

令和7年度 君津インターチェンジ周辺土地利用及び開発計画に関する検討【活動報告】

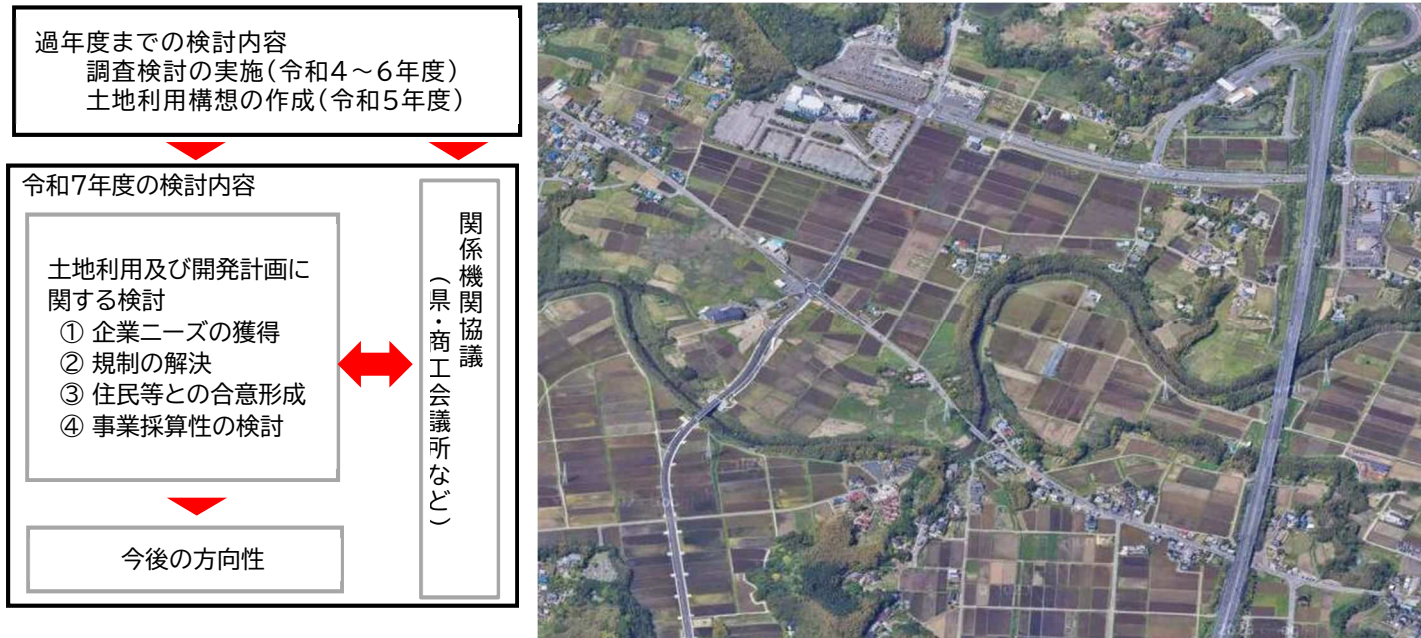
1 目的と内容

■目的

君津市総合計画基本構想「君津インターチェンジ周辺の新たな産業の受け皿づくり」の位置づけのもと、君津インターチェンジ周辺における土地利用及び開発計画に関わる検討を行い、開発の実行を期するもの。

■内容

過年度までの検討内容を基に、企業ニーズの獲得、規制の解決、住民等との合意形成及び事業採算性の検討を行った。



2 規制の解決

● 都市計画法

⇒市街化調整区域に係る開発行為については、千葉県知事への許認可申請手続きが必要。

● 農業振興地域の整備に関する法律

⇒開発を推進するにあたり、農用地区域の除外が必要。

● 水防法(ハザードマップ)

⇒小系川の沿岸は洪水浸水想定区域のため、場所によっては対策が必要。

● 文化財保護法

⇒周知の埋蔵文化財包蔵地が多く分布するため、試掘調査等が必要。

事例 貞元総合公園の整備(千葉ロッテマリーンズファーム本拠地の移転に関連)

○ 地域未来投資促進法(以下、「未来法」という。)とは

未来法は、地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域経済に相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする法律で、未来法による規制緩和の特例を活用することで、原則農地を転用することができない農用地区域内の農地や、市街化を抑制すべき市街化調整区域の土地であっても、産業用地としての開発が可能となる。

未来法に基づき、県・市が共同で基本計画(国同意)を策定し、当該基本計画に基づき、事業者が策定する地域経済牽引事業計画(県承認)及び市が策定する土地利用調整計画(県同意)に基づいて、農振除外や農地転用の手続きが進む。 **ポイント: 将来的な可能性だけでなく、事業者及び市の具体的な計画が必要!**

○ 代替農地の確保

未来法の特例を活用する場合、影響緩和措置(代替農地等の措置)を行う義務はなくなるが、市として農地面積の増加(遊休農地の解消等)や農業生産額を増加させるような施策を行うことが求められる。

3 企業ニーズの把握

■令和7年度打合せ事業者

●5業種7事業者との打合せ

- 業種:①建設コンサルタント業
- ②開発事業
- ③卸・小売業
- ④農業生産法人
- ⑤運輸業

●令和7年度は、上記の事業者等と合計24回打合せを行った。



■関心が高い事業者からの意見

- 令和6年度に地権者説明会等が実施され、意向調査済みであることは、開発を進めるうえでありがたい。
- 地積調査が実施されており、登記情報が更新されていることは、土地所有者等がはっきりしており助かる。
- かずさアカデミアパークの産業用地が埋まっており、内房圏域として考えても産業用地が不足しているため、魅力を感じる。
- 商業系テナント等で、大型用地への需要が期待できる。
- 果樹栽培をしたい(5ha以上の農地)。
- 将来的には自動化されたフルーツの袋詰め施設の立地に適している。

➡令和7年度に事業者と打合せをした結果、「官民連携の規制解決」につながる事業者提案は無かった。

4 住民等との合意形成

■自治会関係者との打合せ

日 程:令和7年12月24日(水)午後5時～

参加者:6名

内 容:①これまでの取組みの振り返り

②令和7年度取組について(事業者ヒアリング・千葉県立地企業補助金)

③規制解決に向けた今後の展望

主な意見:・千葉ロッテマリーンズファーム本拠地移転の開発手法を参考に進めてほしい。

・ボールパーク建設の波及効果が君津 IC 周辺にも出ることを期待している。



■要望書等

提出日	団体	名称	内容
令和7年5月12日	三直自治会	君津インターチェンジ周辺まちづくり事業の実現を求める嘆願書	・三直地区住民の長年の悲願 ・早期に事業を実施、魅力ある雇用の場の創出の推進を嘆願
令和7年5月12日	君津商工会議所	要望書	・君津インターチェンジ周辺地域の新しいまちづくり事業の推進の早期実現を要望
令和7年12月18日	君津商工会議所	要望書	・君津インターチェンジ周辺まちづくりの早期実現を要望(新たな産業用地の確保を目指して)

5 今後の方向性

今後、千葉ロッテマリーンズのファーム施設移転に伴う「官民連携による規制解決」の先進モデルを参考とし、君津インターチェンジ周辺が持つ卓越したポテンシャルと民間活力を最大限に引き出す環境整備を推進する。具体的には、企業ニーズの掘り起こしから、県との連携による法規制の解決、さらには地権者・住民の深い理解と協力を得る取り組みを推進することで、君津インターチェンジ周辺開発による地域経済の活性化と持続可能なまちづくりを両立させる。