

# 県土利用に関する検討状況について

平成18年2月17日

調査検討部会

## 項 目

1. 調査検討部会の検討経過について . . . 1
2. 県土利用の問題点と課題 . . . 2
3. 新たな県土利用のビジョン（試案） . . . 12
4. 県土利用計画のあり方 . . . 14
5. 県土利用に係る施策の方向 . . . 15

# 1. 調査検討部会の検討経過について

## 《第1回調査検討部会》 平成17年8月29日

- ◆ 調査検討部会委員の指名
- ◆ 今後の調査検討部会の進め方について

## 《第2回調査検討部会》 平成17年9月27日

- ◆ 国土計画制度の経緯と国土の総合的点検の概要について
- ◆ 千葉県国土利用計画の経緯と第3次計画の点検について
- ◆ 千葉県を取り巻く社会・経済の変化について
- ◆ 県土利用の現状と問題点について
- ◆ 県土利用計画の検討の視点について

## 《第3回調査検討部会》 平成17年10月18日

- ◆ 県土利用の問題点と課題について（1回目：環境・森林）
  - ・ 県土利用の問題点と発生要因について
  - ・ 県土利用の問題解決のための課題と方策の検討

## 《第4回調査検討部会》 平成17年11月10日

- ◆ 県土利用の問題点と課題について（2回目：農地・市街地）
  - ・ 県土利用の問題点と発生要因について
  - ・ 県土利用の問題解決のための課題と方策の検討

## 《第5回調査検討部会》 平成17年12月15日

- ◆ 県土利用の問題に対する市町村の取り組み事例について
  - ・ マンション問題に対する取り組み 市川市
  - ・ 中心市街地の衰退に対する取り組み 佐原市
  - ・ 残土問題に対する取り組み 山武町
  - ・ 地域振興に対する取り組み 富浦町
  - ・ 農地の保全に対する取り組み 鴨川市

## 《第6回調査検討部会》 平成18年1月25日

- ◆ 適正な県土利用のための新たなシステムづくりの検討

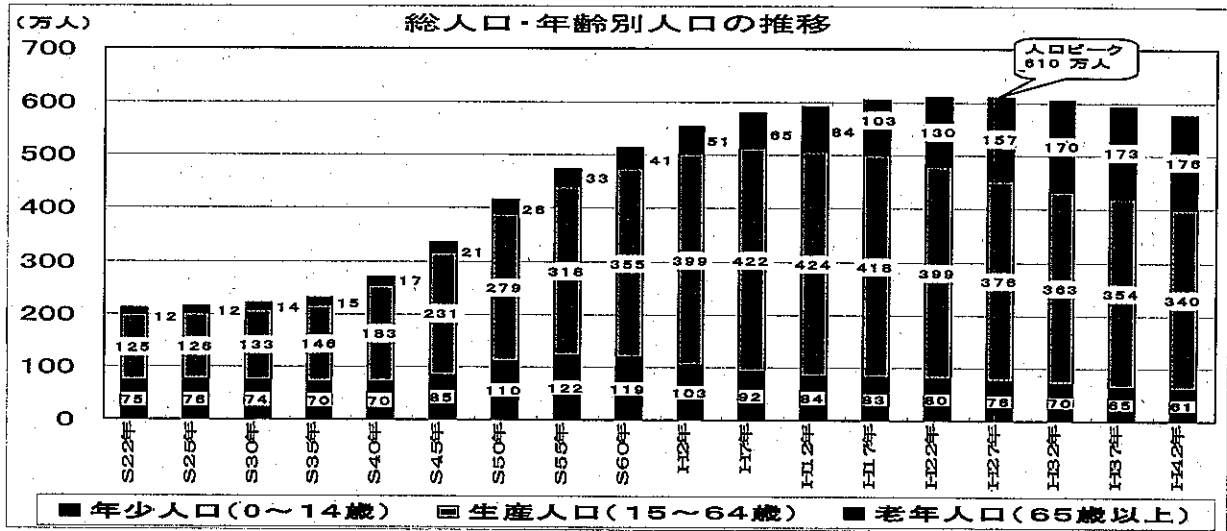
## 2. 県土利用の問題点と課題

- ◆ 人口減少や高齢化に対応した県土利用の転換
- ◆ 従来のゴルフ場・リゾート開発などの大規模開発から小規模開発への転換に対する対応
- ◆ ゴミ・産廃・残土の不法投棄と産廃・残土処分場の立地問題への対応
- ◆ 開発による森林・農地の減少に伴う環境・景観問題への対応
- ◆ 後継者不足等による農地や森林の荒廃への対応
- ◆ 中心市街地の空洞化と郊外開発による問題への対応
- ◆ 計画開発の立ち遅れや市街地内の未利用地の増加への対応

# 《 県土利用の現状 》

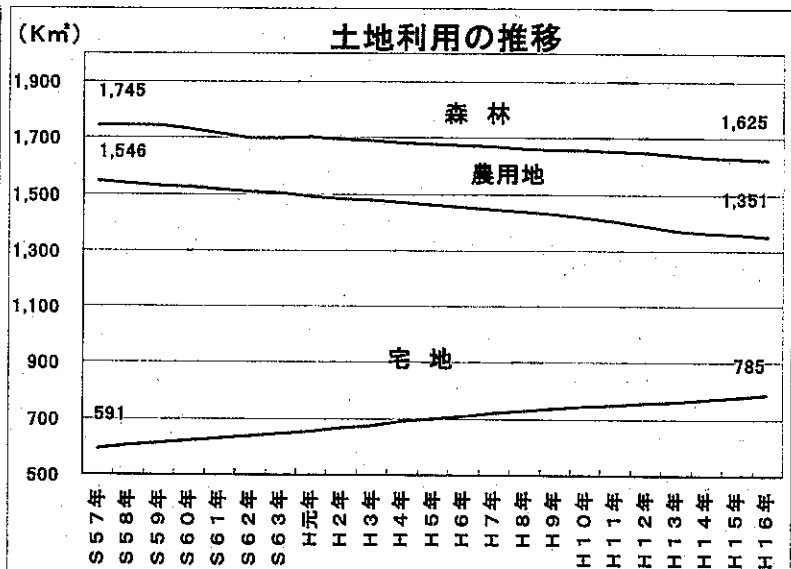
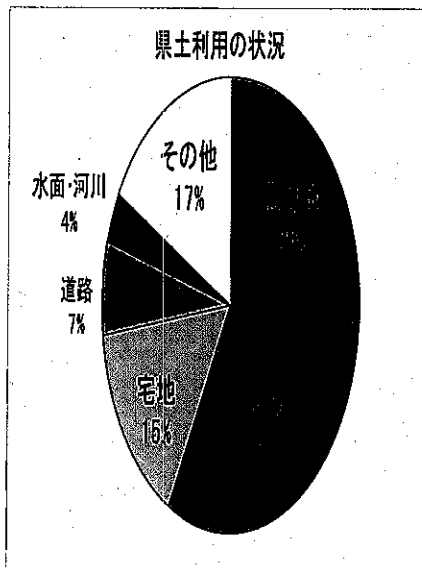
## 《人口の減少・高齢化の現状》

- ◆ 県全体では平成27年をピークに緩やかな人口減少に転換。しかし、東総・九十九里・南房総地域など6割の市町村で、既に人口減少が始まっている。
- ◆ 現在103万人の高齢者が、10年後には157万人に増加し、4人に1人が高齢者。また、東総・南房総地域の高齢化が著しく、今後更に進むものと予測される。



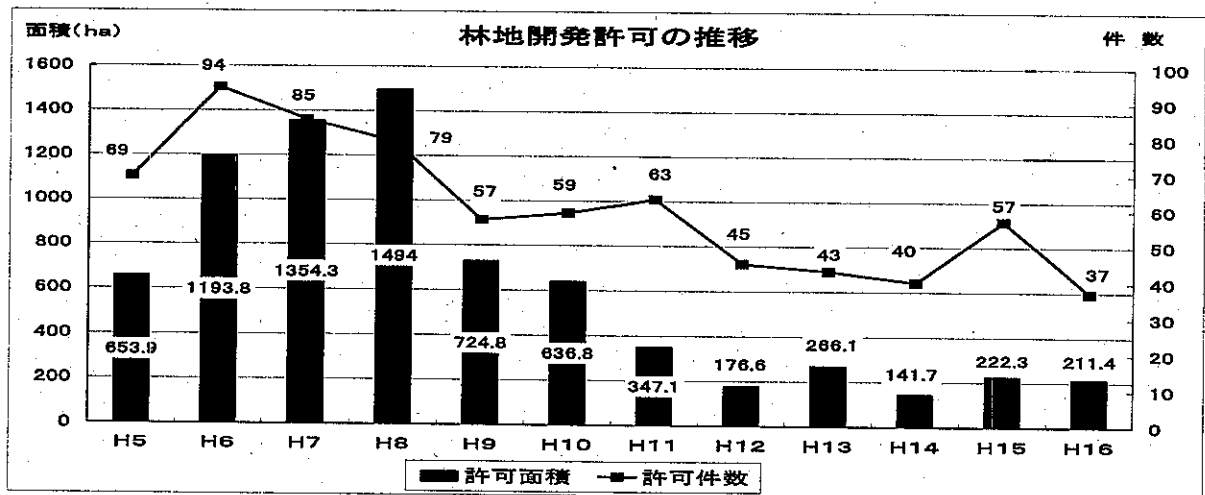
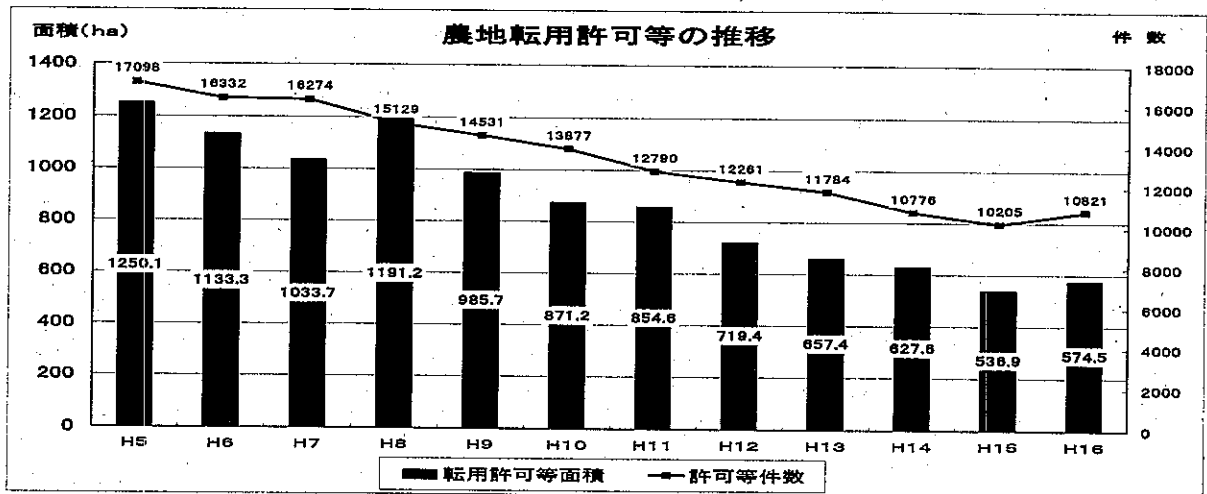
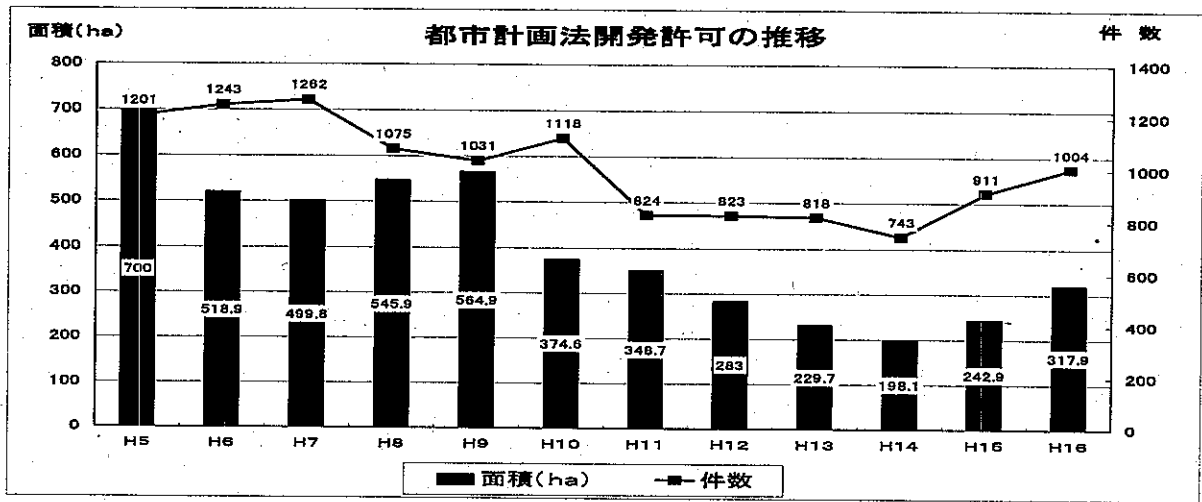
## 《土地利用の変化》

- ◆ 宅地は増加傾向。依然として農地・森林の減少傾向は続いている。
- ◆ 近年、不耕作農地や工業・商業などの移転・廃業による未利用地が増加。
- ◆ 残土・産廃処分場、建設資材置き場等の利用も増加。



## 《開発の動向》

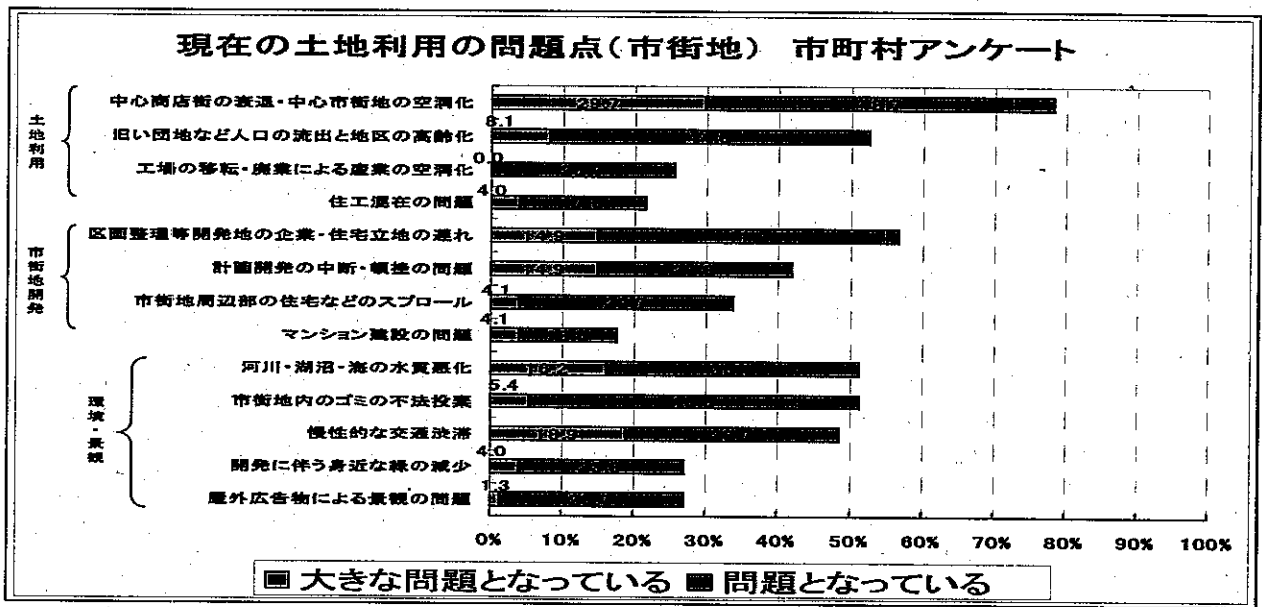
- ◆ バブル崩壊後、開発行為・農地転用は減少傾向にあったが、近年増加傾向に転換。
- ◆ 大規模開発から小規模な開発に転換。ゴルフ場、リゾート開発は激減。



# 《 県土利用上の問題点の整理 》

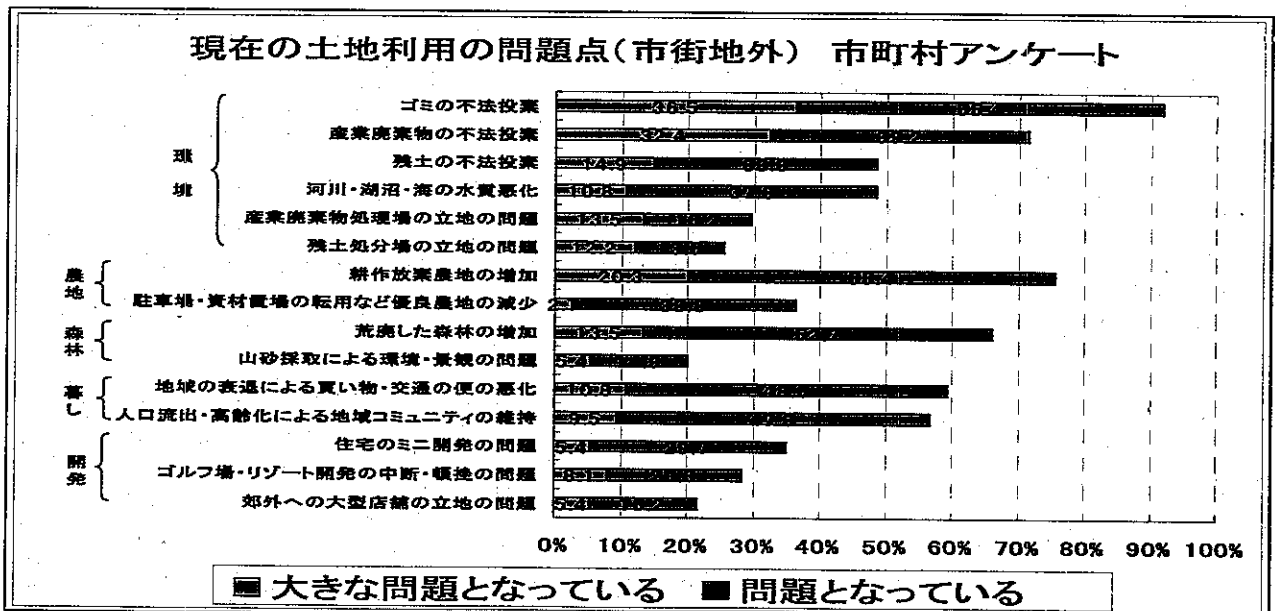
## 【市街地内の問題点（市町村アンケートから）】

- ◆ 中心商店街の衰退や中心市街地の空洞化、人口の流出や地域の高齢化問題
- ◆ 土地区画整理などの開発地が埋まらない。開発の中断・頓挫の問題
- ◆ 都市部で多いマンション建設や身近な緑の減少の問題



## 【郊外部（市街地外）の問題点（市町村アンケートから）】

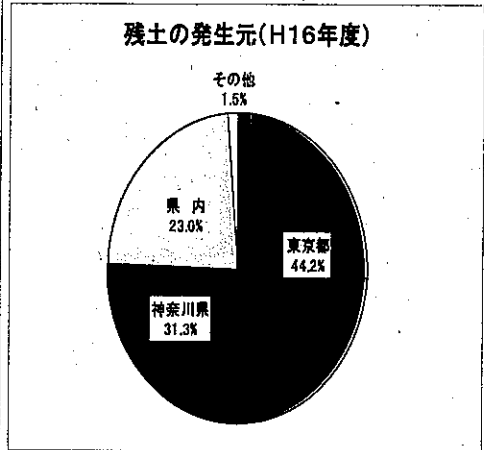
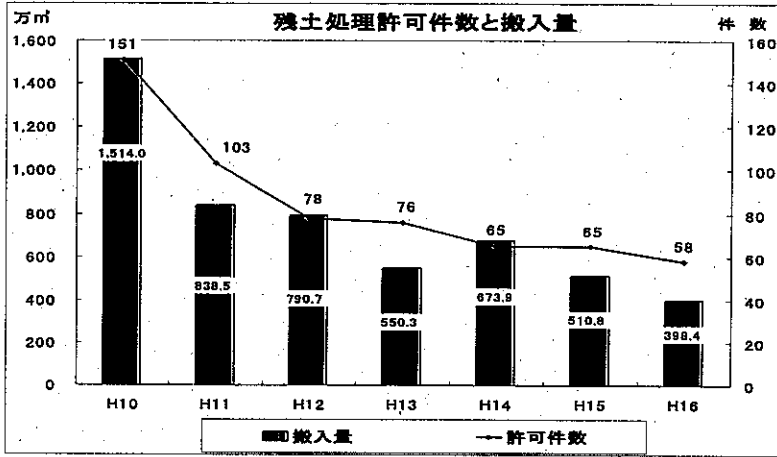
- ◆ ゴミ・産廃・残土の不法投棄、処理場の立地問題。
- ◆ 高齢化・後継者不足による農地・森林の荒廃
- ◆ 人口の減少・高齢化による郊外部の衰退







- ◆ 増加する残土処分場。森林・谷地の破壊、地下水の汚染など環境の破壊が問題化。
- ◆ 残土の4分の3が、東京都・神奈川県以外の県外から持ち込まれる。
- ◆ 残土の多くは、内房の港から陸揚げされ、内陸部の処理場へと運ばれている。



谷を埋める残土

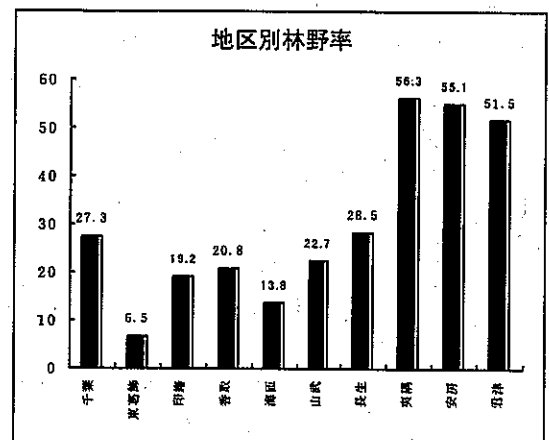
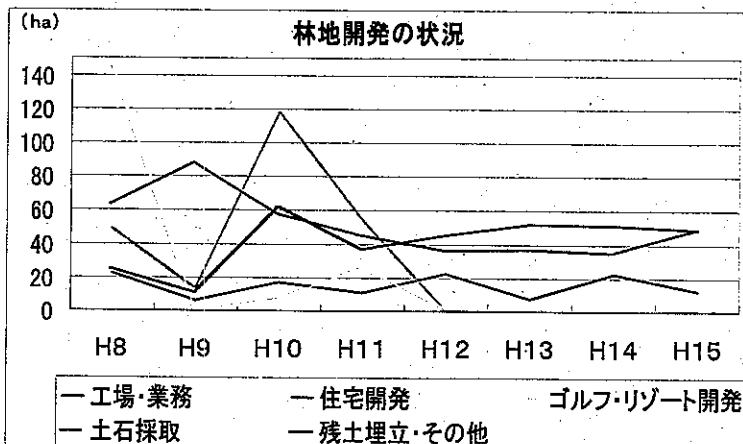
地元住民の反対

陸揚げされる残土

## 【 森林の問題 】

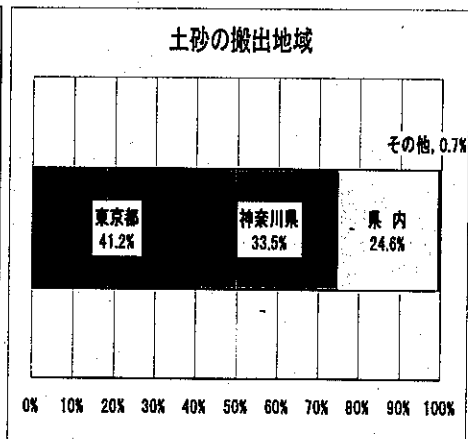
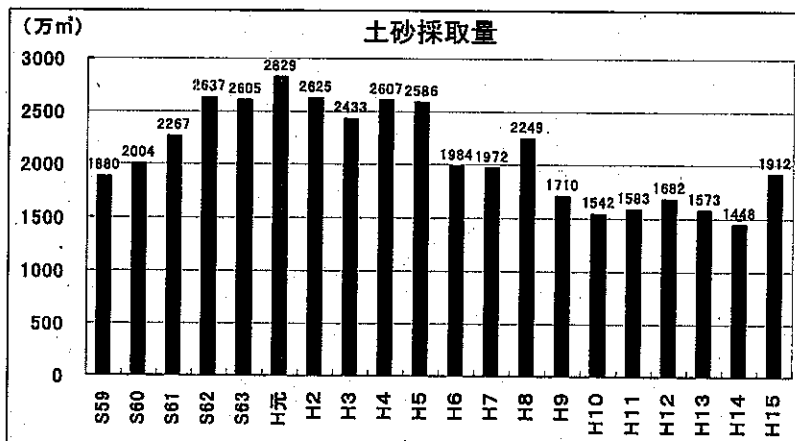
### 開発に伴う森林の減少の問題

- ◆ 本県の都市化に伴い、森林は減少。特に都市部の減少は著しい。
- ◆ 最近では、ゴルフ場・住宅などの開発が減り、産廃・残土埋立等の林地開発が増加。



## 山砂採取に伴う環境・景観の問題

- ◆ 自然環境・生態系の破壊、長年削られた状態による景観の悪化。
- ◆ 山砂採取跡地が産廃・残土処理場として利用されることへの住民の不安



山砂採取場



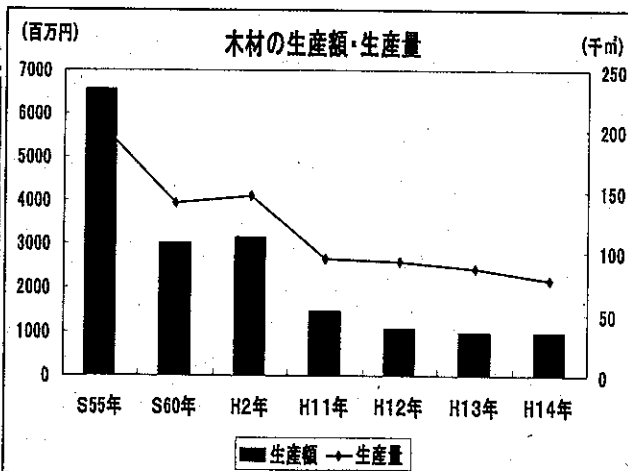
採取跡地への産廃の持込

## 森林の荒廃の問題

- ◆ 就業者の減少、就業者の高齢化、後継者不足による森林の荒廃。
- ◆ 森林の荒廃による環境・景観の悪化。他の用途への安易な転換。



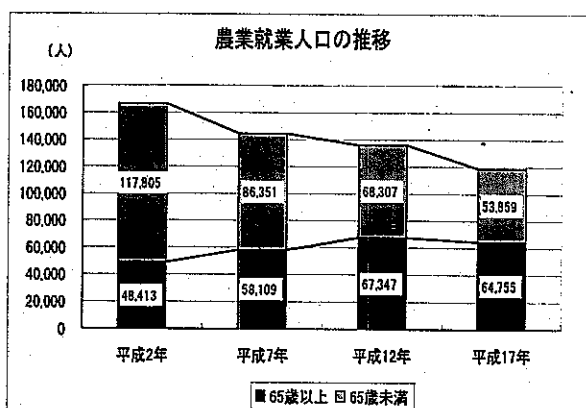
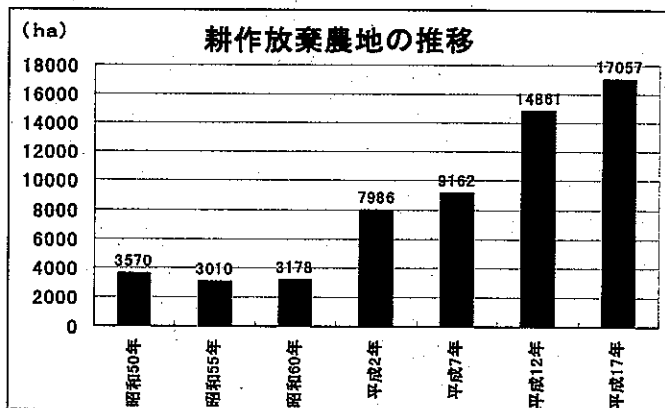
人手が入らず荒廃した森林



# 【 農地の問題 】

## 耕作放棄農地の問題

- ◆ 就業者の減少、高齢化、後継者不足による耕作放棄農地の増加。
- ◆ 耕作放棄農地の他の用途（残土・資材置き場・住宅）への転換、営農環境の悪化。

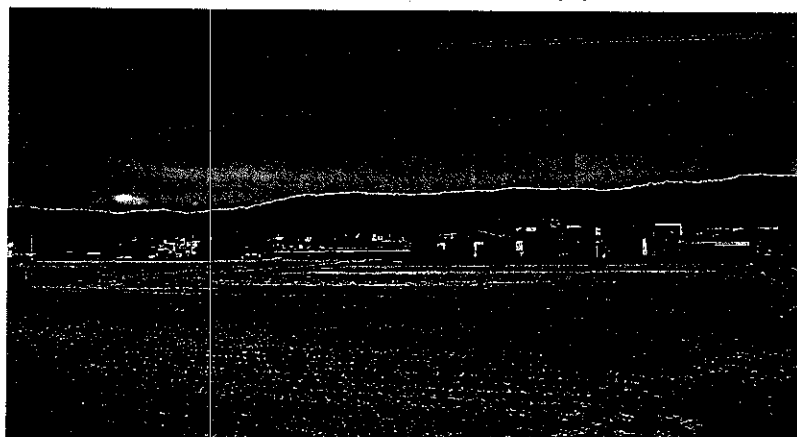


耕作放棄農地

原野化する耕作放棄農地

## 開発に伴う農地の減少と虫食いの的な農地転用の問題

- ◆ 開発に伴う農地の減少。農業の生産基盤の弱体化。
- ◆ 住宅開発・資材置き場・駐車場など虫食いの的な農地の転用。
- ◆ 営農環境の悪化、田園風景の破壊。

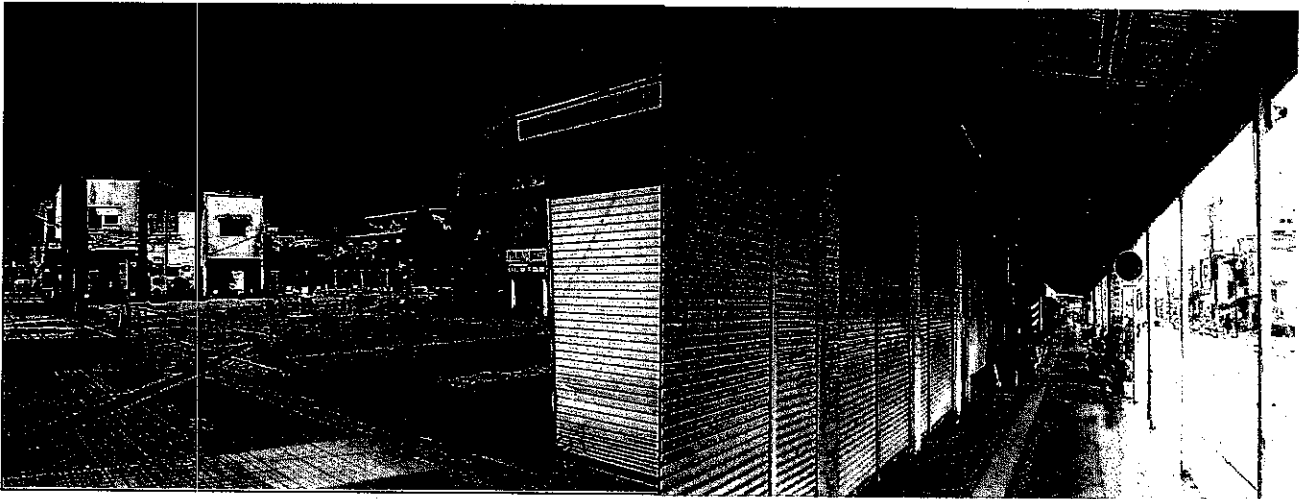


虫食いの的な農地の転用

## 【市街地の問題】

### 中心商店街の衰退・中心市街地の空洞化の問題

- ◆ 空き店舗の増加による中心商店街・駅前の衰退。街並景観の悪化
- ◆ 人口の流出による地区コミュニティの低下。防犯・防災機能の低下。

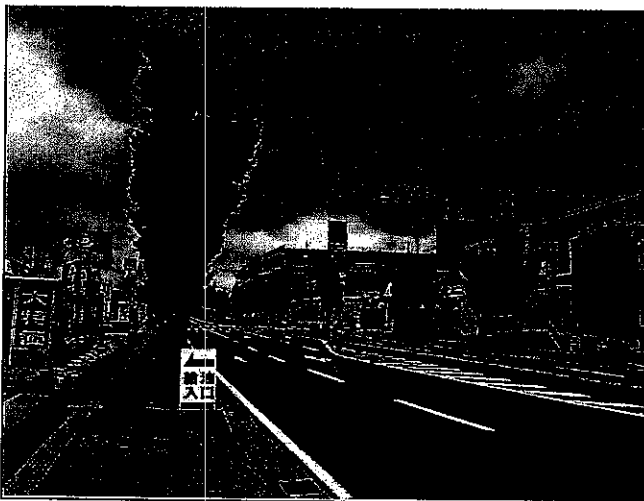


空き地となった中心市街地

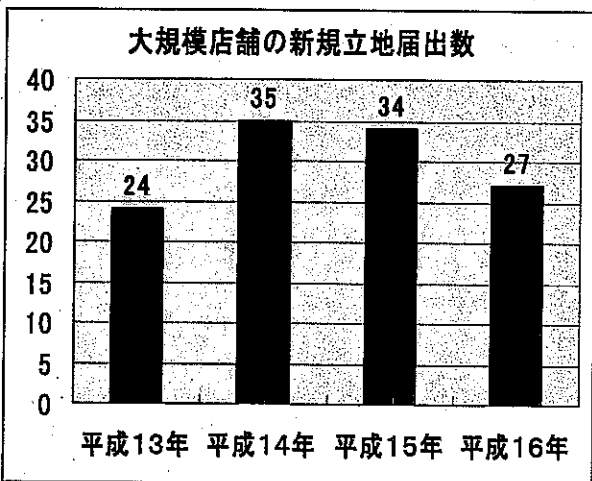
空き店舗が目立つ駅前商店街

### 郊外への大型商業施設・市街地の拡大の問題

- ◆ 郊外部への大型商業施設の立地の問題。
- ◆ 無秩序な市街地の拡大と社会資本整備の問題。
- ◆ 地区間・都市間競争に対する調整の問題。



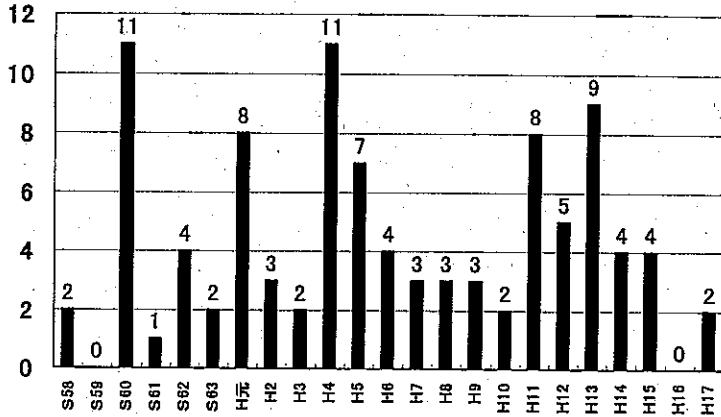
郊外の大型商業店舗



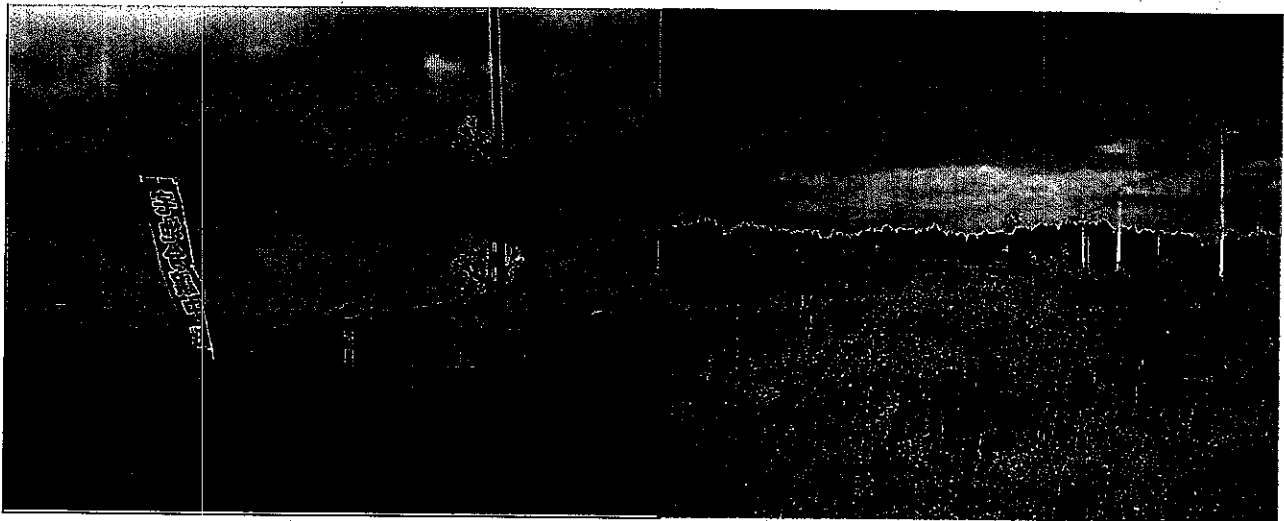
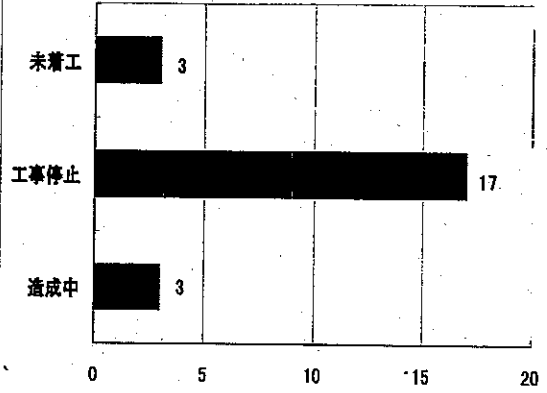
### 計画開発の立ち遅れ・中断の問題

- ◆ 土地区画整理事業等の計画開発地への住宅・企業の立地遅れによる不完全なまち。
- ◆ 開発事業の中断や破綻による問題。
- ◆ ゴルフ場・リゾート開発の破綻による事業地の荒廃、産廃処分場等への転換の不安。

土地区画整理事業認可時期



開発認可ゴルフ場の状況

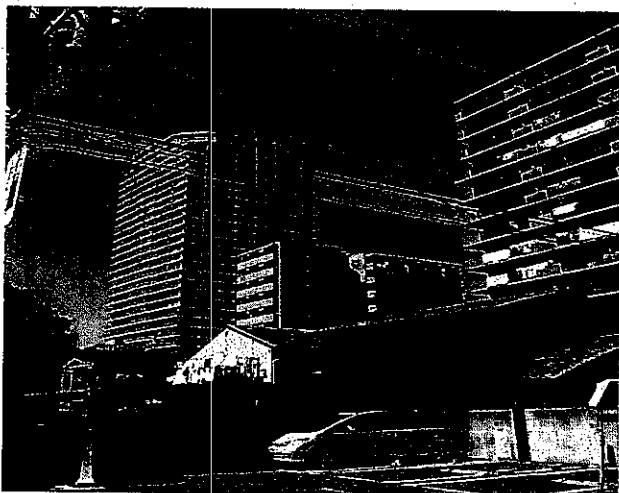


埋まらない土地区画整理

企業が立地しない開発行為

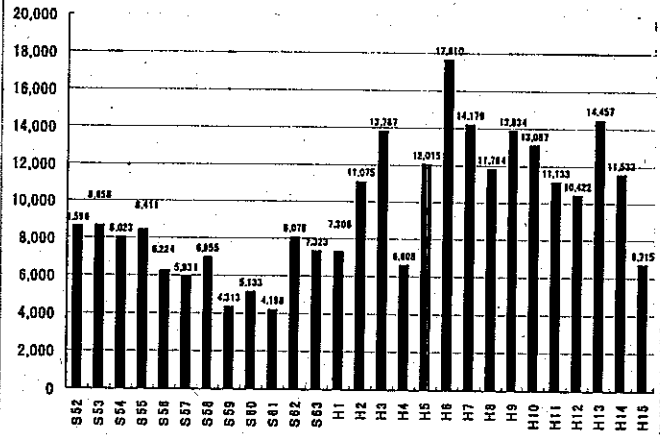
未利用地の発生と土地利用転換の問題

- ◆ 工場の移転など大規模未利用地の発生による経済の衰退と市街地の空洞化。
- ◆ 未利用地の出現による街並景観の悪化。
- ◆ 低層住宅地・工場跡地などのマンションへの転換に伴う問題。



大規模マンションの建設

マンション建設戸数の推移



### 3. 新たな県土利用のビジョン（試案）

#### 1. 計画の内容

##### 《美しい県土づくり》

###### ● ごみ・産廃・残土など廃棄物問題への対応

- ・ごみ・産廃・残土などの不法投棄や処理場の立地に対する対応
- ・資源循環型社会を支える県土づくり

###### ● 自然・歴史・景観など個性を活かした地域づくり

- ・自然や歴史・文化、景観など地域の個性を活かした地域づくり
- ・次世代に引き継ぐ美しい県土づくり

###### ● 環境・健康を重視した新たなライフスタイルの創造

- ・地球温暖化への対応と自然環境との共生
- ・LOHASなど新たなライフスタイルを実現するための県土づくり

##### 《活力ある県土づくり》

###### ● 人口減少・高齢化への対応と次世代のための地域づくり

- ・人口減少・高齢化に対応したまちづくり
- ・後継者不足により荒廃した農地・森林の保全と農林業の振興
- ・次の世代を担う若者が生き生きと暮らせる地域づくり

###### ● 首都圏や県民の豊かな暮らしを支える産業の基盤づくり

- ・農林水産業・工業等の産業を支える基盤づくり
- ・第3次産業を振興し新たな産業を創出するまちづくり
- ・ゆとりある社会の余暇・観光ニーズに応える地域づくり

###### ● 産業構造の転換と地域間競争への対応

- ・工場跡地など未利用地の適正な土地利用の転換
- ・中心商店街 VS 郊外大規模店舗、地域間競争への対応

### ● 財政制約に対する対応

- ・ 効率・効果的な社会資本の整備
- ・ 有効的な社会資本ストックの活用
- ・ 民間の活力を導入するための条件整備

## 《安全・安心な県土づくり》

### ● 安全・安心への対応

- ・ 県土の保全と災害に強い県土づくり
- ・ 防災・防犯など安心のまちづくり

## 2. 計画を支える制度

### ● 県土利用のモニタリングと計画評価制度の導入

- ・ 県土利用のモニタリングと計画目標に対する施策進捗の管理
- ・ 審議会を活用した計画評価制度の導入

### ● 計画を実現するための施策の展開

- ・ 県の各部局連携した施策の展開
- ・ 国への積極的な制度の改善要望、新たな制度の提案

### ● 県・市町村との連携、他県との広域的な連携

- ・ 県と市町村の情報交換の場づくりと施策の連携
- ・ 市町村独自の土地利用計画の策定や条例づくりの推進
- ・ 他県との情報交換と施策の連携

### ● 情報の公開と県民参加

- ・ 県土利用のモニタリングや評価結果の県民への積極的な情報公開
- ・ 県民参加による県土利用の監視や県土づくりの推進

## 4. 県土利用計画のあり方

### 《 指針性の確保 》

- ◆ 現計画では、必ずしも県土利用の問題把握が十分でなかったことから、県内各地域で発生している問題を踏まえるとともに、今後、発生が予想される問題や課題に対応し、県土利用の指針となる計画であること。
- ◆ 特に、現在、個々の開発行為等の許認可は、各規制法ごとの基準に基づき判断され、本計画は判断基準となっていない。そのため、個別規制法の上位計画として、開発行為等に対する判断の基準と成り得るような、目指す県土の姿（目標）、県土利用に対する理念や基本の方針、そして目標を実現するための施策の方向性を示すこと。

### 《 独自性の確保 》

- ◆ 現計画は、全国計画に準じ一般的な内容であったことから、千葉県内の問題を踏まえるとともに、地域の個性や特性を活かした独自性のある計画であること。

### 《 実効性の担保 》

- ◆ 現行制度では、計画を実現化するための具体的な施策や実行手段が、不十分であることから、計画を実現するための手段と道筋を明確にし、計画の実効性の担保を図ること。

### 《 市町村の連携と県民参加の促進 》

- ◆ 本計画は、県土利用の基本となる計画であることから、計画の策定に当たっては、県民や市町村の意見を十分聞き、反映させること。
- ◆ 地方分権の進展により、市町村の自主的かつ主体的なまちづくりや地域づくりが求められることから、県土利用に関する県と市町村の役割を明確にするとともに、連携した施策の展開を図ること。
- ◆ これまで、県民に対し県土利用に関する情報の公開が不十分であったことから、今後、積極的な情報の公開に努めるとともに、県民の県土利用に対する関心を高め、関連施策への県民参加を促すこと。



## 5. 県土利用に係る施策の方向

- ◆ 県土利用に対する基本的な理念や方針を定め、調整ルールの明確化
- ◆ 県土利用の状況や開発行為に関する情報の積極的な公開
- ◆ 開発行為に対する許可基準の見直しなど現行法制度を強化
- ◆ 国に対する制度の改善や新たな制度の導入の働きかけ
- ◆ 条例等による千葉県独自の新たな制度づくり
- ◆ 問題・課題に対する各部局の連携による総合的な施策の展開
- ◆ 問題・課題に対応した県と市町村そして県民との連携の強化