

木更津市 立地適正化計画

令和3年5月
(令和4年12月 変更
令和5年 3月 変更
令和6年 3月 変更)



目次

1	はじめに	1
1-1	立地適正化計画策定の背景と目的	1
1-2	立地適正化計画制度の概要	2
1-3	立地適正化計画の位置づけ	3
2	都市の現状と課題	9
2-1	都市の現状と課題	9
2-2	解決すべき都市の課題	25
3	立地の適正化に関する基本的な方針	26
3-1	日常生活の利便性を維持する居住地の形成	26
3-2	地域特性に応じた魅力的な拠点の形成	26
4	居住誘導区域	27
4-1	居住誘導区域の設定の考え方	27
4-2	居住誘導区域	29
5	都市機能誘導区域・誘導施設	36
5-1	都市機能誘導区域の設定の考え方	36
5-2	誘導施設の設定の考え方	37
5-3	都市機能誘導区域・誘導施設	39
6	立地の適正化に関する基本的な方針の実現に向けた取組	51
6-1	誘導施策	51
6-2	目標	53
6-3	効果	53
6-4	評価	53
7	届出制度	54
7-1	届出の概要	54
7-2	居住誘導区域	54
7-3	都市機能誘導区域	55
8	資料編	56
8-1	用語解説	56
8-2	木更津市立地適正化計画の策定体制	60
8-3	木更津市立地適正化計画の策定経過	61

1 はじめに

1-1 立地適正化計画策定の背景と目的

本市は、東京湾アクアライン*（以下「アクアライン」という。）や首都圏中央連絡自動車道*（以下「圏央道」という。）など広域幹線道路網の整備による交通利便性、低廉で良好な居住環境、里山・里海に触れる多様なライフスタイルを実現できる自然環境などの立地特性を併せ持つことから、人口は子育て世代を中心に増加を続け、2020（令和2）年10月1日現在の常住人口*は約13万6千人となっています。また、アクアライン等を活かした交流人口や関係人口の増加や、企業の進出が相次ぐなど、まちの賑わい・活力づくりに向けた相乗効果が表れています。

その一方で、全国的に人口減少、少子高齢化が問題となっており、本市の人口も、国立社会保障・人口問題研究所*の推計によると、2030（令和12）年の約13万9千人をピークに減少するものとされています。

人口減少が進んでいる地域においては、市街地の人口密度が低下し、生活利便施設*や地域活力の維持が困難になる等の課題が生じています。

そこで、公共交通や日常生活の利便性が高い駅周辺地区等の拠点周辺のエリアにおいて、魅力的なまちづくりに取り組むことにより、そのエリアへ居住を長期的な視点でゆるやかに誘導し、人口密度を維持することにより都市機能の持続性を向上させ、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティ*が持続的に確保されることを目指す「立地適正化計画」を策定することとしました。

*は「8-1用語解説」を参照（以下頁同じ）

1-2 立地適正化計画制度の概要

(1) 基本的な考え方

我が国では、全国的に人口減少が進行しています。人口減少が進んでいる地域においては、市街地の人口密度が低下することで、生活利便施設の維持や地域の活力維持が困難となり、まちづくりにおいて大きな課題となっています。

このような状況を踏まえ、国は、2014（平成26）年に都市再生特別措置法*を改正し、立地適正化計画制度を創設しました。

立地適正化計画は、公共交通や日常生活の利便性が高い駅周辺地区等の拠点の周辺へ、居住を長期的な視点でゆるやかに誘導し、人口密度を維持することにより都市機能の持続性を向上させ、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティが持続的に確保されることを目指すものです。全ての居住者を一定のエリアへ強制的に短期間で集約させるものではありません。

(2) 制度内容の概略

立地適正化計画では、都市計画区域*全域に「立地適正化計画の区域」を、市街化区域*の内側に「居住誘導区域」を、原則として更にその内側に「都市機能誘導区域」を、設定します。[図1-2]

① 「居住誘導区域」とは

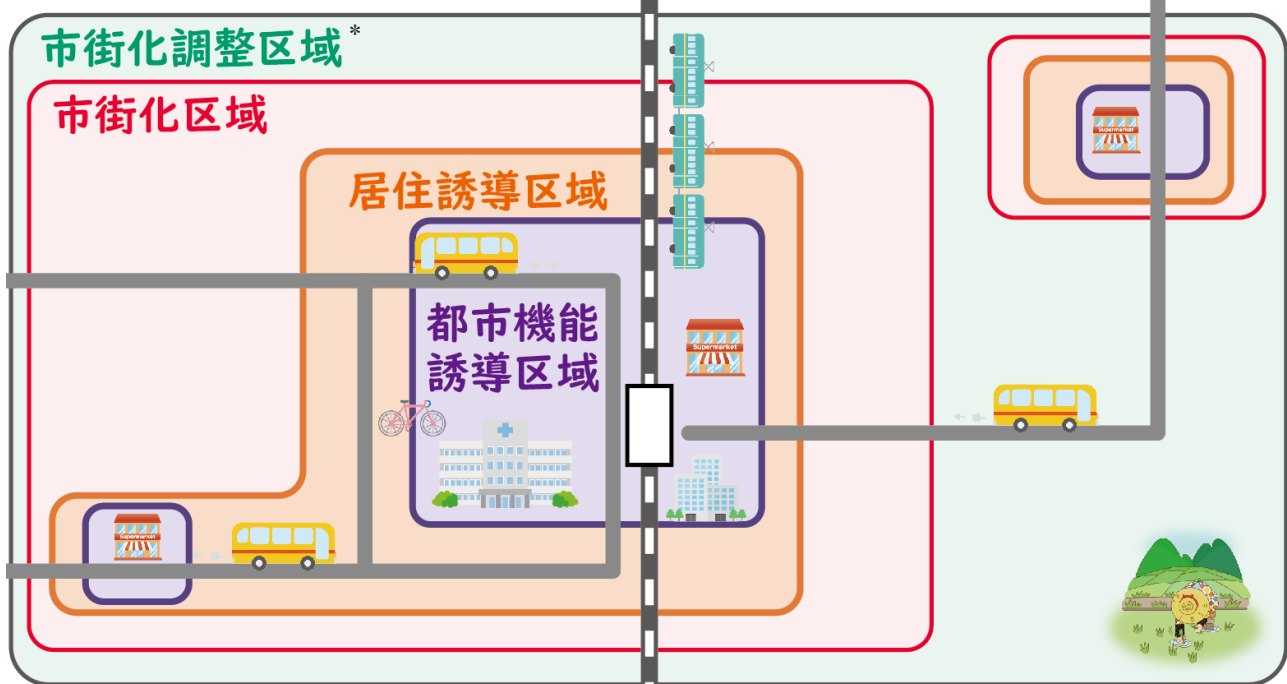
人口減少時代を迎えても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を長期的な視点でゆるやかに誘導していく区域です。

② 「都市機能誘導区域」とは

商業・医療・子育て支援*施設等の都市施設の立地を、都市の中心拠点や生活拠点に維持・誘導することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

[立地適正化計画の区域・居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定イメージ（図1-2）]

立地適正化計画の区域（都市計画区域全域）



③ 届出制度

本計画で設定する居住誘導区域及び都市機能誘導区域の外側で一定規模以上の開発行為*や建築等行為を行う場合等は、都市再生特別措置法に基づき、市へ事前の届出が必要になります。

この届出は、誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築等行為等の動向を把握するために設けられています。

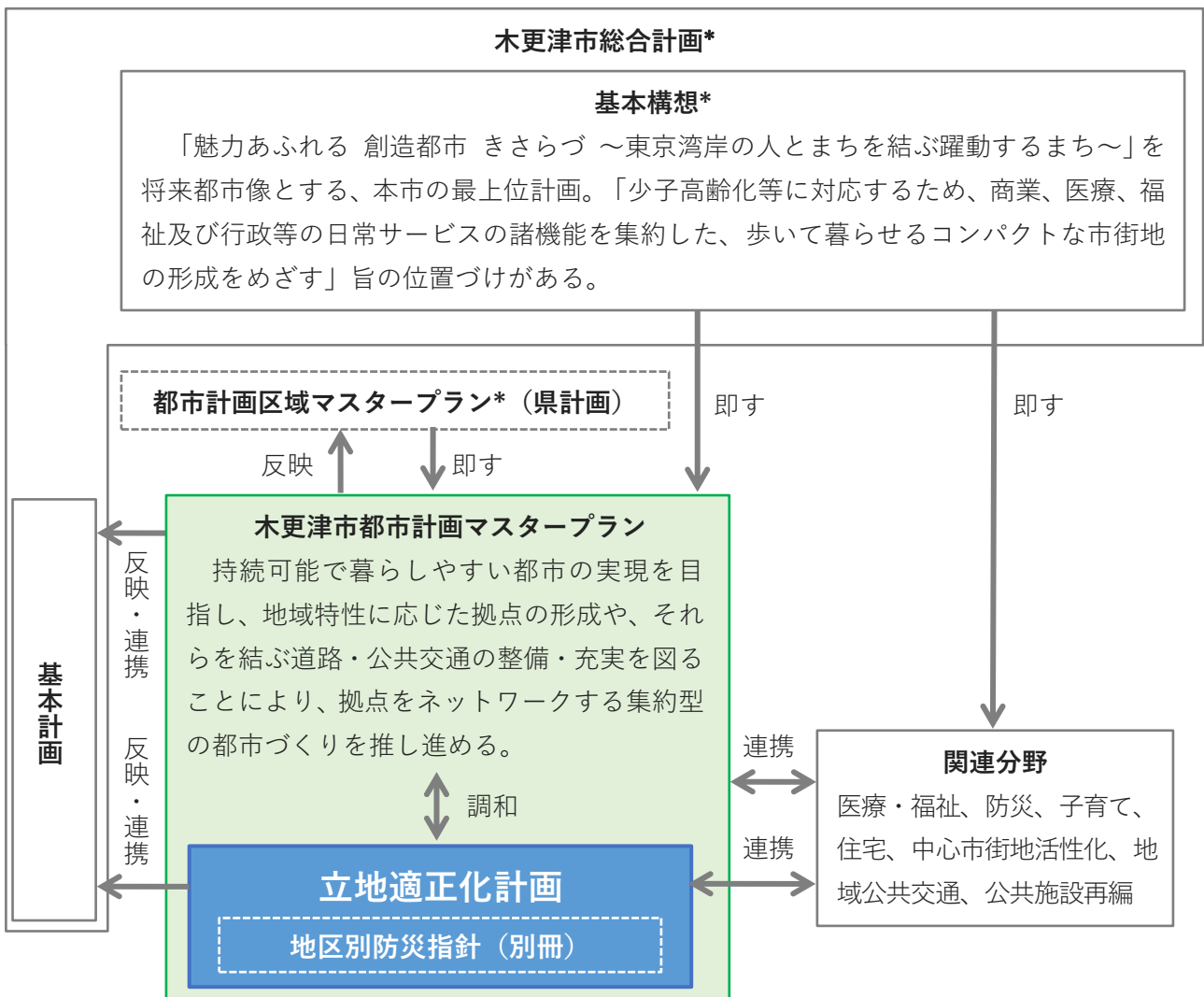
1-3 立地適正化計画の位置づけ

(1) 立地適正化計画と関連計画・関連分野との関係

立地適正化計画と関連計画・関連分野の関係は下記のとおりです。[図1-3]

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画マスタープラン*の一部とみなされます。

[立地適正化計画の位置づけ (図1-3)]



(2) 木更津市都市計画マスタープラン（抜粋）

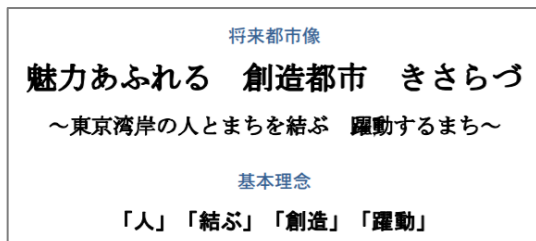
木更津市都市計画マスタープランの概要は、次のとおりです。

① 将来都市像と都市づくりの方向

a 目標年次・対象区域

目標年次は2030（令和12）年とし、都市計画マスタープランの対象区域は「木更津市全域」とします。

b 将来都市像・基本理念



- 「人」が中心のまちづくりをめざします
- 多様な主体を「結ぶ」まちづくりをめざします
- 新たな魅力等を「創造する」まちづくりをめざします
- 未来へ「躍動」するまちづくりをめざします

c 都市づくりの方向（抜粋）

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。

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。

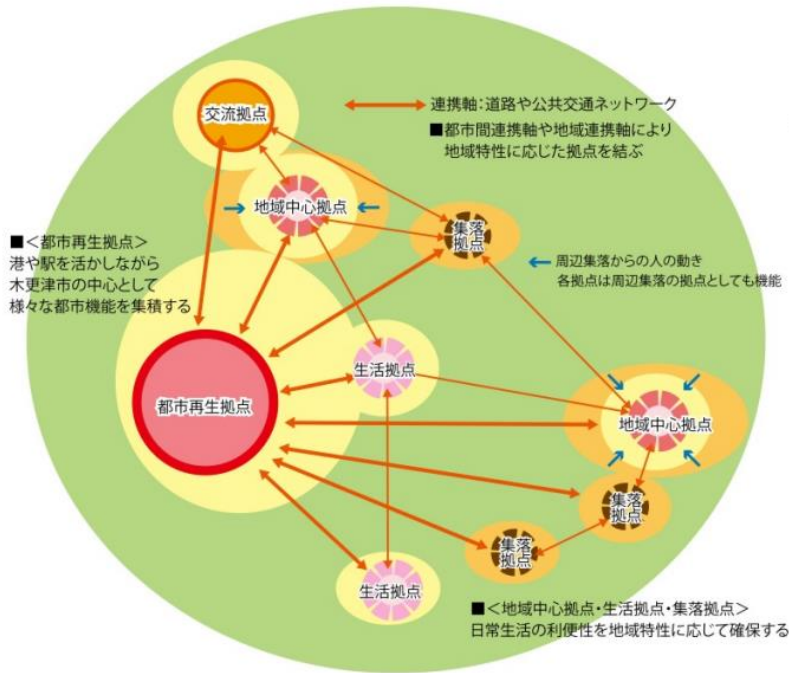
5 安心・安全な都市づくり

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。

② 将来都市構造の形成

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

[拠点ネットワーク型の集約型都市構造のイメージ図]



拠点の形成・充実とそれらを
道路・公共交通のネットワークで結ぶ構造

拠点ネットワーク型の集約型都市構造のイメージ図

地域中心拠点のイメージ

鉄道駅を中心とした既成市街地に配置



生活拠点のイメージ

商業の集積が見られる新市街地に配置



久留里線駅前市街地に配置



集落拠点のイメージ

学校や公民館などがある集落に配置



α 拠点の配置（抜粋）

都市再生拠点	本市の中心として、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。【JR 木更津駅周辺地区、内港地区、築地地区】
交流拠点	アクアライン着岸地という高い交通利便性を活かし、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。【かずさアクアシティ*地区】
研究開発拠点	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。【かずさアカデミアパーク*地区】
I.C 周辺拠点	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。【木更津北 I.C 周辺、木更津南 I.C 周辺、木更津東 I.C 周辺】
地域中心拠点	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。【JR 巖根駅周辺地区、JR 馬来田駅周辺地区】
生活拠点	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。【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】
集落拠点	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。【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】

β 軸（ネットワーク）の形成（抜粋）

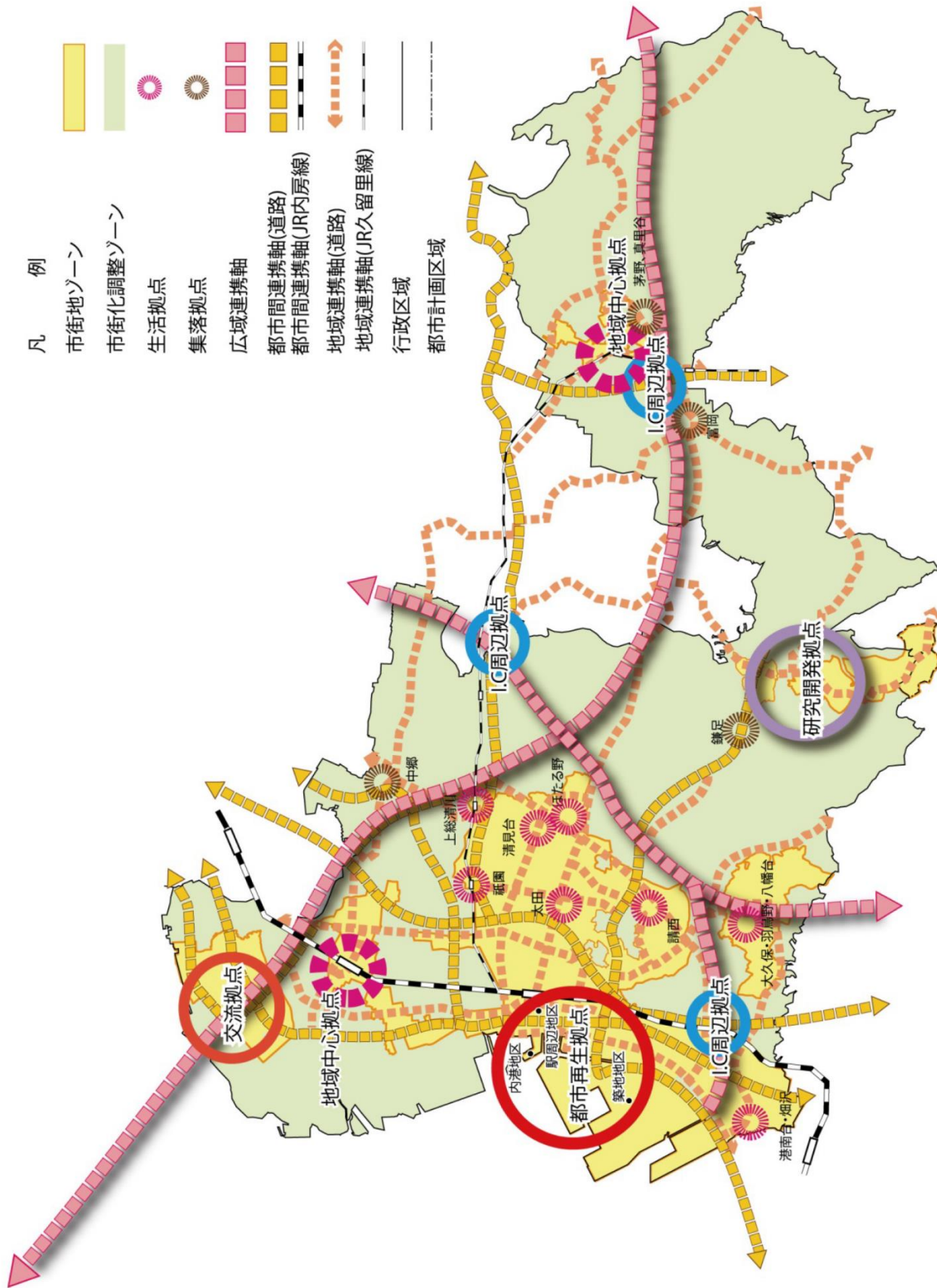
広域連携軸	拠点機能や高速バスネットワークの強化を図ることにより、県内外を含めた広域的な連携強化を図ります。【館山道、圏央道、アクアライン、アクアライン連絡道】
都市間連携軸	公共交通及び自動車交通による都市間の連携強化を図ります。【国道、主要な都市計画道路、JR 内房線】
地域連携軸	公共交通及び自動車交通による市内各地域間の連携を図ります。【県道・主要な市道等、JR 久留里線】

【トピックス】 インターチェンジ周辺における土地の利活用に関する千葉県の動向

県は、新たな産業用地の確保が課題となり、企業誘致のための新たな受け皿づくりが求められていることから、2020（令和2年）9月、市町村と連携し多様な産業や施設の誘致のための受け皿づくりを進め、県の発展と地域の振興に寄与することを目的に、「高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくりを進めるための計画的な土地利用の促進に係る基本方針」を策定しました。本方針では、県はワンストップ相談窓口等を設置し、市町村が行う開発計画策定に向けた取組の各段階に応じた支援を行うこととしています。

本市では、インターチェンジ周辺における土地の利活用に向け、本指針を活用し県と連携する等の取組を検討していきます。

[拠点をネットワークする都市構造図]



(3) 立地適正化計画の計画期間

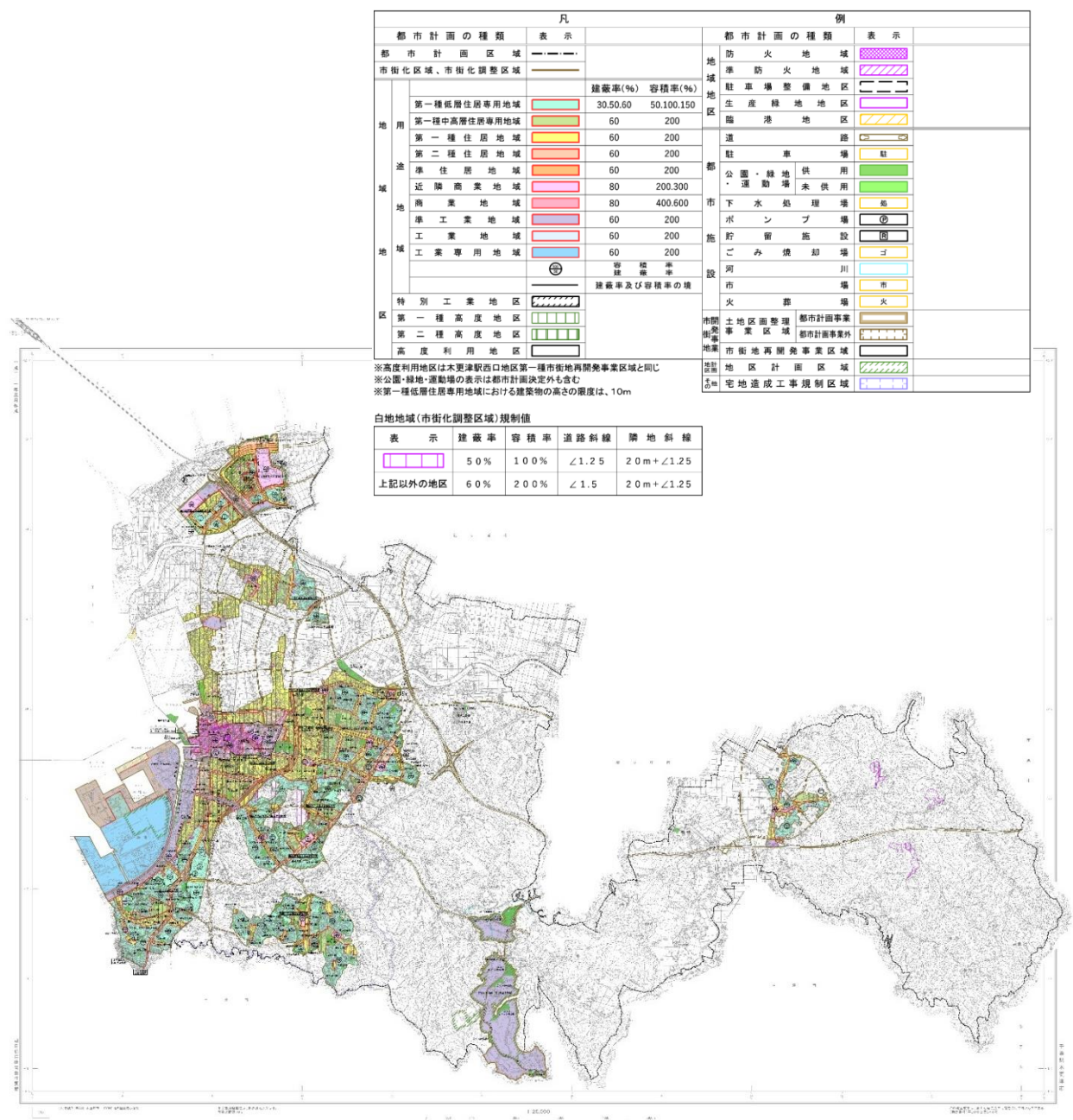
本計画は概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、計画の期間は、基本構想及び木更津市都市計画マスタープランとの一体的な運用を図る観点から、これらの目標年次と同じ、2030（令和12）年までとします。

なお、人口構造や社会情勢の変化に対応した柔軟な計画とすることから、概ね5年毎に評価を行い、必要に応じて見直しを検討します。

(4) 立地適正化計画の区域

本計画区域は、木更津都市計画区域（木更津市全域と君津市の一部62haで構成）の内、木更津市全域に設定します。

[都市計画図]



2 都市の現状と課題

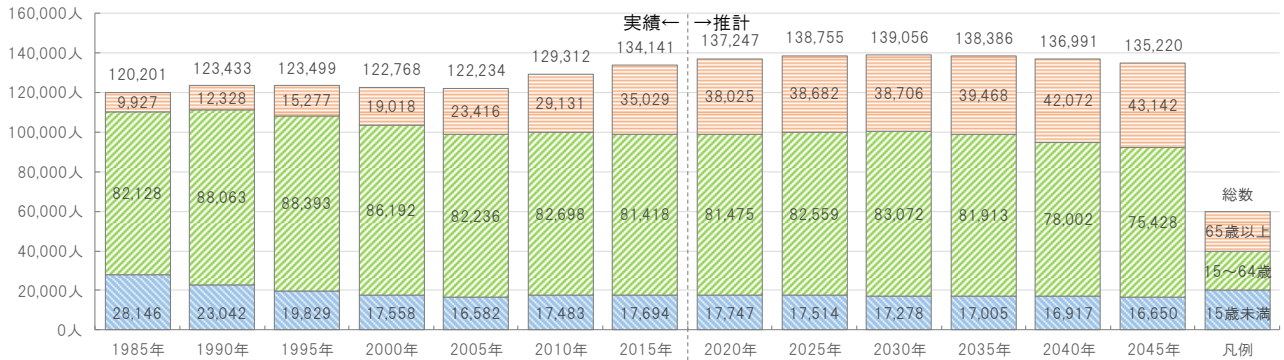
2-1 都市の現状と課題

(1) 人口

今後、人口が減少し、人口減少地区は、市街化区域内にも発生することが予測されています。

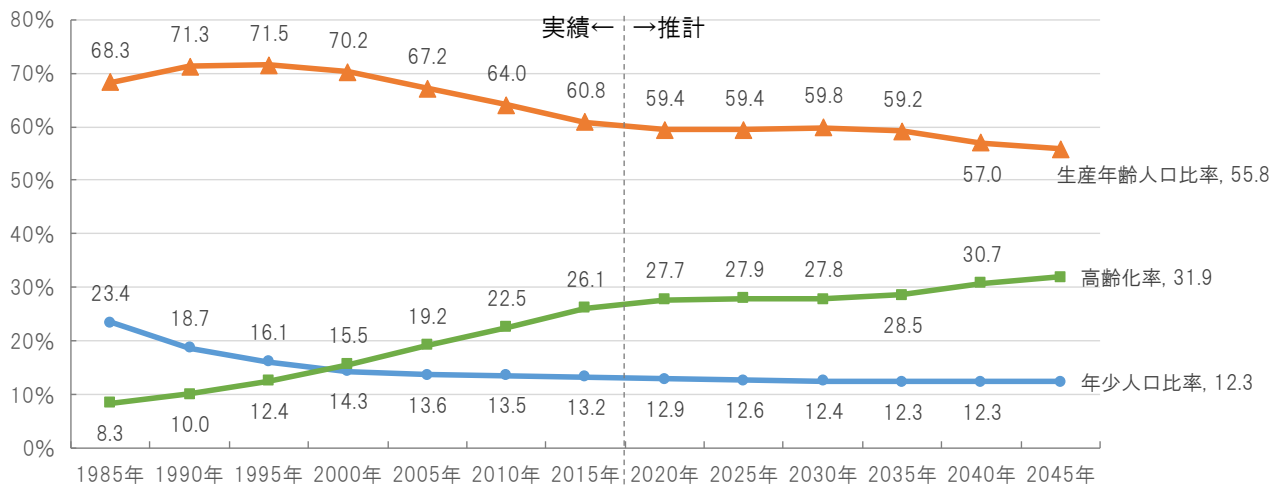
- 本市の人口は、2030（令和12）年の約139,000人をピークに減少に転じ、2045（令和27）年には現在の人口とほぼ同じ約135,000人になると推計されています。[図2-1-1]
- 本市の高齢化率*は右肩上がりに上昇する一方で、生産年齢人口*及び年少人口*比率は減少が続くことが読み取れます。[図2-1-2]
- 本市の2020（令和2）年の人口と2045（令和27）年の人口を字毎に比較すると、金田東、ほたる野、請西東、請西南、羽鳥野、港南台地区等では人口増加が予測されていますが、市街化区域内であっても岩根、吾妻、新宿、中央、富士見、新田、大久保、八幡台地区等では人口減少が予測されています。[図2-1-3]

[年齢3区分人口の推移 (図2-1-1)]



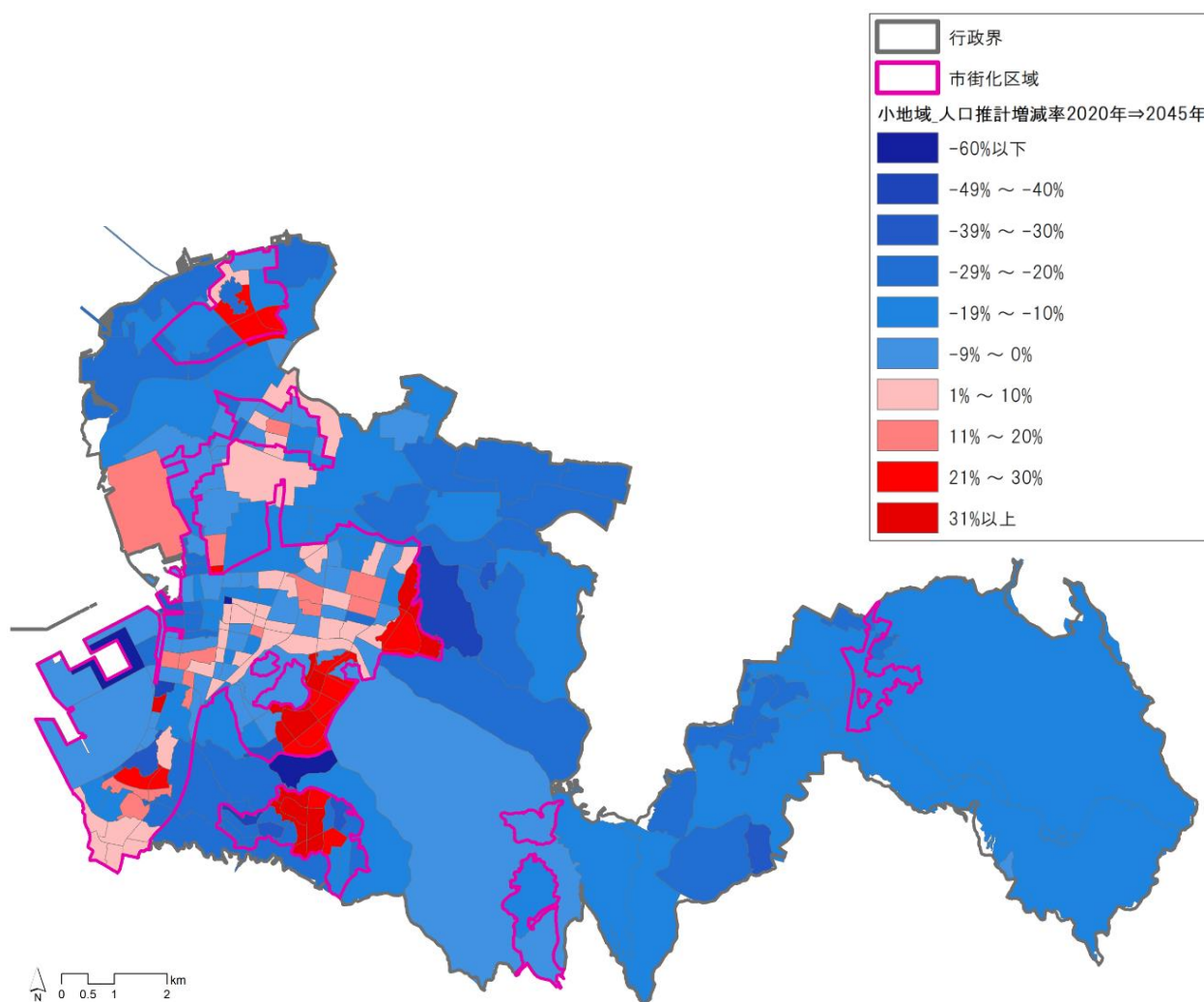
データ：国勢調査／日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

[年齢3区分人口割合の推移 (図2-1-2)]



データ：国勢調査／日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

[人口増減率 2020 (令和2) 年⇒2045 (令和27) 年 (小地域) (図2-1-3)]



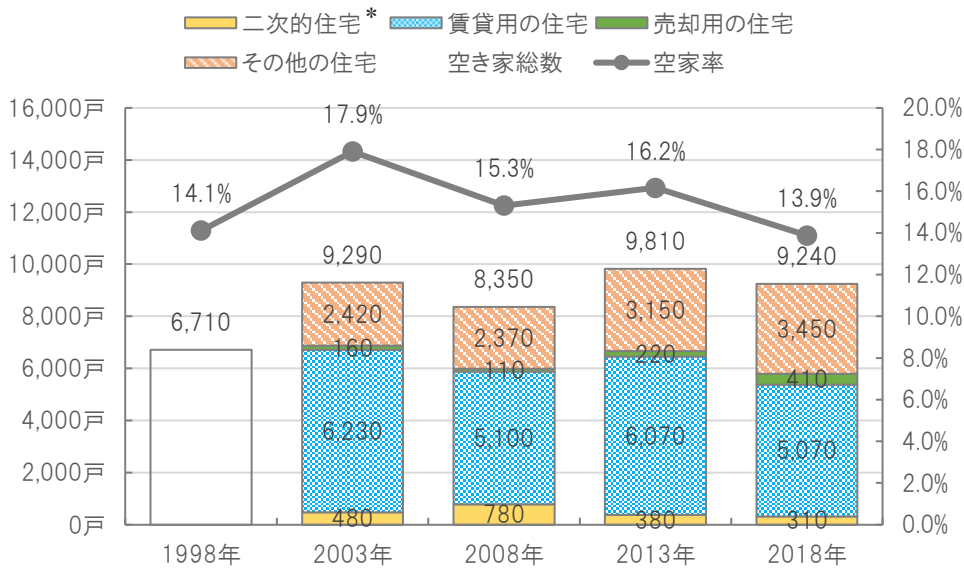
データ：将来人口・世帯予測ツール (国土交通省 国土技術政策総合研究所)

(2) 空家等

今後、人口が減少すると、空家や空き店舗が更に増加する恐れがあります。

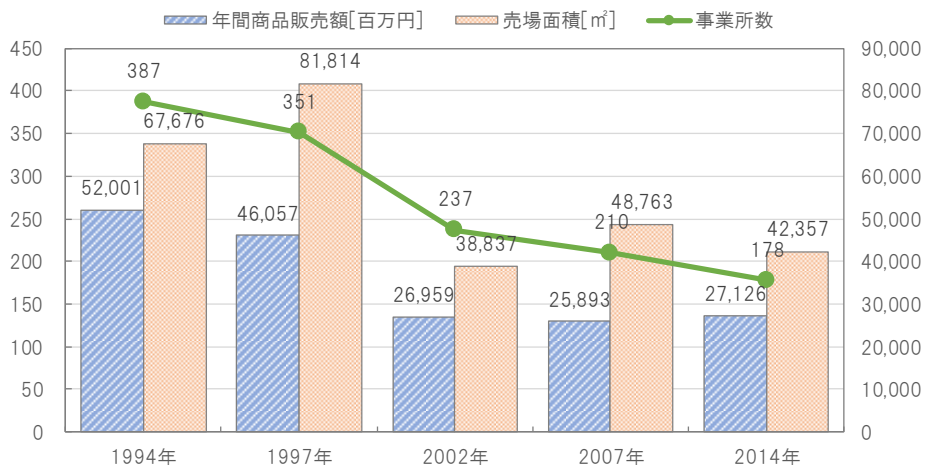
- 市内には9,000戸を超える空家が存在しています。その内、「売却用の住宅」と利用用途が不明である「その他の住宅*」が増加傾向にあり、今後空家が増加する恐れがあります。[図2-2-1]
- 商店街の小売業では、事業所数について、2014（平成26）年は1994（平成6）年に比べ、54%減となっています。売場面積は狭くなり、年間商品販売額も減少を続けています。このことから、空き店舗・空きテナントの増加が予想されます。[図2-2-2]

[空き家数の推移（図2-2-1）]



データ：住宅・土地統計調査

[商店街の小売業（図2-2-2）]



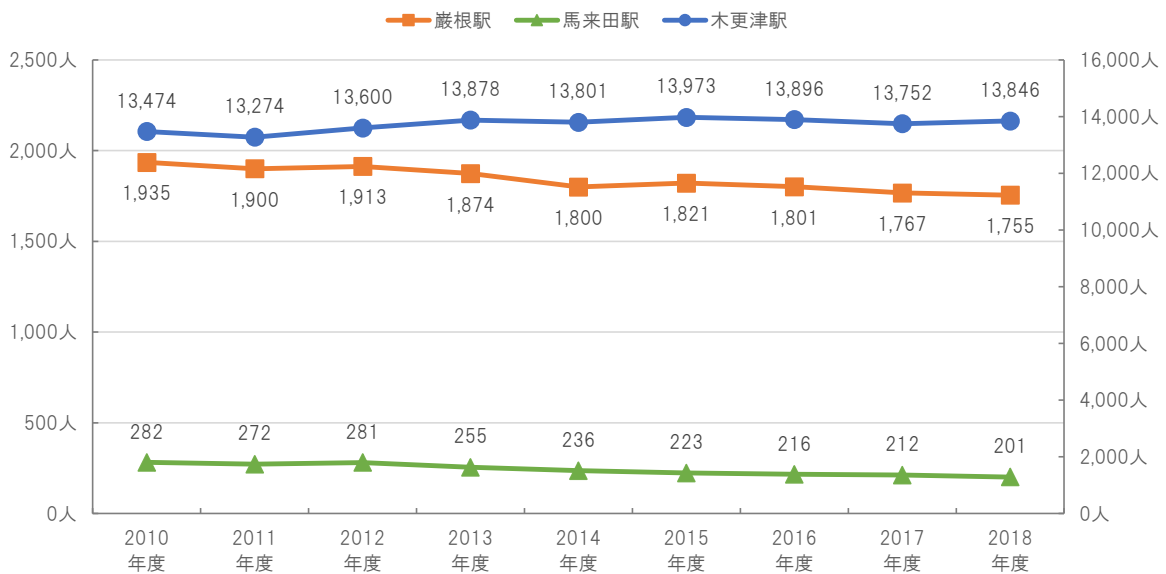
データ：商業統計

(3) 公共交通

今後、人口が減少すると、路線バスの便数減少など、利便性が低下する恐れがあります。

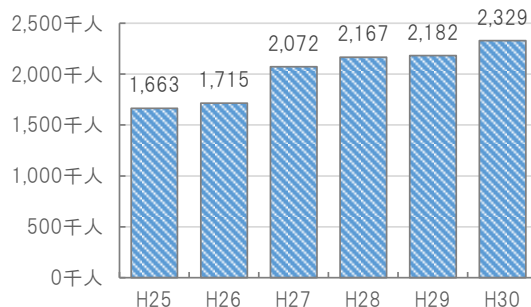
- 鉄道の乗車人員は、木更津駅はほぼ横ばいですが、巖根駅や馬来田駅は減少しています。[図2-3-1]
- 市内の路線バスの年間乗車人員や運賃収入額は、増加傾向にあります。[図2-3-2][図2-3-3]
- 「駅前から大型商業施設へ向かう路線」や「駅前から連担する住宅地を通る路線」は、運行便数が多く利便性が高い傾向にあります。[図2-3-4]

[鉄道各駅1日当たりの平均乗車人員 (図2-3-1)]



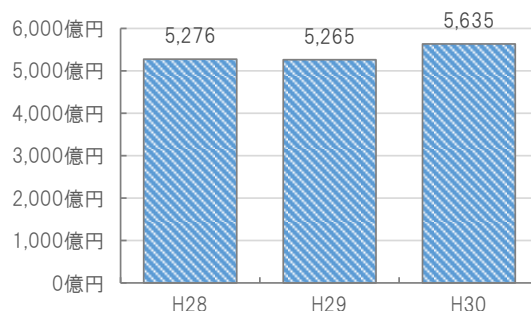
データ：JR 東日本株式会社

[年間乗車人員 (高速バスは含まない) (図2-3-2)]



データ：日東交通(株)・鴨川日東バス(株)・小湊鐵道(株)

[運賃収入額 (高速バスは含まない) (図2-3-3)]



データ：日東交通(株)・鴨川日東バス(株)・小湊鐵道(株)

[2020 (令和2) 年3月1日時点 路線バス運行状況 (図2-3-4)]

番号	路線名	運行便数 (本/日)		
		上り	下り	合計
1	シーアイタウン線	9	10	19
2	八幡台ニュータウン線	23	27	50
3	真舟団地・君津中央病院線	9	9	18
4	馬來田線	11	10	21
5	太田循環線 A 廻り	14	—	14
6	太田循環線 B 廻り	13	—	13
7	中郷・富岡線 (廃止代替路線)	4	3	7
8	高倉線	8	7	15
9	三井アウトレットパーク線 (木更津駅～金田中島～袖ヶ浦駅)	30	30	60
10	三井アウトレットパーク線 (木更津駅～中島郵便局～袖ヶ浦駅)	1	2	3
11	三井アウトレットパーク線 (木更津駅～巖根駅～袖ヶ浦駅)	—	1	1
12	三井アウトレットパーク線 (巖根駅発着)	1	1	2
13	三井アウトレットパーク線 (袖ヶ浦駅発着)	30	31	61
14	清見台団地線 (木更津駅西口発着)	28	29	57
15	清見台団地線 (木更津駅東口発着)	20	21	41
16	潮見線 (木更津駅～ソニー前)	7	5	12
17	潮見線 (木更津駅～イオンモール木更津)	3	3	6
18	潮見線 (木更津駅～君津製鐵所)	7	8	15
19	イオンモール木更津線 (木更津駅～君津駅)	34	35	69
20	イオンモール木更津線 (イオンモール木更津経由)	5	5	10
21	かずさアカデミアパーク線	12	11	23
22	三島線	8	8	16
23	畑沢線	12	12	24
24	木更津市内循環線 (巖根駅)	5	6	11
25	富津線	16	16	32
26	君津市内循環線 (A 廻り)	19	—	19
27	君津市内循環線 (B 廻り)	19	—	19
28	姉ヶ崎線 (茅野)	11	15	26
29	木更津鴨川線	5	5	10

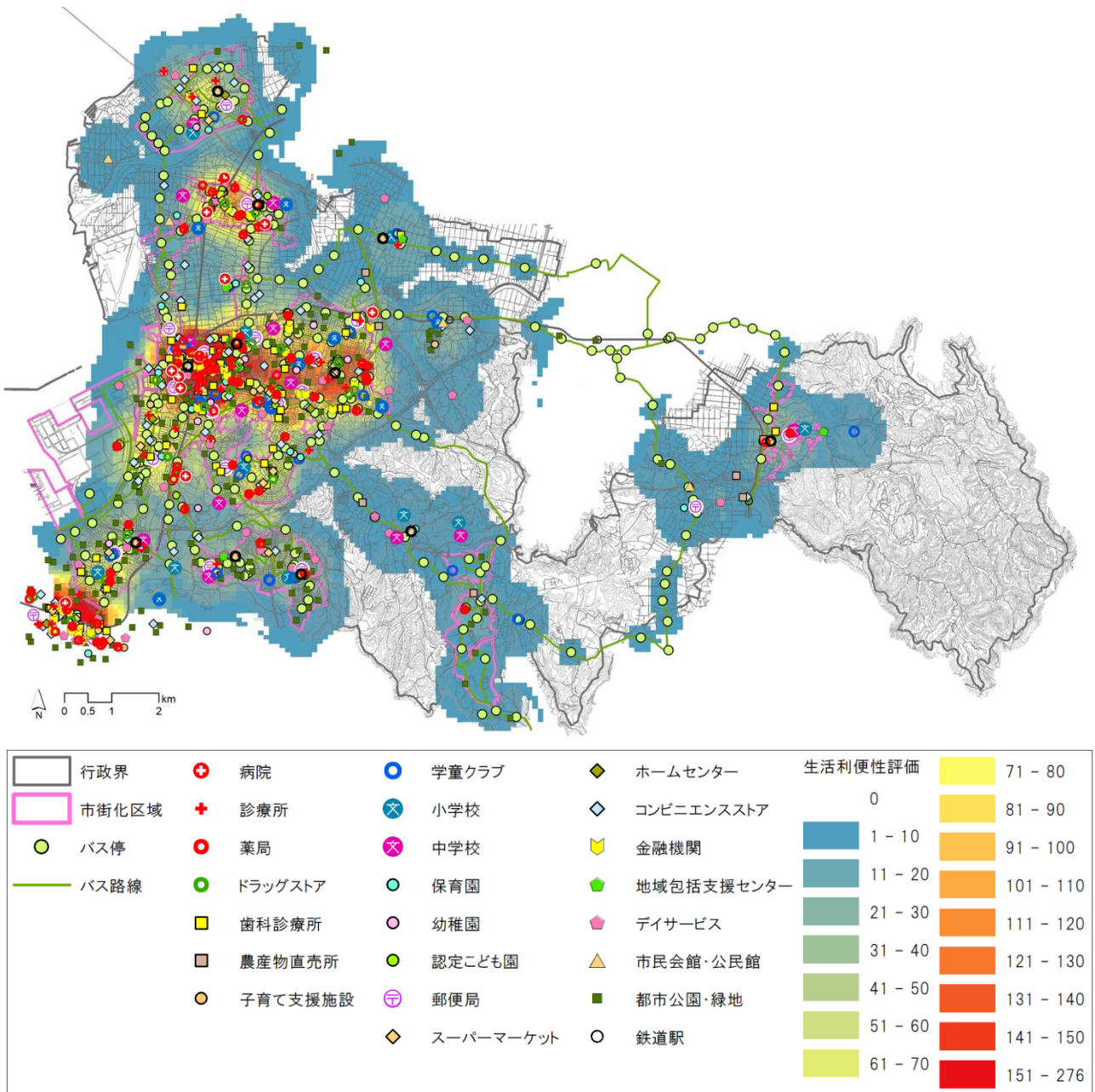
データ：日東交通(株)、鴨川日東バス(株)、小湊鐵道(株)

(4) 生活利便施設

今後、人口が減少し人口密度が低くなると、生活利便施設の撤退などにより、生活利便性が低くなる恐れがあります。

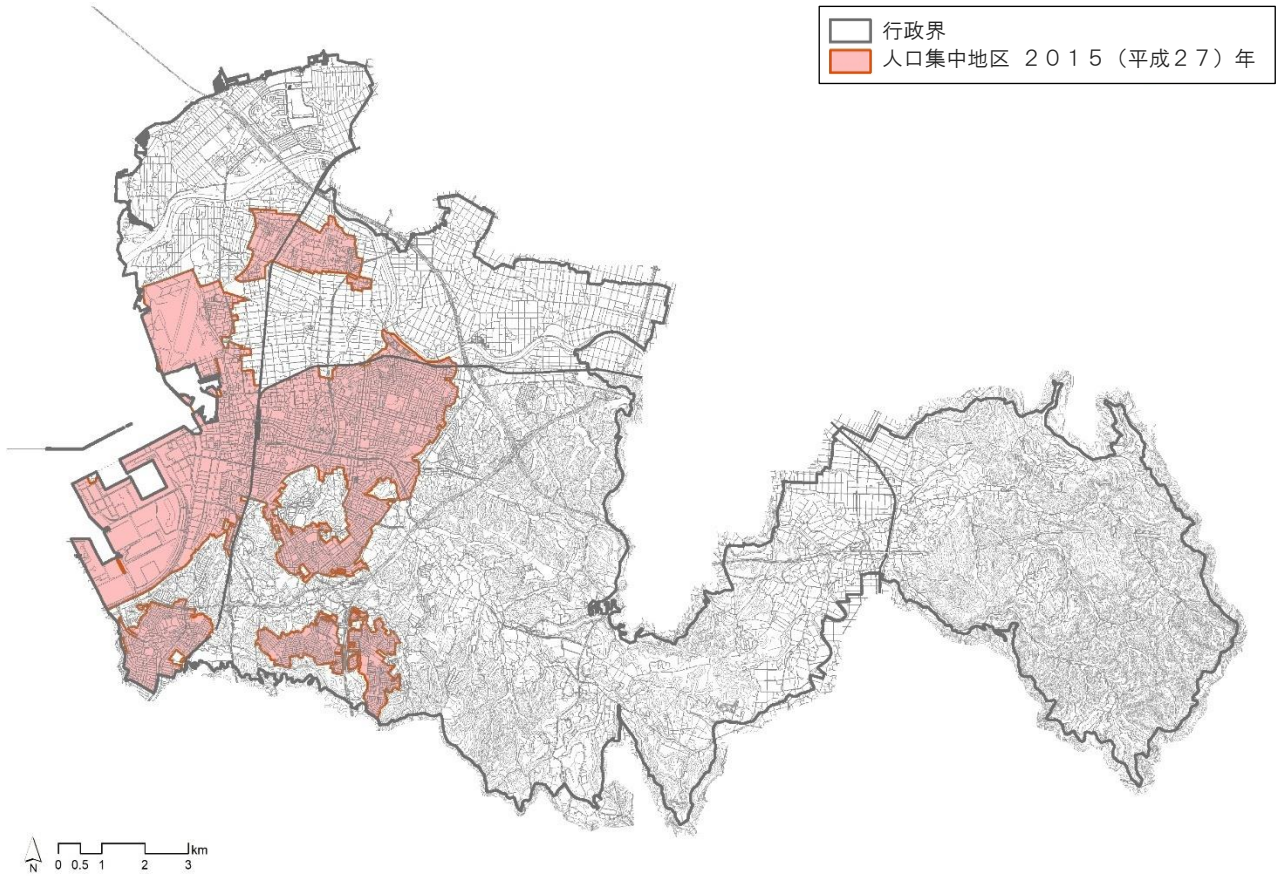
- 日常生活を支えるスーパーや診療所、高齢者福祉施設、幼稚園等の身近な生活利便施設は、市街化区域内に多く立地しています。[図2-4-1]
- 徒歩圏内（バス停300m、その他施設800m）にある生活利便施設の数了指標化した生活利便性評価が高い地区は、人口密度の高い人口集中地区*（40人/ha以上の地区）と、概ね一致しています。[図2-4-2]

[生活利便性評価（図2-4-1）]



生活利便性評価は生活利便施設への近接性を点数で計算しており、点数が高いほど生活利便性評価が高いことを示す。

[2015 (平成27) 年 人口集中地区 (図2-4-2)]



データ：国勢調査

(5) 高齢者の福祉・健康

健康寿命*を延伸するため、日常生活の中で歩く運動習慣を持つことが求められています。

- 本市の「平均寿命」と「健康寿命(健康上の問題で日常生活が制限されることなく生活できる期間)」を比較すると、その差は、男性14.5歳、女性19.4歳となっています。[図2-5]
- 将来の病気を予防し、要介護状態となることを防ぐためには、日常生活の中で歩く運動習慣を持つことが重要です。
- 高齢者の自立的な生活と健康増進に向け、歩いて暮らせる範囲に立地している生活利便施設を維持することが重要です。

[木更津市の平均寿命・健康寿命(図2-5)]

性別	平均寿命	健康寿命	差
男性	80.6歳	66.1歳	14.5
女性	86.5歳	67.1歳	19.4

データ：平均寿命 2015(平成27)年 市区町村別生命表(厚生労働省)

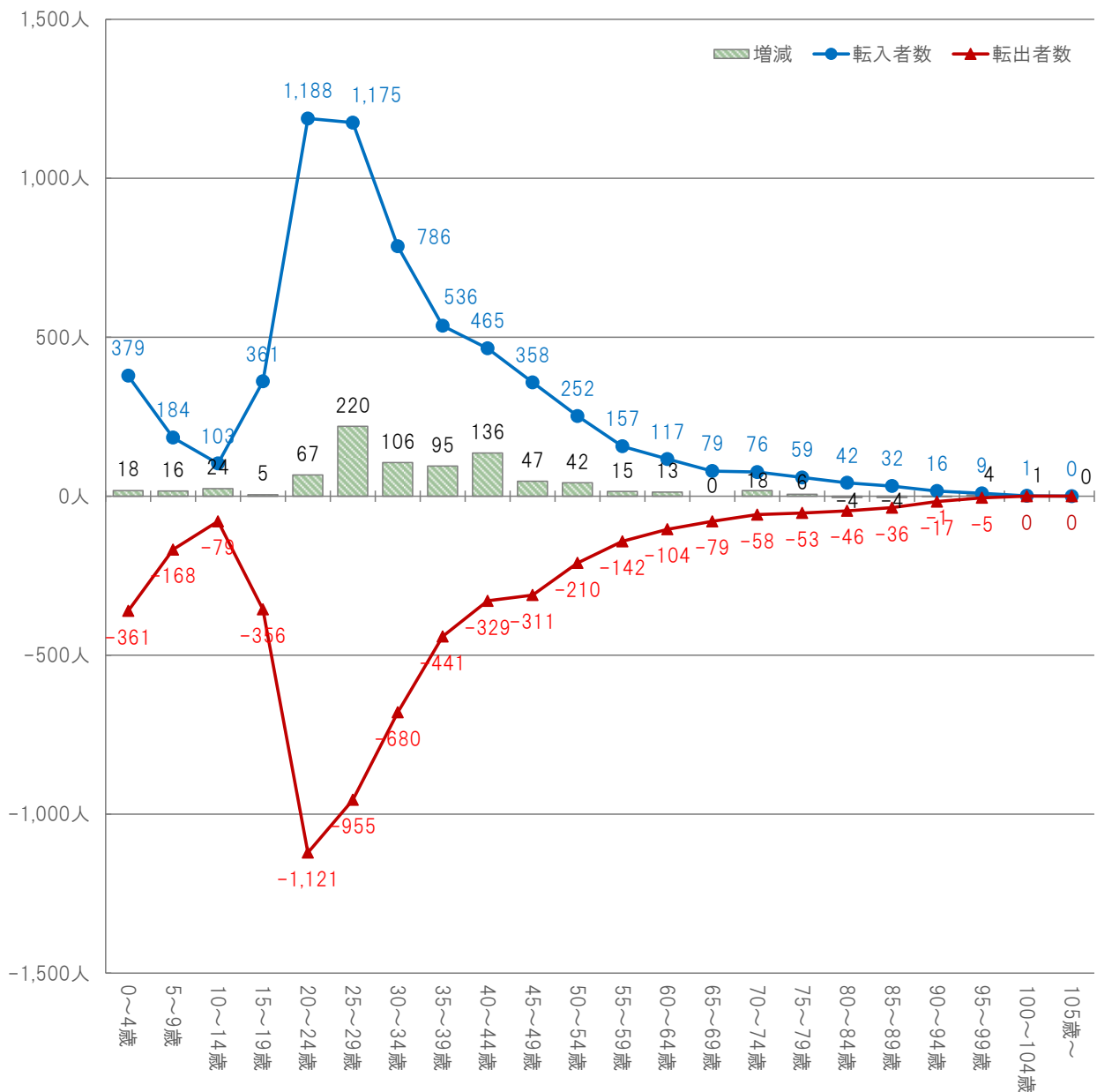
健康寿命 木更津市国民健康保険保健事業計画(第2期データヘルス計画)

(6) 子ども・子育て

本市で暮らす子育て世代が安心して働けるよう、待機児童の解消が求められています。

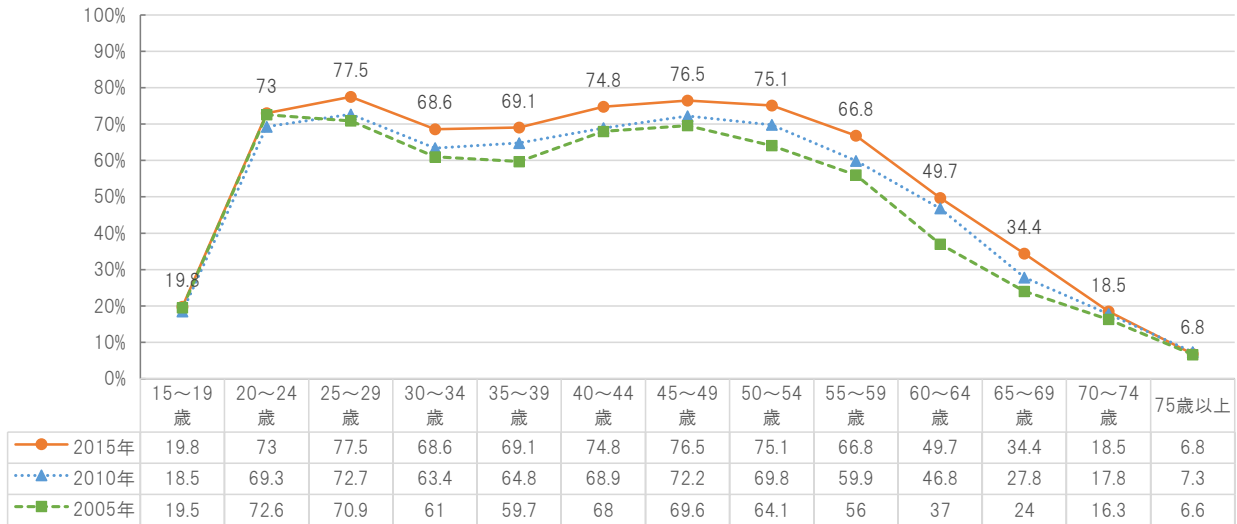
- 本市では、子育て世代（20歳以上50歳未満）の転入が超過傾向にあります（図2-6-1）。
- 本市における、15歳以上の女性人口に占める労働力人口（就業者+完全失業者）の割合は、増加傾向にあり、多くの女性が働いています（図2-6-2）。
- 本市において、保育園の待機児童数は減少傾向にありますが、待機児童の解消には至っていません（図2-6-3）。

[5歳階級別の純移動数（2019（令和元）年10月～2020（令和2）年9月）（図2-6-1）]



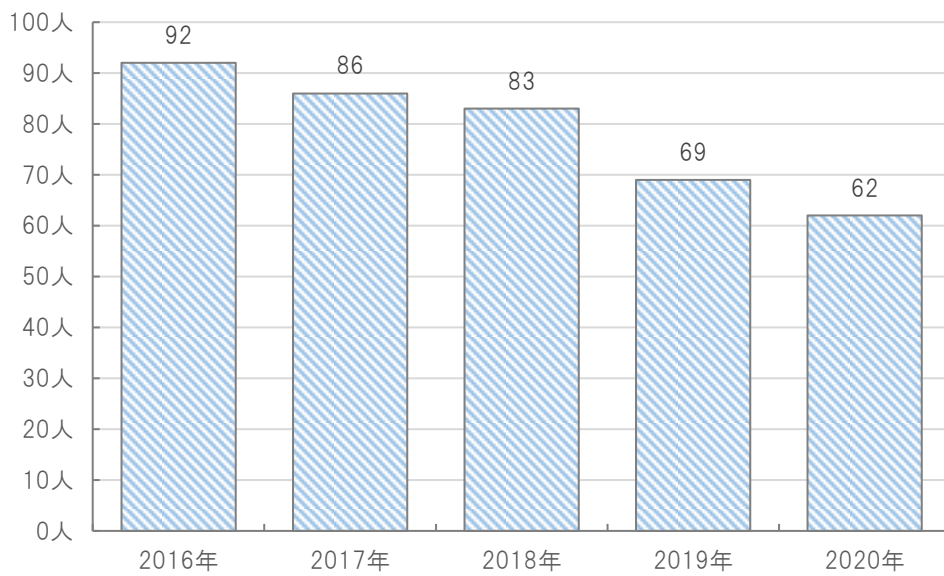
データ：市民部市民課

[女性の年齢別労働力率の推移 (図2-6-2)]



データ：国勢調査

[保育園の待機児童数の推移 (図2-6-3)]



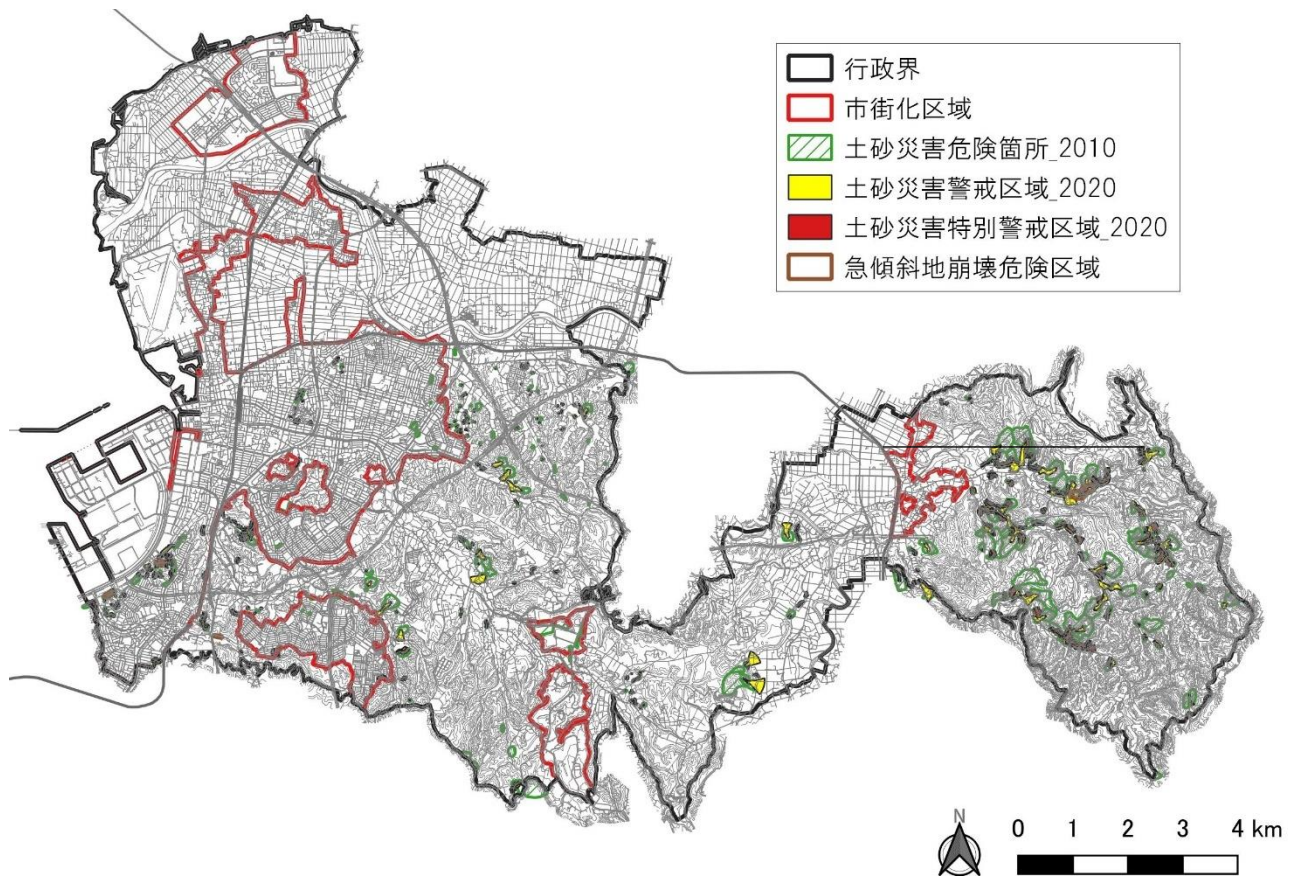
データ：健康子ども部こども保育課 (各年4月1日時点)

(7) 災害

災害の頻発・激甚化により、市内でも大きな被害が生じる可能性が高まっています。

- 近年は災害が頻発・激甚化し、毎年のように全国で大きな被害が発生しており、本市においても令和元年房総半島台風により大きな被害を受けました。
- 市内において、土砂災害や水害の恐れのある区域は、次のとおりです。[図2-7-1]～[図2-7-6]
- 災害の恐れのある区域には、JR木更津駅周辺やJR巖根駅周辺等、既に市街地を形成している区域も多く含まれていることから、防災・減災対策と連携した取組が必要です。

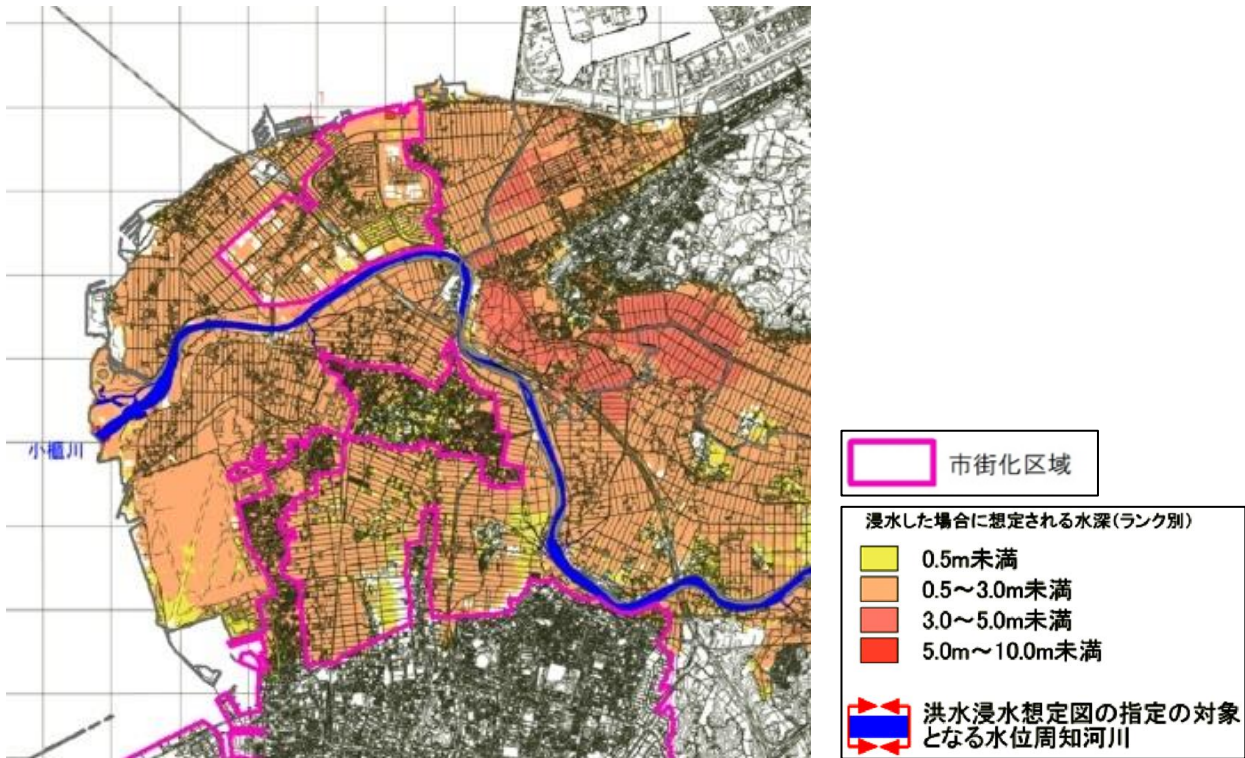
[土砂災害の恐れがある区域 (図2-7-1)]



データ：土砂災害危険箇所*は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）

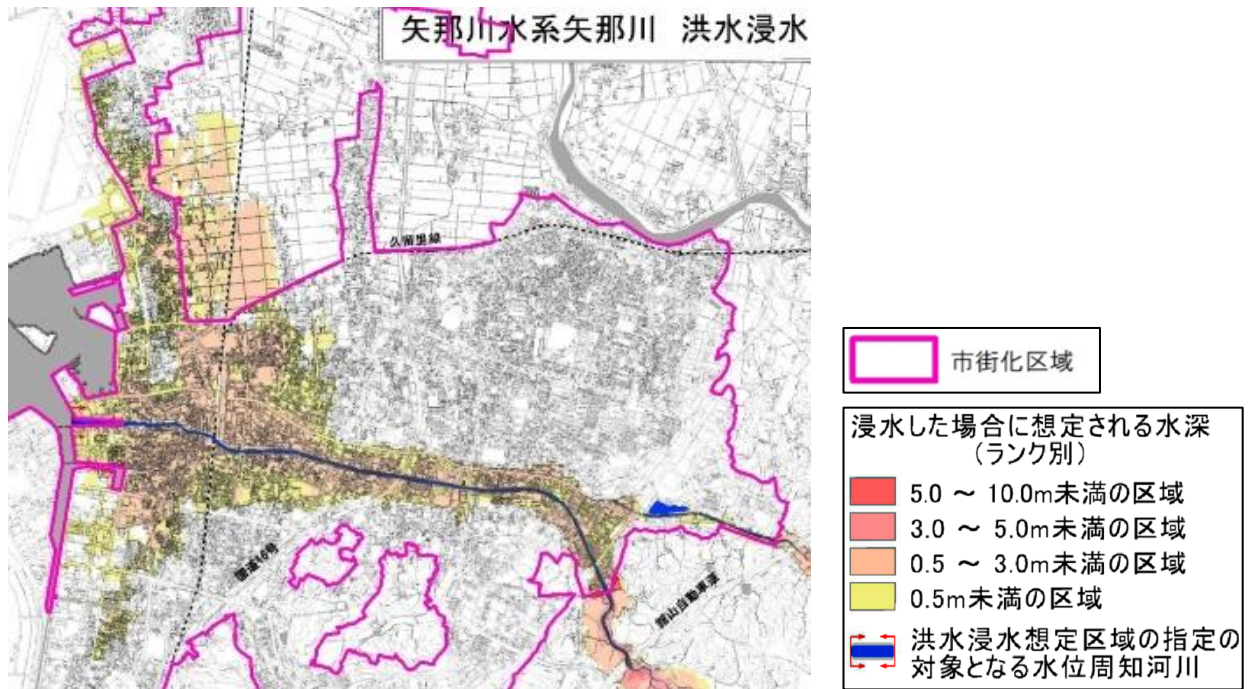
土砂災害特別警戒区域*・土砂災害警戒区域*（2020（令和2）年度時点）、急傾斜地崩壊危険区域*は千葉県提供

[河川浸水想定区域 小櫃川水系 (図2-7-2)]



データ：洪水浸水想定区域図 小櫃川水系 (千葉県)

[河川浸水想定区域 矢那川水系 (図2-7-3)]

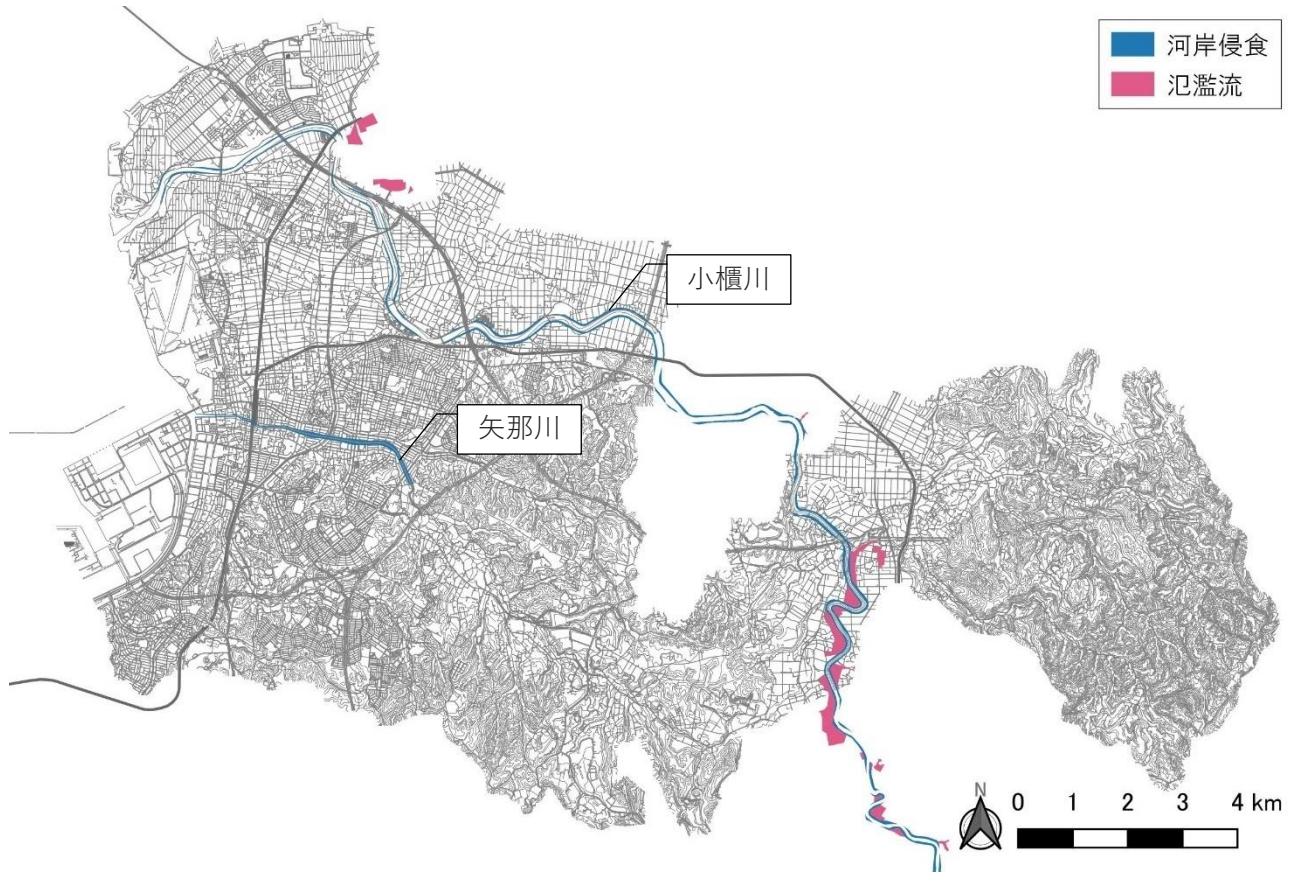


データ：洪水浸水想定区域図 矢那川水系 (千葉県)

[参考]

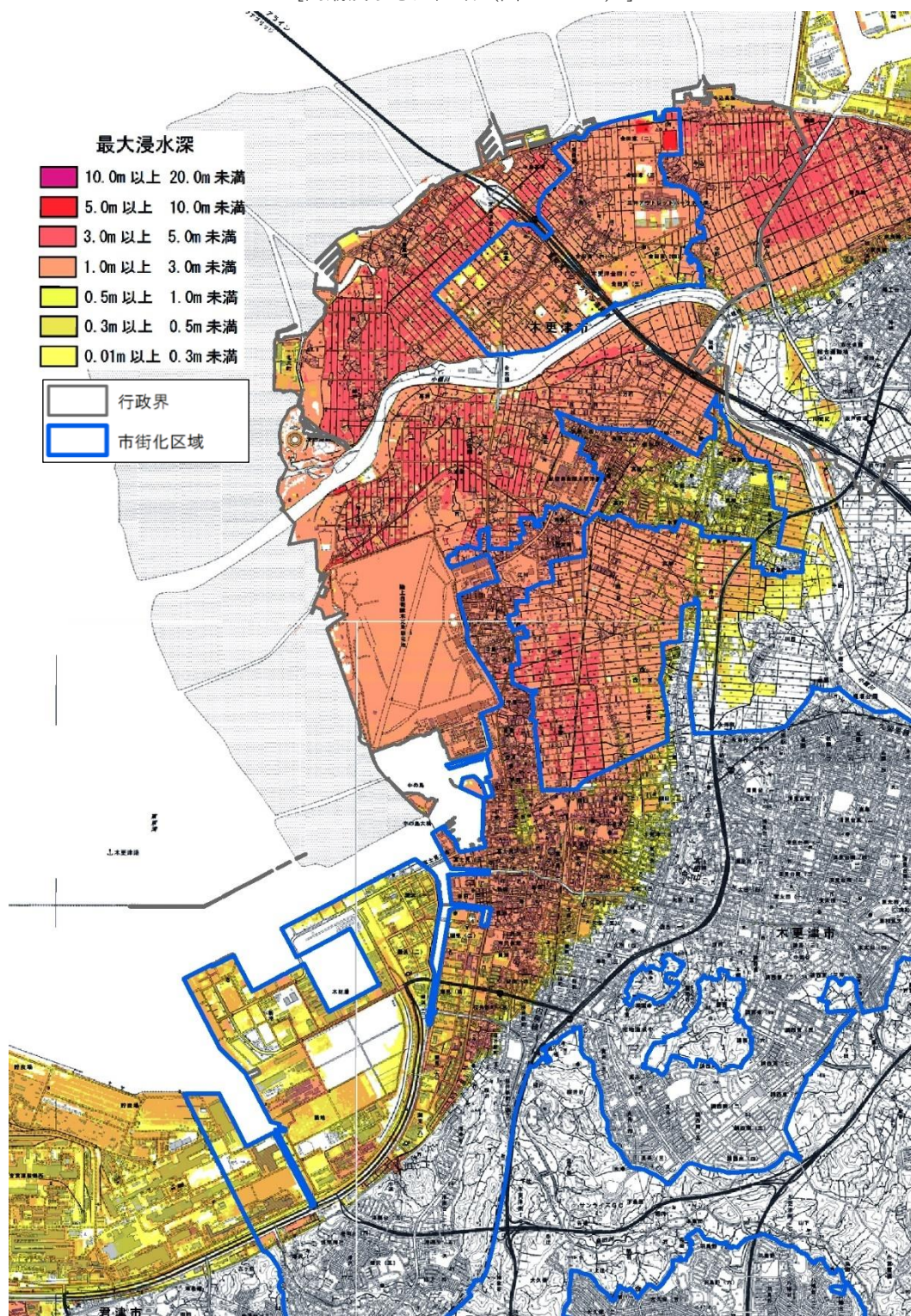
この図は、小櫃川水系小櫃川・矢那川水系矢那川について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。この洪水浸水想定区域等は、指定時点の小櫃川・矢那川、及びその支川の河道、洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により小櫃川・矢那川、及びその支川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。

[家屋倒壊等氾濫想定区域 河岸浸食・氾濫流 (図2-7-4)]



データ：千葉県 洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）

[高潮浸水想定区域 (図2-7-5)]



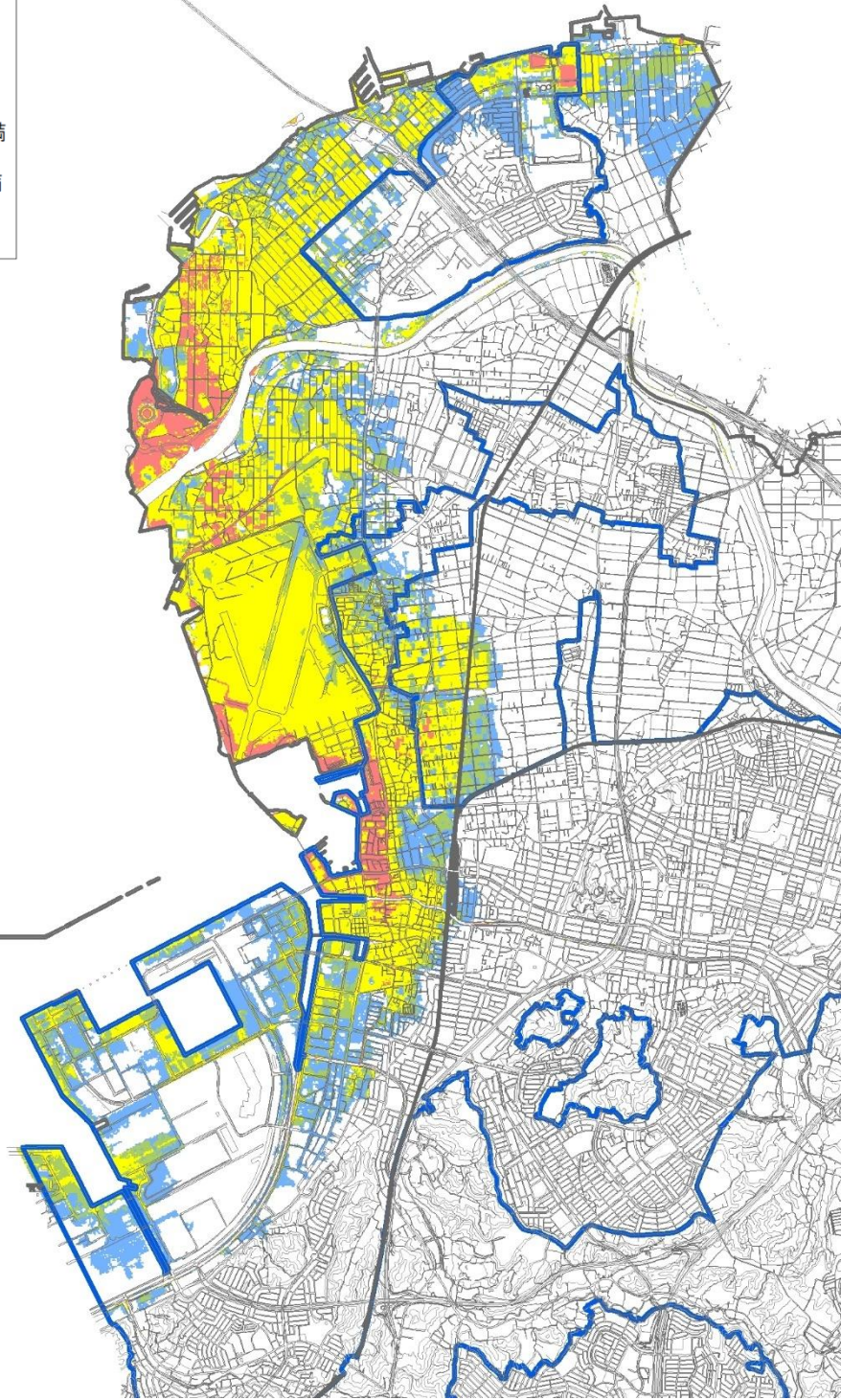
データ：高潮浸水想定区域図（千葉県）

[参考]

この図は、東京湾沿岸[千葉県区間]について、水防法の規定により定められた想定最大規模の台風による高潮浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。

この高潮浸水想定区域図は、2017（平成29）年3月時点の「東京湾沿岸[千葉県区間]」の海岸保全施設等の整備状況を勘案して、想定最大規模の台風に伴う高潮により沿岸および河川からの氾濫が生じた場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。

[津波浸水想定区域 (図2-7-6)]



想定する津波と浸水予測の概要

モデル地震:1703年元禄地震の新モデル (産総研モデル 行谷ほか2011)

- 津波の想定・・・東京湾口(野島崎沖)での津波高が10m
- 予測津波高・・・2.3m～4.0m
- 津波到達時間・・・23分～30分

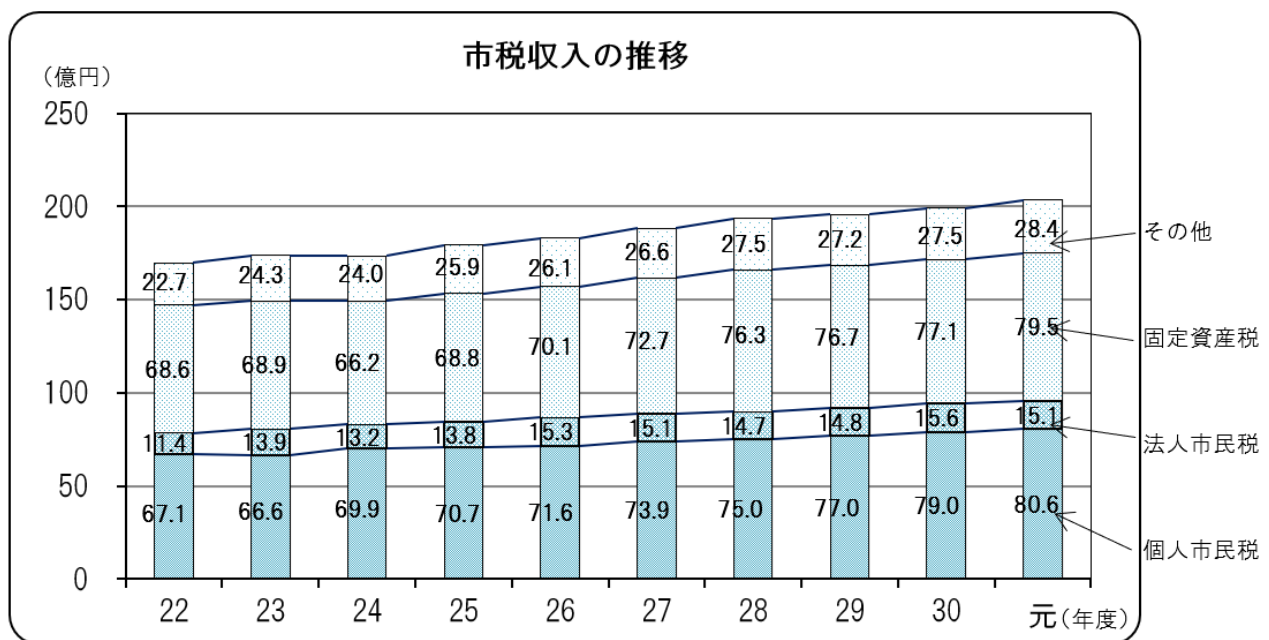
データ：木更津市津波ハザードマップ

(8) 財政

今後、少子高齢化が進み人口が減少すると、財政状況が厳しくなることが見込まれます。

- 本市の一般会計歳入の根幹をなす市税収入は、2010（平成22）年度の169億8千万円から2019（令和元）年度の203億6千万円へ、20.0%の増加となっています。大きな要因としては、人口の増加、地価の上昇、新築家屋の建設、商業施設の立地などが挙げられます。[図2-8-1]
- 本市の一般会計歳出総額は、2010（平成22）年度の360億5千万円から2019（令和元）年度の460億8千万円へ、27.8%の増加となっております。[図2-8-2]
- この内、社会保障関係費（扶助費*）は、2010（平成22）年度の80億6千万円から2019（令和元）年度の115億9千万円へ、43.8%の増加となっております。[図2-8-3]
- 一般歳出総額に占める社会保障関係費の割合は、2010（平成22）年度の22.4%から2019（令和元）年度の25.2%へ、増加しています。
- 少子高齢化の進展により、社会保障関係費（扶助費）は、今後も増加を続け、一般歳出総額に占める割合も高まるが見込まれます。

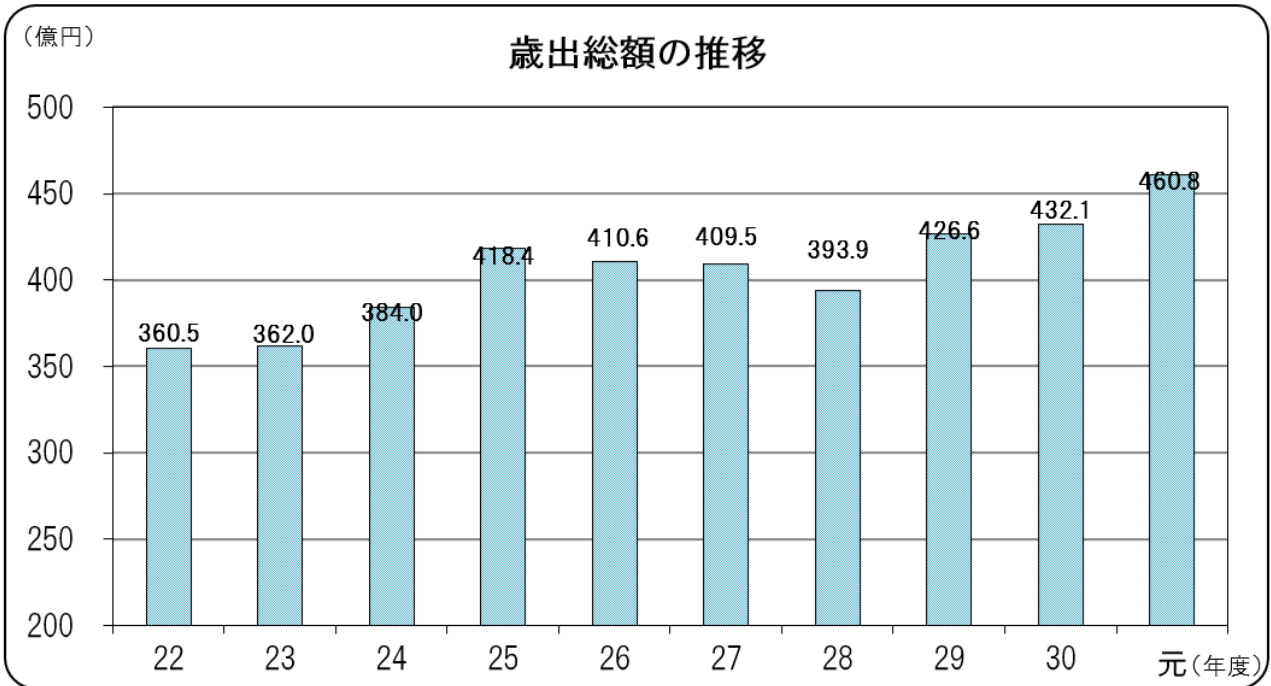
[市税収入の推移（図2-8-1）]



※その他は、軽自動車税、たばこ税、特別土地保有税、入湯税、都市計画税

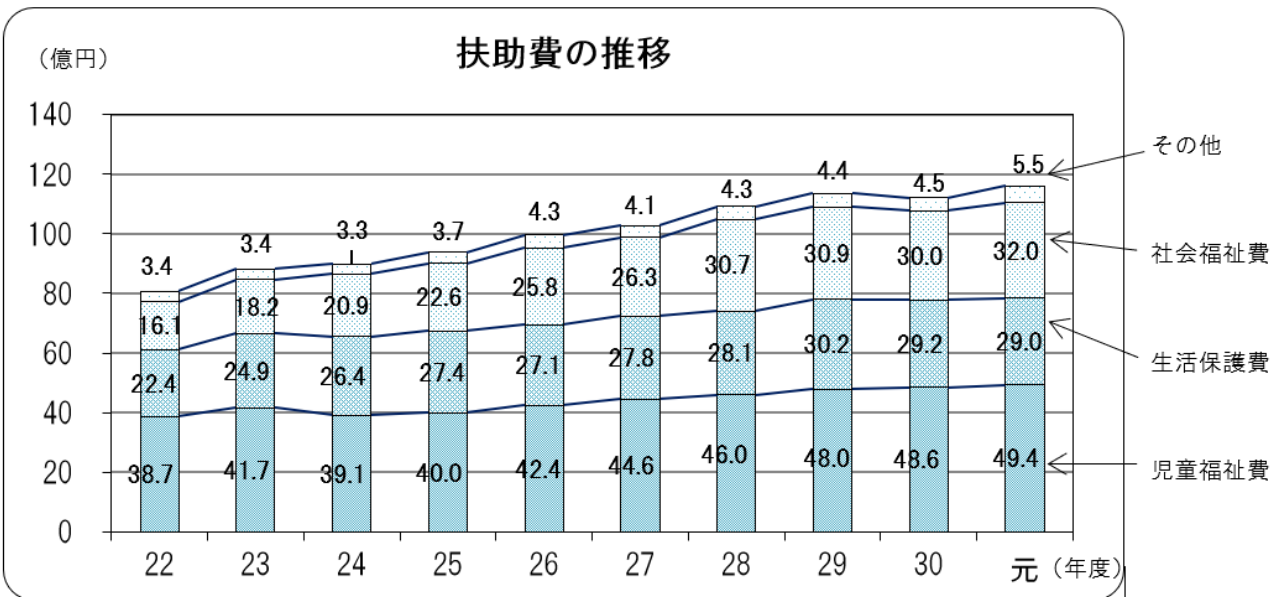
データ：木更津市中期財政計画（令和3年度～令和6年度）

[歳出総額の推移 (図2-8-2)]



データ：木更津市中期財政計画 (令和3年度～令和6年度)

[扶助費の推移 (図2-8-3)]



データ：木更津市中期財政計画 (令和3年度～令和6年度)

2-2 解決すべき都市の課題

“2-1 都市の現状と課題”で整理した8つの課題を解決するため、魅力的でコンパクトなまちづくりをすることにより、「人口密度を維持すること」や「生活利便性の向上を図ること」が求められています。

3 立地の適正化に関する基本的な方針

“2-2 解決すべき都市の課題”において整理した内容を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針を次のとおり定めます。

3-1 日常生活の利便性を維持する居住地の形成

日常生活の利便性が高い拠点周辺地区等に、居住を長期的な視点でゆるやかに誘導する「居住誘導区域」を設定し、各種施策に取り組むことにより、その居住地内の人口密度維持を目指します。

このことにより、人口減少時代を迎えても、日常生活の利便性が維持できる居住地づくりを目指します。

3-2 地域特性に応じた魅力的な拠点の形成

木更津市都市計画マスタープランに定めた市街化区域内の拠点周辺の区域等に、「都市機能誘導区域」を設定し、各種施策に取り組むことにより、都市機能の維持・誘導を目指します。

このことにより、人口減少時代を迎えても、「都市機能誘導区域」を含む「居住誘導区域」へ居住が誘導され、人口密度が維持されることにより都市機能の持続性が向上する拠点づくりを目指します。

4 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少時代を迎えても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を長期的な視点でゆるやかに誘導する区域として、市街化区域の内側に設定します。

本市において居住誘導区域を設定する区域は、木更津市都市計画マスタープランに位置付けた拠点周辺の区域、人口集中地区等で人口密度が高い区域、生活利便性評価の高い区域、土地区画整理事業*等による良好な都市基盤*が整っている区域等を踏まえ、総合的に判断した上で設定します。[図4-1]

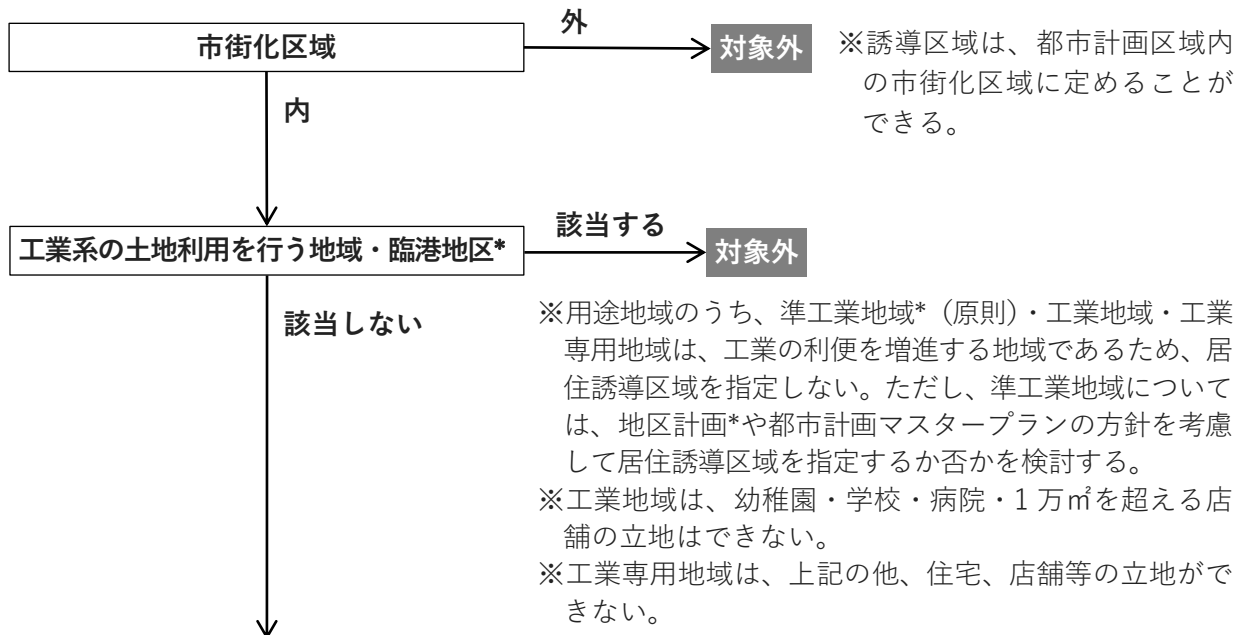
区域の境界は、判断しやすいよう、原則、用途地域*界や地形地物（線路や道路、河川等）とし、市街地の連続性を考慮して設定します。

なお、災害の恐れのある区域の考え方は、次のとおりです。

市内には、JR 木更津駅周辺地区や巖根駅周辺地区、かずさアクアシティ地区等の主要な拠点が既に形成されていることから、立地適正化計画の別冊として策定した「木更津市地区別防災指針」に基づき、防災・減災対策に取り組むこととします。

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所及び家屋倒壊等氾濫想定区域*は、居住誘導区域から除くこととします。

■居住誘導区域の設定フロー（図4-1）



居住誘導区域の抽出検討

都市計画マスタープランの拠点周辺

<p>生活利便性評価 (中央値超)</p> <p>行政界 市街化区域 評価 低 高</p>	<p>2045（令和27）年 将来人口集中想定区域 (40人/ha以上)</p> <p>行政界 市街化区域 将来人口集中想定区域</p>	<p>土地区画整理事業区域 等</p> <p>土地区画整理事業</p>
<p>2015（平成27）年 人口集中地区</p> <p>人口集中地区</p>	<p>2045（令和27）年 メッシュ人口将来推計(40人/ha以上)</p> <p>メッシュ人口推計</p> <p>※100m区画の編み目ごとに2045（令和27）年の人口推計を行い、40人/haのみを抽出している</p>	

↓

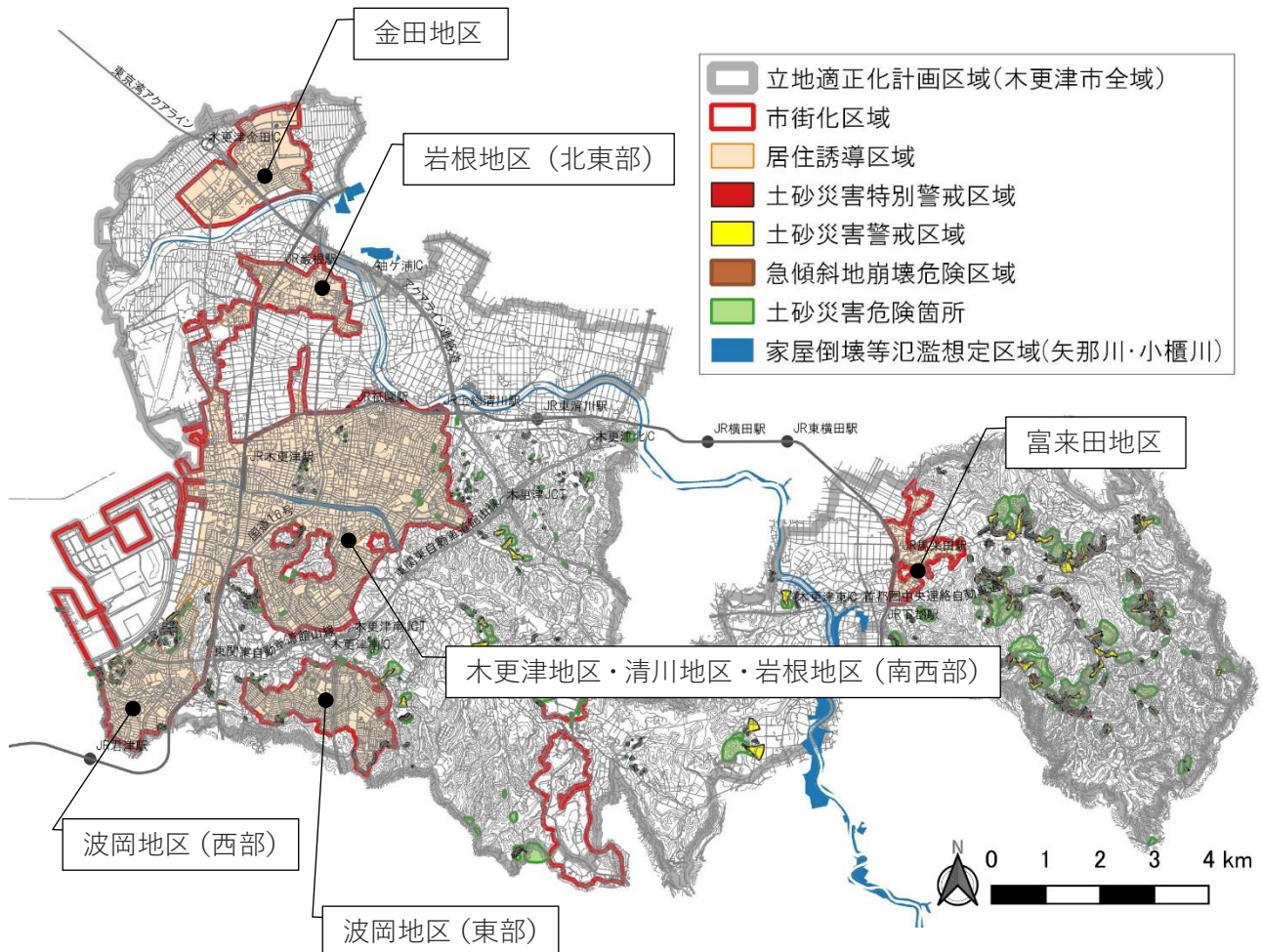
居住誘導区域の設定

※上記を総合的に判断して、地形地物を基準に、まとまりのある具体的な区域を指定する。
 ※将来人口集中想定区域とは、国勢調査の小地域の区分にて、2045（令和27）年の人口推計の結果、40人/ha以上の地域を指す。

4-2 居住誘導区域

“4-1 居住誘導区域の設定の考え方”を踏まえて、居住誘導区域を次のとおり設定します。
 なお、各地区の拡大図は、次頁以降に掲載します。

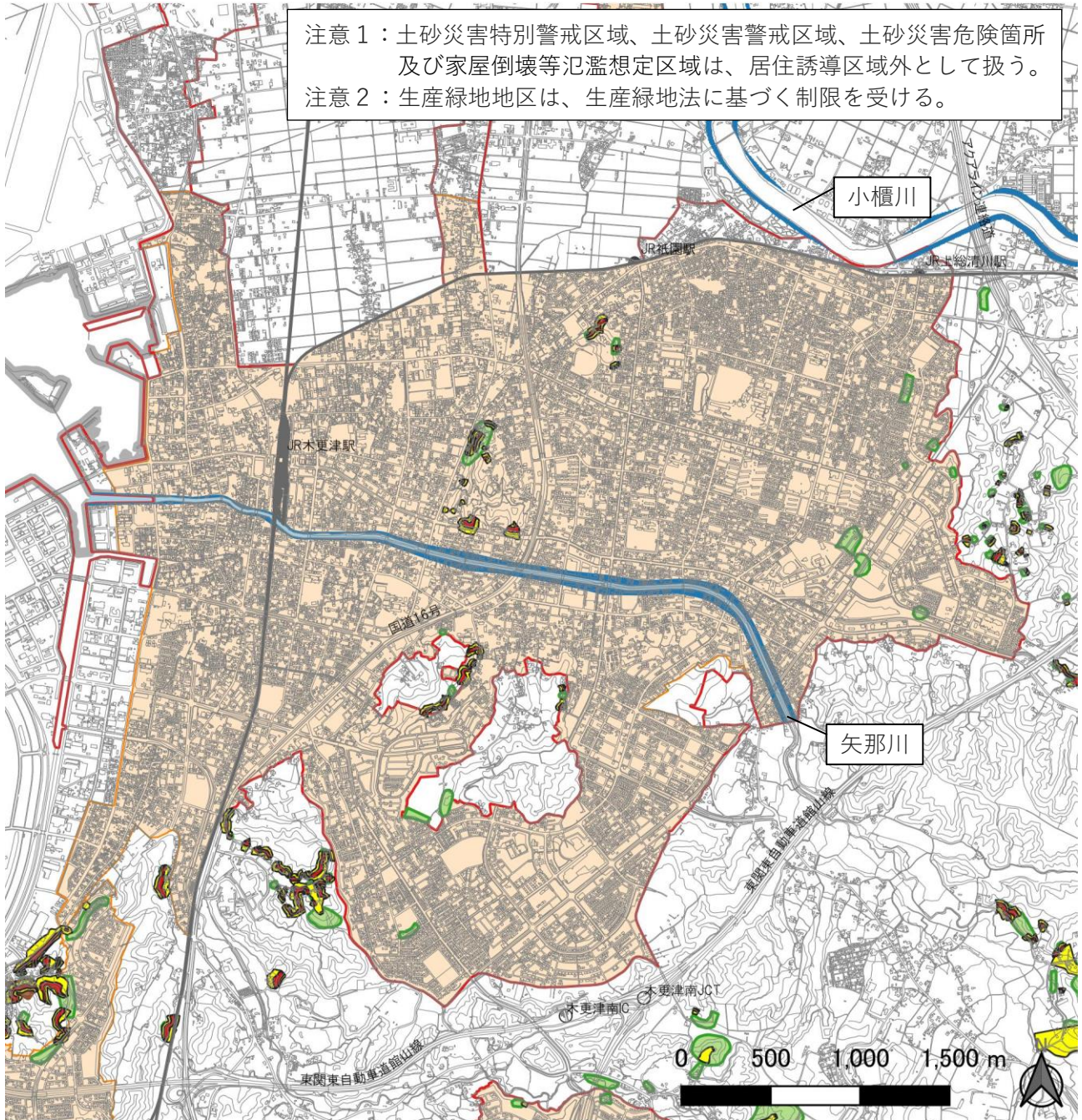
[居住誘導区域]



注1：生産緑地地区*は、生産緑地法に基づく制限を受けます。

注2：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、居住誘導区域から除きます。

(1) 「木更津地区・清川地区・岩根地区（南西部）」居住誘導区域



注意 1：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、居住誘導区域外として扱う。
 注意 2：生産緑地地区は、生産緑地法に基づく制限を受ける。

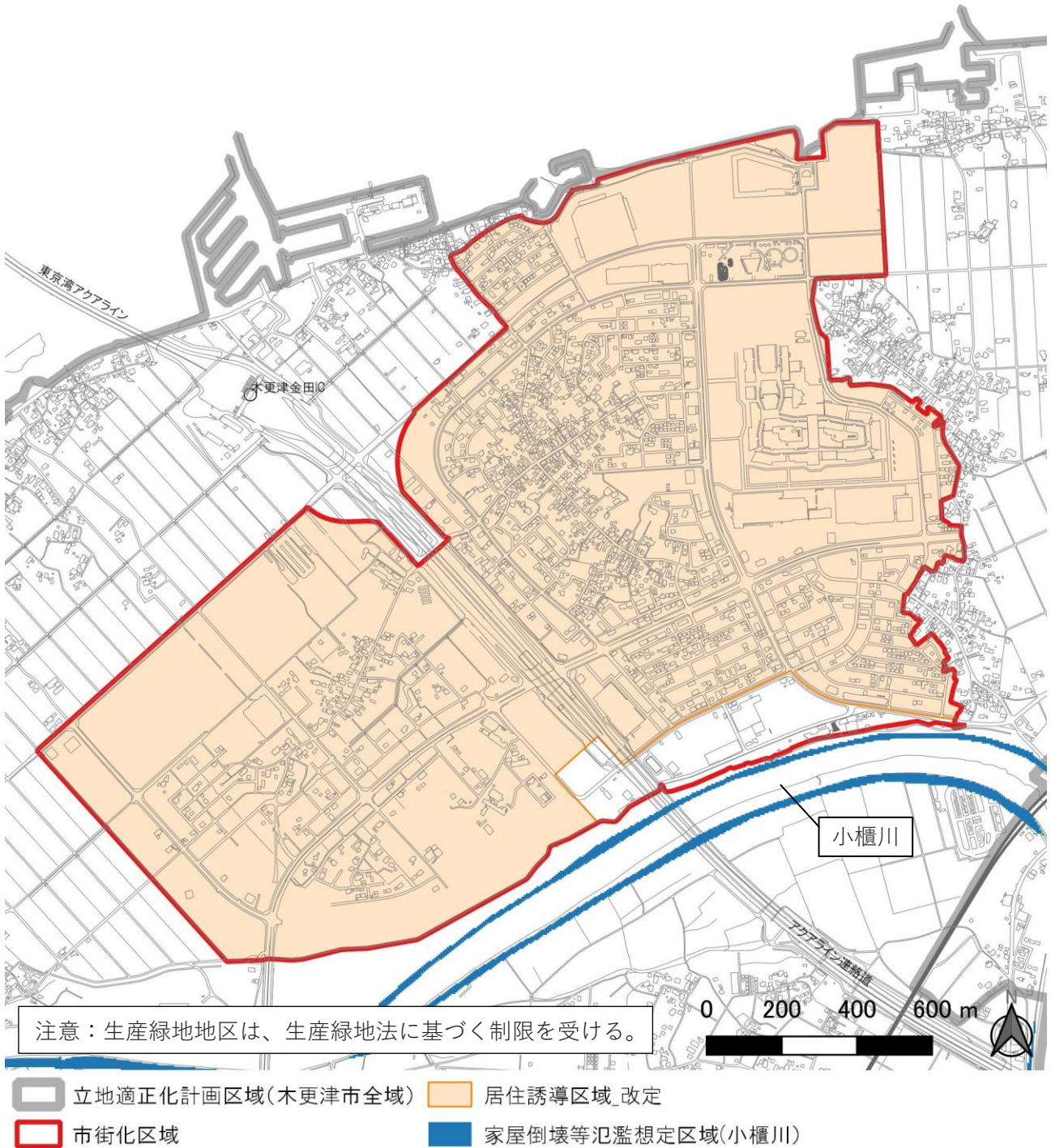
- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(矢那川・小櫃川)
- 矢那川
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害危険箇所
- 急傾斜地崩壊危険区域

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2020（令和2）年度時点）、急傾斜地崩壊危険区域は千葉県提供
 家屋倒壊等氾濫想定区域は千葉県 洪水浸水想定区域図より

2020（令和2）年人口	面積	人口密度
69,031人	1,347ha	51人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を使用して
 独自推計／面積はGIS図上計測

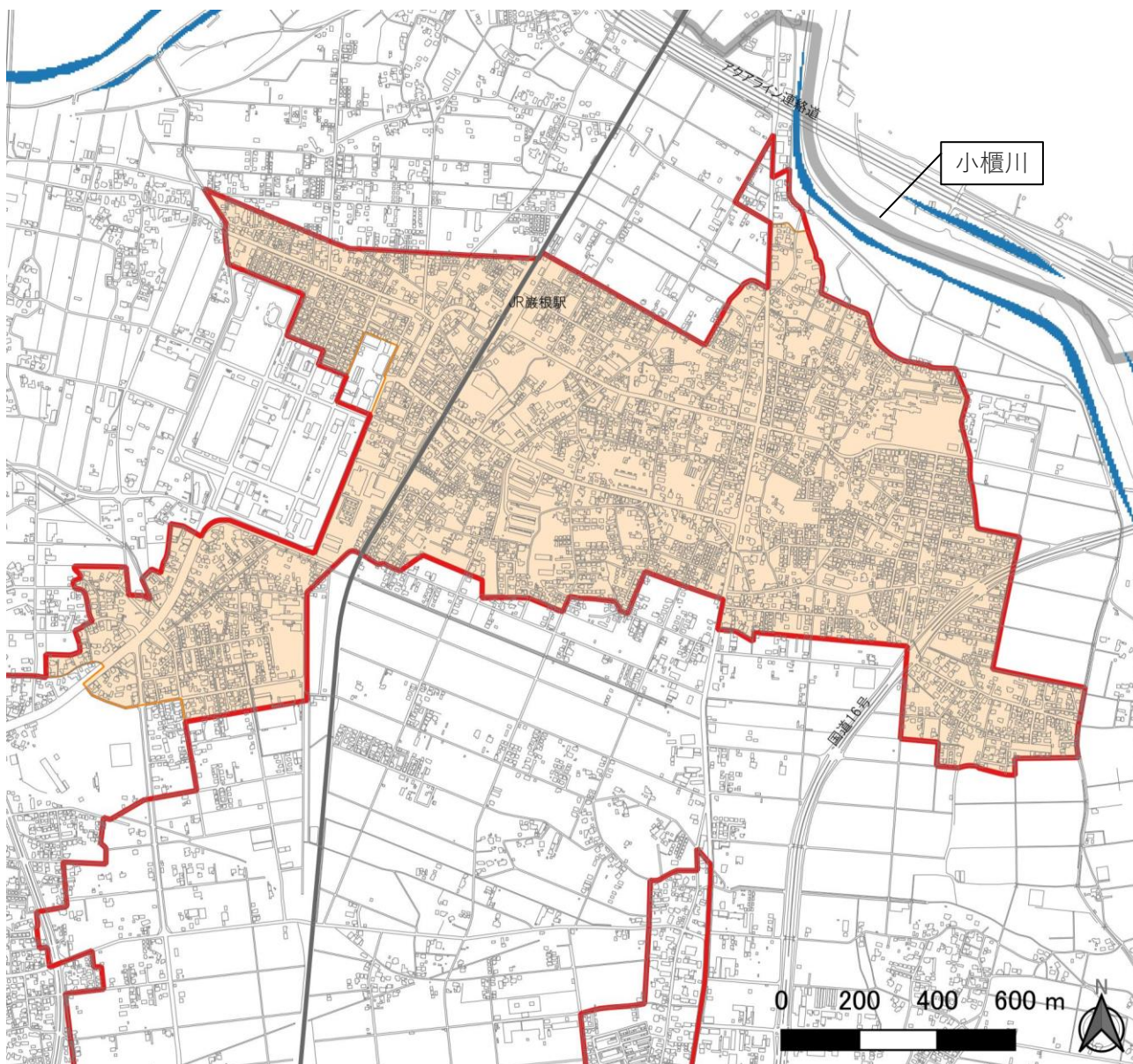
(2) 「金田地区」居住誘導区域



2020 (令和2) 年人口	面積	人口密度
2,756人	283ha	10人/ha

データ：2020 (令和2) 年人口は、将来人口・世帯予測ツール (国土交通省 国土技術政策総合研究所) を使用して独自推計/面積はGIS図上計測

(3) 「岩根地区（北東部）」居住誘導区域



- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 居住誘導区域_改定
- 市街化区域
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(小櫃川)

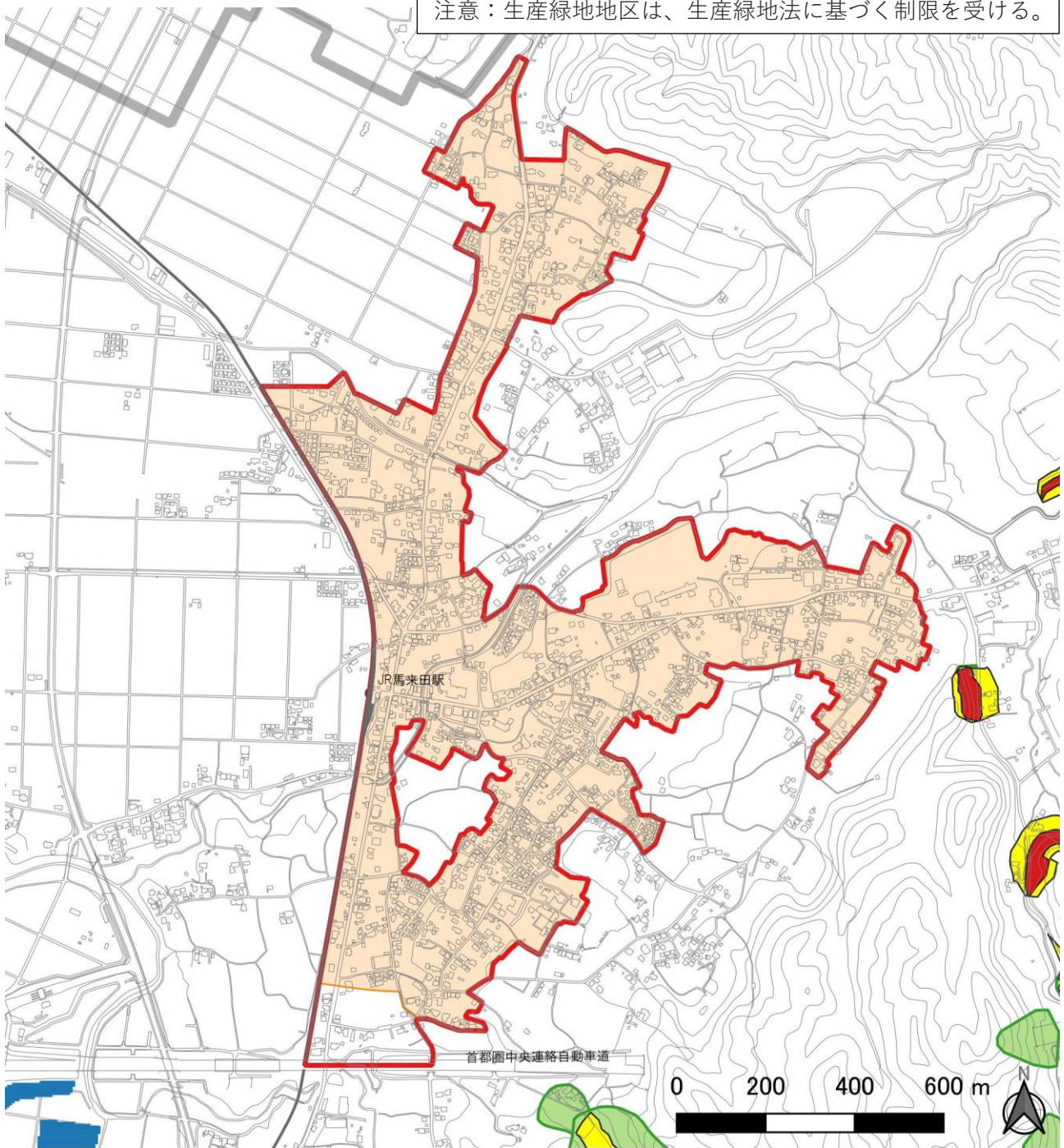
注意：生産緑地地区は、生産緑地法に基づく制限を受ける。

2020（令和2）年人口	面積	人口密度
10,166人	174ha	58人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を使用して
 独自推計／面積はGIS図上計測

(4) 「富来田地区」居住誘導区域

注意：生産緑地地区は、生産緑地法に基づく制限を受ける。



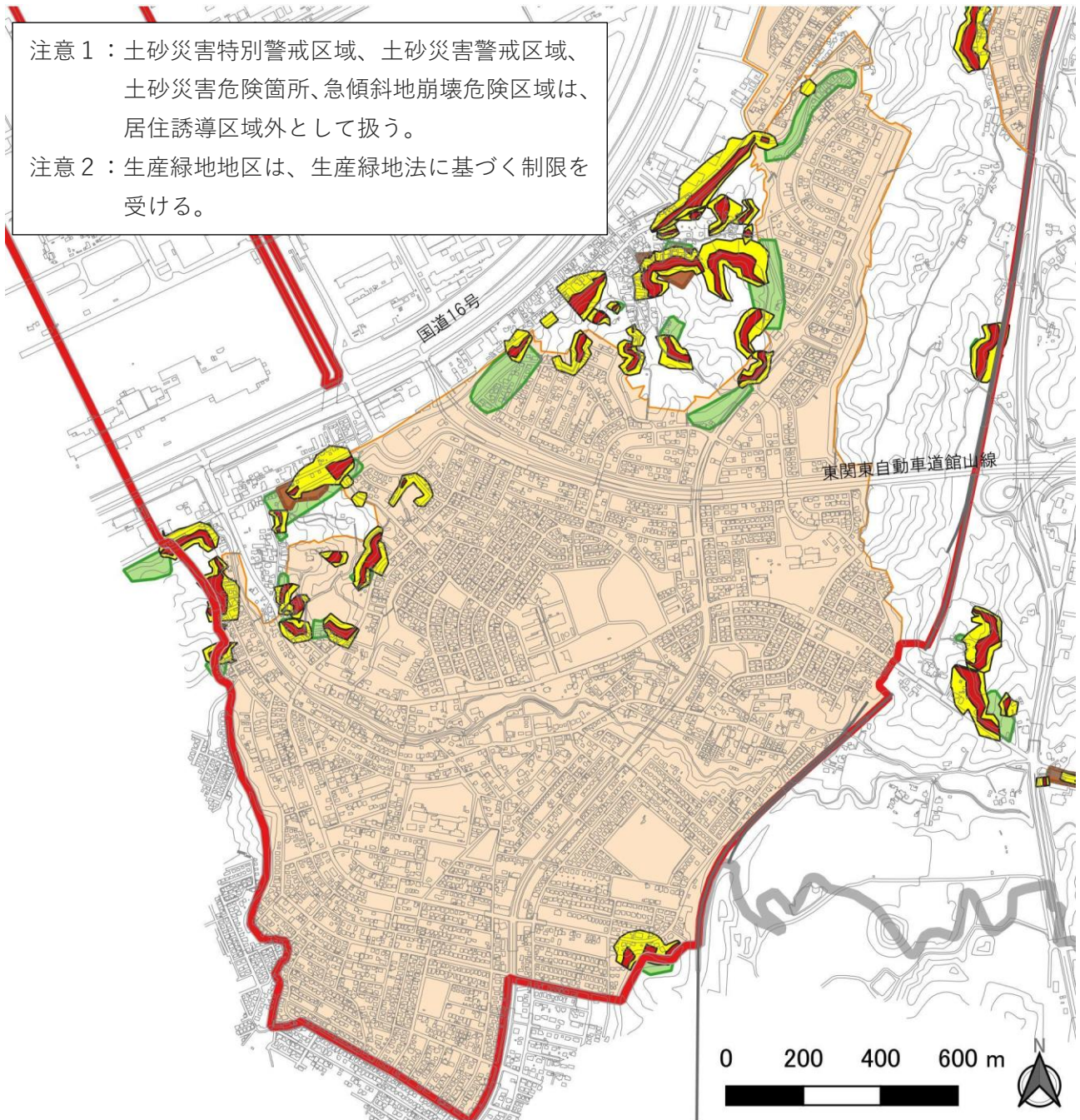
- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 家屋倒壊等氾濫想定区域(小櫃川)
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 居住誘導区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害危険箇所

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は千葉県提供（2020（令和2）年度時点）

2020（令和2）年人口	面積	人口密度
2,261人	101ha	22人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を使用して
 独自推計/面積はGIS図上計測

(5) 「波岡地区（西部）」居住誘導区域



注意1：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所、急傾斜地崩壊危険区域は、居住誘導区域外として扱う。
 注意2：生産緑地地区は、生産緑地法に基づく制限を受ける。

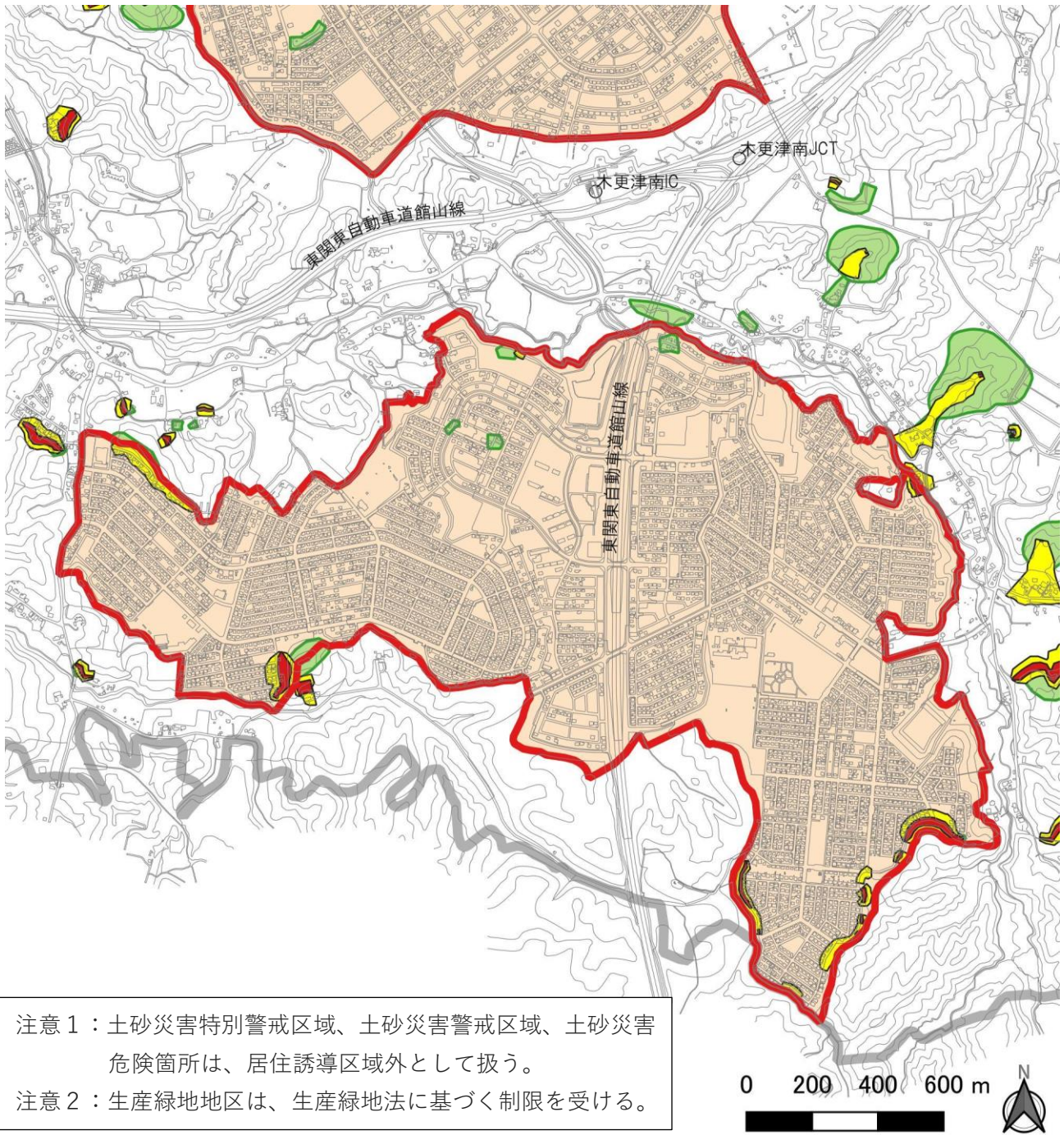
- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害危険箇所
- 急傾斜地崩壊危険区域

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2020（令和2）年度時点）、急傾斜地崩壊危険区域は千葉県提供

2020（令和2）年人口	面積	人口密度
13,223人	241ha	55人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を使用して独自推計／面積はGIS図上計測

(6) 「波岡地区（東部）」居住誘導区域



注意 1：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所は、居住誘導区域外として扱う。
 注意 2：生産緑地地区は、生産緑地法に基づく制限を受ける。

- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害危険箇所

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は千葉県提供（2020（令和2）年度時点）

2020（令和2）年人口	面積	人口密度
13,571人	266ha	51人/ha

データ：2020（令和2）年人口は、将来人口・世帯予測ツール（国土交通省 国土技術政策総合研究所）を使用して
 独自推計／面積はGIS図上計測

5 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1 都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、商業・医療・子育て支援施設等が、都市の中心拠点や生活拠点に立地することにより、これら各種サービスの効率的な提供が図られるよう、原則、居住誘導区域内に設定します。

本市において都市機能誘導区域を設定する区域は、木更津市都市計画マスタープランにおいて「都市再生拠点」「交流拠点」「地域中心拠点」及び「生活拠点」とした12箇所の拠点周辺の区域、中心市街地活性化基本計画等の他のまちづくり計画との整合、公共交通の沿線、「5-2 誘導施設の設定の考え方」で設定する誘導施設の立地状況、誘導施設が立地可能な用途地域等（商業地域*、近隣商業地域*、準住居地域*、第2種住居地域*、第1種住居地域*、準工業地域、再開発等促進区*を定めた地区計画）等を踏まえ、総合的に判断した上で設定します。[図5-1]

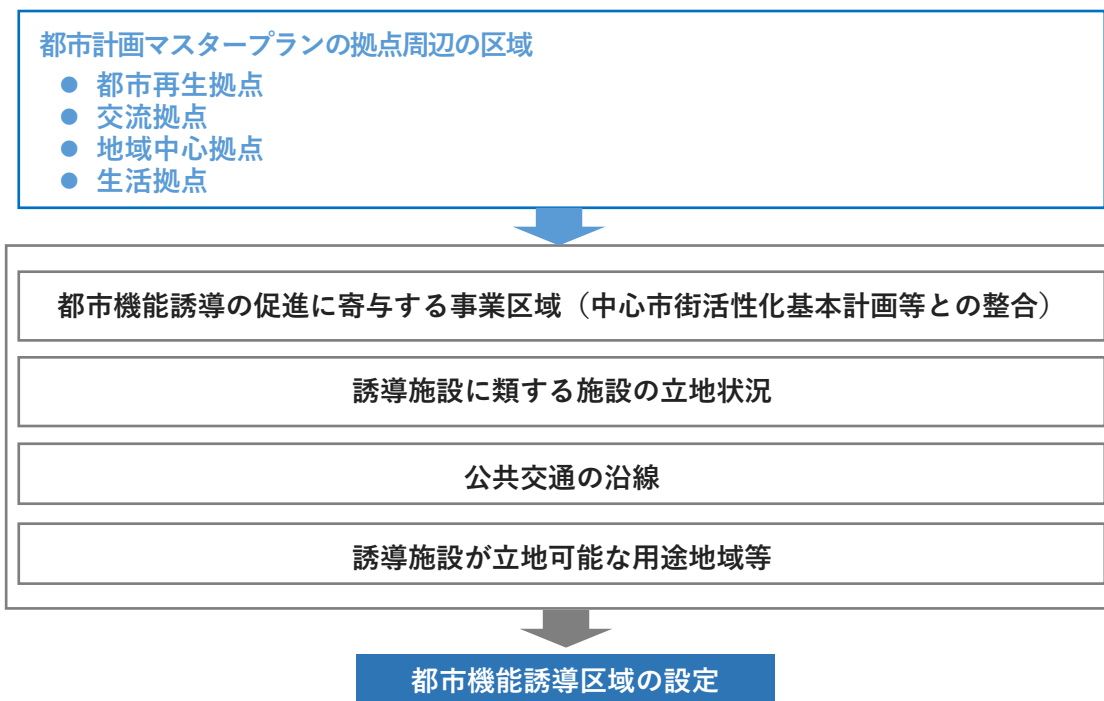
区域の境界は、判断しやすいよう、原則、用途地域界や地形地物（線路や道路、河川等）とし、市街地の連続性を考慮して設定します。

なお、災害の恐れのある区域の考え方は、次のとおりです。

市内には、JR木更津駅周辺地区や巖根駅周辺地区、かずさアクアシティ地区等の主要な拠点が既に形成されていることから、立地適正化計画の別冊として策定した「木更津市地区別防災指針」に基づき、防災・減災対策に取り組むこととします。

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、都市機能誘導区域から除くこととします。

■都市機能区域の設定フロー（図5-1）



※総合的に判断して、地形地物を基準に、まとまりのある具体的な区域を指定する。

5-2 誘導施設の設定の考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域毎に立地を維持・誘導する、商業・医療・子育て支援施設等とされています。

また、国土交通省が作成した「立地適正化計画作成の手引き」では、誘導施設が次のとおり例示されています。

「行政機能（市役所）、介護福祉機能（住宅系介護施設）、子育て機能（保育園、こども園）、商業機能（商業施設、食品スーパー）、医療機能（病院、診療所）、金融機能（銀行、信用金庫、郵便局）、教育・文化機能（文化ホール・図書館）」

これら例示された誘導施設等について、本市では、大型小売店舗や図書館等、広域性・集客性の高い施設や、公共交通によるアクセスが容易な鉄道駅等の拠点に立地・集積していた方が利用しやすい施設（拠点集積型施設）と、高齢者向け施設やコンビニエンスストア等、極力生活の身近に立地していることが望ましい施設（分散配置型施設）に分類し、拠点集積型施設に分類した施設を誘導施設として設定します（表5-2）。

[拠点集積型施設と分散配置型施設（表5-2）]

区分	施設名	施設配置の考え	拠点集積型 施設	分散配置型 施設
行政	市役所	公共交通によるアクセスが良く、広域をカバーする中心拠点への配置を基本とします。	○	
福祉	高齢者福祉施設、 障害福祉施設	生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型を基本とします。		○
子育て	保育園・幼稚園・ 認定こども園	生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型を基本とします。		○
商業	大型小売店舗（千㎡超）	まちなぎわい創出の観点から、拠点集積型を基本とします。	○	
	コンビニエンスストア	生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型を基本とします。		○
	公設地方卸売市場	広域をカバーする中心拠点への配置を基本とします。	○	
医療	病院・診療所	公共交通によるアクセスが良い拠点への配置を基本とします。	○	
金融	銀行、信金等	公共交通によるアクセスが良い拠点への配置を基本とします。	○	
	郵便局・農協	現在の立地状況を踏まえ、生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型を基本とします。		○
教育 ・ 文化	文化芸術施設（ホール・ 図書館・中央公民館）	公共交通によるアクセスが良く、広域をカバーする中心拠点への配置を基本とします。	○	

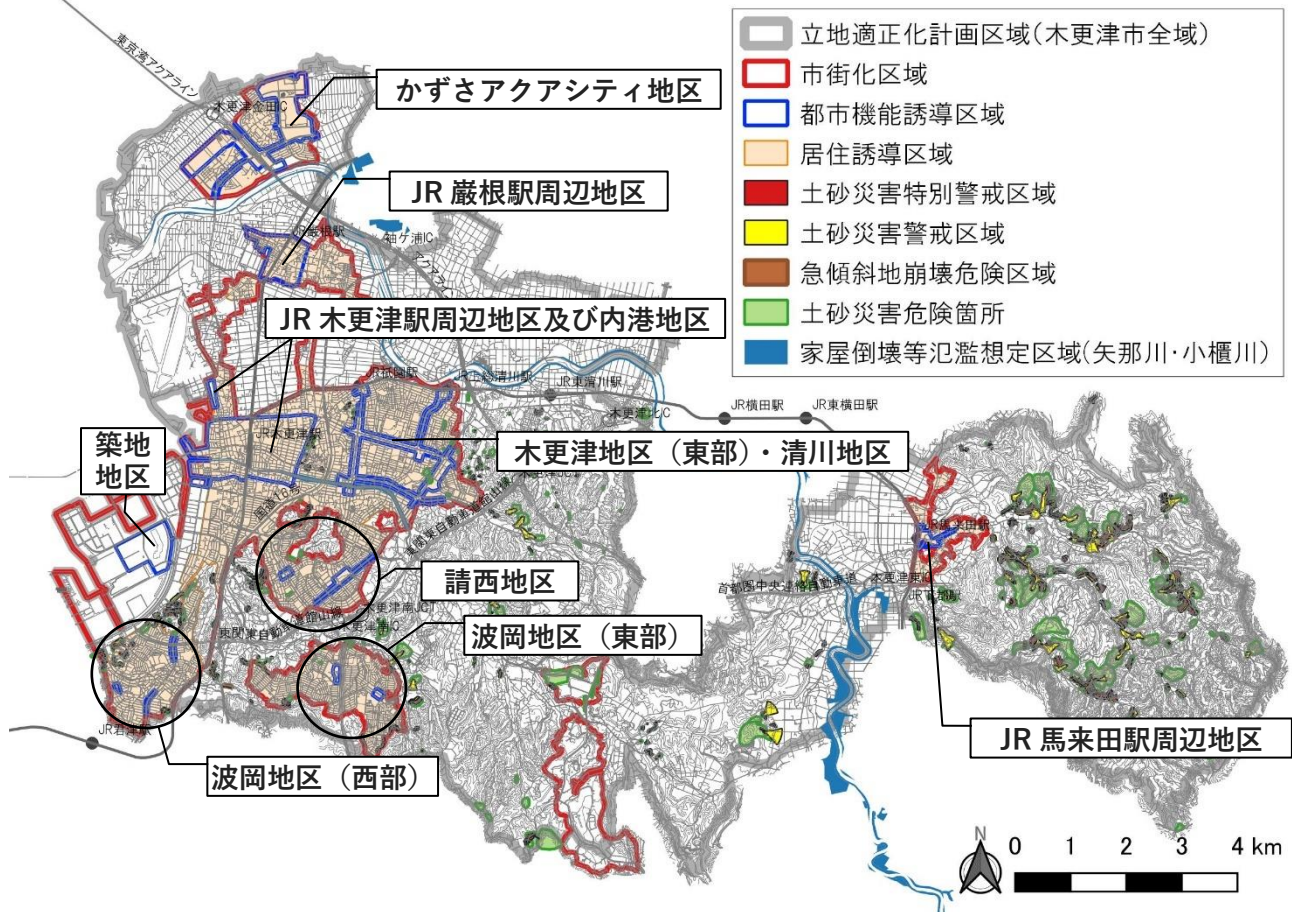
区分	施設名	施設配置の考え	拠点集積型 施設	分散配置型 施設
教育 ・ 文化	地域交流センター	地区の拠点施設であるため、拠点集積型を基本とします。	○	
	公民館 (中央公民館除く)	14館の立地状況から、生活の身近に立地していることが望ましい分散配置型に分類しますが、今後、公民館が耐用年数等を迎え統合や複合化を検討する際は、コンパクトなまちづくりの観点から、公共交通へのアクセス性についても考慮が求められます。		○

5-3 都市機能誘導区域・誘導施設

“5-1 都市機能誘導区域の設定の考え方”と“5-2 誘導施設の設定の考え方”を踏まえて、都市機能誘導区域及び誘導施設を次のとおり設定します。

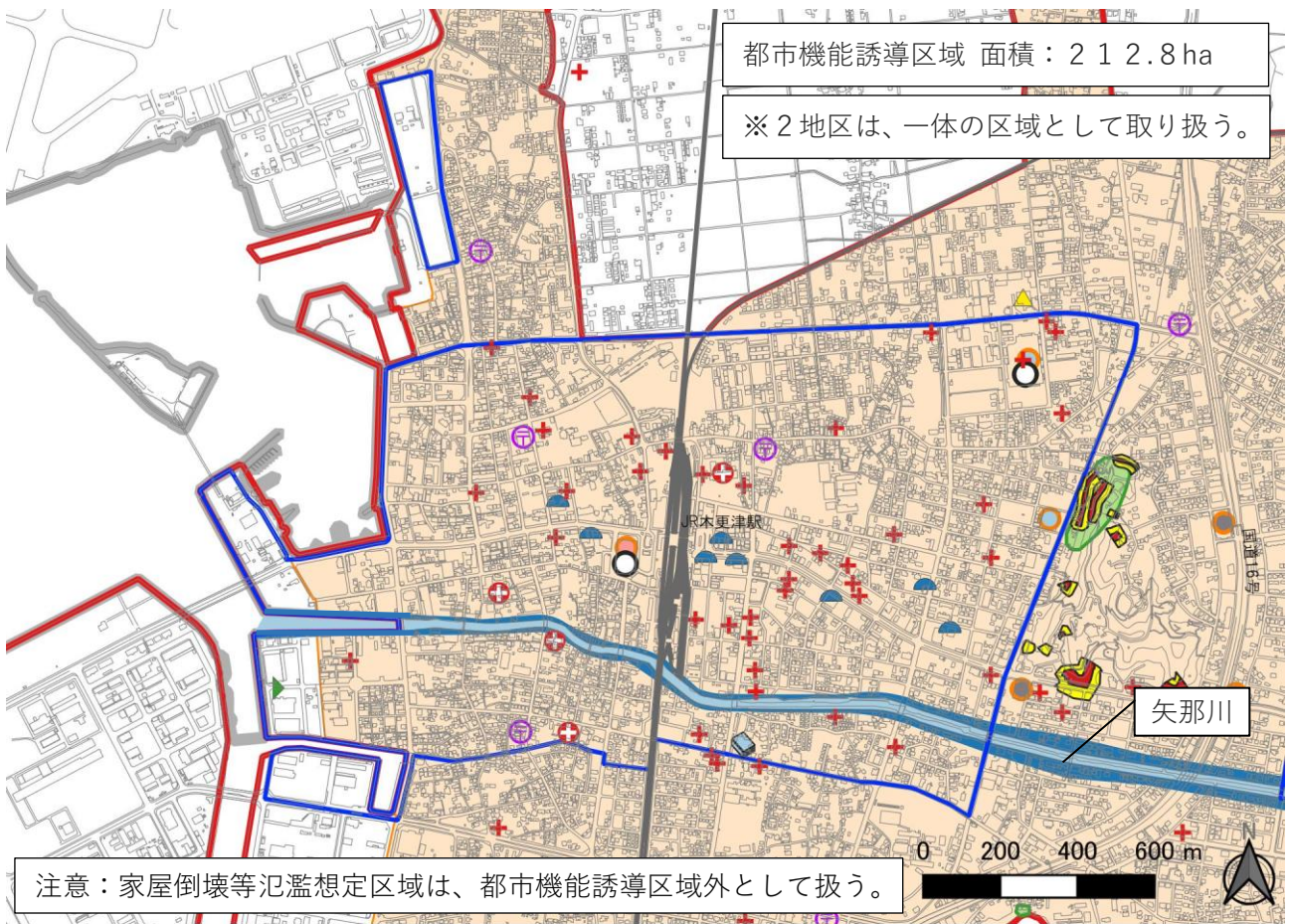
なお、各地区の拡大図は、次頁以降に掲載します。

[都市機能誘導区域]



注：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、都市機能誘導区域から除きます。

(I) JR木更津駅周辺地区及び内港地区 【都市再生拠点】



- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
 - 都市機能誘導区域
 - 市街化区域
 - 居住誘導区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 土砂災害危険箇所
 - 家屋倒壊等氾濫想定区域(矢那川)
 - 矢那川
- 誘導施設に類する施設等**
- 市役所
 - 大型小売店舗(食料品等)
 - 大型小売店舗(寄合百貨店)
 - 大型小売店舗(その他)
 - 病院
 - 診療所
 - 銀行等
 - 郵便局
 - 図書館
 - 市場
 - 農業協同組合

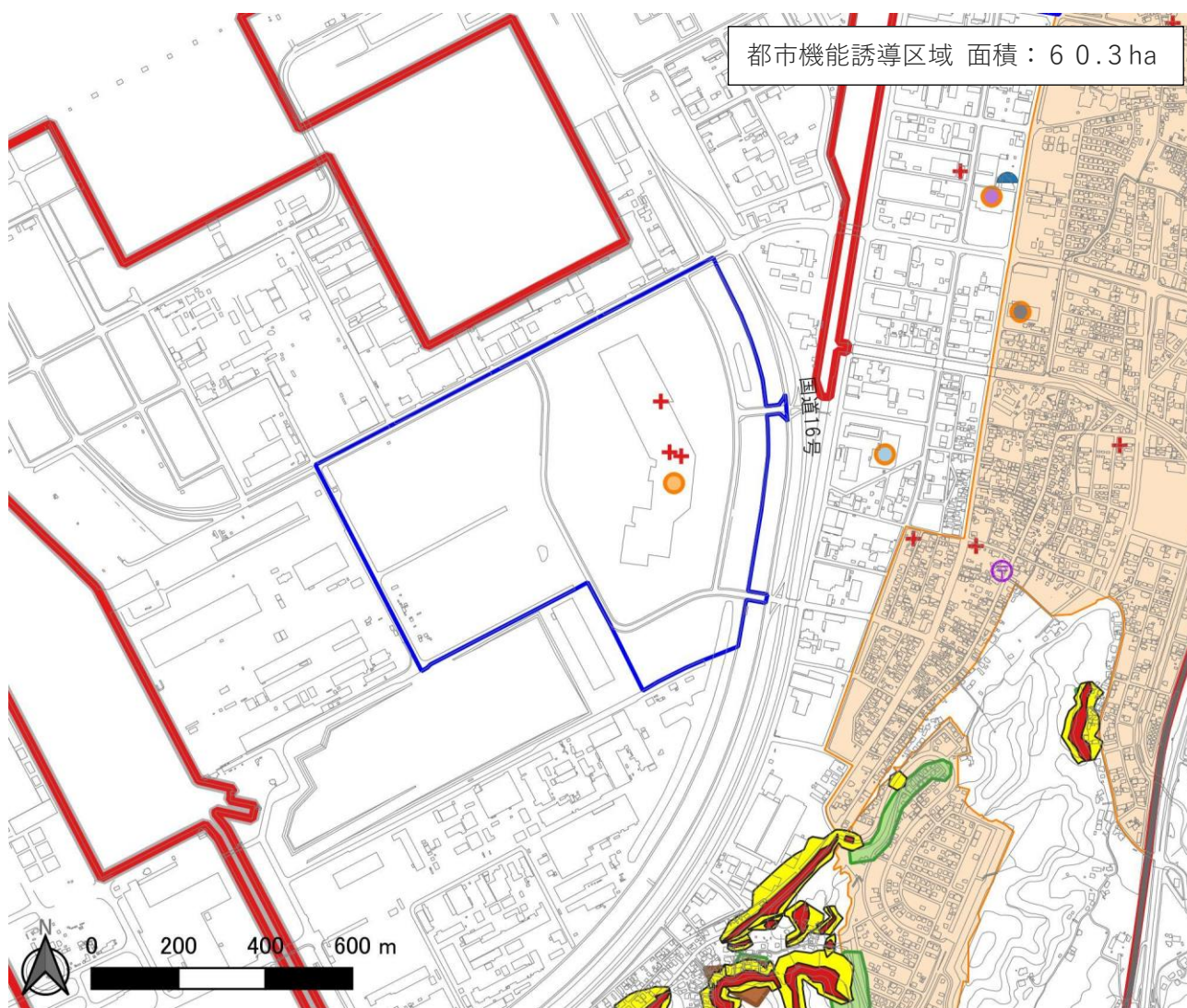
データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は千葉県提供（2020（令和2）年度時点）
 家屋倒壊等氾濫想定区域は千葉県 洪水浸水想定区域図より

[誘導施設]

区分	誘導施設名	分類	備考
行政	市役所(庁舎)	誘導施設(維持)	
商業	大型小売店舗(千㎡超)	誘導施設(維持)	
	公設地方卸売市場	誘導施設(維持)	一般市民等が利用できる 集客機能の誘導
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)	
金融	銀行、信金等	誘導施設(維持)	
教育・文化	文化芸術施設(ホール・図書館・中央公民館)	誘導施設	吾妻公園に整備予定

誘導施設：区域外からの移転または新規誘導を想定する施設
 誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(2) 築地地区 【都市再生拠点】



- | | | | |
|--|-------------------|--------------------|-----------------|
| | 立地適正化計画区域(木更津市全域) | 誘導施設に類する施設等 | |
| | 市街化区域 | | 大型小売店舗(総合) |
| | 都市機能誘導区域 | | 大型小売店舗(食料品等) |
| | 居住誘導区域 | | 大型小売店舗(ホームセンター) |
| | 土砂災害特別警戒区域 | | 大型小売店舗(その他) |
| | 土砂災害警戒区域 | | 診療所 |
| | 土砂災害危険箇所 | | 銀行等 |
| | 急傾斜地崩壊危険区域 | | 郵便局 |

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2020（令和2）年度時点）、急傾斜地崩壊危険区域は千葉県提供

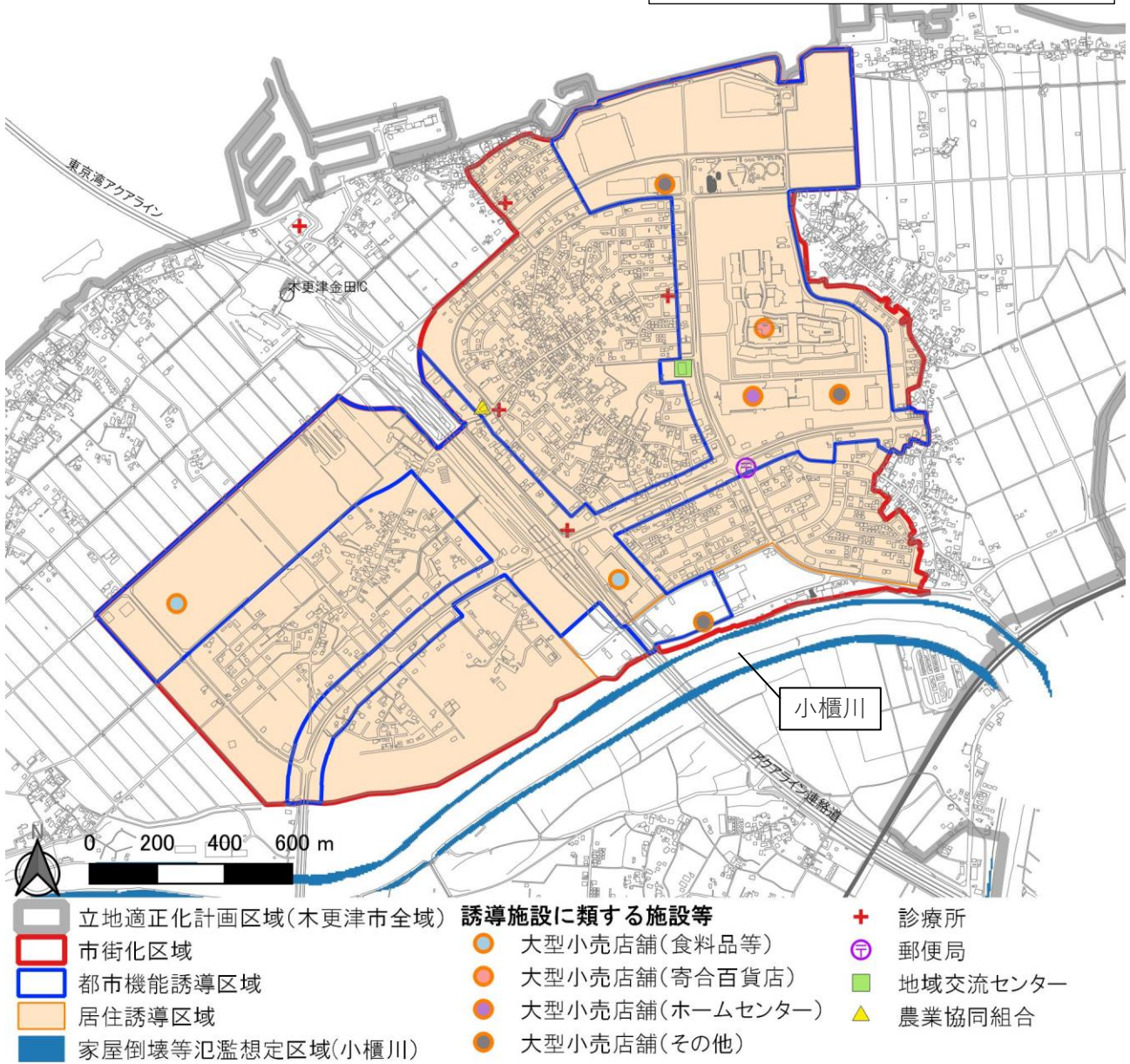
[誘導施設]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗（千㎡超）	誘導施設(維持)
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(3) かずさアクアシティ地区 【交流拠点】

都市機能誘導区域 面積：136.4 ha

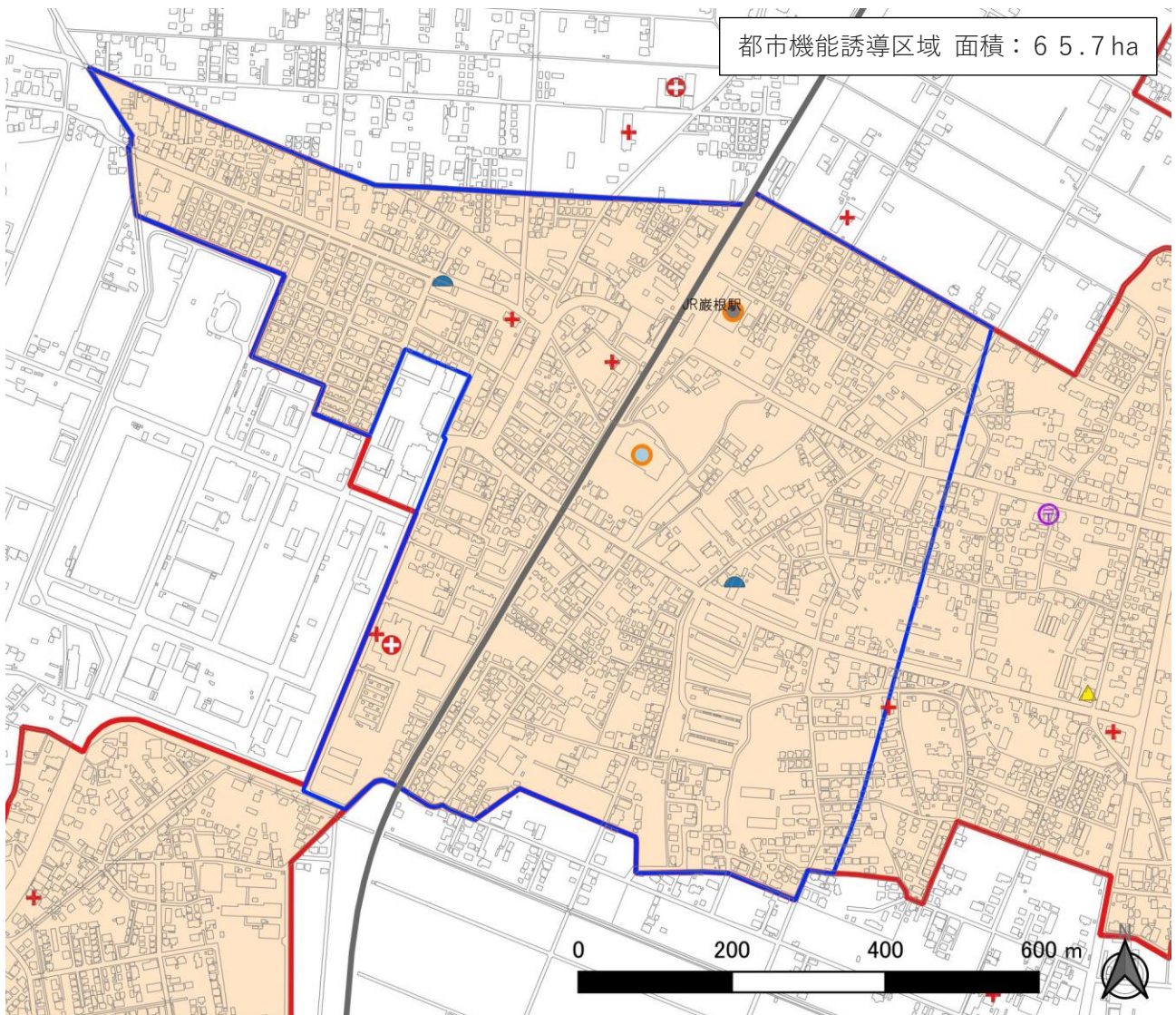


[誘導施設]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗(千㎡超)	誘導施設(維持)
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)
教育・文化	地域交流センター(金田)	誘導施設(維持)

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(4) JR 巖根駅周辺地区 【地域中心拠点】



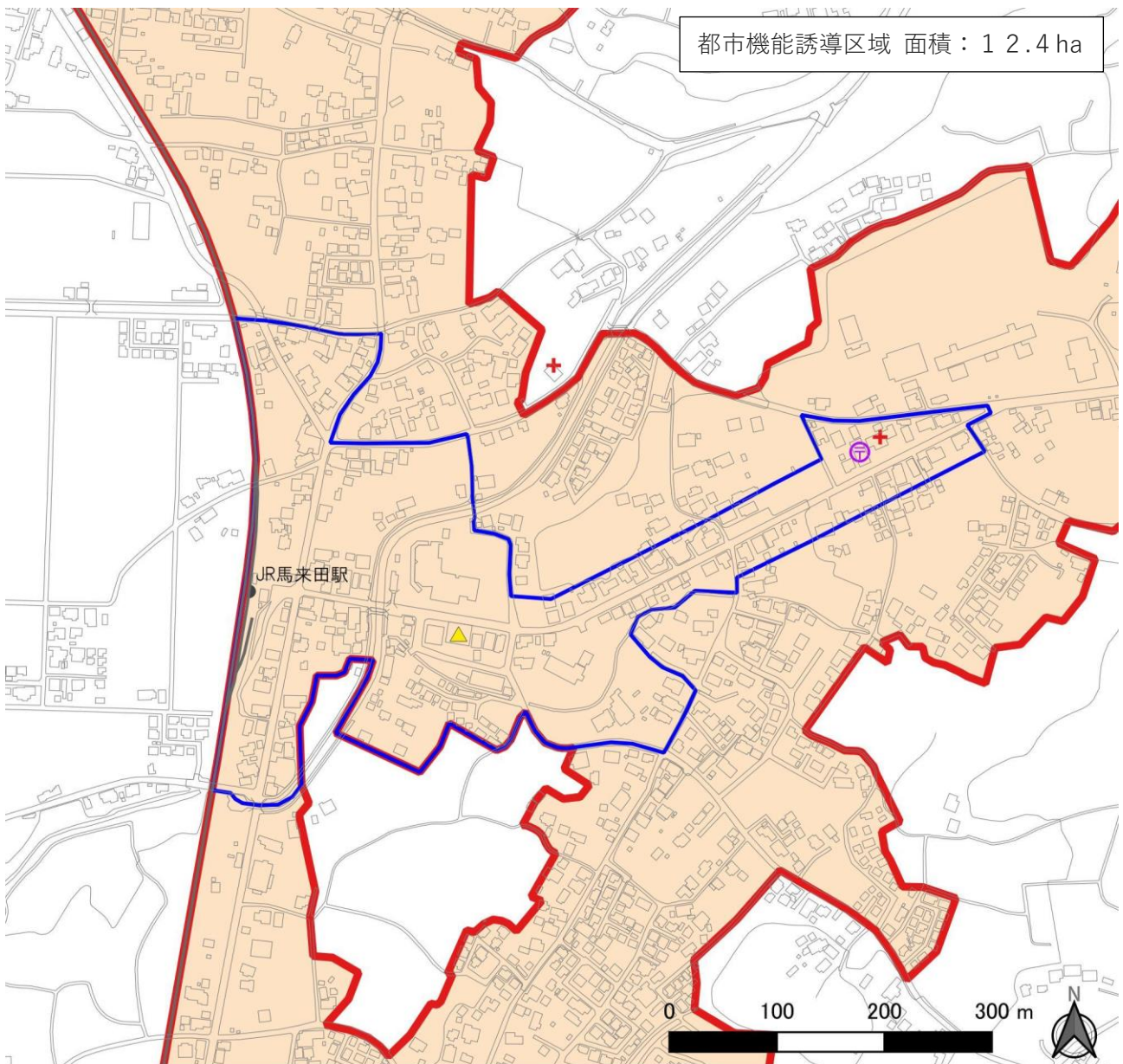
- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域_改定
- 居住誘導区域_改定
- 誘導施設に類する施設等
- 大型小売店舗(食料品等)
- 大型小売店舗(その他)
- 病院
- 診療所
- 銀行等
- 郵便局
- 農業協同組合

[誘導施設]

区分	誘導施設名	誘導施設
商業	大型小売店舗 (千㎡超)	誘導施設(維持)
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)
金融	銀行、信金等	誘導施設(維持)

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(5) JR 馬来田駅周辺地区 【地域中心拠点】



- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 誘導施設に類する施設等
- 診療所
- 郵便局
- 農業協同組合

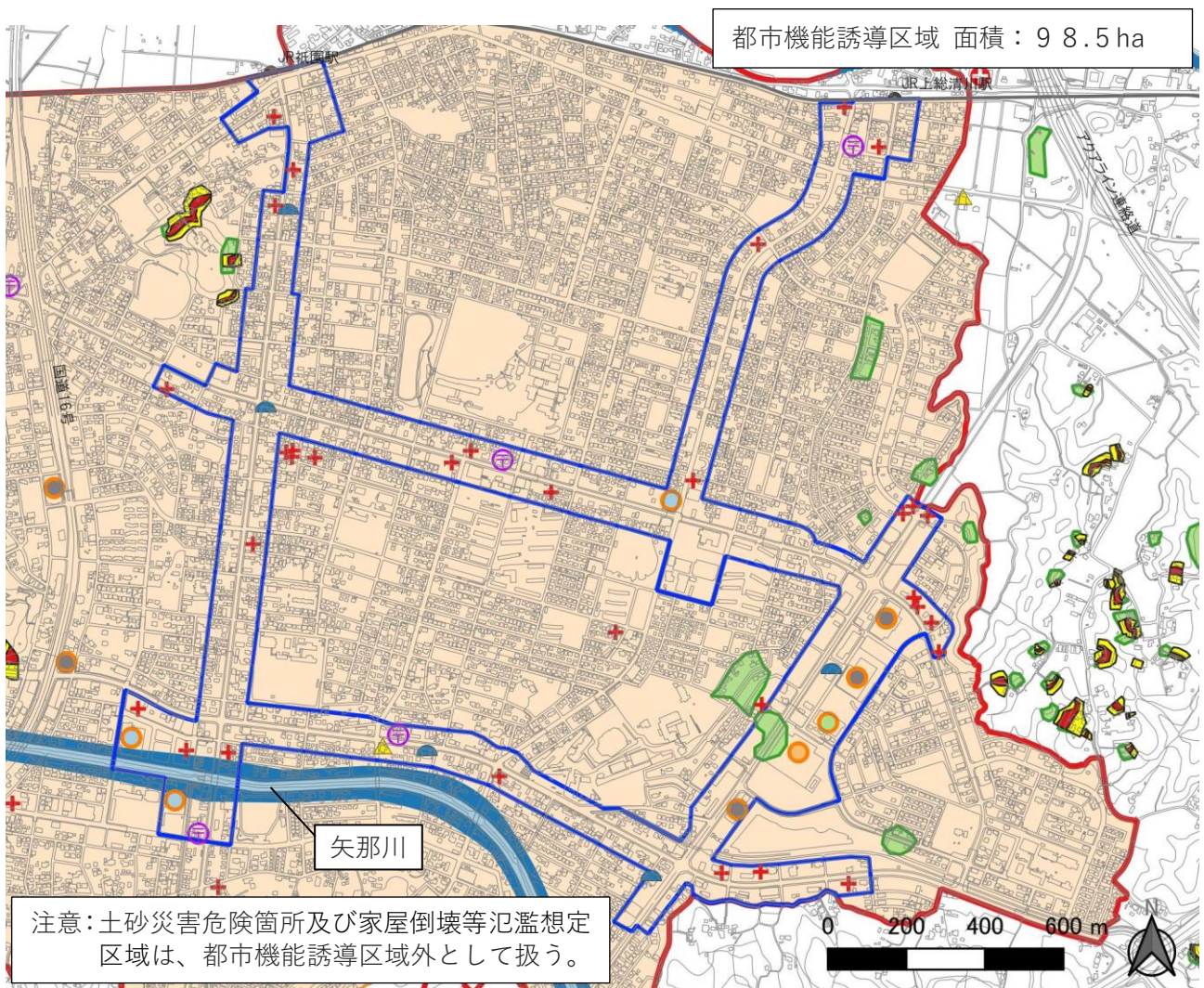
[誘導施設]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗 (千㎡超)	誘導施設
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)

誘導施設：区域外からの移転または新規誘導を想定する施設

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(6) 木更津地区（東部）・清川地区 【生活拠点】



- 市街化区域
 - 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 土砂災害危険箇所
 - 家屋倒壊等氾濫想定区域(矢那川)
 - 矢那川
- 誘導施設に類する施設等**
 - 大型小売店舗(総合)
 - 大型小売店舗(食料品等)
 - 大型小売店舗(医薬品)
 - 大型小売店舗(その他)
 - + 病院
 - + 診療所
- 銀行等
 - ⊕ 郵便局
 - ▲ 農業協同組合

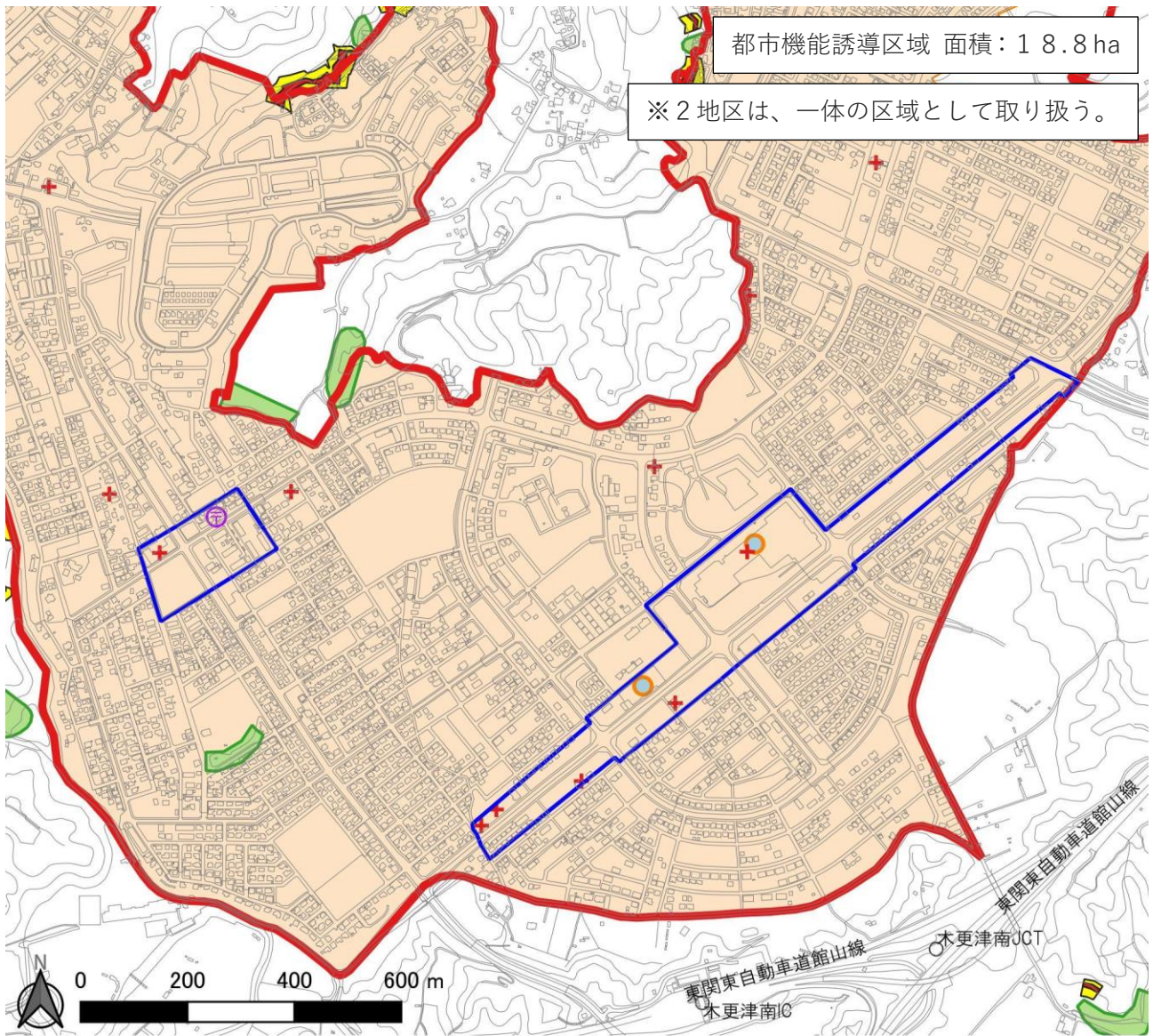
データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は千葉県提供（2020（令和2）年度時点）
 家屋倒壊等氾濫想定区域は千葉県 洪水浸水想定区域図より

[誘導施設]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗（千㎡超）	誘導施設(維持)
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)
金融	銀行、信金等	誘導施設(維持)

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(7) 請西地区 【生活拠点】



都市機能誘導区域 面積：18.8 ha

※2地区は、一体の区域として取り扱う。

- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
 - 市街化区域
 - 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 土砂災害警戒区域
 - 土砂災害危険箇所
- 誘導施設に類する施設等**
- 大型小売店舗(食料品等)
 - 診療所
 - 郵便局

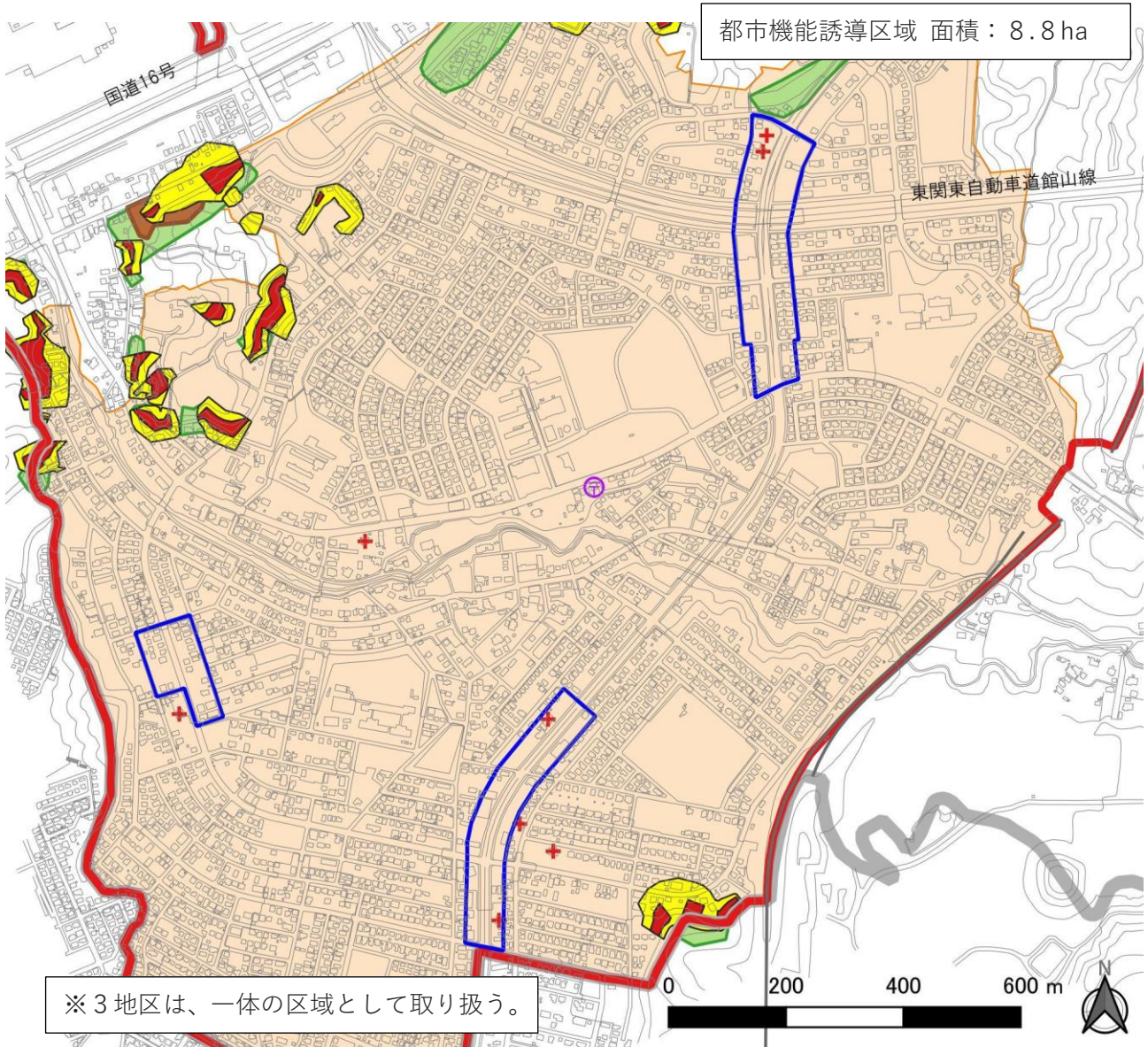
データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は千葉県提供（2020（令和2）年度時点）

[誘導施設（2地区共通）]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗（千㎡超）	誘導施設(維持)
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(8) 波岡地区 (西部) 【生活拠点】



※ 3 地区は、一体の区域として取り扱う。

- 立地適正化計画区域(木更津市全域)
- 土砂災害特別警戒区域
- 誘導施設に類する施設等**
- 市街化区域
- 土砂災害警戒区域
- 診療所
- 都市機能誘導区域
- 土砂災害危険箇所
- 郵便局
- 居住誘導区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2020（令和2）年度時点）、急傾斜地崩壊危険区域は千葉県提供

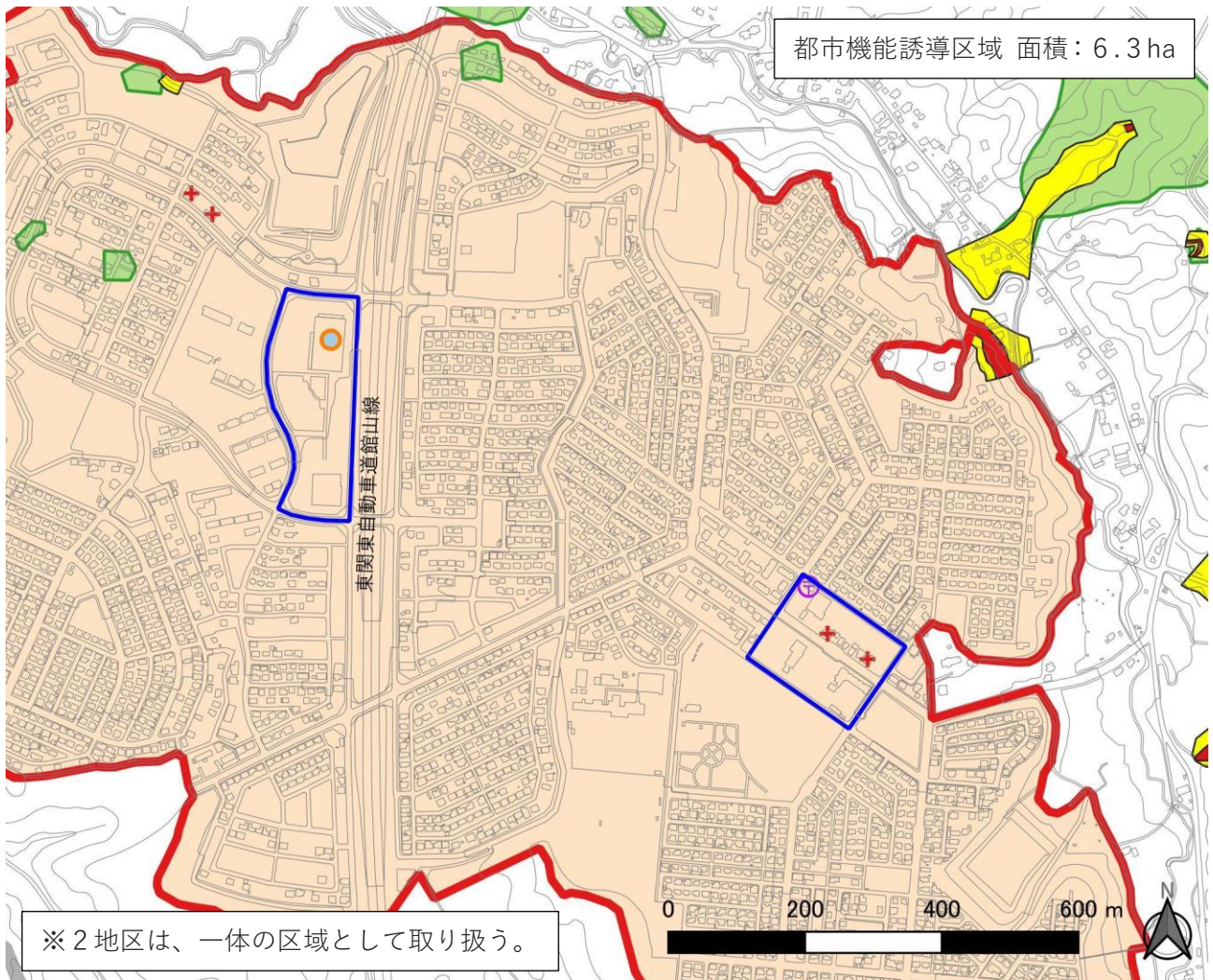
[誘導施設（3地区共通）]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗（千㎡超）	誘導施設
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)

誘導施設：区域外からの移転または新規誘導を想定する施設

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

(9) 波岡地区 (東部) 【生活拠点】



- | | |
|-------------------|--------------|
| 立地適正化計画区域(木更津市全域) | 誘導施設に類する施設等 |
| 市街化区域 | 大型小売店舗(食料品等) |
| 都市機能誘導区域 | 診療所 |
| 居住誘導区域 | 郵便局 |
| 土砂災害特別警戒区域 | |
| 土砂災害警戒区域 | |
| 土砂災害危険箇所 | |

データ：土砂災害危険箇所は国土数値情報（2010（平成22）年度時点）
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は千葉県提供（2020（令和2）年度時点）

[誘導施設（2地区共通）]

区分	誘導施設名	分類
商業	大型小売店舗（千㎡超）	誘導施設(維持)
医療	病院・診療所	誘導施設(維持)

誘導施設(維持)：都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む)

■誘導施設一覧表

都市機能 誘導区域名	行政	商業		医療	金融	教育・文化	
	市役所(庁舎)	大型小売店舗 (千㎡超)	公設地方卸売市場	病院・診療所	銀行、 信金等	文化芸術施設 (ホール・図書 館・中央公民館)	地域交流センター (金田)
都市再生拠点 (212.8ha) JR 木更津駅周辺地区及び内港地区	○	○	○	○	○	●	
都市再生拠点 (60.3ha) 築地地区		○		○			
交流拠点 (136.4ha) かずさアクアシティ地区		○		○			○
地域中心拠点 (65.7ha) JR 巖根駅周辺地区		○		○	○		
地域中心拠点 (12.4ha) JR 馬来田駅周辺地区		●		○			
生活拠点 (98.5ha) 木更津地区(東部)・清川地区		○		○	○		
生活拠点 (18.8ha) 請西地区		○		○			
生活拠点 (8.8ha) 波岡地区(西部)		●		○			
生活拠点 (6.3ha) 波岡地区(東部)		○		○			

注：●：誘導施設(区域外からの移転または新規誘導を想定する施設)

○：誘導施設(維持)(都市機能誘導区域内に既にあり、維持する施設(新規誘導含む))

■誘導施設の定義

区分	誘導施設	定義
行政	市役所（庁舎）	●地方自治法 第4条第1項に規定する施設
商業	大型小売店舗（千㎡超）	●大規模小売店立地法 第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡を超える商業施設
	公設地方卸売市場	●木更津市公設卸売市場条例 第2条に規定する木更津市公設地方卸売市場
医療	病院・診療所	●医療法 第1条の5第1項に規定する病院 ●医療法 第1条の5第2項に規定する診療所
金融	銀行、信金等	●銀行法 第2条第1項に規定する銀行（銀行・信用金庫・信用組合等） ※JAバンク、ゆうちょ銀行は除く
教育・文化	文化芸術施設（ホール・図書館・中央公民館）	●木更津飛行場周辺まちづくり基本構想、基本計画に基づき整備されるホール・図書館・中央公民館を有する複合施設
	地域交流センター（金田）	●木更津市金田地域交流センターの設置及び管理に関する条例に基づく施設

6 立地の適正化に関する基本的な方針の実現に向けた取組

6-1 誘導施策

“3 立地の適正化に関する基本的な方針”を踏まえ、各種誘導施策に取り組むことにより、居住誘導区域へ居住を長期的な視点でゆるやかに誘導し、人口密度を維持するとともに、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地を維持・誘導します。

(1) 『日常生活の利便性を維持する居住地の形成』に向けた施策

① 子ども・子育て世代が安心して子育てできる環境づくり

- ・待機児童の解消を目指した、児童の受入体制強化
- ・放課後児童クラブの運営支援
- ・バリアフリーに配慮した公園や生活道路の環境整備
- ・(仮称)木更津市子育て総合支援センターの設置に向けた検討

② 高齢者等の健康支援

- ・健康アプリ「らづFit*」の普及促進
- ・バリアフリーに配慮した公園や生活道路の環境整備（再掲）

③ 商店街・商店の魅力化支援

- ・産業・創業支援センター「らづ-Biz」による支援の充実
- ・電子地域通貨「アクアコイン*」の普及促進・消費喚起・資金の域内循環

④ 空き店舗対策

- ・空き店舗情報のデータベース化
- ・空き店舗の活用支援
- ・空き店舗などを活用した地域コミュニティの場づくりの場の創出支援

⑤ 空家対策

- ・空家化の予防と適正な管理の推進
- ・空家等の利活用促進
- ・特定空家等の抑制・解消

(2) 『地域特性に応じた魅力的な拠点の形成』に向けた施策

① 公共交通対策

- ・ 市内幹線道路網の整備
- ・ 新交通システム導入促進
- ・ 路線バス再編等
- ・ 巖根駅総武線快速停車に向けた調査・協議
- ・ 高速バスの利便性向上
- ・ 木更津金田バスターミナルの機能強化

② 民間事業者・関係機関と連携した拠点づくり

- ・ 公園を活用した賑わい創出事業の推進（パークベイプロジェクト）
- ・ （仮称）市民交流プラザの整備
- ・ 文化芸術施設整備（ホール・図書館・中央公民館）
- ・ 公設地方卸売市場の再整備
- ・ マンション建設の促進
- ・ 金田西特定土地区画整理事業による良好な宅地の供給
- ・ 企業誘致の推進

③ 既存ストックや未利用地の有効活用

- ・ 公園を活用した賑わい創出事業の推進（パークベイプロジェクト：再掲）
- ・ 未利用地である市役所跡地の活用検討

(3) その他

① 国が行う支援策の活用

- ・ 市や民間事業者が行う取組等に対する、都市構造再編集中支援事業による支援
- ・ 誘導施設に対する税制上の特例措置

6-2 目標

“3 立地の適正化に関する基本的な方針”により目指す目標を、次のとおり定めます。

① 居住誘導区域内人口密度の増加

居住誘導区域への人口集積の効果を測るため、居住誘導区域内の人口密度の増加を指標とします。

現状値 (2020 (令和2)年) 46人/ha

目標値1 (2030 (令和12)年) 50人/ha

目標値2 (2040 (令和22)年) 50人/ha

② 都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数の維持・増加

誘導区域内における都市機能の強化を測るため、都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数の維持・増加を指標とします。

現状値 (2020 (令和2)年) 134施設

目標値1 (2030 (令和12)年) 施設の維持・増加

目標値2 (2040 (令和22)年) 施設の維持・増加

6-3 効果

“6-2 目標”の達成により期待される効果を、次のとおり定めます。

① 居住誘導区域における公共交通徒歩圏人口の増加

目標を達成することにより、公共交通が持続的に確保され、居住誘導区域における公共交通機関への徒歩圏(駅から800m、路線バスのバス停から300m)内の人口が増えることが期待されます。

現状値 (2020 (令和2)年) 104,551人

期待値1 (2030 (令和12)年) 112,200人

期待値2 (2040 (令和22)年) 112,700人

② 居住誘導区域における子育て世代(20歳以上50歳未満)人口の増加

目標を達成することにより、居住誘導区域内において、経済・産業の担い手や子を産み育てる世代(20歳以上50歳未満)の人口が増えることが期待されます。

現状値 (2020 (令和2)年) 41,634人

期待値1 (2030 (令和12)年) 45,300人

期待値2 (2040 (令和22)年) 51,100人

6-4 評価

人口構造や社会情勢の変化に対応した柔軟な計画とするため、おおむね5年毎に評価を行い、関連計画や関連分野との連携や整合を図りつつ、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策、目標値等の見直しを検討します。

7 届出制度

7-1 届出の概要


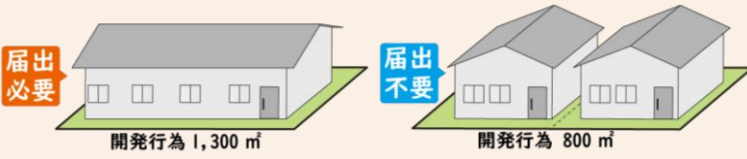

本計画で設定した居住誘導区域及び都市機能誘導区域の外側で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合等は、都市再生特別措置法に基づき、市へ事前の届出が必要になります。

この届出は、誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築等行為等の動向を把握するために設けられています。

7-2 居住誘導区域

居住誘導区域外において以下に当てはまる届出対象行為は、市長への届出が必要となります。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）

居住誘導区域外	
届出対象	<p>開発行為*</p> <p>① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合</p>  <p>例： 開発行為（土地の区画形質の変更）</p> <p>② 1戸または2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、 開発行為面積が1,000㎡以上のものを行う場合</p>  <p>例： 開発行為 1,300㎡ 開発行為 800㎡</p>
	<p>建築等行為</p> <p>① 3戸以上の住宅を新築する場合</p>  <p>例：</p> <p>② 建築物の改築、または用途変更により、3戸以上の住宅とする場合</p>

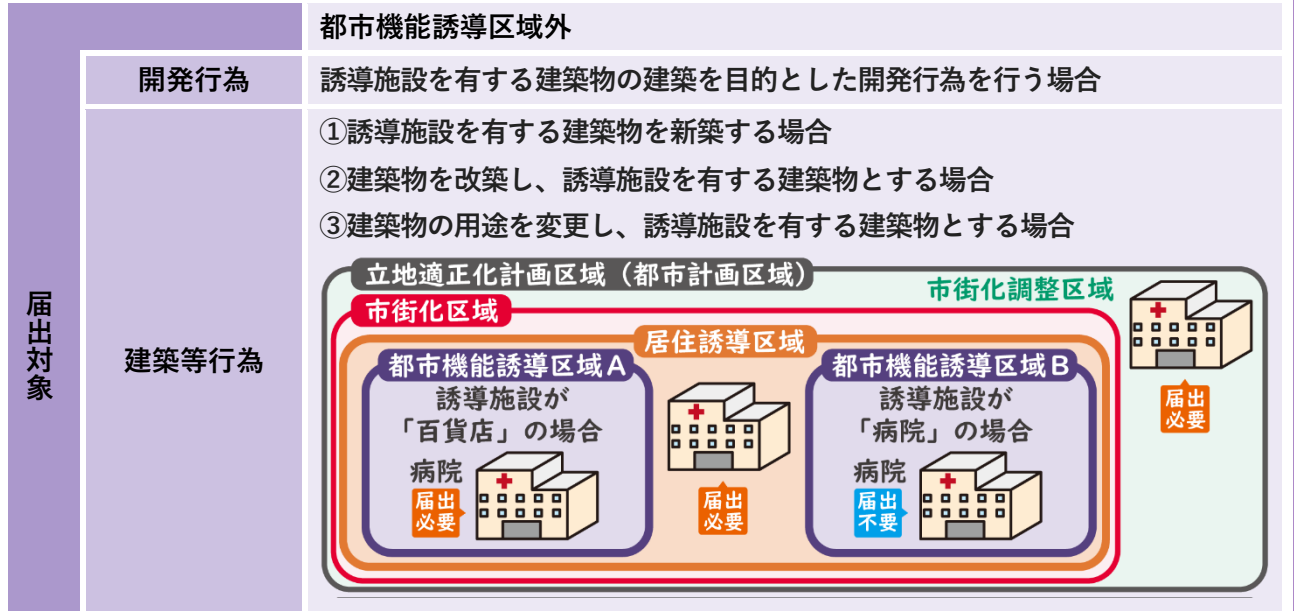
■届出の時期（都市再生特別措置法 第88条第1項）

開発行為等に**着手する30日前まで**に届出を行う。

7-3 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や建築等行為を行おうとする場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の廃止・休止をする場合は、市長への届出が必要となります。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

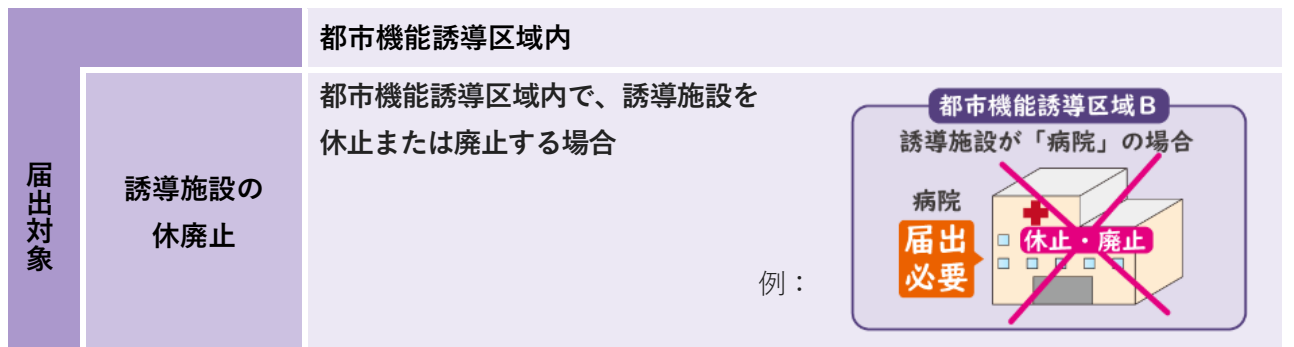


■届出の時期（都市再生特別措置法 第108条第1項）

開発行為等に着手する**30日前まで**に届出を行う。

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条の2第1項）

市が、都市機能誘導区域内における誘導施設の廃止・休止の動きを把握するとともに、その施設の有効活用など機能維持に向けた手を打つ機会を確保するための制度です。



■届出の時期（都市再生特別措置法 第108条の2第1項）

誘導施設を休止または廃止しようとする日の**30日前まで**に届出を行う。

8 資料編

8-1 用語解説

あ

アクアコイン

君津信用組合・木更津市・木更津商工会議所が連携して普及に取り組む電子地域通貨。

か

開発行為

都市計画法第4条第12項に規定された、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更。

家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水時に家屋が流出・倒壊等のおそれがある範囲で、洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域（河岸侵食）、河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域（氾濫流）の2種類ある。

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。

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。

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。

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。

近隣商業地域

13種類ある用途地域の1つであり、都市計画法に基づき、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定めた地域。

健康寿命

WHO（世界保健機関）が提唱した新しい指標で、平均寿命から寝たきりや認知症など介護状態の期間を差し引いた期間。

高齢化率

総人口に対する老年人口（65歳以上）の割合。

国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関であり、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。

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

再開発等促進区

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発または開発整備を実施すべき区域として、都市計画法に基づき地区計画に定めた区域。

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、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、開発行爲、建築行爲は原則として禁止される。

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。

準工業地域

13種類ある用途地域の1つであり、都市計画法に基づき、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定めた地域。

準住居地域

13種類ある用途地域の1つであり、都市計画法に基づき、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定めた地域。

商業地域

13種類ある用途地域の1つであり、都市計画法に基づき、主として商業その他の業務の利便を増進するため定めた地域。

常住人口

直近の国勢調査(確定値)を基準に、毎月の住民基本台帳の登録増減数を加減して求めた人口。

人口集中地区

市区町村の境域内において、人口密度の高い基本単位区(原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上)が隣接し、かつ、その隣接した基本単位区内の人口が5,000人以上となる地区。

生活利便施設

多くの市民にとって日常生活に欠かせないと考えられる施設。具体的には、医療施設・商業施設・金融施設・子育て支援施設・教育施設・高齢者福祉施設・公共施設・公共交通(鉄道駅・バス停)としている。具体施設は14ページの凡例に記載。

生産年齢人口

15歳以上65歳未満の人口。

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爲が規制される。

その他の住宅

住宅・土地統計調査における空家の分類の一つで、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などがある。

た

第1種住居地域

13種類ある用途地域の1つであり、都市計画法に基づき、住居の環境を保護するため定めた地域。

第2種住居地域

13種類ある用途地域の1つであり、都市計画法に基づき、主として住居の環境を保護するため定めた地域。

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。

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。

都市基盤

道路・上下水道、電気・ガス等エネルギー関連施設、情報通信施設、緑地・公園等、都市のさまざまな活動を支える最も基本となる施設。

都市計画運用指針

国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが

望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示した、技術的助言の性格を有する指針。

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。

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。

都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2の規定により定めた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」。

都市再生特別措置法

都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるとともに、特別の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的としている。

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。

土砂災害危険箇所

警戒避難体制を構築し土砂災害による被害を防止するため、昭和41年度より調査を開始したもの。なお、土砂災害危険箇所とは、土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所の総称。

土砂災害警戒区域・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。

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

二次的住宅

住宅・土地統計調査における空家の分類の一つで、別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅)または、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

年少人口

15歳未満の人口。

は

扶助費

社会保障制度の一環として、児童・高齢者・障害者・生活困窮者などに対して国や地方公共団体が行う支援に要する社会福祉費・生活保護費・児童福祉費などの経費。

防災指針

都市再生特別措置法 第81条2項5号に規定され、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針のこと。

や

用途地域

第1種低層住居専用地域から工業専用地域までの13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

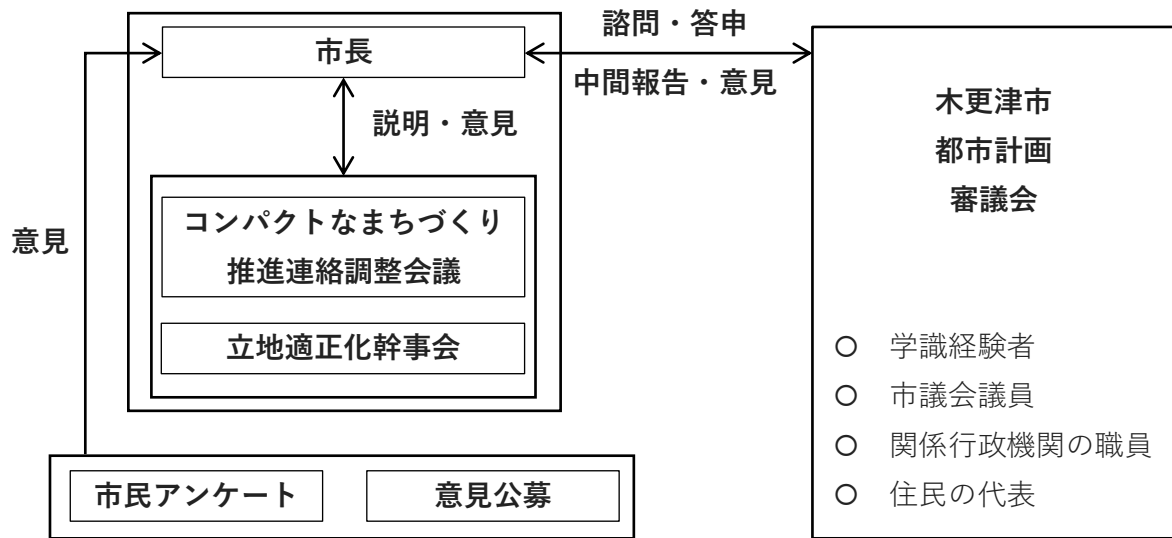
らぶFit

日常生活の中で健康維持増進のために必要であると言われる「歩く」「運動する」などの身体活動を推進し、運動習慣の獲得を図ることを目的とした歩数計健康アプリ機能。

臨港地区

都市計画法に基づき、港湾を管理運営するため定めた地区。

8-2 木更津市立地適正化計画の策定体制



8-3 木更津市立地適正化計画の策定経過

日程	内容
平成30年 5月21日	コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議
平成30年 5月24日	立地適正化幹事会
平成30年 6月 4日	立地適正化幹事会
平成30年 7月24日	立地適正化幹事会
平成30年 8月23日	コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議
令和 元年 8月29日	コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議
令和 元年10月 1日～ 10月15日	市民アンケート
令和 元年12月 2日	立地適正化幹事会
令和 元年12月27日	立地適正化幹事会
令和 2年 1月27日	立地適正化幹事会
令和 2年 2月 5日	コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議
令和 2年 3月26日	木更津市都市計画審議会（中間報告）
令和 2年 5月13日	立地適正化幹事会
令和 2年 5月22日	コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議
令和 2年 6月16日～ 7月15日	骨子案に対する意見公募
令和 2年11月 4日	コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議
令和 2年11月 5日	立地適正化幹事会
令和 2年11月19日	木更津市都市計画審議会（中間報告）
令和 2年11月25日	立地適正化幹事会
令和 2年12月18日～ 令和 3年 1月16日	案に対する意見公募
令和 3年 2月22日	木更津市都市計画審議会
令和 5年 3月	木更津市地区別防災指針の策定
令和 6年 3月	立地適正化計画の変更

木更津市立地適正化計画

発行：木更津市

〒292-8501 木更津市朝日三丁目10番19号

電話：0438-23-8466

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

編集：都市整備部都市政策課

木更津市
立地適正化計画