

君津都市計画公園（貞元総合公園）の変更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8年2月12日（木）から2月26日（木）まで
- 2 縦覧場所 君津市建設部建設計画課、市ホームページ
- 3 縦覧者数 0名
- 4 意見書提出者数 1名
- 5 意見書の提出 6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>1. 上位計画との整合性について</p> <p>貞元地区については、上位計画において、広域的集客施設やスポーツ拠点としての位置づけが明確に示されてきたとは言い難いと認識しています。貞元地区がどの上位計画の、どの記述に基づいて今回の計画対象地となったのか、具体的な説明を求めます。</p> <p>2. 「具体的な事業計画が必要」とする説明について</p> <p>市からは、都市計画の決定にあたって「事業が確実となる具体的な計画が必要である」との説明が</p>	<p>ボールパーク整備推進事業は、総合計画基本構想の将来都市像「ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ」や将来デザインの「新たな核づくりによる都市部の活性化と多様な地区の特色に応じた拠点の形成」「幹線道路の整備等が本市にもたらす人やモノの流れを確実に取り込み、かずさ地域はもとより南房総の玄関口として、活力あるまちづくりを創出」に位置づけられる事業です。</p> <p>さらに、上位計画の本市都市計画マスタープランの基本理念である「魅力あふれる持続可能な都市づくり」「コミュニティの醸成による様々な世代が快適に暮らせる生活の場の形成」に位置づけられる事業です。</p> <p>加えて、本市とプロ野球運営法人が連携した取り組みは、本市総合計画基本構想の行動姿勢「多様な“むすび”により君津の未来を創る」、本市都市計画マスタープランの「都市機能の集積や公共施設の再編・再配置などにあたっての民間活力の導入」に位置づけられる事業です。</p> <p>本市はファーム¹本拠地の誘致にあたり、選手の移動利便性およびファンの集客性を踏まえると、車以外のアクセスとして駅徒歩圏内の立地が望ましいと判断しました。その結果、貞元地区は諸条件を満たす位置・規模であることから候補地として選定・</p>

¹ ファーム：プロスポーツにおける二軍や育成チームのこと

	意見書の要旨	市の考え方
	<p>なされています。しかし、重要なものは、当該区域が都市の将来像の中でどのような役割を担うのかが、市民と共有されてきたかであると考えます。</p> <p>今回の計画に関しては「なぜ貞元地区なのか」という立地の合理性と計画上の位置づけが十分に示されていないことが、市民の違和感の主因であると考えます。</p> <p>3. 市民理解と説明責任について</p> <p>都市計画決定は、土地利用規制等を通じて市民の権利・生活環境に直接影響を及ぼす重要な行政行為です。そのため、以下について、時系列に沿った丁寧な説明が不可欠であると考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画が検討されるに至った経緯 ・どの段階で貞元地区が候補地として浮上したのか ・それがいつ、どのように市民や審議会と共有されてきたのか 	<p>応募し、本市が移転先候補として決定されたため、貞元地区において整備を行うものです。</p> <p>本件は、プロ野球運営法人が自治体に向けてファーム本拠地を公募し、プロ野球運営法人が目指す将来ビジョンの方向性が、本市が目指す将来都市像「ひとが輝き 幸せつなぐ きみつ」を実現に大きく寄与するものであることから、本市が応募を行い、駅徒歩圏内のポテンシャルを生かした貞元地区がファーム本拠地の移転先候補地に決定されました。</p> <p>候補地決定の結果を受け、令和7年1月26日～27日、4月4日、同月8日に地権者説明会を実施し、5月16日に市民説明会、7月18日に釜神自治会説明会、8月7日に中富自治会説明会、12月25日に地権者説明会、令和8年1月28日に都市計画審議会で協議、2月1日～7日にタウンミーティング²を実施するなど、合意形成に努めることで、貞元地区を計画対象地としております。</p>
2	<p>ボールパーク事業は、初期投資額が大きく、成果の発現までに長期間を要するため、計画段階において事業の前提条件そのものを検証し、失敗リスクを抑制する仕組みの構築が不可欠である。よって計画段階から KPI を用いたマネジメントを導入し、需要・財政・リスク・出口戦略を可視化したうえ</p>	<p>応募時の試算として、プロ野球ファーム公式戦の来場者数は、一試合当たり約1,100人であり、公園全体の来場者数は、年間約30万人を想定しています。市民利用については、国土交通省観光庁の「スポーツを観光資源とした地域活性化」を参考に、スポーツを「観る」「する」「支える」の観点から利用・見学・体験を提供できるように検討を進めております。また、試合のない日においても賑わいを創出するイベントを実施してまいります。君津市</p>

² タウンミーティング：住民等が集まり地域の問題や政策について話し合う会合のこと

	意見書の要旨	市の考え方
	<p>で、事業判断を行うべきである。</p> <p>1. 計画段階 KPI 設定の必要性</p> <p>計画段階 KPI は、以下の 4 分類で整理されるべきである。</p> <p>(1) 需要・利用想定 KPI</p> <p>年間来場者数、非試合日の稼働率、市民利用枠比率、類似施設との乖離率等</p> <p>(2) 財政健全性 KPI (最重要)</p> <p>初期整備費、年間運営費、1 人当たり公費負担、自主財源比率、将来修繕費等</p> <p>(3) リスク耐性 KPI</p> <p>需要下振れ時の影響額、最悪ケースの赤字規模、外部要因による影響、指定管理者撤退時の対応コスト等</p> <p>(4) 代替・出口設計 KPI</p> <p>用途転用可能性、規模縮小時の固定費、見直し判断年数、契約見直し条項等</p> <p>2. KPI 運用に関する意見</p> <p>計画段階 KPI は、以下の運用ルールと一体で提示することにより、計画の妥当性を事前に検証し、後戻りできない判断を避けることが可能となる。</p> <p>①KPI 前提条件の明示</p> <p>②数値根拠の提示</p> <p>③楽観・標準・悲観の複数ケース設定</p> <p>④悲観ケース時の具体的対応策</p> <p>⑤修正・保留・中止判断の条件</p> <p>明文化</p>	<p>が整備する部分における総事業費は約 1 5 0 億円であり、光熱水費等の年間維持管理費は約 7, 4 0 0 万円、将来修繕費は 3 0 年間で約 2 6 億円を想定しております。整備に要する財源は、補助金約 4 5 億円、起債約 9 5 億円、一般財源約 1 0 億円を想定しております。</p> <p>また、供用開始後もプロ野球運営法人から応分の負担を求めることで、財政に過度な負担のないように想定しております。</p> <p>今後必要な、リスク対策については引き続き検討してまいります。</p>
3	<p>公述意見において指摘された主要論点のうち、計画判断の前提となる数値的根拠や判断基準については、十分に示されているとは言</p>	<p>君津市が整備する部分における総事業費は、約 1 5 0 億円です。この総事業費は、現在の社会情勢の中で想定しうる物価・人件費上昇や金利上昇分を見越したシミュレーションにより事業費算出を行</p>

	意見書の要旨	市の考え方
4	<p>い難いと考えます。</p> <p>特に、総事業費が 150 億円を超える可能性が示唆されている中で、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総事業費の上限 ・事業縮小または中止を判断する具体的基準 ・経済効果の下限見込み ・物価・人件費上昇時の感度分析 <p>といった点が明示されていないことは、市民に対する説明責任の観点から、看過できない課題です。また、既存の地域資源活用や代替案との比較、浸水想定区域における立地選定の合理性についても、定性的説明にとどまらず、比較可能な形での情報提示が求められます。</p> <p>現在、当該計画の縦覧では平面計画図のみが提示されており、豪雨時の外水・内水氾濫リスクや堤防の健全性・越水余裕等を判断するための断面情報・水位条件・施設能力が確認できません。</p> <p>小糸川の越水・破堤リスクを定量的に評価し、住民・関係者が適切に理解・意見形成できるよう、</p>	<p>っており、市の財政としても、君津市の行財政運営が可能なものとなっています。</p> <p>経済効果は、球団への提案時では整備段階で約 300 億円、施設の運用開始後は年間約 19 億円の効果を見込まれるほか、市民の健康意識の向上等に伴う健康寿命の延伸も期待しております。</p> <p>また、既存の地域資源活用については、貞元総合公園（ボールパーク）を核とする観光拠点とすることにより、君津駅周辺から本公園までのウォーカブル化³を併せて進めていき、沿道事業者への経済効果を波及させていくことを目標として、プロジェクトチームにおいても、現在機運醸成に関する取り組みを進めてまいります。</p> <p>貞元総合公園整備箇所が浸水想定区域における立地選定の合理性については、貞元総合公園を防災公園（広域避難地）として整備することにより、大震火災等の災害が発生した場合において、主に広域的な避難地としての役割を担い、併せて想定最大規模の浸水災害が発生した場合でも、命を守れる場所を新たに創設することにより、貞元総合公園周辺や市街化区域内の住民に対する安全性の向上を図ることができることから、本整備箇所に防災公園（広域避難地）を新設することにメリットがあると考えます。また、これまでは小糸川を渡らないと一次避難地に行けなかった中富・釜神・下湯江地区の一次避難地としても、活用することができ、より安全性の向上を図ることができます。</p> <p>貞元総合公園の整備予定地周辺は、昭和 45 年 7 月に発生した小糸川の氾濫で甚大な被害を受けており、水害対策は地域の切実な願いであると認識しております。</p> <p>本市から県に要望を行い洪水対策に有効な小糸川の浚渫工事が、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間で実施されることとなりました。引き続き連携を強化しながら進めてまいります。</p> <p>加えて、現在整備予定地周辺の浸水シミュレーシ</p>

³ ウォーカブル化：まちを徒歩で安全・快適に移動できるように整備すること

	意見書の要旨	市の考え方
	<p>以下の技術資料の追加提示を要請します。</p> <p>1. 縦覧資料の充実 河川・堤防の基礎データ、排水施設能の力・運用条件、浸水シミュレーション、地域別の詳細資料（貞元総合公園・君津駅周辺等）</p> <p>2. 住民向け説明会の開催（専門家同席） 堤防の高さと水位の関係、外水／内水の違い、避難する水位と避難動線</p> <p>3. 質疑応答の記録と公開</p> <p>4. 意見受付期間の延長（資料追加後、最低2週間程度）</p> <p>5. 計算条件の明示</p> <p>6. 貞元総合公園の断面図・地盤高・雨水処理計画の提示</p> <p>7. 樋門・ポンプの停電・故障時の対策</p> <p>8. 高潮と豪雨が重なった場合の浸水リスクの提示</p> <p>9. 橋梁・蛇行部（例：富久橋付近）の局所的なリスクと対策 等</p>	<p>ョンを実施しており、その結果を公園の設計・施工に的確に反映し、リスクを低減できるハード面・ソフト面での対策を検討してまいります。</p>
5	<p>1. 財政健全性の観点 市民生活に関わる補助制度の見直しが行われる一方で、ボールパークのような大型ハード整備に多額の市費が投入されるのであれば、以下の情報の事前公開が不可欠です。</p> <p>①初期投資額（市負担分）の明示</p> <p>②維持管理費・更新費（ライフサイクルコスト）の試算</p> <p>③収支予測の前提条件（入場者数、スポンサー収入等）の合理性</p>	<p>応募時の試算として、君津市が整備する部分における総事業費は約150億円、光熱水費等の年間維持管理費は約7,400万円、将来修繕費は30年間で約26億円を想定しております。整備の総事業費、年間維持管理費、将来修繕費は、現在の社会情勢の中で想定しうる物価・人件費上昇や金利上昇を見越したシミュレーションにより算出を行っており、君津市の行財政運営が可能なものとなっております。貞元総合公園の整備費用、年間維持管理費、将来修繕費については、国の補助金・交付金や、寄附金・ネーミングライツ⁴等の民間資金を含めた多様な財源確保に努めるとともに、プロ野球運営法人か</p>

⁴ ネーミングライツ：企業等が施設・建物などの名前を命名する権利を取得すること

意見書の要旨	市の考え方
<p>④市の財政に与える影響（最悪シナリオを含む）</p> <p>2. 維持費（ランニングコスト）負担の重大性について 大規模スポーツ施設では、以下の支出が継続的に必要とされます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芝生・グラウンド保守費 ・照明・電気設備維持管理費 ・光熱費（照明・空調・給排水） ・清掃・警備・委託費 ・老朽化対策としての更新費 <p>これらの経費は集客が落ちた場合でも必ず発生する固定費であり、もし計画どおりの集客が得られなかった場合、結果として市財政を恒常的に圧迫し、最終的には市民負担となる可能性があります。</p> <p>現在、自治会補助金や健康診断補助など、市民生活に直結するサービスが削減されており、以下の説明が必要です。</p> <p>①維持費（単年＋長期）の明確な試算</p> <p>②30年間の総費用と便益を示すLCC（ライフサイクルコスト）分析</p> <p>③想定収入が得られなかった場合の対応方針</p> <p>3. 公平性の観点 ボールパークの便益は現状、一部の企業、一部の野球ファン、特定の業界に限定される可能性がありますと指摘されています。一方、財</p>	<p>らも応分の負担を求めることで、財政に過度な負担のないように取り組んでまいります。</p> <p>応募時の試算として、光熱水費等の維持管理費は年間約7,400万円、将来修繕費は30年間で約26億円を想定しており、寄附金・ネーミングライツ等の民間資金を含めた多様な財源確保に努めるとともに、プロ野球運営法人からも応分の負担をを求めることで、財政に過度な負担のないように取り組んでまいります。</p> <p>貞元総合公園は、試合観戦のみならず、地域に対して開かれた公園として整備してまいります。</p> <p>公園整備により、新たな商業圏が期待されることやシビックプライド⁵の醸成に大きく寄与するものと考えており、試合がない日においても様々なイベ</p>

⁵ シビックプライド：自分の住む街や地域に対して、住民が誇りや愛着を持つ気持ちのこと

	意見書の要旨	市の考え方
6	<p>政負担や事業失敗時のリスクは全市民が負担する構造です。事業の公平性をどのように担保するのか、行政見解の提示が必要です。</p> <p>4. 行政の透明性と説明責任 大規模公共事業には、行政への信頼を左右するほどの影響があり、次の情報公開と仕組みが必要です。</p> <p>①基本計画・費用試算・収支予測の全面公開 ②まちづくり基本構想との整合性に関する行政内検討資料の公開 ③赤字・集客不足・スポンサー撤退などリスクシナリオの開示 ④市民参加型の公開討論会・説明会の開催 ⑤第三者（学識経験者）による中立的評価</p> <p>君津市（事業者）に求める説明と資料の開示（要求事項）</p> <p>A. 法令適合の総括表と手続計画 ・都市計画法 29 条適用除外の根拠（都市公園の公園施設該当性）と範囲の明示。 ・建基法 39 条・土砂法・水防法・河川法ほか必要な許可・協議・届出の一覧（所管、時期、根拠条文・図面）の提示</p> <p>B. ハザード重ね合わせと想定外力の明示 ・洪水（外水）・内水・高潮・土砂・家屋倒壊等氾濫想定（流速・到</p>	<p>ントを実施し、年間の賑わいを創出することで、新たな人の流れを生むことによる地域発展を目指し、本市全体の地域活性化を図ります。</p> <p>経済効果は、球団への提案時では整備段階で約 300 億円、施設の運用開始後は年間約 19 億円の効果を見込まれるほか、市民の健康意識の向上等に伴う健康寿命の延伸に寄与するものであると考えております。</p> <p>現在策定中の整備基本計画において、整備する施設ごとの機能や公園全体の配置計画、概算事業費を算定しているため、策定後に当該情報を公表してまいります。</p> <p>貞元総合公園の整備費用については、国の補助金・交付金や、寄附金・ネーミングライツ等の民間資金を含めた多様な財源確保に努めるとともに、プロ野球運営法人からも応分の負担を求めることで、財政に過度な負担のないように取り組んでまいります。今後も事業進捗に合わせて、適時適切に住民説明会を開催するなど、丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>都市公園は、都市計画法第 29 条第 1 項第 3 号の「公益施設」に該当し、「公益施設」は都市計画法施行令第 21 条第 1 項第 3 号の「都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物」に該当することから、開発行為の適用除外となります。また、その他関係法令に関する手続きについては、事業進捗に合わせて適時適切に進めてまいります。</p> <p>貞元総合公園の整備予定地周辺の浸水対策に関しては、本市から県に要望を行い、洪水対策に有効な小糸川の浚渫工事が、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間で実施されることとなりました。引き続き連携を強化しながら進めてまいります。</p> <p>加えて、現在整備予定地周辺の浸水シミュレーションを実施しており、その結果を公園の設計・施工</p>

意見書の要旨	市の考え方
<p>達時間・継続時間)の最新図面重ね合わせと、想定最大規模降雨・高潮などの前提を文書化。</p> <p>C. 堤防・排水・内水対策の設計条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・断面図・堤防高・越水余裕高、敷地 GL 設定、排水（ポンプ能力・無停電時運転）、滞水対策（貯留・溢水経路）を数値で提示。 <p>D. 建築・設備の安全設計</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重要設備（受変電・非常用発電・制御室）高所化、開口部止水、逆流防止、躯体・外構の耐侵食・耐浮力等。レッド該当時の構造規制（RC 壁等）適合性を図面・計算で提示。 <p>E. 運用面（避難確保計画・運営マニュアル）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開催中の気象・水位・土砂警戒情報に連動した開催中止・段階避難・全員退避のしきい値、誘導體制、要配慮者対応・多言語、訓練計画。水防法の避難確保・周知の手引との整合を明示。 <p>F. 関係機関連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川管理者・消防・警察・交通事業者との協議記録・協定書、連携指揮系統・通信系の整備状況を提示。 <p>G. 国土強靱化・市地域計画との整合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の国土強靱化地域計画における最悪事態シナリオ・KPI と計画の整合を明記。 <p>2. 具体的な懸念点（例示）</p> <p>①「適用除外＝安全性は大丈夫」という説明の不正確さ</p> <p>都市計画法の適用除外は他法令</p>	<p>に的確に反映し、リスクを低減できるハード面・ソフト面での対策を検討してまいります。</p> <p>貞元総合公園を防災公園（広域避難地）として整備することにより、大震火災等の災害が発生した場合において、主に広域的な避難地としての役割を担い、併せて想定最大規模の浸水災害が発生した場合でも、命を守れる場所を新たに創設することにより、貞元総合公園周辺や市街化区域内の住民に対する安全性の向上を図ってまいります。また重要設備については、浸水しない場所に設置する等、広域避難地として機能するように取り組んでまいります。</p> <p>また、「君津市国土強靱化地域計画」「君津市地域防災計画」等の関連計画と整合を図り、関係機関と連携して、緊急事態に備えてまいります。</p> <p>貞元総合公園の整備は、都市計画法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第21条の「公益施設」に該当するため開発行為の適用除外となりますが、整備に当たり、想定されるリスクへの対応は必</p>

意見書の要旨	市の考え方
<p>を免除しない。原則禁止の運用もあるため、「適用除外だから OK」は誤解を招き、市民のリスク認知と避難行動を阻害する。</p> <p>②イエローゾーンの“制限なし”の扱い</p> <p>土砂法上の直接制限はなくとも、がけ条例・設計配慮・避難体制は不可欠。集客時の群集安全を伴うため、一層の慎重性が必要。</p> <p>③内水氾濫の軽視</p> <p>近年の豪雨では内水が頻発。排水能力・ポンプ計画・無停電対策が、避難の成否と資機材の維持を左右する。</p> <p>3. 要望・求める対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記 A～G の資料を審議会の前までに公開し、市民説明会を開催すること。 ・縦覧図書を災害安全の観点から補充し、専門家の第三者レビュー結果を併せて公表すること。 ・計画の実施設計・施工・運用の各段階で、避難訓練・連携訓練を年次実施し、結果と改善計画を公開すること。 	<p>要であると考えております。</p> <p>貞元総合公園の整備予定地周辺は、「君津市地域防災計画」において「排水の困難な地区」であるため、小糸川の河川管理者と連携しながら、緊急事態に備えてまいります。</p> <p>なお、貞元総合公園の整備予定地周辺の浸水対策に関しては、本市から県に要望を行い洪水対策に有効な小糸川の浚渫工事が、令和7年度から令和11年度までの5年間で実施されることとなりました。引き続き連携を強化しながら進めてまいります。</p> <p>加えて、現在整備予定地周辺の浸水シミュレーションを実施しており、その結果を公園の設計・施工に的確に反映し、リスクを低減できるハード面・ソフト面での対策を検討してまいります。</p> <p>今後も事業進捗に合わせて、適時適切に住民説明会を開催するなど、丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>※今回の都市計画公園の決定手続きは、「公園の種類・位置・区域・規模」について決定するものであり、都市の将来像、空間的な位置や区域等の妥当性を審議していただくものになります。</p>