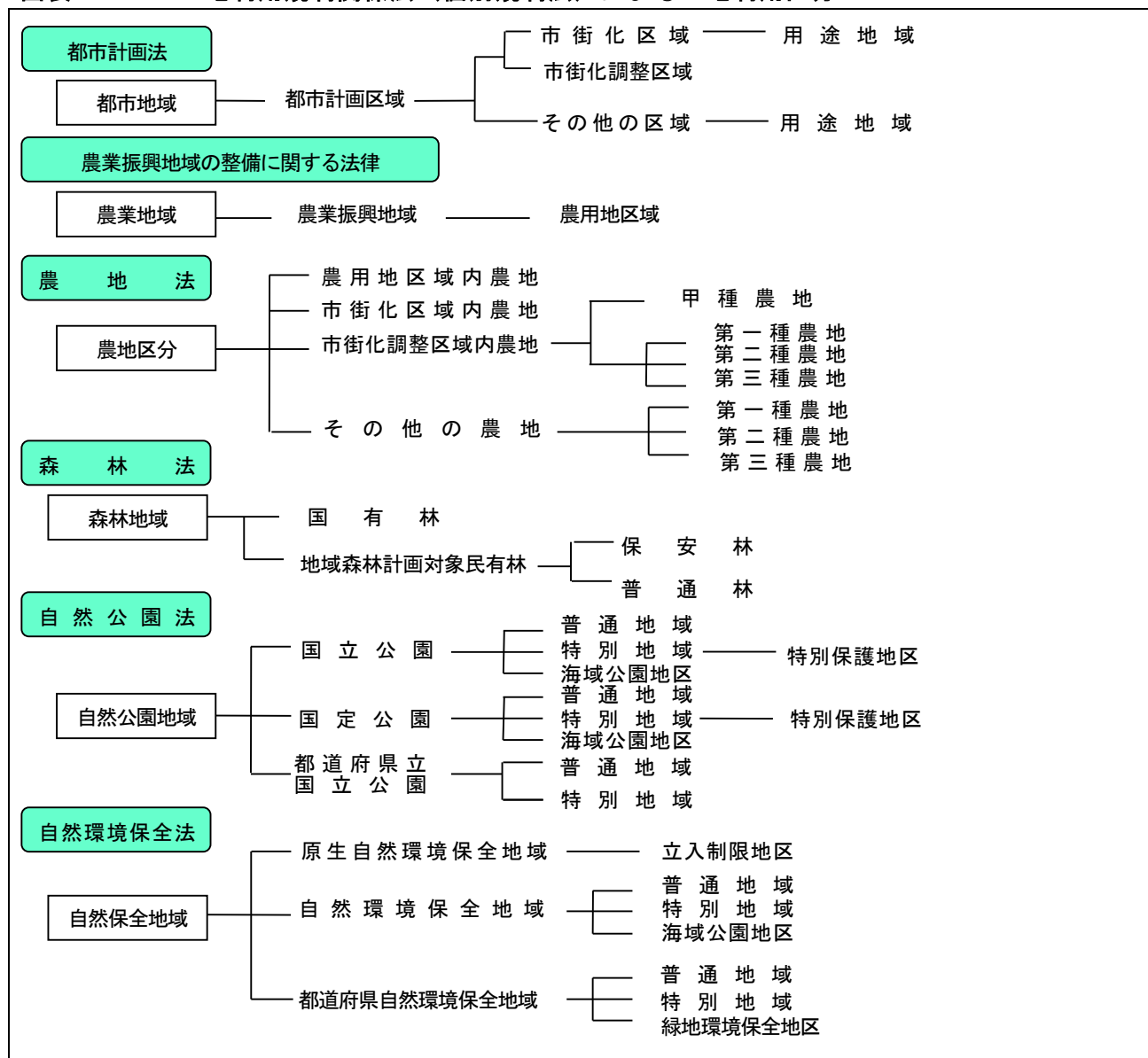


## 第3 土地に関する個別的政策

図表3-1 土地利用規制関係法（個別規制法）による土地利用区分



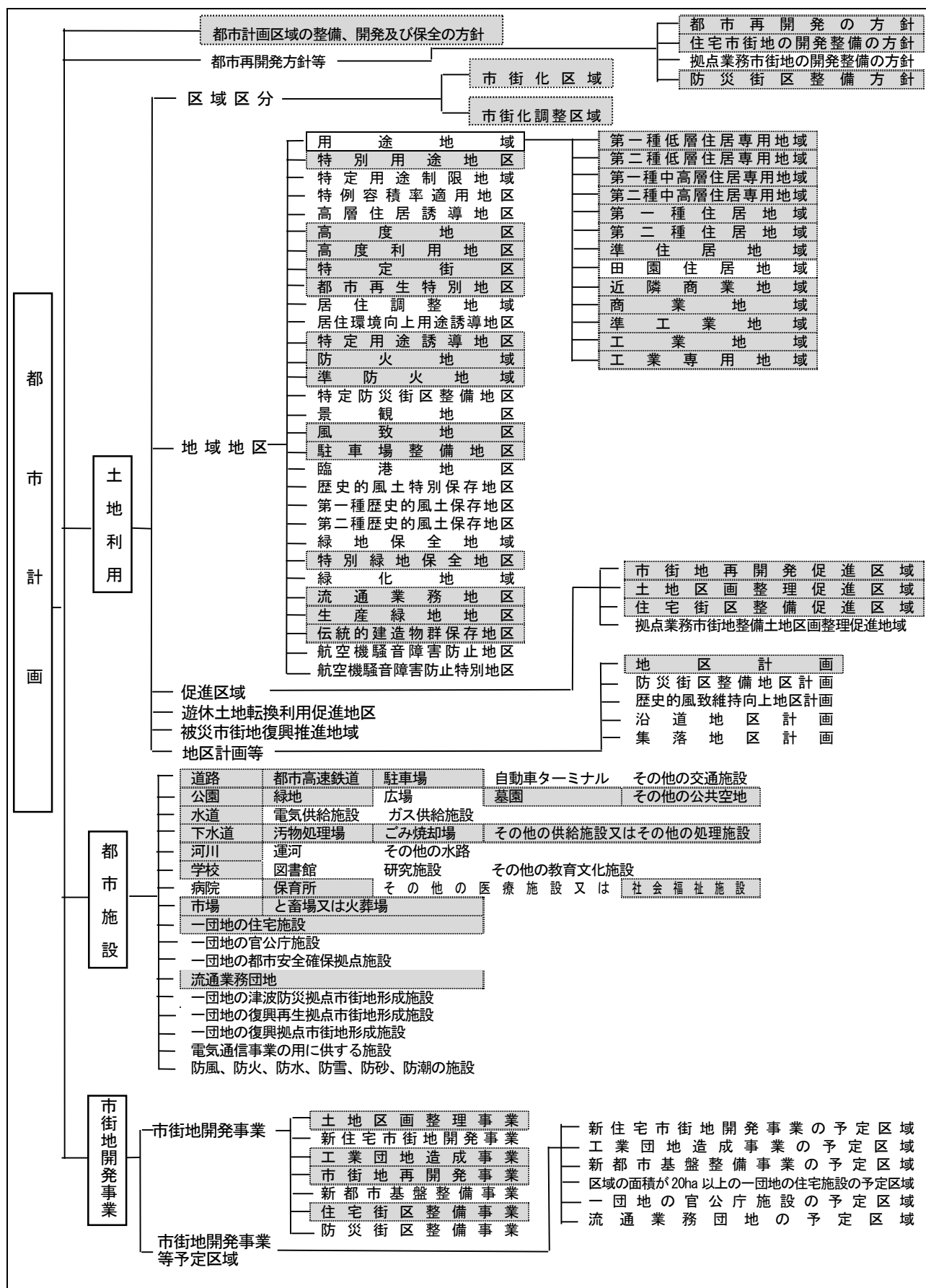
### 1 都市計画関連施策

#### (1) 都市計画法

都市計画法は、都市計画の内容及び決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としており、都市地域における土地利用及び開発規制の中心法制として重要な役割を果たしている。

都市計画の理念としては、①農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、②このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこととされている。

図表 3-2 都市計画の内容



(注) 内は、埼玉県内において決定されているものを示す。(令和7年3月31日現在)

## ア 都市計画区域の指定

都市計画区域とは、都市計画を策定する場であり、都市の実態や将来の動向を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域である。

都市計画区域においては、都市計画で必要なものを定めるとともに、開発許可制度や建築基準法による建築確認制度の適用により、都市の健全な発展が図られ、無秩序な市街地形成の抑止に寄与している。

現在、40都市計画区域（40市21町）について、276,526haの都市計画区域が指定されており、これは県土の約73%に相当する（図表3-3）。

【参考】資料1-6 県内市町村の土地利用規制状況①

資料1-22 市町村別都市計画区域の指定状況及び人口集中地区(DID)面積

資料3-1 都市計画区域図

図表3-3 都市計画区域の指定状況

令和7年3月31日現在

埼玉県全域 379,775ha (100%)		
都市計画区域 276,526ha (72.8%)		
区域区分あり 236,707ha (62.3%)		区域区分なし 39,819ha (10.5%)
市街化区域 72,460ha (19.1%)	市街化調整区域 164,246ha (43.2%)	

資料：都市計画課

## イ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域全域を対象とし、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。都市計画区域に係る都市計画は、この都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定められることになる。

現在、40都市計画区域について策定している。

## ウ 市街化区域と市街化調整区域との区分

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるときに、都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に区分（「区域区分」という。）するものである。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域である。

本県では、昭和45年に区域区分を都市計画決定し、国内有数の急激な人口増加に都市基盤整備が追いつかない状況の中、無秩序な市街化の抑制に努めてきた。以来、区域区分については、社会経済情勢の変化を踏まえ、これまで概ね5年毎に定期的な見直しを実施しながら、県土の均衡ある発展に寄与してきたところである。

【参考】資料1-22 市町村別都市計画区域の指定状況及び人口集中地区(DID)面積

## エ 用途地域

用途地域は、都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分すること等により、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、建築物の用途、密度、形態等を制限するものである。

現在、ときがわ、北川辺及び小鹿野都市計画区域を除く37都市計画区域で定められている。

【参考】資料3-2 用途地域の指定状況

## オ 地区計画

地区計画は、建築物の建築の形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画である。

令和7年3月31日現在、55市町、571地区において地区計画が定められている。

## カ 開発許可制度

開発許可制度は、良質な宅地水準の確保、区域区分制度の担保の観点から、開発行為を許可に係らしめるものであり、次のような開発行為をしようとするときは、一定の公益上必要な建築物等の場合を除き、許可が必要となる。（図表3-4、3-5）

- ① 市街化区域：開発区域面積1,000㎡以上の開発行為  
（首都圏整備法の既成市街地又は近郊整備地帯の区域にある市町村：500㎡以上の開発行為）
- ② 市街化調整区域：開発区域面積にかかわらず、すべての開発行為
- ③ 非線引き都市計画区域：開発区域面積3,000㎡以上の開発行為
- ④ 都市計画区域外：開発区域面積1ha以上の開発行為

【参考】資料1-15 開発許可申請件数の推移

図表 3 - 4 開発許可の基準等

区域区分		許可を受けることなく開発行為のできるもの	開発許可・建築許可を必要とするもの
市街化区域、市街化調整区域の区分が定められた都市計画区域	市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為（法第29条第1項）               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発区域面積 1,000㎡未満（※）</li> <li>2 政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>3 都市計画事業</li> <li>4 土地区画整理事業</li> <li>5 市街地再開発事業</li> <li>6 住宅街区整備事業</li> <li>7 防災街区整備事業</li> <li>8 公有水面埋立法の埋立免許を受けた埋立地で、竣工認可の告示のないものにおいて行う開発行為</li> <li>9 非常災害応急措置</li> <li>10 通常管理行為等</li> </ol> </li> <li>仮設建築物、付属建築物、10㎡以内の増築、日常生活に必要な店舗等（延べ面積50㎡以内、開発区域面積100㎡以内）、その他</li> <li>※首都圏整備法の既成市街地又は近郊整備地帯の区域にある市町村は、500㎡未満</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記以外開発行為（法第29条第1項）</li> <li>・技術上の許可基準（法第33条）               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 用途地域適合</li> <li>2 道路、公園等</li> <li>3 排水施設</li> <li>4 給水施設</li> <li>5 地区計画等</li> <li>6 公共公益施設</li> <li>7 防災措置</li> <li>8 災害危険区域</li> <li>9 樹木の保存等</li> <li>10 緑地帯、緩衝帯</li> <li>11 その他（輸送施設、申請者の資力信用、工事施行者の能力、権利者の同意）</li> </ol> </li> <li>・建築許可               <ul style="list-style-type: none"> <li>開発行為完了前着工（法第37条）</li> <li>予定建築物以外の建築（法第42条）</li> </ul> </li> </ul>
	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為（法第29条第1項）               <ul style="list-style-type: none"> <li>上記市街化区域の2から10まで</li> <li>農林漁業の用に供する建築物等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記以外開発行為（法第29条第1項）</li> <li>・技術上の許可基準（法第33条）               <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域と同じ</li> </ul> </li> <li>・立地上の許可基準（法第34条）               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 開発区域周辺に居住している者が利用するための公共公益施設、日常生活に必要な物品の販売、修理等の店舗等</li> <li>2 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な施設</li> <li>3 特別の自然的条件を必要とする施設</li> <li>4 農林漁業用施設及び農林水産物の処理等の施設</li> <li>5 特定農山村地域における農林業等活性化施設</li> <li>6 中小企業の共同化・集団化のための施設</li> <li>7 市街化調整区域内の既存工場の関連施設</li> <li>8 危険物（火薬類）の貯蔵又は処理に供する施設</li> <li>8の2 市街化調整区域内の災害レッドゾーン内から災害レッドゾーン外への移転に伴う開発行為</li> <li>9 市街化区域において建築し、又は建設することが困難又は不適当な施設（休憩所・給油所・火薬類製造所）</li> <li>10 地区計画又は集落地区計画の区域内における開発行為</li> <li>11 条例で指定した集落区域における開発行為</li> <li>12 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為</li> <li>13 既存権利の届出に基づく開発行為</li> <li>14 開発審査会の議を経て許可する開発行為</li> </ol> </li> <li>・建築許可               <ul style="list-style-type: none"> <li>開発行為完了前着工（法第37条）</li> <li>許可条件の適用除外（法第41条）</li> <li>予定建築物以外の建築（法第42条）</li> <li>開発許可を受けた土地以外の土地での建築（法第43条）</li> </ul> </li> </ul>

区域区分	許可を受けることなく開発行為のできるもの	開発許可・建築許可を必要とするもの
区域の区分が定められていない都市計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為（法第29条第1項）               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 小規模（3,000㎡未満）</li> <li>2 農林漁業用建築物等</li> <li>3 市街化区域の2～10までに同じ</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記以外の開発行為（法第29条第1項）</li> <li>・技術上の許可基準（法第33条） 市街化区域と同じ</li> <li>・建築許可 開発行為完了前着工（法第37条） 許可条件の適用除外（法第41条） 予定建築物以外の建築（法第42条）</li> </ul>

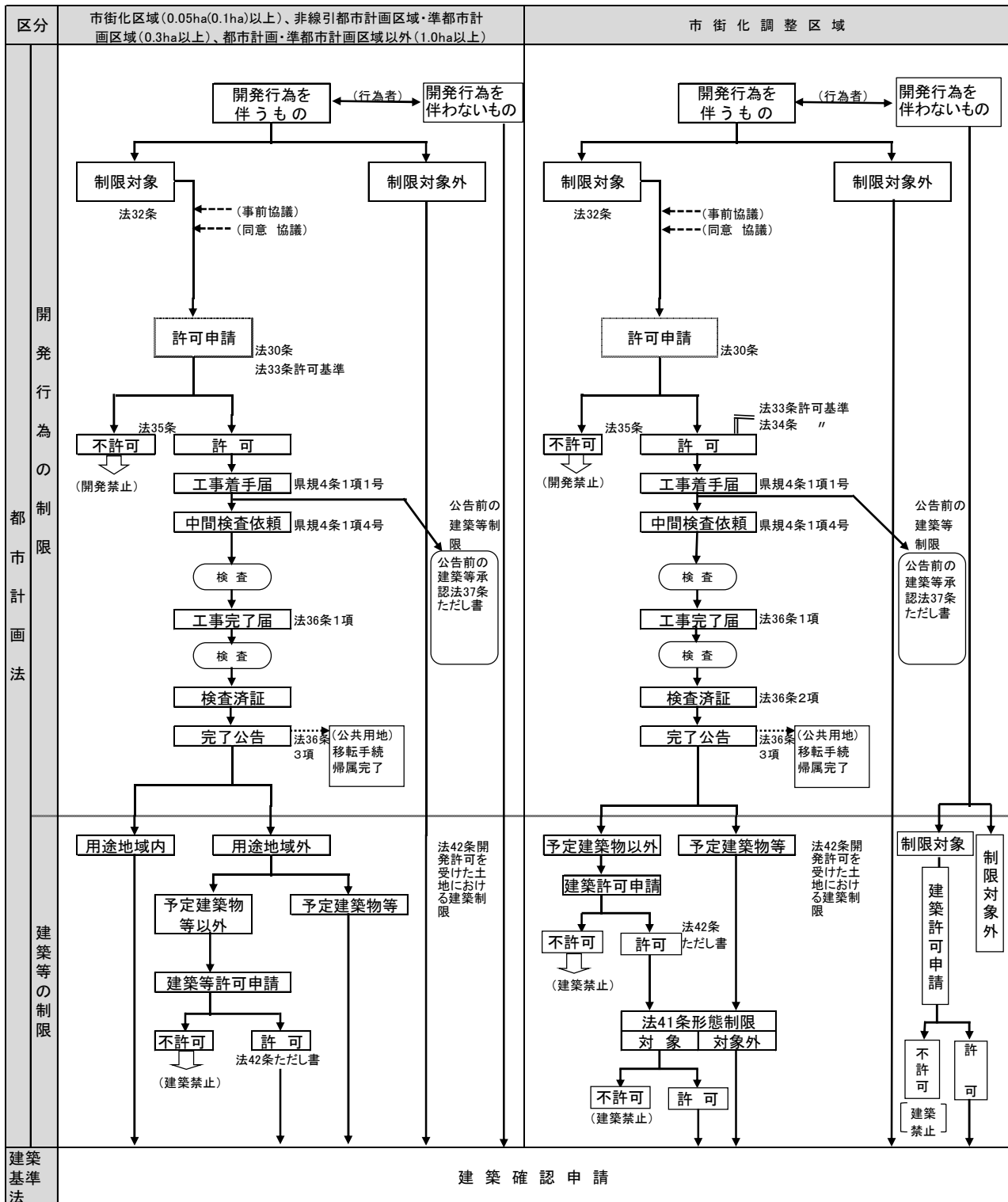
区域区分	許可を受けることなく開発行為のできるもの	開発許可・建築許可を必要とするもの
準都市計画区域（*）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為（法第29条第1項）               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 小規模（3,000㎡未満）</li> <li>2 農林漁業用建築物等</li> <li>3 市街化区域の2～10までに同じ</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記以外の開発行為（法第29条第1項）</li> <li>・技術上の許可基準（法第33条） 市街化区域と同じ</li> <li>・建築許可 開発行為完了前着工（法第37条） 許可条件の適用除外（法第41条） 予定建築物以外の建築（法第42条）</li> </ul>

（\*）令和7年4月現在、埼玉県には準都市計画区域はありません。

区域区分	許可を受けることなく開発行為のできるもの	開発許可・建築許可を必要とするもの
都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為（法第29条第1項）               <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一定規模（10,000㎡未満）</li> <li>2 農林漁業用建築物等</li> <li>3 市街化区域の2、3および8～10までに同じ</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記以外の開発行為（法第29条第1項）</li> <li>・技術上の許可基準（法第33条） 市街化区域と同じ</li> <li>・建築許可 開発行為完了前着工（法第37条） 許可条件の適用除外（法第41条） 予定建築物以外の建築（法第42条）</li> </ul>

図表 3-5 開発許可申請等手続の流れ

■申請等に係る手続き（開発許可申請から建築確認まで）



※宅地造成及び特定盛土等規制法のみなし許可に該当する場合は、別途中間検査や定期報告が必要になる可能性があります。

## キ 埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

平成13年5月に改正都市計画法が施行され、市街化調整区域における立地基準（現第34条第11号及び第12号）が追加された。これにより開発許可権限を有する自治体においても条例で市街化調整区域の実情に応じた開発許可に関する基準を制定することができるようになった。

これを受け、本県では「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」を制定し、平成14年4月1日に施行した。このことにより、市町村長の申出により知事が土地の区域と建築物の用途を指定することで、住宅や小規模店舗等を立地することが可能となった。

また、平成15年6月1日に改正条例を施行し、従来運用していた分家住宅などの開発許可の基準を見直すとともに、地域の実情に応じた基準を追加した。この改正で、市町村長の申出により、市町村の基本構想（現在は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）に基づく土地利用計画に位置づけられた土地の区域と建築物の用途を知事が指定することで、産業系施設を立地することが可能となる基準などが新設された。

その後、平成18年5月にまちづくり三法が改正（平成19年11月30日施行）され、市街化区域において大規模な集客施設の立地が制限されたことに伴い、商業施設の立地基準の改正を行った。

さらに、令和2年6月に都市計画法が改正（令和4年4月1日施行）され、条例に基づく区域指定における災害ハザードエリアの除外について明確化されたことに伴い、条例に基づく区域指定から除外する区域の改正を行った。

【参考】埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/5295/kenjyourei.pdf>)

埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/5295/sekoukisoku.pdf>)

埼玉県開発審査会関連例規

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1102/kaihatukyokanoseido/kaihatusinsakai-kitei.html>)

## ク 埼玉県土地利用調整要領

埼玉県では、昭和40年代前半からの人口急増期に生じた都市基盤整備の立ち遅れ等の問題を踏まえ、都市計画法第34条第10号イ（現在は失効）に該当する市街化調整区域における20ha以上の大規模開発を適正に誘導するため、昭和46年12月、「市街化調整区域における大規模開発の取扱方針」を定め、立地指導を行ってきた。

平成18年5月、都市計画法が改正（平成19年11月30日施行）され、同法第34条第10号イによる開発許可が廃止されることとなり、代替として地区計画区域内で適用される同法第34条第10号に基づく開発許可の活用が国から示された。

本県で、首都圏中央連絡自動車道の開通を踏まえ、周辺地域への産業集積を積極的に進めることとしていことから、同法第34条第10号に基づく工業施設（流通業務施設、工業・研究施設）の開発行為（開発区域が概ね5ha以上。ただし、圏



央道以北地域については概ね2ha以上。)に対する基本的な要件や市内調整方法を定めた「市街化調整区域における計画開発(地区計画)の取扱方針」(以下「取扱方針」という。)を策定し(平成18年11月1日)、産業の振興その他都市機能の増進等に寄与する民間事業者による工業系の開発にあっては、引き続き適切な立地調整を図ってきた。

また、市街化区域と市街化調整区域の区域区分がなされていない、いわゆる非線引き都市計画区域における開発については、都市計画法上の立地規制がないため、「計画なきところ開発なし」という県土利用の基本理念を踏まえ、平成3年12月1日から「区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針」を施行し、開発規模が20ha以上の開発計画を対象とし、県土の適切な利用を図ってきた。

しかし、本県の人口は少子化の進展等により令和2年頃をピークに減少に転じ、中心市街地の空洞化や未利用地・空き家の増加など土地利用効率の低下が懸念されており、増加しつつある台風や豪雨等による災害、首都圏における将来的な大地震、良好な自然環境の喪失や生物多様性の損失等の外的な課題が生じていた。

これら土地利用を巡る基本的条件の変化を踏まえた第5次埼玉県国土利用計画の策定、埼玉県土地利用基本計画(令和6年6月)の改定を機に、県と市町村が密接に連携し、情報を共有することで、地域全体の適正な土地利用調整について検討するため、県の関係機関や市町村が実施する土地利用の調整手続等を定め、県土の総合的かつ計画的な利用の推進を図ることを目的として、令和7年4月1日に「埼玉県土地利用調整要領」を策定した。

## **(2) 都市地域に係る諸計画**

### **ア 市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)**

市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)は、市町村が定める都市計画のよりどころとなる計画である。

その役割は、市町村の将来あるべき姿を明確にするとともに、長期的なまちづくりの基本方針として個別計画の整合性を確保することである。

令和7年3月31日現在、都市計画区域内の61市町のうち、56市町が策定済である。

### **イ 埼玉県住生活基本計画**

この計画は、住生活基本法に基づき、県の住宅政策の基本方針や目標、目標達成に向けた取組などを定めた、住宅政策を展開する上で基本となる計画である。

令和3年度に策定した現計画は、「誰もが安心して暮らせる、豊かな住生活の実現」を基本方針とし「新しい住まい」と「住まい手と地域」、「つくり手と産業」の3つの視点から「DXの進展や『新たな日常』等に対応した新しい住まい方の実現」など8つの目標を定めている。

また、公営住宅の供給戸数の目標量や、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点

的に図るべき地域（重点供給地域、177地域、8,017.7ha）についても定めている。

【参考】埼玉県住生活基本計画

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/kurashi/jutaku/kekaku/sekatsu/>)

重点供給地域一覧表

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/jutakukadigitalbook/book2/?pNo=76&detailFlg=0>)

資料 1－16 住宅地面積の推移

資料 3－3 重点供給地域の概要

### (3) 都市地域に係る諸事業

#### ア 土地区画整理事業

この事業は、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、公共施設の新設又は変更及び土地の区画形質の変更を行う事業をいい、健全な市街地の形成を図るための有効な手法となっている。

令和 7 年 3 月 31 日現在、513 地区 21,303.5ha が施行済、91 地区 3,553.4ha が施行中であり、これらは市街化区域等面積の約 3 分の 1 に相当している。

【参考】資料 3－4 土地区画整理事業の施行状況

#### イ 市街地再開発事業

この事業は、都市再開発法に基づき、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために行われる建築物、建築敷地及び公共施設の整備等をいい、中心市街地の形成のための有効な手法となっている。

令和 7 年 3 月 31 日現在、61 地区 82.4ha が施行済であり、6 地区 7.8ha が施行中である。

【参考】資料 3－5 市街地再開発事業等の施行状況

#### ウ 住環境整備に関する事業

この事業は、老朽住宅が密集していたり、小規模敷地が連なり公共施設が不足している住宅市街地において、住環境の改善を図ることを目的としており、住宅建設と併せて地区の整備を総合的に行うものである。

事業には住宅市街地総合整備事業や街なみ環境整備事業などがある。

このうち、令和 7 年 3 月 31 日現在、住宅市街地総合整備事業として川口市芝地区などが施行中である。

#### エ 都市公園の整備

都市公園は、都市環境を改善し、都市生活に潤いと安らぎをもたらすとともに、人々のレクリエーション活動の場や災害時の避難場所、復旧活動の拠点として安心・安全な県民生活を営む上で、その役割がますます重要となっている。

令和 6 年 3 月 31 日現在の整備状況は、国営公園が 1 箇所、県営公園が 31 箇所、市町村

営公園が5,726箇所あり、これらの面積は5,310.92haである。

【参考】資料3－6 国・県・市町村別都市公園整備状況

## 2 農業地域関連施策

### (1) 農業振興地域の整備に関する法律

農業地域における土地利用及び開発等についての規制の中心となるのは、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」という。）及び後述する農地法である。農振法は、自然的、経済的、社会的諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図る地域について、地域整備に必要な施策を推進し、農業の健全な発展を図り、国土資源の合理的な土地利用に寄与することを目的としている。

#### ア 農業振興地域及び農用地区域の指定

本県では53市町村において、県土の44%に当たる166,901haを農業振興地域に指定している。このうちその38%に当たる63,911haが農用地区域に指定されている（図表3－6）。

なお、国や県が行う農業施策は、この農業振興地域に集中的に実施することになっている。

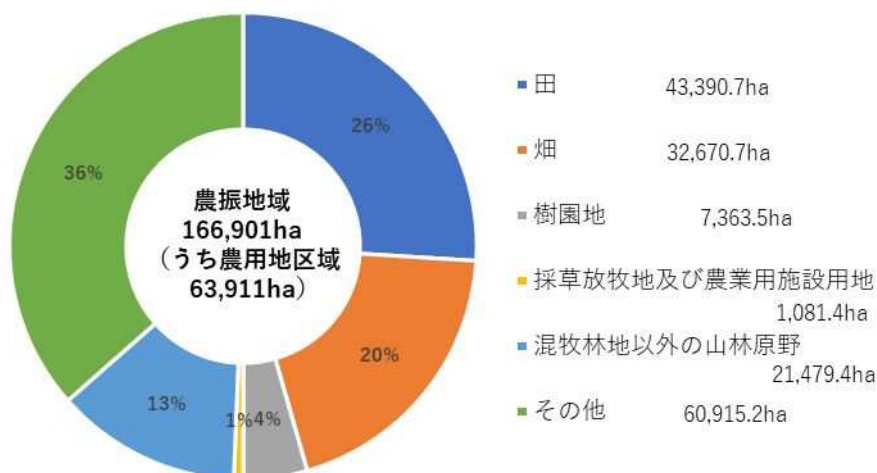
【参考】資料1－6 県内市町村の土地利用規制状況②

資料1－7 農地面積の推移

#### イ 農用地区域内の土地利用の規制

農用地区域は、今後も引き続き農業に利用すべき土地である。農用地区域内の土地は、農用地利用計画で指定された用途以外の用途（例えば住宅等）への転用が認められない。

図表3－6 農振地域の現況地目面積



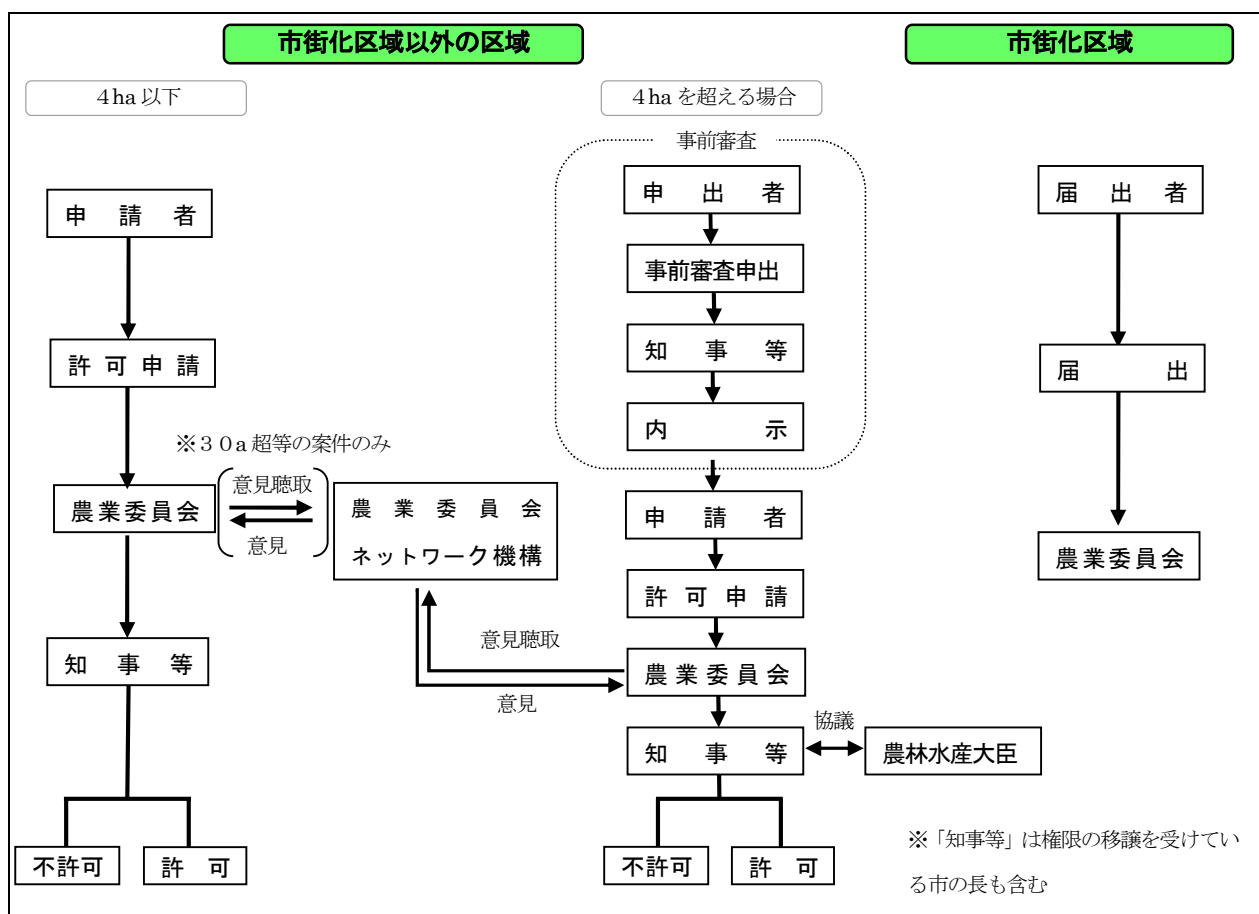
資料：農業政策課（令和5年12月31日現在）

## (2) 農地法

農地法は、農地を農地以外のものにすることを規制するとともに、農地を効率的に利用する耕作者による地域との調和に配慮した農地についての権利の取得を促進することなどにより、耕作者の地位の安定と国内の農業生産の増大を図り、国民に対する食料の安定供給の確保に資することを目的としている。土地利用規制に関しては、①農地を農地以外に転用する場合は、知事又は指定市町村の長の許可制とすること、②農地を農地のまま、所有権を移転し、又は地上権等使用及び収益を目的とする権利を設定する場合は、市町村農業委員会の許可制とすることなどを定めている（図表３－７）。

【参考】農地転用制度の概要 (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0901/nouten.html>)

図表３－７ 農地転用の許可及び届出の流れ



## (3) 農業農村整備事業

農業農村整備事業は、農業生産を支える良好な営農条件を確保するため、ほ場や農業水利施設など農業生産基盤の整備を実施するものである。

併せて「水辺周辺活用事業（農業用水）」の取組など市町村の地域振興と連携した農業用水等の水辺環境の整備も行っている。

水田の整備率（30 a 程度以上の区画に整形）は、全国平均が約69%（令和4年度）に対し本県は約61%（令和6年度）となっている。未整備地域の大半が昭和30年代以前に10 a 区画に整備された地域であることから、この再整備が課題となっている。

現況区画を最大限に生かし、従来よりも事業費を抑え短期間で整備を行う埼玉型ほ場整備を推進しており、地域の農家の意向を踏まえた将来像「地域営農ビジョン」を策定し、これに基づく整備を行うことで農地の利用集積等を進めて、効率的で安定的な農業の実現を図っていく。

### 3 森林地域関連施策

#### (1) 森林法における土地利用に関する制度

森林法は、森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進を図り、国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的としている。土地利用に関しては、森林計画の樹立（森林計画制度）、地域森林計画対象民有林区域内の開発行為の規制（林地開発許可制度）、並びに保安林、保安施設地区の指定及びこれらの区域内での立木の伐採や土地の形質の変更等についての制限（保安林制度）などを定めている。

#### ア 森林計画制度

森林計画制度には、農林水産大臣が全国の森林について森林の整備及び保全の推進に関する基本的事項を定める全国森林計画、知事が民有林について森林の整備及び保全の基準や指針等を定める地域森林計画及び市町村が具体的な森林施業の方法等を定める市町村森林整備計画がある（図表3-8）。

このうち地域森林計画は、知事が全国森林計画に即して5年ごとに10年を1期として定めるもので、本県では、埼玉地域森林計画がたてられている。計画の内容は、①対象とする森林の区域、②森林の整備及び保全に関する基本的な事項、③立木の伐採に関する計画、④造林に関する計画、⑤森林管理道の開設及び改良に関する計画、⑥森林の土地の保全に関する計画などである。

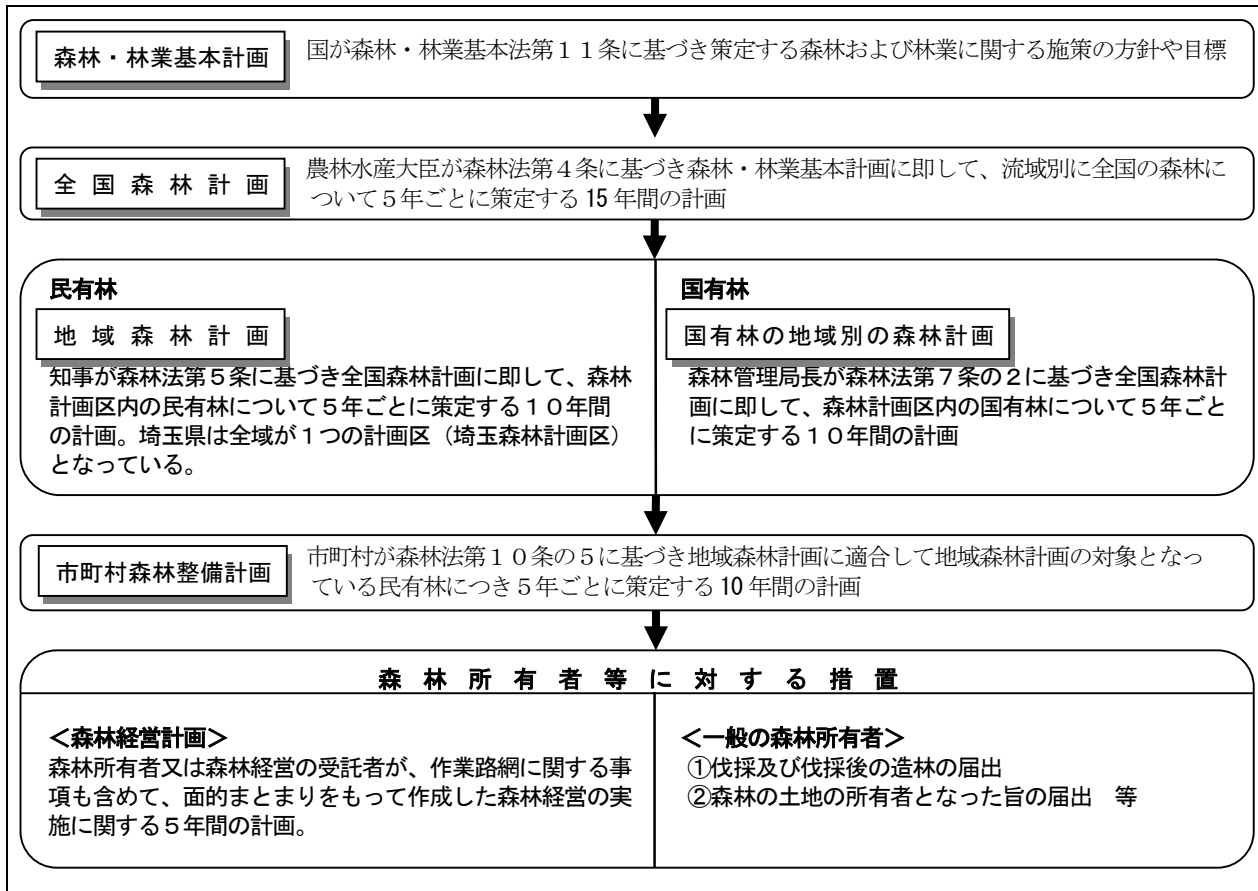
市町村森林整備計画は、本県では地域森林計画対象森林が存在する45の市町村で策定されており（令和7年3月31日現在）、伐採及び伐採後の造林届出書の受理の基準となっているなど、個別の森林施業の規範となる計画である。

【参考】資料3-7 市町村別森林及び自然公園、県自然環境保全地域指定の状況

資料3-8 森林面積の推移

埼玉地域森林計画 (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0905/shinrinkeikaku.html>)

図表 3－8 森林計画制度の体系



## イ 林地開発許可制度

保安林を除く地域森林計画対象森林では、1ha（太陽光発電設備を目的とする場合は0.5ha）を超える土地の形質変更を行うときには、知事（権限移譲市は市長）の許可が必要となっている。許可に当たっては、森林の公益的機能を維持するため、①土砂の流出・崩壊等災害の防止、②水害の防止、③水の確保、④環境の保全の4つの観点から、許可基準に照らし、審査される。

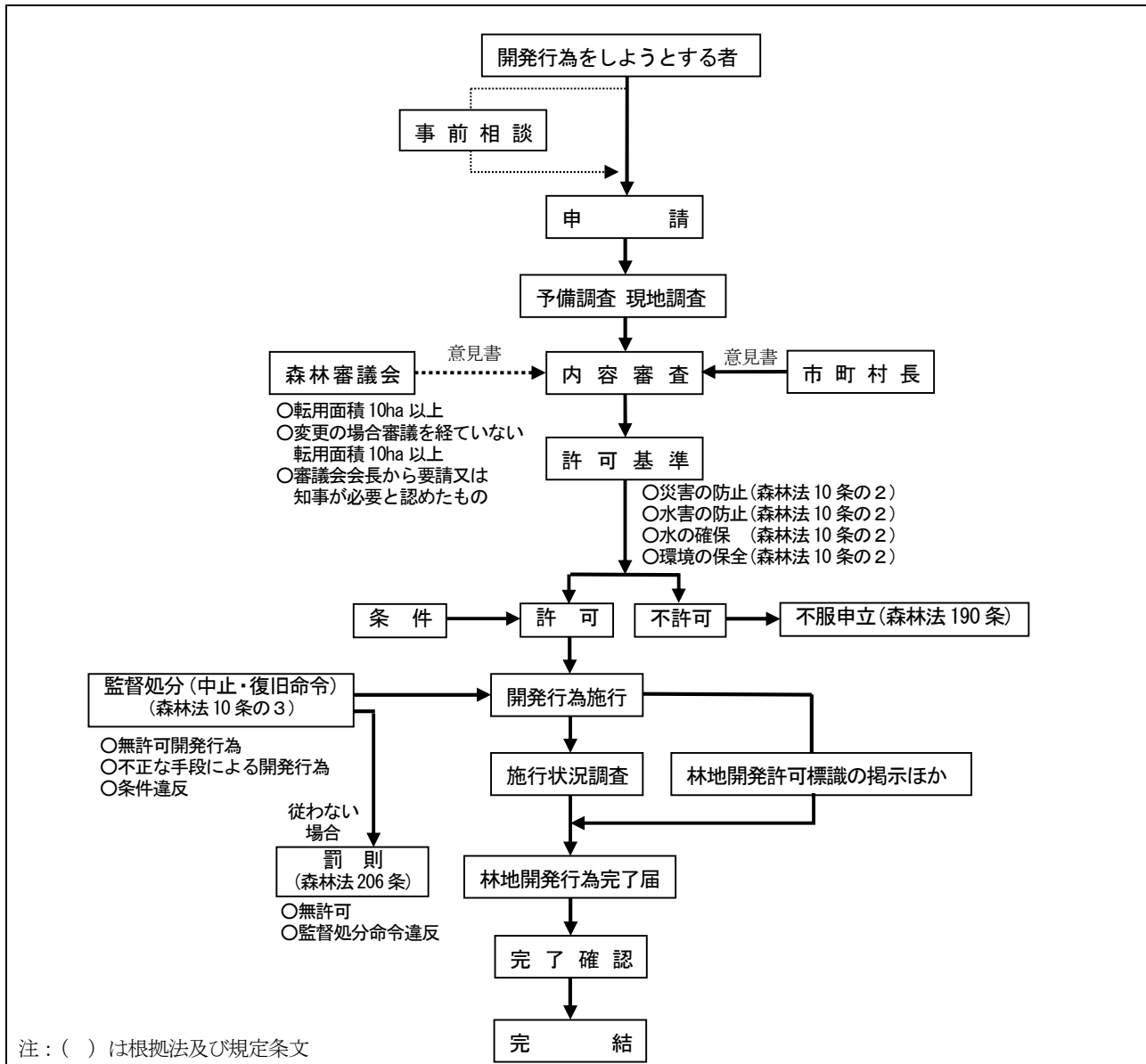
また、許可条件が付され、この条件に違反した場合には、中止、復旧を命じられることがある（図表3－9）。

【参考】資料1－6 県内市町村の土地利用規制状況②

資料3－9 林地開発許可状況

林地開発許可制度 (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0905/kaihatu.html>)

図表 3－9 林地開発許可の体系図



注：( ) は根拠法及び規定条文

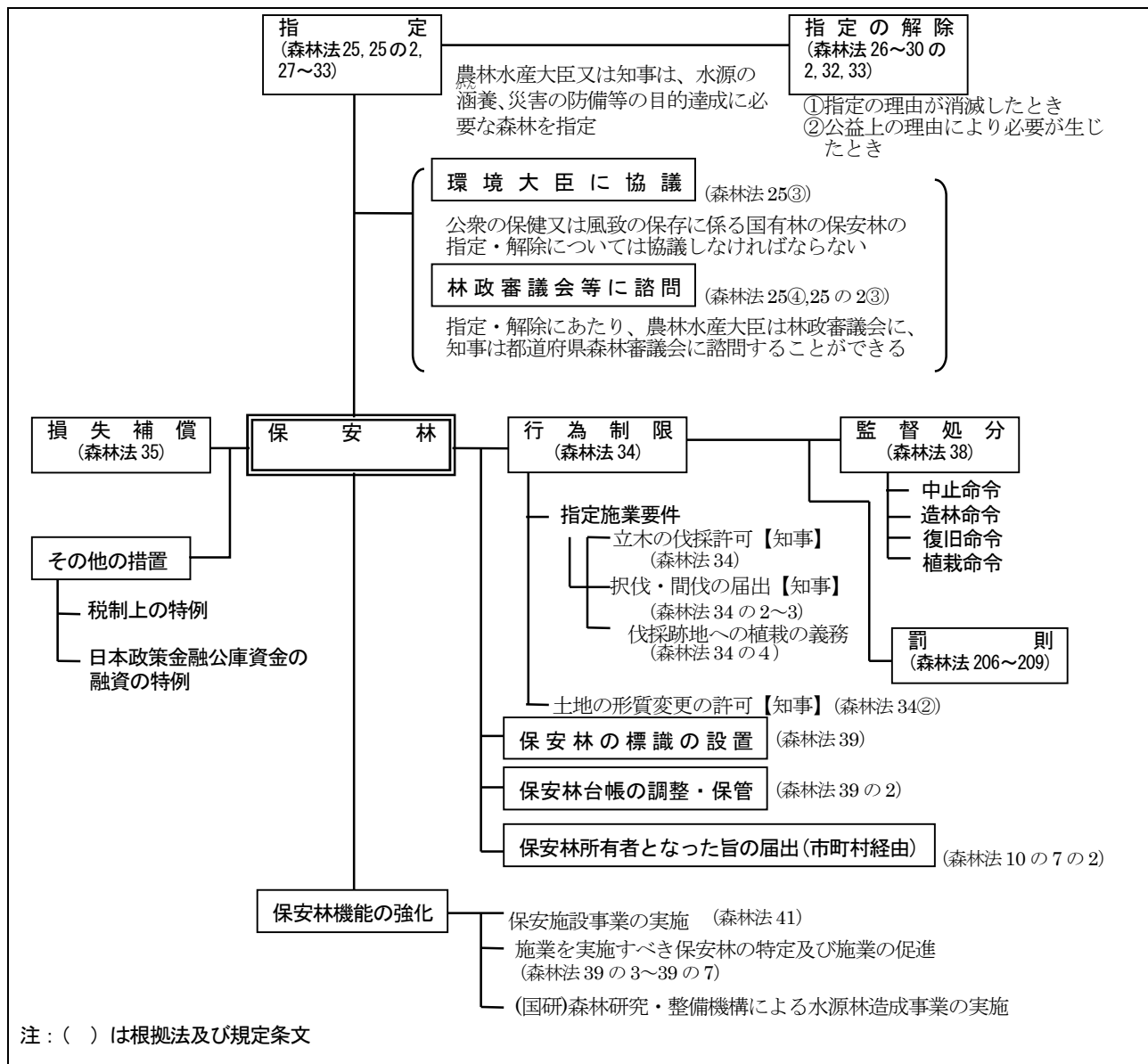
## ウ 保安林制度

この制度は、①保安林及び保安施設地区の指定、②立木の伐採や土地の形質の変更等の制限、③保安林機能の強化を柱としており、特に①と②が土地利用に関するものである。

保安林及び保安施設地区は、水源の涵養、土砂崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全形成等の特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣（一部知事）によって指定される。これらの地域内では、知事の許可がなければ、立木の伐採、家畜の放牧、開墾、その他の土地の形質を変更する行為ができず、特に、保安林の転用は厳しく規制され、農林水産大臣又は知事による保安林指定の解除が必要である（図表 3－10）。

【参考】資料 3－10 保安林の種類別面積 資料 3－11 保安林種別保安林解除実績

図表 3－10 保安林制度の体系





(2) 埼玉県水源地域保全条例による事前届出

埼玉県水源地域保全条例により、山間部の地域であって、水源の涵養<sup>かん</sup>の機能を有する森林の存するものを水源地域として指定している（公告・縦覧や関係市町村の長の意見を聞いたうえで指定）。

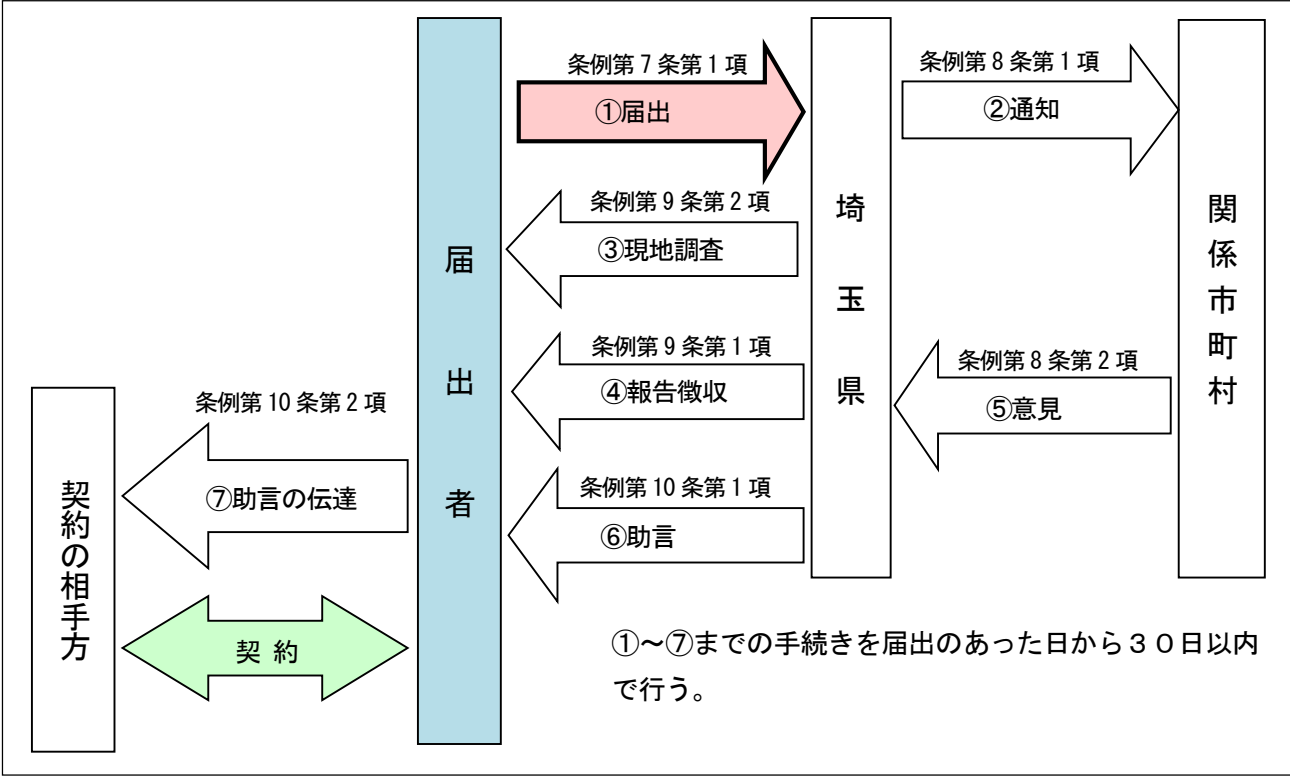
水源地域内において、土地所有者等は、土地売買等の契約を締結しようとするときは、契約締結後の土地の利用目的等を、契約を締結しようとする日の30日前までに知事に届け出なければならない（図表 3－11）。

【参考】資料 3－12 埼玉県水源地域保全条例の届出状況

埼玉県水源地域保全条例による事前届出

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0905/suigenhozen.html>)

図表 3－11 埼玉県水源地域保全条例の届出手続



## 4 自然公園地域関連施策

### (1) 自然公園の指定

すぐれた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、もって国民の保健、休養及び教化に資するため、自然公園法及び埼玉県立自然公園条例により自然公園を指定している。

自然公園には、国立公園、国定公園、県立自然公園の3種類がある。これらの公園のうちで、特に風致景観を維持する必要性の高い地域を特別地域に指定している（図表3-12）。

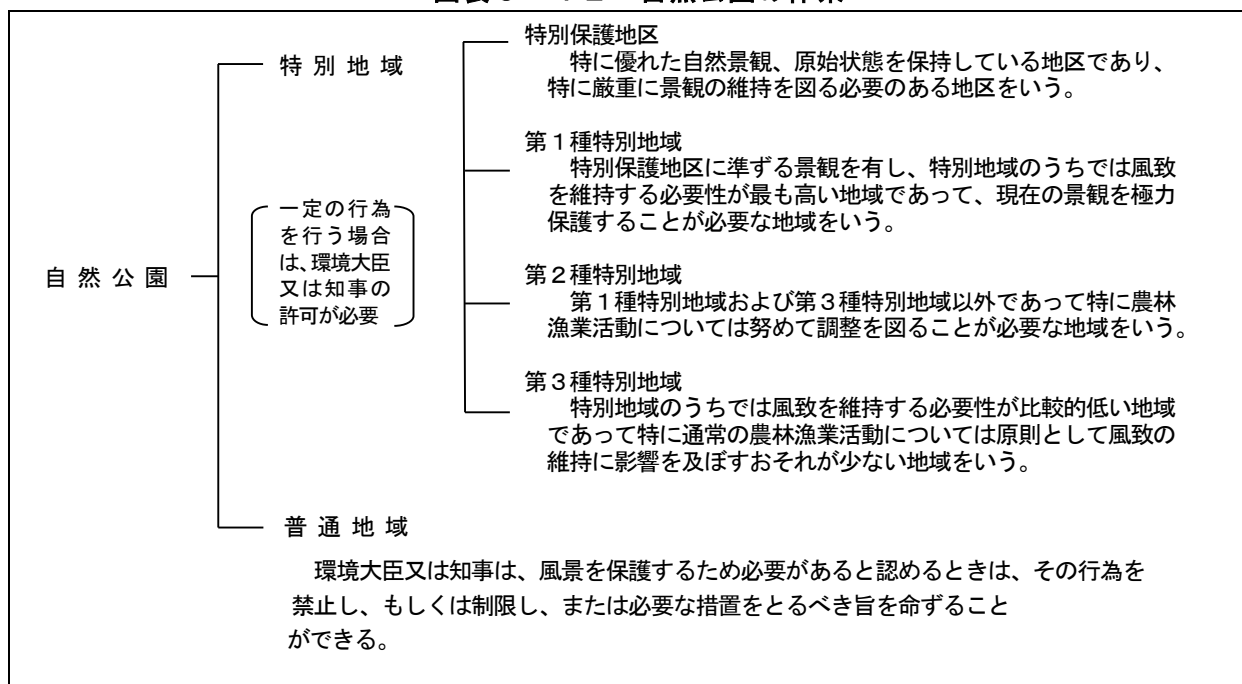
現在、国立公園が1か所、県立自然公園が10か所指定されており、自然公園区域は、124,582haで県土の32.8%を占めている。

【参考】 資料1-6 県内市町村の土地利用規制状況②

資料3-7 市町村別森林及び自然公園、県自然環境保全地域指定の状況

資料3-13 自然公園一覧

図表3-12 自然公園の体系



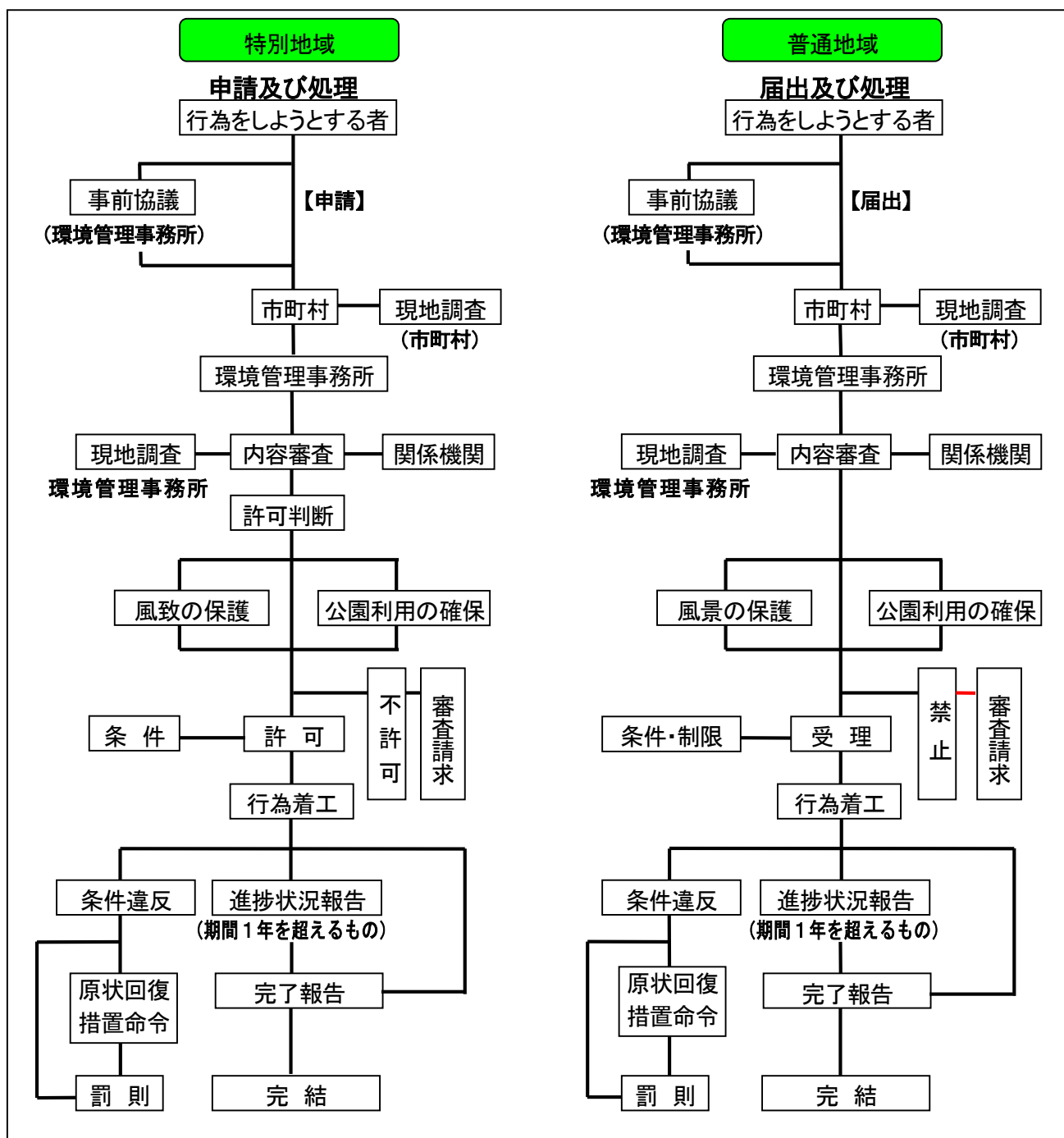
### (2) 自然公園区域内における土地利用の規制

自然公園特別地域内では、工作物の新・改・増築、木竹の伐採、鉱物の掘採、土石の採取、土地の開墾や土地の形状を変更する場合等は、国立公園では環境大臣又は知事、県立自然公園では知事の許可を受けなければならない。

自然公園普通地域内では、一定規模を超える工作物の新・改・増築、鉱物の掘採、土石の採取、土地の形状を変更する場合等は、環境大臣又は知事に届け出なければならない（図表3-13）。

【参考】 資料3-14 自然公園内許可及び届出等状況

図表 3－13 自然公園における許可申請手続きの流れ



## 5 自然環境保全地域関連施策

### (1) 自然環境保全地域の指定

自然環境の適正な保全を総合的に推進し、もって現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与するため、すぐれた天然林、特異な地形・地質等の区域、動植物等の自生地などで一定規模以上のものについては、自然環境保全法及

び埼玉県自然環境保全条例により、自然環境保全地域として指定されている。

この法律と条例は、土地利用に関し、①原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域の指定、②原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域内での土地利用の規制等を定めている。

本県においては、自然環境保全法による原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域の指定はなく、埼玉県自然環境保全条例による県自然環境保全地域の指定がなされており、そのうち特に重要な地域は、特別地区に指定されている。

県自然環境保全地域は、518haである。

【参考】資料 3－7 市町村別森林及び自然公園、県自然環境保全地域指定の状況

資料 3－15 埼玉県自然環境保全地域一覧

## **(2) 県自然環境保全地域内での土地利用の規制**

県自然環境保全地域のうち、特別地区では、建築物等の工作物の新・改・増築、宅地の造成や土地の開墾など土地の形質の変更、鉱物土石の採取、木竹の伐採等を行う場合は、知事の許可を要し、普通地区では、一定規模を超える建築物の新・改・増築、宅地の造成や土地の開墾など土地の形質の変更、鉱物土石の採取等を行う場合は、知事への届出を必要とする。

## **6 緑地保全関連施策**

### **(1) 近郊緑地保全区域の指定**

首都圏の近郊整備地帯において、無秩序な市街地化等の防止を図るため、良好な自然環境を形成している樹林地、水辺地などを、首都圏近郊緑地保全法に基づき、近郊緑地保全区域として指定している。

近郊緑地保全区域内では、建築物の新・改・増築、宅地の造成、土地の開墾、木竹の伐採等を行う場合は、市町長への届出を必要とする。

【参考】資料 3－16 近郊緑地保全区域の指定状況

### **(2) 特別緑地保全地区の指定**

都市計画区域内の緑地で、無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な規模等を有する緑地等を、都市緑地法に基づき、特別緑地保全地区として指定している。

特別緑地保全地区内では、建築物の新・改・増築、宅地の造成、土地の開墾、木竹の伐採等を行う場合は、市町長の許可を必要とする。

【参考】資料 3－17 特別緑地保全地区の指定状況

### **(3) 生産緑地地区の指定**

市街化区域内にある農地等で、公害や災害の防止、都市環境の保全など、一定の条件を満たす一団のものの区域を、生産緑地法に基づき、生産緑地地区として指定している。

生産緑地地区内では、建築物の新・改・増築、宅地の造成、土石の採取等を行う場合は、市町村長の許可を必要とする。

【参考】資料 3－18 生産緑地地区の指定状況

#### (4) ふるさとの緑の景観地の指定

ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例により、埼玉らしさを感じさせる樹木を中心としたすぐれた風景を形成している地域を、ふるさとの緑の景観地として指定している。景観地内で、一定規模の建築物の新・改・増築、木竹の伐採、土地の形質変更等を行う場合は、知事への届出を必要とする。

【参考】資料 3－19 ふるさとの緑の景観地の指定状況

### 7 見沼田圃の保全・活用・創造

#### (1) 見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針

県南部のさいたま市、川口市を流れる見沼代用水東縁と見沼代用水西縁の間に面積約1,260haの見沼田圃があり、従来、主として治水上の観点から見沼三原則（見沼田圃農地転用方針：昭和40年3月5日第5回県政審議会決定）等によりその保全が図られてきた。

一方、時代の変化に伴い、治水機能の保持とともに、県南部の大規模緑地空間としての役割が見直され、また、営農環境の変化などから開発圧力も増大した。

このようなことを踏まえ、見沼田圃の土地利用の在り方について、県、当時の3市（旧浦和市、旧大宮市、川口市）、議会の代表、農業団体の代表、学識経験者などで協議を重ね、見沼三原則に代わる新たな土地利用基準として「見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針」を策定し、平成7年4月1日から施行している。

この基本方針では、治水機能を保持しつつ、農地、公園、緑地等として土地利用を図っていくことを基本的方向としているほか、行政は、河川改修事業や農業振興策の推進、土地の買取りなどに努めることとされている。

また、見沼田圃内で可能な土地利用を具体的に定めるとともに、個別の土地利用案件を審査するため、見沼田圃土地利用審査会と見沼田圃土地利用連絡会議を設置している。

さらに、平成27年度から、県、さいたま市及び川口市が見沼田圃の保全・活用・創造の方策を検討するため、見沼田圃の保全・活用・創造のための連携会議を設置している。

【参考】資料 3－20 見沼田圃土地利用申出状況

#### (2) 見沼田圃公有地化事業

「見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針」に基づき、平成10年度から土地利用規制の代償措置として、また、相続の開始等による農地の荒地化等を防止するため、見沼田圃地内の土地の買取りや借受けを行い、公有地化を図っている（図表 3－14）。

図表 3－14 見沼田圃公有地化事業の実績

(令和7年4月1日現在 単位:ha)

	面積 (件数)	公有地化の理由	
		土地利用規制の代償措置	相続開始等による荒地化防止
買取り	25.7 (109 件)	3.2 (8 件)	22.5 (101 件)
借受け	7.3 (46 件)	0 (0 件)	7.3 (46 件)
合計	33.0※ (155 件)	3.2 (8 件)	29.8 (147 件)

※ 県公有地面積33.0haのうち、さいたま市内29.3ha、川口市内3.7ha

資料：土地水政策課

### (3) 見沼田圃県民ふれあい事業

見沼田圃における公有地の適切な管理や効果的な利活用を行うため、県農林公社やNPO等の民間団体に公有地化した農地の管理や農業体験イベントなどの実施を委託している。

また、公有地化した農地について、農業者等への貸付を平成24年度から開始した。

【参考】見沼田圃ホームページ(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/minuma/>)

## 8 三富地域に関する取組

### (1) 背景・経過

三富新田とその周辺地域（以下、「三富地域」という。）は、農地と平地林が一体となった見事な景観を保ち、昔ながらの武蔵野の面影を今に伝えている。また、平地林の落ち葉を堆肥として利用する循環型農業が、農家の方々の手によって今なお引き継がれている。

しかし、生活形態の変化により、薪炭林としての利用や肥料となる落ち葉の供給源等の役割が減少したことに伴い、この地域の平地林は荒廃や減少が進み、緑地に対する様々な土地需要が土地利用の混乱や地域秩序の喪失を引き起こしている。

そのため、三富の農地や平地林をかけがえのないものとして、次世代に継承するとともに、様々な課題に対処する必要がある（図表 3－15、3－16）。

### (2) みどりの三富地域づくり懇話会

三富地域の保全施策等について総合的に検討を行うため、平成11年10月に「みどりの三富地域づくり懇話会」を設置した。懇話会では、農業・環境・文化など様々な面から議論を行い、平成13年4月に提言書を知事に提出した。

提言では、4つの柱からなる32の施策が示された。

- ① 緑豊かな環境の推進―武蔵野の面影を次世代に残す― 9 施策
- ② 三富農業の振興―循環型農業を核として― 10 施策
- ③ 歴史・文化の発信・継承―三富の魅力を全国に― 5 施策
- ④ 新しい地域づくりの推進―先駆的モデル地域の実現のために― 8 施策

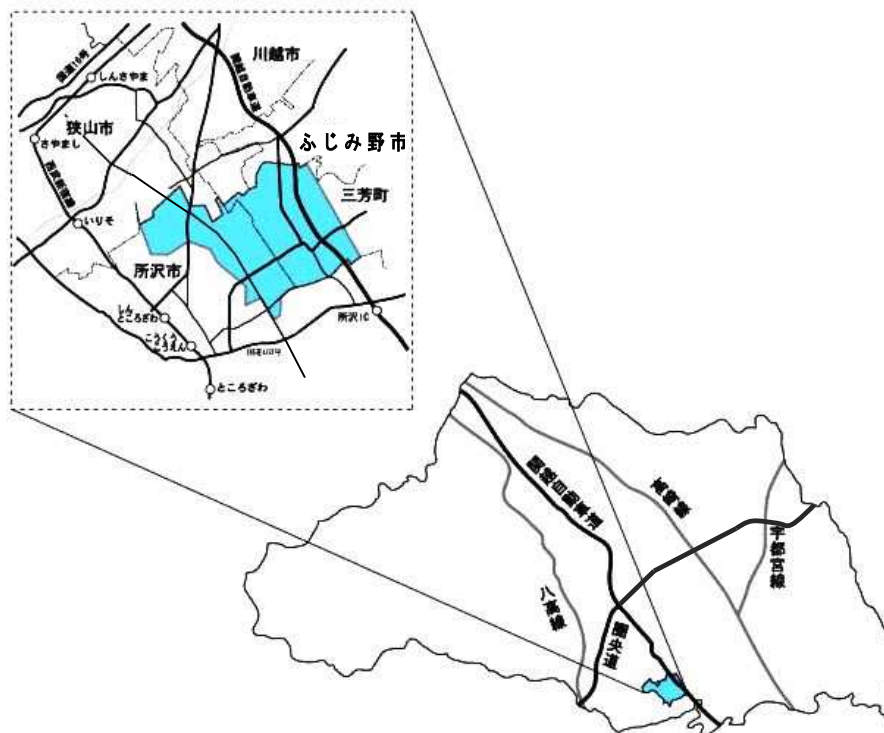
### (3) みどりの三富地域づくりの推進

「みどりの三富地域づくり懇話会」の提言を踏まえ、県と地元 5 市町で構成する「みどりの三富地域づくり連絡会議」を設置し、庁内関係部局及び地元 5 市町と相互に連携を図りながら、みどり豊かで活力あふれる三富地域づくりに取り組んでいる。

具体的には、くぬぎ山地区（川越市、所沢市、狭山市、三芳町にまたがる樹林地）において、自然再生を図り、豊かな自然環境を未来の世代へ継承するための取組や、長い歴史が育んできた平地林を活用した農業を未来へ継承するための取組、三富開拓地割遺跡や三富地域の新田開発に関する歴史と文化を広く周知するための取組などを行っている。

武蔵野地区（川越市、所沢市、ふじみ野市、三芳町）の「武蔵野落ち葉堆肥農法」は平成29年3月に日本農業遺産に認定され、その後令和5年7月に世界農業遺産に認定された。

図表3-15 三富新田の位置



資料：土地水政策課

図表 3－16 三富新田の開拓地割

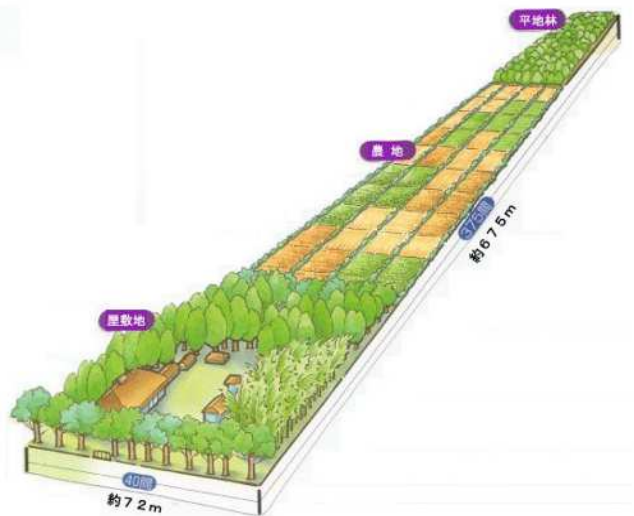
三富新田を通る幅6間の道路の両側には、間口が40間（約72m）、奥行き375間（約675m）の短冊状に整然と区画された土地が広がっています。

区画は、道路に面した部分を屋敷地として、次に農地、いちばん後方に平地林としています。

屋敷地の周辺には、けやき、杉、竹、ヒノキなど様々な樹種を植え、防風の役目とともに、日々の暮らしの中で、生活用具の木材として利用してきました。

区画された土地の中にある平地林では、ナラや赤松などが育てられ、燃料として利用する薪や、農業に欠かせない堆肥（肥料）となる落ち葉の供給源として農民の生活に根付き、堆肥づくりは今なお続いています。

資料：土地水政策課



## 9 その他の施策

### (1) 環境影響評価

環境影響評価とは、環境に著しい影響を及ぼすおそれがある事業を行う場合、その事業の実施が周辺の環境に及ぼす影響について、事業者があらかじめ調査、予測、評価を行い、住民等の意見を聴いて、事業の実施による環境への負荷をできる限り回避、低減するよう工夫していくためのプロセスである。

本県では、昭和56年から「埼玉県環境影響評価に関する指導要綱」により環境影響評価を実施してきた。その後、「埼玉県環境影響評価条例」を平成7年12月に施行し、令和6年度末までに48件の事業計画等について、事業者及び都市計画決定権者に対して、環境保全に必要な助言等を行っている（図表3－17）。

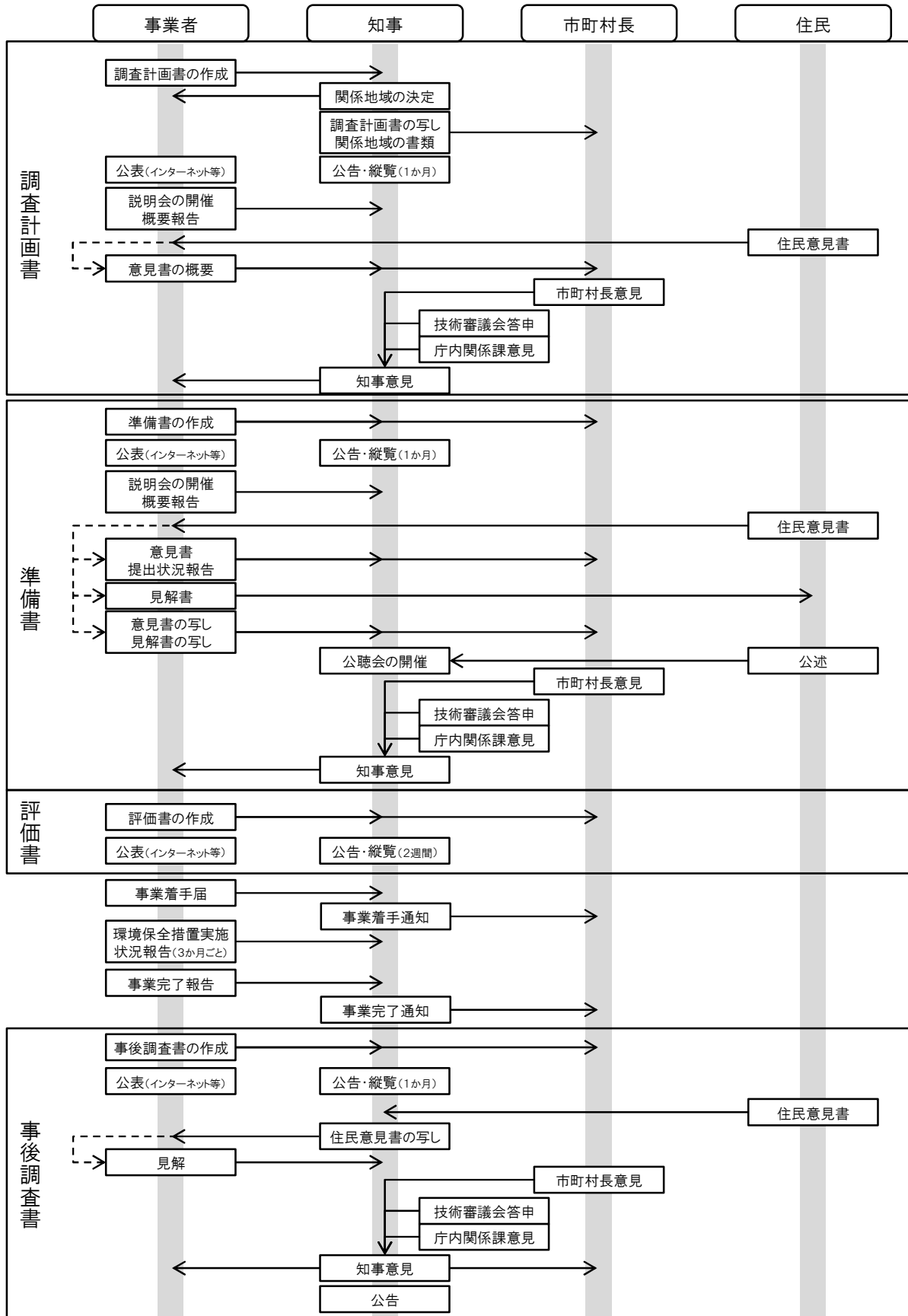
さらに、平成14年4月から「埼玉県戦略的環境影響評価実施要綱」を施行し、計画等の立案段階で、事業者が、社会経済面の効果や環境面の影響を調査、予測、評価する「戦略的環境影響評価」を実施している。令和6年度末までに、7件の県・市事業に適用している。

【参考】埼玉県環境影響評価（環境アセスメント）

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0501/asesu/index.html>)



### 3-17 環境影響評価手続きの流れ



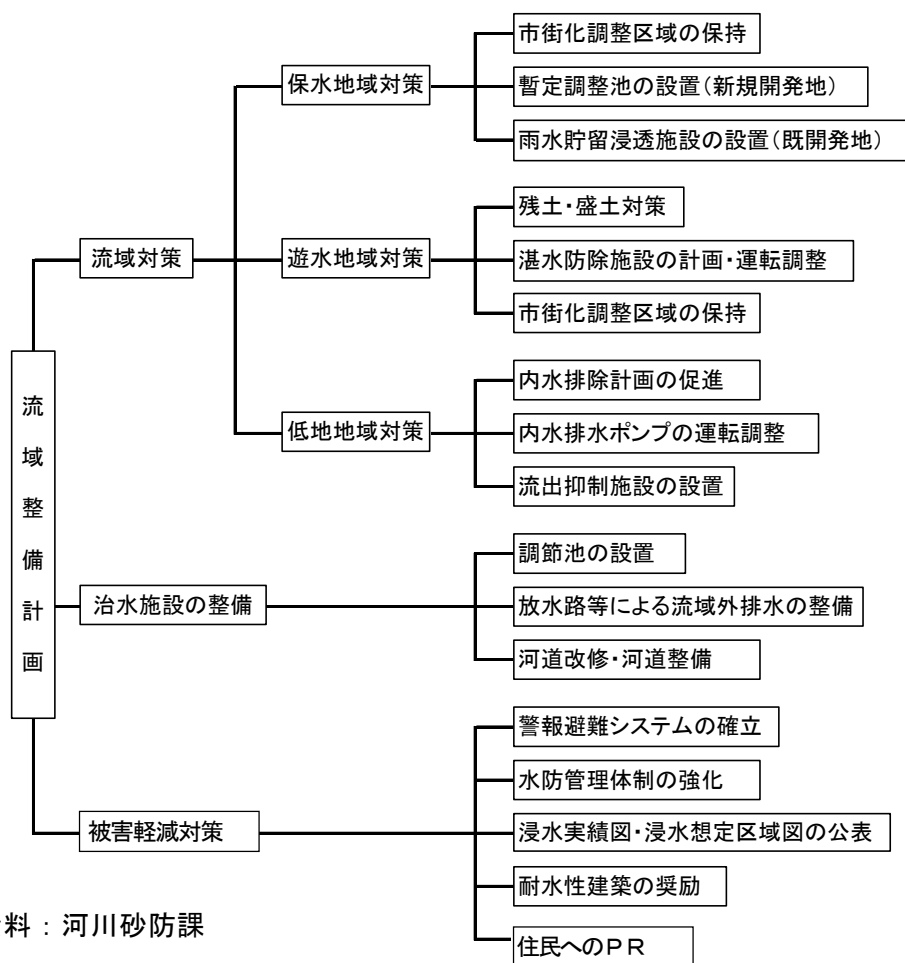
## (2) 総合治水対策

昭和30年代以降、スプロール的に広がった急速な都市化の進展は、自然の保水、遊水機能を有していた農地等を宅地化させ、少しの降雨でも水害を生じさせる、いわゆる都市型水害の危険性を増大させた。

特に都市化の進展が著しく、治水安全度を早急に向上させる必要がある新河岸川流域及び中川・綾瀬川流域では、昭和50年代に総合治水対策特定河川に指定され、国土交通省及び流域内地方公共団体からなる総合治水対策協議会において流域整備計画を策定し、時間雨量50mm程度の降雨に対する治水上の安全を確保するために、治水施設の整備だけではなく、河川流域が従前から有していた保水、遊水機能の維持・確保を図る流域対策を含めた総合治水対策を実施してきた。

総合的な治水対策の取組は、図表3-18のとおりである。土地利用との関連においては、無秩序な開発を防止するほか、土地が有する保水、遊水機能を損なわない利用（開発を実施する場合は雨水流出抑制施設を設置する等）を図ることが必要である。

図表3-18 総合的な治水対策の取組



資料：河川砂防課

### (3) 流域治水への転換

近年、平成30年7月豪雨や、令和元年東日本台風（台風第19号）など、全国各地で豪雨等による水害や土砂災害が発生し、人命や社会経済への甚大な被害が生じている。

国では、今後の気候変動の影響による激甚化・頻発化する水害・土砂災害等に対応していくため、堤防や調節池の整備などの対策をより一層加速するとともに、あらゆる関係者により、「氾濫をできるだけ防ぐための対策」「被害対象を減少させるための対策」「被害の軽減・早期復旧・復興のための対策」を多層的かつ総合的に推進することで、流域における浸水被害軽減を図るなど、「流域治水」への転換を図っていくこととした。

埼玉県としても、国や市町村等と連携し、流域のあらゆる関係者と協働で取り組む「流域治水」を推進し、県土全体の強靱化を図っていく。

なお、中川・綾瀬川流域においては、令和6年3月29日に県内で初めて特定都市河川流域に指定された。

その後、浸水被害の防止・軽減を図る対策を流域一体で計画的に進めるため、計画の策定主体である国及び流域内の都県・28市区町が連携し、「中川・綾瀬川流域水害対策計画」を令和7年3月26日に策定した。

【参考】特定都市河川についてはこちら

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1007/kasen/tokuteitosikasen.html>



図表3-19

※国土交通省水管理・国土保全局HP「カワナビ」より引用

URL:<https://www.mlit.go.jp/river/kawanavi/index.html>