

# 神奈川県土地利用基本計画（計画書）

＜改定素案＞

2024（令和6）年9月

神奈川県

# 目 次

## 前 文

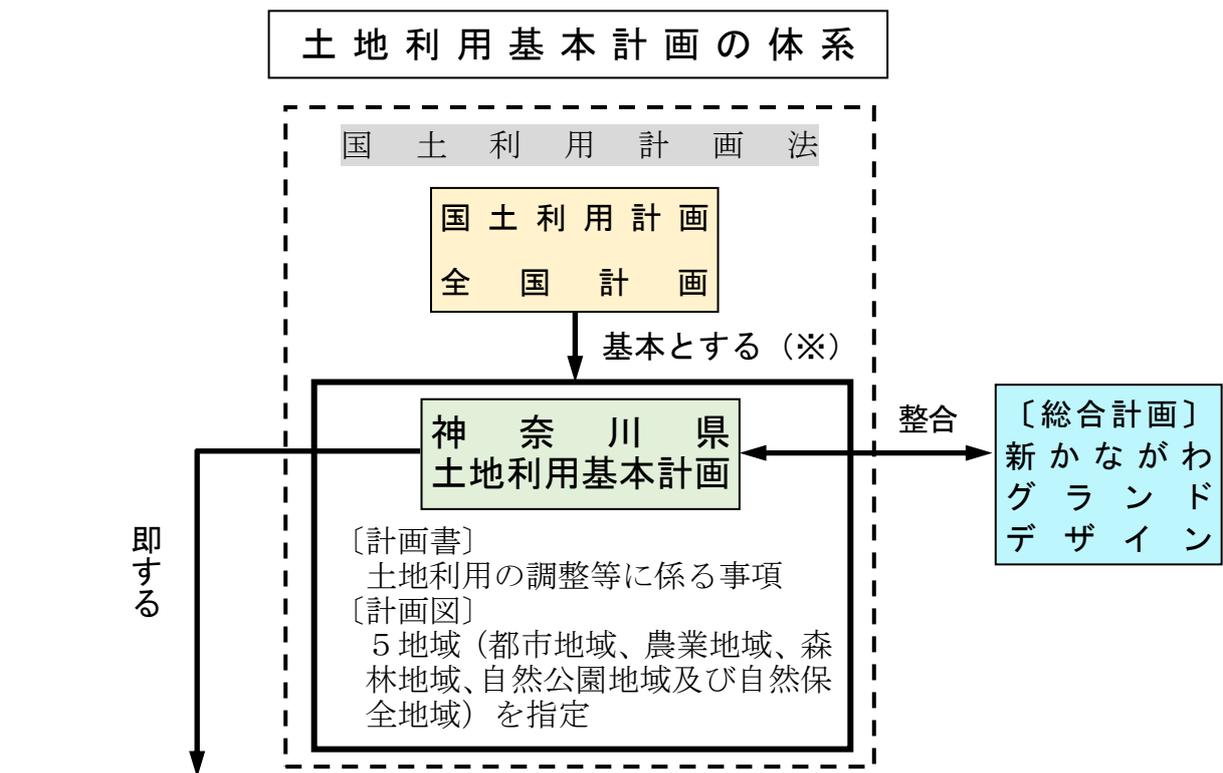
1	県土利用の基本方向	1
(1)	基本理念	1
(2)	県土利用の現状と課題	1
ア	人口減少や少子高齢化による県土の管理水準や地域社会への影響	1
イ	自然災害に対する脆弱性の解消と危機への対応	2
ウ	気候変動や社会経済活動の拡大による自然環境や景観等への影響	2
(3)	県土利用の基本方針	2
ア	人口減少社会・超高齢社会における効率的かつ最適な県土利用・管理	2
(ア)	効率的かつ最適な県土利用・管理	3
(イ)	土地利用の転換	4
(ウ)	地域振興	4
イ	健全な生態系等の確保につながる県土利用・管理	5
ウ	災害リスクを踏まえた安全・安心を実現する県土利用・管理	5
エ	市町村が主体的に取り組む県土利用・管理	6
(4)	個別の土地利用方針	6
ア	市街化調整区域の開発抑制	6
イ	特定区域の開発抑制	6
ウ	近郊緑地保全区域等の保全	6
エ	水源地域の保全	7
オ	ゴルフ場新增設の抑制	7
カ	相模湾等の埋立の抑制	7
キ	その他	7
	米軍基地早期返還の働きかけと返還跡地の利用	7
(5)	土地利用の調整	8
(6)	5地域区分における土地利用の原則	8
ア	都市地域	8
イ	農業地域	9
ウ	森林地域	9
エ	自然公園地域	10
オ	自然保全地域	10
2	地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針	10
(1)	都市地域と農業地域とが重複する地域	10
(2)	都市地域と森林地域とが重複する地域	11
(3)	都市地域と自然公園地域とが重複する地域	11
(4)	都市地域と自然保全地域とが重複する地域	11
(5)	農業地域と森林地域とが重複する地域	11
(6)	農業地域と自然公園地域とが重複する地域	11

（7）農業地域と自然保全地域とが重複する地域.....	12
（8）森林地域と自然公園地域とが重複する地域.....	12
（9）森林地域と自然保全地域とが重複する地域.....	12
〔参考〕 .....	12
1 本計画の構成.....	12
2 計画図.....	12
（1）計画図の規格.....	12
（2）計画図の表示.....	12
ア 5地域区分の範囲.....	12
イ 地域・地区等の参考表示.....	13
ウ 図面表示の方法.....	14
3 用語解説.....	15

1 前 文

2  
 3 この土地利用基本計画（以下「本計画」という。）は、神奈川県における国土  
 4 （以下「県土」という。）の利用に関して、国土利用計画法第9条の規定に基づき、国  
 5 土利用計画（全国計画）を基本とし、県土利用に関する基本的事項の全体像を示す計  
 6 画として定めるもので、国土利用計画法に基づく土地取引規制、土地利用に関する他  
 7 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の基本となる  
 8 ものです。

9 本計画は、5地域区分（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保  
 10 全地域）ごとの土地利用の原則や、地域区分が重複する場合の土地利用の優先順位等  
 11 を定め、個別規制法（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  
 12 公園法、自然環境保全法等）に基づく諸計画に対する上位計画として、県土利用の総  
 13 合的かつ基本的な方向付けを行うことにより、行政部内の総合調整機能を果たすとと  
 14 もに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的  
 15 に規制の基準としての役割を果たすものです。



28  
 29  
 30  
 31  
 32

個別規制法に基づく土地利用	
都市計画法	かながわ都市マスタープラン
農業振興地域の整備に関する法律	神奈川県農業振興地域整備基本方針
森林法	神奈川県地域森林計画
自然公園法（神奈川県立自然公園条例）	自然公園区域指定、公園計画
自然環境保全法（自然環境保全条例）	自然環境保全地域指定

33 ※ 都道府県は、全国計画を基本として国土利用計画（都道府県計画）を定めることができる  
 34 が、本県では、2017（平成29）年3月に国土利用計画（県計画）を本計画に整理・統合した。

## 35 1 県土利用の基本方向

### 36 (1) 基本理念

37 本県は、狭小な県土に多くの県民が生活する全国でも有数の過密な県であるため、住宅地や産業用地など都市的な利用と自然環境の保全との調和を図ることに  
38 より、豊かで魅力ある県土を形成してきました。

39 これまで受け継いできた県土を更に住みよく、魅力あふれる神奈川として、将来世代に引き継いでいくことは、私たち県民、企業、行政などに課せられた責務  
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50

43 県土は、現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤です。

45 これらにかんがみ、持続可能で自然と共生した県土利用・管理を目指し、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全や安全性の確保を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、県土の総合的かつ計画的な利用と管理を行うものとし  
46 47 48 49 50

### 50 (2) 県土利用の現状と課題

51 本県は、首都東京に近く開発圧力が高い状況にあります。

52 高度成長期以降においては、急激な人口増加等に起因して大量の森林伐採・農地転用を伴う無秩序な開発、自然環境の改変が進行したため、本県は無秩序な開発の拡大の防止と自然環境の保全を重視して  
53 54 55 56 57 58 59

55 こうした観点から、市街化調整区域<sup>※1</sup>及び特定地域<sup>※2</sup>の開発抑制方針を掲げ、調和のとれた県土利用を図ってきました。ただし、必要なもの又はやむを得ないものは、市街化調整区域等であっても特例的に認め、適正な県土利用を図ってきました。

### 60 ア 人口減少や少子高齢化による県土の管理水準や地域社会への影響

61 我が国が本格的な人口減少社会を迎えているなか、本県も2021（令和3）年10月に統計開始以降初めて前年同月と比べて減少に転じてから同様の傾向が続いており、明らかに人口減少局面に入りました。また、少子化や高齢化も急速に進んでおり、人口の地域的な偏在も生じています。

62 これらを背景として、市街地においては、所有者不明土地等の低未利用土地や空き家等の増加により、土地の利用効率の低下が懸念されるだけでなく、人口密度の低下により、土地の管理水準が低下するほか、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能の維持が困難となるおそれがあります。

63 また、農地においては、農業の担い手減少や高齢化により、管理水準の低下や荒廃農地の増加が懸念されており、森林においては、必要な施業が行われなければ、土砂災害防止や水源のかん養等の機能低下を招き、県土の保全や水循環等にも大きな影響を与えるおそれがあります。

64 これらの課題は、既に顕在化しはじめており、必要な対策を講じなければ、今後、一層状況が悪化し、県土の荒廃だけでなく、地域社会の衰退につながる

75 ことが懸念されます。

76

77

## イ 自然災害に対する脆弱性の解消と危機への対応

78

79 本県は、北米プレート等が交錯する地域に位置するなど、自然的条件から地  
80 震発生の切迫性が指摘されるとともに、狭小な県土に多くの県民が生活し、多  
81 くの企業が立地するなど、社会的条件から災害に対する脆弱性が指摘されて  
82 います。

82

83 また、近年、地球温暖化等の気候変動を要因とした大型台風や集中豪雨等の  
84 異常気象によって、自然災害が激甚化・頻発化しています。安全・安心は、す  
85 べての活動の基盤であるため、防災・減災対策はもとより、安全性を計画的に  
86 高めていく県土利用・管理を進めるとともに、災害が発生しても県内の経済社  
87 会が致命的な影響を受けず、被害を最小化し、速やかに復旧・復興できる県土  
88 の構築に向けた取組を進めていくことが必要です。

88

89

## ウ 気候変動や社会経済活動の拡大による自然環境や景観等への影響

90

91 地球温暖化等の気候変動や社会経済活動の拡大による自然環境の悪化やそれ  
92 に伴う生物多様性の損失は、土壌の劣化や水質の悪化、水循環の変化、食料の安  
93 定供給、水源のかん養や県土保全など、暮らしを支える生態系サービス<sup>※3</sup>に大  
94 きな影響を及ぼすおそれがあります。

94

95 そのため、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保  
96 全する「30by30目標」<sup>※4</sup>を見据えた取組が求められています。

96

97 併せて、自立した地域をつくりつつ、地域同士が支え合うネットワークを構  
98 築する「地域循環共生圏」<sup>※5</sup>を形成することなどにより、地域における生態系サ  
99 ービスの維持・向上を図ることも求められています。

99

100 また、「2050年脱炭素社会（カーボンニュートラル<sup>※6</sup>）の実現」に向けて、再  
101 生可能エネルギーの導入促進が求められるなか、太陽光発電設備等の設置に伴  
102 う安全面、防災面、景観や環境への影響や、将来の廃棄問題等の懸念も顕在化し、  
103 地域社会との共生が課題となっています。

103

104

### （3） 県土利用の基本方針

105

106 （2）で示した課題を踏まえ、本計画は、「人口減少社会・超高齢社会におけ  
107 る効率的かつ最適な県土利用・管理」、「健全な生態系等の確保につながる県土利  
108 用・管理」、「災害リスクを踏まえた安全・安心を実現する県土利用・管理」に、  
109 地域づくりの担い手として市町村の役割が重要であることを踏まえ、「市町村が  
110 主体的に取り組む県土利用・管理」を加えた4つを基本方針とし、持続可能で自  
111 然と共生した県土利用・管理を目指します。

111

112

## ア 人口減少社会・超高齢社会における効率的かつ最適な県土利用・管理

113

114 本格的な人口減少社会・超高齢社会においては、県土の適正な利用と管理を  
通じて、県土を荒廃させない取組を進めていくことが重要です。

115 また、地域振興の観点から、地域の生活や生産水準の維持・向上に結びつく  
116 土地の有効利用・高度利用を推進していくことも必要です。

### 117 118 **(ア) 効率的かつ最適な県土利用・管理**

119 都市においては、各地域の実情に応じて、行政、医療・介護、福祉、商業  
120 等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外への市街地の無  
121 秩序な拡大を抑制します。

122 まちづくりに当たっては、低未利用土地や空き家の有効利用等により、市  
123 街地の活性化と土地利用の効率化を図るとともに、低未利用土地の管理の適  
124 正化や空き家の発生抑制、適切な管理等により周辺地域への悪影響を防止す  
125 るほか、今後、増加が見込まれる高経年マンション等の対策として、マンシ  
126 ョンの管理の適正化や再生の円滑化を図ります。

127 また、高齢者をはじめ、すべての人々にとって、環境負荷の少ない安全で  
128 暮らしやすいまちづくりを実現するため、公共交通機関の利便性の高い場所  
129 に都市機能の拠点性を高める取組を進めるとともに、こうした拠点と居住地  
130 及び拠点間を結ぶ公共交通機関等の交通ネットワークを考慮したまちづく  
131 りを進めます。

132 さらに、都市の生産性を高める土地の有効利用・高度利用を進めるととも  
133 に、都市環境を改善し、安全性を高める土地利用を推進します。

134 農地については、人口減少や後継者不足による管理水準の低下を回避し、  
135 荒廃させない取組が必要であるため、優良農地の保全及び農地の良好な管理  
136 を行うとともに、農業の担い手への農地の集積・集約化や農業生産基盤整備、  
137 野生鳥獣被害対策等による荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を  
138 図ります。

139 中山間地域<sup>\*7</sup>や都市の縁辺部においては、人口減少により、従来と同様  
140 に土地を管理し続けることが困難になることが想定されるため、地域の将来  
141 像を見据えた上で、優先的に維持したい農地をはじめとする土地を明確化し、  
142 計画的な植林等により草刈りや見守り程度の粗放的又は最小限の利用・管理  
143 を導入するなど、地域の合意形成に基づき、管理方法の転換を検討すること  
144 も必要です。

145 森林については、木材等の林産物を供給するほか、水源のかん養、県土の  
146 保全など、様々な機能を有していることから、地域の実情に応じて整備及び  
147 保全を進めます。

148 その際、都市における雨水の貯留・かん養の推進や農地、森林の適切な管  
149 理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により効率的に健全な水循環の維  
150 持又は回復を図ります。

151 また、2050年脱炭素社会（カーボンニュートラル）の実現に向けた太陽光  
152 発電設備等の再生可能エネルギー施設の設置に当たっては、周辺の土地利用  
153 状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮し、地域と共生する形で進めます。

155 **(イ) 土地利用の転換**

156 森林、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、一度転換すると  
157 再び元の状態に戻すことが困難なことに加え、生態系や健全な水循環、景観  
158 等に影響を与えます。

159 そのため、土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性や影響の  
160 大きさに十分に留意するとともに、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の  
161 状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件等を勘案し、慎重な  
162 配慮の下、適正かつ計画的に行うこととします。

163 また、大規模な土地利用の転換については、その影響が広範に及ぶため、  
164 周辺地域も含めて事前に十分な調査を行い、県土の保全、安全性の確保、環  
165 境の保全等に配慮し、地域住民の意向など地域の状況も踏まえ、適正な土地  
166 利用を図るほか、市町村の各種計画等との整合も図ります。

167 なお、土地利用の転換途上であっても、これらの条件の変化を勘案する必  
168 要がある場合は、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じる必要があり  
169 ます。

170 新たな土地需要がある場合は、既存の低未利用土地の再利用を優先し、地  
171 域社会の持続性を高める地域振興の観点にそぐわない場合は、農地や森林等  
172 からの転換は抑制します。

173 また、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<sup>※8</sup>や生  
174 態系を活用した防災・減災（E c o - D R R<sup>※9</sup>）として都市部の緑地を保  
175 全・活用するなど、安全・安心の観点から、農地や森林等の有効利用を促進  
176 します。

177  
178 **(ウ) 地域振興**

179 地方創生の観点から、人口減少社会においても地域の活力の維持や地域振  
180 興の取組は重要であり、その際、異なる個性を持つ各地域が主体的に連携し、  
181 新たな価値を生み出すイノベーションも重要です。

182 そこで、市街地については、地域の活力の維持・創出のため、人を引きつ  
183 ける個性豊かで魅力あるまちづくりを進めます。

184 一方、市街化調整区域であっても、インターチェンジ周辺など産業集積の  
185 拠点となりうる地域、既存集落の周辺地域、その他地域特性に応じて、地域  
186 振興の観点から必要な土地利用を地区計画<sup>※10</sup>の活用等により計画的に進め  
187 ます。

188 また、交通利便性の向上等の地域産業の立地適性の状況変化等を踏まえた、  
189 地域の持続性確保につながる産業集積の促進を図るための土地利用転換な  
190 ど、関連する制度の活用を通じて、地域の合意形成に基づいて、土地利用の  
191 最適化を推進します。

192 なお、特定地域における地域振興は、特定地域の存する市町村が策定する  
193 「特定地域土地利用計画」<sup>※11</sup>を活用して計画的に行います。

## 195 **イ 健全な生態系等の確保につながる県土利用・管理**

196 県土と社会経済活動の基盤となる森林、土壌、水、大気、生物資源など自然  
197 資本の保全と、その持続的な活用を図ることが求められるなか、生物多様性の  
198 効果的な保全を図る30by30目標が「生物多様性国家戦略2023-2030」に示されて  
199 いることから、多様な主体が連携して、生物多様性の効果的な保全が図られて  
200 いる県土面積<sup>※12</sup>の維持・確保をするとともに、健全な生態系・自然環境の保  
201 全・再生や森・里・まち・川・海のつながりを確保した広域的な生態系ネット  
202 ワークの構築・維持を図ります。

203 その際、グリーンインフラやE c o - D R Rなど自然環境が有する多様な機  
204 能の活用等により、地域における社会課題の解決を図ることも重要です。

205 また、2050年脱炭素社会（カーボンニュートラル）の実現に向けて、地域共  
206 生型の再生可能エネルギー導入促進や、バイオマス等の再生可能な資源の循環  
207 利用に努めます。

208 さらに、自然公園等の優れた自然環境の保全・管理を充実するとともに、魅  
209 力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全、再生、創  
210 出を通じた魅力ある地域づくりや、地球温暖化への対応、水環境の改善等の観  
211 点から、地下水を含む健全な水循環を維持し、又は回復するための取組を効率  
212 的かつ効果的に推進します。

## 213 **ウ 災害リスクを踏まえた安全・安心を実現する県土利用・管理**

214 安全・安心を実現するため、気候変動への適応<sup>※13</sup>の観点から、ハード面と  
215 ソフト面を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、災害リス  
216 クの把握及び周知を図った上で、災害リスクの高い地域については、土地利用  
217 を適切に制限することが重要です。

218 そのため、気候変動に伴う水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、国、県、市町  
219 村等のあらゆる関係者の協働により、集水域、河川区域及び氾濫域の流域全体  
220 で、ハード・ソフト一体となった水災害対策を行う流域治水<sup>※14</sup>を推進するとと  
221 もに、土地本来の災害リスクを基礎として、地域の様々な要素を考慮した上で、  
222 災害ハザードエリア<sup>※15</sup>においては開発を抑制し、中長期的な視点でより安全  
223 な地域へ都市機能や居住を誘導します。

224 また、農地の良好な管理や森林の整備保全を通じて、県土保全や水源のかん  
225 養等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮するとともに、経済社会上、重要な  
226 役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップの推進により、交通、エネル  
227 ギーやライフライン等の多重性・代替性の確保を図ります。

228 加えて、被災後、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、地域人口  
229 の将来予測等を踏まえ、平時から事前防災・事前復興の観点からの地域づくり  
230 を進めます。

231 さらに、宅地、農地、森林等といった土地の用途にかかわらず危険な盛土・  
232 切土を包括的に規制することにより、盛土等の安全性を確保する取組を推進し  
233 ます。

## 235 エ 市町村が主体的に取り組む県土利用・管理

236 2007（平成19）年以降の第2次地方分権改革により、土地利用に関する権限  
237 のうち、特に都市計画分野において市町村への移譲が進み、地域づくりの担い  
238 手としての市町村の役割は、一層重要性を増しており、地域の持つ特性を活か  
239 した魅力ある地域づくりのため、市町村が主体的に取り組む県土利用・管理が  
240 重要です。

241 県は、広域自治体としての役割・責任を果たしていくため、県土全域を見据  
242 えた土地利用の基本方針を本計画に位置づけ、県土利用・管理の在り方につい  
243 て、市町村との意識の共有を図ります。

244 また、本県は、3つの指定都市（横浜市、川崎市及び相模原市）が所在する  
245 全国で唯一の県であり、指定都市には、土地利用に関する権限が大幅に移譲さ  
246 れていることから、県と指定都市は、本計画を基本として、土地利用・管理の  
247 在り方の共通認識をより一層深めていきます。

248  
249 これらの基本方針に共通して、デジタル技術の活用による県土利用・管理の効率  
250 化や高度化を図るとともに、県民や企業、NPO、団体、行政などの多様な主体が  
251 連携し、地域の課題解決や活性化につながる取組を推進することが重要です。

## 252 253 （4）個別の土地利用方針

254 本県では、急激な人口増加等に伴う無秩序な開発の拡大防止や自然環境の保全  
255 のため、個別の土地利用方針を定め、本計画に位置づけています。

256 人口減少社会においても、これらの土地利用方針に沿って、計画的な土地利用  
257 や自然環境の保全等を図ります。

## 258 259 ア 市街化調整区域の開発抑制

260 市街化調整区域においては、原則として、都市的な利用を避け、良好な環境  
261 を保持するための緑地等の保全を図り、市街化を抑制するものとします。ただ  
262 し、地域振興の観点から必要な土地利用を図ります。

## 263 264 イ 特定地域の開発抑制

265 特定地域は、自然環境・美しい景観が残る本県にとって、自然環境保全上、  
266 重要な地域であり、かつ水源地域でもあるため、市街化調整区域における土地  
267 利用に準じて市街化を抑制するものとします。ただし、地域振興の観点から必  
268 要な土地利用を図ります。

## 269 270 ウ 近郊緑地保全区域等の保全

271 狭小な県土に残された自然環境等を保全するに当たり、法令で指定された  
272 一定の区域等（近郊緑地保全区域<sup>※16</sup>、自然公園の区域、歴史的風土保存区域<sup>※17</sup>、  
273 保安林<sup>※18</sup>、農用地区域<sup>※19</sup>等）については、特に保全を図ります。

275 **エ 水源地域の保全**

276 本県では、産業の発展や都市人口の増加に伴う水需要に対応するため、水源  
277 地域の方々の多大なる御理解と御協力の下、1938（昭和13）年に相模ダムの建  
278 設を計画して以降、相模湖、奥相模湖、津久井湖、丹沢湖及び宮ヶ瀬湖の5つ  
279 のダム湖が誕生し、2001（平成13）年の宮ヶ瀬ダムの完成により、県内の水需  
280 要を概ね賄うために必要な水がめが整い、量的な面では、当面、県民が安心し  
281 て水を利用できる状況となりました。

282 さらに、県民の日々の生活や経済活動に必要不可欠である豊かな水を育む  
283 水源地域は、県民全体の貴重な財産であるため、これまで県は、水源の維持と  
284 水質の向上を目指して、水源環境の保全・再生に取り組んできました。

285 こうした経緯を踏まえ、貴重な水源環境を良好な状態で次世代へ引き継ぐ  
286 とともに、将来にわたり県民が必要とする良質な水を安定的に確保するため、  
287 水源地域の保全に支障を来すことのない土地利用を図ります。

288

289 **オ ゴルフ場新增設の抑制**

290 本県には、狭小な県土に約2%を占めるゴルフ場があります。

291 1973（昭和48）年1月に、自然保護、県土保全に加え、水源のかん養の面か  
292 らも森林等を保全する必要がある、これ以上のゴルフ場は必要ではないとの  
293 観点から、県は、ゴルフ場の建設規制方針を打ち出しました。

294 また、同年3月には、県議会においてもゴルフ場増設等の大規模開発抑制の  
295 方針が決議され、ゴルフ場開発から県土の保全を図ってきました。

296 こうした経緯を踏まえ、ゴルフ場の新設及び既存のゴルフ場の増設は認め  
297 ないという方針を引き続き継続します。

298

299 **カ 相模湾等の埋立の抑制**

300 本県の自然海岸の割合は、約3割と低く、県土全体からみると、既に人工海  
301 岸化がかなり進んでいます。

302 残された約3割の自然海岸は、希少な存在となっており、磯、砂浜、干潟等  
303 の変化に富んだ複雑な地形・景観や水生生物等の生態面のほか、海水浴、磯遊  
304 び、釣り等の親水機能をはじめ、生活・文化的な面においても、非常に優れた  
305 価値を有しており、県民共有の財産として保全する必要があります。

306 そこで、1971（昭和46）年から相模湾等では、公共事業及びその関連事業を  
307 除き、原則として埋立を認めないこととしており、これを引き続き継続します。

308

309 **キ その他**

310 **米軍基地早期返還の働きかけと返還跡地の利用**

311 県民生活や地域のまちづくりに障害を与えている米軍基地については、そ  
312 の早期返還及び整理縮小を引き続き国に働きかけるとともに、返還跡地につ  
313 いては、地元の計画・要望に沿った活用を図ります。

314

315 **(5) 土地利用の調整**

316 本県は、狭小な県土に多くの県民が生活し産業が集積しているため、自然環境  
317 を保全しつつ、開発を適切に誘導することが土地政策上最も重要な課題であること  
318 から、1957（昭和32）年に庁内の関係部局による横断的な組織として土地対策  
319 委員会を設置し、土地利用の総合調整を行ってきました。

320 1996（平成8）年には、県土利用の基本方針及び個別の土地利用方針に沿った  
321 公正で透明な手続を図るため、個別法の許認可等に先立って知事との調整を行う  
322 神奈川県土地利用調整条例<sup>※20</sup>を定めました。

323 今後も、同条例の適切な運用等により、市街化調整区域及び特定地域における  
324 開発行為並びに埋立行為の抑制、県土の総合的かつ計画的な土地利用、良好な自  
325 然環境の保全を図ります。

326

327 **(6) 5地域区分における土地利用の原則**

328 土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、  
329 自然公園地域及び自然保全地域の5地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正  
330 に行うものとします。

331 また、5地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺  
332 地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図るものとします。

333 なお、5地域区分における各地域・地区等について、その変更の調整を行うこと  
334 を妨げるものではありません。

335

336 **ア 都市地域**

337 都市地域は、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  
338 がある地域です。

339 都市地域の土地利用については、良好な都市環境の確保、形成及び機能的な  
340 都市基盤の整備等に配慮しつつ、既成市街地の整備を推進するとともに市街  
341 化区域<sup>※21</sup>又は用途地域<sup>※22</sup>において既存宅地を有効活用することを基本とし、  
342 新たに開発する宅地については、計画的に確保、整備します。

343

344 (ア) 市街化区域においては、安全性、快適性、利便性等に十分配慮した市街地  
345 の開発、交通体系の整備、道路・公園・下水道その他の都市施設の整備を計  
346 画的に推進するとともに、当該地域内の農地、樹林地、水辺地等、自然環境  
347 や良好な景観を形成しているもので、都市における防災機能や良好な生活環  
348 境を維持するために不可欠なものについては、積極的に保全を図るものと  
349 します。

350 (イ) 市街化調整区域においては、原則として都市的な利用を避け、良好な都市  
351 環境を保持するための緑地等の保全を図り市街化を抑制するものとします。

352 (ウ) 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市  
353 計画区域における用途地域内の土地利用については、市街化区域における土  
354 地利用に準ずるものとし、また、用途地域以外の地域においては、市街化調

355 整区域における土地利用に準ずるものとします。

356

357

## イ 農業地域

358

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す。

359

360

農業地域の土地利用については、農用地が生鮮食料等の安定的な供給基地であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることにかんがみ、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から農用地区域を計画的に確保、整備するものとします。

361

362

363

364

365

(ア) 農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることにかんがみ、土地改良、農用地造成等の農業基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとします。

366

367

368

(イ) 農用地区域を除く農業地域内の農地等については、農用地区域と一体として農業の振興を図る地域であるので、原則として保全するものとします。ただし、都市的な利用や都市施設等の農業以外の土地利用計画との調整を了した場合にのみ転用を行うものとしますが、この場合にあっても、農業生産力の高い農地、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の転用は、原則として行わないものとします。

369

370

371

372

373

374

375

## ウ 森林地域

376

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公益的機能の維持増進を図る必要がある地域です。

377

378

379

森林地域の土地利用については、森林が木材生産等の経済的機能を持つとともに、県土保全、水源のかん養、保健休養、自然環境の保全、温室効果ガス吸収等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にかんがみ、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する多面的機能が、最高度に発揮されるようその整備を図るものとします。

380

381

382

383

384

(ア) 保安林については、県土保全、水源のかん養、生活環境の保全等の公益的機能の積極的な維持増進を図るべきものであることにかんがみ、適正な管理を行うとともに他用途への転用は行わないものとします。

385

386

387

(イ) 保安林以外の森林地域については、経済的機能及び公益的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとします。

388

389

390

391

392

393

なお、森林を他用途へ転用する場合には、森林の保続培養と林業経営の安定に留意しつつ、災害の発生、環境の悪化等の支障を来さないよう十分考慮

394

395 するものとしします。

396

## 397 **エ 自然公園地域**

398 自然公園地域は、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  
399 要がある地域です。

400 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  
401 り、その利用を通じて県民の保健、休養及び教化に資するものであることにか  
402 ながみ、優れた自然の保護とその適正な利用を図るものとしします。

403

404 (ア) 特別地域<sup>※23</sup>については、その風致又は景観の維持を図るべきものであるこ  
405 とにかながみ、都市的な利用、農業的な利用等を行うための開発行為は極力  
406 抑制するものとしします。

407 (イ) 普通地域<sup>※24</sup>については、都市的又は農業的な利用を行うための大規模な開  
408 発、その他自然公園としての風景地の保護に支障を来すおそれのある土地利  
409 用は極力抑制するものとしします。

410

## 411 **オ 自然保全地域**

412 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  
413 全を図る必要がある地域です。

414 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で文化的な生  
415 活に欠くことのできないものであることにかながみ、広く県民がその恵沢を  
416 享受するとともに、将来世代に自然環境を継承することができるよう、生物多  
417 様性を確保するなど、積極的に保全を図るものとしします。

418

## 419 **2 地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針**

420 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うちの2地域  
421 が重複している地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3以上の  
422 地域が重複する地域においては、この調整指導方針におけるそれぞれの関係からみ  
423 た優先順位、指導の方向等を考慮して、適正かつ合理的な土地利用を図るものとし  
424 ます。

### 425 **(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域**

426 ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合  
427 農用地としての利用を優先するものとし、原則として他用途への転用を認め  
428 ないものとしします。

429 イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域以外の農業地域とが  
430 重複する場合

431 農業上の利用を優先するものとし、土地利用の現況に留意しつつ、農業上の  
432 利用と都市的な利用との調整を図るものとしします。

433

- 434 **(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域**  
435 ア 都市地域と保安林の区域とが重複する場合  
436 保安林としての利用を優先するものとします。  
437 イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合  
438 公益的機能を有する森林としての保全を図ることとし、都市的な利用は極力  
439 抑制するものとします。  
440 ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域以外の森林地域と  
441 が重複する場合  
442 森林としての利用を優先するものとし、森林としての利用の現況に留意しつ  
443 つ、森林としての利用と都市的な利用との調整を図るものとします。  
444

- 445 **(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域**  
446 ア 市街化区域及び用途地域と自然公園地域とが重複する場合  
447 自然公園としての機能の維持を重視しつつ、これとの調整を図りながら、都  
448 市的な利用を認めるものとします。  
449 イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合  
450 自然公園としての機能の維持を優先するものとします。  
451 ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と普通地域とが重複する場合  
452 自然公園としての機能の維持を優先するものとし、自然公園としての機能と  
453 都市的な利用との調整を図るものとします。  
454

- 455 **(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域**  
456 自然環境の保全を優先するものとします。  
457

- 458 **(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域**  
459 ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合  
460 保安林としての利用を優先するものとします。  
461 イ 農用地区域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場合  
462 農用地としての利用を優先するものとします。  
463 ウ 農用地区域以外の農業地域と保安林の区域以外の森林地域とが重複する場  
464 合  
465 森林としての利用を優先しますが、森林としての利用との調整を図りながら、  
466 農業上の利用を認めるものとします。  
467

- 468 **(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域**  
469 ア 農業地域と特別地域とが重複する場合  
470 自然公園としての機能の維持を優先するものとします。  
471 イ 農業地域と普通地域とが重複する場合  
472 自然公園としての機能の維持を優先するものとし、自然公園としての機能と  
473 の調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとします。

474 **(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域**

475 自然環境の保全を優先するものとし、自然環境の保全との調整を図りながら、  
476 農業上の利用を認めるものとします。

477

478 **(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域**

479 自然公園としての機能を重視しつつ、両地域の調整を図るものとします。

480

481 **(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域**

482 自然環境の保全を重視しつつ、両地域の調整を図るものとします。

483

484 **〔参考〕**

485 **1 本計画の構成**

486 本計画は、計画書と計画図により構成されています。

487 計画書は、県土利用に関する基本的事項の全体像を示すものであり、計画図は、  
488 県土利用のうち国土利用計画法第9条第2項に規定する都市地域、農業地域、森林  
489 地域、自然公園地域及び自然保全地域の範囲を図面表示したものです。

490

491 **2 計画図**

492 **(1) 計画図の規格**

493 計画図は、縮尺5万分の1の図面で作成したものです。

494 ※ 国土交通省のホームページ（土地利用調整総合支援ネ  
495 ットワークシステム（LUCKY<sup>※25</sup>））において、提供し  
496 ています（URL：<https://lucky.tochi.mlit.go.jp/>）。

497 ただし、当該システムに掲載されているデータは、保安

498 林、農用地区域などの法令に基づく各地域・区域等と一致しない場合があります。  
499

500

501 **(2) 計画図の表示**

502 **ア 5地域区分の範囲**

503 計画図における5地域区分の範囲は、次のとおりです。

504 **(ア) 都市地域**

505 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  
506 であり、都市計画法第5条により都市計画区域として指定されている又は指  
507 定されることが予定されている地域

508 **(イ) 農業地域**

509 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  
510 る地域であり、農業振興地域の整備に関する法律第6条により農業振興地域  
511 として指定されている又は指定されることが予定されている地域

512 **(ウ) 森林地域**

513 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公



514 益的機能の維持増進を図る必要がある地域であり、森林法第2条第3項に規  
515 定する国有林の区域又は同法第5条第1項の地域森林計画の対象となる民  
516 有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地  
517 域

518 **(エ) 自然公園地域**

519 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で  
520 あり、自然公園法第2条第1号の自然公園として指定されている又は指定さ  
521 れることが予定されている地域

522 **(オ) 自然保全地域**

523 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  
524 ある地域であり、自然環境保全条例第2条による自然環境保全地域として指  
525 定されている又は指定されることが予定されている地域

526

527 **イ 地域・地区等の参考表示**

528 5地域区分内の地域・地区等の範囲は、次のとおりです。

529 **(ア) 都市地域**

530 a 市街化区域

531 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域

532 b 市街化調整区域

533 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域

534 c 用途地域

535 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない  
536 都市計画区域における都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地  
537 域

538 **(イ) 農業地域**

539 農用地区域

540 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  
541 区域

542 **(ウ) 森林地域**

543 a 国有林

544 森林法第2条第3項に規定する国有林

545 b 地域森林計画対象民有林

546 森林法第5条第1項に規定する森林計画区に係る民有林

547 c 保安林

548 森林法第25条第1項に規定する保安林

549 **(エ) 自然公園地域**

550 a 特別地域

551 自然公園法第20条第1項又は神奈川県立自然公園条例第18条第1項に  
552 規定する特別地域

553

- 554           b 特別保護地区  
555            自然公園法第21条第1項に規定する特別保護地区  
556   (才) 自然保全地域  
557            特別地区  
558            自然環境保全条例第6条第1項に規定する特別地区

559

560   **ウ 図面表示の方法**

561   (ア) 地域区分及び参考表示の地域・地区等は、一団の区域面積が概ね1ヘクタ  
562       ール以上のものを表示しました。

563   (イ) 境界線が一致する場合の優先順位は、都市、農業、森林、自然公園、自然  
564       保全の各地域区分の順序としました。

## 3 用語解説

番号	用語	解説
1	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
2	特定地域	都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域及び市街化調整区域の区分が定められていない地域のうち、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域の定められていない地域並びに同法第5条第1項に規定する都市計画区域以外の地域
3	生態系サービス	食料・水等の供給サービスや景観等の文化的サービスなど
4	30by30目標	2030年までに生物多様性の損失を止め、反転させるネイチャーポジティブの実現に向け、2030年までに陸と海の30%以上を健全な生態系として効果的に保全しようとする目標のこと
5	地域循環共生圏	地域資源を活用して環境・経済・社会を良くしていくローカルSDGs事業を生み出し続けることで地域課題を解決し続け、自立した地域をつくとともに、地域の個性を活かして地域同士が支え合うネットワークを形成する「自立・分散型社会」を示す考え方
6	カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること
7	中山間地域	平野の外縁部から山間地に至る地域
8	グリーンインフラ	社会資本整備、土地利用等のハード・ソフト両面において、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）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める取組
9	E c o - D R R (Ecosystem based Disaster Risk Reduction の略)	自然災害に対して脆弱な土地の開発や利用を避け災害への暴露を回避するとともに、防災・減災など生態系が有する多様な機能を活かして社会の脆弱性を低減すること
10	地区計画	都市計画法第12条の5に規定する地区計画
11	特定地域土地利用計画	特定地域の所在する市町村が、地域特性を踏まえたまちづくりの推進及び秩序ある土地利用を図るために策定する計画

番号	用語	解説
12	生物多様性の効果的な保全が図られている県土面積	県内の自然保護を目的とする自然公園法などの法制度で守られる「保護地域」と、法令で規制されていなくとも、民間等の取組により実質的に生物多様性保全に貢献している地域（OECM（Other effective area-based conservation measure の略））の合計
13	気候変動への適応	既に現れている、又は中長期的に避けられない気候変動の影響に対して、自然や人間社会の在り方を調整し、被害を最小限に食い止めたり、逆に気候の変化を利用したりするための取組
14	流域治水	集水域と河川区域のみならず、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、河川管理者のほか、その河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策
15	災害ハザードエリア	住宅等の建築や開発行為等の規制がある災害レッドゾーン（災害危険区域等）と、建築や開発行為等の規制はないものの区域内の警戒避難体制の整備等を求める災害イエローゾーン（浸水想定区域等）
16	近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域
17	歴史的風土保存区域	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域
18	保安林	森林法第25条第1項に規定する保安林
19	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
20	神奈川県土地利用調整条例	開発行為等の計画について、協議等の手続を定め、総合的な調整を行うことにより、県土の計画的な利用を図ることを目的とする条例
21	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
22	用途地域	都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域
23	特別地域	自然公園法第20条第1項又は神奈川県立自然公園条例第18条第1項に規定する特別地域
24	普通地域	自然公園法第33条第1項又は神奈川県立自然公園条例第21条第1項に規定する普通地域

番号	用語	解説
25	LUCKY (Land Use Control back-up sYstem の略)	国土利用計画法 9 条に基づき都道府県が策定する土地利用基本計画図を電子化し、インターネット上で情報発信等を行う国土交通省のシステム

566