

# 加須市乱開発抑止基本方針

平成 31 年 3 月 25 日加須市長決裁  
改正 令和 6 年 4 月 1 日一部改正

## 1 背景・目的

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、同年 3 月には「圏央道インターチェンジ周辺地域乱開発抑止連絡会議」を設置し、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。

併せて埼玉県では、平成 18 年 10 月に策定した「田園都市産業ゾーン基本方針」に引き続き、令和 4 年 4 月に「埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針」を策定し、産業基盤づくりに取り組んでおり、本市においてもこの基本方針に基づき、産業団地の整備を進めているところである。

一方で東北道加須インターチェンジ周辺、国道 125 号及び国道 122 号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。

同地域では、平成 23 年 5 月に圏央道白岡菖蒲インターチェンジの供用開始、平成 27 年 10 月には圏央道県内全線開通、さらには平成 29 年 2 月の圏央道茨城県区間全線開通に伴い、開発ポテンシャルが高まることが考えられる。そのため、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、あるいは法令を厳格に適用しない開発、いわゆる「乱開発」という地域と調和しない土地利用の出現が懸念されている。

このため、本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、加須市内にあって、圏央道白岡菖蒲インターチェンジから概ね 5 km の範囲の騎西城南産業団地（騎西国道 122 号沿道地区産業団地）周辺及び東北道加須インターチェンジから概ね 5 km の範囲の加須 I C 東産業団地周辺に適用し、以下の 2 地域を重点的に乱開発抑止を図る地域（重点抑止エリア）として定める。

### （1）騎西城南産業団地周辺地域

- ① 国道 122 号北地区
- ② 国道 122 号南地区

### （2）加須 I C 東産業団地周辺地域

- ① 国道 125 号北地区
- ② 国道 125 号南地区

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、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) 騎西城南産業団地周辺地域

- ① 国道122号北地区は、国道122号北側の農振農用地区域内に位置し、国道122号に接する部分は米の生産性が高く集団的にまとまった水田が広がっており、その北側は農振農用地区域に位置するが、東西には宅地等が点在している地域である。

また、産業団地の整備に伴い、駐車場や資材置場等の立地に関する開発圧力が高まっている。

- ② 国道122号南地区は、国道122号南側の農振農用地区域内に位置し、中央部分に集落が形成されており、この集落を取り囲むように集団性の高い農地が広がっている地域である。

また、産業団地の整備に伴い、駐車場及び資材置場等の立地に関する圧力が高まっている。

#### (2) 加須IC東産業団地周辺地域

- ① 国道125号北地区は、国道125号北側の農振農用地区域内に位置し、生産性の高いまとまった水田が広がり、宅地等が点在している地域である。

また、産業団地の整備に伴い、駐車場や資材置き場等の立地に関する開発圧力が高まっている。

- ② 国道125号南地区は、国道125号南側の一部農振農用地区域に位置し、東西に集落が形成されている地域である。

また、産業団地の整備に伴い、駐車場及び資材置場等の立地に関する圧力が高まっている。

### 4 抑止の目標

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) 国道122号北地区のうち、国道122号に接する部分は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、産業廃棄物等置場・処理施設の立地を抑止する。また、既存の集落内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。
- (2) 国道122号南地区は、既存の集落内及び農地を含めた地域全体について、関係法令等の厳格な運用や監視活動の強化などにより、乱開発を抑止する。
- (3) 国道125号北地区は、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、産業廃棄物等置場・処理施設の立地を抑止する。また、既存の集落内についても関係法令の厳格な運用や監視活動の強化により、乱開発を抑止する。
- (4) 国道125号南地区は、既存の集落内及び農地を含めた地域全体について、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・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。

一定規模を超える物件の堆積（特定課題対応区域内の圏央道沿線区域のみ）については、景観形成基準の配慮事項に基づき、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3mを超えないように指導する。

#### ④ 埼玉県屋外広告物条例

屋外広告物条例で定めた禁止地域では、自家広告物等の例外を除き、屋外広告物が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。

また、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。

なお、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、加須市環境保全条例

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、加須市環境保全条例の基準に適合するよう指導を強化する（土砂の埋立て等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 市の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。

（都市計画課及び騎西総合支所・大利根総合支所農政建設課）

対象：市内住民、土地所有者

- ② PR看板等を設置して、地域住民を中心に周知する。  
(都市計画課及び騎西総合支所・大利根総合支所農政建設課)  
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。  
(都市計画課及び騎西総合支所・大利根総合支所農政建設課)  
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。  
(都市計画課及び騎西総合支所・大利根総合支所農政建設課)  
対象：行政関係者、農業委員、土地所有者等
- ⑤ 対象施設等の業界団体に要請する。  
(都市計画課及び騎西総合支所・大利根総合支所農政建設課)  
対象：業界団体等

### (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  
関係する各担当部局が合同で、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。
  - ・不法盛土等重点パトロール（農業委員会、環境政策課、騎西総合支所・大利根総合支所地域振興課及び騎西総合支所・大利根総合支所農政建設課）  
不法盛土等の未然防止及び早期発見を目的として実施する。
  - ・景観形成の巡回パトロール（建築開発課）  
「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、随時、パトロールを行う。
  - ・屋外広告物の巡回パトロール（建築開発課）  
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。
  - ・違反開発の巡回パトロール（建築開発課）  
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。
  - ・不法投棄の巡回パトロール（資源リサイクル課及び騎西総合支所・大利根総合支所地域振興課）  
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 加須市 乱開発抑止重点抑止エリア

(1) 騎西城南産業団地（騎西国道122号沿道地区産業団地）周辺地域

① 国道122号北地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
中央（国道122号に接する部分）地域、	国道122号北側、県道加須・菖蒲線の東・西側の区域 （別紙エリア図1-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
北側地域、東側地域、西側地域	市道騎3818号線、市道騎3733号線の南側から備前堀古笹田落までの区域 （別紙エリア図1-C）	

② 国道122号南地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
全体	国道122号の南側、鴻荃川南地区から芋荃戸塚地区に挟まれた全区域 （別紙エリア図2-C）	関係法令等の違反施設・行為

(2) 加須IC東産業団地周辺地域

① 国道125号北地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
南側地域	国道125号の北側のうち、葛西用水、市道大3101号線、市道大3103号線、及び市道大242号線に挟まれた、北大桑、阿佐間の各一部地域 （別紙エリア図3-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
北側地域	国道125号の北側のうち、中川、市道242号線、市道大3103号線、市道大3101号線、葛西用水、市道4243号線、及び市道大3090号線に挟まれた、北大桑、生出、阿佐間、間口、北篠崎の各一部地域 （別紙エリア図3-C）	

② 国道125号南地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
中央地域	国道125号の南側のうち、中川、市道128号線、市道170号線、市道大3116号線、市道3120号線、及び市道大3159号線に挟まれた、北大桑、間口の各一部地域 (別紙エリア図4-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
東側地域、西側地域、南側地域	国道125号の南側のうち、中川、市道123号線、葛西用水、市道170号線、及び市道128号線に挟まれた、北大桑、新井新田の各一部地域 (別紙エリア図4-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る(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ない)。

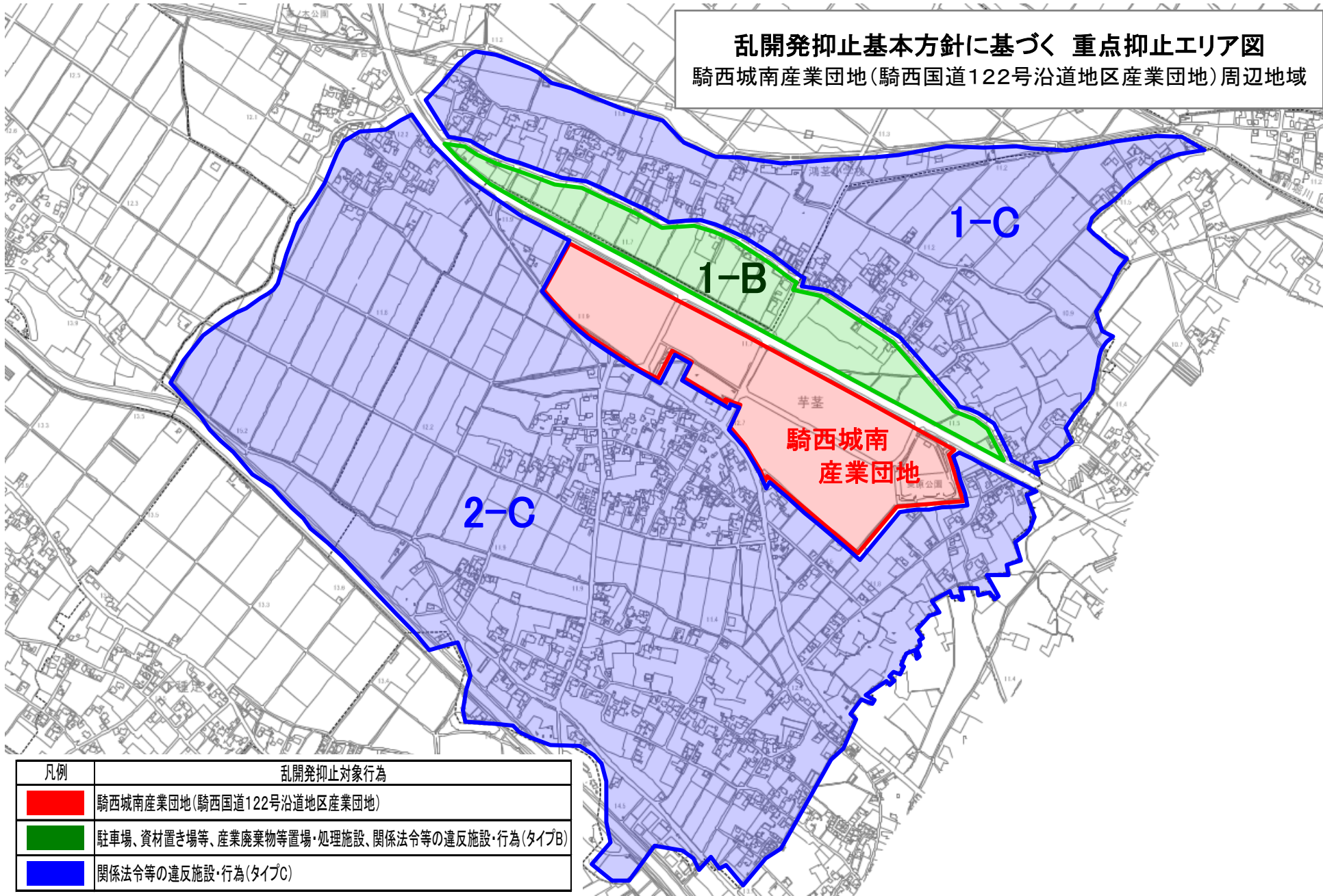
注2) また、重点抑止エリア外において、上記の対象行為の施設等を立地する場合は、関係法令に基づいてその可否が判断される(重点抑止エリア外であれば、どこの地域でもここに掲げた施設等が立地可能ということではない)。

注3) 重点抑止エリアタイプのA・B・C表記は下記のとおりとする。

タイプ	乱開発抑止対象行為
A	沿道サービス施設、駐車場、資材置き場等、産業廃棄物等置場・処理施設、関係法令等の違反施設・行為
B	駐車場、資材置き場等、産業廃棄物等置場・処理施設、関係法令等の違反施設・行為
C	関係法令等の違反施設・行為

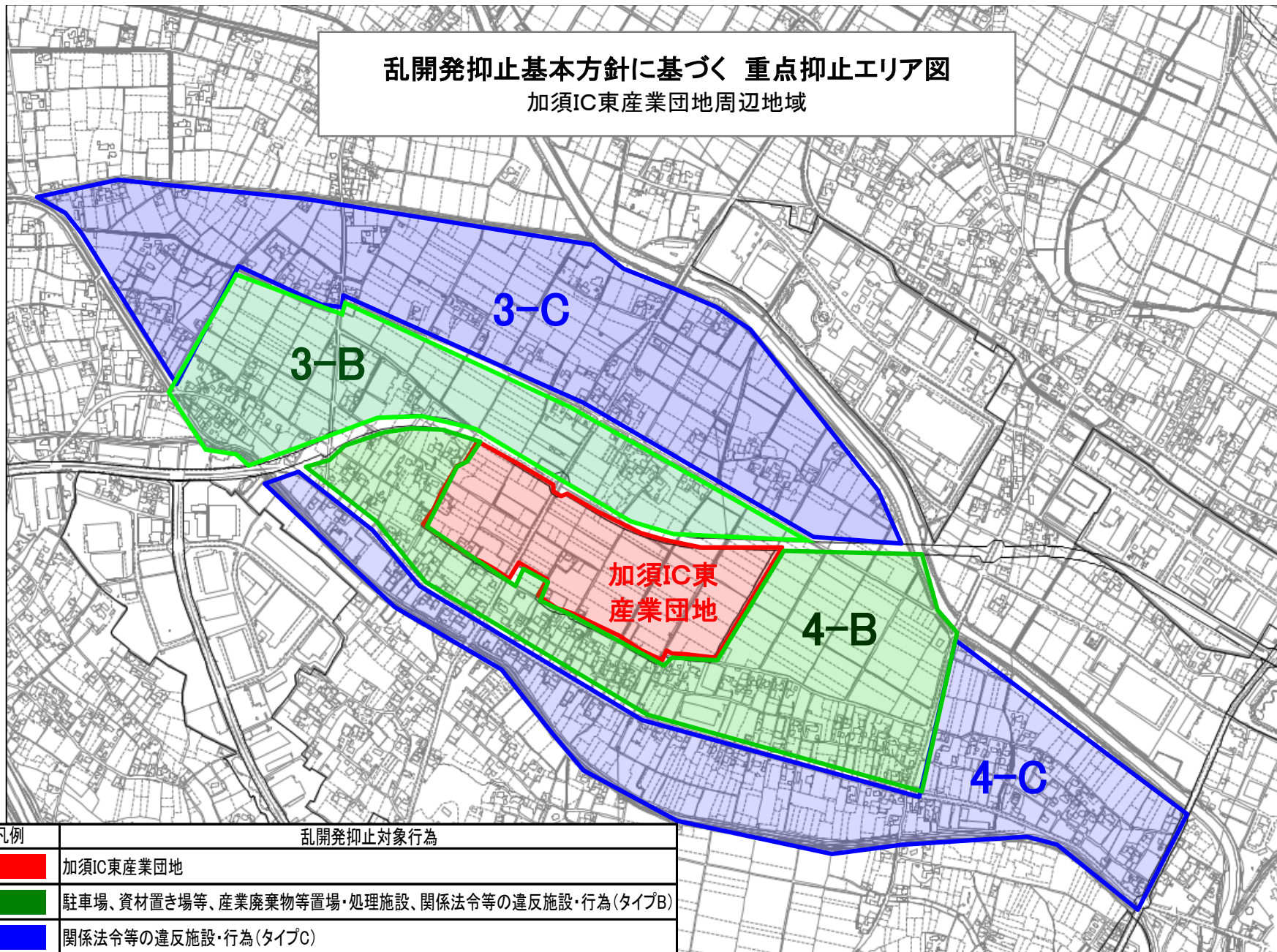
※タイプAは、騎西城南産業団地及び加須IC東地区産業団地周辺地域においては適用しない。

乱開発抑止基本方針に基づく 重点抑止エリア図  
 騎西城南産業団地(騎西国道122号沿道地区産業団地)周辺地域



凡例	乱開発抑止対象行為
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>	騎西城南産業団地(騎西国道122号沿道地区産業団地)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span>	駐車場、資材置き場等、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B)
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	関係法令等の違反施設・行為(タイプC)

乱開発抑止基本方針に基づく 重点抑止エリア図  
加須IC東産業団地周辺地域



凡例	乱開発抑止対象行為
<span style="color: red;">■</span>	加須IC東産業団地
<span style="color: green;">■</span>	駐車場、資材置き場等、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B)
<span style="color: blue;">■</span>	関係法令等の違反施設・行為(タイプC)