

令和5年度 第3回江南市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和6年1月11日(木) 午後3時～午後4時
2. 場 所 江南市役所3階 第2委員会室
3. 委 員 出席委員11名
加藤幸治、今村洋一、掛布まち子、長尾光春、牧野行洋、中村省三、
岡田和明、倉知正憲、松永金次郎、田畑貴弘、伊神 卓
4. 傍聴者 0名
5. 資 料
 - 資料1
議題(1) 尾張都市計画道路の都市計画変更について(諮問)

 - 資料2
議題(2) 特定生産緑地の指定について(意見聴取)

■会長あいさつ

■市長あいさつ

●議題（１）尾張都市計画道路の都市計画変更について（諮問）

（事務局）～資料１に基づき説明～

（委員）資料３ページに平成２９年３月３１日現在との記載があり、県内すべての自治体で見直しが進んでいると思います。今回、江南市では３００ｍを見直す検討をされていますが、見直しによる県内全体の廃止はどれぐらいですか。

（事務局）県内全体の数値は把握していません。

（委員）今回見直す３００ｍ以外に、まだ検討中のものはありますか。見直しは全て終了ですか。

（事務局）平成３０年に愛知県が策定した見直し方針に基づく見直しは今回が最後になります。

（委員）江南市内の整備は６１％程しか終わっておらず、未整備区間はまだ４割程度残っていると認識していますが、整備まであと何年ぐらいかかる見込みですか。

（事務局）何年かかるかという目処は立っていません。

（委員）都市計画道路の見直しフロー図が添付してあり、非常にわかりやすく理解ができました。前回、質問のあった「代替性」の考え方についても理解ができると思います。都市計画決定がされているということは、私権が制限されている部分があるということになります。都市計画法第５３条における建築制限や、都市計画道路区域に入っている場合には３階建ての建築や地下室の建築に制限が発生します。そういった要素がフロー図に含まれていませんが、江南市として、今後、どのように見直しをしていくか、考え方を示していただきたい。

（事務局）今回は県から示された見直し方針に基づいて見直しを進めています。これまでの傾向では１０年に１回程度で方針が示されるため、次回は令和１０年前後に新たな見直し方針が出されるのではないかと考えています。次はそちらの見直し方針に基づいて、進めていくことになるかと考えています。都市計画法第５３条の申請を提出して建築されている方や、その制限によって建築できないという方もいますので、そういった意見を収集する場として、住民説明会等を開催した上で、意見を聴きながら、廃止可否について検討していきたいと考えています。

（委員）今回、見直す路線の中で、都市計画法第５３条の申請に対して許可を出されたものがありますか。

(事務局) 今回見直す 300m 区間については都市計画法第 53 条の申請はありません。道路が堤防道路で一段高くなっており、拡幅部分についても法面の形状になっているため、同法第 53 条の申請は出てこない状態の場所になります。

(委員) 尾張都市計画区域であるため、愛知県としての都市計画道路の見直し方針を全体に出した後に、都市計画区域毎の検討があって然るべきだと思っています。

見直しについては、各自治体単位で行うのではなく、県の方から廃止案が出された後に、意見聴取の形で市の意見を聞かれ、今回の都市計画審議会において諮問・答申を行うという認識で良いですか。

こうしたネットワークは一つの自治体だけで完結する話ではなく、本来であれば尾張都市計画区域全体ないしは隣接する都市計画区域（岐阜県側）も関係してきます。

ただ、橋梁自体は都市計画道路に入っていない一方で、主要地方道という別の枠組みもあるため、大変複雑な状況にあります。

江南市の方から主体的に廃止するという話ではなく、愛知県から案として出されたものに対して、市として議論するという認識でよろしいですか。

(事務局) 今回の見直しは、見直し方針が示されたものに対して、フローに照らし合わせて検討をしています。その中で廃止の検討をするかどうかについては、各々の関係自治体と愛知県で打ち合わせをした上で決定しています。

(委員) 市に投げかけられたものを愛知県に戻し、県で案を作成した後、もう一度、市に戻ってきたという認識で良いですか。

(事務局) その通りです。

(委員) わかりました。車線も 2 車線あり、自転車も基本的には歩道を通っていると思います。そこでの安全面が確保されているのであれば、そこまで問題ないのではないかと思います。

(会長) 議題（１）「尾張都市計画道路の都市計画変更について」ご異議ありませんか。

— 異議なしの声 —

(会長) 全会一致で原案のとおり可決とさせていただきます。

■議題（１）尾張都市計画道路の都市計画変更について（答申）

■市長あいさつ

●議題（２）「特定生産緑地の指定について」（意見聴取）

（事務局）～資料２に基づき説明～

（委員）特定生産緑地は今後、増えることはありますか。

（事務局）本市の生産緑地は平成４年と平成６年に指定をしていますので、令和４年と令和６年に指定から３０年を迎えるため、今後１０年間、特定生産緑地として継続するかどうかを確認しているものになります。
今後、市街化区域の拡大に伴って新たに指定するということはありませんが、現状では増える予定はありません。

（委員）生産緑地の１番の目的は環境保全だと思います。最終的には生産緑地は無くなっていくのではないかと考えていますが、それは自然の流れで良いということですか。

（事務局）生産緑地は相続等で継承されていくものになりますが、次の世代の方が買取申出をされるか農地として継承されるかによって変わってきます。
市街化区域の優良な農地なので、都市計画課としても適性に管理されているかどうかを確認していくようにしています。

（委員）資料５ページの地図にある特定生産緑地に指定する生産緑地について、都市計画道路内に含まれているように読み取れます。これが特定生産緑地として指定された場合、道路の幅員ができなくなってしまうのか、都市計画として整備することになった場合には市が買い上げて整備することができるのか、こういった立て付けになりますか。

（事務局）都市計画として事業認可等の段階になった場合には、事業として買収していくことになると思います。現状は生産緑地として続けていくことにはなりますが、道路事業を優先していくことになると思います。

（事務局）事業認可を取得してしまうとできませんが、都市計画決定だけの場合は都市計画法５３条申請ができてしまう所です。むしろ特定生産緑地に指定されますと、建物が建築できない状態となるため、指定されていても問題はないと考えています。

（委員）生産緑地を特定生産緑地に指定して、市街化を進めていく区域の中でも少しでも保全していこうということですが、一方で市街化区域に隣接している、江南厚生病院周辺や布袋駅東の区域等、都市計画法第３４条１１号に基づいて、開発行為の規制緩和がされています。
農地を宅地に変えて家が建てられるので、市街化調整区域では急激に宅地に変えて家が建てられていて、開発を抑えるべきところが次々と開発されている現状です。
市街化区域の中で農地を少しでも残していこうとする生産緑地や特定生産緑地としての保全が同時に行われていて、政策の整合性というものが取れていないように思います。

当初は同法第 34 条 11 号が制定され、市街化の隣で開発が進み、農地を所有されている方にとっては大変好都合でしたが、今後、人口が減少していく中で、政策的に開発を市街化区域内にまとめていかなければいけない時に、方針が違うことを同時に進めていくというのはどうなのかなと思います。都市計画課として、どのような考え方を持っていますか。

(事務局) 江南市は特異な地形・土地利用を行っていると思います。特に布袋駅東は都市計画法第 34 条 11 号によって開発できる区域ですが、江南市は全体的に市街化区域が少ない状況にあり、駅のすぐ隣が市街化調整区域なので、今のところは同法第 34 条 11 号で市街化並みの市街地形成はやむを得ないと考えています。

布袋駅東地区に関して、都市計画課としては、既に複合公共施設の部分については市街化区域に編入していますが、その周辺についても市街化区域編入を視野に考えています。

そういった中で、他の厚生病院周辺地域等、市街化区域に相応しいかどうかは今後の課題だと思います。また、市街化区域内の生産緑地の位置付けに関しては、元々、市街化区域と市街化調整区域を線引きした際に農地保全を目的とした観点から、生産緑地という制度が設けられた経緯がありますので、農地の保全という観点もありますが、土地所有者の実情等を視野に入れた市街化形成が必然ということになります。

なお、農地の保全は市街化調整区域が大前提になりますので、市街化区域内農地は農地の一つですが、土地所有者の方の意向が反映されたものになります。

公園の適正配置の観点から、街区公園として概ね 2,500 m²以上、少なくとも 1,000 m²以上が必要だと思いますが、中央公園クラスの街区公園や、蘇南公園のような地区公園や運動公園等、既存農地の中で 1,000 m²や 2,500 m²を超えるようなまとまった面積を確保することが非常に難しい現状です。

江南市は公園の面積が非常に少ないので、木曾川沿いの公園で一人あたりの公園面積を稼いでいる部分がありますが、「市街地の公園面積が少ない」という住民からの意見もいただいています。

そういった中で、生産緑地としてまとまっているところは公園用地として考えていく必要があると思いますが、100 m²や 200 m²の土地では、維持管理等の問題や公園としての適正な機能が満たされないという状況から、優良農地として土地所有者の方に委ねることになると思います。

(委員) 平成 4 年指定の生産緑地で、特定生産緑地指定に指定されなかったところが一斉に売りに出て、価格としても値下がり、計画的な宅地化が進んでいけば良いのですが、こういった開発になるのかという不安があります。

一方、すぐ隣の市街化調整区域では十分な公園整備がされない状況でも、無計画に家が建てられていくことは秩序的に心配があります。

(委員) 市内の市街化調整区域で何ヶ所か指定されている、敷地面積が 200 m²以上の住宅の建築が可能になるような、部分的に市街化調整区域による制限が外れて住宅が建つところに私は住んでいます。

ここ 10 年程で急激にアパートや分譲住宅が増えましたが、一方で、道路を挟んで旧態依然とした市街化調整区域の状態のところもあります。なんらかの目的があつて市街化調整区域内の制限を外して、住宅が建築しやすい区域を指定したと思います。今後も市街化調整区域で規制を緩めるような計画はありますか。今後、こういった方針で取り組んでいくのでしょうか。

(事務局) 無秩序に市街化を進めるべきではないと思っています。市街化区域・市街化調整区域という大きな線引きがあり、そういった中で既存集落等の維持の観点から、地区として規制を緩めたとしても、どこまででも緩めるという話ではないと考えています。既存集落の方の生活もありますので、そういった方々の生活を脅かすようにはせず、既存集落を守りつつ、無秩序に乱立するような都市計画や路線の拡大を進めるつもりはありません。

今後の少子高齢化社会に適応していく必要がありますので、無秩序に市街化調整区域に住居を建てられるようにするよう計画は差し控えていくべきではないかなと思います。

(委員) 市街化調整区域の中でも特例として規制を外すような計画は今のところ無いということですか。

(事務局) 現在、総合計画という市のマスタープランの改訂作業を行っています。土地利用の構想を立てる中で、人口減少に伴い「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方もありますが、既存集落による地域のコミュニティが、人が減ることで失われつつあるということを加味して、市街化調整区域でも都市計画法第 34 条 11 号により、建築の規制を緩和しています。

総合計画の土地利用構想を決める際に、そうした区域が市内に何ヶ所か必要ということから、江南短期大学近辺や布袋駅東地区等を指定しています。

なお、現段階では、そうした地域を増やしていくかどうかの方針は決まっていないため、今ところはそのような計画は無いということになります。

(委員) 私見的な話ですが、都市計画法第 34 条 11 号は開発許可制度の例外規定ということになり、非常に良くないと思っています。

過去、愛知県はこの例外規定については積極的だった経緯があり、手引きまで作成し、市街化調整区域の開発を進めていた為、今更やめられない状況です。

市街化調整区域にも地区計画を作り、都市施設等に建築規制をかけた上で整備を行い、最終的に市街化区域に編入することは、かつて人口が増えていくフェーズでは有効だと思われていました。

生産緑地についても、人口が右肩上がりで増えていくため、それに伴って開発意欲が高まり、農業者が亡くなれば、自ずと家が建っていく予定が、そういった時代は終わ

ってしまいました。市街化区域内農地も、生産緑地を解除したからといって、そう簡単には売れなくなっています。その理由が、市街化調整区域で更に安い値段で売買できる抜け穴があるからです。これについては、住宅も商業施設も該当します。

江南市は、かなりの人数が市街化調整区域に住んでおり、わざわざ街中の高い土地に建築する必要がないわけです。市街化調整区域の広い土地を安く購入し、駐車場を取れば、人が来て、安く売れるわけです。

もし、江南市が市長判断の下、コンパクトシティを進めようとした途端にお客さんはどこに行くかという、近隣市町村の市街化調整区域に家や商業施設を建ててしまい、江南市は人口減少と高齢化がますます進むことになります。

これは一自治体の問題ではなく、尾張都市計画区域、或いは名古屋圏全体で申し合わせでもない限り、正直者が馬鹿を見るような状態になってしまい、どこの市町村も困っている現状です。

過去に豊田市が店舗の建設に規制をかけた際、その殆どをみよし市や周辺市町に建てられてしまい、失策のように思われています。理想的には市街化区域に絞ったコンパクトシティを推進するべきですが、そう簡単にはいかないのが実情です。

一方で、都市計画業界の風向きも変わってきています。以前までは市街化区域は高度利用と言われ、高く積んで、農地は作らないという方針でしたが、市街化区域内の緑地と空気を空けておいたままで有効活用をするかというように、急激に方針転換をしています。

生産緑地が指定から30年経過して解除されることに合わせて、用途地域も一つ追加しています。ただ、用途地域を一つ追加しても、生産緑地は地主さんそれぞれの意向を基に指定したため、結果として公園用地としては面積が足りないことや、まとまりなく分布していることが問題となり、非常に難しい状態です。用途地域として田園住居地域を国が作ったとしても、使いようがなく、困っている状況です。

市街化区域と市街化調整区域とで不公平があるのならば、非線引きで良いということになってしまいます。用途地域は残して、区域区分をやめるところが、通常出てきます。外部から人口を確保しようとする自治体がそれなりに出てくると思います。そういった中で都市間競争をやらなければならなくなります。

都市計画行政としても困りますし、都市計画の教員としても答えが全く出せません。ここ数年から数十年の間は、土地利用については混乱が発生すると思います。不動産としてどう活用するかという思惑が絡んでくると思います。

私の見解を述べると、江南市は線引きしていますが、非常に混乱した土地利用をしているので、非線引きにしても構わないのではないかなと思っています。

ただ、非線引きにしてしまうと、下水道の問題が発生します。下水道と合併浄化槽の線引きができなくなってしまうため、公共サービスを保つために線引きは必要かもしれませんが、布袋駅周辺のように、再開発したところは本来であれば市街化区域に編入して、それなりに差をつけるということはやっていかなければ、市街化調整区域の地主さんが得をすることになり、市街化区域内は余計に税金がかかるだけということになってしまい、非常に悩ましい現状です。

- (委員) 岐阜県内においても多治見市が県からの依頼により線引きを実施しましたが、ある地域だけ市街化調整区域となり、なにもできないという状況になっています。その隣の可児市では、非線引きで市街化調整区域がないので、部分的に用途だけ指定している状況です。隣が市街化調整区域で、ここからは市街化区域となると、そこで格差が出てきてしまいます。不都合が出ているところを掌握しながら、なにか対策していかないとはいけません。市街化区域の中で保全も重要ですが、そこだけが空き地となってしまいます。公園関係で活用しようにも、規模が小さくてなかなか作れないという状況です。
- (委員) 田畑については、地域性の緑地というもので、公園等の公共事業で作るものはまた別になりますが、田んぼをそのまま活用するという事は難しいと思います。借地で緑地や空地にするという事例もありますが、田んぼはビオトープ程度でしか使いようがないです。丘陵地であれば、林をそのまま「里山の森」のように名前を付けて、活用することはあります。あまりにも規模が小さいと、地域で街角広場やどんぐり広場というような活用をしているところもありますが、非常に使い辛く、最終的には、適正管理されずに捨てられてしまうため、小さい所は非常に使いにくいと思います。生産緑地を買い取ったとしても、市としての使い道がなく、市街化区域であれば住宅の建設が可能なので売れるはずですが、これまで申し上げた通り、抜け道があるが故に、市街化調整区域の方が安いと、お客さんはそちらを買ってしまうというのが問題になると思います。名古屋市は人口のピークがまだ到来せず、相続で1軒分の空き地ができた所に、ハウスメーカーが切り売りして5軒ほど立ててしまいます。マンションやアパートの建設も大変なため、そうした方法で人口がどんどん増えている状況です。郊外の市町村は、人口が名古屋市に獲られてしまうため、もし維持をするのであれば、郊外の中での獲り合いになると思います。それにはある程度の金額に抑えた土地で、名古屋市とは全く異なる広さ且つ、ある程度の値段で出せるものを用意しないとはいけません。不動産業者は、市街化調整区域で建設できるように、一生懸命にやっている状態だと思います。例外無しで「違法」ということになれば市街化区域内で収まりますが、必ず例外を作ってしまう、例外がメインとなってしまうのが問題だと思っています。法律の趣旨に照らして例外を無しにすると、そうやらない自治体に獲られてしまうところが、悩ましいなと思います。
- (委員) 八剣神社から東方面の南山町と北山町、天王町等は市街化調整区域ですが、急激に宅地になっています。駐車場付きの住宅が一気に増えています。なぜ市街化調整区域内に建設されるのかということは、これまでの話でよく納得できました。布袋駅が高架化したことに加え、155号線が拡幅されることで、名古屋とのアクセスという点でより魅力的で、様々な利便性が高くなっていることから、子育て世代の人口が増加してきていると思います。

恐らく次は小折町が宅地化していくと思っています。畑が多く余っており、農屋付きの住宅が多い印象です。今後、5年・10年の期間で考えた時、市にとっては良いのかなと思います。

ハウスメーカーは裏道を知っており、また、早く動けるため、魅力的な地域について業者の意見を聞き、見えない枠をあらかじめ作っていくのも市としては良いのではないかなと思います。

(会 長) 議題(2)「特定生産緑地の指定について」ご異議ありませんか。

— 異議なしの声 —

(会 長) 全会一致で原案は適当と認め、承認させていただきます。

●次第3 その他 次回の開催日時等について

(事務局) 令和6年度江南市都市計画審議会は、令和6年7月、11月、令和7年3月に開催予定
場所は江南市役所3階 第2委員会室

■令和5年度第3回江南市都市計画審議会終了(16時00分終了)