君津市 立地適正化計画

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

はじめに

地域社会は、少子高齢化とともに人口減少が加速し、都市が抱える様々な課題が顕在化しています。本市においても、平成７（1995）年をピークに人口減少や高齢化が進み、インフラや公共施設の老朽化、そして激甚化する自然災害など、私たちを取り巻く環境は大きく変化しております。

このたび、市の最上位計画である「君津市総合計画」に掲げる、将来都市像「ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ」の実現に向け、都市創造をより強力に推進していくとともに持続可能な都市構造の再構築を進めていくため、「立地適正化計画」を策定いたしました。

「君津市立地適正化計画」は、国が掲げる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理念に基づき、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトシティ形成、そして公共交通ネットワークとの連携を進めていくことにより、人口減少と年齢構成バランスの偏りが進む中でも、都市の将来を担う子供・子育て世代が暮らしやすく、高齢者が元気に暮らし続けられるまちづくりを推進していくものです。

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、そして誰もが快適・健康的に日常生活を過ごせる持続可能なまちを目指して、公共交通や公共施設、医療、福祉、子育て等の様々な分野の施策と連携を図り、総合計画の施策を着実に実行し、市政を前へ、未来へと進めてまいります。

市民や事業者の皆様、そして本市に関係するすべての方々とともに、「オール君津」で希望に満ちた君津の未来を創ってまいりますので、ご理解とご協力をお願いします。

結びに、本計画の策定にあたり、多大なるご尽力を賜りました検討専門委員会の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をいただいた市民の皆様、関係団体等の皆様に心から感謝申し上げますとともに、本市のまちづくりに対しまして、一層のご理解とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

令和５（2023）年３月

君津市長　石　井　宏　子

目　次

序章　はじめに

序－１　計画策定の背景と目的 1
序－２　立地適正化計画とは 2
序－３　計画の位置づけ 3
序－４　計画期間 3
序－５　対象範囲 4

第１章　現状と課題

１－１　市の現状 5
　１　人口 5
　２　土地利用 8
　３　公共交通 10
　４　都市機能 12
　５　財政 17
　６　災害 18
１－２　市の課題 42

第２章　立地の適正化及び防災に関する基本的な方針

２－１　立地の適正化に関する基本的な方針 52
　１　まちづくりの方針 52
　２　目指すべき都市の骨格構造 53
　３　誘導方針（ストーリー） 55
２－２　防災に関する基本的な方針 57
　１　防災まちづくりの方針 57
　２　取組方針 58

第３章　居住誘導区域

３－１　居住誘導区域とは 66
３－２　区域設定の基本的な考え方 66
　１　居住誘導区域設定に関する国の考え方 66
　２　君津市の居住誘導区域設定の考え方 68
３－３　居住誘導区域の設定 69

第４章　都市機能誘導区域及び誘導施設

４－１　都市機能誘導区域、誘導施設とは 76
４－２　区域設定の基本的な考え方 76
　１　都市機能誘導区域設定に関する国の考え方 76
　２　君津市の都市機能誘導区域設定の考え方 77
４－３　都市機能誘導区域の設定 78
４－４　誘導施設の設定 85

１　誘導施設設定に関する国の考え方 85
２　君津市の誘導施設設定の考え方 85
３　誘導施設 86
第５章　誘導施策及び防災施策
５－１　立地の適正化に関する施策 89
１　都市機能誘導に関する施策 89
２　居住誘導に関する施策 90
３　公共交通に関する施策 91
５－２　防災に関する施策 94
第６章　計画の推進
６－１　定量的な目標値等の設定 96
１　都市機能に関する目標値 96
２　居住に関する目標値 96
３　公共交通に関する目標値 97
４　防災に関する目標値 97
５　期待される効果 98
６－２　計画の評価・管理 99
第７章　届出制度
届出制度の概要 100
１　居住誘導区域外での住宅の開発・建築等 101
２　都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等 102
３　都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止 102
参考資料
参－１　コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（令和４年度） 103
１　立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置 103
２　関係施策との連携に当たって活用可能な支援措置 110
参－２　策定の体制 114
参－３　策定の過程 115
参－４　市民参加の状況 116
参－５　庁内検討委員会設置要綱 118
参－６　検討専門委員会設置要綱 121
参－７　検討専門委員会　名簿 123
参－８　諮問書・答申書 124
参－９　用語解説 125

序章　はじめに

序－１　計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1
序－２　立地適正化計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
序－３　計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
序－４　計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
序－５　対象範囲・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4

序－１　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。こうした背景を踏まえ、平成26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、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「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推進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

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、将来にわたって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す。

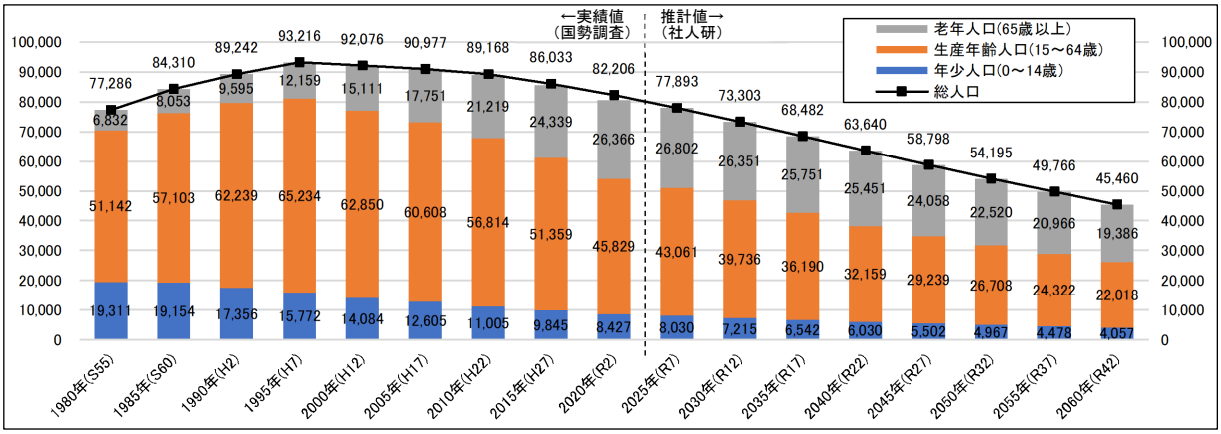


図　人口の見通し

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計

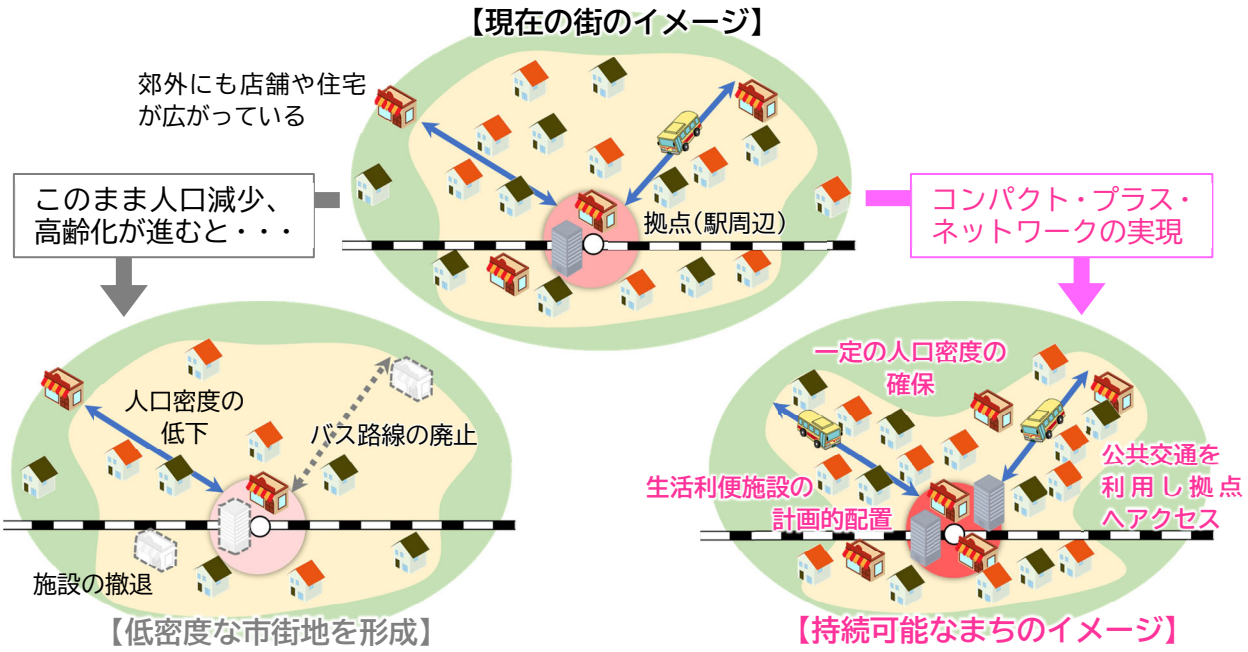


図　コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちへの再編イメージ

序－２　立地適正化計画とは

【立地適正化計画の概要】

・都市計画区域を対象として、居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するもの
・気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた、災害に強いまちづくりを推進するもの
・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、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部とみなされる

【立地適正化計画で記載すべき主な事項】

・立地適正化計画の区域
・立地の適正化に関する基本的な方針
・居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）
・都市機能誘導区域（医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導すべき区域）
・誘導施設（都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能増進施設）
・都市機能、居住誘導のために講ずるべき取組
・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

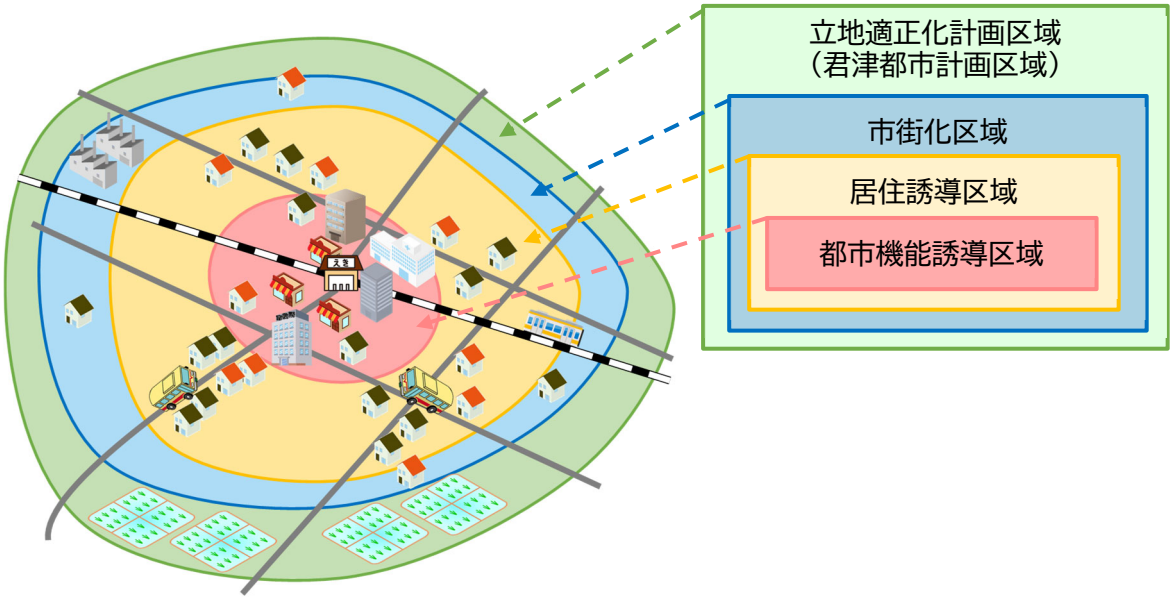


図　立地適正化計画に定める区域の概念図

序－３　計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第82条により君津市都市計画マスタープランの一部とみなされます。

そのため、君津市都市計画マスタープランと同じく「君津市総合計画」「君津市国土強靭化地域計画」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」などの千葉県の都市づくりに関する計画に即して定めます。

なお、公共交通や公共施設、医療、福祉、子育て等の多様な分野との連携・整合を図ります。

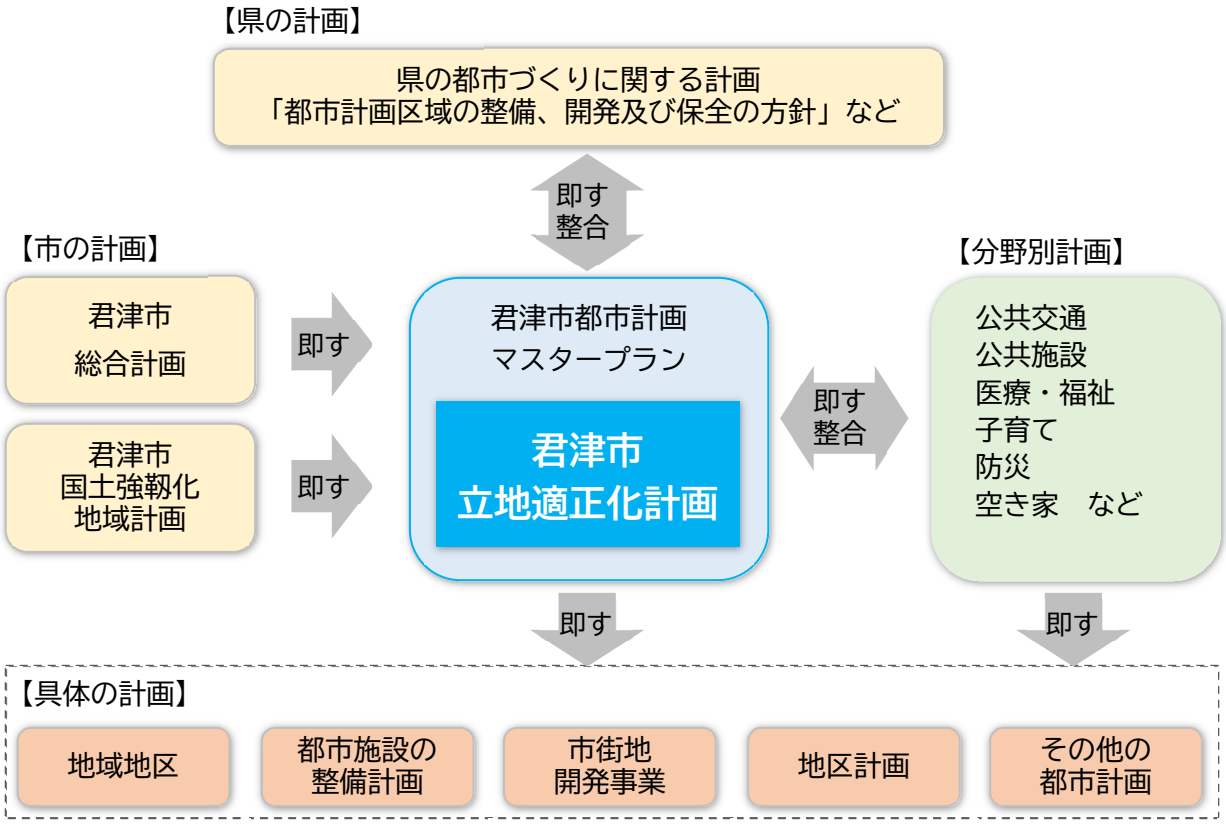


図　君津市立地適正化計画の位置づけ

序－４　計画期間

本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、計画期間は、君津市都市計画マスタープランの計画期間に合わせて令和12(2030)年度とします。

序－５　対象範囲

君津市立地適正化計画の対象範囲は、都市再生特別措置法の規定に基づき、都市計画区域内において定めます。木更津都市計画区域（かずさアカデミアパーク）は研究・生産活動が主であり、地区計画で住宅の立地が制限されているため、本制度の趣旨を踏まえ除外します。

立地適正化計画区域外についても、君津市総合計画や君津市都市計画マスタープランにおいて示されている拠点づくりの考え方に基づき、公共交通網の確保、道路整備などを進めることで、各拠点間のむすびつきを強化し、地区間連携による市全体の利便性や魅力の向上を図ります。

防災指針は居住誘導区域内の防災対策を記載するものですが、本市は、居住誘導区域外となる市街化調整区域や都市計画区域外が市域の大半を占めることから、市全域を対象に定めます。

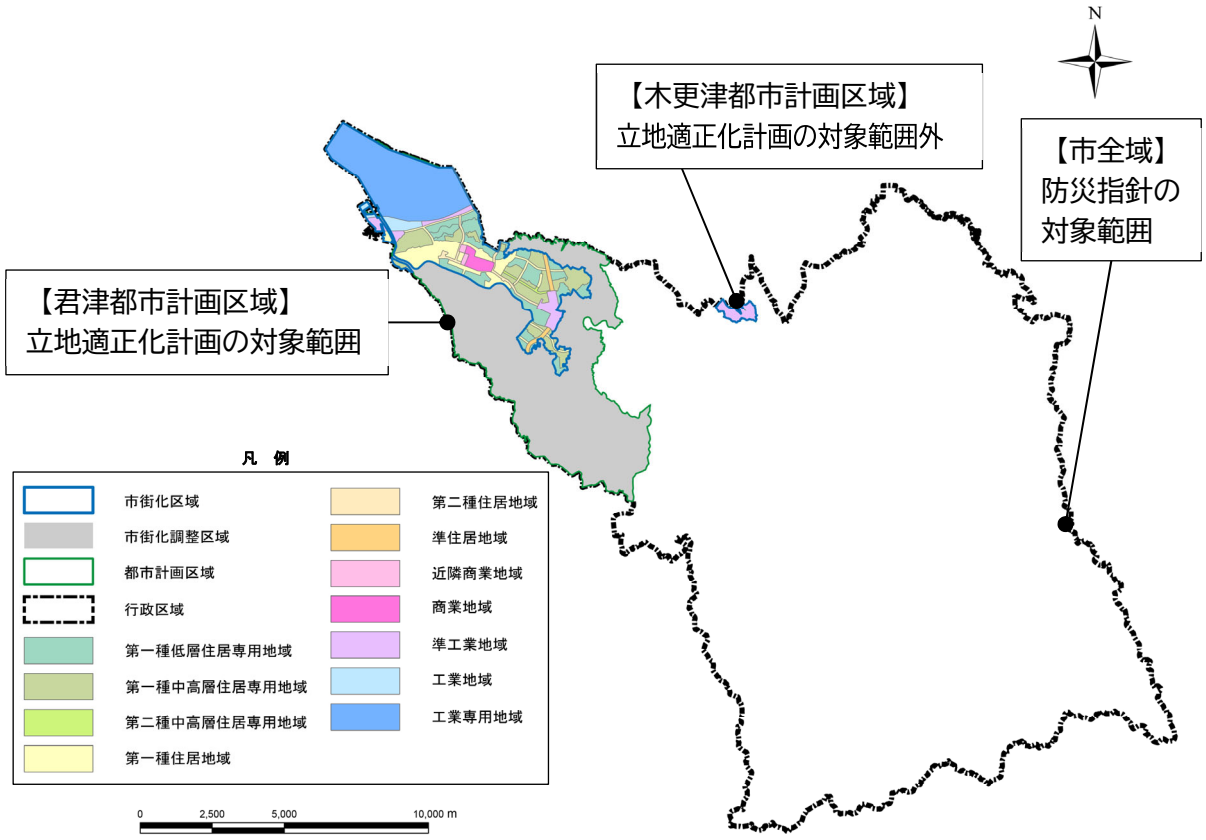


図　君津市立地適正化計画及び防災指針の対象範囲

第１章　現状と課題

１－１　市の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5
１－２　市の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　42

1－1　市の現状

1　人口

（1）　人口・人口密度

・市全体の人口推移をみると、平成 7（1995）年の 93,216 人をピークに減少しており、令和 22（2040）年には 63,640 人、令和 42（2060）年には 45,460 人に減少することが推計されています。
・市街化区域全域において、令和 2（2020）年に対する令和 22（2040）年の人口増減率をみると全体的に減少が予測され、人口密度が 10%以上減少する地域が広がっています。
・市街化調整区域においては、市街化区域と比べ、人口減少率が高くなっています。

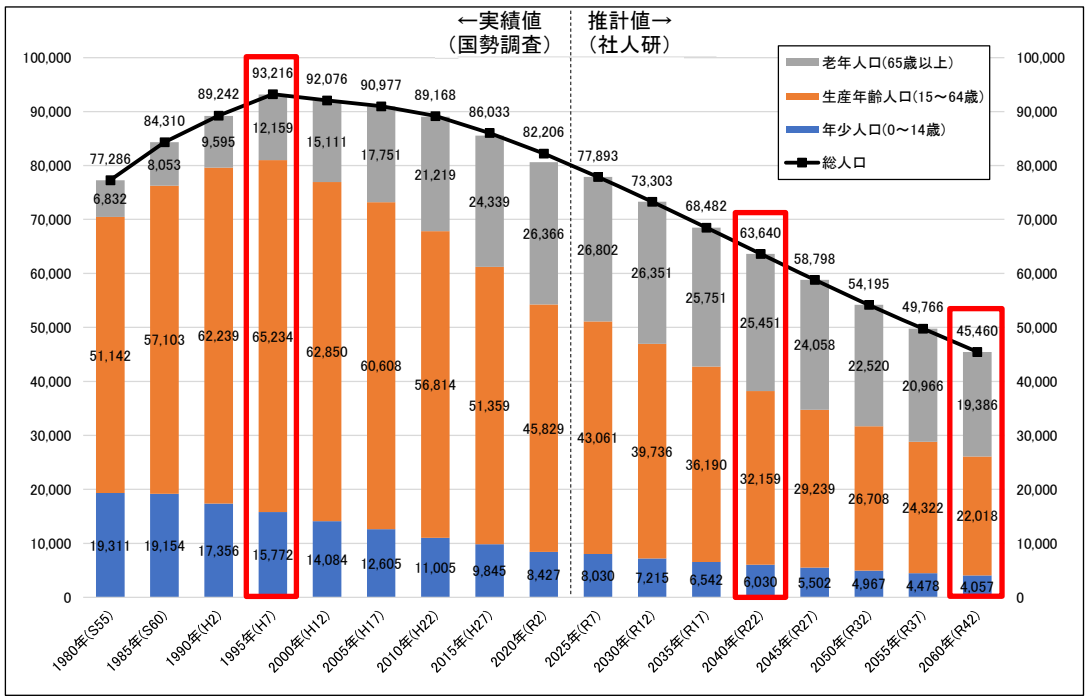


図　人口の見通し

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計

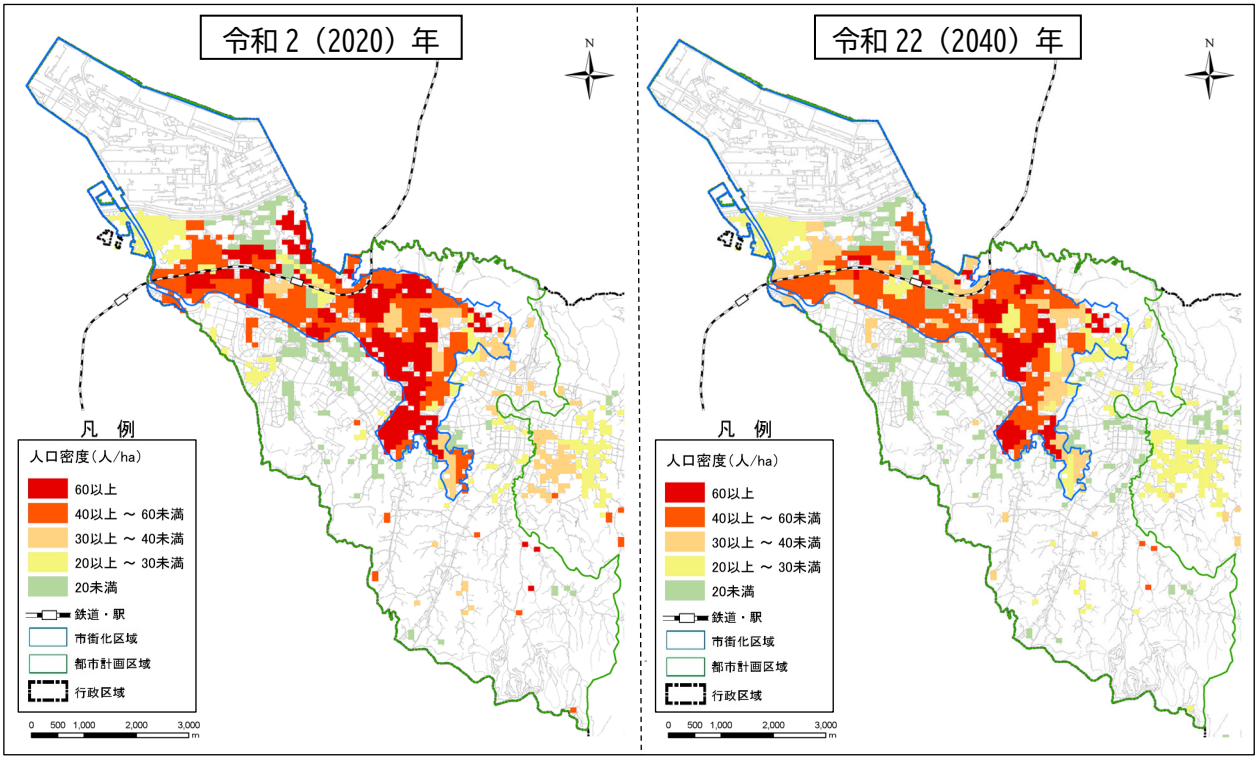


図　人口密度の見通し

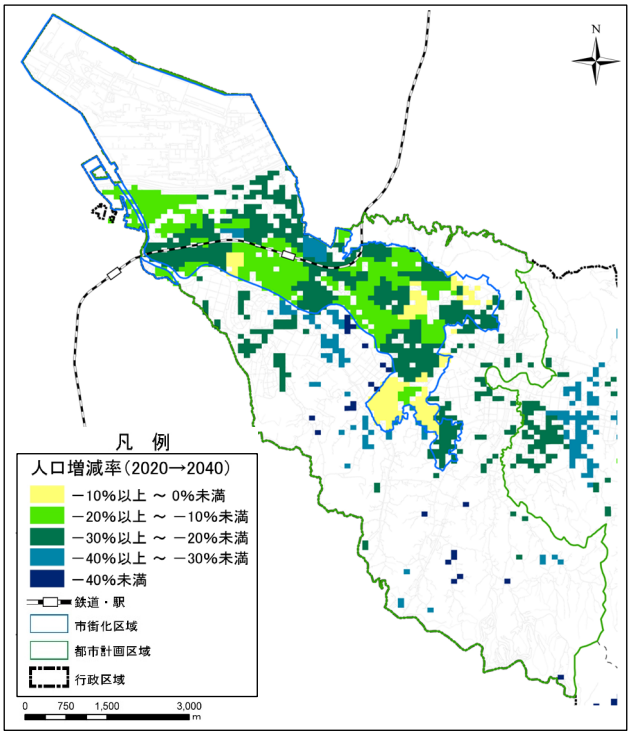


図　人口増減の見通し

（令和2（2020）年から令和22（2040）年）

出典：将来人口・世帯予測ツールV2による推計値

（2） 高齢化率

・令和 2（2020）年から令和 22（2040）年にかけて、年少人口（15 歳未満）・生産年齢人口（15～64 歳）は約 2/3 に減少しており、老年人口（65 歳以上）のうち、前期高齢者（65～74 歳）は約 3/4 に減少、後期高齢者（75 歳以上）は約 1.2 倍増加することが推計されています。
・高齢化率は全体的に増加傾向にあり、特に、君津台地区、東坂田地区、高坂地区、宮下地区、郡地区や市街化調整区域では、50%を超えると推計されています。

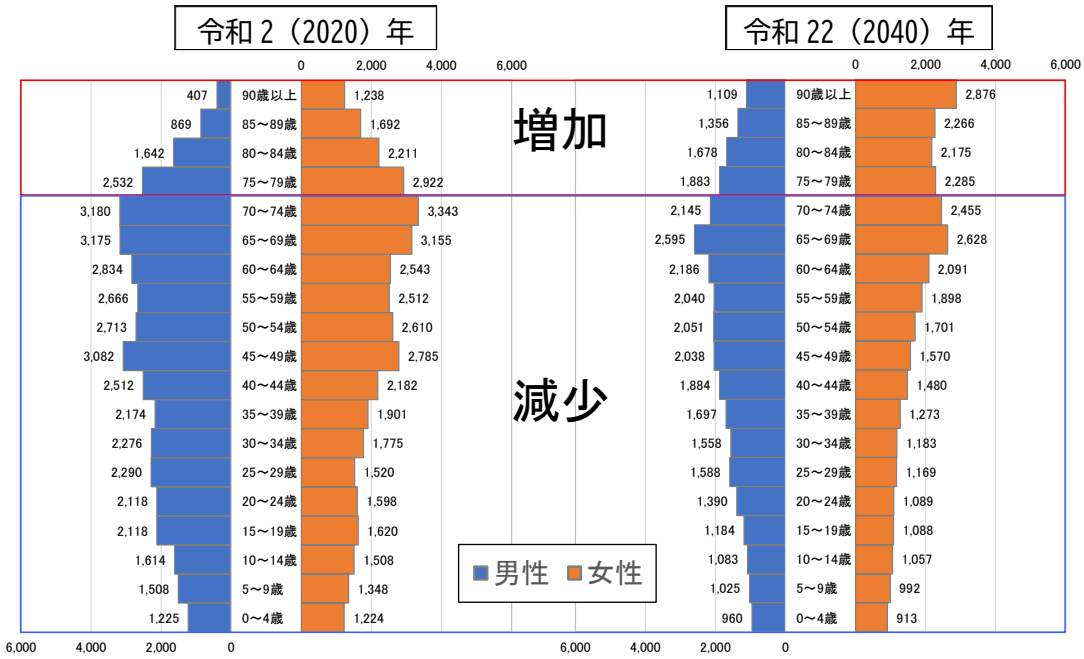


図　年齢階層ピラミッド

出典：国勢調査（令和 2（2020）年）
国立社会保障・人口問題研究所推計（令和 22（2040）年）

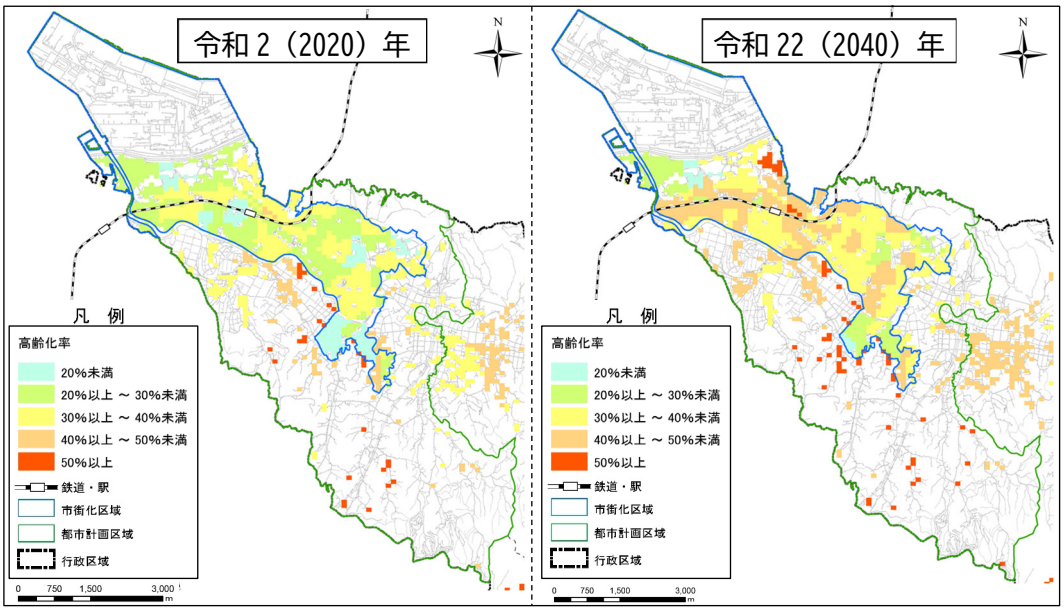


図　高齢化率の見通し

出典：将来人口・世帯予測ツールV2による推計値

2　土地利用

(1)　現況土地利用

・市街化区域は、市北部の工業用地を除き、多くが住宅用地であり、君津駅周辺や国道 127 号沿線は商業用地となっている等、市街化が進んでいます。
・中心市街地である君津駅周辺においては、その他の空地（駐車場等）が多く点在しています。
・市街化調整区域は、良好な田園環境が形成されています。

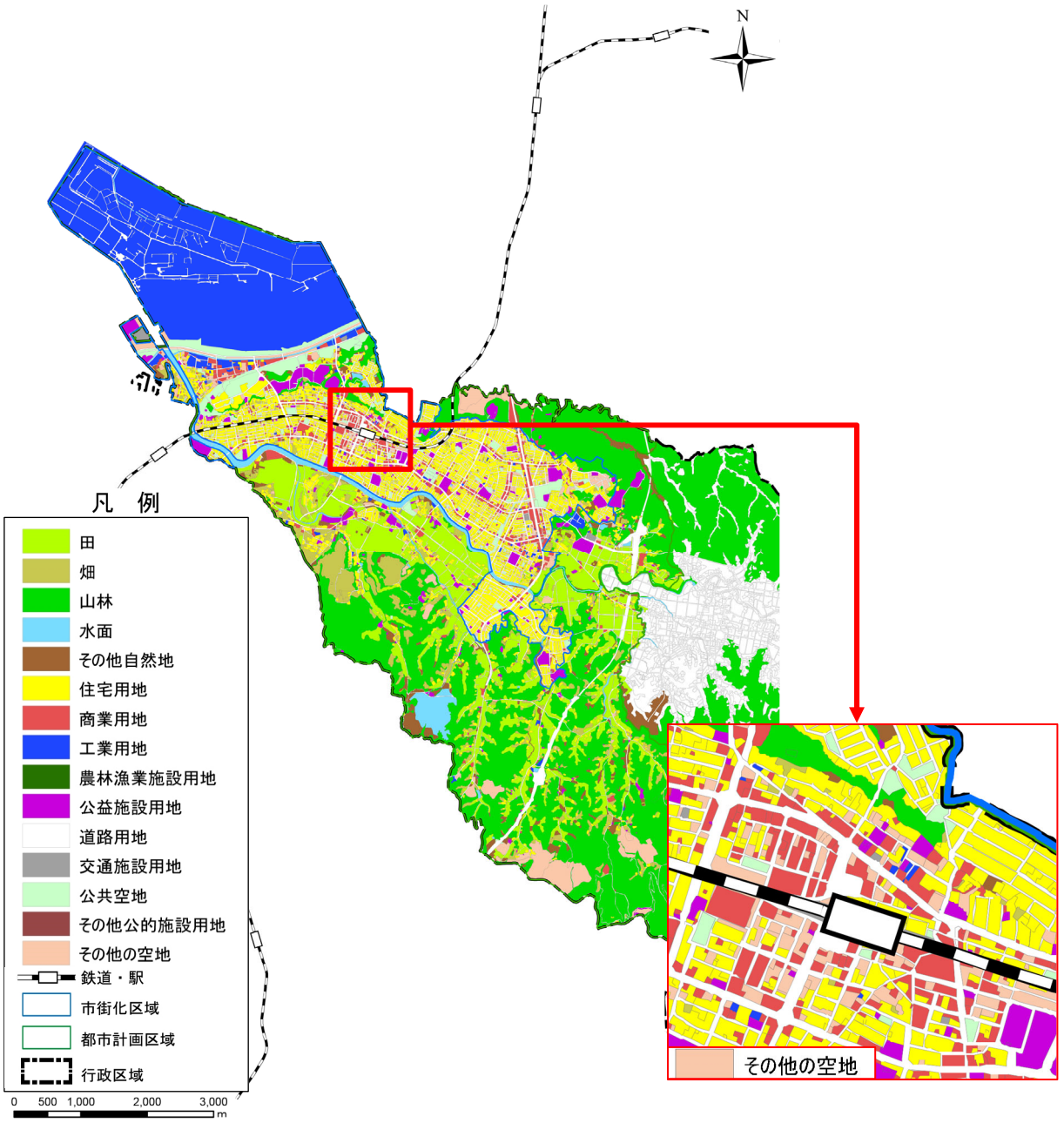
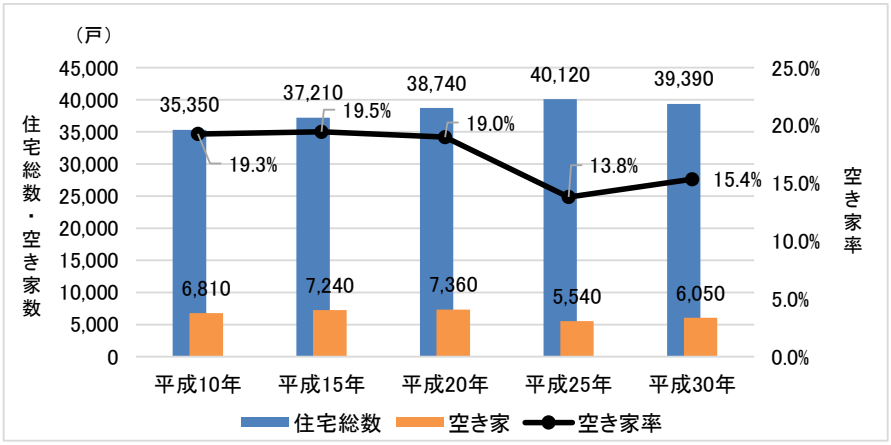


図　土地利用現況図

出典：平成28年度都市計画基礎調査

(2)　空き家

・市全体の空き家数は減少傾向ですが、65 歳以上の高齢者が住む持ち家（空き家予備軍）（11,690 戸）が住宅総数（39,390 戸）の約 3 割を占めています。
・住宅の新築着工件数は、増減を繰り返しながら減少傾向であり、人口減少による住宅需要の低下に伴う更なる空き家の増加が想定されます。



注)総数に「不詳」の数を含むことから、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

図　空き家数・空き家率

出典：住宅・土地統計調査

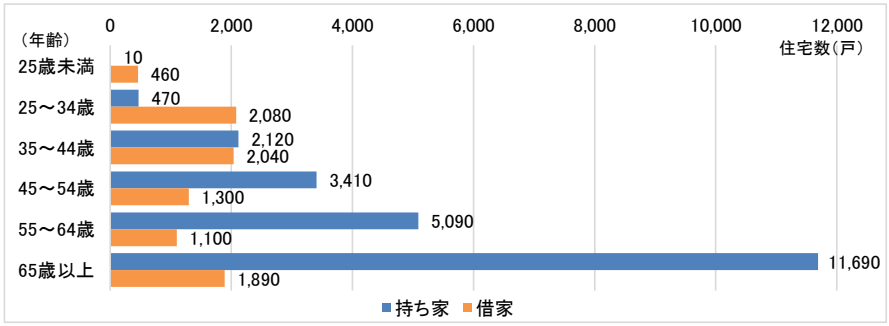


図　年齢別住宅所有形態

出典：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

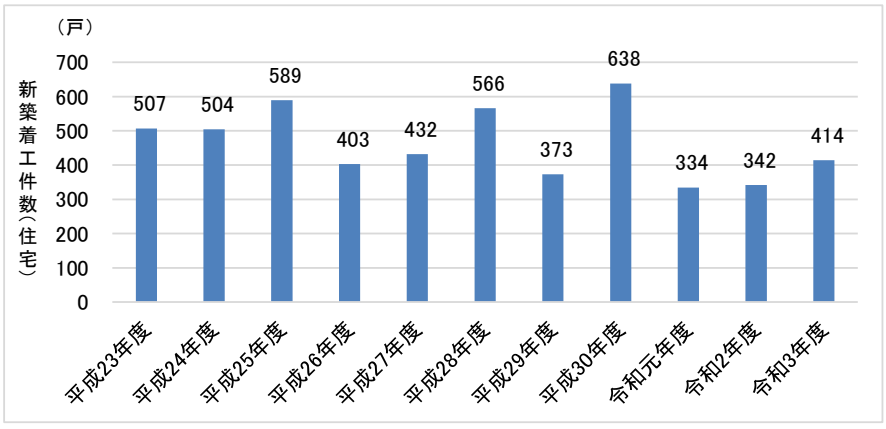
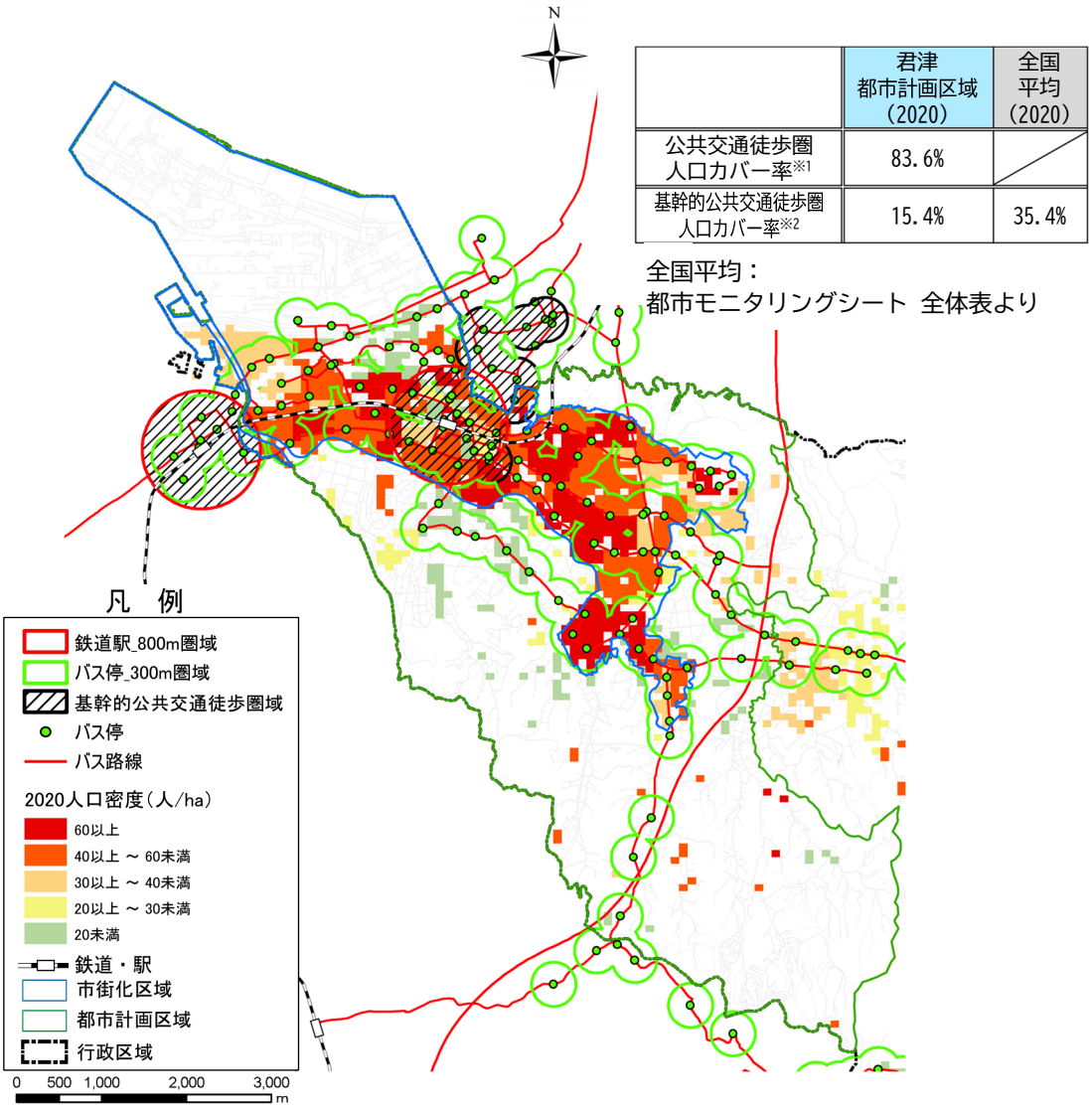


図　新築着工件数（住宅）

出典：千葉県 建築着工統計

3　公共交通

・公共交通（鉄道路線、バス路線）の徒歩圏は、市北部の工業用地を除き、概ね市街化区域をカバーしています。
・基幹的公共交通（片道日 30 本以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線）は、君津駅・青堀駅のほか、一部バス路線が重複するバス停以外になく、徒歩圏人口カバー率は全国平均と比較し下回っています。
・公共交通の利用者は 1 割以下であり、市民の 7 割以上は、自動車で移動しています。
・公共交通に関する市民アンケート調査結果（平成 27（2015）年 8 月～9 月）では、外出時に困ることはないとの回答は約 7 割ですが、年齢別にみると高齢になるほど外出時に不便で困ることが多くなっています。



	君津都市計画区域（2020）	全国平均（2020）
公共交通徒歩圏人口カバー率※1	83.6%	
基幹的公共交通徒歩圏人口カバー率※2	15.4%	35.4%

全国平均：
都市モニタリングシート　全体表より

図　公共交通徒歩圏カバー状況

※1 公共交通徒歩圏人口カバー率：公共交通徒歩圏（鉄道駅 800m 圏域、バス停 300m 圏域）内人口／総人口
※2 基幹的公共交通徒歩圏人口カバー率：基幹的公共交通徒歩圏（片道日 30 本以上の運行頻度の鉄道駅 800m 圏域 バス停 300m 圏域）内人口／総人口

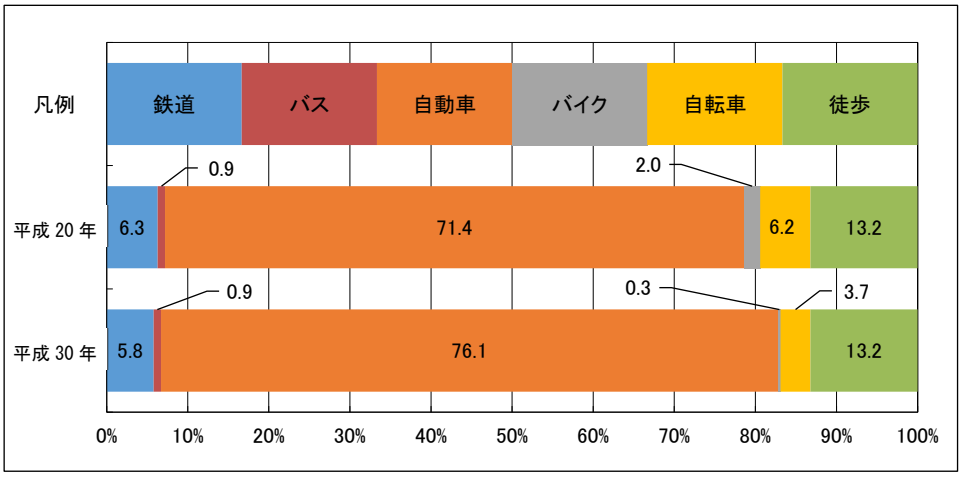


図　代表交通手段

出典：パーソントリップ調査

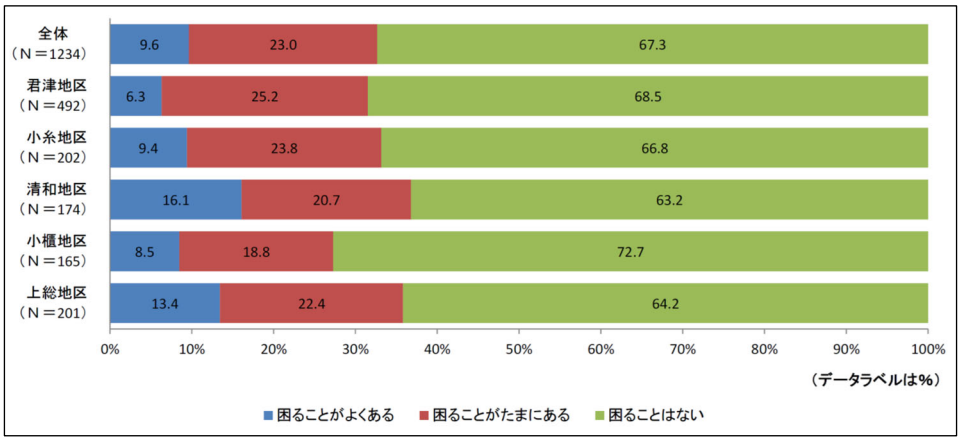


図　外出する時不便で困ることの有無

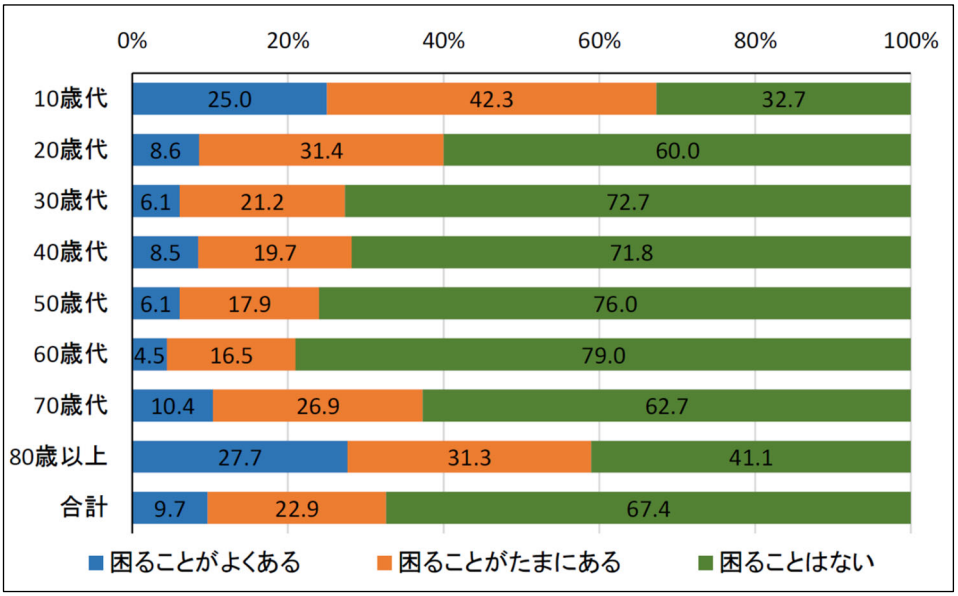


図　年齢別外出するときに不便で困ることの有無

中下段図出典：君津市地域公共交通網形成計画（平成 28（2016）年）

4　都市機能

（1）　医療施設

・医療施設※1 の徒歩圏は、概ね市街化区域をカバーしていますが、一部、徒歩圏から外れた地域があります。
・徒歩圏人口カバー率※2 は、全国平均を上回っています。
・市民向け郵送アンケート調査結果（令和 2（2020）年 10 月）では「医療体制の充実」の重要度が高くなっています。

	君津 都市計画区域 （2020）	全国 平均 （2020）
徒歩圏人口 カバー率	72.0%	62.3%
利用圏平均 人口密度※3	53.3 人/ha	15.1 人/ha

全国平均：
都市モニタリングシート　全体表より

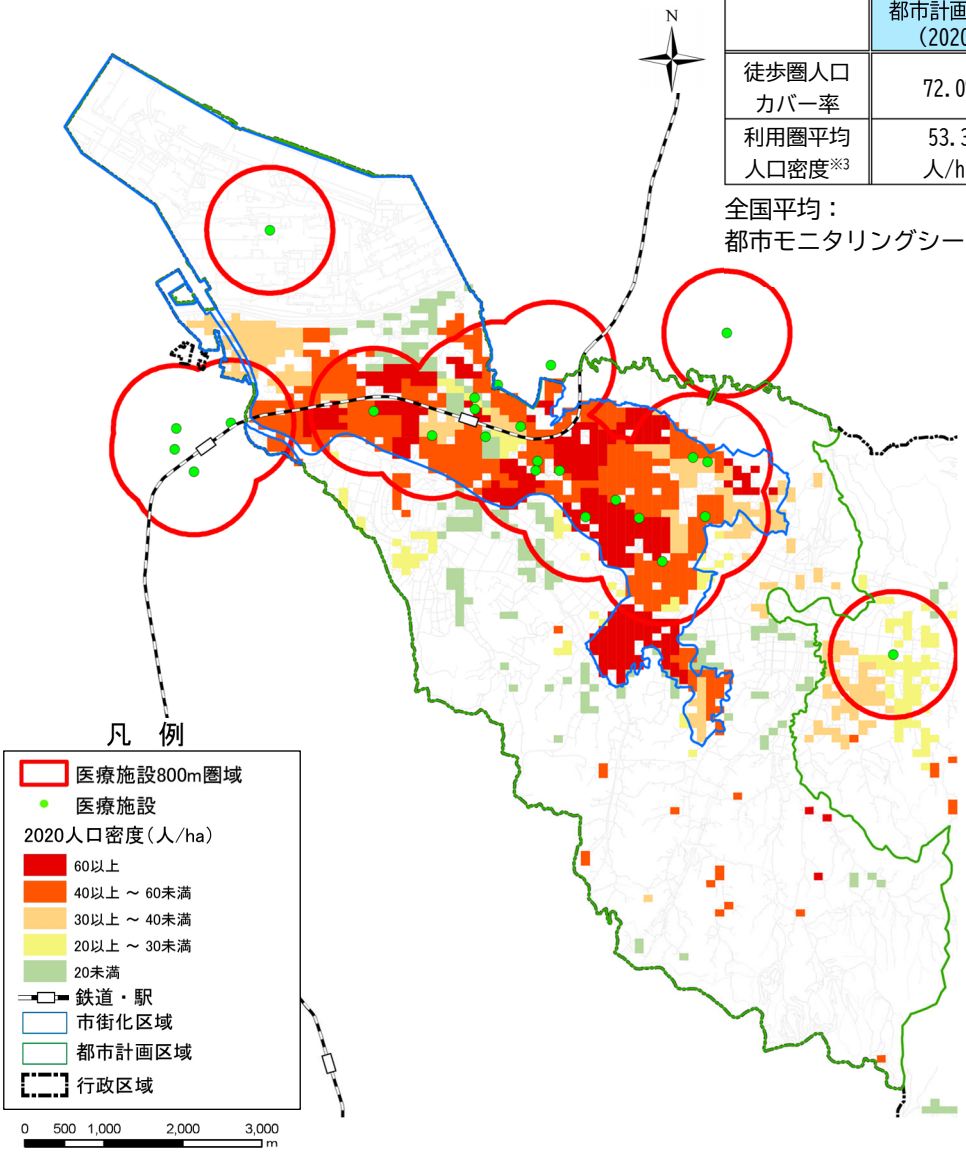


図　医療施設徒歩圏カバー状況

※1 医療施設：病院（内科又は外科）及び診療所（「都市構造の評価に関するハンドブック」の定義による）
※2 徒歩圏人口カバー率：医療施設徒歩圏（800m 圏域）内人口/総人口
※3 利用圏平均人口密度：医療施設徒歩圏（800m 圏域）内人口密度

（2） 高齢者福祉施設

・高齢者福祉施設※1 の徒歩圏は、市北部の工業用地を除き、市街化区域の大半をカバーしています。
・徒歩圏人口カバー率※2 は、全国平均を上回っています。
・市民向け郵送アンケート調査結果（令和 2（2020）年 10 月）では「高齢者福祉の推進」の重要度が高くなっています。

	君津 都市計画区域 (2020)	全国 平均 (2020)
徒歩圏人口カバー率	95.9%	41.0%
利用圏平均人口密度※3	50.0 人/ha	14.8 人/ha

全国平均：
都市モニタリングシート 全体表より

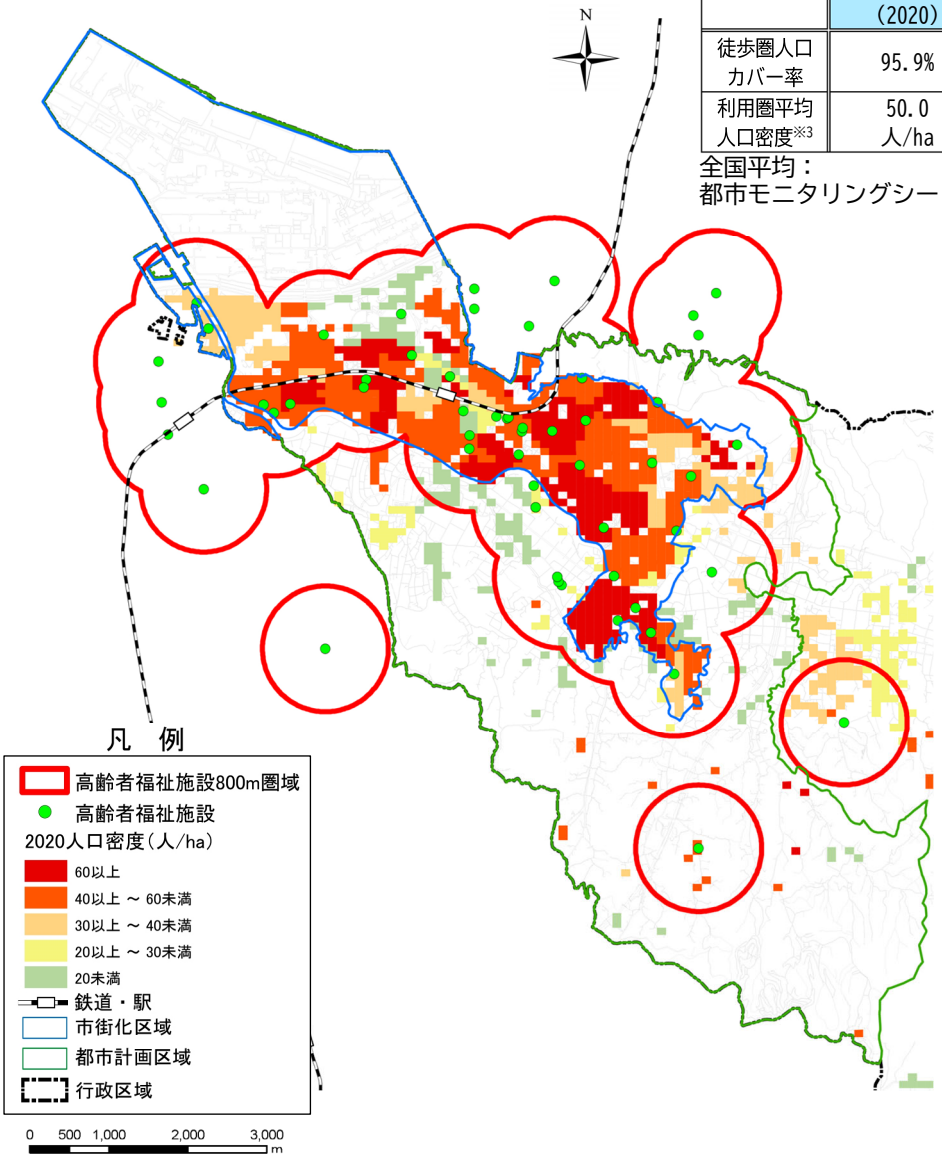


図 高齢者福祉施設徒歩圏カバー状況

※1 高齢者福祉施設：通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設（「都市構造の評価に関するハンドブック」の福祉施設の定義による）
※2 徒歩圏人口カバー率：高齢者福祉施設徒歩圏（800m 圏域）内人口/総人口
※3 利用圏平均人口密度：高齢者福祉施設徒歩圏（800m 圏域）内人口密度

（3） 保育施設

・保育施設の徒歩圏は、概ね市街化区域をカバーしていますが、一部、徒歩圏から外れた地域があります。
・徒歩圏人口カバー率※1（0～4 歳）は、全国平均を上回っています。
・市民向け郵送アンケート調査結果（令和 2（2020）年 10 月）では「子育て環境の整備」の重要度が高くなっています。

	君津 都市計画区域 (2020)	全国 平均 (2020)
徒歩圏人口 カバー率	81.2%	43.6%

全国平均：
都市モニタリングシート 全体表より

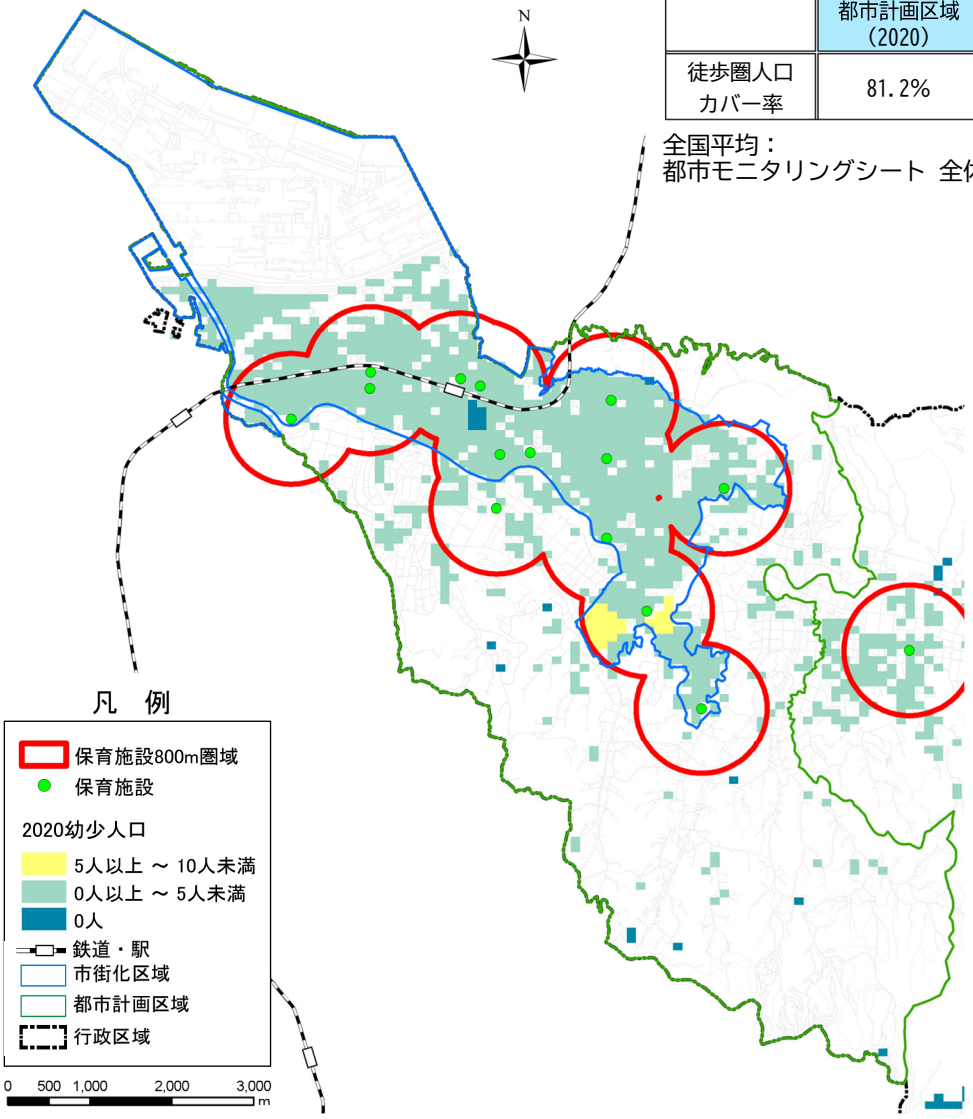


図 保育施設徒歩圏カバー状況

※1 徒歩圏人口カバー率：保育施設徒歩圏（800m 圏域）内の 0～4 歳人口/0～4 歳の総人口

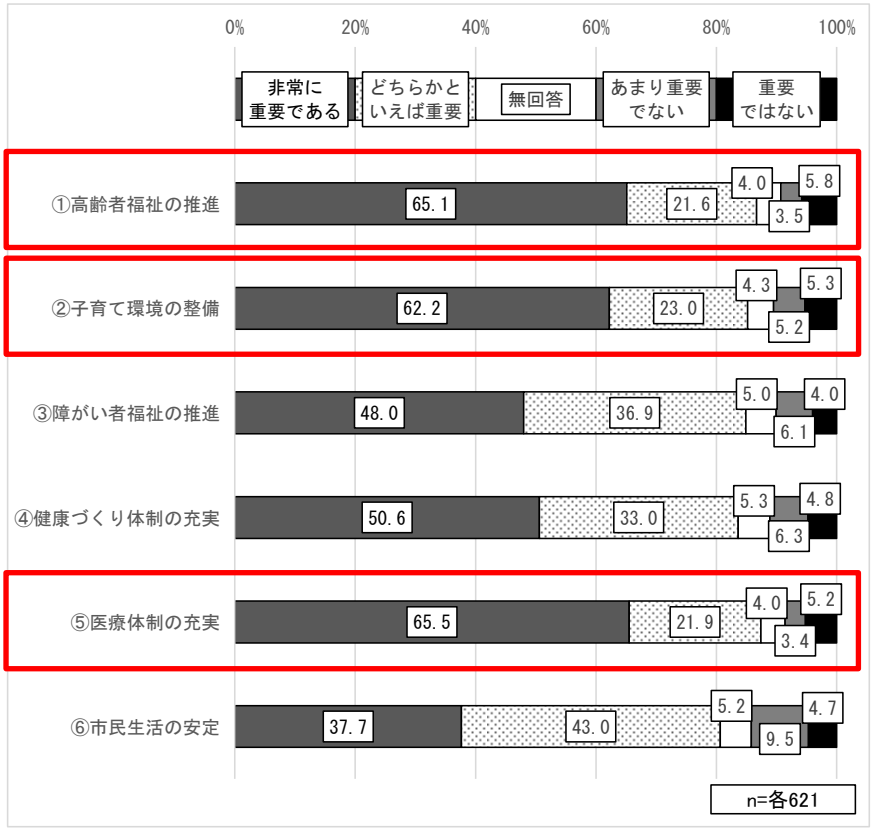


図　君津市が行っている取組に関する重要度（福祉・保健・医療）

出典：市民向け郵送アンケート調査報告書（令和 2（2020）年 10 月）

（4）　商業施設

・商業施設※1の徒歩圏は、概ね市街化区域をカバーしていますが、一部、徒歩圏から外れた地域があります。
・徒歩圏人口カバー率※2は、全国平均を上回っています。
・コンビニエンスストアの徒歩圏をみると、概ね市街化区域全域をカバーしています。

	君津 都市計画区域 (2020)	全国 平均 (2020)
徒歩圏人口 カバー率	59.3%	40.5%
利用圏平均 人口密度※3	53.7 人/ha	18.7 人/ha

全国平均：
都市モニタリングシート　全体表より

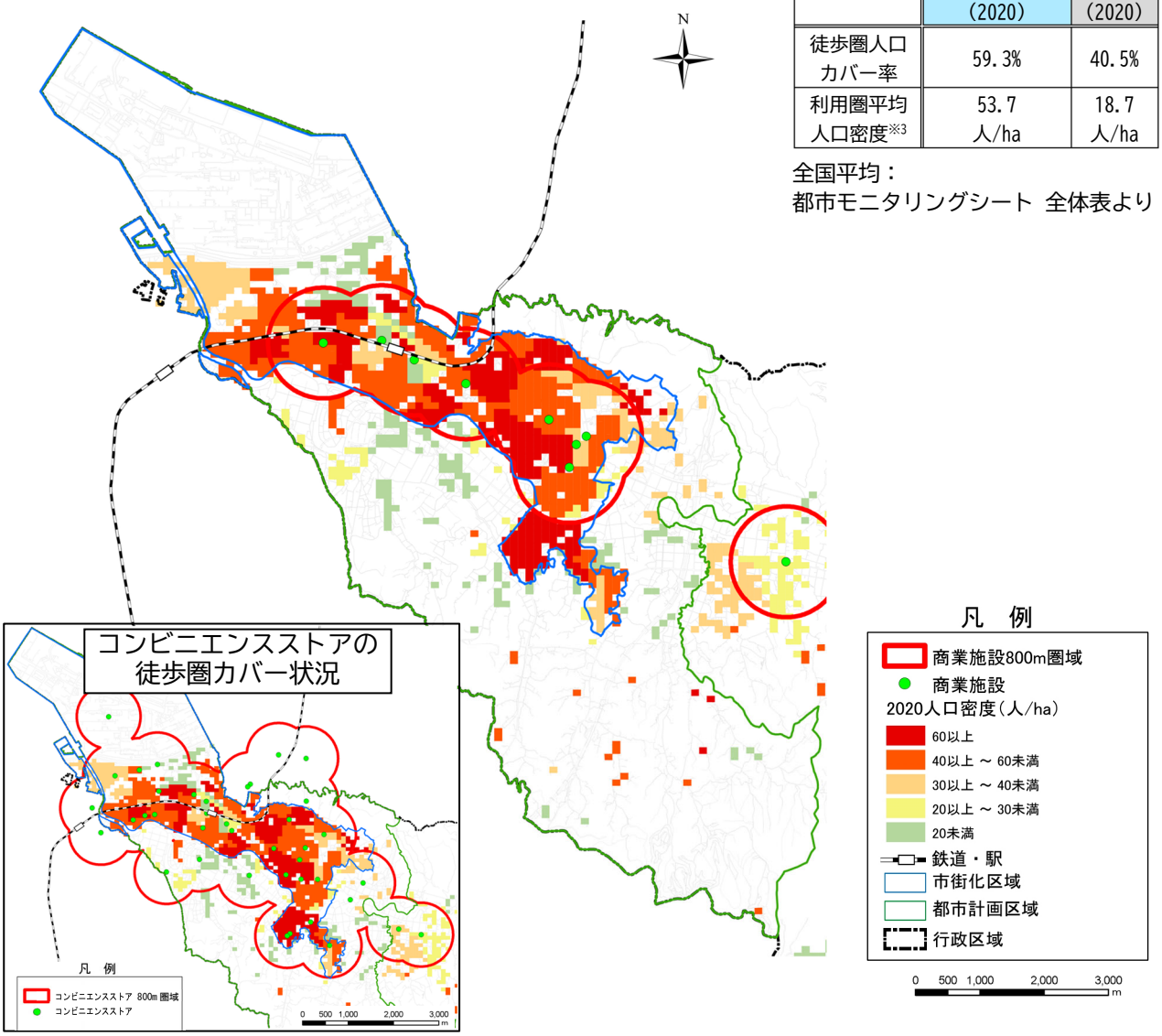


図　商業施設徒歩圏カバー状況

※1 商業施設：専門スーパー、総合スーパー、百貨店（「都市構造の評価に関するハンドブック」の定義による）
※2 徒歩圏人口カバー率：商業施設徒歩圏（800m 圏域）内人口/総人口
※3 利用圏平均人口密度：商業施設徒歩圏（800m 圏域）内人口密度

5　財政

・歳入については、最も大きな割合を占める市税収入が景気の持ち直しの状況などから増加傾向にありますが、近年の動きとしては、概ね横ばいで推移しています。
・歳出については、高齢化の進展などに伴い、扶助費が増加傾向にあるほか、公共施設の集約化や長寿命化の推進により平成 30（2018）年度から令和 2（2020）年度までの投資的経費も高い水準となっています。

表　歳入決算額の推移

（百万円）

項　目		平成 23（2011）年度	平成 24（2012）年度	平成 25（2013）年度	平成 26（2014）年度	平成 27（2015）年度	平成 28（2016）年度	平成 29（2017）年度	平成 30（2018）年度	令和元（2019）年度	令和2（2020）年度
一般財源	地方税	16,501	16,500	17,183	17,267	16,985	16,770	17,356	17,387	17,427	17,952
	地方消費税交付金	885	873	866	1,030	1,651	1,477	1,533	1,681	1,635	1,962
	その他一般財源	1,414	1,239	1,257	1,160	1,571	1,000	1,045	990	1,692	1,033
国及び県支出金		4,979	4,561	5,003	5,697	6,035	5,516	5,958	6,669	7,293	17,712
地方債		1,780	1,646	824	857	1,492	908	1,578	2,690	2,336	2,458
その他		4,713	4,300	4,376	3,924	3,328	4,245	3,679	4,207	5,354	5,757
合　計		30,272	29,119	29,509	29,935	31,062	29,916	31,149	33,624	35,737	46,874

表　歳出決算額の推移

（百万円）

項　目	平成 23（2011）年度	平成 24（2012）年度	平成 25（2013）年度	平成 26（2014）年度	平成 27（2015）年度	平成 28（2016）年度	平成 29（2017）年度	平成 30（2018）年度	令和元（2019）年度	令和2（2020）年度
人件費	7,308	7,090	6,756	6,641	6,677	6,687	6,793	6,802	7,024	7,632
扶助費	5,421	5,593	5,597	5,846	5,940	6,390	6,152	6,039	6,414	6,669
公債費	2,193	2,285	2,524	2,561	2,309	2,235	2,087	1,935	1,809	1,640
物件費	5,407	5,596	5,232	5,382	5,243	5,299	5,161	5,304	6,004	6,040
維持補修費	139	156	122	157	148	157	168	173	149	178
補助費等	1,582	1,498	1,395	1,363	1,412	1,355	1,301	1,558	1,661	10,916
投資的経費	3,445	2,147	2,117	3,025	2,929	2,213	3,757	5,035	5,572	6,435
その他	3,187	3,264	4,405	3,858	4,662	4,578	3,932	4,891	3,759	4,927
合　計	28,682	27,629	28,148	28,833	29,320	28,914	29,351	31,737	32,392	44,437

出典：君津市総合計画（令和 4（2022）年 3 月）

6　災害

本市において発生のおそれがある以下の災害リスクについて、災害想定状況を確認するとともに、特に甚大な被害をもたらす災害（網掛け）については、居住地、緊急輸送道路等に与える影響や高リスク※1の地域における詳細分析を行います。

表　分析において整理する災害リスク

項目	ハザード情報等	出典
洪水	洪水浸水想定区域（計画規模）	・君津市洪水ハザードマップ（令和3（2021）年3月） ・千葉県GISデータ
	洪水浸水想定区域（想定最大規模）	
	洪水浸水想定区域 （中低頻度（100年に1回程度））	
	洪水浸水想定区域 （中頻度（40年に1回程度））	
	洪水浸水想定区域 （高頻度（10年に1回程度））	
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）	
土砂災害	土砂災害警戒区域	・千葉県GISデータ（令和3（2021）年5月）
	土砂災害特別警戒区域	
	急傾斜地崩壊危険区域	・国土数値情報（令和2（2020）年）
大規模盛土造成地	谷埋め型大規模盛土造成地	・君津市大規模盛土造成地マップ（令和3（2021）年度）
津波	津波浸水想定	・国土数値情報（平成30（2018）年）
高潮	高潮浸水想定区域	・国土数値情報（令和2（2020）年）
液状化	液状化しやすさ （震度6強　継続時間の長い地震）	・千葉県　液状化しやすさマップ（平成26・27年度千葉県地震被害想定調査報告書）
地震	千葉県北西部直下地震	・千葉県地震防災地図（平成28（2016）年度作成）
	大正型関東地震、東京湾北部地震	
	千葉県東方沖地震、三浦半島断層群による地震	

※1 高リスク：洪水・高潮浸水深3.0m以上（建物1階が浸水する高さ）、津波浸水深2.0m以上（建物の破壊リスクが上昇する高さ）

（1）　洪水

・小糸川下流の君津駅周辺市街地や市内の河川沿いにおいては「洪水浸水想定区域」※1が広がっています。
・小糸川沿いでは、市街化区域や市街化調整区域、河川中流等の一部において、3.0m以上の浸水が想定されています。
・小櫃川沿いでは、多くの範囲で3.0m以上の浸水が想定されています。
・小糸川、小櫃川沿いにおいて「家屋倒壊等氾濫想定区域」※2が指定されています。

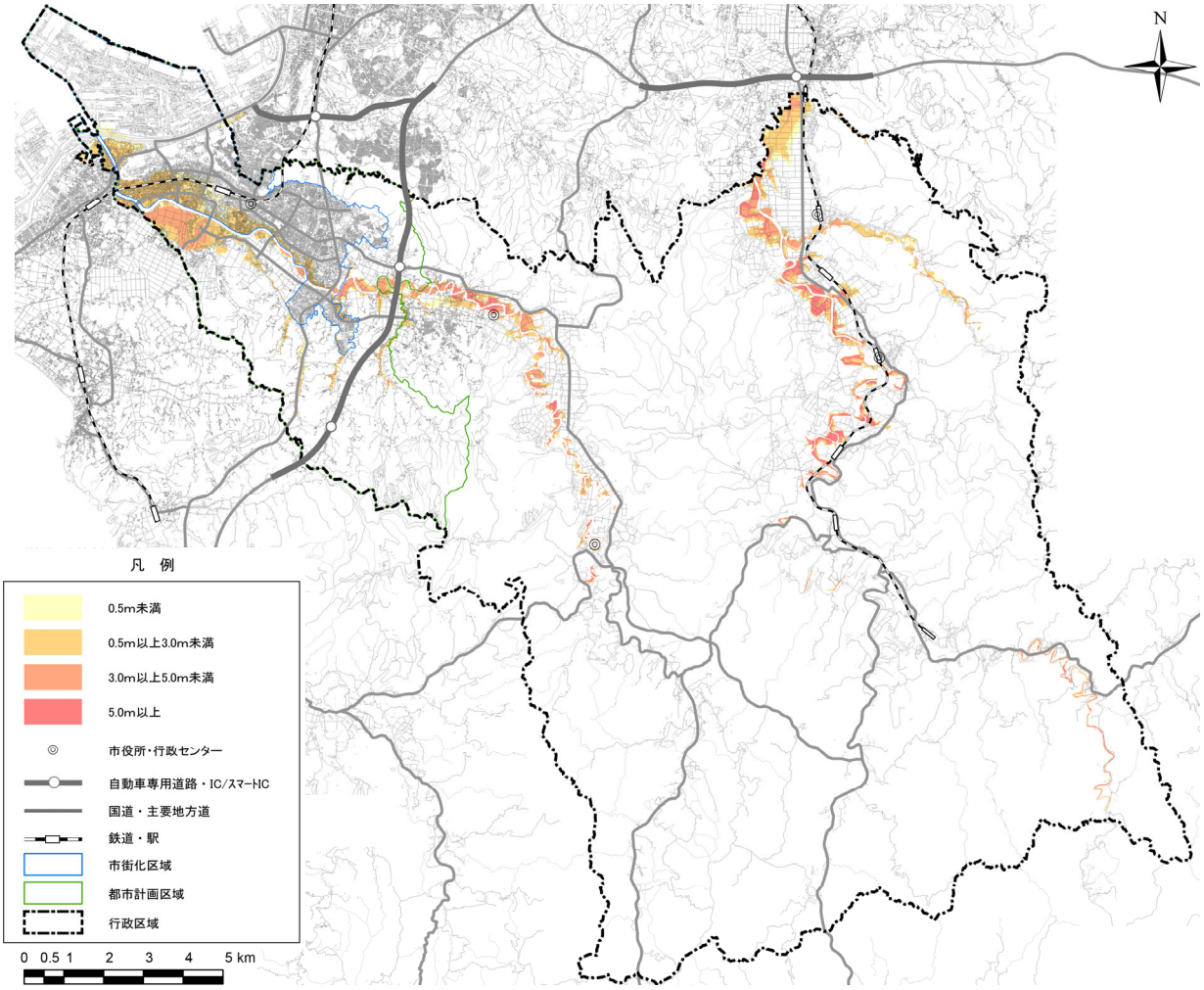


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模※3）

出典：君津市洪水ハザードマップ（令和3（2021）年3月）、千葉県GISデータ

※1 洪水浸水想定区域:河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域
※2 家屋倒壊等氾濫想定区域：想定し得る最大規模の降雨により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域
※3 想定最大規模：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（1,000年に1回程度の降雨）
小糸川：24時間あたり660.4mm　　畑沢川：24時間あたり690.0mm
小櫃川：24時間あたり630.9mm

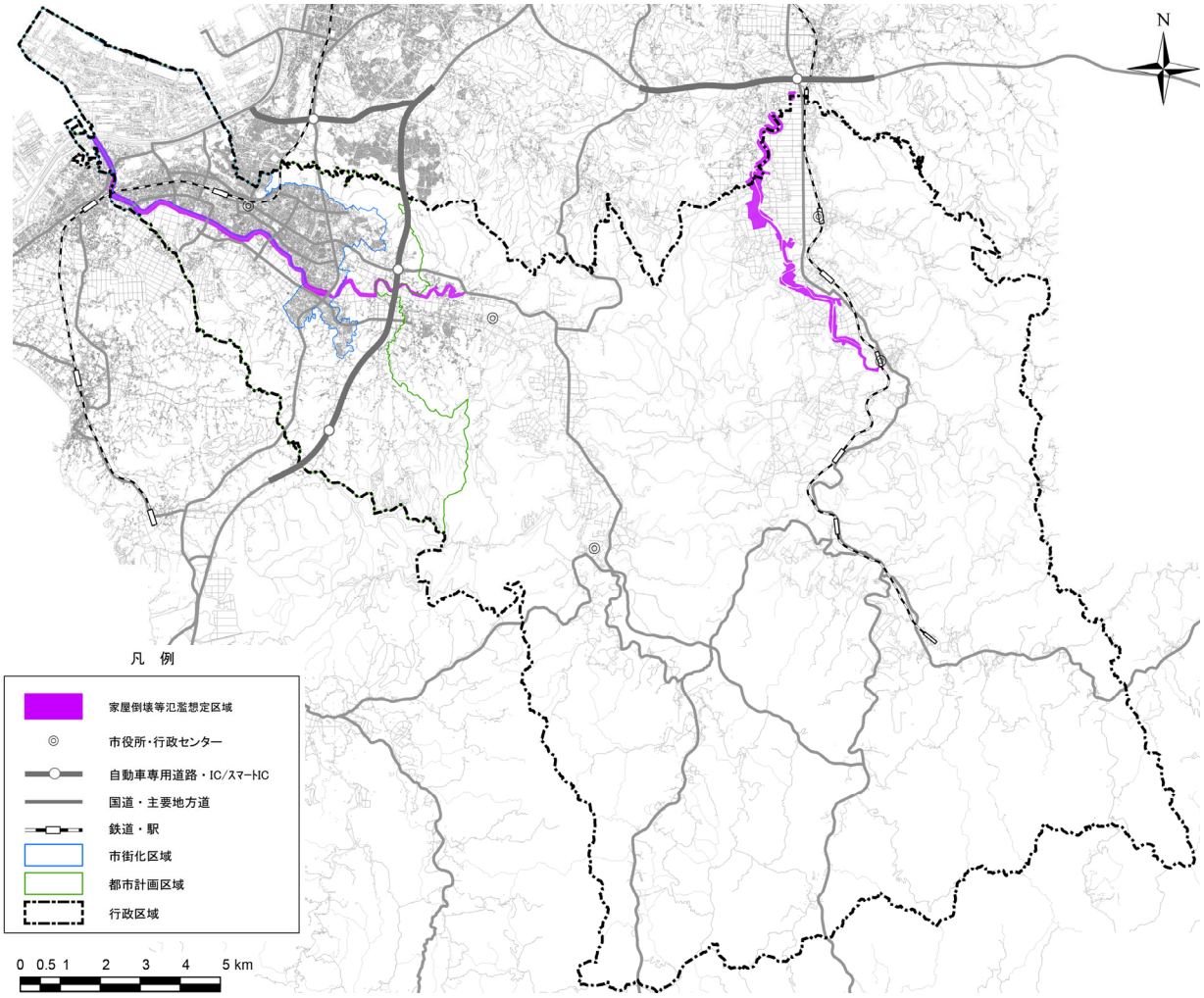


図　家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模）

出典：君津市洪水ハザードマップ（令和 3（2021）年 3 月）

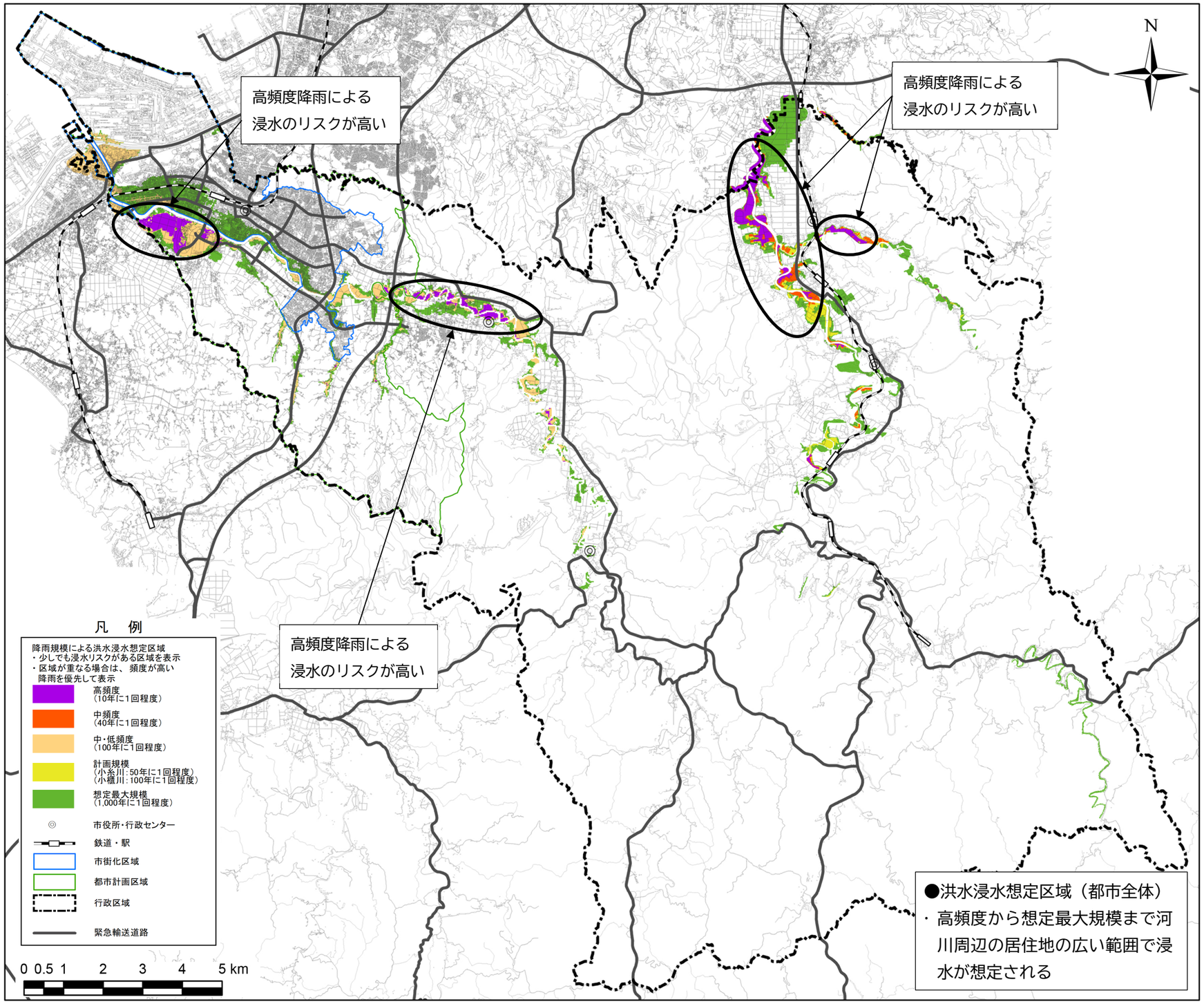


図　頻度毎の洪水リスク図

出典：君津市洪水ハザードマップ（令和3（2021）年3月）、千葉県GISデータ

【詳細分析】

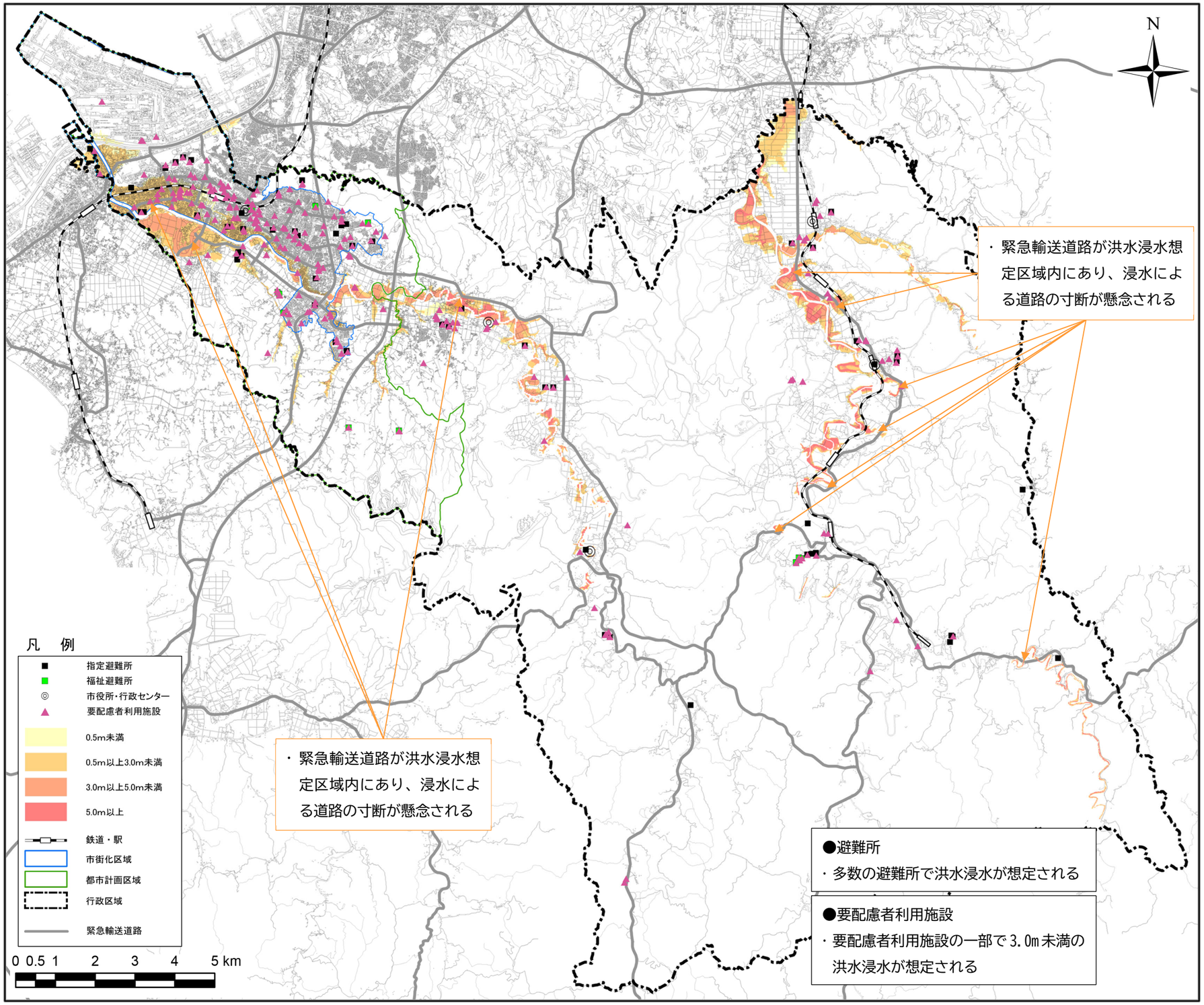
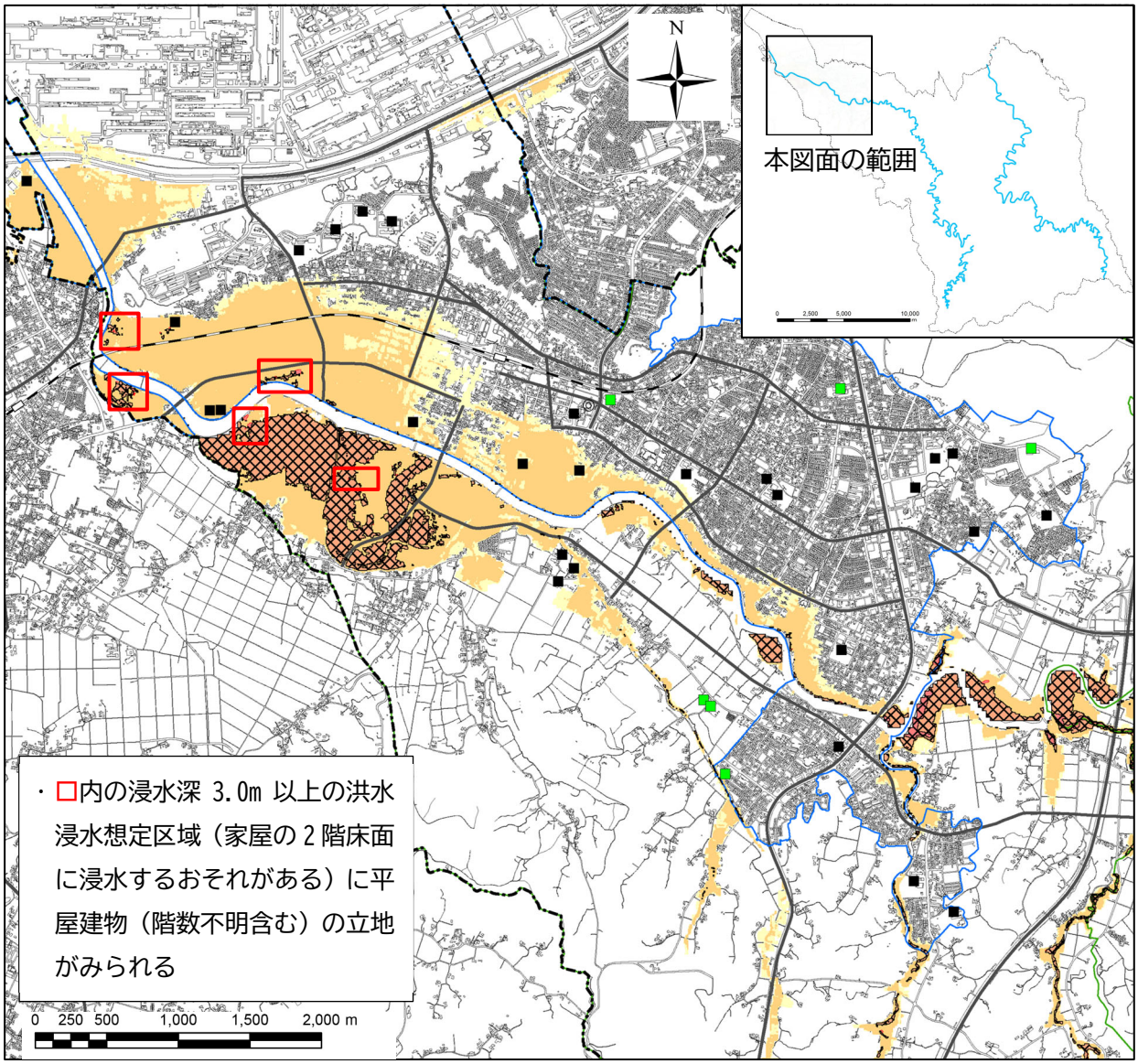


図　洪水浸水想定区域（想定最大規模）と避難所、要配慮者利用施設、緊急輸送道路の重ね図

【詳細分析】



凡　例

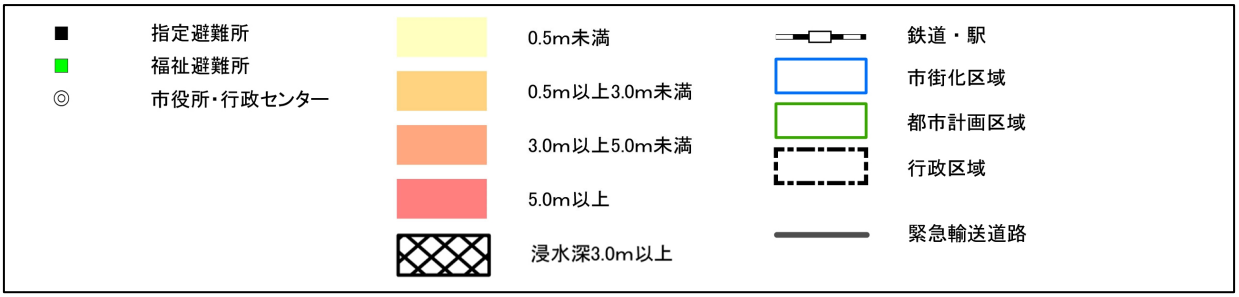
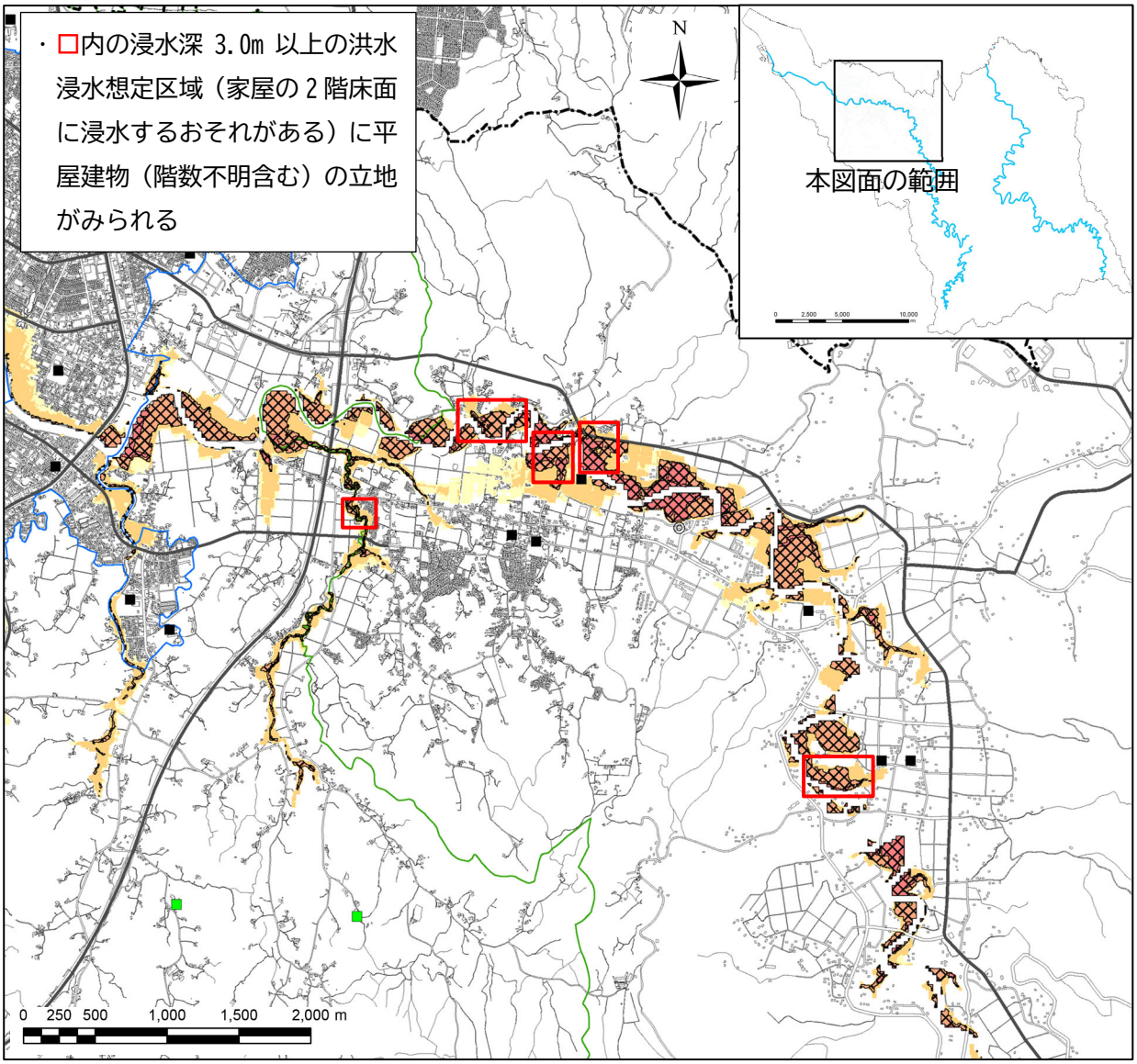


図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）における浸水深 3.0m 以上の区域（小糸川①）

【詳細分析】

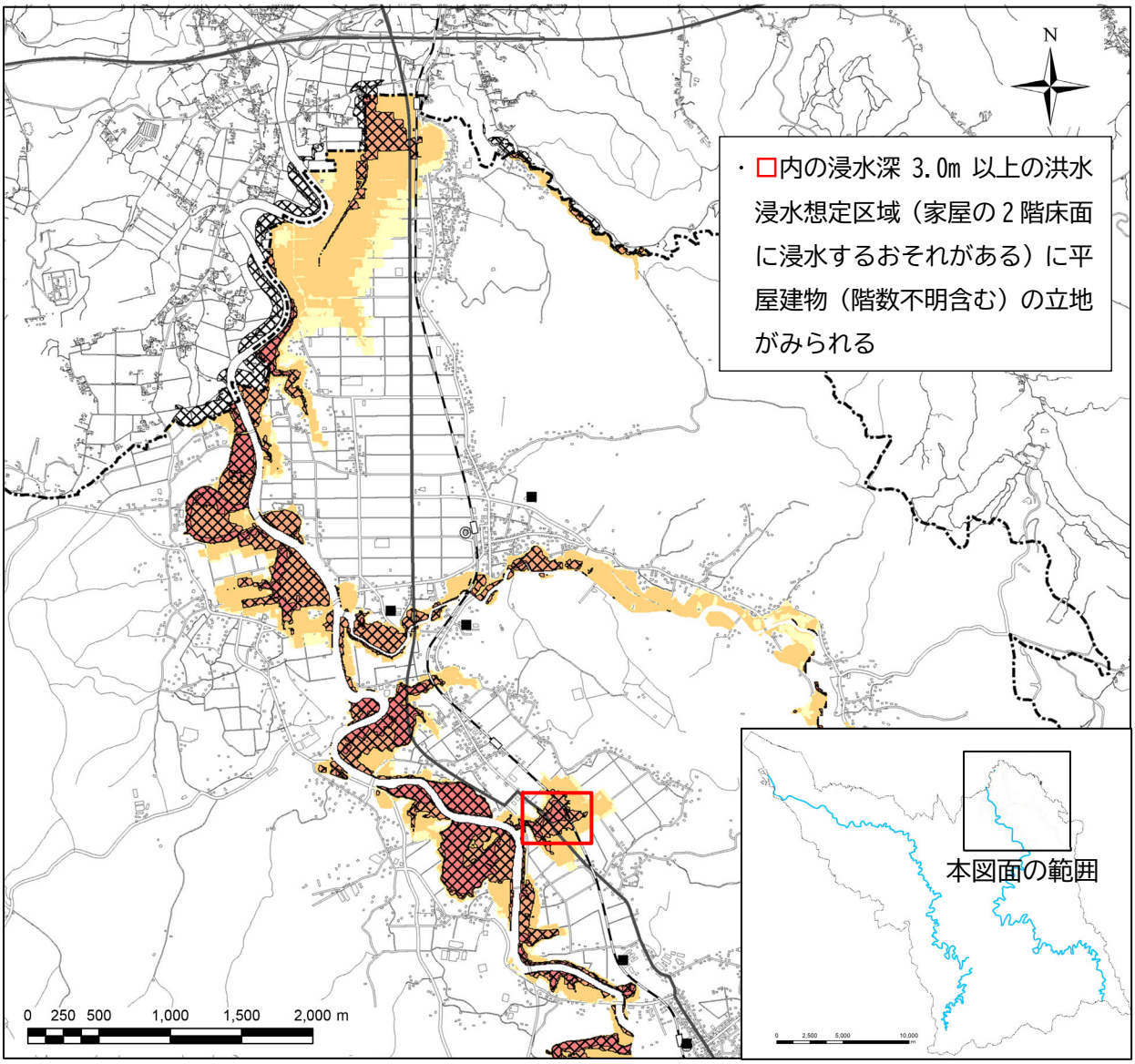


凡　例

■	指定避難所	0.5m未満	鉄道・駅
■	福祉避難所	0.5m以上3.0m未満	市街化区域
◎	市役所・行政センター	3.0m以上5.0m未満	都市計画区域
		5.0m以上	行政区域
		浸水深3.0m以上	緊急輸送道路

図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）における浸水深 3.0m 以上の区域（小糸川②）

【詳細分析】



凡　例

■	指定避難所	0.5m未満	鉄道・駅
■	福祉避難所	0.5m以上3.0m未満	市街化区域
◎	市役所･行政センター	3.0m以上5.0m未満	都市計画区域
		5.0m以上	行政区域
		浸水深3.0m以上	緊急輸送道路

図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）における浸水深 3.0m 以上の区域（小櫃川）

（2） 土砂災害

・山地・丘陵・台地部においては「急傾斜地崩壊危険区域」※1「土砂災害警戒区域」※2及び「土砂災害特別警戒区域」※3が指定されています。
・急傾斜地崩壊危険区域は、JR 内房線北側の地域等に指定されています。
・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、JR 内房線北側の地域や主要地方道君津鴨川線沿線地域、館山自動車道沿線地域、JR 久留里線東側の地域等に広く指定されています。

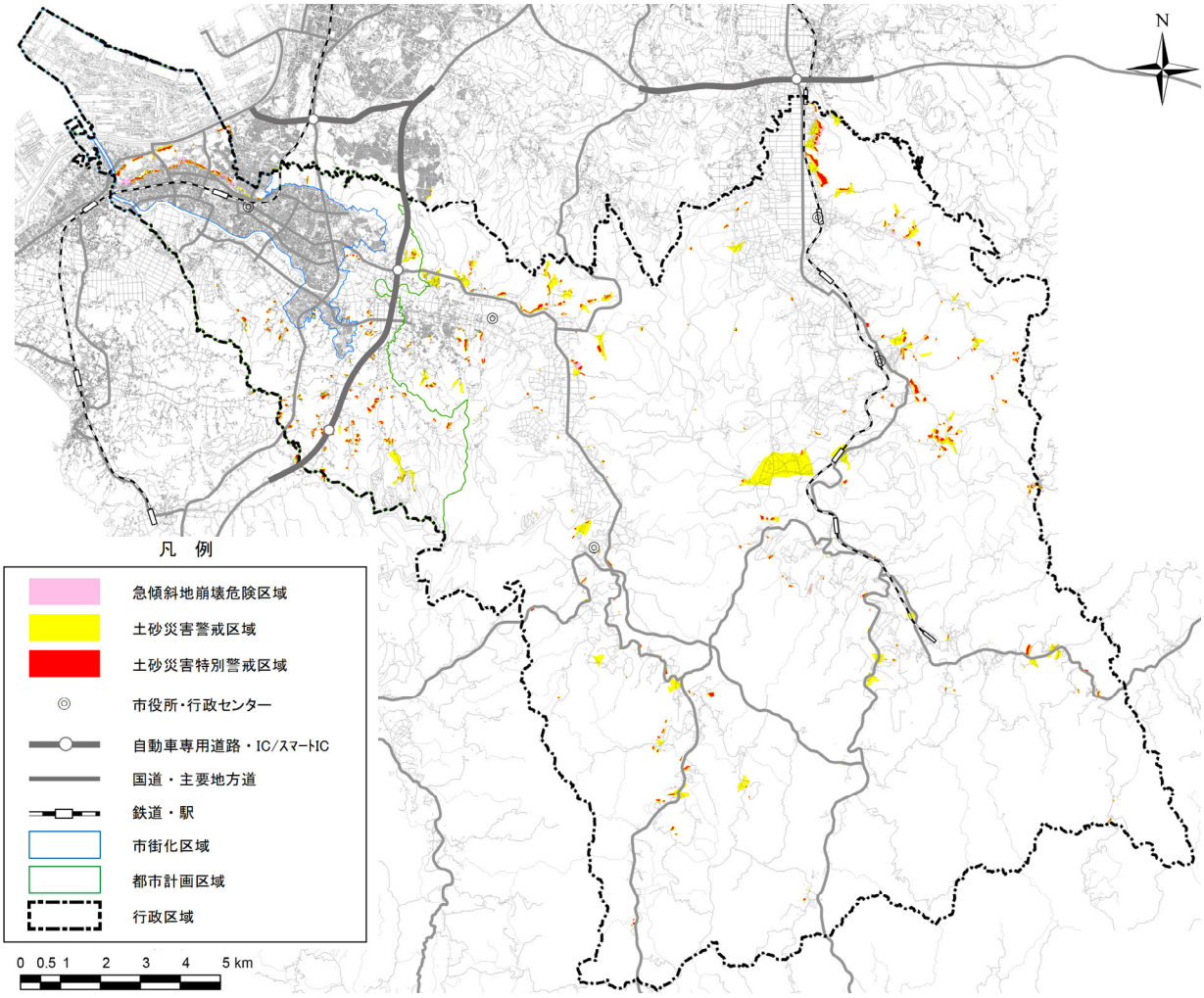


図 急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
出典：千葉県 GIS データ（令和 3（2021）年 5 月）、国土数値情報（令和 2（2020）年）

※1 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に危害のおそれのある区域
※2 土砂災害警戒区域：土砂災害が発生した場合、住民の生命・身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
※3 土砂災害特別警戒区域：土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民の生命または身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域

【詳細分析】

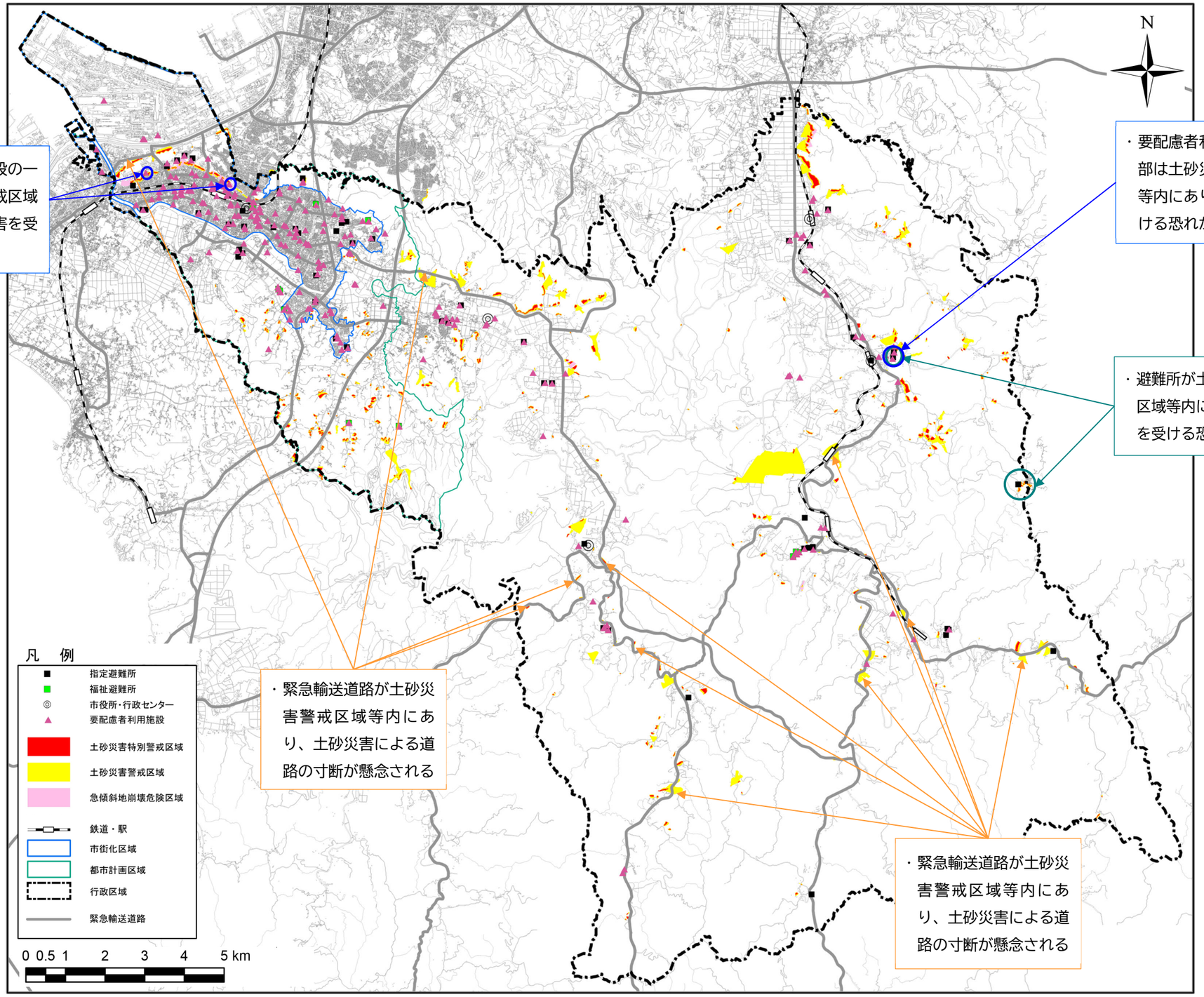
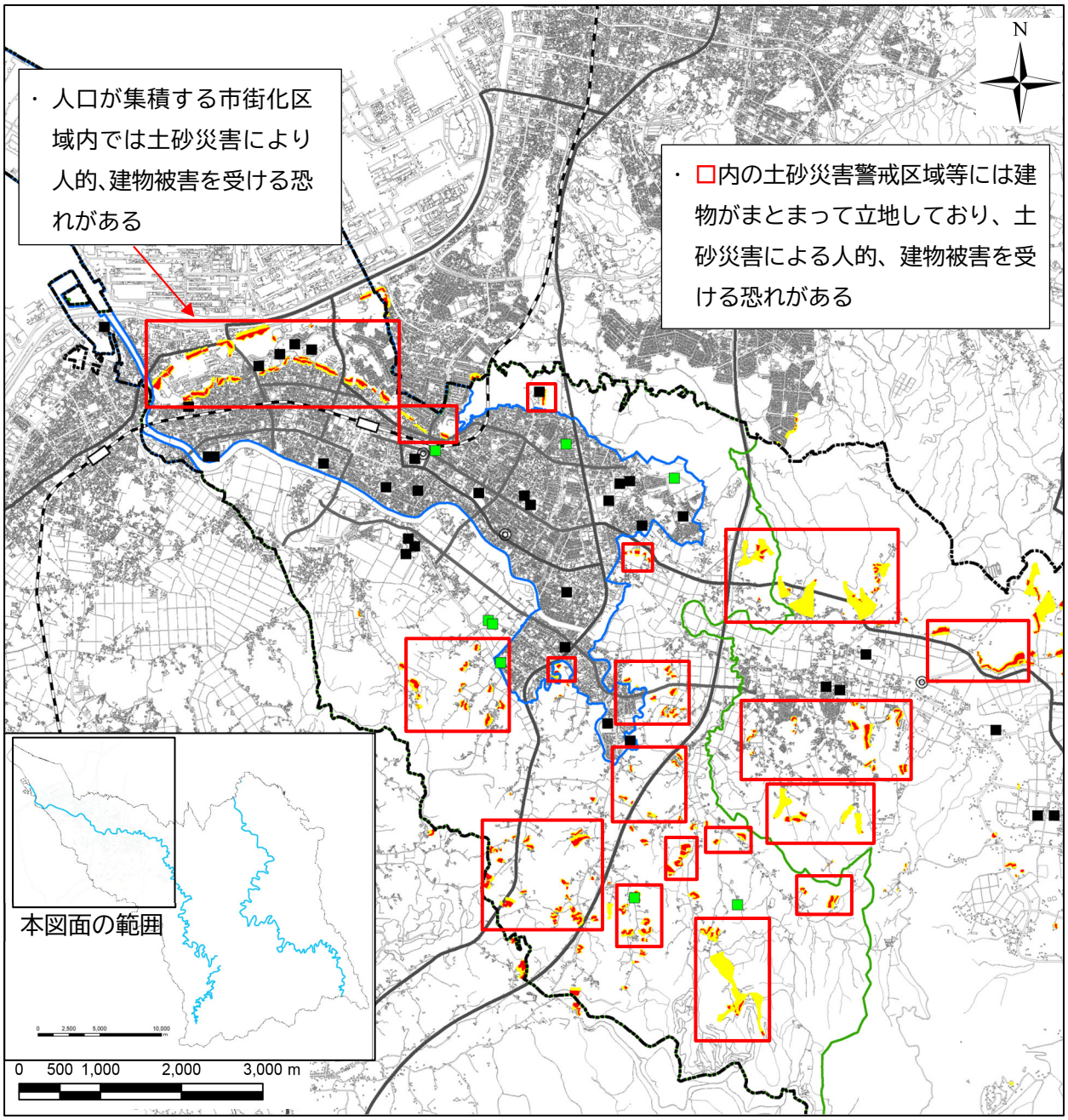


図 土砂災害警戒区域等と避難所、要配慮者利用施設、緊急輸送道路の重ね図

【詳細分析】

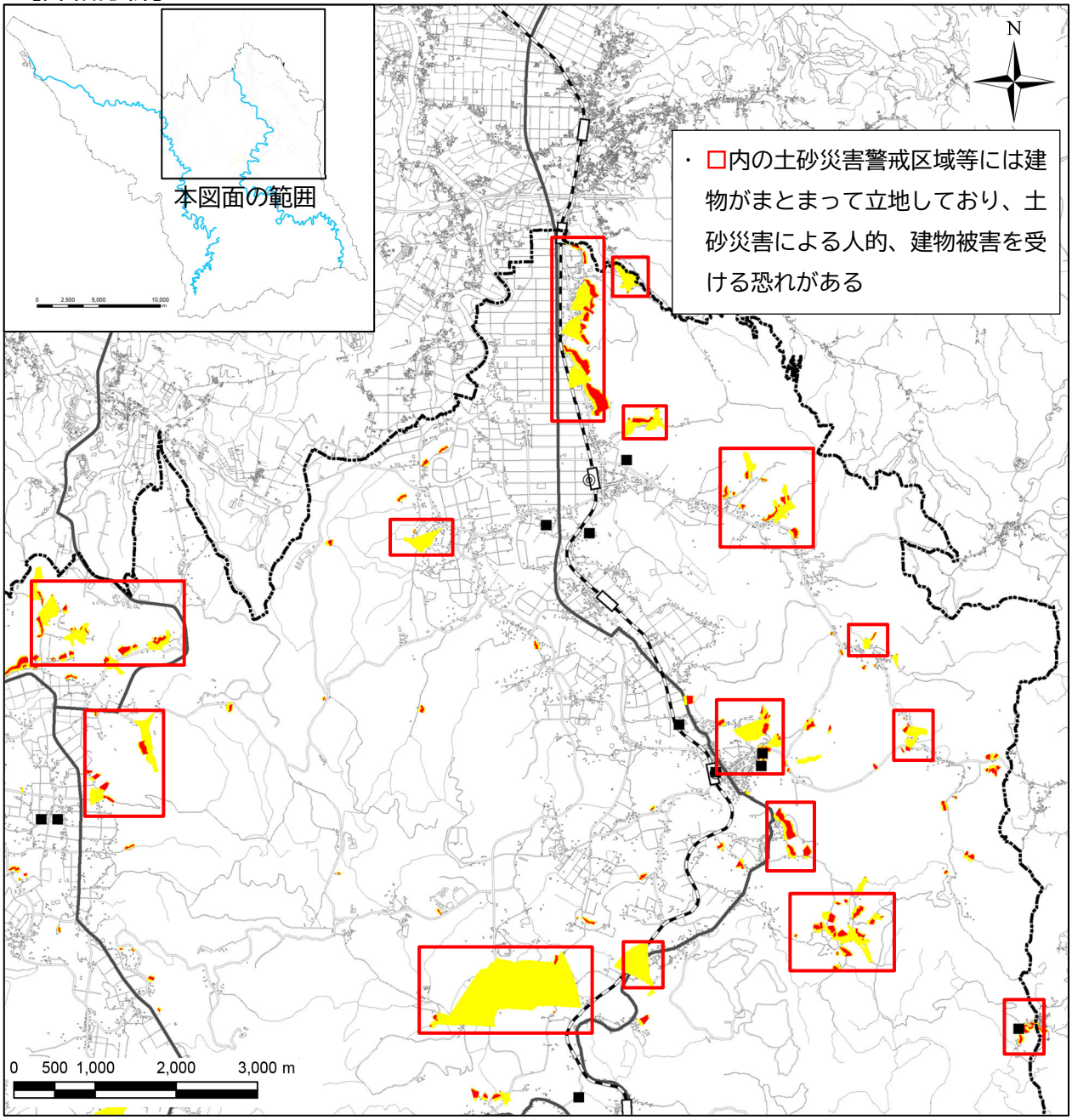


凡　例

- 指定避難所
- 福祉避難所
- ◎ 市役所・行政センター
- 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
- 鉄道・駅
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政区域
- 緊急輸送道路

図 土砂災害警戒区域等内の建物（①）

【詳細分析】



凡　例

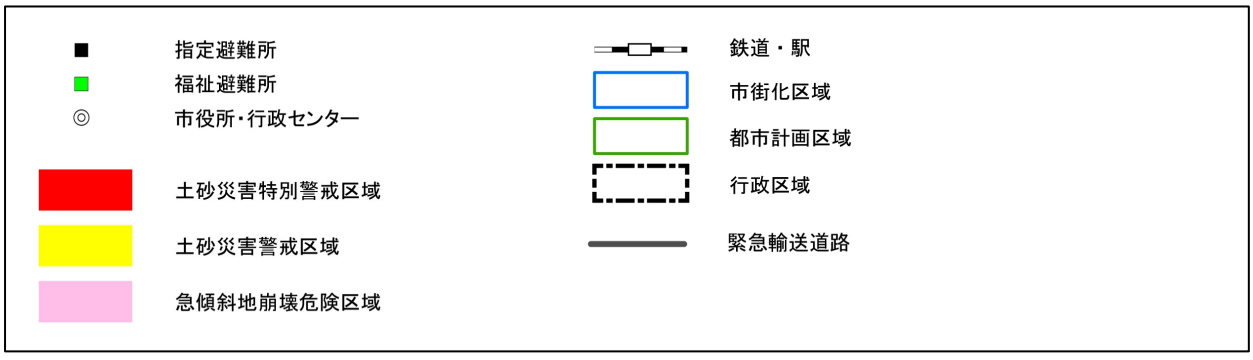
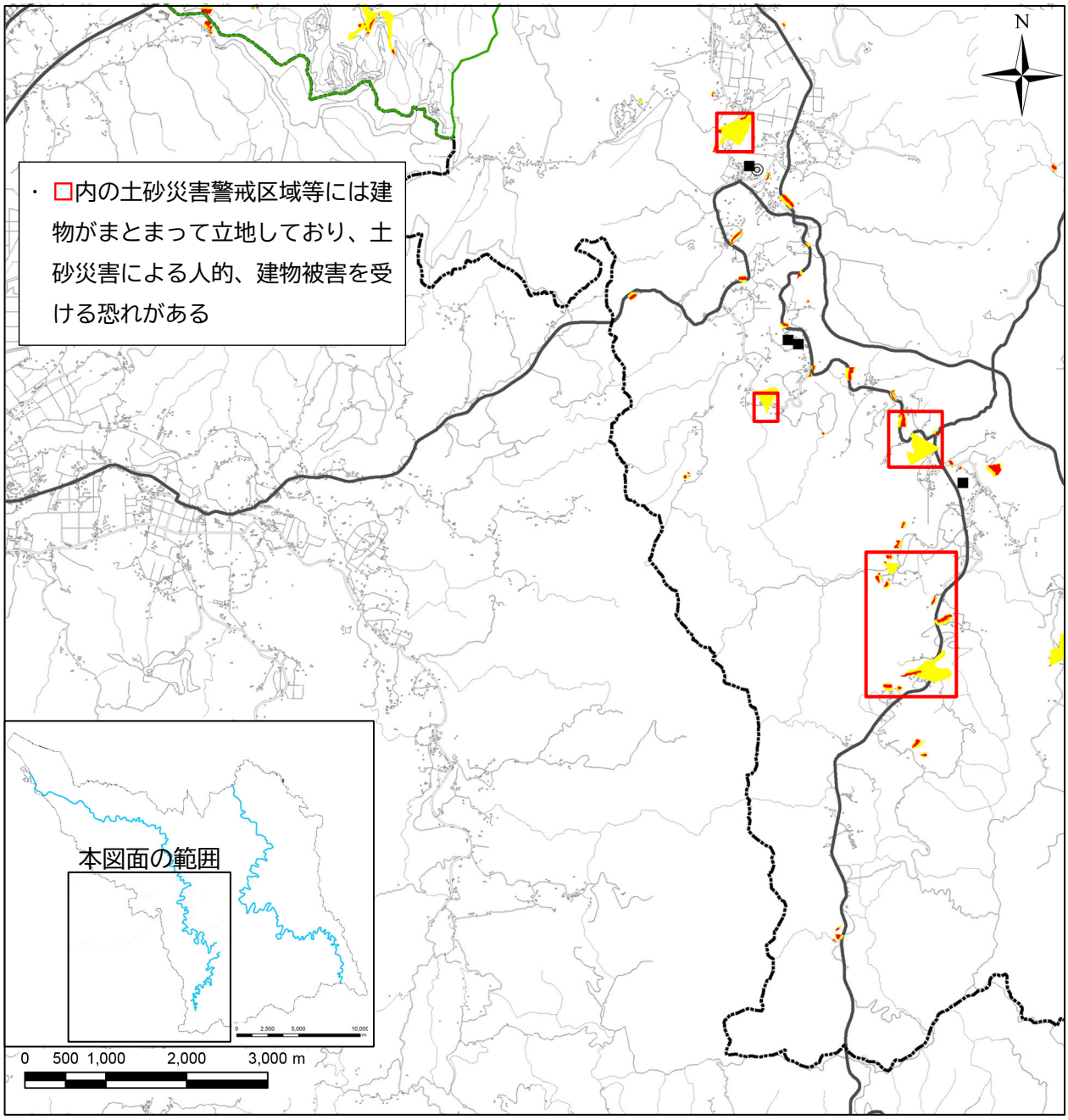


図 土砂災害警戒区域等内の建物（②）

【詳細分析】



凡　例

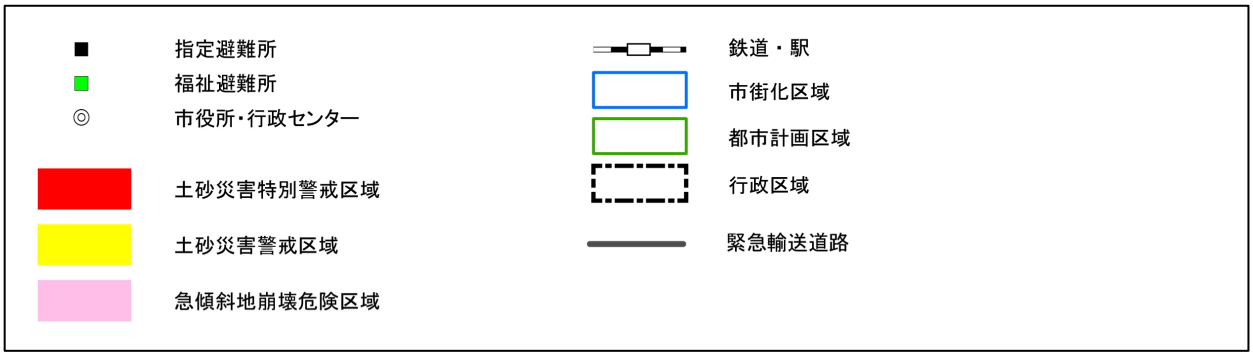
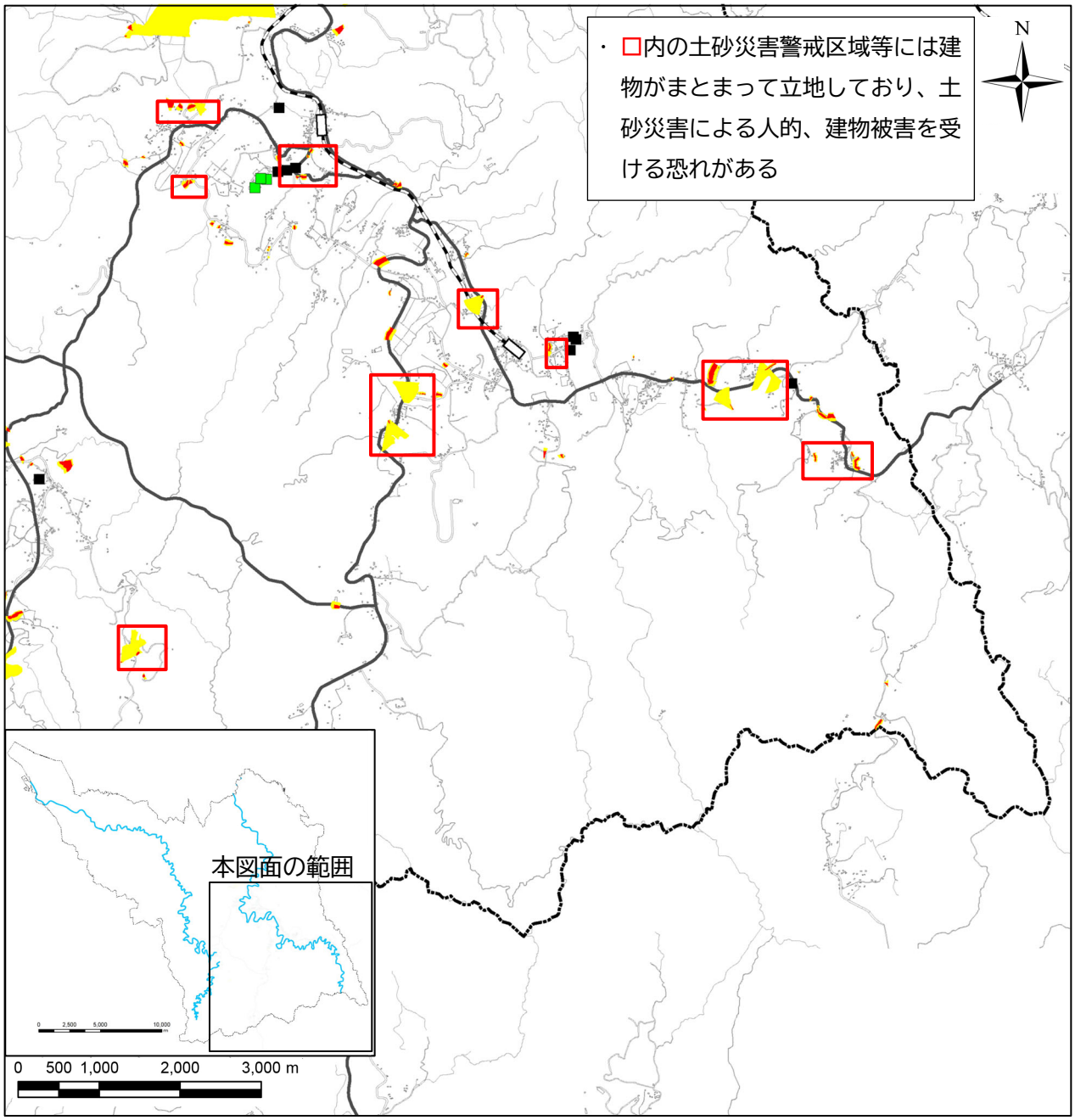


図 土砂災害警戒区域等内の建物（③）

【詳細分析】



凡　例

■ 指定避難所	鉄道・駅
■ 福祉避難所	市街化区域
◎ 市役所・行政センター	都市計画区域
土砂災害特別警戒区域	行政区域
土砂災害警戒区域	緊急輸送道路
急傾斜地崩壊危険区域	

図 土砂災害警戒区域等内の建物（④）

(3)　津波

・臨海部においては「津波浸水想定」※1が想定されています。
・津波浸水想定のうち、多くが 2.0m 未満の浸水深となっていますが、最大で 2.0m 以上 3.0m 未満の浸水深が想定されています。

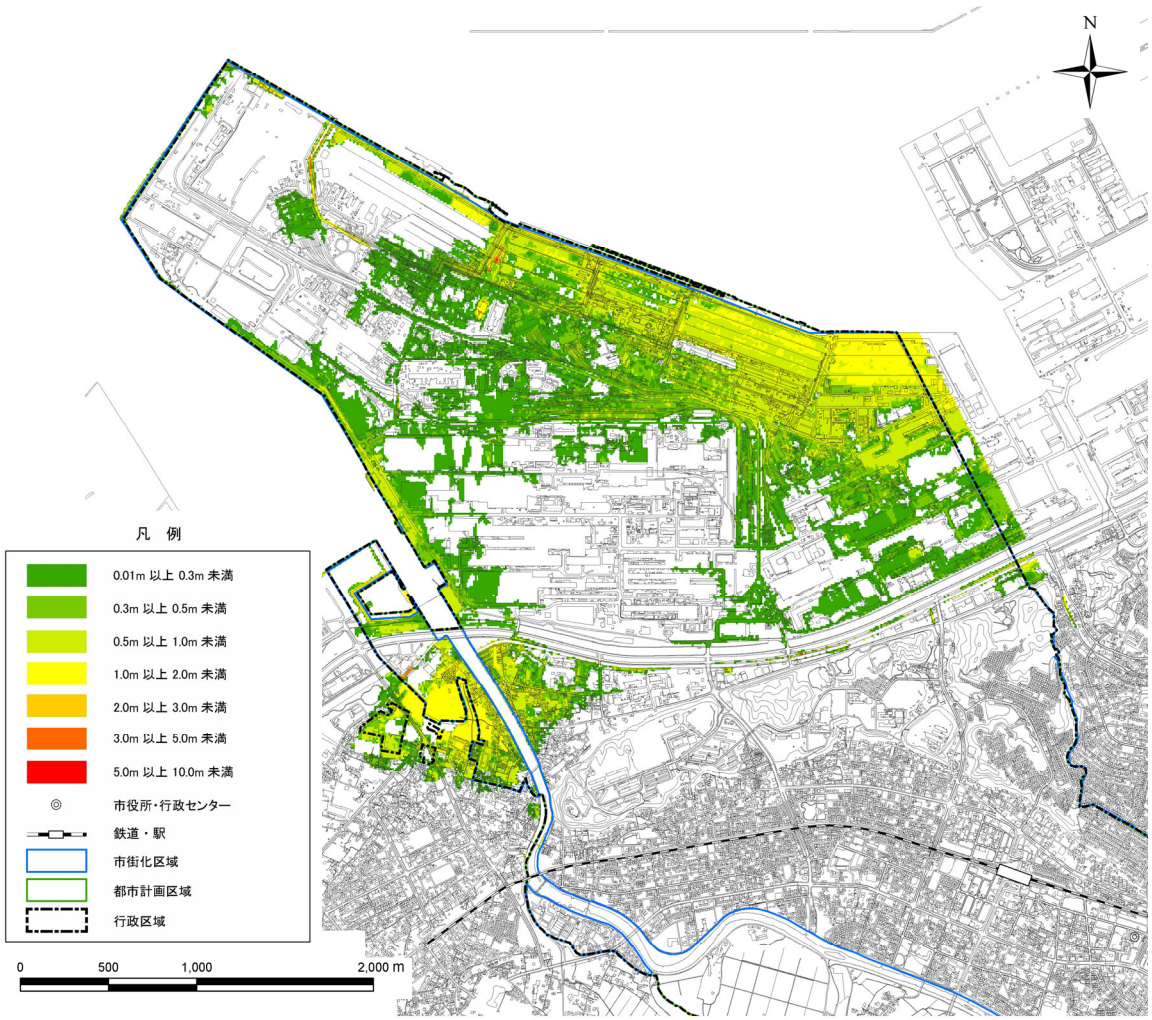
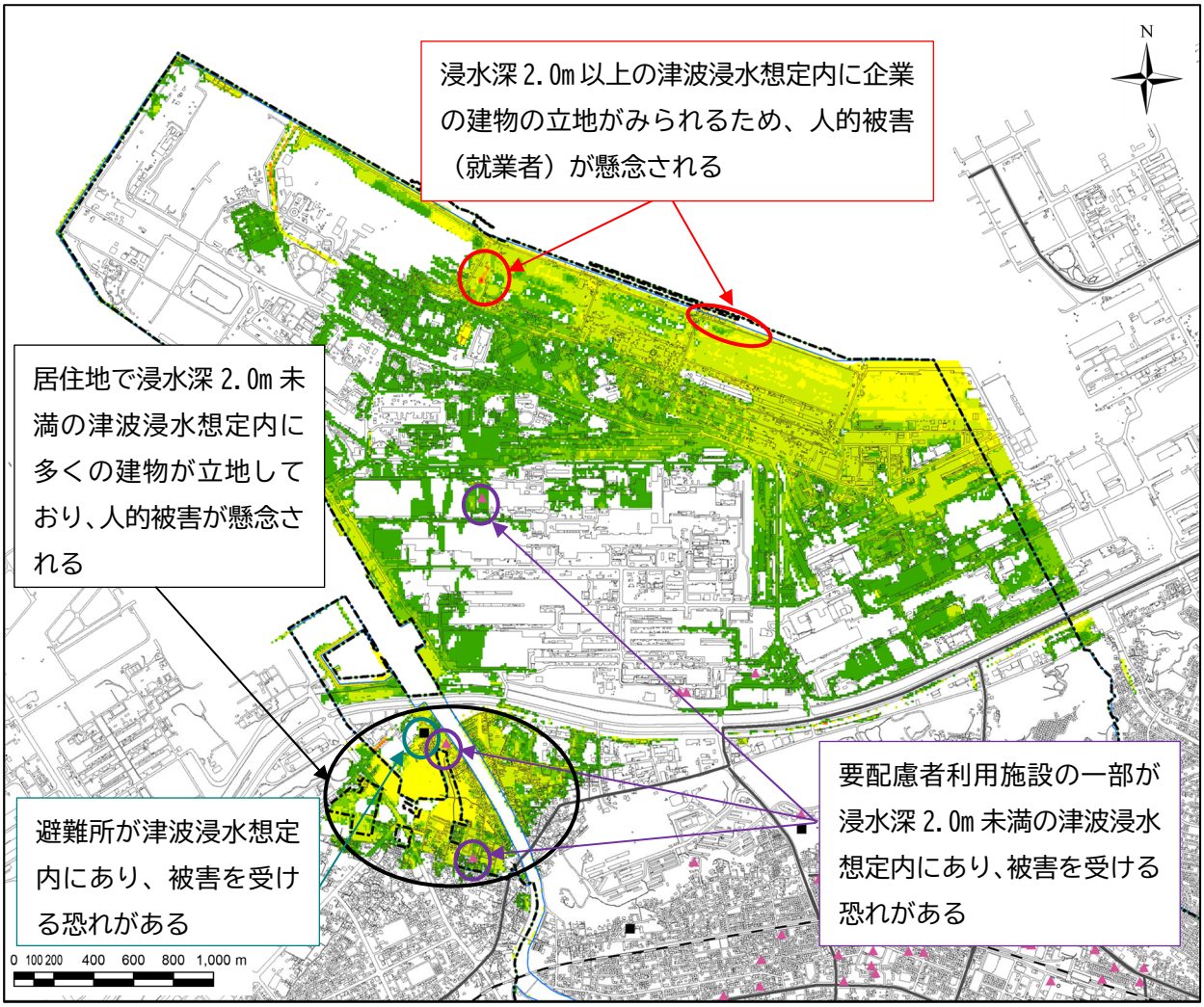


図 津波浸水想定

出典：国土数値情報（平成 30（2018）年）

※1 津波浸水想定：最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と水深（浸水深）を表したもの

【詳細分析】



凡　例

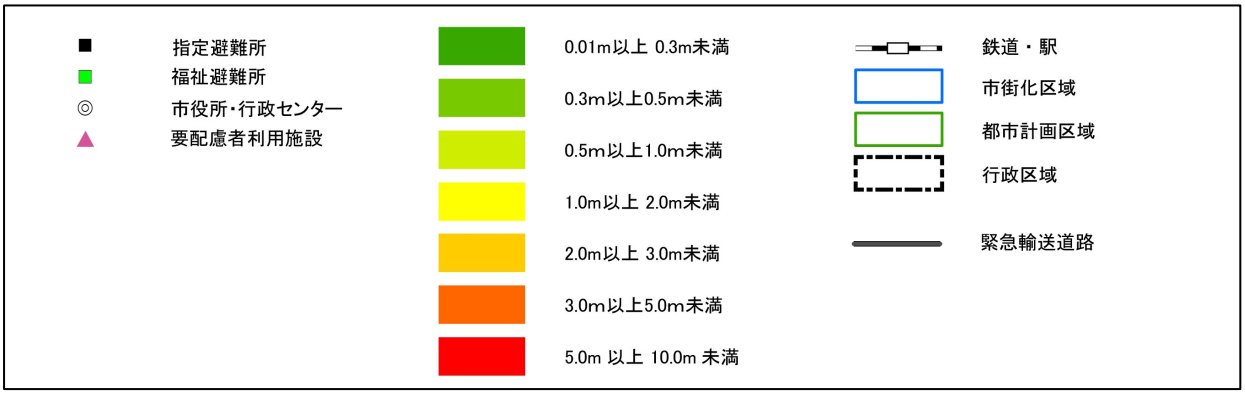


図 津波浸水想定内の建物

(4)　高潮

・臨海部においては「高潮浸水想定区域」※1が指定されています。
・広い範囲で浸水が想定されておりますが、本市には、災害リスクの高い 3.0m 以上の高潮浸水想定区域は指定されていません。

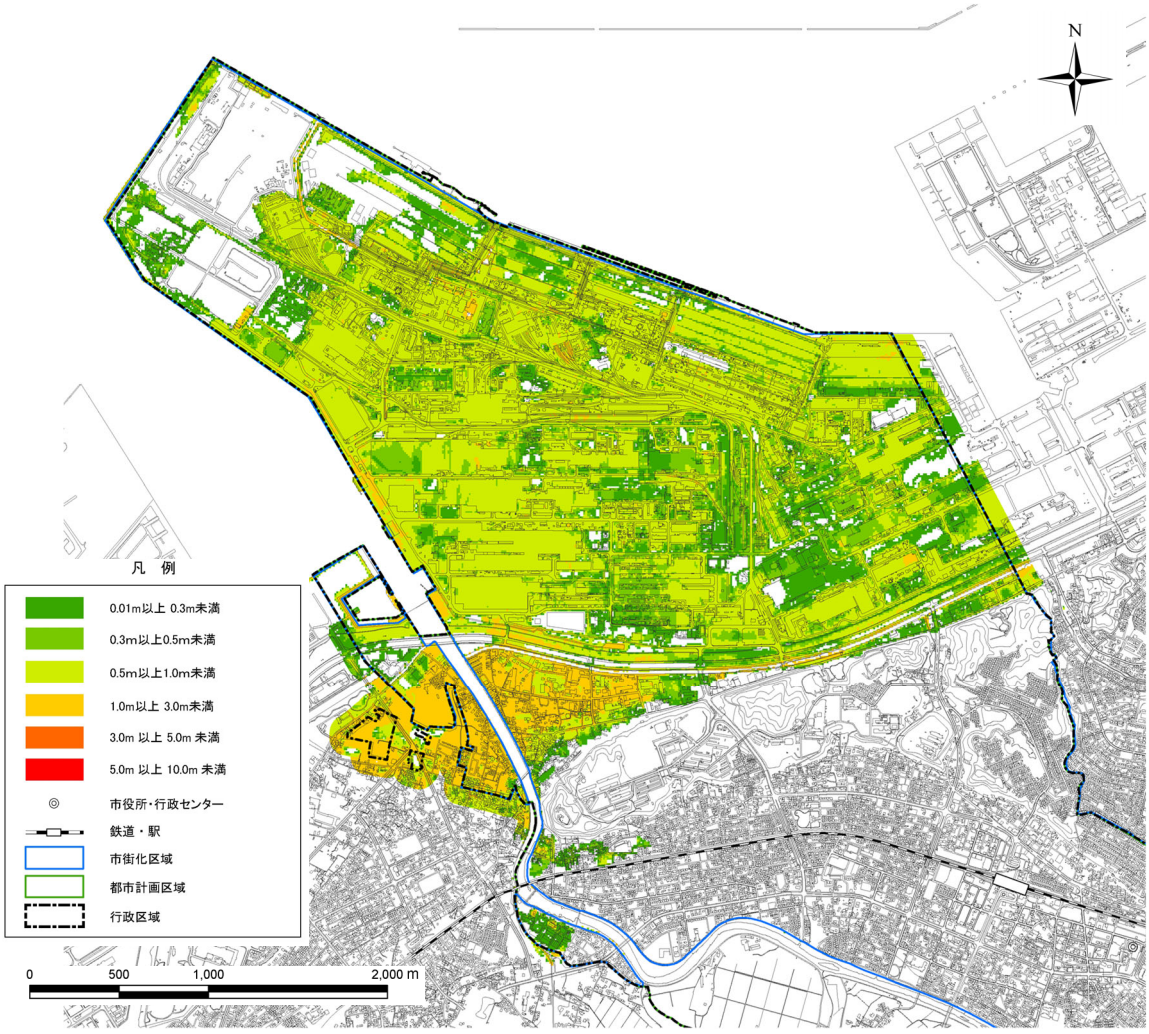
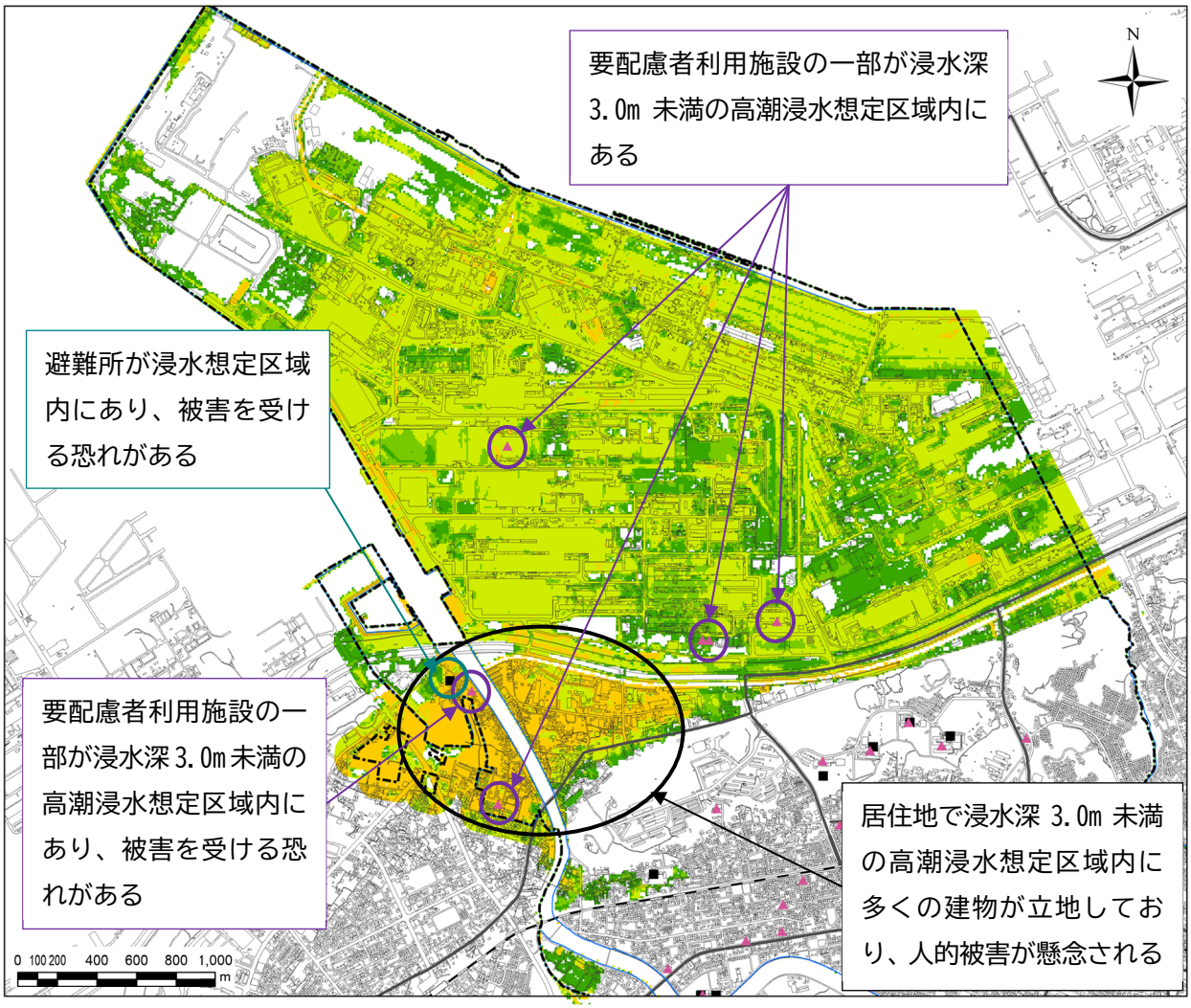


図　高潮浸水想定区域

出典：国土数値情報（令和 2（2020）年）

※1 高潮浸水想定区域：想定し得る最大規模の高潮により浸水が想定される区域

【詳細分析】



凡　例

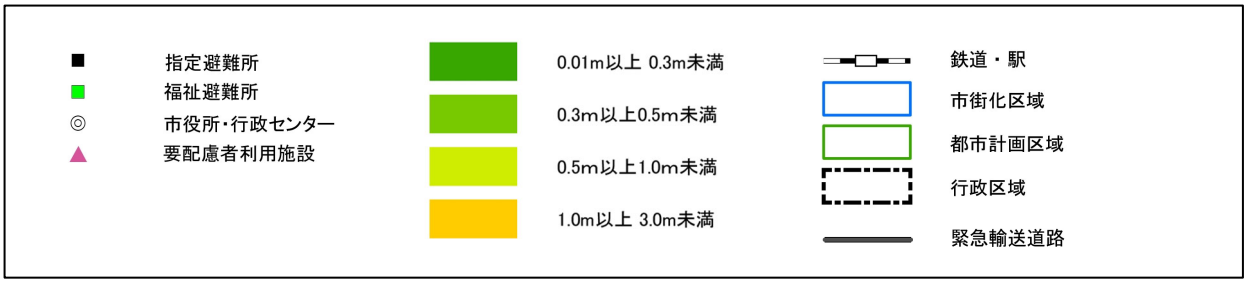


図　高潮浸水想定区域内の建物

（5）　大規模盛土造成地

・JR 内房線北側の丘陵地周辺や国道 127 号沿いに多くみられるほか、笹川湖周辺にまとまってみられます。

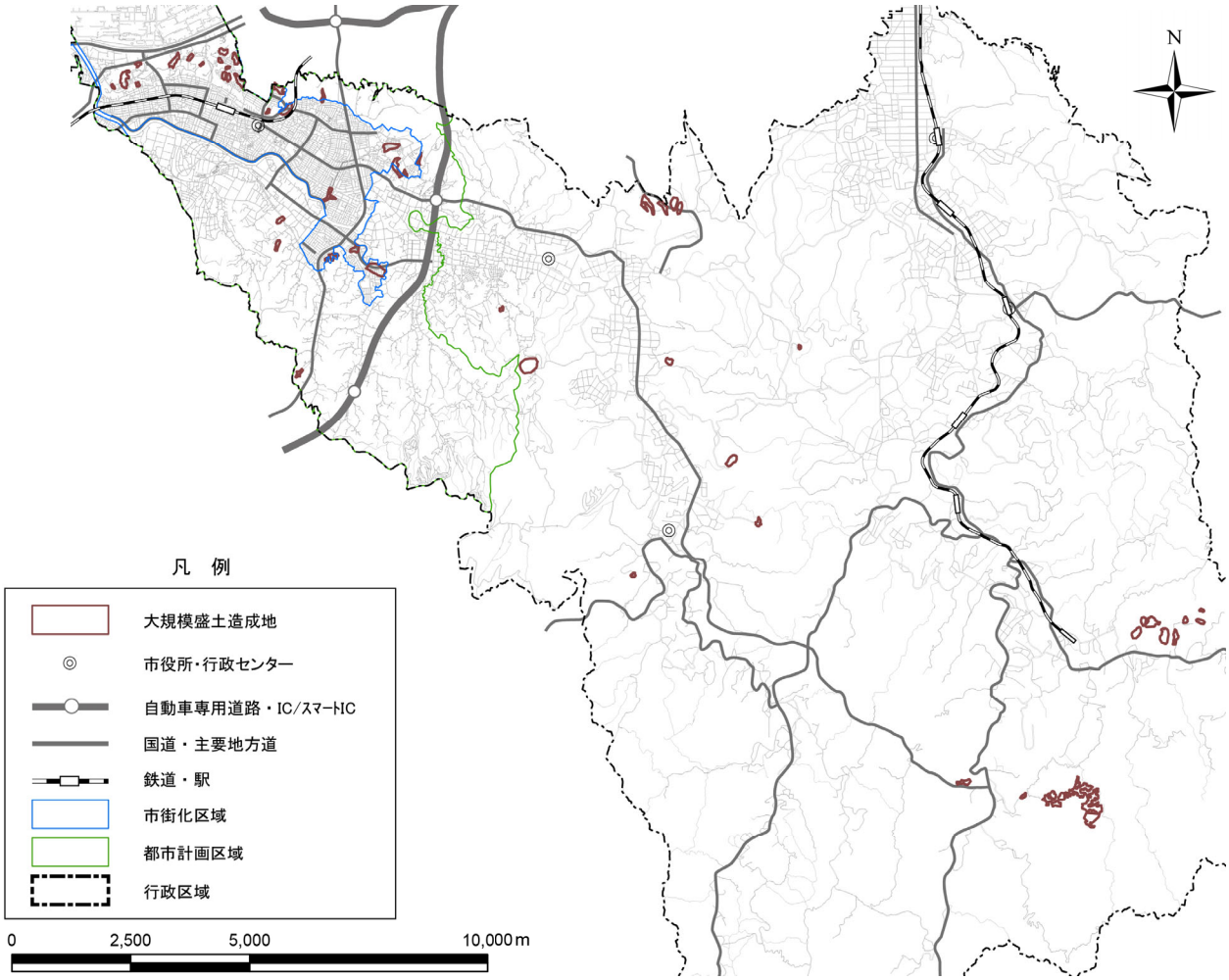


図　大規模盛土造成地※1

出典：君津市大規模盛土造成地マップ（令和 3（2021）年度）

※1 大規模盛土造成地：谷や沢を埋め立てた宅地造成地で、盛土の面積が 3,000 ㎡以上のもの、または傾斜地に盛土した造成宅地で、盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が 20° 以上かつ盛土の高さが 5m 以上のもの

（6）　液状化

・2～3 分程度の継続時間の長い地震が発生した場合の想定では、臨海部や市街化区域に液状化しやすい地域が広がっています。

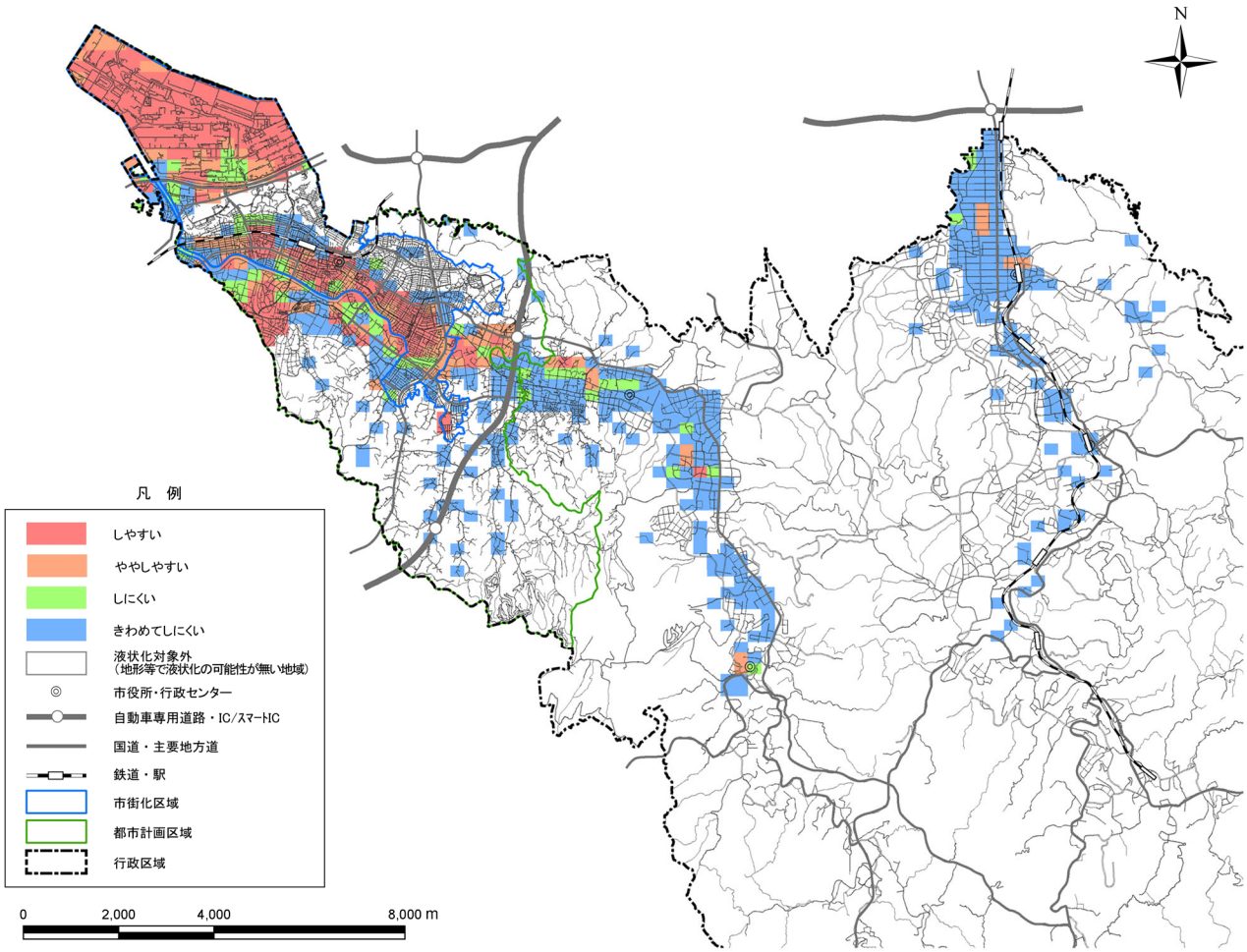
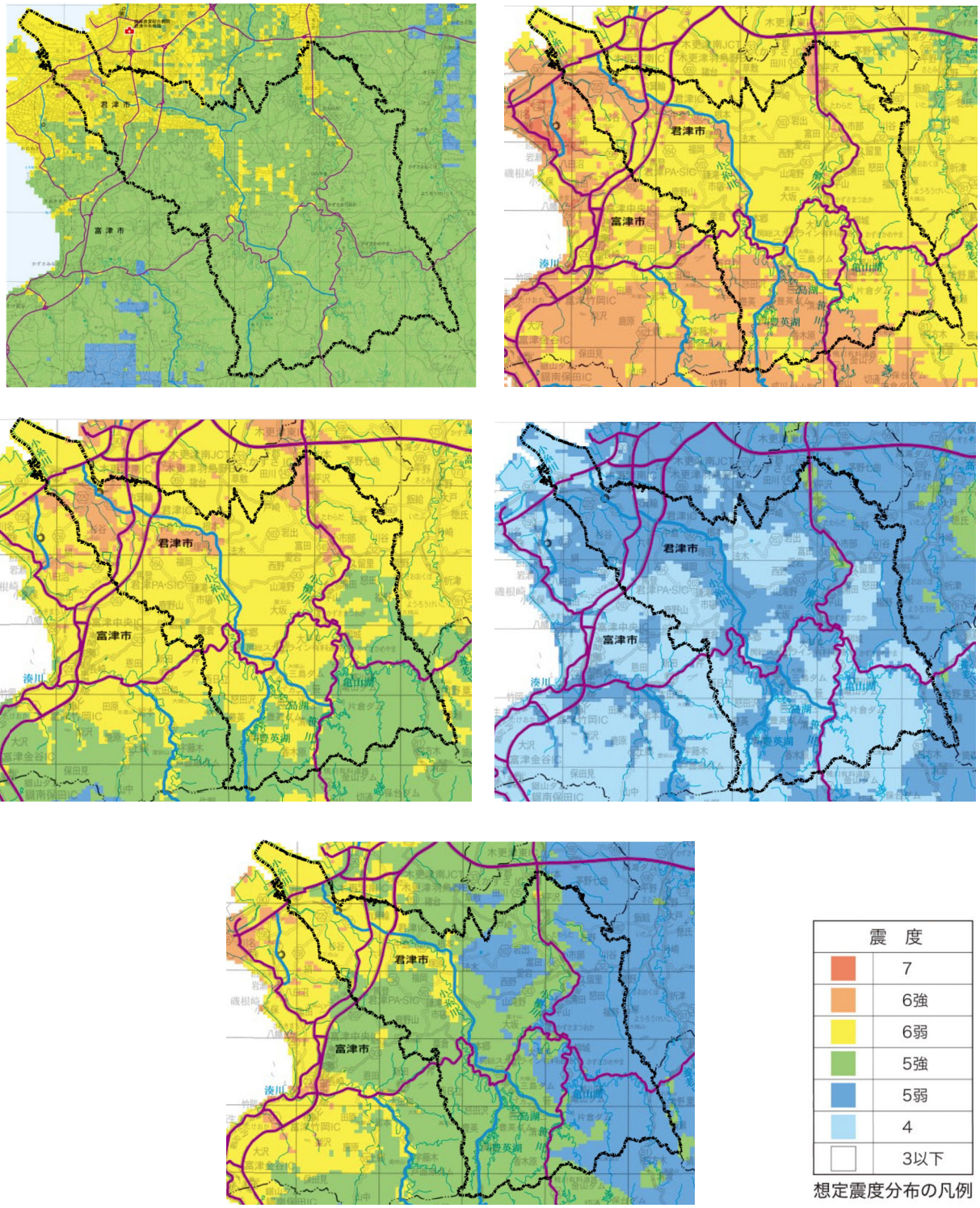


図 液状化しやすさマップ（震度 6 強　継続時間の長い地震）

出典：千葉県　液状化しやすさマップ（平成 26・27 年度千葉県地震被害想定調査報告書）

(7)　地震

・大正型関東地震や東京湾北部地震を想定した地震では、全市的に震度 6 強～6 弱が想定されています。



想定震度分布の凡例

図　想定震度分布図

上段左図：千葉県北西部直下地震　　上段右図：大正型関東地震

中段左図：東京湾北部地震　　中段右図：千葉県東方沖地震

下段：三浦半島断層群による地震

出典：千葉県地震防災地図（平成 28（2016）年度作成）

1－2　市の課題

現状を踏まえた本市の課題を以下に示します。また、課題は、立地適正化計画の目的である「都市機能」「居住」「公共交通」「防災」に分類します。

（以下、■：都市機能　■：居住　■：公共交通　■：防災に関する課題を示す）

【人口】

○現状のまとめ

・市全体では、平成 7（1995）年の 93,216 人をピークとして令和 22（2040）年には 63,640 人に減少と予測され、高齢化も進行と予測

・市街化区域でも人口が減少し、人口密度が 10%以上減少する地域が広がると予測され、商業施設やバスなどの日常生活に必要な機能の存続への影響も懸念

○課題

■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が求められます

■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が求められます

【土地利用】

○現状のまとめ

・市の中心である君津駅周辺では、商業と住宅用地が多い一方、その他の空地（駐車場等）も多く点在

・空き家数は減少傾向であるが、65 歳以上の高齢者が住む持ち家が住宅総数の約 3 割を占めるため、空き家の増加が懸念

○課題

■■定住促進や暮らしの質を高めるため、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利活用に向けた取組が求められます

■■防災面や魅力向上等を図るため、空き家の利活用に向けた取組が求められます

【公共交通】

○現状のまとめ

・都市計画区域は、公共交通空白地域は少ないものの、基幹的公共交通（片道日 30 本以上の運行頻度の鉄道路線及びバス路線）の徒歩圏人口カバー率は全国平均と比較し下回る

・公共交通利用者は 1 割以下と少なく、自動車利用者が 7 割以上

・公共交通に関する市民アンケート調査結果（平成 27（2015）年 8 月～9 月）では、高齢になるほど外出時に不便で困ることが多くなっている

○課題

■公共交通の利便性向上や持続可能な運行が求められます

■免許返納後の高齢者など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が求められます

【都市機能】

〇現状のまとめ

＜医療施設＞

・医療施設の徒歩圏は一部地区を除いて概ね市街化区域をカバーしている

・市民向け郵送アンケート調査結果（令和 2（2020）年 10 月）では「医療体制の充実」の重要度が高い

＜高齢者福祉施設＞

・高齢者福祉施設の徒歩圏は概ね市街化区域をカバーしている

・市民向け郵送アンケート調査結果（令和 2（2020）年 10 月）では「高齢者福祉の推進」の重要度が高い

＜保育施設＞

・都市計画区域での保育施設の徒歩圏人口カバー率（0～4 歳）は全国平均を上回る

・市民向け郵送アンケート調査結果（令和 2（2020）年 10 月）では「子育て環境の整備」の重要度が高い

＜商業施設＞

・商業施設の徒歩圏は市街化区域縁辺部がカバーされていない

〇課題

■■■**人口減少・高齢化による日常生活の利便性低下を防ぐため、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・誘導が求められます**

【財政】

〇現状のまとめ

・高齢化の進展などに伴い、扶助費が増加傾向

・公共施設の集約化や長寿命化の推進により投資的経費も高い水準

〇課題

■■■**持続的な行財政運営を支えるまちづくりが求められます**

【災害】（詳細は次ページ以降参照）

〇現状のまとめ

・本市は、大雨時の洪水や高潮、土砂災害、大地震時の津波など、災害の危険性を有している

〇課題

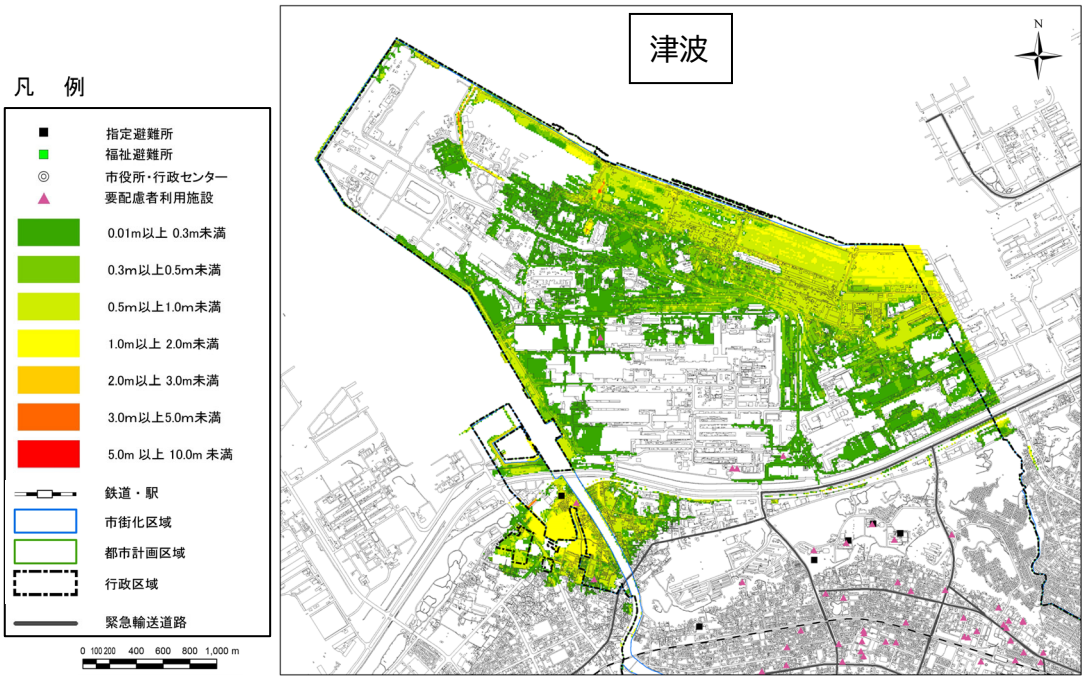
■**安全な市街地確保のため、回避すべき災害リスクと軽減すべき災害リスクを明確にしたうえで、ハード・ソフト対策が求められます**

【災害に関する現状と課題】

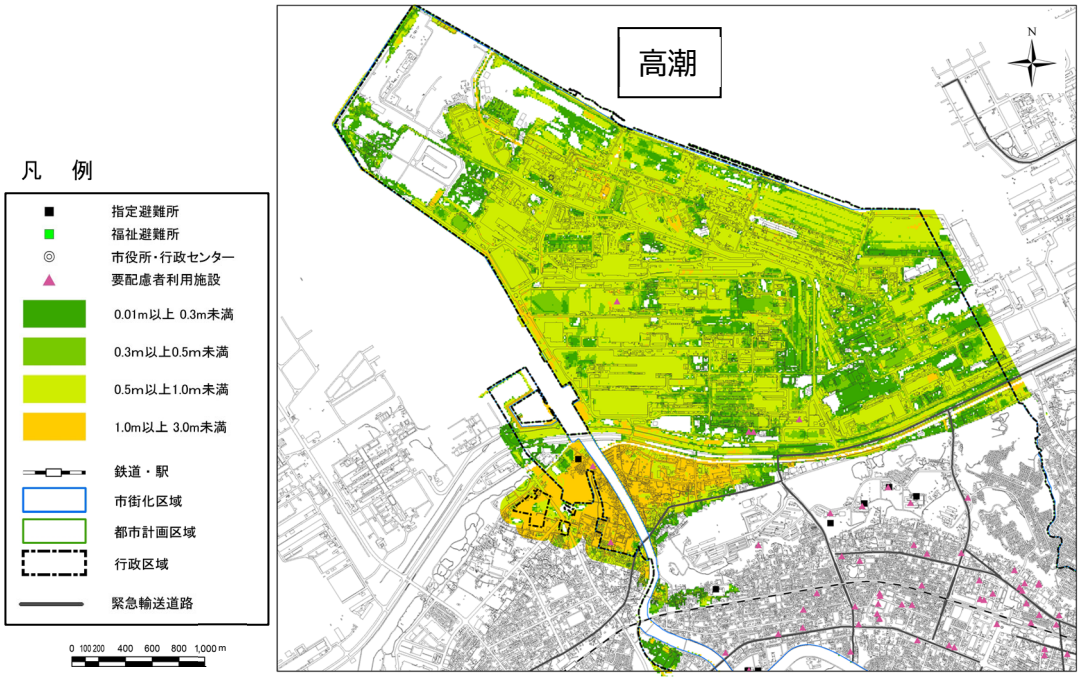
項目		現状	課題
洪水	浸水深3.0m以上	・家屋の 2 階床面に浸水するおそれがある浸水深 3.0m 以上の洪水浸水想定区域に平屋建物（階数不明含む）の立地がみられる	・開発の制限など高いリスクへの対応が求められる ・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる ・避難所までのアクセス性を高めることが求められる
	浸水想定区域全般	・高頻度から想定最大規模まで河川周辺の居住地の広い範囲で浸水が想定される ・要配慮者利用施設が浸水深 3.0m 未満の洪水浸水想定区域内にある ・多数の避難所で洪水浸水が想定される	・河川整備等による災害リスクの低減が求められる ・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる ・災害時の避難行動の安全性確保や避難路の確保・見直しが求められる ・避難所において、要配慮者の受け入れ体制の構築が求められる ・避難所は、災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講ずる必要がある
		・緊急輸送道路が洪水浸水想定区域内にあり、浸水による道路の寸断が懸念される	・災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる
	家屋倒壊等氾濫想定区域	・市街化区域の河川沿いの地域において、洪水時（想定最大規模）に河岸浸食が想定され、家屋の倒壊が懸念される ・河川沿いの地域において、洪水時（想定最大規模）に河岸浸食や氾濫流が想定され、家屋の倒壊が懸念される	・河岸浸食による家屋倒壊が懸念される地域における高いリスクへの防災対策が求められる ・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる
津波	2.0m以上浸水深	・一部津波浸水深 2.0m 以上の津波浸水想定が見られる	・開発の制限など高いリスクへの対応が求められる
	臨海部	・浸水深 2.0m 未満の津波浸水想定内に居住地や要配慮者利用施設、避難所があり、被害が懸念される	・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる

項目	現状	課題
高潮	・浸水深 3.0m 未満の高潮浸水想定区域内に居住地や要配慮者利用施設、避難所があり、被害が懸念される	・3.0m 未満の高潮浸水であるが、一定の災害リスクがあるため、ハード対策、避難対策や想定区域の周知による防災意識の向上が求められる
土砂災害	・土砂災害による人的、建物被害を受ける恐れがある ・要配慮者利用施設が土砂災害警戒区域等内にある ・避難所が土砂災害警戒区域等内にあり、被害を受ける恐れがある ・緊急輸送道路が土砂災害警戒区域等内にあり、土砂災害による道路の寸断が懸念される	・土砂災害が懸念される地域における高いリスクへの防災対策が求められる ・土砂災害対策工事による安全確保、リスク低減が求められる ・災害時の避難行動の安全性確保や避難路の確保・見直しが求められる ・災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講ずる必要がある ・災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる
大規模盛土造成地	・市内各所に点在している	・滑動崩落のおそれが小さいとの調査結果だが、変状などの経過観察等が求められる
液状化	・臨海部の広範囲で液状化しやすい状況にある ・工業系の施設が多く立地しており、石油高圧ガスの貯蔵タンクもあるため、就業者の人的被害が懸念される ・市街化区域の広範囲で液状化しやすい状況にある	・建築物の液状化対策に関する普及・啓発が求められる ・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる
地震	・大正型関東地震や東京湾北部地震を想定した地震では、全市的に震度 6 強～6 弱が想定される	・建物の倒壊対策など、予防措置による被害低減が求められる ・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる

【本市の災害リスクと課題のまとめ】津波・高潮



現状	・浸水深 2.0m 未満の津波浸水想定内に居住地や要配慮者利用施設、避難所があり、被害が懸念される ・一部浸水深 2.0m 以上の津波浸水想定が見られる ・工業系の施設が多く立地しており、石油高圧ガスの貯蔵タンクもあるため、就業者の人的被害が懸念される
課題	・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる



現状	・浸水深 3.0m 未満の高潮浸水想定区域内に居住地や要配慮者利用施設、避難所があり、被害が懸念される
課題	・浸水深 3.0m 未満の高潮浸水であるが、一定の災害リスクがあるため、ハード対策、避難対策や想定区域の周知による防災意識の向上が求められる

【本市の災害リスクと課題のまとめ】洪水

現状　・市街化区域の河川沿いの地域において、洪水時（想定最大規模）に河岸浸食が想定され、家屋の倒壊が懸念される

課題　・河岸浸食による家屋倒壊が懸念される地域における高いリスクへの防災対策が求められる

●想定最大規模の洪水で浸水深 3.0m 以上の区域（2 階部分まで浸水が想定）

現状　・家屋の 2 階床面に浸水するおそれがある浸水深 3.0m 以上の洪水浸水想定区域に平屋建物（階数不明含む）の立地がみられる

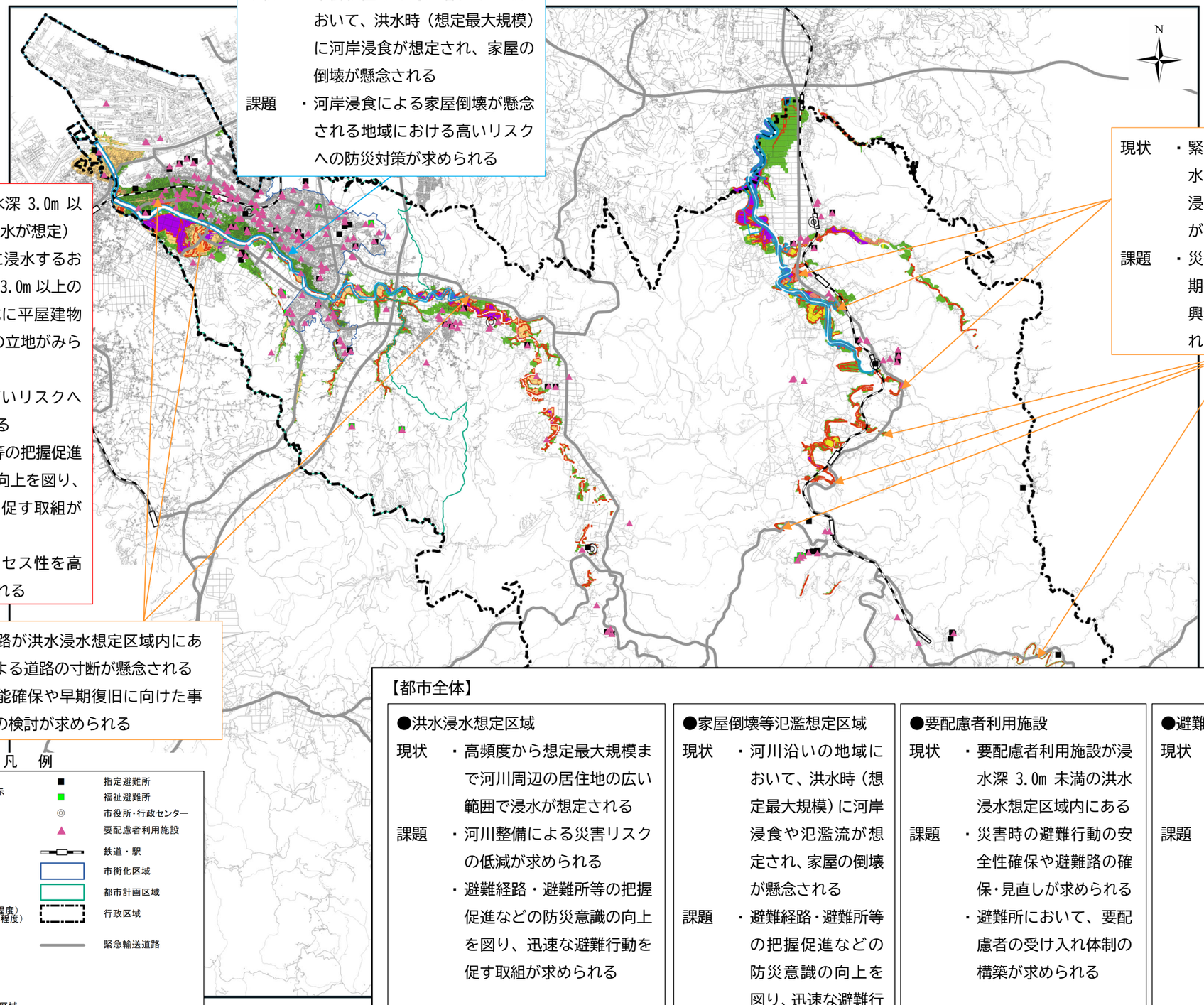
課題　・開発の制限など高いリスクへの対応が求められる
・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる
・避難所までのアクセス性を高めることが求められる

現状　・緊急輸送道路が洪水浸水想定区域内にあり、浸水による道路の寸断が懸念される

課題　・災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる

現状　・緊急輸送道路が洪水浸水想定区域内にあり、浸水による道路の寸断が懸念される

課題　・災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる



【都市全体】

●洪水浸水想定区域

現状　・高頻度から想定最大規模まで河川周辺の居住地の広い範囲で浸水が想定される

課題　・河川整備による災害リスクの低減が求められる
・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる

●家屋倒壊等氾濫想定区域

現状　・河川沿いの地域において、洪水時（想定最大規模）に河岸浸食や氾濫流が想定され、家屋の倒壊が懸念される

課題　・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる

●要配慮者利用施設

現状　・要配慮者利用施設が浸水深 3.0m 未満の洪水浸水想定区域内にある

課題　・災害時の避難行動の安全性確保や避難路の確保・見直しが求められる
・避難所において、要配慮者の受け入れ体制の構築が求められる

●避難所

現状　・多数の避難所で洪水浸水が想定される

課題　・災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講ずる必要がある

【本市の災害リスクと課題のまとめ】土砂災害・大規模盛土造成地

現状　・要配慮者利用施設が土砂災害警戒区域等内にある
課題　・災害時の避難行動の安全性確保や避難路の確保・見直しが求められる
・避難所において、要配慮者の受け入れ体制の構築が求められる

現状　・市街化区域内に土砂災害による人的、建物被害を受ける恐れがある
課題　・土砂災害が懸念される地域における高いリスクへの防災対策が求められる

●土砂災害警戒区域等（建物がまとまって立地している代表的な地点を抜粋（○））
現状　・土砂災害による人的、建物被害を受ける恐れがある
課題　・土砂災害対策工事による安全確保、リスク低減が求められる
・災害時の避難行動の安全確保や避難路の確保・見直しが求められる

現状　・緊急輸送道路が土砂災害警戒区域等内にあり、土砂災害による道路の寸断が懸念される
課題　・災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる

●土砂災害警戒区域等（建物がまとまって立地している代表的な地点を抜粋（○））
現状　・土砂災害による人的、建物被害を受ける恐れがある
課題　・土砂災害対策工事による安全確保、リスク低減が求められる
・災害時の避難行動の安全確保や避難路の確保・見直しが求められる

現状　・要配慮者利用施設が土砂災害警戒区域等内にある
課題　・災害時の避難行動の安全性確保や避難路の確保・見直しが求められる
・避難所において、要配慮者の受け入れ体制の構築が求められる

現状　・避難所が土砂災害警戒区域等内にあり、被害を受ける恐れがある
課題　・災害時の機能確保のため、リスク低減対策を講ずる必要がある

現状　・緊急輸送道路が土砂災害警戒区域等内にあり、土砂災害による道路の寸断が懸念される
課題　・災害時の機能確保や早期復旧に向けた事前復興策等の検討が求められる

【都市全体】
●大規模盛土造成地
現状　・市内各所に点在している
課題　・滑動崩落のおそれが小さいとの調査結果だが、変状などの経過観察等が求められる

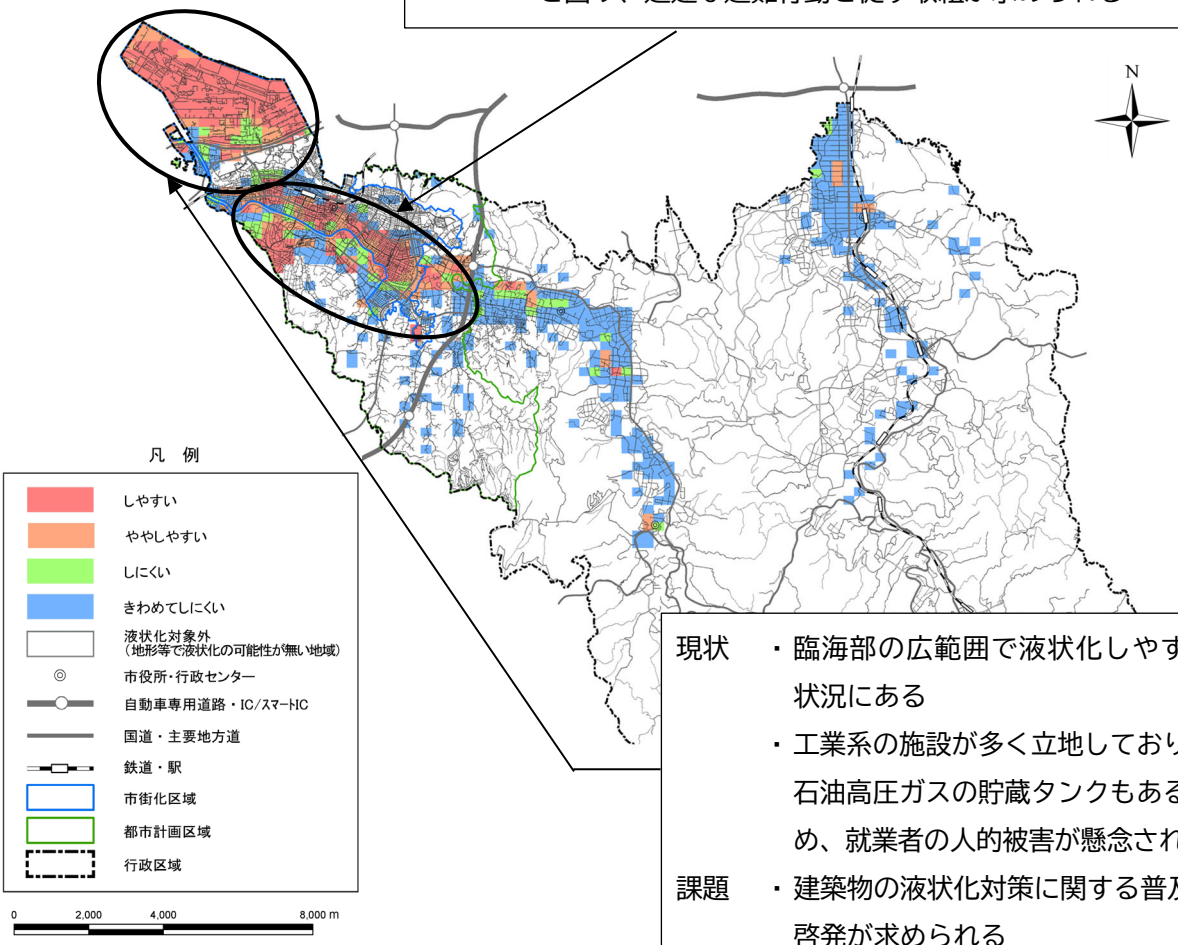
凡　例
土砂災害警戒区域等
土砂災害特別警戒区域
土砂災害警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域
大規模盛土造成地
大規模盛土造成地
指定避難所
福祉避難所
市役所・行政センター
要配慮者利用施設
鉄道・駅
市街化区域
都市計画区域
行政区域
緊急輸送道路
0 0.5 1 2 3 4 5 km

【本市の災害リスクと課題のまとめ】液状化・地震

現状　・市街化区域の広範囲で液状化しやすい状況にある

課題　・建築物の液状化対策に関する普及･啓発が求められる

・避難経路･避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる



現状　・臨海部の広範囲で液状化しやすい状況にある

・工業系の施設が多く立地しており、石油高圧ガスの貯蔵タンクもあるため、就業者の人的被害が懸念される

課題　・建築物の液状化対策に関する普及・啓発が求められる

・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる

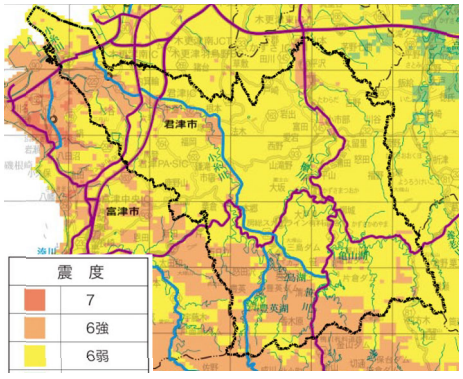
【都市全体】

●地震

現状　・大正型関東地震や東京湾北部地震を想定した地震では、全市的に震度 6 強～6 弱が想定される

課題　・建物の倒壊対策など、予防措置による被害低減が求められる

・避難経路・避難所等の把握促進などの防災意識の向上を図り、迅速な避難行動を促す取組が求められる



第２章　立地の適正化及び防災に関する基本的な方針

２－１　立地の適正化に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・　52
２－２　防災に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　57

２－１　立地の適正化に関する基本的な方針

１　まちづくりの方針

本市は、令和22（2040）年には人口63,640人、高齢化率約40%、年少人口と生産年齢人口は平成27（2015）年の約2/3程度に減少することが予測されています。

人口減少と年齢構成のバランスが悪化する中で、持続可能な都市を構築するためには、都市の将来を担う子供・子育て世代が暮らしやすく、また、高齢者が元気に健康で暮らし続けられるまちづくりが必要です。

また、自然災害が頻発・激甚化するなかでも、市民が安全・安心に暮らせる災害に強いまちづくりが必要です。

このため、立地適正化計画における主なターゲットを「子育て世代と高齢者」とし、「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次のように設定します。

【まちづくりの方針】

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

2　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基づき「拠点」と「軸」を設定します。

拠点は、君津市総合計画において君津駅周辺が拠点に位置づけられていることや、君津市都市計画マスタープランを踏まえ、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、君津市地域公共交通網形成計画を踏まえ、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。

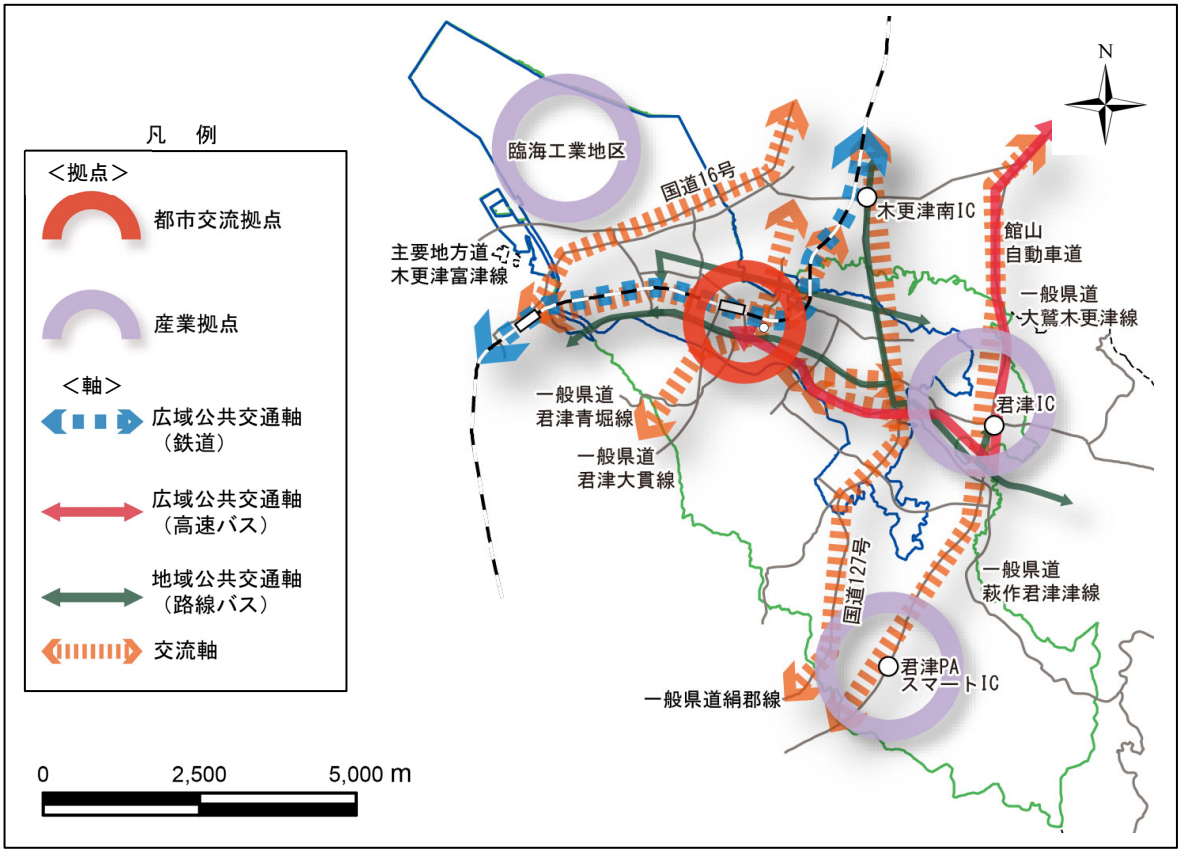


図　目指すべき都市の骨格構造

種類	概要
都市交流拠点	本市の「顔」となる玄関口として、商業や業務、文化、行政サービスなどの都市機能を集積した拠点
産業拠点	【臨海工業地区】市の持続可能なまちづくりを支える製造業や物流業務機能などを集積する拠点 【君津 IC・君津 PA スマート IC 周辺】東京都心や羽田空港へのアクセスに優れた、新たな産業の受け皿となる拠点
広域公共交通軸	鉄道や高速バスといった都市間連絡の骨格となる公共交通軸
地域公共交通軸	日常の身近な交通手段として市内及び市外の鉄道駅や主要施設等を結ぶ公共交通軸（路線バス）
交流軸	各拠点間や拠点と市外を結び、人の移動を支え、産業や観光の活性化を図る軸

【参考】

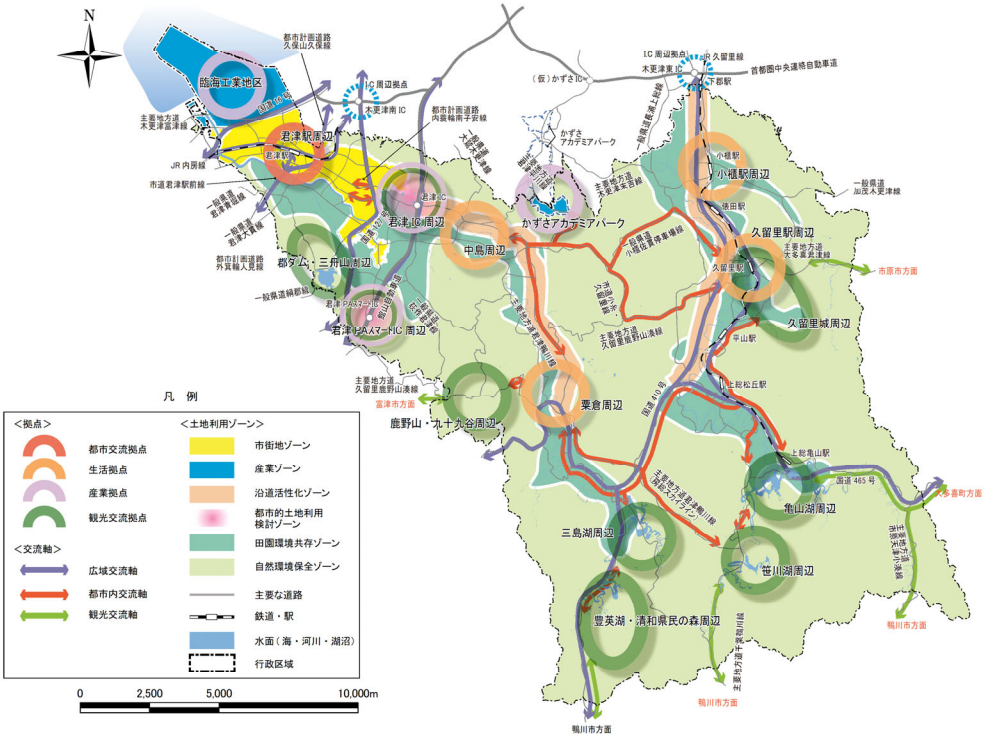


図　君津市都市計画マスタープラン　将来都市構造図

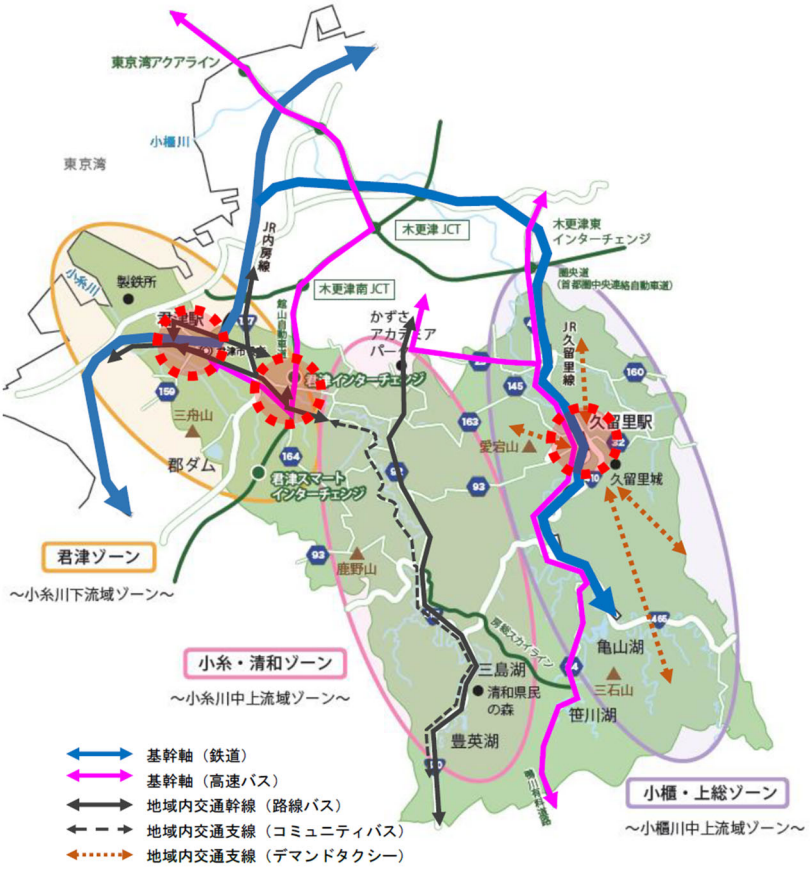


図　君津市地域公共交通網形成計画　君津市における公共交通ネットワーク図

3　誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針、目指すべき都市の骨格構造が実現した際に期待する将来の姿と、この将来の姿の実現に向けて、都市の将来を担う子供・子育て世代が暮らしやすく、また、高齢者が元気に健康で暮らし続けられるための施策・誘導方針を示します。

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

(1)　将来の姿

・君津駅周辺は買い物が便利になり、近くの公園では、イベントが開催され、多くの家族連れなどで賑わっている。
・公共交通が充実し、君津駅周辺に来やすくなり、市民や他都市からの多くの人であふれている。
・魅力的な店舗が増え、多くの人が訪れている。

(2)　施策・誘導方針

都市機能	都市交流拠点に商業業務機能の集約を図るとともに、低未利用地を活用した空き地・空き家の利活用施策の検討やバリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上などに取り組み、まちの玄関口として都市の魅力、求心力を高め、誰もが住みたい・訪れたいまちにしていきます。
公共交通	君津駅周辺と居住地、隣接市の拠点を結ぶネットワークの維持・強化や都市機能の集約と合わせた公共交通の最適化を図るとともに、自動運転技術をはじめとする先端技術の導入による効率的な交通手段の検討などに取り組み、公共交通で誰もが移動しやすい便利なまちにしていきます。

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

(1)　将来の姿

・住みやすく、魅力にあふれたまちとして、多くの子育て世代が生活している。
・バリアフリー化が進み、高齢者が徒歩やバスなどで通院のついでに買い物などを楽しんでいる。
・誰もが気軽に出かけられ、健康的で充実した暮らしを送っている。

(2)　施策・誘導方針

都市機能	徒歩や公共交通で気軽にアクセス可能な都市機能の維持・誘導を図るとともに、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上、民間活力を活用したサービス充実の推進などに取り組み、都市交流拠点を日常利便性の高い拠点とすることにより、誰もが住みたくなるまちにしていきます。
居住	都市機能が集積する都市交流拠点に徒歩や公共交通で行ける場所へ緩やかな居住誘導を図るとともに、若者の UIJ ターンを促進するための働く場の確保、空き家・空き店舗を移住・住み替えの受け皿等としての活用検討、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上などに取り組み、誰もが快適に住み続けられるまちにしていきます。
公共交通	君津駅周辺と居住地、隣接市の拠点を結ぶネットワークの維持・強化や都市機能の集約と合わせた公共交通の最適化を図るとともに、自動運転技術をはじめとする先端技術の導入による効率的な交通手段の検討などに取り組み、公共交通で誰もが移動しやすい便利なまちにしていきます。

２－２　防災に関する基本的な方針

１　防災まちづくりの方針

本市は、小糸川や小櫃川などの河川洪水や津波・高潮による浸水のおそれがあります。また、山地・丘陵・台地部における土砂災害警戒区域等の災害の危険性がある区域の指定など、集中豪雨や地震をきっかけにいつ災害が発生し、人命や財産の危険が及ぶか分かりません。

そのため、防災まちづくりに向けては、施設整備やリスク分析を踏まえた地域での災害リスクの認識共有など、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策が重要です。

本市では、君津市国土強靭化地域計画や君津市地域防災計画、君津市都市計画マスタープランと整合を図り、各種の災害リスクを低減、回避し、安全・安心に住み続けることを目的に「防災」の課題解決に向けたまちづくり方針を次のように設定します。

【上位計画等の基本目標等】

■君津市国土強靭化地域計画『目指すべき姿』

災害により致命的な被害を追わない「強さ」と速やかに回復する「しなやかさ」を備え、市民が安全安心に暮らせる強靭なまちを目指す。

■君津市地域防災計画『計画の理念』

「協働による災害に強いまち　君津」

■君津市都市計画マスタープラン『基本目標②安全・安心で暮らしやすい都市づくり』

住み慣れた地域で暮らし続けることができる「安全・安心で暮らしやすい都市」を目指す。

【防災まちづくりの方針】

方針：安全・安心に住み続けられる　「強くしなやか」なまち

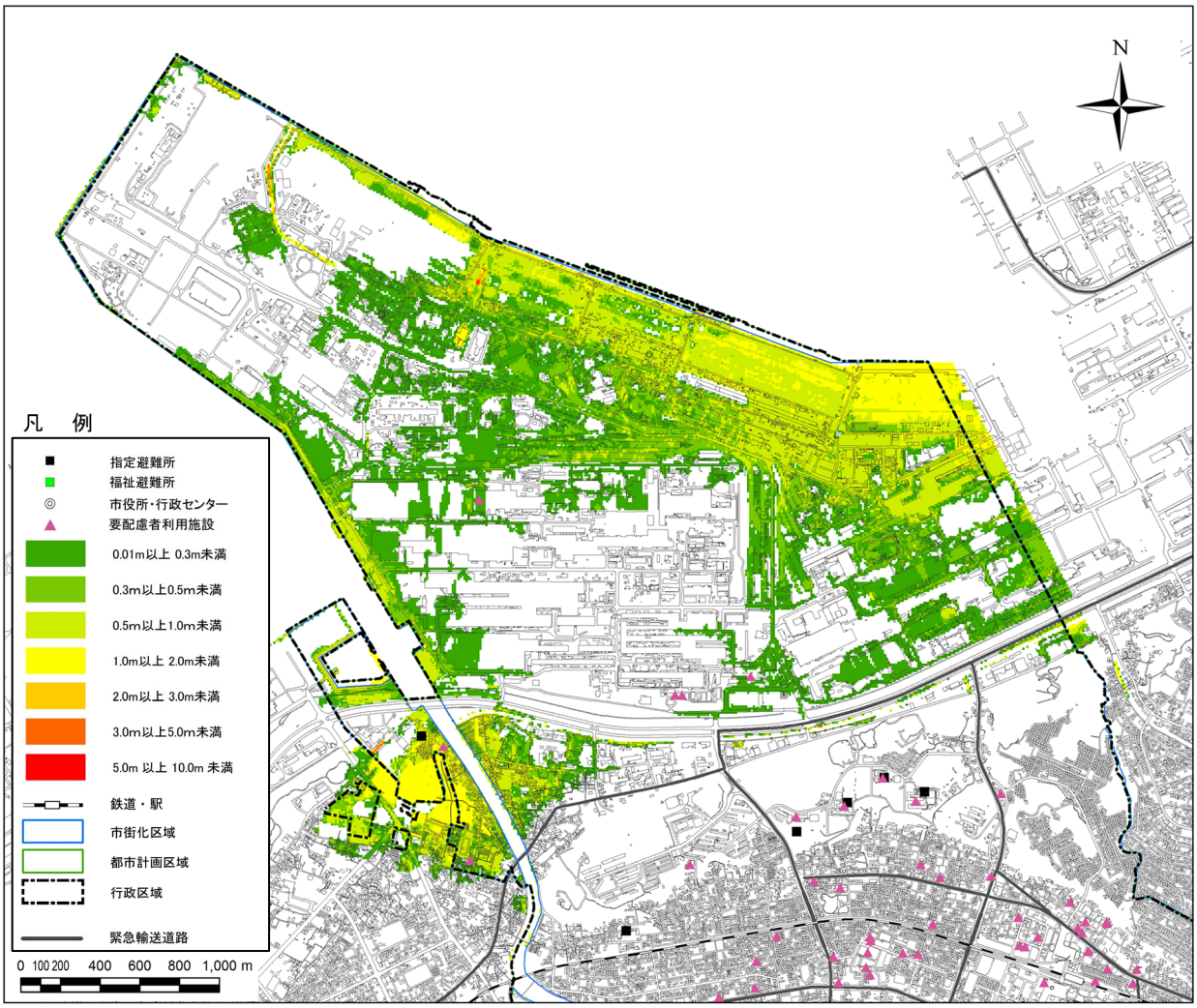
2　取組方針

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に示します。

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。

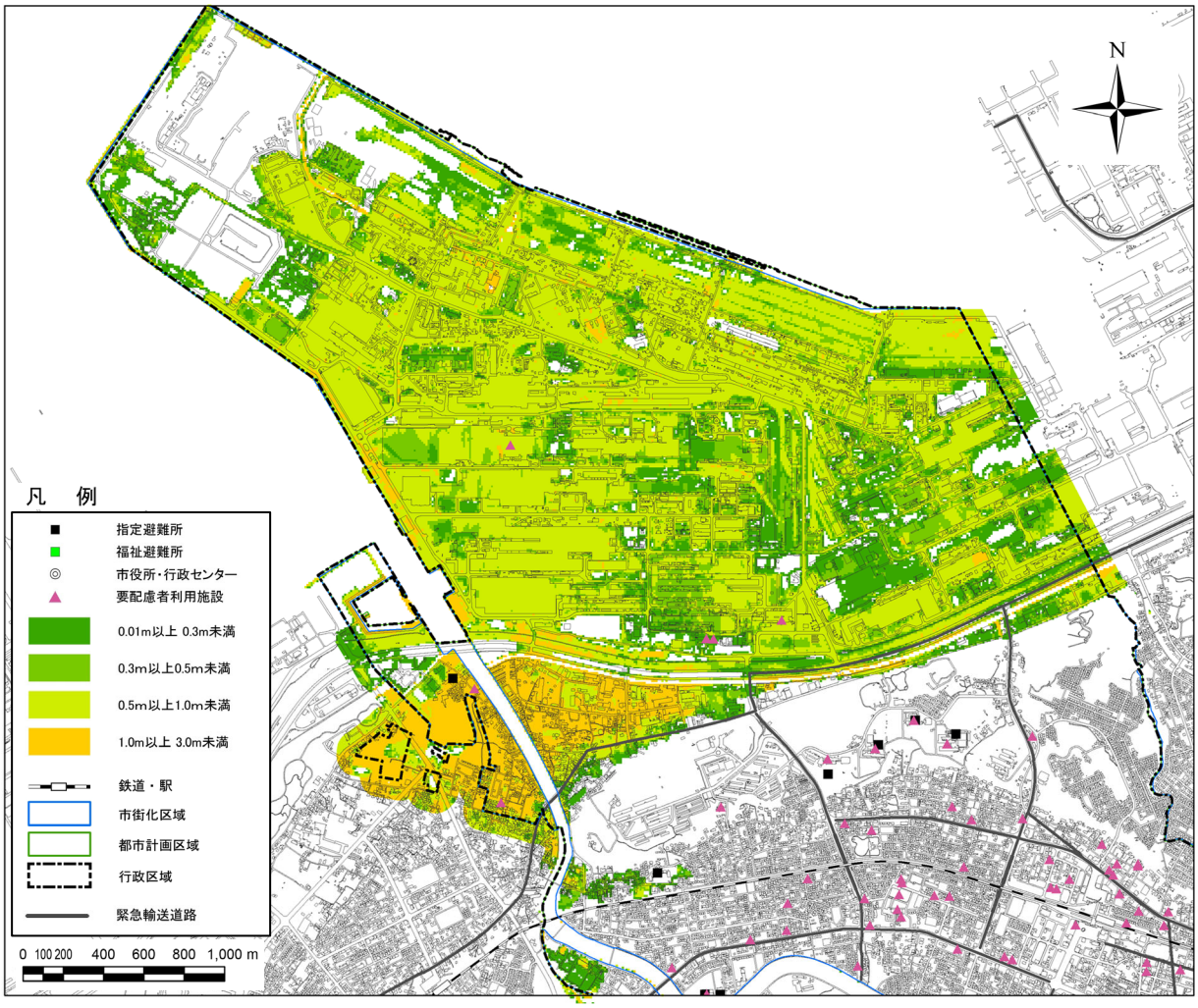
項目		取組方針 （●：リスク回避　○：リスク低減）
洪水	浸水深 3.0m 以上 家屋倒壊等氾濫想定区域	❶市街化区域では居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。 ①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
	浸水想定区域全般	①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
津波	浸水深 2.0m 以上	❶市街化区域では居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。 ①市民等の防災意識向上を図ります。
	臨海部	❶市街化区域では高リスクの高潮浸水想定区域は居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。 ①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
高潮		
土砂災害		❶市街化区域では災害レッドゾーン（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。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。 ①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
大規模盛土造成地		①市民等の防災意識向上を図ります。
液状化		①市民等の防災意識向上を図ります。
地震		①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。 ③住宅・建築物等の耐震化を促進します。
共通	避難	①市民等の防災意識向上を図ります。 ④適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。 ⑤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。 ⑥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。
	緊急輸送道路	⑦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。

【本市の災害リスクへの取組方針のまとめ】津波



❶高リスクの区域は居住誘導区域からの除外を基本とします。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

【本市の災害リスクへの取組方針のまとめ】高潮



❶高リスクの区域は居住誘導区域からの除外を基本とします。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

【本市の災害リスクへの取組方針のまとめ】洪水

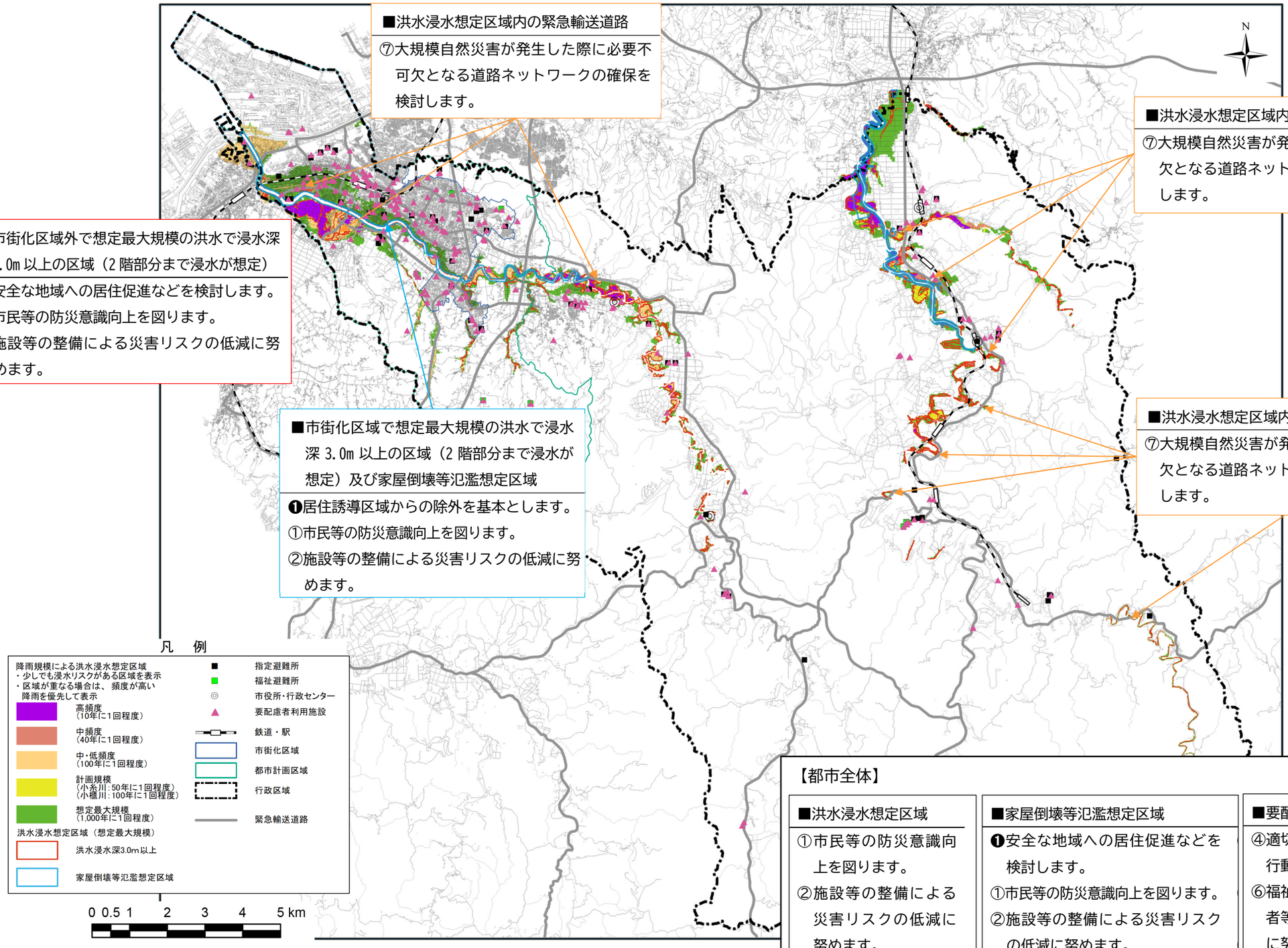
■洪水浸水想定区域内の緊急輸送道路
⑦大規模自然災害が発生した際に必要不可欠となる道路ネットワークの確保を検討します。

■洪水浸水想定区域内の緊急輸送道路
⑦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。

■市街化区域外で想定最大規模の洪水で浸水深3.0m以上の区域（2階部分まで浸水が想定）
❶安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

■市街化区域で想定最大規模の洪水で浸水深3.0m以上の区域（2階部分まで浸水が想定）及び家屋倒壊等氾濫想定区域
❶居住誘導区域からの除外を基本とします。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

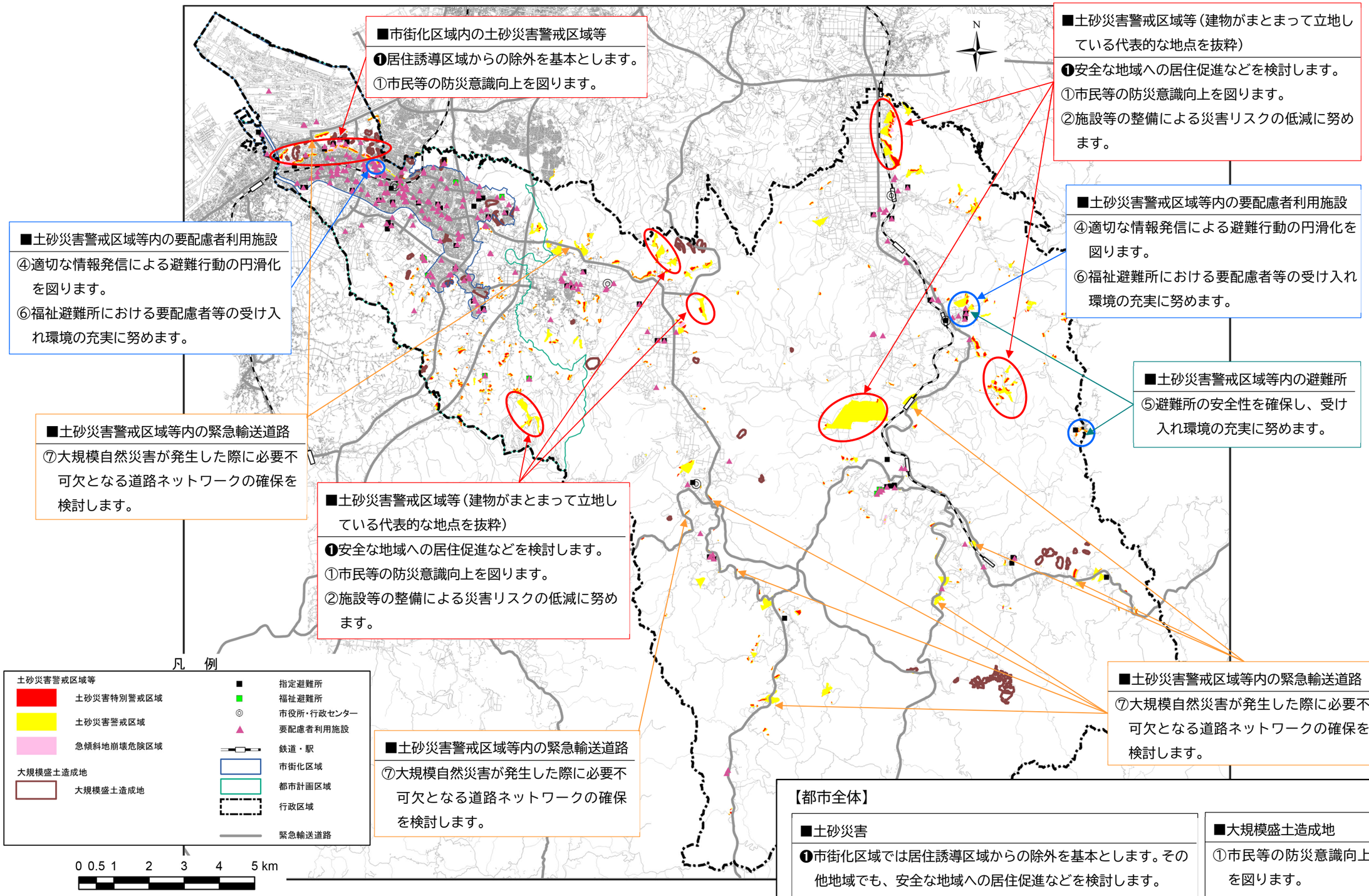
■洪水浸水想定区域内の緊急輸送道路
⑦大規模自然災害が発生した際に必要不可欠となる道路ネットワークの確保を検討します。



【都市全体】

■洪水浸水想定区域	■家屋倒壊等氾濫想定区域	■要配慮者利用施設
①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。	❶安全な地域への居住促進などを検討します。 ①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。	④適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。 ⑥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。

【本市の災害リスクへの取組方針のまとめ】土砂災害・大規模盛土造成地



■市街化区域内の土砂災害警戒区域等
❶居住誘導区域からの除外を基本とします。
①市民等の防災意識向上を図ります。

■土砂災害警戒区域等（建物がまとまって立地している代表的な地点を抜粋）
❶安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

■土砂災害警戒区域等内の要配慮者利用施設
④適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。
⑥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。

■土砂災害警戒区域等内の要配慮者利用施設
④適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。
⑥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。

■土砂災害警戒区域等内の避難所
⑤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。

■土砂災害警戒区域等内の緊急輸送道路
⑦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。

■土砂災害警戒区域等（建物がまとまって立地している代表的な地点を抜粋）
❶安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

■土砂災害警戒区域等内の緊急輸送道路
⑦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。

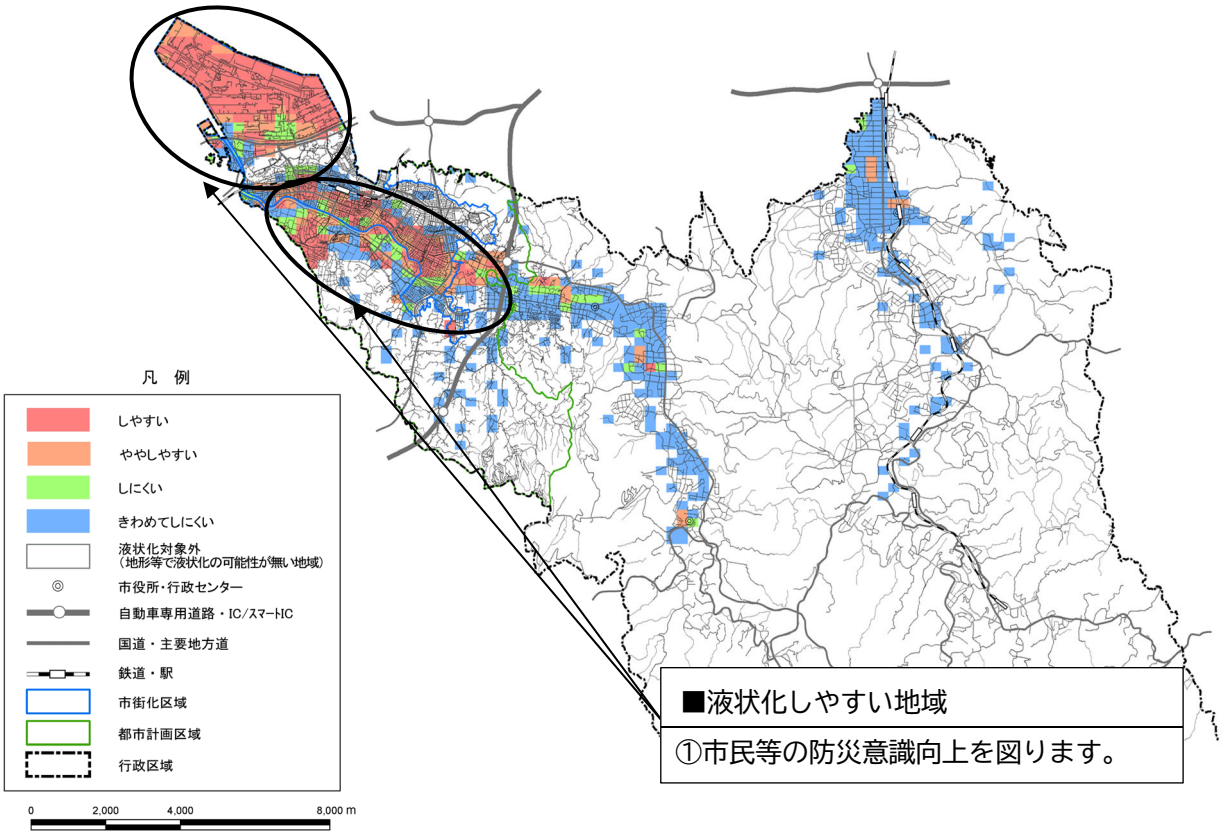
■土砂災害警戒区域等内の緊急輸送道路
⑦大規模自然災害が発生した際に必要不可欠となる道路ネットワークの確保を検討します。

【都市全体】

■土砂災害
❶市街化区域では居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。

■大規模盛土造成地
①市民等の防災意識向上を図ります。

【本市の災害リスクへの取組方針のまとめ】液状化・地震



■液状化しやすい地域
①市民等の防災意識向上を図ります。

【都市全体】

■地震
①市民等の防災意識向上を図ります。 ②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。 ③住宅・建築物等の耐震化を促進します。

【本市の災害リスクへの取組方針のまとめ】共通内容

■避難所等
①市民等の防災意識向上を図ります。 ④適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。 ⑤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。 ⑥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。
■その他
⑦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。

第３章　居住誘導区域

３－１　居住誘導区域とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　66
３－２　区域設定の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　66
３－３　居住誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　69

３－１　居住誘導区域とは

　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です。

　居住誘導区域の外側で一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合は、市への事前の届出が必要となります。

【都市再生特別措置法】

第八十一条

２　立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

二　都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

３－２　区域設定の基本的な考え方

１　居住誘導区域設定に関する国の考え方

　居住誘導区域の設定にあたって、国は以下のような考え方や規定を示しています。

【第 12 版 都市計画運用指針（国土交通省）】

＜基本的な考え方＞

　居住誘導区域は、人口減少の中にあっ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である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

＜居住誘導区域の設定＞

・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

【法律等による居住誘導区域設定の考え方】

区域名	根拠法令等	本市市街化区域での指定状況
【都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域】		
市街化調整区域	都市計画法第 7 条第 1 項	―
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第 39 条第 1 項、第 2 項	―
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号	―
農地・採草放牧地	農地法第 5 条第 2 項第 1 号	―
特別地域	自然公園法第 20 条第 1 項	―
保安林の区域	森林法第 25 条の 2	―
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	―
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	森林法第 30 条、第 30 条の 2、第 41 条、第 44 条において準用する同法第 30 条	―
地すべり防止区域	地すべり等防止法第 3 条第 1 項	―
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	○
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	○
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	―
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	―
災害危険区域	建築基準法第 39 条第 1 項	―
【都市計画運用指針で総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】		
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 7 条第 1 項	○
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	―
浸水想定区域	水防法第 15 条第 1 項第 4 号（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域）	○
家屋倒壊等氾濫想定区域	県知事指定	○
基礎調査の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項	―
津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項	○
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 2 項第 4 号	―
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		―
【都市計画運用指針で居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域】		
工業専用地域	都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	○
流通業務地区等	都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	―
特別用途地区（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	―
地区計画（条例で住宅が建築制限の場合）	都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号	○
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		―
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		―

2　君津市の居住誘導区域設定の考え方

本市の居住誘導区域は、目指すべき都市の骨格構造、誘導方針（ストーリー）、国の示す考え方をもとに、以下の考え方で設定するものとします。

区域境界は、用途地域界や地形地物（道路、河川等）を参考にして設定します。

①　君津市都市計画マスタープランの将来都市構造実現に資する区域

君津市都市計画マスタープランの将来都市構造を実現するため、産業ゾーンを除く、市街地ゾーンを基本に設定する。

市街地ゾーン：	市民の快適な暮らしや事業者による活発な経済活動などの、様々な都市活動を支える環境を形成するための土地利用
産業ゾーン：	本市の持続可能なまちづくりを支える製造業や物流業務機能などの効率的で生産性の高い産業環境を形成するための土地利用

②　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

市街地ゾーンは、人口密度が人口集中地区（DID）設定の基準である 40 人/ha を超えることや公共交通が区域の約 9 割をカバーしていることから、居住誘導区域は市街地ゾーン全域（＝産業ゾーンを除く市街化区域全域）を基本に設定する。

③　災害リスクが低い区域

以下に示す災害リスクが高い区域を除いて設定する。

- 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（想定最大規模の浸水深 3.0m 以上）
- 高潮浸水想定区域（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）

④　都市計画との整合

地区計画で住宅の建築が制限されているエリアを除いた区域を基本に設定する。

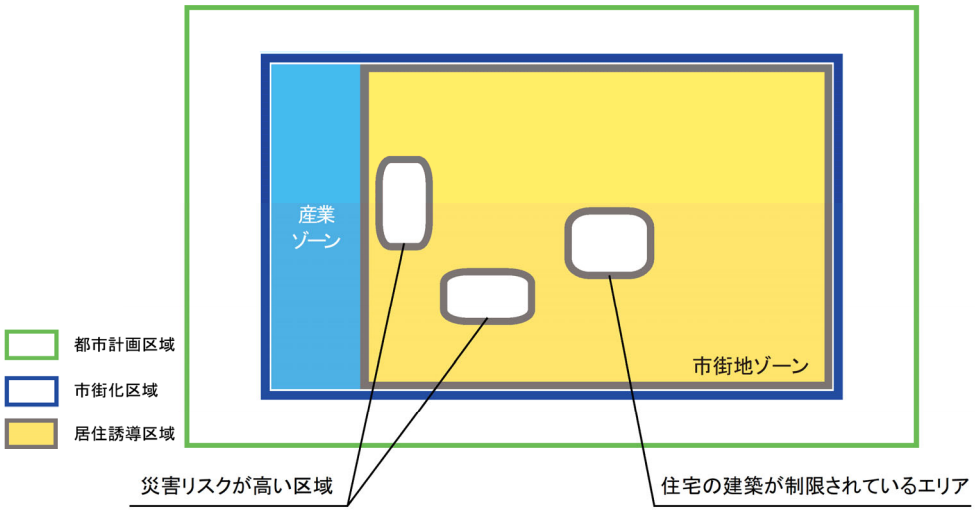


図　居住誘導区域のイメージ

３－３　居住誘導区域の設定

区域設定の考え方①　君津市都市計画マスタープランの将来都市構造実現に資する区域

君津市都市計画マスタープランの将来都市構造（下図）を実現するため、産業ゾーンを除く、市街地ゾーンを基本に設定します。

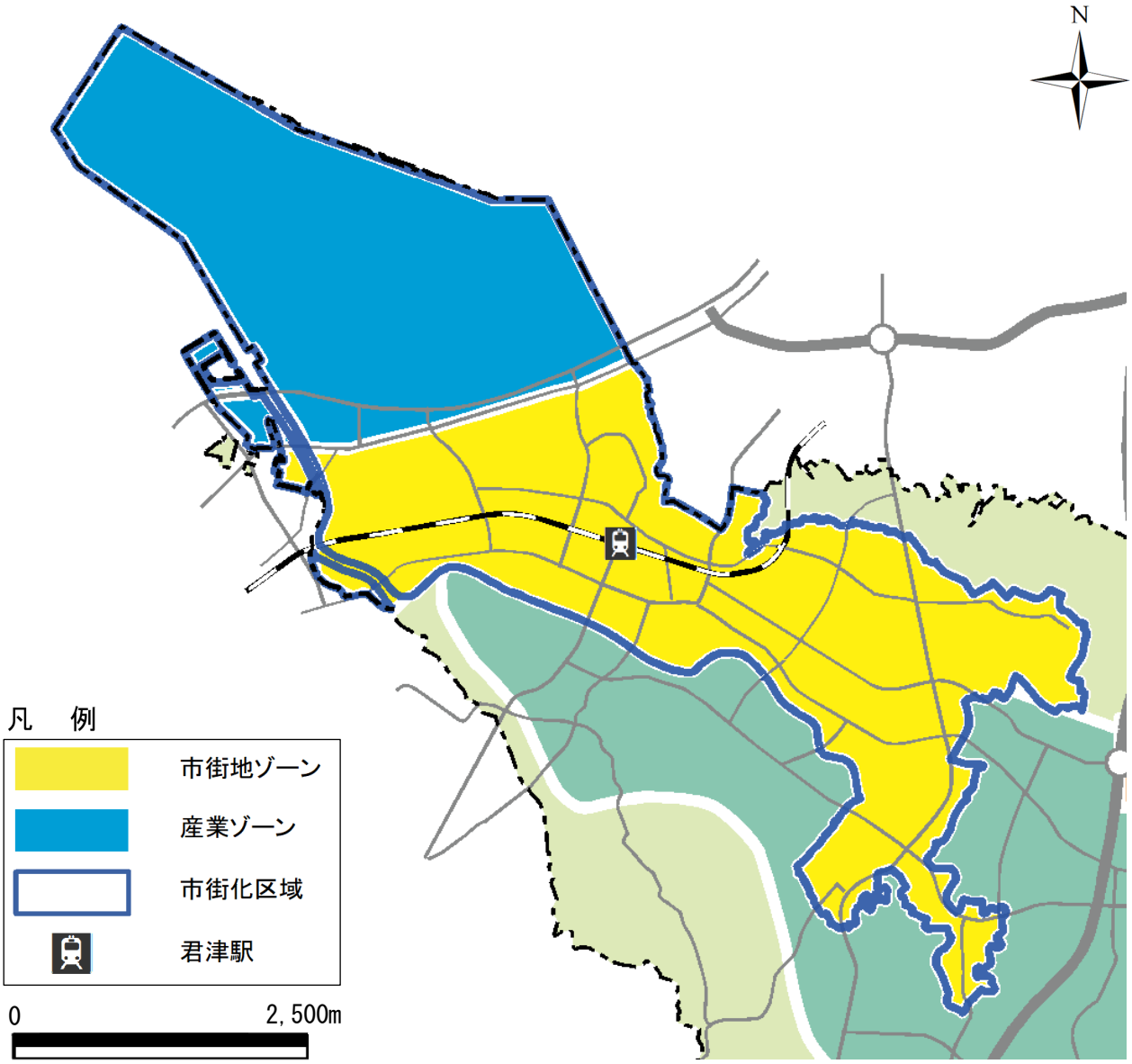


図　君津市都市計画マスタープランにおける将来都市構造の土地利用のゾーン

区域設定の考え方②　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

市街地ゾーンは、人口密度が人口集中地区（DID）設定の基準である40人/haを超えることや公共交通が区域の約9割をカバーしていることから、居住誘導区域は市街地ゾーン全域（＝産業ゾーンを除く市街化区域全域）を基本に設定します。

区域設定の考え方③　災害リスクが低い区域

市街化区域における災害リスクが高い区域（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・高潮浸水想定区域（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））を除いた区域を設定します。

なお、市街化区域内に高潮浸水想定区域（想定最大規模の浸水深3.0m以上）は想定されていません。

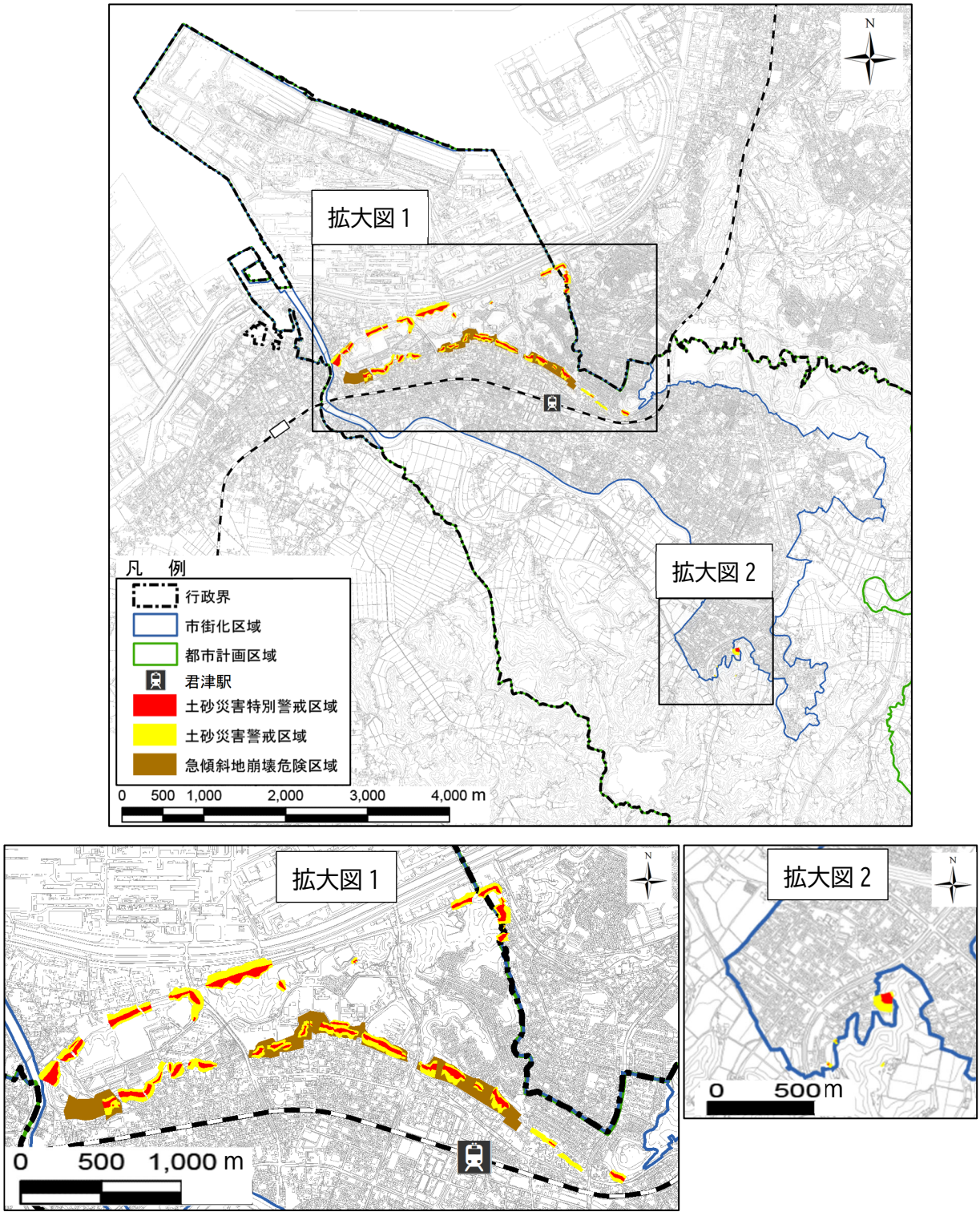


図　災害リスクが高い区域（土砂災害関係）

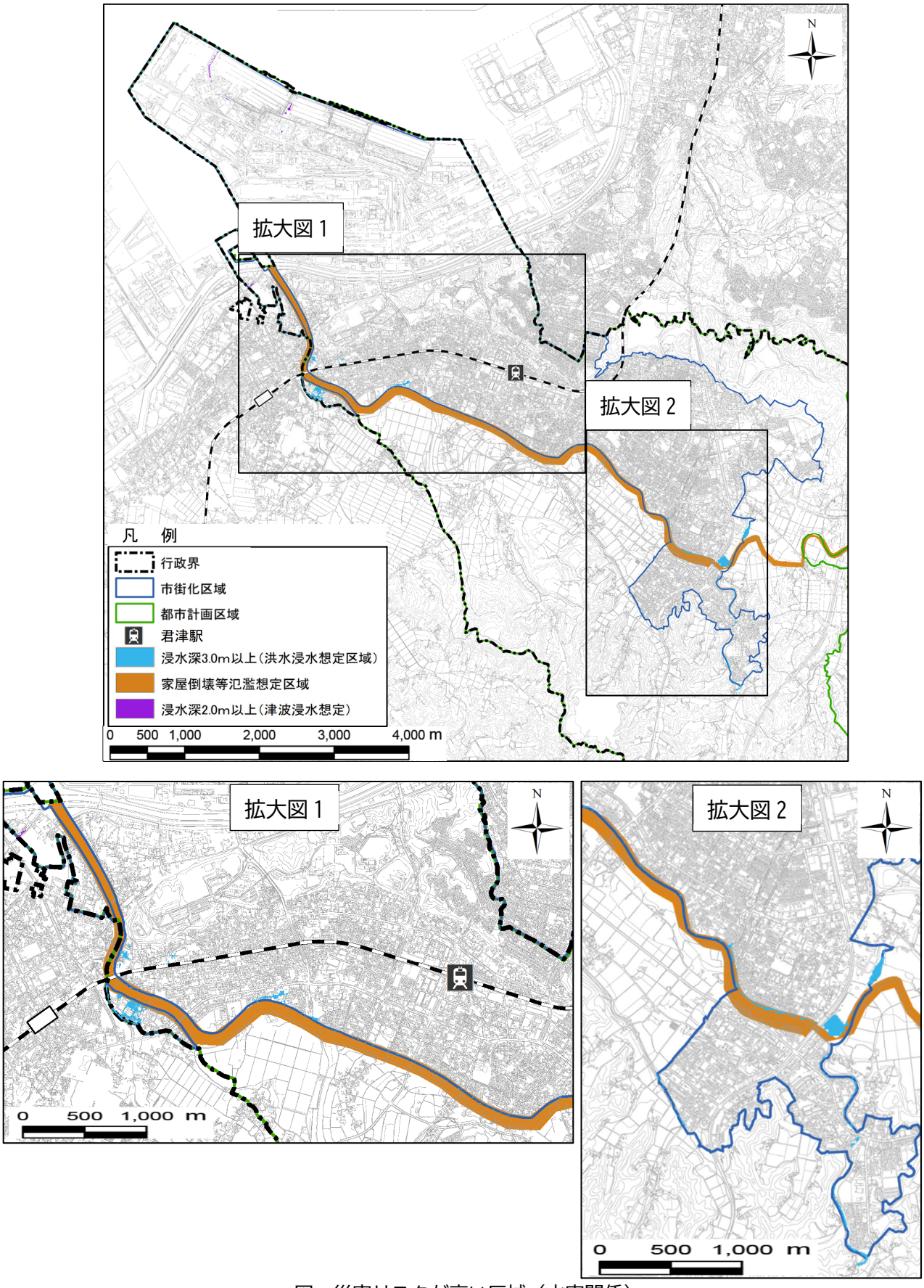


図　災害リスクが高い区域（水害関係）

＜土砂災害警戒区域、洪水・高潮浸水想定区域（想定最大規模の浸水深 3.0m 以上）を居住誘導区域から除外する理由＞

市街化調整区域のうち、市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域のうち、県の条例で指定する土地の区域では一定の開発行為が可能ですが、都市計画法の改正（令和 4（2022）年 4 月 1 日施行）により、以下の区域を除外することが明確化されました。

・土砂災害警戒区域

・水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、一定の区域（土地利用の動向、想定浸水深等を勘案して住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域）

（国土交通省都市局長からの技術的助言（令和 3（2021）年 4 月 1 日）では、浸水深について、一般的な家屋の 2 階の床面に浸水するおそれがある水深 3.0m を目安とすること、とされている）

この法改正に準拠し、土砂災害警戒区域、洪水・高潮浸水想定区域（想定最大規模の浸水深 3.0m 以上）を居住誘導区域から除外としました。

＜家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域から除外する理由＞

家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生の可能性があるため、居住誘導区域から除外としました。

＜津波浸水想定（浸水深 2.0m 以上）を居住誘導区域から除外する理由＞

千葉県津波避難計画策定指針資料編（平成 28（2016）年 10 月改訂）において、津波高 2.0m が木造家屋の全面破壊被害の目安、とされています。

このことから、津波浸水想定（最大クラスの浸水深 2.0m 以上）を居住誘導区域から除外としました。

区域設定の考え方④　都市計画との整合

地区計画が定められている中野四丁目北部地区は、住宅の建築が制限されていることから、居住誘導区域から除外します。

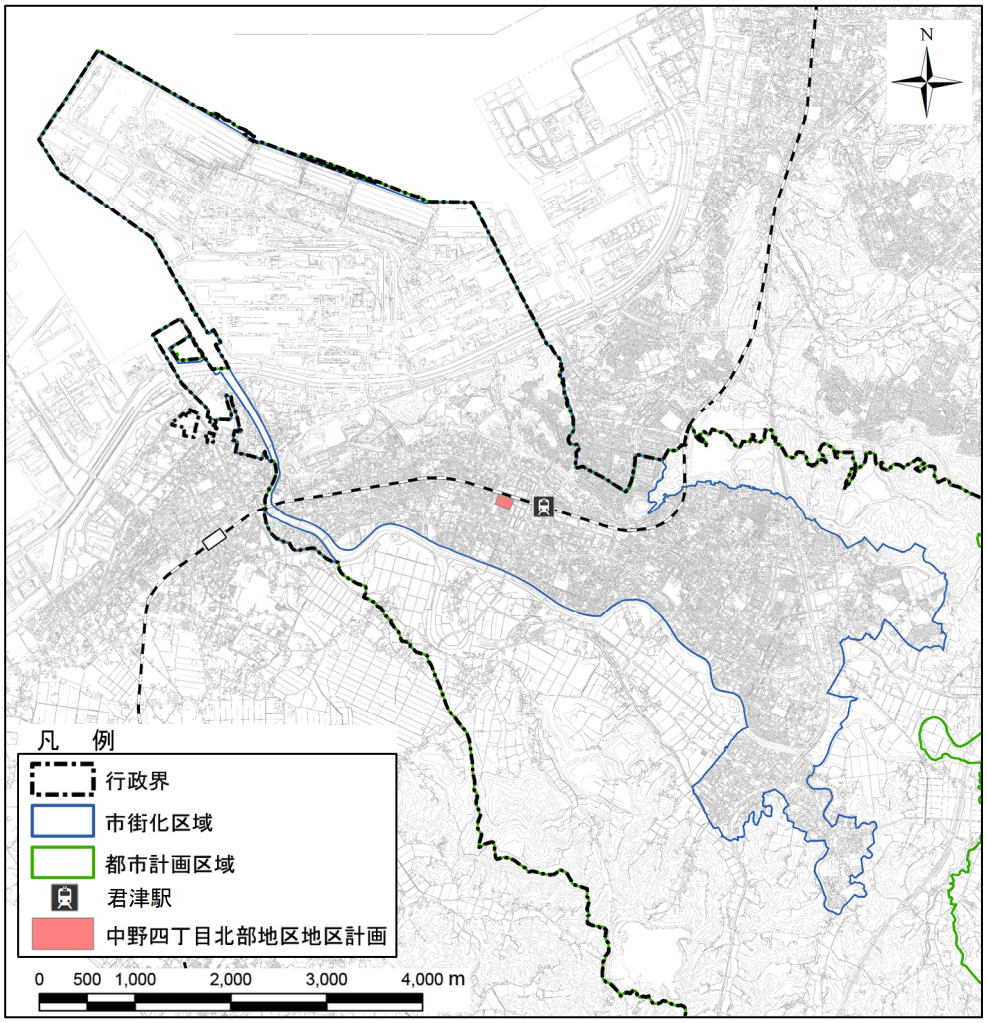


図　住宅の建築が制限されている地区計画区域

【居住誘導区域】

本市の居住誘導区域は、区域設定の考え方①から④を踏まえて、以下のとおり設定します。

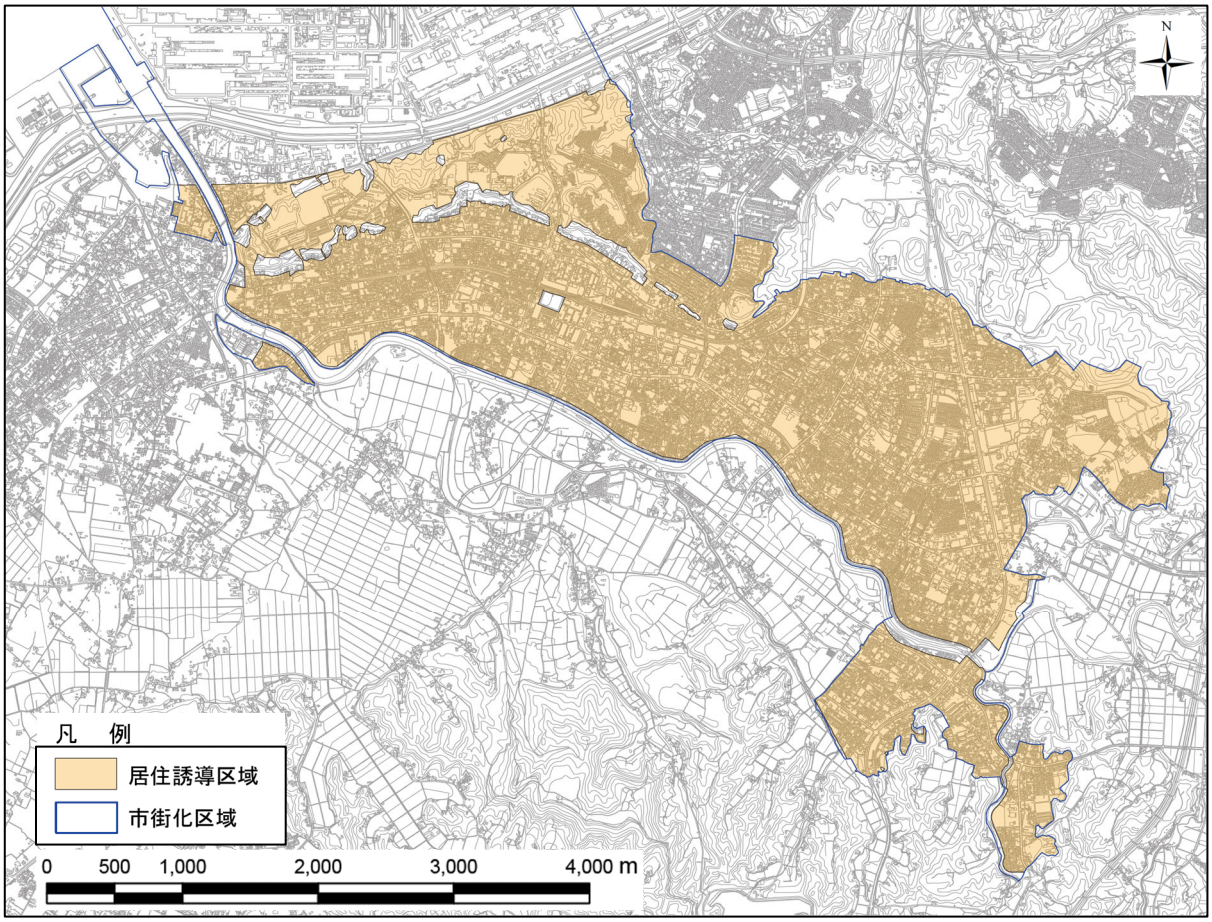


図　居住誘導区域

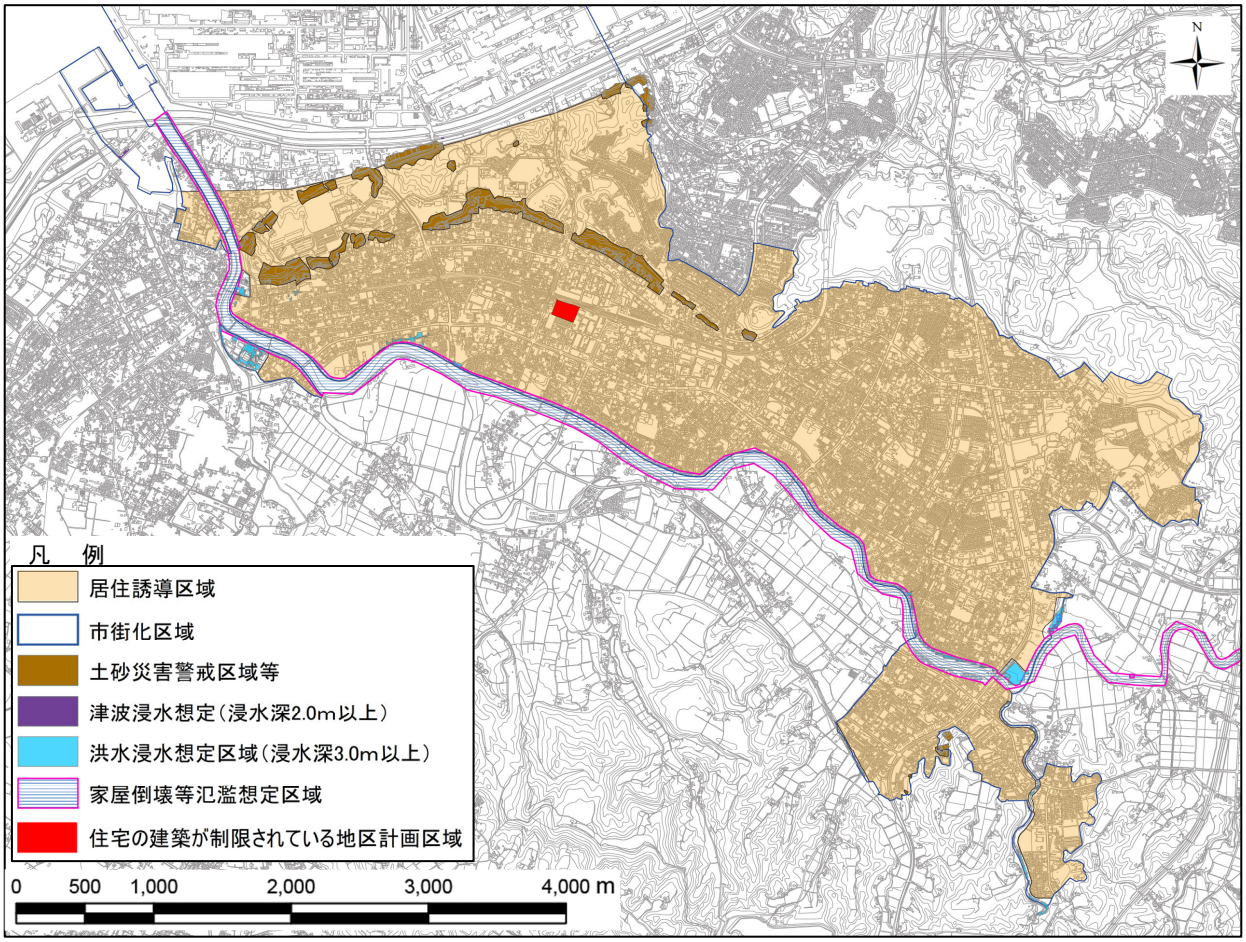


図　居住誘導区域と災害リスクが高い区域・住宅建築が制限されている地区計画区域の重ね図

第４章　都市機能誘導区域及び誘導施設

４－１　都市機能誘導区域、誘導施設とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　76
４－２　区域設定の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　76
４－３　都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　78
４－４　誘導施設の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　85

４－１　都市機能誘導区域、誘導施設とは

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中心拠点や生活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す。

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※1です。

都市機能誘導区域の外側で誘導施設の開発行為や建築行為を行う場合や、都市機能誘導区域の内側で誘導施設の休止・廃止を行う場合は、市への事前の届出が必要となります。

【都市再生特別措置法】

第八十一条

２　立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

三　都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

４－２　区域設定の基本的な考え方

１　都市機能誘導区域設定に関する国の考え方

都市機能誘導区域の設定にあたって、国は以下のような考え方を示しています。

【第 12 版 都市計画運用指針（国土交通省）】

＜基本的な考え方＞

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活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が図られるよう定めるべきである。

＜都市機能誘導区域の設定＞

・鉄道に近い業務、商業などが集積する地域等
・ 都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
・都市の拠点となるべき区域
・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

※1 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

2　君津市の都市機能誘導区域設定の考え方

本市の都市機能誘導区域は、目指すべき都市の骨格構造、誘導方針（ストーリー）、国の示す考え方をもとに、以下の考え方で設定するものとします。

区域境界は、用途地域界や地形地物（道路、河川等）を参考にして設定します。

①　都市交流拠点

都市交流拠点である君津駅から君津市役所周辺の区域を基本に設定する。

②　都市交流拠点において公共交通の利便性が高く徒歩で回遊できる区域

都市交流拠点内の基幹的公共交通（片道日 30 本以上の運行頻度）の鉄道駅から 800m もしくはバス停から 300m の区域を基本に設定する。

③　災害リスクが低い区域

以下に示す災害リスクが高い区域を除いて設定する。

- 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（想定最大規模の浸水深 3.0m 以上）
- 高潮浸水想定区域（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）

④　都市計画との整合

用途地域を考慮し、都市機能の誘導の妨げとならないような区域を基本に設定する。

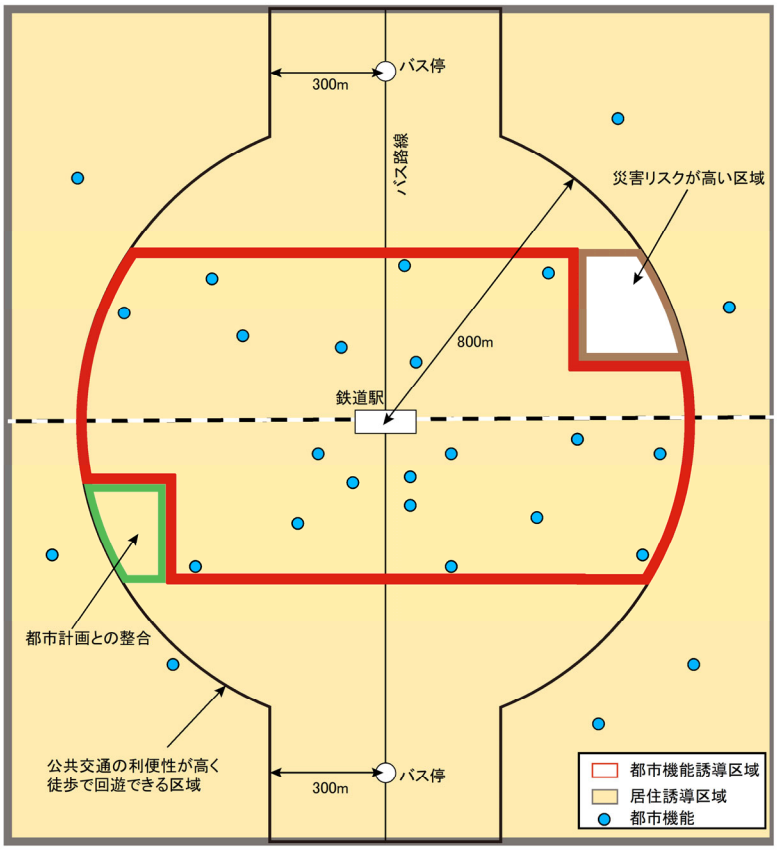


図　都市機能誘導区域のイメージ

４－３　都市機能誘導区域の設定

区域設定の考え方①　都市交流拠点

目指すべき都市の骨格構造における都市交流拠点（君津駅から君津市役所周辺の区域）を基本に設定します。

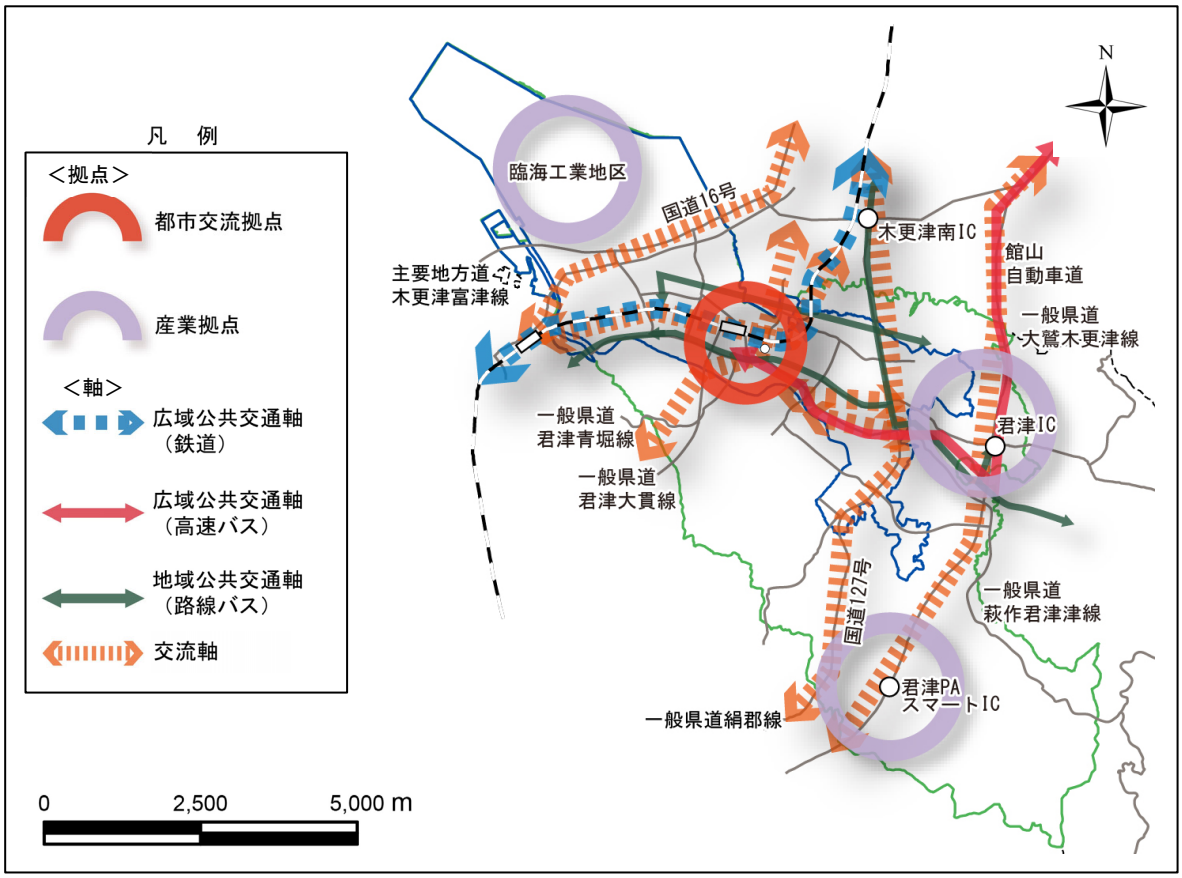


図　目指すべき都市の骨格構造（再掲）

区域設定の考え方②　都市交流拠点において公共交通の利便性が高く徒歩で回遊できる区域

都市交流拠点内の基幹的公共交通（片道日30本以上の運行頻度）の鉄道駅から800mもしくはバス停から300mの区域は以下のとおりであり、本区域には都市機能（商業・医療・保育・高齢者福祉施設）の集積が確認できます。

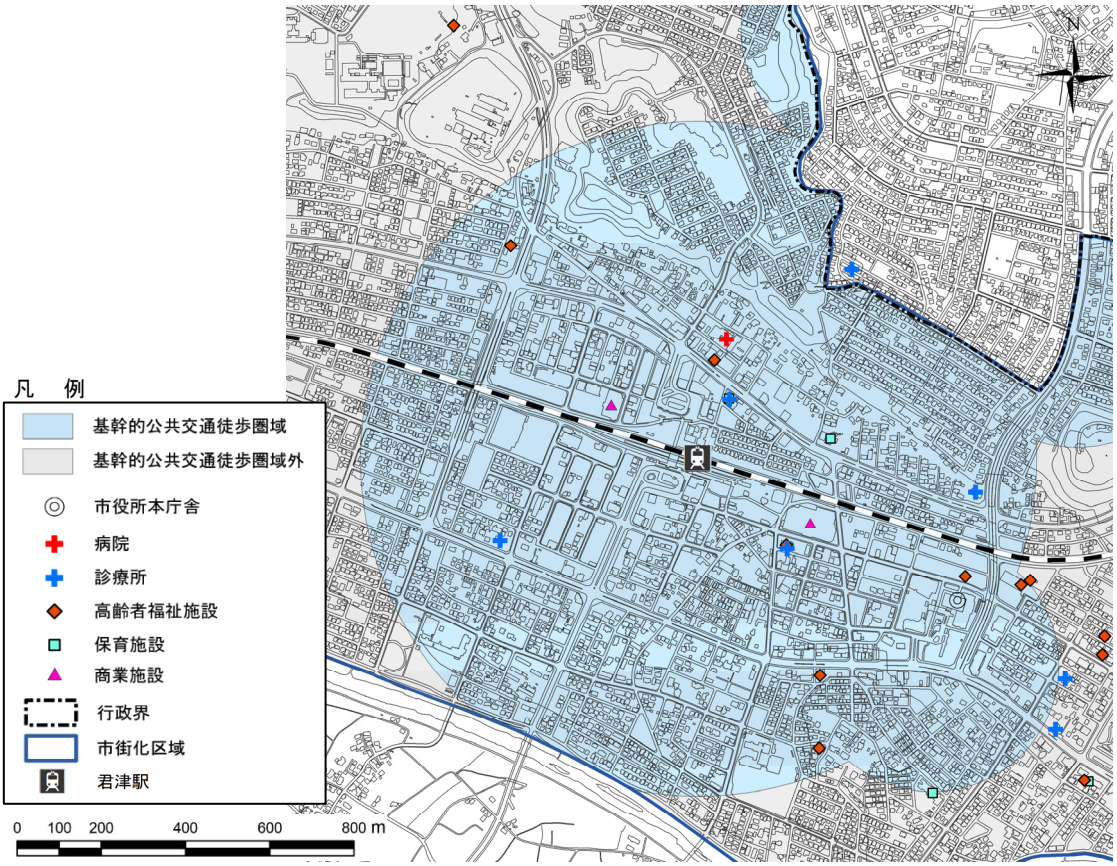


図　基幹的公共交通の徒歩圏

区域設定の考え方③　災害リスクが低い区域

都市交流拠点内の基幹的公共交通徒歩圏域内における災害リスクが高い区域（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・高潮浸水想定区域（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））を除いた区域を設定します。

なお、都市交流拠点内の基幹的公共交通徒歩圏域内に高潮浸水想定区域（想定最大規模の浸水深3.0m以上）、津波浸水想定（最大クラスの浸水深2.0m以上）は想定されていません。

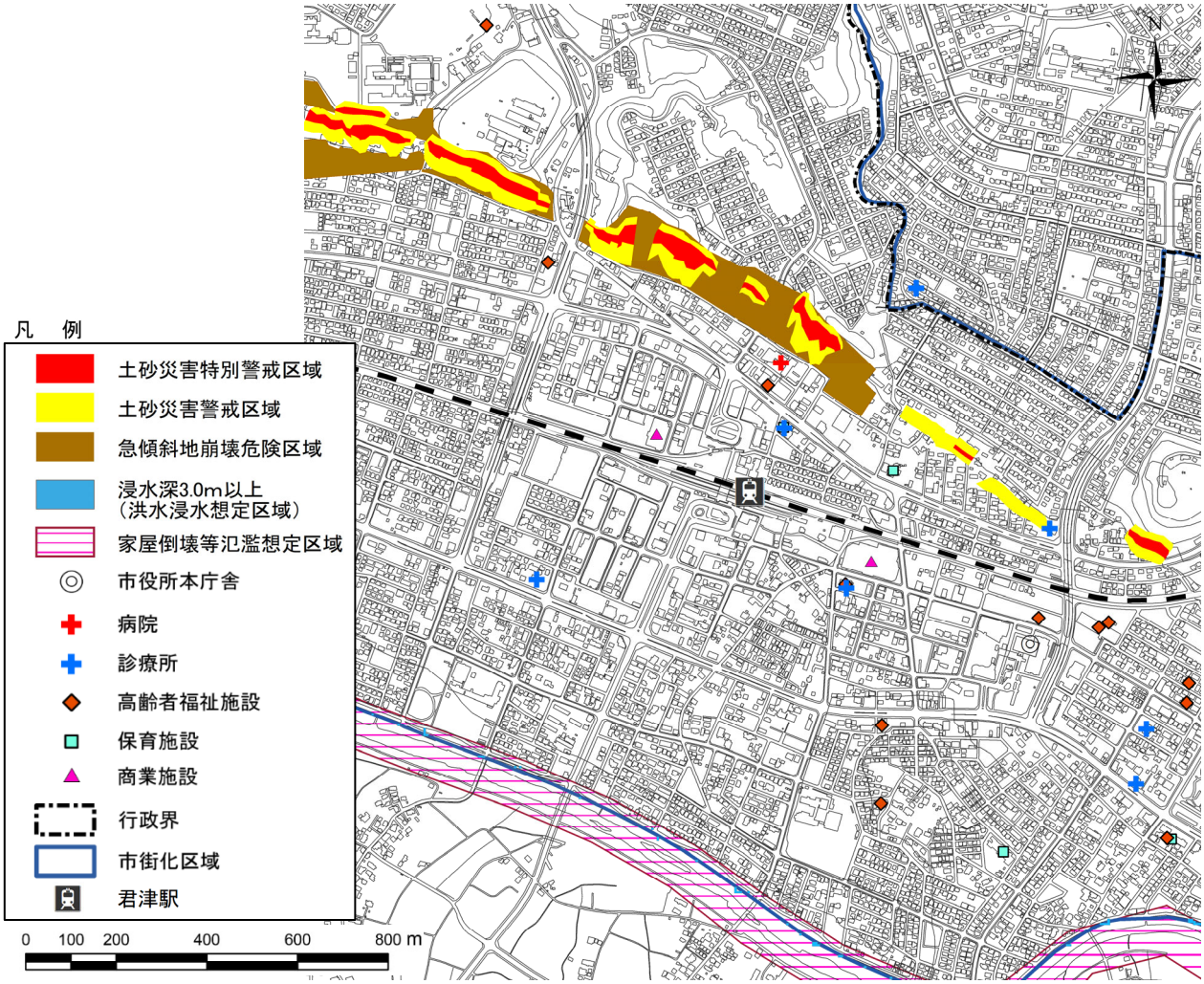


図　災害リスクが高い区域

区域設定の考え方④　都市計画との整合

住居系用途地域の専用地域は商業・業務施設などの立地に制限があることから除外します。

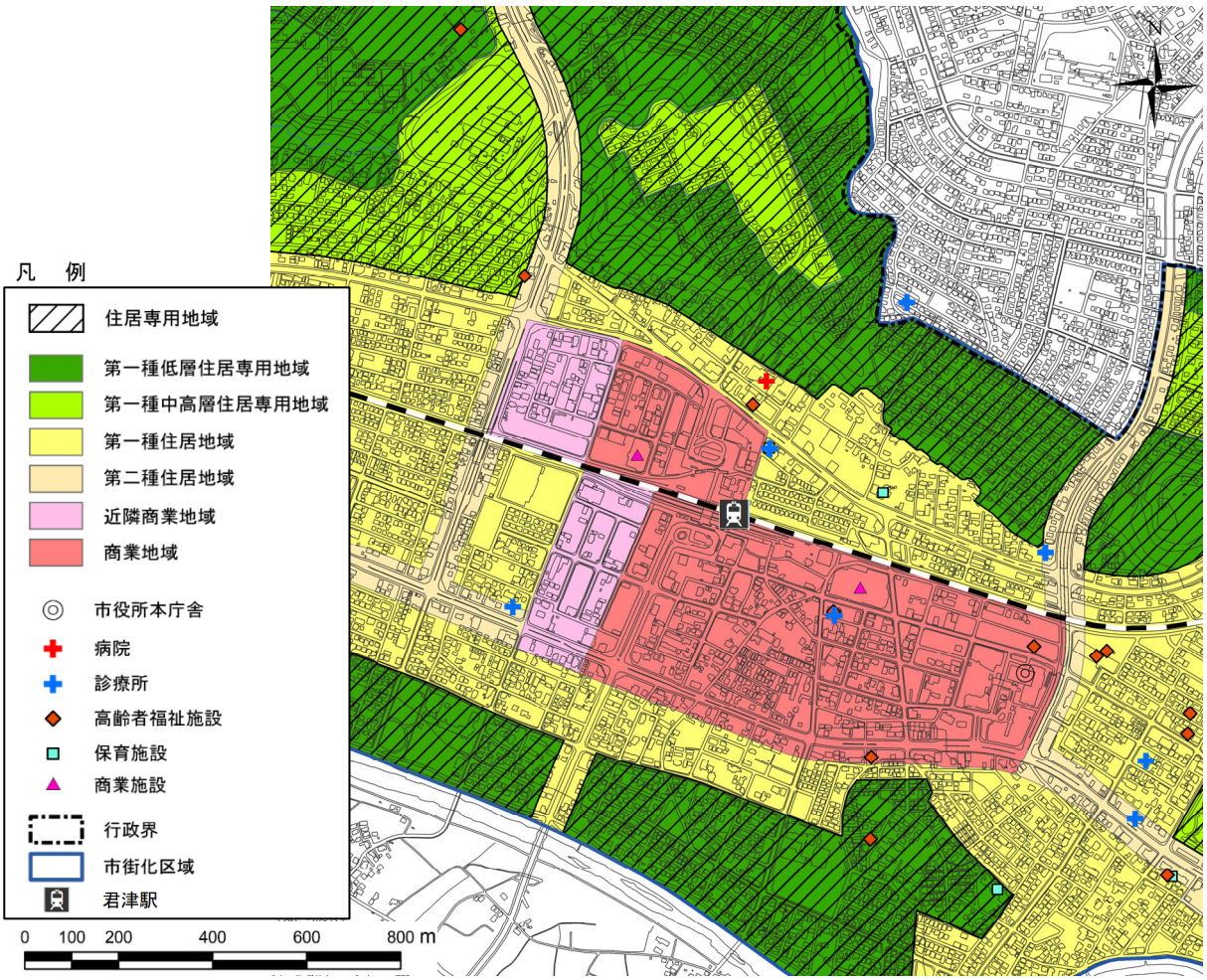


図　君津駅周辺の用途地域

【都市機能誘導区域】

本市の都市機能誘導区域は、区域設定の考え方①から④や本市の課題である「低未利用地の利活用による定住促進や暮らしの質の向上」を踏まえて、その他の空地（駐車場等）が多く点在する都市交流拠点の商業地域、近隣商業地域及びその周辺に都市機能の誘導や維持を図るため区域を設定します。

なお、都市機能誘導区域にかかる一体的な建築行為または開発行為を行う土地は都市機能誘導区域とします。

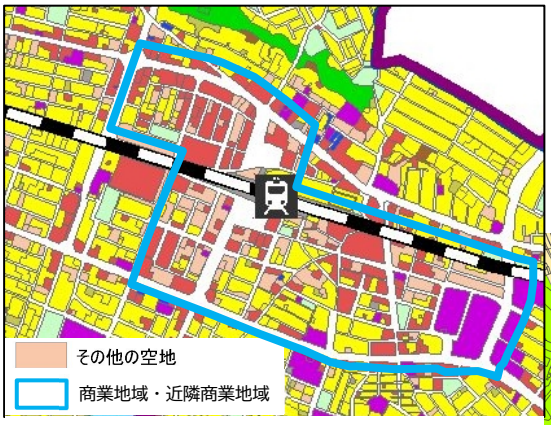


図 君津駅周辺の土地利用現況図
出典：平成28年度都市計画基礎調査

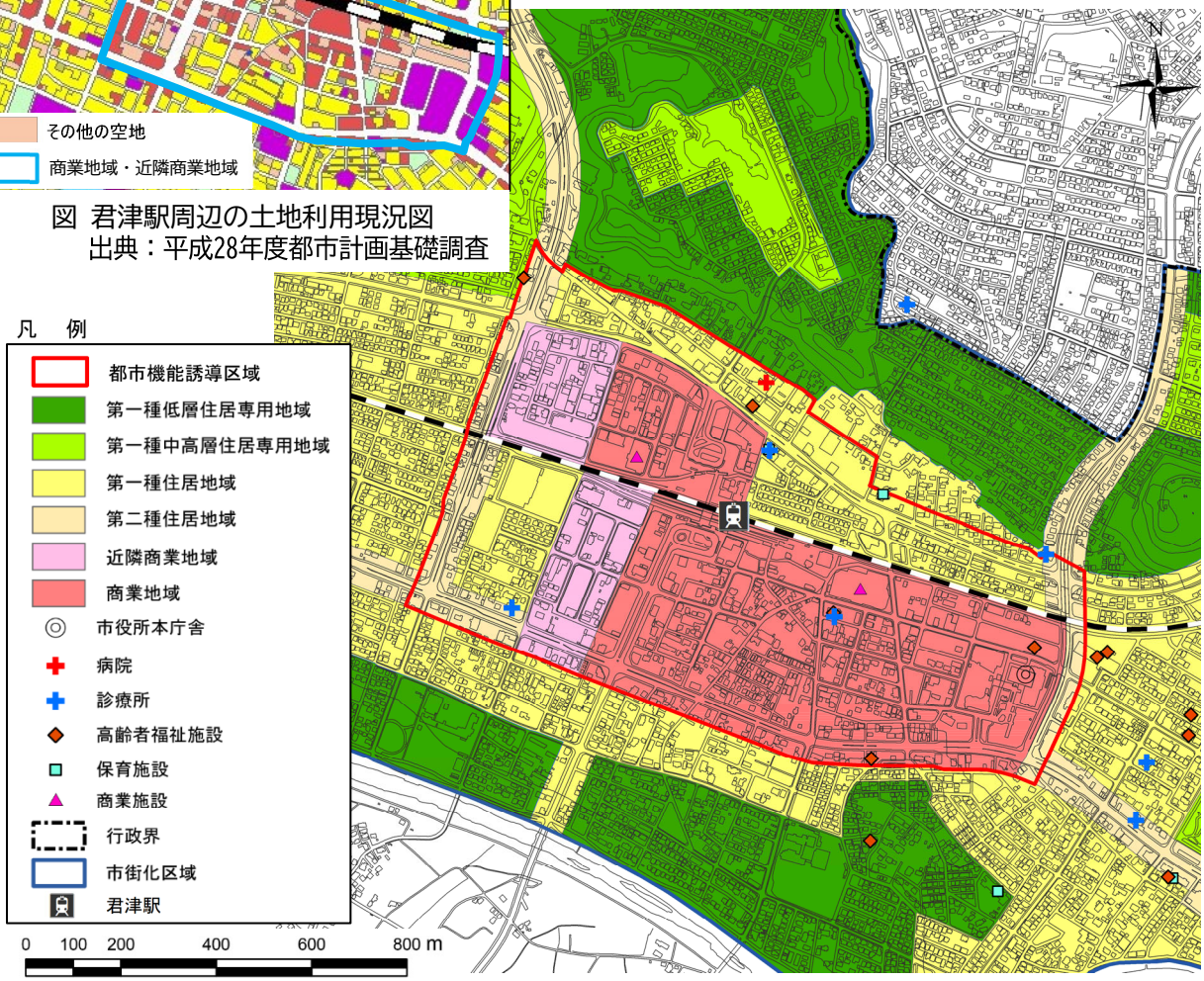
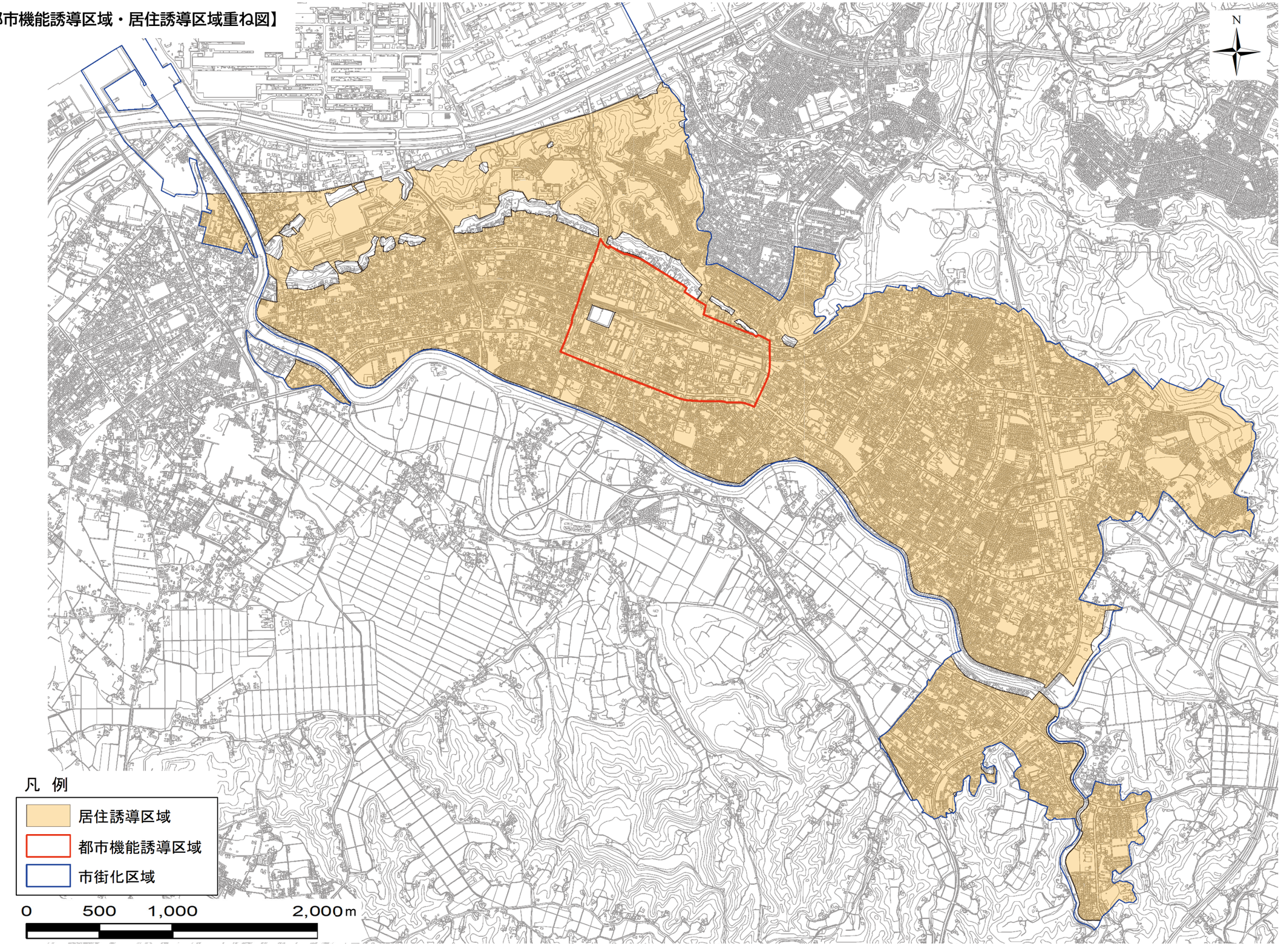


図　都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域・居住誘導区域重ね図】



４－４　誘導施設の設定

１　誘導施設設定に関する国の考え方

誘導施設の設定にあたって、国は以下のような考え方を示しています。

【第 12 版 都市計画運用指針（国土交通省）】

＜基本的な考え方＞

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

＜誘導施設の設定＞

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設

・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設

・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

２　君津市の誘導施設設定の考え方

本市の誘導施設は、まちづくりの方針、都市機能に関する誘導方針（ストーリー）、国の示す誘導施設の考え方をもとに、以下の考え方で設定するものとします。

①　都市交流拠点として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

②　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

【再掲：まちづくりの方針と都市機能に関する誘導方針（ストーリー）】

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	
都市機能に関する誘導方針	都市交流拠点に商業業務機能の集約を図るとともに、低未利用地を活用した空き地・空き家の利活用施策の検討やバリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上などに取り組み、まちの玄関口として都市の魅力、求心力を高め、誰もが住みたい・訪れたいまちにしていきます。

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	
都市機能に関する誘導方針	徒歩や公共交通で気軽にアクセス可能な都市機能の維持・誘導を図るとともに、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上、民間活力を活用したサービス充実の推進などに取り組み、都市交流拠点を日常利便性の高い拠点とすることにより、誰もが住みたくなるまちにしていきます。

３　誘導施設

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）（令和4（2022）年4月版）に示されている、下表の地方中核都市クラスの都市における拠点類型毎に想定される各種の機能のイメージを参考に、本市における誘導施設を次ページのとおり設定します。

表　地方中核都市クラスの都市における拠点類型毎に想定される各種の機能のイメージ

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例．本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例．支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例．地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン　等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導･相談の窓口や活動の拠点となる機能 例．子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例．保育所、こども園、児童クラブ､子育て支援センター､児童館　等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例．相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例．延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例．病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例．延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例．銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例．郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例．文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例．図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）（令和４（2022）年４月版）

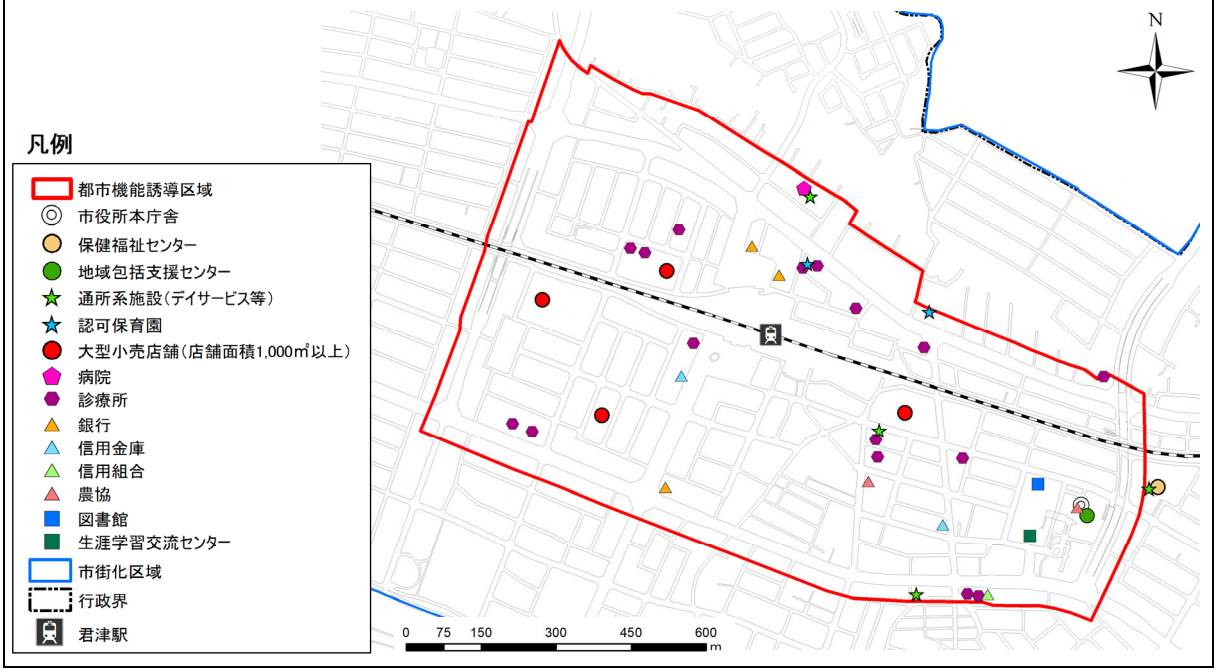
【誘導施設一覧】

機能	施設	設定の考え方
行政	市役所本庁舎	行政サービスの窓口機能を有する本市の中枢的な行政施設として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。
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）	福祉の向上を担う中枢的な施設、介護福祉の拠点、日常の介護サービスを受けることができる機能として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。
子育て	認可保育園 幼稚園 認定こども園	本計画の主なターゲットである子育て世代の利便の向上を図るため、誘導施設に設定します。
商業	大型小売店舗	市民の日常利便性の維持・向上や集客力によるまちの賑わいを生み出す施設として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。
医療	病院 診療所	本計画の主なターゲットである子育て世代と高齢者を含む誰もが快適･健康的に日常生活を過ごすための施設として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。
金融	銀行 信用金庫 信用組合 農協	日常生活における入金・出金等のほか、決済や融資などの金融機能を提供する施設として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。
教育・文化	図書館	本市の文化サービスの中心的な拠点であり、集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。
	生涯学習交流センター	自主･自発的な学習意欲をはぐくみ、幅広くさまざまな学習活動が行える生涯学習の拠点施設として、公共交通の利便性の高い都市交流拠点で配置が望ましいため、誘導施設に設定します。

【誘導施設の定義】

機能	誘導施設	定義
行政	市役所本庁舎	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
介護福祉	保健福祉センター	君津市保健福祉センターの設置及び管理に関する条例に基づく施設
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律の基準により登録される施設
	通所系施設（デイサービス等）	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所を目的とする施設
子育て	認可保育園	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所であって、同法第 35 条第 3 項の届け出を行った施設または第 35 条第 4 項の認可を受けた施設
	幼稚園	学校教育法第 1 条に規定する幼稚園
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に規定する認定こども園（幼保連携型認定こども園にあっては、同法第 16 条の届け出を行った施設または第 17 条第 1 項の認可を受けた施設に限る）
商業	大型小売店舗	大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に規定する大型小売店舗で店舗面積 1,000 ㎡以上
医療	病院、診療所	医療法第 1 条の 5 に規定する病院、診療所
金融	銀行	銀行法第 2 条第 1 項に規定する銀行
	信用金庫	信用金庫法に基づく信用金庫
	信用組合	中小企業等協同組合法に基づく信用協同組合
	農協	農業協同組合法に基づく農業協同組合
教育・文化	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
	生涯学習交流センター	君津市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

【参考：都市機能誘導区域内の誘導施設の立地の現状（令和 5（2023）年 1 月時点）】



第５章　誘導施策及び防災施策

５－１　立地の適正化に関する施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　89
５－２　防災に関する施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　94

５－１　立地の適正化に関する施策

まちづくりの方針の実現に向けて、誘導方針（ストーリー）を踏まえた都市機能誘導、居住誘導、公共交通の視点から誘導施策を設定します。

１　都市機能誘導に関する施策

都市機能誘導に関する施策は、以下の視点に基づき設定します。

【再掲：まちづくりの方針と都市機能に関する誘導方針（ストーリー）】

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	
都市機能に関する誘導方針	都市交流拠点に商業業務機能の集約を図るとともに、低未利用地を活用した空き地・空き家の利活用施策の検討やバリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上などに取り組み、まちの玄関口として都市の魅力、求心力を高め、誰もが住みたい・訪れたいまちにしていきます。
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	
都市機能に関する誘導方針	徒歩や公共交通で気軽にアクセス可能な都市機能の維持･誘導を図るとともに、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上、民間活力を活用したサービス充実の推進などに取り組み、都市交流拠点を日常利便性の高い拠点とすることにより、誰もが住みたくなるまちにしていきます。

【都市機能誘導に関する施策の視点】
（1）誘導施設の維持・充実　（2）空き地・空き家・空き店舗の有効利用
（3）快適な移動環境の形成

都市機能誘導に関する施策の視点を踏まえた誘導施策を以下に示します。

（1）　誘導施設の維持・充実

・民間活力を活用した誘導施設の維持・充実
・建築物の整備や土地の整序など、誘導施設の充実を促進するための手法を検討
・企業誘致の促進

（2）　空き地・空き家・空き店舗の有効利用

・空き地や空き家などの低未利用地を活用するための手法検討
・空き店舗活用を促進
・既存制度の拡充（空き家バンク事業、きみつ魅力あふれるお店づくり事業等）、新規制度（住生活基本計画の策定等）の創設を検討

（3）　快適な移動環境の形成

・君津市バリアフリー基本構想に基づく、バリアフリー化の推進

2　居住誘導に関する施策

居住誘導に関する施策は、以下の視点に基づき設定します。

【再掲：まちづくりの方針と居住に関する誘導方針（ストーリー）】

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	
居住に関する誘導方針	都市機能が集積する都市交流拠点に徒歩や公共交通で行ける場所へ緩やかな居住誘導を図るとともに、若者の UIJ ターンを促進するための働く場の確保、空き家・空き店舗を移住・住み替えの受け皿等としての活用検討、バリアフリー、ユニバーサルデザインの推進による歩行環境の向上などに取り組み、誰もが快適に住み続けられるまちにしていきます。

【居住誘導に関する施策の視点】
（1）移住・定住の支援、緩やかな居住誘導
（2）子育て世代や高齢者が住みやすい住環境の形成
（3）快適な移動環境の形成

居住誘導に関する施策の視点を踏まえた誘導施策を以下に示します。

（1）　移住・定住の支援、緩やかな居住誘導

・空き地や空き家などの低未利用地を活用するための手法検討【再掲】
・既存制度の拡充（空き家バンク事業、中古住宅取得補助事業等）、新規制度（住生活基本計画の策定等）の創設を検討
・子育て世代の移住・定住を促進
・災害リスクが高いエリアからの誘導

（2）　子育て世代や高齢者が住みやすい住環境の形成

・民間活力を活用した誘導施設の維持・充実【再掲】
・企業誘致の促進による働く場の確保
・居住誘導区域内での生活に必要となる施設の立地促進のため、規制緩和等を検討
・駅周辺の回遊性を高めることによる、快適で歩いて楽しい賑わいのある居心地の良い空間の創出

（3）　快適な移動環境の形成

・君津市バリアフリー基本構想に基づく、バリアフリー化の推進【再掲】

3　公共交通に関する施策

公共交通に関する施策は、以下の視点に基づき設定します。

【再掲：まちづくりの方針と公共交通に関する誘導方針（ストーリー）】

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	
公共交通に関する誘導方針	君津駅周辺と居住地、隣接市の拠点を結ぶネットワークの維持・強化や都市機能の集約と合わせた公共交通の最適化を図るとともに、自動運転技術をはじめとする先端技術の導入による効率的な交通手段の検討などに取り組み、公共交通で誰もが移動しやすい便利なまちにしていきます。

【公共交通に関する施策の視点】
（1）公共交通の利用促進　（2）新技術の活用

公共交通に関する施策の視点を踏まえた誘導施策を以下に示します。

（1）　公共交通の利用促進

・民間路線バスの路線の再編検討
・コミュニティバスの路線や運行ダイヤの見直し、運行方法検討
・高齢者等が、公共交通機関を利用して移動できるよう支援
・君津市バリアフリー基本構想に基づく、バリアフリー化の推進【再掲】

（2）　新技術の活用

・新技術を導入した交通施策の研究・検討

表　立地の適正化に関する施策一覧

都市機能誘導に関する施策	誘導施設の維持・充実	・民間活力を活用した誘導施設の維持・充実 ・建築物の整備や土地の整序など、誘導施設の充実を促進するための手法を検討 ・企業誘致の促進
	空き地・空き家・空き店舗の有効利用	・空き地や空き家などの低未利用地を活用するための手法検討 ・空き店舗活用を促進 ・既存制度の拡充（空き家バンク事業、きみつ魅力あふれるお店づくり事業等）、新規制度（住生活基本計画の策定等）の創設を検討
	快適な移動環境の形成	・君津市バリアフリー基本構想に基づく、バリアフリー化の推進
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	・空き地や空き家などの低未利用地を活用するための手法検討【再掲】 ・既存制度の拡充（空き家バンク事業、中古住宅取得補助事業等）、新規制度（住生活基本計画の策定等）の創設を検討 ・子育て世代の移住・定住を促進 ・災害リスクが高いエリアからの誘導
	子育て世代や高齢者が住みやすい住環境の形成	・民間活力を活用した誘導施設の維持・充実【再掲】 ・企業誘致の促進による働く場の確保 ・居住誘導区域内での生活に必要となる施設の立地促進のため、規制緩和等を検討 ・駅周辺の回遊性を高めることによる、快適で歩いて楽しい賑わいのある居心地の良い空間の創出
	快適な移動環境の形成	・君津市バリアフリー基本構想に基づく、バリアフリー化の推進【再掲】
公共交通に関する施策	公共交通の利用促進	・民間路線バスの路線の再編検討 ・コミュニティバスの路線や運行ダイヤの見直し、運行方法検討 ・高齢者等が、公共交通機関を利用して移動できるよう支援 ・君津市バリアフリー基本構想に基づく、バリアフリー化の推進【再掲】
	新技術の活用	・新技術を導入した交通施策の研究・検討

【誘導施設の立地を誘導するための国等が行う支援施策】

事業名	内容
誘導施設の整備への補助	
都市構造再編集中支援事業	持続可能で強靭な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等による都市機能の整備等に対する支援
市街地再開発事業・ 防災街区整備事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備等に対する支援
スマートウェルネス 住宅等推進事業	高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を実現するため、サービス付き高齢者向け住宅や子供の安全・安心に資する共同住宅等の整備等に対する支援
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備等に対する支援
都市開発事業への民間都市開発推進機構による出資	
まち再生出資業務・ 共同型都市再構築業務	都市機能誘導区域内で民間事業者が実施する誘導施設を含む事業（緑地、広場等の公共施設整備を伴うもの）に対して、民間都市開発推進機構が金融上の支援措置
資産譲渡者が受けられる税制上の特例措置	
誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例	都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する課税の特例措置 ⇒所得税、個人住民税
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	誘導施設等の整備に関する事業などの用に供するため、所有期間 5 年超の土地等を、都市再生推進法人に対して譲渡した者に対する課税の特例措置 ⇒所得税、法人税、個人住民税

５－２　防災に関する施策

防災まちづくりの方針の実現に向けて、リスク回避（立地規制、移転促進など）、リスク低減（ハード、ソフトの防災・減災対策）の視点から防災の取組方針に基づく施策とスケジュールを次ページのように設定します。

【再掲：防災の取組方針】

<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>取組方針
（●：リスク回避　○：リスク低減）</th></tr>
<tr><td rowspan="3">洪水</td><td>浸水深 3.0m 以上</td><td rowspan="2">❶市街化区域では居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。</td></tr>
<tr><td>家屋倒壊等氾濫想定区域</td></tr>
<tr><td>浸水想定区域全般</td><td>①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">津波</td><td>浸水深 2.0m 以上</td><td>❶市街化区域では居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。</td></tr>
<tr><td>臨海部</td><td rowspan="2">❶市街化区域では高リスクの高潮浸水想定区域は居住誘導区域からの除外を基本とします。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">高潮</td></tr>
<tr><td colspan="2">土砂災害</td><td>❶市街化区域では災害レッドゾーン（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。その他地域でも、安全な地域への居住促進などを検討します。
①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。</td></tr>
<tr><td colspan="2">大規模盛土造成地</td><td>①市民等の防災意識向上を図ります。</td></tr>
<tr><td colspan="2">液状化</td><td>①市民等の防災意識向上を図ります。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震</td><td>①市民等の防災意識向上を図ります。
②施設等の整備による災害リスクの低減に努めます。
③住宅・建築物等の耐震化を促進します。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">共通</td><td>避難</td><td>①市民等の防災意識向上を図ります。
④適切な情報発信による避難行動の円滑化を図ります。
⑤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。
⑥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。</td></tr>
<tr><td>緊急輸送道路</td><td>⑦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。</td></tr>
</table>

取組施策 （◆：ハード施策　◇：ソフト施策） （●・○：対応する取組方針（前ページ）の番号）		実施主体	項目							スケジュール		
			洪水	高潮	津波	土砂	大規模盛土造成地	液状化	地震	短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
リスク回避	◇居住誘導区域の見直し　❶	市	○	○	○	○				⇢	⇢	→
	◇土砂災害警戒区域等の指定　❶	県				○				→		
	◇市街化調整区域における開発許可の厳格化　❶	県 市	○	○	○	○				⇢	⇢	→
	◇安全な地域への居住促進の検討　❶	市	○	○	○	○				⇢	⇢	→
基盤・施設等の整備												
リスク低減	◇住宅・建築物等の耐震化　③ ・木造住宅耐震化促進　等	市							○	⇢	⇢	→
	◆◇避難路・避難場所の確保　⑤	市	○	○	○	○	○	○	○	⇢	⇢	→
	◆◇交通インフラの確保　⑦ ・道路施設の老朽化対策 ・農道・農道橋等の保全対策の推進 ・ブロック塀の点検等の普及啓発　等	市	○	○	○	○	○	○	○	⇢	⇢	→
	◇防災行政無線等による災害情報の伝達　④	市	○	○	○	○	○	○	○	⇢	⇢	→
	◆森林の整備等　②	市	○			○			○	⇢	⇢	→
	◆農村地域レベルでの総合的な防災・減災対策の推進　②	市	○			○			○	⇢	⇢	→
	◆河川対策の推進　② ・浚渫工事　等	県 市	○							⇢	⇢	→
	◆津波防災施設の整備　②	県 市		○	○					⇢	⇢	→
市民等の防災意識の向上												
リスク低減	◇ハザードマップ等の作成・周知　①	市	○	○	○	○	○	○	○	⇢	⇢	→
	◇地域防災力の強化　①⑥ ・自主防災組織のカバー率増加促進　等	市	○	○	○	○	○	○	○	⇢	⇢	→
	◇避難行動要支援者等への支援　①⑥	市	○	○	○	○	○	○	○	⇢	⇢	→

→：当該時点で着手・完了する施策　　⇢：継続的に実施する施策

※取組施策は、君津市国土強靭化地域計画と君津市地域防災計画の内容と整合をとり設定

第６章　計画の推進

６－１　定量的な目標値等の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　96
６－２　計画の評価・管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　99

６－１　定量的な目標値等の設定

まちづくりの方針、防災まちづくりの方針を踏まえて、「都市機能」「居住」「公共交通」「防災」に関す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。

１　都市機能に関する目標値

人口減少、高齢化が進行する中でも、都市機能誘導に関する施策を推進することにより、都市機能誘導区域内において誘導施設が維持・充実されているかを確認するための目標値

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）

現状値	目標値	長期目標値
40 令和 4(2022)年度	40 以上 令和 12(2030)年度	40 以上 令和 22(2040)年度

２　居住に関する目標値

人口減少、高齢化が進行する中でも、居住誘導に関する施策を推進することにより、推計値よりも居住誘導区域内の人口密度の低下が抑制されているかを確認するための目標値

居住誘導区域内の人口密度（人/ha）

現状値	目標値	長期目標値
44.3※1 令和 2(2020)年度	40.6 以上 令和 12(2030)年度	40 以上 (人口集中地区(DID)設定の基準) 令和 22(2040)年度
参考）現状のまま推移すると	推計値 40.6※2 令和 12(2030)年度	推計値 36.1※2 令和 22(2040)年度

3　公共交通に関する目標値

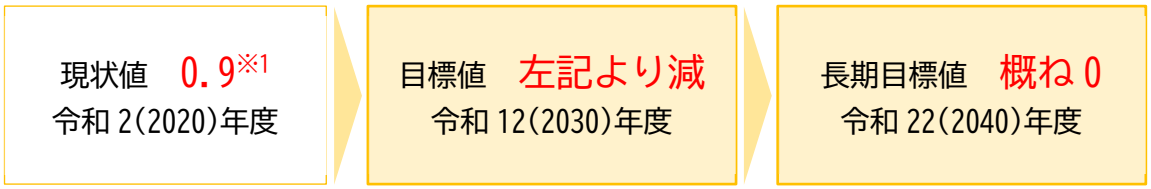
人口減少、高齢化が進行する中でも、公共交通に関する施策を推進することにより、推計値よりも居住誘導区域内の公共交通徒歩圏内の人口密度の低下が抑制されているかを確認するための目標値

居住誘導区域内の公共交通徒歩圏内（鉄道駅から 800m、バス停から 300m）の人口密度（人/ha）

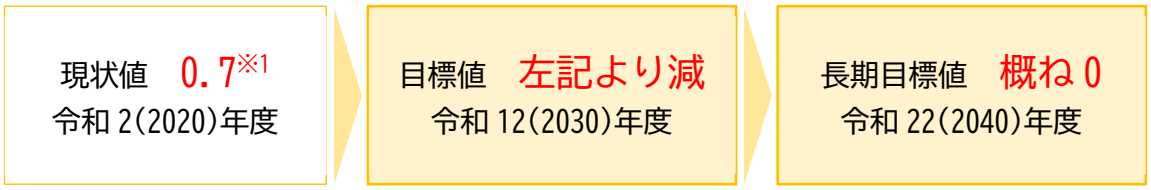
4　防災に関する目標値

防災に関する施策を推進することにより、居住の安全性が向上しているかを確認するための目標値

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（%）



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（%）



自主防災組織カバー率（%） ※3

現状値	目標値	長期目標値
85.4 令和 3(2021)年度	91.4 令和 8(2026)年度	左記より増 令和 22(2040)年度

住宅の耐震化率（%） ※4

現状値	目標値	長期目標値
88 平成 30(2018)年度	95 令和 7(2025)年度	左記より増 令和 22(2040)年度

5　期待される効果

都市機能、居住、公共交通、防災の目標値達成により期待される効果

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） ※5

現状値	目標値	長期目標値
41.1 令和 2(2020)年度	50 令和 8(2026)年度	左記より増 令和 22(2040)年度

※1 現状値：令和 2（2020）年国勢調査結果を将来人口・世帯予測ツール V2（国土交通省　国土技術政策総合研究所）にならい作成した 100m×100m メッシュ人口により算出
※2 推計値：将来人口・世帯予測ツール V2（国土交通省　国土技術政策総合研究所）における令和 12（2030）年度、令和 22（2040）年度の 100m×100m メッシュ人口により算出
※3 自主防災組織カバー率：君津市総合計画から現状値、目標値を設定
※4 住宅の耐震化率：君津市耐震改修促進計画から現状値、目標値を設定
※5 期待される効果は君津市総合計画「まち・ひと・しごと創生」総合戦略編の基本目標 6 から現状値、目標値を設定

6－2　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、君津市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。

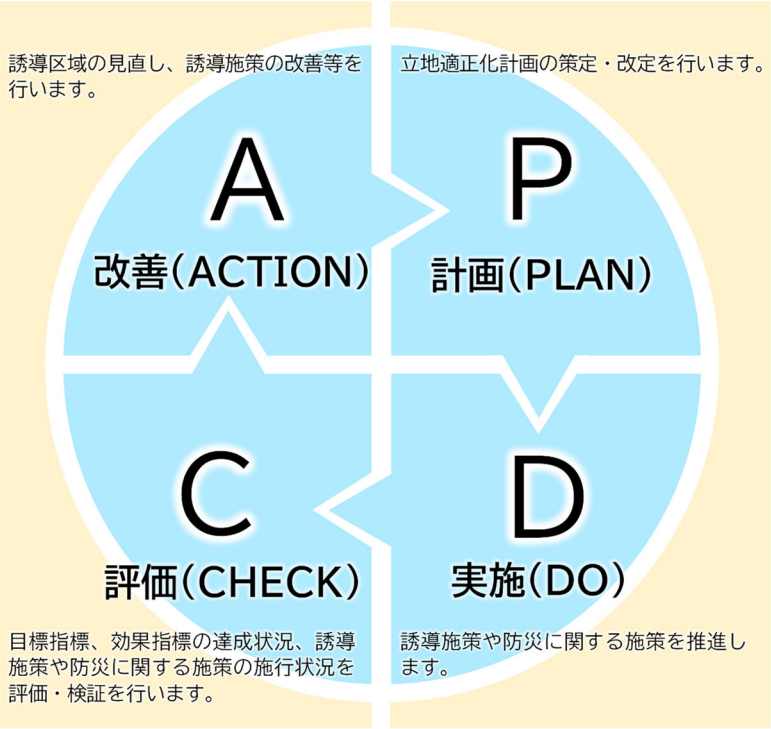


図　計画の評価・管理・見直しのイメージ

第７章　届出制度

届出制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 100

届出制度の概要

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などには、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。

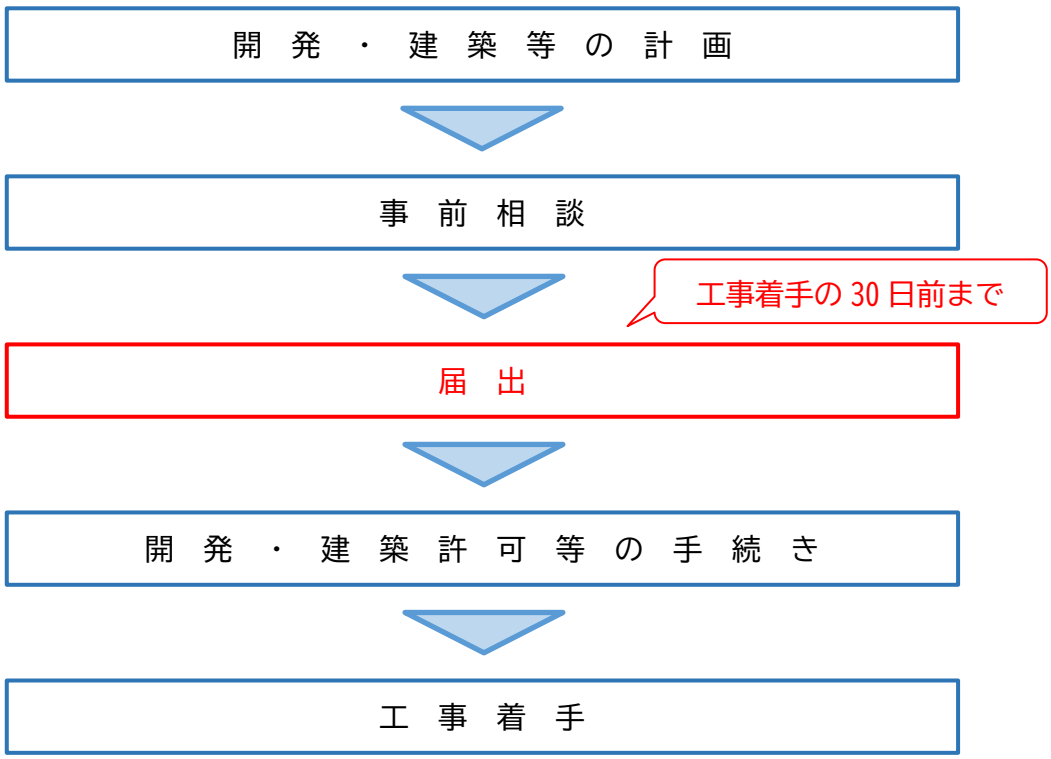
この届出は、本市の目指すまちづくりの実現のため、住宅開発や誘導施設の立地について市が情報把握をすることを目的としています。

1　居住誘導区域外での住宅の開発・建築等

2　都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

3　都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

【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。

1　居住誘導区域外での住宅の開発・建築等

都市再生特別措置法第88条に基づき、居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。

(1)　届出の対象

【開発行為】

①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

②1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為（1,000 ㎡以上）

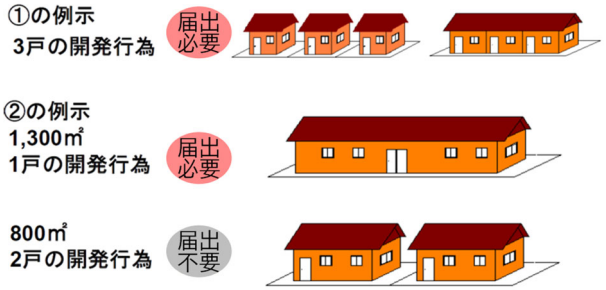


図　開発行為の例

【建築等行為】

①3 戸以上の住宅の新築

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

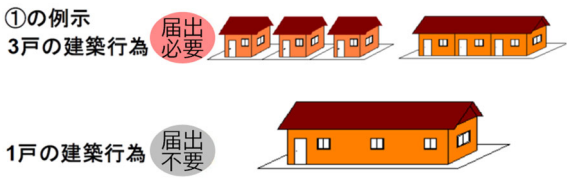


図　建築等行為の例

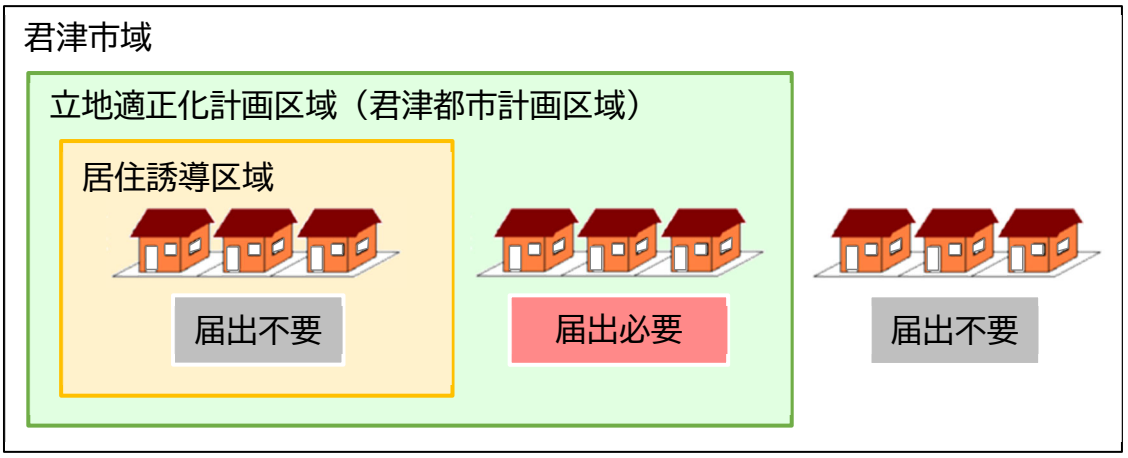


図　届出の対象区域イメージ

(2)　届出を要しない行為

・住宅等で仮設のもの、または農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為

・非常災害のため必要な応急措置として行う行為

・都市計画事業の施行として行う行為　等

2　都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

都市再生特別措置法第108条に基づき、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合には、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。

(1)　届出の対象

【開発行為】

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【建築等行為】

・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合

・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

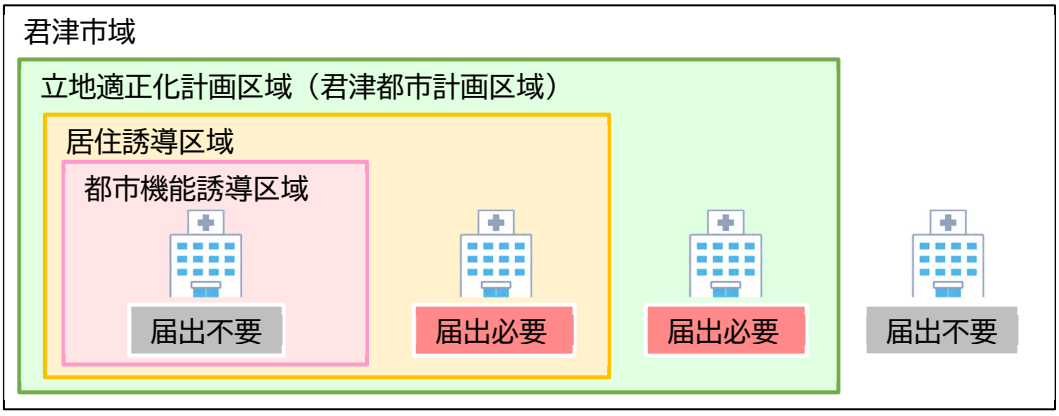


図　届出の対象区域イメージ

(2)　届出を要しない行為

・当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為

・非常災害のため必要な応急措置として行う行為

・都市計画事業の施行として行う行為　等

3　都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

都市再生特別措置法第108条の2に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止をする場合には、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。

(1)　届出の対象

・誘導施設を休止または廃止する場合

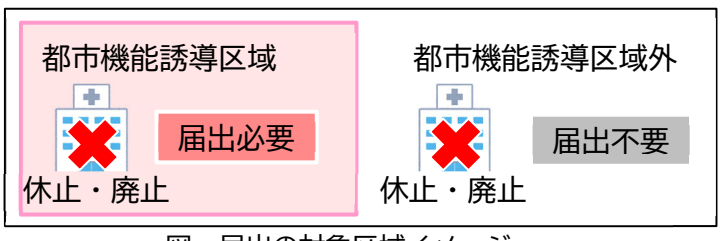


図　届出の対象区域イメージ

参考資料

参－１　コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（令和４年度）・・・・・ 103
参－２　策定の体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 114
参－３　策定の過程・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 115
参－４　市民参加の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 116
参－５　庁内検討委員会設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 118
参－６　検討専門委員会設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 121
参－７　検討専門委員会　名簿・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 123
参－８　諮問書・答申書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 124
参－９　用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 125

参－１　コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（令和４年度）

国土交通省では、コンパクトシティの形成に関係する施策や、コンパクトシティの形成に取り組む際に同時に検討することが想定される施策について、支援措置をまとめています。

令和4（2022）年度の支援措置は以下のとおりです。

年度ごとに新設、拡充等の変更がありますので、最新の状況や事業の詳細については、国土交通省ウェブサイトをご参照ください。

１　立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置

（1）　計画策定に関する支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域
集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）	立地適正化計画の計画策定に対して支援。又は ・計画の変更や防災指針の作成に対しても支援可能 ・複数市町村が共同で策定する場合も支援可能 ・県、市町村、市町村都市再生協議会等が立地適正化計画の広域的な方針を作成する場合も支援可能	都市計画区域内

（2）　都市機能誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域
集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）	都市機能の集約地域への立地誘導のため、都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却（延床面積1,000㎡以上※の医療・福祉等施設等の誘導施設）・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る。 また、立地適正化計画に跡地等管理区域として位置づけられた区域における建築物の跡地等の適正管理に必要な経費（調査検討経費、専門家派遣経費、敷地整備経費）について補助を行う。 ※令和２年度より、人口10万人未満かつ人口減少率が20%以上の都市については、延床面積500㎡以上へ緩和。	都市機能誘導区域内
都市構造再編集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。 〇事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等 ※民間事業者等については、誘導施設整備が対象 〇対象事業：誘導施設（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援）、公共公益施設の整備　等 ※誘導施設整備は都市機能誘導区域内に限る	都市機能誘導区域内等 居住誘導区域内等

事業名	事業概要	対象区域
都市構造再編集中支援事業 （前頁の続き）	令和 4 年度、以下の改正を実施（誘導施設関連） ・複数市町村からなる圏域で広域的な立地方針を定めた場合、基幹的誘導施設の整備が行えることとし、整備に要する費用は連携自治体数に 12 億円を乗じた金額を限度とする。この場合、圏域内の自治体における同種の誘導施設の整備に要する費用は 9 億円を限度とする。 ・誘導施設（基幹的誘導施設含む）の事業主体として都道府県等（市町村以外の地方公共団体）を加える。 ・誘導施設の整備に加え、立地適正化計画に基づいて誘導施設が統廃合されたことにより廃止された施設の除却等を支援対象に追加する。	都市機能誘導区域内等 居住誘導区域内等
都市再生区画整理事業	防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため施行する土地区画整理事業等の支援を行う。	都市機能誘導区域内
市街地再開発事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。	都市機能誘導区域内
防災街区整備事業	密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業等について、交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。	都市機能誘導区域内
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加し、支援を行う。	都市機能誘導区域内
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加する。また、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う	都市機能誘導区域内
住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う。	都市機能誘導区域内（注 1）

事業名	事業概要	対象区域
住宅市街地総合整備事業 （都市再生住宅等整備事業）	快適な居住環境の創出、都市機能の更新等を目的として実施する住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等（住宅、店舗、事務所等）を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業に対する支援を行う。	都市機能 誘導区域内
住宅市街地総合整備事業 （住宅団地ストック活用型）	良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う。	都市機能 誘導区域内
バリアフリー環境整備 促進事業	高齢者・障害者に配慮したまちづくりを推進し、高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加し、支援を行う。	都市機能 誘導区域内 （注 1）
スマートウェルネス 住宅等推進事業	「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行い、整備を支援する。	都市機能 誘導区域内 （注 1）
官民連携まちなか再生 推進事業	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、未来ビジョンに基づく自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験、コワーキング・交流施設整備等に要する経費を支援。	都市機能 誘導区域内 居住誘導 区域内等
都市再生コーディ ネート等推進事業 【都市再生機構による支援】	都市再生機構において、低未利用地の有効利用の促進及び都市再生に民間を誘導するための条件整備として行う既成市街地の整備改善のため、土地区画整理事業や防災公園街区整備事業等の手法により低未利用地の有効利用や都市の防災性の向上を図るべき地区等において、計画策定、事業化に向けたコーディネート等を行う。また、立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくりの推進に向けた都市機能誘導の促進のため、都市機能の立地に至るまでのコーディネート等を行う。	都市機能 誘導区域内 （注 1）
特定地域都市浸水被害 対策事業	現行では、下水道法に規定する「浸水被害対策区域」において、下水道管理者及び民間事業者等が連携して、浸水被害の防止を図ることを目的に、地方公共団体による下水道施設の整備、民間事業者等による雨水貯留施設等の整備に係る費用の補助を行っている。 平成 29 年度より、対象となる地区に、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画に定められた「都市機能誘導区域」を追加。（ただし、市街地の形成に合わせて下水道を新規に整備する区域であって、市町村の総事業費が増大しないものに限る。） また、補助対象範囲に、民間事業者等が特定地域都市浸水被害対策計画に基づき整備する雨水浸透施設を追加。	都市機能 誘導区域内

注 1：区域について別途要件があります。
→鉄道若しくは地下鉄の駅から半径 1㎞ の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所・停車場から半径 500m の範囲内（いずれもピーク時運行本数（片道）が 3 本以上）等

【金融措置】

事業名	事業概要	対象区域
まち再生出資 【民都機構による支援】	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資等を実施。 また、当該認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等+誘導施設の整備費を支援限度額とする。	都市機能 誘導区域内
共同型都市再構築 【民都機構による支援】	①地域の生活に必要な都市機能の増進又は②都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が当該事業の施行に要する費用の一部を負担し、民間事業者とともに自ら当該事業を共同で施行し、これにより取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する。 都市機能誘導区域内で行われる認定事業（誘導施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）については、公共施設等＋誘導施設の整備費を支援限度額とする。 平成 30 年度より、建物竣工後に事業者へ譲渡せず、民都機構が公共公益施設等の持分を一定期間保有しながら自治体等へ賃貸する、「公民連携促進型」を同機構の業務に追加。これにより、自治体の費用負担を平準化させ、民間事業者のリスクを軽減することで、民間都市開発事業による公共公益施設等の更新・再編等を加速化。	都市機能 誘導区域内
都市環境維持・改善事業資金融資	地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度	都市機能 誘導区域内
（都市再生機構出資金） 都市・居住環境整備推進出資金 ＜まちなか再生・まちなか居住推進型＞	都市再生機構において、まちの拠点となる区域での土地の集約化等権利調整を伴う事業を行うことにより、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を促進。	都市機能 誘導区域内 （注 1）
（都市再生機構出資金） 都市・居住環境整備推進出資金 ＜都市機能更新型＞	都市再生機構において、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の都市機能更新事業を行うことにより、都市機能の更新を促進。	都市機能 誘導区域内 （注 1）
（都市再生機構出資金） 都市・居住環境整備推進出資金 ＜居住環境整備型＞	四大都市圏等の既成市街地において、大規模工場跡地等の用地先行取得や民間事業者による良質な賃貸住宅の供給支援等により、都市再生に必要な市街地住宅の整備を推進し、民間を都市再生に誘導するとともに、リニューアル、建替等を複合的に活用したストックの再生や、地域施策と連動したストックの有効活用を行い、都市再生機構の既存賃貸ストックの有効活用を図る。	都市機能 誘導区域内

注 1：区域について別途要件があります。
→鉄道若しくは地下鉄の駅から半径 1㎞ の範囲内又はバス若しくは軌道の停留所・停車場から半径 500m の範囲内（いずれもピーク時運行本数（片道）が 3 本以上）等

（3）　居住誘導区域内等で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域
市民緑地等整備事業	地方公共団体等が市民緑地契約等に基づく緑地等の利用又は管理のために必要な施設整備を行うことで、低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組に対して支援を行う事業である。原則面積要件は 2ha 以上であるが、居住誘導区域等においては 0.05ha 以上に緩和している。 都市公園が未だ不足している地域において、土地所有者の協力の下、民間主体が空き地等を公園的な空間として整備・公開する取組を推進する市民緑地認定制度を活用し、緑地保全・緑化推進法人又は都市再生推進法人が行う園路・広場等の施設整備に対しても支援を実施。	居住誘導区域内
都市構造再編集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的として、R2 年度において、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、個別支援制度として創設。 〇事業主体：市町村、市町村都市再生協議会、民間事業者等 ※民間事業者等については、誘導施設整備が対象 〇対象事業：誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)、公共公益施設の整備 等 ※誘導施設整備は都市機能誘導区域内に限る	都市機能誘導区域内 居住誘導区域内等
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について支援。 立地適正化計画における防災指針に即して行われる事業について、対策工事等の国費率を嵩上げ。	居住誘導区域内
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に居住誘導区域おいて一定の要件を満たす区域を追加し、支援を行う。	居住誘導区域内
公営住宅整備事業（公営住宅の現地、非現地建替えの支援）	公営住宅を除却し、居住誘導区域内または市街化調整区域内、土砂災害特別警戒区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する補助を行う。	居住誘導区域内 市街化調整区域内、土砂災害特別警戒区域内

事業名	事業概要	対象区域
市民農園等整備事業	居住誘導区域外や、居住誘導区域内（教育・学習又は防災に係る計画等の位置づけがある生産緑地の買取り申出に基づき農地の買取りを行う場合に限る）において市民農園整備の交付対象事業要件の緩和(原則面積 0.25ha 以上を 0.05ha 以上に引き下げ)を行い、まちの魅力・居住環境の向上を図ることや郊外部において都市的土地利用の転換を抑制し、緑と農が調和した低密度な市街地の形成に寄与する。 平成 29 年度より､条例で生産緑地の規模に関する条件が定められている場合にあっては､0.03ha 以上 0.05ha 未満の範囲内で当該条例で定める規模まで面積要件を緩和。	居住誘導区域内外
地域居住機能再生推進事業	多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。公的賃貸住宅の管理戸数の要件は、原則概ね 1,000 戸以上としているが、整備地区が三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域内等に存する場合には、管理戸数の合計が概ね 100 戸以上であることに緩和している。	居住誘導区域内
住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）	良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う。	居住誘導区域内

【金融措置】

事業名	事業概要	対象区域
フラット 35 地域連携型（住宅金融支援機構による支援）	平成 29 年度より、コンパクトシティ形成等の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による住宅の建設・購入（付随する改修・除却を含む。）に対する財政的支援とあわせて、住宅金融支援機構によるフラット 35 の金利を引き下げる。 【支援内容】 居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の建設・購入に対し、住宅ローン（フラット 35）の金利引下げ（当初 5 年間、0.25%引下げ）	居住誘導区域内

（4）　立地適正化区域内で活用可能な支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域
都市・地域交通戦略推進事業	都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。（居住誘導区域内で、人口密度が 40 人/ha 以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等）	立地適正化計画区域内
都市・地域交通戦略推進事業（補助金）	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律等に基づく協議会等に対して、都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う。（居住誘導区域内で、人口密度が 40 人/ha 以上の区域で行う事業、居住誘導区域外で行う施設整備で、都市機能誘導区域間を結ぶバス路線等の公共交通にかかるもの等） 令和 3 年度より、整備計画の作成に関する事業については、法定化を見据えた任意協議会も対象に追加	立地適正化計画区域内

（5）　立地適正化計画を策定する都市において活用可能な支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	対象区域
都市公園ストック再編事業	地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、地方公共団体における都市公園の機能や配置の再編を図る。 令和元年度より、都市公園の再編・集約化に必要な調査やコーディネートなどソフト面の取組を支援対象に追加。	立地適正化計画策定都市

（6）　立地適正化計画に関連する地方財政措置

【地方財政措置】

事業名	事業概要	対象区域
公共施設等の適正管理に係る地方財政措置（公共施設等適正管理推進事業債）	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、 ①個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業、転用事業 ②立地適正化計画に基づく地方単独事業等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方財政措置等を講じる。 令和 4 年度においては、令和 8 年度まで 5 年間事業期間を延長するとともに、対象事業に新たに「脱炭素化事業」等を追加。	－

2　関係施策との連携に当たって活用可能な支援措置

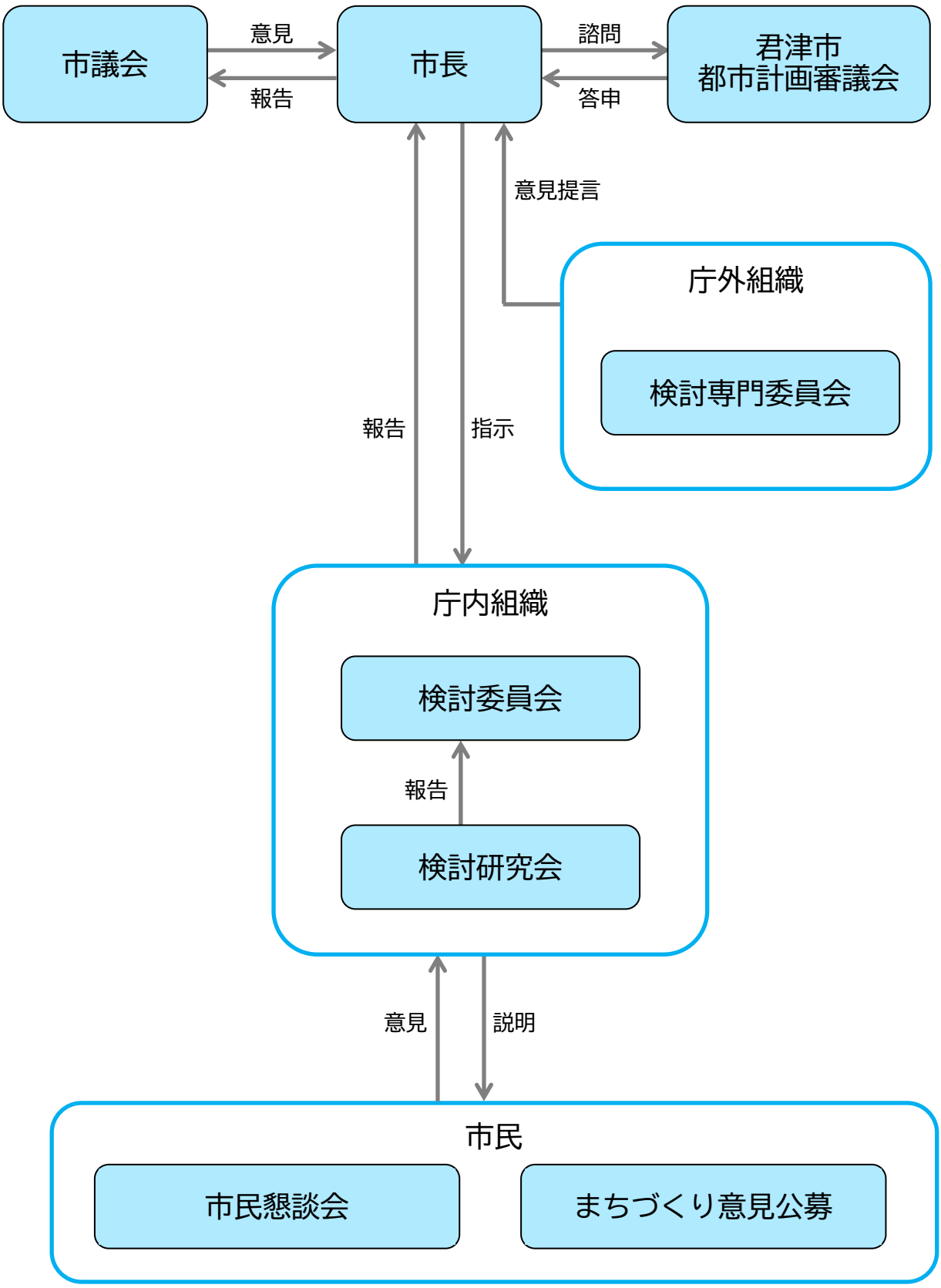
総合的な支援
・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・地方創生推進交付金 ・スマートシティモデルプロジェクト ・都市空間情報デジタル基盤構築支援事業 ・地域脱炭素実現に向けた再エネの最大限導入のための計画づくり支援事業 ・地域脱炭素移行・再エネ推進交付金
地域公共交通との連携の視点
(1) 地域公共交通等に関する計画策定の際に活用できる支援措置 ・地域公共交通確保維持改善事業（地域公共交通調査等事業） ・街路交通調査費 ・地域公共交通計画等の作成と運用の手引き ・地域公共交通支援センター ・地域内の共同輸配送の促進 (2) 地域公共交通に関する事業に活用できる支援措置 ・地域公共交通確保維持改善事業 ・新モビリティサービス推進事業 ・都市・地域交通戦略推進事業 ・街路事業 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・住宅市街地総合整備事業（拠点開発型、街なか居住再生型） ・（独）鉄道建設・運輸施設整備支援機構の出資等制度 ・次世代ステーション創造事業（鉄道駅総合改善事業費補助） ・都市鉄道利便増進事業(速達性向上事業) ・幹線鉄道等活性化事業（地域公共交通計画事業） ・都市鉄道整備事業（地下高速鉄道） ・医療施設等設備整備費補助金（へき地患者輸送車（艇）整備事業） ・低炭素化に向けた LRT・BRT 導入利用促進事業 ・再エネ×電動車の同時導入による脱炭素型カーシェア・防災拠点化促進事業 (3) 歩行空間等の改善に活用できる制度 ・駐車場法の特例制度 ・都市・地域交通戦略推進事業 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・まちなかウォーカブル推進事業 ・まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（基本編） ・まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（実践編－調査・分析） ・まちの活性化を測る歩行量調査のガイドライン ・都市のスポンジ化対策 活用スタディ集
都市再生・中心市街地活性化との連携の視点
(1) 中心市街地の活性化等に対する支援措置 ・地域再生エリアマネジメント負担金制度 ・商店街活性化促進事業 ・特定民間中心市街地経済活力向上事業計画の認定 ・民間中心市街地商業活性化事業計画の認定 ・認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく中小小売商業高度化事業の用に供する土地等を譲渡した際の譲渡所得の特別控除 ・特定民間中心市街地経済活力向上事業の用に供する不動産の取得又は建物の建築をした際の登録免許税の軽減 ・企業活力強化貸付における企業活力強化資金 ・地域の持続的発展のための中小商業者等の機能活性化事業（地域商業機能複合化推進事業）

都市再生・中心市街地活性化との連携の視点（前頁の続き）
(2) まちなかにおける都市機能の誘導・更新、市街地整備等に対する支援措置 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・都市再生整備計画事業（歴史まちづくりの推進） ・都市・地域交通戦略推進事業 ・まちなかウォーカブル推進事業 ・官民連携まちなか再生推進事業 ・景観改善推進事業 ・都市再生区画整理事業 ・都市再開発支援事業（都市局） ・基本計画等作成等事業（住宅局） ・市街地再開発事業 ・優良建築物等整備事業 ・共同型都市再構築業務（民都機構による支援） ・まち再生出資業務（民都機構による支援） ・メザニン支援業務（民都機構による支援） ・まちづくりファンド支援業務（民都機構による支援） ・まちなか公共空間等活用支援事業（民都機構による支援） ・居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置【税制措置】固定資産税・都市計画税 ・都市再生コーディネート（都市再生機構による支援） ・まちなか再生・まちなか居住推進のための環境整備の推進（都市再生機構による支援） ・都市機能更新型土地区画整理事業等の推進（都市再生機構による支援） ・立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）を活用した都市のスポンジ化対策 ・低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置 ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例 ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 ・クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進 ・新しい時代の流れに応じた不動産投資市場の形成促進 ・不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置 ・不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック ・J リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置 ・特定地域都市浸水被害対策事業 ・まちの活性化を測る歩行量調査のガイドライン
健康・医療・福祉との連携の視点
(1) 地域包括ケアシステムの構築等に向けた支援措置 ・スマートウェルネス住宅等推進事業 ・多機関の協働による包括的支援体制構築事業 (2) ガイドラインの発出や要綱改訂等 ・健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン ・健康・医療・福祉のまちづくりの手引き－地区レベルの診断と処方箋－ ・まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量（歩数）調査のガイドライン ・コンパクトシティに向けた取組と整合する介護施設等の整備の推進 (3) 中心拠点・生活拠点形成に向けた支援措置 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・UR 団地における地域医療福祉拠点化の推進 (4) 医療計画制度による支援措置 ・医療提供体制施設整備交付金 ・医療計画（医療提供体制確保に関する基本方針 等） (5) バリアフリー環境整備に向けた支援措置 ・バリアフリー環境整備促進事業 ・地域公共交通確保維持改善事業（地域公共交通バリア解消促進等事業）（地域公共交通バリアフリー化調査事業） (6) 健康増進に向けた支援措置 ・地域の健康増進活動支援事業

子育て支援との連携の視点
(1) 中心拠点・生活拠点形成に向けた支援措置 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 (2) 待機児童解消等の推進に向けた支援措置 ・待機児童解消を確実なものとするための保育の受け皿拡大 ・賃借料加算の充実（公定価格の改善事項） ・多様な保育の充実 ・保育の受け皿の整備等を促進するための税制上の所要の措置（企業主導型保育） ・保育の受け皿の整備等を促進するための税制上の所要の措置（家庭的保育事業、居宅訪問型保育事業又は事業所内保育事業）
都市農業との連携の視点
(1) 農地保全・活用施策 ・農山漁村振興交付金 ・都市農地の貸借の円滑化に伴う税制上の措置 ・都市農地の保全のための所要の措置 ・市民農園等整備事業 (2) その他の施策 ・市民緑地等整備事業 ・市民緑地認定制度の創設に伴う特例措置 ・集約都市形成支援事業(コンパクトシティ形成支援事業) ・グリーンインフラ活用型都市構築支援事業
公共施設再編との連携の視点
(1) まちづくりと連携した公共施設再編への取組に関する支援措置 ・まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン ・集約都市形成支援事業(コンパクトシティ形成支援事業) ・不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック (2) 公共施設等総合管理計画の策定及び公共施設の集約化等に関する支援措置 ・公共施設等の適正管理に係る地方財政措置（公共施設等適正管理推進事業債） (3) 国公有財産の最適利用を図る際に活用可能な支援措置 ・国公有財産の最適利用 (4) 地方公共団体が官民連携の推進に向けて活用可能な支援措置 ・先導的官民連携支援事業 ・ブロックプラットフォームを活用した PPP/PFI 案件形成の促進 ・PRE 戦略を実践するための手引書 ・公的不動産（PRE）の活用事例集 ・公的不動産（PRE）ポータルサイト ・公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～不動産証券化手法を用いた PRE 民間活用のガイドライン～ ・公的不動産（PRE）の民間活用推進のための人材育成支援 (5) 公共施設の整備等に関する支援措置 ・官民連携基盤整備推進調査費 ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・都市再生区画整理事業 ・市街地再開発事業 ・優良建築物等整備事業 ・共同型都市再構築業務（民都機構による支援） ・まち再生出資業務（民都機構による支援） ・都市公園ストック再編事業
住宅政策との連携の視点
・地域住宅団地再生事業 ・既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替えの促進 ・スマートウェルネス住宅等推進事業 ・公営住宅整備事業（公営住宅の現地、非現地建替えに対する支援） ・UR 団地における近接地建替えの実施

住宅政策との連携の視点（前頁の続き）
・住宅市街地総合整備事業（拠点開発型） ・住宅市街地総合整備事業（都市再生住宅等整備事業） ・住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型） ・空き家対策総合支援事業 ・地域居住機能再生推進事業 ・フラット 35 地域連携型（住宅金融支援機構による支援） ・空き家・空き地等の流通の活性化の推進 ・クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進 ・不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置 ・不動産特定共同事業（FTK）の利活用促進ハンドブック ・Ｊリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る特例措置 ・新しい時代の流れに応じた不動産投資市場の形成促進
学校・教育との連携の視点
(1) 学校施設の有効活用等の支援措置 ・公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続の簡素化・弾力化 ・公立小学校・中学校の適正規模・適正配置等に関する手引 ・報告書「学習環境の向上に資する学校施設の複合化の在り方について」 ・体育・スポーツ施設整備（学校施設環境改善交付金） ・都市構造再編集中支援事業
防災との連携の視点
(1) 面的な整備により対象地区の防災性向上を図る事業への支援措置 ・防災街区整備事業 ・都市再生整備計画事業 ・都市再生区画整理事業 ・市街地再開発事業 ・都市防災総合推進事業 ・宅地耐震化推進事業 (2) 防災機能を併せて整備する建築物への支援措置 ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業 ・共同型都市再構築業務（民都機構による支援） ・メザニン支援業務 (3) その他の施策 ・集約都市形成支援事業(コンパクトシティ形成支援事業) ・都市構造再編集中支援事業 ・想定最大規模の洪水、内水、高潮、津波の浸水想定区域指定及びハザードマップ作成の推進 ・特定都市河川流域における支援制度 ・地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業 ・防災集団移転促進事業
広域連携の視点
(1) 複数市町村が連携したコンパクトシティの形成に関する支援措置 ・集約都市形成支援事業(コンパクトシティ形成支援事業) ・都市構造再編集中支援事業 ・都市再生整備計画事業 ・都市・地域交通戦略推進事業 ・鉄道沿線まちづくりガイドライン ・都市再生コーディネート（都市再生機構による支援） (2) 連携中枢都市圏の形成に関する措置 ・連携中枢都市圏構想の推進

参－２　策定の体制


市議会
意見
報告
市長
諮問
答申
君津市
都市計画審議会
意見提言
庁外組織
検討専門委員会
報告
指示
庁内組織
検討委員会
報告
検討研究会
意見
説明
市民
市民懇談会
まちづくり意見公募

令和３（2021）年度	10 月 5 日	第１回検討研究会【書面開催】
	11 月 25 日	第２回検討研究会
	12 月 14 日	第１回検討専門委員会
	12 月 23 日	第１回検討委員会
	1 月 17 日	第３回検討研究会
	1 月 27 日 ～ 2 月 3 日	第２回検討委員会【書面開催】
	2 月 15 日 ～ 2 月 22 日	第２回検討専門委員会【書面開催】
	3 月 24 日	君津市都市計画審議会
令和４（2022）年度	4 月 21 日 ～ 4 月 27 日	第１回検討研究会【書面開催】
	5 月 20 日 ～ 5 月 31 日	第１回検討委員会【書面開催】
	5 月 31 日	第１回検討専門委員会
	7 月 13 日 ～ 7 月 20 日	第２回検討専門委員会
	7 月 22 日	君津市都市計画審議会
	8 月 19 日	市民懇談会（生涯学習交流センター）
	8 月 20 日	市民懇談会（生涯学習交流センター）
	8 月 23 日	市民懇談会（小櫃公民館）
	8 月 24 日	市民懇談会（清和公民館）
	8 月 26 日	市民懇談会（上総地域交流センター）
	8 月 19 日 ～ 8 月 31 日	まちづくりに関するアンケート
	10 月 12 日 ～ 10 月 20 日	第３回検討専門委員会【書面開催】
	11 月 25 日	君津市都市計画審議会
	12 月 19 日 ～ 1 月 18 日	まちづくり意見公募
	2 月 7 日	第４回検討専門委員会
	2 月 21 日	君津市都市計画審議会（諮問・答申）

参－４　市民参加の状況

◆　市民懇談会（パネル展示式オープンハウス）

開催期間：令和４年８月19日（金）生涯学習交流センター
〃　　20日（土）生涯学習交流センター
〃　　23日（火）小櫃公民館
〃　　24日（水）清和公民館
〃　　26日（金）上総地域交流センター

参加者数：97人

◆　まちづくりに関するアンケート

Webによる調査：令和４年８月19日から８月31日まで

アンケート用紙による調査：市民懇談会会場にて実施

回収票数：904件（Web回答890件、アンケート用紙での回答14件）

◇　結果の概要

【君津市のまちづくりについて】

〇君津市がこれからまちづくりで力を入れて欲しいこと（上位３項目）

①鉄道やバスなどの公共交通が充実した移動に便利なまち
②子育て支援が充実した、安心して子育てできるまち
③駅や公共施設など人が集まる場所が活性化されたまち

〇君津駅周辺を活性化するには、どのような施策が効果的だと思うか（上位３項目）

①商業施設や病院などが集まっていること
②空き地を集めて（区画整理など）、商業施設や病院などの都市機能を立地
③公共施設を駅前に立地

〇空き家・空き店舗を有効活用するには、どのような施策が効果的だと思うか（上位３項目）

①空き家・空き店舗を使いたい人に紹介する制度をつくる
②空き家等の解体に対する支援制度（補助金）をつくる
③空き家・空き店舗の売却や利活用のための制度（補助金など）の充実

◆　パネル展示式オープンハウス及びアンケート調査で寄せられた君津市のまちづくりについての主な意見や要望

◇　人口減少への対策について

- 住んでもらうには子育て環境や学校の充実が必要
- 他市他県から子育て世代が移りやすい環境づくり（住む場所、仕事、子育て支援）が必要
- 企業を誘致し、働く場を増やしてほしい
- 都心まで１時間という交通利便性、地価が安いことなどをアピールして、移住を促す

◇　道路、公共交通について

- 免許返納後の移動手段が不安なので、公共交通を充実させてほしい
- バスの本数、路線数を増やす、バス停の間隔を短くするなど、車に乗れない人でも生活に支障が出ないようにしてほしい
- 駅前の開発を行うのであれば、そこに行く交通手段が必要
- 子どもが安全、安心して通学できるようにしてほしい

◇　防災について

・ 避難場所に指定されている建物が丈夫なのか不安
・ 避難場所までの経路が危険である
・ 防災行政無線が聞こえづらい地域がある

◇　駅周辺の土地利用について

・ 公共交通機関を基点としたインフラ整備や再開発が必要
・ 駅前が商業区画として機能していないと若い世代が定住しなくなり、高齢者も生活圏を狭めることになる
・ 駅周辺を活性化させてほしい

◇　ＩＣ周辺の土地利用について

・ 県内外からも人が集まる施設やイベントがあるといい
・ 道の駅、物産館、体験型施設がよい
・ 行政施設や病院を含む大きな複合商業施設を作ってほしい
・ 企業誘致してほしい

◇　観光について

・ レトロな雰囲気を体験できる施設があるとよい
・ 温泉施設を観光でうまく使えるとよい
・ 自然資源や歴史資源を活かした観光が必要
・ 観光地の周辺にある施設や交通機関を整備し、観光に来やすい環境を整える
・ 観光客を集客できるようなイベントを考えることが必要
・ 君津市の観光資源を積極的に PR することが必要

◇　自然環境、景観について

・ 自然環境を残しながらも、便利さと景観の美しさが共存したまちづくりをしてほしい
・ 美しい風格のある君津市を目指す
・ 美しい街並みを目指してほしい

◇　交流について

・ のびのびと外で運動（釣りやキャンプ場やスポーツ）を楽しめる場所がほしい
・ 雨の日でも遊べる屋内施設がほしい

◇　その他

・ 拠点に人を集めることが必要
・ 若い人の思い切ったアイデアをまちづくりに反映できるとよい
・ まちづくりを進めるためには、リーダーが必要

◆　まちづくり意見公募（パブリックコメント）

実施期間：令和 4 年 12 月 19 日から令和 5 年 1 月 18 日まで

意 見 数：1 件（提出者数　1 人）

参－５　庁内検討委員会設置要綱

○君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定庁内検討委員会設置要綱

（設置）

第１条　都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）の改定及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）の策定に関する検討を行うため、君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　委員会は、次に揚げる事項について検討する。

(1) 都市計画マスタープランに関すること。

(2) 立地適正化計画に関すること。

（組織）

第３条　委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

２　委員長は、建設部長をもって充てる。

３　委員は、別表第１に掲げる者をもって充てる。

（任期）

第４条　委員の任期は、都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画が策定される日までとする。

（委員長）

第５条　委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

（会議）

第６条　委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

２　委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

（研究会）

第７条　都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に関する研究及び調整を行い、委員会の円滑な運営を図るため、委員会に君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定庁内検討研究会（以下「研究会」という。）を置く。

２　研究会は、会長及び会員をもって組織する。
３　会長は、建設計画課長をもって充てる。
４　会員は、別表第２に掲げる者をもって充てる。
５　研究会の会議は、会長が招集し、その議長となる。
６　会長は、必要と認める者を会議に出席させ、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な書類の提出を求めることができる。
７　会長は、研究会において検討した事項を委員会に報告しなければならない。

（庶務）

第８条　委員会及び研究会の庶務は、建設部建設計画課において処理する。

（委任）

第９条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附　則

この要綱は、令和３年６月９日から施行する。

附　則

この要綱は、令和４年４月１日から施行する。

別表第１（第３条第３項）

職　名			
総務部長	企画政策部長	財政部長	市民生活部長
福祉部長	健康こども部長	経済環境部長	教育部長
消防長	農業委員会事務局長		

別表第２（第７条第４項）

職　名			
総務課長	危機管理課長	ＤＸ推進課長	企画調整課長

政策推進課長	公共施設マネジメント課長	財政課長	市民活動支援課長
小糸行政センター所長	清和行政センター所長	小櫃行政センター所長	上総行政センター所長
高齢者支援課長	障害福祉課長	こども政策課長	保育課長
経済振興課長	農政課長	環境衛生課長	環境保全課長
環境グリーン推進室長	管理課長	道路維持課長	道路整備課長
公園緑地課長	農林土木課長	建築課長	教育総務課長
学校再編推進課長	生涯学習文化課長	消防総務課長	農業委員会事務局副主幹

参－６　検討専門委員会設置要綱

君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会設置要綱

（設置）

第１条　都市計画法第１８条の２第１項に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「都市計画マスタープラン」という。）を改定、及び都市再生特別措置法８１条第１項に規定する「立地適正化計画」を策定するに当たり、君津市総合計画の都市計画分野における目標の実現を図るため、君津市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定検討専門委員会（以下「専門委員会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条　専門委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

（1）君津市の都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定に関すること

（2）前号に掲げるもののほか、都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定に係る必要な事項に関すること

（組織）

第３条　専門委員会は、１０人以内の委員をもって組織する。

２　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

（1）学識経験者

（2）市内で活動する団体の関係者

（3）市民

（4）千葉県

（5）その他市長が必要と認める者

３　専門委員会に、委員長及び副委員長各１人を置く。

４　委員長、副委員長は委員の互選により選出する。

５　委員長は、会務を総理し、専門委員会を代表する。

６　副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故あるときはその職務を代理する。

（任期）

第４条　委員の任期は、市長が委嘱した日から都市計画マスタープランが改定及び立地適正化計画が策定される日までとする。

（会議）

第５条　専門委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。ただし、最初の会議は市長が招集する。

２　委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

３　会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

４　委員長は、委員が会議に出席できない場合、その代理人による出席を求めることができる。

（事務局）

第６条　協議会の事務局は建設部建設計画課に置き、会務を処理する。

（その他）

第７条　この要綱に定めるもののほか、専門委員会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、令和３年１０月５日から施行する。

（失効）

２　この要綱は、都市計画マスタープランが改定及び立地適正化計画が策定された日限り、その効力を失う

参－７　検討専門委員会　名簿

（敬称略）

氏名	役職等	区分
寺木　彰浩	千葉工業大学 創造工学部都市環境工学科 教授	学識経験者
齊藤　敦	君津商工会議所 専務理事	市内で活動する 団体の関係者
平野　陽一	君津市社会福祉協議会 事務局長	市内で活動する 団体の関係者
佐久間　宏行	君津市農業協同組合 常務理事	市内で活動する 団体の関係者
髙橋　晴樹	日東交通株式会社 運輸部長	市内で活動する 団体の関係者
刈込　徹 （渡邉　由希夫）	君津市自治会連絡協議会	市民
酒井　康行	君津土木事務所 調整課長	千葉県

注：（　）は前任者

磯野　綾	千葉工業大学 創造工学部都市環境工学科 助教	オブザーバー

参考資料

参－８　諮問書・答申書

君建計第８５５号
令和５年２月２１日

君津市都市計画審議会
会長　佐藤　恒明　様

君津市長　石　井　宏　子

君津市立地適正化計画の策定について（諮問）

このことについて、都市再生特別措置法第８１条に規定する君津市立地適正化計画を策定するため、貴審議会に諮問します。

君都計審第４号
令和５年２月２１日

君津市長　石井　宏子　様

君津市都市計画審議会
会長　佐　藤　恒　明

君津市立地適正化計画の策定について（答申）

令和５年２月２１日付け君建計第８５５号で諮問のあった君津市立地適正化計画の策定について、下記の意見を附して、案のとおり承認します。

記

１．本計画を推進するため、市民の理解と協力が必要となることから、適切な情報発信に努めること。

２．社会情勢の変化に対応し、必要に応じて計画の見直しを実施するよう努めること。

参－９　用語解説

あ

空き家バンク	本市における空き家の有効活用を通して、定住促進及び地域の活性化を図ることを目的とし、本市での生活を希望する方に空き家の情報提供を行うもの。

か

開発行為	主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う区画形質の変更をいう。
滑動崩落	地震力及び盛土の自重による盛土の滑り出す力がその滑り面に対する最大摩擦抵抗力その他の抵抗力を上回り、盛土の地滑り的変動が生じること。
緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する基幹的な道路。
洪水浸水想定区域（計画規模）	水防法の規定に基づき計画降雨（50 年に 1 回程度の降雨）により浸水が想定される区域。
原生自然環境保全地域特別地区	人の活動の影響を受けることなく、原生の状態を維持している地域。
公共交通空白地域	地域鉄道駅またはバス停の利用圏以遠の地域。
高度利用	道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用すること。
コミュニティバス	地域住民の移動手段を確保するために地方自治体等が運行するバスのこと。
コンパクトシティ	特定の箇所に様々な都市機能や居住を集約し、都市を密な構造とすること。

さ

災害危険区域	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域。
災害レッドゾーン（土砂災害）	災害レッドゾーンのうち土砂災害関係の区域。 災害レッドゾーンとは、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域のこと。
市街化区域	市街化を促す区域のことで、都市計画区域の中で既に市街化している一団の区域や、今後、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

市街化調整区域	都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定める区域区分のうち、市街化を抑制すべき区域として定める区域。
自主防災組織	「自分たちの地域は自分たちで守る」という「共助」の精神に基づき、地域住民が団結して防災活動を行う組織のこと。
地すべり防止区域	地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発するおそれのある一定の行為を制限された区域。
事前復興	災害に備え、復興に資するソフト的対策を事前に準備することに加え、被災後の復興事業の困難さを考え、事前に復興まちづくりを実現し、災害に強いまちにしておくこと。
住生活基本計画	市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画。
浚渫	河川や港湾などで水底の土砂等を掘りあげる工事のこと。
小規模多機能型居宅介護	利用者（要介護（支援）者）の心身の状況や置かれている環境に応じて、利用者の選択に基づき、居宅に訪問し、または拠点に通わせ、もしくは拠点に短期間宿泊させ、入浴・排せつ・食事等の介護、調理・洗濯・掃除等の家事等や機能訓練を行うこと。
人口集中地区（DID）	国勢調査において設定される統計上の地区のこと。市区町村の区域内で人口密度が 4,000 人/km^2 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。
浸水被害防止区域	河川整備等の治水対策や、雨水を貯留・浸透させる流域対策を実施しても浸水被害が高頻度で発生すると見込まれる地域において、高齢者等の要配慮者をはじめとする方が予め被害を避けることができるようにすることを目的として、特定の行為について開発規制、建築規制を設ける区域。
生活利便施設	病院、店舗等の日常生活に必要な施設のこと。

た

代表交通手段	目的地までの移動でいくつかの交通手段を乗り換えた場合、その中の主な交通手段のこと。
地域地区	用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区。
地区計画	それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」。
長寿命化	建築後 30 年程度経過した公共施設を直しながら建物を使い続けること。
津波災害警戒区域	津波が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。
津波災害特別警戒区域	津波災害警戒区域のうち、津波が発生した場合に、建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域。

低未利用地	適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない「未利用地」と周辺地域の利用状況に比べて利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い「低利用地」の総称。未利用地の具体例としては、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林など。低利用地としては、暫定的（一時的）に利用されている資材置場や青空駐車場など。
投資的経費	その支出の効果が資本形成に向けられ、施設等がストックして将来に残るものに支出される経費。
特別地域	国立・国定公園の風致を維持するため、公園計画に基づいて指定される区域。
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。
都市計画基礎調査	都市計画区域について、おおむね 5 年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについて把握するための調査。
都市計画区域	自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。
都市計画事業	国土交通大臣又は都道府県知事の認可（都市計画事業認可）を得て実施される都市計画施設の整備に関する事業。
都市施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののこと。道路などの交通施設、公園・緑地などの公共空地、水道・電気などの供給処理施設など。

な

農地・採草放牧地	「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。
農用地区域	農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地。

は

バリアフリー	高齢者や障害者だけではなく、全ての人にとって日常生活の中で存在するあらゆる障壁を除去すること。
パーソントリップ調査	「どのような人が」「どのような目的で」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したかなどを調べることで、鉄道や自動車、徒歩といった各交通手段の利用割合や交通量などを求めることができる調査。
避難行動要支援者	高齢者や障害者など配慮を要する者のうち、災害発生時等に自力で避難することが困難であり、円滑かつ迅速な避難をするために、特に支援が必要な者。

扶助費	社会保障制度の一環として、生活困窮者、児童、老人、心身障害者等を援助するために要する経費。
保安林	水を育む、土砂崩れなどの災害を防止する、農地や住宅を風の害から守るといった暮らしに重要な役割を果たす森林。
防災指針	居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、まちの防災に関する機能の確保を図るための指針。

や

UIJ ターン	UIJ ターンとは、以下の頭文字をとった言葉。 U ターンとは、出身地から進学や就職のため転出した後、出身地に戻ること。 I ターンとは、出身地にかかわらず、住みたい地域を選び移り住むこと。 J ターンとは、出身地から進学や就職のため転出した後、出身地の近隣地域に戻ること。
ユニバーサルデザイン	文化・言語の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計・デザインのこと。
用途地域	住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13 種類あり、用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められる。
要配慮者利用施設	社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設。

君津市立地適正化計画

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

君　津　市