

売地

仙台市太白区西中田2丁目

現況渡し

土地面積
1,988.63㎡

現況
更地

引渡可能時期
2025年8月予定

600坪以上の広大な土地！

JR東北本線・常磐線・地下鉄南北線
3沿線利用可能でアクセス良好！
社会福祉施設用地として利用可能です

- ・西友南仙台店まで740m
- ・セブンイレブン南仙台駅前店まで920m
- ・ドラッグストアモリ西中田店まで730m
- ・西中田簡易郵便局まで850m
- ・七十七銀行中田支店まで1,020m



- 本物件に伴う登記申請業務（移転登記・設定登記等）は、売主指定の業者にてお願いいたします。
- 本物件は、売主負担にて地目を雑種地に変更しお引渡しとなります。
- 本物件は市街化調整区域です。宅地の造成及び一般住宅の建築はできません。
- 本物件は、売主負担にて狭協協議後のお引き渡しとなります。
- 上下水道は、買主負担にてお引込をお願いいたします。

物件種目	売地		
最適用途	その他用地		
最寄駅	南仙台		
土地面積	1,988.63㎡	私道面積 (共有持分)	
価格	12,100万円	坪単価	@20.12万円

物件所在地	宮城県仙台市太白区西中田2丁目 18-1の南西側		
交通	J R東北本線 南仙台 徒歩13分		
土地権利	所有権	地目	畑
都市計画	調整区域	用途地域	
建ぺい率	60%	容積率	100%
他の法令上の制限			
地勢			
建築条件			
現況	更地		
引渡し(引渡時期/方法)	2025年8月予定 / 現況渡し		
開発許可等番号			
接道状況(角地・間口)	北2.7m 公道 接面39.4m		
設備			
備考	※社会福祉施設等の都市計画法に定める公共公益施設のための建築となります。売買面積については応相談致します。 ・仙台市営地下鉄南北線 富沢 徒歩25分 ・J R常磐線 太子堂 徒歩29分		

この図面は物件情報の一部を抜粋して掲載しております。(現況優先)
入居日・引渡日変更や付帯条件、別途料金等が発生する場合もありますのでご確認ください。

at home

infosheet 物件番号 69839172046

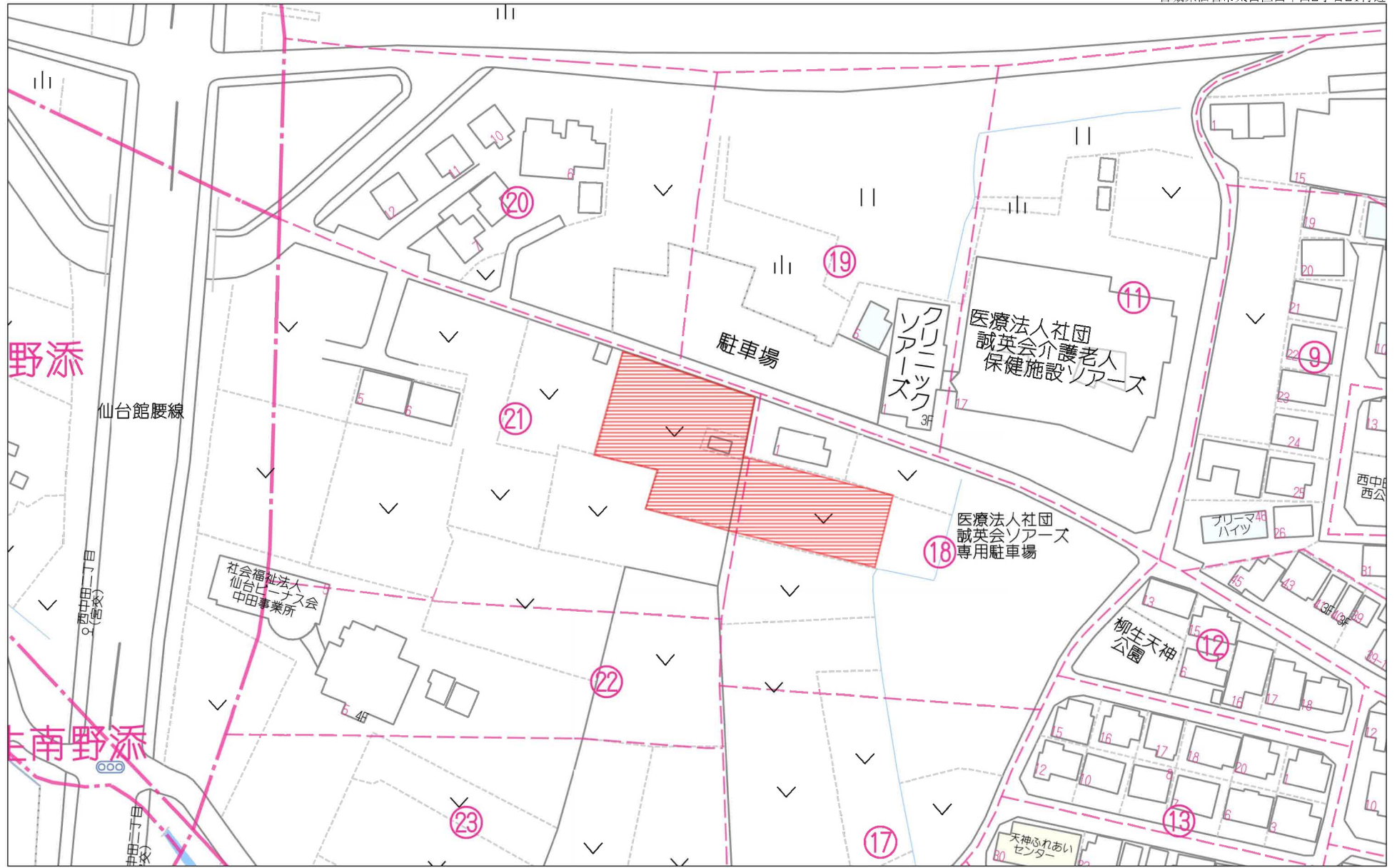
国土交通大臣免許(1)第9999号 〒981-0114 宮城県宮城郡利府町新中道3丁目1-1 イオンモール新利府南館1階

株式会社 Beyond ets 建てる窓口

TEL: 050-3615-4137 FAX: 050-3145-2835 定休日: 定休日なし
担当: 渡辺 (070-3353-1157)

作成日: 2025年1月8日

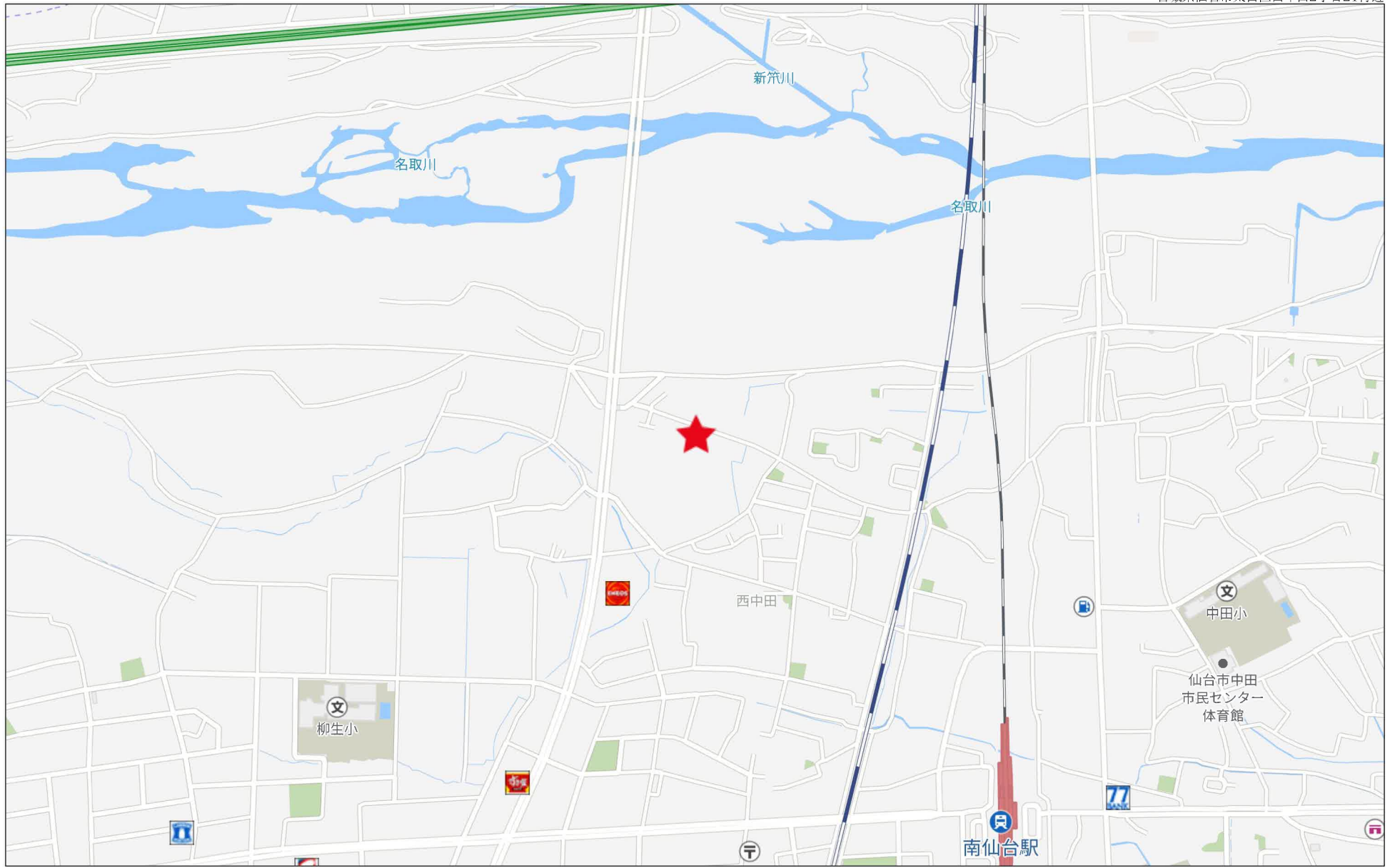
■取引態様: 媒介



禁無断複写複製

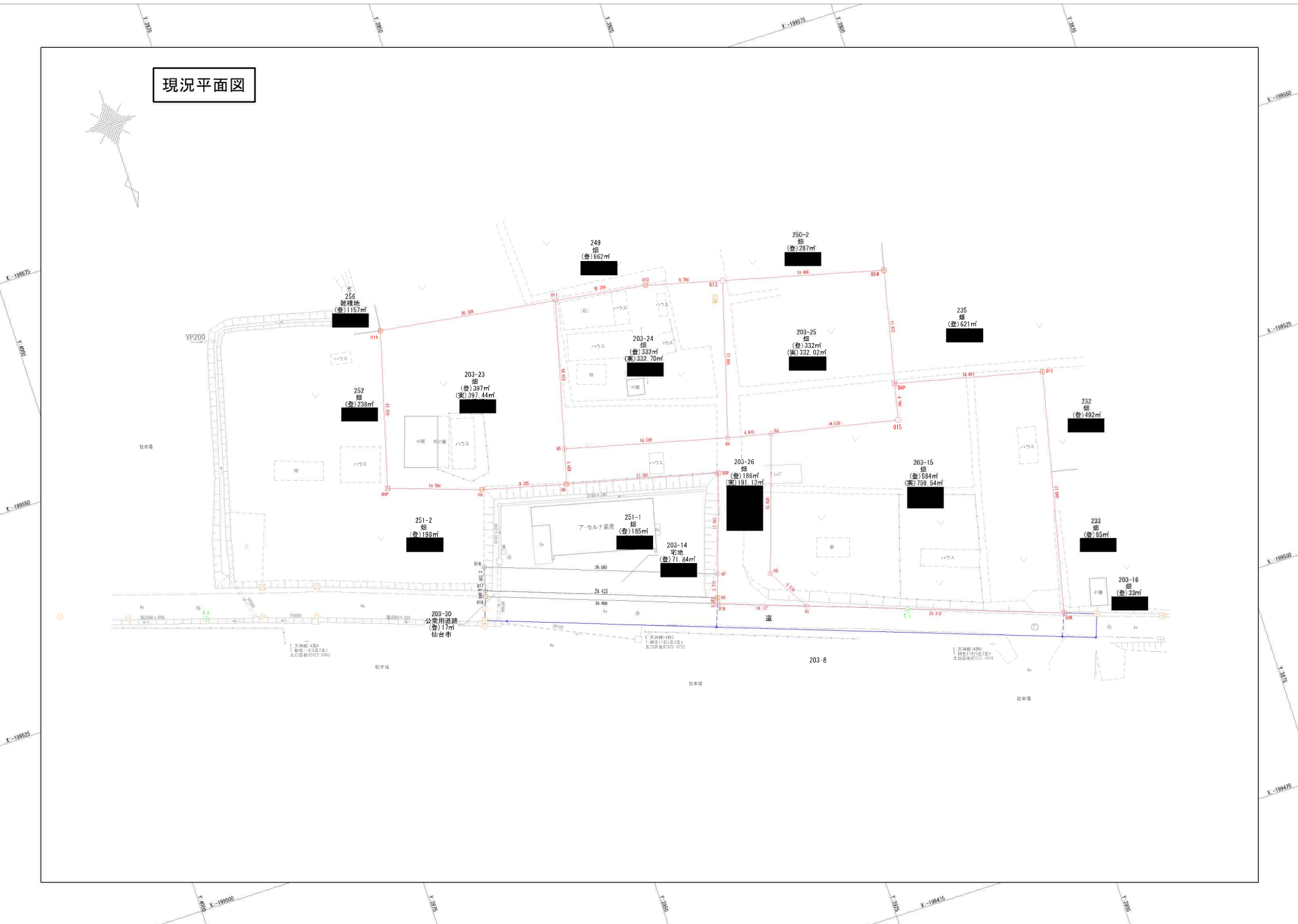
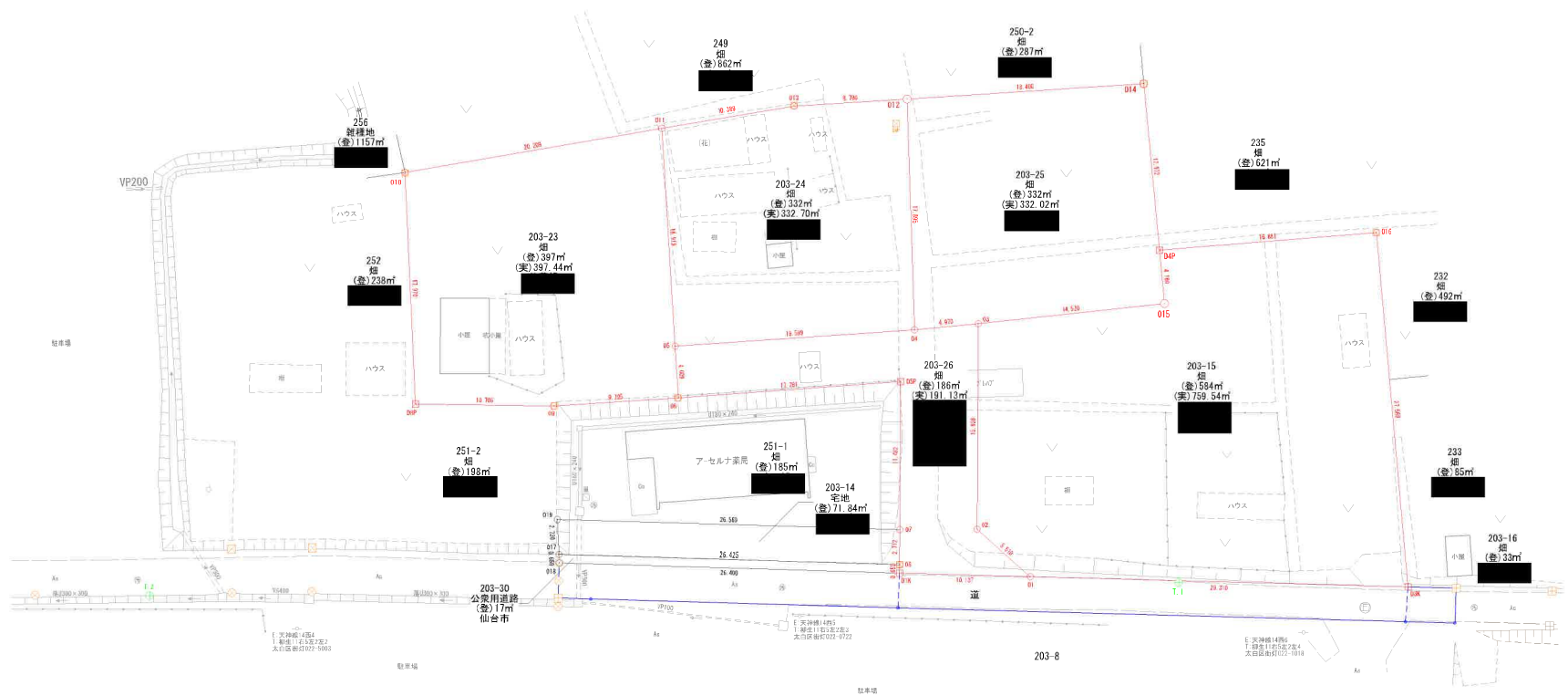
Beyond ets

Z22152209-20241019165558



280m

現況平面図



狭隘道路協議図面

現況実測平面図

所 在：仙台市太白区西中田二丁目 地内
縮 尺：1：250

座標求積表

字 名	仙台市太白区西中田二丁目		所 有 者	株式会社設計
地 番	203-15		地 目	畑
測 点	Xn	Yn	0(n-1) Xn-1) Yn	距 離
DK3	-195502.601	3986.047	-6378.289390	26.91
O16	-195528.835	3980.026	-117268.723796	16.88
D4P	-195522.747	3926.447	566.424815	4.16
O15	-195528.990	3907.370	4223.960970	14.52
O3	-195501.666	3921.582	44653.054234	15.14
O2	-195517.303	3926.400	74633.011200	5.17
DK1	-195512.658	3924.130	18884.940940	0.58
DK2	-195512.465	3923.574	38459.383718	29.24
倍 面 積				1475.678681
面 積				737.8393455
地 積				737.83 m ²

字 名	仙台市太白区西中田二丁目		所 有 者	株式会社設計
地 番	203-15の内		地 目	畑
測 点	Xn	Yn	0(n-1) Xn-1) Yn	距 離
DK3	-195502.601	3986.047	40804.587453	29.24
DK2	-195512.465	3923.574	-38459.383718	0.58
DK1	-195512.658	3924.130	2746.409110	0.82
BA1K	-195511.918	3923.789	41652.931848	29.31
D3K	-195501.666	3986.193	36300.630181	0.65
倍 面 積				36.286268
面 積				18.1431340
地 積				18.14 m ²

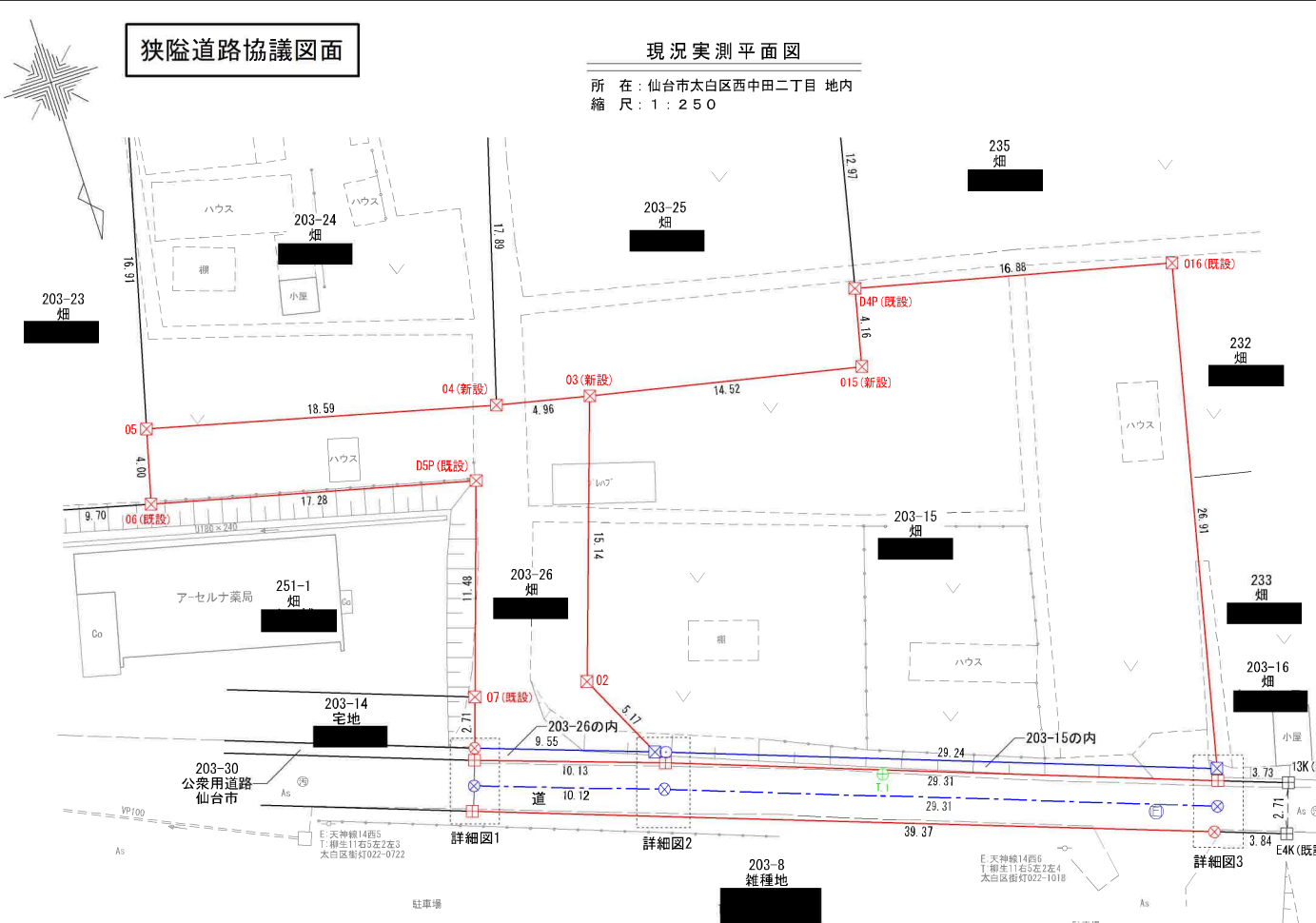
地 番	面 積
203-15	737.8393455 m ²
203-15の内	18.1431340 m ²
総合計面積	755.9824795 m ²

座標求積表

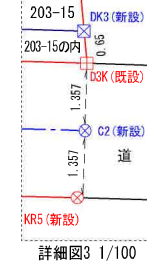
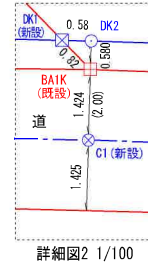
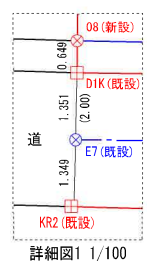
字 名	仙台市太白区西中田二丁目		所 有 者	株式会社設計
地 番	203-26		地 目	畑
測 点	Xn	Yn	0(n-1) Xn-1) Yn	距 離
DK1	-195512.658	3924.130	-5833.284560	5.17
O2	-195517.303	3926.400	-74633.011200	15.14
O4	-195521.666	3921.582	-60551.069244	4.96
O4	-195522.745	3926.433	-22007.650965	18.59
O5	-195527.271	3944.473	-2544.185085	4.00
O6	-195523.390	3945.478	31587.498868	17.28
D5P	-195529.265	3928.697	59028.672425	11.48
O7	-195518.365	3932.306	52983.991044	2.71
O8	-195515.791	3933.150	22446.544120	9.55
倍 面 積				371.397403
面 積				185.6987015
地 積				185.69 m ²

字 名	仙台市太白区西中田二丁目		所 有 者	株式会社設計
地 番	203-26の内		地 目	畑
測 点	Xn	Yn	0(n-1) Xn-1) Yn	距 離
DK1	-195512.658	3924.130	-15198.155490	9.55
O8	-195515.791	3933.150	-9895.930560	0.64
DK1K	-195515.174	3933.344	15233.918772	10.13
BA1K	-195511.918	3923.789	9872.202804	0.82
倍 面 積				12.135526
面 積				6.0677630
地 積				6.06 m ²

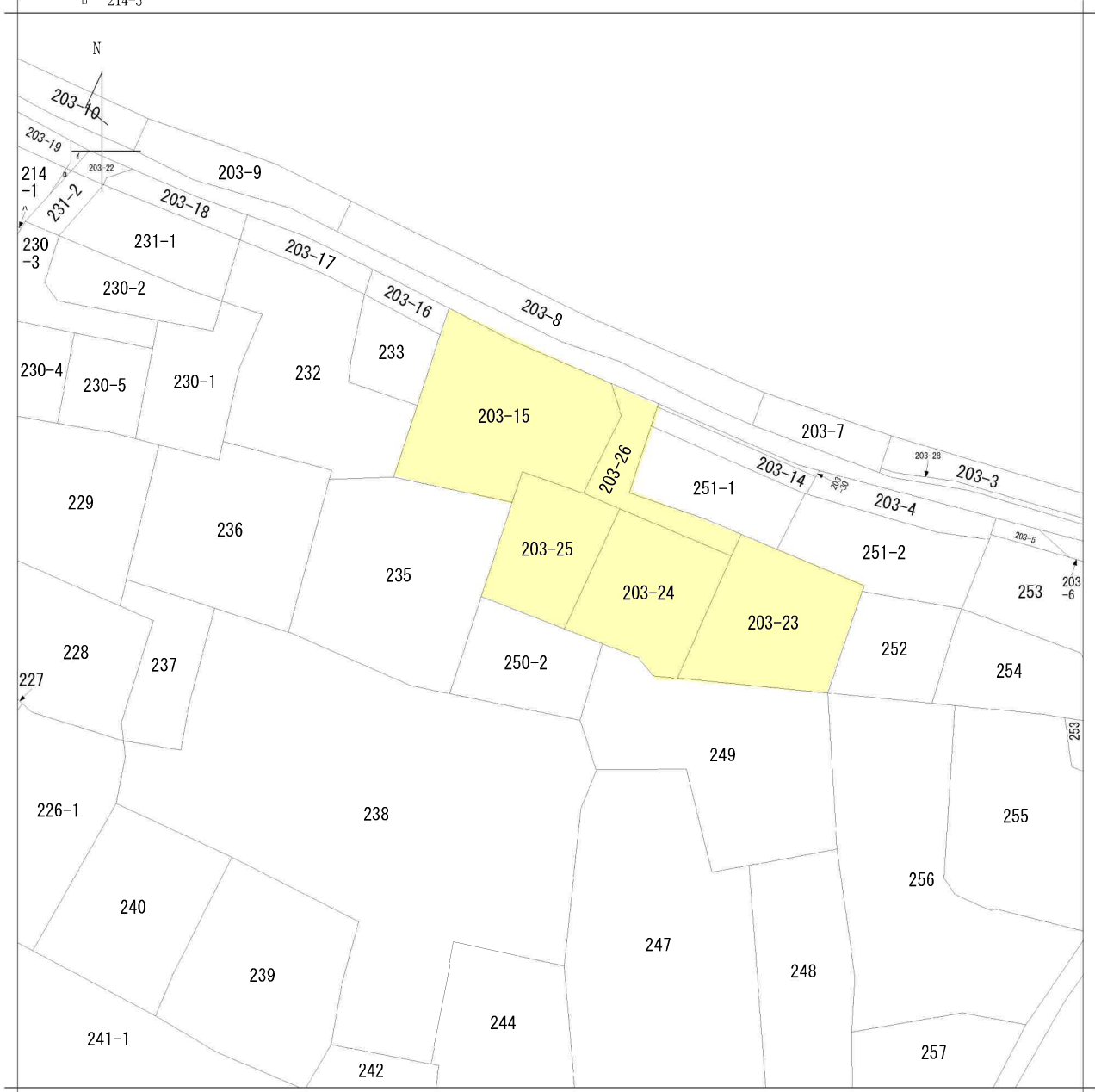
地 番	面 積
203-26	185.6987015 m ²
203-26の内	6.0677630 m ²
総合計面積	191.7664645 m ²



凡 例	
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊙	金属杭
⊕	計算点
⊖	基準点



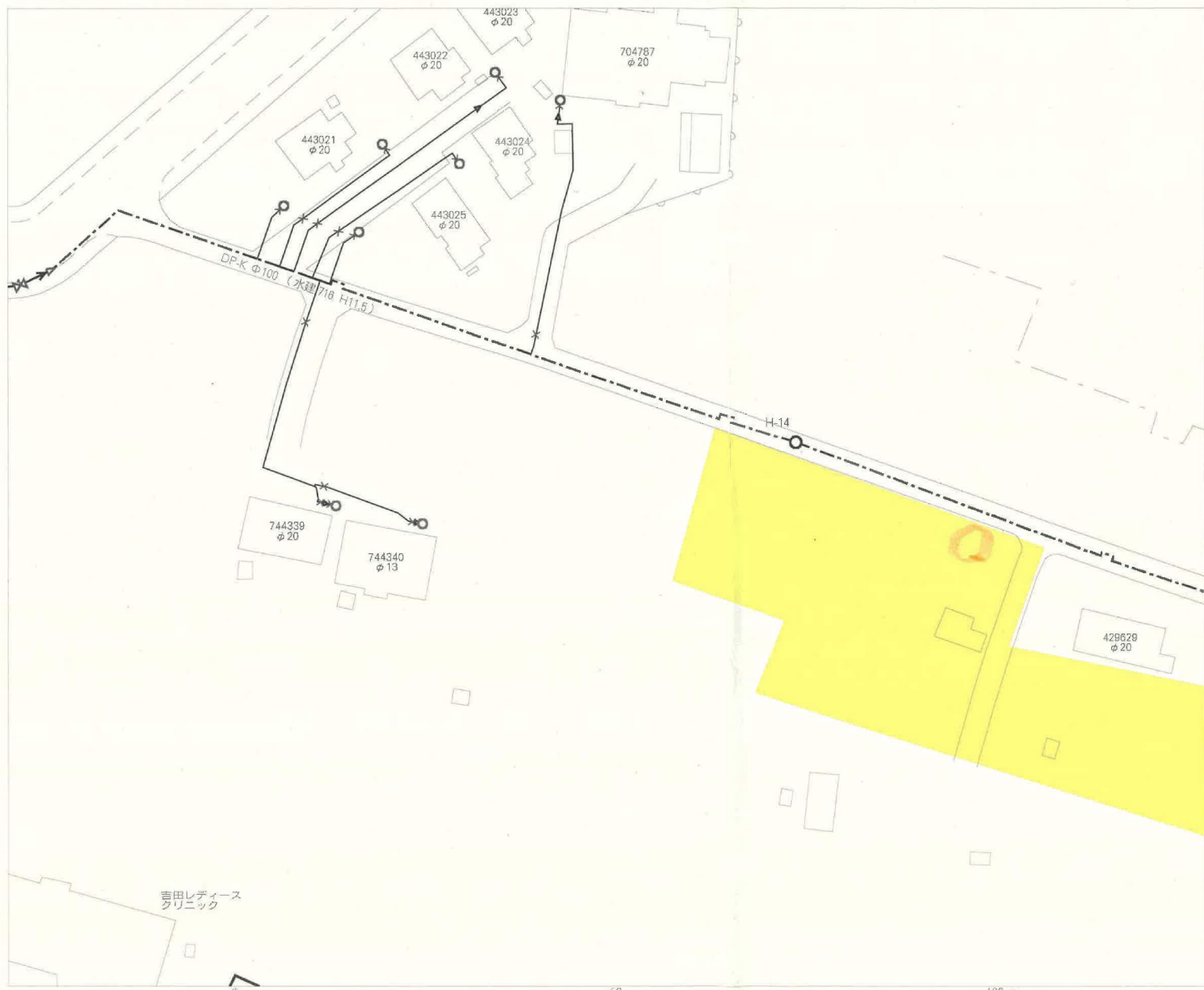
イ 203-21 ハ 214-2
 ロ 214-3



地番区域見出し
 西中田 2 丁目

請求部分	所在	仙台市太白区西中田二丁目				地番	203番25		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

仙台市水道局 戸番図



名称	表示
仕切弁	⊗ ⊘ ⊙ ⊚ ⊛
消火栓	○ ● ◉ ⊕
空気弁	Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ
片落管	▽
メータ	○
止水栓	×
キャップ	┌
管径	線種
400mm 以上	—————
350mm	—————
300mm	—————
250mm	—————
200mm	—————
150mm	—————
100mm	—————
75mm	—————
50mm	—————
50mm 未満	—————

・本図面は、維持管理を目的とした水道の給配水管情報の図面となります。
 敷地境界や地味と異なる場合がありますので、この情報とは別に現場での調査をお願いします。

・なお、本図面の利用により生じた損害や不利益、また第三者との間に生じた紛争については、水道局は一切責任を負いません。

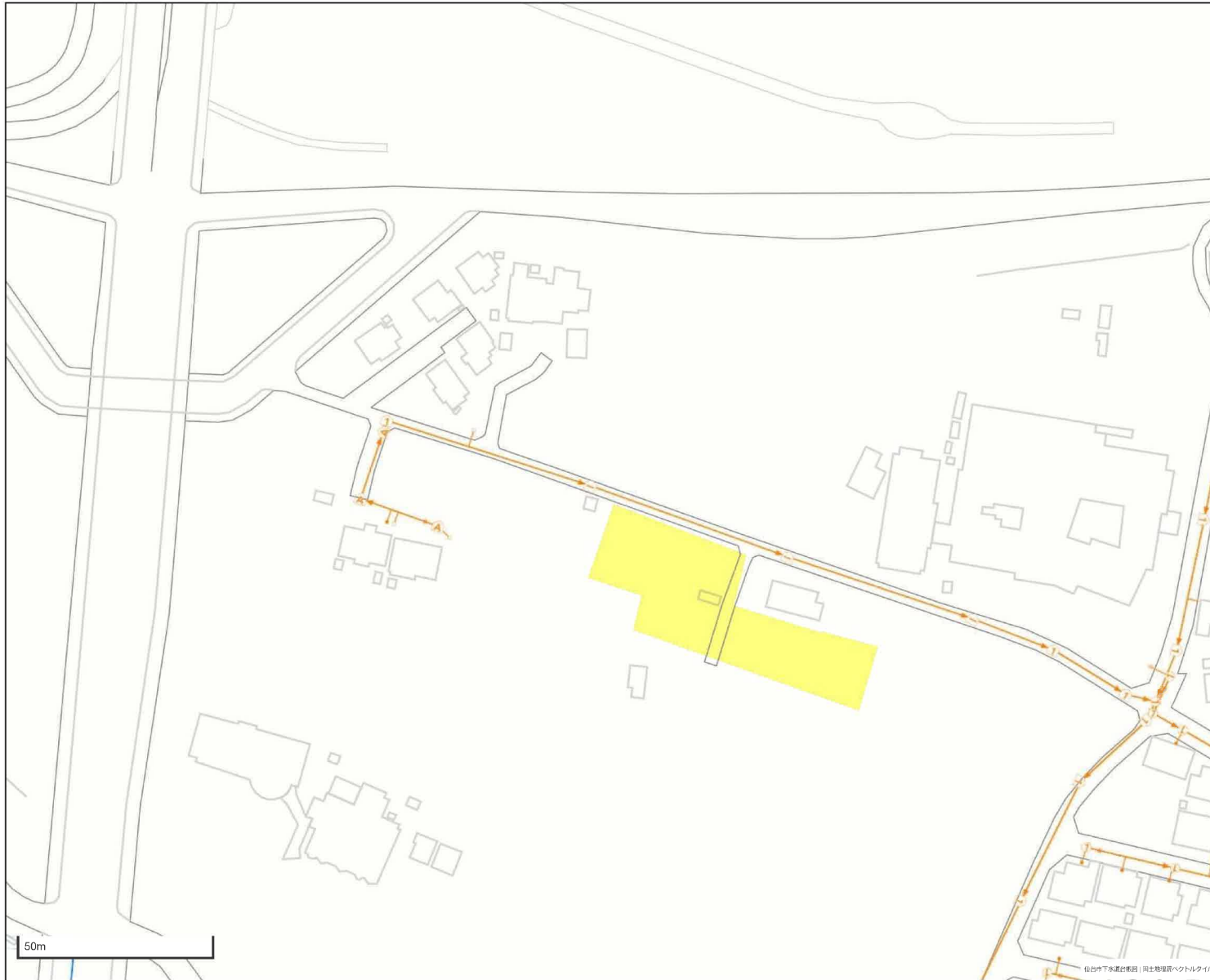
・地図及びそれに関連する情報は、著作権法等により保護されています。
 無断複製、転載等はできません。

・仙台市、宮城県庁、利府町、七ヶ浜町、名取市、川崎町地籍図について
 測量法に基づく国土地理院長承諾（使用）R3-Js 228

仙台市水道局 戸番図	
縮尺	1:500
出図年月日	令和6年10月7日

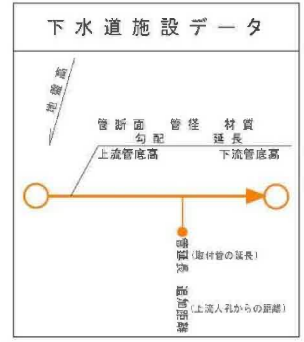
吉田レディース
クリニック

仙台市下水道施設平面図



1. 本図面は、下水道改良工事や道路工事等により、現況と整合しない場合があります。詳細については現地での確認をお願いします。
2. 当局の許可なく複製することを、禁じます。

凡 例	
	合流区域
	合流施設
	汚水施設
	雨水施設



2 市街化調整区域内に許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議を要しないもの）

（法第34条第1号～第13号）

法第34条第1号から第13号（開発許可の基準）

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事（指定都市にあつては、当該指定都市の長）は、開発許可をしなければならない。

一 ～ 十三 （略） 下表参照

市街化調整区域内において行う開発行為は、法第33条の技術的基準に適合するとともに、本条各号で列挙されている用途のいずれかに該当することが必要である。ただし、法第29条第1項各号で許可不要とされているもの及び第二種特定工作物については、本条は適用されない。

下表の建築物等は、法第34条第1号～第13号に列挙されているので、開発許可を得て立地することができる。また開発行為を伴わない場合であっても、令第36条第1項第3号及び条例の規定により建築許可を得て立地できる。

なお、本市は法第34条第11号に基づき、条例第1条の2の規定により指定区域及び当該区域内で環境の保全上支障があると考えられる用途を定めている。これにより環境の保全上支障がある建築物等以外の建築物について限定的に開発許可又は建築許可を行っている。ここで、当該区域内で条例第1条の2により立地を認められるもののほかに法第34条第1号～第9号に該当する建築物等の立地を認めることは、当該指定区域で認められる建築物等の用途を定めた趣旨に必ずしも合致しないおそれがある。このことから本市では、当該指定区域内において法第34条第1号～第9号（下表番号1から9-2まで）に該当する建築物等の立地は認められないものとして取扱っている。

許可を得て立地できる建築物等（開発審査会の審議が不要のもの）

番号	建築物等	法第34条の各該当号
1	主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物又は日常生活店舗等の建築物	第1号（令第29条の5）
2	観光資源等に関連する建築物又は第一種特定工作物	第2号
3	特別の気象条件を必要とする建築物又は第一種特定工作物	第3号
4	農産物等の処理、貯蔵、加工に必要な建築物又は第一種特定工作物	第4号
5	特定農山村地域の農林業等活性化基盤施設である建築物	第5号
6	中小企業の連携、共同化又は集積の活性化のための建築物又は第一種特定工作物	第6号
7	既存工場と関連する工場の建築物又は第一種特定工作物	第7号
8	火薬庫である建築物又は第一種特定工作物	第8号（令第29条の6）

8-2	災害レッドゾーンからの移転を必要とする建築物又は第一種特定工作物	第8号の2（令第29条の7）
9-1	沿道サービス施設である建築物又は第一種特定工作物 ・道路管理施設 ・休憩所（ドライブイン） ・給油所（ガソリンスタンド）	第9号（令第29条の8）
9-2	火薬類製造所である建築物	
10	地区計画に適合する建築物又は第一種特定工作物	第10号
11	条例による指定区域内の指定用途以外の建築物	第11号
12	定型的に許可できるものとして条例で定める建築物又は第一種特定工作物	第12号
13	既存権利者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設	第13号

2-1 主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物
(法第34条第1号、令第29条の5)

<p>法第34条（開発許可の基準）</p> <p>一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>令第29条の5（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）</p> <p>法第34条第1号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第21条第26号イからハマまでに掲げる建築物とする。</p> <p>令第21条（適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物）</p> <p>二十六</p> <p>イ 学校教育法第1条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法第134条第1項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物</p> <p>ロ 児童福祉法（昭和22年法律第164号）による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物</p> <p>ハ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所又は同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物</p>

市街化調整区域であっても主としてそこに居住している者の利用に供する公益上必要な学校、保育所、社会福祉施設及び医療施設については、その立地を認め許可ができる。

許可の対象は、主として開発地の周辺の居住者が利用する幼稚園等、診療所等、通所系施設である児童福祉施設及び老人福祉施設などの用に供する建築物とする。

また、主として開発地の周辺の地域に居住する者、その家族及び親族が入所するための老人福祉施設などの用に供する建築物も許可の対象とする。

1. 次の基準を全て満たすものは、本号に基づく許可対象となる。

(1) 次表において、立地の可否欄に○印のある公益上必要な建築物で、規模要件欄に掲げる敷地面積等の要件を満たすものであること。

要確認.

(2) 開発地を中心とした半径 500m の円内におおむね 50 戸以上の住宅が存すること（共同住宅及び長屋は 1 棟を 1 戸として扱う）。

ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される施設との間を往来できないことが明らかな部分（図 1 B 区域）および市街化区域内の部分に存する住宅（図 1 C 区域）を除く。

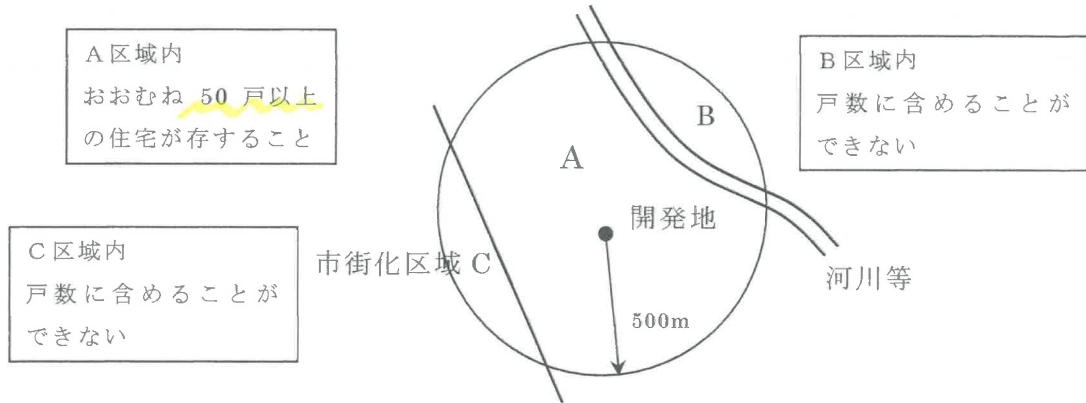


図 1

カウント上
上どい

表 主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物

公益上必要な建築物		立地の可否	規模要件
学校	公立小中学校，公立義務教育学校	○	
	私立小中学校，高等学校，各種学校等	×	
	幼稚園	○	・敷地面積 3,000 m ² 以内
社会福祉施設 (児童福祉施設)	認定こども園	○	・敷地面積 3,000 m ² 以内
	保育所 <注 1>	○	・敷地面積 3,000 m ² 以内
	児童厚生施設	○	・敷地面積 2,000 m ² 以内
	乳児院，母子生活支援施設，児童自立支援施設等	×	
社会福祉施設 (老人福祉施設) <注 2> 健康福祉局 介護事業課 施設指導係 に確認すること	特別養護老人ホーム (地域密着型施設に限る)	●	・敷地面積 <u>3,000 m²以内</u>
	※老人短期入所施設の併設可		
	小規模多機能型居宅介護施設 (地域密着型施設に限る)	●	・敷地面積 <u>1,000 m²以内</u>
	看護小規模多機能型居宅介護施設 (地域密着型施設に限る)	●	・敷地面積 <u>1,000 m²以内</u>
	認知症対応型老人共同生活援助施設 (地域密着型施設に限る)	●	・敷地面積 <u>2,000 m²以内</u>
	認知症対応型通所介護施設 (地域密着型施設に限る)	●	・敷地面積 <u>1,000 m²以内</u>
	通所介護施設	●	・敷地面積 <u>1,000 m²以内</u>

	老人居宅介護等事業施設	○	・敷地面積 <u>500 m²以内</u> ・原則としてその用途に供する延べ面積 170 m ² 以内
	養護老人ホーム、軽費老人ホーム	×	
社会福祉施設 (その他の施設)	救護施設、更生施設、障害者支援施設、福祉ホーム、婦人保護施設等	×	
医療施設 (クリニック)	病院 (病床数20以上)	×	
	診療所 (病床数20未満)	○	・敷地面積 500 m ² 以内 ・原則としてその用途に供する延べ面積 170 m ² 以内
	助産所	○	・敷地面積 500 m ² 以内 ・原則としてその用途に供する延べ面積 170 m ² 以内
その他の施設	介護老人保健施設	×	
	有料老人ホーム	×	

※ 上表に掲げる既存の建築物を他の用途の建築物に用途変更することについては、開発許可を要しないものであっても、建築許可（第IV章4を参照）が必要となる場合がある。

また、介護老人保健施設及び有料老人ホームの用に供する建築物については、開発審査会提案・許可基準（第IV章3を参照）に該当するものは、法第34条第14号による取扱いとなる。

<注1> 保育所には、認可保育所が含まれる。

また、認可保育所に準じたサービスを提供する保育施設として、本市の行政計画である「仙台市すこやか子育てプラン」等に基づき認定を受ける施設についても、小規模（原則として、敷地面積 500 m²以内、かつ、その用途に供する延べ面積 170 m²以内）なものに限り立地を認める。

<注2> 老人福祉施設については、本市の行政計画である「仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」等に基づき公募選定された施設又は介護保険施設として指定を受ける施設に限り立地を認める。

※<注1>及び<注2>の施設については、事前にそれぞれの担当部局と協議する必要がある。

上表に掲げる建築物の合築（複数の用途の建築物の立地を目的に新築、増築等するもの）については、立地が許容される建築物（同一の用途の建築物は不可）の合築のみ認めるものとし、敷地面積の上限は 3,000 m²以内又は既存建築物の敷地面積以内とする。

また、診療所等への住宅の併設については、他の規定に基づいて住宅の立地が認められる場合に限り認めるものとする。

規模の大きい建築物（建築面積が 1,000 m²を超えるものなど）については、開発行為の許可手続きに先立ち、別途「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」に基づく手続きが必要となる場合がある。

小規模多機能型居宅介護施設 (1000m²)
+
診療所 (500m²)
の場合は 1,500m² が MAX になる。

(法第34条第14号)

許可を得て建築できる建築物等 (開発審査会の審議を要するもの)

提案・許可基準	予 定 建 築 物 等
1	収用対象事業に基づく移転（市街化調整区域外から市街化調整区域への移転）
2	社寺仏閣等宗教施設及び納骨堂
3	研究施設
4	既存事業所等の従業員用住宅
5	公益上必要な施設等に伴う従業員用住宅等
6	土地区画整理事業の施行された区域内の土地に係る建築物等
7	既存集落における自己用住宅
8	大規模既存集落における自己用住宅等
9	地区集会所等の準公益的施設
10	災害危険区域等に存する建築物等の移転
11	既存建築物の改築，増築
12	大規模既存宅地等の開発行為
13	既得権の届出に係る期限経過後の自己の居住又は業務の用に供する建築物等
14	自然的土地利用と調和のとれたレクリエーション施設を構成する建築物
15	人口減少地域で立地することがやむを得ない工場等
16	大規模な流通業務施設
17	老人福祉法に基づく優良な有料老人ホーム
18	介護保険法に基づく介護老人保健施設
19	打席のあるゴルフ練習場
20	産業廃棄物処理施設等に必要な建築物
21	属人性の解除による用途変更
22	農業振興に特に必要な施設
23	その他立地することがやむを得ないと認められる建築物等

※属人性とは、市街化調整区域において都市計画法に基づく許可等を受けた建築物や農林漁業従事者の居住の用に供する建築物に備わる性質のこと。属人性を有する建築物は使用者が限定される。

【属人性を有する建築物の例】

- 農林漁業従事者のための住宅（農家住宅など）
- 世帯構成員等の住宅（分家住宅など）
- 収用移転により建築された住宅（代替建築物）
- 既存権利届により建築された住宅

提案・許可基準 17

老人福祉法に基づく優良な有料老人ホーム

1 趣旨

老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホームのうち、設置及び運営が仙台市の定める基準に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものを対象とするものである。

2 提案・許可基準

(1) 有料老人ホーム（予定建築物）の要件

有料老人ホームは次に掲げる事項のすべてに該当するものでなければならない。

ア 設置及び運営が仙台市有料老人ホーム設置運営指導指針及び仙台市有料老人ホームの届出、報告等に関する事務取扱要綱における規定に適合しているものであること

イ 権利関係については、利用権方式又は賃貸方式のものであり、分譲方式のものでないこと

ウ 用途及び設置の目的に照らして適切なものであり、周辺の環境と調和したものであること

(2) 申請者の要件

申請者は次に掲げる事項のすべてに該当する者でなければならない。

ア 次に掲げるいずれかの事情を有している者であること

(ア) 病院等が有する医療、介護機能と密接に連携して運営する必要がある場合

(イ) その他施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することを困難又は不適当とする場合

イ 市街化区域に適切な土地を所有していない者であること

ウ 当該施設に関して仙台市有料老人ホームの届出、報告等に関する事務取扱要綱に基づき協議が完了し、協議済書を受けた者であること

(3) 申請地の要件

申請地は次に掲げる事項のすべてに該当する土地でなければならない。

ア 農用地でないこと

イ 設置の目的に照らして適切な規模のものであること