

| 地区の区分 | 名称 面積 | 幹線道路地区 変更：H11.7.26告示(形態・意匠制限の変更、屋外広告物等の表示面積の削除) 約4.3ha | 運用基準 |
|--|---|--|---|
| 地 区 物 等 整 に 備 す 計 画 | 建築制限 【条例第4条】 | 建築できないもの (1)ホテル又は旅館 (2)ゴルフ練習場又はバッチング練習場 (3)カラオケボックス、ゲームセンターその他これらに類するもの (4)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 (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)自動車車庫(建築物に附属するものを除く) (7)倉庫業を営む倉庫 (8)畜舎 (9)危険物の貯蔵又は処理に供するもの(石油類を除く) | (1)風俗系の施設の排除【通常のホテル・旅館は旅館業法に基づく許可(保健所等)だが、モーター・ラブホテル等は風営法に基づく許可(警察:公安委員会)】 (2)騒音等による環境悪化が予想される屋外施設の排除(ただしボーリング場、スケート場、プールは建築可) (3)青少年非行防止のため排除 (4)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) (5)宗教施設の排除 (6)無人化が予想される施設の排除(ただし、事務所等の建築物が併設されている場合は建築可) (7)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 (8)悪臭など、環境悪化のおそれがあるため排除 (9)都市ガスが供給される区域であるため、プロパンガスや火薬類などの危険物に係る建築を規制 ただし、生活上必要と認められるガソリンスタンド、灯油販売等の石油類については、建築可 |
| | 敷地面積 【条例第7条】 | 500㎡以上 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 【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 | 中規模以上の店舗及び中高層集合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 |
| | 壁面後退 【条例第8条】 | 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 (1)道路境界線 3.0m (2)その他の敷地境界線 1.5m ただし、次の各号に掲げるものを除く (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 (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 (3)建築物に附属する門、門袖その他これらに類するもの (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 (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 | (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 |
| | 高さ制限 【条例第9・10条】 | 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6m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7.5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が6mを超える範囲にあっては、当該水平距離から6mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの以下とする ただし、法第33条(避雷設備)の場合を除き、階段室、昇降機塔、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1】：上記同様の除外規定 | 用途上の準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3種高度地区の制限の数値を採用) |
| | 【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 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 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 屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとする | 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 外壁の基調色は主として低彩度の色彩とする 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(以上、「多賀城市景観計画」より) 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とし、その構造は、次の各号に掲げるものとする (1)金属柵類を併用する場合は、透視可能なものとする (2)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1.2m以下とし、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する (3)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 2 門又は門袖を設ける場合は、道路境界線から1.5m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 | 1 (1)金属柵のみは不可 生垣又は植栽のみは可 両方併設は可(前後を問わない) 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 (2)擁壁の高さ1.2mは既存の仙台育英学園の土留擁壁の高さ 化粧又は化粧ブロックに出来ないときは、シダやつたなどの地被類等で擁壁面を隠す (3)土地区画整理事業により植栽等が予め施された場合を想定したもの 2 「壁面の位置の制限」で除外された門、門袖の後退距離を1.5mと規定 |
| | 用途地域 | 準住居地域 | |
| | 容積率/建ぺい率 | 200/60 | |

