

# 2024 君津の都市計画



君津市民文化ホール周辺から空撮した君津市街地

君津市建設部建設計画課

〒299-1192

君津市久保2丁目13番1号

TEL 0439-56-1261(直通)



# 目 次

<b>I</b>	<b>君津都市計画区域の概要</b>	
1.	位置と地勢	1
2.	都市計画区域とは	1
3.	変遷	2
<b>II</b>	<b>君津都市計画</b>	
1.	都市計画の位置づけ	4
2.	都市計画一覧表	5
3.	君津都市計画決定状況一覧	6
<b>III</b>	<b>土地利用</b>	
1.	区域区分	7
2.	地域地区	8
①	用途地域	8
②	高度地区	11
③	防火地域・準防火地域	12
④	駐車場整備地区	13
⑤	生産緑地地区	14
3.	地区計画	15
<b>IV</b>	<b>都市施設</b>	
1.	道路	16
2.	駐車場	19
3.	公園緑地	20
4.	下水道	24
5.	ごみ焼却場	26
<b>V</b>	<b>市街地開発事業等</b>	
1.	土地区画整理事業	27
<b>VI</b>	<b>その他</b>	
1.	君津市立地適正化計画の居住誘導区域・都市機能誘導区域	29
2.	君津近郊緑地保全区域	31
<b>VII</b>	<b>関連計画（木更津都市計画）</b>	
1.	かずさアカデミアパーク	32
①	かずさアカデミアパークの概要	33
②	土地利用	33
③	地区計画	34
④	都市施設	35
⑤	市街地開発事業	36



# I 君津都市計画区域の概要

## 1 位置と地勢

君津市は都心から約50キロメートル、房総半島のほぼ中央に位置しています。面積は約319㎢と県下第2位の広大な市域を有し、周囲は約118 kmに及びます。東京湾に面した北西部には、世界に誇る製鐵所（日本製鉄）と整然と区画された市街地が広がり、内陸部の東部と南部には小糸川と小櫃川沿いに肥沃な農地が開け、二つの河川の上流部では、ダムや渓谷など豊かな自然を活用した観光が盛んです。



## 2 都市計画区域とは

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するため、都市計画法や関連する法令が適用される区域です。

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備、開発または保全する必要のある区域を対象に県が指定します。

したがって、都市計画区域は市町村の行政区域を単位として考えるのではなく実際の市街地の広がりや住民の生活圏域、人口、土地利用、交通量などを考慮して指定されることとなります。

また、都市として開発や整備を行う区域だけではなく、都市周辺の農地や自然環境などの保全すべき区域も都市計画区域に含めることで適正な市街化の誘導を図ることとしています。

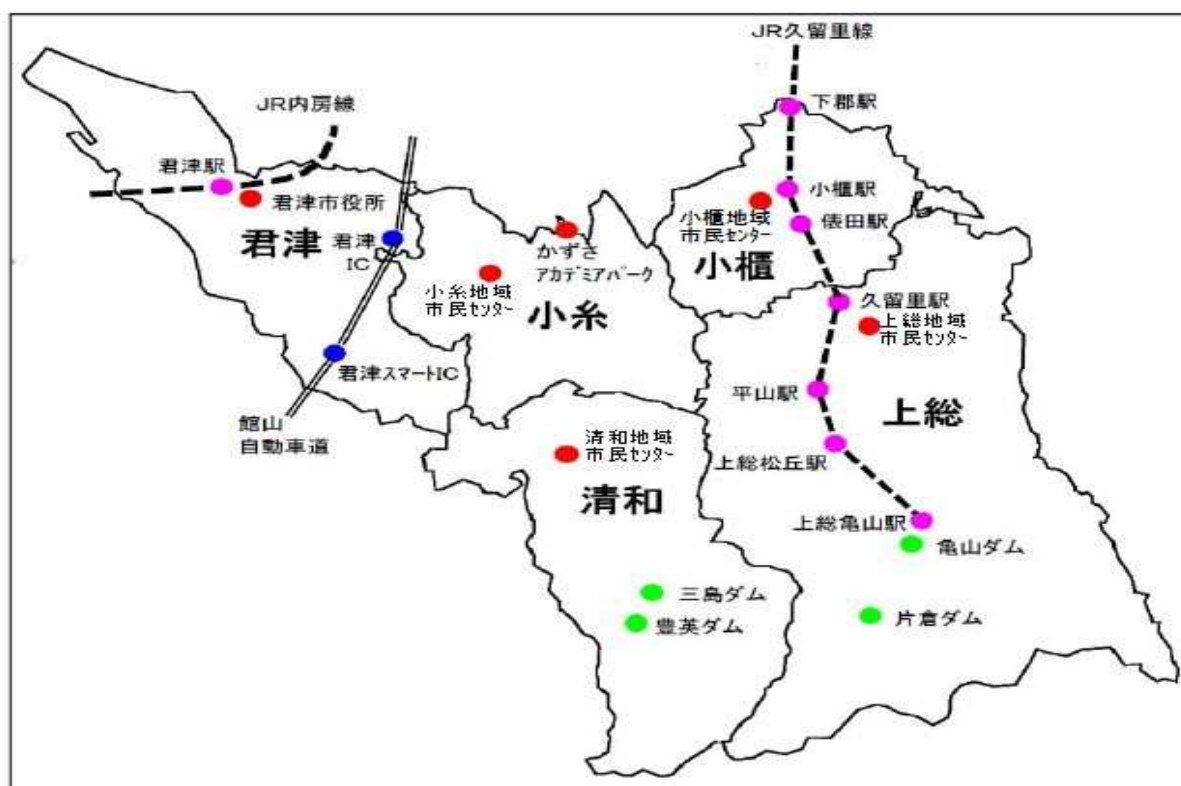


### 3 変 遷

当市は、旧町村界を境に市域が君津地域、小糸地域、清和地域、小櫃地域、上総地域の5地域に分かれています。

本都市計画区域は、このうち君津地域（旧君津町）を昭和37年9月に君津都市計画区域に当初決定し、昭和45年7月には市街化区域（市街化を許容する区域）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）の区分（線引き）が行われました。

都市計画区域外の小糸地域（旧小糸町）、清和地域（旧清和村）、小櫃地域（旧小櫃村）、上総地域（旧上総町）は、自然的・集落的環境を保全し活用する地域とされています。





## Ⅱ 君津都市計画

---



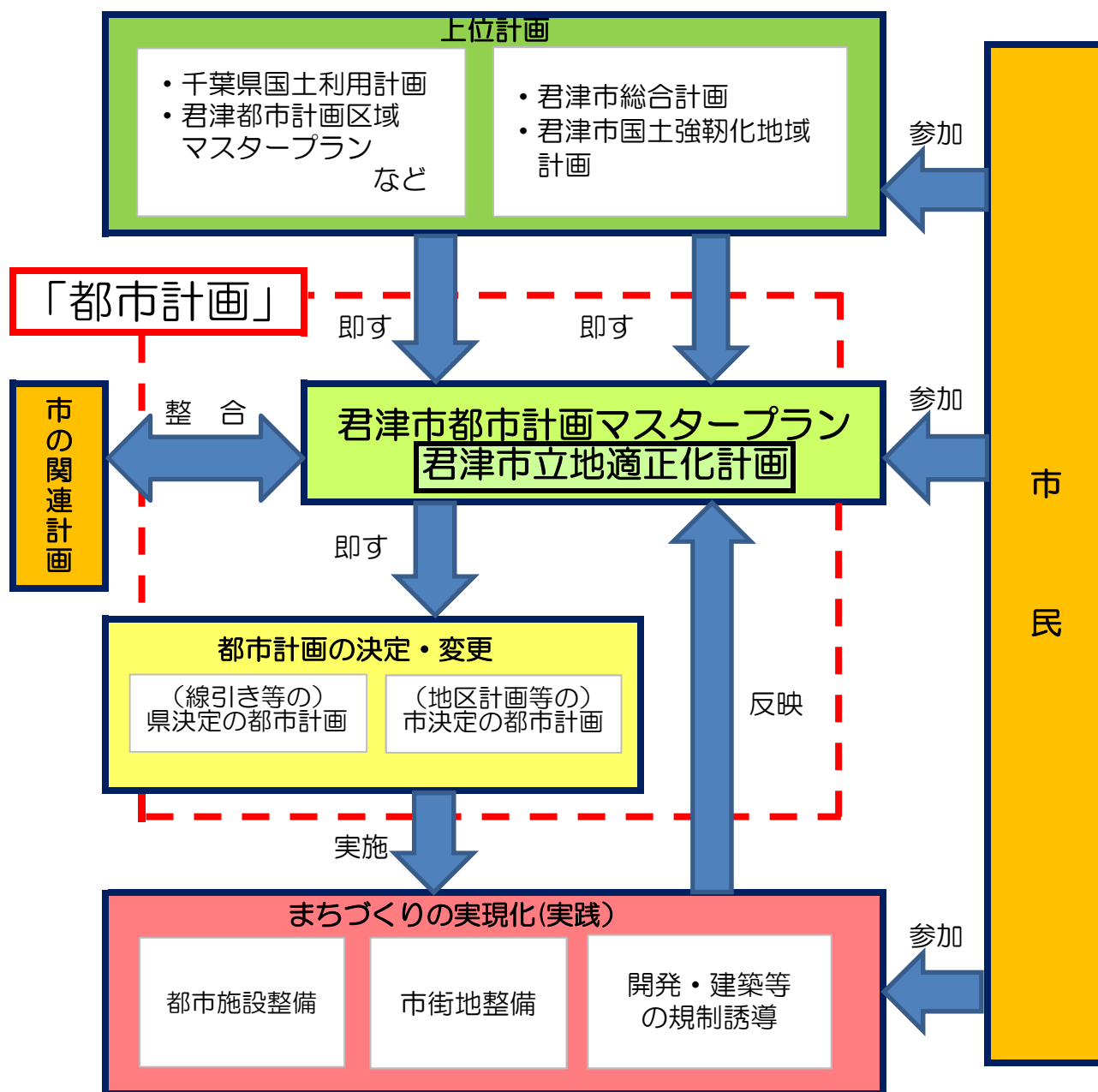
君津中央公園（君津市久保5丁目2番地）



郡常代公園（君津市常代2丁目9番地）



# 1 都市計画の位置づけ



都市計画マスタープランは、総合的な行政指針である「君津市総合計画」で定めた都市計画分野の目標を実現するため、おおよそ20年後を目標とする計画です。

都市計画マスタープランは、案の検討段階から市民参加を得て策定し、土地利用や市街地整備等の基本の方針を示すことにより具体的な都市計画の決定の指針となるものです。

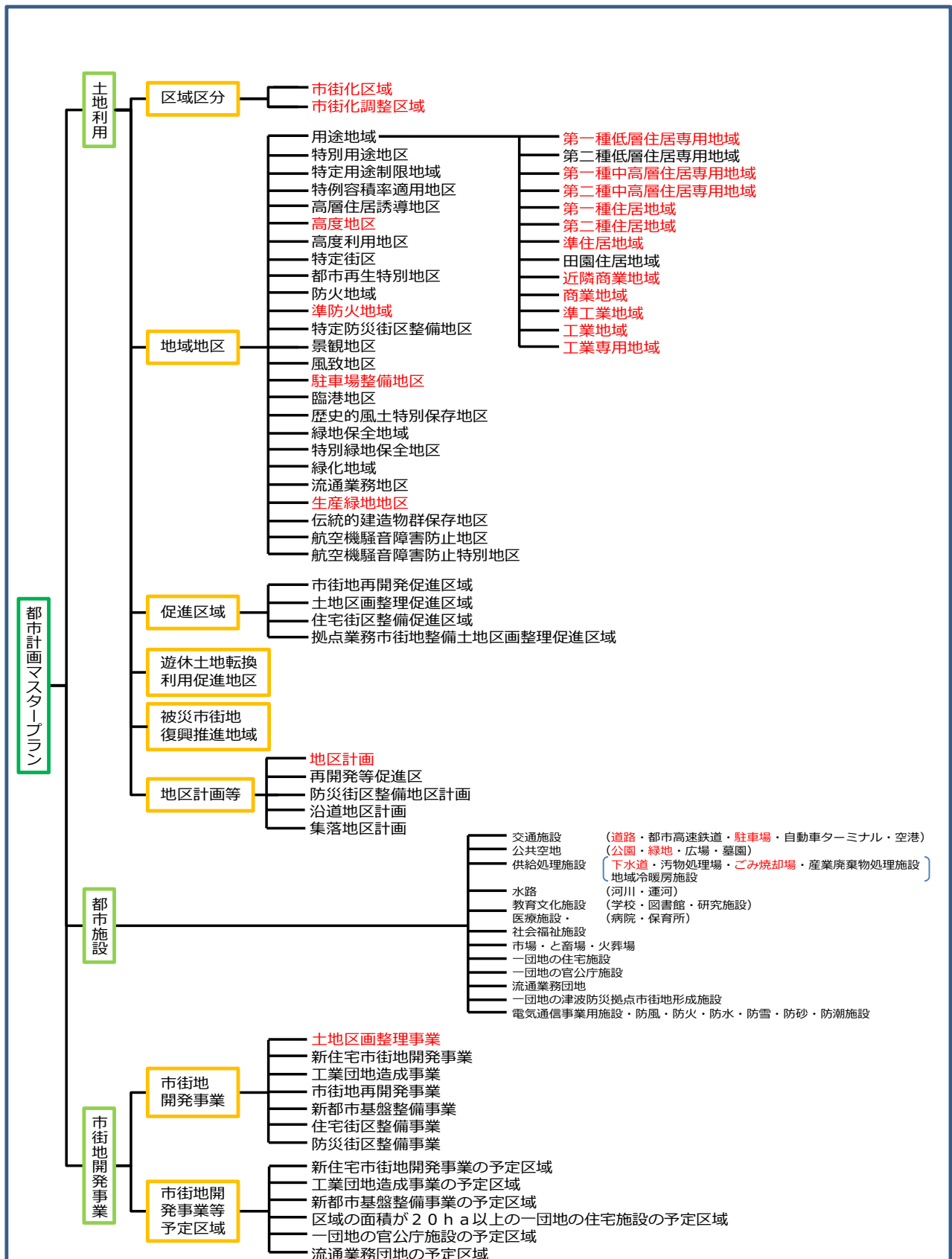
都市計画マスタープランに示された方針は、用途地域、地区計画、都市施設など、具体的な都市計画の決定と、その都市計画に基づく都市計画事業、開発・建築の規制、指導などを通じて実現されます。



## 2 都市計画一覧表

〔令和6年4月1日現在〕

※図中の赤字は、君津都市計画において決定（県決定・市決定）しているものです。





### 3 君津都市計画決定状況一覧

〔令和6年4月1日現在〕

都 市 計 画 の 種 類				決 定 状 況		当初決定年月日		最終決定年月日			
都 市 計 画 区 域				5,317 ha		S 37 . . 18		S 60 . 6 . 28			
土 地 利 用	区域区分			市 街 化 区 域		2,133 ha		S 45 . 7 . 31		H 13 . 3 . 30	
				市街化調整区域		3,184 ha					
	地 域 地 区	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		458 ha		S 39 . 12 . 28		H 15 . 1 . 10		
			第一種中高層住居専用地域		378 ha						
			第二種中高層住居専用地域		14 ha						
			第 一 種 住 居 地 域		268 ha						
			第 二 種 住 居 地 域		43 ha						
			準 住 居 地 域		33 ha						
			近 隣 商 業 地 域		14 ha		S 47 . 11 . 24				
			商 業 地 域		48 ha		S 39 . 12 . 28				
			準 工 業 地 域		112 ha						
			工 業 地 域		52 ha						
			工 業 専 用 地 域		713 ha		S 47 . 11 . 24				
			区	高度地区		第一種高度地区		592 ha			S 48 . 11 . 24
	第二種高度地区					112 ha					
	準 防 火 地 域			48 ha		S 47 . 11 . 24		—			
	駐 車 場 整 備 地 区			93 ha		S 52 . 10 . 6		H 16 . 3 . 16			
	生 産 緑 地 地 区			13地区 2.72 ha		H 4 . 11 . 24		R 5 . 11 . 17			
	地区計画		郡 地 区 地 区 計 画		35.5 ha		H 5 . 3 . 9		H 8 . 4 . 1		
			常 代 地 区 地 区 計 画		55.3 ha		H 7 . 2 . 3		H 8 . 4 . 1		
			中野四丁目北部地区地区計画		1.8 ha		H 21 . 11 . 17		H 22 . 4 . 2		
	都 市 施 設	道 路			16路線 39.0 km		S 40 . 1 . 28		H 23 . 2 . 25		
駅前広場		坂 田 交 通 広 場		0.81 ha		S 46 . 1 . 8		S 56 . 7 . 17			
		中 野 交 通 広 場		0.82 ha				S 49 . 6 . 11			
駐 車 場		坂 田 駐 車 場		0.74 ha		S 52 . 10 . 6		—			
公 園		街 区 公 園		54箇所 15.74 ha		S 47 . 1 . 13		H 11 . 1 . 29			
		近 隣 公 園		8箇所 12.00 ha		S 47 . 12 . 19		H 20 . 10 . 31			
		運 動 公 園		1箇所 13.00 ha		S 47 . 12 . 19		S 50 . 10 . 11			
緑 地		都 市 緑 地		1箇所 0.50 ha		S 51 . 8 . 20		—			
		緩 衝 緑 地		2箇所 24.20 ha		S 53 . 3 . 17		S 60 . 3 . 5			
		緑 道		1箇所 1.20 ha		S 61 . 9 . 19		—			
下 水 道			1,392 ha		S 48 . 2 . 15		H 4 . 12 . 1				
ご み 焼 却 場			1箇所 4.7 ha		S 43 . 11 . 6		S 50 . 2 . 18				
市街地開発事業			土地区画整理事業		1地区 99.4 ha		S 48 . 12 . 14		—		



# Ⅲ 土 地 利 用

## 1 区域区分

区域区分（線引き）は、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分することです。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域です。

市街化調整区域とは、災害の発生のおそれがある土地や優良な農地として保存すべき土地など、市街化を抑制すべき区域のことです。

### 区域区分の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	市街化区域 面 積	市街化調整 区 域 面 積	変 遷 概 要
昭和45年7月31日	千葉県告示 第502号	2,143 ha	3,157 ha	当初線引き ・都市計画を定める土地の区域 ・君津町及び同町地先公有水面埋立 免許区域の全部の区域
昭和60年6月28日	千葉県告示 第625号	2,147 ha	3,170 ha	第2回定期線引き見直し ・市街化区域への編入 西君津、郡、常代、宮下の各一部 ・市街化調整区域への編入 北子安、三直、常代、宮下の各一部 ・木更津市との行政界変更による市街 化区域への編入・除外 陽光台の一部
平成3年3月26日	千葉県告示 第304号	2,146 ha	3,171 ha	第3回定期線引き見直し ・市街化調整区域への編入 郡の一部
平成6年3月18日	千葉県告示 第256号	2,146 ha	3,171 ha	・区域の変更なし
平成8年4月1日	千葉県告示 第436号	2,147 ha	3,170 ha	・市街化区域への編入 郡の一部
平成13年3月30日	千葉県告示 第448号	2,133 ha	3,184 ha	第4回定期線引き見直し ・市街化調整区域への編入 小糸川河川区域の一部
平成16年3月16日	千葉県告示 第310号	2,133 ha	3,184 ha	・区域の変更なし
平成19年2月23日	千葉県告示 第140号	2,133 ha	3,184 ha	第5回定期線引き見直し ・区域の変更なし
平成28年3月4日	千葉県告示 第146号	2,133 ha	3,184 ha	第6回定期線引き見直し ・区域の変更なし



## 2 地域地区

地域地区は土地利用に計画性を与え、主として建築物を利用目的や形態面から規制・誘導することにより、土地を合理的に利用し、都市全体の機能を充実させるために定める地域のことです。

### ① 用途地域

地域地区の基本となる用途地域は、良好な市街地環境づくりと、住居、商・工業などを適正に配置することにより、機能的な都市づくりを目的とし、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制誘導することにより、秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

君津都市計画では、住居系6種類、商業系2種類、工業系3種類の指定があり、第二種低層住居専用地域、田園住居地域の指定はありません。

### 用途地域の変遷

(4地域)

〔令和6年4月1日現在〕

種 類	告示日	S39.12.28	S44.1.29	S44.4.14	S45.7.31	S46.1.8
		建設省告示 第3639号	建設省告示 第171号	建設省告示 第1419号	千葉県告示 第524号	千葉県告示 第32号
住 居 地 域		679.0 ha	689.9 ha	700.0 ha	1,217 ha	1,211 ha
商 業 地 域		34.0 ha	34.0 ha	34.0 ha	34 ha	40 ha
準 工 業 地 域		121.0 ha	115.7 ha	133.2 ha	137 ha	137 ha
工 業 地 域		99.0 ha	99.0 ha	630.0 ha	755 ha	755 ha
計		933.0 ha	938.6 ha	1,497.2 ha	2,143 ha	2,143 ha

(8地域)

種 類	告示日	S47.11.24	S49.6.11	S60.6.28	H3.3.26	H5.3.9
		千葉県告示 第800号	千葉県告示 第521号	千葉県告示 第636号	千葉県告示 第292号	千葉県告示 第223号
第一種住居専用地域		497 ha	486 ha	472 ha	471 ha	468 ha
第二種住居専用地域		381 ha	383 ha	385 ha	385 ha	385 ha
住 居 地 域		336 ha	345 ha	344 ha	344 ha	347 ha
近 隣 商 業 地 域		14 ha	14 ha	14 ha	14 ha	14 ha
商 業 地 域		48 ha	48 ha	48 ha	48 ha	48 ha
準 工 業 地 域		114 ha	114 ha	119 ha	119 ha	119 ha
工 業 地 域		40 ha	40 ha	52 ha	52 ha	52 ha
工 業 専 用 地 域		713 ha	713 ha	713 ha	713 ha	713 ha
計		2,143 ha	2,143 ha	2,147 ha	2,146 ha	2,146 ha

(13地域)

種 類	告示日	H8.4.1	H13.3.30	H15.1.10
		千葉県告示 第428号	千葉県告示 第468号	千葉県告示 第24号
第一種低層住居専用地域		466 ha	458 ha	458 ha
第二種低層住居専用地域		— ha	— ha	— ha
第一種中高層住居専用地域		378 ha	378 ha	378 ha
第二種中高層住居専用地域		14 ha	14 ha	14 ha
第一種住居地域		274 ha	268 ha	268 ha
第二種住居地域		43 ha	43 ha	43 ha
準 住 居 地 域		33 ha	33 ha	33 ha
田 園 住 居 地 域		— ha	— ha	— ha
近 隣 商 業 地 域		14 ha	14 ha	14 ha
商 業 地 域		48 ha	48 ha	48 ha
準 工 業 地 域		112 ha	112 ha	112 ha
工 業 地 域		52 ha	52 ha	52 ha
工 業 専 用 地 域		713 ha	713 ha	713 ha
計		2,147 ha	2,133 ha	2,133 ha



用途地域別の主な建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div> <div>○</div> 建てられる用途                 </div> <div> <div>■</div> 建てられない用途                 </div> <div>①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり</div>															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	注1
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 客室200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等									○	▲	○	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下、かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	③ 2階以下
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、洋服店、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きい又は著しい環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量					①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

注1 ①、日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。  
 ②、①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業のサービス業用店舗のみ、2階以下。  
 ③、2階以下。  
 ④、物品販売店舗、飲食店を除く。  
 ■、農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。



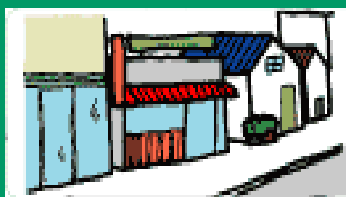
## 用途地域のイメージ

第一種低層住居専用地域



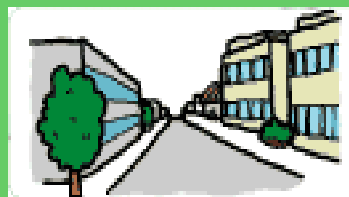
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



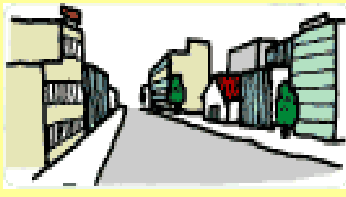
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



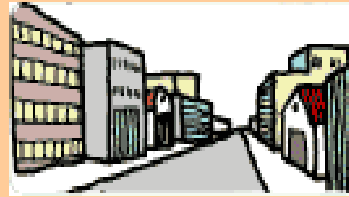
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



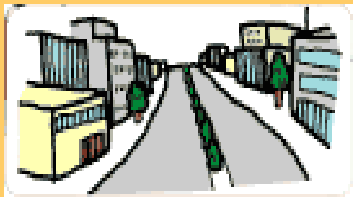
住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



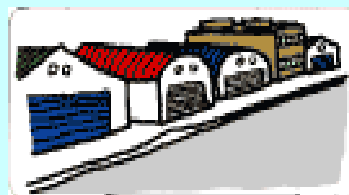
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



## ② 高度地区

高度地区は、日照、通風及び採光条件を保護して良好な住環境を保つ観点から建築物の高さの最高限度を、又は特に土地の高度利用を図る観点から最低限度を定める地区です。

君津都市計画では、建築物の高さの最高限度を定める高度地区として、第一種高度地区及び第二種高度地区の2種類を決定しています。

第一種高度地区	第二種高度地区
<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたものの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたものの以下とします。</p>	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離1.25倍に10mを加えたものの以下、かつ、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたものの以下とします。</p>

## 高度地区の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	第一種高度地区	第二種高度地区
昭和48年11月24日	君津市告示第38号	573 ha	113 ha
昭和49年 6月11日	君津市告示第22号	584 ha	113 ha
昭和60年 6月28日	君津市告示第46号	585 ha	113 ha
平成 3年 3月26日	君津市告示第12号	585 ha	113 ha
平成 5年 3月 9日	君津市告示第 8号	588 ha	113 ha
平成 8年 4月 1日	君津市告示第21号	598 ha	113 ha
平成13年 3月30日	君津市告示第23号	592 ha	112 ha



### ③ 防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地を火災の危険性から防ぐために建築物を、耐火建築物、準耐火建築物、防火構造にするなど、構造や材料の面から防火上の規制を定める地域です。

君津都市計画では、防火地域の指定はなく、高度利用を図る商業地域を準防火地域に指定しています。

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	準防火地域
昭和47年11月24日	君津市告示第44号	48 ha

#### 防火地域・準防火地域の制限内容

防火地域	階数が3以上又は延べ面積が100㎡を超えるもの	耐火建築物
	上記以外の建築物	耐火建築物又は準耐火建築物
準防火地域	地階を除く階数が4以上又は延べ面積が1,500㎡を超えるもの	耐火建築物
	地階を除く階数が3以下で、かつ、延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	耐火建築物又は準耐火建築物
	地階を除く階数が3で、かつ、延べ面積が500㎡以下のもの	耐火建築物、準耐火建築物又は木造建築物（防火構造）で政令で定める技術基準に適合する建築物
	上記以外の木造建築物（外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分）	防火構造

注）本表は、建築基準法第61・62条の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。



#### ④ 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域又は近隣商業地域若しくはその周辺において、自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について定める地区です。

現在、君津駅を中心とする商業地域、近隣商業地域及びその周辺地区を駐車場整備地区に指定しています。

加えて同地区では、「君津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」により、一定規模以上の建築物に対し、駐車場の設置を義務付けています。

#### 駐車場整備地区の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	面積	変遷概要
昭和52年10月 6日	君津市告示第76号	約 62 ha	当初決定
平成16年 3月16日	君津市告示第28号	約 93 ha	区域の変更

#### 参 考

#### 君津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例

〔昭和48年3月28日〕

#### 昭和48年条例第7号

この条例は、駐車場法第5章の規定に基づき、建築物における自動車の駐車のための施設の附置及び管理について必要な事項について定められたものです。

#### 駐車施設の附置基準表

特定用途 (自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途)		非特定用途	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、 放送用スタジオ、公会堂、集会場、 展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、 料理店、飲食店、待合、キャバレー、 カフェ、ナイトクラブ、バー、舞踏場、 遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店、 その他の店舗、事務所、病院、 卸売市場、倉庫及び工場 (駐車場法施行令第18条)		左記特定用途以外の用途に供するもの	
建築物規模	附置基準	建築物規模	附置基準
延べ面積1,500㎡ を 超 え る も の	超える部分 200㎡ までごとに1台	延べ面積3,000㎡ を 超 え る も の	超える部分 300㎡ までごとに1台
1台あたりの駐車スペース : 幅2.5m×奥行6m以上(条例第6条第1項)			



## ⑤ 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等が持っている農業生産活動等に裏付けられた緑地農地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等を計画的に保全して、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度です。

君津都市計画では、13か所、約2.72 haを生産緑地地区に指定しています。

生産緑地地区に指定を受けると次のようになります。

- ・ 土地利用が都市計画上明確に位置づけられ、市長が生産緑地の管理のために必要な助言などを行ないます。
- ・ 農地として管理することが義務づけられますので、農地以外の利用ができません。
- ・ 生産緑地に指定されてから30年経過した場合、または、農業の主たる従事者が死亡したり農業に従事することが不可能となった場合、市長に対して買取りの申し出をすることができます。

### 生産緑地地区の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	地区数	合計面積	変遷概要
平成4年11月24日	君津市告示第60号	29地区	約4.14 ha	当初決定
平成7年11月17日	君津市告示第65号	26地区	約3.83 ha	13・16・17番を廃止
平成22年4月2日	君津市告示第65号	25地区	約3.67 ha	27番を廃止
平成30年2月23日	君津市告示第19号	24地区	約3.62 ha	11番を廃止
令和5年11月17日	君津市告示第183号	13地区	約2.72 ha	4・5・6・7・8・9・10・12・19・20・21番を廃止

### 生産緑地地区一覧表

〔令和6年4月1日現在〕

番号	生産緑地地区名	面積	番号	生産緑地地区名	面積
1	宮下一丁目生産緑地地区	約0.25ha	23	西坂田二丁目第2 //	約0.12ha
2	外箕輪字新屋敷 //	約0.12ha	24	西坂田三丁目第1 //	約0.12ha
3	外箕輪字御霊 //	約0.52ha	25	西坂田三丁目第2 //	約0.07ha
14	中野字新川田 //	約0.05ha	26	西坂田三丁目第3 //	約0.13ha
15	中野字大原生産緑地地区	約0.61ha	28	大和田二丁目 //	約0.12ha
18	坂田字原 //	約0.30ha	29	大和田三丁目 //	約0.08ha
22	西坂田二丁目第1 //	約0.23ha			



### 3 地区計画

地区計画は、住民の身近な範囲で住民の意向を反映させつつ、地区の特性に応じて、建築物の用途、形態等に関する制限をきめ細かく定め、道路公園等の公共施設の配置及び規模などについても、一体的・総合的なまちづくりを計画することができる制度です。

君津都市計画では、3地区に地区計画を決定し、土地利用の方針を定め建築物等の制限を行い、良好な居住環境や機能的な中心市街地の維持形成を積極的に進めています。

また、地区計画を策定する際は、「君津市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき、地区内の土地所有者等の意見を求め、その意向を反映することとなっています。

#### 地区計画の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

名称	決定年月日	告示番号	面積	変遷概要
郡地区地区計画	平成 5年 3月 9日	君津市告示第9号	35.7 ha	当初決定
	平成 8年 4月 1日	君津市告示第22号	35.5 ha	区域の変更
常代地区地区計画	平成 7年 2月 3日	君津市告示第3号	53.7 ha	当初決定
	平成 8年 4月 1日	君津市告示第23号	55.3 ha	区域の変更
中野四丁目北部地区地区計画	平成21年11月17日	君津市告示第147号	1.8 ha	当初決定
	平成22年 4月 2日	君津市告示第64号	1.8 ha	規制の追加

#### 地区計画内容の一覧表

△ 制限あり

□ 制限なし

〔令和6年4月1日現在〕

名 称		面積 (ha)		建築物等に関する事項								
				用 途	容 積 率	建 ぺ い 率	敷 地 面 積	建 築 面 積	壁 面 の 位 置	高 さ	形 態 ・ 意 匠	か き ・ さ く
郡地区地区計画	住宅地区	35.5	25.0				△		△	△	△	△
	沿道 A 地区		△			△		△	△	△	△	
	沿道 B 地区		△			△		△			△	
常代地区地区計画	住宅 A 地区	55.3	2.0				△		△	△	△	△
	住宅 B 地区		28.9				△		△	△	△	△
	中高層住宅地区		8.5				△		△		△	△
	沿道 A 地区		8.9	△			△		△	△	△	△
	沿道 B 地区		7.0	△			△		△			△
中野四丁目北部地区地区計画	物販地区	※1.8	1.1	△			△		△	△	△	△
	サービス・業務地区		0.3	△			△		△		△	△

※ 面積 1.8ha は、地区内道路 0.4ha を含みます。



# IV 都市施設

## 1 道路

都市における道路のうち都市計画決定したものが都市計画道路です。

都市における道路は、円滑な移動を確保するための交通機能、都市の骨格形成、防災空間、環境空間、ライフラインの収容空間機能など、多様で多面的な機能を果たしています。

君津都市計画では、都市計画道路のうち

- ・幹線街路（都市活動を支え、市街地の発展など都市の骨格として不可欠の施設）15路線
- ・特殊街路（主に歩行者や自転車など、自動車以外の交通を目的とした施設）1路線

の決定をしており、合計約37km（約95%）が整備済となっています。

都市計画道路一覧表

〔令和6年4月1日現在〕

区分 種別	図面 NO	番号	路線名	起点	終点	代表幅員 (m)	延 長 (m)	当初決定年月日			最終変更年月日			整備率 約 (%)
								告 示 番 号			告 示 番 号			
幹 線 街 路	1	3.1.1	湾岸道路	君津	人見字川尻	50	3,200	S46	1	8	S49	6	11	100
								千葉県告示 第31号			千葉県告示 第520号			
	2	3.2.2	君津駅坂田線	坂田字下谷	坂田字下谷	36	80	S42	12	28	S56	7	17	100
								建設省告示 第4577号			千葉県告示 第720号			
	3	3.3.3	君津駅前線	中野字柳町	中野字高井	22	650	S40	1	28	S49	6	11	100
								建設省告示 第141号			千葉県告示 第520号			
	4	3.3.4	外箕輪人見線	外箕輪 字三月田	人見 字向福田	22	5,700	S40	1	28	S49	6	11	100
								建設省告示 第141号			千葉県告示 第520号			
	5	3.3.5	ガン・オワダ 伽藍大和田線	中富字沢向	君津	22	1,620	S40	1	28	S56	7	17	85
								建設省告示 第141号			千葉県告示 第720号			
	6	3.3.6	中野坂田線	中野字御林	君津	22	1,850	S42	12	28	S56	7	17	100
								建設省告示 第4577号			千葉県告示 第720号			
	7	3.2.7	北子安郡線	北子安 字八幡越	郡字稲村	34	4,520	S40	1	28	S62	3	3	100
								建設省告示 第141号			千葉県告示 第205号			
	8	3.3.8	久保山久保線	陽光台 3丁目	久保2丁目	22	1,140	S46	1	8	H1	11	10	100
								千葉県告示 第31号			千葉県告示 第1032号			
	9	3.4.9	オワダ・ミッド 大和田神門線	大和田字浜	人見字荊塚	20	1,390	S40	1	28	S56	7	17	0
								建設省告示 第141号			千葉県告示 第720号			
	10	3.4.10	北子安貞元線	北子安 字戸崎	貞元字下宿	18	1,920	S46	1	8	S49	6	11	100
								千葉県告示 第31号			千葉県告示 第520号			



区分 種別	図面 NO	番号	路線名	起点	終点	代表幅員 (m)	延 長 (m)	当初決定年月日			最終変更年月日			整備率 約 (%)
								告 示 番 号			告 示 番 号			
幹 線 街 路	11	3.4.11	坂田九十九坊線	坂田字大境	南子安 字弁財天	18	4,800	S40	1	28	S56	7	17	100
								建設省告示 第141号			千葉県告示 第720号			
	12	3.4.12	六手貞元線	六手 字上沖田	貞元字塚田	18	4,150	S49	6		S62	3	3	100
								千葉県告示 第520号			千葉県告示 第205号			
	13	3.4.13	ウチノワタシニヨラス 内裏輪南子安線	法木作 字下堤	南子安 字島崎	18	1,280	S52	12	20	S56	7	17	100
君津市告示 第93号								君津市告示 第56号						
14	3.5.14	久保山北子安線	陽光台 三丁目	北子安 字下西原	12	523	S56	7	17	H23	2	25	44	
							君津市告示 第56号			君津市告示 第7号				
15	3.4.15	ヨリスギヤツ 郡杉谷線	郡字下長所	杉谷 字上向田	16	560	H3	3	26				83	
							千葉県告示 第275号							
特殊 街路	16	8.7.1	小糸川沿岸 歩行者専用 道	外箕輪 字下畑	人見字前畑	6	5,600	S51	8	20	S56	7	17	100
								君津市告示 第44号			君津市告示 第56号			
合 計			16 路線			38,983								95

※3.2.2君津駅坂田線に接続して坂田交通広場約8,100㎡が都市計画決定されています。

※3.3.3君津駅前線に接続して中野交通広場約8,200㎡が都市計画決定されています。

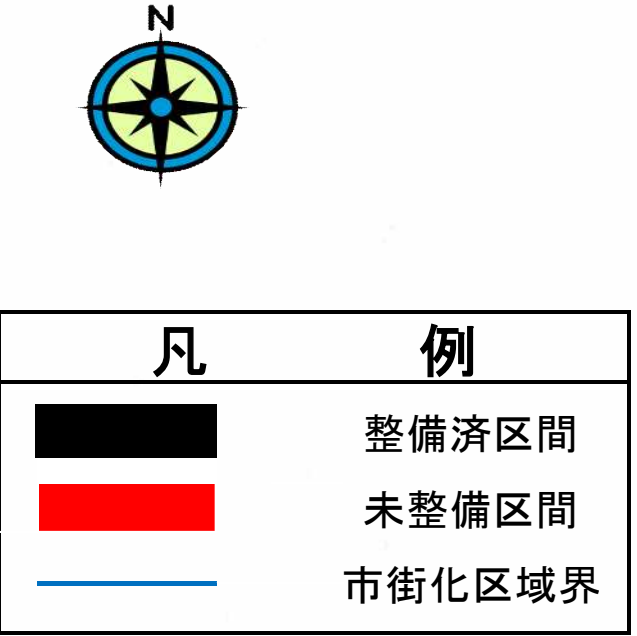
※番号の付し方

○. ○. ○○○  
( 区分. 規模. 一連番号 )

区 分	規 模	一連番号
1 自動車専用道路	1 幅員 40m 以上	都市計画 区域毎に、 区分毎の一 連番号を付 する。
3 幹線街路	2 幅員 30m 以上 40m 未満	
7 区画街路	3 幅員 22m 以上 30m 未満	
8 特殊街路（歩行者専用道等）	4 幅員 16m 以上 22m 未満	
9 特殊街路（都市モノレール専用道等）	5 幅員 12m 以上 16m 未満	
10 特殊街路（路面電车道）	6 幅員 8m 以上 12m 未満	
	7 幅員 8m 未満	



都市計画道路整備状況図  
S=1:25,000





## 2 駐車場

駐車場は、都市中心部の自動車交通が集中する地区において、道路交通の円滑化を図るため必要不可欠な施設です。

君津都市計画では、昭和52年にJR君津駅北側に都市計画駐車場を決定し、翌53年4月より供用を開始、駅周辺における駐車需要に対応しています。

〔令和6年4月1日現在〕

番号	決定年月日	告示番号	駐車場名	位置	面積	構造	駐車台数
1	昭和52年10月6日	君津市告示 第77号	坂田駐車場	東坂田3-1	7,400㎡	地上式 一層	250台



坂田駐車場（君津市東坂田3-1）



### 3 公園緑地

公園及び緑地は、スポーツやレクリエーションに利用されているばかりでなく、市民生活に潤いのある生活空間をもたらしてくれます。さらに、大気の浄化、騒音の防止等の環境保全の効果や、都市景観構成上の役割を果たすとともに災害時における避難場所を提供するなど、良好な都市環境を形成していく上で重要な要因をなしています。

君津都市計画における公園緑地は、昭和47年1月に当初の決定をし、その後土地区画整理事業の施行等により追加変更しています。現在、街区公園54か所、近隣公園8か所、運動公園1か所、都市緑地1か所、緩衝緑地2か所、緑道1か所を決定しています。

公園緑地一覧表

〔令和6年4月1日現在〕

種別	図面 NO	番 号	名 称	所 在 地	当初決定年月日			当初決定告示番号	都決面積 (ha)	開設年月日		
					最終決定年月日			最終決定告示番号				
街 区 公 園	1	2・2・ 1	池田西公園	人見1-21-1,2	S47	1	13	市告示第1号	0.33	S48	3	31
	2	2・2・ 2	池田東公園	人見1-5-7,26	S47	1	13	市告示第1号	0.37	S48	3	31
	3	2・2・ 3	大和田公園	大和田3-9	S48	7	24	市告示第23号	0.19	S50	3	31
	4	2・2・ 4	五竜公園	西坂田4-7	S48	7	24	市告示第23号	0.47	S49	3	31
	5	2・2・ 5	坂田駅前公園	東坂田3-2	S48	7	24	市告示第23号	0.30	S49	3	31
	6	2・2・ 6	富士見公園	中富1051	S48	7	24	市告示第23号	0.32	S49	3	31
	7	2・2・ 8	中野中央公園	中野4-17	S49	8	26	市告示第31号	0.50	H1	3	13
	8	2・2・ 9	中野西公園	中野5-12	S49	8	26	市告示第31号	0.60	S57	4	1
	9	2・2・10	上落公園	北久保2-1	S50	10	9	市告示第66号	0.15	S54	10	1
	10	2・2・11	花園公園	久保3-5	S50	10	9	市告示第66号	0.28	S51	3	31
	11	2・2・12	辻前公園	久保2-3	S50	10	9	市告示第66号	0.24	S52	5	1
	12	2・2・13	市役所前公園	南久保1-3	S50	10	9	市告示第66号	0.26	S51	3	31
	13	2・2・14	川田公園	南久保2-5	S50	10	9	市告示第66号	0.12	S54	10	1
	14	2・2・15	高畑公園	南久保3-12	S50	10	9	市告示第66号	0.36	S51	3	31
	15	2・2・16	山下公園	北久保1-6	S51	8	20	市告示第45号	0.13	S54	10	1
	16	2・2・18	鍛冶ヶ谷公園	奎師1-4	S51	8	20	市告示第45号	0.16	H2	6	12
	17	2・2・19	八幡台公園	奎師4-9	S51	8	20	市告示第45号	0.15	H6	4	26



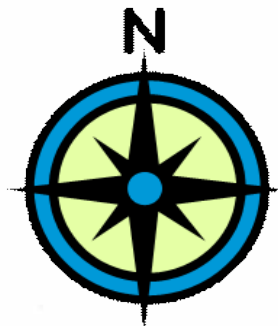
種別	図面 NO	番 号	名 称	所 在 地	当初決定年月日			当初決定告示番号	都決面積 (ha)	開設年月日		
					最終決定年月日			最終決定告示番号				
街 区 公 園	18	2・2・20	上ノ原公園	奎師3-15	S51	8	20	市告示第45号	0.12	H2	6	12
	19	2・2・21	中ノ原公園	奎師2-13	S51	8	20	市告示第45号	0.14	H2	6	12
	20	2・2・22	西台公園	奎師2-6	S51	8	20	市告示第45号	0.13	H2	6	12
	21	2・2・23	松ノ井公園	南子安3-20	S51	8	20	市告示第45号	0.40	S55	7	1
	22	2・2・24	ウミツカ 馬見塚公園	南子安6-19	S51	8	20	市告示第45号	0.54	S54	10	1
	23	2・2・25	仲野原公園	南子安8-11	S51	8	20	市告示第45号	0.45	S55	7	1
	24	2・2・26	上村台公園	内箕輪1-22	S55	3	5	市告示第18号	0.23	S58	4	1
	25	2・2・27	三月田公園	法木作1-13	S57	10	27	市告示第70号	0.32	S58	4	1
	26	2・2・28	蒲田公園	外箕輪4-4	S55	3	5	市告示第18号	0.14	S61	4	17
	27	2・2・29	サエン田公園	外箕輪4-24	S55	3	5	市告示第18号	0.17	S56	5	8
	28	2・2・30	梨木前公園	外箕輪1-14	S55	3	5	市告示第18号	0.17	S56	5	8
	29	2・2・31	台公園	外箕輪1-27	S55	3	5	市告示第18号	0.16	H1	3	13
	30	2・2・32	向福田公園	人見5-9	S55	3	5	市告示第18号	0.27	S56	5	8
	31	2・2・33	セキシタ 堰下公園	人見4-5	S55	3	5	市告示第18号	0.29	S62	6	26
	32	2・2・34	中新田公園	人見3-7	S55	3	5	市告示第18号	0.20	S60	12	24
	33	2・2・35	前畑公園	人見3-18	S55	3	5	市告示第18号	0.14	S56	5	8
	34	2・2・36	ソウサク 惣作公園	人見2-13	S55	3	5	市告示第18号	0.16	S57	4	1
	35	2・2・37	台中公園	北子安4-16	S56	3	25	市告示第16号	0.20	S57	4	1
	36	2・2・38	天神公園	北子安2-18	S56	3	25	市告示第16号	0.56	S57	4	1
	37	2・2・39	西原公園	北子安3-9	S56	3	25	市告示第16号	0.16	S57	4	1
	38	2・2・40	中野南公園	中野2-22	S57	10	27	市告示第70号	0.24	S60	3	30
	39	2・2・41	中野東公園	台1-2	S57	10	27	市告示第70号	0.21	S60	7	20
	40	2・2・42	陽光台中央公園	陽光台2-9	S63	3	11	市告示第17号	0.62	H1	3	13
	41	2・2・43	陽光台東公園	陽光台3-4	S63	3	11	市告示第17号	0.12	H1	3	13
	42	2・2・44	陽光台西公園	陽光台1-1	S63	3	11	市告示第17号	0.18	H1	3	13
	43	2・2・45	中久保公園	奎師3-22	S63	3	11	市告示第17号	0.13	H2	6	12






種別	図面 NO	番 号	名 称	所 在 地	当初決定年月日			当初決定告示番号	都決面積 (ha)	開設年月日		
					最終決定年月日			最終決定告示番号				
街 区 公 園	44	2・2・46	沖田公園	外箕輪2-21	S63	3	11	市告示第17号	0.20	S60	7	20
	45	2・2・47	みょうおうづか公園	君津台1-10	H1	3	14	市告示第23号	0.44	S63	8	1
	46	2・2・48	かじやま公園	君津台2-12	H1	3	14	市告示第23号	0.21	S63	8	1
	47	2・2・49	ちょうすけやま公園	君津台3-6-1	H1	3	14	市告示第23号	0.14	S63	8	1
	48	2・2・50	とうかんめん公園	君津台3-23-6	H1	3	14	市告示第23号	0.11	S63	8	1
	49	2・2・51	カオハシ 上大橋公園	郡2-5	H11	1	29	市告示第8号	0.24	H16	4	1
	50	2・2・52	塚田公園	郡1-9	H11	1	29	市告示第8号	0.25	H20	4	1
	51	2・2・53	トシオキタ 常代沖田公園	常代1-9	H11	1	29	市告示第8号	0.15	H14	4	1
	52	2・2・54	松川公園	常代3-10	H11	1	29	市告示第8号	0.19	H17	4	1
	53	2・2・55	ムカイダ 迎田公園	常代5-11	H11	1	29	市告示第8号	0.20	H18	4	1
	54	2・2・56	日影山公園	常代4-9	H11	1	29	市告示第8号	0.20	H15	4	1
近 隣 公 園	55	3・3・1	北子安公園	北子安5-3	S47	12	19	県告示第873号	1.40	S51	3	31
	56	3・3・2	堺田公園	西坂田2-11	S47	12	19	県告示第873号	1.70	S49	3	31
	57	3・3・3	宮下公園	宮下2-4	S51	8	17	県告示第528号	1.20	S54	10	1
	58	3・3・4	大野原公園	中野3-15	S57	10	29	県告示第845号	1.00	S60	3	30
	59	3・3・5	オドワサワタ 大道沢北公園	杵師4-26	S61	9	19	県告示第844号	1.20	H6	4	26
	60	3・3・6	大道沢南公園	杵師4-27	S61	9	19	県告示第844号	1.50	H6	4	26
	61	3・3・7	郡常代公園	常代2-9	H11	1	29	市告示第8号	1.00	H13	4	11
	62	3・3・8	君津中央公園	久保5-1-1他6 筆	S51 H20	8 10	20 31	市告示第45号 市告示第141号	3.00	H19	10	27
運 動 公 園	63	6・5・1	内みのわ運動公園	内箕輪1-1	S47 S50	12 10	19 11	県告示第873号 県告示第795号	13.00	S58	7	1
都 市 緑 地	64	1	大和田緑地	大和田3-11他	S51 R3	8 8	20 3	市告示第46号 市告示第163号	0.50	S52	5	1
緩 衝 緑 地	65	2	君津緩衝緑地	坂田、大和田、 人見の各一部	S53	3	17	県告示第223号	34.00	S56	7	1
	66	3	西君津緩衝緑地	西君津の一部	S60	3	5	県告示第197号	3.40	H4	2	25
緑 道	67	4	大道沢緑道	南子安4-35、 6-12、6-25	S61	9	19	県告示第847号	1.20	H4	2	25

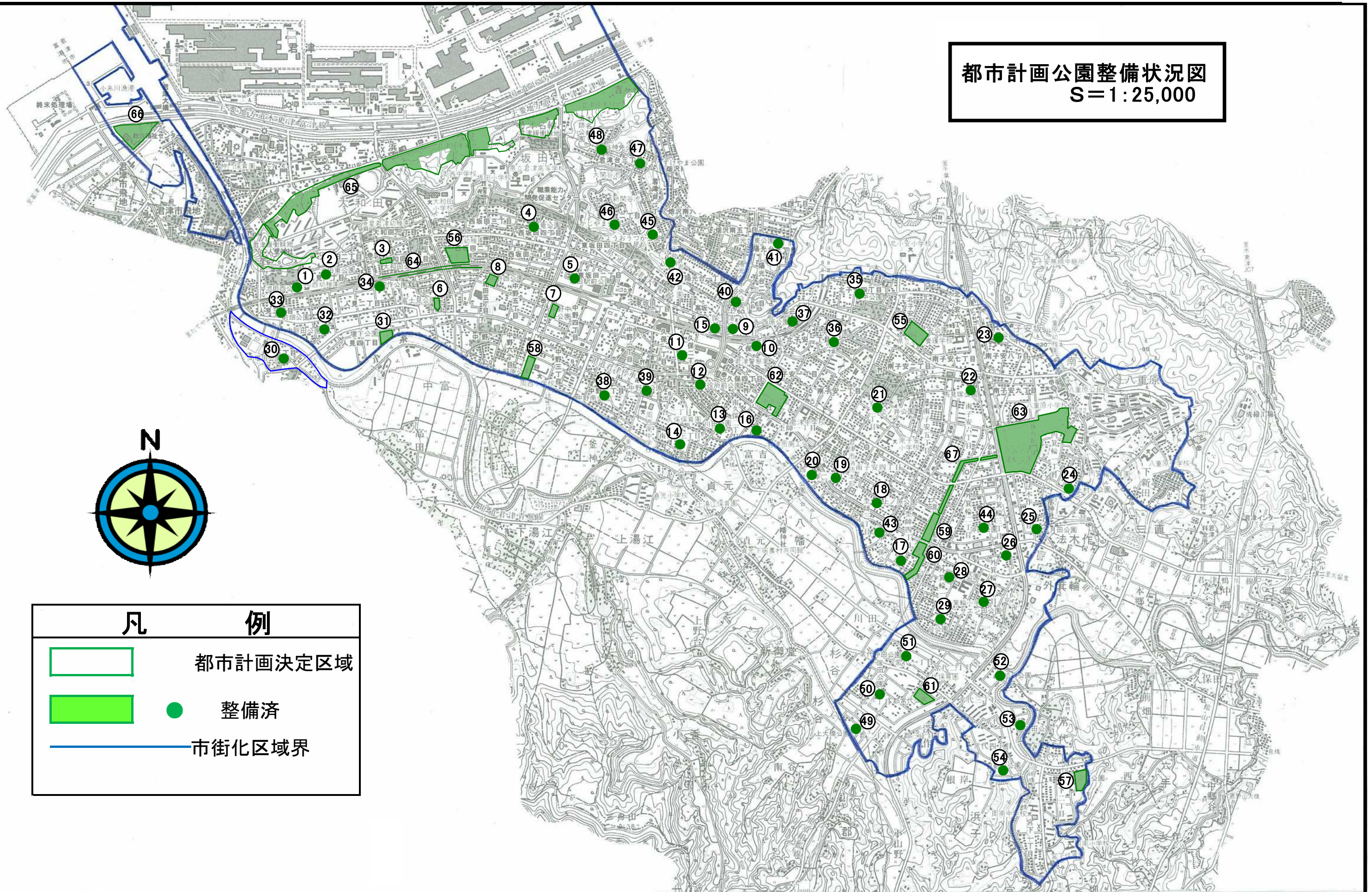


都市計画公園整備状況図  
S=1:25,000



凡 例

-  都市計画決定区域
-  ● 整備済
-  市街化区域界





## 4 下水道

下水道は、私たちの暮らしの中から排出された水や、工場・事務所などから排出される排水を一か所に集めて、生物的、化学的にきれいに処理して海に放出するほか、雨水による市街地の浸水を防ぐために必要な施設です。

君津都市計画では、昭和48年2月に君津都市計画第1号下水道（公共下水道）として都市計画決定を行い、同年8月には君津富津広域下水道組合を設立し、効果的な広域共同処理方式による公共下水道の事業認可を受けています。

昭和52年12月20日に君津市第1号公共下水道に名称を改め、市街化区域を中心に施設整備を進めています。

現在は、297.0haの合流区域及び、762.6haの分流区域を処理開始しています。

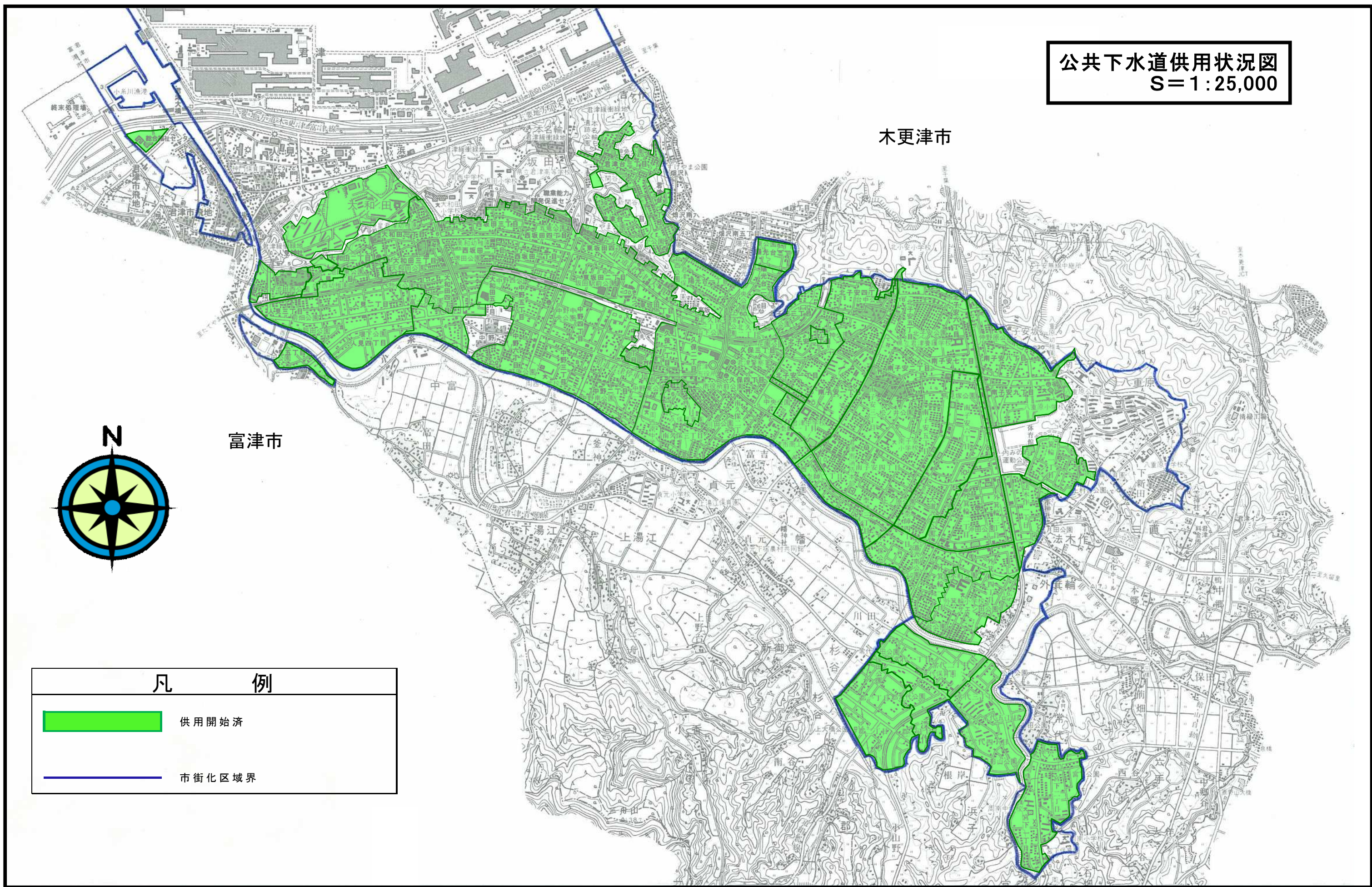
### 下水道の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	君津市告示	排水区域	変遷概要
昭和48年 2月15日	第 3号	約1,405ha	当初決定
昭和52年12月20日	第94号	約1,400ha	下水道の名称、下水管渠（合流）（汚水）（雨水）、ポンプ施設、処理施設の変更
昭和57年 7月10日	第52号	約1,400ha	下水管渠（汚水）の変更
昭和61年 9月13日	第50号	約1,393ha	排水区域（汚水）（雨水）、下水管渠（汚水）の変更
平成 3年 8月15日	第47号	約1,392ha	排水区域（汚水）（雨水）、下水管渠（合流）（汚水）（雨水）の変更
平成 4年12月 1日	第62号	約1,392ha	処理施設の変更
令和 元年10月15日	第78号	約1,392ha	下水管渠（合流）（汚水）（雨水）、処理施設の変更



公共下水道供用状況図  
S=1:25,000





## 5 ごみ焼却場

本市のごみ焼却場は、清潔で住み良い環境整備のために必要な施設として都市計画決定されています。

ごみ焼却場については、広域ごみ処理施設が木更津市に設置されたことにより、可燃物処理を全量委託し、焼却炉を平成18年4月1日に休止しました。

〔令和6年4月1日現在〕

名称		所在地	面積	処理能力	備考
番号	ごみ焼却場名	君津市 三直1552-35他	約 4.7 ha	180t/日	現在 焼却炉休止中
1	君津市じん芥焼却場				

### ごみ焼却場の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	面積	変遷概要
昭和43年11月 6日	建設省告示第3316号	約 2.8 ha	当初決定
昭和50年 2月18日	君津市告示17号	約 4.7 ha	区域の変更



## V 市街地開発事業等

市街地開発事業とは、すでに市街地となっている区域や今後市街化しようとする区域において、道路、公園、下水道などの公共施設を整備することによって、良好な市街地をつくろうとするものです。

君津都市計画では、箕輪土地区画整理事業がこの事業により整備されました。

### 1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、無秩序に形成された市街化が予測される区域内で、土地所有者が道路、公園などの公共施設を公平に負担して整備し、あわせて宅地の利用増進を図り安全で健全なまちをつくりあげる事業です。

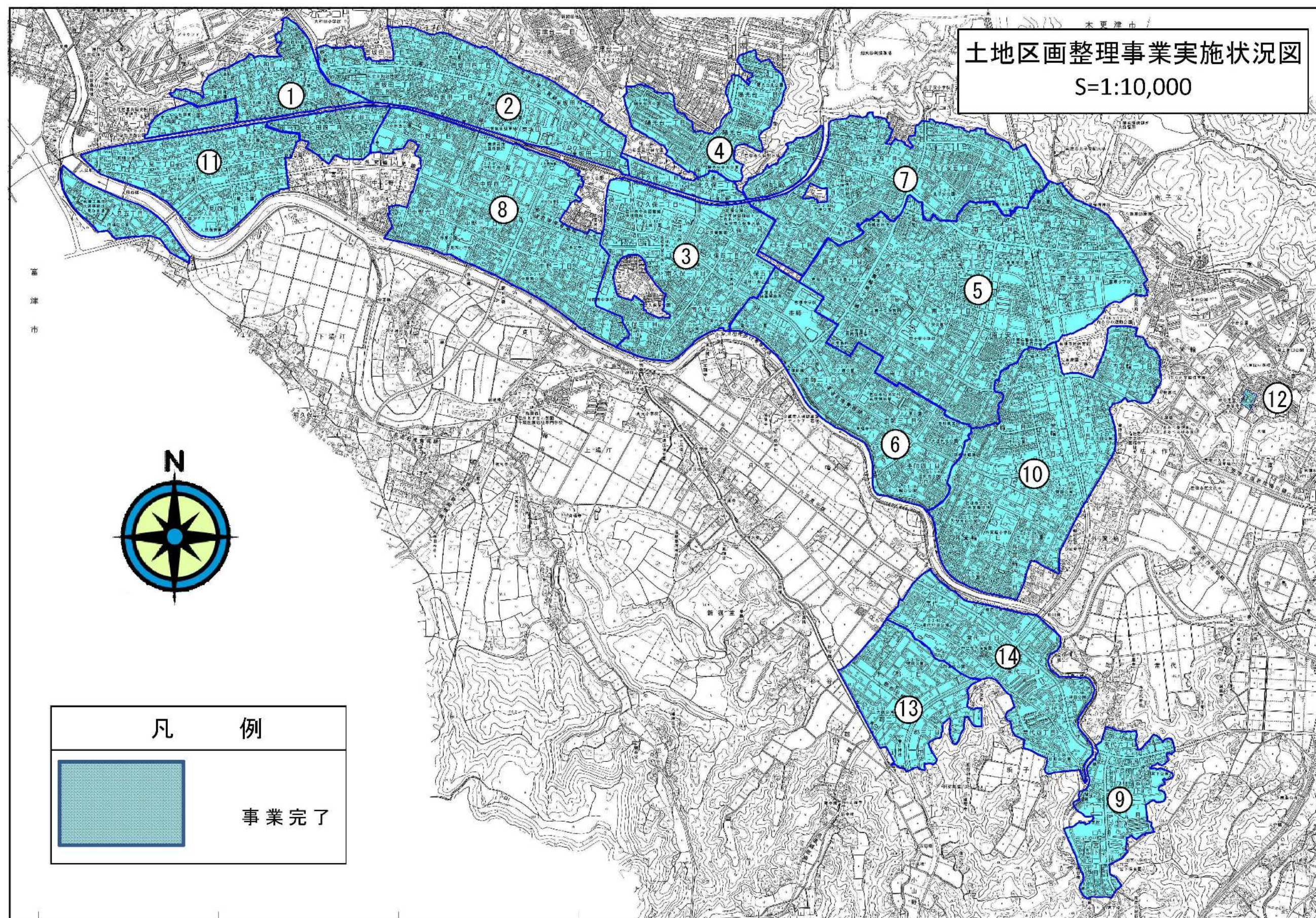
〔令和6年4月1日現在〕

番号	事業名	事業認可 年月日			事業面積 (ha)	換地処分県報 公告年月日			事業年度			減歩率 (%)	事業執行 率 (%)	宅地 総面積 (ha)
1	大和田	S43	12	12	37.8	S56	12	4	S43	～	S57	21.9	100	28.1
2	坂 田	S44	9	12	60.2	S57	5	25	S44	～	S57	30.7	100	42.3
3	久 保	S45	1	16	71.4	S57	6	25	S44	～	S57	29.9	100	50
4	久保山	S45	1	16	28.6	S58	10	11	S44	～	S62	49.9	100	20.4
5	南子安	S46	8	24	146.3	H5	6	11	S46	～	H7	27.5	100	110
6	奎 師	S46	10	11	62.0	H1	8	4	S46	～	H3	28.2	100	44.7
7	北子安	S47	3	16	77.2	H1	9	22	S46	～	H2	29.2	100	57.6
8	中 野	S47	7	19	88.8	H4	5	26	S47	～	H5	30.3	100	63.3
9	宮 下	S48	1	17	30.1	H10	7	28	S47	～	H10	28.1	100	22.3
10	箕輪	S48	12	27	99.4	H2	9	25	S48	～	H3	34.9	100	72.2
11	人 見	S49	7	11	60.1	H1	10	13	S49	～	H3	24.1	100	47.3
12	台 谷	S51	2	27	0.5	S52	12	2	S50	～	S52	38.6	100	0.4
13	郡	S63	9	6	37.0	H21	12	18	S63	～	H23	48.7	100	26.5
14	常 代	S63	9	20	53.7	H15	3	28	S63	～	H16	38.1	100	38.3
	合計				853.1									623.4

※ 台谷土地区画整理事業は共同施行として、他の土地区画整理事業は組合施行されました。

※ 君津市箕輪土地区画整理事業は、市街地開発事業として実施されました。







## Ⅵ そ の 他

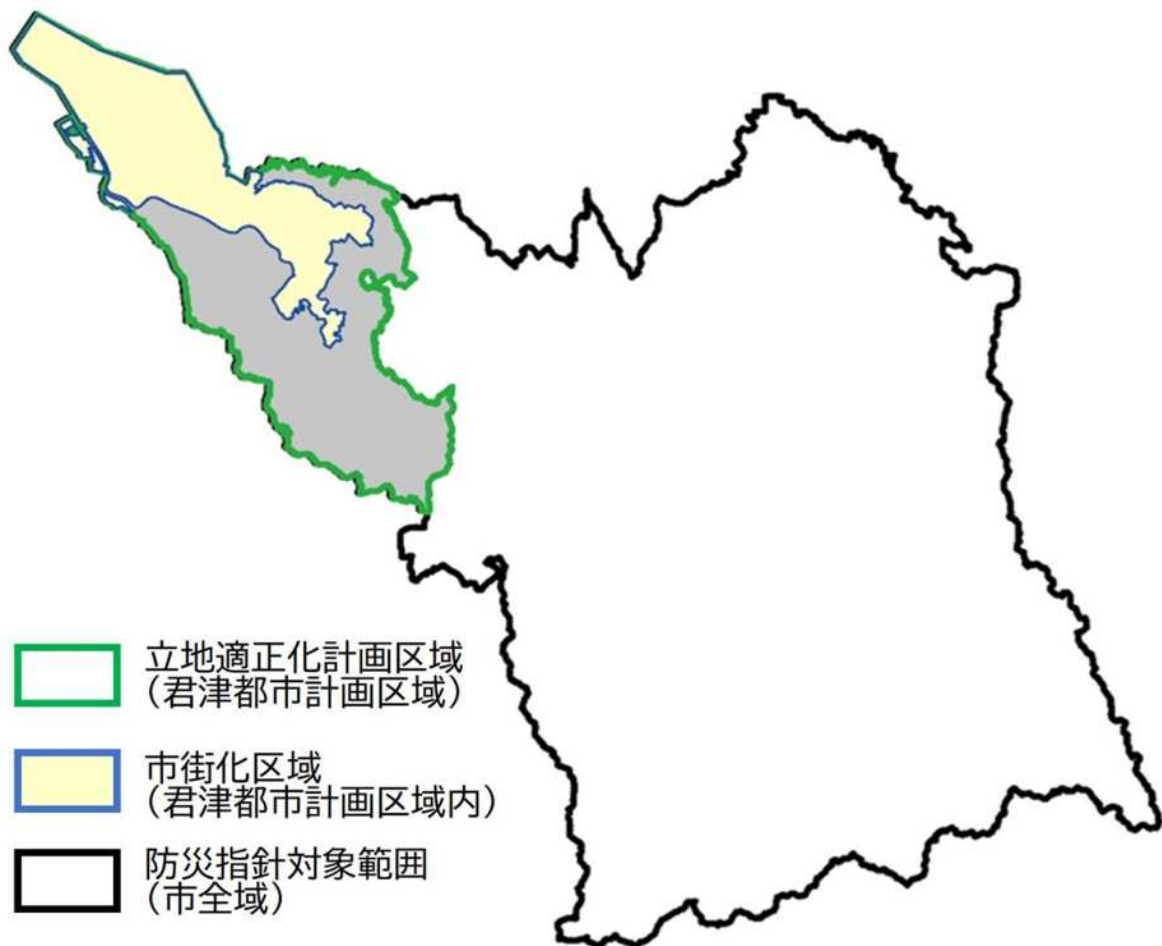
### 1 君津市立地適正化計画

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

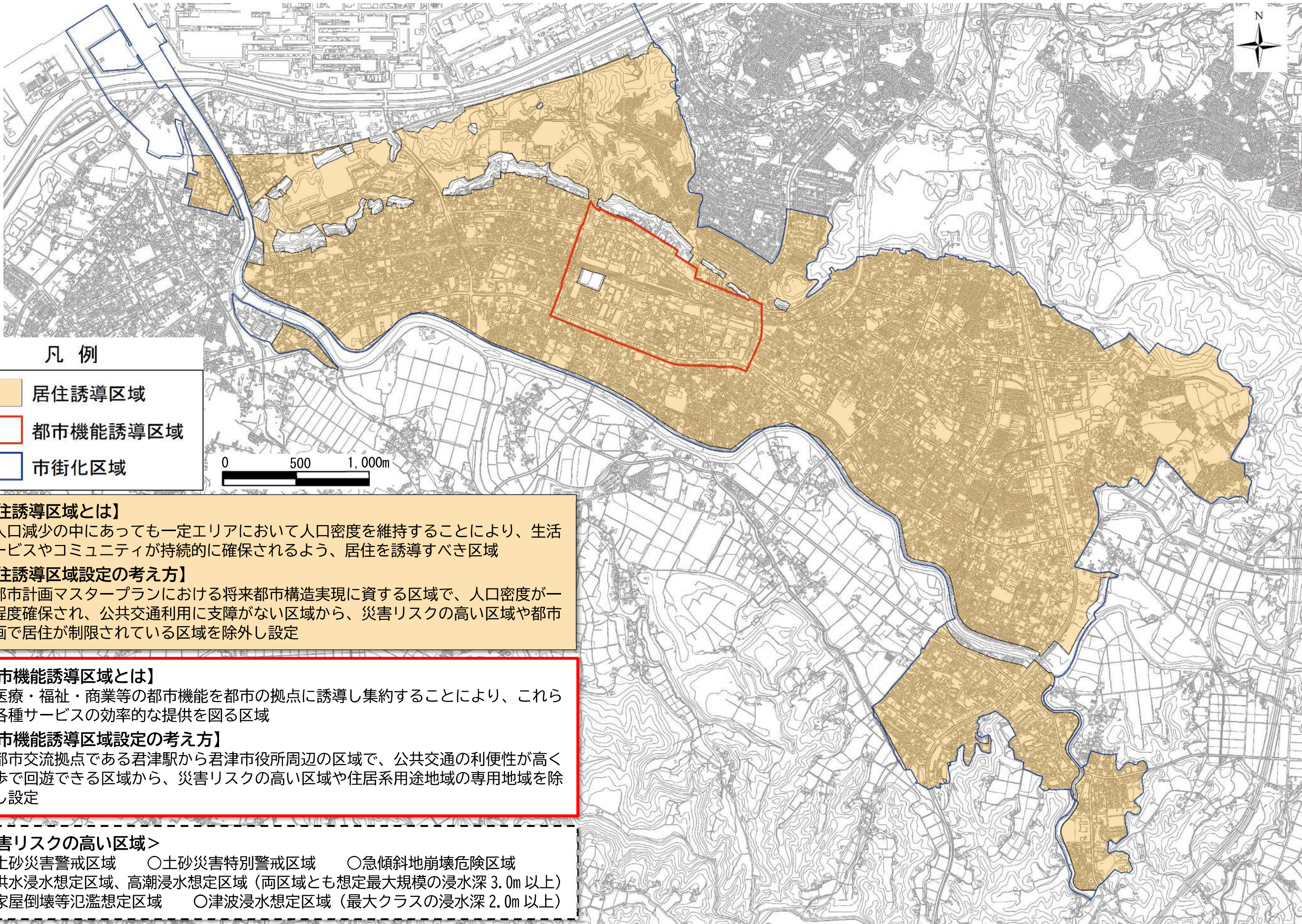
本市においても、人口減少・高齢化が進んでおり、今後も進行が予測されていることから、都市機能がまとまって立地し住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるようにする「コンパクト・プラス・ネットワーク」による持続可能なまちづくりを進めるため、立地適正化計画を策定しました。

〔令和6年4月1日現在〕




計画期間	君津市立地適正化計画対象範囲	防災指針対象範囲
令和12（2030）年度	君津都市計画区域	市全域







凡 例

-  居住誘導区域
-  都市機能誘導区域
-  市街化区域

0 500 1,000m

【居住誘導区域とは】

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

【居住誘導区域設定の考え方】

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

【都市機能誘導区域とは】

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

【都市機能誘導区域設定の考え方】

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

<災害リスクの高い区域>

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



## Ⅵ そ の 他

---

### 2 君津近郊緑地保全区域

無秩序な市街化を防止し、首都圏全体の秩序ある発展を図るため、首都圏近郊緑地保全法第3条第1項の規定により、君津近郊緑地保全区域が指定されています。

君津近郊緑地保全区域では、鹿野山に近接する樹林地をもって形成される野鳥の生息地としての良好な自然環境を保全するため、この地域の樹林の伐採、土砂の採取、土地の形質の変更及び建築物の新築等の規制があります。

〔令和6年4月1日現在〕

指定年月日	面積	所在地
昭和48年6月20日	635.0 ha	草牛、六手、馬登、作木、大山野、尾車の一部



## Ⅶ 関 連 計 画 （木更津都市計画）

### 1 かずさアカデミアパーク



かずさアカデミアパーク上空からの眺望（君津市かずさ小系付近）



## ① かずさアカデミアパークの概要

かずさアカデミアパークは、昭和58年に千葉県が策定した「千葉新産業三角構想」の中で、21世紀の千葉県を創る重要なプロジェクトとして位置づけられています。

君津・木更津市にまたがる丘陵地帯の自然を生かしながら、先端技術産業にかかる開発機能の集積を図ろうとするプロジェクトです。

現在は、「かずさアカデミアパーク」第1期事業として約278haにバイオテクノロジーや情報通信など先端技術産業が集積する国際的水準の研究開発拠点づくりが進められています。

君津市では、隣接する木更津市と一体的な発展を図るため、平成2年に、事業区域である小糸地域の一部（約62ha）を木更津都市計画区域に編入して、以下の都市計画を決定しています。

〔令和6年4月1日現在〕

かずさアカデミアパークの都市計画決定状況一覧（君津市域分）				
都市計画の種類	決定状況		当初決定年月日	最終決定年月日
	区分	面積等		
都市計画区域		約 62ha	H2.7.31	H2.7.31
市街化区域		約 62ha	H2.7.31	H2.7.31
用途地域	準工業地域	約 62ha	H2.7.31	H15.1.10
地区計画	1 地区	※約61.7ha	H2.7.31	H28.12.27
公園	地区公園	約 4.0ha	H4.12.15	H4.12.15
下水道	排水区域	約 62ha	H2.7.31	H20.4.15
土地区画整理事業	1 地区	約 62ha	H2.7.31	H2.7.31

※ 都市計画の種類により面積の表し方が異なります。

## ② 土地利用

君津市の木更津都市計画編入区域は、かずさアカデミアパークの第1期事業の整備区域として、全域を市街化区域として定めています。

また、用途地域は研究開発都市として機能の集積を図るため、平成2年7月に準工業地域に指定しており、その後、建築基準法の改正に伴う小規模な変更を行い、現在に至っています。



### ③ 地区計画

かずさアカデミアパーク内は、国際的水準の研究開発都市として、良好な都市環境を誘導するための地区計画を定めています。

かずさアカデミアパーク地区地区計画の変遷

〔令和6年4月1日現在〕

決定年月日	告示番号	面積	位置	変遷概要
H2.7.31	君津市告示第39号	約 62ha	君津市小系大谷、根本、長石、糠田飛地の各一部	当初決定
H10.11.20	君津市告示第93号	約 61.7ha	君津市小系大谷、根本、長石、糠田飛地の各一部	面積の変更 (小数点第1位まで表示) 地区計画の目標の変更 建築物の用途の制限の変更 建築物の敷地面積の最低限度の規制緩和
H15.6.6	君津市告示第89号	約 61.7ha	君津市かずさ小系	名称及び位置の字名の変更 センター地区の設置 建築物の用途の制限の変更 建築物の敷地面積の最低限度の規制緩和 壁面の位置(地区内の隣地に面する場合)の規制緩和
H17.6.14	君津市告示第98号	約 61.7ha	君津市かずさ小系	区域の変更(行政界の変更に伴うもの)
H28.12.27	君津市告示第195号	約 61.7ha	君津市かずさ小系	建築物の用途の制限の変更

かずさアカデミアパーク地区地区計画の一覧表

△ 制限あり  
□ 制限なし 〔令和6年4月1日現在〕

名称	面積	地区施設		建築物等								
		道路	公園等	用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面の位置	高さ	形態・意匠	かき・さく
研究・生産地区	約51.6ha			△			△		△		△	△
センター地区	約10.1ha			△			△		△		△	△



#### ④ 都市施設

〔令和6年4月1日現在〕

道 路								
種別	番号	名称	起点	終点	代表幅員 (m)	延長 約(m)	当初決定年月日	整備率 約(%)
							告示番号	
幹線街路	3. 4. 31	矢那長石線	木更津市 矢那字 上長作	君津市 糠田飛地 字高取	16	2,000	H2.7.31	100
							千葉県告示 第642号	

※ 木更津市域を一部含みます。

〔令和6年4月1日現在〕

公 園							
種別	番号	名称	所在地	当初決定年月日	当初決定告示番号	都市計画 決定面積	開設年月日
				最終決定年月日	最終決定告示番号		
地区公園	4.4.5	かずさ 4号公園	君津市 かずさ小系7	H4.12.15	千葉県告示第973号	約4.0ha	H10.7.1
				同上	同上		

〔令和6年4月1日現在〕

公共下水道				
名称	決定年月日	君津市告示	排水区域	変遷概要
君津市第2号公共下水道	H2.7.31	第40号	約 62 ha	当初決定
君津市第2号公共下水道	H20.4.15	第69号	約 62 ha	排水区域の変更



## ⑤ 市街地開発事業

市街地開発事業は、市街化区域内において一体的に開発し、または整備する必要のある土地の区域について定めることとされています。

この場合、都市計画区域の性格上、二つ以上の都市計画区域にまたがって定めることはできません。

このことから、かすさアカデミアパークの第1期区域については、その全区域を木更津都市計画の土地区画整理事業として決めました。

〔令和6年4月1日現在〕

事業名	事業認可 年月日	事業面積	換地処分県報 公告年月日	事業年度	減歩率	事業 執行率	宅地 総面積
上総新研究開発 土地区画整理事業	H2.10.16	約 278.2ha	H14.5.31	H2～H14	40.1%	100%	0ha

※上総新研究開発土地区画整理事業は、市街地開発事業として実施されました。

（平成2年7月31日 県告示第645号）