参照
- 5. カジカガエル（卵を含む）の捕獲又は採取 ▶ 46ページ参照
- 6. 工作物の色彩の変更 ▶ 46ページ参照



建築物



工作物



土地の区画形質の変更



カジカガエル

※ 次の行為については、許可を要しません。

- 非常災害への対応のために必要な応急処置として行う行為
- 森林法第34条第2項の許可を受けて行う行為
- 森林法第41条第3項の保安施設事業に係る施設の維持修繕、改築
- 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

なお、国の機関や地方公共団体が行う行為については、許可に代えて、あらかじめ市長に通知する必要があります。

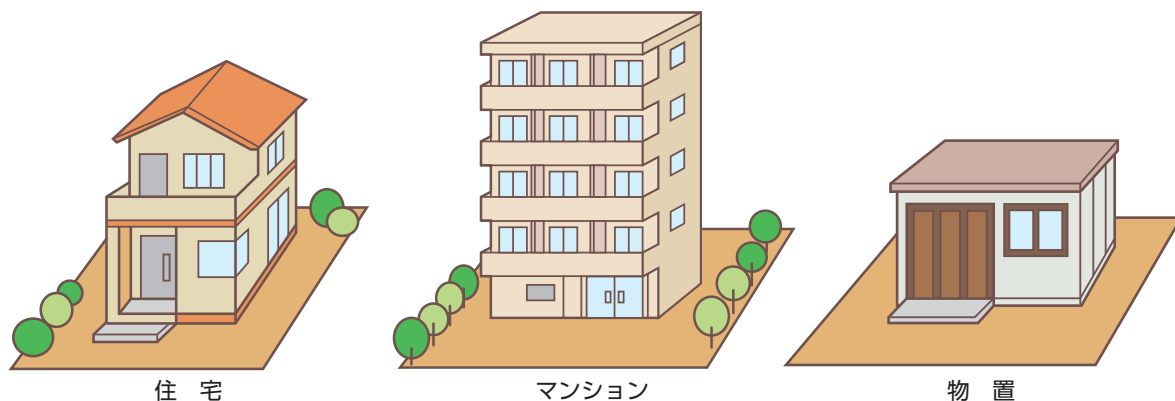
3-1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転

3-1-1 許可が必要な行為（行為の定義・許可を要しない行為）

(1) 建築物

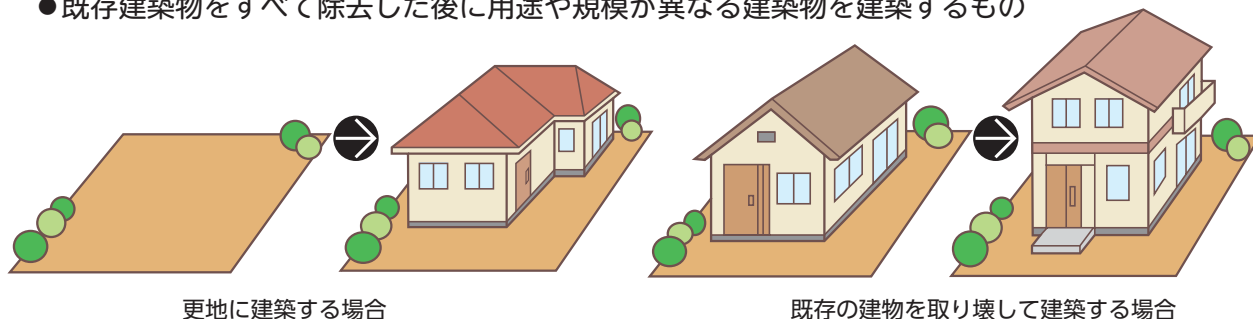
建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいい、これを新築、改築、増築または移転する場合は許可が必要となります。

▶建築物の分類（仮設の工作物、地下に設置する工作物、その他の工作物）については12ページをご覧ください。



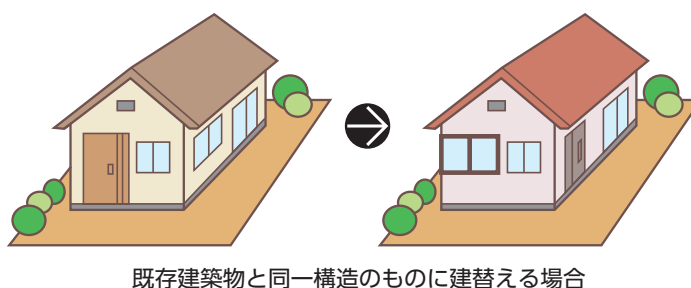
(1-1) 建築物の新築

- 例**
- 更地に新たに建築物を建築するもの
 - 既存建築物をすべて除去した後に用途や規模が異なる建築物を建築するもの



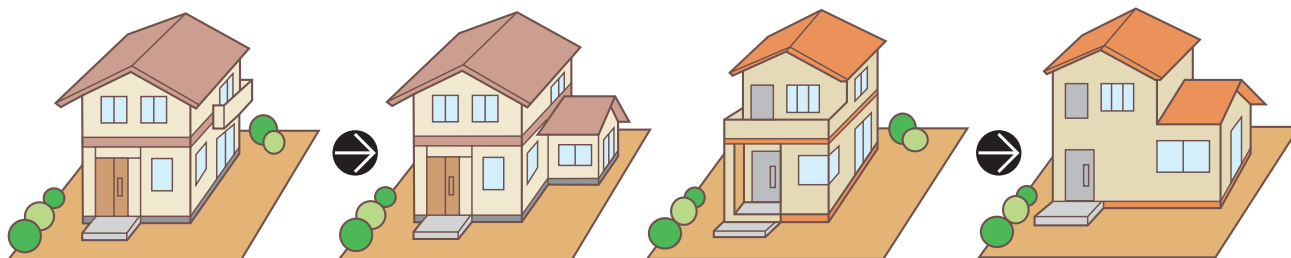
(1-2) 建築物の改築

- 例**
- 既存建築物の全部または一部を除去し、除去する建築物と位置や用途、規模、構造がほぼ同一のものを建築するもの



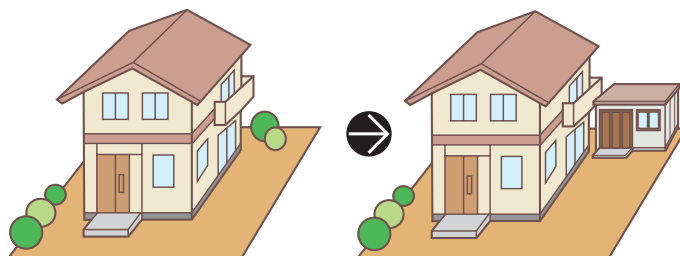
(1-3) 建築物の増築

- 例**
- 既存建築物に接続して建築物を建築するもの
 - 既存建築物の一部を除去し、除去する建築物と用途や規模が異なるものを建築するもの
 - 既存建築物の敷地に別棟を建築するもの



既存の建物に接続して建築する場合

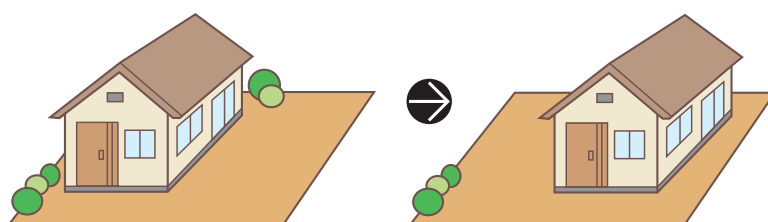
既存の建物の一部を除去して建築する場合



既存建築物と別棟の物置を建築する場合

(1-4) 建築物の移転

- 例**
- 敷地内で建築物の位置を移動するもの
- ※別の敷地へ移転する場合は新築となります。



既存の建築物を同一敷地内で移動する場合

(1-5) 許可を要しない行為

- 本条例の許可を得た行為に伴い現場に設ける事務所や材料置場などの仮設建築物に関するもの
 - ※許可を得た行為の完了時に撤去しないで残置するものは許可が必要です。
- 部材の修繕や交換、模様替え
 - ※色彩の変更を伴うものは、色彩の変更に係る許可が必要になるので注意してください。
 - ▶ 工作物の色彩の変更については46ページ参照

(2) 工作物（建築物以外のもの）

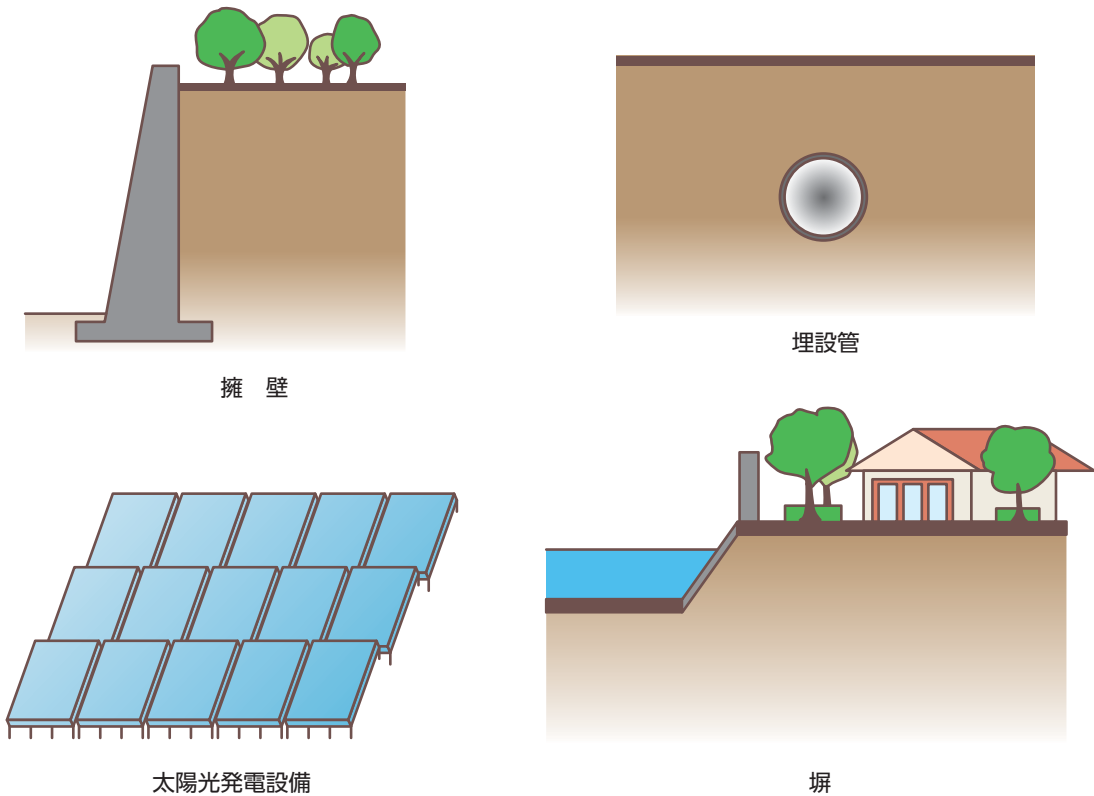
下表の建築物以外の工作物を築造（新築、改築、増築、移転）する場合は許可が必要となります。
 ▶工作物の分類（仮設の工作物、地下に設置する工作物、その他の工作物）については12ページをご覧ください。

工作物（建築物以外のもの）の種類	区分等	規模
塀	河川に沿って設置されるもの	全て
	上欄以外のもの	高さ5m超のもの
擁壁		高さ2m超のもの
広告塔、広告板、装飾塔、記念塔		高さ4m超のもの
門、垣 アンテナ	建築敷地以外の土地に設置されるもの	高さ5m超のもの
柵	①建築敷地以外の土地に設置されるもの ②建築敷地内に設置される、透視性の低いもの	
	照明灯	
修景施設として設けられる花壇、噴水、彫刻 自動車洗車場に設置される自動車の洗車のための施設 自動車、原動機付自転車、自転車の駐車のための施設 日よけ、雨よけ 製造施設、貯蔵施設、粉碎施設、処理施設 銅像、神仏像、記念碑 遊戯施設 歩道橋、橋梁、高架道路、高架鉄道、アーケード		
煙突、排気塔		高さ6m超のもの
高架水槽、サイロ、物見塔		高さ8m超のもの
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱		高さ15m超のもの
電波塔、鉄塔	次のものの改築又は増築 ①電気供給のための電線路の支持物 ②有線電気通信のための線路の支持物 ③アンテナの支持物	高さ15m超のもの
	上欄以外のもの	高さ5m超のもの
太陽光発電設備（土地に自立して設置するもの）		高さ5m超又は築造面積10㎡超のもの
埋設管	道路に埋設する送水管、ガス管、電線路及び通信線路以外のもの	外径1m超のもの

- ※表に記載の無い工作物（建築物以外のもの）でも、各種類に類する工作物として許可を要する場合があります。
 ※（2-5）許可を要しない行為（▶P11）の工作物のうち、備考に記載の内容に適合しないものは許可を要する場合があります。
 ※色彩を変更する場合も許可が必要となりますので、ご注意ください。
 ▶工作物の色彩の変更については46ページ参照

(2-1) 工作物（建築物以外のもの）の新築

例 ● 工作物（建築物以外のもの）を新たに土地または建築物に定着させるもの



(2-2) 工作物（建築物以外のもの）の改築

例 ● 土地や建築物に設置されている工作物（建築物以外のもの）の規模、構造、形態等を変えるもので、既存の工作物（建築物以外のもの）の規模（高さ、築造面積）を超えないもの

(2-3) 工作物（建築物以外のもの）の増築

例 ● 土地や建築物に設置されている工作物（建築物以外のもの）の規模、構造、形態等を変えるもので、既存の工作物（建築物以外のもの）の規模（高さ、築造面積）を超えるもの

(2-4) 工作物（建築物以外のもの）の移転

例 ● 土地や建築物に設置されている工作物（建築物以外のもの）を敷地内の別の位置に移動するもの

※別の敷地へ移転する場合は新築等となります。

(2-5) 許可を要しない行為

- 下表の建築物以外の工作物を築造（新築、改築、増築、移転）する場合は、許可不要となります。

工作物（建築物以外のもの）の種類	備 考
標 識	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ● 森林の保護管理のためのもの ● 野生動物の保護増殖のためのもの ● 地すべり等防止法第3条に規定する地すべり防止区域の管理のためのもの ● 河川法第6条第1項に規定する河川区域の管理のためのもの ● 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域の管理のためのもの
巣箱、給餌台、給水台	野生動物の保護増殖のためのもの
くい、警報器、雨量観測施設、水位観測施設	次のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ● 地すべり等防止法第3条に規定する地すべり防止区域の管理のためのもの ● 河川法第6条第1項に規定する河川区域の管理のためのもの ● 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に規定する急傾斜地崩壊危険区域の管理のためのもの
測量標	測量法第10条第1項に規定するもの
道路の附属物	次のすべてに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ● 道路法第2条第2項第1号から第4号までに掲げるもの ● 自然崖に人工を加えないもの
信号機	道路交通法第2条第1項第14号に規定するもの
道路標識	道路交通法第2条第1項第15号に規定するもの
郵便差出箱、信書便差出箱、公衆電話施設	全て
鳥居、燈ろう、墓碑	社寺境内地、墓地におけるもの

3-1-2 許可の基準

(1) 建築物その他の工作物の新築

工作物の種別を次の表のとおり分類し、種別ごとに許可の基準を定めています。

仮設の工作物	設置の時点で撤去までの計画（撤去時期、撤去方法等）が策定されているもの ※具体的な撤去計画が策定されていないものは仮設の工作物としません。
地下に設置する工作物	[建築物] 地上階の無いもの [工作物（建築物以外のもの）] 地下に埋設され、地上から見えないもの
その他の工作物	「仮設の工作物」、「地下に設置する工作物」以外の工作物

(1-1) 仮設の工作物の新築

次の表の各項目の基準に適合するようにしてください。

構造	移転又は除去が容易にできること
規模・形態	敷地や周辺の土地の自然環境や景観と調和がとれていること

(1-2) 地下に設置する工作物の新築

次の表の各項目の基準に適合するようにしてください。

	河川に接する土地	河川に接しない土地
位置・規模	次の基準のいずれにも適合すること ●河岸線（自然崖の上端、堤防の法尻など）から2 m以上離れていること ●敷地や周辺の土地の自然環境や景観の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと	敷地や周辺の土地の自然環境や景観の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと
保全用地	河岸線から2 m以内の部分を広瀬川の自然環境や景観を保全するための土地（緑地など）とすること	基準なし

河川に接する土地の判断について

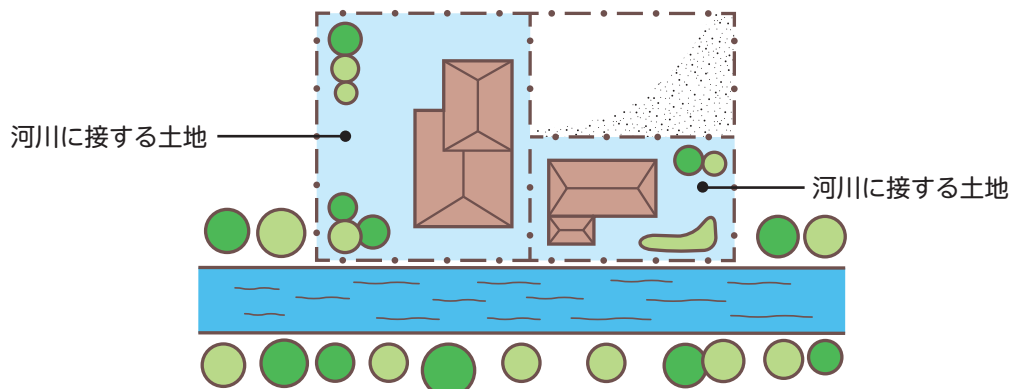
[建築物]

建築敷地が広瀬川に接している場合

[建築物以外]

行為を行う土地（一筆ごとを基本）が広瀬川に接している場合

※ここでのいう広瀬川には、旧河川敷（官地）を含みます



(1-3) その他の工作物の新築

次の表のとおり、工作物の種別ごとに、許可の基準となる項目を定めています。

	① 高さ ▶15ページ参照	② 建蔽率 ▶16ページ参照	③ 保全用地 ▶17ページ参照	④ 屋根類の色彩 ▶21ページ参照	⑤ 外壁類の色彩 ▶21ページ参照	⑥ 外観 ▶22ページ参照	⑦ その他 ▶22ページ参照
建築物の新築	○	○	○	○	○	○	○
工作物の新築 (建築物以外のもの)	○	—	○※	○	○	○	—

※土地に面的に工作物を設置する場合に適用します。(土地に設置する太陽光発電設備など)

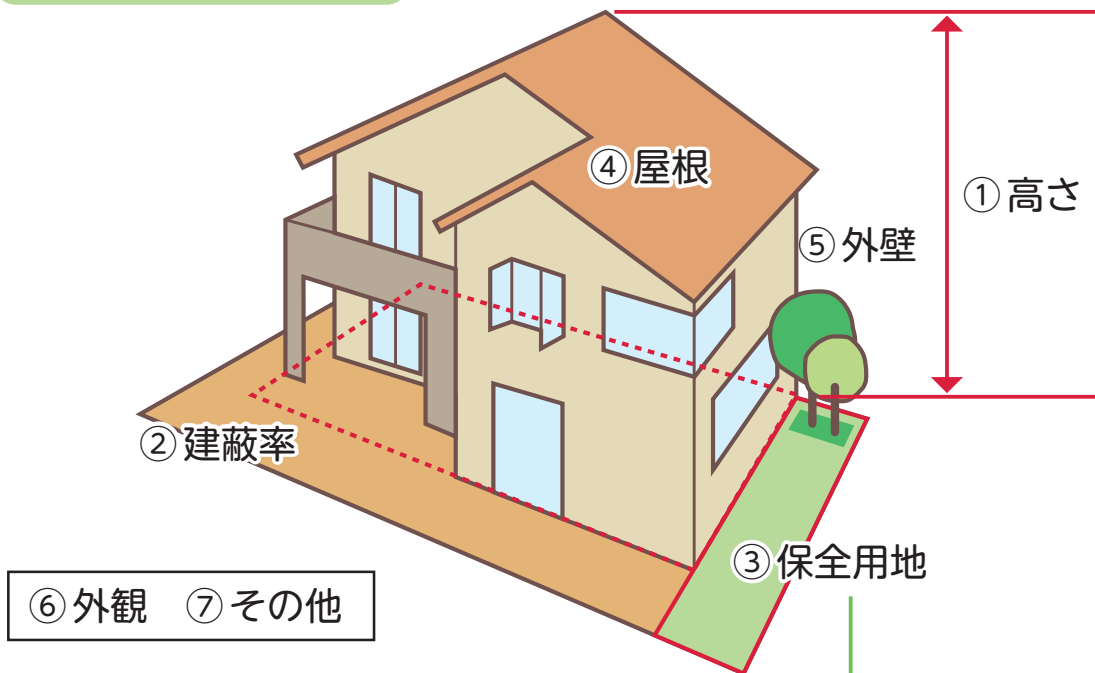
(2) 建築物その他の工作物の改築

次の表のとおり、工作物の種別ごとに、許可の基準となる項目を定めています。

なお、審査の対象は改築部分だけでなく、既存部分も含めた工作物全体となります。

	① 高さ ▶15ページ参照	② 建蔽率 ▶16ページ参照	③ 保全用地 ▶17ページ参照	④ 屋根類の色彩 ▶21ページ参照	⑤ 外壁類の色彩 ▶21ページ参照	⑥ 外観 ▶22ページ参照	⑦ その他 ▶22ページ参照
建築物の改築	○	—	—	○	○	○	○
工作物の改築 (建築物以外のもの)	○	—	—	○	○	○	—

許可の基準となる項目



敷地内において、広瀬川の自然環境や景観を保全するために確保される緑地などを保全用地といいます。樹木が植えられている緑地などのほか、植物を植えられる状態の土壌（植栽基盤）も含まれます。

▶17ページ参照

(3) 建築物その他の工作物の増築

工作物の種別を次の表のとおり分類し、種別ごとに許可の基準を定めています。

仮設の工作物	設置の時点で撤去までの計画（撤去時期、撤去方法等）が策定されているもの ※具体的な撤去計画が策定されていないものは仮設の工作物としません。
地下に設置する工作物	〔建築物〕 地上階の無いもの 〔工作物（建築物以外のもの）〕 地下に埋設され、地上から見えないもの
その他の工作物	〔仮設の工作物〕、〔地下に設置する工作物〕 以外の工作物

(3-1) 仮設の工作物の増築

次の表の各項目の基準に適合するようにしてください。

構 造	移転又は除去が容易にできること
規模・形態	敷地や周辺の土地の自然環境や景観と調和がとれていること

(3-2) 地下に設置する工作物の増築

次の表の各項目の基準に適合するようにしてください。

	河川に接する土地（▶12ページ参照）	河川に接しない土地
位置・規模	次の基準のいずれにも適合すること ●河岸線（自然崖の上端、堤防の法尻など）から2m以上離れていること ●敷地や周辺の土地の自然環境や景観の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと	敷地や周辺の土地の自然環境や景観の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと
保全用地	河岸線から2m以内の部分を広瀬川の自然環境や景観を保全するための土地（緑地など）とすること	基準なし

(3-3) その他の工作物の増築

次の表のとおり、工作物の種別ごとに許可の基準となる項目を定めています。

なお、審査の対象は、増築部分だけでなく既存部分も含めた工作物全体となります。

	① 高 さ ▶15ページ参照	② 建 蔽 率 ▶16ページ参照	③ 保全用地 ▶17ページ参照	④ 屋根類の色彩 ▶21ページ参照	⑤ 外壁類の色彩 ▶21ページ参照	⑥ 外 観 ▶22ページ参照	⑦ そ の 他 ▶22ページ参照
建築物の増築	○※1	○	○	○※1	○※1	○※1	○※1
工作物の増築 (建築物以外のもの)	○※1	—	○※2	○※1	○※1	○※1	—

※1 独立した工作物による増築の場合は、当該増築部分が審査対象となります。

※2 土地に面的に工作物を設置する場合に適用します。

(4) 建築物その他の工作物の移転

次の表のとおり、工作物の種別ごとに許可の基準となる項目を定めています。

	① 高 さ ▶15ページ参照	② 建 蔽 率 ▶16ページ参照	③ 保全用地 ▶17ページ参照	④ 屋根類の色彩 ▶21ページ参照	⑤ 外壁類の色彩 ▶21ページ参照	⑥ 外 観 ▶22ページ参照	⑦ そ の 他 ▶22ページ参照
建築物の移転	—	—	○	○	○	○	—
工作物の移転 (建築物以外のもの)	—	—	○※	○	○	○	—

※土地に面的に工作物を設置する場合に適用します。

(5) 各項目の許可の基準

①高さ

次の表の基準に適合するようにしてください。

	市街化区域	市街化調整区域
特別環境保全区域	10m以下	10m以下
第一種環境保全区域	20m以下	10m以下
第二種環境保全区域	20m以下	20m以下

※新築の場合で、既存の工作物を同じ敷地・用途で建て替えるときは、既存の工作物の高さまで制限を緩和することがあります。

※改築、増築（既存の工作物に接続するものに限る）の場合で、既存の工作物の高さが基準値を超えている場合は、改築・増築後の高さが既存の工作物の高さを超えないことをもって、基準に適合するものとします。

※新築、改築、増築のいずれも、環境保全区域指定時に現存または工事中であったもの、若しくは本条例の許可を得て建築した表の基準を超える工作物であることなどが条件となります。必ず解体前にご相談ください。

工作物の高さの算定方法について

[建築物]

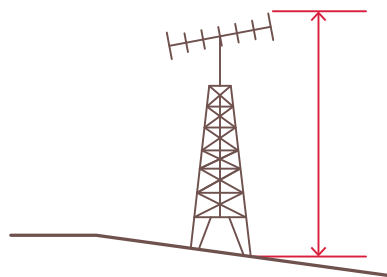
建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さとします。

[建築物以外の工作物]

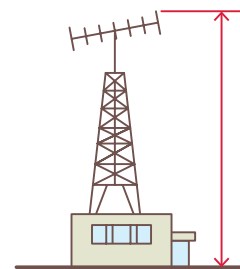
地上に露出する部分の最高部と最低地盤との差を工作物の高さとします。

[建築物の上に築造される工作物]

地上に露出する部分の最高部と建築物の地盤面との差を工作物の高さとします。



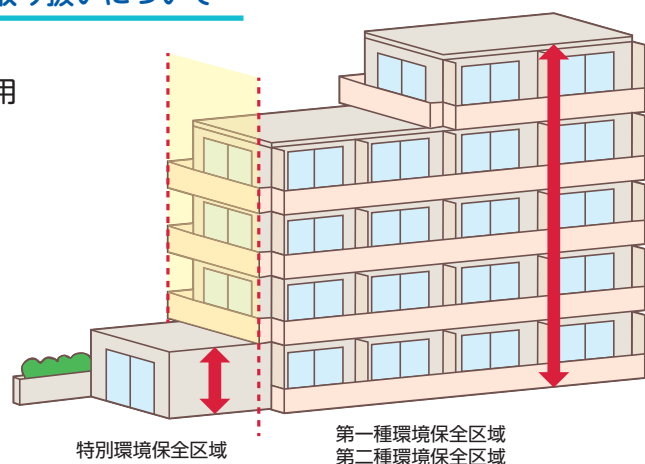
建築物以外の工作物の高さ



建築物の上に築造される工作物の高さ

高さの基準値が異なる区域にわたる場合の取り扱いについて

それぞれの区域ごとに高さの基準値を適用します。



②建蔽率

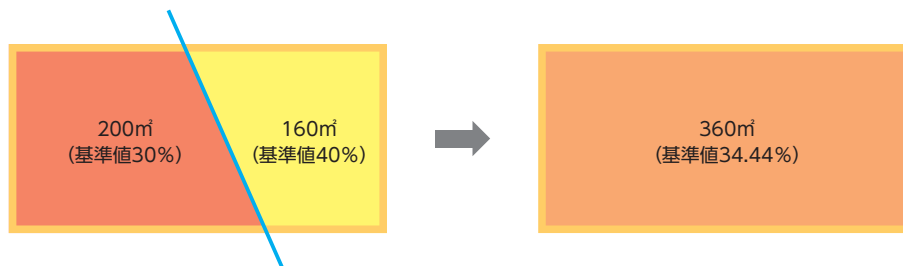
次の表の基準に適合するようにしてください。

		用途地域等								
		第一種、二種 低層住居	第一種、二種 中高層住居	第一種、二種 住居地域	準住居地域	近隣商業地	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化調整区域
環境保全区域の種別	特別環境保全区域	30%以下	30%以下	30%以下	30%以下	30%以下	30%以下	30%以下	30%以下	30%以下
	第一種環境保全区域	40%以下	50%以下	50%以下	50%以下	60%以下	60%以下	50%以下	50%以下	40%以下
	第二種環境保全区域	50%以下	60%以下	60%以下	60%以下	60%以下	60%以下	60%以下	60%以下	50%以下

※新築の場合で、環境保全区域指定時に現存または工事中であったもの、若しくは本条例の許可を得て建築した表の基準を超える建築物を同じ敷地・用途で建替える場合は、条件により既存の建築物の建蔽率まで制限を緩和することがあります。必ず解体前にご相談ください。

建蔽率の基準値が異なる区域にわたる場合の取り扱いについて

それぞれの区域の基準値を面積按分して平均します。



<計算例>

総敷地面積：360㎡

- ・特別環境保全区域／第一種低層住居専用地域（建蔽率の基準：30%以下）：200㎡
 - ・第一種環境保全区域／第一種低層住居専用地域（建蔽率の基準：40%以下）：160㎡
- $$(200\text{㎡} \times 0.3 + 160\text{㎡} \times 0.4) \div 360\text{㎡} = 0.3444$$

→建蔽率の基準：34.44%以下

③保全用地

工作物の新築等を行う際は、敷地内に広瀬川の自然環境や景観を保全するための緑地などを設ける必要があります。この敷地内の緑地などを「保全用地」といい、敷地面積に占める保全用地の面積の割合を「保全率」として次のとおり算定します。

＜保全率の算定式＞

$$\text{保全率} = \text{敷地内に確保した保全用地の面積} \div \text{敷地面積} \times 100 (\%)$$

※保全用地の面積は、保全用地の状態などに応じて定められた補正係数を掛けて算定します。▶算定方法の詳細は23ページ参照
 ※敷地面積は、有効的に土地利用ができない範囲を控除した面積とすることができます。▶詳細は19ページ参照

保全率が次の表の基準を満たすように、敷地内に保全用地を確保してください。

■ 保全率の基準（敷地面積が160㎡以上の場合）

		用途地域等								
		第一種、二種 低層住居	第一種、二種 中高層住居	第一種、二種 住居地域	準住居地域	近隣商業 地	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化 調整区域
環境保全区域の種別	特別環境 保全区域	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上	42%以上
	第一種環境 保全区域	36%以上	30%以上	30%以上	30%以上	24%以上	24%以上	30%以上	30%以上	36%以上
	第二種環境 保全区域	30%以上	24%以上	24%以上	24%以上	24%以上	24%以上	24%以上	24%以上	30%以上

※敷地面積が160㎡未満の場合の基準値は次ページをご覧ください。

※河川に接する土地では、保全用地は河川沿いに配置する必要があります。

- ▶河川に接する土地の判断については12ページ参照
- ▶配置に関する規定については20ページ参照

保全率の基準値が異なる区域にわたる場合の取り扱いについて

敷地が保全率の基準値の異なる区域にわたる場合には、それぞれの区域の敷地面積の割合に応じて按分計算し、算出された数値を基準値とします。

- ▶計算例は16ページ（建蔽率の基準値が異なる区域にわたる場合の取り扱い）参照

保全率の基準の特例措置適用について

ガソリンスタンドなど、消防法（第11条第1項）の規定に基づく許可を受けて設置した危険物の製造所、貯蔵所または取扱所を建替える場合は、保全率の基準に関する特例の措置を適用できる場合がありますので、許可申請の前にご相談ください。

敷地面積が160㎡未満の場合の保全率の基準は次の表のとおりです。

■ 保全率の基準（敷地面積が150㎡以上160㎡未満の場合）

		用途地域等								
		第一種、二種 低層住居	第一種、二種 中高層住居	第一種、二種 住居地域	準住居地域	近隣商業 地	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化 調整区域
環境保全区域の種別	特別環境 保全区域	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上	35.9%以上
	第一種環境 保全区域	31%以上	25.6%以上	25.6%以上	25.6%以上	20.5%以上	20.5%以上	25.6%以上	25.6%以上	31%以上
	第二種環境 保全区域	25.6%以上	20.5%以上	20.5%以上	20.5%以上	20.5%以上	20.5%以上	20.5%以上	20.5%以上	25.6%以上

■ 保全率の基準（敷地面積が140㎡以上150㎡未満の場合）

		用途地域等								
		第一種、二種 低層住居	第一種、二種 中高層住居	第一種、二種 住居地域	準住居地域	近隣商業 地	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化 調整区域
環境保全区域の種別	特別環境 保全区域	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上	29.7%以上
	第一種環境 保全区域	26%以上	21.2%以上	21.2%以上	21.2%以上	17%以上	17%以上	21.2%以上	21.2%以上	26%以上
	第二種環境 保全区域	21.2%以上	17%以上	17%以上	17%以上	17%以上	17%以上	17%以上	17%以上	21.2%以上

■ 保全率の基準（敷地面積が130㎡以上140㎡未満の場合）

		用途地域等								
		第一種、二種 低層住居	第一種、二種 中高層住居	第一種、二種 住居地域	準住居地域	近隣商業 地	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化 調整区域
環境保全区域の種別	特別環境 保全区域	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上	23.6%以上
	第一種環境 保全区域	20%以上	16.9%以上	16.9%以上	16.9%以上	13.5%以上	13.5%以上	16.9%以上	16.9%以上	20%以上
	第二種環境 保全区域	16.9%以上	13.5%以上	13.5%以上	13.5%以上	13.5%以上	13.5%以上	13.5%以上	13.5%以上	16.9%以上

■ 保全率の基準（敷地面積が130㎡未満の場合）

		用途地域等								
		第一種、二種 低層住居	第一種、二種 中高層住居	第一種、二種 住居地域	準住居地域	近隣商業 地	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化 調整区域
環境保全区域の種別	特別環境 保全区域	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上	17.5%以上
	第一種環境 保全区域	15%以上	12.5%以上	12.5%以上	12.5%以上	10%以上	10%以上	12.5%以上	12.5%以上	15%以上
	第二種環境 保全区域	12.5%以上	10%以上	10%以上	10%以上	10%以上	10%以上	10%以上	10%以上	12.5%以上

保全率算定時の敷地面積の考え方について

次のような場合には、保全率を算定する際に、有効的に土地利用ができない範囲の面積を敷地面積から控除することができます。この取り扱いについては許可申請の前にご相談ください。

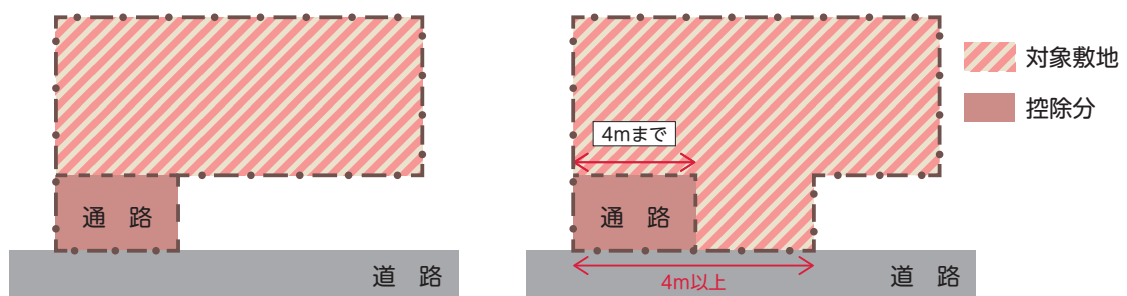
<保全率の算定式>

$$\text{保全率} = \frac{\text{敷地内に確保した保全用地の面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

● 旗竿地など、通路部分だけで道路に接する敷地の場合

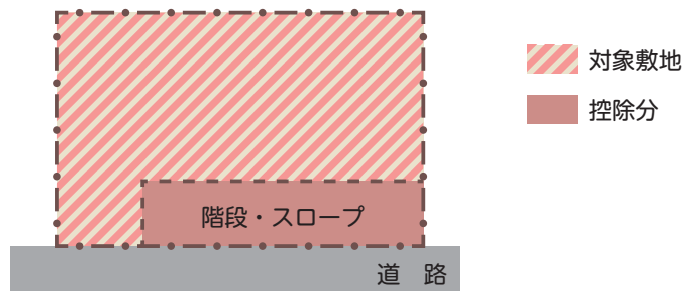
▶ 通路部分の面積を敷地面積から控除することができます

※ 通路部分の幅員が4mを超える場合は、控除できる面積は幅員4m分の面積を上限とします。



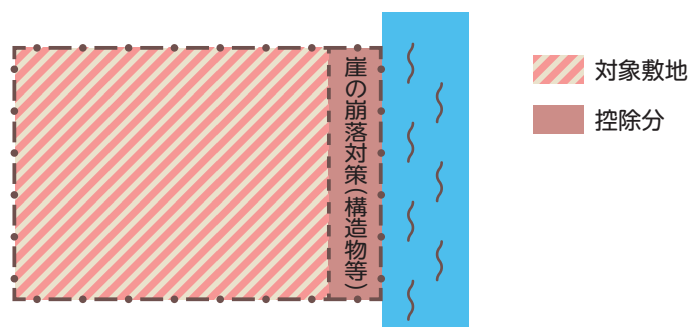
● 道路と敷地の間に高低差があり、土地利用のための階段などを設ける必要がある場合

▶ 土地利用のために必要な階段やスロープの面積を敷地面積から控除することができます



● 崖の崩落対策の構造物などを設ける必要がある場合

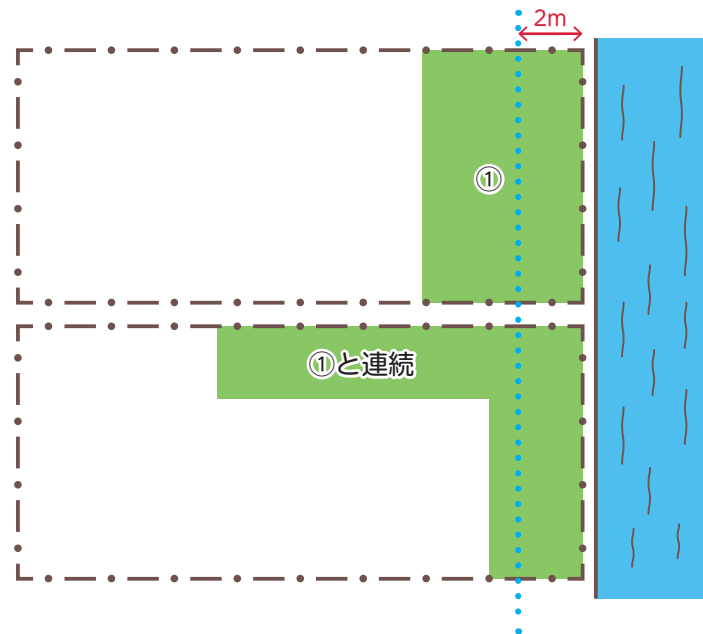
▶ 崖の崩落対策のために設置する構造物などの面積を敷地面積から控除することができます



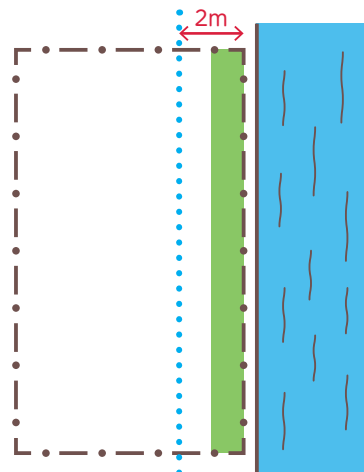
河川に接する土地における保全用地の配置について

河川に接する土地では、原則、次のとおり河川沿いに保全用地を配置する必要があります。

- 保全用地は河岸線（自然崖の上端、堤防の法尻など）から幅2 m以上確保してください…①
- ①の範囲だけでは保全率の基準値を満たさない場合、①の範囲と連続して保全用地を配置してください



- 保全用地を河岸線に沿って配置したときに、幅2 m未満で保全率の基準値を満たす場合は、河岸線沿いに保全用地が配置されていることをもって、基準に適合するものとします。



▶ 河川に接する土地の判断は12ページ参照

保全用地の対象とならない使用について

駐輪・駐車場として使用する範囲などは、保全用地の面積に含めることができません。

▶ 詳細は33ページ参照

④屋根類の色彩

⑤外壁類の色彩

屋根・外壁その他これに類するものの色彩は、マンセル値（色相、明度、彩度）が次の表の基準に適合するものを使用してください。

<マンセル値の基準>

	色 相	明 度	彩 度
屋根類	2.5Rから 5 YR	明度の値と彩度の値を合計した値が10以下	
外壁類	2.5Rから 5 Y	制限なし	2 以下

※屋根および外壁に類する平面的部材も対象となります

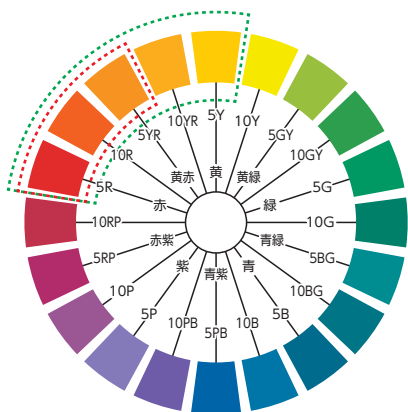
※建築物以外の工作物も同様となります



色相（色み）：色みの違いを表しています

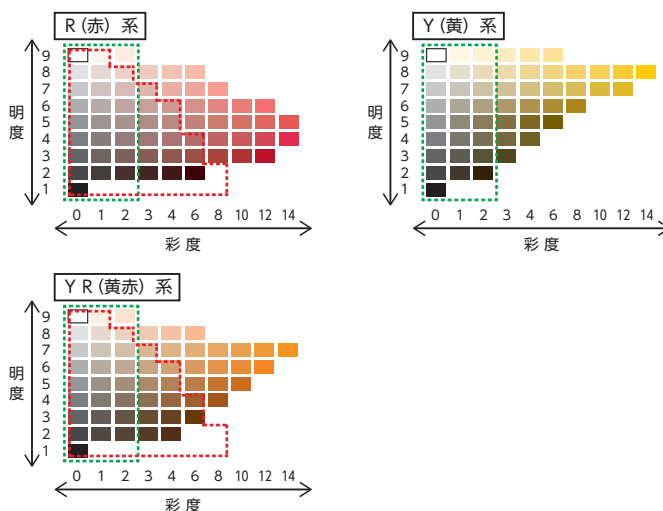
明度（明るさ）：明るい、暗いの程度を表しています

彩度（鮮やかさ）：鮮やかさ、くすみの程度を表しています



マンセル 20 色相環

● 屋根類に使用可能な色の範囲
● 外壁類に使用可能な色の範囲

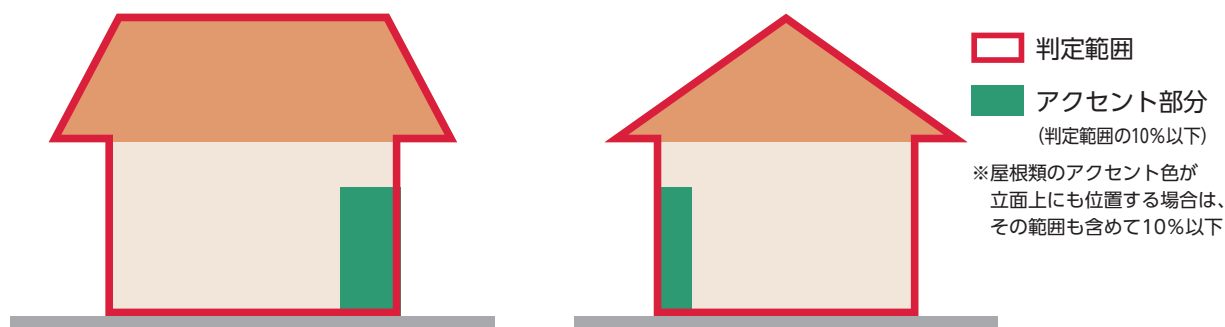


※外壁に類する平面的部材とは、外装建具（ドアや窓）、バルコニーの手摺（壁状）などとなります。

※次の場合は、マンセル値の基準に適合しているものとみなします。

- 伝統的に工作物またはその意匠に用いられる色彩を使用する場合
- 一般的に用いられる建築資材固有の色彩を使用する場合（コンクリートなど原材料から製造過程含め、着色の工程が無いもの）
- アクセント色（マンセル値の基準に適合しない色彩）の使用面積が、屋根類であればその平面、外壁類であればその各面の面積に対して10%以下である場合

アクセント色の判定の仕方（外壁の場合）



⑥外観

外観が次の基準のいずれにも適合するようにしてください。

- 過度の装飾がないこと
- 周辺の土地の自然環境や景観と著しく不調和となる意匠を施さないこと

周辺の景観と調和するデザインや建築物の全体のバランスに配慮してください

⑦その他

次の基準のいずれにも適合するようにしてください。

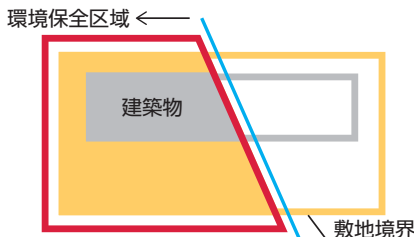
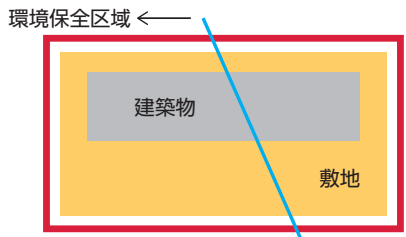
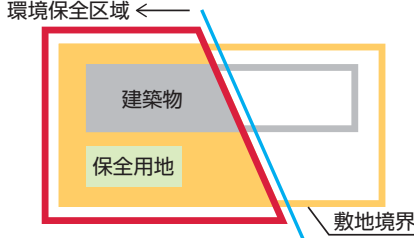
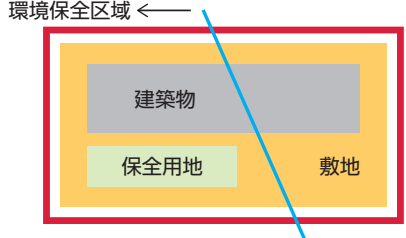
- ダクトや煙突、管などの建築設備が、道路や公園などの公共施設から容易に見える位置に露出していないこと
- 屋上に設置する工作物の位置、規模及び形態が、建築物の本体と均整のとれていること

建築設備や工作物が目立たないよう配慮してください

- 公共施設に面しない位置に設ける
- 目隠しルーバーやパラペットで覆う
- 色彩を建築物と合わせる など

敷地が環境保全区域の内外にわたる場合の取り扱いについて

敷地が環境保全区域の内外にわたる場合には、原則として、保全区域内の部分についてのみ基準を適用します。ただし、建築物の配置に制限があるなど、やむを得ない事情で基準を満たすことが難しい場合には、特例措置として敷地全体に基準を適用しますので、許可申請の前にご相談ください。

	<原則> 環境保全区域内の部分について基準を適用	<特例> 行為敷地全体に基準を適用
①高さ	区域内の部分における高さで判定します	工作物全体での高さで判定します
②建蔽率	区域内の部分における建蔽率で判定します 	敷地全体での建蔽率で判定します 
③保全用地	区域内の部分における保全率で判定します 	敷地全体での保全率で判定します 
④屋根類の色彩 ⑤外壁類の色彩 ⑥外観 ⑦その他	区域内の部分で判定します	工作物全体で判定します

(6) 保全用地の面積の算定方法

保全率を算定する際に用いる保全用地の面積は、次のとおり、保全用地の状態や配置の組み合わせに応じて定められた補正係数を掛けて算定します。

$$\text{保全用地の面積} = (\text{保全用地の状態や配置ごとの面積}) \times (\text{補正係数})$$

■ 補正係数一覧表

保全用地の状態 (▶25ページ参照)	配 置 (▶24ページ参照)		
	一般部	接道部 (道路沿い) 接公園部 (公園沿い)	接河川部 (河川沿い)
裸地 (植栽基盤)	1.0	裸地、地被類等は配置による区別をしません。 (一般部と同じ扱いとします)	
地被類等 (地被類、花壇、ふじ棚、 プランター、池、自然崖、 壁面緑化)	1.1		
低木 (樹冠投影面)	1.2	1.6	2.1
中木 (樹冠投影面)	1.3	1.8	2.4
高木 (樹冠投影面)	1.7	2.3	3.0

保全用地の緑化を計画する際に留意いただきたい点について

- 本市において苗木の交付や緑化工事への助成を行っています。保全用地の緑化に際してこれらの制度を利用することができます。
 - ▶ 緑化の助成制度の詳細については57ページ参照
- 広瀬川の周辺において植生が確認された樹種とその特徴などを▶55ページに記載しています。樹種の選定の際などの参考にしてください。
- 保全用地の植栽等は、行為完了後も良好な状態で維持してください。
- 緑化の計画を策定する段階で次の点について十分検討し、将来の生長などを考慮して樹種や配置を決定するようにしてください。
 - 土地の状況 (気候や日当たり、土地の強度など)
 - 樹木の特性
 - 家屋の日照や見通しへの影響
 - 設備 (電線、埋設管等) や隣接地 (近隣住宅や道路) への枝葉や根の影響
 - 剪定や落ち葉の処理などの手入れ
 - 植栽を行う時期

配置（接道部、接公園部、接河川部の範囲）について

■ 接道部（道路沿い）

道路との境界から4 m以内の範囲で、道路から樹木を容易に見ることができる部分

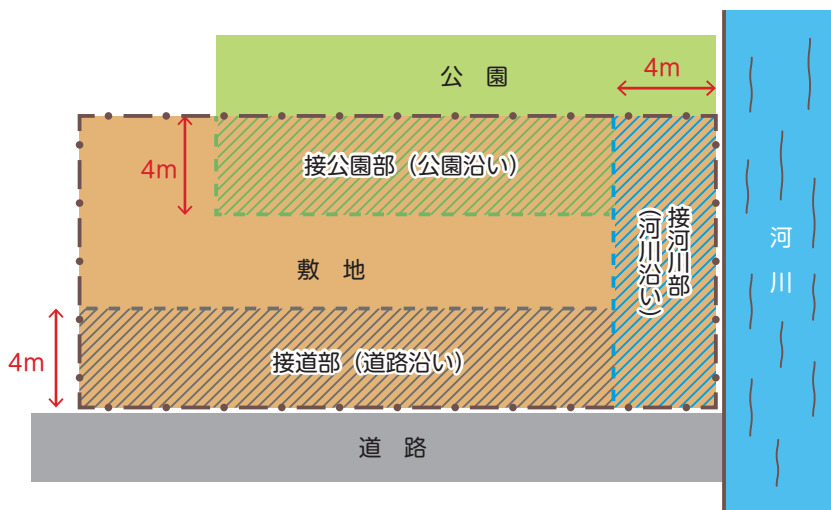
■ 接公園部（公園沿い）

公園、緑地との境界から4 m以内の範囲で、公園、緑地から樹木を容易に見ることができる部分

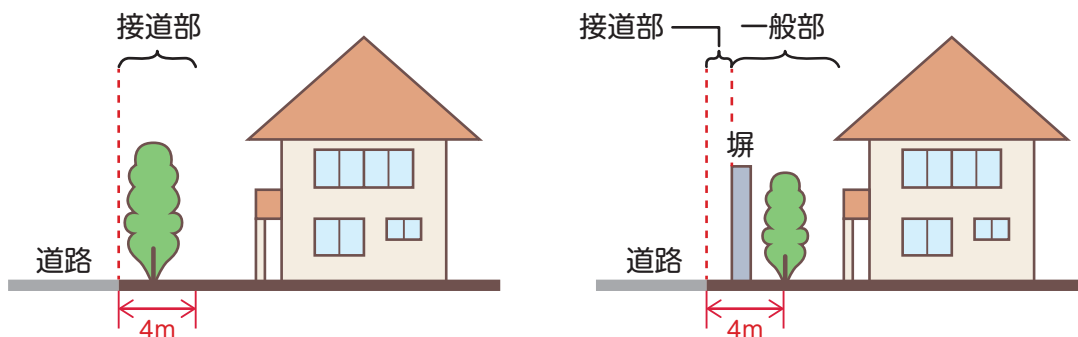
■ 接河川部（河川沿い）

広瀬川の河岸線（自然崖の上端、堤防の法尻など）から4 m以内の範囲で、広瀬川から樹木を容易に見ることができる部分

接道部、接公園部、接河川部の範囲



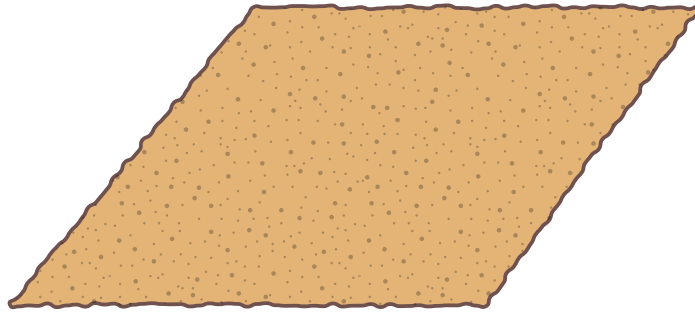
※塀などで樹木が道路などから容易に見ることができない部分は、一般部として扱います。
許可申請の際は、道路などからの視認性を確認するため、断面図を添付してください。



保全用地の状態について

■ 裸地（植栽基盤）

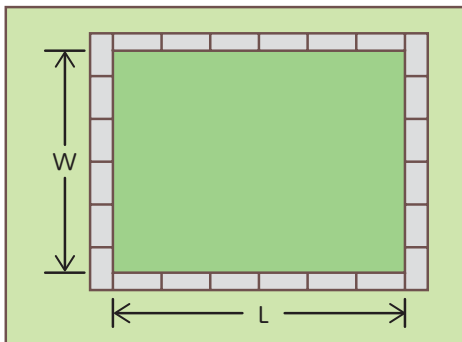
植物の生育に適した状態の土壌などで覆われる部分を保全用地として取り扱います。



■ 地被類等（地被類、花壇、ふじ棚、プランター）

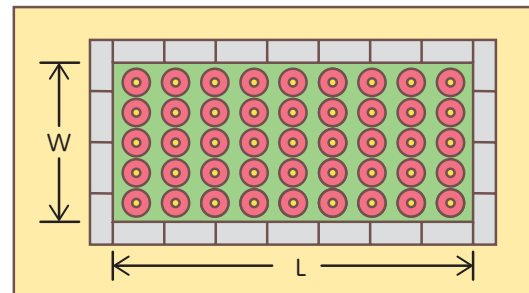
それぞれの緑化の種別における、次の部分を保全用地として取り扱います。

- 地被類：芝などの地被植物や緑化資材で覆われる部分



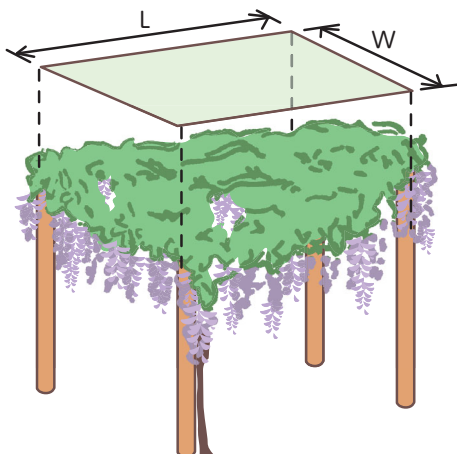
※縁石等の構造物の部分や駐車場緑化は除きます

- 花壇：花壇などの植栽可能部分

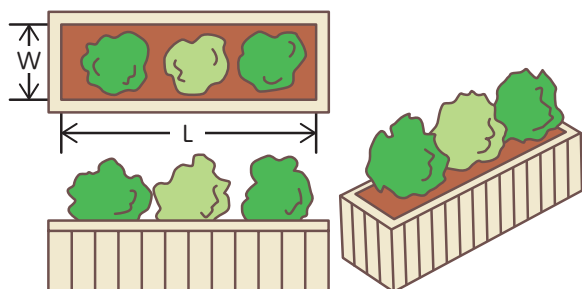


※縁石等の構造物の部分は除きます

- ふじ棚：植物を棚仕立てにするための補助資材の存在する部分の水平投影面

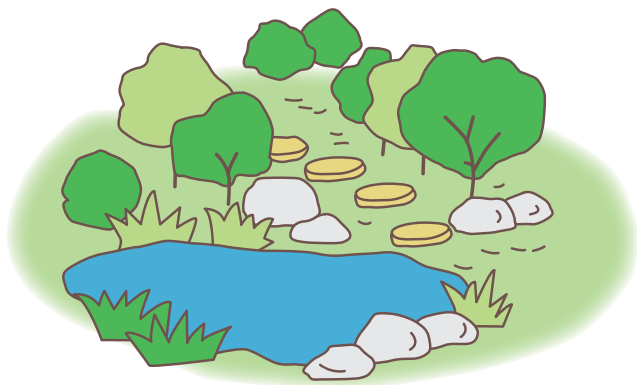


- プランター：恒常的に設置されるプランター、コンテナ等の容器（容量が概ね100 L以上のもの）の植栽可能部分

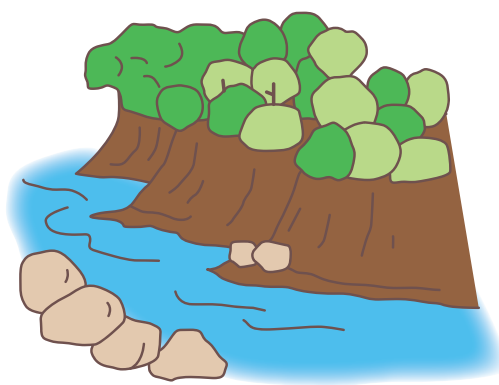


■ 地被類等（池、自然崖、壁面緑化）

- 池：敷地内の樹木、草花等の植物や庭園と一体となって自然環境を形成している池や水流

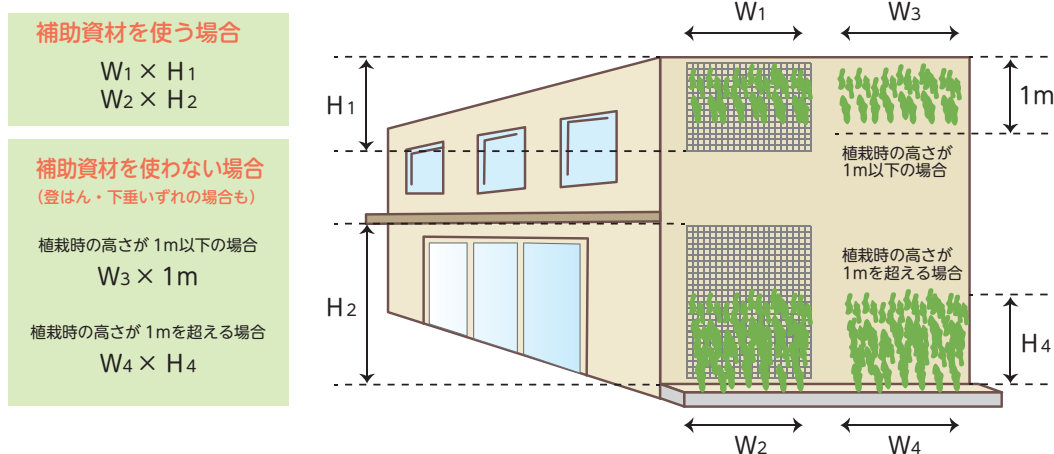


- 自然崖：30度を超える角度の斜面であって人工の加えられていない部分



- 壁面緑化：建築物の壁面を植物で覆う場合の次の部分の垂直投影面

- ① 植物の存在する部分
- ② 植物（つる性植物に限らない）を支えるための補助資材の存在する部分
※つる性植物以外の場合は植物で覆われている部分
- ③ 補助資材を設置しないでつる性植物を植栽する場合は、一边を植栽部分の水平投影の長さ、他の一边を1m（植栽時における高さが1mを超えるときは、植栽時における高さ）とする方形の部分



- ・ つる性植物は、植栽延長1m当たり3本以上とすること。
- ・ 一年生つる性植物による場合は、保全用地として取り扱うことはできません。
- ・ 補助資材を用いる場合は、壁面にアンカー等で固定すること。

※やむを得ない理由で壁面緑化を用いなければ保全率の基準を満たすことができない場合に限り、保全用地として取り扱うことができます。なお、保全用地として計上できる面積に上限を設けているほか、許可申請には資材の仕様に関する資料や緑化に関する立面図などを添付する必要があるため、事前にご相談ください。

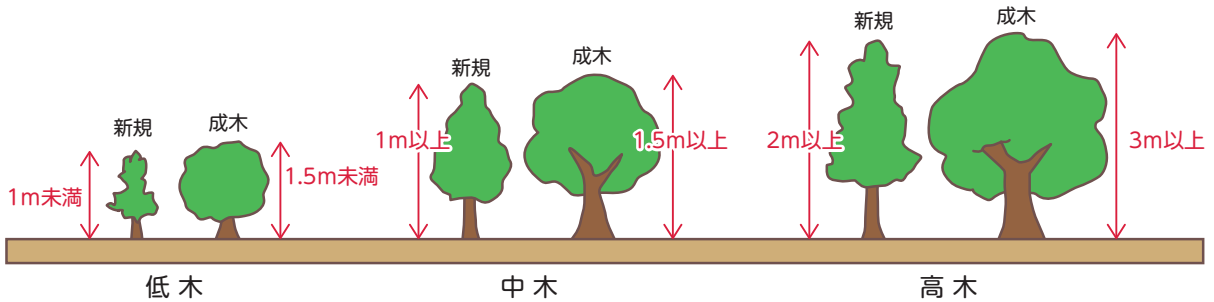
■ 低木、中木、高木（樹冠投影面）

樹木の樹冠（樹木の枝葉の広がり）に覆われている部分を保全用地として取り扱います。

低木、中木、高木の区分は、次のとおり、樹木の樹高によって行います。

※成木に満たない樹木を新たに植栽する場合は、成木時を想定した樹高によって区分します。

※樹冠（葉張り）20cm未滿の低木は、「地被類等」として取り扱います。



樹冠形状のみなし規定

樹冠投影面の形状は、実際の樹木によるほか、中木、高木の場合は通常の成木の樹冠を想定した形状とすることができます。

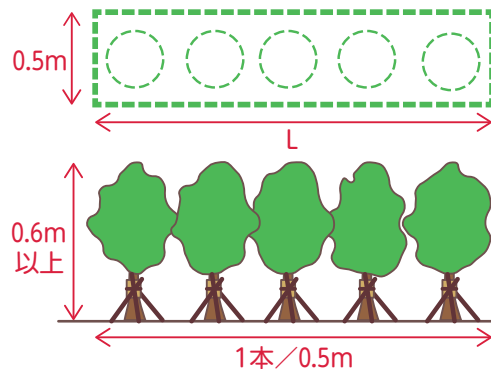


低木の生垣のみなし規定

低木により生垣を設置する場合は、生垣の幅を0.5mとみなした形状とすることができます。

※みなし規定を適用できる生垣の条件

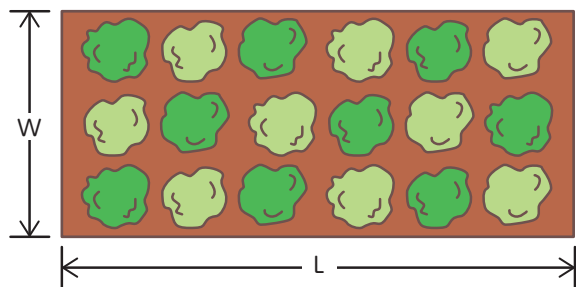
- 樹高：0.6メートル以上
- 樹木の本数：0.5メートル当たり1本以上
- 支柱を設置すること



低木を密植する場合の取り扱い

次の表の植栽本数を満足する場合は、水平投影面を低木の面積とすることができます。

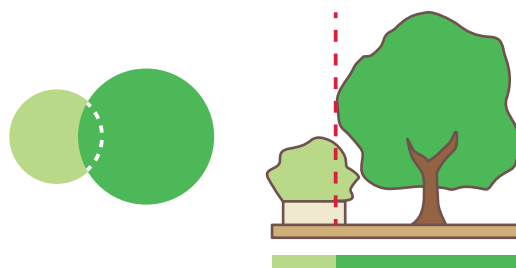
葉張り長さ(W)	1㎡当たりの植栽本数
20～29cm	12本
30～39cm	9本
40～49cm	7本
50～59cm	5本
60cm以上	4本



$L \times W = \text{低木面積}$

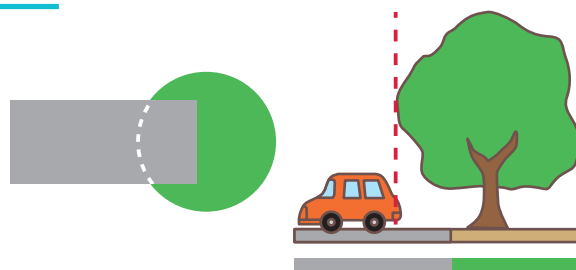
樹冠が重なる場合の取扱い

複数の樹冠が重なる場合、重なる部分の面積を重複して計上することはできません。



樹冠投影面の地上部を舗装等する場合の取扱い

地上部を舗装などした場合は、その範囲の樹冠投影面を保全用地とすることはできません。
地上部も保全用地の状態である必要があります。



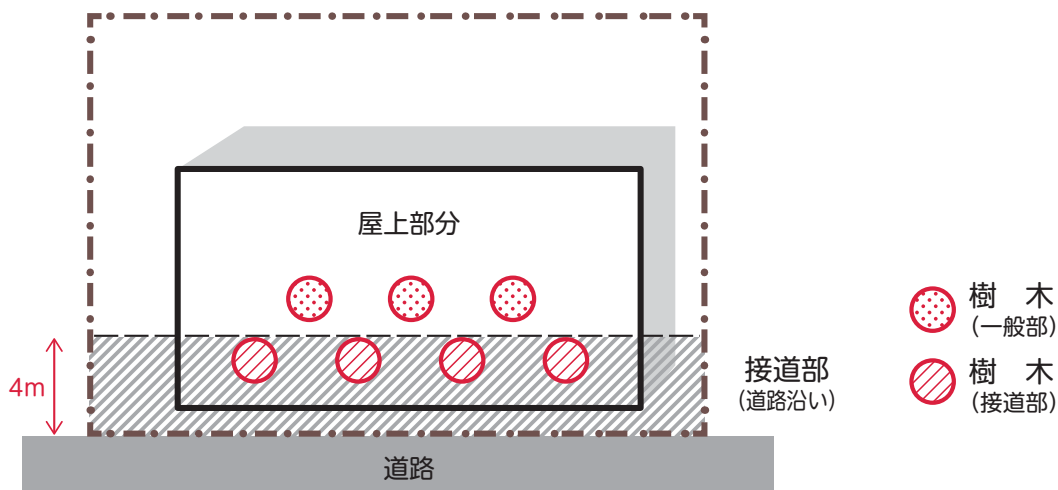
屋上緑化を保全用地とみなす取り扱いについて

やむを得ない理由で屋上緑化を用いなければ保全率の基準を満たすことができない場合に限り、保全用地として取り扱うことができます。なお、保全用地として計上できる面積に上限を設けているほか、許可申請には資材の仕様に関する資料や維持管理の計画に関する資料などを添付する必要がありますため、事前にご相談ください。

※植栽後の維持管理を適切に行えるように、建築物の構造などにも配慮してください。（屋上への出入口や散水設備の整備など）

※保全用地とすることができるのは、地被類等および低木、中木、高木に限ります。

※保全用地の面積を算定する際は、地上部のものと同様に、緑化の区分と配置に応じて定められた補正係数を掛けることができます。



3-1-3 申請書の添付資料、記載内容、記載例

(1) 添付資料一覧

<建築物>

	新築	改築	増築	移転	備考
位置図	○	○	○	○	縮尺1/10,000以上
現況図	○	○	○	○	▶30ページ参照
現況写真	○	○	○	○	▶30ページ参照
敷地面積求積図	○	○	○	○	三斜求積または座標求積
配置図・平面図	○	○	○	○	駐輪場、駐車場や通路の範囲も記載
立面図	○	○	○	○	▶31ページ参照
建築面積求積図	○	○	○	○	建築面積、延べ床面積の計算根拠となるもの
保全用地配置図	○	—	○	○	▶32、33ページ参照
保全用地面積計算書	○	—	○	○	▶32、34ページ参照
色彩資料(屋根類)	○	○	○	○	マンセル値を確認できるもの(色見本など)
色彩資料(外壁類)	○	○	○	○	マンセル値を確認できるもの(色見本など)
条例内容確認書	○	○	○	○	

※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

<工作物(建築物以外のもの)>

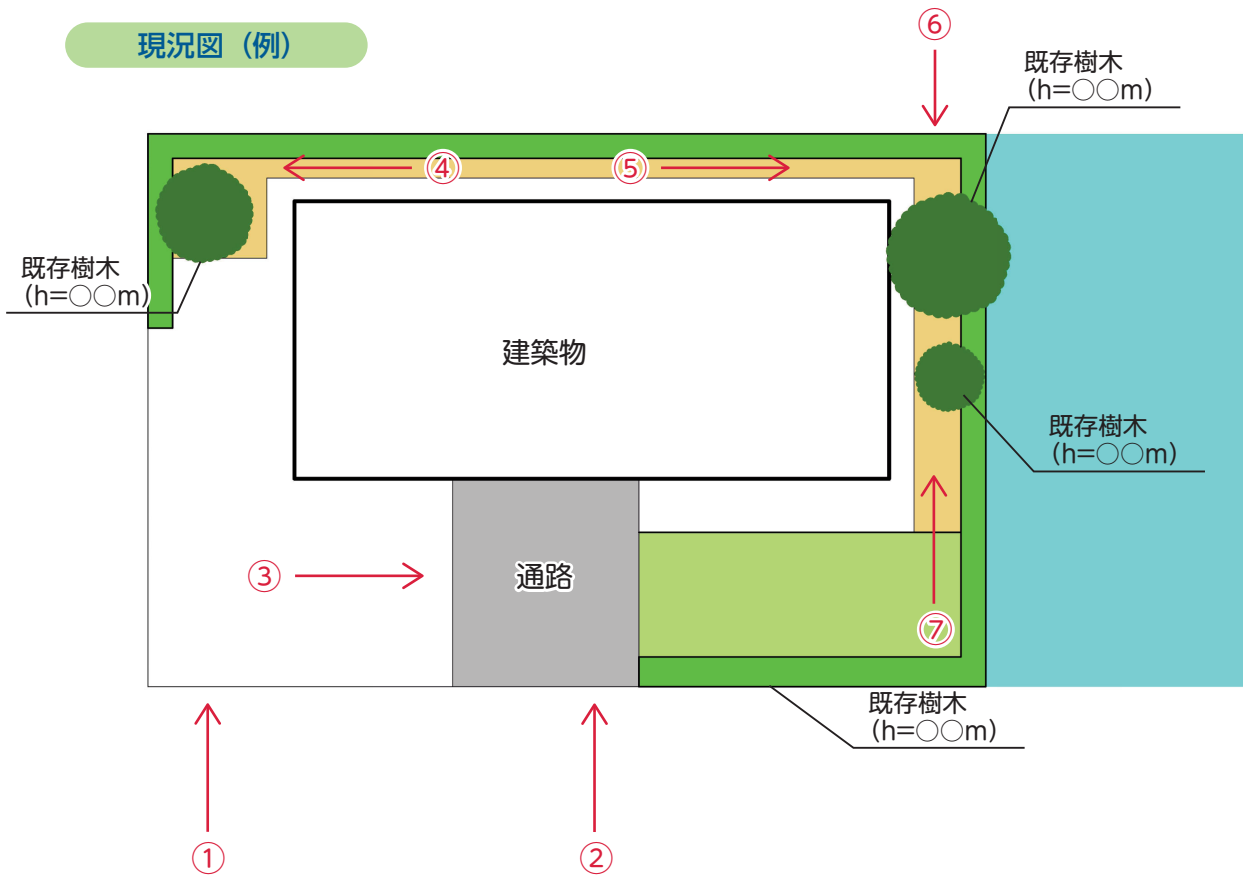
	新築	改築	増築	移転	備考
位置図	○	○	○	○	縮尺1/10,000以上
現況図	○	○	○	○	▶30ページ参照
現況写真	○	○	○	○	▶30ページ参照
敷地面積求積図	△	—	△	△	三斜求積または座標求積
平面図	○	○	○	○	
立面図	○	○	○	○	色彩に関する記載は31ページ参考
構造図	○	○	○	○	色彩に関する記載は31ページ参考
保全用地配置図	△	—	△	△	▶32、33ページ参考
保全用地面積計算書	△	—	△	△	▶32、34ページ参照
色彩資料(屋根類)	○	○	○	○	マンセル値を確認できるもの(色見本など)
色彩資料(外壁類)	○	○	○	○	マンセル値を確認できるもの(色見本など)
条例内容確認書	○	○	○	○	

※△：土地に面的に工作物を設置する場合、必要となります

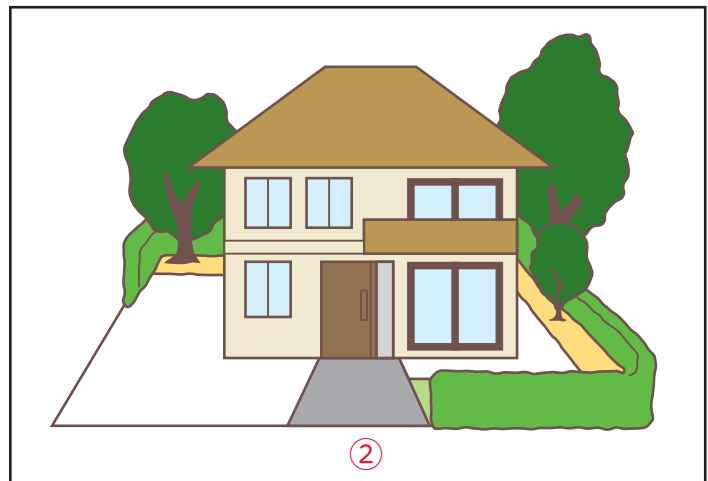
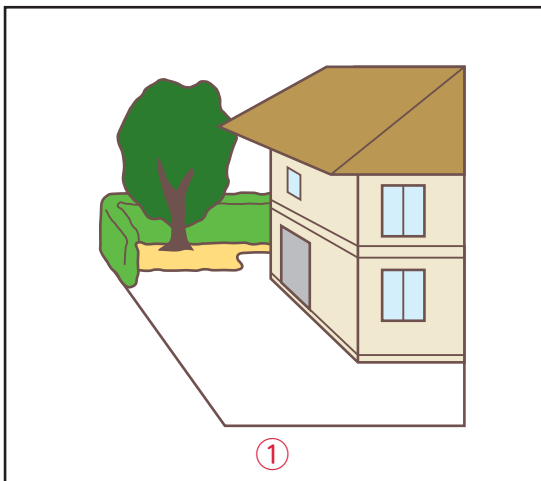
※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

(2) 作成例 (現況図、現況写真)

現況図 (例)



現況写真 (イメージ) (例)

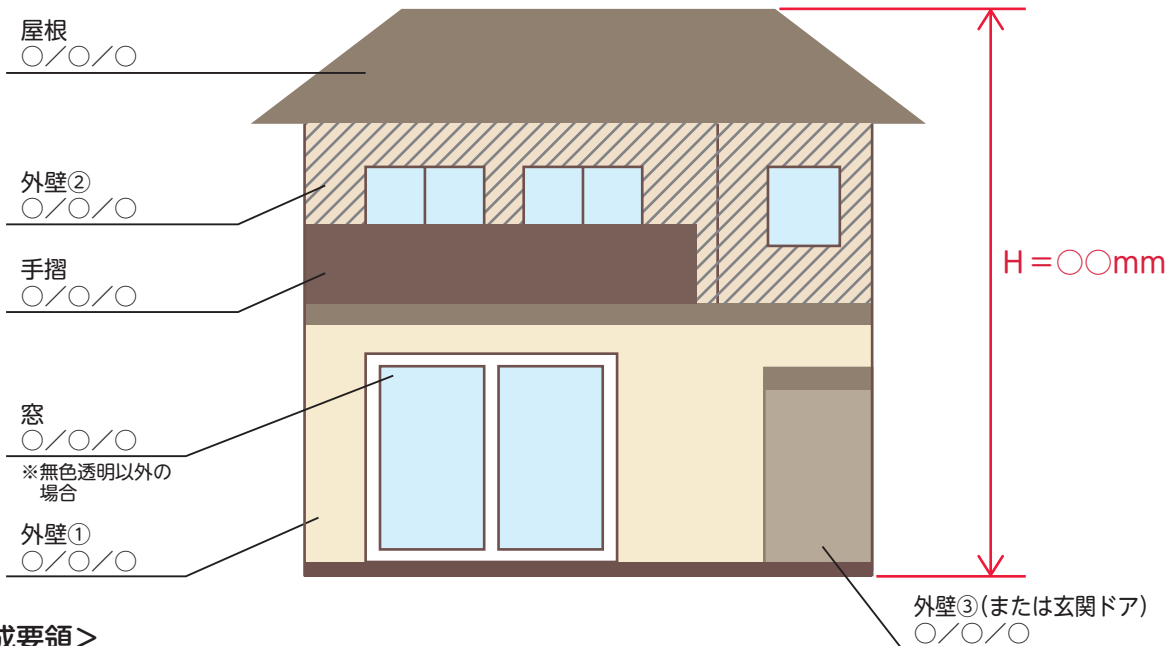


<作成要領>

- 現況図には、現況写真の撮影位置を記載し、写真と図面を対照できるようにしてください。
- 行為地の付近の状況も分かるように作成してください。
- 既存の樹木がある場合は、位置と樹高を現況図に記載し、写真を添付してください。
- 敷地内の現況測量高 (標高等) を記載し、行為に際しての盛土または切土の有無を確認できるようにしてください。

(3) 作成例 (立面図)

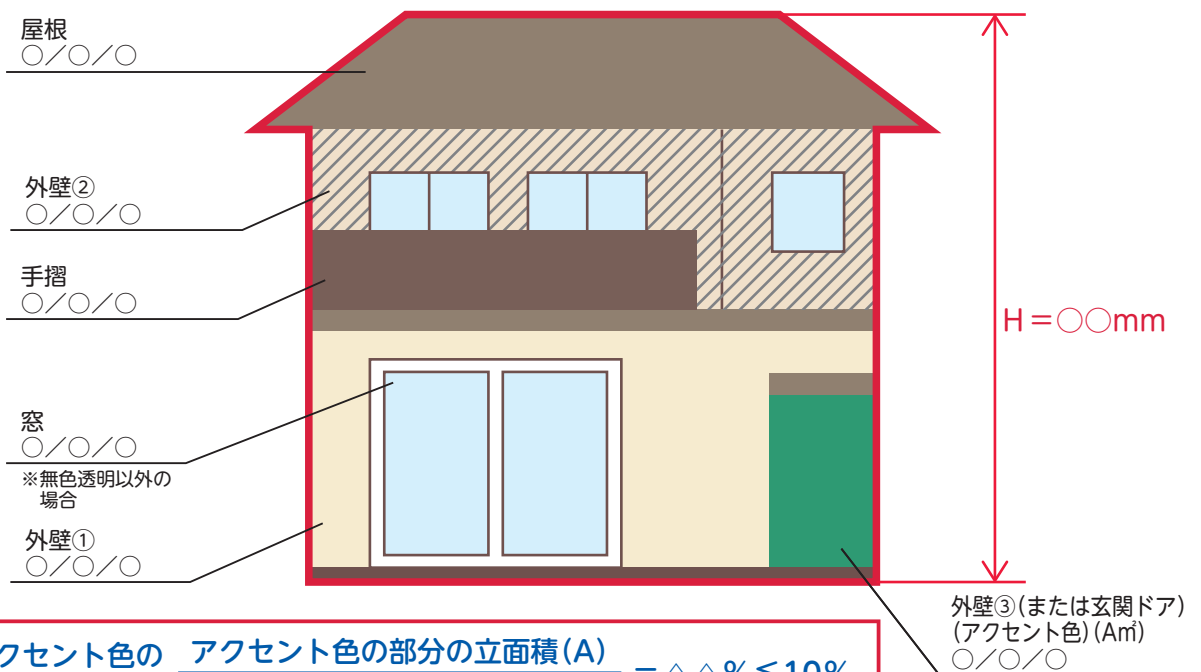
立面図 (例)



<作成要領>

- 高さを記載してください。
- 屋根、外壁に複数の色を使用する場合は、ハッチングと引き出し線を用いて、それぞれの色のマンセル値と範囲を示してください。
- 手摺 (壁状)、玄関ドア、窓は外壁と同様に扱います。

立面図 (アクセント色として基準外の色を使用する場合の例)



アクセント色の 確認 $\frac{\text{アクセント色の部分の立面積}(A)}{\text{一面あたりの立面積(赤枠の部分)}} = \triangle\triangle\% \leq 10\%$

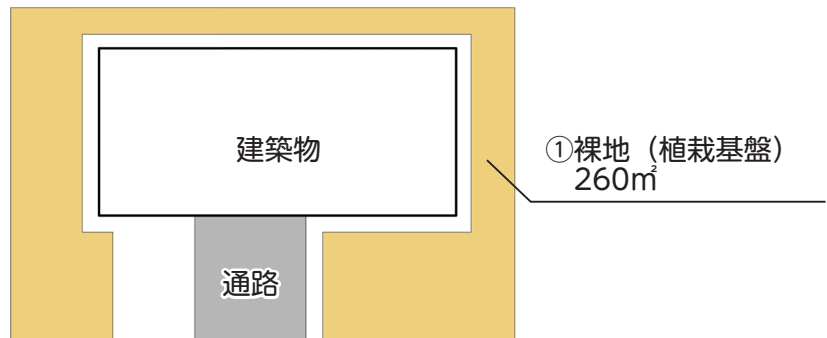
<作成要領>

- 立面図 (例) の作成要領と同様の記載をしてください。
- 各面において、アクセント色とする部分の面積と、その面積割合を記載してください。
- 屋根のアクセント色が立面上にも位置する場合は、その範囲も含めて立面積の10%以下としてください。
- ※ 屋根にアクセント色を使用する場合は、平面で使用面積の割合が10%以下であることがわかる図面を作成してください。

(4) 作成例 (保全用地配置図、保全用地面積計算書)

例① (裸地のみの場合)

保全用地配置図 (例)

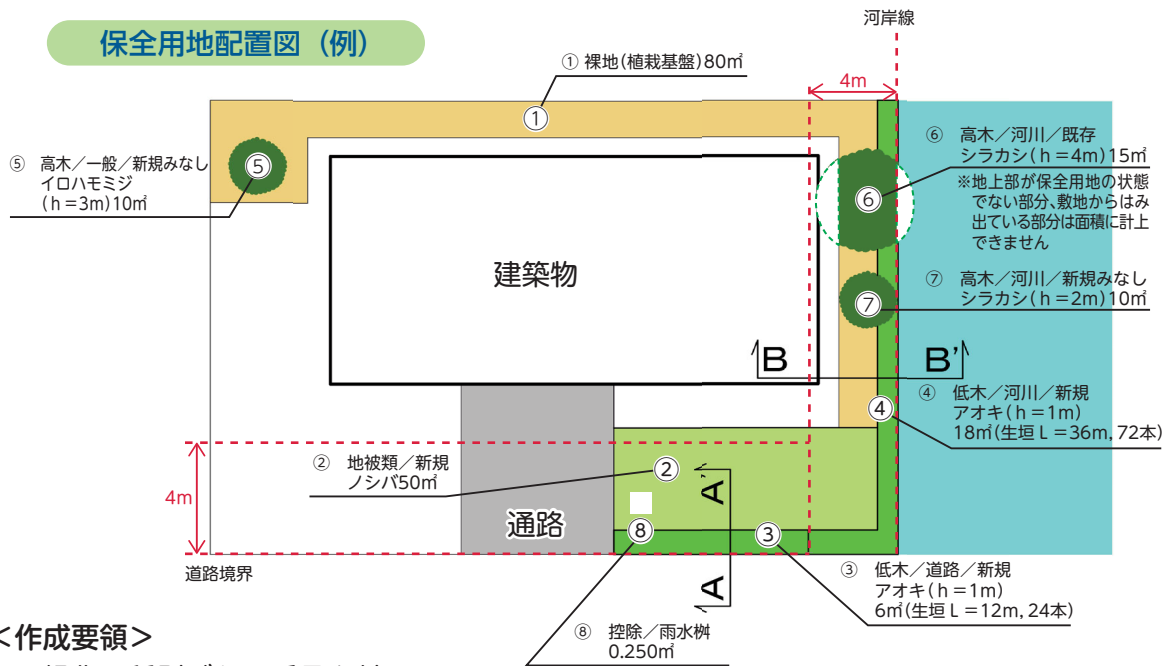


保全用地面積計算書 (例)

緑化No	計算式	面積(㎡)	根拠等	補正係数	保全用地の面積(㎡)
裸地 (植栽基盤)					
①	CAD求積	260			
	小計	260		1.0	260
地被類等					
-					
	小計	0		1.1	0
低木 (一般部)					
-					
	小計	0		1.2	0
低木 (接道部、接公園部)					
-					
	小計	0		1.6	0
低木 (接河川部)					
-					
	小計	0		2.1	0
中木 (一般部)					
-					
	小計	0		1.3	0
中木 (接道部、接公園部)					
-					
	小計	0		1.8	0
中木 (接河川部)					
-					
	小計	0		2.4	0
高木 (一般部)					
-					
	小計	0		1.7	0
高木 (接道部、接公園部)					
-					
	小計	0		2.3	0
高木 (接河川部)					
-					
	小計	0		3.0	0
水平投影面積 合計 (㎡)		260	保全用地の面積 合計 (㎡)		260

※CAD求積とする場合は座標求積表を添付してください。

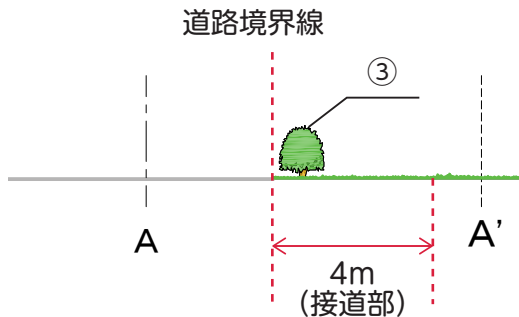
例②（複数の種類の緑化の場合）



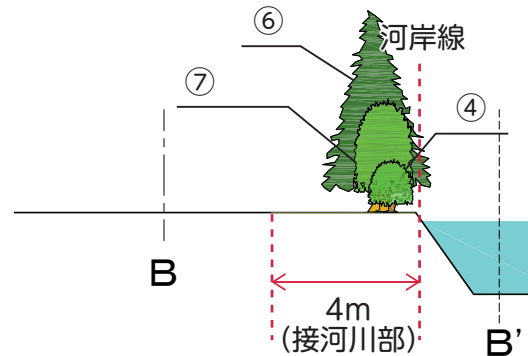
<作成要領>

- 緑化の種別ごとに番号を付けて、種別／配置／既存、新規の別／面積／樹種／樹高を記載してください。
- 裸地（植栽基盤）、地被類等、低木、中木、高木の種別ごとに色を変えて着色してください。
- 接道部、接公園部、接河川部の緑化については、次のとおり断面図を作成してください。（その他、▶24ページ参照）

緑化断面図 道路沿い（例）



緑化断面図 河川沿い（例）



※複数の樹木の樹冠が重なる部分および樹冠投影面と裸地、地被類等が重なる部分の面積を重複して計上することはできません。

※樹木の樹冠投影面の地上部も保全用地の状態である必要があります。

<保全用地の対象とならないもの（面積から控除するもの）>

- 排水桝、電柱、フェンス、人工芝などの構造物がある部分
- ベランダ、庇、バルコニーなどの直下で、建築面積として算定される範囲
- 駐輪・駐車場や日常的な通路として使用する範囲
- 敷地からはみ出ている部分

※保全用地を管理するために必要な通路は、原則、幅50cm程度の砂利敷きに限り、保全用地（裸地）として取り扱うことができます。

保全用地面積計算書（例）

緑化No	計算式	面積(m ²)	根拠等	補正係数	保全用地の面積(m ²)
裸地（植栽基盤）					
①	CAD求積	80			
小計		80		1.0	80
地被類等					
②	CAD求積	50			
⑧	0.5×0.5	-0.250	雨水桝控除		
小計		49.75		1.1	54.72
低木（一般部）					
—					
小計		0		1.2	0
低木（接道部、接公園部）					
③	12×0.5	6	生垣みなし樹形		
小計		6		1.6	9.6
低木（接河川部）					
④	36×0.5	18	生垣みなし樹形		
小計		18		2.1	37.8
中木（一般部）					
—					
小計		0		1.3	0
中木（接道部、接公園部）					
—					
小計		0		1.8	0
中木（接河川部）					
—					
小計		0		2.4	0
高木（一般部）					
⑤	1.8×1.8×3.14	10	新規植栽みなし樹形		
小計		10		1.7	17
高木（接道部、接公園部）					
—					
小計		0		2.3	0
高木（接河川部）					
⑥	CAD求積	15	既存植栽現場樹形		
⑦	1.8×1.8×3.14	10	新規植栽みなし樹形		
小計		25		3.0	75
水平投影面積 合計 (m ²)		188.75	保全用地の面積 合計 (m ²)		274.12

※CAD求積とする場合は座標求積表を添付してください。

※必要に応じて保全用地面積求積図を添付してください。

3-2 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積 その他土地の区画形質の変更

3-2-1 許可が必要な行為（行為の定義・許可を要しない行為）

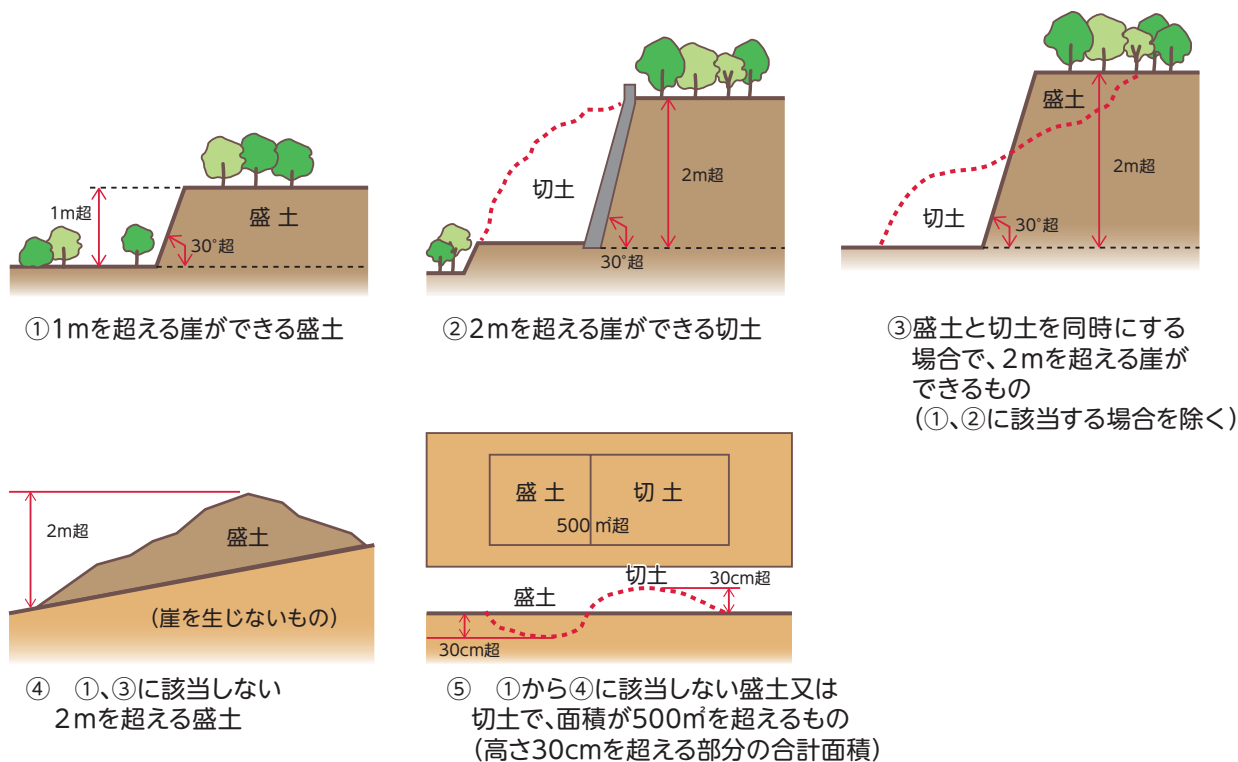
土地の区画形質の変更

次の宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積その他土地の区画形質の変更を行う場合は、許可が必要となります。

(1) 宅地の造成

条例の宅地の造成とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）第2条第2号の宅地造成および同法同条第3号の特定盛土等（但し、災害発生の恐れ問わず）に該当する行為をいい、同法施行令第3条に掲げる次のものになります。

- 宅地等において行う又は宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土、切土



※「崖」には人工の崖（擁壁等）を含みます。

※次のものは「宅地の造成」以外の取り扱いとしますので、該当行為がある場合は事前にご相談ください。

- ① 既存擁壁の造り替え
- ② 既存崖の防災対策
- ③ 擁壁の撤去又は崖面の切土による崖の除去
- ④ 崖面を保護する機能を持つ建築物（ボックス型ガレージ等）の築造

(2) 土地の開墾

土地の開墾とは、主として田畑等の用に供するために行う高さ30cm以上の切土又は盛土で、搬入土、搬出土が生じる等、通常の耕作の範囲を超えるものになります。

※農業を営むために行う行為で、通常の耕作の範囲内のものについては土地の開墾となりません。

(3) 土石の採取又は集積

土石の採取又は集積とは、土、砂利、岩石等の採取、集積による一時的な地形の変更で、変更の規模が宅地の造成と同程度のものになります。

(4) その他土地の区画形質の変更

次の表のもので、(1)～(3)の土地の区画形質の変更にあたらないもの

土地の形の変更	<ul style="list-style-type: none"> ● 高さ30cm以上の切土又は盛土 ● 災害復旧工事で法面を防護する行為など

(5) 許可を要しない行為

- 土地の区画及び性質の変更で、土地の形の変更を伴わないもの
- 現況地盤高の変更を伴わないもの
(例:掘削後、碎石等を敷設してアスファルト舗装を行う場合で、掘削前と舗装後の地盤面に変更がないもの)
- 現況地盤高の変更を伴わない建築物の基礎工事のための「掘削、埋戻し」であるもの
- 作庭のために行う行為で、土工面積が100㎡以下かつ自然崖に人工を加えないもの

3-2-2 許可の基準

(1) 宅地の造成

	河川に接する土地 (▶12ページ参照)	河川に接しない土地
共通事項	方法及び規模がその土地や周辺の自然的環境の保全に支障をおよぼさないこと	
特別環境保全区域	原則、不許可	原則、不許可
第一種環境保全区域	原則、次の基準の全てに適合していること ●高さ：盛土1m以下、切土1m以下 ●位置：河岸線から2m以上離れた位置 ●保全用地：河岸線から2m以内の部分を保全用地とすること	共通事項以外なし
第二種環境保全区域	原則、次の基準の全てに適合していること ●高さ：盛土2m以下、切土1m以下 ●位置：河岸線から2m以上離れた位置 ●保全用地：河岸線から2m以内の部分を保全用地とすること	共通事項以外なし

※河岸線は、自然崖の上端、堤防の法尻などをいう

●河川に接する土地の許可基準のイメージ



(2) 土地の開墾

共通事項	方法及び規模がその土地や周辺の自然的環境の保全に支障をおよぼさないこと	
特別環境保全区域	原則、不許可	
第一種環境保全区域 第二種環境保全区域	共通事項以外なし	

(3-1) 土石の採取

	河川に接する土地 (▶12ページ参照)	河川に接しない土地
共通事項	方法及び規模がその土地や周辺の自然的環境の保全に支障をおよぼさないこと	
特別環境保全区域	原則、学術研究のために行うものであること	原則、学術研究のために行うものであること
第一種環境保全区域 第二種環境保全区域	原則、学術研究のために行うものであること 又は 次の基準の全てに適合していること ●地表から1m以内で行われること ●位置：河岸線から2m以上離れた位置 ●保全用地：河岸線から2m以内の部分を保全用地とすること	共通事項以外なし

※河岸線は、自然崖の上端、堤防の法尻などをいう

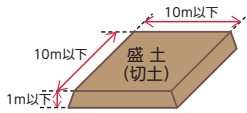
(3-2) 土石の集積

	河川に接する土地 (▶12ページ参照)	河川に接しない土地
共通事項	方法及び規模がその土地や周辺の自然的環境の保全に支障をおよぼさないこと	
特別環境保全区域	原則、次の基準の全てに適合していること ●高さ：2 m以下 ●面積：100㎡以下 ●位置：河岸線から 2 m以上離れた位置 ●載荷量：3 t/㎡以下 ●保全用地：河岸線から 2 m以内の部分を保全用地とすること	原則、次の基準のいずれにも適合していること ●高さ：2 m以下 ●面積：100㎡以下
第一種環境保全区域	原則、次の基準の全てに適合していること ●位置：河岸線から 2 m以上離れた位置 ●載荷量：3 t/㎡以下 ●保全用地：河岸線から 2 m以内の部分を保全用地とすること	共通事項以外なし
第二種環境保全区域	共通事項以外なし	共通事項以外なし

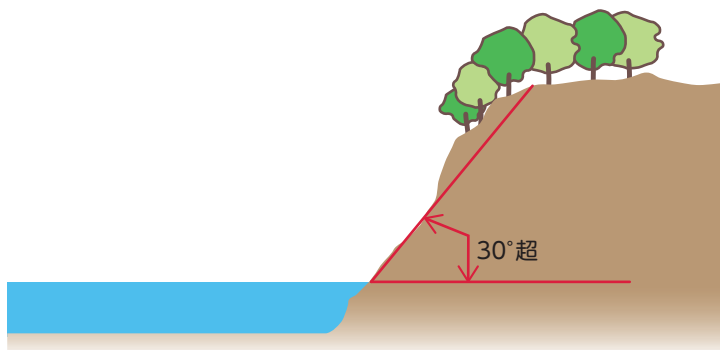
※河岸線は、自然崖の上端、堤防の法尻などをいう

(4) その他土地の区画形質の変更

宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積に該当しないものについては、次の表の基準に適合するようにしてください。

共通事項	方法及び規模がその土地や周辺の自然的環境の保全に支障をおよぼさないこと	
特別環境保全区域	原則、次の基準の全てに適合していること ●敷地：建築物の存在する敷地内であること ●長さ：10m以下 ●高さ：1 m以下 ●自然崖の保全：自然崖に人工を加えないこと	
第一種環境保全区域	原則、自然崖に人工を加えないこと	
第二種環境保全区域	共通事項以外なし	

自然崖………30度を超える角度の斜面であって人工の加えられていないもの



3-2-3 申請書の添付資料、記載内容、記載例

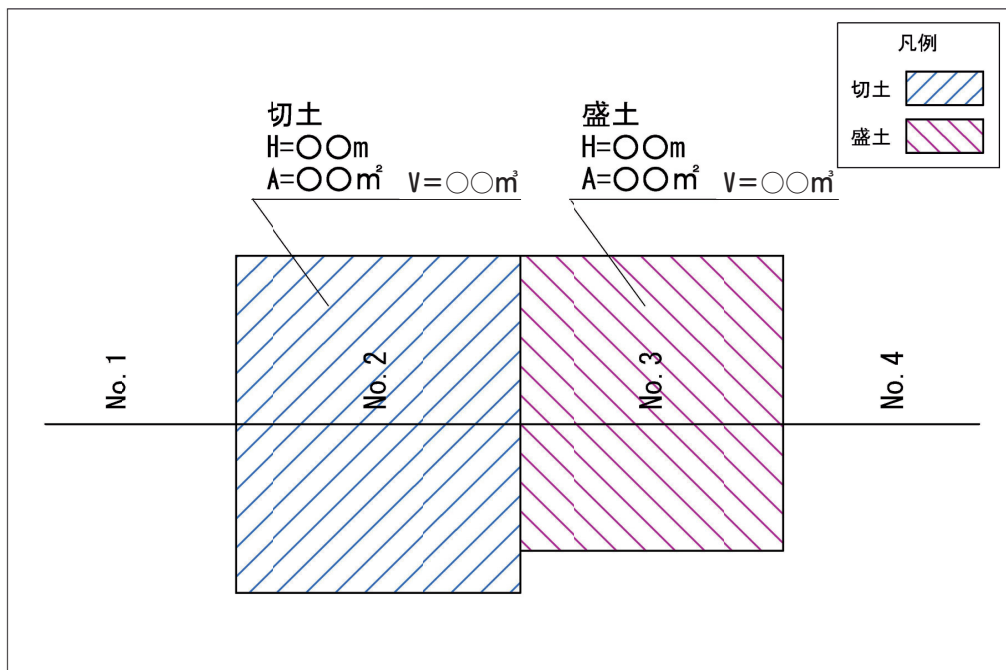
(1) 添付資料一覧

	宅地の造成	土地の開墾	土石の採取、集積	その他土地の区画形質の変更	備考
位置図	○	○	○	○	縮尺 1 / 10,000以上
現況図	○	○	○	○	▶30ページ参照
現況写真	○	○	○	○	▶30ページ参照
土工計画図 (平面図) (縦横断面図)	○	○	○	○	土工面積の求積、盛土高・切土高、土量を記載
条例内容確認書	○	○	○	○	

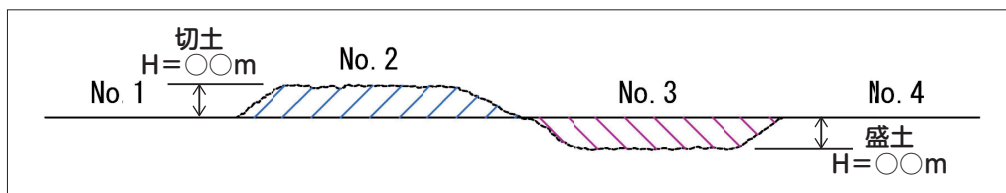
※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

(2) 作成例 (土工計画図)

土工計画図 (平面図) (例)



土工計画図 (縦断面図) (例)



<作成要領>

- 土工の高さ、面積、土量を記載してください。

3-3 水面の埋立て又は干拓

(1) 水面の埋立て又は干拓

■埋立て

水面の水際線に囲まれた面積を減少するように、水面に土砂、コンクリート等を投入又は設置することをいいます。

■干拓

水面の水際線に囲まれた面積を減少させる目的で行う排水行為又は排水施設の設置行為をいいます。

(2) 許可の基準

その土地や周辺の土地の自然環境や景観の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと

(3) 申請書の添付資料、記載内容

添付資料一覧

	水面の埋立	水面の干拓	備考
位置図	○	○	縮尺 1 / 10,000以上
現況図	○	○	▶30ページ参照
現況写真	○	○	▶30ページ参照
平面図	○	○	
条例内容確認書	○	○	

※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

3-4 木竹の伐採

3-4-1 許可が必要な行為（行為の定義・許可を要しない行為）

(1) 木竹の伐採

木竹の伐採とは、樹木の幹などを切断するものをいい、次の表のとおり伐採を行う土地の種別ごとに許可を必要とする行為が定められています。

次に該当する伐採行為を行う場合は、許可が必要となります。

	河川に接する土地（▶12ページ参照）	河川に接しない土地
特別環境保全区域	全て許可が必要	全て許可が必要
第一種環境保全区域 第二種環境保全区域	次のいずれかに該当するものは許可が必要 <ul style="list-style-type: none"> ●自然崖に自生するものの伐採 ●一回当たりの伐採面積が100㎡を超えるもの ●樹高が3mを超えるもの 	次のいずれかに該当するものは許可が必要 <ul style="list-style-type: none"> ●自然崖に自生するものの伐採 ●一回当たりの伐採面積が100㎡を超えるもの ●樹高が5mを超えるもの

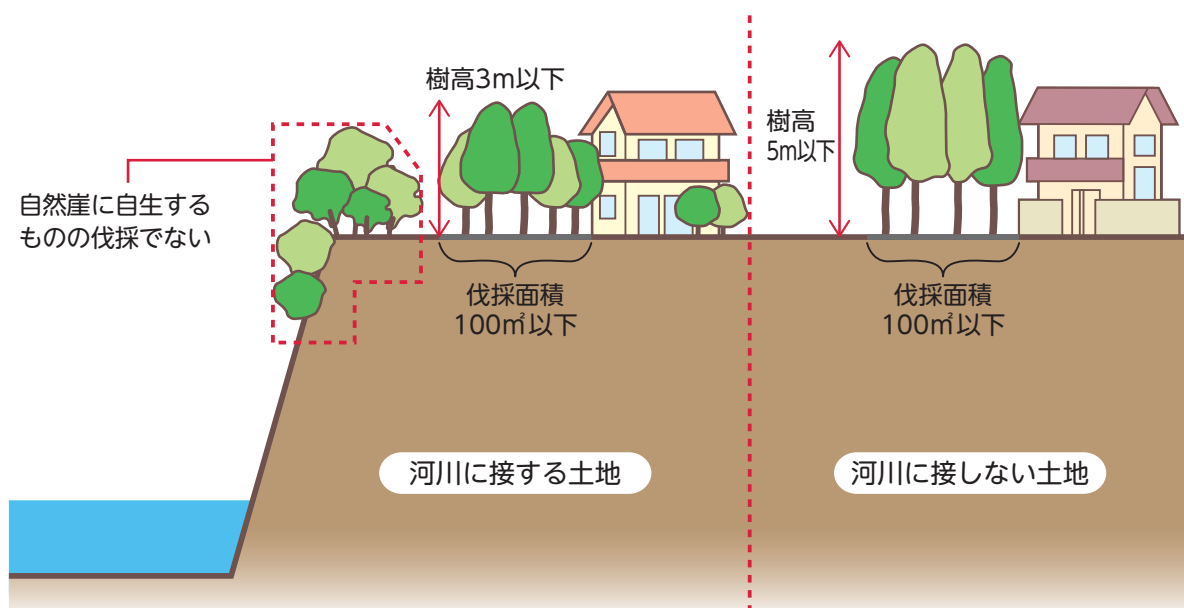
※庭木などの樹木であっても伐採の許可が必要となりますのでご注意ください。

▶自然崖については38ページ参照

(2) 許可を要しない行為

- 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
- 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- 仮植した木竹の伐採
- 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採
- 次の規模のもの（第一種・第二種環境保全区域に限る）

許可不要で伐採できる木竹（第一種、第二種環境保全区域）



3-4-2 許可の基準

	河川に接する土地 (▶12ページ参照)	河川に接しない土地
特別環境保全区域	次の基準の全てに適合していること <ul style="list-style-type: none"> ●自然崖の保全：自然崖に自生するものでない ●敷地：建築物の存在する敷地内であること ●樹高：3 m以下 ●方法・規模：その土地や周辺の土地の自然環境、景観と著しく不調和とならない 	
第一種環境保全区域	次の基準の全てに適合していること	次の基準の全てに適合していること
第二種環境保全区域	<ul style="list-style-type: none"> ●自然崖の保全：自然崖に自生するものでない ●樹高：3 m以下 ●方法・規模：その土地や周辺の土地の自然環境、景観と著しく不調和とならない 	<ul style="list-style-type: none"> ●自然崖の保全：自然崖に自生するものでない ●樹高：5 m以下 ●方法・規模：その土地や周辺の土地の自然環境、景観と著しく不調和とならない

※上の基準のほか、次の場合も許可することがあります。この場合は許可申請の前にご相談ください。(▶43、44ページも併せてご確認ください)

- 学術研究のために行う木竹の伐採
 - 林産物の採取のための伐採で、自然環境や景観の回復を図る措置を適切に講じる場合
 - 適切な維持管理が困難な状況の木竹を伐採するもので、伐採する木竹の代わりとなる樹木を植える場合
 - 土地の有効利用に支障となる木竹を伐採するもので、次の条件に合致する場合
 - ・伐採する木竹の代わりとなる樹木を植える場合
 - ・土地の広範囲に木竹があり、必要最小限の伐採に留めるとともに、その土地の面積の一定割合以上の範囲の木竹を残す場合 など
- ▶一定割合については17、18ページ参照

伐採する木竹の代わりの樹木等を植える場合の計画策定について

伐採行為の許可申請を行う際は、伐採計画図と併せて代わりとなる樹木等の植栽計画図を提出いただく必要があります。要領は次のとおりです。

<樹種の選定>

原則、伐採する木竹と同じ樹種とするか、広瀬川の河岸にふさわしい樹種を選定してください。
▶広瀬川の周辺で植生が確認された樹種とその特徴などは55ページ参照

<植栽本数(樹高)>

樹高が3 mを超える木竹を伐採する際は、1本伐採ごとに高木(植栽時樹高2 m以上、成木時3 m以上)を1本植えてください。中木(植栽時樹高1 m以上、成木時1.5 m以上)を植える場合は、中木3本を高木1本に換算できます。

<竹林など伐採本数を管理することが困難な場合>

高木・中木・低木の区分毎に伐採面積を計測し、これと同等の面積(樹高区分毎)となるよう植栽を行ってください。なお、植栽面積は実際の樹木の樹冠投影面積によるほか、中木、高木の苗木を植える場合は、1本につき次の面積に換算することができます。

中木(植栽時樹高1 m以上、成木時1.5 m以上)：3㎡
高木(植栽時樹高2 m以上、成木時3 m以上)：10㎡

▶木竹の樹高による区分は27ページ参照

<植栽の場所・配置>

同一敷地内に植栽してください。また、伐採前の景観を回復するうえで適切な配置としてください。

特別環境保全区域

次のいずれかに該当する行為か

- 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
- 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- 仮植した木竹の伐採
- 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

↓ 該当する

許可不要※

↓ 該当しない

許可申請が必要

自然崖に自生するものの伐採でない

いいえ

はい ↓ (自然崖に自生するものでない)

建築物の存在する敷地内での伐採である

いいえ

はい ↓ (建築物の存在する敷地内)

樹高3m以下の木竹の伐採である

いいえ

はい ↓ (樹高3m以下)

その土地や周辺の自然環境、景観と著しく不調和とならない

いいえ

はい (不調和とならない)

伐採の目的が次のものか

- ① 学術研究のための木竹の伐採
- ② 林産物の採取のための木竹の伐採
- ③ 維持管理が困難な状況の木竹の伐採
- ④ 土地の有効利用の支障となる木竹の伐採

↓ ②

事前協議

自然環境や景観の回復を図るための措置を講じること

許可

↓ ③、④

事前協議

- 伐採する木竹の代替樹を植えること
- 土地の広範囲に木竹があり、その土地の面積の一定割合以上の範囲の木竹を残すこと など

許可

↓ ①～④以外

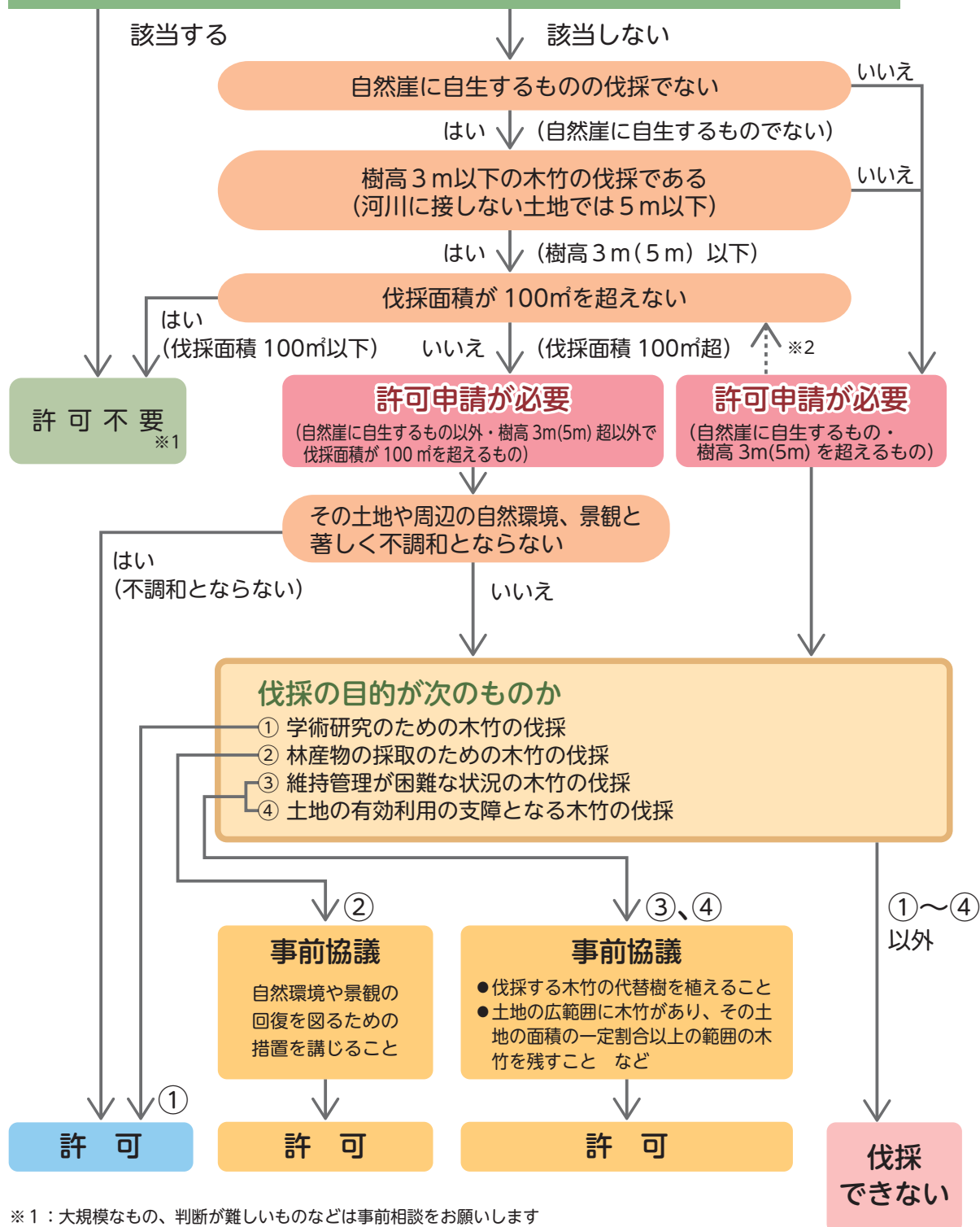
伐採
できない

※：大規模なもの、判断が難しいものなどは事前相談をお願いします

第一種、第二種環境保全区域

次のいずれかに該当する行為か

- 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
- 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- 仮植した木竹の伐採
- 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採



※1：大規模なもの、判断が難しいものなどは事前相談をお願いします

※2：自然崖に自生するもの、樹高3m(5m)超の伐採面積(樹冠)を加えた総量で確認します

3-4-3 申請書の添付資料、記載内容、記載例

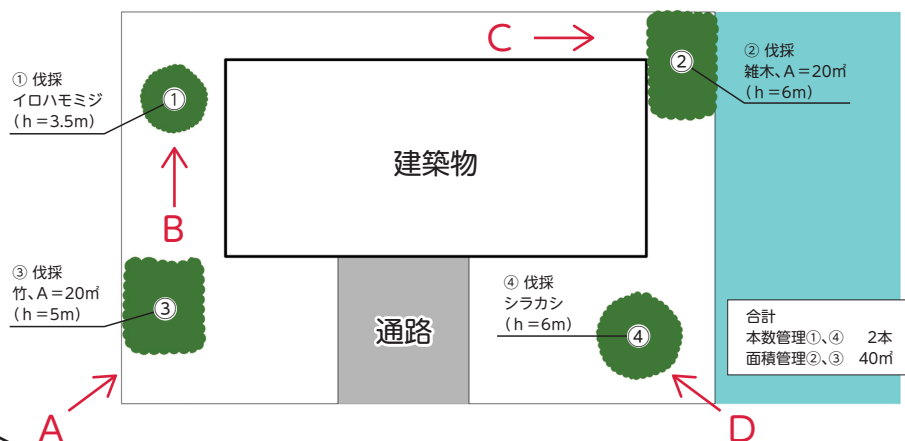
(1) 添付資料一覧

	木竹の伐採	備考
位置図	○	縮尺 1 / 10,000以上
現況図	○	▶30ページ参照
現況写真	○	▶30ページ参照
伐採計画図	○	伐採する樹木の位置と樹高・樹種を記載
植栽計画図	△	代わりに植える樹木の位置と樹高・樹種を記載
条例内容確認書	○	

※△：伐採する木竹の代わりに樹木を植えることが許可条件となる場合、必要となります
 ※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

(2) 記載例 (伐採計画図 本数管理・面積管理)

伐採計画図 (例)

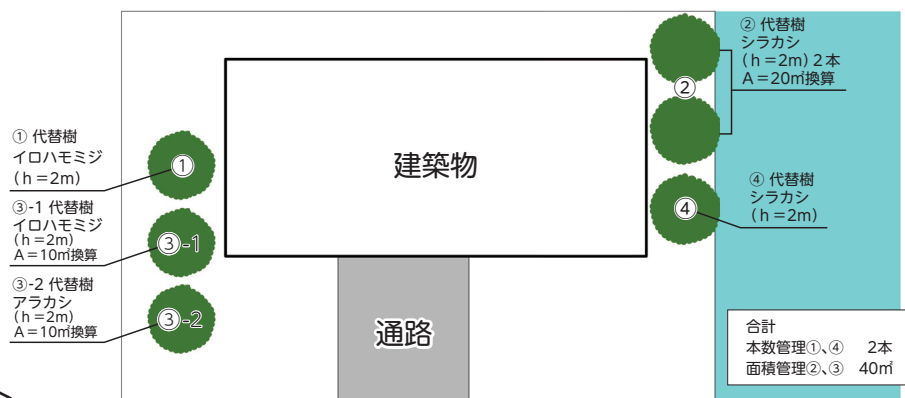


<作成要領>

- 伐採計画図には現況写真の撮影位置を記載し、写真と図面を対照できるようにしてください。
- 伐採する樹木の位置、樹種、樹高を記載してください。
- 伐採対象を面積で管理する場合は、伐採面積を記載してください。
- 全体の伐採面積が100㎡を超える許可申請の場合は、本数管理分も含め、全てに伐採面積を記載してください。

(3) 記載例 (植栽計画図 本数管理・面積管理)

植栽計画図 (例)



<作成要領>

- 伐採木の代わりに植える樹木の位置、樹種、樹高を記載してください。
- 面積管理の場合は、植栽面積も記載してください。
- 全体の伐採面積が100㎡を超える許可申請の場合は、ご相談ください。

3-5 カジカガエル(卵を含む)の捕獲又は採取

(1) カジカガエル(卵を含む)の捕獲又は採取

環境保全区域内で、カジカガエルの捕獲や卵の採取をする際は許可が必要となります。

(2) 添付資料一覧

	カジカガエル(卵を含む)の捕獲又は採取	備考
位置図	○	縮尺 1 / 10,000以上
捕獲(採取)計画書	○	

※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

3-6 工作物の色彩の変更

(1) 工作物の色彩の変更

工作物の屋根や外壁及びこれらに類する部分の色彩を変更する際は許可が必要です。

※類する部分とは、平面的部材を指します。

(2) 許可を要しない行為

- 建築物以外の工作物で、築造の許可を要する工作物に該当しないもの
 - ▶ 9 ページの許可を要する工作物に該当しない、建築物以外の工作物となります。
- 屋根、外壁及びこれらに類する部分以外の色彩を変更するもの
- 色を変えずに塗り直し又は部材を交換するもの

※現在の色彩が基準(▶21ページ参照)に適合していない場合は、許可の対象となる場合があります。事前にご相談ください。

(3) 許可の基準

色彩の基準(▶21ページ)をご覧ください。

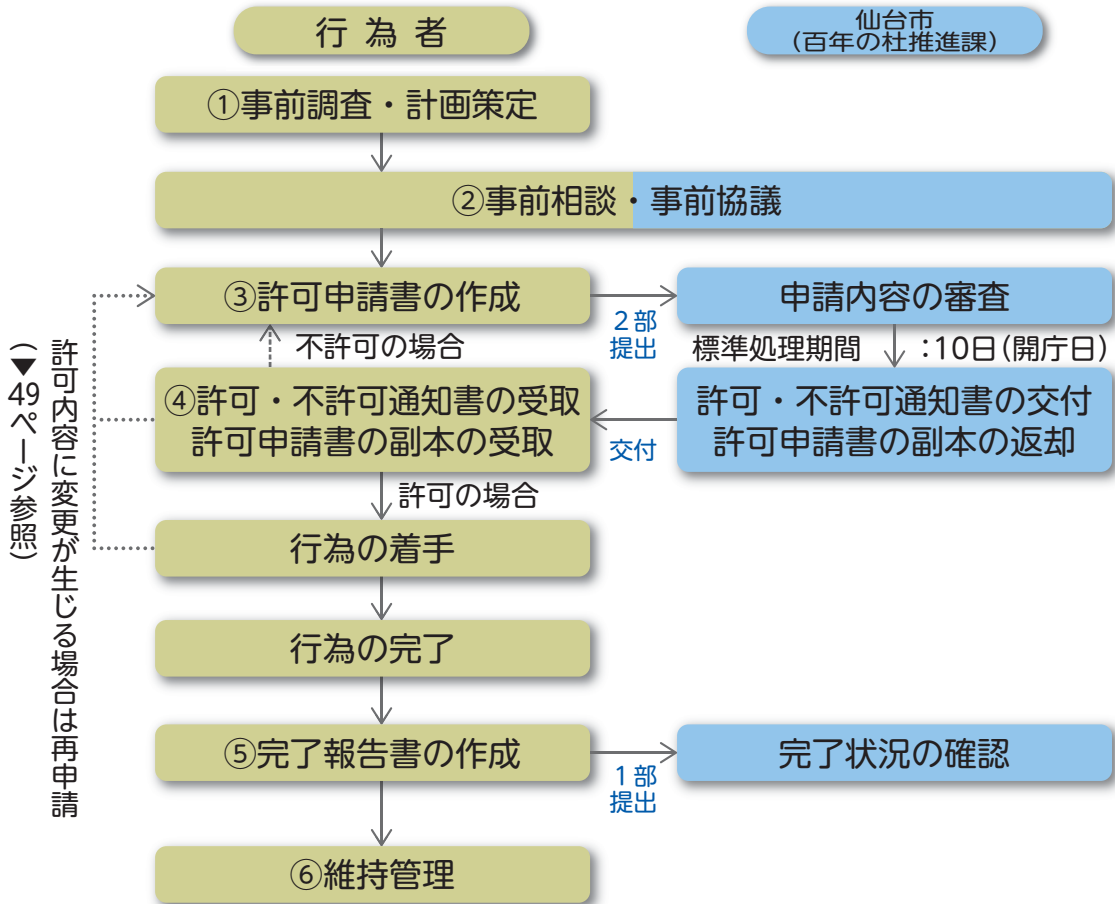
(4) 添付資料一覧

	工作物の色彩の変更	備考
位置図	○	縮尺 1 / 10,000以上
現況図	○	▶30ページ参照
現況写真	○	▶30ページ参照
平面図	○	
立面図	○	▶31ページ参照
色彩資料(屋根類)	○	マンセル値を確認できるもの(色見本など)
色彩資料(外壁類)	○	マンセル値を確認できるもの(色見本など)
条例内容確認書	○	

※内容により、その他の追加資料を求める場合があります

4. 許可申請の手続き

4-1 許可の流れ（環境保全区域）



担当窓口・
申請書
提出先

<環境保全区域>

仙台市建設局百年の杜推進部 百年の杜推進課
広瀬川創生係 TEL.022-214-8327

※事前相談・申請書提出の際はあらかじめのご連絡にご協力ください

<水質保全区域>

仙台市環境局環境部環境対策課
TEL.022-214-8223

①事前調査・計画策定

保全区域の範囲や種別は、「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」から確認できません。建築確認や開発許可など、他法令に係る各種制度が関連する行為の場合は、それらの条件等について関係機関へご確認ください。

【仙台市都市計画情報インターネット提供サービス】

<https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/service.html>

②事前相談・事前協議

許可申請書を作成する際に、事前に行為の内容や許可の基準について相談いただきますようお願いいたします。

※事前相談の際に準備いただきたい資料

- 位置図 ●現況図、現況写真 ●計画概要、敷地（土地）の位置関係が分かるもの

※特に事前相談の必要なものの例

- 手引きで許可申請前の相談・確認をお願いしているもの
- 特例の基準を適用する場合
- 敷地が環境保全区域の内外や基準値の異なる区域にわたる場合
- 河川に接する土地で各種行為を行う場合
- 宅地造成行為を計画する場合
- 既存の樹木がある場合（伐採する前にご相談ください）
- 他法令に係る各種制度（建築確認、開発許可、宅地造成及び特定盛土等規制法、緑化計画等）と調整する必要がある場合

③許可申請書の作成

許可申請に必要な書類、添付資料は次の表のとおりです。

申請内容	申請書様式	添付資料
建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転 工作物の色彩の変更	様式1号 ▶記載例は51ページ参照	▶29ページ参照 ▶46ページ参照
宅地の造成、土地の開墾、土石の採取又は集積その他 土地の区画形質の変更	様式2号 ▶記載例は52ページ参照	▶39ページ参照
水面の埋立て又は干拓	様式3号	▶40ページ参照
木竹の伐採	様式4号	▶45ページ参照
カジカガエル(卵を含む)の捕獲又は採取	様式5号	▶46ページ参照

※申請書の様式と記載例は仙台市ホームページの申請書ダウンロードサービスに掲載しています。

<https://www.city.sendai.jp/hirosegawasose/download/bunyabetsu/kankyo/kankyohozen/kyokashinse.html>

※一行為地（建築物の場合は建築敷地）ごとの申請を基本としますが、複数の行為を一連で行う場合（建築行為に伴って木竹の伐採を行う場合など）は、一件にまとめて申請することができます。

④許可・不許可通知書の受取

審査が終わりましたら、ご連絡します。

なお、許可内容を変更する場合は、変更後の内容で再度許可申請を行う必要があります。

▶49ページ参照

⑤完了報告書の作成

許可を受けた行為が完了した後は、次の資料を添付して完了報告書を提出してください。

1) 完了状況平面図

- 完了状況写真の撮影位置を記載してください

2) 完了状況写真

- 平面図の撮影位置と対照できるように番号を付けてください
- 許可内容に係る個々の状況（建築物の色や植栽の状況など）が分かるように撮影してください

⑥維持管理

許可の基準に係る植栽について、行為完了後も適切に管理し、自然環境の保全に努めてください。土地や物件の所有権を移転する際には、新たな所有者に許可に係る書類を引き継いでください。

4-2 変更の手続き

許可を受けた内容に変更が生じる場合は、再度許可申請書を提出し、許可を受ける必要があります。

<よくある変更内容の例>

- 外壁、屋根の色彩の変更
- 保全用地の配置や植栽計画の変更
- 木竹の伐採本数・面積の変更

※詳細はお問い合わせください。

※許可申請書の様式は、▶48ページの申請書様式を使用してください。

※変更に係る資料を添付してください。

4-3 申請書の様式、記載例

様式1号 (建築物その他の工作物関係)

建築物等の種類	1, 新築	2, 改築	3, 増築	4, 移転				
延べ床面積	m ²	高さ	m					
建築物等の区分	1, 建築物	2, 仮設建築物	3, 地下建築物	4, 工作物				
建築物等の構造	1, 木造(階) 2, RC(階) 3, SRC(階) 4, その他(階)							
建築面積 B	m ²	条例建築率 C	%					
建築率 (B/A) D	%	条例建築率に対する比率 (D/A) ※	%					
環境保全のため確保した面積 E	m ²	環境保全のため確保した割合 (E/A) F	%					
条例確保割合 G	%	F / G ※	%					
建築物等の色彩	屋根	色	相	明度	彩度			
	外壁	色	相	明度	彩度			
木竹の伐採	伐採本数	本	樹高	m				
	樹種		伐採等面積	m ²				
行為の予定期間	年	月	日	から	年	月	日	まで
関連行為の概要並びに他法令等との関係								
その他必要事項								

※は記入しないこと

様式1号 (建築物その他の工作物関係)
環境保全区域内行為許可申請書

仙台市長 年 月 日

申請者 〒 電話番号 ()
住所 氏名

広瀬川の清流を守る条例第9条第1項の規定に基づき、環境保全区域内の許可を受け、て次のとおり申請します。

番号	行為地		住居表示	地目	実測面積 (m ²) A
	所在 (町又は字)	地番			
1					
2					
3					
区域の区分	1, 特別環境保全区域 2, 第1種環境保全区域 3, 第2種環境保全区域				
行為の種類	利用現況				
利用目的	利用目的に係る土地の全体面積 (m ²)				
	うち環境保全区域の面積 (m ²)				
設計内容					
設計者又は住所					
施行者氏名					電話番号 ()

※この他の様式については、仙台市ホームページの申請書ダウンロードサービスをご覧ください。
<https://www.city.sendai.jp/hirosegawasose/download/bunyabetsu/kankyo/kankyohozen/kyokashinse.html>

記載例（建築物の新築）

様式1号（建築物その他の工作物関係）

記載例（建築物の新築）

環境保全区域内行為許可申請書

〇〇年〇〇月〇〇日

仙 台 市 長

申請者 〒980-8671 電話番号 022 (261) 1111

住所 仙台市青葉区国分町3丁目7-1

氏名 広瀬 川太郎

広瀬川の清流を守る条例第9条第1項の規定に基づき、環境保全区域内の許可を受けたいので次のとおり申請します。

番号	行 為 地		住 居 表 示	地 目	実測面積 (㎡) A
	所 在 (町又は字)	地 番			
1	仙台市若林区石名坂	〇-〇、 〇-△	〇〇-〇	宅地	(1,2合計面積) 〇〇.〇〇㎡
2	仙台市若林区石名坂	〇-〇の 一部		雑種地	
3					

区域の区分	1. 特別環境保全区域	2. 第1種環境保全区域	3. 第2種環境保全区域
行為の種類	建築物の新築 木竹の伐採	利用現況	雑種地
利用目的	専用住宅の新築	利用目的に係る 土地の全体面積	〇〇.〇〇㎡
		(うち環境保全 区域の面積)	(〇〇.〇〇㎡)
		用途地域	近隣商業地域

設 計 内 容

設計者又は 施 行 者	住 所	仙 台 市 青 葉 区 中 央 〇 丁 目 〇 〇 - 〇
氏 名	広瀬設計事務所（登録番号〇〇） 清瀬 太郎 （一級建築士 登録番号〇〇）	電話番号 〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

<注意事項>

- ① 面積、割合、高さの数値は小数点以下第2位まで記載してください
- ② 建築敷地の面積を記載し、敷地が環境保全区域の内外にわたる場合は、保全区域内の敷地面積としてください
- ③ 登記簿の地目を記載してください
- ④ 同一敷地での一連の行為をまとめて許可申請する場合は列記してください
- ⑤ 現況の地目を記載してください
- ⑥ 建築物の用途と、新築・改築等の区分を記載してください
- ⑦ 建築敷地の面積を記載してください
- ⑧ 都市計画の用途地域を記載してください

建築物等の種類	1. 新築	2. 改築	3. 増築	4. 移転
延べ床面積	〇〇.〇〇 ㎡	高 さ	〇〇.〇〇 m	
建築物等の区分	1. 建築物	2. 仮設建築物	3. 地下建築物	4. 工作物
建築物等の構造	1. 木造(〇階)	2. RC (階)	3. SRC (階)	4. その他 (階)
建築面積 B	〇〇.〇〇 ㎡	条 例 建 蔽 率 C	〇〇.〇〇 %	
建 蔽 率 (B/A) D	〇〇.〇〇 %	条 例 建 蔽 率 対 于 的 比 率 (D/A)	※	%
環境保全のため確保した面積E	〇〇.〇〇 ㎡	環境保全のため確保した割合 (E/A) F	〇〇.〇〇 %	
条 例 確 保 割 合 G	24 %	F / G	※	%
建築物等の色彩	屋 根	色 相 〇〇 ガルバリウム鋼板素地	明 度 〇〇	彩 度 〇〇
	外 壁	色 相 〇〇 コンクリート素地	明 度 〇〇	彩 度 〇〇
木竹の伐採	伐採本数	〇〇本	樹 高	〇〇~〇〇 m
	樹 種	シロ、スギ、〇〇	伐採等面積	〇〇 ㎡
行為の予定期間	〇〇年 〇〇月 〇〇日から 〇〇年 〇〇月 〇〇日まで			
関連行為の概要並びに他法令等との関係	河川法（河川保全区域） 社の都の環境をつくる条例（緑化計画） 宅 地 造 成 及 び 特 定 盛 土 等 規 制 法（宅地造成） 都 市 計 画 法（開発許可） 建 築 基 準 法（位置指定道路）			
その他必要事項	⑮			

※は記入しないこと

- ⑨ 建築面積を記載し、建築物が環境保全区域の内外にわたる場合は、保全区域内の建築面積としてください
- ⑩ マンセル値によらず、建築資材固有値（▶21ページ参照）とする場合は、資材名を記載してください
- ⑪ 建築行為等に伴い木竹の伐採をする場合に記載してください
- ⑫ 伐採を本数で管理する時に記載してください
- ⑬ 伐採を面積で管理する時に記載してください
- ⑭ 行為に関連する他の法令等を記載してください
- ⑮ 許可内容の変更のために再申請するものは、変更しようとする許可通知書の番号を記載してください（「仙台市（R〇〇建百百）指令第〇〇号の〇〇の変更再申請」）

記載例（宅地の造成）

記載例（宅地の造成）

様式2号（土地の区画形質の変更等関係）
環境保全区域内行為許可申請書

〇〇年〇〇月〇〇日

仙 台 市 長

申請者 〒980-8671 電話番号 022 (261) 1111
住所 仙台市青葉区国分町3丁目7-1
氏名 広瀬 川太郎

広瀬川の清流を守る条例第9条第1項の規定に基づき、環境保全区域内の許可を受けたいので次のとおり申請します。

番号	行 為 地		住 居 表 示	地 目	実測面積 (㎡) A
	所 在 (町又は字)	地 番			
1	仙台市若林区石名坂	〇-〇、 〇-△	〇〇-〇	宅地	(1.2合計面積) 〇〇.〇〇㎡
2	仙台市若林区石名坂	〇-〇の 一部		雑種地	
3					

区域の区分	1, 特別環境保全区域	2, 第1種環境保全区域	3, 第2種環境保全区域
行為の種類	宅地の造成 木竹の伐採	利用現況	雑種地
利用目的	宅地	利用目的に係る 土地の全体面積	〇〇.〇〇㎡
		(うち環境保全 区域の面積)	(〇〇.〇〇㎡)
		用途地域	第一種住居地域

設 計 内 容

設計者又は 施 行 者	住 所	仙台市青葉区中央〇丁目〇〇-〇	
氏 名	広瀬開発 清流 太郎	電話番号	〇〇〇 (〇〇〇) 〇〇〇〇

<注意事項>

- ① 面積、高さ、土量の数値は小数点以下第2位まで記載してください
- ② 計画地全体の面積を記載し、計画地が環境保全区域の内外にわたる場合は、保全区域内の計画地の面積としてください
- ③ 登記簿の地目を記載してください
- ④ 同一計画地での一連の行為をまとめて許可申請する場合は、列記してください
- ⑤ 現況の地目を記載してください
- ⑥ 土地の利用用途を記載してください
- ⑦ 計画地全体の面積を記載してください
- ⑧ 都市計画の用途地域を記載してください
- ⑨ ▶35ページ①～⑤に該当する範囲の面積を記載し、その範囲が環境保全区域の内外にわたる場合は、保全区域内の範囲の面積としてください
- ⑩ 切土の高さ（最大）を記載してください
- ⑪ 盛土の高さ（最大）を記載してください
- ⑫ 河川に接する土地の場合は、河岸線からの距離を記載してください（宅地の造成のほか、土石の採取又は集積の場合）
- ⑬ 宅地造成に伴い木竹の伐採をする場合に記載してください
- ⑭ 伐採を本数で管理する時に記載してください
- ⑮ 伐採を面積で管理する時に記載してください
- ⑯ 行為に関連する他の法令等を記載してください
- ⑰ 許可内容の変更のために再申請するものは、変更しようとする許可通知書の番号を記載してください（「仙台市（R〇〇建百〇）指令第〇〇号の〇〇の変更再申請」）

形質変更の種類	1, 宅地の造成			2, 土地の開墾	3, その他 ()
行為対象面積 H	〇〇.〇〇 ㎡	行為対象面積割合 (H/A)	※	%	
切土高	(最大) 〇〇.〇〇 m	盛土高	(最大) 〇〇.〇〇 m		
切土盛土の位置	河川に沿って	- m	土工量	切土量 〇〇.〇〇 ㎡	盛土量 〇〇.〇〇 ㎡
	河岸線2m+	〇〇m (〇〇m)	採取又は集積面積	- ㎡	
採取物又は 集積物の種類	採 取 物	-			
	集 積 物	-			
採取物又は 集積物の面積等	採 取 物	-	- ㎡		
	集 積 物	1 t 当たりの集積量	- t,	- ㎡	
採取又は 集積の方法	-				
木 竹 の 伐 採	伐採本数	〇〇 本	樹 高	〇〇-〇〇 m	
	樹 種	シロ、スギ、〇〇	伐採等面積	〇〇 ㎡	
行為の予定期間	〇〇年 〇〇月 〇〇日から 〇〇年 〇〇月 〇〇日まで				
関連行為の概要 並びに他法令等 との関係	河川法（河川保全区域） 社の都の環境をつくる条例（緑化計画） 宅地造成及び特定盛土等規制法（宅地造成） 都市計画法（開発許可）				
その他必要事項	⑰				

※は記入しないこと

5. よくある質問

許可の手続き関連

1. 環境保全区域の種別や範囲はどこで確認できますか？

仙台市都市計画情報インターネット提供サービス（URLは5ページ参照）から確認することができます。（担当窓口の建設局百年の杜推進課でも確認することができます）

なお、環境保全区域の境界付近（「隣接地要確認」と表示される場所）で行為を予定している場合は、担当窓口までお問い合わせください。

2. 許可が必要な行為を複数行う場合は、まとめて申請できますか？

同一の土地または敷地で行う一連の行為（例：建築物の新築と木竹の伐採）は、1件にまとめて申請できます。この場合、各行為において必要な図面等を申請書に添付してください。

3. 許可申請書を提出してから許可が出るまでどれくらいの期間がかかりますか？

審査にかかる標準処理期間は10開庁日です。ただし、標準処理期間以上の日数を要することがあるため、余裕を持って申請するようお願いします。

4. 許可申請は建築確認申請等の前に行う必要がありますか？

本条例の許可基準に適合していない計画であった場合、建築確認申請など各種手続きの変更が必要となることもあるため、事前に相談いただくことをおすすめしています。

建築物の新築等関連

5. 建築敷地内に物置やカーポートを設置する場合に許可は必要ですか？

建築物の扱いとなる場合は、建築物の許可が必要となります。

なお、建築物に該当しない場合であっても、カーポートは、その高さによっては建築物以外の工作物の許可の対象となることがありますので、ご注意ください。（▶9ページ参照）

6. 敷地の中を舗装する場合に許可は必要ですか？

舗装については許可不要です。ただし、地盤面の高さの変更や木竹の伐採を伴う場合は、それらの行為について許可が必要となる場合がありますので、ご注意ください。

なお、過去に本条例の許可手続きを得て確保した保全用地の範囲を舗装する場合は、同一敷地内に代替の保全用地を確保するなど、引き続き許可基準を満たすよう努めてください。

7. 共同住宅の専用庭を保全用地とすることはできますか？

保全用地の状態（▶25ページ参照）に適合する場合は可能です。ただし、住民の方などへ引き渡した後も良好な状態を維持するよう、引き継ぎをしてください。

8. 平屋根であっても色彩の基準を守る必要はありますか？

平屋根も屋根として取り扱うため、色彩の基準（▶21ページ参照）に適合させる必要があります。

工作物の新築等関連

9. 建築敷地内に塀を設置します。許可は必要ですか？

高さが5mを超えるもの又は河川に沿って設置するものは許可が必要となります。

10. 工事のために現場事務所や資材置き場を設置します。許可は必要ですか？

許可を得ている行為（建築行為等）に伴い現場に設ける事務所等で、許可行為の完了時点で撤去するものは許可不要です。ただし、この場合であっても、仮設の工作物の許可基準（▶12ページ参照）に適合するよう努めてください。

許可行為に関連しないものや、行為の完了後も残置されるものについては、次のとおり許可が必要です。

撤去までの計画（撤去時期、方法等）が決まっているもの：仮設の工作物の新築に係る許可
 撤去までの計画（撤去時期、方法等）が決まっていないもの：その他の工作物の新築に係る許可

土地の区画形質の変更関連

11. 建築工事のために掘削を行います。許可は必要ですか？

現況地盤高の変更を伴わない掘削は許可不要です。（建築行為自体の許可は必要です）
 なお、30cm以上の現況地盤高の変更を伴う場合は、許可が必要となります。

木竹の伐採関連

12. 倒れそうな危険な木があります。伐採の許可は必要ですか？

危険な木の伐採は許可不要で行うことができます。ただし、大規模なものについては、事前にご相談いただきますようお願いいたします。

工作物の色彩の変更関連

13. 既存の建築物の屋根や外壁の色を一部変更する場合も許可は必要ですか？

一部分であっても色を変更する場合は許可が必要です。（屋根や外壁に類するものも対象）

14. 既存の建築物の屋根や外壁を元の色で張り替え又は塗り直すような場合も許可は必要ですか？

元の色で張り替えや塗り直しを行う場合は、許可不要です（屋根や外壁に類するもの含む）。ただし、元の色が色彩の基準（▶21ページ参照）に適合していない場合は、許可が必要となることもありますので、事前にご相談ください。

6. 緑を増やすために

6-1 植栽樹種の特徴

■ 広瀬川の周辺で植生が確認された樹種と特徴（一部抜粋）

植物名	形態				利用						鑑賞時期(月)		生育条件		耐性				
	針葉樹	広葉樹		タケ	つる性類	景観樹	添景樹	緩衝樹	緑陰樹	生垣	花木	グラウンドカバー	花	実	光	水	積雪	乾寒風	暑さ
		高木	低木																
アオキ			○									-	12~2	やや陽~陰	普通	やや強	やや強	やや強	
アオハダ		○				■	■					-	9~11	陽~普通	普通	強	強	やや強	
アカガシ		○				■	■					-	-	陽~やや陽	普通	やや強	やや強	強	
アカシデ		○				■						4	9~10	陽	普通	強	強	やや強	
アカマツ	○					■	■					-	-	陽	やや乾	やや強	やや強	普通	
アラカシ	○					■	■		■			-	-	陽~やや陽	普通	普通	やや強	強	
イタヤカエデ		○				■			■			-	-	陽~やや陽	普通~やや湿	強	強	やや弱	
イヌコリヤナギ			○				■					2~3	-	陽~やや陽	やや乾~湿	強	強	やや強	
イヌシデ		○				■			■			4	9~10	陽	普通	強	強	やや強	
イヌツゲ			○							■		-	-	陽~やや陽	普通	やや強	やや強	やや強	
イロハモミジ		○				■			■			-	-	陽~やや陽	普通~やや湿	強	強	やや強	
ウメモドキ			○				■			■		-	9~3	陽~やや陽	普通~やや湿	強	強	やや強	
ウラジロガシ	○					■	■		■			-	-	陽~やや陽	普通	やや強	やや強	やや強	
ウリハダカエデ		○				■			■			5~6	-	やや陽	普通	強	強	普通	
エゴノキ		○				■				■		5~6	8~9	陽	普通~やや湿	強	強	やや強	
エゾユズリハ			○			■						-	-	やや陽~やや陰	普通	強	やや弱	弱	
オオヤマザクラ		○				■				■		4	-	陽	普通	強	強	やや弱	
カツラ		○				■			■			-	-	陽	やや湿	強	強	やや強	
ガマズミ			○				■			■		5~6	9~11	陽~やや陽	普通~やや湿	強	強	やや強	
キブシ			○				■					2~4	-	やや陽~やや陰	普通~やや湿	強	強	やや強	
キャラボク	○						■			■		-	-	陽	普通	強	強	やや強	
キンモクセイ	○					■				■		10	-	陽	普通	普通	普通	強	
クロチク				○		■				■		-	-	陽~やや陽	普通	やや強	やや強	強	
クロマツ	○					■	■					-	-	陽	乾~やや湿	強	強	強	
クロモジ			○				■					3~4	-	やや陽~普通	普通~やや湿	強	強	やや強	
ケヤキ		○				■			■			-	-	陽	普通	強	強	強	
コクチナシ			○							■	■	6	-	陽~やや陽	普通~やや湿	普通	普通	強	
コナラ		○				■	■	■				-	-	陽	普通	強	強	強	
サラサドウダン			○				■			■		5	-	陽~やや陽	普通	強	強	やや弱	
サワグルミ		○				■						-	7~10	陽	普通~やや湿	強	強	普通	
シャクナゲ			○			■	■			■		5~6	-	やや陽~普通	やや湿	強	強	やや弱	
シラカシ	○					■	■	■	■			-	-	陽~やや陽	普通	やや強	やや強	強	
シラキ		○					■					-	10~12	やや陽~普通	普通	強	やや強	強	
シロダモ	○								■			-	9~12	やや陽	やや湿	普通	やや強	強	



アオハダ



イタヤカエデ



キンモクセイ

植物名	形態				利用							鑑賞時期(月)		生育条件		耐性			
	針葉樹	広葉樹		タケ	つる性類	景観樹	添景樹	緩衝樹	緑陰樹	生垣	花木	グランドカバー	花	実	光	水	積雪	乾寒風	暑さ
		高木	低木																
タニウツギ				○		■				■		5~6	-	陽~やや陽	普通~湿	強	強	やや強	
トチノキ			○			■			■	■		5~6	9~11	陽	やや湿	強	強	普通	
ナツハゼ				○		■				■		5~6	8~11	陽~やや陽	やや乾~普通	強	強	やや強	
ナナカマド			○			■						5~6	10~12	陽	やや湿	強	強	弱	
ネコヤナギ				○		■						3~4	-	陽~やや陽	普通~湿	強	強	強	
ノリウツギ				○		■				■		6~8	-	陽	やや乾~やや湿	強	強	強	
ハクウンボク			○			■			■	■		5~6	9~10	陽	普通~やや湿	強	強	普通	
ハナイカダ				○								5	9~10	普通~やや陰	普通~やや湿	強	やや強	-	
ヒサカキ				○					■	■		-	-	陽~陰	普通	やや強	やや強	強	
フジ					○					■		5	-	陽	普通~やや湿	強	強	強	
ブナ			○			■			■	■		-	-	陽~やや陽	やや湿	強	強	やや弱	
ホオノキ			○			■			■	■		5~6	-	陽	やや乾~やや湿	強	強	強	
マルバアオダモ			○			■	■					4~5	-	陽~普通	やや乾~普通	強	強	-	
マンサク			○			■				■		2~3	-	陽~普通	普通	強	強	やや強	
ミズナラ			○			■			■			-	-	陽	やや湿	強	強	やや弱	
ミヤギノハギ				○						■	■	7~10	-	陽	普通	強	強	強	
ムラサキシキブ				○		■						6~7	10~11	陽~普通	普通	強	強	強	
メグスリノキ			○			■						-	7~9	やや陽~普通	普通~やや湿	やや強	強	-	
ヤブツバキ			○			■	■		■	■		12,2~3	-	陽~普通	普通	やや強	強	強	
ヤマグルマ			○			■						5~6	-	やや陽~やや陰	やや乾~やや湿	やや強	やや強	-	
ヤマツツジ				○		■				■		4~5	-	やや陽~やや陰	普通	やや強	強	やや強	
ヤマブキ				○		■				■		4~5	-	陽~やや陰	普通~やや湿	強	強	強	
ヤマボウシ			○			■			■	■		6~7	9~10	陽	普通~やや湿	強	強	やや強	
ユキヤナギ				○		■				■		3~4	-	陽~やや陽	普通	強	強	強	
リョウブ			○			■				■		6~7	-	陽	普通	強	強	やや強	

景観樹：主に良好な景観を形成するための樹木
 緩衝樹：主に周辺の環境に調和するための樹木

添景樹：主に主要な造形等に添えるための樹木
 緑陰樹：主に日陰を作るための樹木



ナツハゼ



ブナ



ムラサキシキブ

※この表における「高木・低木」の記載は、自然樹形における成木時の樹高を示したものです。許可の基準等における樹木の区分とは異なります。

※伐採の代替樹や緑化助成の対象として、リストに記載の無い樹種を選定する場合はご相談ください。

出典（参考文献）

- 広瀬川流域の自然環境／1994年／仙台市
- 広瀬川流域植生調査報告書／1975年／仙台市広瀬川清流保全審議会
- 改訂版 緑化樹木ガイドブック／2009年／国土交通省 都市・地域整備局 公園緑地・景観課監修／財団法人日本緑化センター、社団法人日本植木協会編集／財団法人建設物価調査会発行
- 改訂版 新樹種ガイドブック／2011年／社団法人日本植木協会編集／財団法人建設物価調査会発行

6-2 緑化の助成制度

広瀬川周辺の緑を増やしていくために、苗木の交付や緑化費用の一部助成を行っています。緑を増やすためにこれらの制度をご活用ください。

【緑化木交付事業】

- 建築行為等に伴って確保した保全用地に植えるための苗木をお配りしています。
(予算に限りがありますので、ご希望に添えない場合があります)
- 苗木の交付を受けることができるのは、許可案件1件につき一度です。
- 事業の詳細は仙台市HPをご覧ください。

https://www.city.sendai.jp/hirosegawasose/kurashi/shizen/midori/midori/seryu/documents/03_hirosegawaryokukabokukoufu.pdf

【緑化助成事業】

- 建築行為等に伴って確保した保全用地を緑化する際に、費用の一部について助成を受けることができます。(予算に限りがありますので、ご希望に添えない場合があります)
- 緑化工事を行う前に助成申請の手続きを行う必要がありますのでご注意ください。
- 事業の詳細は仙台市HPをご覧ください。

https://www.city.sendai.jp/hirosegawasose/kurashi/shizen/midori/midori/seryu/documents/02_hirosegawaryokukajyosei.pdf

※生垣づくり助成事業などの、他の緑化に関する助成と重複して受けることはできません。

緑化木交付事業・緑化助成事業
のお問い合わせ先

建設局百年の杜推進課 TEL.022-214-8327
広瀬川創生係

【生垣づくり助成事業】

- 道路から見る事ができる場所に生垣をつくる際に、設置費用の一部について助成を受けることができます。
- 事業の詳細は仙台市HPをご覧ください。

<https://www.city.sendai.jp/ryokukasuishin/kurashi/shizen/midori/shinse/jose/ikegaki.html>

※緑化助成事業と重複して助成を受けることはできませんので、ご注意ください。

生垣づくり助成事業のお問い合わせ先

各区役所街並み形成課
青葉区：電話 022-225-7211 (代表)
宮城野区：電話 022-291-2111 (代表)
若林区：電話 022-282-1111 (代表)
太白区：電話 022-247-1111 (代表)
泉区：電話 022-372-3111 (代表)

広瀬川の清流を守る条例
環境保全区域内行為の許可申請の手引き

https://www.city.sendai.jp/hirosegawasose/kurashi/shizen/midori/midori/seryu/documents/hirosegawa_tebiki_202603ver.pdf

仙台市建設局百年の杜推進部百年の杜推進課

〒980-8671
仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
TEL:022-214-8327 FAX:022-216-0637

初 版 平成30年4月
第2版 平成30年8月
第3版 令和元年11月
第4版 令和4年4月
第5版 令和8年3月

