

地区計画ガイド

83 卸町地区（若林区）

決定日	H20.6.26（仙告第274号）
最終変更日	R6.6.7（仙告第377号）

【地区計画ガイド更新日：R6.6.7】

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、卸町大和町線や原町岡田線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行うことにより、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>
---------	--



地区計画ガイドは地区計画の概要を示したものです。
地区計画ガイドとあわせて「仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」をご確認ください。

仙台市の都市計画や土地利用の規制等に関する情報を、インターネットで検索できます。
下記のアドレスまたは右側のQRコードからご利用できます。
https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/



地区計画とは

地区計画制度は、地区の特性に応じた良好な市街地を形成していくために、住民の総意に基づき、地区に必要な道路や公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、容積率、建ぺい率、かき・さくの構造や建築物の形態・意匠の制限等を、その地区のルールとして定めることができる制度です。

本地区では、以下の方針に基づくまちづくりを進めるため、建築物等への制限を定めております。

■土地利用方針

地区整備計画名	土地利用方針
①駅前地区	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へ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、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。
②駅前商業地区	
③駅前近接地区	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。
④卸町大通り ・東の杜大通り地区	「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。
⑤駅周辺地区	
共通	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

地区施設	地区施設の整備方針
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。
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。

■建築物等への制限（各地区整備計画により、定められている制限項目は異なります。）

制限内容	目的
地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保する。
用途の制限	地区の目指すまちづくりにそぐわない建築物等の用途を規制することにより、その地区にふさわしい建築物等の立地の誘導を図る。
敷地面積の最低限度	敷地面積の規模を制限することにより、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりのある敷地の利用を図る。
壁面の位置の制限	道路や隣地から建築物等を後退し空地を確保することにより、周辺への圧迫感を和らげ、良好な環境の形成を図る。
高さの最高限度 又は最低限度	建築物等の高さを制限することにより、高さの揃った街並みの形成や、土地の高度利用の促進を図る。
形態又は色彩 その他の意匠の制限	建築物等の屋根や外壁などの色、かたち、仕上げ等を制限することにより、特色のある街並みの形成や保全を図る。
垣又はさくの構造の制限	垣やさくの高さ、材料、かたち、色等を制限することにより、緑化の促進や塀の種類や高さを制限し、良好な景観の形成や保全を図る。

※各地区整備計画の制限内容はP4以降をご覧ください。

地区計画の届出について

■地区計画の届出とは

- ・建設工事等に先立ち、仙台市が事前に計画内容を審査し、その適合性を確認することにより、地域の皆様が主体となって定めたまちづくりルール（地区計画）の実現を図っていくものです。
- ・地区整備計画が定められた区域内で以下の行為を行う場合は、工事に着手する30日前までに下記担当窓口へ届出を行う必要があります。

■届出が必要な行為（都市計画法第58条の2）

届出が必要な行為	内容
建築物の建築又は工作物の建設	建築を新築、増築、改築、移転する場合 工作物（垣・さく、門・塀、擁壁、屋外広告物等）を建設する場合
建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更	地区計画で建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限が定められている区域で、これらを変更する場合
木竹の伐採	地区計画で樹林地等の保全に関する事項が定められている区域で、木竹の伐採をする場合
土地の区画形質の変更	道路や宅地の造成、土地の切土・盛土を行う場合

※建築物等の用途の変更を行う場合は、届出が必要となる場合がありますので、各区役所街並み形成課までご相談ください。

■届出が不要な行為の例（都市計画法施行令第38条の5）

- ・既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更
- ・開発許可が必要な土地の区画形質の変更
- ・仮設建築物の建築又は仮設工作物の建設
- ・屋外広告物で表示面積が1㎡以下であり、かつ、高さが3m以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設

■よくある質問

Q 1 住宅を新築した際、建物の届出時には外構が未定であったため、「垣又はさくの構造」を未定のまま届出を提出した。建物完成後、外構（垣・さくなど）が決定した場合、届出をする必要はあるか。

A 1 「工作物の建設」に該当する場合は、新たに「地区計画の届出」を行う必要があります。

Q 2 建物完成後、確認申請が不要である建築物を新たに建築する場合、届出をする必要はあるか。

A 2 「建築物の建築」に該当するため、新たに「地区計画の届出」を行う必要があります。

Q 3 建物の新築時に植えた生垣が枯れたため、新たな生垣を設置しようとする場合、届出をする必要はあるか。

A 3 通常の管理行為であるため、「地区計画の届出」の必要はありません。通常の管理行為か否かの判断が悩ましい場合は、担当窓口までご相談ください。

Q 4 地区計画の届出後（建物が完成する前の段階）に、建築計画の変更があり、届け出た内容に変更が生じた場合、「変更届出書」を提出する必要があるが、変更箇所が地区計画で制限されていない項目でも、「変更届出書」を提出する必要があるか。

A 4 「変更届出書」は、届出内容に変更があった場合に必要となるため、制限の有無に関わらず、届け出た内容に変更があった場合には、「変更届出書」を提出する必要があります。

Q 5 土地利用方針のみが定められた区域内で、建築物の建築又は工作物の建設の行為を行う場合、届出をする必要はあるか。

A 5 「地区計画の届出」を行う必要はありません。

お問い合わせ先

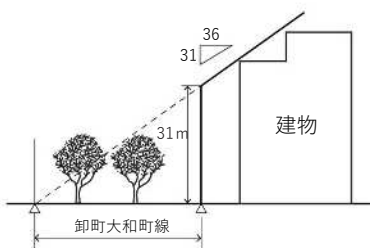
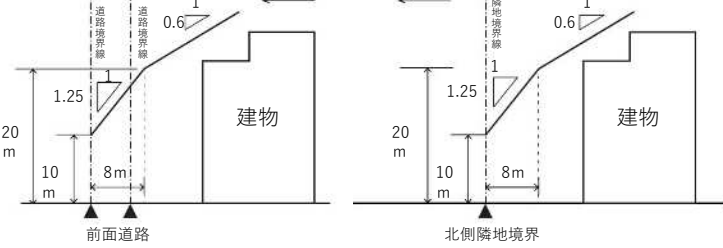
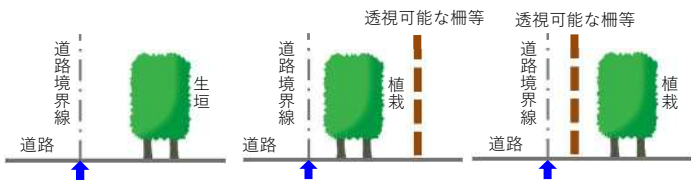
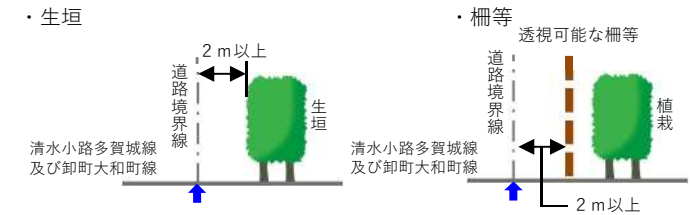
地区計画の届出、制限内容の確認、建築相談に関すること・・・各区役所 街並み形成課
青葉区 022-225-7211(代表) 宮城野区 022-291-2111(代表) 若林区 022-282-1111(代表)
太白区 022-247-1111(代表) 泉区 022-372-3111(代表)

地区計画等の都市計画に関すること・・・都市整備局 都市計画課 022-214-8295

制 限 表

整備計画名	① 駅前地区
土 地 利 用 方 針	<p>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、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>
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <p>ア 1階（都市計画道路3・2・14卸町大和町線に面する部分に限る。イ、ケ及びコにおいて同じ。）を一戸の住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 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>ウ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>エ ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>オ 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>カ 都市計画道路3・2・14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>キ 自動車教習所</p> <p>ク 畜舎</p> <p>ケ 1階を倉庫の用途に供するもの</p> <p>コ 1階を自動車車庫又は自転車等駐車場の用途に供するもの</p> <p>サ 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㎡を超えるもの</p> <p>シ 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>ス 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>
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<p>1,000㎡ （警察官派出所等を除く。）</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から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。（都市高速鉄道第4号仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設を除く。）</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・2・2清水小路多賀城線…2m以上 都市計画道路3・2・14卸町大和町線…2m以上 <p>適応除外 ① 都市高速鉄道第4号仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設を除く。</p>

制 限 表

整備計画名	① 駅前地区
各部分の 高さの制限	<p>ア 当該部分（都市計画道路3・2・14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。）から都市計画道路3・2・14卸町大和町線の境界線までの水平距離に$31/36$を乗じて得たものに31mを加えたもの</p> <p>イ 当該部分（都市計画道路3・2・14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。）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、当該水平距離が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</p> <p>(ア) </p> <p>(イ) </p>
形態又は色彩 その他の意匠の 制限	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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"> 美観に配慮したものであること。 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。 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。
垣又はさくの 構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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"> 生け垣 植栽を併用した透視可能なさく等 <ul style="list-style-type: none"> ・植栽を併用した透視可能な柵等 <p></p> <ol style="list-style-type: none"> 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"> 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。 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></p>
用途地域 (容積率/建ぺい率)	商業地域 (400%/80%)

制 限 表

整備計画名	② 駅前商業地区
土地 利用 方針	<p>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、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>
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 神社，寺院，教会その他これらに類するもの イ ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ウ 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 エ 自動車教習所 オ 畜舎 カ 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30,000㎡を超えるもの キ 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 ク 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。）。
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<p>1,000㎡ （警察官派出所等を除く。）</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から次の各号に掲げる境界線までの距離は，以下のとおりとする。（都市高速鉄道第4号仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設を除く。）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画道路3・2・2清水小路多賀城線…2m以上 <p>緩和規定</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 都市高速鉄道第4号仙台市高速鉄道東西線の用に供する施設を除く。

制 限 表

整備計画名	② 駅前商業地区
各部分の 高さの制限	<p>ア 当該部分（都市計画道路3・2・14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。）から都市計画道路3・2・14卸町大和町線の境界線までの水平距離に31/36を乗じて得たものに31mを加えたもの</p> <p>イ 当該部分（都市計画道路3・2・14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。）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、当該水平距離が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</p> <p>(ア) (イ)</p>
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>
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>・ 植栽を併用した透視可能な柵等</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>
用途地域 (容積率/建ぺい率)	商業地域 (400%/80%)

制 限 表

整備計画名	③ 駅前近接地区
土地 利用 方針	<p>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>
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 神社，寺院，教会その他これらに類するもの イ ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ウ 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 エ カラオケボックスその他これに類するもの オ 自動車教習所 カ 畜舎 キ 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㎡を超えるもの ク 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 ケ 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。）
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<p>1,000㎡ （警察官派出所等を除く。）</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から次の各号に掲げる境界線までの距離は，以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画道路3・2・2清水小路多賀城線…2m以上 2. 都市計画道路3・2・2清水小路多賀城線以外の道路・・・1m以上

制 限 表

整備計画名	③ 駅前近接地区
各部分の高さの制限	<p>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、当該水平距離が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</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>真北方向が前面道路</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>真北方向が隣地</p> </div> </div>
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>
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> <ul style="list-style-type: none"> (1) 生け垣 (2) 植栽を併用した透視可能な柵等 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div> <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> <ul 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 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> </div>
用途地域(容積率/建ぺい率)	商業地域 (400%/80%)

制 限 表

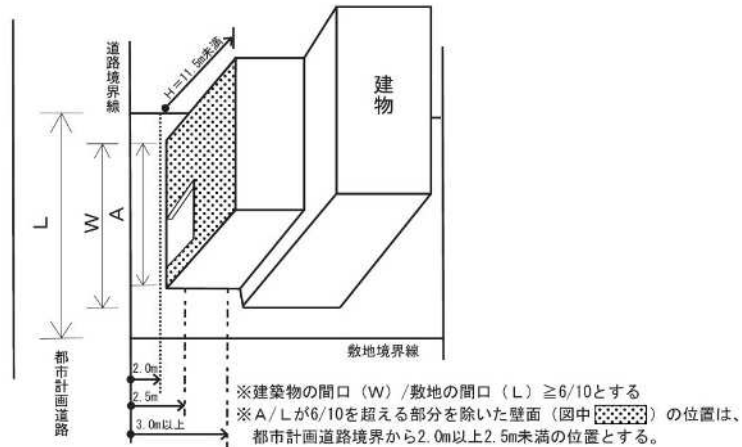
整備計画名	④ 卸町大通り・東の杜大通り地区
土地 利用 方針	<p>「人に愛され、人が集まり、人が住める街」を街づくりのテーマに掲げて、流通機能を中心としつつ、住宅と日常生活に必要な小売店舗や地区の特性を活かした専門店等が共存する土地利用の誘導を図る。また交流の場となる賑わいと新しい文化の創造を図るとともに、卸町大通り・東の杜大通り地区は、けやきをはじめとする並木を活かした潤いのある魅力的な景観形成を進める。</p>
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <p>ア 1階（都市計画道路3・2・14卸町大和町線又は都市計画道路3・2・15原町岡田線に面する部分に限る。イ、ケ及びコにおいて同じ。）を一戸の住宅の用途に供するもの</p> <p>イ 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>ウ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>エ ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>オ 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>カ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>キ 自動車教習所</p> <p>ク 畜舎</p> <p>ケ 1階を倉庫の用途に供するもの</p> <p>コ 1階を自動車車庫又は自転車等駐車場の用途に供するもの</p> <p>サ 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つては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p> <p>シ 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>ス 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>
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<p>400㎡ （警察官派出所等を除く。）</p>

④ 卸町大通り・東の杜大通り地区

壁面の位置の制限

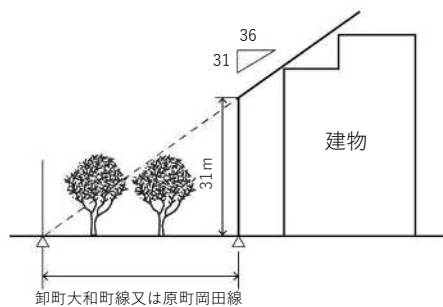
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。(下図参照)
1. 都市計画道路3・2・14卸町大和町線(隅切を除く。)及び都市計画道路3・2・15原町岡田線(隅切を除く。)…
 - ア 地盤面からの高さが11.5m未満の部分においては2m以上、地盤面からの高さが11.5m以上の部分においては3m以上
 - イ 1階の部分の外壁等の面で、地盤面からの高さが11m未満の部分に限り、2.5m未満ただし、下記に掲げるものを除く
 - ・建築物の間口の敷地の間口に対する割合が6/10を超えるときは、当該超える割合に係る部分
 - ・自動車に直接燃料を供給するための施設
 2. 都市計画道路3・2・14卸町大和町線の隅切及び都市計画道路3・2・15原町岡田線の隅切…地盤面からの高さが11.5m未満の部分においては2m以上、地盤面からの高さが11.5m以上の部分においては3m以上

- ・「建築物の間口」：建築物の周囲の地面に接する外壁等の面で囲まれた部分の水平投影の都市計画道路卸町大和町線又は都市計画道路原町岡田線に面する長さ
- ・「敷地の間口」：敷地の都市計画道路卸町大和町線又は都市計画道路原町岡田線に接する部分の水平投影の長さ
- ・建築物の間口及び敷地の間口の算定
 - (1) 同一敷地内に2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。
 - (2) 敷地が都市計画道路卸町大和町線及び都市計画道路原町岡田線に接する角地である場合は、当該2の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。



各部分の高さの制限

当該部分から都市計画道路3・2・14卸町大和町線又は都市計画道路3・2・15原町岡田線の境界線までの水平距離に31/36を乗じて得たものに31mを加えたもの



制 限 表

整備計画名	④ 卸町大通り・東の杜大通り地区
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、法第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は、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、6/10とする。</p> <p>(2) 前号の算定に当たっては、壁面の位置の制限の「建築物の間口及び敷地の間口の算定」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こと。</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> <div data-bbox="715 1216 1412 1429" data-label="Diagram"> <p>・生垣</p> <p>・植栽を併用した透視可能なさく等</p> <p>透視可能なさく等</p> <p>透視可能なさく等</p> </div> <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> <div data-bbox="802 1630 1412 1854" data-label="Diagram"> <p>・生垣</p> <p>・さく等</p> <p>透視可能なさく等</p> <p>2 m以上</p> <p>2 m以上</p> </div>
用途地域 (容積率/建ぺい率)	商業地域 (400%/80%)

制 限 表

整備計画名	⑤ 駅周辺地区
土地利用方針	<p>「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>
用途の制限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 1階を一戸の住宅の用途に供するもの イ 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 ウ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの エ ゴルフ練習場又はバッティング練習場 オ 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 カ カラオケボックスその他これに類するもの キ 自動車教習所 ク 畜舎 ケ 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㎡を超えるもの コ 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 サ 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。）
敷地面積の最低限度	<p>400㎡ （警察官派出所等を除く。）</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から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. すべての道路…1m以上
各部分の高さの制限	<p>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、当該水平距離が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</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="422 1668 821 2016"> <p>真北方向が前面道路</p> </div> <div data-bbox="893 1668 1340 2016"> <p>真北方向が隣地</p> </div> </div>

制限表

整備計画名	⑤ 駅周辺地区
<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 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p> <div style="text-align: center;"> <p>The diagram illustrates three types of fences along a road. Each case shows a road on the left, a dashed vertical line for the '道路境界線' (road boundary line), and a blue arrow pointing to the '道路' (road). - Case 1: A living fence (生垣) is shown as a row of green trees. - Case 2: A fence with plants (透視可能な柵等) is shown as a row of green trees with vertical brown bars interspersed. - Case 3: A fence with plants (透視可能な柵等) is shown as vertical brown bars with a row of green trees behind them.</p> </div>
<p>用途地域 (容積率/建ぺい率)</p>	<p>商業地域 (400%/80%)</p>

その他

このほか、「卸町大通り・東の杜大通り地区」及び「駅周辺地区」では、地区計画を補完する建築ガイドラインを定めています。

◇お問合せ先
 協同組合仙台卸商センター 建築協定・建築ガイドライン運営委員会
 (総務部 企画業務課内) TEL: 022-235-2161

用語の解説

※本地区では使用されていない用語も含まれております。

用語	用語の解説
法	建築基準法
令	建築基準法施行令
風 営 法	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）
一 戸 の 住 宅 の 用 途	兼用住宅に係る住宅の用途を含む。
住 宅	一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅以外のもの
兼 用 住 宅	一戸の住宅の用途に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるもの
店 舗 等	店舗、飲食店又は事務所
学 校	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校
専 修 学 校	学校教育法第124条に規定する専修学校
各 種 学 校	学校教育法第134条第1項に規定する各種学校
老 人 福 祉 施 設 等	老人福祉法（昭和38年法律第133号）の規定に基づき設置される老人福祉施設及び有料老人ホーム
児 童 福 祉 施 設	児童福祉法（昭和22年法律第164号）の規定に基づき設置される児童福祉施設
サービスキ高年齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービスキ高年齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅
サービスキ高年齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅等	サービスキ高年齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅その他これに類するもの又は児童福祉法第6条の3第8項に規定する小規模住居型児童養育事業、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護若しくは同法第8条の2第15項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護若しくは地区内の施設の従事者及びその家族若しくは入院患者の家族の居住の用に供するもの
薬 局	医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局
店舗型性風俗特殊営業	風営法第2条第6項各号に掲げる営業
第 二 石 油 類	消防法（昭和23年法律第186号）別表の備考14に規定する第二石油類
自 転 車 等 駐 車 場	仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例（昭和62年仙台市条例第12号）第2条第2号に規定する自転車等駐車場
警 察 官 派 出 所 等	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
平家建の附属建築物等	平家建の附属建築物又は門若しくはへい
整 備 計 画 区 域	地区整備計画が定められた区域
都 市 再 生 特 別 地 区	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項の規定により定められた都市再生特別地区
指 定 容 積 率	都市計画法第8条第3項第2号イの規定により定められた建築物の容積率
隣 地	公園、緑道、地区施設用地、鉄道用地、水路、公共空地その他の隣地
道 路 等	道路若しくは緑道
外 壁 等	外壁又はこれに代わる柱
ひ さ し 等	ひさし、屋根その他これらに類するもの
コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造 等	コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類するもの
擁 壁 等 の 笠 石	擁壁の笠石又は道路等に沿って設けられている笠石