

上尾市田園都市産業ゾーン周辺地域の乱開発抑止基本方針

平成 31 年 3 月 1 日 施行

令和 4 年 4 月 1 日 改訂

1 背景・目的

埼玉県が市町村の産業基盤づくりを重点的に支援する「産業誘導地区」に選定された上尾道路沿道中新井・堤崎地区周辺をはじめとする上尾道路沿道には、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、上尾道路が平成 28 年 4 月に圏央道桶川北本インターチェンジに直結したことで、今後、沿道の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。その一方、資材置場や残土置場の乱立など、いわゆる乱開発という美しくない土地利用の出現も懸念される現状にあることから、これを未然に防止するため、本市が取り組むべき総合的な乱開発抑止対策の指針をここに策定する。

2 対象地域・対象行為

当基本方針は、上尾市内にあって、上尾道路沿道に位置する地区の中から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、上尾道路が整備されたことに伴い開発圧力が高まっており、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。なお、重点抑止エリアの状況は下表のとおりである。

対象地域名	状況	区分
畔吉・領家周辺地区	農振農用地区域に位置し、既存の集落に隣接して畑が広がる	B 地域
堤崎西部地区	農振農用地区域外で既存集落や畑が混在する	C 地域

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。

畔吉・領家周辺地区（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。堤崎西部地区（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。

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。

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、上尾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、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、上尾市土砂等のたい積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市の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]

対象：一般市民、土地所有者、事業者

②リーフレットを関係各課窓口等に設置して乱開発抑止を周知する。[関係各課]

対象：一般市民、土地所有者、事業者

(3) 監視活動の実施

監視活動は、県及び市内関係部署が連携・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	関係他市町及び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。	11月頃	生活環境課 農政課 都市計画課 開発指導課 農業委員会事務局
②重点抑止エリア合同パトロールの実施	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。	年2回以上	
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。	適時	

6 図面

別紙 上尾市乱開発重点抑止エリア

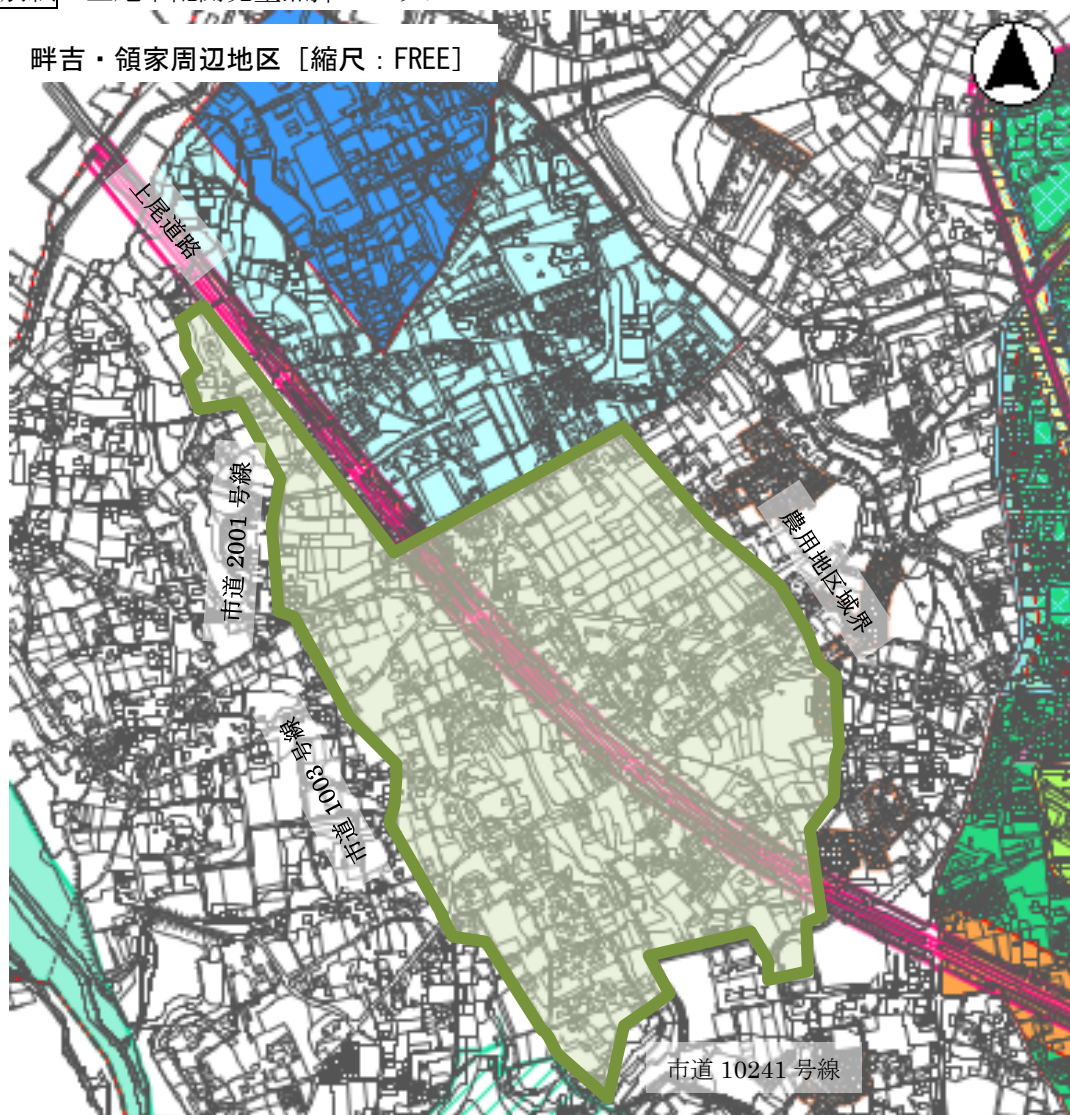
重点抑止エリア		対象行為
区分	地域名	
B地域	畔吉・領家周辺地区	駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場・処理施設、関係法令等の違反施設・行為
C地域	堤崎西部地区	関係法令等の違反施設・行為

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言うことではありません。)

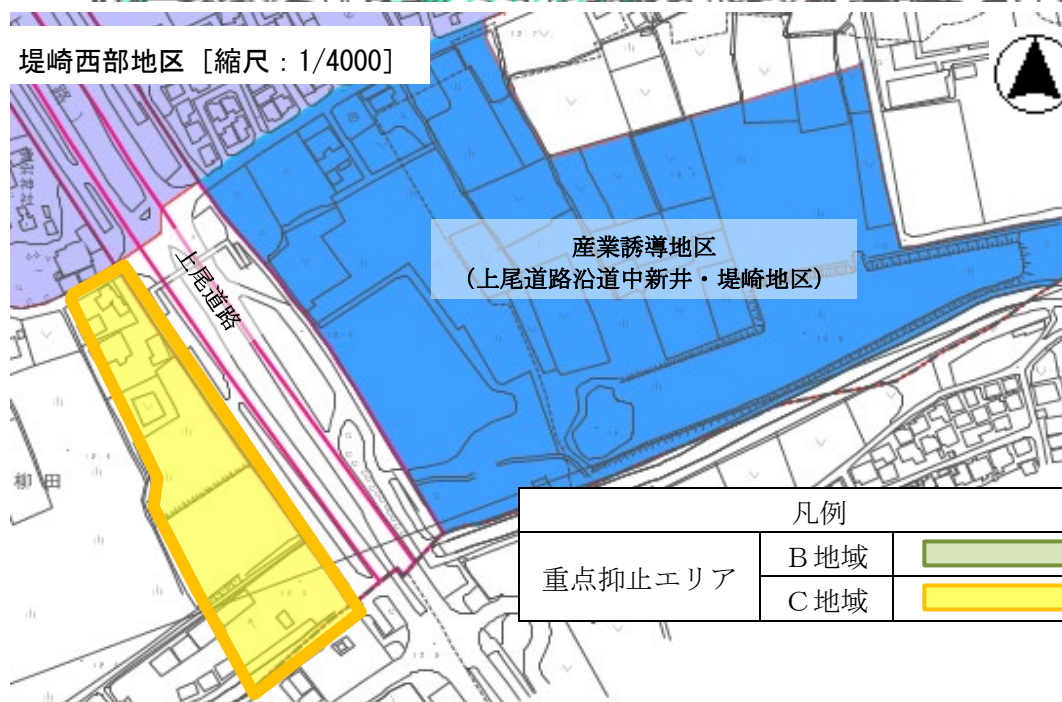
注2) また、重点抑止エリア外において、上記の対象行為の施設等を立地する場合は、関係法令に基づいてその可否が判断されます。(重点抑止エリア外であれば、どこの地域でもここに掲げた施設等が立地可能と言うことではありません。)


別紙 上尾市乱開発重点抑止エリア

畔吉・領家周辺地区 [縮尺：FREE]



堤崎西部地区 [縮尺：1/4000]



凡例		
重点抑止エリア	B 地域	
	C 地域	