

市街化調整区域内で建築や用途変更、不動産の売買をお考えの方は
事前にご相談ください

市街化調整区域では 建築物の建築や用途変更が原則禁止されています

○市街化調整区域とは

都市計画法に基づき、市街化を抑制する区域です。
区域に該当するかどうかは、仙台市ホームページ
「仙台市都市計画情報インターネット提供サービス」で確認できます。



仙台市都市計画情報
インターネット提供サービス

○建築物とは

基礎の有無に関わらず、屋根と柱、または屋根と壁で成り立つものは建築物です。
パイプで組んだ小屋やユニットハウス、コンテナ、カーポートなども建築物に該当し、
市街化調整区域内では建築物の建築が原則禁止されています。



単管組上げ小屋



自走しない車両



ユニットハウス



コンテナ



カーポート

※トレーラーハウスを含む。
※車両として利用されずに事務所や
倉庫として使用されているもの。

○建築物の用途変更とは

建築物のリフォームや増改築の有無に関わらず、使い方や使う人を変更することです。
市街化調整区域内では建築物の用途変更が原則禁止されています。



使い方の変更：住宅から事務所に变更、
農機具倉庫から農産物加工工場に变更 など

使う人の変更：農業従事者以外が農家住宅に住む、
本家と血縁の無い人が分家住宅に住む など

●違反すると罰則が科される場合があります

市街化調整区域では、農家住宅や分家住宅など一定の要件を満たす場合を除いて、建築物の建築は認められず、立地要件を満たさない建築物は、建築主及び関係者が自らの責任で撤去などの是正をしなければなりません。

違反行為が是正されない場合、都市計画法に基づき是正措置命令を発し、さらに罰則を科すことがあります。

○安全なまちづくりの観点から建築できない区域があります

令和4年4月の都市計画法改正に伴い、市街化調整区域の中で自治体が条例により特例的に開発や建築を認めている区域に、災害の危険性が高い区域を含めないこととなりました。

これにより、**災害の危険性が高い区域では開発行為や建築行為が原則禁止となります。**

- 災害レッドゾーン
(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の総称)
- 土砂災害警戒区域、洪水による3.0m以上の浸水想定区域

災害の危険性が高い区域は、仙台市ホームページで確認できます

災害レッドゾーン

土砂災害警戒区域

“仙台市都市計画情報インターネット提供サービス”で調べたい場所を検索

⇒ 以下のレイヤを選択

- 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

洪水による3.0m以上の浸水想定区域

“せんだいくらしのマップ”で

「防災」⇒「洪水ハザードマップ」⇒ 調べたい場所を検索

⇒「浸水想定区域(市内全域)」を確認



せんだいくらしのマップ

市街化調整区域内での建築や用途変更、不動産の売買をお考えの方は、事前にご相談ください

「家を建てられると思って土地を買ったが、建てられなかった」「空き家を買ったが、使うことが許されなかった」など、**土地や建物の売買後にトラブルになる事例があります。**

ご相談の際は、次のものをご準備いただきますようお願いいたします。

- 場所が分かる地図
- 公図、土地登記簿謄本
- 建物登記簿謄本（すでに建物がある場合のみ） ⇨法務局で発行しています（コピーでも可）
- 建築計画概要書および台帳記載事項証明書（すでに建物がある場合のみ） ⇨区役所で発行しています

【相談窓口】仙台市 都市整備局 開発調整課 平日 8:30~17:00

仙台市青葉区二日町12-34 二日町第五仮庁舎(オンワード樫山仙台ビル)7階

審査指導第一係（青葉区・泉区）

電話：022-214-8344

審査指導第二係（宮城野区・若林区・太白区）

電話：022-214-8319

- ご来庁の際は、「D-Sendaiオンライン申請システム」で窓口の予約をお願いいたします。
- 電話やメールでのご相談は行っておりません。