

富士見上南畑地区周辺地域の乱開発抑止基本方針

令和5年4月1日 施行

1. 背景・目的

現在、産業団地の整備が進められている富士見上南畑地区は、市の中央部に位置し、市の中央域を南北方向に縦貫する国道254号バイパスに接しています。国道254号バイパスは、沿道に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景観が形成されている一方で、東京外郭環状道路までの延伸計画があり、全線供用開始に向けた整備が進む中、沿道地域における企業の立地ニーズが高まっています。

このような開発ポテンシャルの高まりを背景に、国道254号バイパスの沿道を含む富士見上南畑地区周辺地域では、計画性を欠く土地利用（資材置場や残土置場等）が無秩序に拡大し、乱開発が進行するおそれがあります。

この基本方針は、埼玉の持続的成長を支える産業基盤づくり取組方針の規定に基づき、富士見上南畑地区周辺地域の豊かな自然環境、田園風景を保全するため、関係法令の厳格運用等、本市が取り組むべき乱開発抑止策の指針を定めるものです。

2. 対象地域・対象行為

この基本方針の対象地域は下記のとおりです。併せて、対象地域全域を「重点抑止エリア」の区域に定め、土地利用の状況等に応じたエリアタイプを設定します。

なお、エリアタイプ、対象行為、地域の範囲は、別紙のとおりとします。

- (1) 富士見上南畑地区から概ね1.0kmの範囲且つ国道254号バイパスの沿道部分
- (2) 富士見上南畑地区の南側に位置する、道路と水路で区分されている区域（以降、「シティゾーン・Dゾーン地内」という。）

3. 現状と課題

対象地域は、水田と既存集落が広がる豊かな自然環境に恵まれた地域ですが、国道254号バイパスの延伸整備完了の期待から、沿道での乱開発が進行するおそれがあり、今後、地域の景観に配慮した土地利用の整序を図る必要があります。重点抑止エリアの土地利用状況は以下のとおりです。

- (1) 国道254号バイパス沿道の農地は、農業振興地域内農用地区域（青青）と農業振興地域内農用地区域外（青白）からなり、ほ場整備完了済の農地を含め、集団的にまとまった水田が広がっています。農地の他には、物流施設や、コンビニエンスストア・ガソリンスタンド等の沿道サービス施設が点在しています。
- (2) シティゾーン・Dゾーン地内の農地は、農業振興地域内農用地区域（青青）と農業振興地域内農用地区域外（青白）からなり、米の生産性は低いものの集団的にまとまった水田が広がっています。東側には住宅地等（既存集落）があり、北側には公共施設、農業施設、民間の事業所が点在しています。

4. 目標

対象地域全域において、関係法令の厳格な運用や啓発活動の推進等により、対象行為を目的とする乱開発を抑止します。

5. 乱開発抑止策の実施方法

(1) 関係法令の厳格な運用

① 農業振興地域の整備に関する法律（所管：農業振興課）

農業振興地域内農用地区域内の土地において、対象行為を目的とする農用地区域除外の相談や申出があった場合には、農業振興地域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します。

② 農地法（所管：農業委員会事務局）

農業振興地域内農用地区域外の農地において、対象行為を目的とする農地転用の相談があった場合には、農地法を厳格に運用し、第3種農地や農地以外の土地へ誘導します。

③ 景観法・埼玉県景観条例・埼玉県景観計画（所管：都市計画課）

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します。

④ 埼玉県屋外広告物条例（所管：建築指導課）

屋外広告物の禁止区域では、設置されないよう指導を徹底するとともに、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います。

⑤ 都市計画法（所管：建築指導課）

開発許可の相談又は申請があった場合には、都市計画法を厳格に運用します。

また、資材置場等においては建築行為が行われないよう指導を徹底するとともに、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います。

⑥ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（所管：環境課）

必要に応じ看板設置等の啓発活動を実施し、不法投棄防止対策を推進します。

(2) 啓発活動の実施

対象地域における乱開発の抑止に向けて、ホームページ等で周知を行います。

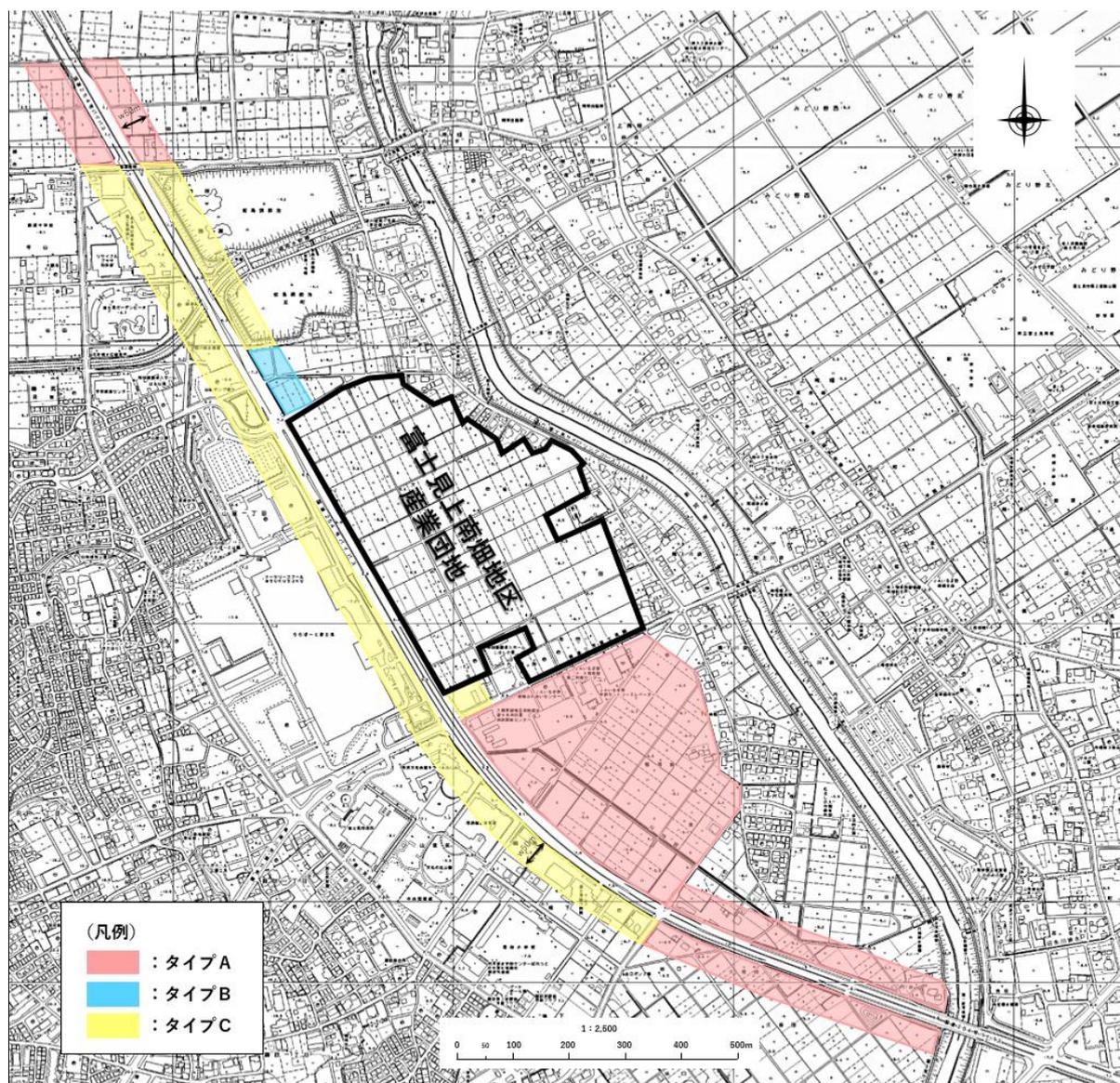
（所管：まちづくり推進課）

(3) 監視活動の実施

重点抑止エリア一斉パトロール【11月／年1回】

庁内関係課及び県関係機関と連携し、重点抑止エリアの一斉パトロールを行います。

重点抑止エリア設定



富士見上南畑地区周辺地域

重点抑止エリアの区分		対象施設・行為
エリアタイプ	地域の範囲	
タイプA	<ul style="list-style-type: none"> ・シティゾーンのDゾーン (市が特に必要と認めて定める部分) ・国道254BP沿道(路端から両側50mの範囲)の一部 (集団性が認められる農業振興地域内農用地区域の部分等) 	<ul style="list-style-type: none"> ①沿道サービス施設 ②駐車場 ③資材置場等* ④産業廃棄物等置場・処理施設 ⑤関係法令等の違反施設・行為
タイプB	<ul style="list-style-type: none"> ・国道254BP沿道(路端から両側50mの範囲)の一部 (農業振興地域内農用地区域の部分) 	<ul style="list-style-type: none"> ①駐車場 ②資材置場等* ③産業廃棄物等置場・処理施設 ④関係法令等の違反施設・行為
タイプC	<ul style="list-style-type: none"> ・国道254BP沿道(路端から両側50mの範囲)の一部 (農業振興地域内農用地区域外の部分等) 	<ul style="list-style-type: none"> ①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。