

# 千葉県土地利用基本計画書

平成22年3月策定

平成27年5月変更

(平成28年3月一部変更)

千葉県

## 目 次

(前文) 千葉県土地利用基本計画策定の趣旨	1
1 土地利用の基本方向	2
(1) 県土利用の基本方向	2
(2) ゾーン別の土地利用の基本方向	4
ア 東葛・湾岸ゾーン	
イ 空港ゾーン	
ウ 香取・東総ゾーン	
エ 圏央道ゾーン	
オ 南房総ゾーン	
(参考) ゾーン区分図	9
(3) 五地域区分の設定	10
ア 五地域区分の基準	
イ 細区分の内容	
(4) 土地利用の原則	12
ア 都市地域	
イ 農業地域	
ウ 森林地域	
エ 自然公園地域	
オ 自然保全地域	
2 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整方針	16
3 土地利用基本計画の推進体制	18
4 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画	19
(参考) 土地利用基本計画図について	21
1 計画図	21
2 図面表示の方法	21
3 地域区分及び細区分別面積	22
4 五地域の重複状況別面積	23

## 千葉県土地利用基本計画策定の趣旨

千葉県土地利用基本計画（以下「本基本計画」という。）は、千葉県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき、「第4次国土利用計画（全国計画）」（平成20年7月）及び「第4次千葉県国土利用計画」（平成20年7月策定、平成26年11月変更）を基本として策定しました。

本基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となる計画です。

すなわち、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（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として行政部内の総合調整機能を果たすとともに、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に、規制の基準としての役割を果たすものです。

## 1 土地利用の基本方向

### (1) 県土利用の基本方向

県土は、県民のための限られた資源であるとともに、生活や生産といった諸活動の基盤であり、県民全体の貴重な共有財産です。

しかしながら、人口減少・少子高齢社会の到来、地域間競争の激化、環境問題の深刻化等、県土をめぐる経済社会状況が大きく変化しており、また、農地・森林の減少、耕作放棄地・荒廃森林の増加や産業廃棄物の不法投棄、山砂採取跡地における自然環境・景観上の問題等が生じています。

県土が現在と将来の県民のための限られた資源であることに鑑み、これからの県土利用は、これらの状況の変化や土地利用上の課題に対応したものとしていく必要があります。

これらの認識を踏まえ、県民一人ひとりが豊かさを実感し愛着を持って暮らし、地域が個性や特色を生かしながら、発展を続けていくことができる「豊かな県土」を次の世代へと引き継いでいくことができるよう、以下の基本方向による県土利用を進めていきます。

#### **【多様な主体との連携・協働による県土利用】**

県民、市民活動団体、土地所有者、事業者、行政等の幅広い主体が、相互の信頼関係を築き、力を結集して、持続可能な県土利用を推進していくことができるよう努めていきます。

#### **【土地需要の量的調整】**

県全体として、いったん転換された土地利用が容易には元に戻せないこと等に鑑み、慎重な配慮のもとで、適正に土地需要の調整を行っていきます。

農林業などの自然的土地利用については、農地・森林等の適正な保全を図るとともに、耕作放棄地等の適切な再生・利用を促進します。また、都市的土地利用については、計画的に良好な市街地の形成を図ります。

#### **【県土の質的向上・有効利用】**

##### **ア 健全な循環が維持され、地球温暖化を防止する社会の構築**

資源の効率的利用・再生利用を進める資源循環型社会システムへの転換を推進していきます。また、温室効果ガスの排出量を削減し、地球温暖化を防止する社会の構築を目指していきます。さらに、健全な自然の物質循環の機能を果たす森林・農地の保全・有効利用を促進します。

##### **イ 安全で安心できる暮らしの確保**

自然災害の未然防止、被害の最小限化に向けたハード整備・ソフト施策を展開します。

津波に対しては、人命を最優先とし、減災の視点から多重防御に重点を置き、避難を軸としたソフト対策とハード対策を組合せ、総合的な津波対策を推進します。

また、地域における人々の暮らしや安全を守るため「自助」「共助」の動きや意識を高めるとともに、これを支援していきます。さらに、県民が安全で安心して暮らしてい

けるよう、健康や環境に配慮した対策を講じるとともに、犯罪・交通事故から県民の安全を守るなど、安全・安心なまちづくりを進めます。

#### ウ 良好な景観の保全・形成

良好な景観は、海・山・森等の自然、歴史的なまちなみや個性あふれる市街地、田園・谷津田・棚田風景等、地域の特色に応じた多様性を有するものであり、地域が共有する貴重な財産・資源です。

そのため、良好な景観の保全・形成に向けた仕組みの構築を図り、その保全・形成に配慮した事業の実施に努めます。また、市町村や県民が主体となってその保全・形成を進め、次の世代へ引き継いでいけるよう取り組んでいきます。

#### エ 人と自然との共生

生物多様性が保全され、自然と共生する豊かでうるおいのある県土の利用を推進するため、多様な主体が幅広く連携し、里山の価値や魅力を生かした計画的な保全・整備・活用を促進します。また、都市的土地利用の観点からも、農地・森林等の自然的土地利用との調和を図ることが必要であることから、市街地における自然環境の保全や緑化の推進等を図っていきます。

#### オ 持続可能なまちづくり

都市においては、これまでの郊外に拡大していくまちづくりを見直し、既存の社会資本ストックの活用や、土地の高度利用、低未利用地の有効利用等により、集約型のまちづくりを促進します。

また、農山漁村では、産業として自立できる農林水産業の実現、地域内の集落コミュニティの再生、体験型観光の推進等による都市との交流等、暮らしやすさの向上等を促進し、持続可能で活力ある農山漁村づくりを推進していきます。

#### カ 廃棄物の適正処理

不法投棄は、土壌・地下水の汚染、崩落・火災等の災害の発生や景観の悪化等を生じさせます。これらの課題を解決するため、産業界との連携を図りながら、排出量の減少、再資源化の推進を図るとともに、廃棄物を取りまく多くの課題を解決するための施策を展開していきます。

#### キ 建設発生土の有効利用等

建設発生土の工事間利用等を促進し、関係部局の連携により埋立ての適正化を確保するとともに、建設発生土の処理のあり方等について検討を行います。

#### ク 山砂採取跡地等の森林回復等

山肌がさらされたままであったり、植栽しても育たないまま森林が回復していない山砂採取跡地や建設発生土埋立て後の処分場跡地が点在し、自然環境や景観の悪化等が生じており、山砂採取跡地等の再生が課題となっています。そのため、山砂採取跡地等の

森林の回復への取組や事業者への指導を推進していきます。

## **(2) ゾーン別の土地利用の基本方向**

ゾーン別の土地利用に当たっては、次に述べるゾーン別の土地利用の基本方向にそって適切に対処するものとします。

ゾーン区分は、第4次千葉県国土利用計画に基づき、「東葛・湾岸ゾーン」「空港ゾーン」「香取・東総ゾーン」「圏央道ゾーン」「南房総ゾーン」の5区分とします。

### **ア 東葛・湾岸ゾーン**

東葛・湾岸ゾーンは、県中央部から北西部に位置し、常磐自動車道、東関東自動車道水戸線や京葉道路、国道6号・14号・16号・296号・357号等の幹線道路ネットワークやJR・私鉄の各線等、東京都、埼玉県、茨城県方面との間に太い交流軸が形成されており、県内でも有数の人口集積が認められます。

本地域は、大型商業施設や都市型アミューズメント施設、工場・物流施設、多くの大学等が集積し、国際的な業務・コンベンション機能を有する施設が立地するなど、近代的な都市機能を備えた地域です。

また、利根川や江戸川などの河川、三番瀬や谷津干潟等の東京湾奥に残された貴重な干潟・浅瀬、内陸部の手賀沼等の水辺空間や谷津田、緑豊かな里山等、都市部にあつて貴重な自然環境・景観を有しています。

本地域では、多様な分野の企業や大学、民間研究機関等が集積し、国際業務機能を有する幕張メッセ、国際拠点港湾に指定されている千葉港を有しているほか、収益性の高い都市農業が展開されています。

さらに、産学官連携による新事業の創出が期待されており、国際業務・研究開発・都市的サービス等の多面的な都市機能や、消費地に近接する立地条件での農業等といった地域の強みを生かしていくことが望まれています。

その一方で、市街化の進展等による里山・緑地等の良好な自然の減少、交通渋滞、幹線沿道における自動車排出ガスによる大気汚染や自動車騒音、東京湾の水質汚濁、老朽化する社会資本の適切な維持管理等の対策、急激な都市化による都市基盤整備の遅れ等の問題が生じています。

また、今後の急激な高齢者人口の増大に対する良質な生活環境の確保、住宅と工場が混在している地域での居住環境や生産環境等の課題もあり、その対応が必要となっています。

このため、土地利用混在の解消・適正な共存による居住環境や企業立地環境の向上、都市の防災機能を考慮した災害に強い市街地の形成を図り、都市的・自然的土地利用の調和に十分配慮した、本県の中核的な地域にふさわしい魅力的な都市づくりを推進します。

また、良好な都市・生活環境の形成に資する良質な住宅供給を促進するとともに、農地、緑地、里山の保全・活用や都市公園等の整備を図ります。

農地については、新鮮な農産物の供給のほか、防災空間、緑地やレクリエーションの場の提供等、多様な役割を果たしていることから、消費者との距離の近さを生かした農産物の多様な出荷・販売システムの促進や体験型農業の展開等により、その保全を図ります。

既存市街地については、既存ストックの活用や再開発等により、都市機能の高度化を図るとともに、密集市街地の解消等、誰もが暮らしやすい快適な居住空間の形成を促進しま

す。

## イ 空港ゾーン

空港ゾーンは、県北部に位置し、利根川を境に茨城県と接しています。

東関東自動車道水戸線、国道51号・296号・356号・408号・409号・464号等の幹線道路ネットワークや、JR成田線・総武本線等により、県北西部や茨城県と結ばれており、日本の空の表玄関である成田国際空港を有するとともに、千葉ニュータウン等の大規模な市街地整備が進められてきました。

また、成田スカイアクセスの開通や首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）東金・木更津間の開通、高速バス路線の拡充等により、成田国際空港と都心や東京国際空港（羽田空港）、また、県内各地域を結ぶ交通利便性が着実に向上しています。

また、利根川沿いや印旛沼周辺には水田が、下総台地には畑地が広がり、里山も多く、水と緑の美しい自然環境を残した地域です。

本地域では、成田国際空港を拠点とする空港関連・物流関係・先端技術産業の立地が進んでおり、大消費地東京へのアクセスが良い地理的条件や、平坦な北総台地が広がる土地的条件のポテンシャルを発揮した園芸農業が盛んなほか、歴史的文化施設等を生かした観光産業が展開されています。

その一方で、住宅開発等に伴う良好な自然の減少や、農業の後継者不足等の問題が生じており、また、里山の保全、印旛沼の水質改善、空港周辺地域における航空機騒音対策、地元農林水産物・地域の観光資源の活用や、千葉ニュータウン事業の円滑な推進等の課題もあり、その対応が必要となっています。

このため、圏央道や北千葉道路、圏央道に接続する国道296号や成田国際空港にも接続する県道成田小見川鹿島港線などの道路ネットワークの強化を図りつつ、周辺市町等と連携して空港機能を活用した地域振興に取り組むとともに、成田国際空港周辺地域における国際物流機能等の集積を図ります。

また、水辺や里山等の自然や、歴史的なまちなみ等の歴史・文化遺産の保全・活用を図ります。

農地については、6次産業化や農商工連携などの促進による高付加価値化、海外輸出を含めた販路拡大による産地競争力の強化を図るとともに、担い手の確保や利用集積、ほ場等の農業生産基盤整備の推進等により農業経営の基盤を強化し、その保全を図ります。

印旛沼については、流入河川を含め、水質の改善に向けた取組を推進します。

成田国際空港周辺の地域については、航空機騒音により生ずる障害の防止に配慮した適切かつ合理的な土地利用を促進します。

千葉ニュータウンについては、「住む・働く・学ぶ・憩う」等の各種機能の複合した都市づくりを推進します。

## ウ 香取・東総ゾーン

香取・東総ゾーンは、県北東部に位置し、東側は銚子から九十九里浜北部にかけて太平洋に面しており、西側は空港ゾーン、南側は圏央道ゾーンと接しています。

東関東自動車道水戸線、国道51号・126号・356号等の幹線道路ネットワークや、

J R成田線・総武本線により県内他地域や茨城県と結ばれていることに加え、圏央道や銚子連絡道路等の広域道路網の整備が進められており、都心方面からのアクセスについても向上が図られるほか、全国的に有名な銚子地域の漁業、水産加工業や、利根川沿いの水郷地帯や干潟八万石といわれる地域における稲作をはじめ露地野菜や施設園芸、植木栽培、畜産業等、多様性のある農業が営まれています。

また、犬吠埼や屏風ヶ浦、九十九里浜等の風光明媚な海岸線といった美しい自然環境や景観に恵まれ、海水浴やサーフィン等マリンスポーツも盛んであり、歴史的なまちなみ等の貴重な歴史文化遺産を有しております。

本地域では、県の骨格的な幹線軸のひとつとなる圏央道が地域を南北に縦断する形で整備されることにより、これらを生かした観光地域としての成長を促進していくことが望まれています。

その一方で、地域の主要な産業である農林水産業の後継者不足や耕作放棄地の増大、海岸の浸食等の問題が生じています。

また、美しい海岸線等の景観や森林の保全、地域の自立性を高めるために必要な地元農林水産物・地域の観光資源の活用、賑わい空間等の都市機能の集積、浸水被害防止のための河川整備の推進といった課題も抱えており、その対応が必要となっています。

このため、海岸の美しい景観を保全するため、浸食対策の推進、マツ林の保全を図ります。

農地については、マーケット需要に応じた力強い産地づくりを推進するとともに、地域特産品のブランド化や6次産業化の促進、水田を利用した飼料用米の生産などの耕畜連携や大規模経営体や農業法人の育成により、海外も視野に入れた食料の生産拠点として一層の機能強化に取り組みます。また、担い手の確保や利用集積、ほ場等の農業生産基盤整備の推進等により農業経営の基盤を強化し、その保全を図るとともに、農産物の流通の合理化を図るための広域農道の整備を推進します。

森林については、森林組合等の林業事業体等による整備への支援強化等による保全を図ります。

## **エ 圏央道ゾーン**

圏央道ゾーンは、県中央部東西に横断して位置し、西は東京湾、東は太平洋に面し、南には九十九谷をはじめとした緑豊かな上総丘陵が広がっています。

館山自動車道、アクアライン、圏央道、長生グリーンライン、国道16号・127号・128号・297号・409号等の幹線道路ネットワークやJ R内房線・外房線・東金線により、県内他地域や首都圏等の多様な地域と結び付きが強い地域であり、アクアラインからつながる圏央道の東金・木更津間の供用開始及び今後の更なる整備進展により、本ゾーン一帯が新たな県土軸で結ばれるとともに、成田・羽田両空港をつなぎ、首都圏全体の産業振興や防災面で極めて重要な機能を果たす、新たな広域道路ネットワークの一翼を担う地域です。また、世界有数の臨海コンビナートが形成されているほか、内陸工業団地の整備が進んでいます。

また、潮干狩りが楽しめる遠浅の海岸や海水浴やサーフィン等、県内のマリンスポーツの中心地となっている九十九里浜の風光明媚な海岸線、豊かな森林、河川の上流部に点在



する溪谷や湖等の貴重な自然環境と美しい景観が多く残されています。

本地域では、広域的な県内外や地域間の交流・連携の軸となるアクアライン、圏央道、館山自動車道や木更津港を活用するとともに、圏央道のさらなる整備等を進めていくことが望まれています。

また、アクアラインからつながる圏央道の東金・木更津間の供用開始及び今後の更なる整備発展が企業立地の優位性を高め、地域の産業競争力の強化につながるとともに、生活圏の拡大や文化的交流の促進、さらには、広域的な救急医療体制の拡充などによりゾーン内の様々な連携を促し、地域の人々の生活に大きな影響を与えると考えられます。さらに、圏央道等によってもたらされる他地域からの人・物の流れの波及効果も加わって、地域の持つポテンシャルを大きく高めることが期待されます。

その一方で、駅前等の既存市街地の空洞化、農林水産業における後継者不足、農作物の鳥獣被害、森林への復旧が十分に行われなまま放置された山砂採取跡地による自然環境・景観の悪化、九十九里浜の浸食等の問題が生じています。

また、九十九里浜や房総の豊かな環境を育む森林の保全や京葉臨海コンビナート地域の国際競争力強化等の課題もあり、その対応が必要となっています。

このため、圏央道沿線地域への産業の受け皿づくりや、企業立地の促進、農林水産業の生産力強化やマーケット需要に応じた力強い産地づくりなどを推進するほか、緑豊かな環境の中で快適な生活ができる住宅地の整備や教育・文化・福祉・医療等の都市的サービス機能の充実を図るとともに、まちなか居住の促進や商業機能の活性化等による既存市街地の再生を図ります。

農地については、担い手の確保や利用集積、中山間地域等の農業生産基盤、生活環境基盤の整備の推進等により、その保全を図るとともに、農産物の流通の合理化を図るための広域農道の整備を推進します。また、有害鳥獣による被害防止のため、捕獲体制を整えます。

森林については、森林組合等の林業事業者等による整備への支援強化等による保全を図り、山並み・溪谷等の美しい自然環境や景観の保全を図るとともに、山砂採取跡地の森林回復を促進します。

## **オ 南房総ゾーン**

南房総ゾーンは、県南部に位置し、東、南、西の三方を海で囲まれ、内陸部は房総丘陵が広がっています。

館山自動車道、国道127号・128号・297号・410号・465号等の幹線道路ネットワークや、JR内房線・外房線、私鉄等により、周辺地域や県の中央部と結ばれているほか、海の玄関口として館山港の整備も進められており、冬でも温暖な気候や豊かな漁場を生かして、多様な農業、漁業が行われている地域です。また、アクアラインからつながる館山自動車道や圏央道などの広域道路網の整備進展に伴い、高速バス路線も充実し、通勤・通学範囲が広がりつつあります。

さらに、南房総国定公園に代表される美しい海岸線、緑豊かな丘陵を有する自然環境や美しい景観と温暖な気候を生かした観光・リゾート地としての豊富な資源を有しています。

本地域では、アクアラインや館山自動車道、館山港等を生かし、豊富な農林水産物を活用した観光・リゾート地域としての成長や、特色のある農業、漁業等を生かしていくことが望まれています。

その一方で、人口減少、少子高齢化に伴う過疎化、農林水産業における後継者不足、農作物の鳥獣被害に加え、地域の貴重な財産である農地や里山の保全等の問題が生じています。

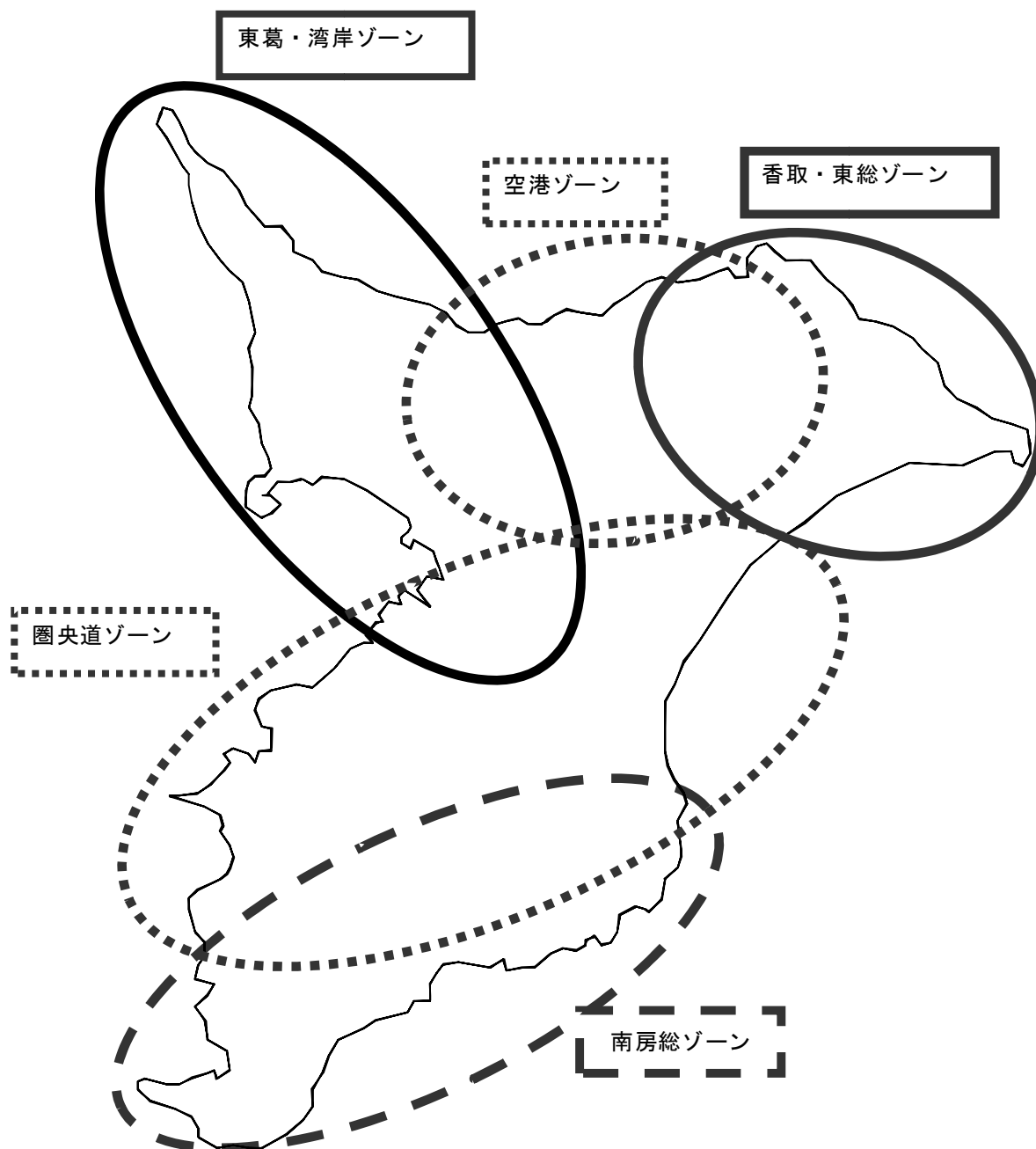
また、宿泊者数の伸び悩み、風雨等による自然災害の未然防止や被害の最小限化、ライフラインとしての道路の整備等の課題もあり、その対応が必要となっています。

このため、海岸線や里山等、恵まれた自然資源の活用や自然景観の保全を図るとともに、自然公園の整備を促進します。

農地については、担い手の確保・育成のための体制づくりや熱帯果実などの新たな地域特産物の開発、観光・体験型農業、いわゆるグリーンツーリズムなどの取組を推進するとともに、中山間地域等の農業生産基盤、生活環境基盤の整備の推進等により、その保全を図ります。また、有害鳥獣による被害防止のため、捕獲体制を整えます。

森林については、森林組合等の林業事業体等による整備への支援強化等による保全を図ります。

(参 考) ゾーン区分図



※各ゾーンは以下の市町村を中心としています。

東葛・湾岸…千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市  
鎌ヶ谷市及び浦安市

空 港…成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町及び芝山町

香取・東総…銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町及び東庄町

圏 央 道…木更津市、茂原市、東金市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、山武市、大網白里市  
九十九里町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町及び長南町

南 房 総…館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町及び鋸南町

### (3) 五地域区分の設定

五地域（都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域）については、別図「土地利用基本計画図」によって設定しました。

なお、それぞれの地域区分、細区分の基準等については次表のとおりです。

#### ア 五地域区分の基準

土地利用基本計画図における地域区分は、原則として次に掲げる個別規制法の土地利用規制の現況を基礎とし、更にそれぞれの地域の指定、変更、廃止等の手続きが速やかに了すると認められるものについては、適宜修正を加え、設定していくものです。

都 市 地 域	都市計画法第5条の規定により都市計画区域として指定されることが相当な地域
農 業 地 域	農業振興地域の整備に関する法律第6条の規定により農業振興地域として指定されることが相当な地域
森 林 地 域	森林法第2条3項の規定による国有林の区域又は同法第5条1項の規定による地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められることが相当な地域
自 然 公 園 地 域	自然公園法第5条又は千葉県立自然公園条例（昭和35年条例第15号）第4条の規定により自然公園として指定されることが相当な地域
自 然 保 全 地 域	自然環境保全法第22条又は千葉県自然環境保全条例（昭和48年条例第1号）第6条の規定により自然環境保全地域として指定されることが相当な地域

## イ 細区分の内容

五地域区分の土地利用規制に直接的に関連する次の地域、地区等は、その指定の現況の範囲を五地域の細区分としています。

五地域	細区分	定義
都市地域	市街化区域	都市計画法第7条第1項の規定による指定区域
	市街化調整区域	都市計画法第7条第1項の規定による指定区域
	用途地域	市街化区域及び市街化調整区域の区分のない都市計画区域にあって、都市計画法第8条第1項第1号の規定による指定区域
農業地域	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の規定による指定区域
森林地域	国有林	森林法第2条第3項の規定による国有林の区域
	地域森林計画対象民有林	森林法第5条第1項の規定による地域森林計画に係る民有林の区域
	保安林	森林法第25条第1項及び第25条の2の規定による指定区域
自然公園地域	特別地域	自然公園法第20条第1項及び千葉県立自然公園条例第18条第1項の規定による指定区域
	特別保護地区	自然公園法第21条第1項の規定による指定区域
自然保全地域	特別地区	自然環境保全法第25条第1項及び千葉県自然環境保全条例第9条第1項の規定による指定区域

#### (4) 土地利用の原則

1 (1) の県土地利用の基本方向を踏まえて、以下のとおり土地利用の原則を定めます。

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、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正に行います。また、五地域のいずれにも属さない地域（以下「白地地域」という。）の土地利用については、個別規制法担当課と適切に連携・調整し、当該地域の特性及び周辺地域との関連性を考慮して適正な土地利用を図るものとします。

なお、五地域の変更に伴い白地地域が生じ、将来の無秩序な開発等が懸念される場合においても、個別規制法の区域・地域の指定による措置を検討していくなど、適正な土地利用の規制・誘導を図っていくこととします。

#### ア 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要性がある地域です。

都市地域の土地利用については、人口安定期への移行や少子・高齢化の進展、人々の価値観やライフスタイルの多様化等の社会経済情勢の変化に対応し、多様な世代が、生き生きと豊かに暮らすことのできる都市基盤の整備を推進するとともに、バリアフリーやユニバーサルデザイン等に配慮しながら、安心、快適でコンパクトな市街地の形成を目指していきます。

また、市街地の質的な改善や充実、防災性の向上を図るための、道路、公園、下水道等の社会資本の整備や市街地の再整備にあたっては、費用対効果などを踏まえ、既存市街地を中心に効率的、重点的な取り組みを図ります。

さらに、人々の生き生きとした暮らしの実現を図り、都市観光の振興や他地域との活発な交流を促進するため、歴史、文化など地域特性を活かし、景観や環境に配慮した魅力あふれる市街地の形成を推進します。

(ア) 市街化区域（都市計画法第7条第1項の規定による「市街化区域」をいう。以下同じ。）においては、安全性、快適性、利便性及び防災性に十分考慮した宅地の供給、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備等を計画的に推進するとともに、既存ストックの活用や再開発等による市街地の再整備を進めます。

また、当該区域内の樹林地・水辺地等は良好な生活環境の維持のため、総合的な活用を図るものとします。

(イ) 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による「市街化調整区域」をいう。以下同じ。）においては、市街化を抑制すべき区域であるため、都市的土地利用は引き続き抑制していきませんが、地域の振興、都市機能の増進などに著しく寄与するものについては、流域の治水安全度、周辺の自然環境等に十分配慮しつつ、適正な利用を認めるものとします。

(ウ) 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都市計画区域における用途地域（都市計画法第8条第1項第1号の規定による「用途地域」をいう。以下同じ。）内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとし、用途地域以外の都

市地域においては、土地利用の動向を踏まえ、自然環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとします。

## イ 農業地域

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

農業地域の土地利用については、農地は農業生産にとって最も基礎的な資源であるとともに、農業生産活動を継続することによる県土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、景観の形成、文化の伝承等多面的な機能を有していることから、集団的に存在する農地や農業農村整備事業の対象地等の優良な農地については、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号の規定による「農用地区域」をいう。以下同じ。）として設定するとともに、これらの農地を良好な状態で維持・保全し、かつその有効利用を図っていきます。

また、農地の保全・管理、効率的かつ安定的な経営体への集積、農業生産基盤の整備等の施策を通じ、耕作放棄の発生の抑制、地域の実情に応じた耕作放棄地の再生・利用を進め、農地の保全・有効利用を促進するほか、生産性の高い農業や高付加価値型農業の展開のため、地域の特性に応じて、農地の区画の拡大、水田の汎用化等の生産基盤の整備を通じて、良好な営農条件を備えた農地の確保を図ります。

(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ため、土地改良、かんがい排水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。

(イ) 農用地区域を除く農業地域内の農地等については、都市計画等の農業以外の土地利用計画との調整が了した地域の農地の転用にあたっては、その調整された計画等を尊重することとしますが、生産力の高い農地、集団的な農地又は農業振興のための公共投資の対象となった農地については、極力、後順序に転用されるよう努めるものとします。

また、農業以外の土地利用計画等との調整を了していない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、農地の転用は原則として行わないものとします。

## ウ 森林地域

森林地域は、森林として利用すべき土地であり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域です。

森林地域の土地利用については、森林は、木材等の林産物の供給、水源のかん養、山地災害の防止や保健・文化・教育活動への寄与等多面的な機能の発揮を通じて、県民生活の維持発展に大きく寄与しているほか、生物の多様性や景観を保全する機能、二酸化炭素を吸収・固定する機能の発揮など新たな期待も高まっています。

このため、森林地域の土地利用については、保安林（森林法第25条第1項及び第25条の2の規定による「保安林」をいう。以下同じ。）制度の適切な運用、山地災害等の防止対策、公益的機能の高度発揮が必要な森林の公有化及び開発行為の適正な運用等により森林の保全を図ります。また、森林の有する多面的機能を総合的かつ効果的に発揮させるよう、適

正な保育・間伐や多様な森林の造成等の森林整備を、地域の合意のもとに多様な主体の参画により推進していきます。

(ア) 保安林については、県土の保全、水源かん養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであるため、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。

(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、特に木材等森林で生産される資源を培養する機能の高い森林、水源を保持し濁水を緩和するとともに洪水流量等を調節する機能の高い森林、土砂崩壊、土砂流出等の山地災害の発生その他表面浸食等山地の荒廃化を防止し、土地を保全する機能の高い森林、生活環境の悪化を防止し、快適な環境の保全・形成する機能の高い森林、健康・文化及び教育的活動に寄与する機能及び自然環境を保全・形成する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。

なお、森林を他用途に転用する場合には、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きたさないよう十分考慮するものとします。

## **エ 自然公園地域**

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用増進を図る必要がある地域です。

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景観地であり、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とともに、生物多様性の保全に寄与する貴重な空間であることから、自然公園地域のみならず、周辺の土地利用を含めて優れた自然の保護とその適正な利用を図るものとします。

特に、レクリエーション空間としてますますその価値が高まりつつある中で、健全な利用に資する施設整備等にあたっては、自然の改変を少なくし、自然公園の機能及び景観を損なわないように最大限の配慮をするものとします。

(ア) 特別保護地区（自然公園法第21条第1項の規定による「特別保護地区」をいう。以下同じ。）においては、その設定の趣旨に即し景観の厳正な維持を図るものとします。

(イ) 特別地域（自然公園法第20条第1項及び千葉県立自然公園条例第18条第1項の規定による「特別地域」をいう。以下同じ。）においては、その風致の維持を図るべきものであるため、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は極力避けるものとします。

(ウ) その他の自然公園地域においては、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避けるものとします。

## **オ 自然保全地域**

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を特に図る必要がある地域です。

自然保全地域の土地利用については、県土保全はもとより、豊かな自然環境の中で生物



多様性の保全に資する貴重な空間であるので、将来の県民に継承することができるよう、積極的に保全を図るものとし、自然保全地域のみならず周辺の土地利用についても、自然環境及び景観を損なわないよう最大限の配慮をするものとします。

(ア) 特別地区(自然環境保全法第25条第1項及び千葉県自然環境保全条例第9条第1項の規定による「特別地区」をいう。以下同じ。)においては、指定の趣旨に即し、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとします。

(イ) その他の自然保全地域においては、原則として土地の利用目的を変更しないものとします。

## 2 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうちの二地域が重複している地域においては、次に掲げる調整方針に即し、また、三以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位等を考慮して、1の(2)に掲げるゾーン別の土地利用の基本方向に沿った適性かつ合理的な土地利用を図るものとします。

### (1) 都市地域と農業地域が重複する地域

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が重複する場合  
農用地としての利用を優先するものとします。

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が重複する場合  
原則として、農用地としての利用を優先しますが、土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとします。

### (2) 都市地域と森林地域が重複する地域

ア 都市地域と保安林の区域とが重複する場合  
保安林としての利用を図るものとします。

イ 市街化区域又は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  
原則として、都市的な利用を優先しますが、森林の諸機能の保全、整備に努めるものとします。

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が重複する場合  
原則として、森林としての利用を優先しますが、森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら都市的な利用を認めるものとします。

### (3) 都市地域と自然公園地域とが重複する場合

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  
原則として、都市的な利用を優先しますが、自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図るものとします。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域が重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を図るものとします。

ウ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとします。

(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する場合

ア 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区が重複する場合  
自然環境の保全を図るものとします。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区以外の自然保全地域とが重複する場合  
自然環境の保全を優先するものとします。

(5) 農業地域と森林地域が重複する場合

ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合  
保安林としての利用を優先するものとします。

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

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合  
原則として、森林としての利用を優先するものとしますが、森林としての利用と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。

(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

ア 農業地域と特別地域が重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとします。

イ 農業地域と特別地域以外の自然公園地域とが重複する場合  
原則として、自然公園としての保護及び利用を優先するものとしますが、自然公園としての保護及び利用と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。

(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する場合

ア 農業地域と特別地区とが重複する場合  
自然環境の保全上支障のある農業上の利用は認めないものとします。

イ 農業地域と特別地区以外の自然保全地域が重複する場合  
原則として、自然環境の保全を優先するものとしますが、自然環境の保全と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。

(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する場合

自然公園としての保護及び利用に配慮し、両地域の調整を図っていくものとします。

(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する場合

自然環境の保全に配慮し、両地域の調整を図っていくものとします。

### 3 土地利用基本計画の推進体制

本基本計画は、土地利用行政に関するマスタープラン機能や個別規制法の計画・規制に係る「総合調整機能」を有しており、各個別規制法は本基本計画に即して、それぞれの土地利用規制を運用することが求められています。

県では、本基本計画の推進に向け、一定規模以上の開発における土地利用の調整・協議などを行う土地利用調整会議において、各個別規制法の計画策定時における連携・調整や土地利用情報の共有などを図りつつ、県内で生じている土地利用上の課題について検討するなど、本基本計画が有する総合調整機能を有効に発揮させ、実効性を高めていきます。

また、土地利用における計画・許認可などについて、国・市町村と連携・調整を図るとともに、千葉県国土利用計画地方審議会での調査審議を効果的に実施するなど、他の主体との協働により、本基本計画の一層の推進を図っていきます。

#### 4 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全整備計画

別表に掲げた公的機関を計画又は事業主体とする開発保全整備計画については、当該計画に基づく事業が円滑に実施されるよう下記のとおり配慮するものとします。

ア 当該計画に係る事業の実施を明らかに阻害することとなる土地取引については、国土利用計画法第16条の規定による不許可又は第24条の規定による中止勧告等の措置を講ずるものとします。

イ 当該計画に係る事業が円滑に実施されるよう、国土利用計画法第10条の趣旨及び各個別規制法の趣旨に即し、個別規制法の運用上配慮されるよう調整するものとします。

別表 公的機関の開発保全整備計画

整理番号	計画名	事業目的	規模	位置	計画主体	事業主体	備考
1	江戸川左岸流域下水道事業 江戸川第1終末処理場整備事業	都市環境の整備及び江戸川の水質保全	ha 30.3	市川市下妙典、 本行徳及び加藤新田	千葉県	千葉県	
2	広域河川改修事業(海老川)	都市防災、治水施設整備	ha 22.0	船橋市市場、東町	千葉県	千葉県	
3	八千代都市計画公園事業(八千代広域公園)	都市公園の整備	ha 53.4	八千代市村上、萱田、 萱田町、米本及び下市場	千葉県	千葉県	
4	松戸市都市公園事業	都市公園の整備	ha 50.5	松戸市千駄堀	松戸市	松戸市	
5	野田市スポーツ公園建設事業	運動公園の整備	ha 187.9	野田市三ツ堀、木野崎、 瀬戸、瀬戸上灰毛、目吹	野田市	野田市	
6	九十九里都市計画公園事業	都市公園の整備	ha 20.8	山武郡九十九里町不動堂字白幡ほか	九十九里町	九十九里町	
7	成田国際空港建設事業	成田国際空港の建設	ha 1,145.0	成田市天神峰ほか山武郡芝山町香山新田ほか香取郡多古町一鍬田ほか	国土交通省	成田国際空港株式会社	

## (参 考) 土地利用基本計画図について

### 1 計画図

別図のとおり。なお、参考図として別添総括図を併せて作成しました。

### 2 図面表示の方法

各地域及び各地域の細区分は、一団の区域面積が概ね1ヘクタール以上のものを表示しました。

また、各地域及び各地域の細区分の境界線が一致した場合の表示は、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の順序に地域区分を優先させ、細区分の表示はその後の順序としました。

### 3 地域区分及び細区分別面積

五地域区分の面積及び細区分の地域・地区等の面積は次のとおりです。

平成28年2月26日現在

五 地 域	細 区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)	備 考
都 市 地 域		365,411	70.9	
	市街化区域	70,615		平成26年3月31日現在
	市街化調整区域	133,844		〃
	その他の都市計画区域 における用途地域	13,308		〃
農 業 地 域		399,088	77.4	
	農用地区域	102,782		平成25年12月1日現在
森 林 地 域		161,461	31.3	
	国有林	7,755		
	地域森林計画 対象民有林	147,035		
	保安林	18,698		
自 然 公 園 地 域		28,553	5.5	
	特別地域	13,246		
	特別保護地区	6		
自 然 保 全 地 域		1,774	0.3	
	特別地区	292		
計		956,287	185.4	
白 地 地 域		1,809	0.4	
合 計		958,096	185.8	
県 土 面 積		515,765	100.0	



- (注) : 1. 県土面積は、平成26年10月1日現在の国土地理院公表の県土面積にその後、  
公有水面埋立事業により埋立てた面積を加えたものである。
2. 細区分面積は、個別規制法部局資料による。
3. 五地域各地域の面積には、上表細区分以外の面積も含まれており、また森林  
地域では細区分間に重複する面積がある。

#### 4 五地域の重複状況別面積

五地域が重複する面積の状況は概ね次のとおりです。

平成28年2月26日現在

区 分		面積 (ha)	割合 (%)
重 複 の な い 地 域	(都)	90,776	17.6
	(農)	58,327	11.3
	(森)	10,500	2.0
	(公)	347	0.1
	(保)	4	0.0
	計	159,954	31.0
重 複 地 域	(都) と (農)	187,732	36.4
	(都) と (森)	5,141	1.0
	(都) と (公)	1,086	0.2
	(都) と (保)	-	-
	(農) と (森)	64,827	12.6
	(農) と (公)	2,827	0.5
	(農) と (保)	51	0.0
	(森) と (公)	5,426	1.0
	(森) と (保)	1,147	0.2
	(都) と (農) と (森)	66,326	12.9
	(都) と (農) と (公)	11,342	2.2
	(都) と (農) と (保)	3	0.0
	(都) と (森) と (公)	441	0.1
	(都) と (森) と (保)	-	-
	(農) と (森) と (公)	4,548	0.9
	(農) と (森) と (保)	541	0.1
	(都) と (農) と (森) と (公)	2,536	0.5
	(都) と (農) と (森) と (保)	28	0.0
計	354,002	68.6	
白 地 地 域		1,809	0.4
県 土 面 積		515,765	100.0

- (注) : 1. (都)は都市地域、(農)は農業地域、(森)は森林地域、(公)は自然公園地域、(保)は自然保全地域  
2. 各区分の面積は、土地利用基本計画図上で計測したものである。