

地区の区分	名称	都心居住A地区
	面積	約3.4ha
建築区等整備に関する計画	建築制限 【条例第4条】	<p>建築できないもの</p> <p>(1)店舗、飲食店で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(2)事務所で床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4)畜舎</p> <p>(5)自動車教習所</p> <p>(6)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>(7)カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(8)自動車修理工場</p> <p>(9)倉庫業を営む倉庫</p>
	敷地面積 【条例第7条】	<p>200㎡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>
	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)その他の敷地境界線 …………… 1.0m</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下のもの</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>
	高さ制限 【条例第9・10条】	<p>(1)15m以下</p> <p>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</p> <p>【条例別表第4の備考2】：上記同様の除外規定</p> <p>(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>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>	
垣・柵の構造	<p>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</p>	

運用基準	<p>(4)悪臭など、環境悪化のおそれがあるため排除</p> <p>(6)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>(7)青少年非行防止のため排除</p> <p>(9)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>
中低層住宅及び商業・業務・サービス機能の複合的施設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	(2)対象となる宅地(所有者は平成29年9月の換地処分公告時)
<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)による建築制限により、高さ2m以下であること</p>	<p>(1)用途上の近隣商業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</p>
<p>外壁後退の緩和規定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5㎡以内</li> <li>a + b + c ≤ 5m</li> </ul>	<p>【擁壁のある場合】 擁壁のコンクリート面には化粧又は地被類を施すか化粧ブロックとする</p>
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	300/80