

■参考

1. 用語解説.....	114
2. 資料集.....	120
2-1. 人口動向.....	120
2-2. 産業動向.....	123
2-3. 土地利用動向.....	126
2-4. 都市施設の状況	133
2-5. 都市環境の状況	138
3. 木更津市都市計画マスタープランの策定体制 ..	139
4. 木更津市都市計画マスタープランの策定経過 ..	140

1. 用語解説

あ

アウトソーシング	従来、内部で行われていた業務を専門業者等に外注するもの。専門業者等を有効に活用することにより、コスト削減や効率化を図る。
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するための法律。
アクアライン社会実験	平成21年8月から平成26年3月までの期間、恒久的な料金引下げの実現に向けて、ETC 車を対象に全日普通車800 円などに通行料金を引下げ、湾岸部の交通渋滞の緩和や観光・企業立地等に及ぼす影響などを検証した社会実験。
雨水貯留浸透施設	下水道や河川に流出する雨水をできるだけ抑制させるため、雨水を一時的に貯めたり、地下に浸透させたりするもの。雨水貯留施設には防災調整池、遊水池、地下貯留槽等が、雨水浸透施設には雨水浸透管、雨水浸透ます等がある。
沿道サービス機能	車での利用に供するために、幹線道路沿いに立地する飲食、物販、供給などのサービス施設などの機能。
温室効果ガス	地表面から宇宙空間へ放出されるはずの赤外線を吸収し、大気中に留めることで温室効果をもたらすガスの総称。主な種類は二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロンガスがある。

か

海岸保全施設	津波・高潮・波浪等の災害、海岸侵食などから背後の人命や財産を防護する役割を担う施設を指す。ヘッドランド、離岸堤、人工リーフ、堤防、護岸等がある。
街区公園	街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園。誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
かずさアカデミアパーク	上総丘陵に、研究開発機能の集積を図るサイエンスパーク。パーク内には、先導的、中核的施設である『かずさDNA研究所』をはじめとする先端技術産業分野の研究開発拠点が整備され、現在は研究開発施設の他、各種製造工場など民間施設が立地している。
かずさアカデミアパーク景観形成誘導指針	かずさアカデミアパーク内の良好なまちづくりの推進に資することを目的に定められた指針。当該指針に基づくまちづくりを行うため、学識者等8名で構成する景観形成委員会を設置。パーク内に施設を建築する企業等は、当該委員会の意見を聴いた上でこの指針に基づき施設整備等を行っている。
かずさアクアシティ	東京湾アクアラインが着岸する金田地区において新たに整備されている多機能複合型の都市。
合併処理浄化槽	し尿のみを処理する単独浄化槽に対し、し尿と生活雑排水を合わせて処理する浄化槽のこと。
官民連携	官(行政)と民(企業、住民、NPO)が連携・協働することによって、公共サービスを効率的・効果的に提供していく仕組み。通称PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)と呼ばれる。
木更津市空き家等の適正な管理に関する条例	空き家等の所有者等の責務を明らかにし、適正な管理を求め、市民の安全と良好な生活環境の保全に寄与するために、市が行う措置等について定めた条例。平成26年12月1日から施行した。
木更津市基本構想	長期的な視点に立ち、木更津市のまちづくりの基本理念や、目指すべき将来都市像、その実現に必要な施策展開の大綱を定めたもの。
木更津市協働のまちづくり条例	これからの都市づくりを進めていくうえで、市民の積極的なまちづくりへの参加を勧め、市民と行政が共に考え、魅力ある個性豊かな地域社会の実現を図るため制定された条例。平成22年4月1日から施行した。
木更津市総合計画	木更津市の目指すべき将来像に向けて、市民とともに、どのようなまちを創造していくのか、そのための方向性を示す「まちづくりの指針」となるものであり、基本構想、基本計画、実施計画の3階層で構成される。
木更津市立小中学校の適正規模及び適正配置に関する基本方針	大規模な宅地開発等により児童数の急増している学校がある一方で、児童数の減少から複式学級への移行が懸念される学校があるなど、地域による学校規模の格差を解消し、学校の適正規模及び適正配置の推進を図る方針。



木更津船	江戸と木更津間を運航していた船の総称。大阪冬の陣(1614年)にて、木更津の水夫24名が徳川幕府方につき功績をあげ、その功により幕府から江戸-木更津間の渡航営業権を与えられたのが始まり。
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命及び財産に危害を及ぼすおそれのある区域について都道府県知事が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づいて指定した地域。
狹隘道路	幅員4m未満の道で、一般の用に供されているもの。
協働のまちづくり	市民、事業者及び市がまちづくりの基本理念を共有し、地域資源を活用するとともに市民が持つ豊かな社会経験、知識、創造性などを十分に活かし、市民等と市が協力、連携しまちづくりを進め、魅力ある個性豊かな地域社会の実現を図ること。
緊急輸送道路	大規模な地震が起きた場合における、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通の確保を図ることを目的に定められた重要な路線。
近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
グリーンツーリズム	農山漁村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のこと。
景観計画	景観法に基づき、都市、農山漁村等における良好な景観形成促進のため、景観行政団体となった自治体が定める計画。
建築確認	建築物を建築しようとする者が、工事の着手前に建築計画を特定行政庁の建築主事もしくは指定確認検査機関に申請し、その計画が建築基準法及び関係法令に適合しているかどうか確認を受けること。
公共下水道	主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のもの。
公共施設等総合管理計画	公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設の最適な配置を実現するため、地方公共団体が策定する計画。
洪積台地	おもに更新世後期に形成された平坦面が、地盤の上昇あるいは海水準の低下に伴って段丘化した地形の総称。
公設民営	行政などの公共部門が施設等を整備し、運営を民間事業者等が行う方式。
交通結節点	鉄道の乗継駅、自動車から徒歩やその他交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗換えが行われる駅前広場のように、交通が集中的に結節する箇所。
高度地区	地域地区の1つで、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。
合流式	汚水と雨水を同一の管渠系統で下水処理場まで排除する方式の下水道。
子育て支援施設	認定こども園、幼稚園、保育所などの施設や利用者支援、地域子育て支援拠点など、地域の子ども・子育てを支援する施設を含めたもの。
さ	
サイクル&ライド	自転車をバス停や駅に駐輪し、バスや鉄道などの公共交通機関に乗り換えるシステムのこと。
市街化区域	区域区分に係る都市計画を定める都市計画区域(線引き都市計画区域)内において、市街地開発事業の実施や都市施設の整備等、優先的な市街化を進める区域であり、都市計画法では、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内の優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と規定されている。
市街化調整区域	区域区分に係る都市計画を定める都市計画区域(線引き都市計画区域)内において、当面できる限り市街化を抑制すべき区域。特定の場合を除き、開発行為、建築行為は原則として禁止される。
市街地開発事業	都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備に合わせて良好な住環境を確保するために、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業。土地区画整理事業、市街地再開発事業などの種類がある。

自主防災組織	自主防災組織とは、住民一人ひとりが「自分の命は自分で守る」(自助)、「自分たちの地域は自分たちで守る」(共助)という考え方に立って、自主的に防災活動を行う組織のこと。自治会や町内会などの地域活動の組織を活かして結成されるのが一般的。
自然エネルギー	太陽光や熱、風力、潮力、地熱など自然現象から得られるエネルギー。
自然的土地利用	都市的土地利用以外の土地利用であり、農林業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川などを加えたもの。
指定管理者制度	地方公共団体に代わって公の施設の管理を行う(代行する)こと。民間事業者のノウハウを活用し、各施設でより一層サービスを向上させることや管理経費を節減することなどが期待されている。
首都圏広域地方計画	国土交通省が定める計画で、首都圏(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県)における国土形成の方針及び目標と広域的見地から必要とされる主要な施策を定めるもので、今後の首都圏が果たすべき役割と目指すべき方向を定め、新しい首都圏の実現に向けた地域の戦略を明らかにしていくもの。
首都圏中央連絡自動車道	都心から半径およそ40km～60kmの位置に計画された、延長約300kmの高規格幹線道路。東京湾アクアライン、東京外かく環状道路などと一体となって首都圏の広域的な幹線道路網を形成する首都圏3環状道路の一番外側に位置する環状道路となる。首都圏の道路交通の円滑化、環境改善、沿線都市間の連絡強化、地域づくり支援、災害時の代替路としての機能など多くの役割を担う。
首都直下型地震	首都圏で発生が予想される巨大地震を指す。内閣府では地震・津波を対象としたモデル検討を行い、19の震源を対象としたマグニチュード7クラスの震度分布を発表している。東京湾北部地震で死者最大約4.3万人と甚大な被害が想定されている。
浚渫	河川内や港湾の土砂を掘削して除去し、水深を深くすること。
スプロール	市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。
生産緑地地区	地域地区の1つで、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として指定する地区。生産緑地地区では、農地等として維持するため、建築物の建築等の行為が規制される。
総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
た	
多極分散型国土形成促進法	人口及び行政、経済、文化等に関する機能が過度に集中している地域からこれらの機能の分散を図り、地方の振興開発と大都市地域の秩序ある整備を推進し、並びに住宅等の供給と地域間の交流を促進することにより、人口及びこれらの機能が特定の地域に過度に集中することなくその全域にわたり適正に配置され、それぞれの地域が有機的に連携しつつその特性を生かして発展している国土の形成を促進する法律。
宅地造成工事規制区域	宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があり、都道府県知事の指定を受けた地域。
建物の耐震化	一定の強さの地震が起きても倒壊又は損壊しない建築物となるよう、建築基準法が定めている耐震基準による建替えや改修を行うこと。
地域コミュニティ	コミュニティは、(生活地域、特定の目標、特定の趣味など)何らかの共通の属性及び仲間意識を持ち、相互にコミュニケーションを行っているような集団(人々や団体)のこと。この中で、共通の生活地域(通学地域、勤務地域を含む。)の集団によるコミュニティを特に「地域コミュニティ」と呼ぶ。
地域地区	都市計画法に基づき、都市計画区域の土地をその利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更などについての必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導するもの。用途地域をはじめとし、特別用途地区、防火・準防火地域、臨港地区などがある。
地域防災計画	災害対策基本法第42条の規定により市町村防災会議が作成する計画。地震・津波災害、風水害及び大規模災害等に対する予防・応急対策・復旧等に係る計画をあらかじめ定め、市町村、防災関係機関及び住民が総力を結集することにより、住民の生命、身体及び財産を保護することを目的としている。
地球温暖化	大気中の温室効果ガスが赤外線を吸収し宇宙空間への放出を妨げ、地球に熱がこもった状態となり、地球の平均気温が上昇していく現象。
地区計画	都市計画法に基づき、特定の地区・街区レベルで定める都市計画。地区のまちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設(地区施設)、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。

地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 1 km の範囲内で 1 箇所当たり面積 4 ha を標準として配置する。
千葉県污水適正処理構想	千葉県全域を対象に污水处理施設整備率 100% を目標とした総合的な污水处理の構想であり、本構想に基づき、下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽等の事業を推進する。
千葉県自然環境保全地域	「千葉県自然環境保全条例」に基づき、優れた自然環境及び身近にある貴重な自然環境を将来に継承していくため指定される。地域内は、自然環境の保全に影響を及ぼすおそれのある開発行為などは規制される。
沖積平野	河川の堆積作用によってできた平野。
長寿命化	老朽化が懸念される施設を計画的に修繕していくことで、事故につながるリスクを減らし、各施設の延命化をはかること。
津波避難ビル	津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人工構造物に限る）。
低炭素建築物新築等計画の認定	低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者が作成する計画で、これを所管行政庁へ申請することにより、認定を受ける。認定を受けた建築物については、税制優遇措置等の対象となる。
東京湾アクアライン	平成9年12月18日に開通した神奈川県川崎市と千葉県木更津市を結ぶ、東京湾の中央部を横断する全長15.1kmの自動車専用の有料道路。橋梁とトンネルの接続部に海ほたる（木更津人工島）がある。
東京湾流域別下水道整備総合計画	東京湾の水質環境基準を達成・維持するための対策として、東京湾近隣の都道府県の下水道整備により、東京湾へ流入する化学的酸素要求量、総窒素、総リンの負荷量削減を目標とした計画。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。
都市基盤ストック	道路、鉄道、河川、公園、上下水道、電気、ガス、情報基盤等の都市生活の基盤を支える既存の公共施設。
都市計画区域	自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発し及び保全する必要のある区域として指定されたものの。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)	都市計画法第6条の2の規定により、都道府県が広域的見地から、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方針。
都市計画提案制度	都市計画法に基づき、土地所有者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とするNPO、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、一定の要件を満たした上で、地方公共団体に対し都市計画の提案をすることができる制度。
都市計画道路	円滑な都市交通と良好な都市環境を形成するため必要な道路として、都市計画法に基づき、位置、ルート等を定めたもので、その機能や役割により自動車専用道路、幹線街路（主要幹線街路、都市幹線街路、補助幹線街路）、区画街路及び特殊街路に区分される。
都市公園	都市公園法第2条の規定に適合し、国又は地方公共団体が設置する公園又は緑地をいう。街区公園等の住区基幹公園、総合公園等の都市基幹公園、広域公園等の大規模公園、都市緑地、国営公園などの種類がある。
都市施設	都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。道路等の交通施設、公園等の公共空地、上下水道等の供給処理施設、河川等の水路、学校等の教育文化施設、病院等の医療福祉施設などの種類がある。
都市的土地利用	住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主として人工的施設による土地利用をいう。
都市の低炭素化	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していることを踏まえ、市町村による低炭素まちづくり計画の作成やこれに基づく特別の措置、低炭素建築物の普及の促進のための措置等を講じること。
都市の低炭素化の促進に関する法律	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していることから、低炭素・循環型社会の構築を図り都市の低炭素化を促進することを目的とした法律。

土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法に基づき指定される区域で、土砂災害警戒区域(通称：イエローゾーン)とは、土砂災害のおそれがある区域で、警戒避難体制の整備を図ることを目的として指定しており、土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)とは、イエローゾーンの中でも建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域で、住宅等の新規立地の抑制等を目的として指定している。
都市緑地法	都市における緑地の保全や緑化の推進に関し必要なことを定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、健康で文化的な都市生活を確保することを目的とした法律。
土地区画整理事業	市街地開発事業の1つで、都市基盤が未整備な市街地を健全な市街地にするため、土地の換地により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業。
な	
南海トラフ地震	南海トラフ(東海から四国地方の太平洋沖にある水深4,000mの溝)で発生する可能性のある巨大地震。
二地域居住	都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農山漁村で暮らすもの。
日本の重要湿地500	生物多様性の保全上重要な国内の湿地500カ所。環境省が専門家の意見に基づき選定し、平成13年12月に公表した。
農業振興地域農用地	「農業振興地域」は、10年以上にわたり総合的に農業振興を図るべき土地として、法律でその使用が制限されている地域。農業振興地域のうち、特に農用地等として利用を確保すべき土地を「農用地区域」といい、農用地区域内の土地では、原則として農地を農用地以外の用途に利用することはできない。
は	
パーク＆ライド	郊外から中心市街地等へ集中する自動車交通を駐車場に誘導し、バス、鉄道等の公共交通に乗り換え利用を図るシステムのこと。
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。
バリアフリー化	高齢者、障害者等が社会生活をしていく上で障壁となるものを除去すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。
PFI	PFI(Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。
PPP(官民連携手法)導入指針	PPP(Public Private Partnership パブリック プライベート パートナーシップ)とは、これまでの行政主体による公共サービスを、民間委託(アウトソーシング・公設民営)、PFI、指定管理者制度、民営化などの事業手法とともに、地域協働、産学官連携などを含めた官民連携手法の総称で、木更津市においてその導入の指針を示したもの。
東日本大震災	平成23年3月11日14時46分に発生した三陸沖を震源としたマグニチュード9.0の大地震。地震・津波による被害は12都道府県にわたり、甚大な被害をもたらした。
風致地区	地域地区の1つで、条例により建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制することにより、都市における良好な自然的景観を維持し、都市環境の保全を図るために定める地区。
分流式	汚水と雨水を別々の管渠系統で排除し、雨水はそのまま公共用水域に放流し、下水のみを終末処理場で処理する方式の下水道。
防火・準防火地域	市街地において火災の危険性を防ぐために、建物を構造の面から規制する地域。防火地域は、商業・業務地など、市街地の中心部で、建物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域に定め、準防火地域は、それ以外で建物の密集度が高く、建物を耐火又は防火構造とする必要がある地域などにおいて定める。
ま	
まちづくり協議会	自治会・町内会、地域で活動する諸団体や有志の住民で構成される自主的な組織で、自分たちの身近な地区のまちづくりの活動を行う目的で設立される。
未利用地	市街化区域内において適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り有効に利用されていない土地。



や

谷津田	谷地にある水気の多い湿田を指し、「谷地田」又は「谷戸田」ともいう。谷津田は、隣接する林地と合わせ、多様な野生生物の生育・生息に適した環境であり、豊かな生態系が形成されており、その保全が望まれる。
ユニバーサルデザイン	高齢者や身体障害者という特定の人に限定せず、また、あらゆる体格、年齢、障害の度合いに関係なく、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間等をデザインすること。
用途地域	地域地区の1つで、第1種低層住居専用地域から工業専用地域までの12種類の地域の総称。それぞれの地域に合わせた適切な土地利用を図るため、建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造などに関し一定の制限を加えている。

ら

緑地協定制度	都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全又は緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。
緑地保全地域	里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度。
6次産業化	第1次産業（農林漁業）に第2次産業（食品加工）・第3次産業（流通販売）を融合し、農業者自身が付加価値を得ることのできる地域ビジネスの展開と新たな業態の創出を行う取り組み。雇用の確保と所得の向上による農山漁村の活性化を目的としており、具体例としては農業のブランド化、レストラン経営などがある。6次産業化を推進するとして、平成22年にはいわゆる六次産業化法が制定されている。

2. 資料集

2-1. 人口動向

(1) 人口

- ・本市の人口については、自然増減は減少傾向にあるが、社会増減は増加傾向にある。
平成 22 年には転入者が 8,553 人と突出して多くなっている。
- ・周辺の市町村との比較では、本市の転入人口比率は 12.5～15%と高い水準にある。
- ・地区別では、土地区画整理事業が完了した請西東地区、請西南地区、小浜地区、羽鳥野地区、ほたる野地区で、平成 17 年から平成 22 年の増加が目立っている。

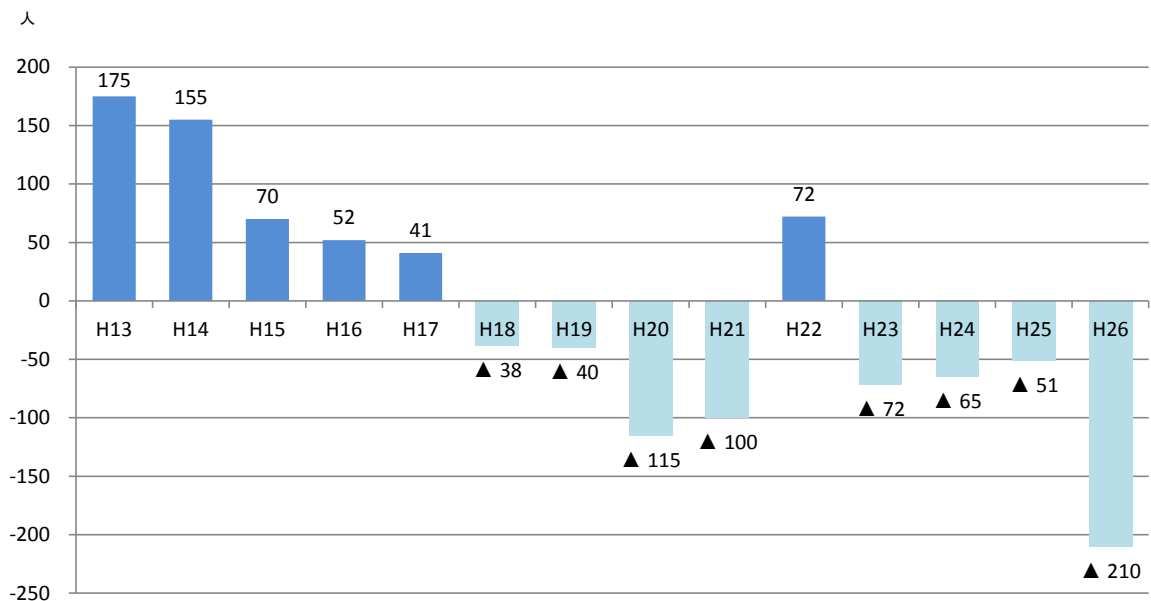


図 自然増減 資料：木更津市統計書（千葉県毎月常住人口調査）

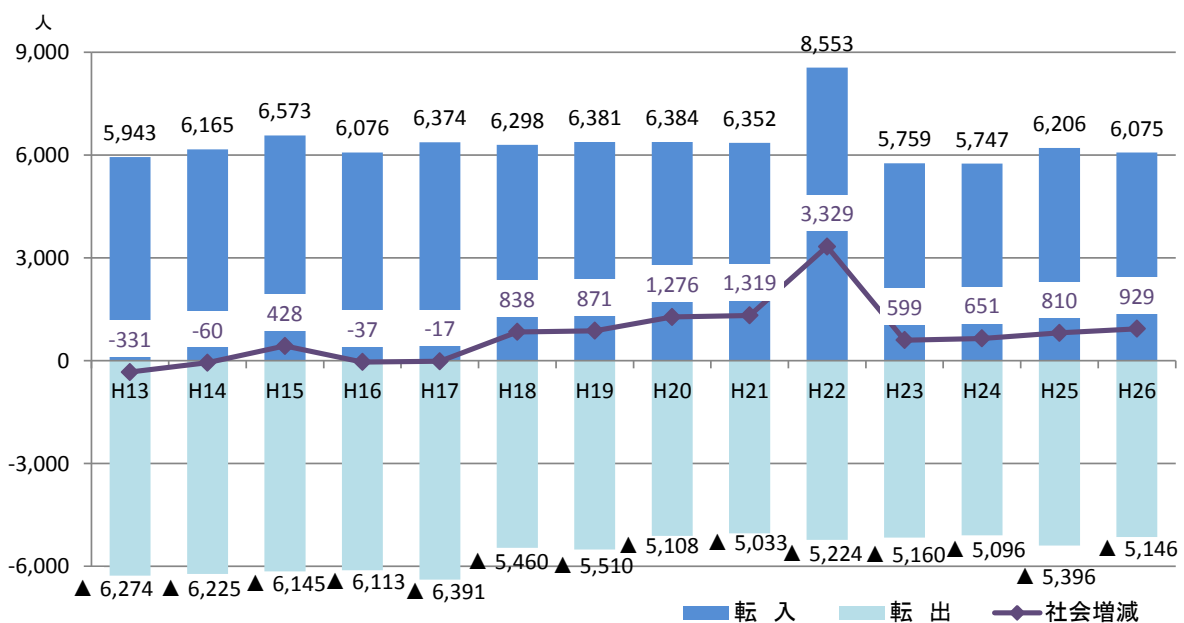


図 社会増減 資料：木更津市統計書（千葉県毎月常住人口調査）

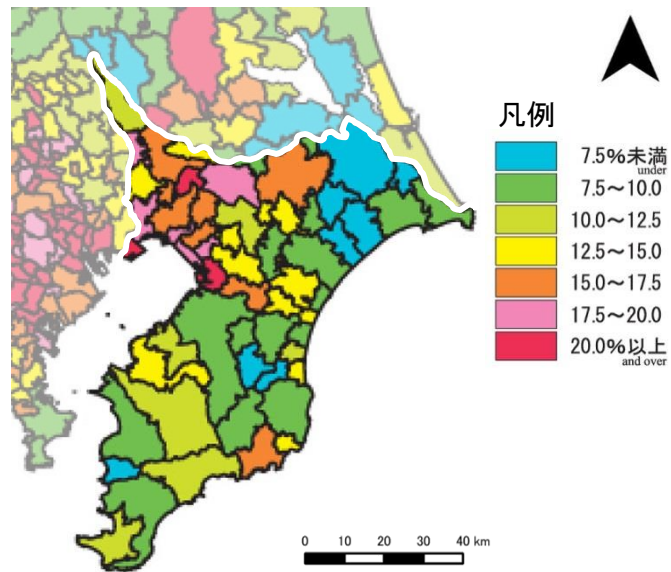


図 転入人口比率（転入人口／常住人口比） 資料：H22 日本統計地図

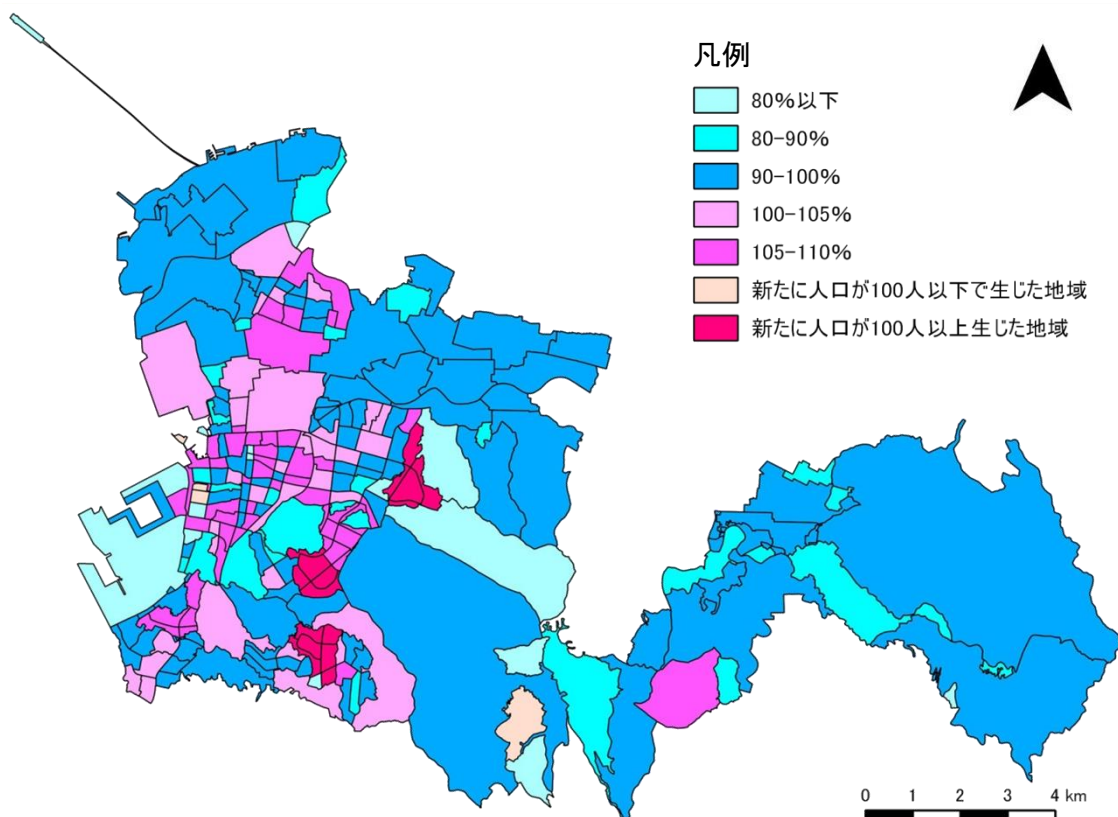


図 地区別の人口増減状況
資料：H17・H22 国勢調査（町丁目別に H22 人口／H17 人口 * 100 とし算出）

(2) 高齢化

- ・本市の年齢3区分別人口は、平成2年以降、15歳未満の若年人口、15～64歳の生産年齢人口で減少し、65歳以上の高齢人口で増加が見られる。
- ・地区別では、市街化区域の大久保地区や JR 木更津駅西側の中央地区、富士見地区、新田地区、貝渕地区で高齢化率が30%を超えている。また、市街化調整区域では、高齢化が進行している地区が広く分布している。

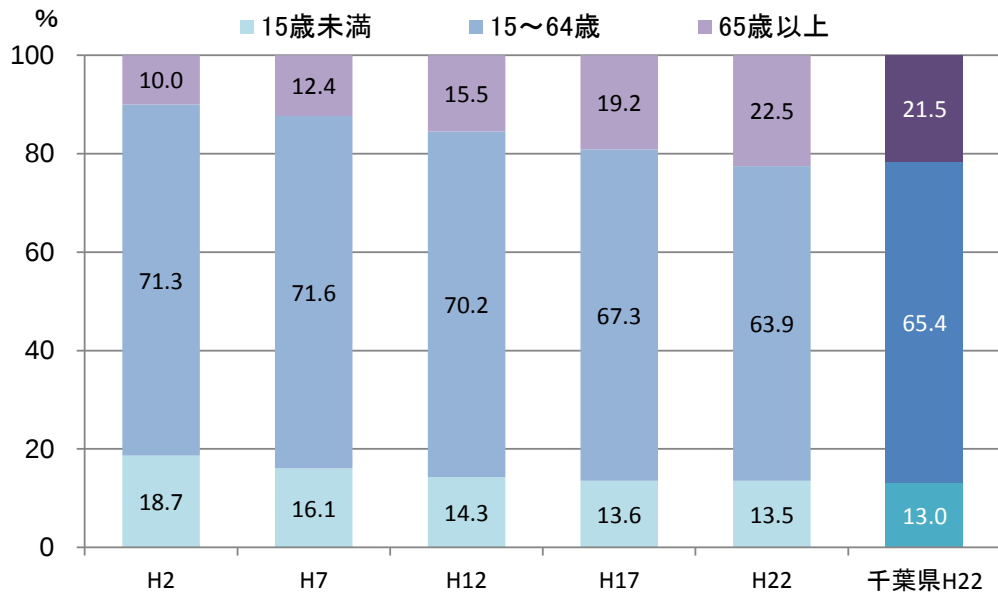


図 年齢3区分別人口の推移 資料：国勢調査

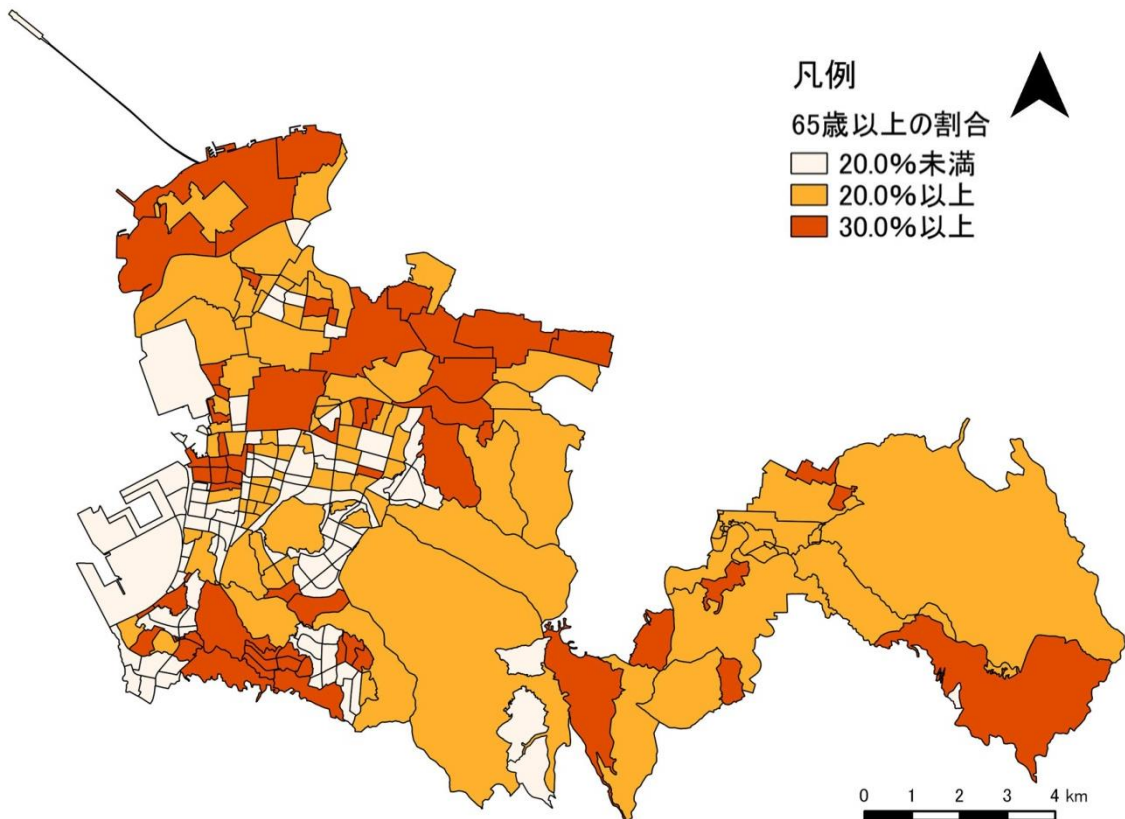


図 地区別の高齢化の状況 資料：H22 国勢調査

2-2. 産業動向

(1) 農業

- ・農家数は減少傾向にある。また、農産物の加工や直販、観光農園などの農業生産関連事業が行われている。

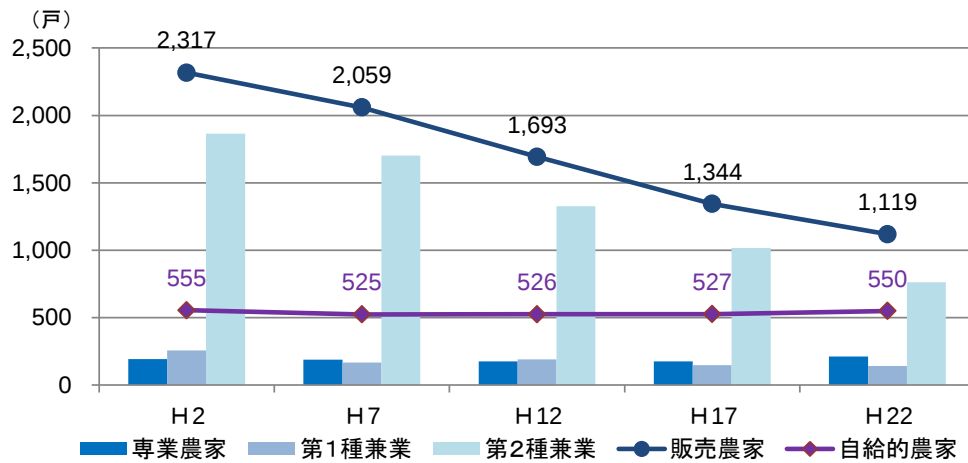


図 農家数の推移 資料：木更津市統計書（農林業センサス）

表 農業生産関連事業を行っている実経営体数 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

地区名	農産物加工	直販	貸農園・体験農園等	観光農園	農家民宿	農家レストラン
木更津	3	73				
鎌足	4	47	4	7	1	1
金田		12		2		
中郷	3	52	1	3		
富来田	6	61	1	6		

単位：件

(2) 工業

- ・事業所数や従業員数は横ばい傾向にあるが、製造品出荷額等は減少傾向にある。

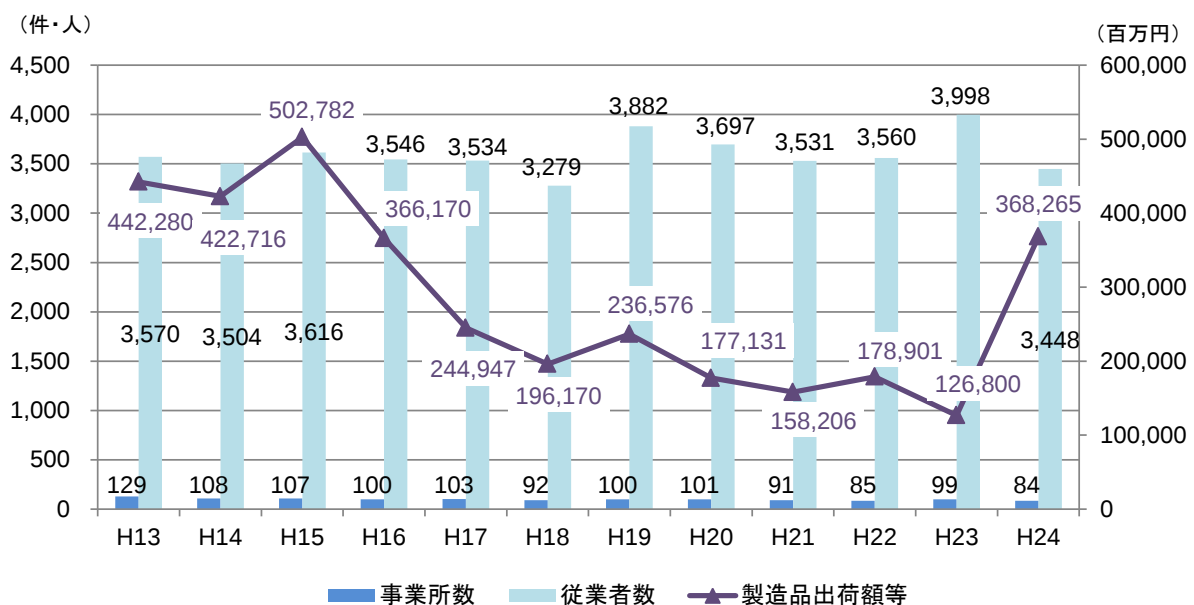


図 工業の状況 資料：木更津市統計書（工業統計調査（H13～H22、H24）、経済センサス活動調査（H23））

(3) 商業

- ・ 商店数や従業員数は横ばい傾向にあるが、年間販売額は減少傾向にある。平成 24 年に大規模アウトレットモール等がオープンしており、今後商業環境が大きく変化する可能性が高い。
- ・ 大規模小売店舗は、平成以降郊外部や道路沿道への立地が見られる。

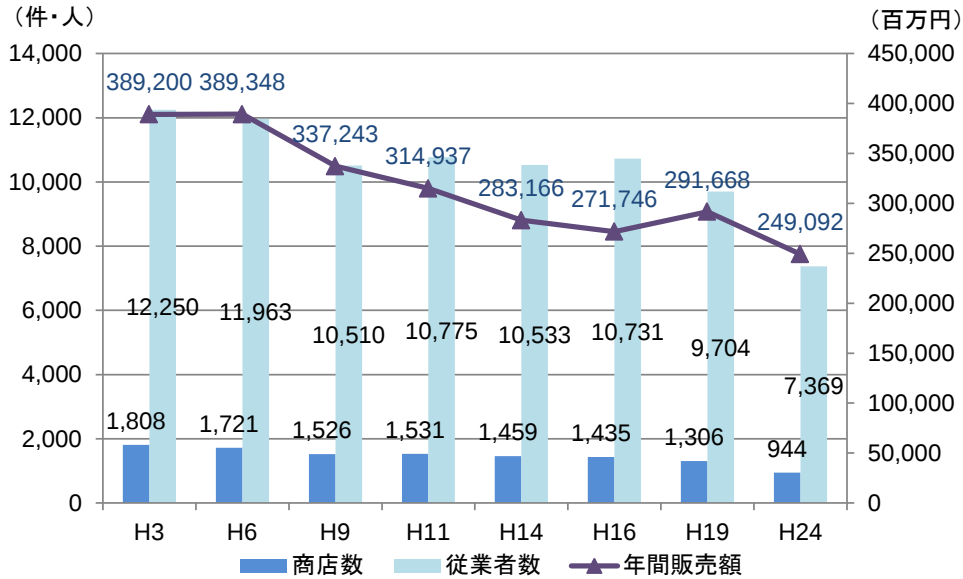


図 商業の状況

資料：木更津市統計書（商業統計調査（H3～19）、経済センサス活動調査（H24））

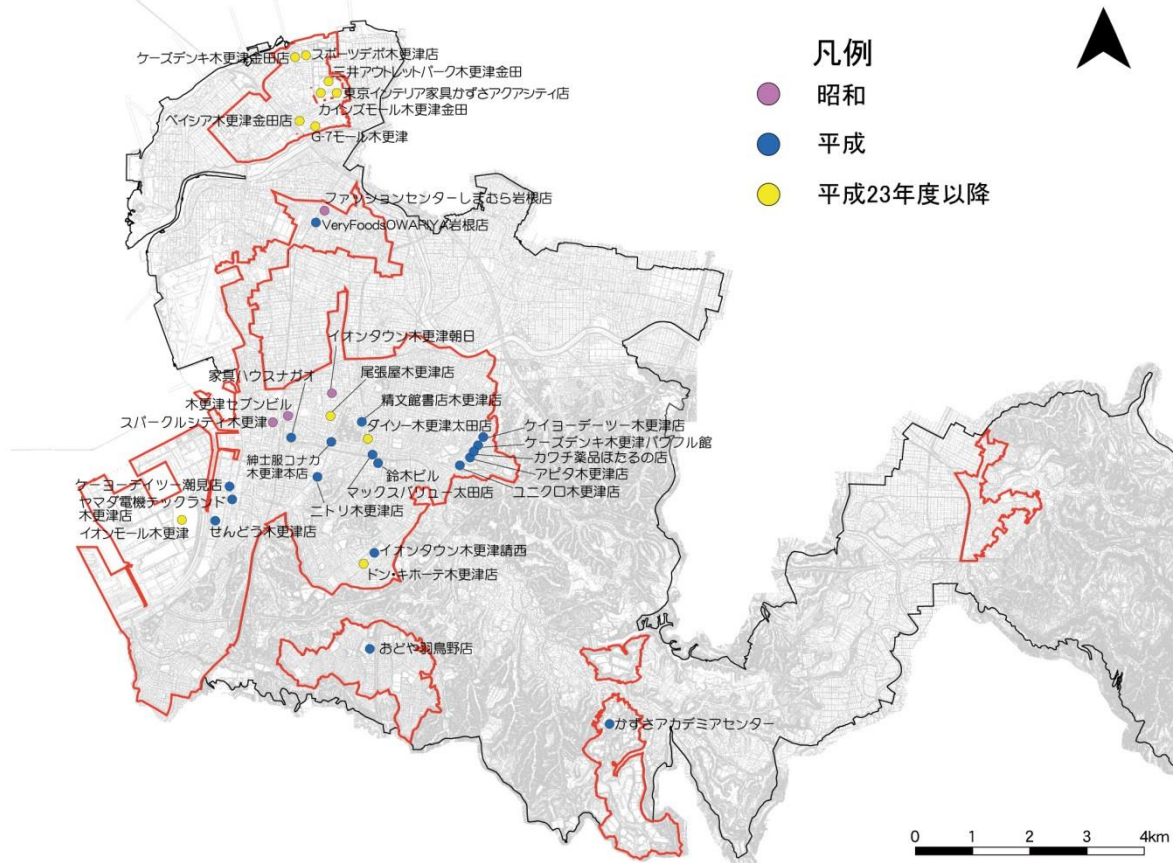


図 大規模小売店舗立地状況 資料：H23 都市計画基礎調査、経済部産業振興課

- ・観光客数は全体的に増加傾向にある。平成 24 年には広域からの集客が見込める大規模アウトレットモールがオープンしており、その波及効果で今後も増加が予想される。なお、平成 12 年以降、海ほたるが集計対象となったことから観光客数が大きく変化している。

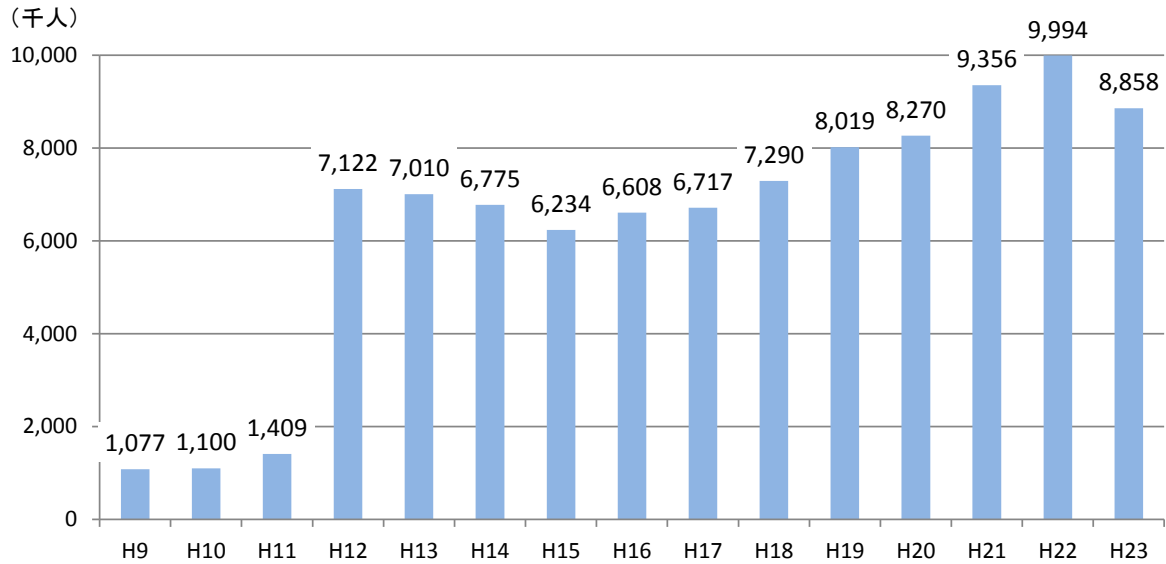


図 観光の状況 資料：千葉県統計年鑑(観光入込調査)

2-3. 土地利用動向

(1) 都市的土地利用と自然的土地利用

- ・自然的土地利用が減少し、都市的土地利用の増加傾向が続いている。
- ・土地利用の分布状況をみると、JR 木更津駅周辺の市街化区域内に都市的土地利用が集約し、市の東側は自然的土地利用が主体に広がっている。

表 地目別土地面積の推移 資料：木更津市統計書（財務部資産税課）単位：k m²

地目	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年
総数	138. 730	138. 730	138. 731	138. 731	138. 732	138. 732
都市的土地利用						
宅地						
商業地区	0. 746	0. 740	0. 739	0. 746	0. 762	0. 761
住宅地区	10. 225	10. 426	10. 550	10. 762	10. 920	11. 033
工業地区	4. 830	4. 819	4. 815	4. 830	4. 840	4. 845
村落地区	5. 489	5. 502	5. 539	5. 567	5. 577	5. 573
その他宅地	2. 115	2. 115	2. 129	2. 102	2. 137	2. 091
小計	23. 405	23. 602	23. 772	24. 007	24. 236	24. 303
自然的土地利用						
田	25. 497	25. 434	25. 389	25. 343	25. 284	25. 201
畑	7. 851	7. 855	7. 853	7. 839	7. 888	7. 880
山林	34. 314	34. 311	34. 268	34. 276	34. 260	34. 262
原野	1. 855	1. 894	1. 902	1. 913	1. 926	1. 931
池沼	0. 039	0. 039	0. 039	0. 039	0. 039	0. 039
牧場	0. 000	0. 000	0. 000	0. 000	0. 000	0. 000
雑種地	8. 800	8. 669	8. 570	8. 424	8. 216	8. 243
小計	78. 356	78. 202	78. 021	77. 834	77. 613	77. 556
その他	36. 969	36. 926	36. 938	36. 890	36. 883	36. 873

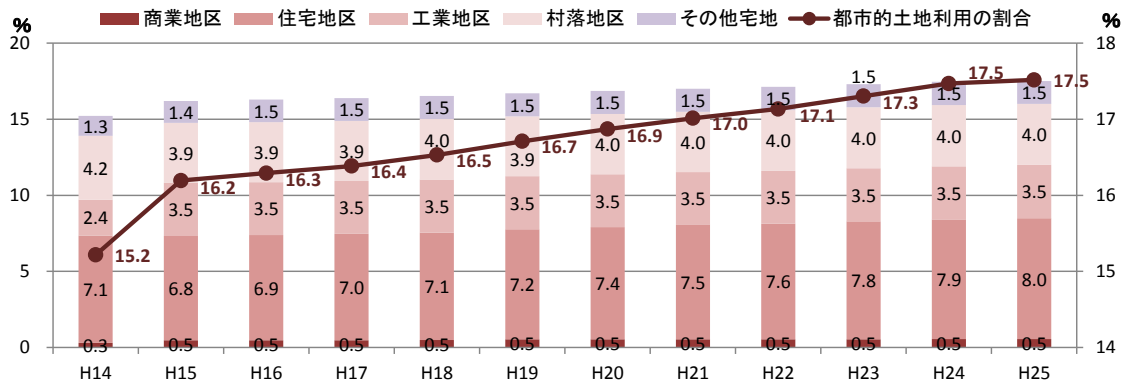


図 地目別土地面積の割合の推移（都市的土地利用） 資料：木更津市統計書（財務部資産税課）

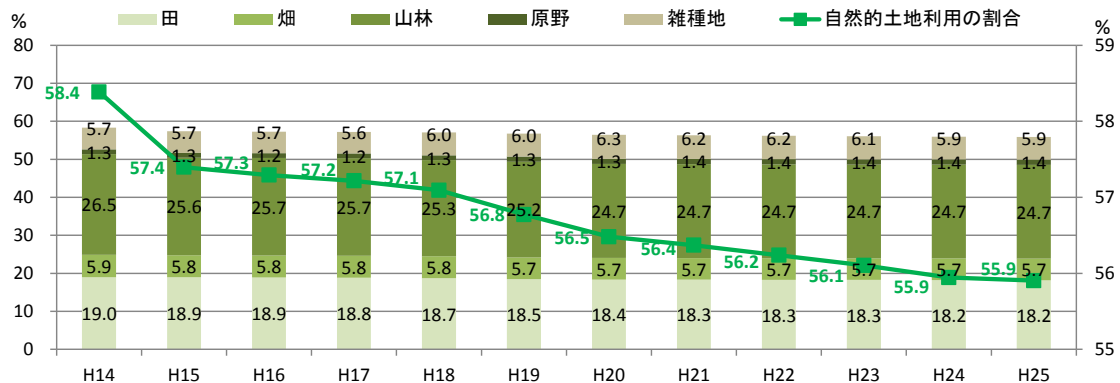
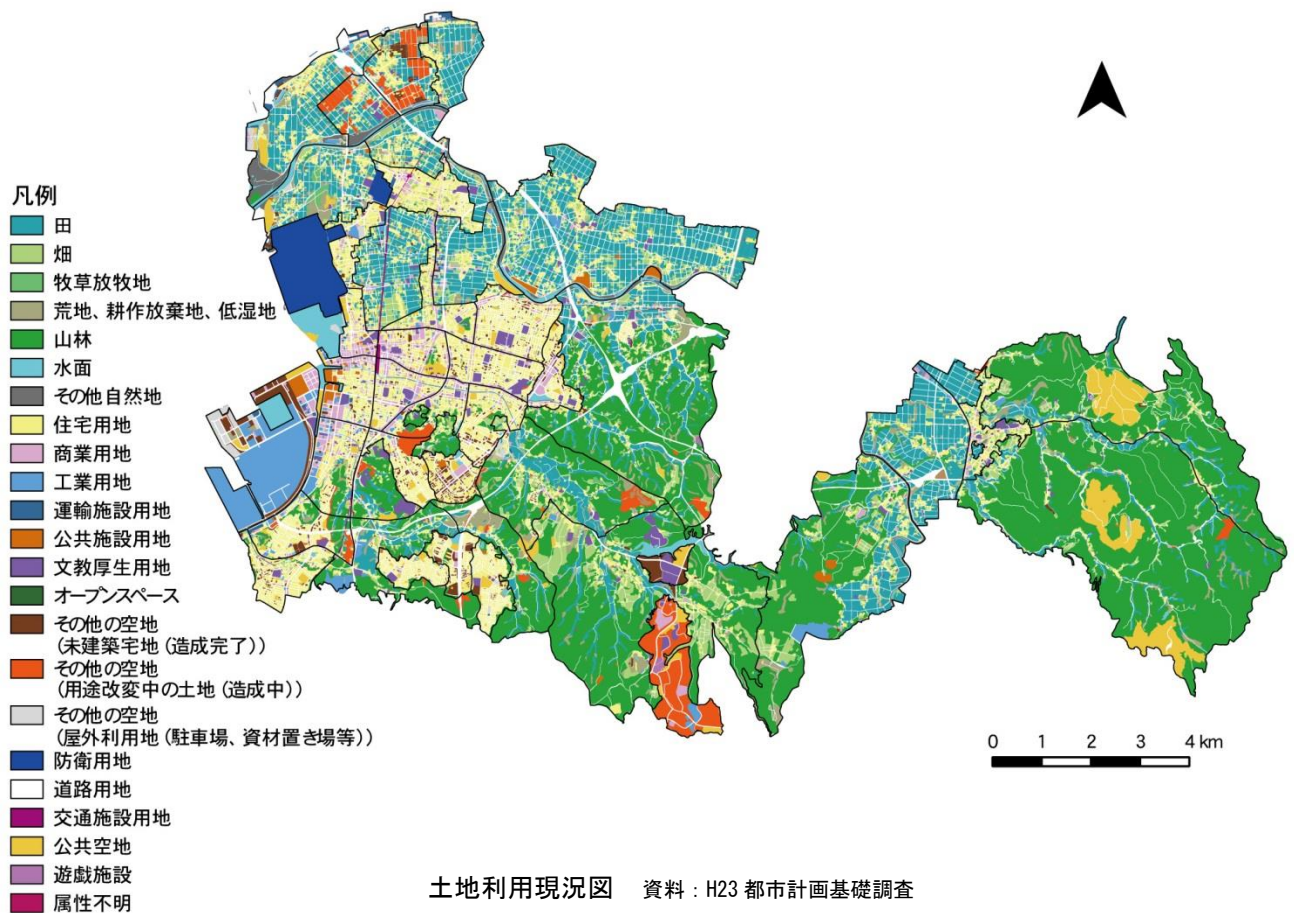


図 地目別土地面積の割合の推移（自然的土地利用） 資料：木更津市統計書（財務部資産税課）



(2) 建築動向

- ・ 建築確認申請件数は、近年は概ね 1,000 件前後となっている。

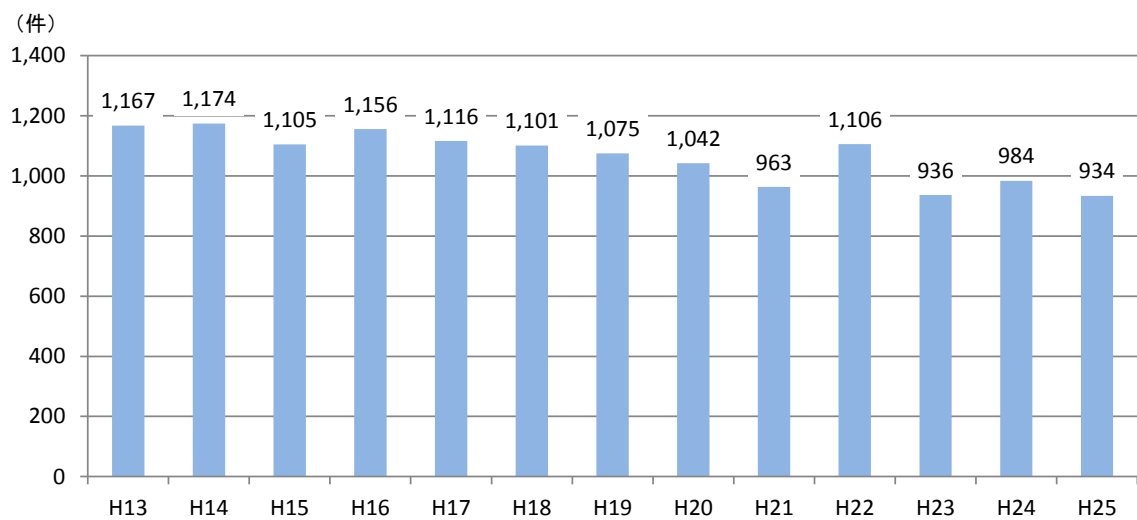


図 建築確認申請件数 資料：木更津市統計書(都市整備部建築住宅課)

(3) 都市計画指定状況

- ・用途地域種別面積の割合では、本市では第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域の割合が高くなっている。

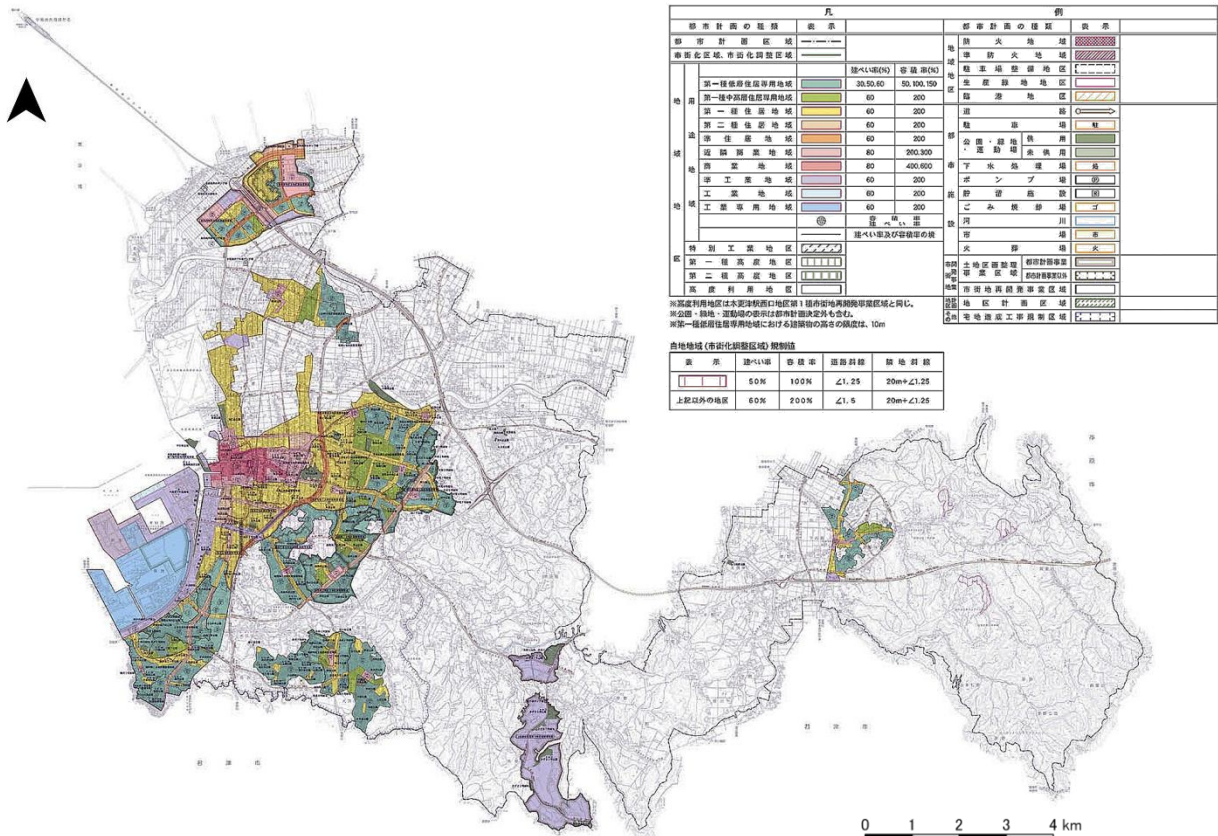
表 都市計画決定一覧 資料：H27 木更津の都市計画

区分	種別	面積	単位	箇所数等
都市計画区域	都市計画区域	13,935	ha	
	市街化区域	3,462	ha	
	市街化調整区域	10,473	ha	
地域地区	用途地域	3,462	ha	
	特別用途地区	35	ha	
	特別工業地区			
	高度地区	1,296	ha	
	高度利用地区	1.8	ha	
	防火地域	4.0	ha	
	準防火地域	75.2	ha	
	駐車場整備地区	159.0	ha	
	生産緑地地区	11.0	ha	85 地区
	臨港地区	74.0	ha	
都市施設	道路	160,670	m	48 路線
	駐車場	0.3	ha	1 ヶ所
	公園	71.9	ha	75 ヶ所
	緑地	2.4	ha	4 ヶ所
	下水道			
	公共下水道	2,733	ha	2 処理区
	ごみ焼却場	2.4	ha	1 ヶ所
	河川	1,600	m	1 ヶ所
	市場	3.3	ha	1 ヶ所
	火葬場	1.0	ha	1 ヶ所
	運動場	2.8	ha	1 ヶ所
市街地開発事業	土地区画整理事業	1,105.5	ha	10 地区
	市街地再開発事業	1.8	ha	1 地区
促進区域	土地区画整理促進区域	570.3	ha	6 地区
地区計画等	地区計画	956.9	ha	10 地区

表 用途地域一覧 資料：H27 木更津の都市計画

種別	面積 (ha)	構成比 (%)
用途地域合計	3,462	—
第一種低層住居専用地域	1,035	29.9
30/50	83	—
50/100	912	—
60/150	40	—
第二種低層住居専用地域	—	—
第一種中高層住居専用地域	204	5.9
60/200	—	—
第二種中高層住居専用地域	—	—
第一種住居地域	871	25.2
第二種住居地域	150	4.3
準住居地域	70	2.0
近隣商業地域	208	6.0
80/200	203	—
80/300	5.0	—
商業地域	71	2.1
80/400	69	—
80/600	1.8	—
準工業地域	576	16.6
工業地域	10	0.3
工業専用地域	267	7.7

※都市計画区域・市街化区域・用途地域のうち
62ha は君津市分



木更津都市計画図

(4) 市街地開発事業

① 土地区画整理事業

- ・土地区画整理事業は、昭和30年代後半から組合施行を中心として行われてきた。
- ・これまでに23地区、約1,619haが完了し、現在、請西千束台地区1箇所、金田地区1箇所、計約134.2haの事業が実施中である。
- ・土地区画整理事業区域の面積は、事業中を含め合計1,753.4haであり、市街化区域面積に占める割合は51.6%と千葉県全体の水準25.8%※1を大きく上回っている。

※1 千葉県全体の水準はH27.4.30の完了及び事業中の土地区画整理区域面積(18,212ha)

を

千葉県全体の市街化区域面積(70,617ha)で除して算出

表 土地区画整理事業一覧 資料：H27 木更津の都市計画

地区名	施行期間		面積 (ha)	計画人口 (人)
	開始	完了		
一の坪	S 45	S 47	1.4	124
新田	S 49	S 50	1.2	122
大境	S 47	S 52	3.5	350
木更津駅東部	S 38	S 53	53.8	5,380
清見台第五	S 48	S 55	7.6	760
畑沢	S 44	S 58	25.1	2,510
畑沢第二	S 47	S 58	94.5	9,400
貝淵	S 45	S 60	47.3	4,730
桜井	S 47	H 2	51.9	5,178
清見台第四	S 45	H 8	37.3	2,300
清見台	S 37	H 9	54.9	4,950
若葉	S 57	H 9	1.4	140
畑沢南	H 5	H 9	4.5	450
清見台第二	S 41	H 10	172.7	17,270
請西第一	S 47	H 11	79.7	7,970
請西第二	S 63	H 11	72.2	7,200
相里	S 62	H 12	2.9	290
小浜	S 62	H 12	77.3	7,000
清見台第三	S 45	H 14	177.7	17,800
上総新研究開発	H 2	H 14	278.2※2	
烏田特定	H 7	H 17	92.1	8,000
中尾・伊豆島特定	H 3	H 18	98.0	6,800
請西第三特定	H 3	H 19	90.4	8,200
請西千束台特定	H 3	H 31	23.4	2,200
金田東特定	H 11	H 26	155.6	10,000
金田西特定	H 10	H 31	110.8	7,000
合計			1,815.4※3	136,124

※2 278.2haのうち、62haは君津市分

※3 1,815.4haのうち、木更津市分は1,753.4ha

②宅地開発事業

- ・宅地開発事業は、主に昭和45年から昭和55年頃に実施された。
- ・施行面積が1ha以上の事業として14箇所、約300haが実施され、うち市街化調整区域内の事業が3箇所ある。

表 宅地開発事業 資料：H27 木更津の都市計画

事業名	種別	事業主体	面積 (ha)	施行年度	計画人口 (人)	市街化区 域の内外	許認可 年月日
東清団地	宅地造成	木更津市 開発協会	12.3	45～46	1,800	外	S45.3.2
浅間団地	"	"	2.1	43～46	160	"	適用外
畑沢第一団地	"	日鐵不動産	19.6	44～49	4,188	内	S44.5.15
畑沢第二団地	"	"	18.8	45～50	1,861	"	S45.7.3
畑沢第四団地	"	"	9.8	45～49	1,304	"	"
大久保団地	"	伊藤忠商事	72.4	45～50	8,000	"	"
上烏田団地	開発行為	千葉県勤労 者住宅協会	109.4	47～52	10,528	"	S47.5.13
江川団地	"	木更津市	3.6	46～51	530	"	S46.3.6
同友緑ヶ丘団地	宅地造成	同友商事	2.6	45～47	200	外	S45.7.15
桜井団地	"	桜井漁組	9.4	45～46	700	内	S45.5.19
桜井小浜団地	開発行為	木更津市	24.2	50～52	—	内	S50.10.31
江川団地	"	交通公社総 合開発	1.5	51～55	224	"	S51.7.22
宅地分譲	"	日鐵不動産	2.5	52～53	262	"	S53.2.3
建売分譲	"	東横不動産	1.5	63～H2	126	"	S50.12.16
合 計			289.7		29,883		

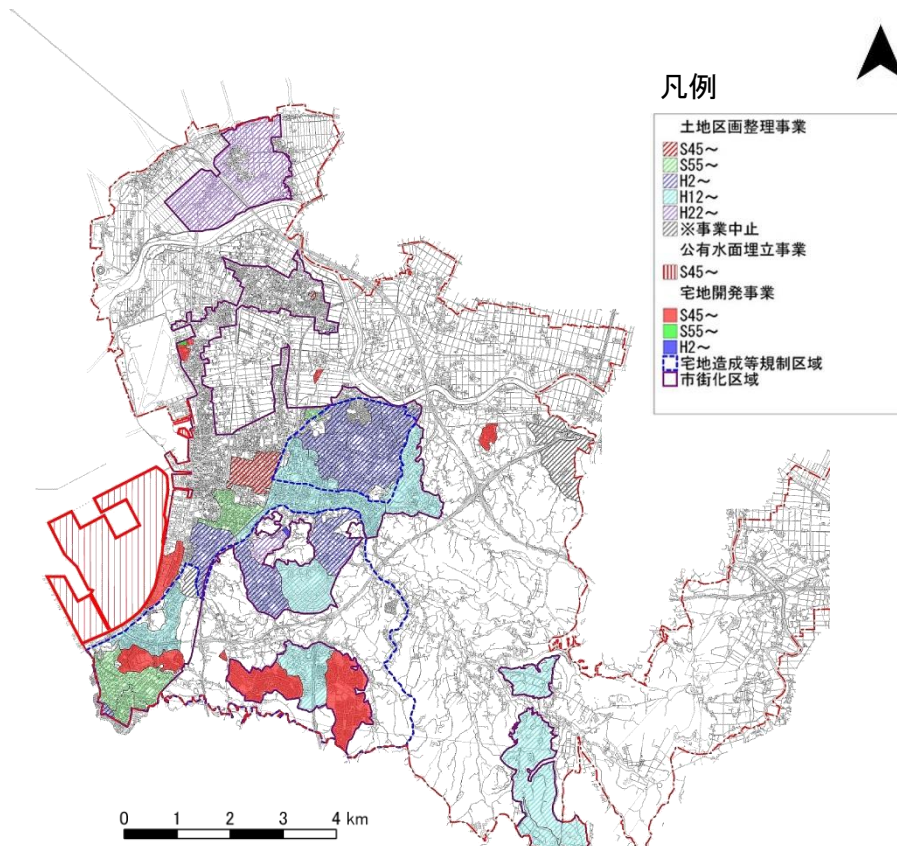


図 土地区画整理事業等の実施状況 資料：H24 木更津市みどりの基本計画に加筆

(5) 耕作放棄地・農地転用の状況

- ・耕作放棄地は、全市で 305ha となっており、うち富来田地区が 106ha と最も多く、鎌足、清川、金田地区も 30ha～50ha 程度と相当の規模が耕作放棄地となっている。
- ・農地転用状況は年により規模は大きく異なるが、平成 23 年から平成 25 年では、10ha を超える転用が続いている。また、農地転用は件数・面積ともに、市街化区域の割合が高くなっている。

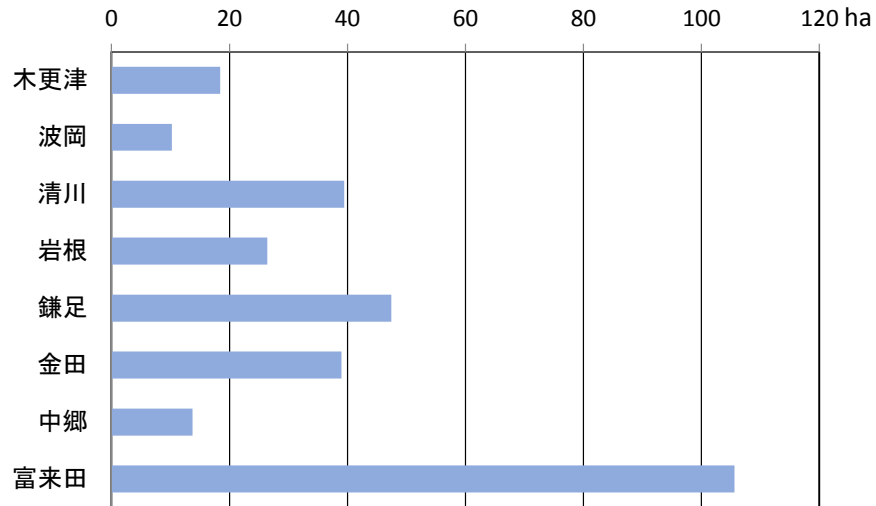


図 地区別耕作放棄地の状況

資料：H26 農地利用状況調査

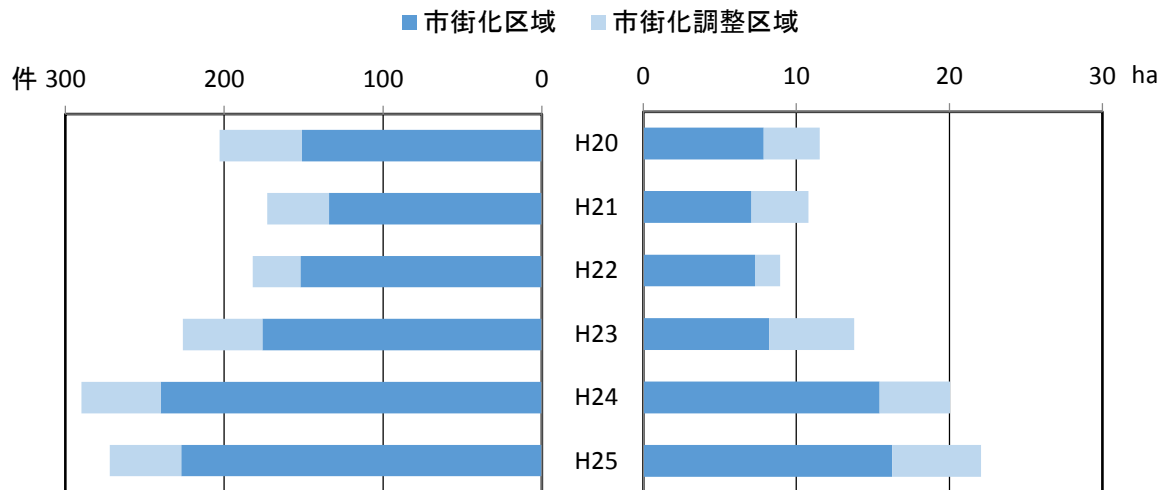
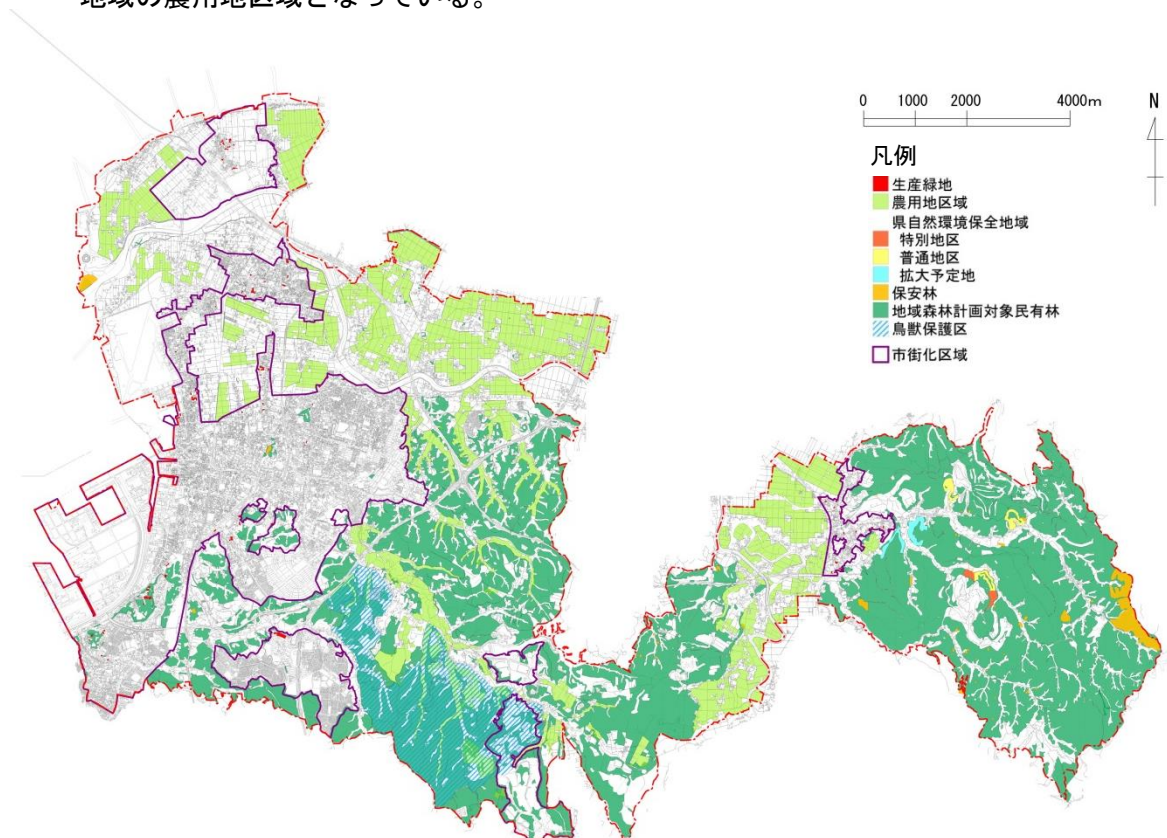


図 農地転用の件数及び面積

資料：木更津市議会事務局 市政の概要

(6) その他法規制の状況

- ・本市は、市全域が都市計画法に基づく都市計画区域に指定されているが、それ以外にも土地利用の根幹となる様々な法規制が定められている。
- ・本市は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が指定されている。また、宅地造成等規制法に基づき宅地造成工事規制区域が指定されている。
- ・本市の自然的土地利用を中心とした法規制の状況は、森林法に基づく地域森林計画対象民有林が最も多く、次いで農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域の農用地区域となっている。



制度名称	箇所数	面積 (ha)	指定主体	根拠法令
【法に基づく指定】				
生産緑地地区	85	11	市	都市計画法、生産緑地法
農用地区域		3,220	市	農業振興地域の整備に関する法律
保安林	47	76	県	森林法
地域森林計画対象民有林		4,211	県	森林法
鳥獣保護区	1	825	県	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
【条例に基づく指定】				
自然環境保全地域	1	23.14	県	千葉県自然環境保全条例
史跡名勝天然記念物	4		市	木更津市文化財保護条例

図・表 地域制緑地の指定状況 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

2-4. 都市施設の状況

(1) 道路の状況

- ・本市では、広域交通網が発達しており、アクアライン、館山道、圏央道が整備されている。
- ・また、本市には木更津金田インターチェンジ、木更津北インターチェンジ、木更津南インターチェンジ及び木更津東インターチェンジが立地し、広域交通網の要衝となっている。
- ・本市の都市計画道路は 48 路線、延長 160,670m を計画決定しており、平成 27 年 4 月時点で整備率は 65.4% となっている。一方、未整備路線は 28 路線で、うち 23 路線が都市計画決定後 20 年以上経過する長期未整備路線となっている。

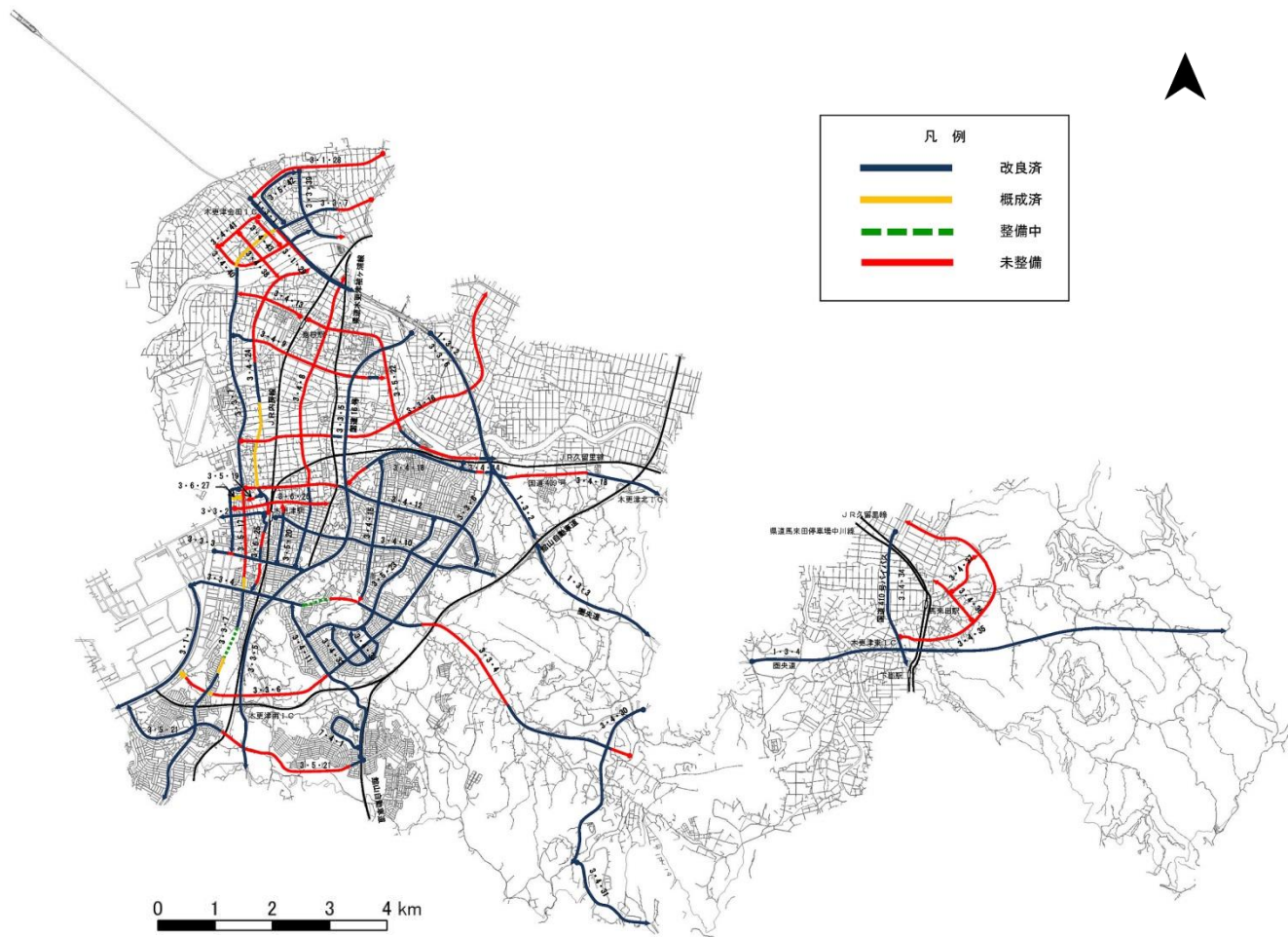


図 都市計画道路決定路線及び整備状況
資料：H27 木更津市都市計画道路見直しの基本的な方向

(2) 下水道・河川の状況

- ・市内の公共下水道は平成 26 年度末現在、事業計画面積 2,434ha に対し、整備済面積は約 1,861ha で整備率は 76.5%、普及率は 50.1%となっている。

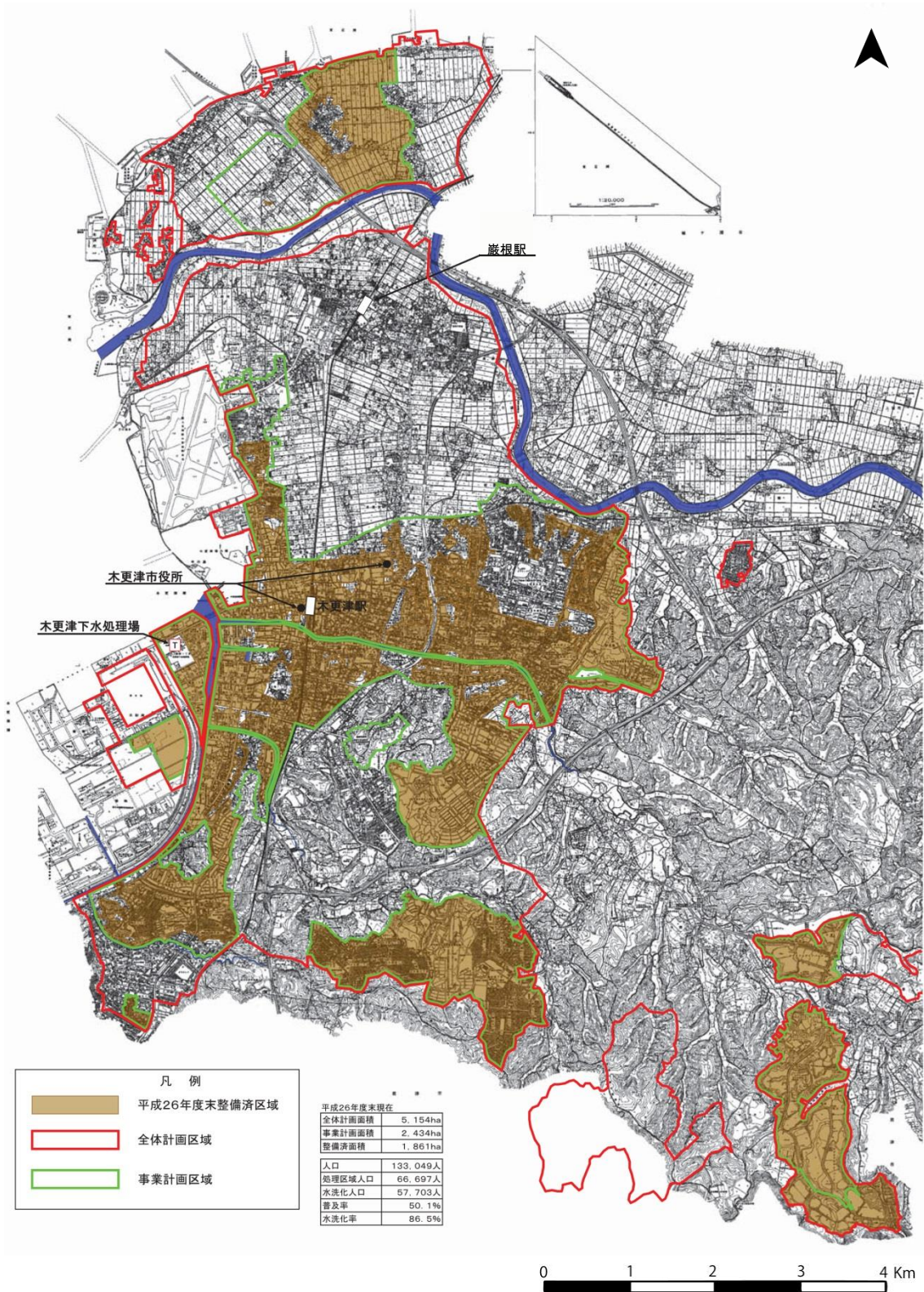


図 公共下水道整備済区域 資料：都市整備部下水道推進課

(3) その他都市施設の状況

- ・教育施設は市立小学校が 19 校、私立小学校が 1 校の計 20 校、市立中学校が 13 校、私立中学校が 2 校の計 15 校があり、市街化区域内に 25 校、市街化調整区域に 10 校が立地している。
- ・また、県立高校が 2 校、私立高校が 4 校、国立高等専門学校が 1 校、私立大学が 1 校立地する。
- ・公共公益施設は市役所・出張所、国・県等の合同庁舎、公民館、体育館等があり、JR 木更津駅周辺に集約している。



図 教育施設分布 資料：H23 都市計画基礎調査

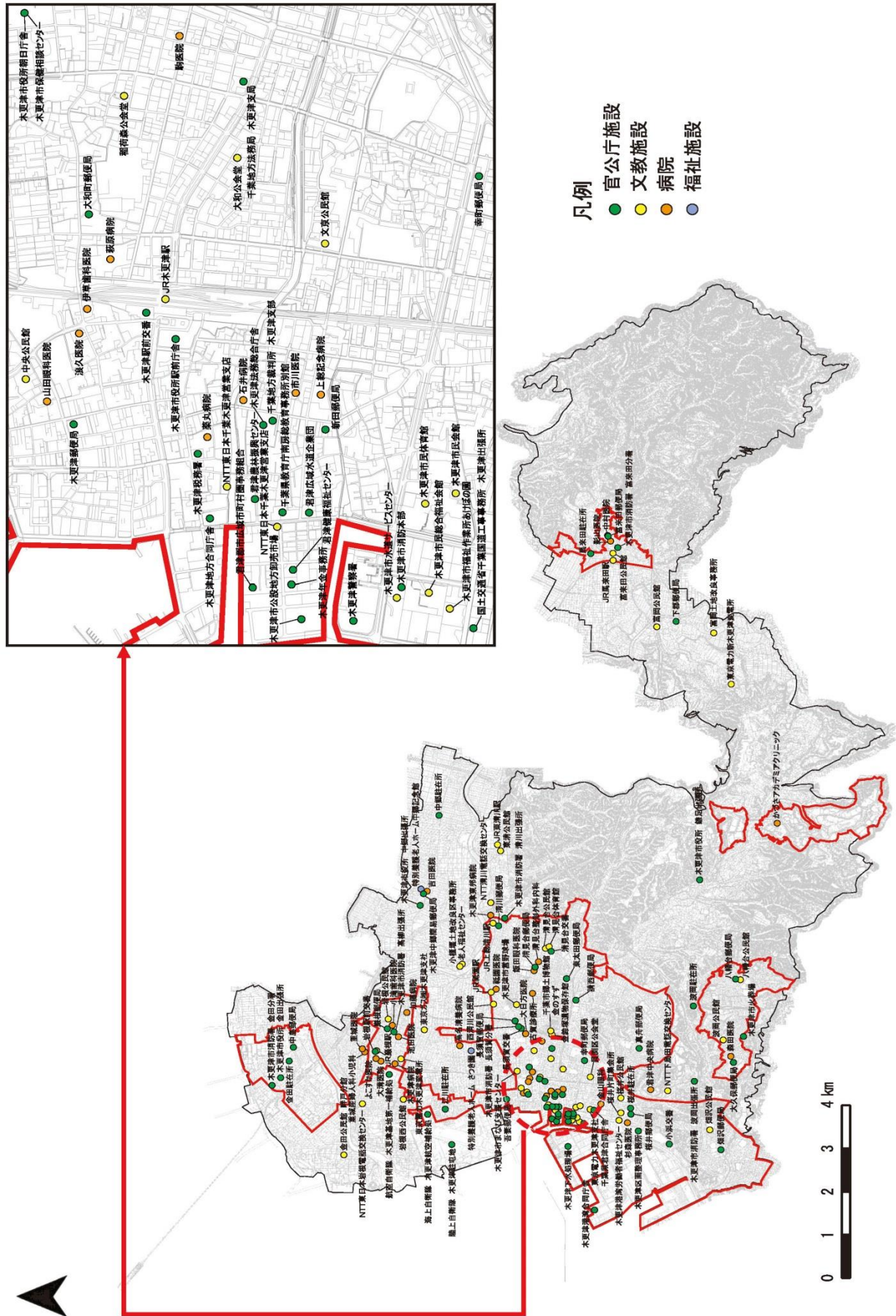


図 公共公益施設分布 資料：H23 都市計画基礎調査

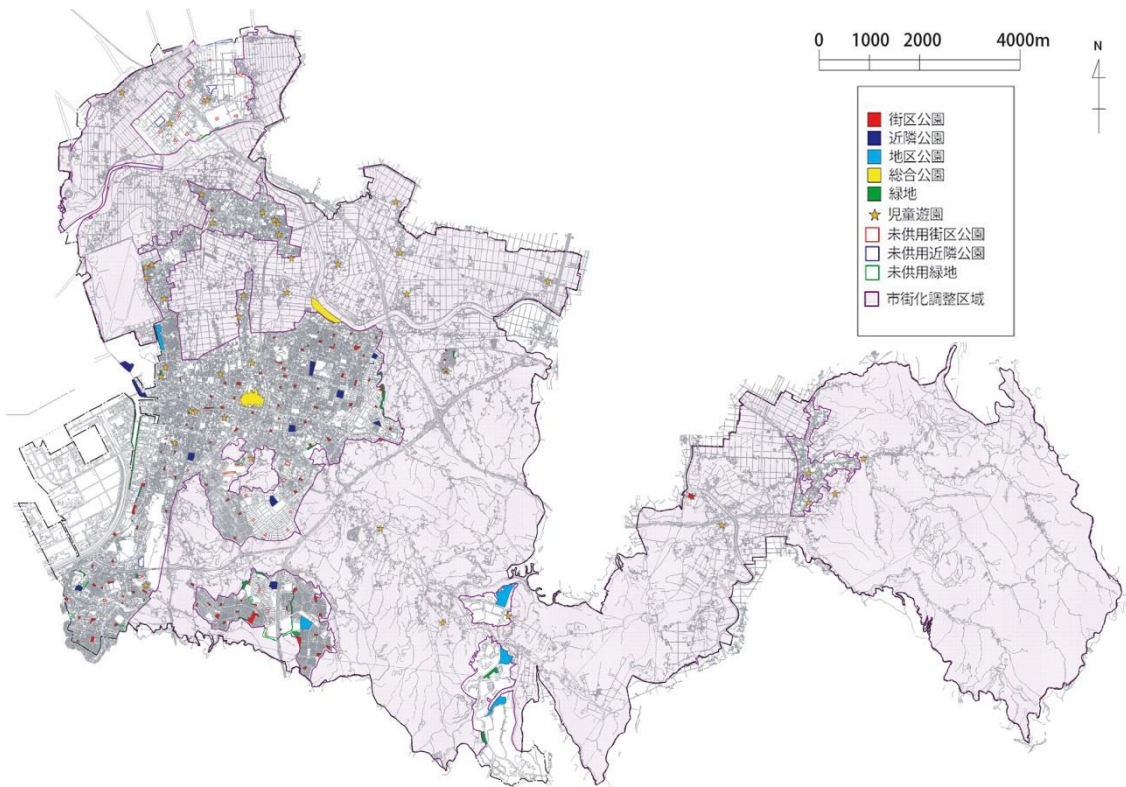
2-5. 都市環境の状況

(1) 公園緑地の状況

- ・都市公園の整備状況は、市域全体で $8.3 \text{ m}^2/\text{人}$ で、都市公園法施行令で示す標準面積 $10 \text{ m}^2/\text{人}$ に満たない。
- ・一方、市街化区域における整備状況は、 $9.8 \text{ m}^2/\text{人}$ 、市街化調整区域 $1.9 \text{ m}^2/\text{人}$ となっており、市街化区域内でみるとほぼ標準面積が確保されている。
- ・開設後 30 年以上の公園が 61 公園で約 4 割、20 年以上の公園が 101 公園で約 6 割を超しており、老朽化や地域のニーズとの乖離等が課題である。

表 都市公園の整備状況（H23.4.1 現在） 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

	市域 (都市計画区域)	市街化区域	市街化調整区域
区域面積	13,935ha	3,462ha	10,473ha
都市公園面積（H23.4.1）	107.47ha	103.02ha	4.45ha
人口（H23.4.1住民基本台帳）	128,775人	105,525人	23,250人
1人当たり都市公園面積	$8.3 \text{ m}^2/\text{人}$	$9.8 \text{ m}^2/\text{人}$	$1.9 \text{ m}^2/\text{人}$
1人当たり都市公園面積の標準 (都市公園法施行令第1条)	$10 \text{ m}^2/\text{人以上}$	$5 \text{ m}^2/\text{人以上}$	—

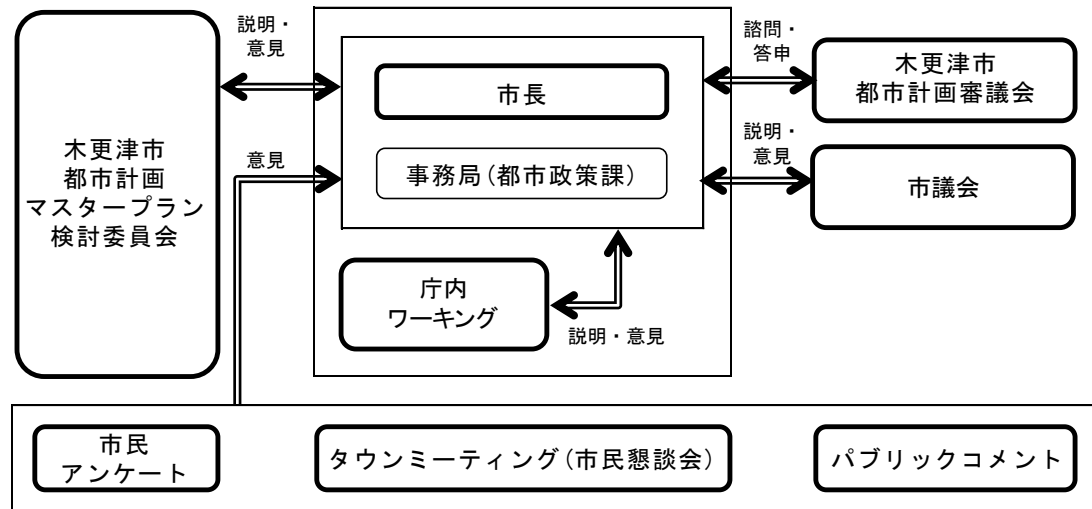


なお、児童遊園は都市公園ではないが、都市公園に準ずる機能を持つため記載している。

図 都市公園の配置状況 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

3. 木更津市都市計画マスタープランの策定体制

①策定体制図



②木更津市都市計画マスタープラン検討委員会 委員名簿

	区 分	氏 名		摘 要
		平成26年度	平成27年度	
委員長	学 識 経 験 者	坪 井 善 道		元日本大学教授 一般財団法人 建築・まちづくり協力研究所 理事（工学博士）
委 員	学 識 経 験 者	鈴 木 克 己		木更津商工会議所会頭
委 員	学 識 経 験 者	石 井 み ち 子		木更津商工会議所女性会会長
委 員	学 識 経 験 者	森 真 理 恵		千葉県建築士会君津支部会計
委 員	学 識 経 験 者	山 村 真 哉		千葉県宅地建物取引業協会南総支部 副支部長
委 員	市 民	荻 原 薫		木更津市区長会連合会副会長
委 員	市 民	土 生 英 男		公募
委 員	市 民	齋 藤 健 治		公募
委 員	関係行政機関の職員	中 山 拓 也	柴 田 利 雄	君津土木事務所長
委 員	関係行政機関の職員	行 方 寛	保 坂 隆	千葉県都市計画課長
委 員	市職員	渡 辺 知 尚		企画部長
委 員	市職員	小 山 秀 雄		環境部長
委 員	市職員	小 河 原 茂 之		経済部長
委 員	市職員	山 口 浩	住 田 厚 志	都市整備部長

4. 木更津市都市計画マスタープランの策定経過

木更津市都市計画マスタープランの見直しにあたっては、各課で所管している関連計画等との整合を図るため、庁内関係課により構成された「庁内ワーキング」や、学識経験者等から広く意見を聴くための「検討委員会」を設置し、検討を進めた。また、市民の方々からのご意見を伺うために、市民アンケート調査やタウンミーティング（市民懇談会）、パブリックコメント等を実施した。

	日時	策定経過	主な議題等
平成25年度	1月14日	庁内ワーキング 設置準備会	○都市計画マスタープラン庁内ワーキング設置要領について ○都市計画マスタープラン改定スケジュールについて ○庁内アンケートについて
平成26年度	6月24日	庁内ワーキング (第1回)	○都市計画マスタープラン改定スケジュール ○都市計画マスタープラン現行施策に関する政策評価 ○都市計画マスタープラン改定の基本方針 ○計画条件の整理と都市づくりの課題 ○市民アンケート調査
	7月18日	検討委員会 (第1回)	○都市計画マスタープランの概要 ○都市計画マスタープラン改定スケジュール ○計画条件の整理と都市づくりの課題 ○市民アンケート調査 ○都市計画マスタープラン現行施策に関する政策評価 ○都市計画マスタープラン改定の視点
	8月5日～ 8月18日	市民 アンケート調査	回収数 737 通 回収率 36.9%
	9月19日	検討委員会 (第2回)	○市内視察
	9月24日	庁内ワーキング (第2回)	○アンケート調査結果 ○全体構想
	10月5日	タウンミーティング (市民懇談会) 波岡地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○波岡地区のこれまでのまちづくり方針について ○波岡地区の現状について ○波岡地区のまちづくりについて
	10月12日	タウンミーティング (市民懇談会) 清川地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○清川地区のこれまでのまちづくり方針について ○清川地区の現状について ○清川地区のまちづくりについて
	10月26日	タウンミーティング (市民懇談会) 鎌足地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○鎌足地区のこれまでのまちづくり方針について ○鎌足地区の現状について ○鎌足地区のまちづくりについて

	日程	経過	主な議題等
平成 26 年 度	11月2日	タウンミーティング (市民懇談会) 岩根地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○岩根地区のこれまでのまちづくり方針について ○岩根地区の現状について ○岩根地区のまちづくりについて
	11月9日	タウンミーティング (市民懇談会) 中郷地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○中郷地区のこれまでのまちづくり方針について ○中郷地区の現状について ○中郷地区のまちづくりについて
	11月16日	タウンミーティング (市民懇談会) 金田地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○金田地区のこれまでのまちづくり方針について ○金田地区の現状について ○金田地区のまちづくりについて
	11月22日	タウンミーティング (市民懇談会) 木更津地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○木更津地区のこれまでのまちづくり方針について ○木更津地区の現状について ○木更津地区のまちづくりについて
	11月30日	タウンミーティング (市民懇談会) 富来田地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○富来田地区のこれまでのまちづくり方針について ○富来田地区の現状について ○富来田地区のまちづくりについて
	12月6日	タウンミーティング (市民懇談会) 全地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○各地区のこれまでのまちづくり方針について ○各地区の現状について ○各地区のまちづくりについて
	12月8日	庁内ワーキング (第3回)	○部門別方針 ○地域別構想
	1月30日	検討委員会 (第3回)	○全体構想 ○部門別方針 ○地域別構想(概要)
	3月18日	都市計画審議会	○中間報告
平成 27 年 度	4月22日	庁内ワーキング (第4回)	○木更津市都市計画マスタープラン改定案について
	5月20日	検討委員会 (第4回)	○木更津市都市計画マスタープラン改定案について
	6月25日～ 7月25日	パブリックコメント	意見提出者数 1人 意見数 3件
	9月29日	都市計画審議会	○諮問・答申

木更津市都市計画マスタープラン

改定日：令和7年9月26日

発行：木更津市

〒292-8501 木更津市富士見1丁目2番1号

電話 0438-23-7111（代表）

<http://www.city.kisarazu.lg.jp/>

編集：都市整備部 都市政策課