

都市計画提案の公表

木更津市告示第63号

平成29年3月17日

1. 計画提案の概要

受付日	平成28年8月1日
提案者	株式会社 耕す 代表取締役 小林武史
位置	木更津市矢那2502番地他
面積	約16.3ha
現在の都市計画	市街化調整区域 容積率200% 建ぺい率60%
計画提案の理由	<p>本地区は木更津市の鎌足地区の市街化調整区域内にあり、かずさアカデミアパーク地区の西側に隣接し、東京湾アクアラインや東関東自動車道館山線の整備により、飛躍的に交通利便性が向上しています。</p> <p>また、本地区は平成28年3月に改定された「木更津市都市計画マスタープラン」において、「豊かな自然環境、農業環境の保全と活用」を鎌足地区のまちづくり方針として掲げ、自然環境や農林資源を活用したグリーンツーリズム等を推進し、観光農園や体験交流施設の立地を誘導するとしています。</p> <p>現在本地区では、弊社が平成22年に「耕す木更津農場」を開設し、循環型農業の実践をテーマに持続可能な暮らしを目指し、耕作放棄地の解消、有機農産物の生産販売、農業体験や就農支援など農業の活性化を図る事業を展開しています。</p> <p>そこで本地区において地区計画を定めることにより、「木更津市都市計画マスタープラン」を踏まえ、豊かな自然環境を保全するとともに循環型農業にふさわしい機能と環境を創造し、地域振興や農業振興を推進する農村と都市との新たな交流拠点の形成を図るため、提案するものです。</p>
都市計画の種類	木更津都市計画 地区計画

2. 計画提案に対する判断

判断通知日	平成28年10月8日
都市計画決定の必要性	有
判断理由	<p>今回、提案のあった計画は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「木更津市都市計画マスタープラン」及びその他の市の計画等との整合、環境への配慮、土地所有者等への同意および関係課からの意見について十分対応されており、木更津市都市計画の提案に関する規則第5条各号の規定を満たしているため、都市計画決定の必要があると判断した。</p>

### 3. 決定内容

名 称	耕す木更津農場地区 地区計画	
位 置	木更津市矢那字内野、字東猪沢の各一部の区域	
面 積	約 1 6 . 3 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、木更津市鎌足地区の市街化調整区域内にあり、かずさアカデミアパーク地区の西側に隣接し、東京湾アクアラインや東関東自動車道館山線の整備により、飛躍的に交通利便性が向上している。</p> <p>また、平成28年3月に改定した「木更津市都市計画マスタープラン」において、本地区は「豊かな自然環境、農業環境の保全と活用」をまちづくり方針として掲げ、自然環境や農林資源を活用したグリーンツーリズム等を推進し、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導する地区としている。</p> <p>現在、本地区では、「農業生産法人株式会社耕す」が平成22年に「耕す木更津農場」を開設し、循環型農業の実践をテーマに持続可能な暮らしを目指し、耕作放棄地の解消、有機農産物の生産販売、農業体験、就農支援等の農業活性化事業を展開している。</p> <p>そこで、本地区に地区計画を定めることにより、市街化調整区域の性格の範囲内で、豊かな自然環境を保全するとともに、循環型農業を機軸とし、人や資源が循環する地域社会の形成にふさわしい機能と環境を創造し、地域振興及び農業振興を推進する農村と都市との持続可能な魅力ある新たな交流拠点の形成を目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>循環型農業を機軸とし、人や資源が循環する地域社会の形成に資する機能の整備により、農村と都市との交流を推進する滞在型農業体験などのグリーンツーリズムや地域資源のネットワーク化による資源活用型地域振興に寄与する土地利用を図る。</p> <p>また、農場や交流拠点としての機能を確保しつつ、現存する森林の維持保全に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、周辺の自然環境や営農環境の調和に配慮した交流機能施設の誘導を図ることから、施設への誘導や施設間連絡を担う安全性に配慮した道路を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>循環型農業を機軸とする人や資源が循環する地域社会の形成を目指し、資源活用型地域振興に寄与し周辺の自然環境と営農環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限について必要な基準を定める。</p> <p>建築物等の整備にあたっては、周辺の農地や森林との調和を図り、東部丘陵地の景観形成に資するものとする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区施設の配置及び規模	1号道路 幅員 5.0m～13.5m 延長約 800m 2号道路 幅員 4.0m～ 5.0m 延長約 400m 3号道路 幅員 6.0m 延長約 180m 4号道路 幅員 6.0m 延長約 60m
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 地区内の事業に従事する者及び滞在型農業体験の用に供する戸建て住宅、共同住宅又は寄宿舍 2 地区内施設の管理の用に供する事務所その他これに類するもの 3 倉庫、車庫、機械室その他これらに類するもの 4 休憩所、あずまやその他これらに類するもの 5 農畜産物の生産、加工、集出荷、販売等の施設及び主に地元産品を提供する飲食店 6 農業生産資材の製造又は貯蔵施設 7 農業及び自然環境の体験、学習、研修施設並びに農村と都市との交流の推進に寄与する施設 8 自然エネルギー供給施設 9 文化交流に資する美術・工芸品等を製作、展示、販売等の用に供する施設
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は500平方メートルとする。ただし、次に掲げる建築物の敷地は除く。 1 倉庫、車庫、機械室、畜舎その他これらに類するもの 2 休憩所、あずまやその他これらに類するもの 3 延べ面積が10平方メートル以内のもの
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は10メートルとする。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第88条第1項に規定する工作物は除く。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。 2 地区内に設置する屋外広告物は形状、色彩、意匠その他の表示方法が美観風致を害さないものとする。
		かき又はさくの構造の制限	1 かき又はさく（門柱は除く。）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造及びこれらに類するもの以外とする。ただし、高さが1.2メートル以下のものは除く。 2 かき又はさくの位置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。
備考	地区内には、自然環境の体験、学習の用に供する遊具や自然と地域との共生による循環型の暮らしをテーマとするモニュメントを配置する。		

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

