

# 佐倉市都市計画公聴会

## 議事録

1. 日 時 令和4年9月10日（土）  
午前10時00分～午前10時25分
2. 場 所 ミレニアムセンター佐倉 2階 ホール
3. 会議次第
  1. はじめに
  2. 開 会
  3. 公述
  4. 閉 会
  5. おわりに

出席事務局員：

(市) 公園緑地課：課長鴨志田聡、高田智之、包國雄太、向後貴大、遠藤祐斗  
都市計画課：課長菅澤雄一郎、知久貴洋、古川ゆり  
佐倉の魅力推進課：課長鈴木研悟、坂健郎

【司会者】

大変長らくお待たせいたしました。公述人の皆様及び傍聴人の皆様方には、お忙しい中、公聴会に参加頂き、感謝申し上げます。私は、本日の進行役を努めさせていただきます佐倉市都市部公園緑地課の高田です。どうぞよろしく願いいたします。

はじめに、連絡事項でございます。本日の記録といたしまして、会場後方より、会場全体写真を撮らせていただきますのでご了承ください。

次に、公聴会の経緯について、簡単にご説明申し上げます。佐倉都市計画に関する「公園」の都市計画の案の作成にあたりまして、都市計画法第16条第1項及び佐倉市都市計画公聴会規則に基づいて、住民の皆様のご意見を都市計画に反映させるため、公聴会を開催するものでございます。

今回の都市計画にかかる素案につきましては、去る8月16日から30日まで、2週間の縦覧に供しましたところ、1名の方から公述の申し出がございました。本日は、その1名の方に公述していただくものでございます。

次に、今後の都市計画決定の手続きについてご説明いたします。本日の公聴会が済みますと、市では公述を申し出された方々からのご意見を参考にさせていただきながら、都市計画の案を作成いたします。また、公述された意見の要旨と、その意見に対する市の考え方を市のホームページに掲載いたします。その後、この案について2週間の縦覧をし、その間に市役所宛に意見書を提出することができます。

その後、佐倉市都市計画審議会でご審議いただき、県の同意を経て都市計画として決定することになります。

続きまして、本日、公述意見をお伺いする職員をご紹介します。  
都市部公園緑地課長の鴨志田でございます。

(会釈)

産業振興部佐倉の魅力推進課長の鈴木でございます。

(会釈)

なお、本日の議長でございますが、佐倉市都市計画公聴会規則の規定により、都市部都市計画課長の菅澤が議長に指名されておりますので、これ以降の進行は、議長にお願

いたします。

【議長】

佐倉市都市部都市計画課長の菅澤です。よろしくお願いいたします。これより、佐倉都市計画「公園」に关します公聴会を開催いたします。

はじめに、公述人の方に申し上げます。都市計画公聴会は、公述人の方のご意見をお聞きする場として設けたものでございます。従いまして、この場では、頂戴したご意見に対する市の見解を述べたり、質疑を行うといったことはいたしません。後日、本日の公聴会の議事録、ご意見の要旨とこれに対する市の見解を文書にまとめ公表いたしますので、あらかじめご了承ください。

また、公述の時間は10分以内とさせていただきますので、時間をお守りになっていただきますよう、よろしくお願いいたします。

なお、公述は、佐倉市都市計画公聴会規則の規定にのっとり、今回の都市計画の案に関する範囲内でご発言をお願いいたします。

次に、傍聴人の方に申し上げます。本日は、公述人ご本人から都市計画に関する意見を述べていただくものでございます。受付にて配布いたしました傍聴要領を遵守いただきまして、円滑な会の運営にご協力をお願いいたします。

それでは、公述を始めていただきます。

1番 ■■■■■さん お願いいたします。

【公述人】

おはようございます。公述人の■■■■■でございます。よろしくお願いいたします。

本日の公聴会が公述人一人ということで、もっと多くの市民の方に公述人になっていただきたかったと思っています。私は市民の一人として本計画に対して意見の陳述をさせていただきます。

佐倉ふるさと広場拡張整備計画を本計画と申し上げます。本計画は当初からの市民参加が無く、PFI導入の目的と成果についてきわめて甘い見込みのもとに多大な税金を投入して行われる事業であり、しかも性急に計画をされております。聞くところによりますと、今年度中に事業計画認可までを予定をしているということでございまして、本当に短い期間でこれだけの事業を実行して良いのかということからも大変疑念がある計画となっております。市民にとっての必要性、相当性が検討されておられません。そして、リスク及びリスク対応も検討されていない、費用対効果ということもきちんと検証されていない、そういうような様々な問題点がございます。そこで私は見直すべきと考えております。

はじめに、佐倉ふるさと広場が市民にとって大切な憩いの場となっており、市民のみならず、市外からも風車とチューリップ、ひまわり、コスモス等人気の観光スポットと

なっていることは喜ばしいことです。私自身も広々とした田園風景、佐倉の高い空、美しい夕日に癒される市民の一人でございます。

佐倉ふるさと広場について、ネット上の口コミを見ました。そこには「無料で24時間出入り可能な駐車スペースに売店にトイレや水場がある、車中泊するには困らない観光スポットである、風車というランドマーク、朝日・夕日ともきれいなロケーション、地元農家の新鮮な野菜を買える、11月に訪問した時は、数㎡の畑に1000円で花の球根を植えられ、自分の名札がつけられる体験が開催されていた。ファミリーには思い出作りにもよさそうです」とありました。このように、ふるさと広場はそれぞれが思い思いの方法で、お金をかけずに楽しめる場所となっています。

本計画は、この広場を拡張し、人工的な公園にして、民間事業者が売店や飲食店を建て、収益を得て、その管理運営に任せるとというのが、本計画、PFIでございますが、本当にこの計画を市民が望んでいるのでしょうか。まず、計画段階から市民の参加がございません。市民のニーズを聞いておりません。聞いたとしてもほんの一部の意見しか聞いておりません。本計画は、いつ、どこで、誰が決めたことなのでしょうか。本計画は、市民の意思確認、説明、同意のもとに決めたことなのでしょうか。議会への説明は十分なものだったのでしょうか。人工の構造物をつくることよりも、人々は手つかずの自然を求めているのではないのでしょうか。安全確保のための整備は必要だと思いますが、本来の自然の景観を保全していくことが重要であると考えます。

次に、PFIの目的である、民間資金を入れて財政負担を軽減するということにはなっておりません。本計画は、ふるさと広場の隣地を買い取り、更に民間の事業者を長期間、その運営主体とし、収益は民間が受け取るというものですから、当初から市が用地買収と施設の整備費という資金を投入することになります。そうしますと、民間の資金導入による佐倉市の負担軽減は当初から果たせていないということになります。用地買収に一体いくらかかるのでしょうか。その金額をまず明らかにしていただきたいと思います。そして、不動産鑑定士を依頼して鑑定をすると聞いておりますが、そもそも農地としての評価は既に出ているわけでございます。それを基準として買い取りの交渉をすることはできないのでしょうか。鑑定士を頼んで、しかも高額な費用を支払うと聞いておりますが、その高額な鑑定料の根拠は何なのでしょうか。私にはあえて高額で買い取るための不動産鑑定としか受け取ることができません。

買収費用、整備費用として市民の税金を当初から投入するにあたっては、その必要性、相当性が問われなければなりません。いわゆる費用対効果、リスクの想定、それに対する対応というところでございます。印旛沼とその周辺の環境は、市民の癒しの場であり、また、環境保全、景観保全をすべき場所であり、民間事業者の収益のために、長期間の使用を認めることは、市民にとって本当に必要なのか、地方自治体の本来の役割から検討しなければならないと思います。

地方自治体の本来の役割は、私が述べるまでもありませんが、市民の福祉増進であり

ます。地方自治法第2条に、地方公共団体は、その事務を処理するにあたっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。そして、地方財政法第4条には、地方公共団体の経費は、その目的を達成するための必要且つ最小の限度をこえて、これを支出してはならないと規定されております。市民の税金を預かる市は、常に、現在及び将来の市民にとって、必要なか相当性があるのかを考えなければならないはずです。費用対効果、リスクの想定、それに対する対応策が検討されているのでしょうか。

大型公共事業と言えば、関連予算を含めて37億5千万円を投入した佐倉図書館建替等新町活性化複合施設整備事業が完成に近づいているようですが、出来上がった建物が、はたして佐倉にふさわしく、市民に親しまれるものであるか、市が目的とした新町活性化につながるのかどうか、危惧を抱かざるをえません。私は、立地の選定から誤りであったと考えていますが、現実問題として、歩道ギリギリに建てた塀は歩きにくいといった声が多数寄せられております。立地の選定から誤りであったと考えていますが、今からでも利用者である市民の声を真摯に受け止めるべきと考えております。

市民が望むのは、日常の生活の安定、安心、安全です。大型公共事業に税金を投入する一方で、市民生活に負担を強いるのは誤っていると思います。この4月から水道料金が上がり、手数料、使用料が上がり、生活保護受給者への水道料金の減免措置が廃止されました。また、独自のコロナ感染対策は少なく、1000人以上という自宅療養者への独自支援はなく、保健所の指示待ちという状態と聞いております。長引くコロナ禍で、市民も地域経済も疲弊しております。今、市がなすべきことは事務処理誤りを起こさないよう市政運営の立て直しと、市民、子どもたちへの生活や医療、教育支援、コロナ対策等、市民の福祉の増進でございます。コロナ、事務処理誤りによる6億円の損失、37億5千万円の佐倉図書館複合施設建替整備と重なったこの時期に、またもや本計画のような大型公共事業を開始することは、市民にとって、福祉切捨てにつながると言えます。大型公共事業を進めるには、市民への十分な説明と同意、そして、市民参加が不可欠でございます。ところが、佐倉市では、ほとんど、市民に説明の無いまま、どこかで大型公共事業が決まってしまい、市民が物申せない状況にあります。

本計画は、47万人の観光客を集め、地域経済循環率を高めることが目的となっております。果たしてその思惑が果たせるのでしょうか。年々来場者が減って、令和元年には24万7千人という中で、47万人という数字はきわめて楽観的な数字であると思います。計画図を拝見しますと、従来のチューリップ祭り時の畑の面積が半分くらいになっております。これではチューリップ祭りに市外の人が見に来てくれる可能性が大幅に減少するのではないのでしょうか。本当に市の計画通りの人が来てくれるかということが全く不明でございます。そしてリスクマネジメントも問題がございます。懸念されるのは、赤字になって民間事業者が手を引くと言った場合どうするのでしょうか。他の事業者が承継するというのが市の回答かもしれません。しかしながら採算がとれない事業に、他の事

業者が参入することも考えにくいところがございます。結局のところ、市の所有地に民間事業者の建物が残されるというリスクも想定できるわけがございます。本計画にはこのようなリスクの想定、リスクの対応が盛り込まれておりません。一般的に、観光客が来てくれることに期待した計画は失敗の可能性が大でございます。赤字にならないためには、何よりも佐倉市民が利用しなければとても達成は難しいということでございます。有料施設化したふるさと広場を果たしてどれだけの市民がわざわざ使っていただけるのか疑問でございます。このように様々な懸念がございます。

最後に、茨城県洞峰公園の場合をお話させていただきたいと思います。この公園は、茨城県の既存の県立公園でございます。その中にPFIを導入し、グランピング施設、バーベキュー場、ビール工房を建てるという計画が進んでいるようでございます。この計画を県が進めておりますが、地元市長が反対の意向を示し、市民も署名活動をし、そして、協議会を設置することになったと聞いております。そして市民の意見を聞くために、アンケート調査を実施したり、説明会を4回も実施しているということでございます。その中にはきわめて細かい意見もございます。「知事は視察に来ているのか」という質問もあり、「来ていると聞いております」という回答がホームページで紹介がなされています。こういった細かい質問にも回答をして、公開をし、市民の言わんとすることを反映し、改善する、あるいは市民の意見を聞いて中止をすることも必要だと考えております。意見を聞き置くだけでは、市民参加とは言えません。市民の言わんとすることを反映する、それが本当の意味での市民参加と言えると思います。あくまで計画を推進するための単なるガス抜きであり、市民参加とは言えないと思います。事前の計画段階からの市民参加無くして事業の活性化はありえません。以上のように、計画の前段階での市民に対しての十分な情報提供、事業目的と成果の説明、そして理解を得る、リスクの共有、リスクマネジメント、こうしたことがいずれもできていない本計画は、多額の税金を投入しても市の思惑通りにいかず、失敗する可能性もあり、そうなれば、現在及び将来の佐倉市、佐倉市民への大いなる負担増となります。

本計画は見直すべきと考えます。今なすべきことはもっと他にあると思います。私は計画に対して、反対のための反対をしているわけではなく、佐倉市を愛する市民の一人として、懸念があるからこそ意見を申し上げております。どうぞ市におかれましては、この趣旨をご理解いただき、ぜひ本事業計画をもう一度見直す機会を持っていただきたいをお願いをする所存でございます。そして、計画がこれから半年の間で事業認可までいく予定というのはきわめて拙速ではないでしょうか。今、他にやることがたくさんあるわけです。市民生活、福祉の向上、コロナ対策、経済の疲弊への支援、そうしたことに税金を使うべき、リスクマネジメントができていない本計画にお金を使うことに対しては極めて強い懸念を表明し、私の意見陳述とさせていただきます。

ありがとうございました。

【議長】

ありがとうございました。

以上をもちまして、公述は終了とさせていただきます。■■■■様におかれましては、貴重なご意見を賜り、ありがとうございました。また、傍聴人の皆様もご清聴ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の都市計画公聴会を終了させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

(午前10時25分散会)