

議題（1）

君津都市計画用途地域の変更について（付議）

君津都市計画用途地域の変更（君津市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	建築物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 40 ha 約 357 ha 約 57 ha 約 454 ha	5/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	10m 10m 10m	
小 計					
第一種中高層 住居専用地域	約 382 ha 約 382 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
第二種中高層 住居専用地域	約 14 ha 約 14 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
第一種住居地域	約 268 ha 約 268 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
第二種住居地域	約 43 ha 約 43 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
準住居地域	約 33 ha 約 33 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
近隣商業地域	約 14 ha 約 14 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	
小 計					
商業地域	約 48 ha 約 48 ha	40/10 以下	—	—	
小 計					
準工業地域	約 112 ha 約 112 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
工業地域	約 52 ha 約 52 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
工業専用地域	約 713 ha 約 713 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計					
合 計	約 2,133 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

旧大和田小学校用地について、周辺の住環境に配慮しつつ「学園の丘」の街並みを保全するとともに、良好な教育環境の保護を図るため、用途地域の変更を行うものである。

君津都市計画用途地域 新旧対照表

種 類	建築物の 容 積 率	建築物の 建 ぺ い 率	建築物 の 高 さ の 限 度	用途地域面積		面積の 増 減
				新	旧	
第一種低層 住居専用地域 小 計	5/10 以下	3/10 以下	10m	約 40 ha	約 40 ha	—
	10/10 以下	5/10 以下	10m	約 357 ha	約 361 ha	約 △3.5 ha
	15/10 以下	6/10 以下	10m	約 57 ha	約 57 ha	—
				約 454 ha	約 458 ha	約 △3.5 ha
第一種中高層 住居専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 382 ha	約 378 ha	約 3.5 ha
				約 382 ha	約 378 ha	約 3.5 ha
第二種中高層 住居専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 14 ha	約 14 ha	—
				約 14 ha	約 14 ha	—
第一種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 268 ha	約 268 ha	—
				約 268 ha	約 268 ha	—
第二種住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 43 ha	約 43 ha	—
				約 43 ha	約 43 ha	—
準住居地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 33 ha	約 33 ha	—
				約 33 ha	約 33 ha	—
近隣商業地域 小 計	20/10 以下	8/10 以下	—	約 14 ha	約 14 ha	—
				約 14 ha	約 14 ha	—
商業地域 小 計	40/10 以下	—	—	約 48 ha	約 48 ha	—
				約 48 ha	約 48 ha	—
準工業地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 112 ha	約 112 ha	—
				約 112 ha	約 112 ha	—
工業地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 52 ha	約 52 ha	—
				約 52 ha	約 52 ha	—
工業専用地域 小 計	20/10 以下	6/10 以下	—	約 713 ha	約 713 ha	—
				約 713 ha	約 713 ha	—
合 計				約 2,133 ha	約 2,133 ha	

用途地域変更理由書

1. 変更区域の概要

本地区は、1960年代後半の八幡製鐵（現日本製鉄）の君津進出による急激な人口増加や都市化に対応するため、大和田・坂田地区の山林を開発し、小学校2校（大和田小学校・坂田小学校）と中学校1校（周西中学校）を新設するとともに、県立君津高等学校の誘致も行い、学園の丘と言うべき特徴的な街並みを形成してきたが、開校から50年以上が経過し、少子化による児童生徒数の減少に伴い、学校の統廃合が余儀なくされ、近接する大和田小学校、坂田小学校を統合し、2022年（令和4年）周西の丘小学校として開校し、旧大和田小学校を仮校舎として使用してきたが、新校舎の整備により2025年（令和7年）9月から空き公共施設となった。

本地区における地域特性に鑑み更なる教育的発展が期待できる用途に限定した利活用方針のもと、サウンディング型市場調査を経て「大学」を誘致することとし、公募を行ったところスポーツ系の大学からキャンパス設置の応募があり、地元自治会や商工会議所の代表者などで構成した選考会を経て、本地区は大学として活用することとなった。

2. 変更の理由

君津市都市計画マスタープランでは、土地利用の配置・誘導方針として、一団の公共公益施設地として位置づけられ、さらに市街地整備の基本方針として、公共施設再整備の推進を掲げ、公共施設の再整備にあたっては、民間活力の効果的な導入や学校跡施設などの未利用財産の有効活用により、魅力ある公共空間の創出と、公共施設を拠点とした活力あるまちづくりを推進するとしており、当地区における大学の誘致は、整合するものである。

このことから、現在の用途地域を見直し、周辺の住環境に配慮しつつ、「学園の丘」の街並みを保全するとともに、良好な教育環境の保護を図るため、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へ変更を行うものである。

3. 用途地域種別の選択理由について

当地区の周辺は、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び沿道用途として、第一種住居地域が指定されており、大学が設置可能な必要最小限の用途として、第一種中高層住居専用地域に変更するものとする。

なお、建ぺい率及び容積率については、君津市用途地域等の指定方針及び指定基準から、第一種中高層住居専用地域における標準的な建ぺい率60%、容積率200%を定める

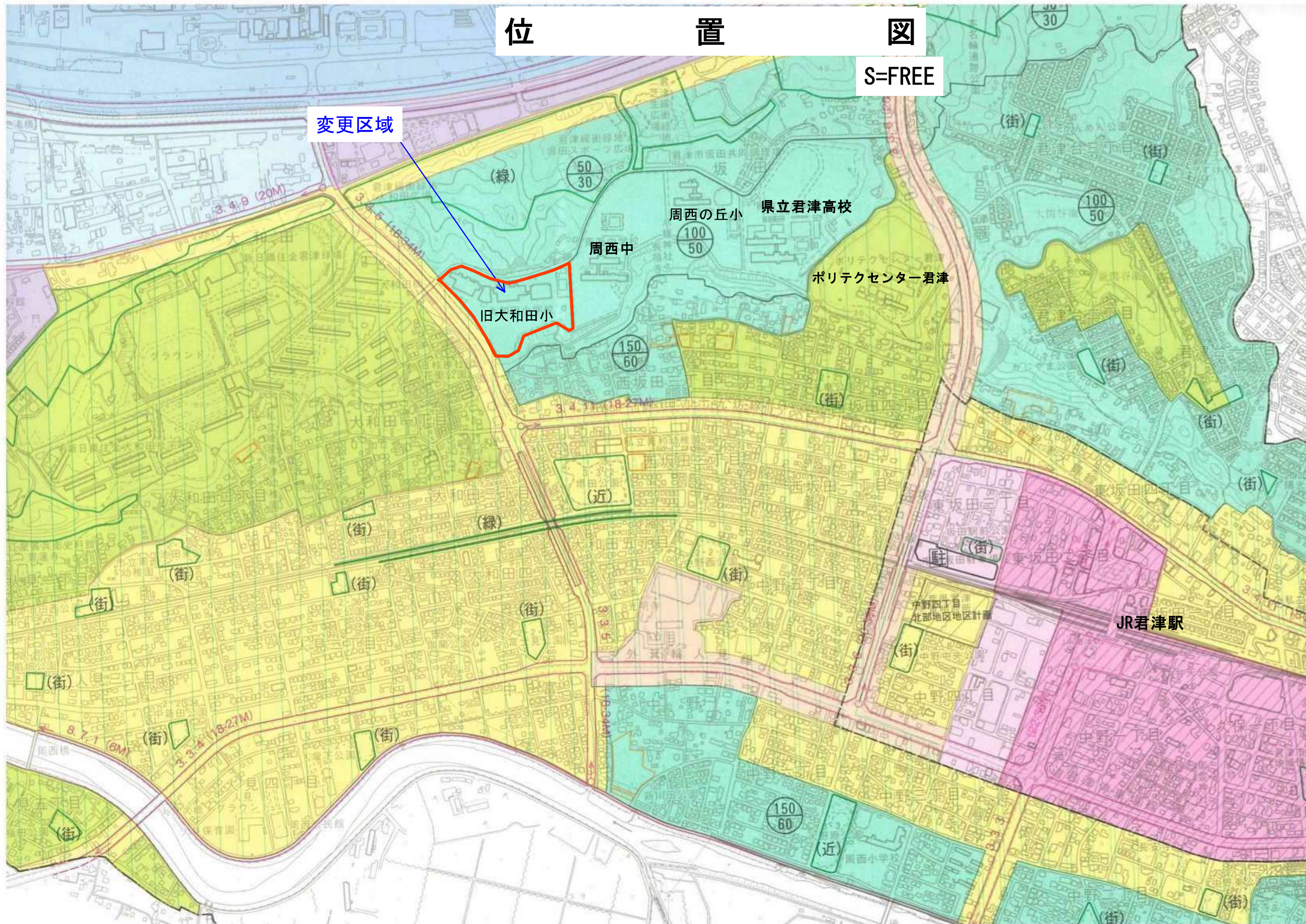
現行用途地域				
用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	絶対高さ (m)	面積 (ha)
第一種低層 住居専用地域	50	100	10	4

変更用途地域				
用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	絶対高さ (m)	面積 (ha)
第一種中高層 住居専用地域	60	200	—	4

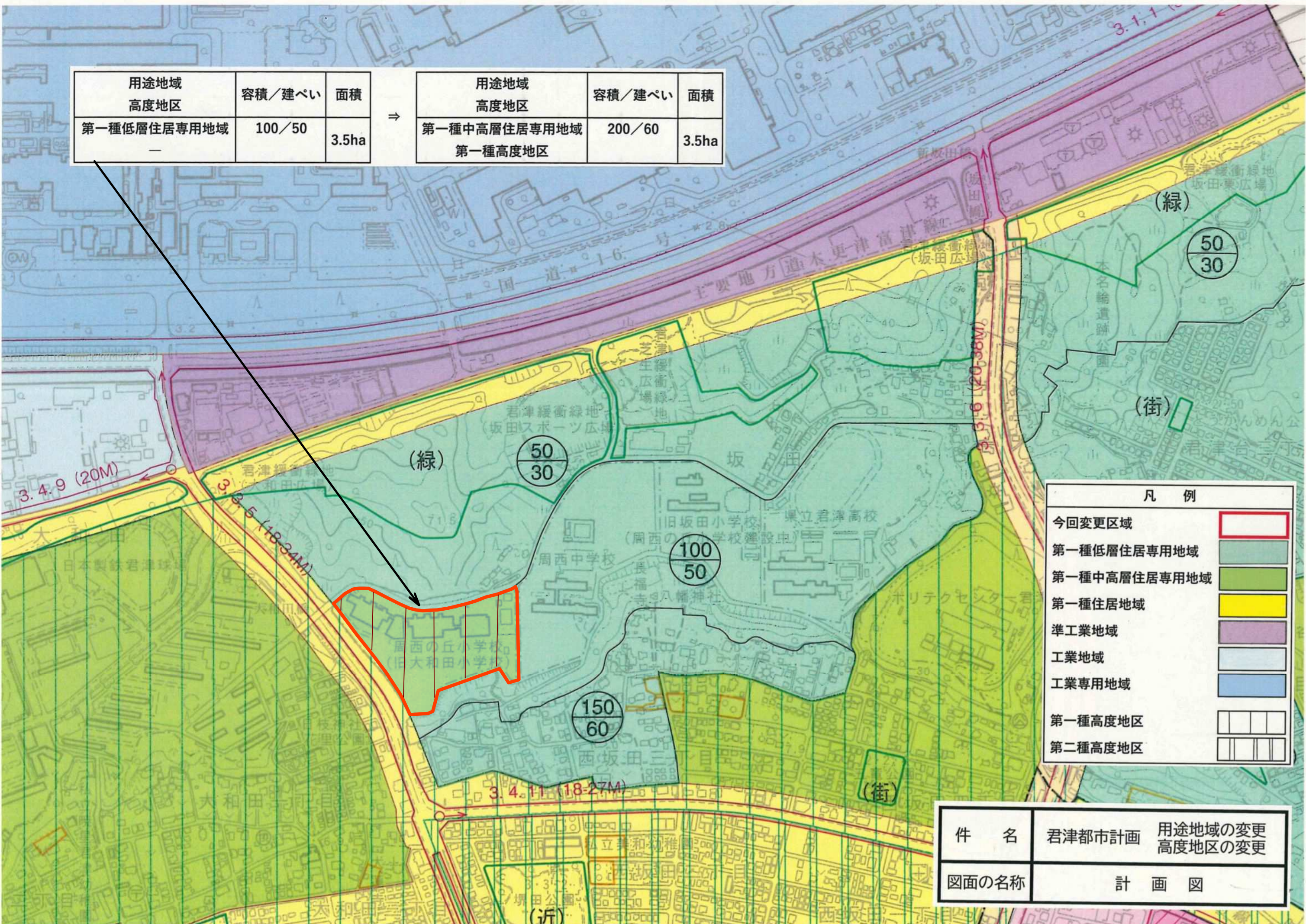
位置図

S=FREE

変更区域



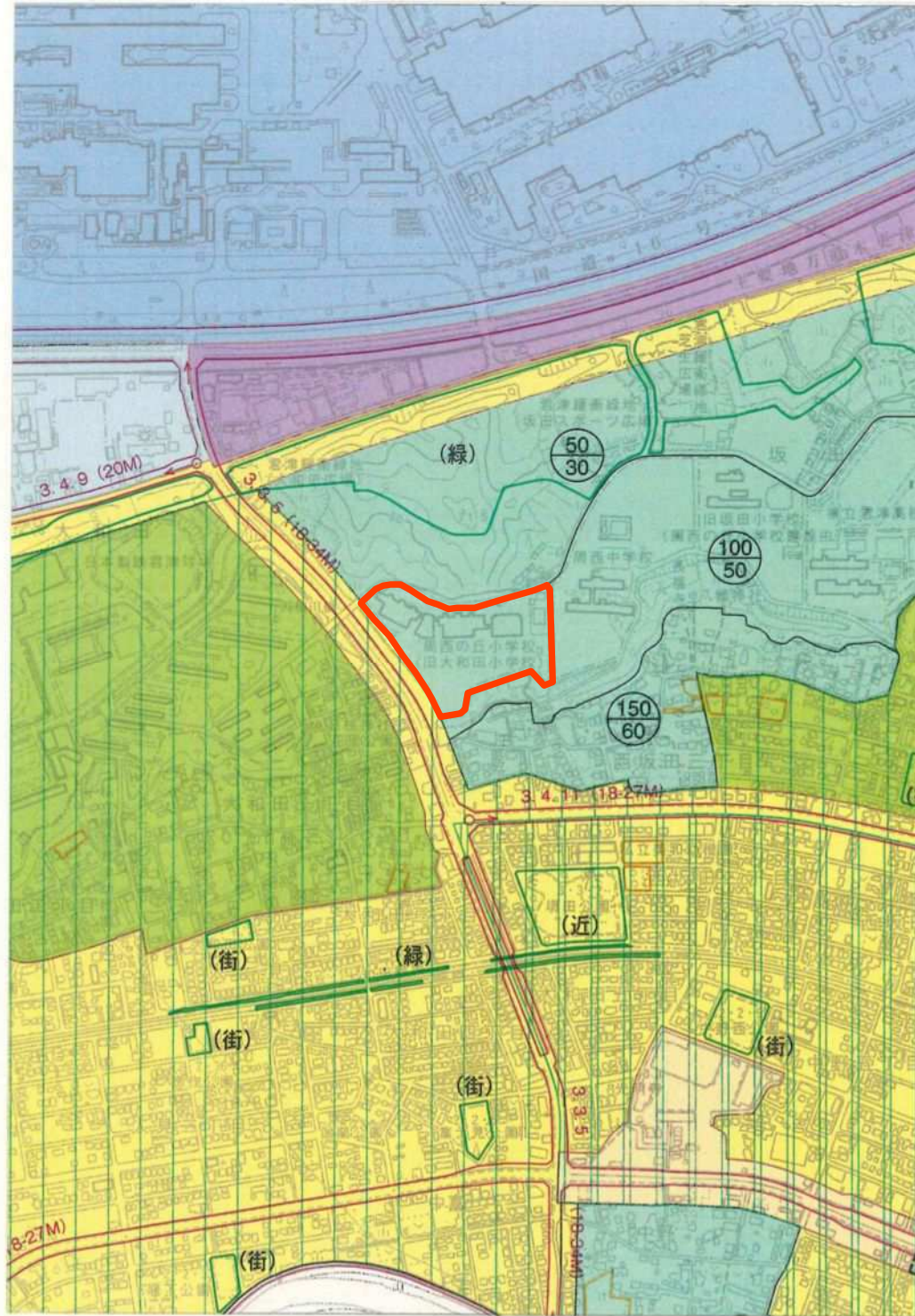
用途地域 高度地区	容積/建ぺい	面積	→	用途地域 高度地区	容積/建ぺい	面積
第一種低層住居専用地域 —	100/50	3.5ha		第一種中高層住居専用地域 第一種高度地区	200/60	3.5ha



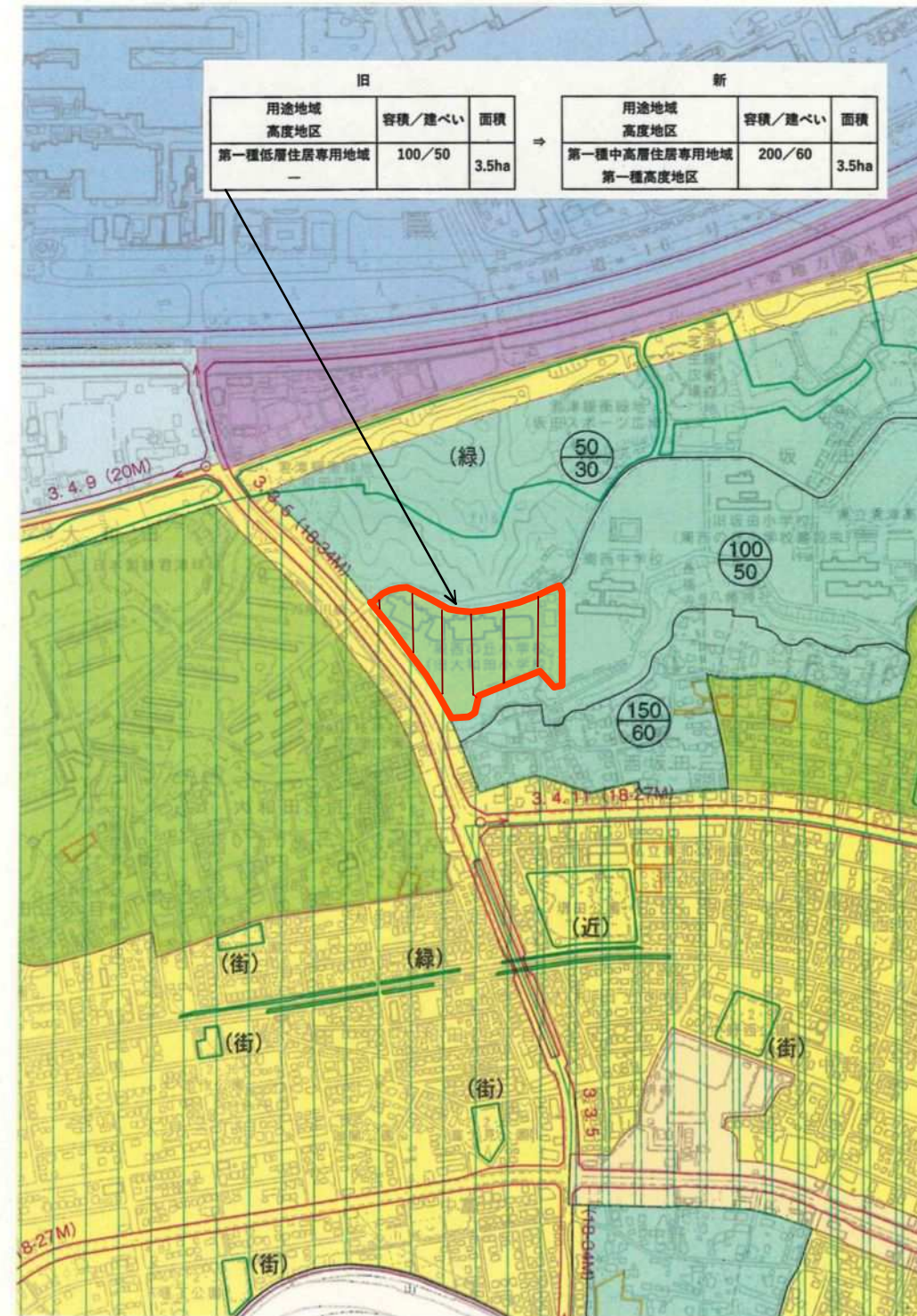
凡 例	
今回変更区域	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
第一種高度地区	
第二種高度地区	

件 名	君津都市計画	用途地域の変更 高度地区の変更
図面の名称	計 画 図	

【現在の用途地域】



【変更案】



凡 例	
今回変更区域	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	
第一種高度地区	
第二種高度地区	

件 名	君津都市計画 用途地域の変更 高度地区の変更
図面の名称	新旧対照図

都市計画の策定経緯の概要書

君津都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
都市計画の案の概要の公告・縦覧	令和7年10月2日から 令和7年10月16日まで	縦覧者 なし 公述の申出 なし
公聴会	令和7年11月6日	中止
都市計画の案の公告・縦覧	令和7年12月12日から 令和7年12月26日まで	縦覧者 1名 意見書の提出 なし
市都市計画審議会	令和8年1月28日	
千葉県知事への協議の申出	令和8年1月（予定）	
千葉県知事の協議回答	令和8年2月（予定）	
決定告示	令和8年3月（予定）	