第１２９回　木更津市都市計画審議会　会議次第

令和８年８月２６日（水）１６時００分～
木更津市役所駅前庁舎８階防災室・会議室

１　開　　会

２　委嘱状交付

３　市長挨拶

４　議　　事

（１）　審議会会長の選出
（２）　審議会職務代理者の指名
（３）　木更津都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）
（４）　木更津市都市計画マスタープランの一部改定について（報告）
（５）　市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定について（報告）

５　閉　　会

木更津市 都市計画審議会 委員名簿

令　和　8　年　8　月　1　日　か　ら
令　和　10　年　7　月　31　日　ま　で

	区　　分	氏　　名	摘　　要
委員	学 識 経 験 者	北　野　　幸　樹	日本大学教授
		森　　真　理　恵	森真理恵設計室　代表
		吉　野　　寛	公益社団法人 千葉県建築士事務所協会君津支部　副支部長
		池　田　　庸	木更津商工会議所　会頭
		石　渡　　肇	木更津市農業協同組合　代表理事組合長
		地　曳　　昭　裕	木更津市農業委員会　会長
	市 議 会 議 員	三　上　　和　俊	
		近　藤　　忍	
		神　蔵　　五　月	
	関係行政機関の職員	宮　下　　直　也	君津土木事務所長
		遠　藤　　幸　安	木更津警察署長
	住 民 の 代 表	加　藤　　享	一般公募
		杉　森　　伴　長	一般公募

○木更津市都市計画審議会条例

平成12年３月25日条例第10号

改正

平成20年３月22日条例第28号

平成22年３月20日条例第５号

令和元年６月29日条例第11号

木更津市都市計画審議会条例

（設置）

第１条　都市計画行政の円滑な運営を図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の２第１項の規定により、木更津市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（組織等）

第２条　審議会は、委員13人以内をもって組織する。

２　委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が任命する。

（１）　学識経験のある者　６人以内

（２）　市議会の議員　３人以内

（３）　関係行政機関の職員　２人以内

（４）　住民の代表　２人以内

３　委員の任期は、２年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

４　委員は、再任されることができる。

（臨時委員）

第３条　審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

２　臨時委員は、市長が任命する。

３　臨時委員は、当該特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解任されるものとする。

（会長）

第４条　審議会に会長を置き、第２条第２項第１号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

２　会長は会務を総理し、審議会を代表する。

３　会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する者がその職務を

代理する。

（会議）

第５条　審議会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

２　会議は、委員及び議案に関係のある臨時委員の２分の１以上が出席しなければ開くことができない。

３　会議の議事は、出席した委員及び議案に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

４　第２条第２項第３号に掲げる者につき任命された委員に事故があるときは、当該行政機関におけるその者の職務を代理又は補佐する者に代理させることができる。

（庶務）

第６条　審議会の庶務は、都市整備部都市政策課においてこれを処理する。

（雑則）

第７条　この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、平成12年４月１日から施行する。

（附属機関設置条例の一部改正）

２　附属機関設置条例（昭和34年木更津市条例第28号）の一部を次のように改正する。

別表中都市計画審議会の項を削る。

附　則（平成20年３月22日条例第28号抄）

（施行期日）

１　この条例は、平成20年４月１日から施行する。

附　則（平成22年３月20日条例第５号抄）

（施行期日）

１　この条例は、平成22年４月１日から施行する。

附　則（令和元年６月29日条例第11号）

この条例は、公布の日から施行し、この条例の施行の日以後に任期の満了により新たに任命する委員から適用する。

木更津市都市計画審議会会議運営要領

（趣旨）

第１条　この要領は、木更津市都市計画審議会条例（平成１２年木更津市条例第１０号）第７条の規定に基づき、木更津市都市計画審議会（以下、「審議会」という。）の会議運営に関し必要な事項を定めるものとする。

（会議及び会議録）

第２条　審議会の会議及び会議録は、会長が特に必要と認めるときは、審議会に諮って非公開とすることができる。

２　会長は、会議についてあらかじめ非公開とする必要があると認めた場合は、これを専決することができる。この場合、会長は専決事項について審議会の承認を得なければならない。

３　会議録は、事務局により確認する。

（審議会の資料）

第３条　審議会の資料については、非公開とすることができる。

（会議の傍聴）

第４条　傍聴人は、先着順により決定する。ただし、傍聴を希望する者が、別に市長が定める定員を超える場合であって、市長が必要と認めるときは、くじによって傍聴人を定めることができる。

（挙手による表決）

第５条　議長が表決をとろうとするときは、議案を可とする委員に挙手をさせ、挙手の多少を認定して可否の結果を宣告する。

（会議録）

第６条　会議録に署名する委員は１名以上とし、議長が会議において指名する。

（書面審議）

第７条　会長は、審議会に付議される事項が、法令の改正等に基づく引用条項又は文言の整理による都市計画変更であるときは、書面による審議に付すことができる。

（その他）

第８条　この要領に定めるもののほか審議会会議の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮ってその都度決定する。

附　則

この要領は、平成７年６月２８日から施行する。

附　則

この要領は、平成１２年８月１０日から施行する。

附　則

この要領は、平成１５年５月２８日から施行する。

附　則

この要領は、平成１８年２月２４日から施行する。

附　則

この要領は、平成２２年１０月１５日から施行する。

附　則

この要領は、平成２９年１２月２０日から施行する。

第 129 回

木更津市都市計画審議会
諮　問　書

期　日　令和８年８月２６日

場　所　木更津市役所駅前庁舎

８階防災室・会議室

諮　問　第　１　号

木市整第１２８号－４

木更津市都市計画審議会　　様

木更津都市計画生産緑地地区の変更について（諮問）

このことについて、別紙案のとおり諮問します。

令和８年７月１３日

木更津市長　渡　辺　芳　邦

木更津都市計画生産緑地地区の変更（木更津市決定）

木更津都市計画生産緑地地区中１号高砂１丁目第１生産緑地地区ほか１地区を次のように変更する。

名　　称		面　積	備　　考
番号	生　産　緑　地　名		
1	高砂１丁目第１生産緑地地区	約－ha	廃止　Δ約 0.09ha
１６	吾妻２丁目第１生産緑地地区	約－ha	廃止　Δ約 0.07ha
合　計		約－ha	廃止　Δ約 0.16ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

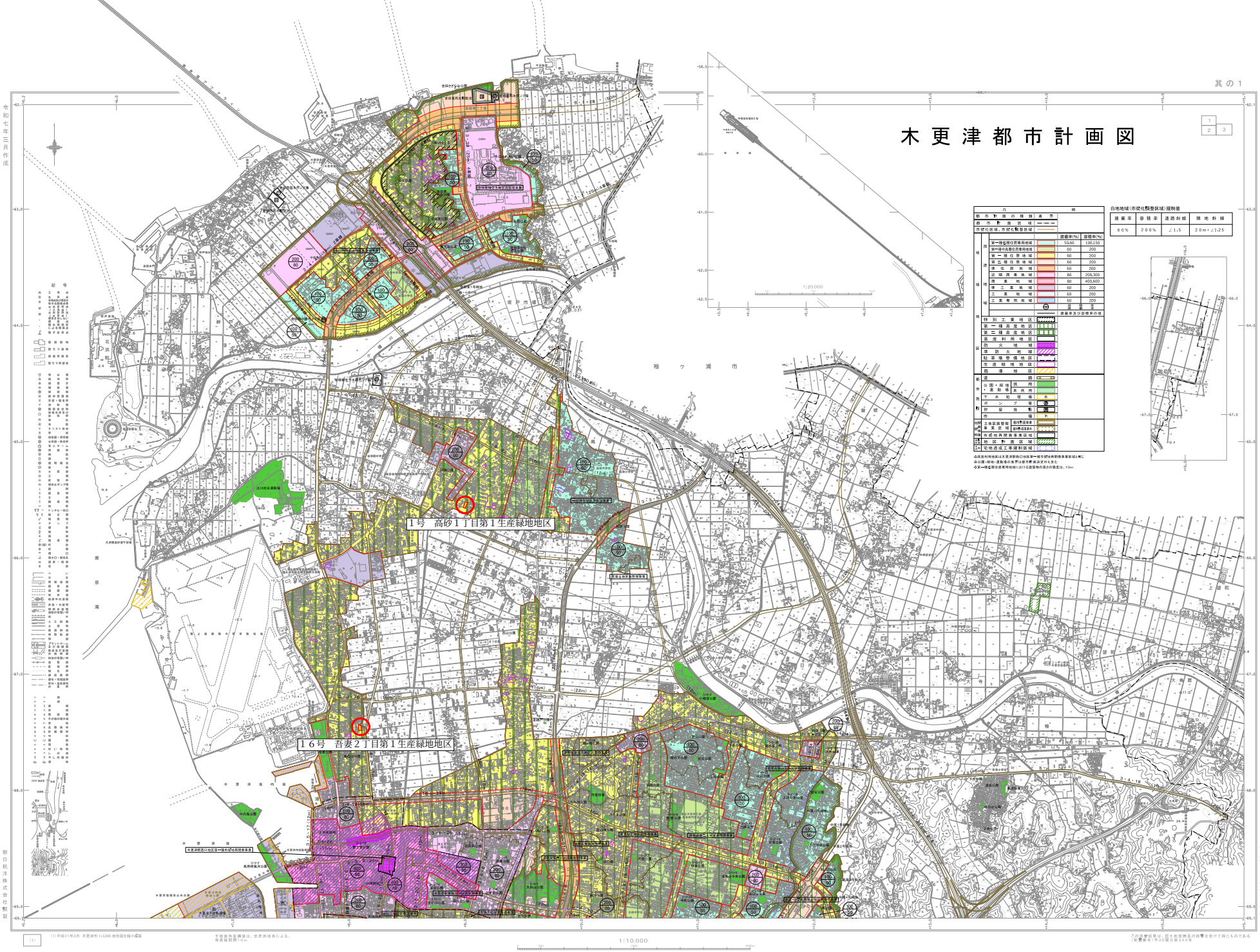
理　由

１号高砂１丁目第１生産緑地地区ほか１地区について、生産緑地法第１４条により行為の制限が解除され、生産緑地としての機能が失われたため、本案のように都市計画の変更を行うものである。

変更の内訳総括表

今回変更に関する区域				生産緑地の全体内訳表			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
2 地区	約－ha	△約 0.16ha	約△0.16ha	71 地区	9.56ha	73 地区	9.72ha

木 更 津 都 市 計 画 図



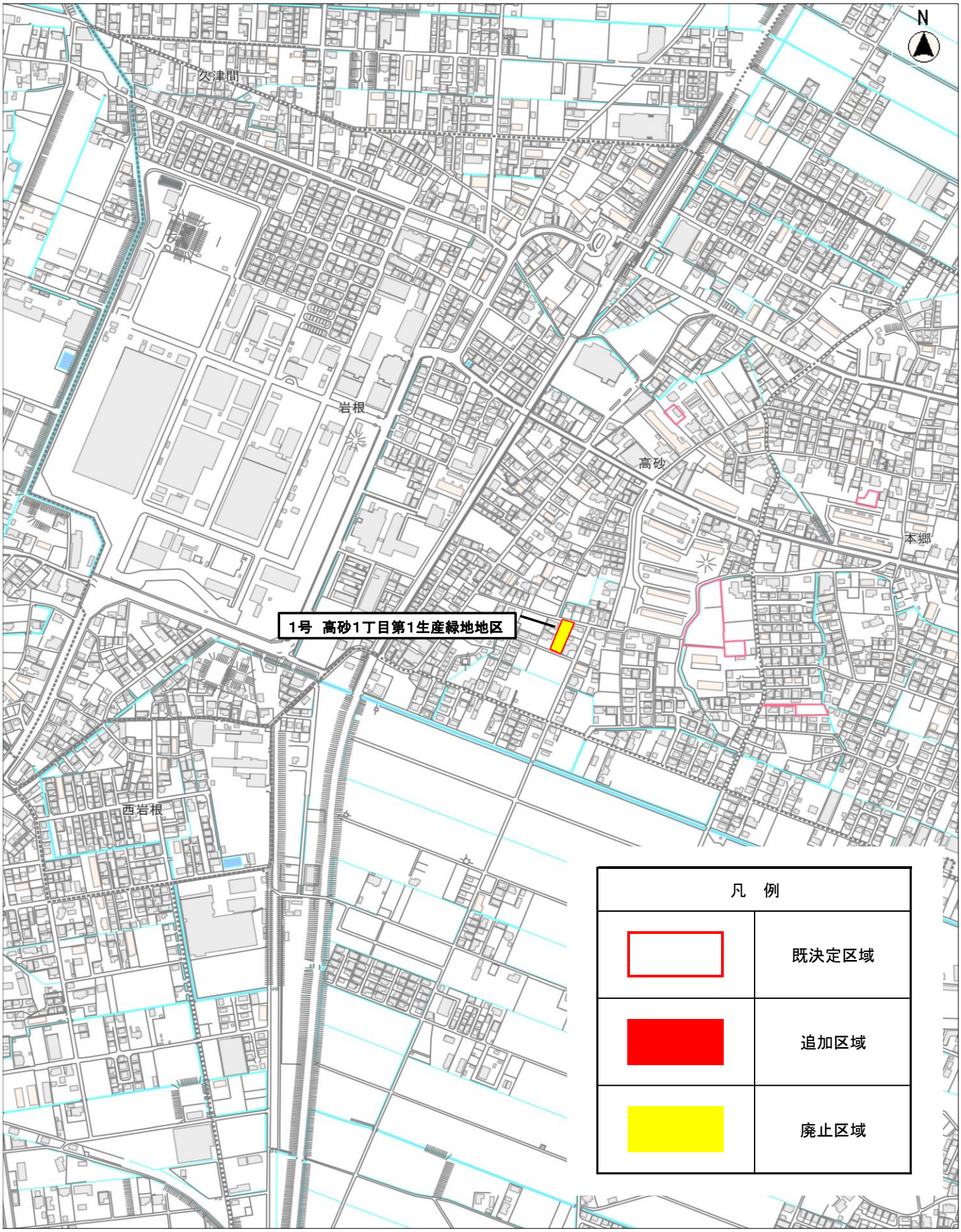
令和七年三月作成
朝日航洋株式会社製図

木更津都市計画生産緑地地区の変更概要書

<table>
<tr><td>1 都市計画変更に係る取扱方針</td><td colspan="2">生産緑地指定後３０年の経過により生産緑地法第１４条の規定により行為の制限の解除がされ、生産緑地としての機能が失われたことから都市計画変更（廃止）するものです。</td></tr>
<tr><td>2 変更する生産緑地地区

廃止
△0.09ha</td><td colspan="2">① 番号・生産緑地地区名
１号・高砂１丁目第１生産緑地地区
② 面積
変更前：約 0.09ha　　変更後：　　0ha
③ 所在地番
<table>
<tr><th>地　番</th><th>面積（変更前）</th><th>面積（変更後）</th></tr>
<tr><td>坂戸市場飛地字下神崎山 2328 番</td><td>872 ㎡</td><td>0 ㎡（今回廃止）</td></tr>
<tr><td>（計）</td><td>872 ㎡</td><td>0 ㎡（△872 ㎡）</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 変更に至る経緯</td><td>平成 4 年 11 月 24 日
令和 4 年 11 月 24 日
令和 7 年 9 月 1 日
令和 7 年 9 月 8 日
令和 7 年 9 月 24 日
令和 7 年 9 月 24 日

令和 7 年 12 月 2 日</td><td>生産緑地地区に指定
特定生産緑地指定申出基準日の到来
生産緑地地区買取申出書受理
生産緑地地区の買取希望照会
生産緑地地区買取希望無の通知
農業従事者(農業委員会、農業協同組合)へ斡旋
生産緑地地区の行為の制限の解除日</td></tr>
<tr><td>4 緑の基本計画等関連諸計画との関係で当該生産緑地の整合方針及び都市施設との重複</td><td colspan="2">緑の基本計画での位置づけなし。
都市施設での重複なし。</td></tr>
</table>



縮尺　1：2500

撮影方向図及び現況写真（1号高砂1丁目第1生産緑地地区）



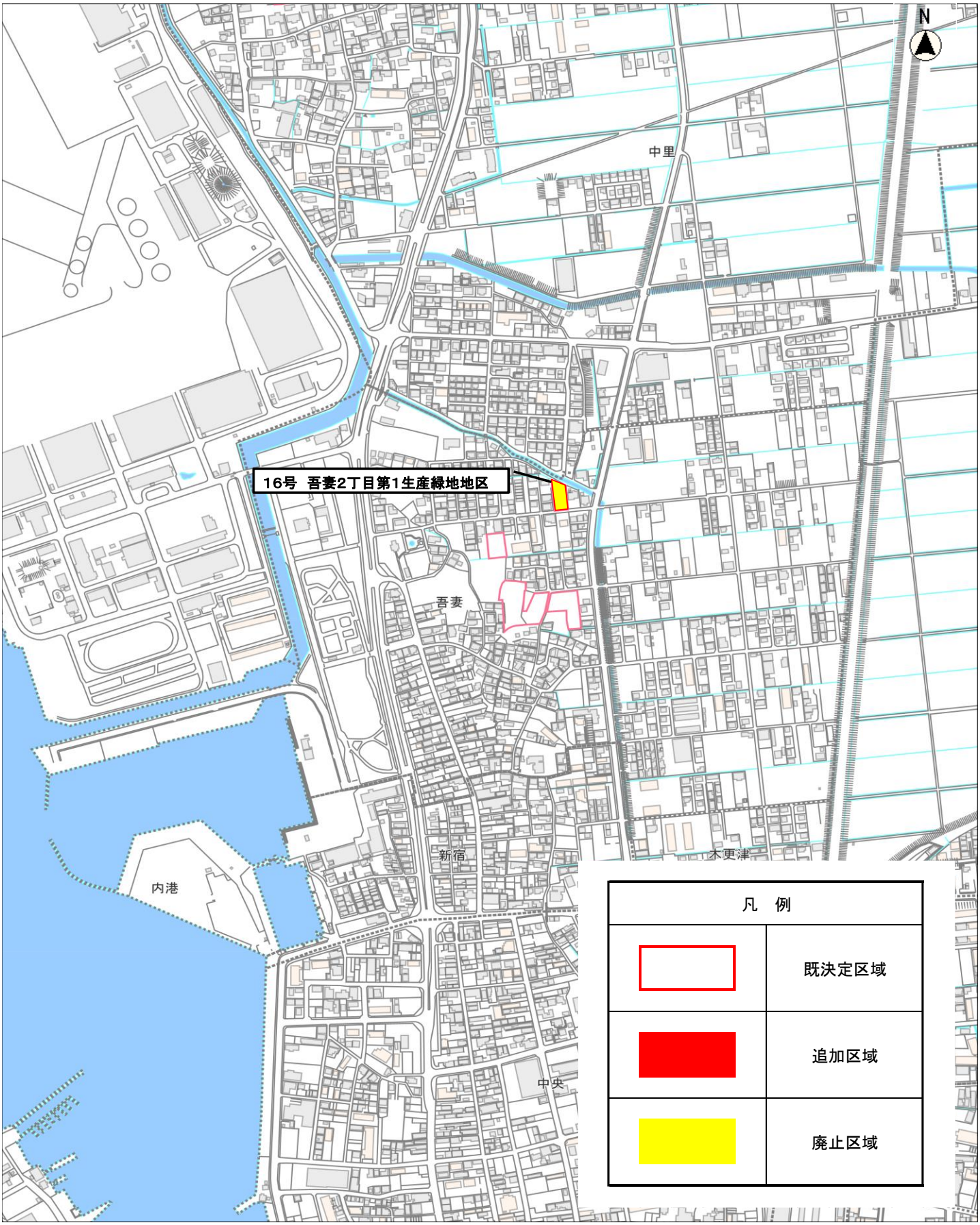


木更津都市計画生産緑地地区の変更概要書

<table>
<tr><td>1 都市計画変更に係る取扱方針</td><td colspan="2">生産緑地指定後３０年の経過により生産緑地法第１４条の規定により行為の制限の解除がされ、生産緑地としての機能が失われたことから都市計画変更（廃止）するものです。</td></tr>
<tr><td>2 変更する生産緑地地区

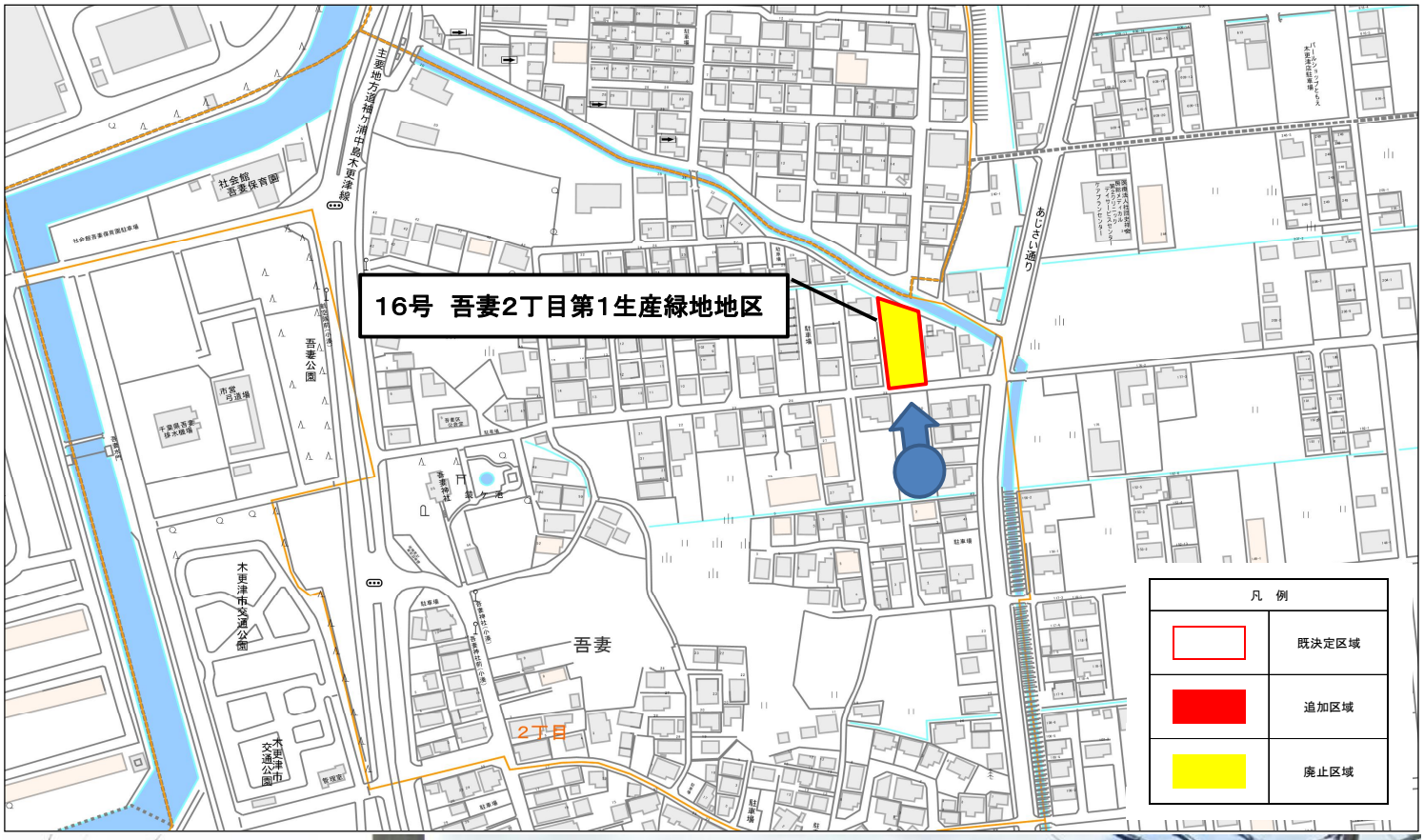
廃止
△0.07ha</td><td colspan="2">① 番号・生産緑地地区名
16 号・吾妻２丁目第１生産緑地地区
② 面積
変更前：約 0.07ha　　変更後：　　0ha
③ 所在地番
<table>
<tr><th>地　番</th><th>面積（変更前）</th><th>面積（変更後）</th></tr>
<tr><td>吾妻字橘 218 番</td><td>743 ㎡</td><td>0 ㎡（今回廃止）</td></tr>
<tr><td></td><td>（計）　743 ㎡</td><td>0 ㎡（△743 ㎡）</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3 変更に至る経緯</td><td>平成 4 年 11 月 24 日
令和 4 年 11 月 24 日
令和 7 年 7 月 2 日
令和 7 年 7 月 9 日
令和 7 年 7 月 28 日
令和 7 年 7 月 28 日

令和 7 年 10 月 3 日</td><td>生産緑地地区に指定
特定生産緑地指定申出基準日の到来
生産緑地地区買取申出書受理
生産緑地地区の買取希望照会
生産緑地地区買取希望無の通知
農業従事者(農業委員会、農業協同組合)へ斡旋
生産緑地地区の行為の制限の解除日</td></tr>
<tr><td colspan="2">4 緑の基本計画等関連諸計画との関係で当該生産緑地の整合方針及び都市施設との重複</td><td>緑の基本計画での位置づけなし。
都市施設での重複なし。</td></tr>
</table>



縮尺 1：2500

撮影方向図及び現況写真（16号吾妻2丁目第1生産緑地地区）





都市計画の策定経緯の概要書

木更津都市計画生産緑地地区の変更（木更津市決定）

事　　項	時　　期	備　　考
都市計画案の公告・縦覧	令和８年７月６から 令和８年７月２１まで	
木更津市都市計画審議会	令和８年８月２６日	予定
千葉県知事への協議の申出	令和８年１０月	予定
千葉県知事の協議回答	令和８年１１月	予定
都市計画決定告示	令和８年１２月	予定

木更津都市計画生産緑地地区一覧表

名称		面積	備考
番号	生産緑地地区名		
1	高砂1丁目第1生産緑地地区	約 － ha	令和8年12月廃止予定 △0.09ha
2		約 ha	令和5年11月14日廃止 Δ約0.15ha
3	高砂1丁目第3生産緑地地区	約 0.45 ha	平成5年11月26日一部廃止 Δ約0.42ha
4	高砂2丁目生産緑地地区	約 0.09 ha	
5	本郷1丁目生産緑地地区	約 0.06 ha	
6	本郷2丁目生産緑地地区	約 0.06 ha	
7	高柳2丁目生産緑地地区	約 0.20 ha	
8	高柳3丁目第1生産緑地地区	約 0.11 ha	
9	高柳3丁目第2生産緑地地区	約 0.10 ha	
10	高柳3丁目第3生産緑地地区	約 0.08 ha	
11	高柳3丁目第4生産緑地地区	約 0.12 ha	
12		約 ha	令和元年11月廃止 Δ約0.06ha
13	若葉町生産緑地地区	約 0.05 ha	
14	江川生産緑地地区	約 0.08 ha	
15	中里2丁目生産緑地地区	約 0.07 ha	
16	吾妻2丁目第1生産緑地地区	約 － ha	令和8年12月廃止予定 △0.07ha
17		約 ha	令和6年10月1日廃止 Δ約0.13ha
18	吾妻2丁目第3生産緑地地区	約 0.09 ha	
19	吾妻2丁目第4生産緑地地区	約 0.34 ha	
20	吾妻2丁目第5生産緑地地区	約 0.17 ha	

名称		面積	備考
番号	生産緑地地区名		
21	高柳生産緑地地区	約 0.08 ha	
22		約 ha	令和5年11月14日廃止 Δ約0.08ha
23	長須賀第2生産緑地地区	約 0.29 ha	令和5年11月14日一部廃止 Δ約0.03ha
24	長須賀第3生産緑地地区	約 0.15 ha	
25	長須賀第4生産緑地地区	約 0.08 ha	
26	長須賀第5生産緑地地区	約 0.07 ha	
27		約 ha	令和6年10月1日廃止 Δ約0.06ha
28	長須賀第7生産緑地地区	約 0.07 ha	
29		約 ha	令和5年11月14日廃止 Δ約0.05ha
30	永井作 1丁目生産緑地地区	約 0.06 ha	
31	清見台 2丁目第1生産緑地地区	約 0.06 ha	
32	清見台 2丁目第2生産緑地地区	約 0.05 ha	
33	祇園第1生産緑地地区	約 0.16 ha	
34	祇園第2生産緑地地区	約 0.10 ha	
35		約 ha	令和5年11月14日廃止 Δ約0.10ha
36	請西第1生産緑地地区	約 0.10 ha	
37	請西第2生産緑地地区	約 0.06 ha	
38	請西第3生産緑地地区	約 0.06 ha	
39		約 ha	平成29年3月21日　廃止
40	真舟5丁目第1生産緑地地区	約 0.27 ha	

名称		面積	備考
番号	生産緑地地区名		
41	真舟5丁目第2生産緑地地区	約 0.05 ha	
42	桜井第1生産緑地地区	約 0.11 ha	
43	桜井第2生産緑地地区	約 0.06 ha	
44	桜井第3生産緑地地区	約 0.13 ha	
45	小浜第1生産緑地地区	約 0.13 ha	
46	小浜第2生産緑地地区	約 0.12 ha	
47	小浜第3生産緑地地区	約 0.06 ha	
48	小浜第4生産緑地地区	約 0.53 ha	
49	小浜第5生産緑地地区	約 0.07 ha	
50	畑沢1丁目第1生産緑地地区	約 0.11 ha	
51	畑沢1丁目第2生産緑地地区	約 0.12 ha	
52		約 ha	令和5年11月14日廃止 Δ約0.08ha
53	畑沢1丁目第4生産緑地地区	約 0.05 ha	
54	畑沢2丁目第1生産緑地地区	約 0.08 ha	
55	畑沢2丁目第2生産緑地地区	約 0.09 ha	
56	下烏田第1生産緑地地区	約 1.11 ha	平成11年12月24日仮換地指定及び合併
57		約 ha	平成11年12月24日仮換地指定により56へ合併
58		約 ha	〃
59		約 ha	〃
60		約 ha	〃

名称		面積	備考
番号	生産緑地地区名		
61	真里谷第1生産緑地地区	約 0.09 ha	平成6年12月16日 追加
62	真里谷第2生産緑地地区	約 0.08 ha	平成6年12月16日 追加
63	真里谷第3生産緑地地区	約 0.12 ha	平成6年12月16日 追加
64	真里谷第4生産緑地地区	約 0.06 ha	平成6年12月16日 追加
65	真里第1生産緑地地区	約 0.20 ha	平成6年12月16日 追加
66	真里第2生産緑地地区	約 0.15 ha	平成6年12月16日 追加
67	真里第3生産緑地地区	約 0.21 ha	平成6年12月16日 追加
68	真里第4生産緑地地区	約 0.09 ha	平成6年12月16日 追加
69	真里第5生産緑地地区	約 0.12 ha	平成6年12月16日 追加
70		約 ha	令和7年11月4日 廃止
71	真里谷第6生産緑地地区	約 0.11 ha	平成6年12月16日 追加
72	真里谷第7生産緑地地区	約 0.08 ha	平成6年12月16日 追加
73	真里谷第8生産緑地地区	約 0.06 ha	平成27年12月8日一部廃止 Δ約0.01ha
74	茅野第1生産緑地地区	約 0.22 ha	平成6年12月16日 追加
75	茅野第2生産緑地地区	約 0.16 ha	令和6年10月1日 76号より 合併 約0.05ha
76		約 ha	令和6年10月1日 一部廃止・7 5号へ合併 Δ約0.06ha
77	茅野第4生産緑地地区	約 0.14 ha	平成8年1月26日 追加
78		約 ha	令和7年11月4日 廃止
79	中島第2生産緑地地区	約 0.07 ha	平成10年1月30日 追加
80	中島第3生産緑地地区	約 0.11 ha	平成10年1月30日 追加

名称		面積	備考
番号	生産緑地地区名		
81	中島第4生産緑地地区	約 0.05 ha	平成10年1月30日 追加
82	中島第5生産緑地地区	約 0.06 ha	平成10年1月30日 追加
83	中島第6生産緑地地区	約 0.08 ha	平成10年1月30日 追加
84	中島第7生産緑地地区	約 0.07 ha	平成10年1月30日 追加
85	中島第8生産緑地地区	約 0.19 ha	平成10年1月30日 追加
86	中島第9生産緑地地区	約 0.09 ha	平成10年1月30日 追加
87	中島第10生産緑地地区	約 0.07 ha	平成24年11月26日一部廃止 Δ約0.09ha
88	中島第11生産緑地地区	約 0.15 ha	平成10年12月1日 追加
89	下烏田第2生産緑地地区	約 0.18 ha	平成11年12月24日 追加
	合 計（71地区）	約 9.56 ha	

報告事項の資料

「木更津市都市計画マスタープラン」及び「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の一部改定（案）に係る意見公募について

１．一部改定の理由

本市では、令和２年３月に木更津企業誘致方針を策定し、これに基づき企業誘致活動を行っているところです。

この度、次世代産業の立地ニーズに対応するため、田川地区において土地利用を転換し、企業誘致を推進していくことを決定したところです。

そこで、地区計画制度を活用した適切な土地利用の規制誘導により、「田川地区」における新たな拠点整備を促すため、「都市計画マスタープラン」に「次世代産業開発誘導ゾーン」を追加するとともに、このゾーンに定める「地区計画」の記載事項に関するルールを「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に追加する一部改定を行おうとするものでございます。

２．田川地区において土地利用転換を決定した理由

別資料参照

３．木更津市都市計画マスタープランの一部改定の内容

（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針

市街化調整ゾーンは、原則として新たな市街地の拡大を抑制するものとし、以下の考え方に基づき、土地利用の形成を図ります。

・自然環境との調和を図ります。
・既存集落の活性化のため、住宅の立地誘導を図ります。
・６次産業化*やグリーンツーリズムなど農業振興による地域の活性化を目指します。
・地域の資源や特性を活かし、地域の活性化に資する計画的な開発を誘導します。
・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

また、本ゾーンにおいては、以下のとおり９ゾーン１地区に区分し、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■自然環境保全ゾーン

・本市を特徴づける東部丘陵及び富来田丘陵を骨格的なみどりとして保全します。また、小櫃川河口部には国内でも有数の貴重な干潟が残っており底生生物や魚類、野鳥が豊富に生息していることから、本市における貴重な財産として、周辺の自然海岸と一体的に保全します。

・小櫃川や矢那川を骨格的な水辺空間として保全するとともに、これら河川沿い等における優良農地の保全、生産環境の整備、遊休農地の解消を図り、原則として開発を認めないものとします。

■自然環境共生ゾーン
・人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念される地区は、地区計画制度の活用により住宅、日常生活を支える店舗等の立地を誘導します。
・自然環境や農林漁業資源を活かしたグリーンツーリズムや６次産業化の展開等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。

■集落活性化ゾーン
・周辺地域における拠点形成を図るため、地区計画制度の活用により、ゆとりある田園住宅、生活利便施設、業務施設及び地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落環境の整備に努めます。
・交通ネットワークの整備・活用により、都市と集落の交流機会の創出に努めます。

■地域循環共生圏創出ゾーン
・地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の創出に寄与すると認められる施設の立地について、地区計画制度の活用により、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■住環境整備誘導ゾーン
・市街化区域と一体性があり市街化区域への編入が見込まれる集落は、隣接する市街化区域と一体的な住環境整備を図るため、地区計画制度の活用により、スプロール*や建築物の用途の混在を防ぐとともに、住宅等の立地を適切に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図ります。

■幹線道路沿道開発誘導ゾーン
・主要幹線道路沿道については、地区計画制度の活用により、広域交通ネットワークの特性を活かし物流・業務・商業・環境負荷の少ない工場等地域振興に寄与すると認められる施設の立地について、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■I.C 周辺開発誘導ゾーン
・木更津北、南、東及び金田インターチェンジ周辺については、地区計画制度の活用により、広域交通ネットワークの特性を活かし物流・業務・商業・環境負荷の少ない工場等地域振興に寄与すると認められる施設の立地について、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■次世代産業開発誘導ゾーン

・変電所周辺かつ一定規模のまとまった区域については、その立地特性を踏まえ、地区計画制度の活用により、次に掲げる施設の立地に関する適切な土地利用の規制誘導を図ります。

・環境・エネルギー関連施設
・食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場
・コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設
・陸上養殖施設
・地域振興に寄与する産業施設

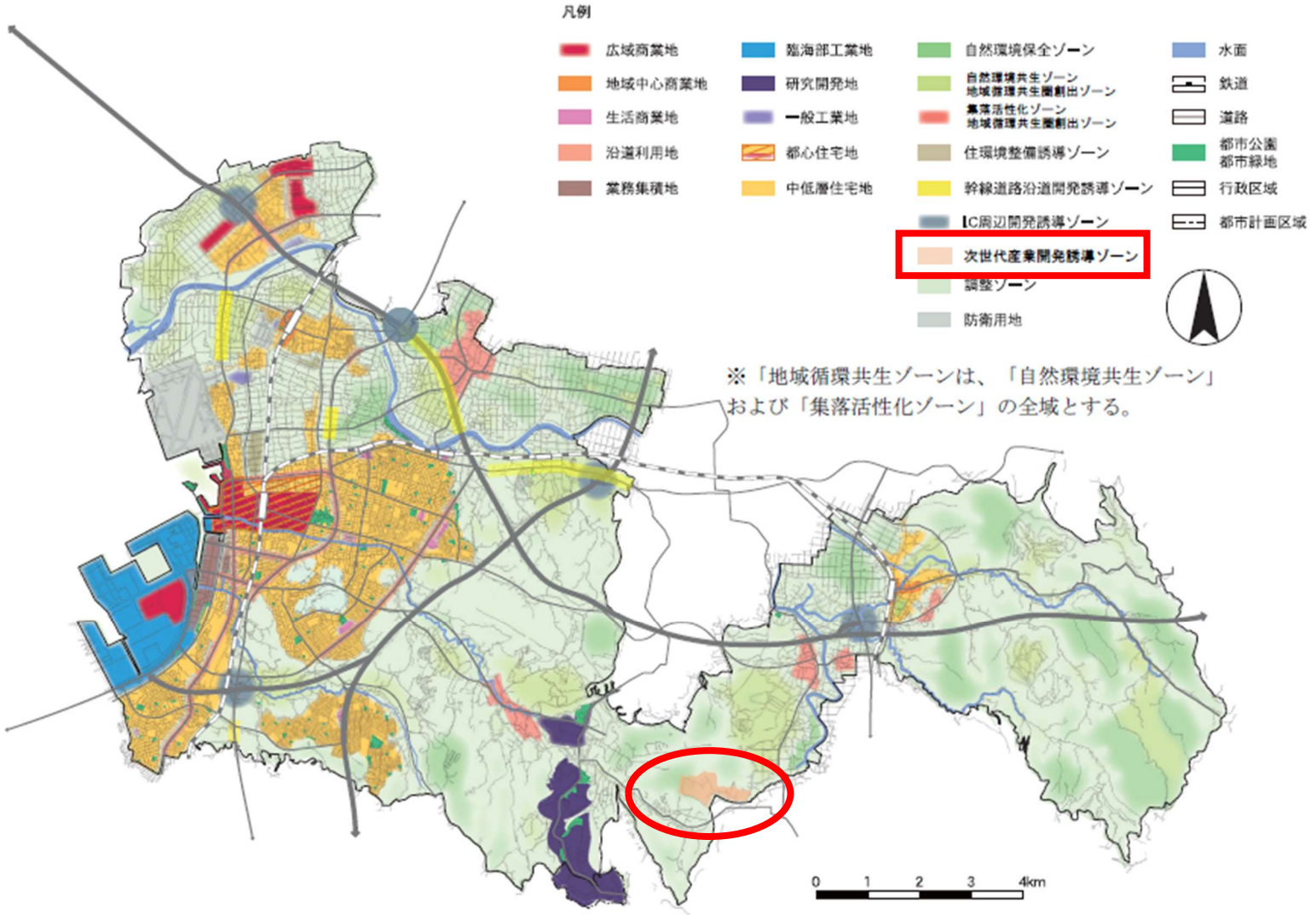
■調整ゾーン

・各ゾーン周辺の緩衝地域で現時点では土地利用の方針が明確に示されていない区域であり、今後、土地利用が具体化する段階で適切な土地利用の方向性を検討します。

●公共施設跡地利活用地区

・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地区計画制度の活用により、地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

土地利用方針図


凡例
広域商業地
地域中心商業地
生活商業地
沿道利用地
業務集積地
臨海部工業地
研究開発地
一般工業地
都心住宅地
中低層住宅地
自然環境保全ゾーン
自然環境共生ゾーン
地域循環共生圏創出ゾーン
集落活性化ゾーン
地域循環共生圏創出ゾーン
住環境整備誘導ゾーン
幹線道路沿道開発誘導ゾーン
IC周辺開発誘導ゾーン
次世代産業開発誘導ゾーン
調整ゾーン
防衛用地
水面
鉄道
道路
都市公園
都市緑地
行政区域
都市計画区域
※「地域循環共生ゾーンは、「自然環境共生ゾーン」
および「集落活性化ゾーン」の全域とする。
0
1
2
3
4km

８）富来田地区

（３）富来田地区まちづくり方針

①JR 馬来田駅を中心としたまちづくり
②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実
③みどり豊かな丘陵と調和する集落の維持・活性化
④地域資源を活用したグリーンツーリズムなどによるまちづくり
⑤木更津東インターチェンジ周辺への新たな土地利用の誘導
⑥安全な暮らしの確保
⑦田川地区の変電所周辺における適切な土地利用の規制誘導

①JR 馬来田駅を中心としたまちづくり

○JR 馬来田駅周辺では、地域中心拠点形成のため、木更津東インターチェンジに近接する立地特性とその連携を図りつつ、商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地を誘導します。また、歩道やコミュニティ道路など、安全かつ魅力的な歩行者空間の形成を図ります。

○JR 馬来田駅は、利用者に配慮し、利便性の向上を検討します。

○JR 馬来田駅を中心に広がる既成市街地では、生活道路の拡幅・改良等により、低密度でゆとりある住宅地を形成します。また、身近な都市公園等の適切な配置と計画的な整備を検討し、公園整備が困難な場合には、空き地等を活用したオープンスペースを確保します。

②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実

○国道 410 号バイパス（（都）3・4・34 大稲下郡線）を、富来田地区のシンボルロードとしてみどり豊かな潤いのある道路を形成します。

○広域幹線道路網の整備効果を地域に波及させる重要な路線として、（都）3・4・35 下郡大稲線の早期整備を推進します。

○県道長浦上総線（広域農道）は富岡地区の南北方向を結ぶ主要な路線として、早期整備を促進します。

○地域の主要な道路については、拡幅や歩道設置、交差点改良など必要に応じた整備を促進し、安全性の向上や良好な道路環境の整備・充実に努めます。

○JR 馬来田駅周辺や富岡地区等と中心市街地を結ぶバス路線について事業者と協力しながら、路線の維持及び利用促進策を検討します。

③みどり豊かな丘陵と調和する集落の維持・活性化

○集落活性化ゾーンの集落地では、周辺地域における拠点形成を図るため、地区計画制度の活用により、ゆとりある田園住宅、生活利便施設、業務施設及び地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落環境の整備に努めます。また、交通ネットワークの整備・活用により、都市と集落の交流機会の創出に努めます。

○人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念される集落地では、地区計画制度の活用により住宅、日常生活を支える店舗等の立地を誘導します。また、古民家の活用など新たな集落の再生方策について検討します。

○集落地では、住民の身近な余暇・レクリエーションの拠点となり得る公園等を

整備するとともに、災害時の一時避難場所としての利用も検討します。

④地域資源を活用したグリーンツーリズムなどによるまちづくり

○地域特有の豊かな自然環境や農林資源を活かしたグリーンツーリズム等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。

○下郡郵便局旧局舎や真里谷古墳群など歴史的資源の保全を図るとともに、JR 馬来田駅～いっせんぼく～少年自然の家を結ぶみどりの軸として、地域の自然、歴史、文化的資源に触れ合うことができるよう、資源のネットワーク化を図ります。

○いっせんぼく（湧き水）、富来田地区東部の少年自然の家キャンプ場は、みどりの拠点として、市民の環境学習、森林の保全・育成活動等を推進するための整備を図ります。

○東部丘陵及び富来田丘陵の樹林地は良好な自然環境・景観を有する緑地であり、本市の貴重な財産として、保全を図ります。

○小櫃川周辺に広がる農地は、貴重な緑地資源として、保全を図ります。

⑤木更津東インターチェンジ周辺への新たな土地利用の誘導

○木更津東インターチェンジ周辺は、地区計画制度等の活用により、広域幹線道路網を活用した商業施設、物流施設等の立地を検討します。また、JR 馬来田駅周辺市街地との連携により、本地区の豊かな自然や歴史、農業や集落環境を活用したグリーンツーリズムの展開など、新たな土地利用の誘導を図ります。

○道の駅を核とした新たなにぎわいの創出に向けて、農業の 6 次産業化や地域コミュニティの活性化に資する土地利用の適切な誘導を図ります。

⑥安全な暮らしの確保

○避難所・避難路の確保を図るとともに、コミュニティ単位に備蓄倉庫などの防災施設や自主防災組織等の防災体制を整備・拡充します。

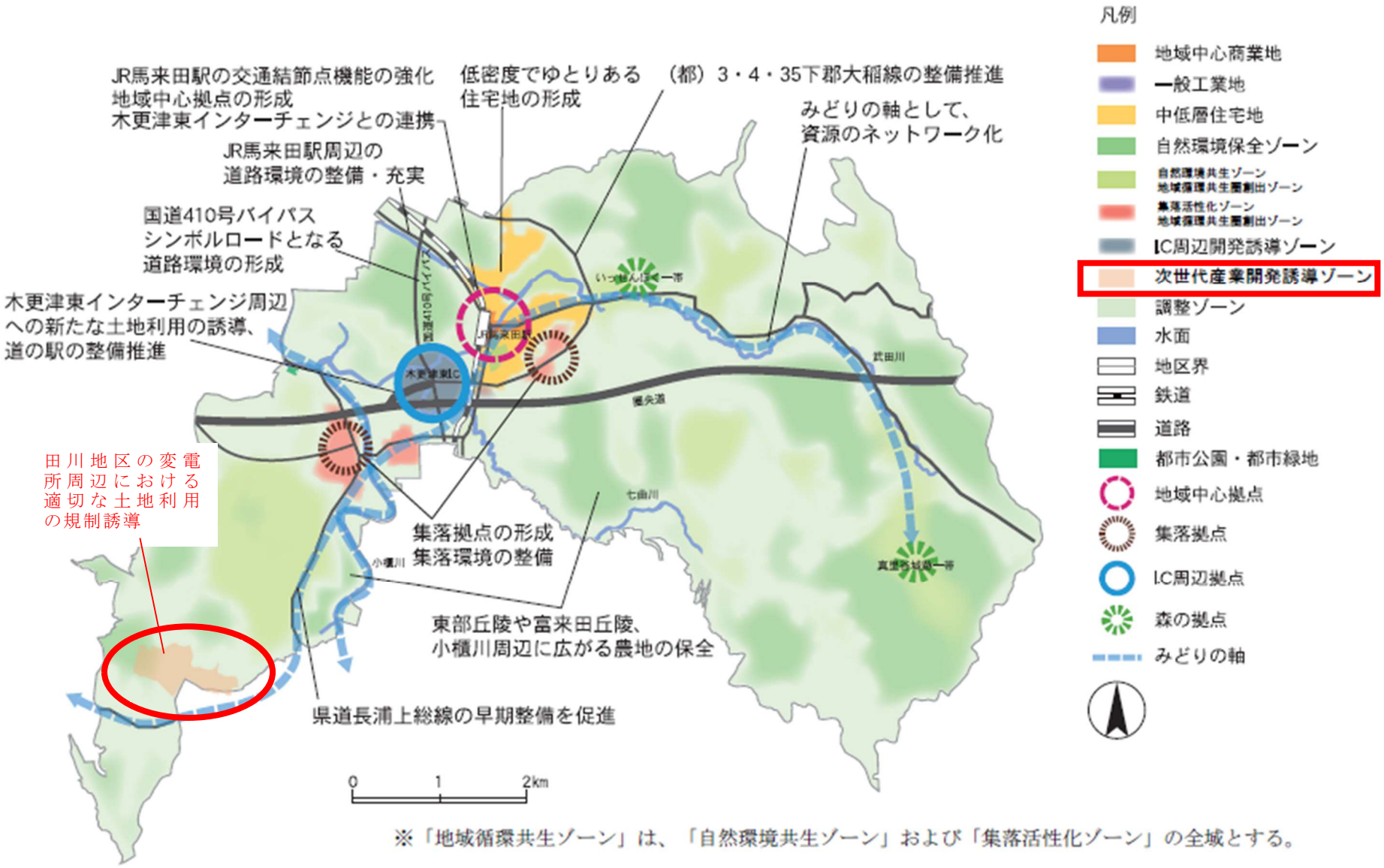
○丘陵部では、適切な土地利用規制による土砂災害対策を検討します。

○武田川等の主要な河川については、草刈、浚渫*、堤防の崩落等の補修などを促進し、良好な河川環境の形成を図ります。

⑦田川地区の変電所周辺における適切な土地利用の規制誘導

○田川地区の変電所周辺については、その立地特性を踏まえ、地区計画制度の活用により、次に掲げる施設の立地に関する適切な土地利用の規制誘導を図ります。

- **環境・エネルギー関連施設**
- **食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場**
- **コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設**
- **陸上養殖施設**
- **地域振興に寄与する産業施設**



※「地域循環共生ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

４．市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定の内容

Ⅱ　市街化調整区域における地区計画の導入

第Ⅰ章「市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方」に即し、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第１２条の５第１項第２号の規定に基づく地区計画を導入する場合について、その目的や技術的基準を示します。

（ａ）環境共生型

集落において、集落コミュニティの維持を図るため、自然環境と調和を図るゆとりある田園型住宅、生活利便施設及び自然環境と調和し地域振興に寄与する施設の立地を誘導するとともに、建築物の形態などを制限する地区計画

（ｂ）集落活性化型

集落において、地区の拠点形成を目指し集落の活性化を図るため、自然環境と調和を図りつつ人口の増加に寄与するゆとりある田園型住宅、生活利便施設、業務施設及び自然環境と調和し地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、少子高齢化による空家や空き地の増加による生活環境の悪化を防止し、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

（ｃ）地域循環共生圏創出型

集落において、地域資源を活かしながら地域の課題を解決するため、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の創出に寄与すると認められる施設の立地を誘導する地域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

（ｄ）住環境整備型

市街化区域縁辺部において、建築物の用途の混在など街区環境の悪化防止を図るため、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

（ｅ）沿道開発誘導型

主要幹線道路に面し、既に沿道利用型施設の立地が進み、または立地が見込まれる区域で、地域振興を担う区域で通過交通に対応する産業・流通業務・環境負荷の少ない工業の立地を誘導する地域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

（ｆ）拠点開発誘導型

高速道路インターチェンジから、概ね半径５００m以内の区域で、自然環境との調和を図り、活力ある産業・流通業務・環境負荷の少ない工業の立地を誘導する区域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

（ｇ）次世代産業開発誘導型

　変電所周辺かつ一定規模のまとまった区域において、次世代産業施設の立地を誘導する区域として、建築物の用途・形態等を定めた地区計画

（ｈ）公共施設跡地利活用型

　各ゾーンの中に立地する公共施設の跡地で、地域振興に寄与する施設の立地を誘導する地域として、建築物の用途や形態などを制限する地区計画

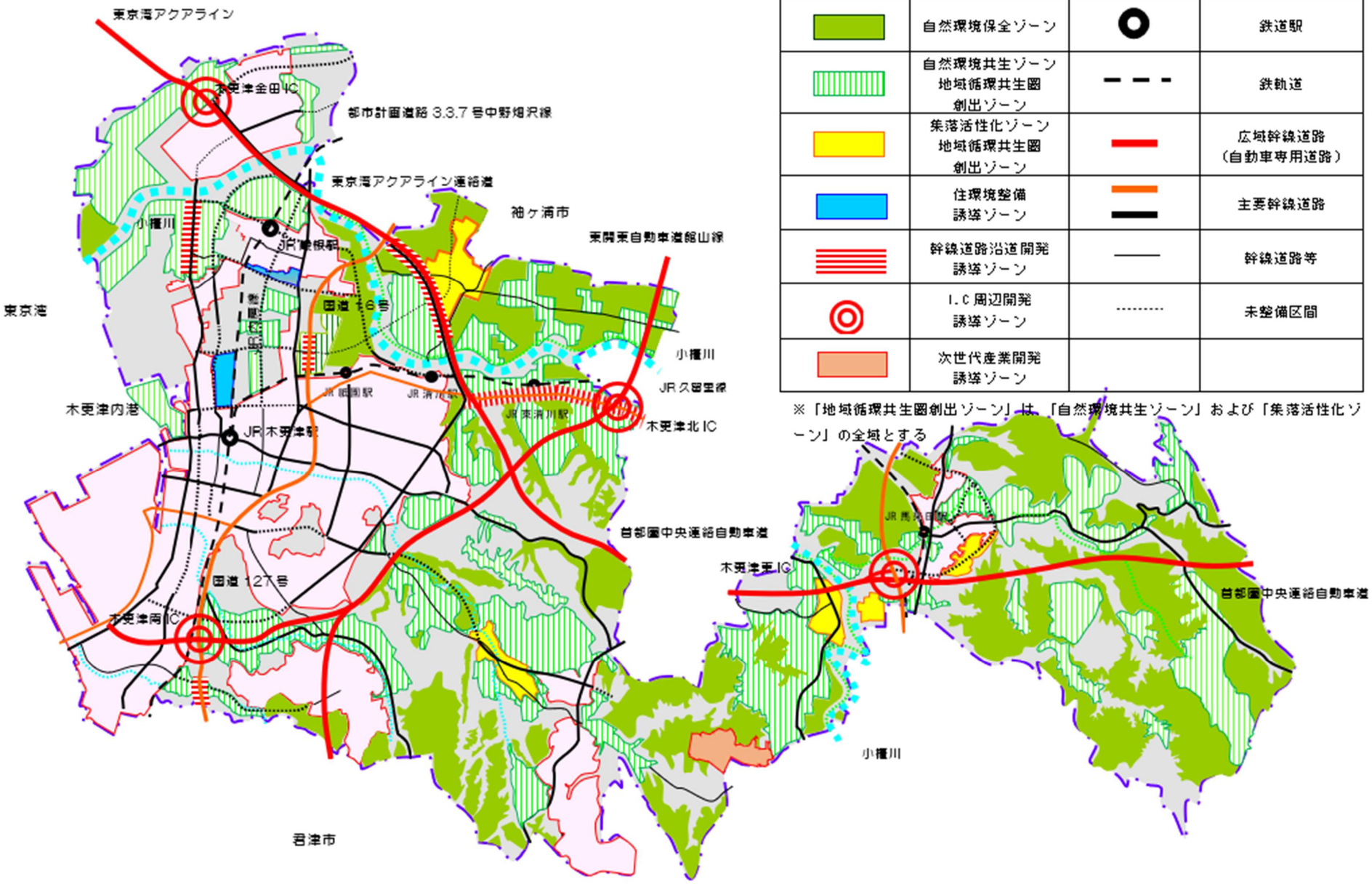
地区整備計画に関する事項								
地区計画の類型	（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）沿道開発誘導型	（ｆ）拠点開発誘導型	（ｇ）次世代産業開発誘導型	（ｈ）公共施設跡地利活用型
都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針におけるゾーン名称	自然環境共生ゾーン	集落活性化ゾーン	地域循環共生圏創出ゾーン	住環境整備誘導ゾーン	幹線道路沿道開発誘導ゾーン	インター周辺開発誘導ゾーン	次世代産業開発誘導ゾーン	公共施設跡地利活用地区
決定できる区域及び規模	⑴　ひとつ又は複数の集落に、概ね１０戸以上の住宅が立地している区域 　ただし、自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設についてはこの限りではない。 ⑵　原則、０．５ヘクタール以上の区域	⑴　ひとつ又は複数の集落に、概ね１０戸以上の住宅が立地している区域 　ただし、自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設、業務施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設についてはこの限りではない。 ⑵　原則、０．５ヘクタール以上の区域	⑴　原則、０．５ヘクタール以上の区域	⑴　概ね１ヘクタール以上の区域	⑴　概ね２ヘクタール以上の区域	⑴　原則、５ヘクタール以上の区域	⑴　原則、１０ヘクタール以上の区域	⑴　市が民間事業者等との間で賃貸借契約を結んだ公共施設跡地（以下「民活導入跡地」という。）又は公共施設跡地利活用の目的を達成するために必要な民活導入跡地を含む一団の土地の区域 ただし、地区計画の区域（道路、水路等の公共用地を除く）面積は、民活導入跡地面積の原則、１．５倍を超えてはならない。 ⑵　原則、０．５ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針	自然環境との調和を図り、ゆとりある集落環境の形成を目指し、生活環境の整備、集落のコミュニティの維持の観点から、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。 ただし、１ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとする。	自然環境との調和を図り、地区の活性化に資する都市機能の立地を誘導するとともに、ゆとりある集落環境の形成を目指し、生活環境の整備、集落のコミュニティの維持の観点から、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。 ただし、１ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとする。	自然環境との調和を図り、地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環を目指すもので、都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。	良好な集落環境の形成を目指し、周辺環境との調和及びスプロールを防止する観点から、地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。	~~広域交通網等~~地域特性を活かし、地域の活性化に寄与するとともに市の健全な発展を目指すもので、都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。			都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。

地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）沿道開発誘導型	（ｆ）拠点開発誘導型	（ｇ）次世代産業開発誘導型	（ｈ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	地区施設		都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ防災・安全・生活利便性の向上・集落の活性化につながるよう道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ必要に応じ適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ防災・安全・生活利便性の向上につながるよう道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ必要に応じ適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を必要に応じ適切に定める。		都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ必要に応じ適切に定める。
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	⑴　立地可能な建築物の用途は、原則として戸建て住宅、生活利便施設、公共公益施設及び福祉施設並びに自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設に限る。 ⑵　自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	⑴　立地可能な建築物の用途は、原則として戸建て住宅、生活利便施設、公共公益施設、業務施設及び福祉施設並びに自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設、業務施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設に限る。 ⑵　自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	⑴　立地可能な建築物の用途は、木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例第３条に規定した「オーガニックなまちづくりの基本理念」に基づき計画された施設に限る。 ⑵　立地可能な建築物の用途は、地域循環共生圏を創出するため、「オーガニックなまちづくりアクションプラン」に基づき計画された施設に限る。	⑴　立地可能な建築物の用途は主に住居系建築物とし、隣接する用途地域を参考に適切に定める。 ⑵　住環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	⑴　立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。（Ｅｘ．物流施設、食品加工施設、商業施設、環境負荷の少ない工場及びこれらに附属する施設） ⑵　前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの。 ⑶　周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。（Ｅｘ．廃棄物処理施設、危険物処理施設等）	立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容に適合する施設に限る。（Ｅｘ．環境・エネルギー関連施設、食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場、コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設、陸上養殖施設、地域振興に寄与する産業施設並びにこれらに付属する施設）	⑴　立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。 ⑵　前記のほか、市長が認めるもの。 ⑶　周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。（Ｅｘ．廃棄物処理施設、危険物処理施設等）

		容積率及び建蔽率の最高限度	⑴　建築物の容積率の最高限度は、１００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、３０～５０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、２００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、５０～６０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し２００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し６０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し２００％以下の数値で、必要に応じ適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し６０％以下の数値で、必要に応じ適切に定める。

<table>
<tr><th colspan="3">地区計画の類型</th><th>（ａ）環境共生型</th><th>（ｂ）集落活性化型</th><th>（ｃ）地域循環共生圏創出型</th><th>（ｄ）住環境整備型</th><th>（ｅ）沿道開発誘導型</th><th>（ｆ）拠点開発誘導型</th><th>（ｇ）次世代産業開発誘導型</th><th>（ｈ）公共施設跡地利活用型</th></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>敷地面積の最低限度</td><td>⑴　建築物の敷地面積の最低限度は、３００㎡以上の数値で、適切に定める。
⑵　住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。</td><td></td><td>建築物の敷地面積の最低限度は、３００㎡以上の数値で、適切に定める。</td><td>建築物の敷地面積の最低限度は、１６５㎡以上の数値で、適切に定める。</td><td colspan="3">建築物の敷地面積の最低限度は、２，０００㎡以上の数値で、適切に定める。</td><td>建築物の敷地面積の最低限度は、必要に応じ適切に定める。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">壁面の位置の制限は、実情に応じ、検討する。</td><td colspan="3">壁面の位置の制限は、５ｍ以上の数値で、適切に定める。</td><td>壁面の位置の制限は、必要に応じ適切に定める。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">建築物等の高さの最高限度は、１０ｍとする</td><td>建築物等の高さの最高限度は、１２ｍ以下の数値で、適切に定める。</td><td>沿道開発誘導型による建築物等の高さの最高限度は、原則２０ｍ以下の数値で、適切に定める。</td><td>拠点開発誘導型による、建築物等の高さの最高限度は、周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。</td><td>次世代産業開発誘導型による建築物等の高さの最高限度は、５０ｍ以下の数値で、適切に定める。</td><td>公共施設跡地利活用型による建築物等の高さの最高限度は、必要に応じ適切に定める。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態・意匠の制限</td><td colspan="3">⑴　建築物の形態及び意匠の制限については、屋根の形態及び色彩並びに外壁の色彩を地域の特性に応じ適切に定める。
⑵　工作物の形態及び色彩の制限について、適切に定める。</td><td>建築物の形態及び意匠の制限については、実情に応じ、検討する。</td><td colspan="4">⑴　建築物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。
⑵　工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。</td></tr>
<tr><td>かき・柵の構造の制限</td><td colspan="3">⑴　かき又は柵（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。
⑵　かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。</td><td>⑴　かき又は柵の構造の制限は、実情に応じ、検討する。
⑵　かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。</td><td colspan="3">かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。</td><td>かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し、必要に応じ適切に定める。</td></tr>
<tr><td colspan="3">土地の利用に関する事項</td><td colspan="3">自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用は規制する。</td><td>住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する。</td><td colspan="3">⑴　地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。
⑵　区域内の緑化率は３％以上の数値で、適切に定める。</td><td>自然環境及び住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する。</td></tr>
</table>

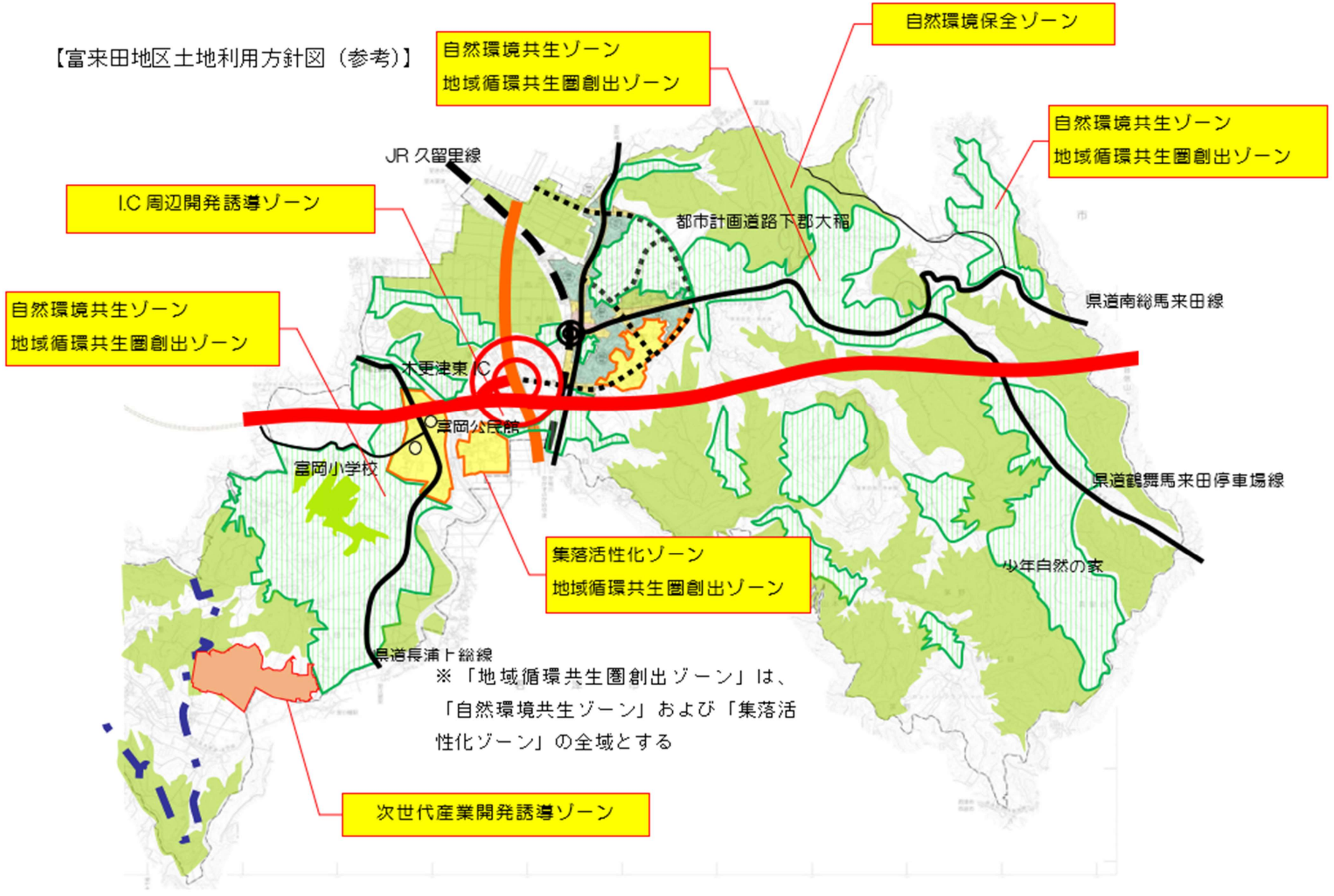
土地利用方針図（参考）



	既存市街化ゾーン		調整ゾーン
	自然環境保全ゾーン		鉄道駅
	自然環境共生ゾーン 地域循環共生圏 創出ゾーン		鉄軌道
	集落活性化ゾーン 地域循環共生圏 創出ゾーン		広域幹線道路 （自動車専用道路）
	住環境整備 誘導ゾーン		主要幹線道路
	幹線道路沿道開発 誘導ゾーン		幹線道路等
	I.C 周辺開発 誘導ゾーン		未整備区間
	次世代産業開発 誘導ゾーン		

※「地域循環共生圏創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする

【富来田地区土地利用方針図（参考）】



５．今後のスケジュール（案）

Ｒ８．８　　木更津市都市計画審議会（報告）
Ｒ８．９　　９月議会説明（建設経済常任委員会協議会、議員全員協議会）
Ｒ８．１０　意見公募
Ｒ８．１１　木更津市都市計画審議会（諮問）
Ｒ８．１２　変更

木更津市都市計画マスタープランの一部改定について（新旧対照表）

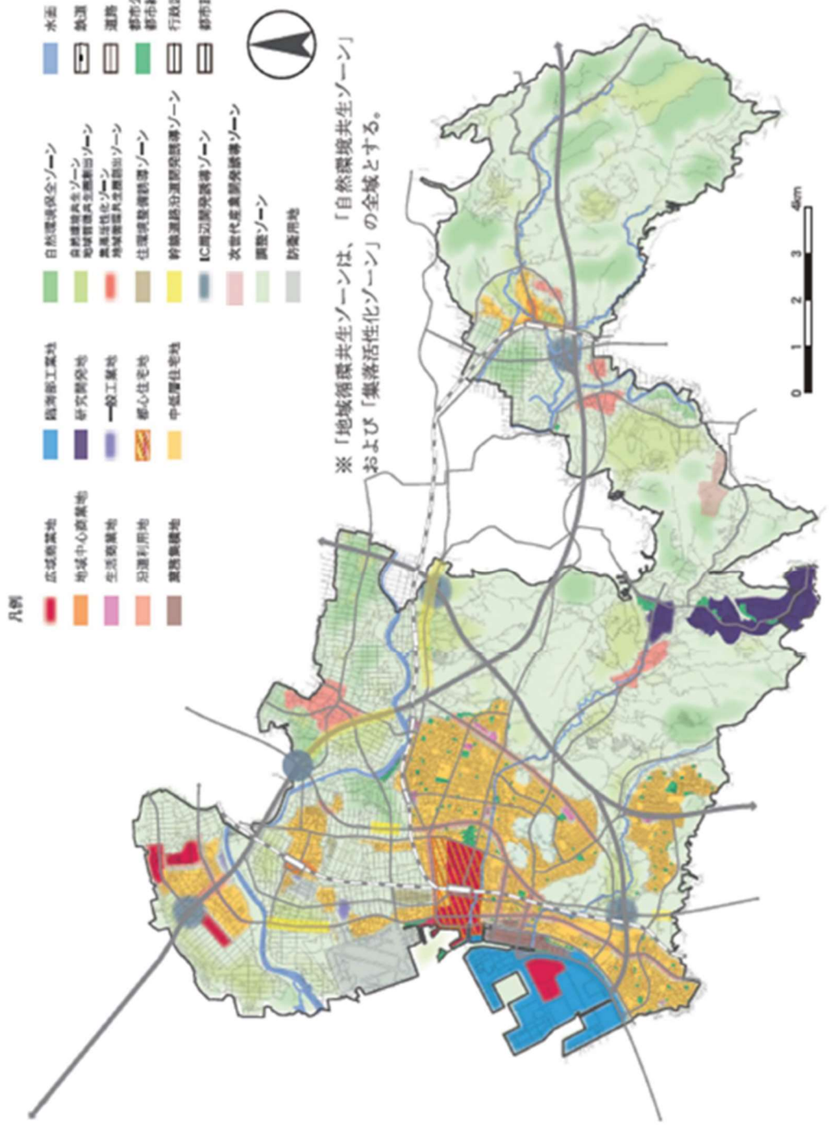
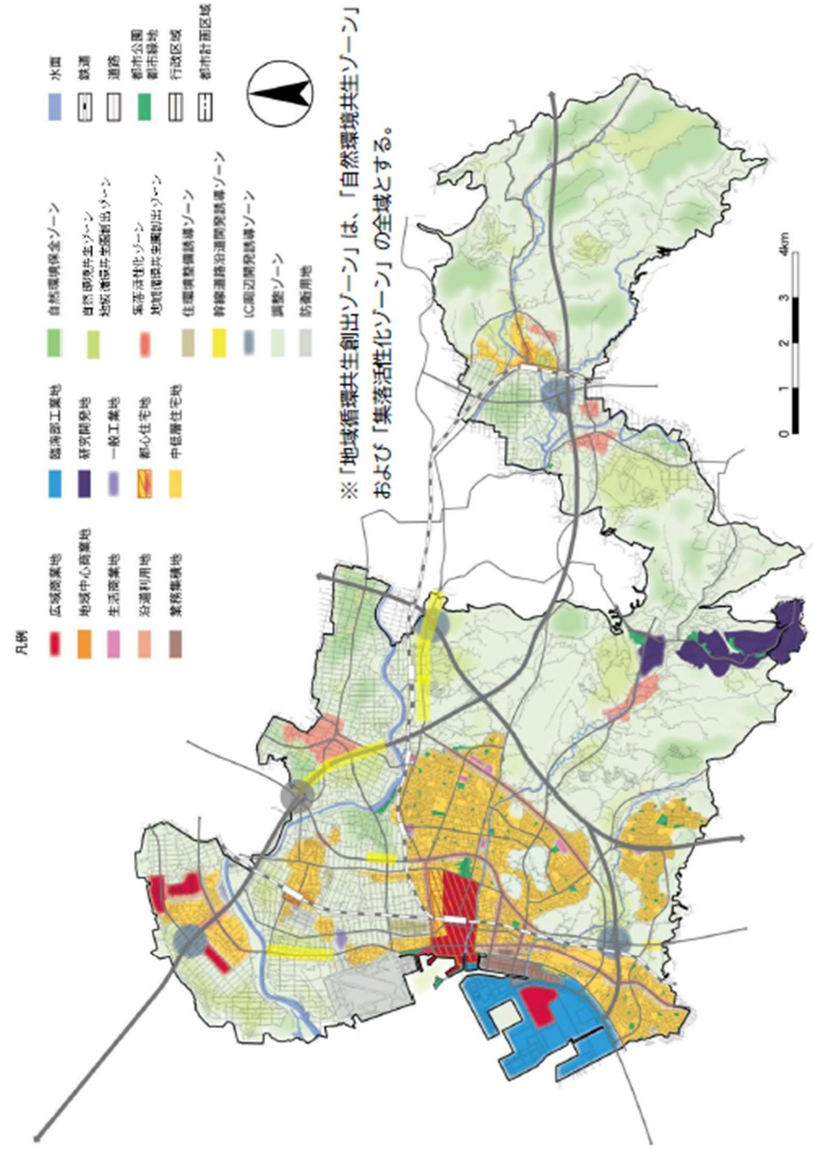
（添付した、一部改定前の「木更津市都市計画マスタープラン」の表紙参照）

新	旧
木更津市都市計画マスタープラン 平成 28 年 3 月 平成 31 年 3 月 一部改定 令和 4 年 9 月 一部改定 令和 7 年 9 月 一部改定 令和 8 年 9 月 一部改定 令和 9 年 月 一部改定 木更津市	木更津市都市計画マスタープラン 平成 28 年 3 月 平成 31 年 3 月 一部改定 令和 4 年 9 月 一部改定 令和 7 年 9 月 一部改定 令和 8 年 9 月 一部改定 木更津市

（添付した、一部改定前の「木更津市都市計画マスタープラン」の３４ページ参照）

新	旧
第３章 ３－１.都市利用の方針 （２）市街化調整ゾーンの土地利用方針 ■Ｉ.Ｃ周辺開発誘導ゾーン （略） ■次世代産業開発誘導ゾーン ・変電所周辺かつ一定規模のまとまった区域については、その立地特性を踏まえ、地区計画制度の活用により、次に掲げる施設の立地に関する適切な土地利用の規制誘導を図ります。 ・環境・エネルギー関連施設 ・食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場 ・コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設 ・陸上養殖施設 ・地域振興に寄与する産業施設 ■調整ゾーン （略）	第３章 ３－１.都市利用の方針 （２）市街化調整ゾーンの土地利用方針 ■Ｉ.Ｃ周辺開発誘導ゾーン （略） ■調整ゾーン （略）

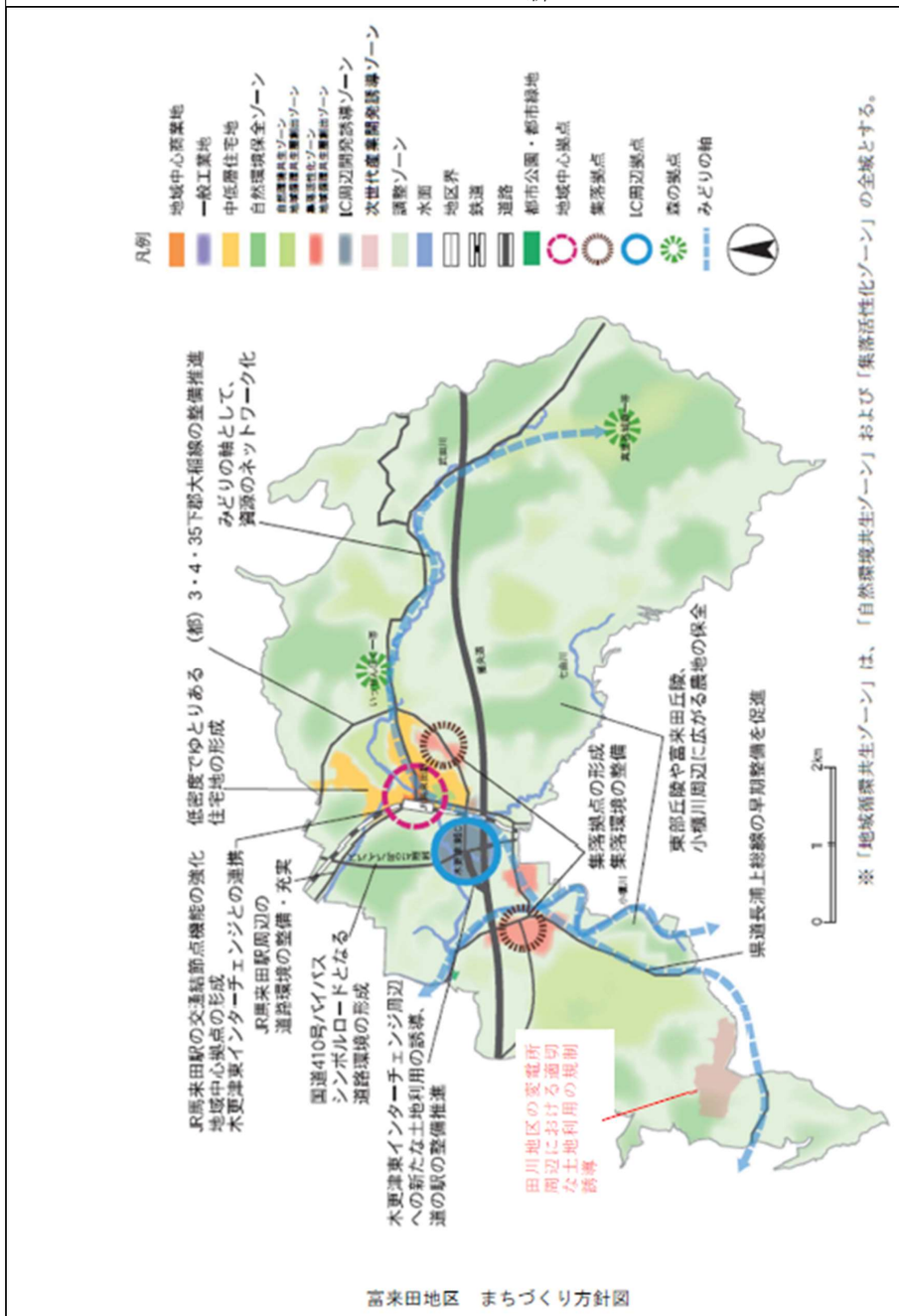
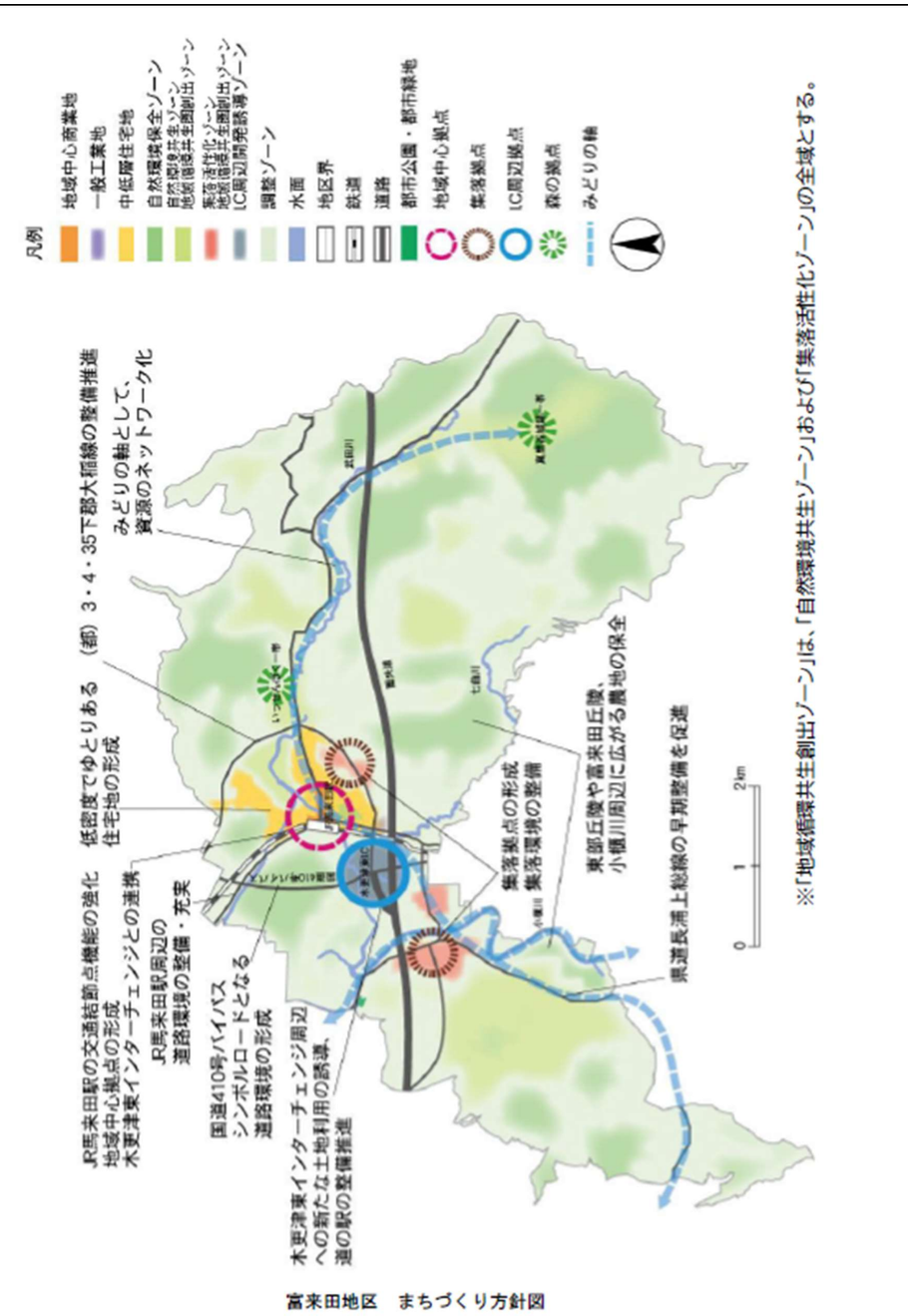
（添付した、一部改定前の「木更津市都市計画マスタープラン」の３５ページ参照）

新	旧
 土地利用方針図 土地利用方針図の田川地区に次世代産業開発誘導ゾーンを追加しました。	 土地利用方針図

（添付した、一部改定前の「木更津市都市計画マスタープラン」の１０８、１０９ページ参照）

新	旧
第４章 ４－２．地域別構想 ８）富来田地区 （３）富来田地区まちづくり方針 ①ＪＲ馬来田駅を中心としたまちづくり （略） ⑦田川地区の変電所周辺における適切な土地利用の規制誘導 ①ＪＲ馬来田駅を中心としたまちづくり ○ＪＲ馬来田駅周辺では、地域中心拠点形成のため、木更津東インターチェンジに近接する立地特性とその連携を図りつつ、商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地を誘導します。また、歩道やコミュニティ道路など安全かつ魅力的な歩行者空間の形成を図ります。 （略） ⑦田川地区の変電所周辺における適切な土地利用の規制誘導 ○田川地区の変電所周辺については、その立地特性を踏まえ、地区計画制度の活用により、次に掲げる施設の立地に関する適切な土地利用の規制誘導を図ります。 ・環境・エネルギー関連施設 ・食品関連施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場 ・コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設 ・陸上養殖施設 ・地域振興に寄与する産業施設	第４章 ４－２．地域別構想 ８）富来田地区 （３）富来田地区まちづくり方針 ①ＪＲ馬来田駅を中心としたまちづくり （略） ⑦需要動向に応じた土地利用 ①ＪＲ馬来田駅を中心としたまちづくり ○ＪＲ馬来田駅周辺では、地域中心拠点形成のため、木更津東インターチェンジに近接する立地特性とその連携を図りつつ、商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地を誘導します。また、歩道やコミュニティ道路など安全かつ魅力的な歩行者空間の形成を図ります。 （略） ⑦需要動向に応じた土地利用 ○変電所周辺においては、一定程度のインフラが整備されていることから、その特性を活かし、需要動向に応じた施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図ります。

（添付した、一部改定前の「木更津市都市計画マスタープラン」の１１０ページ参照）

新	旧
 富来田地区　まちづくり方針図	 富来田地区　まちづくり方針図

富来田地区　まちづくり方針図の田川地区に次世代産業開発誘導ゾーンを追加しました。

市街化調整区域における地区計画ガイドライン一部改定について（新旧対照表）

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の表紙参照）

新	旧
市街化調整区域における地区計画ガイドライン 平成２３年８月　策定 平成２８年３月　一部改定 平成３１年３月　一部改定 令和　４年９月　一部改定 令和　７年４月　一部改定 令和　７年９月　一部改定 令和８年　　月　一部改定 木更津市	市街化調整区域における地区計画ガイドライン 平成２３年８月　策定 平成２８年３月　一部改定 平成３１年３月　一部改定 令和　４年９月　一部改定 令和　７年４月　一部改定 令和　７年９月　一部改定 木更津市

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の１ページ参照）

新	旧
■市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しの経緯 本市では、平成１２年３月に策定した都市計画マスタープラン（平成２０年３月一部改正）を補完する計画として、平成２３年８月に市街化調整区域における土地利用方針を策定するとともに、市街化調整区域の計画的な土地利用を図ることを目的とする市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下、ガイドライン。）を策定しました。**その後、平成２８年３月には都市計画マスタープラン改定に併せてガイドラインを見直し、平成３１年３月には学校等の公共施設跡地における民間活力の導入を可能とするため、令和４年９月にはインターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道への環境負荷の少ない工場立地を可能とするため、それぞれ都市計画マスタープラン及びガイドラインを改定しました。さらに、令和６年度から開始した第３期アクションプランに基づく「きさらづ地域循環共生圏」の創造を推進するため、里山再生や資源循環の促進等に必要な施設の立地を図ることを目的として、都市計画マスタープラン及びガイドラインの一部改定を行いました。** **また、本市では、戦略的に効果的な企業誘致を進めていくため、令和２年３月に木更津企業誘致方針を策定し、これに基づき企業誘致活動を行っております。 令和８年８月に、同方針「第５章　基本的な方向性及び実現に向けた取り組み」の「１－４　産業用地の不足に対応した企業誘致」に基づく検討を踏まえ、新たに「田川地区」を、本市が戦略的に企業誘致を進める新たな拠点として、定めたところです。この拠点に企業が立地できるように都市計画マスタープラン及びガイドラインの一部改定を行いました。**	■市街化調整区域における地区計画ガイドラインの見直しの経緯 本市では、平成１２年３月に策定した都市計画マスタープラン（平成２０年３月一部改正）を補完する計画として、平成２３年８月に市街化調整区域における土地利用方針を策定するとともに、市街化調整区域の計画的な土地利用を図ることを目的とする市街化調整区域における地区計画ガイドライン（以下、ガイドライン。）を策定しました。また、平成２８年３月には都市計画マスタープラン改定に併せガイドラインの一部改定を行い、平成３１年３月には学校等の公共施設跡地において民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する事業が展開できるよう、令和４年９月にはインターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道において環境負荷の少ない工場が立地できるよう、都市計画マスタープラン及びガイドラインの一部改定を行いました。 加えて、本市では、通称「オーガニックなまちづくり条例」に基づき、市民のチャレンジが育まれ、人・もの・文化が循環する自立した地域づくりを推進しており、令和６年度からスタートした第３期アクションプランでは、「オーガニックなまちづくり」が新たなステージへと踏み出す重要な視点として「きさらづ地域循環共生圏」の創造を掲げ、地域内外の、様々な企業・団体との協働・共創のもと、「里山の再生」「資源循環の促進」をはじめ、５つのテーマに基づく１８の取組を、推進しています。そこで、市街化調整区域においては、地区計画制度を活用した適切な土地利用の規制誘導により、これら取組に必要な施設の立地を図るため、都市計画マスタープラン及びガイドラインの一部改定を行いました。

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の２ページ参照）

新	旧
Ⅱ　市街化調整区域における地区計画の導入 （略） （ｂ）集落活性化型　（略） （ｃ）地域循環共生圏創出型　（略） （ｄ）住環境整備型　（略） （ｅ）沿道開発誘導型　（略） （ｆ）拠点開発誘導型　（略） **（ｇ）次世代産業開発誘導型** **変電所周辺かつ一定規模のまとまった区域において、次世代産業施設の立地を誘導する区域として、建築物の用途・形態等を定めた地区計画。** （ｈ）公共施設跡地利活用型　（略） （以下省略）	第３章 （略） （ｂ）集落活性化型　（略） （ｃ）地域循環共生圏創出型　（略） （ｄ）住環境整備型　（略） （ｅ）拠点開発誘導型　（略） （ｆ）沿道開発誘導型　（略） （ｇ）公共施設跡地利活用型　（略） （以下省略）

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の４ページ参照）

新

地区整備計画に関する事項								
地区計画の類型	（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）沿道開発誘導型	（ｆ）拠点開発誘導型	（ｇ）次世代産業開発誘導型	（ｈ）公共施設跡地利活用型
都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針におけるゾーン名称	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	次世代産業開発誘導ゾーン	（略）
決定できる区域及び規模	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	⑴原則、１０ヘクタール以上の区域	（略）
地区計画の目標・土地利用の方針	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	地域特性を活かし、地域の活性化及び次世代産業の創出に寄与するとともに市の健全な発展を目指すもので、都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。	（略）

旧

	地区整備計画に関する事項						
地区計画の類型	（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	**（ｃ）地域循環共生圏創出型**	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）拠点開発誘導型	（ｆ）沿道開発誘導型	（ｇ）公共施設跡地利活用型
都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針におけるゾーン名称	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
決定できる区域及び規模	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
地区計画の目標・土地利用の方針	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の５、６ページ参照）

新

地区整備計画に関する事項									
地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）沿道開発誘導型	（ｆ）拠点開発誘導型	（ｇ）次世代産業開発誘導型	（ｈ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	地区施設		（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を必要に応じ適切に定める。	**（略）**
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容に適合する施設に限る。（Ｅｘ．環境・エネルギー関連施設、食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場、コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設、陸上養殖施設、地域振興に寄与する産業施設並びにこれらに付属する施設）	（略）
		容積率及び建蔽率の最高限度	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	⑴建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し２００％以下の数値で、適切に定める。 築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し６０％以下の数値で、適切に定める。	（略）

旧

地区整備計画に関する事項								
地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）拠点開発誘導型	（ｆ）沿道開発誘導型	（ｇ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	地区施設		（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
		容積率及び建蔽率の最高限度	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の７ページ参照）

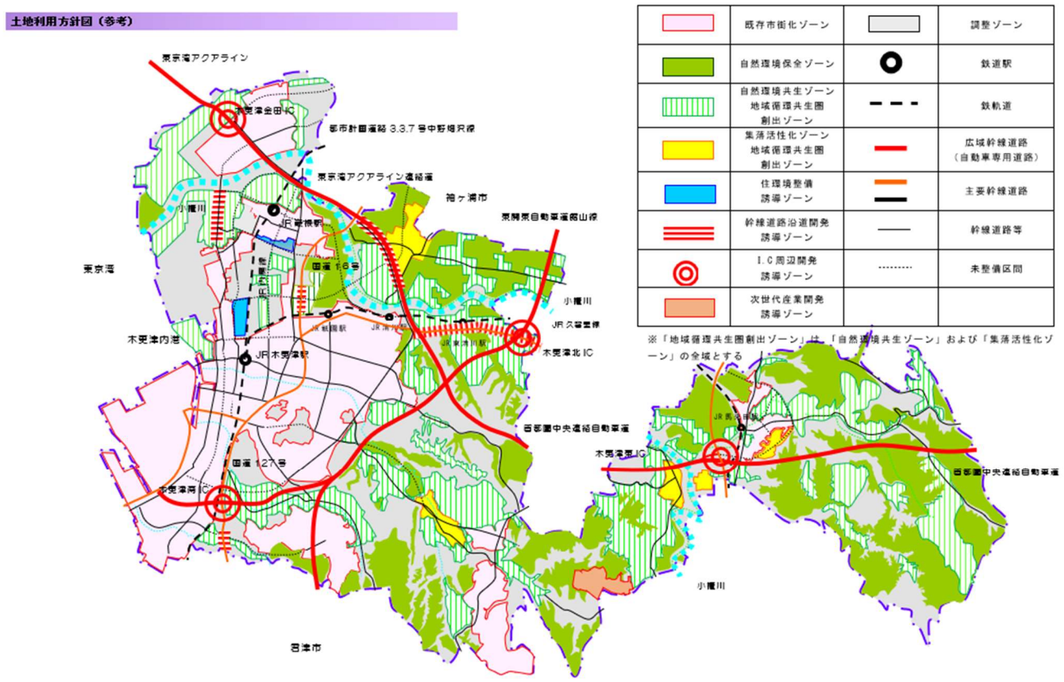
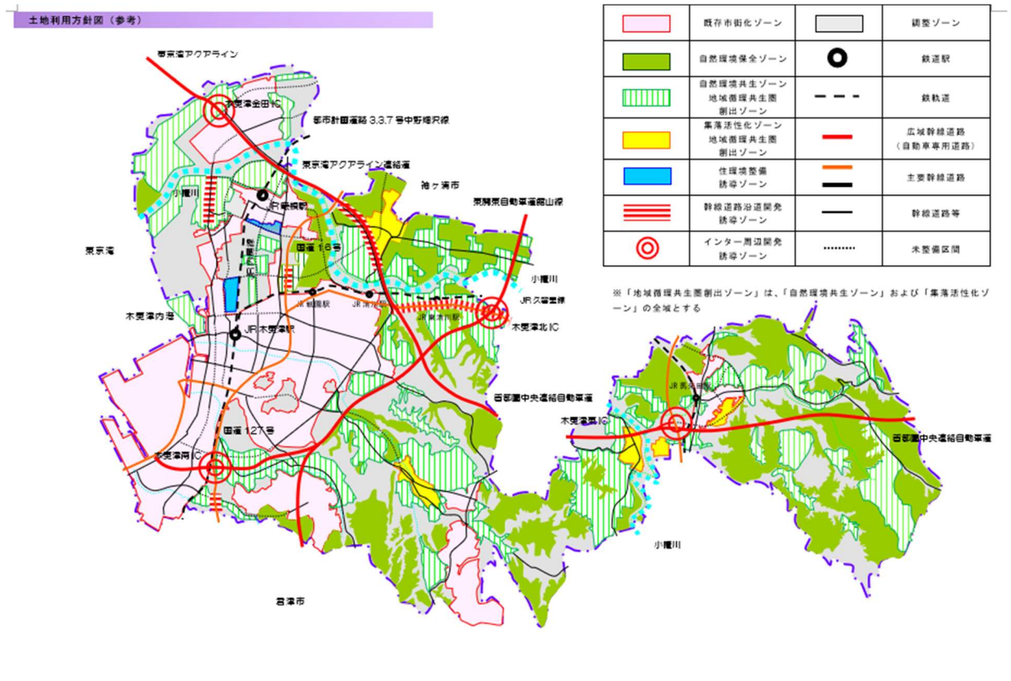
新

地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）沿道開発誘導型	（ｆ）拠点開発誘導型	（ｇ）次世代産業開発誘導型	（ｈ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	建築物の敷地面積の最低限度は、２，０００㎡以上の数値で、適切に定める。	（略）
		壁面の位置の制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	壁面の位置の制限は、５ｍ以上の数値で、適切に定める。	（略）
		建築等高の高度	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	次世代産業開発誘導型による建築物等の高さの最高限度は、５０ｍ以下の数値で、適切に定める。	（略）
		建築等形・匠制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	⑴建築物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。 ⑵工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。	（略）
		かき・柵の構造の制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。	（略）
土地の利用に関する事項			（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	⑴　地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。 ⑵　区域内の緑化率は３％以上の数値で、適切に定める。	（略）

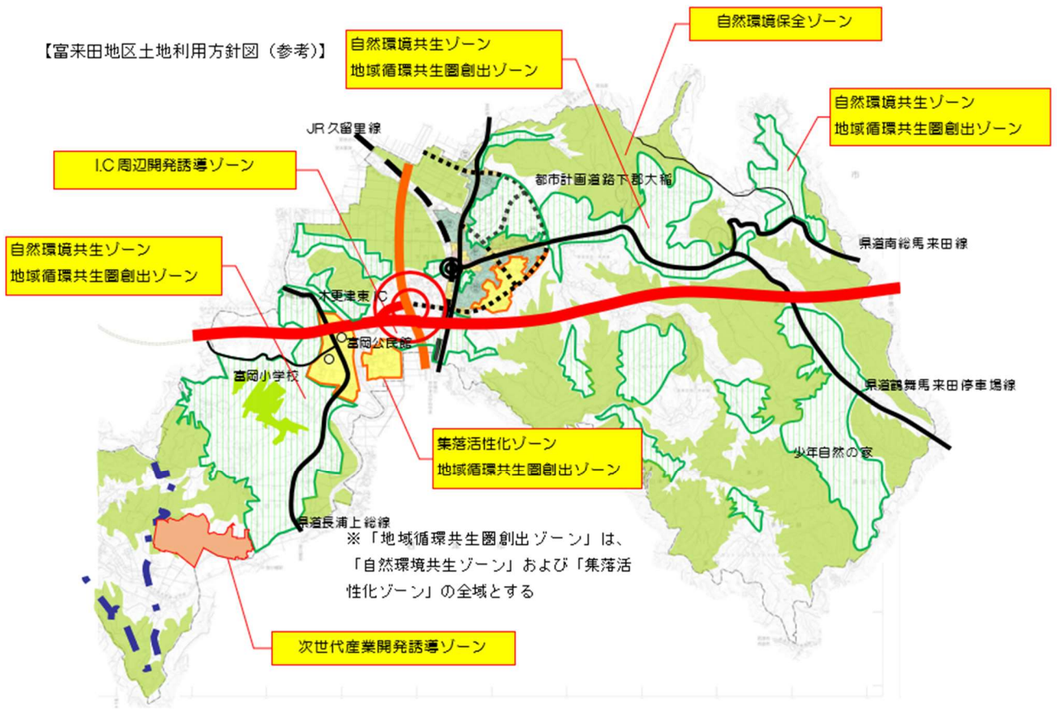
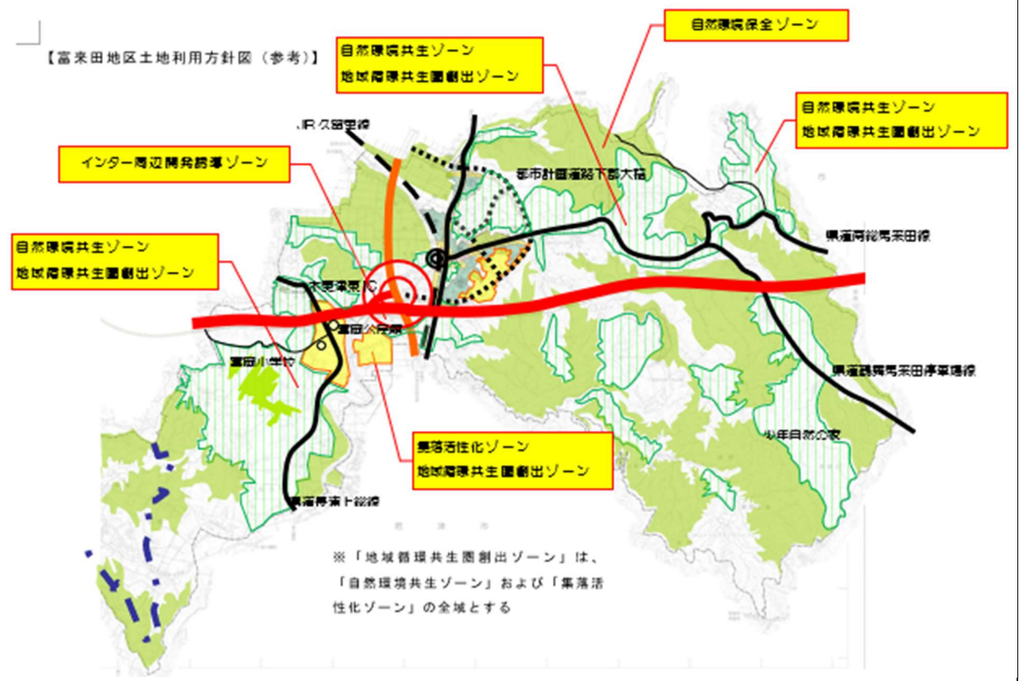
旧

地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）拠点開発誘導型	（ｆ）沿道開発誘導型	（ｇ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
		壁面の位置の制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
		建築等高の高度	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
		建築等形・匠制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
		かき・柵の構造の制限	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）
土地の利用に関する事項			（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）	（略）

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の８ページ参照）

新	旧
 図中に「次世代産業開発誘導ゾーン」のエリアを追加し、凡例に「次世代産業開発誘導ゾーン」を追加しました。	

（添付した、一部改定後の「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の１６ページ参照）

新	旧
	
図中に「次世代産業開発誘導ゾーン」のエリアと「次世代産業開発誘導ゾーン」のエリアを示すふきだしを追加しました。	

別添

産業振興課

木更津市企業誘致方針に基づき、第５章「基本的な方向性及び実現に向けた取り組み」における１－４「産業用地の不足に対応した企業誘致」（１）「大規模投資施設の誘致」の取り組みとして、下記対象地区を次世代産業開発誘導ゾーンとして土地利用を転換させ、今後企業誘致活動に取り組むことといたします。

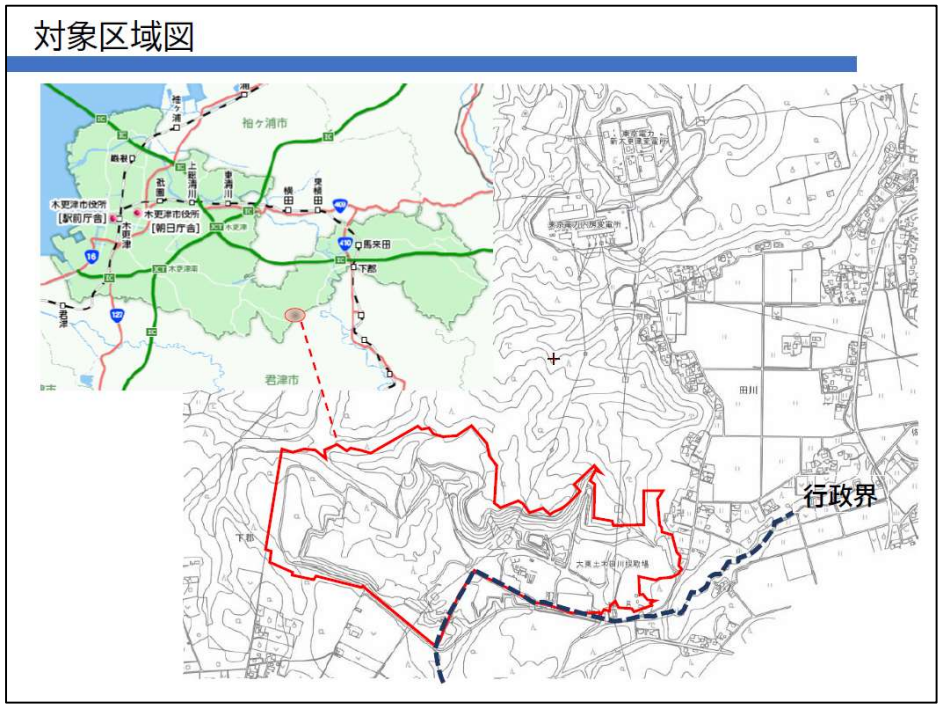
【対象地区の概要】

新たな地区計画の類型：次世代産業開発誘導ゾーン

対象区域：木更津市田川地区周辺（別添：対象区域図のとおり）

面積　　：約５２ha

現在の用途区域：市街化調整区域（自然環境保全ゾーン）



【背景及び経緯】

(1) 企業誘致の現状と課題

本市では、市基本計画に基づき企業誘致を積極的に推進してきた。企業立地は雇用創出・人口増加・税収増加という好循環を生み、市民サービスの充実及び地域活力の向上につながるものである。現在、「かずさアカデミアパーク」「金田地区」「インターチェンジ周辺地区」を拠点として企業立地を進めてきたが、産業用地の不足が喫緊の課題となっている。

(2)誘致対象施設

まず、誘致対象施設の選定にあたっては、地域未来投資促進法において国が重点分

野として位置づけている分野及び千葉県の地域未来投資促進法基本計画において推進されている分野を基本としつつ、その中から実際に本市への立地相談が多く立地ニーズの高い分野であること、また電力を多く消費する分野であることから本地域の強みを活かせること、さらに市として重点的に誘致を推進したい下記の施設を誘致対象として選定する。

・環境・エネルギー関連施設
・食品関連物流施設、植物工場又は生体材料の研究施設若しくは工場
・コンピュータやデータ通信のための装置の設置及び運用に特化した施設
・陸上養殖施設
・地域振興に寄与する産業施設

(3) 候補地の選定経緯

こうした状況を踏まえ、市では市街化調整区域を含め様々な開発の手法の活用により、新たな企業誘致の可能性を検討してきた。民間所有地の情報収集及び市内全域での候補地を募集するため、令和７年度に木更津市ホームページにて「木更津市内に所有されている未利用地情報募集」として、事業用地を募った。4 件の情報をいただいた中、以下の 3 点の地域特性が他の地域よりもポテンシャルがあるため、今回の対象地として選定した。

①交通利便性
羽田空港・成田空港へのアクセスや圏央道など、広域交通ネットワークに恵まれている
②まとまった土地の確保
企業が事業展開に必要な一定規模の土地を確保できる可能性がある
③安定した電力環境
変電所が近く、エネルギー・先端技術・研究開発分野など電力需要の高い企業のニーズに対応できる

本市としては、これらの特性を活かしながら、地域の発展につながる次世代産業用地として活用を図るものである。

【地元説明会の実施結果】

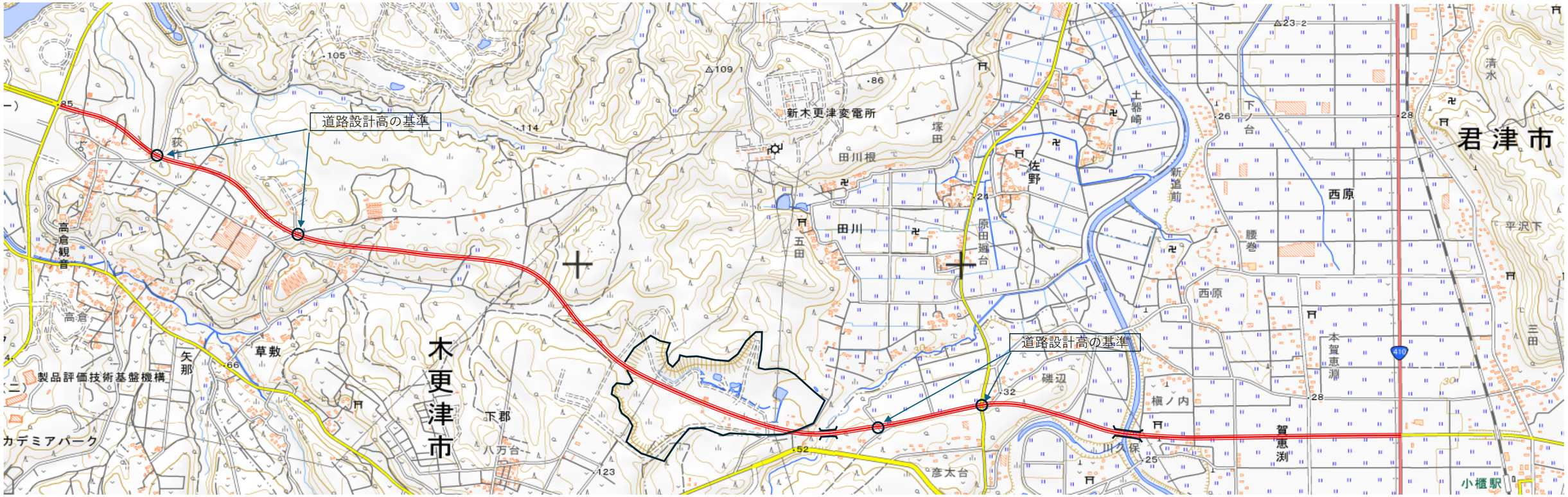
令和８年８月８日（土曜日）に、対象地区の地元住民を対象とした説明会を実施した。説明会における主な意見については、道路や水資源、環境基準に関する事項であった。市としては今後立地を検討される事業者へ申し伝える旨説明した。

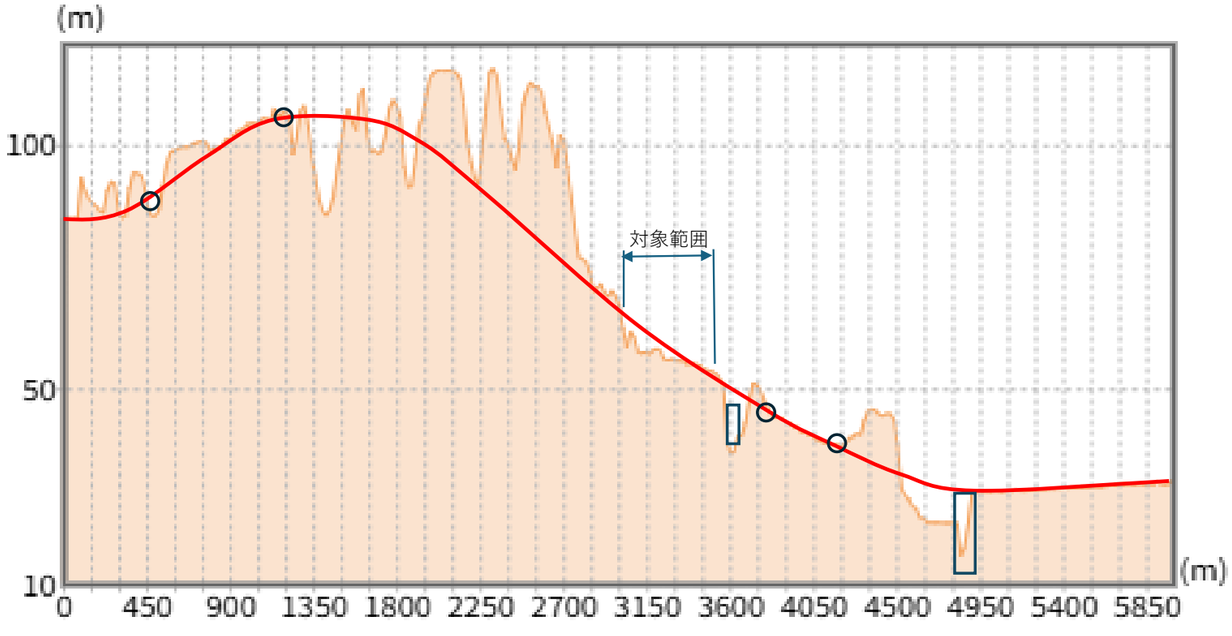
【企業誘致連絡調整の実施結果】

令和８年８月２０日（木曜日）に、関係各部署の長を集め、本地区での取り組み及び土地利用を転換する方針について同意を得て決定した。

木更津末吉線　将来構想

2026.08.18　近藤私案





計画概要

起点	かずさ鎌足
終点	国道410号
道路延長	約6km
縦断勾配	最大4％
最高地点	約110m
橋梁	2か所
道路断面	国道410号以東と同断面とする

