

幸手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1日市長決裁

平成25年6月11日一部変更

平成27年6月9日一部変更

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、圏央道幸手インターチェンジが、平成27年3月に開通し、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、埼玉県及び沿線の関係市町が圏央道インターチェンジ周辺地域の乱開発抑止のために連携した取り組みを行い、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、幸手市内にあって、圏央道幸手インターチェンジ周辺地区の中から重点的に乱開発を抑止する地域（重点抑止エリア）に適用する。

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であり、重点抑止エリアの状況は以下のとおりとなっている。

幸手インターチェンジ周辺地区は、ほとんどが農振農用地区域内に位置し、土地利用の状況から、「生産性が高く集団性の高い水田が広がる農振農用地区域」（以下「A地域」）、「既存の集落に隣接した水田が広がるA地域以外の農振農用地区域」（以下「B地域」）、「農振農用地区域外で既存集落や水田等が混在する地域」（以下「C地域」）に区分される。

この地域は、圏央道やそれに接続する幹線道路が計画されたことに伴い、沿道サービス施設や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。

4 抑止の目標

対象地域である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。

幸手インターチェンジ周辺地区で、A地域は、沿道サービス施設、資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、駐車場の立地を抑制し、B地域は、資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、駐車場の立地を抑制する。また、C地域は、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。

また、当市が定める農振除外の運用方針等に、対象施設の除外を認めないことなど新たな制限を設ける。

②農地法

農用地区域外の農地において、対象施設を新設するとして、農地転用の相談があった場合には、第3種農地や農地以外の土地へ誘導する。（対象施設の設置を目的として既に農振除外された農地を除く。）また、既に違反状態となっている場合は、重点的に是正指導を行う。

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指導する。

物件の堆積（特定課題対応区域のみ）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、たい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重点的に行う。

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とともに、既に違反状態となっている場合は、重点的に是正指導を行う。

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とともに、既に違反状態となっている場合は、重点的に是正指導を行う。

⑦埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例、幸手市土砂等のたい積に関する条

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3,000㎡以上の場合）

また、幸手市土砂等のたい積に関する条例の基準に適合するよう指導を強化する。（土砂のたい積を行う土地の面積が500㎡以上3,000㎡未満の場合）

(2) 啓発活動の実施（窓口担当課）

①市の広報誌などで重点抑止エリア内等での乱開発抑止を周知する。（都市計画課）

対象：一般市民、土地所有者

②PR看板等を設置して、地域住民を中心に周知する。（都市計画課）

対象：地域住民

③地域コミュニティを利用して乱開発抑止をPRする。（都市計画課）

対象：地域住民

④乱開発事例見学会（外環IC周辺等）を実施する。（都市計画課・農業振興課）

対象：行政関係者、農業委員、土地所有者等

(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月中）

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（年2回以上）

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、農業振興課）

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（都市計画課）

「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、又、無届出の行為がされないよう、随時、パトロールを行う。

・屋外広告物の巡回パトロール（建築指導課）

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（建築指導課）

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（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。

6 図面

別表 幸手市 乱開発抑止重点抑止エリア

幸手インターチェンジ周辺地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
A地域	幸手インターチェンジ周辺地区の農振農用地区域（別紙地図参照）	沿道サービス施設、駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、関係法令等の違反施設・行為
B地域	幸手インターチェンジ周辺地区のA地域以外の農振農用地区域（別紙地図参照）	駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、関係法令等の違反施設・行為
C地域	幸手インターチェンジ周辺地区のA地域及びB地域以外区域（別紙地図参照）	関係法令等の違反施設・行為

注1) 重点抑止エリア内において、対象行為以外の施設等を立地する場合は、関係法令に基づいてその可否が判断されます。（対象行為以外のものは、どのような施設等でも立地可能ということではありません。）

注2) また、重点抑止エリア外において、上記の対象行為の施設等を立地する場合は、関係法令に基づいてその可否が判断されます。（重点抑止エリア外であれば、どこの地域でもここに掲げた施設等が立地可能ということではありません。）