

宮代台地区計画



宮代台自治会

1 はじめに

宮代台は、昭和46年民間開発により、宅地・道路・下水道等の整備が、行われた良好な住宅地です。この住宅地は、一戸建住宅を主体として、緑豊かで快適な居住環境と良好な低層住宅街を形成維持してきました。

しかし、開発以来20年を経過し、ここ数年当住宅地内では家族構成の変化、転出入の継続住環境の高質化等により、住宅の増改築、建て替えなどが行われ、良質な居住環境の調和の維持が難しい状況が散見されるようになりました。

このような状況を放置すると、現状を細分化するミニ開発や日照を阻害する住宅の高層化等によって良質な居住環境が損なわれ、景観の悪化、秩序感の喪失、防災上の危惧等、いろいろな問題が生じることも予想されます。

そこで、良好な居住環境を保持するために新しいまちづくりのルールとして「地区計画」を採用することとしました。

この「地区計画」は、地区レベルにおける建築又は開発行為に関し必要な誘導及び規制を行うもので、現在の良好な住宅環境の保全と緑豊かで安全・快適な住宅地としての環境向上をめざすものです。当住宅地に居住する皆様方の御理解と御協力により実施して行きたいと考えます。

2 宮代台地区地区計画の審議経過

宮代台地区地区計画に関する審議経過は次のとおりです。

- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| 平成 2 年 5 月 12 日 | 理事会で「地区計画」の策定を提案、了承を得る。 |
| 〃 5 月 20 日 | 評議員会で「地区計画」の策定を提案、了承を得る。 |
| 〃 7 月 1 日 | 第 1 回地区計画懇談会開催 |
| 〃 8 月 5 日 | 第 2 回地区計画懇談会開催 |
| 〃 10 月 13 日 | 理事会で地区計画対策委員会の設置と委員決定 |
| 〃 10 月 21 日 | 評議員会で地区計画対策委員会設置と委員決定報告、了承を得る。 |
| 〃 10 月 21 日 | 第 1 回地区計画対策委員会開催 |
| 〃 11 月 18 日 | 第 2 回地区計画対策委員会開催 |
| 〃 11 月 25 日 | 第19回通常総会で地区計画対策委員会の設置活動報告、承認を得る。 |
| 〃 12 月 16 日 | 第 3 回地区計画対策委員会開催 |
| 平成 3 年 1 月 20 日 | 第 4 回地区計画対策委員会開催 |
| 〃 2 月 17 日 | 第 5 回地区計画対策委員会開催 |

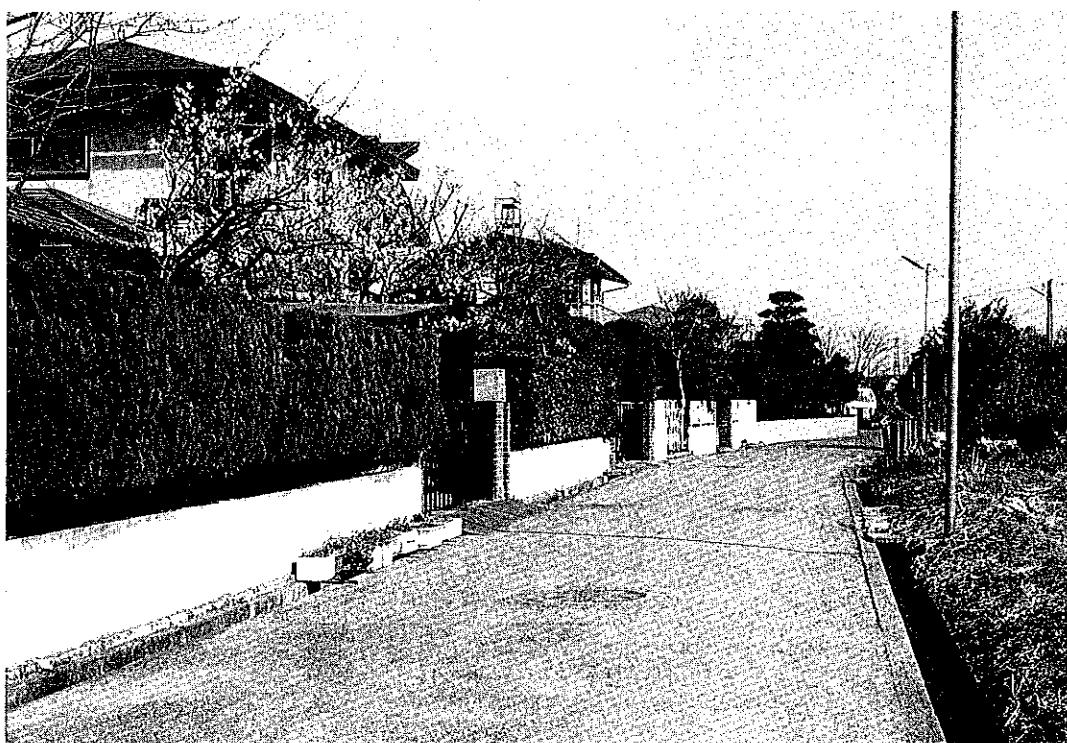
- 平成 3 年 3 月 17 日 第 6 回地区計画対策委員会開催
- 〃 3 月 31 日 第 7 回地区計画対策委員会開催
- 〃 6 月 15 日 地区計画（案）について宮代町と協議
- 〃 6 月 16 日 第 8 回地区計画対策委員会開催
- 〃 6 月 29 日 第 9 回地区計画対策委員会開催
- 〃 7 月 6 日 理事会に地区計画（案）説明、了承を得る。
- 〃 7 月 10 日 地区計画（案）について埼玉県と協議
- 〃 7 月 14 日 評議員会に地区計画（案）説明、了承を得る。
- 〃 7 月 20 日 第10回地区計画対策委員会開催
- 〃 9 月 7 日 第11回地区計画対策委員会開催
- 〃 9 月 15 日 地区計画（案）全戸配布
- 〃 9 月 15 日 地区内関連地主へ地区計画（案）掲示
- 〃 9 月 28 日 地区計画（案）説明会開催・一丁目対象
- 〃 10 月 5 日 地区計画（案）説明会開催・二丁目対象
- 〃 10 月 12 日 地区計画（案）説明会開催・三丁目対象
- 〃 10 月 20 日 第12回地区計画対策委員会開催
- 〃 11 月 24 日 第20回通常総会に地区計画（案）提案
- 平成 4 年 11 月 14 日 地区計画説明会開催
- 〃 11 月 18 日
- { 地区計画原案の縦覧
- 〃 12 月 1 日
- 〃 12 月 10 日 埼玉県住宅都市部長協議
- 平成 5 年 1 月 7 日 埼玉県住宅都市部長協議回答
- 〃 1 月 8 日 地区計画案の縦覧公告
- 〃 1 月 9 日
- { 地区計画案の縦覧
- 〃 1 月 22 日
- 〃 1 月 25 日 宮代町総合都市計画審議会を開催し地区計画を決定
- 〃 1 月 27 日 地区計画案承認申請
- 〃 2 月 19 日 埼玉県都市計画地方審議会開催
- 〃 2 月 22 日 地区計画承認
- 〃 2 月 23 日 地区計画決定告示

3 宮代台地区地区計画

都市計画決定した宮代台地区は以下に示すとおりです。これは埼玉県知事の承認を得て宮代町が、決定したものです。

名 称	宮代台地区地区計画			
位 置	宮代町宮代台1丁目、2丁目の一部、3丁目の全部、大字西条原の一部			
面 積	約19.7ha			
区域の整備・開発保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、東武伊勢崎線和戸駅から北西へ約500mに位置しており、民間開発により基盤整備がなされ、一戸建て住宅を主体として、良好な低層住宅地を形成してきた。</p> <p>そこで、地区計画の策定により現在の良好な住環境の保全を図るとともに、更に緑豊かで、安全、快適な低層住宅地として、住環境の向上を目指すものとする。</p>		
	土地利用の方針	本地区は、低層住宅を主体とした土地利用の形成を図るとともに、その居住環境が損なわれないよう規制・誘導する。		
	地区施設の整備方針	地区施設は既に整備されているため、今後は道路・公園の機能、環境が損なわれないよう維持・保全する。		
	建築物等の整備方針	良好な住環境を持った住宅地として保全するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、かき又はさくの構造の制限、屋外広告物の制限を加えることによって低層住宅地として美しく整い、日照、通風、プライバシー、防災など良好な住環境の向上を図る。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公 園	公園 3ヶ所 8,913m ²	
		地区の細区分	A 地区	B 地区
		地区の面積	約18.0ha	約1.7ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建て専用住宅 2. 住宅で事務所、日用品等の物品販売業を営む店舗、飲食店、理髪店、美容院、学習塾又は書道、団碁教室その他これらに類する用途を兼ねたもの、巡回派出所、公衆電話所 3. 長屋及び共同住宅で戸数が2以下のもの 4. 前各号の建築物に付属する建築物で車庫は床面積が15m²以下のもの、物置は床面積が5m²以下のもの 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区の1～4項に記載した建築物 2. 住宅で診療所を兼ねるもの 3. 一般事務所、物品販売店舗、飲食店

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	140m ²
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁面（出窓等は除く）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は1メートル以上とする。ただし次の各号に該当する場合はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合。 2. 物置で高さ2.3メートル以下である場合。 3. 自動車車庫及び自転車置場で高さ2.3メートル以下である場合。
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、前面道路の中心から10メートル以下とする。
		建築物の形態もしくは意匠の制限	屋外広告物については、表示面積1平方メートル以下とし、地区の環境に調和した色彩とする。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界及び隣地境界に設けるかき又はさくは、生け垣又は前面道路の中心から高さ1.5メートル以下の透視可能なフェンスとする。ただし門柱、門扉についてはこの限りではない。
備考			



地図区分計画区域及びびく区分圖細緻詳圖



4 宮代台地区地区計画の内容と解説

地区計画に示してある内容の趣旨及び解説は次のとおりです。

I. 地区計画の方針

地区計画の方針は、皆様のお住まいになる宮代台を対象にして、良好な居住環境を維持保全し、緑豊かなまちなみの形成を目指します。

II. 地区整備計画

〔地区施設の配置及び規模〕

公　　園	3 カ所	8,913m ²
------	------	---------------------

趣　　旨

この地区は、民間開発により道路、公園、下水道等が計画的に整備されています。公園は、身近な所に空地を確保し、近所の子供たちが遊んだり、大人が休憩したり、住民のふれあいを高めるためにつくられたものです。

現在、宮代台には遊水池を目的とした北及び南公園並びに中央公園の3カ所があり、いろいろと利用されふれあいの場、憩いの場として親しまれています。

〔建築物等の用途制限〕

A 地区 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1. 一戸建専用住宅
2. 住宅で事務所、日用品等の物品販売業を営む店舗、飲食店、理髪店、美容院、学習塾又は書道、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねたもの、巡査派出所、公衆電話所
3. 長屋及び共同住宅で戸数が2以下のもの
4. 前各号の建築物に付属する建築物で車庫は床面積が15m²以下のもの、物置は床面積が5m²以下のもの

B 地区 次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。

1. A 地区の1～4項に記載した建築物
2. 住宅で診療所を兼ねるもの
3. 一般事務所、物品販売店舗、飲食店

趣 旨

A地区は、地区計画区域及び区分図に示す地区をさし、一戸建の低層住宅地として位置付け、良好な住環境を保全し、良好なコミュニティの形成を図るため、長屋及び共同住宅で戸数2戸以下以外を禁止します。

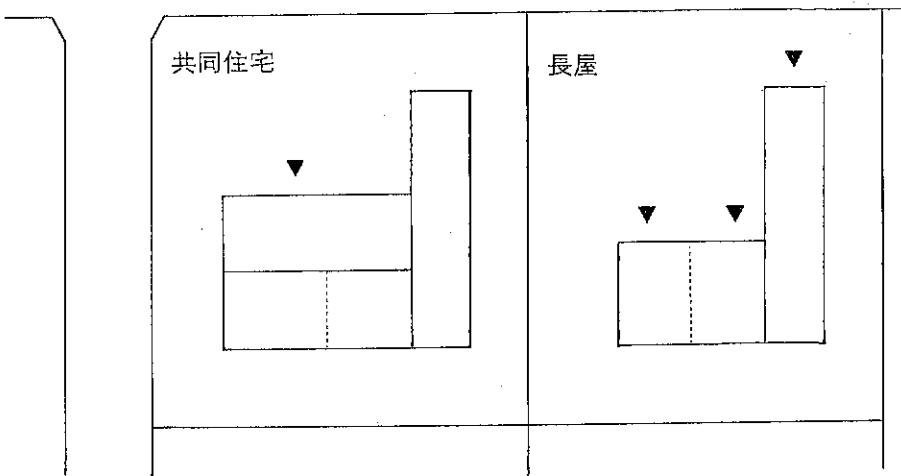
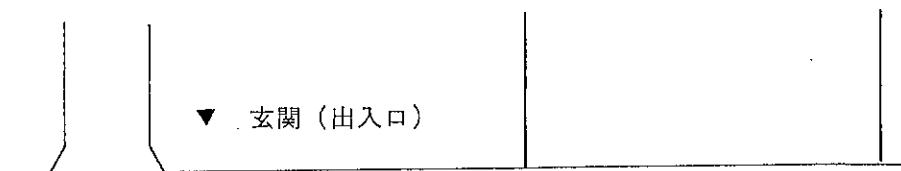
B地区は、地区計画区域及び区分図に示す地区をさし、一戸建の低層住宅のほか、良好な住環境を損なわない一定の店舗等が建築出来ます。また、長屋及び共同住宅で戸数2戸以下以外を禁止します。

*長屋とは

2戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関を有している住宅をいいます。

*共同住宅とは

一棟の中に2戸以上の住宅があり、廊下、階段などを共有しているものをいいます。アパートやマンションがこれにあたります。



〔敷地面積の最低限度〕

140m²

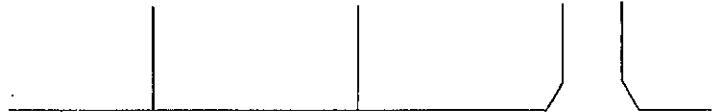
ただし、平成5年2月23日現在における140m²以下の敷地についてはこの限りでない。

趣旨

本地区は、民間開発により、庭付き一戸建住宅地として整備されました。

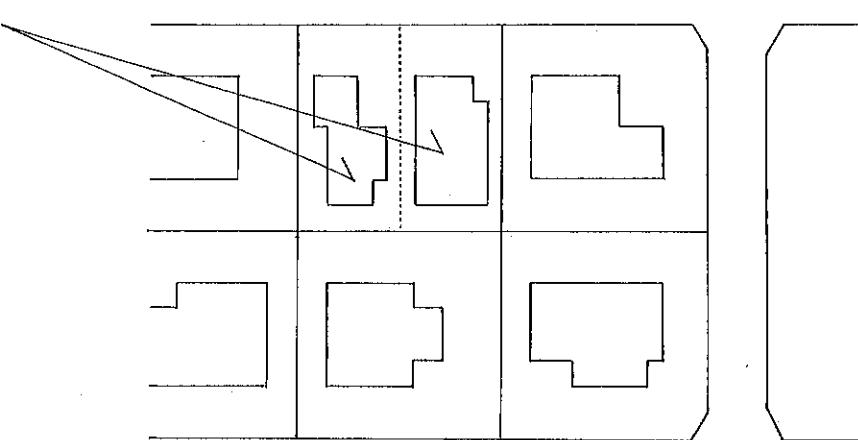
敷地を分割すると、良好な一戸建住宅の敷地の適正規模を下回り、居住環境の悪化につながります。したがって、敷地面積の最低限度を 140m^2 と定めています。

平成5年2月23日（本地区計画の告示日）以前に140m²未満に分割された敷地には適用されません。



＜ミニ開発の禁止例＞

140m²以下の分筆



(壁面の位置の制限)

建築物の外壁面（出窓等は除く）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は1m以上とする。

但し、次の各号に該当する場合はこの限りではない。

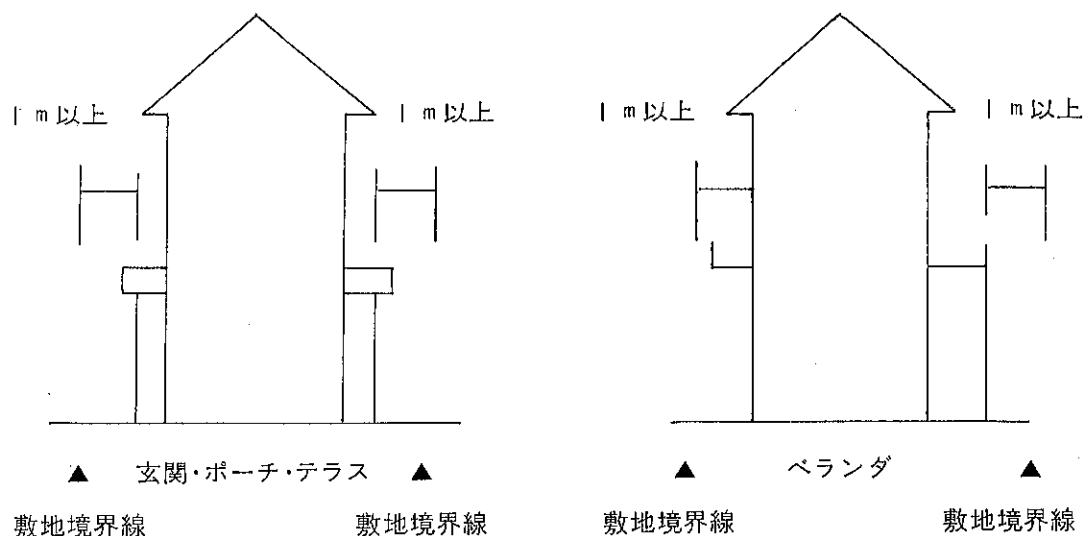
- 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。
 - 物置で高さが2.3m以下であること。
 - 自動車車庫及び自転車置き場で高さが2.3m以下であること。

三

この規定は、隣どうしの住宅が接近して建てられるなどの建て詰まりを防止することによって、火災時などの避難通路の確保と延焼防止を図るもので、また、住宅を道路から後退させることによって、プライバシーを保護し、住宅まわりの植樹スペースを確保して緑豊かで快適なまちなみの形成を目指します。

出窓、軒先、窓の格子、戸袋、テラス、独立柱のない2階ベランダは、この制限の対象外となります。

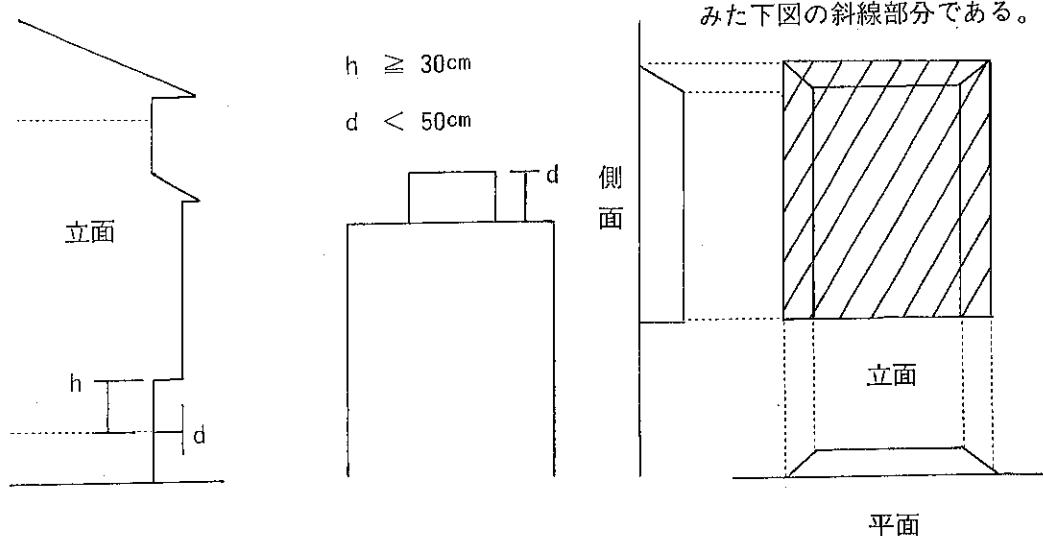
また、柱のある玄関ポーチ及び独立柱のある2階ベランダ等についても制限の対象となります。



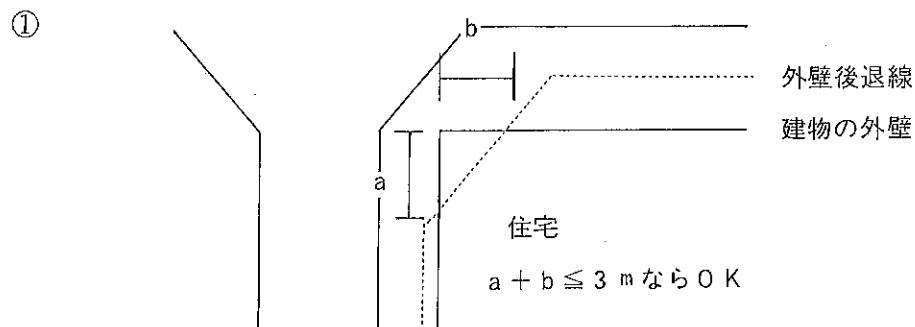
出窓の定義

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。

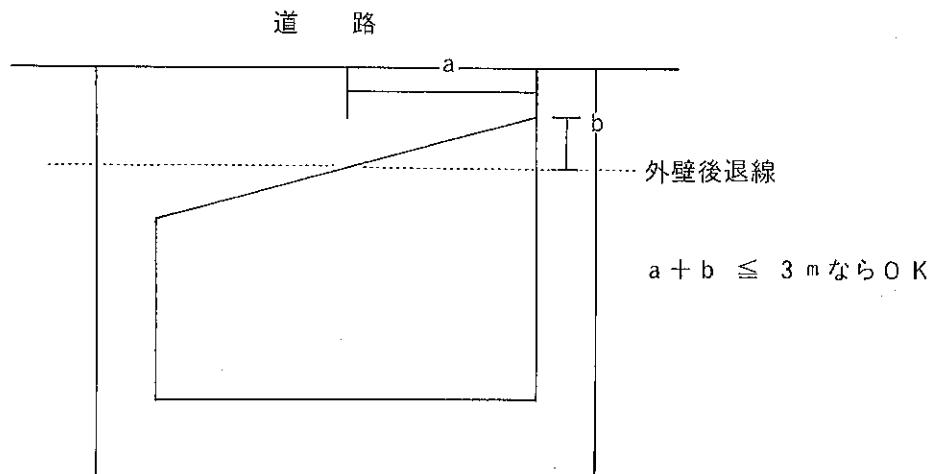
見付け面積とは、室内側から
みた下図の斜線部分である。



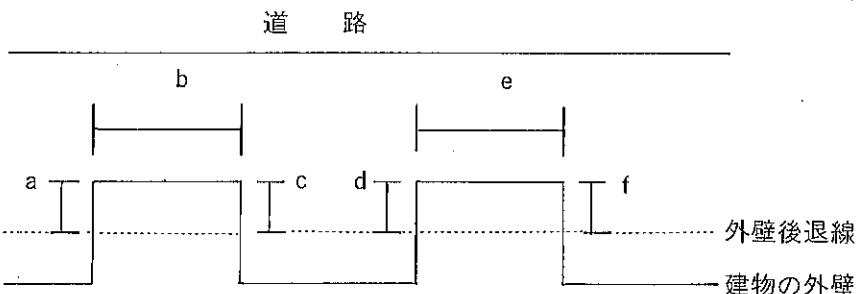
緩和規定「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合」



②



③



②、③の場合道路境界線より50cmを越えて建築してはならない。

④ 計画決定以前から敷地面積140m²以下の場合は、建築物の外壁面（出窓等は除く）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は80センチメートルとする。

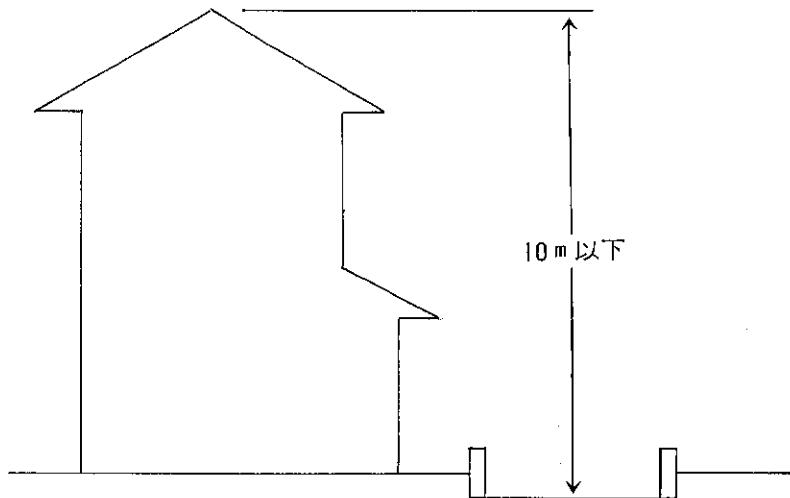
〔建築物の高さの最高限度〕

建築物の高さは、前面道路の中心から10m以下とする。

趣 旨

各住宅への日照を十分確保し、隣地への圧迫感を防ぐために、建物を低くおさえるように定められています。建築物の高さは、建物の最も高い部分の前面道路の中心からの高さを言います。

①前面道路の中心から10m以下（下図のとおり）



②前面道路中心が縦断方向で違う場合は、高い方から10メートルとする。

〔建築物の形態もしくは意匠の制限〕

屋外広告物については、表示面積1m²以下とし、地区の環境に調和した色彩とする。

趣 旨

屋外広告物を規制することによって、調和のとれたまちなみを実現しています。但し、祭礼や冠婚葬祭等のために表示するもの、講演会等の催物のための会場の敷地内に表示するもの、公益上やむを得ないもの、他の法令に基づいて設けられるものについては、制限の対象外となります。

〔かき又はさくの構造制限〕

道路境界及び隣地境界に設けるかき又はさくは、生け垣又は前面道路の中心から高さ1.5m以下の透視可能なフェンスとする。

但し、門柱、門扉についてはこの限りではない。

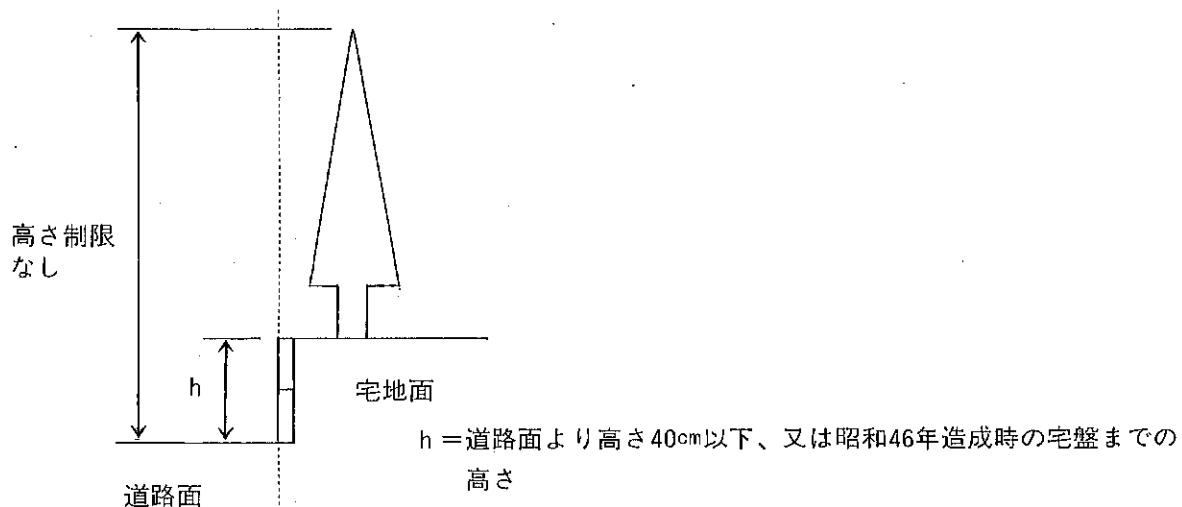
趣 旨

敷地まわりの緑化を推進して、緑豊かなまちなみを形成するとともに、防災上の問題があり、景観上も好ましくないブロック塀の使用を避け、安全で快適な環境をつくるために定められています。

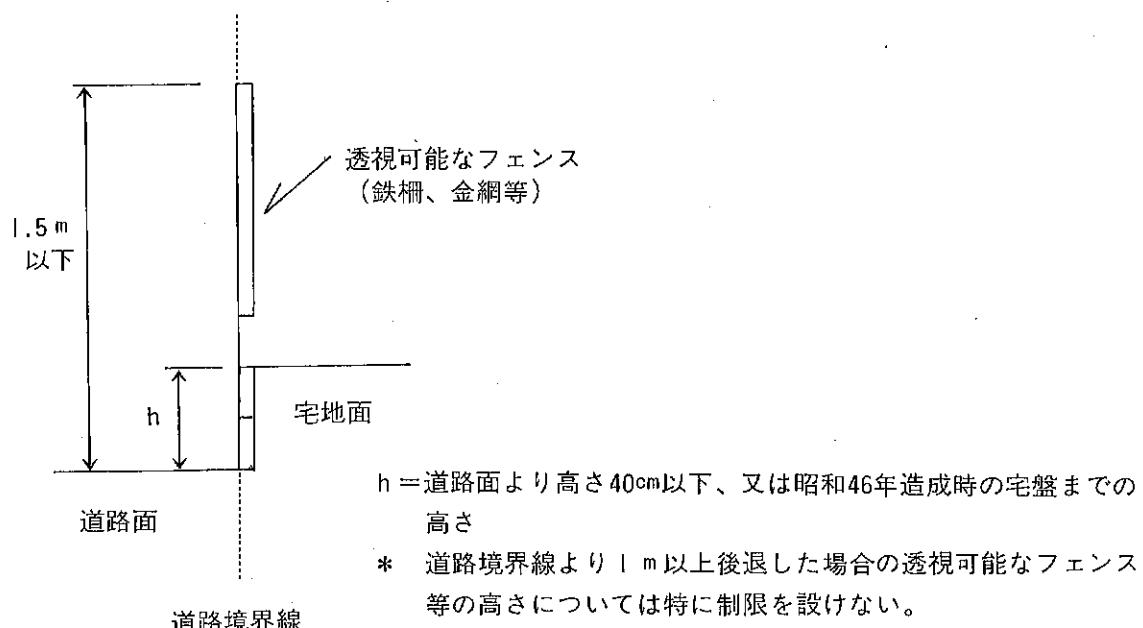
パイプ、金網等のフェンスの場合の高さは1.5m以下として下さい。

(1) 生け垣の場合

道路境界からの距離及び高さの制限は、ありません。



(2) 透視可能なフェンスを設置する場合



5 届出をしなければならない行為

地区整備計画が定められている区域で、次にあげる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を町に届出なければなりません。

1. 土地の区画形質の変更

具体的には、次のような行為が該当いたします。

1) 一団の宅地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの。

2) 土地の切土、盛土

2. 建築物の建築または工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転、および門、塀、擁壁、広告塔などの建設が該当します。

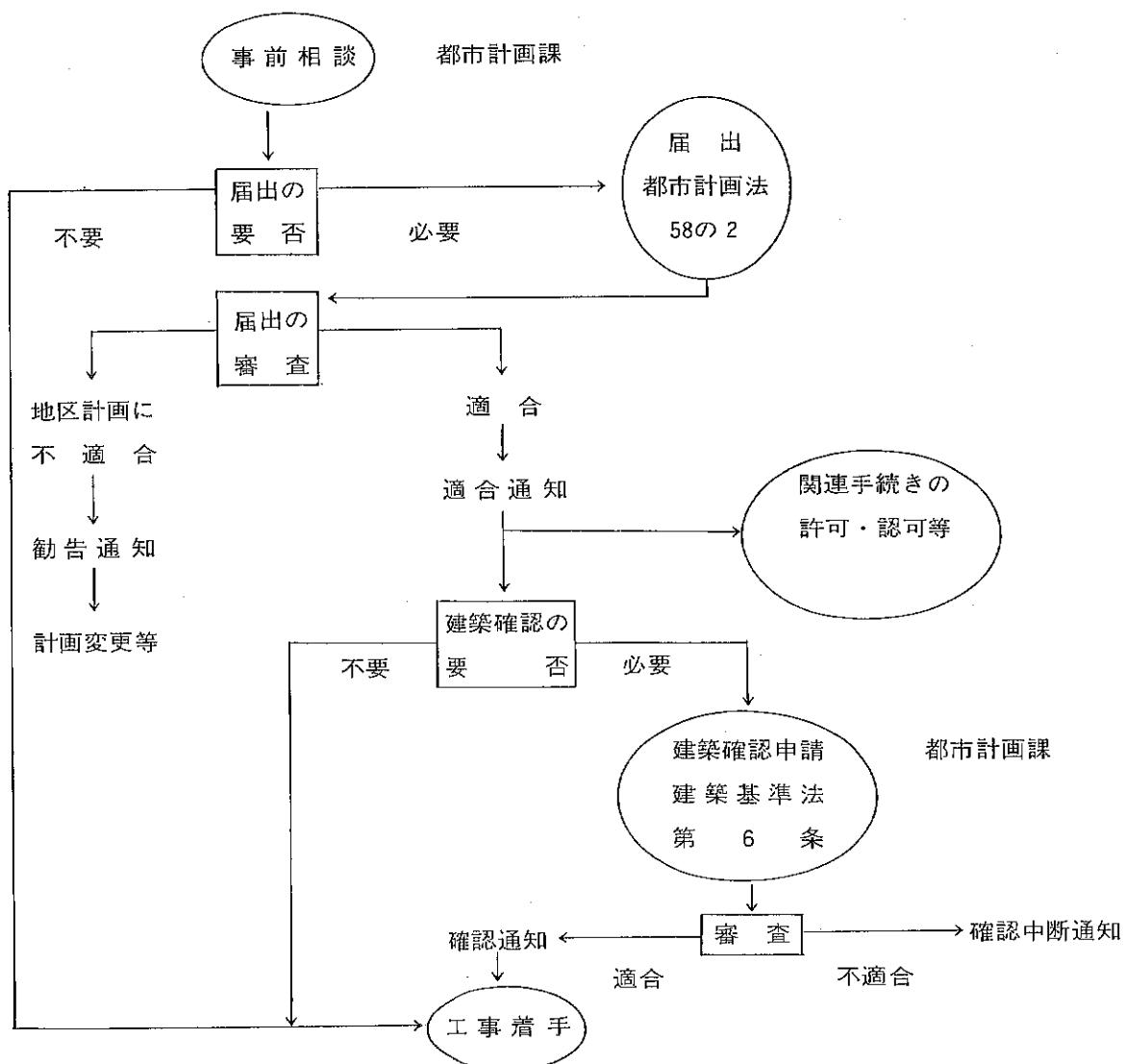
3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部または一部の使い方を変えるため、その部分を作り換える場合など。

4. 建築物等の形態の変更

建築物、門、塀その他の工作物の高さ、その寸法、形状を変える場合など。

5. 届出から工事着手までの流れ



6. 届出書に添付する図面等

届出の行為の内容により必要な図面を添付して下さい。

添付図面等

図面の種類	
案内図	方位、道路および目標となる地物
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および幅員
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
その他の 緑化計画図	

* 代理人の場合は、委任状を添付すること。

7. 届出書の体裁

届出図書は、届出書、適合通知書を上にして、各一部上記図面等を添付しA4版に折り込み、左とじにして下さい。

8. 届出先

宮代町都市計画課建築開発係

〒345 埼玉県南埼玉郡宮代町中央3丁目6番11号

☎0480-34-1111 内線 344・345

9. 励告

届出のあった行為の内容が、当該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、設計の変更等、必要な事項について勧告します。勧告を受けますと、建築確認申請、許可申請等が受けられなくなる場合があります。