

松伏町東埼玉道路周辺地域の乱開発抑止基本方針

平成30年12月21日松伏町長決裁

1. 背景・目的

国道4号バイパス東埼玉道路沿線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、町の景観の特色となっている。

このような中、東埼玉道路の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、地域の経済活動の活性化に期待が高まる一方で、資材置き場や残土置き場などの乱立等により美しくない土地利用の出現が懸念されているところである。

そこで、松伏町は乱開発抑止に向けた取り組みを行い、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、この基本方針を定めるものである。

2. 対象区域・対象行為

この基本方針は松伏町内にあつて、東埼玉道路西側から概ね50mの範囲において、重点的に乱開発を抑止する区域（以下「重点抑止エリア」という。）及び関係法令に基づき監視活動を強化する区域（以下「監視エリア」）を設定する。

なお、松伏町における抑止対象とする区域及び行為は、別表に示すとおりとする。

3. 現状と課題

対象区域は、田園風景が広がる豊かな自然環境に恵まれた地域ではあるが、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。

東埼玉道路沿道地域は、東埼玉道路の延伸に伴い無秩序な都市的土地利用の開発圧力が高まることが想定される。この地域には農業投資がなされた優良な農地が形成されており無秩序な都市的土地利用は好ましくない。

4. 抑止の目標

対象区域全体について、乱開発を抑止する。重点抑止エリア、監視エリアについて、以下のとおり抑止等の目標を定める。

重点抑止エリアについては、農地を保全すべき地域と位置づけており、「駐車場・資材置き場等、産業廃棄物等置き場・処理施設（以下「対象施設」という。）」の立地を抑止する。

また、監視エリアについても関係法令の厳格な運用や監視活動の強化などにより乱開発を抑止する。

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

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。

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、資材置き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、松伏町環境保全条例
土砂の高さやのり面の勾配等が許可基準に適合するよう、重点的に指導・
監視を行う。

(2) 啓発活動の実施

①窓口用チラシや町の広報紙などで重点抑止エリア内での乱開発抑止策を
周知する。(新市街地整備課)

対象：町内住民、土地所有者

(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 重点パトロール(窓口担当課)

①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、乱開発を誘引するおそれの
ある遊休農地の解消に努めるとともに、違反転用の未然防止及び早期発見
を行う。

②不法盛土等巡回パトロール(農業委員会、環境経済課)

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行う。

③景観形成の巡回パトロール(新市街地整備課)

「勧告基準」や「変更命令基準」に該当する行為がなされないよう、また
無届の行為がなされないよう随時パトロールを行う。

④屋外広告物の巡回パトロール(新市街地整備課)

条例違反の未然防止及び早期発見を目的として随時パトロールを行う。

⑤違反開発の巡回パトロール(新市街地整備課)

違反開発の未然防止及び早期発見を目的として随時パトロールを行う。

⑥不法投棄の巡回パトロール(環境経済課)

不法投棄の未然防止及び早期発見を目的として随時パトロールを行う。

6. 別表 松伏町 抑止対象行為

東埼玉道路沿道地域

区分		対象行為
地域	地域の範囲	
農業振興地域・ 農用地区域内 (タイプB)	重点抑止エリア (別紙地図)	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
農業振興地域・ 農用地区域外 (タイプC)	監視エリア (別紙地図)	関係法令等の違反施設・行為

注) 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。)

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。)

【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(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。