

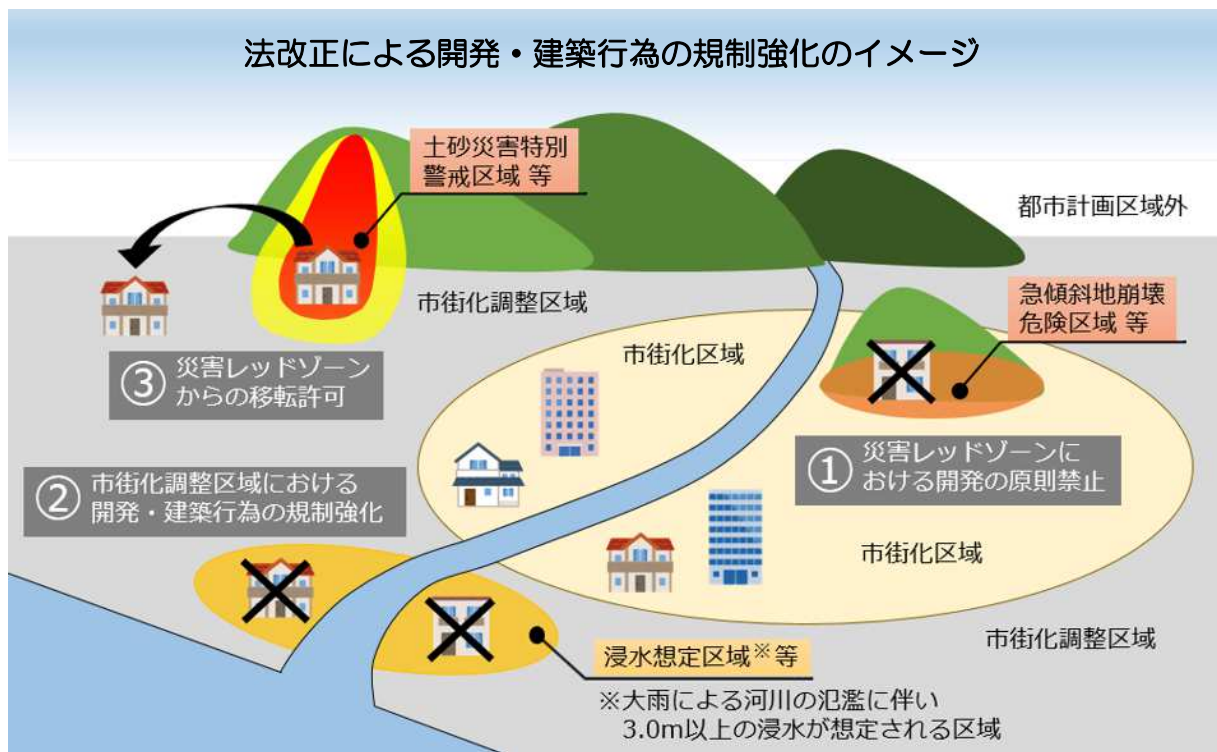
令和4年4月1日から都市計画法改正に伴い

災害の危険性が高い区域での開発・建築行為の規制が強化されます

■ 都市計画法改正について

近年の激甚化・頻発化する自然災害に的確に対応し、安全なまちづくりを推進するため都市計画法が改正され、**令和4年4月1日から施行**されます。

法改正により、**仙台市でも災害の危険性が高い区域での開発・建築行為の規制が強化**されます。



① 災害レッドゾーンにおける開発行為の原則禁止（都市計画法 第33条 第1項 第8号 改正）

災害レッドゾーン における市街地の形成を防止するとともに、施設利用者の安全性を確保するため、令和4年4月1日から、**災害レッドゾーンでは業務用施設の開発行為が規制対象に追加**されます。

災害レッドゾーンとは
右の4つの区域の
総称です

- ・災害危険区域（建築基準法）
- ・地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・土砂災害特別警戒区域（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）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

災害レッドゾーンにおける開発行為の取扱い（赤字：令和4年4月1日から追加）

	住宅	業務用施設
開発可	<ul style="list-style-type: none"> ・自己用住宅 	なし （災害レッドゾーンにおける業務用施設の開発は原則禁止）
開発不可	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲住宅（戸建・マンション） ・賃貸住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ・貸事務所 ・貸店舗 ・貸倉庫 ・個人商店 ・店舗、スーパー ・ホテル、旅館 ・社会福祉施設 ・自社の事務所、倉庫、工場 など

●対象区域：開発許可を要する区域

市街化区域
1,000㎡以上

市街化調整区域
面積に関わらない

都市計画区域外
1ha以上

●経過措置：令和4年3月31日までに許可申請のあった開発行為は、法改正前の基準が適用されます。

② 市街化調整区域における開発・建築行為の規制強化

都市計画法 第34条 第11号
都市計画法施行令 第36条 改正

市街化を抑制している市街化調整区域では、土砂災害や大雨による河川の氾濫に伴う浸水被害を防ぐため、令和4年4月1日から、**災害レッドゾーン**、**土砂災害警戒区域**、および**3.0m以上の浸水想定区域**における、**開発・建築行為が原則禁止**されます。

- 対象区域：市街化調整区域
(規制強化の対象となる主な地区：青葉区向田の一部、若林区日辺の一部、泉区小角の一部など)
- 経過措置：令和4年3月31日までに許可申請のあった開発・建築行為は、法改正前の基準が適用されます。

③ 災害レッドゾーンからの移転許可 (都市計画法 第34条 第8号の2 新設)

災害ハザードエリアからの移転を促進するため、令和4年4月1日から、**市街化調整区域の災害レッドゾーン**にある既存建物は、用途・規模等が同等であるものに限り、**市街化調整区域内での移転が可能**になります。(開発許可が必要)

- 対象区域：市街化調整区域

～～災害の危険性が高い区域は、仙台市ホームページから調べることができます～～

● 災害レッドゾーン 土砂災害警戒区域 の調べ方 (例1)

仙台市都市計画情報インターネット提供サービス で下記項目を選択してください。

(利用条件に同意し、住所を選択) → 「レイヤ切替」で調べたい区域を選択

- ・急傾斜地崩壊危険区域 および 地すべり防止区域：土砂三法 (急傾・地滑・砂防)
- ・土砂災害特別警戒区域 および 土砂災害警戒区域：土砂災害防止法
- ・災害危険区域：仙台市災害危険区域条例



仙台市都市計画情報
インターネット提供サービス

● 3.0m以上の浸水想定区域 の調べ方 (例2)

せんだいぐらしのマップ で下記項目を選択してください。

「防災」→「洪水ハザードマップ」→ (利用規約に同意し、住所を選択)

→「浸水想定区域(市内全域)」※規制対象は3.0m以上の区域のみ



せんだいぐらしのマップ

(例1) 青葉区向田

(例2) 若林区日辺



【問い合わせ】 仙台市 都市整備局 開発調整課

審査指導第一係 (青葉区・泉区)

022-214-8344

審査指導第二係 (宮城野区・若林区・太白区)

022-214-8319