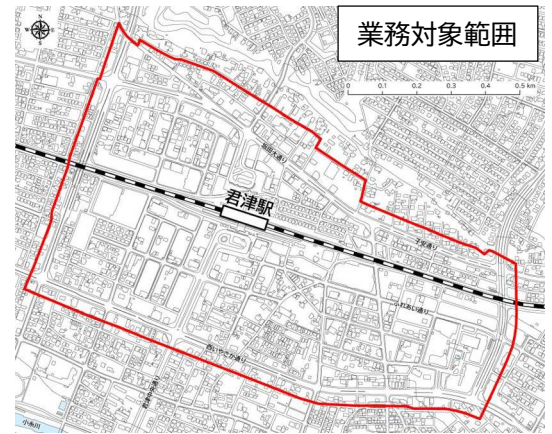


君津駅周辺まちづくり構想検討業務委託【業務報告書】

■業務の目的

君津駅周辺の活力が低下している状況を改善するため、ソフトとハードが連動したまちづくりを目指し、行政と民間が連携してまちづくりを進めていく必要がある。本業務では便利で賑わいのある持続可能なまちづくりを目指し、君津駅周辺について、現状把握を行い、まちづくり方針としての構想策定に向けた検討を目的とする。



■現況調査・実態調査

①君津駅利用者アンケート調査

調査目的	・君津駅周辺のまちの利用状況、現状に対する評価やまちづくりのニーズ把握
調査対象	・君津駅利用者（市外の来街者含む）、君津駅周辺の施設利用者
調査期間	・令和5年10月23日(月)～11月12日(日)
調査方法	・Google フォームを活用したWEB アンケート及び紙アンケート（公共施設に設置）を併用
回答数	・398票（WEB 回答：361票、紙回答：37票）
調査結果	【改善が求められる項目】 電車やバスの待ち時間に気軽に利用できる場所や、くつろげる空間が充実している 飲食や買い物が楽しめる 訪れて楽しいまち 鉄道やバス等の公共交通での移動が便利である 【将来に向けた取組】 1 回答者の64%が重要と回答 空き店舗や空き地などを有効活用して、賑わいのある拠点づくりや人口増加に役立てる 2 回答者の46%が重要と回答 空き時間や電車・バス等の待ち時間に、食事、勉強、仕事等に利用できる場所を充実させる 3 回答者の39%が重要と回答 駅周辺において、イベントの実施やお店の周遊等、歩いて楽しめる仕掛けづくりを行う

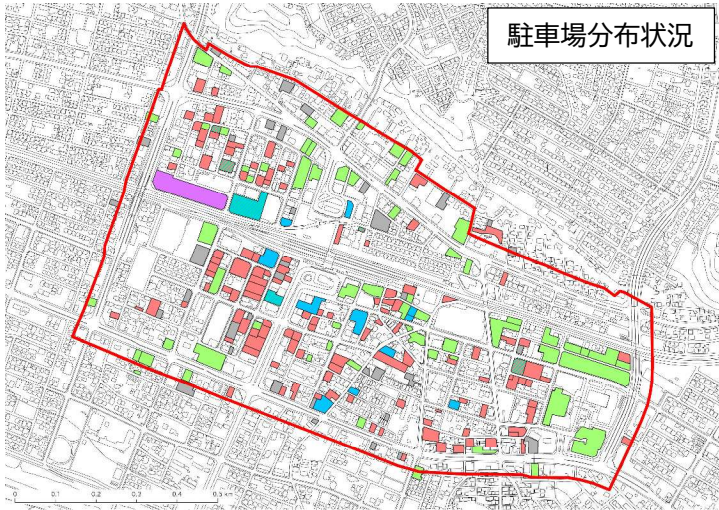
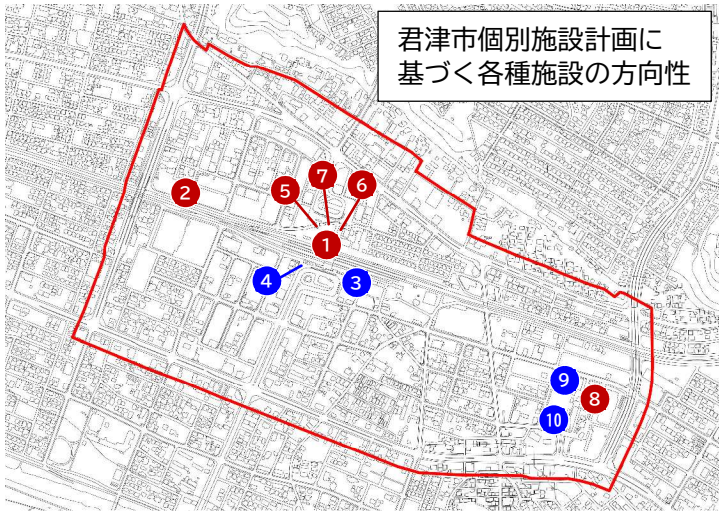
②事業者アンケート・ヒアリング調査

調査目的	・君津駅周辺におけるマンションや官民複合施設等の立地可能性の把握
調査対象	・君津市・近隣市の不動産事業者や分譲実績のあるデベロッパー等（計21社）
調査方法	・アンケートを郵送配布し、関心のある事業者に対してヒアリングを実施
回答数	・アンケート：4社 ・ヒアリング：3社
調査結果	【分譲マンション】 ○分譲マンションは一定の需要（可能性）があることが想定されるが建設費の高騰が懸念材料 ○事業成立の条件として、敷地3,000㎡程度、立地は駅直近（徒歩3～5分程度）が望ましい 【官民複合施設】 ○事業成立に条件として、公共公益施設の複合化など、新たな人の流れをつくる必要がある ○検討にあたり、駅周辺のまちづくりの方向性について協議する場・組織が必要

③居住ニーズ調査

調査目的	・君津市及び周辺市在住者からみた君津駅周辺の居住ニーズの把握
調査期間	・令和5年10月20日（金）～10月24日（火）
調査方法	・民間 WEB アンケート調査会社による WEB 調査
調査対象	・君津市・周辺市在住者（約 500 名）
調査結果	○君津駅周辺が居住地選択の候補に入ると回答した割合が高かったのは、君津市内や隣接する木更津市・富津市、内房エリア南側の館山市、南房総市の居住者であった ○君津駅周辺が居住地選択の候補に入ると回答した方は、「鉄道の始発駅」などの暮らしの利便性・機能を評価しており、このうち、子どものいる世帯では、徒歩圏内での子どもとの暮らしの環境に関して良いイメージを持っていた

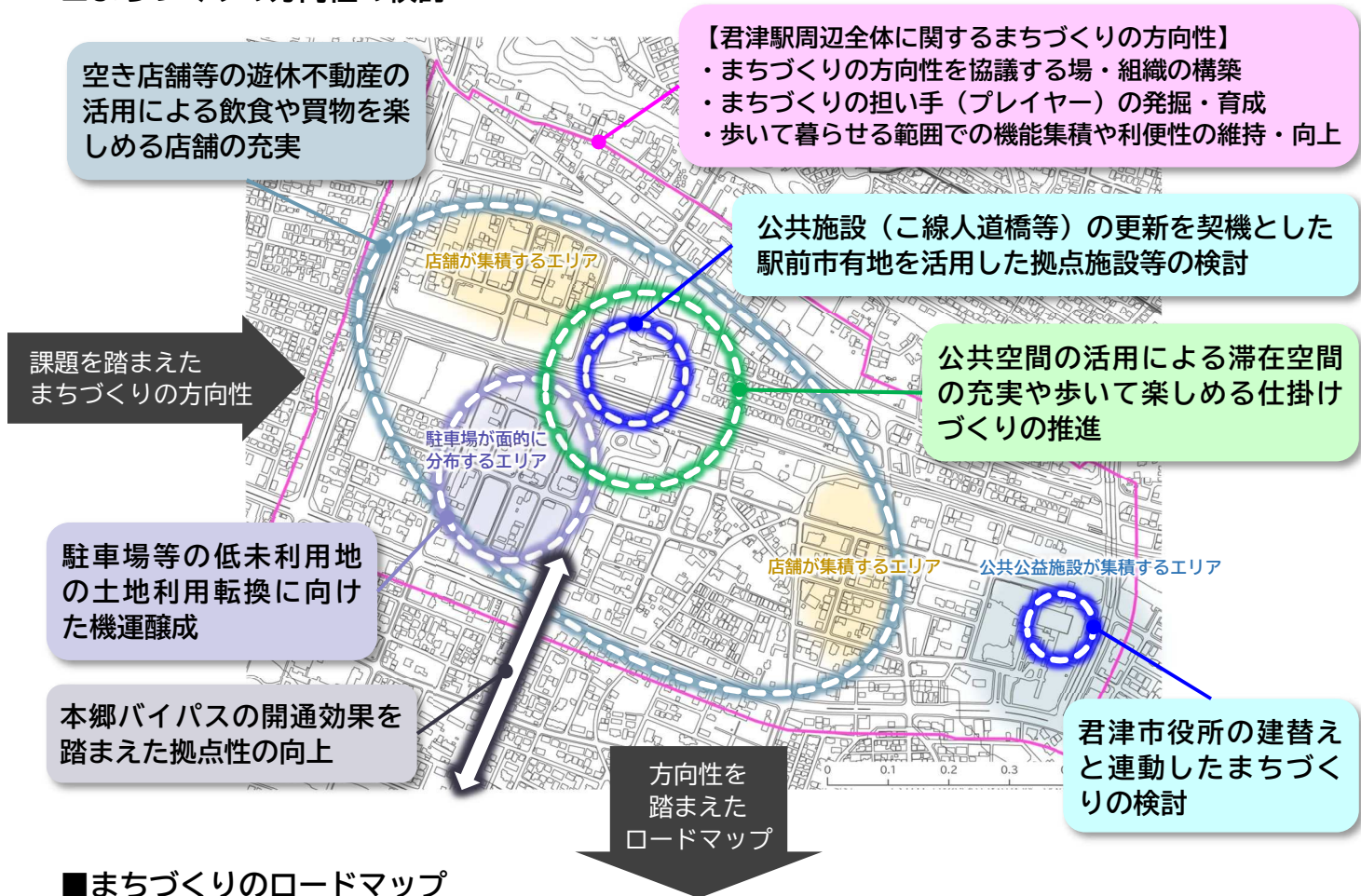
④既存ストック調査

低未利用地（駐車場）	調査目的	・低未利用地（駐車場）の分布状況や利用状況の把握
	調査結果	○駐車場面積が業務対象範囲全体の約2割を占め、土地の有効利用進展していない状況 ○駅南口に駐車場が面的に分布し、駅に近い駐車場は利用率が高い傾向  駐車場分布状況 駐車場利用形態 - 一時利用 - 一時利用及び店舗・施設専用の併用 - 月極利用 - 月極利用及び店舗・施設専用の併用 - 一時利用及び月極利用の併用 - 店舗・施設専用 - 利用形態不明（現地に確認）
公共施設	調査目的	・君津市個別施設計画を策定している公共施設の状況把握
	調査結果	○こ線人道橋（自由通路）などの駅周辺の公共施設が更新時期を迎えている ○君津市役所も同様に更新時期を迎えており、建替えに向けた検討が進められている  君津市個別施設計画に基づく各種施設の方角性 駅関連施設：①こ線人道橋 駐車場：②坂田駐車場 ③自転車駐車場 公衆トイレ：④君津駅前公衆便所（南口） ⑤君津駅前公衆便所（北口） その他施設：⑥君津駅食堂 ⑦君津駅売店 行政施設：⑧市役所本庁舎 図書館：⑨中央図書館 公民館：⑩生涯学習交流センター（君津中央公民館） ●建築後50年程度を経過し、建替えが想定される施設 ●改修による当面の長寿命化が想定される施設

■課題の整理

各種調査	主な課題の抜粋
君津駅周辺の位置づけ・役割や利用特性	○君津駅周辺は「都市機能誘導区域」に位置づけられており、歩いて暮らせる範囲での機能集積や利便性を維持、高めていくことが必要 ○本郷バイパスが開通した効果を拠点性向上に結びつけていくことが必要
君津駅利用者アンケート調査	○ニーズとして高かった待ち時間に気軽に利用できる場所の充実や歩いて楽しめる仕掛けづくりを進めることが必要 ○また、飲食や買い物が楽しめる場所や訪れて楽しい場所の充実もニーズが高く、そのための取組として重要との回答が多かった空き店舗や空き地の有効活用について検討していくことが必要
事業者アンケート・ヒアリング調査	○マンションの需要は一定程度確認できたものの、近年の建設費高騰の状況下においては事業採算性確保が困難 ○官民連携による拠点づくりを進めていくためには、駅前における新たな人の流れを生み出すため公共施設の立地が必要条件であり、公共施設の再編とあわせて、拠点づくりの検討を深めていくことが必要 ○駅周辺のまちづくりの方向性について協議する場・組織が必要
居住ニーズ調査	○君津駅周辺を居住地選択の候補としている層は、徒歩圏での暮らしや「始発駅」の交通利便性を評価しており、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要
既存ストック調査	【低未利用地（駐車場）】 ○駐車場面積が地区全体の約2割を占め、土地の有効利用が進んでいない状況 ○駐車場の土地利用転換には、駅周辺のまちづくりの方向性（ビジョン）の共有・共感とビジョン実現に向けた土地活用を検討いただくための機運醸成が必要 ○マンションの立地や拠点づくりを進めるためには、まとまった敷地の創出が必要であり、低未利用地（駐車場）の共同化や集約化が必要 【都市機能（店舗等）】 ○駅前での店舗立地が少ないことや、昼間時間帯に幅広い世代が飲食や買物を楽しめる店舗が少なく、店舗が集積しているエリアでは空き店舗の立地も顕在化 【公共施設】 ○駅周辺の公共施設が更新時期を迎えており、駅北口の駅前市有地の活用と一体的に検討していくことが必要 ○君津市役所の建替えもまちづくりと連携して検討していくことが必要
プレイヤー調査	○君津駅近隣エリアで不定期に活動をする関係人口は存在 ○君津駅周辺のまちづくりを自分ごととして捉え、まちづくりに参画してくれる担い手を発掘して育てていくことが必要

■まちづくりの方向性の検討



■まちづくりのロードマップ

	まちづくり構想策定までの主な取り組み	まちづくり構想策定後の主な取り組み
まちづくり構想の策定・推進 まちづくりの方向性を協議する場・組織「プラットフォーム」（以下、P F）の構築	P Fの構築 P F会議 構想策定の検討 具体的な取組の検討	P F会議 構想随時更新 構想随時更新 P Fによる公共空間の利活用等
公共空間の活用による滞在空間の充実や歩いて楽しめる仕掛けづくり	P Fで検討 滞在空間の創出やマーケットイベント社会実験	公共空間を柔軟に利活用できる制度活用の検討 制度活用による公共空間の柔軟な利活用 公共空間における滞在環境整備
空き店舗等の遊休不動産の活用による飲食や買物を楽しめる店舗の充実	P Fで検討 空き店舗実態把握	空き店舗等の不動産オーナーや活用主体の発掘 遊休不動産の利活用（不動産オーナーと活用主体のマッチング）
駐車場等の低未利用地の土地利用転換に向けた機運醸成	土地利用転換手法の研究	まちづくり構想策定をきっかけとした土地利用転換に向けた機運醸成 機運の高まり状況に応じた施策展開
公共施設（こ線人道橋等）の更新を契機とした駅前市有地を活用した拠点施設等の検討	公共施設の方向性の検討	駅前を対象としたまちづくり勉強会の開催（構想・計画、事業手法、民間活力導入等の検討） 機運の高まり状況に応じて事業着手