資料１

木更津市都市計画マスタープラン及び市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定に係る意見公募について

【一部改定の理由】

令和６年度からスタートした第３期アクションプランでは、「オーガニックなまちづくり」が新たなステージへと踏み出す重要な視点として「きさらづ地域循環共生圏」の創造を掲げ、地域内外の、様々な企業・団体との協働・共創のもと、「里山の再生」「資源循環の促進」をはじめ、５つのテーマに基づく１８の取組を推進しております。また、令和７年度の施政方針におきましても位置付けております、更なる資源循環の促進や、サーキュラーエコノミーへの移行をめざし、「木更津発 脱炭素化プロジェクト」の取組の一つとして、「取組 16」に、「サーキュラーエコノミーへの移行推進」を掲げ、取組を推進しております。

そこで、市街化調整区域においては、地区計画制度を活用した適切な土地利用の規制誘導により、これら取組に必要な施設の立地を図るため、「都市計画マスタープラン」に「地域循環共生圏創出ゾーン」を追加するとともに、このゾーンに定める「地区計画」の記載事項に関するルールを「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」に追加する、一部改定を行うものでございます。

【一部改定の内容】

（１）木更津市都市計画マスタープランの一部改定

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、以下の考え方に基づき、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７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。

■集落活性化ゾーン

・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。

・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。

■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、南、東及び金田インターチェンジ周辺については、地区計画制度の活用により、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

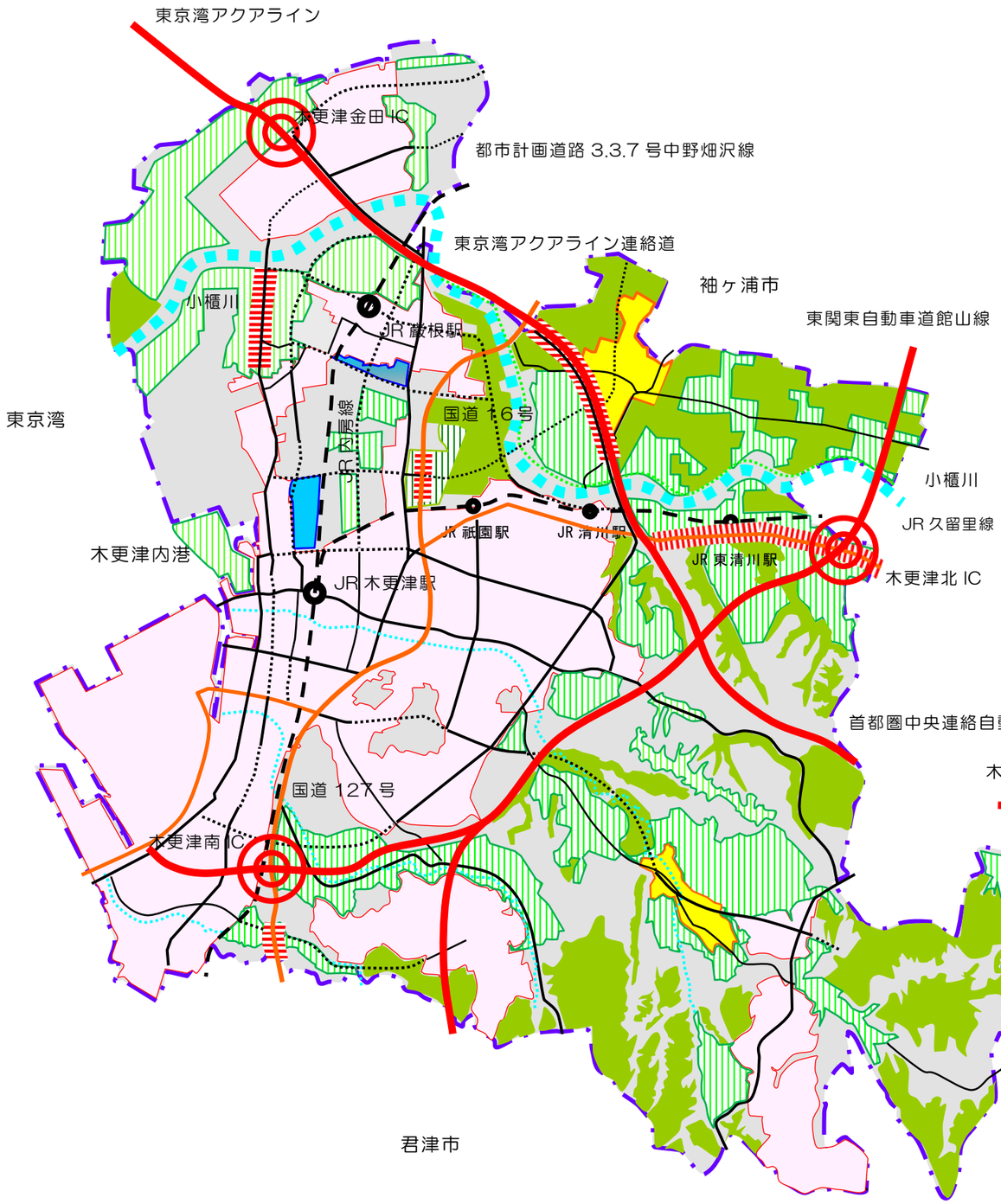
・各ゾーン周辺の緩衝地域で現時点では土地利用の方針が明確に示されていない区域であり、今後、土地利用が具体化する段階で適切な土地利用の方向性を検討します。

●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。

市街化調整区域における地区計画ガイドライン抜粋

土地利用方針図（参考）



	既存市街化ゾーン		調整ゾーン
	自然環境保全ゾーン		鉄道駅
	自然環境共生ゾーン 地域循環共生圏 創出ゾーン		鉄軌道
	集落活性化ゾーン 地域循環共生圏 創出ゾーン		広域幹線道路 （自動車専用道路）
	住環境整備 誘導ゾーン		主要幹線道路
	幹線道路沿道開発 誘導ゾーン		幹線道路等
	インター周辺開発 誘導ゾーン		未整備区間

※「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

（２）市街化調整区域における地区計画ガイドラインの一部改定

地区整備計画に関する事項							
地区計画の類型	（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）拠点開発誘導型	（ｆ）沿道開発誘導型	（ｇ）公共施設跡地利活用型
都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針におけるゾーン名称	自然環境共生ゾーン	集落活性化ゾーン	地域循環共生圏 創出ゾーン	住環境整備誘導ゾーン	インター周辺開発 誘導ゾーン	幹線道路沿道開発 誘導ゾーン	公共施設跡地利活用地区
決定できる区域及び規模	⑴　ひとつ又は複数の集落に、概ね１０戸以上の住宅が立地している区域 　ただし、自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設についてはこの限りではない。 ⑵　原則、０．５ヘクタール以上の区域	⑴　ひとつ又は複数の集落に、概ね１０戸以上の住宅が立地している区域 　ただし、自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設、業務施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設についてはこの限りではない。 ⑵　原則、０．５ヘクタール以上の区域	⑴　原則、０．５ヘクタール以上の区域	⑴　概ね１ヘクタール以上の区域	⑴　原則、５ヘクタール以上の区域	⑴　概ね２ヘクタール以上の区域	⑴　市が民間事業者等との間で賃貸借契約を結んだ公共施設跡地（以下「民活導入跡地」という。）又は公共施設跡地利活用の目的を達成するために必要な民活導入跡地を含む一団の土地の区域 　ただし、地区計画の区域（道路、水路等の公共用地を除く）面積は、民活導入跡地面積の原則、１．５倍を超えてはならない。 ⑵　原則、０．５ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用の方針	自然環境との調和を図り、ゆとりある集落環境の形成を目指し、生活環境の整備、集落のコミュニティの維持の観点から、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。 ただし、１ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとする。	自然環境との調和を図り、地区の活性化に資する都市機能の立地を誘導するとともに、ゆとりある集落環境の形成を目指し、生活環境の整備、集落のコミュニティの維持の観点から、地域住民主導のもと市と連携し適切に定める。 ただし、１ヘクタールを超える大規模住宅地開発は規制するものとする。	自然環境との調和を図り、地域資源を活かしながら地域の課題を解決し、環境・社会・経済の好循環を目指すもので、都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。	良好な集落環境の形成を目指し、周辺環境との調和及びスプロールを防止する観点から、地域住民が主導のもと市と連携し適切に定める。	広域交通網等地域特性を活かし、地域の活性化に寄与するとともに市の健全な発展を目指すもので、都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。		都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。

地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）拠点開発誘導型	（ｆ）沿道開発誘導型	（ｇ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	地区施設		都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ防災・安全・生活利便性の向上・集落の活性化につながるよう道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ必要に応じ適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ防災・安全・生活利便性の向上につながるよう道路（拡幅・新設）、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ自然環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。		都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容を踏まえ必要に応じ適切に定める。
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	⑴　立地可能な建築物の用途は、原則として戸建て住宅、生活利便施設、公共公益施設及び福祉施設並びに自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設に限る。 ⑵　自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	⑴　立地可能な建築物の用途は、原則として戸建て住宅、生活利便施設、公共公益施設、業務施設及び福祉施設並びに自然体験学習施設、農林水産業施設、食品加工業施設、業務施設及び観光農園等自然環境を整備活用し地域振興に寄与する施設に限る。 ⑵　自然環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	⑴　立地可能な建築物の用途は、木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例第３条に規定した「オーガニックなまちづくりの基本理念」に基づき計画された施設に限る。 ⑵　立地可能な建築物の用途は、地域循環共生圏を創出するため、「オーガニックなまちづくりアクションプラン」に基づき計画された施設に限る。	⑴　立地可能な建築物の用途は主に住居系建築物とし、隣接する用途地域を参考に適切に定める。 ⑵　住環境を悪化させる恐れのある建築物の立地は規制する。	⑴　立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。（Ｅｘ．物流施設、食品加工施設、商業施設、環境負荷の少ない工場及びこれらに附属する施設） ⑵　前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの ⑶　周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。（Ｅｘ．廃棄物処理施設、危険物処理施設等）	⑴　立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに都市計画マスタープラン３－１－（２）市街化調整ゾーンの土地利用方針の内容により適切に定める。 ⑵　前記のほか、市長が認めるもの。 ⑶　周辺環境を悪化させる施設の立地は規制する。（Ｅｘ．廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
		容積率及び建蔽率の最高限度	⑴　建築物の容積率の最高限度は、１００％以下の数値で、適切に定める。 ⑴　建築物の建蔽率の最高限度は、３０～５０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、１００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、３０～５０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、１００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、３０～５０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、２００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、５０～６０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し２００％以下の数値で、適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し６０％以下の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し２００％以下の数値で、必要に応じ適切に定める。 ⑵　建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し６０％以下の数値で、必要に応じ適切に定める。

地区計画の類型			（ａ）環境共生型	（ｂ）集落活性化型	（ｃ）地域循環共生圏創出型	（ｄ）住環境整備型	（ｅ）拠点開発誘導型	（ｆ）沿道開発誘導型	（ｇ）公共施設跡地利活用型
地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	⑴　建築物の敷地面積の最低限度は、３００㎡以上の数値で、適切に定める。 ⑵　住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。	⑴　建築物の敷地面積の最低限度は、３００㎡以上の数値で、適切に定める。 ⑵　住宅以外の用途の建築物の敷地面積の最低限度は、上記以上の数値で、適切に定める。	建築物の敷地面積の最低限度は、３００㎡以上の数値で、適切に定める。	建築物の敷地面積の最低限度は、１６５㎡以上の数値で、適切に定める。	建築物の敷地面積の最低限度は、２，０００㎡以上の数値で、適切に定める。		建築物の敷地面積の最低限度は、必要に応じ適切に定める。
		壁面の位置の制限	壁面の位置の制限は、実情に応じ、検討する。	壁面の位置の制限は、実情に応じ、検討する。	壁面の位置の制限は、実情に応じ、検討する。	壁面の位置の制限は、実情に応じ、検討する。	壁面の位置の制限は、５ｍ以上の数値で、適切に定める。		壁面の位置の制限は、必要に応じ適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度は、１０ｍとする。	建築物等の高さの最高限度は、１０ｍとする。	建築物等の高さの最高限度は、１０ｍとする。	建築物等の高さの最高限度は、１２ｍ以下の数値で、適切に定める。	拠点開発誘導型による、建築物等の高さの最高限度は、周辺環境に十分配慮した数値で、適切に定める。	沿道開発誘導型による建築物等の高さの最高限度は、原則２０ｍ以下の数値で、適切に定める。	公共施設跡地利活用型による建築物等の高さの最高限度は、必要に応じ適切に定める。
		建築物等の形態・意匠の制限	⑴　建築物の形態及び意匠の制限については、屋根の形態及び色彩並びに外壁の色彩を地域の特性に応じ適切に定める。 ⑵　工作物の形態及び色彩の制限について、適切に定める。	⑴　建築物の形態及び意匠の制限については、屋根の形態及び色彩並びに外壁の色彩を地域の特性に応じ適切に定める。 ⑵　工作物の形態及び色彩の制限について、適切に定める。	⑴　建築物の形態及び意匠の制限については、屋根の形態及び色彩並びに外壁の色彩を地域の特性に応じ適切に定める。 ⑵　工作物の形態及び色彩の制限について、適切に定める。	建築物の形態及び意匠の制限については、実情に応じ、検討する。	⑴　建築物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。 ⑵　工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じ適切に定める。		
		かき・柵の構造の制限	⑴　かき又は柵（門柱は除く。）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造及びこれらに類するもの以外とする。 ⑵　かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	⑴　かき又は柵（門柱は除く。）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造及びこれらに類するもの以外とする。 ⑵　かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	⑴　かき又は柵（門柱は除く。）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造及びこれらに類するもの以外とする。 ⑵　かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	⑴　かき又は柵の構造の制限は、実情に応じ、検討する。 ⑵　かき又は柵の設置は、必要に応じ道路端から後退させるものとする。	かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し適切に定める。		かき又は柵の構造の制限は、周辺環境に配慮し、必要に応じ適切に定める。
土地の利用に関する事項			自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用は規制する。	自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用は規制する。	自然環境を著しく減少又は悪化させる土地利用は規制する。	住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する。	⑴　地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。 ⑵　区域内の緑化率は３％以上の数値で、適切に定める。		自然環境及び住環境を悪化させる恐れのある土地利用は規制する。