

市街化調整区域における形態制限について

市街化調整区域の形態制限について

平成 16 年仙台市告示第 206 号（最終改正：平成 27 年仙台市告示第 481 号）で定める市街化調整区域の形態制限を改正する。

理 由

市街化調整区域の形態制限（容積率・建蔽率・道路斜線・隣地斜線）は、地域の実情に応じた規制値を設定し、都市計画審議会の議を経て特定行政庁が定めることとなっている。

仙台市では平成 16 年に指定しており、指定以前より開発等で独自の制限を設けている地区は個別にその内容を指定し、それ以外の地域は同一の制限としている。

また、平成 16 年の指定以前より存する建築物で容積率が超過しているもの（既存不適格建築物）の建替えや病院・社会福祉施設等の新築について、容積率の上限を緩和する特例措置を定めている。

今回、「個別地区」における土地利用の変更及び開発計画の廃止があったことから、当該地区の指定内容を変更する。

併せて、容積率の上限を緩和する特例措置について、申請者の負担軽減と事務の簡素化を図るため内容を変更する。

市街化調整区域における形態制限について

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 52 条第 1 項第 8 号、第 53 条第 1 項第 6 号、第 56 条第 1 項第 2 号ニ及び別表第 3（に）欄 5 の項の規定に基づき、次のとおり定める。

- 1 法第 52 条第 1 項第 8 号の規定に基づき定める数値は次の表の（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ同表（い）欄の当該各項に定める数値とし、法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づき定める数値は同表の（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ同表（う）欄の当該各項に定める数値とし、法第 56 条第 1 項第 2 号ニの規定に基づき定める数値は同表の（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ同表（え）欄の当該各項に定める数値とし、法別表第 3（に）欄 5 の項の規定に基づき定める数値は次の表の（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ同表（お）欄の当該各項に定める数値とする。

	（あ）	（い）	（う）	（え）	（お）
	区 域	法第 52 条第 1 項第 8 号の規定により定める数値（容積率）	法第 53 条第 1 項第 6 号の規定により定める数値（建蔽率）	法第 56 条第 1 項第 2 号ニの規定により定める数値（建築物の各部分の高さ）	法別表第 3（に）欄 5 の項の規定により定める数値（建築物の各部分の高さ）
1	市街化調整区域のうち 2 の項に掲げる区域を除く区域	10 分の 10	10 分の 6	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（別図表示の区域）	10 分の 8	10 分の 5	1.25	1.25

- 2 平成 16 年仙台市告示第 206 号（平成 16 年 2 月 25 日公示，平成 16 年 4 月 1 日施行）の施行の際現に前項の表の 1 の項に掲げる区域内に存する建築物であって，この告示の容積率に係る規定に適合しないものを改築する場合における容積率の上限は，平成 16 年仙台市告示第 206 号の施行時点における当該建築物の容積率の数値（当該数値が 10 分の 20 を超える場合にあつては，10 分の 20）とする。

市街化調整区域における形態制限について 新旧対照表（変更箇所：__）〈参考〉

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第52条第1項~~第7号第8号~~、第53条第1項第6号、第56条第1項第2号ニ及び別表第3（に）欄5の項の規定に基づき、次のとおり定める。
 第1 法第52条第1項~~第7号第8号~~の規定に基づき定める数値は、~~一次の表の~~（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ、~~同表~~（い）欄の当該各項に定める数値とし、~~法~~第53条第1項第6号の規定に基づき定める数値は、~~同表の~~（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ、~~同表~~（う）欄の当該各項に定める数値とし、~~法~~第56条第1項第2号ニの規定に基づき定める数値は、~~同表の~~（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ、~~同表~~（え）欄の当該各項に定める数値とし、~~法~~別表第3（に）欄5の項の規定に基づき定める数値は、~~同表次の表~~の（あ）欄の各項に掲げる区域の区分に応じ、~~同表~~（お）欄の当該各項に定める数値とする。

	(あ)	(い)	(う)	(え)	(お)
	区 域	法第52条第1項 第7号第8号 の規定により定める数値（容積率）	法第53条第1項第6号の規定により定める数値（ 建ぺい率建蔽率 ）	法第56条第1項第2号ニの規定により定める数値（建築物の各部分の高さ）	法別表第3（に）欄5の項の規定により定める数値（建築物の各部分の高さ）
1	市街化調整区域のうち2の項から5の項までに掲げる区域を除く区域	10分の10	10分の6	1.25	1.25
2	若林区荒浜新一丁目、荒浜新二丁目及び荒浜字新堀端の各一部 （別図1表示の区域）	10分の20	10分の6	1.25	1.25
3	若林区荒浜新一丁目、荒浜新二丁目の各一部 （別図1表示の区域）	10分の8	10分の5	1.25	1.25
2 4	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 ケ 城、同字南屋 ケ 城及び岡田字寺袋浦の各一部（別図 2 表示の区域）	10分の8	10分の5	1.25	1.25
5	青葉区芋沢字青野本及び同字中山の各一部 （別図3表示の区域）	10分の8	10分の4	1.25	1.25

~~2 都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項第3号の規定に該当し、かつ、前項の表の1の項に掲げる区域に建築する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前項の規定にかかわらず、10分の20とする。~~

~~3 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ仙台市建築審査会の意見を聴かなければならない。~~

第2 法第3条第2項の規定により第1の表の(イ)欄に掲げる数値の適用を受けない建築物について、次の各号のいずれにも該当する改築をする場合で、市長が公益上やむを得ないと認め、又は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第1の表の(イ)欄に掲げる数値は適用しない。

一 第1の表(あ)欄1の項に掲げる区域内に存する建築物であること

一 用途の変更を伴わないこと

一 改築前の建築物の容積率以下にすること。ただし、改築前の建築物の容積率が10分20を超える建築物にあっては、改築後の建築物の容積率を10分の20以下にすること

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ仙台市建築審査会の意見を聴かなければならない。

2 平成16年仙台市告示第206号(平成16年2月25日公示、平成16年4月1日施行)の施行の際現に前項の表の1の項に掲げる区域内に存する建築物であって、この告示の容積率に係る規定に適合しないものを改築する場合における容積率の上限は、平成16年仙台市告示第206号の施行時点における当該建築物の容積率の数値(当該数値が10分の20を超える場合にあっては、10分の20)とする。

位置図



除外

青葉区芋沢字青野木及び同字中山の各一部

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

除外

若林区荒浜新一丁目，荒浜新二丁目及び荒浜字新堀端の各一部

除外

若林区荒浜新一丁目及び荒浜新二丁目の各一部

名称	色	説明
都市計画区域	赤	都市計画区域
第一種住居地域	黄	第一種住居地域
第二種住居地域	緑	第二種住居地域
第三種住居地域	青	第三種住居地域
工業地域	紫	工業地域
工業専用地域	黒	工業専用地域
商業地域	白	商業地域
公共施設地域	茶	公共施設地域
公園緑地	水	公園緑地
河川	青	河川
湖沼	水	湖沼
海岸	水	海岸
道路	黒	道路
境界	赤	境界

名称	色	説明
第一種住居地域	黄	第一種住居地域
第二種住居地域	緑	第二種住居地域
第三種住居地域	青	第三種住居地域
工業地域	紫	工業地域
工業専用地域	黒	工業専用地域
商業地域	白	商業地域
公共施設地域	茶	公共施設地域
公園緑地	水	公園緑地
河川	青	河川
湖沼	水	湖沼
海岸	水	海岸
道路	黒	道路
境界	赤	境界

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 6 日第 63-172 号）に係る
開発区域

