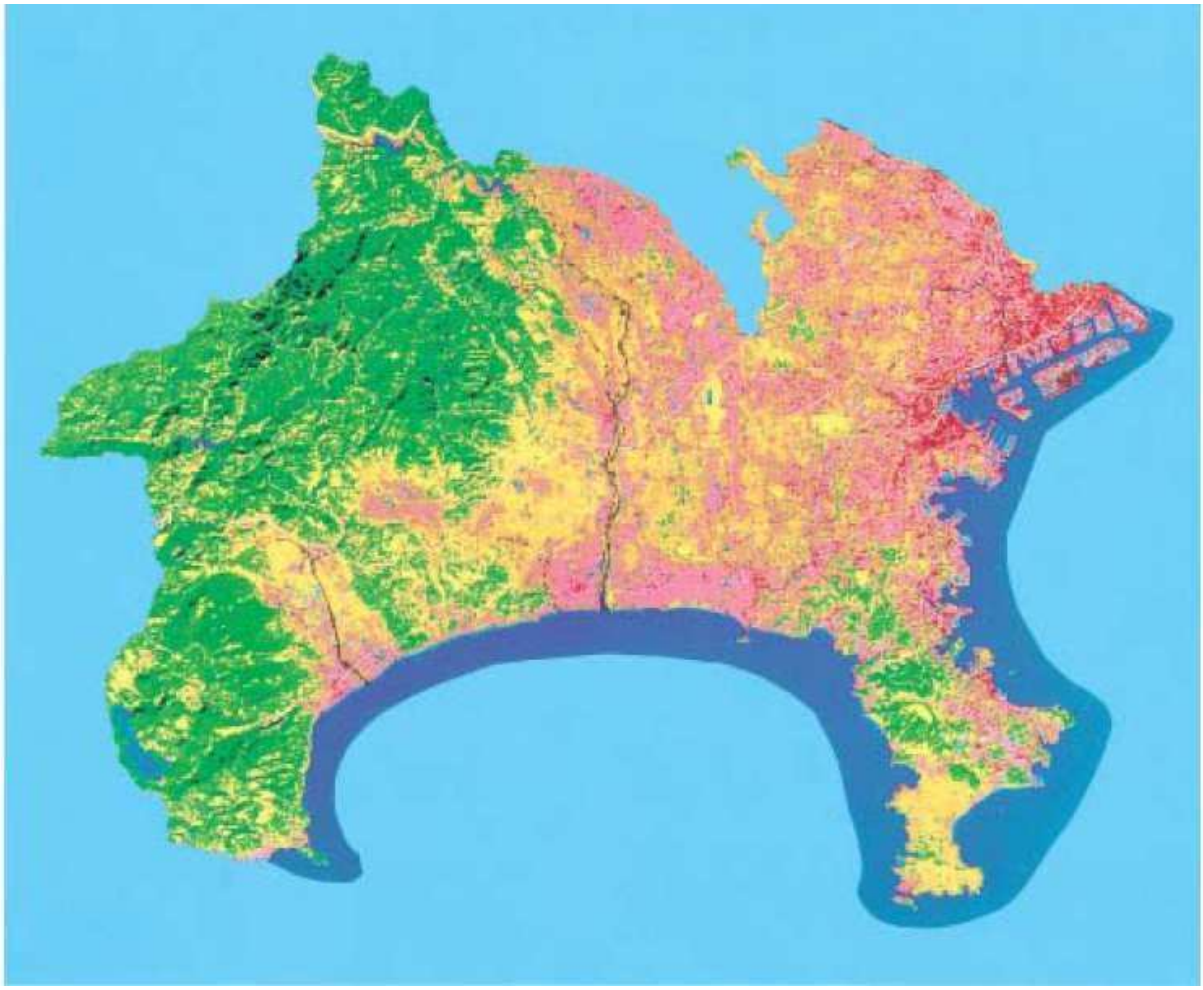
神奈川県
政策局政策部土地水資源対策課

限りある県土を大切に…

神奈川県土地利用調整条例のあらまし



土地利用調整条例とは……

神奈川県は、全国で５番目に小さい面積の県土に、全国で２番目に多い県民が生活するとともに、さまざまな産業が集積している、全国でも有数の過密な県です。

県土は、県民のための限られた資源であり、生活や生産の共通の基盤であることから、その利用と管理にあたっては、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ながら、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配意して、総合的かつ計画的に行っていく必要があります。

このような考えから、神奈川県では、市街化調整区域などにおける開発は抑制するという方針をとるとともに、開発や埋立を行う場合には、法令に基づく許認可の前に土地利用に関する調整を行い、県土の保全と秩序ある利用の確保に努めてきました。

引き続き県土の計画的な利用を確保していくため、1996（平成８）年に「神奈川県土地利用調整条例」を制定し、事業者が市街化調整区域などにおいて開発や埋立を行おうとする場合に知事と協議を行うなど、土地利用の総合調整を行うための手続を定めています。

神奈川県土地利用基本計画（令和７年３月）

【個別の土地利用方針】

◎市街化調整区域における開発抑制

市街化調整区域においては、原則として都市的な土地利用を避け、良好な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する。

◎非線引き白地及び都市計画区域外における開発抑制

市街化調整区域における土地利用に準じて市街化を抑制するものとする。

◎ゴルフ場の新増設の抑制（昭和48年１月決定）

県土利用のバランス、みどりの保全等の観点から、ゴルフ場建設は「凍結」を基本とする。

◎相模湾等における公有水面埋立の抑制（昭和46年12月決定）

観音崎から湯河原に至る東京湾及び相模湾における公有水面の埋立は、公共事業及びその関連事業を除き原則として認めない。

条例の目的は…

- 開発や埋立の計画について土地利用の総合的な調整の仕組みを明らかにするとともに、知事との協議を行うことにより、県土の計画的な利用を図ることを目的としています。

条例の手続が必要となるものは…

- 開発行為

  市街化調整区域など、市街化を抑制すべき地域において１ha 以上の土地の区画形質の変更を行う行為。（非線引き白地地域や都市計画が定められていない区域において、主として建築物の建設を目的で行う開発については、当分の間、3,000㎡以上が対象となります（相模原市と清川村については、１ha 以上が対象となります）。）

  ただし、次のような開発については、条例の手続は必要ありません。

  ① 従来の土地の利用目的（農地、森林、住宅地など）を変更しない開発（ただし、発生土処分場などのように、一時的に他の利用目的に変更する場合は手続が必要です。）
  ② 市街化区域や非線引きの用途地域において行う開発
  ③ 都市計画、農業振興地域整備計画や自然公園計画などに基づいて行う開発
  ④ 道路や河川の工事など特に公益性が高いと認められる開発で、規則で定めるもの

- 埋立行為

  海面における1,000㎡以上の埋立（防波堤などの工作物の設置も含みます。）

  ただし、次のような埋立については、条例の手続は必要ありません。

  ① 観音崎から北の東京湾の区域において行う埋立
  ② 重要港湾の区域において港湾計画に基づいて行う埋立
  ③ 海岸の保全のための施設など特に公益性が高いと認められる埋立で、規則で定めるもの

審査の内容は…

- 条例に基づいて知事が定め、公表した「審査指針」に基づいて審査します。

- 審査指針には、①認められる目的・用途　②場所の選定　③規模・面積　④施設や土地造成の計画に関する事項などを具体的に定めています。

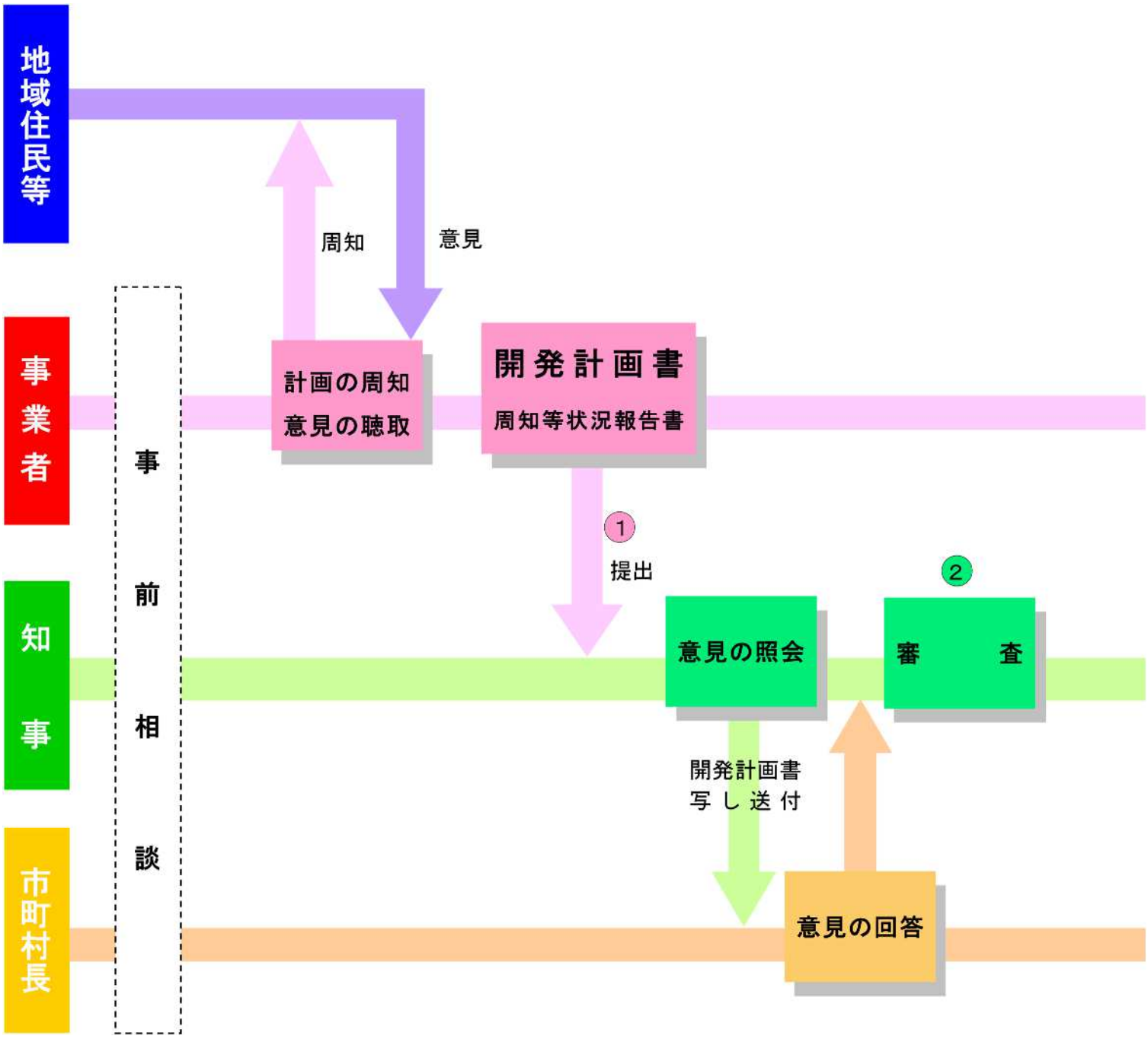
条例の手続に従わなかったときは…

- 知事との協議を行わずに開発や埋立を行ったときや審査結果が出る前にこれらに着手したときは、工事の停止を命じたり氏名などを公表したりする場合があります。

  また、罰則が科せられる場合があります。

- 審査結果に従わなかったときは、氏名などを公表する場合があります。

土地利用調整条例の手続きと流れ

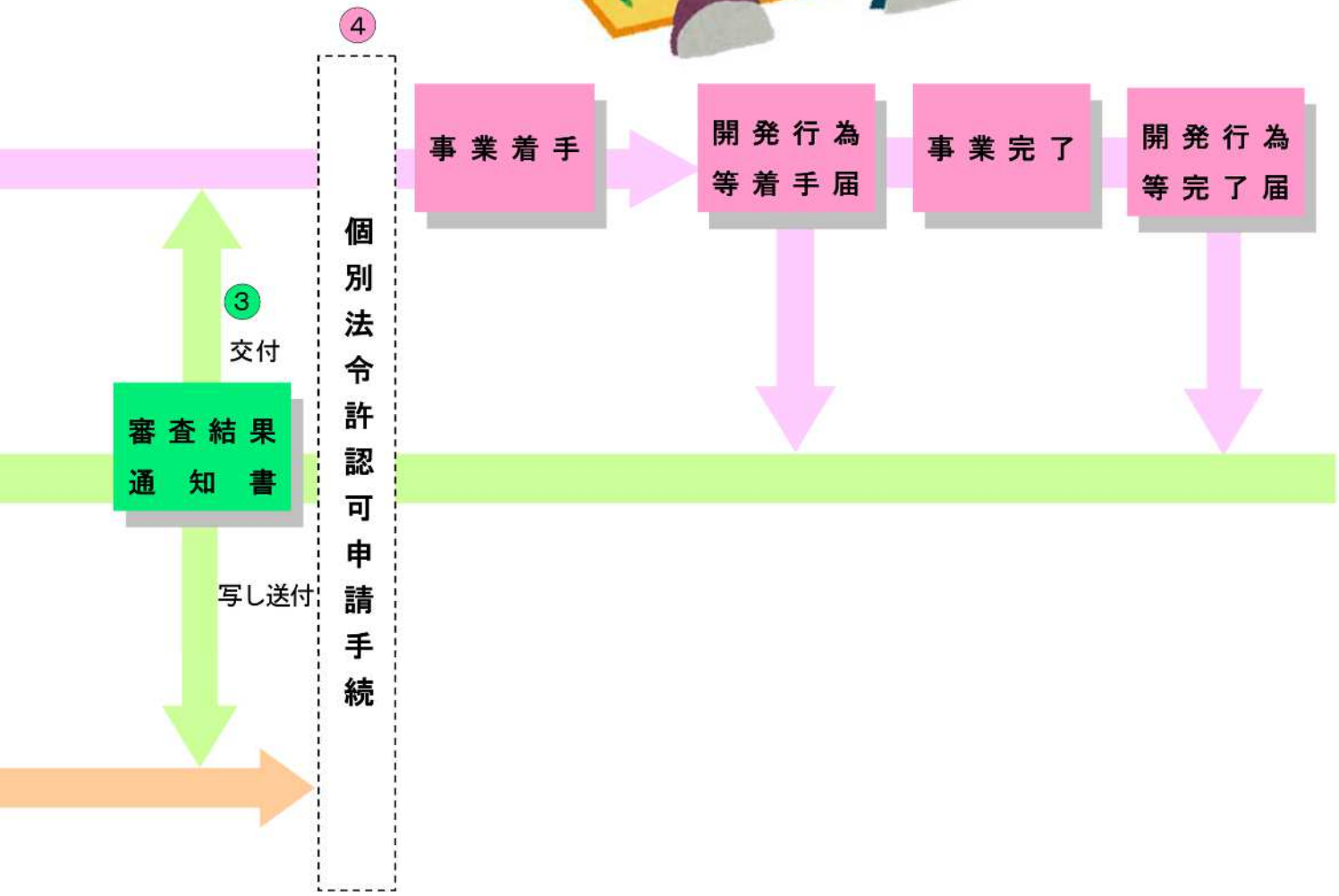


① 事業者は、条例に定められた開発や埋立を行おうとする場合は、開発計画書と周知等状況報告書（※）を知事に提出して協議します。この協議は、都市計画法などの個別法令の許認可申請手続に先立って行うよう努めなければなりません。

【開発計画書の記載事項】●開発行為の目的 ●開発区域の位置、区域、面積 ●地域の自然環境、生活環境に関する事項
●地域の社会的、経済的、文化的状況に関する事項など

【開発計画書の添付図書】●位置図 ●平面図 ●断面図 ●排水計画図 ●環境現況・配慮概要書など

※ 事業者は、開発計画書の提出前に、開発計画に関係のある地域の住民やその他の関係者に対して、開発計画の内容を周知して、その意見を聴くよう努めてください。なお、知事は、事業者に対して周知や意見の聴取について必要な指導や助言を行います。



2 知事は、審査の基準などを定めた審査指針に基づき審査します。

3 開発計画書の提出から審査結果通知書の交付までの標準的な期間は５月です。ただし、書類の補正や地域の住民などへの周知期間は含みません。

4 事業者は、審査結果通知書の交付を受けてから、法令等（都市計画法、森林法、宅地造成及び特定盛土等規制法などの法律、県・市町村の条例など）に基づく許認可申請手続を行います。

神奈川県土地利用調整条例（平成8年3月29日神奈川県条例第10号）

第１章　総則

（目的）

第１条　この条例は、狭小な県土に多数の県民が生活し、多様な産業が集積している本県において、現在及び将来の県民のための限られた資源である県土を適正に保全し、又は利用することが県民の健康で文化的な生活を実現するために不可欠の条件であることにかんがみ、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り、もって県土の均衡ある発展と県民の福祉の増進に資することを目的とする。

（定義）

第２条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

⑴　開発行為　土地の区画形質の変更をいう。

⑵　埋立行為　公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第１条第１項に規定する埋立又は同項に規定する公有水面における規則で定める工作物の新築、増築又は改築をいう。

⑶　開発区域　開発行為又は埋立行為（以下「開発行為等」という。）をする土地又は公有水面の区域をいう。

⑷　事業者　開発行為等に係る工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

第２章　開発計画の調整に関する手続等

第１節　開発計画の協議等

（開発計画の協議）

第３条　事業者は、開発行為等をしようとするときは、当該開発行為等の計画（以下「開発計画」という。）について、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、次に掲げる開発行為等については、この限りでない。

⑴　開発区域の面積（開発行為等が一団の区域において行われる場合は、当該一団の区域の面積）が１ヘクタール未満の開発行為等（埋立行為に係る開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発行為等を除く。）

⑵　土地の利用目的の変更を伴わない開発行為その他の開発行為で規則で定めるもの

⑶　都市計画法（昭和43年法律第100号）第４条第９項に規定する地区計画等が定められた区域、同法第７条第１項に規定する市街化区域又は同法第８条第１項第１号に規定する用途地域が定められた区域（同法第７条第１項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域に限る。）において行う開発行為

⑷　都市計画法第11条第１項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第１項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う開発行為

⑸　農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第８条第１項又は第９条第１項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う開発行為

⑹　自然公園法（昭和32年法律第161号）第２条第６号又は神奈川県立自然公園条例（昭和34年神奈川県条例第６号）第２条第２号に規定する公園事業の施行として行う開発行為

⑺　河川法（昭和39年法律第167号）第３条第１項に規定する河川の区域、同法第100条第１項の規定により市町村長が指定した河川の区域その他規則で定める区域において行う埋立行為

⑻　港湾法（昭和25年法律第218号）第２条第２項に規定する重要港湾に係る同条第３項に規定する港湾区域において同法第３条の３第１項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う埋立行為

⑼　公益性が特に高いと認められる開発行為等その他の開発行為等で規則で定めるもの

２　前項の規定による協議をしようとする者は、次に掲げる事項を記載した書面（以下「開発計画書」という。）に、規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。

⑴　氏名又は名称及び住所又は事務所の所在地並びに法人にあっては、その代表者の氏名

⑵　開発計画の名称

⑶　開発行為等の目的又は実施を必要とする理由

⑷　開発区域の位置、区域及び面積

⑸　開発区域内において予定される建築物その他の施設の概要

⑹　その他規則で定める事項

３　第１項の規定による協議は、開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可、認可その他これらに相当する行為（以下「許可等」という。）を要することとされているときは、当該許可等に係る申請等の手続に先立ち行うよう努めなければならない。

（関係者への周知等）

第４条　事業者は、開発計画書の提出前に、又は開発計画書の提出後遅滞なく、開発行為等に関係がある地域の住民その他の関係者に対して、開発計画の内容を周知させ、これらの者の意見を聴くよう努めなければならない。

２　事業者は、前項の規定による周知及び意見の聴取の状況について、知事に報告しなければならない。

３　知事は、事業者に対し、第１項の規定による周知又は意見の聴取について、必要な指導又は助言を行うことができる。

第２節　開発計画の審査等

（開発計画の審査等）

第５条　知事は、第３条第１項の規定による協議があったときは、遅滞なく、開発計画について審査し、次に掲げる事項を記載した書面（以下「審査結果通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

⑴　開発計画の適否及びその理由

⑵　開発行為等の実施に当たり講ずべき措置

⑶　その他知事が必要と認める事項

２　知事は、前項の規定による審査に当たっては、開発区域を管轄する市町村長に開発計画書の写しを送付し、当該開発計画書に係る開発計画についての意見を求めるものとする。

（審査指針の作成）

第６条　知事は、前条第１項の規定による審査の基準その他必要な事項を定めた指針（以下「審査指針」という。）を定め、かつ、これを公表しなければならない。

第３節　開発計画の変更等

（開発計画の変更届）

第７条　事業者は、開発計画書の提出後、審査結果通知書の交付を受けるまでの間に、開発計画の内容を変更（事業者の変更を含む。次条第１項において同じ。）しようとするときは、その旨を知事に届け出なければならない。

（開発計画の変更協議等）

第８条　事業者は、審査結果通知書の交付を受けた後（第４項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた場合にあっては、当該再審査結果通知書の交付を受けた後）、開発行為等が完了するまでの間に、開発計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ知事に協議しなければならない。ただし、軽微な変更その他の規則で定める変更をしようとするときは、この限りでない。

２　事業者は、前項ただし書に規定する軽微な変更その他の規則で定める変更をしようとするときは、その旨を知事に届け出なければならない。

３　第１項の規定による協議をしようとする者は、変更事項の内容及び変更の理由を記載した書面に、規則で定める図書を添えて、知事に提出しなければならない。

４　知事は、第１項の規定による協議があったときは、遅滞なく、当該協議に係る開発計画について審査し、その開発計画に係る第５条第１項各号に掲げる事項を記載した書面（以下「再審査結果通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

５　第４条及び第５条第２項の規定は、事業者が第１項の規定による協議をした場合について準用する。ただし、知事が必要ないと認めるときは、この限りではない。

（事業者の承継）

第９条　事業者について相続その他の一般承継があったときは、被継承人が行った手続等（この条例に規定する手続その他の行為をいう。以下同じ。）は相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行ったものと、被承継人について行われた手続等は相続人等について行われたものとみなす。

（開発計画の廃止届）

第10条　事業者は、開発計画書の提出後、当該開発計画書に係る開発計画を廃止したときは、その日から10日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

第４節　開発行為等の実施等

（行為着手等の制限）

第11条　事業者は、第５条第１項の規定による審査結果通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発行為等に着手してはならない。

２　事業者は、第８条第１項の規定による協議をしなければならないときは、同条第４項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた日以後でなければ、開発行為等に着手してはならない。この場合において、既に開発行為等に着手している事業者は、直ちに当該開発行為等を停止しなければならない。

（開発行為等の着手届等）

第12条　事業者は、開発行為等に着手したときは、その日から５日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

２　事業者は、開発行為等を完了したときは、その日から10日以内に、その旨を知事に届け出なければならない。

（新たな開発行為等とみなす場合）

第13条　次の各号のいずれかに該当する場合は、新たに開発行為等をしようとするときとみなす。ただし、知事が、審査結果通知書において別に認めたときは、この限りでない。

⑴　事業者が、第５条第１項の規定による審査結果通知書の交付を受けた日から起算して５年を経過した日後、当該審査結果通知書に係る開発行為等に着手しようとする場合

⑵　事業者が、開発行為等に着手した日後、当該開発行為等を３年を超えて中断した後再開しようとする場合

２　前項の規定は、事業者が第８条第４項の規定による再審査結果通知書の交付を受けた場合について準用する。

第３章　雑則

（国土利用計画審議会）

第14条　知事は、審査結果通知書又は再審査結果通知書（以下「審査結果通知書等」という。）を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、神奈川県国土利用計画審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴くことができる。

２　知事は、審査指針を定め、又は変更しようとするときは、審議会の意見を聴かなければならない。ただし、審議会が軽微な変更と認めたときは、この限りでない。

（命令）

第15条　知事は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、工事その他の行為の停止を命じ、又は相当の期限を定めて、違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

⑴　第11条第１項又は第２項の規定に違反した事業者又は当該事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。）

⑵　偽りその他の不正な手段により審査結果通知書等の交付を受けて開発行為等をした事業者又は当該事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。）

（公表）

第16条　知事は、必要があると認めるときは、次の各号のいずれかに該当する者の氏名、違反の事実その他の規則で定める事項を公表することができる。

⑴　前条各号のいずれかに該当する者

⑵　審査結果通知書等に記載された内容と異なる開発行為等をした事業者

⑶　第17条第１項の規定による報告若しくは資料の提出をせず、若しくは虚偽の報告若しくは資料の提出をし、又は同項の規定による立入検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した事業者又は事業者から開発行為等に係る工事を請け負った者（請負工事の下請人を含む。以下「請負人」という。）

２　知事は、前項第２号に規定する者について前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめその者に意見を述べる機会を与えなければならない。

（立入検査等）

第17条　知事は、この条例の施行に必要な限度において、事業者又は請負人から開発行為等に係る工事その他の行為の状況について報告又は資料の提出を求め、又は当該職員に開発区域に立ち入り、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

２　前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

３　第１項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

（許可等への配慮）
第18条　知事は、事業者が開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可等を要することとされている場合において、当該許可等の権限を有するときは、当該許可等を行うに当たり、審査結果通知書等の内容について配慮するものとする。
（市町村条例との関係）
第19条　市町村が開発行為等に関して制定する条例の内容が、この条例の趣旨に則したものであり、かつ、この条例と同等以上の効果が期待できるものと知事が認めるときは、この条例は、当該市町村の区域における開発行為等については、適用しない。ただし、開発区域が当該市町村以外の区域にわたる場合であって、当該市町村以外の区域における開発行為等が第３条第１項の規定による協議を要するものであるときは、この限りでない。
（委任）
第20条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第４章　罰則

第21条　第15条の規定による知事の命令に違反した者は、６月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処する。
第22条　第11条第１項又は第２項に違反した者は、30万円以下の罰金に処する。
第23条　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関して前２条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても、各本条の罰金刑を科する。

附　則

（施行期日）
１　この条例は、平成８年10月1日から施行する。
（経過措置）
２　都市計画法第４条第２項に規定する都市計画区域以外の区域又は同法第７条第１項に規定する市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域が存する市町村で規則で定めるものの区域における開発行為（主として建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に限る。）については、当分の間、第３条第１項第１号中「１ヘクタール」とあるのは「3,000平方メートル」とする。
３　この条例の施行の際現に開発行為等を行っている者及び開発行為等を行うにつき法令等の規定により許可等を要することとされている場合に当該許可等を受けている者については、この条例の規定は適用しない。
（検討）
４　知事は、平成21年４月１日から起算して５年を経過するごとに、この条例の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附　則（平成11年12月24日条例第49号抄）
（施行期日）
１　この条例は、平成12年４月１日から施行する。

附　則（平成17年12月27日条例第104号）
この条例は、平成18年３月20日から施行する。

附　則（平成20年７月22日条例第40号）
この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成22年８月３日条例第48号抄）
（施行期日）
１　この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成23年３月22日条例第17号抄）
（施行期日）
１　この条例は、平成23年７月１日から施行する。

附　則（令和７年３月28日条例第15号）
この条例は、令和７年６月１日から施行する。

詳しいことについては、神奈川県政策局政策部土地水資源対策課までお問い合わせください。

資源を大切に　このパンフレットは再生紙を使用しています。

神奈川県
政策局政策部土地水資源対策課（内線3115 ～3118）
横浜市中区日本大通１　〒231-8588　電話(045)210-1111（代表）

R8.10