

目 次

1. 趣 旨	1
2. 金田地区（かずさアクアシティ）の位置づけ	2
3. 金田西地区のまちづくり方針	4
4. 良好な景観の形成の方針	8

～ガイドライン改定にあたって～

本ガイドラインは平成27年12月に作成され、金田西地区の拠点整備に向けたまちづくり方針を具体的に示すものとして活用されてきましたが、3年が経過し、木更津金田バスターミナルの本格供用（平成28年6月）や金田東地区の土地利用の進展など、地区を取り巻く状況の変化やそれに伴う企業の立地需要の多様化に対応するため、今回、改定するものです。

※本ガイドラインは、

- ・ 木更津都市計画事業金田西特定土地区画整理事業 第3回事業計画変更
(平成31年3月 1日 告示)
- ・ 木更津都市計画用途地域変更
(平成31年3月22日 告示)
- ・ 木更津都市計画地区計画（金田西地区）変更
(平成31年3月22日 告示)

以上を反映した内容となっています。

1.趣旨

千葉県では「千葉県総合計画」、「千葉県国土利用計画」及び「千葉県土地利用基本計画」において、東京湾アクアライン（以下「アクアライン」という。）から繋がる首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の整備進展により、成田・羽田の両空港や首都圏各地への交通アクセスの向上など一段と高まる本県の立地優位性を踏まえて、企業ニーズに即した立地環境の整備を図り、本県が持っている多くの宝・ポテンシャルを開花させ、更に磨きをかけ、県内経済の活性化や地域振興を進めていくことを掲げています。

千葉県の玄関口となっているアクアラインの着岸地である金田地区（かずさアクアシティ）においては、アクアラインの料金引下げの効果もあり、大規模商業施設の集積が進んでおり、さらにアクアラインを利用した京浜地域への通勤・通学圏としての優位性も高まっており、高い交流性を活かし、居住機能や商業機能等多様な機能が集積するまちづくりが進められています。

本ガイドラインの対象となる千葉県が施行している「金田西地区」の保留地やその予定地が含まれる大型街区は、地区の西から東の外周に位置し、都市計画道路金田2号線や都市計画道路金田4号線の沿道空間を構成する街区となっております。

木更津市においては地区計画を定めており、東京湾アクアラインによる広域的なポテンシャルを活かし、東京湾対岸に強くアピールする千葉県の玄関口にふさわしい地区としての整備が計画・推進されています。また、木更津市では景観計画を策定しており、景観に配慮した建築物等の質の高い景観形成が求められています。

そのようなことから、地区の特性を活かし、交流拠点としての広域的な利用に対応した多様な機能の形成に向けて、先導的・模範的なイメージを具体化するため、ガイドラインを定めました。

【道路・公共交通のネットワーク図】



2. 金田地区(かずさアクアシティ)の位置づけ

◎将来都市構造の形成 (抜粋：木更津市都市計画マスタープラン)

○ 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、千葉県のエントランスとして、魅力あふれる拠点づくりに取り組めます。

○ 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、千葉県のエントランスとして、商業・業務機能等の集積を図り、東京湾岸における交流でにぎ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。

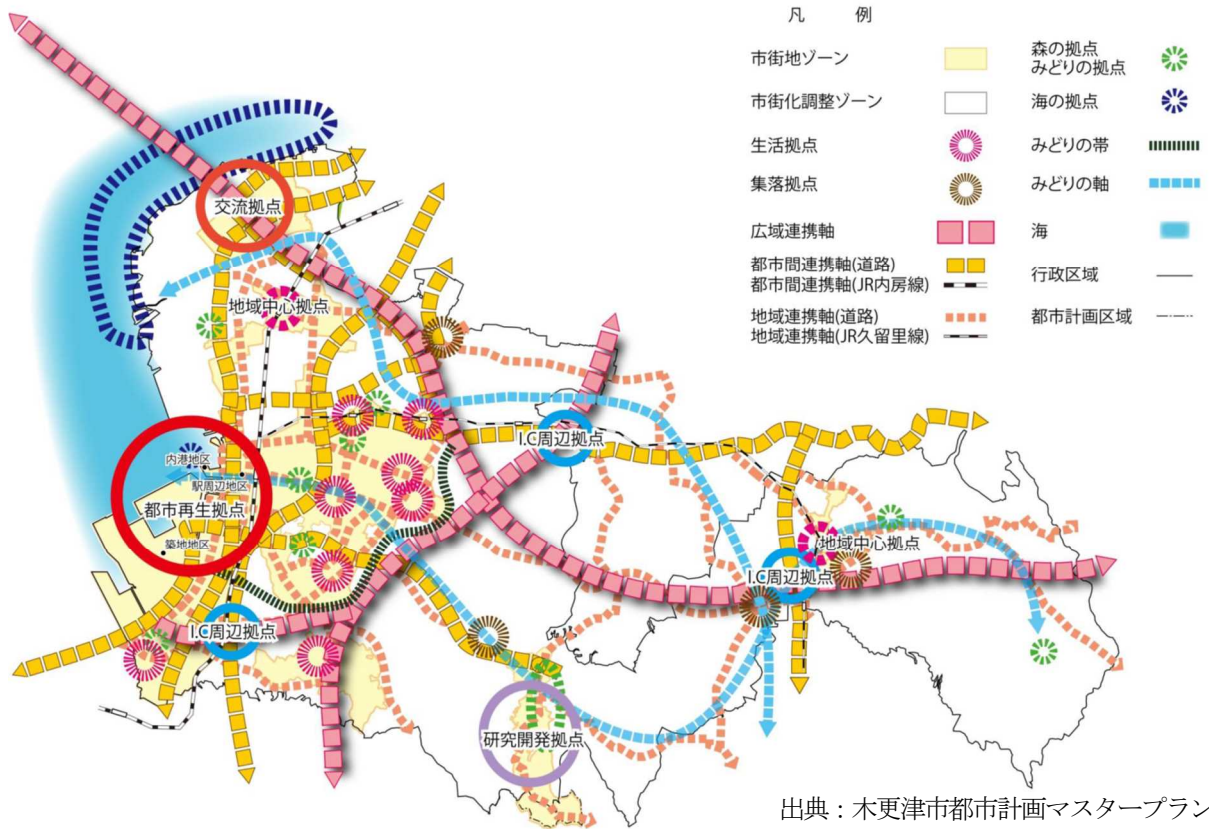
○ 広域連携軸 館山道・圏央道・アクアライン・アクアライン連絡道

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。

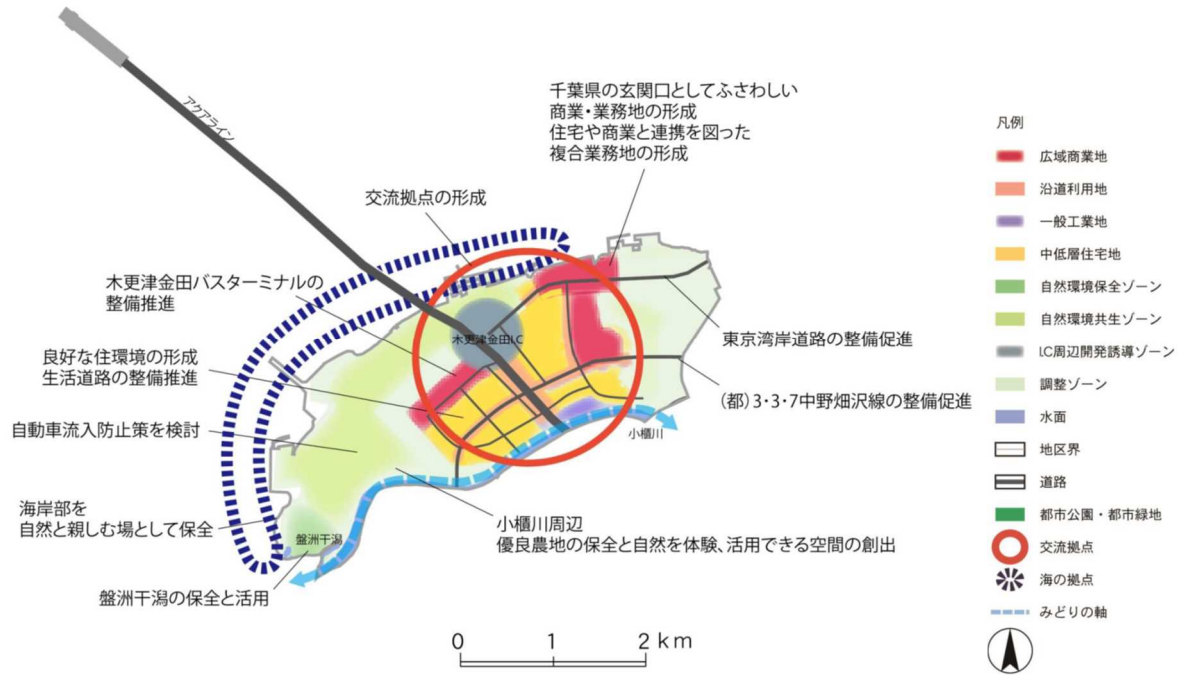
○ 都市間連携軸 国道、主要な都市計画道路、JR内房線

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。

【木更津市の将来都市構造図】



【木更津市金田地区 まちづくり方針図】



3. 金田西地区のまちづくり方針

大型街区ゾーンの土地利用方針

- ① 東京湾対岸地域に強くアピールし、時代の要請に対応できる広域的商業・業務等の多様な機能の形成を図ります。
- ② 木更津金田バスターミナルを核とする交通結節機能に加え、房総地域全体及び対岸からの広域的な利用に対応した多様な機能の形成を図ります。
- ③ 幹線道路沿道としてのポテンシャルを活かした商業・業務等の多様な機能を配置し、利便性の高い沿道市街地の形成を図ります。

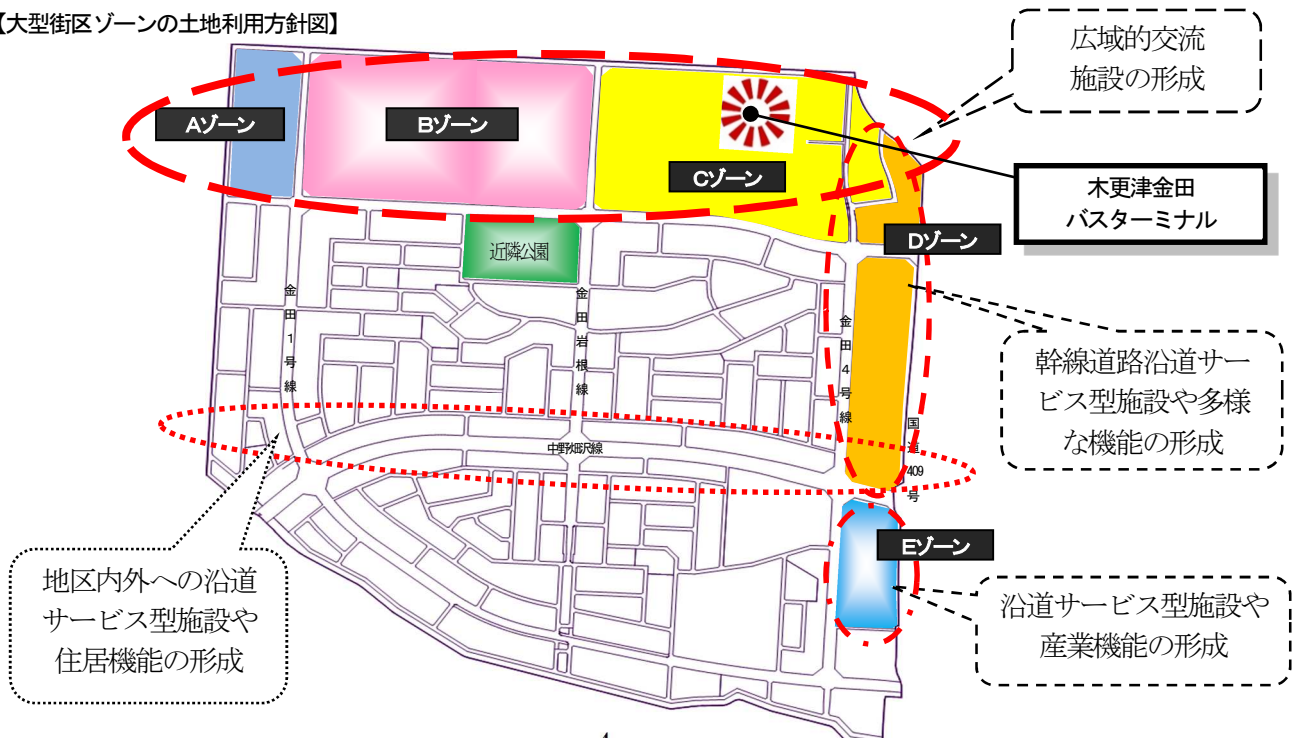
(抜粋: 木更津市 金田西地区地区計画)

大型街区ゾーンの建築物等の整備方針

- 【Aゾーン】 商業・業務系を中心とした居住機能を含む多様な用途の施設の立地を誘導するとともに、周辺環境との調和や地区内相互の活動を妨げないように配慮した立地誘導
[用途地域: 近隣商業地域、地区計画: 複合利用地区A]
- 【Bゾーン】 広域的な商業・業務系を中心とした居住機能を含む多様な用途の施設の立地を誘導するとともに、周辺環境との調和や地区内相互の活動を妨げないように配慮した立地誘導
[用途地域: 近隣商業地域、地区計画: 複合利用地区B]
- 【Cゾーン】 広域的な交通ターミナル施設や居住機能を含む広域的施設の立地を誘導するとともに、周辺環境との調和や地区内相互の活動を妨げないように配慮した立地誘導
[用途地域: 準工業地域、地区計画: 複合利用地区C]
- 【Dゾーン】 建築物用途の制限等により隣接する住宅環境との調和を図るとともに、地区及び周辺住民等の利便に供する沿道サービス型施設の適正な誘導
[用途地域: 近隣商業地域、地区計画: 沿道利用地区B]
- 【Eゾーン】 建築物用途の制限等により隣接する住宅環境との調和を図るとともに、地区及び周辺住民等の利便に供する沿道サービス型施設並びに交通利便性を活かした産業施設の適正な誘導
[用途地域: 準工業地域、地区計画: 沿道利用地区C]

(抜粋: 木更津市 金田西地区地区計画)

【大型街区ゾーンの土地利用方針図】



Aゾーン

■ 多様な都市機能ゾーン

◎ 周辺住宅地に対するサービスや時代に対応した多様な機能の形成

- 地区内居住者の生活サービス機能やその他利便性に配慮した機能
- Bゾーンと共生する機能
例) 医療、福祉、商業・業務、宿泊、共同住宅等



医療施設



生活サービス施設

Bゾーン

■ 賑わいと活力のある広域的多機能型複合都市ゾーン

◎ 東京、神奈川方面からの交通利便性を活かした多様なまちの複合機能の形成

- 地区内外の施設と交流・調和が図られる機能
- 賑わいと活力のある広域からの集客が期待できる複合機能
- 時代の要請に対応できる多様な機能
例) 商業・業務、宿泊、共同住宅、ハイブリット型のスポーツ施設（多種目のスポーツ・レクリエーション）やレストラン施設（多様な飲食店）、テーマパーク、教育施設、保育所、福祉や医療などとの複合施設等



大規模商業等施設



商業・業務、宿泊、居住等複合施設



医療・福祉等複合施設



宿泊施設

Cゾーン

■ 交通結節機能を活かした広域的多機能型交流拠点ゾーン

◎ 木更津金田バスターミナルの交通結節点を活かし、観光・交流の拠点となる広域的なサービス機能や周辺地区の利便性の向上が図られる都市機能の形成

- 君津地域の振興や房総観光の拠点に寄与する観光機能
- 交通結節点としての利便性を活かした交流拠点となる機能
- 地域コミュニティ等の各種交流サービスの充実を図る機能
- 乗換機能、交通結節としての充実が図られる機能（特にパークアンドバスライドの機能充実を図る施設をバスターミナル東側に配置する）

例) 体験型観光施設、地場産業の育成に寄与する物販店、宿泊施設、共同住宅、案内所、休憩施設、飲食店、自動車賃貸業（レンタカー）、駐車場、駐輪場、保育所、医療施設、福祉施設等



観光施設



地場産業等物販店



医療・福祉施設



駐車場やレンタカー等

Dゾーン

■ 対岸を含めた地域間交流機能ゾーン

◎ 地区住民と各地域との交流及び商業サービス機能の形成

- 対岸や東地区との交流の場として、賑わいが図れる機能
- 地区住民の商業サービス機能

例) 商業・業務施設、保育所、物流施設、地場産業の育成に寄与する物販店等



商業・業務系施設



地場産業等物販店

Eゾーン

■ 都市生活サービス機能及び交通アクセスを活かした機能ゾーン

◎ 地区住民への都市生活サービスや交通利便性を活かした機能の形成

- 地区内居住者の都市生活サービス機能やその他利便性に配慮した機能
- 国道409号やICへのアクセスなど交通利便性を活かした機能

例) 郵便局、地域医療施設、商業・業務施設、保育所、物流施設、工場（危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの）等



商業・業務系施設



物流施設

※金田西地区まちづくり方針にある写真はまちづくりのイメージをわかりやすくするために、モデル的に設定したもので、具体の建築計画を規定するものではありません。

4. 良好な景観形成の方針

○金田地区の景観の特徴

① 東京湾アクアラインの景観

東京湾アクアラインは、南房総の玄関口としての新しい時代を象徴する道路です。東京湾の水面に浮かぶアクアラインの景観は、全国的にも知られており、木更津市民のみならず多くの人に親しまれている景観です。



東京湾アクアライン



盤洲干潟

② 木更津金田 I C 周辺の大規模商業施設

木更津金田 I C の周辺には、周辺一帯の開発によって建設された大規模商業施設が集積しており、市内外から多くの利用客が訪れる市の新たな集客拠点となっています。



大規模商業施設



大規模商業施設

○金田地区における景観形成の方針

① 南房総の玄関口としての質の高い市街地の形成

<配慮事項>

⇒大規模建築物等については、圧迫感、存在感を抑制するように努める。（規模や高さの抑制、緑化や色彩配慮、オープンスペースの確保等による存在感、圧迫感の軽減）

⇒屋外広告物については、整理・集約や周辺の景観を阻害しない規模やデザイン（形態、色彩等）とするなどの配慮に努める。



金田東地区の状況



金田東地区の商業施設

問い合わせ先

千葉県県土整備部都市整備局市街地整備課 金田事業班

TEL : 043-223-3242

木更津市都市整備部都市政策課

TEL : 0438-23-8205