

都市計画法第34条12号（三芳町都市計画法に基づく開発許可等の基準
に関する条例第3条第1項）に基づく区域の指定について

土地利用に関する計画書

《三芳町大字上富字吉拓地区》

令和8年6月

目 次

1 三芳町の状況	
（１）位置	1
（２）地域区分	2
2 区域指定の方針	
（１）区域指定の目的	2
3 指定区域	
（１）指定区域概要	2
（２）区域指定する施設について	2
（３）指定区域の境界について	2
（４）土地利用の状況について	2
4 公共施設等の状況	
（１）区域周辺における公共施設等の状況	3
① 汚水について	3
② 雨水について	3
③ 上水について	3
5 周辺への影響	3
6 進行計画	
（１）区域指定・その他スケジュール	3

1 三芳町の状況

(1) 位置

三芳町は、埼玉県南西部、首都圏から30km圏に位置し、町域は東西6.9km、南北4.2kmと東西にやや長い地形です。

町内には、東に県南西部における広域幹線道路としての機能を担う国道254号、西に関越自動車道が通り、恵まれた交通環境を基盤として工場や流通施設群が多数立地しています。

また、町内に鉄道はありませんが、町の東部境界近くに東武東上線が走り、柳瀬川駅（志木市）、みずほ台駅、鶴瀬駅、ふじみ野駅（以上富士見市）の各駅が利用されています。

図 埼玉県における三芳町の位置



（２）地域区分

町内の区分は、構造的特性や土地利用、コミュニティの形成状況等から上富地区、北永井地区、藤久保地区、竹間沢地区（竹間沢東含む）、みよし台地区の５つの行政区に区分され、将来都市計画を進めるための地区も、この５つに区分しています。

２ 区域指定の方針

（１）区域指定の目的

三芳町第６次総合振興計画（令和６年度から令和１３年度（２０２４～２０３１）までの８年間における新たなまちづくりの指針）において、土地利用の基本方針として「良好な都市環境整備や企業の誘致・留置のために、都市計画道路の整備、地区計画の導入及び区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）、建築形態規制（建ぺい率・容積率等）等の見直しを図ります。」としています。

３ 指定区域

（１）指定区域概要

	基本構想に基づく区域	今回の指定区域
所在地	みどり共生産業ゾーン	上富字吉拓307番1、307番4、308番1 地目：山林 面積（公簿上）：約 1.4 h a

（２）区域指定する施設について

三芳町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、施行規則、運用方針に基づき、予定建築物の用途は、倉庫業を営む倉庫とします。

（３）指定区域の境界について

指定区域の境界については、原則として道路等の地形・地物とします。

（４）土地利用の状況について

当該指定区域は、関越自動車道三芳パーキングエリアと所沢インターチェンジのおおむね中間に位置しています。地目は現在、山林となっています。

4 公共施設等の状況

(1) 区域周辺における公共施設等の状況

① 汚水について

当該指定区域は、公共下水道が整備されている区域内であり、既存の污水管に接続する計画です。

② 雨水について

開発許可にあたり、「三芳町開発行為等指導要綱」及び「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき流出抑制に対する適切な計画を行います。

③ 上水について

当該指定区域は、道路の配水管から給水引き込みを実施する予定です。

5 周辺への影響

当該指定区域の道路沿いには、主に物流倉庫が立ち並び、一部には、工場、住宅、飲食店等が存在しています。

今後、当該指定区域に倉庫業を営む倉庫が立地した場合、周辺の土地利用状況等を勘案しても周辺環境への影響は少ないと考えられます。

三芳町都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例、施行規則、運用方針に基づき、周辺への影響が生じないように良好な周辺環境の維持に努めていきます。

6 進行計画

(1) 区域指定・その他スケジュール

内 容	時 期
関係各課との協議	令和 8 年 3 月～5 月
住民説明会	令和 8 年 6 月
指定区域告示	令和 8 年 6 月～7 月
開発許可	令和 8 年 1 1 月
工事着工	令和 9 年 1 月
工事完了	令和 1 0 年 2 月

※記載時期はあくまで予定です。



