

# 久喜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22年6月3日市長決裁

平成22年10月12日修正

## 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、圏央道の久喜白岡ジャンクションから白岡菖蒲インターチェンジ間は平成22年度の供用開始を目標に整備が進められており、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、久喜市内にあって、圏央道白岡菖蒲インターチェンジから概ね1.5kmの範囲に適用する。

また、菖蒲町三箇、菖蒲町台、菖蒲町河原井、除堀及び菖蒲町上大崎の一部において、インターチェンジ周辺及び菖蒲南部産業団地周辺の集団農地地域並びに集落地域を、重点的に乱開発を抑止する地域（重点抑止エリア）として定め、これらの地域の区分に応じて、対象行為を抑止する。

なお、地域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である。

菖蒲町三箇、菖蒲町台、菖蒲町河原井、除堀及び菖蒲町上大崎の一部におけるインターチェンジ周辺及び菖蒲南部産業団地周辺の地域にあって、集団農地地域は、ほとんどが農振農用地区域内に位置し、生産性が高く集団性の高い水田地域である。集落地域は、水田、梨畑等の農地と宅地が混在する地域である。

地域内に一般国道122号線が平成20年6月に整備されたこと及び圏央道の開通予定に伴い、資材置場等の立地などに関する開発圧力が高まってきている。

また、圏央道の側道が整備されることに伴い、沿線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、乱開発を抑止する。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) 菖蒲町三箇、菖蒲町台、菖蒲町河原井、除堀及び菖蒲町上大崎の一部におけるインターチェンジ周辺及び新たに整備される産業団地周辺の地域
  - ① 集団農地地域は、地域全体の農地を保全すべき地域として位置づけており、駐車場・資材置場等、産業廃棄物置場等・処理施設の立地を抑止する。
  - ② 集落地域は、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、集団農地以外の土地へ誘導する。

###### ② 農地法

農地転用の相談があった場合には、第3種農地や集団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。)

###### 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。

物件のたい積(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たい積し、たい積物の周辺は植栽等で遮蔽するとともに、たい積物の高さが3mを越えないよう指導する。

###### ④ 埼玉県屋外広告物条例

屋外広告物禁止区域では、設置されないよう監視を強化する。

###### 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。(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は、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、久喜市土砂等による土地の埋立て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3,000㎡以上の場合)

また、久喜市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3,000㎡以上の場合)

(2) 啓発活動の実施

業者や一般市民を対象に、窓口用チラシや市の広報誌などで重点抑止エリア内での乱開発抑止を周知する。(都市計画課)

(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)

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う。

② 重点抑止エリア合同パトロールの実施(5月頃)

各々の関係する担当部署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)

ア 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。

イ 不法盛土等の巡回パトロール(農業委員会、環境保全課)

不法盛土等の未然防止及び早期発見を目的として、随時、巡回パトロールを実施する。(都市計画課)

ウ 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、また、無届の行為がされないよう、随時、パトロールを行う。

エ 屋外広告物の巡回パトロール(開発建築課)

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。

オ 違反開発の巡回パトロール(開発建築課)

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。

カ 不法投棄の巡回パトロール(環境保全課)

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 久喜市乱開発抑止重点抑止エリア、対象行為の内容に応じた区分

| 地域の名称            | 地域の範囲                                     | 対象行為                                  |
|------------------|---|---------------------------------------|
| 集団農地地域<br>(タイプB) | 菖蒲町三箇、菖蒲町台、菖蒲町河原井及び除堀の一部の区域<br>(別紙地図タイプB) | 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 |
| 集落地域<br>(タイプC)   | 除堀及び菖蒲町上大崎の一部の区域<br>(別紙地図タイプC)            | 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。)

※ 圏央道インターチェンジ及びジャンクション名称が決定されたことに伴い、  
 (仮称) 菖蒲白岡インターチェンジを白岡菖蒲インターチェンジへ  
 (仮称) 久喜白岡ジャンクションを久喜白岡ジャンクションへそれぞれ修正

[資料]

対象行為の内容に応じた区分（タイプ）

| 重点抑止エリアの区分    | 対 象 行 為      |     |            |                       |                   |
|---------------|--------------|-----|------------|-----------------------|-------------------|
|               | 沿道サー<br>ビス施設 | 駐車場 | 資材置場<br>等* | 産業廃棄<br>物等置場・<br>処理施設 | 関係法令等の<br>違反施設・行為 |
| タイプA          | ○            | ○   | ○          | ○                     | ○                 |
| タイプB          |              | ○   | ○          | ○                     | ○                 |
| タイプC（監視活動主体型） |              |     |            |                       | ○                 |

※ 資材置場等には、残土置場、建設機械・重機置場、コンテナボックス置場等を含む。

※ タイプBのエリア内において、既存事業所等に係る行為は関係法令に照らして別途判断する。