

宮代町建築形態規制

令和7年7月 現在

市街地化区域 / 市街化調整区域			市街化区域										市街化調整区域		
用途地域			第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域		第二種中高層 住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域		準工業地域	工業地域	用途地域指定なし	
														○桃山台 ○東武動物公園	○ほらっパーク ○その他の調整区域
建ぺい率 53条			50	60		60	60	60	80	80		60	60	50	60
容積率 52条	一般の敷地（原則）		80	150 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	200 <small>道佛地区以外</small>	200	200	200	200	300 <small>東武動物公園駅西口</small>	400	200	200	100	200
	前面道路<12mの場合		前面道路幅員 (m) × 0. 4						前面道路幅員 (m) × 0. 6						前面道路幅員 (m) × 0. 4
壁面後退 54条 ／54条外（地区計画・建築協定）			宮代台地区	道佛地区・宮代2丁目一部	学園台地区	宮代台地区 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	学園台地区 宮代台地区 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	道佛地区・宮代2丁目一部 <small>東武動物公園駅西口地区</small>	東武動物公園駅西口地区	東武動物公園駅西口地区			和戸横町地区	桃山台地区	
絶対高さ制限 55条 ／55条外（地区計画・建築協定）			10m	道佛地区・宮代2丁目一部	学園台地区	宮代台地区 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	学園台地区 宮代台地区 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	道佛地区・宮代2丁目一部					和戸横町地区	桃山台地区	
斜線制限 56条	道路斜線 （1項1号）	適用距離	20m	20m		20m	20m	20m	20m	20m		20m	20m	20m	20m
		勾配	1. 25	1. 25		1. 25	1. 25	1. 25	1. 5	1. 5		1. 5	1. 5	1. 25	1. 5
	隣地斜線 （1項2号）	立上がり		20m		20m	20m	20m	31m	31m		31m	31m	20m	31m
		勾配		1. 25		1. 25	1. 25	1. 25	2. 5	2. 5		2. 5	2. 5	1. 25	2. 5
	北側傾斜 （1項3号）	立上がり	5m												
		勾配	1. 25												
日影規制 56条の2	対象建築物		軒高>7m又は 地上階数≥3	建築物高さ>10m										建築物高さ>10m	
	平均地盤面からの高さ		1. 5m	4m										4m	
	日影規制時間	敷地境界線からの 水平距離≤10m	3h以上	3h以上	4h以上	4h以上	4h以上	4h以上	5h以上			5h以上		4h以上	5h以上
		敷地境界線からの 水平距離>10m	2h以上	2h以上	2. 5h以上	2. 5h以上	2. 5h以上	2. 5h以上	3h以上			3h以上		2. 5h以上	3h以上
	種別 （建築基準法 別表第4）		(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(2)					ロ－ (2)	ロ－ (3)
防火地域 61条 ・ 準防火地域 62条 （建築物の延焼を防ぐための屋根や外壁等の構造の基準）				準防火 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>		準防火 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	準防火 <small>道佛地区・宮代2丁目一部</small>	準防火 <small>道佛地区・宮代2丁目一部 東武動物公園駅西口</small>	準防火 <small>東武動物公園駅西口</small>	防火 <small>東武動物公園駅西口</small>			準防火 和戸横町地区		
22条区域 22条 防火・準防火地域以外の 市街化区域 （建築物の延焼を防ぐための屋根の構造の基準）			22条区域												
建築協定 69条 （建築物の敷地、位置、構造、用途等の基準）					学園台地区		学園台地区							桃山台地区 （+緑化協定あり）	
地区計画 都市計画法第12条の4 （上記のほか、最低敷地面積等）			宮代台地区	道佛地区		宮代台地区 道佛地区	宮代台地区 道佛地区	道佛地区 <small>東武動物公園駅西口地区</small>	東武動物公園駅西口地区	東武動物公園駅西口地区			和戸横町地区		

その他	○高度地区・風致地区・宅地造成区域・がけの規制なし	○宮代和戸横町地区土地区画整理事業 裏面参照
	○景観法は埼玉県景観条例あり（町独自の条例なし）	○浸水想定区域 宮代町ハザードマップ(令和4年6月改訂)参照    ○災害危険区域なし    ○土砂災害特別警戒区域なし    ○地すべり防止区域なし    ○急傾斜地崩壊危険区域なし

※規制内容の詳細については、埼玉県越谷建築安全センター杉戸駐在（TEL 0480-34-2385）又は指定確認検査機関等にお問い合わせください。

建築基準法に関する取扱い（埼玉県 HP から抜粋）	
項 目	取 扱 い
真北方向に道路がある場合の天空率の取扱いについて （法第 56 条第 7 項第 3 号）	敷地の北側に道路がある場合、北側斜線に対する天空率については取り扱えません。
日影規制における測定線の設定方法について （法第 56 条の 2）	閉鎖方式、発散方式の採用は任意となります。なお、越谷建築安全センター担当区域内では行政指導として閉鎖方式をお願いしています。
日影図作成の際の真北について （法第 56 条の 2）	現地で測定してください。
凍結深度について （H12 建告 1347 号）	凍結深度の算出方法等については、設定しておりません。
かど敷地等の指定について （法第 53 条第 3 項第 2 号）	埼玉県建築基準法施行細則第 11 条で、知事が指定する敷地を定めています。
	法第 43 条第 2 項による認定及び許可（旧法第 43 条第 1 項ただし書き許可）を要する道（通路）は、かど敷地を構成する道路として取扱えません。
仮使用認定について （法第 7 条の 6）	仮使用認定の手続きは、埼玉県 HP を参照してください。
一団地認定について （法第 86 条第 1 項及び第 2 項）	一団地認定の手続きは、埼玉県 HP を参照してください。

住宅団地開発許可年月日						
No.	名称	許可年月日 許可番号	申請者	面積	調書	図面
1	桃山台	昭和 59 年 3 月 8 日 No.115705212	野村不動産(株) 代工藤 冲	85,625 m <sup>2</sup>	○	○
2	宮代台	昭和 47 年 6 月 5 日 No.1559	平和観光開発(株) 平田 豊	237,558 m <sup>2</sup>	○	×
3	学園台	昭和 49 年 3 月 6 日 No.7022	(株)東武不動産	62,099.24 m <sup>2</sup>	○	×
		昭和 50 年 8 月 12 日 No.7030	東武不動産(株) 代田島 璋	登録簿記載なし	○	×
4	東姫宮 2 丁目 （木下団地）	昭和 52 年 8 月 9 日 No.005200350	(株)木下工務店 代木下長志	7,463 m <sup>2</sup>	○	×
		昭和 54 年 1 月 30 日 No.5302490	(株)木下工務店 代木下長志	2,328 m <sup>2</sup>	○	×

※ 姫宮北（東姫宮 1 丁目）及び姫宮南（東姫宮 2 丁目）については、当時（昭和 51 年頃から）の埼玉県住宅供給公社により開発があったもので、都市計画法に基づく開発許可は開発許可不要として取り扱われたため、開発許可はありません。

土地区画整理事業					
No.	地区名	施工面積 (ha)	決定年月日 告示	換地処分日	事業完了 終了
1	道仏	約 32.7	平成 11 年 1 月 8 日 埼玉県告示第 46 号	平成 30 年 1 月 26 日 埼玉県告示第 63 号	令和 2 年 12 月 25 日
2	東武動物公園駅西口	約 5.0	平成 23 年 3 月 22 日 宮代町告示第 31 号	平成 28 年 2 月 19 日 埼玉県告示第 207 号	平成 28 年 2 月 19 日
3	和戸横町	約 19.6	令和元年 6 月 7 日 宮代町告示第 123 号	令和 5 年 1 月 31 日 埼玉県告示第 86 号	終了認可告示 令和 5 年 5 月 19 日 埼玉県告示第 617 号

都 市 計 画 道 路							
No	番号	路 線 名	幅員	延長	車線数	当初 決定年月日	決定年月日
1	1・3・1	首都圏中央連絡自動車道	25m	約 6700m	4 車線	平成 8 年 4 月 5 日 埼玉県告示第 625 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
2	3・4・52	万願寺橋通り線	16m	約 1890m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
3	3・4・53	新河原橋通り線	16m	約 2690m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
4	3・4・54	東武動物公園駅東口通り線	20m	約 1270m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 25 年 3 月 26 日 埼玉県告示第 352 号
5	3・4・55	清地橋通り線	16m	約 1160m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
6	3・4・56	新橋通り線	16m	約 2580m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
7	3・4・57	宮東橋通り線	16m	約 2020m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
8	3・4・58	春日部久喜線	16m	約 8890m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	令和 4 年 11 月 11 日 宮代町告示第 222 号
9	3・4・59	備中岐橋通り線	16m	約 680m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
10	3・5・60	本郷橋通り線	12m	約 1570m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
11	3・5・61	国納橋通り線	12m	約 1160m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	令和 7 年 11 月 28 日 埼玉県告示第 891 号
12	3・4・62	和戸駅東口通り線	17.5m	約 80m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
13	3・5・63	宮代通り線	12m	約 1700m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 宮代町告示第 38 号	平成 23 年 3 月 22 日 宮代町告示第 30 号
14	3・4・64	東武動物公園駅西口通り線	16m	約 350m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
15	3・4・65	百間通り線	16m	約 1130m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
16	3・4・66	姫宮駅西口通り線	16m	約 210m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
17	3・4・67	姫宮駅東口通り線	16m	約 330m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
18	3・4・68	仲洲嶋橋通り線	16m	約 390m	2 車線	平成元年 10 月 17 日 埼玉県告示第 1336 号	平成 26 年 2 月 4 日 埼玉県告示第 165 号
19	3・4・83	東武動物公園駅西口駅前通り線	18m	約 450m	2 車線	平成 23 年 3 月 22 日 宮代町告示第 30 号	平成 23 年 3 月 22 日 宮代町告示第 30 号
20	3・4・84	中央通り線	16m	約 240m	2 車線	平成 23 年 3 月 22 日 宮代町告示第 30 号	平成 23 年 3 月 22 日 宮代町告示第 30 号
21	3・1・85	東武動物公園駅東口駅前広場	55.6m	約 70m	－	平成 25 年 3 月 26 日 宮代町告示第 31 号	平成 25 年 3 月 26 日 宮代町告示第 31 号
22	3・1・86	和戸駅東口駅前広場	50m	約 46m	－	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号
23	3・1・87	姫宮駅東口駅前広場	50m	約 46m	－	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号	平成 26 年 2 月 4 日 宮代町告示第 15 号