

木更津都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年3月4日

千葉県

木更津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	
② 本区域の基本理念	
2) 地域毎の市街地像	4
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	6
1) 区域区分の決定の有無	6
2) 区域区分の方針	6
① おおむねの人口	
② 産業の規模	
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	
3. 主要な都市計画の決定の方針	8
1) 都市づくりの基本方針	8
① 集約型都市構造に関する方針	
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	
③ 都市の防災及び減災に関する方針	
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	9
① 主要用途の配置の方針	
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	
③ 市街地における住宅建設の方針	
④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	14
① 交通施設の都市計画の決定の方針	
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	19
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	
② 市街地整備の目標	
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	20
① 基本方針	
② 主要な緑地の配置の方針	
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	
④ 主要な緑地の確保目標	

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストックなどを活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②本区域の基本理念

本区域は、千葉県の中央西部、千葉市と館山市のほぼ中間に位置する。東は市原市、南は君津市、北は袖ヶ浦市にそれぞれ接し、西は東京湾を隔てて、横浜、川崎に対峙している。地形は、北部から南部にかけ、小櫃川、矢那川、烏田川及び畑沢川の形成する沖積平野で泥層を主とする田園地帯であり、東部から南部にかけては、低い丘陵のつづく洪積台地からなっている。

江戸時代から明治期にかけては、港を通じての中継商業地として栄えており、

近郷近在の農漁村の中心であった。大正元年の鉄道の開通は、港の役割の低下を引き起こしたが、昭和になって海軍航空隊が設置され、再び活気を取りもどした。戦後は、京葉臨海工業地帯の一角を形成すべく埋立てが行われ、交通網が整備されるに伴い、人口も急速に増加し、君津郡市の中核都市として商業的にも大きく発展した。

明治22年、市町村制が実施され、木更津、貝渕、吾妻の三村が合併して、木更津町が発足。昭和8年、真舟村との合併、昭和17年、木更津町、岩根村、清川村及び波岡村が合併し、全国197番目の市として木更津市が誕生した。

昭和11年、木更津町及び岩根村と隣村の一部において都市計画区域の指定を行った。その後、昭和41年には首都圏近郊整備地帯の指定がなされ、昭和45年には市街化区域と市街化調整区域の区域区分が定められている。

本区域の市街地の発展は、当初の臨海部工業地帯から、内陸部へと展開してきたが、21世紀に向けた交通体系としての東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）、東関東自動車道館山線（以下「館山道」という。）、東京湾岸道路、圏央道等の広域幹線道路や、「千葉新産業三角構想」の基幹プロジェクトの1つである「かずさアカデミアパーク」など主要プロジェクトの動向に対応し、平成6年には富来田地区を都市計画区域に編入し、行政区域全域を都市計画区域とした。さらに平成10年には、アクアラインの着岸地である金田地区を市街化区域に編入した。

こうした各種の都市整備が進められる中、本区域は、首都機能の一翼を担う業務核都市として都市機能の集積が促進され、アクアライン、圏央道等の広域交通ネットワークの結節点に位置する都市として、国内外の人とまちを結ぶ交流都市としての役割を担うことが期待されている。

本区域においては、豊かな自然や港を中心に繁栄してきたまちの歴史などの地域資源や、広域交通ネットワークの整備進展に伴う交通利便性の高まりとともに、人口増加や大型集客施設の集積などの高いポテンシャルを生かし、都市としての求心力を高め、人・モノ・情報が集まり新たな価値を創造することによって、持続的な発展の実現を目指し、「魅力あふれる 創造都市 きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～」を将来都市像とする。

また、将来都市像を踏まえつつ人口減少や超高齢社会の到来、世界経済のグローバル化などの社会経済情勢や地域における土地利用の状況の変化などに対応するため、都市づくりの目標は次のとおりとする。

a 持続可能で暮らしやすい集約型の都市づくり

超高齢社会への対応や効率的な都市経営、都市の低炭素化などの課題への対応を図るため、地域の特性を生かした拠点の形成を図り、それらを道路や公共交通等のネットワークで結ぶ「拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成」をめざす。

また、木更津駅周辺地区、内港地区等は都市の拠点として、木更津市発展のシンボルである「みなと」の活用を軸とし、商業・業務、医療・福祉、行政及び

居住等の都市機能の充実を図り、賑わいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生をめざす。

b 広域交通網を生かしたメリハリのある都市づくり

東日本旅客鉄道内房線（以下、「内房線」という。）をはじめアクアライン、館山道、圏央道等の広域交通網による交通利便性を生かし都市機能の集積を図るとともに、それらの都市機能の連携により集積の効果を最大限に発揮できるメリハリのある都市づくりをめざす。

c 自然環境の保全・活用による都市づくり

かけがえのない自然を守るとともに、地域特性に応じ身近に水と緑を感じることでできる質の高い環境の形成を図る。また、生物多様性の保全や都市の低炭素化など地球環境にも配慮した都市づくりをめざす。

さらに、豊かな自然や農業環境において、グリーンツーリズムや二地域居住など都市生活の「癒し」、「憩い」の場が提供され、都市と集落の交流が活発となる都市づくりをめざす。

d 多様なライフスタイルに対応した住み良い都市づくり

利便性の高い都心居住やゆとりある郊外居住、既存集落コミュニティの維持・増進など地域特性に応じ、多様なライフスタイルに対応した居住環境の維持・形成を図る。また、周辺環境と調和した景観形成を誘導する。

e 安心・安全な都市づくり

都市防災の視点から土地利用の規制・誘導、都市施設の配置・整備を図るとともに、道路・公園・下水道等の都市施設の計画的な補修・更新により、安心・安全な都市づくりをめざす。

f 協働による都市づくり

都市づくりの主役は市民であり、一人ひとりが自覚と責任を持ち取り組むことができるよう、計画から実施に至るまで市民との協働による都市づくりを推進する。また、関係団体や市民団体等との連携を図るとともに、企業等の民間活力の活用による都市づくりをめざす。

以上の都市づくりの目標を踏まえ、木更津市の全域と君津市の一部地域を都市計画区域として、整備、開発及び保全の方針を定める。

2) 地域毎の市街地像

- 木更津駅を中心として形成された既成市街地は、本区域の中心となる市街地であるが、近年人口減少や商業力の低下など衰退傾向がみられる。このため、木更津発展のシンボルである「みなと」を生かして、官民連携により、木更津駅周辺地区の活性化をめざす。また、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区を「都市再生拠点」として位置づけ、一体的なまちづくりを進め、それぞれの機能を連携・補完することで来訪者の回遊性を誘発し、にぎわいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生をめざす。

また、広域圏の核となる中心市街地として、駅を中心とした徒歩圏域を中心としてユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進め、多様な都市機能の集積を促進し、人々の暮らしを支える古くからの拠点市街地としての再生を図る。

- 西部の埋立臨海部については、既存の工業・流通業務を中心とする工業地として維持増進を図るとともに、産業構造の転換に対応するため、適切な土地利用の規制、誘導のもとに土地利用の促進を図る地区とする。

特に、築地地区は「みなとまち木更津再生プロジェクト」の一翼を担う地区として、内港地区や駅周辺地区と連携し、海洋性レクリエーション機能、賑わいを創出する商業・アミューズメント機能の立地を誘導する。

また、木更津駅周辺地区から西部の埋立て臨海部の木更津港は、国内外の物流・流通機能、特に商業港的機能の充実を図り、多様な機能が融合した魅力ある港湾空間の形成を図る。

- 各住宅市街地の核となる巖根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については、「地域中心拠点」として位置づけ、歩いて暮らせる徒歩生活圏形成の観点に立って、周辺地域住民を対象とした都市機能の立地や、商業地等の形成を図るとともに、ユニバーサルデザインの視点に立ったまちづくりを進める。

- 東部及び南部の市街地は、市街地整備による低層及び中低層の良好な居住環境や景観に配慮した住宅地の形成を推進するとともに、日常生活を支える都市機能の集積を図る「生活拠点」を中心に、公共交通の充実を図り利便性の高い市街地形成を図る。

また、点在する集落地では、田園や森林など自然環境と調和したゆとりある居住環境の維持を図るとともに、公共施設が集積する「集落拠点」を中心に地域の活性化をめざす。

- 東南部の、かずさアカデミアパークについては、国際レベルの研究開発機能や関連機能のさらなる集積を図り、国際的な「研究開発拠点」として育成していく地区とする。

- 北部のアクアラインの着岸地である金田地区については、「交流拠点」として位置づけ、広域性の高い交通利便性を生かした商業・業務機能を中心とした複合的な都市機能開発による拠点機能を育成していく地区とする。

- 圏央道等の各インターチェンジ周辺については、「IC周辺拠点」として位置づけ、広域道路ネットワークの形成を踏まえた土地利用の促進や企業誘致に努める。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。この結果、八幡製鐵株（現新日鐵住金株）等の進出及び交通網の整備による人口増加に対応するため、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備が進展し、良好な都市環境形成に大きな効果をもたらした。

人口は、平成5年をピークに停滞傾向にあったが、土地区画整理事業による新市街地形成により平成15年以降再び増加する傾向にあり、また世帯数の増加傾向も続いているなか、市街地縁辺部でのスプロールの進行が見られる。

さらに、少子高齢化、ライフスタイルの多様化に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市農業の振興を図りつつ、都市に残された貴重な緑地等自然環境への配慮も必要となっている。

このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然環境の保全のため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	
	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約129千人	おおむね 136千人
市街化区域内人口	約105千人	おおむね 111千人

なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分		年次	平成22年	平成37年
生産規模	工業出荷額		約1,789億円	おおむね2,820億円
	卸小売販売額		約2,916億円	おおむね3,220億円
就業構造	第一次産業		約2.0千人 (3.5%)	おおむね2.7千人 (4.2%)
	第二次産業		約14.6千人 (25.4%)	おおむね16.7千人 (26.1%)
	第三次産業		約40.9千人 (71.1%)	おおむね44.7千人 (69.7%)

なお、平成37年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成37年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成37年
市街化区域面積	木更津市 おおむね3,401ha 君津市 おおむね62ha
計	おおむね3,463ha

(注) 市街化区域面積は、平成37年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

超高齢社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区については「都市再生拠点」として、巖根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については「地域中心拠点」として位置づけ、低未利用地や既存ストックなどを生かしながら、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や居住機能の集積を図ることにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、周辺の市街地については住宅地の核となる地区を「生活拠点」として、集落地については公共施設が立地し点在する集落の核となる地区を「集落拠点」として位置づけ、地域特性に応じて日常生活を支える都市機能の集積を図る。

さらに、公共交通の利便性の向上により「都市再生拠点」をはじめとする各拠点間の連携を強化し、「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を図る。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

木更津金田インターチェンジ周辺等については、広域交通ネットワークの利便性を生かした物流施設等の産業集積を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

地震発生時の都市機能を確保するため、都市基盤施設の耐震化を図るとともに、倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、防火地域・準防火地域等における防火規定に基づき、建築物の不燃化を促進する。さらに、都市火災発生時の延焼抑制機能を高めるため、道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。

津波の危険性が高い区域においては、避難ビル等の避難施設の確保を図るとともに、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。

また、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、都市下水路等の整備を進める。

高潮等による河川の氾濫を防止するための河川改修事業等の治水対策に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④低炭素型都市づくりに関する方針

集約型都市構造への転換や、公共交通のサービス水準や利便性の向上により、

過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への転換を促進することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、低炭素な都市の実現を図る。

また、二酸化炭素の吸収源となる森林などの自然環境の保全や市街地の緑化に努める。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 官公庁施設等を主体とした業務地

本区域及び君津広域圏の行政機能の集積を進めるとともに、住民生活と行政機能を深く結びつけ、本区域の中心核としての役割を果たさせるため、現在、行政等公共サービス機能が集積している潮見地区、貝渕地区及び木更津駅周辺に業務地を配置する。

イ. 複合業務地

アクアラインの着岸地である金田地区においては、広域性の高い交通利便性とシンボル性を生かした商業や情報・交流機能、高次流通機能及びかずさアカデミアパークとの連携を図った生産・研究開発機能を有する施設を集積し、多様なライフスタイルに応じた住宅地と調和した複合業務地を配置する。

b 商業地

ア. 中心商業地

広域的な商業圏域の確保、幅広い商業施設の集積を推進するうえから、本区域の中心部であり、交通結節拠点でもある木更津駅周辺地区を中心に、西側は木更津港、東側は太田山に至る街路沿いに、都心商業地を配置する。さらに、臨海部の築地地区に商業・アミューズメント等の機能立地を促進し交流拠点を創出し、木更津駅周辺地区から内港地区及び築地地区を結ぶ、回遊性のある商業・レクリエーションゾーンを形成する。また、巖根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区に周辺地域住民が利用する商業施設が立地する地域中心商業地を配置する。

イ. 一般商業地

市街地整備が行われた住宅地における生活利便性の向上を図るため、清見台地区及び請西地区等の住宅地に、日常生活サービス機能を担う商業地を配置する。

c 工業地

ア. 一般工業地

臨海部に広がる埋立地の木材港地区、新港地区及び築地地区は、工業、物流及び港湾機能の充実を促進するため、工業地を配置する。また、潮見地区及び潮浜地区は、既存市街地内での住工混在の解消を図るため工業地を配置する。

イ. 研究開発地

かずさアカデミアパーク地区においては、豊かな自然環境との調和を図りつつ地域経済の振興を図るため、研究開発機能や、これと生産機能を併せ持つ工場を中心に、幅広い産業分野の集積を図る研究開発地を配置する。

d 流通業務地

卸売業の需要に対応した市場の強化や、市内に散在している卸売業の集団化を図るため、卸売団地を潮浜地区に配置し、現在公設地方卸売市場の立地している新田地区とともに、流通業務地として配置する。

e 住宅地

既成市街地の住宅地は、建物の用途の純化を図るとともに、今後とも防災性強化も含め、居住環境の整備、改善に努める。計画的に開発整備された清見台地区、請西地区、小浜地区、桜井地区、貝渕地区、畑沢地区、中尾・伊豆島地区及び烏田地区等の住宅地については、良好な居住環境の維持増進を図る。

また、請西千束台地区では土地区画整理事業が着工されており、自然環境と調和を図りつつ良好な居住環境が形成されるよう、事業の円滑な推進を図る。

このほか、富来田地区においては、馬来田駅周辺の既成市街地の良好な居住環境の保全、整備に努めるほか、圏央道の整備効果を受けた良好な住宅地を配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域の中心核として育成を図る木更津駅周辺の商業・業務地は、高密度地区として土地の高度利用を図る。また、巖根駅及び馬来田駅周辺の地域中心商業地並びにその他一般商業地は、居住環境との調和を図りながら、地区の特性に応じた適正な密度で商業地としての土地利用を図る。

また、行政等公共サービス機能の集積を図る潮見地区、貝渕地区及び金田地区の業務地についても、地区の特性に応じた適正な密度で業務地としての土地利用を図る。

b 住宅地

住宅地は、良好な居住環境を図るため、現在中層化の進んでいる地区を除き、低層、低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

③市街地における住宅建設の方針

既成市街地の住宅地は、過去においてミニ開発の集積により形成された地区を中心として、公営住宅も含め、老朽化、狭小過密等の問題もみられることから、住宅の質的向上にあわせ、住民の居住環境の向上を図る必要がある。

また、住民の生活水準の向上に伴い、住宅対策は「量の充足」から「質と環境の充実」へと方向を変換し、居住環境の向上を図るための施策が必要となって

きている。

本区域は、このような状況を踏まえ、人口増加に伴う新規の住宅需要を充足し、かつ居住環境の向上を図るため、すべての住民がその家族構成、世帯成長の各段階、居住する地域の特性等に応じ、良好な居住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅を確保することができるよう、住宅建設の目標を次のとおりとする。

- ・ 引き続き、千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。また、できるかぎり早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準を確保できるよう努める。
- ・ 災害に対する安全の確保、日照、通風、採光等の衛生上又は安全上支障のない水準の確保、騒音、振動、大気汚染、悪臭等に関して支障のない水準の確保等、低水準の居住環境の解消及び良好な居住環境の確保に努めるものとする。
- ・ 世帯数の増加、住替え、建替え等による住宅需要を充足し、あわせて最低居住面積水準未滿居住世帯の解消を図る等、住民の居住環境の向上を期するため、需要に見合った住宅の供給を図るものとする。
- ・ 老朽化、狭小過密化がみられる地区を中心として、面的な都市基盤施設の整備による総合的な対策のほか、個別住宅の建替えに際して、防災性の改善を促進するものとする。

本区域は、住宅建設の目標を達成するため、国及び県と協力して、次の施策を行うものとする。

- ・ 公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図る。また、防災性向上や生活環境の質的向上に配慮しつつ計画的な補修、修繕等を進めることにより、既存公営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 計画的な住宅建設を居住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに、低水準の居住環境を形成するおそれのある住宅建設については、その抑制に努めるものとする。
- ・ 住宅建設の円滑化を図るため、新市街地においては、計画的な宅地開発を推進するとともに、素地所有者による宅地化を促進するものとする。また、既成市街地における土地の有効活用を促進するものとする。
- ・ 住宅建設及び宅地開発に関連して、必要となる公共施設及び公益的施設の整備を推進し、良好な居住環境の形成及び生活の利便を確保するものとする。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

木更津駅周辺地区については、商業・業務、医療・福祉、行政及び住宅等の

都市機能の集積を図るとともに低未利用地を利活用し、様々なライフスタイルに対応する質の高い都心居住地の形成を推進し、土地の高度利用を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

臨海部の埋立地における低未利用地については、新規の工場立地や市街地内の工場移転を誘導するとともに、産業構造の転換に対応するため、適切な土地利用の規制誘導により、複合的な都市機能導入による土地の有効利用の促進を図る。特に築地地区については、都市再生拠点の一環として賑わいを創出する地区とし、商業機能、スポーツ・アミューズメント機能の導入を図り、工場遊休地の有効利用を促進する。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地及び市街化が進行する地域の住宅地においては、良好な居住環境を確保するため、生活道路の整備や地区計画制度の活用により良好な居住環境の形成を図る。

また、計画的に整備された住宅団地については、地区計画や景観計画等により、今後とも良好な居住環境の維持を図る。

なお、空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、良好な居住環境の保全を図る。

エ. 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域に点在する屋敷林、社寺林、生産緑地等は、身近な緑地として保全する。また、まとまった樹林地は本区域を特徴づける緑として保全するとともに、景観計画に基づき良好な都市景観の形成を図る。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア. 優良な農地との健全な調和に関する方針

小櫃川沿い一帯の低湿部の水田で、特に土地改良事業により農業的な基盤整備が完了し優良な集団農地である区域については、今後とも優良農地として保全を図る。

イ. 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

小櫃川及び矢那川沿いの農地等においては、河川氾濫により溢水、湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。

また、津波の危険性が高い東京湾沿岸地区においては、海岸保安林の植樹や避難施設の確保を図るとともに、市街化の抑制に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害等を防止するため、斜面地の樹林等を保全するとともに土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

すぐれた自然の風景を有する土地として、東京湾内に残された唯一の自然干潟である牛込海岸から畔戸海岸に至る盤州干潟のうち、牛込漁港、金田漁港

の中島地区及び瓜倉地区を除いた区域については、貴重な自然資源として保全するとともに、潮干狩りなどの観光・レクリエーション拠点として活用を図っていく。

また、本区域にある田園・丘陵地については、都市環境上重要なばかりでなく、都市景観としても重要であるため、保全に努める。

エ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

自然環境との調和や農林漁業との調整を図りつつ、集落機能の衰退している地区等において地域の活性化を図るため、以下のとおり市街化調整区域における土地利用の方針を定め、計画的な土地利用を図る。

- ・一定程度のコミュニティが形成されている集落においては、人口減少や高齢化の進行により集落機能の衰退が懸念されることから、住宅や生活利便施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、地域コミュニティの維持や生活利便性の向上を図る。また、都市近郊型交流機能としての市民農園、観光農園など自然環境の整備・活用を図り、地域振興に寄与する施設の立地を検討し、自然を体験・活用できる空間の創出に努める。
- ・鎌足地区、中郷地区、富来田地区においては、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の整備・活用を図り、地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落における居住環境の整備を検討するとともに、都市施設の整備を推進し、地区の拠点形成を目指す地区計画を定めることにより、集落の活性化を図り、都市住民と地域住民の交流の機会の創出に努める。
- ・木更津地区・岩根地区の市街化区域に隣接して住宅のスプロールが進行している地区においては、建築物の用途の混在を防止し、隣接する市街化区域と一体的な規制誘導を行うため建築物の用途及び形態等を制限するなど、居住環境の整備を目的とする地区計画を定め、周辺環境と調和した住宅等の土地利用を図る。
- ・木更津金田、木更津南、木更津北、木更津東の各インターチェンジの周辺及び波岡地区、清川地区、岩根地区のインターチェンジにアクセスする幹線道路沿道においては、広域交通網の整備の進展の特性を生かし、物流・業務・商業等地域振興に寄与する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る。

なお、千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域には、内房線及び久留里線並びに国道16号、国道127号、国道409号及び国道410号等の主要幹線道路が走り、東京・千葉方面と君津・館山方面が結ばれるなど区域内外の交通アクセスが形成されている。

一方、本区域はアクアライン、館山道及び圏央道といった高規格の広域幹線道路の整備進展に伴い、東京湾岸地域を結ぶ広域的な交通ネットワークの結節点として、人・モノ・情報が行き交う交流都市としての役割が期待されている。

このため、本区域の都市づくりの目標の一つである「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を目指しつつ、広域幹線道路及び主要幹線道路と一体となって機能する幹線道路網、鉄道、高速バスなどの公共交通機関の整備促進を図っていく必要がある。また、あわせて交通安全の確保や防災性の向上等を図るため、生活道路の改良を進めていく必要がある。

さらに、老朽化した道路等の維持補修、公共交通施設のバリアフリー化の推進などを行う必要がある。

このような課題に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

- ・持続可能な都市の基盤となる交通体系づくり
- ・安心できる生活の基盤となる交通体系づくり
- ・快適で住みよい環境の基盤となる交通体系づくり
- ・活力あふれる産業活動の基盤となる交通体系づくり
- ・交流、連携の基盤となる交通体系づくり

イ. 整備水準の目標

【道路】

交通体系の基本方針に基づき、各交通機関の役割、分担を明確にし、その有機的結合を図るため、公共輸送機関の整備充実と道路体系の整備に努める。

特に都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.7km²/km²（平成22年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

広域幹線道路として既に完成しているアクアライン及び館山道に加え、圏央道の整備の進展により、広域交通体系の利便性が向上していることから、これら自動車専用道路と本区域市街地を結ぶ幹線道路の整備を図る。

一方、飽和状態にある国道16号及び127号の補完を図り、市街地内への通過交通を排除するべく、袖ヶ浦・君津方面を連絡する幹線道路を整備するほか、本区域の拠点間を結ぶ幹線道路について、交通機能、防災機能上重要な路線として優先的に整備を進める。補助幹線道路は、地域内の状況や道路網の接続状況に応じて逐次整備を進める。なお、道路網の整備にあたっては、交通安全、良好な環境形成だけでなく、高齢者、幼児、障害者等の利便に配慮しつつ、歩道、自動車道の整備、交差点改良、道路の緑化等を促進する。また、木更津駅及び巖根駅周辺については、公共交通網との有機的な結合を図るため、道路網や駅前広場の充実に努める。

イ. 鉄道等

公共交通機関は、高齢者、幼児、障害者等を含め、全ての住民が平等に交通基盤整備の恩恵を受けるために必要不可欠な都市基盤であるとの認識に立ち、施設、車両の改良など事業者が行う対策に対し、必要な支援を図る。

・鉄道

住民の日常生活の交通手段を確保するため、内房線及び久留里線の輸送力の充実や利便性向上を図るとともに、高齢者、障害者などが使いやすい施設となるようバリアフリー化を推進する。

・高速バス

アクアラインをはじめ広域幹線道路網の整備に対応した利便性の高い高速バス路線網の充実を図るとともに、木更津金田バスターミナルにおいては乗り換え・乗り継ぎ等の「ハブ機能」を有した施設を目指して整備を行う。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

木更津駅を中心とした駐車場整備地区において、民間駐車場、附置義務による駐車場、都市計画駐車場が連携しながら、駐車場の効率的な利用を促進し、駅周辺における駐車需要に対応する。

・自転車駐車場

自転車利用者の動向を勘案し、木更津駅及び巖根駅周辺に自転車駐車場を配置し、利用者の利便を図るとともに、歩行者空間を確保し、併せて都市景観の保全に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道 路	都市計画道路3・3・7号中野畑沢線 都市計画道路3・4・24号木更津駅万石線 都市計画道路3・6・25号富士見桜井線 都市計画道路3・3・4号草敷潮見線 都市計画道路3・3・6号牛袋小浜線 都市計画道路3・3・16号中里曾根線 都市計画道路3・4・35号下郡大稲線

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域は、京葉工業地帯の一角として、また首都圏の近郊整備地帯として発展し、沿岸部においては、埋立て事業が進められ、また丘陵部においては宅地開発事業が進み、市街地の拡大がなされてきたところである。

さらにアクアラインが完成、今後も広域幹線道路の整備が予定され、また、金田地区をはじめ開発事業も進むなど、本区域は、今後さらに都市化が進展していくことが予想されている。

こうした都市化やそれに伴う人口、産業の増加は、雨水流出量の増加や生活排水汚濁負荷の増加をもたらすため、それを支える都市基盤が必要とされる。また既成市街地においても、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等が必要とされている。こうしたことから、本区域の生活環境の向上を図り、あわせて広域的な公共用水域の水質保全や自然環境の保護を図るため、公共下水道の整備を行う必要がある。

本区域の汚水は、東京湾をその排水先としており、千葉県において策定されている東京湾流域別下水道整備総合計画との調整を図りつつ、本区域の都市化に併せて、木更津市公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

【河川】

本区域内の主な河川としては、二級河川の小櫃川のほか8河川があり、これらの河川は本区域の雨水排水の重要な役割を果たしている。

しかし、近年の都市化の進展とともに治水安全度が急激に低下しつつあることから、河川改修を積極的に推進すると同時に山林、農地等の保全等により、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。

また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、人口の稠密な既成市街地とその周辺の連担市街地及び計画的な大規模な開発区域を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全域汚水適正処理構想」等との調整を図りながら施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、分流式（一部合流式）であり、中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渕地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、岩根地区及び金田地区等を対象とし、木更津市公共下水道として整備を進める。

汚水については、木更津下水処理場で高度処理を行い、東京湾に放流する。

また、終末処理場の処理能力については、人口の定着化、汚水の面整備の進捗と併せて増設を図る。

雨水は、当面既成市街地を中心とする中央第1地区、中央第2地区及び清見台地区並びに計画的な開発区域について、公共下水道の雨水施設として整備を進める。

イ. 河川

整備水準の目標を達成するため、二級河川矢那川及び烏田川については、河道の整備を進める。また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・公共下水道 中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渕地区、 駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、金田 地区、岩根地区
河川	・二級河川 烏田川、矢那川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 請西千束台地区

施行中の土地区画整理事業は早期に完成されるとともに、今後は、良好な市街地環境の形成を誘導しつつ、地域内の市街化を促進していく必要がある。

イ. 金田西地区

アクアライン等広域幹線道路網の整備に伴う開発ポテンシャルを適切に受け止め、商業、業務、居住等の複合的な機能を有する新たな拠点市街地としてふさわしい都市基盤の整備のため土地区画整理事業を円滑に実施するとともに、良好な環境形成を図り、都市基盤整備が完了した金田東地区と合わせ、人口定着と商業、業務機能を中心とした企業立地を促進していく。

②市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	請西千束台地区、金田西地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域の地勢は、中心市街地北部及び富来田地区を流れる小櫃川流域に沿った低地帯と、中心市街地東南部から富来田地区西部及び富来田地区東部に広がる丘陵地帯及び中心市街地を流れる矢那川に沿って広がる平野部とに分けられる。

丘陵地帯は、雑木を主とする樹林地であり、現在この樹林地や農地が、市街地周辺を取り囲むように多数点在している。

これらにより、本区域は、海、河川による水の資源と丘陵樹林地の資源、双方を備え、起伏と多様性のある自然環境を有している。

本区域においては、アクアラインをはじめ広域交通の利便性を生かし、多数の住宅市街地や、産業系市街地の形成が図られているところであるが、こうした新たな都市の発展に際して、都市的な機能の育成とともに、豊かな自然環境との調和が、今後ますます求められている。

本区域における都市形成にあたっては、多様で豊かな自然環境という固有の資源を身近に感じながら良好な居住環境や就業環境を享受できることが重要である。

このような現況及び将来の開発の動向等をふまえ、本方針では、『「森」「里」「まち」「海」そして「人」がおりなすみどりの都市 きさらづ』を計画テーマとして、以下に挙げるような基本方針に基づいて自然環境の保全とオープンスペースの質、量の充実を図るものとする。

- ・みどりを守る：未来にわたってみどりを確かな存在に
- ・みどりを結ぶ：どこでも身近にみどりを感じるまちに
- ・みどりを創る：市民が誇れる美しいみどりの都市へ
- ・みどりを育む：市民との協働でみどり豊かなまちに

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
(平成47年)	約10% (約344ha)	約45% (約6,321ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画区域内人口 一人当たり目標水準	19.1m ² /人	19.2m ² /人	25.7m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 都市の基盤となる緑

市街地の外郭を形成する丘陵地の森林について、市民緑地制度の導入により保全を図る。また、市街地内のまとまった緑は施設緑地として整備を図るとともに、樹林地について市民緑地制度の導入により保全を図る。さらに、小櫃川周辺の田園地帯は農業振興地域農用地として保全を図る。

イ. 生物多様性に資する緑

市街地及びその周辺地域における公園緑地については、生物の生育・生息環境を保全し、その活用を図る。

ウ. 都市環境を向上する緑

市街地内にあっては、二酸化炭素の吸収源となる施設緑地の適正配置に努めるとともに、緑化を推進する。

エ. 公害防止のための緩衝緑地

工業地については、公害防止、緩衝機能のため緑化推進を促進する。

b レクリエーション系統

ア. 日常圏レクリエーションに対応する緑

市街地内において、街区公園は250m以内、近隣公園は500m以内の徒歩距離内に1か所確保できることを目標として配置し、周辺環境等にあわせて特徴をもった公園整備を進める。その実現性を高めるため、生産緑地の活用による用地確保に努める。また、既成市街地で近隣公園等大規模な公園確保が困難な地区では街区公園を密に配置して補完するほか、児童遊園や小中学校施設については街区公園、近隣公園の機能を補完する施設として活用する。

また、地区公園の整備に努めるとともに、海浜緑地や市街地隣接部の樹林地、河川沿いの空地などの資源を活用し、地区公園の機能の補完、強化に努める。

イ. 多様なレクリエーション需要に対応する緑

住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の総合的なレクリエーション利用に供する運動公園等の整備を図る。また、木更津市の歴史、風土を活用した歴史公園、住民が身近に自然環境に接することができる場としての河川緑地や谷津の緑地等を都市緑地、風致公園、地域制緑地等により確保する。さらに、本区域の特色である海の環境に親しむ場として、港湾地域において既存公園の活用を図る。

ウ. ネットワークを形成する緑

河川沿いの緑道、遊歩道、街路の緑化等、線的な施設により上記の公園緑地を相互にネットワークし、各公園緑地の利用効果を高めるよう努める。

c 防災系統

ア. 土砂災害等に対する防災緑地

丘陵地の急傾斜地については、土砂災害等を防止する緑地として位置づけ、

保安林等としてこれらを保全する。

イ. 津波災害に対する防災緑地

東京湾沿岸部については、津波被害の軽減のため、海岸保安林の植樹、盛土による公園、緑地の整備を図る。

ウ. 火災に対する防災緑地

市街地内の河川等については、火災時の延焼抑制のため保全を図るとともに、それに沿った遊歩道等の整備により防災機能を強化する。

また、市街地内やその隣接部の農地は、火災時の延焼防止機能のため農用地や生産緑地指定により保全する。

エ. 避難体系上重要な緑地

災害時の避難地となるオープンスペースを確保するとともに、その外周部の植樹等により耐火性を高め、水道、トイレ等の整備を図る。また地域防災計画との調整を図りつつ備蓄施設を整備するなど、避難地としての機能強化に努める。

d 景観構成系統

ア. 郷土景観を構成する緑地

本区域を代表する景観を構成する緑地としては、丘陵部の谷、小櫃川沿い等の地域に広がる田園地域、河川の水辺空間等があり、施設緑地、地域制緑地、農用地指定、地域森林計画対象民有林の維持その他の手法により保全を図るとともに、住民等がその景観に触れ、郷土の自然や歴史について学んだり楽しむことができるよう活用を図る。

イ. 景観を構成する緑地

市街地の外縁部にあつて緑の輪郭をなす丘陵地前端部の樹林地について、風致地区制度等により保全に努める。市街地内においては、太田山公園をはじめランドマークとなる緑地の保全に努めるとともに、駅、街路、公共公益施設など都市の顔となる緑化、市街地内河川の水辺空間の活用等により潤いのある市街地景観を形成、保全する。さらに、民有林にあつても緑豊かな居住環境の形成のため緑化を推進し、特に土地区画整理事業等による新規住宅地開発においては、緑化協定や地区計画制度等により計画的な景観形成を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア. 街区公園は、街区内に居住する者が容易に利用することができるよう配置し、敷地面積は0.25ヘクタールを標準とする。

イ. 近隣公園は、近隣に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は2ヘクタールを標準とする。

ウ. 地区公園は、徒歩圏内に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は4ヘクタールを標準とする。

エ. 総合公園は、市の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等

総合的な利用に供されるものであり、容易に利用できるように配置し、利用目的に応じて公園の機能を充分发挥することができるような敷地面積とする。
 オ. その他、江川地区の運動場の拡張整備を図る。

b 地域制緑地

- ア. 永井作地区の善光寺周辺，請西地区の長楽寺周辺の樹林地等について緑地保全地域の指定等を検討する。
- イ. 中尾地区、桜井から下烏田を通り大久保までの地区等について風致地区等の指定を検討する。

④主要な緑地の確保目標

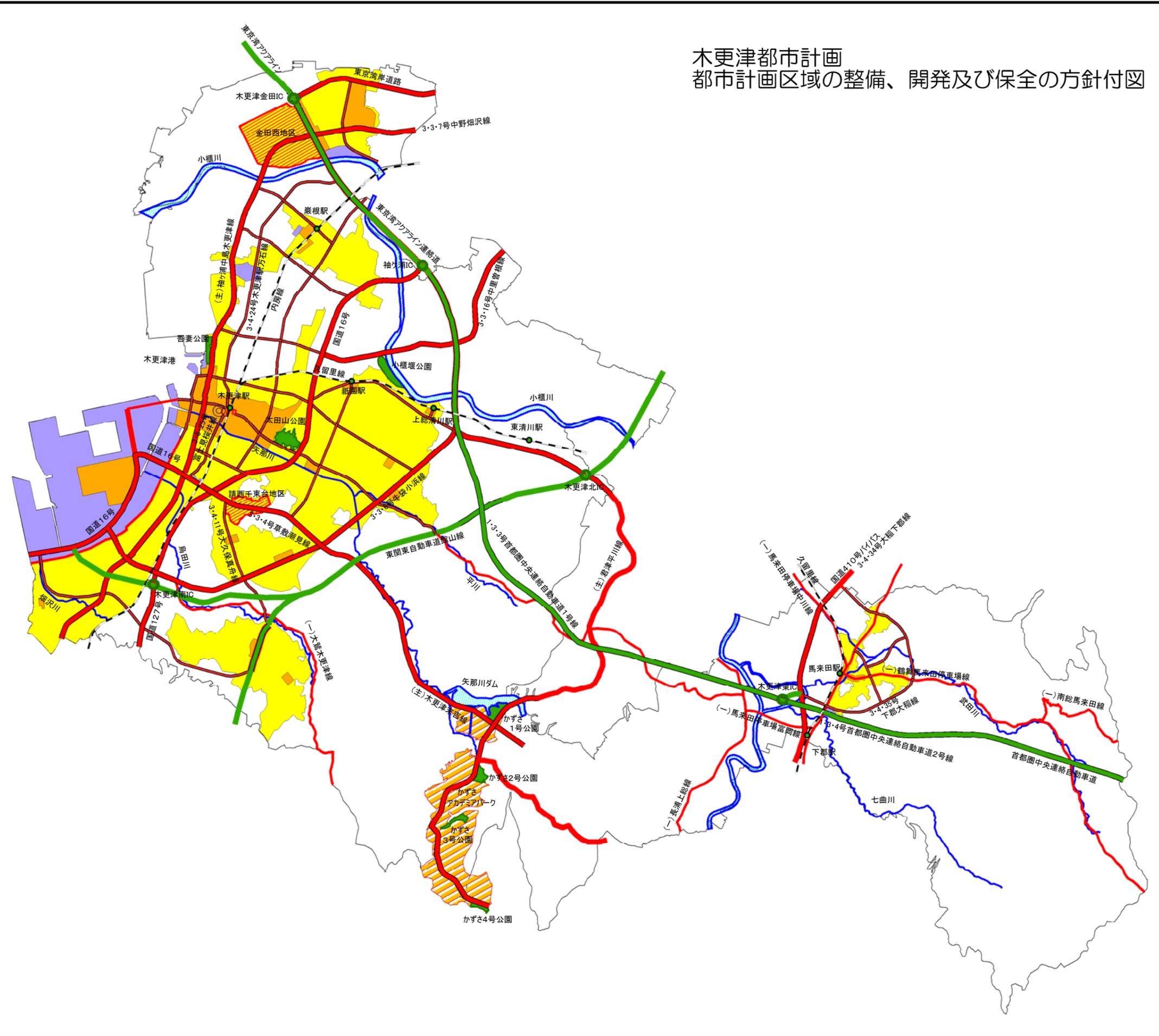
おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名称等
近隣公園	金田東、金田西地区 2箇所
街区公園	金田東、金田西、請西千束台地区 15箇所
都市緑地	金田東、金田西、請西千束台地区 9箇所

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

木更津都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 駅 ◎ 市役所
- インターチェンジ
- 鉄道
- 自動車専用道路(都計道)
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路(都計道)
- 主要幹線道路
- 幹線道路(都計道)
- 幹線道路
- 河川
- ▨ 土地区画整理事業地区
- 公園
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- ▨ 研究開発地
- 都市計画区域界(行政区界)

木更津都市計画区域

