

# 坂戸市圏央道インターチェンジ周辺地域の乱開発抑止基本方針

平成20年10月6日市長決裁

## 1 背景・目的

圏央道沿線には市民の貴重な財産である豊かな自然環境、田園風景が広がっており、武蔵野の原風景ともいえる地域を形成している。

このような中、圏央道坂戸 IC は平成19年度に供用が開始されており、圏央道が平成24年度の県内全線開通を目標に整備が進められていることなど、今後、開発ポテンシャルがさらに高まることが予想されている。

これにより、一方ではインターチェンジ周辺に資材置場や残土置場などの乱立、いわゆる乱開発という美しくない土地利用の出現が懸念されている。

そこで、平成20年1月に埼玉県及び沿線の16市町が「圏央道インターチェンジ周辺地域の乱開発抑止に向けた共同宣言」を行い、連携して乱開発抑止に向けた取り組みを行い、圏央道沿線の緑豊かで美しい環境を地域の財産として次世代に引き継ぐことを表明した。

このため、当市が取り組むべき総合的な乱開発抑止対策の指針として、この基本方針を策定する。

## 2 対象地域・対象行為

この基本方針は坂戸市内にあって、圏央道坂戸インターチェンジから概ね5kmの範囲を基本に適用する。

また、インターチェンジ周辺の三芳野地区、新たに整備予定の関越道に接続するスマート IC 周辺の入西地区の2地区を重点的に乱開発を抑止する地域（重点抑制エリア）として定める。（別紙図面のとおり）

なお、地区の範囲及び対象行為は、別表のとおりとする。

## 3 現状と課題

対象地域は、田園風景が広がる豊かな自然環境に恵まれた地域であるが、近年虫食いの開発が散見されており、地域の景観に配慮した秩序ある開発を行うことが課題となっている。また、重点抑止エリアの状況は以下のとおりとなっている。

(1) インターチェンジ周辺の三芳野地区は、農振農用地区域が地区面積の約半分を占め、土地利用の状況から、東側が生産性が高い集団優良農地、西側は大半が既存の集落に区分される。

地区内に圏央道やそれに接続する幹線道路が整備されたことに伴い、駐車場の立地などに関する開発圧力が高まってきている。

(2) 関越道のスマート IC 周辺の入西地区は既存集落と農振農用地区域が共存している地域であり、北側は生産性が高く、ほ場整備事業で農業的投資を行った集団優良農地である。東側は農振農用地区域に位置するものの、集落も介在している状況である。地区内にはスマート IC 及び産業団地の建設が予定されているため、駐車場の立地などに関する開発圧力が高まってくることが予想される。

## 4 抑止の目標

対象地域全体において、乱開発を抑制する。特に、重点抑止エリアについては、以下のとおり抑止等の目標を定める。

- (1) インターチェンジ周辺の三芳野地区のうち、農振農用地区域は、資材置場等、産業廃棄物置場・処理施設、駐車場の立地を抑止する。また、その他の区域についても、関係法令等の厳格な運用や監視活動の強化などにより、乱開発を抑制する。
- (2) スマート IC 周辺の入西地区においては、農振農用地区域は、資材置場等、産業廃棄物置場・処理施設、駐車場の立地を抑止する。また、その他の区域についても、関係法令等の厳格な運用や監視活動の強化などにより、乱開発を抑制する。

## 5 乱開発抑止策の実施方法

### (1) 関係法令の運用方針

#### ① 農業振興地域の整備に関する法律

農用地区域内の土地において、農用地区域から除外する相談や申出があった場合には、農業振興地域の整備に関する法律を厳格に運用し、農用地区域外の土地へ誘導する。

#### ② 農地法

農用地区域外の農地において、対象施設等を新設するとして、農地転用の相談あるいは申請があった場合には、第3種農地や農地以外の周辺の土地へ誘導する。(対象施設等の設置を目的として既に農振除外された農地を除く。)

#### ③ 景観法・埼玉県景観条例・埼玉県景観計画

一定規模を超える建築物、工作物については、外観の色彩やデザインが景観形成基準に合致するよう誘導する。

物件の堆積については、景観形成基準の配慮事項に基づき、人の目線より低く整然と堆積し、堆積物の周辺は植栽等で遮蔽するとともに、堆積物の高さが3mを超えないように指導する。

#### ④ 埼玉県屋外広告物条例

屋外広告物の禁止地域では、設置されないよう監視を強化するとともに、重点抑止エリア内では、違反広告物に対する是正指導を行う。

#### ⑤ 都市計画法

開発許可の相談あるいは申請があった場合には、都市計画法を厳格に運用する。(立地については、配慮を求める。農地の場合は、農業委員会や農林振興センターと連携する。)

また、資材置場等において、建築物が設置されないよう、パトロールの強化を図る。

#### ⑥ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

不法投棄等の監視を強化する。

#### ⑦ 埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例

土砂の高さやのり面の勾配などが許可基準に適合するよう、重点的に指導・監視を行う。(土砂のたい積を行う土地の面積が3000㎡以上の場合)

(2) 啓発活動の実施（窓口担当課）

- ①「坂戸市ホームページ」などで重点抑止エリア内等での乱開発抑止を周知する。  
（産業基盤づくり推進室）  
対象：一般市民、土地所有者
- ②乱開発事例見学会（産業基盤づくり推進室）  
対象：行政関係者、農業委員、土地所有者等
- ③窓口においてチラシ等により周知する（各担当課）  
対象：一般市民、業者等

(3) 監視活動の実施

- ①重点抑止エリア一斉パトロールの実施（11月頃、年1回）  
他市町、県関係機関と連携して、重点抑止エリアの一斉パトロールを行い、マスコミを通じて、乱開発抑止に向けた活動を広くPRする。
- ②重点抑止エリア合同パトロールの実施（11月頃、年1回）  
関係する担当部局が合同で、重点抑止エリアのパトロールを行う。
- ③重点パトロールの実施（窓口担当課）
  - ・農地の巡回パトロール（農業委員会）  
定期的に農地を巡回し、乱開発の種地となり、乱開発を誘引する恐れのある遊休農地を解消するとともに、違反転用の未然防止及び早期発見を行う。
  - ・不法盛土等重点パトロール（農業委員会、生活環境課）  
不法盛土等の未然防止及び早期発見を目的として、12月～1月のうち1週間重点的に実施する。
  - ・景観形成の巡回パトロール（建築課）  
「勧告基準」や「変更命令基準」に該当する行為がされないよう、随時、巡回指導を行う。
  - ・屋外広告物の巡回パトロール（建築課）  
禁止地域や許可地域において、条例違反の未然防止及び早期発見を目的として、随時、巡回パトロールを行う。
  - ・違反開発の巡回パトロール（都市計画課）  
違反開発の未然防止及び早期発見を目的として、随時、巡回パトロールを行う。
  - ・不法投棄の巡回パトロール（生活環境課）  
不法投棄の未然防止及び早期発見を目的として、随時、巡回パトロールを行う。

## 別表

## 坂戸市 乱開発重点抑制エリア

## 三芳野地区

土地利用の状況	対象行為	地域の範囲	備考
農振農用地区域	資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、駐車場、関係法令等の違反施設・行為	別紙地図1 タイプB	
農振農用地区域以外	関係法令等の違反施設・行為	別紙地図1 タイプC	

## 入西地区

土地利用の状況	対象行為	地域の範囲	備考
農振農用地区域	資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、駐車場、関係法令等の違反施設・行為	別紙地図2 タイプB	
農振農用地区域以外	関係法令等の違反施設・行為	別紙地図2 タイプC	