



埼玉県のマスコット コバトン

埼玉県土地利用基本計画 計 画 書

平成25年2月



目 次

埼玉県土地利用基本計画策定の趣旨	1
1 土地利用の基本方向	2
(1) 県土の利用の基本方向	2
ア 県土の有効利用	2
イ 人と自然が共生し、美しくゆとりある県土利用	3
ウ 安心・安全な県土利用	4
エ 多様な主体の参画、計画的な県土利用	4
(2) 地域別の土地利用の基本方向	5
ア 県南地域	6
イ 圏央道地域	6
ウ 県北地域（北部地域）	7
エ 県北地域（秩父地域）	8
2 土地利用の調整	9
(1) 五地域区分の設定	9
ア 五地域区分の基準	9
イ 細区分の内容	9
(2) 土地利用の原則	10
ア 都市地域	11
イ 農業地域	11
ウ 森林地域	12
エ 自然公園地域	13
オ 自然保全地域	13
(3) 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針	14
ア 都市地域と農業地域とが重複する地域	14
イ 都市地域と森林地域とが重複する地域	14
ウ 都市地域と自然公園地域とが重複する地域	15
エ 都市地域と自然保全地域とが重複する地域	15
オ 農業地域と森林地域とが重複する地域	15
カ 農業地域と自然公園地域とが重複する地域	16
キ 農業地域と自然保全地域とが重複する地域	16
ク 森林地域と自然公園地域とが重複する地域	16
ケ 森林地域と自然保全地域とが重複する地域	16

3	土地利用基本計画の管理	17
(1)	土地利用基本計画の推進体制	17
ア	庁内の推進体制	17
イ	市町村との連携	17
(2)	土地利用基本計画の点検	17

埼玉県土地利用基本計画策定の趣旨

埼玉県土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、国土利用計画法第9条の規定に基づき、埼玉県の区域において、適正かつ合理的な県土利用*1を図るため、国土利用計画全国計画及び埼玉県国土利用計画を基本として策定したものです。

この基本計画は、現在から将来にわたっての県土利用の基本的方向及び県土利用に関する原則、調整指導方針を示すもので、国土利用計画法に基づく土地取引規制や遊休土地に関する措置、また土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制やその他の措置を実施するに当たっての基本となる計画です。

つまり基本計画は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画相互の調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に、規制の基準としての役割を果たすものです。

また、基本計画は埼玉県における県政運営の基本となる埼玉県5か年計画との整合を図り、埼玉県国土利用計画と相まって、埼玉県が目指す将来像を実現するための県土利用に関する規準として運用するものです。

*1 県土利用…土地、水、自然という側面からみて、県土を利用することをいう。土地利用に比較して、県土利用は水や動植物の利用を含むことから、より広範な概念である。

1 土地利用の基本方向

(1) 県土の利用の基本方向

県土は、現在と将来における県民のための限られた財産であり、生活及び生産を通じた諸活動の共通の基盤です。したがって、県土の利用は、自然環境^{*2}の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件を生かし、公共の福祉を優先させ、県民の健康で文化的な生活環境^{*3}の確保及び地域の特性に応じた発展を進めながら、これからの本県の針路「安心の確立、成長の実現、そして自立自尊の埼玉へ」を踏まえ、総合的かつ計画的に行わなければなりません。

第4次埼玉県国土利用計画に定められた次の基本方針により県土利用を行うものとします。

ア 県土の有効利用

県土は、現在及び将来における県民のための限られた財産であることから、「計画的かつ有効に県土利用を図ること」を基本とします。

開発圧力が低下し、低未利用地^{*4}が増加していく中で、従来型の土地利用規制だけではなく、適正な土地利用への誘導策を講じていきます。

また、社会経済状況の変化にあわせて、土地利用に関する計画の見直しを積極的に進めます。

農用地^{*5}及び森林については、農林業の生産活動の場としての役割とともに、ゆとりある自然空間や環境教育の場としての役割にも配慮しつつ、適正な保全と耕作放棄地^{*6}等の解消を図ります。

住宅地の需要については、地域の実情に応じた土地の高度利用^{*7}や低未利用地の有効利用を促進します。あわせて、無秩序な市街化を防止し、計画的に良好な市街地の形成と再生を進めることにより、集約型都市^{*8}の形成を図ります。

工業用地などの需要については、既成の工業用地などの有効利用を図ります。

*2 自然環境…日光、大気、水、土、生物などによって構成され微妙な系として県土に賦存する植生、野生動物、地形地質等を総称したものである。

*3 生活環境…日常生活の安全性、住宅の快適性、自然の豊かさ、文化活動の活発さや交流機会の多さなど、我々の日常生活をとりまく環境をいう。

*4 低未利用地…土地利用がなされていないもの、又は個々の土地の立地条件に対して利用形態が社会的に必ずしも適切でないものをいう。特に大都市においては、地価水準に比べてかなり低い収益しか得られていない状態が一つの目安となる。

*5 農用地…農業生産に利用される土地で、この計画では、農地法第3条第1項第1号に定める耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地をいう。

*6 耕作放棄地…農林水産省の統計調査における区分であり、調査日以前1年以上作付けせず、今後数年の間に再び耕作するはっきりした意志のない土地。

*7 土地の高度利用…低層住宅地の中層化など同じ土地利用を続けながら利用度の向上をさせること、また林内でのきのこなど特用林産物を栽培するといった、旧来の利用に新たな利用を付加すること。

*8 集約型都市…都市内の一定の地域を、都市機能の集積を促進する拠点（集約拠点）と位置付け、集約拠点と都市内のその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市をいう。

また、新たに工業用地などを確保する必要がある場合は、計画開発を基本に地域の特性を生かした産業基盤整備へ誘導するとともに、乱開発による周辺環境の悪化を抑止します。

なお、農用地や森林から住宅地、工業用地などへの土地利用転換については、元の土地利用に復元することが困難であり、かつ、生態系^{*9}をはじめとする自然循環系に影響を与えることなどから、慎重な配慮の下で計画的に行うものとします。

イ 人と自然が共生し、美しくゆとりある県土利用

(ア) 人と自然が共生する県土利用

本県は、首都圏にあつて重要な都市機能を担う一方、秩父の山々や武蔵野の平地林などの貴重な自然や見沼田圃、三富新田などに代表される豊かな田園風景が残されています。

このことから、生活環境と自然環境との共生関係を作り出し、豊かな環境を将来の世代に引き継げるように計画的な土地利用^{*10}を進めます。

そのため、循環型社会の形成に向けて廃棄物の適正な処理を行うための広域的・総合的な施策を進めるとともに、産業廃棄物の不適正処理対策及び土壌汚染の適切な調査や対策を推進します。

また、低炭素社会^{*11}への転換を図るため、太陽光を中心とした再生可能エネルギーの導入や徹底した省エネルギー化などを総合的に進めるエコタウンの整備を推進します。

都市的土地利用^{*12}への転換に当たっては、地域の原風景に配慮するとともに、施設整備の際には周辺環境との調和に留意して工法を選定するなど、貴重な自然環境の保全と生物多様性^{*13}の確保に努めるものとします。

さらに、森林の再生や身近な緑の保全・創出、「川の国 埼玉」^{*14}の実現に向けた川の再生の取組を進め、自然環境と共生するための県民意識を高め、県民運動へと発展させていきます。

(イ) 美しくゆとりのある県土利用

本県の特徴である発達した交通網や商業及び業務施設の集積などの都市的

*9 生態系…食物連鎖などの生物間の相互関係と生物とそれを取り囲む大気、水、土などの無機質な環境との間の相互関係を総合的にとらえた生物社会のまとまりを示す概念である。

*10 計画的な土地利用…国土利用計画や各自治体の土地利用に係る計画、あるいは各個別規制法に基づく計画などに整合した形での土地利用を進めること。

*11 低炭素社会…生活の豊かさの実感と温室効果ガス排出削減が同時に達成できる社会をいう。

*12 都市的土地利用…住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主として人工的施設による土地利用をいう。

*13 生物多様性…生物の多様さとその生息環境の多様さを示す概念である。生物の多様性は「生態系の多様性」、「生物種の多様性」、「遺伝子（種内、個体群）の多様性」の3レベルから捉えることができる。

*14 川の国埼玉…河川の県土に占める面積割合(3.9%)が日本一であるなどの本県が持つ川のポテンシャルを生かして、豊かな川の環境を再生し、県民誰もが川に愛着を持ち、ふるさとを実感できる姿を「川の国埼玉」として目標に定めたものをいう。

な魅力と、水と緑に恵まれたゆとりある田園の魅力をそれぞれ高めていくことが重要です。

このため、ゆとりある都市環境の形成、緑と水辺の豊かな環境の確保や再生、歴史的・文化的風土の保存、地域の自然的・社会的条件などを踏まえた個性ある景観の保全・形成を進めます。

ウ 安心・安全な県土利用

災害に対する地域特性を踏まえ、被災時の被害の軽減を図る「減災」*15の視点に立った適正な県土利用を進めます。

密集市街地*16の解消、地盤液状化や浸水などの被災想定区域の公表を通して災害リスクの少ない土地利用への誘導を図ります。

また、災害時の被害拡大の防止や被災後の速やかな復興を果たすため、市街地における避難場所や復興時の応急仮設住宅*17用地などとなるオープンスペース*18の確保を図ります。

農用地の持つ保水及び遊水機能、森林の持つ県土保全機能*19を生かし、河川管理施設などと併せて水系の総合的管理の向上を図り、県土の安全性を高めていきます。

エ 多様な主体の参画、計画的な県土利用

アからウに記した土地利用に関する基本方針を実現していくためには、県民、NPO、企業などの多様な主体の参画の下に、それぞれが連携・協働し、県土の利用を総合的かつ計画的に進めていくことが重要です。

多様な主体がそれぞれの立場を生かして県土利用に自主的に取り組むことにより、県土の保全といった直接的な効果だけでなく、地域への愛着意識の醸成や地域間交流の促進、土地所有者の管理意識を高めるといった効果が促進されます。

また、農用地、森林等の自然的土地利用*20の減少、人口減少等による低未利用地の増加、利便性の高い一部地区での新たな土地需要など地域の様々な課題は、地域住民等が主体となって行政とともに対応することを原則とします。

*15 減災…災害時において発生し得る被害を最小化するための取り組み。防災が被害を出さない取り組みであるのに対して、減災とはあらかじめ被害の発生を想定した上で、その被害を低減させていこうとするものである。

*16 密集市街地…木造の老朽化した古い建物が建ち並んでいて、狭い道路が多く公園などの公共的な空間・空き地が少ないために、地震や火事の際に大規模な火災になる危険性が高い市街地のことをいう。

*17 応急仮設住宅…住家を失った被災者に行政が貸与する仮の住宅。埼玉県地域防災計画では県及び市町村に建設予定地を定めておくことが求められている。

*18 オープンスペース…公園、道路、河川、立入可能な空地をいう。

*19 県土保全機能…土砂の流出を防止し、洪水の発生を防ぐなど、県土の保全に関する機能をいう。

*20 自然的土地利用…農業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川などの土地利用を加えたものをいう。都市的土地利用以外の土地利用を総称したものである。

(ア) 自発的活動への支援・仕組みづくりの推進

現在、森林づくり活動、川の再生活動、地産地消の取組、更には「彩の国みどりの基金」*21を活用した森林の整備・保全など県民参加による様々な取組が進められています。こうした取組に参画する土地所有者、住民、企業などを県土管理や地域づくりの担い手にとらえ、それぞれの取組を支援するとともに、関係者が連携・協働できる仕組みづくりを推進します。

(イ) 土地利用の基本的な考え方についての合意形成

県土は次世代に引き継ぐかけがえのない共有財産であることから、一つの土地利用が地域に与える影響や多様な主体による県土管理への参画を踏まえ、地域における土地利用の基本的な考え方について合意形成を図っていきます。

(ウ) 計画の総合的な調整

この計画の機能を高めていくため、個別規制法に基づく各種県計画等の土地利用関係計画などに本計画の趣旨を反映させるとともに、市町村基本構想をはじめ、国土利用計画(市町村計画)などの市町村計画との整合を図ります。また、関係法令を所管する国や個別規制法に基づく許可等の権限者との連携、調整を図っていきます。

(2) 地域別の土地利用の基本方向

県土の利用区分は、都心からの距離を基本とし、さらに自然的、経済的、社会的条件を考慮して定めた「埼玉県国土利用計画」の地域区分と同一とします。この計画では、県南地域、圏央道地域、県北地域（北部地域）、県北地域（秩父地域）の4区分とします。



*21 彩の国みどりの基金…森林の整備・保全や身近な緑の保全・創出などを目的とし、自動車税の1.5%相当額(1台当たり約500円)と県民と企業などからの寄附を財源とする基金。平成20年4月に創設。

本計画における地域区分

地域区分	市 町 村 名
県南地域	さいたま市、川口市、春日部市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、八潮市、富士見市、三郷市、吉川市、ふじみ野市、三芳町、松伏町（16市2町）
圏央道地域	川越市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、入間市、桶川市、久喜市、北本市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、白岡市、伊奈町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、小川町、川島町、吉見町、鳩山町、ときがわ町、東秩父村、宮代町、杉戸町（20市12町1村）
県北(北部)地域	熊谷市、本庄市、深谷市、美里町、神川町、上里町、寄居町（3市4町）
県北(秩父)地域	秩父市、横瀬町、皆野町、長瀨町、小鹿野町（1市4町）

ア 県南地域

県南地域は、東京都心から概ね、10～30km圏にあり、東京の影響を受けやすく、早くから都市化が進行した地域です。

この地域では、都市機能が集積する一方で、貴重な緑地空間である農用地が多く残っています。都市近郊の立地条件を生かした野菜、花、植木など多彩な農業の振興を通して、農用地の有効活用を図るとともに、農業体験や都市住民との交流の取組などにより、見沼田圃や三富新田などの優れた歴史的景観の保全を図ります。

特に見沼田圃区域内は、治水機能に加え、潤いのあるゆとり空間を確保する観点から、「見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針」に基づき、農地^{*22}、公園、緑地などとして土地利用を図ります。

市街地においては、ゆとりを実感できる安全で快適な住環境や防災機能の向上を図ります。また、都市としての生活利便性を維持するため、高い拠点性を有する駅を中心として商業、医療、福祉など多様な機能を集積し、集約型都市の形成を図ります。

人口急増期に形成された密集市街地では、道路整備やオープンスペースの確保を進め、都市防災機能の向上を図ります。

新たな工業用地などの需要に対しては、農業的土地利用や自然環境との調和を図るとともに、乱開発の抑止に努めます。

イ 圏央道地域

圏央道地域は、東京都心から概ね、30～60km圏にあり、西部の丘陵地から東部の低地まで様々な自然環境と地域文化を有しています。今後圏央道の整備により一層発展が期待されている地域です。

^{*22} 農地…広義には農業に用いる土地全般を指すが、この計画では農地法第2条第1項に定める農地、すなわち、耕作の目的に供される土地であって、畦畔を含み、「作物統計」において「田」及び「畑」とされている土地をいう。

東部の利根地域は県内でも有数の穀倉地帯であり、地域内ではほかにも野菜、果樹、花き類など多彩な農産物が生産されています。特に狭山茶は全国的にも有名です。

収益性の高い農業を振興するため、農業基盤整備や担い手への利用集積を計画的に行い、優良農地^{*23}を確保していきます。

市街地周辺の宅地と農地が混在する地域においては、農業生産活動と地域住民の生活環境が調和するよう、地域の実情に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ります。

森林においては、木材生産の低コスト化や県産木材の安定供給体制の整備などにより林業の振興を図ります。また、地球温暖化防止や水源かん養機能^{*24}など森林の有する多面的機能を持続的に発揮するため、機能に応じた森林整備を進めるとともに、森林ボランティア団体や企業などと連携した県民参加の森林づくりを進めます。平野部に残されている武蔵野の平地林^{*25}は、その貴重な景観の保全に努めます。

市街地においては、中心市街地に商業、医療、福祉、子育て施設など多様な機能を集積し、生活利便性とゆとりが共存する都市形成を図ります。

圏央道の沿線地域においては、豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを推進し、多様な企業の集積を図り、地域の活性化を高めていきます。また、沿線市町及び県が連携して圏央道インターチェンジ周辺地域の資材置き場等の乱立による環境悪化の抑止に努めます。

圏央道より北の工業用地などの開発需要に対しては、関越自動車道及び東北自動車道のインターチェンジ周辺地域並びに主要幹線道路の沿線地域に誘導します。

工業用地などの誘導に当たっては、農業的土地利用^{*26}や自然環境との調和を図るとともに、沿線地域の乱開発の抑止に努めます。

ウ 県北地域（北部地域）

県北地域（北部地域）は、東京都心から概ね60km以遠にあり、潤いのある豊かな自然環境や歴史・伝統などの地域資源を生かした地域活力の向上が期待されている地域です。

この地域では、利根川と荒川に挟まれた平坦で肥沃な土壌を生かし、米麦、野菜、花・植木、畜産など多様な農業が行われています。農用地の利用集積を進めるとともに、農業基盤整備を計画的に実施するなど生産性及び収益性を高

*23 優良農地…集団的な農地や農業基盤整備事業の対象地等、良好な営農条件を備えた土地をいう。

*24 水源かん養機能…樹木・地表植生及び土壌などにより雨水、融雪水を一度貯留し、徐々に溪流に放出させて、濁水を緩和することや水質の浄化を行うはたらきのことをいう。

*25 平地林…平野部及び都市近郊に所在し、都市近郊林とも呼ばれる森林をいう。

*26 農業的土地利用…主として農業生産活動の用に土地を利用することをいい、農地、採草放牧地、農道等がこれに該当する。

めて担い手を確保し、農用地の保全を図ります。

市街地周辺の宅地と農地が混在する地域においては、地域コミュニティを維持するため、農家住宅の空き家などの低未利用地の状況に応じた計画的かつ適切な土地利用を図ります。

森林においては、木材生産の低コスト化や県産木材の安定供給体制の整備などにより林業の振興を図ります。また、地球温暖化防止や水源かん養機能など森林の有する多面的機能を持続的に発揮するため、機能に応じた森林整備を進めるとともに、森林ボランティア団体や企業などと連携した県民参加の森林づくりを進めます。

市街地においては、地元市町、商工団体及びNPOなどの取組と連携・協働して、商店街の賑わいづくりを進めるなど中心市街地の活性化を図ります。

新たな工業用地などの需要に対しては、関越自動車道インターチェンジ周辺地域及び主要幹線道路の沿線地域に誘導します。工業用地などの誘導に当たっては、農業的土地利用や自然環境との調和を図るとともに、沿線地域の乱開発の抑止に努めます。

エ 県北地域（秩父地域）

県北地域（秩父地域）は、東京都心から概ね60km以遠にあり、県民と東京都民の水源である荒川の最上流域です。

この地域は、その大部分が森林であり、緑豊かで雄大な自然環境をはじめ、多くの観光資源に恵まれており、県内有数の観光地です。農産物加工体験や観光農園など、グリーン・ツーリズム^{*27}の推進や地元農産物を活用した農産加工物の開発などにより農業振興を図るとともに、農用地の保全を図ります。

森林においては、木材生産の低コスト化や県産木材の安定供給体制の整備などにより林業の振興を図ります。また、地球温暖化防止や水源かん養機能など森林の有する多面的機能を持続的に発揮するため、機能に応じた森林整備を進めるとともに、森林ボランティア団体や企業などと連携した県民参加の森林づくりを進めます。特に原生的な森林や貴重な動植物が生息や生育する森林については、適切に保全します。

市街地においては、地元市町、商工団体及びNPOなどの取組と連携・協働して活性化に努めます。

農山村部においては、地域コミュニティを維持するため、地域の実情に応じた土地利用を図ります。

新たな工業用地などの需要に対しては、農業的土地利用や自然環境との調和を図るとともに、乱開発の抑止に努めます。

*27 グリーン・ツーリズム…農山村の生活や農作業の体験など農山村地域での自然、文化、人々との交流を楽しむ余暇活動をいう。

2 土地利用の調整

(1) 五地域区分の設定

五地域（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域）については、別図「土地利用基本計画図」により設定しました。

なお、それぞれの地域区分、細区分の基準等はア及びイのとおりです。

ア 五地域区分の基準

土地利用基本計画図における地域区分は、原則として次に掲げる個別規制法の土地利用規制の現況を基礎とし、更にそれぞれの地域の指定、変更、廃止等の手続きが速やかに了すると認められるものについては、適宜修正を加え、設定していくものとします。

五 地 域	定 義
都市地域	都市計画法第5条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
農業地域	農業振興地域の整備に関する法律第6条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
森林地域	森林法第2条第3項による国有林の区域又は同法第5条第1項による地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域
自然公園地域	自然公園法第5条又は埼玉県立自然公園条例（昭和33年4月1日条例第15号）第4条により自然公園として指定されている又は指定されることが予定されている地域
自然保全地域	自然環境保全法第22条又は埼玉県自然環境保全条例（昭和49年3月28日条例第4号）第14条により自然環境保全地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域

イ 細区分の内容

五地域区分の土地利用規制に直接的に関連する次の区域、地域、地区等は、その指定の現況の範囲を五地域の細区分としています。

五地域	細区分	細区分の定義
都市地域	市街化区域	都市計画法第7条第1項による市街化区域
	市街化調整区域	都市計画法第7条第1項による市街化調整区域
	用途地域	市街化区域及び市街化調整区域との区分が定められていない都市計画区域にあつて、都市計画法第8条第1項第1号による用途地域
農業地域	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に定める地域
森林地域	国有林	森林法第2条第3項による国有林の区域
	地域森林計画対象民有林	森林法第5条第1項による地域森林計画に係る民有林の区域
	保安林 ^{*28}	森林法第25条第1項及び第25条の2第2項による指定区域
自然公園地域	特別保護地区	自然公園法第21条第1項による指定区域
	特別地域	自然公園法第20条第1項及び埼玉県立自然公園条例第12条第1項による指定区域
	普通地域	自然公園法第33条第1項及び埼玉県立自然公園条例第14条第1項による指定区域
自然保全地域	特別地区	自然環境保全法第25条第1項及び埼玉県自然環境保全条例第17条第1項による指定区域
	普通地区	自然環境保全法第28条第1項及び埼玉県自然環境保全条例第19条第1項による指定区域

(2) 土地利用の原則

本県における土地利用は、1に示した土地利用の基本方向を基本として、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域ごとに次の原則に従って適正に行うものとします。

なお、土地利用規制の観点から見て無秩序な施設立地などの問題が生じるおそれのある地域においては、制度の的確な運用などの検討を通じて、地域の自然環境を保全しながら、地域の実情に応じた総合的で計画的な土地利用を図ります。

五地域のいずれにも属さない地域においては、この地域の特性と周辺地域との関連性などを考慮して、適正な土地利用を図ります。

また、ゴルフ場の新規立地は規制します。

*28 保安林・・・洪水や濁水の緩和、土砂流出の防止などを目的に、森林法に基づいて指定され、伐採などの行為が制限される森林。

ア 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、保全する必要がある地域です。

都市地域の土地利用については、防災機能の向上や環境に配慮した都市の形成を図るとともに、自然環境の保全、回復、創造を図ります。そして、市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。）又は用途地域（都市計画法第8条第1項第1号による用途地域をいう。以下同じ。）では、機能的な都市基盤の整備をはじめ、地域の実情に応じて、密集市街地での適切な土地の高度利用や低未利用地の有効活用により、地域の防災拠点^{*29}となる公園などのオープンスペースの確保を図るとともに、宅地を計画的に確保して整備し、質の高い良好な生活環境の形成を図ることを基本とします。

また、子育て世代や高齢者、障害者などすべての県民が、地域特性に応じた望ましい居住水準と豊かな生活環境を備えた、安心・安全で快適な住生活を享受することができるよう、生活関連施設の計画的整備を進めながら、必要な用地の確保を図ります。

（ア） 市街化区域（都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。）

安全性、快適性、利便性などに十分配慮し、市街地の開発、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備を計画的に推進します。

この地域内の良好な生活環境を形成する農地（生産緑地）、樹林地、水辺地などの緑地の適切な保全、回復、創造を図ります。

（イ） 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項による市街化調整区域をいう。以下同じ。）

開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為など特定の場合を除いて、都市的な利用を避け、農地をはじめ、樹林地、水辺地などの緑地の保全、回復、創造を図ります。

（ウ） 市街化区域と市街化調整区域との区分が定められていない都市計画区域

用途地域については、市街化区域における土地利用に準じます。

用途地域外の地域においては、自然環境をはじめ、農地や森林などの保全に留意して、農地や森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を計画的に誘導します。

イ 農業地域

農業地域は、農地などとして利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を

*29 地域の防災拠点・・・地域レベルにおいて災害対策活動の拠点となる施設である。備蓄倉庫や貯水槽が設置された公園等がこれに該当する。

図る必要がある地域です。

農業地域の土地利用については、農地などが食料供給のための最も基礎的な土地資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境を生み出したり、県土の保全や保水機能を有するなど多面的かつ重要な機能を持っていることから、現況の農地などは、できる限り農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号による農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）に含め、その保全を図ります。

また、担い手を確保して耕作放棄地の解消と発生抑制を進め、適正な土地利用を図ります。

(ア) 農用地区域

農業生産の基盤として確保されるべき土地であることから、土地改良、農地造成などの農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとします。

(イ) 農用地区域を除く農業地域内

都市計画など農業以外の土地利用計画との調整を終えていない地域や農業以外の土地利用計画がない地域では、農業生産性の高い農地をはじめ、集団的に存在している農地、農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）の転用は、原則として行わないものとします。

農業以外の土地利用計画との調整を終えた場合には、その計画などを尊重するものとします。なお、優良農地の転用を行う場合であっても、その順位を遅らせるように努めます。

ウ 森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持、増進を図る必要がある地域です。

森林地域の土地利用については、森林が木材生産などの経済的機能を持つとともに、県土の保全、水源かん養、二酸化炭素の吸収、保健休養、自然環境の保全などの公益的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることから、必要な森林の保全や創造を図るとともに、森林の有する諸機能が十分に発揮されるよう、その整備を図ります。

(ア) 保安林（森林法第25条第1項及び第25条の2第2項による保安林をいう。以下同じ。）

県土の保全、水源かん養、生活環境の保全などの諸機能の積極的な維持、増進を図るべきものであることから、適正な管理を行うとともに、他用途への転用は行わないものとします。

なお、公益上の理由による転用の場合でも、慎重な検討を行い、また、必要な保安林については、新たに指定します。

(イ) 保安林以外の森林地域

経済的機能や公益的機能の維持、増進を図り、林地の保全に特に留意すべき森林をはじめ、育成方法を特定されている森林、水源として高い機能を有する森林、適正に管理されている人工林又はこれに準ずる天然林など、機能の高い森林は、できる限り他用途への転用を避けるものとします。

なお、森林を他用途へ転用する場合には、周辺地域にある森林の長期的な維持、管理と林業経営の安定に留意しながら、災害の発生、自然環境の悪化などの支障をきたさないよう十分考慮するものとします。

エ 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護と利用の増進を図る必要がある地域です。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地であり、その利用を通じて県民の保健休養と自然とのふれあいの場としての利用に資するものであることから、優れた自然環境を適正に保全し、その有効な利用を図るものとします。

(ア) 特別保護地区（自然公園法第21条第1項による特別保護地区をいう。以下同じ。）

指定の趣旨に即して、景観の厳正な維持を図るものとします。

(イ) 特別地域（自然公園法第20条第1項及び埼玉県立自然公園条例第12条第1項による特別地域をいう。以下同じ。）

風致の維持を図るものであることから、土地利用の変更は、できる限り避けるものとします。

(ウ) 普通地域（自然公園法第33条第1項及び埼玉県立自然公園条例第14条第1項による普通地域をいう。以下同じ。）

できる限り風景の保護を図り、土地利用を変更する場合には、自然公園の利用と風景地の保護に支障をきたすことのないよう十分配慮するものとします。

オ 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域です。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が人間の健康的で文化的な生

活に欠くことのできないものであることから、広く県民が、その恵沢を享受するとともに、将来の県民に、自然環境を継承することができるよう積極的に保全を図るものとします。

(ア) **特別地区**（自然環境保全法第25条第1項及び埼玉県自然環境保全条例第17条第1項による特別地区をいう。以下同じ。）

指定の趣旨に即して、特定の自然環境の状況が損われないよう適正な保全を図るものとします。

(イ) **普通地区**（自然環境保全法第28条第1項及び埼玉県自然環境保全条例第19条第1項による普通地区をいう。以下同じ。）

原則として土地の利用目的を変更しないものとします。

(3) **五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針**

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち2地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また3以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係から見た優先順位、指導の方向などを考慮して、1の(2)に掲げる地域別の土地利用の基本方向に沿った適正で合理的な土地利用を図るものとします。

ア 都市地域と農業地域とが重複する地域

(ア) 市街化区域と用途地域（市街化区域内の用途地域を除く。以下同じ。）とを除く都市地域と、農用地区域とが重複する場合
農用地としての利用を優先するものとします。

(イ) 市街化区域と用途地域とを除く都市地域と、農用地区域以外の農業地域とが重複する場合
土地利用の現況を留意して、農業上の利用との調整を図りながら、その他の用途の利用を認めるものとします。

イ 都市地域と森林地域とが重複する地域

(ア) 都市地域と保安林の区域とが重複する場合
保安林としての利用を優先するものとします。

(イ) 市街化区域・用途地域と、保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合
原則として都市的な利用を優先しますが、緑地としての森林の保全と機能保持に努めるものとします。

(ウ) 市街化区域と用途地域とを除く都市地域と、保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合

森林としての利用の現況に留意して、森林としての利用との調整を図りながら、その他の用途の利用を認めるものとします。

ウ 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

(ア) 市街化区域・用途地域と、普通地域とが重複する場合

自然公園としての機能をできる限り維持するように調整を図りながら、その他の用途の利用を認めるものとします。

(イ) 市街化区域と用途地域とを除く都市地域と、特別地域とが重複する場合

自然公園としての保護と利用を優先するものとします。

(ウ) 市街化区域と用途地域とを除く都市地域と、普通地域とが重複する場合

自然公園としての機能をできる限り維持するように調整を図るものとします。

エ 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

(ア) 市街化区域と用途地域とを除く都市地域と、特別地区とが重複する場合
自然環境としての保全を優先するものとします。

(イ) 市街化区域と用途地域とを除く都市地域と、普通地区とが重複する場合

原則として自然環境としての保全を優先するものとします。

オ 農業地域と森林地域とが重複する地域

(ア) 農業地域と保安林の区域とが重複する場合

保安林としての利用を優先するものとします。

(イ) 農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合

原則として農用地としての利用を優先しますが、農業上の利用との調整を図りながら、森林の利用を認めるものとします。

(ウ) 農用地区域以外の農業地域と、保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合

森林としての利用を優先しますが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとします。

カ 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

- (ア) 農業地域と特別地域とが重複する場合
自然公園としての保護と利用を優先するものとします。
- (イ) 農用地区域と普通地域とが重複する場合
農用地としての利用を優先するものとします。
- (ウ) 農用地区域以外の農業地域と普通地域とが重複する場合
両地域が両立するように調整を図るものとします。

キ 農業地域と自然保全地域とが重複する地域

- (ア) 農業地域と特別地区とが重複する場合
自然環境としての保全を優先するものとします。
- (イ) 農用地区域と普通地区とが重複する場合
両地域が両立するように調整を図るものとします。
- (ウ) 農用地区域以外の農業地域と普通地区とが重複する場合
自然環境として保全されるように調整を図るものとします。

ク 森林地域と自然公園地域とが重複する地域

両地域が両立するように調整を図るものとします。

ケ 森林地域と自然保全地域とが重複する地域

自然環境として保全されるように調整を図るものとします。

3 土地利用基本計画の管理

(1) 土地利用基本計画の推進体制

ア 庁内の推進体制

土地利用基本計画は、土地利用行政に関するマスタープラン機能や個別規制法の計画・規制に係る総合調整機能を有しており、各個別規制法はこの土地利用基本計画に即してそれぞれの土地利用規制を運用することが求められています。

このため、庁内の土地利用に関連する課で構成する土地利用計画調整会議の場において、大規模開発や広域的な土地利用に係る計画策定時の調整・協議とともに情報共有を図り、県内で生じている土地利用上の課題について検討するなど、本計画が有する総合調整機能を有効に発揮させ、実効性を高めていきます。

イ 市町村との連携

地方分権の進展とともにまちづくりにおける市町村の役割が大きくなり、土地利用規制に関する権限の市町村への移譲も進んでいます。庁内調整だけでは土地利用基本計画の総合調整機能が十分発揮できない面があります。

このため、本計画の策定に当たっては、個別規制法を所管する課を通じて市町村の実情や課題の把握に努めるとともに、市町村の意見を聴いて本計画に反映させました。

市町村が本計画に即して各個別規制法を運用できるように、必要な情報提供や意見交換など積極的に連携・調整を図っていきます。

(2) 土地利用基本計画の点検

土地利用基本計画の実効性を保つためには、社会経済状況に沿ったものであることが求められます。

土地利用基本計画は、国土利用計画を基本として策定され、一体として運用されるべき計画であることから、埼玉県国土利用計画の点検評価結果に基づいて必要な見直しを行います。

また、各個別規制法及びそれに基づく計画と相互に矛盾なく一体性を保つ必要があることから、各個別規制法の改正や制度改正あるいは計画改定時にはそれらの内容を点検し、必要に応じて土地利用基本計画の見直しを行います。