

○特別用途地区

用途地域による建築物の用途制限を補完し、地区の課題や特性に応じ環境保護、土地利用の実現を図ることを目的に、都市計画により特別用途地区を定め、仙台市特別用途地区建築条例（昭和48年10月4日仙台市条例第35号）によって建築物の用途を制限しています。仙台市では次のような特別用途地区の指定、建築物の用途制限があります。

（以下、建築基準法（昭和25年法律第201号）を「法」、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）を「令」という。）

●文教地区

東北大学、宮城教育大学、東北工業大学周辺の環境保護を図る。

- ① 第二種中高層住居専用地域内に指定された文教地区内においては、第二種中高層住居専用地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が文教上の目的を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 1. 貸切風呂その他これに類するもの
 2. 簡易宿泊所
 3. 物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
 4. 前各号に掲げる建築物以外の建築物で環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて市長が指定するもの
- ② 第二種住居地域内に指定された文教地区内においては、第二種住居地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が文教上の目的を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 2. 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
 3. 貸切風呂その他これに類するもの
 4. ホテル、旅館又は簡易宿泊所
 5. 物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
 6. カラオケボックスその他これに類するもの
 7. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
 8. 前各号に掲げる建築物以外の建築物で環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて市長が指定するもの

●第一種特別業務地区

卸商団地における流通機能の向上を図る。

- 商業地域内に指定された第一種特別業務地区内においては、商業地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が第一種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 1. トラックターミナルその他貨物の積卸しのための建築物
 2. 卸売市場
 3. 倉庫、野積場又は貯蔵そう
 4. 上屋又は荷さばき場
 5. 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
 6. 前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
 7. 自動車に直接燃料を供給するための施設に附帯する建築物、自動車修理工場又は自動車整備工場
 8. 流通業務に携わる者の休養宿泊所、診療所その他これらに類するもの
 9. 前各号に掲げるもののほか、第一種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認めて市長が指定するもの

●第二種特別業務地区

国道4号バイパス（泉区を除く。）沿道、仙台宮城・仙台南インター周辺の流通系の土地利用の促進を図る。

- 準工業地域内に指定された第二種特別業務地区内においては、準工業地域内の建築制限のほか、法別表第二（ぬ）項第2号及び第3号並びに次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が第二種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 1. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
 2. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

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. 貸切風呂その他これに類するもの
6. モーター又は簡易宿泊所
7. 百貨店その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの
8. 前各号に掲げるもののほか、第二種特別業務地区の利便を害するおそれがあると認めて市長が指定するもの

●特別業務地区

泉区内の国道4号バイパス沿道、都市計画道路北四番丁岩切線沿道及び明通地区において、流通系の土地利用の促進を図る。

- 準工業地域内に指定された特別業務地区内においては、準工業地域内の建築制限のほか、法別表第二（ぬ）項第2号及び第3号並びに次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
1. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
 2. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
 3. ホテル又は旅館
 4. 百貨店その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
 5. 前各号に掲げるもののほか、特別業務地区の利便を害するおそれがあると認めて市長が指定するもの

●第三種特別業務地区

仙台港背後地等の流通業務系の土地利用の促進を図る。

- 工業地域内に指定された第三種特別業務地区内においては、工業地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が第三種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
1. 次のいずれかに掲げる事業を営む工場
 - イ) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
 - ロ) 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造
 - ハ) ニトロセルロース製品の製造
 - ニ) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造（令第130条の9の7第1号に掲げるものを除く。）
 - ホ) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
 - ヘ) 石炭ガス類又はコークスの製造
 - ト) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするもの及び令第130条の9の7第2号に掲げるものを除く。）
 - チ) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、^{ふっ}弗化水素酸、塩酸、硝酸、^{りん}硫酸、^{りん}磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸^{ろう}蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、^ひ砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
 - リ) ファクテス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造（令第130条の9の7第3号に掲げるものを除く。）
 - ヌ) 肥料の製造
 - ル) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
 - ロ) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
 - ワ) アスファルトの精製
 - カ) セメント、石膏、^{こう}消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
 - ヨ) 金属の溶融又は精練（容量の合計が50リットルを超えないつぼ若しくは窯を使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
 2. 住宅
 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 4. 物品販売業（自動車又はその部品の販売業を除く。）を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
 5. 図書館、博物館その他これらに類するもの

6. 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
7. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
8. 自動車教習所
9. カラオケボックスその他これに類するもの
10. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
11. 前各号に掲げるもののほか、第三種特別業務地区の利便を害するおそれがあると認めて市長が指定するもの

●第四種特別業務地区

仙台港背後地の工業系の土地利用の促進を図る。

- 工業地域内に指定された第四種特別業務地区内においては、工業地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が第四種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
1. 住宅
 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 3. 図書館、博物館その他これらに類するもの
 4. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
 5. 公衆浴場
 6. 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
 7. 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
 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 9. カラオケボックスその他これに類するもの
 10. 自動車教習所
 11. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
 12. 前各号に掲げるもののほか、第四種特別業務地区の利便を害するおそれがあると認めて市長が指定するもの

●第五種特別業務地区

仙台港背後地の商業系の土地利用の促進を図る。

- 近隣商業地域内に指定された第五種特別業務地区内においては、近隣商業地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が第五種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
1. 住宅
 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 3. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
 4. 倉庫業を営む倉庫
 5. 自動車教習所
 6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
 7. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの（作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。）
 8. 前各号に掲げるもののほか、第五種特別業務地区の利便を害するおそれがあると認めて市長が指定するもの

●第六種特別業務地区

仙台港背後地の都市計画道路清水小路多賀城線沿道において、流通業務系の土地利用の促進を図る。

- 工業地域内に指定された第六種特別業務地区内においては、工業地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が第六種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
1. 「第三種特別業務地区」で建築が制限されている工場
 2. 住宅
 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
 4. 物品販売業（自動車又はその部品の販売業を除く。）を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
 5. 図書館、博物館その他これらに類するもの

6. 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
7. 自動車教習所
8. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
9. 前各号に掲げるもののほか、第六種特別業務地区の利便を害するおそれがあると認めて市長が指定するもの

●第七種特別業務地区

卸商団地の一部区域において、流通機能の向上と賑わいの創出が両立する土地利用を図る。

- 商業地域内に指定された第七種特別業務地区内においては、商業地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が第七種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 1. トラックターミナルその他貨物の積卸しのための建築物
 2. 卸売市場
 3. 倉庫、野積場又は貯蔵そう
 4. 上屋又は荷さばき場
 5. 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
 6. 自動車に直接燃料を供給するための施設に附帯する建築物、自動車修理工場又は自動車整備工場
 7. 流通業務に携わる者の休養宿泊所、診療所その他これらに類するもの
 8. 事務所、店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えないもの。ただし、次に掲げる建築物を除く。
 - イ) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - ロ) カラオケボックスその他これに類するもの
 - ハ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託営業を営むもの
 - ニ) 第5号に掲げるもの
- 9. 劇場、映画館若しくは演芸場又は観覧場（風営法第2条第6項第3号に掲げる営業を営むものを除く。）で客席の部分の床面積の合計が200㎡に満たないもの
- 10. 集会場でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えないもの
- 11. 前各号に掲げるものに附帯する自動車駐車場又は自動車庫
- 12. 前各号に掲げるもののほか、第七種特別業務地区の利便を害するおそれがないと認めて市長が指定するもの

●特別工業地区

原町東部地区、明通地区等において内陸型の危険性、公害発生のおそれの少ない工業系の土地利用の促進を図る。

- 工業専用地域内に指定された特別工業地区内においては、工業専用地域内の建築制限のほか、次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。
 1. 「第三種特別業務地区」で建築が制限されている工場
 2. カラオケボックスその他これに類するもの

●大規模集客施設制限地区

大規模集客施設の立地を制限し、都市機能の適正な立地誘導を図る。

- 近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内に指定された大規模集客施設制限地区内においては、法別表第二（か）項に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が大規模集客施設制限地区の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

