

平成 30 年 7 月 31 日
千葉県報第 13348 号別冊

第 5 次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画

平成 30 年 7 月

千 葉 県

第5次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画

目 次

| | |
|---|---|
| 1 策定に関する基本的な考え方 | 1 |
| (1) 計画策定の趣旨・背景..... | 1 |
| (2) 計画の性格..... | 1 |
| (3) 計画の構成..... | 1 |
| (4) 計画期間..... | 1 |
| (5) 計画の特色..... | 2 |
| ①人口減少・高齢化の局面等における初めての国土利用計画の策定..... | 2 |
| ②5地域区分の土地利用の調整方針の変更..... | 2 |
| ③国土利用計画と土地利用基本計画の統合による分かりやすさの重視..... | 2 |
| 2 千葉県の県土の特徴 | 2 |
| 3 県土の質的变化～これまでの10年とこれからの10年～ | 3 |
| (1) 前計画期間内における主な土地利用の動向..... | 3 |
| (2) 県土を取り巻く状況の変化..... | 4 |
| ①本格的な人口減少・高齢社会への突入..... | 4 |
| ②地域の特性・強みを活かした魅力の向上の必要性..... | 4 |
| ③農山漁村における観光・交流ニーズの高まり、ライフスタイルの変化..... | 4 |
| ④交流基盤の整備進展による新たな可能性..... | 4 |
| ⑤既存ストックの有効活用の重要性の高まり..... | 5 |
| ⑥東日本大震災をはじめとする大規模自然災害の発生..... | 5 |
| (3) 県土の質的变化と県土利用における課題..... | 5 |
| ①人口減少・高齢化による県土の管理水準の低下..... | 5 |
| ②産業の持続的発展と交流基盤の確保..... | 6 |
| ③暮らしと共存してきた自然環境の劣化の進行..... | 6 |
| ④大規模自然災害の発生への懸念..... | 6 |

| | |
|--|----|
| 4 目指すべき県土の姿 | 7 |
| 5 県土利用の基本方針 | 8 |
| (1) 人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用 | 8 |
| ①持続可能な都市構造の形成 | 8 |
| ②農山漁村地域の持続可能性の確保と活性化 | 9 |
| ③産業の持続的発展と県内外との交流基盤の整備 | 9 |
| ④所有者不明土地の増加への対応 | 10 |
| (2) 県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生 | 10 |
| ①暮らしと交わる自然環境の保全・再生 | 10 |
| ②県土の恵みに応える資源循環型の県土利用 | 11 |
| ③歴史、文化、自然等の地域特性に根差した良好な景観の保全・形成 | 11 |
| (3) 災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築 | 12 |
| ①ハード対策と災害リスク情報の提供等のソフト対策の適切な連携 | 12 |
| ②迅速な復旧・復興が可能な県土の形成 | 12 |
| ③自然生態系の有する防災・減災機能の活用 | 13 |
| (4) 多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い | 13 |
| 6 利用区分に応じた基本的な方向性 | 14 |
| (1) 農用地 | 14 |
| (2) 森林 | 14 |
| (3) 原野 | 15 |
| (4) 水面・河川・水路 | 15 |
| (5) 道路（一般道路・農道・林道） | 15 |
| (6) 宅地 | 16 |
| ①住宅地 | 16 |
| ②工業用地 | 16 |
| ③その他の宅地（業務・研究・商業施設等の用地） | 17 |
| (7) その他（公園緑地、低未利用地、沿岸域等） | 17 |
| 7 利用区分に応じた規模の目標 | 18 |

| | |
|----------------------------------|----|
| 8 地域ごとに目指す方向性 | 19 |
| (1) 東葛・湾岸ゾーン | 19 |
| (2) 空港ゾーン | 20 |
| (3) 香取・東総ゾーン | 20 |
| (4) 圏央道ゾーン | 21 |
| (5) 南房総ゾーン | 21 |
| 9 計画の実現に向けた措置 | 24 |
| (1) 人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用 | 24 |
| ①持続可能な都市構造の形成 | 24 |
| ②農山漁村地域の持続可能性の確保と活性化 | 24 |
| ③産業の持続的発展と県内外との交流基盤の整備 | 25 |
| ④所有者不明土地の増加への対応 | 26 |
| (2) 県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生 | 26 |
| ①暮らしと交わる自然環境の保全・再生 | 26 |
| ②県土の恵みに応える資源循環型の県土利用 | 27 |
| ③歴史、文化、自然等の地域特性に根差した良好な景観の保全・形成 | 28 |
| (3) 災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築 | 28 |
| ①ハード対策と災害リスク情報の提供等のソフト対策の適切な連携 | 28 |
| ②迅速な復旧・復興が可能な県土の形成 | 29 |
| ③自然生態系の有する防災・減災機能の活用 | 30 |
| (4) 多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い | 30 |
| 10 五地域区分の土地利用の原則及び調整方針 | 30 |
| (1) 五地域区分の設定 | 31 |
| (2) 土地利用の原則 | 32 |
| ①都市地域 | 33 |
| ②農業地域 | 34 |
| ③森林地域 | 35 |
| ④自然公園地域 | 36 |
| ⑤自然保全地域 | 36 |
| (3) 重複する地域における土地利用に関する調整方針 | 37 |

| | |
|-----------------------------|----|
| ①都市地域と農業地域とが重複する地域 | 37 |
| ②都市地域と森林地域が重複する地域 | 38 |
| ③都市地域と自然公園地域が重複する場合 | 38 |
| ④都市地域と自然保全地域とが重複する場合 | 38 |
| ⑤農業地域と森林地域とが重複する場合 | 39 |
| ⑥農業地域と自然公園地域とが重複する地域 | 39 |
| ⑦農業地域と自然保全地域とが重複する場合 | 39 |
| ⑧森林地域と自然公園地域とが重複する場合 | 39 |
| ⑨森林地域と自然保全地域とが重複する場合 | 40 |
| (4) 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全計画 | 40 |

| | |
|---------------------------|----|
| 1 1 計画のモニタリングと推進体制 | 42 |
| (参 考) 土地利用基本計画図について | 43 |
| 1 計画図 | 43 |
| 2 図面表示の方法 | 43 |
| 3 地域区分及び細区分別面積 | 44 |
| 4 五地域の重複状況別面積 | 45 |

1 策定に関する基本的な考え方

(1) 計画策定の趣旨・背景

平成 20 年 7 月に第 4 次国土利用計画、平成 22 年 3 月に土地利用基本計画を策定し、平成 29 年度末頃までの概ね 10 年間を計画期間として、県土の適切な利用を進めてきたところであり、今般、4 次計画の最終年度を迎え、今後の本格的な人口減少・高齢化の局面、生活と生業と共存してきた自然環境の劣化、大規模災害発生への懸念等を踏まえて、次の計画期間における県土づくり、土地利用の方向性を示す。

(2) 計画の性格

本計画は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づき策定され、生活と生産の基盤である限られた共通の資源である県土について、県民の暮らしと関わりのある農地、森林、宅地等の土地利用の方向性等を示し、持続可能性が確保され、快適で安全・安心な暮らしを実現するためのものであり、平成 29 年 10 月に策定された千葉県総合計画「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン」が目指す目標に対して、土地利用の観点から貢献するための計画である。

(3) 計画の構成

本計画は、国土利用計画と土地利用基本計画を統合して策定している。国土利用計画としての機能を果たす部分としては、「目指すべき県土の姿」及び「県土利用の基本方針」を定め、この基本方針を踏まえて、農地、森林、宅地等の土地利用の区分に応じた「基本的な方向性」（利用の方向性）と「規模の目標」（面積）、本県の総合計画に定められた地域特性等の類似した 5 つのゾーン毎の「地域ごとに目指す方向性」、「計画の実現に向けた措置」を記載している。また、この内容を基本として、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）等の個別規制法に基づく土地利用規制等の基準となる土地利用基本計画としての機能を果たす「五地域区分の土地利用の原則及び調整方針」等を定めている。

(4) 計画期間

計画期間については、現行の国土利用計画（全国計画）の目標年次等を踏まえて、平成 30 年度（2018 年度）から 2025 年度までを対象とする。

(5) 計画の特色

①人口減少・高齢化の局面等における初めての国土利用計画の策定

本格的な人口減少・高齢化の局面等に対応するため、「人口減少・高齢化の局面におけるスマートで持続可能な県土利用」、「県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生」、「災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築」、「多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い」を基本方針として掲げ、本県の県土の持続可能性と快適で安全・安心な暮らしを確保するための土地利用を進めていく。

②5地域区分の土地利用の調整方針の変更

本格的な人口減少・高齢化の局面等に対応するため、都市機能の集約化や暮らしに身近な自然の保全・再生の方向性等を踏まえ、市街化調整区域内の農用地区域及び保安林の区域以外の農業・森林地域について、無秩序な市街化を抑制する方針を示す。

③国土利用計画と土地利用基本計画の統合による分かりやすさの重視

互いに関連性が深い両計画を統合することで、県土利用の基本方針と土地利用の原則及び調整方針を一体として策定し、本県の土地利用に関係する県民、市町村、事業者等に対して、計画の趣旨を分かりやすく伝え、多様な主体による県土の支え合いを促していく。

2 千葉県の県土の特徴

本県は、都心に近接した県北西部の東葛、葛南地域等において、人口の集積と商業・業務施設の立地など都市的な土地利用が進んでいる。また、県内には東京大学、千葉大学等の高度な知見を有する大学・研究機関が立地するとともに、千葉、東葛、成田、かずさ等の地域毎に特色ある産業集積が生まれている。特に、湾岸部においては素材・エネルギー産業が多数集積する京葉臨海工業地帯が形成されている。

他方、県の北東部から中南部にかけては、古来より県域内に暮らす人々が営々と積み重ねてきた農業、林業、漁業等の「生業」を通じた自然への働きかけにより、首都圏をはじめ我が国全体に貢献する食料供給機能を担うとともに、農山漁村地域の美しい自然環境が育まれてきた。また、里地・里山、九十九里浜をはじめとする美しい海岸線に加えて、佐倉、佐原、成田等の歴史的・文化的なまちなみ景観も存在している。

さらに、成田国際空港（以下「成田空港」という。）の機能の拡充が進むとともに、県

内外の多様な地域の交流・連携の強化に向けた首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）や東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）等の広域的な幹線道路ネットワークの整備進展、都心・千葉・つくばの回廊化にもつながるつくばエクスプレスの開業等により県内外の交流が促進される基盤が整えられつつある。

本県は、広大な県域が、拠点都市地域、郊外部、農山漁村地域、工業地域等の多様な地域から構成されている。このことは、一つの県域内にある都市と農山漁村の身近な距離感、都市と自然の共存の中で、普段は意識しない相互の互恵関係に気付かせてくれる可能性を秘めており、多様な地域や暮らしのあり方が共生し、緩やかに関係する包容力のある県土であるといえる。

3 県土の質的变化～これまでの10年とこれからの10年～

(1) 前計画期間内における主な土地利用の動向

前計画期間においては、農用地及び森林は継続的に減少傾向となっており、目標値を超えて減少する一方で、宅地は増加傾向となっており、全体として都市的な土地利用が進んでおり、本県の特色である人々の生活に身近な自然環境が徐々に減少している状況にあるといえる。

農用地の減少の要因としては、宅地の開発に伴う農地転用や耕作放棄地の増加等であり、これらの背景としては農業従事者の減少等がある。原野の面積や、農用地、森林、宅地等の特定の土地利用区分に該当しないその他の土地の面積の大幅な増加は、耕作放棄地の増加も影響を及ぼしているものと推測される。また、森林の減少は、住宅地の開発や太陽光発電施設の設置等を目的とした土地利用転換にその原因がある。

都市的土地利用のうち、宅地面積は、人口・世帯数の増加が続いていたため、増加傾向となっているが、人口増加率の鈍化等によりその趨勢は減衰している。また、都市における空き地の指標となる都市的未利用地面積は減少しているものの依然として多く存在するとともに、空き家戸数が2割近く増加するなど、地域によっては人口減少に伴う土地利用の空洞化が顕在化してきている。

他方、産業廃棄物の排出量や不法投棄は減少傾向にあり、特に不法投棄については、ピーク時の約40分の1にまで減少するなど環境保全に資する県土利用の取組が功を奏している面もある。

(2) 県土を取り巻く状況の変化

①本格的な人口減少・高齢社会への突入

我が国の将来人口は今後大幅に減少する見込みが示されているが、本県の人口についても平成 29 年度に県が行った将来人口推計では平成 32 年までは増加傾向が続くものの、その年を境に減少傾向に転じ、本計画の計画期間の目標年次である平成 37 年には約 621 万人、平成 42 年には約 611 万人まで減少することが予想されており、本計画期間内に本格的な人口減少・高齢社会へ突入することとなる。

②地域の特性・強みを活かした魅力の向上の必要性

人口減少が進む中で、地域の持続可能性を確保するためには、それぞれの地域の有する生活環境・利便性、企業の立地環境、文化、景観、自然環境等の地域の価値を高めていく必要がある。都市地域、農山漁村地域がともに自らの魅力を磨き上げるとともに、本県の特性である地域の多様性を活かしつつ、県土全体としての効果的な活用と持続可能性の確保に向けた取組を進めることが重要である。

③農山漁村における観光・交流ニーズの高まり、ライフスタイルの変化

利便性を有する都市部の人口が増加する傾向はあるものの、自然や地域とのふれあいを求める傾向が高まっていること、ワーク・ライフ・バランスの重視、ICT の発展による場所を選ばない働き方が広まりつつあることを背景として、農山漁村への観光、移住・定住のニーズが高まっており、県内外との交流の促進に向けて、本県の農山漁村地域の有する豊かな自然環境、美しい景観はますます重要な地域資源となりつつある。

④交流基盤の整備進展による新たな可能性

圏央道、東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）や北千葉道路等の本県の内外をつなぐ広域的な幹線道路ネットワークの整備が着実に進展してきている。圏央道については県内区間の約 8 割の開通により沿線地域での観光・交流の拡大や企業立地が進展するなど、広域的な交通ネットワークの概成により経済に好循環をもたらすストック効果が表れている。今後、全線開通した圏央道とアクアラインを一体的に活用することや、外環道の県内区間の開通や北千葉道路が整備されることにより、本県の交流・連携や防災機能が大きく向上していく。また、成田空港については、第 3 旅客ターミナルビルの完成により年間発着枠 30 万回化に対応する施設整備が完了してい

るが、今後も増大が見込まれる首都圏の航空需要に対応するため、新たな滑走路の増設などを内容とする更なる機能強化の実施に向けて手続等が進められている。

また、これらのインフラ整備が進展する中、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の開催による国内外からの本県への来訪者の増加は、観光・交流の増大などにより県土利用によい影響をもたらす可能性もある。

⑤既存ストックの有効活用の重要性の高まり

厳しい財政事情により、公共施設やインフラの新規投資は真に必要なものに重点化される一方、既存の施設等の老朽化が進んでおり、これらの計画的な維持管理・更新が必要になっている。

また、人口減少に伴う空き地や空き家の増大に伴い、地域の価値の向上に向けて、まちづくりの方向性を見据えながら低未利用地の有効活用を進めることが必要となってきた。

⑥東日本大震災をはじめとする大規模自然災害の発生

東日本大震災は東北地方を中心に我が国に未曾有の被害をもたらしたが、本県においても成田市、印西市で震度 6 弱の揺れを観測するとともに旭市等の太平洋沿岸地域を中心とした津波被害、東京湾沿岸の埋立地や利根川沿いの低地等で液状化現象により、人的・物的に大きな被害を受けている。また、風水害についても、平成 25 年の台風 26 号により、死傷者の発生や床上・床下浸水合わせて 4000 棟以上の被害が生じるとともに、平成 29 年においても台風 21 号により、負傷者や家屋の浸水被害に加えて、農林水産業への被害が発生している。頻発・激甚化する災害に対応するため、起こりうる最大の被害を想定して、被害を最小化する県土の強靱化に向けた取組を進めていく必要がある。

(3) 県土の質的变化と県土利用における課題

①人口減少・高齢化による県土の管理水準の低下

本県においても、次期計画期間内に本格的な人口減少・高齢化の局面に突入していく見通しとなっており、これに伴う土地利用への影響が顕在化してくるものと予想される。空き地や空き家の増加、地域公共交通網の持続可能性への懸念、農業や林業の担い手の減少による農地や森林の荒廃に加え、資産価値の低下と相まって相続の繰り返し等を契機とした所有者不明の土地がさらに増大していく可能性もある。

このような県土の管理水準の低下に伴い、生活の利便性や地域の活力の低下、治安や環境面での生活環境の悪化を招くことが予想される。

②産業の持続的発展と交流基盤の確保

本県の経済成長の基盤である素材・エネルギー産業、物流産業、医療・福祉関連産業等の商工業については、引き続きその競争力の強化と持続的な発展を進めていくため、地域特性に応じた企業誘致と県内各地にある高度な学術研究拠点と特色ある産業集積の一層の連携促進により、新技術の導入、イノベーションを促進していく必要がある。

また、地域の生業としての農林業は、国内外の産地間競争の激化、担い手の減少と高齢化、農地・森林の荒廃等の厳しい状況に置かれているが、今後も成長力の強化に向けた対応を図っていく必要がある。

前述のように新たな交通ネットワークの形成を通じて、県内外にわたり新たな人やモノの流れが生まれることにより地域の活性化や企業立地の増加、ひいては防災力の向上も期待されることから、産業の持続的発展及び県内外の交流促進に向けて、引き続き広域的な幹線道路ネットワーク等の交流基盤を確保していく必要がある。

③暮らしと共存してきた自然環境の劣化の進行

農地や森林は、生産基盤としての役割、水源のかん養、県土の保全機能、生物多様性の保全機能など多面的機能を有している。

人口の増加基調に対応して行われた宅地開発等に伴う農地転用や林地開発により、森林や農地の減少が続いている。また、近年では、太陽光発電施設の設置により森林の開発が行われていることも減少の要因となっている。

このような傾向が続けば、暮らしにゆとりと潤いを与え、多様な生物の生存環境としての機能の発揮、食料や林産物の生産基盤にもなってきた生活に身近な自然環境の劣化がさらに進むこととなる。

④大規模自然災害の発生への懸念

千葉県を含む南関東地域においてマグニチュード7程度の地震が発生する確率は、今後30年以内に70%程度とされており、大規模な地震発生の高蓋然性が高い状況にある。また、地球温暖化に伴う気候変動により局地的な集中豪雨の頻度が増加するとともに、台風の強大化も懸念されるなど、水害・土砂災害が頻発・激甚化してい

る。さらに都市化の進展に伴う県土の浸透・貯留機能の低下等は、河川氾濫や内水氾濫の危険性を増加させている。一方、無降水日数も増加することが予測されており、渇水が頻発化・長期化・深刻化することも懸念される。

多くの人々が暮らし、首都圏経済の一翼を担うとともに、エネルギー供給や食料生産の機能を担っている本県においては、ハード・ソフトを組み合わせた防災・減災対策を進めるとともに、災害による被害を最小化する土地利用を進めることで、県土の強靱化を図る必要がある。

4 目指すべき県土の姿

これまで述べてきたような課題がある中で、本県においては、広大な県土における地域や産業の多様性を活かしながら、人口減少・高齢化の局面をネガティブな状況として捉えるだけでなく、好機としても捉え、1) スマートで持続可能性のある都市構造、農山漁村地域の形成、2) 県民の暮らしとともに在る自然環境・景観の保全・再生、3) 災害リスクを考慮し被害を最小化できる安全・安心な県土の構築を目指し、4) 多様な主体の交流・連携・協働により、本計画期間を県土の再構築に向けた基盤形成の期間にするとの考え方の下で県土利用を進めていく。

このような県土利用に向けて、築き上げられてきた本県の多様な地域力を基礎として、都市部においてはその規模に応じて、競争力の強化の観点から業務機能の集積、良好な業務・居住空間の形成、必要な都市機能や利便性の確保等を進め、農山漁村地域においては地域の持続可能性を確保するため生活機能の維持や地域の基幹産業である農業・林業の活性化に向けた取組等を進めていく必要がある。

このため、地域の実態に即して、都市機能や生活機能を集約した拠点の形成、これらのネットワーク化と役割分担、有効活用が可能な担い手への土地の集積、ICT・AI・IoTといった新たな技術の活用による土地利用の省力化・精密化、県域内外の様々な主体との連携・交流等を推進するとともに、土地利用転換圧力が低下する機会を契機として、都市部も含め人々の生活と関わり合いのあるものとして自然環境の保全・再生を推進する。

また、このような県土を構築する上で不可欠な前提条件として安全・安心な県土利用を目指し、ハード・ソフトを組み合わせた防災・減災対策を進め、災害による被害を最小化する土地利用を進める。

これらの方策により、広大な県土を機能的に利用し、多様で豊かな県土の質の向上と持続可能性を確保していく。

5 県土利用の基本方針

(1) 人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用

①持続可能な都市構造の形成

前計画期間までは、人口の増加基調に伴い市街地が徐々に拡大していく傾向があったが、今後、本格的な人口減少の局面の中で、都市的土地利用への転換圧力は減少していくと予想されるため、これを契機として、都市部の人口密度や土地利用の密度を維持しながら、利便性と生産性の高い都市構造を形成していくことが重要となる。

このため、都市地域においては、引き続き安全で快適な市街地の形成や上下水道等の必要な都市施設の整備等は進めていくものの、地域の実情に応じて、居住機能や医療・福祉・商業・業務機能等の都市機能の集約・再配置やまちの賑わいを高める取組を促進していくとともに、地域公共交通網等によりネットワーク化することで生活の利便性や生産性を高め、インフラの維持管理を効率化していく。都市機能の集約化に当たっては、都市空間の高度利用や空き地や空き家の有効活用の視点を考慮に入れるとともに、地域の実情に応じて当該自治体内の複数の拠点間や自治体間で役割分担や連携を行うことが適切な場合もある。

このように都市機能の集約・再配置の取組を進めていくこととしているが、その過程で、いわゆる「都市のスポンジ化」として昨今取り上げられるような、空き地・空き家が、地域的なまとまりなく時間的にもランダムに発生していく状態も予想される。このため、これらの低未利用地の形状、広さ、現状の土地利用状況等を分かりやすく情報開示すること等により、市場での利用やマッチングを促進するとともに、地域コミュニティによる公共的な用途での使用を検討すること等も重要である。

高齢者が増加している郊外部の住宅団地等における日常の買物、医療・福祉サービス等の生活機能へのアクセスの確保については、高齢者をとりまく環境のバリアフリー化等を進めるとともに、民間事業者等と連携した生活支援サービスの提供の取組等を検討していくことが重要である。

都市地域における農地、緑地、水辺等の自然環境については、都市の生活環境の付加価値を高めるものとして捉えるべきであり、都市機能の集約・再配置の過程で、都市部の貴重な農地や水辺等を保全するとともに、人々が集い、ゆとりと潤いを与える資源として活用していく。

②農山漁村地域の持続可能性の確保と活性化

農山漁村地域において人口減少が進行する中、住み慣れた地域で引き続き生活するため、地域の生活機能の確保に向けた取組を進めていく必要がある。既に県内各地で進み始めている生活機能を集約した拠点の形成の取組を促進するとともに、これらと周辺集落をネットワーク化して、地域の持続可能性を確保していくことが重要である。

また、地域の持続可能性の確保のためには、上述の生活機能の確保に向けた取組と地域の基幹産業である農業・林業の活性化を一体的に進めていくことが必要となるが、現状では、担い手の減少・高齢化、耕作放棄地の増加や森林の荒廃、有害鳥獣被害の増加が相まって、農業・林業の持続的発展の支障となっている。

耕作放棄地の増加を抑制するため、地域ぐるみで行う耕作放棄地の再生と発生防止、耕作放棄地等の耕作条件の改善を進めていく。また、生産者の生産意欲を減退させる有害鳥獣被害への対策については、耕作放棄地対策と一体的に、捕獲、防護、生息環境の管理、地域資源としての有効活用を先進的な事例を参考にしつつ総合的に進めていく。

また、経営感覚と創意工夫にあふれた多様な担い手を育成し、担い手への農地集積を進めるとともに、生産性を向上させるため、農地の大区画化や基盤整備、ICT等を活用した農地管理や農業生産の自動化・省力化・精密化を図るための農業のスマート化等を促進する。また、首都圏という大消費地に位置する県土の特徴を活かし、都市・農山漁村交流や6次産業化を進めること等により、その需要を取り込むとともに、輸出の拡大も含め販売力を強化していくことが必要である。

林業・森林整備についても、生産性を向上させるため、小規模な森林の集約による施業の効率化、森林整備の担い手の育成、林業施業の効率化のための基盤整備、ICT等を活用した林業施業の自動化・省力化、森林資源情報の精度向上及び高度利用等を推進していく。

③産業の持続的発展と県内外との交流基盤の整備

商工業は本県の持続的な成長を支える大きな役割を担っており、引き続き本県独自の産業資源や地域特性に応じた企業誘致を推進するとともに、高度な研究拠点と特色ある産業集積が存在する優位性を活かした産業間、産学官連携の促進、AI・IoTなどの新たな技術の活用等により、産業の競争力の強化を進めていく。

また、県内外の交流人口の増加や物流機能の向上による地域活性化や新たな企業

立地等を図るため、広域的な幹線道路ネットワークや市街地内交通の円滑化を図るための道路の整備、安全で快適な通行空間の確保等を進めていく。成田空港の利活用については、更なる機能強化の進捗を踏まえつつ、平成30年3月に策定された成田空港周辺の地域づくりに関する「基本プラン」に基づき、空港の波及効果を周辺地域が享受できる広域的な地域づくりを進めていく。

④所有者不明土地の増加への対応

人口減少・高齢化による管理水準の低下により、土地取引や再開発、農地利用、森林整備、公共事業の施行等の土地利用の様々な面において、官民の土地利用の主体の別を問わず支障となる所有者不明土地が増大することが見込まれる。所有者不明土地の発生を防止するとともに、円滑な利用に向けた取組を進めていく。

※ 「スマートで持続可能な県土利用」とは、人口減少・高齢化に伴う都市・農山漁村地域の管理水準の低下に対応するため、都市機能や生活機能の集約化（コンパクト化）だけにとどまらず、これらの機能のネットワーク化による利便性の向上、低未利用地等の既存ストックの活用、有効活用が可能な主体への土地の集積、情報通信技術等を活用した土地利用の省力化・精密化等の様々な「賢い」土地利用の方策により、県土の効果的な活用と持続可能性の確保を目指していく趣旨を示している。

（2）県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生

①暮らしと交わる自然環境の保全・再生

宅地開発等による農地転用や耕作放棄地の増大や林地開発により、県民の生活や生業との相互作用の下で育まれてきた自然環境が徐々に失われている。一方、今後の人口減少の局面においては、土地利用転換の圧力が低減していくものと予想され、この中長期的な傾向を契機として、森林、農地、湖沼、沿岸域等の自然環境及びこれらの環境に存在する生物多様性の保全・再生の取組を推進する。また、希少な野生生物の保護対策や生態系に影響を与える外来種対策を進めていく。

都市部の農地については、生産性の高い園芸や畑作等の都市農業の基盤であり、防災、農業体験・交流の場、国土・環境の保全等の機能を発揮し、良好な景観の形成を通して都市の生活環境の向上にも資することから保全を進めていくことが必要である。また、都市における雨水の貯留・かん養の推進や農地、森林の適切な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図る。

近年、県内各地で進められている太陽光発電施設の設置については、再生可能エネルギーの活用に資するものであり導入を促進していくことは重要である。一方、これらの施設の設置は森林の減少の一因となるなど自然環境の悪化の要因ともなっており、自然環境や生活環境への配慮とのバランスを考慮しながら導入を進めていく必要がある。

また、自然環境の劣化とともに耕作放棄地発生の要因となっている有害鳥獣被害については、耕作放棄地対策と一体的に対策を推進していく。

②県土の恵みに応える資源循環型の県土利用

多様な地域における快適な生活環境の中で日々の生活を営み、生業により農地や森林から農・林産物を収穫するとともに、自然環境から生活の潤いを得るなど、本県は県土を巧みに利用して恵みを享受してきたといえる。

他方、高度成長期以降の消費・生産活動の増大により、廃棄物排出量の増加への対応は全国的な課題となったが、特に本県は首都圏に位置し、道路網も整備されていたことから、産業廃棄物の不法投棄等がなされやすい特性を有している。これまで、産業廃棄物の不法投棄の増大や廃棄物の不適正処理の横行による生活環境の悪化や自然環境の汚染を防止するため、数次にわたる総合的な対策を行ってきたところであり、今後も、県民の生活に恵みをもたらしてきた県土を引き続き持続可能な形で活用するため、資源循環型の県土利用を進めてく必要がある。

不法投棄はピーク時から減少しているが、引き続き産業廃棄物の不法投棄の抑制・適正処理を推進する。引き続き建設残土の埋立てによる土壌の汚染防止と崩落事故等の災害発生を防止するため、建設発生土の適正利用を進めていく。

近年では、建設汚泥等の産業廃棄物を中間処理した再生土等が埋立資材として利用されており、周辺環境への影響や水害・土砂災害の発生の懸念があることから、再生土の適正利用を推進していく。

また、本県は豊富な農畜産物、森林資源の存在、食品製造・流通業を擁していること等の特徴により豊富なバイオマス資源が存在しており、これらの利活用を推進するとともに、環境への負荷を低減する環境保全型農業を推進することで、健全な物質循環を維持・回復していく。

③歴史、文化、自然等の地域特性に根差した良好な景観の保全・形成

本県には、里地・里山、美しい海岸線、湖沼等の自然景観に加え、城下町、寺社、

門前町など歴史・文化に根差した街並み、ダイナミックな都市景観や臨海部の工場群など多様で、個性的な景観資源が存在している。

地域特性に根差した景観を保全・形成することは、その地域の誇りと愛着を生み出すとともに、県内外の観光客の増加等の交流の拡大を生み出すこととなる。

これらの良好な景観を保全・形成するため、市町村の主体的な取組を支援するとともに、県民等の景観づくりへの参加を促進していく。

(3) 災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築

①ハード対策と災害リスク情報の提供等のソフト対策の適切な連携

東日本大震災発生後、津波対策の考え方として示された津波の規模・発生頻度に応じたハード対策とソフト対策の連携、関東・東北豪雨による被害を踏まえて示された水防災意識社会再構築ビジョンは、災害の規模や発生頻度に応じて、ハード施設の整備による対策と災害リスク情報の提供、土地利用誘導、避難等のソフト対策を効果的に合わせていく方向性が掲げられている。

地震・津波、水害、土砂災害による被害を防止・軽減するため、発生頻度の高い規模の災害については施設による防御を基本として、津波防護施設、河川管理施設下水道等の災害からの防御を図るための施設の整備、建築物の耐震化やインフラの防災対策を進めるとともに、老朽化の進むインフラの計画的な維持管理・更新を図っていく。整備水準としては、洪水については、1時間当たり50ミリメートル程度の降雨に対応した河川整備を、津波については数十年から百数十年に一度程度来襲が想定される津波を対象に必要な防護施設の整備を進めていく。また、渇水への対応については安定した水資源の確保や水資源の有効利用を推進する。

発生頻度は低いものの規模の大きい災害に対しては、ハード施設の整備により、被害を全て防ぎきることは困難であり、分かりやすい災害リスク情報の提供を基本として、災害リスクの低いまちづくり、土地利用の誘導、土地利用規制や災害発生時の的確な避難の促進等を進めていく。

②迅速な復旧・復興が可能な県土の形成

災害による被害が発生したとしても、迅速な復旧・復興が行われるよう、強靱で機能的な県土の構築を進める。このため、行政機能の維持を図るための取組、迅速な救援活動や物資輸送が可能となる緊急輸送道路の整備を進めるとともに、県民生活や経済活動の継続に不可欠なライフラインを維持するための取組を推進する。ま

た、大規模災害の発生時には、迅速かつ的確な対応を図るため、行政機関、ライフライン事業者、物流事業者、交通事業者等の民間事業者と連携して、復旧・復興に向けた取組を推進する。

③自然生態系の有する防災・減災機能の活用

農地や森林はその多面的機能の一つに、土砂崩れや洪水の防止などの県土保全の機能を有している。本県には、生業と生活との相互作用の中で形成されてきた農地や森林が多く存在しており、これらの土地利用形態が有する県土保全の機能に着目し、活用していくことが重要である。

このためハード整備とソフト対策の連携に加えて、本県に存在する自然生態系の適切なマネジメントを通じて、県土の防災・減災機能を向上させていく。

(4) 多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い

人口減少・高齢化に伴い、無秩序な市街化による都市部の利便性の低下、市街地における空き家・空き地の発生、郊外部の移動困難者の発生、農山漁村地域の持続可能性への懸念など県土の土地利用の密度が低下していく傾向が予想される。

このような事態に対応するためには、上記の県土利用の基本方針を踏まえながら、市町村と県が連携して、中長期的な地域のまちづくりの方向性を踏まえながら、持続可能な土地利用を進めていく必要がある。また、市町村と県のみならず、市町村間、ゾーン間の連携強化を進めていくことも重要である。

また、空き地・空き家等の低未利用地の活用についても、これらの実態に精通した地域コミュニティ、市民活動団体、利活用のノウハウに通じた事業者等と連携することで、市場を通じた利用の促進や地域の公共的な目的のための活用の方向性等を検討していくことが重要になってくるものと考えられる。

さらに、農山漁村地域の持続可能性を確保していくためには、農地管理や森林整備において、地域住民、市民活動団体、事業者等と連携することが重要になるとともに、都市・農山漁村相互の交流を推進することを通じて、二地域居住、移住・定住につなげていくことで、都市住民の農地や森林の保全への関心の醸成を推進していくことも必要である。

このように、県土の管理水準の低下を補うためには県、市町村はもちろんのこと、このような公的主体だけではなく、県民、市民活動団体、事業者等が連携して県土を支え合うことが重要である。また、多くの主体に県土の支え合いへの参画を促し、と

もに賢い県土利用を進めていくためには、県民、市民活動団体、事業者等の関係者が、県土の基礎的なデータや土地利用状況等に触れ、それぞれが、県土の来し方行く末を考えることが可能となるような情報基盤の充実等も重要な視点になると考えられる。

6 利用区分に応じた基本的な方向性

(1) 農用地

農用地は食料生産の基盤であるとともに、多様な生物の生息環境、県土保全、交流の場としての機能、良好な景観形成を通じた都市部におけるゆとりと潤いをもたらす等の多面的機能を有している。

宅地開発による農地転用や耕作放棄地の増加による農用地面積の減少が続いており、県民の生活に身近な農地が徐々に失われている。また、耕作放棄地の拡大は、原野や特定の区分に属さないその他の土地利用形態の増加にも影響を及ぼしているものと推測される。

貴重な農地の保全及び無秩序な市街化を防ぐために、農地転用許可制度や農業振興地域制度の適正な運用を図っていく。

農地の荒廃を防止するため、地域ぐるみの耕作放棄地の発生防止・再生活動の促進、担い手への農地集積を進めるとともに、ICT等の活用による農業の生産性の向上を進めていく。また、農用地については、都市・農村交流を図る場として活用を進めていく。

都市部の農地については、農産物の供給、良好な景観の形成、防災機能など、都市農業の基盤として多様な機能を発揮している。農作業体験・交流の場等としても活用を促進することで、都市住民の農業への関心・理解の醸成を図る場として活用していく。

(2) 森林

森林は、木材等の林産物の生産、水源の涵養、洪水・土砂災害等の防止、レクリエーションの場の提供等の多面的機能を有している。

しかしながら、近年、暮らしと共存してきた森林は、宅地開発や太陽光発電施設の設置等に伴う林地開発により減少傾向が続いている。

このため、林地開発許可制度の適正な運用による森林保全を進めるとともに、森林施業の集約化、基盤整備や高性能林業機械の導入等による林業の生産性の向上により、森林の適切な管理を行っていく。

また、事業者や市民活動団体等による森林整備活動を進めるとともに、都市住民が自然に触れ合う場として森林の活用を進めることで、森林管理・保全への関心・理解の醸成を図るなど、事業者や市民活動団体等の多様な主体の連携により森林の管理・保全を推進する。

(3) 原野

原野の中には、植物の自生、野生動物の生息地等として貴重な自然環境を形成しているものもあることから、地域の実情に即して保全を促進していく。

(4) 水面・河川・水路

水面（湖沼・ダム・ため池）は、水資源の確保、治水機能、生態系の保全、内水面漁場、レクリエーションの場としての活用等多様な機能を有している。印旛沼、手賀沼については、未だに環境基準を達成しておらず、引き続き、多様な主体の連携により水質浄化、健全な水循環の回復に向けた取組を推進する。

河川については、長年にわたり治水対策を進めているところであるが、近年、気候変動に伴う局地的な集中豪雨の頻発、台風の強大化による大規模な洪水の発生も懸念される。このため引き続き河川整備を進めるとともに、水害リスクを分かりやすく情報提供すること等により、水害リスクの低い地域への居住誘導や的確な避難を促進するなどハード整備とソフト対策を一体的に推進する。また、老朽化の進む河川管理施設については、計画的に維持管理・更新を図り、長寿命化を推進する。

都市における河川や遊水池を含む水辺については、まちの生活環境の向上に資するため、景観面へ配慮した事業を推進することで憩いの場として活用するという視点も重要である。

水路（農業用水路・排水路）は、農用地の生産性の維持・向上を図るために必要不可欠な施設であるとともに、生態系の保全、親水、防災等の機能も有している。近年水路は老朽化が進んでいることから、環境との調和に配慮しながら水路の維持管理・更新を図っていく。

(5) 道路（一般道路・農道・林道）

一般道路は、県内外の移動・交流・物流を促進することを通じて、産業・経済・文化の発展に欠かすことのできない社会資本であり、県土の有効利用を促進するネットワークとして重要な役割を果たしていることから、広域的な幹線道路から生活に身近

な生活道路まで体系的に整備する必要がある。

県内外の拠点間を結ぶとともに、災害発生時の代替交通ネットワークにもなる広域的な幹線道路ネットワークとこれにアクセスする道路の整備、住みやすいまちづくりに資する都市・市街地内交通の円滑化に向けた道路事業を重点的に推進していく。

また、老朽化の進む道路施設については、計画的に維持管理・更新を行い、長寿命化を推進する。

農道は農作業や生産物流通の効率化、生活道路、地域外との交流、林道は木材の搬出、森林の保全、森林施業等に必要な道路であり、災害時の迂回路としての機能も期待できることから、今後も自然環境の保全に配慮しながら、整備を推進していく。

(6) 宅地

①住宅地

住宅地については人口・世帯数の増加に伴い、その面積が増加傾向にあったが、現状においても、空き家が増加するなど既に全体としての住宅ストック数は充足されており、今後、本計画期間中に人口・世帯数は減少に転じ、人口減少・高齢化がさらに進展していく見通しであることを考慮する必要がある。

このため、今後は、本格的な人口減少・高齢社会への対応を図るため、子育て世代や高齢者等の住みやすい質の高い居住環境を形成するとともに、既成の市街地内の低未利用地や空き家等の既存ストックを活用しながら、計画的な居住誘導を推進し、森林や農地等の無秩序な土地利用転換を伴う住宅地の開発は抑制していく。

しかしながら、地域別にみると、東葛・湾岸ゾーンや空港ゾーン等では、新駅の設置や成田空港の機能強化等により、今後も人口の増加が想定されるゾーンもあることから、地域の実情に応じた対応も求められる。

②工業用地

工業は本県の経済成長と雇用の基盤となっており、引き続き、グローバル化や国内の地域間競争に対応するため、既存の産業用地においてはアクセス道路の整備等により、立地競争力の向上を図っていく。また、企業の多様な立地ニーズに対応した産業用地の確保のあり方について関係市町村と連携を図りながら、検討を進めていく。

また、本県独自の産業資源や地域特性を活かした企業誘致を推進し、産業間・産学官連携によるイノベーションが生まれやすい環境づくりを推進していく。さらに、AI・IoT等の新たな科学技術を活用した生産性の向上やイノベーションの促進を図ってい

く。

③その他の宅地（業務・研究・商業施設等の用地）

拠点都市等における中核企業やスタートアップ企業が立地する業務施設や高度な科学技術を有する研究施設の集積は、産学官連携による経済活性化にとって重要な役割を担っている。また、商業施設については、人口減少、ライフスタイルの変化、モータリゼーション等の様々な要因により、中心部からの撤退や郊外立地が進んできた。

このため、今後、計画的な都市機能の集約と配置を進める中で、市街地再開発による都市空間の高度利用や既成の市街地における低未利用地の活用を進めることにより、業務・研究機能等を集積し、持続可能な都市構造を形成していく。

（7）その他（公園緑地、低未利用地、沿岸域等）

都市の自然環境や生活環境の保全に資するとともに、災害時の避難の拠点としても活用可能な都市公園の整備を推進する。沿岸域については、漁業、レクリエーションの場として利用されるとともに、豊かな自然環境も有していることから、総合的な秩序ある利用を図る。海岸については、津波・高潮等の対策を推進するとともに、良好な景観の形成や保全を図っていく。

7 利用区分に応じた規模の目標

表1 県土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位:ha,%)

| 区 分 | 2015年 | 2025年 | 構成比 | | 増減量 |
|----------|---------|---------|-------|-------|---------|
| | | | 2015年 | 2025年 | |
| 農用地 | 126,900 | 121,500 | 24.6 | 23.6 | △ 5,400 |
| 農地 | 126,800 | 121,400 | 24.6 | 23.5 | △ 5,400 |
| 採草放牧地 | 100 | 100 | 0.0 | 0.0 | 0 |
| 森林 | 157,700 | 153,800 | 30.6 | 29.8 | △ 3,900 |
| 原野 | 2,200 | 2,200 | 0.4 | 0.4 | 0 |
| 水面・河川・水路 | 17,900 | 17,900 | 3.5 | 3.5 | 0 |
| 道路 | 35,400 | 37,100 | 6.9 | 7.2 | 1,700 |
| 宅地 | 83,000 | 85,400 | 16.1 | 16.6 | 2,400 |
| 住宅地 | 52,700 | 55,100 | 10.2 | 10.7 | 2,400 |
| 工業用地 | 7,000 | 7,000 | 1.4 | 1.4 | 0 |
| その他の宅地 | 23,300 | 23,300 | 4.5 | 4.5 | 0 |
| その他 | 92,700 | 97,900 | 18.0 | 19.0 | 5,200 |
| 合計 | 515,800 | 515,800 | 100.0 | 100.0 | 0 |
| 市街地 | 64,400 | 65,400 | - | - | 1,000 |

8 地域ごとに目指す方向性

千葉県総合計画「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン」(平成29年10月12日決定)に基づき、各ゾーンはおおむね次のような地域を想定するものとする。

○ 東葛・湾岸ゾーン

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並びに市原市、四街道市、白井市、八街市及び長柄町を中心とした地域

○ 空港ゾーン

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、栄町及び芝山町並びに八千代市、香取市、山武市、神崎町、多古町及び横芝光町を中心とした地域

○ 香取・東総ゾーン

銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町及び東庄町並びに成田市、芝山町及び横芝光町を中心とした地域

○ 圏央道ゾーン

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、長柄町及び長南町並びに千葉市、成田市、八街市、富里市、匝瑳市、いすみ市、神崎町、多古町、芝山町及び大多喜町を中心とした地域

○ 南房総ゾーン

館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町及び鋸南町並びに市原市、君津市、富津市、一宮町、睦沢町及び長南町を中心とした地域

(1) 東葛・湾岸ゾーン

本ゾーンは、幕張新都心を擁する県都千葉、柏・流山地域等の拠点都市が存在する本県を牽引する活力ある地域となっており、また、農地や水辺空間など豊かな自然環境が残された地域でもある。他方で早くから都市化が進行したため、大規模団地等における高齢者や空き家の増加等が懸念されている。

高齢者の増加に対応した基盤整備、地域に集積する多様な産業、大学、研究機関等の一層の連携促進等を進めていく必要がある。また、外環道や北千葉道路などのインフラ整備の進展や新駅設置などが計画されており、これに対応した土地利用の誘導を図っていくことが求められる。さらに、本ゾーンでは、生産性の高い都市農業が展開

されていることから、これらの収益力の強化を図るとともに、良好な景観形成、防災機能の発揮に加え、交流の場ともなるなど多面的機能を有する農地を保全していく。農地や公園等の緑地空間、手賀沼等の水辺空間など都市の生活環境の向上に資する自然環境を保全していく。また、森林に対する県民ニーズが高い地域であることから、都市住民等による里山保全活動を促進していく。

(2) 空港ゾーン

成田空港を擁する国際的な人・モノの交流・物流拠点として、産業集積や業務機能が向上するとともに、成田の寺社・門前町、佐倉の城下町等の歴史的観光資源も存在しており、人口減少や高齢化が進む本県を支える地域として期待されている。

機能の拡充が進む成田空港を活用した地域振興、圏央道や北千葉道路の整備等による成田空港へのアクセス強化、圏央道の大栄・横芝間の開通によりアクアラインとの一体的な活用による本ゾーンの交流・連携機能の拡大が期待されるとともに、産業集積やこれに伴う従業人口増加に対応した土地利用の誘導を図っていくことが求められる。また、大消費地である首都圏への近接性、成田空港の存在、優良な生産環境など農業産地としても恵まれていることから、6次産業化等による高付加価値化、販路拡大による産地競争力の強化を図っていく。加えて、千葉ニュータウンへの一層の機能集積、空港周辺地域や圏央道沿線等への企業立地の促進等を進めていく。

(3) 香取・東総ゾーン

人口減少が続くとともに、南房総ゾーンに次いで高齢化の進んでいる地域となっているが、農業、畜産業、水産業が発展した食料の生産拠点であり、農業については、農家一戸当たりの耕地面積も広く、多彩な観光資源を有していることから、大きな可能性を秘めた地域となっている。また、圏央道の茨城県区間の全線開通や成田空港との近接性により、今後、北関東、東北方面との県内外との交流・連携機能が高まることが期待されている。一方、本ゾーンは東日本大震災の発生により、旭市の津波被害など液状化も含め大きな被害を受けた地域となっている。

幹線道路の整備により交流機能を引き続き強化するとともに、本県の農林水産業の一大産地であることから、6次産業化等による高付加価値化、大規模経営体や農業法人の育成、飼料用米の生産など水田の活用、食料生産拠点としての機能の強化、歴史的な町並み、自然景観等を活かした交流を推進していく。加えて、津波や液状化による被災体験を教訓とした災害に強いまちづくりを進めていく。

(4) 圏央道ゾーン

本ゾーンは東京湾の臨海部に素材系産業の集積が進み、太平洋側では、豊かな自然環境の下での農林水産業が発展し、内陸部では工業団地において産業集積が形成されている。アクアラインからつながる圏央道の全線開通により、成田・羽田両空港を結び、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していく広域的な幹線道路ネットワークが形成されることで、本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る。

このような状況を活かして、圏央道沿線地域への物流や商業を含む幅広い企業立地の促進、臨海部のコンビナート地域の競争力強化、6次産業化等による高付加価値化、有害鳥獣被害への対応を含めた耕作放棄地対策、多彩な自然環境や観光資源を活かした観光・交流を増大させる取組等を推進するとともに、圏央道の整備効果を県内各地に波及させるため、引き続き圏央道から各地域にアクセスする幹線道路等の整備を進めていく。

(5) 南房総ゾーン

温暖な気候や地形的な特徴を活かした多様な農林水産業が展開されるとともに、多くの観光資源に恵まれ、首都圏有数の観光・リゾート地域となっている。現状では人口減少が続き、最も高齢化率の高い地域となっているが、アクアラインからつながる圏央道や東関東自動車道館山線等の広域的な幹線道路ネットワークの整備進展や豊かな自然環境が魅力となり、都市部に暮らす人々の移住先として本ゾーンへの関心が高まっている。

農林水産業については意欲ある担い手の確保・育成、有害鳥獣被害対策、6次産業化等による高付加価値化、観光・体験型農林漁業の取組によるグリーン・ブルーツーリズム、里山保全活動等を推進する。加えて、空き公共施設等を活用した企業誘致等を進めていく。

また、二地域居住や移住の促進に向けて、多様なライフスタイルの提案と積極的な魅力発信を行うとともに、南房総地域へのアクセス機能を強化するため幹線道路の整備等を推進していく。

表2 地域別の利用区分ごとのおおむねの規模の目標

(単位：ha,%)

| | 東葛・湾岸ゾーン | | | | 空港ゾーン | | | | 香取・東総ゾーン | | | |
|---------|------------------|--------|--------------|---------|-----------------|--------|--------------|-------|-----------------|--------|--------------|---------|
| | 2015年 | 2025年 | 構成比 2025年 | 増減 | 2015年 | 2025年 | 構成比 2025年 | 増減 | 2015年 | 2025年 | 構成比 2025年 | 増減 |
| 農用地 | 14,600 | 13,500 | 15.3 | △ 1,100 | 25,300 | 24,900 | 33.9 | △ 400 | 31,300 | 30,100 | 42.0 | △ 1,200 |
| 農地 | 14,600 | 13,500 | 15.3 | △ 1,100 | 25,300 | 24,900 | 33.9 | △ 400 | 31,200 | 30,000 | 41.8 | △ 1,200 |
| 採放草地 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 100 | 100 | 0.1 | 0 |
| 森林 | 8,500 | 7,800 | 8.8 | △ 700 | 14,100 | 13,400 | 18.2 | △ 700 | 12,300 | 12,100 | 16.9 | △ 200 |
| 原野 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 800 | 800 | 1.1 | 0 | 700 | 700 | 1.0 | 0 |
| 水面・河川・水 | 2,600 | 2,600 | 2.9 | 0 | 3,000 | 3,000 | 4.1 | 0 | 1,900 | 1,900 | 2.6 | 0 |
| 道路 | 8,800 | 9,200 | 10.4 | 400 | 5,700 | 6,000 | 8.2 | 300 | 5,600 | 5,800 | 8.1 | 200 |
| 宅地 | 32,500 | 33,700 | 38.1 | 1,200 | 11,400 | 11,800 | 16.1 | 400 | 8,300 | 8,400 | 11.7 | 100 |
| 住宅地 | 21,200 | 22,400 | 25.3 | 1,200 | 7,300 | 7,700 | 10.5 | 400 | 5,600 | 5,700 | 7.9 | 100 |
| 工業用地 | 2,200 | 2,200 | 2.5 | 0 | 400 | 400 | 0.5 | 0 | 300 | 300 | 0.4 | 0 |
| その他の宅 | 9,100 | 9,100 | 10.3 | 0 | 3,700 | 3,700 | 5.0 | 0 | 2,400 | 2,400 | 3.3 | 0 |
| その他 | 21,500 | 21,700 | 24.5 | 200 | 13,200 | 13,600 | 18.5 | 400 | 11,600 | 12,700 | 17.7 | 1,100 |
| 合計 | 88,500 | 88,500 | 100.0 | 0 | 73,500 | 73,500 | 100.0 | 0 | 71,700 | 71,700 | 100.0 | 0 |
| 市街地面積 | (2010) 42,300 | 43,500 | | 1,200 | (2010) 6,300 | 6,900 | | 600 | (2010) 1,400 | 1,400 | | 0 |

| | 圏央道ゾーン | | | | 南房総ゾーン | | | |
|---------|------------------|---------|--------------|---------|---------------|--------|--------------|-------|
| | 2015年 | 2025年 | 構成比 2025年 | 増減 | 2015年 | 2025年 | 構成比 2025年 | 増減 |
| 農用地 | 41,500 | 39,500 | 21.5 | △ 2,000 | 14,200 | 13,500 | 13.7 | △ 700 |
| 農地 | 41,500 | 39,500 | 21.5 | △ 2,000 | 14,200 | 13,500 | 13.7 | △ 700 |
| 採放牧地 | 0 | 0 | 0.0 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 |
| 森林 | 68,500 | 66,300 | 36.1 | △ 2,200 | 54,300 | 54,200 | 55.1 | △ 100 |
| 原野 | 700 | 700 | 0.4 | 0 | 0 | 0 | 0.0 | 0 |
| 水面・河川・水 | 6,900 | 6,900 | 3.8 | 0 | 3,500 | 3,500 | 3.6 | 0 |
| 道路 | 11,400 | 12,000 | 6.5 | 600 | 3,900 | 4,100 | 4.2 | 200 |
| 宅地 | 24,500 | 25,000 | 13.6 | 500 | 6,300 | 6,500 | 6.6 | 200 |
| 住宅地 | 14,300 | 14,800 | 8.1 | 500 | 4,300 | 4,500 | 4.6 | 200 |
| 工業用地 | 4,000 | 4,000 | 2.2 | 0 | 100 | 100 | 0.1 | 0 |
| その他の地 | 6,200 | 6,200 | 3.4 | 0 | 1,900 | 1,900 | 1.9 | 0 |
| その他 | 30,300 | 33,400 | 18.2 | 3,100 | 16,100 | 16,500 | 16.8 | 400 |
| 合計 | 183,800 | 183,800 | 100.0 | 0 | 98,300 | 98,300 | 100.0 | 0 |
| 市街地面積 | (2010) 12,600 | 12,800 | | 200 | (2010) 800 | 800 | | 0 |

9 計画の実現に向けた措置

(1) 人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用

①持続可能な都市構造の形成

都市機能・居住機能の集約化とこれと連携した地域公共交通等のネットワーク化による持続可能な都市構造の形成に向けて、都市計画制度の適正な運用、「都市再生特別措置法」（平成14年法律第22号）に基づく立地適正化計画の策定を促進するとともに、都市機能へのアクセスを確保するための幹線交通、循環型の公共交通網、コミュニティバス、デマンド型乗合タクシー等の多様な交通サービスの有機的な連携を図るための「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」（平成19年法律第59号）に基づく地域公共交通網形成計画の策定を促進し、両計画の連携の下で、まちづくりを進めていく。また、地域公共交通の維持・確保に向けて、地域公共交通会議等の機会も活用して、市町村に対し、地域の実情に応じた助言等を行うとともに、広域的・幹線的なバス路線の確保に向けた支援を行う。

地域的なまとまりなく時間的にもランダムに発生する空き地等への対応については、国における対策の検討状況も見据えながら、まちづくりの方向性との整合性を図りつつ、市場における利用、マッチングの促進や地域コミュニティによる活用等について検討していくことも重要である。また、空き家については、市場における流通を促進するため、空き家バンクの活用を促進するとともに、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）に基づく空き家の実態把握や対策計画の策定を促進し、地域の実情に応じて空き家の利活用や除却を進める。低未利用地の活用については、全国版の空き家・空き地バンクへの参画など市場における流通性やマッチング機能を高める取組を進めていくことも重要である。

郊外部の住宅地等における高齢者等の日常生活を支えるサービスへのアクセスの確保については、商工団体等が実施する買い手弱者対策への支援を行うとともに、民間事業者等と連携した移動支援の方策の検討やこれらの取組の普及等が重要になると考えられる。

②農山漁村地域の持続可能性の確保と活性化

農山漁村地域の持続可能性の確保に向けて、日常生活を支えるサービスを提供する機能を集約したいわゆる「小さな拠点」を形成し、その拠点と周辺の集落を一体としてネットワーク化していくことが重要となる。その際、県内に多く存在する道の駅等の活用など地域の実情に応じた拠点の選定・形成を進めるとともに、地域公

公共交通網形成計画の活用等による地域公共交通の維持・活性化の方策との連携を図ることも重要である。

また、地域の持続可能性の確保のためには、その地域の基幹産業である農業・林業の持続的発展が重要であり、担い手の確保、効率的な農地利用及び農業生産性の向上に取り組む必要がある。

このため、企業的経営体や集落営農組織等の効率的・安定的な農業経営を行うことのできる担い手の確保・育成を進めるとともに、農地中間管理事業の活用や農業委員、農地利用最適化推進委員の活動強化を通じて、人と農地のマッチングを推進する。耕作放棄地の発生を防止するため地域の共同活動による農地・水路等の保全活動の支援や耕作放棄地等の基盤整備による耕作条件の改善を進めるとともに、担い手による再生・利活用の取組を進める。

また、農業の生産性の向上に向けては、農地管理や農業生産の効率化・省力化に資する施設整備や機械の導入、6次産業化に向けた加工機械の導入等を支援する。ほ場の大区画化・汎用化や基盤整備を進めるための土地改良事業を推進するとともに、老朽化が進む農業水利施設については予防的な補修や更新により長寿命化を推進することで、農業生産基盤の維持・増進を図っていく。

林業の生産性の向上に向けては、森林整備の集約化を図るため森林組合などの林業事業体による森林経営計画の策定を促進するとともに、森林整備の低コスト化を図るため高性能林業機械の導入や林道等の路網の整備を支援する。また、森林資源情報の精度向上及び高度利用を図るため、森林クラウド等のICTを活用した取組を進めていく。

加えて、農業等のスマート化に向けて、先端的な自動化・センサー技術等を用いた作業の省力化・精密化を図るため、本県の多様な県土をフィールドとした実証実験や地域への普及の取組を推進していく。

③産業の持続的発展と県内外との交流基盤の整備

多様化する国内外の企業ニーズに対応した企業立地の支援制度を充実させるとともに、企業誘致セミナー等の様々な機会を活用した本県の持つ立地優位性を発信することで、本県の産業資源や地域特性を活かした戦略的な企業誘致を進める。また、企業の中核を担う本社機能、新たな技術革新をもたらす研究所、製造業の工場等の誘致、立地企業の競争力強化のための再投資支援を行う。産業のイノベーションや生産性の向上を図るため、企業間、企業及び大学間のマッチングやネットワーク形

成、AI・IoT 技術等の活用に関する実証実験を通じた事業者のスマート化を促進していく。成長のポテンシャルの高い圏央道やアクアラインなど充実した交通インフラを背景に立地優位性が高まる地域への工業団地の整備及び企業誘致を進めるとともに、人口減少等により増加している空き公共施設への企業誘致を推進する。

また、更なる県内外との交流・連携機能の強化を図るため、高規格幹線道路等の整備を促進し、国道及び県道のバイパス整備や現道の拡幅事業、観光地へのアクセスを強化する道路整備等を推進するとともに、都市内交通の円滑化を図るため、渋滞の軽減と市街地の一体化を図るための連続立体交差事業や市街地交通の円滑化を図る道路整備等を推進していく。また、成田空港については、更なる機能強化の動向を踏まえながら、本空港の利用拡大を進めるとともにその波及効果を周辺地域が享受できる広域的な地域づくりと全県の経済活性化につなげる取組を進めていく。

④所有者不明土地の増加への対応

県土の管理水準の低下に伴い発生が懸念される所有者不明土地についてはその発生防止と利活用に向けた取組を進めていくことが必要となる。

所有者の特定が難しい土地の発生を防止するためには、所有者の相続登記を促していくことが重要となる。また、所有者の高齢化や世代交代が懸念される森林については、林地台帳の整備を促進する。

公共事業に関する所有者不明土地の利活用については、財産管理制度等の活用による用地取得を進めていく。また、所有者不明土地の利活用の制度については、現在、所有者不明の耕作放棄地に関する農地中間管理機構の借受け制度などが存在しているが、今後の国における所有者不明土地に関する制度改正等の動きも見据えながら、当該事業の目的・内容、当該所有者不明土地の所在、規模、土地利用の経緯と現状、周辺の土地利用の状況等の実態に即して、これらの制度も活用することで、所有者不明土地の有効活用を進めていく。

(2) 県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生

①暮らしと交わる自然環境の保全・再生

徐々に失われつつある身近な農地や森林を保全するため、農地転用許可制度、林地開発許可制度や保安林制度等の適正な運用を進めるとともに、美しい景観を有する自然公園や優れた自然林や希少な野生動植物が生息・生育している自然環境保全地域などの保全等を進める。都市の生活環境を向上させる農地や緑地、水辺につい

ては、その適正な保全を図るとともに、野生生物の生息環境に配慮したネットワークづくりを進めていく。また、希少な動植物の保護・増殖に取り組むとともに、生態系への悪影響を及ぼす外来生物の集中的な防除を行っていく。引き続き、生活や生業と共存してきた里地・里山の保全を進めるため、地域課題に取り組む里山活動団体の支援、里山活動の地域連携、里山資源の有効活用等を促進していく。太陽光発電施設等の設置については、事業計画策定に係るガイドラインの周知等の方策により、土地の選定、設計、施工等に当たり、周辺の自然環境、生活環境に配慮した取組を促していく。

また、近年被害が拡大しているスギ非赤枯性溝腐病や松くい虫、スギカミキリ等の森林病害虫の防除及び被害林の再生、土砂採取地や残土等の埋立地における森林再生や緑化に係る技術の普及を図る。閉鎖性水域である湖沼等の水質を改善するため、生活・工場排水等の汚濁物質の削減等を行うとともに、引き続き、貴重な自然環境を形成している三番瀬の再生・保全に向けて県民の理解を深めるための広報活動等を進めていく。さらに耕作放棄地の増加の要因ともなっている有害鳥獣被害への対応については、防護、捕獲、資源活用、生息環境管理を一体的に推進するため、生息状況調査や広域的な防護柵の設置を含む市町村による防除・捕獲への支援、房総ジビエなど地域資源としての有効活用等を推進していく。

②県土の恵みに応える資源循環型の県土利用

産業廃棄物の不法投棄量については、減少傾向にあるものの、依然として小規模でゲリラ的な不法投棄が発生しており、引き続き、市町村と連携した監視体制の強化や取り締まりを推進する。また、廃棄物の適正処理に向けて、排出事業者や処理業者への指導強化に取り組むとともに、ICT を活用した電子 manifests の普及促進、適正処理の体制づくり等を進め、建設残土の埋め立てについても、不適正な埋め立てを防止するため、市町村と連携して引き続き監視や指導を適切に実施していく。

また、再生土等の埋め立てによる自然環境や生活環境への影響を防止するため、事業者に対する立入調査や行政指導を行うとともに、新たな規制のあり方を検討していく。

食品残さの飼料化、木質バイオマス、木質チップ、廃食用油の燃料利用など多様な地域に豊富に眠るバイオマス資源の利活用を促進していく。とりわけ本県の貴重な資源である里山については、その資源の有効活用として、保全・整備により発生

する間伐材等を活用した薪・炭等の生産や木質バイオマスとしての活用する取組等を促進する。また、健全な物質循環の維持・再生に寄与する環境保全型農業に取り組む生産者への支援を行う。

③歴史、文化、自然等の地域特性に根差した良好な景観の保全・形成

本県の地域資源を活かした景観の保全・形成を進めるため、「景観法」（平成16年法律第110号）に基づく市町村の景観行政団体への移行及び市町村景観計画の策定を支援する。また、本県に存在する城下町、寺社、門前町等の歴史的資源を活かすため、いわゆる「歴史まちづくり法」（平成20年法律第40号）に基づく歴史的風致維持向上計画の策定等を促進していく。

良好な都市環境の形成を図るため、市町村と連携しながら特別緑地保全地区の指定等による緑地の保全や都市公園の整備等による緑の創出を推進するとともに、都市部に存在する河川や遊水池等の水辺空間については、貴重なオープンスペースとして人が集い憩う場所としての活用等も進めていく。また、県の公共事業の施工に当たっては、景観に配慮して事業を実施していく。

（3）災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築

①ハード対策と災害リスク情報の提供等のソフト対策の適切な連携

地震・津波、水害・土砂災害による被害を防止・軽減するため、住宅・公共建築物や上下水道の耐震化、海岸保全施設の整備や高潮・侵食対策、河川管理施設、雨水貯留浸透施設、砂防関係施設や下水道の整備を進めるとともに、防災インフラの耐震化、津波対策、液状化対策や橋梁の耐震補強、道路のり面の崩落防止等のインフラの防災対策を進めていく。渇水への対応については安定した水資源の確保の促進や雨水・再生水等の多様な水資源の有効利用を推進する。また、老朽化の進む道路施設、河川管理施設、海岸保全施設、上下水道、県営住宅等については、各施設の長寿命化計画に基づき、計画的に維持管理・更新を行い、長寿命化を推進していく。

施設整備のみで対処できない規模の災害については、ハード整備に加えて、分かりやすい災害リスク情報の提供とこれによる土地利用の誘導・規制や的確な避難の促進を基軸とした多重的な減災対策を進めていく。

このため、地震被害想定や液状化のしやすさマップの情報提供を行うとともに、津波、高潮、洪水、内水氾濫については、「津波防災地域づくりに関する法律」（平

成 23 年法律第 123 号) や「水防法」(昭和 24 年法律第 193 号) に基づき、想定し得る最大規模の浸水想定区域の設定を進め、これらを踏まえて洪水、内水及び高潮については、これらの事象毎の浸水想定区域を指定していくとともに、津波については、津波災害警戒区域等の指定に向けた検討を進める。なお、区域指定を受けた市町村に対して洪水や内水等に係る水害ハザードマップの作成支援を行う。また、適切な避難行動を促すための市町村への雨量・河川水位情報の的確な提供や「千葉県津波浸水予測システム」の整備を推進する。

土砂災害への対応については、いわゆる「土砂災害防止法」(平成 12 年法律第 57 号) に基づく基礎調査結果の公表や土砂災害警戒区域等の指定を進めるとともに、「千葉県砂防 GIS」を活用した土砂災害ハザードマップの作成支援を行うなど、市町村が行う警戒避難体制の整備を支援する。

このような取組等により、居住地、事業所所在地等の災害リスクの高低の分かりやすい情報提供や土地利用規制、発災時の緊急的な情報の提供等を行うとともに、避難路や避難環境の整備、避難体制の構築等を進めることで、的確かつ迅速な避難行動の促進と安全・安心な避難につなげていくことが重要である。

②迅速な復旧・復興が可能な県土の形成

災害が発生しても迅速に復旧・復興し、県土の社会経済機能が立ち上がることが可能となるよう、県土の中核機能の維持、人員・物資の輸送ルート、ライフラインの確保等が必要となる。

行政機能の維持に向けて、災害発生時にその機能を喪失することなく、復旧・復興に対応する拠点となる庁舎の整備を進めるとともに、地方公共団体における業務継続計画の策定、防災関係機関との通信が可能な自営の通信手段や情報システム等の整備・維持管理や情報通信手段の多様化、非常用電源の確保等を進める。

迅速な救援、支援物資の輸送等が行えるよう、災害時における緊急輸送道路の整備やその代替性の確保及び機能強化のため、高規格幹線道路等の整備を促進するとともに、地域高規格道路や国道・県道の整備を推進する。また、道路ネットワークの早期復旧のための道路啓開計画の策定を推進するとともに、災害業務協定による対応強化や事業者等と連携した支援物資の調達・供給体制の構築をしていく。災害時の避難場所や救助部隊の活動拠点となり得る道の駅の防災拠点化や避難場所等として活用可能な都市公園の整備を進める。

また、社会経済活動の維持、ライフラインの途絶の防止や迅速な復旧を進めるた

め、上下水道の耐震化や老朽化の対策、水害対策の推進、応急給水体制を構築するとともに、京葉臨海コンビナートの耐災害性の強化や、非常用発電機や自家発電設備の導入、再生可能エネルギー等の地域における自立・分散型エネルギーの導入の促進、ライフライン事業者等との連携強化等を推進する。

③自然生態系の有する防災・減災機能の活用

農地や森林の県土保全機能の維持を通じた防災・減災機能の向上を図るため、農地・森林の保全・再生のための取組を推進していく。

また、九十九里浜における海岸林の津波に対する減災効果も確認されていることから、松くい虫や津波による被害を受けている海岸県有保安林について、津波に対する減災効果をより高める整備を含め、再生・整備を進めていく。

(4) 多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い

県土の管理水準が低下する中で、地方公共団体のみならず、県民、市民活動団体、事業者等と連携した県土の支え合いに向けた取組がますます重要となってくる。

市町村においては、県、事業者、地域コミュニティ等との連携を図りながら、都市機能の集約化や生活機能の拠点の形成による地域の持続可能性を確保するため、中長期的な構想の下に土地利用に係る取組を行っていく必要がある。

農地・森林の保全再生に当たっては、耕作放棄地の発生防止に向けて地域が共同で行う農業関係施設の保全活動、開発事業者への森林の再生・整備に関する技術の普及を進めるとともに、法人の森の活用等による企業による県営林整備への参画、有害鳥獣被害など地域課題の解決に向けた取組を行う里山活動の支援や里山活動団体のネットワーク化、里山活動団体の育成等の支援を行っていく。インフラの維持管理についても、各種インフラの協力団体制度やアダプト制度の活用により、道路、河川、海岸等の維持管理への市民活動団体等の参画の促進を図っていく。

また、都市・農山漁村交流による都市住民等の農地や森林等の保全への関心・理解の醸成を図るため、グリーン・ブルーツーリズムの推進、「教育の森」を活用した児童生徒への森林環境教育の推進、「県民の森」を活用した都市住民等の自然体験、都市部の農地を活用した農作業体験・交流等を促進していく。

10 五地域区分の土地利用の原則及び調整方針

本項目は、千葉県国土利用計画を基本として定められる土地利用基本計画としての機能

を果たす部分であり、当該部分に即して適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、関係行政機関の長及び関係地方公共団体は、国土利用計画法や都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）、自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）等の個別規制法による土地利用の規制に関する措置その他の措置を講ずる。

（１）五地域区分の設定

国土利用計画法に基づく都市地域、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ついては、別図「土地利用基本計画図」のとおり設定する。それぞれの地域区分の設定の基準及び五地域区分の細区分については次表のとおりである。

表3 五地域区分及び細区分の設定の基準

| 五地域 | 細区分 | 定義 |
|--------|-------------|--|
| 都市地域 | | 都市計画法第5条第1項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 |
| | 市街化区域 | 都市計画法第7条第2項の規定による区域 |
| | 市街化調整区域 | 都市計画法第7条第3項の規定による区域 |
| | 用途地域 | 非線引き都市計画区域における都市計画法第8条第1項第1号の規定による区域 |
| 農業地域 | | 農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項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 |
| | 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号の規定による区域 |
| 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 |
| | 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第1項の規定による指定区域 |
| 自然公園地域 | | 自然公園法第5条第1項若しくは第2項又は千葉県立自然公園条例（昭和35年千葉県条例第15号）第4条第1項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 |
| | 特別地域 | 自然公園法第20条第1項又は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 | | 自然環境保全法第22条第1項又は千葉県自然環境保全条例（昭和48年条例第1号）第6条第1項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 |
| | 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 |

(2) 土地利用の原則

県土利用の基本方針を踏まえて、以下のとおり土地利用の原則を定める。

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う。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、県土利用の基本方針を踏まえて、個別規制法担当部局と連携しながら、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する。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は、個別規制法に基づく区域・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する。

①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、保全する必要性がある地域である。

都市地域の土地利用については、人口減少・高齢化の進展等に対応するため、無秩序な市街化を抑制し、都市機能・居住機能の集約・再配置するとともに、地域公共交通網等によるネットワーク化を図るものとする。その際、空き地・空き家等の低未利用地活用や地方部における道の駅等の拠点性のある既存ストックの活用を考慮に入れることとする。

また、まちの賑わいを高める取組を促進するとともに、再開発や区画整理等による市街地の質的な改善・充実、歴史・文化などの特性を活かした景観の保全・形成、都市部の自然環境の保全・再生、活用による都市空間の魅力の向上、雨水・再生水の有効利用による環境負荷の低減、インフラ、住宅・建築物の耐震化等による防災性の向上、インフラの計画的・効率的な維持管理を推進する。

市街化区域（都市計画法第7条第2項の規定による「市街化区域」をいう。以下同じ。）と市街化調整区域（都市計画法第7条第3項の規定による「市街化調整区域」をいう。以下同じ。）の区域区分の見直しについては、都市機能や居住機能の集約・再配置の方向性に配意して既定の市街化区域の整備や同区域内の都市的未利用地の有効活用を優先的に行うこととするが、新たな市街地の形成や広域的な道路整備に伴う産業機能を誘導する必要がある場合には地域の実情に応じて適正な見直しを行うものとする。

都市農業の基盤となる都市部の農地については、下記アの市街化区域内の農地だけではなく、市街化区域の縁辺の市街化調整区域内の農地において都市農業が営まれている場合なども含め、地域の実情に応じて必要なエリアにおいて施策を実施していく。

ア 市街化区域においては、安全性、快適性、利便性及び防災性に十分配慮しながら、空き地等の既存ストックの活用の観点を踏まえて、市街地の整備、交通体系の整備を進め、都市機能・居住機能の集約化等を図るとともに、上下水道その他の都市施設の整備や計画的な維持管理等を図っていく。

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・向上のため、保全・

再生を図り、都市空間の魅力の向上に活用するものとする。都市部の農地については、園芸や畑作等の都市農業の基盤であり、国土・自然環境の保全、良好な景観の形成、防災機能、農作業体験・交流の場としての機能、都市住民へ農業への関心・理解の醸成など多様な機能を果たすことから、適切に保全・活用を図るものとする。

イ 市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であり、都市機能・居住機能の集約化の観点からも、都市的土地利用は引き続き抑制していくが、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する。

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計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）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、都市機能の集約化等の方向性及び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する。

②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ある。農業地域の土地利用については、農地が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、都市住民等との交流の場、文化の伝承等の多面的な機能を果たしていることから、集団的に存在する農地や土地改良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るものとする。

また、効率的かつ安定的な農業経営を行うことのできる担い手への農地の集積、地域ぐるみでの耕作放棄地の発生防止・再生の取組、有害鳥獣被害対策、農地転用許可制度の適正な運用により農地の保全・有効利用を促進するとともに、農業の生産性や産地間競争力の向上を図るため、ほ場の大区画化・汎用化、ICT等を活用した農業の省力化・精密化、耕作放棄地等の条件整備による耕作条件の改善、農業水利施設の長寿命化等を図るものとする。

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する。

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するが、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する。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する。

③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ある。

森林は、木材等の林産物の供給、水源のかん養、津波・高潮等の海岸地域の災害、山くずれや土石流等の山地災害等の防止・被害の軽減、保健・文化・教育活動への寄与、都市住民等との交流の場としての機能、生物の多様性や景観の保全、快適な生活環境の形成の機能など多面的な機能を有している。

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 第 1 項の規定による「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林地開発許可制度の適正な運用等により森林の保全を図る。

林業・森林整備の効率化を図るため、森林整備の集約化、路網の整備、ICT 等を活用した林業の効率化・省力化等を進めるとともに、事業者や市民活動団体等の多様な担い手による森林整備を推進する。

ア 保安林については、県土の保全、水源かん養、快適な生活環境の形成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、保安林指定の推進及び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する。

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、特に木材等の林産物を生産する機能の高い森林、水源をかん養し、洪水流量

等を調節する機能の高い森林、海岸地域の災害、山地災害等の発生その他山地の荒廃を防止し県土を保全する機能が高い森林、快適な生活環境を保全・形成する機能の高い森林、健康・文化及び教育的活動、都市住民等との交流に寄与する機能の高い森林、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する。

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、自然環境及び生活環境の悪化等に支障をきたさないよう十分配慮するものとする。

④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ある。

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勝地であり、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のその適正な利用を図るものとする。

また、レクリエーション空間としての価値が高まっていることから、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する。

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する。

イ 特別地域（自然公園法第 20 条第 1 項又は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する。

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する。

⑤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ある。

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する。

ア 特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は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する。

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する。

（3）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、5 に掲げる県土利用の基本方針及び 8 に掲げる地域別の方向性に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

①都市地域と農業地域とが重複する地域

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する。

イ 市街化調整区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するが、農用地としての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、法令に定める特定の場合において都市的な利用を認めるものとし、無秩序な市街化は抑制するものとする。

ウ 非線引き都市計画区域における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するが、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する。

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が重複する場合
保安林としての利用を優先するものとする。

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が重複する場合
原則として、都市的な利用を優先するが、森林の諸機能の保全、整備に努めるものとする。

ウ 市街化調整区域と保安林の区域以外の森林地域が重複する場合
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、特定の場合において都市的な利用を認めるものとし、無秩序な市街化は抑制するものとする。

エ 非線引き都市計画区域における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する。

③都市地域と自然公園地域が重複する場合

ア 市街化区域及び用途地域と自然公園地域が重複する場合
原則として、都市的な利用を優先するが、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する。

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と自然公園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する。

④都市地域と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する。

⑤農業地域と森林地域とが重複する場合

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する。

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するが、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する。

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するが、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する。

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する。

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するが、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する。

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する。

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

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する。

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する。

(4) 土地利用上配慮されるべき公的機関の開発保全計画

表4に掲げる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する。

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同法第24条の規定による中止勧告等の措置を講ずるものとする。

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する。

表4 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 | 船橋市市場及び東町 | 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、瀬戸上灰毛及び目吹 | 野田市 | 野田市 | |
| 6 | 成田国際空港建設事業 | 成田国際空港の建設 | ha 1,172.0 | 成田市天神峰ほか、山武郡芝山町香山新田ほか及び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 | |

1.1 計画のモニタリングと推進体制

本計画を踏まえた土地利用の動向を把握するため、前計画と同様に関連指標を設定して、これらを定期的・継続的に調査把握していく。指標の設定に際しては、本計画で定められた土地利用の方針との関連性の程度、指標の分かりやすさ等を踏まえて、整理・検討した上で設定する。

土地利用区分をまたがる開発計画等に関する許認可等については、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実施することで、個別規制法所管部局との連携を図っていく。

スマートで持続可能な県土利用に向けた都市機能の集約化や自然環境の保全・再生などの県の関係部局、市町村、事業者等が連携して対応を行う必要がある横断的な取組については、総合的な施策の検討や調整を行うよう努めていく。

(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。

平成 29 年 5 月 30 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 | | 398,161 | 77.2 | |
| | 農用地区域 | 102,801 | | 平成 27 年 12 月 31 日現在 |
| 森林地域 | | 154,241 | 29.9 | 平成 29 年 3 月 31 日現在 |
| | 国有林 | 7,753 | | |
| | 地域森林計画対象民有林 | 146,488 | | |
| | 保安林 | 18,705 | | |
| 自然公園地域 | | 28,537 | 5.5 | |
| | 特別地域 | 15,769 | | |
| | 特別保護地区 | 6 | | |
| 自然保全地域 | | 1,774 | 0.3 | |
| | 特別地区 | 292 | | |
| 県土面積 | | 515,765 | 100.0 | (注 1) |

- (注) : 1. 「県土面積」は、平成 27 年 10 月 1 日時点における国土地理院公表の県土面積である。
 2. 「細区分」の各面積は、個別規制法担当部局の資料による。
 3. 「五地域」各地域の面積には、各地域内の「細区分」以外の面積も含まれている。また、「森林地域」内の「細区分」間には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。

平成 29 年 5 月 30 日現在

| 区 分 | | 面積 (ha) | 割合 (%) |
|---------------------------------|-----------------|---------|--------|
| 重 複 の な い 地 域 | (都) | 90,779 | 17.6 |
| | (農) | 58,327 | 11.3 |
| | (森) | 10,500 | 2.0 |
| | (公) | 347 | 0.1 |
| | (保) | 4 | 0.0 |
| | 計 | 159,957 | 31.0 |
| 重 複 地 域 | (都) と (農) | 187,729 | 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 | 353,999 | 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、別図「土地利用基本計画図」上で計測したものである。

国土利用計画法上の位置付け

| 千葉県国土利用計画・土地利用基本計画 | 国土利用計画法 |
|---|----------------------------------|
| <p>1 策定に関する基本的な考え方</p> <p>(1) 計画策定の趣旨・背景</p> <p>(2) 計画の性格</p> <p>(3) 計画の構成</p> <p>(4) 計画期間</p> <p>(5) 計画の特色</p> | <p>法第7条・第9条共通</p> <p>(課題・構想)</p> |
| <p>2 千葉県の県土の特徴</p> | |
| <p>3 県土の質的变化</p> <p>(1) 前計画期間内における主な土地利用の動向</p> <p>(2) 県土を取り巻く状況の変化</p> <p>(3) 県土の質的变化と県土利用における課題</p> | |
| <p>4 目指すべき県土の姿</p> | |
| <p>5 県土利用の基本方針</p> <p>(1) 人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用</p> <p>(2) 県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生</p> <p>(3) 災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築</p> <p>(4) 多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い</p> | |
| <p>6 利用区分に応じた基本的な方向性</p> <p>(1) 農用地</p> <p>(2) 森林</p> <p>(3) 原野</p> <p>(4) 水面・河川・水路</p> <p>(5) 道路（一般道路・農道・林道）</p> <p>(6) 宅地</p> <p>(7) その他（公園緑地、低未利用地、沿岸域等）</p> | <p>法第7条</p> |
| <p>7 利用区分に応じた規模の目標</p> | |
| <p>8 地域ごとに目指す方向性</p> | |

| | |
|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> (1) 東葛・湾岸ゾーン (2) 空港ゾーン (3) 香取・東総ゾーン (4) 圏央道ゾーン (5) 南房総ゾーン | |
| <p>9 計画の実現に向けた措置</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用 (2) 県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生 (3) 災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築 (4) 多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い | |
| <p>10 五地域区分の土地利用の原則及び調整方針</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 五地域区分の設定 (2) 土地利用の原則 (3) 重複する地域における土地利用に関する調整方針 (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 | 法第9条 |
| <p>11 計画のモニタリングと推進体制</p> | — |
| <p>参考 土地利用基本計画図</p> | 法第9条 |

法第7条・・・国土利用計画（県計画）に関する事項

法第9条・・・土地利用基本計画に関する事項