

第1回江南市都市計画マスタープラン等策定協議会 議事録

- ・日時：令和6年10月24日（木） 15時～17時
- ・場所：江南市防災センター3階 仮眠待機室・救護室
- ・出席者：以下のとおり

【出席者】

	氏名	備考
学識経験者	加藤 幸治	元愛知江南短期大学 教授
団体代表	杉浦 賢二	江南商工会議所 副会頭
団体代表	武田 篤司	江南市社会福祉協議会 事務局長
学識経験者	今村 洋一	椋山女学園大学 教授
団体代表	沢田 光功	愛知北農業協同組合 専務理事
団体代表	若林 亨修 (代理：平松 具泰)	愛知県タクシー協会副会長 (名鉄西部交通(株)事業統括部取締役部長)
団体代表	平塚 康男	名鉄バス株式会社 運輸本部 次席 交通企画官
市民代表	安藤 健次	古知野区長
市民代表	柴田 広美	布袋区長
市民代表	滝 明彦	宮田地区 後飛保区長
市民代表	須賀 勝美	草井地区 鹿子島区長
愛知県職員	伊藤 慎悟 (代理：小島 健)	愛知県都市・交通局 都市基盤部都市計画課長（課長補佐）
愛知県職員	二ノ宮 明彦 (代理：久田 安信)	愛知県一宮建設事務所長（企画調整監）

【オブザーバー】

氏名	備考
後藤 直紀	国土交通省中部地方整備局建政部 都市整備課長

【事務局】都市整備部：鶴飼部長
都市計画課：伊藤課長、加藤主幹、加納主査、松浦主事

【委託業者】中央コンサルタンツ(株)：今井、中島、川畑、西山

議 事

1 開会

- ・ 鶴飼都市整備部長より挨拶

2 自己紹介

3 会長・副会長の選出

- ・ 加藤委員を会長に、杉浦委員を副会長に選出

4 会議の公表及び公開について

- ・ 傍聴人1名の入室を許可

5 議事

議題（1）江南市立地適正化計画改定に伴う中間評価について

- ・ 事務局から説明。（資料2：序章～2章）

【質疑・応答】

委 員 : 1-22 頁の新築件数は令和3年度までの整理であるため、立地適正化計画策定以前の動向であると思われるが、市街化調整区域の方が市街化区域より新築件数が多い状況が続いている。本来の都市計画の法制度からすると、良くない状態であると言えるが、立地適正化計画策定後も同様の動向であるか。基本的には立地適正化計画で居住誘導区域を市街化区域よりさらに小さくすることが一般的である。江南市の場合は緩い逆線引きのような状況になっているため、立地適正化計画があまり機能していないように思うが、令和3年以降も変わらず同様の状況であるか。

事 務 局 : 新築件数に関しては、令和3年度までの実績を示しているが、令和3年度以降も市街化調整区域にも多く新築されている状況である。立地適正化計画の中で市街化調整区域に3戸以上の住宅を建築される場合は、必ず届出を提出することになっている。そのため、届出が提出された際には市街化調整区域ではなく、居住誘導区域内で建築等をできないかという案内に努めている。しかし、江南市は線引き前から市街化調整区域にも宅地が広がっていたこともあり、その全てを居住誘導区域へ誘導することが難しい状況となっている。

委 員 : 市街化調整区域ではどのような新築物件が多いのか。

事 務 局 : 新築物件として把握をしているものは、窓口で確認をしている程度であるため、一概には言えないが、不動産会社が建売分譲でまとめて数軒単位の申請

をすることが多いと思う。

委員：それは農地転用なのか、または既存宅の建て替えなのか。市街化調整区域にも昔から家が建っているような既存宅地が多くあると思う。それが相続になれば1軒が3軒、4軒の新築物件となることも考えられる。それは市街化区域でも同様であるが、江南市の場合は市街化調整区域に既存宅地が多く、元の1軒が4軒になった場合、市街化調整区域の世帯数が増え、住宅戸数も増える。統計を取っていないければ正確な数値は分からないと思うが、肌感覚で分かれば教えていただきたい。

事務局：既存宅の中で、例えば大きな工場であった場所の土地が売却され、分譲住宅になっているような事例もある。また、江南市の線引き以前から居住していた方の子供が分家住宅として新築を建てる事例も多い。愛知県内、特に尾張地域では、このように都市計画法上許可がされた分家住宅が多い状況である。こうした状況から、市街化調整区域に多くの住宅が立地していると考え。

委員：江南市に限らず他市町村でも市街化調整区域で似たような状況があると思っている。しかし、江南市は特に市街化調整区域で宅地が元々多いため、他市町村に比べて市街化調整区域の人口密度が高い。こうした状態が続くようでは、立地適正化計画を策定した意味があまり無いと思われる。その良し悪しは別問題であると思うが。

委員：1-20頁の他、「空き家」と記載があるが、現在の国の資料等には平仮名の「き」が表記されているが、空家協議会等は「き」を抜いている。確認いただきたい。

・事務局から説明。(資料2：3章～6章・8章)

【質疑・応答】

委員：最後に目標値で地価が新たに加えられている。確かに土地の利用価値が高くなり、地価が上がることは望ましいことである。一方で、市街化区域の地価が上昇傾向であることに対して、市街化調整区域は横ばいであるため、土地の取得者にとっては、市街化調整区域が安価に感じる状況である。市街化区域の地価が上がることは立地適正化計画を策定した効果としては良い傾向であるが、一方で、市街化調整区域でないと金額的に購入できない人も出てくる。特に、建築資材等の物価が上昇している場合、総額を抑えるために安い土地を購入したいという人が多くなる。ハウスメーカーも一定額以上となると売れにくくなるため、傾向として市街化調整区域の土地で建築する方向性になりやすい。そのため、地価の上昇に対する目標を設定すること自体は悪くないと思うが、市街化調整区域の新築件数が増加すると、立地適正化計画策定の効果と逆の傾向になるため、矛盾が生じる可能性がある。また、目標として数値の推移を把握しておくことは重要であると思うが、東京や名古屋のよう

な大都市の地価がかなり上昇傾向にあり、利便性の一辺倒で土地の評価が決まっている現状にある。江南市の場合、名古屋市の通勤圏であり、市街化区域は基本的に駅に近いエリアであるため、地価が上昇傾向にあるのだと思う。このように市街化区域の地価が上昇することについて、どのように捉えているか。

事務局：只今のご意見のとおり、市として立地適正化計画を推進していくと、市街化区域の土地単価は上昇する。ただし、住居を購入する世代が若年層であればやはり収入が少ない。そのため、市街化区域の中でも、安価で、ある程度の面積がある土地を求めるようになり、さらに、既存宅地が安く分譲されている市街化調整区域の土地の購入を見据える人もいると思う。市街化調整区域で開発できる土地には限りがあるため、江南市外に安価な土地を求めて転出することも考えられる。この件については、堂々巡りの状態であり対策が難しいと捉えている。

委員：若い人は安い土地を購入し、建物を建てる傾向にある。そのため、農地を宅地に転換しようとする人も多い。

委員：空家の件数を市街化区域と市街化調整区域で集計していると思うが、空家が空家のままであると、土地を活用できない。空家を壊すためには解体費用が必要であり、売却予定があれば良いが、そうでない場合は空き地にすると固定資産税が6倍になるため、そのまま放置することが多い。例えば、市街化区域に関しては、空家を一回更地にし、次に使える土地とすることを推進するなど、空家を空き地にすることで使える土地となる。空家は、土地を占有しているため空いていないとよく言われている。そのため、市街化調整区域より市街化区域で空家対策をできると、土地の利用促進につながる。このような施策は江南市だけではなく、日本全国で実施していく必要がある。歴史的な建物で残すべき建物は壊さずにリノベーションして活用していくことも浸透してきた。リノベーションは、資材の節約等、所謂SDGsに繋がるという点でも良いが、そうでない場合は次の更新のために、建替えを促進するような施策が必要であると思う。

事務局：江南市でも空家対策が課題になっている。先ほどの意見に関連するが、市街化区域では人の条件が整えば、第三者が建替えできるが、相続が追えず空家になっている状況もある。そのような場所の対策が課題となっている。また、市街化調整区域では、既存宅の場合は、市街化区域と同様に売買が可能である。例えば線引き以降に建てられた建物を用途変更する場合に、一定の都市計画法の規制が掛かるため、整理が必要となることが課題となる。そのような中で、例えば線引き以降に建てられ、空家となっている建物に対して、一定の緩和措置を考えていく必要があると思う。このことは空家対策として検討を進めたいと思っている。

委員：前の頁に戻るが、1-26 頁の鉄道駅の乗降客数の推移について、江南駅と布袋

駅の乗降客数が比較されている。コロナ禍以降の回復傾向を見ると江南駅の伸び率より布袋駅の伸び率が高い。このことについて、江南市としてはどのような見解を持っているか。

事務局：鉄道駅の乗客数の推移に関して、布袋駅の鉄道高架化事業を推進してきたことで、布袋駅が新しくなり駅周辺の整備も行われ、利便性が向上したことに伴い、布袋駅の乗降客数の伸びが大きくなっていると考えている。

委員：布袋駅の利用圏域が広がったということか。

事務局：乗降客数であるため、布袋駅での乗降客が増えたということである。そのため、これまで江南駅を利用していた方が、布袋駅を利用するようになったということではなく、元々布袋駅を利用していた方がそのまま戻ってきたような状況であると思う。

委員：そうすると、江南駅は乗降客が戻っていないということか。

事務局：江南駅から布袋駅の推移は、今のところ分析できていないが、布袋駅の鉄道高架事業の一環として、駅のロータリーの部分に一定の送迎のスペースが整備された。その中で、従前も企業バスが乗り入れていたが、鉄道高架化以降、非常に多くの企業が布袋駅の送迎スペースを利用していることも要因の一つであると考えている。乗り入れている企業バスは市外の企業が多いため、乗降客増加の一因として考えられると分析する。今後も動向を注視していく。

委員：先ほどご指摘があったが、江南市は市街化調整区域で非常に開発が多い中で、6-1 頁の誘導施策の方針において、「居住誘導区域に転入してくる方の優遇施策を検討」と記載がある。なかなか検討が進んでいない状況であると思うが、検討状況を教えていただきたい。また、県内の他の自治体での例として、市外から転入された方に固定資産税を3年間減免するなどといったことがある。このような事例も参考に検討していただければと思う。

事務局：居住誘導区域における施策の方針としての現状の取組状況を説明させていただく。まず一つ目の、居住誘導区域内に転入・転居して戸建て住宅を建築する方を対象とした優遇制度の新設について、上位計画等との関連や、優遇制度としての補助金等の設定に関する予算的な部分もあり、現状すぐにお答えできる状況ではないが、検討を進めていきたいと考えている。次に、事業者が市内で開業することにより、地域でのサービスが活発になるよう、創業支援補助金を交付するなど、江南市での創業・起業に対して支援を進める施策に関しては進めている状況である。次に、居住誘導区域内の空家（空き店舗などを含む）を利活用する際の改修工事費等に対する補助金の交付を検討する内容について、先ほどもお話したように、上位計画との整合や補助金の状況が関係しており、市の予算的な部分からも、すぐに空家として市街化区域、居住誘導区域内だけで施策を展開することが難しい状況であるが、今後も継続して検討を進めていきたいと考えている。さらに、今回の改定において、老朽化した都市インフラの改修に関する施策を追記している。整備済の都市計画道

路や都市計画公園等の都市インフラの老朽化が急速に進行している状況であるため、今後随時改修の計画を立て、都市計画税を充当して改修を進め、利便性を維持していきたいと考えている。

委員：人口減少は今後進んでいくことが確実であるため、重要な計画である。検討を進めていただきたい。

議題（２）江南市立地適正化計画改定に伴う防災指針の策定について

・事務局から説明。（資料２：７章）

【質疑・応答】

委員：防災指針について、どの自治体でも基本は水害対策として作成することとなっている。基本的に計画規模での洪水における被害を基準に、被害を減らすための対策を行う方針で、江南市でも様々な取組について記載していると思う。根本的には外水氾濫、木曽川の破堤ということに対して具体的に対策を計画するのではなく、中小河川の内水氾濫において、浸水深が大きくなるような水害に対する対策を行うことを考えていると思う。防災指針に記載するのは計画規模への対策で良いのか。

事務局：江南市としては、計画規模に対してどのように対策を進めていくかを考えている。江南市の場合、資料でも提示しているように、特に木曽川が洪水によって外水氾濫を起こした場合に市内全域が浸水被害を受ける状況である。計画規模に関しては一部の居住誘導区域が浸水する想定になっている。外的な要因で浸水が発生するような場合は、おそらく相当な量の降雨量となる状況であると考えられるため、時点を見て避難を誘導する対策をしていきたいと考えている。また、資料の 7-6 頁の雨水出水の浸水実績にもあるように、通常時は一部の地域で浸水する状況であるため、まずこの地域では、浸水実績があることを日常的に周知し、被害が起こる前に避難をしていただけるように対策を講じていきたいと考えている。

委員：皆様ご存知と思うが、立地適正化計画自体が基本的には、例えば計画規模の洪水で被害に遭う地域には住んではならないと、そのような地域を除いて居住誘導区域を設定するということが原則である。しかし、色々な事情でそのような範囲設定は難しいため、計画規模で浸水するようなエリアも居住誘導区域に入れざるを得ない。ただし、入れた場合は何らかの施策を打つ必要がある。都市計画というのは非常に冷たくて、居住に適していないエリアに居住している場合、安全性の確保はできないという方針である。原則的な方針はそのようであるが、立地適正化計画は既に策定されているため、浸水が想定されるエリアも含め、安全性を確保できる対策を講じるようになっていく。本来、安全なエリアに居住することが原則であるが、様々な事情があり、住民は今の

場所に住んでいるため、その場所から引っ越すように促すわけにはいかない。そのため、居住誘導区域の範囲の安全性を高める。そうすると、市街化調整区域等の居住誘導区域外の安全性の確保は、立地適正化計画では対象外となってしまう。市としては、当然市民の命を守る必要があり、江南市では市街化調整区域に住んでいる人が多いため、居住している住民の命や財産を守ることも非常に大切な施策である。しかし、立地適正化計画に記載できるのは基本的に居住誘導区域内で浸水想定区域に居住している住民の安全を確保するための施策である。基本的には水害が主な災害であるため、水位が上昇した時に2階に避難しても被害に遭うこともある。そのことが予想できるのであれば、先に色々な避難指示が可能である。逃げられなくなる前に高いところにある避難所や、江南市で言う洪水避難ビル等に逃げていただく。つまり、お願いしたいこととしては、洪水避難ビルのような場所をできるだけ多く設定することである。洪水避難ビルが浸水区域の中にあることは良くないように見えるが、そうではなく、浸水区域内で逃げ遅れた場合に、浸水区域内にある3階、4階を持っているビルに避難できる状況があることが大事なことである。すぐに逃げなければいけない状況の時には、おそらくもう遠くには逃げられない状況であることが想定される。そのため、近くにある高いビルに入れてもらうことができるよう、事前に避難ビルを指定しておくが良い。指定しないにしても、いざという時に、分譲マンション等でも構わないが、開放していただきたい。そのような内容も計画の中に盛り込む等、検討していただけると良いと思う。浸水想定区域内において、垂直避難が可能な施設をしっかり確保し、予め周知しておくことが大切であるように思う。

委員：参考資料 1-1、1-2 であるが、図の中の浸水想定区域について、凡例は斜線のハッチングであるが、凡例と図面の表示内容は合っているのか。見づらい図になっているため公表する図であれば見やすくすべきではないか。

事務局：この図を拡大すると、全て斜め線の表示になっているが、市内全域が表示できる縮尺としている関係で、見づらくなってしまっている。本図については再度見やすい表示の方法を検討する。

委員：先ほどご意見があったように、浸水想定区域が居住誘導区域の中に含まれることがある。その場合、該当のエリアでは、災害リスクの大きさに応じてハード対策とソフト対策を練っていくことが重要である。江南市の立地適正化計画の中でも 7-18 頁から 7-21 頁にかけて、ハード対策・ソフト対策を記載していただいているが、全国で立地適正化計画を策定している自治体の中には、リスク分析の結果に応じて、即地的・具体的に、この場所でのハード対策またはソフト対策を実施するなど書き込んでいる自治体もある。今回の江南市の計画書では、ハード対策・ソフト対策として考えられるものを箇条書きで記載しているが、市の中で考えている具体的な施策の内容や施策の実施場所を記載することも検討いただきたい。今回防災指針の策定の中でリスク分

析を詳細に行っているため、現在のような記載にする場合は、市の中で施策について、どの時期にどこで、どの施策から進めていくことが効果がより高くなるか等の分析も行っていただくと実効性のあるものになると思う。

事務局：具体的な場所としては、江南市を流れる河川は中小河川の上流域にあたるものがほとんどである。そのため、浸水想定区域において外水氾濫は木曾川の氾濫が大部分を占めている。その他はほとんどが内水氾濫である。要するに、各河川の下流域の河川改修が進んでいない状況から、河川に注ぎ込む側溝や排水路が満たされていないような状況である。そのような状況下でも、県や市で青木川の放水路の改修工事や青木川の改修工事を実施している。そのような部分については、具体的に整備位置を記載することは可能である。また、市の対策の中で、学校に雨水貯留施設を順次整備しており、現在は県立古知野高校の運動場の下に 4,000 m³程度の雨水貯留施設を整備しているような状況である。このようなハード対策については、今後それが機能してくると災害リスクが改善するのではないかという見込みもある。そのため、具体的な施策の実施場所について、今回の改定計画に記載すべきか、一度担当課と調整し、検討させていただきたいと思う。

委員：7-1 頁に江南市防災ハンドブックについて記載がある。防災ハンドブックがホームページで公開されている旨をどこかで記載することも検討していただきたい。また、7-2 頁の上部の図について、数字の記載を見やすくすることも修正いただきたい。

3 その他

事務局より第2回策定協議会の日程について連絡

4 閉会