

地区の区分		名称	教育・文化・スポーツ地区	運用基準	高橋地区計画
地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 計 画 事 項	建築制限 【条例第4条】	建築できるもの (1)学校教育法に定める学校、専修学校又は各種学校 (2)寄宿舎又は下宿 (3)図書館、美術館又は博物館 (4)ポーリング場、スケート場又は水泳場 (5)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		(2)学校の学生寮を想定した用途までを容認 (4)政令第130条の6の2で規定するその他の施設であるゴルフ練習場及びバッチング練習場施設が想定され、騒音が予想されることから除外スキー場は屋外としての立地は想定されないため除外	
	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 …………… 2.0m (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 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)	
	【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 (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 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、その表示面積の合計は、当該各号に掲げる数値以下とする (1)幅員12m未満の道路に面するもの……概ね1㎡ (2)幅員12m以上の道路に面するもの……概ね3㎡		1 (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 (2)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 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 垣・柵及び透視可能な金属柵類の高さは、地盤面(宅地の平均)から概ね1.5m以下とする ただし、生垣の成長で基準高さを超えた場合まで追跡する必要はない (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	第一種住居地域			
容積率/建ぺい率	200/60				