

## 第2章 全体構想

- 1 将来都市像と都市づくりの方向
- 2 将来人口
- 3 将来都市構造

## 2-1. 将来都市像と都市づくりの方向

### (1) 目標年次・対象区域

本計画の目標年次は、基本構想との一体的な運用を図る観点から、基本構想の目標年次、西暦 2030 年（平成 42 年）とします。

また、本計画の対象区域は、木更津市全域とします。

### (2) 将来都市像・基本理念

基本構想で示された将来都市像を実現するため、本計画においても「魅力あふれる 創造都市 きさらづ ～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～」を共通の将来都市像として位置付けます。

また、将来都市像を実現するため基本構想と共通の基本理念「人」「結ぶ」「創造」「躍動」を本計画でも設定し、基本構想と一体となってまちづくりを推進するものとします。

#### 将来都市像

## 魅力あふれる 創造都市 きさらづ

～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～

#### 基本理念

### 「人」「結ぶ」「創造」「躍動」

#### ■「人」が中心のまちづくりをめざします

まちづくりを支える「人」の力が最大限に発揮されるよう、だれもが心豊かに健やかに、安心・安全で快適に暮らし、ふるさと木更津を誇りに思い、地域の中でもに支えあい、未来の木更津を育むまちづくりを目指します。

また、訪れる人が再び訪れたいくなるような、居心地がよく、温かさと優しさに満ちた魅力的なまちづくりを目指します。

#### ■多様な主体を「結ぶ」まちづくりをめざします

市民・団体・事業者・行政等を「結ぶ」とともに、本市と東京湾岸の主要都市や圏央道沿線地域、県南地域を「結ぶ」ことにより、賑わいと活力にあふれ、心が通いあう温かいまちづくりを目指します。

#### ■新たな魅力等を「創造する」まちづくりをめざします

新たな魅力や文化の創造に向け、広域道路ネットワークの結節点という地理的優位性を活かし、市内や周辺地域及び広域道路ネットワークで結ばれた地域等の人や

団体、事業者との交流・連携を推進することにより、市民とともに未来に引き継ぐふるさと木更津を「創造」するまちづくりを目指します。また、市内への立地集積が進む研究開発、生産等の多様な業種と地域産業が連携することで新たな価値を「創造」するまちづくりを目指します。

### ■未来へ「躍動」するまちづくりをめざします

市民一人ひとりが地域でいきいきと「躍動」し、その成果を地域社会に循環させるまちづくりを目指します。また、大規模プロジェクトの進展による産業集積や大型集客施設の立地の効果を、市内外に波及させることにより、賑わいや活力、市民の誇り、暮らしの豊かさを創出し、未来へ「躍動」するまちづくりを目指します。

## (3) 都市づくりの方向

本計画は、将来都市像の実現に向けて基本構想で示す基本政策の方向のうち、都市計画の分野について、基本的な方針を示す計画です。

都市計画の分野では、将来都市像の実現を目指した取組みにより都市の魅力と活力を創造することが重要であるとともに、少子高齢社会や地球環境問題への対応、災害に強いまちづくりなど、社会経済情勢の大きな変化への対応が強く求められています。

このことから、基本理念を踏まえたまちづくりの推進を基本に、木更津市の特性や社会経済情勢の変化に対応するため、都市づくりの方向として以下の6つを設定します。

### 1 持続可能で暮らしやすい 集約型の都市づくり

人口減少及び超高齢社会への対応や効率的な都市経営、都市の低炭素化などの諸課題への対応を図るため、地域の特性を活かした拠点の形成を図り、それらを道路や公共交通等のネットワークで相互に結ぶ「拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成」を目指します。

また、JR 木更津駅周辺地区、内港地区等は都市の拠点として、木更津発展のシンボルであるみなとの活用を軸としつつ、商業・業務、医療・福祉、行政及び住宅等の都市機能の充実を図り、賑わいや活力に満ちた「みなとまち木更津」の再生を目指します。

### 2 広域交通網を活かしたメリハリのある都市づくり

JR をはじめアクアラインや圏央道、館山道等の広域交通網による交通利便性を活かして、都市機能の集積を図るとともに、それらの都市機能の連携により、集積の効果を最大限に発揮できるメリハリのある都市づくりを目指します。

### 3 自然環境の保全・活用による都市づくり

かけがえのない自然を守るとともに、地域特性に応じて、身近に水とみどりを感  
じることのできる質の高い環境の形成を図ります。また、生物多様性の保全や都市  
の低炭素化など地球環境にも配慮した都市づくりを目指します。

さらに、豊かな自然、農業環境において、グリーンツーリズム\*や二地域居住\*な  
ど都市生活の「癒し」「憩い」の場が提供され、都市と集落の交流が活発となるよ  
うな都市づくりを目指します。

### 4 多様なライフスタイルに対応した住み良い都市づくり

高齢世代や子ども・子育て世代など、幅広い世代のニーズに対応しつつ、利便性  
の高い都心居住やゆとりある郊外居住、既存集落コミュニティの維持・増進など、  
地域特性に応じ、多様なライフスタイルに対応した住環境の維持・形成を進めます。

また、周辺環境と調和した景観形成を誘導します。

### 5 安心・安全な都市づくり

木更津で住み・働く人の生命と財産を守るため、都市防災の視点から土地利用の  
規制・誘導、都市施設の配置・整備を図るとともに道路・公園・下水道等都市施設  
の計画的な補修・更新により、安心・安全を実感できる都市づくりを目指します。

### 6 協働による都市づくり

都市づくりの主役は市民であり、一人ひとりが自覚と責任を持って取り組むことが  
できるよう、計画から実施に至るまで、市民との協働による都市づくりを進めます。

また、商工会議所、観光協会等の関係団体や大学、市民団体との連携を図るとと  
もに、企業等の民間活力の活用による都市づくりを目指します。

## 2-2. 将来人口

西暦 2030 年(平成 42 年)の人口を 140,000 人と見込みます。

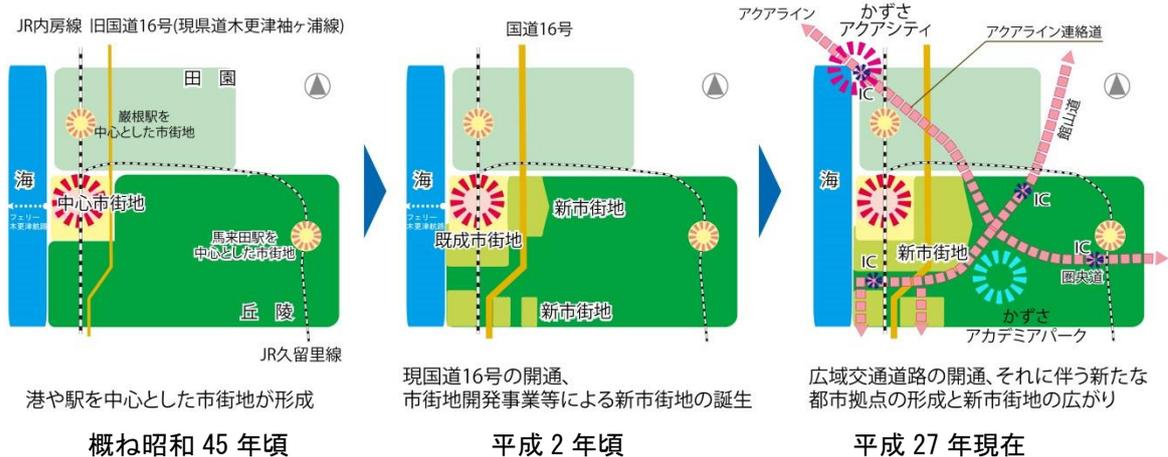
## 2-3. 将来都市構造

### (1) 将来都市構造の基本的考え方

#### ① 広域交通網の発展による都市構造の変遷

本市では、以下のような経緯を経て都市構造の変遷が見られます。

- 西側は海に接し、北から東にかけては、小櫃川をはじめとする河川の沖積平野\*に田園地帯が広がり、東から南にかけては、低い丘陵の続く洪積台地\*により骨格的地形が形成されました。
- 江戸時代には港を中心とした商業地として栄えるとともに、大正時代の鉄道の開通により、JR木更津駅周辺にも市街地が形成されました。以前は木更津航路により神奈川・東京と海路で結ばれていました。
- 高度経済成長期以降、中心市街地を囲むように、その内陸側には既成市街地が広がり、郊外の東側・南側の丘陵部に面整備による新市街地が展開していきました。
- 平成9年のアクアラインの開通と前後して、広域交通網の整備が急速に進んだことで、かずさアクアシティ、かずさアカデミアパークなど新たな都市の形成が進行しました。



広域交通網の発展による都市構造の変遷のイメージ図

#### ② 将来都市構造の考え方

2-1. 将来都市像と都市づくりの方向で示す方向性を基本に、広域交通網の発展による都市構造の変遷を踏まえて、以下の2つを将来都市構造の基本的考え方とします。

- 拠点をネットワークする集約型都市構造の形成
- 海・田園・丘陵の自然を活かした都市構造の維持

## (2) 将来都市構造の形成

### ① 拠点をネットワークする集約型都市構造の形成

本市は、広域的な交通ネットワークの結節点に位置するという地理的特性を有していることから、東京湾岸の人とまちを結ぶ交流都市としての役割を担っていくことが重要です。そのため、基本構想において「まちの活力をけん引する拠点づくり」の方向性が示されています。

本計画では、基本構想と一体となりまちづくりを進めるよう、「みなとまち木更津再生プロジェクト」が示す都市再生拠点、かずさアクアシティやかずさアカデミアパーク、インターチェンジ周辺など、基本構想における「まちの活力をけん引する拠点づくり」に掲げられている拠点と、それらを結ぶ広域交通網等を軸として、まちの活力をけん引する都市構造の形成を図ります。

また、超高齢社会への対応、効率的な都市経営、都市の低炭素化など、今日の社会経済情勢へ対応するため、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり「集約型の都市構造の形成」が求められています。

本市では、こうした動向を踏まえ、持続可能で暮らしやすい都市の実現を目指して、地域特性に応じた拠点の形成を図り、それらを道路・公共交通によりネットワークする「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を図ります。

拠点は基本的に市街地を中心に形成していきますが、人口減少、少子高齢化により、地域コミュニティの維持が困難となっている市街化調整区域の集落についても、集落拠点としての形成を図り、地域の活性化や集落の維持を目指します。

#### ■ 拠点の配置

- ・本市の中心として様々な都市機能の集積を図る JR 木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区に「都市再生拠点」を配置します。
- ・千葉県や房総半島の玄関口として、広域からも多くの人が訪れ、周辺市街地の都市機能を補完するかずさアクアシティ地区に「交流拠点」を配置します。
- ・公的試験研究機関や民間の研究開発型工場の集積を図るかずさアカデミアパーク地区に「研究開発拠点」を配置します。
- ・今後活用が見込まれる高速道路のインターチェンジ周辺を「I.C 周辺拠点」として配置します。
- ・歩いて暮らせるための生活の基盤を支える既存の都市機能の集積があり、都市再生拠点と鉄道で結ばれた JR 巖根駅、JR 馬来田駅周辺に「地域中心拠点」を配置します。
- ・周辺市街地の日常生活を支える都市機能の集積を図る「生活拠点」を配置します。
- ・地域の活性化や集落地の維持のため、公共サービスやコミュニティの拠点となる「集落拠点」を配置します。

#### ■ 軸（ネットワーク）の形成

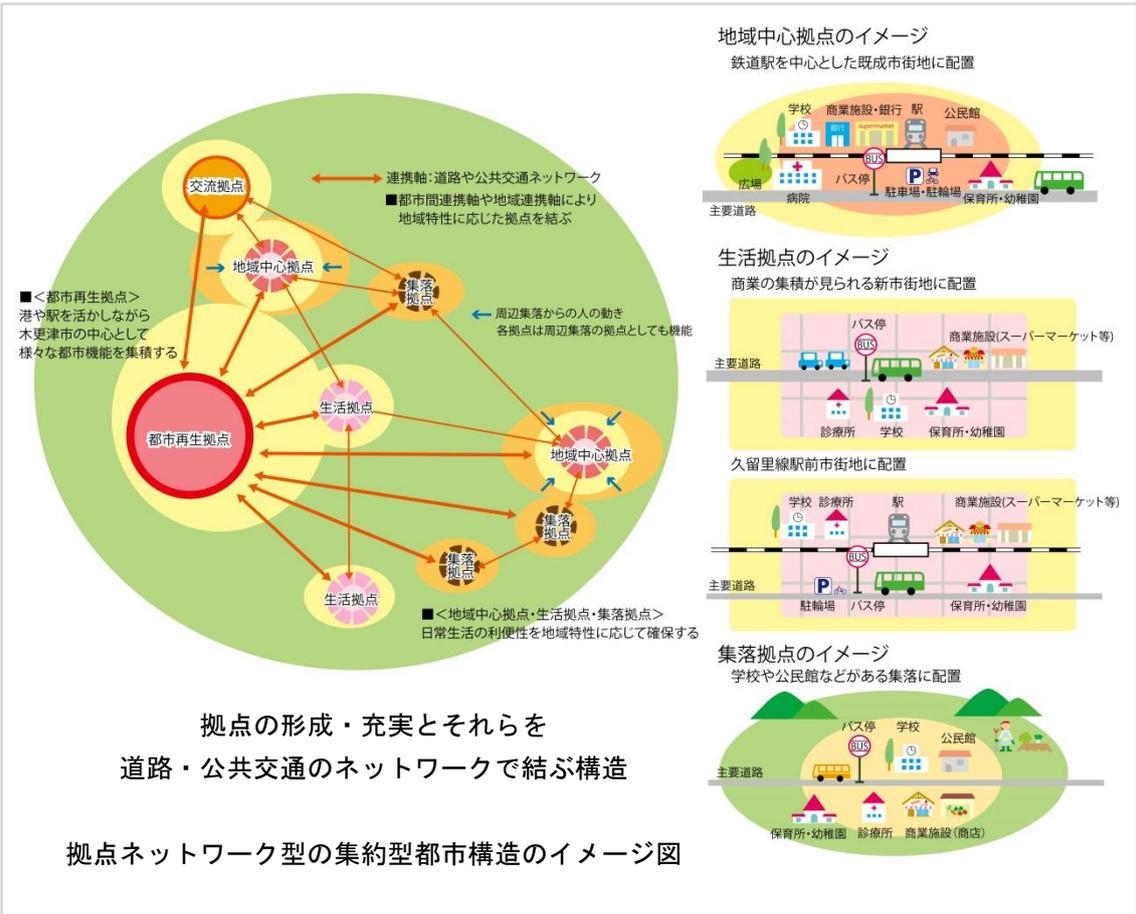
- ・配置した拠点に対し、広域的な交流・連携を支えるものとして、広域幹線道路網による「広域連携軸」を配置します。
- ・配置した拠点に対し、近隣都市からの交流・連携を支えるものとして、主要幹線道路網及び JR 内房線による「都市間連携軸」を配置します。
- ・配置した拠点に対し、拠点間の交流・連携を支えるものとして、幹線道路網及び JR 久留里線による「地域連携軸」を配置します。

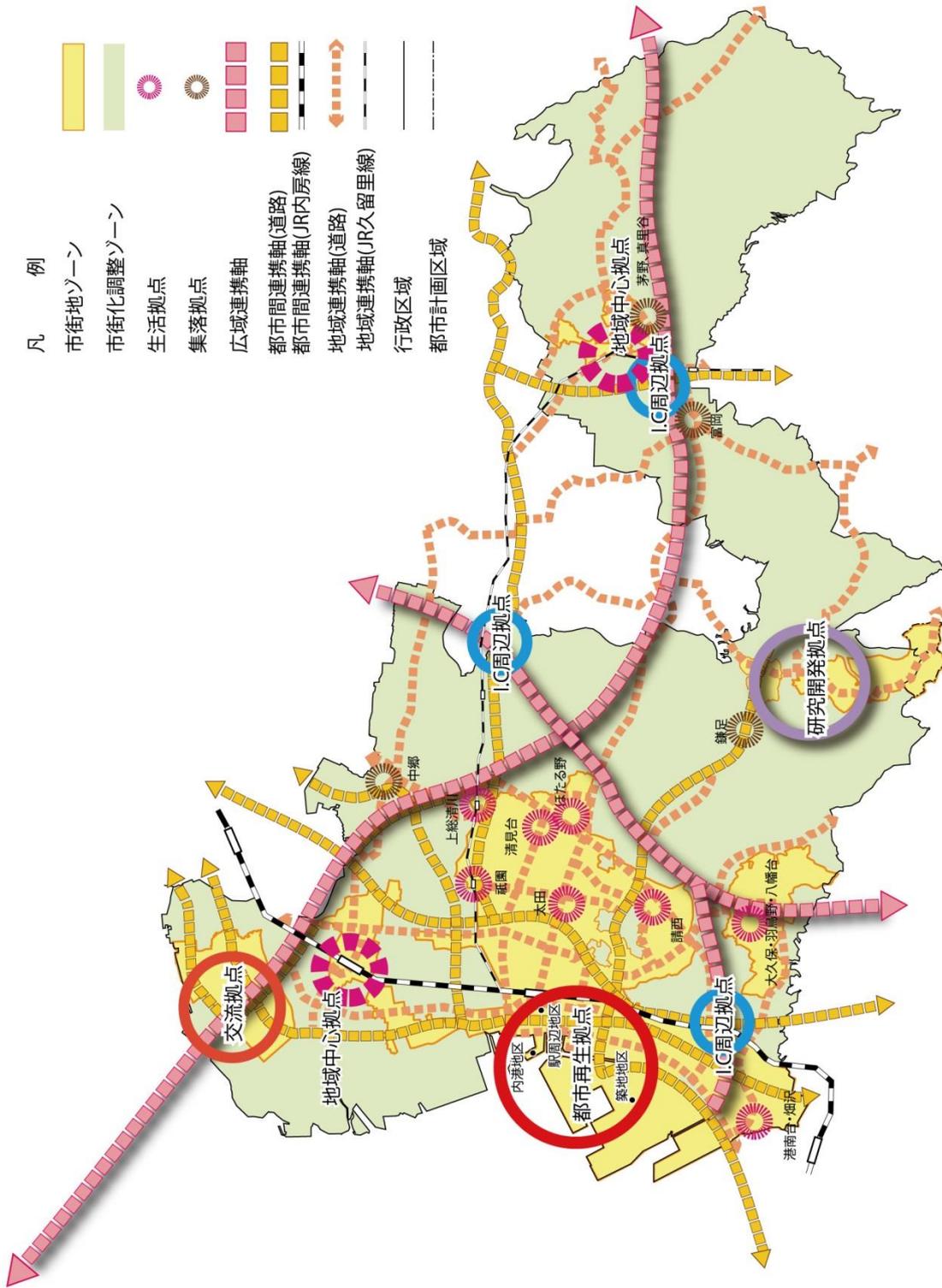


みなとまち木更津再生プロジェクト概念図  
都市再生拠点のイメージ

まちの活力をけん引する都市構造のイメージ図

資料：木更津市基本構想（平成26年3月）  
木更津市の将来における都市機能の展開図





拠点をネットワークする都市構造図

## ■基本構想 まちの活力をけん引する拠点づくり(抜粋)

### 1 「みなとまち木更津再生プロジェクト」

みなとまち木更津再生プロジェクトは、木更津発展のシンボルであるみなとを活かして、木更津駅及びみなと周辺の一体的なまちづくりを進め、それぞれの機能を連携・補完することで来訪者の回遊性を誘発し、賑わいや活力に満ちた、みなとまち木更津の再生をめざします。

大型集客施設が開業する築地地区、親水空間として整備が進む内港地区、都市的機能が集積している駅周辺地区、これら3つの地区をみなとまち木更津の核となる2つのゾーンに位置付け、特性を活かした魅力的なまちなみを形成する新たな都市拠点として、市民・関係団体・事業者・行政とが連携したまちづくりを進めます。

### 2 東部丘陵地を活かした産業振興(かずさアカデミアパーク)

東部丘陵地に位置するかずさアカデミアパークは、かずさDNA研究所やNITEバイオテクノロジーセンター等の公的試験研究機関、また、民間の研究開発型工場が集積するとともに、センター施設であるかずさアークが立地し、千葉県を代表する研究開発拠点を形成しています。かずさアカデミアパークへの産業集積は、本市の大規模プロジェクトの一つであり、地域振興を図る観点からも企業立地の加速化が求められています。DNA研究の中核施設であるかずさDNA研究所や関係機関との連携を深め、研究開発型産業を中心に誘致を進めます。

### 3 アクアライン着岸地のシンボルの形成

かずさアクアシティは、大型集客施設の集積や空港関連産業、高付加価値産業等の誘致を県や関係機関と連携し促進するとともに、干潟や田園等の豊かな自然環境と調和した良質な住環境を創造し、定住人口の増加を図ります。さらに、アクアラインの着岸地という高い交通利便性を活かして、高速バスターミナルの充実を図り、圏央道沿線地域や県南地域等との広域的な高速バスネットワークの形成を進めます。多様な都市機能が集積・充実するまちづくりを関係機関と一体となって推進し、千葉県の玄関口として、魅力あふれる拠点づくりに取り組みます。

### 4 インターチェンジ周辺の利活用

インターチェンジ周辺の低未利用地は、圏央道等の広域道路ネットワークの整備進展により、物流施設等の受け皿となる産業用地としての開発条件が向上しており、アクアライン連絡道及び圏央道沿道では、国際物流も見据えた高次物流施設の需要が高まることが予想されます。それぞれのインターチェンジ周辺地域においては、需要動向に応じ、産業用地として利活用を図るための誘導等に取り組みます。

## ②海・田園・丘陵の自然を活かした都市構造の維持

本市は、首都圏からの高いアクセス性を活かしたまちづくりを進める一方で、中心を成す市街地の周囲に「盤洲干潟をはじめとする海浜」や「小櫃川とその沿川に広がる田園」、「東部の丘陵地帯の森」などの豊かな自然環境を有しています。この「海」「田園」「丘陵」の自然は、古くからこの地の暮らしを支え、住民の心身を癒すなど、都市を形成する重要な要素であることから、これらを活かした都市構造を今後も維持していきます。

自然環境については、原則として保全を図ることとしますが、市街化調整区域の地区計画制度を活用し、既存集落地周辺では、集落コミュニティの維持に資する居住や生活利便施設、自然や農業を活用したグリーンツーリズム施設の立地など、周辺の自然や農業環境と調和した土地利用を誘導します。また、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道などにおいて、地域特性を活かし適切な土地利用の規制誘導を図るものとします。

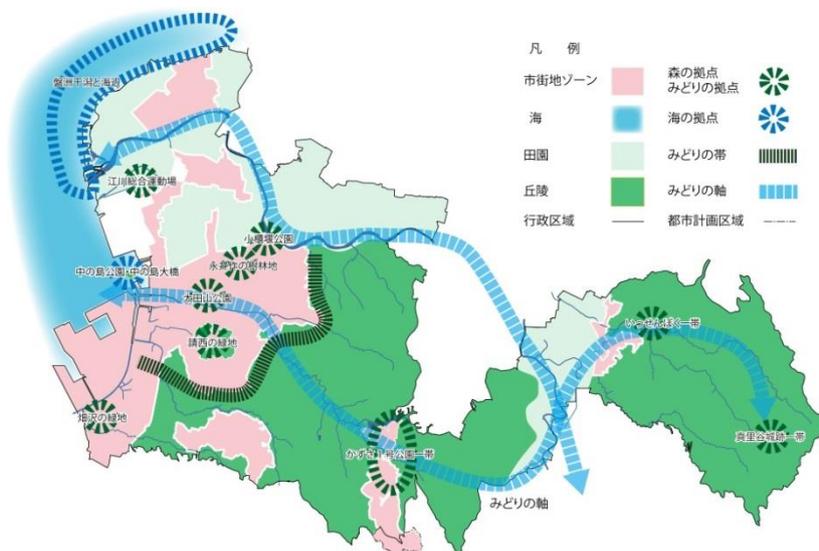
市街地の新たな拡大は原則として行わず、市街地に隣接する自然環境については、都市環境の保全、生物多様性の保全、地球環境問題の改善、景観の形成等に寄与することから、みどりの「軸」と「帯」を配置します。また、この豊かな自然環境・農林漁業環境との共生・交流を図る「拠点」を配置します。

### ■都市環境の保全を図るものとして「軸」と「帯」の配置

- ・小櫃川とその周辺に広がる田園空間軸、木更津港と真里谷城跡を結ぶ水とみどりと歴史の文化軸を「みどりの軸」として配置します。
- ・市街地を取り囲む樹林地を「みどりの帯」として配置します。

### ■自然との交流が育まれる「拠点」の配置

- ・盤洲干潟を含む金田地区の海辺と中の島公園を中心とした内港地区に「海の拠点」を配置します。
- ・いっせんぼく、真里谷城跡、かずさ1号公園一帯を「森の拠点」に、太田山公園と小櫃堰公園等の市街地周辺のまとまった公園・緑地を「みどりの拠点」として配置します。



海・田園・丘陵の自然を活かした都市構造図

## 拠点

### ○都市再生拠点 JR 木更津駅周辺地区、内港地区、築地地区

本市の中心として、みなとをシンボルとしたまちづくりを進めるとともに、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など、高次な都市機能の集積とその連携を図り、市内外の多くの人が集い・賑わう拠点を形成します。

### ○交流拠点 かずさアクアシティ地区

アクアライン着岸地という高い交通利便性を活かし、千葉県の玄関口として、商業・業務機能等の集積を図り、東京湾岸における交流で賑わう拠点を形成します。

また、新たな人口の受け皿として、都市の利便性と、干潟や田園等周辺の自然環境と調和した良質な住環境を形成します。

### ○研究開発拠点 かずさアカデミアパーク地区

千葉県を代表する研究開発拠点として、産業の更なる集積を図ります。また、かずさパークを中心に、研究を通じた多くの人・もの・情報が交流する拠点として、また、地域産業との連携拠点としての機能強化を図ります。

### ○I.C 周辺拠点 木更津北 I.C 周辺、木更津南 I.C 周辺、木更津東 I.C 周辺

木更津北・木更津南・木更津東の各インターチェンジ周辺は、需要動向に応じ、産業用地として利活用を図るための誘導等に取り組めます。

### ○地域中心拠点 JR 巖根駅周辺地区、JR 馬来田駅周辺地区

JR 巖根駅周辺地区及び JR 馬来田駅周辺地区は、都市再生拠点を補完する身近な生活サービスなどの機能を集積し、日常生活の拠り所となる拠点を形成します。

### ○生活拠点 清見台、ほたる野、請西、大久保・羽鳥野・八幡台、港南台・畑沢、太田、JR 祇園駅周辺地区、JR 上総清川駅周辺地区

住宅地内への日常生活を支える商業施設及び公共施設等を集積し、生活利便性の向上を図ります。

### ○集落拠点 中郷公民館周辺、鎌足公民館周辺、富岡公民館周辺、茅野・真里谷周辺

地域の特性に応じ住環境の整備を図るとともに、田園型住宅や生活利便施設、業務施設等の機能の集積や、自然環境の整備活用を図り地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落の活性化と拠点形成を図ります。

### ○森の拠点・みどりの拠点 いっせんぼく一帯、真里谷城跡一帯、かずさ1号公園一帯、太田山公園、小櫃堰公園、江川総合運動場、永井作の樹林地、請西の緑地、畑沢の緑地

地域の拠点となる公園や緑地について位置付け、自然とのふれあいの場として活用を図ります。

- 海の拠点 盤洲干潟を含む岩根地区・金田地区の海辺、中の島公園周辺(内港地区)  
盤洲干潟を含む金田地区の海辺や中の島公園周辺(内港地区)については、海とのふれあいの場となる拠点的な水辺空間として活用を図ります。

## 軸

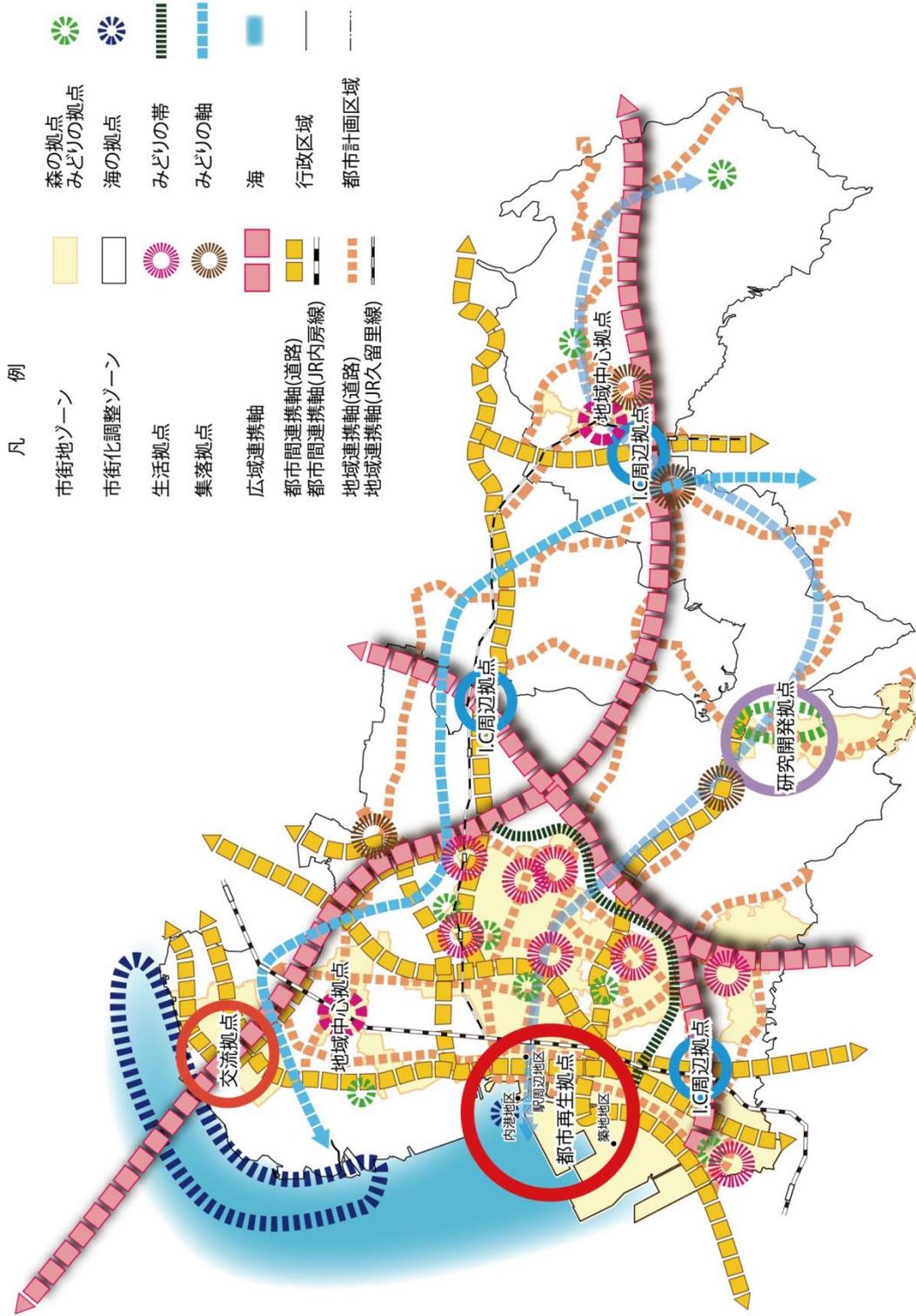
- 広域連携軸 館山道、圏央道、アクアライン、アクアライン連絡道  
本市の発展を支える広域幹線道路を広域連携軸として位置付けます。拠点機能や高速バスネットワークの強化を図ることにより、県内外を含めた広域的な連携強化を図ります。
- 都市間連携軸 国道、主要な都市計画道路、JR 内房線  
周辺都市との連携強化を図る国道や主要な都市計画道路及び JR 内房線を都市間連携軸として位置付け、公共交通及び自動車交通による都市間の連携強化を図ります。
- 地域連携軸 県道・主要な市道等、JR 久留里線  
地区の拠点や市外を結ぶ県道・主要な市道等、JR 久留里線を地域連携軸として位置付け、公共交通及び自動車交通による市内各地域間の連携を図ります。

## 自然の軸と帯

- みどりの軸 小櫃川の水辺とその周辺に広がる田園、木更津港と真里谷城跡を結ぶ軸水辺を主体とした骨格的な緑地として、位置付けます。
- みどりの帯 市街地を取り囲む樹林地  
市街地を取り囲む樹林地を中心とした骨格的な緑地として、位置付けます。

## 土地利用の基本的考え方

- 市街地ゾーン  
現在の市街化区域に相当するゾーンであり、基本的にはこのゾーンの中での市街地整備の推進と都市機能の集積を図ります。
- 市街化調整ゾーン  
基本的に新たな市街地の拡大は抑制し、今後とも海・田園・丘陵の保全を図ります。  
なお、市街化調整区域の地区計画制度を官民一体となり活用し、既存集落地周辺では、集落コミュニティの維持に資する居住や生活利便施設、自然や農業を活用したグリーンツーリズム関連施設の立地など、周辺の自然や農業環境と調和した土地利用を誘導します。  
また、インターチェンジ周辺や幹線道路沿道などにおいて、地域特性を活かし商業・業務等の適切な土地利用の規制誘導を図るものとします。



木更津市の将来都市構造図