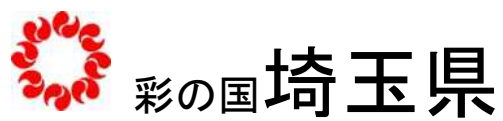




令和3年度

# 埼玉の土地



# 利用にあたって

令和3年10月発行

## 趣 旨

「埼玉の土地」は、埼玉県国土利用計画及び埼玉県土地利用基本計画の管理運営に資するために、土地利用諸施策に関係する方々の協力を得て、毎年度作成しているものです。

## 内 容

埼玉県の県土利用の現況と土地利用に関する各種の施策を体系的にとりまとめています。

また、本文に関連する各種資料等を掲載しています。

主に掲載されている内容は、以下のとおりです。

- 1 県土の現況
- 2 土地に関する総括的施策
- 3 土地に関する個別的施策
- 4 土地利用調整

## 資 料

原則として令和3年3月末時点、あるいは入手可能な最新データを掲載しています。各種資料の調査時点は、それぞれの資料をご覧ください。

本資料に関する問い合わせ先

埼玉県企画財政部土地水政策課

土地政策担当

〒330-9301

さいたま市浦和区高砂3丁目15番1号

電 話 048(830)2188 (ダイヤル)

FAX 048(830)4725

# 目 次

## 第1 県土の現況

### 【県土の特徴】

1 自然的特徴	6
(1) 位置及び面積	6
(2) 地勢	7
(3) 気候	8
(4) 動植物等	8
(5) 自然災害	10
2 人口動向及び交通	12
(1) 人口動向等	12
(2) 交通	13

### 【土地利用の現状】

1 土地利用の動向	14
2 利用形態別土地利用	15
(1) 耕地	15
(2) 森林	18
(3) 原野	19
(4) 水面・河川・水路	19
(5) 道路	21
(6) 宅地	21
(7) 市街地	23
(8) その他	23

## 第2 土地に関する総括的施策

1 土地基本法	24
2 国土利用計画法	26
(1) 国土利用計画の体系	26
(2) 埼玉県国土利用計画	27
(3) 埼玉県土地利用基本計画	29
(4) 土地取引の規制に関する措置	31
(5) 地価調査	32
(6) 遊休土地に関する措置	32
(7) 埼玉県国土利用計画審議会及び埼玉県土地利用審査会	33
3 公有地の拡大の推進に関する法律	33
4 国土調査法	34
(1) 国土調査の概要	34
(2) 国土調査の種類	34
5 土地税制	37
(1) 土地税制の概要	37
(2) 各土地税制の概要	37
6 土地価格の公表制度	38

(1) 地価公示	39
(2) 地価調査（基準値の標準価格に関する調査）	40
7 土地情報の整備	41
(1) 土地情報整備に関する各種の調査	41
(2) 土地に関するその他の情報	42

### 第3 土地に関する個別的施策

1 都市計画関連施策	46
(1) 都市計画法	46
(2) 都市地域に係る諸計画	54
(3) 都市地域に係る諸事業	55
2 農業地域関連施策	56
(1) 農業振興地域の整備に関する法律	56
(2) 農地法	57
(3) 農業農村整備事業	57
3 森林地域関連施策	58
(1) 森林法における土地利用に関する制度	58
(2) 埼玉県水源地域保全条例による事前届出	62
4 自然公園地域関連施策	63
(1) 自然公園の指定	63
(2) 自然公園区域内における土地利用の規制	63
5 自然環境保全地域関連施策	64
(1) 自然環境保全地域の指定	64
(2) 県自然環境保全地域内での土地利用の規制	65
6 緑地保全関連施策	65
(1) 近郊緑地保全区域の指定	65
(2) 特別緑地保全地区の指定	65
(3) 生産緑地地区の指定	65
(4) ふるさとの緑の景観地の指定	66
7 見沼田圃の保全・活用・創造	66
(1) 見沼田圃の保全・活用・創造の基本方針	66
(2) 見沼田圃公有地化事業	66
(3) 見沼田圃県民ふれあい事業	67
8 三富地域に関する取組について	67
(1) 背景・経過	67
(2) みどりの三富地域づくり懇話会	67
(3) みどりの三富地域づくりの推進	68
9 その他の施策	69
(1) 環境影響評価	69
(2) 総合治水対策	71
(3) 流域治水への転換	72

## 第4 土地利用調整

1 土地利用計画調整会議	73
2 ゴルフ場等の造成事業に関する指導	73

## 資料編

### 第1 県土の現況関係

1-1 市町村別人口・面積	76
1-2 県土の地形区分別面積	78
1-3 天然記念物	78
1-4 県人口の推移	79
1-5 道路法上の道路延長の推移	79
1-6 県内市町村の土地利用規制状況①	80
1-6 県内市町村の土地利用規制状況②	82
1-7 耕地面積の推移	84
1-8 用途別農地転用状況	84
1-9 水資源開発施設	85
1-10 一級河川数及び流域面積	85
1-11 水系別一級河川延長	85
1-12 水道の取水状況別供給量	86
1-13 河川敷の占用状況	87
1-14 埼玉県の宅地総面積の推移	88
1-15 開発許可申請件数の推移	88
1-16 住宅地面積の推移	88
1-17 着工新設住宅の動向	88
1-18 着工新設住宅利用関係別動向	89
1-19 事業所数及び敷地面積等の推移（製造業）	89
1-20 事業所数・従業者数（商業）	90
1-21 ゴルフ場開設動向	90
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（D I D）面積	91

### 第2 土地に関する総括的施策関係

1 国土利用計画法関連事項	
2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移	93
2-2 市町村国土利用計画策定状況	94
2-3 土地取引届出処理状況	96
2-4 届出処理案件の利用目的別件数と勧告件数の推移	96
2 公有地の拡大の推進に関する法律関連事項	
2-5 公有地の拡大の推進に関する法律の施行状況	97
3 国土調査法関連事項	
2-6 地籍調査事業市町村別実績	98
2-7 土地分類基本調査実施状況	99

4	土地価格の公表制度	
2-8	埼玉県内の地価のネットワーク（地点数）	99
2-9	令和3年地価公示 標準地の用途別平均価格及び対前年変動率	99
2-10	地価公示及び地価調査における対前年（度）変動率の推移	100
2-11	令和3年度地価調査 近県の基準地の対前年度変動率	101
2-12	令和3年度地価調査 基準地の用途別平均価格及び対前年度変動率	101
2-13	令和3年度地価調査 個別地点価格順位表	101
5	土地情報の整備	
2-14	県内の法人及び世帯の土地所有の概況	102
2-15	法人の県内の土地所有状況	103
2-16	県内の世帯属性別の「現住居の敷地」の所有状況	103
2-17	基盤地図情報	104
2-18	数値地図	106
2-19	細密数値情報（10mメッシュ土地利用）（首都圏・中部圏・近畿圏）	107
2-20	埼玉全県航空写真	108
2-21	国土地理院撮影空中写真及び数値空中写真	108

### 第3 土地に関する個別的施策関係

1	都市地域関連事項	
3-1	都市計画区域図	109
3-2	用途地域の指定状況	110
3-3	重点供給地域の概要	110
3-4	土地区画整理事業の施行状況	110
3-5	市街地再開発事業等の施行状況	111
3-6	国・県・市町村別都市公園整備状況	112
2	森林地域関連事項	
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	113
3-8	森林面積の推移	115
3-9	林地開発許可状況	116
3-10	保安林の種類別面積	117
3-11	保安林種別保安林解除実績	117
3-12	埼玉県水源地域保全条例の届出状況	118
3	自然公園地域関連事項	
3-13	自然公園一覧	119
3-14	自然公園内許可及び届出等状況	120
4	自然環境保全地域関連事項	
3-15	埼玉県自然環境保全地域一覧	121
5	緑地保全関連事項	
3-16	近郊緑地保全区域の指定状況	123
3-17	特別緑地保全地区の指定状況	123
3-18	生産緑地地区の指定状況	124
3-19	ふるさとの緑の景観地の指定状況	125
3-20	見沼田圃土地利用申出状況	126

# 第 1 県土の現況

## 【県土の特徴】

### 1 自然的特徴

#### (1) 位置及び面積

埼玉県は、40市22町1村からなる関東の中西部に位置する内陸県で、東京都をはじめとする1都6県に隣接し、全域が都心から約100kmの圏域に含まれる。また、県土の広さは、三郷市から秩父市に至る約108km、新座市から上里町に至る約70km、面積は約3,798km<sup>2</sup>で国土の約1%に当たり、全国で39番目の広さである(図表1-1)。

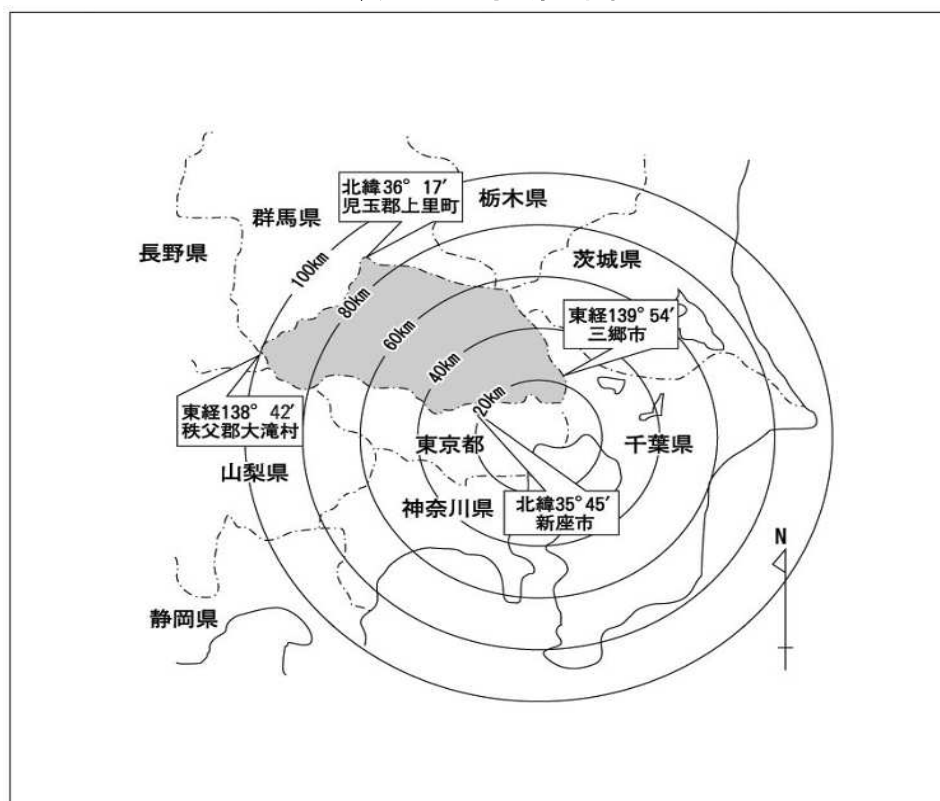
【参考】資料1-1 市町村別人口・面積

埼玉県統計年鑑(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0206/a310>)

全国都道府県市町村別面積調

(<https://www.gsi.go.jp/KOKUJYOHO/MENCHO-title.htm>)

図表 1-1 埼玉県の位置



## (2) 地 勢

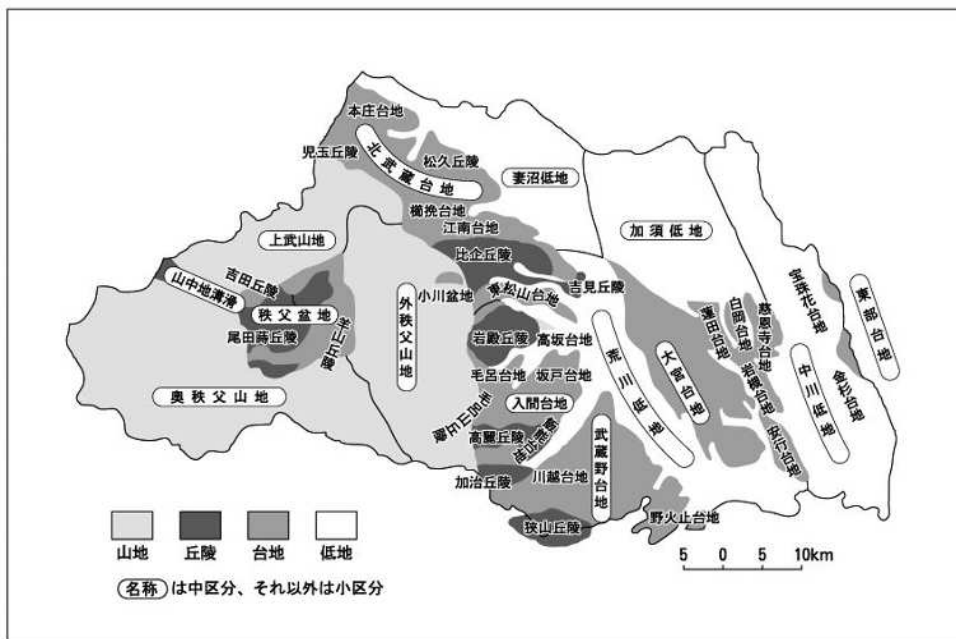
地勢は、西部の山地、中央部の丘陵と台地、東部の低地に大別される。

西部地域は、秩父中・古生層、第三紀層、長瀨系結晶片岩等からなる山地であり、ほぼ中央に第三紀層の丘陵と台地からなる秩父盆地がある。本県の最高峰である三宝山（2,483m、長野県境）をはじめ2,000m級の山々が連なり、甲武信ヶ岳（2,475m、山梨・長野県境）に始まる荒川は、大洞川、中津川等を集め、秩父山地を侵食し、深い溪谷を造って秩父盆地に至り、さらに赤平川等を合わせて大里地方へと流下している。

中央部地域は、秩父山麓に走る古い断層の「八王子構造線」を西の境、神流川及び利根川を北の境として、松久、比企、加治、狭山等の丘陵、それに続いて北武蔵、入間、武蔵野等の台地が広がっている。これらの台地は、古い火山灰が堆積した関東ローム層で覆われており、その中を小山川、荒川、都幾川、越辺川、高麗川、入間川等が流れている。

東部地域は、中央部地域に続く大宮台地等もあるが、海拔20m以下の沖積低地、海拔0mに近い荒川低地、中川低地が一面に広がり、その中を中川、大落古利根川、元荒川、綾瀬川、芝川等が流れている（図表1-2）。

図表 1-2 埼玉県地形区分



資料：埼玉県の地形区分と名称図（1975 村本達郎氏による）

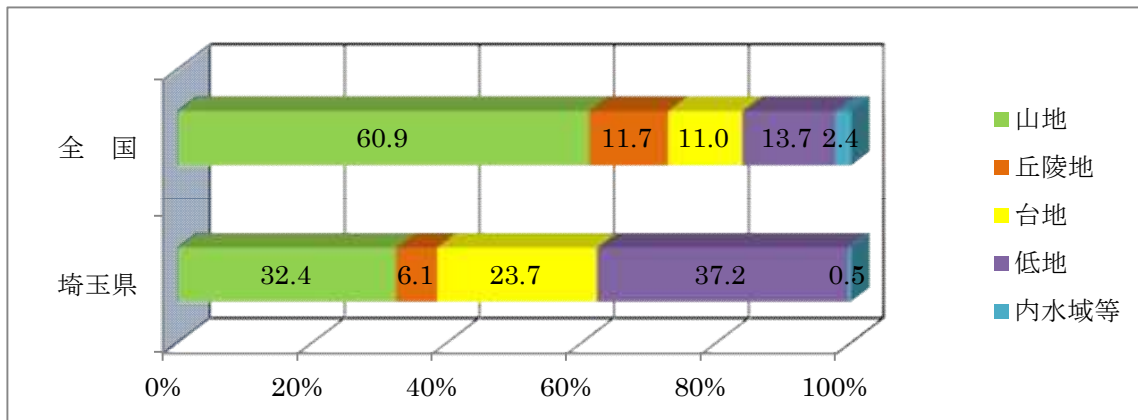
本県を地形区分別にみると、山地及び丘陵地の占める割合は小さく、全国における割合の約半分で、逆に、台地及び低地の占める割合は大きい。

地形区分は、地理的に見るか地質的に見るかによっても若干の相違があるようであるが、おおよそ台地及び低地の計を平地として算出してみると、本県の平地の面積は約2,300km<sup>2</sup>で、全国で11番目の広さであり、県土に占める平地の割合は



約61%で千葉県と並んでおり、茨城県の約64%に次ぐ全国で2番目に高い割合である（図表1-3）。

図表1-3 地形別面積割合



【参考】 資料1-2 県土の地形区分別面積

日本の主な山岳標高—日本の山岳標高一覧（1003山）—（国土地理院）  
<https://www.gsi.go.jp/kihonjohochousa/kihonjohochousa41139.html>

都道府県、地形、傾斜度別面積（第六十五回日本統計年鑑 平成28年 総務省統計局）  
<http://www.stat.go.jp/data/nenkan/65nenkan/01.html>

### (3) 気 候

本県の気候は、夏は高温多湿、冬は低温乾燥の内陸性の太平洋側気候である。熊谷における年平均気温は約16.2℃、年間降水量は約1,364mmとなっている（令和2年）。

年間を通じて、台風や豪雪による気象災害は比較的少ないが、春先の急激な冷え込みによる霜や、春から初夏にかけての降ひょうにより、農作物等に被害を及ぼすこともある。夏期は、高温多湿であり、近年では、地球温暖化による気候変動の影響により、局地的な集中豪雨の発生や、大型台風の通過による被害が起きている。冬期は、雨や雪の日はあまりなく、北西からの強い季節風“からっ風”の吹く乾燥した晴天が多くなる。

【参考】 気象庁 過去の気象データ

[https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/etrn/view/annually\\_s.php?prec\\_no=43&block\\_no=47626&year=&month=&day=&view=p1](https://www.data.jma.go.jp/obd/stats/etrn/view/annually_s.php?prec_no=43&block_no=47626&year=&month=&day=&view=p1)

埼玉県の気候の特徴(熊谷地方気象台)

<http://www.jma-net.go.jp/kumagaya/shosai/chishiki/tokutyou.html>

### (4) 動植物等

本県は、原生林を残す奥秩父の山々や武蔵野の雑木林、低湿地に広がる水田など、変化に富んだ地形と豊かな自然に恵まれ、多様な野生動植物が生息・生育している。

自然植生（人手が加わらない自然本来の植生）については、標高によって変化し、低地から台地、丘陵地、低山帯下部までのほとんどは暖温帯林（照葉樹林帯）にあたる。その上部の標高800mまでの低山帯は中間温帯林（暖帯落葉樹林帯）であり、800～1,600mまでの山地帯は冷温帯林（温帯落葉樹林帯）に、1,600m以上の亜高山帯は亜寒帯林（常緑針葉樹林帯）に区分される。

暖温帯林のうち、低地部の多くが、農地や市街地・宅地として利用されているが、大河川の河川敷を中心として、湿地状態や礫河原として保全されているところもあり、希少植物の生育地として貴重な存在である。台地・丘陵地には、コナラ・クヌギ等の雑木林が、低山帯にはコナラ等の雑木林とスギ・ヒノキの人工林が広がり、シラカシ・ウラジロガシ・スダジイ等本来の照葉樹林は限られた社寺林等にわずかに残るだけである。

中間温帯林には、モミ・ツガ・クリ・イヌシデ等が、冷温帯林にはブナ・イヌブナ・ミズナラ等が分布するが、多くは炭焼き等のために伐採された後の二次林である。標高1,000m程度まではスギ・ヒノキの人工林も非常に多く、人手がほとんど加わっていない自然林は奥地のわずかな地域に限られる。

亜寒帯林では、コメツガ・シラビソ・オオシラビソ等が原生状態で比較的多く残されているが、カラマツの人工林に変わった場所も多い。

県内生育の在来植物は約4,800種とされ、うち維管束植物は2,300種となっている。県内在来動物は約10,500種とされ多くは昆虫類等の無脊椎動物である。

近年の急激な都市化の進展によって生じる様々な自然環境の変化が、野生動植物に大きな影響を及ぼしており、県のレッドデータブックでは、植物1,031種、動物842種を絶滅のおそれがある種としている。

ニホンジカやイノシシ等一部の野生動物の個体数が増加し、生息地域の森林生態系に被害が生じていることや、ブラックバスやアライグマ等外来生物が増加していることによる生態系への悪影響も懸念されている。

県内の生物多様性の保全と回復を目指し、野生動植物とそれらを育むこの豊かな自然環境が将来にわたって受け継がれるよう、自然と共生する県土づくりが求められる。

県のシンボルとして、昭和40年にシラコバトが「県民の鳥」に、昭和41年にケヤキが「県の木」に、昭和46年にサクラソウが「県の花」に指定され、続いて平成3年にはミドリシジミが「県の蝶」、ムサシトミヨが「県の魚」に指定されている。

また、「越ヶ谷のシラコバト」（地域を定めず）、「宝蔵寺沼ムジナモ自生地」（羽生市）、「田島ヶ原サクラソウ自生地」（さいたま市）、「元荒川ムサシトミヨ自生地」（熊谷市）や「大山沢のシオジ林」（秩父市）など、国や県の天然記念物として保護されているものもある。

さらに、秩父地域は日本地質学の発祥地といわれ、地質学上非常に名高いところであり、ジオパークの取組も進められている。荒川河川敷に広がる岩畳（長瀬町）などは特に有名である。本県の鉱物資源としては、石灰岩がセメント等の原

料として、硬質砂岩や山砂利等が採掘されている。

【参考】資料1－3天然記念物

## (5) 自然災害

### ア 洪水氾濫

本県の河川はいずれも利根川水系又は荒川水系に属しており、山地や台地・丘陵地、低平地など県内各地の地形に応じて洪水が発生し、河川からの氾濫や河川に流れ込む前の内水浸水により、県内全域において被害が発生している。

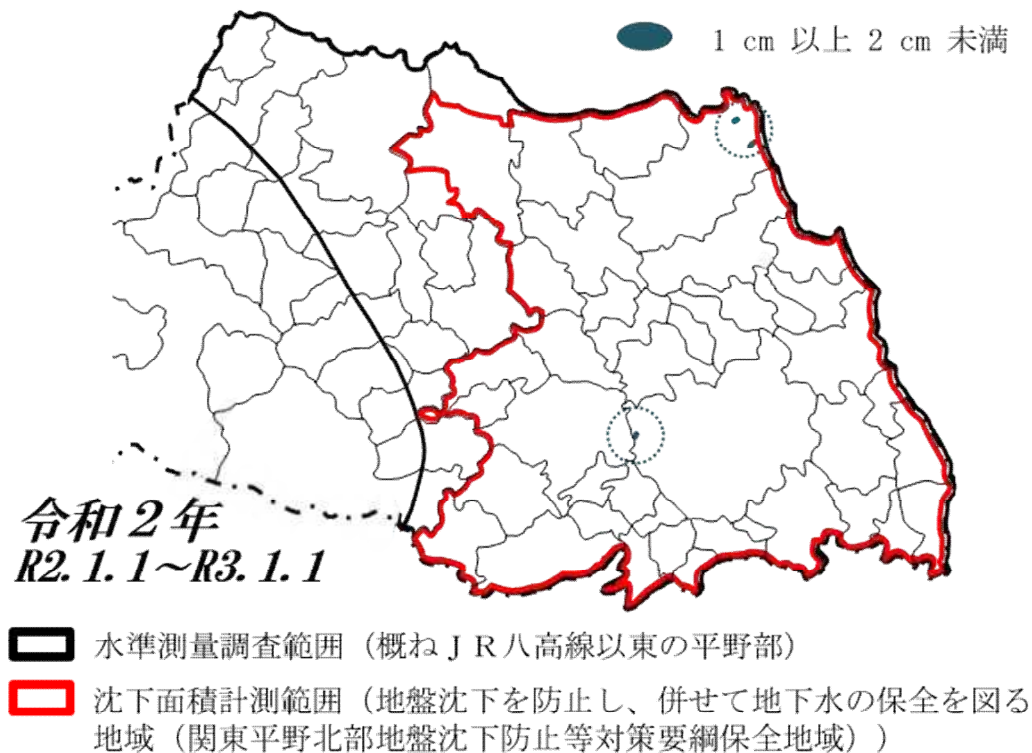
これまでの治水対策の効果として、過去の同規模の洪水時より被害が小さくなる傾向はあるものの、気候変動の影響により豪雨の発生頻度が高まっているほか、浸水が想定される区域への人口・密度の増加傾向がみられ、令和元年東日本台風の際など近年も多くの浸水被害が発生している。

### イ 地盤沈下

地盤沈下は、広い範囲にわたり地盤が沈んでいく現象で、地下水の過剰な汲み上げが主な原因である。本県では、地下水の採取規制及び地下水から表流水への水源転換等の対策により、地盤沈下が沈静化しつつある。しかし、一部の地域では依然として地盤沈下が観測されているほか、近年の渇水時には沈下面積の拡大が観測されているため、引き続き注意が必要である。

令和2年度の水準測量調査の結果では、年間1 cm以上の沈下面積は0.49km<sup>2</sup>で、年間2 cm以上の沈下は確認されなかった。また、最大沈下量は加須市伊賀袋の1.1 cmであった（図表1－4）

図表1－4 令和2年の地盤沈下概況及び調査地域区分図



資料：水環境課＜調査対象地域：県平野部57市町（593地点）＞

## ウ 液状化

地下水を含んだ砂質地盤は、地震発生に伴い液状化が起こり、建造物が倒壊するなど、大きな被害を受ける恐れがある。

本県の中川・荒川流域及び利根川中流域では、関東大震災（1923年・大正12年）、西埼玉地震（1931年・昭和6年）及び東日本大震災（2011年・平成23年）などが発生した際には、様々な地域において液状化が発生した。また、埼玉県地震被害想定調査（平成25年度）における液状化可能性分布図でも同様の傾向がうかがえる。

【参考】埼玉県地震被害想定調査被害分布図

(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0401/higaisoutei/index.html>)

## エ 土砂災害

本県では、地震や降雨などによる土砂災害の恐れがある区域を土砂災害警戒区域として5,225区域指定している。県内の土砂災害警戒区域は、西部の山地、丘陵地に多く分布しているほか、大宮台地の周縁部の斜面など南部、東部の都市部にも点在している。

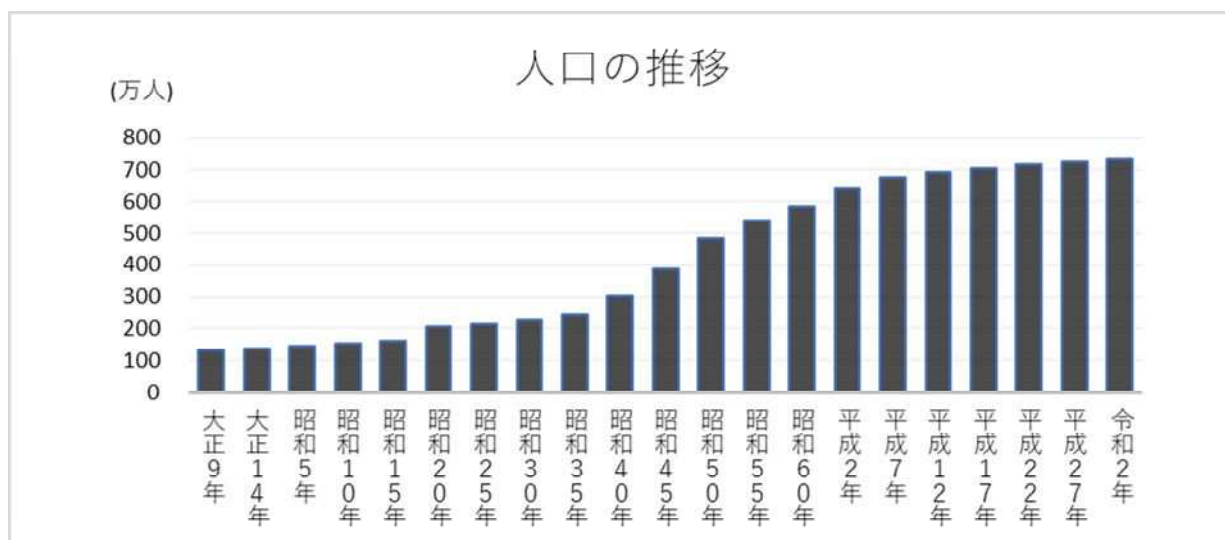
本県ではカスリーン台風以降、土砂災害による人的被害は発生していないが、近年も毎年土砂災害が発生している。特に、令和元年東日本台風では、県西部の山地だけでなく、県南部の斜面など県内の広い地域で土砂災害が発生している。

## 2 人口動向及び交通

### (1) 人口動向等

本県の人口は、昭和30年代後半から急増し、昭和35年の243万人が昭和45年には387万人となり、昭和52年2月には500万人を超えるという異常ともいえる上昇カーブを示した。ほぼ10年後の昭和62年5月には600万人を超え、その後は上昇率が鈍化したが、なお増加傾向にあり、平成14年8月1日現在の推計人口ではついに700万人を超えた（図表1-5）。

図表1-5 埼玉県の人口の推移



資料：令和2年国勢調査速報結果（統計課）

注）令和2年の人口は速報値

令和3年4月1日現在の推計人口は約734.5万人であり、世帯数は約317.6万世帯（一世帯あたり約2.3人）である。

市町村別の推計人口をみると、人口50万人以上は、さいたま市、川口市の2市、30万人以上は、川越市、所沢市、越谷市の3市、20万人以上は、春日部市、上尾市、草加市の3市、10万人以上は、熊谷市、加須市、狭山市、鴻巣市、深谷市、戸田市、入間市、朝霞市、新座市、久喜市、富士見市、三郷市、坂戸市、ふじみ野市の14市である。また、40市で県人口の約93.4%を占め、1市当たりの平均人口は約171,469人、1町村当たりの平均人口は約21,148人である。

なお、本県の人口規模は東京、神奈川、大阪、愛知に次ぎ全国で第5位である。

【参考】資料1-1 市町村別人口・面積

資料1-4 県人口の推移

国勢調査 (<http://www.pref.saitama.lg.jp/kense/toke/kokuse/index.html>)

埼玉県推計人口 (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0206/03suikei/908-20100112-1518.html>)

## (2) 交通

本県の鉄道網は、JR東日本9路線、東武鉄道5路線、西武鉄道5路線、東京地下鉄1路線、秩父鉄道1路線、埼玉新都市交通1路線、埼玉高速鉄道1路線、つくばエクスプレス1路線により形成されている。

乗合バスの路線網は、東武バス、西武バス、国際興業等により形成されている。

本県における道路法上の道路延長（高速自動車国道を除く。）は、令和2年4月1日現在で見ると、実延長の合計は、47,084km（一般国道1.8%、県道5.2%、市町村道93.0%）であり、他県と比較すると、全国第5位（平成31年3月31日現在）の道路延長である。

高速自動車国道については、東京から放射状に延びる関越自動車道、東北自動車道、常磐自動車道と東西方向の東京外環自動車道、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）によるネットワークが形成されている。

また、新大宮上尾道路（与野JCT（仮称）～上尾南出入口（仮称）区間）及び東埼玉道路（外環道～浦和野田線IC（仮称）区間）が事業化され、ネットワークの更なる充実が進められている。

【参考】資料1-5 道路法上の道路延長の推移

## 【土地利用の現状】

### 1 土地利用の動向

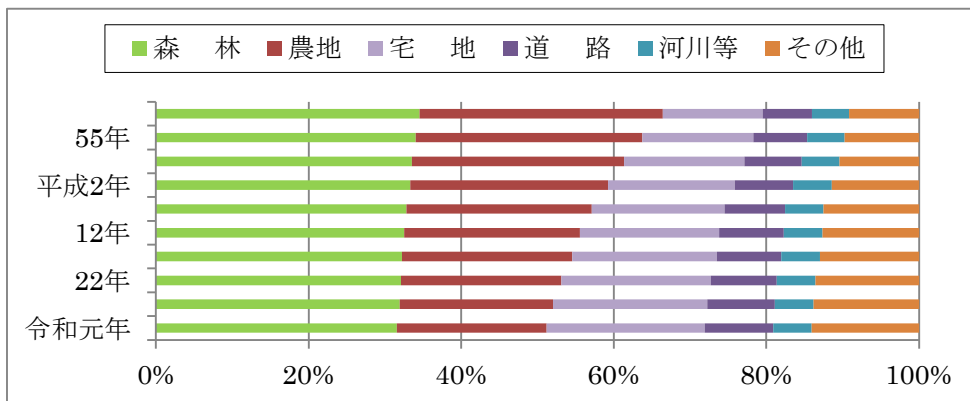
令和元年における県土の利用形態をみると、県土面積約3,798km<sup>2</sup>のうち、おおよそ、森林が32%、農地が20%、宅地が20%、道路が9%、水面・河川・水路が5%、その他が14%で、農林地の面積が、県土の52%を占めている。また、本県の可住地面積（令和元年10月1日現在）は、2,584.6km<sup>2</sup>（県土の68.1%）で、全国の可住地面積比率（32.9%）の約2倍、大阪府（69.8%）、千葉県（68.9%）に次ぐ高い比率となっている。（図表1-6）。

【参考】資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

「統計でみる都道府県のすがた 2021」（総務省統計局）

<http://www.stat.go.jp/data/k-sugata/>

図表1-6 利用形態別土地利用の推移



単位:km<sup>2</sup>

	昭和50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年	令和元年	区分の説明
森林	1,312	1,291	1,273	1,264	1,246	1,234	1,223	1,219	1,212	1,198	国有林及び民有林の合計
農地	1,211	1,128	1,055	984	922	874	848	798	763	744	田・畑の合計
原野等	0	2	2	2	2	2	2	2	3	3	原野・採草放牧地の合計
宅地	496	553	588	631	660	694	719	744	768	787	住宅地・工業用地・その他宅地の合計
道路	245	265	276	291	302	321	321	328	335	340	一般道路・農道・林道の合計
河川等	185	187	188	190	189	191	190	191	192	191	水面・河川・水路の合計
その他	348	371	416	435	476	481	494	516	525	534	

資料: 土地利用現況把握調査(土地水政策課)

※区分は、国土利用計画の利用区分による。

※平成23年から地目区分を変更し、従来の「採草放牧地」、「原野」の区分を統合し、「原野等」とした。

※平成17年、平成22年、平成27年、令和元年の森林面積は推計値

本県の土地利用を大まかに分けると、県の西部が森林、北部及び東部・中西部の一部が農用地、南部が宅地に区分される。市街地は、都心から放射状に延びた鉄道に沿って拡大している。

鉄道網、道路網の整備に伴う交通利便性、生活利便性の向上や経済社会諸活動の拡大により、森林及び農用地が減少し、宅地が増加している。

人口増加があまりにも激しかったことからそのひずみが現れており、都市の基盤整備が不十分のまま都市化されたところがおお多くあること、水田等の大規模転換により、遊水機能が低下していることなど、適正かつ計画的な土地利用を図る上で大きな問題を抱えている。特に、県土の約19%を占める市街化区域のうち、基盤整備等が必要な地域においては、土地区画整理事業等の面的整備事業や河川改修等を促進するなど、居住水準と安全性を高めることが必要となっている。

【参考】資料 1-6 県内市町村の土地利用規制状況①

## 2 利用形態別土地利用

### (1) 耕地

本県は、西部の山地を除き台地から低地にかけて農地が広がっており、耕地率は約20%である。

台地は、すべて黒ボク土壌群で普通畑・樹園地として利用されているものが多い。低地は、北部及び東部地域は利根川から、中部地域は荒川及びその支流から由来した沖積土で形成され、概ね褐色低地土又は灰色低地土の分布が多く、その他に細粒グライ土壌、黒泥土壌、泥炭土壌が分布しており、その土壌生産力は高い。

江戸時代に行われた見沼代用水、葛西用水、野火止用水等の開削や新田開発等から近代に至る用排水路の整備等による農地の拡大と、さらに大消費地である東京に隣接するという地理的特性等もあって、台地丘陵地域には畑作地帯、低地には水田地帯がそれぞれの地域の特色を生かしながら広がり、今に至った。しかし、昭和30年代後半以降の急速な都市化の波は、従来の農業環境を大きく変貌させることとなり、住宅地、工業用地等への転用により農地は減少した。

さらに、食生活の変化、稲作技術の向上等により全国的に米の供給が過剰となったことから、麦、大豆、飼料作物、野菜等の生産を拡大すべく、昭和46年度からは本格的な水田利用の再編成が行われた。

このような状況の中で、生鮮食料等の供給基地として優良農地を確保するとともに、その積極的な整備を図ること、また、緑地機能など農地が有する多面的機能の面からもその計画的な保全を図ることが求められている。

### ア 耕地面積の推移

農林水産省の調査によると、耕地面積は、昭和40年は151,600haであったが、その後年々減少を続け、特に昭和45年から50年にかけての減少率は年平均で2%

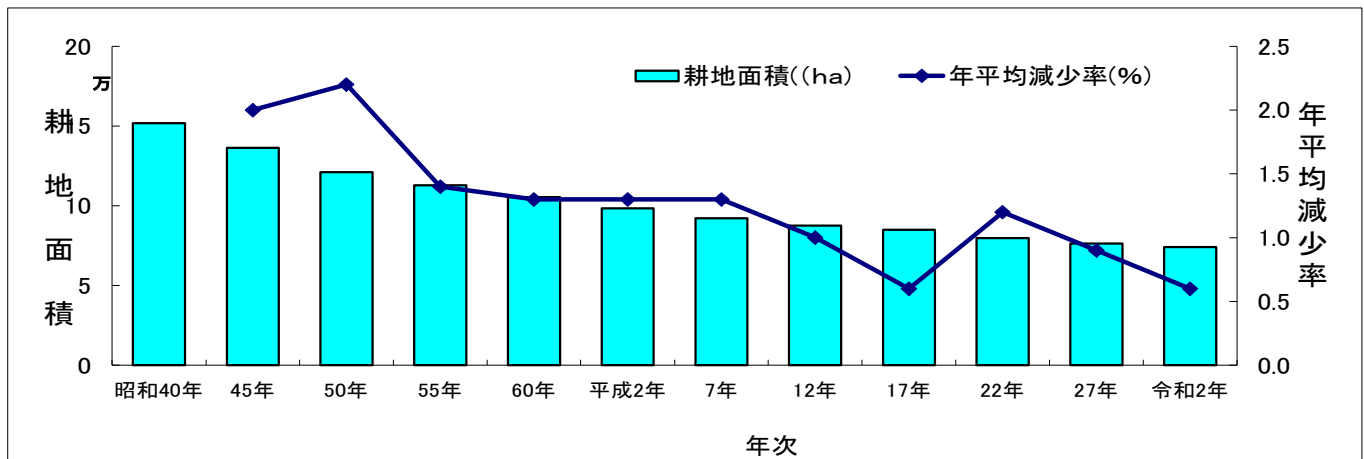


を超えるなど、大幅に減少した。

しかし、開発規制の強化や経済情勢の変化等に伴い、昭和50年以降は減少率が鈍化し、平成22年から27年にかけては年平均で0.9%の減少となったが、平成27年から令和2年にかけては0.6%の減少率となっている(図表1-7)。

【参考】資料1-7 耕地面積の推移

図表1-7 耕地面積及び耕地面積の減少率の推移



年次	昭和40年	45年	50年	55年	60年	平成2年	7年	12年	17年	22年	27年	令和2年
耕地面積((ha)	151,600	136,400	121,100	112,800	105,500	98,400	92,200	87,500	84,800	79,800	76,300	74,100
年平均減少率(%)		2.0	2.2	1.4	1.3	1.3	1.3	1.0	0.6	1.2	0.9	0.6

資料：耕地及び作付面積統計（農林水産省）

## イ 農地転用状況

農地の権利移動・借賃等調査により平成29年の農地転用状況を見ると、農地転用面積は631.8haであり、前年に比べ107ha減少している。

用途別では、住宅用地が47.8%を占め、次いでその他の業務用地(駐車場など)が37.3%となっている(図表1-8、1-9)。

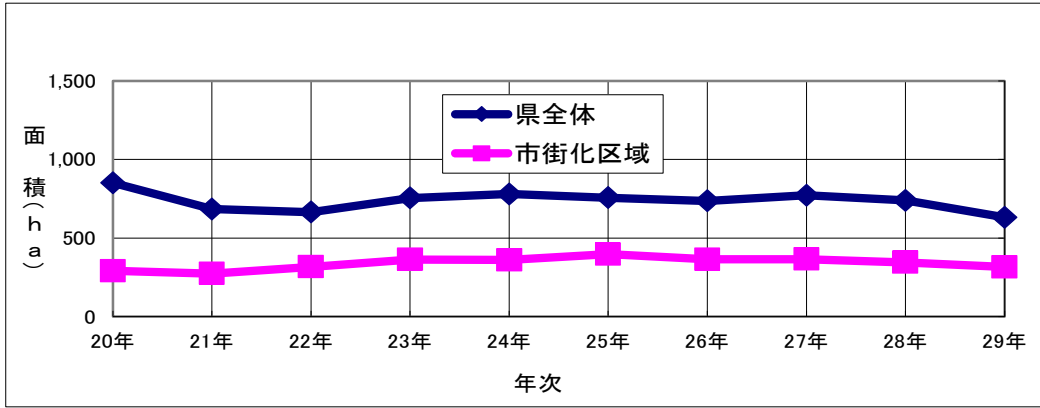
なお、市街化区域内の農地転用面積を見ると、平成29年は315.6haであり、前年に比べ29ha減少した。また、県全体の農地転用面積に対する割合は約50%を占めている。

【参考】資料1-6 県内市町村の土地利用規制状況②

資料1-7 耕地面積の推移

資料1-8 用途別農地転用状況

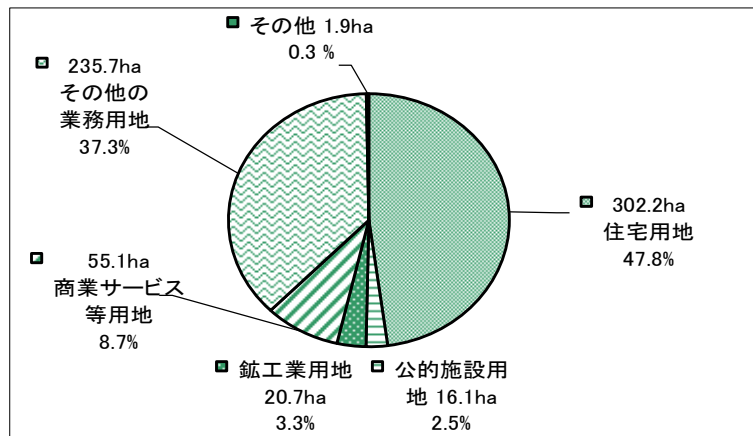
図表 1-8 農地転用面積の推移



年次	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年
県全体	852	684	665	755	780	757	736	773	739	632
市街化区域	291	273	317	364	360	397	365	366	345	316

資料：農地の権利移動・借賃等調査（農林水産省）

図表 1-9 平成29年農地転用の用途別構成割合



用途	住宅用地	公的施設用地	鉱工業用地	商業サービス等用地	その他の業務用地	その他
面積	302.2	16.1	20.7	55.1	235.7	1.9
割合 (%)	47.8	2.5	3.3	8.7	37.3	0.3

資料：農地の権利移動・借賃等調査（農林水産省）

## ウ 採草放牧地

採草放牧地は、世界農林業センサス林業調査報告書（農山村地域調査報告書）の「森林以外の草生地（野草地）」の面積として把握していた。平成22年世界農林業センサスより「森林以外の草生地（野草地）」が調査項目から外れたため、平成23年から採草放牧地と原野を合わせた「原野等」の面積として把握している。

【参考】資料 2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

## (2) 森林

本県の森林面積は、119,779haで県土の約32%を占めている。所有形態別で見ると、国有林が約10%、民有林が約90%を占める。民有林の人工林率は約53%で、その多くが、木材として利用可能な時期を迎えた林分である。

また、本県の森林のほとんどは、スギ、ヒノキ等の針葉樹及びクヌギ、コナラ等の広葉樹が主体であるが、秩父市（旧大滝村）の奥山にはシラビソ等の亜寒帯系の森林、県南部の丘陵にはアラカシ等の暖帯系の森林も存在する。地味はおおむね肥沃であり、林木の成長に適しているため、スギ、ヒノキ等の植林が続けられてきた。特に、300年余の伝統を持つ飯能市を中心とした西川林業地域は、集約的施業による優良材の生産地として有名である。

森林は、木材等の林産物の供給、水源涵養、国土保全等の機能の発揮を通じて、県民生活と深く結びついてきた。近年では、国際的な温暖化対策の取組においても、二酸化炭素の吸収・貯蔵等の森林の機能が特に重視されている。

以上のことから、間伐等の森林整備を引き続き行い、皆伐・再造林や県産木材の利用拡大に取り組みを進め、森林を適正に維持管理することで、森林の持つ多面的機能を持続的に発揮させることが肝要である。

### ア 森林面積の推移

昭和49年から昭和58年までの10年間では森林がゴルフ場の造成や宅地開発などへの転用により3.2%減少した。

その後は、ゴルフ場の造成等の大規模な転用は次第に減少し、住宅用地や工場用地等の事業用地への転用により森林が減少した。また、最近では、太陽光パネルの敷設用地等の転用件数も散見され依然として森林は減少傾向にある。

なお、平成20年から平成29年までの最近10年間の減少率はおよそ1.9%と、比較的緩やかな減少傾向で推移している。

【参考】資料3-8 森林面積の推移

資料3-10 保安林の種類別面積

### イ 森林の転用状況

平成25年度から平成29年度までに地域森林計画対象森林が転用された面積は198haで、このうち大部分は、住宅用地や工場用地、太陽光発電施設用地、資材置場等の事業用地への転用によるものである。

また、平成28年度から令和2年度までの保安林の解除面積は約4haであり、その大部分は、道路などへの転用に伴う解除である。

【参考】資料3-9 林地開発許可状況

資料3-11 保安林種別保安林解除実績

### (3) 原 野

原野面積については、世界農林業センサス調査報告書の「森林以外の草生地」から「採草放牧地」又は「国有林に係る部分」を除いた面積として把握していた。

平成23年以降は「森林以外の草生地」から「国有林に係る部分」を除いた面積を、採草放牧地と原野を合わせた「原野等」の面積として把握している。

### (4) 水面・河川・水路

水面・河川・水路の面積は、令和元年現在で約191km<sup>2</sup>となっており、おおよそ、水面が7%、河川が78%、水路が15%を占める。

水面のうち大きいものは、滝沢ダム、浦山ダム、合角ダム、有間ダム、荒川調節池、権現堂調節池、山口貯水池（狭山湖）、二瀬ダム、玉淀ダムである。

河川は、利根川水系と荒川水系に分けられ、荒川水系が一級河川の総延長（右岸、左岸の合計）3,343kmのうち60%、流域面積の66%を占めている。浸水被害の軽減、解消のため、今後も積極的な河川改修が必要である（図表1-10）。

【参考】 資料1-9 水資源開発施設

資料1-10 一級河川数及び流域面積

資料1-11 水系別一級河川延長

資料1-12 水道の取水状況別供給量

資料1-13 河川敷の占用状況

資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移



## (5) 道 路

道路は、道路法上の道路のほか、農道及び森林管理道などがある。道路面積は、昭和60年には276km<sup>2</sup>（県土の約7.2%）であったが、道路の整備が進み、令和元年には約340km<sup>2</sup>（同約9%）に増加している。

埼玉県道路整備は、交通渋滞解消などを目的に昭和30年代から重点投資を行い、道路ネットワークを着実に充実させてきた。一方、橋梁などの膨大な道路ストックが今後、急速に老朽化し、一斉に大規模な修繕や更新の時期を迎える。また、少子高齢化による社会構造の変化や経済活動の広域化、国際化など、時代の潮流に的確に対応した道路整備が求められている。

【参考】資料1-5 道路法上の道路延長の推移

資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地面積の推移

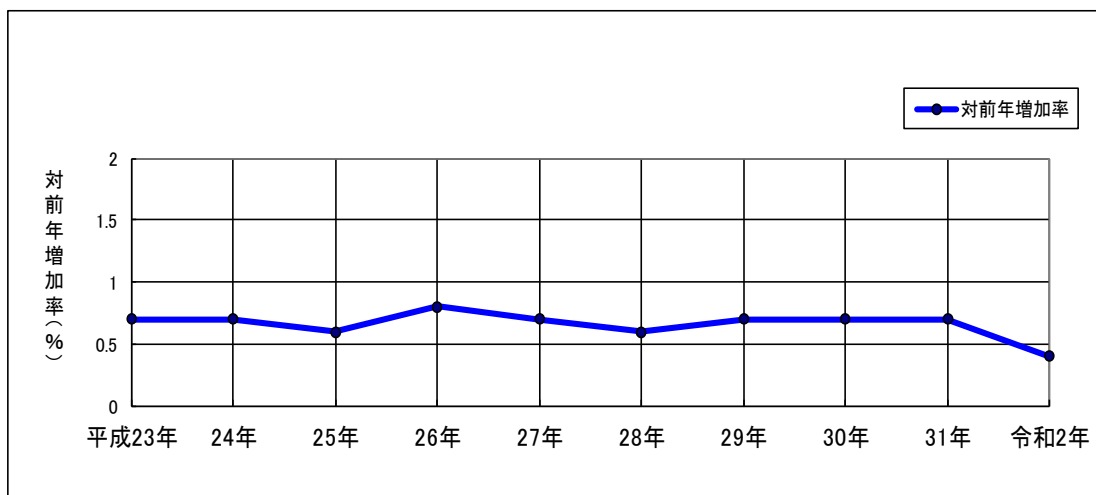
## (6) 宅 地

### ア 宅地面積の推移

「固定資産の価格等の概要調書」によると、宅地面積は、令和2年現在、県土の約20%に当たる75,072haである。伸び率は、毎年概ね1%弱で推移していたが、令和2年は0.5%を下回った(図表1-11)。

【参考】資料1-14 埼玉県の宅地総面積の推移

図表1-11 宅地面積の対前年増加率の推移



年 度	各年1月1日現在									
	平成23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	令和2年
対前年増加率	0.7	0.7	0.6	0.8	0.7	0.6	0.7	0.7	0.7	0.4

単位: %

資料：固定資産の価格等の概要調書（市町村課）



## イ 開発許可動向

都市計画法に基づく開発許可申請の件数は、平成23年度から令和2年度までの10年間で合計約3万8千件であった。

【参考】資料1-15 開発許可申請件数の推移

## ウ 宅地の利用区分の状況

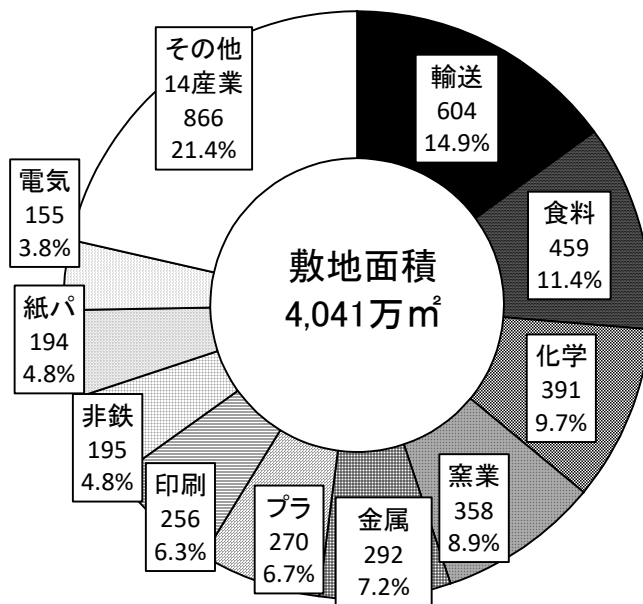
本県の住宅地面積は、令和元年現在で約538km<sup>2</sup>あり、県土の約14%を占める。「建築統計年報」によると、本県の新設住宅着工戸数は年間6万戸から7万戸で推移していたが、平成21年に5万戸台に落ち込んだ。その後は6万戸前後で推移し、令和元年は、50,660戸であった。

本県の工業用地面積は、「2019年工業統計調査」によると、従業者30人以上の事業所敷地面積で約40km<sup>2</sup>となっており、その内訳は、輸送用機器が14.9%と最も広く、食料品が11.4%、化学が9.7%と続いている(図表1-12)。

【参考】資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

工業統計調査 (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0206/a096/kougyou2019.html>)

図表1-12 敷地面積の産業分類別面積、構成比



資料：工業統計調査（2019年）（統計課）

注）従業者30人以上の事業所（単位：万m<sup>2</sup>）

また、「平成28年経済センサスー活動調査」によると、牛乳小売業（宅配専門）、自動車（新車・中古）小売業、建具小売業、畳小売業、ガソリンスタンド及び新聞小売業（宅配専門）等の事業所を除く小売業の売場面積は約719万㎡となっている。

- 【参考】 資料1-16 住宅地面積の推移  
資料1-17 着工新設住宅の動向  
資料1-18 着工新設住宅利用関係別動向  
資料1-19 事業所数及び敷地面積等の推移（製造業）  
資料1-20 事業所数・従業者数（商業）  
経済センサスー活動調査 (<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0206/a091/ec28.html>)

## (7) 市街地

市街地（国勢調査でいう人口集中地区、D I D）は、平成27年国勢調査においては692.51k㎡であり、県土の18.2%を占める。市街地面積の広い市町村は県南地域に集中しており、40k㎡以上あるのが川口市、さいたま市の2市、30k㎡以上40k㎡未満が川越市、所沢市、越谷市の3市、20k㎡以上30k㎡未満が熊谷市、春日部市、狭山市、上尾市、草加市の5市である。

- 【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

## (8) その他

その他の土地利用としては、令和元年で534k㎡あり、鉄軌道用地、供給（上下水道）・処理施設（ゴミ処理場・火葬場等）用地、公園用地、基地用地等の公共施設用地、ゴルフ場用地、墓園用地等があげられる。

- 【参考】 資料1-21 ゴルフ場開設動向  
資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移



## 第2 土地に関する総括的施策

### 1 土地基本法

昭和60年代からのバブル経済期における地価高騰は、住宅取得の困難化や不公平感の増大など深刻な社会問題を生みだした。これを背景に、「狭い我が国においては、土地は限られた資源であり、国民共通の生活基盤である。したがって、その利用には適正な負担と公共的制約が伴うものである。」という認識が広まり、このような認識を国民共通の認識として確立することを目的として平成元年12月に制定されたのが土地基本法である。

土地基本法は、土地についての基本理念や責務、土地に関する施策の基本となる事項等を定めており、いわば土地についての憲法ともいえるべきものである。

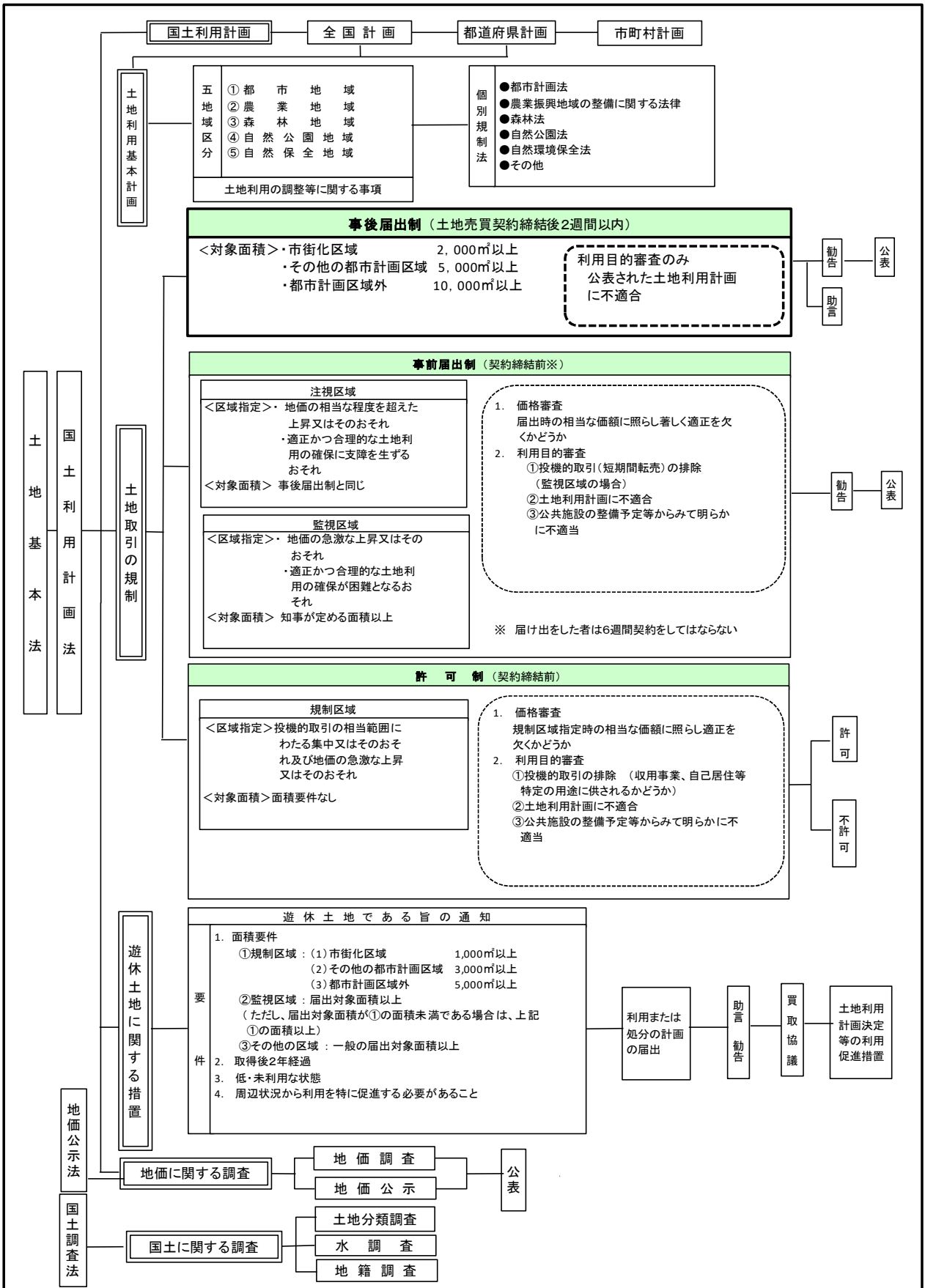
近年、人口減少による土地利用ニーズの低下等を背景に、所有者不明土地や管理不全の土地の増加等が課題となった。これらの課題に対応するため、令和2年3月、土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）が成立し、公布・施行された。

改正土地基本法では、土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加するなど、「基本的施策」の見直しを行い、さらに「基本的施策」の具体的な方向性を明示した「土地基本方針」を新設した。

また、基本理念について、①「土地についての公共の福祉優先」（第2条）、②「適正な利用及び管理等」（第3条）、③「円滑な取引等」（第4条）、④「土地所有者等による適切な負担」（第5条）を定め、土地の適正な「利用」「取引」とともに「管理」を確保するものとし、また、国及び地方公共団体、事業者、国民に加え、土地所有者等の責務についても明示した。（第6条～9条）

この法律は、いわゆる宣言法的な性格を有するものであるが、土地に関する個々の法律の上位法としての性格を持っている。

図表 2-1 土地利用対策制度の概要



## 2 国土利用計画法

国土利用計画法は、国土利用の構想を示す国土利用計画、土地利用基本計画、土地取引の規制、遊休土地に関する措置などについて定めており、これらに基づいて総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としている。

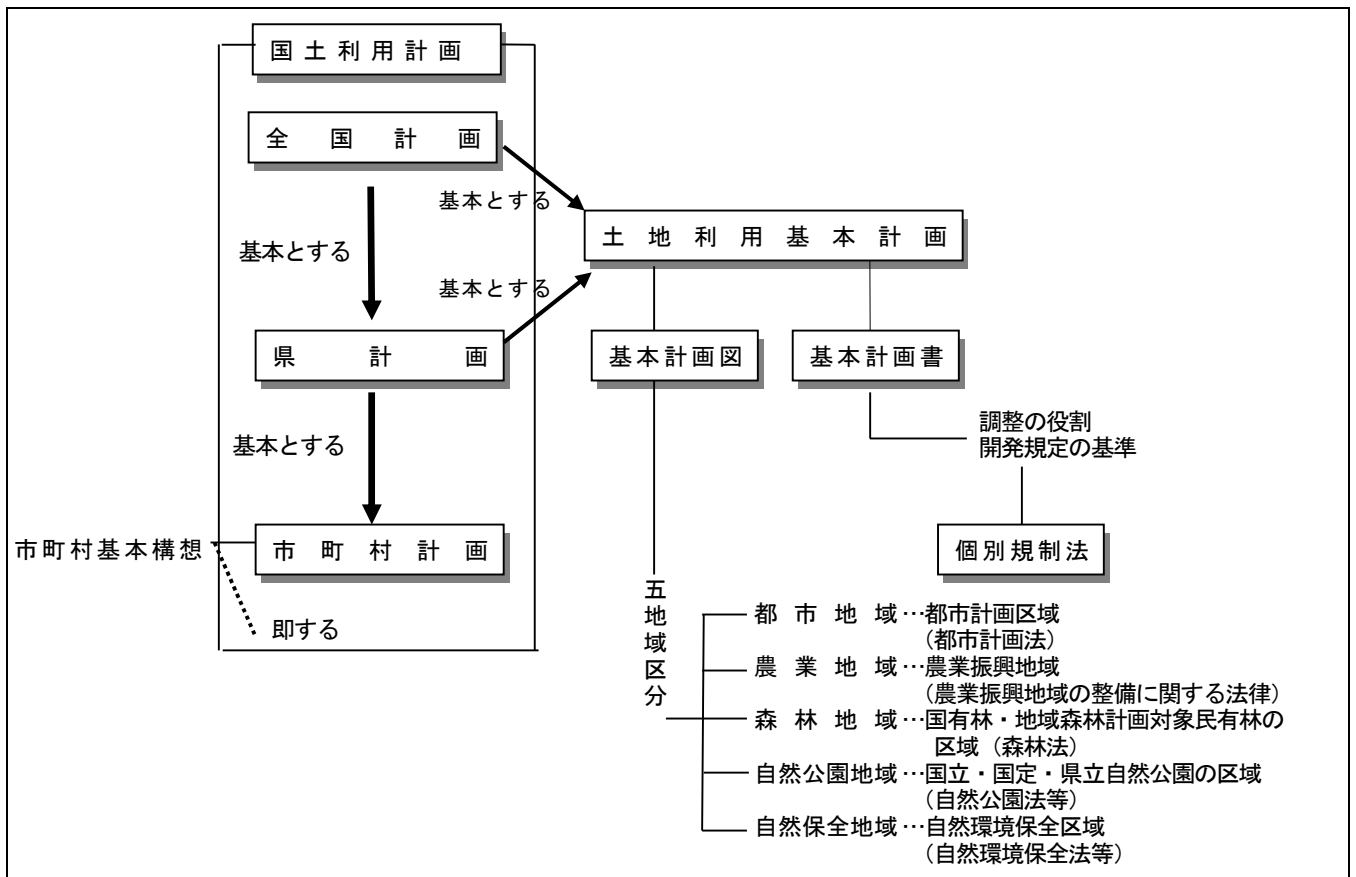
### (1) 国土利用計画の体系

国土利用計画には全国計画、都道府県計画及び市町村計画があり、都道府県計画は全国計画を基本とし、市町村計画は都道府県計画を基本とする（図表2-1、図表2-2）。

埼玉県国土利用計画は、埼玉県の区域における総合的、計画的な土地利用を図るため、県土の利用に関する基本的な考え方や県土の利用目的である宅地や農用地、森林等、県土の利用区分ごとの規模の目標を定めており、「県土利用の指針」としての役割を果たすものである。

市町村計画については、令和3年3月末日現在、63市町村中35市町村で策定実績がある。

図表2-2 国土利用計画の体系



図表 2-3 国土利用計画の策定経過

	全 国 計 画		埼 玉 県 計 画	
	策定年月日	目 標 年 次	策定年月日	目 標 年 次
第 1 次	昭和 51 年 5月18日	昭 和 60 年	昭和 53 年 3月31日	昭 和 60 年
第 2 次	昭和 60 年12月17日	平 成 7 年	昭和 61 年12月23日	平 成 7 年
第 3 次	平成 8 年 2月23日	平 成 17 年	平成 9 年 3月27日	平 成 22 年
第 4 次	平成 20 年 7月 4日	平 成 29 年	平成 22 年12月24日	令 和 2 年
第 5 次	平成 27 年 8月14日	令 和 7 年		

資料：土地水政策課

## (2) 埼玉県国土利用計画

平成20年7月に策定された第4次国土利用計画（全国計画）を基本に、平成22年12月に第4次埼玉県国土利用計画を策定（全部変更）した。当計画では、平成20年を基準年次、令和2年を目標年次として、県土利用に関する基本方針、県土の利用区分ごとの規模の目標及びゆとりと豊かさを実感できる県土の利用を実現するための措置の概要などを定めている。その概要は次のとおりである。

### ア 県土の利用に関する基本構想

#### (7) 県土利用の基本理念

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り、生活及び生産を通じた諸活動の共通の基盤である。したがって、県土の利用は、公共の福祉を優先させ、県民の健康で文化的な生活環境の確保及び地域の特性に応じた発展を進めながら、本県が目指す将来像を実現するため、総合的かつ計画的に行うものとしている。

#### (4) 県土利用に関する基本方針

計画期間における県土利用の課題として、①限られた資源である県土を前提として、土地の有効利用を図ること、②土地利用転換の圧力が低下している状況を契機ととらえ、県土の魅力を一層向上させること、③県民の防災意識の高まりを踏まえ、「減災」の視点から県土の適切な利用を進めること、④多様な主体による自主的な活動の広がりや土地利用を巡る様々な関係の深まりの中で、広域性に配慮しつつ、総合的な観点から地域の実情に即した取組を進めることの4点を掲げている。

こうした課題に対して総合的に取り組むことにより、「ゆとりと豊かさを実感できる県土の利用」を実現し、県土をより良い状態で次世代へ引き継ぐことを目指すこととし、①県土の有効利用、②人と自然が共生し、美しくゆとりある県土利用、③安心・安全な県土利用、④多様な主体の参画、計画的な県土利用の4つの項目を基本方針としている。

#### (ウ) 利用区分別の県土利用の基本方向

県土を利用目的に応じて、農用地、森林、原野、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の7つの区分に分類し、それぞれについて規模の目標面積を設定する考え方、必要な用地の確保や整備に当たっての配慮事項などを記述している。

## イ 県土の利用区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

7つの利用区分ごとに、目標年度における規模（面積）の目標を定めており、面積の設定は、県土利用の現況と変化、将来人口などをもとに必要となる面積を予測し、県土利用と実態との調整を行った上で定めている。

また、目標面積に加えて、耕作放棄地の解消など、利用区分において特に県が重点的に進める施策について、本県独自の記述を加えている。

さらに、地域別の概要として、県土を県南地域、圏央道地域、北部地域、秩父地域の4地域に区分し、各地域における土地利用の基本方向や目標年度における規模の目標を定めている。

## ウ ゆとりと豊かさを実感できる県土の利用を実現するための措置の概要

上記のア及びイに掲げる事項を達成するため、次のとおり必要な措置を掲げている。

### ①県土の有効利用の促進

- (1) 利用区分別の有効利用の促進
- (2) 産業集積に必要な基盤づくり
- (3) 土地利用転換を行う上での適正な調整

### ②人と自然が共生し、美しくゆとりある県土利用の促進

- (1) みどりと川の再生
- (2) 人と自然が共生する県土利用
- (3) 美しくゆとりある県土利用

### ③安心・安全な県土利用の推進

- (1) 河川整備と流域対策の一体的推進による治水対策
- (2) 防災機能の向上
- (3) 安定的な水資源の確保による総合的な水利用対策
- (4) 森林の有する諸機能の向上

### ④多様な主体の参画、計画的な県土利用の推進

- (1) 県民参加の核となる担い手確保
- (2) 多様な主体による生活基盤の保全管理
- (3) 多様な主体の意向を重視した地域づくり
- (4) 国土利用計画法などの適切な運用
- (5) 国、市町村との連携・協働
- (6) 県土に関する調査の推進及び成果の普及
- (7) 指標等の活用による計画の総合的な点検

なお、計画の適正な管理を図るため、毎年度、利用区分別の面積を把握するための土地利用現況把握調査を実施している（14 ページ 図表1-6）。

【参考】 資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

資料2-2 市町村国土利用計画策定状況

埼玉県の国土利用計画

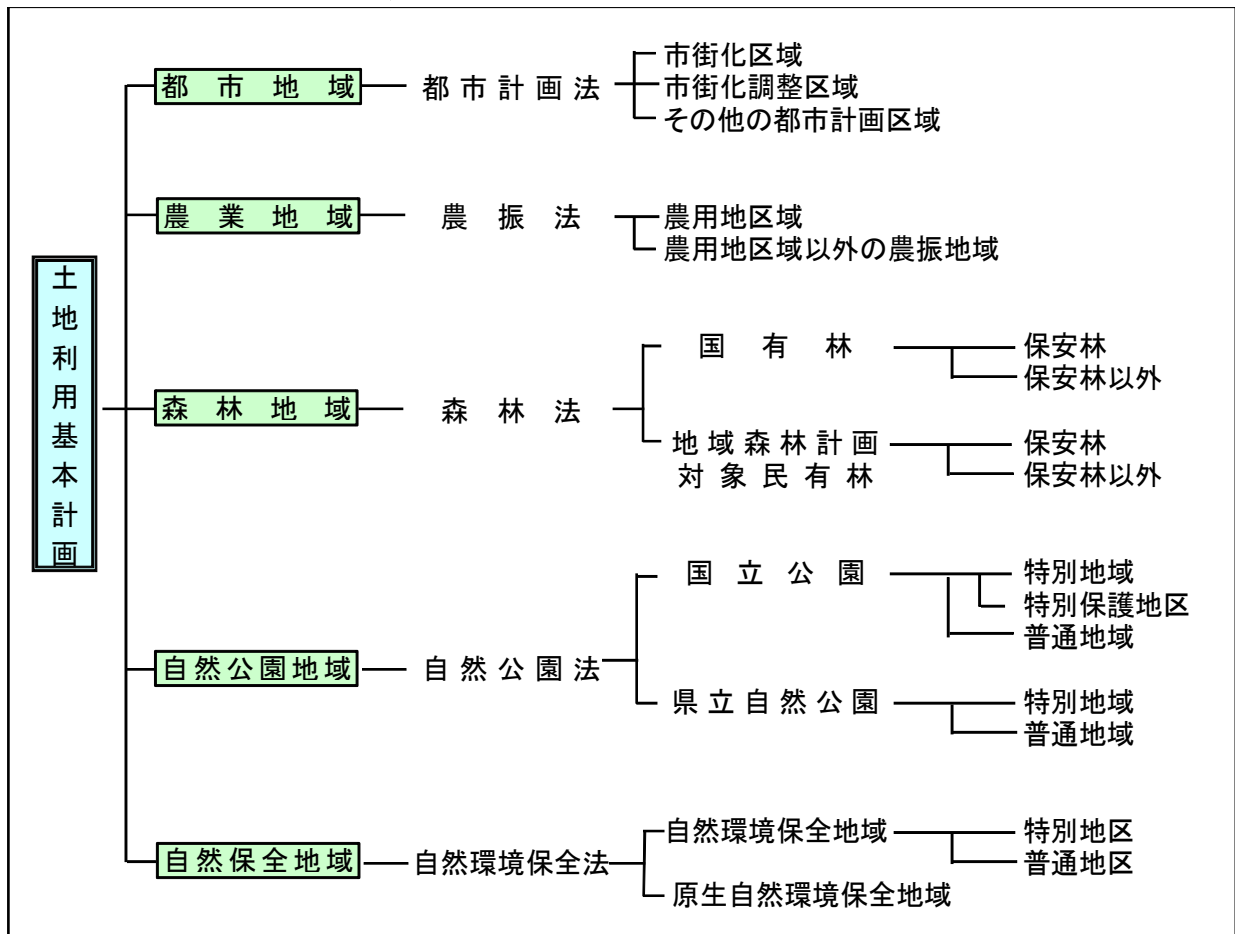
(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakemokukudoriyoukeikaku.html>)

### (3) 埼玉県土地利用基本計画

この計画は、国土利用計画法第9条に基づき全国計画及び県計画を基本として策定されるもので、計画図と計画書で構成される。計画図では、県域を都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域に区分し、計画書では、それら各地域における県土地利用の基本方向や土地利用の調整に関する事項などを定めている。

この計画は、土地取引の規制、開発行為の規制、遊休土地に関する措置等を実施するための基本となる計画であり、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、自然環境保全法等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都市計画法等の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（図表2-4）。

図表2-4 土地利用基本計画と関連法との関係



#### ア 埼玉県土地利用基本計画改定の経緯

埼玉県土地利用基本計画は、昭和49年の国土利用計画法の施行により、昭和50年7月11日に策定された。

その後、国土利用計画全国計画の策定・改定に伴い、翌年度には、埼玉県国土

利用計画も策定・改定を行い、併せて、これら国土利用計画を基本とする埼玉県土地利用基本計画の計画書についても見直しを行い、昭和55年8月25日、昭和62年3月31日、平成10年3月31日、平成25年2月4日にそれぞれ改定を行ってきた。

なお、計画図については、ほぼ毎年度、五地域の範囲等について一部変更を行っている。

## イ 埼玉県土地利用基本計画書の概要

平成25年2月に改定された埼玉県土地利用基本計画書では、人口減少期への移行と急速な高齢化が予想される状況を踏まえて、見直しを行っている。

土地利用の基本方向においては、第4次埼玉県国土利用計画に定められた基本方針により県土利用を行うものとしているとともに、県独自の課題に対応するため、「埼玉県5か年計画 安心・成長・自立自尊の埼玉へ」に掲げる埼玉が目指す将来像に対応して①安心・安全な県土の形成、②地域特性を生かした産業活性化、③みどりと川の再生などに関する内容を盛り込んでいる。

また、埼玉県国土利用計画の地域区分に準じて、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地域における土地利用の基本方向を示している。

土地利用の調整については、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土地利用の原則及び五地域の区分が重複する場合の調整指導方針を示している。

なお、計画図における五地域区分の令和3年3月31日現在の面積は、図表2-5のとおりである。

【参考】 資料1-6 県内市町村の土地利用規制状況①・②

埼玉県土地利用基本計画

(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakenokudoriyoukeikaku.html>)

図表2-5 埼玉県土地利用基本計画の五地域区分ごとの面積

令和3年3月31日現在

区 分		面 積 (ha)	県土に占める割合 (%)
五 地 域 区 分	都 市 地 域	276,162	72.7
	農 業 地 域	168,313	44.3
	森 林 地 域	121,241	31.9
	自 然 公 園 地 域	124,583	32.8
	自 然 保 全 地 域	519	0.1
五 地 域 計		690,818	181.9
白 地 地 域		524	0.1
県 土 面 積		379,775	100.0

資料：土地水政策課

#### (4) 土地取引の規制に関する措置

国土利用計画法第11条には、土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除却し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、次のような土地取引の規制が制度化されている。なお、平成10年度には、規制緩和の流れを受けて大規模な土地取引について、事前届出制から事後届出制を原則とする国土利用計画法の改正が行われた。

##### ア 事後届出制

国土利用計画法第23条に基づく土地に関する権利の移転等の届出制は、土地利用の適正化を図るため、届出要件に該当する土地について、土地売買等の契約後、対価の額と利用目的を知事に届出することを譲受人に義務づけている。

知事は届出内容を審査し、不適当なものについては助言・勧告を、勧告に従わない場合は公表することができる。

届出要件に該当する土地は、市街化区域内では2,000㎡以上、その他の都市計画区域では5,000㎡以上、都市計画区域外では10,000㎡以上である。

##### イ 事前届出制

地価上昇の見られる区域を知事は、注視区域・監視区域として指定し、土地取引の当事者に事前届出を義務づけることができる。

事前届出制では、地価高騰の抑制と土地利用の適正化を図るため、届出要件に該当する土地について、土地売買等の契約を締結しようとする場合、権利の対価の額と利用目的を知事に届出することを当事者双方に義務づけている。

知事は、その価格及び利用目的を審査し、不適当なものについては、取引の中止、土地の価格の引き下げを勧告し、勧告に従わない場合は公表することができる。なお現在、県内に注視区域および監視区域は指定されていない。

##### 〔事前確認制度〕

事前届出制の下では、届出要件に該当する土地を、価格について知事の確認を受け、住宅・マンション等の目的で分譲する場合、届出の適用除外とする制度がある。

##### ウ 許可制

国土利用計画法第12条は、「土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる」区域については、都道府県知事が規制区域として指定できる旨規定している。

土地に関する権利の移転等を許可制とする規制区域の指定は、財産権を制約する前提行為となるものであるため、慎重に行う必要がある。本県では規制区域を指定した実績はない。



## エ 土地取引規制の強化及び緩和

昭和62年春以降、大都市部の商業地を中心に急激な地価の上昇が見られ、この上昇が地方へも拡大し、本県でも県南地域を中心に地価の上昇が顕著となった。そこで国土利用計画法の一部改正により監視区域制度が創設された。

本県では、昭和62年10月に県南の18市町の市街化区域を監視区域に指定して、区域内の500㎡以上の土地取引を届出制とし、さらに11月には、届出面積を100㎡以上（7市）及び200㎡以上（11市町）に引き下げ、土地の投機的取引の抑制を図った。その後、監視区域を順次拡大し、昭和63年4月には、新たに22市町が監視区域に指定され、同年10月には、40市町村が加わり、80市町村に監視区域の網がかかることになった。さらに、平成3年4月からは、当時の川里村（現鴻巣市）を除く県内の全市町村の区域を監視区域に指定し、届出面積の引き下げを行った。

その後、地価の下落の状況を受け、平成6年2月から70市町村の市街化区域について、届出面積を100㎡以上又は200㎡以上から300㎡以上に引き上げたほか、常磐新線（現：つくばエクスプレス）関係（八潮市、三郷市の2市の市街化調整区域）についても、300㎡以上から500㎡以上へと届出面積の引き上げを行った。

また、平成7年2月からは、市街化調整区域内の大規模プロジェクト関係の特定区域については、届出面積を2,000㎡以上へと引き上げ、その他については、監視区域の指定の解除を行った。その後、監視区域の指定を継続していた特定区域についても、平成8年3月末日で指定期間が満了した。

さらに、平成8年春以降地価の下落傾向が続いていること、規制緩和の要請が強いことから、平成10年9月の国土利用計画法改正施行後、県内は全域が事後届出制となっている。

【参考】資料2-3 土地取引届出処理状況

資料2-4 届出処理案件の利用目的別件数と勧告件数の推移

### (5) 地価調査

国土利用計画法施行令第9条に基づく地価調査は、前述した土地取引価格の規制を適正かつ円滑に実施するとともに広く一般の土地取引価格の指標に資するため、基準地の適正価格を年1回、7月1日に調査するものであり、9月20日頃公表される。調査の概要は、「6 土地価格の公表制度」のとおりである。

### (6) 遊休土地に関する措置

国土利用計画法では、第28条以下で土地所有者が取得後2年を経過してもなお未利用地のまま放置している一定規模以上の一団の土地で、有効かつ適切な利用を促進する必要があるものについては、知事が助言や勧告などの措置をとることができるとされている。

本県では、昭和56年度からこの遊休土地に関する措置についての権限を市町村に委任している。

## (7) 埼玉県国土利用計画審議会及び埼玉県土地利用審査会

### ア 埼玉県国土利用計画審議会

国土利用計画審議会は、埼玉県国土利用計画、埼玉県土地利用基本計画等について意見を述べ、埼玉県の区域における国土の利用に関する基本的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の知事の附属機関であり、各方面の学識経験者からなる16名の委員で構成されており、任期は2年である。

【参考】国土利用計画審議会

<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/saitamakennokudoriyoukeikaku.html>

### イ 埼玉県土地利用審査会

土地利用審査会は、規制区域の指定の相当性の確認、処分にかかる不服申立ての審査及び届出や遊休土地に関し勧告を行う場合の意見具申等を行うための知事の附属機関であり、土地に関する事項について優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者からなる7名の委員で構成されており、任期は3年である。

## 3 公有地の拡大の推進に関する法律

この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備促進を目的に、地方公共団体等による道路、河川及び公園等の公有地となる土地の先買い制度及び地方公共団体に代わってこれら土地の先行取得等を行う土地開発公社の創設を定めている。

土地の先買い制度は、法第4条の届出制度と法第5条の申出制度からなっている。届出制度は、都市計画区域内等の一定の土地を有償譲渡しようとするときに、土地所有者が届け出る義務を定め、地方公共団体等が民間の取引に先立ち、優先して買取り協議ができる制度である。他方、申出制度は、都市計画区域内等の一定規模以上の土地を所有する者が地方公共団体等に対して売渡しを希望するときに、申出することができる制度である（図表2-6）。

また、土地開発公社は、地方公共団体等からの要請を受けて、公有地となるべき土地の取得、管理及び処分を行うことなどを目的としている。本県では、昭和47年に埼玉県土地開発公社を設立している。

【参考】資料2-5 公有地の拡大の推進に関する法律の施行状況

図表 2-6 公有地の拡大の推進に関する法律による届出等の要件

	土地の所在する区域の要件	面積の要件	
届出 (4条)	都市計画施設の区域内に所在する土地 (注2)	100㎡以上(注1)	
	都市計画区域内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路法の規定により、道路の区域として決定された区域内に所在する土地</li> <li>・都市公園法の規定により、都市公園を設置すべき区域として決定された区域内に所在する土地</li> <li>・河川法の規定により、河川予定地として指定された土地</li> <li>・これらに準ずる土地として政令で定める土地</li> </ul> (注2)	100㎡以上(注1)
		・特定土地区画整理事業を施行する土地の区域内に所在する土地	
		・新住宅市街地開発事業に係る住宅街区整備事業の施行区域として定められた土地の区域内に所在する土地	
		・生産緑地地区の区域内に所在する土地	5,000㎡以上
		・市街化区域内に所在する土地	10,000㎡以上
・その他の区域内に所在する土地 (市街化調整区域を除く)			
申出 (5条)	都市計画施設の区域内または都市計画区域内に所在する土地	100㎡以上(注1)	

(注1)：公有地の拡大の推進に関する法律（公拡法）の改正により、平成24年4月1日から全ての市へ権限が移譲され、各市で届出・申出の面積要件を定めている。

(注2)：特定土地区画整理事業区域以外の土地区画整理事業施行区域を除く。

【参考】用地課 (<http://www.pref.saitama.lg.jp/a1003/yo-senkou/index.html>)

## 4 国土調査法

### (1) 国土調査の概要

国土調査は、国土調査法に基づく国土の基礎調査である。国土の開発や保全、その利用の高度化に資するとともに、地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査することを目的として行われる。

この調査は、昭和27年以来実施されているが、その促進を図るために国土調査促進特別措置法が昭和37年に制定され、これに基づいて国土調査事業十箇年計画が策定された。現在は、第7次国土調査事業十箇年計画（令和2年度～令和11年度）に基づいて実施している。

国土調査は、地籍調査、土地分類調査及び水調査の3つに大きく分けられる。

### (2) 国土調査の種類

#### ア 地籍調査

地籍調査は、土地に関する戸籍調査ともいうべき基本的な調査である。土地に関する不動産登記簿は、明治初期に行われた地租改正事業の際に調査された結果を基礎として記録されたため、正確さに欠ける。また、そのときに作成された字限図（あざぎりず：公図）は、近代的な測量によるものとはいえ、見取図的なものである。そのため、土地をめぐる各種の行政施策の計画や実施に当たり、こうした地籍の不備、不正確さが問題となる。地籍調査は、これらの問題を是正する事業である。

地籍調査事業は、国有林や公有水面などを除く一筆ごとのすべての土地について、その所有者、地番、地目などを調査するとともに、境界の確認・測定、面積の測量を行って、地籍の明確化を図るものであり、本県では市町村が実施主体である。

地籍調査の成果は、地籍図及び地籍簿として取りまとめられ、各種土地利用計画の策定や、土地についての公租公課の算定基礎資料などに利用されている。また、土地の境界が地球の経緯度と関連付けられた座標値で表示されるので、災害などで土地の境界が不明になっても、復元することが可能である。

地籍簿及び地籍図の写しは、登記所に送付され、地籍簿により土地登記簿の記載事項が修正され、地籍図の写しは不動産登記法第14条第1項の規定に基づく地図として、登記所に備え付けられる。

本県では、県土面積3,798km<sup>2</sup>のうち、国有林などを除いた3,520km<sup>2</sup>を調査対象に、昭和27年度から調査を開始し、令和2年度末現在、着手市町村44（着手率70%）、調査済面積1,130km<sup>2</sup>（進捗率32%）となっている。

【参考】資料2-6 地籍調査事業市町村別実績

## イ 土地分類調査

土地分類調査は、土地をその利用の可能性により分類する目的をもって、土地に関する基礎的な情報（地形・地質・土壌などの自然的要素、土地の利用状況、災害の履歴、土地の生産力等）を調査し、地図や簿冊にとりまとめるものである。主な調査は次のとおり。

### (7) 土地分類基本調査（縮尺5万分の1 調査主体：国及び都道府県）

国土地理院発行の縮尺5万分の1地形図を単位（本県は18区域に分割）に、地形分類、表層地質、土壌、水系、谷密度、傾斜区分等の自然的条件と土地利用現況について調査し、地図及び簿冊を作成した。

【参考】資料2-7 土地分類基本調査実施状況

### (4) 土地分類細部調査（調査主体：市町村）

市町村開発振興計画などの小地域の土地利用計画の策定に資するため、一筆又は一定区域ごとの土地利用現状、土地保全、土地生産力に関する調査が行われ、2千5百分の1又は5千分の1の地図と簿冊が作成された。本県では、昭和45年度から昭和54年度にかけて幸手市、加須市（旧大利根町）、神川町、熊谷市（旧妻沼町）の4市町で実施された。

### (ウ) 土地分類基本調査（垂直調査 調査主体：国）

大都市圏を中心とする地下空間の利用や地震をはじめとする地盤災害対策に資するため、土地の垂直方向（地下）の基礎情報として、地質状況や土地利用の現況等に関する調査が行われた。本県では、平成10年度から平成12年度にかけて所沢市・狭山市周辺、八潮市・川口市・新座市周辺、越谷市・さいたま市・ふじみ野市周辺で実施された。

### (I) 土地保全基本調査（調査主体：国）

土地の保全や防災を考慮した土地利用のあり方等の検討に必要な基礎資料

の整備を目的として、昭和50年代から平成20年にかけて、自然環境条件、土地利用、災害履歴等を縮尺20万分の1に相当する精度の地図と説明書が作成された。本県分は昭和59年に縮尺15万分の1でとりまとめられた。また、昭和50年代から平成10年代にかけて、災害類型ごとにモデル地域が設定され調査が実施された。本県では、久喜市周辺を沖積地盤のモデル地域として平成元年度に調査が実施された。

#### **(オ) 土地分類基本調査（土地履歴調査 調査主体：国）**

近年の水害、土砂災害の頻発化・激甚化や地震災害の多発等により、土地の安全性に対する意識・関心の高まり等を踏まえ、三大都市圏及び南海トラフ地震の被害が想定される地方都市等の一部で、土地本来の自然地形やその改変履歴、土地利用の変遷、過去の災害履歴等について、平成22年度から調査が行われている。本県では、平成22年度から平成23年度にかけて、国土地理院発行の縮尺5万分の1地形図で18に分割された区域の内、6区域（東京北東部、東京西北部、青梅、野田、大宮、川越）において調査が実施された。

### **ウ 水調査**

水調査は、治水及び利水に資する目的をもって、気象、陸水の流量、水質、流砂状況、取水量・用水量・排水量、水利慣行などの水利に関する調査を行い、その結果を地図と簿冊に作成するものである。

#### **(ア) 水基本調査**

地下水に関する基礎的な調査として、国が主要な深井戸（概ね30m以深）を対象に位置、井戸諸元、地下水諸元、地盤地質情報などを調査、整理するものである。平成2年度から埼玉県全域にわたる調査が実施され、平成4年3月に「全国地下水（深井戸）資料台帳 埼玉県・群馬県」が刊行された。

なお、新規で得られた井戸の情報についても継続的に情報の累積が行われ、国のホームページで公開されている。

#### **(イ) 主要水系調査**

1級水系（全国で109水系）とその周辺地域を対象に、国が流域内の水文（水循環）、利水、治水に関する既存資料の収集整理、現地調査などを行い、調査書や利水現状図に取りまとめるものである。本県では、利根川、荒川、その他の主要河川について調査が実施され、「主要水系調査書 埼玉・千葉地域（荒川・利根川・その他河川）」として昭和56年3月に刊行された。

また、平成18年度に荒川及び利根川について調査成果が更新され、電子データとして整備されている。

#### **(ウ) 都道府県水調査**

主要な2級水系とその周辺地域を対象に、都道府県が行う水系調査であるが、本県には2級水系がないため実施していない。

## 5 土地税制

### (1) 土地税制の概要

現在の土地税制は、土地保有に対する課税と土地取引に対する課税に大別される。

土地保有に対する課税としては固定資産税<市町村税>、都市計画税<市町村税>、特別土地保有税<市町村税>が該当する。土地取引に対する課税としては、個人の土地譲渡所得課税（個人住民税<市町村税・県税>・所得税<国税>）、法人の土地譲渡益課税（法人税<国税>）、不動産取得税<県税>等が該当する。

なお、市町村税及び県税については地方税法、国税については所得税法、法人税法及び租税特別措置法の規定により課税される。

### (2) 各土地税制の概要

#### ア 国 税

##### 所得税（個人の土地譲渡所得課税）

個人が資産を譲渡した場合の所得は、通常、譲渡所得として所得税が課税される。所得税法では、譲渡所得も他の給与所得や事業所得などの各種所得の金額と総合して累進税率を適用して課税するのが原則である。

しかし、土地建物等を譲渡した場合には、租税特別措置法により他の所得と区分して分離課税の方法によって所得税が課税される。また、居住用財産の譲渡等については特別控除等の規定が設けられている。

ただし、土地建物等譲渡による所得であっても、営利を目的として継続的に行われる取引により生じた所得は、譲渡所得ではなく事業所得又は雑所得として課税されることになる。

#### イ 地方税

##### (7) 固定資産税（市町村税）

課税対象となる固定資産は、毎年1月1日（賦課期日）現在所有している土地、家屋及び償却資産である。土地及び家屋については、毎年、賦課期日の評価額が課税台帳に登録され、標準税率は1.4%である。原則として、評価額は3年ごとに見直しが行われる。

土地については、税負担の負担水準に応じた調整措置がある。この措置により、負担水準の高い土地は、税負担を引下げ又は据置きとし、負担水準の低い土地は、なだらかに税負担を上昇させることにより、負担水準の均衡化を図っている。

##### (4) 都市計画税（市町村税）

都市計画事業、土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画区域のうち原則として市街化区域に所在する土地及び家屋について、0.3%以下の税率で都市計画税を課することができる。

#### (ウ) 特別土地保有税（市町村税）

特別土地保有税は、土地政策の一環として土地の投機的取引の抑制と宅地供給の促進を図ることを目的とした税であり、①土地の保有に対して課税するもの（保有分）（税率1.4%）、②土地の取得に対して課税するもの（取得分）（税率3.0%）の2つに区分される。

ただし、土地の保有期間が10年を経過したものについては課税されない。

また、免税点制度が設けられており、次の場合は課税されない。

①指定都市の区の区域・・・・・・・・・・2,000㎡未満

②都市計画区域を有する市町村の区域・・・・・・・・5,000㎡未満

③その他の市町村の区域・・・・・・・・・・10,000㎡未満

※ 現下の経済情勢等にかんがみ、平成15年度以降、新たな課税は行わないこととされている（課税停止）。

#### (イ) 個人住民税（市町村税・県税）

課税の仕組みについては、原則として所得税（国税）に同じ。

土地建物等を譲渡した場合には、他の所得と区分して分離課税の方法によって課税される。

#### (オ) 不動産取得税（県税）

不動産取得税は、不動産（土地及び家屋）の取得に対して課税される。不動産の取得とは、登記の有無や有償・無償にかかわらず現実に不動産の所有権を取得することをいい、取得原因としては売買、交換、贈与、新築、増築、改築などがある。

課税標準は、購入価格ではなく、市町村の固定資産課税台帳に登録された価格（登録されていないものは県知事が決定した価格）である。

なお、令和6年3月31日までの宅地評価土地の取得の場合は、課税標準の特例措置がある。

税率は4%（令和6年3月31日までに住宅または土地を取得した場合は3%）である。

一定の条件を満たす場合には、申告により税額が軽減される制度がある。

【参考】くらしと県税（不動産取得税）

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a0209/z-kurashiindex/z-2-9.html>)

## 6 土地価格の公表制度

現在、法律に基づく土地価格の公表制度は二つある。一つは、地価公示法に基づき国が行う地価公示制度、もう一つは、国土利用計画法に基づき都道府県が行う地価調査制度である。

両制度は、公的土地評価体系として相互に整合性を保ち、正常な地価のネットワークを形成している(図表2-7)。

【参考】資料2-8 埼玉県内の地価のネットワーク（地点数）

図表 2-7 公的土地評価制度について

	目 的	所 管	基準日	備 考
地価公示	一般の土地取引の指標や、公共用地の取得価格の算定の基礎とする。	国土交通省	毎年 1月1日	埼玉県内の調査地点数 1,301地点(令和3年)
地価調査	一般の土地取引の指標や、公共用地の取得価格の算定の基礎とする。	都道府県	毎年 7月1日	埼玉県内の調査地点数 832地点(令和3年度)
路線価	相続税等の課税の基礎とする。	国 税 庁 ( 税 務 署 )	毎年 1月1日	
固定資産税 評価額	固定資産税の算定の基礎とする。	市 町 村	毎年 1月1日	

資料：土地水政策課

### (1) 地価公示

地価公示は、地価公示法に基づき適正な地価の形成を図るため、国土交通省（旧国土庁）が昭和45年から継続して実施しているものである。毎年1月1日現在の地価が同年3月下旬に公示される。価格判定の対象となる土地（標準地）には、利用状況や環境等が地域内で一般的であると考えられる場所が選定されている。

令和3年地価公示（令和3年1月1日現在の価格を同年3月24日に公示）は、全国26,000地点、本県1,301地点（宅地1,299地点）の標準地について行われた。

その結果、全国の対前年平均変動率は、住宅地△0.4%、商業地△0.8%、工業地0.8%であった。

また、本県の対前年平均変動率は、住宅地△0.6%、商業地△0.9%で共に昨年から上昇から下落、工業地1.6%で8年連続上昇となった（図表2-8）。

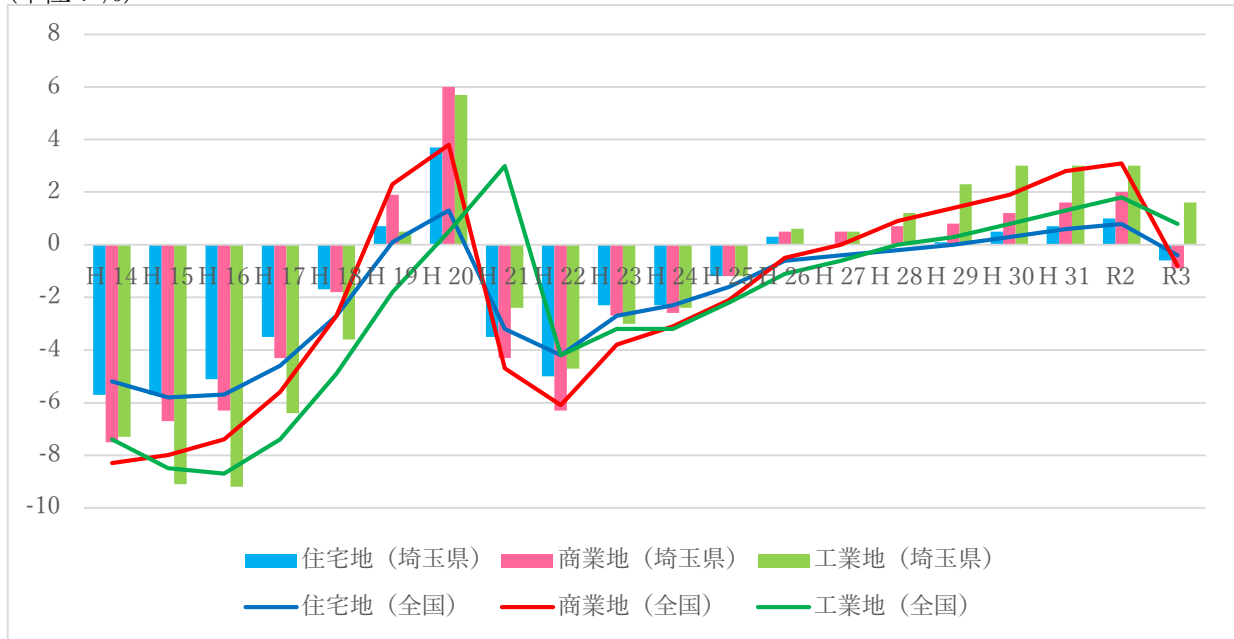
【参考】資料2-9 令和3年地価公示 標準地の用途別平均価格及び対前年変動率

資料2-10 地価公示及び地価調査における対前年(度)変動率の推移



図表 2-8 地価公示における対前年変動率の推移

(単位：%)



資料：埼玉県の変動率は土地水政策課、全国の変動率は国土交通省

## (2) 地価調査（基準地の標準価格に関する調査）

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき都道府県が昭和50年度から継続して実施しているものである。毎年度7月1日現在の地価が同年9月20日頃公表される。価格判定の対象となる土地（基準地）の選定方法は地価公示の標準地と同様である。

令和3年度地価調査（令和3年7月1日現在の価格を同年9月22日に公表）は、全国21,443地点、本県832地点の基準地について行われた。

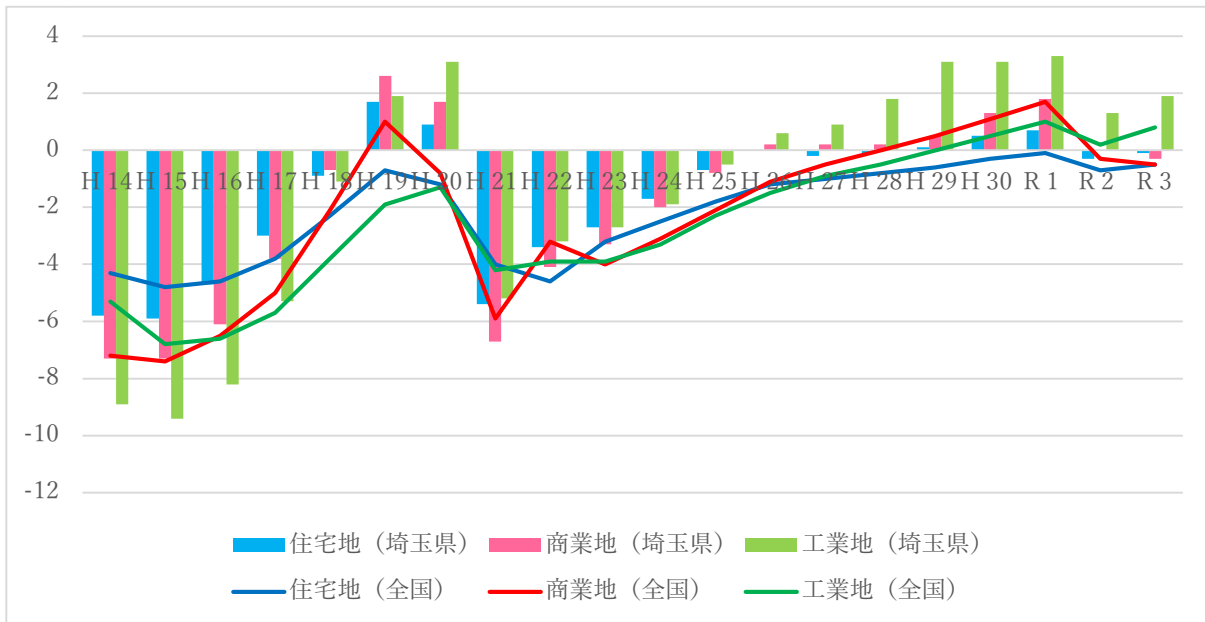
その結果、全国の対前年平均変動率は、住宅地 $\Delta$ 0.5%、商業地 $\Delta$ 0.5%、工業地0.8%であった。

また、本県の対前年平均変動率は、住宅地 $\Delta$ 0.1%で2年連続下落、商業地 $\Delta$ 0.3%で8年ぶりに下落、工業地1.9%で8年連続上昇となった（図表2-9）。

- 【参考】資料2-10 地価公示及び地価調査における対前年(度)変動率の推移  
 資料2-11 令和3年度地価調査 近県の基準地の対前年度変動率  
 資料2-12 令和3年度地価調査 基準地の用途別平均価格及び対前年度変動率  
 資料2-13 令和3年度地価調査 個別地点価格順位表

図表2-9 地価調査における対前年度変動率の推移

(単位：%)



資料：埼玉県の変動率は土地水政策課、全国の変動率は国土交通省

## 7 土地情報の整備

### (1) 土地情報整備に関する各種の調査

#### ア 法人土地・建物基本調査

法人土地・建物基本調査とは、全国の法人における土地・建物の所有状況、利用状況、および取得状況等に関する実態を調査し、その現状を全国及び地域別に明らかにし、土地の有効利用を的確に進めるうえで必要となる基礎的な統計データを収集・整備することを目的としている。

統計法（総務省）第2条第4項に基づく基幹統計として、法人土地・建物基本調査規則（国土交通省）に基づき、平成5年以降5年周期で実施している。実施主体は国土交通省であるが、一部の事務を、都道府県が委託を受けて行っている。

なお、世帯を対象に、住宅の建築時期、床面積、土地の面積及び利用状況等について、総務省が5年周期で行っている「住宅・土地統計調査」を、国土交通省が同時に公表している。

【参考】資料2-14 県内の法人及び世帯の土地所有の概況

資料2-15 法人の県内の土地所有状況

資料2-16 県内の世帯属性別の「現住居の敷地」の所有状況

#### イ 土地利用現況把握調査

土地利用現況把握調査は、埼玉県国土利用計画の管理運営の一環として、毎年度、県土の利用区分別土地利用の現況を把握するものである。

土地利用については、国土利用計画の利用区分別の7地目、①農地（田、畑）、②森林（国有林、民有林）、③原野等（原野、採草放牧地）、④水面・河川・水

路、⑤道路（一般道路、農道、林道）、⑥宅地（住宅地、工業用地、その他の宅地）、⑦その他で区分し、県全体の面積の調査集計を行っている。

【参考】資料2-1 埼玉県国土利用計画における土地利用面積の推移

## ウ 土地所有・利用概況調査

土地所有・利用概況調査は、関係省庁、都道府県が持つ土地の所有・利用に関する資料を経年的に収集、整理し、土地政策の基礎的な情報に加工・集計する調査である。

国土交通省では、平成4年度から全国の「土地所有・利用概況」をとりまとめて公表している。

## (2) 土地に関するその他の情報

### ア 地図

#### (7) 地形図

国土地理院では、基本測量で得られた成果を測量法に基づき、地図（数値地図を含む。）や空中写真などを刊行している。

このうち、各種地図の基本となる地形図（一般図）では、土地の起伏や河川、鉄道、道路、主要施設の位置、土地利用などの基本的な情報を表しており、本県では、20万分の1縮尺図4図葉、2万5千分の1縮尺図54図葉で全県がカバーされている。

なお、2万5千分の1地形図は平成25年11月より多色刷の刊行が始められ、今後順次多色刷の刊行範囲が拡大される。

#### (イ) 土地条件図

国土地理院が発行する2万5千分の1縮尺の地図（主題図）であり、土地の微細な高低と表層地質を表す地形分類について主に示したものである。防災対策や地域開発などの計画策定に必要な、土地の自然条件に関する基礎資料として利用される。本県では、主に県南部及び県北東部の地域が作成されている。

#### (ウ) 土地利用図

国土地理院で2万5千分の1縮尺、20万分の1縮尺の地図の主題図として発行されている。2万5千分の1縮尺の地図は、現地調査及び空中写真等により、低地から丘陵にかけた地域における土地の利用状況を、都市の商業や工業などの機能区分、農地の利用区分、林地の植生区分など34区分に詳しく表している。また、20万分の1縮尺の地図は4図葉で全県をカバーし、国土数値情報・空中写真・関連官公庁の資料を加えて、土地の利用状況を18の区分に分けて作成している。これらは国土の利用や保全に関する計画などの基礎資料などに利用され、昭和50年代に主に作成されている。

## イ デジタル地図データ

### (7) 基盤地図情報

国土地理院では、平成19年の地理空間情報活用推進基本法の施行を受けて「基盤地図情報」を整備し、インターネットにより無償で提供を行っている。

「基盤地図情報」は、電子地図上における地理空間情報の位置を定めるための基準となる位置情報であり、国土交通省令において測量の基準点、海岸線、公共施設の境界線、行政区画などが基盤地図情報項目として規定されている。

さまざまな地図整備主体が基盤地図情報に基づいてそれぞれのデータを整備することで、各データを重ね合わせたときに位置がずれることなく重ね合わせることができる。また、国土地理院では（さまざまな公共測量成果・工事完成図面などを用いて）基盤地図情報を更新しており、各部署内のデータ管理の効率化、コスト縮減などにも寄与すると考えられる。

【参考】資料2-17 基盤地図情報

基盤地図情報サイト (<https://www.gsi.go.jp/kiban/index.html>)

### (4) 地理院地図

国土地理院では、地図や空中写真、防災地理情報などを見ることができるウェブ地図「地理院地図」を公開するとともに、それらの情報を「地理院タイル」としてGISや他のウェブ地図サイトでも読み込んで利用できるように提供を行っている。

【参考】地理院地図 (<https://maps.gsi.go.jp/>)

【参考】地理院タイルのご利用について (<https://maps.gsi.go.jp/development/ichiran.html>)

### (ウ) 数値地図（国土地理院刊行）

数値地図は、地図に表されている各項目の情報を数値化し、ベクトルデータ、ラスターデータ、メッシュデータなどのデータ形式でCD・DVDやオンラインで提供されている。

数値地図に関する情報は、国土地理院のホームページから入手できる。

【参考】資料2-18 数値地図

DVD・CD-ROMによる刊行物 (<https://www.gsi.go.jp/MAP/CD-ROM/dvdcdd.htm>)

数値地図オンライン提供について (<https://www.gsi.go.jp/chizujoho/chizujoho40028.html>)

### (イ) 国土数値情報

国土数値情報は、国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進や土地・不動産関連施策の推進等に資することを目的に、地形、土地利用、公共施設等の国土に関する基礎的な情報を、GISデータとして整備したものである。そのうち、公開して差し支えないものについては、インターネットを通じ国土数値情報ダウンロードサービスにて無償でデータ提供を行っている。

パソコンやタブレット等で閲覧可能な電子地図や地理空間情報提供サービスが一般化したことにより、各行政機関や企業、研究機関等の方々はもちろん、一般の国民がより容易にデータを利活用できるよう、オープンデータ化を推進して

いる。

【参考】国土交通省不動産・建設経済局「国土数値情報ダウンロードサービス」  
(<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>)

#### (オ) 細密数値情報（首都圏・中部圏・近畿圏）

細密数値情報（10mメッシュ土地利用）は、大都市圏を対象に宅地等の利用・変化状況の把握を目的に整備された土地利用のデータである。データは、一般財団法人日本地図センターを通じて販売されており、10mメッシュ土地利用については、首都圏・中部圏・近畿圏のCD-ROM（15枚）が提供されている。

【参考】資料2-19 細密数値情報（10mメッシュ土地利用）（首都圏・中部圏・近畿圏）  
細密数値情報（10mメッシュ土地利用）  
(<https://www.gsi.go.jp/kankyochiri/lum-saimitsu.html>)

### ウ 航空写真（空中写真）

#### (ア) 埼玉全県航空写真

埼玉県では、県土利用の状況把握や各種行政計画などの基礎資料とするため、測量法に基づく公共測量として航空写真で県土の状況を記録してきた。これは昭和41年度に始まり、昭和45年度から平成7年度までは、5年ごとの国勢調査に合わせ撮影している。これまで撮影してきた写真は、昭和55年度まではモノクロ写真で全県縮尺（2万分の1または1万2千5百分の1）、昭和60年度以降はカラー写真で平地縮尺（8千分の1）、山地縮尺（2万分の1）となっている。広く県民が利用できるよう、県立文書館地図センターで閲覧に供するとともに、複写にも応じている。また、証明付きの写真を希望する方には、その入手方法の案内も行っている。

【参考】資料2-20 埼玉全県航空写真  
埼玉県立文書館「収蔵資料検索システム」 (<http://www.monjo.spec.ed.jp/>)

#### (イ) 国（国土地理院）撮影空中写真

国土地理院では、国土の変化の把握、国土の保全・管理等に重要な離島等の現況把握を行うために空中写真撮影を行っている。撮影された空中写真は、国の基本図作成の基礎資料とするとともに、多様な利用が可能な地理空間情報として、様々な地理空間情報と容易に重ね合わせることができる正射画像を作成している。これらの基本測量で得られた様々な成果は、測量法に基づき一般向けに閲覧・販売されている。

【参考】資料2-21 国土地理院撮影空中写真及び数値空中写真

### エ 埼玉県立文書館地図センター

埼玉県立文書館内にある地図センターでは、埼玉県に関する各種地図や航空写真（空中写真）と、関連する図書類を所蔵し、閲覧公開を行っている。閲覧できる主な資料としては、埼玉県・市町村で作成された各種地図、国土地理

院で作成された地形図、国土基本図、土地条件図、土地利用図等の各種地図、その他の国・行政機関・民間で作成した地図のほか、埼玉全県航空写真、国撮影空中写真、地図学・地理学・測量学等の分野の図書・定期刊行物等がある。

これらについては、それぞれ、著作権法の範囲内で複写にも応じている。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、電話予約制による閲覧利用となっている（地図・航空写真も閲覧可）。休館日は、次のとおりである。

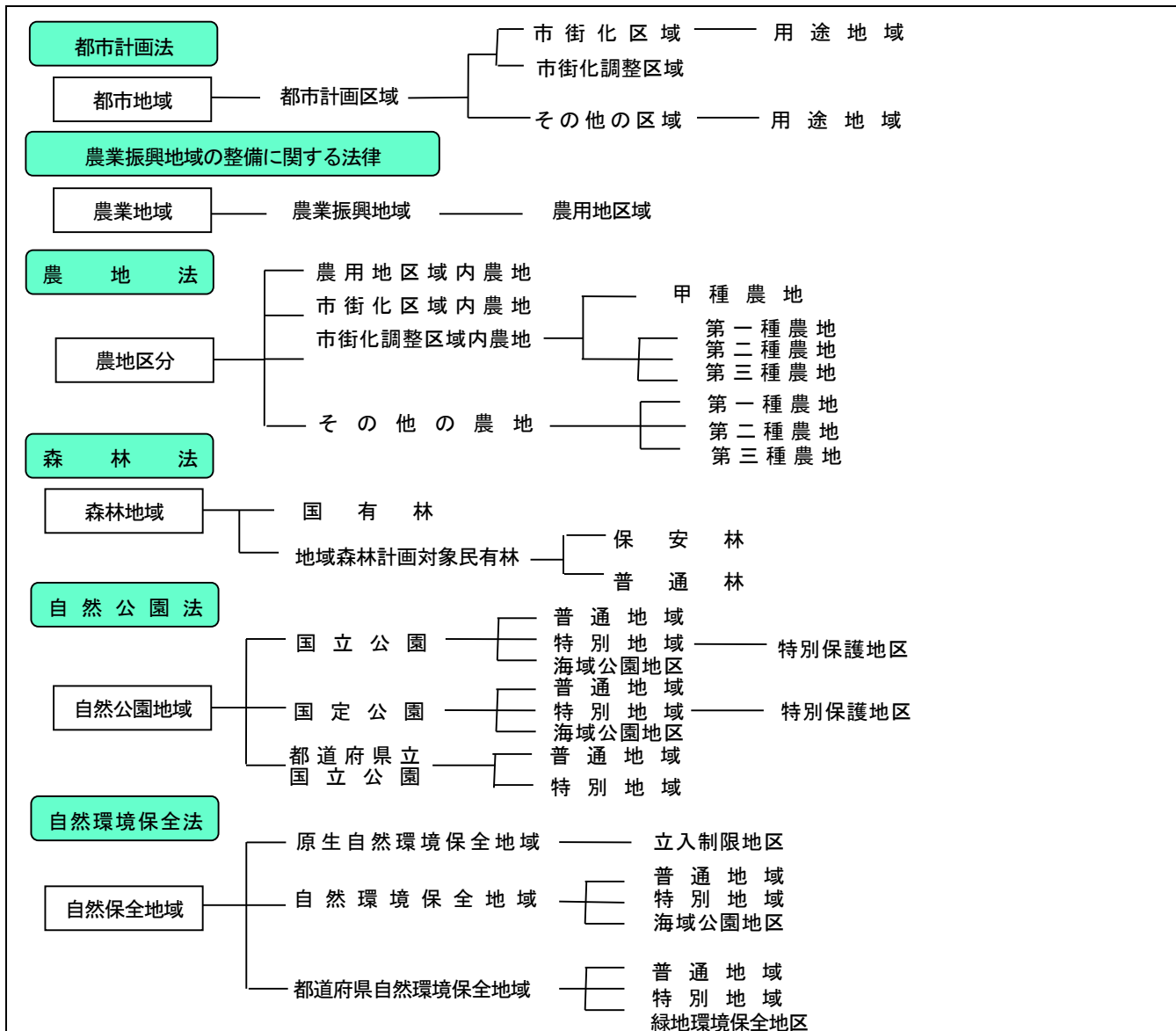
- 1 月曜日（その日が県民の日を定める条例（昭和46年埼玉県条例第58号）に規定する日に当たるときは、その翌日）
- 2 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）第3条第1項及び第3項に規定する休日
- 3 年末年始（12月29日から1月3日）
- 4 館内整理日（毎月末日）
- 5 特別整理期間（毎年春秋それぞれ10日以内）

電話 048-865-0112

※新型コロナウイルスの感染状況により変更する場合がある。詳細は文書館ホームページ（<https://monjo.spec.ed.jp/>）で確認できる。

### 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



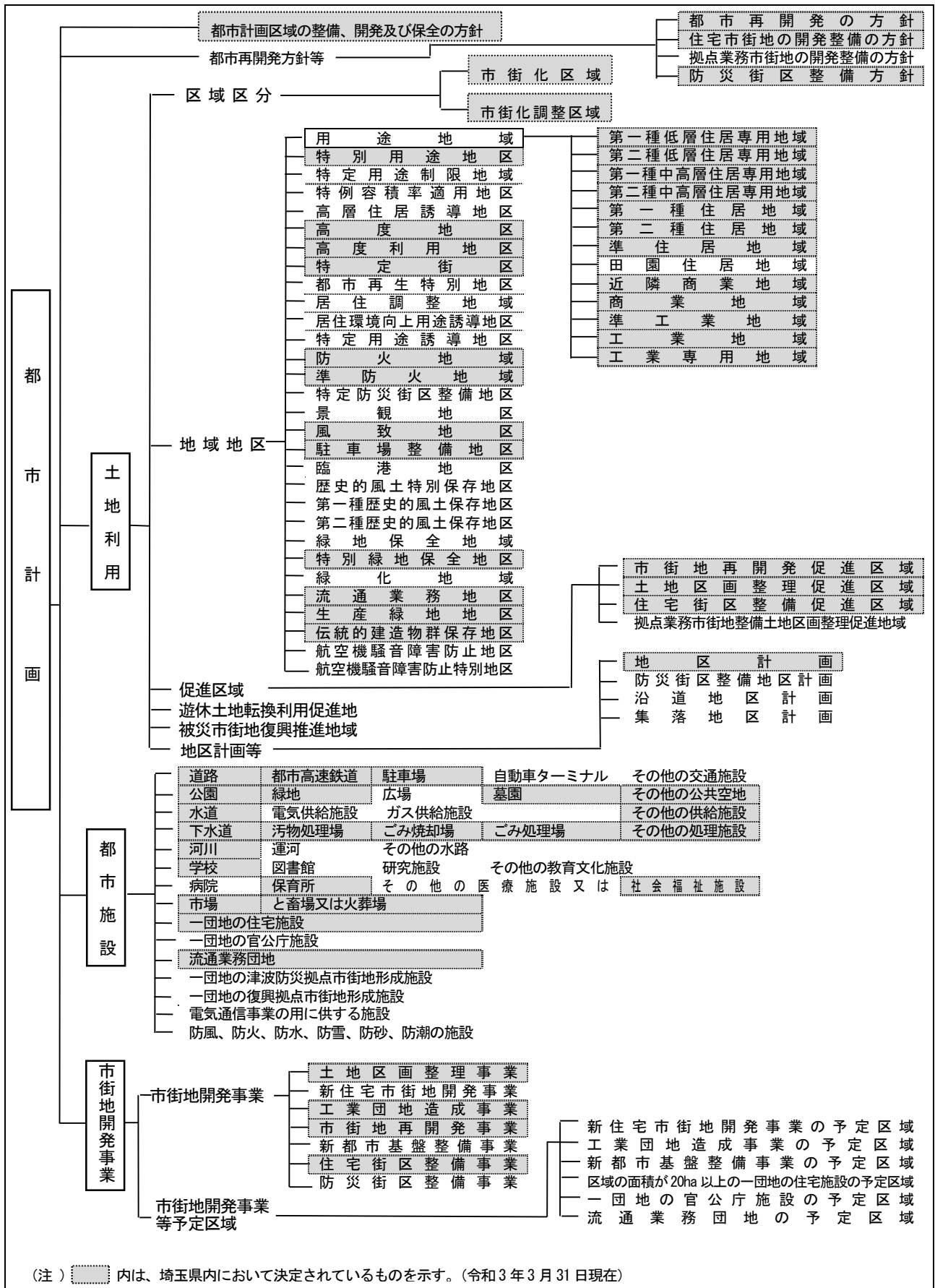
#### 1 都市計画関連施策

##### (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3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、276,556ha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3年3月31日現在

都市計画区域 276,556ha (72.8%)			都市計画区域外 103,277ha (27.2%)
区域区分あり 236,738ha (62.3%)	区域区分なし		
市街化区域 72,182ha (19.0%)	市街化調整区域 164,556ha (43.3%)	39,818ha (10.5%)	

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おおむね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、小鹿野都市計画区域以外の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3年3月31日現在、55市町、551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）

(ア) 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）

(イ) 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

(ウ) 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

(エ) 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）</li> <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> </ul> <p>※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</p>	<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）</li> <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> </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）</li> <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>	<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）</li> <li>市街化区域と同じ</li> <li>・立地上の許可基準（法第34条）</li> <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>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> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築許可</li> <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> <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>

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）</li> <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> </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> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <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>

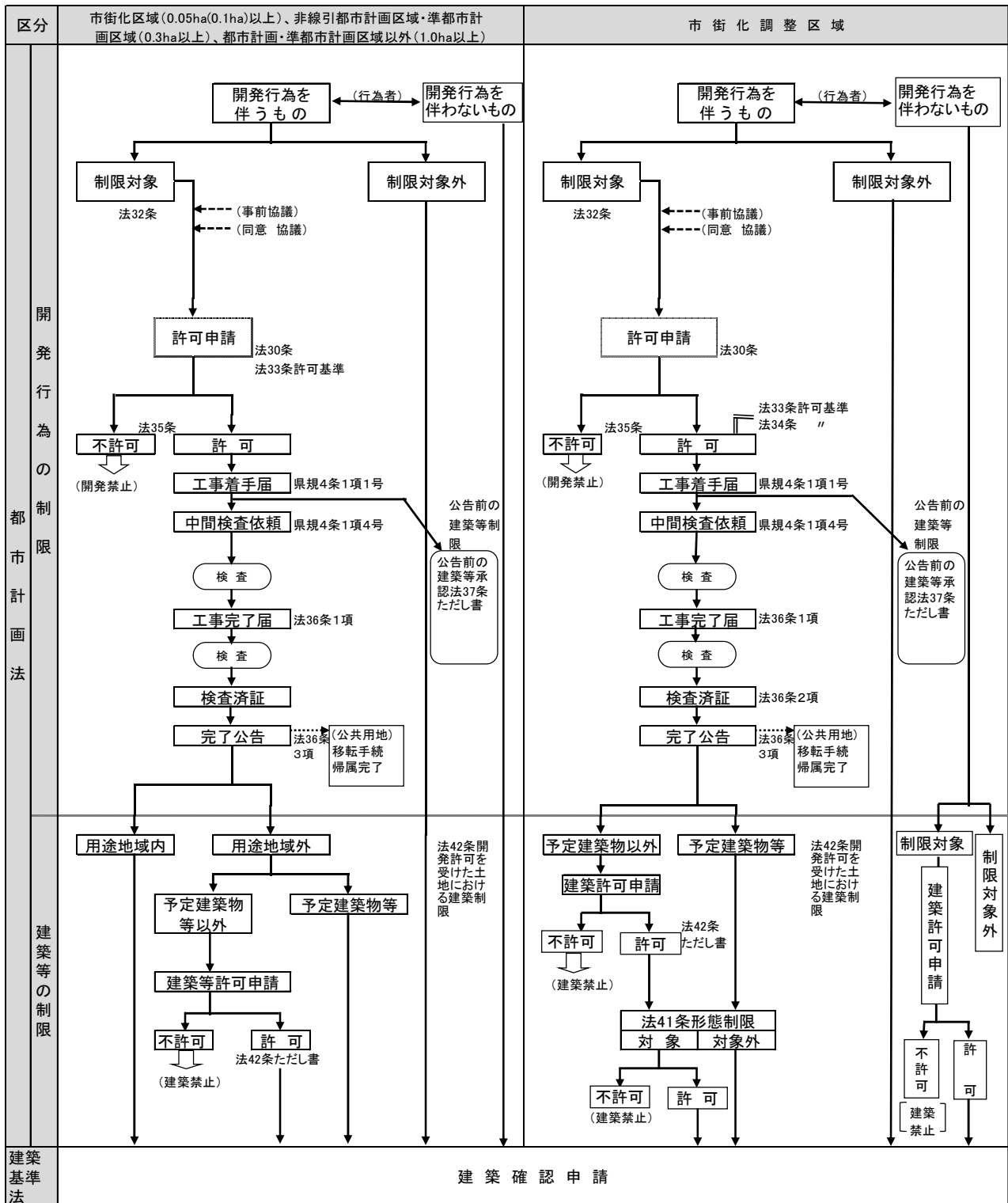
区域区分	許可を受けることなく開発行為のできるもの	開発許可・建築許可を必要とするもの
準都市計画区域（*）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為（法第29条第1項）</li> <li>1 小規模（3,000㎡未満）</li> <li>2 農林漁業用建築物等</li> <li>3 市街化区域の2～10までに同じ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記以外の開発行為（法第29条第1項）</li> <li>・技術上の許可基準（法第33条） 市街化区域と同じ</li> </ul>
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



## 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、市街化調整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。

【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/5295/474315.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/5295/474316.pdf>

埼玉県開発審査会関連例規

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

## ク 市街化調整区域における計画開発（地区計画）の取扱方針

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。

一方、本県では、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る。

このため、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るため、「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日から施行している。

この取扱方針は、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、田園都市産業ゾーン基本方針において重点支援を行う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庁内調整方法を規定するものであり、別途地区計画策定にあたって具体的基準等を定めた「市街化調整区域における地区計画の手引き(田園都市産業ゾーン編)」(令和3年6月都市計画課)と併せて運用するものである。

【参考】市街化調整区域における計画開発(地区計画)の取扱方針

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/16157/tikukeikakuhousing.pdf>)

## ケ 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

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いる。

【参考】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

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/16157/daikibohousing.pdf>)

## (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3年3月31日現在、都市計画区域内の61市町のうち、52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。

現計画は、平成28年度に策定しており、多様な住まいと住まい方の実現に向けて、「安心・安全力」「子育て力」「環境力」「地域力」「情報発信力」の5つの目標を定め、施策を展開するとともに、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、233地域、10,488.8ha)を定めている。

【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/documents/98439/juuseikatu\\_09.pdf](https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/98439/juuseikatu_09.pdf))

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3年3月31日現在、488地区20,547.2haが施行済、102地区4,113.9ha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3年3月31日現在、56地区78.2haが施行済であり、9地区9.8ha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3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2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30箇所、市町村営公園が5,325箇所あり、これらの面積は5,151.99ha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167,026haを農業振興地域に指定している。このうちその39%に当たる64,975ha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。

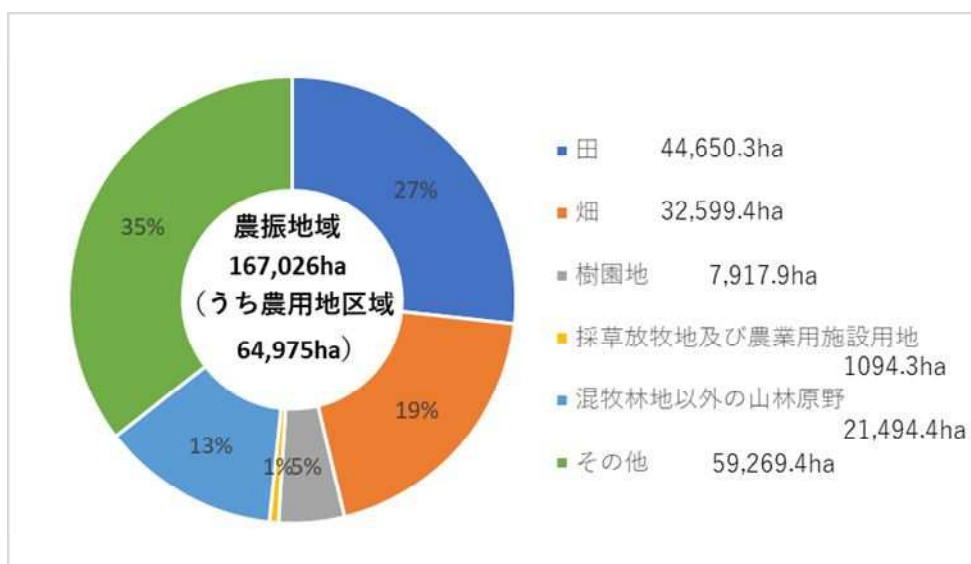
【参考】資料1-6 県内市町村の土地利用規制状況②

資料1-7 耕地面積の推移

#### 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



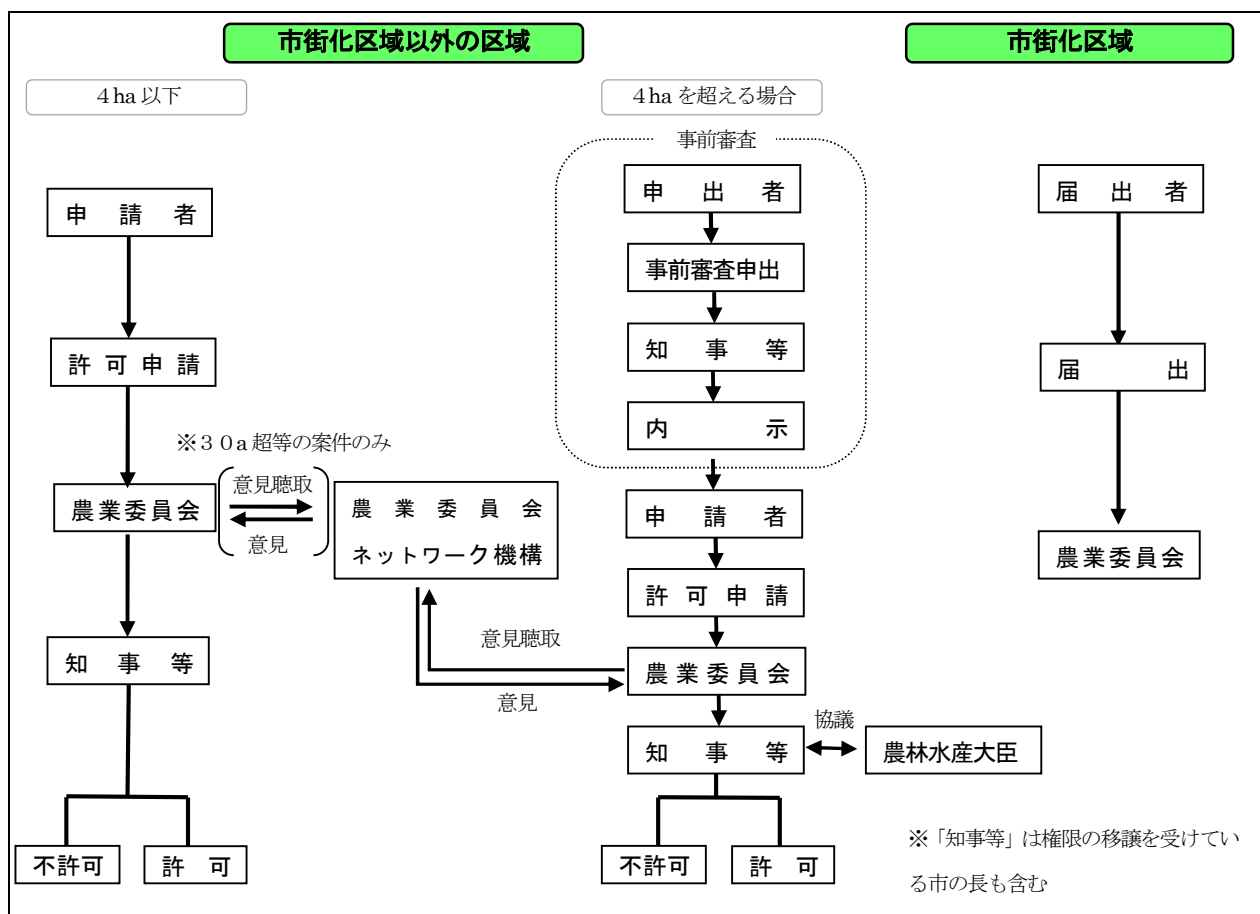
資料：農業政策課（令和元年12月31日現在）

## (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 (<http://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66%（平成30年度）に対

し本県は約58%（令和2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。

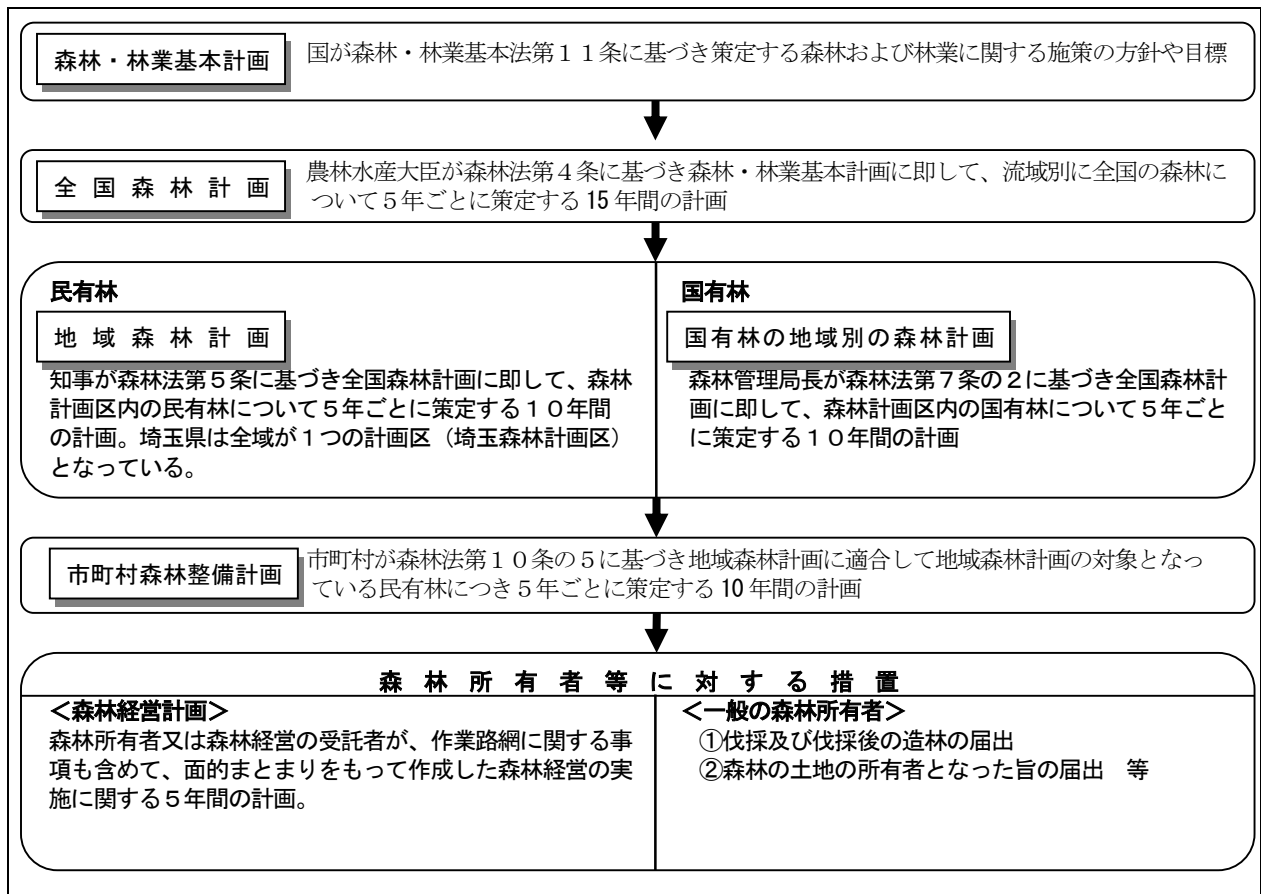
市町村森林整備計画は、本県では地域森林計画対象森林が存在する45（平成30年3月31日現在）の市町村で策定されており、伐採及び伐採後の造林届出書の受理の基準となっているなど、個別の森林施業の規範となる計画である。

【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(<http://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、1 ha 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。

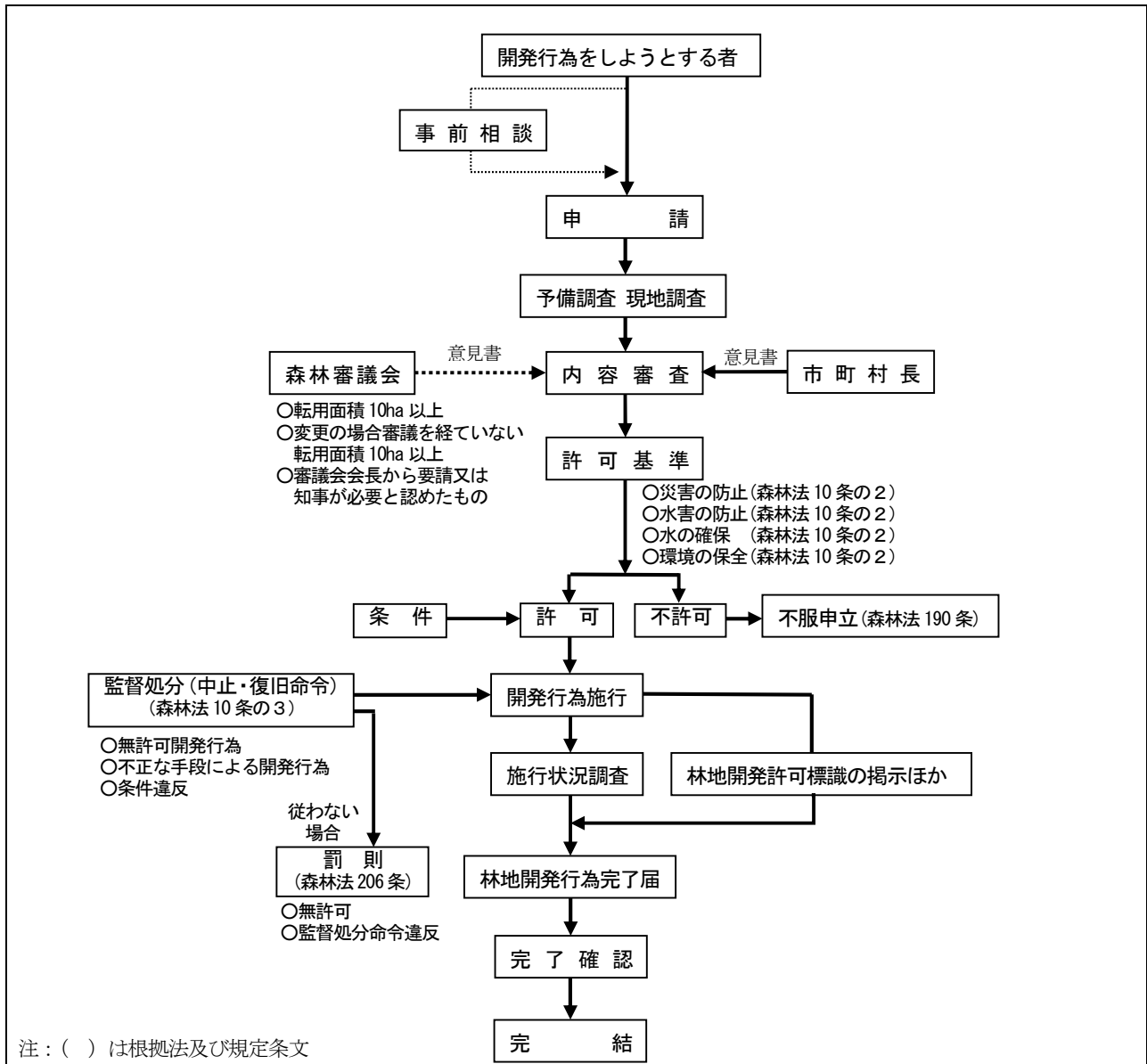
また、許可条件が付され、この条件に違反した場合には、中止、復旧を命じられることがある（図表 3 - 9）。

【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(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0905/kaihatu.html>)

図表 3-9 林地開発許可の体系図



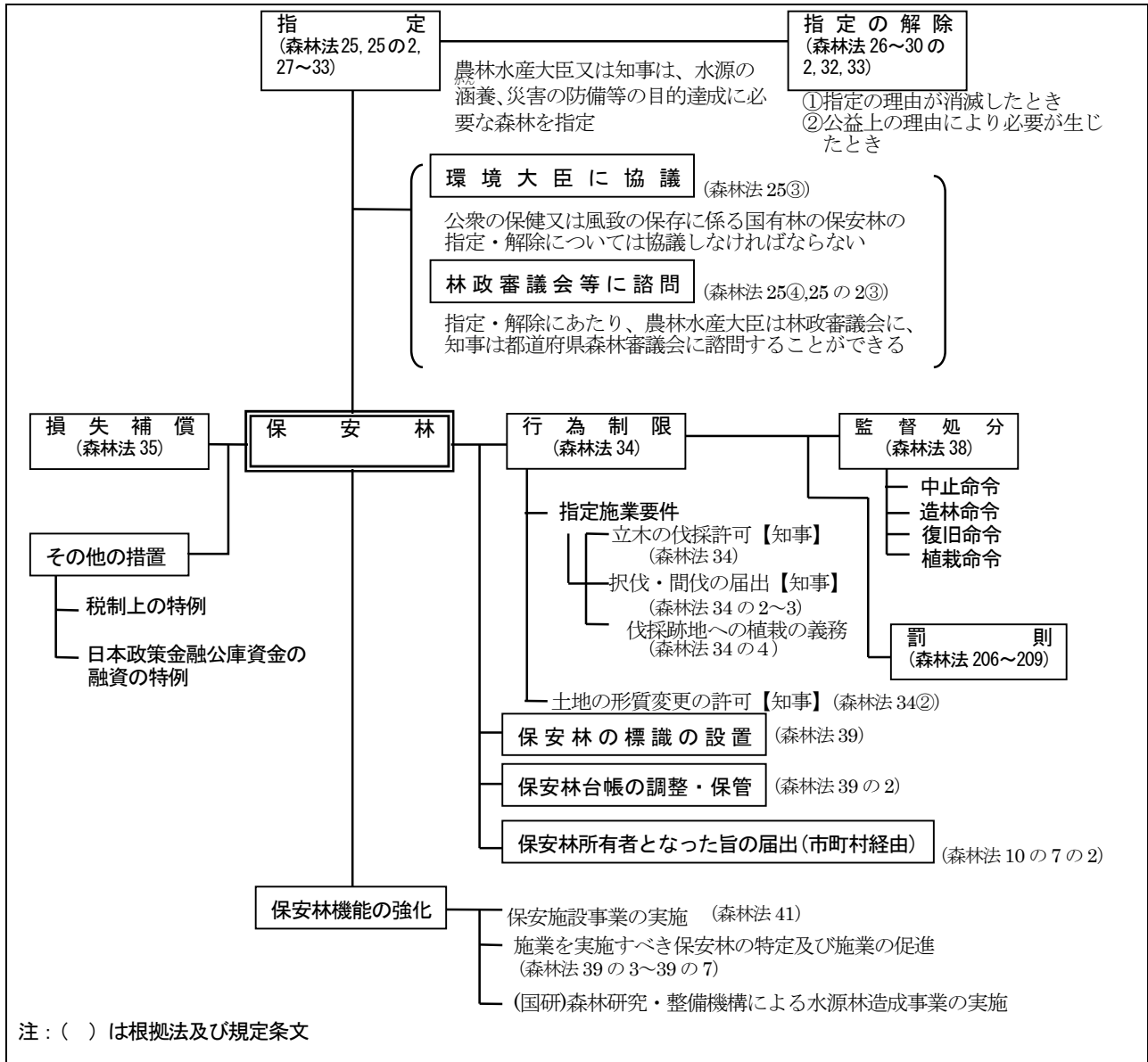
## ウ 保安林制度

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）。

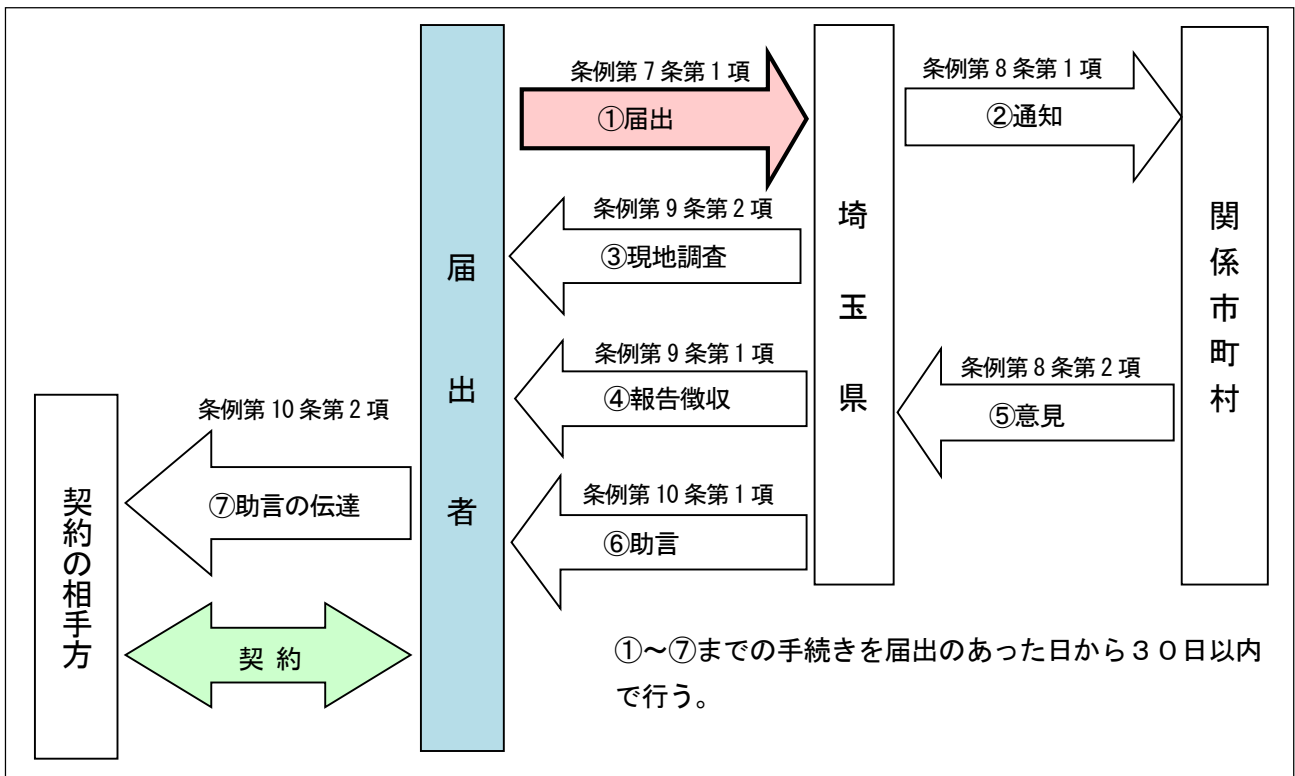
水源地域内において、土地所有者等は、土地売買等の契約を締結しようとするときは、契約締結後の土地の利用目的等を、契約を締結しようとする日の30日前までに知事に届け出なければならない（図表3-11）。

【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

(<http://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）。

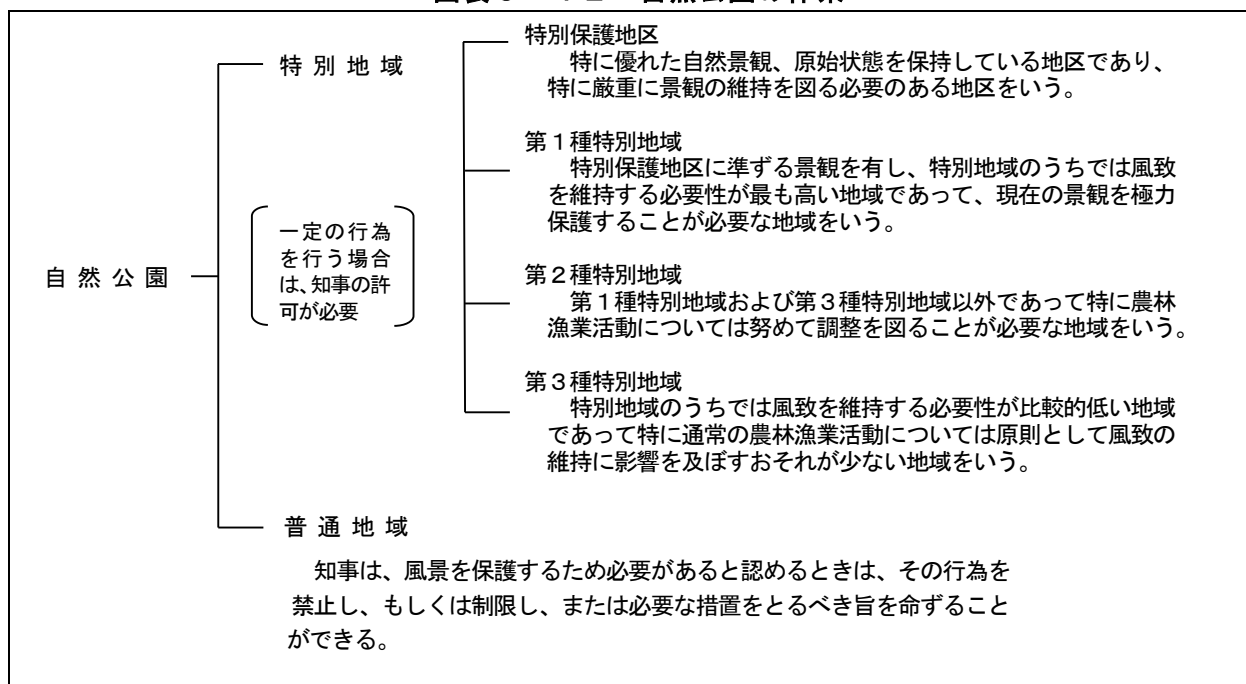
現在、国立公園が1か所、県立自然公園が10か所指定されており、自然公園区域は、124,582haで県土の32.8%を占めている。

【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

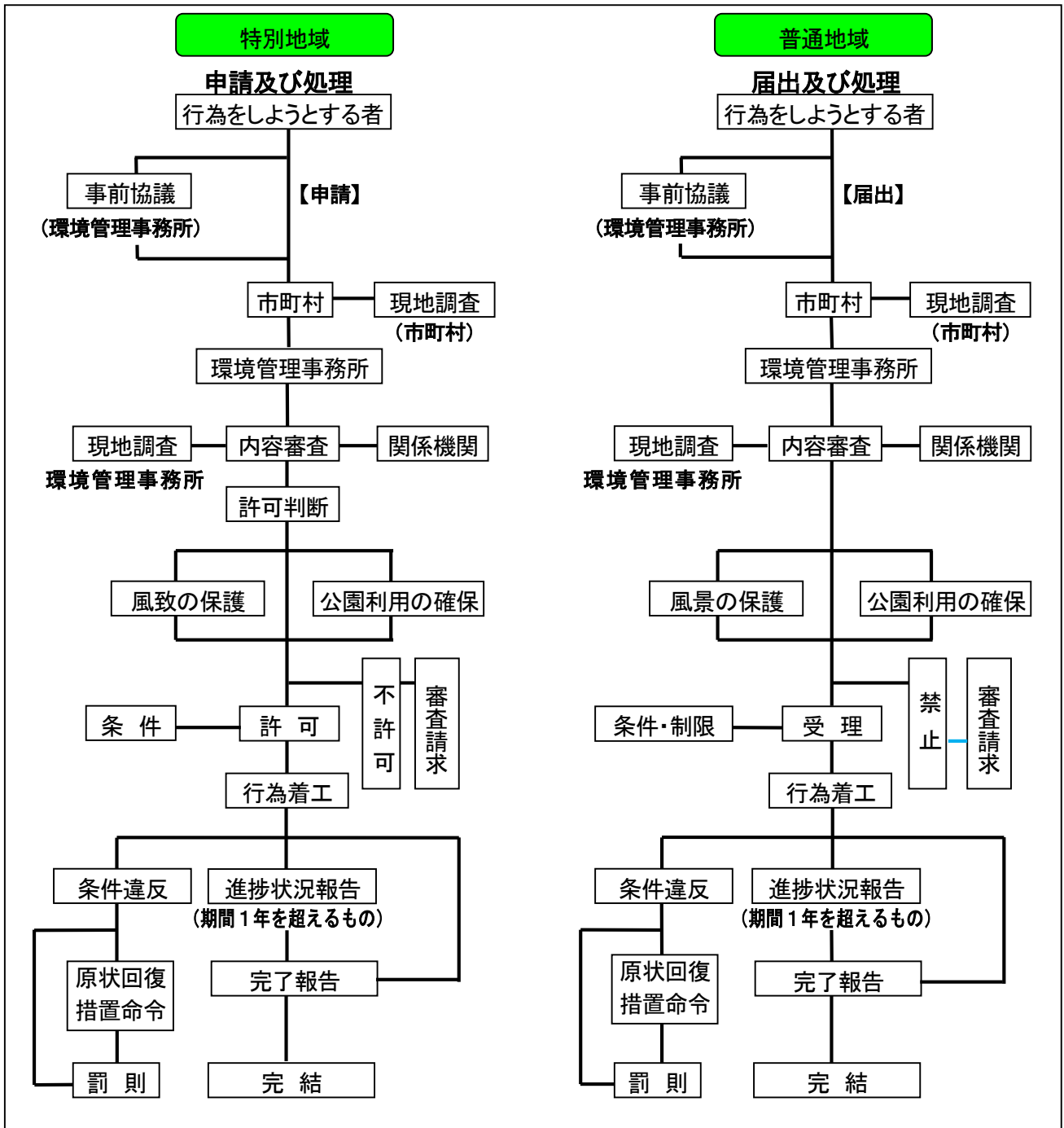
自然公園特別地域内では、工作物の新・改・増築、木竹の伐採、鉦物の掘採、土石の採取、土地の開墾や土地の形状を変更する場合等は、国立公園では環境大臣又は知事、県立自然公園では知事の許可を受けなければならない。

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、鉦物の掘採、土石の採取、土地の形状を変更する場合等は、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3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	24.8 (106 件)	3.2 (8 件)	21.6 (98 件)
借受け	7.3 (47 件)	0 (0 件)	7.3 (47 件)
合計	32.1※ (153 件)	3.2 (8 件)	28.9 (145 件)

※ 県公有地面積32.1haのうち、さいたま市内28.4ha、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(<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0108/minuma/>)

## 8 三富地域に関する取組について

### (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

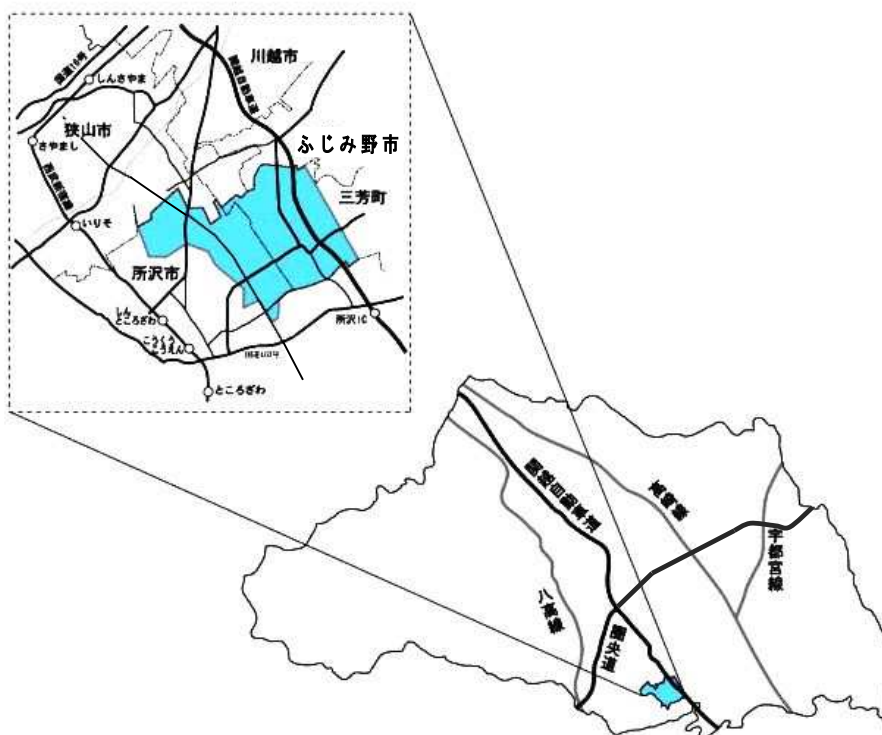
### (3) みどりの三富地域づくりの推進

「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。

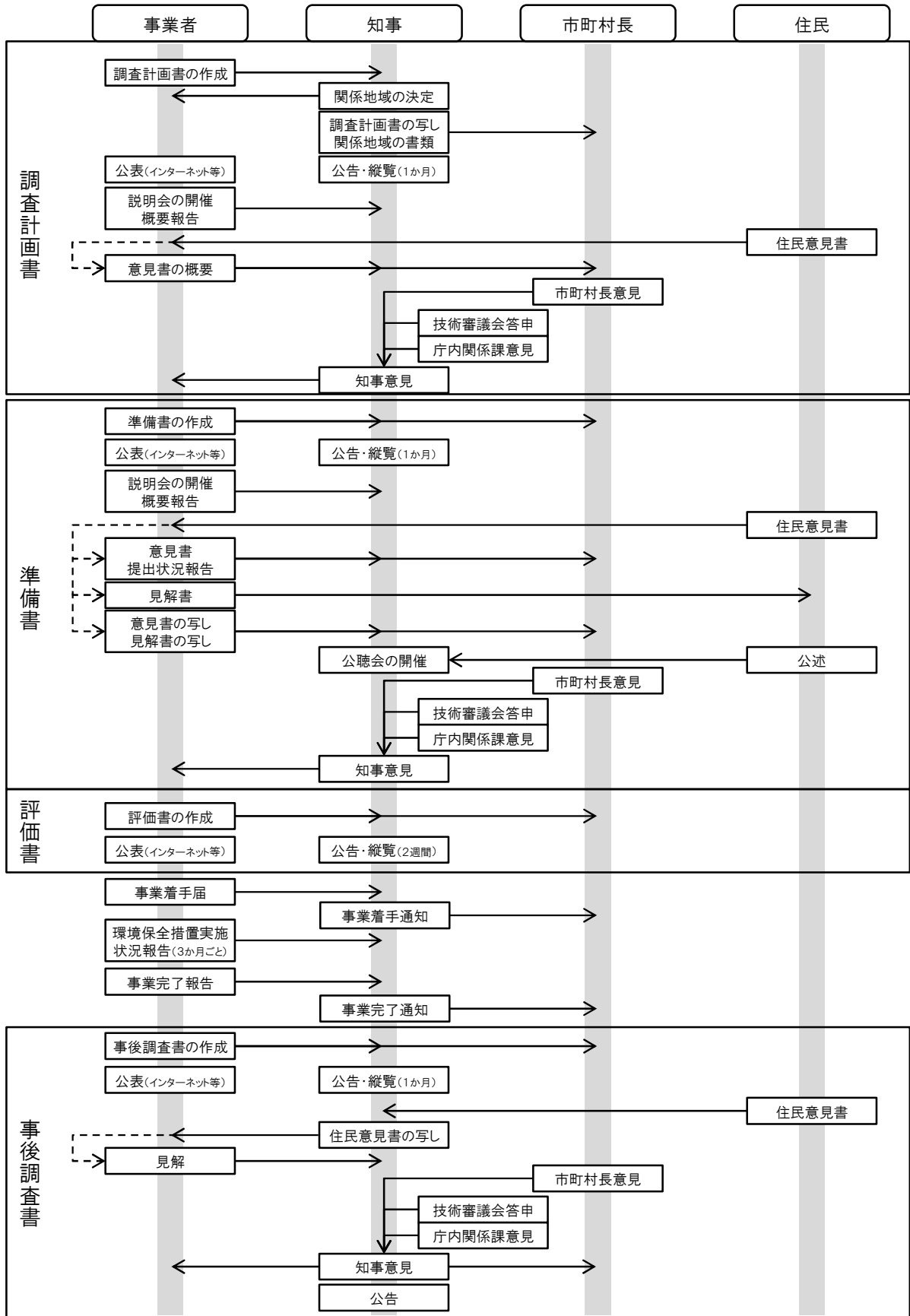
本県では、昭和56年から「埼玉県環境影響評価に関する指導要綱」により環境影響評価を実施してきた。その後、「埼玉県環境影響評価条例」を平成7年12月に施行し、令和2年度末までに39件の事業計画等について、事業者及び都市計画決定権者に対して、環境保全に必要な助言等を行っている（図表3-17）。

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2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）

<http://www.pref.saitama.lg.jp/a0501/asesu/index.html>

図表 3-17 環境影響評価手続きの流れ



## (2) 総合治水対策

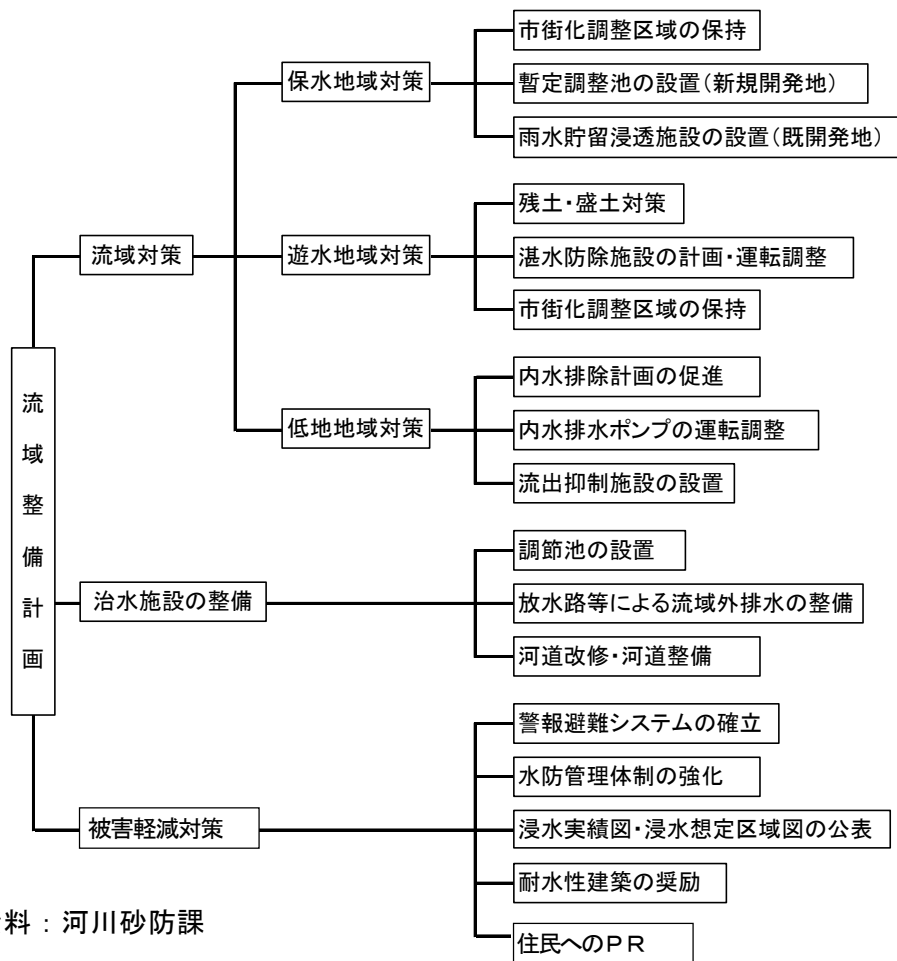
昭和30年代以降、スプロール的に広がった急速な都市化の進展は、自然の保水、遊水機能を有していた農地等を宅地化させ、少しの降雨でも水害を生じさせる、いわゆる都市型水害の危険性を増大させた。

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、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、河川流域が従前より有していた保水、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いる。

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）をしてもらうことが必要である。

また、両流域では、浸水実績図及び浸水想定区域図が公表されている。

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頻発・激甚化する水害・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。



※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>

## 第4 土地利用調整

### 1 土地利用計画調整会議

県土の適正な土地利用を図るため、昭和52年1月1日から、①土地利用計画の策定及び改定等に係る事項、②市街化区域、市街化調整区域、農業振興地域等の県土利用に大きな影響を及ぼす区域等の設定に係る事項、③県土の計画的土地利用に大きな影響を及ぼす大規模な開発計画に関することについて審議されてきた。

また、土地利用行政推進会議及び都市計画行政推進会議における土地利用に係る審議事項のうち、大規模な開発計画など土地利用に及ぼす影響が大きい事項をあらかじめ整理するほか、市街化調整区域における土地利用の調整等を図るため、昭和56年6月23日、土地利用調整会議を設置した。

その後、県行政のスリム化と会議手続きの迅速・効率化を図るため、土地利用行政推進会議と土地利用調整会議を整理統合し、平成16年4月1日に土地利用計画調整会議を設置した。

【参考】土地利用計画調整会議設置要領

<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/16157/20200401secchiyouryou.pdf>

### 2 ゴルフ場等の造成事業に関する指導

ゴルフ場等の造成事業（ゴルフ場、レジャー施設、墓園その他これらに類する施設で10ha以上のもの）については、自然環境の保全及び災害防止の観点から「ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱」（昭和48年2月26日施行）に基づき、立地指導を行っている。

ゴルフ場については、昭和60年の総量規制基準導入、昭和64年の原則凍結を経て、平成5年4月1日からは、県や市町村が主体となるものも含め、新規立地を全面的に凍結している。

また、造成中のゴルフ場の監督指導については、平成3年3月に「ゴルフ場造成工事の適正指導連絡会議」を設置し、関係部局の連携による指導の強化を図っている。

#### ① 総量規制（昭和60年11月15日）

昭和50年代後半からゴルフ場の立地希望が増え、県土の環境保全への影響が懸念されたため、河川敷ゴルフ場を除く県内のゴルフ場面積を県土面積のおおむね2%とするガイドライン及びゴルフ場面積を市町村面積の10%以内とする等の総量規制基準を定めた。

#### ② 原則凍結（昭和64年1月1日）

昭和63年末をもってゴルフ場面積が県土のおおむね2%に達する見込みとなったため、河川敷、未設置市町村、総合保養地整備法重点整備地区内を除き、ゴルフ場造成事業申出書の市町村受付を停止した。

③ 全面凍結（平成 5 年 4 月 1 日）

県土の適正な利用の確保、自然環境の保全及び災害の防止を図るため、ゴルフ場造成事業申出書の市町村受付を全面的に停止した。

【参考】 資料 1 - 21 ゴルフ場開設動向

ゴルフ場等の造成事業に関する指導要綱

<https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/16157/20190501zouseijigyoussidouyoukou.pdf>