

会議録

- 1 会議の名称：令和7年度第1回君津市都市計画審議会
- 2 開催日時：令和8年1月28日（水）午後1時30分から午後4時00分
- 3 開催場所：君津市役所9階 議会全員協議会室
- 4 会議の議題：
〔審議事項〕
 - (1) 君津都市計画用途地域の変更について（付議）
 - (2) 君津都市計画高度地区の変更について（付議）
 - (3) 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）の決定について（付議）〔協議事項〕
 - (4) 内房広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
 - (5) 君津都市計画区域区分の変更について
 - (6) 木更津都市計画区域区分の変更について
 - (7) 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について
 - (8) 君津都市計画公園の変更について
 - (9) 緑の基本計画の改定について
- 5 公開又は非公開の別：公開
- 6 出席した者の氏名（委員）：

第1号委員 佐藤 恒明	第1号委員 磯野 綾
第1号委員 金子 祐介	第1号委員 田丸 功
第2号委員 林 祥子	第2号委員 天笠 等
第2号委員 大滝 浩介	第3号委員 榎本 光男
第4号委員 古谷野 克己	第4号委員 藤代 誠

（代理：田村生活安全課長）

出席した者の氏名（事務局）：

市長	石井 宏子
建設部長	石川 雅一
建設部副参事	大野 悦雄
建設部建設計画課 課長	佐久間 英維
副課長	御幸尾 美政
副主幹	木村 彰宏
都市政策係長	山口 悟
主任技師	森 大介
主任主事	三上 祥子
主事	渡辺 優斗

建設部公園緑地課	課長	神谷 敏也
	係長	松本 豊
企画政策部公共施設マネジメント課	課長	君島 恒洋
	係長	若竹 剛史
企画政策部ボールパーク推進課	課長	入江 秀臣
	主査	一田 和敏
	主事	鴫田 尚也

7 欠席した者の氏名（委員）：第3号委員 江澤 武夫

8 傍聴人の数：0人

9 発言の内容：

（事務局）

それでは定刻となりましたので始めさせていただきます。

皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、令和7年度第1回君津市都市計画審議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

本日、司会進行を務めさせていただきます、建設計画課の御幸尾と申します。よろしくお願いたします。

また、本日、庁舎入口のご案内が不足しており、大変申し訳ございませんでした。お詫び申し上げます。

会議に先立ちまして、机上に配布しております資料の確認をさせていただきます。

まず、本日の次第、次に、委員名簿、席次表第1部、席次表第2部、こちらは審議事項と協議事項で事務局の職員の入れ替えを行いますので2種類ございます。

次に、君津市都市計画審議会条例、運営要綱を配布しております。

なお、本日の議題で使用する、資料1から資料9につきましては、事前に紙ファイルにて配布しております。以上となりますが、不足等ございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。

本日の会議は、次第に沿って、お手元の資料によりご説明しながら、進めさせていただきますと思います。また、ご発言の際は、お手元のマイクの緑色のスイッチを押しますと、赤色のランプが点きますので、ランプが点いてからご発言くださいますよう、お願いたします。

また、本日、磯野委員におかれましては、ご都合により、オンラインにてご参加いただいております。ご意見、ご質問の際には、カメラに分かるように挙手または、挙手ボタンにてお知らせいただき、ミュートボタンを解除してご発言くださいますようお願いいたします。

なお、磯野委員の席の後方に、補助のための職員が着席しております。

それでは、只今から「令和7年度第1回君津市都市計画審議会」を開会いたします。

本日の会議は、「君津市都市計画審議会運営要綱第4条第2項」の規定により、会議録を作成し、公開することを、あらかじめご了承願います。

また、本日の出席状況といたしまして、委員総数11名のところ、出席10名、欠席は1名、3号委員の江澤委員が欠席です。委員の半数以上の出席となっておりますので、「君津市都市計画審議会条例第5条第2項」の規定により、会議が成立することを報告いたします。

はじめに、新しくご就任いただきました委員を紹介させていただきます。

第2号委員の、天笠等委員でございます。林祥子委員でございます。

第4号委員の、古谷野克己委員でございます。

なお、事務局の紹介につきましては、お時間の都合上、席次表にて代えさせていただきます。

ここで、石井市長より、ご挨拶申し上げます。

(石井市長)

皆様、こんにちは。市長の石井でございます。

本日は、公私ともに大変ご多用のところ、君津市都市計画審議会にご出席を賜り、厚く御礼申し上げます。

委員の皆様におかれましては、日頃から都市計画行政をはじめ市政各般にわたり、格別なるご支援、ご協力をいただいておりますことに、重ねて御礼申し上げます。

本日の議題は、審議事項といたしまして、旧大和田小学校の利活用に係る大学の誘致に関連した、用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画の決定の3件及び協議事項といたしまして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更など6件でございます。

委員の皆様におかれましては、十分にご審議をいただくとともに、格別なるお力添えをいただきますよう、お願い申し上げます。

結びに、委員の皆様のみすますのご健勝、ご活躍を心より祈念申し上げます、あいさつとさせていただきます。本日は、よろしく願いいたします。

(事務局)

続きまして、佐藤会長より、ご挨拶をお願いいたします。

(佐藤会長)

座ったままで大変失礼いたしますが、佐藤でございます。

今日、大変寒いなと思いながら、早めに着いて正解で、入口がちょっと様子が変わっていたので、図書館の方に行きまして、広報をいただこうと思いましたが、品切れということで大変な人気なんだなと思って、本館の方に来て、本を手にしちゃったら、市長さんが年頭のごあいさつで、昨年、いいことが続いたというその中に本日の案件も入るようです。

ぜひ皆さん、君津市のこれからの発展のため、忌憚のないご意見を賜りたいと思います。よろしくどうぞお願いいたします。以上です。

(事務局)

ありがとうございました。

それではここで、本日の議題（１）、議題（２）、議題（３）を、本審議会に付議いたします。佐藤会長と石井市長は、中央へお進みください。

(石井市長)

君津市都市計画審議会 会長 佐藤 恒明様。「君津都市計画用途地域の変更について」。このことについて、都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定により、貴審議会に付議します。令和８年１月２８日、君津市長 石井 宏子。

君津市都市計画審議会 会長 佐藤 恒明様。「君津都市計画高度地区の変更について」。このことについて、都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定により、貴審議会に付議します。令和８年１月２８日、君津市長 石井 宏子。

君津市都市計画審議会 会長 佐藤 恒明様。「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）の決定について」。このことについて、都市計画法第１９条第１項の規定により、貴審議会に付議します。令和８年１月２８日、君津市長 石井 宏子。

(事務局)

佐藤会長、石井市長は自席にお戻りいただき、ご着席ください。

なお、誠に恐縮ではございますが、石井市長は公務の都合により、ここで退席とさせていただきますので、ご了承ください。

(事務局)

それでは、審議に移らせていただきます。議事の進行につきましては、「君津市都市計画審議会条例第５条第１項」の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、佐藤会長に、議長をお願いいたします。

(議長)

それでは、しばらくの間、議長をつとめさせていただきます。

はじめに、「君津市都市計画審議会運営要綱第４条第１項」の規定により、議事録署名人を２名、指名させていただきます。

本日の議事録署名人ですが、田丸委員と天笠委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

《両名了承》

(議長)

それでは、議題（１）「君津都市計画用途地域の変更について」、議題（２）「君津都市計画高度地区の変更について」、議題（３）「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）の決定について」、関連する議題のため、議題（１）から議題（３）まで、続けて事務局の説明を求めます。

(事務局)

資料１から資料３により説明

(議長)

ご説明ありがとうございました。ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問などございましたら、挙手願います。

(大滝委員)

まず、この都市計画審議会を行うにあたって、この意義というものを教えていただきたいと思います。

(事務局)

それでは都市計画審議会の意義について、ご説明申し上げます。

まず、都市計画審議会は、都市計画法第７７条の２の規定に基づき、設置された諮問機関でございます。本市が都市計画の決定を行う前に、都市計画の案が妥当かどうかをチェックする、そういった機関となり、都市計画の決定には都市計画審議会に諮り、答申いただくことが必要なため、委員の皆様からのご意見は、本市の意思決定を左右する効力を持っております。

(大滝委員)

今回都市計画を決定する上で、行政の判断だけではなく、学識の経験者の方々であったり、有識者に参加していただいて意見を反映するという意味で理解をさせていただきました。

(田丸委員)

関連なんですけども、市の方の説明から、この審議会場で意見を述べていいと、そのようなことがうかがわれますので、今後の質問、そういうことについて、都市計

画法絡みではなくて、他に市民の方々いろんな意見があつて、それを伺っておりますので、その辺の意見を述べさせていただくことをお許し願いたいと思います。以上です。

(議長)

どうぞ続けてください。

(田丸委員)

都市計画法の事務手続きの進め方について、我々がどこまで意見を言っているのかちょっとよくわからなかったんですけども、自由に言っているということでありますので、市民の方から聞こえてくる話の中で、市の進め方が、余りにも市の方で決めた方向を、市民に対して、こういうふうに決まったからこんな感じだという形で、動いているように思われるんですけども、その辺はいかがかという質問していただきたいという話がありまして、ちょっと質問したいと思います。

(議長)

いかがですか。今の田丸先生、市民からそういう声が、あると聞いていらっしゃるということです。どうぞお願いいたします。

(事務局)

都市計画の手続きにつきましては、都市計画法による法定の手続きを進める手続きをとりながら、その決定手続きの事前の段階で、また県が定めております要綱に基づきまして、県の関係機関とも、事前調整が必要となっております。

また、今後の手続きにつきましては、原案の縦覧であるとか、公告縦覧であるとかなどによりまして、公述の機会を設けたりだとか、あと、意見書の提出をいただいたりだとか、そういったところで、様々な意見を広く反映させるものと考えております。以上でございます。

(議長)

田丸先生、きつとご不満かもしれませんが、どうぞ忌憚のないご意見をお願いします。

(田丸委員)

忌憚のない意見ということで申し上げさせていただきます。

市民の方々が、市のこういう計画について、聞く機会というものなかなか少ないと思われまして。ホームページを見ればいい、広報を見ればいい、それから、市の職員に聞けばいいと。そんな感じで進めていると思いますけれども、市民の方々から、この進め方がわからない。いろいろ不満の声が、私、審議会の委員の他に、様々なボラ

ンティア関係の役員もやっております。その中で、こういう声が聞こえております。

また、地元自治会で自治会長もしておるんですけども、地元自治会の集まりの中で、この進め方がまちなか中心で、田舎、要するに清和、上総、小糸そちらの方面まで話が流れてこない。よくわからない。そういう話が様々聞こえるので、もう少し丁寧に、市の方に説明をするなり、流すなり、それを要望したいと思います。以上です。

(議長)

貴重な住民の声を、今、田丸先生からご説明いただきました。

今日の会議を踏まえて、2月以降も様々な機会をとらえて、君津市さんとしてもエリアが広くて、私、君津市の市民じゃなくて大変申し訳ないですけど、やはり素晴らしい久留里城がある地区もあれば、鹿野山の方のすばらしい文化伝統のある地区もあればということですので、それぞれの地区、地区にできるだけ多く足を運んでいただきまして、説明並びに市民の方の理解も得るようにして行って、君津市をこういうふうによくしたいんだっていうことに力を入れていただければと思いますが、先生方、それで今の田丸先生とのやりとりはよろしいでしょうか。

いかがでしょうか、あるいは関連するご意見があれば、手を挙げていただいております。いかがですか。

では、視点を変えていただいて他にご意見があればどうぞ先生方、挙手してお願いします。

では、大滝先生お願いします。

(大滝委員)

参考資料の①の1ページの方からちょっと先にさせていただきたいと思います。

私としては、この用途地域に至る変更の流れということでご質問させていただきたいと思います。

建築基準法では、建物用途が厳しく制限されていて、小学校、中学校、高校は建てられますが、大学は建てられないということになっておりました。

ただ、もしもこの地域に大学の設置をしようとした場合、変更の手続きを踏むわけですけども、今回、行政側はその手続きがなく、無償譲与だけを先に進め、議会に上程して議決したということになっております。

この参考資料①、1ページですけども、下の令和7年3月、募集開始といったところの欄がありますけども、まず、なぜその大学誘致しようとして7年3月の公募の時点では決まっていたにもかかわらず、この審議会に諮ることがなかったのかという点をお聞きしたいと思います。

(事務局)

資料3の最終ページに当たります、9ページをご覧ください。9ページ下段の右下の方に、同様のご意見をいただいておりますので、回答案を載せております。まず、

旧大和田小学校の利活用につきましては、これまで令和7年3月に公募を実施し、8月に財産の無償譲渡に係る仮契約、9月に第3回君津市議会定例会において、「財産無償譲渡について」賛成多数で可決され、都市計画決定手続きについては、10月から都市計画法に基づく、都市計画の案の概要の公告縦覧を実施しております。

今回、事前に都市計画の決定手続きに入らなかった理由としましては、こちらの都市計画の決定にあたっては、事業が確実となる具体的な計画が必要でございまして、将来的な可能性だけでは決定することができないことから、都市計画の決定手続きは、所定の手続きを経て、適切に行っているところでございます。以上です。

(大滝委員)

ありがとうございます。

所定の手続きということで、10月から都市計画法に基づいて案の縦覧であったり、公告というのは実施はしております。

その中に、公聴会というものもありましたけれども、この公聴会というものには、今回は実施をしなかったといったことが挙げられておりますけれども、やはり都市計画審議会以外で住民の方から意見を聴く場という大切な場ではあると思っておりますけれども、そこで、縦覧がなかったから、申し込みがなかったから開かなかったというような回答でしたけれども、開設をして、来る方に幅広く窓口として開けとくべきではなかったのかなという点を、お聞きしたいと思っております。

(事務局)

用途地域の変更につきましては、策定経緯の概要書ということで、資料1の9ページに策定経緯の概要書がございまして、こちら、開いたまま、資料3の6ページをお開きください。用途地域の変更と、地区計画の決定手続きは、若干、名称が異なっております。公聴会の部分を見ていただきますと、地区計画の方では説明会ということとなっております。

実際、令和7年11月6日の公聴会は中止ということだったんですけれども説明会という形では、こちら開催を準備しております。当日の時間まで事務局の方で来場者をお待ちしていた次第なんですけれども、時間過ぎても現れなかったということで、説明会の方は終わりとなっております。以上でございます。

(大滝委員)

用途地域の方では中止をしたと、地区計画の方では開設していたけれども、参加者がいらっしやらなかったという回答をいただきました。この用途地域の方でも、ぜひとも開設を行うべきではなかったのかなという点はいかがでしょうか。

(事務局)

公聴会の意義としましては、公に聴く場を設けるということで、意見を申し上げた

い方の、適切に聴く機会を設けるということで、公聴会を設定しております。

また、地区計画の説明会につきましては、こちらの方から、説明しようということで開催を予定しておりました。

なお、今回0名ということになっている理由としましては、説明の際にも申し上げました通り、参考資料の2ページ、中段の方で、令和7年7月に地域説明会を、7月3日、7月12日という形で周西公民館で開催しております、非常に多くの方に参加いただきまして、その際に都市計画の決定・変更についてもご説明申し上げましたので、そこである程度住民の方々のご意見等をいただけたのかなと思っております。以上です。

(大滝委員)

はい、ありがとうございます。公聴会の方ではなかったということでしたけども、その地域説明会ですか。参考資料①の2ページ。この地域説明会7月3日と7月12日の周西公民館で開催したという説明会の方でよろしかったでしょうか。

(事務局)

はい。

(大滝委員)

わかりました。こちらの方ですけども、説明会を行ったというお話がありました。参加者の方と、参加の人数と、この肯定的な意見があったという話ですが、どういった意見があったか、お話をいただければと思います。

(事務局)

参加者は、7月3日、12日とも概ね20名程度いらしていただいております。

主な意見としましては、無償譲渡についても、当然、冒頭、地域の方にご説明をしましたがけれども、無償譲渡に関して特に質疑等はなく、開設後の施設の相互利用、タイケン学園さんから、グラウンド等を人工芝に改修するなんて説明もありましたので、そういうグラウンド等を、地域の方に開放していただけるのかとか、そういったところがありまして、学校側からも、部活動とか、試合等で使っていないときは積極的に地域に開放して地域貢献に努めますというような建設的な意見交換がございました。以上でございます。

(大滝委員)

ありがとうございます。

どちらも20名程度で、無償譲渡に係る意見というのはあまりなかったというようなご指摘をいただきました。この地区計画ですけども、策定するにおいて、こちらの住民の意見の反映措置と言ったところもありますので、この地域を周西公民館のみで

行っておりますけども、この対象の範囲というものを広げなかった理由というものを教えてください。

(事務局)

対象の範囲は、市の広報で君津市全域に周知をしております。

また、特に旧大和田小学校に関係の深い地域の学区、当時の学区にあたる大和田、坂田、人見等の自治会につきましては、自治会の回覧等もまわしまして、積極的な市内全域からの参加を呼びかけた上で、大和田小学校に一番近い市の公共施設、公民館、周西公民館で開催をさせていただいたというような経緯でございます。以上です。

(大滝委員)

続きまして、今、対象の地域ということでお聞きしましたけども、広報の方で全地域に案内は流しているといったご意見をいただきました。開催したのはその周西公民館のみということでした。

ただ、2つ合わせますと、地域説明会の方で来ている方が40名程度という話になります。やはり、今回この地区計画を決める上では、非常に大切な事業ではないかなというふうに思っております。この学校を利活用して地域の発展に取り組むといった内容ですので、全地域には知らせておりますけども、なかなか込み入った、細かい説明というのは、なかなか聞く機会がなかったのではないかなというふうに思います。

やはり、君津市の人口、今79,000人ほどいらっしゃいますけれども、その人口の、1,000分の1の方の説明会の参加者といったところにありますと、やはり大きな事業としては本当にこれが皆さんに伝わっているかっていうのは本当に考えるところがあるかと思えます。

ただ、このパブコメや公聴会なんかでも縦覧を行っておりますけども、やはりこの全市民が興味を持てるような、もう少し取り組みといったものは必要ではなかったのかなというふうに思います。

ですので、今回、いろんな所定の手続きを踏んでいるかと思えますけども、もう少しそういった皆さんに市民の方が知れるような状況というのは、最初、冒頭でも田丸さんがおっしゃっていましたが、そういった取り組みというのはもう少し踏み込んでやっていただきたいなというふうにこちらは要望とさせていただきます。以上です。

(天笠委員)

今、この都市計画審議会でやることってというのは、おそらく今までの経緯、そこに学校、大学をつくろうというのを議会を経て、決まっているわけですね。

その中で、都市計画審議会というものが何をするか、要は大学をやる、何々をやる、他のものをやるっていう場ではないと思うんですよ。

あくまでも、議会を経て、そういった形で、大学の順番云々かんぬんはちょっと今、

私の方も勉強不足でわかりませんが、そのための変更を今ここで検討すると。それが妥当なのかという場が、この都市計画審議会の場合ではないのかと私は思うんですけども、その辺どなたに聞いていいかわからないものですから、今そういった疑問があったものですから聞かせていただけますようお願いいたします。

(事務局)

今、天笠委員から都市計画の案、今回で言いますと、用途地域の変更、地区計画の決定、高度地区の変更と、この3つが、現在、都市計画の案として挙がっておりますので、こちらが妥当かどうかをチェックいただくというのが中心となっているんですけども、おっしゃる通り、背景等もしっかり説明して、住民にご理解をいただきながら説明するというので、資料の方を用意させていただいている次第でございます。以上です。

(磯野委員)

都市計画決定の内容について、2点お伺いしたいことがございます。

1点目、資料2の6ページ、用途地域の変更、高度地区の変更、第1種低層住居専用地域から第1種中高層になる場合の計画図をご提示いただいておりますが、今回、1種低層から1種中高層に制限が緩やかになるという変更かと判断しておりまして、こういった用途地域が緩い方に変更になる場合というのは、得てしてその周辺の住環境が悪化しないかというところが1つの議論になりやすいんですけども、今回の図を見ますと、当該地北東側に学校ではない建築物がいくつか見えるんですけども、こういったところへの影響というのは少ないか、ほぼないかと判断されたということによろしいか、まず1点目こちらを確認させてください。

(事務局)

ただいまの質問につきましては、周辺の住環境への影響を懸念してのご質問かと思えます。

それでは、資料3の2ページ、3ページをご覧ください。こちら地区計画の決定内容となります。基本的に緩和をしまして、建築物等の用途制限で、緩やかになったものに関しましては、地区計画で縛っているという形となっております。

また、周辺環境への影響につきましては、参考資料の⑥をご覧ください。参考資料の⑥、周辺環境への影響及び対策に関する調書と、続きまして、参考資料⑦で図面の方をつけさせていただいております。

小学校がもともとありまして、そこが高校と大学になるものでございますが、これまで通り、学校としての活用が変わりはございません。小学生と大学生に違いはございますが、一時期、1,300人を超える児童が通学していた時期もございまして、教育関連施設で既存の校舎等を生かした活用になるため、大きく周辺環境への影響は現時点ないものと考えております。以上です。

(磯野委員)

用途については、こちらの方の制限で、それ以外の環境についても、実際に現地をご確認の上、著しく周辺への住環境の影響はないでしょうといいますか、そういったところはない、ないであろうというご判断でご提案されたということがわかりました。

質問2点目になりますが、今回、大学が設置されるということで、そこに伴いまして、多分大学になりますので、通学ですとか駅を使ったりですとか、公共交通機関、小学校と違って駅だとか公共交通機関を使って当該大学の方に通学する学生であったり、寮と言ったようなものも想定できるかと思えます。

そうすると、いわゆる交通量であったり、微々たるものかもしれないんですけども、交通量であったり、寮を造るとなると、下水道の負荷といったところも考えられますが、今回そういったインフラ整備が必要ないかというところを確認させていただければと思います。

といいますのも、今回、用途地域と地区計画の都市計画についての変更の付議をいただいているんですけども、そういった道路であったり、下水道関係の負荷が増えるとなりますと、そういった都市計画道路であったり、下水道の都市計画決定しているところの変更の検討は不要であるかというところをちょっと確認したくて、質問させていただきます。以上です。

(事務局)

旧大和田小学校周辺につきましては、もうすでに都市計画道路ですとか幹線道路は整備されております。その影響についてですけども、大学生は基本、学校の敷地内に学生寮を建てて、そこから通学するというような提案になっておりまして、あと、一部電車で通学する学生は、君津駅を利用することにはなるんですけども、一応、学校側からはスクールバスの運行を予定しているということでもあります。

そういう予定もありまして、これまでも小学校で活用しているときも児童の保護者による車での送迎等がありましたので、そういった意味からも、小学校から大学に転用されても、道路状況に関しては大きな影響はないのかなというふうに思っております。

また、7月の地域説明会で、学校側からは、ちょっと当初のうち、どういう影響があるかわからないので、状況を見て、誘導員を設置するなど、必要な対応を図っていきますというような言葉もいただいております。

インフラの部分で、また下水道のお話がありましたけれども、この当該地区、下水道につきましては、未整備地区でございまして、現在、浄化槽が設置されている状況です。その浄化槽につきましては、建物の改修に合わせて、建築基準法等の法令に沿った対応がされる見込みでございます。以上でございます。

(磯野委員)

ありがとうございます。

そうしましたら、都市計画決定のその他の都市計画施設の変更は不要であって、それ以外の部分についても、施設の規模であったり、負荷に応じた敷地内での対応いただけると、ハードについての整備不要で、ソフトを行って、それ以外の部分をフォローしていただけるということを確認できましたので大丈夫です。ありがとうございます。

(議長)

磯野先生ありがとうございました。

他にご質問ございますでしょうか。金子先生お願いします。

(金子委員)

参考資料のところに無償譲渡ということは書かれておりますが、2ページ目です。

この無償譲渡に関しまして、この大学誘致されて、こちらに来られる大学の関係者の方と、もうすでに打ち合わせをされていらっしゃると思うんですけども、何年を目途にこの無償譲渡の契約を結ばれているのかも一度ご説明いただけますでしょうか。

(事務局)

無償譲渡の契約上は、少なくとも20年間は大学として運営をしていただくというような契約内容になってございます。大学側からは、20年経っても引き続き継続して大学の方を運営していきたいというお言葉もいただいております。以上でございます。

(金子委員)

ありがとうございます。

資料3の2ページを確認しますと、建築物の用途の制限ということで、今回6つの項目が挙げられていると思うのですが、これは例えば、この大学の運営がうまくいかなかったときのことと考えてこのような制限もかけられているのかもしれないんですけども、この制限に関しまして、なぜこの6つの項目を選ばれたのか、ご説明をいただけますでしょうか。

(事務局)

資料3の2ページ、3ページをお開きください。

こちら地区計画の決定にあたりましては、もともと、第1種低層住居専用地域ということで、最も厳しい用途制限がされておりました。今回、第1種中高層住居専用地域に変わるということで、用途が緩やかになったという形になります。

そういった観点等で、今後、この土地を大学として運営するに当たりまして、関連が乏しいというものを列挙しまして、1から6まで記載した次第でございます。

また、店舗等につきましては、若干、延床面積等が増えることとなりますけれども、大学の中に学生のための民間施設というのがあることも想定されますので、特別な制限をかけていないという状況となっております。以上です。

(金子委員)

ありがとうございます。例えば、大学がもし20年続かなかったとき、この先、そのようなこと、このご時世ですので人口減少が今後も続くかと思うんですけども、そうなったときに、また審議に関しては、用途変更をかけて違うものへと転用させていくということでお考えでしょうか。

それとも、大学は、継続的に20年間は必ず継続をさせるということでご検討されているでしょうか。

(事務局)

先ほどの無償譲渡の契約の中に、20年やっていただくという契約を入れておりますので、もし、20年に満たないうちに、もし、大学が撤退というようなことになった場合は、契約が解除できるように特約条項を入れてあります。

ですので、それに伴いまして、契約解除となった場合については、土地建物についても返還していただくというような特約条項を入れてございます。以上でございます。

(金子委員)

ありがとうございます。その場合は、現状維持ということで、返還という形になるのでしょうか。

(事務局)

一応、原状復旧した上というふうになっておりますけれども、ただ、改修の内容等によって、そのまま、何て言いますか、現状有姿で引き取るってこともありますが、その辺は協議できるような条項も合わせて入れてあります。

(金子委員)

ありがとうございます。

(大滝委員)

今の無償譲渡との関連なんですけれども、この無償譲渡に介して、8月の22日ですか、すみません参考資料の①の2ページです。こちらの方、令和7年8月に無償譲渡に係る仮契約を結んでおりますけれども、この無償以外の選択肢というのは示されていたのかっていうのはお聞きしたいと思います。

(事務局)

公募の前の検討状況ということで理解させていただきますと、まず、令和6年度にサウンディング調査ということで、事業者向けに、この旧和田小学校の利活用について市場調査をしております。

その中で、その中の提案の1つとして、大学の可能性があるということがわかりまして、その後、市のFM推進本部、市長トップに組織される庁内の協議機関ですけども、この中で様々議論いたしましたので、その議論の中には、もちろん、土地の使用貸借だとかも含めて、検討はしたんですけども、そもそも大学とか学校、これ私立学校法によって、基本的に土地建物は自己所有というのがありますので、公募にあたっては、その原則に従って無償譲渡、また、補助金ということで改修費を市が支援する形で、公募しようとしたものです。

ですので、公募の前の検討段階で、そういった部分についても検討はしております。以上です。

(大滝委員)

今、学校法人の自己所有ではなければいけないといったようなご説明がありましたけども、やはりこの学校も、市民の財産といったところもありますので、その使用貸借っていったところも含めて、何かその辺の話を審議会で諮るっていう選択肢も、あったのではないかなというふうに思いますので、そういった今進んでいる話を、やっぱり今もうここまで決まっていますので、それを今どうこうということではないんですけども、今回のこの審議会という意味を含めると、そういったところの途中経過も是非とも教えて欲しかったなというふうに、これは私の要望ですけども、させていただきたいと思います。

無償譲渡の件なんですけども、その違約金とかってというのは、結んでいらっしゃるのか教えてください。

(事務局)

違約金という形では特に結んでおりません。ただ、先ほど申し上げた通り、契約解除ということになって、市に損害が発生したような場合については、損害賠償ができるというような条項を盛り込んでおります。以上です。

(議長)

だいぶ、議論も深まりつつ、なおかつ大事なポイント、特に大学の磯野先生並びに金子先生から具体的な問題点もチェックしていただけたようでございますので、よろしければ、採決に移ってもよろしいでしょうか。早いですか。大丈夫でしょうか。

林先生お願いしますどうぞ。

(林委員)

何点かお聞きしたいんですけれども、無償譲渡はタダで学校施設をあげるということなんですけれども、こちらは誰が決めたんでしょうか。

(事務局)

先ほど申しあげました通り、FM推進本部、市長トップにした協議会で決定しております。以上です。

(林委員)

学校施設っていうのは市有財産だと思うんですけれども、市長をトップとしたそのFMっていう団体だけで無償譲渡を決めてしまったんでしょうか。

(事務局)

FM推進本部で決定をし、さらにその方針を決定して、財産処分委員会という副市長をトップにした組織でも諮った上で決定しております。以上です。

(林委員)

市有財産なので市民全体に諮る必要、聞く必要があると思うんですけれども、説明会をやったときには全部で何人来たのかわかりますか。

(事務局)

地域説明会につきましては、2回開催しまして、各回概ね20名ほどいらしております。以上です。

(林委員)

40名、合わせて40名にしか聞いてない、市民の人には聞いてないっていうことに、なるんじゃないかなと思うんですけれども、君津市民の税金で作られたものだと思っていますので、君津市民は79,000人近くいらっしゃいますので、市民の方に説明がないっていうのはどうなのかなと思うんですけど、その辺はいかがですか。

(事務局)

その件につきましては、9月の市議会の方にお諮りして、賛成多数で議決をいただいたというふうに認識しております。以上です。

(林委員)

9月の議会で賛成多数なんですけれども、6人議員は反対しているんですよ。何対何でした。反対なの。議案13号で財産の無償譲渡で、議長抜かした多分20名のうちで賛成反対を諮って6名が、そのうち議員が反対しているんですけれども、それ

でOK。すごい大きな財産なので、それで無償譲渡でOKっていうのはちょっとどうなのかなと思うんですけど。

(事務局)

きちんと適正な手続きを経て、市民の代表である市議会から議決をいただいたというふうに認識しております。以上です。

(林委員)

それで、確か、令和7年の9月議会だったと思うんですけど、その時にその議案は確か総務常任委員会に諮られたと思うんですけど、そちらの議事録って出せますか。なんか結構話していた内容がこの大学の無償譲渡じゃなくて、学生がどうだとか留学生がどうだっていう話になってしまって、それで決をとっているっていう感じで進んでいると。

(議長)

私の司会がまずいかもかもしれませんが、今の林先生のご質問の中にいくつかその審議、これ我々に課せられてないと、少し方向がずれているようにも感じましたので、よかったです。

(天笠委員)

議長、都市計画とちょっとずれてしまっているの、軌道修正していただければと思います。よろしくお願いします。

(議長)

林先生がおっしゃりたいことは私、君津市民でなくてごめんなさい。

ただ、もう一度、軌道修正の方向でご質問いただきましょうかお願いします。

(林委員)

違う質問で、基本、ちょっとわからないので教えて欲しいんですけども、第1種低層地域はどうして高校までしか建てられなくて大学はできないという決まりになっているのか教えていただけますか。

(事務局)

都市計画につきまして、市街化区域の中に用途地域を様々決定していくんですけども、第1種低層住居専用地域等の住居系、それから商業地域等の商業系、それから準工業地域とか工業地域とか、そういった工業系とか、3つございまして、今回の場所は第1種低層住居専用地域というところで、実際に一番厳しい規制となっております。身近にお住まいの方々が利用できるような施設という形で、集客施設のようなも

のはできないというような用途となっております。以上です。

(議長)

林先生よろしいですか。

(林委員)

違う話でいいですか。

(議長)

別の質問でお願いします。

(林委員)

大和田小学校の空き施設を利活用ってということなんですけれども、その土地と建物を無償で譲渡してあげるのが利活用になるのか、ちょっと伺いたいです。

(事務局)

空き公共施設の利活用というところで、これまでも旧大和田小学校につきましては、令和7年の9月に新しい校舎が整備されて、空き公共施設になるということがわかっておりましたので、速やかな利活用につなげるように、前年度からサウンディングをやったり、様々探ってきたところです。先ほど説明の中にもありましたけれども、当該地区、小学校、中学校、高校と学校種別の異なる3校が立ち並ぶ、学園の丘というべき特徴的な町並みを有しておりますので、そこをさらに教育的な発展が考えられる利活用が何かというところで、様々議論し、最終的に大学の設置を公募するということを決めて、それが議会の議決をいただいて、今に至っていると、そういう状況でございます。以上です。

(林委員)

その利活用で無償譲渡によって、君津市にそれだけ見合うだけの利益ってというのはどのように計算していますか。

(事務局)

先ほどの教育的な発展という意味で、既存の学校、その丘の上だけではなくて、市内の小中学校との連携、また、学園からの提案ではありますけれども、例えば、中学校の部活動の指導ですとか、それから市民向けに大学において公開講座を開いて、健康寿命の増進とか、そういった様々な施策、また、学生を通じて地域のボランティア奉仕活動への参加、こういったところで様々、市にとってもメリットがあるというふうに考えております。以上です。

(林委員)

あと、もう違う話で、あと資料3の8ページの3番で、案の縦覧の意見があったんですけれども、そちらでも意見があったんですけれども、タイケン学園とはどういう大学なのか教えてください。

(事務局)

参考までに申し上げますと、タイケン学園はスポーツを中心とした大学。大学としては、スポーツプロモーション学部、スポーツプロモーション学科、こちらで展開している大学でございます。以上です。

(林委員)

それで、こちらの縦覧の意見にもあったんですけれども、2024年の大学の審査会では不適合という結果が出ていると思うんですけど、こちらはご存じでしょうか。あと委員の皆さんも知っていますでしょうか。

(天笠委員)

議長、この場でやるような質問ではないので、ちょっと止めていただいたほうがいいと思いますよ。

(議長)

林先生、私、議長を任されている立場でございます。

そして、既に1時半から始めまして、1時間を超える長時間熱心な議論いただきまして、先生のご懸念の件は、この審議会よりは何か、市議会でも関わる大きなお話の中の1つになるかと感じておりますので、できましたら議員の先生方の中で有志を作っていて、今のご懸念について、さらに事務局あるいは担当される方々とやりとりされた方が実利があるというふうに想像いたしますので、審議会においては、大変僭越ではございますが、先生のご心配もよくわかるんですけども、決に移らしてもらいたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(田丸委員)

こういう様々な意見が出るということは、事務局が事前に、委員の皆さんにある程度説明をもう少し早い時間から、根回しと言っちゃなんですけれども、説明をして、ご理解をいただくような、そういう努力が少なかったと思います。

これだけの資料、大きな案件につきまして、市長も注目してやって欲しいという案件ですので、我々審議会の委員は、市から聞いた内容については外部に漏らすとか、そういう立場ではございません。そのための審議会委員でございます。

ですから、今後のこともありますから、次のまだ案件もありますので、できるだけ情報を早めに示していただいて、我々が理解するような形で進めていただければ今日

のようなことは起こらないと思いますので、要望したいと思います。

(議長)

どうも先生ありがとうございました。

それでは、まず議題の1、採決により決定したいと思います。議題の1、君津都市計画用途地域の変更について、原案の通り可決することに賛成の方は、挙手でお願いいたします。どうぞ。賛成の方、8名です。よって出席委員の半数を超えておりますので、原案の通り可決し、その旨、市長へ答申することに決定いたしました。

次に議題の2、君津都市計画高度地区の変更について採決をしたいと思います。賛成の方、挙手をお願いいたします。賛成の方、8名です。よって出席の委員の半数を超えております。原案の通り可決し、その旨、市長へ答申することを決定いたしました。

続きまして、議題の3、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）の決定について、採決により決定したいと思います。原案の通りで可決することに賛成の方、挙手をお願いいたします。7名でよろしいですね。はい。では、議題の3、賛成の方、7名です。よって、原案の通り可決し、その旨を市長へ答申することに決定いたしました。

それぞれ答申書を作成するため、しばらく休憩といたします。再開は事務局、何分後がいいですか。では、トイレ休憩もありまして、14時50分から再開ということで、少し休憩してください。

(議長)

ただいま事務局から答申案をお配りいたします。ご確認をお願いします。この答申案、ご意見なければ「異議なし」ということで進めてよろしいでしょうか。

(林委員)

異議あり。

(議長)

どうぞ。

(林委員)

まず、都市計画審議会に諮る前に、いろいろ順番があると思うんですけども、私が先ほど、意見を止められてしまったのは、しっかりした手順を踏んでないから、審議会に諮る前にも決定が決まっていることを審議会で聞かれて、ただの追認機関なのかなって思っているんですよ。私は、この決定事項、答申なんて全然出せるような状態じゃないと思っています。これは継続審議にした方がいいと思うんですけども、いかがでしょうか。

(議長)

それでは、委員の先生、当然、磯野先生も含めてですけど、今の林先生からの提案に対して、挙手で確認したいと思います。よろしいでしょうか。

継続審議に反対の方、挙手でお願いいたします。

継続はしない、もうここで決めます。という事務局の答申案の通りで進めてよろしいでしょうか。賛成の方は手を挙げてください。お願いします。

では、6名の賛成ですので、議長の権限で、賛成多数でございますので、答申の方に進めてください。

(事務局)

7名。

(議長)

7名ですか。計算間違えております。よろしく申し上げます。

では、市長さんへの答申をすることとしますので、よろしく申し上げます。どうぞ事務局続けてください。

(事務局)

それではただいまから答申を行います。佐藤会長、石井市長は中央へお進みください。

(佐藤会長)

君津市長 石井 宏子様。君津都市計画用途地域の変更について。令和8年1月28日付け君建計第484号で付議のあったこのことについて、原案どおり可決しましたので答申します。君津市都市計画審議会 会長 佐藤 恒明。

君津市長 石井 宏子様。君津都市計画高度地区の変更について。令和8年1月28日付け君建計第485号で付議のあったこのことについて、原案どおり可決しましたので答申します。君津市都市計画審議会 会長 佐藤 恒明。

君津市長 石井 宏子様。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）の決定について。令和8年1月28日付け君建計第486号で付議のあったこのことについて、原案どおり可決しましたので答申します。君津市都市計画審議会 会長 佐藤 恒明。

(事務局)

ありがとうございました。それでは、石井市長よりお礼の言葉を申し上げます。

(石井市長)

それでは失礼いたします。ただいま、佐藤会長より、答申書を頂戴いたしました。

委員の皆様におかれましては、本市の市政発展に関わる重要な事項について、ご議論をいただきましたことを、心より感謝申し上げます。ありがとうございます。

審議の過程で頂戴いたしました様々な観点からのご意見やご提言は、より良い都市計画を実現するための、極めて貴重な指針となるものであると認識しております。

本日いただいた答申を真摯に受け止めまして、今後の取り組みを進めてまいります。

この後の協議事項につきましても、引き続き、慎重なるご審議を賜るようお願いを申し上げます。本日は誠にありがとうございました。

(事務局)

なお、誠に恐縮でございますが、市長は公務の都合により、ここで退席とさせていただきますのでご了承ください。

これより事務局職員の入れ替えを行います。少々お待ちください。

(事務局)

これ以降の席につきましては、お配りしている席次表第二部にてご確認ください。よろしく願いいたします。

(議長)

先生方、お待たせしました。それでは協議事項に移ります。協議事項は議題4から議題9まででございます。一括して、まず事務局の説明をしていただいた後、質疑をいたします。では事務局お願いします。

(事務局)

資料4から資料9により説明

(議長)

事務局説明ありがとうございました。

私、今の説明を聞いていまして、緊急性が一番高いのは、どうも貞元に計画されている千葉ロッテマリーンズさんで、それが最後のご説明の中の貞元総合公園にも関係するかと理解いたしました。

そこで、議長からの提案なんですけど、この資料8を中心に、質問していただいて、その他については、緊急度は、資料8に比べては、少し時期がずれますので、事務局と十分に今後やりとりしていただきまして、時間をかけて事務局とやりとりしていただくということで、できましたら、今日はこの資料8、名称としては、総合公園というようなんですけど、そこを中心に、先生方、貴重なご意見いただければと思いますが、よろしいですか。そういう進め方で。はい。ありがとうございます。では、挙手でお

願います。では、田丸先生願います

(田丸委員)

いつも出だして申し訳ございません。資料8 君津都市計画公園の変更について。これは、昨年末にご提示いただきました案件2-4の君津都市計画公園(貞元総合公園)の追加のことだと思いますので、この地域について質問させていただきたいと思えます。

貞元地域につきましては、過去の都市計画、農振地域が多く存在しているということをご理解しております。農振地域に関連しましては、過去の都市計画審議会におきまして、その解除については簡単なことではなくて、様々な論議を経て、解除したという事例が過去にあると思えます。農振地域の指定にあたっては、国県市それぞれの、施策から指定されたものでありまして、農振地域を簡単に解除することはできないものであると認識しております。この地域において、都市計画公園、貞元総合公園として指定することが可能なのでしょうか。要するに農振地域を簡単に解除することが可能なのでしょうか。それが可能であるとして、本案件を提案していると思えますけれども、その根拠をお示しさせていただきたいと思えます。

農振地域の指定の経緯を踏まえた場合に、解除した農振地域に代わる広さの農地が確保しなくてよろしいのでしょうか。

その辺、その2点を質問したいと思えます。

(事務局)

今回、貞元総合公園を整備するに当たりまして、地域未来投資促進法、いわゆる未来法と言われるものになります。こちらの法律の方、活用してございます。

こちらの未来法とは、地域の特性を生かしまして、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推進することを目的とする法律であります。こちらの未来法によりまして、規制緩和の特例というのがまずございます。こちらの特例を活用することによりまして、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、また、市街化を抑制すべき市街化調整区域の土地であったといたしましても、産業用地として活用がなるものでございます。

次に、代替農地の関係になります。また、この代替農地の確保につきましては、地域未来法の特例を活用する場合ですね、影響緩和措置、これは代替農地の措置になりますけれども、それを行う義務というのはございません。市といたしまして、農地面積の増加や農業の生産額を増加させるような施策を行うことが求められているという状況でございます。以上です。

(田丸委員)

よくわかりましたけれども、農振地域の解除にあたっては、地域住民、農業従事者の説明と理解が特に必要だと思います。

今日あいにく、農協の理事長さん、組合長さんいらっしゃらないですけども、その農業従事者の意見っていうのは非常に重要じゃないかなと思いますけれども、その辺はどのような状況なのでしょう。

(事務局)

こちらの資料8の2ページ目をご覧ください。A3の資料の2枚目です。

こちらでは、住民説明という形で括弧の住民説明会の開催の方を述べさせていただいております。

こちらの方は今年度、令和7年度ということで書かせていただきましたが、実は前年度も含めております。前年度からの説明会で言いますと、トータル約300名ほどのご参加をいただいているところでございます。特に、貞元地区に関しましては、丁寧な説明に努めておりまして、皆様から当然ながら、いろんなご意見いただいておりますけれども、概ね賛成のご意見が多いというのが現状でございます。以上です。

(議長)

約300名ぐらいの説明対象者がいたということによろしいですか。

(事務局)

はい。

(田丸委員)

理解は得られたということでもいいんですね。

(議長)

そこが大事なんですけど、もう一度をお願いします。

(事務局)

今、地権者の方で言いますと、60名を超える地権者の方がいらっしゃいます。今年度、令和7年度は、皆様方に、この土地の様々な土地の規制がございます。規制解除に向けた同意というのを、今取り付けているところです。具体的な売買の契約ではございません。土地の利用に関する同意になります。こちらの同意の状況になりますけれども、ちょっと人数はあれですが、約9割の方から、同意の書類のご提出をいただいている状態でございます。以上です。

(大滝委員)

続けて今の関連なんですけども、農振地域の解除にあたって今、地域住民と地権者の方に説明があるということで、こちら資料の8の2ページ。左ページのところに説明会を行った資料がありますけれども、こちら先ほど9割の方が合意を望んでいるとい

うことでありましたけども、その1割の方なんですけども、その住民の方の意見と、地権者からの意見でいいんですけども、どういった意見で反対されているのかっていうのをお聞きさせていただければと思います。

(事務局)

残りの1割の方とも会話の方は頻繁に続けております。

こちらの地区というのは、ご存じ昭和45年になります。大雨が降りまして、小糸川が氾濫するという水害を受けた地区でございます。地権者の多くの方がご高齢の方ということもございまして、多くの方がやはりこの水害対策、水対策をしっかりとやって欲しいというご意見があります。

その中で、残り1割の方の中にはやはり静かな環境を望むという方もいらっしゃるが現状でございます。

基本的には水害対策、また周辺の開発も同時に行なって欲しいというような、ご希望がある中で、まだ同意に至ってない方が、約1割という状態です。以上です。

(大滝委員)

今、水害対策等でやはり不安に思っている方もいらっしゃる、というようなお話をいただきましたけども、この浸水区域に当たって、この浸水対策であったり、この地盤改良の方法っていうのは、いつぐらいにお示しをされるのか教えてください。

(事務局)

まず浸水対策についてお答えさせていただきます。

こちらの地区は、ハザードエリアに該当する地区でございます。かねてから地域からやはり水害対策というような声がございました。昨年度から私たちは、県等へ働きかけを行いまして、結果、令和7年度、今年から令和11年の5か年にかけてになりますけども、小糸川の浚渫を進めるということで、県からお答えをいただいております。

具体的にいきますと、国道127号の松川橋から下流、いわゆる亀橋といわれる、人見大橋までの間を、まずは両側の雑木といわれる木とか、そういうところをまず綺麗にする。上流から始めまして、下流までいったところで今度は浚渫を下流から上流に向かってやると県から今いただいているところです。

また、ボールパークのエリアに関しましては、浸水エリアでございますので、造成というのをしっかりとやる予定でございます。まさに造成をどれだけ必要かという造成の設計をやっている段階でございます。造成工事が行われた後には、大雨が出たとしても、当然、浸水しない高さまで造成を行いまして、地域からの皆様からの避難できるような場所とすることで今進めているところです。

もう1つ、地盤につきましては、地盤改良の今どのような地盤改良が必要なのか、施工も含めたことを検討する業務委託を、行う予定でございますので、まだ結果の方

は出ておりませんが、年度内には概ねの方向性が出ると考えております。以上です。

(大滝委員)

続けて質問させていただきます。今、水害対策ということで、君津土木の方もいらっしゃると思いますので、あれですけども、水害対策で浚渫の工事を7年度から11年度で行われるというお話がありました。ハザードエリアではありますので、そういったところの心配ってというのは、やっぱり住民やその地権者の方、おありだと思います。

これをいつ示すのかっていうところもあるかと思いますが、そういったところをぜひお話をしたいなというのが1つあります。今、造成のお話もありましたけども、地盤対策ということで、これから調査が入るといったご指摘もありました。そういった中で、この2月1日に公聴会が行われるということなんですけども、今、お話は、私は聞いてわかったんですけども、やっぱりそういった住民の方に安全対策等が示されてない中、この住民が賛成だとか反対だとかっていう判断は、行うのはなかなか、この公聴会では難しいんじゃないかな、というふうに思いますが、その辺のところ見解をお伺いしたいと思います。

(事務局)

公聴会につきましては、当日はご意見を聴く場ということで聞いております。そこにあたっての回答が、また後日出る予定でございます。特に、やはり、地域で住んでいる方というのが、先ほど申しましたように、水害対策がどのように行われるかっていうのは本当に心配であると考えております。

先ほど資料の中にございます、12月25日のとき、直近の説明会では、トータル53名の方がご出席いただきました。その場では様々、私たちが、ボールパークでやることのご説明とあわせて、どのような水害対策を行うかというところを重点的に説明したものでございます。

今後につきましても、また造成の結果が出てくるタイミング等々を適切な時期に今年の地域の住民の方を対象としましては、丁寧な説明に努めて参りたいと考えております。以上です。

(古谷野委員)

ただいま大滝委員の方から話があって、事務局さんの方からお答えがあって、水害対策ということでしたので、私ども県の土木事務所として、こういうところが所管しておりますので、一言ちょっと申し上げたいと思います。

今日お配りいただいた紙資料の4の追加のところ、県の総合計画に基づく広域都市計画マスタープラン見直しの中にもございますが、見直しの考え方の(4)のところにもございます。「激甚化頻発化する自然災害への対応」といったことがございまして、昭和45年に、この小糸側は大規模な水害が起きまして、小糸側と小櫃側で大水害が起きて、堤防がほとんど破堤する状態になりました。

かつての先輩方が頑張って、国道127号の松川橋から下流側については、一定程度、護岸を整備して河口まで人見堰を超えて整備をして参りました。ただ、その後、県の方は、松川橋から上流側のところの河川改良を事業化しようとしてきましたが、なかなか思うように進まなかった。その間に127号から下流側の、今の貞元運動公園の予定地の前あたりは、大分、土砂が堆積をしてきて樹林化をしてきたというところがございまして、令和7年、今年度から、その樹木を伐採して、その下にある、でき合い、かつて作った護岸の上にたまった土砂を浚渫しようということで、緊急浚渫債という総務省さんの起債を活用しながら、これから、7年度から令和11年度にかけて、5年間かけて事業を進めていこう、ということで今年度、今現在4件ぐらいの工事を現場で展開しているところです。まず、樹木の伐採からスタートして、徐々にその下の土を取っていくということで、やろうとしております。

皆さんご承知かもしれませんが、私ども県の事業計画、5年間の長期で契約をするとかってことできません。予算単年度主義の中で、毎年度、毎年度予算要求しながらやっておりますので、まずは7年度、手持ちの中で事業を展開して、8年度、9年度と続けて参りたいと思っておりますので、ご理解とご協力をお願いしたいと思っております。以上でございます。

(議長)

古谷野所長さん、ご発言ありがとうございました。

いかがでしょうか。

先生方、このエリアに関する水害も含めて、昭和45年の夏の大災害は、小糸川、小櫃川が大変な事態がありまして、そのあと小櫃川の方は、上流に亀山ダムができていて、治水安全度が極めて高まっております。小糸川についても、幸い大きな大水害ってことは発生せずに50年以上たっておりますけども、やはりこういう計画に合わせて、県の土木事務所さんにも頑張ってもらって、水害の軽減に努めていただければと思います。

先生方、今日はそれ以上のご発言を求めるのは難しいので、よろしいでしょうか。

(金子委員)

こうした運動公園の管理経営に関して、今、行政の間では問題化されていると思うのですが、例えばPark-PFIのようなことを検討材料にされているような、ところがあつたりするのでしょうか。あればお聞かせいただきたいと思っております。

(事務局)

現行ではPark-PFIではなく、DB、デザインビルドという方法を考えております。以上です。

(田丸委員)

専門的な質問させていただきます。

都市計画公園の変更について、資料8でありますので、P3ページで、公園の種別を総合公園としてございます。

この総合公園っていうのは非常に難しいことでして、市民の散歩、運動、休息、遊戯など、総合的な目的で、利用できる公園のことを総合公園ということだと理解しております。

今回、提案されているこの場所につきましては、市長も新年の千葉テレビの放送でも話ありましたように、千葉ロッテマリーンズのファーム本拠地の移転候補地ということになっておりまして、この公園内にスタジアムグラウンド、屋内練習場、クラブハウスなど、外構の整備をされると思われまじけれども、これは総合公園という趣旨からちょっと逸脱するのか、ちょっと外れるのかなど。1企業がメインで使うところを総合公園として、なおかつ防災公園の機能も兼ねるといふ形でありますけれども、この千葉ロッテマリーンズが使うところがメインではないかと、その辺に思われまじけれどもその辺はいかがでしょうか。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

委員のおっしゃる通り、都市公園となりますので、市民がメインで使う公園という位置付けになってきますので、ご指摘の通り、野球場を整備していくんですけれども、その野球場につきましては、千葉ロッテマリーンズが専用で使うのではなくて、市民の皆様が試合だけでなく練習のときにも見学でき、それ以外使わないときにも利用できるような形で、今計画を進めているところでございます。

球場のみならず、その周辺につきましても、今ご指摘のありました散歩とか、運動とか、休息ができるような広場、そういったところもあわせて計画していったら、総合公園にふさわしい空間づくり、これについて努めていくということを進めて参りたいと考えております。以上でございます。

(磯野委員)

3点ほど質問等ございます。

まず1点目なんですけれども、今回、都市計画決定するのは都市計画公園のみということなんですけれども、それ以外の都市計画道路であったり、その他都市計画施設の整備というところは、不要であるということを確認させてください。と言いますのも、いつ、他の都市計画決定の手続きが必要かどうか、というところもそうなんです、こちら市街化区域外かと思えます。そうなりますと、市街化を抑制すべき区域なので、公園をつくること自体はもちろん法的に問題はないかと思うんですが、これをきっかけに市街化が拡大するようなことがないですよね、というところを確認させていただきたく、都市計画公園以外の都市計画決定不要ということによろしいでしょうかとい

うことをまず1点ご質問させていただきます。

(議長)

先生できましたら他の質問も行っていただいて、あと事務局から説明いたします。

(磯野委員)

では、2点目になります。資料8の計画図6ページ。こちら図面を見ますと、道路形状の土地がいくつか散見されます。多分、道路の形はしてはいても、道路の扱いはない土地かと思うんですけども、こちら、道路であった場合は、廃止手続き等も含めた変更手続きのスケジュールをご検討、設定していただきたいという要望になります。

3点目、今回、南側の土地の部分で、境界数字21、22、23、24のところの不整形になっていると思いますが、不整形な理由を教えてください。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

私の方からボールパーク誘致に伴う周辺道路のインフラ整備についてお答えさせていただきます。

やはり野球場ということなので、公園とはいえ集客施設ということも伴っていることから、周辺の道路に与える影響については検討する必要があると考えております。今後、周辺道路の交通量調査を予定しております。実施の結果を踏まえて、各交差点などの改良とか、そういったものが必要かどうか検討していきます。

併せて、都市計画道路の変更につきましても、これが必要になった場合には、また早めに皆さんにご審議いただく形にはとらせていただきたいと思います。

その他は道路、下水道につきましては市街化調整区域でありますので、今の段階では下水道のほうは整備しないという形で、浄化槽で対応していく形で今考えております。以上です。

(事務局)

私から市街化区域の拡大について回答させていただきます。

現在の場所をご指摘の通り、市街化調整区域となっております。今回の都市計画の見直し、資料4、5、6の方で示させていただきます通り、区域区分の変更なしということで、現時点では拡大ということは予定してない形になります。以上です。

(事務局)

私から計画地の中の道路についてお答えさせていただきます。

こちらの計画地の中には2本の市道がございます。貞元・中富南線というのと、下湯江・中富線、2本ございます。こちらの市道につきましては、今年度中の廃止を見

込んでいるところでございます。以上です。

申し訳ございません。新年度での廃止を見込んでおります。

(議長)

最後のご質問にありました、6ページの計画図の中の、21、22、23、24の道路形状について説明をお願いします。なぜこのような形状かお願いします。

(事務局)

ご質問のありました、25の切り換えている形のところなんですけども、ロッテの選手の方が住む、選手寮の建設予定地となつてございます。

そこは、都市公園の中に設置できるものではありませんので、こういう形で都市計画決定のエリアからは外しているという状況となります。以上です。

(議長)

もう一度確認します。

こういう形状になつたのは、ロッテの二軍の選手の宿泊寮のためだ、というご回答でよろしいのですね。

(事務局)

はい。選手寮でございます。

(磯野委員)

はい、ありがとうございます。

質問1につきましては、市街化を抑制するという区域設定は継続の場合は、ちょっと周りにご迷惑がならないように、各施設の検討いただけるということで、引き続きよろしくお願いします。

2についても手続きを進めていただいていると理解です。

3で、都市計画公園の区域設定につきましても、理由はわかつたんですけれども、ちょっと懸念事項としましては、これ多分、6ページの24から25のラインを拝見すると、当該地、東側の道路の接道を想定されているかと思ひます。

となりますと、旗竿地になってしまいますので、旗竿地の建物建てる際の接道要件が、法定の2メートル以上と県条例で定めがございますので、その県条例を踏まえて、旗竿地の設定、建物が建てられるような設定を前提とした、都市計画公園区域の決定というところをご配慮いただければと思ひます。計画区域決めた後で、建物建てられない設定つてなつてしまうと、またそれも問題かと思ひますので、ご検討いただいているとは思ひますが、改めてちょっとそちらの設定、ご配慮いただければと思ひます。以上です。

(議長)

磯野先生、ありがとうございます。

接道要件でございますので、くれぐれもそこでトラブルが起きないようにされてください。

他にご意見ございませんか。

(田丸委員)

磯野先生の質問に関連で、21から24のこの部分に選手寮を作ると言う形でありましたけれども、市街化調整区域に、この選手寮が簡単に建つわけではないと思います。

それから、接道要件も含めてそうなんですけれども、その辺の措置をどのように考えているのかをお聞かせ願いたいと思います。

(事務局)

資料7のA3判の資料をお開きください。

こちら、市街化調整区域による地区計画のガイドラインになるんですけども、このうち赤色で示されました、地域振興型という形で示している部分になります。

原則として、2ha以上の用地で幹線道路周辺の開発適地等でこの要件を使いますと、1つの開発の要件となります。

建築物等の用途制限の方を見ていただきますと、ここの部分で、工場、研究所、物流施設、沿道サービス施設、宿泊施設、観光レクリエーション施設、施設に附属するものとして当該施設の従事者用の寮や食堂、売店を含む等、地域振興に資する用途を限定して定めるという型がございますので、この地区計画の手法を使って活用検討していきたいと考えております。以上です。

(田丸委員)

いろいろ問題があると思いますので、地区計画で地域振興型を使うといっても、簡単にはできるものではないと思いますので、その辺十分、進め方を慎重にやっていただきたいと思います。以上です。

(古谷野委員)

意見ってわけではないのですが、資料8の6ページ目の計画図。

君津駅前線の道路が、そのまま14番の断面のところまで来ていると思うんですけど、今この先にバイパスを通していますので、もし今後、計画図とか、公式にやるのでしたら、そこら辺も、ある図面にリバイスしていただけると助かります。以上です。

(議長)

どうも古谷野所長ありがとうございます。

市の方も十分、県土木事務所と打ち合わせをしてください。以上です。

他にございませんか。どうぞお願いします。

(榎本委員)

議長がボールパークについてだけ質問してくれということだったのですが、その手前の資料7のインターチェンジ周辺開発というの、今年で要望して7年目になるんです。ということで、これを何とか、ここへ地区計画にもあげてもらっていますが、ここのインターチェンジ周辺、あそこは道路の玄関という形になりますし、ロッテに行くまでの道路も、インターを降りて、今、三直と宮下に道路ができていますので、ちょうど球場に行くまでは一本で行けるんじゃないかなと思うんですが、その理屈の玄関を何とか開発していきたいという要望がありまして、市の方も4年連続調査費もつけてくれましたけども、ロッテの方がバーツとこうなってしまったので忘れがちになってしまいますが、これもぜひ、一緒に計画をしていただければありがたいなというふうに、これ要望です。よろしくお願いします。

(議長)

今、委員のお話しの通り、まさにこの資料7-1の地域振興型の③に書いてございます。

インターチェンジ周辺でも、私もこの立場に座らせていただいて以降も必ずご意見出ておりますし、それ以前の、私が田丸先生の隣に座って、先代の委員長さんの代からも、いろんなご意見いただいている案件ですので、市の皆様方、地元が発展するための汗をかいていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

他にないでしょうかよろしいですか。大滝先生どうぞ。

(大滝委員)

資料9の緑の基本計画の改定について。

右側の改定の概要というところで、その下の4つ目のスケジュールの案ということで、スケジュールの流れが書いてありますけども、こちらですけども、審議会のこの審議委員のみで、この話し合いをこれから行うという認識でよろしいのか、お伺いいたします。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

今のところ都市計画審議会ということで緑の基本計画、都市計画に関連している部分がございますので、都市計画審議会の委員さんの諮問ということで考えております。

計画の改定をするに当たりましては、パブリックコメントの実施や本市の関係部署、また千葉県さんなどの、公園緑地課に精通した関係機関、コンサルさんなど等も意見も聞きながら、幅広く意見を聞きながら改定の方は進めていきたいと考えております。以上でございます。

(大滝委員)

はい、ありがとうございます。

近隣市なんかでも、基本計画策定しているところもありますけども、木更津市さんなんかで見ますと、農業分野の有識者の方であったり、造園関係者そして、花卉組合とか、あとは林業の関係者なんか、日頃その緑地の保全とか、推進に携わる専門分野の方が、携わって構成されていることがあるようですので、今後、審議会とは別の組織でこの話し合いを重ねると議論が深まるのではないかな、ということをお今回は要望させていただきたいと思っております。以上です。

(議長)

どうも大滝先生、貴重なご意見、ぜひ、今のご意見、有用なご意見だと思っております。ぜひ、そういう場を別途作られるとよろしいかと思っております。

では最後にさせていただきます。

林先生どうぞ。

(林委員)

1点だけお願いいたします。

資料8の1ページなんですけども、概算事業費が約150億円ということなんですけれども、こちらは用意できるんでしょうか。

(事務局)

まず、150億円というのは、昨年度、私たちが球団さんの方に提案したときの数字でございます。

今、まず150億円がどうかということをお、整備基本計画の中で、今見直しをしているところでございます。150億円ということをお答えさせていただきますと、そのうち、補助金や交付金、そして、また今回は私たちが整備する施設等も実際、千葉ロッテさん、球団さんが使う施設が多くございます。私たちは千葉ロッテさんから、応分の負担をいただく予定でございます。

ですので、補助金や交付金、そして千葉ロッテさんから使用料という形をいただいた残りが、市の負担として残る形になります。その割合が、今、30年間トータルで試算しているところでございますけど、約1割程度が市の負担となる予定です。その市の負担につきましても、その負担を極力軽減するため、補助金や企業版のふるさと納税とかをいただくような形で、極力、市の負担を軽減するような取り組みを努めているところでございます。以上です。

(議長)

ありがとうございました。

林先生よろしいですかはい。

大変今日は長時間にわたり、1時半から、もう夕方4時ということでございます。皆さんの協力をいただきましたので、これにて終了させていただきます。議長の職を解かせてください。お疲れ様でございました。先生方ありがとうございました。

(事務局)

佐藤会長、議事の進行ありがとうございました。

続きまして、次第のその他でございますけれども、委員の皆様から何かございましたら挙手をお願いいたします。

(金子委員)

すみません。長時間にわたりお疲れ様でした。多分、これから先、議論をしてもあれかとは思っているので、ちょっとお伺いしておきたいことが1つあるのでご検討いただきたいのですが、今、資料4から9に関しましては、ボールパークのことを中心に議論を進めてきましたが、他にも議論すべきことあるような気もしています。

特に、千葉県が出した方針に対して、君津市がどういうふうに広域都市計画マスタープランを考えているのかとか、そういうことも検討していかないといけないのかなと思うのですが、これは今後、次回に持ち越しということなんでしょうか。先ほどのお話ですと、個々に市と、という話もちらっと出てきたかとは思いますが、どういうふうに進めていくのかお聞かせください。

(佐藤会長)

今、先生がご指摘の、個別なのか、次の場まで議論はないのかに対して、市の方で回答できましたらお願いします。

(事務局)

次回もこの整備、開発及び保全の方針については、こちらが説明させていただきまして、意見をいただく場を設けたいと思います。

なお、現在、お示ししております資料につきましては、県からの指示だけではなく、本市の総合計画、都市計画マスタープラン、そういったものをしっかり反映させるという観点と、他部署からの意見をいただいたりですとか、法改正、時点修正等も踏まえまして、この先も指針となるような方針づくりに努めております。今後とも意見をいただきましたら幸いです。

(佐藤会長)

今のご説明に対して、私も先生もきっと同じ意見だと思うんですけど、県とのやりとりはこうだったよっていうのがある程度煮詰まったら、常に情報を、今インターネットの時代なので、メールでもよろしいですし、添付ファイルでもよろしいので、全部先生方に共有していただければ、次回集まったとき、いろんな議論が深まるかと思

います。ぜひ事務局よろしく申し上げます。私の方から以上です。

(事務局)

ありがとうございます。

他にございますでしょうか。

(田丸委員)

質問というか、説明のときに次回の会議が3月ごろにあるという予定がありましたけれども、その辺の予定をちょっと示していただきたいなと思ったので、先生方みんな忙しいのでお願いしたいと思います。

(佐藤会長)

事務局、3月下旬の日には決まりましたか。

(事務局)

現在の予定としましては、3月27日の14時からを予定しておりますが、現在進行中の都市計画手続きが進んでおりますので、そちら、公聴会ですとか、案の公告縦覧がしっかり終わりましたら、皆様の方に正式に通知等をご案内させていただければと思います。

(佐藤会長)

よろしくどうぞ申し上げます。

では、私はもう議長ではありませんので、司会の方申し上げます。仕切ってください。

(事務局)

ありがとうございます。

他にございますでしょうか。よろしいですか。

それでは他にないようですので、以上をもちまして、令和7年度第1回君津市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

長時間にわたり誠にありがとうございました。