

第 37 回

佐倉市都市計画審議会

1. 日 時 令和4年11月1日（火）午後2時

2. 場 所 佐倉市役所 議会棟 全員協議会室

第37回 佐倉市都市計画審議会 次第

1. 開 会

2. 会長挨拶

3. 議事録署名人指名

4. 議 事

議案第1号 佐倉都市計画公園の変更について

5. その他

6. 閉 会

佐倉市都市計画審議会委員〔～R6.3.2〕

条例第 2条1 項該当	定 数	所属機関 (役職)	ふりがな 氏名
学 識 経 験 者	5 人	元)千葉県職員(都市計画課長) 現)株式会社フジタ(技術顧問)	わかさ まきのぶ 若狭 正伸
		佐倉商工会議所 (会頭)	つかだ まさじ 塚田 雅二
		元)東京情報大学(教授) 現)東京情報大学(客員教授)	はら けいたろう 原 慶太郎
		社団法人千葉県建築設計事務所協会 (印旛支部佐倉地区代表)	すずき たかし 鈴木 尚
		千葉大学大学院 (准教授)	まつうら けんじろう 松浦 健治郎
市 議 会 議 員	5 人	佐倉市議会議員	まつしま こずえ 松島 梢
		佐倉市議会議員	うだ みおこ 宇田 実生子
		佐倉市議会議員	さいとう ひろゆき 齋藤 寛之
		佐倉市議会議員	なべた たつこ 鍋田 達子
		佐倉市議会議員	さいとう あけみ 齋藤 明美
関 係 行 政 機 関 の 職 員	2 人	佐倉警察署 (署長)	うえたけ まさと 植竹 昌人
		印旛土木事務所 (所長)	みやした なおや 宮下 直也
市 民	2 人	市民	いぬづか ひろし 犬塚 博
		市民	くさば たかし 草場 孝志

令和4年11月1日

議案第一号

佐倉都市計画公園の変更について

佐計第 5.5.2 号
令和 4年 10月13日

佐倉市都市計画審議会 様

佐倉市長 西田 三十五



佐倉都市計画公園の変更について

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 項の規定により付議します。

佐倉都市計画公園の変更（佐倉市決定）

都市計画公園中 7・3・1号佐倉ふるさと広場を次のように変更する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
特殊公園	7・5・1	さくらふるさとひろば 佐倉ふるさと 広場	佐倉市臼井田字遠部及び角来字飯野向 の各一部の区域	約10.2ha	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

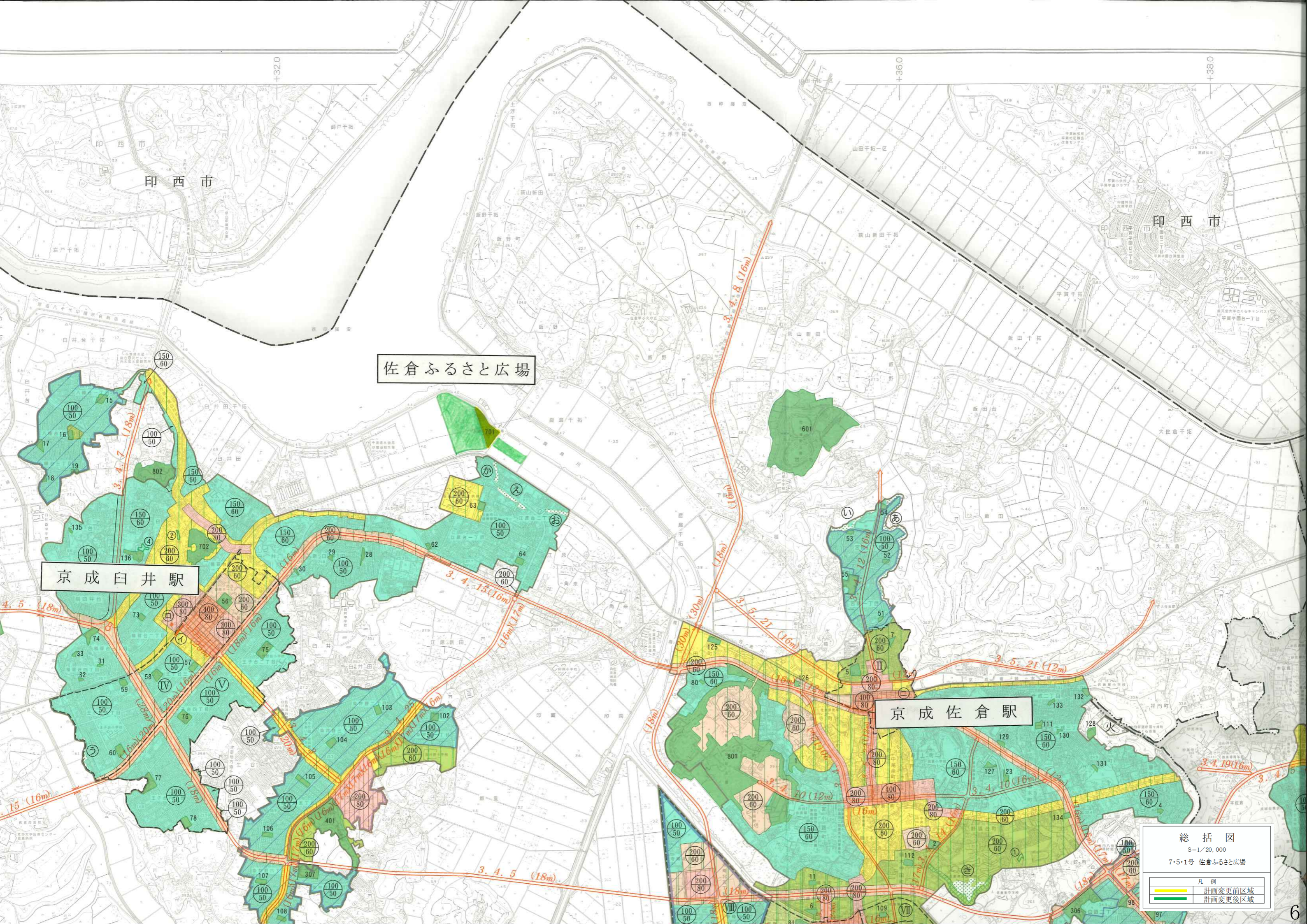
佐倉ふるさと広場は、市民の憩いの場として多くの方に利用され、親しまれている公園である。

現在、第5次佐倉市総合計画に基づき、市民の憩いの場である公園の充実・活用を推進するとともに、「佐倉市観光グランドデザイン 観光Wコア構想」において、印旛沼周辺を核の一つとして位置付け、本公園の観光拠点化を進めている。

市民の憩いの場として更なる充実を図るとともに、観光拠点として市外から訪れる観光客にも魅力ある公園を整備するために変更するものである。

新旧対照表

種別	変更後				変更前				備考
	名称		位置	面積	名称		位置	面積	
	番号	公園名			番号	公園名			
特殊公園	7・5・1	佐倉ふるさと広場	佐倉市臼井田字遠部及び角来字鍛野向の各一部の区域	約10.2ha	7・3・1	佐倉ふるさと広場	佐倉市臼井田字遠部の各一部の区域	約1.4ha	区域、面積及び名称の変更



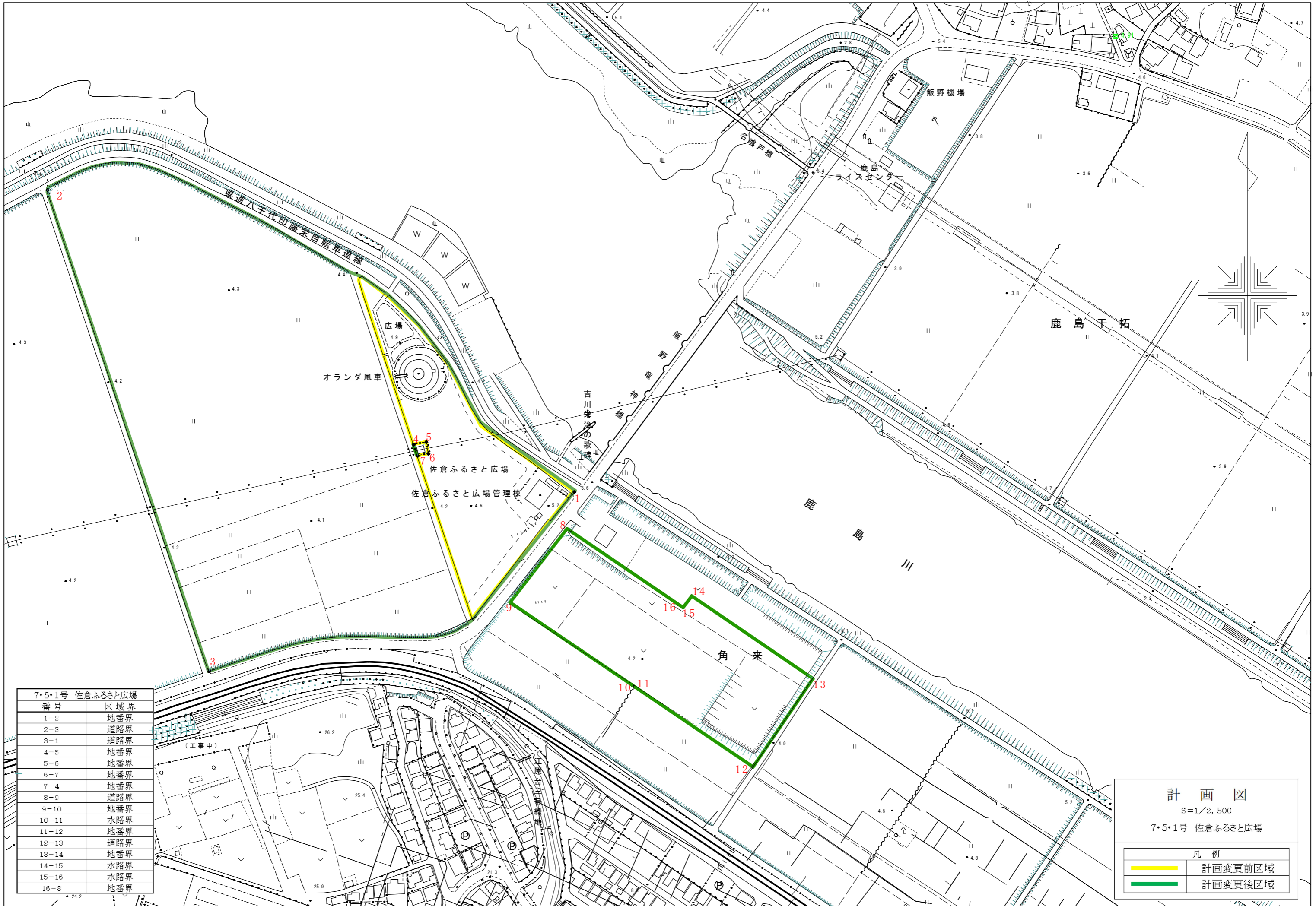
佐倉ふるさと広場

京成白井駅

京成佐倉駅

総括図
 S=1/20,000
 7・5・1号 佐倉ふるさと広場

凡例	
計画変更前区域	(Yellow/Green outline)
計画変更後区域	(Green outline)



7・5・1号 佐倉ふるさと広場

番号	区域界
1-2	地番界
2-3	道路界
3-1	道路界
4-5	地番界
5-6	地番界
6-7	地番界
7-4	地番界
8-9	道路界
9-10	地番界
10-11	水路界
11-12	地番界
12-13	道路界
13-14	地番界
14-15	水路界
15-16	水路界
16-8	地番界

計画図
S=1/2,500
7・5・1号 佐倉ふるさと広場

凡例	
	計画変更前区域
	計画変更後区域

都市計画の策定経緯の概要書

佐倉都市計画公園の変更

事 項	時 期	備 考
都市計画素案の縦覧及び公述申出受付	令和4年 8月16日から 令和4年 8月30日まで	縦覧者4名 公述申出1名
市都市計画公聴会	令和4年 9月10日	公述1名
都市計画案の公告・縦覧	令和4年 9月16日から 令和4年 9月30日まで	縦覧者1名 意見書4名
市都市計画審議会	令和4年 11月 1日	予定
千葉県知事への協議の申出	令和4年 11月上旬	予定
千葉県知事の協議回答	令和4年 12月中旬	予定
決定告示	令和4年 12月中旬	予定

案の縦覧結果の報告

佐倉都市計画公園（7・3・1号 佐倉ふるさと広場）の変更

事 項	内 容
縦 覧 期 間	令和4年9月16日から令和4年9月30日まで （土日、祝祭日を除く） 午前8時30分から午後5時15分まで
縦 覧 場 所	佐倉市 都市部 公園緑地課
縦 覧 者	1名
意 見 書	4名

佐倉都市計画公園の変更に対する意見書の要旨及び対応方針

申出者	番号	意見内容	市の対応方針
A氏	1-1	佐倉ふるさと広場に人々が訪れる理由は、広々とした空間と緑、四季折々の自然を鑑賞し、心の癒しを体感できるからであり、そういつた宝を次の世代に残していくべきと考えることから意見を提出する。	印旛沼周辺の自然環境・景観は、本市の特徴・強みであり、それらを活かした造成・建築に務める。
	1-2	印旛沼の四季折々の風景の俯瞰的観賞を邪魔するような建築構造物は創らない。	
	1-3	現在の自然環境を変えるような造成・設備構造物を建設しない。	
	1-4	高層コンクリート建造物や遊具、音響施設など、自然風景と野鳥飛来にそぐわない建造物を建設しない。	
	1-5	公園の管理運営権は佐倉市が所有すること。公園入場料は無料とすること。	本事業では官民連携手法の導入を検討しているが、利益追求を目的としているのではなく、財政負担を軽減しつつ公園の魅力等を最大化することを目的としている。入場料は想定していない。駐車料金については現在検討中だが、いただいた意見も参考にしつつ、更なる検討を進める。
	1-6	公園運営を、短期的な利潤追求優先を最重要項目としても、人口減少を迎え長期運営は難しい。旧「統一教会」関連団体との委託または共同事業は行わない。	
	1-7	花火大会やチューリップ祭などのイベント期間中は有料駐車料金制で良いが、平日の駐車料金は無料とする。	
	1-8	新型コロナウイルスが終息しない中で、集客は事業計画案の通り進むことは考えられない。現在の社会状況を考慮し、そもそも拡張整備は延期した方が良い。	供用開始は用地取得、公園整備工事の完了後を予定しており、アフターコロナを見据えた事業となっている。
B氏	2-1	市民は大規模な公園計画を望んでいるのか。計画通りの集客やにぎわい、消費喚起につながるか疑問。計画をもっと周知し、市民の意見を聞くことが必要ではないか。	佐倉ふるさと広場の拡張整備については、市民の皆様のご意見を反映させていく必要があると考えている。今後、意見聴取の方法などについて検討していく。
	2-2	用地買収のために不動産鑑定士に支払う額は妥当なのか。農地価格を基準として算定できないのか。	不動産鑑定は、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示するものであり、不動産の売買にあたっては適正な買取価格を決定するために必要不可欠であると考えている。
	2-3	恵まれた自然を生かした市民が気軽に訪れほつどできる場所であつてほしい。	公園施設の整備にあつては、印旛沼周辺の環境や景観に配慮した市民の癒しの場となるよう努めていく。
	2-4	大型公共事業より通学路や生活道路の整備が先だと考える。	佐倉ふるさと広場の拡張整備について、市民の皆様にご理解いただけるよう努める。
	2-5	他県の観光客が観光に行きたいと思えるような「歴史と文化の街」になっていない。公園を拡張しても消費喚起にはつながらない。	佐倉ふるさと広場は、市民から親しまれている憩いの場であり、また、佐倉の観光拠点として、市内外から多くの方々にご利用されている施設であることから、これらの貴重な観光資源を活かし、更なるまちの賑わいや消費喚起に寄与できるよう令和2年4月に公表した「佐倉市観光グランドデザイン・観光Wコア構想」に基づき、拡張整備事業を進めている。
C氏	3-1	佐倉ふるさと広場に隣接する整備された圃場を公園にするのは、食料自給の観点から勿体無い。印旛沼サンセットヒルズや佐倉草ぶえの丘と連携して観光価値を高めるとともに、駐車場の整備や印旛沼の水辺まで拡張整備するだけにしてはどうか。	拡張する区域は、例年開催しているチューリップフェスタの敷地であり、チューリップ以外に1年を通して草花の姿を楽しめることを整備コンセプトとしている。 なお、「佐倉市観光グランドデザイン・観光Wコア構想」において、ふるさと広場を印旛沼周辺の観光拠点とし、印旛沼周辺施設のネットワーク化に取組むこととしている。
	3-2	土地取得費用を含めて費用対効果の判定が必要である。	用地費については、今後実施する不動産鑑定により確定する予定。駐車料金については現在検討中だが、いただいた意見も参考にしつつ、更なる検討を進める。
	3-3	収支予測の利益の大半を駐車場収入が占めているのは問題ではないか。駐車場は有料とせず、料金分を売店などで使ってもらう様に考えるべき。	
D氏	4-1	公述に対する市の回答は具体性に欠け、市民の疑問に答えていないため、事業を見合わせ、市民との対話を深めるべきである。	佐倉ふるさと広場の拡張整備については、市民の皆様のご意見を反映させていく必要があると考えている。今後、意見聴取の方法などについて検討していく。

(1) 佐倉ふるさと広場の現況

- ・年間来場者数は平成26年をピークに減少傾向
- ・月別来場者数は花が開花する4・7・10月に多く、その他閑散期は月20,000人以下が大半

■ 位置図



(2) 整備コンセプト

市の課題

長時間滞在できる場が必要	通年訪れたい場が必要	市民・子どもの集う場が必要
都市と農村の共生	市内産業振興	シティセールス

4つの整備コンセプト

<p>フラワーツーリズム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①チュールリップ等の既存観光資源の充実 ②花や植物の活用強化 ③持続可能な管理と環境に優しい施設 	<p>グリーンツーリズム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①初級者から上級者まで親しめる観光農園 ②地産地消や農風景を楽しめる施設 ③農のライフスタイルを体感する機能 	<p>サイクルツーリズム</p> <ul style="list-style-type: none"> ①サイクリスト向けの機能強化 ②城下町地区と繋がるルートや幕張～銚子の広域ルートの充実 	<p>市民の憩い・活躍の場</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市民主体のガーデニングや農業体験 ②施設管理・運営、サービスへの市民参加 ③地元主体で地域にお金が落ちる仕組みづくり
--	--	--	--

(3) 整備基本計画

➤ 導入機能

花や農業、環境をテーマにした「見る」「体験する」「食べる」機能

サイクリスト向けの「休む」機能

➤ 施設規模

既存都市公園エリア内に必要な施設面積
1,309㎡

広場を活用した集客機能・子どもの遊び場

※民間事業者の創意工夫により想定する付加価値機能



➤ 配置計画・施設計画



➤ 概算事業費

建物	約5億円
拡張エリア(ガーデン)	約5億円
拡張エリア(駐車場)	約1.5億円

➤ 収支予測

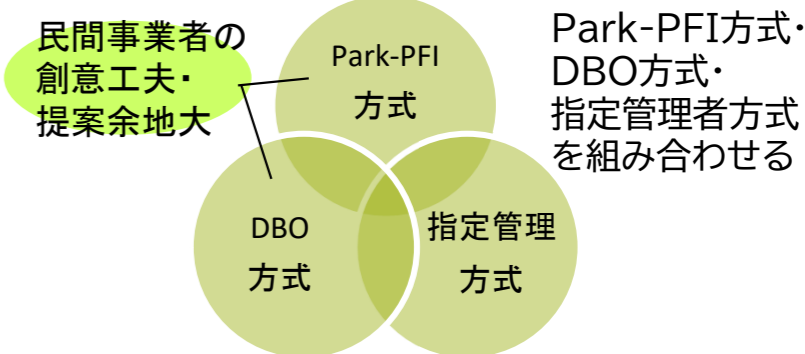
年間利用者数	約47万人
年間売上	約4.4億円

※案につき今後変更の可能性あり

(4) 官民連携導入可能性調査

➤ 民間活力を活用した場合の財政負担の軽減

財政負担	(A) 従来方式	652,235千円	民間事業者へのヒアリング結果(要旨)
	(B) Park-PFI方式	569,967千円	
	(C) 削減額(A-B)	82,268千円	・ポテンシャルあり ・収益性に課題 ・水辺の活用や周辺施設との連携が必要 ・既存・拡張両エリアは一体で整備が良い ・市の整備指針や情報の提示が必要 等
	削減率(C/A × 100)	12.6%	



Park-PFI方式: 飲食店等の収益施設の設置と園路等の公園施設の整備・改修等を一体的に行う民間事業者を公募する方式

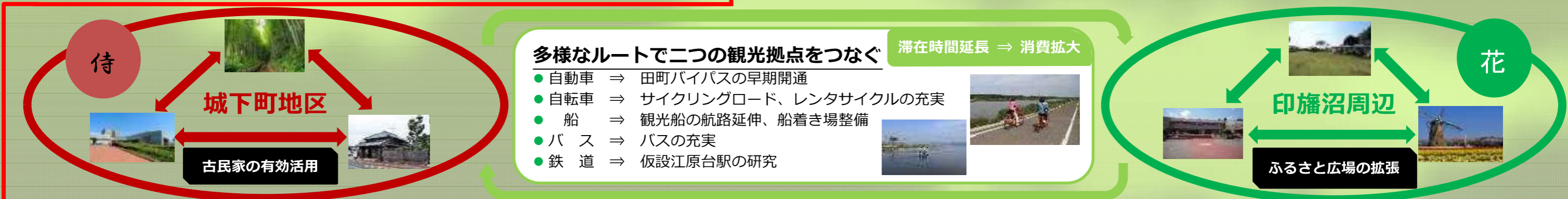
DBO方式: 公共で費用を負担し、施設的设计・施工・運営を一体的に委託する方式

佐倉市観光グランドデザイン「観光Wコア構想」 - 基本的な方向性 -

(基本理念) 歴史の趣き、自然の恵み 『となりの観光地・佐倉』 ～気軽に、繰り返し、楽しめるまち～

城下町地区

印旛沼周辺



多様なルートで二つの観光拠点をつなぐ

滞在時間延長 ⇒ 消費拡大

- 自動車 ⇒ 田町バイパスの早期開通
- 自転車 ⇒ サイクリングロード、レンタサイクルの充実
- 船 ⇒ 観光船の航路延伸、船着き場整備
- バス ⇒ バスの充実
- 鉄道 ⇒ 仮設江原台駅の研究

1. 観光を取り巻く現況

① 低い地域経済循環率

- 市民の所得が市外に流出

佐倉市	70.5%
千葉県	84.1%

⇒市民の観光消費促進も必要

② 恵まれた立地条件

- 成熟したマーケット(八千代・印西・千葉・四街道等の近隣市町) …人口約 164 万人
 - 都心からの良好なアクセス …自動車・電車で約 60 分
 - 成田空港に近接 …自動車・電車で約 20 分
- ⇒ターゲットの絞り込みが必要

③ ニューツーリズムの進展

- サイクリストの増加 …スポーツ自転車販売台数 10 年間で倍増
 - ヘルスツーリズムに対する関心度 …約 58%が興味あり
- ⇒新たな観光志向の取込が必要

④ 低い市外からの認知度

- 都内でのアンケートにおける認知度…34% (東京スカイツリー及び KITTE) ※65%が佐倉市に「行ったことがない」もしくは「知らない」と回答。
- ⇒認知度の向上が必要

⑤ 繁閑の差が激しい観光施設

- 佐倉ふるさと広場 …4月、7月、10月に年間の50%以上が来場
 - 佐倉草ぶえの丘 …5月、10月に年間の約40%が来場
- ⇒閑散期における集客が必要

⑥ 関係機関との連携不足

- 観光協会、商工会議所、交通事業者、宿泊事業者等との連携不足
 - 観光客の視点の不足 …意見交換会において多数の意見
- ⇒関係機関との連携強化が必要

2. 基本方針及び主な施策

※実施の可否については今後要検討

基本方針① 観光消費を喚起する取組推進

観光Wコア構想

- 二つの核となる観光拠点整備 ⇒消費につながるインフラ整備
 - 古民家の有効活用(飲食・宿泊等)
 - ふるさと広場の拡張(飲食等)
- 滞在時間を延ばし、消費を拡大する取組の促進
 - 二つの核をつなぐインフラ整備(アクセス道路・船着き場等)
 - 消費や投資を促進する景観整備(空き店舗対策との連携)
 - コト消費=体験ツアーの開発(侍、農業、スポーツ等)
 - 複合施設を核とした回遊性向上等

基本方針② 明確な【ターゲット】戦略

『3つのとなり』
 まちのとなり…市民、近隣市町
 都心のとなり…都内
 成田空港のとなり…インバウンド

- 市内西部地区や八千代、印西、千葉等の近隣市へのアプローチ
 - 市内へのバスツアーの誘致
- 都内に向けた集中的アプローチ
 - 企業研修やサークル・ゼミ合宿誘致の為の営業強化
 - 23区内におけるPRイベントへの参加
- 成田空港を活用したアプローチ
 - 市内・成田市・千葉市等の交通・宿泊事業者と連携した商品開発

基本方針③ 観光客来訪のシステム化

誘客、リピートのシステム化
 ニューツーリズムの促進

- 誘客、リピートのシステム化
 - 企業研修やサークル・ゼミ合宿等の誘致[再掲]
- 日本遺産、印旛沼などを活かしたニューツーリズムの促進
 - サイクル(印旛沼)、グリーン(農業)、聖地巡礼(弱虫ペダル等)、スポーツ(岩名運動公園)、フラワー(ふるさと広場・草ぶえの丘)等
 - 大型イベントの誘致(ツール・ド・チバ等)

基本方針④ 戦略的な情報発信と営業強化

年間計画の策定…キャンペーン期間
 ICTの活用…SNS、HP
 ターゲットへの営業強化

- 年間計画の策定
 - 県・観光協会・商工会議所等と連携したキャンペーン期間の設定
 - 繁閑の差を意識したキャンペーン期間の設定
- ICTを活用した情報発信
 - SNS等の活用、HPの充実(多言語機能・デザイン等)等
- ターゲットへの営業強化
 - 直接訪問、DM、商談会等

基本方針⑤ 関係機関等との連携強化

交通・宿泊事業者との連携
 市民・その他関係機関との連携

- 交通・宿泊事業者等との連携
 - 市内・成田市・千葉市等の交通・宿泊事業者と連携した商品開発[再掲]
- 市民参画の促進
 - 市民参画型観光事業の促進(イベントボランティア・施設環境整備等)
- その他関係機関や民間事業者との連携強化
 - 国、県、周辺自治体、国立歴史民俗博物館、千葉コンベンションセンター、市内観光事業者、工業団地等

