

木更津市都市計画マスタープラン 一部改定

平成 28 年 3 月

平成 31 年 3 月 一部改定

令和 4 年 9 月 一部改定

令和 7 年 9 月 一部改定

令和 8 年 9 月 一部改定

木更津市

は じ め に

木更津市長 **渡 辺 芳 邦**



本市では、平成26年3月に「木更津市基本構想」を改訂し、将来都市像として「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～」を掲げ、その実現に向けて取り組んでいるところであります。

このたび、この改訂を踏まえ、将来の望ましい都市の姿を展望するため、木更津市都市計画マスタープランを改定いたしました。

本市においては、東京湾アクアラインや首都圏中央連絡自動車道の整備の進展に伴う大型集客施設の集積等により、新たな賑わいが創出されるなど、まちの活力が向上しつづけます。

一方、都市づくりでは、人口減少や少子高齢化の進行など全国的な社会経済情勢の変化への対応をはじめ、災害に強いまちづくり、さらには低炭素・循環型社会の構築など、地球環境問題への対応が求められております。

そのため、本マスタープランにおいては、持続可能で暮らしやすい都市の実現を目指し、地域特性に応じた拠点の形成や、それらを結ぶ道路・公共交通の整備・充実を図ることにより、拠点をネットワークする集約型の都市づくりを推し進めることといたしました。

今後は、本マスタープランを本市の新たな都市計画の指針として、市民、まちづくり団体、事業者の皆様とともに、都市づくりを進めてまいりたいと考えておりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本マスタープランの改定にあたりまして、多大なご尽力を賜りました検討委員会の皆様をはじめ、市民懇談会などで貴重なご意見をいただきました市民の皆様、並びに貴重なご意見・ご提案をいただきました市議会、市都市計画審議会の皆様に、心から御礼申し上げます。

平成28年3月

目 次

序章 木更津市都市計画マスタープランの概要

序－１．木更津市都市計画マスタープランの見直しの背景.....	2
序－２．木更津市都市計画マスタープランの主旨.....	2
序－３．木更津市都市計画マスタープランの構成.....	3
序－４．都市計画をとりまく社会経済情勢.....	3

第１章 現況と課題

１－１．都市の概況	6
１－２．まちづくりに対する市民意向.....	10
１－３．都市づくりの課題.....	12

第２章 全体構想

２－１．将来都市像と都市づくりの方向.....	16
２－２．将来人口	18
２－３．将来都市構造.....	19

第３章 部門別方針

３－１．土地利用の方針.....	30
３－２．都市施設整備の方針.....	36
３－３．都市防災の方針.....	46
３－４．都市環境形成の方針.....	49

第４章 地域別構想

４－１．地区区分	54
４－２．地域別構想	55
１）木更津地区	55
２）波岡地区	63
３）清川地区	70
４）岩根地区	77
５）鎌足地区	84
６）金田地区	91
７）中郷地区	98
８）富来田地区	104

第５章 まちづくりの推進方策

５－１．まちづくりの実現に向けた基本的な考え方.....	112
５－２．協働によるまちづくりの推進.....	112
５－３．都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し.....	114

■参考	115
-----------	-----

序章 木更津市都市計画マスタープランの概要

- 1 木更津市都市計画マスタープランの見直しの背景
- 2 木更津市都市計画マスタープランの主旨
- 3 木更津市都市計画マスタープランの構成
- 4 都市計画をとりまく社会経済情勢

序－１． 木更津市都市計画マスタープランの見直しの背景

本市では平成 12 年 3 月に平成 27 年を目標年次とした「木更津市都市計画マスタープラン（以下「本計画」という。）」を策定した後、平成 20 年 3 月に一部改定を行い、平成 28 年 3 月には、市の最上位計画である「木更津市基本構想*（平成 26 年 3 月）（以下「基本構想」という。）」の改訂に伴い、本計画を改定し、本計画に掲げた将来都市像の実現に向けて、都市づくりを進めております。

今般、「基本構想」に掲げた「公共施設マネジメントの計画的な推進」を踏まえ、平成 31 年 3 月に策定した「第 2 次基本計画」の「重点テーマ 3」の「主な取り組み」の 1 つに「公共施設等の総合的な管理に取り組むとともに、学校等の公共施設の統合や複合化により生じた余剰施設は、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展開します」を掲げたことから、都市計画制度を活用しこれを実現するため、本計画の一部改定を行いました。

序－２． 木更津市都市計画マスタープランの主旨

「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定される計画であり、市町村自らが定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置付けられています。都市計画マスタープランは、以下の役割を担っています。

- 都市の将来像や地域のまちづくりについて、長期的な視点に立った目標を示す。
- 市で決定する都市計画の基本的な方向を示す。
- 市民のまちづくりへの参画を促す。

本市においても、「木更津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）*」をはじめ、「基本構想」などの上位計画に即して、今後の市の都市計画の基本的な方針を示した「木更津市都市計画マスタープラン」を策定しています。

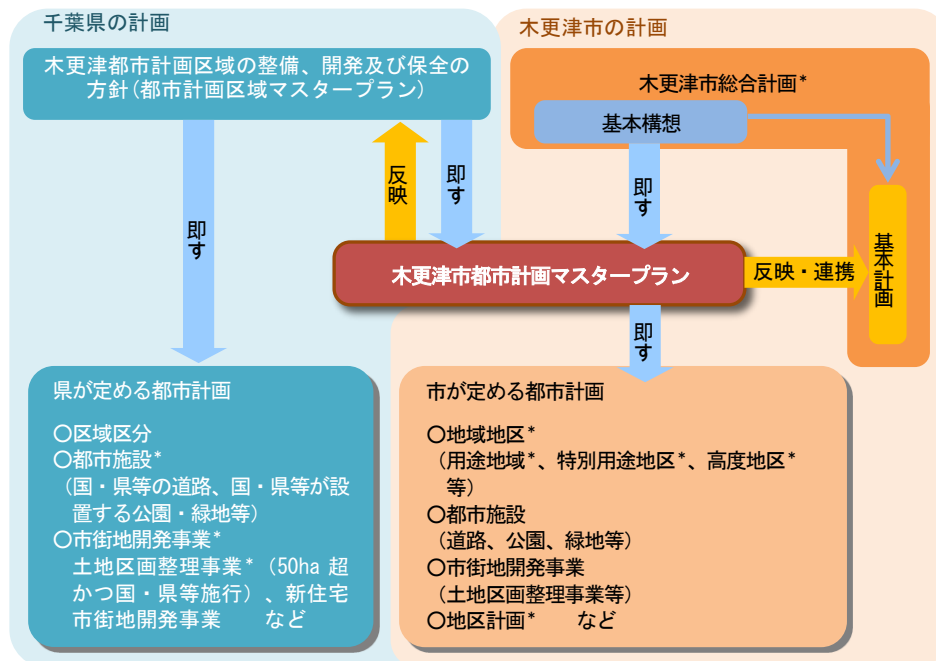


図 木更津市都市計画マスタープランと関連計画との関係

* は参考「1. 用語解説」を参照（以下頁同じ）

序－３． 木更津市都市計画マスタープランの構成

本計画は大きく分けて次の５つの章によって構成されています。

■第１章「現況と課題」

本市の都市計画の基本的な方針を示すにあたり、本市の現況と課題を整理します。

■第２章「全体構想」

本市のまちづくりの骨格となる、都市の将来像や将来人口、将来都市構造などを設定します。

■第３章「部門別方針」

都市の将来像に基づいて、以下に示す４つの分野ごとに都市全体の方針を示します。

- ・土地利用の方針
- ・都市施設整備の方針(道路・交通計画、公園緑地、下水道、河川、その他都市施設)
- ・都市防災の方針
- ・都市環境形成の方針(都市景観形成方針、都市の低炭素化*促進方針、緑地保全及び都市緑化の方針)

■第４章「地域別構想」

本市を８地区に区分し、各地区の特性を踏まえた現状と課題やまちづくり方針を地区ごとに示します。

■第５章「まちづくりの推進方策」

第２章「全体構想」、第３章「部門別方針」、第４章「地域別構想」に掲げたまちづくりを実現していくための推進方策を示します。

序－４． 都市計画をとりまく社会経済情勢

我が国の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計（平成２４年）によると、平成２２年の１億２,８０６万人から、平成４２年の１億１,６６２万人と１,１４４万人減少すると予測されています。これを年齢階層別にみると、生産年齢人口が、平成２２年の８,１７４万人から平成４２年の６,７７３万人と１,４０１万人減少する一方、老年人口が、平成２２年の２,９４８万人から平成４２年の３,６８５万人と７３７万人増加し、人口の３人に１人が６５歳以上という世界的にも突出した超高齢社会を迎えると予測されています。

人口減少、少子高齢化の進行に伴い、財政状況の逼迫化が進行することが考えられ、日常生活に必要なサービスが十分に受けられなくなるおそれがあります。真に必要な道路や下水道、公共施設や公共交通等の整備は進めていく必要はありますが、今後は、既存施設の活用など持続可能な都市の形成に向けた都市経営の効率化が求められています。

また、平成 23 年 3 月 11 日に東日本大震災*が発生し、近い将来、南海トラフ地震*や首都直下型地震*等の発生の可能性も指摘されています。巨大災害に対するリスク管理としては、防災性の視点に立ったハード面の整備と、土地利用のコントロール、避難対策などのソフト面について、多様な方策を適切に組み合わせることが必要とされています。

さらに、東日本大震災を契機としたエネルギー需給の変化に対応し、エネルギー利用の合理化や深刻さを増す地球温暖化*問題への対応が必要とされ、住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通機関の利用を促進するなど、低炭素・循環型社会の構築を図ることが求められています。

こうした時代潮流に対応するため、日常生活に必要な都市機能を集積し、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりが求められています。

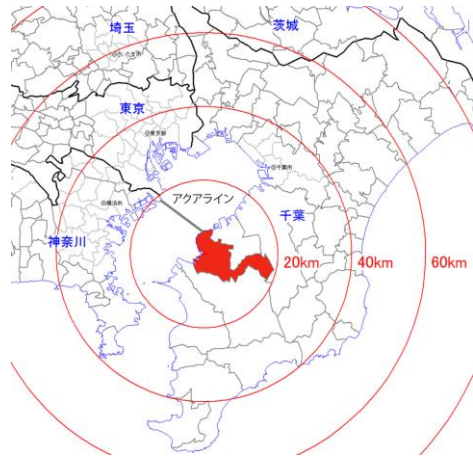
第 1 章 現況と課題

- 1 都市の概況
- 2 まちづくりに対する市民意向
- 3 都市づくりの課題

1 - 1. 都市の概況

(1) 木更津市の広域的条件と位置付け

- ・木更津市は、東京湾アクアライン*（以下「アクアライン」という。）の着岸地に位置し、東京都心部から直線距離で30～40キロメートル、時間距離では、アクアライン経由により30～40分圏域にあり、首都圏中央連絡自動車道*（以下「圏央道」という。）や東関東自動車道館山線（以下「館山道」という。）の整備進展により、広域道路ネットワークを形成する幹線軸上に位置します。また、東京都心部や東京国際空港（以下「羽田空港」という。）への近接性に加え、成田国際空港（以下「成田空港」という。）への交通利便性も向上し、地理的優位性が高まっています。



木更津市の広域的位置図

- ・本市は、多極分散型国土形成促進法*に基づく業務核都市に位置付けられ、首都圏広域地方計画*（平成21年）では、都市の特性に応じて、業務・商業・生活機能の集積を促進し、自立性の高い個性的で魅力ある都市の育成・整備を図ることが位置付けられています。
- ・県の総合計画（平成25年）では、本市は圏央道ゾーンとして、圏央道開通効果を取り込み、多彩な産業展開により千葉県経済のけん引軸の形成にチャレンジするゾーンに位置付けられ、羽田空港と成田空港をつなぎ、首都圏全体の産業振興や防災面で重要な機能を果たす、新たな広域道路ネットワークの一翼を担うことが期待されています。
- ・このように本市は、広域的な交通ネットワークの結節点に位置する都市として、また、国内外の人とまちを結ぶ交流都市として、これらの位置付けにふさわしい役割を担っていく必要があります。

(2) 木更津市の沿革

- ・本市は、菅生遺跡、請西遺跡群、金鈴塚古墳等から、原始・古代より重要な拠点として栄えていたことがうかがえ、金鈴塚古墳から出土した5つの純金製の鈴や豪華に装飾された大刀等が国の重要文化財に指定されています。中世には鎌倉と結ぶ渡船場として栄え、また、近世には木更津船*が名をはせ、江戸の台所を支える物資の集積場として、木更津の繁栄の礎を築きました。
- ・明治22年に木更津、貝渚、吾妻の三村を合併して木更津町が発足し、真舟村との合併、海軍航空隊の設置を経て、昭和17年に木更津町、巖根村、清川村、波岡村の合併により、県下で6番目に市制が施行されました。以来、鎌足村、金田村、中郷村、富来田町と合併し、南房総の商都として栄え、高度経済成長期には周辺工業地域のベッドタウンとして発展を遂げてきました。そして、アクアライン、圏央道、館山道の広域道路ネットワークやかずさア

カデミアパーク*、かずさアクアシティ*等の大規模プロジェクトの進展により、平成23年に初めて人口が13万人を超え、平成24年には市制施行70周年を迎えています。

(3) 人口動向

- ・本市は平成7年以降人口が横ばい傾向でありましたが、平成17年以降、増加に転じており、平成27年の人口は132,100人となっています。世帯数は昭和50年以降、継続して増加傾向にあり、平成27年では53,536世帯となっています。
- ・人口・世帯増は市街地開発事業等により整備された新たな市街地への住宅建設など、住環境の整備が大きく影響しています。

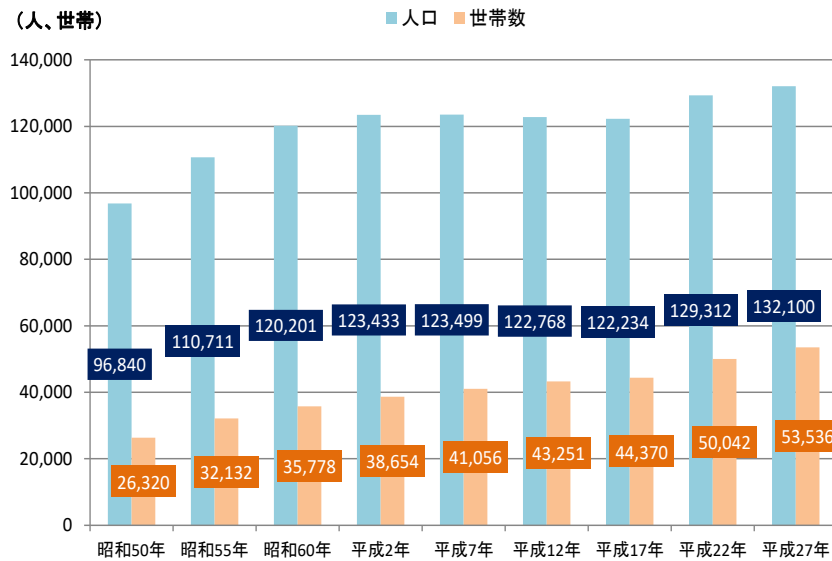


図 木更津市の人口の推移

資料：国勢調査、H27は千葉県毎月常住人口調査(平成27年4月1日現在)

- ・高齢化率は平成22年で22.5%であり、鎌足、中郷、富来田等の集落部や昭和の時期に整備された住宅地を中心に高齢化が著しいなど地域差が生じています。

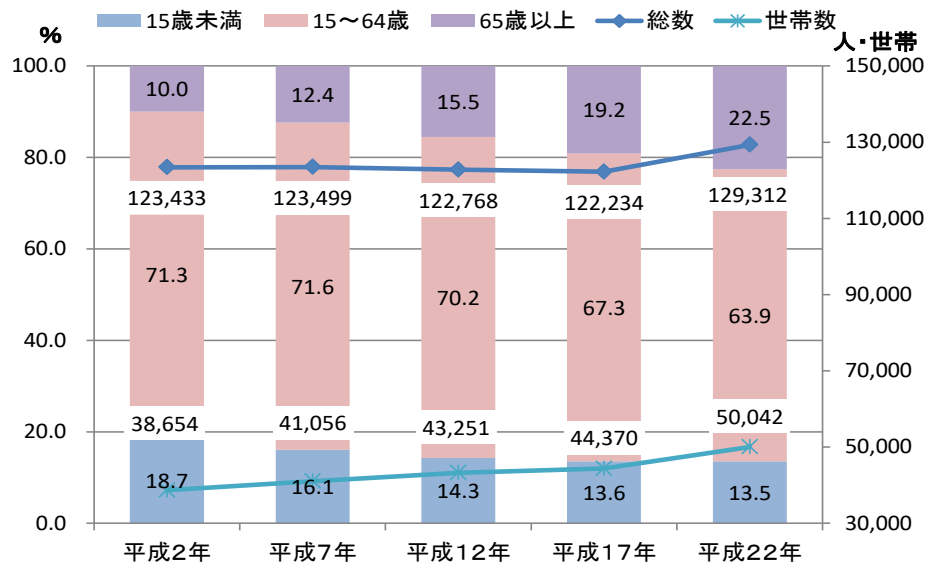


図 年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

(4) 産業動向

①就業人口

- ・本市における就業人口は、第3次産業就業者が増加傾向にあり、平成22年現在7割以上となっています。

②農業

- ・本市の農業は農家数が減少の一途をたどっている一方で、農産物の加工や直販、観光農園などの展開も見られます。

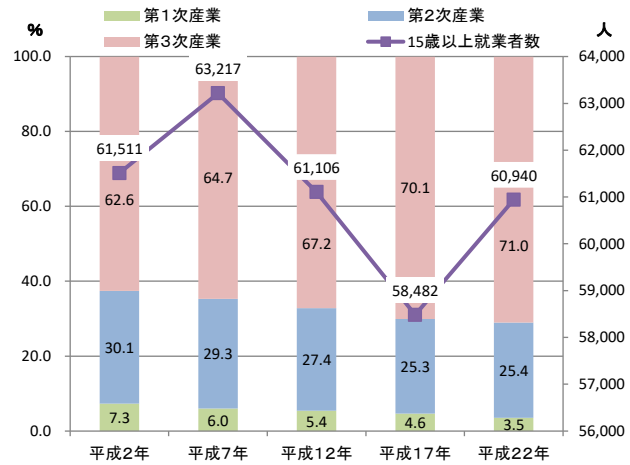


図 産業（大分類）別就業者の推移（不詳除く）

資料：木更津市統計書（国勢調査）

③工業

- ・工業については、事業所数や従業者数は横ばい傾向、生産額は減少傾向にあります。

④観光

- ・観光入込客数は、アクアライン社会実験*や、大型集客施設が開業した影響などから増加傾向にあります。

⑤商業

- ・商業については、商店数や従業員数は横ばい傾向、年間販売額は減少傾向にある一方で、近年、大型集客施設が進出するなど商業環境が大きく変化しています。

(5) 土地利用

- ・近年の郊外の面整備事業の進展により、自然的土地利用*は減少し、都市的土地利用*が増加の傾向にあります。また、都市的土地利用の割合は17.5%です。
- ・市内には耕作放棄地が多く存在する他、住宅やその他施設用地への転用、林地の残土埋立地や砂利採取地としての開発などが進行しています。

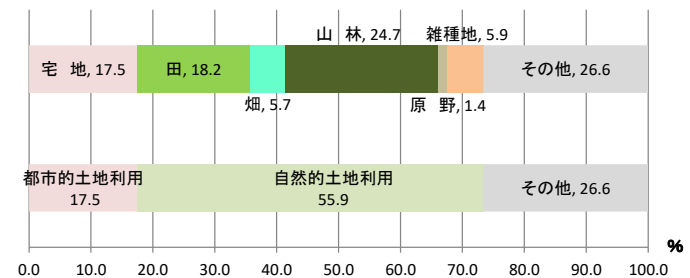


図 地目別土地面積の割合

資料：H24 千葉県統計年鑑(土地に対する概要調書)

(6) 建築動向

- ・本市の平成13～20年度の建築確認*申請数は郊外の市街地開発事業の進展もあり、1,000件を超えていましたが、平成21年度以降は1,000件を下回る年度も見られ、近年はほぼ横ばい傾向となっています。

（７）都市計画決定状況

- ・本市は市内全域（約 13,873ha）が、隣接する君津市域の一部（約 62ha）とともに都市計画区域*（約 13,935ha）に指定されています。木更津都市計画区域は、24.8%（約 3,462ha）が優先的かつ計画的に市街化を進めるべき市街化区域*に、75.2%（約 10,473ha）が市街化を抑制すべき市街化調整区域*に区分されています。

（８）面整備状況

- ・土地区画整理事業による市街地整備率が高く、市街化区域面積の 50%以上を占めています。また、宅地開発事業も昭和 40～50 年代に多く行われていますが、市街地開発事業地内には未利用地*等が多く見られます。
- ・面整備の行われていない既成市街地では木造建築物が密集し、袋小路や細街路が多くなっています。

（９）都市施設の状況

①道路

- ・本市ではアクアライン、アクアライン連絡道、圏央道、館山道と 4 つのインターチェンジが整備されており、広域交通網の要衝となっています。
- ・都市計画道路*の整備については、（都）3・3・7 中野畑沢線や（都）3・3・4 鎌足木更津港線の整備が進められています。

②公共交通

- ・鉄道は JR 内房線と JR 久留里線が通過しており、JR 木更津駅、JR 巖根駅、JR 祇園駅、JR 上総清川駅、JR 東清川駅、JR 馬来田駅の 6 駅が市内に設置されています。
- ・バスは中心市街地と住宅団地とを結ぶ民間バス路線が運行されていますが、利便性については郊外路線などに不十分なものも見られます。一方、広域交通網の整備に伴い、高速バス路線が充実しています。

③公園

- ・木更津都市計画区域の都市公園*の整備状況は 8.3 m²／人で、都市公園法施行令で示す標準面積 10 m²／人を下回っており、一部に公園が不足する地域も見られます。
- ・開設後 20 年以上の公園が 6 割を超しており、施設の老朽化や地域のニーズとの乖離等が懸念されます。

④公共下水道*

- ・平成 25 年度末の公共下水道の整備率は県全体と同等の 75.8%となっています。

⑤その他都市施設

- ・学校などの教育施設や公民館、病院などの医療施設や福祉施設等、市民生活に欠かせない都市施設は、市街化区域を中心に市全域に立地しています。

1-2. まちづくりに対する市民意向

平成 26 年に実施した市民アンケート調査結果より以下のような市民意向が示されており、計画づくりにあたってはこれらの市民意向を踏まえる必要があります。

(1) 木更津市の将来イメージ

- ・木更津市の将来イメージとして、「みなとまちや海辺を活かした海のまち」、「大規模ショッピングモールなどを活かした賑わいのまち」は共に 40%を超える高い割合となっています。

(2) 地域の課題と将来像

- ・地域の課題では、「商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便」、「バスや鉄道等の公共交通が不便」が高い割合となっており、前者は、特に、木更津北西地区、鎌足地区、中郷地区、富来田地区で半数を超え、後者は、波岡地区、清川地区、鎌足地区、中郷地区、富来田地区で 30%を超えています。
- ・地域の将来イメージは、「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」、「みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち」が共に半数を超える高い割合となっています。

(3) 高齢化・少子化対策

- ・超高齢社会に必要な取組みは「地域ぐるみの福祉・医療体制を充実する」、「バスなどの公共交通を使いやすくする」は共に 40%を超える高い割合となっています。
- ・子育て世代が住みたくする施策として「保育園や支援センターなどの子育てのための施設の拡充」が 47.2%と特に高い割合となっています。

(4) 土地利用のあり方

①商業地

- ・商業地については「道の駅や直売所など地域との連携を重視した商業施設をつくる」、「住宅地内に歩いて買い物ができる小規模な商業地づくりを進める」、「さまざまな店の個性を活かした魅力的な商店街づくりを進める」が共に 40%を超える高い割合となっています。

②工業地

- ・工業地については、「公害防止や周辺の緑化など環境に配慮した工業地づくりを推進する」が 47.8%と特に高い割合となっています。

③拠点市街地

- ・拠点市街地については、「福祉や医療施設が整った高齢世代が安心して暮らせる市街地」、「買い物や公共交通など様々な都市機能が集まった便利な市街地」、「交通機能が充実した様々な場所へのアクセスが便利な市街地」がいずれも高い割合となっています。

（５）都市交通のあり方

- ・都市交通については、道路整備に係る施策を抑えて、「公共交通（バス・鉄道など）を充実させる」が40.6%と最も高い割合となっています。

（６）都市の防災対策のあり方

- ・都市の防災対策としては「避難場所や防災活動拠点の整備や機能の強化」、「避難所、避難場所、避難路を示す看板など避難誘導施設の整備」、「子どもや介護が必要な人（要援護者）の避難誘導體制の整備」がいずれも高い割合となっています。

（７）都市環境のあり方

①緑地の保全

- ・保全したい緑地としては、「盤洲干潟などの自然の残された海辺」が44.6%と特に高く、また、「小櫃川や矢那川周辺の水辺と田園のみどり」も30%を超える高い割合となっています。

②都市の低炭素化の推進

- ・都市の低炭素化のあり方では、「バス・鉄道など公共交通の利便性の向上」と「二酸化炭素を吸収する市街地内のまとまった緑地の保全」が30%を超える高い割合となっています。

（８）協働のまちづくりのあり方

- ・協働のまちづくり*の方法としては「市民と行政が話し合いながら一緒に進める」が半数を超える高い割合となっています。
- ・市民協働に係る市の施策としては「都市整備やまちづくりに関して市民への情報提供の機会を増やす」、「市民参加によるまちづくりを支援する体制を充実する」が特に高い割合となっています。
- ・市民自らの取り組みとしては、「自治会や市民団体の活動などを通じて参加したい（している）」が44.1%と最も高い割合になっています。

（９）自由記入欄の主な意見について

- ・JR 木更津駅周辺は、商店街の活性化や再開発などにより賑わいのあるみなとまちにしてほしい。
- ・生活道路は危険な箇所が多いので、歩行者や自転車に配慮した整備を図ってほしい。
- ・高齢者に配慮し、公共施設のバリアフリー化*や公共交通を充実させてほしい。
- ・子育て世代に配慮し、公園の適切な配置や子育てを支援する施設の整備を図ってほしい。
- ・徒歩圏内に店舗等を立地させて、歩いて暮らせるまちづくりを目指してほしい。
- ・空き家対策等により、安全・安心なまちづくりを目指してほしい。
- ・緑地を保全し、自然環境の豊かなまちにしてほしい。
- ・広域交通網を活かし、木更津東インターチェンジ周辺を開発して、活気づけてほしい。
- ・災害に備え、防災に力を入れてほしい。

1-3. 都市づくりの課題

本市の概況や市民意向を踏まえ、本市が抱える都市づくりの課題を次のように整理します。

①人口減少・少子高齢社会への対応

- ・全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中で、本市の人口も今後、これまでの増加傾向から減少傾向へと移行することが予想されることや高齢化の進行により、地域コミュニティ*の維持や生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されます。
- ・そのため、無秩序な市街地の拡大を抑制し、商業・業務、医療・福祉、行政及び住宅等の都市機能の集積や充実などにより、歩いて暮らせる集約型都市構造の形成を図る必要があります。
- ・また、超高齢社会に対応するため、高齢者が移動の不自由なく生活を送れるように、道路・公共施設のバリアフリー化や公共交通サービスの充実と利便性向上が必要です。
- ・さらに、地域特性に応じて、幅広い世代に対応した住環境を形成する必要がある、子育て世代が住みやすい住環境の形成が必要です。
- ・集落地については人口減少・少子高齢化の進行が著しいことから、コミュニティを維持する方策の検討が必要です。

②中心市街地の活性化

- ・市内外への大型集客施設の立地と購買力の集中、自動車の普及や郊外での新市街地整備などを背景に、人口減少・少子高齢化の進行や商業施設の撤退など本市の中心市街地の衰退が進行しています。
- ・JR 木更津駅周辺はみなとまち木更津の再生に向け、空き家・空き地対策を検討し、中心市街地にふさわしい賑わいの創出や良好な都市景観を形成することが求められます。

③都市経営の効率化

- ・人口減少や高齢化の進行、低迷する社会経済情勢の変化への対応など、将来にわたって持続可能な都市を実現していくためには、効率的な行財政運営が必要です。
- ・生活の質を維持しつつ、道路や公共交通、下水道などの都市機能の維持・更新にかかる都市経営コストを抑制していくためには、既存施設の活用と新規投資の選択と集中が求められます。そのため、新たな市街地の拡大を抑制し、市街化区域を中心に都市的土地利用を集約させる集約型都市構造の形成を進めていく必要があります。

④大規模プロジェクトを活かした活力の創出

- ・本市はアクアライン、圏央道、館山道、4つのインターチェンジが整備された広域交通網の要衝であり、さらに JR 内房線、JR 久留里線の各駅を含め、高い交通利便性を有しています。
- ・広域道路ネットワークを活かし、積極的な企業誘致を図るなど総合的・計画的なまちづ

くりを進める必要があります。新たな産業集積を促進することにより、雇用や定住を確保し、地域の活性化を図っていくことが期待されています。

- ・また、金田地区及び築地地区に大型集客施設が立地しており、その集客効果を最大限に活かし、まちの魅力向上や活力創出などの相乗効果を生み出し、新たな交流人口を中心に市街地等に誘導していくための仕組みづくりや基盤整備の推進が求められます。

⑤安心・安全な生活環境づくり

- ・東日本大震災を受けて、住民の安心・安全に対する意識は年々高まりをみせています。本市においても、沿岸部の津波対策をはじめ、建物の耐震化*や不燃化の促進、狭隘道路*の解消や避難所の充実等を図りながら、災害に強いまちづくりを進めていくことが求められます。
- ・丘陵部の急斜面等は台風などの際に土砂災害等が発生する危険性があります。今後、適切な土地利用規制等を進め、自然災害からの安全性の確保を進めていくことが求められています。
- ・人口減少・高齢社会へと移行する中で、昭和の時代に整備された住宅地を中心に空き家や空き地など、管理の行き届かない土地の発生が顕在化しており、土地利用施策とともに管理や利活用の手法についての検討が求められます。

⑥地域資源を活かした都市の魅力づくり

- ・本市は、房総丘陵の豊かなみどりに包まれ、市域を流下する河川沿いに農地が広がり、小櫃川の河口には東京湾最大の自然干潟が広がるなど、自然環境の豊かな地域となっています。また、寺町・港町の風情やいっせんぼく、真里谷城跡など多くの地域資源も有しており、今後その保全と活用が求められています。さらに、豊かな自然環境や農林漁業資源を活かした体験型・交流型の観光振興など、新たな展開を後押ししていくことも必要です。
- ・これらの本市固有の自然環境や歴史・文化を地域資源として活用し、交流人口の拡大とともに地域の活力創出につながるように、来訪者の滞留や回遊の仕組みについて検討していく必要があります。

⑦地球環境問題への取組み

- ・近年、日常生活や経済活動等によって排出される二酸化炭素などの温室効果ガス*の増大等を要因とした地球温暖化への対応は、世界共通の喫緊の課題となっています。
- ・海、田園、丘陵地などの豊かな自然環境を有する本市においては、貴重な自然環境の保全を図るとともに、低炭素まちづくりに向けて、集約型都市構造の形成、公共交通の利便性向上による自家用車移動の抑制促進、渋滞緩和に向けた道路ネットワークの形成、自然エネルギー*の導入など、市民、事業者、行政等が一体となった取組みが求められます。

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ず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ゼロカーボンシティの実現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 オーガニックな都市づくり

市民のチャレンジが育まれ、人・もの・文化が循環する自立した地域づくり「オーガニックなまちづくり」を、さらにステップアップさせるため、地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の考え方を取り入れ、市民・団体・行政など地域社会を構築する多様な主体が一体となって推進することで、SDGsの達成にも貢献す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。

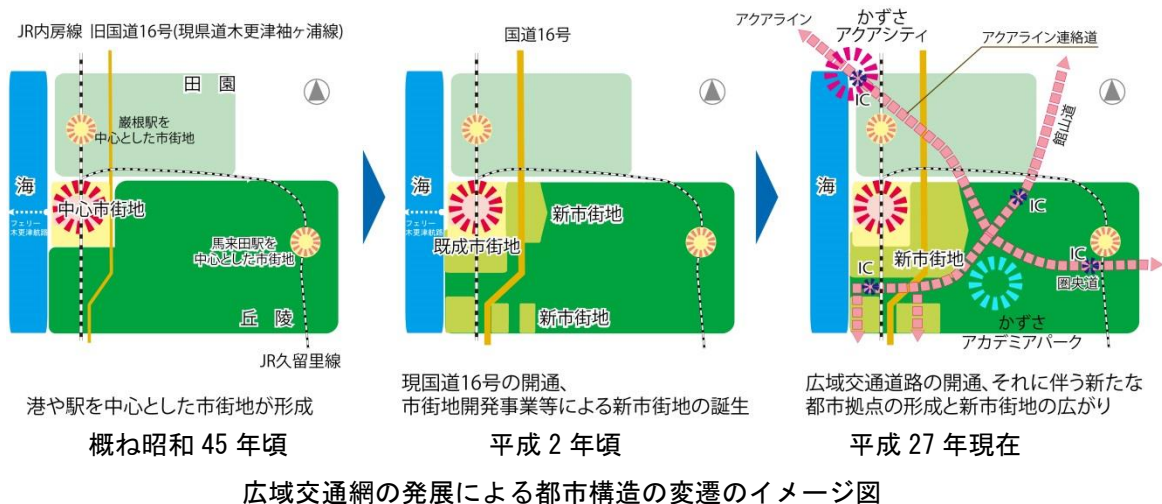
2-3. 将来都市構造

(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。



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手の形成を図り、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。

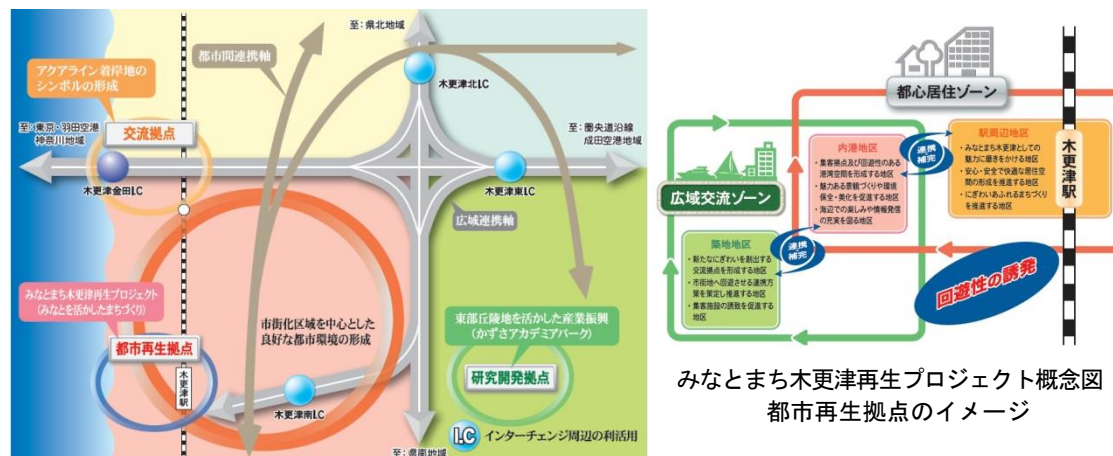
拠手は基本的に市街地を中心に形成していきますが、人口減少、少子高齢化により、地域コミュニティの維持が困難となっている市街化調整区域の集落についても、集落拠手としての形成を図り、地域の活性化や集落の維持を目指します。

■拠手の配置

- ・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「都市再生拠手」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「交流拠手」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「研究開発拠手」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 周辺拠手」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、都市再生拠手と鉄道で結ばれた JR 巖根駅、JR 馬来田駅周辺に「地域中心拠手」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「生活拠手」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手となる「集落拠手」を配置します。

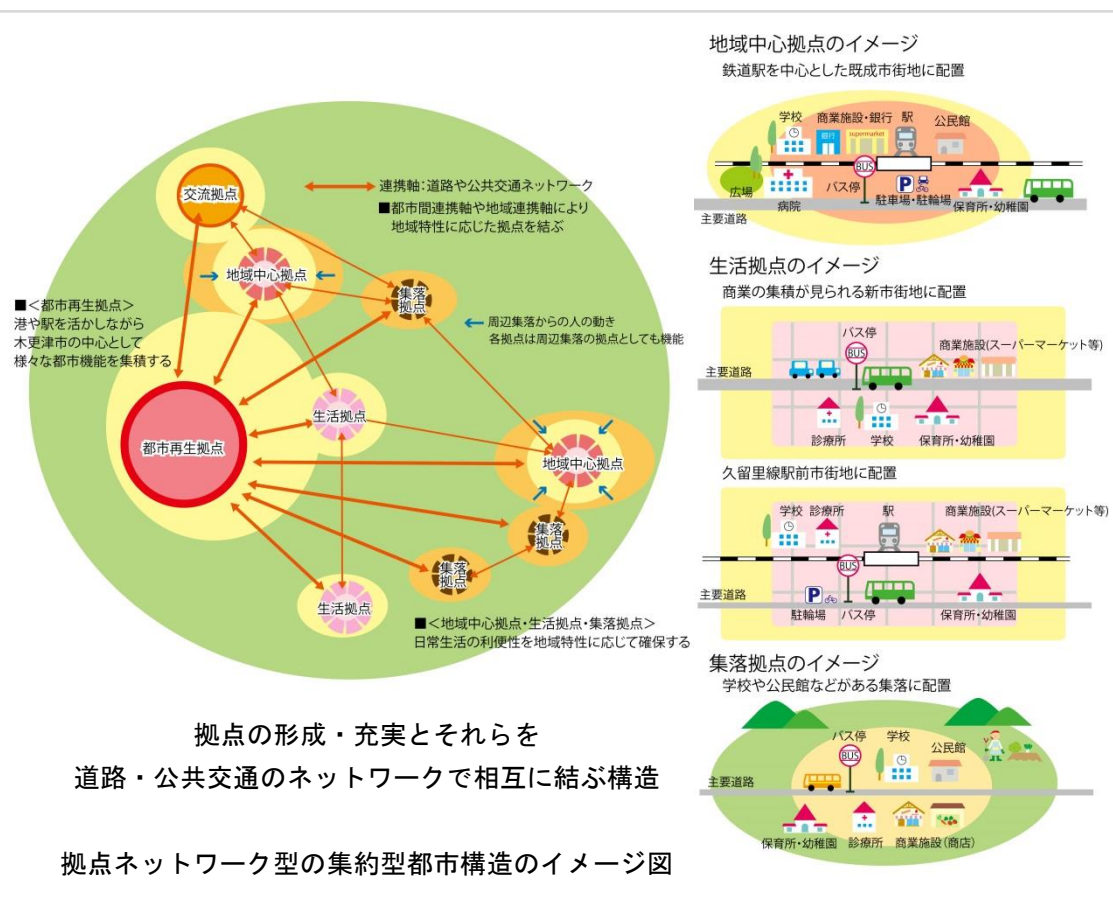
■軸（ネットワーク）の形成

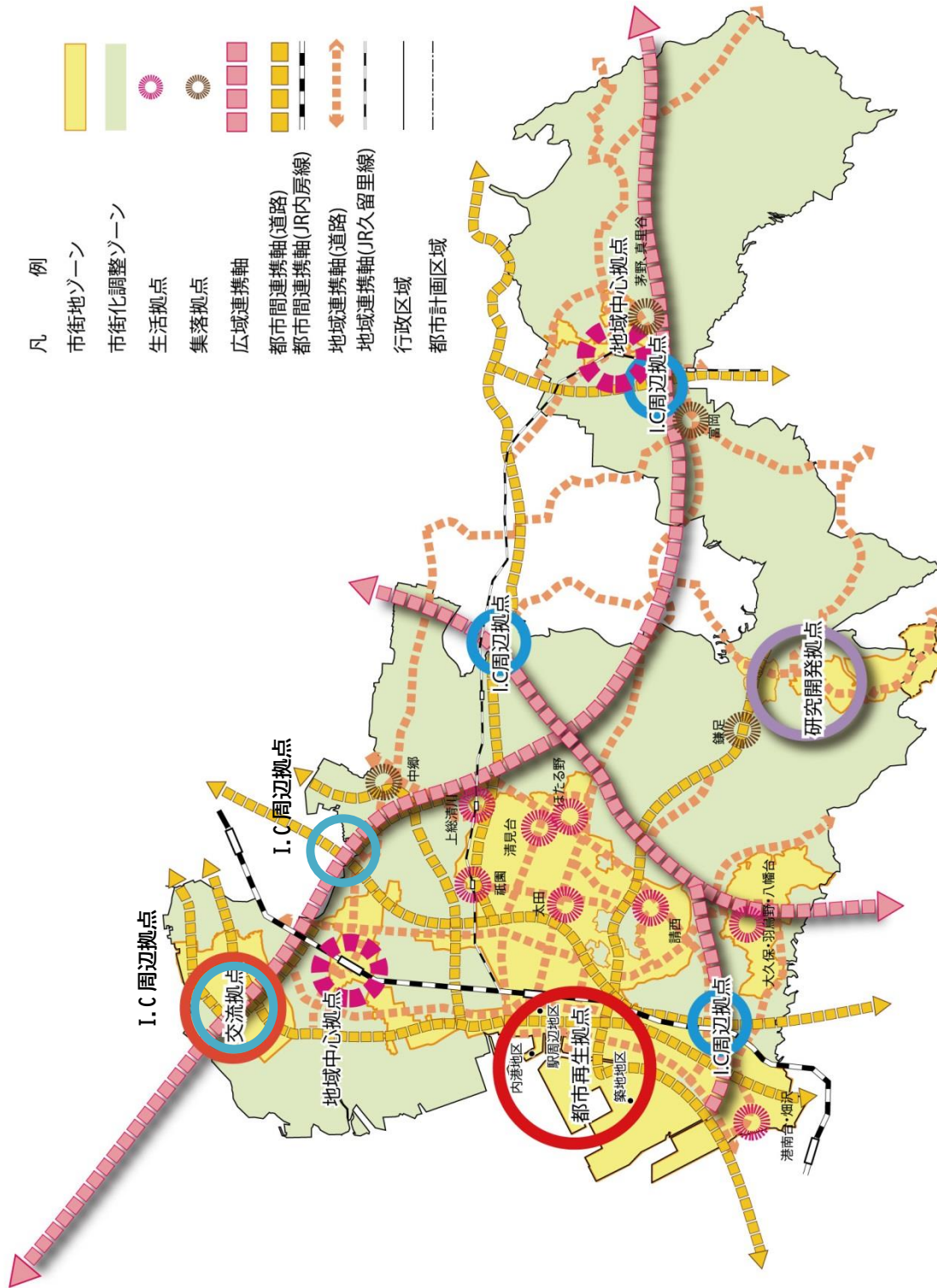
- ・配置した拠手に対し、広域的な交流・連携を支えるものとして、広域幹線道路網による「広域連携軸」を配置します。
- ・配置した拠手に対し、近隣都市からの交流・連携を支えるものとして、主要幹線道路網及び JR 内房線による「都市間連携軸」を配置します。
- ・配置した拠手に対し、拠手間の交流・連携を支えるものとして、幹線道路網及び JR 久留里線による「地域連携軸」を配置します。



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めます。

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。

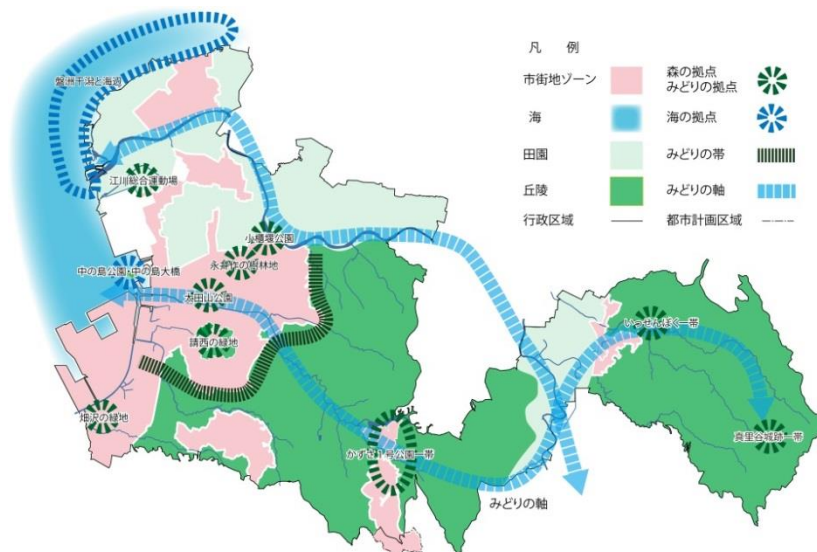
市街地の新たな拡大は原則として行わず、市街地に隣接する自然環境については、都市環境の保全、生物多様性の保全、地球環境問題の改善、景観の形成等に寄与することから、みどりの「軸」と「帯」を配置します。また、この豊かな自然環境・農林漁業環境との共生・交流を図る「拠点」を配置します。

■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、木更津市金田 I.C 周辺、袖ヶ浦 I.C 周辺

木更津北・木更津南・木更津東・木更津金田・袖ヶ浦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 いっせんばく一帯、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。

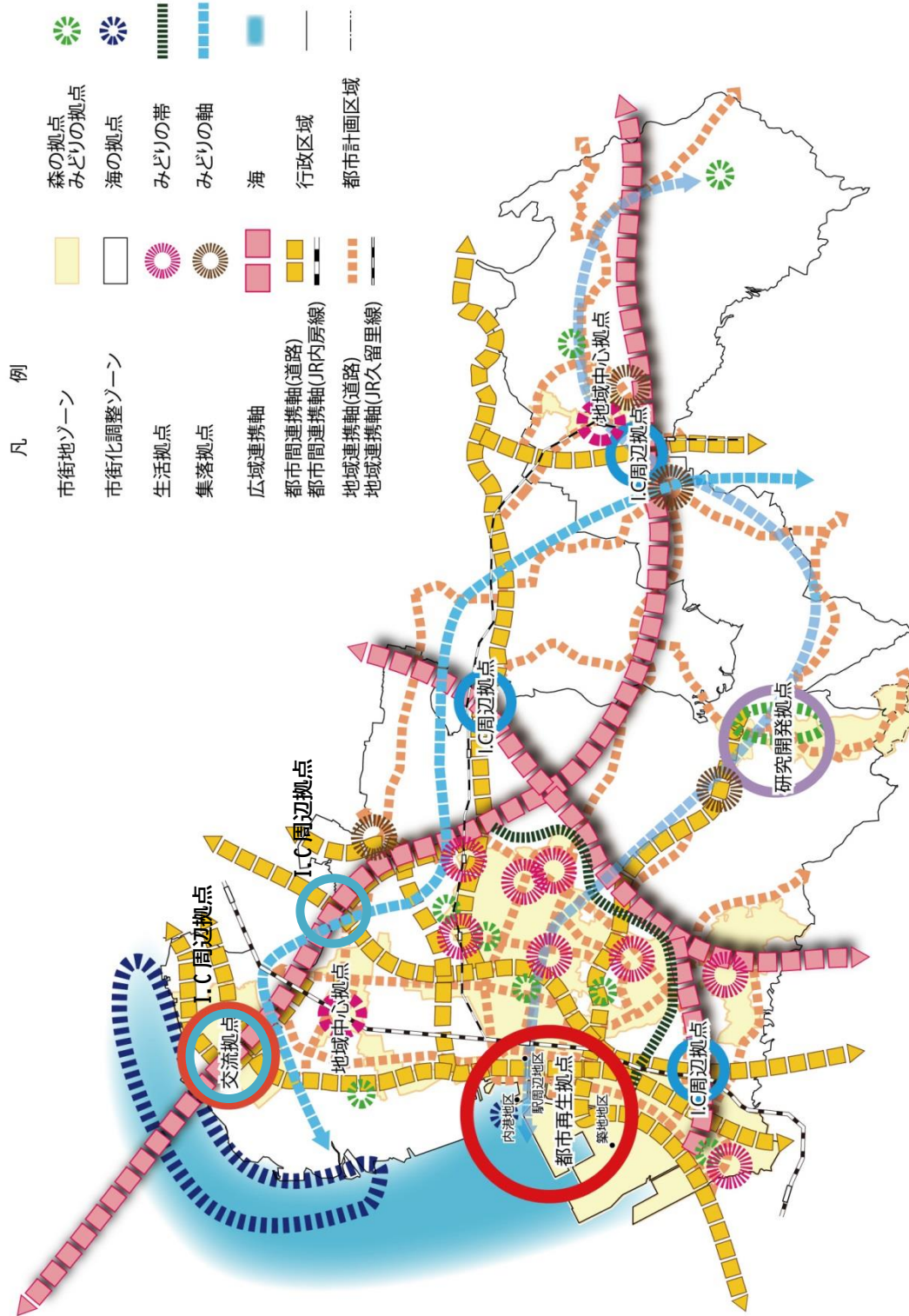
○市街化調整ゾーン

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等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

第3章 部門別方針

- 1 土地利用の方針
- 2 都市施設整備の方針
- 3 都市防災の方針
- 4 都市環境形成の方針

3-1. 土地利用の方針

第2章「全体構想」で示した市街地ゾーンと市街化調整ゾーンにおける土地利用の方針について、それぞれ以下のとおり定めます。

(1) 市街地ゾーンの土地利用方針

市街地ゾーンは、主に市街地整備を推進するとともに、都市機能を集積する拠点の配置を図ります。

< 商業・業務地 >

■ 広域商業地（JR 木更津駅周辺地区、内港地区、築地地区、かずさアクアシティ地区）

- ・ JR 木更津駅周辺地区は、本市の中心として魅力ある拠点を形成するために、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ります。特に JR 木更津駅西口地区については、官民連携*により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かした賑わいの創出を目指します。また、内港地区、築地地区と連携することにより、来街者の回遊性を誘発し、相乗的に広域的な集客効果を高めます。
- ・ 内港地区は、JR 木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図ります。また、吾妻公園にホール、図書館、中央地域交流センターを複合した文化芸術施設や官民連携による集客施設を整備します。
- ・ 築地地区は、商業・アミューズメント等の機能立地を促進し、多くの人が交流する商業地の形成を図ります。
- ・ かずさアクアシティ地区は、交流拠点として東京湾岸の交流が見込める大型集客施設の集積や高付加価値産業の誘致を関係機関と連携して推進するなど千葉県玄関口としてふさわしい商業地の形成を図ります。



JR 木更津駅周辺地区

■ 地域中心商業地（JR 巖根駅周辺地区、JR 馬来田駅周辺地区）

- ・ JR 巖根駅周辺地区は、周辺住民の生活を支える地域中心拠点として商業・業務地の形成を図るとともに、拠点機能を充実するため、交通結節点*機能の整備及び商業機能等の誘導を図ります。
- ・ JR 馬来田駅周辺地区は、木更津東 I.C 周辺拠点と連携し、木更津市東部の市民生活を支える地域中心拠点として、商業・業務地の形成を図ります。

また、拠点機能の強化を図るため、交通結節点機能の整備及び商業機能等の誘導を図ります。

■生活商業地（各住宅地内の日常生活を支える商業地）

- ・市街地整備が行われた住宅地内には、周辺住民の生活を支える生活拠点の形成を図るため、医療・福祉施設、子育て支援施設*等の立地を誘導するなど、地域特性に応じた商業地の誘導を図ります。



生活商業地（請西南）

■沿道利用地（国道16号沿道、（都）3・3・6牛袋小浜線沿道、（都）3・3・7中野畑沢線沿道、住宅地内幹線道路沿道）

- ・国道16号沿道は、後背の住宅環境との調和に配慮しつつ、高い交通利便性を活用し、商業機能などが集積する沿道型商業地の形成を図ります。
- ・（都）3・3・6牛袋小浜線沿道及び（都）3・3・7中野畑沢線沿道は、周辺の住宅環境との調和に配慮しつつ、商業施設、医療・福祉施設、子育て支援施設等の立地を誘導するなど、周辺の住宅地の日常生活を支える機能が集積する沿道型商業地の形成を図ります。
- ・住宅地内の幹線道路沿道は、周辺の住宅環境との調和に配慮しつつ、中小規模の沿道サービス機能*の集積を図るとともに、延焼遅延帯となる防災性の高い土地利用の形成を図ります。

■業務集積地（潮見、貝渕）

- ・潮見及び貝渕は、君津地域の行政等公共サービス機能や業務施設等の集積を進め、JR木更津駅周辺地区との連携により機能の強化を図ります。

<工業地>

■臨海部工業地（木材港、築地、新港、潮見、潮浜）

- ・臨海部の埋立地では、産業振興策と連携しつつ工業機能や港湾機能の維持を図ります。また、市街地内の住工混在の解消を進める工業地として活用を図ります。
- ・なお、工場の移転等、大規模な土地利用転換の際は、関係機関と連携しながら、土地利用の適切な誘導を図ります。

■研究開発地（かずさアカデミアパーク地区）

- ・かずさアカデミアパーク地区では、公的試験研究機関及び民間の研究開発型工場の集積を誘導する研究開発地として位置付けます。
- ・千葉県を代表する研究開発拠点を形成する本地区では、研究開発機能と生産機能を併せ持つ工場など、幅広い産業分野の事業所の誘致を引き続き推進します。
- ・豊かな自然環境の中で、国際会議に対応できるホールや宿泊施設等の複合施設であるかずさアークを通じた集客・交流により、本地区の魅力の向上を図ります。



かずさアーク

■一般工業地

- ・その他の既存の工業地については、一般工業地として位置付け、今後とも現在の工業集積を活かした土地利用を図ります。

<住宅地>

■都心住宅地

- ・JR 木更津駅周辺地区については、商業・業務施設と共存し、周辺の景観と調和した中低層及び中高層住宅を主体とする都心住宅地として、交通利便性の高さを活かした住宅地の形成を図ります。また、定住の促進と市街地の再生・活性化を図る為、土地の利用の共同化、高度化が図れる街なか居住マンション支援を推進します。
- ・市街地環境の改善や良好な都市型住宅の供給等を促進するとともに、特に JR 木更津駅西口地区については津波防災を考慮し、建物の中高層化を促進します。
- ・都心住宅地では、低未利用地の活用を促進し、都心住宅地としての住環境の向上を図るとともに、道路、都市公園等の都市基盤整備を図ります。

■中低層住宅地

- ・既成市街地及び新市街地については、中低層住宅地として、土地区画整理事業等による基盤整備や地区計画等による開発・建築のコントロール等により、防災性の強化を含め、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図ります。



中低層住宅地（請西南）

- ・面整備が行われていない既成市街地については、道路や公園の整備・改善と、低未利用地の活用を促進し、利便性の高い住宅地の形成を図ります。
- ・昭和に整備された住宅市街地については、現在の都市基盤ストック*を活用しつつ、地区計画の導入等による住環境の向上、空き家・空き地等の解消を促進し、魅力ある住宅地への更新を推進します。
- ・平成に入って整備された新しい住宅市街地については、みどり豊かでゆとりある良好な住環境の形成・保全を図ります。
- ・JR 馬来田駅周辺については、木更津市東部の地域中心拠点として、生活道路の拡幅・改良等により、住環境を整備し、低密度でゆとりある住宅地の形成を図ります。

（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針

市街化調整ゾーンは、原則として新たな市街地の拡大を抑制するものとし、以下の考えに基づき、土地利用の形成を図ります。

- ・自然環境との調和を図ります。
- ・既存集落の活性化のため、住宅の立地誘導を図ります。
- ・6次産業化*やグリーンツーリズムなど農業振興による地域の活性化を目指します。
- ・地域の資源や特性を活かし、地域の活性化に資する計画的な開発を誘導します。
- ・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。

また、本ゾーンにおいては、以下のとおり8ゾーン1地区に区分し、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■自然環境保全ゾーン

- ・本市を特徴づける東部丘陵及び富来田丘陵を骨格的なみどりとして保全します。また、小櫃川河口部には国内でも有数の貴重な干潟が残っており底生生物や魚類、野鳥が豊富に生息していることから、本市における貴重な財産として、周辺の自然海岸と一体的に保全します。
- ・小櫃川や矢那川を骨格的な水辺空間として保全するとともに、これら河川沿い等における優良農地の保全、生産環境の整備、遊休農地の解消を図り、原則として開発を認めないものとします。

■自然環境共生ゾーン

- ・人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念される地区は、地区計画制度の活用により住宅、日常生活を支える店舗等の立地を誘導します。
- ・自然環境や農林漁業資源を活かしたグリーンツーリズムや6次産業化の展開等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。

■地域循環共生圏創出ゾーン

- ・地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環をめざす「地域循環共生圏」の創出に寄与すると認められる施設の立地について、地区計画制度の活用により、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■住環境整備誘導ゾーン

- ・市街化区域と一体性があり市街化区域への編入が見込まれる集落は、隣接する市街化区域と一体的な住環境整備を図るため、地区計画制度の活用により、スプロール*や建築物の用途の混在を防ぐとともに、住宅等の立地を適切に誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図ります。

■幹線道路沿道開発誘導ゾーン

- ・主要幹線道路沿道については、地区計画制度等の活用により、広域交通ネットワークの特性を活かし物流・業務・商業・環境負荷の少ない工場等地域振興に寄与すると認められる施設の立地について、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■I.C 周辺開発誘導ゾーン

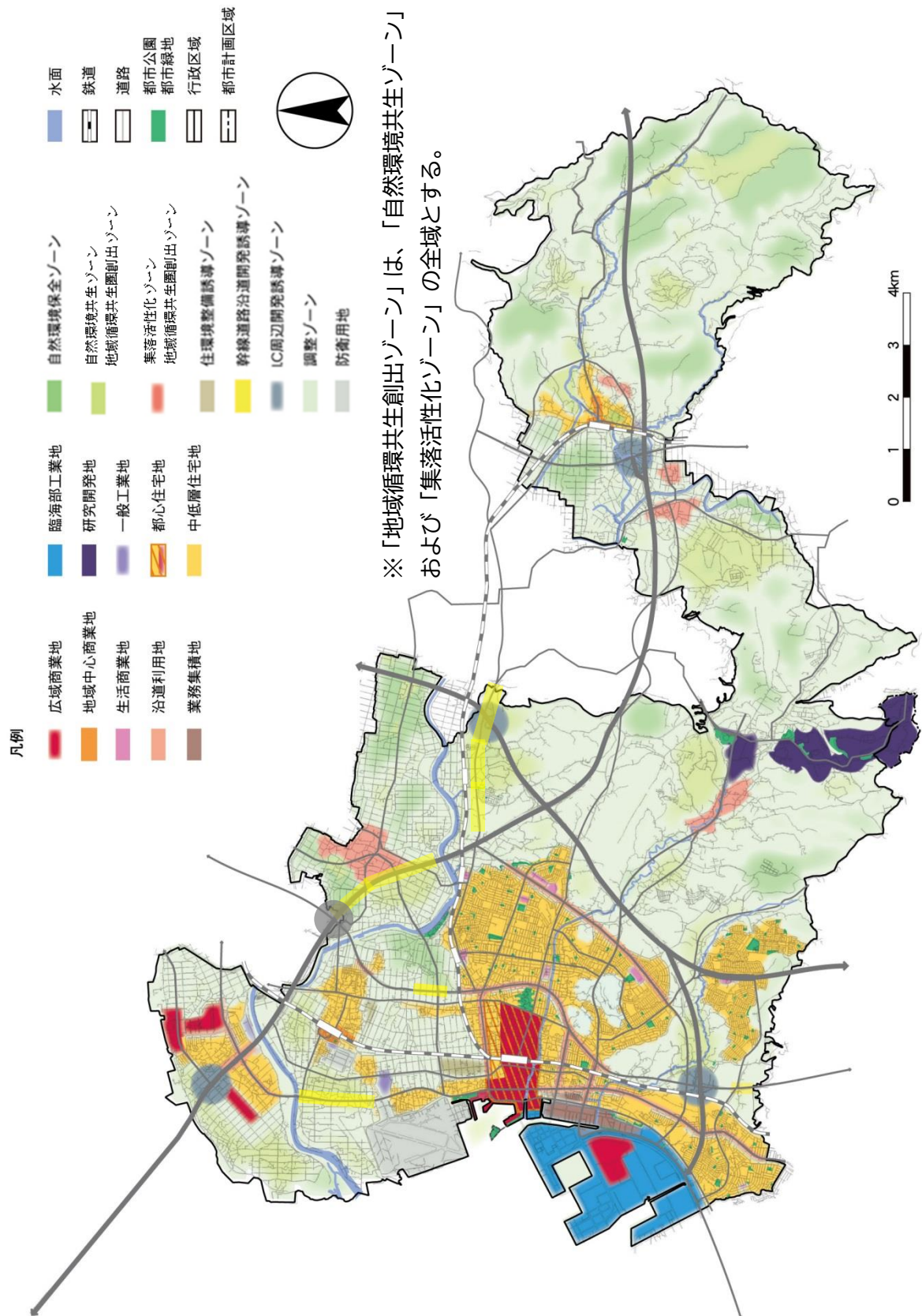
- ・木更津北、木更津南、木更津東、木更津金田及び袖ヶ浦インターチェンジ周辺については、地区計画制度等の活用により、広域交通ネットワークの特性を活かし物流・業務・商業・環境負荷の少ない工場等地域振興に寄与すると認められる施設の立地について、適切な土地利用の規制誘導を図ります。

■調整ゾーン

- ・各ゾーン周辺の緩衝地域で現時点では土地利用の方針が明確に示されていない区域であり、今後、土地利用が具体化する段階で適切な土地利用の方向性を検討します。

●公共施設跡地利活用地区

- ・公共施設跡地は、地域コミュニティ形成の拠点であることなどを考慮し、地区計画制度の活用により、地域振興に寄与する施設の誘導を図ります。



土地利用方針図

3-2. 都市施設整備の方針

1) 道路・交通計画

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の社会経済情勢に対応できるよう、拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成を目指すうえで、重要な役割を担う道路交通体系の整備を図ります。

(1) 道路ネットワーク

①道路ネットワークの形成

広域幹線道路から地域内の道路まで、拠点ネットワーク型都市構造を目指すうえで、重要な役割を担う路線を以下のとおり位置付けます。

・ 広域幹線道路

広域幹線道路は、東京・横浜・千葉方面や君津・館山方面などを結び、業務や物流の活性化、広域からの交流や観光の振興などを図るとともに、市内外を結ぶ高速道路及び自動車専用道路を位置付けます。

- ・ 東関東自動車道館山線
- ・ 首都圏中央連絡自動車道
- ・ 東京湾アクアライン
- ・ 東京湾アクアライン連絡道



東京湾アクアライン

・ 主要幹線道路

主要幹線道路は、近隣市町村及び市内の各拠点を結び、広域幹線道路と連携し主要な都市活動や交通流動を支える道路を位置付けます。

- ・ 東京湾岸道路（（都）3・1・28 金田湾岸線）
- ・ 国道16号（（都）3・3・5 中郷波岡線、（都）3・1・1 木更津湾岸線、（都）3・3・4 鎌足木更津港線）
- ・ 国道127号（（都）3・3・5 中郷波岡線）
- ・ 国道410号バイパス（（都）3・4・34 大稲下郡線）
- ・ 国道409号（東京湾アクアライン連絡道側道（（都）3・1・29 中島高柳線）含む）
- ・ 国道410号（（都）3・4・18 第三中学校前通り線）
- ・ （都）3・3・4 鎌足木更津港線（国道16号区間除く）
- ・ （都）3・3・7 中野畑沢線（主要地方道袖ヶ浦中島木更津線含む）
- ・ （都）3・3・16 中里曾根線

・幹線道路

幹線道路は、市内の各拠点を結び、都市活動や交通流動を支える道路を位置付けます。

- ・（都）3・3・6 牛袋小浜線（国道409号東京湾アクアライン連絡道側道を除く）
- ・主要地方道君津平川線（（都）3・4・30 草敷矢那線、（都）3・4・31 矢那長石線含む）
- ・主要地方道木更津富津線（（都）3・4・12 木更津伊豆島線、（都）3・5・17 中央潮見線含む）
- ・主要地方道木更津末吉線（（都）3・4・10 木更津駅東口線含む）
- ・県道大鷲木更津線（（都）3・4・11 大久保真舟線含む）
- ・県道鶴舞・馬来田停車場線
- ・県道南総・馬来田線
- ・県道長浦上総線
- ・県道木更津袖ヶ浦線
- ・県道木更津根形線
- ・県道木更津停車場線（（都）3・4・10 木更津駅東口線含む）
- ・県道馬来田停車場中川線
- ・県道馬来田停車場富岡線
- ・県道巖根停車場線

・補助幹線道路

補助幹線道路は、市内の各拠点を結ぶとともに、幹線道路等へのアクセス性向上を担い、市民の日常生活を支える道路を位置付けます。

- ・（都）3・3・3 潮見木更津高等学校線
- ・（都）3・4・12 木更津伊豆島線（主要地方道木更津富津線区間除く）
- ・（都）3・4・15 祇園駅請西線
- ・（都）3・4・24 木更津駅万石線
- ・（都）3・4・35 下郡大稲線
- ・（都）3・5・21 大久保畑沢線
- ・（都）3・5・23 平川中台線
- ・（都）3・6・25 富士見桜井線
- ・市道125号線
- ・市道145号線
- ・市道109号線
- ・市道114号線
- ・市道160号線

②道路整備の方針

主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路は、拠点ネットワーク型の集約型都市構造の実現の観点から、以下のとおり整備を図ります。

なお、都市計画道路については、社会経済情勢の変化や都市計画決定後の都市構造や土地利用の変化などに応じ、本市においても長期にわたり未整備となっている路線について、その機能と役割を検証し、地域の状況を勘案した幅員構成などの規格を弾力的に運用することも含め、必要に応じて廃止等を含め、見直しを検討します。

■主要幹線道路・幹線道路

- ・東京湾岸道路（（都）3・1・28 金田湾岸線）の整備促進を図ります。
- ・小櫃川対岸への連絡路確保として、アクアライン連絡道側道となる（都）3・1・29 中島高柳線の整備を促進します。
- ・都市再生拠点と研究開発拠点を結ぶ（都）3・3・4 鎌足木更津港線の整備を促進します。
- ・金田地区から中心市街地を通り畑沢地区まで、木更津市を南北に縦断する（都）3・3・7 中野畑沢線の整備を促進します。
- ・木更津地区から中郷地区を通り、袖ヶ浦市の平成通りとつながる（都）3・3・16 中里曾根線の整備を促進します。
- ・国道16号、国道127号の補完を図り、市街地内への通過交通を分散する（都）3・3・6 牛袋小浜線の整備を推進します。

■補助幹線道路

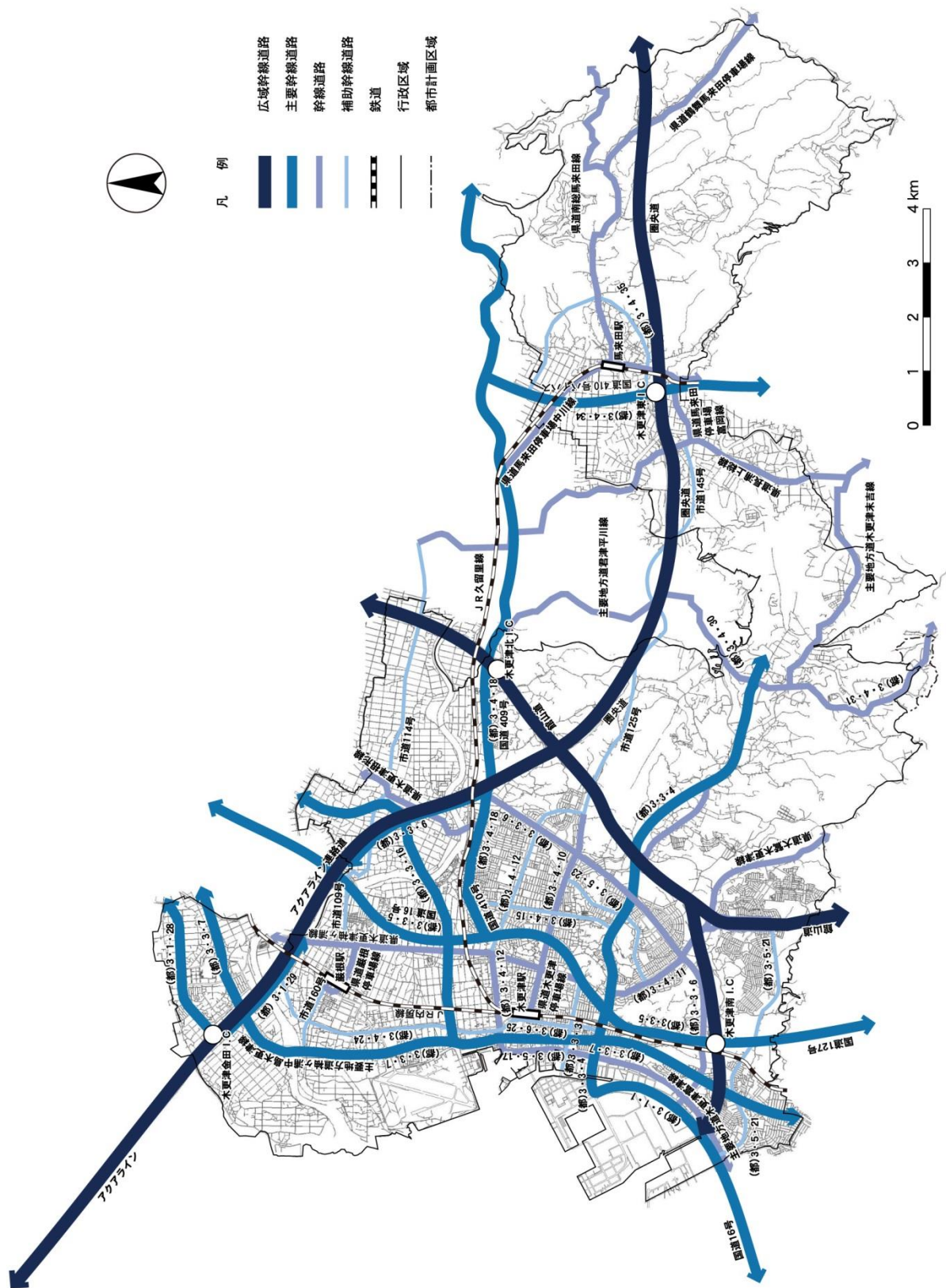
- ・JR木更津駅西口から岩根地区まで南北を連携する（都）3・4・24 木更津駅万石線の整備を推進します。
- ・JR馬来田駅を中心とした市街地内交通の円滑な処理に資する路線として、（都）3・4・35 下郡大稲線の整備を推進します。
- ・波岡地区内の東西を連携する（都）3・5・21 大久保畑沢線の整備を促進します。
- ・JR木更津駅西口から国道16号へ接続する（都）3・6・25 富士見桜井線の整備を推進します。

■道路整備の際の配慮事項

- ・道路整備にあたっては、交通安全、良好な環境形成だけでなく、高齢者、子ども、障害者等の利用に配慮し、歩道の整備とバリアフリー化を図るとともに、交差点改良を行い安全な交通を確保します。
- ・道路施設のうち、整備時期の古いものを中心に今後急速に老朽化が進行するおそれがあることから、長寿命化*など適切な施設の維持管理方策について検討します。



歩道の整備された道路



道路ネットワーク図

(2) 公共交通ネットワーク

①鉄道

- ・ JR 内房線は、輸送力の充実や利便性向上を図るとともに、他の交通機関との連携強化など、その機能の維持・向上を図ります。
- ・ JR 内房線巖根駅への総武線快速電車の停車について JR と協議し、より一層の利便性向上に努めます。
- ・ JR 久留里線は、清川地区・富来田地区における都市再生拠点への重要な公共交通として輸送力を確保するとともに、近隣自治体と連携しながら利用促進に努め、沿線市街地の活性化を図ります。

②高速バス

- ・ 高速バスはアクアラインを経由し東京や横浜、羽田空港などを結ぶ他、千葉市や成田空港、房総半島方面など、広域を連絡する公共交通として、利用を図ります。
- ・ 既存路線の利便性向上を図るとともに、築地地区の大型集客施設への路線乗り入れなど、利用しやすい運行体系の構築を事業者と調整を図りながら検討します。
- ・ アクアラインをはじめ広域幹線道路網の整備に対応した利便性の高い高速バス路線網の充実を図るとともに、木更津金田バスターミナルへの乗り入れや乗り換えが可能となる路線の増加を目指した取り組みを推進します。
- ・ 富来田地区において、高速バスのバス停設置について事業者や関係機関と協議し、広域公共交通機能の強化を検討します。



木更津金田バスターミナル

③路線バス

- ・ 路線バスは、地域生活を支える重要な公共交通として各拠点などへのアクセス性を確保します。
- ・ 市街地ゾーン内の公共交通の利便性の向上を図るため、地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。
- ・ 集落拠点と JR 木更津駅を結ぶバス路線については、事業者と協力しながら、路線の維持及び利便性の向上策を検討するとともに、新たな公共交通等を含めた、市街化調整ゾーンにおける地域公共交通網のあり方について検討します。
- ・ 幹線道路の整備や企業進出などのまちづくりの進展や需要の変化に対応するための路線バスの再編の検討を行うとともに、既存の公共交通サービスが行き届かない交通不便地域において、地域の実情に応じた新たな交通システムの導入等により、地域特性に応じた地域公共交通ネットワークの構築を図ります。

④交通結節点

- ・ 自動車から電車、電車からバスなど、異なる交通機関や複数の路線の乗り継ぎを円滑に

するため、駅、バスターミナル、大型集客施設などについて交通結節点として利用を図ります。

- ・乗継利便性を向上させる施設の整備等を検討します。
- ・既存施設を活用したパーク＆ライド*、サイクル＆ライド*により公共交通の利用を促進します。
- ・案内・誘導施設等については、誰にでもわかりやすいようユニバーサルデザイン*に配慮します。
- ・JR 巖根駅については、高齢者、障害者が使いやすいよう駅施設のバリアフリー化について JR と協議します。

（３）歩行者・自転車ネットワーク

歩道については、歩行者の安全に配慮した道路空間の形成を図ります。また、都市の低炭素化や市民の健康増進の観点から、自転車の利用を促進する環境づくりについて検討します。

①歩行者ネットワーク

- ・各拠点では、人々の生活や活動を支えるユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の形成とネットワーク化を図ります。
- ・木更津市の中心部にふさわしい、自然や歴史を感じる道路緑化・景観形成に努めます。特に、シンボルロードとなる富士見通りの道路景観づくりに取組みます。
- ・JR 木更津駅から内港地区・中の島公園・築地地区を回遊できる歩行者空間の整備を検討します。
- ・小櫃川や矢那川などの主要河川沿いを散策できる歩行者空間の整備を検討します。

②自転車ネットワーク

- ・通勤、通学、買い物などの日常利用や街めぐりなどの観光及びサイクリングなどの利用に適した路線について、自転車ネットワークの整備を検討します。
- ・整備の際には、現況の道路横断構造に応じた整備形態を検討するとともに、道路標識や看板の設置などにより、自転車利用者が安全で快適に利用できる環境の整備を図ります。

（４）港湾

国内外との物流・流通機能、特に商業港的機能の充実を促進します。また、内港地区は、海辺の魅力を活かした開放的な親水空間や交流を創出するため、千葉県と連携し海上交通の利用促進に向けた環境整備に取り組めます。



木更津港

2) 公園緑地

地域特性と各公園の立地及び規模等を踏まえ、都市公園が持つ環境保全機能、防災機能、レクリエーション機能、景観機能等に配慮するとともに、市民ニーズなどを踏まえ、身近な都市公園の整備の推進を図ります。

(1) 公園緑地の配置及び整備

① 身近な公園の配置及び整備

(配置の方針)

- ・市街化区域内において、街区公園*は 0.25ha、近隣公園*は 2ha、地区公園*は 4ha の規模を標準として、規模に応じ徒歩圏内に居住する住民が容易に利用できることを目標として配置し、周辺環境等にあわせて特徴をもった公園整備を図ります。特に、子育て世代のニーズに対応するよう、子どもの遊び場となる都市公園等の確保に配慮します。

(整備の方針)

- ・既成市街地で近隣公園等の規模の大きな公園確保が困難な地区では、街区公園を密に配置して補完する他、児童遊園や小中学校施設について、街区公園、近隣公園の機能を補完する施設として活用を図ります。
- ・公園が不足している地域における都市公園の配置については未利用地等を活用した整備について検討します。
- ・金田東地区、金田西地区及び請西千束台地区の、近隣公園 2 箇所、街区公園 15 箇所、緑地 9 箇所の早期整備を推進します。
- ・開園後 30 年以上が経過し、公園施設の老朽化が著しく、安全面、防犯面等から課題がある公園や、少子高齢化等により市民ニーズなどに合わなくなり利用が低下している公園などについて、公園施設の更新、機能の転換等を検討し、順次再整備を図ります。
- ・市民参加による公園づくりと維持管理体制づくりを進め、地域に愛される公園づくりを目指します。

② 防災性向上に資する公園の配置及び整備

- ・地域防災計画*と整合を図りながら、地域の状況を踏まえ、避難場所としての既存の公園の位置付けと配置の見直しを行い、新規整備の必要性を含め、地域防災拠点となる公園の確保を再検討します。
- ・避難場所に指定されている公園について、入口、園路、広場、植栽（延焼防止機能）等、防災施設に関し必要な再整備を検討します。また、地域防災計画との整合を図りながら、避難場所としての機能強化を図ります。
- ・江川地区の運動場については、既存のスポーツ機能を活かした交流拠点としての機能強化を図るとともに、防災機能を備えた公園等の施設づくりを推進します。

③都市のシンボルとなる公園の配置及び整備

- ・総合公園*については、市民ニーズや社会経済情勢を見極めながら、その必要性について、長期的に検討を進めます。
- ・太田山公園は、市民団体や郷土博物館と連携した活用を進めます。また、時代のニーズに即した施設及び公園空間の改修、老朽化した公園施設の改修、バリアフリー化、樹木の整理など、魅力の向上を図る整備を検討します。



太田山公園

- ・小櫃堰公園は、指定管理者と連携し、時代のニーズに即した施設及び公園空間の改修、老朽化した公園施設の改修、バリアフリー化、樹木の整理など、魅力の向上を図る整備を検討します。
- ・かずさ1号公園、かずさ2号公園は、市民ニーズなどを踏まえ、市民の自然体験・環境学習、森林の育成・管理など、森林の保全・育成活動を推進する拠点として活用を図ります。
- ・中の島公園、鳥居崎海浜公園、吾妻公園は、臨海部の公園として、みなとの活性化に資するようレクリエーション機能等の充実を図ります。
- ・江川地区の運動場については、既存のスポーツ機能を活かした交流拠点としての機能強化を図るとともに、防災機能を備えた公園等の施設づくりを推進します。

3) 下水道

本市の重要な都市基盤施設として、千葉県污水適正処理構想*や東京湾流域別下水道整備総合計画*との調整を図りながら、以下のとおり公共下水道の整備を図ります。

(1) 下水道の整備

- ・本市の下水道は、分流式*（一部合流式*）であり、中央第1地区、中央第2地区、清見台地区、貝渚地区、駅東部地区、請西地区、畑沢地区、長須賀地区、岩根地区及び金田地区等を対象とし、木更津市公共下水道として整備を推進します。
- ・污水は、木更津下水処理場で高度処理を行い、東京湾に放流します。また、終末処理場の処理能力については、人口の定着化、污水の面整備の進捗と併せて増設を図ります。
- ・雨水は、当面既成市街地を中心とする中央第1地区、中央第2地区及び清見台地区並びに計画的な開発区域について、公共下水道の雨水施設として整備を推進します。
- ・公共下水道未整備地区においては、合併処理浄化槽*の普及促進やし尿処理体制の充実を図ります。
- ・下水汚泥の堆肥化について、これまで下水汚泥を外部委託によりセメント原料や路盤材としてリサイクルしていましたが、木更津下水処理場内で製造した堆肥を市民等に活用いただくことで資源の域内循環を図ります。これにより、持続可能な社会への移行を推進します。

4) 河川

治水対策を図るため、以下のとおり河川整備等を促進します。

(1) 河川の整備

- ・矢那川及び烏田川の河道整備促進について、河川管理者に要請します。

(2) 雨水貯留浸透施設*等の設置

- ・市街地の整備や市街化調整区域の開発行為等にあたっては、地区が有する従来の保水・遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や平常時の河川の水量確保に努めます。

5) その他都市施設

都市の維持のために必要な本市の主要な都市施設については、「公共施設等総合管理計画*」の策定に併せ、整備を図ります。

(1) 主要な都市施設の整備

①供給処理施設等

■ごみ焼却場

- ・令和9年4月からは、富津市で建設中の第2期君津地域広域廃棄物処理施設において、君津地域4市に安房地域の一部（鴨川市、南房総市及び鋸南町）を加えた6市1町で、ごみ処理の更なる広域化を推進します。
- ・君津地域4市（木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市）のごみの広域処理を実施する君津地域広域廃棄物処理施設による処理を引き続き実施します。
- ・4R（Refuse: ごみを発生させない、Reduce: ごみを減らす、Reuse: 再利用する、Recycle: 資源として再活用する）を推進し、「循環型社会」の形成を目指します。

■市場、火葬場、運動場、し尿処理場

- ・市場については、アクセス性や耐震性能の早期確保、賑わい施設の立地、将来的な財政負担等を考慮し、「旧市役所跡地」への新たな市場整備を推進します。
- ・火葬場については、君津地域4市で共同整備をした「きみさらず聖苑」による共同使用を引き続き実施します。
- ・江川地区の運動場については、既存のスポーツ機能を活かした交流拠点としての機能強化を図ります。
- ・既存のし尿処理場については、施設の老朽化や耐震化などに配慮しつつ適正な維持・更新を図り、既存施設の有効活用を図ります。

②文教厚生施設等

■学校

- ・小・中学校は「木更津市立小中学校の適正規模及び適正配置に関する基本方針*」に基づいた適正な学区と学校規模の確保、教育環境の整備に努めます。
- ・統廃合などにより空き学校用地や校舎に余裕が生じた場合には、地域のまちづくりの

方向性に応じた活用を検討します。

- ・ 一定の条件のもとに通学区域外からの転入学を認め、児童生徒を受け入れる小規模特認校制度を活用している小中学校等については、交流人口の増加や地域の活性化を図ることができる空間の創出に努めます。

■行政・公共サービス施設

- ・ 木更津市役所新庁舎の建設に向け、木更津駅周辺と朝日地区の2箇所で整備を進めていきます。
- ・ 吾妻公園にホール、図書館、中央地域交流センターを複合した文化芸術施設を整備するとともに、市民会館は、ホール機能移転後、跡地の有効活用に向けた検討を進めます。
- ・ 公民館を、地域交流センターへ移行したことに伴い、地域コミュニティ形成の要として、交流人口の拡大や地域の活性化につながる空間の創出に努めます。

3-3. 都市防災の方針

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災の経験から多くの教訓が示され、市は災害に強い都市基盤の構築や防災体制をより一層強化していくために、総合的な災害対策の構築が重要です。また、公助（行政などの救助・支援）とともに、市民は日ごろから災害に関心を持ち、自助（災害発生時の避難方法・避難場所の平時における確認等、自分で自分や家族を守る）、共助（近隣住民及び地域住民相互の助け合い）による一体的災害対策及び防災対策が必要かつ重要です。

市は、本市の多様な地形条件に応じた災害対策を検討し、被害を最小化する減災の視点を取り入れつつ、「千葉県災害に強いまちづくりマニュアル」などの指針に基づき、災害に強いまちづくりを推進します。

（１）震災・火災対策

- ・地震に強いまちづくりを進めるため、木造住宅の耐震診断及び耐震改修を促進し、安全性の向上を図ります。
- ・ブロック塀等の点検を行い、倒壊防止策及び生け垣・フェンスへの転換を促進するとともに、看板や自動販売機等の落下・倒壊防止のための設置指導を行います。
- ・火災に強いまちづくりを進めるため、必要に応じ、防火・準防火地域*の指定拡大を検討します。
- ・住宅が密集した地域では、耐震性・耐火性の向上を図るため、適切な建替えや共同化を促進します。
- ・災害時に火災の延焼防止や避難路になる都市計画道路等の整備推進を検討します。

（２）津波対策

- ・海岸保全施設*等のハード対策に過度に依存するのではなく、自助・共助・公助による津波避難を組み合わせ、総合的な津波対策を推進します。
- ・津波の被害が想定される JR 木更津駅西口地区では建物の中高層化を促進し、津波避難ビル*としての活用を進めます。
- ・津波ハザードマップ*の普及・啓発に努めるとともに、避難対象地域、避難場所、避難ビル等の指定と併せて、津波避難誘導、津波避難ビル等の表示板の設置を検討します。

（３）風水害対策

- ・今後の新たな土地利用促進にあたっては、遊水・雨水貯留、雨水浸透機能について検討するとともに、開発地の雨水流出防止の指導を図ります。
- ・雨水排水の重要な役割を果たすよう河川整備を図るとともに、千葉県との連携により臨海部の護岸整備など高潮対策を推進します。
- ・浸水想定区域のうち、想定浸水深が高く特に危険な区域（想定浸水深 3m 以上）においては開発行為や建築物の立地等の抑制に努めます。

（４）土砂災害対策

- ・急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命に危害のおそれのある区域については、急傾斜地崩壊危険区域*の指定及び対策工事の実施を要請します。
- ・急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域については、土砂災害特別警戒区域*の指定拡大を要請し、建築・開発行為を制限することにより、土砂災害の防止を図ります。
- ・土砂災害防止の機能を果たしている斜面緑地については、緑地保全地域*の指定を検討するなど適切な土地利用規制による土砂災害対策を図ります。

（５）防災活動拠点等の確保

■避難地や防災拠点の確保

- ・長期的に防災性の高い新庁舎の建設に向けた取組みを推進し、防災拠点としての機能の確保と防災体制の充実を図ります。
- ・災害時の円滑な避難や防災・救援活動を確保するため、病院や避難所となる公共施設等や道路・鉄道、ライフラインの耐震機能の向上に努めます。
- ・津波浸水予想地域では、災害時に避難所として利用可能な築山等の整備を検討します。なお、平常時には富士山等の展望施設としての活用を図ります。
- ・防災拠点となる施設や避難場所となりうるオープンスペース（公園等）の配備を計画的に推進します。
- ・笹子地区のじん芥処理場跡地については、地区計画制度を活用し、地域防災力・災害対応能力の強化に加え、本市を中心とした広域防災機能の強化に寄与する施設の立地を促進します。適切な土地利用の規制誘導を行うことで、防災拠点としての機能確保と防災体制の充実を図ります。

■避難路や緊急輸送道路*の整備促進

- ・避難路や緊急輸送道路の確保のため、道路の整備を図りつつ、経路代替性の高い道路ネットワークを構築します。また、火災等による被害の緩和を目指し、避難路への延焼遮断効果のある街路樹の整備や緑地の配置を検討します。
- ・沿道建築物の倒壊等を防止し、災害時に緊急輸送道路を確保するため、緊急輸送道路沿道の建築物の計画的な耐震改修を促進します。
- ・災害危険性の高い袋小路や細街路の解消に努めます。
- ・河川や港湾を活用した避難・救援活動に資する施設の整備を検討します。

（６）継続的な防災まちづくりの推進

- ・都市基盤や都市施設の整備・改善にあたっては、地域ごとの災害危険性への配慮や、防災の視点を取り入れたまちづくりを進めるよう、指針づくり等を検討します。
- ・平常時から自主防災活動等の地域主体の取組みを支援し、自助・共助の強化による地域防災力の向上を図ります。
- ・大規模災害発生時の公共交通の確保や帰宅困難者の対応など、千葉県や近隣自治体、交通事業者等との連携の体制づくりについて検討します。

（７）空き家対策の推進

- ・適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、空き家等については、空き家バンクや空き家リフォーム、空き家除却を支援することにより、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき所有者等に対して空き家等の適正な管理を誘導することで管理不全な状態になることを防止し、危険な空き家等の解消を図ります。

3-4. 都市環境形成の方針

(1) 都市景観形成方針

豊かな自然に囲まれ、歴史・文化と新たな息吹が織りなす美しい景観形成を図るために、景観計画*に基づき、景観まちづくりを以下のとおり促進します。

- ・ JR 木更津駅周辺に広がる古くからの港町や神社仏閣、東京湾随一の盤洲干潟、小櫃川沿いに広がる開放的な田園、木更津台地の谷津田*などの受け継がれてきた大切な景観を守り・育て、次世代に引き継ぎます。
- ・ 多くの人の目に触れる機会の多い、鉄道駅やインターチェンジ周辺、幹線道路などの都市の目鼻立ちとなる景観を整えます。
- ・ 美しく、快適で、長く住み続けられる豊かな住環境を形成するために、暮らしに身近な生活の風景を整えます。
- ・ 商業施設が集積する駅前や商店街などは、重要な景観資源等の保全を図ると同時に、賑わいと活力が感じられるような景観形成を図ります。



JR 木更津駅前の景観



開放的な田園風景

(2) 都市の低炭素化促進方針

東日本大震災を契機とした、エネルギー利用や地球環境問題に関する社会的な意識の高まりから、平成 24 年 9 月、「都市の低炭素化の促進に関する法律*」が公布され、本市においても同法に基づく低炭素まちづくりを、以下のとおり促進します。

- ・ 各地域が美しい自然景観等の地域資源を最大限活用しながら自立・分散型の社会を形成しつつ、地域の特性に応じて資源を補完し支え合うことにより、地域の活力が最大限に発揮されることを目指し、里山の再生、資源循環の促進、再生可能エネルギーの普及、里海の活用について取り組みます。
- ・ 集約型都市構造への転換や、公共交通のサービス水準や利便性の向上により、過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への転換を促進することにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、温室効果ガスの排出量の削減を図ります。
- ・ 再生可能エネルギーの普及、温室効果ガスの吸収源となる森林や干潟などの自然環境の保全や市街地の緑化などに努め、ゼロカーボンシティの実現を図ります。

- ・木更津市地球温暖化対策実行計画に基づいて緩和策を推進し、市民・事業者による再生可能エネルギーの導入や地球温暖化対策の普及啓発により、脱炭素なまちづくりを推進します。
- ・建築物再生可能エネルギー利用促進区域の制定についての検討を行います。
- ・森林の保護により、脱炭素や防災、生活環境の改善のため森林資源の持続可能な管理と活用の方針を示します。
- ・熱中症を防ぐための情報を広く伝えるとともに、暑さから身を守るための避難場所の設置を進めます。
- ・気候変動対策の推進と、快適で経済的な暮らしの実現に向けて、断熱性や省エネ性能を備えたエコ住宅の普及を進めます。
- ・気候変動対策と災害への備えを両立させるため、再生可能エネルギー導入を進めます。

（３）緑地保全及び都市緑化の方針

本市の特徴である豊かな環境を保全し、交流を育むため、以下のとおり緑地保全及び都市緑化を図ります。

①緑地保全

■みどりの保全と創出

- ・森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、ゼロカーボンの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、みどりの保全・創出に努めます。

■海の保全と活用

- ・小櫃川河口付近一帯に広がる盤洲干潟については、東京湾最大の自然干潟で、日本の重要湿地 500*に選定される貴重な干潟であることから、千葉県自然環境保全地域*の指定に向け、関係機関、自然保護団体と協議を継続して進めます。
- ・金田地区の海辺は、干潟の保全や環境教育への活用、地場産業の漁業を体験する拠点として活用を図ります。
- ・内港地区は、中の島公園及び中の島大橋を中心に港湾整備と併せて、木更津港の海辺を楽しむ拠点となる空間として活用を図ります。
- ・すぐれた自然の風景を有する土地として、東京湾内に残された唯一の自然干潟である牛込海岸付近から中の島公園付近に至る盤洲干潟全域については、貴重な自然資源として保全するとともに、潮干狩りなどの観光・レクリエーションや環境教育の拠点として保全・活用を図ります。



盤洲干潟での保全活動

■丘陵地の保全と活用

- ・木更津市東部の丘陵地帯の森については、保安林や千葉県自然環境保全地域等の地域制緑地を中心とした様々な手段による保全を図ります。
- ・いっせんぼくや真里谷城跡は、市民の環境学習、森林の保全・育成活動等を推進する拠点として活用を図ります。

■田園の保全

- ・小櫃川周辺等の田園地帯については、農業振興地域農用地*として、今後も農地の保全を図ります。

■市街地のみどりの保全と活用

- ・市街地内の請西などのまとまった樹林地や畑沢～桜井～中尾にかけて連なり、市街地を取り囲むみどりは、まちを特徴づけるみどりであることから、風致地区*等の地域制緑地としての保全を検討します。
- ・永井作地区の善光寺周辺及び請西地区の長楽寺周辺の樹林地等について、緑地保全地域等担保性の高い地域制緑地として保全を検討します。
- ・生産緑地地区*など市街化区域内農地は、都市における農地の適正な保全と都市農業の育成及び都市環境の形成を図るため保全を図ります。また、将来的にはみどりの少ないまちなかの貴重なオープンスペースとして活用を検討します。
- ・ヒートアイランド現象への対策として、富士見通りにおいて街路樹の植栽による緑陰の形成、芝舗装による地下水のかん養、ならびに遮熱性舗装による路面温度の抑制を推進します。

②都市緑化の推進

■都市の顔となる拠点の緑化

- ・ JR 木更津駅周辺地区については、緑化重点地区として本市の玄関口にふさわしい風格ある緑化の推進を図ります。
- ・ 木更津港から JR 木更津駅西口を結ぶ富士見通りや、JR 木更津駅東口から太田山公園までの県道木更津停車場線沿いは、本市を代表する道路緑化の空間形成を図ります。



JR 木更津駅西口地区の道路緑化

- ・ かずさアカデミアパーク地区については、千葉県「かずさアカデミアパーク景観形成誘導指針*」に基づき緑化を推進します。

■身近な市街地の緑化

- ・ 住宅地については、地区計画や緑地協定制度*の導入により、街ぐるみでの緑化を推進するとともに、市民協働により維持管理方策についても検討します。
- ・ 最も身近な住宅の庭のみどりについて、緑化の誘導、支援方策等について検討します。
- ・ 公共施設の整備に際しては、計画的な緑化を推進します。

第 4 章 地域別構想

1 地区区分

2 地域別構想

4－1．地区区分

地域別構想は、住民の意向を踏まえ、基本構想等と整合を図りながらまとめたものであり、これからの各地域におけるまちづくりの方針を示すものです。

地域別構想では市内を以下の8地区に区分し、それぞれの方針を示します。

1. 木更津地区

2. 波岡地区

3. 清川地区

4. 岩根地区

5. 鎌足地区

6. 金田地区

7. 中郷地区

8. 富来田地区



4-2. 地域別構想

1) 木更津地区

(1) 木更津地区の現状

①人口動向

○平成27年の地区全体の人口は43,227人であり、市全体の人口の32.5%と市内8地区中最も人口の多い地区となっています。

○人口・世帯数共に地区全体では増加傾向にあり、特に請西東や請西南など面整備が行われた南東部で増加が著しくなっています。

○北西部のうち、JR木更津駅西口地区では、平成22年には人口・世帯数共に増加が見られましたが平成27年には再び減少に転じています。

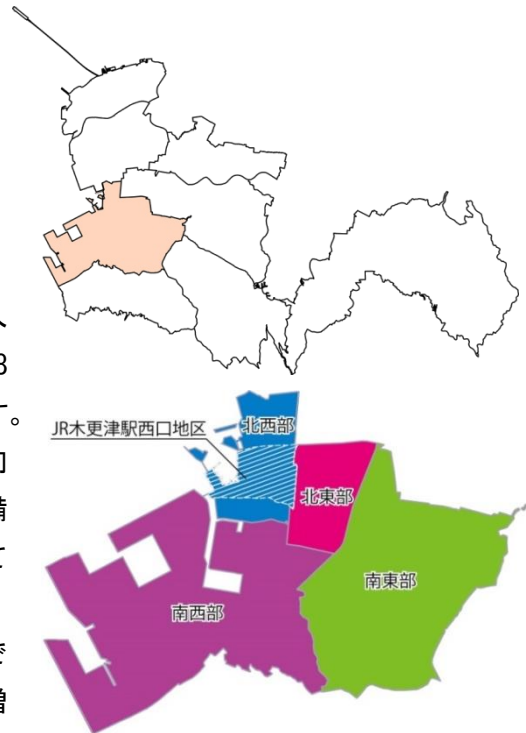


図 木更津地区 細地区区分

※木更津地区は居住人口も多く、地域毎に特性が異なるため、一部で上図のように細区分して現状分析を行っています。

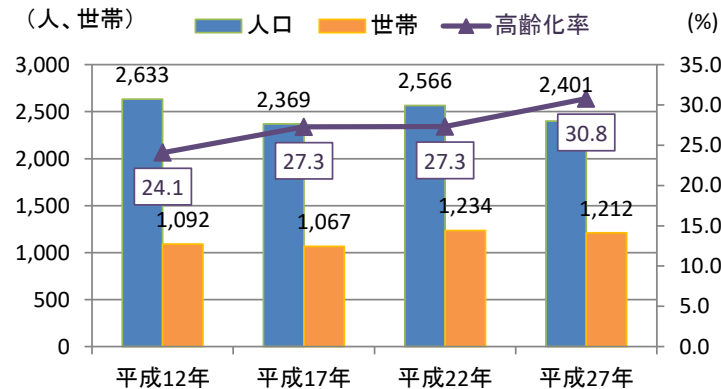


図 JR 木更津駅西口地区の人口の推移 資料：住民基本台帳

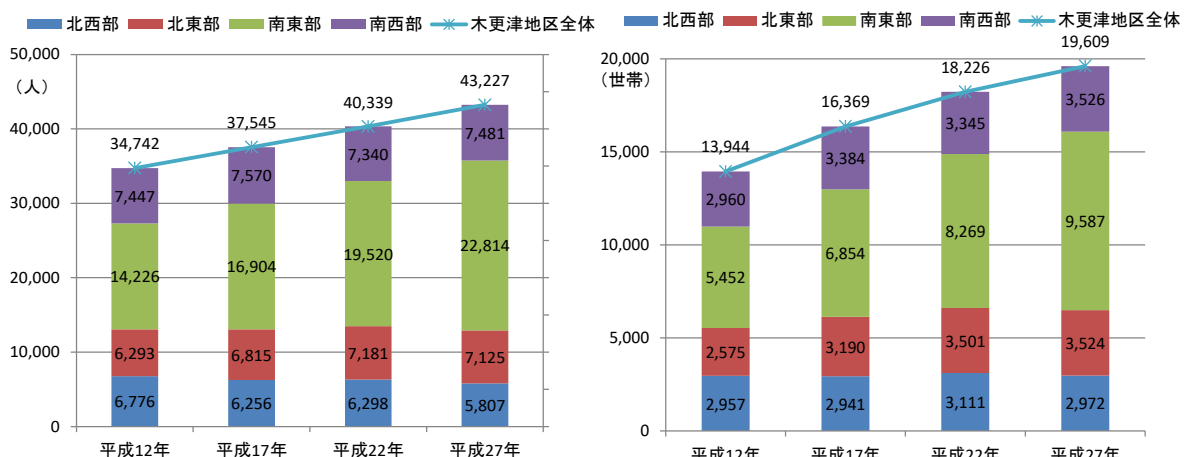


図 人口の推移 資料：住民基本台帳

図 世帯数の推移 資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の地区全体の高齢化率は 21.9%で、市内で最も高齢化率の低い地区となっています。しかし、高齢化は年々進行しています。

○細地区別にみると、北西部の高齢化率は 29.7%で、このうち JR 木更津駅西口地区では 30%を超えています。一方、南東部では 18.4%で地区平均より低く、15 歳未満の若年人口が 17.4%と地区平均より高くなっており、同じ木更津地区内でも細地区ごとに高齢化の状況は異なっています。

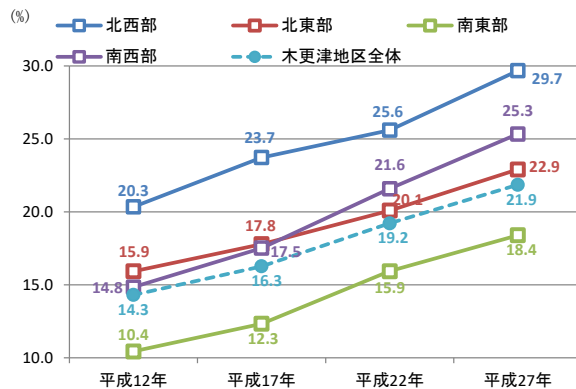


図 高齢化率の推移

資料：住民基本台帳

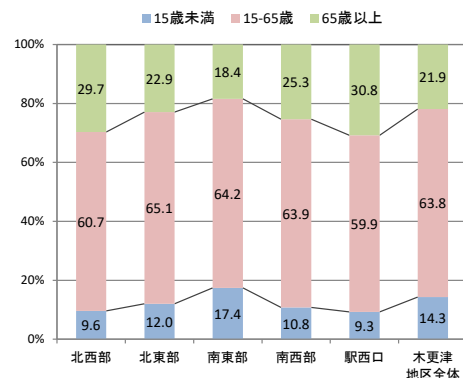


図 年齢3区分別人口の割合（平成27年）

資料：住民基本台帳

※北西部は駅西口を含む割合

③土地利用

○JR 木更津駅周辺に商業・業務機能が集積していますが、JR 木更津駅西口地区の商業機能の低下が見られます。

○南西部には、大型集客施設の立地により新たな広域商業地が形成されています。また、臨海部には工業地が形成されています。

○住宅地は商業地の周囲に形成されており、南東部で面整備が行われ一体的な住宅地が形成されています。

○市街化調整区域は、南東部、南西部及び北西部に定められています。南東部及び南西部は丘陵であり大部分は山林となっています。北西部の農地は、住宅の立地など都市的土地利用への転換が見られます。



JR 木更津駅東口の商業地



南西部の大型集客施設

④都市施設

○都市計画道路は面整備が行われた市街地内では整備は進んでいますが、それ以外の市街地では未整備区間が多く、長期未整備となっている区間もあります。

○公共交通では、JR 木更津駅が内房線、久留里線の発着駅となり、駅東口及び西口には高速バスも発着しており、広域公共交通網が形成されています。

○公園は、南東部に本市のシンボリックな太田山公園、北西部の内港地区に中の島公園、鳥居崎海浜公園等が整備されています。



JR 木更津駅



鳥居崎海浜公園

⑤住民意向

ア. 市民アンケート調査

地区住民へのアンケート調査の結果、「地区の現状」及び「地区の将来イメージ」の設問に対する主な回答は以下のとおりです。

<北西部>

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 地震や津波、洪水など災害時の危険性が高い
- 建物の老朽化が進んでいる

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- みなとまちや海辺を活かした海のまち
- 防災・防犯対策の充実したまち

<北東部>

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 交通安全や防犯上問題のある箇所が多い
- 建物の老朽化が進んでいる
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実したまち
- 教育や文化、スポーツなど学び・楽しむ環境が充実したまち

＜南西部＞

■地区の現状

- 商店などが歩ける範囲になく生活が不便
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分
- 交通安全や防犯上問題のある箇所が多い

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実したまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

＜南東部＞

■地区の現状

- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分
- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 交通安全や防犯上問題のある箇所が多い

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実したまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 高齢者にやさしいまちづくり
- あじさい通り東側の市街化調整区域のスプロール対策
- パーク＆ライドなど、駅利用者が街なかを歩く仕組みづくり
- 歩行者の安全性を考慮した歩車道分離

（２）木更津地区の課題

木更津地区の現状、市民アンケート調査、タウンミーティング（市民懇談会）での市民意見を踏まえ、地区のまちづくりの課題を以下のように整理します。

＜土地利用＞

- JR 木更津駅周辺地区は、地域住民の生活を支える商店街の活性化や都心住宅地としての市街地環境の改善が課題です。
- 内港地区は、海を身近に感じ親しめる、賑わい空間の創出が課題です。
- 既成市街地は、建物の老朽化や狭隘道路の改善、空き地の活用など住環境の改善が課題です。
- 吾妻は、スプロールが生じていることから、適切な土地利用の規制誘導が課題です。

＜都市施設＞

- （都）3・3・7 中野畑沢線の早期整備や生活道路の整備が課題です。
- 歩行者・自転車利用者の安全な空間整備が課題です。
- 太田山公園や中の島公園など、本市の特徴となる都市公園の機能充実が課題です。
- 高齢社会に対応した都市機能の導入について、検討が望まれています。

＜都市防災＞

- 災害に対する住民の危機意識が高く、津波被害や土砂災害など災害危険性に応じた防災対策が強く望まれています。
- 既成市街地内の適切な防災措置が必要です。
- 空き家、空き地の適正な管理が課題です。

＜都市環境＞

- 市街地を取り巻くみどりの帯やまとまりのある緑地は、本市の都市環境を構成する重要な自然環境として保全が必要です。
- 矢那川など河川空間の保全や良好な景観形成が課題です。
- 富士見通りなどは市の中心としてふさわしい良好な景観形成が課題です。
- 長楽寺、八剱八幡神社、選擇寺、真武根陣屋遺址など地区に分布している指定文化財や港町・寺町の風情等の貴重な歴史的資源の保全が課題です。

(3) 木更津地区まちづくり方針

- ①都市再生拠点の形成
- ②多様なライフスタイルに対応した住環境の形成
- ③利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実
- ④身近な海辺やみどりの保全と活用
- ⑤安全な暮らしの確保

①都市再生拠点の形成

○JR 木更津駅周辺地区は、本市の中心として魅力ある拠点を形成するために、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ります。特に JR 木更津駅西口地区については、官民連携により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かした賑わいの創出を目指します。

また、内港地区、築地地区と連携することにより、来街者の回遊性を誘発し、相乗的に広域的な集客効果を高めます。

○内港地区は、JR 木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図ります。

○築地地区は、商業・アミューズメント等の機能集積を促進し、多くの人々が交流する商業地の形成を図ります。

○「みなとまち木更津の再生」にむけた取組みを加速し、住宅や商業の開発が進んでいる金田地区のにぎわいを、木更津駅周辺地区へ誘導することで、中心市街地や隣接するみなと周辺との一体的なまちづくりを推進するため、吾妻公園にホール、図書館、中央地域交流センターを複合した文化芸術施設や、官民連携による集客施設の整備を進めます。

②多様なライフスタイルに対応した住環境の形成

○JR 木更津駅周辺地区は、都心住宅地として交通利便性の高さを活かした住宅地の形成を図るとともに、市街地環境の改善や良好な都市型住宅地の供給を促進します。

○朝日は低未利用地の活用を促進し、中高層住宅地の形成を図ります。

○請西東などの新しい市街地は、みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地の維持を図ります。また、請西や太田には、商業、医療・福祉施設等を誘導し、生活拠点の形成を図るとともに、若い世代の多い地域ニーズに合わせ、幼稚園や保育所等の子育て支援施設などの充実を図ります。

○請西千束台特定土地区画整理地は、引き続き事業を促進し、中低層住宅を中心とした住宅地の形成を図ります。

○既成市街地は、建物の建替えによる狭隘道路の改善や、建物の不燃化を促進するなど、住環境の改善を図ります。

○住宅のしみだしが進行している既成市街地の縁辺部では、スプロールや建築物の用途の混在を防ぐため、地区計画制度の活用により適切な土地利用の規制誘導を図ります。

③利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実

○広域幹線道路へのアクセス性の向上のため（都）3・3・4 鎌足木更津港線及び（都）3・3・7 中野畑沢線の未整備区間の整備を促進するとともに、JR 木更津駅周辺の交通処理の円滑化のため（都）3・4・24 木更津駅万石線、（都）3・6・25 富士見桜井線などの整備を推進します。

○JR 木更津駅西口・東口の交通結節機能の見直しを検討し、高速バスの利便性の向上を図るとともに、路線バスを中心とした地区内の公共交通の利便性の向上を図るため、地域公共交通網の形成について、事業者や関係機関との調整を図りながら検討します。

④身近な海辺やみどりの保全と活用

○木更津港内港地区は、みなとを訪れた人をもてなす集客施設の整備や、みなとの魅力を体感できる回遊性のある港湾空間の形成を促進します。また、JR 木更津駅西口地区については港町・寺町の風情・情緒を高めるまちなみ景観の保全・創出を図ります。

○太田山公園は、地域のシンボルとしての公園の整備を図るとともに、中の島公園、鳥居崎海浜公園、吾妻公園は、レクリエーション機能の充実を図り、臨海部の特徴となる公園づくりを目指します。また、子育て世代の多い地域ニーズに合わせ、子どもの遊び場となる都市公園等の確保を図ります。

○桜井や請西の一団の緑地は、市街地内における貴重な緑地空間として保全・活用を図ります。また、緑地の連続性を維持し、生態的つながりの確保を図ります。

○矢那川や烏田川は、自然環境の保全・活用に配慮した河川空間の形成を図ります。

⑤安全な暮らしの確保

○JR 木更津駅西口周辺は、建物の中高層化を図り、津波避難ビルとしての活用を進めます。

○密集市街地では、建替えや改修に伴う耐火性・耐震性の向上を図るとともに、ブロック塀の倒壊防止策や生け垣・フェンスへの転換を促進します。また、オープンスペースの確保や、必要に応じ、防火・準防火地域の指定拡大を検討します。

○矢那川は延焼遮断帯、避難路など防災面での機能付加を推進します。

○避難所・避難路の確保を図るとともに、コミュニティ単位に備蓄倉庫などの防災施設や自主防災組織*等の防災体制を整備・拡充します。

○危険な空き家等は、関係法令に基づき解消を図ります。

○丘陵部では、適切な土地利用規制による土砂災害対策を検討します。



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。

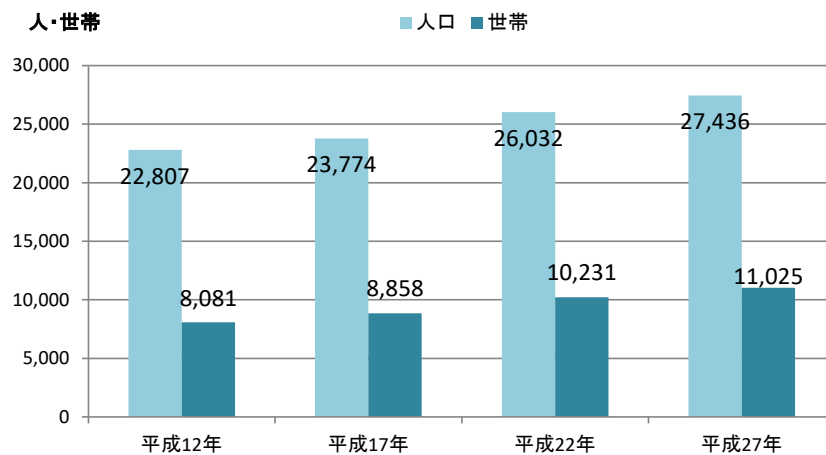
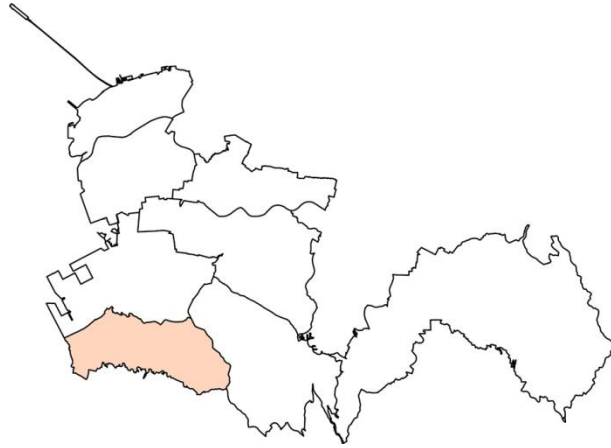


図 人口などの推移

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。

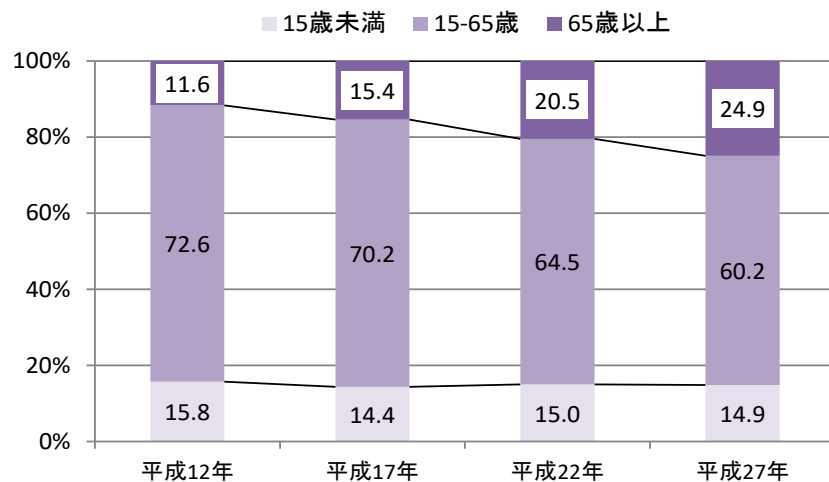


図 年齢3区分別人口の推移

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

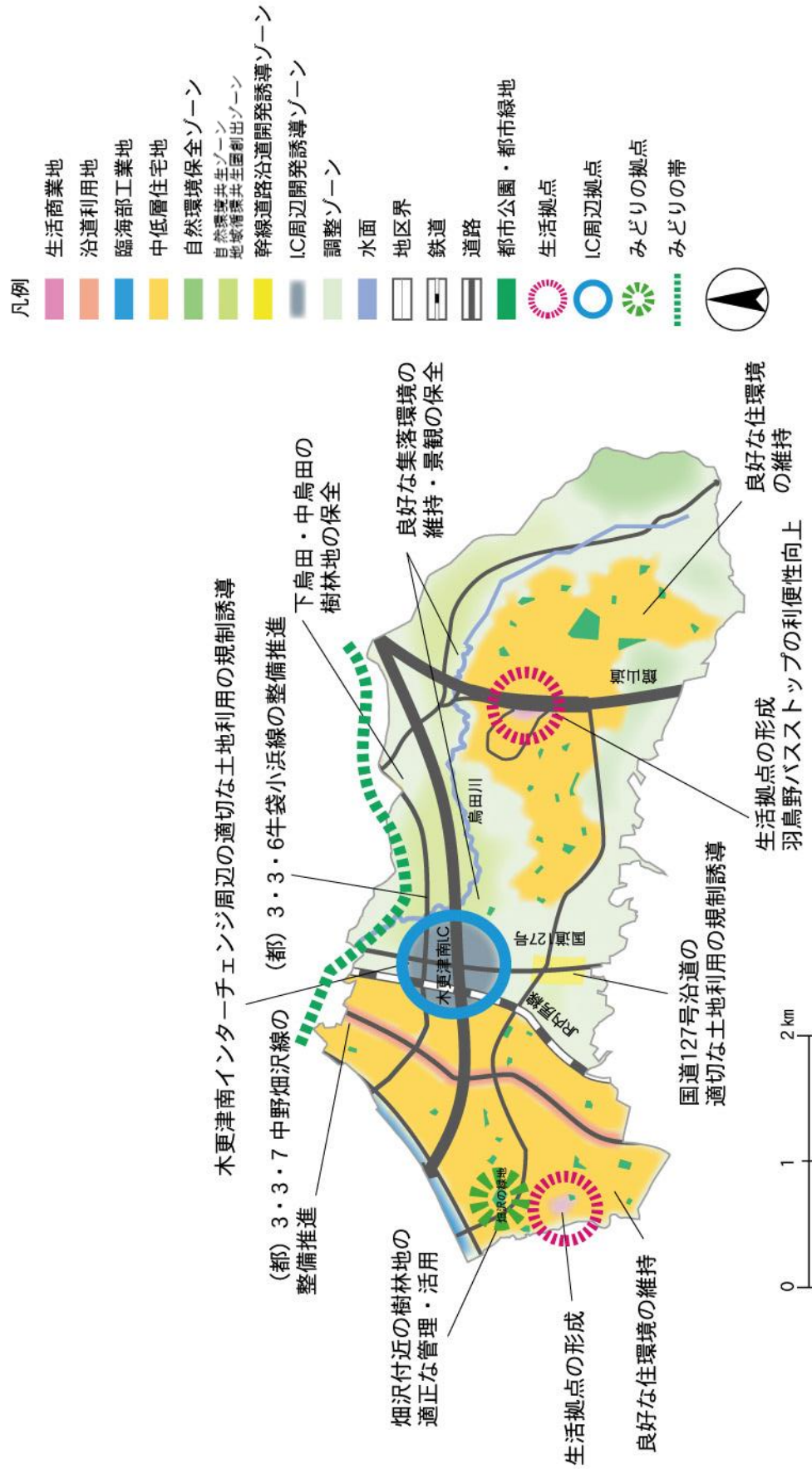
- 下烏田、中烏田一帯の樹林地は、市街地を取り巻くみどりの帯として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、風致地区等の地域制緑地により、保全・活用方を検討します。
- 畑沢付近の緑地は、みどりの拠点として、土地所有者の意向や市民ニーズ等を踏まえ、緑地保全地域等の地域制緑地により、適正な管理及び活用による保全の検討を図ります。
- 烏田川沿いの集落地は、良好な農村環境の向上を図りつつ、農家や生け垣、蔵など貴重な景観要素の保全を図ります。

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、地区計画制度等の活用により物流・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

※「地域循環共生圏創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

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。

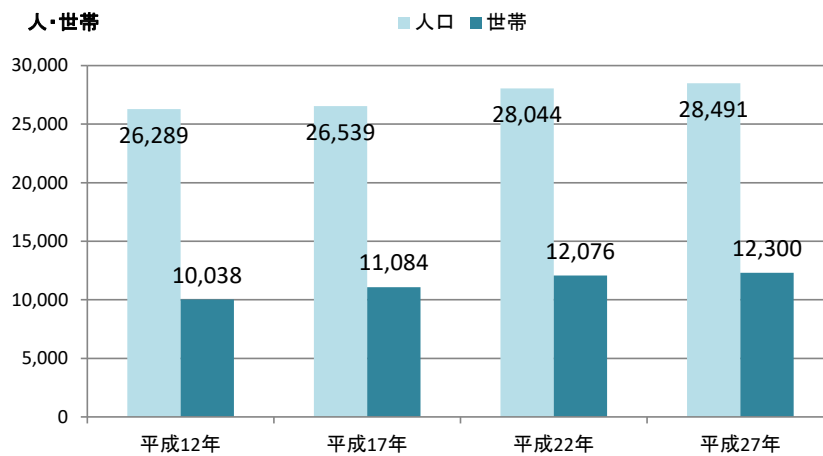
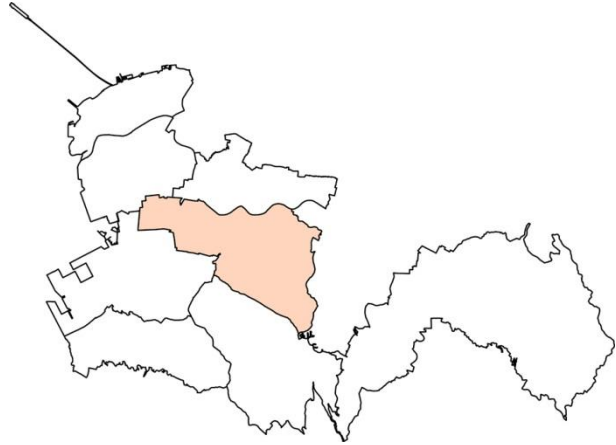


図 人口などの推移

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。

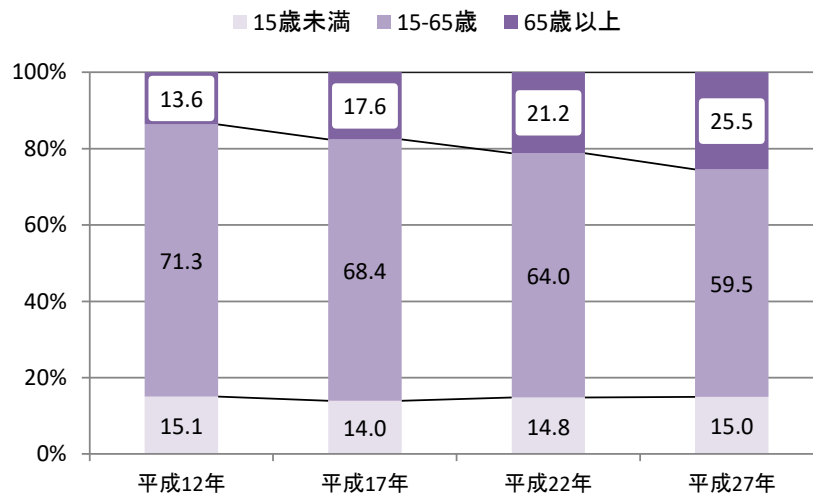


図 年齢3区分別人口の推移

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、現在の良い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

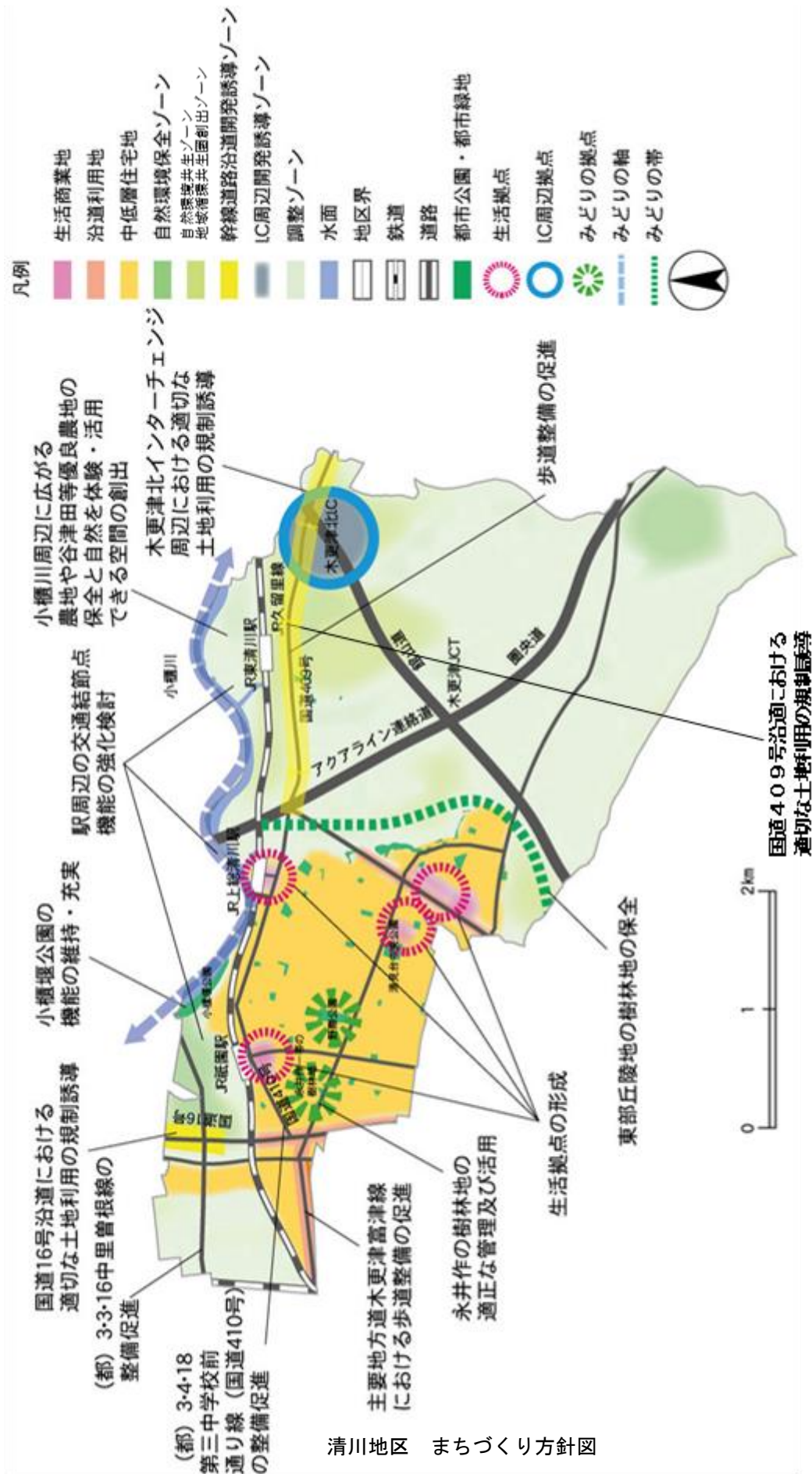
- 木更津北インターチェンジ周辺並びに国道 16 号沿道及び国道 409 号沿道については、地区計画制度等の活用により物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

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。



※「地域循環共生圏創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

4) 岩根地区

(1) 岩根地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 17,343 人、世帯数は 7,748 世帯であり、市全体の人口の 13.0%が居住しています。人口は減少傾向、世帯数は横ばい傾向にあります。

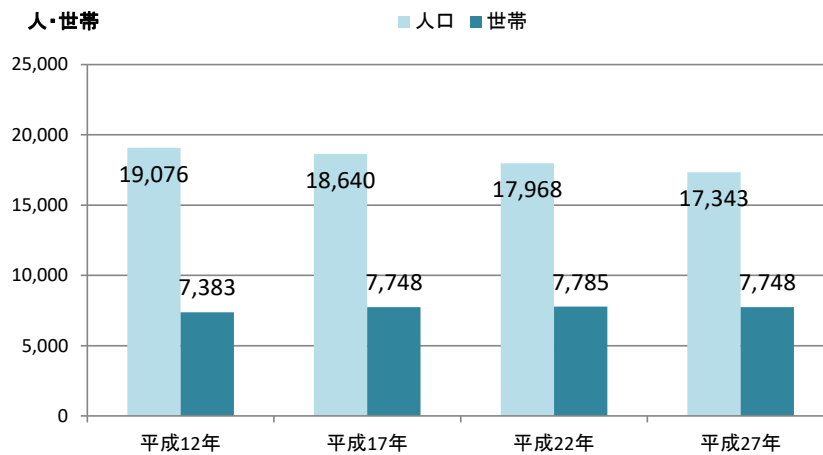
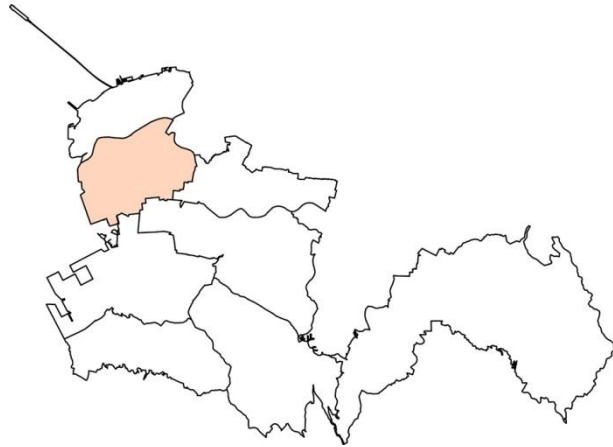


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 29.9%で、近年急速に高齢化が進行しています。

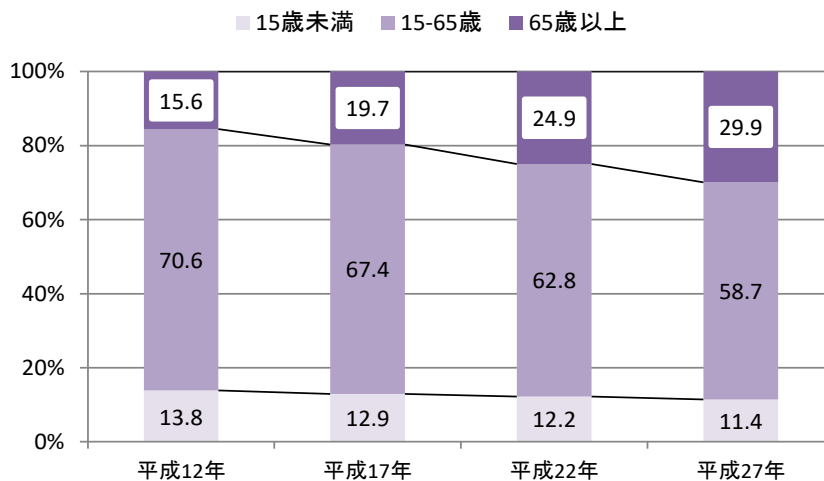


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 地区内は市全体と比較し都市的土地利用の割合が高くなっています。
- 市街地では、JR 巖根駅周辺や幹線道路沿道に商業施設が立地し、それ以外は住宅地が主体となっています。
- 市街化調整区域では、主に水田など農地が広がっていますが、荒地・耕作放棄地も多くなっており、市街地に隣接する部分でスプロール化が見られます。



県道巖根停車場線沿道の商業地



市街化調整区域の農地と集落地(高柳)

④都市施設

- JR 巖根駅周辺の既成市街地では都市施設の整備が遅れています。
- 国道 16 号（（都）3・3・5 中郷波岡線）、（都）3・3・7 中野畑沢線を除き、都市計画道路の整備は進んでいません。
- JR 巖根駅西口ロータリーが整備されています。



JR 巖根駅西口ロータリー



(都) 3・3・7 中野畑沢線

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

- 地域の下水道の整備が不十分
- 地震や津波、洪水など災害時の危険性が高い
- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便

■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
- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- JR 巖根駅を中心とした都市づくり
- JR 巖根駅のバリアフリー化と快速停車
- 子どもが気軽に遊べる公園整備
- 市街化調整区域におけるスプロール対策

（２）岩根地区の課題

岩根地区の現状、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＞

- 道路・公園等の都市施設を整備し、良好な住宅地を形成することが課題です。
- 高砂から高柳の一部、江川、中里、西岩根にかけての既成市街地における、密集した木造家屋や狭隘道路、袋小路の解消や建物用途混在の解消が課題です。
- 高齢化への対応として、JR 巖根駅を中心とした徒歩圏域への都市機能の集積が必要です。
- 荒地・耕作放棄地の活用方策の検討が必要です。
- 市街地隣接部、県道木更津袖ヶ浦線及び（都）3・3・7 中野畑沢線沿道の無秩序な開発の抑制と、適切な土地利用の規制誘導が必要です。

＜都市施設＞

- 都市計画道路の整備が課題です。
- 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、公共交通の改善が必要です。
- JR 巖根駅は快速停車の要望とバリアフリー化が課題です。

＜都市防災＞

- 津波被害や浸水被害など、災害危険性に応じた防災まちづくりが必要です。
- 既成市街地内の適切な防災対策が必要です。

＜都市環境＞

- 小櫃川をはじめとする貴重な自然環境の保全と、海や川に触れ合える施設の整備などが必要です。
- 高柳、久津間の集落地は、良好な農村景観の保全が望まれます。

(3) 岩根地区まちづくり方針

- ①JR 巖根駅を中心としたまちづくり
- ②金田・木更津地区を結ぶ活力ある地域づくり
- ③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
- ④海辺や小櫃川などの豊かな自然環境の保全と活用
- ⑤安全な暮らしの確保

①JR 巖根駅を中心としたまちづくり

- JR 巖根駅を中心とする商業地については、地域中心拠点の形成を図るため、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。
- JR 巖根駅については、駅施設のバリアフリー化、総武線快速停車について JR と協議し、利便性向上に努めます。また、地域の交通結節点として、他の交通機関との乗り継ぎ利便性の向上や駐輪場の整備等を検討するとともに、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。
- JR 巖根駅を中心に広がる既成市街地については、生活道路や公園の整備など、住環境の整備・改善を図るとともに、低未利用地の活用を促進します。

②金田・木更津地区を結ぶ活力ある地域づくり

- （都）3・3・7 中野畑沢線沿道については、地区計画制度等の活用により物流・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、金田・木更津地区の連携強化を図ります。
- （都）3・1・29 中島高柳線の整備を促進するとともに、（都）3・4・24 木更津駅万石線の整備を推進します。
- 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を推進します。

③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

- 市街地ゾーンに隣接する集落地については、地区計画制度の活用により住宅等の立地を適切に誘導し、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図ります。
- その他の集落地については、周辺の自然環境や農業環境との調和に配慮しながら、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。

④海辺や小櫃川などの豊かな自然環境の保全と活用

○久津間海岸などの海辺は、自然と親しむ場としての活用を図ります。

○小櫃川周辺の田園地帯は、今後も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。

○江川地区の運動場については、既存のスポーツ機能を活かした交流拠点としての機能強化を図るとともに、防災機能を備えた公園等の施設づくりを推進します。

⑤安全な暮らしの確保

○海辺では、津波対策のための築山整備を検討します。平常時には富士山への眺望を楽しめる場としての活用を図ります。

○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。



※「地域循環共生創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

5) 鎌足地区

(1) 鎌足地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 2,374 人で、市全体の人口の 1.8%が居住する、市内 8 地区中最も人口の少ない地区となっています。人口・世帯数は共に減少傾向にあります。

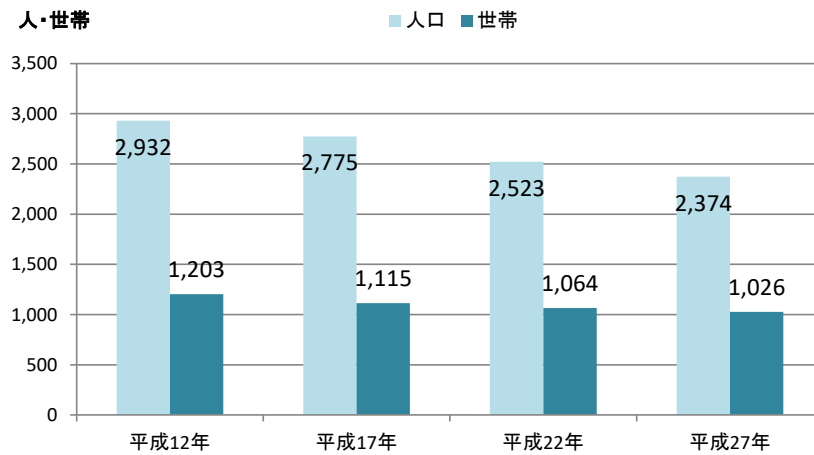
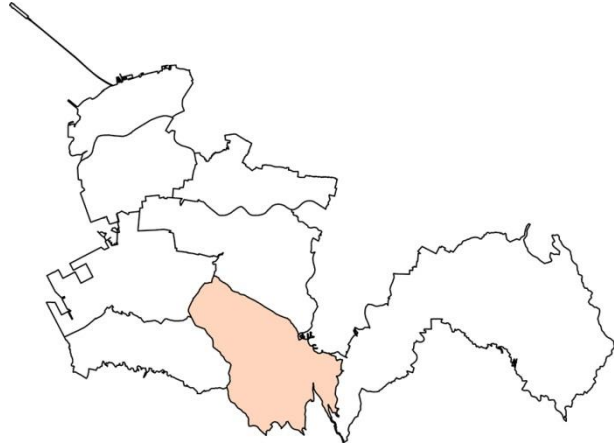


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 30.7%で、近年急速に高齢化が進行しています。

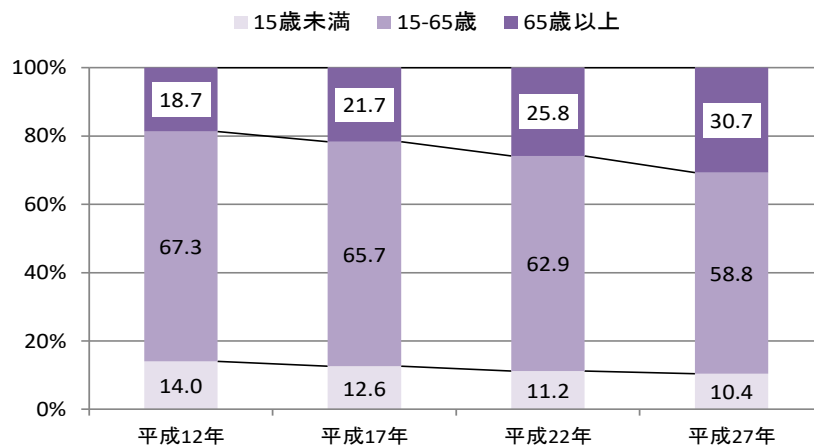


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

○市街化調整区域が主体のため、市全体と比較し自然的土地利用の割合が高くなっています。

○かずさアカデミアパークは研究開発型の産業を中心とした企業誘致が進行しています。

○市街化調整区域は、東部丘陵を形成する山林が主体であり、矢那川沿いに谷津田が形成されています。また、主要地方道木更津末吉線沿道に集落が形成されています。



かずさアカデミアパーク



市街化調整区域の谷津田(矢那)

④都市施設

○かずさアカデミアパークは面整備による都市施設の整備が行われています。

○都市計画道路は、市街化区域内では整備済ですが、木更津市中心部とを結ぶ（都）3・3・4 鎌足木更津港線は大部分が未整備となっています。

○都市公園は、かずさ1号公園、かずさ2号公園などの地区公園が整備されています。



アカデミアパーク内の道路



かずさ2号公園

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

- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 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

- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち
- かずさアカデミアパークを中心とした研究学園都市
- 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。

- 他地区からの移住に対応するための古民家活用
- 農業体験施設の立地誘導

（２）鎌足地区の課題

鎌足地区の現状、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＞

- 若草団地やあけぼの団地といった小規模住宅団地には、空き地が多く見られ、土地の有効利用が課題です。
- 周辺集落の住民やかずさアカデミアパーク就労者のための商業機能の誘導が望まれています。
- 人口減少・高齢化に対応した定住促進による集落の維持・活性化が必要です。
- 生活利便施設など集落に必要な施設の立地誘導による拠点形成が必要です。

＜都市施設＞

- 広域幹線道路や幹線道路等へのアクセス路や生活道路の整備を図る必要があります。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要となっています。
- 少子高齢化などの社会経済情勢や住民ニーズに合わせた公園施設の維持・更新が必要です。

＜都市防災＞

- 土砂災害や浸水被害など、災害危険性に応じた防災対策が必要です。
- 住宅団地内の空き地における防犯対策が必要です。

＜都市環境＞

- 東部丘陵をはじめとする貴重な自然環境の保全が必要です。
- 矢那川などの河川環境、ため池、谷津田など多様な生物の生育・生息環境の保全が必要です。
- 豊かな自然環境や鎌足桜などの地域固有の自然、高蔵寺等の歴史や文化資源の活用が望まれます。
- 不法投棄の防止など環境保全への取り組み強化が必要です。

(3) 鎌足地区まちづくり方針

- ① かずさアカデミアパーク地区への研究開発拠点の形成
- ② 豊かな自然環境・農業環境の保全と活用
- ③ 豊かな自然環境と調和する集落の維持・活性化
- ④ 安全な暮らしの確保
- ⑤ 需要動向に応じた土地利用

① かずさアカデミアパーク地区への研究開発拠点の形成

- かずさアカデミアパーク地区では、研究開発拠点の形成のため、研究開発機関をはじめとする幅広い産業分野の事業所の積極的誘致を図ります。また、周辺の自然環境との調和を図るよう、建築物のデザインの誘導や緑地率等の確保を図ります。
- かずさパークは、国際会議に対応できるホールや宿泊施設などにより、広域的機能を担う施設として活用を促進し、地域内外との交流を図ります。

② 豊かな自然環境・農業環境の保全と活用

- 東部丘陵地は、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・活用方を検討します。
- 田園や谷津田等については、優良農地として今後も保全を図るとともに、自然環境や農林資源を活かしたグリーンツーリズム等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。また、地域の自然、歴史、文化的資源に触れ合うことができるよう、資源のネットワーク化を図ります。
- かずさ1号公園等整備された都市公園や緑地の活用を図るとともに、鎌足桜の保護や育成を行う地域活動の活性化を図ります。

③ 豊かな自然環境と調和する集落の維持・活性化

- 集落活性化ゾーンの集落地では、周辺地域における拠点形成を図るため、地区計画制度の活用により、ゆとりある田園住宅、生活利便施設、業務施設及び地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落環境の整備に努めます。また、交通ネットワークの整備・活用により、都市と集落の交流機会の創出に努めます。
- 人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念される集落地では、地区計画制度の活用により住宅、日常生活を支える店舗等の立地を誘導します。また、古民家の活用など新たな集落の再生方策について検討します。
- (都)3・3・4 鎌足木更津港線の整備を促進するとともに、幹線道路等へのアクセス向上のため生活道路の改善を図ります。
- 集落拠点と中心市街地を結ぶバス路線については、事業者と協力しながら路線の維持及び利用促進策を検討します。

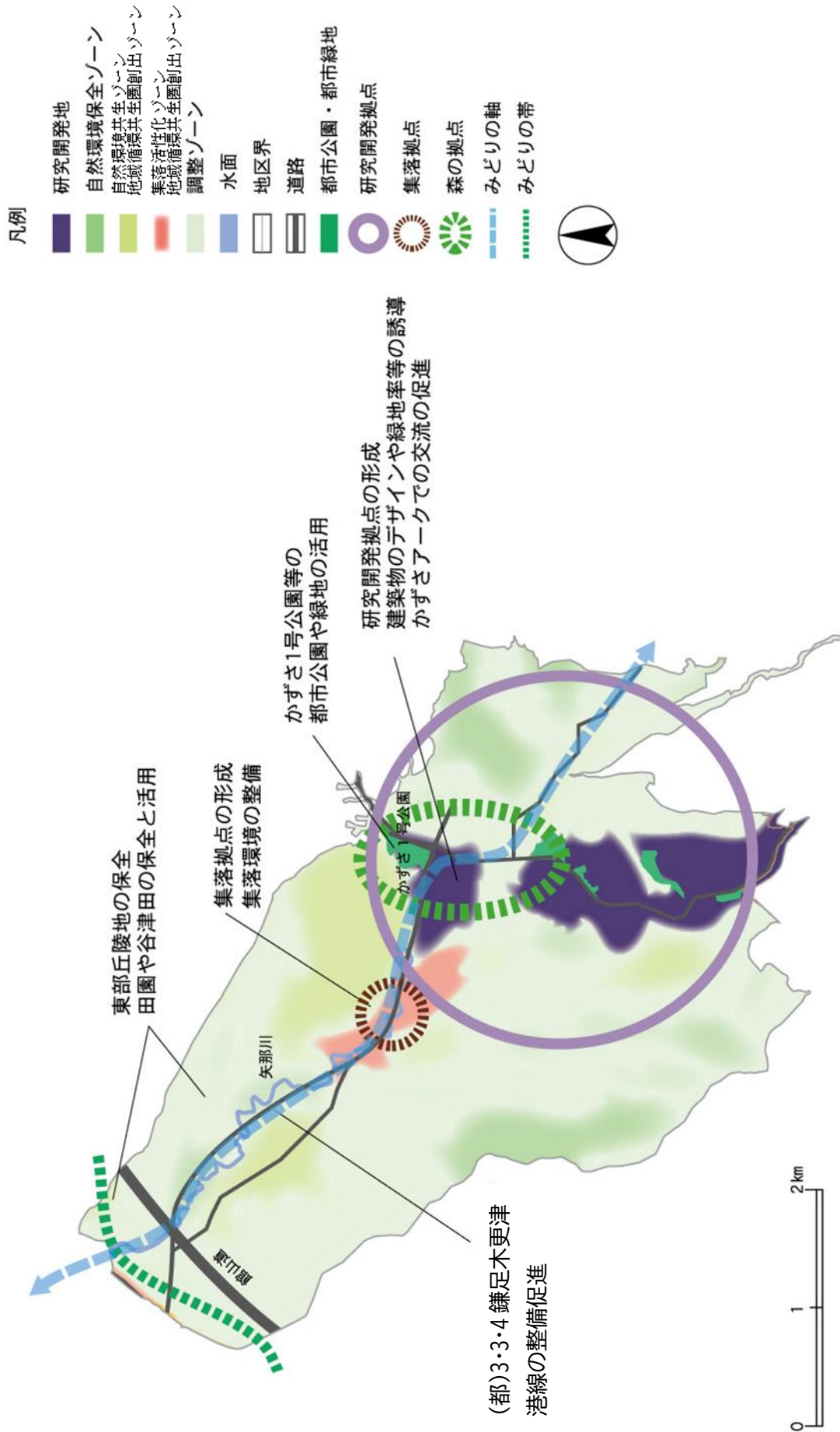
④ 安全な暮らしの確保

- 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。
- 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。

⑤需要動向に応じた土地利用の規制誘導

- かずさアカデミアパーク周辺や変電所周辺においては、一定程度のインフラが整備されていることから、その特性を活かし、需要動向に応じた施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図ります。



※「地域循環共生圏創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

6) 金田地区

(1) 金田地区の現状

①人口動向

○平成27年の人口は4,610人であり、市全体の人口の3.5%が居住しています。

○人口は、平成22年まで減少傾向にありましたが、金田東特定土地
区画整理事業が完了し、平成27年では人口・世帯共に増加に転じています。現在、金田西特定土地区画整理事業が施行中であり、今後の人口増が想定されます。

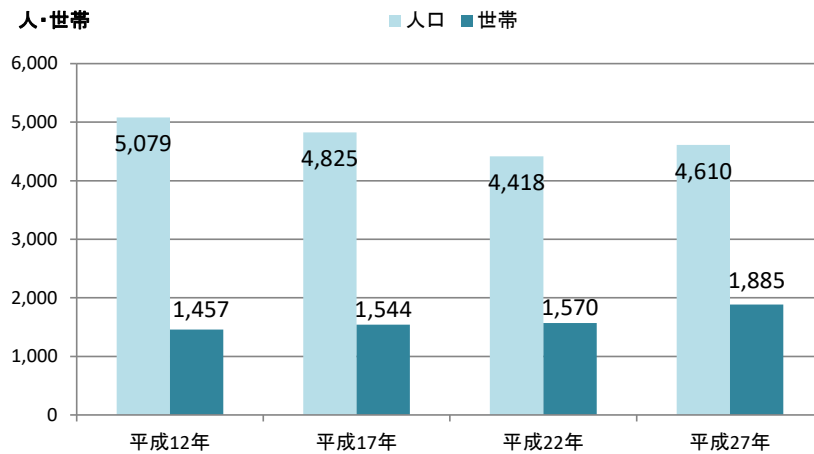
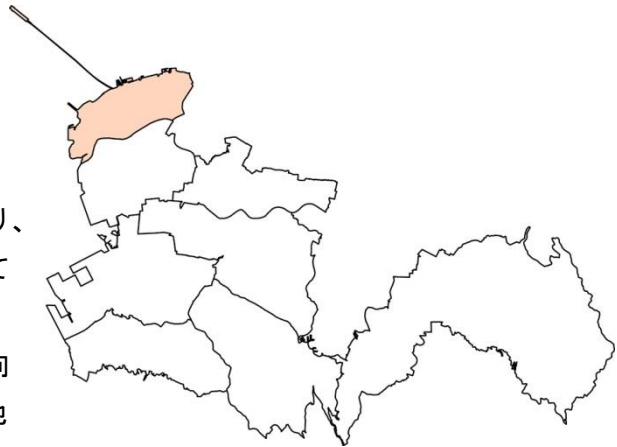


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成27年の高齢化率は31.8%ですが、今後の金田西特定土地区画整理事業等の進展状況により、人口構成の変化も考えられます。

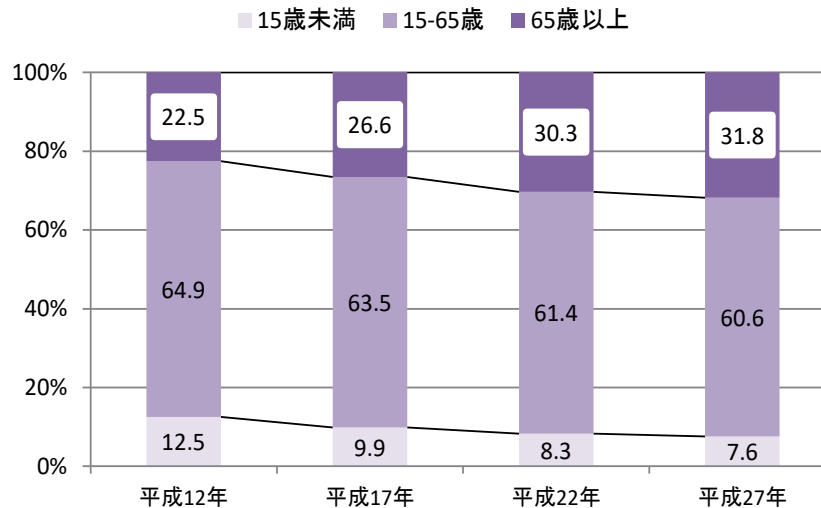


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較し、都市的土地利用の割合が高くなっています。
- 金田東地区では土地区画整理事業が完了し、大規模な商業・業務施設が立地するなど、都市形成が進んでいます。金田西地区では土地区画整理事業が進められています。
- 市街化調整区域は水田が主体となっていますが、荒地や耕作放棄地となっている部分も見られます。
- 小櫃川の沿岸には貴重な自然が広がり、河口部の盤洲干潟は東京湾最大の自然干潟となっています。
- 沿岸部には漁港があり漁村集落が形成されています。また、大規模な宿泊施設も立地しています。



大型集客施設



沿岸部の漁港と漁村集落

④都市施設

- 地区内の都市計画道路の整備は土地区画整理事業に伴い進んでおり、都市公園の整備も計画されています。
- 木更津金田バスターミナルの整備が進行しています。
- アクアラインと木更津金田インターチェンジが整備されています。



(都) 3・3・7 中野畑沢線



さざなみ公園

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

- 住宅地に自動車が侵入して危険
- 地震や津波、洪水など災害時の危険性が高い
- バスや鉄道等の公共交通が不便
- 街路樹や公園などの草木や施設の手入れが不十分
- 地域の下水道の整備が不十分
- 地域での交流やふれあいの場が不足している
- 公園やオープンスペースが不足している

■地区の将来イメージ

- 大規模ショッピングモールなどを活かした賑わいのまち
- 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
- 丘陵の豊かなみどりや干潟など自然環境が豊かなまち
- みなとまちや海辺を活かした海のまち

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。

- 都市計画道路の計画的な整備
- 公園の計画的な整備
- 干潟など自然環境の活用による交流促進

(2) 金田地区の課題

金田地区の現状、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＞

- 土地区画整理事業の促進による良好な住環境の形成を図るとともに、周辺の商業・業務地や自然環境との調和が必要です。
- 荒地・耕作放棄地の活用方策の検討が必要です。
- 木更津金田インターチェンジ周辺の市街化調整区域は、その立地ポテンシャルを活かした計画的な土地利用を図ることが課題となっています。

＜都市施設＞

- 集落地内や既成市街地の道路では、狭隘道路、袋小路、見通しの悪い交差点の改善など交通安全の確保を図る必要があります。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要です。
- かずさアクアシティでは、金田東1号近隣公園他金田東地区の7箇所の街区公園等の着実な整備推進が必要です。
- 公共下水道の整備促進が課題となっています。

＜都市防災＞

- 津波被害や浸水被害など、災害の危険性に応じた防災対策が必要です。
- 集落地内の適切な防災措置が必要です。

＜都市環境＞

- 盤洲干潟などの貴重な自然の保全と活用が必要です。
- 小櫃川河川敷の自然環境の保全と活用が望まれます。
- 牛込・中野や瓜倉・畔戸などの優良農地の保全と農業環境の活用が望まれます。
- 漁港や海、集落等、沿岸部の良好な景観の保全が望まれます。

(3) 金田地区まちづくり方針

- ①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
- ②地域生活の利便性・安全性に配慮したまちづくり
- ③海とのふれあいの場となる水辺空間の活用
- ④安全な暮らしの確保
- ⑤木更津金田インターチェンジ周辺における適切な土地利用の規制誘導

①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

- かずさアクアシティ地区では、交流拠点の形成のため、千葉県の玄関口としてふさわしい商業・業務地を形成します。また、商業・業務地等については、緑地等の緩衝帯を設け、周辺の良い住環境の維持を図ります。
- かずさアクアシティ内の新たな住宅地は、戸建て低層住宅を中心に集合住宅や生活利便施設を計画的に配置し、良好な住環境の形成を図ります。
- 金田東地区内に金田東1号近隣公園他金田東地区の7箇所の街区公園の整備を推進します。また、金田西地区内に近隣公園1箇所他6箇所の街区公園の整備を推進します。
- 東京湾岸道路（（都）3・1・28 金田湾岸線）や（都）3・3・7 中野畑沢線の整備を促進します。また、（都）3・1・29 中島高柳線（アクアライン連絡道側道）の整備を促進することにより、小櫃川対岸への連絡の強化を図ります。
- 木更津金田バスターミナルを整備し、将来的に広域的な高速バスのハブ機能の導入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。

②地域生活の利便性・安全性に配慮したまちづくり

- 中島の既成市街地は、戸建て低層住宅を中心として、狭隘道路の改善などによる住環境の向上を図ります。
- 集落地では、隣接開発地区と連携し、周辺環境との調和に配慮しながら、地区計画又は開発許可制度の運用により、田園型住宅等の立地を誘導し、地域コミュニティの維持・活性化を図ります。
- 生活道路の整備を推進するとともに、交通混雑時の生活道路内への自動車の流入防止策を検討します。
- 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海とのふれあいの場となる水辺空間の活用

○小櫃川河口部は、多様な生物の生息地であり、国内でも有数の貴重な干潟や自然海岸として保全を図ります。また、盤洲干潟については、千葉県自然環境保全地域の指定に向け、関係機関、自然保護団体と協議を継続します。

○海や漁港などから形成される沿岸部は、地場産業の漁業体験など地域振興との調和に配慮しながら自然と親しむ場として活用します。

○小櫃川周辺の田園地帯については、優良農地として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。

○海岸部のアクセス性の向上を図るため、海岸沿いと集落地、漁港等を結ぶ車道及び歩道の整備を推進します。

④安全な暮らしの確保

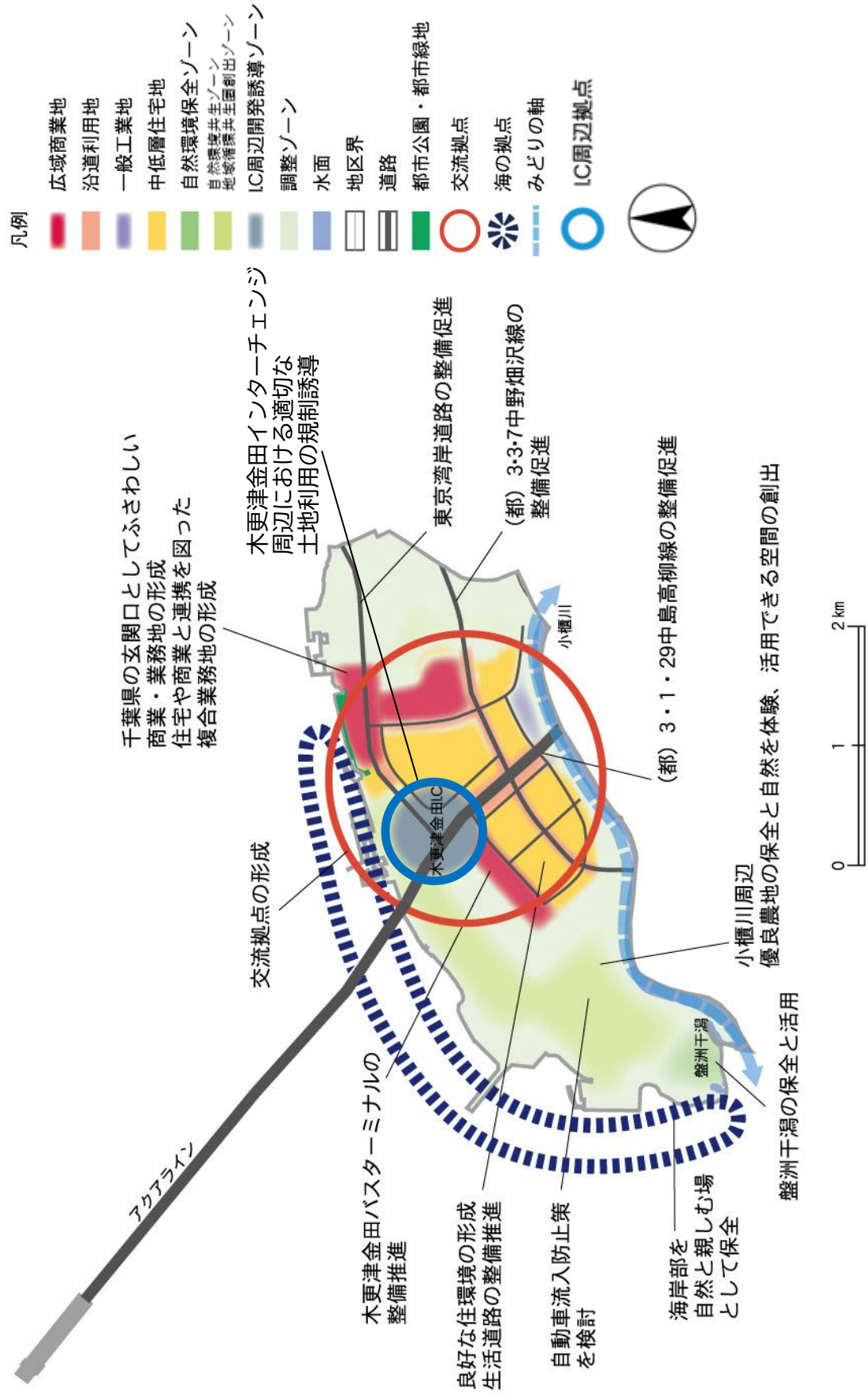
○海岸部では海岸保全施設等の整備に努めるなど、津波対策を検討します。

○避難所・避難路の確保を図るとともに、コミュニティ単位に備蓄倉庫などの防災施設や自主防災組織等の防災体制を整備・拡充します。

○今後の新しい都市的土地利用にあたっては、遊水・雨水貯留、雨水浸透機能について検討します。

⑤木更津金田インターチェンジ周辺における適切な土地利用の規制誘導

○木更津金田インターチェンジ周辺については、地区計画制度等の活用により物流・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。



金田地区 まちづくり方針図

※「地域循環共生創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

7) 中郷地区

(1) 中郷地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 2,991 人であり、市全体の人口の 2.2%が居住しています。人口は大幅な減少傾向、世帯数は横ばい傾向にあります。

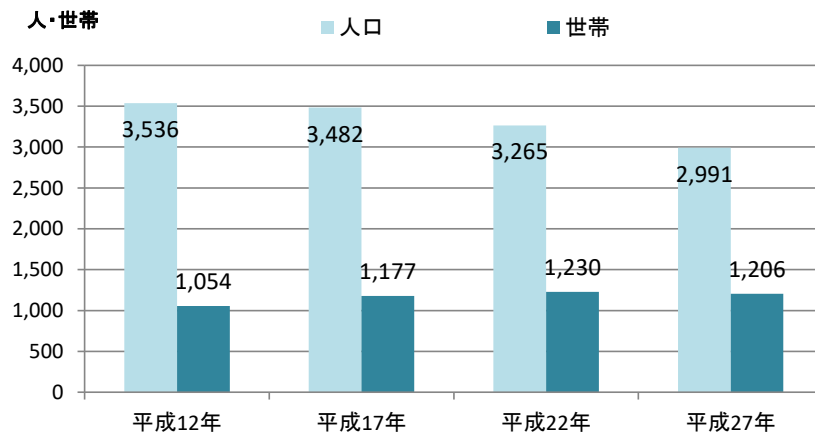
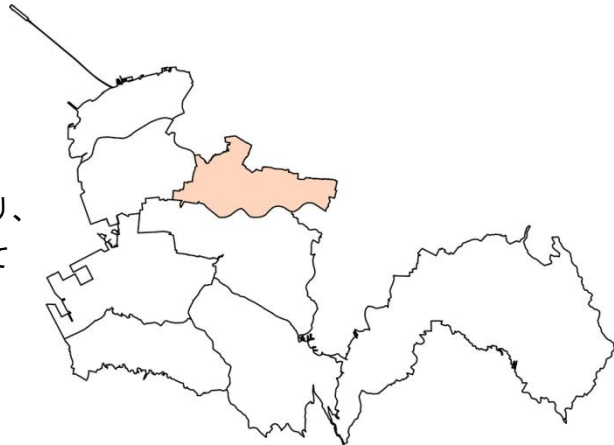


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 36.6%、年少人口も 7.6%と市内で最も少子高齢化が進行している地区であり、人口の 3 人に 1 人以上が高齢者となっています。

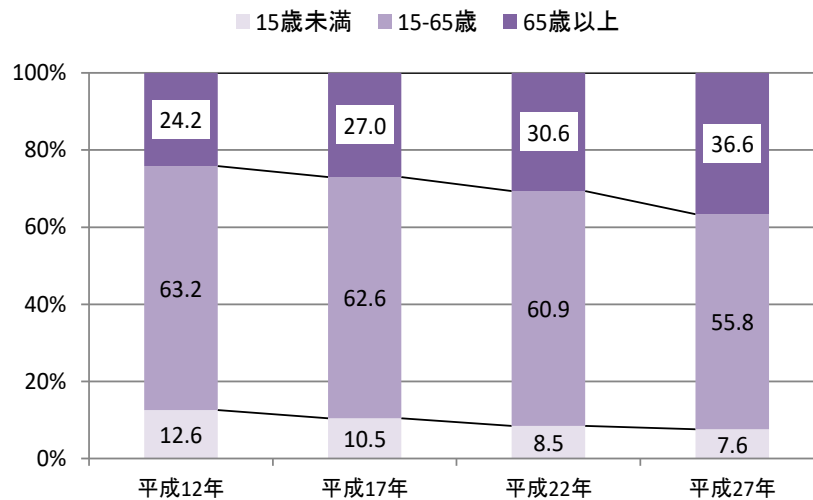


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較し、自然的土地利用の割合が高く、6割を農地が占めています。
- 地区全体が市街化調整区域であり、農地の中に集落が点在しています。
- 中郷小学校周辺に公共施設や商業施設の集積が見られます。



中郷地区の中心的集落(井尻)



市街化調整区域に広がる農地

④都市施設

- アクアライン連絡道（（都）1・3・2 東京湾横断道路連絡道 2 号線）や国道 16 号（（都）3・3・5 中郷波岡線）等の広域幹線道路は整備済ですが、（都）3・3・16 中里曽根線の整備は進んでいない状況となっています。
- 地区内では公園が整備されていない状況となっています。



アクアライン連絡道側道

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

- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- 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
- バスや鉄道等の公共交通が不便

■地区の将来イメージ

- 自然や農業を活かした観光やレクリエーションが楽しめるまち
- 教育や文化、スポーツなど学び・楽しむ環境が充実したまち
- みどり豊かで落ち着いた良好な住環境のまち

イ. タウンミーティング(市民懇談会)

地区で実施したタウンミーティング(市民懇談会)で寄せられたまちづくりの主なアイデアは、以下のとおりです。

- 豊かな田園における住環境の維持・増進による移住促進
- (都)3・3・16 中里曽根線の早期整備による地域振興
- 農業体験施設の整備促進

（２）中郷地区の課題

中郷地区の現状、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＞

- 人口減少・高齢化に対応した定住促進による集落の維持・活性化が必要です。
- 生活利便施設など集落に必要な施設の立地誘導による拠点形成が必要です。
- 田園環境と調和した集落環境の維持が必要です。

＜都市施設＞

- 地区内の重要な道路となる（都）3・3・16 中里曾根線の早期整備が必要です。
- 高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の維持・改善が必要です。
- 身近な公園の整備が望まれています。

＜都市防災＞

- 小櫃川氾濫時の浸水被害など、災害の危険性に応じた防災対策が必要です。
- コミュニティ単位での防災対策の強化が必要です。

＜都市環境＞

- 小櫃川周辺の優良農地の保全が必要です。
- 小櫃川の河川空間の整備・活用が望まれています。
- 小櫃川沿いでは、さくら祭りなど地域が主体となった取組みの維持が望まれています。
- 観光やレクリエーションの振興を目指すなど、自然や農業の活用が望まれています。

(3) 中郷地区まちづくり方針

② 美しい田園と調和する集落の維持・活性化

- ②主要幹線道路国道 409 号沿線及び袖ヶ浦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
- ③豊かな自然環境・農業環境の保全・活用
- ④安全な暮らしの確保

①美しい田園と調和する集落の維持・活性化

- 集落活性化ゾーンでは、周辺地域における拠点形成を図るため、地区計画制度の活用により、ゆとりある田園住宅、生活利便施設、業務施設及び地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落環境の整備に努めます。また、交通ネットワークの整備・活用により、都市と集落の交流機会の創出に努めます。
- 人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念されることから、地区計画制度の活用により住宅、日常生活を支える店舗等の立地を誘導します。
- （都）3・3・16 中里曽根線の早期整備を促進します。
- 集落拠点と中心市街地を結ぶバス路線について事業者と協力しながら、路線の維持及び利用促進策を検討します。
- 集落地では、住民の余暇・レクリエーションのための身近な公園等の整備を図るとともに、災害時の一時避難場所としての利用も検討します。

②主要幹線道路国道 409 号沿線及び袖ヶ浦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

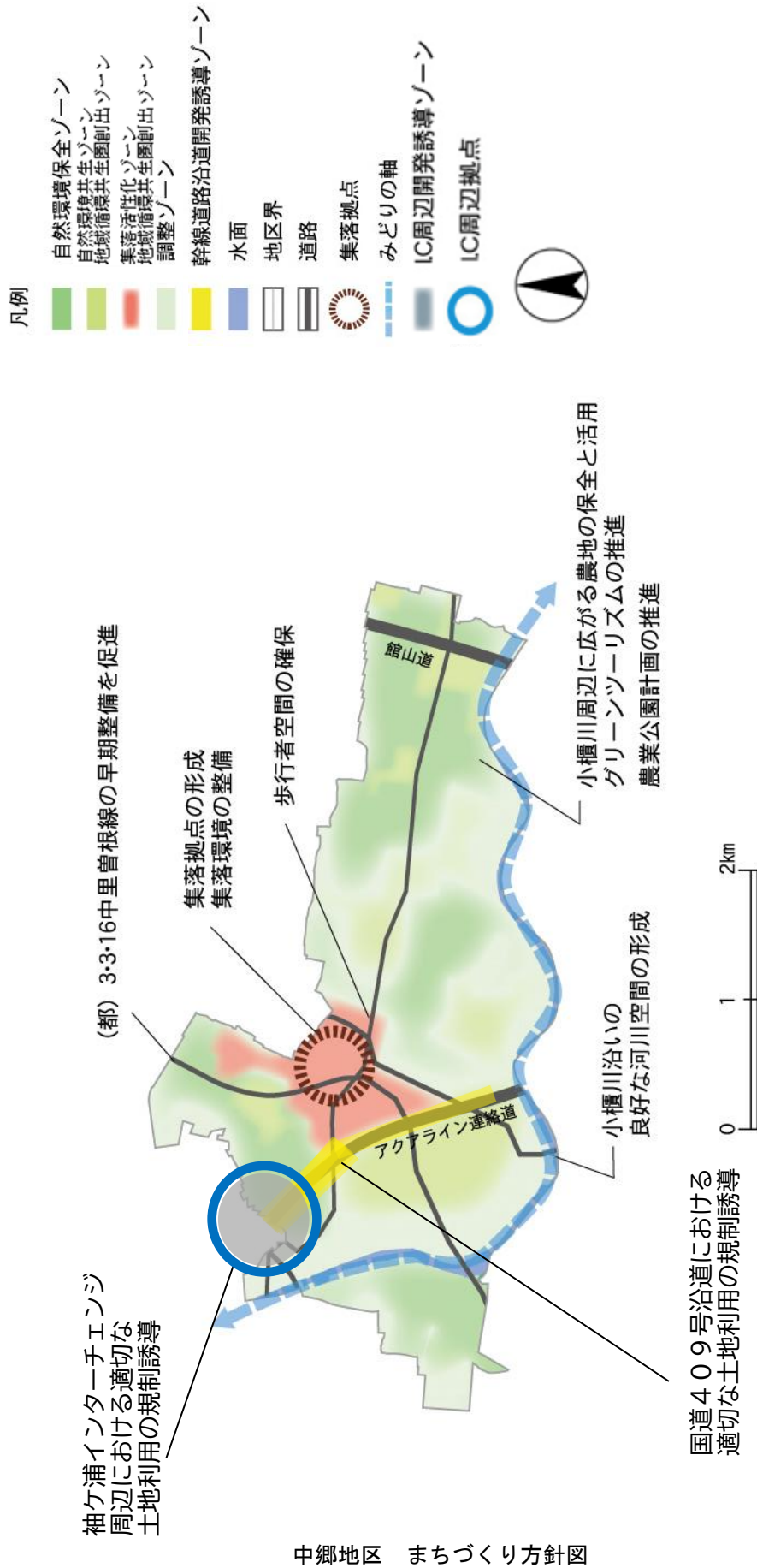
- 主要幹線道路国道 409 号沿線及び袖ヶ浦インターチェンジ周辺については、地区計画制度等の活用により物流・業務・商業・環境負荷の少ない工業等の地域振興に寄与する施設の立地の誘導を図ります。

③豊かな自然環境・農業環境の保全・活用

- 地域内外のレクリエーションの拠点となる農業公園計画を推進します。
- 小櫃川沿いの河畔植生、桜並木と遊歩道は、市民との協働による管理を図るなど、良好な河川空間の形成を検討します。
- 小櫃川周辺に広がる農地は、優良農地の保全を図るとともに、自然環境や農林資源を活かしたグリーンツーリズム等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。また、地域の自然、歴史、文化的資源に触れ合うことができるよう、資源のネットワーク化を図ります。

④安全な暮らしの確保

- 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。
- 歩道の整備を推進し、歩行者の安全性の確保を図ります。



※「地域循環共生圏創出ゾーン」は、「自然環境共生ゾーン」および「集落活性化ゾーン」の全域とする。

8) 富来田地区

(1) 富来田地区の現状

①人口動向

○平成 27 年の人口は 6,577 人で、市全体の人口の 4.9%が居住しています。人口は大幅な減少傾向、世帯数は横ばい傾向にあります。

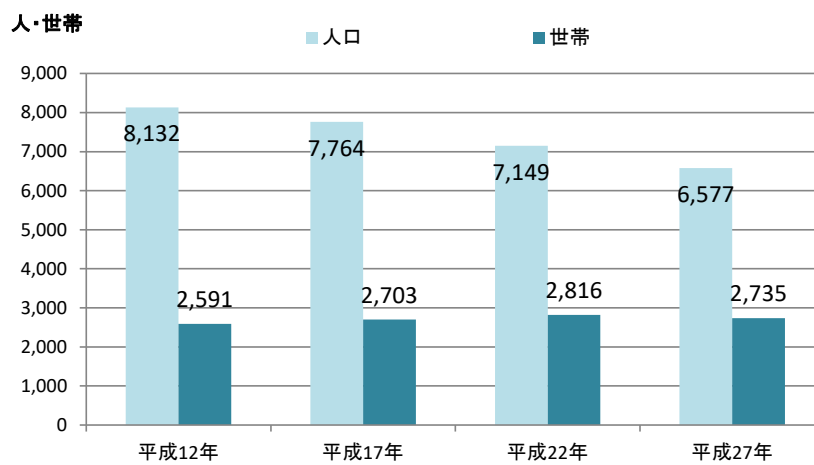
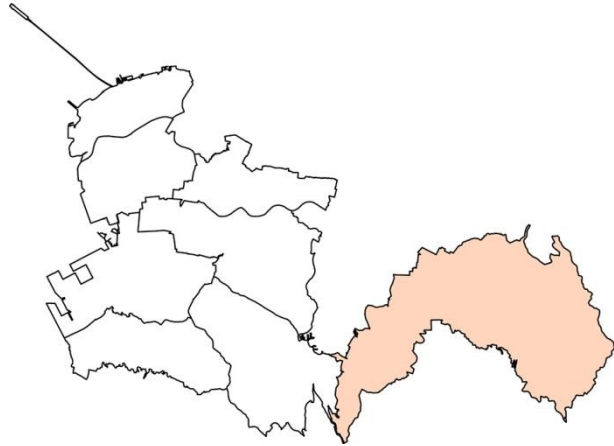


図 人口などの推移

資料：住民基本台帳

②高齢化動向

○平成 27 年の高齢化率は 32.8%であり、市内では中郷地区に次いで高齢化率の高い地区となっています。

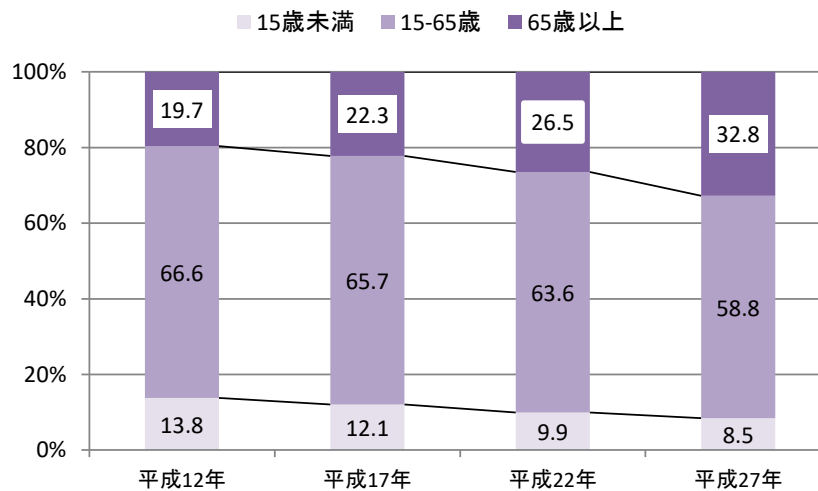


図 年齢3区分別人口の推移

資料：住民基本台帳

③土地利用

- 市全体と比較し、自然的土地利用の割合が高く、全体の 8 割を占め、中でも山林の割合が高くなっています。
- 市街地は、JR 馬来田駅周辺や主要道路沿道に商業・工業施設や文教厚生施設が立地し、それ以外は住宅地として利用されています。
- 市街化調整区域は、丘陵部が主に山林として平野部は水田として利用され、その中に集落が点在しています。



JR 馬来田駅周辺の商業地



観光ブルーベリー園

④都市施設

- JR 馬来田駅周辺の既成市街地では都市施設の整備が遅れています。
- 圏央道及び国道 410 号バイパス（（都）3・4・34 大稲下郡線）は整備済ですが、それ以外の都市計画道路については、整備が進んでいません。
- 木更津東インターチェンジが整備されています。



JR 馬来田駅



木更津東インターチェンジ

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

- 商店などが歩ける範囲になく、日常生活が不便
- 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
- バスや鉄道等の公共交通が不便

■地区の将来イメージ

- 通勤・通学・買い物など、生活に便利なまち
- 防災・防犯対策の充実した安全・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

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。

- 都市計画道路の整備推進
- 駅前広場や駅前交差点の整備による交通安全対策
- 高齢者や子どもが利用できる都市公園の整備

（２）富来田地区の課題

富来田地区の現状、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＞

- 高齢化への対応と、市東部の生活利便性の向上を図るため、JR 馬来田駅を中心とした徒歩圏域への都市機能の更なる集積とその連携が必要です。
- 人口減少・高齢化に対応した定住促進や集落の維持・活性化が必要です。
- 生活利便施設など集落に必要な施設の立地誘導による拠点形成が必要です。
- 圏央道木更津東インターチェンジ周辺は、農業等を活用した地域の活性化を目指した活用が望まれています。

＜都市施設＞

- 都市計画道路の整備が課題です。
- JR 馬来田駅の交通結節点機能を中心として、高齢社会への対応や生活の利便性向上のため、公共交通の改善が必要です。
- 市街化区域内において、地域のニーズ等を踏まえ、身近な都市公園の整備についての検討が必要です。

＜都市防災＞

- 土砂災害や浸水被害など、災害の危険性に応じた防災対策が必要です。
- コミュニティ単位での防災対策の強化が望まれています。

＜都市環境＞

- 集落地は良好な農村景観の保全が望まれます。
- 田園環境や樹林地の保全と活用が課題です。
- 武田川等については良好な河川環境の形成が必要です。
- 自然、歴史、文化的資源の活用が望まれます。

(3) 富来田地区まちづくり方針

- ①JR 馬来田駅を中心としたまちづくり
- ②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実
- ③みどり豊かな丘陵と調和する集落の維持・活性化
- ④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
- ⑤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
- ⑥安全な暮らしの確保
- ⑦需要動向に応じた土地利用

①JR 馬来田駅を中心としたまちづくり

○JR 馬来田駅周辺では、地域中心拠点形成のため、木更津東インターチェンジに近接する立地特性とその連携を図りつつ、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。また、歩道やコミュニティ道路など、安全かつ魅力的な歩行者空間の形成を図ります。

○JR 馬来田駅は、利用者に配慮し、利便性の向上を検討します。

○JR 馬来田駅を中心に広がる既成市街地では、生活道路の拡幅・改良等により、低密度でゆとりある住宅地を形成します。また、身近な都市公園等の適切な配置と計画的な整備を検討し、公園整備が困難な場合には、空き地等を活用したオープンスペースを確保します。

②利便性の高い道路・公共交通ネットワークの充実

○国道 410 号バイパス（（都）3・4・34 大稲下郡線）を、富来田地区のシンボルロードとしてみどり豊かな潤いのある道路を形成します。

○広域幹線道路網の整備効果を地域に波及させる重要な路線として、（都）3・4・35 下郡大稲線の早期整備を推進します。

○県道長浦上総線（広域農道）は富岡地区の南北方向を結ぶ主要な路線として、早期整備を促進します。

○地域の主要な道路については、拡幅や歩道設置、交差点改良など必要に応じた整備を促進し、安全性の向上や良好な道路環境の整備・充実に努めます。

○JR 馬来田駅周辺や富岡地区等と中心市街地を結ぶバス路線について事業者と協力しながら、路線の維持及び利用促進策を検討します。

③みどり豊かな丘陵と調和する集落の維持・活性化

○集落活性化ゾーンの集落地では、周辺地域における拠点形成を図るため、地区計画制度の活用により、ゆとりある田園住宅、生活便利施設、業務施設及び地域振興に寄与する施設の立地を誘導し、集落環境の整備に努めます。また、交通ネットワークの整備・活用により、都市と集落の交流機会の創出に努めます。

○人口減少や高齢化の進行により集落機能の低下が懸念される集落地では、地区計画

制度の活用により住宅、日常生活を支える店舗等の立地を誘導します。また、古民家の活用など新たな集落の再生方策について検討します。

○集落地では、住民の身近な余暇・レクリエーションの拠点となり得る公園等を整備するとともに、災害時の一時避難場所としての利用も検討します。

④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

○地域特有の豊かな自然環境や農林資源を活かしたグリーンツーリズム等を推進し、市民農園、観光農園、体験交流施設等の立地を誘導します。

○下郡郵便局旧局舎や真里谷古墳群など歴史的資源の保全を図るとともに、JR 馬来田駅～いっせんぼく～少年自然の家を結ぶみどりの軸として、地域の自然、歴史、文化的資源に触れ合うことができるよう、資源のネットワーク化を図ります。

○いっせんぼく（湧き水）、富来田地区東部の少年自然の家キャンプ場は、みどりの拠点として、市民の環境学習、森林の保全・育成活動等を推進するための整備を図ります。

○東部丘陵及び富来田丘陵の樹林地は良好な自然環境・景観を有する緑地であり、本市の貴重な財産として、保全を図ります。

○小櫃川周辺に広がる農地は、貴重な緑地資源として、保全を図ります。

⑤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

○木更津東インターチェンジ周辺は、地区計画制度等の活用により、広域幹線道路網を活用した商業施設、物流施設等の立地を検討します。また、JR 馬来田駅周辺市街地との連携により、本地区の豊かな自然や歴史、農業や集落環境を活用したグリーンツーリズムの展開など、新たな土地利用の誘導を図ります。

○道の駅を核とした新たなにぎわいの創出に向けて、農業の6次産業化や地域コミュニティの活性化に資する土地利用の適切な誘導を図ります。

⑥安全な暮らしの確保

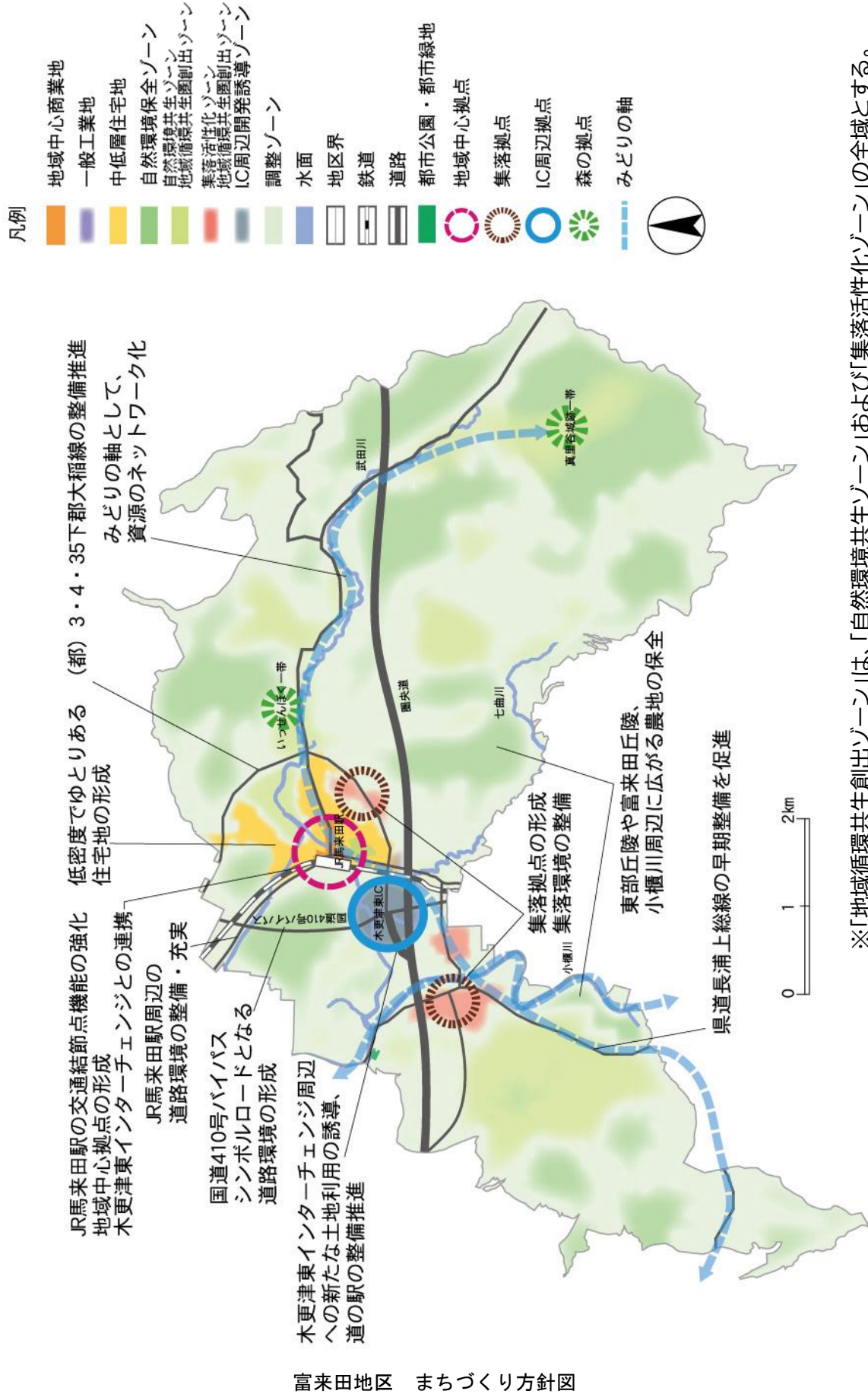
○避難所・避難路の確保を図るとともに、コミュニティ単位に備蓄倉庫などの防災施設や自主防災組織等の防災体制を整備・拡充します。

○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。

○武田川等の主要な河川については、草刈、浚渫*、堤防の崩落等の補修などを促進し、良好な河川環境の形成を図ります。

⑦需要動向に応じた土地利用

○変電所周辺においては、一定程度のインフラが整備されていることから、その特性を活かし、需要動向に応じた施設の立地を誘導する地区計画を定めることにより、適切に土地利用の規制誘導を図ります。



第5章 まちづくりの推進方策

- 1 まちづくりの実現に向けた基本的な考え方
- 2 協働によるまちづくりの推進
- 3 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し

5－1. まちづくりの実現に向けた基本的な考え方

人口減少や少子高齢化の進行、市民ニーズの多様化などに対応し、「ふるさと木更津」を次世代に引継いでいくには、これまでの行政中心のまちづくりでは、困難になっていきます。これからのまちづくりは、行政が主体となつて行うものではなく、市民一人ひとりのまちづくりへの参加の意識と積極的な行動の積み重ねによって実現されます。

将来都市像の実現を図るためには、市民、事業者、行政など多様な主体が適切な役割分担のもと、お互いが協力し進めていくことが求められます。

また、本計画で示した都市づくりの方針に基づき、都市計画の決定・変更や各種公共事業を実施する段階においては、市民の意向を反映させることが必要となります。

さらに、効果的・効率的なまちづくりを推進していくために、事業の進捗状況や達成状況を把握することにより本計画の実効性を確保する必要があります。

5－2. 協働によるまちづくりの推進

これからのまちづくりは、市民、事業者などと行政が連携・協力し、まちづくりの課題に取り組むことが重要です。

本計画に示す将来都市像の実現を図るため、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を再認識し、「木更津市協働のまちづくり条例*（平成21年木更津市条例第23号）」に基づき、協働によるまちづくりを推進していきます。

（1）市民等の役割

市民一人ひとりが、まちづくりの主体として、地域の現状や課題について自ら考え、行動していくことが求められるとともに、まちづくり活動へ積極的に関わっていくことが望まれます。

また、まちづくり団体等は、まちづくりの推進、環境の保全、地域の安全活動など地域における活動を展開していくことが期待されます。

（2）事業者等の役割

事業者は、地域貢献の視点を持ち、事業活動などを通じて良好な都市空間の創出や保全に努めるなど、市民とともに責任をもってまちづくりに取り組むことが望まれます。

また、事業者は、地域社会を構成する一員として、事業活動を通じてまちづくりの推進に寄与することが望まれます。

さらに、大学等の教育・研究機関は、専門知識や人材などを活用し、まちづくりに関する調査・研究、市民や行政等への助言、都市づくりへの協力を行うことが求められます。

(3) 行政の役割

行政は、本計画に示す都市づくりの方針に基づく各種公共事業を展開し、都市施設の整備により、市民生活や都市活動を支えるという重要な役割を担っています。

計画的に都市づくりを進めるため、自主財源の確保により事業を推進するだけでなく、国や県の補助制度について積極的に活用を図ります。また、集落地を中心とした定住促進、新たな企業誘致推進のため、まちづくりの施策や制度などについて積極的なPR活動を行います。

一方、これからの行政には効率的な運営とともに、より開かれた運営が求められることから、計画から事業の実施までの各段階に応じ、適切な情報の提供や市民が容易に参加できる環境を整備するとともに、市民や事業者自らがまちづくりを積極的に、かつ継続的に実施することができるよう、まちづくりに関する総合的な支援体制の確立に努めます。

さらに、個別の事業の推進にあたっては「PPP（官民連携手法）導入指針*（平成18年6月）」に基づき、民間委託（アウトソーシング*・公設民営*）、PFI*、指定管理者制度*、民営化などをはじめ、さまざまな形で民間活力の活用を図ります。

また、道路・交通対策や防災対策では、周辺都市や国・県との広域的な調整を図るとともに、今後、人口減少や少子高齢化が進行するなか、都市を維持するためには、周辺都市間の共通課題についての協調した取組みが重要となってきます。このため、これまで以上に周辺都市や国・県との連携を進めるとともに、さらに、東京湾岸の自治体を含めた広域的な連携のあり方について検討します。



協働によるまちづくりのイメージ図

(4) 市民参画を促す支援

まちづくりへの市民の積極的な参画を促すため、以下の支援を行います。

- ・ 広報紙や公式ホームページなどを活用した、まちづくりに関する積極的な情報提供を推進します。
- ・ 地域におけるまちづくり計画などの策定にあたっては、地域での勉強会・懇談会の開催等による、まちづくりに関する啓発を図ります。
- ・ まちづくり協議会*の立上げ支援など、市民主体でまちづくりを考える場の創出を図ります。
- ・ まちづくり協議会の運営支援、都市計画法に基づく都市計画提案制度*や都市緑地法*、千葉県の条例に基づく各種制度の活用等を促進し、協働によるまちづくりの実践の場の確保を図ります。

5-3. 都市計画マスタープランの適切な進行管理と見直し

本計画に示す将来都市像の実現には、各種施策・事業等の計画的な実施が必要となります。このため、適宜、施策・事業等の実施及び達成状況を、計画（Plan）、実施（Do）、評価（Check）、改善（Action）のサイクルに従って、評価・検証を行い、計画の進行についての適切な管理に努めます。

なお、社会経済情勢の変化、都市づくりの各種制度の大幅な変更、千葉県が策定する「都市計画区域マスタープラン」の改定及び市の最上位計画である「基本構想」の改訂があった場合には、必要に応じて本計画の見直しを行います。

その際には、市民とともに本計画に基づいて進められてきた関連施策について、市民意向調査や市民懇談会などにより評価・検証を行い、内容の充実を図っていきます。



PDCA サイクルによる進行管理と見直しのイメージ図

■ 参考

1. 用語解説	116
2. 資料集	122
2-1. 人口動向	122
2-2. 産業動向	125
2-3. 土地利用動向	128
2-4. 都市施設の状況	135
2-5. 都市環境の状況	140
3. 木更津市都市計画マスタープランの策定体制 ...	141
4. 木更津市都市計画マスタープランの策定経過 ...	142

1. 用語解説

あ

アウトソーシング	従来、内部で行われていた業務を専門業者等に外注するもの。専門業者等を有効に活用することにより、コスト削減や効率化を図る。
空家等対策の推進に関する特別措置法	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているため、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するための法律。
アクアライン社会実験	平成21年8月から平成26年3月までの期間、恒久的な料金引下げの実現に向けて、ETC 車を対象に全日普通車800 円などに通行料金を引下げ、湾岸部の交通渋滞の緩和や観光・企業立地等に及ぼす影響などを検証した社会実験。
雨水貯留浸透施設	下水道や河川に流出する雨水をできるだけ抑制させるため、雨水を一時的に貯めたり、地下に浸透させたりするもの。雨水貯留施設には防災調整池、遊水池、地下貯留槽等が、雨水浸透施設には雨水浸透管、雨水浸透ます等がある。
沿道サービス機能	車での利用に供するために、幹線道路沿いに立地する飲食、物販、供給などのサービス施設などの機能。
温室効果ガス	地表面から宇宙空間へ放出されるはずの赤外線を吸収し、大気中に留めることで温室効果をもたらすガスの総称。主な種類は二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素、フロンガスがある。

か

海岸保全施設	津波・高潮・波浪等の災害、海岸侵食などから背後の人命や財産を防護する役割を担う施設を指す。ヘッドランド、離岸堤、人工リーフ、堤防、護岸等がある。
街区公園	街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園。誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
かずさアカデミアパーク	上総丘陵に、研究開発機能の集積を図るサイエンスパーク。パーク内には、先導的、中核的施設である『かずさDNA研究所』をはじめとする先端技術産業分野の研究開発拠点が整備され、現在は研究開発施設の他、各種製造工場など民間施設が立地している。
かずさアカデミアパーク景観形成誘導指針	かずさアカデミアパーク内の良好なまちづくりの推進に資することを目的に定められた指針。当該指針に基づくまちづくりを行うため、学識者等8名で構成する景観形成委員会を設置。パーク内に施設を建築する企業等は、当該委員会の意見を聴いた上でこの指針に基づき施設整備等を行っている。
かずさアクアシティ	東京湾アクアラインが着岸する金田地区において新たに整備されている多機能複合型の都市。
合併処理浄化槽	し尿のみを処理する単独浄化槽に対し、し尿と生活雑排水を合わせて処理する浄化槽のこと。
官民連携	官(行政)と民(企業、住民、NPO)が連携・協働することによって、公共サービスを効率的・効果的に提供していく仕組み。通称PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)と呼ばれる。
木更津市空き家等の適正な管理に関する条例	空き家等の所有者等の責務を明らかにし、適正な管理を求め、市民の安全と良好な生活環境の保全に寄与するために、市が行う措置等について定めた条例。平成26年12月1日から施行した。
木更津市基本構想	長期的な視点に立ち、木更津市のまちづくりの基本理念や、目指すべき将来都市像、その実現に必要な施策展開の大綱を定めたもの。
木更津市協働のまちづくり条例	これからの都市づくりを進めていくうえで、市民の積極的なまちづくりへの参加を勧め、市民と行政が共に考え、魅力ある個性豊かな地域社会の実現を図るため制定された条例。平成22年4月1日から施行した。
木更津市総合計画	木更津市の目指すべき将来像に向けて、市民とともに、どのようなまちを創造していくのか、そのための方向性を示す「まちづくりの指針」となるものであり、基本構想、基本計画、実施計画の3階層で構成される。
木更津市立小中学校の適正規模及び適正配置に関する基本方針	大規模な宅地開発等により児童数の急増している学校がある一方で、児童数の減少から複式学級への移行が懸念される学校があるなど、地域による学校規模の格差を解消し、学校の適正規模及び適正配置の推進を図る方針。



木更津船	江戸と木更津間を運航していた船の総称。大阪冬の陣(1614年)にて、木更津の水夫24名が徳川幕府方につき功績をあげ、その功により幕府から江戸-木更津間の渡航営業権を与えられたのが始まり。
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命及び財産に危害を及ぼすおそれのある区域について都道府県知事が急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づいて指定した地域。
狭隘道路	幅員4m未満の道で、一般の用に供されているもの。
協働のまちづくり	市民、事業者及び市がまちづくりの基本理念を共有し、地域資源を活用するとともに市民が持つ豊かな社会経験、知識、創造性などを十分に活かし、市民等と市が協力、連携しまちづくりを進め、魅力ある個性豊かな地域社会の実現を図ること。
緊急輸送道路	大規模な地震が起きた場合における、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧等広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通の確保を図ることを目的に定められた重要な路線。
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、誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
グリーンツーリズム	農山漁村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のこと。
景観計画	景観法に基づき、都市、農山漁村等における良好な景観形成促進のため、景観行政団体となった自治体が定める計画。
建築確認	建築物を建築しようとする者が、工事の着手前に建築計画を特定行政庁の建築主事もしくは指定確認検査機関に申請し、その計画が建築基準法及び関係法令に適合しているかどうか確認を受けること。
公共下水道	主として市街地における下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のもの。
公共施設等総合管理計画	公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設の最適な配置を実現するため、地方公共団体が策定する計画。
洪積台地	おもに更新世後期に形成された平坦面が、地盤の上昇あるいは海水準の低下に伴って段丘化した地形の総称。
公設民営	行政などの公共部門が施設等を整備し、運営を民間事業者等が行う方式。
交通結節点	鉄道の乗継駅、自動車から徒歩やその他交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバスなどの乗換えが行われる駅前広場のように、交通が集中的に結節する箇所。
高度地区	地域地区の1つで、用途地域内において市街地の環境を維持し、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。
合流式	汚水と雨水を同一の管渠系統で下水処理場まで排除する方式の下水道。
子育て支援施設	認定こども園、幼稚園、保育所などの施設や利用者支援、地域子育て支援拠点など、地域の子ども・子育てを支援する施設を含めたもの。
さ	
サイクル&ライド	自転車をバス停や駅に駐輪し、バスや鉄道などの公共交通機関に乗り換えるシステムのこと。
市街化区域	区域区分に係る都市計画を定める都市計画区域(線引き都市計画区域)内において、市街地開発事業の実施や都市施設の整備等、優先的な市街化を進める区域であり、都市計画法では、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内の優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と規定されている。
市街化調整区域	区域区分に係る都市計画を定める都市計画区域(線引き都市計画区域)内において、当面できる限り市街化を抑制すべき区域。特定の場合を除き、開発行為、建築行為は原則として禁止される。
市街地開発事業	都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設の整備に合わせて良好な住環境を確保するために、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行われる事業。土地区画整理事業、市街地再開発事業などの種類がある。

自主防災組織	自主防災組織とは、住民一人ひとりが「自分の命は自分で守る」(自助)、「自分たちの地域は自分たちで守る」(共助)という考え方に立って、自主的に防災活動を行う組織のこと。自治会や町内会などの地域活動の組織を活かして結成されるのが一般的。
自然エネルギー	太陽光や熱、風力、潮力、地熱など自然現象から得られるエネルギー。
自然的土地利用	都市的土地利用以外の土地利用であり、農林業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川などを加えたもの。
指定管理者制度	地方公共団体に代わって公の施設の管理を行う(代行する)こと。民間事業者のノウハウを活用し、各施設でより一層サービスを向上させることや管理経費を節減することなどが期待されている。
首都圏広域地方計画	国土交通省が定める計画で、首都圏(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県)における国土形成の方針及び目標と広域的見地から必要とされる主要な施策を定めるもので、今後の首都圏が果たすべき役割と目指すべき方向を定め、新しい首都圏の実現に向けた地域の戦略を明らかにしていくもの。
首都圏中央連絡自動車道	都心から半径およそ40km～60kmの位置に計画された、延長約300kmの高規格幹線道路。東京湾アクアライン、東京外かく環状道路などと一体となって首都圏の広域的な幹線道路網を形成する首都圏3環状道路の一番外側に位置する環状道路となる。首都圏の道路交通の円滑化、環境改善、沿線都市間の連絡強化、地域づくり支援、災害時の代替路としての機能など多くの役割を担う。
首都直下型地震	首都圏で発生が予想される巨大地震を指す。内閣府では地震・津波を対象としたモデル検討を行い、19の震源を対象としたマグニチュード7クラスの震度分布を発表している。東京湾北部地震で死者最大約4.3万人と甚大な被害が想定されている。
浚渫	河川内や港湾の土砂を掘削して除去し、水深を深くすること。
スプロール	市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。
生産緑地地区	地域地区の1つで、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として指定する地区。生産緑地地区では、農地等として維持するため、建築物の建築等の行為が規制される。
総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
た	
多極分散型国土形成促進法	人口及び行政、経済、文化等に関する機能が過度に集中している地域からこれらの機能の分散を図り、地方の振興開発と大都市地域の秩序ある整備を推進し、並びに住宅等の供給と地域間の交流を促進することにより、人口及びこれらの機能が特定の地域に過度に集中することなくその全域にわたり適正に配置され、それぞれの地域が有機的に連携しつつその特性を生かして発展している国土の形成を促進する法律。
宅地造成工事規制区域	宅地造成に伴い災害が生ずるおそれが大きい市街地又は市街地となろうとする土地の区域であって、宅地造成に関する工事について規制を行う必要があり、都道府県知事の指定を受けた地域。
建物の耐震化	一定の強さの地震が起きても倒壊又は損壊しない建築物となるよう、建築基準法が定めている耐震基準による建替えや改修を行うこと。
地域コミュニティ	コミュニティは、(生活地域、特定の目標、特定の趣味など)何らかの共通の属性及び仲間意識を持ち、相互にコミュニケーションを行っているような集団(人々や団体)のこと。この中で、共通の生活地域(通学地域、勤務地域を含む。)の集団によるコミュニティを特に「地域コミュニティ」と呼ぶ。
地域地区	都市計画法に基づき、都市計画区域の土地をその利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更などについての必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導するもの。用途地域をはじめとし、特別用途地区、防火・準防火地域、臨港地区などがある。
地域防災計画	災害対策基本法第42条の規定により市町村防災会議が作成する計画。地震・津波災害、風水害及び大規模災害等に対する予防・応急対策・復旧等に係る計画をあらかじめ定め、市町村、防災関係機関及び住民が総力を結集することにより、住民の生命、身体及び財産を保護することを目的としている。
地球温暖化	大気中の温室効果ガスが赤外線を吸収し宇宙空間への放出を妨げ、地球に熱がこもった状態となり、地球の平均気温が上昇していく現象。
地区計画	都市計画法に基づき、特定の地区・街区レベルで定める都市計画。地区のまちづくりの方針や目標、道路・広場などの公共的施設(地区施設)、建築物等の用途、規模、形態などの制限をきめ細かく定める。

地区公園	主として徒歩圏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誘致距離 1 km の範囲内で 1 箇所当たり面積 4 ha を標準として配置する。
千葉県污水適正処理構想	千葉県全域を対象に污水处理施設整備率 100% を目標とした総合的な污水处理の構想であり、本構想に基づき、下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽等の事業を推進する。
千葉県自然環境保全地域	「千葉県自然環境保全条例」に基づき、優れた自然環境及び身近にある貴重な自然環境を将来に継承していくため指定される。地域内は、自然環境の保全に影響を及ぼすおそれのある開発行為などは規制される。
沖積平野	河川の堆積作用によってできた平野。
長寿命化	老朽化が懸念される施設を計画的に修繕していくことで、事故につながるリスクを減らし、各施設の延命化をはかること。
津波避難ビル	津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設（人工構造物に限る）。
低炭素建築物新築等計画の認定	低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者が作成する計画で、これを所管行政庁へ申請することにより、認定を受ける。認定を受けた建築物については、税制優遇措置等の対象となる。
東京湾アクアライン	平成9年12月18日に開通した神奈川県川崎市と千葉県木更津市を結ぶ、東京湾の中央部を横断する全長15.1kmの自動車専用の有料道路。橋梁とトンネルの接続部に海ほたる（木更津人工島）がある。
東京湾流域別下水道整備総合計画	東京湾の水質環境基準を達成・維持するための対策として、東京湾近隣の都道府県の下水道整備により、東京湾へ流入する化学的酸素要求量、総窒素、総リンの負荷量削減を目標とした計画。
特別用途地区	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。
都市基盤ストック	道路、鉄道、河川、公園、上下水道、電気、ガス、情報基盤等の都市生活の基盤を支える既存の公共施設。
都市計画区域	自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発し及び保全する必要のある区域として指定されたものの。
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)	都市計画法第6条の2の規定により、都道府県が広域的見地から、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方針。
都市計画提案制度	都市計画法に基づき、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が、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る制度。
都市計画道路	円滑な都市交通と良好な都市環境を形成するため必要な道路として、都市計画法に基づき、位置、ルート等を定めたもので、その機能や役割により自動車専用道路、幹線街路（主要幹線街路、都市幹線街路、補助幹線街路）、区画街路及び特殊街路に区分される。
都市公園	都市公園法第2条の規定に適合し、国又は地方公共団体が設置する公園又は緑地をいう。街区公園等の住区基幹公園、総合公園等の都市基幹公園、広域公園等の大規模公園、都市緑地、国営公園などの種類がある。
都市施設	都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。道路等の交通施設、公園等の公共空地、上下水道等の供給処理施設、河川等の水路、学校等の教育文化施設、病院等の医療福祉施設などの種類がある。
都市的土地利用	住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主として人工的施設による土地利用をいう。
都市の低炭素化	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していることを踏まえ、市町村による低炭素まちづくり計画の作成やこれに基づく特別の措置、低炭素建築物の普及の促進のための措置等を講じること。
都市の低炭素化の促進に関する法律	社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生していることから、低炭素・循環型社会の構築を図り都市の低炭素化を促進することを目的とした法律。

土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法に基づき指定される区域で、土砂災害警戒区域(通称：イエローゾーン)とは、土砂災害のおそれがある区域で、警戒避難体制の整備を図ることを目的として指定しており、土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)とは、イエローゾーンの中でも建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域で、住宅等の新規立地の抑制等を目的として指定している。
都市緑地法	都市における緑地の保全や緑化の推進に関し必要なことを定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、健康で文化的な都市生活を確保することを目的とした法律。
土地区画整理事業	市街地開発事業の1つで、都市基盤が未整備な市街地を健全な市街地にするため、土地の換地により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業。
な	
南海トラフ地震	南海トラフ(東海から四国地方の太平洋沖にある水深4,000mの溝)で発生する可能性のある巨大地震。
二地域居住	都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農山漁村で暮らすもの。
日本の重要湿地500	生物多様性の保全上重要な国内の湿地500カ所。環境省が専門家の意見に基づき選定し、平成13年12月に公表した。
農業振興地域農用地	「農業振興地域」は、10年以上にわたり総合的に農業振興を図るべき土地として、法律でその使用が制限されている地域。農業振興地域のうち、特に農用地等として利用を確保すべき土地を「農用地区域」といい、農用地区域内の土地では、原則として農地を農用地以外の用途に利用することはできない。
は	
パーク＆ライド	郊外から中心市街地等へ集中する自動車交通を駐車場に誘導し、バス、鉄道等の公共交通に乗り換え利用を図るシステムのこと。
ハザードマップ	自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。
バリアフリー化	高齢者、障害者等が社会生活をしていく上で障壁となるものを除去すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去するという考え方。
PFI	PFI(Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。
PPP(官民連携手法)導入指針	PPP(Public Private Partnership パブリック プライベート パートナーシップ)とは、これまでの行政主体による公共サービスを、民間委託(アウトソーシング・公設民営)、PFI、指定管理者制度、民営化などの事業手法とともに、地域協働、産学官連携などを含めた官民連携手法の総称で、木更津市においてその導入の指針を示したもの。
東日本大震災	平成23年3月11日14時46分に発生した三陸沖を震源としたマグニチュード9.0の大地震。地震・津波による被害は12都道府県にわたり、甚大な被害をもたらした。
風致地区	地域地区の1つで、条例により建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制することにより、都市における良好な自然的景観を維持し、都市環境の保全を図るために定める地区。
分流式	汚水と雨水を別々の管渠系統で排除し、雨水はそのまま公共用水域に放流し、下水のみを終末処理場で処理する方式の下水道。
防火・準防火地域	市街地において火災の危険性を防ぐために、建物を構造の面から規制する地域。防火地域は、商業・業務地など、市街地の中心部で、建物の密集度が特に高く、火災の危険度が高い地域に定め、準防火地域は、それ以外で建物の密集度が高く、建物を耐火又は防火構造とする必要がある地域などにおいて定める。
ま	
まちづくり協議会	自治会・町内会、地域で活動する諸団体や有志の住民で構成される自主的な組織で、自分たちの身近な地区のまちづくりの活動を行う目的で設立される。
未利用地	市街化区域内において適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り有効に利用されていない土地。



参考

や

谷津田	谷地にある水気の多い湿田を指し、「谷地田」又は「谷戸田」ともいう。谷津田は、隣接する林地と合わせ、多様な野生生物の生育・生息に適した環境であり、豊かな生態系が形成されており、その保全が望まれる。
ユニバーサルデザイン	高齢者や身体障害者という特定の人に限定せず、また、あらゆる体格、年齢、障害の度合いに関係なく、できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品、建物、空間等をデザインすること。
用途地域	地域地区の1つで、第1種低層住居専用地域から工業専用地域までの12種類の地域の総称。それぞれの地域に合わせた適切な土地利用を図るため、建築基準法と連動して、建築物の用途、容積率、構造などに関し一定の制限を加えている。

ら

緑地協定制度	都市の良好な環境を確保するため、緑地の保全又は緑化の推進に関する事項について、土地所有者等の全員の合意により協定を結ぶ制度。
緑地保全地域	里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度。
6次産業化	第1次産業（農林漁業）に第2次産業（食品加工）・第3次産業（流通販売）を融合し、農業者自身が付加価値を得ることのできる地域ビジネスの展開と新たな業態の創出を行う取り組み。雇用の確保と所得の向上による農山漁村の活性化を目的としており、具体例としては農業のブランド化、レストラン経営などがある。6次産業化を推進するとして、平成22年にはいわゆる六次産業化法が制定されている。

2. 資料集

2-1. 人口動向

(1) 人口

- ・本市の人口については、自然増減は減少傾向にあるが、社会増減は増加傾向にある。
平成 22 年には転入者が 8,553 人と突出して多くなっている。
- ・周辺の市町村との比較では、本市の転入人口比率は 12.5～15%と高い水準にある。
- ・地区別では、土地区画整理事業が完了した請西東地区、請西南地区、小浜地区、羽鳥野地区、ほたる野地区で、平成 17 年から平成 22 年の増加が目立っている。

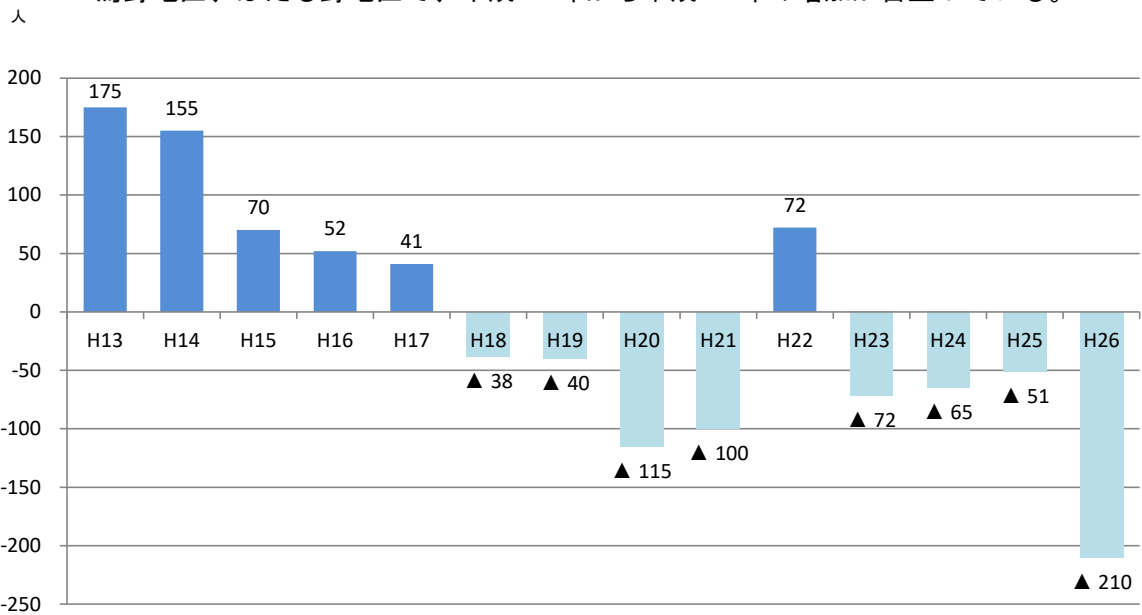


図 自然増減 資料：木更津市統計書（千葉県毎月常住人口調査）

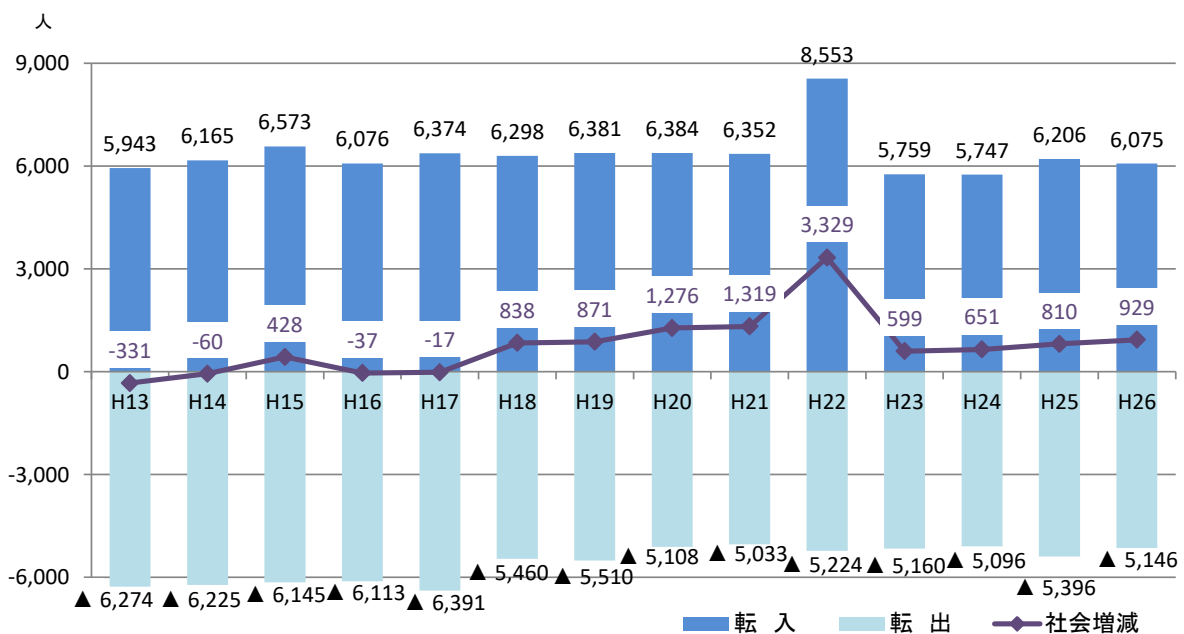


図 社会増減 資料：木更津市統計書（千葉県毎月常住人口調査）

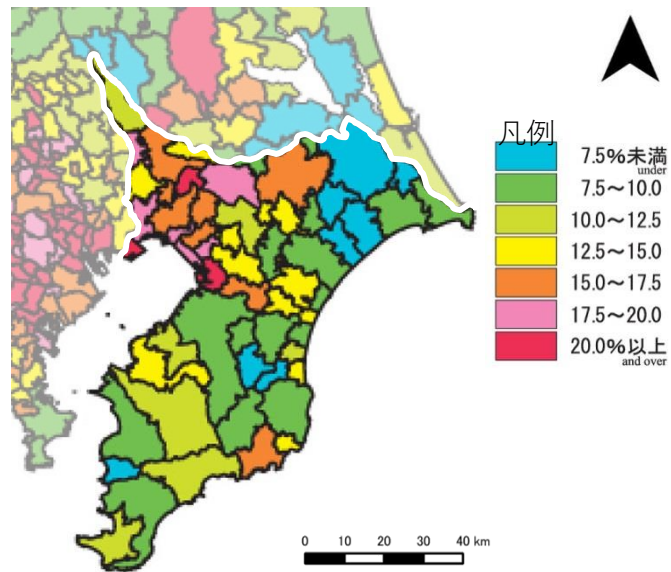


図 転入人口比率（転入人口／常住人口比） 資料：H22 日本統計地図

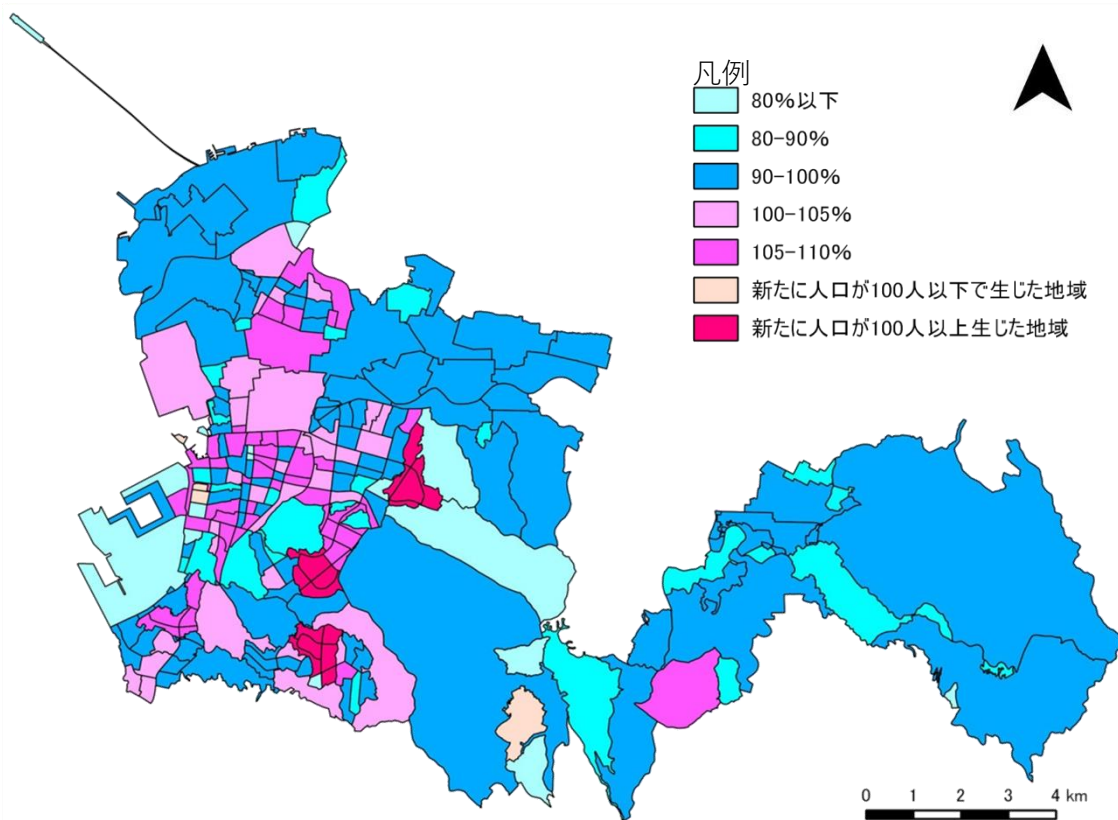


図 地区別の人口増減状況
資料：H17・H22 国勢調査(町丁目別に H22 人口／H17 人口 * 100 として算出)

(2) 高齢化

- ・本市の年齢3区分別人口は、平成2年以降、15歳未満の若年人口、15～64歳の生産年齢人口で減少し、65歳以上の高齢人口で増加が見られる。
- ・地区別では、市街化区域の大久保地区や JR 木更津駅西側の中央地区、富士見地区、新田地区、貝渚地区で高齢化率が30%を超えている。また、市街化調整区域では、高齢化が進行している地区が広く分布している。

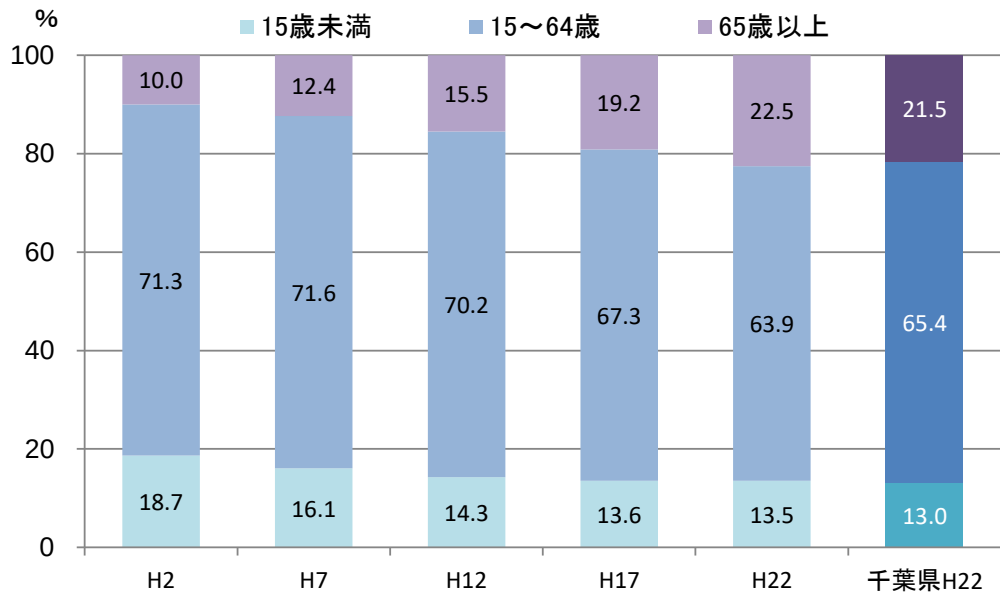


図 年齢3区分別人口の推移 資料：国勢調査

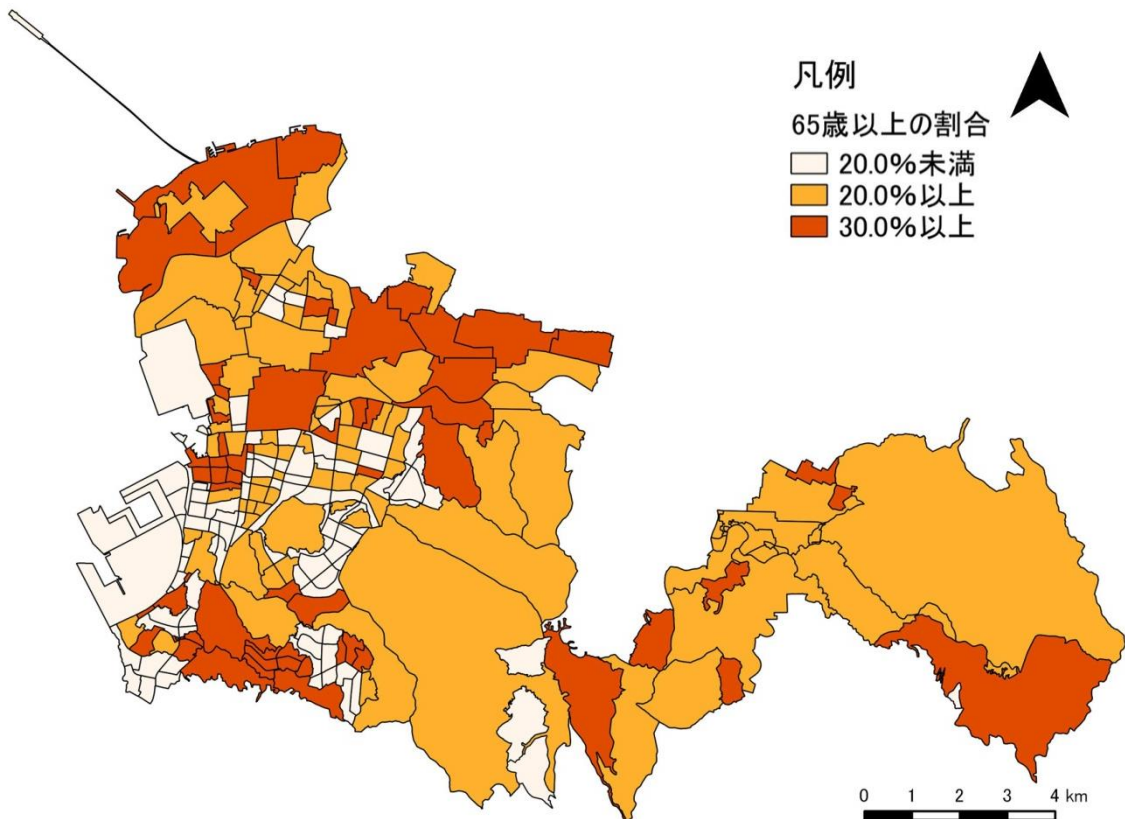


図 地区別の高齢化の状況 資料：H22 国勢調査

2-2. 産業動向

(1) 農業

- ・農家数は減少傾向にある。また、農産物の加工や直販、観光農園などの農業生産関連事業が行われている。

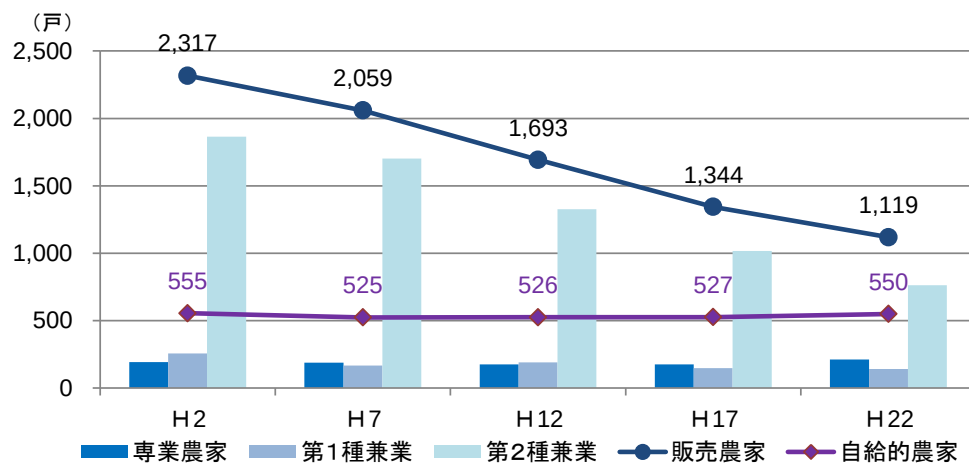


図 農家数の推移 資料：木更津市統計書（農林業センサス）

表 農業生産関連事業を行っている実経営体数 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

単位：件

地区名	農産物加工	直販	貸農園・体験農園等	観光農園	農家民宿	農家レストラン
木更津	3	73				
鎌足	4	47	4	7	1	1
金田		12		2		
中郷	3	52	1	3		
富来田	6	61	1	6		

(2) 工業

- ・事業所数や従業員数は横ばい傾向にあるが、製造品出荷額等は減少傾向にある。

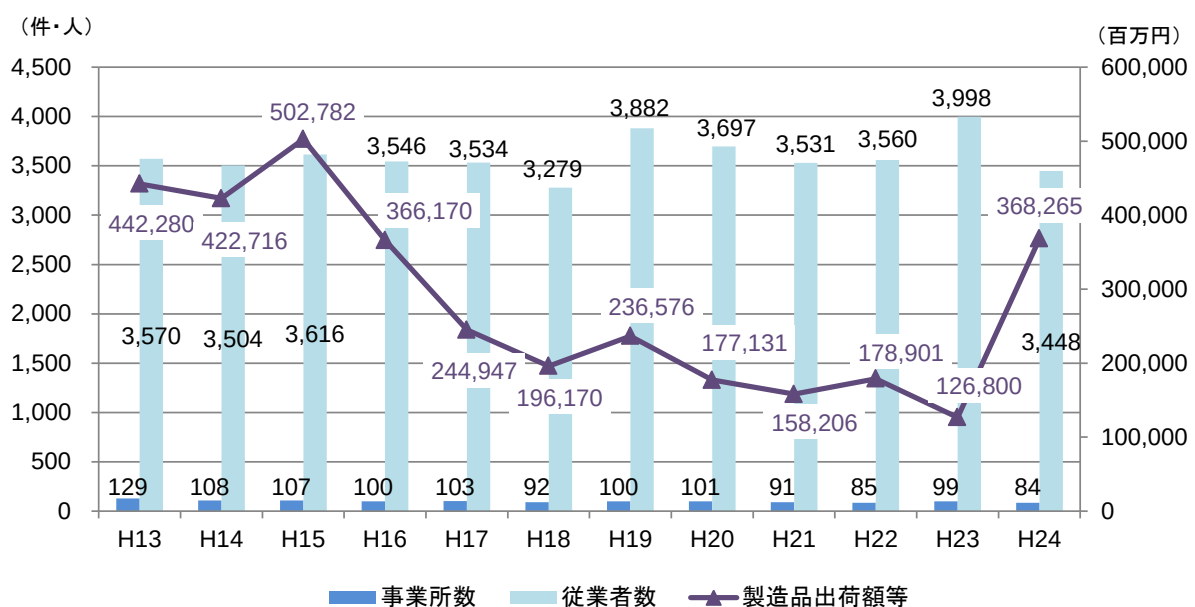


図 工業の状況 資料：木更津市統計書（工業統計調査(H13～H22、H24)、経済センサス活動調査(H23))

(3) 商業

- ・ 商店数や従業員数は横ばい傾向にあるが、年間販売額は減少傾向にある。平成 24 年に大規模アウトレットモール等がオープンしており、今後商業環境が大きく変化する可能性が高い。
- ・ 大規模小売店舗は、平成以降郊外部や道路沿道への立地が見られる。

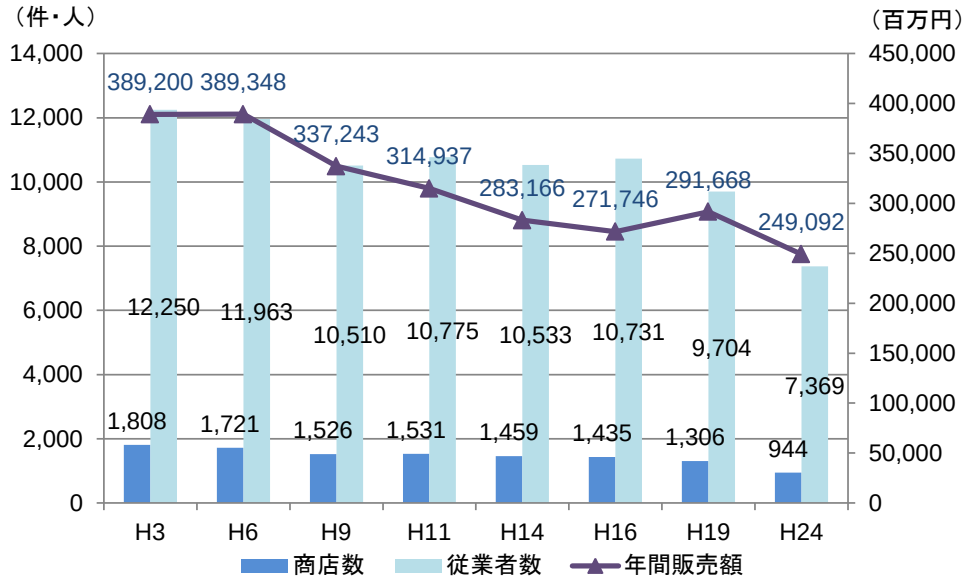


図 商業の状況

資料：木更津市統計書(商業統計調査(H3～19)、経済センサス活動調査(H24))

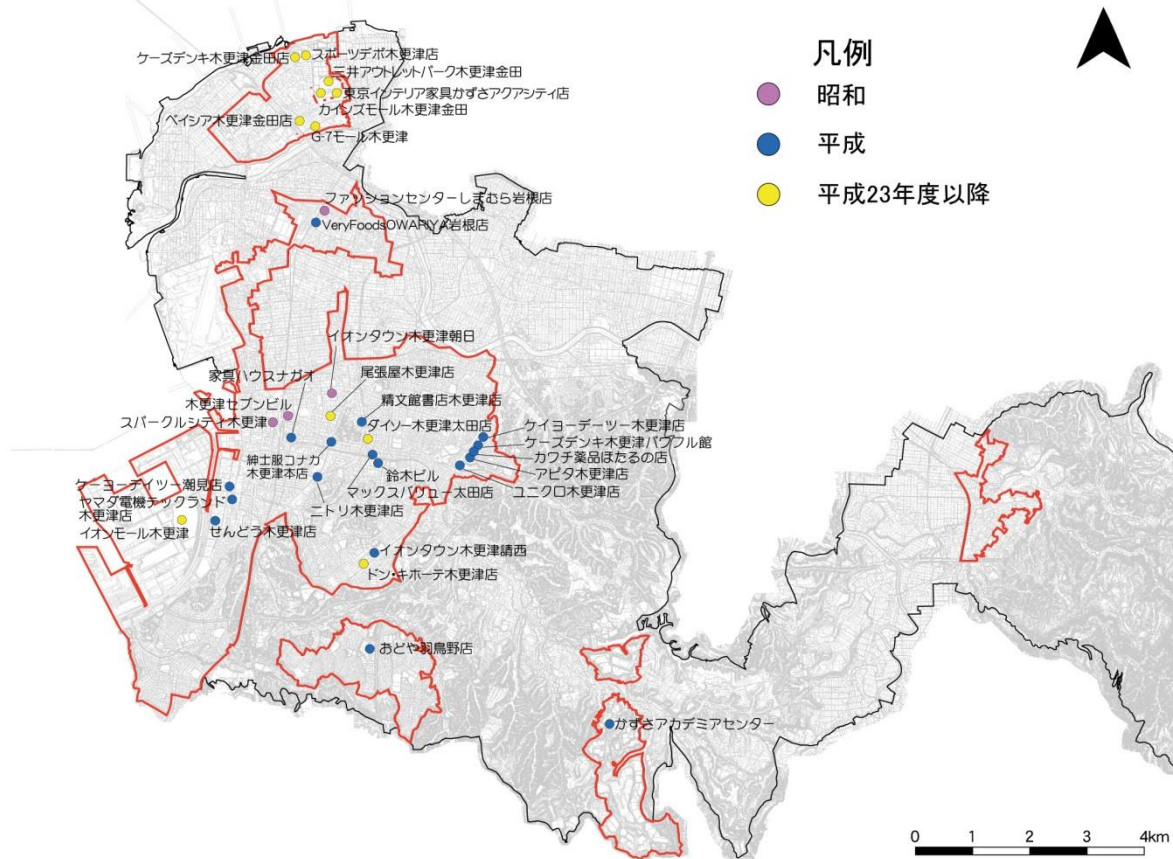


図 大規模小売店舗立地状況

資料：H23 都市計画基礎調査、経済部産業振興課

- ・観光客数は全体的に増加傾向にある。平成 24 年には広域からの集客が見込める大規模アウトレットモールがオープンしており、その波及効果で今後も増加が予想される。なお、平成 12 年以降、海ほたるが集計対象となったことから観光客数が大きく変化している。

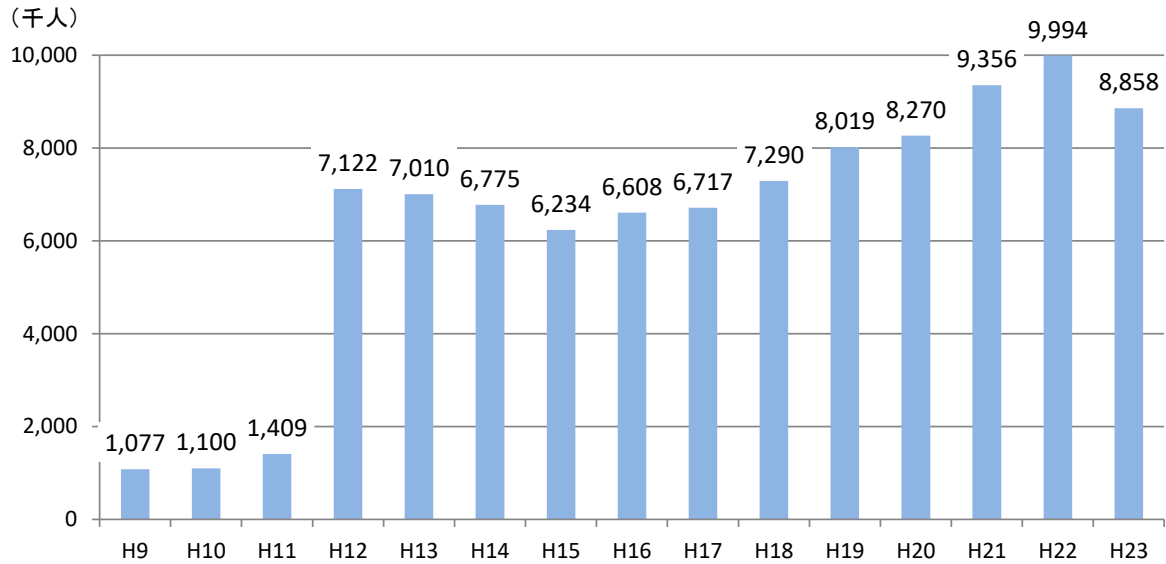


図 観光の状況 資料：千葉県統計年鑑(観光入込調査)

2-3. 土地利用動向

(1) 都市的土地利用と自然的土地利用

- ・自然的土地利用が減少し、都市的土地利用の増加傾向が続いている。
- ・土地利用の分布状況をみると、JR 木更津駅周辺の市街化区域内に都市的土地利用が集約し、市の東側は自然的土地利用が主体に広がっている。

表 地目別土地面積の推移 資料：木更津市統計書（財務部資産税課）単位：k m²

地目	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年
総数	138. 730	138. 730	138. 731	138. 731	138. 732	138. 732
都市的土地利用						
宅地						
商業地区	0. 746	0. 740	0. 739	0. 746	0. 762	0. 761
住宅地区	10. 225	10. 426	10. 550	10. 762	10. 920	11. 033
工業地区	4. 830	4. 819	4. 815	4. 830	4. 840	4. 845
村落地区	5. 489	5. 502	5. 539	5. 567	5. 577	5. 573
その他宅地	2. 115	2. 115	2. 129	2. 102	2. 137	2. 091
小計	23. 405	23. 602	23. 772	24. 007	24. 236	24. 303
自然的土地利用						
田	25. 497	25. 434	25. 389	25. 343	25. 284	25. 201
畑	7. 851	7. 855	7. 853	7. 839	7. 888	7. 880
山林	34. 314	34. 311	34. 268	34. 276	34. 260	34. 262
原野	1. 855	1. 894	1. 902	1. 913	1. 926	1. 931
池沼	0. 039	0. 039	0. 039	0. 039	0. 039	0. 039
牧場	0. 000	0. 000	0. 000	0. 000	0. 000	0. 000
雑種地	8. 800	8. 669	8. 570	8. 424	8. 216	8. 243
小計	78. 356	78. 202	78. 021	77. 834	77. 613	77. 556
その他	36. 969	36. 926	36. 938	36. 890	36. 883	36. 873

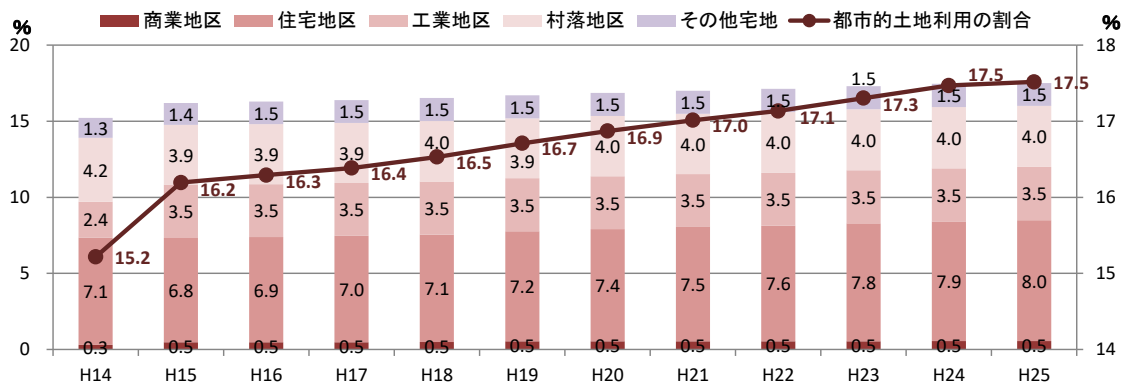


図 地目別土地面積の割合の推移（都市的土地利用） 資料：木更津市統計書（財務部資産税課）

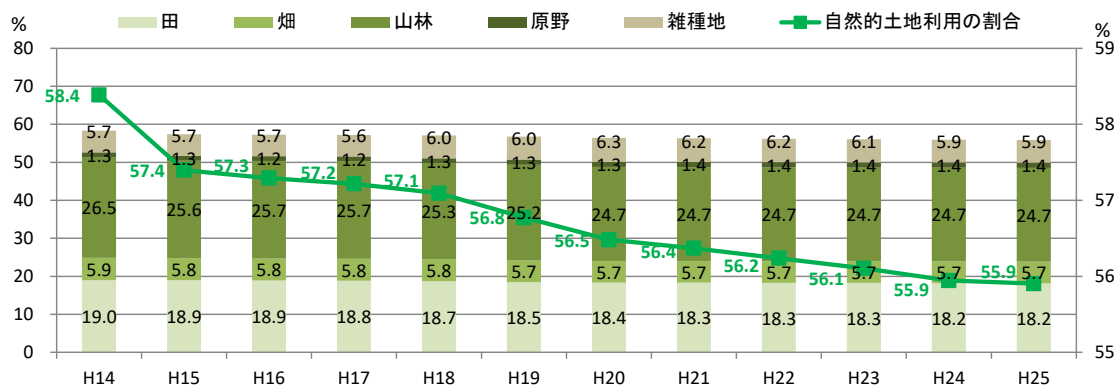
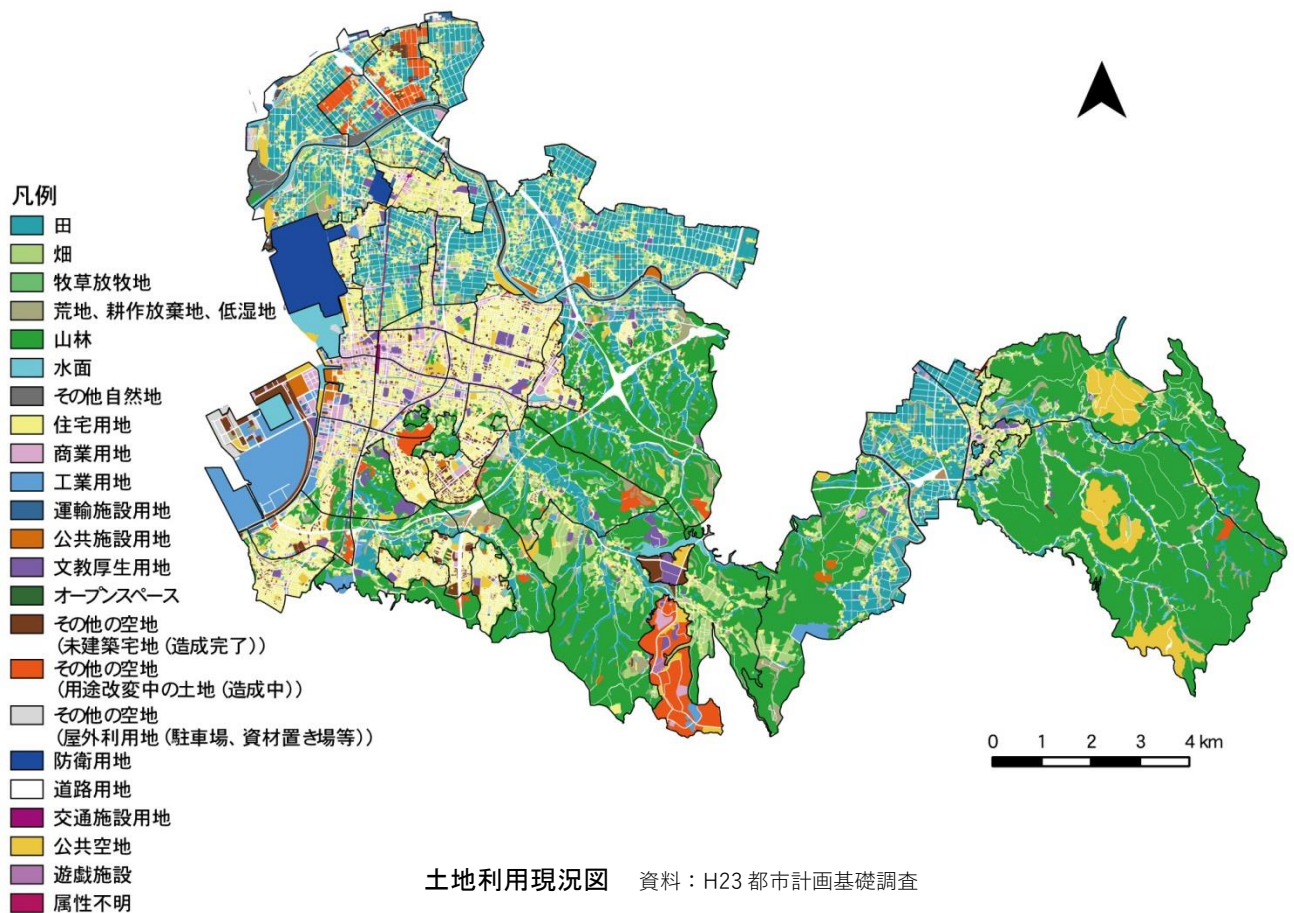


図 地目別土地面積の割合の推移（自然的土地利用） 資料：木更津市統計書（財務部資産税課）



(2) 建築動向

- ・ 建築確認申請件数は、近年は概ね 1,000 件前後となっている。

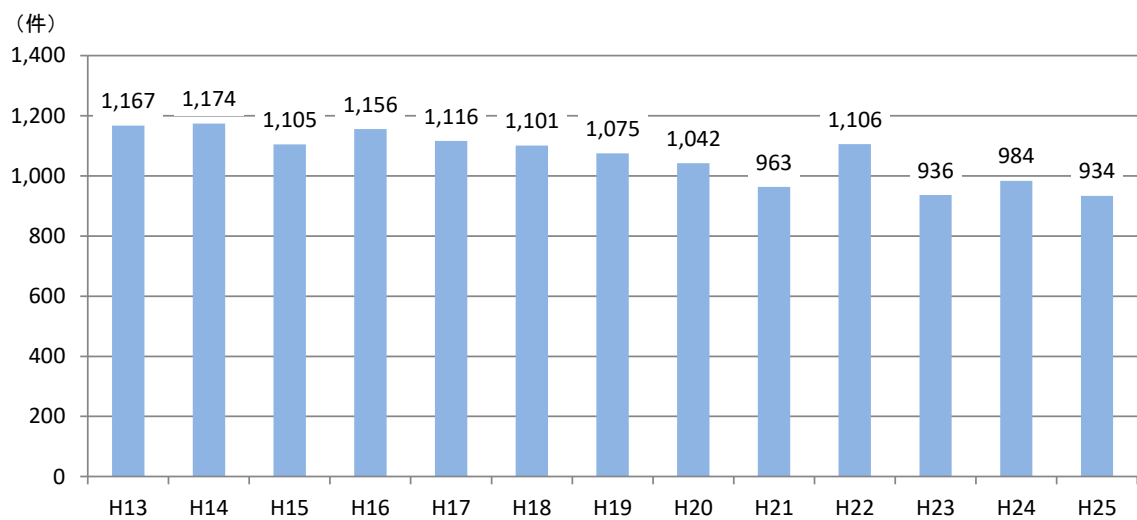


図 建築確認申請件数

資料：木更津市統計書(都市整備部建築住宅課)

(3) 都市計画指定状況

- ・用途地域種別面積の割合では、本市では第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域の割合が高くなっている。

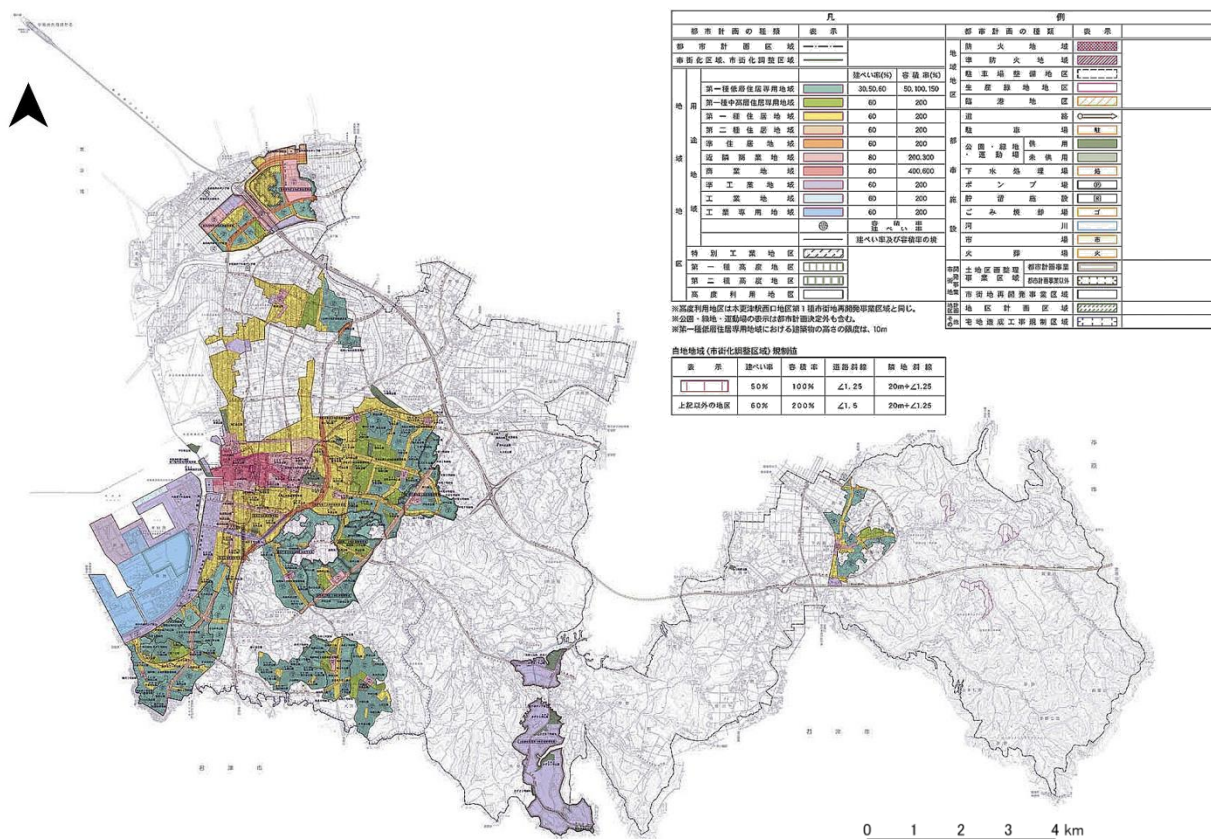
表 都市計画決定一覧 資料：H27 木更津の都市計画

区 分	種 別	面積	単位	箇所数等	
都市計画 区域	都市計画区域	13,935	ha		
	市街化区域	3,462	ha		
	市街化調整区域	10,473	ha		
地域地区	用途地域	3,462	ha		
	特別用途地区	35	ha		
	特別工業地区				
	高度地区	1,296	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		
	生産緑地地区	11.0	ha	85	地区
	臨港地区	74.0	ha		
	都市施設	道路	160,670	m	48
駐車場		0.3	ha	1	ヶ所
公園		71.9	ha	75	ヶ所
緑地		2.4	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		1.0	ha	1	ヶ所
運動場		2.8	ha	1	ヶ所
市街地 開発事業	土地地区画整理事業	1,105.5	ha	10	地区
促進区域 地区計画等	市街地再開発事業	1.8	ha	1	地区
	土地地区画整理促進区域	570.3	ha	6	地区
地区計画等	地区計画	956.9	ha	10	地区

表 用途地域一覽 資料：H27 木更津の都市計画

種 別	面積 (ha)	構成比 (%)
用途地域合計	3,462	—
第一種低層住居専用地域	1,035	29.9
30/50	83	—
50/100	912	—
60/150	40	—
第二種低層住居専用地域	—	—
第一種中高層住居専用地域	204	5.9
60/200	—	—
第二種中高層住居専用地域	—	—
第一種住居地域 60/200	871	25.2
第二種住居地域 60/200	150	4.3
準住居地域 60/200	70	2.0
近隣商業地域	208	6.0
80/200	203	—
80/300	5.0	—
商業地域	71	2.1
80/400	69	—
80/600	1.8	—
準工業地域 60/200	576	16.6
工業地域 60/200	10	0.3
工業専用地域 60/200	267	7.7

※都市計画区域・市街化区域・用途地域のうち
62ha は君津市分



木更津都市計画図

(4) 市街地開発事業

① 土地区画整理事業

- ・ 土地区画整理事業は、昭和 30 年代後半から組合施行を中心として行われてきた。
- ・ これまでに 23 地区、約 1,619ha が完了し、現在、請西千束台地区 1 箇所、金田地区 1 箇所、計約 134.2ha の事業が実施中である。
- ・ 土地区画整理事業区域の面積は、事業中を含め合計 1,753.4ha であり、市街化区域面積に占める割合は 51.6%と千葉県全体の水準 25.8%※1 を大きく上回っている。

※1 千葉県全体の水準は H27. 4. 30 の完了及び事業中の土地区画整理区域面積 (18,212ha)

を

千葉県全体の市街化区域面積 (70,617ha) で除して算出

表 土地区画整理事業一覧 資料：H27 木更津の都市計画

地区名	施行期間		面積 (ha)	計画人口 (人)
	開始	完了		
一の坪	S 45	S 47	1.4	124
新田	S 49	S 50	1.2	122
大境	S 47	S 52	3.5	350
木更津駅東部	S 38	S 53	53.8	5,380
清見台第五	S 48	S 55	7.6	760
畑沢	S 44	S 58	25.1	2,510
畑沢第二	S 47	S 58	94.5	9,400
貝淵	S 45	S 60	47.3	4,730
桜井	S 47	H 2	51.9	5,178
清見台第四	S 45	H 8	37.3	2,300
清見台	S 37	H 9	54.9	4,950
若葉	S 57	H 9	1.4	140
畑沢南	H 5	H 9	4.5	450
清見台第二	S 41	H 10	172.7	17,270
請西第一	S 47	H 11	79.7	7,970
請西第二	S 63	H 11	72.2	7,200
相里	S 62	H 12	2.9	290
小浜	S 62	H 12	77.3	7,000
清見台第三	S 45	H 14	177.7	17,800
上総新研究開発	H 2	H 14	278.2※2	
烏田特定	H 7	H 17	92.1	8,000
中尾・伊豆島特定	H 3	H 18	98.0	6,800
請西第三特定	H 3	H 19	90.4	8,200
請西千束台特定	H 3	H 31	23.4	2,200
金田東特定	H 11	H 26	155.6	10,000
金田西特定	H 10	H 31	110.8	7,000
合計			1,815.4※3	136,124

※2 278.2ha のうち、62ha は君津市分

※3 1,815.4ha のうち、木更津市分は 1,753.4ha

②宅地開発事業

- ・宅地開発事業は、主に昭和45年から昭和55年頃に実施された。
- ・施行面積が1ha以上の事業として14箇所、約300haが実施され、うち市街化調整区域内の事業が3箇所ある。

表 宅地開発事業 資料：H27 木更津の都市計画

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
東清団地	宅地造成	木更津市 開発協会	12.3	45～46	1,800	外	S45.3.2
浅間団地	〃	〃	2.1	43～46	160	〃	適用外
畑沢第一団地	〃	日鐵不動産	19.6	44～49	4,188	内	S44.5.15
畑沢第二団地	〃	〃	18.8	45～50	1,861	〃	S45.7.3
畑沢第四団地	〃	〃	9.8	45～49	1,304	〃	〃
大久保団地	〃	伊藤忠商事	72.4	45～50	8,000	〃	〃
上烏田団地	開発行為	千葉県勤労 者住宅協会	109.4	47～52	10,528	〃	S47.5.13
江川団地	〃	木更津市	3.6	46～51	530	〃	S46.3.6
同友緑ヶ丘団地	宅地造成	同友商事	2.6	45～47	200	外	S45.7.15
桜井団地	〃	桜井漁組	9.4	45～46	700	内	S45.5.19
桜井小浜団地	開発行為	木更津市	24.2	50～52	—	内	S50.10.31
江川団地	〃	交通公社総 合開発	1.5	51～55	224	〃	S51.7.22
宅地分譲	〃	日鐵不動産	2.5	52～53	262	〃	S53.2.3
建売分譲	〃	東横不動産	1.5	63～H2	126	〃	S50.12.16
合 計			289.7		29,883		

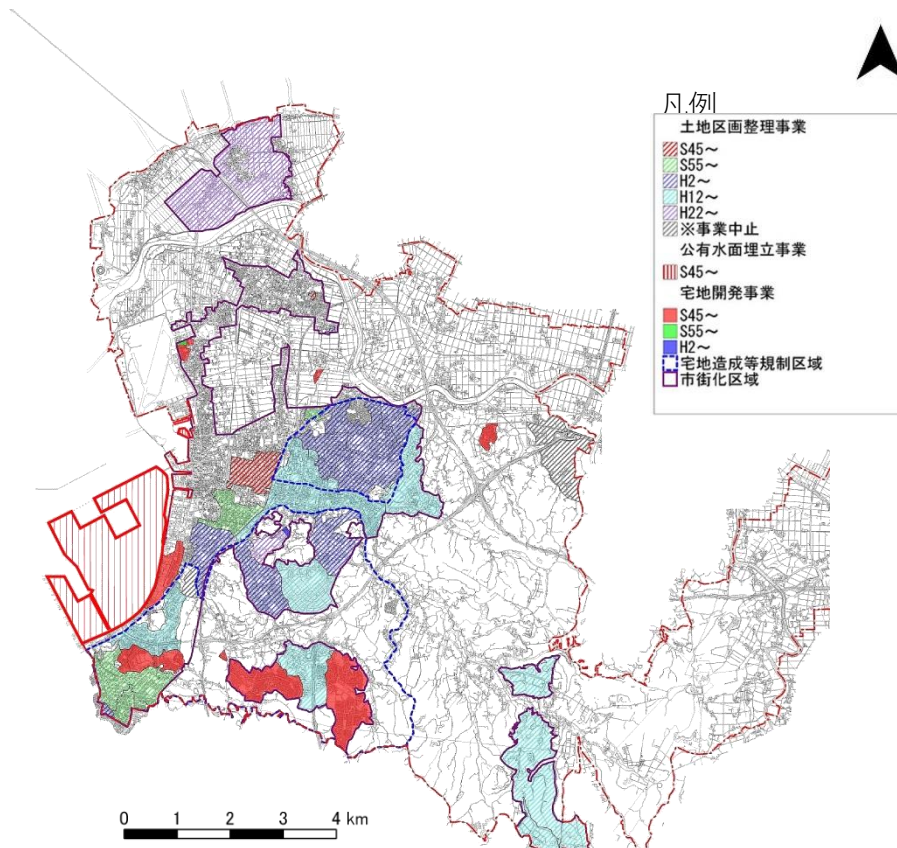


図 土地区画整理事業等の実施状況 資料：H24 木更津市みどりの基本計画に加筆

(5) 耕作放棄地・農地転用の状況

- ・耕作放棄地は、全市で 305ha となっており、うち富来田地区が 106ha と最も多く、鎌足、清川、金田地区も 30ha～50ha 程度と相当の規模が耕作放棄地となっている。
- ・農地転用状況は年により規模は大きく異なるが、平成 23 年から平成 25 年では、10ha を超える転用が続いている。また、農地転用は件数・面積ともに、市街化区域の割合が高くなっている。

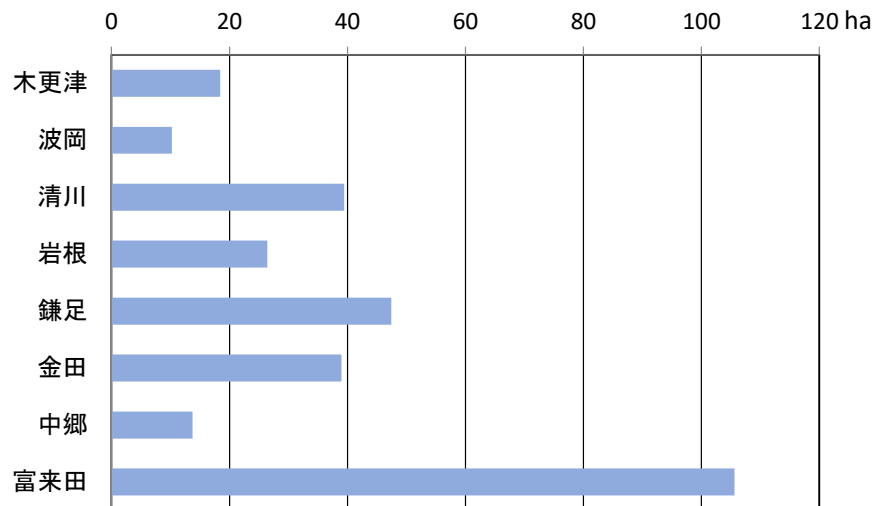


図 地区別耕作放棄地の状況

資料：H26 農地利用状況調査

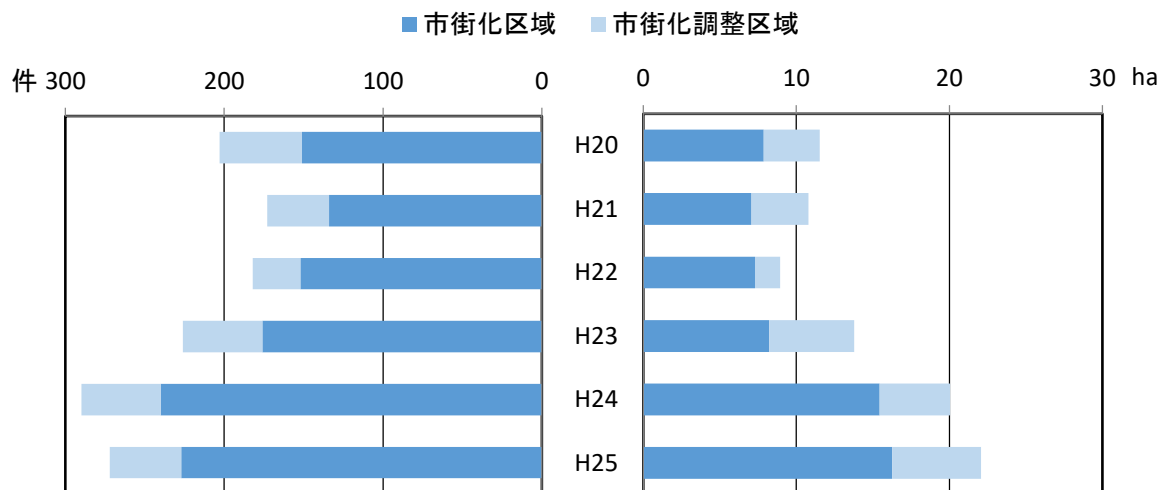
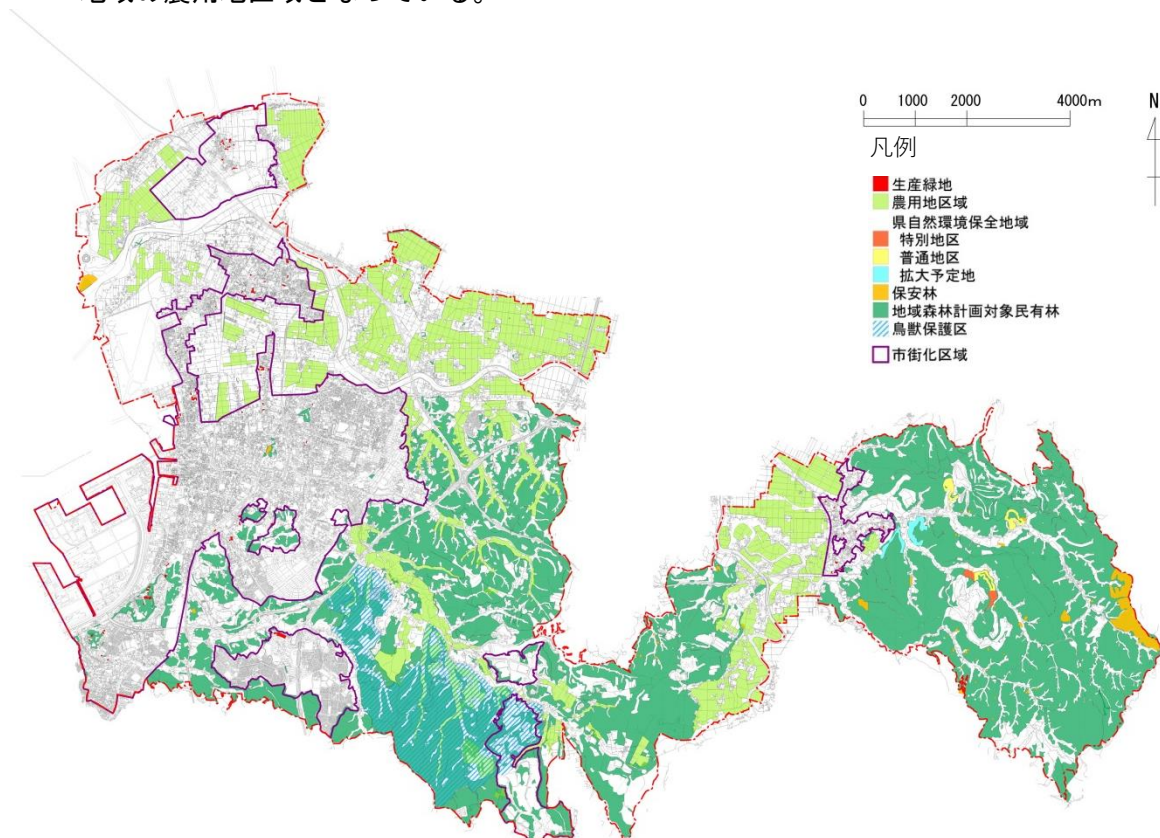


図 農地転用の件数及び面積

資料：木更津市議会事務局 市政の概要

(6) その他法規制の状況

- ・本市は、市全域が都市計画法に基づく都市計画区域に指定されているが、それ以外にも土地利用の根幹となる様々な法規制が定められている。
- ・本市は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域が指定されている。また、宅地造成等規制法に基づき宅地造成工事規制区域が指定されている。
- ・本市の自然的土地利用を中心とした法規制の状況は、森林法に基づく地域森林計画対象民有林が最も多く、次いで農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域の農用地区域となっている。



制度名称	箇所数	面積 (ha)	指定主体	根拠法令
【法に基づく指定】				
生産緑地地区	85	11	市	都市計画法、生産緑地法
農用地区域		3,220	市	農業振興地域の整備に関する法律
保安林	47	76	県	森林法
地域森林計画対象民有林		4,211	県	森林法
鳥獣保護区	1	825	県	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
【条例に基づく指定】				
自然環境保全地域	1	23.14	県	千葉県自然環境保全条例
史跡名勝天然記念物	4		市	木更津市文化財保護条例

図・表 地域制緑地の指定状況 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

2-4. 都市施設の状況

(1) 道路の状況

- ・本市では、広域交通網が発達しており、アクアライン、館山道、圏央道が整備されている。
- ・また、本市には木更津金田インターチェンジ、木更津北インターチェンジ、木更津南インターチェンジ及び木更津東インターチェンジが立地し、広域交通網の要衝となっている。
- ・本市の都市計画道路は 48 路線、延長 160,670m を計画決定しており、平成 27 年 4 月時点で整備率は 65.4% となっている。一方、未整備路線は 28 路線で、うち 23 路線が都市計画決定後 20 年以上経過する長期未整備路線となっている。

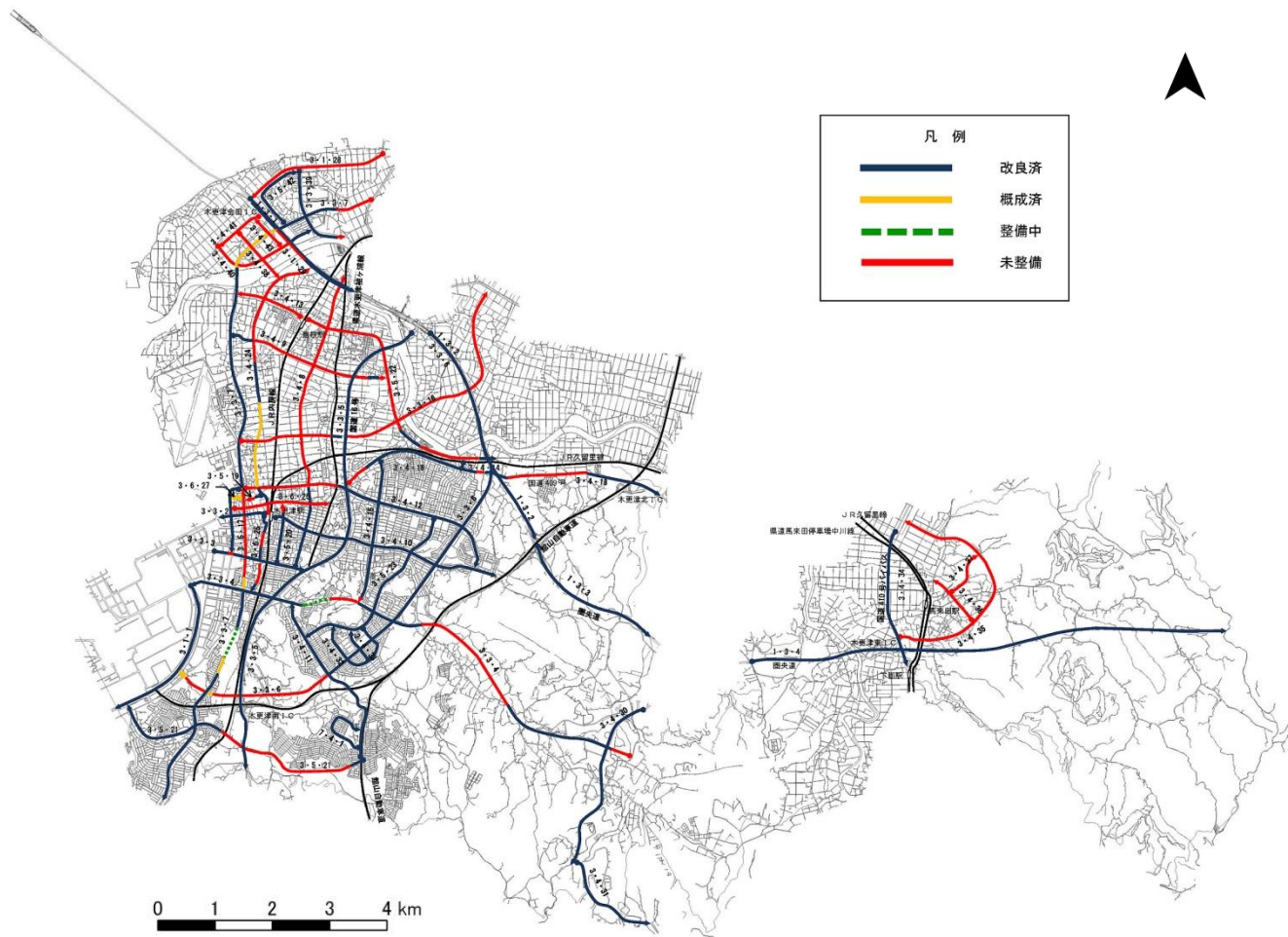


図 都市計画道路決定路線及び整備状況
資料：H27 木更津市都市計画道路見直しの基本的な方向

(2) 下水道・河川の状況

- ・市内の公共下水道は平成 26 年度末現在、事業計画面積 2,434ha に対し、整備済面積は約 1,861ha で整備率は 76.5%、普及率は 50.1%となっている。

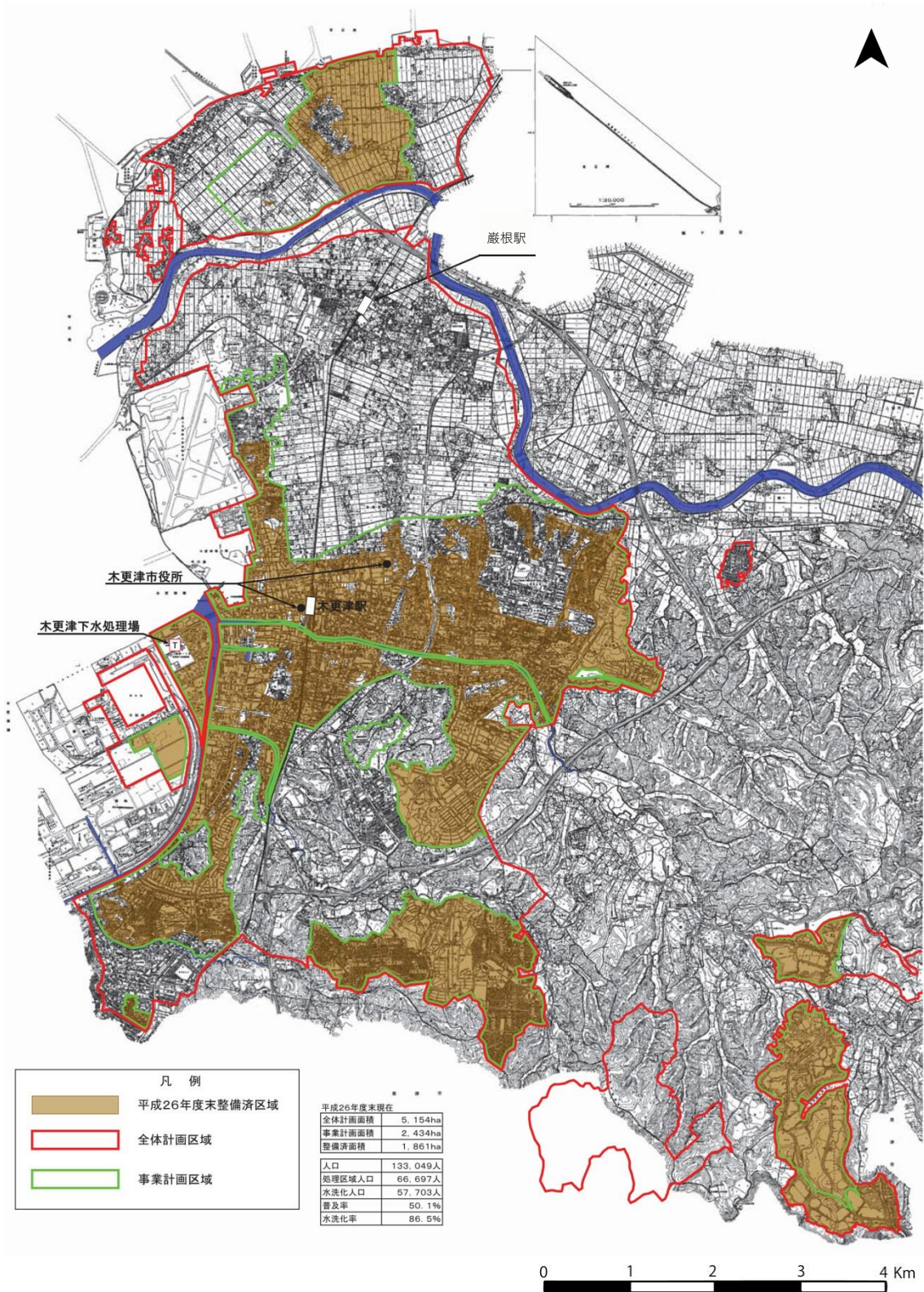


図 公共下水道整備済区域 資料：都市整備部下水道推進課

(3) その他都市施設の状況

- ・教育施設は市立小学校が 19 校、私立小学校が 1 校の計 20 校、市立中学校が 13 校、私立中学校が 2 校の計 15 校があり、市街化区域内に 25 校、市街化調整区域に 10 校が立地している。
- ・また、県立高校が 2 校、私立高校が 4 校、国立高等専門学校が 1 校、私立大学が 1 校立地する。
- ・公共公益施設は市役所・出張所、国・県等の合同庁舎、公民館、体育館等があり、JR 木更津駅周辺に集約している。

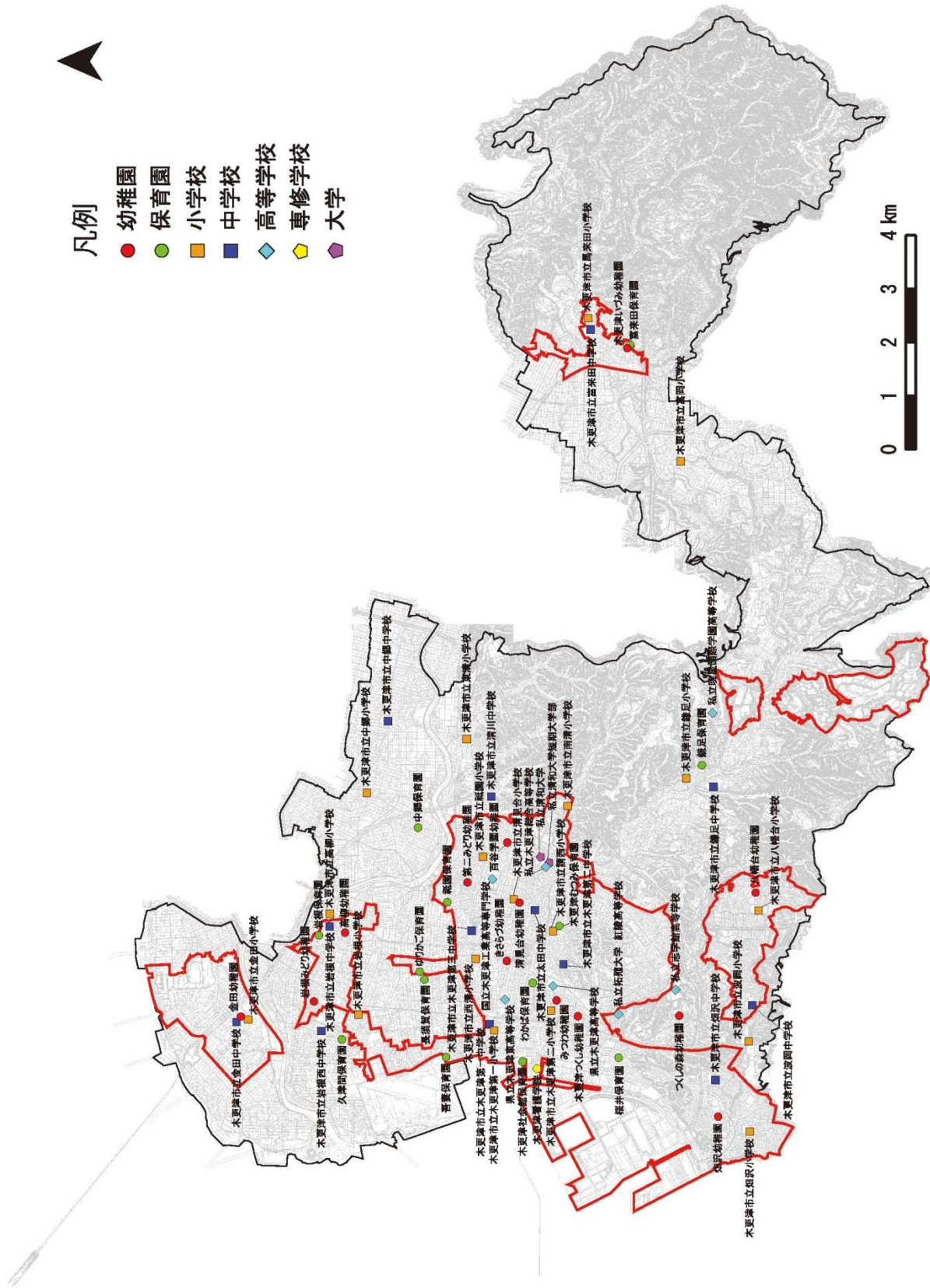


図 教育施設分布 資料：H23 都市計画基礎調査

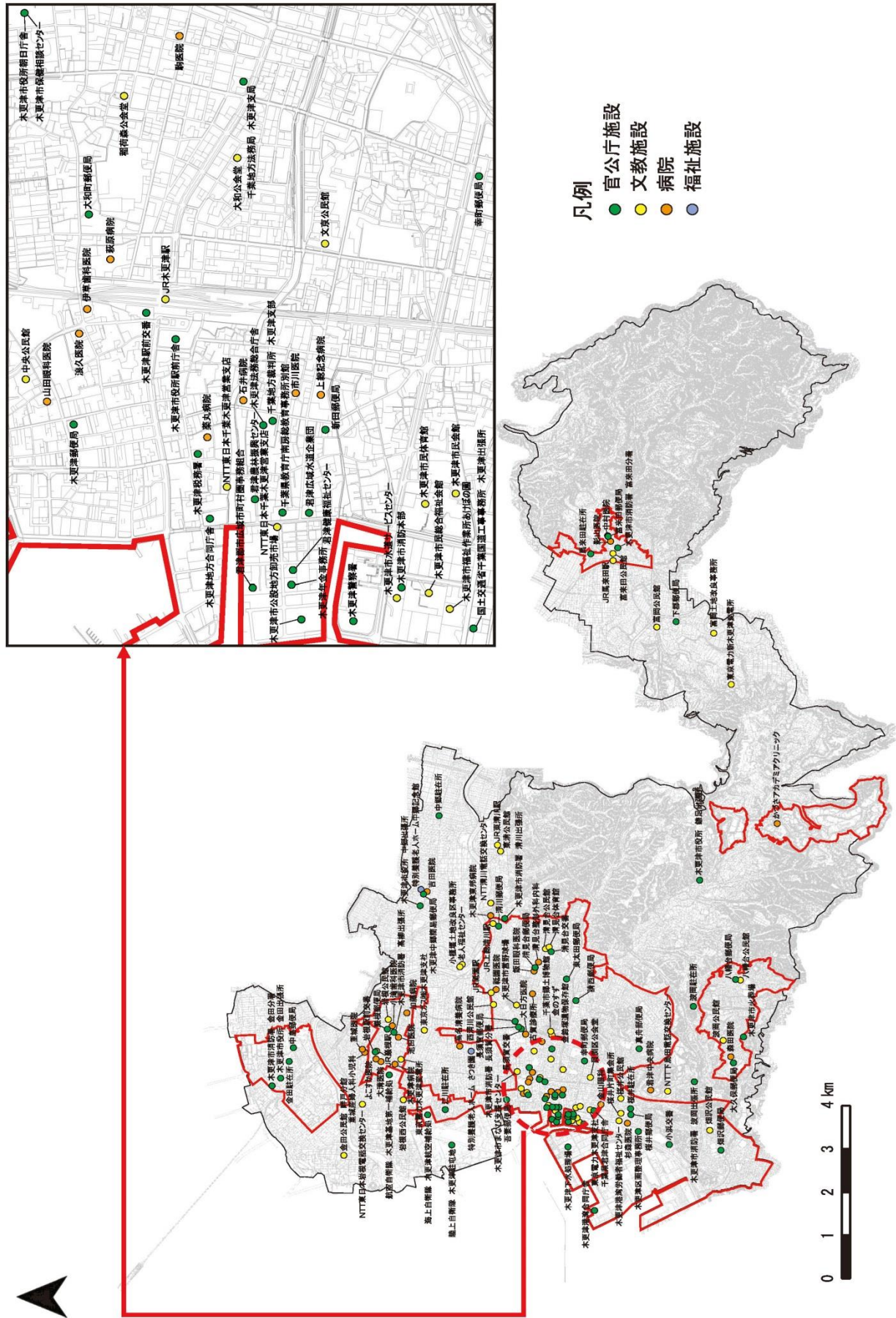


図 公共公益施設分布 資料：H23 都市計画基礎調査

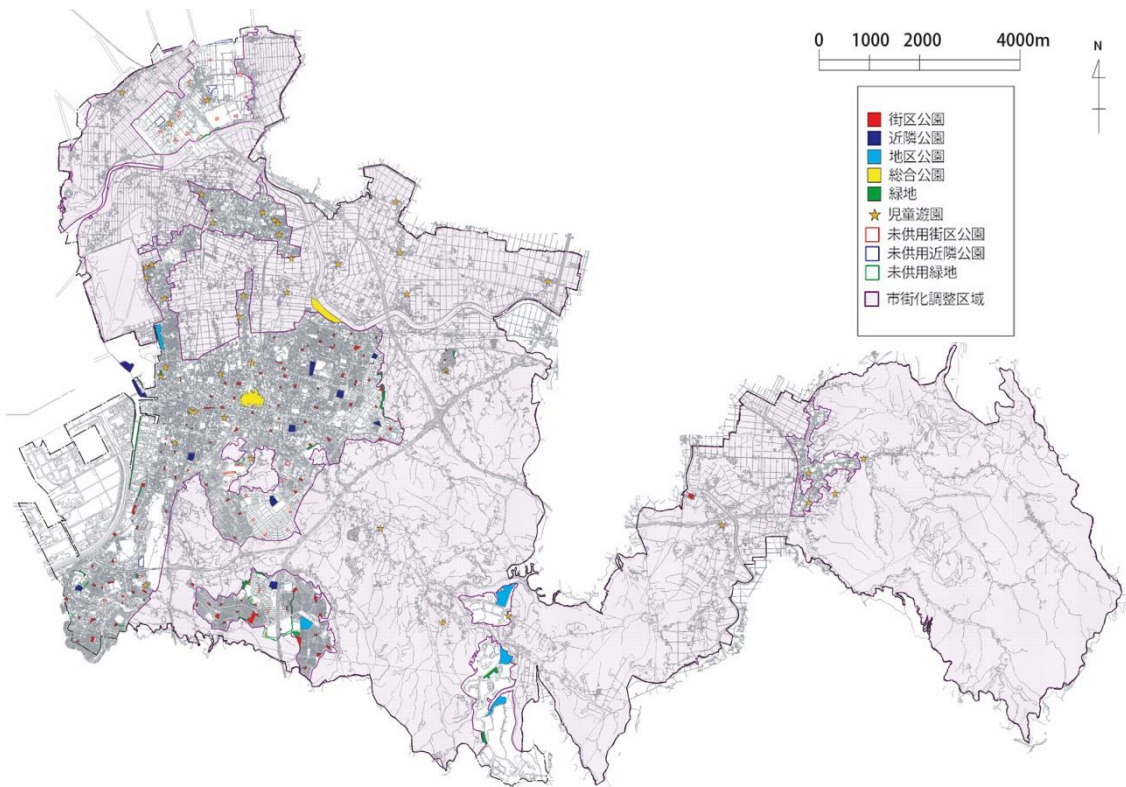
2-5. 都市環境の状況

(1) 公園緑地の状況

- ・都市公園の整備状況は、市域全体で 8.3 m²/人で、都市公園法施行令で示す標準面積 10 m²/人に満たない。
- ・一方、市街化区域における整備状況は、9.8 m²/人、市街化調整区域 1.9 m²/人となっており、市街化区域内でみるとほぼ標準面積が確保されている。
- ・開設後 30 年以上の公園が 61 公園で約 4 割、20 年以上の公園が 101 公園で約 6 割を超しており、老朽化や地域のニーズとの乖離等が課題である。

表 都市公園の整備状況（H23.4.1 現在） 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

	市域 (都市計画区域)	市街化区域	市街化調整区域
区域面積	13,935ha	3,462ha	10,473ha
都市公園面積（H23.4.1）	107.47ha	103.02ha	4.45ha
人口（H23.4.1住民基本台帳）	128,775人	105,525人	23,250人
1人当たり都市公園面積	8.3m ² /人	9.8m ² /人	1.9m ² /人
1人当たり都市公園面積の標準 (都市公園法施行令第1条)	10m ² /人以上	5m ² /人以上	—

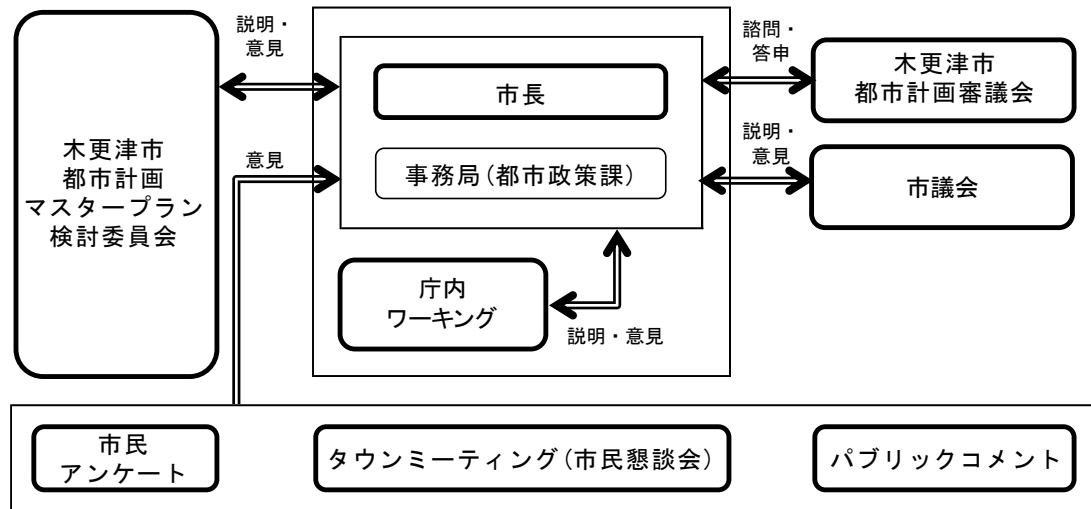


なお、児童遊園は都市公園ではないが、都市公園に準ずる機能を持つため記載している。

図 都市公園の配置状況 資料：H24 木更津市みどりの基本計画

3. 木更津市都市計画マスタープランの策定体制

①策定体制図



②木更津市都市計画マスタープラン検討委員会 委員名簿

	区 分	氏 名		摘 要
		平成26年度	平成27年度	
委員長	学 識 経 験 者	坪 井 善 道		元日本大学教授 一般財団法人 建築・まちづくり協力研究所 理事（工学博士）
委 員	学 識 経 験 者	鈴 木 克 己		木更津商工会議所会頭
委 員	学 識 経 験 者	石 井 み ち 子		木更津商工会議所女性会会長
委 員	学 識 経 験 者	森 真 理 恵		千葉県建築士会君津支部会計
委 員	学 識 経 験 者	山 村 真 哉		千葉県宅地建物取引業協会南総支部 副支部長
委 員	市 民	荻 原 薫		木更津市区長会連合会副会長
委 員	市 民	土 生 英 男		公募
委 員	市 民	齋 藤 健 治		公募
委 員	関係行政機関の職員	中 山 拓 也	柴 田 利 雄	君津土木事務所長
委 員	関係行政機関の職員	行 方 寛	保 坂 隆	千葉県都市計画課長
委 員	市職員	渡 辺 知 尚		企画部長
委 員	市職員	小 山 秀 雄		環境部長
委 員	市職員	小 河 原 茂 之		経済部長
委 員	市職員	山 口 浩	住 田 厚 志	都市整備部長

4. 木更津市都市計画マスタープランの策定経過

木更津市都市計画マスタープランの見直しにあたっては、各課で所管している関連計画等との整合を図るため、庁内関係課により構成された「庁内ワーキング」や、学識経験者等から広く意見を聴くための「検討委員会」を設置し、検討を進めた。また、市民の方々からのご意見を伺うために、市民アンケート調査やタウンミーティング（市民懇談会）、パブリックコメント等を実施した。

	日時	策定経過	主な議題等
平成25年度	1月14日	庁内ワーキング 設置準備会	○都市計画マスタープラン庁内ワーキング設置要領について ○都市計画マスタープラン改定スケジュールについて ○庁内アンケートについて
平成26年度	6月24日	庁内ワーキング (第1回)	○都市計画マスタープラン改定スケジュール ○都市計画マスタープラン現行施策に関する政策評価 ○都市計画マスタープラン改定の基本方針 ○計画条件の整理と都市づくりの課題 ○市民アンケート調査
	7月18日	検討委員会 (第1回)	○都市計画マスタープランの概要 ○都市計画マスタープラン改定スケジュール ○計画条件の整理と都市づくりの課題 ○市民アンケート調査 ○都市計画マスタープラン現行施策に関する政策評価 ○都市計画マスタープラン改定の視点
	8月5日～ 8月18日	市民 アンケート調査	回収数 737 通 回収率 36.9%
	9月19日	検討委員会 (第2回)	○市内視察
	9月24日	庁内ワーキング (第2回)	○アンケート調査結果 ○全体構想
	10月5日	タウンミーティング (市民懇談会) 波岡地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○波岡地区のこれまでのまちづくり方針について ○波岡地区の現状について ○波岡地区のまちづくりについて
	10月12日	タウンミーティング (市民懇談会) 清川地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○清川地区のこれまでのまちづくり方針について ○清川地区の現状について ○清川地区のまちづくりについて
	10月26日	タウンミーティング (市民懇談会) 鎌足地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○鎌足地区のこれまでのまちづくり方針について ○鎌足地区の現状について ○鎌足地区のまちづくりについて

	日程	経過	主な議題等
平成 26 年度	11月2日	タウンミーティング (市民懇談会) 岩根地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○岩根地区のこれまでのまちづくり方針について ○岩根地区の現状について ○岩根地区のまちづくりについて
	11月9日	タウンミーティング (市民懇談会) 中郷地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○中郷地区のこれまでのまちづくり方針について ○中郷地区の現状について ○中郷地区のまちづくりについて
	11月16日	タウンミーティング (市民懇談会) 金田地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○金田地区のこれまでのまちづくり方針について ○金田地区の現状について ○金田地区のまちづくりについて
	11月22日	タウンミーティング (市民懇談会) 木更津地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○木更津地区のこれまでのまちづくり方針について ○木更津地区の現状について ○木更津地区のまちづくりについて
	11月30日	タウンミーティング (市民懇談会) 富来田地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○富来田地区のこれまでのまちづくり方針について ○富来田地区の現状について ○富来田地区のまちづくりについて
	12月6日	タウンミーティング (市民懇談会) 全地区	○都市計画マスタープランについて ○木更津市の現状について ○全体構想の方向性について ○各地区のこれまでのまちづくり方針について ○各地区の現状について ○各地区のまちづくりについて
	12月8日	庁内ワーキング (第3回)	○部門別方針 ○地域別構想
	1月30日	検討委員会 (第3回)	○全体構想 ○部門別方針 ○地域別構想(概要)
	3月18日	都市計画審議会	○中間報告
平成 27 年度	4月22日	庁内ワーキング (第4回)	○木更津市都市計画マスタープラン改定案について
	5月20日	検討委員会 (第4回)	○木更津市都市計画マスタープラン改定案について
	6月25日～ 7月25日	パブリックコメント	意見提出者数 1人 意見数 3件
	9月29日	都市計画審議会	○諮問・答申

木更津市都市計画マスタープラン

改定日：令和8年 9月29日

発行：木更津市

〒292-8501 木更津市富士見1丁目2番1号

電話 0438-23-7111（代表）

<http://www.city.kisarazu.lg.jp/>

編集：都市整備部 都市政策課