

# 第1回 田原市都市計画マスタープラン改定委員会 議事録（要旨）

日時 平成27年8月11日(火)15時～

会場 田原市役所南庁舎 4階政策会議室

(開会、都市建設部長挨拶、委員紹介については省略)

## 【改定委員会設置要綱及び委員会の議事運営等について】

資料2, 3に基づき事務局より説明を行い、内容について全委員の承認を得た。

## 【委員長の互選】

浅野委員より、委員長として海道委員を推薦する旨の意見があり、本人の了承と全委員の同意が得られ、海道委員が委員長に就任された。

## 【委員長挨拶】

委員長： 現行の田原市都市計画マスタープランは、人口6万人規模の都市としては、非常に立派にできているが、この中にいくつかの特徴がある。一つ目として、前段で都市の空間や土地利用などの特徴を非常に詳細な分析を行っている。二つ目は地域別構想で、これが詳細な内容で定められているのが特徴かと思う。都市計画マスタープランは都市全体の方針を示すことが大きな目的になっているが、一方で、それぞれの地域の課題や将来のあり方などを示すことが特に重要になると思う。今回の委員会では各地区の代表の方々がメンバーに加えられており、こういった点でも田原市の特徴が出ているように感じる。

今年度、何回かの会議を経てマスタープランがつけられていくわけで、そうした形は以前から変わらないのだが、社会の状況は大きく変化している。特に、今私が取り組んでいるのが「空き家・空き地」の調査であるが、各地の行政や不動産関係者、NPOなどが中心となって、増え続ける空き家・空き地をどうしていくかに苦心している。田原市では、まだそれほど深刻ではないかもしれないが、そのうち全国と同様の状況になるのではないかと思う。これまでの日本の都市計画は、開発が進むことを前提にそれを制御していくことが中心で、昨年度検討した中でまだ開発を広げていく議論もあったが、一方で「縮小の方向」すなわち、使われなくなる建物や土地や自然が増えていく時代になってきている。田原市もそうした変曲点にある中で、マスタープランの役割を考えていければと思う。その意味で、マスタープランで単に絵を描けば実現に向かうというのではなく、各地域のコミュニティをベースに、行政がサポートしながら、民間事業者や地域の方がどのように行動するのか、ということが大きなテーマとなる。その行動は、各地共通な点も多いが、田原市独特の方法というものも特に重要である。このため、各地区の代表の方には、特にそのあたりでご意見が頂けるとありがたい。また、学識者にはこれまでの学識などから活発なご発言をいただき、事務局のサポートのもと、私も司会進行を行いながら、発言すべきところは発言して、より良いマスタープランができるようにしたい。

## 【職務代理者の指名】

委員長の指名により、浅野委員が職務代理者に就任された。

## 【議 事】

議事に先立ち、委員長から、委員会の議事内容について発言者名を伏せた上で議事録を公開するため、録音を許可することが発議され、全委員の了承が得られた。

その後、資料4、5、6に基づき事務局より説明を行い、委員長の進行により、各委員から次のとおり意見をいただいた。

委員長： 今日第1回ということで、各委員からそれぞれ発言いただきたい。順番として、学識経験者2名は昨年度も参加しているので、まず、市民代表の方々から始めて、各種団体、学識経験者、行政機関の順でお願いしたい。

委員： 資料6のポイント1とポイント5について意見を述べたい。まず、ポイント1について、10年前に三町が合併し田原市として一つになったところで、一つのマスタープランをつくるということであるが、その中でもそれぞれの地域の特徴を活かしたものになると良いと思う。一つの目標や計画では、過去の経緯からしても無理が出るのではないかと感じる。

また、ポイント5の幹線道路に関しては、田原市だけでなく、県外の浜松市なども含め広域的な連携を図った上で、マスタープランに位置づけていく必要があると思う。

委員： 中心市街地では再開発により広い道路が整備され、それに伴ってまちが分断されてしまっていると感じる。一方、当地では高齢化が進み、独居老人や高齢者夫婦の世帯が増えている。このため、広い土地に一人や二人で住む状況になっており、そうした中でも市街地再開発を進めなければ、まちの活性化は難しいと考えている。

また、道路網の確立について、臨海部の企業から中央に働きかけをしているという噂も聞くが、その真偽は別にして、そのような方向で道路網を確立していかなければ発展はないのではないと思う。

委員： 資料5の13ページでも内科のことが触れられているが、唯一あった内科の診療所も閉められ、その先生も今年亡くなられてしまい、赤羽根地区には本当に内科がなくなってしまった。それで、医療施設をどうするのか、田原市街地まで行くにも車を運転できない方はどうするのか、といった話をしたところである。

観光に関しては、この資料に書かれていることをみんなも同じように考えている。サーファーのことも触れられているが、私の住む地区では2件、空き家に名古屋の方から若い夫婦が移住してきている。田原市では空き家バンクの制度があり、それを積極的に活用していったらどうかという話も出ている。今朝も6時ごろにはサーファーの車で駐車場がほぼいっぱいだった。そういったところを何とか活用していきたいと考えている。

委員： 福江から西側の地区では、特に高齢化の問題と津波の問題が大きい。資料5の3ページの図を見ていただきたいが、特に亀山、伊良湖、堀切地区で高齢化が進んでいる。それから、8ページを見ていただくと、これらの地区は津波浸水の危険も大きい状況にある。津波の問題で考えると、提言にもあるが、低い土地に住んでみえる方々が不安を感じている。やはり、少しでも高いところに移住したいという希望もあるわけだが、現在示されている土地利用計画を見ると、検討の余地があるのではないと思う。例えば渥美支所の北側に商業集積があり、小学校も近いが、その周辺は市街化区域になっていない。住民の安心・安全の観点から、そうした土地利用計画の見直しも考えるべきではないか。このことに関しては、県も関係してくるかと思うが。

事務局： まず、「地域の特徴を活かして」というご意見をいただいたが、このことについては事務局としても同様の考えである。また、渥美半島縦貫道路をはじめとする幹線道路整備についても、ご意見のとおり、広域の視点で考えていく必要があると認識している。

中心市街地の幹線道路について分断要素になったというご意見について、一方で半島全体からは中心市街地に来やすくなったという効果もあり、賛否両論あるかと思う。中心市街地については、田原市街地のまちづくりビジョンや中心市街地活性化基本計画を策定中であり、高齢化や空き家・空き地等の問題も含めて、そちらでも検討していきたい。

赤羽根地区においては、地区まちづくりビジョンの実現化を進める中で、都市計画の観点を加えていただけるとありがたい。

福江の市街化区域拡大を検討してはどうかのご意見については、中山、小中山も人口密度が高い上で、標高は低い土地にあり、そこからの移転の受け皿にもなりうると考えられる。長期的に考えるとそうした方が望ましいということもあるかもしれないが、それぞれの地区に今ある文化や資産も重要であり、それらを勘案しながら検討していきたい。

委員： 資料6のポイント1の二つ目に書かれた「市外への人口流出を抑制し、」と三つ目の「田原市人口ビジョンの目指す目標人口を確保するため、」というところから気づいた意見を述べさせていただきたい。従業員が増える中で、居住地について、最初は田原市内で探したがタイミングや条件がマッチせず、豊橋市に決めたという話がかかりあった。そういった面で、田原市内のキャパシティがもっと整えば良いと思う。

それとポイント5の幹線道路に関して、私個人としても豊橋市、田原市間の幹線道路は非常に脆弱だと感じており、特に国道259号が一車線しかないというのは問題だと思う。幹線道路整備について、いろいろな活動があるので、是非それらが協力して、実現化を図っていければと思う。

委員： 田原市には魅力的な場所がたくさんあると感じており、特に図書館がとても良い形で注目すべき施設と思っている。田原市は、そうした施設を一生懸命造られるところという印象である。そのなかで、都市計画は市民の暮らしの視点に立つことが第一で、「人にやさしいまちづくり」の視点は当然マスタープランの中に盛り込まれると思うが、このことがもう少し強調されると良いかと思う。東京の方の例で、スーパーで3千円以上注文すると宅配してくれるというサービスがあるが、交通の不便な地域等ではこうしたサービス形態なども含めて、生活に必要な施設を精査していくことが重要である。

また、市街化調整区域に多くの人が住んでいるが、安全な場所への移住という観点から、可能であれば用途地域を見直して居住部分を増やすということもあるのではないかと、私も思う。

事務局： 従業員の方がまず田原市で居住地を探していただいたということで、そのことに関してありがたいと思う。そうした需要に適切に対応して、田原市の人口増加につなげていければと思う。また、「人にやさしいまちづくり」については、ビジョンを示す中で、位置づけを検討していきたい。

委員： 地域の方から実態に基づいたご意見をうかがい、大変勉強になった。そのご意見のとおり、課題や魅力、それらに対してどのようにしていくか、といったことは地域によって異なるが、一方、市全体として道路網や各拠点をどうしていくかという調整の観点も必要であり、その両方を平行に進めていくべきだと思う。市全体では、それぞれの集落に住む方たちが今後どういったことに困るようになるのか、また、市街地でも災害面や高齢化などからどのような困難が生じるのか、といった課題に対して最低限の交通を保障する、あるいは、地域の魅力に対して

外部からどれくらい移住してもらえるのか、その際に空き家のマッチング制度を充実させることも重要かと思う。これらに関してデータを使った将来予測や定量的な把握を行うこと、次に公共施設や公共交通をどう配置していくのか、移転をどのように誘導するかなどの実現手法を検討すること、それと地域の皆さんが進めている体制づくりとの連携の3点がポイントになると思う。

委員：一つ目は空き家の問題で、市街化調整区域の空き家の数を把握しているのであれば提供してもらいたい。不動産関係の方がおっしゃっていたのが、トヨタ系列の比較的若い人などが家を求めるのに市街化調整区域で引き合いがあり、そこで住宅が供給できるのであれば需要は見込めるとのことだった。もし、そういう需要があるのであれば、県の判断になるが、市街化調整区域の空き家について、開発許可の運用を変えて属人性を外すことができないか検討してもらいたいと思う。私が聞いたところでは、高知県で昨年からそういう運用を行っているらしい。ただ、実際に運用してみたら、引き合いが数件しかなかったということで、庁内では失敗だったのではという話も出ているようだが、需要の状況を含めて、一度県で検討してもらえないか。

二つ目は土地利用の話で、「線引きが必要で、線引きがあるからこそ今の田園風景が残っている。」というようなことを主張したのだが、線引きしているときに、都市計画マスタープランで注目すべき点の一つとして将来フレームがある。そこで、現行の都市計画マスタープランの18ページに記載された将来フレームを見ると、人口が6.7万人から7万人を目標としていてプラスの人口フレームがあるにも関わらず、市街化区域の拡大は行わないと結論づけている。そこで設定された人口密度が65人/haとなっているが、この値は名古屋市近辺と同レベルで、田原市としては高すぎる。都市計画基礎調査でも、田原市街化区域（中心部）や福江市街化区域では30～40人/haとなっている。他県の状況として、県庁所在地である長野市などでも50人/haを下回る人口密度を設定している。そうした中で、田原市では65人/haという過大な密度設定を根拠に市街化区域の拡大は不要としており、これから人口減少が見込まれるときに、このような考え方を踏襲して将来フレームを検討すること自体、無駄である。ただ一方で、住宅需要があるということなので、先ほども申し上げたのだが、市街化調整区域に着目して、地区計画で規制を緩和していくほうが、柔軟性が高いのではないかと思う。福岡県久山町では、田園都市をつくるということで、すべての集落を対象として、市街化調整区域の地区計画を用いる手法を採用している。その際、それぞれの集落ごとにフレームを設定して、それに応じて地区整備計画区域を定めているのだが、田原市でもそうした手法を考えていったほうが現実的かと思う。もちろん市街化区域では未利用地の活用などを別途考える必要があるが、神戸駅周辺などについても、市街化調整区域の地区計画で良いのではないか。

都市建設部長：今のご意見は、そのまま県にいく話なので、ここで少し補足したい。まず、人口密度の設定については、東三河都市計画区域に対して設定された県の基準に従うということになっているが、田原市の実状に合うように柔軟な姿勢で対応していただきたい。現在ちょうど田原市では、中心市街地内の10haの空き地を活用するため、用途地域の見直しを行っているところで、その協議の中で「10ha あればそこに人口は収容可能」という数字の理論を持ち出されるが、現実的にはそうはいかないところもある。先ほど不動産業者の話もあったが、ある程度開発しやすいところで引き合いが出やすい。中心市街地では空き家や空き地の活用によって沈下を防ぐと同時に、そうした開発しやすいところでの開発も考えていきたい。このことが先ほど委員から意見のあった、宅地のキャパシティを確保することになると思う。現行法制度の中でどのように進めるか、県と意見交換を図っていきたい。

それと、幹線道路網の話になるが、現在国道 259 号、42 号、渥美半島縦貫道路の 3 本の位置づけを要望しているところで、特に渥美半島縦貫道路については県の判断が大きなウエイトを占める部分になる。資料 5 の 23 ページに渥美半島縦貫道路の線が描かれているが、これは決定したものではなく、今回のマスタープランの中で決定または位置づけをしていきたいと考えている。いずれも、この場では回答しづらいかと思うが、こうした趣旨を踏まえてご意見をいただければと思う。

委員長： ありがとうございます。ここで、先ほどの委員の意見に関して、私からも意見を述べさせていただきます。現在の法制度は都市の拡大を前提に作られていて、それを抜本改正しようという動きもあったが、結局それは実現せず、最近では都市再生特別措置法の改正で対応しようとしている。しかしながら、これも全国一律にはうまくいかないのではないかと、という思いがある。委員のご意見は、線引き制度を維持した上で地区計画制度をうまく使ってコントロールするというものだが、田原市では今後人口は減少するものの、当面は世帯の増加が見込まれる上、住宅宅地を供給すれば市外の人を呼び寄せることができるというポテンシャルもある。一方で、高齢化の進展に伴い、まず世帯中の人数が減り、次に空き家や空き地が増加して人口密度が低下していくと予想され、そうした現象に対して都市計画で何ができるか、ということも考えていく必要がある。それらを踏まえて、今回のマスタープランでは、実現できる目標と実現できる仕組みを一体的に考えて、今の制度を最大限活かしながら、望ましいまちをどのようにつくっていくかというのが大きな課題であり、それに応えていくことで県や全国のモデルにもなりうるのではないかとと思う。

また、空き家、空き地に関して、空き家対策特別措置法が施行され、特定空き家が指定されるようになれば、その撤去が進むことで空き地が増えることになる。このことに対しては、行政だけの対応には限界があり、行政のバックアップは必要だが、膨大な空き家や空き地を管理するには、民間の不動産業者やNPOなどと所有者がうまく連携して、地域の特性に応じてどういう仕組みを作っていくかが重要となる。これをマスタープランにどのように位置づけていくかは課題だが、目標を示すだけでなく、それを裏付ける仕組みがなければ、絵に描いた餅になってしまう。

県都市計画課： 「人口フレームが実態と乖離している。」とのご指摘について、このフレームは第 5 回の線引き総見直しの際に定められた基準で、目標年次である平成 32 年まではこれに従うということになる。ただし、次回の見直しに向けて、早ければ来年度から作業を進める予定となっており、その中で人口フレームや、市街化調整区域での地区計画についても、検討されることになると思う。市街化調整区域を住宅地として開発するときに、市街化区域へ編入するケースと地区計画で対応するケースの大きく 2 通りが考えられ、その住み分けについてたびたび課内で議論になるのだが、それに対する方向性が、次回の見直し作業の中で示されてくると思う。以上が委員の意見に対する回答というか、情報提供ということになる。

田原市については、農業も産業もあり、中心市街地の活性化にも取り組まれており、また伊良湖など魅力ある資源もあり、非常にポテンシャルが高く、良いところだと個人的にも感じている。この委員会への参加を通じて、より良い方向に進むことに寄与できればと思う。その中で、資料 6 に改定のポイントがまとめられているが、このうち特に「集落のあり方」をどのように整理していけるのかが気になっている。具体的には、今後集落の維持が難しくなる中で、取捨選択というか、ある程度集約化の方向で検討しなければならないのではないかと考えている。そのときに市民に対して理解を求める説明をしていかなければならず、そのための分析も

必要になる。また、それぞれの集落が陸の孤島にならないよう、ネットワークの充実を図っていくことも重要である。防災の観点からも、集約化によって緩やかに誘導できれば、より効率的な対策が講じられるのではないかと感じている。

県東三河建設事務所： 私どもとしては、資料6のポイント5とポイント6あたりが特に関係してくるかと思っている。ポイント5の幹線道路について、渥美半島縦貫道路は田原市だけの視点でなく、広域の視点で、新城市からの東三河縦貫道路の流れを田原市までつなげていきたいと考えながら事業を進めている。東三河地域は東名高速道路など東西の流れはしっかりしているが、南北方向が脆弱という認識を持っており、地域の皆さんの声を聞きながら事業化を図っていきたい。また、ポイント6の津波防災に関して、「あいち地震対策アクションプラン」が第2次まで完了しつつあるが、東日本大震災を受けて、現在第3次のアクションプランを策定し、事業化を進めているところである。当地は第2次まででかなりしっかりとしたものが造られているが、第3次では想定する津波がかなり大きいため、田原市からも表浜などの対策の要望があり、その対応を考えている段階である。このような形で進めるべきところから進めており、地域のご支援をお願いしたい。

委員長： ありがとうございます。そろそろ定刻が近づいてきたが、一通り各委員からのご意見やご提言をいただいたところで、特に今発言しておきたいことはあるか。

特になければ、再確認として、資料6に6つのポイントが示され、ポイント1～3については委員会が中心となって検討し、ポイント4～6については庁内で検討されたものが委員会に上がってくる、という内容になっている。この内容について異議などはないか。

特にご意見などはないようなので、今後議論を進める中で新たに追加したりする項目が出てくるかもしれないが、スタートとしてはこの検討ポイントの内容に従って進めていくこととする。

以 上