

地区の区分		名称 一般住宅地区 変更：H31.3.8告示(条ズレ)	運用基準	宮内地区計画	
地区の区分	面積	約2.6ha			
	建築制限 【条例第4条】	<p>建築できないもの</p> <p>(1)店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(2)事務所その他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(3)ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(4)カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所・場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6)自動車教習所でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(7)自動車車庫（建築物に附属するものを除く）</p> <p>(8)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(9)畜舎</p> <p>(10)法別表第2(ぬ)項第1号から第3号に掲げるもの</p> <p>(11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	<p>※住宅地としての利用を主とするものの、従前の居住者や事業者の生活再建を妨げない範囲内で、規制・誘導する</p> <p>(4)青少年非行防止のため排除</p> <p>(5)ギャンブル性のある施設の排除(風営法4条第2項第2号に基づく宮城県条例第22条の2)</p> <p>(8)倉庫業法(第2条)「寄託を受けた物品の倉庫における保管」で定められた倉庫は不可</p> <p>(9)悪臭など、環境悪化のおそれがあるため排除</p> <p>(10)危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場で作業場の床面積が150㎡以下の工場は建築可</p>		
	敷地面積 【条例第7条】	<p>165㎡以上</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は除く</p> <p>(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</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> <p>(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</p> <p>【条例第16条】：除外規定</p>	<p>住宅地としての利用を主とし、従前の居住者や事業者の生活再建を妨げない範囲内で、良好な居住環境の形成を図るため、土地の細分化防止のため最低限度を設定</p> <p>(2)対象となる宅地(所有者は平成30年2月の換地処分公告時)</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（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</p> <p>(1)道路境界線 …………… 1.0m</p> <p>(2)緑地及び緑道との境界線 …………… 0.5m</p> <p>(3)その他の敷地境界線 …………… 1.0m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、0.5m以上とする</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が10m以下のもの（道路との境界線に限る）</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>(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</p> <p>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)により、高さ2m以下であること</p>		
	高さ制限 【条例第9・10条】	敷地の平均地盤面から10m以内			
	【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	<p>(1)建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする</p> <p>(2)屋外広告物等は、表現、風致を害しない自己用のものとする</p>	<p>(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</p> <p>外壁の基調色は主として低彩度の色彩とする</p> <p>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(以上、「多賀城市景観計画」より)</p> <p>(2)自己用は可、自己用でない広告のみのものは不可</p>			
垣・柵の構造	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、生垣、フェンス等とし、ブロック塀等は設置してはならない</p> <p>また、道路に面してよう壁等を設置する場合、化粧又は地被類を施したよう壁又は基礎（化粧ブロック可）で高さ1.0m以下とする</p>	<p>※宮内地区については、区画整理事業に伴い雨水勾配を南から北への急勾配としたため、道路と宅地の高低差が最大1mとなることが想定されたため</p>			
用途地域	工業地域				
容積率/建ぺい率	200/60				