

令和6年度 第2回

田原市都市計画審議会

会議録

令和6年12月19日

街づくり推進課



令和6年度第2回

田原市都市計画審議会

会議の日時		令和6年12月19日（木）9：49～10：28
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） 欠席：高崎委員
	事務局	都市建設部：河邊部長 街づくり推進課：鳥居課長、山本主査、小谷主事 欠席：街づくり推進課大堀係長
事前説明事項		特になし
会議に付した事項		諮問第1号 東三河都市計画区域区分の変更について 諮問第2号 東三河都市計画臨港地区の変更について 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（諮問第1号東三河都市計画区域区分の変更について） ・資料2（諮問第2号東三河都市計画臨港地区の変更について） ・資料3（付議第1号東三河都市計画用途地域の変更について）

【令和6年度第2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。 本日は、お忙しいところを令和6年度第2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。 また、この度は、9月からの2年間の委員就任に対しまして、ご承諾をいただきまして、併せて御礼を申し上げます。 皆様への委員任命辞令につきましては、本来でしたら市長から直接交付させていただくのが本来ではありますが、進行の都合上省略させていただき、机上配布させていただきましたのでよろしくお願いします。 では、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。 事前送付させていただいております資料といたしまして、令和6年度第2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 諮問第1号東三河都市計画区域区分の変更について、資料2 諮問第2号東三河都市計画臨港地区の変更について、資料3 付議第1号東三河都市計画用途地域の変更について、令和6年度第2回田原市都市計画審議会（協議会）次第、資料4 天白地区及び古田地区の土地利用に関するアンケートについて、資料5 都市計画道路の見直しについて、
----------	---

	本日の配布資料としまして、資料4、資料5に係る参考資料となるものですが、A3の資料をそれぞれ1枚ずつ配布させていただきます。 以上でございます。不足資料などございましたら、お申し出ください。 本日の出席人数は<u>8人</u>です。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。 次第に沿いまして、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	皆さんこんにちは。昨年度までは都市計画マスタープラン、立地適正化計画に防災指針をつけると大きな話題がありまして、そこからひと段落しまして本年度は通常運行のように進んでおります。本日に係る案件も区域区分など根本的な話題になりますので、慎重なご審議をお願いしたいと思います。
街づくり推進課長	ありがとうございました。 審議会におきましては、田原市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、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、ここからは議長である私が進行を務めさせていただきます。まず初めに、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、今回の議事録署名者は河合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、諮問第1号「東三河都市計画区域区分の変更について」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主査	それでは説明をさせていただきます。街づくり推進課の山本と申します。よろしくお願いいたします。着座にて説明をさせていただきます。 それでは、諮問第1号 東三河都市計画区域区分の変更について、説明させていただきます。資料1の諮問文をご覧ください。諮問第1号東三河都市計画区域区分の変更について。愛知県が別添のとおり都市計画を変更するにあたり、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、市の意見を求めているので、田原市都市計画審議会条例第3条第1項第2号の規定に基づき、田原市都市計画審議会に諮問する。令和6年11月15日田原市長山下政良。ここでいう区域区分と

	は、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること、いわゆる線引きと呼ばれているものでございます。今回、愛知県が定める都市計画については、関係市町村の意見を聞く必要があると都市計画法に定められており、この規定に基づいて県から意見照会がありましたので、田原市都市計画審議会の意見を参考にして意見を提出させていただきたくため、市長が審議会に諮問をさせていただく案件となります。 2枚資料をめくっていただき、2ページ、A3の総括図をご覧ください。今回、本市におきましては、市街化区域に編入する区域が1箇所ございます。図の右上の赤枠で示している箇所が今回市街化区域に編入する田原4区地区でございます。1枚はねていただきまして、3ページをご覧ください。赤枠で示している箇所が今回市街化区域に編入する田原4区地区でございます。区域界については、埋立竣工界を区域界として、面積は19haとなります。さらに1枚はねていただき、4ページをご覧ください。都市計画の理由書でございます。1の都市の将来像の位置付けですが、本対象地は愛知県が定める東三河都市計画区域マスタープランにおいて、上から5行目に「都市の活力を向上させていくため、三河港臨海部などの既存工業地やその周辺において工業・物流機能のさらなる集積を目指します。」としております。また、田原市が定める第2次田原市総合計画においては、この対象地は産業集積拠点として
--	--

	位置付けられ、「産業集積を推進するとともに、職住近接型の居住環境の充実を図る拠点」に位置付けられております。さらに、都市計画に関する基本的の方針を定めた、改定版田原市都市計画マスタープランの地域別構想においても、市の産業拠点として一層の工業集積を促進するエリアとされており、特に当該区域については、埋立竣工に合わせて市街化区域に編入し適切な土地利用を図り、企業誘致を積極的に進めると示しております。次に2の当該都市計画の必要性ですが、こちらは令和3年12月に公有水面埋立事業が竣工した工業用地として土地利用を図る地区であり、工業用地としてふさわしい土地利用の形成を図るため、区域区分を変更し、市街化区域に編入する必要性がございます。次に3の都市計画の妥当性でございますが、都市計画を定める位置、区域、規模ともに妥当なものでございます。さらに1枚はねていただき、6ページをご覧ください。都市計画の策定の経緯でございます。区域区分の変更に係る説明会を本年5月16日、田原市役所大会議室で行いましたが、参加者はおりませんでした。また、11月8日から11月22日にかけて都市計画法に基づく縦覧を行いました。閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。 諮問第1号の説明の最後になりますが、今後の予定につきましては、本日の都市計画審議会を経まして、1月中旬を目途に愛知県に意見書を提出いたします。その後、2月
--	---

浅野会長	上旬に愛知県都市計画審議会が開かれ、愛知県から国への同意協議を行い、3月中旬頃、国からの同意を得た後、3月下旬の決定告示を予定しております。 7ページは、想定用途地域図、8ページは、田原4区地区の土地利用計画図になります。 以上、諮問第1号東三河都市計画区域区分の変更についての説明とさせていただきます。 よろしくご審議いただきますようお願いいたします。 諮問第1号「東三河都市計画区域区分の変更について」説明がありましたが、ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。 ご意見等がないようでしたら、第2号議案と関連が深いので、このまま説明をして一緒にご意見等の確認をします。
街づくり推進課都市政策係主査	それでは、諮問第2号東三河都市計画臨港地区の変更について、説明させていただきます。資料2の諮問文につきましては、諮問第1号と同様のため省略させていただきます。 臨港地区とは、港湾を管理・運営するために定めることを目的として指定するもので、臨港地区が指定されますと、区域内において、一定の行為を行う場合に、原則とし

	て港湾管理者へ届出が必要となります。また、港湾管理者が臨港地区内において、分区を指定した場合、各分区の目的を著しく阻害する建築物等については、地方公共団体の条例で規制されることとなります。なお、臨港地区については、重要港湾は県が、その他の港湾は市が定めるものとなっており、今回定める田原４区地区については、重要港湾三河港の区域内であるため、愛知県が臨港地区を定めるものです。 ２枚資料をめくっていただき、２ページの総括図をご覧ください。今回臨港地区に指定する区域は、先ほど諮問第１号区域区分の変更でご説明した田原４区地区の新たに市街化区域に編入する１９ｈａでございます。 さらに１枚はねていただき、３ページをご覧ください。ア～エで囲まれた区域を新たに臨港地区で指定するものです。 １枚はねていただき、４ページをご覧ください。２の都市の将来像の位置付けについては、先ほど諮問第１号で説明したとおりですので割愛させていただきます。 続いて５ページをご覧ください。３の都市計画の必要性ですが、令和３年１２月に公有水面埋立事業が竣工した工業用地として土地利用を図る地区であり、港湾管理者が当該地区を適正かつ円滑に管理運営するため、臨港地区を指定する必要性がございます。 次に４の都市計画の妥当性でございますが、都市計画を
--	--

	定める位置、区域、規模ともに妥当なものでございます。 1枚はねていただき、6ページをご覧ください。都市計画の策定の経緯でございますが、こちらは区域区分の変更と同様ですので、省略させていただきます。 7ページをご覧ください。臨港地区が指定されますと、港湾管理者が分区を指定します。こちらの図が現在の案でございますが、19haのうち、工業港区を16ha、修景厚生港区を3ha指定する予定となっております。 8ページをご覧ください。愛知県臨港地区分区内構築物規制条例を添付しておりますが、第3条で分区ごとに禁止構築物を定めています。本条例に掲げられた構築物以外の構築物はできないことになります。 9ページをご覧ください。工業港区は別表第3に、修景厚生港区は別表第8に掲げております。 以上、諮問第2号東三河都市計画臨港地区の変更についての説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。
浅野会長	諮問第2号「東三河都市計画臨港地区の変更について」説明がありましたが、ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。
浅野会長	私からひとつ確認です。編入して分区を定めた後、具体的な土地利用やスケジュールはどのようなになっています

街づくり推進課都 市政策係主査	か。 この後、企業の誘致や進出について募集をかけていく事になります。その後に緑地の整備をしていきますが、企業の進出時期等については未定でございまして、愛知県の企業庁が管轄しております。
浅野会長	ここの土地利用は今回っている道路から一本造らないと利用できないと思いますが、一本作るにはまだ埋立てしていない欠けた部分と一緒に道路造らないと利用できないと思います。しかし、このタイミングでここだけ市街化区域編入して進めていく理由は何ですか。ただ単純に完成したら機械的に入れていくってことですか。
都市建設部長	基本的に竣工に合わせて入れていきます。
浅野会長	使えないですよこの土地。現状道路が接道していないので。
村田委員	企業庁が事業主体になっているところで、竣工したあとは、企業の欲しい規模に合わせて道路を作ります。区画整理のようにではなく、欲しいと言われた時にその面積に合わせた道路を配置していくので、現段階では決まっていません。

浅野会長	今回の対象地より南のところは売り出しに出ているのですか。そこは今の理屈でいくと、その企業が必要だという敷地で買われて道路を造るが、その裏側にあたるので。
村田委員	おそらくですが、臨港地区の分区図で見ると、少なくとも工業港区と修景厚生港区の間に道路はできると思います。企業の欲しい規模に合わせて道路を組み立てていくので、場合によっては全て欲しいというところが出てくれば道路は1本になるということです。
都市建設部長	今回竣工したところの手前の既に竣工済みのところも現状では分かれていないので、例えば一体的に使いたいとの企業がみえれば、この状況で利用できる状態です。
浅野会長	今の南のところは2区分に分かれているのですか。
街づくり推進課長	先ほどの資料1の8頁で見ると分かりやすいと思います。
浅野会長	そこは一括で埋め立てているのですか。
都市建設部長	バイオマスの裏ですよ。売りには出ています。

浅野会長	埋め立てた時に一括で埋め立てたのか、今回みたいにできたところから編入しているのですか。
都市建設部長	できたところから編入しています。
浅野会長	はい。分かりました。その他いかがでしょうか。
河合委員	教えていただきたいのですけども、569haから588haに変更になり、今回の竣工が19haで、300haの一部であり、具体的にどこを指しているのですか。
街づくり推進課都市政策係主査	今おっしゃられているのは、資料2の4頁の理由書に載っている588haでよろしかったでしょうか。
河合委員	はい。
街づくり推進課都市政策係主査	こちらが三河臨港地区の総面積になりますので、資料7の図面の三河臨港地区の面積が現状569haです。
河合委員	色が付いているところでしょうか。
都市建設部長	はい。蒲郡まで含めた全体です。
街づくり推進課都	全体で現在569haでして、今回図面の3頁で追加す

市政策係主査	るアイウエで囲われた地区が 1 9 h a ですので、それを追加することによって 5 8 8 h a となります。
河合委員	3 0 0 h a はどこでしょうか。
街づくり推進課都 市政策係主査	3 0 0 h a につきましては、田原 4 区になります。
河合委員	ありがとうございます。
都市建設部長	全体で田原の埋立は約 1 , 1 0 0 h a ありまして、そのうち 4 区が 3 0 0 h a になります。
浅野会長	その他よろしかったでしょうか。 ちなみに残りの竣工についてはいつ頃ですか。
街づくり推進課長	まだ未定で、話は来ていないです。
浅野会長	工事はやっているのですか。
都市建設部長	工事はやっていますが、どこかで余剰の土が出た時に進めているので、未定です。
村田委員	一応の工期はありますが、未定となっています。

浅野会長	よろしかったでしょうか。では、委員の皆様方からの意見は無いようですので、諮問第1号「東三河都市計画区域区分の変更について」と諮問第2号「東三河都市計画臨港地区の変更について」は、原案に対する意見はなしとして、答申することでご異議ございませんか。
全委員	異議なし。
浅野会長	では、異議なしとして進めていただければと思います。 続きまして、付議第1号「東三河都市計画用途地域の変更について」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主査	それでは、付議第1号東三河都市計画用途地域の変更について、説明させていただきます。資料3の付議文をご覧ください。付議第1号東三河都市計画用途地域の変更について、都市計画法第21条第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、田原市都市計画審議会に付議する。令和6年11月15日提出、田原市長山下政良となっております。 1枚はねていただき1ページをご覧くださいここでいう用途地域とは、都市計画法第8条に定める地域地区の1つで、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を、第1種低層住居専用地域から

	工業専用地域の 1 3 の種類の地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るものです。 1 枚はねていただき 2 ページをご覧ください。変更する区域については、先ほどの諮問案件でご説明をした区域区分の変更に伴い新たに用途地域を指定する必要がある地区番号 1 の「田原 4 区地区」、また、前回協議会にて報告させていいただきました地区番号 2 の「西浦地区」の 2 箇所になります。 1 枚はねていただき 3 ページをご覧ください。まず、地区番号 1 の田原 4 区地区につきまして、ア～カで囲まれた部分について、区域区分の変更に伴い新規に用途地域を指定する区域でございます。ア～イ～オ～カで囲まれた部分を工業専用地域として、イウエオで囲まれた区域を工業地域に指定するものでございます。面積はそれぞれ、工業専用地域が 1 6 . 0 h a 、工業地域が 3 h a でございます。イ～オの境界としましては、西側の工業地域側に愛知県が緑地を整備する予定となっておりますので、イ～オは公園緑地界を用途地域の境として定めるものでございます。建蔽率、容積率につきましては、2 つの用途地域とも、それぞれ 6 0 %、2 0 0 % とします。 1 枚はねていただき 4 ページをご覧ください。2 の都市の将来像における位置づけでございますが、改定版田原市都市計画マスタープランの地域別構想では、市の産業集積
--	---

	拠点として一層の工業集積を促進するエリアとしており、埋立竣工にあわせて市街化区域に編入し、適切な土地利用を図り、企業誘致を積極的に進めるとしています。また、愛知県が定める三河港港湾計画における土地利用計画では、本地域を工業用地と緑地として活用することが位置付けられています。 5 ページをご覧ください。3 の都市計画の必要性でありますが、当該地区は、令和 3 年 1 2 月に公有水面埋立事業が竣工し、工業用地として土地利用を図る地区であり、工業用地としてふさわしい土地利用の形成を図るため、区域区分を変更し、市街化区域に編入しますので、これに併せて周辺と一体的な土地利用を図る必要性がございます。 次に 4 の都市計画の妥当性でありますが、都市計画を定める区域、規模、施設の配置等は妥当なものでございます。 1 枚はねていただき 6 ページをご覧ください。次に地区番号 2 の西浦地区につきましては、新規に用途地域を指定するものではなく、変更するものになりますので、こちらは新旧対象図を使って説明します。 1 0 ページをご覧ください。左側が変更前、右側が変更後となります。赤い線で囲まれた部分が今回用途地域を変更する区域でございます。現在、第一種中高層住居専用地域である区域を、第二種中高層住居専用地域に変更とするものでございます。
--	---

	資料戻りまして7ページをご覧ください。理由書の2の都市の将来像における位置づけでございますが、改定版田原市都市計画マスタープランの地域別構想では、市の産業集積拠点として一層の工業集積を促進するエリアとして、また、職住近接型の居住環境の充実を図るとされ、この西浦地区は、臨海企業従事者の居住地として、良好な住環境の保全・形成を図るエリアとしています。3の当該都市計画の必要性でございますが、当該地区は、臨海企業従事者の職住近接型居住地として利用されており、生活の利便性が高まる店舗等の誘導を図る必要性でございます。次に4の都市計画の妥当性でございますが、都市計画を定める区域、規模、施設の配置等は妥当なものでございます。 11ページをご覧ください。都市計画の策定の経緯でございます。区域区分の変更に係る説明会は5月16日に田原4区地区について行いましたがこちらは参加者はおりませんでした。西浦地区における用途地域の変更に係る説明会は、7月18日、それぞれ田原市役所の大会議室で行いまして、参加者は1名いらっしゃいました。また、11月8日から11月22日まで都市計画法に基づく縦覧を行いました。閲覧者及び意見書の提出はありませんでした。 最後に、今後の予定ですが、2月中旬に愛知県知事への協議を行い、3月中旬までに愛知県知事から回答を得た後、3月下旬の決定告示を予定しております。
--	---

	以上で、付議第 1 号東三河都市計画用途地域の変更についての説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。
浅野会長	付議第 1 号「東三河都市計画用途地域の変更について」説明がありましたが、ご意見やご質問がございましたらお願いいたします。
浅野会長	よろしいでしょうか。では、委員の皆様方からのご意見やご質問がないようですので、裁決いたします。 付議第 1 号「東三河都市計画用途地域の変更について」、原案のとおり決定することに御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した。 御異議がないものと認めまして、付議第 1 号については原案のとおり可決しました。 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。本日審議会としては以上ですが、一旦審議会は閉会させていただきます、このあと協議会を開催させていただきます。それでは、これをもちまして、令和 6 年度第 2 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 10 : 28)</u>
--	---