

令和6年度 第1回

田原市都市計画審議会

会議録

令和6年6月14日

街づくり推進課



令和 6 年度第 1 回

田原市都市計画審議会

会 議 の 日 時		令和 6 年 6 月 14 日（金）10：00～：10:21
会 議 の 場 所		田原市役所 302 会議室（北庁舎 3 階）
委員等 の出席 及び欠 席の状 況	委員等	審議会委員（別紙、出勤簿写しのとおり）
	事務局	都市建設部：河邊部長 街づくり推進課：鳥居課長、大堀係長、山本主査、小谷主事
事前説明事項		特になし
会 議 に 付 した 事 項		付議第 1 号 東三河都市計画地区計画の変更について
その他の報告案件		特になし
会 議 資 料		・ 次第 ・ 田原市都市計画審議会委員名簿 ・ 都市計画審議会配席図 ・ 資料 1（付議第 1 号東三河都市計画地区計画の変更について） ・ 参考資料 1（田原市都市計画審議会条例）、 ・ 参考資料 2（田原市都市計画審議会運営規程）

【令和6年度第1回】田原市都市計画審議会

街づくり推進課長	皆様、こんにちは。 事務局の街づくり推進課長の鳥居と申します。よろしく お願いいたします。 本日は、お忙しいところを令和6年度第1回田原市都市 計画審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。 会議に先立ちまして、本日の会議資料の確認をさせてい ただきます。 始めに、事前送付させていただいております資料とし て、令和6年度第1回田原市都市計画審議会次第、田原市 都市計画審議会委員名簿、都市計画審議会配席図、資料1 付議第1号東三河都市計画地区計画の変更について、参考 資料1 田原市都市計画審議会条例、参考資料2 田原市都市 計画審議会運営規程、続きまして、令和6年度第1回田原 市都市計画審議会（協議会）次第、資料2 臨海市街地（西 浦地区）における用途地域の変更について、でございます。 また、差替え資料といたしまして、田原市都市計画審議 会委員名簿、資料1 付議第1号東三河都市計画地区計画の 変更について、表紙のみ、さらに、資料1の19頁から3 4頁 田原市地区計画の区域内における建築物の制限に 関する条例。 最後に、本日の配布資料としまして、田原市地区計画ガ イドでございます。よろしかったでしょうか。不足資料な
----------	--

	どございましたら、お申し出ください。 本日の出席人数8人です。なお、太田委員は急病により会議の欠席の申出がございましたのでよろしくお願いいたしますします。 委員の2分の1以上が出席しておりますので、本会議は成立致しました。 只今から審議会を開催させていただきます。
街づくり推進課長	次第に沿いまして審議会を進めさせていただきますが、はじめに、審議会の浅野会長からご挨拶をお願いいたします。
浅野会長	改めまして皆様こんにちは。豊橋技術科学大学の浅野でございます。 今年度1回目の田原市都市計画審議会で、地区計画に対する案件があがっております。地区計画はミニ都市計画であり、考えることは皆様個人のお住いの環境に即して都市計画を考えるという、非常にとっつきやすい課題でございますので、活発なご意見等よろしくお願いいたします。
街づくり推進課長	ありがとうございました。 次に、今年度新たな委員になられた方が2名いらっしゃいます。着座で結構ですので簡単なご挨拶をお願いいたします。それでは1人目は田原市商工会長様よろしくお願いいたします。

高崎委員	5月に田原市商工会長になりました高崎と申します。前任の河合に代わりまして会長になりました。よろしくお願いします。
街づくり推進課長	それでは2人目田原警察署長様よろしくお願いします。
尾崎委員	田原警察署長の尾崎と言います。よろしくお願いいたします。3月29日に赴任して二月ほど経ちました。まだまだ知らないことが多くございます。幸いなことに平成28年度1年間田原署にお世話になっており、細かなところは変わってはおりますが、大まかなところはその時のいいところだけいっぱい残っている印象です。 本日は勉強の機会にさせていただければと思います。よろしくお願いします。
街づくり推進課長	ありがとうございました。 それでは、審議会におきまして田原市都市計画審議会条例第7条第2項の規定によりまして、議長は会長が務めることになってございますので、以後の審議につきましては浅野会長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
浅野会長	それでは、さっそく進めさせていただきたいと思いま

	す。最初に田原市都市計画審議会運営規程第8条第1項の規定に基づき、議事録署名者は宮川委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
浅野会長	それでは審議会の次第に沿いまして、3. 付議第1号「東三河都市計画地区計画（田原浦片地区計画）の変更について」、事務局から説明をお願いします。
街づくり推進課都市政策係長	田原市街づくり推進課都市政策係長を務めております大堀と申します。着座にて説明させていただきます。 それでは、議事（1）付議案件について説明させていただきます。付議案件につきましては、田原市が決定する都市計画でありまして、田原市都市計画審議会の議を経て、決定をしなければならない案件でございますのでよろしくお願いします。 それでは、付議第1号「東三河都市計画地区計画の変更について」をご説明いたします。右上に資料1とあるクリップ止めの資料をご覧ください。 始めに資料の確認をお願いいたします。 1枚目をめくっていただきまして、1ページから3ページまでが計画書になります。4ページが都市計画の理由、5ページがA3が田原市全域を表した総括図でございます。裏面が浦片の計画図2500分1の詳細図でございます。7ページから9ページは都市計画の決定に必要な添付図書でござい

まして、10 頁目から 18 頁目までが都市計画法に基づく縦覧に関する資料、そして本日差し替えをさせていただきましたが、19 頁目から 34 頁目までが田原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正案でございます。35 頁目から 36 頁が詳細な理由書になります。そして A3 の 37 頁目が土地利用現況図、38 頁目が愛知県との事前協議に対する県の回答を得ているという回答書でございます。以上が資料 1 でございます。よろしいでしょうか。

それでは資料 1 の 1 枚目をご覧ください。

付議第 1 号、東三河都市計画地区計画の変更について、都市計画法第 21 条 1 項の規定に基づき、次のように都市計画を変更したいので、田原市都市計画審議会条例第 3 条第 1 項第 1 号の規定に基づきまして、田原市都市計画審議会に付議するものでございます。先ほど会長の御挨拶でもありましたとおり、地区計画は良好な環境の街区を整備、開発及び保全をするための計画で一定の地区を単位として施設の整備、建築物等に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画の一つになります。

5 頁目の A3 の総括図をご覧ください。

今回ご審議いただく、田原浦片地区計画を変更する区域が赤く示してございます。田原の中心部の北側、臨海の方に面している場所でございます。

	詳細な位置については、6 頁目の A 3 の計画図をご覧ください。今回地区計画を変更する区域は、田原浦片地区計画の C 地区でございます。 浦片地区計画としては、A 地区、B 地区、C 地区と決められておりますが、今回の変更は C 地区でございます、この地域の地区計画の内容を一部変更するものでございます。 戻りまして、1 頁目の計画書をご覧ください。今回の主な付議内容といたしましては、この地区に会社の寮を建てられるよう、建築物の制限を緩和するものでございます。区域の整備・開発及び保全の方針のうち、中段の土地利用の方針について、現在赤字になっているところでございますが、併せて、下段の建築物等の整備の方針について、会社の寮を建てられるよう変更いたします。 続いて、2 頁目の地区整備計画をご覧ください。こちらの C 地区で、赤字で記載してある通り、現在、法別表第 2 (い) 項第 1 号から第 4 号まで及び第 6 号に掲げるものは建築してはならないというものに対して、今回赤字の部分を追加しまして、基本的には建てられませんが、会社の寮となる共同住宅及び寄宿舍を建てられるように制限を緩和するものでございます。 1 頁に戻りまして、C 地区の土地利用の方針をご覧ください。それぞれ、A 地区、B 地区、C 地区と土地活用の方針を定めていますが、A 地区は低層住宅を中心とした良好
--	---

	な住宅市街地の形成を図る地区としています。B地区は隣接する既存集落の環境保全に対する配慮をし、住宅環境の悪化のおそれの少ない業務施設等の利便を図る地区としています。今回変更するC地区については、近接する臨海工業地帯のサービス業務施設、中小企業等に対する小規模工業、ここに「及び会社の寮」の用地として、業務施設の配置を図る地区ということで土地活用の方針を変更し、建築物等の整備方針も併せて変更するものでございます。 続いて35頁をご覧ください。具体的な変更理由を整理していくものでございます。都市計画の理由書になります。当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて、改定版田原市都市計画マスタープランにおいて、当該地区は「産業集積拠点」とし、「今後も産業の集積を促進するとともに、職住近接型の居住環境の充実を図ります。」としています。 また、3の当該都市計画の必要性について、下から4行目でございますが、今後臨海市街地の大規模工場エリアや埋立てにより新たに生じる土地へ進出してくる会社の寮用地において、近隣の市街化区域内では相応しい土地が不足することが懸念されるようになりました。こちらは水災害の危険性が比較的低く、まとまった土地利用の可能なC地区について、会社の寮となる共同住宅や寄宿舍の建築制限を緩和し、C地区の活用及び臨海市街地の大規模工場エリア等への企業誘致の更なる推進を図るものでござい
--	---

	す。 4の当該都市計画の妥当性でございますが、下から3つ目の住環境の悪化に配慮しつつ、小規模工業用地等多様な用地ニーズに対応した産業基盤を整備することを当初の目的としておりましたC地区において、当該変更は本地区の更なる活用につながるため妥当な変更と考えております。以上が理由書でございます。 では、7ページをご覧ください。 7頁の(2)都市計画の策定の経緯及び意見反映を行った状況の説明書をご覧ください。本案件については、令和5年6月20日に浦片区画整理役員会で説明をしまして、令和5年の9月末日と書いておりますが、9月28日に市民を対象とした「都市計画の決定案に関する説明会」を開催いたしました。 次に、令和5年11月6日から20日までの間、令和6年5月7日から21日までの間、都市計画法の規定に基づき、地区計画案の縦覧を行いました。縦覧者はおらず、意見書の提出もございませんでした。縦覧の詳細につきましては資料の10ページから18ページまでにそれぞれ縦覧に付した資料を添付しております。 最後になりますが、7頁に記載があるように今後の予定について、でございます。本日の都市計画審議会の議をしまして、愛知県知事への協議を行う予定でございます。また、資料19ページ以降の建築条例の改正案を、令和6年9
--	--

浅野会長	その他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。
浅野会長	要点として、当該エリアは準工業地域であり、本来の準工業地域であれば建てられるものは様々ございますが、地区計画を定めることで厳しい規制をかけておりました。 変更前の計画、8、9頁ですが、住宅とか公共施設、学校等は認めていなかった。本来は住宅等の建築は可能でしたが、厳しく地区計画で制限をかけていたものを会社の寮に限って緩めることになります。需要があるということで変更するのでしょうか。かなり長期間低未利用地に置かれていたと思われますがいかがでしょうか。
街づくり推進課都市政策係長	37頁に現況の土地利用がありまして、C地区がかなり低未利用地ということになっています。
浅野会長	長期間低未利用地だったのでしょうか。
街づくり推進課長	はい。おっしゃる通り、10何年前に区画整理をA地区とB地区、C地区と同時に行いましたが、C地区は区画整理の保留地として販売していくところ、トヨタショック等がありまして、この土地は一切売れずに低未利用地のままでした。ここ数年で非常に取引が多くありまして、先ほどの寮の話も併せて今回地区計画を変更するということでございます。

浅野会長	こういった話も前提として規制を緩和するということ でございます。
浅野会長	ご意見ご質問はよろしいでしょうか。では、ご意見やご 質問がないようでしたら、裁決させていただきます。付議 第1号東三河都市計画地区計画の決定にきまして、原案の とおり可決してご異議ございませんか。
全委員	<異議なし>
浅野会長	ありがとうございます。ご異議ないものと認めまして、 原案のとおり可決ということで進めさせていただきます。 以上で本日予定しておりました議事は終了いたしまし た。 最後に、4 その他について、事務局から何かありますか。
街づくり推進課長	本日審議会としては、以上の内容でございます、一旦審 議会は閉じさせていただき、このあと協議会を開催させて いただきますのでよろしくお願いいたします。
浅野会長	了解しました。 それでは、これをもちまして、令和6年度第1回田原市 都市計画審議会を閉会いたします。

	（都市計画審議会 閉会） <u>（閉会時刻 1 0 : 2 1）</u>
--	---