

富士見都市計画区域区分の変更

富士見都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 区域区分

「計画図表示のとおり」

2. 規模

都市計画区域面積	約4,966ha	
市街化区域面積	約2,036ha	
市街化調整区域面積	約2,930ha	
備考	<変更分>	
	市街化区域への編入	約18.0ha
	市街化調整区域への編入	—
	市街化区域面積	約2,018ha → 約2,036ha
市街化調整区域面積	約2,948ha → 約2,930ha	

※広域都市計画圏のフレームについては別紙による。

※上記の面積は、平成22年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

— 理由 —

国道254号バイパスふじみ野地区については、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入するものです。

広域都市計画圏のフレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

県南広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏のフレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	都市計画区域内人口		市街化区域内人口			総生産額(製造業+物流業)				
			平成22年 (基準年)	令和7年 (目標年)	平成22年 (基準年)	令和7年 (目標年)	保留 フレーム	平成22年 (基準年)	令和7年 (目標年)	保留 フレーム		
			人	人	人	人	人	億円	億円	億円		
県南広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	-	-	-	-	-	-	-	-		
	川口	川口市	561,506	575,020	554,384	566,754		2,495	2,996			
	蕨	蕨市	71,502	69,408	71,502	69,408		479	518			
	戸田	戸田市	123,079	122,864	123,079	122,864		1,548	1,788			
	朝霞	朝霞市	129,691	130,666	126,585	130,666		534	618			
	志木	志木市	69,611	69,616	69,239	69,616		116	150			
	和光	和光市	80,745	82,982	73,749	75,088		168	246			
	新座	新座市	158,777	157,472	145,676	147,797		859	1,153			
	富士見						7,575	1,555	1,765	38		
		富士見市	251,137	250,299	222,545	228,124						
		ふじみ野市										
		三芳町										
	春日部	春日部市	237,171	239,410	204,865	209,608		687	789			
	草加						458,247	496,872	421,961	439,671	3,913	4,822
		草加市										
		八潮市										
		三郷市										
	越谷						422,764	438,728	341,440	366,069	1,685	1,875
	越谷市											
	吉川市											
	松伏町											
所沢	所沢市	341,924	347,709	290,440	296,738		970	1,058				
	合計	2,906,154	2,981,045	2,645,465	2,722,404	7,575	15,009	17,779	38			

理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、富士見都市計画区域区分の変更についての理由を示したものです。

I 富士見都市計画区域における位置等

富士見都市計画区域は、都心から約 30km 圏、本県の南西部に位置しています。

また、富士見都市計画区域に含まれる土地の区域は、富士見市、ふじみ野市及び三芳町の行政区域の全域です。

【ふじみ野市 国道 254 号バイパスふじみ野地区】

ふじみ野市の東部に位置し、地下鉄有楽町線及び副都心線と相互乗り入れする東武東上線ふじみ野駅から東に約 2.0 km に位置しております。また、地区内を国道 254 号バイパスが通過しており、交通の利便性に優れております。

II 変更の理由

国道 254 号バイパスふじみ野地区については、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の実施が確実となったことから市街化区域に編入するものです。

III 規模

【ふじみ野市 国道 254 号バイパスふじみ野地区】

市街化区域への編入面積 約 18.0 ha

IV 関連する都市計画

富士見都市計画区域区分の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①道路（埼玉県決定）
- ②用途地域（ふじみ野市決定）
- ③防火地域及び準防火地域（ふじみ野市決定）
- ④下水道（ふじみ野市決定）
- ⑤土地区画整理事業（ふじみ野市決定）
- ⑥地区計画（ふじみ野市決定）

区域区分一総括図



凡 例	
市街化区域	市街化区域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
高度利用地区	高度利用地区
都市計画道路	都市計画道路
都市公園	都市公園
保全地区	保全地区
土地区画整理区域	土地区画整理区域
地区計画	地区計画
防火地域	防火地域
準防火地域	準防火地域
市街地再開発事業	市街地再開発事業

注意 1. この図面は平成30年2月現在のものです。都市計画は変更することがありますので最新の都市計画図に注意してください。
 2. 許可なくして複製することはありません。
 3. この図面は掲載されている詳細については市役所都市計画課で都市計画図閲覧(1/2,500)をご覧ください。

建築基準法の規定に基づく建ぺい率・容積率	
200/60	容積率 200% 建ぺい率 60%
100/50	容積率 100% 建ぺい率 50%
80/50	容積率 80% 建ぺい率 50%

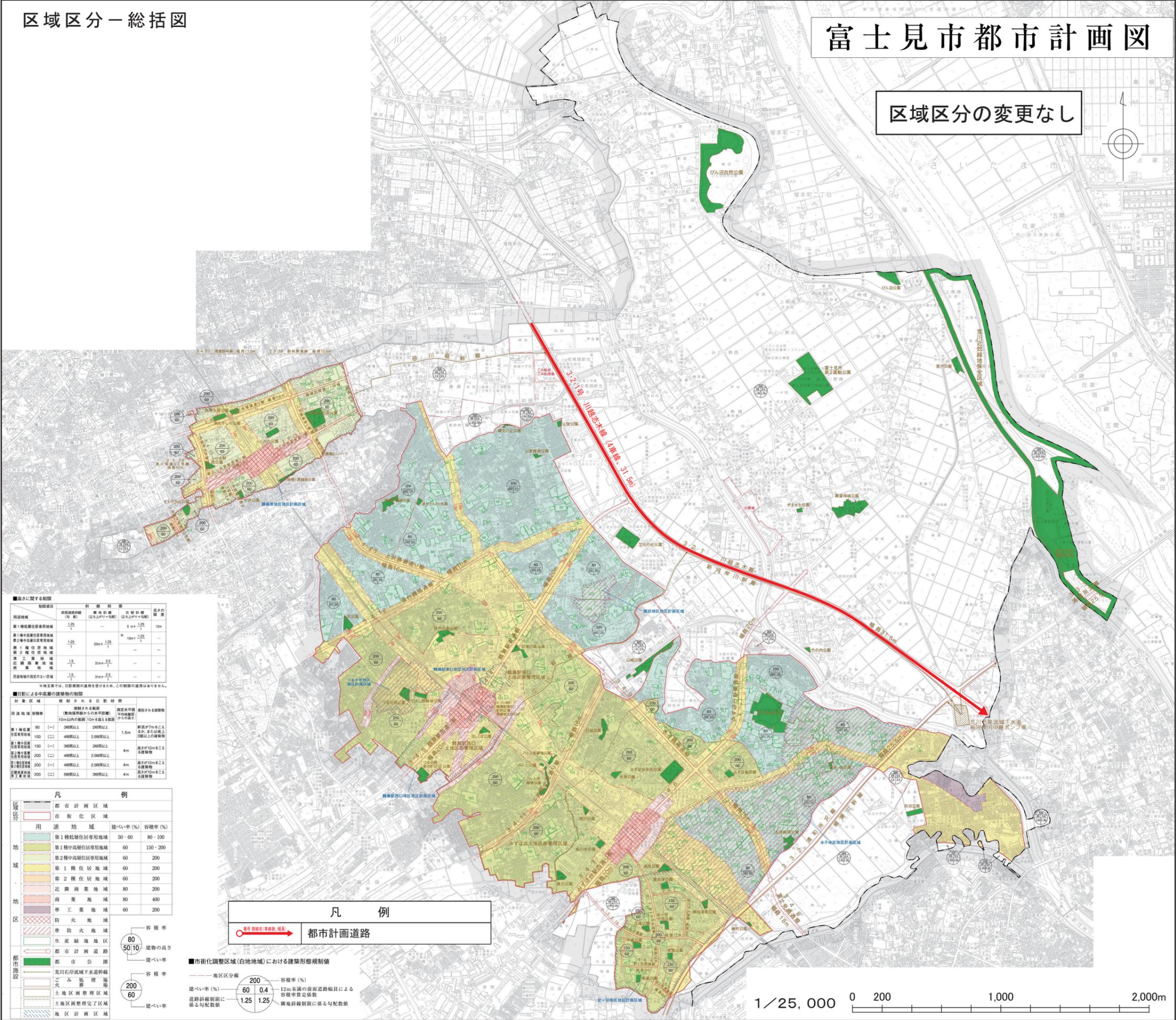
凡 例	
区域区分線	区域区分線
工業地域(200/60)	工業地域(200/60)
工業専用地域(200/60)	工業専用地域(200/60)
都市計画道路	都市計画道路

地区名	国道254号バイパス ふじみ野地区
種別	市街化区域編入
面積	約18.0ha
編入理由	土地区画整理事業
土地利用	工業系



1/25,000 0 200 1,000 2,000m

区域区分の変更なし



■高さに関する制限

用途地域	制限項目	制限値	高さの制限
第一種低層住居専用地域	制限項目 (高さ)	5m	10m
第一種中高層住居専用地域	制限項目 (高さ)	10m	—
第二種中高層住居専用地域	制限項目 (高さ)	20m	—
第一種住居地域	制限項目 (高さ)	—	—
第二種住居地域	制限項目 (高さ)	—	—
近隣商業地域	制限項目 (高さ)	30m	—
商業地域	制限項目 (高さ)	30m	—
準工業地域	制限項目 (高さ)	—	—
工業地域	制限項目 (高さ)	—	—

※特玉庫では、自然景観の維持を目的として、この制限の適用はありませぬ。

■日影による中高層の建築物の制限

用途地域	容積率	制限される日影時間	制限される建築物
第一種低層住居専用地域	80	3時間以上	高さ7m以上のもの、または地上20m以上の建築物
第一種中高層住居専用地域	100	4時間以上	2.5時間以上
第二種中高層住居専用地域	150	3時間以上	2.5時間以上
第一種住居地域	200	4時間以上	2.5時間以上
第二種住居地域	200	4時間以上	2.5時間以上
近隣商業地域	200	4時間以上	2.5時間以上
商業地域	200	4時間以上	2.5時間以上
準工業地域	200	4時間以上	2.5時間以上
工業地域	200	4時間以上	2.5時間以上

凡 例

区分	色	説明
都市計画区域	白	都市計画区域
市街化区域	黄	市街化区域
用途地域	色	用途地域
容積率	数字	容積率
建ぺい率	数字	建ぺい率
容積率	数字	容積率
建ぺい率	数字	建ぺい率

凡 例

都市計画道路	説明
線	都市計画道路

■市街化調整区域(白地地域)における建築形態規制値

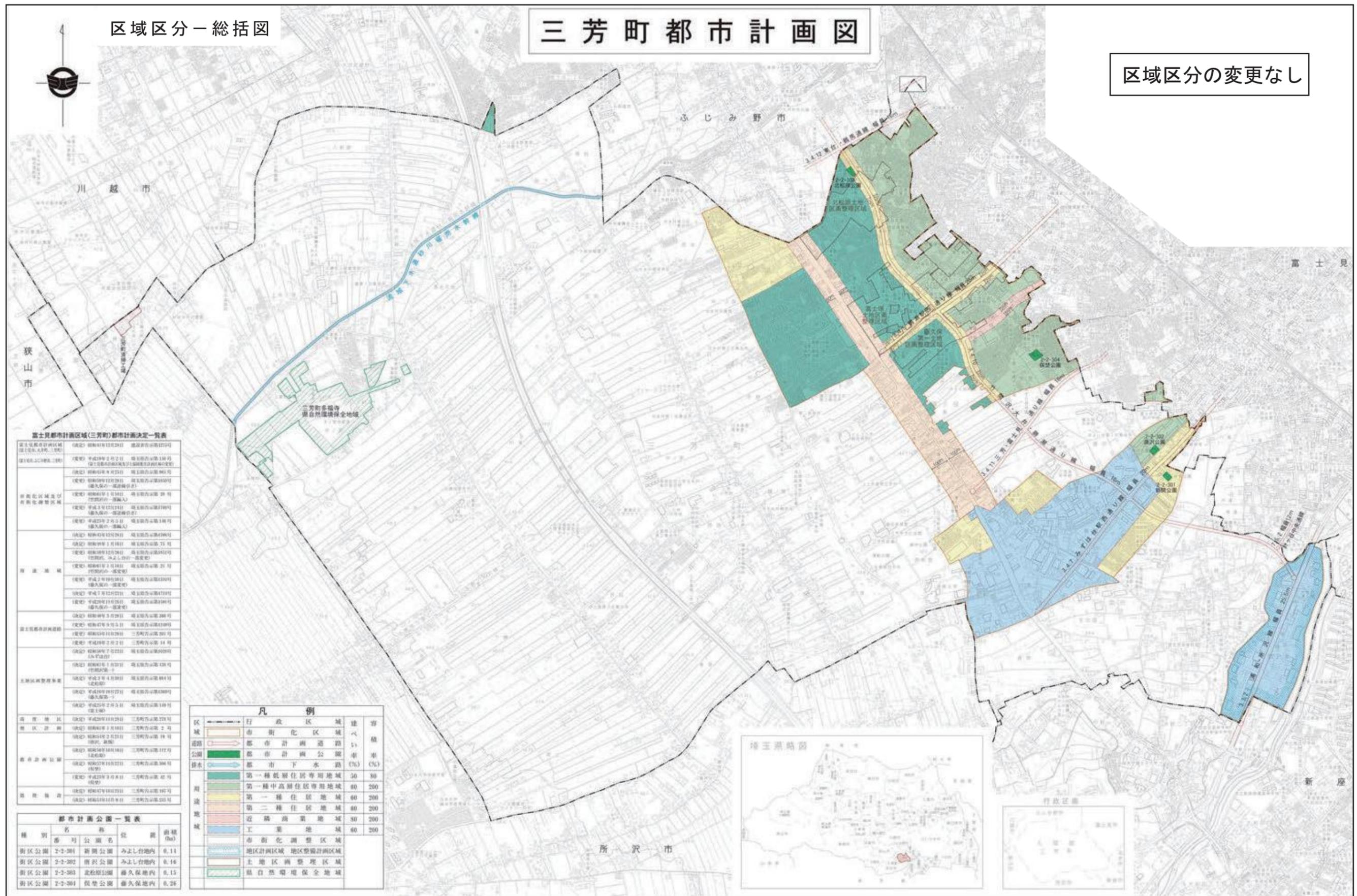
地区区分	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	道路斜線制限による容積率算定係数	隣地斜線制限に係る勾配数値
地区区分	200	—	—	—
地区区分	60	0.4	—	—
地区区分	1.25	1.25	—	—



区域区分一総括図

三芳町都市計画図

区域区分の変更なし



富士見都市計画区域(三芳町)都市計画決定一覧表

富士見都市計画区域(三芳町)	決定日	都市計画決定内容
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和41年12月29日	富士見市公第121号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和42年2月27日	富士見市公第130号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和42年8月25日	富士見市公第165号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和42年12月29日	富士見市公第185号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和43年1月31日	富士見市公第19号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成3年12月21日	富士見市公第199号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成23年2月27日	富士見市公第19号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和43年12月29日	富士見市公第196号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和44年1月31日	富士見市公第75号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和44年12月29日	富士見市公第191号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和44年12月29日	富士見市公第192号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和44年12月29日	富士見市公第193号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成2年10月21日	富士見市公第199号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成7年12月21日	富士見市公第171号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成23年11月29日	富士見市公第194号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和44年3月29日	富士見市公第200号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和44年9月27日	富士見市公第197号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和45年11月29日	三芳町公第201号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成18年2月27日	三芳町公第14号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和46年7月27日	富士見市公第202号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和47年1月31日	富士見市公第138号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成2年4月29日	富士見市公第191号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成16年11月27日	富士見市公第189号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成22年2月27日	富士見市公第189号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成20年11月29日	三芳町公第225号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和41年12月29日	三芳町公第2号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和41年2月27日	三芳町公第19号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和46年11月29日	三芳町公第112号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和47年11月29日	三芳町公第198号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	平成23年3月29日	三芳町公第47号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和47年10月29日	三芳町公第192号
富士見都市計画区域(三芳町)第一種中高層住居専用地域	昭和48年11月29日	三芳町公第203号

都市計画公園一覧表

種別	名称	位置	面積(ha)
街区公園	2-2-201 新開公園	みよし台地内	0.11
街区公園	2-2-202 鹿野公園	みよし台地内	0.16
街区公園	2-2-203 北松原公園	藤久保地内	0.15
街区公園	2-2-204 保堂公園	藤久保地内	0.28

凡例

行政区	市街化区域	第一種低層住居専用地域	50/50
市街化区域	都市計画道路	第一種中高層住居専用地域	80/200
都市計画道路	都市計画公園	第一種住居地域	60/200
都市計画公園	都市下水道	第二種住居地域	60/200
都市下水道	第一種商業地域	近隣商業地域	80/200
第一種商業地域	第二種商業地域	工業地域	60/200
第二種商業地域	工業地域	市街化調整区域	
工業地域	市街化調整区域	地区計画区域	地区整備計画区域
市街化調整区域	地区計画区域	土地区画整理区域	
地区計画区域	土地区画整理区域	緑自然環境保全地域	
土地区画整理区域	緑自然環境保全地域		



1/20,000 0 200 1,000 2,000m



記号	
▲ 37.2	三角点
■ 25.62	水準点
● 42.3	標高
▽ 35.6	標高
△ 25.75	標高
△ 12.3	標高
△ 15.8	標高
○	公園
△	神社
▲	寺
○	学校
○	病院
○	庁舎
○	駅
○	バス停留所
○	郵便局
○	公民館
○	児童遊園地
○	公園
○	運動場
○	テニスコート
○	野球場
○	その他
○	境界線
○	道路
○	水路
○	河川
○	鉄道
○	電線
○	その他

凡例	
—	市街化調整区域境界線
—	市街化区域境界線
—	道路境界線
—	水路境界線
—	河川境界線
—	境界線
—	道路
—	水路
—	河川
—	鉄道
—	電線
—	その他

