

杉戸町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25年3月29日町長決裁

1 背景・目的

杉戸深輪産業団地周辺には町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(仮称)は、平成25年度以降の供用開始(平成26年度以降の県内全線開通)を目標に整備が進められており、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、当町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、杉戸町内にあって、圏央道幸手インターチェンジ(仮称)から概ね5kmの範囲を基本に適用する。

また新たに整備される産業団地周辺の桜井地区及び豊岡地区について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。

産業団地周辺の桜井地区は、ほとんどが農振農用地区域内に位置し、産業団地に隣接する区域を「既存の集落に隣接した水田が広がる農振農用地区域」(以下「B地域」)、B地域以外の区域を「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」)に区分する。

産業団地東側の豊岡地区は、ほとんどが農振農用地区域内ではあるが既存集落が混在しており、農地の規模が小さいことからC地域に区分する。

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。

産業団地周辺地区で、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、当町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、杉戸町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、杉戸町土砂等による土地の埋立て等の規制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町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。(産業団地拡張推進室)

対象：一般町民、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。(産業団地拡張推進室)

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。(産業団地拡張推進室)

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。(産業団地拡張推進室)

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

監視活動は、県及び庁内関係部署が連携・協力して、次の活動を適宜実施していく。

項目	実施内容	実施時期	所管
①重点抑止エリア一斉パトロールの実施	関係16市町及び県の関係機関が一体となって、重点抑止エリア等の一斉パトロールを実施する。また、マスコミを通じて、乱開発抑止に向けた活動を広くPRしていく。	11月ごろ	建築課 産業課 農業委員会 環境課
②重点抑止エリア合同パトロールの実施	関係する部署が合同で、重点抑止エリア等のパトロールを実施する。	月1回程度	
③関係法令に基づくパトロールの実施	農地法等の関係法令に基づき、重点抑止エリア等以外の地域においても巡回パトロールを実施する。	年6回程度	

6 図面

別表 杉戸町 乱開発抑止重点抑止エリア

産業団地周辺地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
産業団地 隣接地域	産業団地に隣接する区域 (別紙地図B)	駐車場、資材置場、産業廃棄物等置場・ 処理施設、関係法令等の違反施設・行為
産業団地 西側地域	産業団地西側から 国道4号バイパスまでの区域 (別紙地図C-1)	関係法令等の違反施設・行為
産業団地 東側地域	産業団地東側から 町道I-12、I-16、II-18、 2088、2119号線及び 県道西宝珠花屏風線までの区域 (別紙地図C-2)	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。)

杉戸町 乱開発重点抑止エリア

