

みんなで大家さん

YouTube



「みんなで大家さん」とは何か、いま何が起きているのか、なぜこのような事態に至ったのか、そして国と県はどう対応しているのか。複雑な制度と経緯を整理してお伝えしています。ぜひご視聴ください。

何が起きているのか？

成田空港周辺(小菅地区)の大規模開発「GATEWAY NARITA」を投資対象とした**不動産小口化商品「みんなで大家さん シリーズ成田」**が、深刻な事態に直面しています。全国から約2,000億円を集めたと報じられる一方で、**2025年7月に配当が停止。現在、1,191人が約114億円の返還を求める集団訴訟を起こしています。**

現地の工事進捗率は約2%にとどまり、開発用地の約4割を占める**成田空港会社(NAA)の土地については、昨年11月末で賃貸借契約が終了しました。**一方で、成田市は造成工事の期限延長を受理しています。また、報道では、土地が実勢価格の数十倍から百倍以上で評価されていた可能性なども指摘されており、事業の前提そのものに疑問の声が上がっています。

制度のどこに問題があったのか？

この商品は、「**不動産特定共同事業法(不特法)**」に基づき、国土交通省の許可を受けた事業です。

不特法	許可に更新制度がない	投資家が知りたい重要情報が開示されない	「許可=安全」と誤解を招く広告が規制されていない
------------	------------	---------------------	--------------------------

しかし、同じ不動産投資であっても、金融庁が監督するREIT(不動産投資信託)と比べると、**投資家保護の仕組み**

には大きな差があります。不特法には許可の更新制度がなく、情報開示も限定的です。グループ内での土地取引価格も外部からは見えにくく、投資家がリスクを十分に把握することは容易ではありません。とりわけ、「国の許可を受けている=安全」という誤解を招きかねない広告や説明のあり方について、私は大きな問題意識を持っています。**制度と実態のギャップが、今回の事態を拡大させた要因の一つ**と考えています。

雨宮しんごの取り組み！

私は昨年6月の県議会において、この開発について取り上げ、**成田市との連携強化と事業進捗の確認を求めました。**

県からは「成田市と連携し、適切に対応する」との答弁を得ています。

しかしその後、事態は大きく動きました。配当停止、訴訟提起、用地の一部喪失など、事業の前提が大きく揺らいでいます。

こうした状況を受け、来る2月定例県議会での質問登壇します！

- 主な論点**
- 県が出した農地転用許可・林地開発許可の条件が適切に履行されているか
 - 用地の約4割を失った状況で、開発計画の実現性をどう評価するのか
 - 複数の行政機関が関わる大規模開発における連携体制のあり方

成田の土地が、全国各地の出資者から「被害」の声が上がる投資商品の舞台となっている現状を、私は極めて重く受け止めています。同様の問題を繰り返さないため、県議会をはじめ党内から制度改善に向けた議論を進めてまいります。

- プロフィール**
- 47歳・2児の父・犬2匹
 - 2023年千葉県議会議員
 - 成田市議選4期連続トップ当選
 - 第41代成田市議会議長
 - 明治大学公共政策大学院修了(修士)
 - 日本サーフィン連盟公認インストラクター
 - 環境生活・警察常任委員会 副委員長
 - 郵政議員連盟
 - 成田空港推進議員連盟
 - 北千葉道路建設促進議員連盟
 - 千葉県議会動物愛護議員連盟
 - 鍼灸あん摩マッサージ指圧を考える議員の会
 - 千葉県花き生産振興議員連盟
 - 千葉県宅地建物等対策議員連盟
 - 印旛沼水質保全協議会 顧問
 - 千葉県資源エネルギー問題懇話会
 - 千葉県議会観光立県推進議員連盟
 - 千葉県議会首都圏中央連絡自動車道推進議員連盟

新



春

あましん
レポート
Vol.75



解散総選挙が終わりました。振り返ると成田空港を巡るさまざまなプロジェクトが大きく前進した一年でした。第3滑走路新設・B滑走路延伸に向けた「第2の開港プロジェクト」は、2029年の供用開始を目標に、国・県・地元・NAAが一体となって取り組みが進められています。また、国際観光旅客税を活用した空港アクセス支援の方針が国から示されるなど、成田空港を支える環境整備も着実に進みました。一方、用地確保の加速や、減便が相次ぐ中国依存からの脱却など正念場を迎えています。アジアの成長を取り込み、千葉県、そして日本の経済を支える拠点として成田空港の機能を最大限に活かすため、今後もライフワークとして国・市町と連携し、責任ある議論と行動を重ねてまいります。

千葉県議会議員 雨宮しんご

「読むSNS!!!」

自動物流道路 12月15日

「自動物流道路」の実証実験がスタート！千葉県と成田国際空港(NAA)主導！

千葉県と成田国際空港(NAA)が主導する「自動物流道路」の実証実験がスタートしました。供用中の道路に隣接するスペースで、自動走行車両やトーイングトラクターが搬送を担う取り組みは国内初。特定条件下で完全自動運転となる「自動運転レベル4」の実用化も、国内で初めての事例です。政府が掲げる「2030年・訪日外国人6000万人」時代を見据え、今後は車両台数を段階的に増やし、空港スタッフの人手不足解消と業務効率の向上を目指していきます。物流の効率化、脱炭素、労働力確保を同時に進めるという、まさに「第2の開港」に向けた未来インフラプロジェクトです！日本の物流と空港機能の次の姿を推進してまいります。



日本版 DBS 12月24日

「日本版 DBS」運用指針案まとまる！(子どもと接する仕事に就く人の性犯罪歴を確認する制度)

日本版DBSの運用指針案がまとまり、制度設計としては一歩前進だと感じています。一方で、教員の性加害を防ぐために導入された既存の「教員処分DB」は法律で義務付けられているにもかかわらず、実に約7割が活用されていないという調査結果も同時に明らかになりました。理由を「義務と認識していなかった」というものも多く、個別の怠慢というよりも制度が現場で機能していない構造的な問題に感じます。こうした現状を改善しないまま新制度を導入しても、同じことが繰り返されるのでは憂慮します。なお日本版DBSでは学習塾やスポーツクラブは任意参加です。最も密接な関係になりがちな個人事業主のベビーシッターは制度に至っては対象外…成田市のように民間の子ども関連施設も多い地域ほど、制度の抜け穴が生じやすいです。県既存DBの徹底活用や条例による上乘せなど、実効性をどう担保するか検討を進めてまいります。



新春 2026年1月1日

2026年が皆様にとって笑顔あふれる一年になりますように。

元旦の朝、ご来光が差す成田国際空港第1ターミナルにて「新春航空安全祈願祭」に参列。成田山新勝寺の導師・職衆による法楽のもと、航空機の安全、空港利用者の皆さまの無事、そして国際交流の発展が祈願されました。多くの人が行き交う成田空港だからこそ、「当たり前」の安全を守り続けることの重みを改めて感じます。本年も、成田から広がる人の流れ、経済の流れをしっかりと支えていけるよう第2の開港プロジェクトの実現に向け取り組んでまいります。皆さまにとって素晴らしい一年となりますよう、心よりお祈り申し上げます。

続いて、船形麻賀多神社、台方麻賀多神社、北羽鳥香取神社の歳旦祭・元朝祭に出席しました。それぞれの神社は、長年にわたり地域の暮らしや歴史や文化を支えてきた大切な拠点です。新しい年の始まりに、地域の安寧と発展を祈願し、玉串を奉りました。空港という「世界につながる成田」と、日々の暮らしを支える「地域としての成田」。両者が噛み合っこそ、成田は前に進んでいけるのだと改めて感じます。本年も地域に根を張りながら、県政の場でその声を形にしていきます。



鴨川メガソーラー問題のすべて

／ 国と県が動き出した ／

東京ドーム32個分^{x32}！ 37万本の森^{370,000}が失われかねない現実！

千葉県鴨川市で146ヘクタールという日本最大級のメガソーラー計画が進められてきました。

伐採予定の樹木は約37万本 設置予定の太陽光パネルは約47万枚 に及びます！

ところが



今年10月、本来残すべき「残置森林」13か所・約2.4ヘクタールが無断で伐採されていたことが判明しました。熊谷知事は「前例のない規模の違反」と明言し、県は工事停止を指導しています。

さらに



12月には、京都大学の専門家が現地を調査。「地盤が非常に脆く、地下水も多い。地震時には液状化し、斜面崩壊の危険性が高い」と強い懸念が示されました。地元からも「山の水が絶たれば米作りができな」と、生活に直結する不安の声が上がっています。



「適法だった」が通用しない。制度の谷間で起きた問題。

なぜ ここまで大規模な計画を止められなかったのか **まさ**に 「制度が現実に追いつかなかった」典型例です。こうした反省を踏まえ、**国もようやく方向転換を始めました！**

背景には、制度の「時差」があります。この事業は2014年にFIT認定を受け、2019年に県の林地開発許可を取得しています。当時の基準では適法な事業でした。しかし、その後規制は強化され、現在であれば許可されない内容となっています。経済的な前提も大きく変わっています。当初40円を超えていた固定価格買取は、現在では3分の1以下。それでも認定は有効で、県として直ちに止める法的手段は限られています。

最新情報！
1月9日、県はFIT認定失効を把握。事業継続の可否について事業者に報告を求めています。

2027年度から新規メガソーラーへの支援を廃止し、環境アセスメントの対象も拡大。



山を削る再エネから、ペロブスカイト太陽電池など国産・自家消費型への転換が進められようとしています。



山を削らず、建物の壁にも貼れる 日本発の「環境負荷ゼロ型」再エネ

「止める法」がなくても、止める努力を尽くす！

千葉県は現在、盛土規制法を活用し、工事計画の詳細な報告を事業者に求めています。県は「安全確認が完了するまで工事再開は認めない」との姿勢を明確にしています。10月には黒野副知事が国を訪れ、制度改正を直接要望。熊谷知事も「現行法だけでは武器が足り

ない」と述べ、先の我が党代表質問では県独自条例の検討を進める考えが示されました。県はこれまでに34回の協議、58件の行政指導を実施。違反伐採地の復旧が完了するまで本体工事は認めず、森林・環境・防災部門が連携して監視を続けています。



雨宮は

県議会議員として、この問題に次の3点から取り組んでいきます。

- 1 国を待たず、県独自の条例制定を加速すること
- 2 旧基準で残る未着工案件への監視強化
- 3 環境と調和する再生可能エネルギー政策への転換

環境を破壊する再生可能エネルギー開発は、本末転倒です。千葉県におけるメガソーラーの乱開発を抑止し、豊かな山と水を次世代に引き継ぐため、議会で責任ある議論を続けてまいります。

当たり前前の水を 当たり前前に守るために！

YouTube



水道料金改定

県営水道は、令和8年4月から平均18.6%の料金改定が予定されています。

問題

30年間料金を据え置いてきた結果、管路の耐震化率は約30%にとどまり、浄水場の多くは築50年以上が経過しています。実際に、県内では大網白里市や市原市で漏水や道路陥没事故が相次いでおり、「水道は当たり前に使え」という前提が揺らぎ始めています。



今後

5年間で約540億円の資金不足が見込まれ、このまま対策を先送りすれば、将来世代に安全な水道を引き継ぐことはできません。一方で、一般家庭で月額約600円の負担増となることは、決して軽い話ではありません。

雨宮は

値上げありきではなく、経営効率化の徹底と情報公開、そして低所得世帯への十分な配慮を強く求めています。

利用者タイプごとの月額負担増(目安)

一般家庭 (月20m使用)	単身世帯 (月30m使用)	飲食店等 (月30m使用)
+約600円	+約190円	+約1,250円

「見えない追跡」から身を守れる！

YouTube



ストーカー規制強化 (AirTag対策)

問題

AirTagなどの追跡機器を悪用したストーカー被害が全国で急増しています。2024年の相談件数370件に上る。従来のGPS規制では対応できない「法の盲点」が明らかになりました。



雨宮は

県議会で、国の改正ストーカー規制法を受けた千葉県条例の改正内容、罰則(拘禁刑6か月以下または罰金50万円以下)、そして条例施行前の対応体制について、千葉県警察に質しました。

ストーカー規制法	千葉県迷惑防止条例
1年以下の懲役または100万円以下の罰金	6ヶ月以下の懲役または50万円以下の罰金



恋愛感情の有無を問わず、相手の同意なく位置情報を取得する行為が処罰対象になります。



高齢者や子供のためなど、正当な理由と相手の同意があれば違法になりません。

県警からは「他法令も適用し取締りに空白を生じさせない」との答弁を引き出しています。制度が整うまでの間も含め、被害者の安全確保を最優先とする運用が不可欠です。新しい犯罪手口に法律や行政対応が遅れないよう、現場の声を踏まえ、引き続き議会から働きかけてまいります。

体験の先に 続けられる場所はあるか？

YouTube



デフスポーツ振興

課題

東京2025デフリンピック閉会を受け、パラスポーツ・デフスポーツ振興について質問しました。体験イベントは増えているものの「体験後、どこで続けられるのか」という環境整備が大きな課題になっているからです。

雨宮は

- 1 県の取組状況
- 2 体験後に継続できる受け皿の有無
- 3 県内全体への面的な広がり

この3点に絞って課題を指摘しました！



解決策

現在、県内37校ある特別支援学校のうち実施校は6校にとどまり、また54市町村すべてに相談窓口が整備されているわけではありません。成田市の「共生社会ウィーク」のような継続的な取組を、県全体に広げる必要があります。

「見るだけ」「一度きり」で終わらせない。誰もがスポーツを続けられる環境づくりを目指し、市町村や地域スポーツクラブとの連携強化を、今後も強く求めてまいります。



誰もがスポーツを楽しめる環境へ

雨宮しんぶりが動く

千葉県の「いま」を、議会から。

「何が起きているのか」「なぜ止められなかったのか」「国と県はいま何をしているのか」