

# 川越市圏央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10月28日市長決裁  
令和8年1月28日一部改正

## 1 背景・目的

首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）沿線地域には、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。

圏央道については、本市に近接する圏央鶴ヶ島インターチェンジ、川島インターチェンジの供用が開始され、平成27年10月には埼玉県内で全線開通した。これにより、東名高速道路、中央自動車道、関越自動車道及び東北自動車道が圏央道で結ばれ、沿線地域では開発ポテンシャルが高い状況が続いている。同時に、インターチェンジ周辺に資材置場や残土置場などの景観を損なう土地利用、いわゆる乱開発の出現が懸念されている。

こうしたことから、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」を締結し、連携して乱開発抑止に向けた取組を行い、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。また、令和4年4月に県が新たに「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、県及び沿線の16市町だけでなく、新たな産業団地を整備する市町も加えて乱開発抑止へ取り組んでいる。

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、圏央鶴ヶ島インターチェンジ及び川島インターチェンジから概ね5kmの範囲を基本に適用する。

また、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区、川越第二産業団地周辺地区及び川越増形地区産業団地周辺地区の3地区を、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、地区の範囲はそれぞれのエリア図のとおりとし、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、圏央道の開通に伴い、圏央道インターチェンジ周辺等への資材置場や残土置場などの乱開発の出現が懸念されている地域でもある。また、重点抑止エリア各地区の状況は以下の通りとなっている。

- (1) 圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区は、川越市西部の外縁部にあたり、大部分の区域が市街化調整区域となっている。対象地域は、既存の集落が点在している地区であり、農用地と民有林が広く分布し、土地利用の状況から、西側は農用地区域、南側は既存の集落に隣接した地域に区分される。対象地区に接する近隣市に圏央道やそれに接続する幹線道路が整備されたほか、地区内に民間開発を前提として隣接する鶴ヶ島市、日高市にまたがる地区計画を決定し、産業系の土地利用を推進していることから資材置場や駐車場等の土地利用がされる可能性が高い地域である。
- (2) 川越第二産業団地周辺地区は、川越市の東部の外縁部に位置し、集团的にまとまった水田の農用地区域と芳野台工業団地地区であり、大部分が市街化調整区域となっている。土地利用の状況として西側の一部に工業団地があるが、大部分は水田が広く分布する地域である。この地域には既存の農家集落が点在しており、農村の田園風景が広がる豊かな自然環境に恵まれた地域でもある。地区内の新たな産業団地の整備に伴い、沿道サービス施設や資材置場等として利用される可能性が高い地域である。
- (3) 川越増形地区産業団地周辺地区は、川越市西部に位置し、区域のすべてが市街化調整区域であり、集团的にまとまった農用地区域である。土地利用の状況から、南側に田畑が混在する地域であり、地区内の新たな産業団地の整備に伴い、資材置場や駐車場等として利用される可能性が高い地域である。

#### 4 抑止の目標

対象地域全体において、乱開発を抑止する。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) 圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区のうち、圏央道の西側の農用地区域内に位置する地域は、駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場の立地を抑制する。  
また、圏央道の東側の既存の集落地域内についても、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。
- (2) 川越第二産業団地周辺地区のうち、南側の一部及び西側一部の農用地区域内に位置する地域は、沿道サービス施設、駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場の立地を抑制する。  
また、古川排水路沿い及び県道川越上尾線沿道については、駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場の立地を抑制する。  
その他の地域については、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止する。
- (3) 川越増形地区産業団地周辺地区のうち、産業団地の南側の農用地区域内に位置する地域は駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場の立地を抑制する。  
また、上記地域以南の地域についても、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すると共に、本市の事務処理要領を遵守し、農用地区域外へ誘導する。

#### 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重点抑止エリア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。)

#### ③川越市都市景観条例

川越市都市景観条例では、建築物及び工作物について、外観の色彩やデザインが都市景観形成基準に適合するよう指導する。

#### ④川越市屋外広告物条例

屋外広告物が常に安全な状態に保持されるよう指導するとともに、違反広告物を設置・掲出されないよう監視を強化し、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、農業委員会や農業委員会事務局と連携する。)

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。

#### ⑥廃棄物の処理及び清掃に関する法律

廃棄物の処理及び清掃に関する法律の基準に適合するよう指導する。また、不法投棄等の監視を強化する。

#### ⑦宅地造成及び特定盛土等規制法

宅地造成及び特定盛土等規制法の基準に適合するよう指導を行う。

なお、川越市土砂のたい積等の規制に関する条例の許可を取得し、完了していないものについても、許可内容に適合するよう指導を行う。

### (2) 啓発活動の実施

#### ①市のHPなどで重点抑止エリア内等での乱開発抑止を周知する。

対象：一般市民、土地所有者

#### ②法令担当窓口でのパンフレットの配布・説明

対象：一般市民、事業者

### (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、年1回）

県関係機関と連携を図りながら、重点抑止エリアのパトロールを行い、乱開発抑止に向けた活動を広くPRする。

なお、関係する担当部署が合同で、重点抑止エリアのパトロールを行う。

## ②パトロールの実施

- ・農地の巡回パトロール（農業委員会、農政課）

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。

- ・不法盛土等パトロール（開発指導課）

不法盛土等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。

なお、12月～1月は重点をおいて実施する期間とする。

- ・屋外広告物の巡回パトロール（都市景観課）

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（開発指導課）

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（産業廃棄物指導課）

不法投棄等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 エリア図面（別図）

- ・圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区重点抑止エリア図
- ・川越第二産業団地周辺地区重点抑止エリア図
- ・川越増形地区産業団地周辺地区重点抑止エリア図

### 別表 川越市 乱開発抑止重点抑止エリア

#### 圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
西側地域	圏央道西側、国道407号の東側に囲まれた区域（タイプB地区）	駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場、関係法令等の違反施設・行為
南側地域※	圏央道を挟み圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側の区域（タイプC地区）	関係法令等の違反施設・行為

※圏央道鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区地区計画区域は除く

川越第二産業団地周辺地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
南側、西側地域の一部	鴨田地区地区計画区域の南側及び西側の一部の区域（タイプA地区）	沿道サービス施設、駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場、関係法令等の違反施設・行為
中央の一部、南側の一部地域	古川排水路沿い及び県道川越上尾線沿いの区域（タイプB地区）	駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場、関係法令等の違反施設・行為
南側、西側の一部地域、北側地域	鴨田地区地区計画区域の西側と南側の一部、北側の区域（タイプC地区）	関係法令等の違反施設・行為

川越増形地区産業団地周辺地区

重点抑止エリア		対象行為
地域	地域の範囲	
南側の一部地域	増形地区地区計画区域の南側に隣接した区域（タイプB地区）	駐車場、資材置場等、産業廃棄物等置場、関係法令等の違反施設・行為
南側地域	上記以南の区域（タイプC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。)