

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。

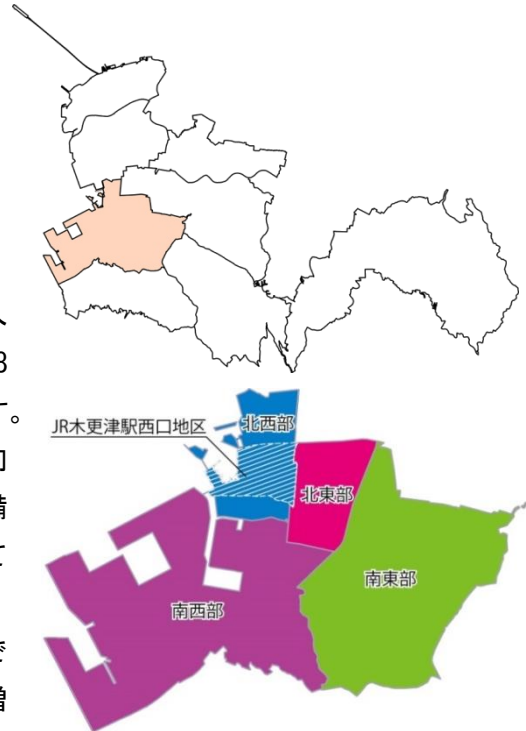


図 木更津地区 細地区区分

※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。

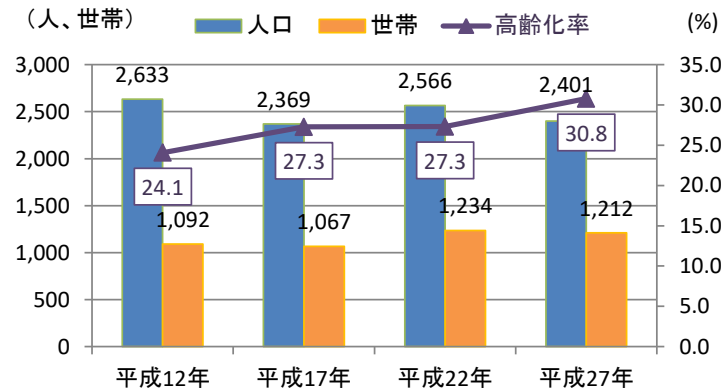


図 JR 木更津駅西口地区の人口の推移 資料：住民基本台帳

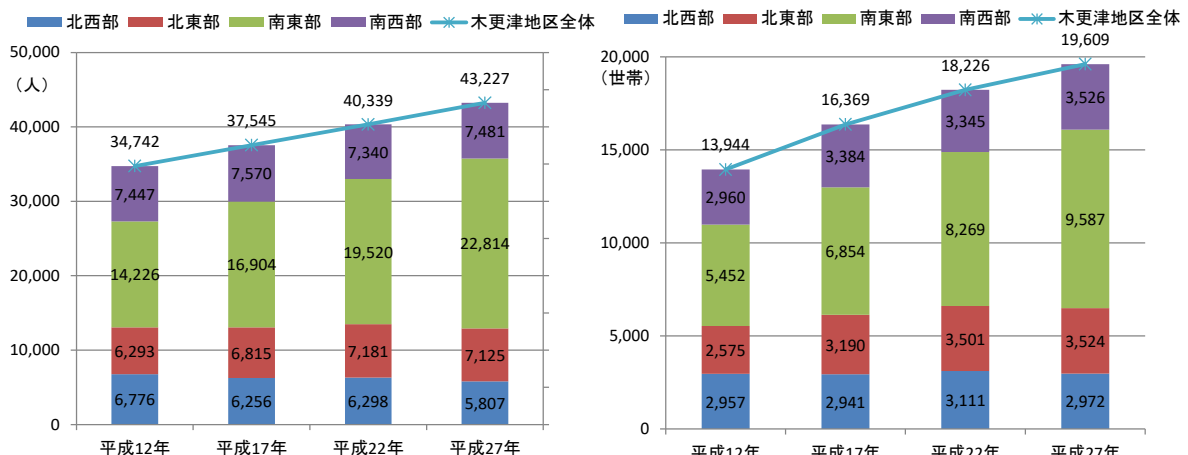


図 人口の推移 資料：住民基本台帳

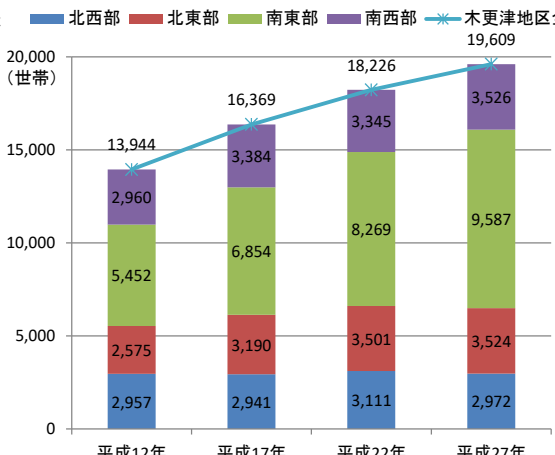


図 世帯数の推移 資料：住民基本台帳

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。

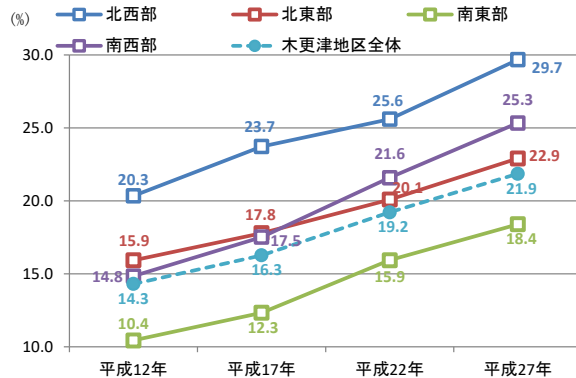


図 高齢化率の推移

資料：住民基本台帳

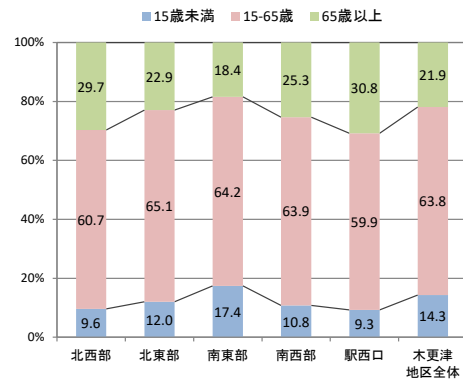


図 年齢3区分別人口の割合（平成 27 年）

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

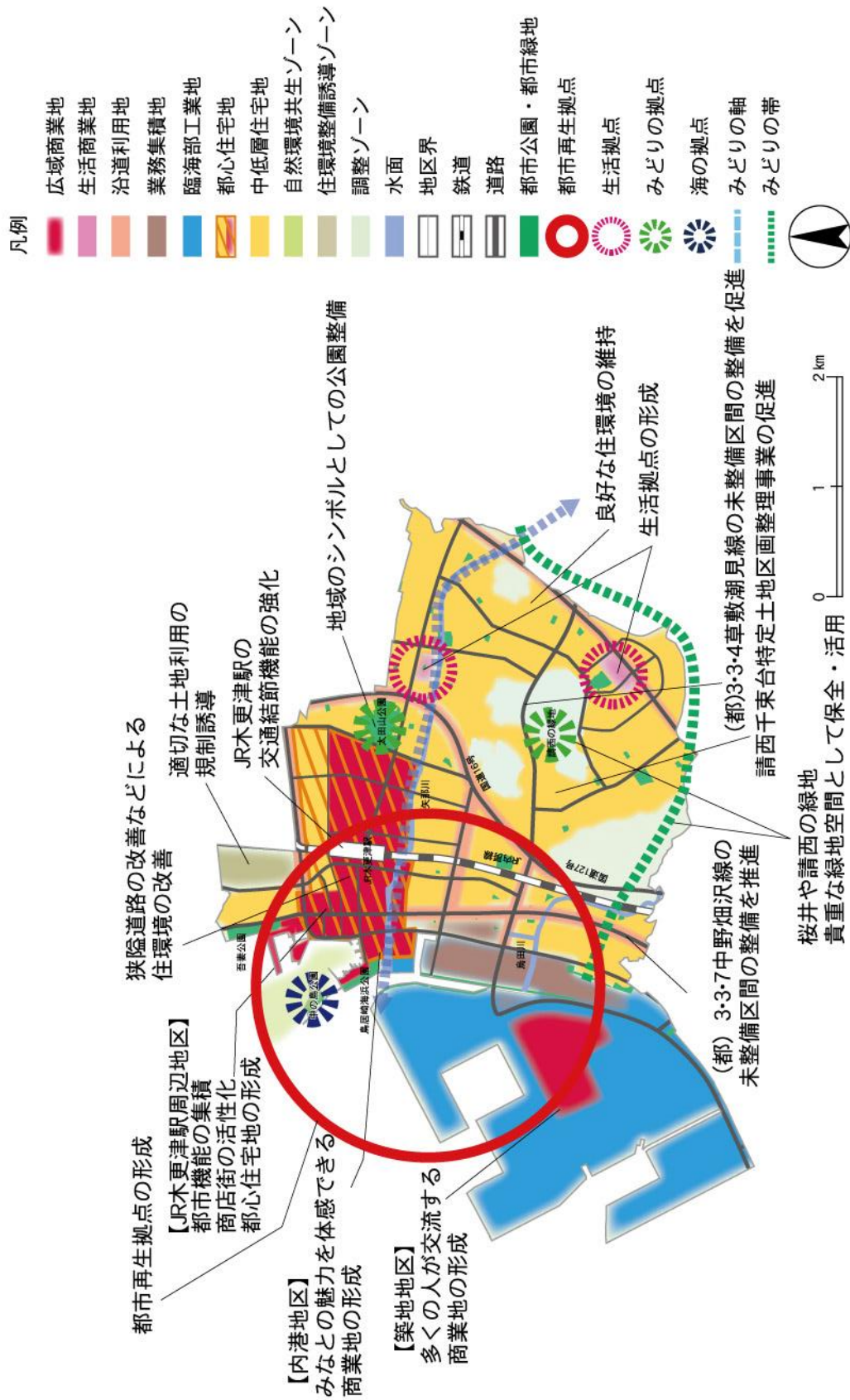
- 広域幹線道路へのアクセス性の向上のため（都）3・3・4 草敷潮見線及び（都）3・3・7 中野畑沢線の未整備区間の整備を促進するとともに、JR 木更津駅周辺の交通処理の円滑化のため（都）3・4・24 木更津駅万石線、（都）3・6・25 富士見桜井線などの整備を推進します。
- JR 木更津駅西口・東口の交通結節機能の見直しを検討し、高速バスの利便性の向上を図るとともに、路線バスを中心とした地区内の公共交通の利便性の向上を図るため、地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

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。



木更津地区 まちづくり方針図