

令和6年11月1日
第4回検討委員会

木更津飛行場周辺まちづくり実施計画 策定検討委員会

議題 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）素案の内容について

- （1） 第3回委員会議事内容等の確認
- （2） まちづくり実施計画（他3地区）素案内容報告

(1) 第3回委員会議事内容等の確認

■第3回委員会 令和6年10月4日開催

【第3回委員会における主な意見内容と対応方針案】

項目	主な意見内容	対応方針案
江川総合運動場周辺	・公園北側に住宅があるため、公園利用者の騒音について配慮してほしい	・公園北側は民間事業者が入るエリアのため、事業者募集時に周辺の方々に影響がないように運営する条件等を検討
	・河川の氾濫時の避難などは想定していないということだが、用途の違いをしっかりと周知してほしい	・避難時に分かりやすいよう、地元の方も含めて周知していく方針
回遊性	・高齢化等によりバスの台数を減らす動きがあるときくが、新たなモビリティの発想やどのように市内に人を呼び込むかをもう少し考える必要がある	・この実施計画のなかで明確に方針が出せる課題ではないが、ご意見を踏まえて引き続き検討
	・資料に提示されているもの以外に想定される広域的な連携のしかけのイメージなどはあるか	・例えば防災機能を備えた公園での築山避難練習の遠足等、複数のメニューの可能性があるので、今後も引き続き検討

(2) まちづくり実施計画（他3地区）素案内容報告

実施計画書 目次案

目次（案）

【序章】

1. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の背景
2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の目的
3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の位置付け

【第1章】江川総合運動場周辺

1. 江川総合運動場周辺の位置づけ
2. 江川総合運動場周辺の現況把握
3. 防災上の位置付け
4. コンセプト
5. 公園の機能と規模
6. 防災機能を備えた公園の整備方針
 - 6-1 ゾーニング計画
 - 6-2 公園の整備イメージ、機能配置方針
 - 6-3 民活ヒアリングの実施
7. 多目的広場の整備方針
8. 災害時の利活用方針
9. 概算事業費
10. 事業スケジュール

【第2章】木更津駅周辺

1. 木更津駅周辺地区の位置づけ、現況
2. 木更津駅周辺地区内における
中心市街地活性化基本計画の事業概要

【第3章】旧庁舎跡地

1. 旧庁舎跡地の位置付けおよび周辺状況
2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要
3. 卸売市場に導入が想定される「賑わい施設」の事例

【第4章】回遊性の向上に関する提案

1. 回遊性向上の方針
2. 回遊性向上のしかけの提案

【参考資料】

- ・木更津飛行場周辺まちづくり実施計画策定検討委員会
- ・住民説明会

【序章】

1.木更津飛行場周辺まちづくり実施計画の背景

本市は、東京湾アクアラインをはじめとする広域道路ネットワークの整備に伴い、交通利便性が大きく向上し、「かずさアクアシティ」等を中心に企業立地や商業機能等の集積が進展する中、まちの魅力や活力が向上しています。

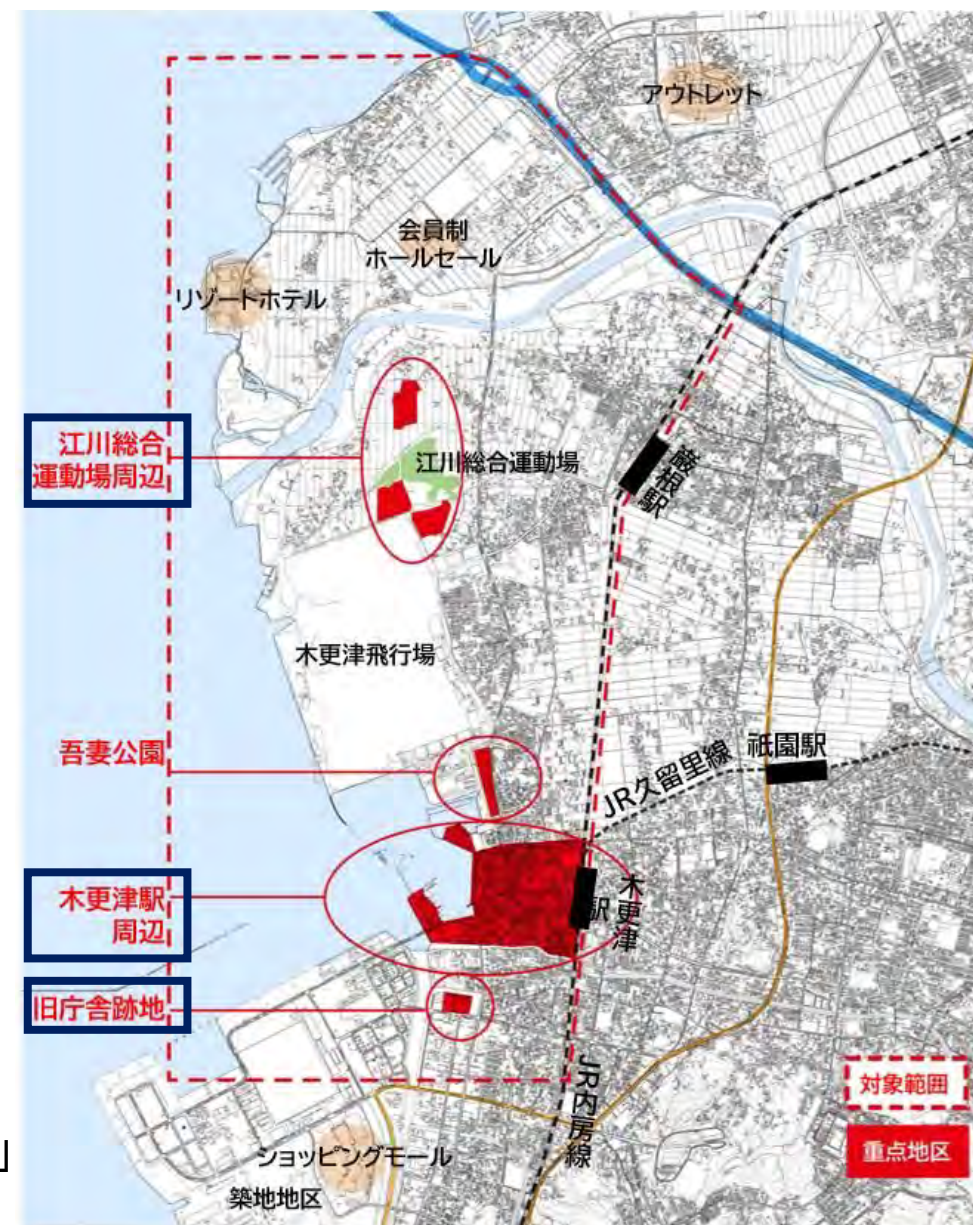
一方で、中心市街地は、モータリゼーションの進展や商業機能の郊外へのシフト等を要因として、空洞化が進み、まちの活力が低下しています。

このため、「木更津市基本構想」では、まちの活力をけん引する拠点づくりの一つとして「みなとまち木更津再生プロジェクト」を掲げ、駅周辺地区・内港地区・築地地区を中心に、にぎわいや活力に満ちた、「みなとまち木更津の再生」を目指しています。

また、近年多発する大規模自然災害に対し、災害対策本部の機能強化、避難所の開設・運営体制の強化、大規模停電対策の強化等を図っていますが、今後、更なる防災・減災対策が必要となっています。

そこで、「みなとまち木更津の再生」に向けた取組みを加速し、金田地区のにぎわいを、駅周辺地区や内港地区、築地地区へ誘導するとともに、市民が安心安全に暮らせる「災害に強いまちづくりの実現」のための施設整備等に向けて、国の補助事業である「まちづくり支援事業」を活用するため、令和4年度に「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」（以下、「まちづくり基本構想」という。）及び、「木更津飛行場周辺まちづくり基本計画」（以下、「まちづくり基本計画」という。）を策定しました。

まちづくり基本構想では、上記目的の実現に向け、基本理念を【新たなにぎわいの場・安心安全の創造】としています。



「基本構想」と「基本計画」の対象範囲と重点地区

2.木更津飛行場周辺まちづくり実施計画の目的

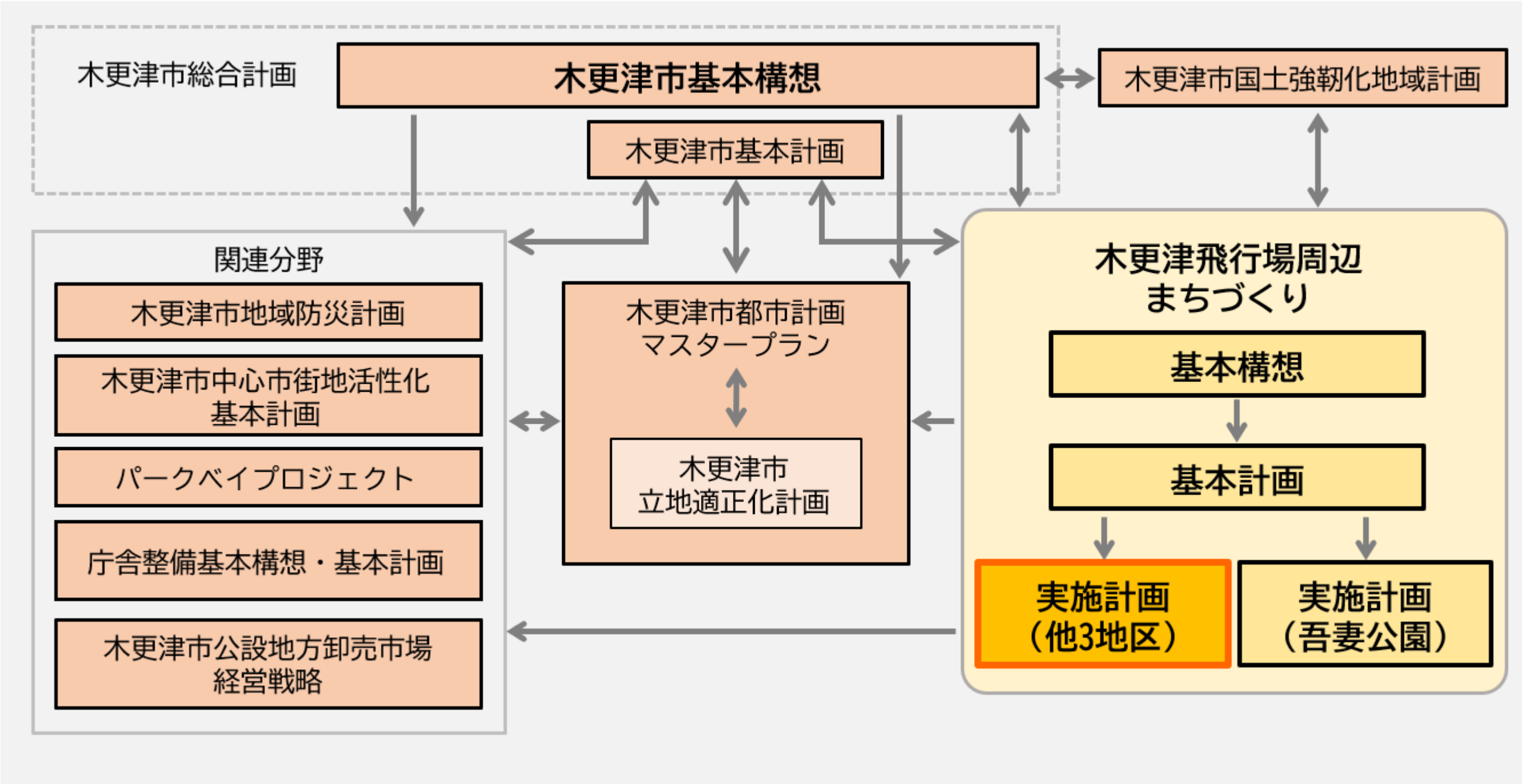
「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）」（以下「実施計画」）は、3つの重点地区である、江川総合運動場周辺、木更津駅周辺、旧庁舎跡地において、江川総合運動場周辺については、基本構想・基本計画で示した基本理念、整備方針をより具体化するとともに、導入する機能及びその規模、事業手法などを整理し、今後の施設整備に向けた方向性を示すことを目的に策定するものです。

また、木更津駅周辺地区、旧庁舎跡地を中心に、対象範囲における回遊性確保の方策を検討するものです。

3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画の位置付け

「木更津市基本構想」における「みなとまち木更津再生プロジェクト」及び「木更津市国土強靱化地域計画」と連携する計画とし、「都市計画マスタープラン」などの各種計画とも連携させながら、防衛省の補助事業である「まちづくり構想策定支援事業」の趣旨に沿って実施します。

各関連計画と本まちづくり実施計画のかかわり



まちづくり実施計画（他3地区）素案内容報告

実施計画書 目次案

目次（案）

【序章】

1. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の背景
2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の目的
3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の位置付け

【第1章】江川総合運動場周辺

1. 江川総合運動場周辺の位置づけ
2. 江川総合運動場周辺の現況把握
3. 防災上の位置付け
4. コンセプト
5. 公園の機能と規模
6. 防災機能を備えた公園の整備方針
 - 6-1 ゾーニング計画
 - 6-2 公園の整備イメージ、機能配置方針
 - 6-3 民活ヒアリングの実施
7. 多目的広場の整備方針
8. 災害時の利活用方針
9. 概算事業費
10. 事業スケジュール

【第2章】木更津駅周辺

1. 木更津駅周辺地区の位置づけ、現況
2. 木更津駅周辺地区内における
中心市街地活性化基本計画の事業概要

【第3章】旧庁舎跡地

1. 旧庁舎跡地の位置付けおよび周辺状況
2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要
3. 卸売市場に導入が想定される「賑わい施設」の事例

【第4章】回遊性の向上に関する提案

1. 回遊性向上の方針
2. 回遊性向上のしかけの提案

【参考資料】

- ・木更津飛行場周辺まちづくり実施計画策定検討委員会
- ・住民説明会

1. 江川総合運動場周辺の位置付け

■木更津飛行場周辺まちづくり基本計画(R4年度策定)

対象：江川総合運動場周辺

位置づけ：“防災機能を備えた公園等の施設づくり”

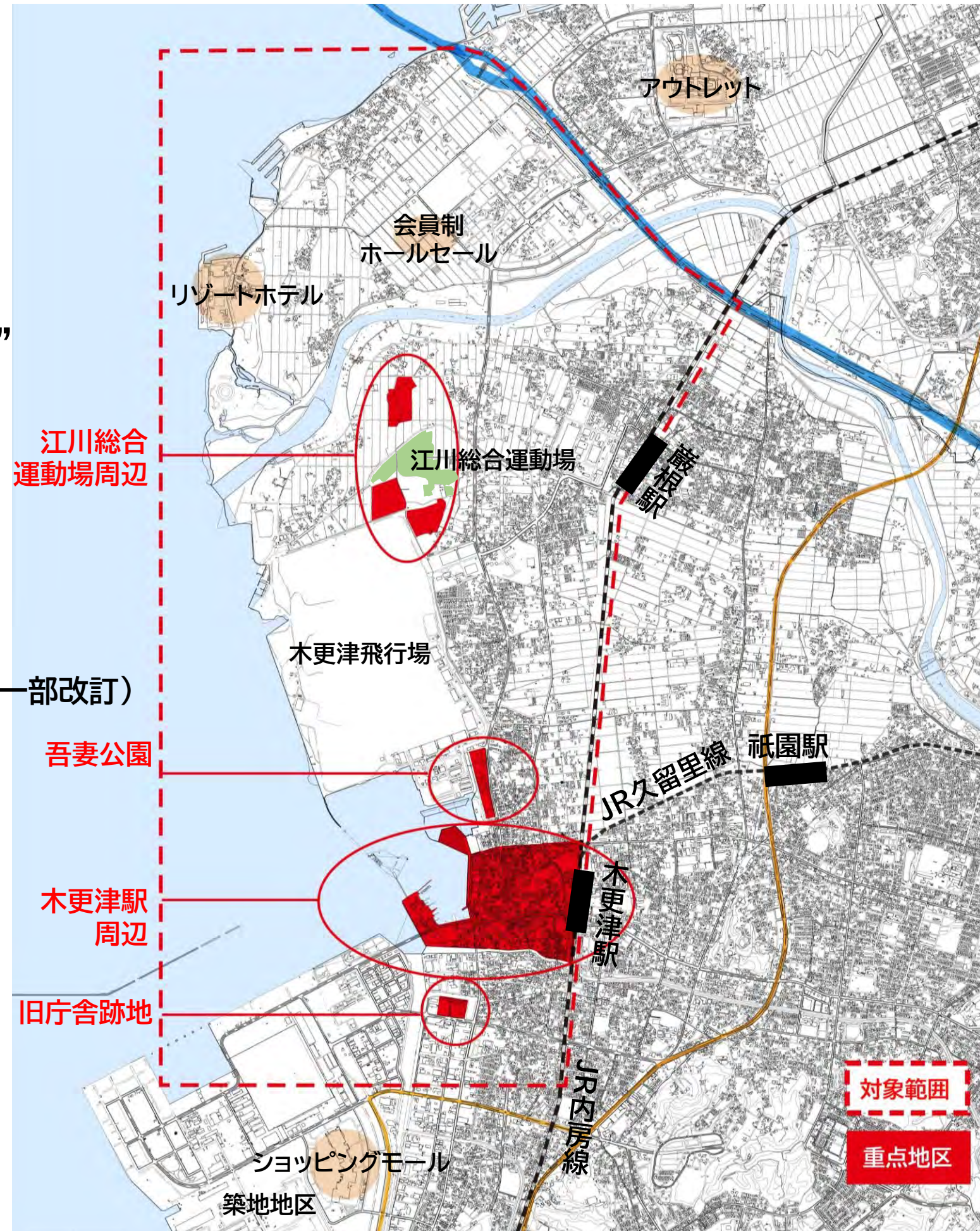
目標：住宅、商業ともに開発が進んでいる
金田地区～旧庁舎跡地にわたる区域を
一体的にとらえたうえで
回遊性の向上を図るために
指定された重点地区のうちのひとつ

■木更津市都市計画マスタープラン(H27年度策定, R4年度一部改訂)

対象：江川総合運動場

位置づけ： “森の拠点・みどりの拠点”

目標：地域の拠点となる公園や緑地として
位置づけられ、自然とのふれあいの
場として活用を図る



2. 江川総合運動場周辺の現況把握

防災機能を備えた公園
(民活＋築山＋駐車場)



敷地北側は農地・水田が広がる



国有林内は多様な樹種であり
樹木の間隔が密

多目的広場
(多目的広場＋駐車場)



樹木はほとんど見受けられず
草原が広がっている

・ 防災機能を備えた公園エリア



2. 江川総合運動場周辺の現況把握

・江川総合運動場の運用状況

- ・市内全域からの利用あり。市外からも多い
- ・週末はほぼ稼働
- ・大会利用が多いのは、サッカーおよび野球
→野球の場合、複数日に渡って大会が実施されている
- ・江川第1・第2野球場、江川陸上競技場は利用団体の数が多い
- ・施設を単体で利用するのではなく、複数施設をまとめて予約する団体が多い
- ・駐車場は大会が重なると台数不足の場合がある
- ・現状、合宿等の宿泊を伴う利用はあまり多くない（県外から年に数回程度）
- ・木更津飛行場の規制から、夜間照明がなく運用は8：00～17：00



2. 江川総合運動場周辺の現況把握

・久津間地区の住民ヒアリング

日時：令和6年8月30日 18時30分～19時30分

場所：久津間区集会所

出席者：区長や組長含め約16名

懸念事項

■全般

- ・道路事情は加味していただきたい
- ・農業用車両への配慮

■災害時

- ・津波以外でも、災害時は利用できるか

導入が望ましい機能

■災害時

- ・貯水機能（日常：子供たちの水遊び場/非常時：防災用に利用など）
- ・飲料水や非常用発電機
- ・避難用の救命ボート、モーターのついた船など
- ・築山に非常用トイレ（避難人数が最大2400人と多いため）
- ・築山に車で上がれる機能（救急車両の動線にもなるため）

■平時

- ・じゃぶじゃぶ池、調整池など水辺空間（火事の懸念があるならば防火用水にもなる）

その他自由意見

- ・子ども連れなどがくるのが想像できてよいと思う
- ・地元の人はこの自然環境が見慣れた風景のため、来訪者向けの公園でよいのではないか
- ・外から来た人で地元を盛り上げてもらうほうがよい
- ・道の駅のような地元農産物の販売所があっても良いかもしれない

等

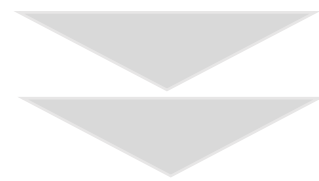
3. 防災上の位置付け



4. コンセプト

まちづくり基本計画段階の整備方針 「防災機能を備えた公園」

- 災害時に対応できる施設づくり
- 公募設置管理制度(Park-PFI)等の活用



■実施計画での公園整備方針のポイント

- 既存**国有林のポテンシャル**を最大限にいかした「**癒し**」の公園
- 江川総合運動場との**運動機能**での連携
- 築山である**高台**をいかした空間づくり
- アクアラインや県道からのアクセス性のよさをいかし
市民および関東近郊からの**来訪者が楽しめる公園、交通の結節点**
- **日常的に、防災拠点であることをアピール**できる公園づくり

4. コンセプト

防災と日常の掛け算をテーマにした公園づくり × 様々な滞在施設で非日常体験が味わえる「癒しの森」

○アグレッシブなアクティビティを体験できる場

○災害時に役立つ様々な防災の知恵と技を競技として体験できる場

主な園内施設：プレーパークができる広場、防災スポーツの競技拠点（築山）



防災スポーツイベントイメージ



プレーパーク利用イメージ



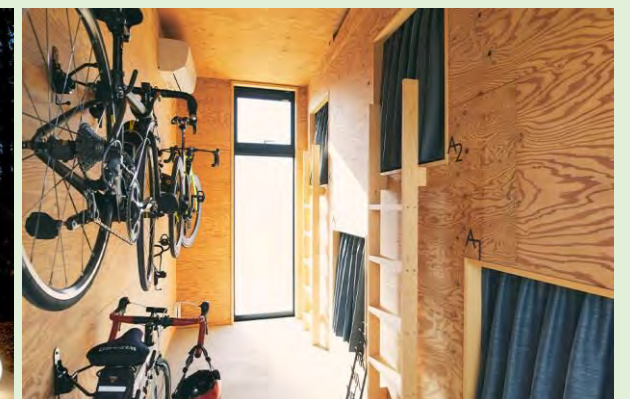
○森のなかで非日常感が味わえる場

○モビリティポートの整備によって木更津市内全体の回遊性を促す拠点に

主な園内施設：多様なタイプのキャンプ場・宿泊施設



様々なキャンプ施設



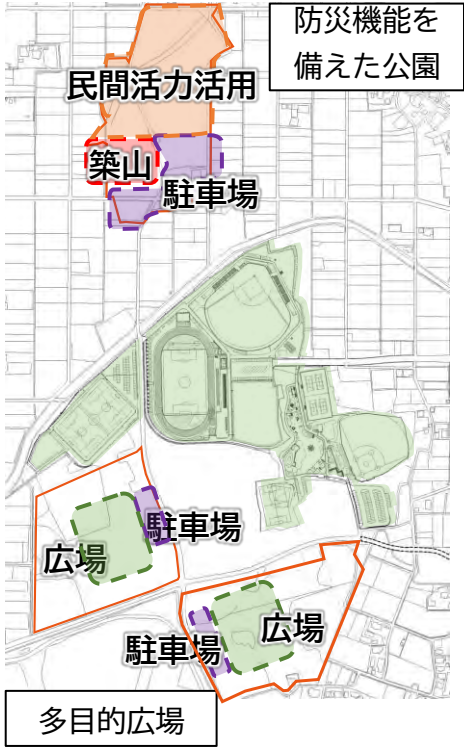
自転車を持ちこんで泊まれる簡易宿

上記にくわえ、売店・レストラン、モビリティポート（電動自動車、グリーンスローモビリティ、自転車）の導入を想定

5. 公園全体の機能と規模

・赤字は第3回検討委員会より新たに検討した項目

項目		まちづくり基本計画 における機能	実施計画での検討方針	平時の導入機能（案）	災害時の導入機能 （案）
防災機能を 備えた公園	築山	築山の高さ 6.0m 総面積 約7,700㎡ 頂上部の面積 2,400㎡ （避難時 一人当たり1㎡） 避難想定人口 2,400人	・形状および上部の 設置工作物の見直し 総面積 約9,700㎡	斜面のアスレチック遊具活用 防災スポーツイベントの実施	緊急避難場所 備蓄倉庫 防災パーゴラ ソーラー電源 災害用トイレ
	民間活力を 活用した施設	民間活力導入の活用を検討 約31,100㎡	・導入機能の ゾーニングの提案 約29,500㎡（北側の駐車場面 積約900㎡を含む）	プレーパークができる広場 多様なキャンプ場・宿泊機能 売店・レストラン モビリティポート 入浴施設	一時宿泊施設 災害時充電ポート 炊出し 臨時入浴施設
	駐車場	駐車台数 約285台 総面積 約8,800㎡	・公園の詳細な検討を 踏まえた配置の見直し ・北側に駐車場を追加し 公園全体で約300台、 約8,900㎡（北側の駐車場面 積約900㎡を含まない）	施設利用者のための駐車場	施設利用者 および 周辺住民の 自動車による避難先
多目的広場	多目的広場	約23,000㎡	・広場空間の具体的検討 26,200㎡	グラウンドや広場空間など 多目的に使える オープンスペース	臨時駐車場 大規模災害時の災害 用車両待機場
	駐車場	駐車台数 約210台 総面積 約4,700㎡	・広場の利用をふまえた配 置検討	施設利用者のための駐車場	施設利用者 および 周辺住民の 自動車による避難先



※計画地は、木更津飛行場の滑走路の延長上に位置するため、次の制限があります。

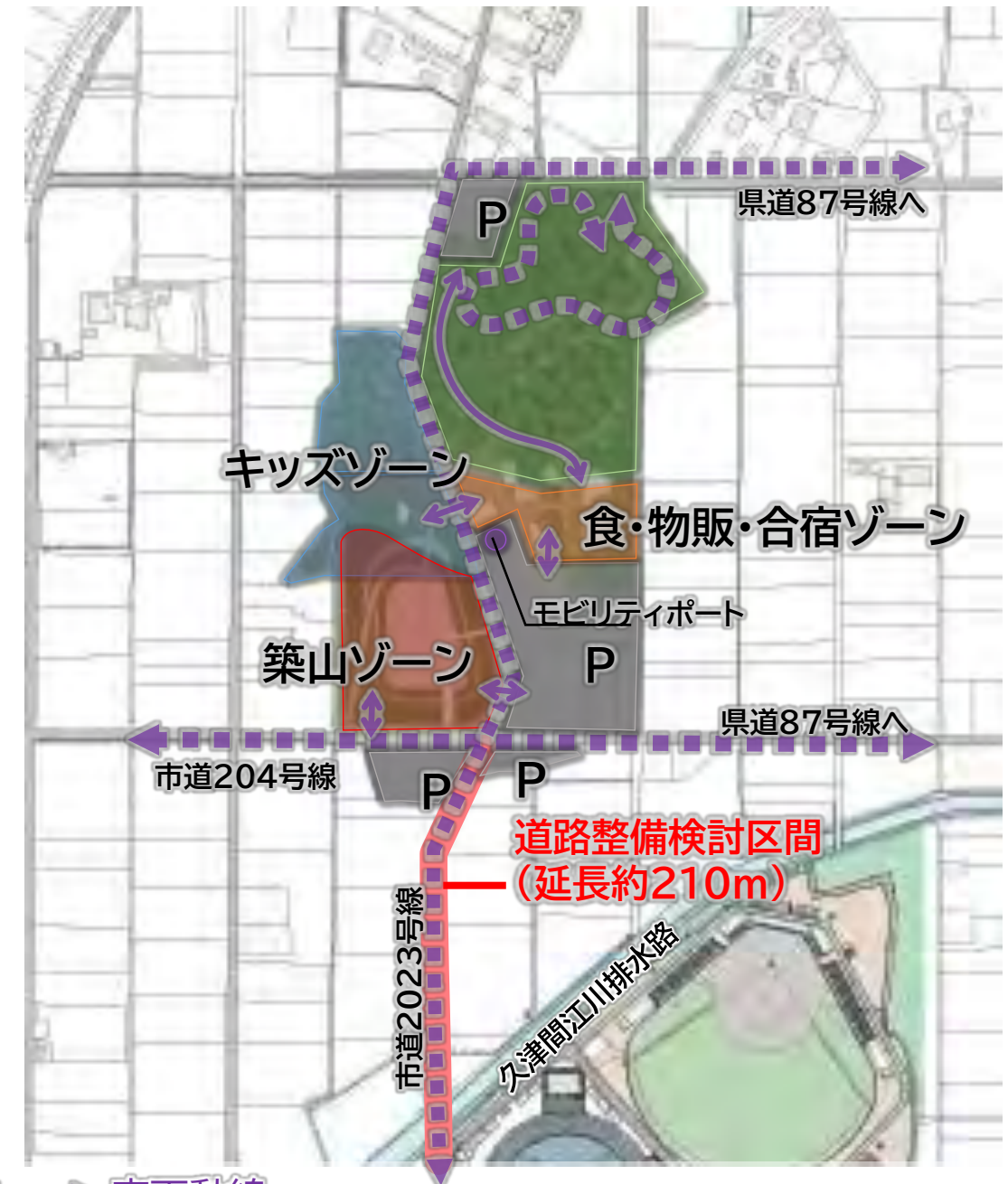
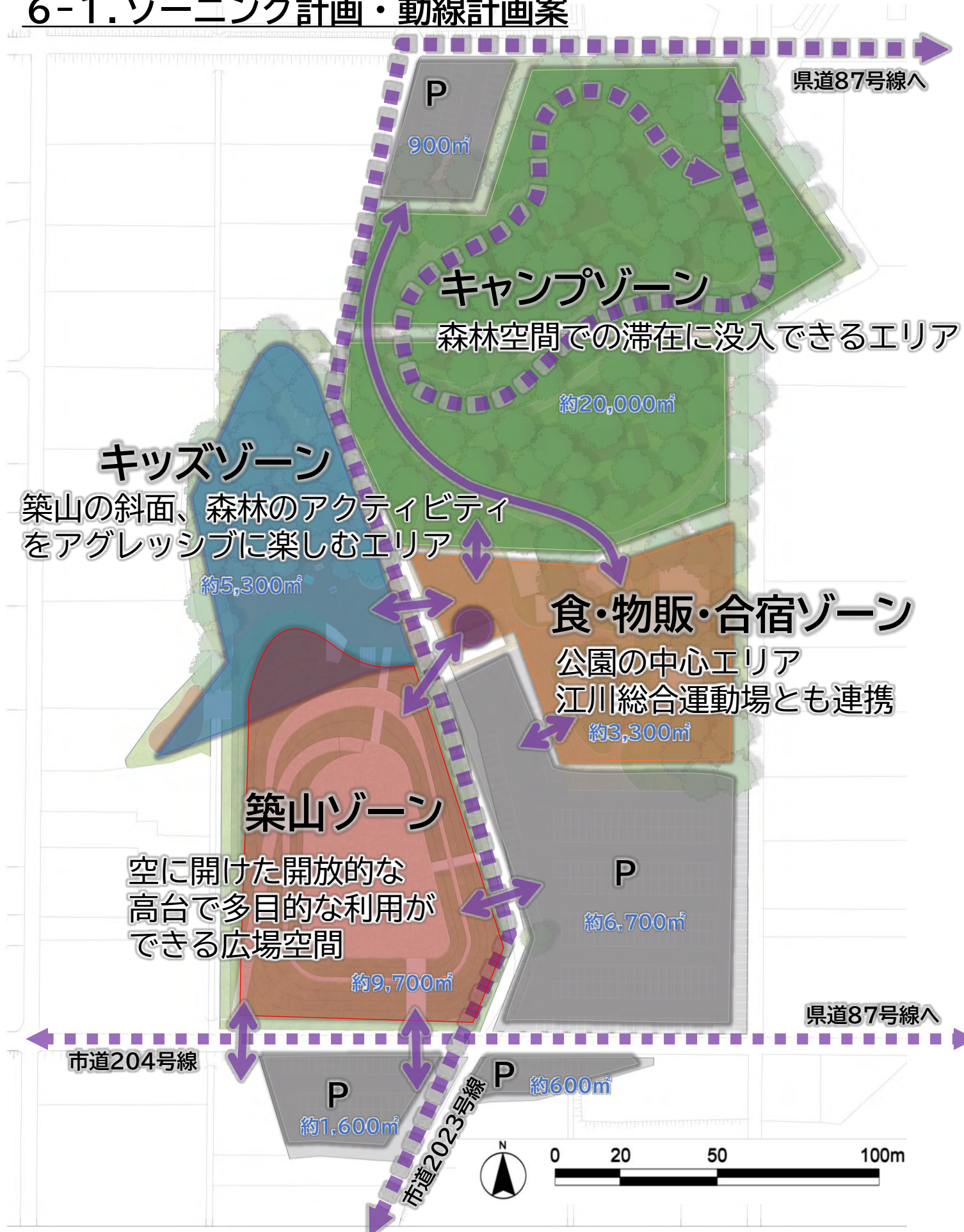
高さ制限：制限高さを超える建造物を建てることできない。
（制限高さは、築山の位置で約7m、多目的広場の位置で高さ0m）

夜間照明の制限：過度な明るい照明や、上向きの照明は設置できない。

注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6. 防災機能を備えた公園の整備方針

6-1. ゾーニング計画・動線計画案



車両動線

- ・県道87号線からのアクセスのよい位置である南側および北側に駐車場を確保
- ・発災時の避難動線を踏まえ、南側に避難時の必要台数の駐車場を確保
- ・市道2023号線の久津間江川排水路－市道204号線間を拡幅整備

歩行者動線

- ・南西部から築山上への動線確保
- ・公園の中心となる食・物販エリアから各ゾーンにアクセスしやすい動線を確保

注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6-2. 公園の整備イメージ、機能配置方針

基本計画図案 - キッズゾーン

自然の中で身体を動かして泥んこになれるエリア

プレーパーク等の森林レクリエーション：
決まり・ルールなどない、子供たちが自由に遊び、
大人たちも楽しめる遊び場空間

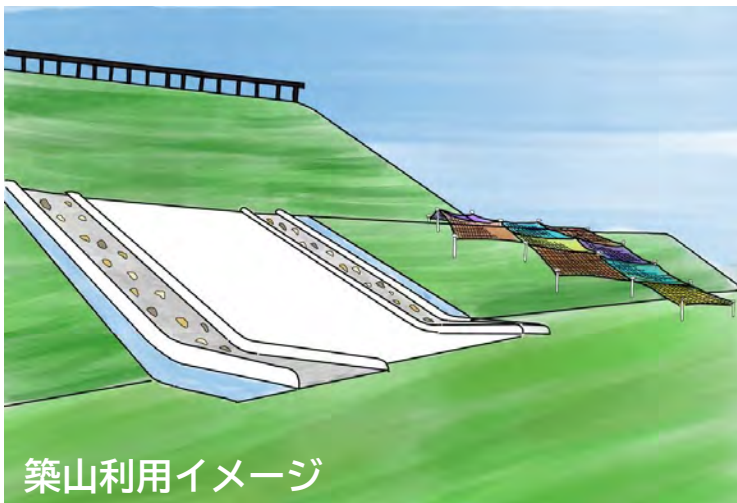
機能/子供たちの創作した遊具などを配置
プレーパークに面した築山斜面には遊具を配置



昭和の森
<https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/kanri/midori/map-recreation.html>



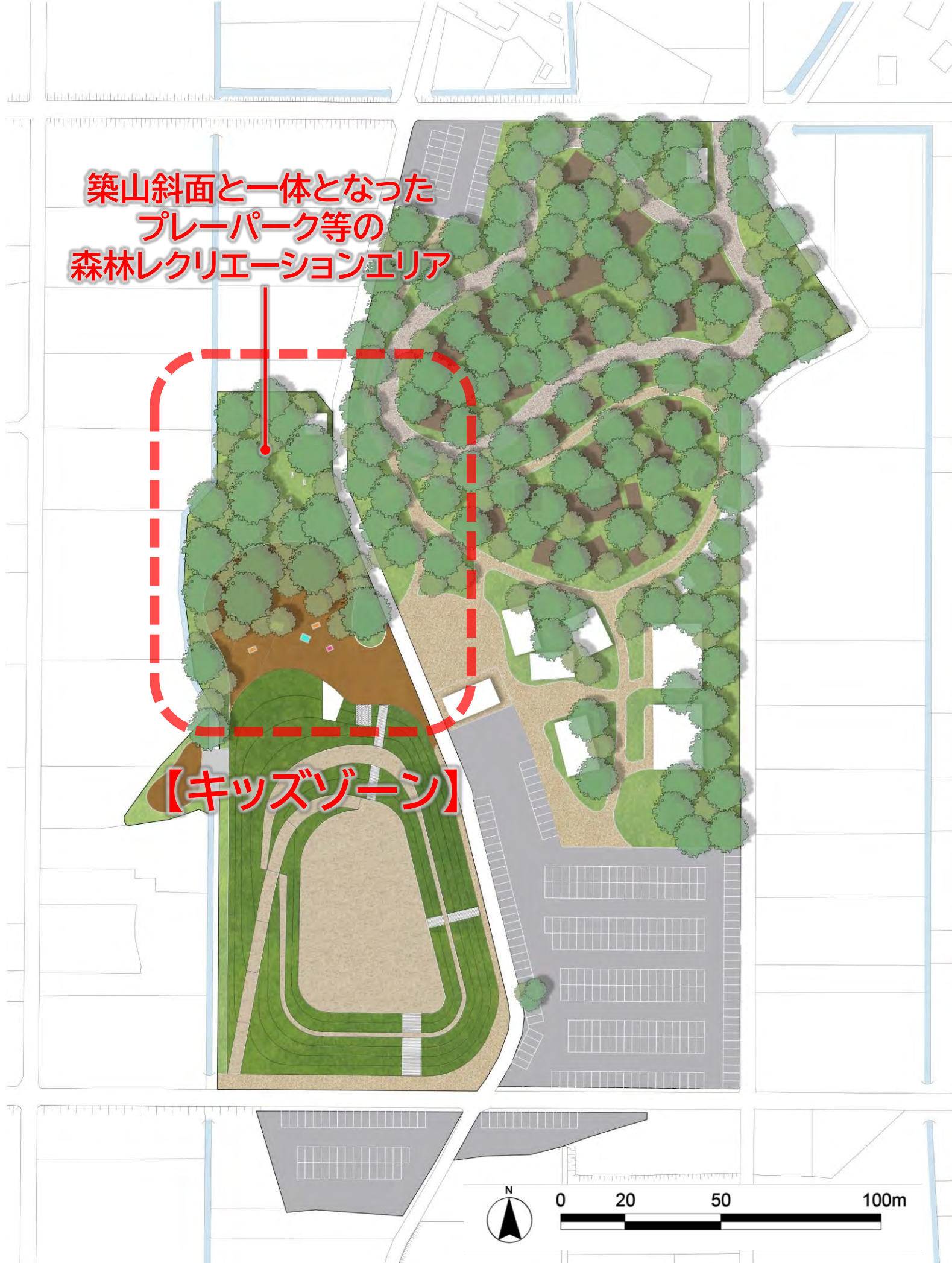
YBP <https://ybp-yutasbikepark.com/>



築山利用イメージ



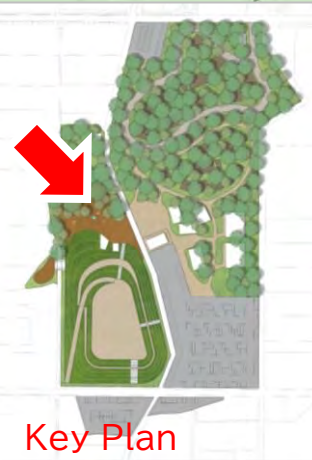
鳥山プレーパーク <https://playpark.jp/>



注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6-2. 公園の整備イメージ、機能配置方針

キッズゾーンと築山北側の空間イメージ



注記:各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6-2. 公園の整備イメージ、機能配置方針

基本計画図案 -食＋物販＋合宿ゾーン

公園の玄関口として市内・市外問わず様々な目的を持った人が混在するエリア

合宿ゾーン: 江川総合運動場を利用するチームが合宿をできる施設

機能/1F建ての平屋を想定

個室タイプ(約4名程度)と大部屋タイプ

別棟としてチームでミーティングが行える会議室を整備

当敷地では平屋を想定



ナカヤメイン <https://nakayamainn.com/healing/>

会議室を設け、合宿のミーティングで利用



食＋物販ゾーン: 地域の食材を販売する直売所にくわえ

飲食施設や入浴施設を備えた平日・休日問わず

人々が訪れる空間

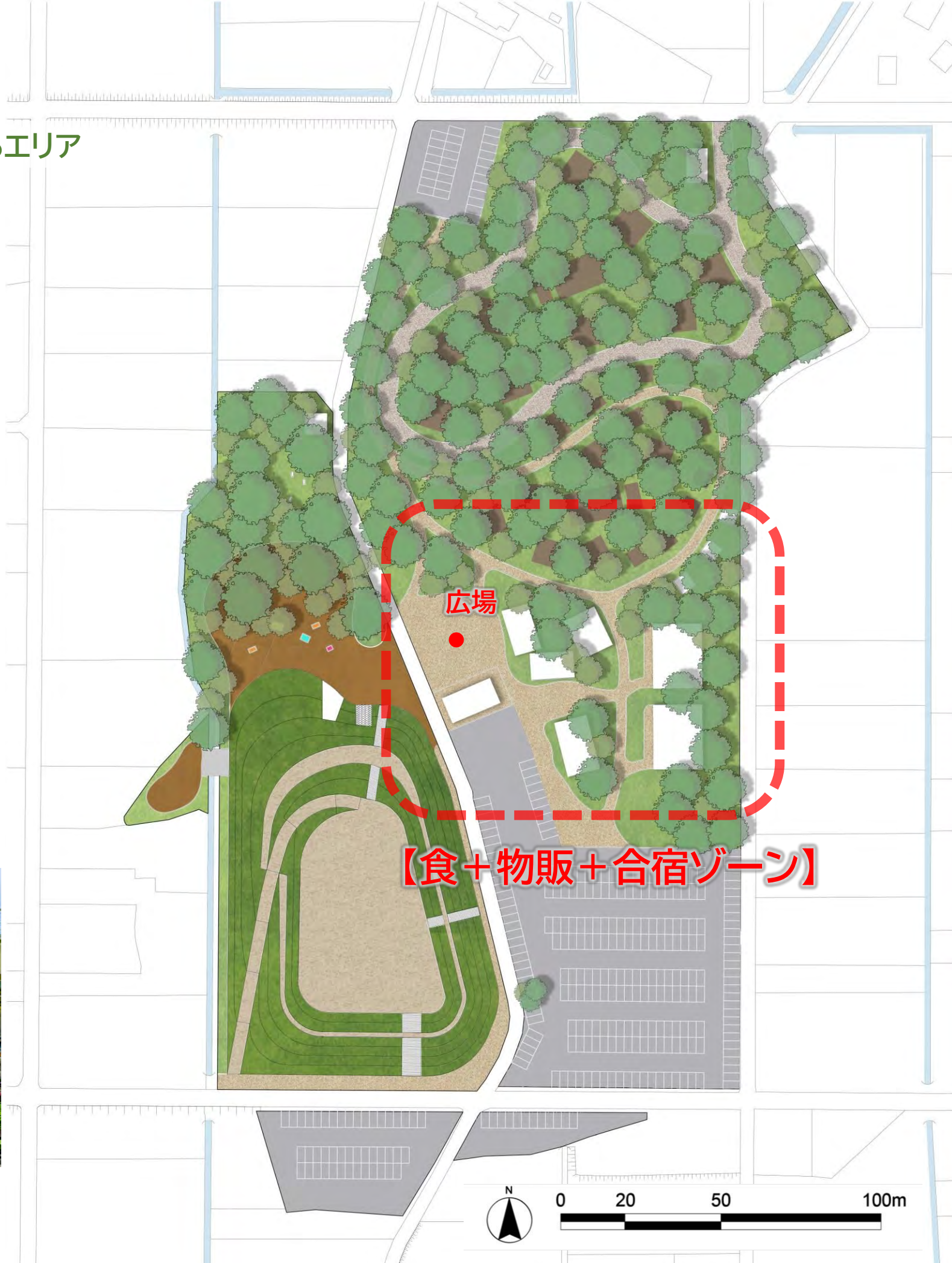
機能/公園の玄関口として施設前に広場を設ける

施設間を抜ける園路のイメージ



町田薬師池公園 四季彩の杜 <https://shikisainomori-nishien.com/>

直売所と広場が公園の玄関口として来訪者を迎え入れる



注記: 各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6-2. 公園の整備イメージ、機能配置方針

基本計画図案 - キャンプゾーン

より自然を味わえるよう設備は必要最低限の機能にし
利用者にとって自由度の高いエリア

Aエリア: キャンプ場内に車が乗り入れられるサイト

位置/車で直接乗り入れがスムーズとなるように敷地内北端部に配置

機能/約100㎡～のオートキャンプサイトを想定

市道からAエリアへのアクセス部分に受付棟を配置

樹木を最大限に残すため、園路は
車両が通行できる最低限のスペースを想定



フォレストパークおいらの森 <https://oiranomori.jp/#1721059210120-a6b30fc5-ac35>



サイトの区画を明確に設けるのではなく
自由に場所を選べるフリーサイトをイメージ

Bエリア: 手ぶらで来て宿泊できるバンガローやロッジとテントサイト

位置/公園内施設を利用しやすいよう食+物販ゾーンに隣接

機能/自転車でそのまま乗り入れられる宿

キャンプ用の約80㎡～の区画サイトを想定



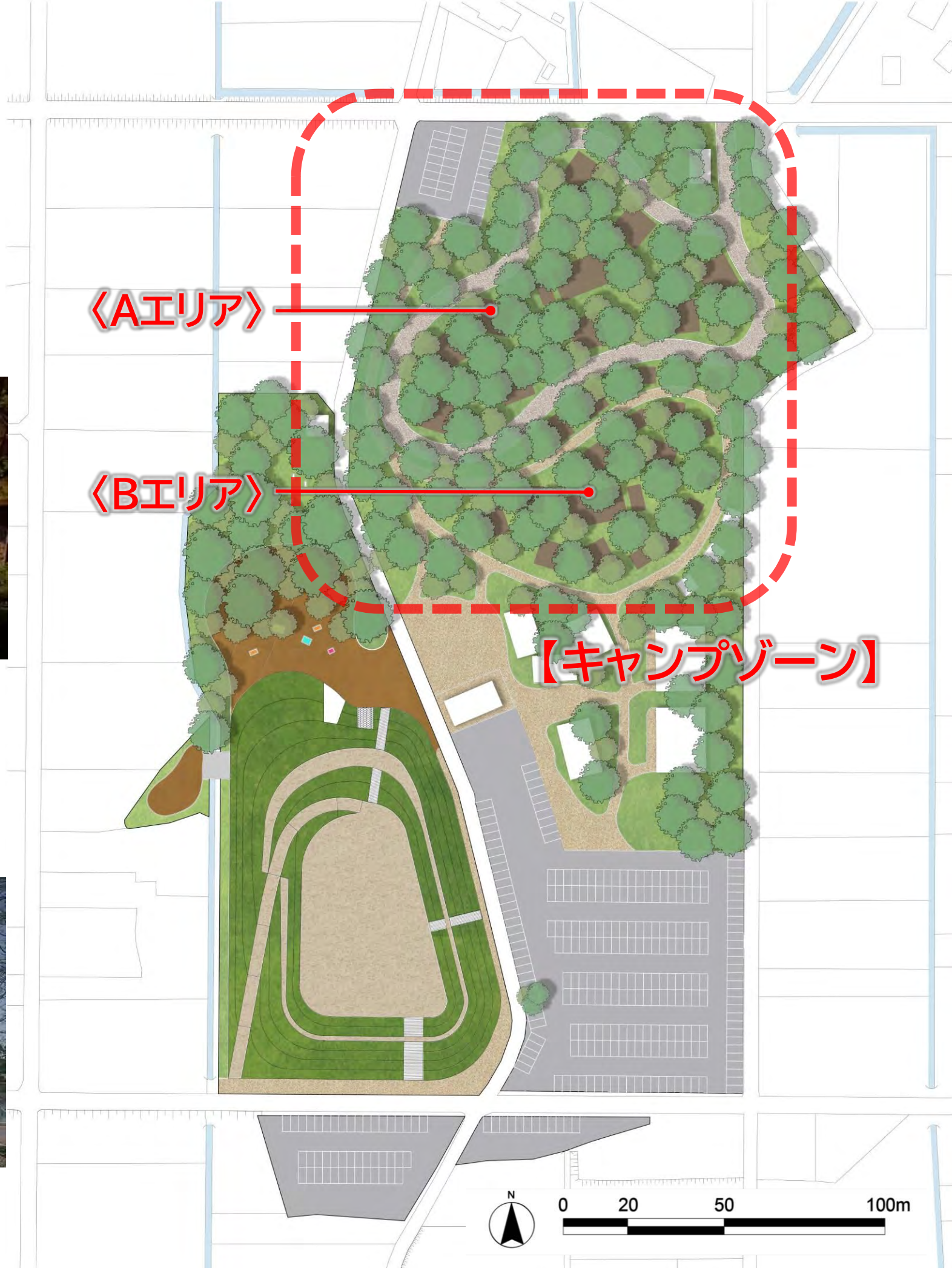
自転車で乗り入れが可能な簡易宿

しまなみ海道WAKKA <https://wakka.site/>



森林の間に設置された区画サイト

長野フォレストビレッジ
<https://naganoforestvillage.eternal-story.com/camp/>



注記: 各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6-2. 公園の整備イメージ、機能配置方針

全体鳥瞰パース（公園北東側より）



注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

6-3. 民活ヒアリングの実施

【実施状況（途中報告）】

実施期間：令和6年9月～11月

主なヒアリング対象者：不動産事業者、造園土木工事業社、スポーツ事業者、公園施設管理運営者 等

【民間事業者からの主なご意見】

青字…第3回委員会より追記した意見

■コンセプトや計画案について

- ・ 堅いイメージの「防災」のハードルを下げ、防災に日常的に親しめるようなコンセプトを強く推した公園というのもあるのではないかと
- ・ 地の利をいかし、スポーツとの関連性や「健康・ヘルスケア」というコンセプトもなじむかもしれない
- ・ 江川総合運動場を利用する家族連れが、防災機能を有する公園と同時利用するなどの日常的な連携もあり得ると思う
- ・ 昨今の猛暑の状況などもあり、既存の森林空間を最大限にいかす空間整備は方針として賛成する
- ・ まちなかではないため、音量を出すイベントの可能性もあるのではないかと
- ・ キャンプ施設については、グランピング施設よりも極力安価に宿泊できる施設の方が良いと考える
- ・ 江川総合運動場の導入機能とは差別化をしつつ、他ではなかなかできない運動機能を導入するのは有効である
- ・ 子どもたちにとって自由に緑の中を走り回れるような空間づくりと、滞在ができる空間の両立が重要である
- ・ 自衛隊が近くにあるのは強みのため、コラボレーションをするここにしかないコンテンツとして有用ではないかと

■運用、スキームについて

- ・ 対象範囲が約3haと広いが、全体を管理運営の対象としつつ、食・物販ゾーンなどの商業施設ノウハウをもっている事業者と組んでやっていくなどはある
- ・ 複数社でやっていくこと前提と考えられる

■その他

- ・ 供給処理の各種インフラの整備について、どこまで民間側で対応が必要かは今後の課題
- ・ 津波等の災害発災時に民間側でどこまで対応可能かは今後の課題
- ・ 東京圏からのアクセスの良さや金田のアウトレットの近さから、市外の方の利用イメージがわきにくい（十分日帰りが可能な距離）
- ・ 昨今の建設費の高騰で事業計画が困難
- ・ 平日利用と休日利用のバランスにおいて運用上の工夫も必要
- ・ 公共交通でのアクセスの利便性が高いと、利用者の満足度が高い傾向にある
- ・ 駐車場台数やアクセス道路について大きく懸念している
- ・ 房総エリアの方々にとって、山奥にいかずとも気軽に森林空間にアクセスできる点で価値がある

⇒ P-PFIをの活用を基本としつつ、他制度の組み合わせの可能性等も含めて引き続き検討

7. 多目的広場の整備方針

・利活用イメージ

日常の利用	備考
あそび広場	日常的に誰でも利用できる芝生広場
マラソン、散歩コース	江川総合運動所の陸上競技場からも連続するコース
スポーツ等の各種イベント会場	江川総合運動場とは異なるタイプのスポーツ等のイベント広場 ※開催時は、仮設トイレなどを整備した上で運用
臨時駐車場	江川総合運動場や木更津駐屯地等のイベント時の臨時駐車場

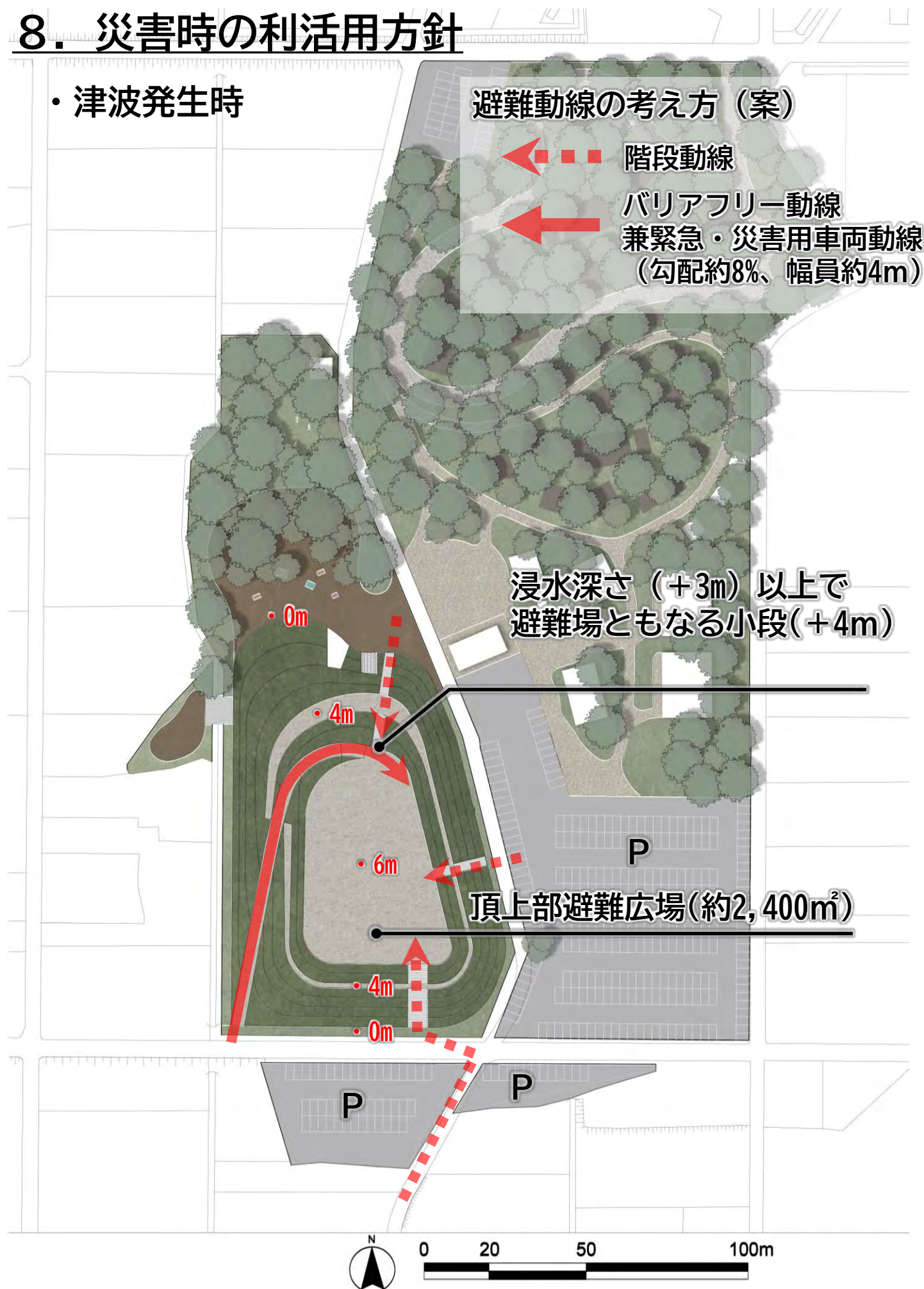
・多目的広場のイメージ



注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

8. 災害時の利活用方針

・津波発生時



○築山への避難の考え方

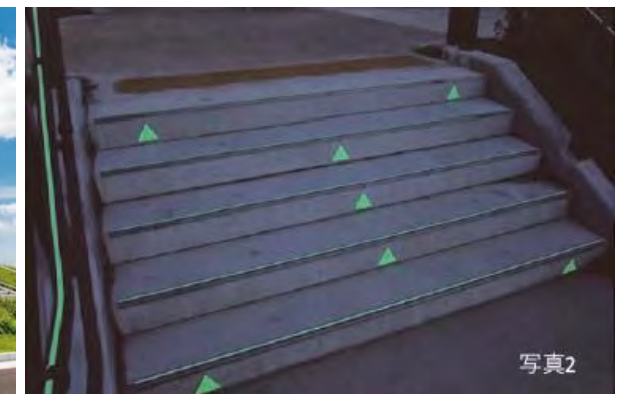
- ・原則、徒歩避難を想定(避難路の渋滞や混乱を避けるため)
- ・場合によっては車両による避難も想定し、築山周辺の駐車場利用

○築山形状の考え方

- ・南、西、東側は視認性や高台への動線のわかりやすさからほぼ一定勾配(約1:2~1:2.5程度)のシンプルな法面形状
- ・北面は、平时に斜面で遊べる空間(プレーパークと築山部分の一体利用)を想定して一部緩い勾配とする
- ・頂上は災害時にも利用しやすい広場形状の確保



法面イメージ
(千葉県旭市 日の出山公園 高さ7m)



夜間行動を想定した誘導灯の例
(株式会社ドperl)

○築山上の防災機能

- ・備蓄倉庫：飲料水など
- ・防災パーゴラ(日除け・雨除け)
- ・災害用トイレ
- ・情報施設：防災無線、充電設備(ソーラー電源)



備蓄倉庫の例
(高知県黒潮町)



防災パーゴラの例
(株式会社コトブキ)



災害用トイレの例
(ニシム電子工業株式会社)

注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

8. 災害時の利活用方針

・津波発生時以外

民活エリア・駐車場の防災機能についての考え方

→水害以外の災害（津波を伴わない地震時や火災など）の際
一時的な滞在場所や救援場所として公園施設等を開放して利活用する

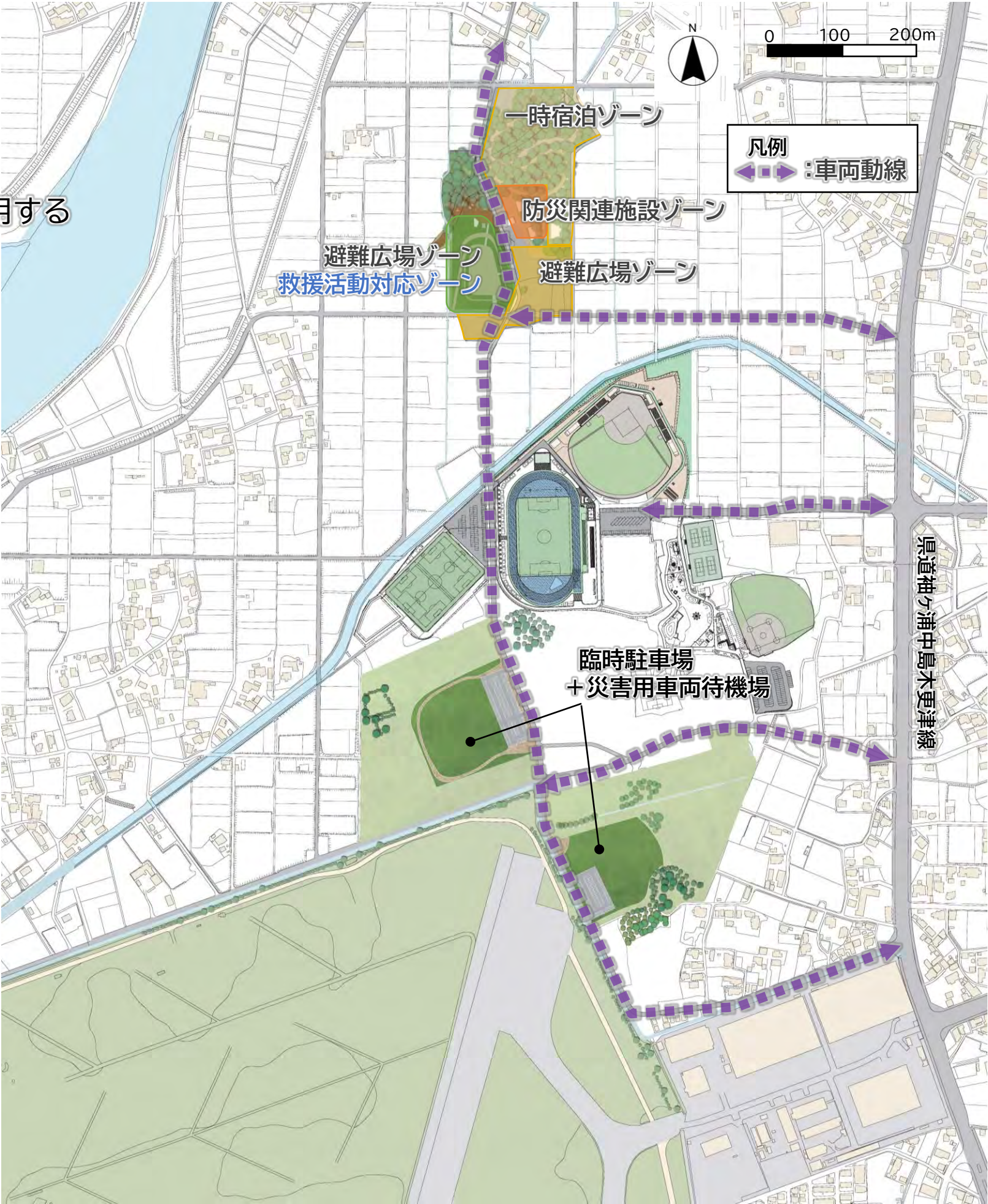
防災機能を備えた公園：

水害以外の災害における利活用イメージ

項目		災害時の利活用	防災施設
民活 エリア	一時宿泊 ゾーン	一時宿泊施設 炊出し	災害用トイレ
	防災関連 施設ゾーン	臨時入浴施設 備蓄倉庫 災害時充電ポート 炊出し	防災用井戸 ソーラー電源
築山		緊急避難場所 避難広場	備蓄倉庫 防災パーゴラ ソーラー電源 災害用トイレ
駐車場		避難広場 救援活動などの広場利用	—



多目的広場：臨時駐車場
大規模災害時の
災害用車両待機場



9. 概算事業費

概算事業費

項目		細目	金額（税込み） （千円）	備考
防災機能を備えた公園	設計等	調査、測量、設計等	94,500	防衛省の補助事業や地方債の活用を想定
	工事費	地盤改良工事、築山等	724,000	
		周辺道路整備	526,000	
			小 計	1,344,500
多目的広場	設計等	測量、設計等	66,000	防衛省の補助事業や地方債の活用を想定
	工事費	広場整備	393,000	
			小 計	459,000
江川総合運動場周辺 合 計			1,803,500	

- ※ 端数を切り上げし、概算額としています。
- ※ 概算事業費は、測量をはじめ対象地における諸条件を考慮していない段階で算出した概算額となります。
- ※ 積算は令和6年10月時点の想定であり、今後の検討の深度化や社会情勢の変化に伴う建設資材、人件費の変動により、概算事業費も大きく変動します。
- ※ 周辺道路整備においては、表中の項目のほか、用地買収費用が別途発生します。
- ※ 全ての事業が防衛省補助事業の対象となるわけではありません。

10 .事業スケジュール

江川総合運動場周辺

業務範囲	令和6年度		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目～
防災機能を備えた公園 (築山整備、 周辺道路拡幅)	実施計画		基本設計 調査・測量	実施設計			運営・ 維持管理
			既存施設撤去 (伐採等)				
			土搬入／地盤改良工事／築山造成・公園整備工事等				
防災機能を備えた公園 (民間活力導入)		ヒアリング	サウンディング	公募指針 策定	整備事業者 公募	整備工事	運営・ 維持管理
多目的広場					設計 調査・測量	整備工事	運営・ 維持管理

まちづくり実施計画（他3地区）素案内容報告

実施計画書 目次案

目次（案）

【序章】

1. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の背景
2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の目的
3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の位置付け

【第1章】江川総合運動場周辺

1. 江川総合運動場周辺の位置づけ
2. 江川総合運動場周辺の現況把握
3. 防災上の位置付け
4. コンセプト
5. 公園の機能と規模
6. 防災機能を備えた公園の整備方針
 - 6-1 ゾーニング計画
 - 6-2 公園の整備イメージ、機能配置方針
 - 6-3 民活ヒアリングの実施
7. 多目的広場の整備方針
8. 災害時の利活用方針
9. 概算事業費
10. 事業スケジュール

【第2章】木更津駅周辺

1. 木更津駅周辺地区の位置づけ、現況
2. 木更津駅周辺地区内における
中心市街地活性化基本計画の事業概要

【第3章】旧庁舎跡地

1. 旧庁舎跡地の位置付けおよび周辺状況
2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要
3. 卸売市場に導入が想定される「賑わい施設」の事例

【第4章】回遊性の向上に関する提案

1. 回遊性向上の方針
2. 回遊性向上のしかけの提案

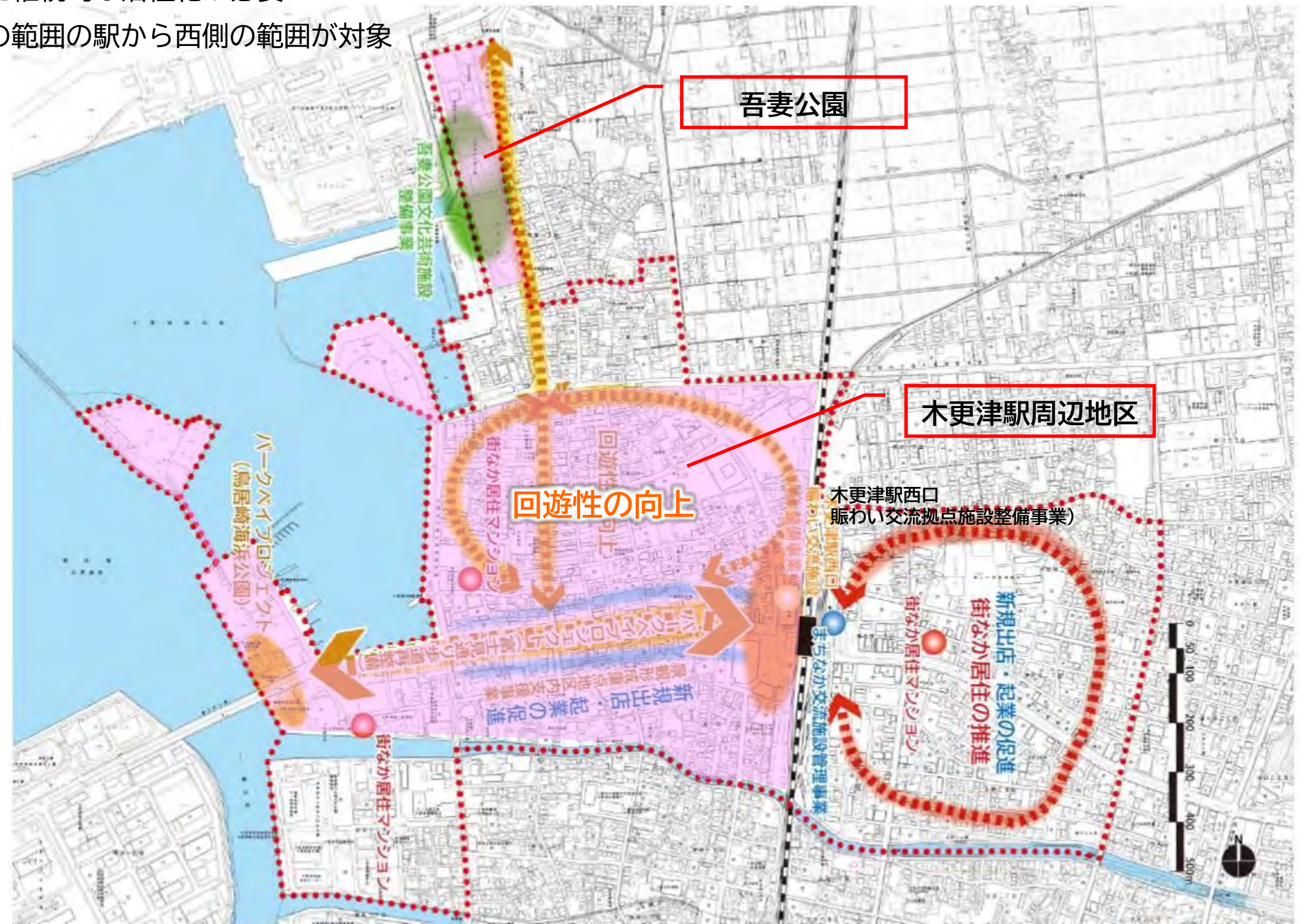
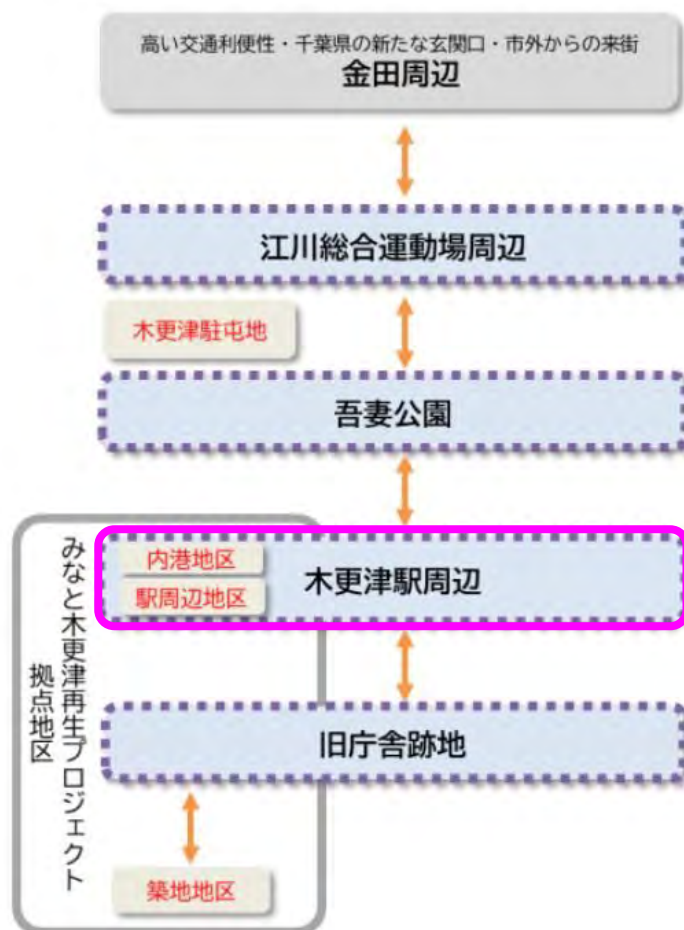
【参考資料】

- ・木更津飛行場周辺まちづくり実施計画策定検討委員会
- ・住民説明会

1. 木更津駅周辺地区の位置付け、現況

- ・みなとまち木更津の魅力を再生するエリア
- ・歴史ある商業エリアだったが、空き店舗の増加などによりにぎわいが消失
- ・富士見通りの再整備の踏まえた継続的な活性化が必要
- ・主に、中心市街地活性化計画の範囲の駅から西側の範囲が対象

-  中心市街地活性化計画（第二期）の対象エリア
-  木更津飛行場周辺まちづくり基本計画の重点地区エリア



2. 木更津駅周辺地区内における中心市街地活性化基本計画の事業概要

 中心市街地活性化計画（第二期）の対象エリア

木更津飛行場周辺まちづくり基本計画の
重点地区エリア

【中心市街地活性化基本計画】

第1期

計画期間：令和2年4月～令和7年3月

区域面積：132.7ha

第2期

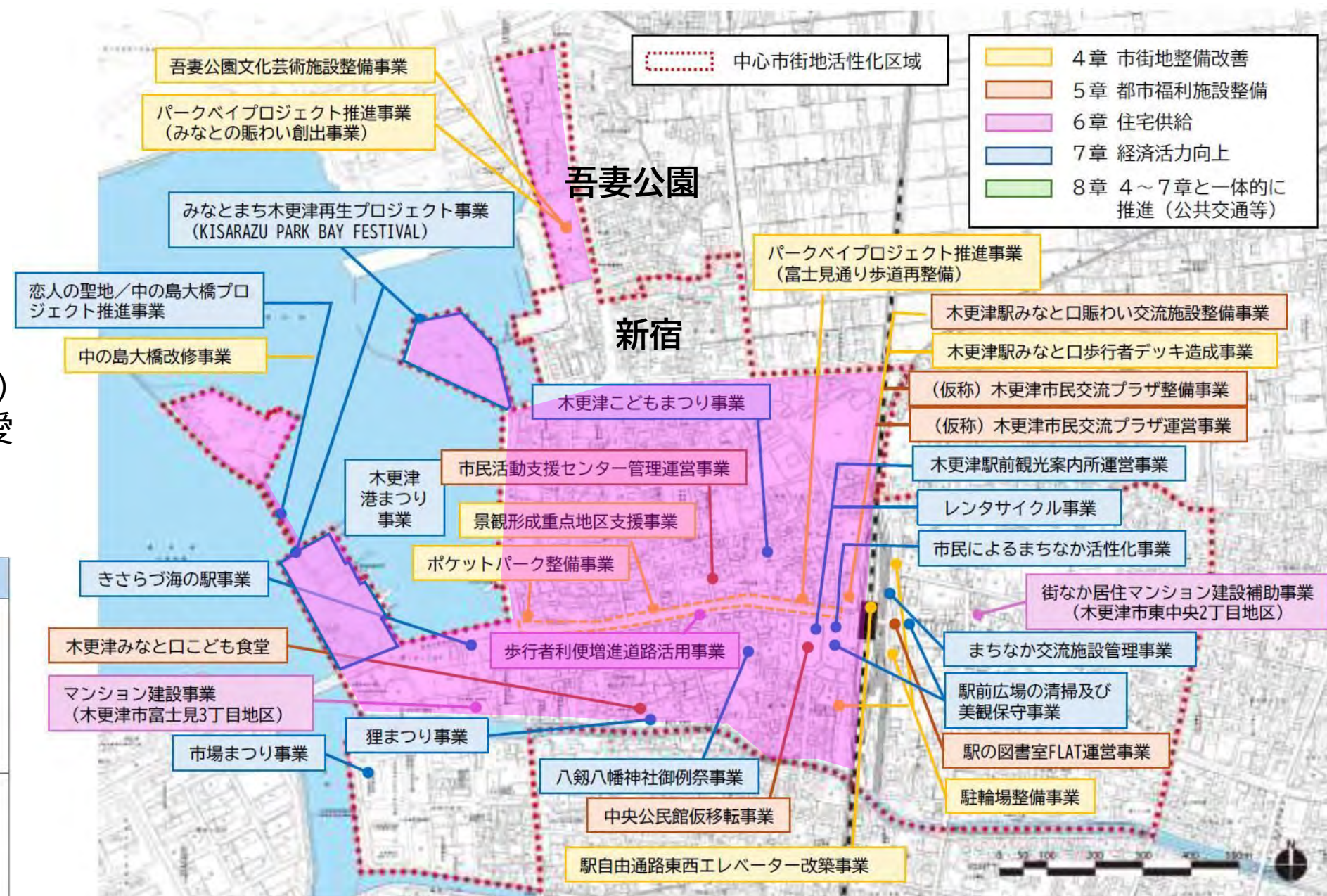
計画期間：令和7年4月～令和12年3月

区域面積：146.95ha（新宿と吾妻公園範囲が追加）

全体テーマ：「人と人が行き交い、みんなが愛
着を感じるみなとまち 木更津」

第2期の目標指数及び数値目標

基本方針	目標	目標指標	基準値	目標数値
方針① にぎわい、交流 を生むみなとま ちのへの持続的 発展	①休日のにぎわい 創出	①休日歩行者通行 量（人）	14,856 人 (R6)	18,382 人 (R11)
方針② 魅力ある 住環境の整備	②街なか居住人口 の増加	②中心市街地内の 人口の社会増減数 （人／年）	56 人／年 (R1～R5 平均)	72 人／年 (R7～R11 平均)
方針③ 商業環境の充実 による経済活力 の向上	③商業機能の活性 化	③中心市街地内の 新規出店数（件）	4.6 件／年 (R1～R5 平均)	5.0 件／年 (R7～R11 平均)



まちなか景観形成 推進事業	道路交差点名標示板 設置事業	保育士修学資金貸付事業	まちなか見守り事業	街なか居住マンション 取得事業	空き家バンク・リフォーム 助成事業	安心・安全なまちづくり 事業	オーガニックシティ木更津 こみゼロプロジェクト事業
地籍調査事業	おもてなし環境整備事業	オーガニックシティ推進 事業	芸術文化に親しむ まちづくり振興事業	みなとまち木更津再生プロ ジェクト事業	商業団体等イベント 実施事業	産業立地促進事業	中活コーディネーター 設置事業
空き店舗マッチング事業	商業団体等活性化支援事業	中心市街地誘客事業	リノベーション活用 推進事業	木更津港大型クルーズ船 誘致事業	中心市街地経済活性化アド バイザー活用事業	結婚新生活支援事業	地域資源を活用した 中心市街地回遊性向上事業
まちなか情報発信事業	創業支援事業	アクアコイン普及推進事業	中心市街地商業活性化事業	ユース世代による 中心市街地活性化事業	みなとオアシス木更津事業	中小企業融資対策事業	中小企業相談業務運営事業
木更津DMO運営事業	地域公共交通再編事業						

【事業実施場所が全域となる事業、地点を限定しない事業】

【事業実施場所が全域となる事業、地点を限定しない事業】

2. 木更津駅周辺地区内における中心市街地活性化基本計画の事業概要

・主な事業

■パークベイプロジェクト推進事業

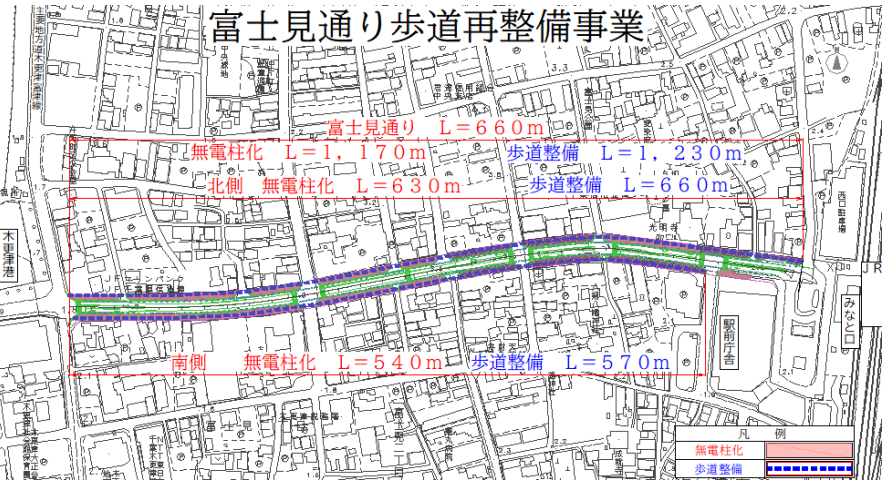
中心市街地活性化基本計画に位置付けられる主な事業のひとつで、**内港周辺の都市公園に民間事業者と連携した賑わい施設を整備するとともに、富士見通りの再整備を一体的に行う取り組み。**
先導的に再整備工事が進められていた「鳥居崎海浜公園」は、新たな「食」の拠点として令和4年3月にオープンした。



■富士見通り歩道再整備(歩道再整備・無電柱化)

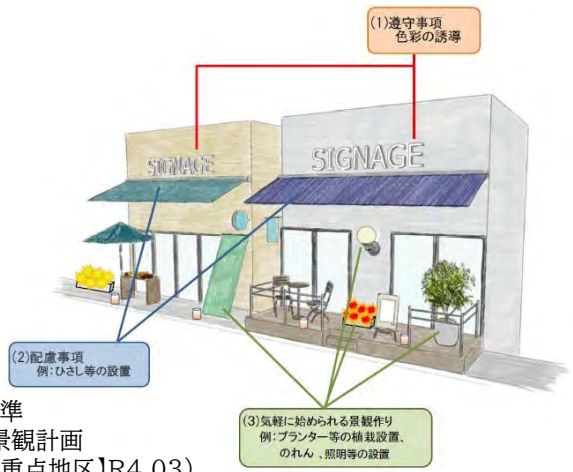
パークベイプロジェクト推進事業の一環。
安全で快適な通行区間の確保及び景観の向上や、歩行者の回遊性向上を目指し、令和5年度には、地域特性に応じた景観形成の先駆けとなるストリートファニチャーが計画され、令和6年には無電柱化工事がすすめられている。

	R3	R4	R5	R6	R7	R8以降
①無電柱化工事						
②歩道意匠設計 (ワークショップ等開催)						
③歩道再整備工事						
④車道舗装工事						



- 市景観計画
- 【木更津駅みなと口景観形成重点地区】
- 木更津駅みなと口景観形成重点地区ガイドライン (令和4年3月)

富士見通りは、木更津市景観計画において「木更津駅みなと口景観形成重点地区」に指定されており、本ガイドラインにおいて、魅力的な景観形成推進のために**景観形成基準が具体的に示されている。**

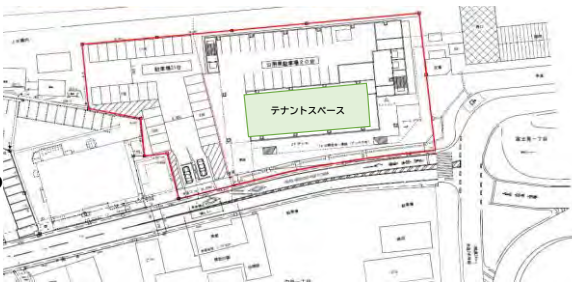


2. 木更津駅周辺地区内における中心市街地活性化基本計画の事業概要

・主な事業

■庁舎整備基本構想・基本計画(改訂版)(令和6年2月一部改訂)

平成24年より開始された庁舎整備計画は、社会情勢や施設老朽化の状況、住民の利便性などを考慮して見直しが行われた。令和6年2月に発表された一部改訂版では、事業用地の確保や来庁者の駐車場の確保、必要な財源の確保などの観点から整備事業手法の再検討が行われ、駅周辺庁舎が自前建設に変更。一部のフロアが市民交流プラザ（仮称）として整備予定。



駅前新庁舎敷地概要



駅前新庁舎 参考パース図

(仮称)市民交流プラザ整備概要案

コンセプト	ユース世代を中心に世代を超えて交流し学び合いを生む次世代コミュニティセンター
規模	約1,400㎡(2階)
機能	【複合施設】 ①市民活動支援センター機能 ・市民活動支援カウンター、ワークラウンジ ②多目的ホール機能 ・会議室、多目的ホール(会議室の一体利用による) ③コワーキングスペース機能 ・ラウンジ(オープンスペース)、集中室 ④附帯機能 ・カフェ、キッズスペース、閲覧図書、情報発信等

※1 高校生を中心とした若者世代 ※2 打合せや作業等が行える活動スペース ※3 仕事や勉強等が行えるシェアスペース

20

5階建

【機能】

- ・カフェ ・貸室
- ・コワーキングスペース
- ・ワークスペース
- ・キッズスペース 等

31台

市有地(駐車場整備)

5 F	議会スペース	約1,500㎡
4 F	市役所スペース	約1,500㎡
3 F	市役所スペース	約1,500㎡
2 F	市民交流プラザ(仮称)	約1,400㎡ ペDESTリアンデッキ約236㎡
1 F	公用車駐車場 20台	
1 F	テナントスペース	約430㎡

■木更津飛行場周辺まちづくり実施計画(吾妻公園)

文化芸術施設の整備を含む約4haの地区公園の実施計画が令和6年3月に策定。駅周辺地区、内港地区に近接し、それぞれの回遊性や賑わいを高める拠点として位置づけられている。

文化芸術施設：約700席の中規模ホール、図書館、中央公民館
公園：大屋根広場、公園広場、ドッグラン、交通公園、民活施設、駐車場等



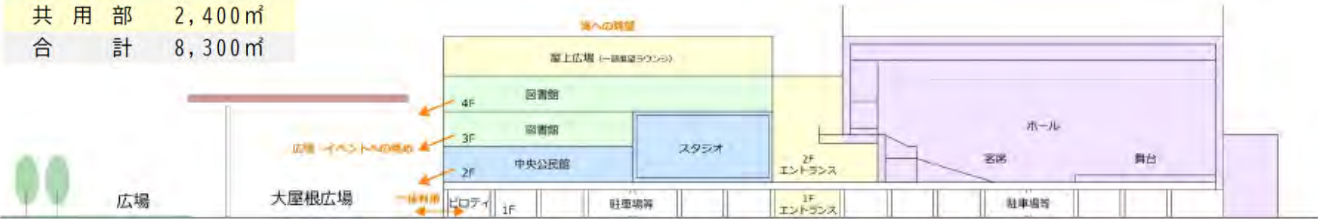
吾妻公園整備イメージ

- 誰もが心地よく過ごせる憩いの公園(南ゾーン)
- 子供たちが活発に遊びまわる公園(北ゾーン)
- 様々な交流・文化活動を育む公園(中央ゾーン)
- 災害時の避難場所となる公園(文化芸術施設を中心とした公園全体)



① 文化芸術施設	⑦ 民生活を想定するカフェ等	⑬ ホール遊び等ができる多目的広場
② 大階段とエントランス(盛土±GL+3.0m)	⑧ 公園のメインエントランス	⑭ 屋外トイレ
③ イベント広場	⑨ 交通公園	⑮ 駐車場
④ 大屋根	⑩ 子供の遊び広場	⑯ 駐輪場
⑤ クロマツのある芝生広場	⑪ ドッグラン	⑰ バス乗降場
⑥ 園路	⑫ 歩車共存の多目的広場	

ホー ル	2,500㎡
図 書 館	2,400㎡
中央公民館	1,000㎡
共 用 部	2,400㎡
合 計	8,300㎡



公園全体の整備イメージ

(出典:市HP きざらづみなトーク 前提資料)

まちづくり実施計画（他3地区）素案内容報告

実施計画書 目次案

目次（案）

【序章】

1. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の背景
2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の目的
3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の位置付け

【第1章】江川総合運動場周辺

1. 江川総合運動場周辺の位置づけ
2. 江川総合運動場周辺の現況把握
3. 防災上の位置付け
4. コンセプト
5. 公園の機能と規模
6. 防災機能を備えた公園の整備方針
 - 6-1 ゾーニング計画
 - 6-2 公園の整備イメージ、機能配置方針
 - 6-3 民活ヒアリングの実施
7. 多目的広場の整備方針
8. 災害時の利活用方針
9. 概算事業費
10. 事業スケジュール

【第2章】木更津駅周辺

1. 木更津駅周辺地区の位置づけ、現況
2. 木更津駅周辺地区内における
中心市街地活性化基本計画の事業概要

【第3章】旧庁舎跡地

1. 旧庁舎跡地の位置付けおよび周辺状況
2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要
3. 卸売市場に導入が想定される「賑わい施設」の事例

【第4章】回遊性の向上に関する提案

1. 回遊性向上の方針
2. 回遊性向上のしかけの提案

【参考資料】

- ・木更津飛行場周辺まちづくり実施計画策定検討委員会
- ・住民説明会

1. 旧庁舎跡地の位置付けおよび周辺状況

■位置づけ

- 木更津駅から南西に位置し、木更津警察署、木更津市消防本部・消防署、かずさ水道広域連合企業団など**公共施設が**集積するエリア
- 大型集客施設がオープンしている「築地地区」と、令和4年3月に飲食店舗、宿泊施設などがオープンを迎えた鳥居崎海浜公園がある「内港地区」の中間に位置し、**みなとまち木更津再生プロジェクト**における拠点の1つ。



外周道路地点から中の島大橋を望む



新開橋から西方向



新開橋から南方向
ウォーターフロントとなる敷地



敷地東と北側は幅員約6.5mの道路に囲まれる。防潮堤が整備。



市役所通りに面し、バス停もあり、アクセス性良好。

2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略（令和6年3月）の概要

経緯：

市公設地方卸売市場が開設されてから約50年が経ち、**施設・設備の老朽化、耐震性能の不足**などにより、再整備が早急に必要な状況。

平成30年「公設地方卸売場再整備に向けた基本方針」

平成31年「公設地方卸売市場経営展望」

本経営戦略は、基本方針・経営展望の方向性を踏まえ、市場を安定的に継続していくための中長期的な経営の基本計画として策定。



- 目標1 「食」の地域への安定供給のための販売・流通機能を強化します。
- 目標2 安全で安心な「食」を消費者に届ける市場の機能を強化します。
- 目標3 「食」を取り巻く情報をつなぐ市場の機能を強化します。

整備場所：

新たに整備する候補地として、「現在地」と「旧市役所跡地」の2箇所で比較検討が行われ、**アクセス性や賑わい施設の立地、将来的な財政負担等を考慮すると、旧市役所跡地が適している**との見解。

再整備で導入する性能・機能：

性能・機能	内容
耐震性能	旧耐震基準の現市場施設の早急な再整備
品質管理機能	閉鎖式のコールドチェーン化の整備
加工機能	加工施設の敷地を確保
賑わい機能	食をメインとした賑わい施設を整備



賑わい施設：

卸売市場の食材提供やデジタルツールを活用し、市場の取扱量拡大や地域活性化に貢献する施設を、次の3つの方針で整備。

- ① 市場直結ダイニング
- ② 食の情報発信センター
- ③ 地域活性化ステーション

3. 卸売市場に導入が想定される「賑わい施設」の事例

【事例】食育＋交流拠点

いくとぴあ食花 食育・花育センター(新潟市)

- 食育・花育に関する各種講座や様々な体験展示、花や緑の展示を通じて、食と花を楽しみながら学べる施設
- ▶にいがたの「食と花」にふれる食育・花育体験メニューの提供
 - ▶食育・花育活動の交流拠点
 - ▶情報ステーション:映像やパネルによる情報受発信拠点

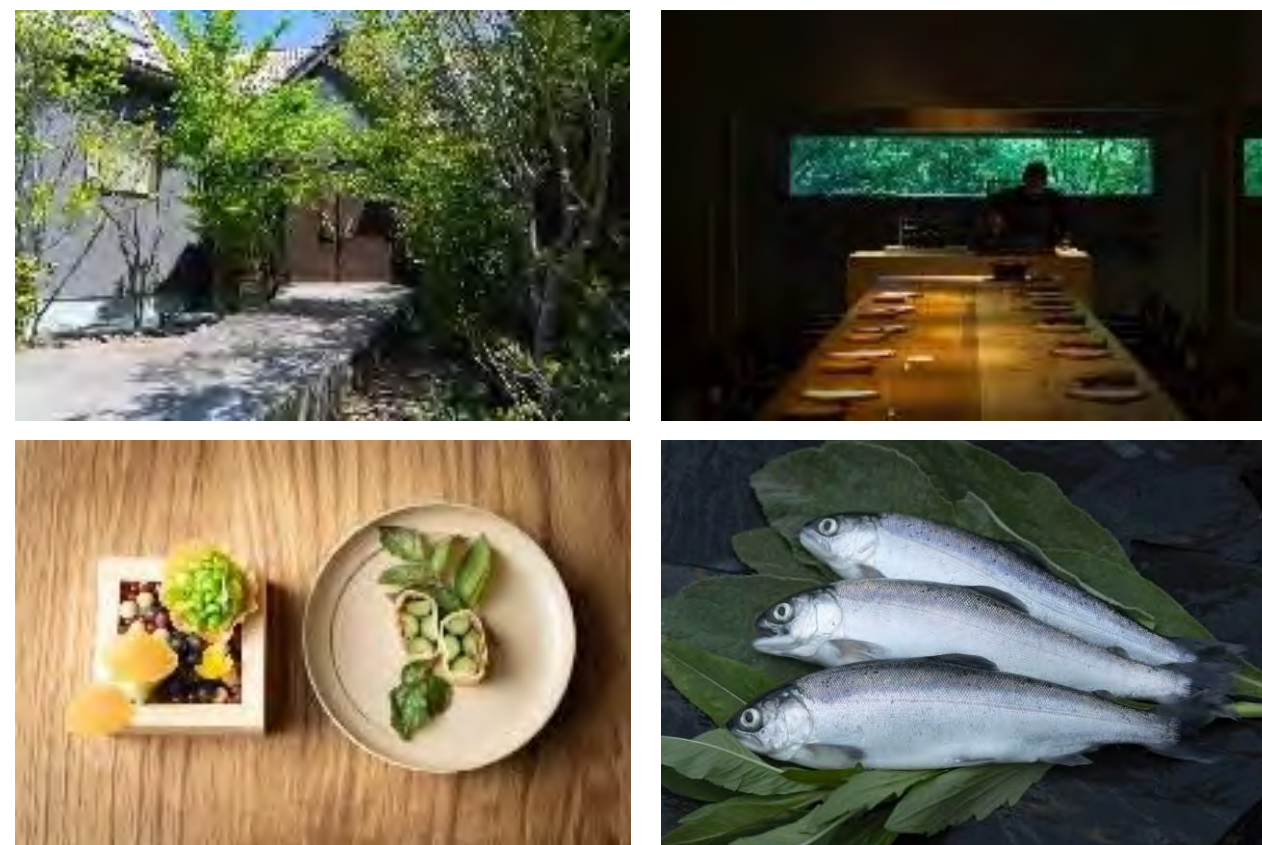


出典 <http://www.ikutopia.com/facilities/shokuhana/>

【事例】地域資産の活用

Restaurant SAI 楽(富士河口町)

- 生産過程に一貫して関与し地域とのつながりを重視
- ▶食の可能性を追求する複合型レストラン
 - ▶インバウンド層も参加できる体験イベントを実施予定
 - ▶地元ワイナリーや生産者とのペアリングイベントを開催予定



出典 <https://restaurant-sai.com/>

まちづくり実施計画（他3地区）素案内容報告

実施計画書 目次案

目次（案）

【序章】

1. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の背景
2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の目的
3. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他3地区）の位置付け

【第1章】江川総合運動場周辺

1. 江川総合運動場周辺の位置づけ
2. 江川総合運動場周辺の現況把握
3. 防災上の位置付け
4. コンセプト
5. 公園の機能と規模
6. 防災機能を備えた公園の整備方針
 - 6-1 ゾーニング計画
 - 6-2 公園の整備イメージ、機能配置方針
 - 6-3 民活ヒアリングの実施
7. 多目的広場の整備方針
8. 災害時の利活用方針
9. 概算事業費
10. 事業スケジュール

【第2章】木更津駅周辺

1. 木更津駅周辺地区の位置づけ、現況
2. 木更津駅周辺地区内における
中心市街地活性化基本計画の事業概要

【第3章】旧庁舎跡地

1. 旧庁舎跡地の位置付けおよび周辺状況
2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要
3. 卸売市場に導入が想定される「賑わい施設」の事例

【第4章】回遊性の向上に関する提案

1. 回遊性向上の方針
2. 回遊性向上のしかけの提案

【参考資料】

- ・木更津飛行場周辺まちづくり実施計画策定検討委員会
- ・住民説明会

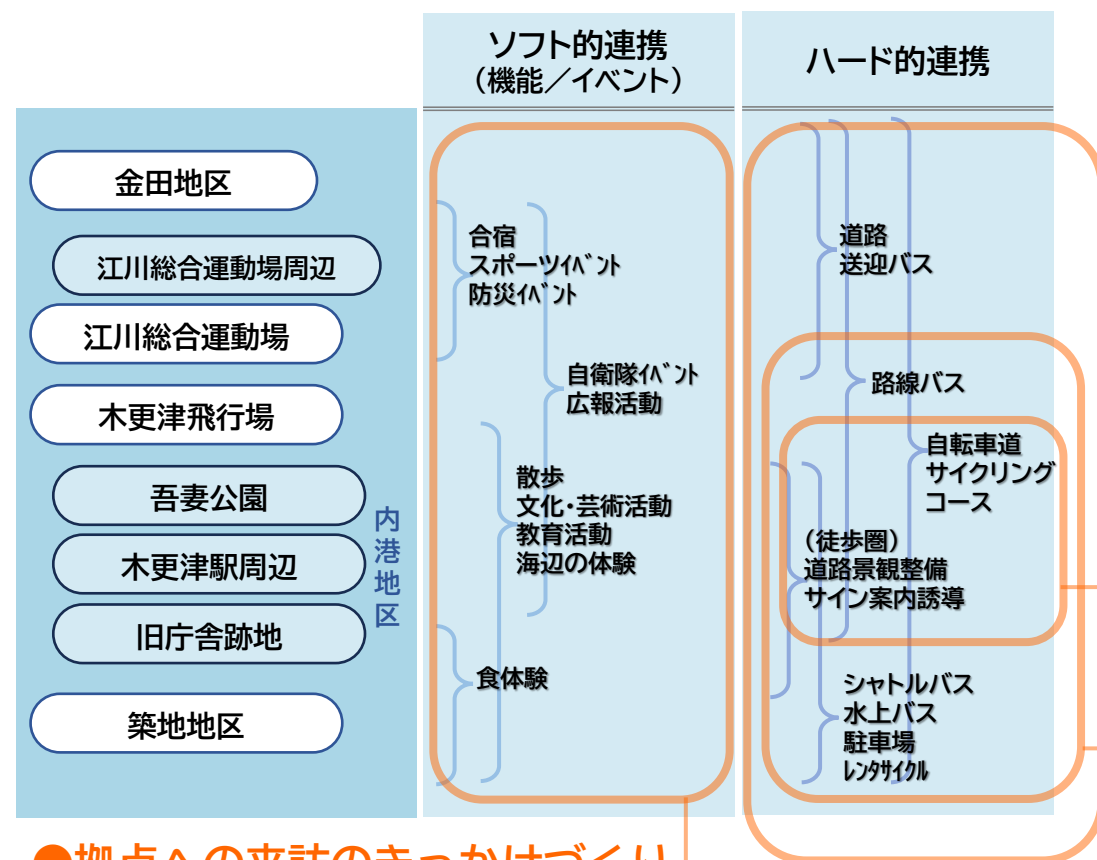
1. 回遊性向上の方針

- ・対象範囲にある拠点の性格はさまざまで、利用するシチュエーション、移動手段と距離も多様
- ・各々性質の違う拠点のため役割が重複しづらく、きっかけづくりをおこなうことにより、他の拠点への移動が生まれる可能性がある

方針：拠点を中心とした連携のしかけづくり

※中心市街地活性化計画（第2期）の目標にて
 目標①休日の賑わい促進と掲げられていることから
 主に休日の回遊性向上を重点的に提案

■連携のしかけの分類イメージ



●拠点への来訪のきっかけづくり
 (イベントや体験プログラム)

+ ●「拠点」の新規整備または強化

●市内外からの来訪者
 (車、バス、自転車)を
 想定した広域的ルートや
 立ち寄り拠点の強化

●歩きまわりの促進

●多様な移動手段の
 提供



2. 回遊性向上のしかけの提案

・ 広域的回遊性／連携のしかけの例 (注_既存の取り組み例も含む)

例_観光レンタサイクル
+サイクリングルート周知
@観光案内所



- 拠点への来訪のきっかけづくり
- 移動手段の提供

例_観光スポットをつなぐ道路
にサイクリング推奨ルート
の案内整備、自転車休憩所、
宿泊所整備



- 拠点への来訪のきっかけづくり
- 移動手段の提供
- 拠点の強化
- 広域ルート、立ち寄り拠点の強化

例_観光地域づくり
(教育旅行プログラムの実
施/木更津DMO*との連携)



- 拠点への来訪のきっかけづくり
- *DMO:観光地域づくり法人



例_市民の新たな交流拠点
@防災機能を有する公園



- 新拠点の整備
- 拠点来訪のきっかけづくり

例_自衛隊イベント@吾妻公園
&防災機能を備えた公園

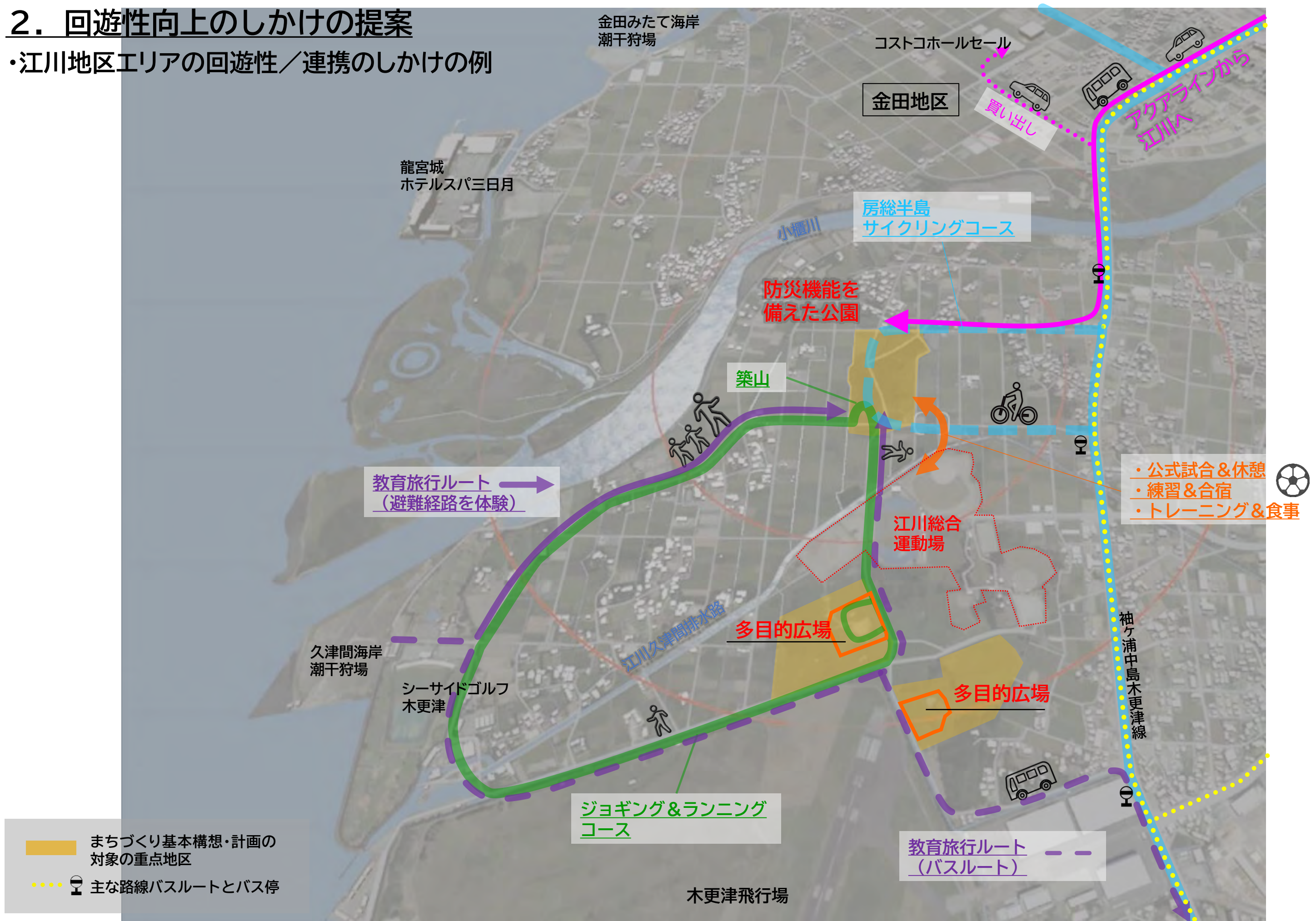
- ・文化交流施設で音楽隊の演奏会
- ・消防や自衛隊等の関係機関参加型の防災イベント開催 (築山避難訓練も)



- 新拠点の整備
- 拠点への来訪のきっかけづくり

2. 回遊性向上のしかけの提案

・江川地区エリアの回遊性／連携のしかけの例



2. 回遊性向上のしかけの提案

・江川地区エリアの連携プログラム例（平日）

教育観光／防災教育(1泊2日):市外／小学生

小学校を出発(バス)

江川海苔製造見学＆潮干狩り
@江川海岸

・あさりなど地元の海産物の昼食

防災学習＆宿泊
@防災機能を備えた公園



朝

昼

夜

朝



防災学習プログラム例

- ・築山についてレクチャー
- ・築山避難の模擬練習
- ・防災スポーツ体験
(避難になぞらえた競技)
- ・避難生活体験
(火起こし飯盒炊爨、
防災トイレ)
- ・防災食レシピ体験



翌朝小学校へ(バス)

選手合宿(5日間)

:市内外／社会人、学生

集中練習
@総合運動場

・江川総合運動場周辺地区を
ランニングコースとして利用



買い出し
@金田地区



宿泊
@防災機能を備えた公園



日中

夜

企業研修コース(2泊3日)

:市内／社会人

都内バスターミナル出発

チームビルディング研修
@防災機能を備えた公園

・自然のなかでの研修



社員交流＆レクリエーション
@防災機能を備えた公園



宿泊
@防災機能を備えた公園

朝

日中

夜

2. 回遊性向上のしかけの提案

・江川地区エリアの連携プログラム例（休日）

部活で公式競技大会：市内外／学生

公式試合
@江川総合運動場

試合間休憩
@防災機能を有する公園

- ・観戦に来た家族と昼食
- ・木陰の涼しい森林で休憩
- ・次の試合の作戦会議

試合後反省会
@防災機能を有する公園

- ・入浴
- ・反省会

午前



試合間の家族
@キッズゾーン

小さい兄弟たちは
試合観戦後、築山の
遊具を使って遊び時間

午後

ロードバイクで房総半島めぐり
：市外／社会人・学生

観光(自転車)
@房総半島めぐり



素泊まり
@キャンプゾーン

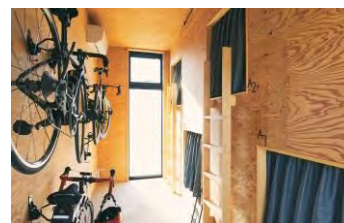
- ・飲食施設で夕食と風呂
- ・自転車を持ち込んで宿泊

明朝アクアラインで
車で帰宅

日中



夜



朝

健康・体力づくり：市民

ランニング・ウォーキング
@江川総合運動場
～防災機能を備えた公園

- ・江川総合運動場周内外で
スポーツを感じるとともに、
築山の坂道を使った健康
体力づくり

午前



午後



昼食・休憩
@防災機能を備えた公園
@入浴施設

家族で森林浴：市内外／家族連れ

金田・江川へ
食材買い出し
@地元農産物直売所

- ・大人は地元交流



BBQで昼食
@キャンプゾーン

渋滞を避けて帰宅

午前

森の中で自由に遊び
@キッズゾーン

- ・子どもは森の中で遊び
江川ならではの遊び



午後

のんびり休憩
@入浴施設

海と森の自然体験：市内外／友人仲間

潮干狩り
@江川潮干狩場



買い出し
@金田地区
BBQ
&オートキャンプ
@キャンプゾーン



日中

夜

朝

2. 回遊性向上のしかけの提案

・内港エリアの回遊性／連携のしかけの例（注_既存の取り組み例も含む）

例_らづFit&いきいき木更津
ウォーキングマップ



例_共通のテーマのイベント連携
@ 旧庁舎跡地⇔鳥居崎海浜公園での
オーガニックフードフェア



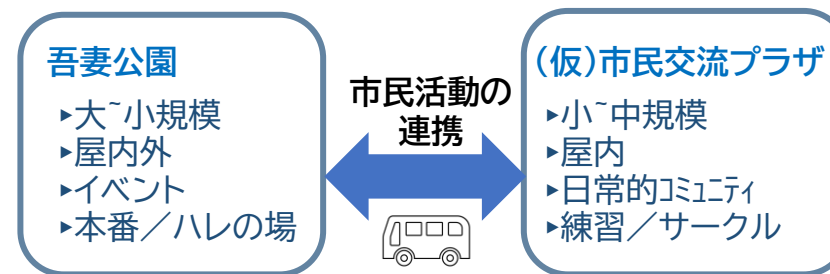
- 拠点への来訪のきっかけづくり
- 多様な移動手段の提供

例_まちあるきマップの配布



- 拠点への来訪のきっかけづくり
●歩きまわりの促進

例_二つの市民活動拠点の 交流促進イメージ



- 新拠点の整備 ●多様な移動手段の提供

例 富士見通歩道再整備

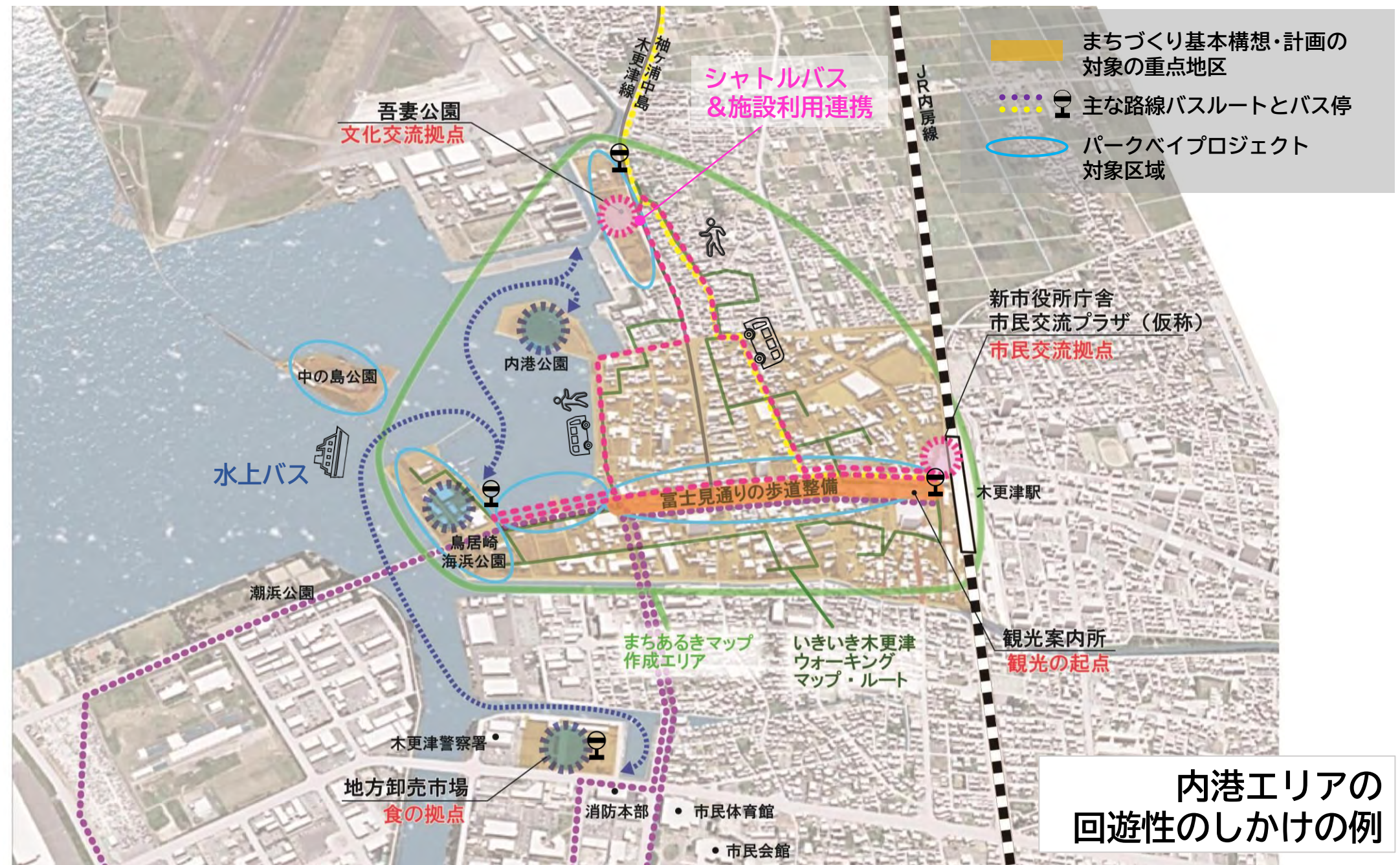


- ## ●歩きまわりの促進

例_楽しく歩くこと を促進する地域サイン



- ## ●歩きまわりの促進



内港エリアの 回遊性のしかけの例