

開発行為・宅地造成工事 許可申請の手引き

令和 3年 4月

仙台市都市整備局建築宅地部開発調整課

目 次

第 1 章 総則

1 序 説	1
2 用語の定義（法第 4 条）	3
開発行為の定義（法第 4 条第 1 2 項）	3
開発区域の定義（法第 4 条第 1 3 項）	7
建築物，建築（法第 4 条第 1 0 項）	8
仮設建築物（法第 4 3 条第 1 項第 4 号）	10
第一種特定工作物，第二種特定工作物（法第 4 条第 1 1 項）	12

第 2 章 開発許可の手続き

3 要綱に基づく事前の協議（要綱第 8 条）	21
公益施設（法第 3 3 条第 1 項第 6 号）	29
4 開発行為の許可（法第 2 9 条）	31
許可を要さない小規模な開発行為（法第 2 9 条第 1 項第 1 号）	32
農林漁業用施設のための開発行為（法第 2 9 条第 1 項第 2 号・第 2 項第 1 号）	33
公益上必要な建築物（法第 2 9 条第 1 項第 3 号・第 2 項第 2 号）	34
都市計画事業等（法第 2 9 条第 1 項第 4 ～ 8 号・第 2 項第 2 号）	41
公有水面埋立事業（法第 2 9 条第 1 項第 9 号・第 2 項第 2 号）	41
非常災害時の応急措置（法第 2 9 条第 1 項第 1 0 号・第 2 項第 2 号）	41
通常的管理行為，軽易な行為等（法第 2 9 条第 1 項第 1 1 号・第 2 項第 2 号）	42
5 開発許可申請の手続き（法第 3 0 条）	45
6 開発許可の特例（法第 3 4 条の 2）	48
7 設計者の資格（法第 3 1 条）	49
8 公共施設の管理者の同意及び協議（法第 3 2 条）	51
9 公共施設の土地の帰属（法第 4 0 条）	52
公共施設の帰属と管理（法第 3 9 条）	53・2
1 0 許可又は不許可の通知等（法第 3 5 条）	56
1 1 許可の条件（法第 7 9 条）	56
1 2 変更の許可と変更届（法第 3 5 条の 2）	57
1 3 工事着手届及び許可標識の掲示（条例第 2 条・条例第 3 条）	60
1 4 開発行為の廃止（法第 3 8 条）	61
1 5 許可に基づく地位の承継（法第 4 4 条・法第 4 5 条）	62
一般承継（法第 4 4 条）	62
特定承継（法第 4 5 条）	64
1 6 工事完了公告前の建築制限（法第 3 7 条）	66
1 7 工事完了検査（法第 3 6 条）	68
1 8 開発登録簿（法第 4 6 条・法第 4 7 条）	71

第3章 仙台市開発指導要綱に関する技術基準

19 技術基準の総則	101
第1節 開発計画に関する予備的調査	101
第2節 開発区域及び住区の構成	103・2
20 開発許可の技術基準（法第33条）	104
第1号 用途地域等への適合	105
第2号 道路、公園等の公共空地の確保	107
2-1 道路に関する基準	107
2-2 公園等に関する基準	129
2-3 樹林地を対象とする開発行為に係る緑地に関する基準	133
2-4 消防水利に関する基準	134
第3号 排水施設	136
3-1 下水道施設	136
3-2 河川・水路	145
3-3 雨水流出抑制施設	148
3-4 農業用施設	149
第4号 給水施設	153
第5号 地区計画等	154
第6号 公共施設、公益的施設	155
6-1 公共公益的施設	155
6-2 ごみ集積施設	156
第7号 防災、安全措置	161
7-1 宅地の防災に関する基準	161
7-2 擁壁	169
7-3 工事中の防災措置	171
第8号 災害危険区域等の除外	172
第9号 樹木の保存、表土の保全	173
第10号 緩衝帯	177
10-1 緩衝帯	177
10-2 公害防止	179
第11号 輸送施設	183
第12号 申請者の資力・信用	184
第13号 工事施行者の能力	186
第14号 関係権利者の同意	187

第4章 市街化調整区域に係る基準

21 市街化調整区域内に立地できる建築物等（法第34条・法第43条及び令第36条）	202
許可不要で立地できる建築物等	203
22 市街化調整区域内に許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議を要しないもの）	206
公益上必要な建築物（法第34条第1号、令第29条第5号）	207
日常生活店舗等（法第34条第1号、令第22条第6号）	209
観光資源等に関連する施設（法第34条第2号）	214

特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第3号）	214
農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第4号）	215
農林漁業施設，農林漁業用住宅（令第20条）	215
特定農山村地域における農林業等活性化基盤施設（法第34条第5号）	217
中小企業の共同化・集団化（法第34条第6号）	217
既存工場と関連する工場（法第34条第7号）	217
火薬庫（法第34条第8号）	219
沿道サービス施設，火薬類製造所（法第34条第9号）	220
地区計画に適合する施設（法第34条第10号）	222
条例による指定区域内の指定用途以外の建築物（法第34条第11号）	222
定型的に許可できるものとして条例で定めるもの（法第34条第12号）	225
既存権利者の開発行為（法第34条第13号）	227
23 市街化調整区域内に許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議を要するもの）	228
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 （法第34条第14号）	228
24 市街化調整区域内において許可を受けた建築物等の制限	269
建築物の形態制限（法第41条）	269
開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）	270
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（法第43条）	272
建築物の用途分類	276
法第42条，第43条における増改築・用途変更に係る許可不要の要件	277
開発許可を受けた土地以外の土地における建築等許可申請添付図書	278

第5章 関係資料

25 条例等	301
仙台市都市計画法の施行に関する条例	301
仙台市都市計画法等の施行に関する規則	307
仙台市開発指導要綱	315
仙台市開発指導要綱細則	323
杜の都の風土を守る土地利用調整条例	329
杜の都の風土を守る土地利用調整条例施行規則	339
26 各種様式	348