

千葉県国土利用計画地方審議会第1回国土利用計画計画調査検討部会議事録

1 会議の日時及び場所

日 時 令和5年11月6日（月曜日）午後3時から4時50分まで
場 所 ホテルプラザ菜の花 4階 榎

2 出席者の氏名

(1) 審議会委員

寺部慎太郎部会長（議長）、櫻井清一委員、志賀和人委員、中村暁美委員、
山崎文雄委員、吉野毅委員（計6名）

(2) 事務局職員

高橋政策企画課長、佐藤政策企画課副課長
政策企画課 香取土地利用政策班長、町田副主査

3 部会長の選出・部会長代理の指名

互選により部会長には寺部委員、部会長代理には櫻井委員がそれぞれ選出された。

4 会議に付した議題

第6次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画の基本的な方向性（案）について

5 議事の概要

議 長 事務局から説明をお願いします。

事 務 局 資料1「第1回国土利用計画調査検討部会における論点」及び資料2
「第6次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画の基本的な方向性(案)」
に基づき説明

議 長 それでは資料1、論点が6個ありますので、1個ずつ進めていきたい
と思います。

(1) 【論点①】 デジタル技術の活用について

議 長 資料2（2）の（5）県土利用・管理DXに「デジタル技術の徹底
活用」とあります。皆様方の周りでもう少し、こういうふうになったら
いいとか千葉県は少し遅れているなどと思うものなど、御意見を願
いします。

中村委員 インターネットで見れる情報はとても整理されている。市町村単位だと思うが、災害データ・ハザードマップなど、これまで探すのが大変だったものも見れるようになっていたり、県の水道関係の情報も見れるようになった。

そういった意味では、少し進んでいるような気がするが、これを国土利用に活用するという視点が、少し足りないと思っている。

相続税法が改正されて、来年の4月1日から相続時の登記が義務付けられた。そういった土地の動きなどと連動させて、空き家対策とか、何かに持っていけないかと思っている。

議 長 ある意味でチャンスですよ。

中村委員 そうですね。まだ始まったばかりで何も制度がない状態なので、指針等を作って示したほうがいいのではないかと。

議 長 登記だと法務省系のデータ、それとこういう国交省系のデータというのはうまくつながるのか。

中村委員 省庁が違くと縦割りなので。連携されていくのかは分からない。

議 長 ありがとうございます。

山崎委員 国でもどこでもデジタル・DXと言っているが、役所はデジタル化が非常に遅れていると思うが、その中でも、空間情報をどういうふうに管理しているのか、現在の千葉県、市町村の状況を教えていただきたい。

例えば土地の台帳、住民の情報など、どういうものがどういう形で、空間情報として管理されているのか。

国の国土地理院の地図も独特だし、他の情報とリンクしにくい。

自己の情報を載せられるグーグルマップ、グーグルアース等グーグルのみを使えとかはもちろん言えないと思うが、独自にやってもいいところは、自分たちでもその情報を付加できるような使い方をした方がいいと思う。

議 長 事務局は何か御存じですか。

都市計画課 中村委員がおっしゃった通り、市町村によっては、GIS上で、用途規制、高度地区などの土地利用規制が、地図の特定のポイントに置いたことで、その地区が何の規制がかかっているのかが分かるようなGISを組んでいるところがあります。

エリアごとに、そういった土地利用規制が階層別に分かれてるので、

好みの情報があるかどうかは別ですが、取り出せるようになっている市町村もあります。

一方で、そこまでは整理されておらず紙データで、という所もあります。

行政間をまたいだ情報は出ないということは我々としても課題だとは思っていますが、見れる所はある、という状況にはなっております。

山崎委員 県の方で、ある程度統合して、都市計画図を数値化しましょうという動きがないと結局バラバラになり、県としての情報は出ないのではないかな。

都市計画課 全国的な問題かもしれませんが、各市町村が使ってるアプリケーションプラットフォームが違う。いわゆる iPhone と Android みたいな違いがある。その辺りが課題であることは我々も承知しており、統一化などができるような仕掛けを国の方でも始めているところです。

議 長 経年によってだんだん統一化されていくのかもしれませんがね。

中村委員 第1回の審議会で小坂委員が、ここでは方向性だけを決めて欲しい、あとは市町村レベルで実行していくとおっしゃっていて、それは市町村の方の思いなのではと思った。

どの程度ここで踏み込んだものを作っているのか、目標だけを掲げるのか、具体的なプラットフォームまでとなると結構大変な作業になっていくのでは。

議 長 目標は少なくとも考えたい。こうあるべきだところは変わらないと思うので。

それを実行していくのは市町村、裁量というかそういうところにも残されるのかなという気はしている。

中村委員 予算もあるので、何でもかんでもやるというわけにはいかない。

議 長 分かります。でもこれは計画なので理念を高く掲げていきたい。

都市計画課が述べたように、境界をまたぐところが結構大変、都市計画でよくある話は、都市計画の構想図のようなマスタープランも、隣の町と並べてみると全然整合していない。

そういう問題があるので、比べてみたいとか、場合によっては、茨城県との県境をまたいだものを見たいとかいう場合に何かしっくりくるような、そういうものが大事かもしれない。

志賀委員 どういう主体が、何のために活用するかによって違ってくると思う。千葉県では地籍調査はあまり進んでないと思う。私は森林を専門にしているが、山林なんかは全部調査をするのは無理で、国交省も諦めていると思う。

森林の場合、県には専門の職員がいるが、市町村、特に東葛地域では、農林部署の中に専門の職員が1人いるかどうかという状態である。

また、行政では、森林のGISに関する取組が結構前からあるが、行政が作ったデータは、企業にとって役に立たない場合が多い。

千葉県内の企業がこういった優先順位で何をやってるのかみたいなことを描かないと整理が付かないという気がしている。

議長 人員の問題という感じですかね。

志賀委員 というよりも、例えば、行政が林地台帳を作るとして、それに事業者や所有者がそんなに興味がなかった場合、台帳を作っただけで利用・更新がされない。

行政として最低限必要なものと、産業的な中で使われ循環されていくようなものとのデータの重なり方、組合せみたいなところは考えないと効率的なシステムになっていかないと思う。

議長 更新もきちんとされるようなデータにしなければならない。民間が使うようになれば自然と更新もされるし、役に立つしと。

吉野委員 あまり後ろ向きなことを言うつもりはないが、誰が何のために使うか、国の計画でも書いてあるが、それはある目的のために、オープンデータ化をするということなので、何でもかんでもオープンデータ化すればいいものでは多分ないと思う。

例えば、危機管理的にこの情報をオープンにしているのかという問題もあると思うので、どこまでどういうことを想定して、計画を作るのかを、ある程度想定しておいて、こんなデータをという例示をした方がいいと感じる。

ハザードマップなど誰でも見られるような情報は必要だと思うが、それ以外の情報、例えばその道路の埋設状況とか、そういったものについては、いろいろ問題があると思うので、そういったものを分ける必要がある。

櫻井委員 私も同じようなことを思った。全体を鳥瞰するようなマクロ的なデータは、国とか県でなるべく統一ルールに基づいて作っていくことができると思う。一方、小さな土地の所有とか利用になると、個人の問題になるので、把握はできると思うがそれをデジタル化して、落とし

込んで、さらにオープン化するとなると結構難しいという気もする。

農業は正しくそうで、農地は所有と利用が離れていて、例えば千葉県では大きな水稻の形態がたくさんある。1経営体で100ヘクタールなんてざらにあるが、同じ組織とか同じ農家が持っているかということとそんなことはなく、数十軒の農家の田んぼを借りて、全体で100ヘクタールになっている状況なので、それを地図に落とすのはなかなか作業的には大変かなと。

データとしては多分、農業委員会にあるはずだが、所有になると個人のプライバシーの問題が関わってくるのでオープン化するのは難しいと思う。

個々の大規模経営体などでいかに効率的に農地を集めて、なるべく効率的に機械を動かすというミクロな課題については、オープン化しなくても個別の課題として、デジタル技術を使ってより効率的に経営を進めていけばいいと思う。

それができたらグッドプラクティスとして紹介するくらいは多分できるのではないかと。

議 長 データ整理とオープン化は切り離すべきだと。

山崎委員 私もオープン化を全部進めればいいとは思っていない。情報を公開するしないではなくて、公的に管理してる帳票類をできる限り数値化したらどうかということを提案している。

(2) 【論点②】多様な主体による土地利用の活性化・【論点⑤】国土の管理構想の全国展開について

議 長 これは、参考2「第六次国土利用計画(全国計画)概要」の「1. 国土の利用に関する基本構想」の「⑤多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理」だと思いますが、適切な利用・管理、コーディネート、この辺で何かポイントはありますか。

これは何を想定しているんですか。

事務局 管理構想の方とも関係してくると思っているのですが、町の中心部とか、用途地域が定められている地域の土地利用ではなくて、里山・農地・森林などの土地利用を考えた場合に、人口減少が進んでいく中で、土地を管理できなくなってきておりその地域自体が衰退していくのではないかと。

ただその一方で、そういったところの一部は残していかなければならないのではという中で、住民や市町村がどういった事業的なものを

やりながら、持続的な土地利用をしていくかという、そういう観点で、既に様々なことをやっているのかもしれないのですが、こういった流れの中で、皆様の方で違った視点から考えていることとか、もしくは、こういった考えがあるというようなものを教えていただけたらなと思った次第です。

議 長 【論点②】と【論点⑤】が近い話で、要は、この土地をどういうふう
に管理していくか。

例えば、中山間地の里山、林地、森林とかがどんどん開発されて
いったりあるいは突然されるのかとか、地域がどうやってそこを管理
していくか、千葉県では、どういうふうに今後管理していくか、
そういうことについて御発言をお願いします。

中村委員 前回の計画策定に当たって、千葉県の里山は、いろいろな生物が
生きていて素晴らしいので守っていこうというふうなお話になって
いたと思う。

多分デジタル化にもつながってくると思うが、里山があるために
防いでいるであろう災害もある。里山自体を増やしていくというのは
難しいと思うので、今ある里山をどうやって守っていくか、そういう
ところが論点になると思う。

櫻井委員 農業、特に中山間の話ですと、里山も含めてですが、かれこれ30年
位前から都市と農村の交流ということが何かと議論されている。

今まではツーリズムとして、都会の方が定期的に農村を訪れて
楽しんでもらうという話が多かったが、もう少し踏み込んで、例えば
オーナー制度みたいな形で、全部上手くいくわけではないが、一定の
お金も払いつつ、草刈りとか収穫とか田植えとか、そういったことで、
少なくとも複数回は現地に行ったりする。

単に観光として訪れるだけではなくて、もう少し踏み込んだ形で、
都市部の方、あるいは昔そこで生まれたが仕事で都会に行った方がまた
帰ってきてみたいなスタイルが生まれつつある。

居住地は農村と離れているが、何か思い入れがあって第二のふるさと
的な形で、かなり定期的にその農村部に入り込んでいろんな活動をして、
お客さんのレベルを超えて、例えば、一定のお金を払い地域の会合など
で発言したり、もう一歩踏み込んだ形で、その地域をマネジメントする
方向が求められていると思う。

議 長 千葉県だとそういうのはいかがですか。

櫻井委員 実は、昨日大山千枚田、棚田百選で確か東京から一番近いところに観光で行っていた。

あそこも20数年の取組があると思うが、オーナーの方は結構入れ替わっていて、またオーナーによっても、収穫と田植えくらいしか来なくて、あとは実際は地元の方がという方もいるが、一方で毎週のように来ている方もいて、しかもここは組織がしっかりしていて、施設も持っている。

シャワーとかもあって、コンスタントに来ている方も、月数回常駐の方もいる。

取組は賛否両論だが20年も続いている。あそこは鴨川市だが市の方だけでなく、他の地域の方も巻き込んで地域を守っている、環境を守っているということで一定の成果を上げていると思う。

志賀委員 千葉県は、里山に関していろいろとやってきた県であると思う。

堂本知事時代の里山条例であるとか、里山センターであるとか今でもいろんなNPOとかボランティア団体が里山整備みたいなことをやられていると思う。

ただ環境省レベルの里山みたいなところが千葉県ではあまり出てこない。それは多分、所管が森林課なので、どちらかというところ、農林部局的な中で、里山、森林整備とかをやっているからだと思う。

里山施策とか、県民の森とかそういうのを現代的にアップデートしていくみたいな発想があってもいいと思っている。

例えば環境省の30 by 30自然共生サイトを見ると、千葉県に関しては、千葉市の植草学園大学、日本電気の我孫子事業場、竹中工務店、成田国際空港株式会社などが掲載されている。

こういう企業とか大学とかが注目されているが、千葉県の里山管理団体というのは、まだそこまではというふうに思う。

ただ、内容を見ると、ここでやっていることを自然共生サイトとして登録するみたいなことを、少しフォローしてあげれば展開するかもしれない。予算措置なんかは森林環境税みたいな中で、市町村などと上手くやっていると、それなりに生物多様性の保全、里山みたいなものを今までの千葉県が取り組んできた中の延長上に展開させるということもできるかもしれない。

森林課の方にやる気があるかどうかは聞いていないので勝手なこと言うと怒られるかなと思うんですが、そのような気がしている。

先ほど、農業との関係でもあったように、森林との関係で地域の土地をどう管理していくのかを考えていくと、千葉県の場合は、零細な私有林が多い。

他の地域だと公有地とか、財産区とか、市町村有林とかが結構あるが、千葉県の場合は、県有林が5,000ヘクタール位でちょっと大きくて

あと国有林があつて、市町村有林で100ヘクタールを超えるというのは3つ位しかない。

他地域の市町村、山梨や長野がその典型だと思うが、公有林とかで観光開発とかいろいろなことをやっている。

ただ千葉県の場合もないわけではない。

東北地方で震災が発生し高台に移転するというときには、大体財産区とか、公有林的なところを充てている。

千葉県も少ないとはいえ、公有地の利活用、どうしても必要なところ、適地があるのかないかみたいなのは、今の段階でどう考えるのかを少し検討したらいいのではないか。

私有地でまとまった土地を確保するのはなかなか難しいと思うので。

議 長 先ほど櫻井委員がおっしゃった、都市と農村の交流、交流人口というのは観光分野で言われている。房総半島という、首都圏に近い観光地という点で千葉県のメリットになるという気がする。

櫻井委員 付け加えると、里山条例などで行われたボランティアとかは、子供の頃よく里山で遊んだ世代の方が主体になっている例が多く、そういう方はもうかなり高齢化してきている。

世代が変わっていく中で、そういう里山、森林ボランティア的なものだけでは、現代的にはマッチしないところがある。

その辺りの仕組みを、スポーツ的なもの、観光的なものなど現代的にどう考えていくのか、生物多様性や脱炭素など国際的な枠組みみたいなものを地域で実践できる仕組みを作り、都市的な市町村としてアピールするような形で枠組みを作っていくみたいな観点が重要だと思う。

議 長 そういうボランティアというものに頼らない管理の仕方みたいな感じですか。

櫻井委員 ボランティアもあってもいいが、ボランティアをやろうと思わない人もいると思う。家族で里山的なところで遊ぶとかグランピングなどいろいろあると思う。そうすると、そういう里山の中での森林空間なり千葉県らしい空間を提供することによって、そこにいろいろな企業とかが価値を高めていくなど、何かそういう発想も必要かと。

議 長 質とかレジャーとかもうちょっとビジネス的な感じのということですね。

櫻井委員 ええ、やっぱり昭和的な発想ではなかなか難しいかなと。

吉野委員 参考2「第六次国土利用計画(全国計画)概要」の「1. 国土の利用に関する基本構想」には、「4. デジタルの徹底活用」と「5. 多様な主体の参加と官民連携による地域課題の解決」という記載がある。

この「4.」「5.」は、「1. 国土の利用に関する基本構想」中の「1. 人口減少・高齢化等を背景とした国土の管理水準の悪化と地域社会の衰退」、「2. 大規模自然災害に対する脆弱性の解消と機器への対応」、「3. 自然環境や景観等の悪化と新たな目標（カーボンニュートラル、30 by 30等）実現に向けた対応」という課題について、どのように管理を行っていくのか、という手段だと思う。

ですからデジタル活用と多様な主体というの、もちろんリンクしているし、他にも地域管理構想の全国展開、荒廃農地の発生防止、利用というのがあるが、それをどうやってやっていくかということなので、事例が大切になってくる。

例えば公共的管理と言ったって、何も役所だけがやる問題ではないですし、そこに多様な主体が関わってくるので、いろいろな展開、里山の問題も典型的にはあると思うし、農地の方もこれから出てくると思う。

そういった手段については、ある程度、それぞれ何をどう管理すべきなのかということのを洗い出して、それとリンクした事例をまとめていくべきだという気がする。

ですから、可能性としては、今皆さんがお話になってることが全て入ってくると思う。

あくまでもデジタルと多様な主体の参加というのはどうやって管理をしていくかということの手段になるので、いろいろな事例を調べて、計画に記載していくというのは、国の方でも、モデル云々ということもありましたので、そういったものを見ていくとある程度まとめられるという感じがした。

議 長 県内の取り組みそのもの、大山千枚田みたいなものもあるでしょうし、近隣の県、千葉県に似たようなところの好事例なども横目に見つつということですね。

(3) 【論点③】 社会的潮流として踏まえておくべき点について

議 長 社会的潮流として踏まえておくべき点ということで、新しいキーワードが並んでいますがほかに何かありますか。

やはり生物多様性とか脱炭素みたいなのはいろいろなところに関わってくる気がするので、そこは欠かせないですね。

何か土地利用を考える上で、それは実は生物多様性や脱炭素に寄与しますよというのは言いやすそうな気がします。

ライフスタイルの変化とかどうですかね。先ほど櫻井委員の方からあった都市と農村の交流とか二地域居住みたいな。

少し前に言われていたアフターコロナでライフスタイルが変わってくるみたいな。千葉県でありますかね、どうでしょう。

中村委員 富津に、1年半とか2年ぶりくらいに行ってみたところかなり変わっていて、新しいホテルとかレストランがものすごく増えていた。

あの辺は、勝浦も今年話題になったと思うが気温が30度以上に、あまりならないということで過ごしやすい。

別荘とかもできていてあの辺は大きく変わってきていると思う。

ライフスタイルもコロナが明けても自宅で仕事をしてというスタイルを貫いている企業が多いですし。一回進んだ潮流というのはそう簡単にはもとには戻らないのかなと感じている。

山崎委員 今東京に住んでいるが、戸建てで、太陽光パネルを13年前から電気を高く買い取ってくれる時に設置して、でもそれも切れてしまい今年蓄電池を買いました。

なぜかという、東京都は既にパネルを設置している住宅でも、100万円位補助が出るという話で、なぜかという、東京都は、新築住宅などに最初から設置が義務づけられているからです。千葉県ではそういう補助がないのか、もし補助があるとすると、千葉県の戸建ては東京都より大きいと思うし、もし県とか市町村が補助すれば10年かからずペイ（初期費用に見合うだけの利益が取れる）できると思うが、そういう政策を進める予定はあるのか。

各家庭、各住宅に太陽光パネルを設置すると、災害による停電時に非常に役に立つしほぼエコです。ということでちょっと質問を。

環境政策課 太陽光の補助というものではないが、共同購入事業というものを行っていて、取り付きたい方は皆さんで登録していただき、価格低減を促すというような事業は行っている。

議 長 それは、太陽光パネルを。

環境政策課 はい。スケールメリットを活かして価格低減を促すというようなことは行っている。

議 長 近隣の戸建てで何件かでみんな話をしてという。

環境政策課 いえ、県内で募集して、登録していただいてというものを、個人向け事業者向け両方で行っている。

山崎委員 東京都だと、今年から新築の個人の住宅で設置が義務化された。
そういう議論はなかったのか。

事務局 東京都がその制度を始める時に、千葉県としてもその情報は得ていましたが、その影響はどうかという議論も相当あり、義務付けの導入は簡単にはできないということで、千葉県の場合は、先ほど御紹介した共同購入事業を促進している状況です。

山崎委員 義務化までは進めなくてもいいと思うが少し補助をやることによって少し進むのではないか。例えば公共施設とかね、そういうところに是非自発的に置いて。

議長 ほかはいかがですか。
具体的潮流として踏まえておくべき点。

志賀委員 ライフスタイルというか人々の意識みたいなので、私は生まれたときから流山に住んでいるが、流山も随分と変化してきている。おおたかの森みたいなのところもあるが、旧来からの流山だと、回覧板を回しに行っても、お年寄りの人しかいなくて、うちは飛ばしてくださいみたいなことがある。林業の世界でも、孫のために木を植えるみたいなものがあったが、今はどこに就職するか分からないような時代になっている。

そうすると人々の時間意識というか、何のために時間を使うのかというのが、随分変わってきて、千葉県では、旧来からの3世代同居という地域もあると思うが、それが東葛地域だと違うみたいなことだとか、そういう構造になっているのかなど。

そういう中でSDGsみたいな話があって、誰1人取り残さないみたいな話があるんだけど、それを具体的にどうやってそういうのにアプローチしていくかというときに、行政に代表される公共的なところと、企業や個人などの私的なところがどのようにやっていくかみたいな。

多分、回答はないと思うが、その地域地域で、その問題に適合したような組み合わせでうまく回るようにしていくしかないと思う。

行政というのは自分の権限が決まっていて、その範囲でしか動けないというか動かないと思う。

そうすると今の社会、変化も早いので、企業だとさっと組織も変えてやるような問題を、どうしても組織自体は、知事でもない限り変えるというわけにはいかない。

そうすると、何かバイパスとして、それがうまく動くような、有志連合みたいな、公的にはちゃんとしたそういう公式の組織なり組織決定をするんだけど、いろいろな先導的な取り組みみたいなものを

それぞれの地域で地域課題を解決していくためにやるような、仕組みを一方では作っておかないと、なかなか既存の組織の中では回らないような現実があるという気がしている。

その辺を今後どういうふうに考えていくかみたいなことは関連してあってもいいのかなと思う。

議 長 県があつて市町村があつて、それぞれがその中でも縦割りになっているとところをもう少しこう横でつなぐようなそういう組織体というイメージですか。

志賀委員 深刻な地域課題がないと結集はしないと思う。しかし、課題があつたときに、そういった団体で地域のあり方が考えられるといいと思う。

議 長 地域で課題を解決するときに、これはこの部署だからお願いね、ではない共同という感じですかね。

志賀委員 行政は2年くらいで変わってしまうので、本当の専門的なところの情報があまくつながっていない場合もあるし、千葉県の場合、首都圏なのでそういう知識なり組織とか人とかいくらでもいると思う。

ただどそういうところにうまくつながらないということがあつてと思う。

議 長 行政組織という話がありましたよ。
何でもかんでも県庁の中でやろうと思わない方がいいですよ。
できないことはほかをお願いすると。

吉野委員 踏まえておくべき社会的潮流として、さっきおっしゃっていたライフスタイル、これは変わっていると思う。

私30年ほど前にリゾート事業の振興をやっていたことがあつて、今2拠点居住という言い方をするが当時はマルチハビテーションという言葉を使っていた。東京に住んでいる方が週末を例えば南房総で過ごして帰ってくるというような調査を行ったことがあり、調査の結果、結構やっている方が多かつた。ただあまり話題にならないうちに、リゾート事業自体が収束してしまつた。

そういう中で今いろいろお話を聞いていると、2拠点居住という言い方で、それがもう当たり前になってきているかなと。

一方で、ライフスタイルとなると、今、千葉県でもいろいろな意味で、千葉県のポテンシャルを生かしたようなライフスタイルが模索されていると思うので、そういった模索されてるライフスタイル、これを県の方でやっつけていこうというのであれば、それは当然土地利用にも落とし

込んでいく必要があると思っているので、ここは是非踏まえるべき点かなと。

あとは自然災害。現行計画の策定が平成30年7月なので、房総半島台風の前に作ったと思うが、台風があつて県民の意識とか、行政の意識も相当変わったと思う。こういったものを踏まえるべき点として、当然入れるべきだと思う。

今まで地震、地震と言っていたが、それだけではなく、風水害・土砂災害といったものがかなりクローズアップされてきている。

それから、デジタル化でどこまでオープンにするかということとも大きく関わってくるが、自然災害については住宅とか土地政策を考える場合には、当然避けて通れない話題であると思う。

あと、グリーンインフラとかカーボンニュートラルとかE c o - D R Rというのは当然踏まえていくべきだが、ライフスタイルというのは随分変わってきていると皆さんおっしゃっていますし、当然それは押さえるべき話なのかなと思う。

議 長 ライフスタイルと自然災害（風水害）、はい、分かりました。

(4) 【論点④】 新たな住宅や産業の開発について

議 長 前回10月20日の時に、私が住宅地はもうこれ以上開発しなくていいというお話をしたら、議員の委員の方が違つたと、まだまだ住めるとおっしゃつた。彼のお話を聞いてそうだなと、ちょっと納得したところがあるんですけど。この辺はどう考えたらいいですか。

住宅地開発、コンパクトシティということで考えると、私は、市街化区域はこれ以上増やさなくていいと思っている。

しかし一方で、木更津とか富津とかあるいは先ほどおっしゃつた勝浦の二地域居住ということになれば、市街化調整区域を多少開発していったら良好な住宅を供給すればそれなりに住んでくれるという動きもある。

どっちかということは多分ないと思うので、地域ごとに違つた方針とか、余地があるかないかによって変わってくる。

もう1個は産業という話があつて、先日、都市計画審議会があり話を伺つたら、千葉県内は産業用の用地がすごく足りないらしくて。茨城や他に負けておると。

産業誘致で都心に近いのに、産業用の用地が足りなくて、残念だということを都市計画の部署から聞いたので、この辺は千葉県としてどう考えるか、そこが資料1の④です。

御意見をお願いします。

中村委員 住宅について、この間皆さんの意見を聞いていてなるほどなと思って
いたが、やはりみんな新しいものが好きなので、新しい団地ができると
どうしてもそこに流れてしまうのと大きな違いは道路です。

古い住宅地は道路の幅が4メートルから5メートルだが、新しい
住宅地は6メートルです。

車社会なので4メートルだとすれ違うのもやっとなので、どうしても
隣に新しいのができたらやはり新しいのに流れていきますし、業者さん
としても売れる方を作る方がいいので、やはりどうしても新しい住宅
地に力がいくのは致し方ないのかなと。

この間議論に上ったと思うが、排水の面でも多分下水道の配管も違
うと思う。

大雨が降った際に、排水が足りなくて住宅地がということがあり、
そういった面でも新しい住宅地と古い住宅地では異なっている。これら
のことを考えると、古い住宅地をどうやって再利用していくのかという
のが、この委員会の課題なのかなと。

できれば新しい住宅地ではなくて古いのを再利用して、人口は
どんどん減っていますし高齢化していますので、古い住宅地が余って
空き家になってしまうという最悪のシナリオを避けるためには、古い
住宅地をどうやったらリノベーション、新しくしていけるのかという
ことが問題だと思っている。

議 長 激しく同意します。

櫻井委員 私も同じような意見ですが、実は良い農地、まとまった農地という
のは、転用するとなると宅地を始め転用しやすいものが多く、区画整理
されているときれいな四角形の形が取れるので、宅地開発というのは、
農業部門から見ると優良農地を失ってしまうことになりがちなんです。

ある程度やむを得ないかなと思いつつも、開発するのであれば、地域
の方々とよく話し合っ、換地ですね、全体としては農地縮小傾向
だから、この部分10%は宅地にしましょう、残り90%は、農地と
して保全を進めましょうとなればよい。しかし現実には区画の利用状況が
虫食い状態なんです。昔から総論賛成各論反対です。

あとは、今までの宅地も再活用すべきだと思います。

単なる意見ですが、県営住宅とか市町村の住宅というのは、かつて
5階建てのものがいっぱい建っていましたが、ああいった所は大体どこ
も空き家になっていて、そこを大胆にリノベーションできないかなと。

私は群馬県に住んでいるのですが、私の生まれた町はかなり大胆に、
5階建てを2階建てにして、それで3棟あったら1棟壊してそこを
駐車場にするということで、きれいにリノベーションしまして、
所得制限も大幅に縮小して、誰でも入れるようにしたら、結果としては、

結構若い方々が入ってきたり、群馬県は外国人の方が多いですから、そういった方にも住まいができたと思うので、結果的にはオーライだった感じです。

古い宅地もやり方次第で活用できればいいと思っている。

中村委員 千葉県でも多分県営住宅の取壊しとかをしていて、私いつも仕事で関わってるのは千葉市ですけども、千葉市の若葉区では30,000平米の県営住宅が閉鎖されて取壊しされている。市の方でも、市営住宅の取壊しをしていて、それが県全体ではどれくらいあるのかというのは分からないので、県営住宅や市町村営住宅に関する資料があるのかを伺いたい。

議 長 そういうポテンシャルは有り得るし、既に千葉市とかでやられているのもあると。そういうのは、検討的に広げていくという可能性はあるのかもしれないね。

中村委員 そこほどの程度面積があるのか、都心の方には結構あると思うんですけども、北総とかの方に。

議 長 どれ位あるかというのが数字としてあれば、それが有効な施策かどうかというのが分かります。

御指摘ありがとうございます。

櫻井委員がおっしゃった農地の転用ということで、野田市とか、流山市の都市計画審議会とかを見ていると、市街化区域内の農地が30年経って転用されますというのが結構たくさん出ていて、委員の皆さんが、そんなに農地がなくなって大丈夫かという雰囲気になるが、あれは何とかならないのか。

櫻井委員 意外と、地主さんの立場からすると農業で先行きが見えない。チャンスがあれば売りたいと。

議 長 換地は難しいですか。

櫻井委員 難しいです。戦後農地改革を行って農地法ができて皆さん自作農になったわけですが、皆さん土地への執着というのが結構強くて、今おっしゃっているような問題が昔から発生していて、難しいです。

換地は農業委員会で、農業委員会の委員はほとんど農地の地主さんですので、意外とその地域が例えば、大きなショッピングセンターができるといった転用の方向に流れると、農業委員会自体も流れてしまったことがありますので。

議 長 宅地にしたいという地主さんがいたら、その代わり、農業する権利

みたいなものを移転してどこかで農地に逆にしないとそこは転用してはいけないみたいなそういうルールにできないかとか、相手先を探すのは大変だから地元の不動産業者に一定のお金を払ってやれないかなと妄想してみたのですが。

吉野委員 住宅の話は、さっき中村委員がおっしゃったように、私もどんどん作ればいいと思っていたが、今のお話を聞いてなるほどなと思った。

ただ、ライフスタイルに合わせた新しい部屋というのもきっとあると思うので、そういったものを踏まえてリノベーションすることが大事だと思った。

一方で、産業用地については、部会長がおっしゃったように足りないと思う。

企業誘致に行って、千葉県ではどこかに土地があるかと聞かれたときに、「これから探します」では、そこで逃げてしまう。

これから検討しますというのを許してくれる企業であればいいが、現実の話としては、当てになる土地がなければ誘致できないと思う。

やはり企業誘致で千葉の魅力というのは、県でも市町村でも、民間団体でも作っていつているはずなので、当然あると思うし、また、道路がこれからできていくと、立地優位性もできると思う。

ただ立地優位性があれば、来てもらえるかというところというのはなくて、やっぱり土地がなければ来ない。

ですから、今農地転用で、そういったことができないか、いろいろ検討しなければと私は思っていた。土地については、昔企業庁という団体が県にあり、そこで造成をしてその土地を売却するという形で、内陸部のニュータウンとか結構いろいろやっていた。

今は造成しておらず、当然良い土地からどんどん売れていくので、土地が不足していると私も認識している。

なので、これから土地利用を考える上では、生活を考えなければならぬとなると、働く場としても、企業誘致とかを考えていかないといけないと思う。

今回のペーパーを見ると、ちょっと踏み込んだ形のフレーズになっているので、少し取り入れていただいたと思ったが、やはりどういう形でやっていくかというアイデアがあれば、それを土地利用計画の中でも少し触れていってほしいし、これから検討しますっていうことだけだと、なかなか進まないのかなと思うので、是非踏み込んだ形の考え方を出せないかなと。難しいとは承知しているが。

産業用地についても工業用地ということで、例えば国の方では10,000ヘクタール位増えているが、県の今までの計画では工業用地はほとんど変わっていない。

なので、何らかの形で確保していこうというのであれば、計画の中でそれを取り入れるとか、ただ取り入れるには当てがなければ取り入れられないが。

議 長 千葉県ではどの辺りがポテンシャルとしてありますか。

吉野委員 商工労働部の方いらっしゃったら教えてください。

議 長 流山インターの近くの江戸川沿いの水田、そこは全て倉庫にしてしまったんですよ。

吉野委員 インターチェンジの付近は、物流の関係も踏まえるとポテンシャルが高いと思う。

議 長 千葉県でこれからインターができそうなところというと、木更津・富津その辺ですか。

事務局 県の方では空港の周辺というのがまず一つあるかなという話をしておきまして、成田空港周辺は圏央道が開通していくという中で、可能性があるのではないかという話ですとか、あるいはアクアラインの着岸地という意味では南房総方面に可能性があるのではないかとか、あるいは北総鉄道の沿線とか千葉ニュータウン辺りも含めてというのも、議論としてはあるのではないかというのが、もともと三角構想の拠点となっていてるところと合わせて議論になっている、そんな状況ではあります。

吉野委員 北千葉道路なんかを見るとニュータウンは内陸部でポテンシャルが高いと思う。

議 長 はい、ありがとうございます。

そういったところ、多少は工業用地を増やしてもいいかもしれませんね。

志賀委員 年金生活になると、都市計画税とか固定資産税が随分高いなという気がする。

家族構成も変わってきて、子供も独立したりすると変わりますよね。自分の家だから仕方がないとそのまま住んでいるが、死亡するとそこが空き家になる。

その前に選択肢としてそこをリノベーションして貸すみたいな、選択肢を増やしていく仕組みなり、そこに税負担をやる余地があればみたいなことは考えられないのかと。

日本の住宅は古くなって良さが現れるみたいなのはあまりなくて、安普請で住みたくもないよみたいな話になってしまう。

それは今までの経過の中で仕方がなかったのかなと思うが、これからの時代は古くなってもヨーロッパみたいにという部分も含めて考えられないかなという気がしている。

議 長 住宅ストックをいかに長寿命化させることと税制みたいな。
はい、ありがとうございます。

(5) 【論点⑥】 地域ごとに目指す方向性（ゾーン）について

議 長 総合計画のパンフレットの3ページから4ページにゾーンのことが載っている。

これを踏襲していくか、多少変えていくのかという話ですが、皆さんどのような印象を持たれますか。

山崎委員 これはどの程度境がはっきりしてるんですか。

例えば、房総半島の真ん中辺なんて両方に被っている、自分の所はどっちなんだと、雰囲気は分かりますけど。

宅地開発についても、千葉県では場所によって全然話が違うと思った。

最近一番問題なのは、農地でいうと遊休地、宅地でいうと空き家・空き地みたいな部分がある。

その辺をいかに循環させるかというのは、都市部でも郊外でも両方あると思う。

議 長 総合計画の分け方と違う分け方がありまして、参考資料3-2、19ページのところに、地域ごとに目指す方向性というのがあって、これが若干違うんだそうです。

印旛ゾーンと東総ゾーンは一緒ですか。

事務局 参考資料3-2、19ページのところに市町村の分けが一応記載されておりますが、基本的に境をあまりはっきりさせないという方向性で書いたというふうに記憶しております。

議 長 これは、森田知事の時と熊谷知事の時で変わったということ。

事務局 おっしゃる通りでございます。

議 長 これを踏まえて、どうしましょうかということです。

事務局 もう少し正確に申しますと19ページの方に書いてございます何々町を中心とした地域というふうにある程度ぼかかして書いていたのが前回の国土利用計画でございます。

議 長 この辺はどうしますか。

吉野委員 この計画の方でも、『「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』という形になっていますが、
これは前の総合計画だと思います。

おそらくこの土地利用計画でも、いろんな施策を打っていくこと
になると思うんですけど、総合計画は基本的な県のプログラムだと思
うので、そこを踏まえた形にした方が、いろいろな施策との連動ができ
ると思う。

この印旛ゾーンというのは空港で、先ほど事務局が言ったように空港
というのが結構キーワードになっているところもあるので、そこはど
うかという議論はあるかと思うが。

ただ、分け方としては、県づくりと土地利用計画はリンクしている話
なので、今の総合計画がこのままいくのか、少し変わっていくのかと
いう問題はあるのかもしれないが、合わせたほうがよろしいかなと思う。

議 長 やはり、総合計画が途中で見直しがされるかもしれないが、基本は
この総合計画に合わせてという感じですか。

空港とか圏央道とかアクアラインみたいな、インフラの名前を付け
たいと少し思ったりしていますが。

でも、地域という観点でいくと、市町村の名前でやった方がいい
でしょう。

その辺はいかがですか。あるいはゾーンをもう少し粗くしたり。

あとは都市計画審議会の方はもう少し、分け方を細かくしたりして
いる。

でもいいですかね、この総合計画に基本沿っていくという形で。

もしそれでやっていって、少し境界とか書きぶりに違和感があれば
そこだけ、例えば空港とかを書き足すみたいな形がいいかなと。

はい、基本は総合計画に合わせるということによろしいですか。

ありがとうございました。言い足りないことはありますか。

志賀委員 資料2の中に利用区分に応じた基本的な方向性というのがあるが。

森林のところを見ると、課題及び基本方針と利用区分に応じた基本的
な方向性のところが、基本方針を踏まえた方向性の記述になっていない
という感じがある。

今後担当課と協議して充実していただけるといいと思う。

議 長 ありがとうございます。その他何かありますか。

(発言なし)

議 長 事務局は何かありますか。

事務局 次の部会について御案内いたします。

今回は、来年、令和6年1月23日火曜日、午後2時30分から開催する予定としています。

本日委員の皆様からいただいた意見を踏まえまして作成した、基本的な方向性（案）について御議論いただく予定です。

議長 はい、よろしいですか。

次回ですが、ウェブ形式という話も出てまして、委員の皆様の御了解がいただけるようでしたら、そういった方向性も考えていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、長時間にわたり御審議いただきありがとうございました。

以上をもちまして、千葉県国土利用計画地方審議会第1回国土利用計画調査検討部会を閉会いたします。

ありがとうございました。

以上