蓮田市高虫西部土地区画整理事業周辺地域の乱開発抑止基本方針

令和７年４月３０日蓮田市長決裁

改正　令和７年７月１日一部改正

１　背景・目的

高虫西部地区は、首都圏中央連絡自動車道桶川加納ＩＣから約２．５㎞、白岡菖蒲ＩＣから約３．５㎞の距離に位置し、地区周辺には主要地方道さいたま菖蒲線と行田蓮田線が通過するなど、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６年５月１７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、蓮田市では、豊かな乱開発抑止に向けた取り組みを行い、市の将来像である「四季かおる　つながり　安心　活きるまち」の実現のため、取り組むべき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、蓮田市内にあって、高虫西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」という。）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、農業振興地域に指定されており、自然環境や農村風景が広がる地域である。一方、高虫西部地区土地区画整理事業区域に隣接することや交通利便性から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、関係法令に基づく秩序ある土地利用を行う必要がある。

4　抑止の目標

対象区域について、関係法令の厳格な運用や監視活動の強化などにより、関係法令等の違反施設・行為による乱開発を抑止する。

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

農地転用の相談や申出があった場合は、農地法の厳格な運用を行う。（開発担当と連携する。）

また、既に違反転用状態となっている場合は、引き続き指導を行う。

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誘導する。また、違反状態にあるものは指導を行う。

④埼玉県屋外広告物条例

違反広告物に対する指導を行う。

⑤都市計画法

開発許可の相談や申請があった場合は、都市計画法の厳格な運用を行う。（農地の場合は農業委員会と連携する。）

また、資材置場等において、建築物が建築されないよう、パトロールを実施するとともに、既に違反状態となっている場合は、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するとともに、既に違反状態となっている場合は、引き続き指導を行う。

⑦宅地造成及び特定盛土等規制法

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、指導・監視を行う。

（２）啓発活動の実施

蓮田市の市ホームページ、チラシ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）

重点抑止エリアにおける乱開発抑止に向けて、埼玉県と連携して重点抑止エリア内の一斉パトロールを行う。

②重点パトロールの実施

・農地の巡回パトロール（産業振興課・農業委員会）

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（都市計画課）

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（建築指導課）

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。

・違反開発の巡回パトロール（建築指導課）

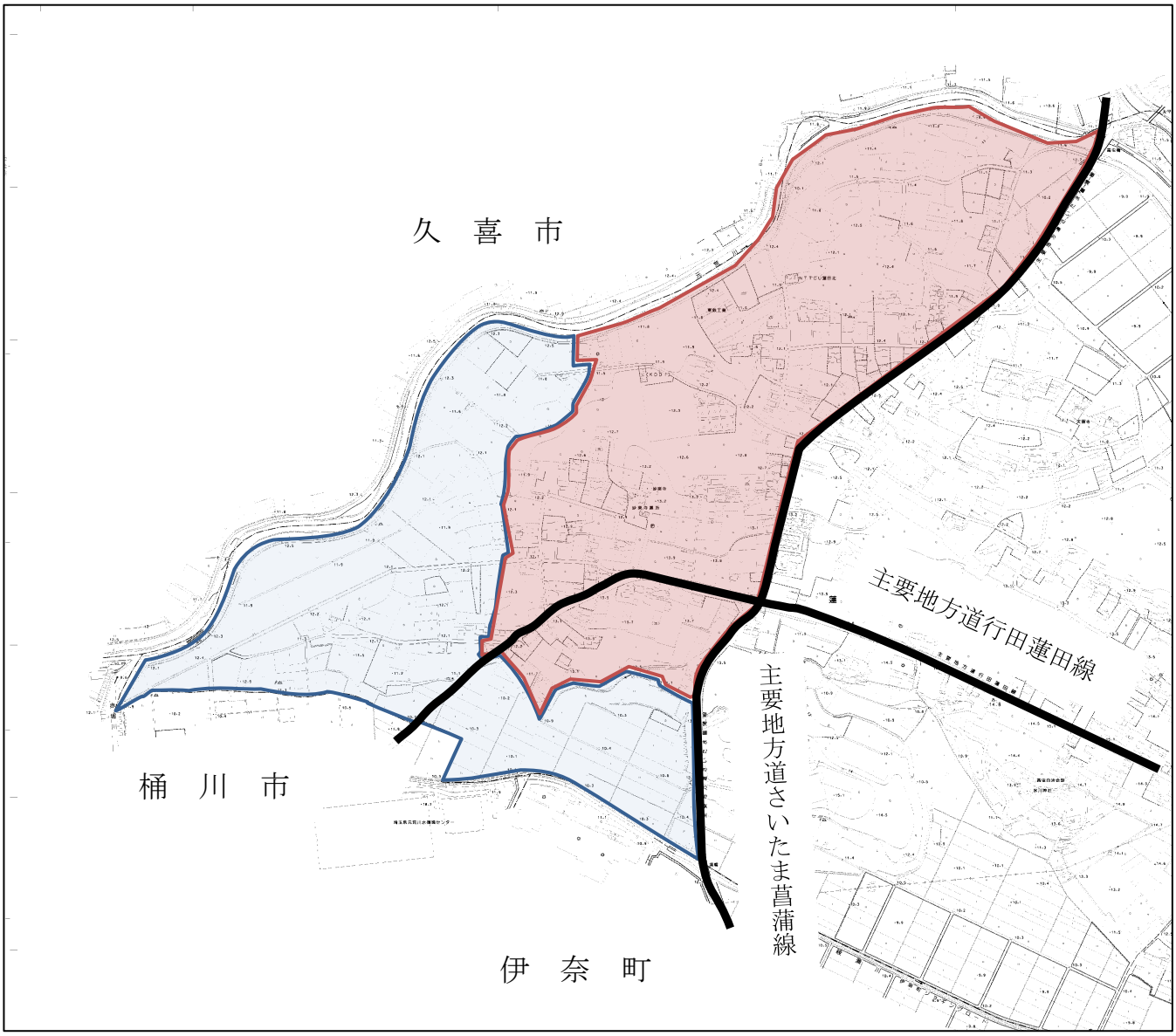
違反開発・建築等の未然防止及び早期発見を目的として適宜パトロールを行う。

・不法投棄の巡回パトロール（みどり環境課）

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。

６　蓮田市　重点抑止エリア

地域	地域の範囲	対象行為
高虫西部地区東側地域	高虫西部地区土地区画整理事業地の東側で主要地方道さいたま菖蒲線に囲まれた地域	関係法令等の違反施設・行為


久　喜　市
主要地方道行田蓮田線
主要地方道さいたま菖蒲線
桶　川　市
伊　奈　町