

第 4 章 地域別構想

1 地区区分

2 地域別構想

4－1．地区区分

地域別構想は、住民の意向を踏まえ、基本構想等と整合を図りながらまとめたものであり、これからの各地域におけるまちづくりの方針を示すものです。

地域別構想では市内を以下の8地区に区分し、それぞれの方針を示します。

1. 木更津地区

2. 波岡地区

3. 清川地区

4. 岩根地区

5. 鎌足地区

6. 金田地区

7. 中郷地区

8. 富来田地区



地区区分図

4-2. 地域別構想

1) 木更津地区

(1) 木更津地区の現状

①人口動向

- 平成27年の地区全体の人口は43,227人であり、市全体の人口の32.5%と市内8地区中最も人口の多い地区となっています。
- 人口・世帯数共に地区全体では増加傾向にあり、特に請西東や請西南など面整備が行われた南東部で増加が著しくなっています。
- 北西部のうち、JR木更津駅西口地区では、平成22年には人口・世帯数共に増加が見られましたが平成27年には再び減少に転じています。

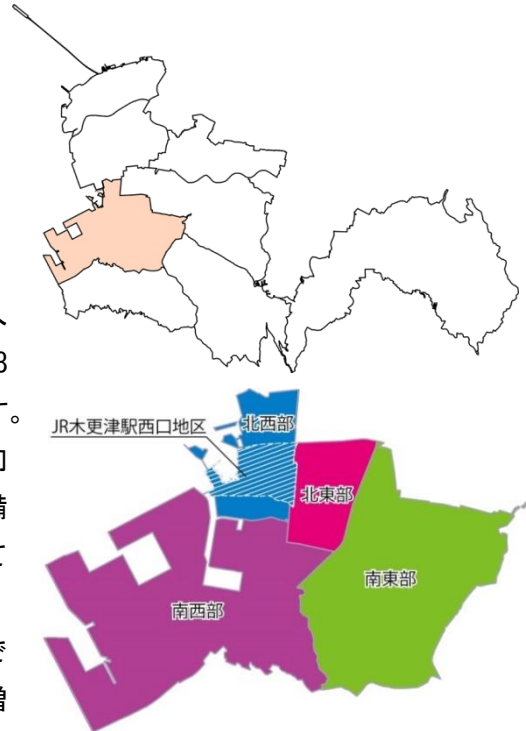


図 木更津地区 細地区区分

※木更津地区は居住人口も多く、地域毎に特性が異なるため、一部で上図のように細区分して現状分析を行っています。

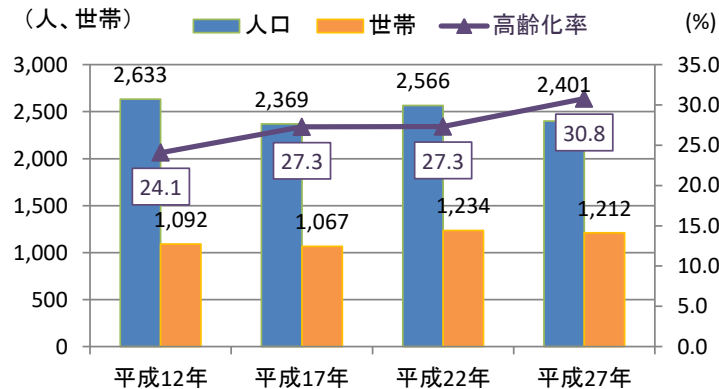


図 JR 木更津駅西口地区の人口の推移 資料：住民基本台帳

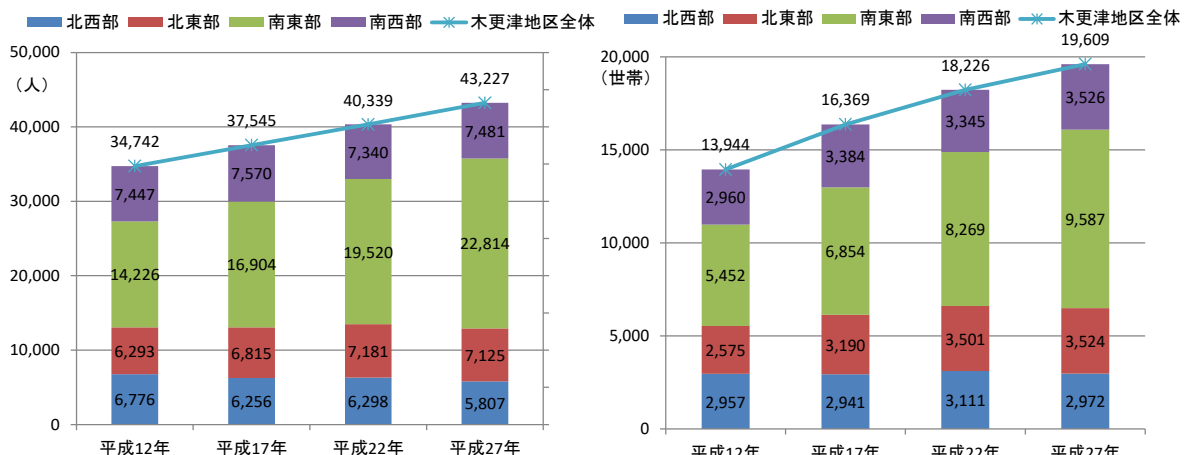


図 人口の推移 資料：住民基本台帳

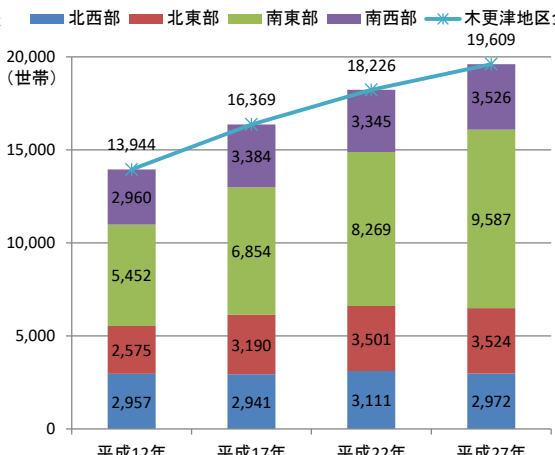


図 世帯数の推移 資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の地区全体の高齢化率は 21.9%で、市内で最も高齢化率の低い地区となっています。しかし、高齢化は年々進行しています。

○細地区別にみると、北西部の高齢化率は 29.7%で、このうち JR 木更津駅西口地区では 30%を超えています。一方、南東部では 18.4%で地区平均より低く、15 歳未満の若年人口が 17.4%と地区平均より高くなっており、同じ木更津地区内でも細地区ごとに高齢化の状況は異なっています。

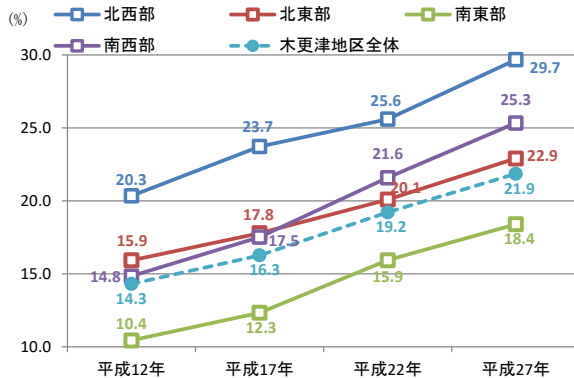


図 高齢化率の推移

資料：住民基本台帳

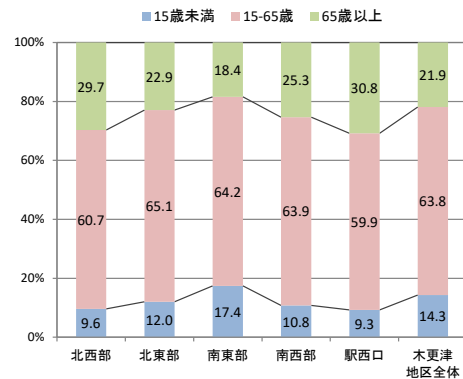


図 年齢3区分別人口の割合（平成 27 年）

資料：住民基本台帳

※北西部は駅西口を含む割合

③土地利用

○JR 木更津駅周辺に商業・業務機能が集積していますが、JR 木更津駅西口地区の商業機能の低下が見られます。

○南西部には、大型集客施設の立地により新たな広域商業地が形成されています。また、臨海部には工業地が形成されています。

○住宅地は商業地の周囲に形成されており、南東部で面整備が行われ一体的な住宅地が形成されています。

○市街化調整区域は、南東部、南西部及び北西部に定められています。南東部及び南西部は丘陵であり大部分は山林となっています。北西部の農地は、住宅の立地など都市的土地利用への転換が見られます。



JR 木更津駅東口の商業地



南西部の大型集客施設

④都市施設

○都市計画道路は面整備が行われた市街地内では整備は進んでいますが、それ以外の市街地では未整備区間が多く、長期未整備となっている区間もあります。

○公共交通では、JR 木更津駅が内房線、久留里線の発着駅となり、駅東口及び西口には高速バスも発着しており、広域公共交通網が形成されています。

○公園は、南東部に本市のシンボリックな太田山公園、北西部の内港地区に中の島公園、鳥居崎海浜公園等が整備されています。



JR 木更津駅



鳥居崎海浜公園

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

<北西部>

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 地震や津波、洪水など災害時の危険性が高い
- 建物の老朽化が進んでいる

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- みなとまちや海辺を活かした海のまち
- 防災・防犯対策の充実したまち

<北東部>

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 交通安全や防犯上問題のある箇所が多い
- 建物の老朽化が進んでいる
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実したまち
- 教育や文化、スポーツなど学び・楽しむ環境が充実したまち

<南西部>

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分
- 交通安全や防犯上問題のある箇所が多い

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実したまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

<南東部>

■地区の現状

- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分
- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 交通安全や防犯上問題のある箇所が多い

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実したまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 高齢者にやさしいまちづくり
- あじさい通り東側の市街化調整区域のスプロール対策
- パーク&ライドなど、駅利用者が街なかを歩く仕組みづくり
- 歩行者の安全性を考慮した歩車道分離

（２）木更津地区の課題

木更津地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング（市民懇談会）での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- JR 木更津駅周辺地区は、地域住民の生活を支える商店街の活性化や都心住宅地としての市街地環境の改善が課題です。
- 内港地区は、海を身近に感じ親しめる、賑わい空間の創出が課題です。
- 既成市街地は、建物の老朽化や狭隘道路の改善、空き地の活用など住環境の改善が課題です。
- 吾妻は、スプロールが生じていることから、適切な土地利用の規制誘導が課題です。

＜都市施設＞

- （都）3・3・7 中野畑沢線の早期整備や生活道路の整備が課題です。
- 歩行者・自転車利用者の安全な空間整備が課題です。
- 太田山公園や中の島公園など、本市の特徴となる都市公園の機能充実が課題です。
- 高齢社会に対応した都市機能の導入について、検討が望まれています。

＜都市防災＞

- 災害に対する住民の危機意識が高く、津波被害や土砂災害など災害危険性に応じた防災対策が強く望まれています。
- 既成市街地内の適切な防災措置が必要です。
- 空き家、空き地の適正な管理が課題です。

＜都市環境＞

- 市街地を取り巻くみどりの帯やまとまりのある緑地は、本市の都市環境を構成する重要な自然環境として保全が必要です。
- 矢那川など河川空間の保全や良好な景観形成が課題です。
- 富士見通りなどは市の中心としてふさわしい良好な景観形成が課題です。
- 長楽寺、八剱八幡神社、選擇寺、真武根陣屋遺址など地区に分布している指定文化財や港町・寺町の風情等の貴重な歴史的資源の保全が課題です。

(3) 木更津地区まちづくり方針

- ①都市再生拠点の形成
- ②多様なライフスタイルに対応した住環境の形成
- ③利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実
- ④身近な海辺やみどりの保全と活用
- ⑤安全な暮らしの確保

①都市再生拠点の形成

○JR 木更津駅周辺地区は、本市の中心として魅力ある拠点を形成するために、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ります。特に JR 木更津駅西口地区については、官民連携により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かした賑わいの創出を目指します。

また、内港地区、築地地区と連携することにより、来街者の回遊性を誘発し、相乗的に広域的な集客効果を高めます。

○内港地区は、JR 木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図ります。

○築地地区は、商業・アミューズメント等の機能集積を促進し、多くの人が交流する商業地の形成を図ります。

②多様なライフスタイルに対応した住環境の形成

○JR 木更津駅周辺地区は、都心住宅地として交通利便性の高さを活かした住宅地の形成を図るとともに、市街地環境の改善や良好な都市型住宅地の供給を促進します。

○朝日は低未利用地の活用を促進し、中高層住宅地の形成を図ります。

○請西東などの新しい市街地は、みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地の維持を図ります。また、請西や太田には、商業、医療・福祉施設等を誘導し、生活拠点の形成を図るとともに、若い世代の多い地域ニーズに合わせ、幼稚園や保育所等の子育て支援施設などの充実を図ります。

○請西千束台特定土地区画整理地は、引き続き事業を促進し、中低層住宅を中心とした住宅地の形成を図ります。

○既成市街地は、建物の建替えによる狭隘道路の改善や、建物の不燃化を促進するなど、住環境の改善を図ります。

○住宅の滲みだしが進行している既成市街地の縁辺部では、スプロールや建築物の用途の混在を防ぐため、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。

③利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実

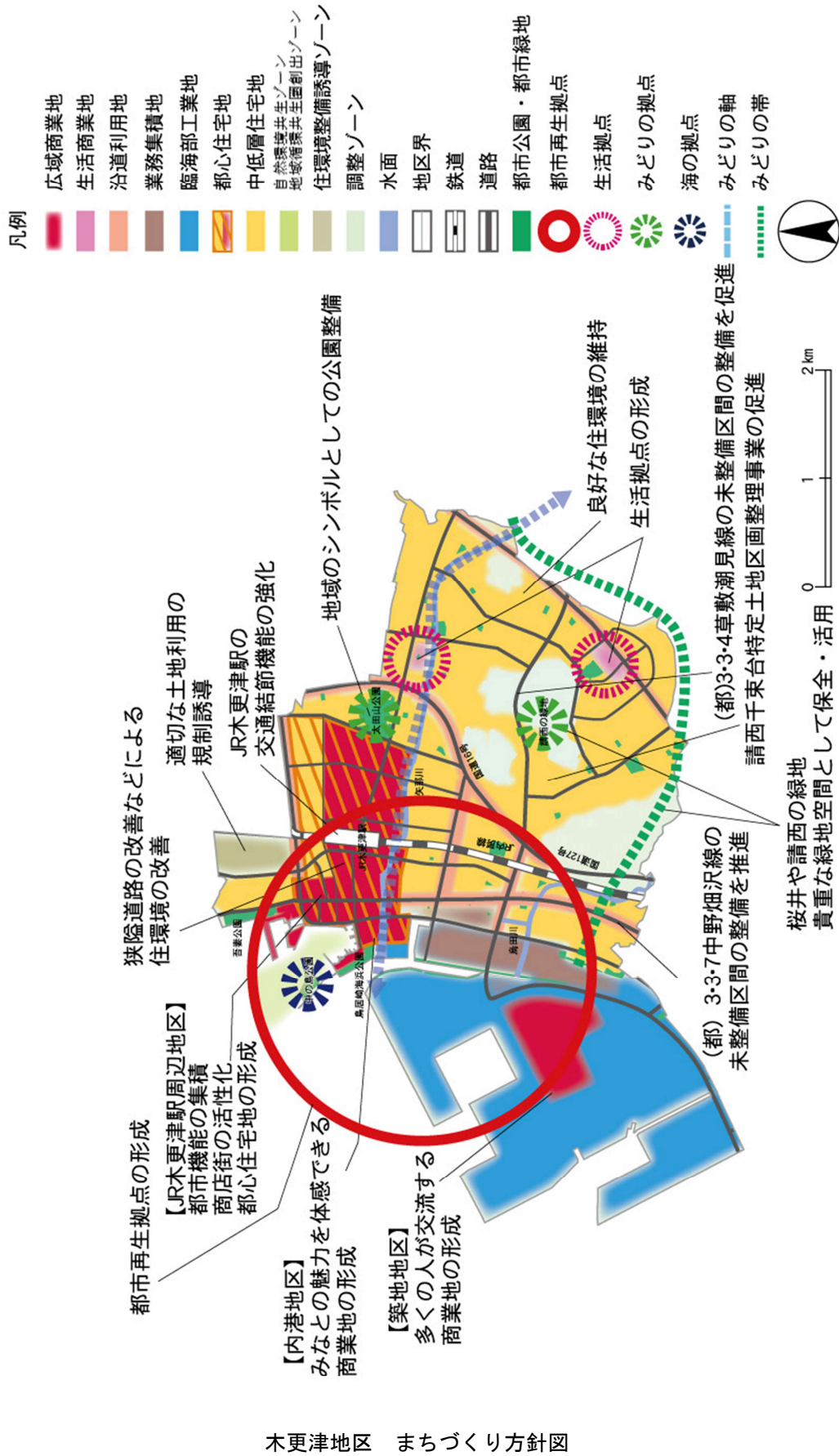
- 広域幹線道路へのアクセス性の向上のため（都）3・3・4 草敷潮見線及び（都）3・3・7 中野畑沢線の未整備区間の整備を促進するとともに、JR 木更津駅周辺の交通処理の円滑化のため（都）3・4・24 木更津駅万石線、（都）3・6・25 富士見桜井線などの整備を推進します。
- JR 木更津駅西口・東口の交通結節機能の見直しを検討し、高速バスの利便性の向上を図るとともに、路線バスを中心とした地区内の公共交通の利便性の向上を図るため、地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

④身近な海辺やみどりの保全と活用

- 木更津港内港地区は、みなとを訪れた人をもてなす集客施設の整備や、みなとの魅力を体感できる回遊性のある港湾空間の形成を促進します。また、JR 木更津駅西口地区については港町・寺町の風情・情緒を高めるまちなみ景観の保全・創出を図ります。
- 太田山公園は、地域のシンボルとしての公園の整備を図るとともに、中の島公園、鳥居崎海浜公園、吾妻公園は、レクリエーション機能の充実を図り、臨海部の特徴となる公園づくりを目指します。また、子育て世代の多い地域ニーズに合わせ、子どもの遊び場となる都市公園等の確保を図ります。
- 桜井や請西の一団の緑地は、市街地内における貴重な緑地空間として保全・活用を図ります。また、緑地の連続性を維持し、生態的つながりの確保を図ります。
- 矢那川や烏田川は、自然環境の保全・活用に配慮した河川空間の形成を図ります。

⑤安全な暮らしの確保

- JR 木更津駅西口周辺は、建物の中高層化を図り、津波避難ビルとしての活用を進めます。
- 密集市街地では、建替えや改修に伴う耐火性・耐震性の向上を図るとともに、ブロック塀の倒壊防止策や生け垣・フェンスへの転換を促進します。また、オープンスペースの確保や、必要に応じ、防火・準防火地域の指定拡大を検討します。
- 矢那川は延焼遮断帯、避難路など防災面での機能付加を推進します。
- 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。
- 危険な空き家等は、関係法令に基づき解消を図ります。
- 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。



※「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。

2) 波岡地区

(1) 波岡地区の現状

①人口動向

○平成27年の人口は27,436人、世帯数は11,025世帯であり、市全体の人口の20.6%が居住しています。人口・世帯数は共に増加傾向にあります。

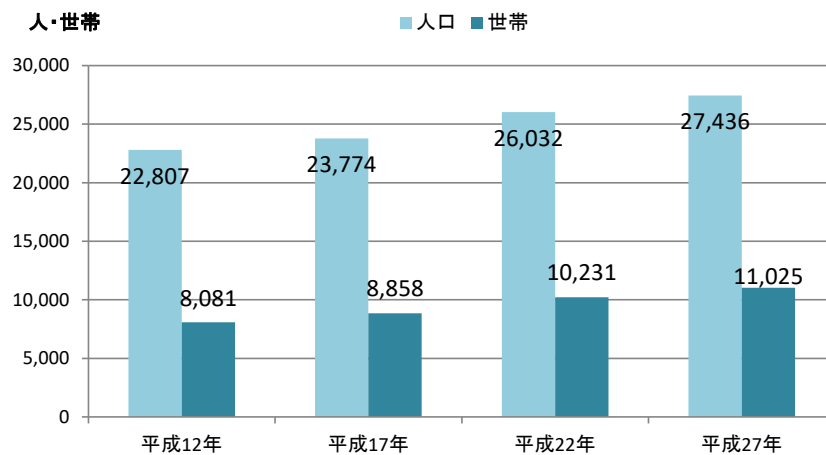
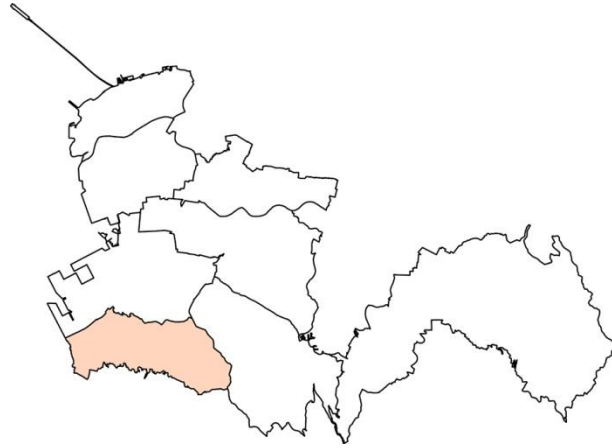


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成27年の高齢化率は24.9%ですが、年々高齢化が進行する傾向にあり、大久保や八幡台などの面整備時期が古い地区では高い高齢化率が見られます。また、15歳未満の若年人口は横ばい傾向にあります。

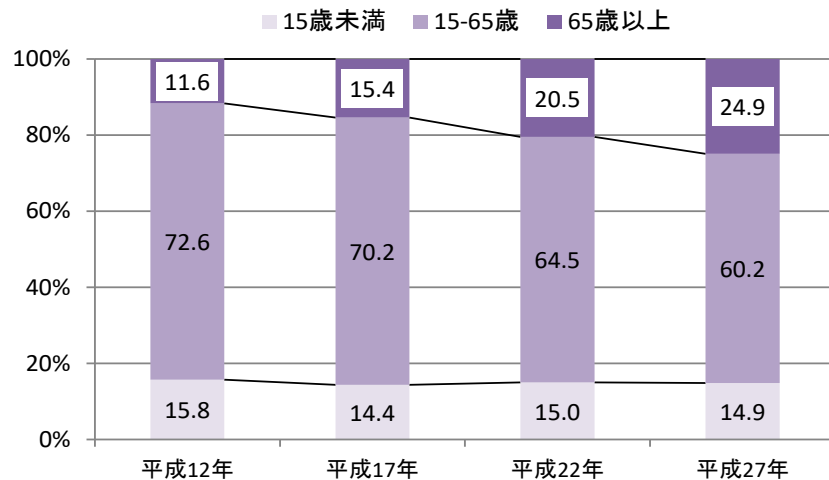


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較して都市的土地利用の割合が高く、市街地は主に面整備による住宅地が形成されています。
- 畑沢、八幡台、羽鳥野の市街地や（都）3・3・7 中野畑沢線沿道には地域生活を支える商業地が形成され、木更津南インターチェンジ付近や港湾に近接するエリアに工業地が形成されています。
- 市街化調整区域は、農地・山林が主体となっており、県道大鷲木更津線沿道や烏田川沿いに集落が形成されています。
- 面整備時期の古い大久保・八幡台では空き家・空き地が目立ちます。



面整備による新しい住宅地(港南台)



烏田川沿いの集落

④都市施設

- 都市計画道路は、面整備が行われた市街地では整備が進んでいますが、市街化調整区域では長期未整備となっている区間もあります。
- 都市公園の1人当たりの整備面積は、市全体と比較して高い水準にあります。
- 館山道と木更津南インターチェンジが整備されています。



国道 127 号



羽鳥野公園

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 公共施設や医療福祉施設が歩ける範囲になく生活が不便

■地区の将来イメージ

- 防災・防犯対策の充実した安全・安心のまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち
- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 羽鳥野バスストップ周辺への信号機設置など交通安全対策
- 高速バス路線の増加など利便性の向上
- 防犯、衛生上問題のある空き家の解消

(2) 波岡地区の課題

波岡地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング(市民懇談会)での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- 畑沢・大久保・八幡台などは、空き家や空き地の活用や老朽化した建物の更新が課題です。
- 日常生活を支える商業施設等の立地誘導が課題です。
- 集落コミュニティの維持が課題です。
- 木更津南インターチェンジ周辺及び国道 127 号沿道の適切な土地利用の規制誘導が必要で

＜都市施設＞

- JR 木更津駅や市街地間を結ぶ幹線道路の整備が課題です。
- 歩行者の安全に配慮した歩道整備が課題です。
- 高速バスの利便性向上が課題です。
- 高齢社会への対応や生活利便性の向上のため、公共交通の維持・充実の検討が必要です。
- 緑地の保全や河川環境の整備・保全が課題です。

＜都市防災＞

- 丘陵部では、土砂災害などへの対策が必要です。
- 空き家、空き地の適正な管理が課題です。

＜都市環境＞

- 市街地を取り巻くみどりの帯やまとまりのある緑地は、本市の都市環境を構成する重要な自然環境として保全が必要です。
- 烏田川や畑沢川は河川空間の保全や親水空間としての整備が課題です。
- 烏田川沿いの集落地は、良好な農村景観の保全が望まれます。

(3) 波岡地区まちづくり方針

- ①良好な住環境の維持
- ②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実
- ③身近にみどりが広がる都市環境づくり
- ④木更津南インターチェンジ周辺等における適切な土地利用の規制誘導
- ⑤安全な暮らしの確保

①良好な住環境の維持

- 畑沢・大久保・八幡台は、現在の戸建て低層住宅地を中心とした良好な住環境を維持します。また、空き家や未利用地の活用を促進するとともに、建物やまちなみの再整備の際は、敷地の細分化や用途混在などの防止を図ります。
- 畑沢の生活商業地については、生活拠点の形成を図るために、(都)3・3・7 中野畑沢線沿道の商業施設の集積と連携しつつ、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。
- 羽鳥野・港南台の新しい市街地は、みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地の維持を図ります。
- 羽鳥野の生活商業地については、生活拠点の形成を図るために、高速バスのバス停や商業施設等、多数の人々が訪れる施設の集積を活かし、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。
- 烏田川沿いの集落地は、周辺環境との調和に配慮しつつ、地区計画制度等の活用により良好な住環境の維持・形成を図ります。

②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実

- (都)3・3・6 牛袋小浜線、(都)3・3・7 中野畑沢線など、主要な都市計画道路の未整備区間の整備を推進します。
- 幹線道路等へのアクセス性の向上や歩行者の安全性を確保するため、生活道路の改善を推進します。
- 路線バスや高速バス、羽鳥野バスストップの利便性の向上を図るため、公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

③身近にみどりが広がる都市環境づくり

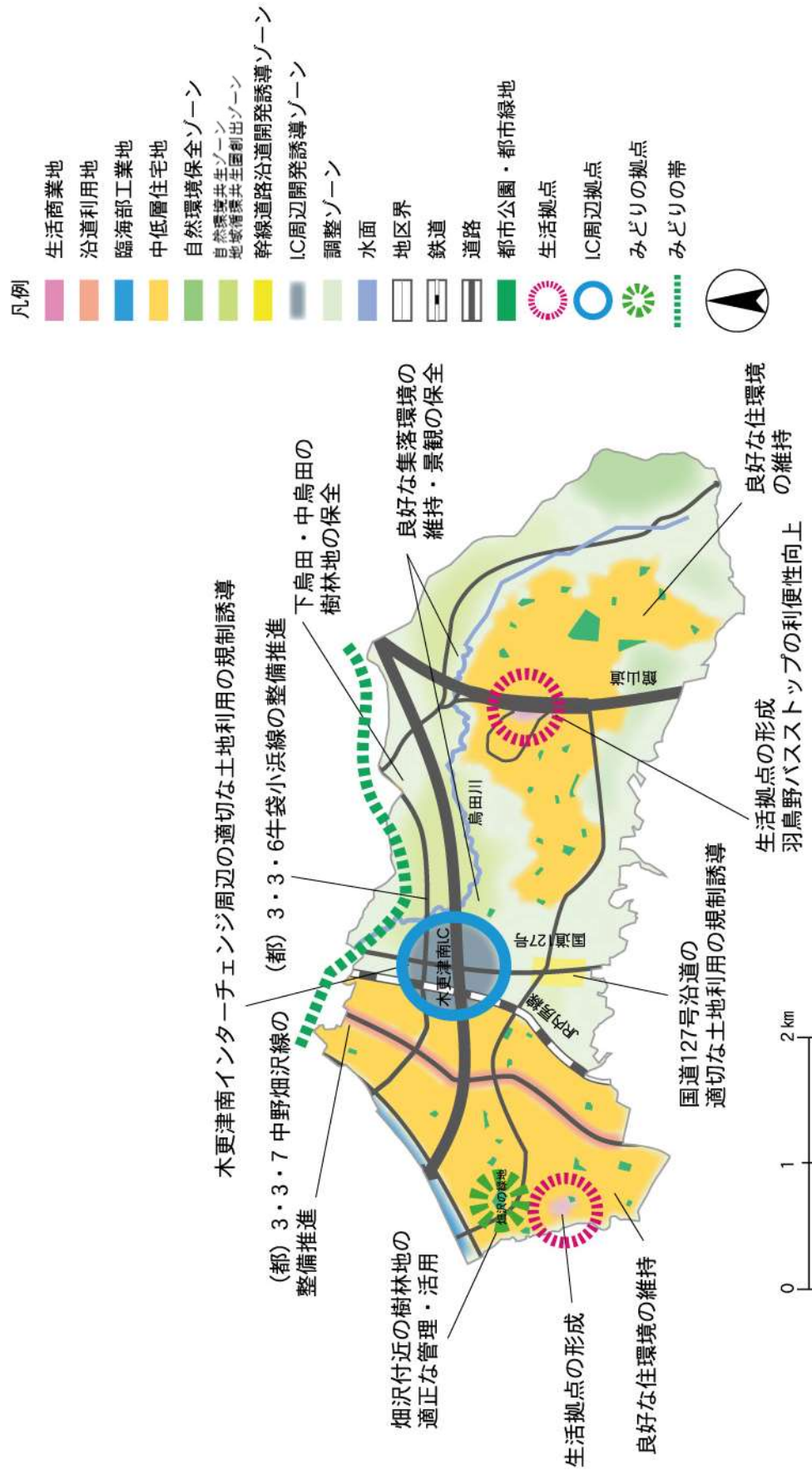
- 下烏田、中烏田一帯の樹林地は、市街地を取り巻くみどりの帯として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、風致地区等の地域制緑地により、保全・活用方を検討します。
- 畑沢付近の緑地は、みどりの拠点として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、緑地保全地域等の地域制緑地により、適正な管理及び活用による保全の検討を図ります。
- 烏田川沿いの集落地は、良好な農村環境の向上を図りつつ、農家や生け垣、蔵など貴重な景観要素の保全を図ります。

④木更津南インターチェンジ周辺等における適切な土地利用の規制誘導

- 木更津南インターチェンジ周辺及び国道 127 号沿道については、地区計画制度の活用により物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

⑤安全な暮らしの確保

- 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。
- 市街地では、建替えや改修に伴う耐火性・耐震性の向上を図るとともに、ブロック塀の倒壊防止策や生け垣・フェンスへの転換を促進します。また、オープンスペースの確保を図ります。
- 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。
- 危険な空き家等は、関係法令に基づき解消を図ります。



波岡地区 まちづくり方針図

※「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。

3) 清川地区

(1) 清川地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 28,491 人、世帯数は 12,300 世帯であり、市全体の人口の 21.4%が居住しています。人口・世帯数は共に増加傾向にあります。

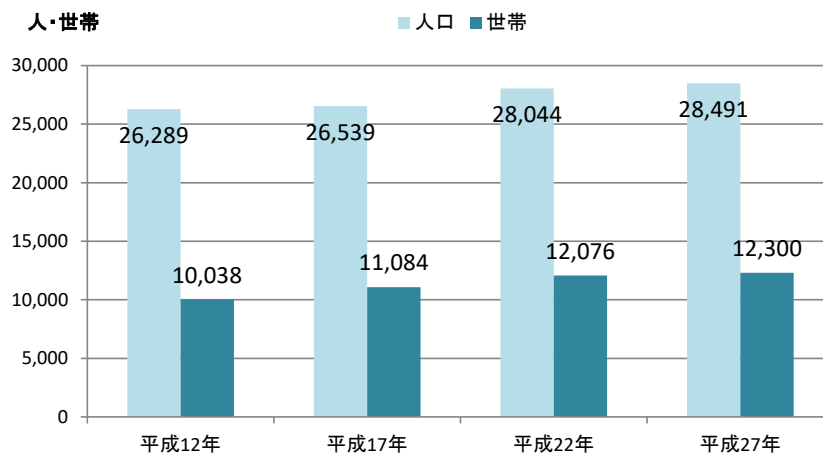
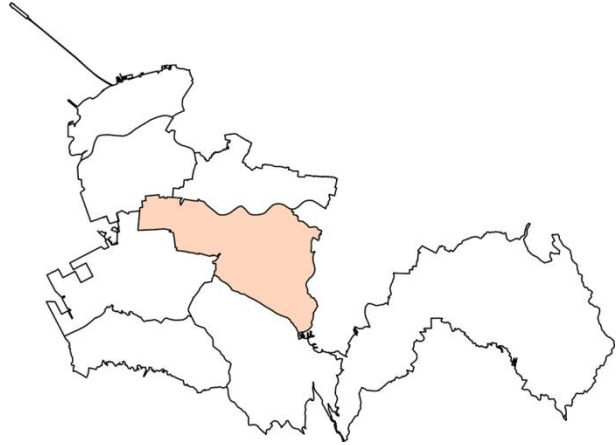


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 25.5%で、年々高齢化が進行する傾向にありますが、15 歳未満の若年人口は近年わずかに増加傾向にあります。

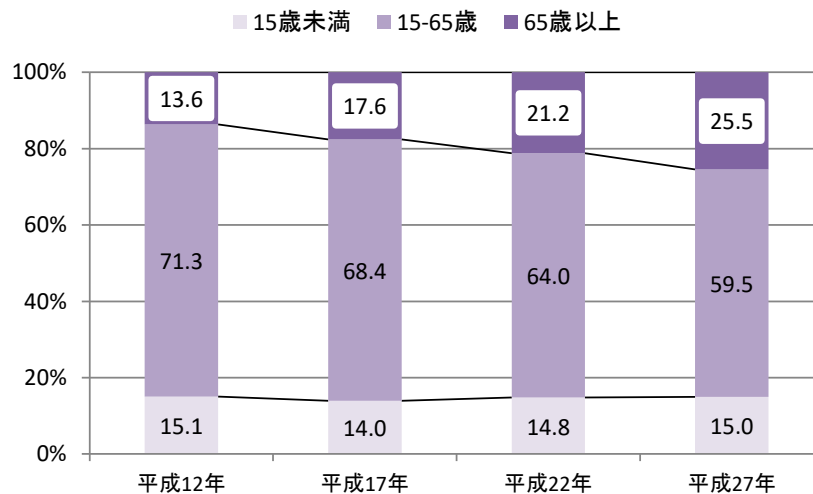


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 地区内の自然的土地利用と都市的土地利用の割合は市全体と同程度となっています。
- 市街地は主に住宅用地として利用されています。幹線道路沿道には商業地が立地しています。
- 市街化調整区域では北部は水田、南部は山林が広く分布し、その中に集落が点在しています。
- 地区北部の市街化調整区域では、国道16号沿道等に都市的土地利用が見られます。



面整備による住宅地(清見台)



(都)3・3・6牛袋小浜線の沿道商業地

④都市施設

- 市街地では広範囲で面整備が行われ、道路・公園等の都市施設が整備されています。
- 都市計画道路は市街地では整備が進んでいますが、市街化調整区域では整備が遅れています。
- アクアライン連絡道や圏央道、館山道が交差しており、木更津北インターチェンジが整備されています。
- 地区北西部に総合公園として小櫃堰公園が整備されています。



木更津ジャンクション



小櫃堰公園

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分

■地区の将来イメージ

- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち
- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実した安全・安心のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- ゆとりある住宅地形成の誘導
- 歩行者の安全性を確保した道路整備

（２）清川地区の課題

清川地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング(市民懇談会)での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- 清見台や日の出町は、面整備時期が古いため、空き地等の有効活用や、建物の更新が課題です。
- ほたる野は、現在の良好な住環境の維持と向上が必要です。
- 県道木更津袖ヶ浦線沿道や祇園の一部の住宅地は、木造家屋の密集や狭隘道路・袋小路の解消が課題です。
- 木更津北インターチェンジ周辺及び国道 16 号沿道は適切な土地利用の規制誘導が必要です。

＜都市施設＞

- 広域幹線道路や幹線道路等へのアクセス性を向上するため生活道路の改善が課題です。
- 歩行者の安全に配慮した歩道整備が課題です。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、JR 久留里線や路線バスなどの公共交通の充実が必要です。

＜都市防災＞

- 丘陵部では土砂災害などへの対策が必要です。
- 空き家、空き地の適正な管理が課題です。

＜都市環境＞

- 小櫃川の河川環境の保全が必要です。
- 永井作の善光寺一帯など、まとまった緑地の保全と活用が必要です。
- 長須賀などの集落地、谷津田など良好な農村景観の保全が必要です。

(3) 清川地区まちづくり方針

- ①良好な住環境の維持・充実
- ②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実
- ③木更津北インターチェンジ周辺等における適切な土地利用の規制誘導
- ④市街地に身近な自然環境の保全と活用
- ⑤安全な暮らしの確保

①良好な住環境の維持・充実

- 清見台やほたる野、JR 祇園駅や JR 上総清川駅周辺の生活商業地については、生活拠点の形成を図るために、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。
- 清見台や日の出町は、現在の戸建て低層住宅を中心とした良好な住環境を維持します。また、空き家や未利用地の活用を促進するとともに、建物やまちなみの再整備の際は、敷地の細分化や用途混在などの防止を図ります。
- ほたる野の新しい市街地は、みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地の維持を図ります。
- 既成市街地は、建物の建替えによる狭隘道路の改善や建物の不燃化を促進するなど住環境の改善を図ります。

②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実

- （都）3・3・16 中里曾根線、（都）3・4・18 第三中学校前通り線（国道 410 号）等、主要な都市計画道路の未整備区間の整備を促進します。
- 主要地方道木更津富津線や国道 410 号（東清小学校～木更津第三中学校）等は、段差のない歩道やゆとりある歩道の整備を促進し、歩行者の安全性の確保を図ります。
- 幹線道路等へのアクセス性の向上や歩行者の安全性を確保するため、生活道路の改善を推進します。
- JR 久留里線沿線の各駅については利用者に配慮し、利便性の向上を検討します。
- 路線バス等による地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

③木更津北インターチェンジ周辺等における適切な土地利用の規制誘導

- 木更津北インターチェンジ周辺並びに国道 16 号沿道及び国道 409 号沿道については、地区計画制度の活用により物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

④市街地に身近な自然環境の保全と活用

- 東部丘陵地の樹林地は、みどりの帯として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、風致地区等の地域制緑地により、保全・活用方策を検討します。
- 永井作の善光寺一帯の良好な樹林地は、みどりの拠点として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、緑地保全地域等の地域制緑地により、適正な管理及び活用による保全策の検討を図ります。
- 小櫃川周辺に広がる農地や谷津田は、優良農地の保全を図るとともに、市民農園、観光農園等、自然を体験、活用できる空間の創出を検討します。
- 小櫃堰公園等は、地域コミュニティ活動やレクリエーションの核として機能の維持・充実を図るとともに、避難場所としての機能の整備を検討します。また、子育て世代の多い地域ニーズに合わせ、子どもの遊び場となる都市公園等の確保を図ります。
- 集落地は、良好な農村環境の向上を図りつつ、農家や生け垣、蔵など貴重な景観要素の保全を図ります。

⑤安全な暮らしの確保

- 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。
- 市街地では、建替えや改修に伴う耐火性・耐震性の向上を図るとともに、ブロック塀の倒壊防止策や生け垣・フェンスへの転換を促進します。また、オープンスペースの確保を図ります。
- 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。
- 危険な空き家等は、関係法令に基づき解消を図ります。



※「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。

4) 岩根地区

(1) 岩根地区の現状

①人口動向

○平成27年の人口は17,343人、世帯数は7,748世帯であり、市全体の人口の13.0%が居住しています。人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にあります。

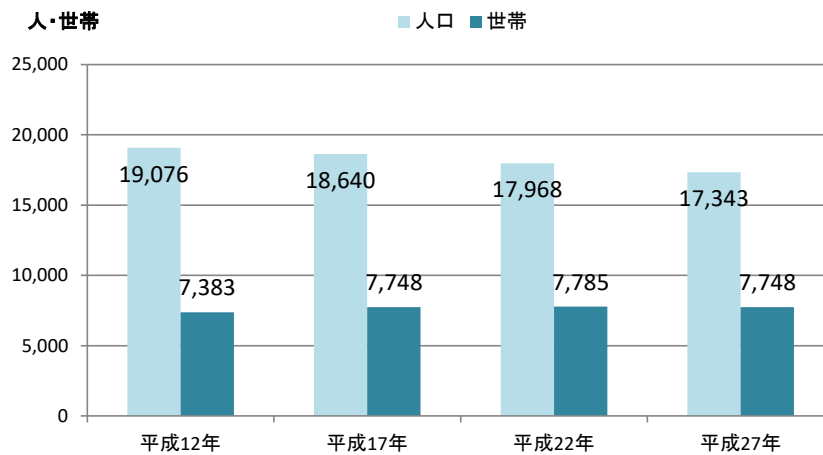
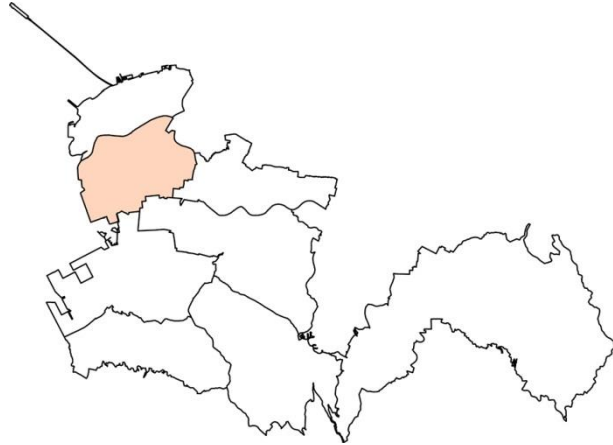


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成27年の高齢化率は29.9%で、近年急速に高齢化が進行しています。

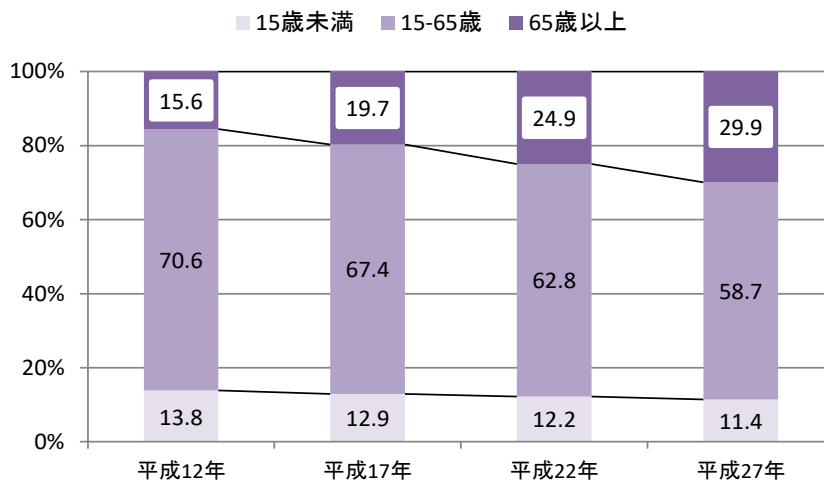


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 地区内は市全体と比較し都市的土地利用の割合が高くなっています。
- 市街地では、JR 巖根駅周辺や幹線道路沿道に商業施設が立地し、それ以外は住宅地が主体となっています。
- 市街化調整区域では、主に水田など農地が広がっていますが、荒地・耕作放棄地も多くなっており、市街地に隣接する部分でスプロール化が見られます。



県道巖根停車場線沿道の商業地



市街化調整区域の農地と集落地(高柳)

④都市施設

- JR 巖根駅周辺の既成市街地では都市施設の整備が遅れています。
- 国道 16 号（（都）3・3・5 中郷波岡線）、（都）3・3・7 中野畑沢線を除き、都市計画道路の整備は進んでいません。
- JR 巖根駅西口ロータリーが整備されています。



JR 巖根駅西口ロータリー



（都）3・3・7 中野畑沢線

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- 地域の下水道の整備が不十分
- 地震や津波、洪水など災害時の危険性が高い
- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便

■地区の将来イメージ

- 防災・防犯対策の充実した安全・安心のまち
- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- JR 巖根駅を中心とした都市づくり
- JR 巖根駅のバリアフリー化と快速停車
- 子どもが気軽に遊べる公園整備
- 市街化調整区域におけるスプロール対策

（２）岩根地区の課題

岩根地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング(市民懇談会)での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- 道路・公園等の都市施設を整備し、良好な住宅地を形成することが課題です。
- 高砂から高柳の一部、江川、中里、西岩根にかけての既成市街地における、密集した木造家屋や狭隘道路、袋小路の解消や建物用途混在の解消が課題です。
- 高齢化への対応として、JR 巖根駅を中心とした徒歩圏域への都市機能の集積が必要です。
- 荒地・耕作放棄地の活用方策の検討が必要です。
- 市街地隣接部、県道木更津袖ヶ浦線及び（都）3・3・7 中野畑沢線沿道の無秩序な開発の抑制と、適切な土地利用の規制誘導が必要です。

＜都市施設＞

- 都市計画道路の整備が課題です。
- 広域幹線道路や幹線道路等へのアクセス性を向上するため生活道路の改善が課題です。
- 歩行者の安全に配慮した歩道整備が課題です。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要です。
- JR 巖根駅は快速停車の要望とバリアフリー化が課題です。

＜都市防災＞

- 津波被害や浸水被害など、災害危険性に応じた防災まちづくりが必要です。
- 既成市街地内の適切な防災対策が必要です。

＜都市環境＞

- 小櫃川をはじめとする貴重な自然環境の保全と、海や川に触れ合える施設の整備などが必要です。
- 高柳、久津間の集落地は、良好な農村景観の保全が望まれます。

(3) 岩根地区まちづくり方針

- ①JR 巖根駅を中心としたまちづくり
- ②金田・木更津地区を結ぶ活力ある地域づくり
- ③田園環境と調和した市街化調整区域における土地利用の誘導
- ④海辺や小櫃川などの豊かな自然環境の保全と活用
- ⑤安全な暮らしの確保

①JR 巖根駅を中心としたまちづくり

- JR 巖根駅を中心とする商業地については、地域中心拠点の形成を図るため、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。
- JR 巖根駅については、駅施設のバリアフリー化、総武線快速停車について JR と協議し、利便性向上に努めます。また、地域の交通結節点として、他の交通機関との乗り継ぎ利便性の向上や駐輪場の整備等を検討するとともに、地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。
- JR 巖根駅を中心に広がる既成市街地については、生活道路や公園の整備など、住環境の整備・改善を図るとともに、低未利用地の活用を促進します。

②金田・木更津地区を結ぶ活力ある地域づくり

- （都）3・3・7 中野畑沢線沿道については、地区計画制度の活用により物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図り、金田・木更津地区の連携強化を図ります。
- （都）3・1・29 中島高柳線の整備を促進するとともに、（都）3・4・24 木更津駅万石線の整備を推進します。
- 幹線道路等へのアクセス性を向上するため生活道路の改善を推進します。

③田園環境と調和した市街化調整区域における土地利用の誘導

- 市街地ゾーンに隣接する集落地については、地区計画制度の活用により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の誘導を図ります。
- その他の集落地については、周辺の自然環境や農業環境との調和に配慮しながら、地区計画制度等の活用により良好な住環境の維持・形成を図ります。

④海辺や小櫃川などの豊かな自然環境の保全と活用

- 久津間海岸などの海辺は、自然と親しむ場としての活用を図ります。
- 小櫃川周辺の田園地帯は、今後も優良農地の保全を図るとともに、市民農園、観光農園等、自然を体験、活用できる空間の創出を検討します。
- 江川総合運動場については、みどりの拠点として、レクリエーション等の機能の維持を図るとともに、広域スポーツ交流活動等に対応できる施設の拡充を図ります。

⑤安全な暮らしの確保

- 海辺では、津波対策のための築山整備を検討します。平常時には富士山への眺望を楽しめる場としての活用を図ります。
- 市街地では、建替えや改修に伴う耐火性・耐震性の向上を図るとともに、ブロック塀の倒壊防止策や生け垣・フェンスへの転換を促進します。また、オープンスペースの確保を図ります。
- 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。



根根地区 まちづくり方針図

5) 鎌足地区

(1) 鎌足地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 2,374 人で、市全体の人口の 1.8%が居住する、市内 8 地区中最も人口の少ない地区となっています。人口・世帯数は共に減少傾向にあります。

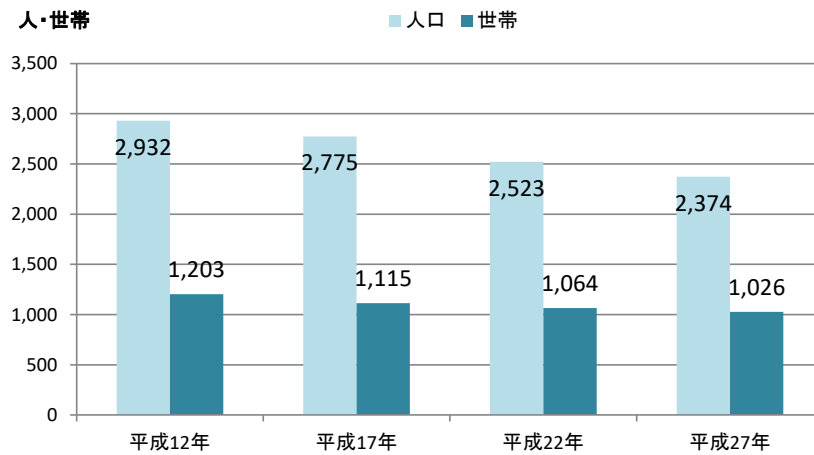
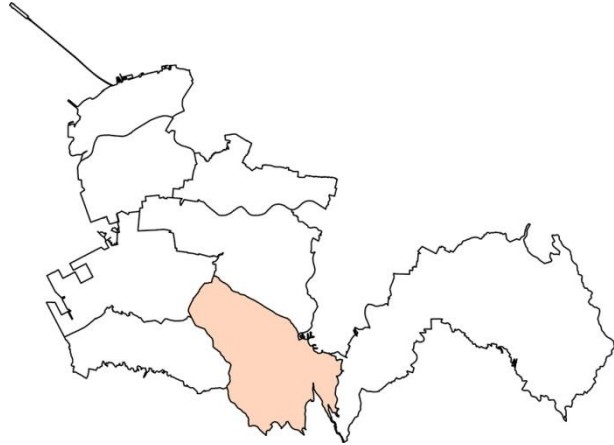


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 30.7%で、近年急速に高齢化が進行しています。

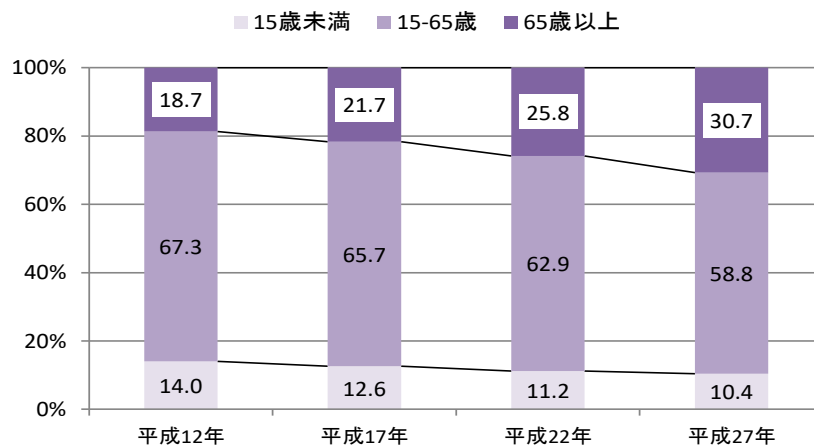


図 年齢3区分別人口の推移

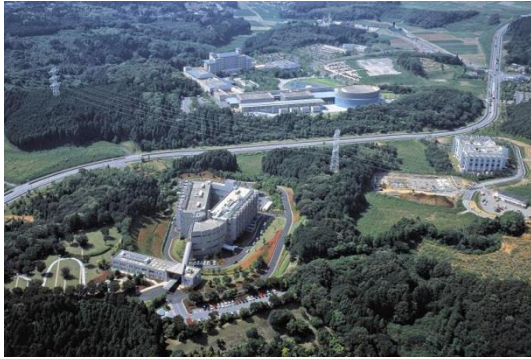
資料：住民基本台帳

③土地利用

○市街化調整区域が主体のため、市全体と比較し自然的土地利用の割合が高くなっています。

○かずさアカデミアパークは研究開発型の産業を中心とした企業誘致が進行しています。

○市街化調整区域は、東部丘陵を形成する山林が主体であり、矢那川沿いに谷津田が形成されています。また、主要地方道木更津末吉線沿道に集落が形成されています。



かずさアカデミアパーク



市街化調整区域の谷津田(矢那)

④都市施設

○かずさアカデミアパークは面整備による都市施設の整備が行われています。

○都市計画道路は、市街化区域内では整備済ですが、木更津市中心部とを結ぶ（都）3・3・4草敷潮見線は大部分が未整備となっています。

○都市公園は、かずさ1号公園、かずさ2号公園などの地区公園が整備されています。



アカデミアパーク内の道路



かずさ2号公園

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 公共施設や医療福祉施設が歩ける範囲になく、生活が不便

■地区の将来イメージ

- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち
- かずさアカデミアパークを中心とした研究学園都市
- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実した安全・安心のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 他地区からの移住に対応するための古民家活用
- 農業体験施設の立地誘導

(2) 鎌足地区の課題

鎌足地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング(市民懇談会)での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

<土地利用>

- 若草団地やあけぼの団地といった小規模住宅団地には、空き地が多く見られ、土地の有効利用が課題です。
- 周辺集落の住民やかずさアカデミアパーク就労者のための商業機能の誘導が望まれています。
- 人口減少・高齢化に対応した定住促進による集落の維持・活性化が必要です。
- 生活利便施設など集落に必要な施設の立地誘導による拠点形成が必要です。

<都市施設>

- 広域幹線道路や幹線道路等へのアクセス路や生活道路の整備を図る必要があります。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要となっています。
- 少子高齢化などの社会経済情勢や住民ニーズに合わせた公園施設の維持・更新が必要です。

<都市防災>

- 土砂災害や浸水被害など、災害危険性に応じた防災対策が必要です。
- 住宅団地内の空き地における防犯対策が必要です。

<都市環境>

- 東部丘陵をはじめとする貴重な自然環境の保全が必要です。
- 矢那川などの河川環境、ため池、谷津田など多様な生物の生育・生息環境の保全が必要です。
- 豊かな自然環境や鎌足桜などの地域固有の自然、高蔵寺等の歴史や文化資源の活用が望まれます。
- 不法投棄の防止など環境保全への取り組み強化が必要です。

(3) 鎌足地区まちづくり方針

- ①かずさアカデミアパーク地区への研究開発拠点の形成
- ②豊かな自然環境・農業環境の保全と活用
- ③豊かな自然環境と調和する集落の維持・活性化
- ④安全な暮らしの確保

①かずさアカデミアパーク地区への研究開発拠点の形成

- かずさアカデミアパーク地区では、研究開発拠点の形成のため、研究開発機関をはじめとする幅広い産業分野の事業所の積極的誘致を図ります。また、周辺の自然環境との調和を図るよう、建築物のデザインの誘導や緑地率等の確保を図ります。
- かずさアークは、国際会議に対応できるホールや宿泊施設などにより、広域的機能を担う施設として活用を促進し、地域内外との交流を図ります。

②豊かな自然環境・農業環境の保全と活用

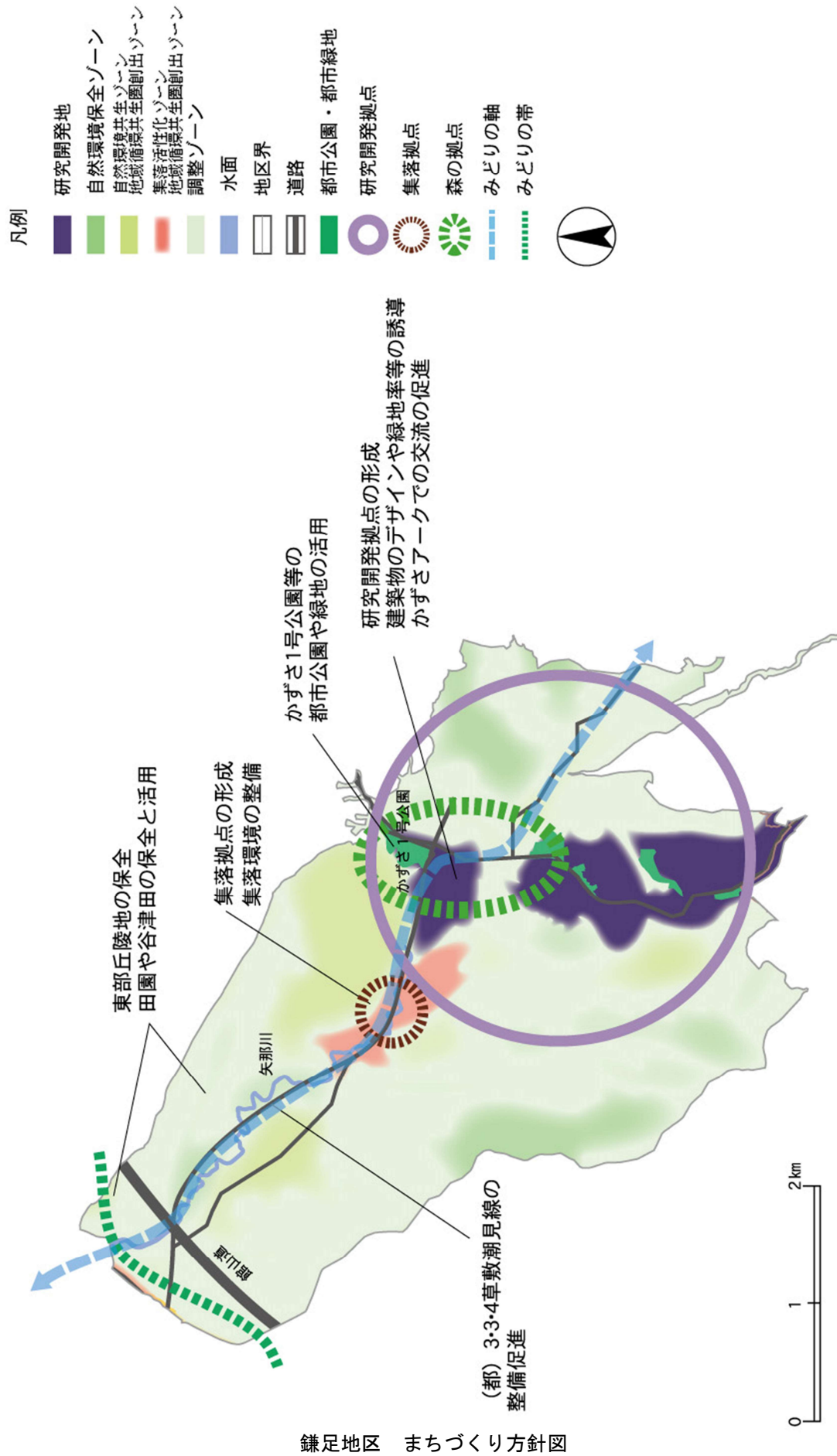
- 東部丘陵地は、みどりの帯として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、風致地区等の地域制緑地により、保全・活用方を検討します。
- 田園や谷津田等については、優良農地として今後も保全を図るとともに、自然環境や農林資源を活かしたグリーンツーリズム等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。また、地域の自然、歴史、文化的資源に触れ合うことができるよう、資源のネットワーク化を図ります。
- かずさ1号公園等整備された都市公園や緑地の活用を図るとともに、鎌足桜の保護や育成を行う地域活動の活性化を図ります。

③豊かな自然環境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。
- (都)3・3・4 草敷潮見線の整備を促進するとともに、幹線道路等へのアクセス性向上のため生活道路の改善を図ります。
- 集落拠点と中心市街地を結ぶバス路線については、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。

④安全な暮らしの確保

- 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。
- 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。
- 危険な空き家等は、関係法令に基づき解消を図ります。



※「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。

6) 金田地区

(1) 金田地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 4,610 人であり、市全体の人口の 3.5%が居住しています。

○人口は、平成 22 年まで減少傾向にありましたが、金田東特定土地
区画整理事業が完了し、平成 27 年では人口・世帯共に増加に転じています。現在、金田西特定土地区画整理事業が施行中であり、今後の人口増が想定されます。

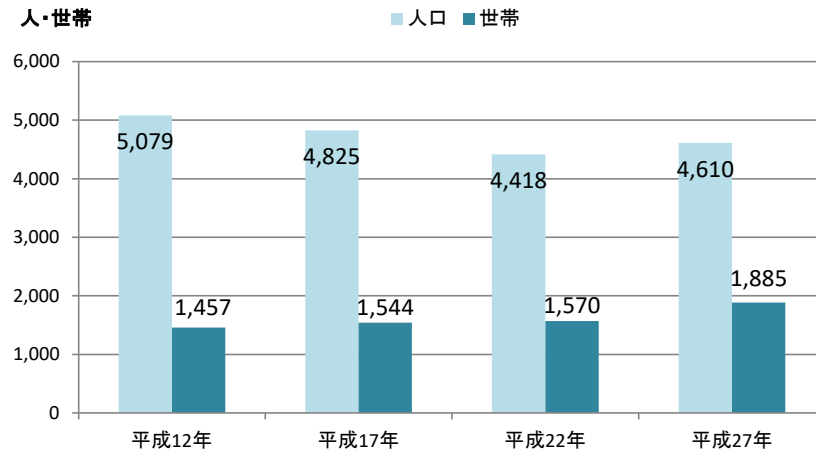
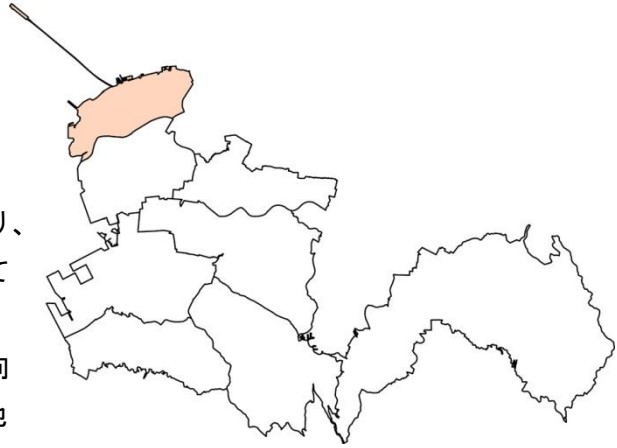


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 31.8%ですが、今後の金田西特定土地区画整理事業等の進展状況により、人口構成の変化も考えられます。

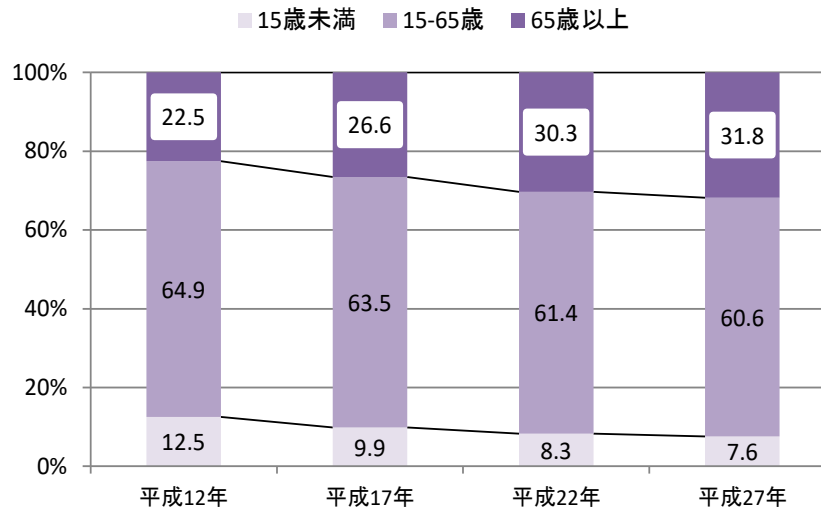


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較し、都市的土地利用の割合が高くなっています。
- 金田東地区では土地区画整理事業が完了し、大規模な商業・業務施設が立地するなど、都市形成が進んでいます。金田西地区では土地区画整理事業が進められています。
- 市街化調整区域は水田が主体となっていますが、荒地や耕作放棄地となっている部分も見られます。
- 小櫃川の沿岸には貴重な自然が広がり、河口部の盤洲干潟は東京湾最大の自然干潟となっています。
- 沿岸部には漁港があり漁村集落が形成されています。また、大規模な宿泊施設も立地しています。



大型集客施設



沿岸部の漁港と漁村集落

④都市施設

- 地区内の都市計画道路の整備は土地区画整理事業に伴い進んでおり、都市公園の整備も計画されています。
- 木更津金田バスターミナルの整備が進行しています。
- アクアラインと木更津金田インターチェンジが整備されています。



(都) 3・3・7 中野畑沢線



さざなみ公園

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- 住宅地に自動車が侵入して危険
- 地震や津波、洪水など災害時の危険性が高い
- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分
- 地域の下水道の整備が不十分
- 地域での交流やふれあいの場が不足している
- 公園やオープンスペースが不足している

■地区の将来イメージ

- 大規模ショッピングモールなどを活かした賑わいのまち
- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実した安全・安心のまち
- 丘陵の豊かなみどりや干潟など自然環境が豊かなまち
- みなとまちや海辺を活かした海のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 都市計画道路の計画的な整備
- 公園の計画的な整備
- 干潟など自然環境の活用による交流促進

(2) 金田地区の課題

金田地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング(市民懇談会)での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

<土地利用>

- 土地区画整理事業の促進による良好な住環境の形成を図るとともに、周辺の商業・業務地や自然環境との調和が必要です。
- 荒地・耕作放棄地の活用方策の検討が必要です。
- 木更津金田インターチェンジ周辺の市街化調整区域は、その立地ポテンシャルを活かした計画的な土地利用を図ることが課題となっています。

<都市施設>

- 集落地内や既成市街地の道路では、狭隘道路、袋小路、見通しの悪い交差点の改善など交通安全の確保を図る必要があります。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要です。
- かずさアクアシティでは、金田東1号近隣公園他金田東地区の7箇所の街区公園等の着実な整備推進が必要です。
- 公共下水道の整備促進が課題となっています。

<都市防災>

- 津波被害や浸水被害など、災害の危険性に応じた防災対策が必要です。
- 集落地内の適切な防災措置が必要です。

<都市環境>

- 盤洲干潟などの貴重な自然の保全と活用が必要です。
- 小櫃川河川敷の自然環境の保全と活用が望まれます。
- 牛込・中野や瓜倉・畔戸などの優良農地の保全と農業環境の活用が望まれます。
- 漁港や海、集落等、沿岸部の良好な景観の保全が望まれます。

(3) 金田地区まちづくり方針

- ①かずさアクアシティ地区を中心とした賑わいのある交流拠点の形成
- ②地域生活の利便性・安全性に配慮したまちづくり
- ③海とのふれあいの場となる水辺空間の活用
- ④安全な暮らしの確保

①かずさアクアシティ地区を中心とした賑わいのある交流拠点の形成

- かずさアクアシティ地区では、交流拠点の形成のため、千葉県の玄関口としてふさわしい商業・業務地を形成します。また、商業・業務地等については、緑地等の緩衝帯を設け、周辺の良い住環境の維持を図ります。
- かずさアクアシティ内の新たな住宅地は、戸建て低層住宅を中心に集合住宅や生活利便施設を計画的に配置し、良い住環境の形成を図ります。
- 金田東地区内に金田東1号近隣公園他金田東地区の7箇所の街区公園の整備を推進します。また、金田西地区内に近隣公園1箇所他6箇所の街区公園の整備を推進します。
- 東京湾岸道路（（都）3・1・28 金田湾岸線）や（都）3・3・7 中野畑沢線の整備を促進します。また、（都）3・1・29 中島高柳線（アクアライン連絡道側道）の整備を促進することにより、小櫃川対岸への連絡の強化を図ります。
- 木更津金田バスターミナルを整備し、将来的に広域的な高速バスのハブ機能の導入について事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

②地域生活の利便性・安全性に配慮したまちづくり

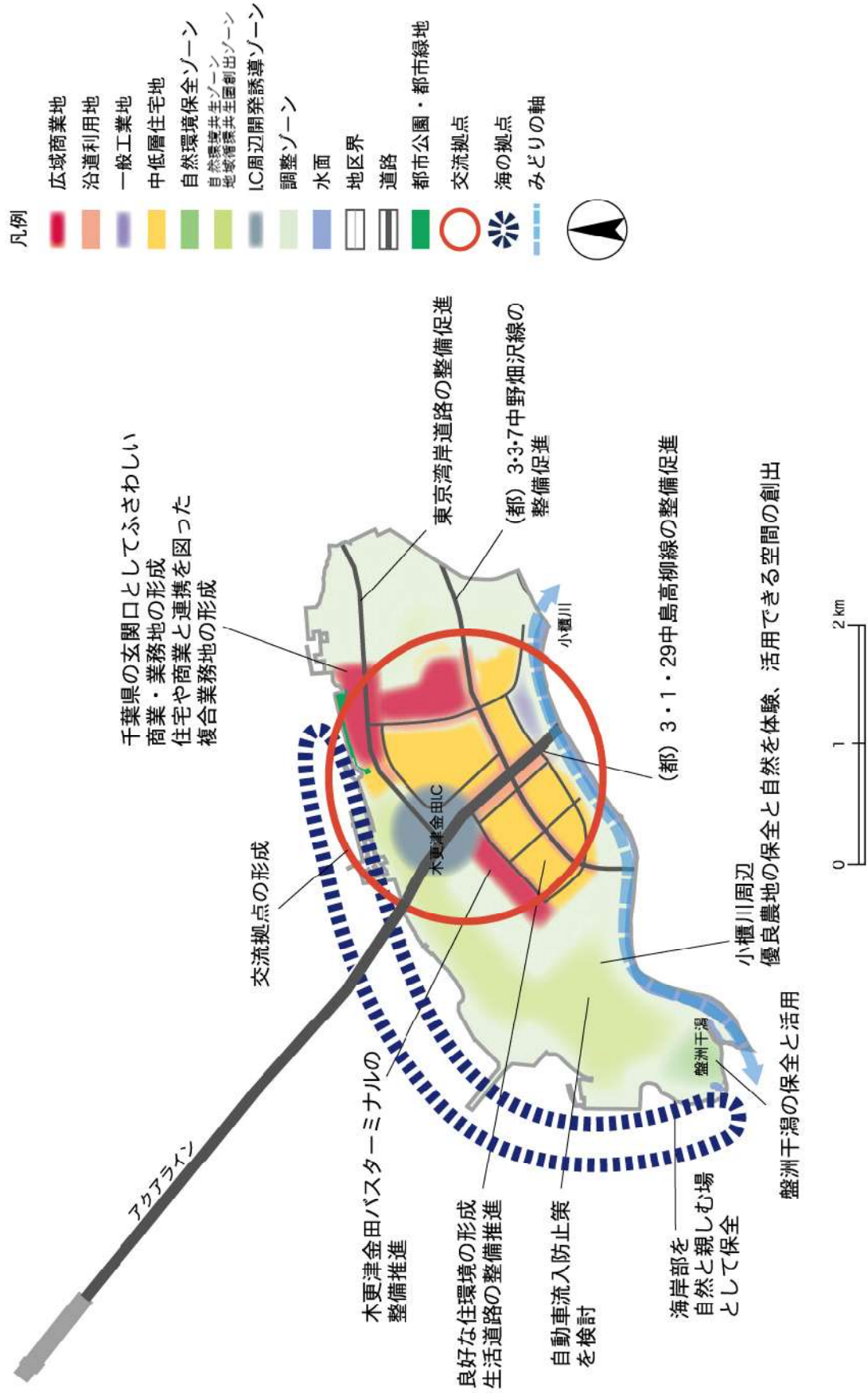
- 中島の既成市街地は、戸建て低層住宅を中心として、狭隘道路の改善などによる住環境の向上を図ります。
- 集落地では、隣接開発地区と連携し、周辺環境との調和に配慮しながら、地区計画又は開発許可制度の運用により、田園型住宅等の立地を誘導し、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。
- 生活道路の整備を推進するとともに、交通混雑時の生活道路内への自動車の流入防止策を検討します。
- 地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

③海とのふれあいの場となる水辺空間の活用

- 小櫃川河口部は、多様な生物の生息地であり、国内でも有数の貴重な干潟や自然海岸として保全を図ります。また、盤洲干潟については、千葉県自然環境保全地域の指定に向け、関係機関、自然保護団体と協議を継続します。
- 海や漁港などから形成される沿岸部は、地場産業の漁業体験など地域振興との調和に配慮しながら自然と親しむ場として活用します。
- 小櫃川周辺の田園地帯については、優良農地として保全を図るとともに、市民農園、観光農園等、自然を体験、活用できる空間の創出を検討します。
- 海岸部のアクセス性の向上を図るため、海岸沿いと集落地、漁港等を結ぶ車道及び歩道の整備を推進します。

④安全な暮らしの確保

- 海岸部では海岸保全施設等の整備に努めるなど、津波対策を検討します。
- 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。
- 今後の新しい都市的土地利用にあたっては、遊水・雨水貯留、雨水浸透機能について検討します。



金田地区 まちづくり方針図

※「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。

7) 中郷地区

(1) 中郷地区の現状

①人口動向

○平成27年の人口は2,991人であり、市全体の人口の2.2%が居住しています。人口は大幅な減少傾向、世帯数は横ばい傾向にあります。

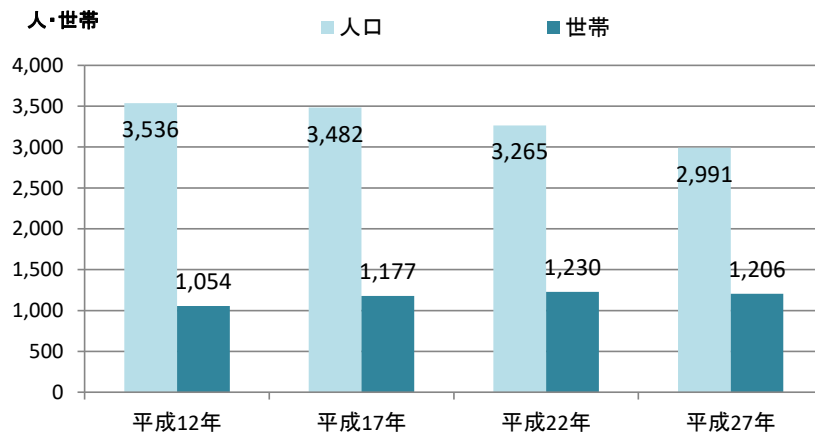
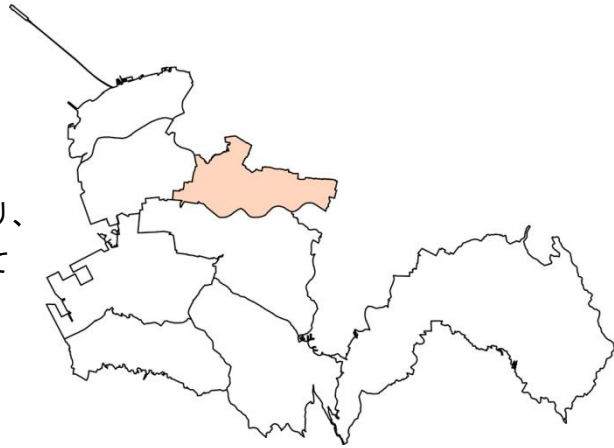


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成27年の高齢化率は36.6%、年少人口も7.6%と市内で最も少子高齢化が進行している地区であり、人口の3人に1人以上が高齢者となっています。

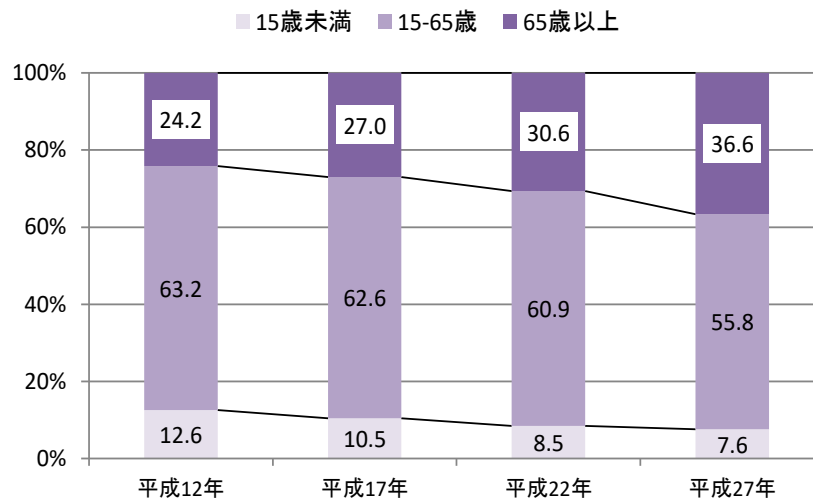


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較し、自然的土地利用の割合が高く、6割を農地が占めています。
- 地区全体が市街化調整区域であり、農地の中に集落が点在しています。
- 中郷小学校周辺に公共施設や商業施設の集積が見られます。



中郷地区の中心的集落(井尻)



市街化調整区域に広がる農地

④都市施設

- アクアライン連絡道（（都）1・3・2 東京湾横断道路連絡道 2 号線）や国道 16 号（（都）3・3・5 中郷波岡線）等の広域幹線道路は整備済ですが、（都）3・3・16 中里曽根線の整備は進んでいない状況となっています。
- 地区内では公園が整備されていない状況となっています。



アクアライン連絡道側道

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- 公共施設や医療福祉施設が歩ける範囲になく、生活が不便
- バスや鉄道等の公共交通が不便

■地区の将来イメージ

- 自然や農業を活かした観光やレクリエーションが楽しめるまち
- 教育や文化、スポーツなど学び・楽しむ環境が充実したまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 豊かな田園における住環境の維持・増進による移住促進
- (都)3・3・16中里曽根線の早期整備による地域振興
- 農業体験施設の整備促進

（２）中郷地区の課題

中郷地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング（市民懇談会）での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- 人口減少・高齢化に対応した定住促進による集落の維持・活性化が必要です。
- 生活利便施設など集落に必要な施設の立地誘導による拠点形成が必要です。
- 田園環境と調和した集落環境の維持が必要です。

＜都市施設＞

- 地区内の重要な道路となる（都）3・3・16 中里曾根線の早期整備が必要です。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の維持・改善が必要です。
- 身近な公園の整備が望まれています。

＜都市防災＞

- 小櫃川氾濫時の浸水被害など、災害の危険性に応じた防災対策が必要です。
- コミュニティ単位での防災対策の強化が必要です。

＜都市環境＞

- 小櫃川周辺の優良農地の保全が必要です。
- 小櫃川の河川空間の整備・活用が望まれています。
- 小櫃川沿いでは、さくら祭りなど地域が主体となった取組みの維持が望まれています。
- 観光やレクリエーションの振興を目指すなど、自然や農業の活用が望まれています。

(3) 中郷地区まちづくり方針

- ① 美しい田園と調和する集落の維持・活性化
- ② 主要幹線道路国道 409 号沿線における適切な土地利用の規制誘導
- ③ 豊かな自然環境・農業環境の保全・活用
- ④ 安全な暮らしの確保

①美しい田園と調和する集落の維持・活性化

- 集落活性化ゾーンでは、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ことから、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。
- （都）3・3・16 中里曽根線の早期整備を促進します。
- 集落拠点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。
- 集落地では、住民の余暇・レクリエーションのための身近な公園等の整備を図るとともに、災害時の一時避難場所としての利用も検討します。

②主要幹線道路国道 409 号沿線における適切な土地利用の規制誘導

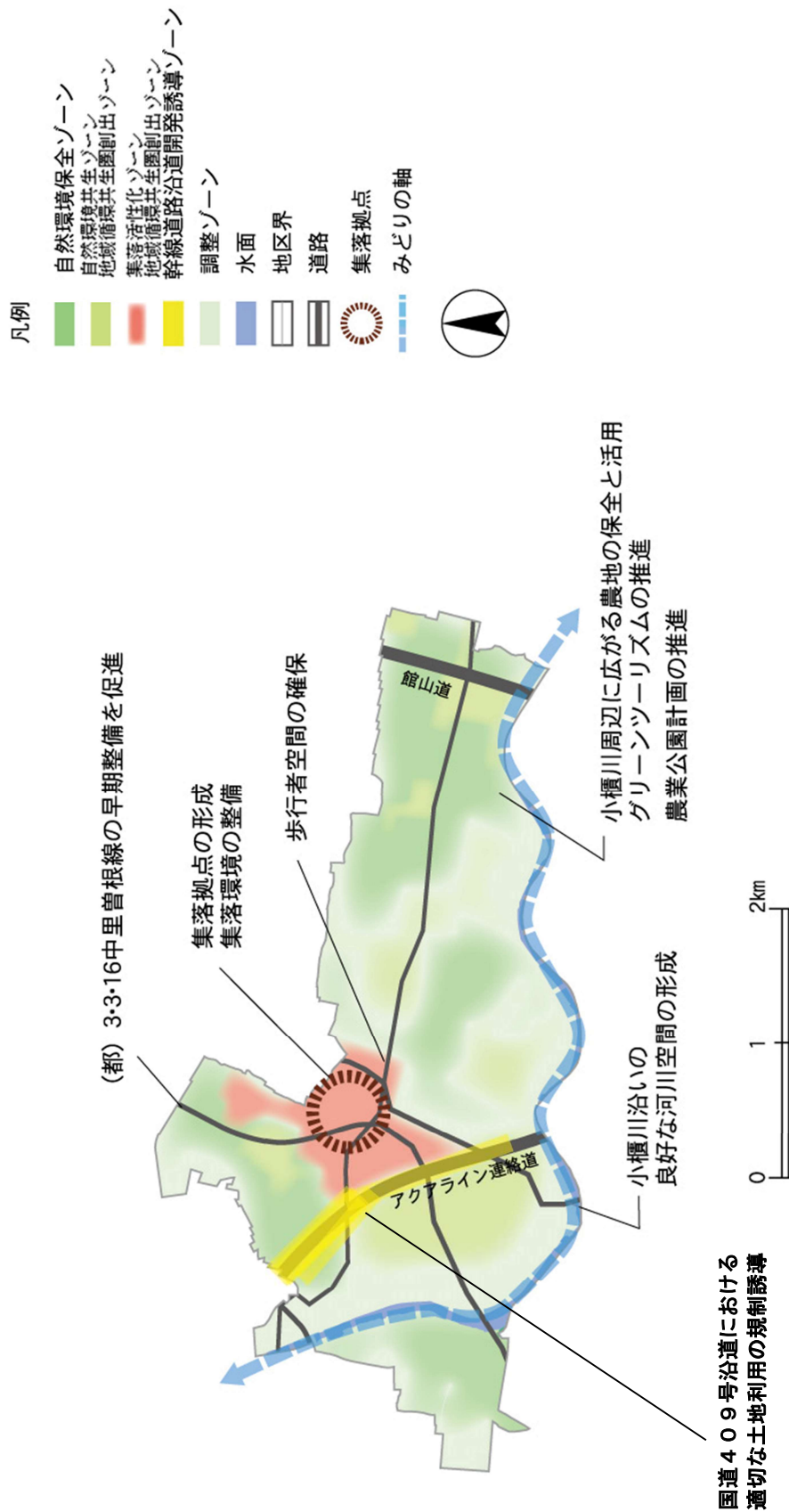
- 主要幹線道路国道 409 号沿線については、地区計画制度の活用により物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

③豊かな自然環境・農業環境の保全・活用

- 地域内外のレクリエーションの拠点となる農業公園計画を推進します。
- 小櫃川沿いの河畔植生、桜並木と遊歩道は、市民との協働による管理を図るなど、良好な河川空間の形成を検討します。
- 小櫃川周辺に広がる農地は、優良農地の保全を図るとともに、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。また、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。

④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。
- 歩道の整備を推進し、歩行者の安全性の確保を図ります。



中郷地区 まちづくり方針図

8) 富来田地区

(1) 富来田地区の現状

①人口動向

○平成27年の人口は6,577人で、市全体の人口の4.9%が居住しています。人口は大幅な減少傾向、世帯数は横ばい傾向にあります。

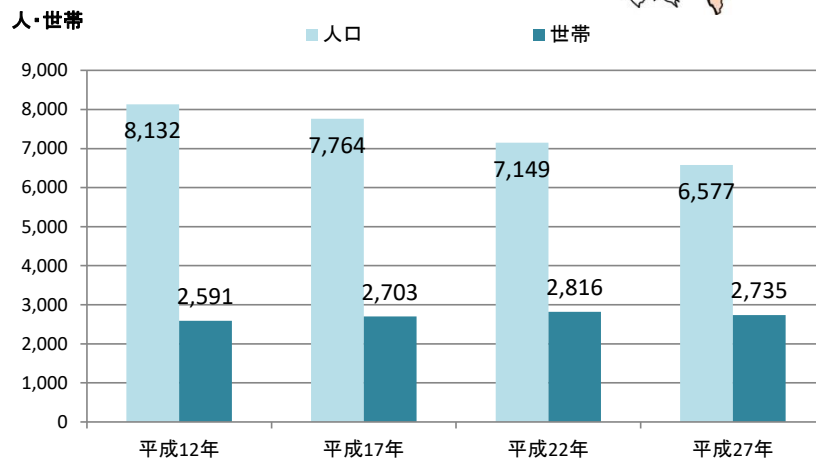


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成27年の高齢化率は32.8%であり、市内では中郷地区に次いで高齢化率の高い地区となっています。

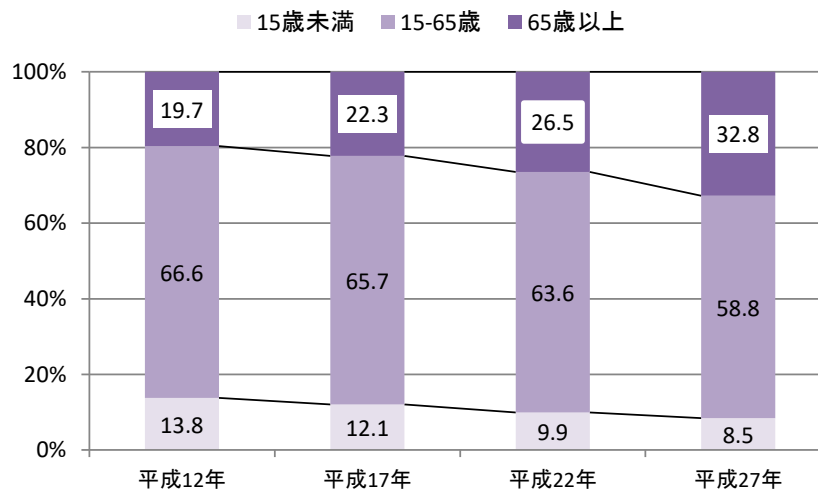


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較し、自然的土地利用の割合が高く、全体の 8 割を占め、中でも山林の割合が高くなっています。
- 市街地は、JR 馬来田駅周辺や主要道路沿道に商業・工業施設や文教厚生施設が立地し、それ以外は住宅地として利用されています。
- 市街化調整区域は、丘陵部が主に山林として平野部は水田として利用され、その中に集落が点在しています。



JR 馬来田駅周辺の商業地



観光ブルーベリー園

④都市施設

- JR 馬来田駅周辺の既成市街地では都市施設の整備が遅れています。
- 圏央道及び国道 410 号バイパス（（都）3・4・34 大稲下郡線）は整備済ですが、それ以外の都市計画道路については、整備が進んでいません。
- 木更津東インターチェンジが整備されています。



JR 馬来田駅



木更津東インターチェンジ

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- 公共施設や医療福祉施設が歩ける範囲になく、生活が不便
- バスや鉄道等の公共交通が不便

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実した安全・安心のまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 都市計画道路の整備推進
- 駅前広場や駅前交差点の整備による交通安全対策
- 高齢者や子どもが利用できる都市公園の整備

（２）富来田地区の課題

富来田地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング（市民懇談会）での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- 高齢化への対応と、市東部の生活利便性の向上を図るため、JR 馬来田駅を中心とした徒歩圏域への都市機能の更なる集積とその連携が必要です。
- 人口減少・高齢化に対応した定住促進や集落の維持・活性化が必要です。
- 生活利便施設など集落に必要な施設の立地誘導による拠点形成が必要です。
- 圏央道木更津東インターチェンジ周辺は、農業等を活用した地域の活性化を目指した活用が望まれています。

＜都市施設＞

- 都市計画道路の整備が課題です。
- JR 馬来田駅の交通結節点機能を中心として、高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要です。
- 市街化区域内において、地域のニーズ等を踏まえ、身近な都市公園の整備についての検討が必要です。

＜都市防災＞

- 土砂災害や浸水被害など、災害の危険性に応じた防災対策が必要です。
- コミュニティ単位での防災対策の強化が望まれています。

＜都市環境＞

- 集落地は良好な農村景観の保全が望まれます。
- 田園環境や樹林地の保全と活用が課題です。
- 武田川等については良好な河川環境の形成が必要です。
- 自然、歴史、文化的資源の活用が望まれます。

(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

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・環境負荷の少ない工場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。

○新たな賑わいの創出に向けて、農業の6次産業化及び地域コミュニティの活性化を図るため、圏央道木更津東インターチェンジ周辺に、道の駅の整備を推進します。

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。

