

地区の区分	名称	一般住宅地区 変更：H9.9.16告示(地区面積の増)	運用基準
	面積	約12.0ha(←約11.2ha)	
	建築制限【条例第4条】	<p>建築できるもの</p> <p>(1)住宅、共同住宅(各住戸の専用面積が40㎡以上のものに限る)、寄宿舎又は下宿</p> <p>(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に限る)</p> <p>(3)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令第130条の5の3で定める用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</p> <p>(4)診療所</p> <p>(5)病院</p> <p>(6)交番、公衆便所又は政令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p>	
	敷地面積【条例第7条】	<p>250㎡以上</p> <p>ただし、交番、公衆便所及び政令第130条の4で定める公益上必要な建築物は除く</p> <p>【条例第14条】：除外規定</p> <p>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</p>	
	壁面後退【条例第8条】	<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、当該各号に掲げる数値以上とする</p> <p>(1)道路境界線(隅切部分を除く)……………2.0m</p> <p>(2)道路境界線(隅切部分に限る)……………1.5m</p> <p>(3)その他の敷地境界線……………1.2m</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く</p> <p>(1)出窓等の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下のもの</p> <p>(2)玄関等のポーチ部分で、ポーチの柱面から道路境界線までの距離が1.2m以上あるもの</p> <p>(3)建築物に附属する門、門袖その他これらに類するもの</p> <p>(4)高さ3m以下の独立する車庫で、かつ、床面積の合計が36㎡以内のもの</p> <p>(5)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</p>	
	高さ制限【条例第9・10条】	<p>15m以下</p> <p>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が4m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5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4mを超える範囲にあっては、当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする</p>	
	【条例第13条】：除外規定	<p>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と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</p> <p>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</p>	
	形態・意匠	<p>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</p> <p>(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</p> <p>(2)建築物の屋根は、傾斜屋根とする</p> <p>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、その設置位置は道路境界線から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</p>	
	垣・柵の構造	<p>1 道路に面して設けるかき又はさくは、地盤面からの高さが1.5m以下の生垣とし、かつ、道路境界線から0.6m以上後退し、その構造は、次の各号に掲げるものとする</p> <p>(1)生垣の前面(道路側に限る)に植栽を施す</p> <p>(2)金属柵類を併用する場合は、透視可能なものとし、生垣から後退した位置に設ける</p> <p>(3)土留擁壁又は基礎を設ける場合は、その高さは道路面から0.6m以下とする</p> <p>(4)土留擁壁又は基礎は、道路境界線から0.6m以上後退し、その前面に植栽を施すただし、その材料がコンクリート等のときは、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した場合は、この限りでない</p> <p>(5)道路に接してあらかじめ植栽帯が設置されている場合は、その植栽帯から後退した位置に生垣を設ける</p> <p>2 門又は門袖を設ける場合は、道路境界線から0.6m以上離すとともに、その構造をコンクリート造又はコンクリートブロック造とするときは、化粧を施すか化粧ブロックとする</p>	
	用途地域	第一種住居地域	
容積率/建ぺい率	200/60		

(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)
 また、共同住宅は2以上の住戸を有する一の建築物で、住戸間は完全分離しているが、廊下・階段等を共有する形式のもので、法2条1号の特殊建築物に該当し、廊下・階段等も共有しない長屋とは異なる
 なお、共同住宅(長屋含む)の各住戸の専用面積を40㎡以上に限定したのは、学生が想定されるワンルームのアパートを排除するため

(2)事務所、店舗の面積は50㎡以下、かつ、住居面積 \geq (延べ面積/2)以内(政令第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

住宅、共同住宅及び兼用住宅などが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

(1)出窓等…地袋付等の床面積に算入される出窓のことを指し、建築物に付属する物置も出窓等に含まれる
 出窓等が垂直方向に重複する場合は、1ヶ所のみカウント
 ただし、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

(3)「その他これらに類するもの」には玄関前の目隠し等を含む
 敷地の間口辺長に対する)門、門袖の延長の割合が概ね15%以内とし、法47条の規定(壁面線による建築制限)により、高さ2m以下であること

(4)高さ3mはワゴン車程度を想定し、面積36㎡は乗用車2台分を想定

(5)独立する物置(一般に市販されているものを含む)で、当該部分の合計が5㎡以内とは、外壁の後退線から突出した部分のみをカウント
 ただし、空調屋外機、受水槽、キュービクル等の設備機器については、周囲に植栽を施すことを条件に、高さ2.3m以下のものについては適用外とし、2.3mを超えるものについては、物置と同様の制限とする

用途上の第一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(仙台市 第2種高度地区の制限の数値を採用し、かつ、高さの最高限度15mを追加)

