

仙塩広域都市計画 地区計画の変更

(卸町地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画卸町地区計画を次のとおり変更する。

名称	卸町地区計画	
位置	仙台市宮城野区萩野町三丁目、宮千代三丁目、若林区卸町一丁目、卸町二丁目、卸町三丁目、大和町四丁目及び大和町五丁目	
面積	約 49.5 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>卸町地区は、昭和 40 年代の土地区画整理事業により整備され、流通業務機能の集積に特化した地区として本市の流通の中核を担ってきたが、時代とともに卸売業を取り巻く環境が大きく変化してきたことにより、卸売業を継続しつつも関連する新たな業態を取り入れるなど新しい時代に対応した卸売業の展開が求められてきている。また、周辺地域の宅地化が進み、本地区は市街地の中に取り込まれる状況となっており、地下鉄東西線の卸町駅の周辺にふさわしい新たな街づくりが必要な地区となっている。</p> <p>地区計画を定めることにより、これまでの流通業務を中心としながらも、商業・文化・居住等の新しい機能の集積を誘導し、賑わいのある新しい複合市街地の形成を図るとともに、都市計画道路 3・2・14 卸町大和町線（以下「卸町大和町線」という。）や都市計画道路 3・2・15 原町岡田線（以下「原町岡田線」という。）のけやきをはじめとする並木と建築物の形態や意匠の調和などを図ることにより、良好な環境と優れた景観を有する魅力ある街並みの形成を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な環境を備えた市街地の形成のため、次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅前地区及び駅前商業地区は、交通アクセスの利便性を活かした地域の生活拠点にふさわしい一定規模の商業・業務・文化・生活サービス・居住機能などの多様な施設が立地する土地利用を図るとともに、駅のポテンシャルを活かした賑わいや卸町全体の交流の拠点となる魅力あるまちづくりを誘導する。また、卸町駅から仙台卸商団地が続くけやき並木を活かした潤いのある魅力的な景観形成を進め、都市計画道路 3・2・2 清水小路多賀城線（以下「清水小路多賀城線」という。）沿いにおいては、沿道の特性を活かした土地利用の誘導を図る。 2 駅前近接地区は、交通アクセスの利便性を活かした地域の生活拠点にふさわしい駅前地区を補完する商業・業務・文化・生活サービス・居住機能などの多様な施設が立地する土地利用を図るとともに、駅のポテンシャルを活かした賑わいや卸町全体の交流の拠点となる魅力あるまちづくりを誘導する。また、清水小路多賀城線沿いにおいては、沿道の特性を活かした土地利用の誘導を図る。 3 卸町大通り・東の杜大通り地区及び駅周辺地区は、「人に愛され、人が集まり、人が住める街」を街づくりのテーマに掲げて、流通機能を中心としつつ、住宅と日常生活に必要な小売店舗や地区の特性を活かした専門店等が共存する土地利用の誘導を図る。また交流の場となる賑わいと新しい文化の創造を図るとともに、卸町大通り・東の杜大通り地区は、けやきをはじめとする並木を活かした潤いのある魅力的な景観形成を進める。 4 自動車の出入口は、歩行空間の連続性及び歩行者の安全性に配慮して設置する。
	地区施設の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 広場 来街者や地域住民の憩いや賑わいの場となる広場を整備する。 2 公共空地 地区内の回遊性の向上を図る歩行者用通路を整備する。

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>良好な市街地形成を図るため、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅前地区及び駅前商業地区は、駅前にふさわしい良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 2 駅前近接地区は、駅前地区を補完する良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 3 卸町大通り・東の杜大通り地区は、仙台卸商団地の中心地区としてふさわしい良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 4 駅周辺地区は、駅近傍の複合市街地としてふさわしい良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。 5 卸町大和町線及び原町岡田線の沿道部は、建築物の屋根や外壁等の形態や色彩に配慮し、街路樹の緑と調和した魅力的な景観の形成を図る。
-------------------	--

地区整備計画	地区の区分	名称	駅前地区
		面積	約 6.8 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階（卸町大和町線に面する部分に限る。(2), (7), (8)において同じ。）を住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階を共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 卸町大和町線に面する部分をカラオケボックスその他これに類する用途に供するもの</p> <p>(7) 1階を倉庫の用途に供するもの</p> <p>(8) 1階を自動車車庫又は自転車等駐車場に供するもの</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(12) 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 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p> <p>(13) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p>	
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m²</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から清水小路多賀城線及び卸町大和町線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。ただし、仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設については、この限りでない。</p>		
建築物等の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分に限る。）の高さは、当該部分から卸町大和町線の境界線までの水平距離に 36 分の 31 を乗じて得たものに 31mを加えたもの以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分を除く。）の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以下の範囲にあつては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。</p>		

	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 卸町大和町線に面する建築物の屋根，外壁等の色彩は，原色を避け周辺環境と調和したものとする。 2 卸町大和町線に面して屋外広告物を表示し，又は設置する場合は次の各号に該当するものとする。ただし，公益上やむを得ないものについては，この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 美観に配慮したものであること。 (2) 地盤面からの高さが 11.0mを超える部分については，自己の用に供するものであること。 3 建築物に附属する門又は塀を設置する場合は，清水小路多賀城線及び卸町大和町線の道路境界線より 2m以上後退すること。
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は，次の各号に該当するものとする。ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの及び変電所（電気事業又は仙台市高速鉄道東西線の用に供するものに限る。）の敷地に設けるもので，管理上やむを得ないものについては，この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等 2 清水小路多賀城線及び卸町大和町線に面して垣又はさくを設ける場合は，前項及び次の各号に該当するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生け垣とする場合は，植栽帯が当該道路境界線より 2m以上後退していること。 (2) さく等を設ける場合は，当該さく等が当該道路境界線より 2m以上後退していること。

地区整備計画	地区の区分	名称	駅前商業地区
		面積	約 2.4 ha
	地区施設の配置及び規模	広場 (①約 260 m ²) (②約 220 m ²) 公共空地 (歩道状空地 幅員 約4m 延長約 120 m)	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (3) 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) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 30,000 m ² を超えるもの (7) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの (8) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から清水小路多賀城線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。ただし、仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設については、この限りでない。	
建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分に限る。）の高さは、当該部分から卸町大和町線の境界線までの水平距離に 36 分の 31 を乗じて得たものに 31mを加えたもの以下とする。 (2) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分を除く。）の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、清水小路多賀城線の道路境界線より 2m以上後退すること。		

	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの及び変電所（電気事業又は仙台市高速鉄道東西線の用に供するものに限る。）の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>2 清水小路多賀城線に面して垣又はさくを設ける場合は、前項及び次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣とする場合は、植栽帯が当該道路境界線より 2m以上後退していること。 (2) さく等を設ける場合は、当該さく等が当該道路境界線より 2m以上後退していること。</p>
--	-------------	--

地区の 区分	名称	駅前近接地区
	面積	約 3.9ha
	建築物等の用途 の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) 劇場, 映画館, 演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店, 展示場, 遊技場その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分（劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(8) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業, 同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p> <p>(9) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m²</p> <p>ただし、警察官派出所, 公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に定める数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 清水小路多賀城線の境界線 ・ ・ ・ ・ ・ 2m</p> <p>(2) その他の道路境界線 ・ ・ ・ ・ ・ 1m</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。</p>
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	<p>建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、清水小路多賀城線の道路境界線より 2m以上後退すること。</p>	

	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>2 清水小路多賀城線に面して垣又はさくを設ける場合は、前項及び次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣とする場合は、植栽帯が当該道路境界線より 2m以上後退していること。</p> <p>(2) さく等を設ける場合は、当該さく等が当該道路境界線より 2m以上後退していること。</p>
--	--------------------	---

地区整備計画	地区の区分	名称	卸町大通り・東の杜大通り地区
		面積	約 14.3 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階（卸町大和町線及び原町岡田線（以下「幹線道路」という。）に面する部分に限る。(2), (7), (8)において同じ。）を住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階を共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類する用途に供するもの</p> <p>(7) 1階を倉庫の用途に供するもの</p> <p>(8) 1階を自動車車庫又は自転車等駐車場に供するもの</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(12) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p> <p>(13) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>400 m²</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>	
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁等の面から幹線道路の境界線までの距離は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 地盤面からの高さが 11.5m 未満の部分 2m</p> <p>(2) 地盤面からの高さが 11.5m 以上の部分 3m</p> <p>2 建築物の 1 階（地盤面からの高さが 11m 未満の部分に限る。）の外壁等（その建築物の周囲の地面に接する外壁等で囲まれた部分の水平投影の幹線道路（隅切を除く。以下同じ。）に面する長さ（以下「建築物の間口」という。）の、敷地の幹線道路に接する部分の水平投影の長さ（以下「敷地の間口」という。）に対する割合が 10 分の 6 を超えるときは、当該超える割合に係る部分を除く。）から幹線道路の境界線までの距離は、2.5m 未満でなければならない。ただし、自動車に直接燃料を供給するための施設に係るものについては、この限りでない。</p> <p>3 前項の建築物の間口及び敷地の間口の算定は、次の各号に定めるところによるものとする。</p> <p>(1) 同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、それらの建築物の間口の合計とする。</p> <p>(2) 敷地が二の幹線道路に接する角地である場合は、当該二の幹線道路に係る建築物の間口及び敷地の間口をそれぞれ合計する。</p>		

	建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から幹線道路の境界線までの水平距離に36分の31を乗じて得たものに31mを加えたもの以下とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 幹線道路に面する建築物の各部分については、次の各号に該当するものとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第2項の規定により第1号及び第2号の適用を受けない建築物について、増築又は改築する場合においては、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号及び第2号の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 1階部分の建築物の間口の敷地の間口に対する割合の最低限度は、10分の6とする。</p> <p>(2) 前号の算定に当たっては、壁面の位置の制限第3項の規定を準用する。</p> <p>(3) 地盤面からの高さが11.0m未満の外壁等若しくは外壁から突き出た外気に開放された廊下、バルコニー等の腰壁又はこれに代わる手すり等で幹線道路に面する部分は、壁面の位置の制限第2項の制限を受ける1階部分の外壁等と概ね連続する位置に設けること。</p> <p>(4) 当該道路境界線から2m以上後退すること。</p> <p>(5) 屋根、外壁等の色彩は、原色を避け周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 幹線道路に面して屋外広告物を表示し、又は設置する場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 美観に配慮したものであること。</p> <p>(2) 地盤面からの高さが11.0mを超える部分については、自己の用に供するものとし、かつ、幹線道路の境界線より3m以上後退すること。</p> <p>3 建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、幹線道路の道路境界線より2m以上後退すること。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>2 幹線道路に面して垣又はさくを設ける場合は、前項及び次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣とする場合は、植栽帯が道路境界線より2m以上後退していること。</p> <p>(2) さく等を設ける場合は、当該さく等が当該道路境界線より2m以上後退していること。</p>

地区の 区分	名称	駅周辺地区
	面積	約 22.1 ha
地区 整備 計画 に 関 する 事 項	建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階を住宅の用途に供するもの (2) 1階を共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類する用途に供するもの (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの (10) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの (11) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）
	建築物の敷地面 積の最低限度	400 m ² ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。
	壁面の位置の 制限	建築物の外壁等の面から道路の境界線までの距離は、1 m 以上でなければならない。
	建築物等の高さ の最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以下の範囲にあつては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあつては、当該水平距離から 8m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20m を加えたもの以下とする。
	垣又はさくの構 造の制限	1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。 (1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

理 由 書 (卸町地区)

卸町地区は、地下鉄東西線卸町駅の北側に位置しています。本地区は、昭和41年に流通機能の向上を図るため、特別用途地区として事務所地区（昭和48年に第一種特別業務地区に移行。）を指定し、仙台市施行の土地区画整理事業による整備とともに、貨物、流通、卸売業以外の用に供する建築物の立地を規制することで、効率的な土地利用を実現してきました。

しかし時代が経過し、物流構造の変化により卸売業の業態が変わってきたとともに、地下鉄東西線の開業に向けて、土地利用について新たな展開を求める機運が高まってきたことから、本地区では、流通業を中心としながらも、商業・文化・居住等の新しい機能の集積を誘導し、賑わいのある新しい複合市街地の形成を図る目的で結成された卸町地区まちづくり協議会において土地利用方針を検討し、平成15年より段階的な都市計画の変更を進めてきました。

本地区は、本市の「仙台市都市計画マスタープラン」において、鉄道沿線区域に位置付けられ、都市軸である地下鉄沿線では、地域特性に応じた都市機能の更新・誘導を図るとともに、交通利便性を生かした良好な居住環境の形成や低未利用地の有効活用、市街地開発事業、エリアマネジメントによる地域の活性化等を図ることとしています。また、令和4年3月に策定した「東西線沿線まちづくりプラン」において、卸町駅周辺は、新しい時代に対応した事業展開を支援するとともに、集合住宅や商業機能の誘導、文化活動の支援などにより、新たな交流や賑わいが生まれるまちの形成を目指しています。

これらの方針を踏まえながら、今般、卸町地区まちづくり協議会にて当該エリアの土地利用方針の一部が見直され、地域の合意形成が進んだことから、次のとおり都市計画の変更を行います。

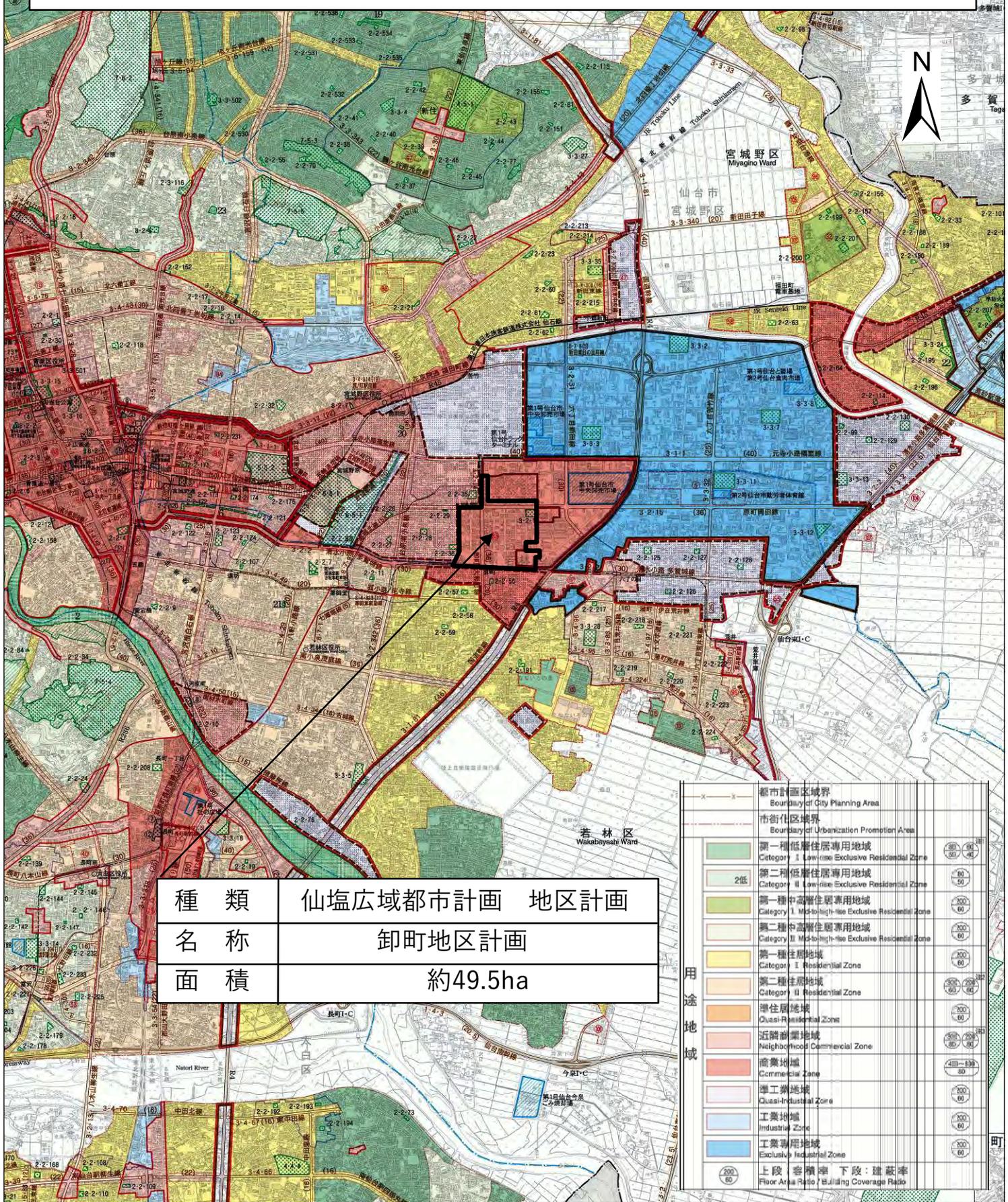
<特別用途地区>

第一種特別業務地区の内、新たに卸町地区計画に指定する区域について、第一種特別業務地区を廃止します。

<地区計画>

卸町地区計画に隣接する区域の一部について、新たに卸町地区計画の区域に指定し、交通アクセスの利便性を生かした地域の生活拠点にふさわしい駅前地区を補完する「駅前近接地区」として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める地区整備計画を定めます。

仙塩広域都市計画 地区計画の変更 卸町地区(位置図)

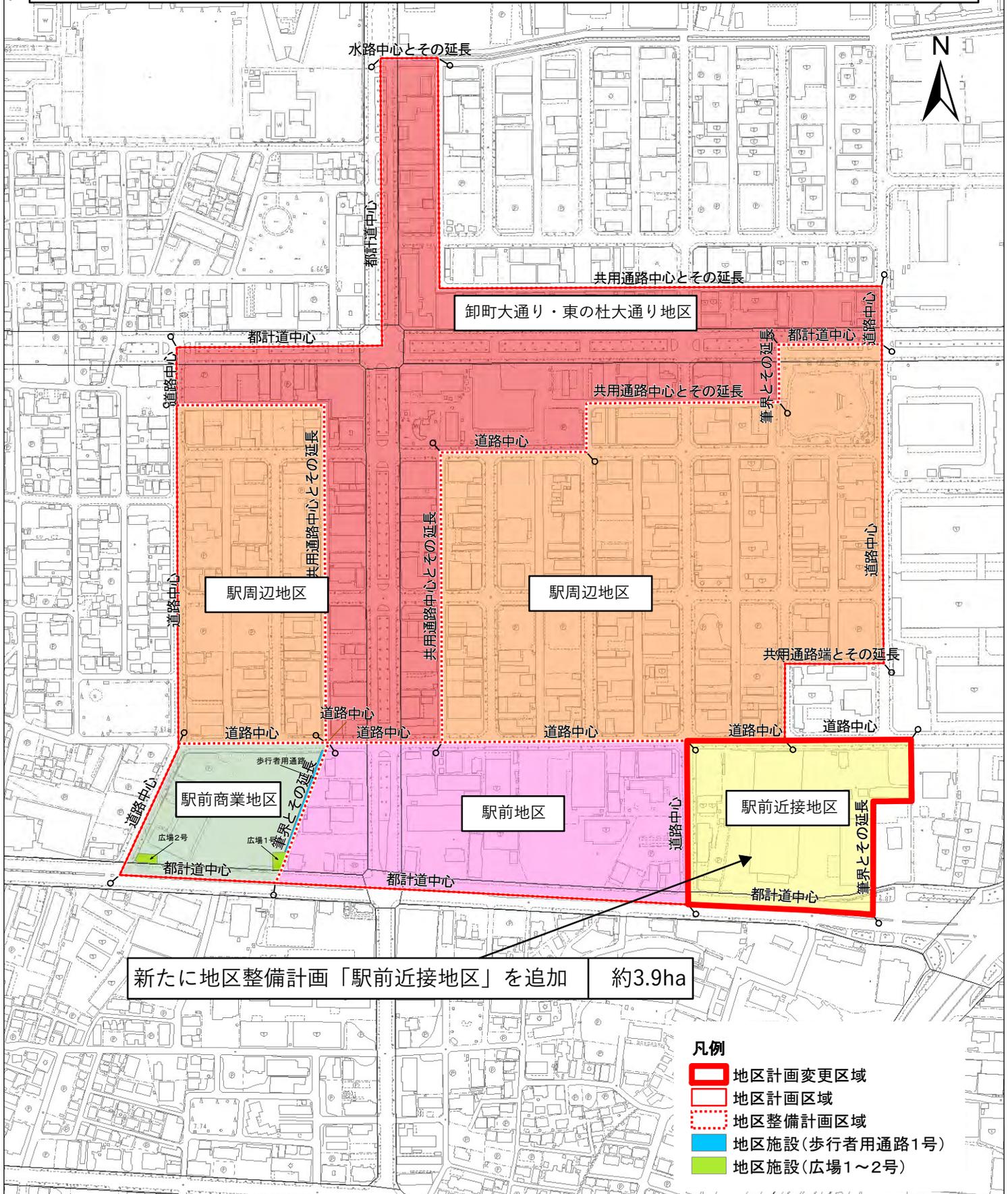


種類	仙塩広域都市計画 地区計画
名称	卸町地区計画
面積	約49.5ha

用途地域	説明	容積率	建蔽率
第一種低層住居専用地域	Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	80	80
第二種低層住居専用地域	Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	80	50
第一種中高層住居専用地域	Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	100	60
第二種中高層住居専用地域	Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	100	60
第一種住居地域	Category I Residential Zone	100	60
第二種住居地域	Category II Residential Zone	100	60
準住居地域	Quasi-Residential Zone	100	60
近隣商業地域	Neighborhood Commercial Zone	80	80
商業地域	Commercial Zone	400-1000	80
準工業地域	Quasi-Industrial Zone	100	60
工業地域	Industrial Zone	100	60
工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	100	60
上段 容積率 下段: 建蔽率	Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio		

0 1,250 2,500 5,000 m

仙塩広域都市計画 地区計画の変更 卸町地区(計画図)



新たに地区整備計画「駅前近接地区」を追加 約3.9ha

- 凡例
- 地区計画変更区域
 - 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 地区施設(歩行者用通路1号)
 - 地区施設(広場1~2号)

0 125 250 500 m

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

新旧対照〈参考〉
 : 変更（削除）
太字 : 追加

都市計画卸町地区計画を次のとおり変更する。

名称	卸町地区計画
位置	仙台市宮城野区萩野町三丁目、宮千代三丁目、若林区卸町一丁目、卸町二丁目、卸町三丁目、大和町四丁目及び大和町五丁目
面積	約 45.6 49.5 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>卸町地区は、昭和 40 年代の土地区画整理事業により整備され、流通業務機能の集積に特化した地区として本市の流通の中核を担ってきたが、時代とともに卸売業を取り巻く環境が大きく変化してきたことにより、卸売業を継続しつつも関連する新たな業態を取り入れるなど新しい時代に対応した卸売業の展開が求められてきている。また、周辺地域の宅地化が進み、本地区は市街地の中に取り込まれる状況となっており、地下鉄東西線の卸町駅の周辺にふさわしい新たな街づくりが必要な地区となっている。</p> <p>地区計画を定めることにより、これまでの流通業務を中心としながらも、商業・文化・居住等の新しい機能の集積を誘導し、賑わいのある新しい複合市街地の形成を図るとともに、都市計画道路 3・2・14 卸町大和町線（以下「卸町大和町線」という。）や都市計画道路 3・2・15 原町岡田線（以下「原町岡田線」という。）のけやきをはじめとする並木と建築物の形態や意匠の調和などを図ることにより、良好な環境と優れた景観を有する魅力ある街並みの形成を目指すものである。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な環境を備えた市街地の形成のため、次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>1 駅前地区及び駅前商業地区は、交通アクセスの利便性を活かした地域の生活拠点にふさわしい一定規模の商業・業務・文化・生活サービス・居住機能などの多様な施設が立地する土地利用を図るとともに、駅のポテンシャルを活かした賑わいや卸町全体の交流の拠点となる魅力あるまちづくりを誘導する。また、卸町駅から仙台卸商団地に続くけやき並木を活かした潤いのある魅力的な景観形成を進め、都市計画道路 3・2・2 清水小路多賀城線（以下「清水小路多賀城線」という。）沿いにおいては、沿道の特性を活かした土地利用の誘導を図る。</p> <p>2 駅前近接地区は、交通アクセスの利便性を活かした地域の生活拠点にふさわしい駅前地区を補完する商業・業務・文化・生活サービス・居住機能などの多様な施設が立地する土地利用を図るとともに、駅のポテンシャルを活かした賑わいや卸町全体の交流の拠点となる魅力あるまちづくりを誘導する。また、清水小路多賀城線沿いにおいては、沿道の特性を活かした土地利用の誘導を図る。</p> <p>23 卸町大通り・東の杜大通り地区及び駅周辺地区は、「人に愛され、人が集まり、人が住める街」を街づくりのテーマに掲げて、流通機能を中心としつつ、住宅と日常生活に必要な小売店舗や地区の特性を活かした専門店等が共存する土地利用の誘導を図る。また交流の場となる賑わいと新しい文化の創造を図るとともに、卸町大通り・東の杜大通り地区は、けやきをはじめとする並木を活かした潤いのある魅力的な景観形成を進める。</p> <p>24 自動車の出入口は、歩行空間の連続性及び歩行者の安全性に配慮して設置する。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>1 広場 来街者や地域住民の憩いや賑わいの場となる広場を整備する。</p> <p>2 公共空地 地区内の回遊性の向上を図る歩行者用通路を整備する。</p>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>良好な市街地形成を図るため、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <p>1 駅前地区及び駅前商業地区は、駅前にふさわしい良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>2 駅前近接地区は、駅前地区を補完する良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>23 卸町大通り・東の杜大通り地区は、仙台卸商団地の中心地区としてふさわしい良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>34 駅周辺地区は、駅近傍の複合市街地としてふさわしい良好な環境の施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>45 卸町大和町線及び原町岡田線の沿道部は、建築物の屋根や外壁等の形態や色彩に配慮し、街路樹の緑と調和した魅力的な景観の形成を図る。</p>
-------------------	--

地区整備計画	地区の区分	名称	駅前地区
		面積	約 6.8 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階（卸町大和町線に面する部分に限る。(2), (7), (8)において同じ。）を住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階を共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 卸町大和町線に面する部分をカラオケボックスその他これに類する用途に供するもの</p> <p>(7) 1階を倉庫の用途に供するもの</p> <p>(8) 1階を自動車車庫又は自転車等駐車場に供するもの</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(12) 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 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p> <p>(13) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p>	
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m²</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）の面から清水小路多賀城線及び卸町大和町線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。ただし、仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設については、この限りでない。</p>		
建築物等の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分に限る。）の高さは、当該部分から卸町大和町線の境界線までの水平距離に 36 分の 31 を乗じて得たものに 31mを加えたもの以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分を除く。）の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以下の範囲にあつては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。</p>		

	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 卸町大和町線に面する建築物の屋根，外壁等の色彩は，原色を避け周辺環境と調和したものとする。 2 卸町大和町線に面して屋外広告物を表示し，又は設置する場合は次の各号に該当するものとする。ただし，公益上やむを得ないものについては，この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 美観に配慮したものであること。 (2) 地盤面からの高さが 11.0mを超える部分については，自己の用に供するものであること。 3 建築物に附属する門又は塀を設置する場合は，清水小路多賀城線及び卸町大和町線の道路境界線より 2m以上後退すること。
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は，次の各号に該当するものとする。ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの及び変電所（電気事業又は仙台市高速鉄道東西線の用に供するものに限る。）の敷地に設けるもので，管理上やむを得ないものについては，この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等 2 清水小路多賀城線及び卸町大和町線に面して垣又はさくを設ける場合は，前項及び次の各号に該当するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 生け垣とする場合は，植栽帯が当該道路境界線より 2m以上後退していること。 (2) さく等を設ける場合は，当該さく等が当該道路境界線より 2m以上後退していること。

地区整備計画	地区の区分	名称	駅前商業地区
		面積	約 2.4 ha
	地区施設の配置及び規模	広場 (①約 260 m ²) (②約 220 m ²) 公共空地 (歩道状空地 幅員 約4m 延長約 120 m)	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (3) 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) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 30,000 m ² を超えるもの (7) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの (8) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁等の 面 から清水小路多賀城線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。ただし、仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設については、この限りでない。	
建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分に限る。）の高さは、当該部分から卸町大和町線の境界線までの水平距離に 36 分の 31 を乗じて得たものに 31mを加えたもの以下とする。 (2) 建築物の各部分（卸町大和町線の境界線までの水平距離が 90m以下の範囲にある建築物の部分を除く。）の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、清水小路多賀城線の道路境界線より 2m以上後退すること。		

	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの及び変電所（電気事業又は仙台市高速鉄道東西線の用に供するものに限る。）の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>2 清水小路多賀城線に面して垣又はさくを設ける場合は、前項及び次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣とする場合は、植栽帯が当該道路境界線より 2m以上後退していること。 (2) さく等を設ける場合は、当該さく等が当該道路境界線より 2m以上後退していること。</p>
--	--------------------	--

地区の 区分	名称	駅前近接地区
	面積	約 3.9ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(8) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p> <p>(9) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m²</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に定める数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 清水小路多賀城線の境界線 2m</p> <p>(2) その他の道路境界線 1m</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から 8mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20mを加えたもの以下とする。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、清水小路多賀城線の道路境界線より 2m以上後退すること。</p>

	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>2 清水小路多賀城線に面して垣又はさくを設ける場合は、前項及び次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣とする場合は、植栽帯が当該道路境界線より 2m以上後退していること。</p> <p>(2) さく等を設ける場合は、当該さく等が当該道路境界線より 2m以上後退していること。</p>
--	--------------------	---

地区の 区分	名称	卸町大通り・東の杜大通り地区
	面積	約 14.3 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階（卸町大和町線及び原町岡田線（以下「幹線道路」という。）に面する部分に限る。(2), (7), (8)において同じ。）を住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階を共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類する用途に供するもの</p> <p>(7) 1階を倉庫の用途に供するもの</p> <p>(8) 1階を自動車車庫又は自転車等駐車場に供するもの</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(12) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p> <p>(13) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>400 m²</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>	
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁等の面から幹線道路の境界線までの距離は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 地盤面からの高さが 11.5m 未満の部分 2m</p> <p>(2) 地盤面からの高さが 11.5m 以上の部分 3m</p> <p>2 建築物の 1 階（地盤面からの高さが 11m 未満の部分に限る。）の外壁等（その建築物の周囲の地面に接する外壁等で囲まれた部分の水平投影の幹線道路（隅切を除く。以下同じ。）に面する長さ（以下「建築物の間口」という。）の、敷地の幹線道路に接する部分の水平投影の長さ（以下「敷地の間口」という。）に対する割合が 10 分の 6 を超えるときは、当該超える割合に係る部分を除く。）から幹線道路の境界線までの距離は、2.5m 未満でなければならない。ただし、自動車に直接燃料を供給するための施設に係るものについては、この限りでない。</p> <p>3 前項の建築物の間口及び敷地の間口の算定は、次の各号に定めるところによるものとする。</p> <p>(1) 同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、それらの建築物の間口の合計とする。</p> <p>(2) 敷地が二の幹線道路に接する角地である場合は、当該二の幹線道路に係る建築物の間口及び敷地の間口をそれぞれ合計する。</p>	

	建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から幹線道路の境界線までの水平距離に36分の31を乗じて得たものに31mを加えたもの以下とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 幹線道路に面する建築物の各部分については、次の各号に該当するものとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第3条第2項の規定により第1号及び第2号の適用を受けない建築物について、増築又は改築する場合においては、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号及び第2号の規定は、適用しない。</p> <p>(1) 1階部分の建築物の間口の敷地の間口に対する割合の最低限度は、10分の6とする。</p> <p>(2) 前号の算定に当たっては、壁面の位置の制限第3項の規定を準用する。</p> <p>(3) 地盤面からの高さが11.0m未満の外壁等若しくは外壁から突き出た外気に開放された廊下、バルコニー等の腰壁又はこれに代わる手すり等で幹線道路に面する部分は、壁面の位置の制限第2項の制限を受ける1階部分の外壁等と概ね連続する位置に設けること。</p> <p>(4) 当該道路境界線から2m以上後退すること。</p> <p>(5) 屋根、外壁等の色彩は、原色を避け周辺環境と調和したのものとする。</p> <p>2 幹線道路に面して屋外広告物を表示し、又は設置する場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 美観に配慮したものであること。</p> <p>(2) 地盤面からの高さが11.0mを超える部分については、自己の用に供するものとし、かつ、幹線道路の境界線より3m以上後退すること。</p> <p>3 建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、幹線道路の道路境界線より2m以上後退すること。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>2 幹線道路に面して垣又はさくを設ける場合は、前項及び次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣とする場合は、植栽帯が道路境界線より2m以上後退していること。</p> <p>(2) さく等を設ける場合は、当該さく等が当該道路境界線より2m以上後退していること。</p>

	地区の	名称	駅周辺地区
	区分	面積	約 22.1 ha
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階を住宅の用途に供するもの (2) 1階を共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類する用途に供するもの (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗（卸売業の用に供するものを除く。）、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの (10) 風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの (11) 集会場又は集会所（葬儀を行うことを主たる目的とするものに限る。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	400 m ² ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路の境界線までの距離は、1 m 以上でなければならない。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8m 以下の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 10m を加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8m を超える範囲にあっては、当該水平距離から 8m を減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 20m を加えたもの以下とする。	
	垣又はさくの構造の制限	1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号に該当するものとする。ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。 (1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等	

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

卸町地区

建築物の用途制限の概要

<参考>

特別用途地区/地区名 地区計画/地区名	第一種 特別業務地区	第七種 特別業務地区	卸町地区					備考
			①駅前地区	②駅前商業地 区	③駅前近接地 区	④卸町大通り・東の社大 通り地区	⑤駅周辺地区	
用途地域 (容積率/建ぺい率)	商業地域 (400/80)	商業地域 (400/80)	商業地域 (400/80)	商業地域 (400/80)	商業地域 (400/80)	商業地域 (400/80)	商業地域 (400/80)	
住宅等								
専用住宅	×	×	△1	○	○	△1	△2	△1：都計道に面する1階部分不可 △2：1階部分不可
兼用住宅	×	×	△1	○	○	△1	△2	△1：都計道に面する1階部分住宅不可 △2：1階部分住宅不可
共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	×	×	△1	○	○	△1	△2	△1：都計道に面する1階部分不可 △2：1階部分不可
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	△	○	○	○	○	○	○	△：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もの
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	△	○	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	△	△	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	△	△	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	△	△	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、 飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等 に供する建築物でその用途に供する部分の 床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	△1	△1	△2	△2 ※10,000㎡を 30,000㎡と読み 替える。	△2	△2	△2	△1：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店舗 △2：卸売業の用に供する店舗
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	△	○	○	○	○	○	○	△：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もの
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	△	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	△	△	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	△	△	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	△	△	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	△	△	○	○	○	○	○	△：流通業務に携わる者の休憩宿泊所
遊技場・風俗施設等								
ボウリング場、スケート場、水泳場、 ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	△	△	△	△	△	△：ゴルフ練習場、バッティング練習場不可
カラオケボックス等	×	×	△	○	×	×	×	△：都計道に面する部分不可
マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	×	×	×	×	×	×	×	
競馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	×	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	△1	△2	△2 ※10,000㎡を 30,000㎡と読み 替える。	△2	△2	△2	△1：客席部分200㎡未満 △2：10,000㎡以下
集会場	×	△1	△2	△2	△2	△2	△2	△1：500㎡以下 △2：葬儀を行なうことを主たる目的とするもの不可
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	
公共施設・病院・学校等								
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	
図書館等	×	×	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×	×	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	×	×	×	×	×	×	×	
病院	×	×	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	△	△	○	○	○	○	○	△：流通業務に携わる者の診療所
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	○	○	○	○	○	
児童福祉施設	×	×	○	○	○	○	○	
自動車教習所	×	×	×	×	×	×	×	
車庫								
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	△	○	○	△	○	△：都計道に面する1階部分不可
建築物附属自動車車庫	○	○	△	○	○	△	○	△：都計道に面する1階部分不可
工場・倉庫等								
倉庫業倉庫	○	○	△	○	○	△	○	△：都計道に面する1階部分不可
畜舎	×	×	×	×	×	×	×	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に 類する食品製造業を営む工場で作業場 の床面積が50㎡以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが 非常に少ない工場	□	□	□	□	□	□	□	□：作業場の床面積150㎡以下原動機の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが 少ない工場	□	□	□	□	□	□	□	
危険性や環境を悪化させるおそれが やや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	
危険性が大きい又は著しく環境を 悪化させるおそれがある工場	■	■	■	■	■	■	■	
自動車修理工場	□	□	□	□	□	□	□	□：作業場の床面積300㎡以下 原動機の制限あり
ガソリンスタンド等	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の 貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の 貯蔵・処理の量が少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の 貯蔵・処理の量がやや多い又は多い施設	■	■	■	■	■	■	■	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の 貯蔵・処理の量が多い施設	■	■	■	■	■	■	■	

○：建てられる用途 ■：用途地域で建てられない用途 □：用途地域で一定の制限がある用途
△：特別用途地区・地区計画により建てられない用途 △：特別用途地区・地区計画で一定の制限がある用途

都計道：都市計画道路卸町大和町線および原町岡田線

(注) 本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。