

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	
建ぺい率 53条		50	60		60	60	60	80		60	60	50	60
容積率 52条	一般の敷地（原則）	80	150 道佛地区・宮代2丁目一部	200 道佛地区以外	200	200	200	300 東武動物公園駅西口	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	前面道路幅員(m) × 0.6
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 道佛地区・宮代2丁目一部	学園台地区 宮代台地区 道佛地区・宮代2丁目一部	道佛地区・宮代2丁目一部 東武動物公園駅西口地区	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 道佛地区・宮代2丁目一部	学園台地区 宮代台地区 道佛地区・宮代2丁目一部	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
		勾配	1.25	1.25		1.25	1.25	1.25	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
	隣地斜線 (1項2号)	立上がり		20m		20m	20m	20m	31m	31m	31m	31m	31m
		勾配		1.25		1.25	1.25	1.25	2.5	2.5	2.5	2.5	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	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	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)			(2)	(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 道佛地区・宮代2丁目一部		準防火 道佛地区・宮代2丁目一部	準防火 道佛地区・宮代2丁目一部	準防火 道佛地区・宮代2丁目一部 東武動物公園駅西口	準防火 東武動物公園駅西口	防火 東武動物公園駅西口			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 東武動物公園駅西口地区	道佛地区 東武動物公園駅西口地区				和戸横町地区	
その他		<input type="checkbox"/> 高度地区・風致地区・宅地造成区域・がけの規制なし <input type="checkbox"/> 宮代和戸横町地区土地区画整理事業 裏面参照 <input type="checkbox"/> 景観法は埼玉県景観条例あり（町独自の条例なし） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 災害危険区域なし <input type="checkbox"/> 土砂災害特別警戒区域なし <input type="checkbox"/> 地すべり防止区域なし <input type="checkbox"/> 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駅在（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。

桃山台
はらっぱーク
東武動物公園
その他の調整区域

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り扱えません。
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 沖	85,625 m ²	○	○
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 ²	○	×
3	学園台	昭和49年3月6日 No.7022	(株)東武不動産	62,099.24 m ²	○	×
		昭和50年8月12日 No.7030	東武不動産(株) (代)田島 章	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 ²	○	×
		昭和54年1月30日 No.5302490	(株)木下工務店 (代)木下長志	2,328 m ²	○	×

※ 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 結了
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