

地区の区分	名称	政庁大路地区
	面積	約1.4ha
	建築制限 【条例第4条】	建築できるもの (1)住宅（共同住宅を除く） (2)兼用住宅で政令第130条の3に掲げる用途を兼ねるもの ただし、同条第1項の用途を兼ねるものを除く (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 (4)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 上記(2)、(3)及び(4)については、都市計画道路8・6・131政庁大路線に面する用途は、商業業務施設とする ただし、2階以上はこの限りではない
	敷地面積 【条例第7条】	230㎡以上 ただし、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
	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)政庁大路線境界線 …………… 2.0m (2)その他の敷地境界線 …………… 1.0m ただし、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない (1)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下のもの (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 (3)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)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
	高さ制限 【条例第9・10条】	(1)10m以下 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 【条例別表第4の備考2】：上記同様の除外規定 (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5mを加えたもの以下とする
	【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	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)建築物の屋根は、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とし、黒、グレーを基調とする和風の瓦葺き又は瓦葺き風の傾斜屋根とする ただし、片傾斜屋根は除く (2)建築物の外壁は、茶を基調とした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し、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
	垣・柵の構造	1 政庁大路線に面しては、生垣を設けなければならないこととし、その構造は、次に掲げるものとする ただし、出入口は、その限りではない (1)生垣の高さは、道路面から1.5m以下とし、政庁大路線境界線から1m以上後退した位置に設け、その前面には、低木の植栽を施し二段植栽とする (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ものとする また、金属柵類の高さは、生垣の高さを超えないものとする 2 政庁大路線以外の道路に面して設けるかき又はさくは、生垣により緑化するものとする ただし、透視可能な金属柵類を併用することを妨げない 3 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 ただし、政庁大路線に面する場合は、生垣から後退した位置に設け、その材料は、コンクリート等のみでも可とする
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域
容積率/建ぺい率	200/60	

運用基準

(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)
(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

上記の方針を踏まえた想定される建築物の規模を考慮し、「専用住宅地区」より大きい敷地面積を設定

(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
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

