

「中野四丁目北部地区地区計画」の状況について

1 都市計画審議会委員への報告の経緯

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

しかし、計画の決定から16年以上が経過したものの、3区画のうち2区画において、未だ計画が達成されていないことから、当該地区のこれまでの経緯及び状況を報告するものです。

2 都市計画決定までの経緯

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

3 都市計画決定後の経緯

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

4 事業者の対応

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

このため、市は事業者に対して、定期的に聞き取りを行っており、令和8年4月現在の聞き取り内容は、次のとおりです。

「スポーツ施設から出店に関する引き合いがあったものの、条件面で折り合いがつかず、具体的な計画進展には至らなかった。今後の社会情勢や周辺環境の変化等を踏まえながら、引き続き土地活用の可能性について検討していく。」

5 都市計画の課題

地区計画の決定から16年以上が経過しましたが、地区計画区域内の土地利用状況については、計画されていた3区画のうち、企業の進出は1区画のみであり、目的が達成されていない状況です。

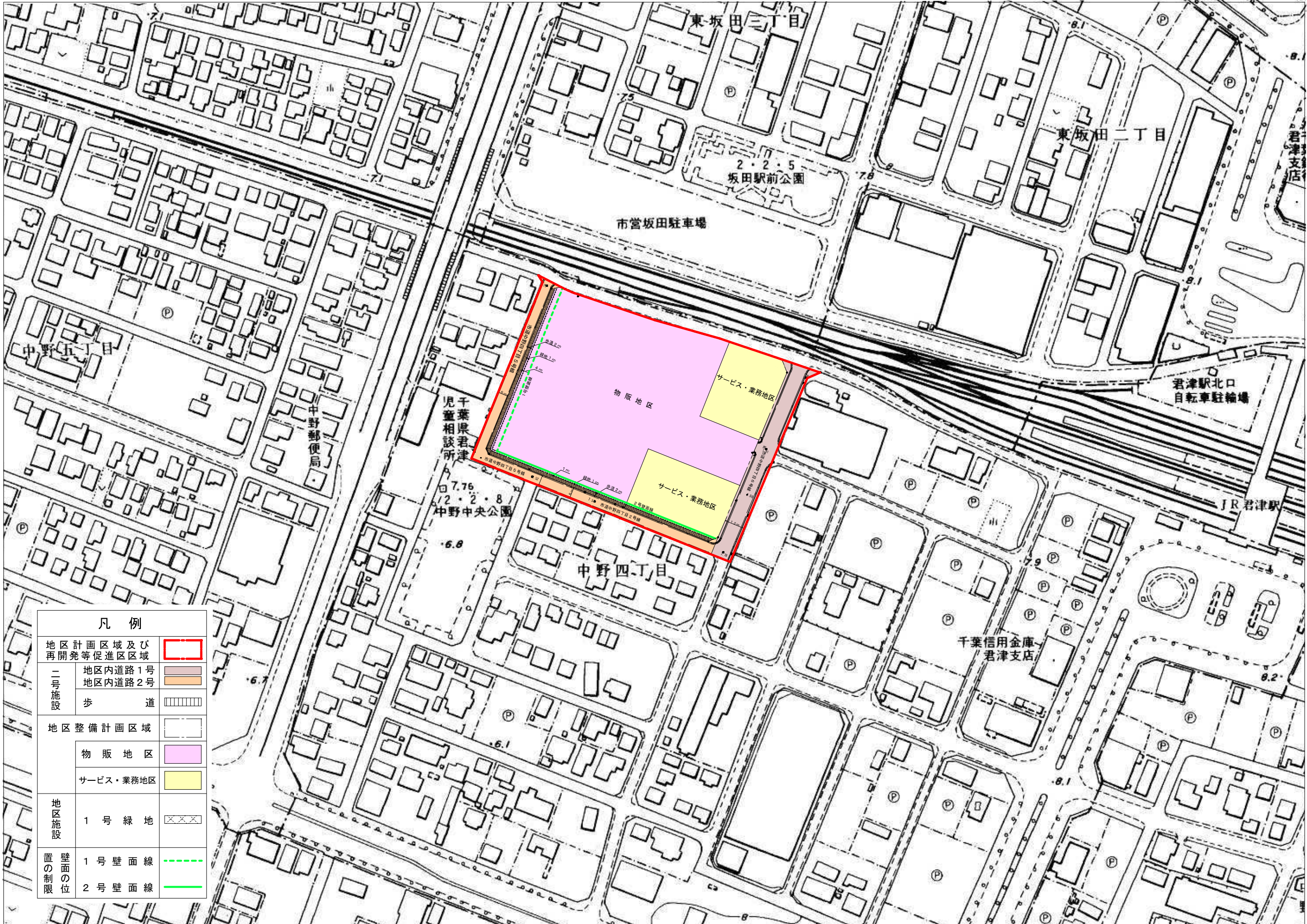
中野四丁目北部地区地区計画の内容

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

名 称		中野四丁目北部地区地区計画	
位 置		君津市中野四丁目の一部の区域	
面 積		約1.8ha	
地区計画の目標		J R 君津駅に近接した本地区は、土地区画整理事業により商業系の用途に供する大区画の街区として整備されており、君津市都市計画マスタープランでは、市の中心市街地の一部として商業地と住宅地が調和した複合市街地としての土地利用を誘導する地区として位置づけられている。 このため、住宅地及び公共施設としての土地利用が進んでいる隣接街区の生活環境に配慮しながら、本地区に商業・サービス施設を誘導し、駅前の商業・業務系施設と連担させ、一団の商業施設地区とすることにより中心市街地としての機能向上を図る。	
区域の整備開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備の方針	当該地区に関連し発生する交通を円滑に処理し、歩行者や自転車の安全を確保するため適切に配置を行う 緑地については、周辺の住宅環境への影響を緩和するため設置する。	
	建築物等の整備の方針	物販・サービス・業務施設の立地に伴い設置される駐車場については、その配置及び構造に留意し周辺居住環境の保護を図る。	
再開発等促進区	面 積	約1.8ha	
	土地利用に関する基本方針	J R 君津駅に近接した地区で、本地区東側に接する地区は商業業務系の施設が立地しており、南側、西側は住宅及び公共施設の土地利用がされていることから、周辺住環境に配慮しながら市の中心市街地に立地する施設としてふさわしい規模の物販施設及びサービス・業務施設の立地を図る。	
	主要な公共施設の配置及び規模	地区内道路1号(幅員12m 改築(歩道改修)) 地区内道路2号(幅員8m 改築(歩道設置))	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地(約230㎡)
	地区の区分	地区の名称	物販地区
		地区の面積	1.1ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 5. 自動車教習所 6. 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。(非常階段等を除く) (1) 1号壁面線においては、4m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、1m以上とする。
		建築物の高さの最高限度	25m
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺住宅に配慮したものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又は柵の構造は生垣又はフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。ただし、必要により市長が認めたものはこの限りでない。
		また、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のものはこの限りでない	

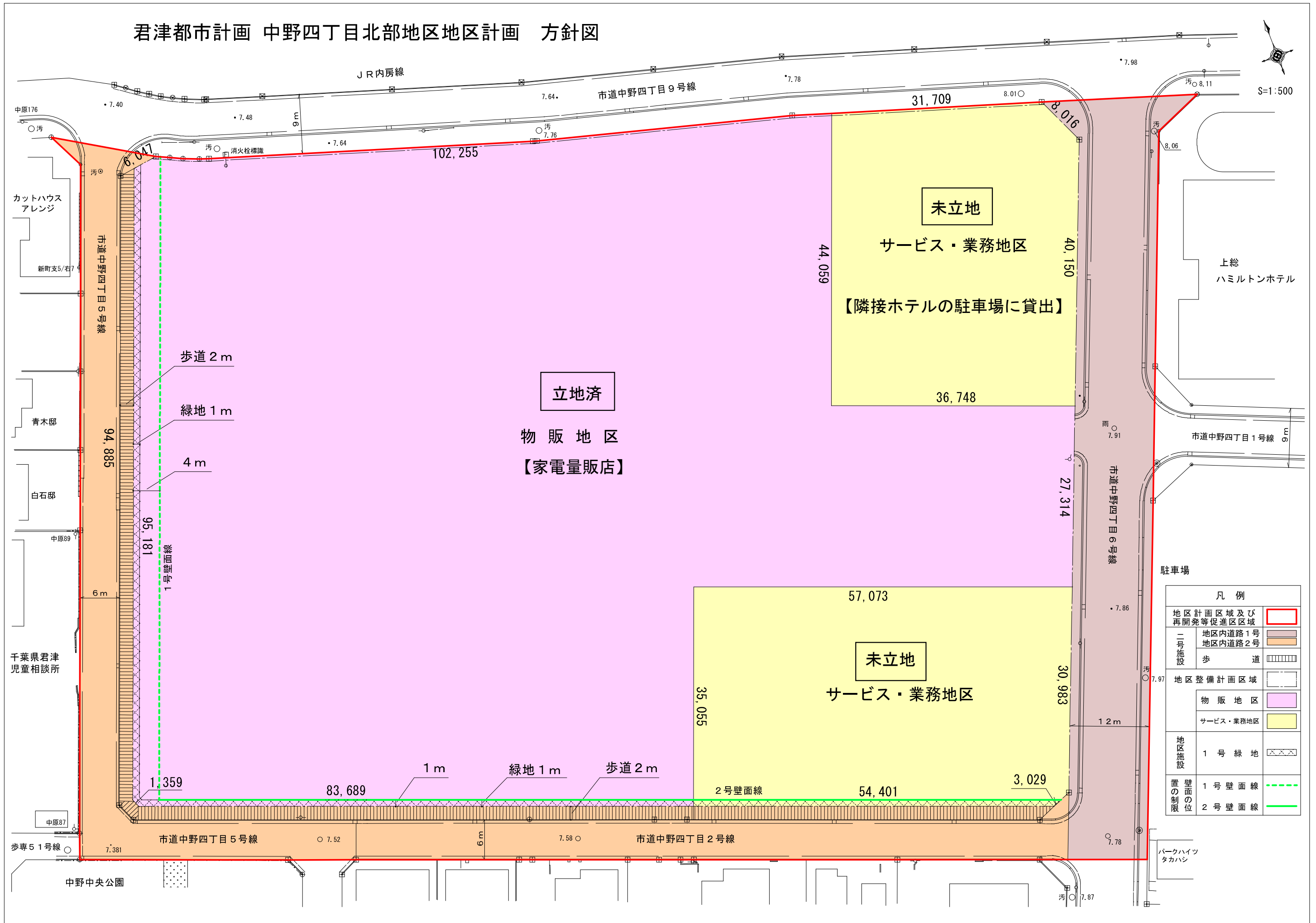
「区域」は計画図表示のとおり

君津都市計画 中野四丁目北部地区地区計画 計画図



凡 例		
地区計画区域及び再開発等促進区域		
二 号 施 設	地区内道路1号	
	地区内道路2号	
	歩 道	
地区整備計画区域		
	物 販 地 区	
	サービス・業務地区	
地区施設	1 号 緑 地	
置 の 制 限	壁面の位	
	1 号 壁 面 線	
	2 号 壁 面 線	

君津都市計画 中野四丁目北部地区地区計画 方針図



凡 例		
地区計画区域及び再開発等促進区域		
二号施設	地区内道路1号	
	地区内道路2号	
	歩 道	
地区整備計画区域		
	物 販 地 区	
	サービス・業務地区	
地区施設	1 号 緑 地	
置の制限	1 号 壁 面 線	
	2 号 壁 面 線	



令和8年5月8日

北東側から計画区域を撮影

サービス・業務地区の状況



令和8年5月8日

南東側から計画区域を撮影

サービス・業務地区の状況



令和8年5月8日

南西側から計画区域を撮影

物販地区の状況