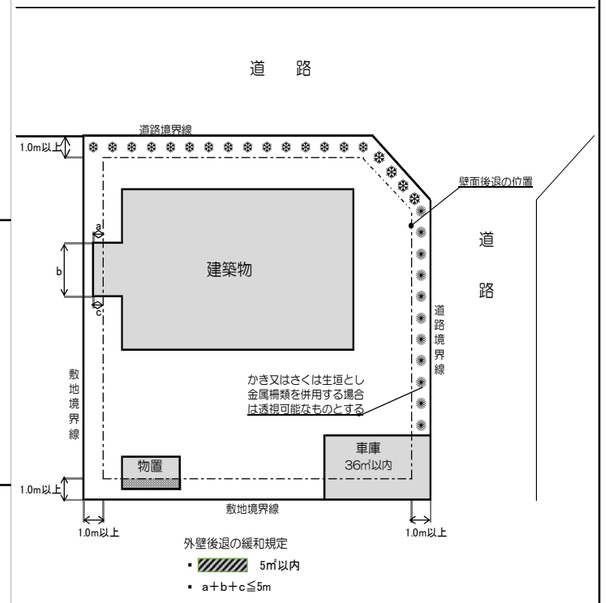
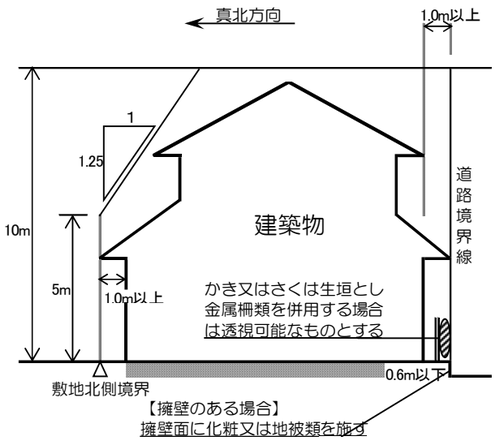
地区の区分		名称	専用住宅地区	運用基準
		面積	約0.6ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築制限 【条例第4条】	建築できるもの (1)住宅 (2)兼用住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるものに限る) (3)診療所 (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物	(1)住宅とは、専用住宅かつ独立した建築物と解せる(戸建て住宅) (2)事務所、店舗の面積は50㎡以下、かつ、住居面積≧(延べ面積/2)以内 (政令130条の3) なお、兼用住宅は住宅と非住宅部分が建物内部でつながっていることを前提とする
		敷地面積 【条例第7条】	２００㎡以上 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は除く (1)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 【条例第14条】：除外規定 公衆便所、公衆電話所、巡査派出所等その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (2)土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの 【条例第16条】：除外規定	想定される建築物の規模を考慮し、土地の細分化防止のため最低限度を設定
		壁面後退 【条例第8条】	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、次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上とする (1)道路境界線 ……１.０m (2)その他の敷地境界線 ……１.０m ただし、次の各号に掲げるものを除く (1)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内のもの (3)高さ3m以下の独立した車庫で、かつ、床面積の合計が36㎡以内のもの	(1)S61住宅局建築指導課長通達で、床面積に算入されない出窓及び雨戸、戸袋、窓格子等については壁面後退の対象外とする なお、門、門袖その他これらに類するものについても適用外とするが、その延長は敷地の間口辺長に対する割合を概ね15%以内とし、法47条の規定(壁面線による建築制限)による建築制限)により、高さ2m以下であること
		高さ制限 【条例第9・10条】	(1)１０m以下 ただし、階段室、昇降機室、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない 【条例別表第4の備考2】：上記同様の除外規定 (2)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に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする	用途上の第二種住居地域には北側斜線制限はないため日影の影響を考慮して設定
		【条例第13条】：除外規定 市長が公益上必要な建築物で、用途上もしくは構造上やむを得ないと認め、又は地区計画の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したもの及びその敷地については、上記の条例第4条から第10条での規定は、適用しない なお、許可に際しては、多賀城市都市計画審議会の意見を聴かなければならない		
		形態・意匠	１　建築物等の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする (1)建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色調とする (2)建築物の屋根は、傾斜屋根とする ただし、片傾斜屋根は除く ２　屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退させるとともに、表示面積の合計は、概ね1㎡以下とする	(1)派手な色彩は避け、周辺の環境や隣接建築物等に調和した色彩とする なお、外壁の基調色は、多賀城市景観計画に示す色相と彩度とする ただし、複数の色彩やアクセント色を用いる場合は、相互に調和して、周囲と違和感のない色彩とする 傾斜屋根…概ね10%以上とする ただし、傾斜屋根の水平投影面積が屋根全体に占める割合を概ね50%以上とする 片傾斜屋根…一方向の片傾斜で構成する屋根とはしないこと (2)自己用は可、自己用でない広告のみのものは不可
		垣・柵の構造	(1)道路に面して設けるかき又はさくは、生垣により緑化するものとする ただし、透視可能な金属柵類の併用を妨げない (2)土留擁壁又は基礎を設ける場合は、その高さは0.6m以下とし、その材料がコンクリート等の場合は、コンクリート面に化粧又は地被類を施すか、化粧ブロックとする	(1)透視可能とみなす透過率(開口率)は、正面から見た透過率を概ね50%以上とする





用途地域	第二種住居地域
容積率／建ぺい率	２００／６０