

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。

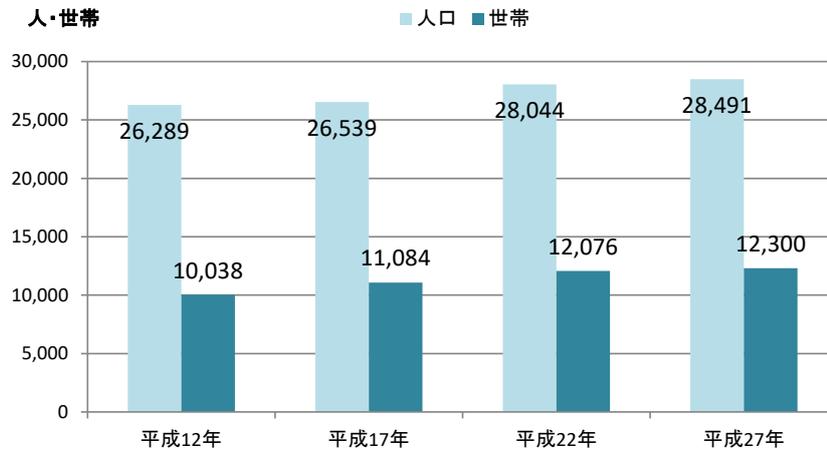
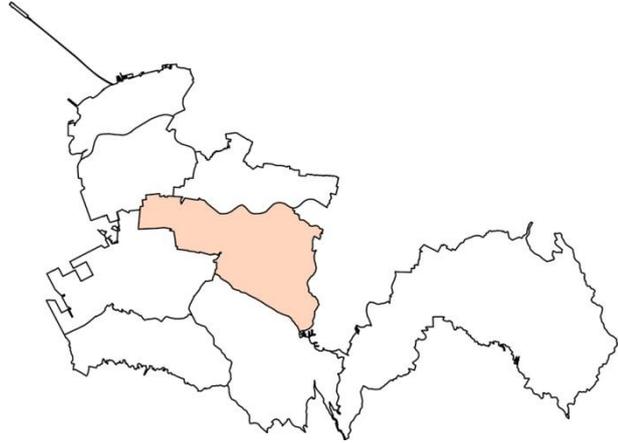


図 人口などの推移

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。

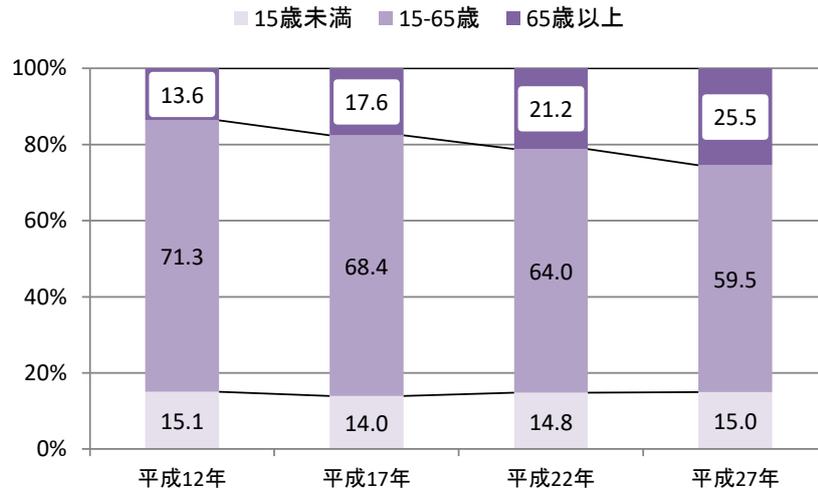


図 年齢3区分別人口の推移

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がなく、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。

