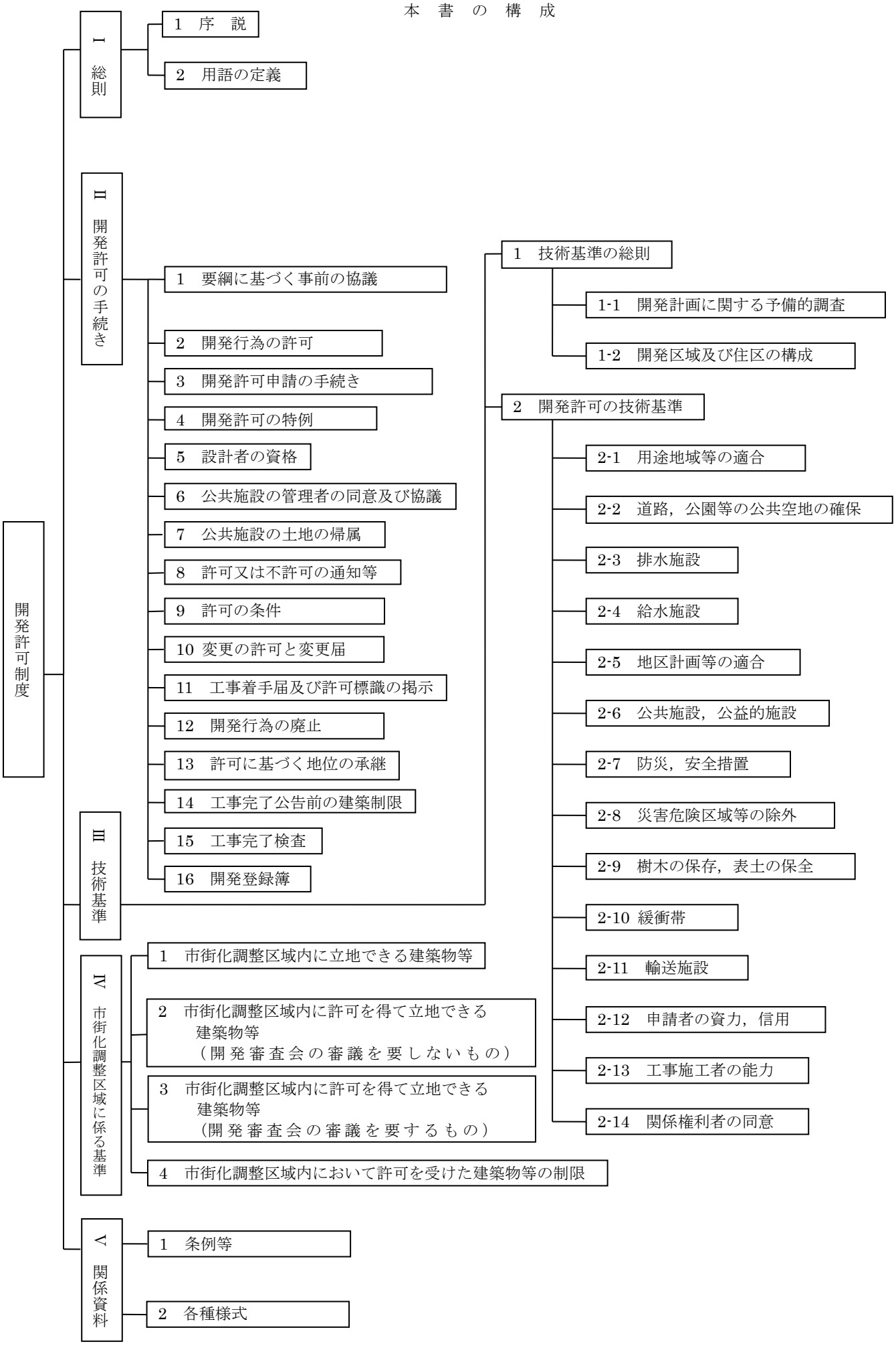
開発行為・宅地造成工事
許可申請の手引き

令 和　６年１０月

仙台市都市整備局建築宅地部開発調整課

開　発　許　可　制　度

本　書　の　構　成


開発許可制度
Ⅰ 総則
1 序 説
2 用語の定義
Ⅱ 開発許可の手続き
1 要綱に基づく事前の協議
2 開発行為の許可
3 開発許可申請の手続き
4 開発許可の特例
5 設計者の資格
6 公共施設の管理者の同意及び協議
7 公共施設の土地の帰属
8 許可又は不許可の通知等
9 許可の条件
10 変更の許可と変更届
11 工事着手届及び許可標識の掲示
12 開発行為の廃止
13 許可に基づく地位の承継
14 工事完了公告前の建築制限
15 工事完了検査
16 開発登録簿
Ⅲ 技術基準
1 技術基準の総則
1-1 開発計画に関する予備的調査
1-2 開発区域及び住区の構成
2 開発許可の技術基準
2-1 用途地域等の適合
2-2 道路，公園等の公共空地の確保
2-3 排水施設
2-4 給水施設
2-5 地区計画等の適合
2-6 公共施設，公益的施設
2-7 防災，安全措置
2-8 災害危険区域等の除外
2-9 樹木の保存，表土の保全
2-10 緩衝帯
2-11 輸送施設
2-12 申請者の資力，信用
2-13 工事施工者の能力
2-14 関係権利者の同意
Ⅳ 市街化調整区域に係る基準
1 市街化調整区域内に立地できる建築物等
2 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）
3 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）
4 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
Ⅴ 関係資料
1 条例等
2 各種様式

目　　次

第Ⅰ章　総則

１　序　説 …… Ⅰ－1
２　用語の定義（法第４条） …… Ⅰ－3
　２－１　開発行為の定義（法第４条第12項） …… Ⅰ－3
　２－２　開発区域の定義（法第４条第13項） …… Ⅰ－7
　２－３　建築物，建築（法第４条第10項） …… Ⅰ－11
　２－４　仮設建築物（法第43条第１項第４号） …… Ⅰ－13
　２－５　第一種特定工作物，第二種特定工作物（法第４条第11項） …… Ⅰ－15

第Ⅱ章　開発許可の手続き

１　要綱に基づく事前の協議（要綱第８条） …… Ⅱ－1
２　開発行為の許可（法第29条） …… Ⅱ－16
　２－１　許可を要さない小規模な開発行為（法第29条第１項第１号） …… Ⅱ－18
　２－２　農林漁業用施設のための開発行為（法第29条第１項第２号・第２項第１号） …… Ⅱ－19
　２－３　公益上必要な建築物（法第29条第１項第３号・第２項第２号） …… Ⅱ－21
　２－４　都市計画事業等（法第29条第１項第４～８号・第２項第２号） …… Ⅱ－25
　２－５　公有水面埋立事業（法第29条第１項第９号・第２項第２号） …… Ⅱ－25
　２－６　非常災害時の応急措置（法第29条第１項第10号・第２項第２号） …… Ⅱ－25
　２－７　通常の管理行為，軽易な行為等（法第11条第１項第10号・第２項第２号） …… Ⅱ－26
３　開発許可申請の手続き（法第30条） …… Ⅱ－28
４　開発許可の特例（法第34条の２） …… Ⅱ－31
５　設計者の資格（法第31条） …… Ⅱ－32
６　公共施設の管理者の同意及び協議（法第32条） …… Ⅱ－35
７　公共施設の土地の帰属（法第40条） …… Ⅱ－36
８　許可又は不許可の通知等（法第35条） …… Ⅱ－41
９　許可の条件（法第79条） …… Ⅱ－41
１０　変更の許可と変更届（法第35条の２） …… Ⅱ－42
１１　工事着手届及び許可標識の掲示（条例第２条・条例第３条） …… Ⅱ－45
１２　開発行為の廃止（法第38条） …… Ⅱ－46
１３　許可に基づく地位の承継（法第44条・法第45条） …… Ⅱ－47
　１３－１　一般承継（法第45条） …… Ⅱ－47
　１３－２　特定承継（法第45条） …… Ⅱ－49
１４　工事完了公告前の建築制限（法第37条） …… Ⅱ－51
１５　工事完了検査（法第36条） …… Ⅱ－53
１６　開発登録簿（法第46条・法第47条） …… Ⅱ－56

第Ⅲ章　仙台市開発指導要綱に関する技術基準

１　技術基準の総則 ……Ⅲ－1
１－１　開発計画に関する予備的調査 ……Ⅲ－1
１－２　開発区域及び住区の構成 ……Ⅲ－4
２　開発許可の技術基準（法第33条） ……Ⅲ－5
２－１　用途地域等の適合 ……Ⅲ－6
２－２　道路，公園等の公共空地の確保 ……Ⅲ－8
２－２－１　道路に関する基準 ……Ⅲ－8
２－２－２　公園等に関する基準 ……Ⅲ－33
２－２－３　樹林地を対象とする開発行為に係る緑地に関する基準 ……Ⅲ－37
２－２－４　消防水利に関する基準 ……Ⅲ－38
２－３　排水施設 ……Ⅲ－40
２－３－１　下水道施設 ……Ⅲ－40
２－３－２　河川・水路 ……Ⅲ－49
２－３－３　雨水流出抑制施設 ……Ⅲ－52
２－３－４　農業用施設 ……Ⅲ－53
２－４　給水施設 ……Ⅲ－57
２－５　地区計画等の適合 ……Ⅲ－58
２－６　公共施設，公益的施設 ……Ⅲ－59
２－６－１　公共公益的施設 ……Ⅲ－59
２－６－２　ごみ集積施設 ……Ⅲ－60
２－７　防災，安全措置 ……Ⅲ－65
２－７－１　宅地の防災に関する基準 ……Ⅲ－65
２－７－２　擁壁 ……Ⅲ－72
２－７－３　工事中の防災措置 ……Ⅲ－74
２－８　災害危険区域等の除外 ……Ⅲ－75
２－９　樹林の保存，表土の保全 ……Ⅲ－77
２－１０　緩衝帯 ……Ⅲ－81
２－１０－１　緩衝帯 ……Ⅲ－81
２－１０－２　公害防止 ……Ⅲ－83
２－１１　輸送施設 ……Ⅲ－87
２－１２　申請者の資力・信用 ……Ⅲ－88
２－１３　工事施行者の能力 ……Ⅲ－90
２－１４　関係権利者の同意 ……Ⅲ－91

第Ⅳ章　市街化調整区域に係る基準

１　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）……Ⅳ－2

２　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）…Ⅳ－6

２－１　主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物
（法第34条第1号，令第29条第５号）……Ⅳ－7

２－２　日常生活店舗等（法第34条第１号，令第22条第６号）……Ⅳ－10

２－３　観光資源等に関連する施設（法第34条第２号）……Ⅳ－16

２－４　特別の気象条件を必要とする施設（法第34条第３号）……Ⅳ－16

２－５　農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第34条第４号）……Ⅳ－17

２－６　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）……Ⅳ－18

２－７　中小企業の共同化・集団化（法第34条第６号）……Ⅳ－18

２－８　既存工場と関連する工場（法第34条第７号）……Ⅳ－18

２－９　火薬庫（法第34条第８号）……Ⅳ－20

２－１０　災害レッドゾーンからの移転を必要とする建築物又は第一種特定工作物
（法第34条第８号の２）……Ⅳ－20

２－１１　沿道サービス施設，火薬類製造所（法第34条第９号）……Ⅳ－21

２－１２　地区計画に適合する施設（法第34条第10号）……Ⅳ－23

２－１３　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）……Ⅳ－23

２－１４　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）……Ⅳ－28

２－１５　既存権利者の開発行為（法第34条第13号）……Ⅳ－31

３　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）……Ⅳ－32

４　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……Ⅳ－70

４－１　建築物の形態制限（法第41条）……Ⅳ－70

４－２　開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条）……Ⅳ－72

４－３　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）……Ⅳ－74

４－４　建築物の用途分類……Ⅳ－80

４－５　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……Ⅳ－82

４－６　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（法第43条）添付図書……Ⅳ－84

第Ⅴ章　関係資料

１　条　例　等 ……Ⅴ－1

仙台市都市計画法の施行に関する条例 ……Ⅴ－1

仙台市都市計画法等の施行に関する規則 ……Ⅴ－7

仙台市開発指導要綱 ……Ⅴ－14

仙台市開発指導要綱細則 ……Ⅴ－20

杜の都の風土を守る土地利用調整条例 ……Ⅴ－26

杜の都の風土を守る土地利用調整条例施行規則 ……Ⅴ－36

**都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する
安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）……Ⅴ－46**

都市計画法第33条第１項第８号の規定の運用について（技術的助言） ……Ⅴ－52

２　各　種　様　式 ……Ⅴ－54