

# 白岡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

(当初) 平成20年9月10日白岡町長決裁  
(変更) 平成24年10月1日白岡市長決裁

## 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、圏央道白岡菖蒲インターチェンジは、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、白岡市内にあって、圏央道白岡菖蒲インターチェンジから概ね1.5kmの範囲を基本に適用する。

また、インターチェンジ周辺の柴山、荒井新田、下大崎の3地区を重点的に乱開発を抑止する地域(重点抑止エリア)とし、対象行為の内容に応じた区分(タイプ)に分類して定める。

### 【埼玉県が定める対象行為の区分】

| 重点抑止エリアの区分        | 対 象 行 為 (○印が抑止対象) |            |               |               |
|-------------------|-------------------|------------|---------------|---------------|
|                   | 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 |
| タイプA              | ○                 | ○          | ○             | ○             |
| タイプB              |                   | ○          | ○             | ○             |
| タイプC<br>(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。

なお、地域の範囲及び対象地域は、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) 柴山地区は、農振農用地区域に指定されており、既存集落の周辺に生産性が高く集団性の高い水田地域や梨畑等の農地が広がっている。
- (2) 荒井新田地区は、農振農用地区域に指定されており、既存集落の周辺に生産性が高く集団性の高い水田地域や梨畑等の農地が広がり、北側には市街化調整区域ながら、ミニ工業団地が立地し、南側には白岡西部産業団地が立地している。

なお、国道122号が縦貫し、沿線への開発圧力が強い地区である。

- (3) 下大崎地区は、農振農用地区域に指定されており、既存集落の周辺に生産性が高く集団性の高い水田地域や梨畑等の農地が広がっている。なお、地区北側に、圏央道白岡菖蒲インターチェンジ、国道122号西側にミニ工業団地が立地している。

なお、国道122号が縦貫し、沿線への開発圧力が強い地区である。

### 4 抑止の目標

対象地域全体について、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) 柴山地区は、既存集落以外を農地として保全すべき地域に位置づけており、引き続き駐車場・資材置場等・産業廃棄物等置場・処理施設の立地を抑止する。
- (2) 荒井新田地区は、既存集落、ミニ工業団地（テクノパーク白岡）、白岡西部産業団地以外を農地として保全すべき地域に位置づけており、引き続き駐車場・資材置場等・産業廃棄物等置場・処理施設の立地を抑止する。特に国道122号沿線については、埼玉県屋外広告物条例に基づく禁止区域となっていることから、屋外広告物の規制も併せて行う。
- (3) 下大崎地区は、既存集落、ミニ工業団地（テクノパーク白岡）以外を農地として保全すべき地域に位置づけており、駐車場・資材置場等・産業廃棄物等置場・処理施設の立地を抑止する。特に圏央道白岡菖蒲インターチェンジ、国道122号沿線を埼玉県屋外広告物条例に基づく禁止区域となっていることから、屋外広告物の規制も併せて行う。

## 5 乱開発抑止策の実施方法

### (1) 関係法令の運用方針

#### ア 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。

#### イ 農地法

農用地区域外の農地において、対象施設を設置するとして、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。

#### ウ 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へいするとともに、堆積物の高さが3mを超えないよう指導する。

#### エ 埼玉県屋外広告物条例

屋外広告物の禁止区域では、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。

#### オ 都市計画法、白岡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

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、市農業委員会や県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。

#### カ 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。

#### キ 埼玉県土砂の排出、堆積等の規制に関する条例、白岡市土砂等による土地の埋め立て等に関する指導要綱

土砂の高さや法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。(土砂の堆積を行う土地の面積が3,000㎡以上の場合)

また、白岡市土砂等による土地の埋め立て等に関する指導要綱に適合するよう指導を強化する。(土砂等の埋立ての面積が500㎡以上の場合)

(2) 啓発活動の実施（窓口担当課）

ア 広報紙などで重点抑止エリア内等での乱開発抑止を周知する。（街づくり課）

対象：市民、土地所有者など

イ PR看板等を設置して、地域住民を中心に周知する。（街づくり課）

対象：地域住民

ウ 地域コミュニティ（行政区）を利用して乱開発抑止をPRする。（街づくり課）

対象：地域住民

エ 乱開発事例見学会（外環道IC周辺等）を実施する。（街づくり課、農政商工課、農業委員会、環境課）

対象：都市計画審議会委員、農業委員、市職員等

(3) 監視活動の実施

ア 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。

イ 重点抑止エリア合同パトロールの実施

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。

ウ 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) 景観形成、不法盛土等合同重点パトロール（街づくり課、農業委員会、環境課）

埼玉県景観条例の「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、無届出の行為がされないようパトロールを実施する。

不法盛土等の未然防止及び早期発見を目的として、パトロールを実施する。

(ウ) 屋外広告物の巡回パトロール（街づくり課）

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。

(エ) 違反開発の巡回パトロール（街づくり課）

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。

(オ) 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 白岡市 乱開発重点抑止エリア

柴山地区（エリア西部）

| 重点抑止エリア          |  | 対象行為  |
|------------------|--|---|
| 地域               | 地域の範囲  |   |
| 既存集落周辺<br>（タイプA） | 柴山北部の圏央道本線周辺、同南部の国道122号西側、及び見沼代用水周辺（別添地図A-1及びA-2）農振農用地区域（集団農地、都市計画法第34条第12号区域外の区域） | 資材置場等※、産業廃棄物等置場・処理施設、駐車場、沿道サービス施設、関係法令等の違反施設・行為 |
| 既存集落<br>（タイプC）   | 柴山の既存集落（別添地図C-1）<br>既存集落（都市計画法第34条第12号区域）  | 関係法令等の違反施設・行為                                   |

※ 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。

荒井新田地区（エリア中央部（テクノパーク白岡、白岡西部産業団地を除く））

| 重点抑止エリア          |   | 対象行為  |
|------------------|---|---|
| 地域               | 地域の範囲   |   |
| 既存集落周辺<br>（タイプA） | 荒井新田の縁辺部及び国道122号沿線（別添地図A-3、A-4、A-5及びA-6）農振農用地区域（集団農地、都市計画法第34条第12号区域外の区域） | 資材置場等※、産業廃棄物等置場・処理施設、駐車場、沿道サービス施設、関係法令等の違反施設・行為 |
| 既存集落<br>（タイプC）   | 荒井新田の既存集落及び国道122号沿線（別添地図C-2及びC-3）<br>既存集落（都市計画法第34条第12号区域）                | 関係法令等の違反施設・行為                                   |

※ 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。

下大崎地区（エリア東部（テクノパーク白岡を除く））

| 重点抑止エリア          |   | 対象行為  |
|------------------|---|---|
| 地域               | 地域の範囲   |   |
| 既存集落周辺<br>（タイプA） | 下大崎の北西部圏央道本線<br>及び同南部の国道122号<br>沿線<br>（別添地図A-7及びA-8）<br>農振農用地区域<br>（集団農地、都市計画法第34<br>条第12号区域外の区域） | 資材置場等※、産業廃棄物等<br>置場・処理施設、駐車場、沿<br>道サービス施設、関係法令等<br>の違反施設・行為 |
| 既存集落<br>（タイプC）   | 下大崎の既存集落及びイン<br>ターチェンジ周辺<br>（別添地図C-4及びC-5）<br>既存集落（都市計画法第3<br>4条第12号区域）                           | 関係法令等の違反施設・行為   |

※ 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。