木更津市の都市計画

２０２６

木 更 津 市

都市整備部都市政策課

目　　次

1　木更津市の概要 ---------- 1
（1）位置及び地勢 ---------- 1
（2）市域の変遷 ---------- 2
（3）人口 ---------- 4
（4）人口集中地区（D.I.D） ---------- 5
（5）産業別人口 ---------- 6
（6）気象概要 ---------- 7
2　都市計画 ---------- 8
（1）都市計画とは ---------- 8
（2）都市計画のあゆみ ---------- 8
（3）都市計画の決定 ---------- 8
（4）都市計画提案制度 ---------- 8
（5）都市計画法による都市計画一覧表 - 9
（6）都市計画区域 ---------- 11
3　マスタープラン ---------- 12
（1）都市計画区域の整備、開発及び
保全の方針 ---------- 12
（2）市町村の都市計画に関する
基本的な方針 ---------- 15
4　土地利用 ---------- 17
（1）土地利用計画 ---------- 17
（2）区域区分 ---------- 17
（3）用途地域 ---------- 19
（4）特別用途地区 ---------- 26
① 特別工業地区 ---------- 26
（5）高度地区 ---------- 27
（6）高度利用地区 ---------- 28
（7）防火地域・準防火地域 ---------- 29
（8）駐車場整備地区 ---------- 30
① 木更津市建築物における駐車
施設の附置等に関する条例 ---- 30
② 届出手続きフロー ---------- 30
（9）臨港地区 ---------- 31
(10) 生産緑地地区 ---------- 32
(11) 促進区域 ---------- 34
(12) 地区計画 ---------- 34
5　都市計画施設 ---------- 38
（1）道路 ---------- 38
（2）駐車場 ---------- 47
① 都市計画路外駐車場---------- 47
③ 届出駐車場---------- 47
（3）公園緑地----------48
① 都市計画決定----------48
② 都市計画決定外----------53
（4）下水道----------58
① 公共下水道----------58
② 都市下水路----------58
（5）ごみ焼却場----------59
① 都市計画決定----------59
② 都市計画決定外----------59
（6）河川----------60
（7）市場----------60
（8）火葬場----------60
（9）運動場----------60
(10) し尿処理場----------60
6　市街地開発事業----------61
（1）土地区画整理事業----------61
（2）市街地再開発事業----------64
7　その他----------65
（1）木更津市景観計画 ---------- 65
① 木更津市景観計画とは -------- 65
② 景観計画の構成 ---------- 66
（2）宅地開発事業----------67
（3）公有水面埋立事業----------68
（4）宅地造成等規制区域----------68
（5）白地地域建築形態規制----------70
（6）建築基準行政事業----------71
（7）立地適正化計画----------73

巻末　都市計画決定一覧表----------74

1　木更津市の概要

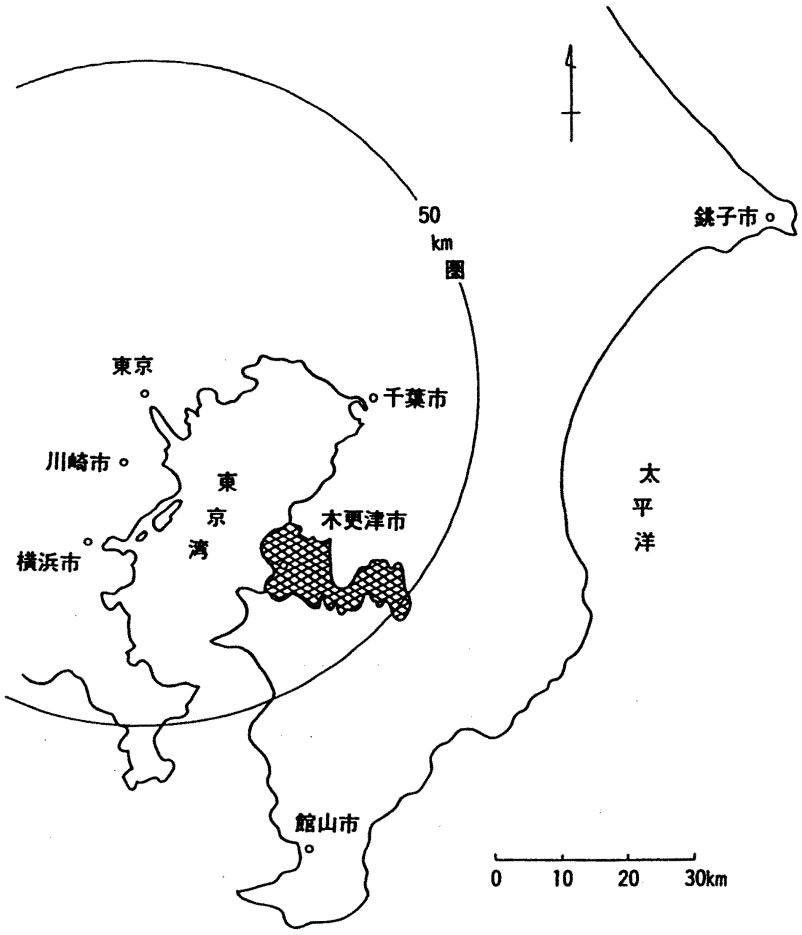
（1）　位置及び地勢〔総務部総務課〕

木更津市は、首都東京から 50km 圏内にあり、千葉県の中央西部に位置しています。西は東京湾に臨み、東は市原市、北は袖ケ浦市、南は君津市に隣接し、東西 22.01km 南北 14.58km、面積 138.89km^2 と東西に広くのびています。

旧木更津地区は、北部から南部にかけ小櫃川、矢那川、烏田川及び畑沢川が形成した沖積平野で泥層を主とする田園地帯であり、東部から南部にかけては低い丘陵のつづく洪積台地からなっています。

また、旧富来田地区は小櫃川が貫流し、その流域は豊かな田園地帯を形成し、東北部から南東部にかけて高い山々が連なっています。

○　面積 138.89km^2
○　東西の距離 22.01km
○　南北の距離 14.58km
○　市役所の位置 富士見一丁目２番１号



（２） 市域の変遷〔総務部総務課〕

明治 22 年（1889 年）4 月に市町村制が実施され、木更津、貝渕、吾妻の 3 村を合併して木更津町が発足。以来真舟村との合併、海軍航空隊の設置に至り、市制施行の気運が盛り上がり昭和 17 年に木更津町、岩根村、清川村、波岡村が合併し木更津市が発足しました。当時の面積は、5,423ha でした。

その後、市勢の発展とともに隣接町村を吸収したり公有水面埋立地を編入する等、現在行政区域は 13,889ha になり、市制施行時の約 2.5 倍の面積になっています。

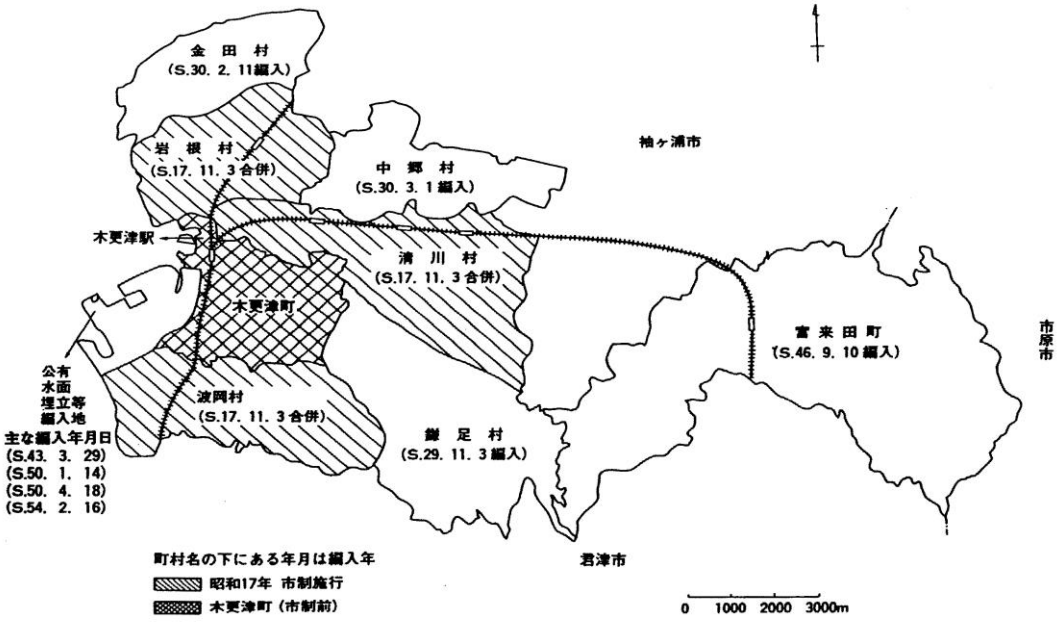
市 域 の 変 遷

［単位：ha］

年 月 日	変 遷 理 由	編入面積	総 面 積
昭和17年11月 3日	市制施行		5,423.0
〃 29年11月 3日	鎌足村を編入	1,927.0	7,350.0
〃 30年 2月11日	金田村を編入	794.0	8,144.0
〃 30年 3月 1日	中郷村を編入	994.0	9,138.0
〃 39年11月10日	木更津、桜井、畑沢地先公有水面埋立地を編入	14.3	9,152.3
〃 41年 8月19日	大寺（2.9）、畑沢（3.3）地先公有水面埋立地を編入	6.2	9,158.5
〃 41年11月25日	中央3丁目（0.8）、小浜（1.8）地先公有水面埋立地を編入	2.6	9,161.1
〃 41年11月29日	牛込字高須地先公有水面埋立地を編入	1.6	9,162.7
〃 42年 1月31日	長須賀字堰の上地先公有水面埋立地を編入	0.05	9,162.8
〃 43年 3月29日	貝渕、桜井地先公有水面埋立地を編入 潮見1丁目（4.8）潮見2丁目（8.7）潮見3丁目（11.7）潮見4丁目（10.8）潮見5丁目（8.3）	44.3	9,207.1
〃 44年 1月24日	中央3丁目地先公有水面埋立地を編入	0.1	9,207.2
〃 46年 9月10日	富来田町を編入	4,145.0	13,352.2
〃 47年 3月 1日	君津郡袖ヶ浦町との境界変更による編入	2.5	13,354.7
〃 47年 8月 1日	畔戸字浜戸地先公有水面埋立地を編入（北浜町）	10.4	13,365.1
〃 48年 1月19日	牛込字高須（3.4）、中島字高須（1.6）地先公有水面埋立地を編入	5.1	13,370.2
〃 49年 4月26日	富士見3丁目地先公有水面埋立地を編入	0.7	13,370.9
〃 49年11月 1日	中島字高須（1.6）、字前浦（2.4）地先公有水面埋立地を編入	4.0	13,374.9
〃 50年 1月14日	新宿、中央3丁目地先公有水面埋立地を編入（1.3） 畑沢、桜井地先公有水面埋立地を編入 潮浜2丁目（2.5）潮浜3丁目（4.5）潮見6丁目（2.8）潮見7丁目（5.0）潮見8丁目（7.7） 潮見9丁目（1.2）築地(253.0）木材港（26.6） 新港（64.7）桜井（0.9）畑沢（1.8）	372.0	13,746.9
〃 50年 4月18日	潮見5・6丁目、桜井地先公有水面埋立地を編入 潮見5丁目（0.5）潮見6丁目（3.9）桜井（2.2）	6.6	13,753.5
〃 51年 4月20日	富士見地先公有水面埋立地を編入（中の島）	2.1	13,755.6
〃 52年 2月12日	畑沢地先公有水面埋立地を編入	0.7	13,756.3
〃 54年 2月16日	富士見3丁目、潮見1・2・3丁目地先公有水面埋立地を編入 潮浜1丁目（45.3）潮見2丁目（14.3）新港（24.5）	84.1	13,840.4

年　月　日	変　　遷　　理　　由	編入面積	総 面 積
昭和55年　5月13日	富士見3丁目、桜井地先公有水面埋立地を編入 富士見（0.1）新港（0.8）	0.9	13,841.3
〃　59年　8月29日	君津市との境界変更による編入	0.1	13,841.4
〃　61年12月　1日	君津市との境界変更	0.0	13,841.4
〃　63年　8月30日	新港地区公有水面埋立地を編入	0.1	13,841.5
〃　63年10月　1日	国土地理院面積測定による変更	20.5	13,862.0
平成　4年　4月　1日	国土地理院面積測定による変更	1.0	13,863.0
〃　5年　6月　1日	袖ケ浦市との境界変更	0.0	13,863.0
〃　5年　7月16日	中島字高洲地先公有水面埋立地を編入	0.0	13,863.0
〃　5年　8月10日	吾妻1丁目、新宿地先公有水面埋立地を編入	1.0	13,864.0
〃　8年　1月　1日	君津市との境界変更	0.0	13,864.0
〃　8年　3月　1日	小浜地先公有水面埋立地を編入	0.0	13,864.0
〃　8年　8月30日	吾妻1丁目地先公有水面埋立地を編入	0.6	13,864.6
〃　13年　4月　1日	袖ケ浦市との境界変更	0.0	13,864.6
〃　13年　5月22日	中島、牛込地先公有水面埋立地を編入	3.1	13,867.7
〃　13年10月　1日	国土地理院面積測定による変更	-2.0	13,865.7
〃　15年　3月25日	袖ケ浦市との境界変更	0.0	13,865.7
〃　15年　6月26日	中島字前浦地先、同高洲地先、畔戸字西山地先公有水面埋立地を編入	2.1	13,867.8
〃　15年10月　1日	君津市との境界変更	0.0	13,867.8
〃　16年　2月10日	内港地区公有水面埋立地の編入	2.7	13,870.5
〃　19年　7月　6日	新港地区公有水面埋立地の編入	2.4	13,872.9
〃　20年12月16日	新港地区公有水面埋立地の編入	0.3	13,873.2
〃　26年10月　1日	国土地理院面積測定による変更	21.0	13,894.2
〃　27年　6月19日	内港地区公有水面埋立地を編入	1.3	13,895.5
〃　28年2月24日	国土地理院面積測定による変更	-0.1	13,895.4
令和　3年　7月1日	国土地理院面積測定による変更	-5.0	13,890.4
〃　7年10月1日	国土地理院面積測定による変更	-1	13,889

市　域　変　遷　図



（3）人口〔企画部企画課〕

港町木更津として栄えてきた本市は、昭和に入り一時軍都として発展し、昭和 17 年の市制施行当時の人口は 33,817 人でした。その後、昭和 40 年に南部埋立地に八幡製鐵（株）君津製鐵所（現:日本製鉄（株）東日本製鉄所君津地区）の進出があり、以来人口は著しい増加をたどりました。昭和 51 年に人口は 10 万人を超え、一時期は横ばい状態でしたが、平成 18 年から再び増加に転じました。令和 7 年 10 月 1 日現在では約 13 万 7 千人となっています。(速報値)

人口と世帯の推移

［各年 10 月 1 日現在　常住人口］

年　次	世　帯　数（世帯）	人　口（人）			人口密度（人/1km²）	備　考
		総　数	男	女		
大正 9 年	1,833	8,551	4,225	4,326		第 1 回国勢調査
〃 14 年	2,006	9,436	4,574	4,862		第 2 回国勢調査
昭和 5 年	2,178	10,334	5,135	5,199		第 3 回国勢調査
〃 10 年	3,298	15,776	8,234	7,542		第 4 回国勢調査
〃 15 年	3,492	16,288	7,929	8,359		第 5 回国勢調査
〃 17 年	5,844	33,817	18,224	15,593	611.7	市　制　施　行
〃 22 年	7,882	37,675	18,165	19,510	681.5	第 6 回国勢調査
〃 25 年	7,906	37,901	18,124	19,777	685.6	第 7 回国勢調査
〃 30 年	10,435	51,741	24,813	26,928	566.2	第 8 回国勢調査
〃 35 年	11,252	52,689	25,639	27,050	576.6	第 9 回国勢調査
〃 40 年	12,931	54,928	26,662	28,266	600.2	第 10 回国勢調査
〃 45 年	18,947	73,319	36,615	36,704	796.3	第 11 回国勢調査
〃 50 年	26,320	96,840	48,779	48,061	704.1	第 12 回国勢調査
〃 55 年	32,132	110,711	55,561	55,150	799.9	第 13 回国勢調査
〃 60 年	35,778	120,201	60,695	59,506	868.4	第 14 回国勢調査
平成 2 年	38,654	123,433	62,306	61,127	890.4	第 15 回国勢調査
〃 7 年	41,056	123,499	62,398	61,101	890.8	第 16 回国勢調査
〃 12 年	43,251	122,768	61,467	61,301	885.5	第 17 回国勢調査
〃 14 年	44,289	122,630	61,245	61,385	884.4	
〃 15 年	44,909	122,806	61,425	61,381	885.5	
〃 16 年	45,512	122,807	61,514	61,293	885.4	
〃 17 年	44,370	122,234	60,947	61,287	881.2	第 18 回国勢調査
〃 18 年	45,214	122,745	61,150	61,595	884.9	
〃 19 年	46,124	123,637	61,659	61,978	891.2	
〃 20 年	47,304	124,812	62,251	62,561	899.7	
〃 21 年	48,167	125,751	62,780	62,971	906.4	
〃 22 年	50,042	129,312	65,242	64,070	932.1	第 19 回国勢調査
〃 23 年	50,668	129,889	65,576	64,313	936.3	
〃 24 年	51,449	130,512	65,904	64,608	940.7	
〃 25 年	52,165	131,214	66,111	65,103	945.8	
〃 26 年	53,148	131,979	66,509	65,470	951.3	
〃 27 年	54,920	134,141	67,450	66,691	965.4	第 20 回国勢調査
〃 28 年	55,836	134,733	67,703	67,030	969.7	
〃 29 年	56,761	135,461	68,139	67,322	974.9	
〃 30 年	57,272	135,434	68,230	67,204	974.7	
令和元年	58,128	135,765	68,449	67,316	977.1	
2 年	58,387	136,166	68,450	67,716	980.0	第 21 回国勢調査
3 年	59,202	136,321	68,563	67,758	981.1	
4 年	59,983	136,468	68,683	67,785	982.5	
5 年	60,832	136,600	68,820	67,780	983.4	
6 年	61,964	137,103	68,995	68,108	987.0	
7 年	61,966	137,149	68,821	68,328	987.5	第 22 回国勢調査(速報値)

（４）人口集中地区（D.I.D）〔企画部企画課〕

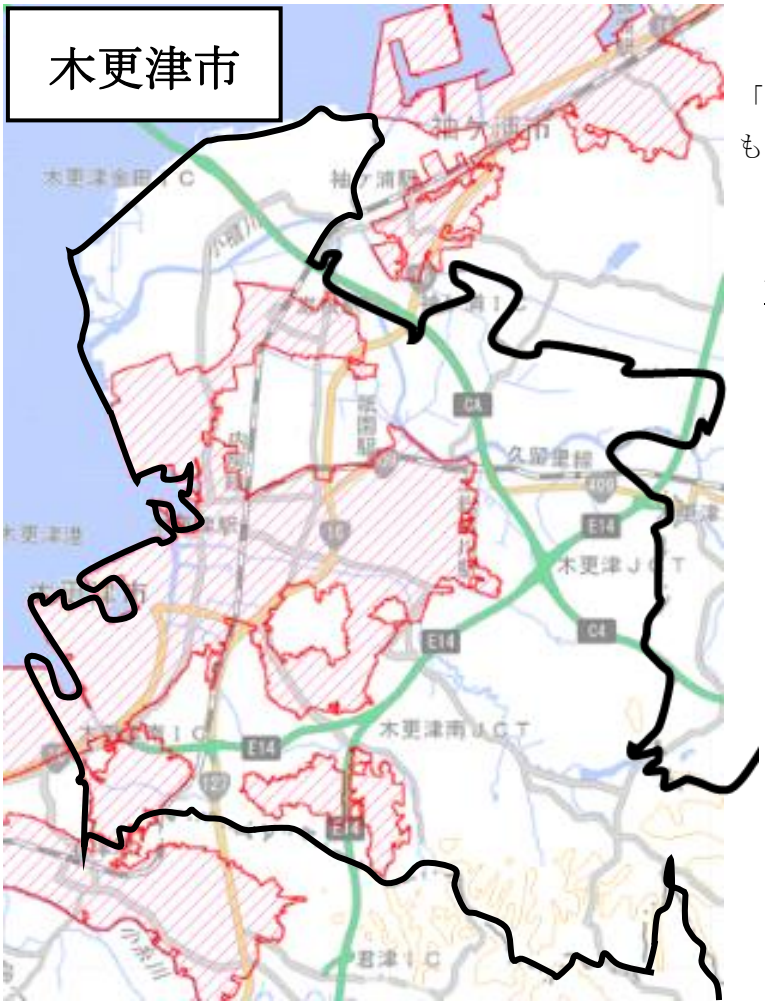
人口集中地区（D.I.D）とは、国勢調査区を基礎単位地区として、人口密度 40 人/ha 以上の調査区が隣接して 5,000 人以上を有する地域を構成する地区のことです。

本市の人口集中地区は、市街地への人口集中により、急速に外縁部に拡大し、昭和 40 年から令和 2 年にかけて人口で約 6.6 倍、面積で約 6.7 倍の伸びを示しています。

	S40	S50	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
面積（ha）	410	920	1,300	1,540	1,790	2,300	2,381	2,426	2,609	2,729
人口（人）	15,408	46,528	60,010	68,070	82,666	82,216	83,389	86,585	98,356	102,312
A （人/km²）	3,758	5,057	4,616	4,420	4,616	3,575	3,502	3,569	3,770	3,749
B （%）	28.1	48.0	49.9	55.1	66.9	67.0	68.2	67.0	73.3	75.1

A：「人口集中地区の人口密度」

B：「総人口に占める人口集中地区人口の割合



「jSTAT MAP」人口集中地区（令和 2 年）をもとに作成。

jSTAT MAP はこちらから

URL：https://jstatmap.e-stat.go.jp

【凡例】

人口集中地区（令和 2 年）

（５）産業別人口〔企画部企画課〕

本市の産業別人口は、第１次産業人口が大幅に減少し、第２次産業人口が減少に転じ、第３次産業人口が増加しています。

産業（大分類）別就業者数

［各年 10 月 1 日現在］

産業別		平成 22 年		平成 27 年		令和 2 年	
		実数	構成(%)	実数	構成(%)	実数	構成(%)
総数		60,940	100.0	63,757	100.0	62,379	100.0
第１次産業		2,037	3.3	1,812	2.8	1,498	2.4
	農業，林業	1,470	2.4	1,285	2.0	1,185	1.9
	（うち農業）	(1,454)	(2.4)	(1,269)	(2.0)	(1,164)	(1.9)
	漁業	567	0.9	527	0.8	313	0.5
第２次産業		14,690	24.1	15,488	24.3	14,526	22.8
	鉱業，採石業，砂利採取業	56	0.1	95	0.1	65	0.1
	建設業	6,310	10.3	6,859	10.8	6,214	10.0
	製造業	8,324	13.7	8,534	13.4	8,247	13.2
第３次産業		40,996	67.3	44,042	69.1	44,160	70.8
	電気・ガス・熱供給・水道業	455	0.8	492	0.8	453	0.7
	情報通信業	926	1.5	941	1.5	1,020	1.6
	運輸業，郵便業	4,661	7.7	4,781	7.5	4,682	7.5
	卸売業，小売業	9,139	15.0	9,540	15.0	9,350	15.0
	金融業，保険業	1,268	2.1	1,226	1.9	1,137	1.8
	不動産業，物品賃貸業	1,024	1.7	1,246	1.9	1,161	1.9
	学術研究，専門・技術サービス業	2,206	3.6	2,144	3.4	2,298	3.4
	宿泊業，飲食サービス業	3,544	5.8	3,744	5.9	3,568	5.9
	生活関連サービス業，娯楽業	2,522	4.1	2,546	4.0	2,468	4.0
	教育，学習支援業	2,431	4.0	2,549	4.0	2,693	4.3
	医療，福祉	5,481	9.0	6,690	10.5	7,320	11.7
	複合サービス事業	318	0.5	550	0.8	491	0.8
	サービス業(他に分類されないもの)	3,734	6.1	4,388	6.9	4,219	6.9
	公務(他に分類されるものを除く)	3,287	5.4	3,205	5.0	3,300	5.0
分類不能の産業		3,217	5.3	2,415	3.8	2,195	3.4

資料：企画部企画課「国勢調査」

（６）気象概要〔環境部環境政策課〕

年(暦年)	気温			降水量	風向・風速（m/s）				天気日数[2]			
	平均	最高	最低	総量	平均風速	最多風向[1]	最大瞬間風速		晴	曇	雨	雪
							風速	風向				
H23	15.5	34.7	-3.7	1425.0	2.6	北北東	31.0	南	188	143	34	0
H24	15.1	34.7	-3.7	1654.5	2.7	北北東	30.9	南南西	186	138	40	2
H25	15.8	37.0	-2.8	1411.0	2.8	北北東	36.3	北北西	199	123	42	1
H26	15.4	35.4	-2.9	1637.5	2.8	北北東	29.7	南南西	199	120	44	2
H27	15.9	37.6	-2.3	1905.0	2.7	南南西	27.9	南南西	181	133	51	0
H28	16.1	36.9	-2.4	1663.0	2.6	北	27.6	西南西	159	155	52	0
H29	15.6	35.6	-2.2	1500.5	2.7	北	29.3	南	194	127	44	0
H30	16.5	36.3	-3.8	1460.5	2.9	南南西	34.3	南南西	170	156	39	0
R1	16.1	35.4	-2.7	1985.0	2.7	北	49.0	東南東	219	90	53	3
R2	16.1	35.5	-3.7	1772.0	2.9	北	24.5	南西	207	103	56	0
R3	16.2	35.3	-5.4	1927.5	2.9	北	26.5	西南西	228	81	56	0
R4	15.9	35.4	-3.7	1632.0	2.9	—[3]	22.5	南	206	105	54	0
R5	17.3	37.2	-5.1	1434.5	2.9	—[3]	24.7	南南西	229	96	40	0
R6	17.4	38.2	-1.1	1676.5	2.9	北	22.2	南西	215	95	56	0
R7	16.9	37.3	-2.5	1170.5	3.0	北	22.4	南西	240	72	53	0

出典：気象庁 HP　アメダスデータ（木更津市請西南）

ただし、1）最多風向は大気汚染常時監視測定局（中央局：木更津市中央 1 丁目 10 番 1 号）の大気汚染観測データより

2）　天気日数は午前 9 時頃の環境政策課（観察地：木更津市潮浜）調べ

3）　最多風向の令和 4 年及び令和 5 年は測定機器の故障により欠測

2　都市計画

（1）　都市計画とは

都市計画とは、都市の健全なる発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、その内容として市街化区域及び市街化調整区域に関する計画、地域地区に関する計画、都市施設に関する計画、市街地開発事業に関する計画などがあります。

この基本となるものが都市計画法で、現在の都市計画法は健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保すべきとし、さらにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的利用が図られるべきことを基本理念として昭和 44 年に施行されました。

そして、都市計画の実現は、土地造成や建築物の建築などを規制する都市計画制限（開発許可制度、建築制限)、道路や公園の都市施設の整備、土地区画整理事業の実施（都市計画事業）により行われることとなっています。

（2）　都市計画のあゆみ

都市計画の歴史は古く、わが国では奈良、京都、江戸の築造に見られますが、近代的な都市計画は明治 21 年の東京市区改正条例に始まると言われており、そして大正 9 年には旧都市計画法が施行され、都市計画行政が全国的に行われるようになりました。

（3）　都市計画の決定

都市計画は、まず一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定することから始まります。そして、この都市計画区域に各種の都市計画が定められ、土地利用の規制、都市計画事業の実施などが進められるのです。

都市計画は広域的な視点から決定すべき事項に関しては都道府県、その他は市町村が定めることになっています。

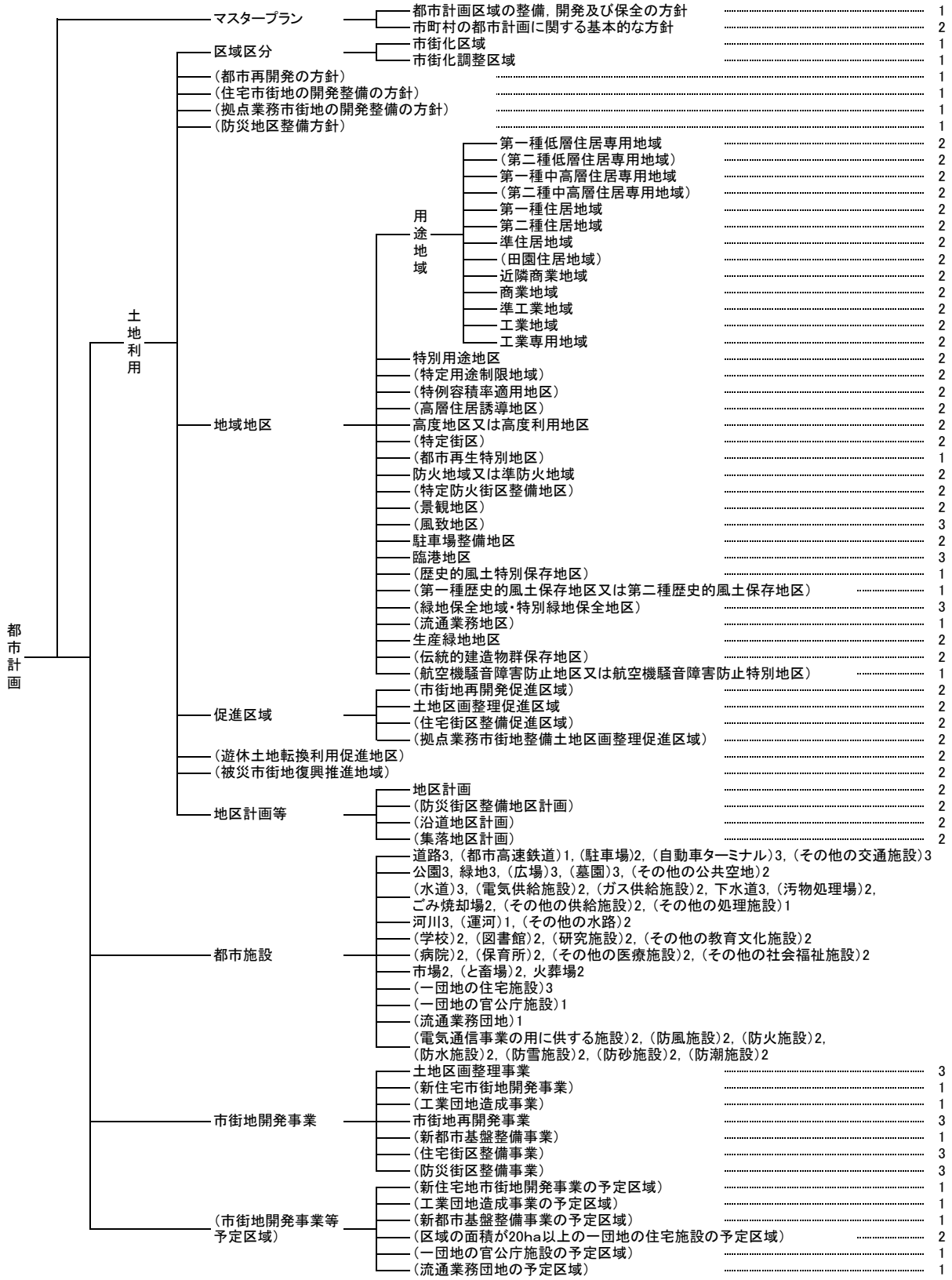
また、都市計画はその上位計画である国土計画や地方計画との整合が要求され、さらに市町村が定める都市計画は、市町村議会の議決を経て定められた市町村の基本構想に即していなければなりません。

一方、住民の意見を都市計画に反映させるため公聴会の開催、都市計画の案の縦覧、意見書の提出及びその処理などが、都市計画法に規定されており、都市計画の決定にあたっては第三者的機関である市町村都市計画審議会又は、都道府県都市計画審議会の議を経ることになっています。

（4）　都市計画提案制度

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は、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、地方公共団体は、まちづくりに関する方針に即しているかといった基準などから総合的に判断します。

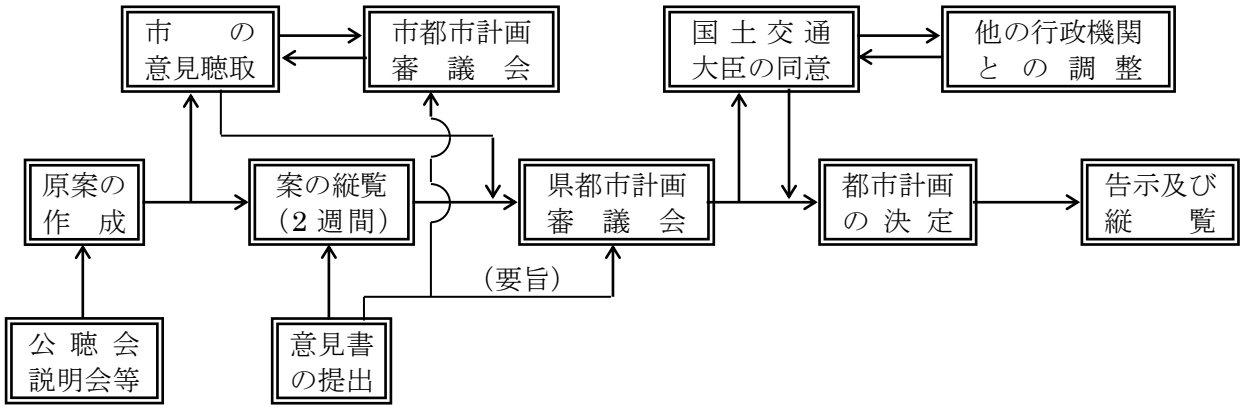
（5） 都市計画法による都市計画一覧表



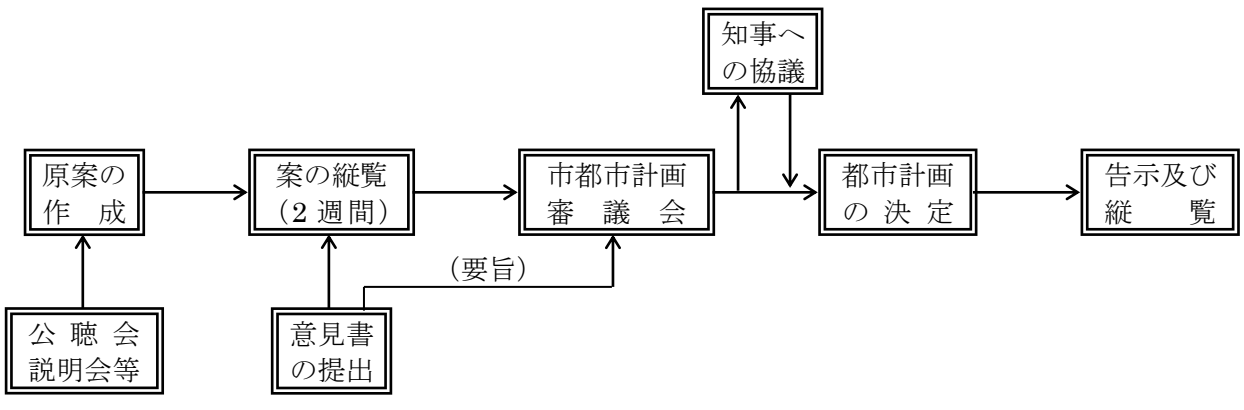
（注） （ ） 木更津市内で決定していないもの
1 県が決定するもの
2 市が決定するもの
3 面積等により決定が分かれるもの

都市計画の決定手続き

イ．県が定める都市計画



ロ．市が定める都市計画



（６）都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する場であり、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の範囲をいいます。また本市は、都市計画区域に指定することとされている首都圏整備法の規定に基づく首都圏近郊整備地帯に、昭和 41 年 5 月に指定されました。

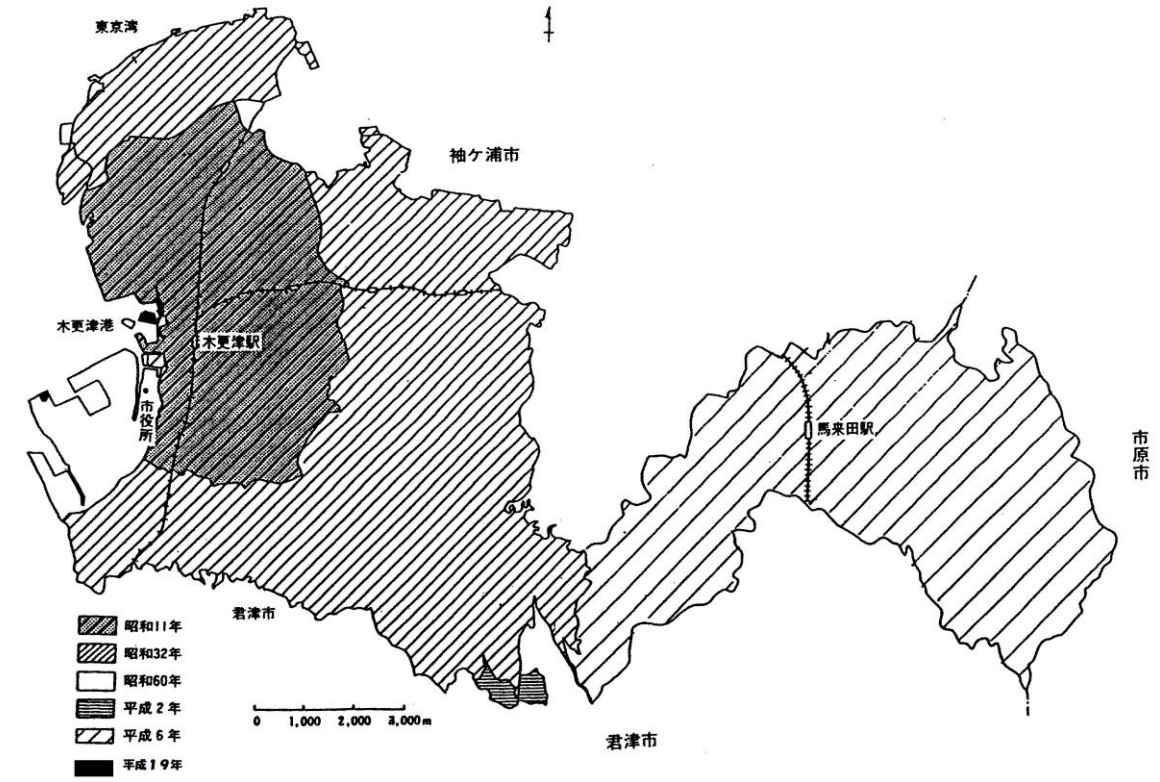
本市を含む木更津都市計画区域は、本市の行政区域（地先公有水面含む）に、上総新研究開発土地区画整理区域の一部である、君津市域の 61.7ha を含めた区域となっています。

都 市 計 画 区 域 の 変 遷

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

決 定 年 月 日	告 示 番 号	都市計画区域面積	変 遷 概 要
昭和 11 年 12 月 26 日	内務省告示第 684 号	2,767 ha	木更津町及び岩根村の全域と清川村大字長須賀、相里、永井作、祇園と中郷村大字牛袋の一部を決定
昭和 32 年 12 月 25 日	建設省告示第 1741 号	9,138 ha	鎌足村、金田村、中郷村の 3 村の編入による行政区域を都市計画区域に改める
昭和 60 年 6 月 28 日	千葉県告示第 613 号	9,696 ha	旧富来田町（S46.9.10 市域に編入）を除く行政区域を都市計画区域として決定
平成 2 年 7 月 31 日	千葉県告示第 638 号	9,758 ha	上総新研究開発土地区画整理区域の一部である君津市域（62ha）を木更津都市計画区域として編入
平成 6 年 11 月 18 日	千葉県告示第 985 号	13,925 ha	旧富来田町の行政区域を都市計画区域として決定
平成 19 年 2 月 23 日	千葉県告示第 130 号	13,935 ha	行政界の変更に伴い都市計画区域として決定 ※公有水面埋立事業完了に伴う都市計画区域編入有

都市計画区域変遷図



3　マスタープラン

（1）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）は、平成 12 年 5 月の都市計画法改正により創設されました。これは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域的見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものであり、これからは、この都市計画区域マスタープランに基づき、都市計画を定めることになります。

千葉県では、平成 16 年 3 月に木更津都市計画区域マスタープランを定め、平成 19 年 2 月には区域区分の見直しのための変更を行いました。

さらに、平成 23 年度の都市計画基礎調査の結果に基づき、将来人口の見通しや少子高齢化の進展など、社会経済情勢の変化を踏まえ、平成 28 年 3 月に変更を行いました。

1．都市計画の目標

ａ．持続可能で暮らしやすい集約型の都市づくり

ｂ．広域交通網を生かしたメリハリのある都市づくり

ｃ．自然環境の保全・活用による都市づくり

ｄ．多様なライフスタイルに対応した住み良い都市づくり
ｅ．安心・安全な都市づくり
ｆ．協働による都市づくり

２．区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

本市の一部区域は、首都圏整備法の規定に基づく近郊整備地帯に位置していることから、法第 7 条第 1 項第 1 号の規定により、本都市計画区域に区域区分を定める。

本区域の平成 37 年(令和 7 年)における人口は、おおむね 13 万 6 千人を想定し、この内、市街化区域内の人口はおおむね 11 万 1 千人を想定する。なお、平成 37 年(令和 7 年)においては、上記の外に千葉県全体における保留人口が想定されている。

平成 37 年(令和 7 年)時点の市街化区域の規模は、おおむね 3,463ha を想定し、内訳は、木更津市 3,401ha、君津市 62ha を想定する。なお、この面積には、平成 37 年(令和 7 年)時点における人口保留フレームに対応する市街化区域面積は含まれない。

３．主要な都市計画の決定の方針

１）都市づくりの基本方針

○集約型都市構造に関する方針

超高齢社会への対応や活力あるコミュニティを維持するため、木更津駅周辺地区、内港地区及び築地地区については「都市再生拠点」として、巌根駅周辺地区及び馬来田駅周辺地区については「地域中心拠点」として位置づけ、鉄道駅を中心に商業・業務、医療・福祉、行政等の都市機能や居住機能の集積を図る。

周辺の市街地については住宅地の核となる地区を「生活拠点」として、集落地については公共施設が立地し点在する集落の核となる地区を「集落拠点」として位置づけ、地域特性に応じて日常生活を支える都市機能の集積を図る。

さらに、公共交通の利便性の向上により「都市再生拠点」をはじめとする各拠点間の連携を強化し、「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を図る。

２）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 「拠点ネットワーク型の集約型都市構造」の形成を目指しつつ、広域幹線道路及び主要幹線道路と一体となって機能する公共交通機関の整備促進を図っていく。あわせて交通安全の確保や防災性の向上等を図るため、生活道路の改良を進めていき、老朽化した道路等の維持補修、公共交通施設のバリアフリー化の推進などを図っていく。この課題に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

・持続可能な都市の基盤となる交通体系づくり
・安心できる生活の基盤となる交通体系づくり
・快適で住みよい環境の基盤となる交通体系づくり

・活力あふれる産業活動の基盤となる交通体系づくり

・交流、連携の基盤となる交通体系づくり

おおむね 10 年以内に整備を予定する道路は、中野畑沢線、木更津駅万石線、富士見桜井線、鎌足木更津港線、牛袋小浜線、中里曽根線、下郡大稲線とする。

② 本区域の汚水は、東京湾をその排水先としており、千葉県において策定されている東京湾流域別下水道整備総合計画との調整を図りつつ、本区域の都市化に併せて、木更津市公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

おおむね 10 年以内に整備を予定する下水道は、中央第 1,2 地区、清見台地区、貝渕地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、金田地区、岩根地区とする。

③ 河川改修を積極的に推進すると同時に山林、農地等の保全等により、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

おおむね 10 年以内に整備を予定する河川は、烏田川、矢那川とする。

3）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

ア．請西千束台地区は、良好な市街地環境の形成を誘導しつつ、地域内の市街化を促進していく必要がある。

イ．金田西地区は、良好な環境形成を図り、都市基盤整備が完了した金田東地区と合わせ、人口定着と商業、業務機能を中心とした企業立地を促進していくことが必要である。

②整備目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の土地区画整理事業は、請西千束台地区、金田西地区とする。

4）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

『「森」「里」「まち」「海」そして「人」がおりなすみどりの都市　きさらづ』を計画テーマとして、以下に挙げるような基本方針に基づいて自然環境の保全とオープンスペースの質、量の充実を図る。

・みどりを守る：未来にわたってみどりを確かな存在に

・みどりを結ぶ：どこでも身近にみどりを感じるまちに

・みどりを創る：市民が誇れる美しいみどりの都市へ

・みどりを育む：市民との協働でみどり豊かなまちに

おおむね 10 年以内に整備を予定する近隣公園は、金田東・金田西地区 2 箇所、街区公園は金田東・金田西・請西千束台地区 15 箇所、都市緑地は金田東・金田西・請西千束台地区 9 箇所とする。

（２）市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）は、平成 4 年 6 月の都市計画法改正により創設されました。

本市では、市民の意見を反映させて都市づくりの具体的ビジョンを確立し、地域毎のあるべき将来像や整備課題に応じた整備方針等を総合的に定め、市民の参加により魅力ある都市づくりを進めていくため、平成 12 年 3 月に木更津市都市計画マスタープランを策定し、平成 20 年 3 月には一部改定を行いました。その後、平成 26 年 3 月の木更津市基本構想の改訂に伴い、将来の望ましい都市の姿を展望するため、平成 28 年 3 月に都市計画マスタープランの見直しを実施し、平成 31 年 3 月には、公共施設跡地について民間活力を導入し、地域への貢献や地域の活性化に資する事業を実現できるよう都市計画マスタープランの一部改定を行いました。

また、令和 4 年 9 月には、主要幹線道路沿道とインターチェンジ周辺において、社会情勢の変化に応じた民間活力を導入し地域振興に資する事業が展開できるように、都市計画マスタープランの一部改定を行いました。さらに、令和 7 年 9 月には、市街化調整区域において「地域循環共生圏」の創出に寄与すると認められる施設が立地できるように、都市計画マスタープランの一部改定を行った。

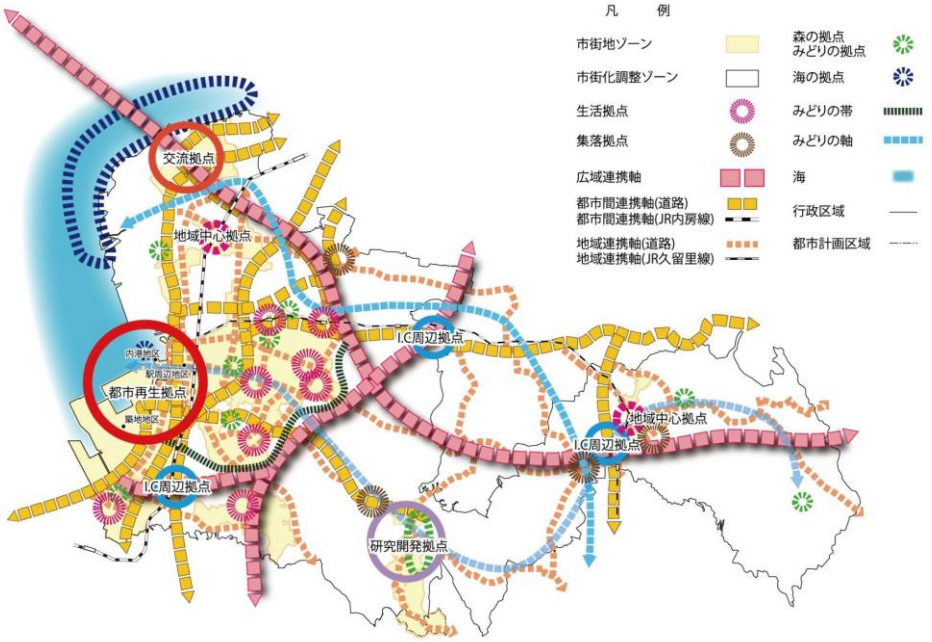
○全体構想

都市づくりの方向

- 持続可能で暮らしやすい　集約型の都市づくり
- 広域連携網を活かしたメリハリのある都市づくり
- 自然環境の保全・活用による都市づくり
- 多様なライフスタイルに対応した住み良い都市づくり
- 安心・安全な都市づくり
- 協働による都市づくり

将来都市構造の基本的な考え方

- 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



木更津市の将来都市構造図

○ 地域別構想

地 区 名	地 区 の 将 来 像
木更津地区	○都市再生拠点の形成 ○多様なライフスタイルに対応した住環境の形成 ○利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実 ○身近な海辺やみどりの保全と活用 ○安全な暮らしの確保
波 岡 地 区	○良好な住環境の維持 ○利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実 ○身近にみどりが広がる都市環境づくり ○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 ○安全な暮らしの確保
清 川 地 区	○良好な住環境の維持・充実 ○利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実 ○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 ○市街地に身近な自然環境の保全と活用 ○安全な暮らしの確保
岩 根 地 区	○JR 巌根駅を中心としたまちづくり ○金田・木更津地区を結ぶ活力ある地域づくり ○田園環境と調和した市街化調整区域における土地利用の誘導 ○海辺や小櫃川などの豊かな自然環境の保全と活用 ○安全な暮らしの確保
鎌 足 地 区	○かずさアカデミアパーク地区への研究開発拠点の形成 ○豊かな自然環境・農業環境の保全と活用 ○豊かな自然環境と調和する集落の維持・活性化 ○安全な暮らしの確保
金 田 地 区	○かずさアクアシティ地区を中心とした賑わいのある交流拠点の形成 ○地域生活の利便性・安全性に配慮したまちづくり ○海とのふれあいの場となる水辺空間の活用 ○安全な暮らしの確保
中 郷 地 区	○美しい田園と調和する集落の維持・活性化 ○豊かな自然環境・農業環境の保全・活用 ○安全な暮らしの確保
富来田地区	○JR 馬来田駅を中心としたまちづくり ○利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実 ○みどり豊かな丘陵と調和する集落の維持・活性化 ○地域資源を活用したグリーンツーリズムなどによるまちづくり ○木更津東インターチェンジ周辺への新たな土地利用の誘導 ○安全な暮らしの確保

4　土地利用

（1）　土地利用計画

土地利用計画とは、都市の規模、性格及び立地などに応じて、区域内の土地の適正かつ合理的な利用を推進するため、その利用区分を定めるものです。これを達成するため、市街化区域及び市街化調整区域をはじめとし、地域地区、開発行為の規制などの都市計画制限により、土地の造成や建築行為などに対し一定の制限が加えられます。

（2）　区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）は、無秩序な市街地の膨張による都市施設整備の伴わない不良市街地の増大や、近郊農地の荒廃、緑地の減少に歯止めをかけ、健全な市街地の形成と周辺の農地・山林の保全、さらに両者の調和のとれた合理的な土地利用を図るために設けられた制度です。

市街化区域は、既に市街化している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域で、地域地区・都市施設を定め積極的な整備、開発を行う区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、原則として新たな開発行為を禁止し市街地の無秩序な膨張を抑制する区域です。

区　域　区　分　の　変　遷

［令和8年4月1日現在］

決　定　年　月　日	告　示　番　号	市街化区域面積	変　遷　概　要
昭和45年7月31日	千葉県告示第　500号	2,337 ha	◇当初線引き 都市計画を定める土地の区域 　木更津市及び同市地先公有水面埋立免許区域の全部の区域
昭和48年12月28日	〃　　第1017号	2,418 ha	市街化区域へ編入 　大久保シーアイタウン及び地先公有水面埋立免許区域 用途地域のすべてについて容積率、建ぺい率の限度を定める
昭和60年6月28日	〃　　第　623号	2,582 ha	◇第2回定期見直し 市街化区域へ編入 　八幡台ニュータウン及び潮浜地区 市街化調整区域へ編入(逆線) 　請西長楽寺及び台公会堂周辺地区 境界などが不明確なための小規模変更 　江川字向後の一部を市街化調整区域へ 　中里1丁目の一部を市街化区域へ 　君津市との行政界変更に伴い,新たに木更津市域となった箇所を市街化区域へ
平成　2年7月31日	〃　　第　640号	2,860 ha	市街化区域へ編入 　かずさアカデミアパーク地区(君津市域約61.7haを含む)
平成　3年3月26日	〃　　第　306号	2,968 ha	◇第3回定期見直し 市街化区域へ編入 　中尾・伊豆島地区 　請西千束台地区 　祇園の一部

決 定 年 月 日	告 示 番 号	市街化区域面積	変 遷 概 要
平成 6年11月18日	千葉県告示第987号	3,259 ha	富来田地区を都市計画区域に編入し、馬来田駅東側約 103.2haを市街化区域、その他を市街化調整区域として決定 市街化区域へ編入 笹子地区 烏田地区
平成10年 1月30日	〃 第 74 号	3,555 ha	市街化区域へ編入 金田地区(一部)
平成13年 3月30日	〃 第436号	3,555 ha	◇第4回定期見直し 区域の変更なし
平成16年 3月16日	〃 第297号	3,555 ha	区域の変更なし
平成17年11月 1日	〃 第812号	3,455 ha	笹子地区を市街化調整区域へ編入（逆線）
平成19年 2月23日	〃 第146号	3,462 ha	◇第5回定期見直し 市街化区域へ編入 新港・内港地区の一部
平成28年 3月 4日	〃 第167号	3,463 ha	◇第6回定期見直し 市街化区域へ編入 内港地区の一部

＊平成2年7月31日以降の面積には君津市域（約61.7ha）が含まれる。

（3） 用途地域

用途地域は、土地利用の方針に基づき良好な市街地環境の保全と市街地のあるべき土地利用の姿を実現するために定められる地域地区制の基本となるものです。

用途地域には、13 の種類があり、それぞれの地域に応じて用途、形態等の制限が異なりますので、新たに建築物の新築、増築、改築等をしようとするときは、あらかじめこれらの内容を十分知っておく必要があります。

用途地域は、都市の発展とともに、見直されていく性質のものですが、土地利用の高度化、建築物の用途の多様化等の時代を迎え、将来の土地利用に誤りを期さないよう慎重な運用が望まれています。また、土地利用の規制、誘導を適切に行うためには、計画的な市街地開発事業を積極的に進めることは勿論のこと、次に述べる他の地域地区や、地区計画等の制度を有効に組み合わせることが、重要となっています。

本市では昭和 43 年 3 月に旧都市計画法に基づき、住居、商業、準工業の 3 地域を指定し、昭和 45 年 7 月に新都市計画法に基づき、市街化区域及び市街化調整区域の決定に伴い、工業地域を追加し、4 地域に変更しました。

その後、法の改正で、用途地域が 8 地域に細分化され、昭和 48 年 12 月にその内 7 地域を指定し、昭和 60 年 6 月には線引き見直しによる市街化区域拡大により変更を行い、8 地域を決定しました。

平成 4 年の法の改正で、用途地域が 12 地域に細分化され、平成 8 年 4 月にその内 10 地域を指定しました。平成 30 年 4 月には法の改正により田園住居地域が創設され、用途地域が 13 地域になりました。

用途地域の変遷

（4 地域）

	旧都市計画法	新都市計画法
告示日 種類	S43. 3.21 建設省告示第 381 号 （効力 S43. 4.10）	S45. 7.31 千葉県告示第 522 号
住　居　地　域	1,102 ha	1,793.5 ha
商　業　地　域	115 ha	115 ha
準 工 業 地 域	43 ha	92.5 ha
工　業　地　域	0 ha	336 ha
合　　計	1,260 ha	2,337 ha

（8 地域）

種類＼告示日	S48.12.28 千葉県告示 第1012号	S57.10.19 千葉県告示 第814号	S60. 6.28 千葉県告示 第634号	H元.11.10 千葉県告示 第1034号	H 2. 7.31 千葉県告示 第614号	H 3. 3.26 千葉県告示 第280号	H 5. 3. 9 千葉県告示 第221号	H 6.11.18 千葉県告示 第991号	H 7. 2.28 千葉県告示 第166号
第一種住居専用地域	862 ha	862 ha	834 ha	826 ha	826 ha	934 ha	913 ha	1,060 ha	1,058 ha
第二種住居専用地域	149 ha	149 ha	149 ha	159 ha	159 ha	159 ha	178 ha	186 ha	184 ha
住居地域	858 ha	858 ha	857 ha	871 ha	871 ha	871 ha	873 ha	900 ha	904 ha
近隣商業地域	114 ha	114 ha	114 ha	114 ha	114 ha	114 ha	114 ha	119 ha	119 ha
商業地域	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha
準工業地域	206 ha	206 ha	280 ha	264 ha	480 ha	480 ha	480 ha	484 ha	584 ha
工業地域	0 ha	0 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha
工業専用地域	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	367 ha	367 ha
合計	2,527 ha	2,527 ha	2,582 ha	2,582 ha	2,798 ha	2,906 ha	2,906ha	3,197 ha	3,197 ha
変更箇所等	全体見直し（法改正）	再開発事業区域の建ぺい、容積率	全体見直し（境界の明確化）	江川、桜井、畑沢南、八幡台、永井作、小浜、大久保	かずさアカデミアパーク地区	中尾・伊豆島、千束台、祇園地区	請西第二地区	笹子、鳥田、富来田地区	小浜地区

＊昭和 48、57 年に都市計画決定した用途地域面積には、当時市街化調整区域であった八幡台地区の面積が含まれているので、市街化区域の面積と一致しない。

用途地域(12 地域)　　［令和８年４月１日現在］

種　類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	H8.4.1 県告示 第 416 号	H9.4.4 県告示 第 345 号	H10.1.30 県告示 第 77 号	H15.1.10 県告示 第 12 号	H15.3.7 県告示 第 144 号	H17.11.1 県告示 第 814 号	H19.2.23 県告示 第 157 号
第一種低層住居専用地域	5/10 以下	3/10 以下	10 m	254 ha	83 ha	360 ha	360 ha	360 ha	360 ha	360 ha
	10/10 以下	5/10 以下	10 m	732 ha	851 ha	851 ha	851 ha	852 ha	852 ha	852 ha
	15/10 以下	6/10 以下	10 m	40 ha	40 ha	40 ha	40 ha	40 ha	40 ha	40 ha
小　計				1,026 ha	974 ha	1,251 ha	1,251 ha	1,252 ha	1,252 ha	1,252 ha
第一種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	―	188 ha	201 ha	201 ha	201 ha	198 ha	198 ha	198 ha
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	766 ha	790 ha	809 ha	809 ha	807 ha	807 ha	807 ha
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	126 ha	133 ha	133 ha	133 ha	137 ha	137 ha	137 ha
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	36ha	36 ha	36 ha	36 ha	36 ha	36 ha	36 ha
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	―	118 ha	126 ha	126 ha	126 ha	126 ha	126 ha	126 ha
	30/10 以下	8/10 以下	―	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha	5 ha
小　計				123 ha	131 ha	131 ha	131 ha	131 ha	131 ha	131 ha
商業地域	40/10 以下	8/10 以下	―	69 ha	69 ha	69 ha	69 ha	69 ha	69 ha	69 ha
	60/10 以下	8/10 以下	―	1.8 ha	1.8 ha	1.8 ha	1.8 ha	1.8 ha	1.8 ha	1.8 ha
小　計				71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha	71 ha
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	―	484 ha	484 ha	484 ha	484 ha	484 ha	484 ha	491 ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	―	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha
工業専用地域	20/10 以下	3/10 以下	―	100 ha	100 ha	100 ha	100 ha	100 ha	―	―
	20/10 以下	6/10 以下	―	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha
小　計				367 ha	367 ha	367 ha	367 ha	367 ha	267 ha	267 ha
合　計				3,197 ha	3,197 ha	3,493 ha	3,493 ha	3,493 ha	3,393 ha	3,400 ha
変更箇所等				全体見直し（法改正）	請西第三、鳥田地区	金田地区	建ぺい率の選択肢の拡充	中尾･伊豆島、鳥田地区	笹子地区（廃止）	新港･内港地区

用途地域（12 地域）※平成 30 年 4 月 1 日からは 13 地域

種　類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	建築物の高さの限度	H21.2.13 県告示 第 124 号	H23.2.22 県告示 第 106 号	H25.2.12 市告示 第 33 号	H26.8.26 市告示 第 221 号	H28.3.4 市告示 第 50 号	H29.3.17 市告示 第 60 号	H31.3.22 市告示 第 38 号
第一種低層住居専用地域 小　計	5/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	10 m 10 m 10 m	256 ha 883 ha 40 ha 1,179 ha	149 ha 912 ha 40 ha 1,101 ha	119 ha 912 ha 40 ha 1,071 ha	83 ha 912 ha 40 ha 1,035 ha	83 ha 912 ha 40 ha 1,035 ha	68 ha 926 ha 40 ha 1,034 ha	68 ha 926 ha 40 ha 1,034 ha
第一種中高層住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	―	198 ha	204 ha	204 ha	204 ha	204 ha	204 ha	204 ha
第一種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	839 ha	869 ha	871 ha	871 ha	871 ha	872 ha	872 ha
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	137 ha	137 ha	150 ha	150 ha	150 ha	150 ha	150 ha
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	―	50 ha	58 ha	70 ha	70 ha	70 ha	70 ha	70 ha
近隣商業地域 小　計	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	― ―	143 ha 5 ha 148 ha	175 ha 5 ha 180 ha	178 ha 5 ha 183 ha	203 ha 5 ha 208 ha	203 ha 5 ha 208 ha	203 ha 5 ha 208 ha	198 ha 5 ha 203 ha
商業地域 小　計	40/10 以下 60/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	― ―	69 ha 1.8 ha 71 ha	69 ha 1.8 ha 71 ha	69 ha 1.8 ha 71 ha	69 ha 1.8 ha 71 ha	69 ha 1.8 ha 71 ha	69 ha 1.8 ha 71 ha	69 ha 1.8 ha 71 ha
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	―	501 ha	503 ha	503 ha	514 ha	515 ha	515 ha	520 ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	―	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha	10 ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	―	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha	267 ha
合　計				3,400 ha	3,400 ha	3,400 ha	3,400 ha	3,401 ha	3,401 ha	3,401 ha
変更箇所等				金田東地区 （一部）	金田西地区 （一部） 金田東地区 （一部）	金田東地区 （一部）	金田西地区 （一部）	内港地区 （一部）	請西千束台地区 （一部）	金田西地区 （一部）

種　類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	建築物の高さの限度	R4.10.4 市告示 第267号	R7.3.28 市告示 第92号
第一種低層住居専用地域	5/10以下 10/10以下 15/10以下	3/10以下 5/10以下 6/10以下	10ｍ 10ｍ 10ｍ	68 ha 926 ha 40 ha	68 ha 926 ha 40 ha
小　計				1,034 ha	1,034 ha
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	―	204 ha	204 ha
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	―	872 ha	867 ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	―	150 ha	150 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	―	70 ha	70 ha
近隣商業地域	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	― ―	198 ha 5 ha	203 ha 5 ha
小　計				203 ha	208 ha
商業地域	40/10以下 60/10以下	8/10以下 8/10以下	― ―	69 ha 1.8 ha	69 ha 1.8 ha
小　計				71 ha	71 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	―	520 ha	520 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	―	10 ha	10 ha
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	―	267 ha	267 ha
合　計				3,401 ha	3,401 ha
変更箇所等				金田西地区（一部） 変更箇所が、微小のため、概算面積に変更なし	吾妻公園周辺

＊第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び田園住居地域は都市計画決定していない。
＊面積は全て概算表記である。

用途地域による建築物の用途制限の概要〔都市整備部建築指導課〕

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

（注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

	用途地域内の建築物の用途制限 ○　建てられる用途 ×　建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150 ㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。 ② 2階以下。② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。■農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000 ㎡を超え、10,000 ㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000 ㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150 ㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150 ㎡を超え、500 ㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000 ㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000 ㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000 ㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席200 ㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600 ㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300 ㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ① ② ③ については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600 ㎡以下1階以下 ② 3,000 ㎡以下2階以下③ 2階以下
		※一団地の敷地内について別に制限あり。													
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500 ㎡以下 ② 3,000 ㎡以下 ■農産物及び農業の生産資料を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15 ㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000 ㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50 ㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面 ① 50 ㎡以下 ② 150 ㎡以下 ■農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50 ㎡以下 ② 150 ㎡以下 ③ 300 ㎡以下 原動機の制限あり。
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500 ㎡以下2階以下 ② 3,000 ㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

（４） 特別用途地区〔都市整備部建築指導課〕

特別用途地区は、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です。

①特別工業地区

本市においては、平成 10 年 1 月の金田地区（一部）の市街化区域編入により既存集落の中島地区について、また、平成 21 年 2 月の用途地域の変更と併せて既存集落の周辺地区について、海苔の生産業を営む工場については、地場産業の保護と育成を図ることを目的に、第一種住居地域の用途指定と併せて「特別工業地区」を都市計画に定めております。

制限内容については、建築基準法に基づき建築制限の緩和を図る条例を定め、海苔の生産業を営む工場の立地を許容しております。

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

決 定 年 月 日	告 示 番 号	面 積	備　　考
平成 10 年 1 月 30 日	木更津市告示第 15 号	約 19 ha	木更津市特別用途地区建築条例 平成 9 年 12 月 20 日条例第 22 号 (建築制限の緩和) 特別工業地区内においては、建築基準法第 48 条第 5 項の規定にかかわらず、海苔の生産業を営む工場で、床面積の合計が 200 平方メートルを越えないものを建築することができる。
平成 21 年 2 月 13 日	木更津市告示第 29 号	約 35 ha	

（５） 高度地区

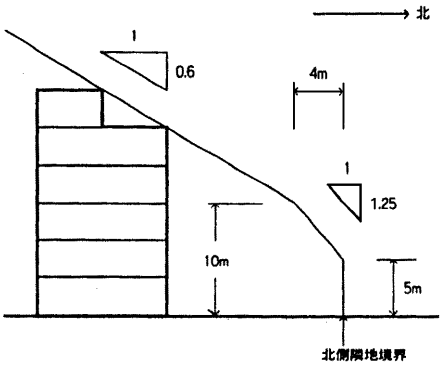
高度地区は、市街地における環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

本市においては、昭和 48 年に主として日照、通風及び採光などの条件を保護し、都市における住環境を確保することを目的とした建築物の最高限度を定める高度地区について、住居系用途地域（第一種低層住居専用地域を除く）を対象に指定しています。高度地区の種類は 2 種類あります。

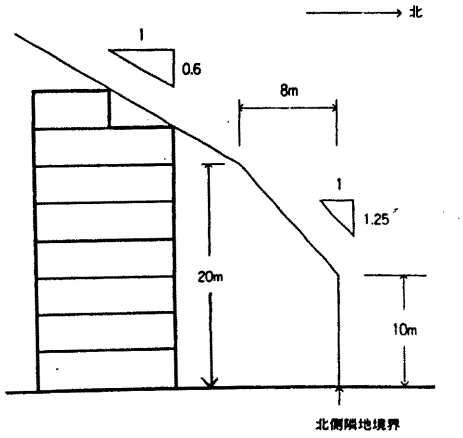
［令和 8 年 4 月 1 日現在］

決　定　年　月　日	告　示　番　号	第 1 種高度地区	第 2 種高度地区	合　　計
昭和 48 年 12 月 28 日	木更津市告示第 89 号	471 ha	536 ha	1,007 ha
昭和 60 年 6 月 28 日	〃　第 80 号	469 ha	537 ha	1,006 ha
平成 元 年 11 月 10 日	〃　第 117 号	477 ha	553 ha	1,030 ha
平成 3 年 3 月 26 日	〃　第 24 号	477 ha	553 ha	1,030 ha
平成 5 年 3 月 9 日	〃　第 29 号	498 ha	553 ha	1,051 ha
平成 6 年 11 月 18 日	〃　第 168 号	533 ha	553 ha	1,086 ha
平成 7 年 2 月 28 日	〃　第 19 号	534 ha	554 ha	1,088 ha
平成 8 年 4 月 1 日	〃　第 59 号	560 ha	556 ha	1,116 ha
平成 9 年 4 月 4 日	〃　第 88 号	604 ha	556 ha	1,160 ha
平成 10 年 1 月 30 日	〃　第 13 号	604 ha	576 ha	1,180 ha
平成 15 年 3 月 7 日	〃　第 39 号	603 ha	576 ha	1,179 ha
平成 21 年 2 月 13 日	〃　第 28 号	633 ha	591 ha	1,224 ha
平成 23 年 2 月 22 日	〃　第 38 号	671 ha	598 ha	1,269 ha
平成 25 年 2 月 12 日	〃　第 34 号	698 ha	598 ha	1,296 ha
平成 29 年 3 月 17 日	〃　第 61 号	699 ha	598 ha	1,297 ha
平成 31 年 3 月 22 日	〃　第 39 号	699 ha	598 ha	1,297 ha
令和 7 年 3 月 28 日	〃　第 92 号	699 ha	593 ha	1,292 ha

第１種高度地区



第２種高度地区



（6） 高度利用地区

高度利用地区は、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最高・最低限度、壁面の位置の制限を定める地区です。

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

決 定 年 月 日	告 示 番 号	面 積	決 定 事 項
昭和 57 年 10 月 19 日	木更津市告示第 91 号	1.8 ha	容積率の最高限度を 600%とする。 容積率の最低限度を 200%とする。 建ぺい率の最高限度を 80%とする。 建築面積の最低限度を 200 ㎡とする。 ただし、建ぺい率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物にあっては 10%を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は、同条第 4 項第 1 号に該当する建築物にあっては 20%を加えた数値とする。
昭和 60 年 4 月 16 日	〃 第 59 号	1.8 ha	壁面の位置の制限を追加する。 ・木更津駅築港線南側 道路境界から 8m ・富士見桜井線側及び富士見桜井線に沿った隅切り部分 道路境界から 1m ・富士見桜井線北側 道路境界から 4～9m 最小は敷地南西の角、最大は敷地南側中央部 ・駅前広場南西の角から富士見桜井線に向う自由通路 幅員 10m で GL からの高さの制限を 4 mとする。

（7）防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐため定める地域であり、建築物は耐火・準耐火建築とされ、あるいは防火構造にするなど火災の発生、延焼を最小限におさえることができます。

本市では、土地の高度利用が行われている、又は行われると予想される商業系用途地域を対象に指定しています。

［令和８年４月１日現在］

決定年月日	告示番号	防火地域	準防火地域
昭和 37 年 2 月 2 日 （効力同年 2 月 22 日）	建設省告示第 144 号	2.17 ha	24.41 ha
昭和 48 年 12 月 28 日	木更津市告示第 88 号	2.17 ha	76.8 ha
昭和 57 年 10 月 19 日	木更津市告示第 90 号	4.0 ha	75.0 ha
昭和 60 年 6 月 28 日	木更津市告示第 81 号	4.0 ha	75.2 ha

防火地域・準防火地域の制限内容〔都市整備部建築指導課〕

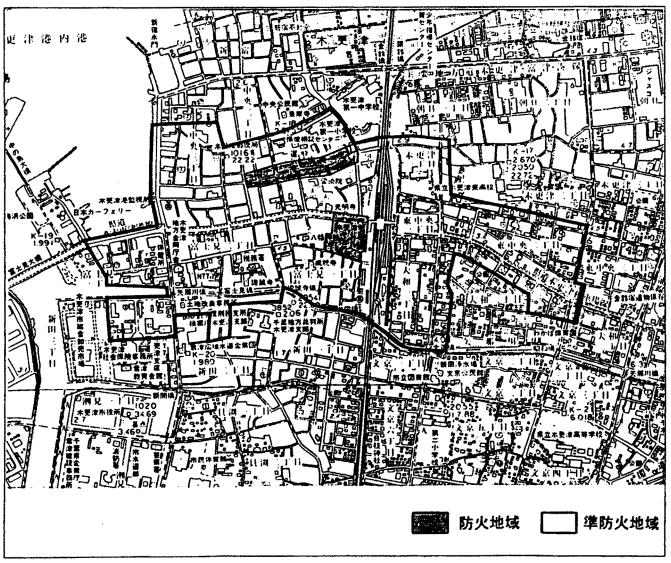
［令和８年４月１日現在］

防火地域	階数が 3 以上又は延べ面積が 100㎡を超えるもの	耐火建築物
	上記以外の建築物	耐火又は準耐火建築物
準防火地域	地階を除く階数が 4 以上又は延べ面積が 1,500㎡を超えるもの	耐火建築物
	地階を除く階数が 3 又は延べ面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの	耐火又は準耐火建築物
	上記以外の木造建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分	防火構造

本表は、建築基準法第 61 条の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

［昭和 37 年 2 月 2 日］

［令和８年４月１日現在］



（８）駐車場整備地区〔都市整備部市街地整備課〕

駐車場整備地区は、商業地域・近隣商業地域又はその周辺の地域において、自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保するため、駐車場の必要があると認められる区域について、都市計画法及び駐車場法に基づき駐車場の整備を計画的に推進していく地区です。

また、本市では、駐車場整備地区において、駐車需要を発生させる主たる原因である大規模建築物等を建築する場合に、駐車施設の附置を条例で義務づけています。

決定年月日	告示番号	面積
平成元年 11 月 10 日	木更津市告示第 119 号	約 159 ha

①木更津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例

平成２年４月１日施行

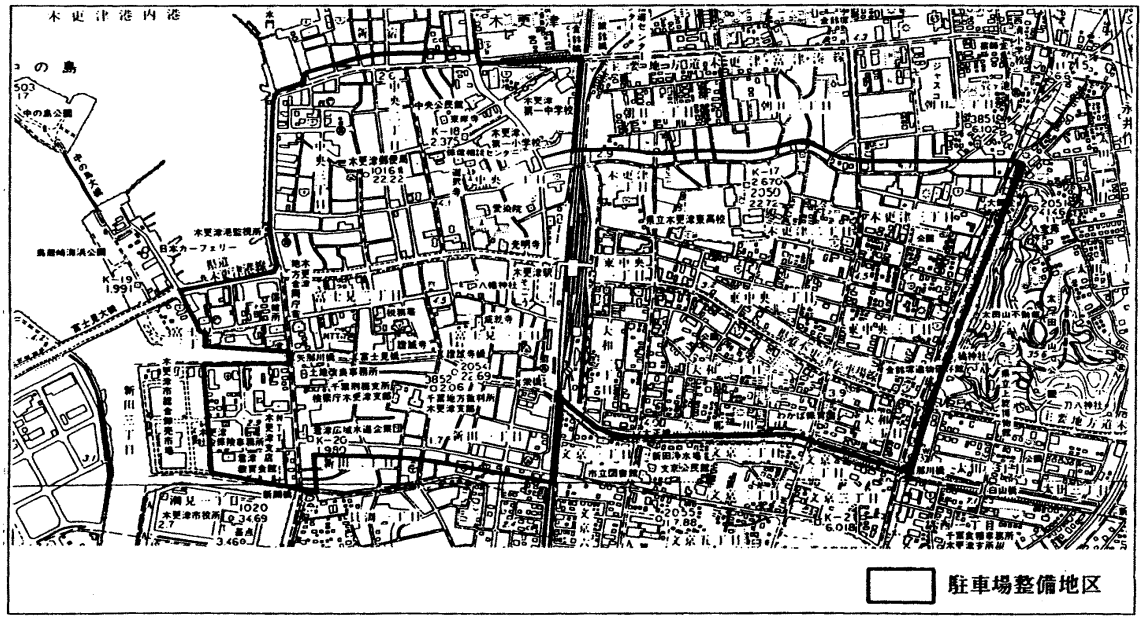
木更津市附置義務条例基準　　条例第 35 号

特定用途		非特定用途		１台あたりの駐車スペース
建築物規模	附属基準	建築物規模	附属基準	
延床面積 1,500m² を超えるもの	超える部分 200m² 迄毎１台	延床面積 3,000m² を超えるもの	超える部分 300m² 迄毎１台	幅 2.5m×奥行 5m 以上

ただし、全附置義務駐車台数の１割に相当する台数（小数点以下繰り上げ）は奥行 6m 以上とする。

②届出手続きフロー

建築主	→ 駐車施設設置届出 →	市長	→ 届出受理書交付 →	建築主	→ 建築確認申請 →	建築主事等



（9）臨港地区〔経済部産業振興課〕

臨港地区は、港湾を管理運営するために定める地区であり、木更津港においては、港湾法第 2 条第 1 項の港湾管理者が申し出た案に基づき、千葉県が定めております。

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

名称	決定年月日	告　示　番　号	面　　積	変遷概要
木更津港 臨港地区	平成 18 年 8 月 8 日	千葉県告示第 730 号	約 71 ha	新港及び木材港の一部
〃	平成 19 年 2 月 23 日	〃　第 163 号	約 74 ha	新港地先の公有水面
〃	平成 30 年 3 月 30 日	〃　第 173 号	約 142 ha	内港の全部の区域、久津間地先，江川地先、吾妻 1 丁目，新宿，中央 3 丁目，富士見 3 丁目，潮浜 1 丁目，木材港及び新港の各一部

臨港地区内において、一定規模以上の工場又は事業場の新設や増設を行う場合には、工事の開始前までに、届出が必要です。

また、臨港地区には、港湾管理者が 4 つの分区（商港区、工業港区、漁港区、修景厚生港区）を設けており、各分区の目的にあわない構築物の建設や用途の変更を「千葉県臨港地区構築物規制条例」により禁止しております。なお、この分区においては、港湾法第 58 条の規定により、「建築基準法第 48 条及び第 49 条の規定は適用しないこと」とされています。

これら届出や「千葉県臨港地区構築物規制条例」の内容等については、木更津港湾事務所（0438-25-5141）へお問い合わせください。

（１０）生産緑地地区〔都市整備部市街地整備課〕

市街化区域内の農地については、計画的な宅地供給を促進するという観点からその積極的な活用が要請されています。また一方では、都市内での良好な生活環境を確保するため市街化区域内の農地を保全することも求められています。こうした考え方から、市街化区域内の農地について「宅地化」する農地と「保全」する農地とに区分されることになりました。保全する農地については、生産緑地地区の指定を行い都市計画上の位置づけをしました。

生産緑地地区の指定を受けると次のようになります。

① 土地利用が都市計画上明確に位置づけられ、市が生産緑地の管理のために必要な助言などを行います。

② 農地として管理することが義務づけられますので、農地以外の利用ができません。

③ 生産緑地に指定されてから 30 年が経過したとき、または農業の主たる従事者が死亡したり、農業に従事することが不可能となった場合、市に対して買取りの申し出をすることができます。

本市では平成 4 年 11 月に 55 地区、約 6.9ha を生産緑地地区に指定しました。さらにその後 14 回の変更を行い、73 地区、約 9.72ha を生産緑地地区に指定しています。

生 産 緑 地 地 区 一 覧 表

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

番号	生産緑地地区名	面積	番号	生産緑地地区名	面積
1	高砂 1 丁目第 1 生産緑地地区	約 0.09 ha	30	永井作 1 丁目 〃	約 0.06 ha
3	高砂 1 丁目第 3 〃	約 0.45 ha	31	清見台 2 丁目第 1 〃	約 0.06 ha
4	高砂 2 丁目 〃	約 0.09 ha	32	清見台 2 丁目第 2 〃	約 0.05 ha
5	本郷 1 丁目 〃	約 0.06 ha	33	祇園第 1 〃	約 0.16 ha
6	本郷 2 丁目 〃	約 0.06 ha	34	祇園第 2 〃	約 0.10 ha
7	高柳 2 丁目 〃	約 0.20 ha	36	請西第 1 〃	約 0.10 ha
8	高柳 3 丁目第 1 〃	約 0.11 ha	37	請西第 2 〃	約 0.06 ha
9	高柳 3 丁目第 2 〃	約 0.10 ha	38	請西第 3 〃	約 0.06 ha
10	高柳 3 丁目第 3 〃	約 0.08 ha	40	真舟 5 丁目第 1 〃	約 0.27 ha
11	高柳 3 丁目第 4 〃	約 0.12 ha	41	真舟 5 丁目第 2 〃	約 0.05 ha
13	若葉町 〃	約 0.05 ha	42	桜井第 1 〃	約 0.11 ha
14	江川 〃	約 0.08 ha	43	桜井第 2 〃	約 0.06 ha
15	中里 2 丁目 〃	約 0.07 ha	44	桜井第 3 〃	約 0.13 ha
16	吾妻 2 丁目第 1 〃	約 0.07 ha	45	小浜第 1 〃	約 0.13 ha
18	吾妻 2 丁目第 3 〃	約 0.09 ha	46	小浜第 2 〃	約 0.12 ha
19	吾妻 2 丁目第 4 〃	約 0.34 ha	47	小浜第 3 〃	約 0.06 ha
20	吾妻 2 丁目第 5 〃	約 0.17 ha	48	小浜第 4 生産緑地地区	約 0.53 ha
21	高柳 〃	約 0.08 ha	49	小浜第 5 〃	約 0.07 ha
23	長須賀第 2 〃	約 0.29 ha	50	畑沢 1 丁目第 1 〃	約 0.11 ha
24	長須賀第 3 生産緑地地区	約 0.15 ha	51	畑沢 1 丁目第 2 〃	約 0.12 ha
25	長須賀第 4 〃	約 0.08 ha	53	畑沢 1 丁目第 4 〃	約 0.05 ha
26	長須賀第 5 〃	約 0.07 ha	54	畑沢 2 丁目第 1 〃	約 0.08 ha
28	長須賀第 7 〃	約 0.07 ha	55	畑沢 2 丁目第 2 〃	約 0.09 ha

番号	生産緑地地区名	面積		生産緑地地区名	面積
56	下烏田第1〃	約1.11ha	75	茅野第2〃	約0.11ha
61	真里谷第1〃	約0.09ha	77	茅野第4〃	約0.14ha
62	真里谷第2〃	約0.08ha	79	中島第2〃	約0.07ha
63	真里谷第3〃	約0.12ha	80	中島第3〃	約0.11ha
64	真里谷第4〃	約0.06ha	81	中島第4〃	約0.05ha
65	真里第1〃	約0.20ha	82	中島第5〃	約0.06ha
66	真里第2〃	約0.15ha	83	中島第6〃	約0.08ha
67	真里第3〃	約0.21ha	84	中島第7〃	約0.07ha
68	真里第4〃	約0.09ha	85	中島第8〃	約0.19ha
69	真里第5〃	約0.12ha	86	中島第9〃	約0.09ha
71	真里谷第6生産緑地地区	約0.11ha	87	中島第10〃	約0.07ha
72	真里谷第7〃	約0.08ha	88	中島第11〃	約0.15ha
73	真里谷第8〃	約0.06ha	89	下烏田第2〃	約0.18ha
74	茅野第1〃	約0.06ha	合計		約10.05ha

(2・12・17・22・27・29・35・39・52・57～60・70・76・78　廃止)

生産緑地地区の変遷

決定年月日	市告示番号	変遷概要
H 4.11.24	第128号	当初決定（1～55番）
H 5.11.26	第148号	指定要件を欠くに至ったことによる変更(3番の一部廃止)
H 6.11.18	第170号	烏田地区線引きに伴う変更（56～60番の追加）
H 6.12.16	第185号	富来田地区線引きに伴う変更（61～76番の追加）
H 8. 1.26	第 8号	富来田地区線引き時に相続手続き中だった農地の権利者確定に伴う変更（77番の追加）
H10. 1.30	第12号	金田地区線引きに伴う変更（78～87番の追加）
H10.12. 1	第227号	金田地区線引き時に相続手続き中だった農地の権利者確定に伴う変更（88番の追加）
H11.12.24	第238号	烏田土地区画整理事業の仮換地指定に伴う変更（56番の変更、57～60番を56番に合併、89番の追加）
H24.11.26	第285号	生産緑地地区の一部廃止に伴う変更（87番の一部）
H27.12. 8	第309号	〃（73番の一部）
H29. 3.21	第69号	生産緑地地区の廃止に伴う変更（39番）
R 1.11. 1	第171号	生産緑地地区の廃止に伴う変更（12番）
R 5.11. 4	第331号	生産緑地地区の廃止及び一部廃止に伴う変更(2番､22番､23番の一部、29番、35番、52番)
R 6.10. 1	第294号	生産緑地地区の廃止及び一部廃止に伴う変更（75番、76番の一部、17番、27番）
R7.11.4	第350号	生産緑地地区の廃止に伴う変更（70番、78番）

（１１）促進区域〔都市整備部市街地整備課〕

今までの地域地区等の都市計画が、建築物や工作物などに対する規制により土地利用を実現させるいわば消極的なものだったのに対し、促進区域は、土地所有者などに一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけるという、積極的な土地利用に向けさせる制度です。

促進区域には、市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域、拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域があり、本市では、土地区画整理促進区域を決定しています。

［令和８年４月１日現在］

番号	名　　称	面 積	決定年月日	木更津市告示番号
1	中尾・伊豆島土地区画整理促進区域	98.0 ha	H3.3.26	第 26 号
2	請西千束台　〃	23.4 ha	H3.3.26	第 27 号
3	請西第三　〃	90.4 ha	H3.3.26	第 28 号
4	烏田　〃	92.1 ha	H6.11.18	第 171 号
5	金田西　〃	110.8 ha	H10.1.30 H18.3.10 変更	第 10 号 第 51 号
6	金田東　〃	156.1 ha 155.6 ha	H10.1.30 H18.3.10 変更	第 11 号 第 50 号
合　　計		570.3 ha		

（１２）地区計画〔都市整備部都市政策課・建築指導課〕

都市化が進むなかで、生活の質の向上や意識の変化などにより、身近な環境に対する関心も年々高まり、各地で住民参加のまちづくり運動が進められています。このようななかで『地区計画』という制度ができました。

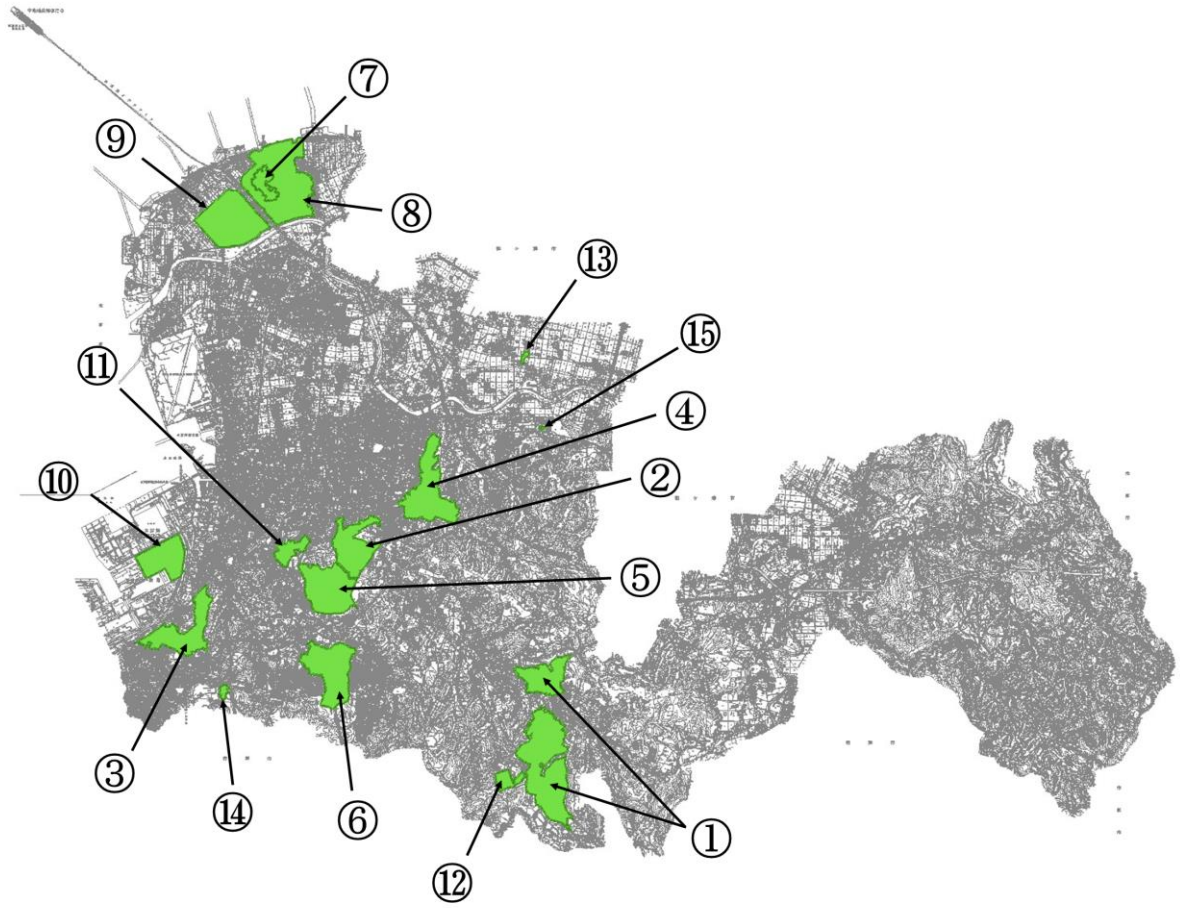
地区計画制度は、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、①道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項②建築物の形態・用途・敷地等に関する事項③その他…土地の利用の制限に関する事項のうち地区の状況に応じて必要なものを選択し、総合的かつ一体的に一つの計画として定め、この地区計画に沿って開発行為・建築行為等を誘導・規制することにより、地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備及び保全を図ろうとする都市計画です。

地区計画を策定する際、市町村の手続条例に基づき地元住民等の意見を求め、その意向を十分反映しつつ定める点に、地区計画の大きな特長があります。地区計画で定めた項目のうち、特に重要なものについては併せて建築条例を定め、まちづくりの実現に努めています。

地 区 計 画 一 覧 表　　[令和８年４月１日現在]

番号	地区の名称	面積（ha）	地区施設		建築物等									土地の利用に関する事項	決定（変更）年月日	木更津市告示番号
			道路	公園等	用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面の位置	高さ	形態・意匠	かき・さく			
1	かずさアカデミアパーク地区	216.5			●			○		●		○	○		H 2. 7.31 H10.11.20 H15. 6. 6 H17. 6.14 H28.12.27 R 6.3.19	第 63 号 第 220 号 第 135 号 第 130 号 第 298 号 第 78 号
2	請西第二地区	72.2			●			●		●			○		H 5. 7.20 H13.11.30 R 1.10.23	第 104 号 第 232 号 第 150 号
3	小浜地区	77.4			●			●		●		○	○		H 7. 2.28 R 1.10.23	第 20 号 第 151 号
4	中尾・伊豆島地区	98.0			●			●		●			○		H 8. 4. 1 H15. 3. 7 R 1.10.23	第 58 号 第 40 号 第 152 号
5	請西第三地区	90.4			●			●		●			○		H 9. 4. 4 H13.11.30 R 1.10.23	第 85 号 第 233 号 第 153 号
6	烏田地区	92.1			●			●		●			○		H 9. 4. 4 H15. 3. 7 R 1.10.23	第 86 号 第 41 号 第 154 号
7	中島地区	19.4			●			●		○	●		○		H10. 1.30 R 1.10.23	第 14 号 第 155 号
8	築地地区	60.3 (41.2)	○	○	○										H18. 4.21 H30. 4. 1	第 99 号 第 106 号
9	金田東地区	155.6			●			●		●	●		○		H21. 2.13 H23. 2.22 H25. 2.12 R 1.10.23	第 30 号 第 39 号 第 35 号 第 156 号
10	金田西地区	110.8			●			●		●	●		○		H23. 2.22 H26. 8.26 H28.12.27 H30. 4. 1 H31. 3.22 R 1.10.23 R 4.10. 4	第 40 号 第 222 号 第 299 号 第 107 号 第 40 号 第 157 号 第 268 号
11	請西千束台地区	23.4			●			●		●			○		H29. 3.17 R 1.10.23	第 62 号 第 158 号
12	耕す木更津農場地区	16.3	○		○	○	○	○			○	○	○		H29. 3.17	第 63 号
13	木更津スポーツヴィレッジ中郷地区	2.0			○						○	○	○		R 2. 8.21	第 232 号
14	木更津オートベース地区	4.7		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	R 6.12.27	第 358 号
15	笹子防災拠点地区	0.8		○	○	○	○	○		○	○	○	○		R 7.10.14	第 338 号
合計		1039.9														

・●は、木更津市地区計画内の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 16 年木更津市条例第 30 号）により制限しているもの（最終改正　平成 31 年 3 月 21 日公布　平成 31 年 3 月 22 日施行）
・面積欄（　）は地区整備計画面積。表記していないものについては、地区計画区域と地区整備計画区域が同じもの。



地区計画届出受付件数（変更届を含む）

番号	地区計画	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
1	かずさｱｶﾃﾞﾐｱﾊﾟｰｸ地区地区計画	10件	3件	6件	2件	1件	2件	2件	1件
2	請西第二地区地区計画	16件	7件	9件	17件	9件	9件	5件	2件
3	小浜地区地区計画	17件	20件	19件	21件	20件	18件	8件	13件
4	中尾・伊豆島地区地区計画	17件	24件	13件	15件	35件	26件	21件	8件
5	請西第三地区地区計画	25件	30件	14件	22件	29件	25件	17件	10件
6	烏田地区地区計画	36件	5件	14件	30件	12件	28件	18件	22件
7	中島地区地区計画	1件	6件	9件	8件	3件	5件	10件	3件
8	金田東地区地区計画	92件	81件	105件	77件	39件	46件	30件	18件
9	金田西地区地区計画	13件	24件	34件	32件	59件	50件	53件	67件
10	築地地区地区計画	0件	0件	0件	1件	1件	0件	0件	0件
11	請西千束台地区地区計画	49件	33件	55件	61件	49件	56件	25件	25件
12	耕す木更津農業地区地区計画	1件	3件	0件	2件	0件	1件	0件	0件
13	木更津ｽﾎﾟｰﾂｳﾞｨﾚｯｼﾞ中郷地区地区計画	—	—	0件	0件	1件	0件	0件	0件
14	木更津オートベース地区地区計画	—	—	—	—	—	—	0件	0件
15	笹子防災拠点地区地区計画	—	—	—	—	—	—	—	1件
	合計	277件	236件	278件	288件	258件	266件	189件	170件

5　都市計画施設

市民生活や都市活動を支える道路・公園・下水道などの都市施設は、土地利用と密接な関係にあるところから、都市計画ではこれらを一体的にとらえ、適切な規模で必要なところに配置されるように定めます。

各種施設を都市計画に定める目的は、事業を前提に計画施設のかかる土地の先買いや買取請求、建築規制などを通して事業の効率的施行と早期完成を目指すことにあります。

（1）道路

道路は単に車や人の交通のためだけにあるのではなく、市街地の骨格を形成し、広域的、防災的機能を担うオープンスペースや、上下水道・ガス管等の埋設スペースとして機能しています。

本市では昭和 14 年 11 月に都市計画道路 16 路線を決定し、その後市域の拡大に伴い昭和 38 年 3 月に道路網の再編整備を図るため大幅な変更を行いました。さらに平成 7 年 3 月には、首都圏中央連絡自動車道に関連する道路を追加決定するなど、現在 46 路線、延長 159,012m（3･4･31 号矢那長石線の君津市域内延長を含む）が都市計画道路として決定しています。

都 市 計 画 道 路 決 定 一 覧 表

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
1･3･1	東京湾横断道路連絡道1号線	中島字下船倉	高柳字初崎	m 24.4	m 2,530	昭和 62 年 8 月 25 日 千葉県告示 第 768 号	平成 10 年 1 月 30 日 千葉県告示 第 80 号	% 100
S62.8.25 当初	H10.1.30 幅員変更							
1･3･2	東京湾横断道路連絡道2号線	牛袋字勘右エ門台	犬成犬成笹子両村新田字柳作	24.4	4,470	昭和 62 年 8 月 25 日 千葉県告示 第 768 号	平成 7 年 3 月 10 日 千葉県告示 第 217 号	100
S62.8.25 当初	H7.3.10 終点延伸							
1･3･3	首都圏中央連絡自動車道1号線	犬成犬成笹子両村新田字柳作	伊豆島字玉野台	23.5	2,770	平成 7 年 3 月 10 日 千葉県告示 第 217 号	— —	100
H7.3.10 当初								

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
1･3･4	首都圏中央連絡自動車道2号線	上根岸 字内輪	真里谷 字三重山	m 23.5	m 8,730	平成 7 年 3 月 10 日 千葉県告示 第 217 号	― ―	% 100
H7.3.10 当初								
3･1･1	木更津湾岸線	木材港	築地	50	3,050	昭和 46 年 3 月 23 日 千葉県告示 第 243 号	昭和 57 年 10 月 19 日 千葉県告示 第 813 号	100
S46.3.23 当初	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 起終点の字名変更						
3･3･2	木更津駅築港線	富士見1丁目	富士見3丁目	24	910	昭和 14 年 11 月 10 日 内務省告示 第 532 号	昭和 57 年 10 月 19 日 千葉県告示 第 813 号	100
S14.11.10 当初	S24.6.14	S31.5.10	S41.3.23	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 起点短縮 駅前広場拡張			
3･3･3	潮見木更津高等学校線	潮見1丁目	文京4丁目	25	1,680	昭和 44 年 5 月 20 日 建設省告示 第 2318 号	令和元年 8 月 27 日 木更津市告示 第 118 号	95.2
S44.5.20 当初	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 終点短縮 線形変更 跨線橋幅員変更	R1.8.27 線形変更					
3･3･4	鎌足木更津港線	かずさ鎌足1丁目	木材港	25	8,720	昭和 44 年 5 月 20 日 建設省告示 第 2318 号	令和元年 8 月 27 日 千葉県告示 第 178 号	68.8
S44.5.20 当初	S46.3.23 起終点変更 延長延伸	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 線形変更 跨線橋幅員変更 交差改良 延長短縮	S61.10.3 交差改良	H2.7.31 起点延伸 線形変更 幅員変更 構造変更	H3.3.26 幅員変更	R1.8.27 名称変更 起点短縮 延長短縮	
3･3･5	中郷波岡線	牛袋字高塚	畑沢 字八幡越	25	9,460	昭和 38 年 3 月 30 日 建設省告示 第 1016 号	平成元年 11 月 10 日 千葉県告示 第 1029 号	100
S38.3.30 当初	S44.5.20	S46.3.23 線形変更 延長短縮 幅員変更 構造変更	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 線形変更 延長短縮 幅員変更	S62.8.25 交差改良	H1.11.10 線形変更 延長変更 幅員変更 構造変更		
3･3･6	牛袋小浜線	牛袋字勘右エ門台	築地	22	10,620	昭和 44 年 5 月 20 日 建設省告示 第 2318 号	平成 6 年 11 月 18 日 千葉県告示 第 989 号	69.5
S44.5.20 当初	S46.3.23 終点延伸	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 橋梁幅員変更 交差改良 延長短縮	S61.10.3 交差改良	S62.8.25 起点移動 線形変更 延長短縮	H1.11.10 線形変更 延長短縮	H2.7.31 構造変更	H3.3.26 幅員変更 H6.11.18 交差改良

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
3･3･7	中野畑沢線	中野字外谷	畑沢南5丁目	m 25	m 12,700	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成18年3月10日 千葉県告示 第140号	% 76.4
S38.3.30 当初	S41.3.23	S46.3.23 終点変更 線形変更 延長延伸	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 起点延伸 線形変更 延長延伸	S62.8.5 幅員変更 交差改良	H1.11.10 終点短縮 線形変更 幅員変更	H10.1.30 線形変更 延長延伸 幅員変更 交差改良	H18.3.10 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良
3･4･8	木更津高等学校高柳線	文京5丁目	高柳字初崎	18	5,560	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	昭和62年8月25日 千葉県告示 第768号	28.1
S38.3.30 当初	S41.3.23	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 終点移動 線形変更 延長短縮	S62.8.25 終点移動 線形変更 延長延伸 交差改良			
3･4･9	久津間高柳線	久津間字1丁目	高柳字大島	18	2,370	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	令和元年8月27日 木更津市告示 第118号	20.6
S38.3.30 当初	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 終点移動 線形変更 延長延伸 幅員変更 交差改良	H2.11.30 起点変更 線形変更 延長短縮	R1.8.27 名称変更 終点短縮 延長短縮				
3･4･10	木更津駅東口線	東中央1丁目	伊豆島字西久保	18	4,150	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成3年3月26日 千葉県告示 第268号	100
S38.3.30 当初	S40.3.24	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 延長延伸	H3.3.26 終点延伸			
3･4･11	大久保真舟線	大久保字東羽鳥	真舟5丁目	18	3,370	昭和46年3月23日 千葉県告示 第243号	平成6年11月18日 千葉県告示 第989号	100
S46.3.23 当初	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 延長短縮	H6.11.18 起点延伸 名称変更					
3･4･12	木更津伊豆島線	新宿	伊豆島字竹之内	16	5,030	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成3年3月26日 千葉県告示 第268号	63.0
S38.3.30 当初	S41.3.23	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 延長延伸	H1.11.10 起点短縮	H3.3.26 終点延伸 線形変更 幅員変更 名称変更		

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
3.4.13	岩根駅西口線	岩根３丁目	久津間字熊野前	m 16	m 1,320	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成10年1月30日 千葉県告示 第80号	% 0
S38.3.30 当初	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 終点移動 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良	S63.8.5 交差改良	H10.1.30 終点延伸 線形変更 幅員変更				
3･4･14	清川駅南口線	清川２丁目	清川２丁目	16	190	昭和44年5月20日 建設省告示 第2318号	昭和57年10月19日 千葉県告示 第813号	100
S44.5.20 当初	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 延長短縮						
3･4･15	祇園駅請西線	祇園１丁目	請西字二反作	16	2,730	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	昭和61年10月3日 千葉県告示 第876号	99.3
S38.3.30 当初	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 起点延伸	S61.10.3 交差改良				
3･3･16	中里曽根線	中里１丁目	曽根字向島	22	6,500	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成元年11月10日 千葉県告示 第1029号	4.2
S38.3.30 当初	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良	S62.8.25 終点延伸 線形変更 幅員変更 名称変更	S63.8.5 交差改良	H1.11.10 起点短縮		
3･5･17	中央潮見線	新宿	潮見１丁目	12	1,362	昭和14年11月10日 内務省告示 第532号	令和元年8月27日 千葉県告示 第175号	100
S14.11.10 当初	S41.3.23	S42.10.14	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 起点延伸	H1.11.10 起点短縮	R1.8.27 終点延伸 延長延伸	
3･4･18	第三中学校前通り線	永井作字鶴嶋前	椿字上谷田	16	6,050	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成6年11月18日 千葉県告示 第989号	59.0
S38.3.30 当初	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 起点短縮 線形変更 幅員変更 交差改良	S62.8.25 終点延伸 幅員変更	H6.11.18 終点延伸 幅員変更 交差改良			

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
3･5･20	大正橋線	文京６丁目	木更津1丁目	m 12	m 1,150	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	昭和57年10月19日 木更津市告示 第92号	85.2
S38.3.30 当初	S41.3.23	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良				
3･5･21	大久保畑沢線	大久保字東羽鳥	築地	12	5,100	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	平成6年11月18日 木更津市告示 第169号	53.9
S38.3.30 当初	S44.5.20	S46.3.26 起終点変更 線形変更 延長延伸	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 線形変更 延長短縮	S59.3.6 終点移動 線形変更 幅員変更	H1.11.10 起点短縮	H6.11.18 起点延伸 名称変更	
3･5･22	岩根駅東口線	高砂３丁目	菅生字宮前	12	5,050	昭和38年3月30日 建設省告示 第1016号	昭和62年8月25日 木更津市告示 第104号	9.7
S38.3.30 当初	S44.5.20	S51.3.12 番号変更 線形変更 延長延伸	S57.10.19 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良	S62.8.25 終点延伸 幅員変更 交差改良				
3･5･23	平川中台線	東太田2丁目	真舟１丁目	12	2,800	昭和51年3月12日 木更津市告示 第18号	平成3年3月26日 木更津市告示 第25号	100
S51.3.12 当初	S57.10.19 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良	S61.10.3 線形変更 延長延伸 交差改良	H3.3.26 線形変更 延長延伸 幅員変更					
3･4･24	木更津駅万石線	中央１丁目	万石字高砂	16	5,210	昭和14年11月10日 内務省告示 第532号	令和4年10月4日 木更津市告示 第266号	51.2
S14.11.10 当初	S38.3.30 S41.3.23 S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良	S60.10.15 線形変更 幅員変更 交差改良	S62.8.25 名称変更 終点延伸	S63.8.5 線形変更 延長延伸 幅員変更 交差改良	H1.11.10 自動車駐車場決定 幅員変更	H10.1.30 幅員変更 交差改良	R4.10.4 幅員変更	

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
3･6･25	富士見桜井線	富士見1丁目	貝渕４丁目	m 11	m 1,460	昭和14年11月10日 内務省告示 第532号	昭和62年 8月25日 木更津市告示 第104号	% 46.6
S14.11.10 当初	S41.3.23	S44.5.20	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 名称変更 起点移動 線形変更 延長短縮 幅員変更	S62.8.25 線形変更 幅員変更 交差改良			
3･6･26	中央朝日線	中央３丁目	朝日３丁目	11	1,840	昭和14年11月10日 内務省告示 第532号	昭和57年10月19日 木更津市告示 第92号	0
S14.11.10 当初	S38.3.30	S41.3.23	S51.3.12 番号変更	S57.10.19 延長延伸				
3･1･28	金田湾岸線	牛込字蒲原	中島 字下船倉	50	2,660	昭和62年 8月25日 千葉県告示 第768号	― ―	0
S62.8.25 当初								
3･1･29	中島高柳線	中島 字下船倉	高柳字初崎	50	2,530	昭和62年 8月25日 千葉県告示 第768号	平成10年 1月30日 千葉県告示 第80号	64.4
S62.8.25 当初	H10.1.30 幅員変更 交差改良							
3･4･30	草敷矢那線	草敷字薊谷	矢那 字上長作	20	3,380	平成 2年 7月31日 千葉県告示 第642号	― ―	100
H2.7.31 当初								
3･4･31	矢那長石線	矢那 字上長作	君津市糠田 飛地字高取	16	2,000	平成 2年 7月31日 千葉県告示 第642号	― ―	100
H2.7.31 当初								

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
3･4･32	請西真舟線	請西字小谷	請西字田切	m 19	m 1,990	平成 3 年 3 月 26 日 千葉県告示 第 268 号	― ―	% 100
H3.3.26 当初								
3･4･33	請西線	請西 字サガケ	請西字中台	16	680	平成 3 年 3 月 26 日 千葉県告示 第 268 号	― ―	100
H3.3.26 当初								
3･4･34	大稲下郡線	大稲字畔無	下郡 字湯名前	16	2,570	平成 6 年 11 月 18 日 千葉県告示 第 989 号	― ―	100
H6.11.18 当初								
3･4･35	下郡大稲線	下郡 字今間川原	大稲 字 1 丁目	16	4,550	平成 6 年 11 月 18 日 千葉県告示 第 989 号	― ―	0
H6.11.18 当初								
3･4･36	真里谷 真里線	真里谷 字矢崎	真里 字柿ノ木	16	1,100	平成 6 年 11 月 18 日 千葉県告示 第 989 号	― ―	0
H6.11.18 当初								
3･4･37	真里谷線	真里谷 字新田	真里谷 字平見	16	950	平成 6 年 11 月 18 日 千葉県告示 第 989 号	― ―	0
H6.11.18 当初								
3･4･38	金田岩根線	瓜倉字田迎	万石 字山王前	18	1,140	平成 18 年 3 月 10 日 木更津市告示 第 49 号	― ―	69.3
H18.3.10 当初								

番号	路線名	起点	終点	代表幅員	延長	当初決定告示	最終変更告示	整備率
変更概要								
3･3･39	中島中野線	中島字原	中野字日枝前	m 25	m 1,800	平成10年1月30日 千葉県告示 第80号	平成18年3月10日 千葉県告示 第140号	% 89.1
H10.1.30 当初	H18.3.10 線形変更 延長短縮 幅員変更 交差改良							
3･4･40	金田1号線	瓜倉字霞野	中島字野際	18	2,060	平成10年1月30日 千葉県告示 第80号	平成18年3月10日 千葉県告示 第140号	100
H10.1.30 当初	H18.3.10 起終点短縮 線形変更 交差改良							
3･4･41	金田2号線	中島字河迎	瓜倉字霞野	18	960	平成10年1月30日 千葉県告示 第80号	平成18年3月10日 千葉県告示 第140号	66.0
H10.1.30 当初	H18.3.10 起点短縮 終点移動 延長短縮 線形変更 幅員変更 交差改良							
3･5･42	金田3号線	中島字出戸	中島字原	14	1,550	平成10年1月30日 千葉県告示 第80号	平成18年3月10日 千葉県告示 第140号	100
H10.1.30 当初	H18.3.10 起点短縮 終点移動 延長短縮 線形変更 幅員変更 交差改良							
3･4･43	金田4号線	中島字柳原	瓜倉字鯨	18	740	平成18年3月10日 木更津市告示 第49号	— —	100
H18.3.10 当初								
7･4･1	烏田線	大久保 字椎木谷	下烏田 字羽鳥野	16	1,470	平成6年11月18日 千葉県告示 第989号	— —	100
H6.11.18 当初								
合計	46路線				159,012			72.6

整備率＝〔改良済もしくは都市計画幅員を確保し一部供用している道路〕/〔都市計画決定延長〕×100%

○参考（都市計画運用指針　Ⅳ-2-2 のⅡ）の A-2 の 3）

①都市計画道路の名称

○・　○・　　○○　　○○○○線
区分　規模　一連番号　路線名

区　　分	規　　模
1 自動車専用道路	1 幅員 40m 以上
3 幹線街路	2 〃 30m 〃 40m 未満
7 区画街路	3 〃 22m 〃 30m 未満
8 歩行者専用道等	4 〃 16m 〃 22m 未満
9 都市モノレール専用道等	5 〃 12m 〃 16m 未満
10 路面電車	6 〃 8m 〃 12m 未満
	7 〃 8m 未満

②都市計画道路の区分・規模別延長

区　分	規　模	路線数	延　長　(m)
1	3	4	18,500
3	1	3	8,240
3	3	8	52,390
3	4	22	58,100
3	5	6	17,012
3	6	2	3,300
7	4	1	1,470
合　計		46	159,012

※区分 3（幹線街路）の一連番号 19 及び 27 については、令和元年 8 月 27 日に変更（廃止）したため欠番となっております。

（2）駐車場〔都市整備部市街地整備課〕

急速なモーターリゼーションの進展に伴い、道路網の整備と一体となった駐車場の整備など一連の交通対策が要求される時代のなかで、本市においても既成市街地、商業中心地、業務地区などではその交通事情は悪化しつつあります。この主たる原因の一つに駐車需要の増大に対応する駐車場の整備不足があげられ、都市交通問題の大きな課題となっています。

そこで駐車場の整備を推進させるため、本市では駐車場整備地区や、建築物における駐車施設の附置等に関する条例とあわせ次のような方策を講じています。

①都市計画路外駐車場

駐車場整備地区（駐車場整備を計画的に推進する地区）内の長時間の自動車の駐車需要に応ずるために必要な路外駐車場を都市計画で定めていました。

名　称	位　置	面　積	決定年月日 告示番号	階　層	構造	備　考
木更津駅前 西口駐車場	中央1丁目	㎡ 約3,300	平成元年11月10日 木更津市告示　第120号	地上4階 5層	鉄骨造	駐車台数 435 台出入口1箇所 H4年6月1日 供用
木更津駅前 西口駐車場	中央1丁目	約3,300	令和4年10月4日 木更津市告示　第265号	地上4階 5層	鉄骨造	廃止決定

②届出駐車場

自動車の駐車の用に供する部分の面積が500㎡以上の路外駐車場で、不特定多数の人が利用でき、料金を徴収するものについては、届出が必要です。

この届出により、路外駐車場の設備、構造及び管理等について一定の基準を満足し、個々の充分な機能の発揮を図るとともに、駐車場の位置、規模等を把握することができ、道路交通の円滑化、都市機能の維持に役立てることができます。

（３）公園緑地〔都市整備部市街地整備課〕

公園緑地は、適正な都市環境を形成し、レクリエーションの場として市民に潤いと安らぎを与え、自然とのふれあいを通じて郷土意識を育み、また、その緑と空間は災害から人や財産を守る役割を果しています。

本市では、昭和 24 年寺町緑地（現在、富士見公園）を決定し、更に昭和 27 年 5 月、総合公園として太田山公園、同じく昭和 48 年 3 月に小櫃堰公園を決定しました。

現在、総合公園 2 ヶ所 18.35ha、地区公園 5 ヶ所 25.27ha、近隣公園 6 ヶ所 11.48ha、街区公園 62 ヶ所 16.71ha、都市緑地 4 ヶ所 2.43ha を都市計画決定しています。

公 園 調 書

［令和 8 年 4 月 1 日現在］

種別	管理公園		うち供用中		うち未供用		都市計画決定済	
	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積	箇所数	面積
総合公園	2	18.35 ha	2	18.35 ha			2	18.35 ha
運動公園	1	12.87 ha	1	12.87 ha				
地区公園	6	29.29 ha	6	26.58 ha		2.71 ha	※ 5	25.27 ha
近隣公園	15	27.11 ha	15	27.11 ha			6	11.48 ha
街区公園	156	32.11 ha	151	31.23 ha	5	0.88 ha	62	16.71 ha
緑地	42	21.44 ha	41	20.90 ha	1	0.54 ha	4	2.43 ha
合計	222	141.17 ha	216	137.04 ha	6	4.13 ha	79	74.24 ha

※かずさ 4 号公園を含む

公 園 緑 地 一 覧 表

①都市計画決定

〈総合公園〉 都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯等総合的な利用に供することを目的とする公園です。本市では 2 ヶ所決定されています。

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha
5.4. 1	太田山公園	太田 2-16	S27. 5.23 H 元.11.10	3.70 9.80	S27. 5.23 S57.11.16	 8.50	S25. 4. 3 S61. 3.31	9.00 9.80
5.4. 2	小櫃堰 〃	祇園字中鴨 358	S48. 3. 9 S51. 3.12	7.90 8.55	S48. 3.23 S60. 2.22	 8.55	S55. 6. 6 S62. 3.31	4.81 8.55
計	2 ヶ所			18.35		17.05	2 ヶ所	18.35

〈地区公園〉　主として徒歩圏域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す。木更津市内で４ヶ所、君津市内で１ヶ所決定されています。

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更〃	面積 ha	当初年月日 変更〃	面積 ha	当初年月日 変更〃	面積 ha
4.4. 1	吾妻公園	吾妻 1-4	S35. 2.29 H元.11.10	3.90 4.12	S37. 3.31 S42. 3.17	4.12	S39. 4. 1 S51.11.22	4.12
4.4. 2	かずさ 1　号〃	かずさ鎌足 1-2	H 4.12.15	8.00			H19. 4.23	8.00
4.4. 3	かずさ 2　号〃	かずさ鎌足 2-4	H 4.12.15	5.29	H 6. 9.20	5.29	H12. 5. 1	5.29
4.3. 4	かずさ 3　号〃	かずさ鎌足 3-4	H 4.12.15	3.86			H19. 4.23	3.86
4.4. 5	かずさ 4　号〃	君津市かずさ小糸７	H 4.12.15	4.00	H 9. 2.25 H12. 2.18	4.00	H10. 7. 1	1.29
計	５ヶ所			25.27		13.42	５ヶ所	22.56

※かずさ３号公園については、緑地として暫定供用をしています。

〈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す。本市では６ヶ所決定されています。

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更〃	面積 ha	当初年月日 変更〃	面積 ha	当初年月日 変更〃	面積 ha
3.3. 2	鳥居崎 海浜公園	富士見 3-5	S35. 2.29	2.56	S35. 8. 2 S43. 3.30	2.56	S41. 3.11 S51.11.22	2.56
3.3. 3	清見台 中　央〃	清見台南 4-5	S47. 3.31	1.73			S49. 3.12 S51.11.22	1.73
3.3. 4	八　崎〃	請西 3-2	S47. 3.31	1.71	S62. 7.10	1.71	H元. 4. 1	1.71
3.3. 5	貝　渕〃	桜町 1-3	S47. 3.31 S51. 3.12	1.00 1.85	S50.10. 3 S51. 6.15	1.85	S52. 7.25	1.85
3.3. 6	野　際〃	清見台東 1-4	S48. 3. 9	2.43	S48. 3.23 S60. 2.22	2.43	S54. 2.27 S62. 3.31	2.43
3.3. 7	畑　沢〃	畑沢 1-6	S51. 3.12	1.20	S51. 6.15	1.20	S52. 7.25	1.20
計	６ヶ所			11.48		9.75	６ヶ所	11.48

〈街区公園〉 主として街区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す。本市では62ヶ所決定されています。

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha
2.2. 1	相里公園	清見台南 1-12	S44. 1.31 S47. 3.28	0.29 0.29	S44. 1.31	0.29	S46. 3.31 S51.11.22	0.29
2.2. 2	稲荷森 〃	木更津 2-11	S44. 5.20 S47. 3.28	0.25 0.25	S44.11.28	0.25	S46. 3.31 S51.11.22	0.25
2.2. 3	みたま 〃	清見台 1-11	S44. 5.20 S47. 3.28	0.30 0.30	S44.11.28	0.30	S46. 3.31 S51.11.22	0.30
2.2. 4	定見坊 〃	東中央 3-4	S45.11.25 S47. 3.28	0.20 0.20	S45.12.11	0.20	S46. 3.31 S51.11.22	0.20
2.2. 5	宮の前 〃	清見台 2-12	S45.11.25 S47. 3.28	0.25 0.25	S45.12.11	0.25	S46. 3.31 S51.11.22	0.25
2.2. 6	座面 〃	木更津 3-7	S46. 9. 9 S47. 3.28	0.44 0.44	S46.10. 1	0.44	S49. 3.12 S51.11.22	0.44
2.2. 7	追越 〃	祇園 1-5	S46. 9. 9 S47. 3.28	0.22 0.22	S46.10. 1	0.22	S49. 3.12 S51.11.22	0.22
2.2. 8	堰の上 〃	大和 2-26	S46. 9. 9 S47. 3.28	0.27 0.27	S46.10. 1	0.27	S49. 3.12 S51.11.22	0.27
2.2. 9	下谷 〃	祇園 3-18	S46. 9. 9 S47. 3.28	0.21 0.21	S46.10. 1	0.21	S49. 3.12 S51.11.22	0.21
2.2.10	富士見 〃	中央 1-3	S24. 3.31 S47. 3.28	0.31 0.29	S24. 3.31 S46.10. 1	0.20	S41. 3.11 S51.11.22	0.10
2.2.11	矢那川 〃	大和 2-23	S47. 3.28	0.27	S47. 5.30	0.27	S49. 3.12 S51.11.22	0.27
2.2.12	塩釜 〃	清見台南 4-14	S47. 3.28	0.15	S48. 6.26	0.15	S49. 3.12 S51.11.22	0.15
2.2.13	池際 〃	清見台東 2-21	S47. 3.28	0.33	S47. 5.30	0.33	S49. 3.12 S51.11.22	0.33
2.2.14	中尾 〃	清見台東 3-10	S47. 3.28	0.37	S47. 5.30	0.37	S53.12.18	0.37
2.2.15	原田 〃	東太田 4-14	S47. 3.28 S53.12.26	0.34 0.37	S55. 7.22	0.37	S56. 3.30	0.37
2.2.16	下平川 〃	東太田 1-13	S47. 3.28 S53.12.26	0.24 0.23	S57. 9.17	0.23	S58. 3.31	0.23
2.2.17	本郷 〃	請西 2-16	S47. 3.28	0.23	S51. 1.16	0.23	S51. 3.27 S51.11.22	0.23
2.2.18	根田 〃	太田 4-6	S47. 3.28 S53.12.26	0.22 0.20	S52. 9. 9	0.20	S53.10.13	0.20
2.2.19	鳥越 〃	太田 1-10	S47. 3.28	0.23	S48. 6.26	0.23	S49. 3.12 S51.11.22	0.23

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha
2.2.20	岩下公園	太田 3-6	S47. 3.28	0.23	S49. 6.28	0.23	S50. 3.11 S51.11.22	0.23
2.2.21	梶ヶ作 〃	請西 1-14	S47. 3.28	0.30	S49. 6.28	0.30	S50. 3.11 S51.11.22	0.30
2.2.22	塚　田 〃	大和 2-9	S50.12.16	0.19	S51. 1.16	0.19	S51. 3.27	0.19
2.2.23	前馬船 〃	真舟 1-7	S50.12.16 S53.12.26	0.24 0.22			H元. 4. 1	0.22
2.2.24	銭　原 〃	真舟 2-22	S50.12.16 S53.12.26	0.23 0.23	S55. 7.22	0.23	S56. 3.30	0.23
2.2.25	和田下 〃	太田 4-17	S53.12.26 H元.11.10	0.10 0.10			H 4. 3.19	0.10
2.2.26	鶴ヶ岡 〃	永井作 2-7	S53.12.26	0.23	S54. 6.22	0.23	S55. 6. 6	0.23
2.2.27	板　取 〃	畑沢南 5-10	S53.12.26	0.60	S57.11.16	0.60	S58. 3.31	0.60
2.2.28	宮の下 〃	文京 6-9	S53.12.26	0.11	S56. 8.18	0.11	S57. 3.31	0.11
2.2.29	幸　町 〃	幸町 3-5	S53.12.26	0.13	S54. 6.22	0.13	S55. 6. 6	0.13
2.2.30	向馬船 〃	真舟 5-21	S53.12.26	0.26	S58. 7.26	0.26	S59. 3.31	0.26
2.2.31	堀の内 〃	真舟 3-30	S53.12.26	0.23	S60. 7.12	0.23	S61. 3.31	0.23
2.2.32	高山台 〃	清見台南 5-11	S55. 7.31	0.36	S56. 8.18	0.36	S57. 3.31	0.36
2.2.33	仲　町 〃	東太田 2-4	S55. 7.31	0.28	S55.10.17	0.28	S56. 3.30	0.28
2.2.34	浜　田 〃	貝渕 4-14	S58. 8.11	0.15	S59. 9.28	0.15	S60. 3.30	0.15
2.2.35	根　切 〃	貝渕 2-4	S58. 8.11	0.10			S60. 3.30	0.10
2.2.36	清水谷 〃	清川 1-24	S58. 8.11	0.12			H元. 4. 1	0.12
2.2.37	永　婦 〃	清川 2-17	S58. 8.11	0.15	S61. 6.10	0.15	S62. 3.31	0.15
2.2.38	上鴻の巣〃	清川 2-4	S58. 8.11	0.15			H元. 4. 1	0.15
2.2.39	江　沢 〃	清川 1-13	S58. 8.11	0.70	S59. 6.15	0.70	S60. 3.30	0.70
2.2.40	打　越 〃	畑沢 2-21	S62. 8.25	0.29			S52. 7.25	0.29

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha
2.2.41	大関公園	畑沢 3-2	S62. 8.25	0.41			S49. 3.12 S51.11.22	0.41
2.2.42	中清水 〃	畑沢 4-4	S62. 8.25	0.41			S52. 7.25	0.41
2.2.43	能満寺 〃	畑沢 4-15	S62. 8.25	0.18			S52. 7.25	0.18
2.2.44	中島谷 〃	畑沢南 2-27	S62. 8.25	0.46			S59. 3.31	0.46
2.2.45	萩の台 〃	畑沢南 1-25	S62. 8.25	0.32			H 2. 3.29	0.32
2.2.46	高坂 〃	畑沢南 1-16	S62. 8.25	0.20	H 2. 5.29	0.20	H 2.12.25	0.20
2.2.47	長作 〃	畑沢南 4-3	S62. 8.25	0.40			H 5. 3. 1	0.40
2.2.48	桜井 〃	桜井字北町 1600-5	S62. 8.25	0.38			S52. 7.25	0.38
2.2.49	桜井南 〃	桜井字南町 1595-2	S62. 8.25	0.73			S52. 7.25	0.73
2.2.50	桜井 鶴ヶ岡 〃	桜井新町 4-11	S62. 8.25	0.15			S61. 3.31	0.15
2.2.51	石田 〃	桜井新町 2-15	S62. 8.25	0.24	S62.10. 9	0.24	S63. 3.31	0.24
2.2.52	川尻 〃	桜井新町 3-7	S62. 8.25	0.16	H元. 5.23	0.16	H 2. 2. 9	0.16
2.2.53	大久保 〃	大久保 2-14	H元.11.10	0.60			S53.10.13	0.60
2.2.54	滝の沢 〃	大久保 3-4	H元.11.10	0.21			S53.10.13	0.21
2.2.55	前の沢 〃	大久保 2-10	H元.11.10	0.22			S53.10.13	0.22
2.2.56	上根 〃	大久保 1-11	H元.11.10	0.20			S53.10.13	0.20
2.2.57	熊の越 〃	大久保 3-16	H元.11.10	0.20			S57. 3.31	0.20
2.2.58	西の谷 〃	大久保 4-7	H元.11.10	0.22			S53.10.13	0.22
2.2.59	熊野 〃	大久保 5-11	H元.11.10	0.19			S53.10.13	0.19
2.2.60	石山 〃	大久保 5-16	H元.11.10	0.21			S57. 3.31	0.21
2.2.61	上山 〃	大久保 4-25	H元.11.10	0.15			S57. 3.31 H 2. 2. 9	0.15

番号	公園名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha
2.2.62	山田公園	大久保 6-9	H元.11.10	0.24			S57. 3.31	0.24
計	62ヶ所			16.71		9.76	62ヶ所	16.52

〈都市緑地〉 主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地です。本市では4ヶ所決定されています。

番号	緑地名	位置	都市計画決定		事業認可		開設	
			当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha	当初年月日 変更 〃	面積 ha
1	潮見緑地	潮見 1～6	S51. 1.16 H 9. 4. 4	2.31 2.20	S51. 1.20	2.31	S52. 7.25	2.31
2	中央 〃	中央 3-5	H10.12. 1	0.12			H10.12. 1	0.12
3	新田 〃	新田 1-9	H10.12. 1	0.06			H10.12. 1	0.10
4	貝渕 〃	貝渕 2-11	H10.12. 1	0.05			H10.12. 1	0.05
計	4ヶ所			2.43		2.31	4ヶ所	2.58

②都市計画決定外

〈運動公園〉都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園です。

公園名	位置	開設	
		当初年月日 変更 〃	面積 ha
江川総合運動場	江川959-1	H28. 4. 1 R 1. 6.23 R 5. 4. 8 R 5. 8.20	3.79 7.88 10.25 12.87
計1ヶ所		1ヶ所	12.87

〈地区公園〉

公園名	位置	開設	
		当初年月日 変更 〃	面積 ha
八幡台中央公園	八幡台 4-3	S62. 3.31 H29. 4. 1	4.07 4.02
計1ヶ所		1ヶ所	4.02

〈近隣公園〉

公園名	位置	開設		公園名	位置	開設	
		当初年月日 変更 〃	面積 ha			当初年月日 変更 〃	面積 ha
真舟 中央公園	真舟 4-9-1	S56. 3.30 H29. 4. 1	1.50 1.47	伊豆島公園	ほたる野 4－18－1	H18. 9.26 H29. 4. 1	0.95 1.00
中の島 〃	中の島 2	S57. 3.31 H 2. 2. 9	2.11 2.78	百谷 〃	ほたる野 2－18－1	H18. 9.26	1.34
港南台 中 央 〃	港南台 2-17	H27. 7. 1 H28. 4. 1	1.43 1.63	金田東中央 〃	金田東 6-10	R 2. 9.10 R 5. 5. 1	0.01 1.45
羽鳥野 〃	羽鳥野 7-21	H17. 4. 1	2.00	金田さざなみ 〃	金田東 2-1	H26.12.25	2.00
請西南 〃	請西南 2－9－3	H18. 4. 1 H29. 4. 1	2.01 1.96	計9ヶ所		9ヶ所	15.63

〈街区公園〉

公園名	位置	開設		公園名	位置	開設	
		当初年月日 変更 〃	面積 ha			当初年月日 変更 〃	面積 ha
北片町児童公園	中央 3-1246-24	R8.4.1	0.06	仲片町児童公園	中央 3-1454-6	R8.4.1	0.04
桃 園 〃	岩根 2-7	S49. 3.12 S51.11.22	0.12	君 山 〃	祇園 2-22	S49. 3.12 S51.11.22	0.03
日の出 〃	日の出町 100-210	S49. 3.12 S51.11.22	0.18	堰の下 〃	祇園 2-18	S51. 3.27 S51.11.22	0.03
弥 生 〃	祇園 2-13	S46. 3.31 S51.11.22	0.13	緑ヶ丘 〃	大久保 652-56	S59. 3.31	0.09
山 下 〃	八幡台 1-6	S53.10.13	0.24	海仁会 〃	吾妻 2-397-8	未供用	0.03
若 宮 〃	八幡台 2-2	S53.10.13	0.18	畑沢第二 6 号 〃	畑沢 3-23	未供用	0.08
大 作 〃	八幡台 3-26	S53.10.13	0.42	桜 井 3 号 〃	桜井新町 1-5	未供用	0.08
南大作 〃	八幡台 3-11	S62. 3.31	0.24	砂 田 〃	菅生字砂田 843-4	H12. 5. 1	0.02

公園名	位置	開設 当初年月日 変更 〃	面積 ha	公園名	位置	開設 当初年月日 変更 〃	面積 ha
大畑 〃	八幡台 5-9	S62. 3.31	0.56	小浜 〃	潮見 9-3	H12. 5. 1	0.17
中田 〃	八幡台 6-9	S62. 3.31	0.24	諏訪谷 〃	請西東 4-4	H25. 5. 1	0.42
元倉 〃	八幡台 7-11	S62. 3.31	0.31	請西第二4号 〃	請西東 5-4	未供用	0.54
上辻 〃	八幡台 7-14	S62. 3.31	0.29	東山 〃	請西東 5-9	H20. 3.12	0.27
上谷 〃	祇園 4-15-1	S62. 3.31 H29. 4. 1	0.35 0.32	遠見 〃	請西東 7-4	H18. 4. 1	0.26
永井作 〃	清見台 1-7	H 7.12.22 H29. 4. 1	0.33 0.29	大山台公園	請西東 6-4	H26. 5.23	0.23
畑沢第二4号 〃	畑沢南 2-4	未供用	0.15	港南台光の丘 〃	港南台 5-7-1	H28. 4. 1	0.26
関谷児童 〃	畑沢 1053-36	R8.4.1	0.10	港南台海の丘 〃	港南台 3-14-1	H19. 2.26	0.21
西原 〃	畑沢 4-31	H12. 5. 1	0.12	港南台風の丘 〃	港南台 4-17-1	H17. 4. 1	0.21
大手通 〃	八幡台 5-32	H 3.2.1	0.20	熊野谷 〃	羽鳥野 7-13	H26. 4. 7	0.16
谷 〃	清見台 2-26	S51. 3.27 H 3. 2. 1	0.09 0.18	関谷 〃	羽鳥野 6-9	H25. 5. 1	0.15
うららヶ丘 〃	畑沢南 6-24-1	H12. 5. 1	0.14	助坂 〃	羽鳥野 5-8	H26. 5.23	0.15
上根岸 〃	上根岸字鳩田 284-1	H12. 5. 1 R8.4.1	0.78 0.88	田中田 〃	羽鳥野 1-17	H28. 4. 1	0.21
道上谷 〃	請西東 3-9	H22. 1. 5	0.18	椎の木 〃	羽鳥野 2-19	H20. 5.21 R 1. 5.31	0.20 0.18
中郷谷 〃	請西東 2-4	H15. 4. 1	0.30	西羽鳥 〃	羽鳥野 4-1-164	H23. 9.12	0.15
袋下 〃	畑沢 3-10	S46. 3.31 S51.11.22	0.09	東羽鳥2号 〃	羽鳥野 3-1-3	H20. 5.21	0.08
南浜田 〃	貝渕 3-1-46	H15. 4. 1	0.04	東羽鳥1号 〃	羽鳥野 3-1-201	H20. 5.21	0.08
たてわき 〃	ほたる野 2-14-1	H15. 4. 1	0.15	桜浜 〃	貝渕 3-1-71	H18. 1.25 H20.12. 1	0.03 0.05
舟作 〃	ほたる野 3-10-1	H15. 4. 1	0.27	若葉台児童 〃	若葉町 11-1	R8.4.1	0.04
熊ノ田 〃	ほたる野 3-30-1	H16.12. 1 H19. 2.26	0.18 0.26	桜浜扇 〃	貝渕 3-1-164	H23. 4.19	0.04
柊 〃	ほたる野 4-10-1	H16.12. 1	0.15	貝渕児童 〃	貝渕 3-439-11	R8.4.1	0.02
西ノ下 〃	ほたる野 1-27-1	H16.12. 1	0.15	新田児童 〃	文京 1-2-4	R8.4.1	0.04

公園名	位置	開設 当初年月日 変更 〃	開設 面積 ha	公園名	位置	開設 当初年月日 変更 〃	開設 面積 ha
柳原 〃	高柳字柳原 5591-6	S46. 3.31 S58. 3.31	0.05	大境児童 〃	文京 3-5-1	R8.4.1	0.11
住吉児童 〃	高柳 1-120-1	R8.4.1	0.04	新田第二 児童 〃	新田 1-41-25	R8.4.1	0.02
一の坪児童 〃	高柳 2-27-13	R8.4.1	0.04	西の台 〃	請西南 5-4	H26. 4. 7	0.15
住吉中央 児童 〃	高柳 2-63-1	R8.4.1	0.05	南台 〃	請西南 4-4	H26. 5.23	0.15
高柳児童 公園	高柳 3-2845-5	R8.4.1	0.07	大畑台 〃	請西南 4-9	H25. 5. 1	0.15
若木町児童 〃	岩根 4-12-167	R8.4.1	0.07	山伏作 〃	請西南 3-4	H23. 4.19	0.15
高砂児童 〃	高砂 1-2288-9	R8.4.1	0.01	田切 〃	請西南 1-7-4	H26. 5.23	0.15
浦田 〃	日の出町 100-27	S49. 3.12 S51.11.22	0.02	山王 〃	金田東 1－25	H29. 4. 1 H30. 4. 1	0.12 0.24
下会 〃	日の出町 100-23	S49. 3.12 S51.11.22	0.03	鯨ノ組 〃	金田東 1－42	H29. 4. 1	0.14
上会 〃	日の出町 100-261	S49. 3.12 S51.11.22	0.03	前河原 〃	金田東 5－12	H29. 4. 1	0.20
田花咲 〃	矢那田花咲 4490-13	H27. 7. 1	0.07	西山 〃	高柳字 上長須賀境 1673-1	R 1.12.20	0.06
手古塚 〃	港南台 1-20-1	H19. 2.26	0.24	千束台 〃	千束台 2-8-1	R7.4.1	0.47
新川田児童 〃	江川 1557-28	R8.4.1	0.04	池端 〃	千束台 1-15-3	R6.7.1	0.28
牛込ふれあい 〃	金田東 3-3	H31.4.1	0.30	上越戸 〃	長須賀字上越戸 2140-5	R 5.1.19	0.02
中島東 〃	金田東 6-34	H31.4.1	0.14	かずさ児童 〃	かずさ鎌足 １丁目４	R8.4.1	0.07
台畑 〃	金田東 4-17	R6.4.1	0.20	真里谷児童 〃	真里谷字向 田茂 892-7	R8.4.1	0.01
中野 〃	金田東 4-30	H30.4.1	0.17	金田西６号 街区 〃	金田西 105 街区	R7.7.25	0.20
				計 94 ヶ所		89 ヶ所	14.52

〈都市緑地〉

緑地名	位置	開設 当初年月日 変更 〃	開設 面積 ha	緑地名	位置	開設 当初年月日 変更 〃	開設 面積 Ha
桜井緑地	桜井字南町 1599-2	S52. 7.25	0.39	烏田 2号緑地	羽鳥野 5-20 他	H17. 4. 1	1.03
小浜 〃	潮見 8-3	S61. 3.31	0.06	烏田 3号 〃	大久保 5-1506 他	H27. 7. 1	0.52
東清 〃	日の出町 100-314	S61. 3.31	0.55	烏田 4号 〃	羽鳥野 2-42 他	H17. 4. 1	0.71
潮浜 〃	潮浜 1～2	S62. 3.31	0.94	烏田 5号 〃	羽鳥野 4-2	H27. 7. 1	1.55
山崎 〃	富士見 1-14-14	H 2. 3.29	0.06	烏田 6号 〃	羽鳥野 3-6	H27. 7. 1	0.81
上山 〃	大久保 4-25	H 2. 2. 9	0.32	烏田 7号 〃	羽鳥野 1-42	H17. 4. 1	0.18
中清水 〃	畑沢字中清水の一部	H 5. 3. 1	0.03	中尾 1号 〃	ほたる野 2-112-1	H18. 9.26	0.27
畑沢 〃	畑沢 1-5-18	H31.4.1	0.18	中尾 2号 〃	ほたる野 2-113-1	H18. 9.26	0.14
畑沢 1号 〃	畑沢南 1-26-9	H31.4.1	0.37	中尾 3号 〃	ほたる野 3-79	H18. 9.26	1.25
畑沢 2号 〃	畑沢 2-13-5	H31.4.1	0.19	中尾 4号 〃	ほたる野 3-80	H18. 9.26	0.66
畑沢 3号 〃	畑沢南 4-3-10	H31.4.1	0.19	中尾 5号 〃	ほたる野 3-83	H18. 9.26	0.14
かずさ 1号 〃	かずさ鎌足 2-10	H19. 4.23	1.75	中尾 6号 〃	ほたる野 3-90	H18. 9.26	0.04
かずさ 2号 〃	かずさ鎌足 3-11	H19. 4.23	1.50	中尾 7号 〃	ほたる野 3-93-1	H18. 9.26	0.06
請西東 1号 〃	請西東 3-23	H17. 4. 1	0.72	中尾 8号 〃	ほたる野 3-82-1	H18. 9.26	0.09
小浜 1号 〃	港南台 5-7-2	H17. 4. 1	0.29	中尾 10号 〃	ほたる野 2-83	H18. 9.26	0.07
小浜 2号 〃	港南台 3-23-1	H17. 4. 1	0.23	金田東 1号 〃	金田東 5-26	H26.12.25	0.12
小浜 3号 〃	畑沢 1-3-4	H17. 4. 1	1.14	金田東 2号 〃	金田東 5-24	H26.12.25	0.05
烏田 1号 〃	羽鳥野 7-24 他	H17. 4. 1	1.24	千束台 2号 〃	千束台 2-21	H31. 4.15	0.03
千束台 1号 〃	千束台 1-15-1	H31. 4.15	0.45	計 37 ヶ所		37 ヶ所	18.32

（4）下水道〔都市整備部下水道推進室〕

下水道は、都市の健全な発達、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全に資するための施設であり、都市基盤を整備し、生活環境の改善を図るためには欠くことのできないものです。

①公共下水道

本市の下水道事業は、将来人口の増加並びに市街地の拡大に即応した都市環境を整備すべく当初、昭和 47 年 11 月に計画決定し、駅東部、清見台、畑沢、請西及び金田地区等を整備中です。

昭和 60 年 3 月から中央地区の一部を供用開始し、令和 7 年度末の供用開始面積約 2,055ha で普及率は約 56.26%です。

木更津市第 1 号公共下水道木更津処理区

決　定　年　月　日	木更津市告示番号	面積(ha)
昭和 47 年 11 月 16 日	第　59 号	877
昭和 54 年 11 月 29 日	第　99 号	877
昭和 59 年 10 月　5 日	第 122 号	877
昭和 61 年 11 月 21 日	第 113 号	877
昭和 63 年　3 月　3 日	第　29 号	1,642
平成　2 年　7 月 31 日	第　64 号	1,858
平成　7 年　2 月 28 日	第　11 号	2,040
平成 10 年　4 月 17 日	第　88 号	2,127
平成 11 年　3 月　1 日	第　41 号	2,769
平成 17 年　6 月　3 日	第 121 号	2,784
平成 20 年　4 月 15 日	第 103 号	2,684
平成 21 年 4 月 7 日	第 117 号	2,725
平成 26 年　8 月　8 日	第 212 号	2,725

木更津市第 2 号公共下水道君津富津処理区

決　定　年　月　日	木更津市告示番号	面積(ha)
平成 12 年　9 月　7 日	第 176 号	8

（令和 8 年 4 月 1 日現在）

②都市下水路

都市下水路は河川水路等と同様に雨水排除のための機能を有し、浸水防除の役割を持つ下水道で、現在都市計画決定上は岩根都市下水路を除き木更津市第 1 号公共下水道に編入されていますが、管理上はすべて都市下水路です。

［令和８年４月１日現在］

決定年月日	告示番号	名称	集水面積 ha	水路延長 m	排水量 m^3/Sec	整備率 %
当初昭和39年 9月14日	建設省告示第2664号	畳ヶ池都市下水路	108	1,145	3.4	
変更昭和42年 8月23日	建設省告示第2571号	〃 〃	498	2,800	11.1	
変更昭和47年 9月29日	木更津市告示第51号	〃 〃	419	2,800	11.1	100
変更平成10年 4月17日	木更津市告示第88号	〃 〃	419	2,800	11.1	※
当初昭和41年12月27日	建設省告示第4146号	祇園谷 〃	47	600	4.7	100
変更平成 7年 2月28日	木更津市告示第11号	〃 〃	47	600	4.7	※
当初昭和46年 1月11日	木更津市告示第 1号	岩根 〃	362	1,550	26.42	
変更昭和52年 6月30日	木更津市告示第50号	〃 〃	362	1,617	25.85	
変更昭和59年 2月 2日	木更津市告示第18号	〃 〃	362	2,880	25.85	100
当初昭和47年11月16日	木更津市告示第59号	真舟谷 〃	83	680	10.31	100
変更昭和63年 3月 3日	木更津市告示第29号	〃 〃	83	680	10.31	※

※　公共下水道に編入のため廃止

（５）ごみ焼却場〔環境部資源循環推進課〕

ごみ焼却場は、日常生活から排出されるごみを処理し、清潔で住みよい生活環境整備のために必要な施設です。

①都市計画決定

本市では市街地の拡大、さらには消費生活の向上によって、年々排出されるごみ量が増加していたため、これに対処するため昭和63年4月に稼働した施設がクリーンセンターです。

決定年月日	告示番号	面積	備考
昭和59年10月 1日	木更津市告示第117号	2.4ha	210t/日全連続燃焼方式 25t/5hr 粗大ごみ処理

※平成18年3月31日をもってクリーンセンターでの焼却は終了しました。

②都市計画決定外

君津地域4市（木更津市・君津市・富津市・袖ケ浦市）のごみの広域処理を行う施設が君津地域広域廃棄物処理施設です。平成14年4月に操業を開始し、平成18年4月からは君津地域4市の可燃ごみの全量を処理しています。

許可年月日	名称	位置	面積	備考
平成11年12月8日	㈱かずさクリーンシステム	新港17-2	4.5ha	450t/日 直接溶融・資源化ｼｽﾃﾑ

都市計画決定していませんが、建築基準法の許可を受け設置されました。

（６） 河川

矢那川流域の都市化に伴う雨水災害に対応し、市街地の安全性を確保するため、平成２年７月に決定されました。

決定年月日	告示番号	名称		位置		幅員	延長	構造
		番号	河川名	起点	終点			
平成 2年 7月31日	千葉県告示第639号	1	(2)矢那川水系田高川	矢那字上名主ヶ谷	草敷字柳町	m 100	約 m 1,600	複断面式

なお、矢那地先に約220,000㎡のダム、及び延長490m幅員7.8mの導水路を設ける。

（７） 市場〔経済部地方卸売市場〕

私たちの食生活に欠くことのできない生鮮食料品等の流通の円滑化と食生活の安定を図るため、昭和44年に青果部、昭和46年に水産物部を開設した公設地方卸売市場です。

決定年月日	木更津市告示番号	名称		位置	面積
		番号	市場名		
昭和46年 3月26日	第14号	1	木更津市営総合卸売市場	木更津市新田3丁目地内	3.3ha

（８） 火葬場〔環境部生活環境課〕

決定年月日	告示番号	面積
昭和42年 3月17日	建設省告示第665号	1.0ha
平成30年 9月11日	木更津市告示第237号	33,500㎡

（９） 運動場〔健康づくり部スポーツ振興課〕

市営野球場として決定された施設であり、市民の健康増進に役立っています。

決定年月日	告示番号	面積	備考
昭和24年12月28日	建設省告示第960号	2.8ha	野球場

(10) し尿処理場〔環境部資源循環推進課〕

許可年月日	名称	位置	面積	備考
昭和47年11月22日	新川園衛生処理場	牛袋469-1	0.71ha	能力110 kl/日

都市計画決定していませんが、建築基準法の許可を受け設置されました。

６　市街地開発事業〔都市整備部市街地整備課〕

市街地開発事業は、宅地又は建築物の整備と道路・公園などの公共施設を合わせて整備する街づくり事業です。都市施設の整備が点と線であるのに対し、面的な開発に特色があります。

この事業には土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業及び住宅街区整備事業があります。本市では、土地区画整理事業及び市街地再開発事業が行われています。

（１）土地区画整理事業

土地の区画形質を変更し、同時に公共施設整備を行うのが土地区画整理事業です。この事業は市街地整備上、最も効果的な手法の一つといわれています。

これは無秩序に形成された市街地あるいは市街化が予想される区域に、土地所有者が日常生活に密接した道路・公園などの公共施設を公平に負担し、公共施設の整備を総合的に進め、あわせて土地の合理的な利用増進と地域環境の向上を図り、安全で効率的な市街地を形成しようとするものです。

本市では、新市街地の計画的な整備を進めるため、昭和 38 年 3 月清見台土地区画整理組合の設立認可を受け、24 の組合及び都市再生機構による区画整理事業が完了し、現在では千葉県により 1 地区が事業実施中です。

なお、2 組合については事業中止により解散しました。

［令和８年４月１日現在］

番号	事業名	事業主体	施行面積(ha)	施行年度	計画人口(人)	認可年月日	備考
1	清見台土地区画整理事業	組合	54.9	S37～H 9	4,950	S38. 3.28	
2	清見台第二〃	〃	172.7	S41～H10	17,270	S42. 3.31	
3	清見台第三〃	〃	177.7	S45～H14	17,800	S45.12.14	※1
4	清見台第四〃	〃	37.3	S45～H 8	2,300	S46. 2.22	
5	清見台第五〃	〃	7.6	S48～S55	760	S48.10.26	
6	木更津駅東部〃	〃	53.8	S38～S53	5,380	S39. 3.27	
7	貝渕〃	〃	47.3	S45～S60	4,730	S45.12.11	※2
8	桜井〃	〃	51.9	S47～H 2	5,178	S47.12.25	
9	畑沢〃	〃	25.1	S44～S58	2,510	S45. 1.16	
10	畑沢第二〃	〃	94.5	S47～S58	9,400	S47.10. 7	
11	請西第一土地区画整理事業	組合	79.7	S47～H11	7,970	S47. 3.21	
12	桜ヶ丘〃	〃	13.4			S45. 6.24	＊1
13	大境〃	〃	3.5	S47～S52	350	S47.12. 8	
14	新田〃	〃	1.2	S49～S50	122	S49. 9.24	
15	一の坪〃	〃	1.4	S45～S47	124	S45. 8.10	
16	若葉〃	〃	1.4	S57～H 9	140	S57. 4. 7	
17	相里〃	〃	2.9	S62～H12	290	S63. 2. 2	
18	小浜〃	〃	77.3	S62～H12	7,000	S63. 2. 5	
19	請西第二〃	〃	72.2	S63～H11	7,200	S63.12.23	※3
20	上総新研究開発〃	〃	278.2 H 2～H14 君津市 61.7ha 含む		H2.10.16 就業人口 16,000 人		※4
21	中尾・伊豆島特定〃	〃	98.0	H 3～H18	6,800	H 4. 1.28	※5

番号	事業名	事業主体	施行面積(ha)	施行年度	計画人口(人)	認可年月日	備考
22	請西千束台特定〃	〃	23.4	H 3～H31	2,200	H 4. 1.24	※6
23	請西第三特定〃	〃	90.4	H 3～H19	8,200	H 4. 1.28	※7
24	畑沢南〃	〃	4.5	H 5～H 9	450	H 5. 4.28	
25	烏田特定〃	〃	92.1	H 7～H17	8,000	H 7. 6.27	
26	笹子〃	〃	89.2			H 7.11.21	＊2
27	金田西特定〃	千葉県	110.8	H10～R8	7,000	H10.10. 6	※8
28	金田東特定〃	都市機構	155.6	H11～H30	10,000	H12. 1.27	※9
合計			1,918.0 ※10		136,124 ※11		

※1 都市計画決定 昭和45年 8月 25日 千葉県告示第603号

※2 都市計画決定 昭和45年 6月 30日 千葉県告示第413号

都市計画変更 昭和49年 9月 10日 千葉県告示第754号

貝渕、桜井の土地区画整理事業の総称「木更津市南部都市計画事業」という。

※3 都市計画決定 昭和61年10月 3日 千葉県告示第878号

※4 都市計画決定 平成 2年 7月 31日 千葉県告示第645号

※5 都市計画決定 平成 3年 3月 26日 千葉県告示第333号

※6 都市計画決定 平成 3年 3月 26日 千葉県告示第334号

※7 都市計画決定 平成 3年 3月 26日 千葉県告示第335号

※8 都市計画決定 平成10年 1月 30日 千葉県告示第 84 号

※9 都市計画決定 平成10年 1月 30日 千葉県告示第 85 号

※10 君津市61.7ha含む 木更津市1,856.3ha

※11 就業人口16,000人除く

＊1 事業中止、平成16年3月26日解散

＊2 事業中止、平成16年3月23日解散

番号は、72ページの○印の地図番号と同じ

（2）市街地再開発事業

市街地再開発事業は、市街地の土地を合理的かつ健全に使用することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的にしています。

本市では、木更津駅西口周辺の交通混雑を解消するとともに、駅西地区が将来の発展に対応できる活気に満ちた新しい商店街として形成されることを目的として、木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業を実施しました。

施設建築物の整備にあたっては、単に市の新しい玄関口を造成するにとどまらず、21 世紀に向けての市の発展と市民生活に及ぼす影響を想定し、広く南房総広域生活圏の核となり得る施設を目指したものです。

名　　称	施　行　区　域	施 行 主 体	施工区域面積	建築敷地面積	建 ぺ い 率	容積率	決定年月日	告 示 番 号
木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業	木更津市富士見 1 丁目、中央 1 丁目の各一部	木更津市	1.8 ha	0.8 ha	8/10	60/10	S57.10.19	千葉県告示第815号

施　設　の　概　要

区　　分	1 街 区　商 業 ビ ル	2 街 区　駐 車 場
所　在　地	木更津市富士見 1 丁目 1818	木更津市富士見 1 丁目 1820
地 域 地 区	商業地域・防火地域・高度利用地区	
建築敷地面積	7,048.00 ㎡	823.35 ㎡
建　築　面　積	5,602.92 ㎡（建ぺい率 79.49％）	
延　床　面　積	43,067.21 ㎡（容積率 598.52％）	
構　　造	SRC 造、一部 RC 造	
階　　数	地下 2 階・地上 9 階・塔屋 2 階 地下 1 階・地上 3 階・塔屋 1 階	
高　　さ	48.45 m	
主 要 用 途	百貨店・専門店・公共業務施設	駐車場

7　その他

（1）木更津市景観計画

①木更津市景観計画とは

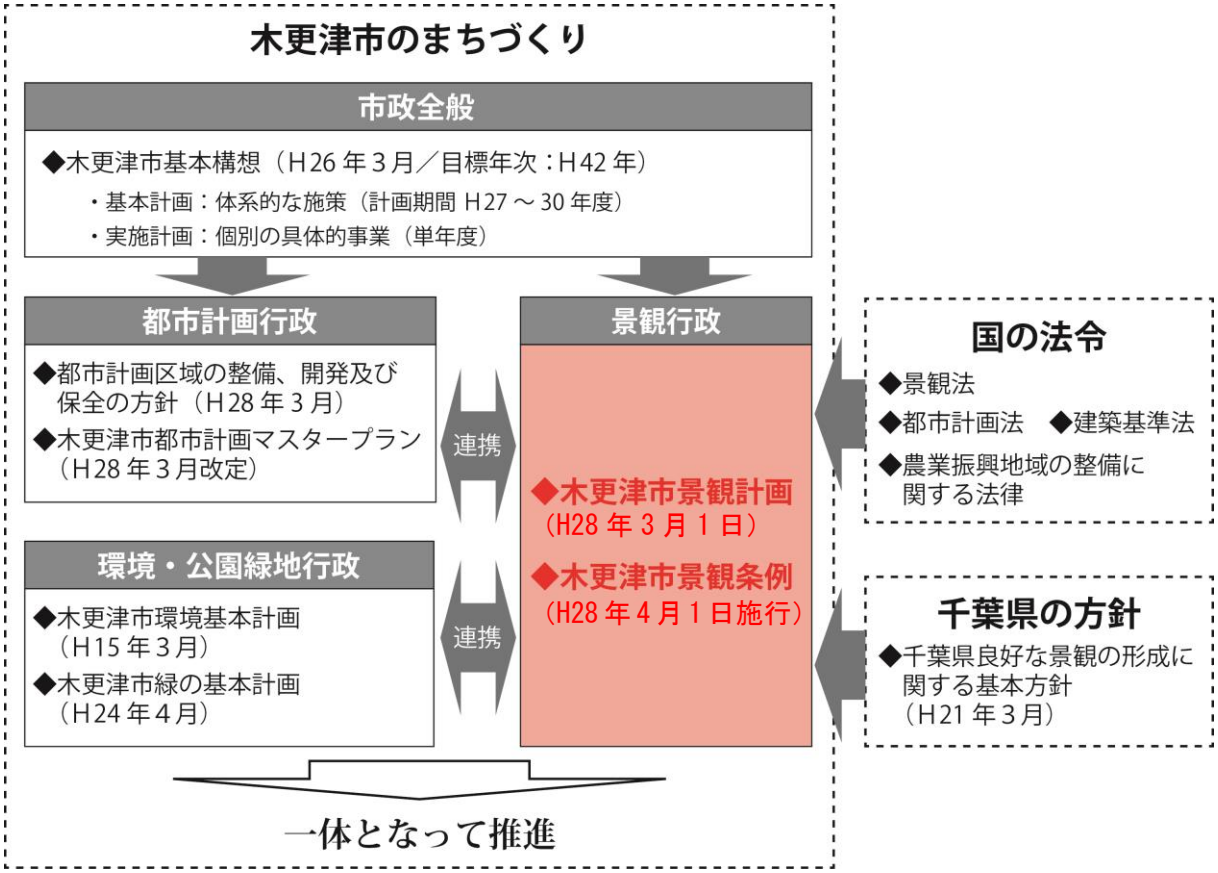
◆景観法の第 8 条の規定に基づいて、景観行政団体である木更津市が策定する法定計画

◆市の景観形成に係る基本的な考え方や基準（ルール）等を定める

◆景観条例や関連計画との一体的な運用を行い、良好な景観形成を具体的に推進していくためのまちづくり計画

本計画は、景観行政団体である木更津市が景観法の第 8 条の規定に基づいて策定する法定計画であり、市の景観形成に係る基本的な考え方や基準（ルール）等を定めるものです。

また、景観法をはじめとする国の法令や千葉県の方針を踏まえつつ、木更津市景観条例や関連計画との一体的な運用を行うことで、良好な景観形成を具体的に推進していくまちづくり計画として位置づけます。（下図参照）



②景観計画の構成

本計画の構成は、下図のとおりです。

1 木更津市の概況

景観法に基づく事項

2 景観計画の区域

景観法に基づく事項

3 景観形成に関する方針

3－1．基本理念と基本方針

＜基本理念＞

豊かな自然を活かし、歴史・文化と新たな息吹が織りなす美しい景観づくり
～里山・里海に抱かれた南房総の玄関口～

＜基本方針＞

基本方針①：受け継がれてきた大切な景観を守り・育て、次世代に引き継いでいく
基本方針②：都市の目鼻立ちとなる景観を整える
基本方針③：暮らしに身近な生活の風景を整える
基本方針④：賑わいと活力が感じられる景観形成を図る
基本方針⑤：景観まちづくりにおける市民や事業者の参画を促し、その活動を積極的に支援する

3－2．地区別方針

木更津地区 / 波岡地区 / 清川地区 / 岩根地区 / 鎌足地区 / 金田地区 / 中郷地区 / 富来田地区

景観法に基づく事項

4 良好な景観形成に関する行為の制限

4－1．基本的な考え方
4－2．届出対象行為
⇒建築物
⇒工作物
⇒開発行為
⇒屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
4－3．景観形成基準

5 屋外広告物に関する行為の制限

5－1．基本的な考え方
5－2．屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限

6 景観重要建造物
景観重要樹木
景観重要公共施設

6－1．基本的な考え方
6－2．景観重要建造物及び景観重要樹木について
6－3．景観重要公共施設について

市が独自に定める事項

7 景観形成推進方策

7－1．景観形成重点地区
⇒木更津駅みなと口景観形成重点地区
7－2．推進体制
7－3．公共事業における景観づくりの推進
7－4．行政支援等
7－5．啓発・普及活動

年　　度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
届出受付件数	23 件	26 件	30 件	41 件	25 件	25 件	21 件

（変更届含む）

（2）開発事業

本市における開発事業は、昭和40年代から旧住宅地造成事業に関する法律に基づき事業化され、現行の都市計画法による開発許可制度に移行したあとも住宅地の増進に寄与しています。

また、本市における都市計画法の開発許可制度では、市街化区域で 500 ㎡以上の開発行為（建築物等の建設を目的として行う土地の区画形質の変更）及び市街化調整区域で開発行為を行うときは、市長の許可が必要です。

なお、1ha 以上の主な団地的開発事業は、16 ヶ所、面積約 300ha です。

［令和８年４月１日現在］

記号	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
a	東清団地	宅地造成	木更津市開発協会	12.3	S45～46	1,800	外	S45. 3. 2
b	浅間団地	〃	〃	2.1	S43～46	160	〃	適用外
c	畑沢第一団地	〃	日鐵不動産	19.6	S44～49	4,188	内	S44. 5.15
d	畑沢第二団地	〃	〃	18.8	S45～50	1,861	〃	S45. 7.30
e	畑沢第四団地	〃	〃	9.8	S45～49	1,304	〃	〃
f	大久保団地	〃	伊藤忠商事	72.4	S45～50	8,000	〃	〃
g	上烏田団地	開発行為	千葉県勤労者住宅協会	109.4	S47～52	10,528	〃	S47. 5.13
h	江川団地	〃	木更津市	3.6	S46～51	530	〃	S46. 3. 6
i	同友緑ヶ丘団地	宅地造成	同友商事	2.6	S45～47	200	外	S45. 7.15
j	桜井団地	〃	桜井漁組	9.4	S45～46	700	内	S45. 5.19
k	桜井小浜団地	開発行為	木更津市	24.2	S50～52	—	〃	S50.10.31
l	江川団地	〃	交通公社総合開発	1.5	S51～55	224	〃	S51. 7.22
m	宅地分譲	〃	日鐵不動産	2.5	S52～53	262	〃	S53. 2. 3
n	建売分譲	〃	東横不動産	1.5	S63～H2	126	〃	S50.12.16
o	建売分譲・宅地分譲	〃	かまとり住宅	2.0	H25～26	248	外	H25.10. 7
p	宅地分譲	〃	新昭和	3.9	R2～R3	700	内	R3. 2. 1
合計				295.6		30,831		

面積については、少数第2位以下切り捨て

記号については、72ページの○印の地図の記号に同じ

なお、開発許可のうち面積が 20ha 以上のものについては知事、20ha 未満のものについては市長が行っていましたが、平成13年5月18日からは、全て市長が行っております。

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
開発行為許可件数	40件	35件	33件	53件	55件	62件	39件	34件

（3）公有水面埋立事業〔経済部産業振興課〕

京葉工業地帯造成に伴い、木更津港南部地区において、千葉県企業庁により昭和43年5月から公有水面埋立事業が実施され、完成した造成地には木材、鉄鋼関連企業等が進出しています。

主な公有水面埋立事業

番号	事業名	種別	事業主体	面積(ha)	施行年度	計画人口	市街化区域の内外	竣工認可年月日	備考
1	木更津南部地区（一期）	埋立	千葉県企業庁	370.7	43～49	―	内	S49.11.16	※1
2	木更津南部地区（二期）	〃	〃	84.1	48～53	―	〃	S53.11. 7	※2
合計				454.8					

※1 免許年月日 昭和43年 5 月30日（一期）、免許年月日 昭和43年9月9日（二期）

※2 免許年月日 昭和48年12月27日

番号については、72ページの△印の地図番号に同じ

（4）宅地造成等工事規制区域（宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく）

宅地造成に伴う崖崩れや土砂の流出を生ずるおそれが著しい区域について、災害の防止に必要な規制を行うために、宅地造成等規制法に基づき、本市では 2 地区において、宅地造成工事規制区域が指定されており、この区域内で一定の宅地造成工事を行おうとする場合は、市長が許可を行っていました。

地区	面積(ha)	施行日	告示番号
A	299.7	昭和43年12月 1日	建設省告示第3421号
B	1,878.7		

地区記号については、72ページの□印の地図の記号に同じ

令和７年５月２６日、千葉県全域が宅地造成等工事規制区域に指定され、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制が開始されましたことから、今後この区域内で宅地造成等に関する工事を行おうとする場合は、事前に千葉県知事の許可が必要です。

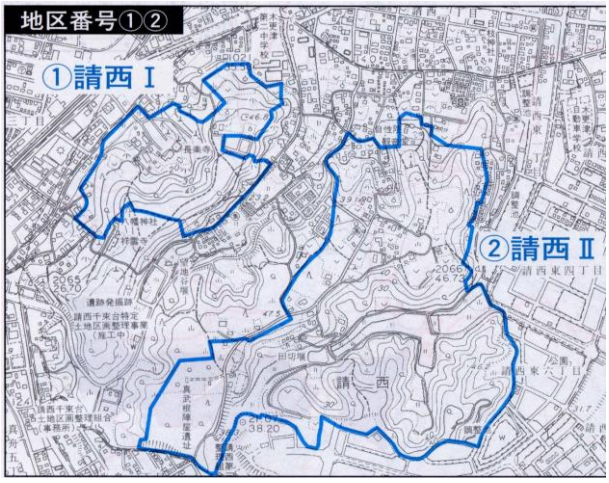
（５）　白地地域建築形態規制〔都市整備部建築指導課〕

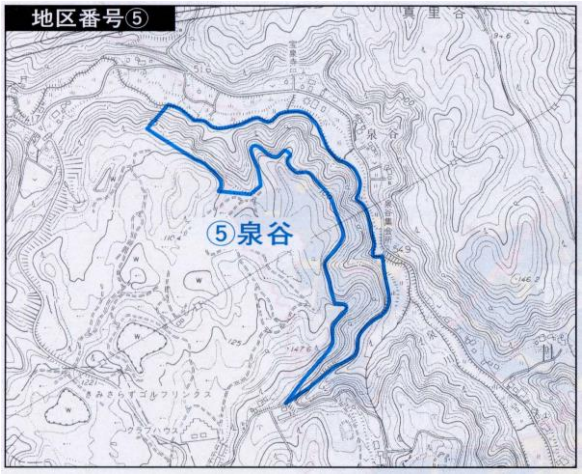
平成 13 年 5 月の建築基準法の改正により、都市計画区域のうち用途地域の定めのない区域（以下「白地地域」という。）における一律規制の原則を廃止し、土地利用の状況に応じた規制を行う（規制値を選択する）ことができるようになりました。

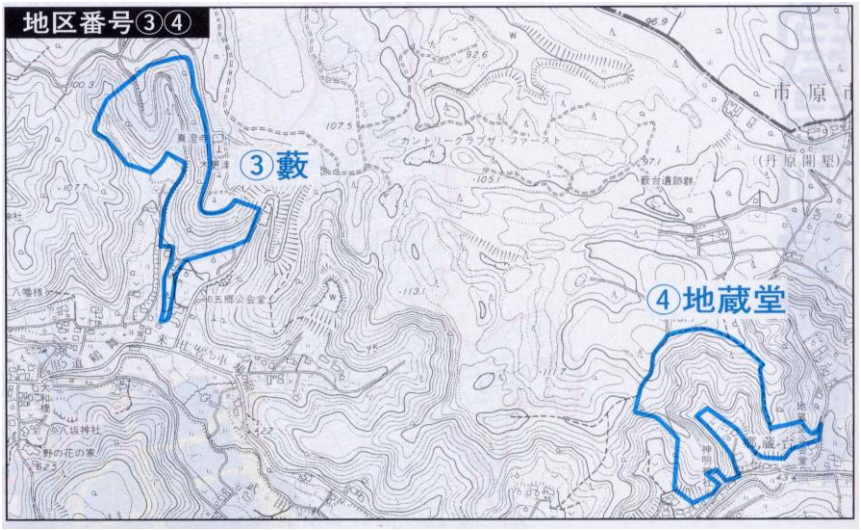
千葉県では平成 13 年から見直しを進め、平成 16 年 2 月に一括して指定され、平成 16 年 5 月 1 日から施行されました。

規制値の内容は、本市の白地地域の建築動向（平成元年～平成 12 年）を参考とし、建ぺい率 60%、容積率 200%を規制値の基本としています。

また、下図のような特別な環境にある地区は、特殊事情を考慮し、建ぺい率 50%、容積率 100%としました。







（６）建築基準行政事業〔都市整備部建築指導課〕

本市は、昭和 62 年 4 月に限定特定行政庁として発足し、一定規模以下の建築物の確認等を行っていましたが、平成 26 年 4 月より特定行政庁に移行し、市内すべての建築物について確認等を行っています。

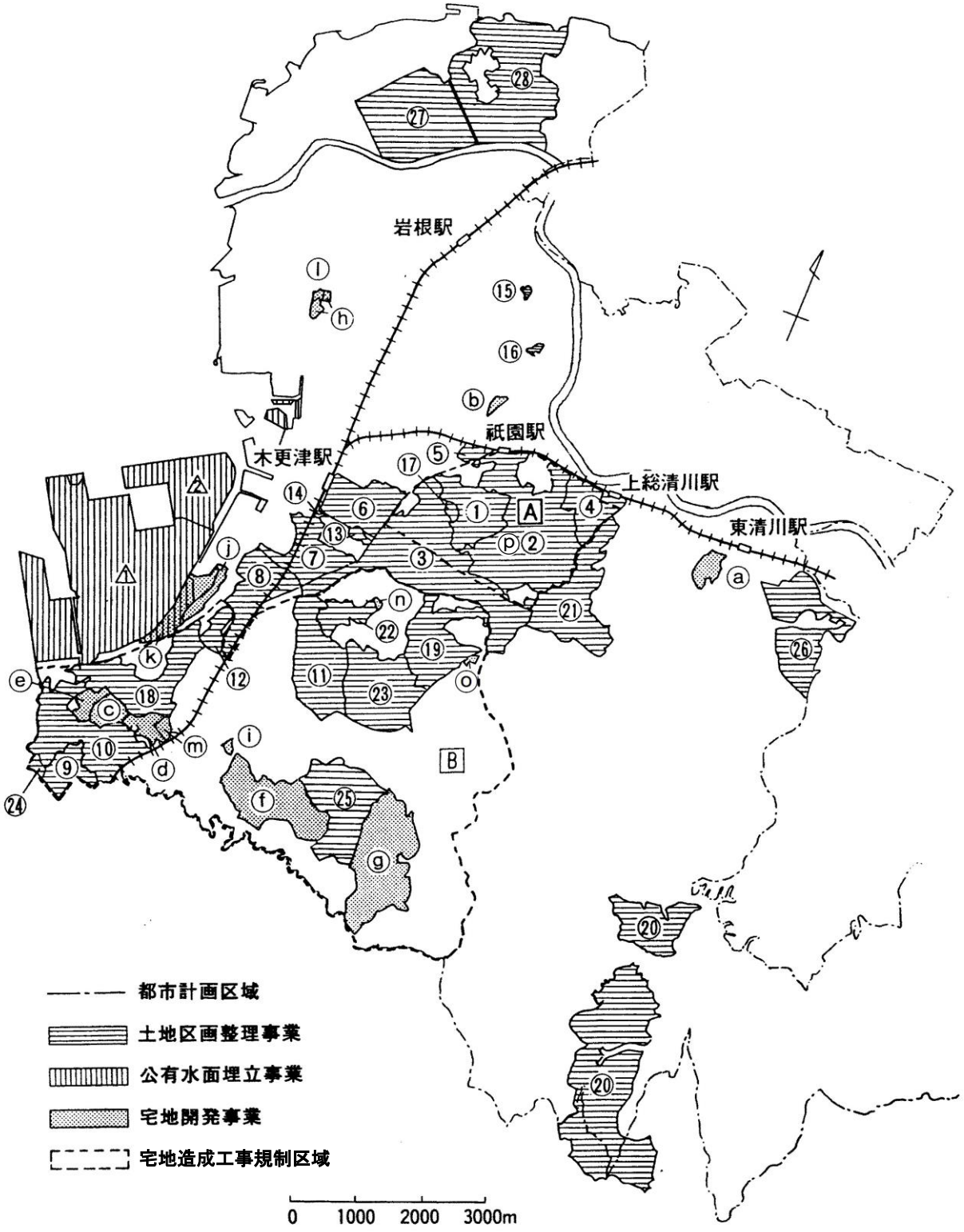
建築確認申請受付件数（工作物、昇降機及び計画変更申請並びに計画通知を含む）

年　　度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
特定行政庁 確認件数	37 件	47 件	44 件	40 件	29 件
指定確認検査機関 確認件数	1,069 件	1,146 件	1,006 件	836 件	772 件
合　　計	1,106 件	1,193 件	1,050 件	876 件	801 件

道路位置指定申請受付件数

年　　度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
指定申請件数	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件
廃止申請件数	0 件	0 件	3 件	1 件	0 件

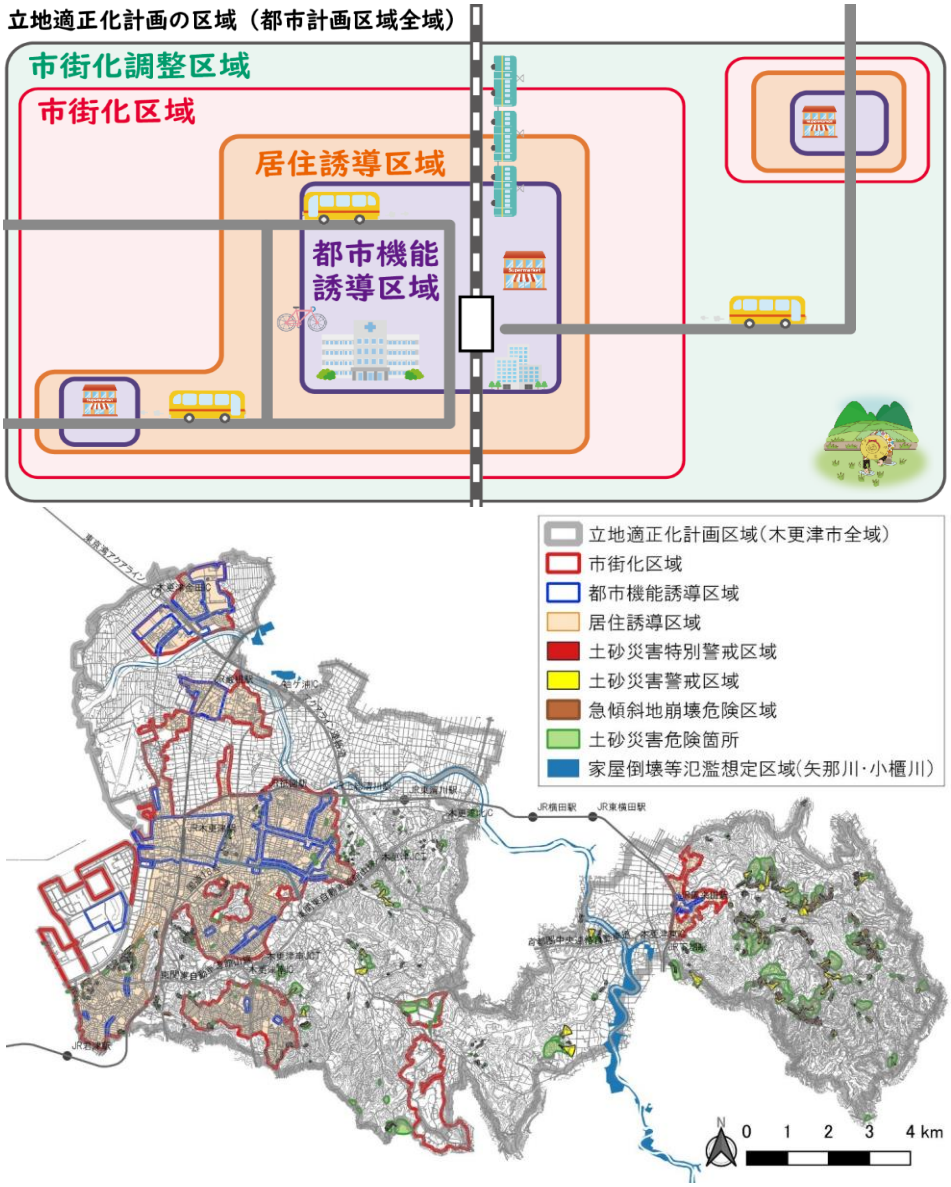
＊　指定は変更を含む。


岩根駅
祇園駅
木更津駅
上総清川駅
東清川駅
A
B
都市計画区域
土地区画整理事業
公有水面埋立事業
宅地開発事業
宅地造成工事規制区域
0 1000 2000 3000m

（７）立地適正化計画

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年）に伴い、市町村で策定できることになった計画で、本市では「木更津市立地適正化計画」を令和 3 年 5 月 31 日に策定しました。本計画は、市街化区域内の各拠点周辺に空洞化が生じないよう、まちのコンパクト化を図り、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能なまちづくりを推進するものです。そして、一定エリアで人口密度の維持を図り、居住を長期的な視点で緩やかに誘導する居住誘導区域と、商業・医療・子育て支援等の都市施設の立地を維持・誘導し、これら各種サービスの効率的な提供を図るための都市機能誘導区域を設定しています。

また、令和 5 年 3 月には、防災対策・安全確保対策を定めた「防災指針」を追加する変更を行い、令和 6 年 3 月には、「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」及び「木更津飛行場周辺まちづくり基本計画」の決定に伴い、都市機能誘導区域の変更を行いました。



※家屋倒壊等氾濫想定区域は、居住誘導区域外、都市機能誘導区域外として扱う。

都 市 計 画 決 定 一 覧 表

都市計画区域	13,951 ha ※1	
市街化区域	3,463 ha ※2	
市街化調整区域	10,488 ha	
地域地区		
用途地域	3,401 ha	
特別用途地区		
特別工業地区	35 ha	
高度地区	1,292 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	
臨港地区	142.0 ha	
生産緑地地区	9.72 ha	73 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	1039.9 ha	15 地区
都市施設		
道路	159,012 m ※3	46 路線
公園	71.81 ha ※4	75 ヶ所 ※4
緑地	2.43 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	33,500 ㎡	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 ※2	10 地区
市街地再開発事業	1.8 ha	1 地区

※1　都市計画区域の変更手続きは行っていませんが、行政区域（国土地理院による面積変更等を反映）に君津市域 61.7ha を合わせた面積を記載しています。

※2　面積には、君津市域 61.7ha が含まれています。

※3　3･4･31 号 矢那長石線の君津市域内延長を含んでいます。

※4　かずさ 4 号公園 4.00ha（1 ヶ所）が含まれています。

都市計画情報、道路情報、下水道情報につきましては
地図情報提供サイト「きさ NAVI」をご活用ください。