

地区計画ガイド

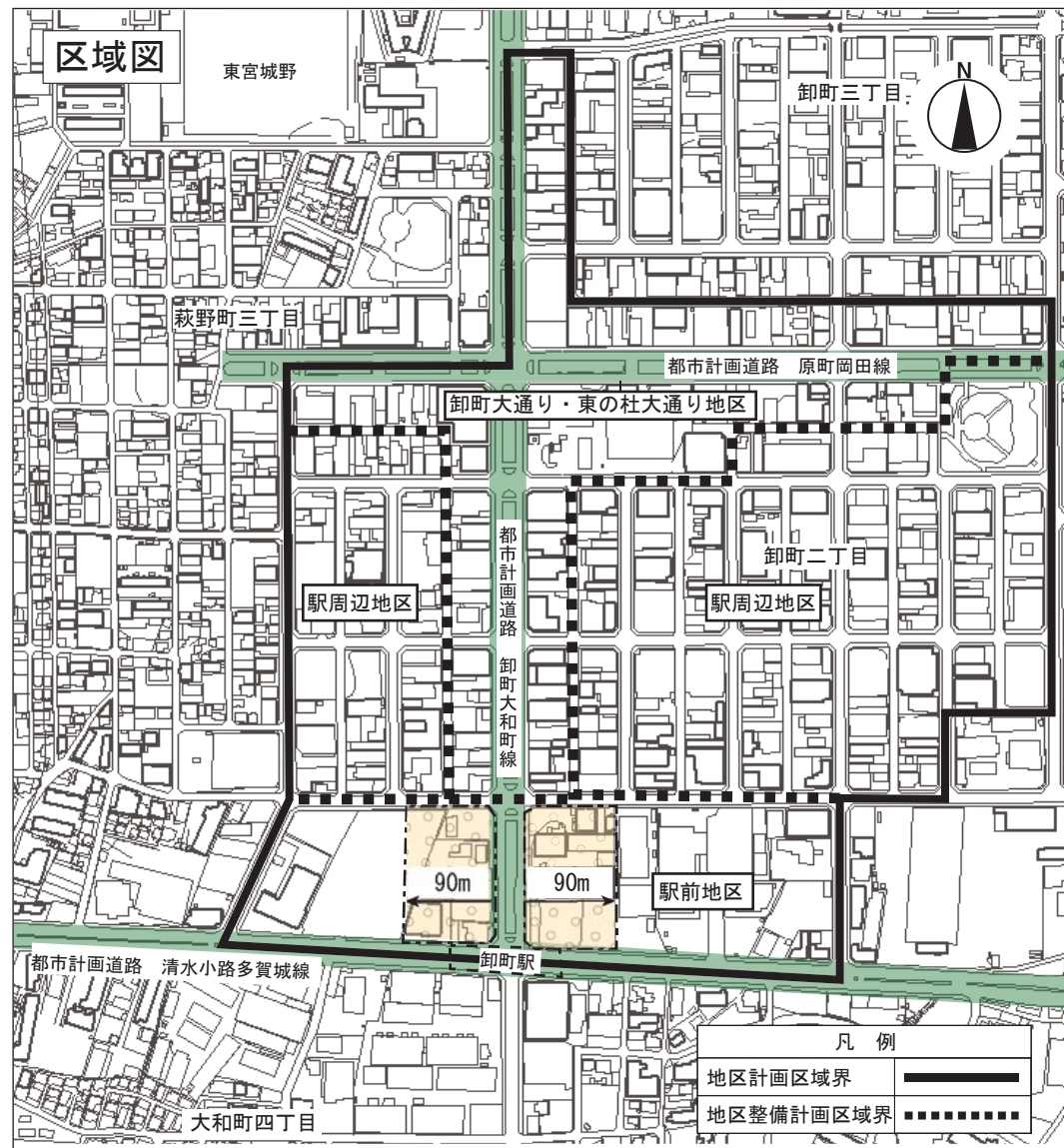
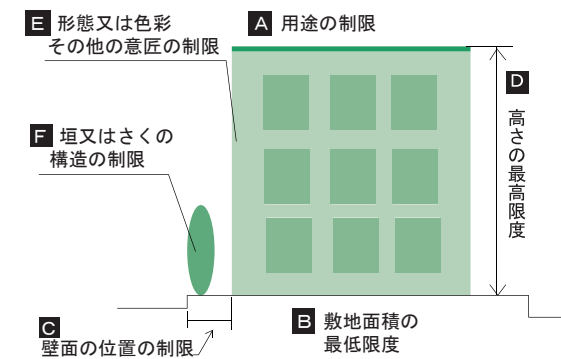
83 卸町地区(若林区)

卸町地区計画の目標

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ましたが、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います。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、現在建設中の地下鉄東西線の開通に合わせた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ます。

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します。

下図の区域では、用途地域による規制に加えて、右表のとおり「まちづくりのルール」があります。



卸町地区計画

●卸町地区計画は平成20年6月26日都市計画決定しました。(最終変更：平成26年6月26日)

地区整備計画区域	駅前地区
まちづくりの方針 (土地利用の方針)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 自動車の出入り口は、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。
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"> 1階で卸町大和町線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋、倉庫、自動車車庫又は自転車等駐車場の用途に供するもの 神社、寺院、教会等 ゴルフ練習場又はバッチング練習場 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 卸町大和町線に面する部分をカラオケボックス等の用途に供するもの 自動車教習所 畜舎 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、遊技場等の用途に供する部分(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㎡を超えるもの 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、同条第5項、同条第11項に掲げる営業を営むもの 集会場又は集会所(葬儀を主たる目的とするものに限る。)
敷地面積の最低限度	1,000㎡(ただし、警察官派出所、公衆便所等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	<ul style="list-style-type: none"> 清水小路多賀城線、卸町大和町線との境界線から2m以上離すこと(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。)
高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 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各部分の高さは、当該部分から卸町大和町線までの水平距離に31/36を乗じて得たものに31mを加えた数値以下とする。(図一A) 卸町大和町線の境界線までの水平距離が90mを超える範囲にある建築物の各部分の高さは、第4種高度地区に準ずる。(図一B)
形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul 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る。 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。 <ul 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を越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	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣か植栽を併用した透視可能なさく等とする。(ただし、警察官派出所、公衆便所等公益上必要なもの及び電気事業又は仙台市高速鉄道東西線の用に供する変電所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。) 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、上記及び次に該当するものとする。 <ul 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。
用途地域 容積率(%)／建ぺい率(%)	商業地域 (400%/80%)

※この表は地区計画の概略を示したものです。詳細については仙台市都市整備局計画部都市計画課にお問い合わせ下さい。

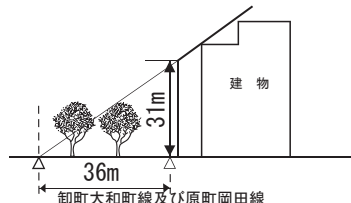
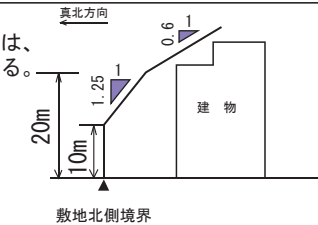

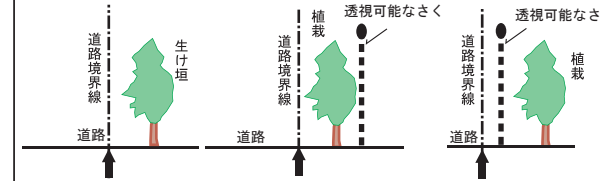
※建築物を建てる場合、また、工作物を築造する場合には、この他にも建築基準法などの制限がかかります。

詳細については若林区役所建設部街並み形成課にお問い合わせ下さい。

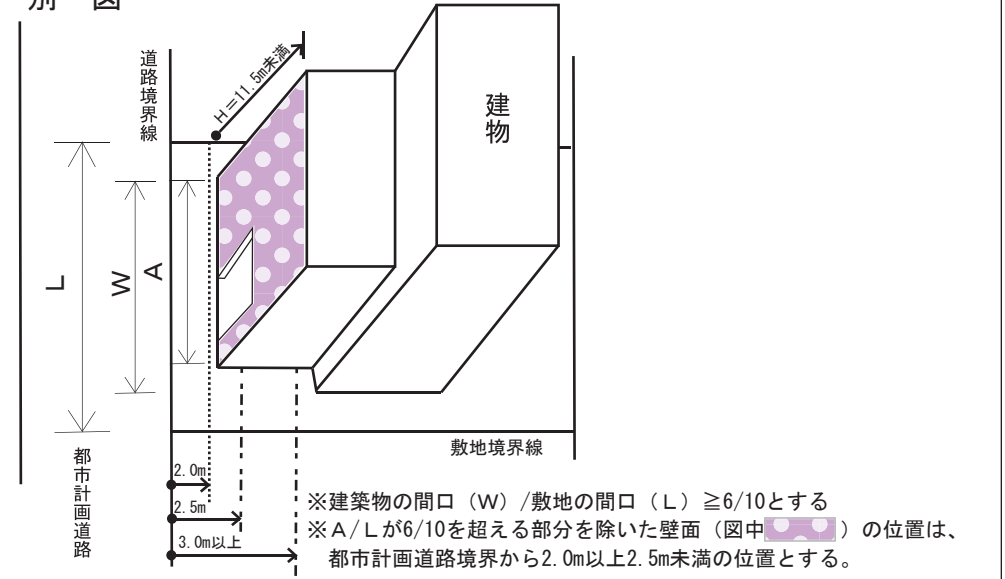
(平成26年6月作成)

卸町地区計画

●卸町地区計画は平成20年6月26日都市計画決定しました。（最終変更：平成26年6月26日）

地区整備計画区域	卸町大通り・東の杜大通り地区	駅周辺地区
まちづくりの方針 (土地利用の方針)	<ul style="list-style-type: none"> 「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、流通機能の中心としつつ、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。 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。 自動車の出入り口は、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。 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車の出入り口は、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。
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"> 1階で卸町大和町線及び原町岡田線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋、倉庫、自動車車庫又は自転車等駐車場の用途に供するもの 神社、寺院、教会等 ゴルフ練習場又はバッティング練習場 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 カラオケボックス等 自動車教習所 畜舎 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、遊技場等の用途に供する部分（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㎡を超えるもの 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、同条第5項、同条第11項に掲げる営業を営むもの 集会場又は集会所（葬儀を主たる目的とするものに限る。） 	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋の用途に供するもの 神社、寺院、教会等 ゴルフ練習場又はバッティング練習場 勝馬投票券発売所、場外車券売場等 カラオケボックス等 自動車教習所 畜舎 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、遊技場等の用途に供する部分（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㎡を超えるもの 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、同条第5項、同条第11項に掲げる営業を営むもの 集会場又は集会所（葬儀を主たる目的とするものに限る。）
敷地面積の最低限度	400㎡（ただし、警察官派出所、公衆便所等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	<p>①地盤面からの高さが11.5m未満の部分については、卸町大和町線及び原町岡田線との境界線から2m以上離すこと。</p> <p>②地盤面からの高さが11.5m以上の部分については、卸町大和町線及び原町岡田線との境界線から3m以上離すこと。</p> <p>③1階で地盤面からの高さが11m未満の部分については、卸町大和町線及び原町岡田線との境界線までの距離を2.5m未満とすること。ただし、「建築物の間口」の「敷地の間口」に対する割合が6/10を超える部分及び自動車に直接燃料を供給する施設については、この限りでない。</p> <p>④「建築物の間口」及び「敷地の間口」の算定は、次に定めるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 敷地が卸町大和町線及び原町岡田線に接する角地である場合は、当該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>※別図参照 「建築物の間口」：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卸町大和町線及び原町岡田線に面する長さ 「敷地の間口」：敷地の卸町大和町線（隅切りを除く。）及び原町岡田線（隅切りを除く。）に接する部分の水平投影の長さ</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の外壁等から道路の境界線までの距離は、1m以上でなければならない。
高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の各部分の高さは、当該部分から卸町大和町線及び原町岡田線までの水平距離に31/36を乗じて得たものに31mを加えた数値以下とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の各部分の高さは、第4種高度地区に準ずる。 
形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 卸町大和町線及び原町岡田線に面する建築物の各部分については、次に該当するものとする。 <ul style="list-style-type: none"> 1階部分の「建築物の間口」の「敷地の間口」に対する割合は、6/10以上とする。（算定にあたっては、「C壁面の位置の制限④」の規定による。） 地盤面からの高さが11.0m未満の壁面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卸町大和町線及び原町岡田線に面する部分は、「C壁面の位置の制限③」の制限を受ける外壁等と概ね連続する位置に設けること。 当該道路境界線から2m以上後退すること。 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。 卸町大和町線及び原町岡田線に面して屋外広告物を表示し、又は設置する場合は、次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。 <ul 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ものとし、かつ、卸町大和町線及び原町岡田線の道路境界線より3m以上後退すること。 建築物に附属する門又は塀を設置する場合は、卸町大和町線及び原町岡田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	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣か植栽を併用した透視可能なさく等とする。（ただし、警察官派出所、公衆便所等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。） また、卸町大和町線及び原町岡田線に面して垣又はさくを設ける場合は、上記及び次に該当するものとする。 <ul 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、当該さく等当該道路境界線より2m以上後退していること。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣か植栽を併用した透視可能なさく等とする。（ただし、警察官派出所、公衆便所等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>①生け垣 ②植栽を併用した透視可能なさく等</p> 
用途地域 容積率(%)／建ぺい率(%)	商業地域 (400%/80%)	

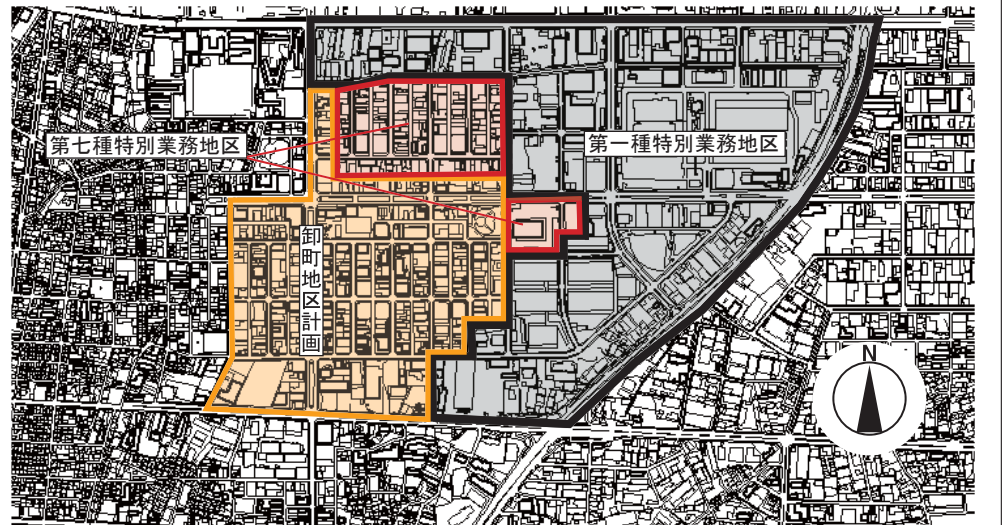
別図



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

◇参考：特別用途地区の概要（卸町地区）



- ◆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ため、商業地域内の用途制限のほか、次の建築物以外の建築物は建築できません。
- 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
 - 卸売市場
 - 倉庫、野積場又は貯蔵そう
 - 上屋又は荷さばき場
 - 道路貨物運送業、貨物輸送取扱業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
- ◆第七種特別業務地区
卸商団地の一部地域において、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ため、商業地域内の用途制限のほか、次の建築物以外の建築物は建築できません。
- 第一種特別業務地区で建築できるもの（第一種特別業務地区に掲げる第6号及び第9号の建築物を除く。）
 - 事務所、店舗又は飲食店（第一種特別業務地区に掲げる第5号の建築物及び風営法第2条第1項並びに第6項から第11項に掲げる営業を営むものを除く。）のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの
 - 劇場、映画館、演芸場又は観覧場（風営法第2条第6項第3号に掲げるものを除く。）のうち、客席部分の床面積の合計が200㎡未満のもの
 - 集会場のうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの
 - 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
 - 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

※この表は地区計画の概略を示したものです。詳細については仙台市都市整備局計画部都市計画課にお問い合わせ下さい。
※建築物を建てる場合、また、工作物を築造する場合には、この他にも建築基準法などの制限がかかります。
詳細については若林区役所建設部街並み形成課にお問い合わせ下さい。（平成26年6月作成）