第Ⅴ章　関　係　資　料

第Ⅴ章　関 係 資 料

１　条　例　等

仙台市都市計画法の施行に関する条例

平成12年３月17日
仙台市条例第17号

（趣旨）

第１条　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（市街化調整区域内の開発区域等）

第３条　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。

（市街化調整区域内の開発行為）

第４条　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

（市街化調整区域内の建築等）

第５条　都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）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っ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。）

（開発許可標識の掲示）

第６条　法第29条第１項又は第２項の規定による許可（以下「開発許可」という。）を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手する日から法第36条第３項の規定による公告の日まで、工事現場において公衆の見やすい場所に、規則で定める事項を記載した開発許可標識を掲げなければならない。

２　法第35条の２第１項の規定による許可を受けた者又は同条第３項の規定による届出をした者は、速やかに、前項の開発許可標識に必要な修正を加えなければならない。

（工事着手の届出）

第７条　開発許可を受けた者は、当該開発許可に係る工事に着手したときは、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

（許可に基づく地位の承継の届出）

第８条　法第44条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者は、規則で定めるところにより、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

（手数料）

第９条　開発許可の申請をしようとする者は、開発行為許可申請手数料として、１件につき、次の表の上欄に掲げる開発行為の目的の区分及び同表の中欄に掲げる開発区域の面積の区分に応じ同表の下欄に定める額を納付しなければならない。

開発行為の目的	開　発　区　域　の　面　積	金　　額
主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	０．１ヘクタール未満	１万２千円
	０．１ヘクタール以上０．３ヘクタール未満	２万７千円
	０．３ヘクタール以上０．６ヘクタール未満	６万千円
	０．６ヘクタール以上１ヘクタール未満	１０万５千円
	１ヘクタール以上３ヘクタール未満	１７万千円
	３ヘクタール以上６ヘクタール未満	２５万円
	６ヘクタール以上１０ヘクタール未満	３４万６千円
	１０ヘクタール以上	４８万７千円
主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	０．１ヘクタール未満	１万６千円
	０．１ヘクタール以上０．３ヘクタール未満	３万６千円
	０．３ヘクタール以上０．６ヘクタール未満	８万３千円
	０．６ヘクタール以上１ヘクタール未満	１４万千円
	１ヘクタール以上３ヘクタール未満	２４万２千円
	３ヘクタール以上６ヘクタール未満	３４万８千円
	６ヘクタール以上１０ヘクタール未満	４７万円
	１０ヘクタール以上	６６万４千円
その他の開発行為	０．１ヘクタール未満	９万２千円
	０．１ヘクタール以上０．３ヘクタール未満	１３万８千円
	０．３ヘクタール以上０．６ヘクタール未満	２１万５千円
	０．６ヘクタール以上１ヘクタール未満	２８万３千円
	１ヘクタール以上３ヘクタール未満	４３万７千円
	３ヘクタール以上６ヘクタール未満	５９万６千円
	６ヘクタール以上１０ヘクタール未満	７９万８千円
	１０ヘクタール以上	１０７万２千円

〔2505〕

2　法第35条の２第１項の規定による許可の申請をしようとする者は、開発行為変更許可申請手数料として、１件につき、次の各号に掲げる変更の区分に応じ、当該各号に定める額（その変更が当該各号の２以上に該当するときは、当該２以上の各号に定める額を合算した額（その合算した額が前項の表の下欄に定める額のうち最も高い額を超えるときは、その額））を納付しなければならない。

(1)　開発行為に関する設計の変更（次号に掲げる変更のみであるものを除く。）

開発行為の目的の区分及び開発区域の面積（同号に掲げる変更を伴う場合にあっては変更前の開発区域の面積、開発区域の縮小を伴う場合にあっては縮小後の開発区域の面積）の区分に応じ前項の表に定める額に10分の１を乗じて得た額

(2)　新たな土地の開発区域への編入に係る法第30条第１項第１号から第４号までに掲げる事項の変更

開発行為の目的の区分及び新たに編入される開発区域の面積の区分に応じ、前項の表に定める額

(3)　その他の変更

１万円

3　法第41条第２項ただし書（法第35条の２第４項において準用する場合を含む。）の規定による許可の申請をしようとする者は、市街化調整区域内等における建築物の特例許可申請手数料として、１件につき、４万６千円を納付しなければならない。

4　法第42条第１項ただし書の規定による許可の申請をしようとする者は、予定建築物等以外の建築等許可申請手数料として、１件につき、２万６千円を納付しなければならない。

5　法第43条第１項の規定による許可の申請をしようとする者は、開発許可を受けない市街化調整区域内の土地における建築等許可申請手数料として、１件につき、次の表の上欄に掲げる敷地の面積の区分に応じ、同表の下欄に定める額を納付しなければならない。

敷　地　の　面　積	金　　額
０・１ヘクタール未満	６千９百円
０・１ヘクタール以上０・３ヘクタール未満	１万８千４百円
０・３ヘクタール以上０・６ヘクタール未満	３万９千４百円
０・６ヘクタール以上１ヘクタール未満	６万９千５百円
１ヘクタール以上	９万７千４百円

6　法第45条の規定による承認の申請をしようとする者は、開発許可を受けた地位の承継の承認申請手数料として、１件につき、次の表の上欄に掲げる申請に係る開発行為の目的の区分に応じ、同表の下欄に定める額を納付しなければならない。

開　発　行　為　の　目　的	金　　額
主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為	１千７百円
主として、住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築又は自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為	開発区域の面積が１ヘクタール未満の場合にあっては１千７百円、１ヘクタール以上の場合にあっては２千７百円
その他の開発行為	１万７千３百円

７　法第47条第５項の規定により登録簿の写しの交付の請求をしようとする者は、登録簿の写しの交付手数料として、用紙１枚につき、４７０円を納付しなければならない。

８　都市計画法施行規則（昭和４４年建設省令第４９号）第６０条第１項又は第２項の規定により同条第１項又は第２項の書面の交付を受けようとする者は、開発行為等適合証明書交付手数料として、１件につき、２千百円を納付しなければならない。

（徴収時期）

第１０条　前条各項に規定する手数料は、申請の際に徴収する。

（減免）

第１１条　市長は、災害その他特別の事由があると認めるときは、第９条各項に規定する手数料を減免することができる。

（委任）

第１２条　この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成12年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この条例の施行の日前に仙台市都市計画法施行細則（平成元年仙台市規則第96号）の規定によりした処分、手続その他の行為でこの条例に相当する規定のあるものは、この条例の規定によりしたものとみなす。

附　則（平13．３・改正）

この条例の施行期日は、市長が定める。

（平成13年４月規則第70号で、平成13年５月18日から施行）

附　則（平15．３・改正）

この条例は、平成15年４月１日から施行する。ただし、第５条の改正規定は、公布の日から施行する。

附　則（平16．３・改正）

この条例は、平成16年４月１日から施行する。

附　則（平19．10・改正）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附　則（平28．３・改正）抄

（施行期日）

１　この条例は、平成28年10月１日から施行する。

（手数料に関する経過措置の原則）

４　次項に規定するもののほか、施行日前になされた申請その他これに類する行為に係る手数料については、なお従前の例による。

附　則（平31．３・改正）抄

（施行期日）

１　この条例は、平成31年10月１日から施行する。

（手数料に関する経過措置）

６　施行日前になされた申請その他これに類する行為に係る手数料については、なお従前の例による。

附　則（令元．６・改正）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（令６．12・改正）

（施行期日）

１　この条例は、市長が定める日から施行する。

（令和７年５月規則第67号で、令和７年５月23日から施行）

（経過措置）

２　この条例による改正後の仙台市都市計画法の施行に関する条例第９条第１項及び第２項の規定は、この条例の施行の日以後になされた申請に係る手数料について適用し、同日前にな

された申請に係る手数料については、なお従前の例による。

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、建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物を除く。

仙台市都市計画法等の施行に関する規則

平成元年３月31日
仙台市規則第96号

（趣旨）
第１条　この規則は、都市計画法（昭和43年法律第 100号。以下「法」という。）及び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。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（市街化調整区域内の開発区域等）
第２条　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。

（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）
第２条の２　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。

（開発許可の申請書の添付図書）
第３条　法第30条第１項及び法第35条の２第２項の申請書には、法第30条第２項及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）第17条第１項に定める図書のほか、次に掲げる図書（主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（以下「自己居住用開発行為」という。）又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは自己の業務の用に供する特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為（開発区域の面積が１ヘクタール以上のものを除く。以下「小規模自己業務用開発行為」という。）にあっては、第３号に掲げる書類を除く。）を添付しなければならない。
(1) 開発区域となる土地の登記事項証明書及び公図の写し
(2) 申請者又は工事施行者が法人である場合はその登記事項証明書、個人である場合はその住民票の写し
(3) 申請者に開発行為を行うために必要な資力及び信用があること又は工事施行者に開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があることを証する次の表に掲げる書類

区　　分	法　　人	個　　人
申請者の資力及び信用に関する書類	イ　直前の事業年度に係る法人税の納税証明書 ロ　法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する場合に限る。）を行っていること並びに本市に納付すべき個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例（昭和40年仙台市条例第１号）第22条各項の規定により特別徴収義務者に指定されている場合に限る。）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税及び都市計画税の滞納がないことの証明書 ハ　事業経歴書	イ　直前の年に係る所得税の納税証明書 ロ　本市に納付すべき個人の市民税（地方税法（昭和25年法律第226号）第319条第１項の規定により普通徴収の方法によって徴収されるものに限る。）、固定資産税、軽自動車税及び都市計画税の滞納がないことの証明書 ハ　事業経歴書
工事施行者の能力に関する書類	イ　事業経歴書 ロ　建設業法（昭和24年法律第100号）第３条第１項の規定による建設業の許可又は同条第３項の規定による更新を受けたことを証する書面	イ　事業経歴書 ロ　建設業法第３条第１項の規定による建設業の許可又は同条第３項の規定による更新を受けたことを証する書面

(4) 前３号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（既存の権利者の届出の添付図書）

第４条　法第34条第13号の届出書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 開発区域となる土地の登記事項証明書及び公図の写し

(2) 開発区域となる土地の位置図及び区域図

（開発許可標識の記載事項）

第５条　条例第６条第１項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 法第29条第１項又は第２項の規定による市長の許可（以下「開発許可」という。）を受けた開発行為であること

(2) 開発許可の年月日及び番号

(3) 開発許可を受けた者の住所及び氏名又は名称

(4) 設計者の住所及び氏名

(5) 開発区域に含まれる地域

(6) 開発区域の面積

(7) 工事期間

(8) 工事施行者の住所及び氏名又は名称

（工事着手の届出）

第６条　条例第７条の規定による届出は、工事着手届出書を市長に提出することにより行うものとする。

２　前項の工事着手届出書には、主要な工事の工程表を添付しなければならない。

（変更の許可）
第７条　法第35条の２第１項本文の規定による許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書を市長に提出しなければならない。

（変更の届出）
第８条　開発許可を受けた者は、法第35条の２第３項の規定による届出を行おうとする場合又は次に掲げる事項に変更があった場合は、速やかに変更届出書を市長に提出しなければならない。
(1) 開発許可を受けた者の氏名又は名称
(2) 開発許可を受けた者の住所又は主たる事務所の所在地
(3) 法人である場合は、その代表役員の氏名

（協議）
第８条の２　法第34条の２第１項の協議をしようとする者は、開発行為協議願書の正本及び副本に法第30条第２項及び省令第17条第１項に定める図書のほか、第３条各号に掲げる図書を添えて市長に提出しなければならない。
２　市長は、前項の協議が成立したときは、当該協議をした者に同項の副本に所要事項を記載して通知するものとする。

（工事完了公告前の建築等の承認申請）
第９条　法第37条第１項の規定による承認を受けようとする者は、次に掲げる図書を添えて、工事完了公告前の建築（建設）承認申請書を市長に提出しなければならない。
(1) 建築物又は特定工作物の敷地の位置及び区域を表示する図面
(2) 敷地内における建築物又は特定工作物の位置を表示する図面で縮尺　1/300以上のもの
(3) 建築物又は特定工作物の平面図及び２面以上の立面図で縮尺 1/100以上のもの
(4) 前３号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（市街化調整区域内における建築物の特例許可申請）
第10条　法第41条第２項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、前条に掲げる図書を添えて建築物の特例許可申請書を市長に提出しなければならない。

（予定建築物等以外の建築物等の建築等の許可申請）
第11条　法第42条第１項ただし書の規定による許可を受けようとする者は、第９条に掲げる図書を添えて予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書を市長に提出しなければならない。

（許可に基づく地位の承継の届出）
第12条　条例第８条の規定による届出は、地位承継届出書を市長に提出することにより行うものとする。
２　前項の地位承継届出書には、次に掲げる書類（自己居住用開発行為又は小規模自己業務用開発行為にあっては、第１号に掲げる書類）を添付しなければならない。
(1) 開発許可に基づく地位を承継したことを証する書類
(2) 第３条第３号に掲げる書類（工事施行者に係る書類を除く。）

（開発許可に基づく地位の承継の承認申請）
第13条　法第45条の規定による承認を受けようとする者は、次に掲げる書類（自己居住用開発行為又は小規模自己業務用開発行為にあっては、第１号及び第４号に掲げる書類）を添えて、地位承継承認申請書を市長に提出しなければならない。
(1) 第３条第２号に掲げる書類（工事施行者に係る書類を除く。）
(2) 第３条第３号に掲げる書類（工事施行者に係る書類を除く。）
(3) 省令第16条第５項に規定する資金計画書
(4) 土地の所有権その他開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類

（開発登録簿の写しの交付申請）
第14条　法第47条第５項の規定により開発登録簿（以下「登録簿」という。）の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿写し交付申請書を市長に提出しなければならない。

（開発登録簿閲覧所）
第15条　省令第三十八条第一項の開発登録簿閲覧所（以下「閲覧所」という。）は、都市整備局建築宅地部開発調整課内に設置する。

（閲覧時間等）
第16条　登録簿の閲覧時間は、午前８時30分から午後５時までとする。
２　登録簿を閲覧に供しない日は、仙台市の休日を定める条例（平成元年仙台市条例第61号）第１条第１項各号に掲げる日とする。
３　市長は、登録簿の整理その他の事由により必要と認める場合は、前２項の規定にかかわらず、閲覧時間を短縮し、又は臨時に閲覧所を閉鎖することができる。この場合においては、あらかじめその旨を閲覧所に掲示するものとする。

（閲覧の申込）
第17条　登録簿を閲覧しようとする者は、開発登録簿閲覧申込書を提出しなければならない。

（閲覧の停止又は禁止）
第18条　市長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して登録簿の閲覧を停止し、又は禁止することができる。
(1) 登録簿を汚損し、若しくは破損し、又はそのおそれがあると認められる者
(2) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれがあると認められる者
(3) 登録簿の閲覧に関し、職員の指示に従わない者

（手数料の減免申請）
第19条　条例第11条の規定により手数料の減免を受けようとする者は、手数料減免申請書を市長に提出しなければならない。

（都市計画施設の区域等における建築の許可申請書の添付図書）
第20条　省令第39条第１項の申請書には、同条第２項各号に掲げる図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。
(1) 建築物の敷地の位置を表示する図面で縮尺1/2,500以上のもの
(2) 建築物の平面図で縮尺 1/200以上のもの

（立入検査の証明書）
第21条　法第82条第２項の証明書は、別記様式による。

（開発行為に係る提出図書の部数及び経由）
第22条　法第三章第一節の規定並びにこれらの規定に基づく政令、省令、条例及びこの規則の規定により市長に提出する図書（以下「提出図書」という。）の部数は、１部とする。ただし、市長が必要と認めるときは、別に部数を指示することができる。

（開発行為等適合証明書の交付申請等）
第23条　省令第60条の書面の交付を受けようとする者は、第20条第１号に掲げる図面その他市長が必要と認める図書を添えて、開発行為等適合証明申請書の正本及び副本を市長に提出しなければならない。
２　市長は、前項の規定による省令第60条の書面の交付の申請があった場合において、当該申請に係る計画が法第29条第１項若しくは第２項、第35条の２第１項、第41条第２項、第42条、第43条第１項又は第53条第１項の規定に適合していると認めるときは、速やかに当該書面を交付するものとし、その計画がこれらの規定に適合していないと認めると

きその他当該書面を交付することができないときは、書面によりその旨を申請者に通知するものとする。

（実施細目）

第24条　この規則の実施細目は、都市整備局長が定める。

附　則

（施行期日）

1　この規則は、平成元年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　第14条の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後に法第32条の規定に基づく協議（以下「事前協議」という。）が開始される開発行為に係る登録簿の閲覧に適用し、施行日前に事前協議が開始された開発行為に係る登録簿の閲覧については、なお従前の例による。

3　第22条第２項及び第３項の規定は、施行日以後に事前協議が開始される開発行為に係る提出図書に適用し、施行日前に事前協議が開始された開発行為に係る提出図書については、なお従前の例による。

附　則（平元．12・改正）

この規則は、平成２年１月７日から施行する。

附　則（平３．３・改正）

この規則は、平成３年４月１日から施行する。

附　則（平４．12・改正）

この規則は、平成５年１月３日から施行する。

附　則（平５．６・改正）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平６．３・改正）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平６．３・改正）

この規則は、平成６年４月１日から施行する。

附　則（平６．９・改正）

この規則は、平成６年10月１日から施行する。

附　則（平７．４・改正）

この規則は、平成７年４月20日から施行する。

附　則（平８．１・改正）

この規則は、平成８年２月１日から施行する。

附　則（平８．３・改正）

（施行期日）

1　この規則は、平成８年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の第15条の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後に都市計画法（昭和43年法律第 100号）第32条の規定に基づく協議（以下「事前協議」という。）が開始される開発行為に係る登録簿の閲覧に適用し、施行日前に事前協議が開始された開発行為に係る登録簿の閲覧については、なお従前の例による。

3　改正後の第22条第２項の規定は、施行日以後に事前協議が開始される開発行為に係る提出図書に適用し、施行日前に事前協議が開始された開発行為に係る提出図書については、なお従前の例による。

附　則（平９．３・改正）

この規則は、平成９年４月１日から施行する。

附　則（平10.３・改正）

（施行期日）

1　この規則は、平成10年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　改正後の第15条の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後に都市計画法（昭和43年法律第 100号）第32条の規定に基づく協議（以下「事前協議」という。）が開始される開発行為に係る登録簿の閲覧に適用し、施行日前に事前協議が開始された開発行為に係る登録簿の閲覧については、なお従前の例による。

3　改正後の第22条第２項の規定は、施行日以後に事前協議が開始される開発行為に係る提出図書に適用し、施行日前に事前協議が開始された開発行為に係る提出図書については、なお従前の例による。

附　則（平11.４・改正）

この規則は、平成11年５月１日から施行する。

附　則（平12.３・改正）

この規則は、平成12年４月１日から施行する。

附　則（平12.12・改正）

この規則は、平成13年１月６日から施行する。

附　則（平13.４・改正）

この規則は、平成13年５月18日から施行する。

附　則（平15.３・改正）

この規則は、平成15年４月１日から施行する。ただし、第11条の改正規定は、公布の日から施行する。

附　則（平16.３・改正）

この規則は、平成16年４月１日から施行する。

附　則（平16.６・改正）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平17.３・改正）

この規則は、平成17年４月１日から施行する。ただし、第３条第１号及び第２号並びに第４条の改正規定は、公布の日から施行する。

附　則（平18.３・改正）

この規則は、平成18年４月１日から施行する。

附　則（平19.11・改正）

この規則は、平成19年11月30日から施行する。

附　則（平22.３・改正）

この規則は、平成22年４月１日から施行する。

附　則（平28.３・改正）

この規則は、平成28年４月１日から施行する。

附　則（令４．３・改正）

（施行期日）

１　この規則は、令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条、第35条の２又は第43条の規定によりされた許可の申請であって、この規則の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、改正後の別表の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附　則（令７．３・改正）

この規則は、仙台市都市計画法の施行に関する条例の一部を改正する条例（令和６年仙台市条例第46号）の施行の日から施行する。

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

別記様式（第21条関係）　省略

仙　台　市　開　発　指　導　要　綱

（平成６年６月市長決裁　仙台市告示第363号）

（目　的）

第１条　この要綱は、秩序ある宅地開発を行うことにより、本市全体の均衡ある健全な発展を図るとともに、公共施設及び公益施設等の整備について必要な基準を定め、もって良好な生活環境と住みよい街づくりに寄与することを目的とする。

（定　義）

第２条　この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1)　都市計画施設　　都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第11条第１項各号に掲げる施設をいう。

(2)　建築物　　建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第２条第１号に定める建築物をいう。

(3)　建築　　基準法第２条第13号に定める建築をいう。

(4)　特定工作物　　コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第１条第１項で定めるもの（第１種特定工作物）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令第１条第２項で定めるもの（第２種特定工作物）をいう。

(5)　開発行為　　主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

(6)　開発区域　　開発行為をする土地の区域をいう。

(7)　公共施設　　道路、公園、緑地、広場、上水道、下水道、河川、水路、調整池及び消防水利施設をいう。

(8)　公益施設　　福祉施設、教育施設、利便施設及び清掃施設をいう。

（適用区域）

第３条　この要綱は、本市全域に適用する。

（適用対象事業）

第４条　この要綱は、法第29条第１項第１号から第11号までに掲げる開発行為を除き、開発区域の面積が0.1ヘクタール以上の開発行為に適用する。

（一の開発区域）

第５条　先行する開発行為に係る開発区域に隣接する土地において新たに開発行為（市街化区域で行われる開発行為に限る。以下この条において同じ。）を行う場合において、開発行為を行う者（法第 44 条又は第 45 条の規定により開発行為の許可に基づく地位を承継した者を含む。以下「開発行為者」という。）又は開発区域内の土地を所有する者が、先行する開発行為と同一である場合は、先行する開発行為の開発区域を含めた区域を一の開発区域とする。ただし、新たな開発行為が、先行する開発行為の工事完了の日から１年を経過して行われる場合は、この限りでない。

２　前項の規定は、法第 12 条第１項各号に掲げる事業により開発が完了した土地においては、適用しない。

（開発行為抑制区域）

第６条　次の各号に掲げる地域内においては、開発行為を行わないようにしなければならない。

(1)　農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域として定められた地域

(2)　文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第１項の規定により史跡名勝天然記念物に指定された地域、文化財保護条例（昭和50年宮城県条例第49号）第32条第１項の規定により宮城県指定史跡、宮城県指定名勝又は宮城県指定天然記念物に指定された地域及び仙台市文化財保護条例（昭和37年仙台市条例第27号）第27条第１項の規定により仙

台市指定史跡、仙台市指定名勝又は仙台市指定天然記念物に指定された地域
(3)　仙台市水道事業の設置等に関する条例（昭和41年仙台市条例第37号）第３条第２項第１号に規定する給水区域以外の本市の区域
(4)　自然緑地環境保全地域
(5)　近郊緑地保全地域
(6)　災害防止危険区域
(7)　その他市長が特に開発を抑制すべきと認める地域

（市街化区域内での開発の方針）
第７条　開発行為者は、市街化区域内で開発行為を行う場合には、相当規模の開発区域を確保することにより当該区域に必要とされる公共施設及び公益施設の整備が容易にできるような開発に努めるとともに、自然環境を重視し、自然と調和のとれた開発を行わなければならない。

（市長との事前協議）
第８条　開発行為者は、当該開発行為に着手する前に、開発計画について市長と協議をしなければならない。
２　前項の場合において、都市計画区域外で開発行為を行う開発行為者は、市長が必要と認める場合には、当該開発行為について市長と協定を締結するものとする。

（自然環境の保全と緑化の推進）
第９条　開発行為者は、当該開発行為について市長が別に定める自然環境の保全及び緑化の推進のための措置をとるものとする。

（生活環境の保全と景観への配慮）
第10条　開発行為者は、当該開発行為の実施にあたり、周辺住民の健康を守り、安全かつ快適な生活環境の保全に努め、良好な景観の形成に配慮するものとする。

（周辺住民に対する説明）
第11条　開発行為者は、第８条第１項の協議を行う前に、開発区域の周辺の住民に対し、適切な方法により、予定される開発行為の内容を周知させなければならない。
２　開発行為者は、周辺住民から説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。
３　開発行為者は、前項の規定により住民に説明した内容及び住民から提出された意見の内容を、第８条第１項の協議にあたり市長に報告しなければならない。

（教育委員会との協議）
第12条　開発行為者は、１ヘクタール以上の開発行為を行う場合は、教育委員会と協議しなければならない。
２　開発行為者は、周知の埋蔵文化財包蔵地又はこれに隣接し教育委員会が指示する場所で開発行為を行う場合は、あらかじめ埋蔵文化財の保存について教育委員会と協議しなければならない。
３　開発行為者は、工事中に埋蔵文化財が発見された場合は、速やかに工事を中止し、教育委員会の指示を受けなければならない。

（水道事業管理者との協議）
第13条　開発行為者は、水道施設を設置する場合には、水道事業管理者と協議を行い、開発負担金取扱要綱（昭和52年６月水道事業管理者決裁）、開発行為等に係る水道施設取扱要綱（平成３年４月水道事業管理者決裁）等の規定に従い水道施設の計画を策定し、当該施設を整備のうえ、給水を受けるものとする。

（住居表示等に関する協力）
第14条　開発行為者は、仙台市住居表示に関する条例（昭和39年仙台市条例第50号）第２条に係る街区の変更及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条第１項の規定による町又は字の区域又は名称の変更について、本市に協力しなければならない。

（都市計画事業に対する協力）

第15条　開発行為者は、その開発区域内に都市計画施設が定められている場合は、当該都市計画施設の用地を確保しなければならない。ただし、当該都市計画施設が都市計画道路の場合で、市長が別に定める基準に該当するときは、この限りでない。

２　開発行為者は、前項の規定により確保した都市計画施設の用地の買い取りの請求を、都市計画施設の整備に関する事業が施行されるまで保留するものとする。ただし、仙台市都市計画道路として先行買収の対象となっている路線に係る用地については、この限りでない。

（地区計画等に対する協力）

第16条　開発行為者は、その開発区域内における建築物の敷地、構造、用途、形態、意匠等について、地区計画等（法第12条の４第１項各号に掲げる計画をいう。）の策定に協力するよう努めなければならない。

（建築協定の締結）

第17条　開発行為者は、基準法第69条の規定により定められた仙台市建築協定条例（昭和63年仙台市条例第53号）第２条の規定に基づき、その開発区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について、建築協定を締結するよう努めなければならない。

（道　路）

第18条　開発行為により設置される道路は、次の各号に該当するものでなければならない。

(1)　路面は原則として全面舗装とし、道路は道路構造令（昭和45年政令第320号）に適合する構造であること

(2)　交通量、地形等を勘案した配置及び幅員であり、かつ、開発指導要綱に関する技術基準（平成15年７月18日都市整備局長決裁）に適合するものであること

(3)　開発区域内に都市計画道路が定められている場合又は開発区域に接して都市計画道路が定められている場合において、当該都市計画道路へ開発行為による道路を取り付けるときは、原則として、その取付部分に隅切りを設置すること

２　開発行為により設置される道路で開発行為完了後本市に帰属すべきものは、原則として、仙台市市道路線認定基準（昭和 47 年 11 月 1 日建設局長決裁）に適合するものでなければならない。

３　前項に規定する道路及び当該道路に設置される防護柵、街灯等の道路の附属物は、工事完了公告（法第36条第３項の規定による公告をいう。以下同じ。）の日の翌日において本市に無償で帰属するものとする。

（河川、水路及び調整池）

第19条　開発行為者は、開発区域の自然的、地形的条件を十分に勘案し、開発区域の内外にわたり必要な河川、水路等の改修を行うものとする。

２　開発行為者は、市長が別に定める規模以上の開発行為を行う場合は、河川、水路等における災害の発生を防止するため、原則として調整池等雨水流出抑制施設を設置するものとする。

３　開発行為により設置される調整池の用地は、原則として工事完了公告の日の翌日において本市に無償で帰属するものとし、開発行為者は、当該調整池の管理を工事完了公告後速やかに本市に引き継ぐものとする。ただし、開発行為者が当該調整池の管理を行うことについて、開発行為者と本市との間であらかじめ協議が成立している場合は、この限りでない。

４　開発行為により、下流のかんがい用水源の枯渇を招くおそれのある場合は、開発行為者は、下流のかんがい面積に応じて必要とされる水源を確保するための施設を設けるものとする。

（公園等）

第20条　開発行為者は、公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を設置する場合には、低湿地、架線下、その他危険な場所を避け、安全かつ有効に利用できるような場所にその位置を定めるものとする。

２　開発行為者は、開発区域の面積（第15条第１項の規定により都市計画施設用地を確保す

る場合にあっては、当該用地の面積を控除した面積とする。）が0.3ヘクタール以上のものについては、市長が別に定める基準に従い、公園等の用地を確保するものとする。ただし、自己の居住の用に供する住宅の建築を目的で行う開発行為については、この限りでない。

3　開発行為者は、市長が別に定める基準に従い、開発行為者の負担において、公園等の整備を行うものとする。

4　公園等の用地及び施設は、工事完了公告の日の翌日において本市に無償で帰属するものとする。ただし、予定建築物の用途が住宅以外のもので、かつ、開発行為による建築物の敷地が一である開発行為の場合はこの限りでない。

5　第３項の規定により整備された公園等において、前項ただし書の規定により本市に帰属しないこととなる当該公園等の用地及び施設の管理については、開発行為者の責任において行うものとする。

（樹林地を対象とする開発行為に係る緑地）

第21条　開発行為者は、開発区域及びその周辺の地域の環境を保全するため、主として樹林地を対象とする開発行為で規模が５ヘクタール以上のものについては、当該樹林地の区域内に、当該開発行為の規模に応じて市長が別に定める緑地率（開発区域の面積に対する緑地（前条第２項の規定により確保される緑地を含む。）の面積の割合をいう。以下同じ。）に相当する緑地を確保しなければならない。

2　開発行為者は、前項の規定により確保した緑地を整備する場合においては、当該緑地内のがけ面について、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）に規定する技術的基準によるものとする。

3　原則として、第１項の規定により確保した緑地は、工事完了公告の日の翌日において本市に無償で提供するものとする。

（下水道）

第22条　開発行為者は、新たに排水施設（開発行為に関連して開発区域外に設置されるものを含む。以下同じ。）を設置する場合には、原則として分流方式で計画を策定し、自己の負担において当該施設を整備するものとする。

2　既存の公道等に設置される排水施設にあっては、工事完了公告の日の翌日に、本市に無償で提供するものとする。

3　排水施設の維持管理については、原則として次に定めるところによる。

(1)　既存の公道等に設置される汚水排水施設のうち、公共下水道に接続されるものにあっては、工事完了公告の日の翌日から本市が維持管理を行うものとする。

(2)　既存の公道等に設置される雨水排水施設にあっては、工事完了公告の日の翌日から本市が維持管理を行うものとする。

(3)　既存の公道等に設置される汚水排水施設のうち、公共下水道に接続されないもの（先行管）にあっては、公共下水道への接続が可能となるまでの間は、開発行為者の責任において維持管理を行うものとする。

(4)　既存の公道等以外の土地に設置される排水施設にあっては、開発行為者又はこの土地の権利を引き継いだ者の責任において維持管理を行うものとする。

4　開発行為者は、既存の公道等以外の土地に排水施設を設置する場合には、後日その所有権等について紛争等が生じないように必要な措置を講ずるものとする。

5　前三項において、既存の公道等とは次に掲げる土地をいう。

(1)　道路法（昭和27年法律第180号）第２条第１項に規定する道路、里道、水路等の用に供する土地で現に使用されているもの

(2)　当該開発行為完了後本市に帰属する公共施設の用地

(3)　第８条第１項の協議により、開発行為者が本市に対して地上権等の権利を設定することとなった土地

（公害防止）

第23条　開発行為者は、大気汚染、騒音、振動、悪臭等が発生する恐れのある場合においては、公害関係法令に定められた基準を遵守するとともに、周辺住民の迷惑とならないよう必要な措置を講ずるものとする。

2　開発行為者は、汚水等を公共用水域（水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）第２条第１項に規定する公共用水域をいう。）に排出する場合においては、市長が定める基準に従

い合併処理浄化槽等の排水処理施設を設置し、汚水等を浄化して排出するものとする。
3　開発行為者は、自らの責任において適正に排水処理施設の維持管理を行うものとする。
4　開発行為者は、環境基本法（平成５年法律第91号）第16条第１項に規定する環境基準の達成に努力するものとする。

（消防水利施設）
第24条　開発行為者は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第７号）及び開発行為指導等に係る消防施設指導基準（平成４年５月１日消防局長決裁。以下「消防施設設置基準」という。）に従い、消火栓、防火水槽等の消防水利施設を設けるものとする。
2　開発行為者は、消防施設設置基準に基づき防火水槽専用用地を確保するものとする。
3　開発行為者は、公共施設及び公益施設用地以外の場所に設置される防火水槽の用地を本市に無償で提供するものとする。
4　開発行為者は、消防施設指導基準に従い、はしご車の進入及び部署位置（消防活動用地）等の必要な措置を講ずるものとする。

（公益施設）
第25条　開発行為者は、市長が別に定める基準に従い、定日に収集する一般廃棄物（し尿及び粗大ごみを除く。）の集積所（以下「集積所」という。）を設置するものとする。ただし、開発区域周辺における類似の施設の配置状況を勘案し、当該集積所を設置しないことについて、開発行為者と本市との間であらかじめ協議が成立している場合は、この限りでない。
2　前項の集積所の用に供する用地および施設は、原則として、工事完了公告の日の翌日において本市に無償で提供するものとする。
3　戸建住宅以外の建築物の利用に供する集積所は、原則として、開発行為者の責任において管理するものとする。
4　開発行為者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う場合であって、開発区域の面積が１ヘクタール以上のものについては、市長が別に定める基準に従い、開発区域内に集会所の用地を確保するものとする。ただし、開発区域周辺における類似の施設の配置状況を勘案し、当該用地を確保しないことについて、開発行為者と本市との間であらかじめ協議が成立している場合は、この限りでない。
5　前項の規定により確保した用地は、原則として、工事完了公告の日の翌日において本市に無償で提供するものとする。
6　開発行為者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為でその開発区域の面積が１ヘクタール以上のものに係る開発区域内において、本市が次の表に掲げる公益施設を設置する計画がある場合は、市長が別に定める基準に従い、当該公益施設の用地を確保するものとする。

公益施設の種類		施　設　規　模　の　基　準
福祉施設	保　育　所	1か所　2,000㎡以上
教育施設	学 校 施 設	小学校用地の面積　20,000㎡以上 中学校用地の面積　25,000㎡以上
利便施設	コミュニティセンター	1か所　2,000㎡以上
	市民センター	1か所　4,000㎡以上
	児　童　館	1か所　1,000㎡以上

（勧　告）
第26条　市長は、この要綱を遵守しない開発行為者に対し、これを遵守するよう勧告することができる。

（委　任）
第27条　この要綱の実施に関し必要な事項は、市長が定める。

附　則
1　この要綱は、平成６年７月15日から実施する。
2　仙台市泉地区開発指導要綱（昭和63年３月１日市長決裁、以下「泉地区要綱」という。）は廃止する。
3　この改正の実施前の協議に係る開発行為については、なお従前の例による。
4　この改正の実施前に泉地区要綱に基づきなされた事前協議に係る開発行為については、泉地区要綱の例による。

附　則
（実施期日）
1　この改正は、平成 15 年 10 月 1 日から実施する。
（経過措置）
2　改正後のこの要綱の規定は、実施の日以後に開始された協議に係る開発行為について適用し、同日前に開始された協議に係る開発行為については、なお従前の例による。

附　則（平成17年３月18日改正）
この改正は、平成17年４月１日から実施する。

附　則（平成19年11月22日改正）
この改正は、平成19年11月30日から実施する。

附　則（平成27年3月24日改正）
この改正は、平成27年４月１日から実施する。

附　則（令和５年３月16日改正）
この改正は、令和５年５月26日から実施する。

仙　台　市　開　発　指　導　要　綱　細　則

（平成６年６月市長決裁）

（目　的）

第１条　この細則は、仙台市開発指導要綱（平成６年６月市長決裁。以下「要綱」という。）の施行に必要な事項を定めることを目的とする。

（開発行為抑制区域）

第２条　要綱第６条第４号に規定する自然緑地環境保全地域とは、次に掲げるものをいう。

(1)　自然環境保全条例（昭和47年宮城県条例第25号）第12条第１項の規定により指定された県自然環境保全地域及び同条例第23条第１項の規定により指定された緑地環境保全地域

(2)　都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第１項の規定により都市計画において定められた特別緑地保全地区

(3)　自然公園法（昭和32年法律第161号）第２条第３号の国定公園の区域

(4)　県立自然公園条例（昭和34年宮城県条例第20号）第２条第１号の県立自然公園の区域

(5)　森林法（昭和26年法律第249号）第25条第１項及び第２項の規定により指定された保安林（同法第30条の規定による告示があった保安林予定森林を含む。）の地域

(6)　鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条第１項の規定により指定された特別保護地区

２　要綱第６条第５号に規定する近郊緑地保全地域とは次に掲げるものをいう。

(1)　杜の都の環境をつくる条例（昭和48年仙台市条例第２号）第11条第１項の規定により保存緑地として指定された地域

(2)　広瀬川の清流を守る条例施行規則（昭和51年仙台市規則第26号）第10条第１号の特別環境保全区域

３　要綱第６条第６号に規定する災害防止危険区域とは、次に掲げるものをいう。

(1)　砂防法（明治30年法律第29号）第２条の規定により国土交通大臣が指定した土地の区域

(2)　地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第３条第１項の規定により地すべり防止区域として指定された地域

(3)　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３条第１項の規定により急傾斜地崩壊危険区域として指定された地域

(4)　建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第１項の規定により災害危険区域として指定された地域

（事前協議）

第３条　要綱第８条第１項の規定による事前協議は、開発行為の許可申請又は協議願を行う前に、事前協議願書を市長に提出して行うものとする。

２　前項の事前協議書の提出先は、都市整備局建築宅地部開発調整課とする。

３　開発行為事前協議願書に添付する図書は、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）

第16条第４項に定めるもののほか、次に掲げるものとする。

(1)　事前協議設計説明書

(2)　設計委任状（印鑑証明書を添付すること）

(3)　開発区域の位置図及び区域図（１/2,500仙塩広域都市計画図を使用すること）

(4)　開発区域の土地の公図写し（開発区域内及びその周辺の土地の地番、地目、面積、所有者を記入したもの）

(5)　開発区域内の土地の登記事項証明書（開発区域の周辺の土地のものを含む。）

(6)　土地境界確定書の写し

(7)　求積図（画地、公共施設、公益施設を色別し個々に求積する。）

(8)　縦断図（下水道及び道路）

(9)　各種構造物の構造図

(10)　公園（緑地）計画平面図

(11)　設計資格に関する書類（開発区域の面積が１ヘクタール以上の場合に限る。）

(12)　申請者の住民票、法人にあっては法人登記事項証明書

４　開発行為者は、開発区域の面積が１ヘクタール以上の場合は、事前協議願書に関わる説明を、市長及び関係する公共施設管理者に対して、原則として当該開発予定区域において行わなければならない。

（都市計画区域外での開発行為に伴う協定の締結）

第４条　要綱第８条第２項の規定により市長と協定を結ぶ場合は次に定めるところによる。

(1)　開発行為者は、前条第３項各号の図書を添付した開発行為事前協議願書を市長及び関係する公共施設管理者に提出し、協議を行うものとする。

(2)　開発行為者は、協議の内容に基づき造成工事を行い、完了検査を受けるものとする。

(3)　開発行為者は、公共施設及び公益施設の提供及び管理について、市長と協定を締結するものとする。

（自然環境の保全及び緑化の推進）

第５条　要綱第９条に規定する市長が別に定める自然環境の保全及び緑化の推進のための措置は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1)　自然環境の保全

ア　池沼等の水辺地は、その周辺区域の植生に合わせた保全に努めること。この場合において、当該水辺地の水質保全に足りるように幅15メートル以上の自然法（しぜんのり）を周辺区域として残すよう努めること

イ　地形若しくは地質が特異なものである土地又は特異な自然現象が生じている土地の区域は自然のまま保存するよう努めること

ウ　貴重な動物の生息地、繁殖地若しくは渡来地又は貴重な植物の生育地は、その周辺区域とともに保全に努めること

エ　自然法の上木は、伐採しないよう努めること。ただし枯損木又は危険木についてはこの限りでない。

オ　すぐれた天然林が相当部分を占める森林の区域は、現状の保全に努めること

カ　景観上又は学術上貴重な自然植生が現存する斜面に接する法肩は、幅10メートル以上の自然植生を残すよう努めること

キ　開発行為が仙台市環境影響評価条例（平成10年仙台市条例第44号）第２条第３項の対象事業に該当する場合は、同条例第18条第１項の規定による市長の意見を当該開発行為に係る開発計画に反映させるよう努めること

(2)　緑化の推進

ア　歩道等の緑化に努めること

イ　開発区域内に工場、事業場等を設置する場合においては、杜の都の環境をつくる条例に基づき当該開発区域の緑化に努めること

（都市計画道路に関する基準）

第６条　要綱第15条第１項ただし書の市長が別に定める基準は、次のとおりとする。

(1)　事業中である道路以外の用地であること。ただし、新たな幹線道路網（平成23年1月公表）における整備優先度の高い区間に該当する用地については、本市との協議によるものとする。

(2)　開発行為により整備する道路は、都市計画道路の計画線を基準に配置すること。

（道　路）

第７条　要綱第18条第１項に規定する道路は、次の各号の定めるところにより設置するものとする。

(1)　開発行為者は、開発行為の施行の際、道路法（昭和27年法律第180号）第24条の規定による工事又は同法第32条第１項各号に規定する工作物等の設置に係る工事を行う場合は、工事着手前に道路管理者に申請を行い、承認又は許可を得てから施行すること

(2)　前号の工事において、占用物件が複数ある場合又は近接して行われる別の道路工事がある場合は、当該占用物件の設置に係る工事又は当該道路工事を同時に施行し、道路通行上支障がないよう調整すること

(3)　開発行為者は、開発行為の施行の際、周辺道路を繰り返して利用する必要がある場合は、事前に道路管理者と協議すること

(4)　前号の規定による道路の利用により、道路若しくは道路の附属物又は第三者に損傷等を与えた場合は、当該開発行為者の責任において補償及び修繕を行うこと

(5)　既設道路に設置されている電柱、街灯、道路標識等（以下この号において「移設対象物」という。）が、当該既設道路の拡幅後退、新設道路の接続又は車庫若しくは玄関等の設置により、移設の必要が生じた場合は、移設対象物の管理者と協議し、開発行為者の責任と負担において、交通上支障のない場所へ移設すること

２　開発行為者は、要綱第18条第３項の規定により本市に帰属する道路又は道路の附属物がある場合は、道路については当該道路の管理図書を、道路の附属物については当該附属物の構造図等必要な書類を提出するものとする。

３　前項の道路が１ヘクタールを超える開発行為の区域内に係るものである場合は、開発行為者は、原則として、前項の管理図書に加え、仙台市道路台帳調製関係規程表に基づく台帳図

を提出するものとする。

（河川、水路及び調整池）

第８条　要綱第19条第１項の規定による河川、水路の改修については、次に定めるところによる。

(1)　開発行為者は、一級河川、二級河川、準用河川への放流量の決定及び当該河川の改修にあたっては、各河川管理者と協議を行い、その指示に従うこと

(2)　開発行為者は、下水道計画のない区域における河川、水路の改修にあたっては、開発指導要綱に関する技術基準（平成15年７月18日都市整備局長決裁）に準拠すること

２　要綱第19条第２項に規定する市長が別に定める規模とは、防災調整池設置指導要綱（宮城県河川技術資料第109号平成４年４月１日）によるものとする。なお、計画にあたっては当該要綱に準拠するものとする。

（公　園）

第９条　要綱第20条第２項に規定する確保すべき公園等について市長が別に定める基準は、次の表のとおりとする。

<table>
<tr><th>開発区域
の面積</th><th>公園等
の種別</th><th>確保すべき公園等の総面積</th><th>公園等の規模</th></tr>
<tr><td>0.3ha以上
1.0ha未満</td><td rowspan="2">公　園
（周辺の整備状況によっては緑地又は広場）</td><td rowspan="5">開発区域の面積の３％以上とする。ただし、予定建築物の用途が共同住宅の場合は、開発区域の面積の３％に相当する面積と欄外※の計算式により算出した面積とを比較していずれか大きい方の面積（その面積が開発区域の面積の５％を超える場合は、５％に相当する面積）とする。</td><td>１箇所当たり最低面積は150㎡以上</td></tr>
<tr><td>1.0ha以上
5.0ha未満</td><td>１箇所当たり最低面積は300㎡以上</td></tr>
<tr><td>5.0ha以上
20.0ha未満</td><td rowspan="3">公　園
（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、緑地又は広場する。）</td><td>１箇所当たり最低面積は300㎡以上、
そのうち1,000㎡以上のものを１箇所以上</td></tr>
<tr><td>20.0ha以上
50.0ha未満</td><td>１箇所当たり最低面積は300㎡以上、
そのうち1,000㎡以上のものを２箇所以上
又は2,000㎡以上のもの１箇所</td></tr>
<tr><td>50.0ha以上</td><td>必要な全公園の面積の約1/2の公園１箇所、その他の公園は2,000㎡以上とする。</td></tr>
</table>

※確保すべき公園用地の面積（㎡）＝　３㎡　×　４人　×　計画戸数

２　要綱第20条第３項に規定する市長が別に定める基準は、次のとおりとする。

(1)　公園については、開発指導要綱に関する技術基準によるものとする。

(2)　緑地については、自然的景観を呈し、かつ、散策等日常的利用に供することが容易に期待できるものであること

(3)　緑地内の法面については、開発指導要綱に関する技術基準によるものとする。

（樹林地を対象とする開発行為に係る緑地）

第10条　要綱第21条第１項に規定する市長が別に定める緑地率は、次の式により算出された数値（その数値が15パーセントを超える場合は、15パーセント）とする。

緑地率(%) ＝｛開発区域の面積(ha)－ 5.0(ha)｝× 2/3 ＋ 5.0(%)

２　前項に掲げるもののほか必要な基準については、開発指導要綱に関する技術基準によるものとする。

（下水道）

第11条　要綱第22条の規定による排水施設の計画、施工及び帰属等については、開発指導要綱に関する技術基準によるものとする。

（清掃施設）

第12条　要綱第25条第１項に規定する市長が定める基準は、次のとおりとする。

(1)　定日に収集する一般廃棄物（し尿及び粗大ごみを除く。以下この条において同じ。）の集積所は、原則として、戸建住宅10戸ごとに１か所設置すること

(2)　事業所から排出される一般廃棄物の集積所は、原則として、事業所１棟ごとに１か所設置するものとし、再生利用等に供する資源物等の保管場所を含めた適切な面積を確保するものとすること

（集会所）

第13条　要綱第25条第４項に規定する市長が定める基準は、次のとおりとする。

(1)　計画戸数300戸ごとに１か所確保することを目安とすること

(2)　１か所あたりの有効面積は300平方メートル以上を標準とすること

（公益施設用地）

第14条　要綱第25条第６項の市長が定める基準は、次のとおりとする。

(1)　既存の公道又は本市に帰属するべく計画された道路に接し、原則として、公園用地に隣接する場所に配置されていること

(2)　正方形又はこれに近い長方形で、90パーセント以上が平坦地として整地された土地であること

(3)　給排水施設等の管理上必要な設備が配置された土地であること

（委　任）

第15条　この細則の実施に関し必要な事項は、都市整備局長が定める。

附　則

１　この細則は、平成６年７月15日から実施する。

２　この改正の実施前の協議に係る開発行為については、なお従前の例による。

３　仙台市泉地区開発指導要綱細則（昭和63年３月１日開発局長決裁、以下「泉地区細則」という。）は廃止する。

４　この改正の実施前に泉地区細則に基づきなされた事前協議に係る開発行為については、泉地区細則の例による。

附　則

1　この改正は、平成８年４月１日から実施する。

2　この改正の実施前の協議に係る開発行為については、なお従前の例による。

附　則

1　この改正は、平成10年４月１日から実施する。

2　この改正の実施前の協議に係る開発行為については、なお従前の例による。

附　則

（実施期日）

1　この改正は、平成15年10月１日から実施する。

（経過措置）

2　改正後のこの細則の規定は、実施の日以後に開始された協議に係る開発行為について適用し、同日前に開始された協議に係る開発行為については、なお従前の例による。

附　則（平成17年３月18日改正）

この改正は、平成17年４月１日から実施する。

附　則（平成18年３月24日改正）

この改正は、平成18年４月１日から実施する。

附　則（平成19年11月22日改正）

この改正は、平成19年11月30日から実施する。

附　則（平成20年１月31日改正）

この改正は、平成20年２月１日から実施する。

附　則（平成22年３月30日改正）

この改正は、平成22年４月１日から実施する。

附　則（平成27年３月24日改正）

この改正は、平成27年４月１日から実施する。

附　則（平成28年３月23日改正）

この改正は、平成28年４月１日から実施する。

附　則（令和５年３月16日改正）

この改正は、令和５年３月16日から実施する。

杜の都の風土を守る土地利用調整条例

平成１６年３月１９日
仙台市条例第２号

目次

第１章　総則（第１条―第７条）
第２章　土地利用方針（第８条・第９条）
第３章　土地利用調整に関する手続等（第１０条―第２７条）
第４章　仙台市土地利用調整審議会（第２８条）
第５章　雑則（第２９条―第３２条）
附則

第１章　総則

（目的）

第１条　この条例は、郊外部における開発事業の実施に関し、事業者による適切な配慮を確保するための手続等を定めることにより、郊外部の適正かつ合理的な土地利用を図り、もって自然と市街地が調和する杜の都の風土の継承に寄与することを目的とする。

（定義）

第２条　この条例において「郊外部」とは、本市の区域のうち、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第７条第１項の規定により定められた市街化区域以外の区域をいう。

２　この条例において「土地利用調整」とは、郊外部における開発事業に係る場所、規模、工作物の配置等に関し、郊外部の適正かつ合理的な土地利用を図る見地から当該開発事業の事業者が配慮すべき事項について総合的に調整することをいう。

３　この条例において「開発事業」とは、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転又は用途の変更、水面の埋立て又は干拓その他の行為で規則で定めるもの（第９条の規定により集落等における土地利用方針を定めた場合にあっては、当該集落等における土地利用方針に定められた行為を含む。）をいう。ただし、次の各号のいずれかに該当する行為を除く。

一　通常の管理行為、軽易な行為又はこれらに準ずる行為として規則で定めるもの

二　非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三　都市計画法第４条第９項に規定する地区計画等が定められた区域若しくは同法第８条第１項第一号に規定する用途地域が定められた区域において行う行為又は同法第１１条第１項の規定により都市計画に定められた施設の整備として行う行為

四　前各号に掲げるもののほか、郊外部の適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を及ぼすおそれがない行為として規則で定めるもの

４　この条例において「事業者」とは、郊外部において開発事業を実施し、又は実施しようとする者をいう。

５　この条例において「設計等」とは、都市計画法第３０条第１項第三号に規定する設計、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第６条第１項又は第６条の２第１項の規定による確認の申請に係る計画その他これらに類するものを作成することをいう。

６　この条例において「集落等」とは、建築物が連たんしている地域であって規則で定める要件に該当する

ものをいう。

（基本理念）

第３条　郊外部における土地利用は、都市生活及び都市活動が郊外部の有する豊かな自然の恵沢により支えられていることにかんがみ、郊外部の地域の社会的、経済的又は文化的諸条件に配意しつつ自然が豊かな地域特性をできる限り損なわないことを旨として、行われなければならない。

２　郊外部における土地利用においては、土地が、限られた貴重な資源であること、市民の諸活動にとって不可欠の基盤であること、その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること、その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動するものであること等公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されなければならない。

（土地利用調整の基本原則）

第４条　土地利用調整は、前条に規定する基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、自然と市街地が調和する杜の都の風土の継承に寄与することを旨として、行われなければならない。

２　土地利用調整は、開発事業ごとの目的及び実施の態様並びに郊外部の地域の諸条件が多様であることを踏まえ、事業者の配慮が、当該開発事業の特性及び当該開発事業の実施が予定されている地域の諸条件に応じ適切なものとなることを旨として、行われなければならない。

（市の責務）

第５条　市は、基本理念にのっとり、土地利用調整が適切かつ円滑に実施されるよう必要な措置を講じなければならない。

２　市は、郊外部において適正かつ合理的な土地利用を図るために必要な施策を、総合的に講ずるよう努めなければならない。この場合において、市は、土地利用調整に関する施策、土地利用の規制に関する施策及び地域振興に関する施策相互間の連携の確保を図るものとする。

３　市は、郊外部を対象とする施策の策定及び実施に際しては、土地利用に与える影響に留意し、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な措置を講じなければならない。

４　市は、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図るため、郊外部における土地利用の状況の把握及び土地利用の施策に関する調査研究に努めなければならない。

５　市は、自らが事業者となるときは、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な最大限の配慮をしなければならない。

（事業者の責務）

第６条　事業者は、基本理念にのっとり、郊外部における適正かつ合理的な土地利用の実現に向けて地域社会の一員として自ら行動するとともに、開発事業の実施に関し、自らの責任と負担において土地利用調整に関する手続を誠実に実施し、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要な配慮を行うよう努めなければならない。

（市民の責務）

第７条　市民は、基本理念にのっとり、郊外部における適正かつ合理的な土地利用の実現に向けて自ら行動するとともに、土地利用調整に関する手続の適切かつ円滑な実施に協力するよう努めなければならない。

第２章　土地利用方針

（土地利用方針）

第８条　市長は、基本理念にのっとり、開発事業の実施に関し、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で事業者が配慮すべき事項に関する方針を、土地利用方針として定めるものとする。

２　土地利用方針は、仙台市基本計画その他土地利用に関する本市の基本的な計画に即するものとする。

３　土地利用方針において定める事項は、次に掲げる事項とする。

一　郊外部の土地利用に関する基本的な事項

二　郊外部における開発事業の実施に関し事業者が配慮すべき基本的な事項

三　前二号に掲げるもののほか、郊外部における開発事業の実施に関する重要な事項

４　市長は、土地利用方針を定めようとするときは、市民及び事業者の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、仙台市土地利用調整審議会の意見を聞かなければならない。

５　市長は、土地利用方針を定めたときは、速やかに、これを公表しなければならない。

６　前２項の規定は、土地利用方針を変更する場合（軽微な事項で規則で定めるものについて変更する場合を除く。）について準用する。

（集落等における特例）

第９条　市長は、集落等の区域内において住所を有する者、事業を営む者又は土地若しくは建物を所有する者の要請により、当該区域の特性にふさわしい土地利用を一体的に図るため必要と認めるときは、規則で定めるところにより、土地利用方針に、当該区域内における特例として、当該特例の対象となる地区、当該地区内において開発事業とする行為の種別及び規模並びに開発事業の実施に関し事業者が配慮すべき事項に関する方針（以下「集落等における土地利用方針」という。）を定めることができる。

第３章　土地利用調整に関する手続等

（開発事業構想検討書の作成）

第１０条　事業者は、開発事業の構想の立案に際し、当該開発事業を実施しようとする区域（以下「事業区域」という。）に係る土地利用方針との整合性の確保を図るものとし、次に掲げる事項を記載した開発事業構想検討書を作成しなければならない。

一　事業者の氏名及び住所（法人にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

二　開発事業の名称、種別、目的及び構想の内容

三　事業区域の位置

四　周辺地域（事業区域の周辺の区域で開発事業の実施によって影響を受けるおそれがあるもの及び当該事業区域をいう。以下同じ。）における土地利用の現況

五　周辺地域における環境の状況

六　周辺地域の仙台市基本計画等における位置付け

七　周辺地域における土地利用の規制の状況

八　周辺地域における土地利用方針の内容

九　当該区域を事業区域として予定する理由

十　開発事業の構想の検討に係る経過（第３項の規定により当該開発事業の概要を説明し、意見の聴取を行った場合にあっては、説明の方法、意見の有無等を含む。）

十一　開発事業の実施に際し適正かつ合理的な土地利用を図る上で留意すべき事項

十二　前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

2　事業者は、開発事業の構想の立案に際し、複数の案について検討するよう努めるものとし、開発事業構想検討書を作成する際は、それぞれの案について前項第二号から第八号までに掲げる事項を記載するものとする。

3　事業者は、開発事業の構想の立案に際し、周辺地域の住民等に対し、立案しようとする開発事業の概要を説明し、その意見を聴くよう努めるものとする。

4　市長は、開発事業構想検討書の円滑な作成を促進するため、事業者に対し、必要な資料の提供、助言、指導等を行うものとする。

（開発事業計画書等の提出）

第１１条　事業者は、開発事業構想検討書に記載された開発事業を実施しようとするときは、土地利用方針との整合性の確保を図るとともに、次に掲げる事項のうち市長が必要と認める事項を記載した開発事業計画書を作成し、当該開発事業計画書に係る開発事業構想検討書と併せて、市長に提出しなければならない。この場合において、設計等が必要な開発事業にあっては、当該設計等の着手前に提出しなければならない。

一　事業者の氏名及び住所（法人にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

二　開発事業の名称、種別、目的及び内容

三　事業区域の位置、区域及び面積

四　事業区域における土地利用の現況

五　造成計画の概要

六　事業区域における土地利用計画の概要

七　設置を予定する工作物の種別、規模その他の概要

八　事業計画の作成に際し適正かつ合理的な土地利用を図る上で留意した事項

九　前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

2　事業者は、仙台市環境影響評価条例（平成１０年仙台市条例第４４号）第２条第３項に規定する対象事業に該当する開発事業を実施しようとする場合は、同条例第６条の規定により作成した事前調査書を前項の開発事業計画書に添付するものとする。

（開発事業計画書等の公告及び縦覧）

第１２条　市長は、開発事業計画書及び開発事業構想検討書（以下「開発事業計画書等」という。）の提出を受けたときは、遅滞なく、その旨、縦覧の場所その他規則で定める事項を公告するとともに、開発事業計画書等（前条第２項の規定の適用がある開発事業にあっては、同項の事前調査書を含む。）を当該公告の日から３週間縦覧に供しなければならない。

（説明会の開催等）

第１３条　事業者は、規則で定めるところにより、前条の縦覧の期間内に、開発事業計画書等の記載事項を周知させるための説明会（以下「説明会」という。）を開催しなければならない。

2　事業者は、説明会を開催するときは、その開催を予定する日時及び場所を定め、市長に通知するとともに、これらを説明会の開催を予定する日の１週間前までに、規則で定めるところにより公告しなければならない。

3　事業者は、その責めに帰することができない事由で規則で定めるものにより、前項の規定による公告をした説明会を開催することができない場合は、当該説明会を開催することを要しない。この場合において、事業者は、前条の縦覧の期間内に、開発事業計画書等の記載事項を要約した書類の提供その他の

方法により、開発事業計画書等の記載事項を周知させるように努めなければならない。
4　事業者は、説明会を開催したときはその概要を、開催しなかったときはその理由及び開発事業計画書等の記載事項の周知の方法を、それぞれ書面により市長に報告しなければならない。
5　前各項に定めるもののほか、説明会の開催に関し必要な事項は、規則で定める。

（開発事業計画書についての意見書の提出等）
第１４条　開発事業計画書について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項につき意見を有する者は、第１２条の公告の日から、同条の縦覧の期間の満了の日の翌日から起算して１週間を経過する日までの間に、事業者に対し、意見書の提出により、これを述べることができる。
2　事業者は、前項の規定により意見書を提出することができる期間を経過した後、速やかに、同項の意見の概要及び当該意見についての事業者の見解を記載した書類並びに同項の意見書の写し（意見書の提出がない場合には、これらに代えてその旨を記載した書面）を市長に送付しなければならない。

（公聴会の開催）
第１５条　市長は、前条第２項の規定による送付を受けた場合において、次条第１項の意見を述べるため必要があると認めるときは、遅滞なく、公聴会を開催するものとする。
2　市長は、事業者に対し、公聴会への同席について協力を求めることができる。
3　市長は、第１項の規定により公聴会を開催したときは、速やかに、聴取した意見の概要その他の公聴会の結果を記載した書面を作成し、その写しを事業者に送付しなければならない。
4　前３項に定めるもののほか、公聴会の開催に関し必要な事項は、規則で定める。

（開発事業計画書についての市長の意見）
第１６条　市長は、第１４条第２項の規定による送付を受けたときは、規則で定める期間内に、事業者に対し、開発事業計画書について、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項に関する意見を書面により述べるものとする。
2　前項の場合において、市長は、第１４条第１項の意見、同条第２項の事業者の見解及び前条第３項の意見に配意するとともに、あらかじめ仙台市土地利用調整審議会の意見を聴くことができる。
3　市長は、第１項の規定による意見を述べたときは、遅滞なく、その旨及び当該意見の内容を公告しなければならない。

（開発事業計画書の修正等）
第１７条　事業者は、前条第１項の意見が述べられたときは、これを勘案するとともに、第１４条第１項の意見及び第１５条第３項の意見に配意して開発事業計画の内容について検討を加え、その結果について、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める事項、各意見の概要及び各意見についての事業者の見解を記載した書面を市長に提出しなければならない。ただし、前条第１項の意見に当該書面の提出を要しない旨が述べられていた場合は、この限りでない。
一　修正を行わないとき　その旨及び修正を行わない理由
二　開発事業の検討を取りやめるとき又は修正後の事業が開発事業に該当しなくなるとき　その旨及び修正の概要（開発事業計画の内容を修正するときに限る。）
三　第１１条第１項第二号に掲げる開発事業の種別、目的若しくは内容、同項第三号に掲げる事項又は同項第七号に掲げる工作物の種別若しくは規模を修正するとき（当該修正後の事業が開発事業に該当しなくなるときその他規則で定める修正に該当するときを除く。）　その旨及び修正の概要

四　前各号以外の場合　修正の概要及び当該修正を行う趣旨

2　事業者は、前項第三号に該当する場合においては、改めて当該修正後の開発事業に係る第１０条第１項の開発事業構想検討書を作成し、第１１条第１項の開発事業計画書を提出しなければならない。

3　市長は、第１項の規定による書面の提出を受けたときは、遅滞なく、その旨、同項の書面の縦覧の場所その他規則で定める事項を公告するとともに、当該書面を公告の日から３週間縦覧に供しなければならない。

4　第１項の規定による書面が同項第一号又は第四号に該当する場合においては、第１項の書面について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項につき意見を有する者は、前項の縦覧の期間内に、市長に対し、理由を付して、規則で定めるところにより公聴会又は仙台市土地利用調整審議会の開催を請求できる。

5　前項の規定による請求を受けた場合においては、市長は、請求内容を勘案し、次条第１項の規定による助言又は勧告をするため必要があると認めるときは、遅滞なく、公聴会又は仙台市土地利用調整審議会を開催するものとする。

6　第１５条第２項から第４項までの規定は、前項の規定による公聴会の開催について準用する。

（市長の助言等）

第１８条　市長は、前条第１項の規定による書面の内容が、第１６条第１項の規定により市長が述べた意見を適正に反映しておらず、当該開発事業について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で支障があると認めるときは、当該書面の提出を受けた日から規則で定める日までの期間内に限り、事業者に対し、理由を付して必要な措置を講ずべきことを助言し、又は勧告することができる。

2　市長は、前項の規定による助言又は勧告を行わない場合は、事業者に対し、その旨を通知しなければならない。

3　第１項の規定による助言若しくは勧告又は前項の規定による通知をするときは、あらかじめ仙台市土地利用調整審議会の意見を聴くことができる。

4　市長は、第１項の規定による助言若しくは勧告又は第２項の規定による通知をしたときは、遅滞なく、その旨及びその内容を公告しなければならない。

5　事業者は、第１項の規定による助言又は勧告を受けたときは、その内容を踏まえて実施する措置について記載した書面を市長に提出しなければならない。

6　事業者は、第１項の規定による助言又は勧告に不服があるときは、仙台市土地利用調整審議会に対し、当該不服の理由等を記載した書面を提出し、前項の書面の提出に先立ち、仙台市土地利用調整審議会の意見を求めることができる。

7　第５項の措置の内容が、第１７条第１項第三号の規定による修正に該当する場合においては、事業者は、改めて当該修正後の開発事業に係る第１０条の開発事業構想検討書を作成し、第１１条の開発事業計画書を提出しなければならない。

（協定の締結等）

第１９条　市長は、第１７条第１項の書面の提出を要しない旨を第１６条第１項の意見として述べたとき、前条第２項の規定による通知をしたとき又は同条第５項の書面を受領したときは、速やかに、第１１条から前条までの手続の結果を踏まえ、開発事業に係る土地利用が適正かつ合理的に行われるよう、事業者に対し、協定の締結について協議を求めるものとする。

2　事業者は、前項に規定する協議を求められたときは、これに応じなければならない。

3　市長は、第１項の協定を締結したとき又は締結できないと判断したときは、遅滞なく、その旨その他規則で定める事項を公告しなければならない。

４　市長は、第１項の協定を締結したときは、当該協定の写しを前項の規定による公告の日から第２２条の規定による完了の届出の日までの間、縦覧に供しなければならない。
５　事業者は、第１項の協定を締結した場合は、誠実にこれを遵守しなければならない。

（開発事業の着手の制限等）
第２０条　事業者は、開発事業の実施に際し、法令又は条例の規定による許可、認可、確認、届出その他これらに類する行為（以下「許認可等」という。）を必要とされるときは、当該許認可等の申請等の前に、あらかじめ第１０条から前条までに規定する土地利用調整に関する手続のうちこの条例の適用により必要とされるものを行わなければならない。
２　事業者は、前条第３項の規定による公告の日以後でなければ、開発事業に係る工事に着手してはならない。

（計画変更の場合の手続）
第２１条　事業者は、開発事業計画書の提出をした後、当該開発事業が完了するまでの間に、当該開発事業計画の内容を変更しようとするときは、その旨を市長に届け出なければならない。ただし、第１７条第１項若しくは第１８条第５項の規定の適用を受ける場合、第１９条第１項の協議に基づいて変更する場合又は軽微な変更その他の規則で定める変更に該当する場合は、この限りでない。
２　市長は、前項の規定による変更の届出の内容が規則で定める重要な変更に該当すると認めるとき（当該変更後の事業が、開発事業に該当する場合に限る。）は、当該事業者に対し、改めて第１０条から第１９条までに規定する土地利用調整に関する手続の全部又は一部を行うよう求めることができる。
３　事業者は、前項の開発事業計画書若しくは書面の提出又は協議を市長から求められたときは、これに応じなければならない。
４　前２項の規定により改めて土地利用調整に関する手続を行うこととなる事業者に対する前条の規定の適用については、同条中「開発事業」とあるのは「変更後の開発事業」と、「前条第３項の規定による公告の日」とあるのは「次条第２項及び第３項の規定により改めて締結した前条第１項の協定に基づく同条第３項の規定による公告の日」とする。

（開発事業の着手及び完了等の届出）
第２２条　事業者は、開発事業に係る工事に着手したとき、５年を超えて工事を中断した後再開しようとするとき又は当該工事が完了したとき（当該工事の完了前に、当該工事に係る土地又は工作物の供用（土地又は工作物において当該事業の目的である活動が行われることをいう。）が開始されたときを含む。）は、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

（開発事業の廃止等）
第２３条　事業者は、開発事業計画書を提出した後に次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。
一　開発事業を実施しないこととしたとき（第１７条第１項第二号の規定により市長に書面を提出する場合を除く。次号において同じ。）
二　開発事業を変更した場合において当該変更後の事業が開発事業に該当しないこととなったとき
三　開発事業の実施を他の者に引き継いだとき
２　市長は、前項の規定による届出を受けたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
３　第１項第三号に該当する場合において、前項の規定による公告の日以前に当該引継ぎ前の事業者が行った土地利用調整に関する手続は、当該引継ぎにより新たに事業者となった者が行ったものとみなし、

当該引継ぎ前の事業者について行われた土地利用調整に関する手続は、当該新たに事業者となった者について行われたものとみなす。

（長期間経過した事業の扱い）

第２４条　市長は、事業者が第１９条第３項の規定による公告の日から起算して５年を経過した日以後に開発事業に係る工事に着手する場合（第２１条第２項の規定により改めて土地利用調整に関する手続を行った事業について第１９条第３項の規定による公告が行われたときは、当該公告の日から起算して５年を経過した日以後に第２２条の規定による届出に係る開発事業に係る工事に着手する場合）において、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要があると認めるときは、当該事業者に対し、改めて第１０条から第１９条までに規定する土地利用調整に関する手続の全部又は一部を行うよう求めることができる。

２　前項の規定は、事業者が開発事業に係る工事を５年を超えて中断した後再開しようとする場合について準用する。

３　前２項の規定により改めて土地利用調整に関する手続を行うこととなる事業者に対する第２０条の規定の適用については、同条中「開発事業」とあるのは「５年を経過した日以後に工事に着手する開発事業又は中断した後再開しようとする開発事業」と、「前条第３項の規定による公告の日」とあるのは「第２４条第１項又は第２項の規定により改めて締結した前条第１項の協定に基づく同条第３項の規定による公告の日」とする。

（許認可等への配慮）

第２５条　市長は、許認可等が必要とされる開発事業について当該許認可等の権限を有するときは、当該許認可等を行うに当たり、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から当該開発事業に係る第１９条第１項の協定並びに当該開発事業に係る第１１条から前条までの規定により作成された書面及び意見書等（以下「関係書類」という。）の内容に配慮するものとする。

２　市長は、前項の開発事業について、同項の許認可等の権限を有する者が市長以外の者であるときは、当該許認可等の権限を有する者に対し、関係書類のうち市長が必要と認めるものの写しを送付し、当該許認可等を行うに当たり、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から当該関係書類の内容について配慮するよう要請するものとする。

（特定小規模事業に関する特例）

第２６条　第１０条、第１２条から第１５条まで、第１６条第２項及び第３項、第１７条第３項から第６項まで、第１８条第３項及び第６項、第１９条、第２０条、第２３条第２項、第２４条並びに第２５条の規定は、特定小規模事業（開発事業として集落等における土地利用方針に定める行為であって、事業区域の土地の面積が規則で定める規模に満たないものをいう。以下同じ。）については、適用しない。

２　特定小規模事業を行おうとする事業者は、開発事業に係る工事の着手前に、あらかじめ第１１条から第１８条までに規定する土地利用調整に関する手続のうちこの条例の適用により必要とされるものを行わなければならない。この場合において、第１６条第１項中「第１４条第２項の規定による送付」とあるのは「第１１条第１項の規定による開発事業計画書の提出」と読み替えるものとする。

（市が行う事業の手続の特例）

第２７条　市長は、市が実施しようとする開発事業（特定小規模事業を除く。以下この条において同じ。）について第１６条第１項の規定により意見を述べようとするときは、同条第２項の規定にかかわらず、あらかじめ仙台市土地利用調整審議会の意見を聴かなければならない。

２　前項の開発事業については、第１７条第４項から第６項まで、第１８条及び第１９条の規定は、適用しない。
３　市長は、第１項の開発事業について、前項の規定により適用されないこととなる手続に関し、この条例の趣旨に反しないよう適切な措置を講じなければならない。

第４章　仙台市土地利用調整審議会

第２８条　この条例によりその権限に属させられた事項を調査審議させるため、仙台市土地利用調整審議会（以下「審議会」という。）を置く。
２　審議会は、委員１０人以内で組織し、委員は、適正かつ合理的な土地利用について知識経験を有する者のうちから、市長が委嘱する。
３　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
４　委員は、再任されることができる。
５　特別の事項を調査審議するため必要があるときは、審議会に臨時委員を置くことができる。
６　前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第５章　雑則

（実地調査への協力の要請）
第２９条　市長は、この条例の施行に必要な限度において、他人の所有し、又は占有する土地において、職員に実地調査を行わせることができる。
２　前項の場合において、土地の所有者又は占有者は、当該職員の行う実地調査について、協力するよう努めなければならない。
３　第１項の実地調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（勧告及び公表）
第３０条　市長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、事業者に対し、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
一　事業者がこの条例の規定による手続の全部又は一部を実施しなかったとき
二　事業者が虚偽の記載をした書類を提出したとき
三　事業者が第２０条及び第２６条第２項の規定に違反して開発事業を実施したとき
２　市長は、事業者が前項の規定による勧告に従わないときは、その旨及び当該勧告の内容を公表することができる。
３　市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ事業者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。
４　市長は、許認可等が必要とされる開発事業について、第２項の規定による公表をしたときは、遅滞なく、当該許認可等を行う者に対し、その内容を書面により通知するものとする。

（協定違反に対する措置）
第３１条　市長は、事業者が第１９条第１項の協定に違反したと認めるときは、当該事業者に対し、協定の趣旨を実現するために必要な措置を講ずることができる。
２　市長は、前項の措置を講じようとするときは、あらかじめ事業者に対し、意見を述べる機会を与えなけ

ればならない。

3　市長は、第１項の措置を講じたときは、その旨及び当該措置を講ずることとなった理由を公表することができる。

4　前条第４項の規定は、前項の規定による公表について準用する。

（委任）

第３２条　この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、公布の日から起算して２年を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。ただし、第１章、第２章、第４章及び第３２条の規定は、平成１６年４月１日から施行する。

（平成１７年１月７日規則第２号で、平成１７年７月１日から施行）

（経過措置）

2　前項の規定にかかわらず、開発事業であって次に掲げるものについては、第３章の規定は、適用しない。

一　開発事業の実施に際し許認可等を必要とする開発事業でこの条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に当該許認可等の申請等の受理がなされたもの（施行日から起算して５年を経過した後に工事に着手するものを除く。）

二　施行日前に開発事業の工事に着手したもの（施行日から起算して５年を超えて工事を中断し、その後に当該工事を再開するものを除く。）

3　事業者は、規則で定めるところにより、この条例の施行日前においてこの条例の規定の例による手続を行うことができる。

4　前２項に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な経過措置については、規則で定める。

附　則（令３．３改正）

この条例は、公布の日から施行する。

杜の都の風土を守る土地利用調整条例施行規則

平成１７年1月７日
仙台市規則第１号

目次

第１章　総則（第１条－第６条）
第２章　土地利用方針（第７条・第８条）
第３章　土地利用調整に関する手続等（第９条－第３１条）
第４章　雑則（第３２条－第３５条）
附則

第１章　総則

（趣旨）

第１条　この規則は、杜の都の風土を守る土地利用調整条例（平成１６年仙台市条例第２号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（用語）

第２条　この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

（開発事業）

第３条　条例第２条第３項各号列記以外の部分の規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。

一　土地の区画形質の変更で次に掲げるもの

イ　区画形質の変更を行おうとする土地の区域の面積が５，０００平方メートルを超えるもの（ロに掲げるものを除く。）

ロ　区画形質の変更を行おうとする土地の区域内に面積が１，０００平方メートルを超える一団の樹林地を含むもの

二　建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転又は用途の変更（以下「新築等」という。）で次に掲げるもの

イ　建築面積又は築造面積が１，０００平方メートルを超える工作物の新築、改築、移転又は用途の変更

ロ　工作物の増築で当該増築により増加する建築面積又は築造面積が１，０００平方メートルを超えるもの

ハ　工作物の増築で当該増築後の工作物の建築面積又は築造面積が１，０００平方メートルを超えるもの

ニ　高さが３０メートルを超える工作物の新築、改築、移転又は用途の変更

ホ　工作物の増築で当該増築部分の高さが３０メートルを超えるもの

ヘ　工作物の増築で当該増築後の工作物の高さが３０メートルを超えるもの

三　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第２（る）項第一号又は第二号に掲げる建築物の新築等（増築にあっては、当該増築後の建築物の延べ面積が当該増築前の建築物の延べ面積の１．５倍を超えるものに限る。）

四　特定事業場（水質汚濁防止法（昭和４５年法律第１３８号）第２条第６項に規定する特定事業場をいう。以下同じ。）の設置又は排出水（同項に規定する排出水をいう。以下同じ。）の量の増加を伴う構造等の変更で次に掲げるもの

イ　一日当たりの平均的な排出水の量（以下「日平均排出水量」という。）が５０立方メートルを超える特定事業場の設置

ロ　特定事業場の構造等の変更で当該変更前の日平均排出水量が５０立方メートル以下であり、かつ、当該変更後の日平均排出水量が５０立方メートルを超えるもの

ハ　特定事業場の構造等の変更で当該変更後の日平均排出水量が当該変更前の日平均排出水量の１．５倍を超えるもの（当該変更後の日平均排出水量が５０立方メートル以下であるもの及びロに掲げるものを除く。）

五　水質汚濁防止法第２条第８項に規定する有害物質使用特定事業場（排出水の排出又は特定地下浸透水（同項に規定する特定地下浸透水をいう。以下同じ。）の浸透を伴うものに限る。）の設置又は排出水の排出量若しくは特定地下浸透水の浸透量の増加を伴う構造等の変更（当該変更後の排出量若しくは浸透量が当該変更前の排出量若しくは浸透量の１．５倍を超えるものに限る。）

六　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８条第１項に規定する一般廃棄物処理施設の設置又は変更（当該変更後の処理能力が当該変更前の処理能力の１．５倍を超えるものに限る。）

七　廃棄物の処理及び清掃に関する法律第１５条第１項に規定する産業廃棄物処理施設の設置又は変更（当該変更後の処理能力が当該変更前の処理能力の１．５倍を超えるものに限る。）

八　ダイオキシン類対策特別措置法（平成１１年法律第１０５号）第２条第２項に規定する特定施設の設置又は変更（当該変更後の処理能力が当該変更前の処理能力の１．５倍を超えるものに限る。）

九　水面の埋立て又は干拓（これらの行為に係る面積が１，０００平方メートルを超えるものに限る。）

（通常の管理行為等）

第４条　条例第２条第３項第一号の規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。

一　既存の工作物の管理のために必要な土地の区画形質の変更

二　河川、水路、堤とう等で一般公共の用に供されているもの及びこれらと一体をなしている施設のうち河川法（昭和３９年法律第１６７号）その他の法令に管理に関し特別の定めのあるもの以外のものの管理に係る行為

三　仮設の工作物の新築、改築又は増築

四　災害復旧として行う行為（原状に回復することを目的とするものに限る。）

五　前各号に掲げるもののほか、法令若しくは他の条例（以下「法令等」という。）又はこれらに基づく処分による義務の履行として行う行為

（郊外部の適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を及ぼすおそれがない行為）

第５条　条例第２条第３項第四号の規則で定める行為は、次に掲げる行為とする。

一　道路法（昭和２７年法律第１８０号）第２条第１項に規定する道路、道路運送法（昭和２６年法律第１８３号）第２条第８項に規定する一般自動車道、森林法（昭和２６年法律第２４９号）第５条第１項に規定する地域森林計画又は同法第７条の２第１項に規定する森林計画に定められた林道その他これらに類する公共の用に供する道路の新設、改築、維持又は修繕に係る行為

二　河川法第６条第１項に規定する河川区域内において行われる行為

三　砂防法（明治３０年法律第２９号）による砂防工事の施行又は砂防設備の管理（同法に規定する事項が準用されるものを含む。）に係る行為

四　地すべり等防止法（昭和３３年法律第３０号）による地すべり防止工事の施行又は地すべり防止施設の管理に係る行為

五　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）による急傾斜地崩壊防止工事の施行又は急傾斜地崩壊防止施設の管理に係る行為

六　森林法第４１条に規定する保安施設事業の施行に係る行為

七　海岸法（昭和３１年法律第１０１号）による海岸保全施設に関する工事の施行又は海岸保全施設の管理に係る行為

八　文化財保護法（昭和２５年法律第２１４号）第２７条第１項の規定により指定された重要文化財、同法第７８条第１項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第９２条第１項に規定する埋蔵文化財、同法第１０９条第１項の規定により指定され、若しくは同法第１１０条第１項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物又は同法第１４３条第１項の規定により定められた伝統的建造物群保存地区内に所在する伝統的建造物群の保存に係る行為

九　農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）第８条第１項に規定する農業振興地域整備計画に定められた同法第３条第四号に掲げる土地の区域内で行われる行為

十　土地改良法（昭和２４年法律第１９５号）第２条第２項に規定する土地改良事業の施行に係る行為

十一　国、地方公共団体又は土地改良区（土地改良区連合を含む。）が設置する農業用道路、用水路又は排水路の建設又は管理に係る行為

十二　農業用施設で当該施設内において農作物の生育条件を調節し、及び管理するものの新築等に係る行為（耕作の事業を行う者がその農地（農地法（昭和２７年法律第２２９号）第２条第１項に規定する農地をいう。以下同じ。）を当該行為のために供する場合に限る。）

十三　畜舎の新築等に係る行為（養畜の事業を行う者がその農地又は採草放牧地（農地法第２条第１項に規定する採草放牧地をいう。）を当該行為のために供する場合に限る。）

十四　鉄道事業法（昭和６１年法律第９２号）による鉄道事業者又は索道事業者が行うその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設の建設又は管理に係る行為

十五　軌道法（大正１０年法律第７６号）による軌道の敷設又は管理に係る行為

十六　独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が行う鉄道施設の建設又は管理に係る行為

十七　港湾法（昭和２５年法律第２１８号）第２条第３項に規定する港湾区域内又は同条第４項に規定する臨港地区内で行われる行為

十八　自然公園法（昭和３２年法律第１６１号）による公園事業又は都道府県立自然公園のこれに相当する事業の執行に係る行為

十九　自然環境保全条例（昭和４７年宮城県条例第２５号）第１６条第１項に規定する県自然環境保全地域に関する保全事業又は同条例第２５条第１項に規定する緑地環境保全地域に関する保全事業の執行に係る行為

二十　水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設又は管理に係る行為

二十一　防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和４９年法律第１０１号）第２条第２項に規定する防衛施設の整備又は管理に係る行為

二十二　前各号に掲げるもののほか、郊外部の適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を及ぼすおそれがないと市長が認める行為

（集落等の要件）

第６条　条例第２条第６項の規則で定める要件は、おおむね３０以上の建築物が同項の地域内に存することとする。

第２章　土地利用方針

（土地利用方針の軽微な事項）

第７条　条例第８条第６項の規則で定める軽微な事項は、次に掲げるものとする。

一　条例第８条第３項第２号に掲げる事項のうち、事業者が配慮すべき基本的な事項を定める区域（以下この条において「基本事項区域」という。）の境界に関する事項であって、次に掲げるもの

イ　鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形又は地物（以下このイにおいて「鉄道等」という。）により定めた基本事項区域の境界の変更で、当該変更が鉄道等の変更によるものであるもの

ロ　農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域その他の法令等の規定に基づき定められた区域の境界（以下このロにおいて「農用地区域等の境界」という。）により定めた基本事項区域の境界の変更で、当該変更が農用地区域等の境界の変更によるものであるもの

二　法令等の制定又は改廃に伴い当然必要とされる規定の整理に係るもの

２　前項第一号イ又はロに掲げる基本事項区域の境界の変更をした場合には、市長は、当該変更後速やかに、仙台市土地利用調整審議会に対し、当該変更の内容を報告するものとする。

（集落等における特例）

第８条　条例第９条の集落等における土地利用方針は、面積が３，０００平方メートル以上の地区について定めるものとする。

第３章　土地利用調整に関する手続等

（資料提供等の依頼等）

第９条　事業者は、条例第１０条第４項に規定する市長による資料の提供、助言、指導等（以下「資料提供等」という。）を必要とするときは、書面により市長に依頼するものとする。

２　市長は、前項の規定による依頼があった場合は、速やかに資料提供等に関する検討を行い、その結果を当該事業者に通知するものとする。

（開発事業計画書等の公告事項及び縦覧の場所）

第１０条　条例第１２条の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一　事業者の氏名及び住所（法人にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地。第１３条第三号において同じ。）

二　開発事業の名称及び目的

三　事業区域の位置及び面積

四　開発事業計画書等の縦覧の期間及び時間

五　開発事業計画書について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項につき意見を有する者が条例第１４条第１項の規定により意見書を提出することができる旨並びに当該意見書の提出期間及び提出先

２　条例第１２条の規定による開発事業計画書等の縦覧の場所は、都市整備局建築宅地部開発調整課その他市長が必要と認める場所とする。

（説明会の開催方法等）

第１１条　条例第１３条第１項の説明会は、説明対象区域（開発事業計画書に記載した事業区域並びに当該事業区域の周辺の区域で開発事業の実施によって影響を受けるおそれがあるものとして事業者及び市

長が協議して定める区域をいう。以下同じ。）の住民等を対象として開催するものとする。

２　条例第１３条第１項の説明会は、説明対象区域の規模及び参加者の利便性を勘案して開催する日時及び場所を定めるものとし、必要に応じて、説明対象区域を２以上の区域に区分して当該区域ごとに開催するものとする。

３　条例第１３条第２項の規定による公告は、時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙への掲載、印刷物の配布又は回覧、掲示板への掲示その他これらに類する適当な方法のうち、２以上の方法により行うものとする。

４　条例第１３条第２項の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。

一　第１０条第１項第一号から第三号までに掲げる事項

二　説明会の開催を予定する日時及び場所

三　説明会の開催に関する問い合わせを行うことができる事務所の名称、所在地及び電話番号

５　事業者は、条例第１３条第２項の規定による公告をしたときは、当該公告の内容を説明対象区域の住民等の地縁に基づいて形成された団体に通知するものとする。

６　事業者は、説明会の開催に当たっては、要約書を配布するとともに、開発事業計画書等の内容の具体的かつ平易な説明に努めなければならない。

７　条例第１３条第３項に規定する規則で定める事業者の責めに帰することができない事由は、次に掲げる事由とする。

一　天災、交通の途絶その他の不測の事態により説明会の開催が不可能であること

二　事業者以外の者により説明会の開催が故意に阻害されることによって説明会を円滑に開催できないことが明らかであること

（開発事業計画書についての意見書の提出）

第１２条　条例第１４条第１項の意見書には、次に掲げる事項を記載するものとする。

一　意見書の提出の対象である開発事業の名称

二　意見書を提出しようとする者の氏名及び住所（法人その他の団体にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地。第２６条第二号において同じ。）

三　開発事業計画書について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項に関する意見

（公聴会の開催の公告）

第１３条　市長は、条例第１５条第１項の公聴会（以下「公聴会」という。）を開催しようとするときは、その期日の１５日前までに、次に掲げる事項を公告しなければならない。

一　公聴会の件名

二　開催の日時及び場所

三　事業者の氏名及び住所

四　意見を聴こうとする事項

五　公述の申出に関する事項

六　その他市長が必要と認める事項

（公述の申出）

第１４条　公聴会に出席して意見を述べようとする者は、前条の規定による公告の日から１０日以内に、次に掲げる事項を書面により市長に申し出なければならない。

一　公聴会の件名
二　氏名及び住所（法人その他の団体にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地並びに公聴会において意見を述べようとする者の氏名及び役職名）
三　意見の要旨

（公聴会の中止）
第１５条　市長は、前条の規定による申出がないときは、公聴会の開催を中止するものとする。
２　市長は、前項の規定により公聴会の開催を中止したときは、その旨を公告するものとする。

（公述人の選定等）
第１６条　市長は、第１４条の規定により申し出た者のうちから、公聴会において意見を述べることができる者（以下「公述人」という。）を選定し、又は公聴会の運営上必要があると認めるときは、あらかじめ、公述時間を制限することができる。
２　市長は、前項の規定による選定又は制限をするに当たっては、公平かつ適正に行わなければならない。
３　市長は、第１項の規定による選定又は制限をしたときは、あらかじめ、その旨を当該公述人に通知するものとする。

（公聴会の議長）
第１７条　公聴会は、職員のうちから市長が指名する者が議長として主宰する。

（公述人の公述）
第１８条　公述人は、第１３条第四号に掲げる事項の範囲又は郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地からの意見の範囲を超えて発言してはならない。
２　議長は、公述人の公述が前項の範囲を超えたとき若しくは第１６条第１項の規定により制限された公述時間を超えたとき又は公述人に不穏当な言動があったときは、その公述を中止させ、又は当該公述人の退場を命ずることができる。

（代理人）
第１９条　公述人は、あらかじめ市長の承認を得たときは、代理人に意見を述べさせることができる。

（公述人に対する質疑等）
第２０条　議長は、公述人に対して質疑することができる。
２　議長は、事業者が公聴会に同席している場合において、必要があると認めるときは、当該事業者に対して意見を述べることを求めることができる。

（公聴会の秩序維持）
第２１条　公聴会においては、何人も議長の指示に従わなければならない。
２　議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした者を退場させることができる。

（公聴会の結果を記載した書面）
第２２条　条例第１５条第３項の書面には、次に掲げる事項を記載し、議長が記名押印しなければならな

い。

一　公聴会の件名

二　開催の日時及び場所

三　出席した公述人の氏名及び住所（法人その他の団体にあってはその名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地並びに公聴会において意見を述べた者の氏名及び役職名）

四　公述の要旨

五　その他公聴会の経過に関する事項

（開発事業計画書についての市長の意見の形成期間）

第２３条　条例第１６条第１項の規則で定める期間は、３月とする。

２　市長は、前項の規定にかかわらず、やむを得ない理由があるときは、５月を超えない範囲内において同項の期間を定めることができる。この場合において、市長は、事業者に対し、遅滞なく、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

（軽微な修正）

第２４条　条例第１７条第１項第三号の規則で定める修正は、次に掲げる修正（第一号及び第二号に掲げる修正にあっては、事業区域の面積又は工作物の建築面積若しくは築造面積若しくは高さが増加するものを除く。）とする。

一　事業区域の面積の修正のうち、当該面積の３０パーセント以内を減ずるもの

二　工作物の規模の修正のうち、当該工作物の建築面積若しくは築造面積又は高さの３０パーセント以内を減ずるもの

三　その他開発事業の同一性が失われない修正として市長が認めるもの

（開発事業計画書の修正に係る書面の公告事項及び縦覧の場所）

第２５条　条例第１７条第３項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一　第１０条第１項第一号から第三号までに掲げる事項

二　条例第１７条第１項の書面の縦覧の期間及び時間

三　条例第１７条第１項第一号又は第四号に該当する場合においては、同項の書面について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項につき意見を有する者が同条第４項の規定により公聴会又は仙台市土地利用調整審議会の開催を書面により請求することができる旨並びに当該書面の提出期間及び提出先

２　条例第１７条第３項の規定による同条第１項の書面の縦覧の場所は、都市整備局建築宅地部開発調整課その他市長が必要と認める場所とする。

（公聴会又は仙台市土地利用調整審議会の開催請求の手続）

第２６条　条例第１７条第４項の規定による請求は、次に掲げる事項を記載した書面により行うものとする。

一　請求の対象である開発事業の名称

二　請求をしようとする者の氏名及び住所

三　開催を請求する公聴会又は仙台市土地利用調整審議会の別

四　請求の理由

五　条例第１７条第１項の書面について郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業

者が配慮すべき事項に関する意見

（助言等についての形成期間）

第２７条　条例第１８条第１項の規則で定める日は、条例第１７条第１項の規定による書面の提出を受けた日の翌日から起算して５月を経過する日とする。

２　市長は、前項の規定にかかわらず、やむを得ない理由があるときは、当該書面の提出を受けた日の翌日から起算して６月を超えない範囲内において条例第１８条第１項の規則で定める日を定めることができる。この場合において、市長は、事業者に対し、遅滞なく、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

（協定の公告事項及び縦覧の場所）

第２８条　条例第１９条第３項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

一　第１０条第１項第一号から第三号までに掲げる事項

二　条例第１９条第１項の協定の締結の有無

三　条例第１９条第１項の協定を締結した場合にあっては、当該協定の写しの縦覧の場所、期間及び時間

２　条例第１９条第４項の規定による協定の写しの縦覧の場所は、都市整備局建築宅地部開発調整課その他市長が必要と認める場所とする。

（軽微な変更等）

第２９条　条例第２１条第１項の規則で定める変更は、次に掲げる変更とする。

一　開発事業の名称の変更

二　地域の名称又は地番の変更に伴う事業区域の位置等の変更

三　造成後の地盤面の高さの変更のうち、当該変更により増加し、又は低下する高さが３０センチメートル以内であるもの

四　工作物の位置の変更のうち、当該変更に係る部分の長さが１０メートル以内であり、かつ、当該位置の変更が一メートル以内であるもの

五　その他軽微な変更として市長が認めるもの

２　事業者は、条例第２１条第１項の規則で定める変更をしようとするときは、当該変更の内容が前項各号に掲げる変更に該当するか否かについて、書面により市長に確認を求めるものとする。

３　市長は、前項の確認を求められたときは、速やかに確認を行い、その結果を当該事業者に通知するものとする。

（重要な変更）

第３０条　条例第２１条第２項の規則で定める重要な変更は、次に掲げる変更とする。

一　条例第１１条第１項第二号に掲げる開発事業の種別、目的若しくは内容、同項第三号に掲げる事項又は同項第七号に掲げる工作物の種別若しくは規模の変更（当該変更後の事業が開発事業に該当しなくなるもの、第２４条各号に掲げる修正による変更又は第２９条第１項第二号に掲げる変更を除く。）に該当する変更

二　土地利用方針との整合性の確保に支障をきたすおそれがある変更

三　適正かつ合理的な土地利用の確保に支障をきたすおそれがある変更

四　その他重要な変更として市長が認めるもの

（特定小規模事業の規模）

第３１条　条例第２６条第１項の規則で定める規模は、５，０００平方メートルとする。

第４章　雑則

（身分証明書）

第３２条　条例第２９条第３項の証明書は、別記様式による。

（公表の方法）

第３３条　条例第８条第５項の規定による公表は、土地利用方針を縦覧に供することにより行うものとする。

２　前項の縦覧の場所は、都市整備局建築宅地部開発調整課その他市長が必要と認める場所とする。

３　条例第３０条第２項及び条例第３１条第３項の規定による公表は、仙台市公報への登載、時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙への掲載その他の適当と認められる方法により行うものとする。

（開発事業計画書等の貸出し）

第３４条　市長は、条例の円滑な実施の促進のため必要があると認めるときは、郊外部における適正かつ合理的な土地利用を図る見地から事業者が配慮すべき事項につき意見を有する者の要請に応じ、開発事業計画書等、条例第１７条第１項の書面又は条例第１９条第１項の協定について、写しの貸出しを行うよう努めるものとする。

（実施細目）

第３５条　この規則の実施細目は、都市整備局長が定める。

附　則

（施行期日）

１　この規則は、条例の施行の日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第１章、第２章、第３３条（第３項を除く。）及び第３５条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

２　第３３条第１項の縦覧を開始する日から施行日までの間において、施行日後に事業者になるべき者は、条例の規定の例による土地利用調整に関する手続を行うことができる。

３　前項の手続が行われた開発事業については、当該手続は、条例の相当する規定により施行日に行われたものとみなす。

附　則（平１７．３改正）

この規則は、平成１７年４月１日から施行する。ただし、第５条第２１号の改正規定は、公布の日から施行する。

附　則（平１８．３改正）

この規則は、平成１８年４月１日から施行する。

附　則（平２２．１０改正）

この規則は、公布の日（平成 22 年 10 月１日）から施行する。

附　則（平２５．６改正）

この規則は、公布の日（平成 25 年６月 25 日）から施行する。

附　則（平２８．３改正）

この規則は、平成２８年４月１日から施行する。

附　則（平３０．３改正）

この規則は、平成３０年４月１日から施行する。

附　則（平３１．３改正）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（令４．３改正）

この規則は、令和４年４月１日から施行する。

別記様式（第３３条関係）　省略

国都計第１７６号
令和３年４月１日

各都道府県知事
各指定都市の長
各中核市の長
各施行時特例市の長 殿

国土交通省都市局長
（ 公 印 省 略 ）

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）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和２年法律第 43 号。以下「改正法」という。）は、令和２年６月 10 日に公布され、同年９月７日に一部が施行されましたが、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）における開発許可制度の見直しに係る改正部分については、令和４年４月１日に施行されます（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号。以下「令」という。）第 29 条の２に係る改正部分は、令和２年９月７日に施行。）。

改正法による都市計画法の改正の趣旨、目的等について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の４第１項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用をお願いします。

都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して、本通知を周知いただくようお願いいたします。

記

Ⅰ．都市計画法の改正の目的

近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するためには、河川堤防の整備等のハード対策とともに、災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制が重要であり、開発規制について災害リスクを重視する観点から見直すことが急務となっている。

このため、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項の地すべり防止区域、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。以下「急傾斜地法」という。）第３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域及び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（平成 12 年法律第 57 号。以下「土砂災害防止法」とい

う。）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域（以下「災害危険区域等」という。）については、法第 33 条第１項第８号を改正して規制対象を追加するとともに、市街化調整区域において特例的に開発を認める法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域及び同条第 12 号の条例で定める区域については、地域の実情や災害の防止上必要な事項等も考慮した上
で指定することとするなど、安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しを行った。

Ⅱ．法第 33 条第１項第８号関係

１．制度改正の内容・趣旨

（１） 制度改正の内容

法第 33 条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加し、災害危険区域等における開発を原則として禁止する。

（２） 制度改正の趣旨

近年の災害において、災害危険区域等に立地する自己業務用の施設が被災して大きな被害が発生していることや、自己業務用の施設の開発が周辺の市街化を誘発し、被害を拡大させるおそれがあること等を踏まえ、法第 33 条第１項第８号の規制対象に自己業務用の施設を追加するものである。

なお、自己居住用の住宅については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないこと等を踏まえ、引き続き規制の対象外とする。

２．運用上の留意事項

法第 33 条第１項第８号ただし書に規定する「開発区域及びその周辺の状況等により支障がないと認められるとき」は、災害危険区域等における開発を例外的に許容する場合を規定している。

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

イ　災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合

ロ　開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合

ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合

ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合

ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

Ⅲ．法第 34 条第 11 号及び同条第 12 号関係

１．制度改正の内容・趣旨

（１）　制度改正の内容

法第 34 条第 11 号の条例で土地の区域を指定する際の基準及び同条第 12 号の条例で区域を定める際の基準については、災害の防止等の事情を考慮することを法律上明確化するとともに、改正後の令第 29 条の９、第 29 条の 10 及び第 36 条第１項第３号ハにおいて、条例区域（法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域又は同条第 12 号若しくは令第 36 条第１項第３号ハの条例で定める区域をいう。以下同じ。）から以下の区域を除外することを明確化した。

イ　災害危険区域

ロ　地すべり防止区域

ハ　急傾斜地崩壊危険区域

ニ　土砂災害防止法第７条第１項の土砂災害警戒区域

ホ　水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条第１項第４号の浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深（以下「想定浸水深」という。）、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮（以下「洪水等」という。）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（以下「住民等」という。）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）

（２）制度改正の趣旨

市街化調整区域において特例的に開発及び建築（以下「開発等」という。）を認める区域である条例区域に、開発不適地である災害危険区域等が含まれている実態があることや、近年の災害において市街化調整区域での浸水被害や土砂災害が多く発生していることを踏まえ、条例区域に上記イからホまでの災害リスクの高いエリアを含まないことを法令上明確化したものである。

２．運用上の留意事項

（１）条例区域の明確化

条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲

を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

改正後の令第29条の９各号に掲げる区域（上記Ⅲ．１．（１）イからホまでの区域又は令第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる区域）の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

（２）条例区域からの災害リスクの高いエリアの除外

改正後の令第29条の９、第29条の10及び第36条第１項第３号ハにおいて、上記Ⅲ．１．（１）イからホまでの区域については条例区域に含まないこととして明確化されたところであるが、その運用については次の点に留意すべきである。

①改正後の令第 29 条の９各号に掲げる区域を条例区域から除外すること。ただし、次に掲げる区域を除く。

イ　改正後の令第29条の９各号に掲げる区域のうちその指定が解除されることが決定している区域又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域
ロ　イと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

②改正後の令第29条の９第４号に掲げる区域（上記Ⅲ．１．（１）ニの区域。土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を除く。）のうち、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではない。

イ　土砂災害が発生した場合に土砂災害防止法第８条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域
ロ　土砂災害を防止し、又は軽減するための施設の整備等の防災対策が実施された土地の区域
ハ　イ又はロと同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

③改正後の令第29条の９第５号に掲げる区域（上記Ⅲ．１．（１）ホの区域）については、条例区域からの除外に当たり、以下の点に留意すること。

イ　改正後の都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号。以下「規則」という。）第27条の６第１号の土地利用の動向に関する勘案事項としては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所の整備等の現状及び将来の見通しと、想定される災害のハザード情報を重ね合わせる等の災害リスク分析を行うことが考えられる。

なお、条例区域に建築物が現存しないなど、現状において住民等に対する影響が想定されないことをもって条例区域から除外しないこととするのではなく、

将来的な開発の可能性も考慮して、洪水等が発生した場合における住民等の生命又は身体に及ぼす影響を検討する必要がある。

ロ　規則第 27 条の６第２号の想定浸水深については、一般的な家屋の２階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0ｍを目安とすること。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深の閾値として 3.0ｍが用いられていない場合には、2.0ｍとすることも考えられる。

当該想定浸水深は、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深によることが原則であるが、地方公共団体の地域防災計画において計画降雨に基づく災害を想定している場合等については、想定最大規模降雨に基づく災害の想定に変更されるまでの間など、当分の間は、計画降雨に基づく想定浸水深によることを妨げるものではない。

ハ　上記ロにかかわらず、次のいずれかに掲げる土地の区域については、社会経済活動の継続が困難になる等の地域の実情に照らしやむを得ない場合には、例外的に上記ロの想定浸水深以上となる土地の区域を条例区域に含むことを妨げるものではない。

ⅰ）洪水等が発生した場合に水防法第 15 条第１項に基づき市町村地域防災計画に定められた同項第２号の避難場所への確実な避難が可能な土地の区域

ⅱ）開発許可等（開発許可又は法第 43 条第１項の許可をいう。以下同じ。）に際し法第 41 条第１項の制限又は第 79 条の条件として安全上及び避難上の対策の実施を求めることとする旨を、法第 34 条第 11 号、第 12 号又は令第 36 条第１項第３号の条例や審査基準等において明らかにした土地の区域

ⅲ）ⅰ）又はⅱ）と同等以上の安全性が確保されると認められる土地の区域

なお、ⅱ）の場合における安全上及び避難上の対策については、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが想定浸水深以上となる居室を設けること等が考えられる。

ニ　規則第 27 条の６第２号の浸水継続時間が長時間に及ぶ場合には、上記ロの想定浸水深未満となる土地の区域であっても条例区域から除外することも考えられる。

ホ　規則第 27 条の６第３号の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を勘案し、浸水被害の常襲地であると認められる場合には条例区域から除外することも考えられる。

④改正後の令第 29 条の９第６号に規定する令第８条第１項第２号ロに掲げる区域としては、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 72 条第１項の津波災害特別警戒区域が考えられる。なお、地域の実情を踏まえ、それ以外の区域についても条例区域から除外することを妨げるものではない。

⑤条例区域から除外した区域における法第 34 条第 12 号若しくは第 14 号又は令第 36 条第１項第３号ハ若しくはホに係る開発許可等については、今般の改正の趣旨に鑑み、開発許可等に際し、想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策の実施を求めること。ただし、上記②イ若しくはロ又は上記③ハⅰ）その他これらと同等以

上の安全性が確保されると認められる土地の区域における開発許可等については、この限りでない。

Ⅳ．施行に向けた準備

今般の改正や上記Ⅱ.及びⅢ.の運用は、改正後の令第 29 条の 9 各号に掲げる区域における開発に大きな影響を及ぼすものであることから、改正法の施行までに、広報等を活用して、改正法の内容及び趣旨について住民や事業者への周知を図ることが望ましい。

Ⅴ．市街化区域等における浸水想定区域の取扱い

改正法に対する衆議院及び参議院の附帯決議において「本法の趣旨に鑑み、市街化区域の浸水ハザードエリア等における開発許可についても、その周辺地域を含め溢水等の災害リスクが増大しないよう適切な措置がなされているか等について十分に確認して基準への適合性が判断されるよう、地方公共団体に対し適切な助言等を行うこと」とされたところである。

これを踏まえ、都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内における浸水想定区域のうち、上記Ⅲ．２．（２）③ロの想定浸水深以上となる土地の区域（洪水等が発生した場合に指定緊急避難場所等への確実な避難が可能な土地の区域を除く。）については、開発許可等に際し、法第 79 条の条件を付すこと等により安全上及び避難上の対策の実施を求めるなど、災害リスクを軽減する観点から適切に対応することが望ましい。

国都計第 179 号
国住指第 4502 号
令和３年４月１日

各都道府県、指定都市、中核市、施行時特
例市開発許可担当部長 殿

国土交通省都市局都市
計画課長住宅局建
築指導課長
（公 印 省 略）

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）

貴職におかれましては、平素より開発許可行政の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。
都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 33 条第１項第８号においては、原則として、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第１項の災害危険区域内の土地を含まないことを開発許可の要件とした上で、同号ただし書の規定により、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでないとされています。
また、災害危険区域内における建築物の建築については、当該災害危険区域を指定した条例における建築の制限に適合する場合、災害を防止し得る建築物への更新を進めることに繋がると考えられます。
開発許可に関する同号ただし書の運用については、「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）」（令和３年４月１日付国都計第 176 号。以下「局長通知」という。）において示したところですが、特に災害危険区域における同号ただし書の運用に当たっては、当該区域の趣旨を踏まえ、開発許可担当部局と建築部局との間で緊密に情報共有を図るとともに、下記の事項について留意していただくようお願いします。
都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市、中核市及び施行時特例市を除く。）に対して、本通知を周知いただくようお願いいたします。

記

１． 条例により「建築の禁止」を規定している災害危険区域について
開発行為をする土地の区域（以下「開発区域」という。）において建築が予定されている建築物（以下「予定建築物」という。）の用途について、災害危険区域を指定する条例により「建築の禁止」が規定されている場合は、開発許可すべきでないこと。

２．　条例により「建築の制限」を規定している災害危険区域について

予定建築物が災害危険区域を指定する条例による「建築の制限」に適合する場合は、開発許可すべきであること。

３．　急傾斜地崩壊危険区域等が指定されている災害危険区域について

開発区域に災害危険区域と重複して地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第３条第１項の地すべり防止区域、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３条第１項の急傾斜地崩壊危険区域又は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（平成 12 年法律第 57 号）第９条第１項の土砂災害特別警戒区域が指定されている区域を含む場合には、局長通知Ⅱ．２．を踏まえて判断すること。

２ 各 種 様 式

様式番号	様式名	関係法令等
1	開発行為事前協議願書	要綱細則第３条関係
2	設計説明書（その１）	規則第１６条関係
3	設計説明書（その２）	規則第１６条関係
4	設計者の資格証明に関する書類	規則第１９条関係
5	開発区域内の土地又はその土地に有る工作物に関する調書	規則第１７条関係
6	事前協議書	要綱第８条関係
7	協議による是正内容一覧表	要綱第８条関係
8	開発行為事前協議取り下げ書	要綱第８条関係
9	開発行為変更事前協議願書	要綱細則第３条関係
10	変更事前協議書	要綱第８条関係
11-1	開発行為許可申請書	規則第１６条関係
11-2	開発行為協議願書	法第３４条の２関係
12	土地利用一覧表	規則第１６条関係
13	資金計画書	規則第１６条関係
14	権利の同意書	法第３３条関係
15	協議一覧表	要綱第８条関係
16	開発行為変更届出書	市規則第８条関係
17	変更届出書	市規則第８条関係
18-1	開発行為変更許可申請書	市規則第７条関係
18-2	開発行為変更協議願書	法第３５条の２関係
19	開発許可標識	条例第６条、市規則第５条関係
20	工事着手届出書	条例第７条、市規則第６条関係
21	工事完了届出書	規則第２９条関係
22	公共施設工事完了届出書	規則第２９条関係
23	公共・公益施設概要書	
24	工事完了公告前の建築（建設）承認申請書	市規則第９条関係
25	開発行為に関する工事の廃止の届出書	規則第３２条関係
26	地位の承継届出書	市規則第１２条関係
27	地位の承継承認申請書	市規則第１３条関係
28	建築物の特例許可申請書	市規則第１０条関係
29	予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書	市規則第１１条関係
30-1	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許可申請書	規則第３４条関係
30-2	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協議願書	法第４３条第３項関係
31	開発登録簿写し交付申請書	市規則第１４条関係
32	開発行為等適合証明申請書	規則第６０条関係

※ なお、上表の各申請書は、仙台市ホームページ内の開発調整課サイトからもダウンロードできます。

様式第１号（要綱細則第３条関係）

開 発 行 為 事 前 協 議 願 書

年　　月　　日

仙台市長

事前協議願出人
住　所

氏　名

℡　　（　　）

次の開発行為について、仙台市開発指導要綱第８条の規定に基づき事前協議を行いたく願い出ます。

1. 開発区域に含まれる地域の名称	
2. 開発区域の面積	平方メートル
3. 予定建築物の用途	
4. 自己の居住、自己の業務、その他の別	
5. 設　計　者　住所 氏名	℡　　（　　）
6. 工事施行者　住所 氏名	℡　　（　　）

受付年月日・番号	年　　月　　日　　第　　号

〔2104〕

様式第２号（規則第１６条関係）

設　計　説　明　書〔その１〕

開発区域名											
設計の方針	基本設計	□自己用 □非自己用									
	道路										
	緑地・公園										
	排水の方法	雨水	□公共下水道 □分流式 □合流式		□河川水路		□その他				
		汚水	□公共下水道		□浄化槽 □単独 □共同		□その他				
	水道・ガス	水道	□仙台市水道 □その他（　）	ガス	□都市ガス □プロパンガス □なし(ｵｰﾙ電化)	消防水利施設	□消火栓 □貯水槽 □その他				
開発区域及び周囲の状況	立地条件	（ア）指導要綱第６条の各号に該当する場合の番号（　）									
		（イ）（ア）の場合の具体的名称（　）									
	法定外公共物	□有 □無 ※区域内又は隣接地		文化財分布地域	□有 □無						
	都市計画区域等	□市街化区域 □市街化調整区域 □区域外									
		都市計画施設がある場合の名称（　）									
		用途地域等の名称 （　）									
	盛土規制法規制区域	□宅地造成等工事規制区域 □特定盛土等規制区域		森林法	森林法第10条の2による許可 □要 □否						
	農地法	農地法第4条又は第5条の許可 □要 □否									
	その他の法令										

工区区分	工区	第　工区	第　工区	第　工区	第　工区	計
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡

開発区域の土地の現況	地目別	地目	宅地	農地	山林	里道水路等公有地	その他	計
		面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
		割合	%	%	%	%	%	%
	所有者別	所有者別	自己所有	買収予定	他人所有	その他	計	
		面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	
		割合	%	%	%	%	%	

土地利用計画	区分	宅地用地		公共施設用地				
		一般住宅	一般住宅以外	道路	公園	緑地	河川水路	下水道
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%
	区分	公共施設用地	公益施設用地				その他（　）	計
		消防水利	清掃	福祉	教育	利便		
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	100%

区画設計の計画	区画数	最大区画面積	最小区画面積	区画の平均面積	宅地処分計画	1平方メートル当たり販売予定価格
	区画	㎡	㎡	㎡		平均　円

計画戸数	戸	人口計画	人	人口密度	人／ha

（注）１　設計の方針には、事業の目的（宅地分譲、建売住宅付分譲、社員住宅用地等）、土質関係、排水処理などについてできるだけ詳しく記入すること。

２　開発区域を工区に分けた場合にのみ工区の区分欄に記入し、土地利用一覧表を添付すること。

〔2505〕

様式第３号（規則第１６条関係）

設　　計　　説　　明　　書　〔その２〕

公共施設の整備計画
（道路、公園、緑地、河川、水路、下水道、消防水利施設等）

種　類	番　号	概　　要			管　理	用地の	備　考
		幅　　員	延　　長	面　　積	予定者	帰　属	
		m	m	㎡			

公益施設の整備計画
（清掃施設、福祉施設、教育施設、利便施設）

公 益 施 設 の 名 称	面　　積	管 理 予 定 者	計画の内容（建設時期等）
	㎡ 〔合　計〕		

（注）１　公共施設の整備計画には、法第４条第14項及び令第１条の２に定める公共施設について記入すること。
　　２　下水道施設については、仙台市が管理する施設のみを記入すること。

〔0511〕

様式第４号（規則第１９条関係）

設計者の資格証明に関する書類

年　　月　　日

仙台市長

設計者　住　所
氏　名
生年月日　　年　　月　　日

都市計画法施行規則第１９条に規定する資格については、下記のとおりです。

記

最終学歴	学校名	学部科名	在学期間	所在地	卒業又は中退の別
			年　月から 年　月まで		

主な実務経歴	勤務先	所在地	在職期間		職名	職務内容
			年　月～年　月	年数		

主な設計歴	事業主名	工事施行者	工事施行場所	面積	年　月　日

建はに築技よ士術る法士資又法格	資格内容	取得年月日	取得場所	登録及び合格番号	※照合印

※　該当資格	都市計画法施行規則第19条第1号のイ、ロ、ハ、ニ、ホ、ヘ、ト、第2号

（注）１　※印欄は記入しないこと。
　　２　卒業証明書、実務経歴証明書等を添付すること。

〔2104〕

様式第５号（規則第１７条関係）

開発区域内の土地又はその土地に有る工作物に関する調書

開発区域に含まれる地域の所在地及び地番	対象物件	地目又は工作物の種類	権利の種類	土地の所有権等関係権利者		同意の有無
				住所	氏名	

注）1.「対象物件」の欄には、土地、家屋等の区別を記入すること。

2.「権利の種類」の欄には、所有権、賃借権、抵当権等その他の権利等を具体的に記入すること。

3. 開発区域内にあるもののほか、開発区域外でも開発行為の施行等の妨げとなる権利がある場合は、それらも記入すること。

〔0511〕

様式第６号〔表〕（要綱第８条関係）

年　　月　　日

事　前　協　議　書

仙台市開発指導要綱第８条及び都市計画法第32条の規定に基づき協議願います。

事前協議願出人
住　所
氏　名
連絡先

事前協議願書 受付年月日・番号	年　　月　　日　　第　　号
１．開発区域に含まれる地域の名称	
２．開発区域の面積	平方メートル
３．予定建築物の用途	
４．自己の居住、自己の業務、その他の別	
５．設計者住所、氏名、連絡先	
６．工事施行者住所、氏名、連絡先	

７．既存公共・公益施設の有無及び名称	有・無	

同意の内容及び指示事項

（注）設計説明書〔その１〕及び〔その２〕を添付すること。

様式第６号〔裏〕（要綱第８条関係）

８．新設公共・公益施設の有無及び名称	有・無	
９.完了検査の要否及び時期	要・否	開発行為の完了検査と同時に実施 個別（建築時等）に実施

協　議　項　目	協　　議　　内　　容	協　　議　　結　　果
管 理 予 定 者		
土 地 の 帰 属		
費 用 の 負 担 （法第40条3項）		
その他協議事項		

仙台市開発指導要綱第８条の規定により　　年　月　日に提出した開発行為の事前協議願書に基づく協議、及び都市計画法第32条に基づく同意、又は協議について当該事前協議書のとおり成立した。

年　　月　　日

事前協議願出人

住　　所

氏　　名

連 絡 先

公共・公益施設管理者

住　　所

氏　　名　　印

連 絡 先

担当者及び連絡先	内線

〔2505〕

様式第７号(要綱第８条関係)

協 議 に よ る 是 正 内 容 一 覧 表

協議関係課	是　正　事　項	是　正　内　容	
		是　正　前	是　正　後

〔0511〕

様式第８号(要綱第８条関係)

開 発 行 為 事 前 協 議 取 り 下 げ 書

年　　月　　日

仙台市長

事前協議願出人

住　所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

仙台市開発指導要綱第８条の規定に基づき、　　年　　月　　日付けで願い出た開発行為事前協議について、下記の理由により取り下げいたします。

記

１．開発区域の名称

仙台市　　区

２．開発区域の面積

㎡

３．取り下げの理由

〔2104〕

様式第９号（要綱細則第３条関係）

開 発 行 為 変 更 事 前 協 議 願 書

年　　月　　日

仙台市長

変更事前協議願出人

住　所

氏　名

TEL　　（　　）

下記のとおり、　　年　　月　　日　　第　　号で許可を受けた開発行為の変更を行いたく変更事前協議を願い出ます。

1. 開発区域に含まれる地域の名称	
2. 開発区域の面積	平方メートル
3. 予定建築物の用途	
4. 自己の居住、自己の業務、その他の別	
5. 設　計　者　住所 氏名	TEL　　（　　）
6. 工事施行者　住所 氏名	TEL　　（　　）
7. 変 更 の 理 由	
8. 変 更 の 内 容	

（注）開発行為の変更の概要（「変更の理由」「変更の内容」を除く。）は、変更前（上段取り消し線付黒書き）及び変更後（下段赤書き）の内容を対照させて記載すること。

受付年月日・番号	年　　月　　日	第　　号

〔2404〕

様式第１０号〔表〕（要綱第８条関係）

年　　月　　日

変　更　事　前　協　議　書

仙台市開発指導要綱第８条及び都市計画法第32条の規定に基づき変更協議願います。

変更事前協議願出人
住　所
氏　名
連絡先

変更事前協議願書 受付年月日・番号	年　　月　　日　　第　　号		
１．開発区域に含まれる地域の名称			
２．開発区域の面積	平方メートル		
３．予定建築物の用途			
４．自己の居住、自己の業務、その他の別			
５．設計者住所、氏名、連絡先			
６．工事施行者住所、氏名、連絡先			
７．既存公共・公益施設の有無及び名称	有・無		
同意の内容及び指示事項			

（注）設計説明書〔その１〕及び〔その２〕を添付すること。

様式第１０号〔裏〕（要綱第８条関係）

８．新設公共・公益施設の有無及び名称	有・無	

協　議　項　目	協　　議　　内　　容	協　　議　　結　　果
管 理 予 定 者		
土 地 の 帰 属		
費 用 の 負 担 （法第40条3項）		
その他協議事項		

仙台市開発指導要綱第８条の規定により　　年　月　日に提出した開発行為の変更事前協議願書に基づく協議、及び都市計画法第32条に基づく同意、又は協議について当該変更事前協議書のとおり成立した。

年　　月　　日

変更事前協議願出人

住　　所

氏　　名

連 絡 先

公共・公益施設管理者

住　　所

担当者及び連絡先	内線

〔2104〕

様式第１１－１号　別記様式第二（規則第１６条関係）

開 発 行 為 許 可 申 請 書

連絡先(　　)

都市計画法第29条（1 項・2 項）の規定により、開発行為の許可を申請します。 年　　月　　日 仙台市長 許可申請者 住　所 氏　名	※手数料欄

開発行為の概要	1．開発区域に含まれる地域の名	仙台市　　区
	2．開発区域の面積	平方メートル
	3．予定建築物の用途	
	4．工事施行者住所・氏名	
	5．工事着手予定年月日	
	6．工事完了予定年月日	
	7．自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	8．法第34条の該当号及び該当する理由	
	9．その他必要な事項	

※　受付番号	年　月　日　第　号
※　許可に付した条件	
※　許可番号	年　月　日仙台市　指令第　号

1　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
2　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
3　津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
4　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
5　※印のある欄は記載しないこと。
6　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
7　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

〔2505〕

様式第１１－２号　別記様式第二（規則第１６条関係）

開　発　行　為　協　議　願　書

連絡先(　　)

都市計画法第34条の２第1項の規定により、開発行為の協議を行いたく願い出ます。

年　　月　　日

仙台市長

協議願出者
住　所
氏　名

開発行為の概要	２．開発区域に含まれる地域の名	仙台市　　区
	２．開発区域の面積	平方メートル
	３．予定建築物の用途	
	４．工事施行者住所・氏名	
	５．工事着手予定年月日	
	６．工事完了予定年月日	
	７．自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	８．法第34条の該当号及び該当する理由	
	９．その他必要な事項	
※　受付番号		年　月　日　第　号
※　許可（承認）に付した条件		
※　許可（承認）番号		年　月　日仙台市　指令第　号

1　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第12条第1項の許可を受けたものとみなされます。
2　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第30条第1項の許可を受けたものとみなされます。
3　津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第73条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
4　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
5　※印のある欄は記載しないこと。
6　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為が市街化調整区域内において行われる場合に記載すること。
7　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

〔2505〕

様式第１２号（規則第１６条関係）

土　地　利　用　一　覧　表

第　工　区

工区に含まれる地番

土地利用計画	区分	宅地用地		公共施設用地				
		一般住宅	一般住宅以外	道路	公園	緑地	河川水路	下水道
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%
	区分	公共施設用地	公益施設用地				その他（　）	計
		消防水利	清掃	福祉	教育	利便		
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%

区画設定計画	区画数	最大区画面積	最小区画面積	区画の平均面積	計画戸数	戸
	区画	㎡	㎡	㎡	計画人口	人

第　工　区

工区に含まれる地番

土地利用計画	区分	宅地用地		公共施設用地				
		一般住宅	一般住宅以外	道路	公園	緑地	河川水路	下水道
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%
	区分	公共施設用地	公益施設用地				その他（　）	計
		消防水利	清掃	福祉	教育	利便		
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%

区画設定計画	区画数	最大区画面積	最小区画面積	区画の平均面積	計画戸数	戸
	区画	㎡	㎡	㎡	計画人口	人

第　工　区

工区に含まれる地番

土地利用計画	区分	宅地用地		公共施設用地				
		一般住宅	一般住宅以外	道路	公園	緑地	河川水路	下水道
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%
	区分	公共施設用地	公益施設用地				その他（　）	計
		消防水利	清掃	福祉	教育	利便		
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%

区画設定計画	区画数	最大区画面積	最小区画面積	区画の平均面積	計画戸数	戸
	区画	㎡	㎡	㎡	計画人口	人

第　工　区

工区に含まれる地番

土地利用計画	区分	宅地用地		公共施設用地				
		一般住宅	一般住宅以外	道路	公園	緑地	河川水路	下水道
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%
	区分	公共施設用地	公益施設用地				その他（　）	計
		消防水利	清掃	福祉	教育	利便		
	面積	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡
	割合	%	%	%	%	%	%	%

区画設定計画	区画数	最大区画面積	最小区画面積	区画の平均面積	計画戸数	戸
	区画	㎡	㎡	㎡	計画人口	人

〔0711〕

様式第１３号　別記様式第三（規則第１６条関係）

資　　金　　計　　画　　書

１　収　支　計　画

（単位　千円）

科目		金額
収入	処分収入 宅地処分収入 ○　○　○ 補助負担金 ○　○　○ ○　○　○ 計	
支出	用地費 工事費 整地工事費 道路工事費 排水施設工事費 給水施設工事費 ○　○　○ 附帯工事費 事務費 借入金利息 ○　○　○ 計	

※　○○○に該当科目を記入ください。

2　年度別資金計画

（単位　千円）

科目		年度	年度	年度		年度	計
支出	事業費						
	用地費						
	工事費						
	附帯工事費						
	事務費						
	借入金利息						
	○　○　○						
	借入償還金						
	○　○　○						
	計						
収入	自己資金						
	借入金						
	○　○　○						
	処分収入						
	宅地処分収入						
	○　○　○						
	補助負担金						
	○　○　○						
	○　○　○						
	計						
借入金の借入先							

〔0711〕

様式第１４号（法第３３条関係）

権　利　の　同　意　書

１．開発許可申請者（協議願出者）

住　所

氏　名

２．開発区域に含まれる地域の名称

仙台市　　区

上記に係る開発行為の施行又は開発行為に関する工事の実施については、異議がないので同意します。

権利の対象物	権利の対象物の所在	権利の種類	地積又は工作物の規模	同意の年月日	権利者の住所氏名	印

〔0711〕

様式第１５号（要綱第８条関係）

協　議　一　覧　表

年　　月　　日

仙台市長

開発許可申請者（協議願出者）

住 所

氏 名

仙台市開発指導要綱第８条の規定により　　年　　月　　日に提出した開発行為の事前協議願に基づく協議、都市計画法第３２条に基づく同意、又は協議は下記のとおり成立しました。

記

協議関係課	協議又は同意項目	事前協議願に基づく協議の有無 協議成立年月日	第３２条に基づく同意又は協議の有無 既存施設	第３２条に基づく同意又は協議の有無 新設施設 同意又は協議成立年月日	完了検査の要否 実施時期
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別
		有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	有・無 年　月　日	要・否 同時・個別

〔2404〕

様式第１６号（市規則第８条関係）

開 発 行 為 変 更 届 出 書

年　　月　　日

仙台市長

届　出　者
住　所
氏　名

都市計画法第３５条の２第３項の規定に基づき、開発行為の変更について、下記により届け出ます。

記

１．変 更 に 係 る 事 項

２．変　更　の　理　由

３．開発許可の許可番号　　年　　月　　日　　第　　号

備考　変更に係る事項は、変更前（上段取り消し線付黒書き）及び変更後（下段赤書き）の内容を対照させて記載すること。

様式第１７号（市規則第８条関係）

変　更　届　出　書

年　月　日

仙台市長

届出者
住所
氏名

年　月　日　第　号で許可を受けた開発行為について、下記のとおり変更がありましたので、仙台市都市計画法等の施行に関する規則第８条に基づき届け出ます。

記

番号	変更事項	変更後	変更前	変更年月日
1	氏名又は名称			
2	住所又は主たる事務所の所在地			
3	法人である場合は代表役員の氏名			
4	工事施行者の氏名若しくは名称又は住所若しくは主たる事務所の所在地			
5	現場管理者			

（注）１、２及び３については、住民票の写し又は法人登記事項証明書を添付すること。

〔2104〕

様式第１８－１号（市規則第７条関係）

開発行為変更許可申請書

連絡先(　　)

都市計画法第35条の２第１項の規定により、開発行為の変更許可を申請します。 年　　月　　日 仙台市長 許可申請者 住　所 氏　名	※手数料欄

開発行為の変更の概要	1．開発区域に含まれる地域の名称	仙台市　　区
	2．開発区域の面積	平方メートル
	3．予定建築物の用途	
	4．工事施行者住所・氏名	
	5．自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	6．法第34条の該当号及び該当する理由	
	7．その他必要な事項	

開発許可の年月日・許可番号	年　月　日 仙台市　　指令第　　号
変更の理由	
※ 受付年月日・番号	年　月　日　　第　　号
※ 変更許可に附した条件	
※ 変更許可の許可番号	年　月　日 仙台市　　指令第　　号

1　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第16条第1項の許可を受けたものとみなされます。
2　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第35条第1項の許可を受けたものとみなされます。
3　津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第78条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。
4　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
5　※印のある欄は記載しないこと。
6　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合には記載すること。
7　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
8　「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。
9　開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前（上段取り消し線付黒書き）及び変更後（下段赤書き）の内容を対照させて記載すること。

〔2505〕

様式第１８－２号（市規則第７条関係）

開　発　行　為　変　更　協　議　願　書

連絡先(　　)

都市計画法第35条の２第４項の規定により、開発行為の変更協議を行いたく願い出ます。

年　　月　　日

仙台市長

協議願出者
住　所
氏　名

開発行為の変更の概要	1．開発区域に含まれる地域の名称	仙台市　　区
	2．開発区域の面積	平方メートル
	3．予定建築物の用途	
	4．工事施行者住所・氏名	
	5．自己の居住の用に供するもの、自己の業務の用に供するもの、その他のものの別	
	6．法第34条の該当号及び該当する理由	
	7．その他必要な事項	

開発許可の年月日・許可番号	年　月　日 仙台市　指令第　号
変更の理由	
※ 受付年月日・番号	年　月　日　第　号
※ 変更許可（承認）に附した条件	
※ 変更の許可（承認）番号	年　月　日 仙台市　指令第　号

備考　1　宅地造成及び特定盛土等規制法(昭和36年法律第191号)第10条第1項の宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成又は特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第16条第1項の許可を受けたものとみなされます。

2　宅地造成及び特定盛土等規制法第26条第1項の特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等に関する工事は、本許可を受けることにより、同法第35条第1項の許可を受けたものとみなされます。

3　津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第78条第1項の特定開発行為は、本許可を受けることにより、同項の許可を受けたものとみなされます。

4　許可申請者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

5　※印のある欄は記載しないこと。

6　「法第34条の該当号及び該当する理由」の欄は、申請に係る開発行為の変更が市街化調整区域内において行われる場合には記載すること。

7　「その他必要な事項」の欄には、開発行為を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

8　「その他必要な事項」の欄には、開発行為の変更を行うことについて、農地法その他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること。

9　開発行為の変更の概要（「その他必要な事項」を除く。）は、変更前（上段取り消し線付黒書き）及び変更後（下段赤書き）の内容を対照させて記載すること。

〔2505〕

様式第１９号　市規則様式第１号（条例第６条・市規則第５条関係）

開　発　許　可　標　識

許　可　権　者	
許可年月日及び番号	
開発行為者の住所及び氏名又は名称	
設　計　者　の　住　所　及　び　氏　名	
開発区域に含まれる地　域　の　名　称	
開　発　区　域　の　面　積	㎡
工　事　期　間	年　月　日から　年　月　日
工事施行者の住所及び氏名又は名称	

備　考　規格は、縦横90センチメートル以上とする。

〔2505〕

様式第２０号（条例第７条・市規則第６条関係）

工 事 着 手 届 出 書

年　　月　　日

仙台市長

届　出　者

住　所

氏　名

都市計画法に基づく開発行為について、下記のとおり工事に着手したので届け出ます。

記

許　可　年　月　日		年　　月　　日　　第　　号
開 発 区 域 の 名 称		
工 事 着 手 年 月 日		年　　月　　日
工事完了予定年月日		年　　月　　日
工 事 施 行 者	住　所	
	名　称 又は 氏　名	TEL
現 場 管 理 者	住　所	
	氏　名	TEL
※受付および処理欄		

（注）　1　※欄は記入しないこと。

2　主要な工事の工事工程表を添付すること。

3　電話番号は緊急時に連絡可能なものを記載すること。

〔2505〕

様式第２１号　別記様式第四（規則第２９条関係）

工 事 完 了 届 出 書

年　　月　　日

仙台市長

届　出　者　　住　所
氏　名

都市計画法第36条第１項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　年　月　日仙台市指令第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１．工事完了年月日　　年　　月　　日

２．工事を完了した開発区域
又は工区に含まれる地域の名称

※　受　付　番　号	年　　月　　日　　第　　号
※　検　査　年　月　日	年　　月　　日
※　検　査　結　果	合　　否
※　検 査 済 証 番 号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　１ 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び、代表者の氏名を記載すること。

２　※印のある欄は記載しないこと。

◇土地利用一覧表、確定図、公共・公益施設概要書、工事写真を添付すること。

様式第２２号　別記様式第五（規則第２９条関係）

公 共 施 設 工 事 完 了 届 出 書

年　　月　　日

仙台市長

届　出　者　住　所
氏　名

都市計画法第36条第１項の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　仙台市指令第　　号）が下記のとおり完了しましたので届け出ます。

記

１　工事完了年月日　　年　　月　　日

２　工事を完了した公共施設が存する開発区域
　　又は工区に含まれる地域の名称

３　工事を完了した公共施設

※　受　付　番　号	年　　月　　日　　第　　号
※　検　査　年　月　日	年　　月　　日
※　検　査　結　果	合　　否
※　検 査 済 証 番 号	年　　月　　日　　第　　号
※　工事完了公告年月日	年　　月　　日

備考　１　届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び、代表者の氏名を記載すること。
　　２　※印のある欄は記載しないこと。
　　◇土地利用一覧表、確定図、公共・公益施設概要書、工事写真を添付すること。

〔2104〕

様式第２３号

公　共・公　益　施　設　概　要　書

公共・公益施設の整備

(道路、公園、緑地、河川水路、下水道、消防水利施設、清掃施設、福祉施設、教育施設、利便施設等)

公共公益施設の種類	番　号	施　設　の　概　要	幅　員	延　長	面　積
			m	m	㎡

◇工区に分けた場合は今回完了した工区の施設のみ記入すること。

〔0511〕

様式第２４号（市規則第９条関係）

工事完了公告前の建築（建設）承認申請書

年　　月　　日

仙台市長

申　請　者
住　　所
氏　名

都市計画法第３７条第１号の規定により、開発行為に関する工事完了公告前の建築（建設）を承認されたく申請します。

記

開発許可の概要	1　開発許可を受けた者の名称または氏名	
	2　許可年月日番号	年　　月　　日 仙台市指令　第　　号
	3　開発区域に含まれる地域の名称	
4　工事の進捗状況		
建築（建設）の概要	5　建築（建設）しようとする土地の所在	
	6　建築（建設）しようとする土地の面積	㎡
	7　建築物（特定工作物）の構造及び規模	
	8　建築物（特定工作物）の用途	
	9　工　　期	年　月　日　～　年　月　日
申請の理由		

〔2104〕

様式第２５号　別記様式第八（規則第３２条関係）

開発行為に関する工事の廃止の届出書

年　　月　　日

仙台市長

届　出　者　住　所
氏　名

都市計画法第38条の規定により、開発行為に関する工事（許可番号　　年　　月　　日　　第　　号）を下記のとおり廃止しましたので届け出ます。

記

１　開発行為に関する工事を廃止した年月日

年　　月　　日

２　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の名称

仙台市　　区

３　開発行為に関する工事の廃止に係る地域の面積

㎡

４　廃止の理由

備考　◇届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第２６号（市規則第１２条関係）

地 位 の 承 継 届 出 書

年　　月　　日

仙台市長

届 出 者
住 所
氏 名

下記のとおり許可に基づく地位を承継したので、都市計画法第44条の規定により届け出ます。

記

開発許可の概要	許可を受けた者の 氏 名 又は 名 称	
	許可年月日及び番号	
	許可を受けた地域の名称	
被承継人の住所 及び氏名又は名称		
承 継 年 月 日		
承 継 の 理 由		

〔2104〕

様式第２７号（市規則第１３条関係）

地 位 の 承 継 承 認 申 請 書

手 数 料

年　　月　　日

仙台市長

申　請　者
住　所
氏　名

下記のとおり開発許可に基づく地位を承継したいので、都市計画法第45条の規定により申請します。

記

開発許可の概要	許可を受けた者の氏名又は名称	
	許可年月日及び番号	年　月　日　第　号
	開発区域に含まれる地域の名称	仙台市　区
被承継人の住所及び氏名又は名称		
権利を取得した年月日		
取得した権利の内容		

（注）この申請書には、 仙台市都市計画法等の施行に関する規則第13条に掲げる図書を添付すること。

〔2104〕

様式第２８号（市規則第１０条関係）

建築物の特例許可申請書

手　数　料

年　　月　　日

仙台市長

申　請　者
住　所
氏　名

下記のとおり市街化調整区域内において建築物の建築を行いたいので、都市計画法第41条第２項ただし書の規定により申請します。

記

<table>
<tr><td rowspan="4">開発許可の概要</td><td>許可を受けた者の氏名又は名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>許可年月日及び番号</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">許可を受けた際の
建築物の制限の内容</td><td>建築物の用途</td><td>敷地面積に対する建築面積の割合</td><td>建築物の高さ</td><td>壁面の位　置</td><td>その他建築物の敷地、構造及び設備</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">許可を受けようとする建築物の内容</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物を建築する土地の所在及び面積</td><td colspan="3">所在</td><td colspan="2">面積
㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">許可申請の理由</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

〔2104〕

様式第２９号（市規則第１１条関係）

予定建築物等以外の建築物等の建築等許可申請書

手　数　料

年　　月　　日

仙台市長

申　請　者

住　所

氏　名

下記のとおり予定建築物等以外の建築物等の建築等を行いたいので、都市計画法第42条第１項ただし書の規定により申請します。

記

開発許可の概要	許可を受けた者の氏名又は名称		
	許可年月日及び番号	年　　月　　日 仙台市　指令第　　号	
	予定建築物（特定工作物）の用途		
	工事完了公告年月日	年　　月　　日	
建築物等の建築等を行う土地の所在及び面積		所在	面積 ㎡
予定建築物等以外の建築物等の新築（新設）、改築又は用途変更後の建築物（特定工作物）の用途			
変　更　理　由			

〔2104〕

様式第３０－１号　別記様式第九（規則第３４条関係）

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許可申請書

<table>
<tr><td colspan="2">都市計画法第４３条第１項の規定により、〔建築物／第一種特定工作物〕の〔新築／改築／用途の変更／新設〕の許可を申請します。

年　　月　　日

仙台市長

許可申請者
住　所
氏　名</td><td>※手数料欄</td></tr>
<tr><td>１　建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新築しようとする土地の所在、地番、地目及び面積</td><td colspan="2">仙台市　　区</td></tr>
<tr><td>２　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>３　改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>４　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>５　その他必要な事項</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>※　受付番号</td><td colspan="2">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
<tr><td>※　許可に付した条件</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>※　許可番号</td><td colspan="2">年　　月　　日　　第　　号</td></tr>
</table>

備考　１　※印のある欄は記載しないこと
　　２　「その他必要な事項」の欄には、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することについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること

［注］　設計者、住所、氏名、連絡先を欄外に記入のこと。

様式第３０－２号　（法第４３条関係）

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協議願書

都市計画法第４３条第３項の規定により、〔建築物／第一種特定工作物〕の〔新築／改築／用途の変更／新設〕の協議を行いたく願い出ます。

年　　月　　日

仙台市長

協議願出者
住　所
氏　名

1　建築物を建築しようとする土地用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新築しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	仙台市　　区
2　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途	
3　改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4　建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第１号から第10号まで又は令第36条第１項第３号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記載及びその理由	
5　その他必要な事項	
※　受付番号	年　月　日　第　号
※　許可（承認）に付した条件	
※　許可（承認）番号	年　月　日　第　号

備考　１　※印のある欄は記載しないこと
２　「その他必要な事項」の欄には、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することについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続きの状況を記載すること

［注］　設計者、住所、氏名、連絡先を欄外に記入のこと。

〔2104〕

様式第３１号（市規則第１４条関係）　　Ｎｏ

手数料欄
円

開発登録簿写し交付申請書

仙台市長

年　　月　　日

申請者　住所

氏名

都市計画法第４７条第５項の規定により、下記のとおり開発登録簿の写しの交付を申請します。

申請内容	開発許可を受けた者の氏名		帳票・図面合計　部
	開発許可年月日 （整理番号）	昭和・平成・令和　年　月　日 （　－　－　）	
	開発許可に含まれる地域の名称（代表地のみ）		
	開発許可を受けた者の氏名		帳票・図面合計　部
	開発許可年月日 （整理番号）	昭和・平成・令和　年　月　日 （　－　－　）	
	開発許可に含まれる地域の名称（代表地のみ）		
申請の理由		１、住宅金融支援機構申請に利用するため ２、開発内容について確認するため ３、不動産仲介の資料とするため ４、その他（　）	

※　太線の中を記入してください。なお申請者は領収書の宛名になります。

（確認項目）

	確認担当者	公印承認担当者
地域名称	□	□
整理番号	□	□

受付・作成	確　認	公印承認

〔1905〕

様式第３２号（規則第６０条関係）

開発行為等適合証明申請書

<table>
<tr><td colspan="4">年　　月　　日

仙台市長

申請者　住　所
氏　名
連絡先

都市計画法施行規則第60条（第１項・第２項）の規定により、次のとおり都市計画法の規定に適合していることの証明を申請します。</td><td>手数料欄
（単価　×　通数）
2,100円　×＿＿＿通
＝＿＿＿＿円

領収印欄</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の所在地
及び面積</td><td>地名地番</td><td colspan="3">仙台市　　区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="3">㎡</td></tr>
<tr><td>区域</td><td colspan="4">□市街化区域
□市街化調整区域
□都市計画区域外</td></tr>
<tr><td rowspan="5">工事の概要</td><td>建築等の種別</td><td colspan="3">□新築（新設）　□増築（増設）　□改築
□移転　　□用途変更　　□その他（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の面積</td><td>建築面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>延べ面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用途</td><td>主要用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>申請部分の用途</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>開発行為（建築）
の許可等</td><td colspan="4">年　　月　　日　仙台市（　　）指令　第　　号</td></tr>
<tr><td>その他必要な事項</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

（注意事項）
・本証明書は、再発行できません。
・本証明書発行後、建築等の計画や面積等に変更が生じた場合、申請図書の差し替えはできません。

〔2601〕