

「中野四丁目北部地区地区計画」の状況について

報 告 書

令和 7 年 1 月

君 津 市

目 次

都市計画審議会委員への報告の経緯	1
中野四丁目北部地区地区計画の区域	1
中野四丁目北部地区地区計画の決定までの経緯	2
中野四丁目北部地区地区計画の決定後の動き	3
事業者の対応	4
市の都市計画審議会への対応	6
中野四丁目北部地区地区計画の課題	8
千葉県の考え方	8
課題解決に向けた方法	8
中野四丁目北部地区地区計画の内容	9
中野四丁目北部地区地区計画 計画図	10
中野四丁目北部地区地区計画 方針図	11
対象となる土地情報（地番図）	12
計画区域の状況写真	13

【都市計画審議会委員への報告の経緯】

平成20年10月17日に、都市計画法第21条の2の規定に基づき、事業者から、君津市中野4丁目における都市計画（地区計画）の決定の提案を受け、君津駅周辺の商業業務施設の誘導を目的として、平成21年11月17日に「中野四丁目北部地区地区計画」を都市計画決定（君津市告示第147号）しました。

しかし、計画の決定から14年以上が経過したものの、3区画のうち2区画において、未だ計画が達成されていないことから、当該地区のこれまでの経緯及び状況を報告するものです。

※地区計画とは……地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

【中野四丁目北部地区地区計画の区域】

土地所有者	区域の位置	面積	用途地域
(株)新昭和	中野4丁目 11-5、-6	17,825.57㎡ うち公共施設（道路）： 3,419.36㎡	第一種住居地域 都市計画の決定日 平成8年4月1日
(株)新昭和 リビズ	中野4丁目 11-1、-2		
君津市	中野4丁目 11-7、-8、-9 中野4丁目 19-18の一部、 -19の一部、-20		

【中野四丁目北部地区地区計画の決定までの経緯】

年月日	事 項
H19. 3. 28	(株)新昭和は、東亜建設工業より土地を取得
H20. 4. 4	(株)新昭和は、市に用途地域変更の要望書を提出
H20. 5. 27 ～	市は、千葉県へ用途地域変更の協議
H20. 8. 26	千葉県から用途地域変更ではなく、(再開発等促進区を定めた)地区計画策定が適当と助言をもらう。
H20. 10. 17	(株)新昭和は、市に地区計画策定の提案書を提出
H20. 11. 6 ～	市は、千葉県に「地区計画策定の原案協議書」を提出し、都市計画決定の手続きを開始
H21. 8. 25	(株)新昭和は、市に「土地の売買を目的としないことを申し添える届出書」を提出
H21. 10. 5	市は、(株)新昭和に文書で企業誘致の要請 ①飲食店を立地予定の区画への進出企業を決定すること ②地区計画決定後に、「敷地面積の最低限度500㎡」を追加する地区計画の変更を実施する。
H21. 10. 29	(株)新昭和は、②について、異議がない回答書を提出
H21. 11. 2	平成21年度第1回君津市都市計画審議会 議題：君津都市計画地区計画（中野四丁目北部地区）の決定について 決定にあたり、都市計画審議会より「地区計画決定理由の理念に照らし、これを尊重し計画の完遂を図るよう」要望書が提出
H21. 11. 17	都市計画決定（中野四丁目北部地区地区計画）

【中野四丁目北部地区地区計画の決定後の動き】

年月日	事 項
H22. 2. 16	(株)新昭和から、店舗（家電量販店）建築のため建築基準法第48条第5項に係る許可申請
H22. 3. 19	平成21年度第2回君津市都市計画審議会 議題：君津都市計画地区計画（中野四丁目北部地区）の変更について ① 店舗併用型住宅等の立地を防止するため「敷地面積の最低限度500㎡」を追加 ② かき又はさくの構造の制限の一部緩和
H22. 3. 29	(株)新昭和から、大規模小売店舗立地法第5条第1項（家電量販店）の届出
H22. 4. 2	都市計画変更決定（中野四丁目北部地区地区計画） （変更内容についてはH22. 3. 19の事項参照）
H22. 5. 24	(株)新昭和から、店舗（家電量販店）建築のため建築基準法第48条第5項に係る変更申請
H22. 9	予定していたビジネスホテルの事業計画が白紙になる
H22. 11. 9	(株)新昭和は、物販地区（家電量販店が進出予定の区画）を(株)新昭和リビングズに売却
H22. 11. 25	家電量販店（ケーズデンキ君津店）が営業開始
H23. 3. 16	市民より、君津市長及び都市計画審議会委員に「中野四丁目北部地区地区計画の決定についての建議書」の提出
H25. 1. 28	平成24年度第1回君津市都市計画審議会にて、建議書について説明

【事業者の対応】

地区計画決定後の立地状況については、計画されていた3区画のうち、1区画（物販地区）への家電量販店の進出はありましたが、残りの2区画（サービス・業務地区）のうちの1区画は、隣接するホテルの駐車場として貸し出している状況であり、企業の進出には至っていません。

このため、市は事業者に対して、定期的に計画の進捗状況等の聞き取りを行ってきました。聞き取り内容は、以下のとおりです。

平成24年度
<ul style="list-style-type: none">・計画当初に予定していたホテル企業とは、時期を逃してしまい計画が白紙となった。・「サービス・業務地区」計画地は、病院や学習塾の話があったが、まとまらなかった。
【賃借駐車場を設けたことについて】
平成24年7月に㈱新昭和リビズより申し出があり、土地の賃貸借契約をして資産運用を行った。「サービス・業務地区」に立地が進まず、駐車場利用することについて、弁明をしようがない。立地に向けて善処する。
平成25年度
<ul style="list-style-type: none">・ビジネスホテルのメーカーからオファーがあり、事業性の検討をしている。・カラオケ店からの引き合いがあったが、用途制限により立地的ななかった。
平成26年度
<ul style="list-style-type: none">・ホテルの出店協議の申し入れがあり、協議を進める。・「サービス・業務地区」計画地は、飲食、物販系や病院に可能性を見出したいと考えている。
平成27年度
<ul style="list-style-type: none">・ホテルの誘致は進めているが、難しい状況である。・「サービス・業務地区」計画地は、健康施設を運営する企業と交渉したが、まとまらなかった。
平成28年度
<ul style="list-style-type: none">・ホテル事業者と接触しているが進展はない。・「サービス・業務地区」計画地に、新たな企業は見つからなかった。
平成29年度
<ul style="list-style-type: none">・水泳場のあるスポーツクラブの誘致の協議があったが、用途制限により立地できない。・飲食業の誘致は難しい。

平成30年度
<ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテルチェーンと交渉している。 ・飲食業の引き合いはない。
<p>6月12日 企業誘致の進捗について照会</p> <p>回答・ホテルと交渉している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出来る限り当計画を実施する方向で検討を進めている。
令和元年度
<ul style="list-style-type: none"> ・昨年度と同様のホテル企業と交渉を続けている。 ・「サービス・業務地区」計画地は、接触ある事業者に営業を続けている。
令和2年度
<ul style="list-style-type: none"> ・これまで交渉を続けてきたホテル企業とは進展がなく誘致の可能性は低い。 ・「サービス・業務地区」計画地に、引き合いはない。
<p>3月2日 地区計画の土地利用と整備計画について照会</p> <p>回答・企業誘致活動は、行っているが事業化に至っていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出店可能店舗の目途が整い次第、速やかに事業化をしていく。
令和3年度
<ul style="list-style-type: none"> ・数年前までは、ホテルの相談もあったが、現在の環境下では、難しい状況になっている。 ・「サービス・業務地区」計画地にも、引き合いはない。
令和4年度
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、テナントともに進展はない。 ・分譲マンションが可能となる地区計画の変更を希望する。
令和5年度
<ul style="list-style-type: none"> ・引き合いはなく、進展はないとのこと。 ・建築資材の高騰により、採算が厳しい状況であるとのことのため、コンテナやプレハブなどを活用した店舗等の建設は検討できないか伝えたところ、当該地での集客は難しく、進出の見込みも厳しいと思われるとのことであった。
令和6年度
<ul style="list-style-type: none"> ・君津駅周辺における開発動向や宿泊需要をふまえて、ホテルの建築を計画していきたい。

【市の都市計画審議会への対応】

地区計画の決定後、計画が進んでいないことを受け、都市計画審議会の委員からも進捗状況を問われていることから、定期的に都市計画審議会において、報告を行ってきました。報告内容は、以下のとおりです。

なお、都市計画審議会の委員からは、以下のような意見が出ています。

- ・地区計画の趣旨から逸脱しないようにすること。
- ・期限を切るなどして達成させるべきではないか。
- ・市は責任をもって指導するように。
- ・当初の計画どおり、業務施設、サービス施設の立地に向けて計画の履行を求めていくこと。

年月日	会議名	報告内容
H25. 1. 28	平成24年度 第1回都市計画審議会	年度内に、(株)新昭和へ数回指導しており、家電量販店以外の立地に向けて引き続き指導を行い、早期に地区計画の目標を達成できるように努めたい。
H26. 3. 25	平成25年度 第1回都市計画審議会	市の中心市街地活性化に向けて、現在も継続的にホテルや飲食店の早期立地について、指導している。
H26. 12. 4	平成26年度 第2回都市計画審議会	<p>家電量販店のみの出店であり、当初計画されていた建築物がいまだ建築されていない状況であるため、引き続き(株)新昭和に対して状況報告を求めながら指導していく。</p> <p>また、平成21年8月25日付けで、(株)新昭和が、市に「土地の売買を目的としないことを申し添える届出書」を提出しているにも拘わらず、区画の一部の土地を(株)新昭和リビズに売却したことについては、売却当時、(株)新昭和リビズが(株)新昭和の子会社で、利益を目的としたものではないことから、問題がないと判断した。</p> <p>質問 市が責任を持って完成まで指導するという言葉があり、審議会を通過している案件であり、いつになったら地区計画の目標が達成できるのか。期限を設定するべきではないか。</p>

		<p>回答</p> <p>期限を設けるのは難しいが、今以上に強く指導して、内容については、審議会にその都度報告する。</p>
H30. 1. 29	平成29年度 第1回都市計画審議会	<p>(株)新昭和から、ホテル以外の施設の引き合いがあるという話しはあるが、ホテルを建設すると地元の説明をしているため、ホテル以外の施設を建設する場合は、再度、地元説明を行う必要があると、(株)新昭和に説明している。今後も、企業立地に向けて強く指導する。</p>
H30. 7. 12	平成30年度 第1回都市計画審議会	<p>平成30年6月に、(株)新昭和に進捗状況について、文書で回答を求めたところ、「ビジネスホテルチェーンが出店の意向を示しており、今後、出店の可否や諸条件の調整を行う」と回答があった。</p> <p>家電量販店以外の区画の立地に向けて引き続き指導する。</p>
H30. 11. 22	平成30年度 第2回都市計画審議会	<p>(株)新昭和は、ビジネスホテルチェーンと交渉中である。</p> <p>市は、空いている土地について積極的にPRするよう求めており、今後も地区計画の履行を求める。</p>
R3. 7. 5	令和3年度 第1回都市計画審議会	<p>住宅地やマンションの提案も受けたが、現在の用途の制限では難しい。決定したものに対して、時代に即した対応を行うよう求める。</p>
R4. 3. 24	令和3年度 第2回都市計画審議会	<p>新たな立地は厳しい状況である。市は、引き続き計画の遂行を求めるが、駅周辺の活性化施策として、当該区域を含め研究していく。</p>
R5. 2. 21	令和4年度 第3回都市計画審議会	<p>市は、当該区域を含めた君津駅周辺について、総合計画や都市計画マスタープラン、立地適正化計画で中心市街地としての拠点、都市機能誘導区域として位置づけており、令和5年度には駅周辺のリノベーションについて検討するため、地区計画における対応策についても検討していく。</p>

【中野四丁目北部地区地区計画の課題】

地区計画の決定から14年以上が経過しましたが、地区計画区域内の土地利用状況については、計画されていた3区画のうち、1区画しか企業が進出しておらず、目的が達成されていない状況であり、現在も、当該地区への進出を希望する企業が見つかりません。

【千葉県の考え方】

企業の立地が進まない当該地区計画について、これまで千葉県に相談を行った結果、千葉県の意見は、県内においても企業立地に時間を要した地区もある。

事業者への指導を継続しつつ、社会情勢の変化など、必要であれば地区計画を変更することを考えるのも一つの手法という意見でした。

【課題解決に向けた方法】

当該地区を含む君津駅周辺については、都市計画マスタープランにおいて、商業業務機能や行政サービス機能、保健・医療・福祉機能、文化機能などの都市機能の集積を土地利用の基本方針としており、立地適正化計画においては、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である都市機能誘導区域として位置づけていることから、引き続き、事業者に対して計画の遂行に向けて指導していくとともに、君津駅周辺の土地利用方針に即した誘導策を検討していきます。

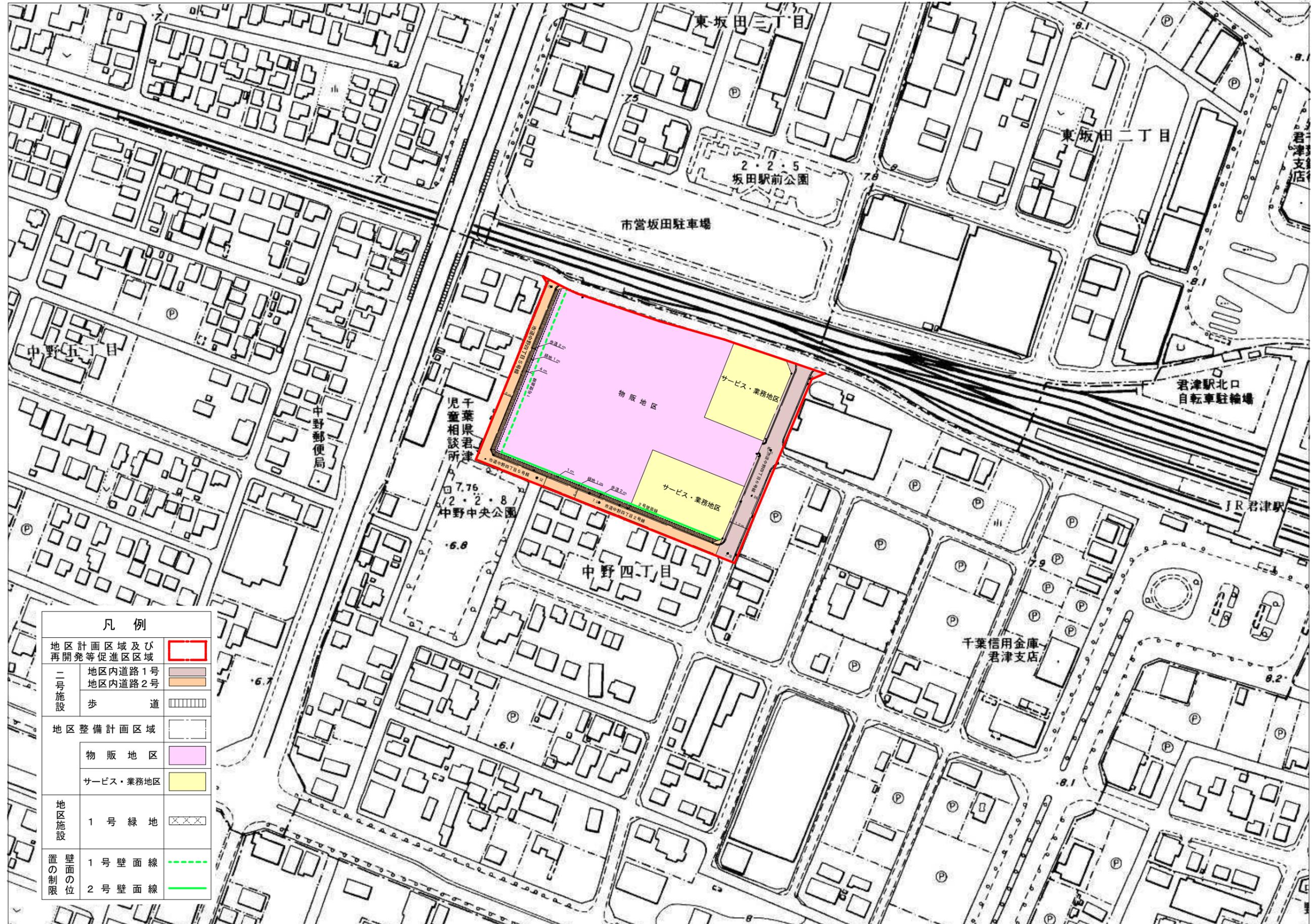
中野四丁目北部地区地区計画の内容

君津都市計画地区計画の決定（中野四丁目北部地区） 君津市告示第147号 平成21年11月17日
君津都市計画地区計画の変更（中野四丁目北部地区） 君津市告示第64号 平成22年4月7日

	名 称	中野四丁目北部地区地区計画			
	位 置	君津市中野四丁目の一部の区域			
	面 積	約1.8ha			
	地区計画の目標	<p>J R 君津駅に近接した本地区は、土地区画整理事業により商業系の用途に供する大区画の街区として整備されており、君津市都市計画マスタープランでは、市の中心市街地の一部として商業地と住宅地が調和した複合市街地としての土地利用を誘導する地区として位置づけられている。</p> <p>このため、住宅地及び公共施設としての土地利用が進んでいる隣接街区の生活環境に配慮しながら、本地区に商業・サービス施設を誘導し、駅前の商業・業務系施設と連担させ、一団の商業施設地区とすることにより中心市街地としての機能向上を図る。</p>			
区域の整備開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	<p>当該地区に関連し発生する交通を円滑に処理し、歩行者や自転車の安全を確保するため適切に配置を行う</p> <p>緑地については、周辺の住宅環境への影響を緩和するため設置する。</p>			
	建築物等の整備の方針	物販・サービス・業務施設の立地に伴い設置される駐車場については、その配置及び構造に留意し周辺居住環境の保護を図る。			
再開発等促進区	面 積	約1.8ha			
	土地利用に関する基本方針	J R 君津駅に近接した地区で、本地区東側に接する地区は商業業務系の施設が立地しており、南側、西側は住宅及び公共施設の土地利用がされていることから、周辺住環境に配慮しながら市の中心市街地に立地する施設としてふさわしい規模の物販施設及びサービス・業務施設の立地を図る。			
	主要な公共施設の配置及び規模	<p>地区内道路1号(幅員12m 改築(歩道改修))</p> <p>地区内道路2号(幅員8m 改築(歩道設置))</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地(約230㎡)			
	地区の区分	地区の名称	物販地区	サービス・業務地区	
		地区の面積	1.1ha	0.3ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 5. 自動車教習所 6. 畜舎 		
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。(非常階段等を除く)</p> <p>(1) 1号壁面線においては、4m以上とする。</p> <p>(2) 2号壁面線においては、1m以上とする。</p>		
		建築物の高さの最高限度	25m	—	
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺住宅に配慮したものとする。		
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又は柵の構造は生垣又はフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。ただし、必要により市長が認めたものはこの限りでない。</p> <p>また、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のものはこの限りでない</p>		

「区域」は計画図表示のとおり」

君津都市計画 中野四丁目北部地区地区計画 計画図

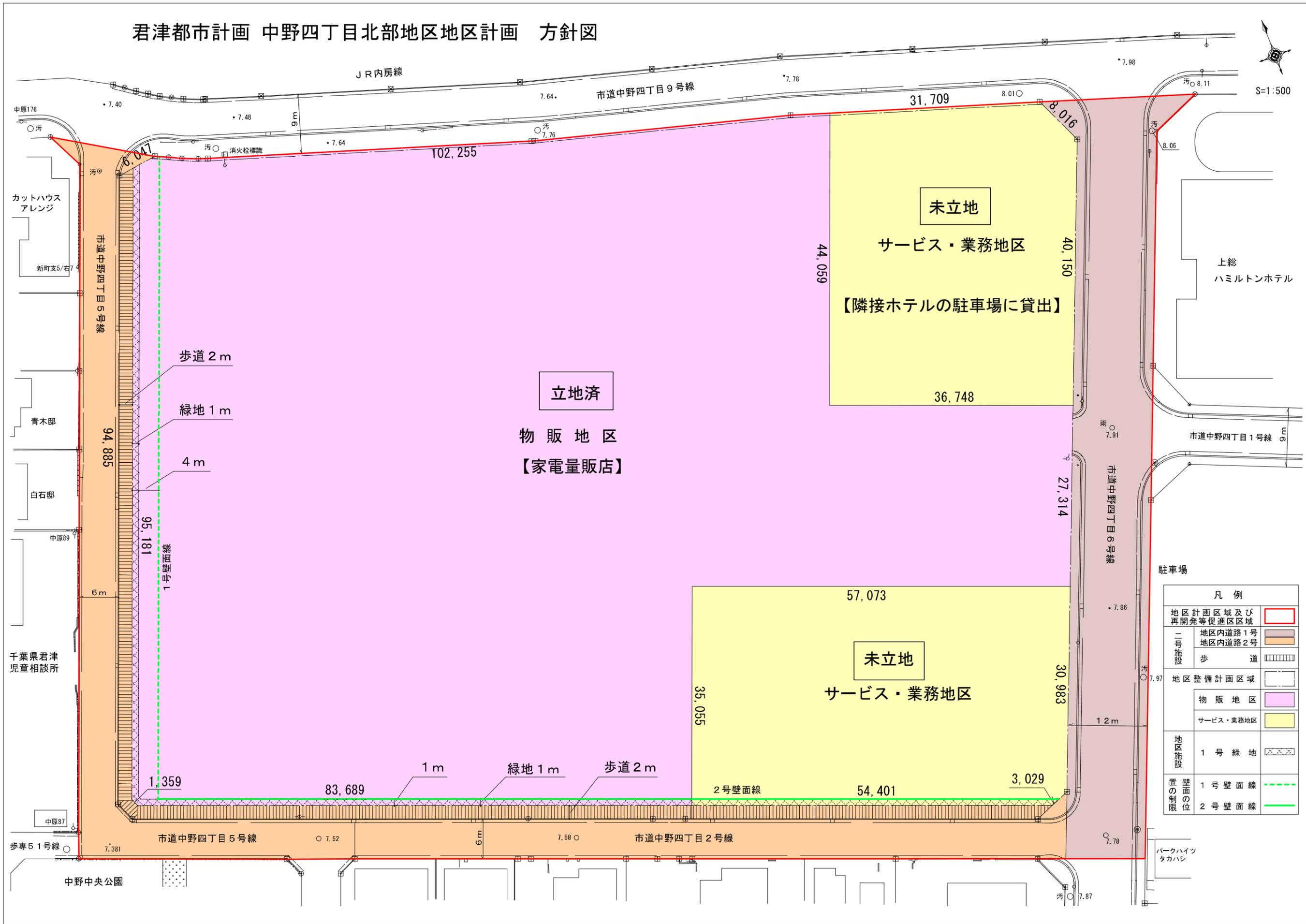


凡例		
地区計画区域及び再開発等促進区域		
一 号 施 設	地区内道路1号	
	地区内道路2号	
	歩 道	
地区整備計画区域		
物販地区		
サービス・業務地区		
地 区 施 設	1号緑地	
	置の制限	
壁 面 の 位 置	1号壁面線	
	2号壁面線	

君津都市計画 中野四丁目北部地区地区計画 方針図



S=1:500



立地済

物販地区
【家電量販店】

未立地

サービス・業務地区

【隣接ホテルの駐車場に貸出】

36,748

未立地

サービス・業務地区

57,073

35,055

54,401

3,029

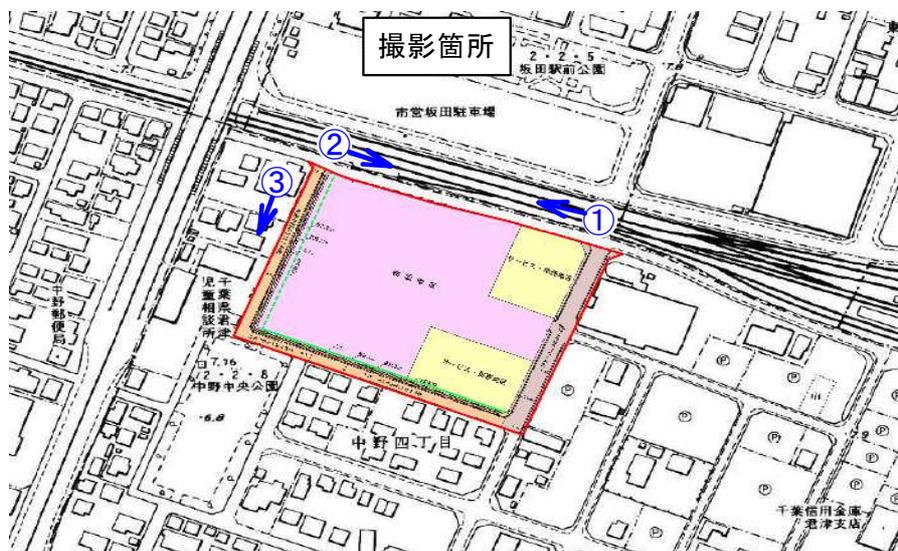
凡例	
地区計画区域及び再開発等促進区域	
二号施設	地区内道路1号
	地区内道路2号
地区整備計画区域	歩道
	物販地区
地区施設	サービス・業務地区
	1号緑地
置の制限	1号壁面線
	2号壁面線

計画区域の状況写真

北側道路からの状況



西側道路からの状況



東側道路からの状況



南側道路からの状況



計画地④の状況



計画地⑤の状況

