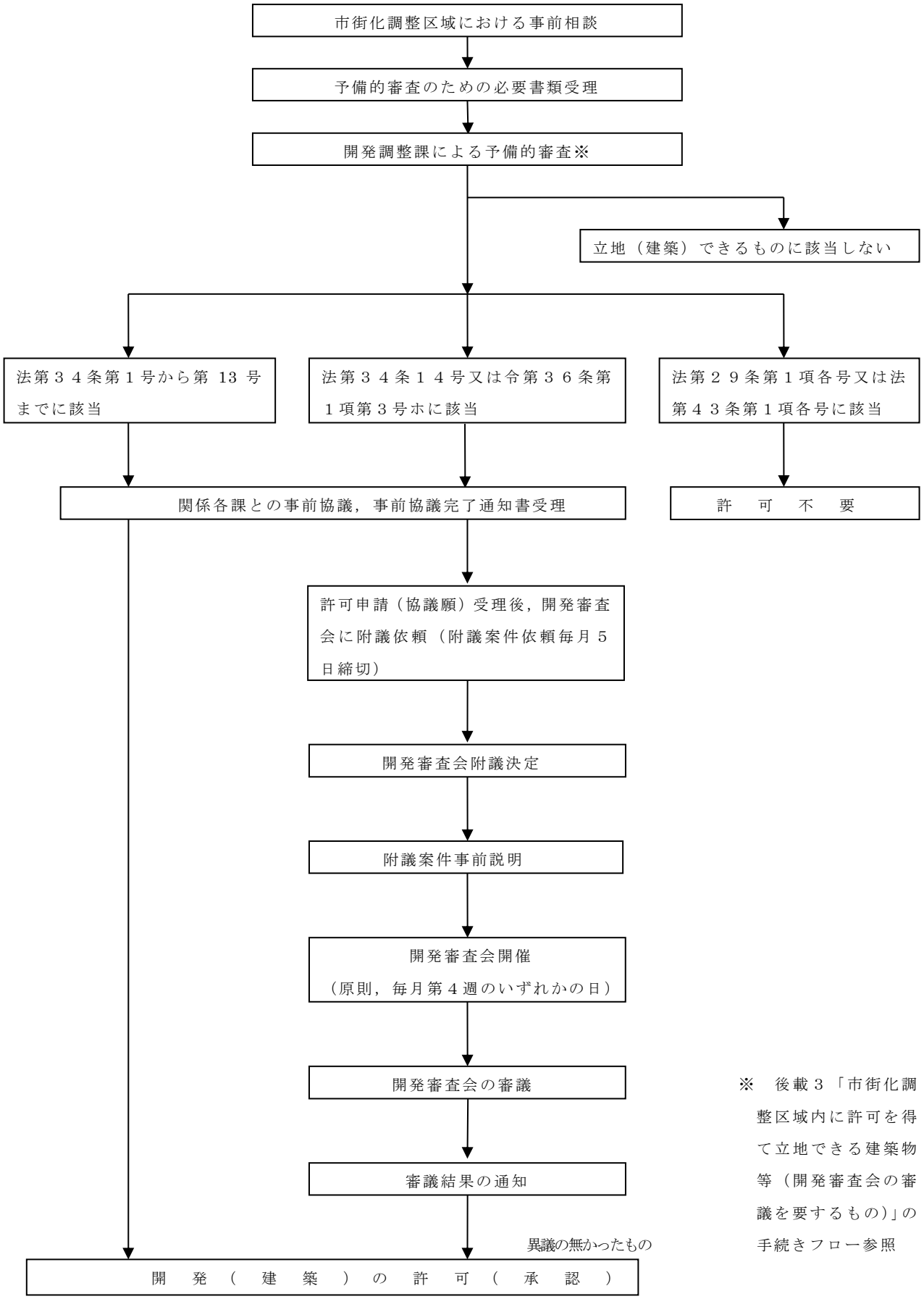
第Ⅳ章　市街化調整区域に係る基準

第Ⅳ章　市街化調整区域に係る基準



※　後載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）」の手続きフロー参照

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）

法第３４条

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事（指定都市にあっては、当該指定都市の長）は、開発許可をしてはならない。

－　以下略　－

法第４３条（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）

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければ、第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設についてはこの限りではない。

－　以下略　－

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域（法第７条第３項）」であることから、市街化調整区域内で許可が不要で立地が許容される建築物及び第一種特定工作物※（以下「建築物等」という。）は、限定列挙されている用途のものに限られる。

○　許可を要しないもの（次表「許可不要で立地できる建築物等」参照）

ア　法第２９条第１項第１号～11 号に掲げられている建築物等

イ　法第４３条第１項第１～５号に掲げられる建築行為

○　許可を要するもの(後載２、３「市街化調整区域内に許可を得て立地できる建築物等」参照)

ア　法に限定列挙されている建築物等（法第３４条第１～１３号、令第３６条第１項第３号イ～ニ）

イ　開発審査会の議を経て許可される建築物等（法第３４条第１４号、令第３６条第１項第３号ホ）

※　特定工作物の取扱いについては、次のとおりである。

第一種特定工作物

周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物として法第４条第１１号及び令第１条第１項に規定されるコンクリートプラント、クラッシャープラント等の第一種特定工作物は、建築物の場合に準じて一定の要件を満たす場合に限り市街化調整区域内において建設できる。なお、第一種特定工作物の附属建築物（管理棟等）は、その利用のために必要最小限の規模のものが認められる。

第二種特定工作物

大規模な工作物として法第４条第１１号及び令第１条第２項に規定されるゴルフコース、１ヘクタール以上の野球場・遊園地等の第二種特定工作物（第１章２「用語の定義」参照）は、市街化調整区域の立地規制の対象外であり市街化調整区域に建設できる。なお、第二種特定工作物の用途に包含される附属建築物（例えば、ゴルフコースのクラブハウス、陸上競技場のスタンド等）は必要最小限のものに限り、第二種特定工作物の一部として建築が認められる。

許可不要で立地できる建築物等（法第２９条及び法第４３条ただし書に限定列挙されているもの）

許可不要で立地できる建築物等

適用対象	建　築　物　等　の　内　容	根拠法令
開発規模が政令で定める規模未満の区域内の建築物	市街化調整区域においては、許可において開発面積の要件はない。 そのため開発面積にかかわらず原則として許可を要する。	法第２９条第１項第１号 令第１９条
農林漁業用の建築物	１　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物 ２　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物 ３　家畜診療の用に供する建築物 ４　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物 ５　上記に掲げるもののほか、建築面積が９０㎡以内の建築物 ６　農業、林業又は漁業を営む者の居住の用に供する建築物	法第２９条第１項第２号 法第４３条第１項本文 令第２０条各号
公益上必要な建築物	１　道路法の道路、道路運送法の一般自動車道及び専用自動車道の施設 ２　河川法の河川施設 ３　都市公園法の公園施設 ４　鉄道事業法の鉄道及び索道事業、軌道法の軌道及び無軌条電車の事業施設 ５　石油パイプライン事業法の事業用施設 ６　道路運送法の一般乗合旅客自動車運送事業、貨物自動車運送事業法の一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に限る。）、自動車ターミナル法の一般自動車ターミナル施設 ７　港湾法の港湾施設、漁港漁場整備法の漁港施設 ８　海岸法の海岸保全施設 ９　航空法の公共飛行場の機能施設、飛行場利用者の利便施設、公共用航空保安施設 １０　気象、海象、地象、洪水の観測通報施設 １１　日本郵便株式会社が設置する郵便の事業の用に供する施設 １２　電気通信事業法の認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設 １３　放送法の基幹放送の用に供する施設 １４　電気事業法の電気事業用電気工作物を設置する施設、ガ	法第２９条第１項第３号 法第４３条第１項本文 令第２１条各号 （具体例は第Ⅱ章２－３「公益上必要な建築物」の表１「法第２９条第１項第３号に該当する施設」及び表２「令第２１条に規定する施設」を参照）

	ス事業法のガス工作物を設置する施設 １５　水道法の水道事業、水道用水供給事業の水道施設、工業用水道事業法の工業用水道施設、下水道法の公共下水道、流域下水道及び都市下水路施設 １６　水害予防施設 １７　図書館法の図書館、博物館法の博物館 １８　社会教育法の公民館 １９　職業能力開発促進法の公共職業能力開発施設、職業能力開発総合大学校 ２０　墓地、埋葬等に関する法律の火葬場 ２１　と畜場、化製場、死亡獣畜取扱場 ２２　廃棄物の処理及び清掃に関する法律の処理施設、浄化槽法の浄化槽 ２３　卸売市場法の中央卸売市場、地方卸売市場、地方公共団体が設置する市場 ２４　自然公園法の公園事業施設 ２５　住宅地区改良法の住宅地区改良事業施設 ２６　国、都道府県、指定都市等が設置する施設（学校、社会福祉施設、医療施設及び多数の者の利用に供する庁舎、宿舎（職務上常駐を必要とする職員のためのもの又は勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。）を除く。） ２７　国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構の業務施設 ２８　国立研究開発法人日本原子力研究開発機構の業務施設 ２９　独立行政法人水資源機構の水資源開発施設 ３０　国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構の業務施設 ３１　国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構の業務施設	
都市計画事業等の区域内の建築物	都市計画事業として施行する建築物又は第一種特定工作物	法第４３条第１項第１号
	都市計画事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	法第２９条第１項第４号～第９号 法第４３条第１項第４号 令第３４条第１号
	土地区画整理事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	市街地再開発事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	住宅街区整備事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	防災街区整備事業区域内の建築物又は第一種特定工作物	
	公有水面埋立法第２条第１項の免許を受けた埋立地であって、まだ同法第２２条第２項の告示がないものにおいて行われた開発行為の区域内の建築物又は第一種特定工作物	

通常の管理行為、軽易な行為等	非常災害時の応急措置として建築等する建築物又は第一種特定工作物	法第２９条第１項第１０号 法第４３条第１項第２号
	仮設建築物（参照：建築基準法第 85 条第１項～第８項）	法第２９条第１項第１１号 令第２２条第１号 法第４３条第１項第３号
	車庫、物置その他これらに類する附属建築物	法第２９条第１項第１１号 令第２２条第２号 法第４３条第１項第５号 令第３５条第１号
	建築物の用途変更を伴わない改築又は特定工作物の改築 建築物の増築、改築、用途の変更又は特定工作物の増設に係る床面積が 10 ㎡以内のもの	法第２９条第１項第１１号 令第２２条第３号～第５号 法第４３条第１項第５号 令第３５条第２号
	当該市街化調整区域内に居住する者が自ら営むために建築する、敷地面積 100 ㎡以内で、その延べ面積が 50 ㎡以内の日用品店舗等	法第２９条第１項第１１号 令第２２条第６号 法第４３条第１項第５号 令第３５条第３号
	土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物	法第２９条第１項第１１号 令第２２条第１号 法第４３条第１項第５号 令第３５条第４号
既存の権利	旧住宅地造成事業に関する法律（昭和３９年法律第１６０号）の認可を受けた開発区域内に建築等する建築物又は第一種特定工作物	法第４３条第１項第５号 令第３４条第２号

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）（法第３４条第１号～第１３号）

法第３４条第１号から第１３号（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可をしてはならない。

一　～　十三　（略）　下表参照

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第３３条の技術的基準に適合するとともに、本条各号で列挙されている用途のいずれかに該当することが必要である。ただし、法第２９条第１項各号で許可不要とされているもの及び第二種特定工作物については、本条は適用されない。

下表の建築物等は、法第３４条第１号～第１３号に列挙されているので、開発許可を得て立地することができる。また開発行為を伴わない場合であっても、令第３６条第１項第３号及び条例の規定により建築許可を得て立地できる。

なお、本市は法第３４条第１１号に基づき、条例第３条の規定により指定区域及び当該区域内で環境の保全上支障があると考えられる用途を定めている。これにより環境の保全上支障がある建築物等以外の建築物について限定的に開発許可又は建築許可を行っている。ここで、当該区域内で条例第３条により立地を認められるもののほかに法第３４条第１号～第９号に該当する建築物等の立地を認めることは、当該指定区域で認められる建築物等の用途を定めた趣旨に必ずしも合致しないおそれがある。このことから本市では、当該指定区域内において法第３４条第１号～第９号（下表番号１から９－２まで）に該当する建築物等の立地は認められないものとして取扱っている。

許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議が不要のもの）

番号	建　築　物　等	法第３４条の各該当号
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又は日常生活店舗等の建築物	第１号（令第２９条の５）
2	観光資源等に関連する建築物又は第一種特定工作物	第２号
3	特別の気象条件を必要とする建築物又は第一種特定工作物	第３号
4	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	第４号
5	特定農山村地域の農林業等活性化基盤施設である建築物	第５号
6	中小企業の連携、共同化又は集積の活性化のための建築物又は第一種特定工作物	第６号
7	既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	第７号
8	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	第８号（令第２９条の６）

８－２	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	第８号の２（令第２９条の７）
９－１	沿道サービス施設である建築物又は第一種特定工作物 ・道路管理施設 ・休憩所（ドライブイン） ・給油所（ガソリンスタンド）	第９号（令第２９条の８）
９－２	火薬類製造所である建築物	
１０	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	第１０号
１１	条例による指定区域内の指定用途以外の建築物	第１１号
１２	定型的に許可できるものとして条例で定める建築物又は第一種特定工作物	第１２号
１３	既存権利者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	第１３号

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条の５）

法第３４条（開発許可の基準）

一　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

令第２９条の５（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（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第２１条第２６号イからハまでに掲げる建築物とする。

令第２１条（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）

二十六

イ　学校教育法第１条に規定する学校、同法第１２４条に規定する専修学校又は同法第１３４条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ　児童福祉法（昭和２２年法律第１６４号）による家庭的保育事業、小規模保育事業、事業所内保育事業若しくは乳児等通園支援事業、社会福祉法（昭和２６年法律第４５号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成７年法律第８６号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ　医療法（昭和２３年法律第２０５号）第１条の５第１項に規定する病院、同条第２項に規定する診療所又は同法第２条第１項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

市街化調整区域であっても主としてそこに居住している者の利用に供する公益上必要な学校、保育所、社会福祉施設及び医療施設については、その立地を認め許可ができる。

許可の対象は、主として開発地の周辺の居住者が利用する幼稚園等、診療所等、通所系施設である児童福祉施設及び老人福祉施設などの用に供する建築物とする。

また、主として開発地の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための老人福祉施設などの用に供する建築物も許可の対象とする。

１．次の基準を全て満たすものは、本号に基づく許可対象となる。

（１）次表において、立地の可否欄に○印のある公益上必要な建築物で、規模要件欄に掲げる敷地面積

等の要件を満たすものであること。

（２）開発地を中心とした半径 500ｍの円内におおむね 50 戸以上の住宅が存すること（共同住宅及び長屋は１棟を１戸として扱う）。

ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される施設との間を往来できないことが明らかな部分（図１の B 区域）および市街化区域内の部分に存する住宅（図１の C 区域）を除く。（半径 500m の円内に人道橋など A 区域と B 区域を直接往来できる施設がある場合は、B 区域も含む。）

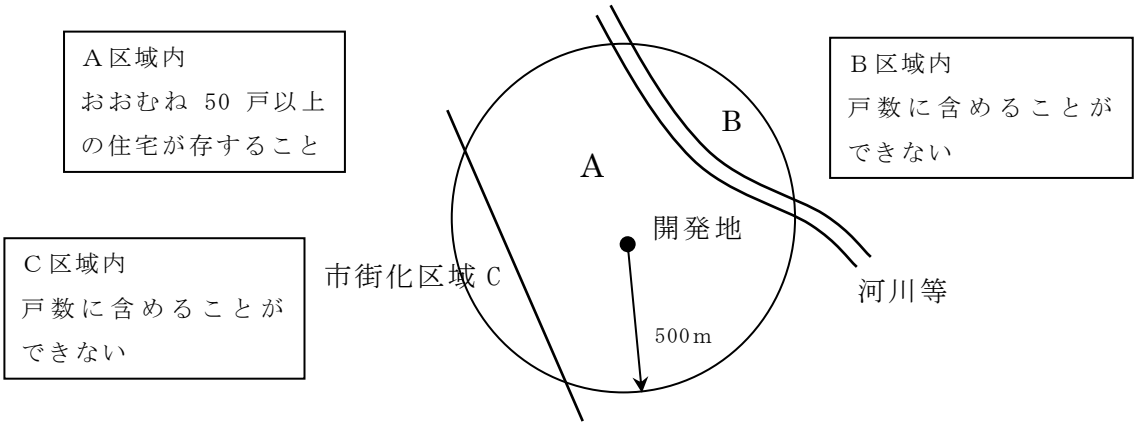


図１

表　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

公益上必要な建築物		立地の可否	規模要件
学校	公立小中学校、公立義務教育学校	○	
	私立小中学校、高等学校、各種学校等	×	
	幼稚園	○	・敷地面積 3,000 ㎡以内
社会福祉施設（児童福祉施設）	認定こども園	○	・敷地面積 3,000 ㎡以内
	保育所 ＜注１＞	○	・敷地面積 3,000 ㎡以内
	児童厚生施設	○	・敷地面積 2,000 ㎡以内
	乳児院、母子生活支援施設、児童自立支援施設等	×	
社会福祉施設（老人福祉施設）＜注２＞	特別養護老人ホーム（地域密着型施設に限る）※老人短期入所施設の併設可	○	・敷地面積 3,000 ㎡以内
	小規模多機能型居宅介護施設（地域密着型施設に限る）	○	・敷地面積 1,000 ㎡以内
	看護小規模多機能型居宅介護施設（地域密着型施設に限る）	○	・敷地面積 1,000 ㎡以内
	認知症対応型老人共同生活援助施設（地域密着型施設に限る）	○	・敷地面積 2,000 ㎡以内
	認知症対応型通所介護施設	○	・敷地面積 1,000 ㎡以内

	（地域密着型施設に限る）		
	通所介護施設	○	・敷地面積 1,000 ㎡以内
	老人居宅介護等事業施設	○	・敷地面積 500 ㎡以内 ・原則としてその用途に供する延べ面積 170 ㎡以内
	養護老人ホーム、軽費老人ホーム	×	
社会福祉施設 （その他の施設）	救護施設、更生施設、障害者支援施設、福祉ホーム、婦人保護施設等	×	
医療施設	病院	×	
	診療所	○	・敷地面積 500 ㎡以内 ・原則としてその用途に供する延べ面積 170 ㎡以内
	助産所	○	・敷地面積 500 ㎡以内 ・原則としてその用途に供する延べ面積 170 ㎡以内
その他の施設	介護老人保健施設	×	
	有料老人ホーム	×	

※　上表に掲げる既存の建築物を他の用途の建築物に用途変更することについては、開発許可を要しないものであっても、建築許可（第Ⅳ章４を参照）が必要となる場合がある。

また、介護老人保健施設及び有料老人ホームの用に供する建築物については、開発審査会提案・許可基準（第Ⅳ章３を参照）に該当するものは、法第 34 条第 14 号による取扱いとなる。

＜注１＞　保育所には、認可保育所が含まれる。また、認可保育所等に準じたサービスを提供する保育施設として、本市の行政計画である「せんだいこども若者プラン」等に基づき認可を受ける事業所についても、小規模（原則として、敷地面積 500 ㎡以内、かつ、その用途に供する延べ面積 170 ㎡以内）なものに限り立地を認める。

＜注２＞　老人福祉施設については、本市の行政計画である「仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」等に基づき公募選定された施設又は介護保険施設として指定を受ける施設に限り立地を認める。

※＜注１＞及び＜注２＞の施設については、事前にそれぞれの担当部局と協議する必要がある。

上表に掲げる建築物の合築(複数の用途の建築物の立地を目的に新築､増築等するもの)については、立地が許容される建築物（同一の用途の建築物は不可）の合築のみ認めるものとし、敷地面積の上限は 3,000 ㎡以内又は既存建築物の敷地面積以内とする。

また、診療所等への住宅の併設については、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限り認めるものとする。

規模の大きい建築物（建築面積が 1,000 ㎡を超えるものなど）については、開発行為の許可手続きに先立ち、別途「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」に基づく手続きが必要となる場合がある。

２－２　日常生活店舗（法第３４条第１号、令第２２条第６号）

法第３４条（開発許可の基準）

一　主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

法第２９条（開発行為の許可）

……開発行為をしようとする者は、あらかじめ、……都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

十一　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第２２条（開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為）

法第２９条第１項第１１号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

六　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第３５条において同じ。）が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が１００平方メートル以内であるもの

市街化調整区域であってもそこに居住している者の日常生活において必要な店舗等については、その立地を認め許可ができるとし、そのうち規模等の要件を限ったものについては、許可が不要とされている。

１　日常生活店舗等で許可対象のもの

次のすべてに該当するものは、本号に基づく許可対象となる。なお、本号で住宅の併設は許容しない。住宅の併設は、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限られる。

(1) 次表において市街化調整区域に立地できる店舗の可否欄において立地が許容される用途の建築物で、原則としてその用途に供する延べ面積が 170 ㎡以内であること

(2) 敷地の面積は 500 ㎡を超えないものであること

(3) 開発地を中心とした半径 500ｍの円内におおむね 50 戸以上の住宅が存すること（共同住宅及び長屋は 1 棟を 1 戸として扱う）。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分（図 1 の B 区域）及び市街化区域内の部分（図１のＣ区域）に存する住宅を除く。

２　日常生活店舗等で許可不要のもの

次のすべてに該当するものは、法第２９第１項第１１号に基づいて、法第３４条第１号にかかわらず許可不要で建築できる。

(1) 開発区域周辺、かつ、市街化調整区域内に居住している者が自ら業務を営むためのものであること。この場合、「居住している」とは、単に住民登録しているだけでなく、生活の本拠を当該地にもつことをいう。

(2) 次表において市街化調整区域に立地できる店舗の可否欄に置いて立地が許容される用途の建築物で延べ面積が 50 ㎡以内であり、かつ、その業務の用に供する部分の延べ面積が 1/2　以

〔2604〕

上であること。なお、条文上「日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他」とされており、法第 34 条第 1 号にある「その他これに類する」の規定がない。したがって、理容、美容業のようなサービス業は本号に該当しないものとされている。

(3) 敷地面積が 100 ㎡以内であること。

(4) 敷地から半径 500ｍの円内におおむね 50 戸以上の住宅が存すること（共同住宅及び長屋は 1 棟を 1 戸として扱う)。ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分（図 1 の B 区域）及び市街化区域内の部分（図 1 の C 区域）に存する住宅を除く。

表　市街化調整区域に立地できる日常生活店舗等（規模等の制限は別途）

立地の可否のイ欄に○印の用途の建築物は第３４条第１号が許容する用途に該当するので、前述１の要件を満たすものは許可を得た上で建築することができ、ロ欄に○印の用途は令第２２条第６号が許容する用途に該当し、前述２の要件を満たすものは許可不要で建築することができる。

×印の用途のものは前述１、２の要件を満たすものであってもいずれも建築することは認められない。なお、分類中「I－卸売業、小売業」から「R―サービス業（他に分類されないもの）」については日本標準産業分類／総務省（平成２５年１０月改訂）によっている。

大分類				立地の可否	
	中分類	小分類／細分類　（注：＊は、備考であることを示す）		イ	ロ
I－卸売業、小売業					
	56 各種商品小売業	561 百貨店、総合スーパー		×	×
		569 その他の各種商品小売業（従業者が常時 50 人未満） ＊商品が衣食住にわたらない事業所は、主たる販売商品によって分類する		○	○
	57 織物、衣服、身の回り品小売業	571 呉服・服地・寝具小売業		○	○
		572 男子服小売業		○	○
		573 婦人・子供服小売業		○	○
		574 靴・履物小売業		○	○
		579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業		○	○
	58 飲食料品小売業	581 各種食料品小売業		○	○
		582 野菜・果実小売業		○	○
		583 食肉小売業		○	○
		584 鮮魚小売業		○	○
		585 酒小売業		○	○
		586 菓子・パン小売業		○	○
		589 その他の飲食料品小売業	5891 コンビニエンスストア（飲食料品を中心とするものに限る）	○	○
			5892 牛乳小売業	○	○
			5893 飲料小売業（酒類、牛乳を除く）	○	○
			5894 茶類小売業	○	○
			5895 料理品小売業	○	○
			5896 米穀類小売業	○	○
			5897 豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	○	○
			5898 乾物小売業	○	○
			5899 他に分類されない飲食料品小売業	×	×
	59 機械器具小売業	591 自動車小売業	5911 自動車（新車）小売業	×	×
			5912 中古自動車小売業	×	×
			5913 自動車部分品・附属品小売業	○	○

			5914 二輪自動車小売業（原動機付自転車を含む）	○	○
		592 自転車小売業		○	○
		593 機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	5931 電気機械器具小売業（家庭用）	○	○
			5932 電気事務機械器具小売業	○	○
			5933 中古電気製品小売業	×	×
			5939 その他の機械器具小売業	○	○
	60 その他の小売業	601 家具・建具・畳小売業		○	○
		602 じゅう器小売業		○	○
		603 医薬品・化粧品小売業		○	○
		604 農耕用品小売業		○	○
		605 燃料小売業		○	○
		606 書籍・文房具小売業		○	○
		607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業		○	○
		608 写真機・時計・眼鏡小売業	6081 写真機・写真材料小売業	×	×
			6082 時計・眼鏡・光学機械小売業	○	○
		609 他に分類されない小売業	6091 ホームセンター	×	×
			6092 たばこ・喫煙具専門小売業	○	○
			6093 花・植木小売業	○	○
			6094 建築材料小売業	×	×
			6095 ジュエリー製品小売業	×	×
			6096 ペット・ペット用品小売業	×	×
			6097 骨とう品小売業	×	×
			6098 中古品小売業（骨とう品を除く）	×	×
			6099 他に分類されないその他の小売業	×	×
	61 無店舗小売業			×	×
L－学術研究、専門・技術サービス業				×	×
M－宿泊業、飲食サービス業					
	75 宿泊業			×	×
	76 飲食店	761 食堂、レストラン（専門料理店を除く）		○	×
		762 専門料理店	7621 日本料理店	○	×
			7622 料亭	×	×
			7623 中華料理店	○	×
			7624 ラーメン店	○	×
			7625 焼肉店	○	×
			7629 その他の専門料理店	○	×
		763 そば・うどん店		○	×
		764 すし店		○	×
		765 酒場、ビヤホール		×	×

		766 バー、キャバレー、ナイトクラブ		×	×
		767 喫茶店		○	×
		769 その他の飲食店		○	×
	77 持ち帰り・配達飲食サービス業			×	×
N－生活関連サービス業・娯楽業					
	78 洗濯・理容・美容・浴場業	781 洗濯業	7811 普通洗濯業	○	×
			7812 洗濯物取次業	○	×
			7813 リネンサプライ業	×	×
		782 理容業		○	×
		783 美容業		○	×
		784 一般公衆浴場業		×	×
		785 その他の公衆浴場業		×	×
		789 その他の洗濯・理容・美容・浴場業		×	×
	79 その他の生活関連サービス業	791 旅行業		×	×
		792 家事サービス業		×	×
		793 衣服裁縫修理業		○	○
		794 物品預り業		×	×
		795 火葬・墓地管理業		×	×
		796 冠婚葬祭業		×	×
		799 他に分類されない生活関連サービス業	7991 食品賃加工業	○	×
			7992 結婚相談業、結婚式場紹介業	×	×
			7993 写真現像・焼付業	×	×
			7999 他に分類されないその他の生活関連サービス業	×	×
	80 娯楽業			×	×
O－教育、学習支援業					
	82 その他の教育、学習支援業	823 学習塾（各種学校を除く）		○	×
		824 教養・技能教授業	8241 音楽教授業（各種学校を除く）	○	×
			8242 書道教授業（各種学校を除く）	○	×
			8243 生花・茶道教授業（各種学校を除く）	○	×
			8244 そろばん教授業（各種学校を除く）	○	×
			8245 外国語会話教授業（各種学校を除く）	○	×
			8246 スポーツ・健康教授業	○	×
			8249 その他の教養・技能教授業	×	×
		829 他に分類されない教育、学習支援業		×	×

Ｐ－医療、福祉					
	83 医療業	835 療術業	8351 あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所	○	○
			8359 その他の療術業	×	×
Ｑ－複合サービス事業					
	87 協同組合（他に分類されないもの）	871 農林水産業協同組合（他に分類されないもの）		○	×
Ｒ－サービス業（他に分類されないもの）					
	88 廃棄物処理業			×	×
	89 自動車整備業	891 自動車整備業	8911 自動車一般整備業 ＊自動車の整備修理を総合的に行う事業所	○	○
			8919 その他の自動車整備業	×	×
	90 機械等修理業	901 機械修理業（電気機械器具を除く）	9011 一般機械修理業（建設・鉱山機械を除く）	○	○
			9012 建設・鉱山機械整備業	×	×
		902 電気機械器具修理業		○	○
		903 表具業		○	○
		909 その他の修理業	9091 家具修理業	○	○
			9092 時計修理業	○	○
			9093 履物修理業	○	○
			9094 かじ業	○	○
			9099 他に分類されない修理業	×	×
	92 その他の事業サービス業			×	×
日本郵便株式会社が行う業務のうち、「郵便の業務」以外の業務の用に供する建築物				○	×

２－３　観光資源等に関連する施設（法第３４条第２号）

法第３４条（開発許可の基準）

二　市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、「鉱物資源」「観光資源」「その他の資源」の３種類がある。いずれも、それぞれの要件に該当するものが許可対象となる。

１　鉱物資源等に関する施設

次に掲げる要件をすべて満たすものが該当する。

(1)　当該鉱物資源の産地が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺であること

(2)　当該施設の用途が、次のいずれかであること

①　日本標準産業分類／総務省（平成２５年１０月改訂）の大分類「C－鉱業、採石業、砂利採取業」の用に供するもの。すなわち、鉱物資源の採鉱、選鉱その他の品位の向上処理若しくはこれと通常密接不可分な加工の用に供するもの又は探鉱作業若しくは鉱山開発事業の用に供するもの。

②　セメント製造業、生コンクリート製造業、粘土かわら製造業又は砕石製造業等に属する事業の用に供するもの。この場合、鉄鋼業、非鉄金属製造業、コークス製造業又は石油精製業等は該当しない。

２　観光資源の有効な利用上必要な施設

次に掲げる要件をすべて満たすものが該当する。

なお、仙台市観光関連施設の立地に関する実施要綱に基づき、「観光関連施設立地計画申請書受理決定通知書」の交付を受けたものについては、(1)～(4)の要件を満たすものとする。

(1)　当該観光資源が、当該市街化調整区域内、かつ、当該開発区域の周辺にあること

(2)　当該観光資源が仙台市の観光施策との整合性があり、関係部局と調整が取れたもの

(3)　次のいずれかに該当する施設であること、かつ、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条各項に規定する営業を行う施設及びそれに類する施設でないこと

①　観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

②　観光価値を維持するための施設

③　観光資源と密接な関係にある宿泊施設又は休憩施設

(4)　周囲の環境を著しく損なうものでないことが認められるもの

３　その他の資源に関する施設

市街化調整区域内にある水資源を取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設が該当する。なお、当該水を原料、冷却用水等として利用する工場等は原則として該当しないが、当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものが該当する。

２－４　特別の気象条件を必要とする施設（法第３４条第３号）

法第３４条（開発許可の基準）

三　温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令　（未制定）

本号に基づく令が未制定のため、現在のところ、本号により許可されるものはない。

２－５　農産物等の処理・貯蔵・加工施設（法第３４条第４号）

法第３４条（開発許可の基準）

四　農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第２９条第１項第２号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

農産物等の処理・貯蔵・加工に供する施設で、次の(1)及び(2)に該当するものは、本号後段に基づき、許可対象となる。なお、「処理、貯蔵」には、集出荷、選果、保管を含むものとする。

(1)　対象とする農産物等の８割以上が、当該施設の周辺で生産されるものであること。

(2)　当該施設の用途が、次のような業種の用に供するものであること。

イ　畜産食料品製造業

ロ　水産食料品製造業

ハ　野菜かん詰・果実かん詰・農産保存食料品製造業

ニ　動植物油脂製造業

ホ　精穀・精粉業

ヘ　砂糖製造業

ト　配合飼料製造業

チ　製茶業

リ　でん粉製造業

ヌ　一般製材業

ル　倉庫業

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）

法第３４条（開発許可の基準）

五　特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成５年法律第７２号）第９条第１項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第２条第３項第３号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第２号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」に基づき、あらかじめ、都市計画上の観点から支障のない旨の承認を得た所有権移転等促進計画に従って行われる行為が対象となる。

２－７　中小企業の共同化・集団化（法第３４条第６号）

法第３４条（開発許可の基準）

六　都道府県（指定都市にあつては、当該指定都市）が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う連携等又は中小企業の集積の活性化を支援する事業が対象となる。ただし、これらの事業であっても大企業が当該事業の中心になる場合は対象とはならない。

２－８　既存工場と関連する工場（法第３４条第７号）

法第３４条（開発許可の基準）

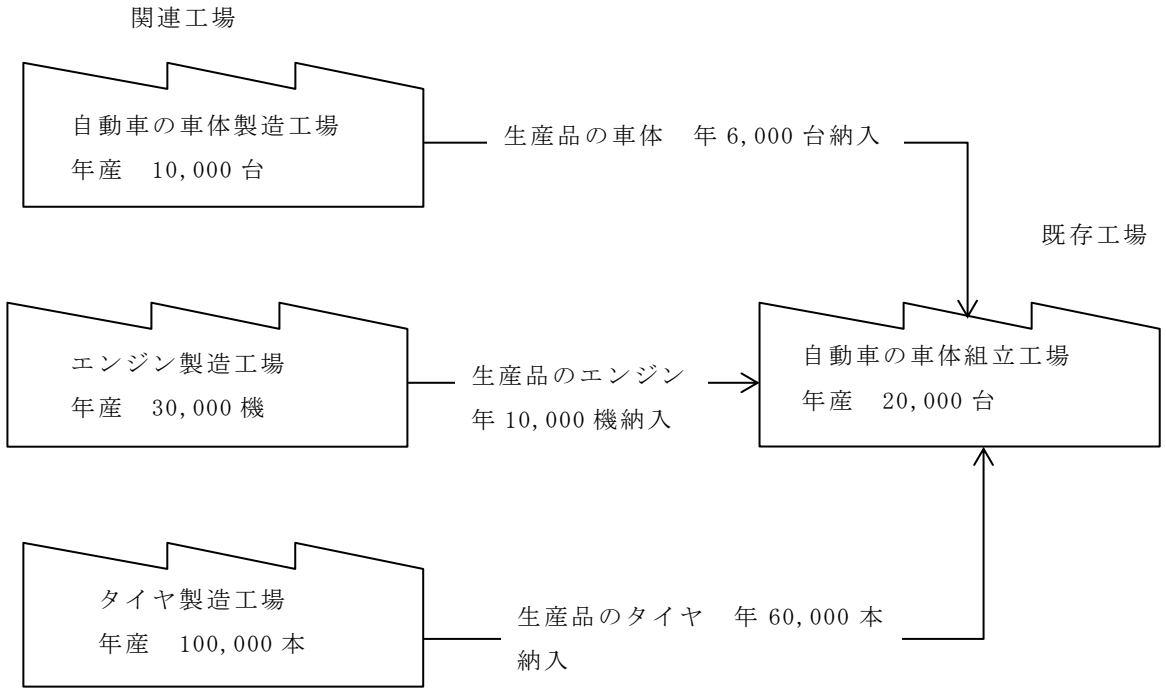
七　市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

本号は、市街化調整区域内に現に存する工場の事業活動の効率化を図るため、当該既存工場と関連を有する事業の用に供する建築物又は第１種特定工作物の立地を限定的に認めるものである。

（１）「密接な関連を有する事業の用に供する建築物または第一種特定工作物」（法第３４条第７号）とは既存工場に対して、過去３年間にわたって自己の生産物の５割以上を原料又は部品として納入しており、それらが既存工場における生産物の原料又は部品の５割以上を占めている関係にあるものであること。次図参照のこと

（２）関連施設は既存の工場の敷地からおおむね 500ｍ以内の場所に移転するものであること

（３）開発区域の面積は、既存工場の敷地面積を超えないものであること



関連工場	各関連工場→既存工場	既存工場→各関連工場	立地の可否
車体製造工場	$\frac{6,000\text{台}}{10,000\text{台}}\times100=60\%$ 生産物の5割以上を納入している （○　適合）	$\frac{6,000\text{台}}{20,000\text{台}}\times100=30\%$ 全商品の5割以上を関連工場の製品で占めていない （×　不適合）	×
エンジン製造工場	$\frac{10,000\text{機}}{30,000\text{機}}\times100=33.3\%$ 生産物の5割以上を納入していない （×　不適合）	$\frac{10,000\text{機}}{20,000\text{台}}\times100=50\%$ 全商品の5割以上を関連工場の製品で占めている （○　適合）	×
タイヤ製造工場	$\frac{60,000\text{本}}{100,000\text{本}}\times100=60\%$ 生産物の5割以上を納入している （○　適合）	$\frac{60,000\text{本}}{20,000\text{台}\times4\text{本}}\times100=75\%$ 全商品の5割以上を関連工場の製品で占めている （○　適合）	○

※　上記の例においては，タイヤ製造工場のみ相互に5割以上の関係があり立地が認めれれる。

〔0511〕

２－９　火薬庫（法第３４条第８号）

法第３４条（開発許可の基準）

八　政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第２９条の６（危険物等の範囲）

法第３４条第８号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。次項において同じ。）の政令で定める危険物は、火薬類取締法（昭和２５年法律第１４９号）第２条第１項の火薬類とする。

２　法第３４条第８号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第１２条第１項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

火薬類（火薬類取締法第２条第１項）の貯蔵又は処理を行うための火薬庫（火薬類取締法第１２条第１項）が、本号の許可対象となる。

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）

法第３４条（開発許可の基準）

八の二　市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第２９条の７（市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域）

法第３４条第８号の２（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等（法第３３条第１項第８号に規定する災害危険区域等をいう。）及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

本号は、市街化調整区域内の災害レッドゾーン（第Ⅲ章 仙台市開発指導要綱に関する技術基準 ２－８ 災害危険区域等の除外参照）に存する住宅や施設等が従前と同一の用途、同様の規模で同一の市街化調整区域内のレッドゾーン外へ移転する場合、開発許可できるようにしたものである。

２－１１　沿道サービス施設、火薬類製造所（法第３４条第９号）

法第３４条

九　前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

令第２９条の８（市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適当な建築物等）

法第３４条第９号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

一　道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物

二　火薬類取締法第２条第１項の火薬類の製造所である建築物

１　道路管理施設（令第２９条の８第１号）

その道路の維持、修繕その他の管理を行うために公的な道路管理者が設置するものが許可対象となる。

２　休憩所、給油所等（令第２９条の８第１号）

表１に掲げるあらかじめ指定された路線（側道含む）に面する土地のうち農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）による「農用地区域」を除いた指定区間内で休憩所、給油所を予定建築物とするものが許可対象となる。休憩所、給油所は、それぞれ(1)、(2)の要件を満たすものでなければならない。なお、予定建築物の用途が複合的なものについては、それぞれの要件を満たすことが必要となる。

表１

種　　別	路　線　名
一般国道	4号　48号　286号　457号
主要地方道	仙台村田線　塩釜亘理線 仙台山寺線　仙台北環状線 泉塩釜線　　井土長町線
一般県道	大衡仙台線　　仙台館腰線
仙台市道	荒巻大和町線　　荒巻根白石線　　北山実沢線

※指定区間については都市整備局建築宅地部開発調整課の窓口に備え付けの図面で確認のこと

(1)　休憩所

自動車の運転者の休憩のための施設で、次のすべての要件を満たすドライブイン（飲食物を提供し、休憩させる施設）及びその附属施設が該当する。

① その主たる用途が日本標準産業分類／総務省（平成２５年１０月改訂）の「飲食店（中分類７６（管理、補助的経済活動を行う事業所（小分類７６０）を除く））」（法第３４条第１号（日常生活店舗等）に関する基準参照）のうちのいずれかに該当し（細分類まで明示すること）、食品衛生法による営業許可の取得が見込まれるものであること。

② 施設内で行う物販スペースを除き、他の用途との併用施設でないこと。また、施設内で行う物販スペースは、当該施設の延べ面積の２０％以内であること。
なお、食品等の販売に際し、食品衛生法による営業許可を要しないものの陳列スペースは物販スペースとする。

③ 施設の延べ面積は原則として 350 ㎡未満であること。また、敷地面積は 3,000 ㎡未満であること。

④ 施設の駐車場は、施設の収容人員４人に１台の割合で算出した台数以上の自動車が駐車できるスペース（１０台ごとに１台分については、トラックなどの大型車のスペースとする。）が敷地内に安全かつ有効に配置されていること。

⑤ 施設の敷地から指定された路線に直接出入りが可能で、かつ、対象となる指定道路を管理する道路管理者の承認を受けているものであること。また、駐車場の出入り口には自動車の運転手が休憩所を利用できることが明らかな形状の屋外看板を設置すること。

(2) 給油所

沿道を通行する車両が給油をするために利用する施設で、次の要件のすべてを満たすものが該当する。なお、限定された利用者を対象とした店舗は、認められない。

① 施設の主たる用途が日本標準産業分類／総務省（平成２５年１０月改訂）の「燃料小売業（小分類６０５）」（法第３４条第１号（日常生活店舗等）に関する基準参照）に該当すること。

② 付属施設（事務所・休憩施設・更衣室・運転者用利便品等の物販コーナー等管理運営する上で通常必要とされる施設）を除き、他の用途との併用施設でないこと。また、付属施設の延べ面積は当該施設の延べ面積の２０％以内であること。

③ 施設の計画が、交通安全上適切な配慮がなされていること。

④ 施設の敷地面積が 3,000 ㎡未満であること。

⑤ 施設の敷地から指定された路線に直接出入りが可能で、かつ、対象となる指定道路を管理する道路管理者の承認を受けているものであること。

３　火薬類の製造所（令第２９条の８第２号）

火薬類（火薬類取締法第２条第１項）の製造所が許可対象となる。

２－１２　地区計画に適合する施設（法第３４条第１０号）

法第３４条（開発許可の基準）

十　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

都市計画に地区計画又は集落地区計画が定められている区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）においては、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合するものが許可対象となる。

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）

法第３４条（開発許可の基準）

十一　市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね５０以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

令第２９条の９（法第３４条第１１号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

法第３４条第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり防止法第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法第５６条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

令第８条（都市計画基準）

一　略

二

イ　略

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

－以下略－

規則第２７条の６（令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項）

令第２９条の９第６号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一 土地利用の動向

二 水防法施行規則（平成１２年建設省令第４４号）第２条第２号、第５条第２号又は第８条第２号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第２条第３号、第５条第３号又は第８条第３号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

条例第３条（市街化調整区域内の開発区域等）

法第３４条第１１号の規定による条例で指定する土地の区域は、都市計画区域の変更により新たに都市計画区域に指定された区域で市街化調整区域として定められたもののうち市長が定める区域とし、同号の規定による条例で定める予定建築物等の用途は、第一種特定工作物、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第二(ほ)項に掲げる建築物及び別表に掲げる建築物の用途とする。

別表（第３条関係）

１　住宅、兼用住宅（建築基準法別表第二(い)項第２号に掲げる建築物をいう。）、共同住宅、寄宿舎又は下宿であって、地階を除く階数が４以上であるもの

２　大学、専修学校又は各種学校

３　公衆浴場

４　ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場

５　ホテル又は旅館

６　自動車教習所

７　自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）

８　店舗、飲食店の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 平方メートルを超えるもの

備考　第４号から第８号までに掲げる建築物については、建築基準法別表第２（ほ）項に掲げる建築物を除く。

市規則第２条（市街化調整区域内の開発区域等）

条例第３条の市長が定める区域は、別表に掲げる区域とする。

２　市長は、前項の区域を表示する図面を作成し、公衆の縦覧に供するものとする。

別表（第２条関係）

区　名	区　　域
青葉区	芋沢字平沢の一部
泉区	西田中字萱場山及び同字並木の全部並びに住吉台東一丁目、住吉台東四丁目、住吉台東五丁目、小角字杉下、同字杉下前、同字大満寺、同字大満寺前、同字日陰、西田中字加賀屋敷、同字加賀屋敷北、同字萱場、同字萱場東、同字萱場前、同字萱場向、同字北屋敷、同字作田西、同字露払南、同字露払屋敷、同字動目木、同字並木南、同字根添、同字松下、同字道合及び同字三森山の各一部

１　法第３４条第１１号に基づき、条例で指定する区域の詳細については規則で定めて告示（令和４年３月２日市告示第９４号）し、仙台市都市整備局建築宅地部開発調整課に図面を備えつけてい

る。（縮小版は次ページに添付）

2　法第３４条第１１号の規定に基づき、条例第３条で指定された区域内においては、同条で定める環境の保全上支障がある用途以外の建築物に開発許可又は建築許可を行うことができるとされている。

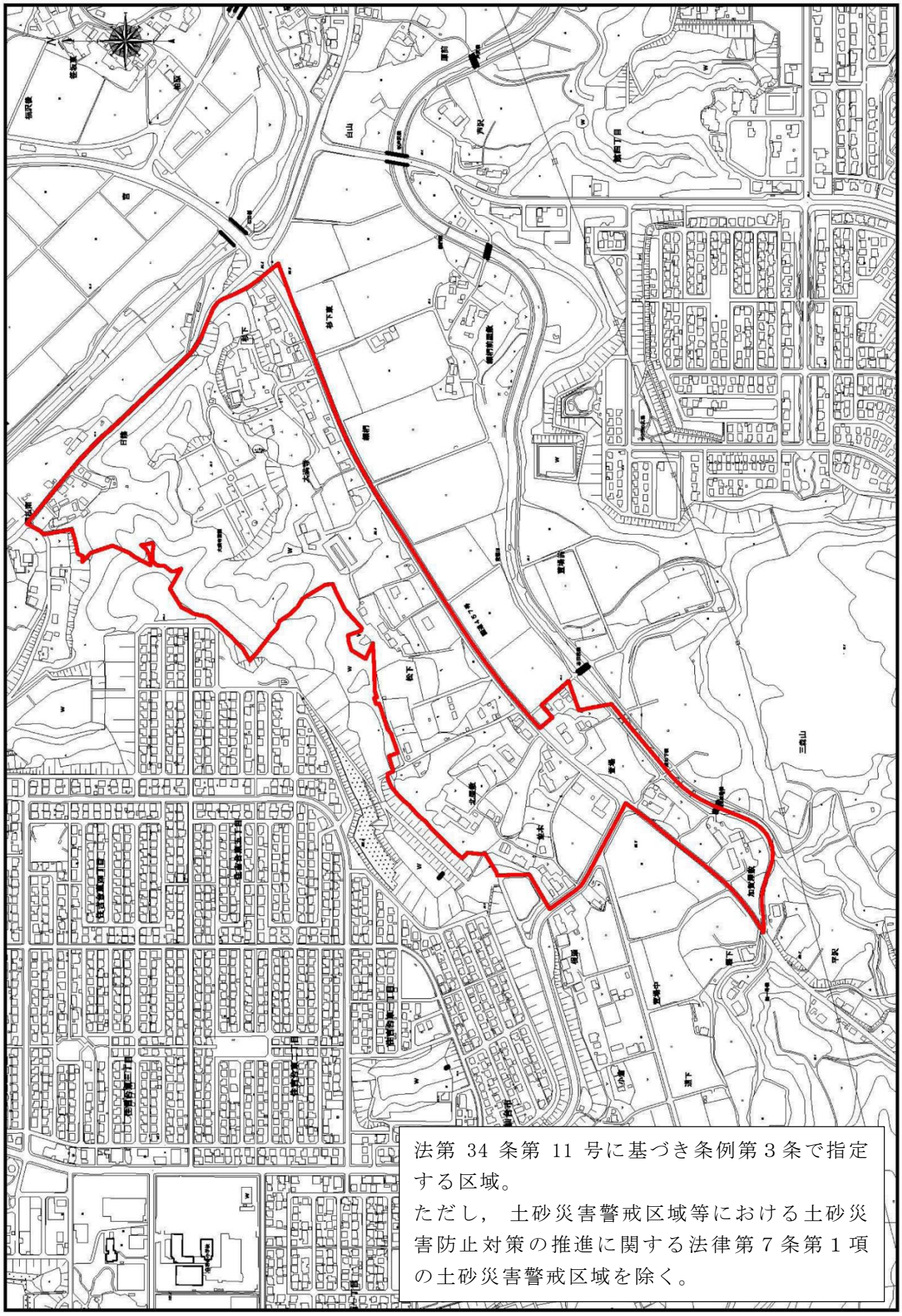
ここで、当該指定区域内での法第３４条各号による許可についてであるが、第１号～第９号に列挙されている建築物等の立地を認めることは、当該指定区域で環境の保全上支障がある用途を定めた上これら用途の建築物の立地を認めないとしている第１１号の趣旨に必ずしも合致しないおそれがある。

一方、第１４号で許可できるものは、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為であるとして開発審査会の議を経た上でその立地が認められるものであり、当該審査会において、環境の保全の観点からも個別に議論がなされることから、当該指定区域内においても第１４号によりその立地が認められるものであれば許可を行うことができると考える。

このようなことから本市では、第１０号から第１４号までに該当する建築物等についてのみ条例第１条の２で指定された区域内においても許可を行うこととして取扱っている。

なお、ここで第１２号に該当するものについても許可できるものとして加えているが、これは第１２号に基づく本市の条例の規定が、第１４号の開発審査会の議を経て許可されるもので定型的に処理できるものを列挙したものとなっていることから第１４号に該当する建築物等と同様の取扱いができるとの考えによるものである。

次表は上記条例により指定された区域における建築物の立地の可否についてまとめたものである。



法第 34 条第 11 号に基づき条例第３条で指定する区域。
ただし，土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項の土砂災害警戒区域を除く。

表　法第 34 条第 11 号に基づき条例で指定する区域に立地できる建築物等

建築物の例示			法第34条第11号により許可できるもの	許可不要	許可の条件等
住宅等	住宅		○		3階以下に限る
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋		○		3階以下に限る
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの		○		3階以下に限る
商業・業務施設	店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○		
		店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○		
		店舗等の床面積が500㎡を超え1，500㎡以下のもの			
		店舗等の床面積が1，500㎡を超え3，000㎡以下のもの			
		店舗等の床面積が3，000㎡を超えるもの			
	事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○		
		事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○		
		事務所等の床面積が500㎡を超え1，500㎡以下のもの	○		
		事務所等の床面積が1，500㎡を超え3，000㎡以下のもの	○		
		事務所等の床面積が3，000㎡を超えるもの			
	ホテル、旅館				
	遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			
		カラオケボックス等			
		マージャン屋、パチンコ屋、射的場			
		勝馬投票券発売所，場外車券売場			
		劇場、映画館、演芸場、観覧場			
公共施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○		
	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校				
	図書館			○	
	巡査派出所、公衆便所			○	
	神社、寺院、教会等		○		
	公衆浴場				
	老人ホーム、福祉ホーム		○		
	保育所、児童厚生施設等		○		
	自動車教習所				
工場・倉庫等	独立車庫（附属車庫を除く）				
	建築物に附属する車庫		○		建築物の延べ面積の1／2以下かつ2階以下
	倉庫業倉庫				
	畜舎			○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの		○		
	洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの		○		
	危険性や環境悪化のおそれの非常に少ない工場		○		作業場の床面積が50㎡以下のもの
	危険性や環境悪化のおそれの少ない工場				
	自動車修理工場		○		作業場の床面積が50㎡以下のもの
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設		○		当該用途部分が3,000㎡以下のもの
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設				

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）

法第３４条（開発許可の基準）

十二　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、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と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

令第２９条の１０（開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準）

法第３４条第１２号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる土地の区域を含まないこととする。

条例第４条（市街化調整区域内の開発行為）

法第３４条第１２号の規定による条例で定める開発行為は、次のとおりとする。

(1)　土地を当該土地の存する区域に係る区域区分の日（都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として定められた日をいう。以下同じ。）前から所有している者（土地を当該土地に係る区域区分の日に所有し、かつ、当該土地又はその周辺に居住していた者から、当該区域区分の日以後に相続等により承継した者（当該土地の所有者の直系卑属又はその配偶者に限る。）を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住するものの直系卑属又はその配偶者が、新たに自己の居住の用に供する住宅（市長が定める敷地面積を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為

(2)　土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）第３条に規定する事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

(3)　自己の居住の用に供する住宅で、その敷地の存する区域に係る区域区分の日前から存するもの又は区域区分の日以後に法第３章第１節に規定する許可及び建築基準法第６条に規定する確認を受けて建築されたものを、規模の狭小その他やむを得ない理由により、改築し、又は増築することを目的として行う開発行為。ただし、当該改築又は増築が次に掲げる要件に該当するものに限る。

イ　用途を変更しないものであること

ロ　改築又は増築後の住宅の敷地面積は、改築若しくは増築前の住宅の敷地面積又は市長が定める面積を超えないものであること

市規則第２条の２（市街化調整区域内における開発行為の敷地面積の最高限度）

条例第４条第１号の市長が定める敷地面積及び同条第３号ロの市長が定める面積は、500 平方メートルとする。

法３４条第１２号は、もともと同条第１４号により開発審査会にて、個別に審査されるもののうち市街化を促進するおそれがないと認められ、定型的に処理できるもの等を条例で規定することにより、手続きの簡略化を図ることを趣旨としている。本市では、条例第４条第１号により、、いわゆる分家住宅、同条第２号により市街化調整区域内からの収用移転、同条第３号により自己用既存建築物の改築、増築を規定している。

第１２号の規定により条例で定めた開発行為のうち同条第１１号の規定により指定された区域において行われるものについて、前述のとおり第１１号の区域内であっても第１４号に該当する許可を認めるとしており、第１２号に基づき特に認める開発行為を条例で定める際、それまで第１４号に該当

するとして開発審査会に付議し、許可されていたもののうち定型的なものに限って規定したことなどから本市では環境の保全上支障がないものとして許可を行っている。

１　条例第４条の各号の運用について

本市において法第３４条第１２号の規定により条例で定める開発行為に関して、以下の運用を行っている。

第１号（分家住宅）

土地を当該土地の存する区域に係る区域区分の日（都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として定められた日をいう。以下同じ。）前から所有している者（土地を当該土地に係る区域区分の日に所有し、かつ、当該土地又はその周辺に居住していた者から、当該区域区分の日以後に相続等により承継した者（当該土地の所有者の直系卑属又はその配偶者に限る。）を含む。）で、当該土地又はその周辺の地域に居住するものの直系卑属又はその配偶者が、新たに自己の居住の用に供する住宅（市長が定める敷地面積を超えないものに限る。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合において、当該土地に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為

区域区分の日前から市街化調整区域に土地を有し、その周辺に居住する世帯の通常の分化発展の過程で必要とする住宅の確保のための開発行為を対象としている。

本号は、区域区分の日前から市街化調整区域内に土地を所有し、当該土地またはその周辺に生活の本拠(※)を置く世帯（本家）が、その世帯の通常の分化発展の過程（分家）で必要とする住宅の確保のために行う開発行為を対象としている。

※ 本家の生活の本拠地は市街化区域、都市計画区域外を問わない。

(1)本家と申請地の関係について

本家は、区域区分の日前から現在まで申請地を所有している者、または区域区分の時点で申請地を所有していた者から相続等により申請地を承継した直系卑属または直系卑属の配偶者であること。

本家と申請地は、区域区分の日前から同一の集落またはその周辺に位置していること。

(2)申請地（分家する土地）について

申請地の面積は、５００㎡以下とする。

(3)申請者（分家となる者）について

申請者は次に掲げる事項にすべてに該当する者でなければならない。

ｱ　本家の直系卑属またはその配偶者であること。

ｲ　新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする合理的事情を有していること。

例 1)　結婚、Ｕターン等独立して世帯を構成する場合

ｳ　市街化区域における建築が困難であると認められること。

例 1)　申請者が市街化区域に土地及び住宅を所有していない場合

例 2)　土地を所有しているが、住宅建築に適切な規模の土地の確保が困難である場合

例 3)　その他、本家の近くに住居を建築しなければならない特別の事情がある場合

(4)予定建築物について

申請者が自ら居住する専用住宅であること。

※　申請者の要件に適合しない親族の分家については、その必要性を個別に判断するものとし、許可に際しては、法第３４条第１４号（開発審査会提案・許可基準２３「その他立地することがやむを得ないと認められる建築物等」）により取り扱うものとする。

第２号（収用移転）

土地収用法（昭和２６年法律第２１９号）第３条に規定する事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物又は第一種特定工作物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これらに代わるものを従前とほぼ同一の規模、用途及び構造で建築し、又は建設することを目的として行う開発行為

市街化調整区域内に存し、かつ、収用対象事業の施行により、移転又は除却しなければならない建築物等に代わるものの開発許可を対象としている。

収用対象地及び収用対象建築物等の所有者（「被収用者」という）の生活権を保護するという当号の趣旨から、申請者は原則として被収用者であること。

ほぼ同一の規模、用途及び構造とは、従前の建築物等の延べ面積の1.5倍（1.5倍した面積が280㎡に満たないものは280㎡）を超えないもので、予定建築物の用途が第Ⅳ章４－４「建築物の用途分類」において、従前の建築物の用途が属する「中分類」中の用途であることをいう。また、申請地の面積は収用対象地の面積の1.5倍（1.5倍した面積が500㎡に満たないものは500㎡）以内であることとし、申請地は収用対象地の属人性を引き継ぐものとする。

第３号（既存建築物の改築、増築）

自己の居住の用に供する住宅で、その敷地の存する区域に係る区域区分の日前から存するもの又は区域区分の日以後に法第３章第１節に規定する許可及び建築基準法第６条に規定する確認を受けて建築されたものを、規模の狭小その他やむを得ない理由により、改築し、又は増築することを目的として行う開発行為。ただし、当該改築又は増築が次に掲げる要件に該当するものに限る。 イ　用途を変更しないものであること ロ　改築又は増築後の住宅の敷地面積は、改築若しくは増築前の住宅の敷地面積又は市長が定める面積を超えないものであること

既存の建築物の改築、増築の場合で、敷地の区画形質の変更を伴うものを対象としている。

用途を変更しないものであることとは、予定建築物の用途が第Ⅳ章４－４「建築物の用途分類」において、従前の建築物の用途が属する「中分類」中の用途であることをいう。

※属人性とは、市街化調整区域において都市計画法に基づく許可等を受けた建築物や農林漁業従事者の居住の用に供する建築物に備わる性質のこと。属人性を有する建築物は使用者が限定される。

【属人性を有する建築物の例】

●農林漁業従事者のための住宅（農家住宅など）

●世帯構成員等の住宅（分家住宅など）

●収用移転により建築された住宅（代替建築物）

●既存権利届により建築された住宅

２－１５　既存権利者の開発行為（法第３４条第１３号）

法第３４条（開発許可の基準）

十三　区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して６月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事（指定都市にあっては、当該指定都市の長）に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

令第３０条（区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間）

法第３４条第１３号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して５年とする。

規則第２８条（既存の権利者の届出事項）

法第３４条第１３号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるもの（自己の居住の用に供する建築物を建築する目的で権利を有する者にあつては、第１号に掲げるものを除く。）とする。

一　届出をしようとする者の職業（法人にあつては、その業務の内容）

二　土地の所在、地番、地目及び地積

三　届出をしようとする者が、区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた目的

四　届出をしようとする者が土地の利用に関する所有権以外の権利を有する場合においては、当該権利の種類及び内容

本号は、既存の権利者について経過的に許可対象とするもので、次の①～④のすべてに該当するものが許可対象となる。なお、権利の承継に関しては、相続人その他一般承継人に限り認められる。

①　自己の居住又は業務の用に供する目的で行うこと。従って社員用住宅を建てる場合や有料老人ホームを建てる場合などは、「自己の業務の用に供する」には含まれない。

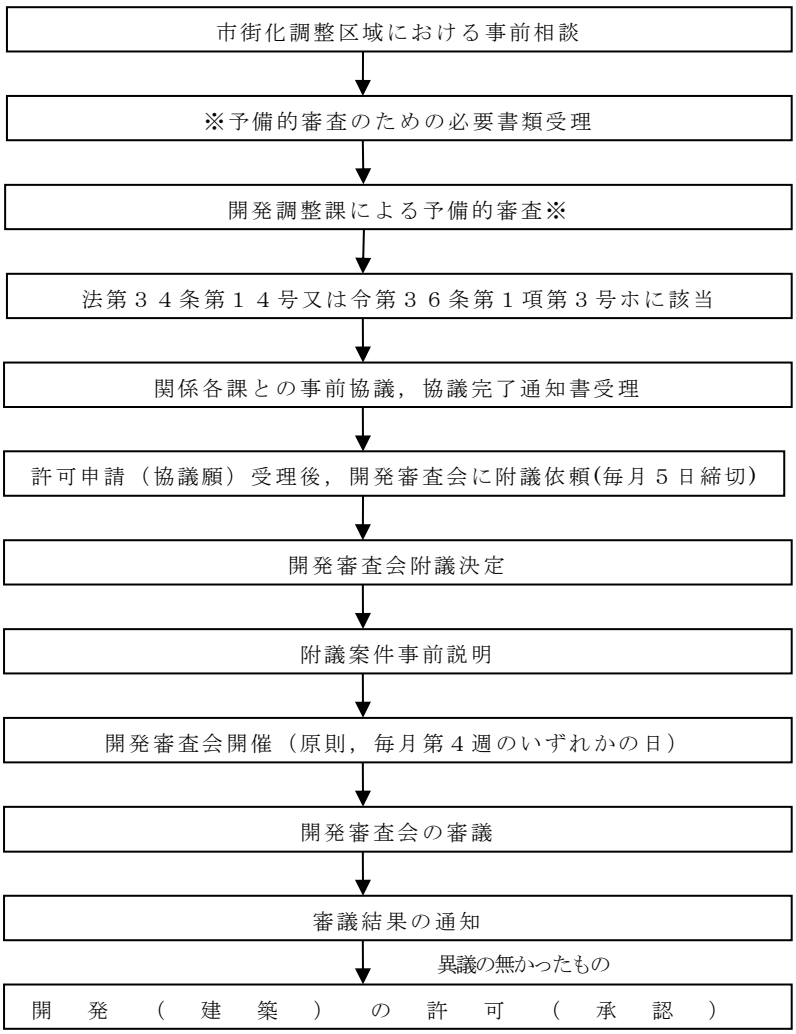
②　区域区分の日以前から土地の所有権又は利用に関する権利を有していた者が行うこと。利用に関する権利については、借地権は該当するが、抵当権、先取特権等は該当しない。

③　区域区分の日から６ヶ月以内に規則で定める事項を届け出ていること。

④　区域区分の日から５年以内に開発行為が完了すること。

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）

開発審査会の審議を経ることが必要とされるものの手続きフロー



※　予備的審査に係る提出図書

1　位置図（25,000 分の１）
　市街化区域、市街化調整区域の区域区分及び開発区域の位置を明示したもの

2　区域図（2,500 分の１）
　開発区域の公共施設の名称、位置を明示したもの

3　土地利用計画図
　開発区域の土地利用（宅地区画、公共施設等）を明示したもの

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）

法第３４条（開発許可の基準）

十四　前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、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と認める開発行為

法第４３条（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）

１　（略）

２　前項の規定による許可の基準は、第３３条及び第３４条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

令第３６条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

一、二　（略）

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、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と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　（略）

法第３４条第１４号は、第１号から第１３号までの規定に該当しないものであっても、一定の要件に該当するものにあっては、開発審査会の議を経て許可できることを定めたものであり、第１号から第１３号までのいずれの規定にも該当しない開発行為について、地域の特性、社会経済の発展状況の変化等を総合的に勘案し、当該開発行為の予定建築物の用途、目的、位置、規模等を個別具体的に検討した上、開発審査会の議を経て、異議のない場合に限り、許可ができるとされているものである。

本市においては、第１４号に該当するものであるかについての判断基準として、仙台市開発審査会提案・許可基準（平成１６年３月１９日都市整備局住宅宅地部長決裁）を設け、各基準に掲げる要件を満たす建築物等については、開発審査会の議を経た上、異議のない場合に限り、開発許可を行っている。また、開発行為を伴わない場合は、法第４３条第２項に基づく令第３６条第１項第３号ホの対象建築物として、当該基準に掲げる予定建築物の要件を満たすものについて、同様の手続きを経た上、建築許可を行っている。

許可を得て建築できる建築物等

提案・許可基準	予　定　建　築　物　等
1	収用対象事業に基づく移転（市街化調整区域外から市街化調整区域への移転）
2	社寺仏閣等宗教施設及び納骨堂
3	研究施設
4	既存事業所等の従業員用住宅
5	公益上必要な施設等に伴う従業員用住宅等
6	土地区画整理事業の施行された区域内の土地に係る建築物等
7	既存集落における自己用住宅
8	大規模既存集落における自己用住宅等
9	地区集会所等の準公益的施設
１０	災害危険区域等に存する建築物等の移転
１１	既存建築物の改築、増築
１２	大規模既存宅地等の開発行為
１３	既得権の届出に係る期限経過後の自己の居住又は業務の用に供する建築物等
１４	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物
１５	人口減少地域で立地することがやむを得ない工場等
１６	大規模な流通業務施設
１７	老人福祉法に基づく優良な有料老人ホーム
１８	介護保険法に基づく介護老人保健施設
１９	打席のあるゴルフ練習場
２０	産業廃棄物処理施設等に必要な建築物
２１	相当期間適正に利用された住宅の用途変更
２２	農業振興に特に必要な施設
２３	その他立地することがやむを得ないと認められる建築物等

※学校、社会福祉施設及び医療施設については、「公益上必要な建築物に係る取扱方針」に基づいて開発審査会へ付議することとし、開発審査会の議を経たものについて許可をするものとする。

※旧仙台市開発審査会提案許可基準第２項第１３号（大規模既存宅地等の住宅等の開発行為）及び第３項第５号（既存宅地等における建築物）に係る許可条件として、開発行為及び建築行為に着手すべき期限（平成１８年５月１７日まで）が付されていたが、平成１６年３月に仙台市都市計画法の施行に関する条例（平成１２年仙台市条例第１７号）が改正されたことに伴い、許可の時点に遡って当該条件が付されていないものとみなす。

なお、法第３４条第１２号の規定による条例化により、いわゆる分家住宅、市街化調整区域内からの収用移転、自己用既存建築物の改築、増築は、開発審査会の議を経ずとも許可することができるようになった。

提案・許可基準１

収用対象事業に基づく移転（市街化調整区域外から市街化調整区域への移転）

１　趣旨

既存建築物が収用対象事業の施行により移転する場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物のうち市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるものを対象とする。なお、市街化調整区域から市街化調整区域への移転で条例の要件を満たすものについては、開発審査会に附議することなく許可される。

２　用語の定義

（１）収用対象事業

土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に規定する事業をいう。

（２）収用対象地

収用対象事業の対象となる土地をいう。

（３）収用対象建築物等

収用対象地の収用により、移転又は除却せざるを得ない建築物をいう。

（４）被収用者

収用対象地及び収用対象建築物等の所有者をいう。

３　提案・許可基準

（１）収用対象地及び建築物等の要件

収用の対象地及び建築物等は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　仙台市域内に存するものであること

イ　収用対象建築物等が存するものであること

ウ　収用の内容が、次のいずれかに該当するものであること

(ｱ) 建築物等の50％以上が移転又は除却となる場合

(ｲ) 建築物等の50％未満が移転又は除却となり、そのため建築物等全体の機能が大幅に阻害される場合

(ｳ) 建築物等は移転又は除却とならないが、当該建築物と同一所有者で一体として利用されている土地の大部分が収用され、そのために建築物等の利用目的が阻害され用途を変更し、又は除却せざるを得ない場合

（２）申請者の要件

申請者は市街化区域に適切な土地を所有していない者であって、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由を有するものでなければならない。

（３）申請地（代替地）の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない

ア　農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）による農用地区域内の土地（以下「農用地」という。）でないこと

イ　収用対象地が市街化区域内にある場合は、申請者が５年間以上所有しているもので、かつ、市街化区域から２㎞以内に存するものであること

ウ　土地の面積は、収用対象地の面積の1.5倍以内（1.5倍した土地の面積が500㎡未満の

ときは、500㎡未満）の土地であること

エ　（１）ウ(ｳ)で対象となる場合は、収用対象地の面積に一体として利用されている建築物等の敷地面積を加えたものの1.5倍以内の土地であること

（４）予定建築物等（代替建築物等）の要件

予定建築物等は、次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　予定建築物の用途は、収用対象建築物等の用途と同一のものであること

イ　建築物の延べ床面積は、収用対象建築物等の延べ床面積の1.5倍以内（1.5倍した延べ床面積が280㎡未満のときは、280㎡を超えない範囲のもの）であること

ウ　（１）ウ(ｳ)で対象となる場合は、一体として利用されている建築物等の延べ床面積の1.5倍以内の延べ床面積のものであること

提案・許可基準２

社寺仏閣等宗教施設及び納骨堂

１　趣旨

地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設であり、通常既存集落等における地域的性格の強い鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等の建築物を典型例とするが、その他宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域内及びその周辺の地域における信者の分布その他に照らし、特に当該地域に立地する合理的事情の存するものを対象とする。

２　用語の定義

（１）社寺仏閣等

宗教法人法（昭和２６年法律第１２６号）第２条に規定する宗教団体の管理する建築物等及び同法第３条第１号に規定する「境内建物」をいう。

（２）納骨堂

墓地、埋葬等に関する法律（昭和２３年法律第４８号）第２条第６項に規定する納骨堂をいう。

（３）既存集落

地形、地勢、地物等からみた自然的条件、文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域。

３　提案・許可基準

（１）社寺仏閣等の要件

対象とする社寺仏閣は、全国規模の総本山、東北地区及び全県規模の総支部等でないもの

（２）納骨堂の要件

対象とする納骨堂は墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第10条の規定に基づいた許可を受けたものでなければならない。

（３）社寺仏閣等宗教施設についての申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　建築予定地を中心とした半径２km以内の区域（市街化区域を含む）に居住する 200人以上の信者等を有するもの又は半径500m以内の区域（市街化区域を含む。）に居住する30人以上の信者等を有する宗教団体であること

イ　アの各区域に含まれる市街化区域内に適切な土地を所有していない者であること

（４）納骨堂についての申請者の要件

墓地、埋葬等に関する法律第10条の規定に基づいた許可を受けた者でなければならない。

（５）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　既存集落内又は既存集落から２km以内に存する土地であること

（６）予定建築物の要件

予定建築物等は、用途及び宗教活動上必要性に照らして適切な規模及び内容のものであり、次のいずれかに該当するものでなければならない。

ア　鎮守、社、庚申堂、地蔵堂等旧来から行われている地域宗教団体の宗教生活に関連した施設

イ　宗教法人の行う儀式、教化育成のための施設及びこれに付属する社務所、庫裏等であり、原則として宿泊施設、休息施設、物品販売施設等を含まないもの

ウ　納骨堂

提案・許可基準３

研究施設

１　趣旨

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる研究施設を対象とするものである。

２　提案・許可基準

（１）研究施設の要件

対象とする研究施設は次のいずれかに該当するものでなければならない。

ア　市街化調整区域内に存在する研究対象を研究する施設であること

イ　市街化調整区域内に立地しなければ、研究が不可能又は著しく困難な研究対象を研究する施設であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　研究対象が市街化調整区域に存在する場合は、当該研究対象が存在する区域内にある土地であること

（３）予定建築物の要件

研究施設は、必要最小限の管理施設、宿泊施設（仮眠所、詰所等）を含め適切な規模のものでなければならない。

提案・許可基準４

既存事業所等の従業員用住宅

１　趣旨

許可を要しない公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為若しくは許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において、業務に従事する者の社宅、寮等で特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められるものを対象とするものである。

２　用語の定義

（１）既存事業所

区域区分の日前から市街化調整区域内に存在する事業所、都市計画法第29条第1項第３号の規定に基づき建築された事業所及び同法第34条各号の規定に基づき許可を受けた開発行為又は同法第43条の規定により許可を受けた建築に係る事業所をいう。

（２）従業員の住宅等

既存事業所に勤務する従業員の住宅、寮、宿泊施設（仮眠所、詰所）をいう。

３　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　既存事業所の管理者であること

イ　既存事業所の勤務形態上、通勤状況等により、住宅等を建築する合理的な理由を有するものであること

ウ　市街化区域内に適切な土地を所有していないか又は求めることができない者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　既存事業所に隣接していること

ウ　土地の面積は住宅の規模、用途及び構造に照らして適切な面積であること

（３）予定建築物の要件

予定建築物は、住宅等を必要とする従業員の数等に照らして適切な規模及び構造のものであること

提案・許可基準５

公益上必要な施設等に伴う従業員用住宅等

１　趣旨

都市計画法第29条第１項第３号の規定により開発許可を要しない公益上必要な施設の建築を目的とする開発行為又は同法第34条第２号、第４号若しくは第５号による開発行為において、業務に従事する者の社宅、寮等を当該施設と同時に建築する場合において、特に当該土地に建築することがやむを得ないと認められるものを対象とするものである。

２　用語の定義

（１）公益上必要な施設等

都市計画法第29条第１項第３号及び都市計画法施行令第21条に規定する建築物等又は同法第34条第２号、第４号若しくは第５号による開発許可を受けた建築物等をいう。

（２）従業員の住宅等

公益上必要な施設等に勤務する従業員の住宅、寮、宿泊施設（仮眠所、詰所）であり、当該施設の管理者が建築し、所有するものをいう。

３　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　公益上必要な施設等の管理者であること

イ　市街化区域内に適切な土地を所有していないか又は求めることができない者であること

ウ　公益上必要な施設等の勤務形態、通勤状況等により、従業員の住宅等を建築する合理的な理由を有するものであること

（２）申請地の要件

申請地は、次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　公益上必要な施設等に隣接していること

ウ　土地の面積は住宅の規模、用途及び構造に照らして適切な面積であること

（３）予定建築物の要件

予定建築物は、従業員の住宅等を必要とする従業員の数等に照らして適切な規模及び構造のものであること

提案・許可基準６

土地区画整理事業の施行された区域内の土地に係る建築物等

１　趣旨

土地区画整理事業が施行され（完了し）、現在も市街化調整区域である土地における開発行為を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）土地区画整理事業

土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第２条にいう事業をいう。

（２）用途地域

都市計画法第８条第１項第１号に定める用途地域をいう。

３　提案・許可基準

（１）申請地の用件

土地区画整理事業が施行された（完了した）区域内にあること

（２）予定建築物等の要件

用途地域に準じて定められた用途区分に適用される容積率、建ぺい率、高さ等の基準に適合したものであること

提案・許可基準７

既存集落における自己用住宅

１　趣旨

既存集落内の土地において、建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅を対象とするものである。

２　用語の定義

既存集落

地形、地勢、地物等からみた自然的条件、文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らして独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められ、かつ、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域。

３　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　市街化区域に適切な土地を所有していない者であること

イ　現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があり、又は定年、退職、卒業等の事情があり、社会通念に照らし住居の新築がやむを得ないと認められる者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　既存集落内にある土地であること

ウ　申請者が区域区分の日前から引き続き所有していた土地又は相続により取得した土地であること

エ　土地の面積はおおむね500㎡以下であること

（３）予定建築物の要件

予定建築物は申請者が居住する専用住宅でなければならない。

提案・許可基準８

大規模既存集落における自己用住宅等

１　趣旨

独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模既存集落において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅等を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）大規模既存集落

戸数100戸以上の既存集落であり、原則として当該集落に小・中学校、鉄道の駅又はバス停留所、旧市町村役場、病院又は診療所等の社会生活に係る施設が存在し、戸数密度が市街化区域とほぼ同程度であり、市街化の動向、市街化区域からの距離等に照らして市街化を促進するおそれがないと認められる次の地区をいう。（次図参照）

ア　宮城野区岡田及び蒲生地区

イ　青葉区熊ケ根地区

（２）集落内分家住宅に係る用語は、それぞれ次に掲げるものをいう。

ア　分家　世帯構成員がその属する世帯（以下「本家」という。）から独立して新たに属することとなる世帯

イ　集落内分家住宅　本家の世帯構成員であるか若しくはあった者（当該世帯構成員の直系卑属又はその配偶者を含む。）が分家を構成することに伴って建築することになる住宅

（３）自己用住宅等

自己用住宅等とは、次に掲げるものをいう。

ア　自己用住宅

イ　集落内分家住宅

ウ　小規模な工場等

（４）小規模な工場等

小規模な工場等とは、次に掲げるものをいう。

ア　小規模な工場

イ　小規模な事務所

ウ　小規模な店舗（延べ床面積が500㎡以下のもの）

エ　小規模な運動、レジャー施設

３　自己用住宅に係る提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は、次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　原則として区域区分の日前から、当該大規模既存集落に生活の本拠を有する者（収用対象事業による建築物の移転等の事情により区域区分の日以後に当該大規模既存集落に生活の本拠を有することとなった者を含む。）であること

イ　市街化区域内に適当な土地を所有していない者であること

ウ　現在居住している住居について過密、狭小、被災、立ち退き、借家等の事情があ

り、又は定年、退職、卒業等の事情があり、社会通念に照らし住居の新築がやむを得ないと認められる者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　大規模既存集落内にある土地であること

ウ　土地の面積はおおむね500㎡以下であること

（３）予定建築物の要件

申請者が居住する専用住宅とし、過密又は狭小を理由として申請する場合は、それらを解消することが可能な規模のものでなければならない。

4　集落内分家住宅の提案・許可基準

（１）本家の要件

本家は区域区分の日前から当該大規模既存集落内に居住している者でなければならない。

（２）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　本家又は分家の世帯構成員であること

イ　市街化区域内に適切な土地を所有していないこと

ウ　結婚、Ｕターン等の分家することに合理的な事情を有していること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　大規模既存集落内にある土地であること

ウ　土地の面積はおおむね500㎡以下であること

（３）予定建築物の要件

予定建築物は分家が居住する専用住宅でなければならない。

5　小規模な工場等に係る提案・許可案準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　３（１）ア及びイの要件を満たす者であること

イ　定年、退職等の事情に伴い、自己の生計を維持するために新規の事業を営むことが社会通念に照らしてやむを得ないと認められる者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　大規模既存集落内にある土地であること

ウ　土地の面積はおおむね500㎡以下であること

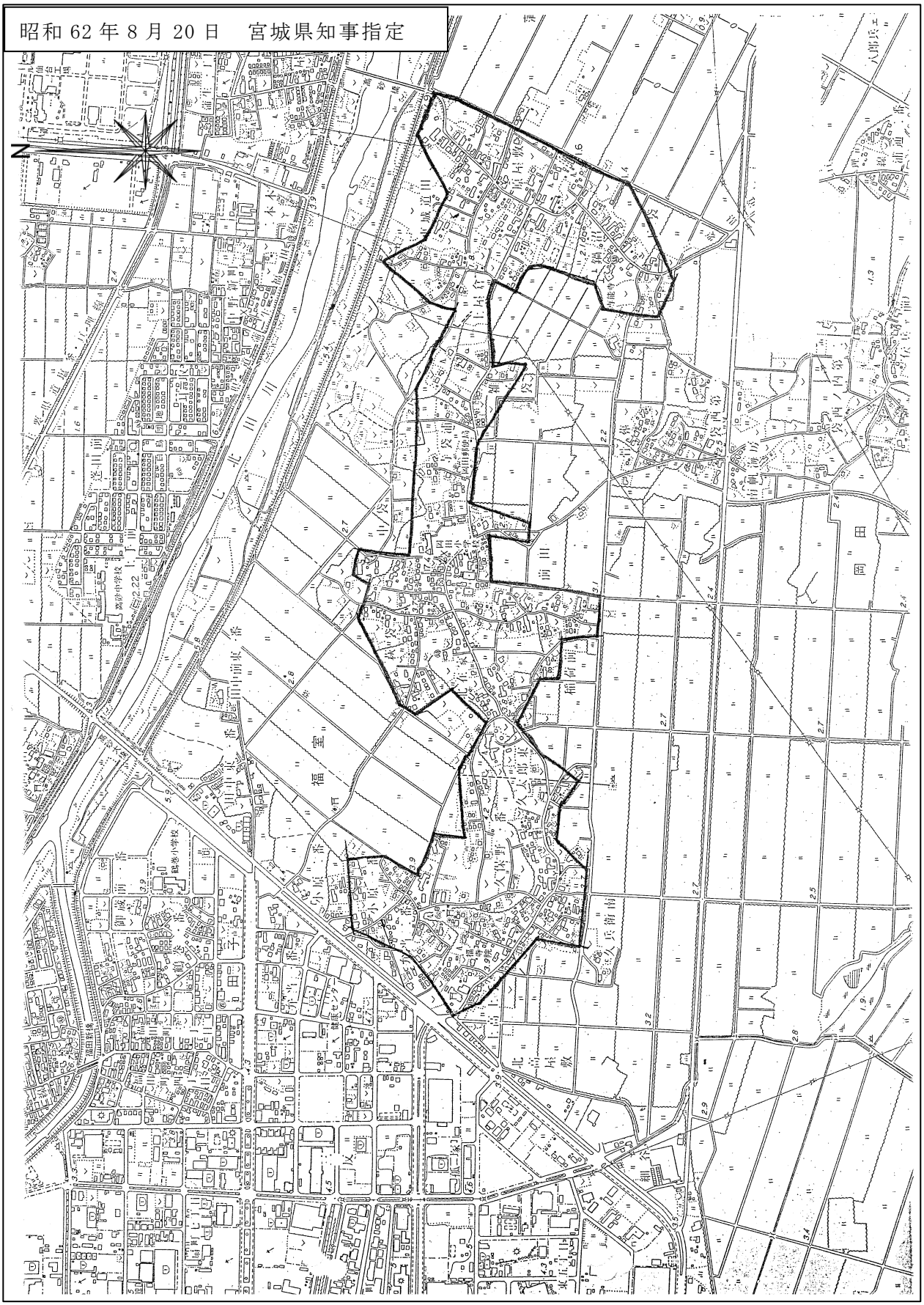
（３）予定建築物等の要件

予定建築物等は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

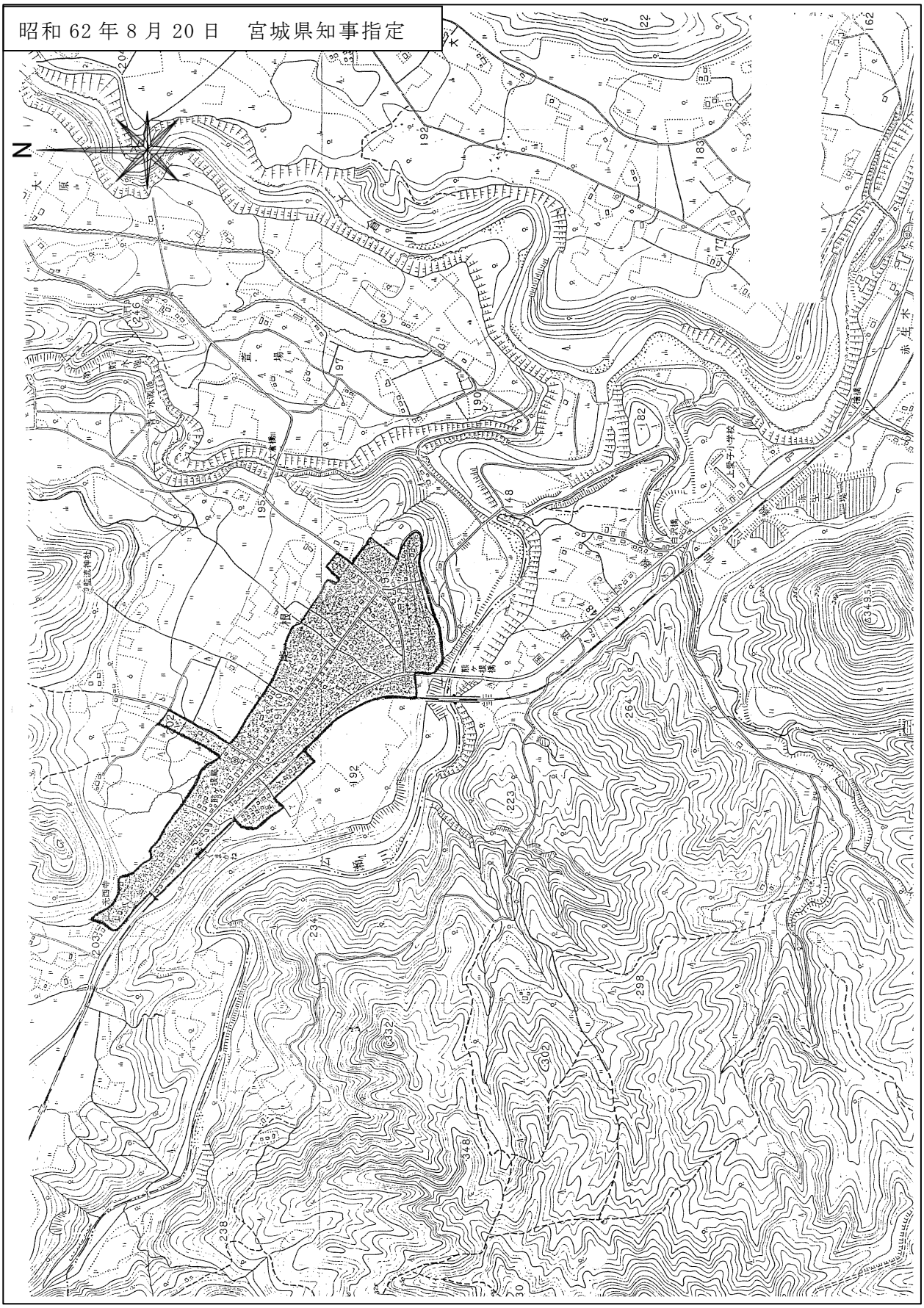
ア　２（４）に掲げるいずれかに該当するものであること

イ　周辺における土地利用と調和のとれたものであること

〔0511〕



ア　宮城野区岡田及び蒲生地区



イ　青葉区熊ケ根地区

提案・許可基準９

地区集会所等の準公益的施設

１　趣旨

地区集会所等の都市計画法第29条第１項第３号に規定する公益的施設に準ずる施設を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）自治組織

町内会、自治会等地域社会に基盤を有する自治的団体をいう。

（２）公民館

社会教育法（昭和２４年法律第２０７号）第42条にいう「公民館類似施設」をいい、同法第21条に基づく者が設置者であるものを除く。

３　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　自治組織の代表者であること

イ　適正な管理運営の能力を有する者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　施設を利用する住民の住居区域内又はそれに隣接している土地であること

ウ　周辺の土地利用に支障を及ぼさない場所であること

（３）予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　地区集会所、集落青年館、公民館等の準公益的施設である建築物であること

イ　レジャーその他の目的の建築物と併用されるものでないこと

提案・許可基準１０

災害危険区域等に存する建築物等の移転

１　趣旨

建築基準法第39条第１項に規定する災害危険区域等に存する建築物の移転を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）移転対象建築物等

災害危険区域等に存する建築物等で移転の必要があると認められるものをいう。

（２）移転対象地

移転対象建築物の存する土地をいう。

３　提案・許可基準

（１）移転対象建築物等及び移転対象地の要件

移転対象建築物等及び移転対象地は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　仙台市内に存在するものであること

イ　移転が次に掲げる事業、勧告、命令、指示等に基づき行われるものであること

(ｱ) がけ地近接危険住宅移転事業

(ｲ) 地すべり等防止法第24条第１項の関連事業計画

(ｳ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第９条第３項の勧告

(ｴ) 建築基準法第10条第３項の命令

(ｵ) その他条例、要綱等に基づく行政機関の指示等で(ｱ) から(ｴ) までと同等と認められるもの

（２）申請者の要件

申請者は市街化区域に適切な土地を所有していない者であって、市街化調整区域へ移転することについてやむを得ない理由を有するものでなければならない。

（３）申請地（代替地）の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと。

イ　移転対象地が市街化区域内にある場合は、申請者が５年間以上所有しているか又は市街化区域から２km以内の土地であること。

ウ　土地の面積は、移転対象建築物の敷地面積の1.5倍以内（1.5倍した土地の面積が500㎡未満のときは、500㎡以内）の土地であること

（４）予定建築物等（代替建築物等）の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　用途は移転対象建築物等の用途と同一のものであること

イ　延べ床面積は、移転対象建築物等の延べ床面積の1.5倍以内（1.5倍した延べ床面積が280㎡未満のものにあっては、280㎡以内）のものであること

提案・許可基準１１

既存建築物の改築、増築

１　趣旨

規模の狭小その他やむを得ない理由により、既存建築物を改築、増築する目的で行うものを対象とするものである。なお、自己の居住の用に供する住宅で条例の要件を満たすものは、開発審査会に附議することなく許可される。また開発行為を伴わないもので、延べ床面積が従前の1.5倍を超えない改築、増築については、許可を要しないものとしている。

２　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は、次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　既存建築物の所有者であること

イ　既存建築物又は敷地面積の狭小その他既存建築物の改築、増築についてやむを得ない理由を有する者であること

（２）申請地の要件

申請地は、次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　区画の変更（敷地面積の増加を含む。）を伴う場合は次のいずれかに該当するものであること

(ｱ) 既存建築物の敷地面積が500㎡未満の場合は500㎡以内であること

(ｲ) 既存建築物の敷地面積が500㎡以上の場合は既存建築物の敷地内であること

イ　原則として既存建築物の敷地のすべてが含まれるものであること

ウ　敷地面積が増加する場合は、当該増加部分は既存建築物の敷地に接する土地であること

（３）予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　用途は、原則として既存建築物の用途と同一のものであること

イ　延べ床面積は、既存建築物の２倍以内（２倍した延べ床面積が280㎡未満のときは、280㎡以内）のものであること

ウ　既存建築物の構造とほぼ同一の構造のものであること

提案・許可基準１２

大規模既存宅地等の開発行為

１　趣旨

市街化区域近隣地域内の既存宅地又は既存宅地同等地が工場跡地等で予定建築物等の敷地としては過大となるもの等について、公共施設等の整備を図り、無秩序な市街化を抑制することを目的に対象とするものである。

２　用語の定義

(1) 市街化区域近隣地域

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域をいい、その認定は、次に定めるところによる。

ア　「隣接」とは、接していること（道路を境にしている場合を含み、橋のない河川、がけ等通常の通行ができないものを境にしている場合を除く。）をいう。

イ　「近接」とは、原則として市街化区域から直線距離（河川、高速道路等により物理的に通行不可能な場合は、迂回した距離）でおおむね２㎞以内に含まれていることをいう。

ウ　「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している」とは、次に掲げる(ｱ) から(ｵ) までのうち３つ以上の事項に該当することをいう。

(ｱ) 小学校区が市街化区域と同一であること

(ｲ) 日用品及び日用サービスの過半を市街化区域内の店舗に依存していること

(ｳ) 街区公園、地区集会所又は町内会組織のいずれかが市街化区域内の住民と共通のものであること

(ｴ) 区役所（総合支所を含む。）、警察署、消防署、郵便局、病院のうち３つ以上が市街化区域と同一地域を所管又は対象としていること

(ｵ) 鉄道、バス路線又は幹線道路のいずれかにより市街化区域と密接な関係を保っていること

エ　「おおむね50以上の建築物」とは、次に掲げるところによる。

(ｱ) 車庫、物置その他の付属建築物は含めず、主たる建築物を一とする。

(ｲ) 工場、学校等住宅以外のものも含める。

(ｳ) 隣接する場合は、隣接する市街化区域内の建築物も含めることができる。

(ｴ) 集落としての集積の密度が１ヘクタール当たりおおむね８以上の場合は、40の連たんをもって足りる。

オ　「連たんしている地域」とは、建築物の敷地相互間が50ｍ以内の間隔で連なり、かつ、高速道路、河川等により連たん性が地理的又は社会的に分断されていない地域をいう。

(2) 既存宅地

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「改正法」という。）による改正前の都市計画法第43条第１項第６号ロの規定による確認を受けた土地（改正法附則第６条第２項の規定に基づき確認を受けたものを含む。）をいう。

(3) 既存宅地同等地

次のいずれかに該当する土地をいう。

ア　区域区分の日前から登記簿における地目が宅地となっていた土地

イ　区域区分の日前から土地の状況が自然の樹木等が繁茂していない平坦地であり、かつ、区画形質の変更を行わずに宅地として利用できる状況にあることが当該土地の航空写真等及び現地調査により確認できる土地で、次のいずれかに該当するもの

(ｱ)　区域区分の日前に建築物の敷地として供されていたことがある土地

(ｲ)　区域区分の日前に※旧宅地造成等規制法第13条第２項の規定による検査済証の交付がなされた土地

(ｳ)　区域区分の日前に農地法（昭和27年法律第229号）に基づく農地転用許可等により農業的土地利用から宅地的土地利用への転換がなされた土地

3　提案・許可基準

(1) 申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地で、かつ、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の9各号に掲げる区域を含まないこと。

ア　既存宅地又は既存宅地同等地で、その面積がおおむね 1,000㎡以上あること

イ　市街化区域近隣地域内にあること

ウ　道路等を整備しなければ、著しく不整形な土地利用等を招来するおそれがある土地であること

エ　切土、盛土等の造成工事を伴わないものであること

ただし、道路等公共施設の整備に伴う必要最小限の切土・盛土を行う場合を除く

(2) 予定建築物の要件

予定建築物は建築基準法別表第２（い）項に掲げる建築物でなければならない。

※旧宅地造成等規制法とは、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の改正前の法律を示す。

提案・許可基準１３

既得権の届出に係る期限経過後の自己の居住又は業務の用に供する建築物等

１　趣旨

都市計画法第34条第13号の規定に基づく開発行為で完了期限を経過したことについて合理的事情のあるものについて対象とするものである。

２　用語の定義

（１）既得権

区域区分の日に、自己の居住又は業務の用に供する建築物等（第二種特定工作物を除く。）を建築し、又は建設する目的で土地を所有していた者又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、区域区分の日から起算して６ヶ月以内に国土交通省令で定める事項を届け出た者及びその者の相続人その他一般承継人の開発許可を受け得る地位をいう。

（２）遅延した者

開発許可の手続又は開発行為の工事等が遅れ、期限までに完了できなかった者をいう。

３　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　市街化区域内に適切な土地を所有していない者であること

イ　既得権を有する者又は既得権に基づく許可を受けた者で次のいずれかに該当する者であること

(ｱ) 既得権の行使又は開発行為の工事の妨げとなる紛争が生じたため、遅延した者

(ｲ) 疾病による長期療養のため遅延した者

(ｳ) 事故、災害等により特別な出費を余儀なくされた等、経済的な事情により遅延した者

(ｴ) 職務により長期海外出張等の事情で遅延した者

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農地である場合は、区域区分の日前に、農地法第４条又は第５条の規定に基づく許可を受けた土地であること

イ　都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第28条に定める事項を届け出た土地であること

（３）予定建築物等の要件

予定建築物等は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　自己の居住又は業務の用に供するものであること

イ　都市計画法施行規則第28条第３号の規定により届け出た目的（用途）に合致したものであること

提案・許可基準１４

自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物

１　趣旨

自然的土地利用と調和のとれたキャンプ場、スキー場等第二種特定工作物に該当しない運動・レジャー施設その他レクリエーション施設であって、地域における土地利用上支障がないものについての管理上又は利用上不可欠な必要最小限の建築物について対象とするものである。

２　用語の定義

レクリエーション施設

キャンプ場、スキー場、ピクニック緑地、遊園地、動物園、釣り堀、マリーナ、水族館等運動･レジャー施設その他主として野外におけるレクリエーションを目的とする施設をいう。

３　提案・許可基準

（１）施設の要件

施設は次に掲げるいずれかに該当するものでなければならない。

ア　自然休養村整備事業を推進するために必要な施設

イ　第二種特定工作物に該当しないレクリエーション施設

（２）申請者の要件

申請者はレクリエーション施設の管理者でなければならない。

（３）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　自然公園法その他の法令に適合した土地であること

ウ　周囲の土地利用計画に整合した土地（場所）であること

（４）予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　自然公園法その他の法令に適合したものであること

イ　用途の変更が容易なものでないこと

ウ　周囲の自然環境に調和した簡素なものであること

エ　施設の管理運営上不可欠な必要最小限のものであり、宿泊施設を含まないものであること

提案・許可基準１５

人口減少地域で立地することがやむを得ない工場等

１　趣旨

人口が減少し、かつ産業が停滞していると認められる地域であって、産業の振興を図るため、その地域において立地することがやむを得ないと認められる工場等を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）指定地

次に掲げる要件に適合する地域として市長が指定した地域をいう。

ア　住民基本台帳等により、線引き決定の日の人口と５年前の人口を比較し、５年前の人口が相当程度において減少している地域

イ　工業統計調査により、直近５年間の製品出荷額等の平均伸び率が全国平均伸び率を相当程度下回っている地域

（２）工場等

工場及び研究所をいう。

３　提案・許可基準

（１）立地する工場等（予定建築物等）の要件

立地する工場等は、次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない

ア　当該市街化区域に適地がないと認められるものであること

イ　工場等の立地に必要な条件が次に掲げる事項のいずれかに該当するものであること

(ｱ) 開発区域周辺の労働力を必要とするものであること

(ｲ) 清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境を必要とするものであること

(ｳ) 空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することが必要なものであること

ウ　工場等の用途が次のいずれかに該当するものであること

(ｱ) 技術先端型業種で次に掲げるもの

医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等

(ｲ) (ｱ) の業種に関連する研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）

エ　周囲の地形、環境等の自然条件と調和のとれたものであること

（２）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　市街化区域内に適切な土地を所有していない者であること

イ　工場等の内容の基本的事項について、本市の産業担当部局（経済局）と協議、調整を完了している者であること

（３）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　指定地内であること

イ　農用地でないこと

ウ　土地の面積は５ヘクタール未満であること

提案・許可基準１６

大規模な流通業務施設

１　趣旨

四車線以上の国道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域において立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）指定地域

四車線以上の国道、県道若しくは市道の沿道又は高速自動車国道若しくは道路整備特別措置法（昭和３１年法律第７号）に基づき料金を徴収する国道、県道若しくは市道のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障がないと認められる次に掲げる地域をいう。

ア　国道４号宮城野区鶴ケ谷京原沿線　　延長　　800m

イ　国道286号太白区山田沿線　　延長　　300m

（２）大規模な流通業務施設

次に掲げる事項のいずれかに該当する施設をいう。

ア　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第２条第２項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち、同条第６項に規定する特別積合せ貨物運送以外の事業の用に供される施設

イ　倉庫業法（昭和31年法律第121号）第２条第１項に規定する倉庫

３　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　市街化区域内の工業系の用途地域に適切な土地を所有していない者であること

イ　一般貨物自動車運送事業に係る国土交通大臣の許可を受けた者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　指定地域内にあり、国道、県道又は市道の沿道に立地する場合は、原則としてこれらの道路に接していること

（３）予定建築物の要件

大規模な流通業務施設であり、周辺環境に影響を及ぼさないものでなければならない。

提案・許可基準１７

老人福祉法に基づく優良な有料老人ホーム

１　趣旨

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が仙台市の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものを対象とするものである。

２　提案・許可基準

（１）有料老人ホーム（予定建築物）の要件

有料老人ホームは次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　設置及び運営が仙台市有料老人ホーム設置運営指導指針及び仙台市有料老人ホームの届出、報告等に関する事務取扱要綱における規定に適合しているものであること

イ　権利関係については、利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式のものでないこと

ウ　用途及び設置の目的に照らして適切なものであり、周辺の環境と調和したものであること

（２）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　次に掲げるいずれかの事情を有している者であること

(ｱ) 病院等が有する医療、介護機能と密接に連携して運営する必要がある場合

(ｲ) その他施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することを困難又は不適当とする場合

イ　市街化区域に適切な土地を所有していない者であること

ウ　当該施設に関して仙台市有料老人ホームの届出、報告等に関する事務取扱要綱に基づき協議が完了し、協議済書を受けた者であること

（３）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　設置の目的に照らして適切な規模のものであること

提案・許可基準１８

介護保険法に基づく介護老人保健施設

１　趣旨

介護保険法（平成9 年法律第123号）第８条第28項に規定される「介護老人保健施設（第２種社会福祉事業として行う場合を除く）」で、地域に相当の需要があり、協力病院が近隣に所在する等の事情を有するものを対象とするものである。

２　提案・許可基準

（１）施設の要件

介護老人保健施設は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　介護老人保健施設担当部局（健康福祉局保険高齢部介護事業支援課）が当該施設の開設が確実に許可される見込みである旨の確認を行ったものであること（確認書の提出されたものであること）

イ　地域に相当の需要があり、介護老人保健施設の人員、施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年厚生省令第40号）第30条第１項に規定する協力病院が近隣に所在する等の立地することがやむを得ないと認められるものであること

ウ　当該地域以外からの利用を数多く想定した大規模施設でないもの

エ　用途及び設置の目的に照らして適切なものであり、周囲の環境と調和したものであること

（２）申請者の要件

申請者は、当該施設の開設について許可を受けた者又は確実に許可を受ける見込みの者でなければならない。

（３）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　設置の目的に照らして適切な規模のものであること

提案・許可基準１９

打席のあるゴルフ練習場

１　趣旨

位置、規模等が自然環境の保全及び土地利用等の観点からみて支障とならない打席のあるゴルフ練習場を対象とするものである。

２　用語の定義

打席のあるゴルフ練習場

打席が建築物であるゴルフ練習場をいう。

３　提案・許可基準

（１）施設の要件

施設は、次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　危険防止に関する充分な措置が講じられたものであること

イ　周辺の道路等に支障を生じさせない適切な駐車場が確保されるものであること

ウ　植栽等の緑化計画が適切になされ、区域内の既存の樹木等を可能な限り保全するものであること

エ　ポール、ネット等工作物及び建築物が周囲に与える影響について、担当部局と協議を行い、それぞれの法的規制に合致していることについて確認を得たものであること

オ　打席、管理棟等予定建築物は、施設の利用上必要と認められる最小限のものであること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地（場所）でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　住宅等が密集している地域内でなく、これらの地域に直接的な影響を及ぼさない適切な距離が確保される場所であること

ウ　面積はおおむね１ha未満とし、打席からの打球の飛行方向に150m以上の高さが確保されるものであること。ただし、地形、周囲の状況等によりやむを得ないと認められるものは周囲の状況等を勘案し適切な規模であること

提案・許可基準２０

産業廃棄物処理施設等に必要な建築物

１　趣旨

本市の環境施策上必要であるとして、市街化調整区域内に立地を認められた産業廃棄物処理施設又は自動車リサイクル関連施設において、当該施設の改良等に伴い、新たに必要となる建築物を対象とする。

２　提案・許可基準

（１）　当該施設が廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 15 条第 1 項に規定する産業廃棄物処理施設である場合は、同条同項による許可を受けているか又は受ける見込みであること

（２）　当該施設が(1)に掲げる施設以外のものにあっては、申請者が廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する業の許可又は使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成 14 年法律第 87 号）に規定する業の許可を受けているか又は受ける見込みであること

（３）　当該施設に関して仙台市産業廃棄物の適正処理に関する指導要綱（平成２年 12 月 18 日市告示 377 号）又は仙台市使用済自動車等の解体業の用に供する施設の設置等に関する指導要綱（平成 16 年５月 19 日市告示 638 号）に基づき、協議が完了したものであること

（４）　申請者は当該施設の管理者であること

（５）　予定建築物の建築敷地、延べ床面積は、必要最小限であること

（６）　申請地は農用地でないこと

提案・許可基準２１

相当期間適正に利用された住宅の用途変更

１　趣旨

市街化調整区域内に適法に建築された住宅（属人性を有する建築物を含む）について、相当期間経過後、やむを得ない理由により用途変更をするものを対象とする。

２　提案・許可基準

次のいずれかに該当するものであること。

（１）適法に建築され、10年以上の期間適正に利用された住宅（農林漁業用住宅を除く）の属人性の解除による用途変更であって、次に掲げるすべての要件に該当するものであること

ア　予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

(ｱ) 建築物は、戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）であること

(ｲ) 敷地は、従前の敷地と同一であること

(ｳ) 戸建賃貸住宅の敷地は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の９各号に掲げる区域を含まないこと

イ　申請者の要件

申請者は次に掲げる事項に該当するものでなければならない。

本提案・許可基準に基づく都市計画法の許可を受けたことがある者ではないこと

ウ　その他の要件

次のいずれかに該当すると認められるものでなければならない。

(ｱ) 使用者が債務返済や生活困窮等の経済的事情から当該住宅を手放さざるを得ないもの

(ｲ) 使用者の相続者が既に住宅を有しており、当該住宅の使用が見込めないもの

(ｳ) 使用者の相続者が申請地よりおおむね2.0km以上離れた場所に居住している又は使用者の転勤等による転居により当該住宅の使用が見込めないもの

(ｴ) その他社会通念上相当の理由から当該住宅の使用が見込めないもの

（２）適法に建築され、20年以上の期間経過した住宅の属人性の解除による用途変更であって、次に掲げるすべての要件に該当するものであること

ア　予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

(ｱ) 建築物は、戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）であること

(ｲ) 敷地は、従前の敷地と同一であること

(ｳ) 戸建賃貸住宅の敷地は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第29条の９各号に掲げる区域を含まないこと

イ　申請者の要件

申請者は次に掲げる事項に該当するものでなければならない。

本提案・許可基準に基づく都市計画法の許可を受けたことがある者ではないこと

（３）適法に建築され、20年以上の期間経過した住宅の用途変更であって、次に掲げるすべての要件に該当するものであること

ア　予定建築物の要件

予定建築物は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

(ｱ) 建築物は、飲食店又は小売店舗併用飲食店であること、かつ、風俗営業等の規制及び業

務の適正化等に関する法律第２条各項に規定する営業を行う施設及びそれに類する施設でないこと

(ｲ) 敷地は、従前の敷地と同一であること

(ｳ) 敷地は、都市計画法第33条の第１項第８号に掲げる区域を含まないこと

イ　申請地の要件

申請地が次に掲げるすべてに該当すると認められるものでなければならない。

(ｱ) 従前の敷地が現況幅員4.0m以上の道路に接しており、当該道路が主要な道路に至るまでの区間においても4.0m以上の幅員が確保されていること

(ｲ) 従前の敷地内に適切な規模の駐車場を確保していること

(ｳ) 道路や排水施設等の公共施設の整備を伴わないこと

(ｴ) 既存建築物の増改築を伴わないこと（ただし、利用上必要な施設の改築等を除く）

ウ　その他の要件（予定建築物が小売店舗併用飲食店の場合に限る）

次に掲げるすべてに該当すると認められるものでなければならない。

(ｱ) 小売店舗の用に供する部分の延べ面積は、飲食店の用に供する延べ面積の2分の1未満かつ50㎡以内であること

(ｲ) 小売店舗は日本標準産業分類/総務省が定める分類のうち、「中分類56～60」に分類される小売業であること（ただし、「中分類59機械器具小売業」に分類されるものについては、「小分類5911自動車（新車）小売業」、「小分類5912中古自動車小売業」及び「小分類5933中古電気製品小売業」を除くものであること）

3　経過措置

２提案・許可基準は、令和8年9月30日以前に除却又は滅失した住宅を再建築（除却又は滅失した住宅が建っていた土地に建築することを言う。以下同じ。）する場合で、かつ、次に掲げるすべての要件に該当する場合において準用する。この場合において、２提案・許可基準中「属人性の解除による用途変更」を「再建築」と、同基準（１）ア(ｱ)及び（２）ア(ｱ)中「戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）」を「戸建住宅（戸建賃貸住宅を含む）で、かつ、延べ面積が280㎡以内」と、同基準（３）イ(ｴ)中「既存建築物の増改築を伴わないこと（ただし、利用上必要な施設の改築等を除く）」を「除却又は滅失した住宅の外観を再現する等周囲の環境と調和したものであり、かつ、延べ面積170㎡以内であること」と読み替えるものとする。

（１）令和10年9月30日までに、住宅があったことを証する書類を仙台市長に提出し、確認書の交付を受けた土地であること

（２）令和12年9月30日までに、再建築に係る建築行為に着手すること

（３）再建築に伴い30cm以上の切土又は盛土が生じないこと

（４）予定建築物の戸数は同一敷地内の従前の住宅戸数と同一であること（用途上不可分の関係にある複数の建築物は一とみなす）

※ 仙台市開発審査会包括承認基準に基づき、以下に該当するものは包括的に承認を得たものとする。

２（１）に該当するもの（ウ その他の要件（ｱ）～（ｳ）に該当する場合に限る）

２（２）に該当するもの

提案・許可基準２２

農業振興に特に必要な施設

１　趣旨

本市の農業政策上必要であるとして、市街化調整区域内に立地することがやむを得ないと認められる、農業振興に資する施設を対象とするものである。

２　用語の定義

（１）農業振興に資する施設

農産物等の地域資源を活用し、生産、加工製造、販売、サービスの提供などにより農産物等の付加価値を向上し、年間を通して安定的な販売先が確保できるなど、本市農業の振興を図る観点から有益かつ必要な次に掲げる施設（アからオまでに掲げる施設の用途を兼ねるものを含む。）をいう。

ア　農産物加工製造施設

イ　農産物直売施設

ウ　農産物調理飲食施設

エ　農業体験交流施設

オ　その他農業振興に寄与する施設

（２）国・県等の支援

国・県等が定める法令等に基づく以下に掲げる計画等に位置付けられた認可、認定等をいう。

ア　農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第12条第１項に規定する農業経営改善計画

イ　中小企業者と農林漁業者との連携による事業活動の促進に関する法律（平成20年法律第38号）第４条第１項に規定する農商工等連携事業に関する計画

ウ　農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成19年法律第48号）第５条第１項に規定する定住等及び地域間交流の促進による農山漁村の活性化に関する計画

エ　鳥獣による農林水産業等に係る被害の防止のための特別措置に関する法律（平成19年法律第134号）第４条第１項に規定する鳥獣による農林水産業等に係る被害を防止するための計画

オ　その他農林水産省所管の補助事業等実施要綱等

３　提案・許可基準

（１）施設の要件

施設は、次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　農業振興に資する施設であること

イ　仙台市の農業振興施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたものであること

ウ　その位置、規模からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められるものであること

エ　必要最小限のものであること（農業者自らが実施する場合にあっては、原則として、

一施設当たりの建築面積が２００㎡以内であること）

オ　周囲の環境と調和したものであること

（２）申請者の要件

申請者は、次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　市街化区域に適切な土地を所有していない者であること

イ　申請者は農業者、農地所有適格法人、農業協同組合、農業者で組織する団体及び農業関連事業者であること

ウ　農業の振興を図る上で、国・県等の支援を得られる者、又は得られる予定であることが確認できる者であること

（３）申請地の要件

申請地は、次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　設置の目的に照らして適切な規模のものであること

イ　農用地でないこと（ただし、農業振興地域の整備に関する法律第３条第４号に規定された「農業用施設用地」の場合を除く）

提案・許可基準２３

その他立地することがやむを得ないと認められる建築物等

１　趣旨

前各号に該当しないもので、市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化調整区域に立地することについて前各号と同等のやむを得ない事情を有するものを対象とするものである。

２　提案・許可基準

（１）申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア　市街化区域に適切な土地を所有していない者であること

イ　市街化調整区域に立地することについて前各号と同等のやむを得ない事情を有する者であること

（２）申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　必要最小限の面積であること

（３）予定建築物等の要件

予定建築物等は、用途及び設置の目的に照らして適切なものであり、次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア　原則として申請者の自己の居住又は業務の用に供する建築物等であること

ただし、申請者の自己の居住又は業務の用に供する建築物以外の場合にあっては、環境の保全、災害の防止、通行の安全等の確保の観点から合理的な理由がある場合に限り認めるものとする。

イ　必要最小限のものであること

ウ　周囲の環境と調和したものであること

法第 34 条第 14 号等における公益上必要な建築物に係る取扱方針

（平成 19 年 11 月 30 日施行）

1　趣旨

公益上必要な学校、社会福祉施設及び医療施設のうち、市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物に係る取扱いを定めるものである。

2　用語の定義

(1) 学校

学校教育法第 1 条に規定する学校、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校

(2) 社会福祉施設

社会福祉法第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第 2 条第 1 項に規定する更生保護事業の用に供する施設

(3) 医療施設

医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院、同条第 2 項に規定する診療所又は同法第 2 条第 1 項に規定する助産所

3　取扱方針

(1) 学校の要件

学校は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

①次に掲げる事項のいずれかに該当するもの

ア主として開発区域の周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち、教育環境の確保のため、当該開発区域の周辺の資源、環境等が必要であること

イその他市街化区域に設置することが困難又は著しく不適当であること

②その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること

③当該開発区域を含む文教施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの

(2) 社会福祉施設の要件

社会福祉施設は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

①次に掲げる事項のいずれかに該当するもの

ア当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要であること

イ当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要があること

ウ近隣に関係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要があること

エその他市街化区域に設置することが困難又は著しく不適当であること

②その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること

③設置及び運営が国の定める基準に適合するものであること

④宮城県及び仙台市の福祉施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの

(3) 医療施設の要件

医療施設は次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

①次に掲げる事項のいずれかに該当するもの

ア当該医療施設の入院患者等にとって、開発区域周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要とみとめられること

イ救急医療の充実が求められる地域において、患者等の搬送手段の確保のため、当該開発区域周辺の交通基盤等の活用が必要と認められること

ウ病床過剰地域に設置された病院又は診療所が、病床不足地域に移転すること

エその他市街化区域に設置することが困難又は著しく不適当であること

②その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められること

③設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なものであること。

④宮城県及び仙台市の医療施策の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもの

(4) 申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア　農用地でないこと

イ　設置の目的に照らして適切な規模のものであること

仙台市開発審査会包括承認基準

都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホの規定に該当するものとして、開発審査会に付議される案件のうち、以下の一覧表に該当するものについては、あらかじめ開発審査会において包括的に承認を得、これに基づいて許可処分を行い、この処分後、直近の開発審査会にその旨を報告するものとする。

包括承認基準一覧表

承認番号	項　　目	承　認　基　準	備　　考
包括承認第1号	提案・許可基準21　相当期間適正に利用された住宅の用途変更	2提案・許可基準（1）に該当するもの（ウその他の要件（ｱ）～（ｳ）に該当する場合に限る）	承認年月日:令和7年3月26日 施行日：令和7年10月1日
包括承認第2号	提案・許可基準21　相当期間適正に利用された住宅の用途変更	2提案・許可基準（2）に該当するもの	承認年月日:令和7年3月26日 施行日：令和7年10月1日

〔2510〕

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（法第４１条・第４２条・第４３条）

４－１　建築物の形態制限（法第４１条）

法第４１条（建築物の建蔽率等の指定）

都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

２　前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

本条は、市街化調整区域等の用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の建ぺい率、高さ、容積率などに関する制限について規定したものである。

１　平成１２年の建築基準法改正により、用途地域の指定のない区域においても、特定行政庁が地域の実情に応じた建蔽率、容積率等の建築形態規制を定めることとされたため、本市においても下表に掲げる市街化調整区域内の建築形態規制を定めた。このことにより個別の開発行為で特に制限を行う必要があるものを除き、開発許可に際して本条による規制は行わないこととしている。

令和５年３月２７日 仙台市告示第１２号

	区　　域	建ぺい率（建築基準法第５３条第１項第６号）	容積率（建築基準法第５２条第１項第８号）	建築物の各部分の高さ（建築基準法第５６条第１項第２号ニ）	建築物の各部分の高さ（建築基準法別表第３(に)欄５）
１	市街化調整区域（ただし、下記２項に掲げ区域を除く。）	６０％	１００％	１．２５	１．２５
２	宮城野区蒲生字上屋倉、同字中屋倉、同字北城道田、同字南城道田、同字北屋ヶ城、同字南屋ヶ城及び岡田字寺袋浦の各一部（「別図」参照）	５０％	８０％	１．２５	１．２５

２　第１項の規定による建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならないことは当然であるが、第１項の規定による制限を受けるのは、開発許可を受けた者に限らず、当該建築物当該土地の区域内に建築しようとするすべての者である。

別図　（宮城野区蒲生字上屋倉、同字中屋倉、同字北城道田、同字南城道田、
同字北屋ヶ城、同字南屋ヶ城及び岡田字寺袋浦の各一部）
都市計画法第29条第1項の規定に基づく許可
（平成元年3月7日第63－172号）に係る
開発区域
1：2,500

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）

法第４２条（開発許可を受けた土地における建築等の制限）

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第３６条第３項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第８８条第２項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

２　国又は都道府県等が行なう行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

開発許可に際しては道路や排水施設などの技術基準が、予定建築物等の用途等に応じて定められており、また、市街化調整区域内においては、一定の用途の予定建築物等の建築等を目的とする開発行為に限り立地を認めていることから、当該開発区域内に予定建築物等以外の建築物等が無制限に立地することとなると、本制度による規制の効果は著しく失われることとなるため、予定建築物以外の建築物の新築、建築物の改築又は用途の変更により予定建築物以外の建築物とする行為について、制限している。

また、特定工作物については、その態様からして用途の変更は想定されないことから、用途の変更に関する規制はなく、予定特定工作物以外の特定工作物の新設のみ制限している。

なお、本条による制限は、開発区域内の土地に用途地域等が定められている場合は、対象外となる。

１　予定建築物の建築等

（１）予定建築物の範囲

予定建築物の範囲は、後掲の「建築物の用途分類」を基準に判断するものとし、用途分類において中分類の区分を越える場合、予定建築物以外となり、当該建築物の新築等は本条による制限の対象となる。ただし、法第３４条第１２号及び１４号に基づいたものについては、４－５（１）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の用途及び属人性の制限の範囲内に限る。

本法による予定建築物とは、建築基準法とは異なり、用途分類上の用途が同一であっても、必ずしも同一用途とは限らない。例えば、開発許可に際して、「Ａという特定の者に属する個別事情（属人性）」を考慮して許可した建築物が他のＢという者の建築物となった場合には、予定建築物以外となる。

（２）建築物の改築

建築物を改築し、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物とする場合は、本条による制限の対象となる。

ただし、改築のうち、以下のすべてを満たす場合は本条による制限の対象外とする。

- 用途：４－５（１）の用途及び属人性の制限の範囲内に限る
- 規模：改築後の建築物の延べ面積は既存建築物の延べ面積の 1.5 倍（1.5 倍した面積が 280 ㎡に満たないものは 280 ㎡）以内。なお、既存建築物の延べ面積は、平成 2 年 3 月 31 日を基準とする。平成 2 年 4 月 1 日以降に新築されたものは新築時の延べ面積とする。ただし、従前許可要件に延べ面積の制限が付される場合はその範囲内。
- 着手時期：既存建築物の全部若しくは一部を取り壊した日（災害による滅失を含む）から１年以内

（３）建築物の使用目的の変更（建築物の用途変更）

建築行為を伴わずに建築物の使用目的を変更する場合は、用途変更に該当し、用途を変更し当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物とする行為は、本条による制限の対象となる。

（４）附属建築物の建築

開発許可を受けた区域内において行う、当該開発許可に係る予定建築物の附属建築物の建築については、予定建築物の範囲内であるものとし、本条による制限の対象外とする。

２　予定建築物等以外の建築等の許可

法第４２条第１項ただし書きの許可は、次のいずれかに該当する場合に行う。

なお、次の（３）（４）及び（５）の規定のうち、「その用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がない」とは、原則として、「法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する公共施設等に関する基準に照らし、当該公共施設等の再整備を要しないものと認めた場合」をいうものとする。

（１） 許可申請に係る建築物が法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物又は法第３４条の２第１項の規定により建築される建築物である場合

（２）許可申請が法第４３条第１項第１号から第３号まで又は第５号に該当する場合

（３）許可申請に係る建築物が法第３４条第１号から第１２号までに規定する建築物である場合で、その用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該区域に法第４１条第１項の制限を定めるに際して用途地域を想定した場合は、許可申請等に係る建築物の用途がこれに適合するか又は建築基準法第４８条（用途地域）の規定に準じて例外許可ができると認められるものである場合

（４） 許可申請に係る建築物が地区計画の定められた区域外で実施する仙台市東部沿岸の集団移転跡地利活用事業による建築物である場合で、その用途が法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、本市と事業者が締結する「仙台市東部沿岸部の集団移転跡地利活用事業の実施に関する協定書」に基づいて、本市が承諾した事業計画に定められた建築物である場合

（５）許可申請に係る建築物が「仙台市開発審査会提案・許可基準」に該当するものであって、その用途と法第３３条第１項第２号、第３号及び第４号に規定する基準とを勘案して支障がないと認められ、かつ、当該建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、さらに、市街化区域内において建築することが困難又は著しく不適当と認められる建築物で、仙台市長が開発審査会の意見を聴いたうえで、環境の保全上支障がないと認めた場合

３　国又は都道府県等が行う行為

法第４２条第２項に規定する国又は都道府県等とみなされるものは以下のとおりとする。

（１）国立大学法人

（２）独立行政法人国立高等専門学校機構

（３）独立行政法人空港周辺整備機構

（４）独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構

（５）独立行政法人都市再生機構

（６）国立研究開発法人森林研究・整備機構

（７）地方住宅供給公社（都道府県等が設立したものに限る。）

（８）地方共同法人日本下水道事業団

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）

法第４３条（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）

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）の許可を受けなければ、第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一　都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

二　非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

三　仮設建築物の新築

四　第２９条第１項第９号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設

五　通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

２　前項の規定による許可の基準は、第３３条及び第３４条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

３　国又は都道府県等が行う第１項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、同項の許可があったものとみなす。

令第３６条（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準）

都道府県知事（指定都市等の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。）は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第４３条第１項の許可をしてはならない。

一　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準（用途の変更の場合にあっては、ロを除く。）に適合していること。

イ　排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ　地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二　地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ　法第３４条第１号から第１０号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ　法第３４条第１１号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若し

くは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は該当区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ　建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、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と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第２９条の９各号に掲げる区域を含まないものとする。

二　法第３４条第１３号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第３０条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。）

ホ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

２　第２６条、第２８条及び第２９条の規定は、前項第１号に規定する基準の適用について準用する。

令第２９条の９（法第３４条第１１号の土地の区域を条例で指定する場合の基準）

法第３４条第１１号（法第３５条の２第４項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

一　建築基準法第３９条第１項の災害危険区域

二　地すべり防止法第３条第１項の地すべり防止区域

三　急傾斜地崩壊危険区域

四　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項の土砂災害警戒区域

五　特定都市河川浸水被害対策法第５６条第１項の浸水被害防止区域

六　水防法第１５条第１項第４号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水、出水（同法第２条第１項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域

七　前各号に掲げる区域のほか、第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

令第８条（都市計画基準）

一　略

二

イ　略

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する区域

規則第２７条の６（令第２９条の９第５号の国土交通令で定める事項）

令第２９条の９第５号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

一　土地利用の動向

二　水防法施行規則（平成１２年建設省令第４４号）第２条第２号、第５条第２号又は第８条第２号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第２条第３号、第５条第３号又は第８条第３号に規定する浸水継続時間

三 過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況

条例第５条（市街化調整区域内の建築等）

都市計画法施行令第３６条第１項第３号ハの規定による条例で定める建築物又は第一種特定工作物は、次のとおりとする。

(1) 前条第１号又は第２号に掲げる開発行為を行う土地において予定される建築物の要件に該当する建築物

(2) 前条第２号に掲げる開発行為を行う土地において予定される第一種特定工作物の要件に該当する第一種特定工作物

(3) 市街化区域からおおむね２キロメートル以内の地域で、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域のうちおおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものを含む。）が連たんしている地域内の土地であつて当該土地に係る区域区分の日前から宅地であるものにおける建築物（建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物に限る。）

本条は、市街化調整区域のうち、開発許可を受けた開発区域以外の区域で行われる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設について、法第２９条第１項と同様の趣旨から制限を行おうとする規定である。

１　建築物等の建築等

（１）建築等の制限

市街化調整区域のうち、開発許可を受けた区域以外の区域において、次に掲げる建築物等以外の建築物の新築、改築若しくは用途の変更、又は第一種特定工作物の新設を行う場合、本条第１項の許可を必要とする。

① 法第２９条第１項第２号若しくは第３号に規定する建築物

② 法第４３条第１項第１号から第５号に規定する建築物又は第一種特定工作物

ただし、改築のうち、以下のすべてを満たす場合は本条による制限の対象外とする。

・用途：４－５（１）の用途及び属人性の制限の範囲内に限る

・規模：改築後の建築物の延べ面積は既存建築物の延べ面積の 1.5 倍（1.5 倍した面積が 280 ㎡に満たないものは 280 ㎡）以内。なお、既存建築物の延べ面積は、平成 2 年 3 月 31 日を基準とする。平成 2 年 4 月 1 日以降に新築されたものは新築時の延べ面積とする。ただし、従前許可要件に延べ面積の制限が付される場合はその範囲内。

・着手時期：既存建築物の全部若しくは一部を取り壊した日（災害による滅失を含む）から１年以内

・敷地：既存建築物の敷地内であること。ただし、適法に建築された住宅であって接道要件を満たしていないものの改築において、接道要件を満たすための必要最小限の拡張をするものもこれに含む。なお、従前の通路に相当する土地がある場合、敷地を拡張する位置はその土地と同等の位置とし、使用の承諾を得ていること。

（２）建築物の使用目的の変更(建築物の用途変更)

建築行為を伴わずに建築物の使用目的を変更する場合は、用途変更に該当し、後掲の「建築物の用途分類」における中分類の区分を越えて建築物の用途を変更する行為は、本条による制限の対象となる。ただし、法第３４条第１２号及び１４号に基づいたものについては、４－５（１）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の用途及び属人性の制限の範囲内に限る。

なお、建築物の用途が同一分類であっても、特定の者のみが使用することのできる建築物（属人性を有する建築物）の使用者を変更する場合は、用途変更に該当し、本条による制限の対象となる。

2　建築物等の建築等の許可

本条第１項の許可は、令第３６条第１項第１号から第３号の規定のいずれにも該当すると認める場合に限り行う。

この場合、令第３６条第１項第１号イ及びロに係る基準については、「第３章 仙台市開発指導要綱に関する技術基準・２０ 開発許可の技術基準（法第３３条)」のうち第３号「排水施設」及び第７号「防災、安全措置」の基準を準用する。

また、令第３６条第１項第３号は、法第３４条に規定されている市街化調整区域における開発行為の許可基準に対応するものであり、それぞれ、次のとおり適用する。ただし、令第３６条第１項第３号ハについては、後掲３のとおりとする。

① 令第３６条第１項第３号イに係る許可基準は、法第３４条第１号から第１０号に係る許可基準を準用する。

② 令第３６条第１項第３号ロに係る許可基準は、法第３４条第１１号に係る許可基準を準用する。

③ 令第３６条第１項第３号ニに係る許可基準は、法第３４条第１３号に係る許可基準を準用する。

④ 令第３６条第１項第３号ホに係る許可基準は、法第３４条第１４号に係る許可基準を準用する。

3　条例第５条（令第３６条第１項第３号ハの規定により定める建築物等）の運用について

（１）第１号、第２号

条例第４条第１号（分家住宅）又は第２号（収用移転）に掲げる開発行為を行う土地において予定される建築物又は第一種特定工作物の要件に該当するものを対象としたものであり、要件等については条例第４条（法第３４条第１２号）に係る許可基準を準用する。

（２）第３号

市街化区域からおおむね２キロメートル以内の地域で、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を形成していると認められる地域のうちおおむね５０以上の建築物（市街化区域に存するものも含む。）が連たんしている区域内の土地であって当該土地に係る区域区分の日前から宅地である土地における建築物（建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物に限る。）

①趣旨

旧法第４３条第1項第６号ロの規定による「既存宅地」とみなされる土地において行なわれる建築行為を対象としたものである。

「おおむね５０以上の建築物」とは、車庫、物置その他の附属建築物は含めずに主たる建築物を一とする。また、集落としての集積の密度が1ヘクタールあたりおおむね８戸以上の場合は、４０戸の連たんをもって足りる。

「連たんしている区域」とは、建築物の敷地相互間が５０ｍ以内の間隔で連なり、かつ、高速道路、河川等により連たん性が地理的又は社会的に分断されていない区域をいう。

「区域区分の日前から宅地である土地」とは、区域区分の日前に宅地として利用されていた、又は宅地として利用できる状況にあった土地で、次のいずれかに該当し、かつ建築に伴い新たな区画形質の変更を伴わない土地をいう。

なお、区域区分の日以降に公共事業等により道路の位置変更や廃止が行われ、宅地が道路に接しなくなった場合は、公共事業等に伴う機能補償として道路に接することを目的として取得した土地

に限り、許可対象範囲に含むことを許容する。

ア） 土地の登記に関する全部事項証明書地目が、区域区分の日前から宅地となっている土地。区域区分の日前に「宅地」として登記されている土地であっても、区域区分の日以降に登記の地目が「宅地」以外の地目に変更されている場合は、区域区分の前から宅地であると認められない。また、区域区分の日以降に合筆が行われている場合は、合筆される前の土地も「宅地」として登記されている必要があり、「宅地」以外の土地が合筆された土地は「宅地」として認められない。なお、地目が変更されている場合は、登記の原因日ではなく、登記の日付を地目の変更日として取り扱う。

イ） 区域区分の日前に既に宅地として利用できる状況であったことが当該土地の航空写真や公的資料により確認できる土地で、次のいずれかに該当するもの

（ⅰ） 区域区分の日前に「宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和４年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（昭和３６年法律第１９１号）第１３条第２項の規定による検査済証」の交付がなされた土地

（ⅱ） 区域区分の日前に農地法（昭和２７年法律第２２９号）に基づく農地転用許可等により農業的土地利用から宅地的土地利用への転換がなされた土地

（ⅲ） 区域区分の日前に建築物の敷地として供されていたことがある土地

（ⅳ） ア、イ（ⅰ）（ⅱ）（ⅲ）のいずれかの土地に隣接して、それらと同時期に同規模の宅地とする区画割が行われたことが土地登記簿等で確認できる土地で、かつ区域区分の日前から道路に接道していた土地

（３）災害危険区域等の除外について

条例第５条第３号の許可区域には、令第２９条の９各号に掲げる以下の区域を含まないものとする。

・災害危険区域
・地すべり防止区域
・急傾斜地崩壊危険区域
・土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）
・浸水被害防止区域
・水防法に基づく洪水浸水想定区域（3.0m 以上に限る）
・溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
・優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
・優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する区域

建築基準法別表第二（い）項

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

一　住宅

二　住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの

三　共同住宅、寄宿舎又は下宿

四　学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの

五　神社、寺院、教会その他これらに類するもの

六　老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

七　公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）

第2条第6項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）

八　診療所

九　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物

十　前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

建築基準法施行令第１３０条の３

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

第１３０条の３　法別表第二(い)項第二号（法第八十七条第二項又 は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

一　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

二　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

四　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

五　自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第百三十条の五の二第四号及び第百三十条の六において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

六　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

４－４　建築物の用途分類

大　分　類	中　分　類
住宅施設	①戸建住宅
	②共同住宅、長屋
	③寮、寄宿舎（社会福祉施設等は除く）
宗教施設等	④社寺仏閣
	⑤納骨堂
医療施設	⑥病院
	⑦診療所、助産所
サービス施設	⑧小売店舗 A（日常生活店舗）
	⑨小売店舗 B（上記以外の店舗）
	⑩飲食店 A（日常生活店舗）
	⑪飲食店 B（上記以外の店舗）
	⑫修理加工店舗 A（日常生活店舗）
	⑬修理加工店舗 B（上記以外の店舗）
	⑭サービス店舗 A（日常生活店舗）
	⑮サービス店舗 B（上記以外の店舗）
	⑯沿道サービス施設 A（給油所）
	⑰沿道サービス施設 B（休憩所）
	⑱沿道サービス施設 C（道路管理施設）
	⑲事務所、流通業務施設（貨物運送施設、倉庫業施設、卸売施設）
	⑳宿泊施設（ホテル、旅館、民宿）
	㉑観劇場、運動施設（劇場、映画館、スケート場、ボーリング場）
工業施設（第一種特定工作物を除く。）	㉒工場 A（周辺環境の悪化のおそれのある工場施設）
	㉓工場 B（上記以外の工場施設）
社会福祉施設等	㉔有料老人ホーム
	㉕介護老人保健施設
	㉖社会福祉施設 A（周辺地域居住者用の公益上必要な老人福祉施設）
	㉗社会福祉施設 B（他に分類されないその他の社会福祉施設）
文教施設	㉘児童福祉施設（児童厚生施設、保育所（認定こども園等を含む）） 幼稚園（認定こども園を含む）
	㉙小学校、中学校、義務教育学校
	㉚大学、専修学校、各種学校
農林漁業施設等	㉛農産物等の処理、貯蔵、加工施設
	㉜農業振興施設（六次産業化施設等）

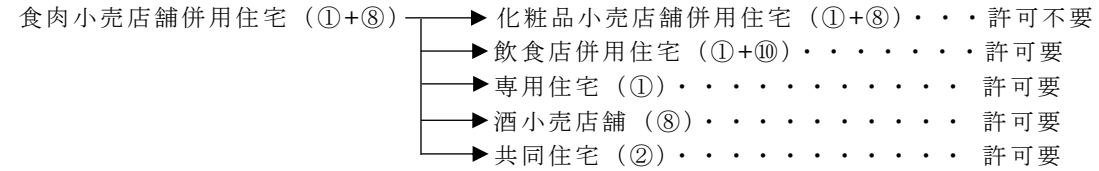
注１）本表の分類に該当しないもの、社会福祉施設Ｂに該当するものについては、使用目的（用途）、規模等により個別に判断するものとする。

注２）複数の用途からなる複合用途建築物については、各々の用途ごとに本表を適用し、従前の建築物に有する中分類以外の用途を新たに加えることは、用途変更に該当する。また、区域区分の日より前に建築された複合用途建築物､法第 34 条第 11 号または条例５条第３号に該当する建築物を除き、従前の建築物に有する用途を減じることも、用途変更に該当する。

（例１：区域区分の日より前に建築された複合用途建築物の用途変更）

（例２：法第 34 条第 11 号または条例第５条第３号に基づき建築された複合用途建築物の用途変更）

（例３：その他の開発許可による併用住宅の用途変更）



４－５　既存建築物における増改築・用途変更に係る許可不要の要件

（１）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

次に掲げる表は、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となる場合の要件を建築物の種類ごとに示したものであり、表に掲げる要件に該当しない場合は、新たな許可を要する。

<table>
<tr><th colspan="2">変更事項
建築物の種類</th><th>許可不要となる増改築の範囲</th><th>許可不要となる用途変更の範囲</th><th>（参考）
属人性の有無</th></tr>
<tr><td rowspan="4">法第２９条による開発許可を既に受けている区域の建築物</td><td>法第３４条第１号から第１１号に基づいたもの</td><td rowspan="11">改築後の建築物の延べ面積は既存建築物の延べ面積の1.5倍（1.5倍した面積が280㎡に満たないものは280㎡）以内
ただし、従前許可要件に延べ面積の制限が付される場合はその範囲内（注１）</td><td>４－４建築物の用途分類の中分類の区分内に限る</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>法第３４条第１３号に基づいたもの</td><td rowspan="2">４－４建築物の用途分類の中分類の区分内に限る</td><td rowspan="2">あり
（注２～４）</td></tr>
<tr><td>法第３４条第１２号に基づいたもの</td><td>予定建築物に限る</td></tr>
<tr><td>法第３４条第１４号に基づいたもの</td><td>予定建築物かつ別表の用途制限の要件を満たすものに限る</td><td>別表のとおり</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法第４３条による建築許可を既に受けている区域の建築物</td><td>令第３６条第３号イ（法第３４条第１号から第１０号準用）及び同号ロ（法第３４条第１１号準用）に基づいたもの</td><td rowspan="2">４－４建築物の用途分類の中分類の区分内に限る</td><td>なし</td></tr>
<tr><td>令第３６条第３号ニ（法第３４条第１３号準用）に基づいたもの</td><td rowspan="3">あり
（注２～４）
（条例第５条第３号を除く）</td></tr>
<tr><td>令第３６条第３号ハ（法第３４条第１２号準用）に基づいたもの</td><td>許可を取得した用途に限る</td></tr>
<tr><td>令第３６条第３号ホ（法第３４条第１４号準用）に基づいたもの</td><td>許可を取得した用途かつ別表の用途制限の要件を満たすものに限る</td><td>別表のとおり</td></tr>
<tr><td rowspan="2">法第２９条による開発許可及び法第４３条による建築許可を受けた区域以外における建築物</td><td>農林漁業用住宅等
（区域区分が定められた日より前に建築され、区域区分が定められた日以降に農林漁業用住宅等として増改築された建築物も含む）</td><td>すべての増改築</td><td>農林漁業用住宅及び令２０条に定める用途</td><td>あり（農林漁業従事者に限る）</td></tr>
<tr><td>その他の適法な建築物</td><td>改築後の建築物の延べ面積は既存建築物の延べ面積の1.5倍（1.5倍した面積が280㎡に満たないものは280㎡）以内（注１）</td><td>４－４建築物の用途分類の中分類の区分内に限る</td><td>なし</td></tr>
</table>

注１　既存建築物の延べ面積は、平成２年３月31日を基準とする。平成２年４月１日以降に新築されたものは新築時の延べ面積とする。また、指定された建ぺい率・容積率を超えないこと。

注２　属人性を有する建築物は、許可を受けた本人またはその相続（継承）人のみが使用できる。
注３　東日本大震災復興特別区域法に基づく特例許可に係るものについては、特例措置により法第 34 条若しくは令第 36 条第３号に掲げる立地基準への適用が除外されていることから、属人性は有しないものとする。
注４　申請地は収用対象地の属人性を引き継ぐものとする。

別表

提案・許可基準		許可不要となる用途変更の範囲	属人性の有無（注１）
1	収用対象事業に基づく移転（市街化調整区域外から市街化調整区域への移転）	◎	なし（注２）
2	社寺仏閣等宗教施設及び納骨堂	○	あり
3	研究施設	○	なし
4	既存事業所等の従業員用住宅	○	あり
5	公益上必要な施設等に伴う従業員用住宅等	○	あり
6	土地区画整理事業の施行された区域内の土地に係る建築物等	◎	なし
7	既存集落における自己用住宅	◎	あり
8	大規模既存集落における自己用住宅等	○	あり
9	地区集会所等の準公益的施設	○	あり
10	災害危険区域等に存する建築物等の移転	◎	なし（注３）
11	既存建築物の改築、増築	○	あり
12	大規模既存宅地等の開発行為	◎	なし
13	既得権の届出に係る期限経過後の自己の居住又は業務の用に供する建築物等	○	あり
14	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物	○	あり
15	人口減少地域で立地することがやむを得ない工場等	○	あり
16	大規模な流通業務施設	○	あり
17	老人福祉法に基づく優良な有料老人ホーム	○	あり
18	介護保険法に基づく介護老人保健施設	○	あり
19	打席のあるゴルフ練習場	○	なし
20	産業廃棄物処理施設等に必要な建築物	○	あり
21	相当期間適正に利用された住宅の用途変更　２（１）及び（２）	◎	なし
	相当期間適正に利用された住宅の用途変更　２（３）	○	なし
22	農業振興に特に必要な施設	○	あり
23	その他立地することがやむを得ないと認められる建築物等	（注３）	（注３）

注１　本表の属人性を有する建築物は、許可を受けた本人、その相続（継承）人または各提案・許可基準の要件を満たす者のみが使用できる。

注２　従前建築物が属人性を有する場合は、その属人性を引き継ぐものとする

注３　内容、規模等に応じて用途制限及び属人性の有無を判断

◎：予定建築物（又は許可を取得した用途）に限る

○：提案・許可基準の要件を満たす予定建築物（又は許可を取得した用途）に限る

（２）住宅宿泊事業法における届出住宅（民泊施設）への用途変更に係る許可不要の要件

住宅における宿泊事業（以下「民泊」という）は、年間宿泊日数が180日以内である場合に限り、住宅宿泊事業法第3条に基づき届け出ることで、営業が認められている。

一方で、市街化調整区域における住宅は、都市計画法第42条又は第43条により原則として用途変更が禁止されていることから、民泊に供する住宅が用途変更に該当するかどうかについて、下表に基づき判断し、用途変更に該当する場合は、住宅宿泊事業法第3条の届出の前に、都市計画法第42条又は第43条による許可を要する。

民泊に供する住宅の用途変更の一覧

区分	居住状態	用途変更
農家住宅	家主居住	該当しない（許可不要）
	空き家	該当する（法第 43 条の許可を要する）
都市計画法第 29 条又は第 43 条の許可を受けて建築した専用住宅で属人性を有するもの（既存権利者の権利行使による住宅、分家住宅等）	家主居住	該当しない（許可不要）
	空き家	該当する（法第 42 条又は第 43 条の許可を要する）
都市計画法第 29 条の許可を受けて建築した兼用住宅（法第 34 条第 1 号に基づく兼用住宅等）	家主居住	該当しない（許可不要）
	空き家	該当する（法第 42 条の許可を要する）
都市計画法第 43 条の許可を受けて建築した専用住宅で属人性を有しないもの（仙台市都市計画法施行条例第５条第３号に基づく既存宅地同等地の住宅等）	問わない	該当しない（許可不要）
区域区分の前から存在する住宅	問わない	該当しない（許可不要）

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

番号	添付図書	備　　考	適　用		
			法第 34 条第１号	条例第５条第１号分家住宅	条例第５条３号
1	申請書	（様式第30-1号）	□	□	□
2	理由書	・申請地への建築を必要とする理由		□	
3	委任状（印鑑証明書付）		□	□	□
4	位置図	・1/50,000 以上	□	□	□
5	区域図	・1/2,500 以上	□	□	□
6	地図証明書	・申請地及び隣接地の地目、地積及び所有者を記入(原本及び複製したものに記載でもよい)	□	□	□
7	土地登記事項証明書		□	□	□
8	権利者の同意書(印鑑登録証明書付)	・売買契約書の写しでも可	□	□	□
9	土地境界確定協議書の写し	・官民境界に限る ・管理境界が確認できる資料で代用可	□	□	□
10	申請者住民票の写し 又は法人登記事項証明書	・分家住宅の場合、世帯全員分	□	□	□
11	戸籍謄本及び除籍謄本	・申請者と土地所有者の関係を確認できるもの		□	
12	固定資産台帳登録事項証明書	・資産全部（名寄帳で可） ・登録資産がない場合は、登録資産がないことの証明書		□	
13	借家証明書	・必要に応じて添付		□	
14	既存公共施設管理者の同意	・放流同意等 ・必要に応じて添付	□	□	□
15	現況図	・敷地境界、地盤高、周辺の公共施設、建築物等を明示	□	□	□
16	求積図		□	□	□
17	建物配置図	・排水施設の位置、種別、規格等を明示	□	□	□
18	建物平面図・立面図	・構造、規模、建ぺい率、容積率を記載	□	□	□
19	各種構造物構造図	・汚水、雨水排水施設、浄化槽等	□	□	□
20	雨水流量計算書		□	□	□
21	現況写真	・道路及び敷地全体の状況	□	□	□
22	条例第５条第３号の許可要件確認図書	市街化区域から 2km 以内の地域であることが確認できる資料			□
		おおむね 50 以上の建築物が連たん(敷地相互間 50m以内）していることが確認できる資料			□
		区域区分の日前から土地登記簿における地目が宅地となっていた土地※			□
23	その他必要と認める書類	・許可基準を満たすものであることを証する書類 ・その他	□	□	□

※　地目が宅地以外の土地で既に宅地として供されていた場合、Ⅳ-4-3 3(1)イを参照すること。

※　正副２部提出（Ａ４ファイル綴じ）とする。各設計図はＡ３判（Ａ４判Ｚ折り）で作成し、作成者の所属、氏名を記載すること。

※　法第３４条第１号、条例第５条第１号、条例第５条第３号以外の要件による申請の場合は、別途、必要図書を確認すること。

※　（注１）公的証明書の発行日は以下のとおりのものとする。

① 登記事項証明書、地図証明書、住民票の写し、税関係証明書、その他の証明書（印鑑登録証明書を除く）	申請日の３か月以内
② 申請者の印鑑登録証明書（申請者が直接申請する場合）	申請日の３か月以内
③ 申請者の印鑑登録証明書（第三者が申請業務を代行する場合）	委任日の３か月以内
④ 権利者の印鑑登録証明書	同意日の３か月以内

※　公的証明書は、正本に原本を添付すること。登記事項証明書について、閲覧システムから印刷出力したものは証明書ではないため不可。証明書類は、申請日から３か月以内のものとすること。