

道 仏 地 区  
地 区 計 画



道仏地区では、土地区画整理事業により良好な新市街地形成を進めています。平成19年2月には県決定である用途地域の変更に合わせて、道仏地区地区計画、防火地域及び準防火地域についても都市計画決定しました。

地区計画では、地区内を7地区に区分して、建築物の用途の制限、敷地面積の最低面積や高さの制限、壁面位置の制限、かき又はさくの構造の制限等を行っています。

道仏地区を快適で住みよい風格ある市街地とするため、道仏地区の地区計画の趣旨について十分ご理解いただくとともに、関係各位のご協力をよろしくお願い申し上げます。

## ■ 幸手都市計画地区計画の変更 <宮代町決定>

都市計画道仏地区地区計画を次のように決定する。

名称	道仏地区地区計画
位置	宮代町宮代2丁目、宮代3丁目 道仏の各一部
面積	約 33.8 ha
地区計画の 目標	本地区は、宮代町の中心市街地に接しており、東武伊勢崎線東武動物公園駅及び姫宮駅の間中に位置し、両駅から約1.0km圏内にある。また、土地区画整理事業により道路、公園、下水道の公共施設が整備され、今後、新たな住宅市街地が形成される地区である。 このため、地区計画の策定により、建築物等を適切に規制誘導し、地域住民の交流を促す地域拠点を形成するとともに、住宅地としての良好な環境を形成することを目標とする。

区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針

地区計画の目標を達成するため、7地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の方針を定める。

- ① A1～A3地区（既存住宅ゾーン）  
既存の戸建て住宅地の環境に配慮した、低層及び中層住宅地とする。
- ② B地区（新規住宅ゾーン）  
良好な居住環境を備えた低層及び中層住宅地とする。
- ③ C地区（幹線道路沿道ゾーン）  
幹線道路沿道による交通利便性を活かした土地利用を図り、店舗併用の中層集合住宅地とする。
- ④ D地区（地域拠点ゾーン）  
周辺の良い居住環境を保護しつつ、地域の交流拠点となる生活利便施設・店舗等の立地を許容する複合施設用地とする。
- ⑤ E地区（鉄道沿線ゾーン）  
後背住宅地への緩衝機能を持つとともに、良好な居住環境を備えた低層及び中層住宅地とする。

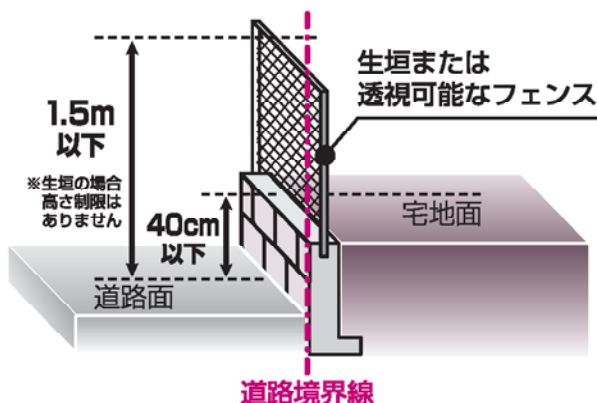
建築物等の整備方針

快適で住みよい市街地を形成するため、以下の建築物等の規制誘導を行い、良好な住環境の形成及び幹線道路沿道の有効利用を図る。

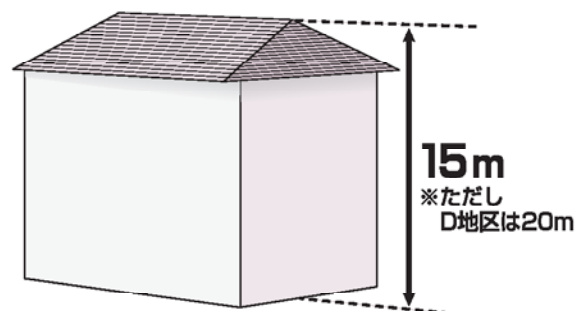
- ① 建築物等の用途の制限
- ② 建築物の敷地面積の最低限度
- ③ 壁面位置の制限
- ④ 建築物等の高さの最高限度
- ⑤ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑥ かき又はさくの構造の制限

## ■ 地区整備計画の概要

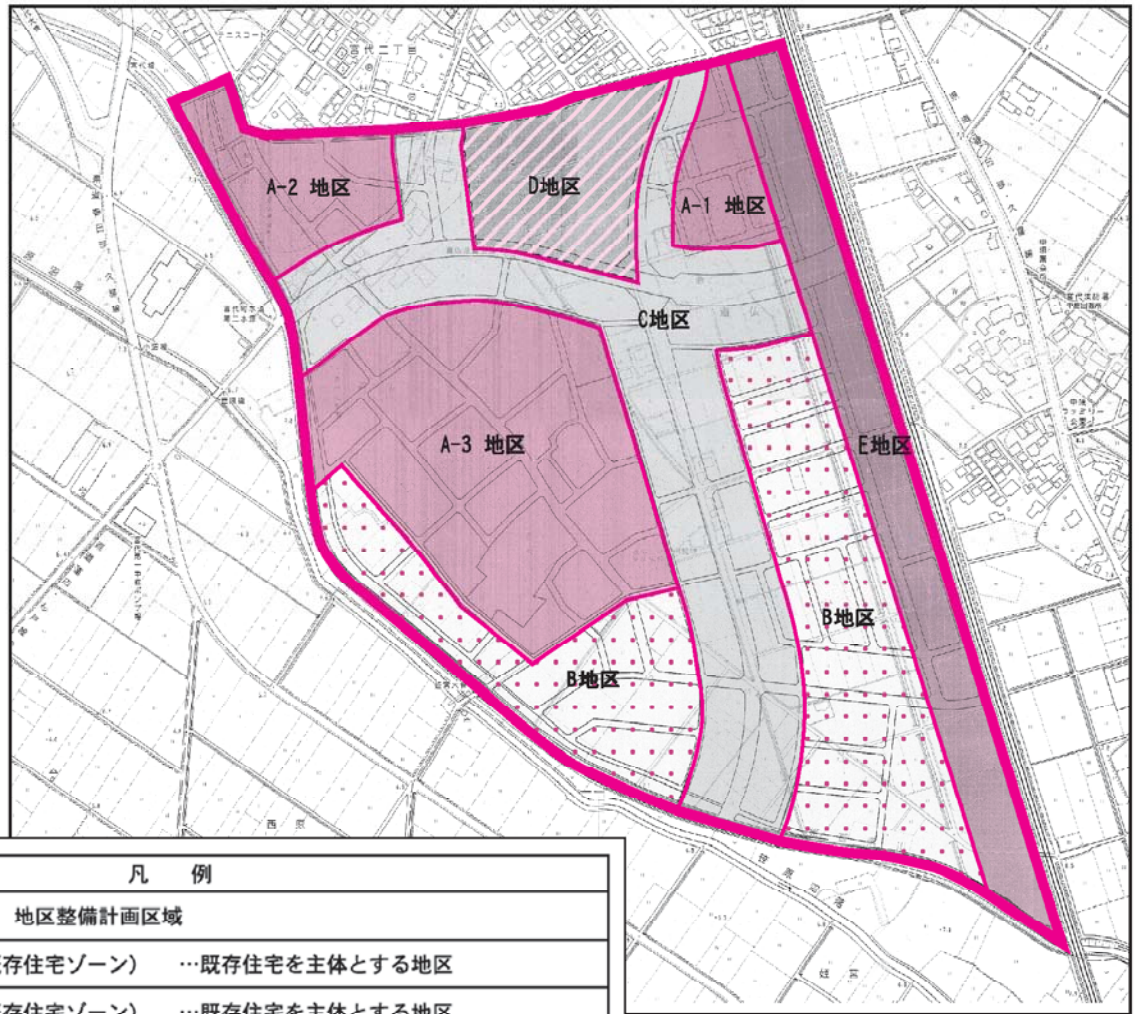
かき又はさくの構造の制限  
※D地区を除く地区



建築物の高さ制限

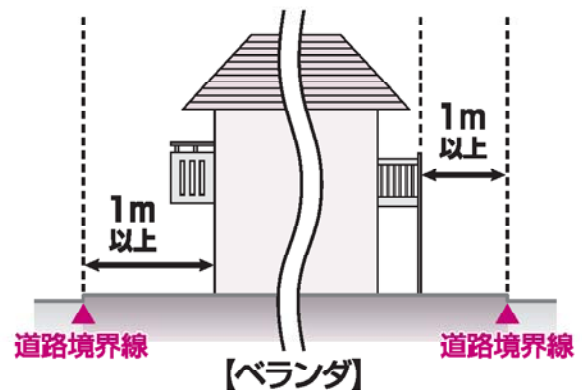
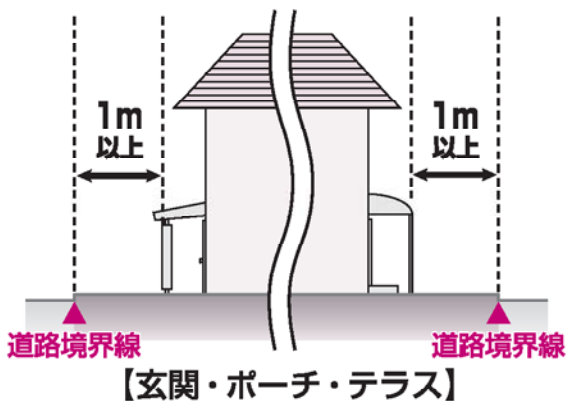


## ■ 地区の区分図



凡 例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	A-1地区（既存住宅ゾーン） …既存住宅を主体とする地区
	A-2地区（既存住宅ゾーン） …既存住宅を主体とする地区
	A-3地区（既存住宅ゾーン） …既存住宅を主体とする地区
	B地区（新規住宅ゾーン） …新規住宅を主体とする地区
	C地区（幹線道路沿道ゾーン） …店舗併用の中層住宅を主体とする地区
	D地区（地域拠点ゾーン） …生活便利施設、店舗等を主体とする地区
	E地区（鉄道沿線ゾーン） …後背住宅の緩衝機能を持つ低層及び中層住宅を主体とする地区
	道路沿道

### 壁面の位置の制限



### ● 出窓の定義

- ①室内床面から出窓下端までの高さは30cm以上であること
- ②周囲の外壁面から水平距離50cm未満の突き出しであること
- ③見付け面積の1/2以上が窓であること

# 届出について

工事（行為）着手30日前までに、工事（行為）の種類、場所、工事（行為）の内容等を町に届出なければなりません。届出書は産業建設課都市計画担当窓口にあります。  
 ※届出の行為を変更した場合は、「変更届出書」（必要な図面等を含む）を提出して下さい。

## ■ 届出に必要な行為

	<行為>	<主な内容>
※届出が必要かどうかの判断が難しい場合には、事前にお問い合わせ下さい。	●土地の区画形質の変更	…切土、盛土及び区画等の変更
	●建築物の建築又は工作物の建設	…建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、広告等などの建設
	●建築物等の用途の変更	…住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を替えるため、その部分を作りかえる場合など
	●建築物等の形態又は意匠の変更	…建築物、門、塀その他の工作物の高さ、寸法、形状を替える場合又は意匠の変更

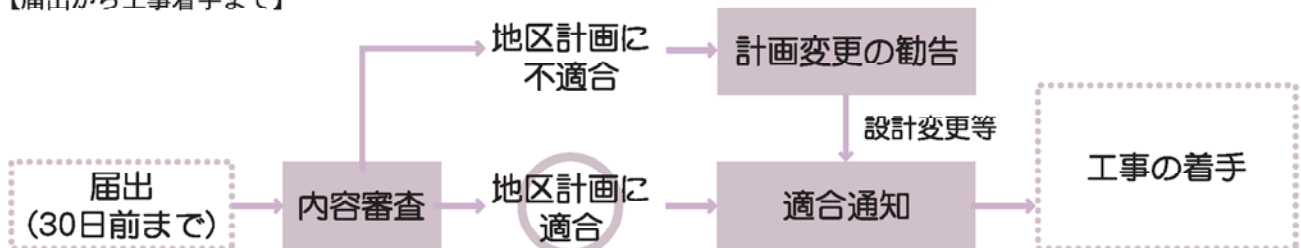
## ■ 届出書に添付する図面等

	<添付図面等>	<内容>
※右記の添付図面等を2部提出して下さい。 ※代理人の場合、委任状を添付して下さい。 ※届出図書は、A4版に折り込み、左綴じして下さい。	●案内図	…方位、道路及び目標となる地物
	●求積図	…1/500以上
	●配置図	…敷地の境界線、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員
	●各階平面図	…各室の用途、軒、庇、ベランダの寸法
	●立面図（2面）	
	●断面図（2面）	…道路からの地盤面の高さ、建築物の最高高さ、軒の高さ、軒、庇、ベランダの寸法、斜線制限
	●その他	

## ■ 勧告

▼届出のあった行為の内容が、地区整備計画の内容に適合しないと認められるものについては、設計の変更等必要な事項について勧告します。勧告を受けると、建築確認申請、許可申請等が受けられなくなる可能性があります。

【届出から工事着手まで】



※建築確認が必要な場合は、適合通知の後、建築確認申請の手続きが必要になります。  
 ※土地区画整理事業施行中は、土地区画整理法第76条の許可が必要になります。

## ■ その他

▼道仏地区は全域が準防火地域に指定されています。▼準防火地域は、市街地の火災の延焼拡大を抑制するために指定された区域で、都市計画として定められています。準防火地域内の建物については、(1)一定規模以上の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とすること、(2)木造の建築物は、延焼の恐れのある部分を防火構造とする必要があります。

【問い合わせ】 宮代町産業建設課 都市計画担当

☎ 0480-34-1111内線342・343 / Fax 0480-34-1093  
 電子メール toshikei@town.miyashiro.saitama.jp



地区の区分	名称	面積
<b>建築物等の用途の制限</b>	<b>A-1地区</b> 既存住宅ゾーン 第一種住居地域	約 0.8 ha
	<b>A-2地区</b> 既存住宅ゾーン 第二種中高層住居専用地域	約 1.9 ha
	<b>A-3地区</b> 既存住宅ゾーン 第一種中高層住居専用地域	約 7.2 ha
	<b>B地区</b> 新規住宅ゾーン 第一種中高層住居専用地域	約 9.0 ha
	<b>C地区</b> 幹線道路沿道ゾーン 第一種住居地域	約 8.7 ha
	<b>D地区</b> 地域拠点ゾーン 第二種住居地域	約 2.1 ha
	<b>E地区</b> 鉄道沿線ゾーン 第一種住居地域	約 4.1 ha
	<b>建築物の敷地面積の最低限度</b>	

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

①店舗、飲食店その他これらに類す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㎡を超えるもの

②事務所

③ホテル又は旅館

④ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類する運動施設

⑤自動車教習所

⑥畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）

⑦工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く）

⑧自動車修理工場

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋

②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの

③ホテル又は旅館

④マージャン屋、ばちんこ屋、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自動車教習所

⑥工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く）

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

①ホテル又は旅館

②ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類する運動施設

③畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）

④自動車修理工場

都市計画道路に接する敷地については180㎡、その他の敷地については140㎡

140㎡

120㎡

140㎡

140㎡

140㎡

ただし、土地区画整理事業での換地面積又は仮換地面積が最低限度に満たない敷地については換地面積又は仮換地面積とする。また、町長が公益上やむを得ないと認められたものについては、この限りではない。

