

**令和4年度 第1回**

**田原市都市計画審議会**

**会議録**

**令和4年11月2日**

**街づくり推進課**



## 令和4年度第1回

### 田原市都市計画審議会

会議の日時	令和4年11月2日（水）9：55～10：40	
会議の場所	田原市役所 講堂（南庁舎6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：鈴木部長 街づくり推進課：大羽課長、彦坂係長、清田主査、鈴木主任 建築課：平井課長、松本主任
事前説明事項	特になし	
会議に付した事項	議事（1）会長の選挙及び職務代理者の指名 議事（2）付議案件 ・付議第1号 東三河都市計画弥八島地区計画の決定について	
その他の報告案件	特になし	
会議資料	・次第 ・委員名簿 ・配席表 ・資料1（田原市都市計画審議会条例）、 ・資料2（田原市都市計画審議会運営規程） ・資料3（東三河都市計画弥八島地区計画の決定について）	

## 令和4年度第1回田原市都市計画審議会議事録

街づくり推進課 長	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>事務局の街づくり推進課長の大羽と申します。</p> <p>本日は、お忙しいところを令和4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。また、この度は、委員就任に御承諾をいただきまして、併せて御礼を申し上げます。</p> <p>皆様への委員任命辞令につきましては、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。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本来ならば、本審議会の進行は会長又は職務代理者が行うこととなっておりますが、本日御出席の委員の皆様方を任命させていただいてから初めての都市計画審議会となりますので、新たに会長及び職務代理者を選出する必要がございます。</p> <p>会長が選出されるまで、私が進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、会議に先立ち、本日の会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p>本日の配布資料としまして、</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○都市計画審議会配席図</li><li>○田原市都市計画審議会委員名簿</li></ul> <p>配席図は追加、委員名簿は事前送付したものと差し替</p>
--------------	--

<p>市長</p>	<p>えをお願いします。</p> <p>事前送付させていただいております資料として、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○審議会次第</li> <li>○委員名簿</li> <li>○資料1 田原市都市計画審議会条例</li> <li>○資料2 田原市都市計画審議会運営規程</li> <li>○資料3 東三河都市計画弥八島地区計画の決定について</li> <li>○参考資料</li> <li>○協議会次第</li> <li>○資料4 都市計画道路の見直しについて</li> <li>○資料5 田原4区の市街化編入について</li> </ul> <p>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。</p> <p>只今の出席人数は8人です。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。</p> <p>只今から審議会を開催させていただきます。</p> <p>はじめに、本日は市長が出席していますので、御挨拶を申し上げます。</p> <p>皆様、こんにちは。第1回田原市都市計画審議会にお集まりいただきありがとうございます。世間ではコロナがなかなか収束せず、第8波が来ているようで大変心配しております。さて、この都市計画審議会は、田原市の</p>
-----------	--

	<p>都市計画行政に対して委員の皆様から御意見をいただく場でございます。今日は、弥八島地区計画を決定してまいりたいということでお集まりいただきました。弥八島地区において、皆様御承知のサーフタウン構想に基づいた良好な居住環境・街並み景観の形成を図ることを目的に定めるものでございます。委員の皆様の知識・経験を基に意見をしっかりと伝えていただき、田原市のまちづくりがより良い方向に進めるよう御協力をお願いして御挨拶とさせていただきます。どうぞ、よろしく願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課 長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に審議会委員の紹介をいたします。</p> <p>お手元の委員名簿に沿いまして御紹介させていただきます。委員の皆様におかれましては、名前を呼ばれましたら、座ったままで結構ですので、簡単に御挨拶をお願いいたします。</p> <p>まず、初めに、田原市商工会長の河合利則委員でございます。</p>
<p>河合委員</p>	<p>田原市商工会の河合でございます。田原市のまちづくりにとって大変重要な会議に参加させていただくということで、一生懸命務めてまいりますのでよろしくお願いいたします。</p>

<p>街づくり推進課 長</p>	<p>次に、田原中部校区コミュニティ協議会会長の藤井正剛委員でございます。</p>
<p>藤井委員</p>	<p>田原中部校区コミュニティ協議会の藤井でございます。田原中部校区は市街地にありまして都市計画に関する事業が数多く実施されております。今回は他の地区ですが、田原市にとって重要な案件だと思います。微力ながらも尽力してまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課 長</p>	<p>次に、赤羽根地区まちづくり推進委員の太田健委員でございます。</p>
<p>太田健委員</p>	<p>赤羽根地区まちづくり推進委員会委員の太田でございます。日ごろは田原国際交流協会の事務局長をしており、様々な立場でまちづくりに関わっております。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課 長</p>	<p>次に、清田・福江校区まちづくり推進協議会長の宮川敏彦委員でございます。</p>
<p>宮川委員</p>	<p>清田・福江校区まちづくり推進協議会長の宮川です。清田・福江校区まちづくり推進協議会長を務めて9年目</p>

<p>街づくり推進課 長</p>	<p>になります。よろしくお願いいたします。</p> <p>次に、豊橋技術科学大学教授の浅野純一郎委員でございます。</p>
<p>浅野委員</p>	<p>豊橋技術科学大学の浅野でございます。専門は都市計画、特に土地利用計画に関することです。田原市の委員を務めてもうすぐ丸15年になりますが、こちらに来る度に新しい発見があり魅力の尽きない場所だと思います。今回は、サーフタウン構想が現実になりそうということで非常に期待しております。よろしくお願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課 長</p>	<p>次に、農業委員会 広報編集副委員長の太田文子委員でございます。</p>
<p>太田文委員</p>	<p>農業委員会の太田でございます。何かお手伝いできることがあればと思って本日は会議に参加しております。よろしくお願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課 長</p>	<p>次に、田原市議会 総務産業委員長の平松昭徳委員でございます。</p>
<p>平松委員</p>	<p>田原市議会で総務産業委員長を務めております平松で</p>

<p>街づくり推進課長</p>	<p>す。どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>次に、東三河建設事務所企画調整監の高橋秀明委員でございます。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>東三河建設事務所企画調整官の高橋でございます。どうぞよろしく願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課長</p>	<p>最後に、田原警察署長の三浦昇委員でございますが、本日は所用のため、欠席でございます。なお、田原警察署長は11月4日付け人事異動によりまして、島田謙様が就任の予定となっております。</p> <p>以上、9名の委員にて本市の都市計画審議会が構成されております。</p> <p>以上で審議会委員の紹介とさせていただきます。</p> <p>市長は他の公務のため、ここで退席いたしますのでよろしく願いいたします。</p>
<p>街づくり推進課長</p>	<p>つづきまして、事務局につきまして私より紹介いたします。</p> <p>都市建設部長の鈴木でございます。</p>
<p>都市建設部長</p>	<p>都市建設部長の鈴木といたします。よろしく願いいたします。本日は審議会にて地区計画について御審議いただ</p>



	<p>きまして、その後協議会で今後の案件についても御紹介させていただき予定ですが、来年度は審議会の回数も増えていくと思いますので、お忙しいとは思いますが御協力をよろしくお願ひいたします。</p>
街づくり推進課長	<p>つづいて、街づくり推進課長大羽、都市政策係長彦坂、都市政策係清田、鈴木です。また、本日は建築課長平井、住宅政策係松本も出席しております。</p> <p>審議会委員の皆様、今後ともよろしくお願ひいたします。</p>
街づくり推進課長	<p>ここからは着座にて進行させていただきます。</p> <p>それでは、次第3の議事にうつります。</p> <p>「(1) 会長の選挙及び職務代理者の指名」について、事務局から説明をいたします。</p>
事務局	<p>それでは、議題(1)「会長の選挙及び職務代理者の指名について」説明をさせていただきます。</p> <p>資料1を御覧ください。当審議会の会長につきましては、田原市都市計画審議会条例第6条第1項により、「条例第4条第2項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから、委員の選挙によってこれを定める。」と規定されております。この第4条第2項第1号に掲げる者と</p>

<p>街づくり推進課 長</p>	<p>は、「学識経験がある者」として、任命した委員を指します。</p> <p>お手元の委員名簿を御覧ください。</p> <p>左側の区分に「学識経験者」と記載がありますが、河合委員を始め太田委員までの計6名を学識経験者として任命をさせていただいております。この6名の中から会長を選挙にて選ぶこととなりますが、資料2を御覧ください。田原市都市計画審議会運営規程第2条に会長の選挙についての規定がございますが、第3項で「委員中に異議がないときは、指名推薦の方法を用いることができる」よう規定されております。</p> <p>本来ならば選挙にて会長を選ぶこととなりますが、これまでの審議会では、慣例により、運営規程第2条第3項の指名推薦の方法で行っております。</p> <p>次に職務代理者ですが、資料1を御覧ください。</p> <p>条例第6条第3項で、会長の職務を代理する者は、会長があらかじめ指名する委員と規定されておりますので、会長に選出された委員は、選出後、職務代理者の指名をお願いします。</p> <p>以上で議題(1)「会長の選挙及び職務代理者の指名について」の説明とさせていただきます。</p> <p>ただいま事務局から説明がありましたが、選出方法は委員の選挙又は委員の中で異議がなければ指名推薦の方</p>
----------------------	--

河合委員	<p>法でも可能ということですが、いかがいたしましょうか。</p> <p>指名推薦でお願いします。</p>
街づくり推進課長	<p>ただいま河合委員から指名推薦でとの発言がありましたが、委員の皆様、御異議はございませんか。</p>
全委員	<p>(異議なし)</p>
街づくり推進課長	<p>異議がないようですので、会長の互選につきましては、指名推薦で行います。それでは、委員の皆様から推薦をお願いいたします。</p>
太田健委員	<p>浅野委員を推薦します。</p>
街づくり推進課長	<p>只今、「浅野委員」の推薦を頂きましたが、その他に推薦はございますか。</p> <p>他に推薦がないようですので、浅野委員を会長に選出することについて、御異議ございませんか。</p>
全委員	<p>(異議なし)</p>
街づくり推進課長	<p>それでは、異議なしということで、本市都市計画審議会の会長を浅野委員にお願いさせていただきたいと思い</p>

<p>浅野会長</p>	<p>ます。</p> <p>それでは、会長の席に移動をお願いいたします。</p> <p>それでは、これからの審議会の議長につきましては、審議会条例第7条第2項によりまして、浅野会長にお願いいたします。</p> <p>皆様、改めましてこんにちは。豊橋技術科学大学の浅野でございます。只今、田原市の都市計画審議会の会長職を仰せつかりました。皆様の御協力を頂きまして、円滑な議事運営に努めて参りたいと思います。よろしくお願い致します。</p> <p>それでは、議事を進める前に、審議会運営規程第8条第1項の規定に基づき、会議録署名委員の指名をさせていただきます。</p> <p>本日の会議録の署名委員は、藤井正剛委員をお願いいたします。</p> <p>次に、議題の職務代理者の指名につきましては、田原市商工会長の河合利則委員をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。</p> <p>つづきまして、議事（2）の付議案件について事務局から説明をお願い致します。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、議事（2）付議案件について説明させていただきます。</p>

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、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。

それでは、付議第1号「東三河都市計画弥八島地区計画の決定について」を御説明いたします。右上に資料3とあるホッチキス止めの資料を御覧ください。

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、

- ・ 1頁目から4頁目までが計画書
- ・ 5頁目がA3の総括図
- ・ 6頁目がA3の計画図
- ・ 7頁目が添付図書
- ・ 8頁目から19頁目までが縦覧に関する資料
- ・ 20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
- ・ 35頁目が理由書
- ・ 36頁目がA3の土地利用計画図
- ・ 37頁目が愛知県との事前協議に対する回答書

以上でございます。よろしいでしょうか。

それでは資料3の1枚目を御覧ください。

付議第1号、東三河都市計画弥八島地区計画の決定について

都市計画法第19条第1項の規定に基づき、次のように都市計画を決定したいので、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。

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画で、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になります。

はじめに5頁目のA3の総括図を御覧ください。今回御審議いただく、弥八島地区計画を決定する区域が赤く示してございます。

詳細な位置については、6頁目のA3の計画図を御覧ください。赤く示した個所が地区計画区域及び地区整備計画区域であり、区域内をA地区からF地区に分けております。

戻りまして、1頁目の計画書を御覧ください。

区域の整備・開発及び保全の方針のうち、地区計画の目標は、「田原市の魅力である美しい自然、豊かな食の産地、サーフィン・サイクリング・釣り等のアクティビティが身近に体験でき、心身ともに健康的な暮らしを実現するための拠点として、サーファー等の移住を目的とした良好な居住環境等の形成を図ること」とします。

次に、土地利用の方針については、各地区の特性に応じた土地利用を図るため、F地区以外の地区は一戸建て

低層住宅を中心とした田原市サーフタウン構想重点整備地区の居住誘導ゾーンにふさわしい街並みの形成を図る地区とし、F地区は地域住民の交流及び防災のための施設の立地を誘導する地区とします。

次に、建築物等の整備の方針については、各地区の土地利用の方針に従い、建築物の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、垣、又は柵の構造の制限等を行うこととします。

続いて、2頁目の地区整備計画を御覧ください。地区施設といたしまして、道路1号、道路2号及び緑地を資料に記載のとおり配置しております。詳細な配置については6頁目の計画図にて御確認ください。

次に、地区の再区分といたしまして、今回の地区をA地区からF地区に再区分し、その名称及び面積を示しています。

続いて、建築物等に関する事項について御説明いたします。はじめに、建築物の用途の制限については、「次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない」としており、F地区以外の地区については、専用住宅、建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げるもの、地域集会所及び前各号の建築物に附属するものとし、F地区については、地域集会所、防災備蓄倉庫及び前各号の建築物に附属するものと定めます。

また、建築物の容積率の最高限度については、全ての

地区で10/10、建築物の敷地面積の最低限度については、全ての地区で200平方メートルと定めます。

次に3頁目を御覧ください。建築物の壁面の位置の制限については、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる距離以上」としています。隣地境界線、道路1号境界線、道路2号境界線、市道弥八島長沢線境界線からの距離は1.5メートル以上としていますが、道路1号に面するB地区、市道弥八島長沢線に面するC地区、D地区については、道路境界線までの距離を5メートル以上と定めます。

また、建築物等の高さの最高限度については、全ての地区で最高の高さ10メートル、軒の高さ7メートルと定めます。

次に、垣、又は柵の構造の制限について、F地区以外の地区は「道路又は隣地に面する垣又は柵は、生垣あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については、敷地地盤面から高さ50センチメートル以上のものを設置してはならない。ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあっては、この限りではない」としており、F地区については「垣又は柵は生垣とする」と定めます。

なお、田原市サーフタウン構想重点整備地区の居住誘導ゾーンにふさわしい街並みの形成を図るため、今回の地区計画とは別に独自のまちづくりルールを設定する予定となっております。



右上に参考資料とある A3 資料を御覧ください。このまちづくりルールは、地区計画で定める壁面後退などに加え、屋根の形状や建物の色彩など、統一した街並みを形成するためのルールを定めるものです。このルール自体は法的拘束力を持つものではありませんが、土地を購入される方にこのルールを遵守することを制約いただくといった運用を予定しています。

なお、資料に記載のまちづくりルールは、今後の調整の中で変更される場合がありますので、あくまでイメージという事で御理解ください。このまちづくりルールは本日の弥八島地区計画の審議に直接関わるものではありませんが、景観形成に向けた手法のひとつとして御紹介させていただきます。

それでは資料 3 に戻りまして、7 頁目の (2) 都市計画の策定の経緯及び意見反映を行った状況説明書を御覧ください。

本案件については、令和 4 年 6 月 30 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」を開催しており、5 名の参加がございました。

さらに、8 月 1 日から 15 日までの間、10 月 7 日から 21 日までの間の 2 回、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。縦覧者はなく、意見書の提出もございませんでした。なお、縦覧の詳細につきましては資料の 8 頁目から 19 頁目までに記載してお

	<p>ります。</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、愛知県知事への協議を行い、12月中旬に告示を行う予定となっております。また、資料の20頁目以降にあります建築条例の改正案につきましては、令和4年12月議会への上程を予定しています。</p> <p>以上で、付議第1号東三河都市計画弥八島地区計画の決定について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>
浅野会長	<p>付議第1号の東三河都市計画弥八島地区計画の決定について説明がありましたが、御意見や御質問がございましたらお願いいたします。</p>
藤井委員	<p>地区計画の目標に「サーファー等の移住」という記載がありますが、ここで言う移住とは市外からの移住か、それとも市内からの移住も含めるのでしょうか。</p>
事務局	<p>市外・市内を問わない移住です。</p>
太田健委員	<p>垣、又は柵の構造の制限について、F地区は生垣とするのはどういった目的でしょうか。</p>
事務局	<p>資料3の36頁の土地利用計画図、参考資料の裏面の</p>

	<p>街並みのイメージ図を御覧ください。F 地区は地域集会所や住民が集まって活用していくエリアでございますので、こちらに面する部分については一体感を持たせるため、このような制限内容としております。</p>
<p>宮川委員</p>	<p>参考資料の裏面のイメージ図で、太平洋はどちら側ですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>資料の下側が太平洋に繋がります。</p>
<p>河合委員</p>	<p>大変注目度の高い内容だと思いますが、市民の反応はどのようなものだと理解すればよろしいでしょうか。縦覧者数は0人ということですので、市民説明会での意見等があれば教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>市民説明会には5名の参加者があり、参加者は高松校区の役員の方達でした。例年の市民説明会は御案内しても参加者が集まらないことが多かったので、5名であっても多くの参加者があったと事務局は捉えており、注目度の高さが伺えます。なお、市民説明会での意見ですが、地区計画に関することというよりは、サーフタウン構想全体に関する様々な質問が寄せられました。</p>
<p>浅野会長</p>	<p>記載の壁面の位置の制限をかけた場合、建築可能な建</p>

	<p>建築物はどのくらいの規模を想定しているのか教えてください。</p>
事務局（建築課）	<p>最低限、間口4間、延床面積30坪を確保できるようにしています。</p>
宮川委員	<p>サーフィンだけでなく、例えば田原市は農業も盛んなので、その辺りも含めて情報発信をしていった方が良いと思います。</p>
事務局（建築課）	<p>販売に当たり、サーフィンだけでなく、農業や釣り等様々な切り口で情報発信をしていきたいと考えております。</p>
浅野会長	<p>他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>他に御意見や御質問がないようですので、裁決いたします。</p> <p>付議第1号東三河都市計画弥八島地区計画の決定について、原案のとおり可決することに御異議ございませんか。</p>
全委員	<p>（異議なし）</p>
浅野会長	<p>ありがとうございました。</p>

	<p>御異議がないものと認めまして、付議第1号につきましては、原案のとおり可決いたしました。</p>
<p>浅野会長</p>	<p>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、このあと協議会を開催させていただきます。</p>
<p>浅野会長</p>	<p>了解しました。</p> <p>それでは、これをもちまして、令和4年度第1回田原市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p style="text-align: center;"><b>(都市計画審議会 閉会)</b></p> <p style="text-align: right;"><u>(閉会時刻 10 : 40)</u></p>