

三郷北部地区土地区画整理事業周辺地域の乱開発抑止基本方針

令和３年３月１日施行

1 背景・目的

三郷北部地区は、東京外環自動車道三郷西ＩＣの北側約２ｋｍに位置し、地区内を主要地方道葛飾吉川松伏線が通過するなど、交通環境に恵まれた地域である。

このような中、物流系の土地利用を想定した組合施行による土地区画整理事業が令和２年３月２７日付けで都市計画決定された。

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、土地区画整理事業区域周辺においては、資材置き場や残土置き場などの土地利用の出現が懸念されているところである。

そこで、三郷市では、乱開発抑止に向けた取り組みを行い、三郷市の将来都市像である「きらりとひかる田園都市みさと」の実現のため、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 対象区域・対象行為

この基本方針は、三郷市内にあって、三郷北部地区土地区画整理事業区域周辺において、重点的に乱開発を抑止する地域（以下「重点抑止エリア」）を設定する。

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

対象区域は、田園風景が広がる地域であるが、三郷北部地区土地区画整理事業の事業化により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、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農地法

乱開発や違反転用に繋がる恐れのある遊休農地や荒廃農地の発生防止に努め、農地法の厳格な運用を行う。

②景観法・三郷市景観条例・三郷市景観計画

一定規模を超える建築物については、外観の色彩やデザインが景観形成基準に合致するよう誘導する。

③三郷市屋外広告物条例

違反広告物の監視を行うとともに、違反広告物に対する是正指導を行う。

④都市計画法

都市計画法の厳格な運用を行う。（立地について配慮を求め、農地の場合は県（農林振興センター）や農業委員会と連携する。）

⑤廃棄物の処理及び清掃に関する法律

廃棄物処理施設等の監視を行うとともに、違反状態となっている場合は県と連携して是正指導を行う。

⑥三郷市土砂のたい積の規制に関する条例及び埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例

市及び県条例に基づき、無秩序な土砂のたい積を防止するため、県と連携して土砂のたい積を監視する。

（２）啓発活動の実施

チラシ、市広報誌などで重点抑止エリア内での乱開発抑止を周知する。

（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、乱開発抑止に向けた活動を広くPRする。

②重点パトロールの実施

・農地の巡回パトロール（農業委員会・農業振興課）

遊休農地や荒廃農地の発生を防止するとともに、違反転用の未然防止及び早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

・景観形成の巡回パトロール（都市デザイン課）

無届出行為の早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

・屋外広告物の巡回パトロール（都市デザイン課）

条例違反の早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

・違反開発・建築等の巡回パトロール（開発指導課）

違反開発・建築等の未然防止及び早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

・不法投棄の巡回パトロール（クリーンライフ課・道路河川課）

不法投棄の未然防止及び早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

・不法盛土等巡回パトロール（クリーンライフ課）

不法盛土等の未然防止及び早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

6 別表 三郷市 乱開発重点抑止エリア
三郷北部地区土地区画整理事業周辺地域

重点抑止エリア		対象行為
地 域	地域の範囲	
三郷北部地区 西側地域	三郷北部地区土地区画整理事業地の西側で 市道 3009 号線、市道 0201 号線、市道 3066 号線、 市道 3071 号線、市道 3070 号線に囲まれた地域 (下図参照) 面積 約15.64 ha	関係法令等の違反施設・行為

