

## 第4回田原市都市計画マスタープラン等改定委員会 議事要旨

1. 開催日時 令和5年12月21日(月) 9:55～12:00
2. 開催場所 田原市役所講堂(南庁舎6階)
3. 出席者 杉木委員長、浅野委員、今泉委員、中川委員、山本委員、木村委員、斎藤委員、小野委員、荒島委員、伊藤委員(富永代理)、村田委員、鈴木委員、河合委員

### 4. 議事項目

- (1) 土地利用の方針等について(一部変更)
- (2) 誘導施設について
- (3) 誘導施策について
- (4) 目標の設定について
- (5) その他

### 5. 質疑応答の概要

#### (1) 土地利用の方針等について(一部変更)

[小野委員]

- ・市街化区域の欄に「未竣工」とあるが、文字は「竣工」とするのではないかと。  
⇒こちらに関しては、前回の委員会にて委員より「竣工」とすべきではないかとの意見があり対応したものである。上位計画である都市計画区域マスタープランにも「竣工」と記載されている。  
⇒(富永委員)埋め立てについては、単に工事の完了を示す「竣工」ではなく、「竣工」を用いており、そのように記載している。

[浅野委員]

- ・都市計画マスタープランと立地適正化計画を同時に見直していく中で、市街化区域を拡大していく事とする一方で、居住誘導区域の見直しは行わないという事については、制度が違うという事はあるかもしれないが、疑問を持つ部分がある。ただ、計画の継続性等を考えると、案のような記載になると理解する。
- ・市街化区域の拡大については、人口フレームと言う考えに基づかず、調整区域において一定の市街地形成状況を踏まえて市街化区域に編入することもあり得ると考えており、そうしたことから以前の委員会で提示された案でも良いと私は思っている。
- ・ただし、今後20年程度の長期の方針について示すという事であるのであれば、本日提示された案の記載になるのは理解する。

[杉木委員]

- ・確認だが、市街化区域拡大について、具体的な時期等の想定があるのか。また、拡大後は立地適正化計画の居住誘導区域は見直すのか。また、手法として、市街化区域の拡大が先行するのか、地区計画を指定した後に編入することとなるのかどちらか。

⇒具体的なスケジュールがある状況ではないが、天白地区で地権者が地区計画を活用した開発を検討されていると聞いており、こうした動きが具体化していくという事であれば、具体的に市街化区域の拡大等を検討していきたいと考えている。

⇒民間開発を踏まえた具体的な手法や手続きについては、今後県とも調整しながら検討することとなると思う。市街化区域の拡大と地区計画の指定を同時にすることが考えられるが、状況によっては市街化調整区域における地区計画を先行して指定することとなるかもしれないと考えている。

#### [富永委員]

- ・ 県としては、市街化区域の拡大を積極的に進めるという考えはなく、基本的には立地適正化計画による居住誘導区域へ誘導していく事が大切だと考えている。
- ・ 一方、田原市では、市街化調整区域にかなりの人口があり、津波などの危険がある場所に住まわれている方もいるので、そういった方も居住誘導区域に誘導していく中で、そこだけでは収まらないという状況であれば、必要に応じて市街化区域の拡大も考えていくものと思っている。
- ・ こうしたことから、今回の市街化区域の拡大に関する記載と、立地適正化計画における居住誘導に関して整合していないとは捉えていない。

#### [杉木委員]

- ・ 私としても、必要に応じた市街化区域の拡大に関する記載については、特段問題は無いと思っている。
- ・ 一方で、こうした方向性と、後ほど出てくる目標値の設定に関して、整合が気になる部分があるが、後ほど意見させていただく。

## (2) 誘導施設について

#### [浅野委員]

- ・ p.3,4 の図について、スーパーマーケットは面積別で記載するとともに、新たに誘導施設に位置付けるドラッグストアを記載すべきと思う。
- ・ p.5 について施設数が記載されているものは、H30 時点と現時点で増減状況が分かるが、その他の施設名が記載されている施設は、両時点で新設されたのかどうか分からないので、記載を工夫してほしい。

⇒図表の記載内容については、更新するとともに、必要な情報が分かるよう表現を考えたい。

⇒(杉木委員長)表現の問題だとは思いますが、親子交流館に「(新規)」と記載すれば分かると思ったが、具体案は検討いただきたい。

#### [斎藤委員]

- ・ 高等学校について p.5 の表に記載がないのはなぜか。また誘導施設とはしないのか。
- ・ 誘導施設に大学とあるが具体的な計画があるのか。  
⇒p.5 の表は、都市機能誘導区域内にある施設を示しているため、都市機能誘導区域に立地がない高等施設は記載がない。なお、誘導施設には位置付けないものの、市街化区域や路線バスの運行地への立地が望ましいと考えており、その旨記載している。

⇒大学については、具体的な計画があるものではないが、将来そういった動向があった際に対応するためにも、誘導施設に位置付けておくことが適当と考え位置付けている。

[富永委員]

- ・ 渥美地域の総合体育館に関する記載を見ると、誘導施設には設定しないこととするところがあるが、一方で、田原地域の行政施設の総合体育館は誘導施設に位置付けられている。
- ・ このため、渥美地域の総合体育館の現地建替えがあった際にも、届出の対象となってくると思われるため、施設の表現を検討してはどうかと思うがいかがか。  
⇒渥美地域の総合体育館はテニス場等を含んだ運動公園全体が対象になり、こうした規模の施設を誘導することは困難なため、位置付けていない。ただ、総合体育館という指定では対象になってくると思うので、表現について検討させていただきたい。

[事務局]

- ・ 今回誘導施設の変更としては、ドラッグストアを入れたというのが大きい変更点と考えている。
- ・ 赤羽根でスーパーマーケットがなかったところにドラッグストアが出来て利便性が高まったという動向があるとともに、最近のドラッグストアでは生鮮食品等も扱っていることから、誘導施設に位置づけさせていただいた。  
⇒(杉木委員長)ドラッグストアはスーパーマーケットの代替的な機能があると思うので、誘導施設に位置付けるという事は良いことだと思う。

[杉木委員長]

- ・ スーパーマーケットについて、p.5 では赤羽根には立地の記載がないが、p.8 の誘導施設の表では青字(現在立地している施設の維持や充実)となっているが、赤字(新たに誘導を図る)ではないか。  
⇒ご指摘の通り、赤羽根では新たに立地を誘導する施設であるため、赤字に修正させていただく。

[小野委員]

- ・ 誘導施設としての位置づけは、面積を 500 m<sup>2</sup>以上と規定しているため、p.3～5 の現況分析においても、500 m<sup>2</sup>以上の区分を設けて現況を記載するべきではないか。  
⇒現況把握については、大店立地法に基づく届出対象である 1,000 m<sup>2</sup>以上か否かは確認できるため区分している。1,000 m<sup>2</sup>未満の個々の建物について、面積が確認できるかどうかを踏まえて、掲載できればしていきたい。

[杉木委員長]

- ・ 市民プールが教育施設の区分に記載されているが、様々な利用者が考えられる多世代交流施設であるのであれば、行政施設の区分に記載することも考えられると思うがどうか。  
⇒(小野委員)親子交流施設などもあるので、多世代交流施設という区分を新たに設けるのも考えられるのではないかと。

⇒当該施設は、小学校のプールを集約化することを考える中で、学校教育以外での利用も想定するものであるため、教育施設と区分していたが、他の施設とのバランスも踏まえて行政施設の区分とする方向で考えたい。

⇒(杉木委員長)p.1の国の手引きに記載されている区分を踏まえ、案で「②教育施設」となっている所を「②教育・文化施設」とし、①行政施設にある文化会館等をそちらに記載すればよいのではないか。

#### [中川委員]

- ・赤羽根における誘導施設に市民センターや図書館があるが、既存施設の取壊しと言った話も聞いている。当該機能としては、残していくと聞いているが、誘導区域内への立地の見込はあるのか。
- ・また、ドラッグストアやスーパーマーケットについても、具体的な話があるのか。
  - ⇒市民センター等の立地については、できれば誘導区域内への立地が望ましいと考えてはいるが、用地が確保できるかという問題もあり、場合によっては現地での建て替えとなってしまう事もあり得ると思う。
  - ⇒スーパーマーケット等について、市が建物を提供してまでの誘導を考えているわけではないが、民間事業者がそうした動きがあれば、誘導する方向で検討していきたい。

#### [杉木委員長]

- ・先ほど、赤羽根で誘導施設に位置付けている施設についても、場合によっては誘導区域外での建替えもあり得るという話があったが、行政施設でもあるので誘導を図るべきだと思うし、それが出来ないのであれば逆にそこを誘導区域に位置付けることも考えられるのではないか。
  - ⇒現在の立地場所は、市街化調整区域なので、誘導区域には指定することが出来ない地区である。市としては、誘導区域に誘導していきたいと思っているが、状況によっては誘導区域外に立地せざるを得ないこととなる事もあり得ると思っている。

#### [小野委員]

- ・p.1の表について、令和2年時点の手引きでは食品スーパー等に面積規模の例示があるが、令和5年への更新後は記載がないという事で良かったか。
  - ⇒記載について確認し、適宜修正させていただきたい。

### (3) 誘導施策について

#### [浅野委員]

- ・目標4の①土地区画整理事業の実績について、保留地の販売状況などは適宜値を更新してほしい。
- ・定住移住促進奨励金制度は年間数十件と利用が多い一方で、空き家修繕等助成事業や空き家バンクのマッチング件数は、少ない状況と捉えているが、どのような評価をしているのか。
  - ⇒空き家に関する支援実績は少ない認識であるが、空き家バンクのマッチングについては、バンク制度ではなく、一般の不動産仲介により成約したことにより、実績にカウントされていない物もあると聞いている。

⇒固定資産税の納税通知の機会を活用して空き家対策の広報も行っているが、来年度以降に空家等対策計画の見直しを予定しており、その中でご指摘のあった点の検証も行っていきたいと考えている。

[中川委員]

- ・以前空き家を探しているという相談があり、紹介できたのは不動産業者からの物件であった。私の周りにも空家が3軒ほどあるが、そういったものを空家バンクに登録されるように、条件の見直しや支援の拡充をしてほしいと思う。

⇒一定のニーズがあると認識しているので、そこに対応できるように空家バンクの登録件数を増やしていきたいと考えている。

[杉木委員長]

- ・現状は空家バンクの登録件数はいくつ程あるのか。空き家の活用は、ニーズが少ないのかニーズに対応できる物件が少ないのかどのような状況か。

⇒現状ホームページで公表しているのは、空き家について8件、空き地について8件と少ない状況となっている。

[富永委員]

- ・道路や公園の整備は記載があるが、昨今都市施設の老朽化も問題となっており、居住の誘導を図るためには、老朽化した都市施設の改修について、施策として取り組みがあると良いと思う。

⇒記載について検討し、調整させていただきたい。

⇒(杉木委員長)建築物とインフラの両面があると思うので、目標1と目標2に関わることとなると思うが、記載については調整してほしい。

[杉木委員長]

- ・各施策に「実施済」や「継続実施」とあるが、目標1の③公有地における定期借地権制度の活用はどちらになるのか。
- ・また、「実施済」は今後も実施が考えられない施策という事で良いか。今後も実施の可能性があるのであれば、「継続実施」となると思うがいかがか。また、ほとんどが「継続実施」であれば、あえて記載は不要ではないか。

⇒定期借地権制度については、今後も活用が想定されるため「継続実施」に該当すると考えている。

その他の項目についても、一度「実施済」と「継続実施」の記載について整理したい。

[杉木委員長]

- ・施策について、自治体によっては国が直接行っている税制や金融制度を活用した支援措置を記載している計画もある。計画を確認する人への情報提供という意味も含めて、記載してはどうかと思うがいかがか。

⇒自治体ごとに、国制度を記載している計画もあれば、記載していない計画もあると認識している。本市の計画としては、市の施策を示すものとして扱いたいと考えている。

[浅野委員]

- ・新たに導入された民間宅地開発等奨励金制度は、誘導効果が大きいと期待する制度だとは思いますが、ランドバンク等による低未利用地等の権利状況等を把握して実施していくと、より効果が発揮できると思うので、引き続き検討しながら制度を改良していくと良いと思う。  
⇒ご指摘も踏まえながら、効果が出るように動いていきたいと考えている。

#### (4) 目標設定について

[杉木委員長]

- ・人口に関する指標として、資料では人口密度と人口割合が併記されているが、最終的な計画書にはどのように記載するのか。  
⇒目標値については、人口割合のみを記載することで考えている。

[浅野委員]

- ・「効果指標」として住民満足度が示されているが、この効果指標の意味が解釈しづらい言葉となっていると思う。  
⇒効果指標という語句の使い方について検討させていただきたい。  
⇒(杉木委員長)今の話を聞くと「住民による評価指標」か「満足度指標」とするのが良いと感じた。

[杉木委員長]

- ・先ほどの市街化区域の拡大の際にも話したが、今の目標設定が低いのではないかと思います。
- ・施策を実施して人口増加分を居住誘導区域に誘導するという事としているが、市街化調整区域の人口を誘導することも踏まえて、もう少し高い目標を設定してはどうかと思う。
- ・このままの目標値とするのであれば、この先の見直しの中で誘導状況を踏まえて、目標値を高く修正してもよいのではないかと思います。  
⇒誘導については、市街化調整区域の人口を無理に誘導するという考えまでは持っていないため、案の目標値とさせていただきつつも、中間見直しと言った際には、誘導の状況も踏まえて目標値の変更についても検討していきたい。