

指定確認検査機関 各位

仙台市都市整備局建築指導課長

## 市街化調整区域の形態制限の変更について（お知らせ）

日頃より、本市建築行政にご理解とご協力をいただきまして誠にありがとうございます。  
本市では、建築基準法の定めに基づき、市街化調整区域の形態制限を定めていますが、今般、この制限の内容を変更しましたのでお知らせいたします。

ご不明な点などがありましたら、下記の問い合わせ先までご連絡ください。

## 記

## 1 変更点

## (1) 個別地区の廃止・一般地区への編入

	容積率	建蔽率	道路斜線	隣地斜線
一般地区 (※)	100%	60%	1.25	1.25
①荒浜地区 ⇒一般地区	200% ⇒100%	60%	1.25	1.25
②荒浜地区 ⇒一般地区	80% ⇒100%	50% ⇒60%	1.25	1.25
③蒲生地区	80%	50%	1.25	1.25
④芋沢地区 ⇒一般地区	80% ⇒100%	40% ⇒60%	1.25	1.25

※ 個別地区以外の市街化調整区域全域

## (2) 既存不適格建築物等の特例措置

	改正前	改正後
既存不適格 建築物の改築	一定要件を満たせば、建築可能 (許可が必要)	一定要件を満たせば、建築可能 (許可は <u>不要</u> )
公益的施設 の新築	一定要件を満たせば、建築可能 (許可が必要)	( <u>廃止</u> )

## 2 施行日

令和5年3月27日

※詳細は、別添の「令和5年仙台市告示第121号」及び「新旧対象表」をご確認ください。  
また、仙台市ホームページにも同様の情報を掲載しています。

二次元コード



### 【問い合わせ先】

仙台市 都市整備局 建築指導課 管理係

T E L : 022-214-8347 (直通)

E-mail : tos009420@city.sendai.jp

仙台市告示第 121 号

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 号二及び別表第 3（に）欄 5 の項の規定に基づき，次のとおり定める。

令和 5 年 3 月 27 日

仙台市長 郡 和 子

- 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 号二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 号二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 を超える場合にあっては、10 分の 20）とする。

附 則

- 1 この告示は、令和 5 年 3 月 27 日から施行する。
- 2 平成 27 年仙台市告示第 481 号は、廃止する。

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 号二及び別表第 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 号二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（ <del>建ぺい率</del> 建蔽率）	法第 56 条第 1 項第 2 号二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
<del>2</del>	<del>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</del> （別図 1 表示の区域）	<del>10 分の 20</del>	<del>10 分の 6</del>	<del>1.25</del>	<del>1.25</del>
<del>3</del>	<del>若林区荒浜新一丁目，荒浜新二丁目の各一部</del> （別図 1 表示の区域）	<del>10 分の 8</del>	<del>10 分の 5</del>	<del>1.25</del>	<del>1.25</del>

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，同字北屋ヶヶ城，同字南屋ヶヶ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(い)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おいては，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(い)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~~

~~二 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。

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

