参考資料２



埼玉県土地利用基本計画
計画書

令和 ６ 年 ６ 月

彩の国 埼玉県

目　　次

土地利用基本計画策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

第１　土地利用の基本方向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

１　県土利用の現状及び課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
（１）人口減少と社会経済状況の変化・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
（２）災害の激甚化・頻発化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
（３）都市化の進展と気候変動・自然環境・・・・・・・・・・・・・・・・　3

２　県土利用の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
（１）計画的かつ有効な県土利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
（２）安心・安全を実現する県土利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
（３）人と自然が調和し、持続可能な県土利用・・・・・・・・・・・・・・　4

３　土地利用の原則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4
（１）都市地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
（２）農業地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6
（３）森林地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7
（４）自然公園地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7
（５）自然保全地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

４　ゾーン別の土地利用の原則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8
（１）県南ゾーン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
（２）圏央道ゾーン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9
（３）県北ゾーン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　10

第２　五地域区分が重複している地域の土地利用調整方針・・・・・・・・・　12

１　「第１　土地利用の基本方向」を踏まえた調整方針 ・・・・・・・・・　12
（１）住宅及び都市機能増進施設の立地誘導・・・・・・・・・・・・・・・　12
（２）工業・流通業務施設の立地誘導・・・・・・・・・・・・・・・・・・　12

２　重複地域別調整方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　13
（１）都市地域と農業地域が重複している地域・・・・・・・・・・・・・・　13

（２）都市地域と森林地域が重複している地域・・・・・・・・・・・・・ 13
（３）都市地域と自然公園地域が重複している地域・・・・・・・・・・・ 13
（４）都市地域と自然保全地域が重複している地域・・・・・・・・・・・ 14
（５）農業地域と森林地域が重複している地域・・・・・・・・・・・・・ 14
（６）農業地域と自然公園地域が重複している地域・・・・・・・・・・・ 14
（７）農業地域と自然保全地域が重複している地域・・・・・・・・・・・ 15
（８）森林地域と自然公園地域が重複している地域・・・・・・・・・・・ 15
（９）森林地域と自然保全地域が重複している地域・・・・・・・・・・・ 15

第３　土地利用基本計画の管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

１　推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
（１）庁内の推進体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
（２）市町村との連携・調整・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
（３）埼玉県国土利用審議会への意見聴取・・・・・・・・・・・・・・・ 16

２　土地利用基本計画の見直し・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

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「土地利用基本計画」という。）は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）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を図るため、第六次国土利用計画（全国計画）及び第５次埼玉県国土利用計画を基本として策定したものである。

この土地利用基本計画は、土地利用の基本方向や調整方針などを示すもので、国土利用計画法に基づく土地取引の規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たって基本となるものである。

具体的には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）及び自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）（以下「個別規制法」と総称する。）に基づく諸計画に対する上位計画として、総合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、開発行為等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ある。

また、土地利用基本計画は、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、第５次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ある。

第１　土地利用の基本方向

１　県土利用の現状及び課題

（１）人口減少と社会経済状況の変化

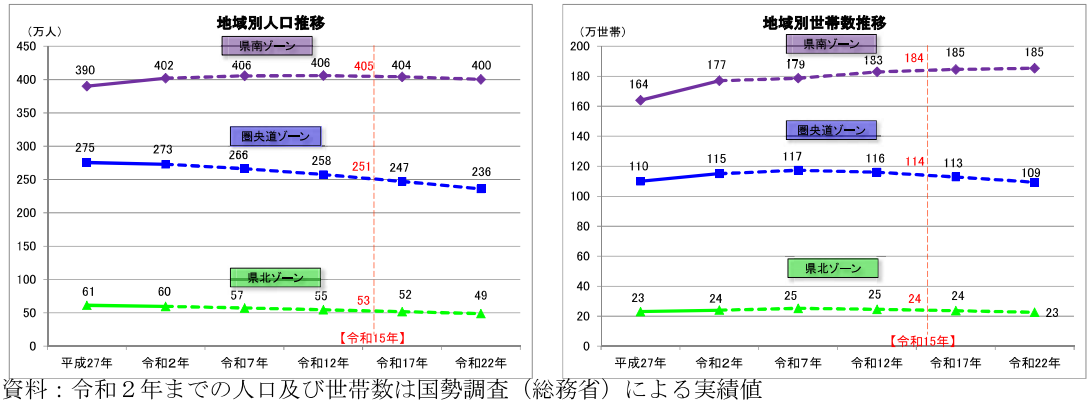
本県の人口は少子化の進展などにより、令和２年以降に減少に転じた一方、世帯数は単独世帯の増加などにより、令和 12 年頃まで増加するものと予測される。

地域別では、都心に近く利便性の高い県南ゾーンにおいては、住宅地をはじめとする新たな土地需要が見られ、人口は令和 12 年頃まで、世帯数は第５次埼玉県国土利用計画の目標年である令和 15 年以降も増加する予測となっている。

圏央道ゾーンや県北ゾーンにおいては、人口は既に減少に転じている一方、世帯数は令和７年から令和 12 年頃にかけてピークを迎える予測となっている。

このように人口の地域的な偏在が進行しているが、人口減少が土地利用にもたらす影響として、都市部では未利用地や空き家の増加による防犯・防災上の問題や上下水道などの都市施設の管理更新の問題、郊外では農林業の担い手減少による荒廃農地増加の問題や治山・治水上の問題の発生が懸念される。

○地域別人口及び世帯数の推移



資料：令和２年までの人口及び世帯数は国勢調査（総務省）による実績値
令和７年以降の人口は埼玉県５か年計画推計値
令和７年以降の世帯数は上記推計値及び国立社会保障･人口問題研究所による平均世帯人員推計値を用いた計算値

一方、本県は、首都圏の中心に位置し、高速道路や鉄道といった広域交通網の充実により、産業適地としての立地優位性はますます高まっている。特に、圏央道及びこれに接続する高速道路のインターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線で、新たな工業用地などの需要が見込まれる。

このような人口減少と社会経済状況の変化に対応するため、土地需要の調整や効率的利用が必要である。

（２）災害の激甚化・頻発化

台風などによる時間雨量 50 ㎜を超える降雨の回数は、年々増加傾向にあり、排水施設の能力を超える豪雨による河川の氾濫や街中での内水氾濫など大きな

被害が発生している。

また、日本は世界でも有数の地震大国であり、人口と資産が集中する首都圏での大地震発生も懸念される中で、安心・安全に対する県民の要請が高まっている。

このため、被害を最小限にとどめる「減災」の観点から、災害リスクを低下させる土地利用への誘導などの必要性が高まっている。

（３）都市化の進展と気候変動・自然環境

本県の可住地面積比率は県土の 68.5％（令和２年 10 月現在）と高く、首都圏において東京都に隣接する地理特性などから都市化が進展し、農地や森林が減少している。

また、地球温暖化等の気候変動や社会経済活動の拡大に伴い、良好な自然環境の喪失・劣化とこれに伴う生物多様性の損失が続いており、暮らしを支える生態系ネットワークの形成に大きな影響を及ぼしている。

このような気候変動や自然環境の諸課題に対応するため、カーボンニュートラルやネイチャーポジティブの考え方など、長期的な視点に立ち、人と自然が調和することを基本に、持続可能な県土利用が必要である。

２　県土利用の基本方針

本県の県土利用に当たっては、「第５次埼玉県国土利用計画」の第１の４に定める「県土利用に関する基本方針」のとおり、埼玉版スーパー・シティプロジェクトなどに取り組むことにより、ＳＤＧｓの基本理念に沿い、あらゆる人に居場所があり、活躍でき、安心して暮らせる社会である「日本一暮らしやすい埼玉」の実現を目指す。

そして、「日本一暮らしやすい埼玉」の実現に向けて、「計画的かつ有効な県土利用」、「安心・安全を実現する県土利用」及び「人と自然が調和し、持続可能な県土利用」の３つの項目を基本方針とする。

（１）計画的かつ有効な県土利用

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」を基本とする。

人口減少と社会経済状況の変化に伴い、開発圧力の低下により未利用地が増加していく一方、空間的余裕を生み出す側面もあることから、従来型の土地利用規制だけではなく、土地需要の調整や効率的利用など適正な土地利用への誘導策を講じていく。

（２）安心・安全を実現する県土利用

安心・安全を実現する県土利用の観点からは、あらゆる関係者が協働して取り

組む流域治水をはじめ、災害に対する地域特性を踏まえ、「防災・減災」の視点に立った適正な土地利用を進めていく。

（３）人と自然が調和し、持続可能な県土利用

人と自然が調和した持続可能な県土利用の観点からは、自然環境が有する多様な機能を活用するグリーンインフラや生態系を活用した防災・減災（Ｅｃｏ－ＤＲＲ）の取組など、土地の利用や管理を通じて生活環境と自然環境が調和する関係をつくり出すとともに、広域的な生態系ネットワークを形成し、豊かな環境を将来の世代に引き継ぐ計画的な土地利用を進めていく。

３　土地利用の原則

本県における土地利用は、「２　県土利用の基本方針」に基づき、土地利用基本計画に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、さらには、これら五地域を個別規制法の土地利用規制に合わせて細分化した区分ごとに次の原則に従って適正に行うものとする。

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る。

なお、農地や森林などの自然的土地利用から住宅地や工業地などの都市的土地利用に転換した場合には、再度、自然的土地利用に転換することが困難となるため、県土の適正管理の観点から、都市的土地利用への転換は慎重に行うものとする。

また、ゴルフ場の新規立地*は行わないこととする。

○五地域区分の国土利用計画法上の定義と個別規制法に基づく運用上の定義の関係

五地域	定　義	運用上の定義
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	都市計画法第５条第１項又は第２項により都市計画区域として指定されている地域
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域の整備に関する法律第６条第１項により農業振興地域として指定されている地域
森林地域	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	森林法第２条第３項に規定する国有林の区域又は同法第５条第１項に規定す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地域
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域	自然公園法第２条第１号に規定する自然公園（国立公園、国定公園及び都道府県立自然公園）として指定されている地域
自然保全地域	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	自然環境保全法第14条に規定する原生自然環境保全地域、同法第22条第１項に規定する自然環境保全地域又は同法第45条第１項の規定により都道府県条例において都道府県自然環境保全地域として指定されている地域

*ゴルフ場の新規立地･･･ゴルフ場（10ha 以上）の造成事業については、「ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱（昭和 48 年２月施行）」に基づき、秩序ある土地利用を図るとともに、自然環境の保全や災害の防止の観点から立地指導を行っている。なお、平成５年４月１日から県土の適正な利用の確保、自然環境保全及び災害防止を図るため、ゴルフ場造成申出の新規受付を全面的に停止している。

○五地域区分を個別規制法の土地利用規制に合わせて細分化した区分の定義

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項に規定する市街化区域
	市街化調整区域	都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域
	非線引き都市計画区域	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
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号に規定する農用地等として利用すべき土地の区域
	農用地区域以外	農用地区域以外の農業振興地域
森林地域	保安林	森林法第 25 条第１項及び第 25 条の２第２項に規定する森林
	保安林以外	保安林以外の国有林の区域又は地域森林計画の対象となる民有林の区域
自然公園地域	特別保護地区	自然公園法第 21 条第１項に規定する指定区域
	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（昭和 33 年条例第 15 号）第 12 条第１項に規定する指定区域
	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項に規定する指定区域
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（昭和 49 年埼玉県条例第４号）第 17 条第１項に規定する指定区域
	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項に規定する指定区域

（１）都市地域

都市地域は、良好な都市環境の確保及び形成を図るため、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、人口減少・少子高齢化、災害の激甚化・頻発化、上下水道をはじめとする都市施設の老朽化などの問題に対応するため、住宅や都市機能増進施設については、中心市街地や生活拠点などに誘導することを基本に、災害リスクが低く誰もが暮らしやすいコンパクトで機能的な都市の形成に配慮しつつ、効率的な利用を図るものとする。

また、工業・流通業務施設の新たな土地需要がある場合には、既存の工業地や未利用地などの再利用を優先する。農地や森林などの自然的土地利用からの転換については、慎重な配慮の下で、基盤が整った良好な市街地を形成するため計画的に行うものとする。このため、市街化調整区域に立地を誘導する場合は、市街化区域への編入を基本とし、非線引き都市計画区域に立地を誘導する場合は、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。）を定めることを基本とする。

ア　市街化区域

人口減少に対応した都市施設や交通体系の整備など集約型の市街地の形成、災害の激甚化・頻発化に対応した都市施設等の整備や再配置を計画的に推進する。特に、未利用地については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）の活用などにより、防災倉庫やオープンスペース等の整備を推進する。

農地、樹林地、水辺地等で、自然環境や良好な景観を形成し、貯留浸透機能等を有するグリーンインフラとして都市の防災機能に不可欠なものについては、保全、回復、創造を図る。

イ　市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域であり、原則として農地をはじめ、樹林地、水辺地などの緑地の保全、回復、創造を図る。

ウ　非線引き都市計画区域

用途地域が定められている区域については、市街化区域における土地利用に準じる。

用途地域が定められていない区域については、原則として自然環境をはじめ、農地や森林などの保全、回復、創造を図る。

（２）農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域である。

農業地域の土地利用については、農地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、良好な生活環境や固有の自然環境を生み出し、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、農用地区域への編入を推進するとともに、その保全を図る。

また、担い手を確保して荒廃農地の発生防止と解消を進め、農地への復元を積極的に促進するものとする。ただし、農地への復元が困難な場合には、地域の実情に応じて、適正な土地利用を図る。

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、原則として農業上の利用以外の土地利用は行わないものとする。

イ　農用地区域以外の農業地域

農用地区域以外の農業地域のうち、農業生産性の高い農地、集団的に存在している農地又は農業に対する公共投資の対象となった農地については、原則として農業上の利用以外の土地利用は行わないものとする。その他の農地についても、農用地区域と一体として農業の振興を図る土地であるので、できる限り農業上の利用以外の土地利用は行わないものとする。農地以外の土地については、土地利用の現況に留意して、周辺の農地など農業上の利用との調整を図りながら、農業上の利用以外の土地利用を認めるものとする。

（３）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ある。

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、水源涵養、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、その整備を図る。

ア　保安林

県土の保全、水源涵養、生活環境の保全などの諸機能の積極的な維持、発揮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、原則として森林地域以外の土地利用は行わないものとする。

なお、公益上の理由により森林地域以外の土地利用を行う場合でも、慎重な検討を行い、また、必要な保安林については、新たに指定するものとする。

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、発揮を図り、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、できる限り森林地域以外の土地利用は行わないものとする。

なお、森林地域以外の土地利用を行う場合には、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配慮するものとする。

（４）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ある。

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とともに、生物多様性の確保等に必要な地域であることから、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する。

ア　特別保護地区

指定の趣旨に即して、景観の厳正な維持を図り、原則として自然公園地域以外の土地利用は行わないものとする。

イ　特別地域

風致の維持を図るものであることから、原則として自然公園地域以外の土地利用は行わないものとする。

ウ　普通地域

自然公園地域以外の土地利用を行う場合には、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する。

（５）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ある。

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り、また、生物多様性の確保等に必要であることから、広く県民が、自然の恵み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する。

ア　特別地区

指定の趣旨に即して、特定の自然環境の状況が損なわれないよう適正な保全を図るため、原則として自然保全地域以外の土地利用は行わないものとする。

イ　普通地区

原則として自然保全地域以外の土地利用は行わないものとする。

４　ゾーン別の土地利用の原則

本県では、都心からの距離ごとに土地利用に関する課題に異なる傾向が見られる。このため、地域の区分は、都心からの距離を基本とし、更に自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して、埼玉県５か年計画と同様に県南ゾーン、圏央道ゾーン、県北

ゾーンの３ゾーンとする。（下記の表を参照）

○埼玉県５か年計画におけるゾーン区分

区分	市　町　村　名
県南ゾーン	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）
圏央道ゾーン	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）
県北ゾーン	（県北地域）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） （秩父地域）秩父市、横瀬町、皆野町、長瀞町、小鹿野町（１市４町）

（１）県南ゾーン

県南ゾーンは、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ある。

都市地域のうち、住宅や都市機能増進施設については、中心市街地や生活拠点などに高度な業務集積、交流・文化集積を進めていく。また、人口密度が高いことを踏まえた大規模な地震などに対する防災機能を向上させるとともに、防災上課題のある住宅密集地は、道路整備や公園緑地などのオープンスペースの確保を進めるなど、改善を図る。工業・流通業務施設の新たな土地需要に対しては、高速道路インターチェンジや主要幹線道路周辺に誘導するものとする。なお、誘導に当たっては、自然的土地利用への慎重な配慮の下で計画的に行うものとし、市街化調整区域にあっては市街化区域への編入を基本とする。

農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域のうち、首都近郊の貴重な緑地空間である見沼田圃や落ち葉堆肥農法を継続している三富地域など、優れた歴史的景観の保全の必要がある地域については、原則として都市的土地利用への転換は行わないものとする。その他の地域については、自然的土地利用への慎重な配慮の下で都市的土地利用への転換を認めるものとする。

（２）圏央道ゾーン

圏央道ゾーンは、東京都心から概ね 30～60km 圏にあり、武蔵野の平地林などの緑豊かな自然環境に恵まれており、都市と田園が共存しており、圏央道の整備による一層の発展が期待される地域となっている。

その一方で、荒廃農地が占める割合が相対的に高い地域もあり、その対策が課題となっている。

都市地域のうち、住宅や都市機能増進施設については、人口及び世帯数の減少を踏まえて、基本的に中心市街地や生活拠点などに集積するものとする。また、

水害などに対する防災機能の向上を図るため、災害リスクの低い土地への誘導又は計画的かつ適切な土地利用を図る。工業・流通業務施設の新たな土地需要に対しては、高速道路インターチェンジや主要幹線道路周辺の地域に誘導する。なお、誘導に当たっては、自然的土地利用への慎重な配慮の下で計画的に行うものとし、市街化調整区域にあっては市街化区域への編入、非線引き都市計画区域にあっては用途地域を定めることを基本とする。

農業地域のうち、農用地区域については原則としてその保全を図り、農用地区域以外の農地については農用地区域への編入を推進するとともに、その保全を図る。また、農地中間管理事業の活用などにより、担い手を確保し農地の集積・集約化などを推進し、地域の特徴を生かした生産振興を進めて、荒廃農地の解消と発生防止に努める。三富地域では、落ち葉堆肥農法を用いた農業を継続するため、原則として都市的土地利用への転換は行わないものとする。

森林地域のうち、森林が集中する西部の中山間地域については、ＩＣＴの活用による林業従事者の確保や施業の集約化、経営の効率化などにより林業の継続を図るため、できる限りその保全をしていく。また、三富地域における落ち葉堆肥農法の継続のための平地林については、原則として都市的土地利用への転換は行わないものとする。その他の地域については、自然的土地利用への慎重な配慮の下で都市的土地利用への転換を認めるものとする。

自然公園地域及び自然保全地域については、指定の趣旨を鑑み、その保全を図る。

（３）県北ゾーン

県北ゾーンは、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ある。

その一方で、荒廃農地が占める割合が相対的に高い地域もあり、その対策が課題となっている。

ア　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）

都市地域のうち、住宅や都市機能増進施設については、人口及び世帯数の減少を踏まえて、基本的に中心市街地や生活拠点などに集積するものとする。工業・流通業務施設の新たな土地需要に対しては、高速道路インターチェンジや主要幹線道路周辺の地域に誘導する。なお、誘導に当たっては、自然的土地利用への慎重な配慮の下で計画的に行うものとし、市街化調整区域にあっては市街化区域への編入、非線引き都市計画区域にあっては用途地域を定めることを基本とする。

農業地域については、利根川と荒川に挟まれた平坦で肥沃な土壌を生かした農業や中山間地域の特性を生かした農林産物の生産が進められているため、農用地区域については原則としてその保全を図り、農用地区域以外の農地については農用地区域への編入を推進するとともに、その保全を図る。また、農地中間管理事業の活用などにより、担い手を確保するとともに、農地の集積・集約化などを推進し、地域の特徴を生かした生産振興を進めて、荒廃農地の解消と発生防止に努める。

森林地域のうち、森林が集中する北西部の中山間地域については、ＩＣＴの活用による林業従事者の確保や施業の集約化、経営の効率化などにより林業の継続を図るため、できる限りその保全をしていく。その他の地域については、自然的土地利用への慎重な配慮の下で都市的土地利用への転換を認めるものとする。

自然公園地域及び自然保全地域については、指定の趣旨を鑑み、その保全を図る。

イ　秩父地域（秩父市、横瀬町、皆野町、長瀞町、小鹿野町）

都市地域のうち、住宅や都市機能増進施設については、人口及び世帯数の減少を踏まえて、基本的に中心市街地や生活拠点などに集積するものとする。また、大雪や土砂災害などに対する防災機能の向上を図る。工業・流通業務施設の新たな土地需要に対しては、主要幹線道路周辺の地域に誘導する。なお、誘導に当たっては、自然的土地利用への慎重な配慮の下で計画的に行うものとし、用途地域を定めることを基本とする。

農業地域については、観光スポットと合わせた農業振興や、中山間地域の特性を生かした果樹などの観光農業が行われているため、農用地区域については原則としてその保全を図り、農用地区域以外の農地については農用地区域への編入を推進するとともに、その保全を図る。

森林地域のうち、奥地森林については、針広混交林化や広葉樹林化を目指した公的整備を推進し、水源涵養（かん）などの公益的機能の発揮を図るため、その保全をしていく。中山間地域の森林については、ＩＣＴの活用による林業従事者の確保や施業の集約化、経営の効率化などにより林業の継続を図るため、できる限りその保全をしていく。

自然公園地域及び自然保全地域については、指定の趣旨を鑑み、その保全を図る。

第２　五地域区分が重複している地域の土地利用調整方針

１　「第１　土地利用の基本方向」を踏まえた調整方針

人口減少社会において、土地の管理を適切に行わない場合、未利用地や空き家の増加、荒廃農地増加や治山・治水上の問題などの発生が懸念される。また、災害の激甚化・頻発化などにより災害リスクの低い土地への誘導や生物多様性の保全にも配慮した土地利用が重要となっている。

そこで、優先的に維持したい土地を明確化するため、土地利用転換に当たっての影響が大きく不可逆性が高い、都市的土地利用に関しての調整方針を下記に示す。

（１）住宅及び都市機能増進施設の立地誘導

住宅及び都市機能増進施設の立地に当たっては、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に基づく立地適正化計画を作成している市町村については、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内に誘導するものとする。また、立地適正化計画を作成していない市町村においても、立地適正化計画の考え方を踏まえ、市街化区域及び非線引き都市計画区域において用途地域が定められている区域に誘導するものとする。

なお、原則として都市地域以外の地域を縮小する土地利用転換は行わないよう調整する。

また、土砂災害特別警戒区域などの災害レッドゾーンには、立地誘導しないこととし、浸水想定区域などの災害イエローゾーンには、立地誘導しないことを基本としつつ、災害リスクに応じた対策を講ずる場合には立地できるものとする。

（２）工業・流通業務施設の立地誘導

工業・流通業務施設の立地に当たっては、区域区分が定められた都市計画区域での立地を検討する場合、市街化区域内の既存産業用地の有効活用を検討する。これが難しく市街化調整区域に立地を誘導する場合は、市街化区域に隣接する地域又は高速道路インターチェンジや主要幹線道路周辺の地域とし、市街化区域への編入を基本とする。また、原則として、農用地区域である農業地域、保安林である森林地域、自然公園地域及び自然保全地域を縮小する土地利用転換は行わないよう調整する。

非線引き都市計画区域での立地を検討する場合は、用途地域が定められている区域内の既存産業用地の有効活用を検討する。これが難しく用途地域が定められていない区域に立地を誘導する場合は、高速道路インターチェンジや主要幹線道路周辺の地域とし、用途地域を定めることを基本とする。また、原則として、農用地区域である農業地域、保安林である森林地域、自然公園地域及び自然保全地

域を縮小する土地利用転換は行わないよう調整する。

2　重複地域別調整方針

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、二つの地域が重複している地域においては次に掲げる調整方針に即して、三つ以上の地域が重複している地域においては次に掲げる調整方針におけるそれぞれの関係から見た優先順位などを考慮して、土地利用調整を図るものとする。

なお、それぞれの地域の区分変更により、新たに二つ以上の地域が重複することとなる場合においては、次に掲げる調整方針を準用する。

（1）都市地域と農業地域が重複している地域

ア　市街化調整区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域である都市地域と農用地区域である農業地域が重複している場合

農用地として利用し、原則として農業地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

イ　市街化調整区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域である都市地域と農用地区域以外の農業地域が重複している場合

土地利用の現況に留意して、周辺の農地など農業上の利用との調整を図りながら、農業地域の縮小や都市的土地利用を認めるものとする。

（2）都市地域と森林地域が重複している地域

ア　都市地域と保安林である森林地域が重複している場合

保安林として利用し、原則として森林地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

イ　都市地域と保安林以外の森林地域が重複している場合

森林としての利用を優先し、できる限り森林地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

（3）都市地域と自然公園地域が重複している地域

ア　都市地域と特別保護地区又は特別地域である自然公園地域が重複している場合

自然公園として保護及び利用し、原則として自然公園地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

イ　都市地域と普通地域である自然公園地域が重複している場合

自然公園としての保護及び利用を優先し、できる限り自然公園地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

（４）都市地域と自然保全地域が重複している地域

ア　都市地域と特別地区である自然保全地域が重複している場合

自然環境として保全し、自然保全地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

イ　都市地域と普通地区である自然保全地域が重複している場合

自然環境としての保全を優先し、原則として自然保全地域の縮小や都市的土地利用は行わないものとする。

（５）農業地域と森林地域が重複している地域

ア　農業地域と保安林である森林地域が重複している場合

保安林として利用し、原則として森林地域の縮小や農業上の利用は行わないものとする。

イ　農用地区域である農業地域と保安林以外の森林地域が重複している場合

農用地としての利用を優先するが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用を認めるものとする。

ウ　農用地区域以外の農業地域と保安林以外の森林地域が重複している場合

森林としての利用を優先するが、周辺の森林地域との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

（６）農業地域と自然公園地域が重複している地域

ア　農業地域と特別保護地区又は特別地域である自然公園地域が重複している場合

自然公園として保護及び利用し、原則として農業上の利用は行わないものとする。

イ　農用地区域である農業地域と普通地域である自然公園地域が重複している場合

農用地としての利用を優先するものとする。

ウ　農用地区域以外の農業地域と普通地域である自然公園地域が重複している場合

自然公園としての保護及び利用に配慮した上で、農業上の利用を認めるものとする。

（７）農業地域と自然保全地域が重複している地域

ア　農業地域と特別地区である自然保全地域が重複している場合

自然環境として保全し、原則として農業上の利用は行わないものとする。

イ　農用地区域である農業地域と普通地区である自然保全地域が重複している場合

自然環境に配慮した上で、農用地としての利用を認めるものとする。

ウ　農用地区域以外の農業地域と普通地区である自然保全地域が重複している場合

自然環境として保全し、原則として農業上の利用は行わないものとする。

（８）森林地域と自然公園地域が重複している地域

両地域が両立するように調整を図るものとする。

（９）森林地域と自然保全地域が重複している地域

両地域が両立するように調整を図るものとする。

第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

（１）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、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る。

このため、庁内の土地利用に関連する課で構成する「埼玉県土地利用計画調整会議」等において、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、土地利用基本計画が有する総合調整機能を有効に発揮させ、実効性を高めていく。

（２）市町村との連携・調整

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る。

このため、土地利用基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た。

引き続き、市町村が土地利用基本計画に即して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・調整を図っていく。

（３）埼玉県国土利用計画審議会への意見聴取

国土利用計画法第 38 条の規定に基づき、埼玉県の区域における国土の利用に関する基本的な事項及び土地利用に関し重要な事項を調査審議するため、埼玉県国土利用計画審議会（以下「審議会」という。）を設置している。

五地域区分の変更など土地利用転換を行う場合には、事前に審議会への意見聴取を行うなど、土地利用基本計画を適切に運用していくものとする。

２　土地利用基本計画の見直し

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る。

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計画であることから、埼玉県国土利用計画を変更した場合、これに合わせて必要な見直しを行う。

また、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、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う。

用語の解説

≪あ行≫

Ｅｃｏ－ＤＲＲ（えこでぃーあーるあーる）

Ecosystem-based Disaster Risk Reduction（生態系を活用した防災・減災）の略。生態系の保全・再生を通じて防災・減災や生物多様性を含めた地域の課題を複合的に解決しようとする考え方。洪水緩和に向けた湿地の保全・再生、土砂災害の防止や水源涵養を目的とした森林整備など、様々な自然災害を対象とした幅広い取組が含まれる。

ＳＤＧｓ（えすでぃーじーず）

Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。平成13年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、平成27年９月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年（令和12年）までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っている。

温室効果ガス（おんしつこうかがす）

太陽放射により暖められた地表面の熱が宇宙に逃げるとき、その一部を吸収して温室のように地球を暖める性質を持つ気体。地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）では、二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、ハイドロフルオロカーボン類、パーフルオロカーボン類、六ふっ化硫黄、三ふっ化窒素の７種類が温室効果ガスとして定義されている。

≪か行≫

カーボンニュートラル（かーぼんにゅーとらる）

人間活動を発生源とする温室効果ガス排出量と吸収源などによる除去量が均衡する（実質的な排出量がゼロとなる）こと。

開発圧力（かいはつあつりょく）

市街地が拡大するようなおそれのある開発の兆候。

可住地面積（かじゅうちめんせき）

県土面積から林野面積（森林及び森林以外の草生地を合わせた面積）及び湖沼面積を差

し引いた面積をいう。

グリーンインフラ（ぐりーんいんふら）

グリーンインフラストラクチャー（Green Infrastructure）の略。自然環境が有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を社会資本整備や土地利用など社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方。

減災（げんさい）

災害時において発生し得る被害を最小化するための取組である。防災が被害を出さない取組であるのに対して、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。

県土利用（けんどりよう）

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。土地利用と比較して、県土利用は水や動植物などの利用を含むことから、より広範な概念である。

郊外（こうがい）

都市の外縁部にあって、田畑・林地などが比較的多い地域を想定して用いている。

荒廃農地（こうはいのうち）

現に耕作に供されておらず、耕作の放棄により荒廃し、通常の農作業では作物の栽培が客観的に不可能となっている農地。

国土利用計画審議会（こくどりようけいかくしんぎかい）

国土利用計画法第 38 条に基づく都道府県に設置される審議会で、都道府県が国土利用計画の都道府県計画を定める場合などのほか知事の諮問に応じ、当該都道府県の区域における国土の利用に関する基本的な事項及び土地利用に関して重要な事項を調査審議することとされている。

≪さ行≫

災害レッドゾーン（さいがいれっどぞーん）

都市再生特別措置法第 81 条第 19 項の規定及び第 12 版都市計画運用指針に基づき、居住誘導区域に含まないこととする、下記①から⑤の区域をいう。

①建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域

②地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域（地すべり防止工事の施

行その他の地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く）

③急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第３条第１項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く）

④土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域

⑤特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第１項に規定する浸水被害防止区域

災害イエローゾーン（さいがいいえろーぞーん）

第 12 版都市計画運用指針に基づき、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととする、下記①から③の区域をいう。

①土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第７条第１項に規定する土砂災害警戒区域、

②水防法第 15 条第１項４号に規定する浸水想定区域

③土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第４条第１項に規定する基礎調査、特定都市河川浸水被害対策法第４条第２項第４号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

埼玉版スーパー・シティプロジェクト（さいたまばんすーぱー・してぃぷろじぇくと）

市町村のコンパクト（必要な機能が集積しゆとりある魅力的な拠点を構築)、スマート（新たな技術の活用などによる 先進的な共助の実現)、レジリエント（誰もが暮らし続けられる持続可能な地域を形成）の３つの要素を兼ね備えた持続可能なまちづくりを県が支援するもの。

市街地（しがいち）

国土利用計画では、「国勢調査」の定義による人口集中地区（ＤＩＤ）をいう。

自然環境（しぜんかんきょう）

日光、大気、水、土、生物などがそれぞれ微妙なバランスの下、県土に潜在的に存在している自然の事物や情況をいう。

自然的土地利用（しぜんてきとちりよう）

農地や森林など農林業の用に供している土地利用や、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の総称。

所有者不明土地（しょゆうしゃふめいとち）

不動産登記簿などの公簿情報などにより調査してもなお、所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地のこと。具体的には、所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていないなどの理由により、所有者（登記名義人が死亡している場合は、その相続人）の特定を直ちに行うことが難しい土地や、登記名義人が死亡しており、その相続人を特定できたとしても、相続人が多数となっている土地など様々なケースを含む。

人口（じんこう）

当該地域に存在する人の数、単に人口といった場合、常住人口（夜間人口）を指す。例えば、「国勢調査」の場合、調査実施時に当該地域の居住に３か月以上にわたって居住しているか、あるいは３か月以上住むことになっている人口をいう。通勤・通学などによって一時的に他地域に存在することとなる人々も住居の存在する地域の常住人口とされる。

水源の涵養（すいげんのかんよう）

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、徐々に渓流に放出させて、洪水の緩和や水質の浄化を行うことをいう。

生活環境（せいかつかんきょう）

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。

生態系（せいたいけい）

生物とそれを取り囲む環境を一つの物質循環系として捉えたものである。生物群集と無機的環境とが織りなす物質系の概念である。

生態系ネットワーク（せいたいけいねっとわーく）

生物の生息空間を相互に連結することによって、生態系の回復と生物多様性の保全を図ることをいう。

生物多様性（せいぶつたようせい）

生物の多様さとその生息環境の多様さを表す概念である。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、固体群）の多様性」の３つのレベルから捉えることができる。

施業（せぎょう）

目的とする森林を育成するために行う造林、保育、伐採等の一連の森林に対する人為的

行為を実施すること。

世帯（せたい）

住居と生計を共にするか異にするかという観点からみた人間集団の単位をいう。一般世帯と施設などの世帯に区分される。

世帯数（せたいすう）

本計画でいう世帯数は、一般世帯数のこと。

一般世帯は、世帯のうち、①住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、②間借りの単身者や下宿屋などに下宿している単身者、③会社、官公庁等の独身寮に居住している単身者をいう。

なお、一般世帯以外の世帯には、施設等の世帯（寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所の入院者など）がある。

≪た行≫

中心市街地（ちゅうしんしがいち）

さまざまな都市機能が集積し、歴史や文化が育まれてきた社会・経済・文化の拠点となる地域。

都市機能（としきのう）

一般的には都市及びそこで営まれる人間社会を構成する主要な機能。例えば「居住機能」「工業生産機能」「物流機能」「商業・業務機能」「行政機能」「文化機能」「レクリエーション機能」などの都市的な機能のほか、「自然機能」や「農業機能」もそれに含んで指す場合も多い。

都市機能増進施設（としきのうぞうしんしせつ）

都市再生特別措置法第 81 条の都市機能増進施設で、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設のこと。

都市的土地利用（としてきとちりよう）

住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、道路など、主として人工的施設による土地利用の総称。

≪な行≫

ネイチャーポジティブ【自然再興】（ねいちゃーぽじてぃぶ・しぜんさいこう）

生物多様性の損失を食い止め、反転させ、回復軌道に乗せるという意味。「Ｇ７ 2030 年自然協約」や昆明・モントリオール生物多様性枠組、生物多様性国家戦略 2023-2030 において、その考え方が掲げられている。

農地中間管理機構（のうちちゅうかんかんりきこう）

担い手への農地の集積・集約化を進めるため、都道府県ごとに整備された公的な農地の中間的受皿となる組織。

地域内の権利が分散し錯綜した農地利用を整理し、担い手毎に農地を集約化する必要がある場合に、出し手から借り受けた農地をまとめて担い手に貸し付けるほか、必要な場合には農地の大区画化等の条件整備を行い、担い手がまとまりのある形で農地を利用できるよう配慮して貸し付け等を行う。

農地中間管理事業（のうちちゅうかんかんりじぎょう）

農業経営の規模拡大、農用地の集団化、新規就農の促進等による農用地の利用の効率化及び高度化を促進するため、市街化区域以外の区域において、農地中間管理機構を通じた農用地の貸借及び農業経営や農作業の受委託等を行う事業。

農地の集積・集約化（のうちのしゅうせき・しゅうやくか）

農地の集積とは、農作業を効率化し生産コストを下げるため、地域で中心になる意欲的な農家（担い手）に農地を集めることであり、農地の集約とは、複数の場所に分散している農地を、一連の農作業の実施に支障が出ないように、面としてまとまった形に集めることをいう。

≪は行≫

平地林（へいちりん）

平地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。

保安林（ほあんりん）

洪水や渇水の緩和、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。

防災（ぼうさい）

災害を未然に防止すること、災害が発生した場合の被害の拡大を防ぐこと及び災害の復

旧を図ることをいう。

≪ま行≫

未利用地（みりようち）

土地利用がなされていないものをいう。具体的には、住宅、工場跡地などの空き地や耕作放棄地が挙げられる。

≪や行≫

優良農地（ゆうりょうのうち）

土地生産力が高く、かつ、おおむね 10ha 以上の規模で集団化していて労働生産性の向上に期待がもてる農地、又は農業に対する公共投資の対象となった農地をいう。

≪ら行≫

立地適正化計画（りっちてきせいかけいかく）

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて作成する計画。持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通などの様々な都市機能を誘導するもの。

流域（りゅういき）

集水域と同義であり、水系をとり囲む分水嶺で区画された範囲をいう。

流域治水（りゅういきちすい）

気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化などを踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域から氾濫域にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方。