

# 君津市 立地適正化計画

概要版

コンパクト・プラス・ネットワークによる  
持続可能なまちづくり

# KIMITSU



令和5(2023)年3月  
君津市

# 1. 立地適正化計画とは



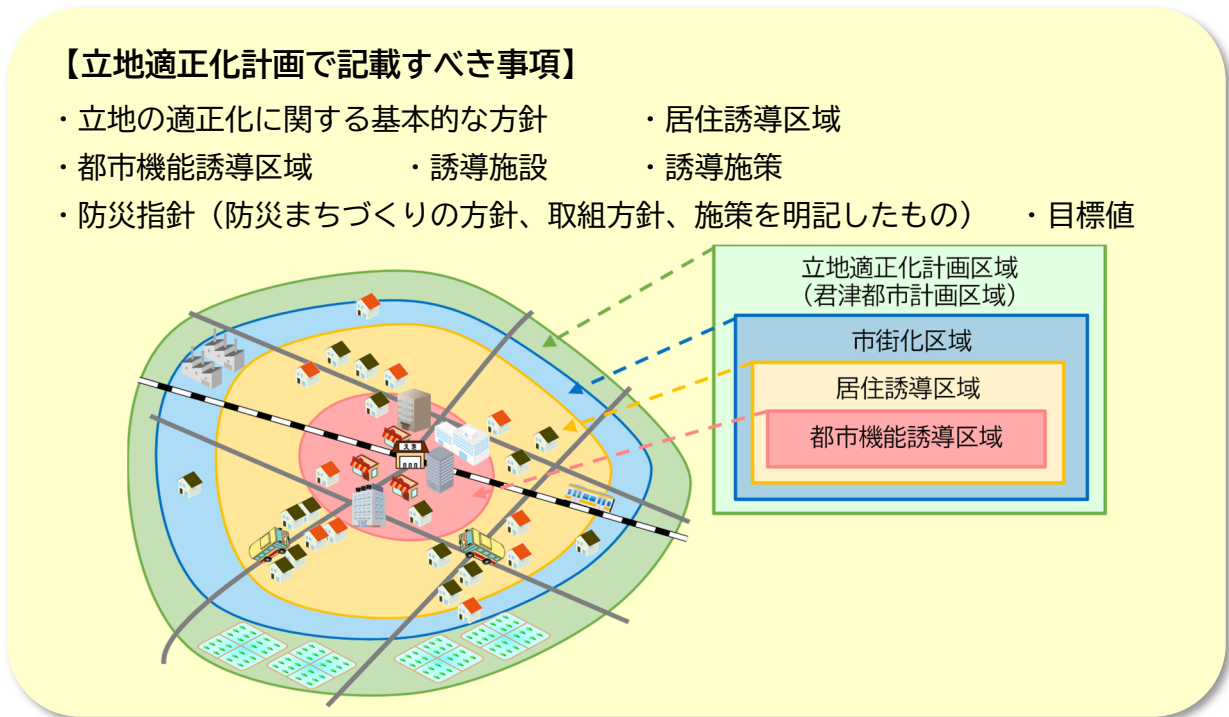
## 計画策定の背景と目的

全国的に人口減少・少子高齢化が進んでおり、現在の市街地のままで人口が減少し、低密度化した場合、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能や公共交通の路線の維持が困難になることが懸念されています。

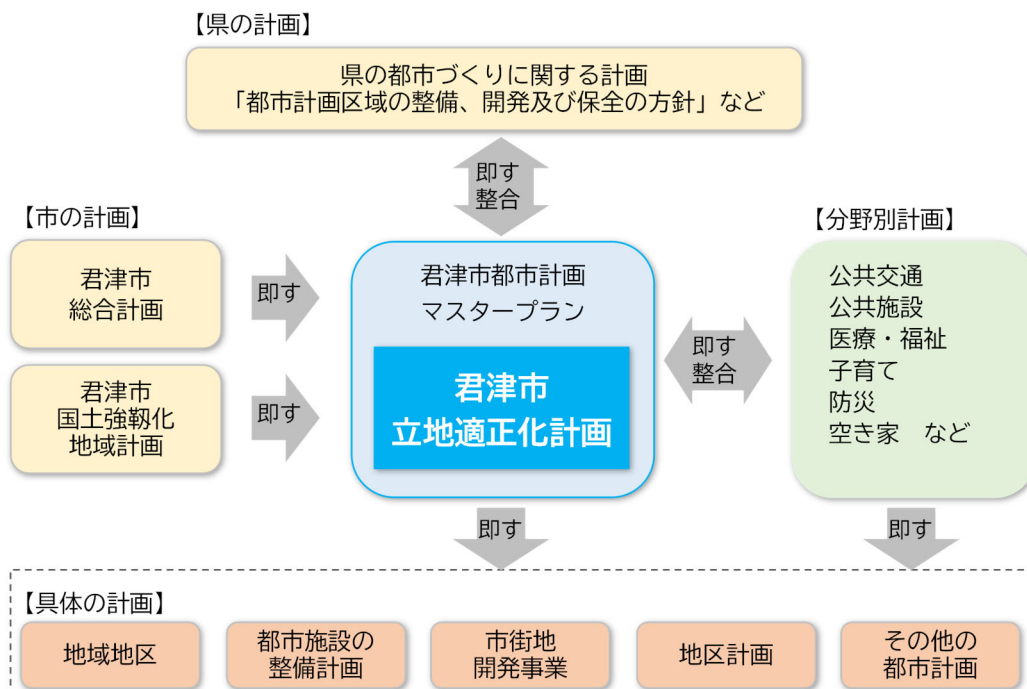
本市においても、人口減少・高齢化が進んでおり、今後も進行が予測されていることから、都市機能がまとまって立地し住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるようにする「コンパクト・プラス・ネットワーク」による持続可能なまちづくりを進めるため、立地適正化計画を策定しました。

### 【立地適正化計画で記載すべき事項】

- ・ 立地の適正化に関する基本的な方針
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施設
- ・ 誘導施策
- ・ 防災指針（防災まちづくりの方針、取組方針、施策を明記したもの）
- ・ 目標値
- ・ 居住誘導区域



## 計画の位置づけ



## 計画期間と対象範囲

### 【計画期間】

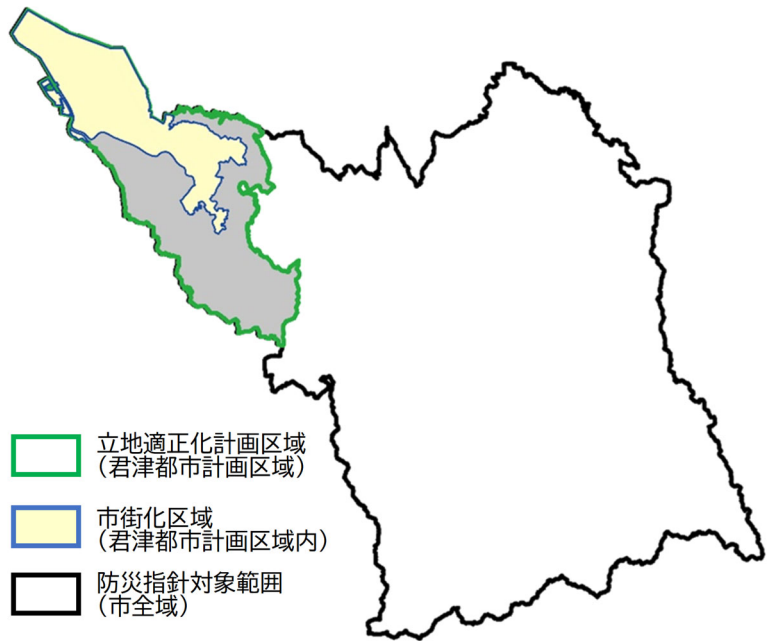
令和 12 (2030) 年度

### 【君津市立地適正化計画対象範囲】

君津都市計画区域

### 【防災指针对象範囲】

市全域

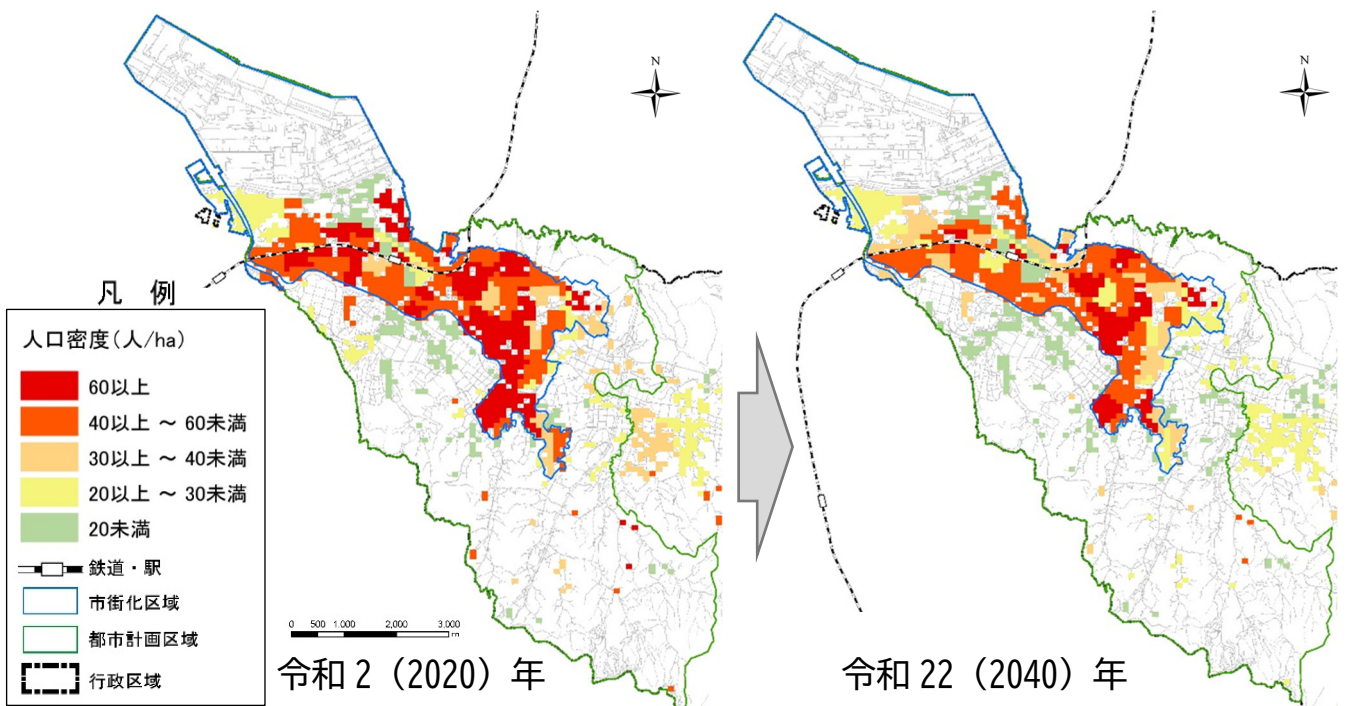


## 2. 市の課題



- 【人口】日常生活に必要な機能の維持等のため、一定の人口密度の維持  
誰もが健康的に暮らしやすい、住みたくなる市街地づくり
- 【土地利用】君津駅周辺の拠点機能を維持し、市街地の魅力を高める施策や低未利用地の活用  
防災面や魅力向上等を図るため、空き家の活用
- 【公共交通】公共交通の利便性向上や持続可能な運行  
自家用車を運転できない市民が買い物や通院等で気軽に移動できる環境づくり
- 【都市機能】需要や徒歩・公共交通利用を考慮した誰もが利用しやすい施設の維持・誘導
- 【財政】持続的な行財政運営を支えるまちづくり
- 【災害】安全な市街地確保のため、ハード・ソフト対策

### 《人口密度の見通し》



課題に何も対応せずにまちづくりを進めると・・・

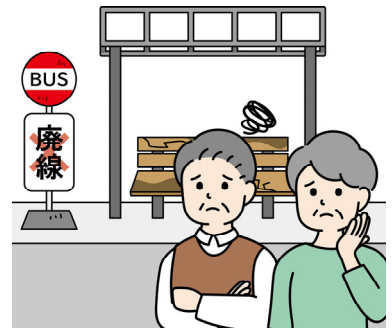
### 生活利便施設の減少

利用者の減少により、お店や病院等がなくなり、日常生活が不便になるおそれがあります。



### 公共交通の縮小・撤退

公共交通の利用者減少に伴うバスの便数減少やバス路線の廃止等により、外出の際の移動が困難になるおそれがあります。



## 立地適正化計画に期待される効果

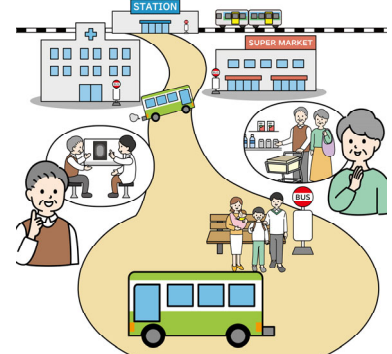
### 賑わいの創出

中心市街地における店舗などの都市機能の維持や誘導により、賑わいの創出が期待されます。



### 便利な公共交通

公共交通の利用促進により、スーパーマーケットや病院等へ気軽に行ける公共交通の維持が期待されます。



## 3. 立地の適正化に関する基本的な方針



### 【まちづくりの方針】

「人口、土地利用、公共交通、都市機能」の課題解決に向けたまちづくりの方針を以下のとおり設定します。

**方針 1**：都市機能の集約と移動環境の向上による 便利で賑わいのあるまち

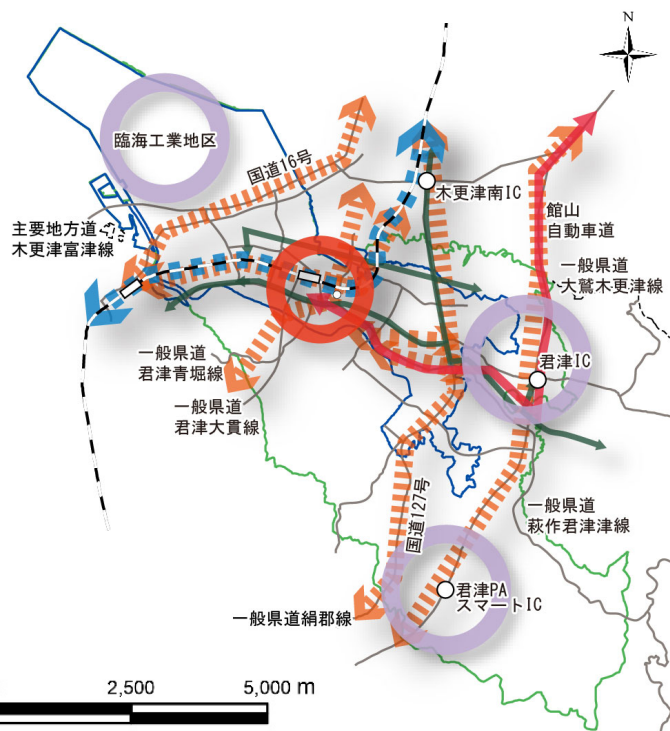
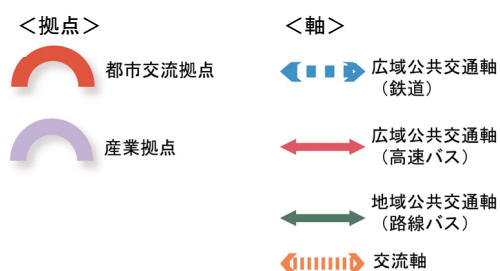
**方針 2**：誰もが快適・健康的に日常生活を過ごせる 持続可能なまち

## 【目指すべき都市の骨格構造】

コンパクト・プラス・ネットワークの考え方にに基づき「拠点」と「軸」を設定します。

拠点は、本市の中心となる君津駅周辺から君津市役所周辺を都市交流拠点とします。

軸は、都市間連絡の骨格となる広域公共交通軸（鉄道、高速バス）、都市交流拠点を中心とした地域内の幹線交通となる地域公共交通軸（路線バス）を軸とした公共交通網で構成します



## 4. 防災に関する基本的な方針

### 【防災まちづくりの方針】

「防災」の課題解決に向けたまちづくり方針を以下のとおり設定します。

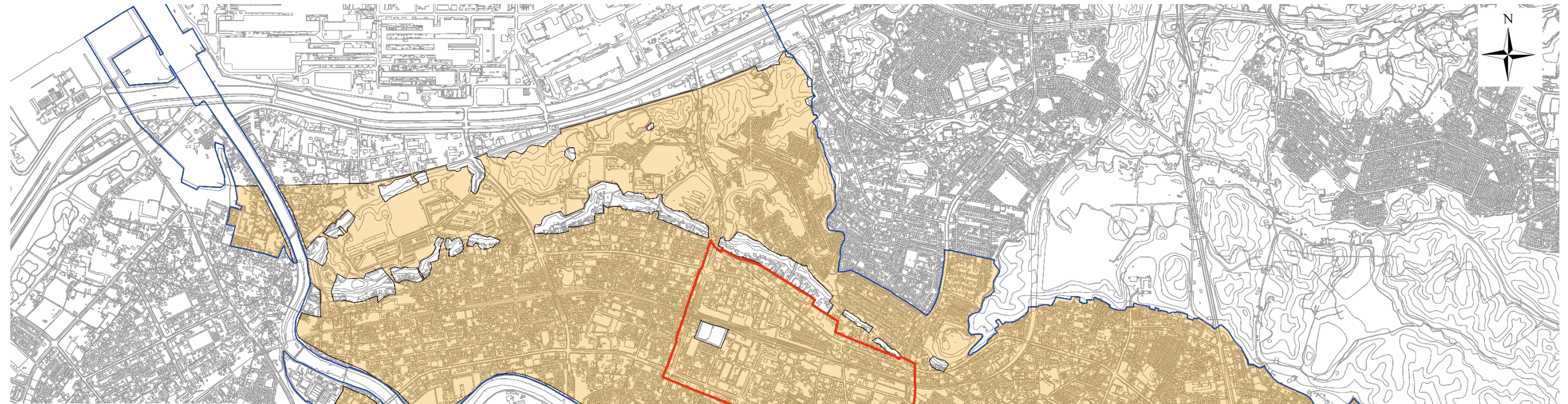
安全・安心に住み続けられる 「強くしなやか」なまち

### 【取組方針】

防災まちづくりの方針を実現するための取組方針を以下のとおり設定します。この取組方針に基づき、災害が想定される地域では、災害に応じリスクの回避・低減を図ります。

- ：リスク回避 ○：リスク低減
- 洪水・高潮浸水深3.0m以上、家屋倒壊等氾濫想定区域、津波浸水深2.0m以上、災害レドゾーン（土砂災害）、土砂災害警戒区域は居住誘導区域からの除外を基本とします。
  - 市民等の防災意識向上を図ります。
  - 施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
  - 住宅・建築物等の耐震化を促進します。
  - 適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。
  - 避難所の安全性を確保し、受け入れ環境の充実に努めます。
  - 福祉避難所における要配慮者等の受け入れ環境の充実に努めます。
  - 大規模自然災害が発生した際に必要不可欠となる道路ネットワークの確保を検討します。

## 5. 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定



### 凡例

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

0 500 1,000m

#### 【居住誘導区域とは】

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

#### 【居住誘導区域設定の考え方】

都市計画マスタープランにおける将来都市構造実現に資する区域で、人口密度が一定程度確保され、公共交通利用に支障がない区域から、災害リスクの高い区域や都市計画で居住が制限されている区域を除外し設定

#### 【都市機能誘導区域とは】

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

#### 【都市機能誘導区域設定の考え方】

都市交流拠点である君津駅から君津市役所周辺の区域で、公共交通の利便性が高く徒歩で回遊できる区域から、災害リスクの高い区域や住居系用途地域の専用地域を除外し設定

#### <災害リスクの高い区域>

- 土砂災害警戒区域    ○土砂災害特別警戒区域    ○急傾斜地崩壊危険区域
- 洪水浸水想定区域、高潮浸水想定区域（両区域とも想定最大規模の浸水深 3.0m 以上）
- 家屋倒壊等氾濫想定区域    ○津波浸水想定（最大クラスの浸水深 2.0m 以上）

## 6. 誘導施設



誘導施設とは、市民の日常利便性向上を図るため、都市機能誘導区域に誘導すべき施設です。

「市民の日常利便性の維持・向上やまちの玄関口としての魅力、求心力を高めるための施設や集客性の高い施設」「公共交通の利便性の高い拠点に立地・集積していた方が利用しやすい施設」を誘導施設として設定します。

機能	施設
行政	市役所本庁舎
介護福祉	保健福祉センター、地域包括支援センター、サービス付き高齢者向け住宅、通所系施設（デイサービス等）
子育て	認可保育園、幼稚園、認定こども園
商業	大型小売店舗（店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上）
医療	病院、診療所
金融	銀行、信用金庫、信用組合、農協
教育・文化	図書館、生涯学習交流センター

## 7. 誘導施策及び防災に関する施策



まちづくりの方針、防災まちづくりの方針の実現に向けた施策を示します。

### 都市機能誘導に関する施策

誘導施設の維持・充実      空き地・空き家・空き店舗の有効利用      快適な移動環境の形成

### 居住誘導に関する施策

移住・定住の支援、緩やかな居住誘導      子育て世代や高齢者が住みやすい住環境の形成  
快適な移動環境の形成

### 公共交通に関する施策

公共交通の利用促進      新技術の活用

### 防災に関する施策

居住誘導区域の見直し      土砂災害警戒区域等の指定      住宅・建築物等の耐震化  
避難路・避難場所の確保      交通インフラの確保      河川対策の推進  
地域防災力の強化 等

## 8. 計画の推進



### 定量的な目標値等

本計画における目標値と期待される効果について以下のとおり設定します。

	目標指標	現状値	目標値	長期目標値 令和 22 (2040)年度
都市機能	都市機能誘導区域内の誘導施設数 (同一建築物に複数の施設がある場合はそれぞれ計数)	40	40 以上	40 以上
		令和 4 (2022)年度	令和 12 (2030)年度	
居住	居住誘導区域内の人口密度 (人/ha)	44.3	40.6 以上	40 以上 (人口集中地区 (DID) 設定の基準)
		令和 2 (2020)年度 (参考) 右は 現状のまま推 移した場合の 推計値	令和 12 (2030)年度 40.6 令和 12 (2030)年度	36.1
公共交通	居住誘導区域内の公共交通沿線地域 (鉄道駅から 800m、バス停から 300m) 人口密度 (人/ha)	44.6	40.9 以上	40 以上 (人口集中地区 (DID) 設定の基準)
		令和 2 (2020)年度 (参考) 右は 現状のまま推 移した場合の 推計値	令和 12 (2030)年度 40.9 令和 12 (2030)年度	36.4
防災	市全域での災害レッドゾーン (土砂災害) 内の居住人口割合 (%)	0.9	左記より減	概ね 0
	令和 2 (2020)年度	令和 12 (2030)年度		
	市街化区域での災害レッドゾーン (土砂災害) 内の居住人口割合 (%)	0.7	左記より減	概ね 0
	令和 2 (2020)年度	令和 12 (2030)年度		
自主防災組織カバー率 (%)	85.4	91.4	左記より増	
令和 3 (2021)年度	令和 8 (2026)年度			
住宅の耐震化率 (%)	88	95	左記より増	
平成 30 (2018)年度	令和 7 (2025)年度			



期待される効果	現状値 令和 2 (2020)年度	期待値 令和 8 (2026)年度	長期期待値 令和 22 (2040)年度
本市にずっと住み続けたいと思う人の割合 (%) (まちづくりに関する市民アンケート)	41.1	50	左記より増

### 計画の評価・管理

設定年次における目標指標、効果指標の達成状況、誘導施策や防災の取組施策の施行状況を評価・検証するとともに、総合計画の計画期間を踏まえながら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実施します。



## 9. 届出制度



本計画の策定に伴い、立地適正化計画区域内（君津都市計画区域）において、以下の行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、市への事前届出が必要になります。

### 1. 居住誘導区域外での住宅の開発・建築等

開発行為	<ul style="list-style-type: none"><li>● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li><li>● 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為（1,000㎡以上）</li></ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"><li>● 3戸以上の住宅の新築</li><li>● 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</li></ul>

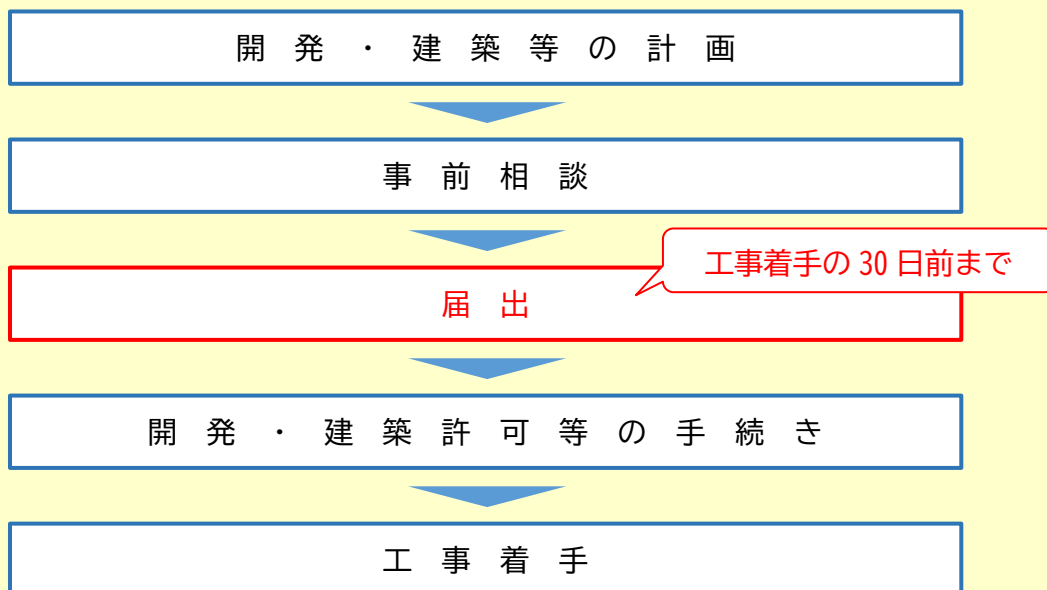
### 2. 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

開発行為	<ul style="list-style-type: none"><li>● 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合</li></ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"><li>● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li><li>● 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li><li>● 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合</li></ul>

### 3. 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"><li>● 誘導施設を休止または廃止する場合</li></ul>
----------	--

#### 【届出の時期・手続きの流れのイメージ】



※本計画を推進する上で、支障があると認められるときは、必要な勧告をすることがあります。

## 君津市立地適正化計画 一概要版一

---

令和5（2023）年3月

発行 君津市

〒299-1192 君津市久保2丁目13番1号

Tel：0439-56-1261

HP：<http://www.city.kimitsu.jp/>

編集 建設部 建設計画課



天津市