

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。

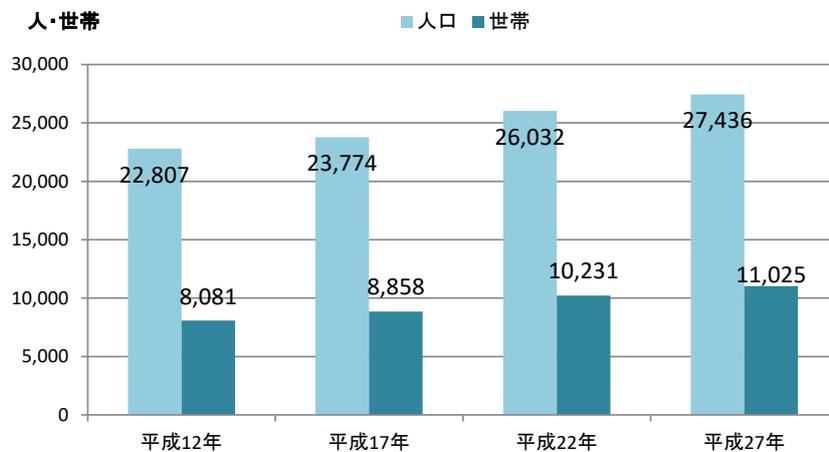
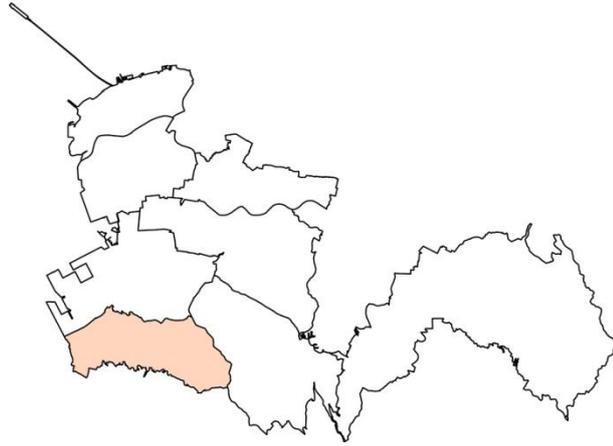


図 人口などの推移

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。

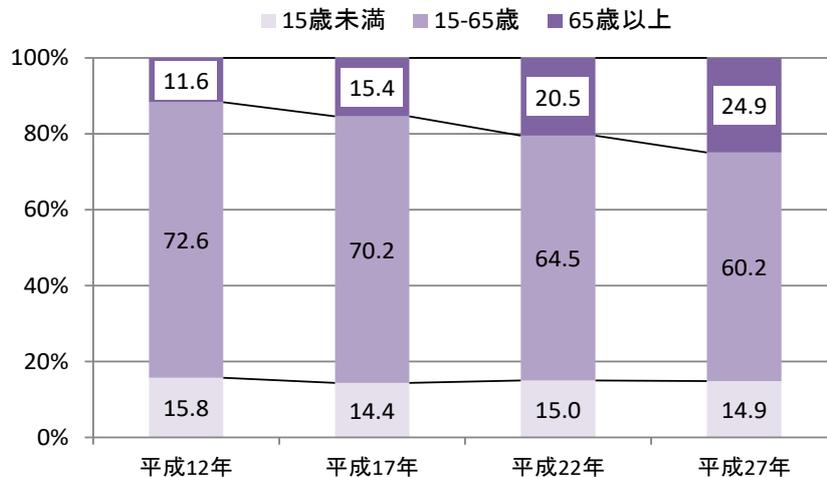


図 年齢3区分別人口の推移

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す。

<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

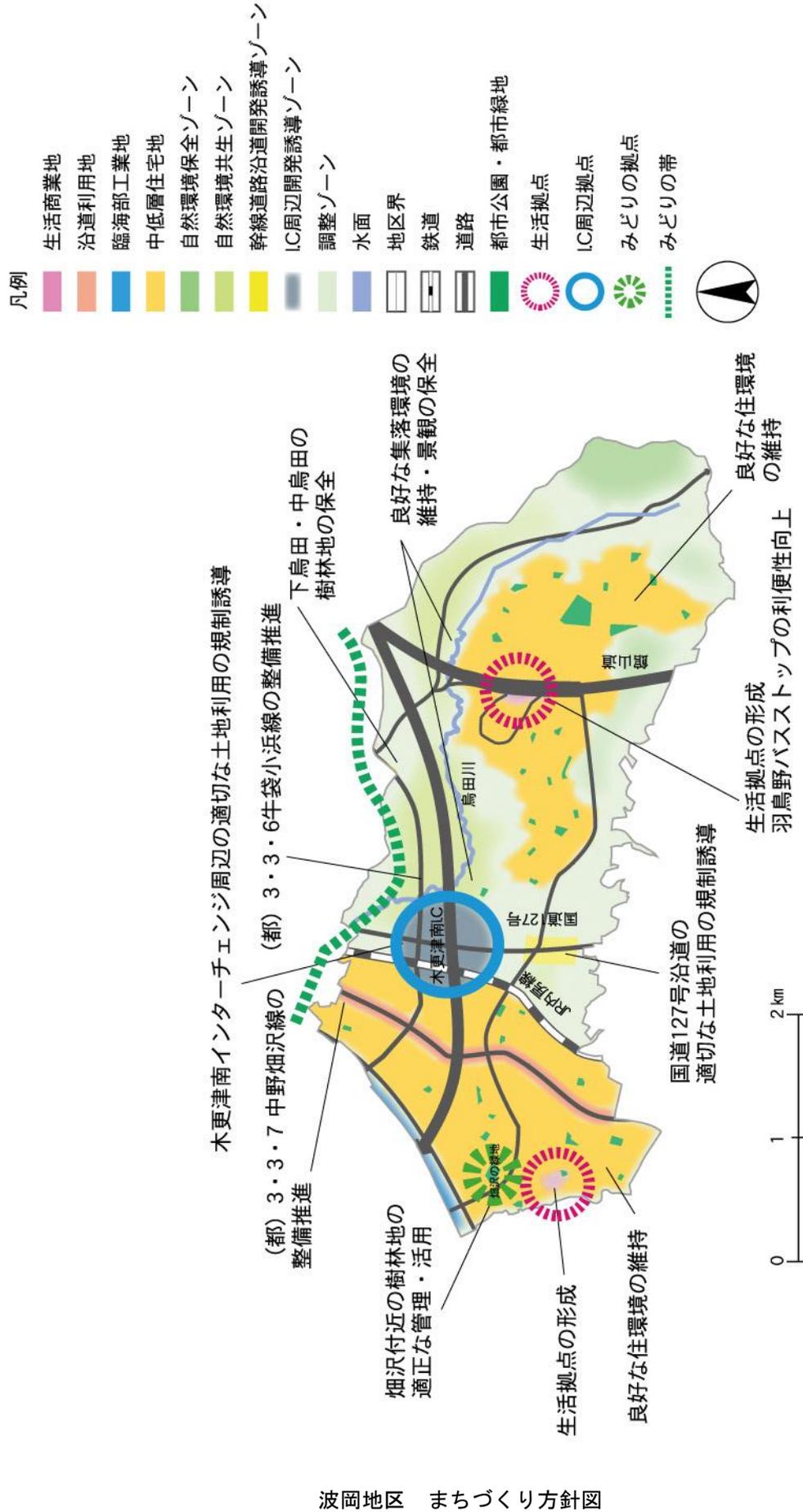
- 下烏田、中烏田一帯の樹林地は、市街地を取り巻くみどりの帯として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、風致地区等の地域制緑地により、保全・活用方を検討します。
- 畑沢付近の緑地は、みどりの拠点として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、緑地保全地域等の地域制緑地により、適正な管理及び活用による保全の検討を図ります。
- 烏田川沿いの集落地は、良好な農村環境の向上を図りつつ、農家や生け垣、蔵など貴重な景観要素の保全を図ります。

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