

# 売地

榴ヶ岡駅

現況渡し

土地面積  
公簿 89.80㎡

現況  
建物有

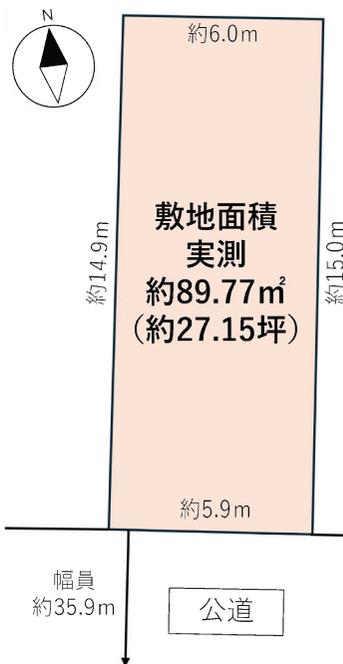
引渡可能時期  
相談



JR仙石線「榴ヶ岡駅」徒歩6分  
宮城野通りに面した立地  
楽天球場まで徒歩3分

チェックポイント！

都市ガス,上水道,下水道



- 本物件における登記申請業務（司法書士に依頼する移転登記・設定登記）、及び外構工事は売主指定業者にてお願いいたします。
- 前面歩道自転車標識24条で移動可能（宮城野区公園課確認済）。費用は買主様負担となります。
- 電気は地中埋設です。解体時は事前に東北電力との協議が必要です。

物件種目	売地		
最適用途	住宅用地		
最寄駅	榴ヶ岡		
土地面積	公簿 89.80㎡	私道面積 (共有持分)	
価格	4,280万円	坪単価	@157.58万円

物件所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野 1丁目 5-36		
交通	J R 仙石線 榴ヶ岡 徒歩6分		
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	近隣商業
建ぺい率	80%	容積率	300%
他の法令上の制限	地区計画（大通り東地区）		
地勢			
建築条件			
現況	建物有		
引渡し (引渡時期/方法)	相談 / 現況渡し		
開発許可等番号			
接道状況 (角地・間口)	南35.3m 公道 接面5.9m		
設備	都市ガス,上水道,下水道 (20mm)		
備考	COOP MIYAGI 榴岡店まで535m デイリーヤマザキ仙台宮城野店まで345m 仙台市立榴岡小学校まで1,070m 仙台市立東華中学校まで620m		

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がありますのでご確認ください。

at home

infosheet 物件番号 69893429072

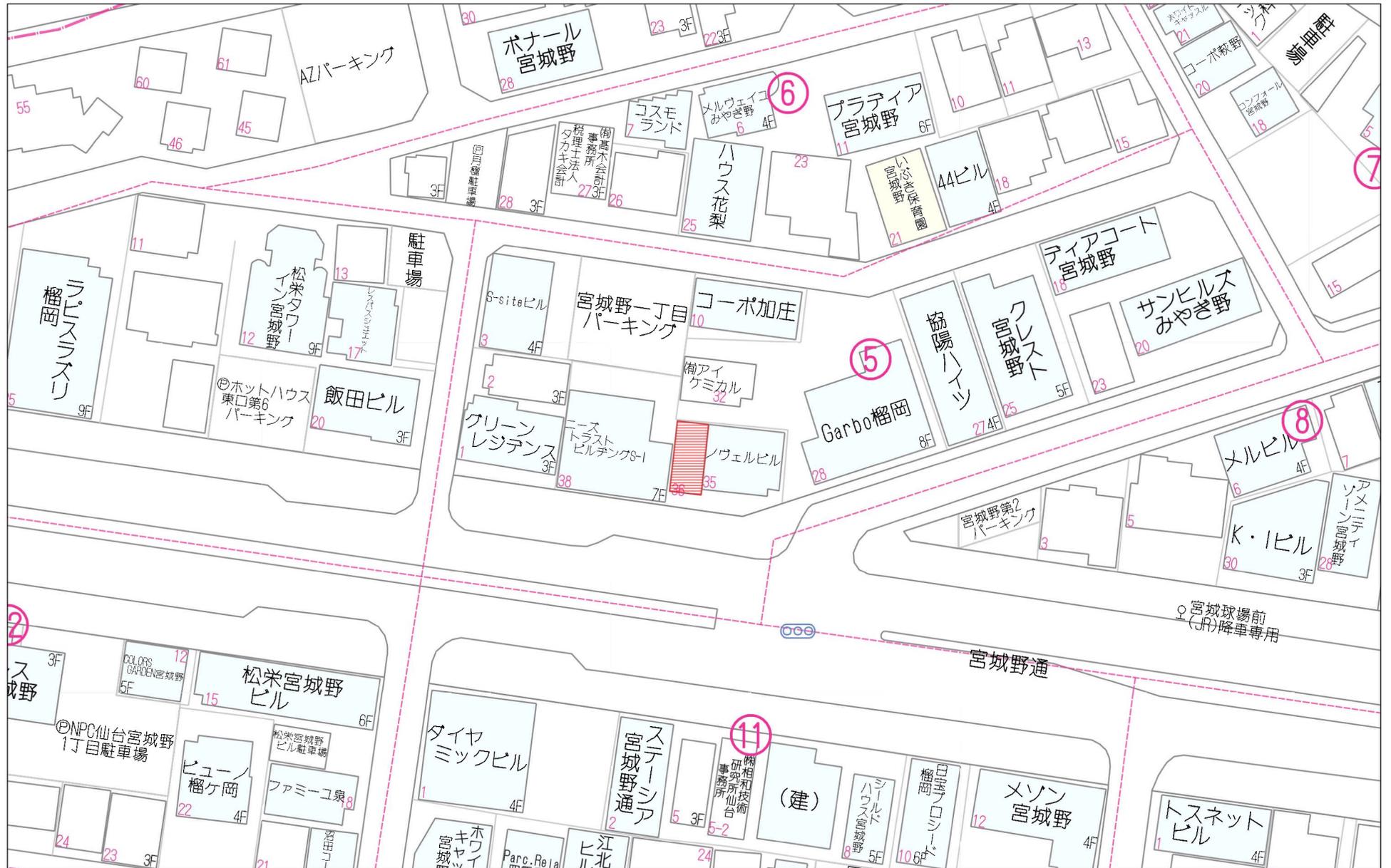
宮城県知事免許（2）第6598号 〒981-1106 宮城県仙台市太白区柳生7丁目26-5 アメニティライフ21-1E

作成日：2026/2/27

## 株式会社エラン

TEL：022-352-6365 FAX：022-774-2376 定休日：水曜日・日曜日・祝日 年末年始、GW、夏季休暇  
担当：山崎 (090-3918-3644)

■取引態様：一般媒介

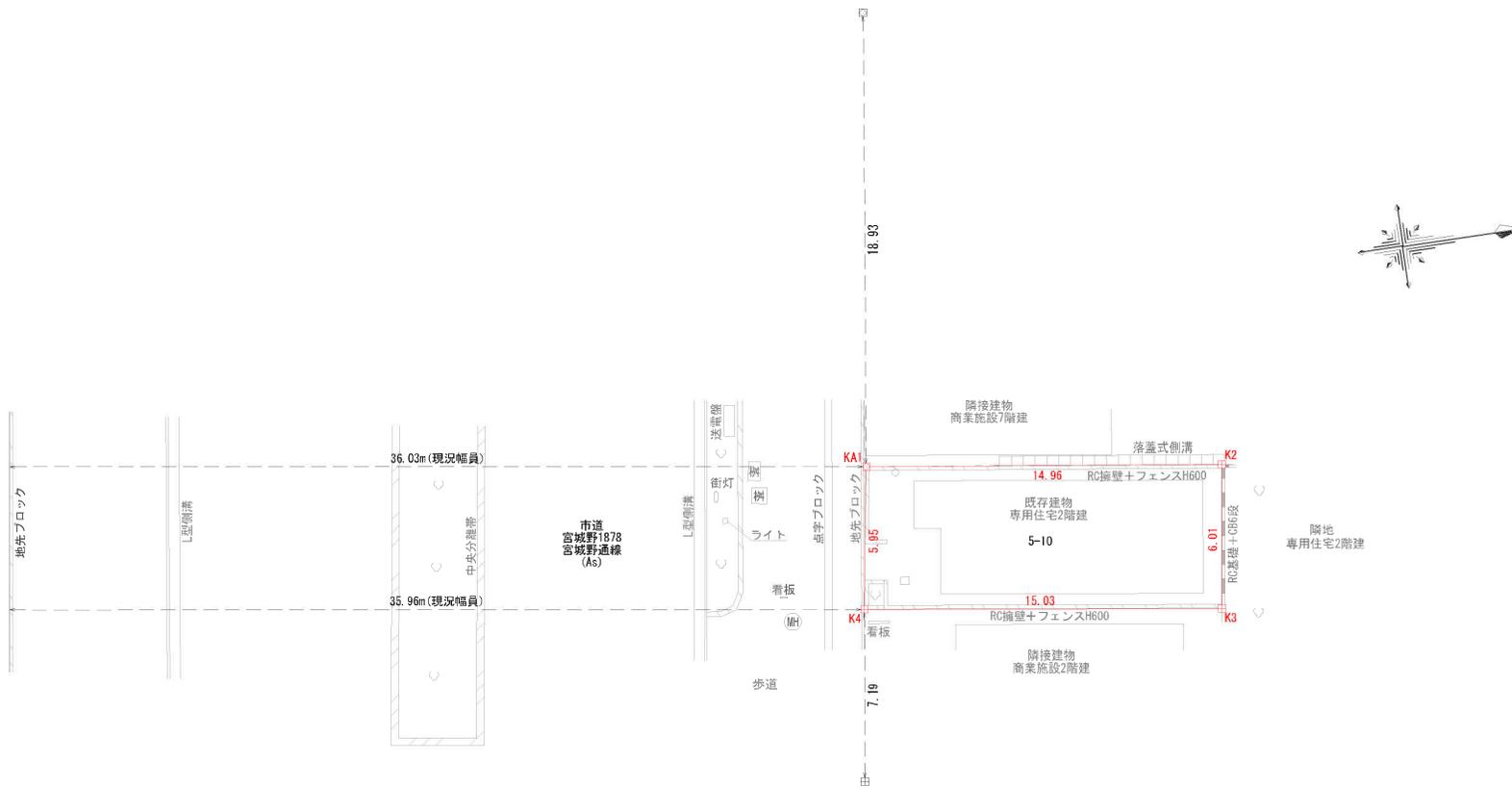


40m

1:885



500m



求積表

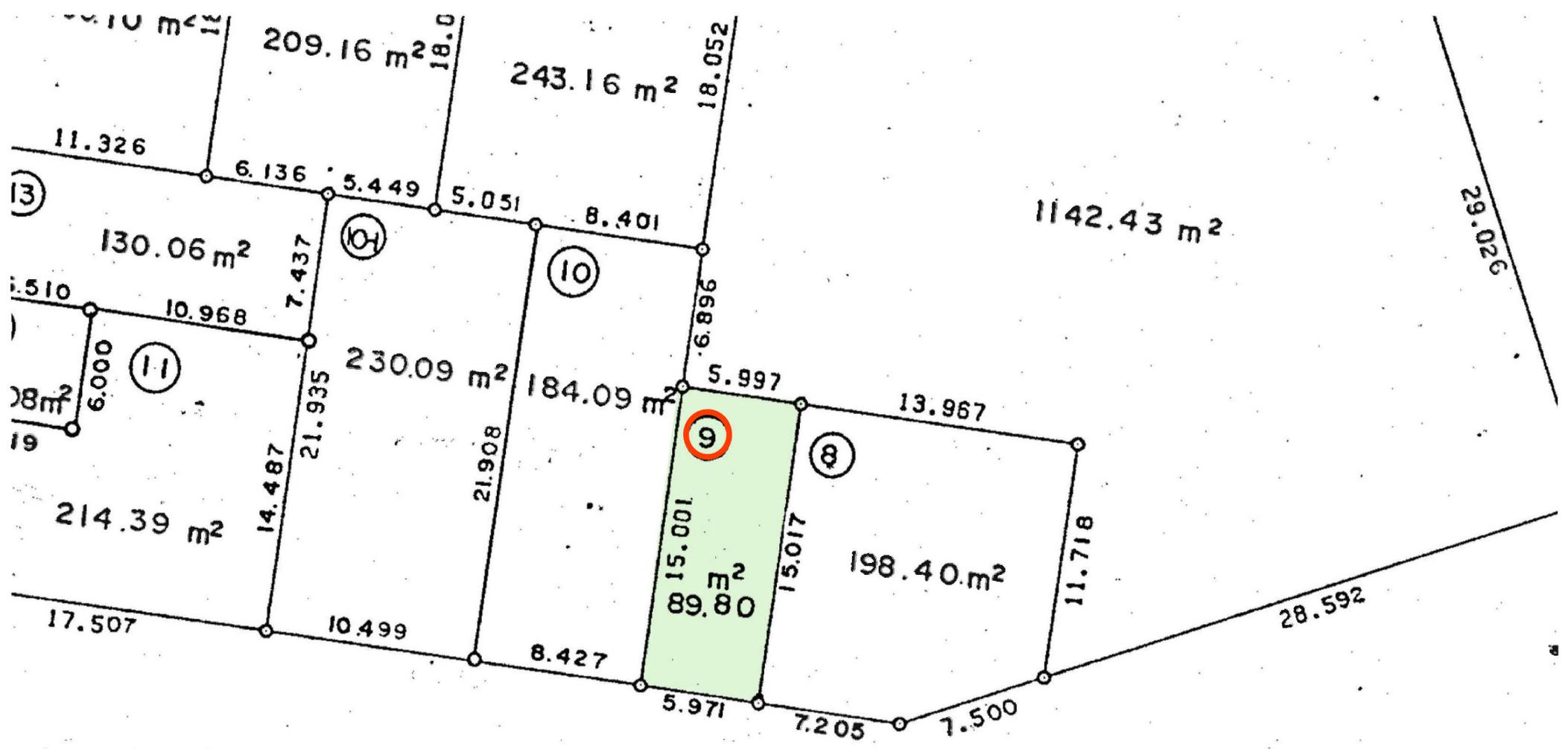
地番	5-10			
N0	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
KA1	1006.303	995.187	-1583.920922	14.967
K2	1020.691	999.311	10095.654681	6.010
K3	1019.000	1005.078	1603.906000	15.037
K4	1004.559	1000.885	-9936.093069	5.959
		合計	179.546690	
		合計面積	89.7733450	
		地積	89.77	m <sup>2</sup>

筆界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊗	プレート
⊗	板
○	計算点
△	基準点

(注記)  
境界杭の確認出来ない箇所につきましては、現況構造物もしくは計算点  
(公園、地積測量図、現地地形)により求積しております。  
隣接地所有者との立会いにより境界位置が変更になる場合があります。  
天候や障害物等の事情により杭等の確認ができないことがあります。予めご了承ください。

地番：仙台市宮城野区宮城野一丁目5番10	図面名称	現況図	縮尺
測量日：2026年2月5日 作成日：2026年2月10日	作成者		1：200







地番区域見出  
宮城野1丁目

請求部	所在	仙台市宮城野区宮城野一丁目				地番	5番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成3年4月27日			備付年月日(原図)	平成3年7月12日			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	Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓓ
片活管	▷
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情報図の図面となります。  
 隣接情報が現地と異なる場合がありますので、この情報とは別に現地での調査を実施してください。

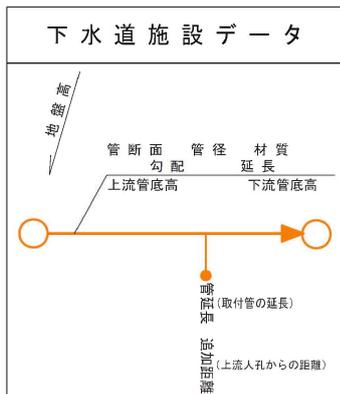
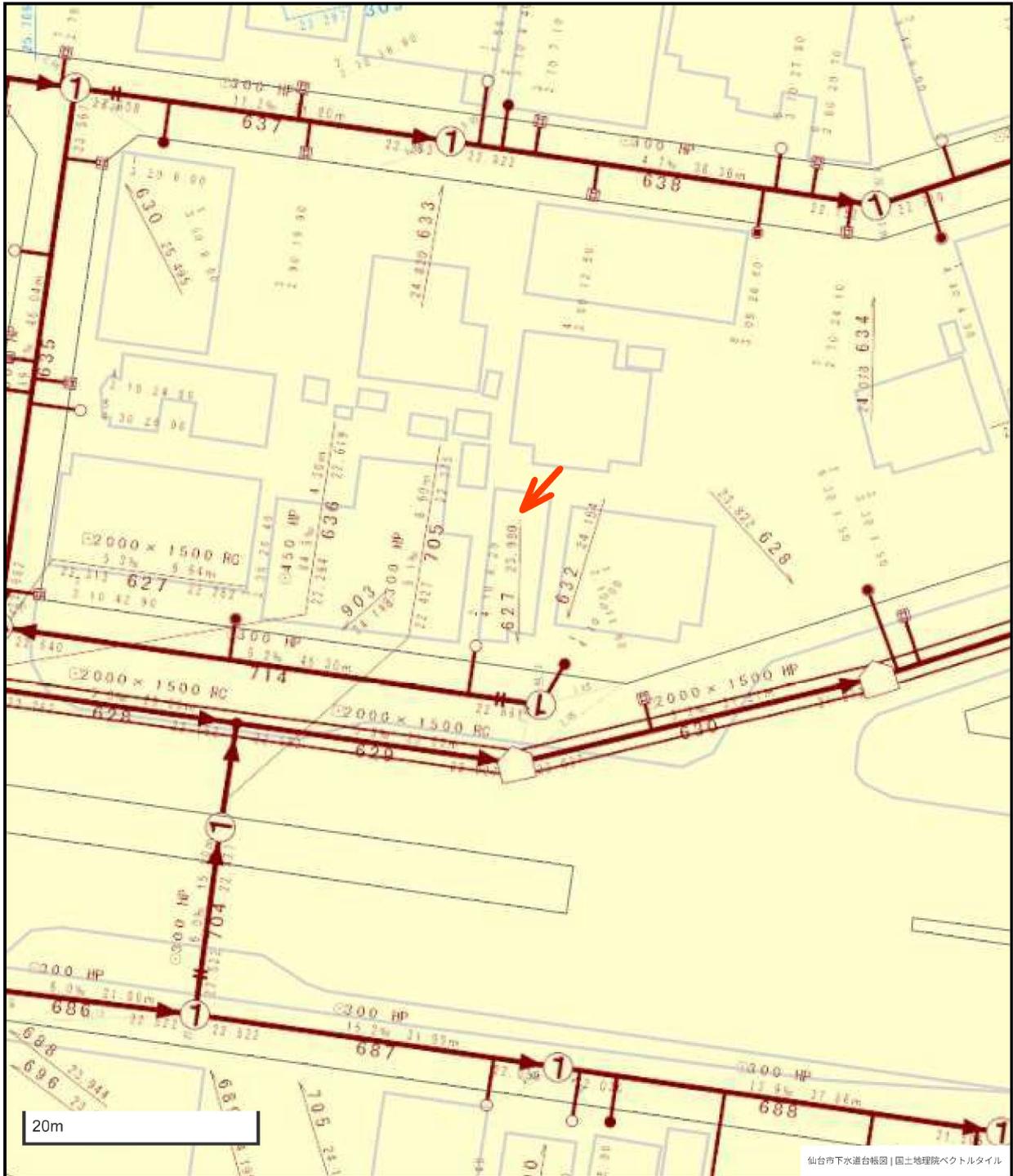
・なお、本図面の利用により生じた損害や不利益、また第三者との間に生じた紛争については、水道局は一切責任を負いません。

・地図及びそれに關連する情報は、著作権等により保護されています。  
 無断複製、改変等はできません。

・富谷市、宮城野市、利府町、七ヶ浜町、名取市、川崎町地誌について  
 測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R3JHs 228

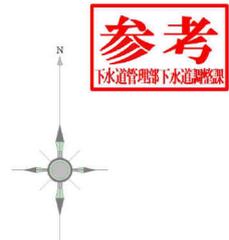
仙台市水道局 戸番図	
縮尺	1:500
出図年月日	令和 7 年 9 月 4 日

# 仙台市下水道施設平面図



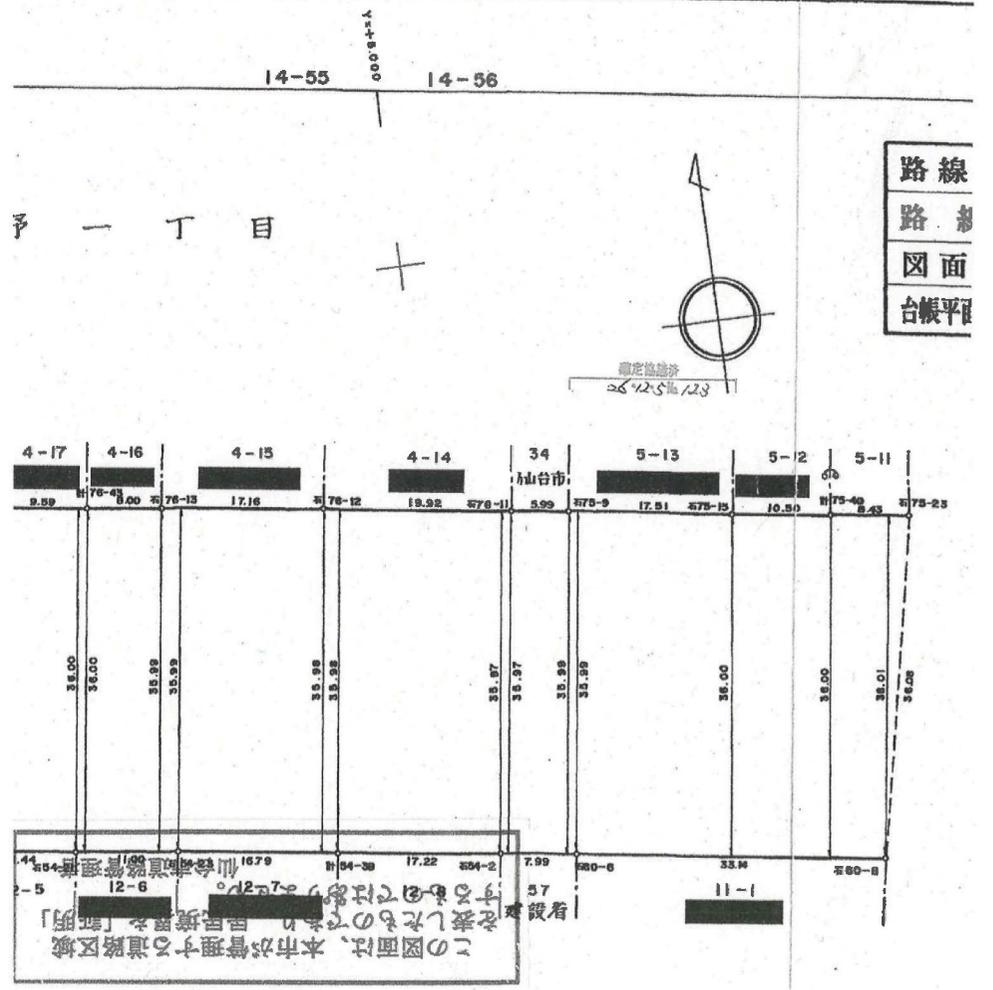
### 凡 例

	合流区域
	合流施設
	汚水施設
	雨水施設

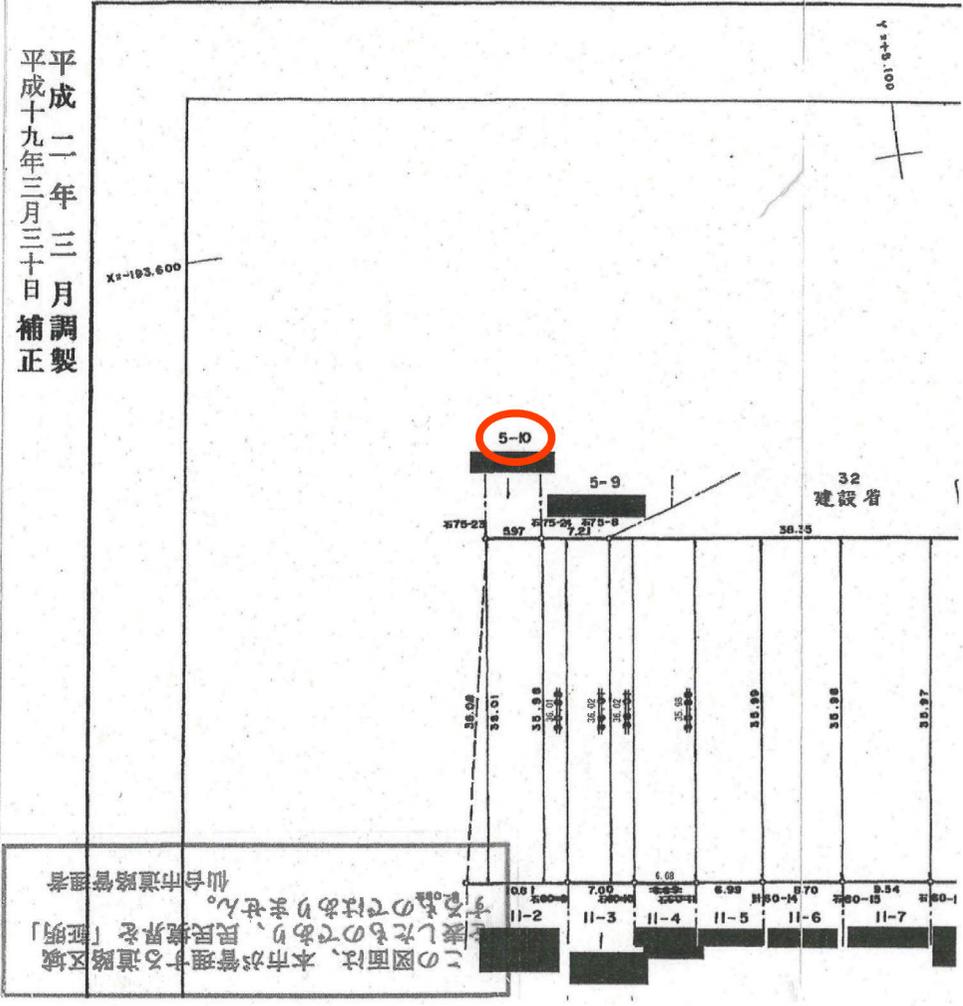


1. 本図面は、下水道改良工事や道路工事等により、現況と整合しない場合があります。詳細については現地での確認をお願いします。
2. 当局の許可なく複製することを、禁じます。

# 構成図 S=1:500



平成二十一年三月調製  
 平成十九年三月三十日補正





仙台市ガス局  
供給企画課

受付番号：M-1258

この図面は実際と異なる場合があるため十分注意して使用してください

2025年9月5日

# 地区計画ガイド

## 2 宮城野通地区（宮城野区）

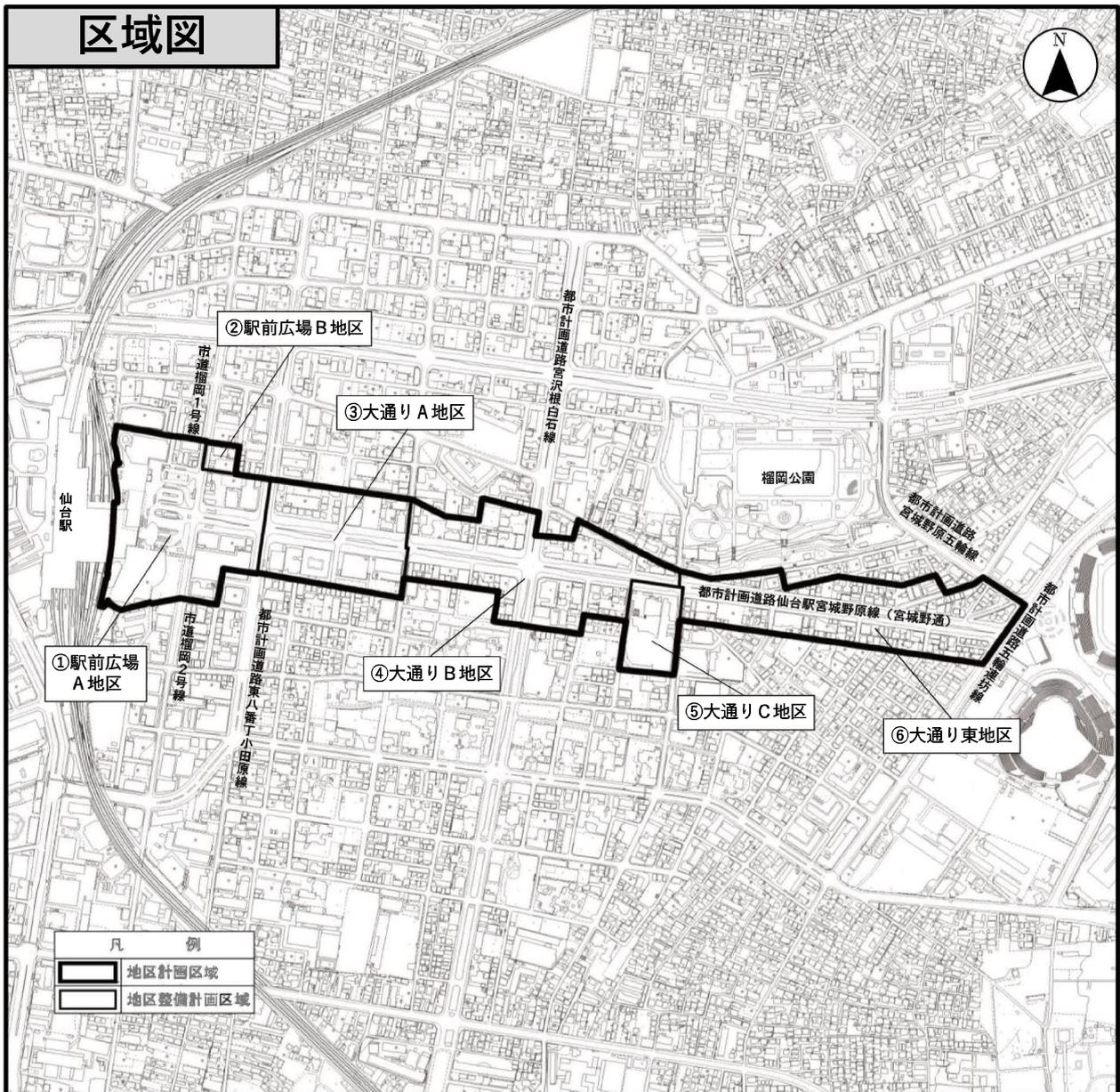
地区計画  
の目標

本地区は、本市の都心に位置する仙台駅東地区の中核となる地区である。  
この地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、景観的に優れた、賑わいと潤いのある商業業務地を形成し、もって、駅東地区全体の活性化を図っていくことを目標とする。

決定日 S63.2.6（仙告第7号）

最終  
変更日 R4.11.1（仙告第614号）

【地区計画ガイド更新日：R5.2.1】



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/](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。

また、本地区計画区域内には形態意匠の制限として、宮城野通景観地区も定められておりますので、あわせてご確認ください。

## ■土地利用方針

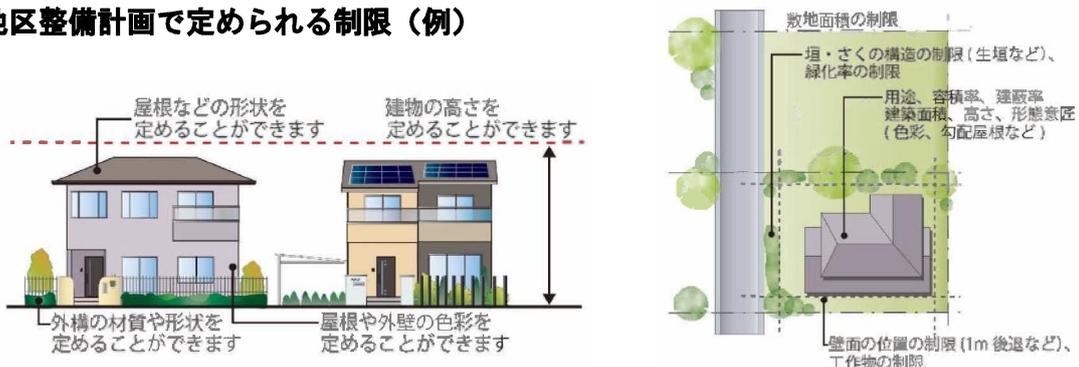
地区整備計画名	土地利用方針
①駅前広場A地区	駅前広場を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図る。
②駅前広場B地区	
③大通りA地区	駅東地区の核となるような文化性の高い大規模な商業業務施設等の誘導を図る。
④大通りB地区	既存の住宅、寺院等との調和を図りつつ商業業務施設の集積と土地の高度利用を促進する。
⑤大通りC地区	文化性の高い施設の整備を図る。
⑥大通り東地区	住宅と商業業務施設との調和を図る。

## ■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。）

制限項目	目的
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。

※各地区整備計画の制限内容はP4以降をご覧ください。

## ■地区整備計画で定められる制限（例）



# 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	建築物を新築、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

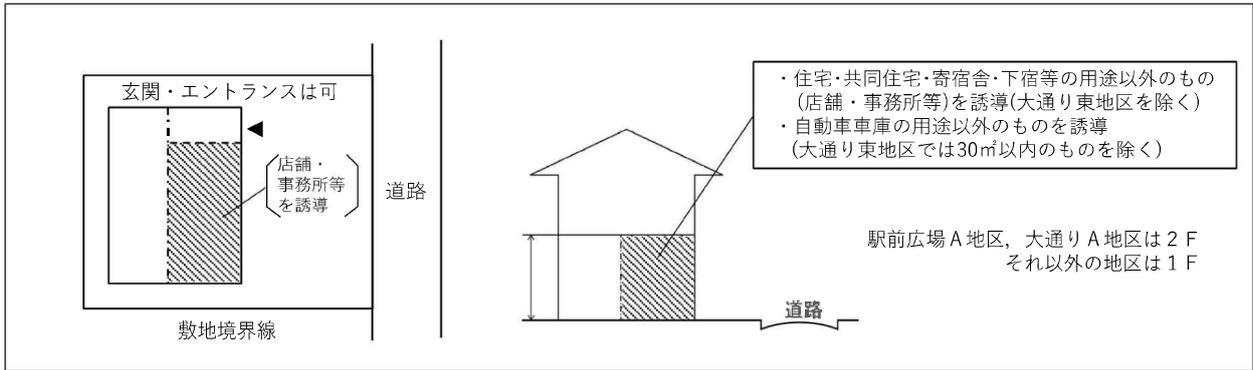
地区計画の届出、制限内容の確認、建築相談に関すること・・・各区役所 街並み形成課  
青葉区 022-225-7211(代表) 宮城野区 022-291-2111(代表) 若林区 022-282-1111(代表)  
太白区 022-247-1111(代表) 泉区 022-372-3111(代表)

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

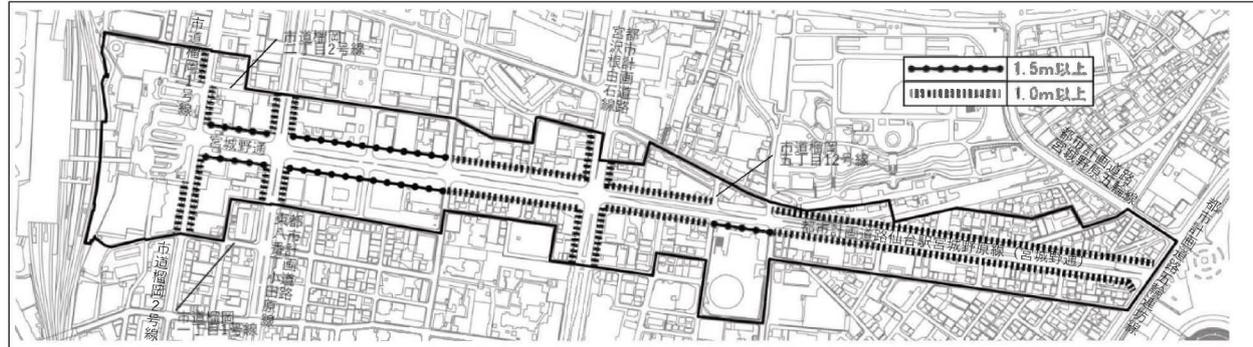
制 限 表

整備計画名	⑥ 大通り東地区
土地 利用 方針	住宅と商業業務施設との調和を図る。
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物は建築できません。</p> <p>次に掲げる建築物で、その敷地が都市計画道路3・2・9仙台駅宮城野原線（オにあっては、都市計画道路3・2・9仙台駅宮城野原線、都市計画道路3・3・18五輪連坊線又は都市計画道路3・4・47宮城野原五輪線）に接するもの</p> <p>ア 法別表第2（と）項第3号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>イ 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>ウ 1階（都市計画道路3・2・9仙台駅宮城野原線に面する部分に限る。）を床面積の合計が30㎡を超える自動車車庫の用途に供するもの</p> <p>エ 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場</p> <p>オ 店舗型性風俗特殊営業のうち風営法第2条第6項第2号、第4号又は第5号に掲げるものを営むもの</p>
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	100㎡ （警察官派出所等を除く。）
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> <p>1. 都市計画道路3・2・9仙台駅宮城野原線…1階及び地階の部分の外壁等でその敷地が接する道路の面より上にあるものに限り、1m以上</p> <div data-bbox="1085 1131 1372 1377" style="text-align: right;"> <p>上記の道路に面する1階部分は、以下のように、壁面の位置について定められています。</p> </div>
高さの最高限度	<p>1. 40m（敷地面積が1,000㎡以上で、かつ、敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が5/100以上又は当該水平投影面積の合計が200㎡以上、かつ、緑化率が15/100以上であるものを除く。）</p> <p>2. 50m（敷地面積が1,000㎡以上で、かつ、敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が5/100以上又は当該水平投影面積の合計が200㎡以上、かつ、緑化率が15/100以上であるものに限る。）</p> <div data-bbox="406 1608 1380 1729" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>空地等：直上に建築物又は建築物の部分（ひさし、屋根その他これに類するものみの部分を除く。）がないもの及び建築物のピロティ部分（当該部分の床面から天井又ははりの下端までの高さが5m以上であるものに限る。）</p> </div> <p>※ 空地等の位置や設えの要件については、「宮城野通景観地区」で定められています。</p> <p>※ 緑化率（都市緑地法第34条第2項）の算定方法は、都市緑地法に基づく算定基準によります。仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」の算定基準と異なる部分がありますので、ご注意願います。</p>
軒の高さの制限	5m以上（ただし、警察官派出所等、平家建の附属建築物等、自転車等駐車を除く）
用 途 地 域 (容積率/建ぺい率)	近隣商業地域（300%/80%）

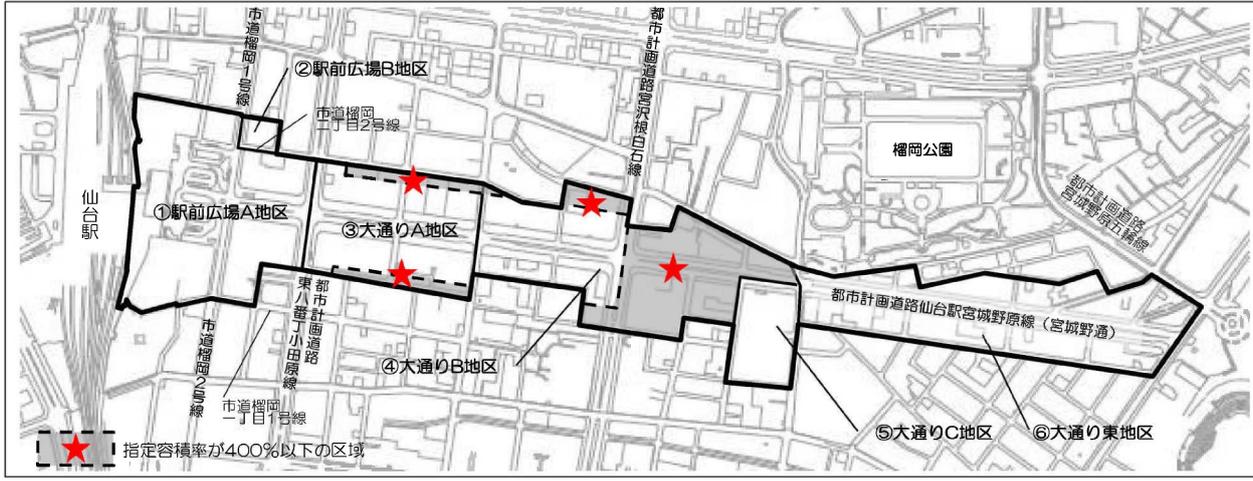
## 用途の制限の解説



## 壁面の位置の制限の解説



## 建築物の高さの最高限度の解説



	①駅前広場A地区 ③大通りA地区	②駅前広場B地区 ④大通りB地区	⑤大通りC地区	⑥大通り東地区
建築物の高さの最高限度(※1)	80m	60m	60m	40m
緩和条件を満たす場合(※2)	制限無し	80m	80m	50m

(※1) 都市再生特別地区の区域内の建築物は、当該高さの最高限度は適用除外になります。  
 (※2) 「敷地面積が1,000㎡以上」、「空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が5%以上又は200㎡以上」、「敷地面積の15%以上の緑化」をすべて満たす必要があります。  
 なお、空地等の位置や設えの要件については、「宮城野通景観地区」で定められていますので、併せてご確認ください。

## 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
サービス付き高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付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅
サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅等	サービス付き高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18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

売地  
仙台市宮城野区宮城野1丁目5-36



COOP MIYAGI榴岡店まで535m



デイリーヤマザキ仙台宮城野店まで345m

売地  
仙台市宮城野区宮城野1丁目5-36



仙台榴ヶ岡郵便局まで465m



七十七銀行仙台原町支店まで1,280m