

平成29年度 第1回

# 田原市都市計画審議会

# 会議録

平成29年9月28日

街づくり推進課



## 平成 2 9 年度第 1 回

### 田原市都市計画審議会

|               |                                |   |
|---------------|--------------------------------|---|
| 会議の日時         | 平成 29 年 9 月 28 日（木）10：00～10：23 |   |
| 会議の場所         | 田原市役所 北庁舎 302 会議室（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                            | 岡田都市整備部長、大岩都市整備部次長、鈴木街づくり推進課長、小谷課長補佐、杉浦主査、三ツ矢主事 |
| 事前説明事項        | 特になし                           |   |
| 会議に付した事項      | 付議第 1 号 東三河都市計画土地区画整理事業の変更について |   |
| その他の報告案件      | 特になし                           |   |
| 会議資料          | 次第、資料 1                        |   |

平成29年度（第1回） 田原市都市計画審議会議事録

|          | 内 容   |
|----------|---|
| 街づくり推進課長 | <p>皆さん、おはようございます。</p> <p>本日は御多用の折、平成29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。</p> <p>私は司会進行を務めさせていただきます街づくり推進課長の鈴木と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、開会に先立ちまして本審議を依頼させていただきました田原市を代表いたしまして、都市整備部長の岡田より御挨拶申し上げます。</p>  |
| 都市整備部長   | <p>皆さま、おはようございます。本日はお忙しい中、また足元が悪い中お集まりいただきましてありがとうございます。先程も紹介いただきましたが、4月から都市整備部長になりました岡田利幸と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>本日は、本年度第1回目の開催であり、委員も別所克巳様、彦坂久伸様の2名の方が交代されています。よろしく願いします。大変恐縮ではございますが、辞令を座席交付とさせていただきますのでよろしく願いします。また、従来の皆さんには、都市計画審議会の運営に今後とも御協力をお願いします。</p> <p>さて本日の審議会の案件につきましては、赤羽根土地区画整理事業の都市計画変更の1件、その後の協議会においては、火葬場の都市計画変更、市街化区域の線引き見直し、そして地区計画の変更の3点を予定しております。いずれも田原市におきましては、重要な案件ばかりになります。御審議よろしく願いします。簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。</p> |
| 街づくり推進課長 | <p>それでは、審議会に入らせていただきます。本日の出席者数は8名でございます。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。</p> <p>次第に沿いまして、はじめに、審議会の浅野会長から御挨拶をお願いいたします。</p>  |
| 会 長      | <p>こんにちは。豊橋技術科学大学の浅野でございます。今年1回目の審議会ということで1件の審議会案件の他に、次回以降審議会にかかるであろう案件について協議会が開催されます。内容が専門的になるのですが、勉強会のような工夫ある運営をしていただいておりますので、活発な御意見をいただいて、かつ迅速に進めていきたいと思っておりますので御協力の方お願いいたします。</p>   |

|          |   |
|----------|---|
| 街づくり推進課長 | <p>ありがとうございました。</p> <p>なお、当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。</p>   |
| 会 長      | <p>それでは、議長を務めさせていただきます。お願いします。</p> <p>それでは、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、議事録署名者は渡会一昭委員にお願いしたいと思います。</p> <p>それでは審議に移ります。次第に記載してあります、付議第1号「東三河都市計画土地区画整理事業の変更について」事務局より説明をお願いします。</p>   |
| 事務局      | <p>街づくり推進課都市政策係長の小谷と申します。</p> <p>それでは、私から付議第1号「東三河都市計画土地区画整理事業の変更について」を御説明いたします。</p> <p>始めに資料の確認をお願いしたいと思いますので、お手元の資料を確認ください。資料1-1がA4版の「付議第1号東三河都市計画土地区画整理事業の変更について」が1枚、資料1-2 A3版の変更前・変更後となっているものが2枚、資料1-3 A3版の図面で総括図となっているものが1枚、資料1-4がA3版の図面で計画図となっているものが1枚。以上の5枚になります。不足等ないでしょうか。</p> <p>それでは、赤羽根地区の土地区画整理事業の説明をさせていただきます。場所でございますが、資料1-3を御覧ください。色が塗ってあるところが赤羽根の市街地になります。矢印で示してあります赤色と黄色で囲まれる部分が現在の土地区画整理事業の計画地になります。赤羽根中学校と赤羽根小学校付近になりまして、国道42号線の北側、赤羽根保育園の南西側の位置となっております。</p> <p>次にこれまでの土地区画整理事業の経緯について御説明いたします。平成15年に田原町と赤羽根町が合併いたしまして、新市建設計画において赤羽根市街地での土地区画整理事業による市街地整備を行うこととされました。それにより、平成17年度に地権者の集まりである発起人会が発足し、平成18年に現行区域4haで仮同意率が88パーセントを超え、市に技術援助及び事業の助成申請がなされました。申請に基づきまして市が都市計画決定の手続を進め、平成21年4月14日、市街化調整区域2.6haを市街化区域に編入し、暫定用途地域の指定を行いました。元々市街化区域の1.4haと合わせた4haで、土地区画整理事業の都市計画決定を行いました。</p> <p>その後は事業認可に向け、手続を進めてまいりましたが、経済状況の悪化、元々の市街化区域での宅地化の進行、国道沿いの商業施設の進出等、社会情勢や地域の変化があり、事業化には至りません</p> |

でした。そういったなかで、賛同者が多い旧調整区域だけでの事業化の可能性の検討することに至りました。

また宅地化の進む第一種住居地域の1.4haに対し、2.6haについては暫定用途が指定してあり、活用が困難な状況になっています。そして、暫定用途の解消には面的整備が必要とされております。以上のことから、平成28年の2月に、発起人会において市街化編入した旧調整区域2.6haでの事業を進め、暫定用途の解消を図る方針を決定いたしました。

平成28年8月に地権者説明会を開催し、事業区域について都市計画変更を行いたい意向を説明しまして、反対意見もなかったことから、平成28年10月に2.6haでの地権者にて新しい発起人会を発足し、同意率93パーセントで市に技術援助及び事業の助成申請がなされました。

現在、本年度中の事業認可に向け、都市計画変更手続を行っており、組合設立に向けて関係機関との協議を行っているところでございます。事業のこれまでの経緯としては以上となります。

それでは資料1-1を御覧ください。「付議第1号東三河都市計画土地区画整理事業の変更について」でございます。都市計画法第21条第1項の規定に基づき、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ものでございます。

つづきまして資料1-3の総括図を御覧ください。今回御審議いただきます田原赤羽根土地区画整理事業の位置につきましては、矢印の先に示しました位置となります。太い赤線で囲まれた区域に変更するものでございます。

つづきまして、資料1-4の計画図を御覧ください。黄色の線の施行地区界変更前の区域から、赤色で囲いました施行地区界変更後のラインに土地区画整理事業の区域を変更しまして、面積は約4haから、変更後は約2.6haとなっています。

戻りまして資料1-2を御覧ください。左側が変更前の都市計画決定の内容で、右側が変更後の内容になります。なお、赤字で示してあります部分が今回変更となる部分になります。始めに標題の豊橋渥美都市計画土地区画整理事業の決定の豊橋渥美の部分が東三河に変更となります。これは、平成22年に愛知県が都市計画区域を変更したことより名称が変更されたものでございます。

面積につきましては、先ほど図面で御説明したとおり、約4haから約2.6haへ変更するものでございます。次に公共施設の配置の中の道路につきましては、地区内生活街路となる区画道路幅員が最大幅員を10mから8mに変更いたします。次の公園及び緑地、またその他の公共施設、宅地の整備につきましては、変更はございません。表の下に記載があります、施行区域につきましては、先ほどの計画図を御覧いただいたとおりに変更となります。

つづきましてページをめくっていただきまして、次のページを御

|      |   |
|------|---|
|      | <p>覧ください。</p> <p>今回の区域変更を行う理由となります。始めに左側記載の決定時の理由としましては、「赤羽根地区の市街地は、幹線道路である国道42号の他は狭小な道路が多く、既成市街地内では早期に住宅需要に対応した宅地を供給できず、このまま放置すれば無秩序な市街地が形成され、住環境の悪化が懸念される。このため、土地区画整理事業により、公共施設の整備改善と計画的な宅地の整備を進め住宅需要に対応すると共に、赤羽根市街地のサブ核としての都市機能の充実を図るものである。」としておりましたが、これまでの経緯を踏まえまして、右側の変更後の理由としています。</p> <p>変更後の理由としましては、「本地区は土地区画整理事業により公共施設の整備改善と計画的な宅地整備を進めると共に、赤羽根市街地のサブ核としての都市機能の充実を図るため、平成21年4月14日に都市計画決定を行ったが、その後国道42号沿道におきまして、宅地整備が進み日常生活に必要な商業施設が立地された。また、商業施設以外の未利用地についても、市の単独事業により道路等の公共施設を整備することで、民間による住宅地開発が見込まれるため、施行区域の一部を変更するものである。」としております。こちらが理由となっております。</p> <p>次に、都市計画の変更に関連する経緯を御説明いたします。</p> <p>平成29年の5月19日に、市民を対象とした「都市計画の変更に関する説明会」を赤羽根市民館にて開催いたしました。また7月には愛知県へ都市計画変更に伴う事前協議を行いまして、8月15日付けで愛知県から「異存なし」との回答をいただいております。また、8月16日から30日までの間、都市計画法の規定に基づきまして変更案の縦覧を行い、縦覧者は2名でございました。意見書の提出はございません。</p> <p>今後の予定につきましては、本日の都市計画審議会の議を経まして、市長より、県知事に対しまして、都市計画変更の協議を行い、その後、県知事より回答を得た後、11月上旬に告示を行う見込みとなっております。</p> <p>以上、付議1号の説明とさせていただきます。よろしく御審議いただきますようお願いいたします。</p> |
| 会 長  | <p>それでは、ただいまの説明につきまして御意見御質問等ございましたら挙手でお願いします。</p>   |
| 河合委員 | <p>資料1-3の地図で計画区域から外れる部分について、第一種住居地域から用途地域は変わるのですか。</p>  |
| 事務局  | <p>土地区画整理事業の都市計画決定の区域が変わるのであって、用途地域は変わりません。</p>   |

|      |  |
|------|--|
| 別所委員 | 2.6haの地目は何ですか。   |
| 会 長  | 事務局お願いします。   |
| 事務局  | 現在の地目です。畑20,003㎡、割合は74.22%、宅地は578.50㎡、割合は2.2%、山林は1,096㎡、割合は4.18%になります。道路、水路等の公共用地は4,455.75㎡です。測量増が109.75㎡ございまして、総合計26,243㎡となります。 |
| 会 長  | その他ありますか。  |
| 鈴木委員 | 赤い区域は市の税金で整備し、黄色い区域は民間が整備するということでしょうか。   |
| 事務局  | 赤い区域は土地区画整理事業を行いますので、土地の権利者による組合が整備をします。外した区域については、一部道路事業について市が整備をします。   |
| 会 長  | 組合ですので、保留地を処分して財源を充てるとは思いますが、保留地の需要は見込めるのでしょうか。銀行も貸すという担保はあるのでしょうか。  |
| 事務局  | 需要につきましては、近隣の土地で売買実績もありますので、見込むことができると考えています。また、旧田原町市街地と比較しましても土地の価格が安いので、購入者は見込めると考えております。こちらの土地区画整理事業による住宅は50戸を計画しております。       |
| 会 長  | 地区計画をかけて、良好な住宅を誘導するという事は考えたほうがよいと思いますが、いかかでしょうか。   |
| 事務局  | 今のところ具体的な議論はしておりませんが、他の土地区画整理事業区域でも地区計画をかけている地区もありますので、考えていきたいと思っております。  |
| 会 長  | 他に御意見御質問等ございせんか。<br>ないようでしたら、採決に入りたいと思います。<br>付議第1号につきましては、原案のとおり可決ということで御異議はありせんか。  |
| 委 員  | 異議なし。  |

|            |   |
|------------|---|
| <p>会 長</p> | <p>では御異議ないものと認めまして、付議第1号につきましては、原案のとおり可決させていただきます。</p> <p>審議会の案件は一つでしたので、以上で本日予定しておりました付議案件は終了しましたが、その他について、事務局何かありますか。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>本日審議会としては、以上の内容ですが、一旦審議会は閉じさせていただきますまして、このあと協議会を開催させていただきます。</p>   |
| <p>会 長</p> | <p>わかりました。それでは審議会を閉会とします。</p> <p>《都市計画審議会 閉会》</p> <p style="text-align: right;">(閉会時刻 10:23)</p>                            |