

杜の都の風土を守る 土地利用調整条例

仙台市は、自然と共生し環境への負荷を最小限にするような持続的発展が可能な都市の構築を目指し、自然環境の保全や機能集約型都市づくりを基本とした施策を推進しています。

仙台市は、これらを郊外部における適切な土地利用誘導という側面から支え、実現していくため、平成16年3月に杜の都の風土を守る土地利用調整条例を制定しました。

この条例に基づき、郊外部で開発事業を実施しようとする方は、開発事業の実施に際して必要となる許認可等の申請などの前に、土地利用調整条例の手続きの実施が必要となります。

I. 杜の都の風土を守る土地利用調整条例とは

杜の都の風土を守る土地利用調整条例（以下、「土地利用調整条例」）とは、郊外部において開発事業を実施しようとする方（事業者）に、土地利用方針との整合性を確保した計画を作成して頂くとともに、手続きの実施を通して開発事業計画を公表し、市民意見や市長意見に配慮した計画を検討して頂くことにより、郊外部における適正な土地利用を誘導して頂くこととするものです。

郊外部において開発事業を実施しようとする方は

◎土地利用調整条例の手続きの実施

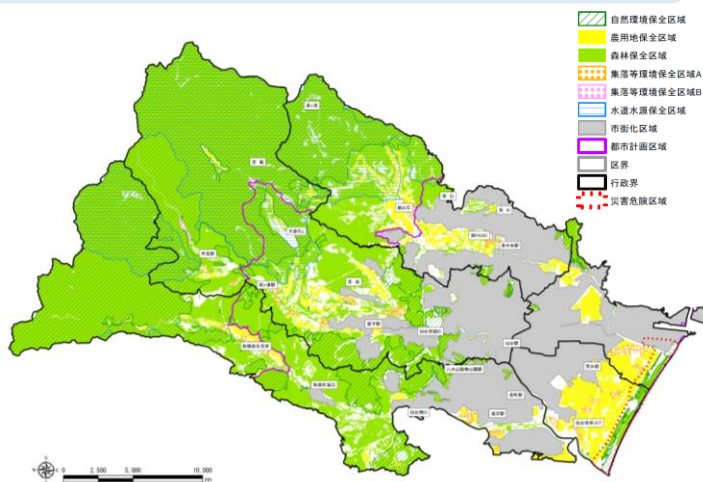
平成17年7月1日以降、郊外部で開発事業を実施しようとする方（事業者）は、開発事業の実施に際して必要となる許認可等の申請などの前に、土地利用調整条例に基づく手続きの実施が必要になります。

■郊外部とは

本市の市域から市街化区域を除いた区域のことで、市街化調整区域と都市計画区域外の区域が該当します。

■開発事業とは

一定規模以上の土地の区画形質の変更や、建築物その他工作物の建築行為などが該当します。（P2参照）



■開発事業の実施に際して必要となる許認可等とは

開発事業の実施に際して必要となる法律や条例に基づく許可、認可、届出等のことで、例えば、開発許可、建築確認などが該当します。（P6参照）

◎開発事業計画と土地利用方針の整合性の確保

事業者は、開発事業の構想・計画の立案に際し、土地利用方針との整合性を確保する必要があります。

■土地利用方針とは

郊外部における開発事業のあり方をあらかじめまとめたものです。機能集約型の都市づくりを推進し、郊外部における現在の自然環境や生活環境をできるだけ損なわないことを基本としています。（P7参照）

II. 開発事業の概要

開発事業には、一定規模以上の土地の区画形質の変更や、建築物その他工作物の建築行為などが該当します。

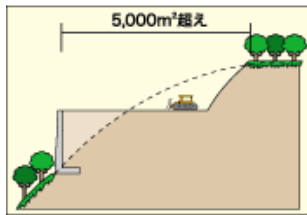
※工作物には、太陽光発電のパネル等も該当します。

※土地の区画形質の変更とは、次のいずれかに該当するものをいいます。

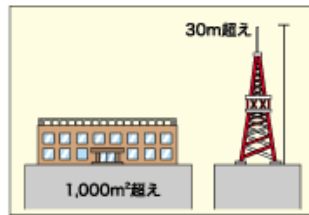
- (1) 「区画の変更」道路等の公共施設の変更を伴った敷地の境界を変更する行為。
- (2) 「形の変更」30cm以上の高さの切土又は盛土（建築物の基礎工事のための土地の掘削等の行為を除く。）を行う行為。
- (3) 「質の変更」農地等宅地以外の土地を宅地とする行為。

なお、工作物の設置を伴わない資材置場の整備や残土捨場の整備等も開発事業に該当する場合があります。

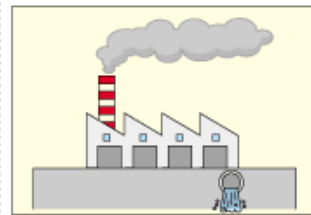
■ 開発事業の例



面積5,000m²を超える土地の区画形質の変更（樹林地においては1,000m²超え）



築造面積1,000m²を超える又は高さ30mを超える工作物の設置



危険性が大きい工場、廃棄物処理施設、有害物質使用特定事業場等の設置

■ 開発事業の一覧

○ 開発事業に該当する行為（P3の開発行為に該当しない行為を除く。）

1. 土地の区画形質の変更

- ① 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
- ② 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平方メートルを越える一団の樹林地を含むもの

2. 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

- ① 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
- ② 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（例：1,200平方メートル→2,500平方メートル）
- ③ 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（例：900平方メートル→1,500平方メートル）
- ④ 高さが30mを超える工作物の新築、改築、移転又は用途の変更
- ⑤ 工作物の増築で当該増築部分の高さが30mを超えるもの
- ⑥ 工作物の増築で当該増築後の工作物の高さが30mを超えるもの
- ⑦ 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場等（建築基準法別表第2（ぬ）項第1号又は第2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。）
- ⑧ 特定事業場（水質汚濁防止法に規定する特定事業場をいう。）の設置又は排出水の量の増加を伴う構造等の変更で次に掲げるもの
 - イ 日平均排出水量が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量が50立方メートルを越えるもの
 - 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量の1.5倍を超えるもの（当該変更後の日平均排出量が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。）
- ⑨ 水質汚濁防止法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。）
- ⑩ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第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。）
- ⑪ 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。）
- ⑫ ダイオキシン類対策特別措置法第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。）

3. 水面の埋立て又は干拓

水面の埋立て又は干拓に係る面積が1,000平方メートルを超えるもの

○開発事業に該当しない行為

1. 通常の管理行為、軽易な行為又はこれらに準ずる行為

- ① 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
- ② 公共物の管理に係る行為
- ③ 仮設の工作物の新築、改築又は増築
- ④ 災害復旧として行う行為（原状回復を目的とするものに限る）
- ⑤ 上記のほか、法令・条例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

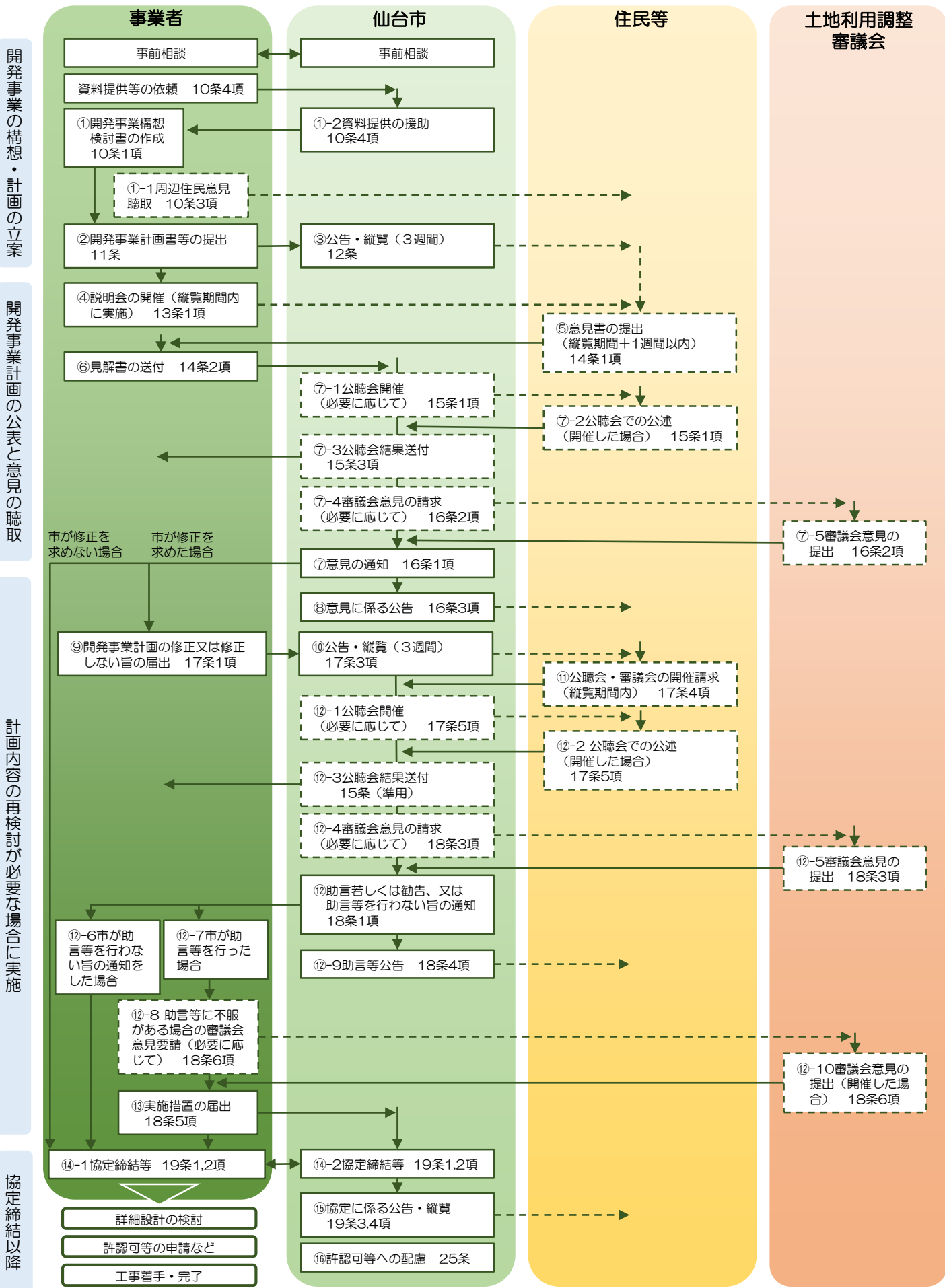
2. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

3. (1) 地区計画等（都市計画法第4条第9項）が定められた区域において行う行為
- (2) 用途地域（都市計画法第8条第1項第1号）が定められた区域において行う行為
- (3) 都市計画に定められた施設（都市計画法第11条第1項）の整備として行う行為

4. 上記1. から3. 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

- ① 道路法第2条第1項に規定する道路、道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道、森林法第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
- ② 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
- ③ 砂防法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
- ④ 地すべり等防止法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
- ⑤ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律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
- ⑥ 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
- ⑦ 海岸法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
- ⑧ 文化財保護法の規定により指定された重要文化財、重要有形民俗文化財、埋蔵文化財、史跡名勝天然記念物又は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
- ⑨ 農業振興地域の整備に関する法律第8条（農業用施設の土地）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4号に掲げる土地の区域内で行われる行為
- ⑩ 土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業の施行に係る行為
- ⑪ 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
- ⑫ 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（農地法第2条第1項に規定する農地をいう。）を当該行為のために供する場合に限る。）
- ⑬ 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。）
- ⑭ 鉄道事業法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
- ⑮ 軌道法による軌道の敷設又は管理に係る行為
- ⑯ 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
- ⑰ 港湾法第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
- ⑱ 自然公園法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
- ⑲ 自然環境保全条例第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
- ⑳ 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
- ㉑ 防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律による防衛施設の整備又は管理に係る行為
- ㉒ 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

Ⅲ. 土地利用調整条例の手続きの概要



※資料提供等の依頼から協定締結まで6ヵ月程を要します。
 手続きの進捗状況によっては、より長期間を要する場合があります。

事前相談

事業者と市は、開発事業に該当するか否か、手続きの進め方、土地利用方針との整合性の状況、提出書類の記入方法などについて、以後の手続きがスムーズに進むよう、あらかじめ相談をします。

開発事業構想検討書の作成

- ①事業者は、開発事業構想の立案において土地利用方針との整合を図るとともに、事業予定地選定理由や経緯等を開発事業構想検討書に記載します。
- ①-1事業者は、開発事業構想の立案に際しては、できるだけ事業予定地周辺住民の意見を聴取するよう努めます。
- ①-2市は、事業予定地における土地利用に関する情報の提供など、事業者への援助に努めます。情報の提供等を求める事業者は、市に「資料提供等依頼書」を提出します。

開発事業計画書等の提出

- ②事業者は、開発事業構想の作成後、詳細設計等の作業に入る前までに、土地利用方針との整合を図った上で開発事業計画書を作成し、市長に提出します（開発事業構想検討書も併せて提出します）。

開発事業計画書等の公表

- ③市長は、開発事業計画書等の提出を受けた旨、公告し、3週間縦覧に供します。
- ④事業者は、縦覧期間中に、開発事業計画書等の記載事項について説明会を開催します。事業者は、説明会開催予定について市長に通知するとともに、開催予定日の1週間前までに説明対象区域内の住民等を主な対象として、説明会開催に関する周知を行います。
※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います。別途、関係町内会等に対する説明会開催予定の通知をお願いします。

意見書の提出

- ⑤住民等は、開発事業計画書について、適正かつ合理的な土地利用の見地から意見を述べるができます。意見を述べようとする者は、書面に開発事業の名称、氏名、住所、意見内容を記載し、事業者に提出します。適正かつ合理的な土地利用の見地からの意見であれば、個人、団体にかかわらず、どなたでも意見を述べるができます。
- ⑥事業者は、住民等から出された意見について、事業者としての見解をとりまとめ、市長に提出します。
- ⑦市長は、開発事業計画書についての住民等の意見に配慮し、事業者に適正かつ合理的な土地利用の見地からの意見を述べます。この際、審議会の意見を聴くことができます。（市が実施しようとする開発事業については必須）
- ⑦-1市長は、意見を述べる上で必要があると認めるときは、公聴会を開催します。
※事業者は、⑦の市長意見の中に、開発事業計画に関する修正書の提出が不要と記載されている場合は、⑭の協定書の締結等の手続きに進みます。それ以外の場合は、⑨以降の進みます。

開発事業計画書の修正

- ⑨事業者は、市長の意見を勘案するとともに住民等の意見に配慮して、開発事業計画書の内容について改めて検討を加え修正を行うなどし、その結果を改めて市長に提出します。
- ⑩市長は、⑨の提出を受けた旨、公告し、3週間縦覧に供します。
- ⑪住民等は、公聴会又は土地利用調整審議会の開催を市長に請求することができます。
- ⑫市長は、開発事業計画書の修正状況等を踏まえ、必要に応じ、勧告等を行います。

協定の締結

- ⑭ ②から⑬までの手続きを踏まえ、市長と事業者の間で、適正かつ合理的な土地利用の見地からの協定締結について協議します（市の事業については別途の措置）。
- ⑮市長は、協定を締結したときは公告し、協定を縦覧に供します（協定を締結しなかった場合は、その旨公告します）。

IV. 開発事業の実施に際して必要となる許認可等とは

開発事業の実施に際し、法律や条例に基づく許可、認可、届出等が必要になる場合は、当該許認可等の申請などの前に、土地利用調整条例の手続きを実施しなければなりません。

法令又は条例名	許認可等の名称
都市計画法	開発行為の許可（29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（43条）
建築基準法	建築物の建築等に関する確認（6条、6条の2）
	国等の建築計画に係る通知（18条）
	特殊建築物の位置の許可（51条）
河川法	河川保全区域内における行為の許可（55条）
公有水面埋立法	埋立の免許（2条）
消防法	危険物の製造所等の設置等の許可（11条）
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	急傾斜地崩壊危険区域内における行為の許可（7条）
宅地造成等規制法	宅地造成に関する工事の許可（8条）
農業振興地域の整備に関する法律	農用区域内における開発行為の許可（15条の2）
森林法	開発行為の許可（10条の2）
採石法	岩石採取計画の認可（33条）
砂利採取法	砂利採取計画の認可（16条）
工場立地法	特定工場の新設に係る届出（6条）
大規模小売店舗立地法	大規模小売店舗の新設に関する届出（5条）
興行場法	興行場の経営に関する許可（2条）
旅館業法	旅館業の経営の許可（3条）
自然公園法	国立公園特別地域内における行為の許可（20条）
	国立公園特別保護地域内における行為の許可（21条）
	国立公園普通地域内における行為の届出（33条）
都市緑地法	特別緑地保全地区における行為の許可（14条）
鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律	特別保護地区内における行為の許可（29条）
環境影響評価法	方法書の送付（6条）
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	一般廃棄物処理施設の設置の許可（8条）
	産業廃棄物処理施設の設置の許可（15条）
水質汚濁防止法	特定施設の設置の届出（5条）
ダイオキシン類対策特別措置法	特定施設の設置の届出（12条）

法令又は条例名	許認可等の名称
墓地、埋葬等に関する法律	墓地等の経営の許可（10条）
医療法	病院等の開設の許可（7条）
老人福祉法	老人福祉施設の設置の届出等（15条）
仙台市ひとにやさしいまちづくり条例	指定施設に関する施設工事等の届出（9条）
自然環境保全条例	県自然環境保全地域特別地区内における行為の許可（18条）
	県自然環境保全地域普通地区内における行為の届出（21条）
	緑地環境保全地域内における行為の届出（26条）
	その他の地域における行為の届出（28条）
県立自然公園条例	自然公園特別地域内における行為の許可（10条）
	自然公園普通地域内における行為の届出（12条）
仙台市環境影響評価条例	方法書等の提出（7条）
杜の都の環境をつくる条例	保存緑地における行為の届出（14条）
	保存緑地における行為の通知（1条）
広瀬川の清流を守る条例	環境保全区域内における行為の許可（9条）
	環境保全区域内における行為の通知（9条）
	水質保全区域内における行為の許可（12条）
仙台市風致地区内における建築等の規制に関する条例	風致地区内における行為の許可（2条）
	風致地区内における行為の協議（2条）
	風致地区内における行為の通知（4条）
景観法	景観計画区域内における行為の届出（16条）
農地法	農地の転用の許可（4条）
	農地転用のための権利移動の許可（5条）
仙台市水道事業給水条例	給水装置の新設等の承認の申請（10条）
仙台市下水道条例	排水設備等の新設等の確認の申請（5条）
仙台市農業集落排水事業条例	排水設備等の新設等の確認の申請（6条）
仙台市地域下水道条例	排水設備等の新設等の確認の申請（11条）
仙台市太陽光発電事業の健全かつ適正な導入、運用等の促進に関する条例	設置規制区域内への設置許可（第7条） 設置規制区域外への設置届出（第12条） ※令和5年度中に施行予定
その他これらに類するもの	

●土地利用方針の概要

1. 郊外部の土地利用に関する基本的な事項

- ①自然環境の保全・・・都市生活及び都市活動が、自然の恵沢により支えられていることを考慮し、郊外部における自然環境の保全を図ります。
- ②森林の保全・・・郊外部における自然が豊かな地域特性をできる限り損なわないため、郊外部に分布する森林の保全を図ります。
- ③農地の保全・・・郊外部における自然が豊かな地域特性をできる限り損なわないため、郊外部に分布する農地の保全を図ります。
- ④生活環境の保全・・・郊外部に分布する集落等の生活環境の保全を図ります。
- ⑤水道水源流域の保全・・・郊外部に分布する水道水源流域の保全を図ります。
- ⑥秩序ある土地利用・・・機能集約型の都市づくりを推進するため、市街化を促進するおそれのある土地利用転換については、抑制を図ります。

2. 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

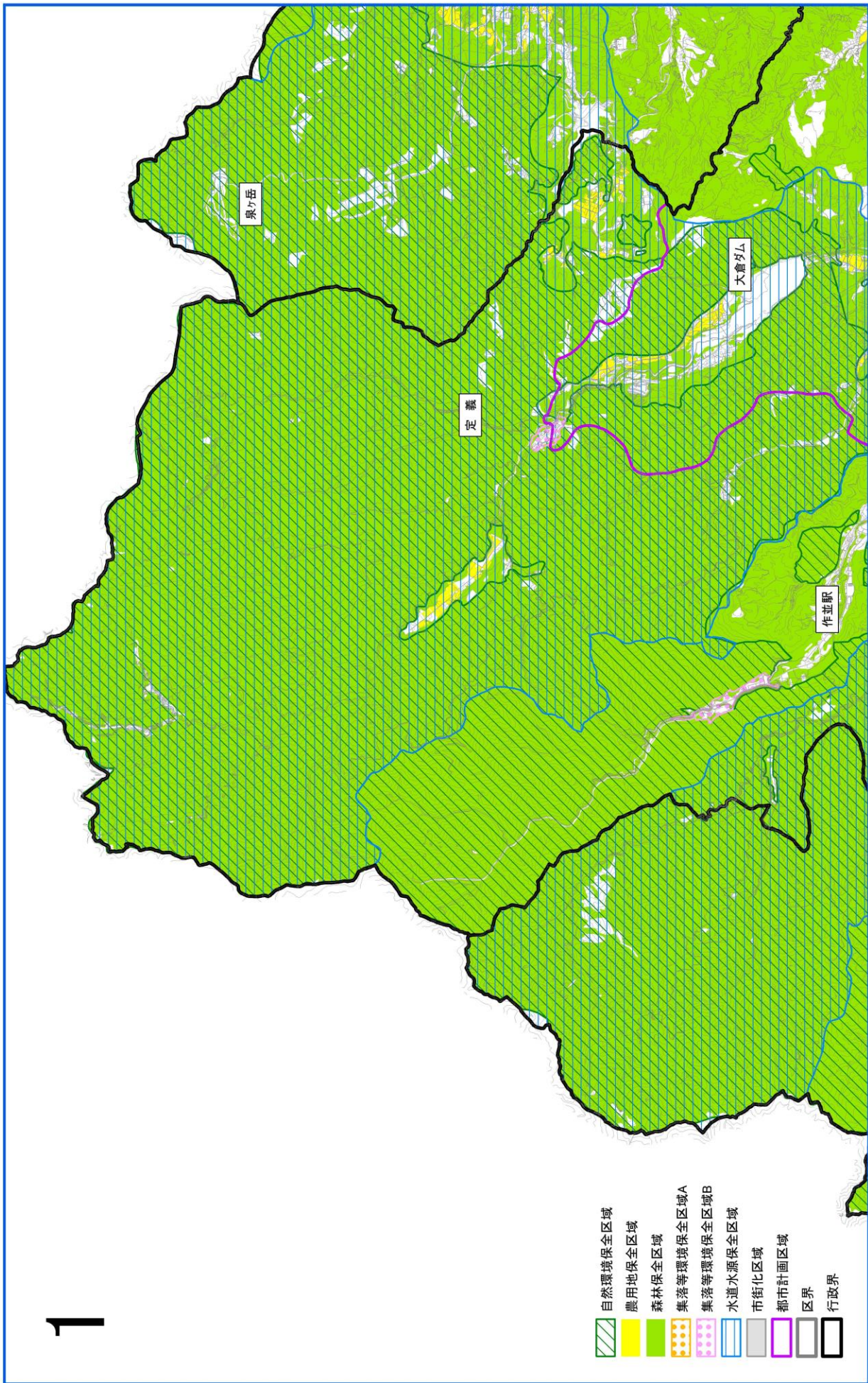
1. に掲げる「郊外部の土地利用に関する基本的な事項」を実現するため、郊外部における土地利用の現況や特性などに応じて(2)から(7)までの区域を設定し、(1) 郊外部全域にわたり配慮すべき基本的な事項に加え、(2)から(7)までの区域ごとに必要と考えられる配慮すべき基本的な事項を示しています。

なお、(1)から(7)までの区域のうち複数のものに該当する場所については、該当するものすべての適用を受けます。

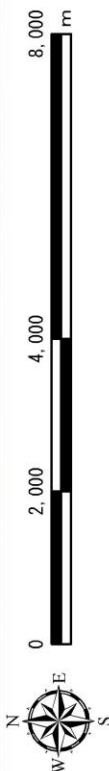
区域の名称		土地利用誘導目標	配慮すべき基本的な事項
(1)	郊外部 (集落等環境保全区域及び特定利用区域を除く。)	市街化の抑制を基本とする。 緑化を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業の実施は、次に掲げるものに限る。公益施設、日常生活に必要な店舗、観光資源利用目的の建築物、農林漁業関係施設、その他市街化区域内で行うことが不適当かつ周辺の市街化を促進しないもの等。 (市街化調整区域内で実施が可能とされている開発事業に限る。) ・事業区域面積の20パーセント以上に相当する面積について緑化を図る。
(2)	自然環境保全区域 (特定利用区域内は除く。)	自然環境の保全を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として開発事業の実施は行わないものとする。ただし、公益性が高く当該区域以外での実施が困難なもの等は除く。
(3)	森林保全区域	森林の保全を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・傾斜度が30度以上の土地の区域では原則として開発事業の実施は行わないものとする。ただし、公益性が高く当該区域以外での実施が困難なもの等は除く。 ・20～40パーセントの残置森林率を確保する。
(4)	農用地保全区域	農用地の保全を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として開発事業の実施は行わないものとする。ただし、公益性が高く当該区域以外での実施が困難なもの等は除く。
(5)	集落等環境保全区域A	住居を主体とする集落等の環境を保全する。	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業の実施は、第1種住居地域における用途制限に準ずるものとし、工場等に係る開発事業の実施は行わないものとする。 (市街化調整区域内における制限内容を緩和するものではない。)
(6)	集落等環境保全区域B	店舗、ホテル又は旅館等を主体とする集落等の環境を保全する。	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業の実施は、近隣商業地域における用途制限に準ずるものとし、工場等に係る開発事業の実施は行わないものとする。 (市街化調整区域内における制限内容を緩和するものではない。)
(7)	水道水源保全区域	水道水源を保全する。	<ul style="list-style-type: none"> ・日量50立方メートル以上の排水水が見込まれる水濁法特定事業場有害物質使用特定事業場、廃棄物処理施設、ダイオキシン類特定施設に係る開発事業の実施は行わないものとする。 ただし、水道水源への影響の程度が軽微なもの、又は、当該区域以外での実施が困難であり、かつ、水道水源保全のための措置が講じられるものは除く。

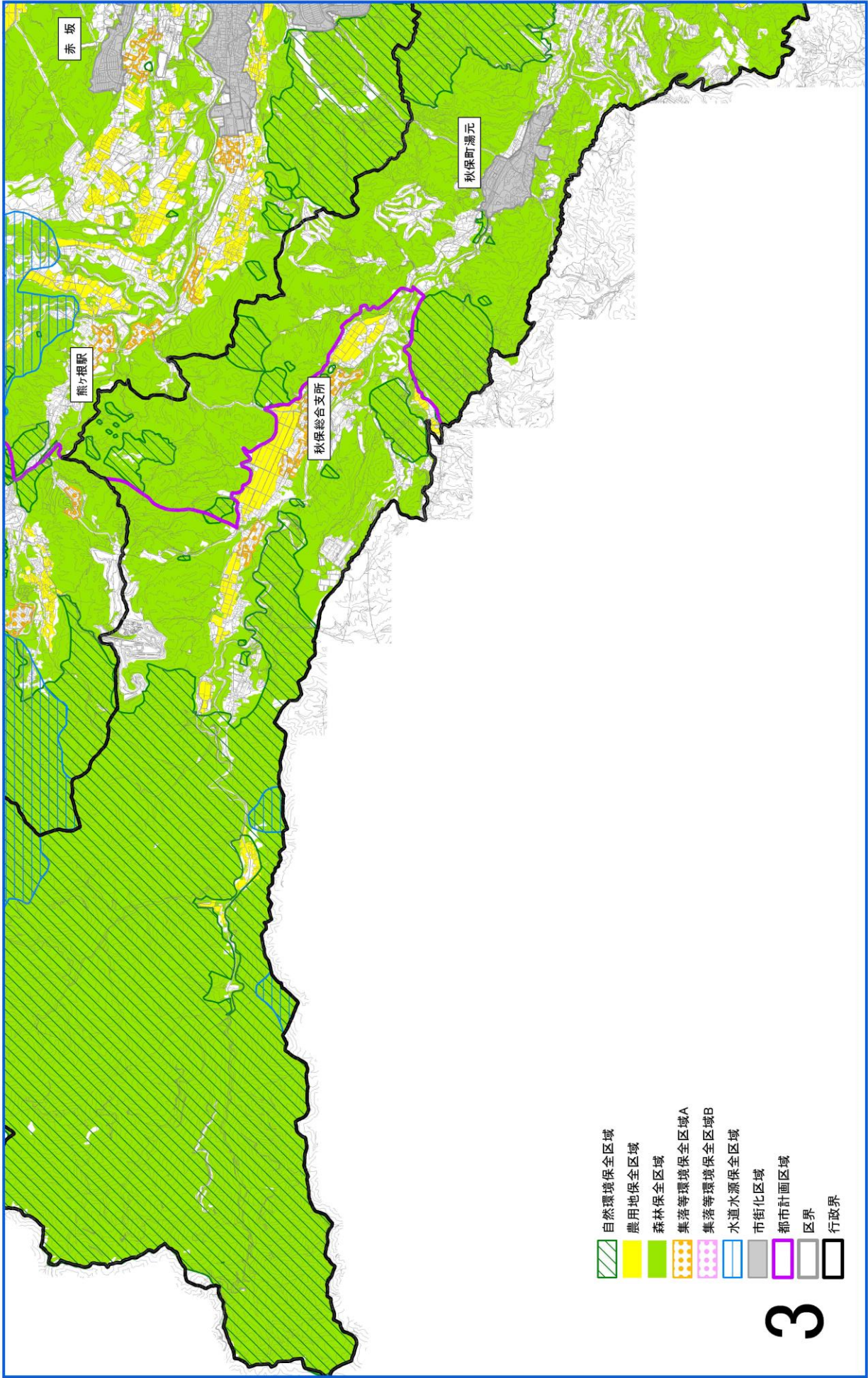
(8) 特定利用区域











特定利用区域は、誘導すべき都市機能を計画的に誘導するための区域であり、区域及び誘導すべき都市機能の内容等を、必要に応じ、土地利用方針の変更手続を経た上で位置付けるものとする。

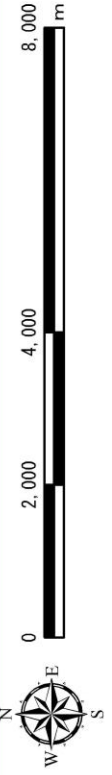
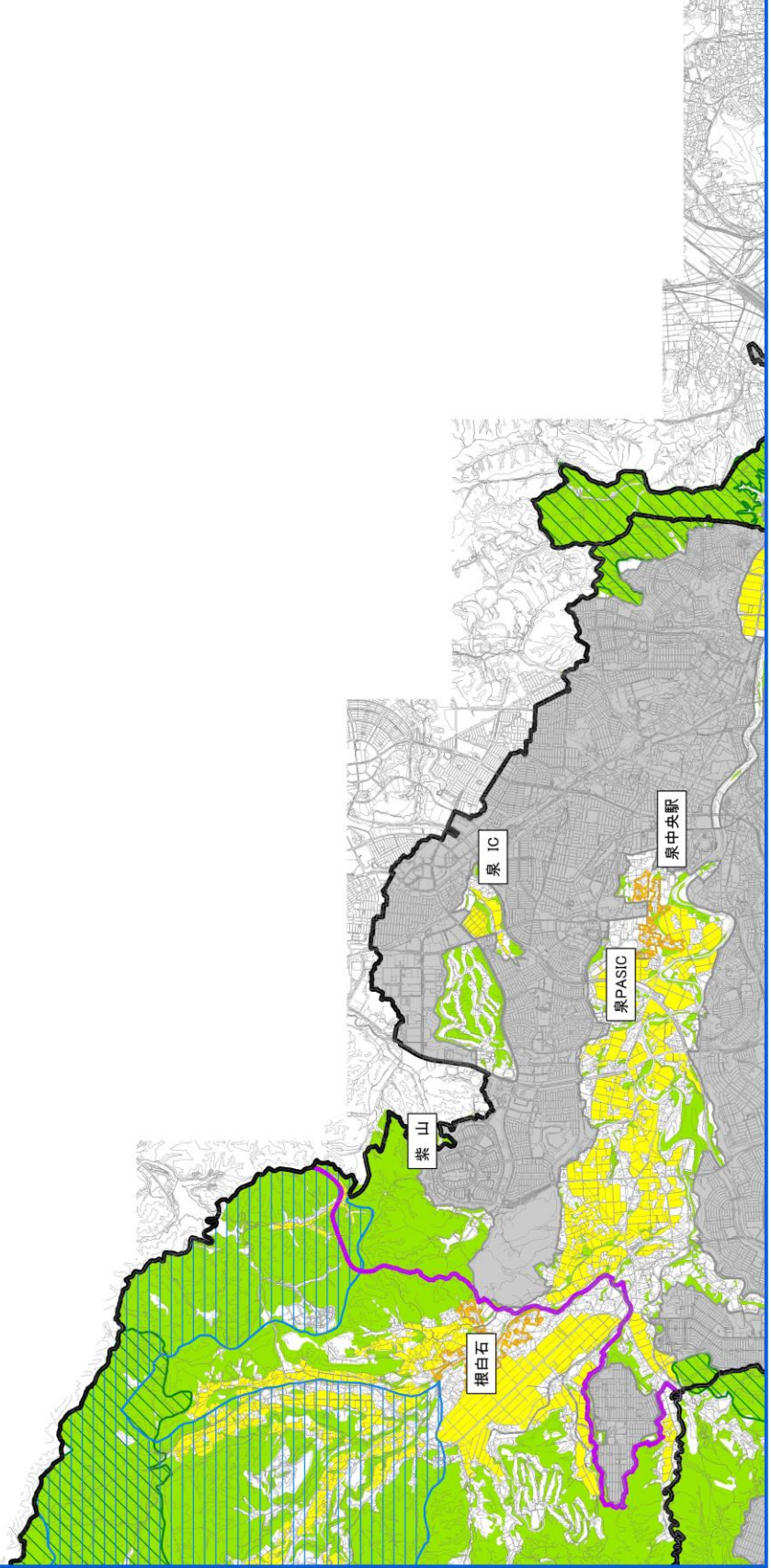


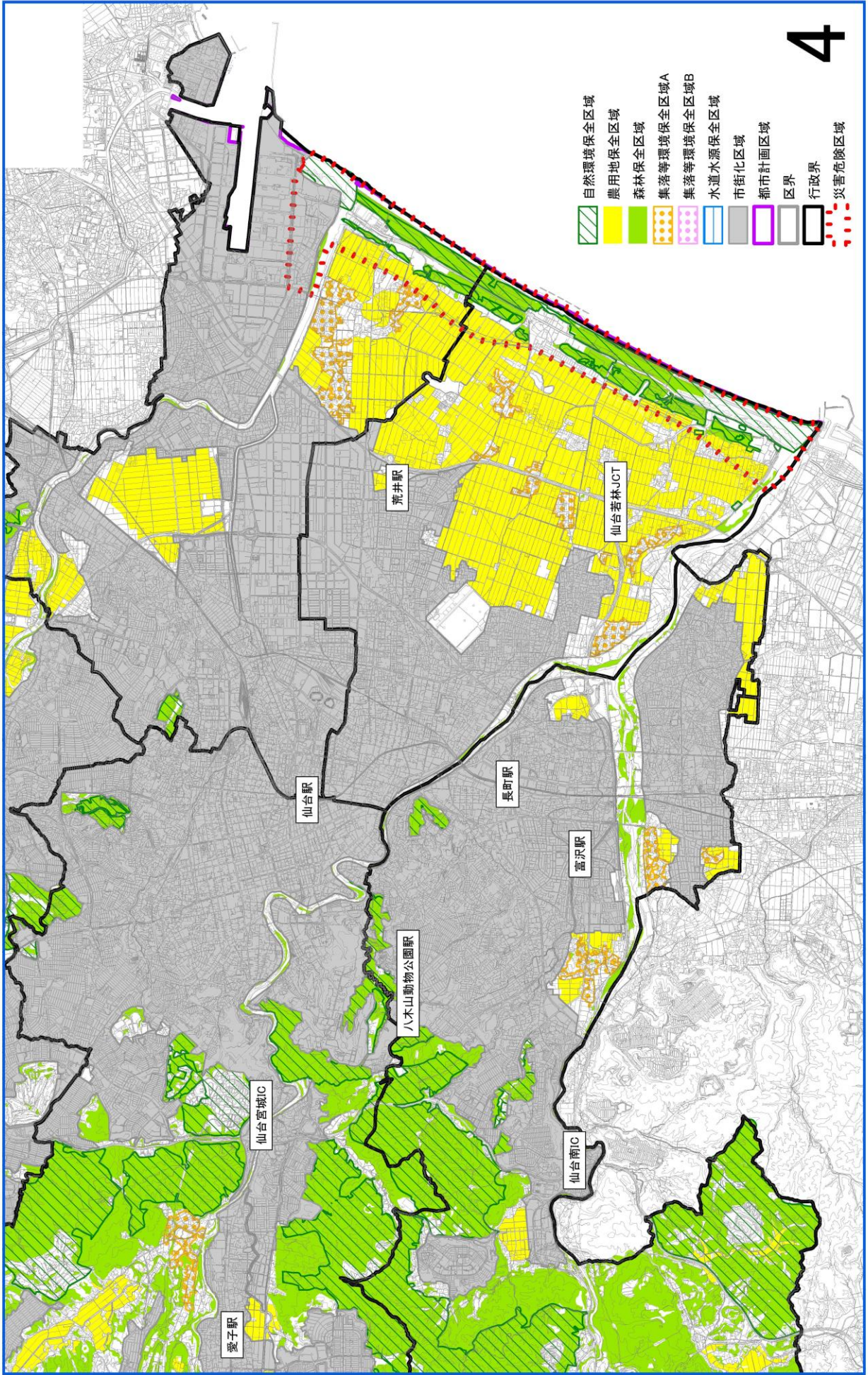
- 自然環境保全区域
- 農用地保全区域
- 森林保全区域
- 集落等環境保全区域A
- 集落等環境保全区域B
- 水道水源保全区域
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 区界
- 行政界





-  自然環境保全区域
-  農用地保全区域
-  森林保全区域
-  集落等環境保全区域A
-  集落等環境保全区域B
-  水道水源保全区域
-  市街化区域
-  都市計画区域
-  区界
-  行政界



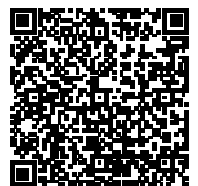


■もっと詳しくお知りになりたい方は…

- 条例、規則、土地利用方針、届出書類の様式などは、
仙台市ホームページ上でご覧いただけます。

右のQRコードを読み込んでご覧ください。

(<https://www.city.sendai.jp/kaihatsuchose-chose/jigyosha/taisaku/kaihatsu/chose/jore.html>)



- 土地利用方針の区域区分図（2万5千分の1又は5万分の1）は、
下記「お問合せ先」でご覧いただけます。
また、仙台市市政情報センターでお買い求めいただけます。

●お問合せ先●

仙台市都市整備局開発調整課

☎ 022-214-8343