

君津都市計画地区計画（大和田坂田キャンパス地区地区計画）の 決定に係る案の縦覧に関する意見書について

都市計画法第17条第1項の規定により、都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出がありました。意見書の要旨及び市の考え方については、以下のとおりです。

- 1 縦覧期間 令和7年12月12日（金）から12月26日（金）まで
- 2 縦覧場所 君津市建設部建設設計画課、市ホームページ
- 3 縦覧者数 1名
- 4 意見書提出者数 1名
- 5 意見書の提出 2件
- 6 意見書の要旨及び市の考え方

	意見書の要旨	市の考え方
1	<p>当該プロジェクトの成果を振り返った時、失敗だったか成功だったかの判断基準、および、実行に際してどういった点に注意してフォローすべきといったリスク管理が、どこにも書かれていません。</p> <p>そこで、計画時点で、以下の点を市民に公表して戴く事が健全な市政運営にとって最重要だと思います。</p> <p>1. 決定理由書について</p> <p>今回の投資額とリターン予想額、効果フォローの仕方、責任の所在が不明確である様に感じます。</p> <p>従って、経済効果（投資とリターンの収支）予測、立案責任者を明確にして戴けないでしょうか。</p>	<p>この地区計画の決定理由書の内容については、上位計画との整合が図られていること、当該地区を大学として利活用することなどから、これらにふさわしい土地利用の誘導等を図っていくこととしております。</p> <p>また、旧大和田小学校の利活用については、同校の周辺には、学校種別の異なる3校が建ち並び、「学園の丘」と言うべき特徴的な街並みを形成しております。</p> <p>その地域特性を生かし、更なる教育的発展が期待できる用途に限定し、地域活性化を図ることを利活用方針とし、サウンディング型市場調査を実施しました。</p> <p>この調査結果を踏まえ、同校を利活用する大学の誘致、大学の運営に限定した公募の実施や利活用に向けた方法等について、公共施設の再配置及び有効活用を強力に</p>

	<p>推進するために府内に設置した君津市FM（ファシリティマネジメント）推進本部（本部長：石井市長）での議論を経て、無償譲渡、最大8億円の補助金交付を条件に公募することを決定し、議会に説明後、公募を開始しました。また、令和7～9年度に補助金を交付する債務負担行為の設定について、議決をいただいております。</p> <p>期待する効果については、「市内の小中学校と連携して更なる教育的発展を図ること」や「若年層の流入を促し、流出を抑制することによる地域コミュニティの活性化」等を目的とした、「大学との交流により将来についての視野が広がり、児童生徒の学習意欲向上」や「年齢の離れた大学生と交流を持つことでより良い人間関係形成力の一助」等です。</p> <p>都市計画の決定については、上位計画である、都市計画マスタープランに示された、望ましい将来都市像の実現に向けたまちづくりを行うため決定するものです。</p> <p>君津市地区計画等の案の作成手續に関する条例第2条の規定による都市計画の原案の公告・縦覧、都市計画法（以下「法」という。）第17条第1項の規定による都市計画の案の公告・縦覧、法第19条第1項に規定する都市計画審議会における審議や同条第3項の規定による県知事との協議など、所定の手続を適切に実施しております。</p> <p>学校法人と締結した契約内容が適切に履行されているか確認を行っていくとともに、令和7年10月29日に、同法人グループと日本ウェルネススポーツ大学君津キャンパスを開設・運営するに当たり、これまで以上の相互連携と協力のもと、地域の活性化、教育の質及び環境の向上等を図ることを目的として、新たに包括連携協</p>
	<p>2. 都市計画の策定経緯の概要書（スケジュールに関して）</p> <p>もし計画段階で前述の1項目の対応が困難であれば、時間的に、計画時点の意思決定の時間軸に無理があるのではないかと感じております。</p> <p>そこで、計画スケジュールの妥当性説明、スケジュール立案責任者を明確にして戴けないでしょうか。</p> <p>3. 注意してフォローすべき点に関して</p> <p>以下の点をフォローし、市民への定期報告をお願いします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済効果実績 ・不適合から適合になれたか ・施設の使用状況（立ち入り検査結果） ・契約違反がないか ・入学者数、留学生数

	<ul style="list-style-type: none"> ・20年後の施設の利用計画 	定を締結しましたので、より緊密な連携を図り、市民の方々へ必要な公表を行ってまいります。
2	<p>地区計画決定理由書によると、君津市は、「大学」誘致のために、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に変更するとのことです。しかし、譲与契約書によると、20年後は大学という用途の縛りがございません。20年後はお店も建てられることになってしまいます。</p> <p>君津都市計画用途地域の変更（君津市決定）からは「大学」という言葉すら、いつの間にか、消えております。用途地域変更理由書で「大学」誘致を明言していたのと対照的であり作為的ではないかと感じます。従って、市民や議会を欺いており、議会の議決の有効性に強い疑念を感じます。</p> <p>君津市には「市民協働のまちづくり条例」があり、「本市のまちづくりは、市民参加の機会がすべての市民等に開かれていることを前提としています。しかし、行政の進め方が速すぎて情報公開請求して契約書に対して意見を申し上げても手遅れだと言われる状況です。情報公開請求には30日かかります。議会の採決も情報が不足していれば間違った判断をする可能性が高まります。</p> <p>本来であれば、公募や契約を行う前に、都市計画審議会や縦覧を行うのが正しい仕事の手順だと思います。市長や公務員は法令や条例を遵守できる手順や工程で業務を行って戴けないでしょうか。</p>	<p>学校法人と締結した譲与契約の項目において、20年間は大学として利活用しなければならない期間を設けており、同法人からは、20年を超えて、学校運営を行っていくとの提案をいただいております。継続的な学校運営が見込まれておりますが、仮に大学以外の用途に変わる場合は、適宜適切な都市計画の見直しを行ってまいります。</p> <p>また、都市計画の図書については、計画書のみではなく理由書などの複数の文書や図面で構成されており、これら一式の図書で大学誘致の内容が把握できるようになっております。</p> <p>旧大和田小学校の利活用については、これまでに令和7年3月に公募を実施し、8月に財産の無償譲渡（譲与）に係る仮契約、9月に第2回君津市議会定例会において「財産の無償譲渡について」賛成多数で可決されており、都市計画決定等の手続については、10月から都市計画法に基づく、都市計画の原案の公告・縦覧を実施しております。</p> <p>都市計画の決定に当たっては、事業が確実となる具体的な計画が必要であり、将来的な可能性だけでは決定できないことから、事業の具体的要件が整った学校法人との仮契約の締結をもって、法令に基づく都市計画の手続を行っております。</p>