# 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他３地区）
# 素案に関する住民説明会

**木更津市　企画部　地域政策室**

**2025年1月**

目　次


**【序章】**

1.　木更津飛行場周辺まちづくり基本構想の概要　…1

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　…1

**【第１章】江川総合運動場周辺**

1-1.　江川総合運動場周辺の位置づけ　…2

1-2.　江川総合運動場周辺の現況　…3

1-3.　コンセプト　…4

1-4.　防災機能を備えた公園と多目的広場における機能と規模　…5

1-5.　防災機能を備えた公園の整備方針　…6

1-5-1 ゾーニング計画・動線計画案
1-5-2 公園の整備イメージ、機能配置方針
1-5-3 民活ヒアリングの実施

1-6. 多目的広場の整備方針　…10

1-7. 災害時の利活用方針　…11

1-7-1 津波発生時
1-7-2 津波発生時以外

1-8. 概算事業費　…13

1-9. 事業スケジュール　…14

**【第２章】木更津駅周辺**

2-1. 木更津駅周辺の位置づけ及び現況　…15

2-2. 木更津市中心市街地活性化基本計画の概要　…16

**【第３章】旧庁舎跡地**

3-1. 旧庁舎跡地の位置づけ及び現況　…17

3-2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要　…18

**【第４章】回遊性の向上に向けた方策**

4-1. 回遊性向上の方針　…19

4-2. 回遊性向上のしかけ　…20

# 1. 木更津飛行場周辺まちづくり基本構想の概要

## 「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」（令和4年5月策定）

基本理念：**【新たなにぎわいの場・安心安全の創造】**

目　　的：『みなとまち木更津の再生』
『災害に強いまちづくり』

重点地区：江川総合運動場周辺
吾妻公園
木更津駅周辺
旧庁舎跡地

・4地区を重点地区として区域内に分散して配置
・それぞれ異なる特色のある目的地としての機能を持たせ、地区間が連携することで、回遊性を向上させる

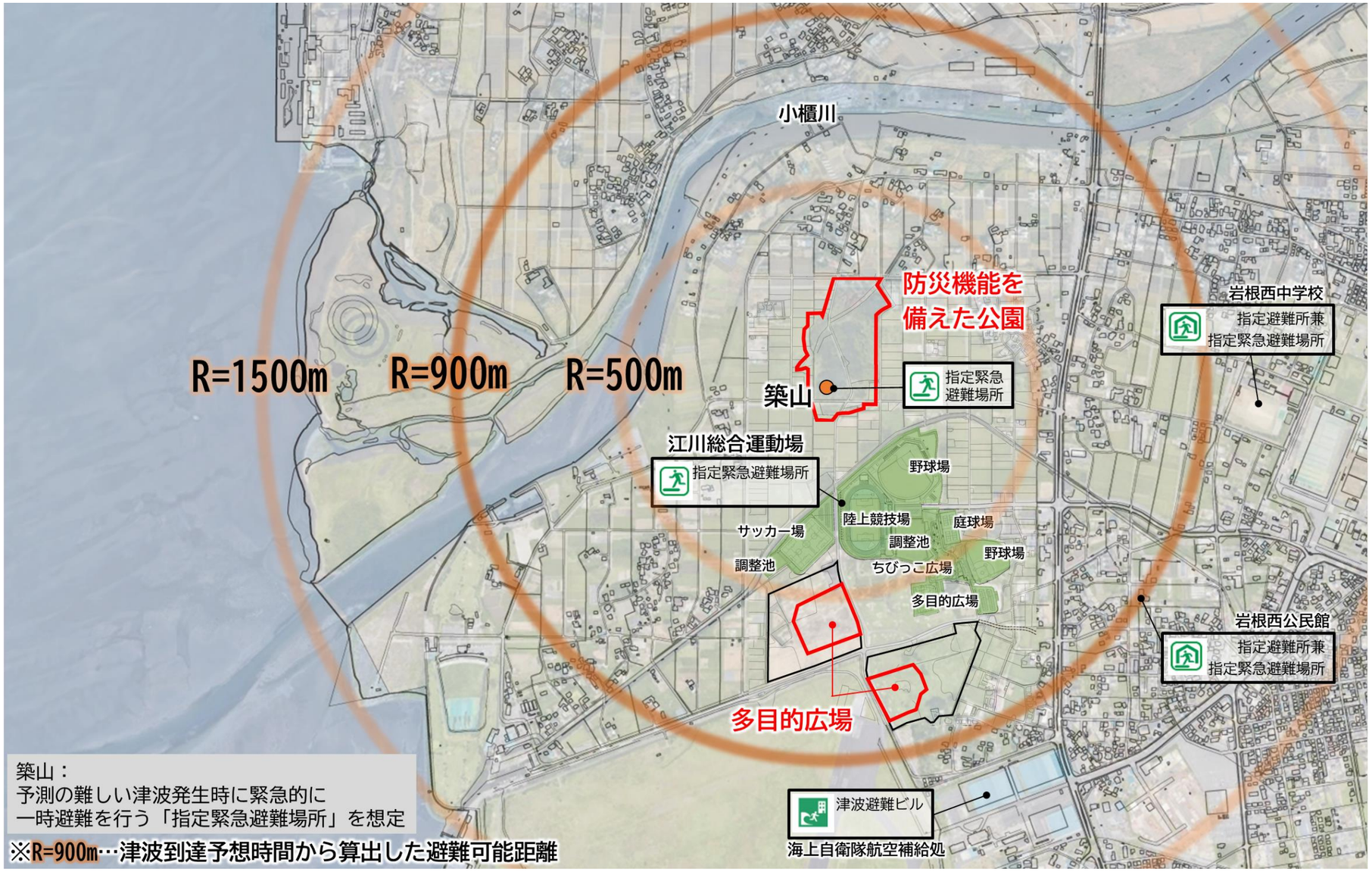
# 2. 木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（他３地区）の目的

- まちづくり基本構想で示した基本理念、整備方針をより具体化
- 江川総合運動場周辺の防災機能を備えた公園や多目的広場の導入機能及び規模、事業手法などを定める
- 木更津駅周辺・旧庁舎跡地の整備内容の整理を行い、重点地区間・対象範囲内の回遊性向上の方策を示す

# 1-1. 江川総合運動場周辺の位置づけ

●江川総合運動場北側の国有地
- 指定緊急避難場所となる築山等の防災機能を備えた公園
- 公募設置管理制度（Park-PFI）等の民間活力も活用

●江川総合運動場南側の国有地
- 平時はイベントに活用でき、災害時には臨時駐車場としても利用可能な多目的な広場




図：江川総合運動場周辺の防災上の位置付け

# 1-2. 江川総合運動場周辺の現況

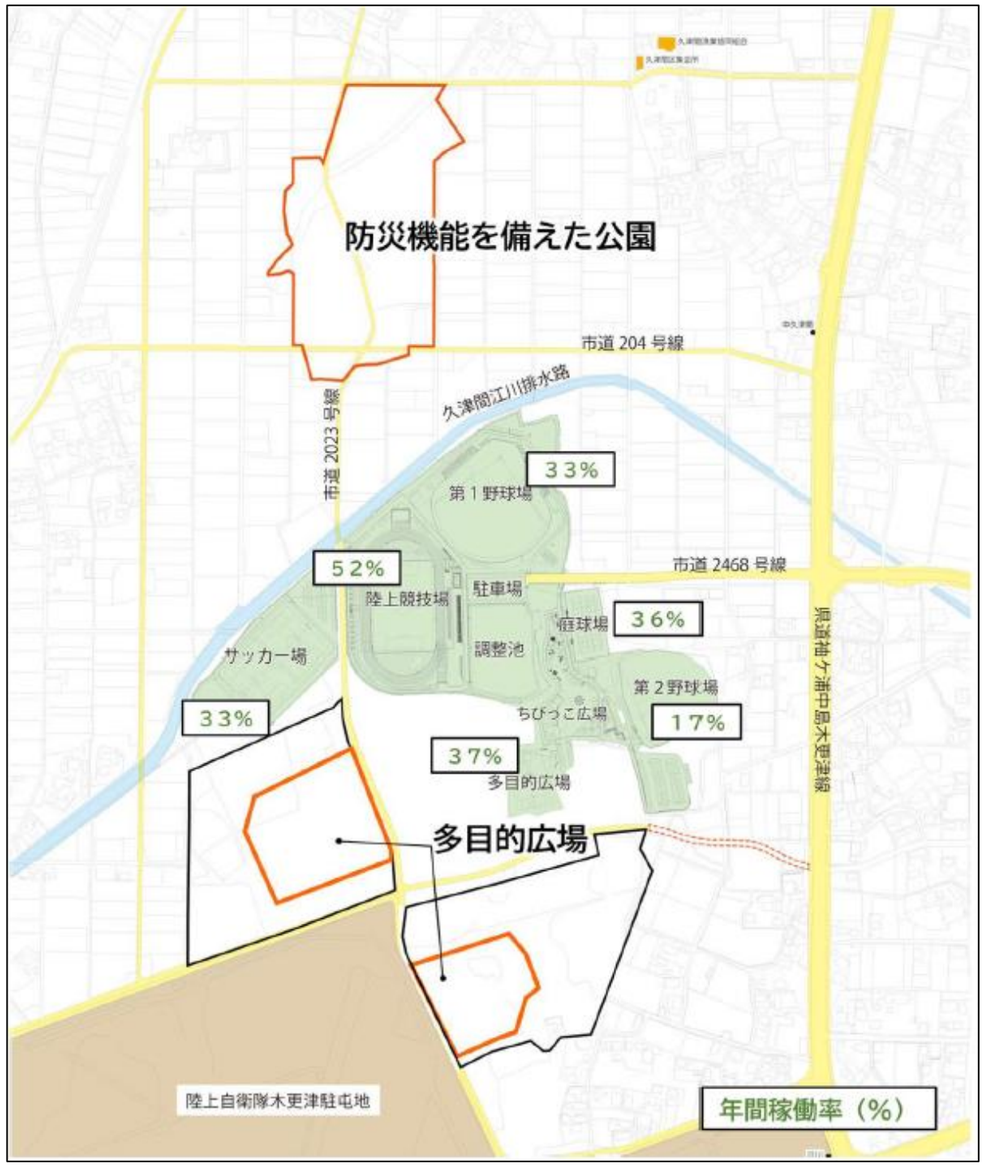
## ■江川総合運動場周辺の環境

防災機能を備えた公園
（民活＋築山＋駐車場）

多目的広場
（多目的広場＋駐車場）

## ■江川総合運動場の利用状況

- 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、サッカー及び野球。
- 合宿等の宿泊を伴う県外利用は年に数回。



## 1-3. コンセプト

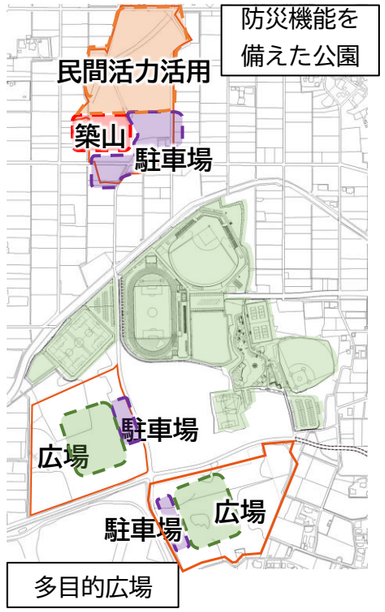
■実施計画での公園整備方針のポイント

- 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

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」

# 1-4. 防災機能を備えた公園と多目的広場における機能と規模

| 項目 | | 導入方針・規模 | 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　約6.0m<br>頂上部の面積　約2,400㎡<br>（避難想定人口　2,400人）<br>総面積　約9,700㎡ | ・斜面のアスレチック遊具活用<br>・防災スポーツイベントの実施 | ・緊急避難場所<br>・備蓄倉庫<br>・防災パーゴラ<br>・ソーラー電源<br>・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<br>約29,500㎡<br>（うち駐車場約900㎡を含む） | ・プレーパークができる広場<br>・多様なキャンプ場・宿泊機能<br>・売店・レストラン<br>・モビリティポート<br>・入浴施設 | ・一時宿泊施設<br>・災害時充電ポート<br>・炊出し<br>・臨時入浴施設 |
| | 駐車場 | 公園全体　約300台<br>・公園南部　約285台<br>・民活エリア内 約15台<br><br>面積（公園南部）　約8,900㎡ | 施設利用者のための駐車場 | 施設利用者・周辺住民の自動車による避難先 |
| 多目的広場 | 多目的広場 | 2箇所あわせて約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<br>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<br>総面積　約4,700㎡ | 施設利用者のための駐車場 | 施設利用者・周辺住民の自動車による避難先 |

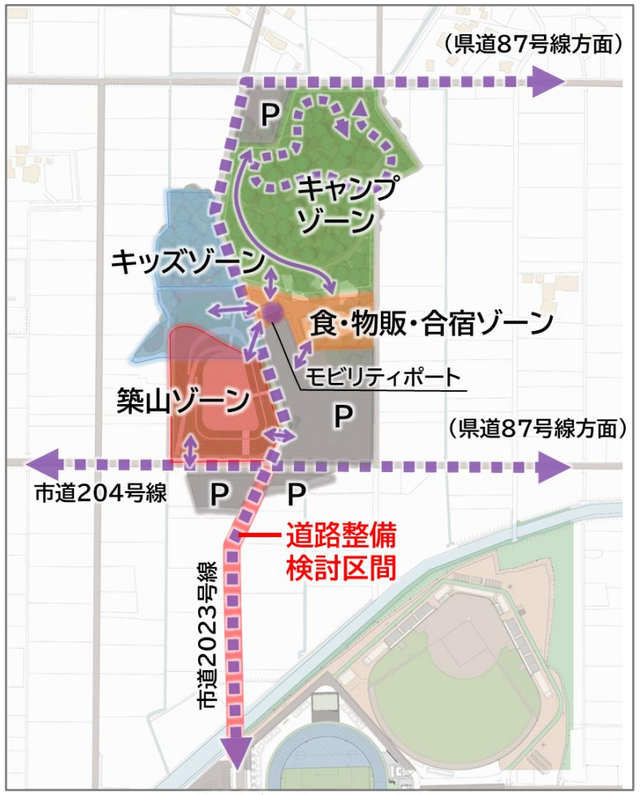



注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

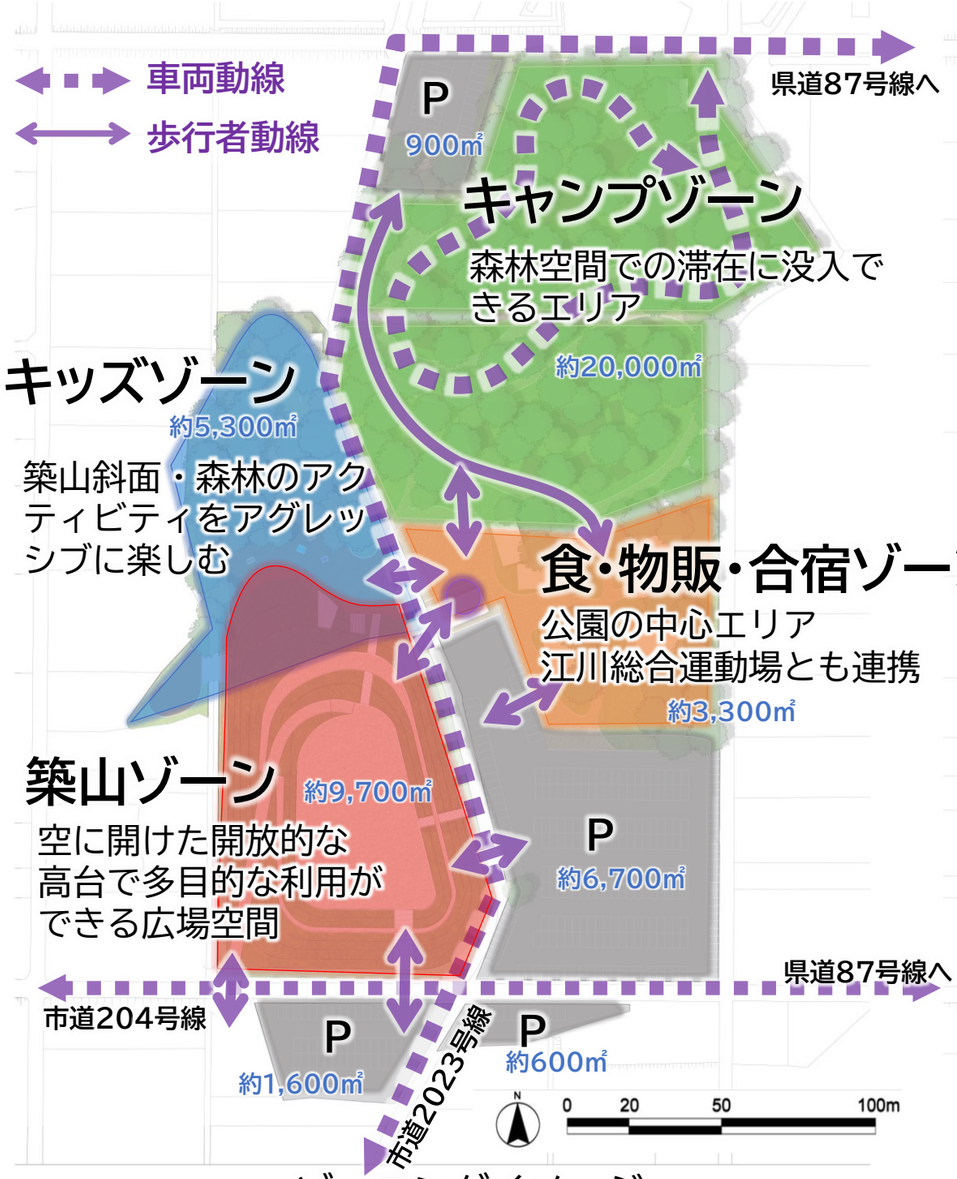
※計画地は、木更津飛行場の滑走路の延長上に位置するため、次の制限があります。
高さ制限　：制限高さを超える建造物を建てることができない。（制限高さは、築山の位置で約7m、多目的広場の位置で高さ0m）
夜間照明の制限　：過度な明るい照明や、上向きの照明は設置できない。

# 1-5. 防災機能を備えた公園の整備方針

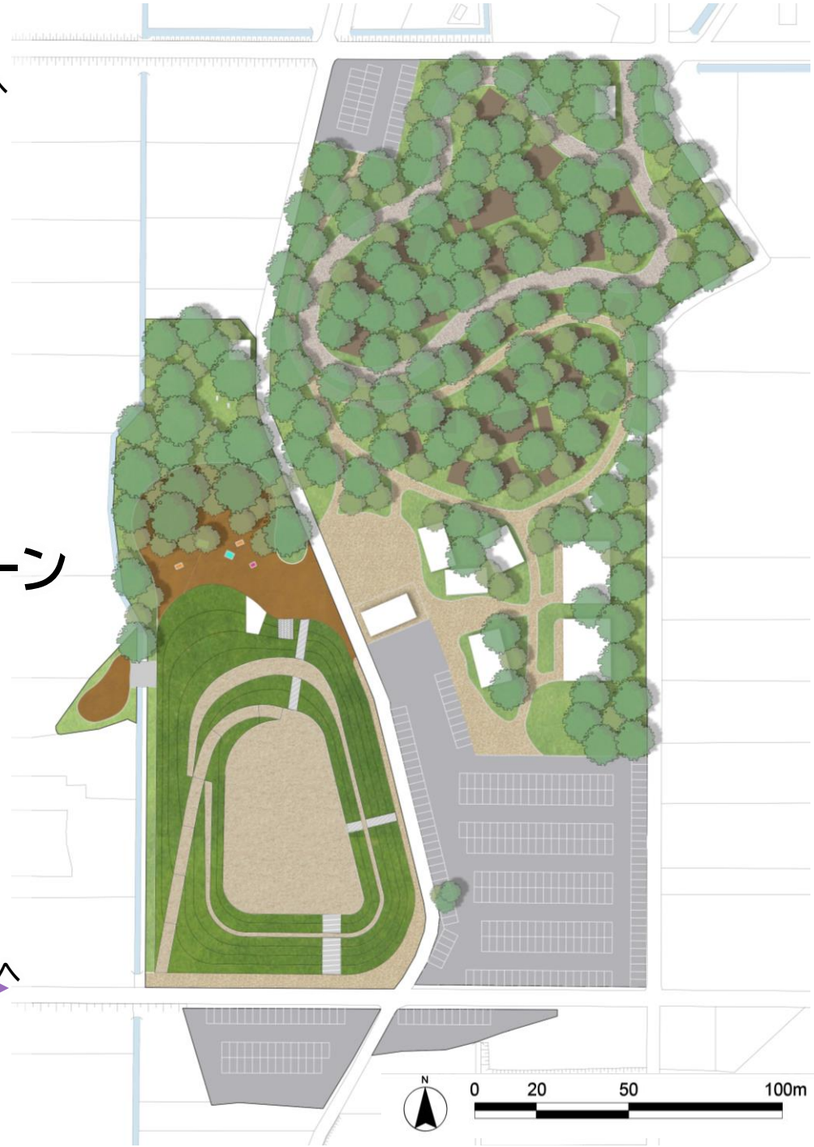
## 1-5-1. ゾーニング計画・動線計画案




動線イメージ




ゾーニングイメージ




整備イメージ

**車両動線**
- 南側に避難時の必要台数の駐車場を確保
- 市道2023号線のうち、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

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。

## 1-5-2. 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。

## 1-5-2. 公園の整備イメージ、機能配置方針

### ・公園全体の鳥瞰イメージ

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。

## 1-5-3. 民活ヒアリングの実施

■防災機能を備えた公園「民間活力活用範囲」のための民活ヒアリング

民間事業者との協力体制による整備・運営のため、
民間活力導入の可能性や事業スキーム、民間事業者の視点からみた公園の課題、参画への関心度についてヒアリングを実施

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

【主な意見】

**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すのはいかがか
・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
・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
・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
・子供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とここにしかないコンテンツとして有用ではないか

**運用、スキームについて**

・複数社でやっていくこと前提と考えられる

**その他**

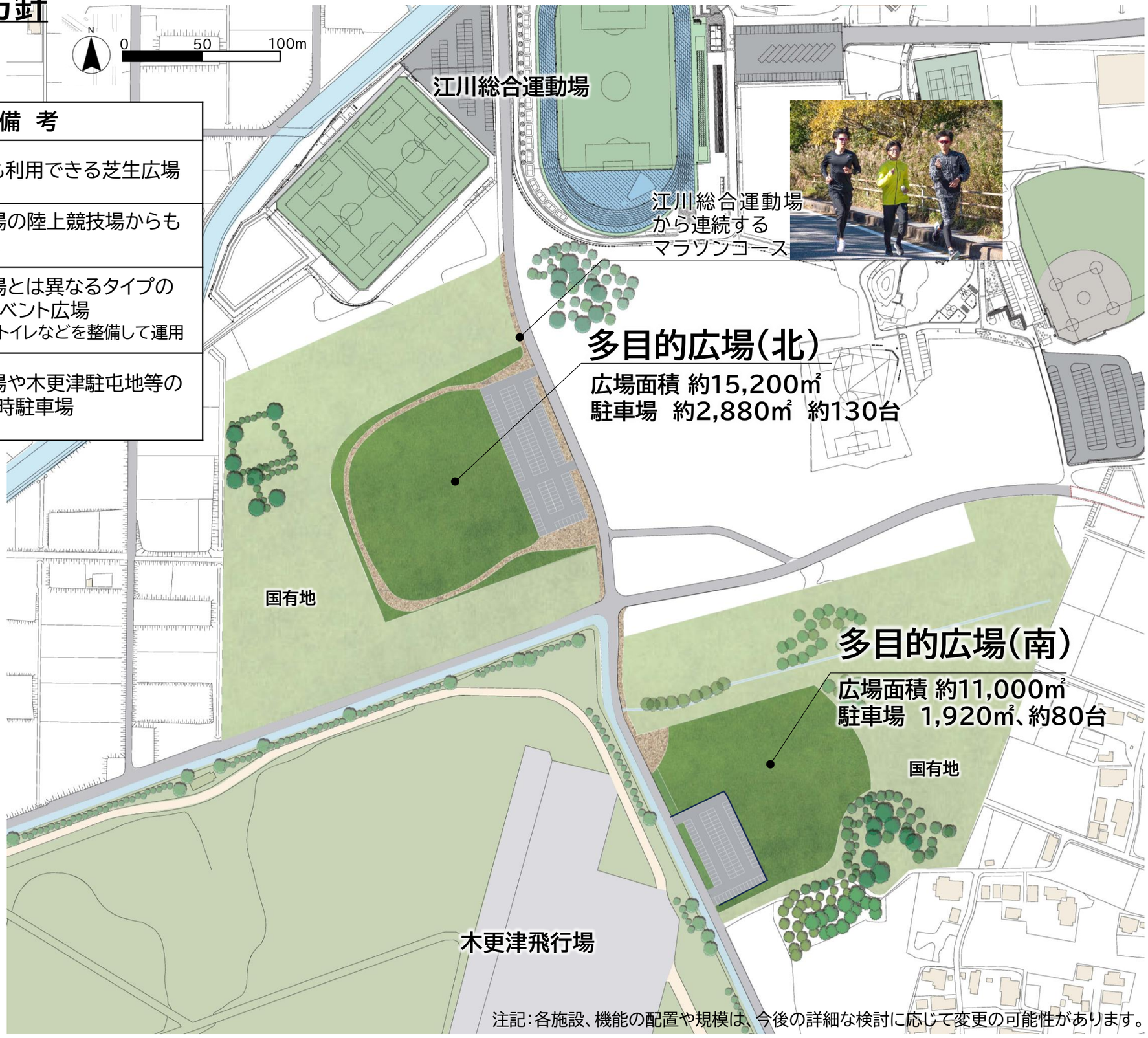
・供給処理の各種インフラの整備について、どこまで民間側で対応が必要かは今後の課題
・平日利用と休日利用のバランスにおいて運用上の工夫も必要
・他事例では公共交通でのアクセスの利便性が高いと、利用者の満足度が高い傾向にある
・駐車場台数やアクセス道路について大きく懸念している
・房総エリアの方々にとって、山奥に行かずとも気軽に森林空間にアクセスできる点で価値がある

➡公募設置管理制度（Park-PFI）の活用を基本としつつ、他の制度との組み合わせの可能性等も含めて引き続き検討

# 1-6. 多目的広場の整備方針

## ・利活用イメージ

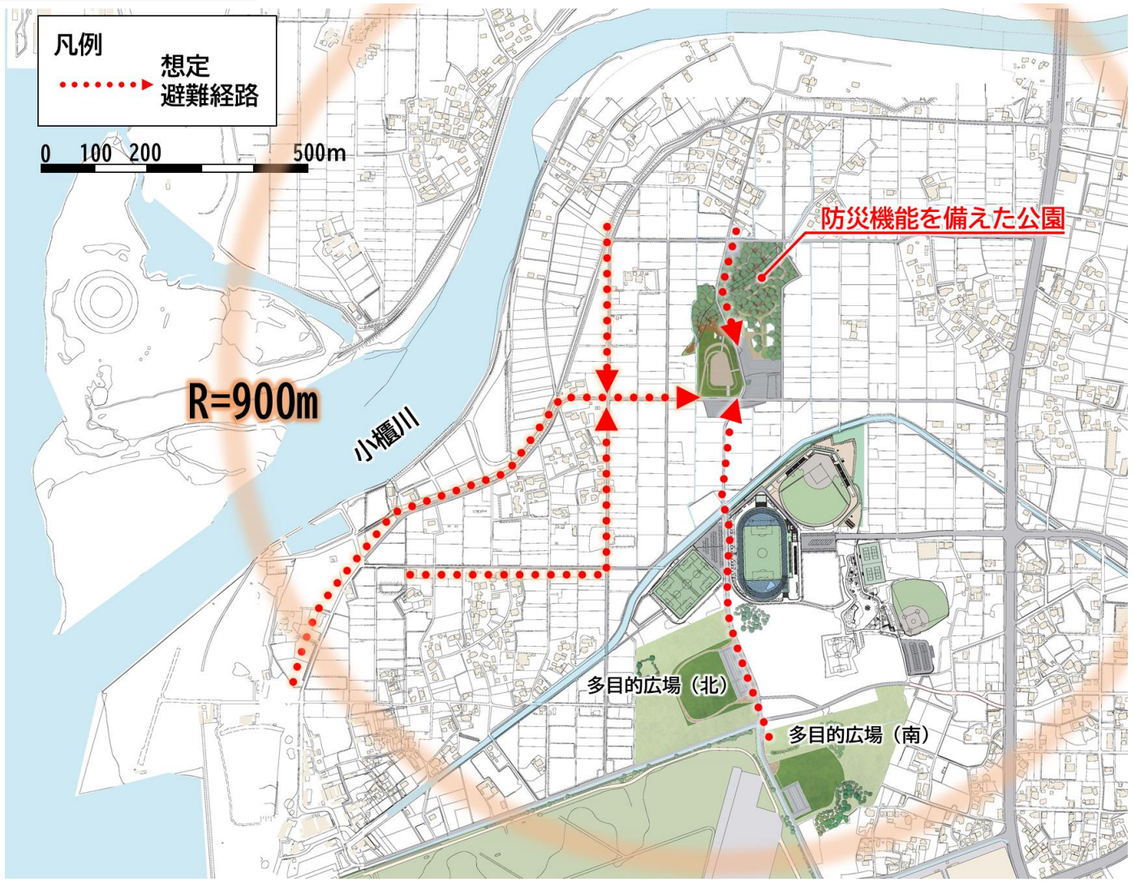
| 日常的利用 | 備　考 |
|---|---|
| あそび広場 | 日常的に誰でも利用できる芝生広場 |
| マラソン、<br>散歩コース | 江川総合運動場の陸上競技場からも<br>連続するコース |
| スポーツ等の<br>各種イベント会場 | 江川総合運動場とは異なるタイプの<br>スポーツ等のイベント広場<br>※開催時は、仮設トイレなどを整備して運用 |
| 臨時駐車場 | 江川総合運動場や木更津駐屯地等の<br>イベント時の臨時駐車場 |

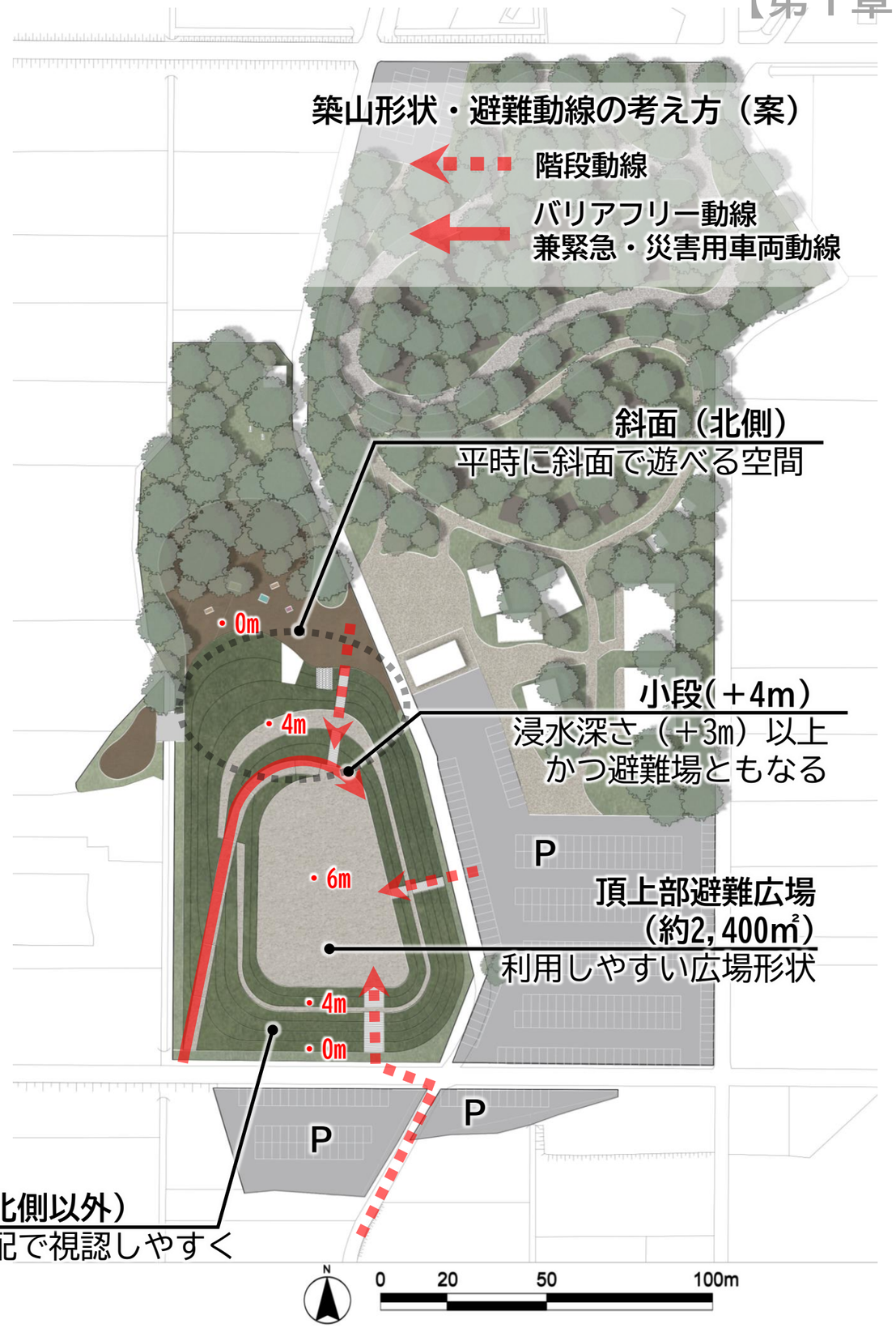



注記：各施設、機能の配置や規模は、今後の詳細な検討に応じて変更の可能性があります。

# 1-7. 災害時の利活用方針

## 1-7-1. 津波発生時




**〇築山への避難の考え方**

・徒歩避難を原則とする（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

**〇築山上の防災機能**

・備蓄倉庫：飲料水など
・防災パーゴラ
・災害用トイレ
・防災無線、充電設備

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。

# 1-7. 災害時の利活用方針

## 1-7-1. 津波発生時以外

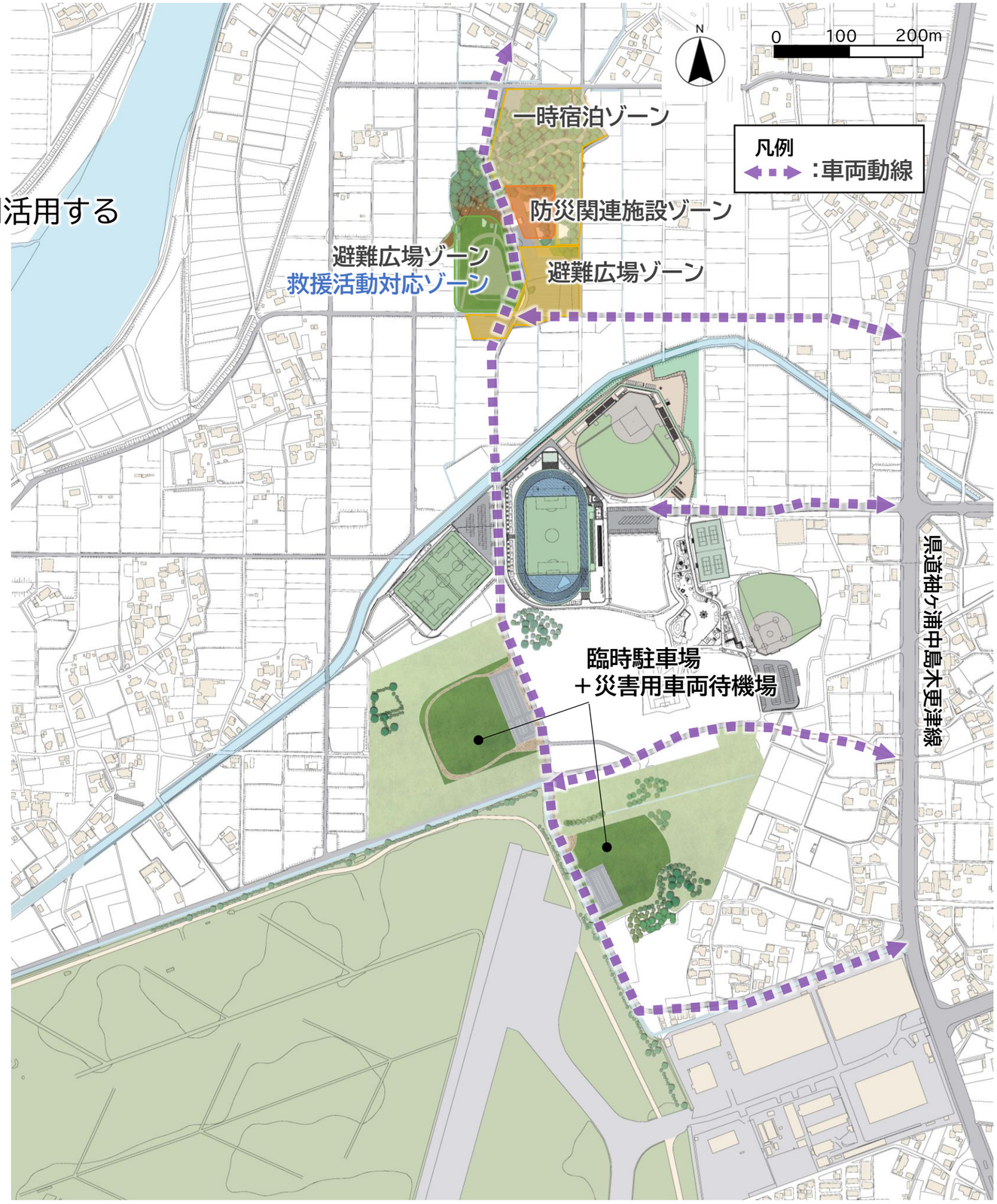
**民活エリア・駐車場の防災機能**
→水害以外の災害（津波を伴わない地震時や火災など）の際
　一時的な滞在場所や救援場所として公園施設等を開放して利活用する

**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<br>炊出し | 災害用トイレ |
| | 防災関連施設ゾーン | 臨時入浴施設<br>備蓄倉庫<br>災害時充電ポート<br>炊出し | 防災用井戸<br>ソーラー電源 |
| 築山 | | 緊急避難場所<br>避難広場 | 備蓄倉庫<br>防災パーゴラ<br>ソーラー電源<br>災害用トイレ |
| 駐車場 | | 避難広場<br>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




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。

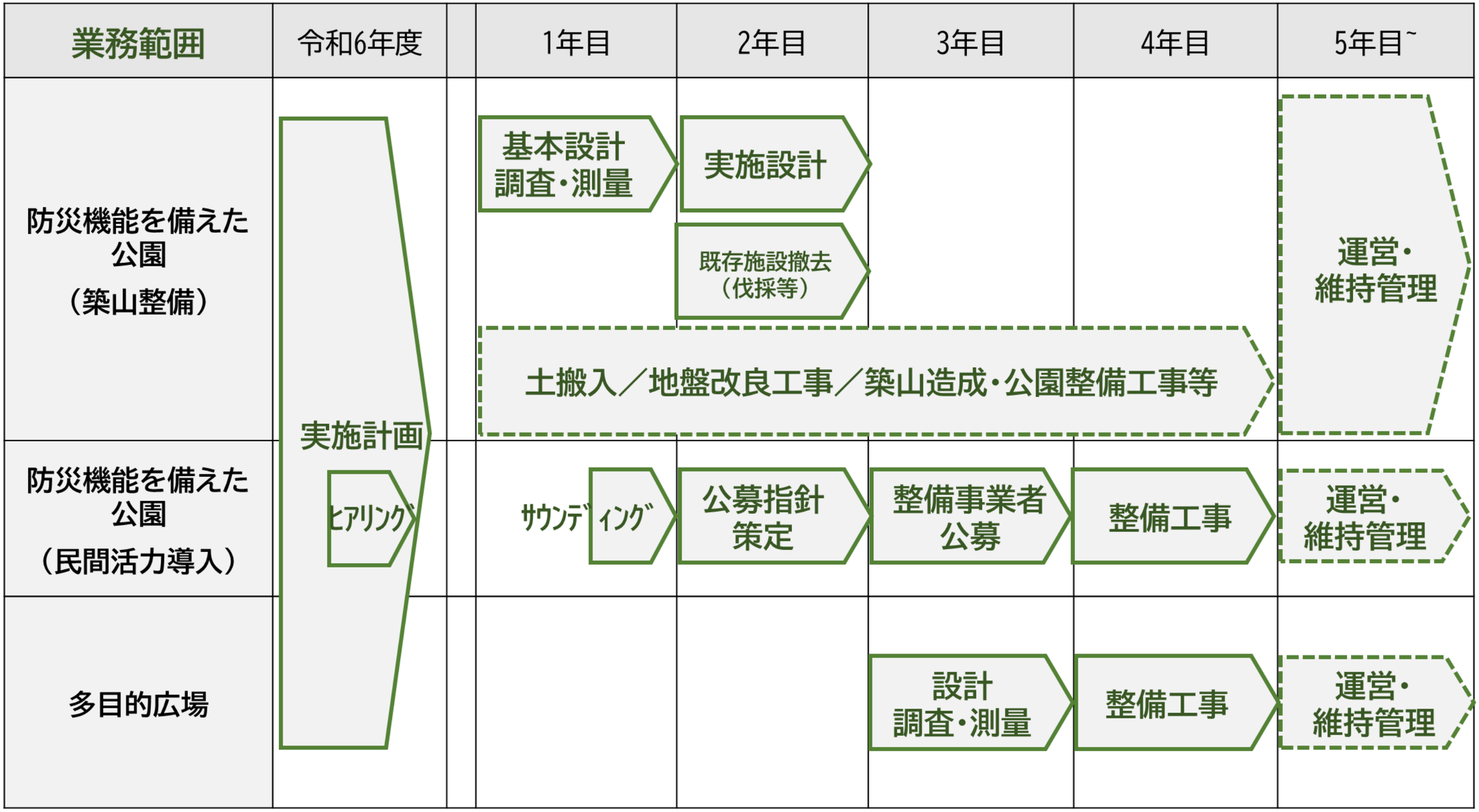
## 1-8. 概算事業費

| 項目 | | 細目 | 金額 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| **防災機能を備えた公園** | 設計等 | 調査、測量、設計等 | 9,450万円 | 防衛省の補助事業の活用を想定 |
| | 工事費 | 地盤改良工事、築山等 | 7億2,400万円 | |
| | | 周辺道路整備 | 5億2,600万円 | |
| | **小 計** | | **13億4,450万円** | |
| **多目的広場** | 設計等 | 測量、設計等 | 6,600万円 | 防衛省の補助事業の活用を想定 |
| | 工事費 | 広場整備 | 3億9,300万円 | |
| | **小 計** | | **4億5,900万円** | |
| **江川総合運動場周辺　合　計** | | | **18億　350万円** | |

※ 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。

# 1-9. 事業スケジュール

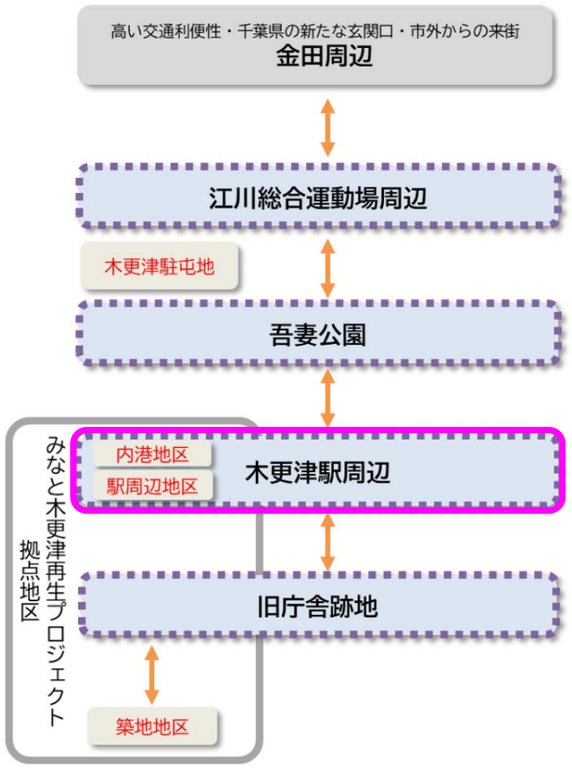
## 江川総合運動場周辺

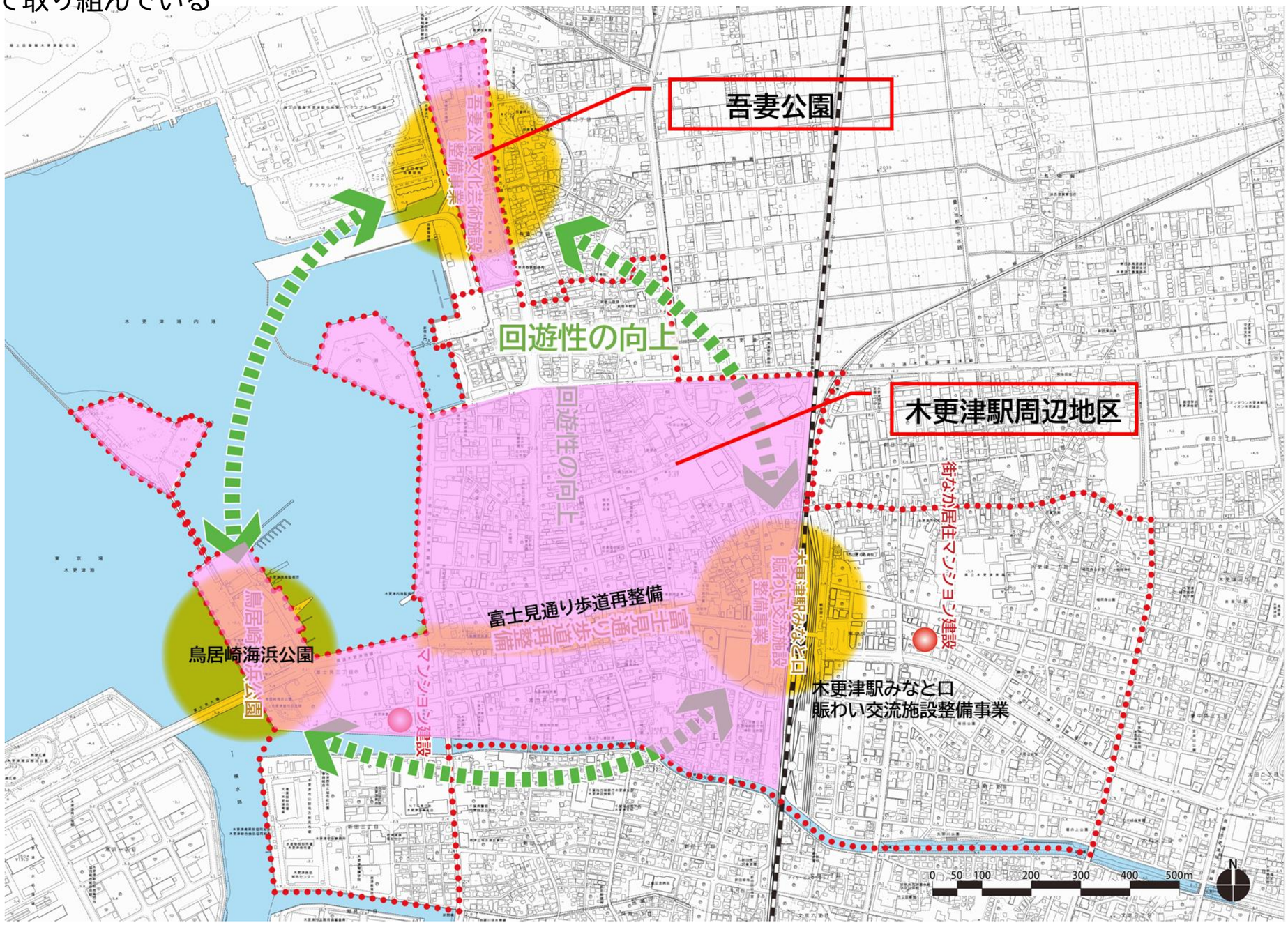


# 2-1. 木更津駅周辺の位置づけ及び現況

木更津駅から海沿いの内港地区までの範囲に位置する

「木更津市中心市街地活性化基本計画」や「パークベイプロジェクト」等の事業を進め、賑わいの創出に向けて取り組んでいる



# 2-2. 木更津市中心市街地活性化基本計画の概要

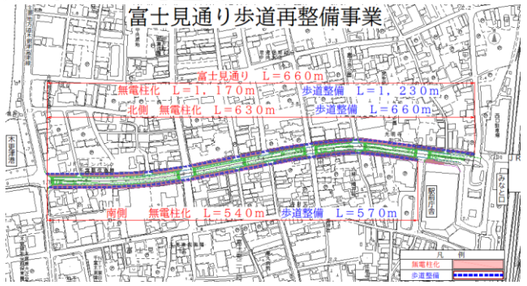
## ■パークベイプロジェクト推進事業

### 鳥居崎海浜公園整備

・民間事業者と連携した賑わい施設を整備。新たな「食」の拠点として令和4年3月オープン

### 富士見通り歩道再整備

・木更津駅と港を結ぶ富士見通り歩道を、来訪者が楽しむことができる快適な歩行空間の形成を目指し再整備



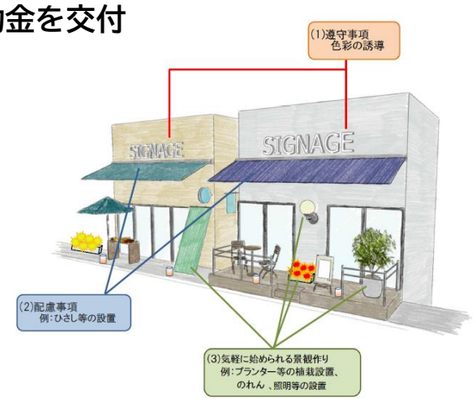

富士見通り歩道再整備事業

## ■景観形成重点地区支援事業

美しく快適で魅力あるまちづくりの推進、居住者や来訪者を増加させる取組

・富士見通り沿道を「木更津駅みなと口景観形成重点地区」に指定

・良好な景観の形成及び魅力あるまちづくりに寄与する建築物等の改築、修繕のため補助金を交付




景観形成基準

## ■庁舎整備基本構想・基本計画（改訂版）

・駅前新庁舎及び（仮称）木更津市民交流プラザ、食堂等からなる複合施設や駅と接続する歩行者デッキ、エレベーター等の整備

駅前新庁舎　参考パース図

## ■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：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

まちづくり実施計画（吾妻公園）

# 3-1. 旧庁舎跡地の位置づけ及び現況

■位置づけ

・木更津駅の南西に位置し、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。

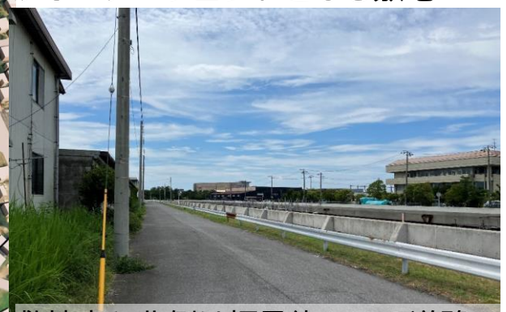
・本地区は「木更津市公設地方卸売市場経営戦略」において木更津市公設地方卸売市場の再整備候補地となっています。

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。

# 3-2. 木更津市公設地方卸売市場経営戦略の概要

**「木更津市公設地方卸売市場経営戦略（R6年3月）**

木更津市公設地方卸売市場は開設されて約50年
**施設・設備の老朽化、耐震性能の不足**などにより再整備が必要
➡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

木更津市場の目指す目標
地域の「食」の未来を支える
市場を目指します

**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。**

再整備敷地の候補地「現在地」と「旧市役所跡地」で比較検討
**「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

旧市役所跡地での配置案

旧庁舎跡地での卸売市場配置案
（出典：木更津市公設地方卸売市場経営戦略）

**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整備。

**整備方針**
**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**

# 4-1. 回遊性向上の方針

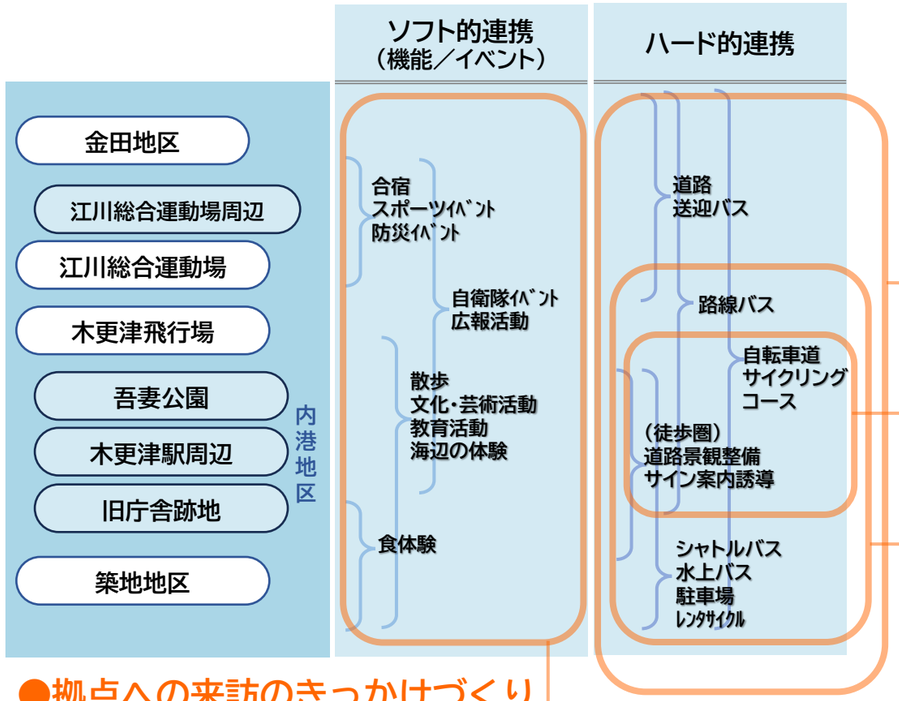
4つの重点地区

**江川総合運動場周辺、吾妻公園、木更津駅周辺、旧庁舎跡地**

それぞれ異なる特色のある目的地としての機能があり、
移動手段や距離も多様

**重点地区間の連携を高めるための
しかけづくりを行う**

■連携のしかけの分類イメージ



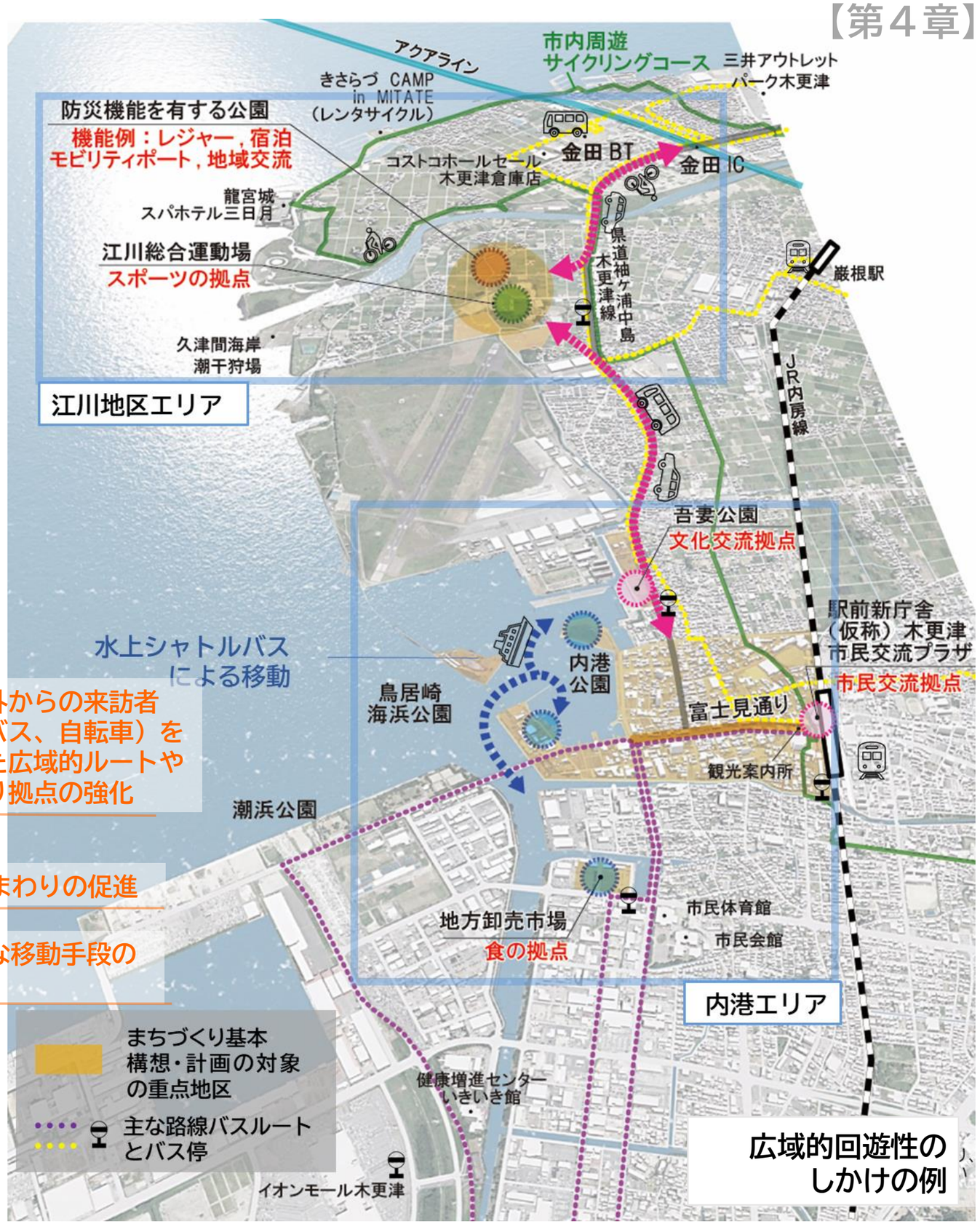

●市内外からの来訪者（車、バス、自転車）を想定した広域的ルートや立ち寄り拠点の強化

●歩きまわりの促進

●多様な移動手段の提供

●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



# 4-2. 回遊性向上のしかけ

## ・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

朝

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

© Kisaradugyokyou

昼

防災学習＆宿泊
@防災機能を備えた公園

**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

夜

朝

翌朝小学校へ（バス）

### 選手合宿（5日間）：市内外／社会人、学生

日中

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

夜

買い出し
@金田地区

宿泊
@防災機能を備えた公園

### 企業研修コース（2泊3日）：市内／社会人

朝

都内バスターミナル出発

日中

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＆レクリーション
@防災機能を備えた公園

夜

宿泊
@防災機能を備えた公園

# 4-2. 回遊性向上のしかけ

## ・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

午前

**公式試合**
@江川総合運動場

**試合間休憩**
@防災機能を備えた公園

・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

午後

**試合後反省会**
@防災機能を備えた公園
・入浴
・反省会

**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

### 健康・体力づくり :市民

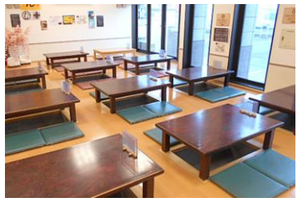
午前

**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

午後

**昼食・休憩**
@防災機能を備えた公園
@入浴施設



### 食をテーマに市内めぐり:市内外／友人仲間

午前

**市場を見学&朝ごはん**
@地方卸売市場

**自転車で市内観光**
@レンタサイクル

午後

**潮干狩り&軽食**
@江川潮干狩り場

**金田のBTから帰宅**

### ロードバイクで房総半島めぐり :市外／社会人・学生

日中

**観光(自転車)**
@房総半島めぐり

夜

**素泊まり**
@キャンプゾーン

・飲食施設で夕食・入浴
・自転車を持ち込んで宿泊

朝

**明朝アクアラインで
車で帰宅**

### 家族で森林浴:市内外／家族連れ

**金田・江川へ**

午前

**食材買い出し**
@地元農産物直売所

・大人は地元交流

**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

**BBQで昼食**
@キャンプゾーン

午後

**のんびり休憩**
@入浴施設

**渋滞を避けて帰宅**

### 海と森の自然体験:市内外／友人仲間

日中

**潮干狩り**
@江川潮干狩場

**買い出し**
@金田地区

夜

**BBQ&オートキャンプ**
@キャンプゾーン

朝

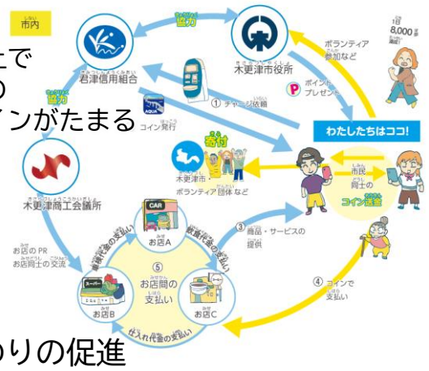
**明朝アクアラインで帰宅**

# 4-2. 回遊性向上のしかけ

## ・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

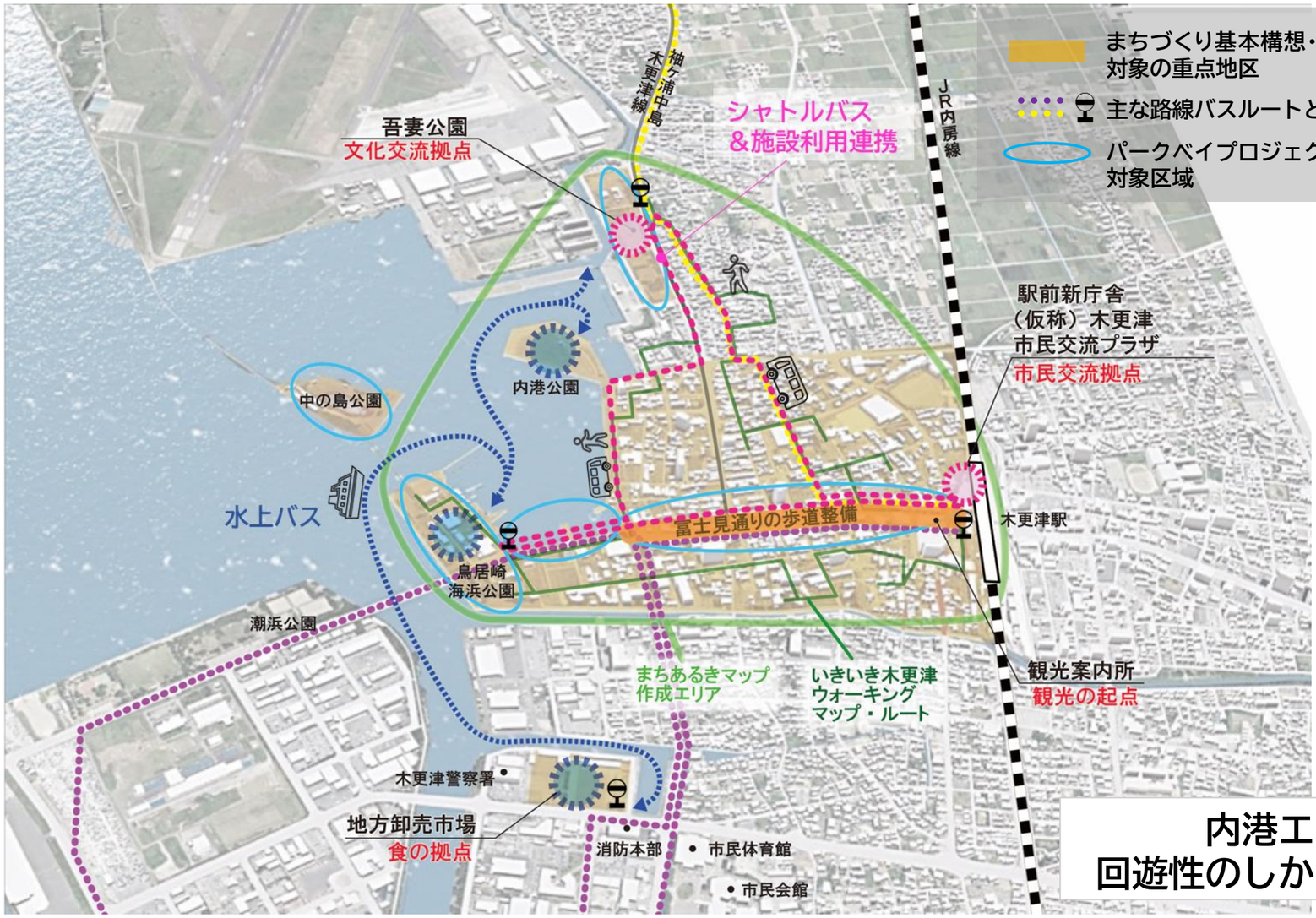
7000歩以上で
地域通貨の
アクアコインがたまる




●歩きまわりの促進

### 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




**内港エリアの回遊性のしかけの例**

### 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

**吾妻公園**
- 大~小規模
- 屋内外
- イベント
- 本番／ハレの場

市民活動の連携

**（仮称）木更津市民交流プラザ**
- 小~中規模
- 屋内
- 日常的コミュニティ
- 練習／サークル

●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

（出典：市HP 富士見通り歩道再整備）

●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