

# 桶川市首都圏中央連絡自動車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 9 月 30 日桶川市長決裁  
平成 22 年 3 月 1 日改正  
平成 28 年 12 月 19 日改正  
令和 4 年 8 月 26 日改正

## 1 背景・目的

首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）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、圏央道の完成により高速道路ネットワークの骨格が完成することになりインターチェンジ周辺では非常に高い開発ポテンシャルを有している。

しかしながら、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好ましくない土地利用の出現が懸念されている。

このため、埼玉県及び沿線の 16 市町では平成 20 年 1 月に「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うとともに、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ている。

この方針は、当市が取り組むべき総合的な乱開発抑止対策の指針となるものである。

## 2 対象地域・対象行為

この基本方針は、桶川市内にあって、桶川加納インターチェンジ（以下、「桶川加納 I C」という。）、桶川北本インターチェンジ（以下、「桶川北本 I C」という。）から概ね 1.5 km の範囲内を基本に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、埼玉県内の圏央道全線開通により地域の利便性の向上や市全体の活性化などに対する経済的波及効果が期待できる地域として考えられるが、反面虫食いの乱開発が懸念されることから、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) 桶川加納 I C 周辺の加納地区は、圏央道北側の一部農振農用地区域と圏央道南側の農振農用地区域外とに位置し、土地利用の状況から、北側は比較的生産性の高い水田・畑作地域に農家住宅が点在し、圏央道とインターチェンジに囲まれた桶川べに花ふるさと館や農家住宅を囲む屋敷林の地域及び南側の既存集落に隣接した一団の農地地域とに区分される。

インターチェンジの開設による交通利便性の向上により駐車場、資材置場等の立地に関する開発圧力が高まることが懸念される。

坂田地区は農振農用地区域外に位置し、近隣公園、高等学校及び小学校が地区内にあり宅地化が進んでいる区域であり、資材置場等の需要が高まることが懸念される。

- (2) 桶川北本 I C 周辺の川田谷地区は、農振農用地区域内に位置しており、特に土地改良が完了した上日出谷、下日出谷地区を含む江川地域及び川田谷北部地域は、生産性の高い水田及び畑作地となっている。またその周辺地域においても、宅地等が点在した地域であるが、優れた田園環境を維持しており、桶川北本 I C 及び接続する上尾道路の整備に伴い駐車場、資材置場等の立地に関する開発圧力が高まることが懸念される。

#### 4 抑止の目標

対象地域全体において、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) 桶川加納 I C 周辺の加納地区・坂田地区の農振農用地区域外については、関係法令等の違反施設・行為の監視活動を主体に行うとともに、土地利用検討地区については、乱開発抑止の協力を仰ぐとともに、適正な土地利用計画を検討する。  
加納地区の農振農用地区域については、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・行為を抑止する。
- (2) 桶川北本 I C 周辺の川田谷地区については、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用地区域から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、引き続き是正指導を行う。

###### 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、堆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 3 m を超えないよう指導する。

また、違反状態にあるものは是正指導を行う。

###### 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、違反広告物に対する是正指導を行う。

###### ⑤ 都市計画法

開発許可の相談や申請があった場合は、都市計画法の基準を運用する。  
また、資材置場等において、建築物が建築されないよう、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、引き続き是正指導を行う。

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、引き続き是正指導を行う。

⑦ 桶川市土砂等のたい積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、指導・監視を行う。

(2) 啓発活動の実施（窓口担当課）

- ① 市の広報誌及び市ホームページ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・農業委員会)

(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（年1回）

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1回）

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。

・不法盛土等巡回パトロール（農業委員会、環境対策推進課）

不法盛土等の未然防止及び早期発見を目的として、定期的にパトロールを実施する。

・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、定期的にパトロールを実施する。

・屋外広告物の巡回パトロール（建築課）

条例違反の未然防止及び早期発見を目的として、定期的にパトロールを実施する。

・違反開発の巡回パトロール（建築課）

違反開発の未然防止及び早期発見を目的として、定期的にパトロールを実施する。

・不法投棄の巡回パトロール（環境対策推進課）

不法投棄の未然防止及び早期発見を目的として、定期的にパトロールを実施する。

別表 桶川市 乱開発抑止重点抑止エリア

桶川加納インターチェンジ周辺地区（地図1）

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
1-1	別紙図面のとおり	関係法令等の違反施設・行為
1-2	別紙図面のとおり	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

桶川北本インターチェンジ周辺地区（地図2）

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
2	別紙図面のとおり	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

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、関係法令等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、関係法令等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。）