

君津市
中心市街地活性化
基本計画

平成12年3月
千葉県君津市

君津市中心市街地活性化基本計画 目次

序章	君津市中心市街地活性化基本計画策定にあたって……………	01～03
	1.はじめに 2.分析の視点 3.基本計画の方向性 4.策定のプロセス	
第1章	わたしたちのまち・君津市の現況……………	01～19
1-1	君津市の現況・概要	01
	①地勢（なりたちと環境）	
	②人口（居住とコミュニティ）	
	③産業	
	④土地の利用構造	
1-2	君津市の商業および市街地整備改善の現況と課題	08
	①君津市の商業の概要	
	②市街地整備改善の現況と課題	
1-3	上位計画との関係	14
	①君津市総合計画	
	②君津市商業振興ビジョン	
	③君津の都市計画	
	④「君津市中心市街地活性化基本計画」の策定と位置づけ	
第2章	地域センターとしての中心市街地の現況と課題……………	01～40
2-1	君津市中心市街地について	01
	①市域と中心市街地	
	②基本計画ゾーンと重点整備地区	
	③重点整備地区君津駅周辺市街地	
	④航空写真	
2-2	君津市中心市街地の現況と将来像	06
	①中心市街地1-5の分析	
	②8つの中心まち区域図カルテ	
	③将来環境構造図	
2-3	中心市街地に関わる既往の調査・計画	31
第3章	都市計画・都市施設からの課題と整備の方向性	
	～市街地の整備改善のための事業に関する事項～ ……………	01～10
3-1	商業・都市活動支援とまちづくり計画	
3-2	中心市街地まちづくりの方針	
3-3	道路整備計画の状況	
3-4	市街地整備プロジェクトマップ	
3-5	電気通信の高度化を図るための事業	
3-6	旧君津駅前周辺地区の研究プロジェクト	
3-7	駅前公共空間整備事業	10
第4章	都市活動（商業）活性化の課題と政策の方向性	
	～商業の活性化のための事業に関する事項～ ……………	01～09
4-1	中心商業地の将来像4感	
4-2	中心市街地活性化政策の基本方針	
4-3	商業都市活動支援プロジェクト	06
4-4	実現化方策の検討	07
第5章	中心市街地活性化のためのプロジェクト……………	01～13
5-1	地域の将来像（基本構想）と1-6のリーディングプロジェクト	
5-2	君津市中心市街地1-6のリーディングプロジェクト	
5-3	参考資料	10
第6章	中心市街地活性化の一体的推進……………	01～04
	～市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進のために必要な事項～	
6-1	リーディングプロジェクトの政策的総括	
6-2	推進体制の整備	
6-3	事業推進上の留意点	
第7章	資料 インフラ整備先導事業「地域副都心センター／中央型原簿建物の配置……………」	01～03

● 中心市街地活性化基本計画策定会議構成表

序章 君津市中心市街地活性化基本計画策定にあたって

1. はじめに

千葉県君津市は、昭和30年代までは先人たちが幾代にもわたって、培い育んできた純朴な農山漁村地帯であった。30年代後半にはわが国の高度成長を牽引した鉄鋼産業の進出を契機として、地域の様相はそれまでと一変することになった。

昭和45年9月に、君津町、小糸町、清和村、小櫃村、上総町の5町村が合併して君津町となり、翌昭和46年9月に市政を施行し、県下25番目の市として君津市が誕生した。

そして、この30年間に都市としての基盤整備を行い着実な成長発展の道を歩んできた。JR内房線(房総西線)の全線電化や君津駅までの複線化、快速始発駅や特急停車駅として君津駅がその機能を高めることにともなって駅周辺も発展を続け、区画整理事業の進展と合わせ、大型店の進出やホテルの開設など市内の商業の中心として市街地の整備がなされてきた。

また、駅の近くには市役所、警察、郵便局などの官公署も立地し、最近建設された総合保健福祉センター「君津ふれあい館」や計画中の(仮称)君津市立中央図書館(地域情報センター)など君津市民の生活の中心としての集積も進んできている。

しかし、広大な面積を有する合併都市として商店街などの形成は必ずしも十分とはいえず、近年の車社会の到来と共に国道127号線沿線への広い駐車場をそなえた全国チェーンの大型専門店や飲食店などの進出により、駅周辺の商業集積が鈍化し「空洞化」が心配され始めてきている。

さらに、東京湾アクアラインの開通による自動車交通の増加や交通体系の変化にともなうて、君津駅周辺の中心市街地としての地位がより一層低下することが懸念されている。

君津市において、君津駅周辺を核とする中心市街地は「まちの顔」であり、君津市民にとって「くらしの中心」でなければならない所である。単に商業施設や官公署が立地するだけでなく21世紀の市民生活の交流の場所であり情報を受信・発信する場所となる必要がある。また、中心市街地の活性化のためには、そこへの人々の誘導を、どのように行っていくかを具体化させていくことが重要である。

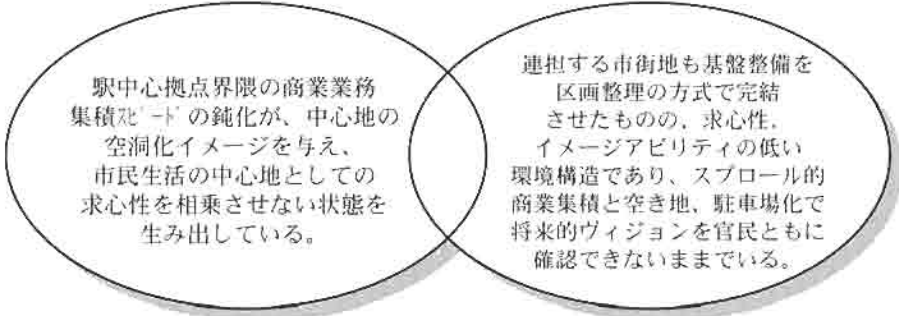
このような状況を切り開くためには、中心市街地の整備改善と商業の活性化を同時に進行させながら関連する各種事業を一体的に推進する体制を整備していくことが必要となってきた。

君津市は、平成10年5月に成立した「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」の活用によりこれまでの各種調査研究事業の成果を継続発展し、市民と行政が共通の目標を確認し、一体となって中心市街地の都市機能を充実し、商業の活性化を図ると共に高齢化社会・情報化社会に対応することが可能な事業を、総合的かつ集中的に進めることを目的として「君津市中心市街地活性化基本計画」を策定する。

2. 君津市
中心市街地
分析の視点

君津市中心市街地は今.....
...魅力の少ない駅中心拠点

2つの空洞化イメージ



まちづくりの現状

- ・後背地の市民生活の方向が隣市センターに傾くような交通体系、道路システム、歴史的成り立ちが改善されないままとなって君津駅中心地への指向性が強化されない。
- ・市民生活のセンターとなるべく商業業務にたずさわる人々の結集が弱く、民間に改善イニシアティブの動きが未だ弱い。成長管理の段階を迎えて、かつての行政主導、公共事業投入のメニューとは異なるまちづくり手法支援手法が必要になっている。

- ・駅から遠く地価負担が低い地域から日常生活の車動線に沿って、スプロールの商業集積が元気よく始まっている。これが、駅中心拠点と連担してゆかないことが、市中心部のイメージアビリティの低さ、全体としての魅力形成のインパクトの弱さにつながっている。
- ・市中心部の環境をどのように分りやすく、便利に、快適に成熟させてゆこうと行政が考えているのか、市民にビジョンを具体的に示すべき段階を迎えている。

つまり...

市民（商業者・事業者・そこに集う来街者）も行政も区画整理・基盤整備の後の次の段階として、共通の目標としての中心地の構造と生活の将来像を共に考え、まちづくりの一步を踏み出すべき時を向かえている。

3. 君津市
中心市街地
活性化基本計画
の方向性

そしてこれから新しいまちづくりが始まる

市民に向けた「提案」としてのプロジェクト「中心市街地活性化基本計画」

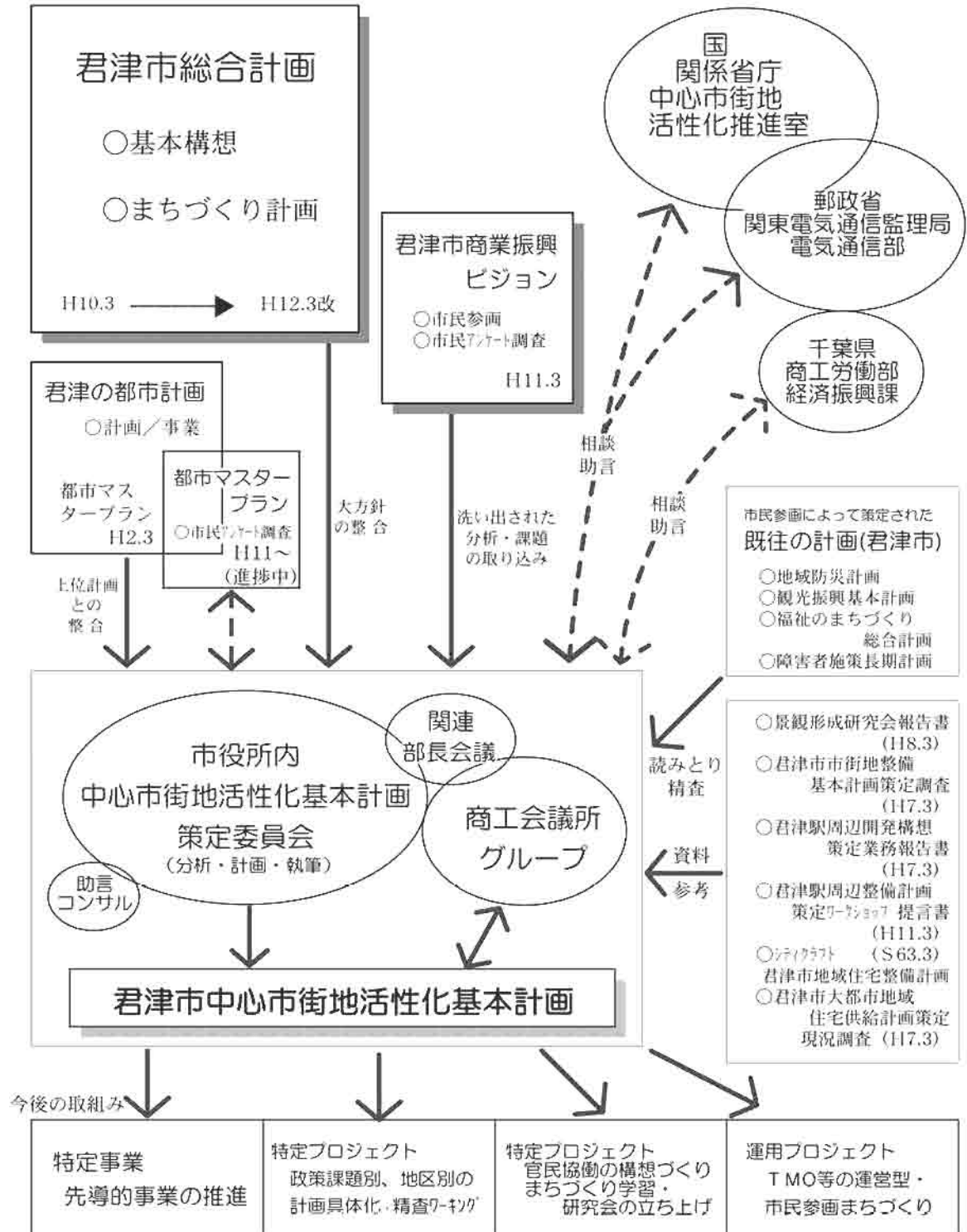
3つのまちづくりの方向性



君津駅界限から先行商業集積地区を結ぶ、ふれあい通り軸を君津10万市民にとってのベルト状の生活センターとして位置づけ、その将来像を市民の各層に提案する。行政と市民が共に考え、協働してまちづくりを始めるために、この計画に於いて行政はかつての法的事業計画中心の施策ではなく「基本方針の確認」を行う。また、16のリーディングプロジェクトのアイデアを示し、市民と行政協働のまちづくりを弾力的にプロデュースしてゆきたい。

4. 君津市 中心市街地 活性化基本 計画策定の プロセス

君津市では、いままでの市民参画による各種計画のなかで、課題の洗い出しや解決の方向性への希望を整理し蓄えてきた。これらの読み込み作業を行い、以下のような過程を踏んで本計画（中心市街地の総合的将来像の方向性づくり）は、とり纏められている。すなわち、部長級の策定会議を設置し、商工会議所などとの計画の調整をはかり、その下に行政内関係各部からの代表による計画策定委員会を設け議論を重ね、計画書の構成、執筆を分担した。今後は、これを市民に提示・提言し、市民との協働で具体化方策を精査・推進してゆくことになる。



②基本計画ゾーンと重点整備地区

日常生活に合った活気ある商業集積がみられる。ふれあい通りは市民意識の中では真の中心市街地となっている。

君津市中心市街地は、このふれあい通りを骨幹として4つの都市計画道路（ゾーンプロムナードと呼ぶこととする）に囲まれた地域であり、この290haの広がりをも「中心市街地活性化基本計画ゾーン」と位置づけた。

このゾーンは、8つの個性ある「まち区域」の連続として認識される。駅周辺、教育文化行政/、広域行政業務/、日常商業/と西にゆくほどは活気づいている。本計画では、いかにこの個性を特化させながら、駅周辺に結びつけて集積誘導してゆかがテーマとなっている。

駅周辺の商業地域用途がかかっている区域は、更に中心ゾーン中の中心地区である。しかし、ふれあい通りの連続性が薄れ、空地と駐車場が目立つ、早急な対策を要する地区である。また、区画整理の手がつけられていない駅前地区もこれに含まれている。そこで、この君津駅周辺中心地区43haを「重点整備地区」と位置づけて、いくつかのコーディネートプロジェクトを提案してゆくこととなった。

商業統計によると、重点整備地区・中心市街地ともに4つの指標は低減傾向にあることが読み取れる。一方で、販売額については、113～119の比較では、重点整備地区についてす減に近いものがあるが、重点整備地区を除いた中心市街地を考えると増加傾向が読み取れる。商業中心の移動・空洞化が読み取れる。この動向に歯止めをかけるべく、まちづくりの手法を取り入れたこの度の区域計画と成っている。

<重点整備地区>

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
土地面積(㎡)	7,291,000	111,000	100,000
商業店舗(戸)	448,000	396,000	400,000
販売額(1万円)	2,048,000	1,970,000	1,920,000
商業店舗(㎡)	24,000	18,000	17,000

<中心市街地>

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
土地面積(㎡)	241,000	150,000	134,000
商業店舗(戸)	360,000	294,000	282,000
販売額(1万円)	1,600,000	1,400,000	1,300,000
商業店舗(㎡)	30,000	20,000	19,000

<重点整備地区以外の中心市街地>

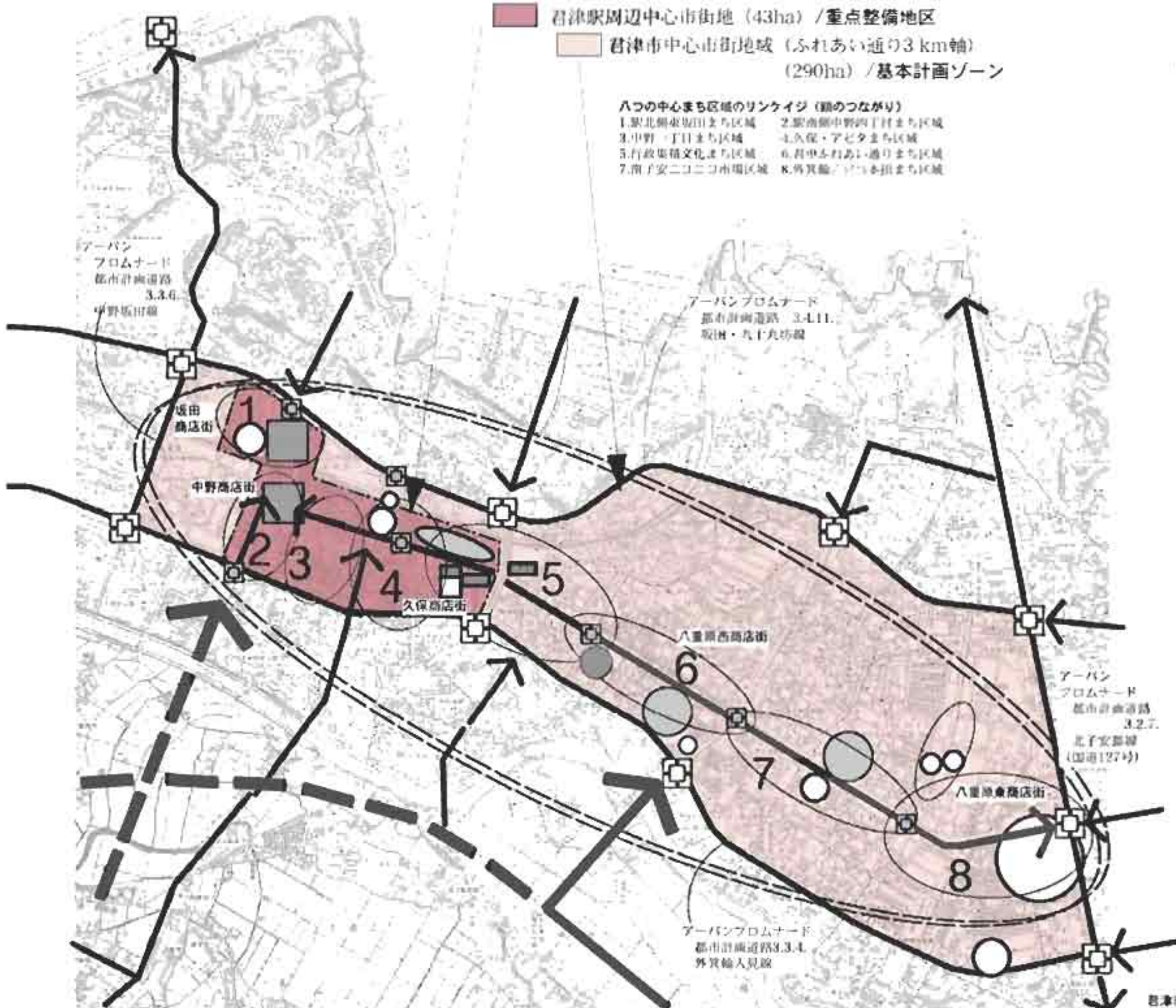
	平成15年度	平成16年度	平成17年度
土地面積(㎡)	441,000	140,000	130,000
商業店舗(戸)	110,000	100,000	110,000
販売額(1万円)	2,200,000	2,000,000	2,100,000
商業店舗(㎡)	11,000	10,000	10,000

出典：「君津市商業統計」(君津市) 平成15年度～平成17年度

■ 君津駅周辺中心市街地(43ha)/重点整備地区
 □ 君津市中心市街地域(ふれあい通り3km軸)(290ha)/基本計画ゾーン

八つの中心まち区域のリンクイジ(道のつながり)

1. 駅北側東坂田まち区域
2. 駅南側中野丁まち区域
3. 中野丁目まち区域
4. 久保・アビタまち区域
5. 行政集積文化まち区域
6. 君中ふれあい通りまち区域
7. 南子安ニコニコ市場区域
8. 外貫輪/アビタまち区域

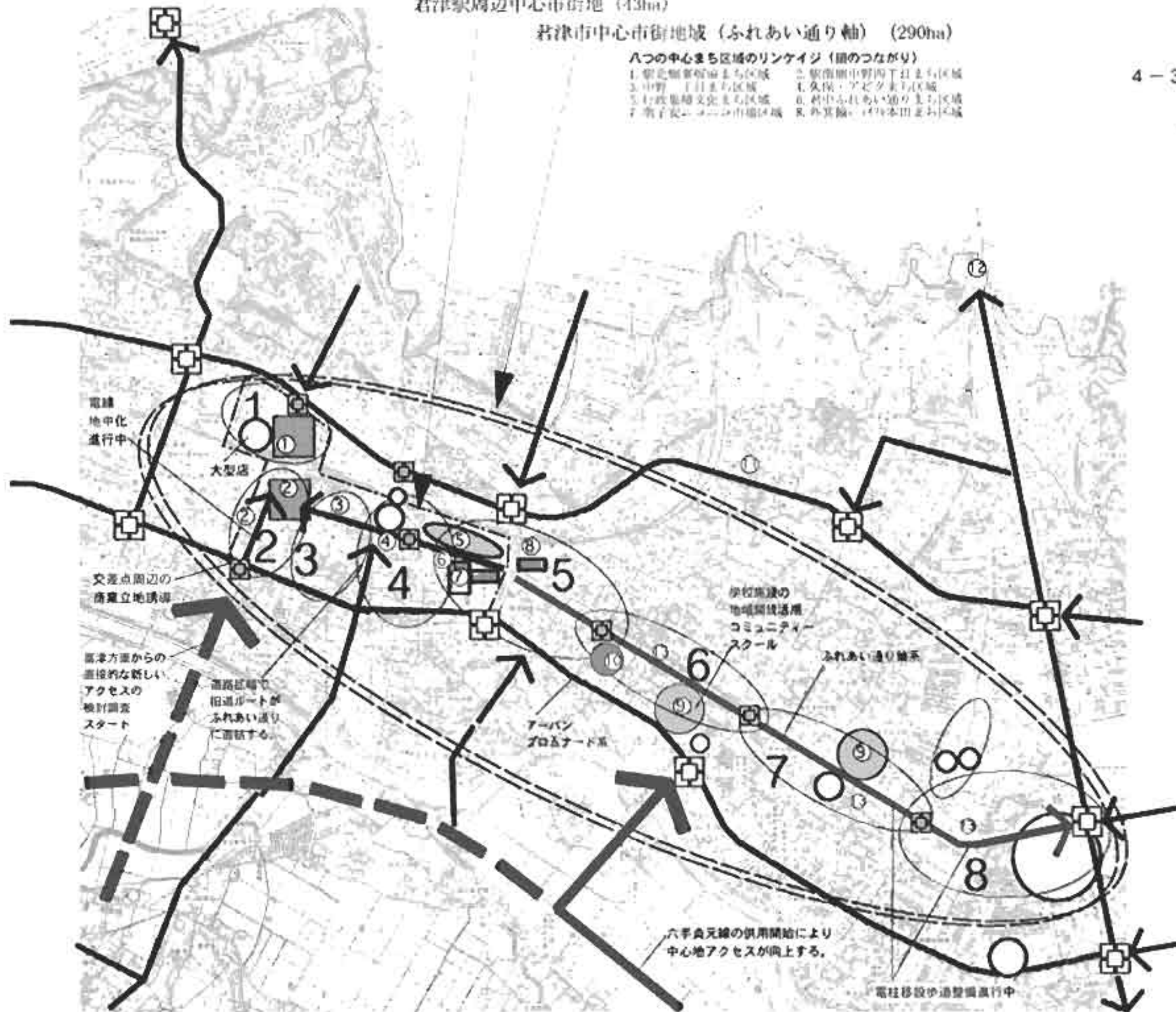


君津駅周辺中心市街地 (43ha)

君津市中心市街地域 (ふれあい通り軸) (290ha)

八つの中心まち区域のリンクイジ (道のつながり)

- 1. 駅北側駅前まち区域
- 2. 駅前側中野四丁目まち区域
- 3. 中野一丁目まち区域
- 4. 久保・アビタ東1区域
- 5. 行政集積文化まち区域
- 6. 駅中ふれあい通りまち区域
- 7. 若子安・アビタ市場区域
- 8. 外宮前 (1995年田まち区域)



4-3 商業都市活動支援プロジェクト

商業者の組織化、まちづくり商業振興策の検討を進めながら、地域のそれぞれの場所での以下のような具体的アイデアが検討されている。

- | | |
|---|---|
| <p>① 駅乗り換え拠点に於ける情報提供、展示設置等の検討が継続中である。</p> | <p>② 駅前広場歩道を活用した商業・催事等でパークアンドライド形態の通勤者に働きかけを図る。</p> |
| <p>③ 駅前広場の飲食系集積地の環境改善と「アップル」により、ふれあい通りの駅北側まちをめぐって地域住民と研究会を興す。</p> | <p>④ アビタ周辺の交通問題、駐車場問題を研究して、コパシタイプ型の商業集積を更に誘導する。</p> |
| <p>⑤ 駅北側まちのまちづくりの検討として、ふれあい通りのまちづくりをめぐって、まちづくり研究会を興す。</p> | <p>⑥ 駅北側まち、花火、駅北側まちのまちづくりの検討として、まちづくり研究会を興す。</p> |
| <p>⑦ 市民広場を整備し、上記がファーマーズマーケット、市民交流のマーケット等を興す。</p> | <p>⑧ 福祉系・高齢化系の生活支援施設等のビジネスチャンス、社会福祉ビジネスを政策として支援する。</p> |
| <p>⑨ 商業地コミュニティに於ける学校支援の活用、スポーツ・レクリエーション系活動との連携。</p> | <p>⑩ 福祉センターを積極的に市民生活、地域づくりに結びつける数地の活用及びビジネスチャンスの研究。</p> |
| <p>⑪ アーバンプロムナード沿道沿道型複合型ストップ型の商業サービスの立地・誘導。</p> | <p>⑫ コパシタイプ型の駐車場、歩道の街角スクエア化の整備の研究、緑化助成、丹波公園の整備等。</p> |
| | <p>⑬ ふれあい通りのまちづくりのまちづくり研究会。</p> |

事業計画

商業都市活動支援プロジェクトアイデアの中から、平成12年度から具体化される事業としては、以下の項目が洗い出されている。

催事系	② →	<p>君津ふれあい祭り事業 (H12～ 8月)</p> <p>・主催：市+商工会+観光協会 +自治会連協</p>	<p>駅前広場 及び 広幅員駅前通り 及び 市内各パルク会場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・いやさかおどり (2日間でのべ数万人参加) ・大道芸 ・フリーマーケット ・物産市 ・新日鉄工場見学(産業観光) ・洋上見学(産業観光)
	⑦ →	<p>君津市民文化祭り事業 (H12～ 10月)</p> <p>・地場産品のPR・交流</p>	<p>H12は市役所隣地 駐車場広場</p> <p>地域情報センター 整備後は、桜スペース、 としょかんスクエア、 バルコニーテラス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ファーマーズマーケット ・フリーマーケット ・園芸市場
	⑧ ⑬ →	<p>福祉のまちづくり 市民交流事業</p>	<p>総合福祉センター ふれあい館と 前面広場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・手をつなぐ親の会・福祉の 喫茶室のショーケースによる 授産施設産品の展示・販売 ・福祉介護商品の展示・販売 ・ボランティア団体展示 ・交流イベント
	⑥ →	<p>商工会議所インターネット 活用情報交流事業 (商工団体育成事業)</p>	<p>商工団体支援 平成12年度 市リテラシー補助事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネットの基礎知識や ホームページの作成研修を行い、 ホームページ開設事業所の増加、 利用促進を図るとともに、消費者 への情報提供、各種情報収集等を 展開し、地域商工業の振興を図る。 ・第2段階として地域情報センター の産業観光インターネットサイト 運営委員会立ち上げ
	基盤 整備系	⑥ ⑦ ⑬ →	<p>地域情報センター 整備事業 (H12～14)</p>	<p>■マルチメディア情報 製作室+会議室整備</p>
<p>■マルチメディア 電子ギャラリーと ショーケース整備</p>				<ul style="list-style-type: none"> ・地域伝統産業等の動画を用いた ヴァーチャルミュージアム整備 ・ギャラリーウォークに面した、 ヴァーチャルショーケース (コンピュータ画像等)の整備 ・インターネットカフェ
<p>■桜のフリーマーケットスペース 整備</p>				<ul style="list-style-type: none"> ・常設的な交流活動の場
調査 研究系	⑬ →	<p>商店街共同施設 整備事業</p>	<p>H11,12年度 八重原東商店会</p> <p>H13,14年度 久保商店街</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・街灯整備事業 45基/年 ・補助金要綱 市(対象事業費の2/3以内) 県(対象事業費の1/3以内) 千葉県ハートモニー商店街 近代化事業補助金交付
	④ →	<p>公設市場閉場跡地 有効活用検討計画</p>	<p>アピタ隣地 公設市場用地(市借地)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・施設撤去後の跡地活用策を 市民・近隣関係者参画で 構想する検討会の開催運営