

令和7年度第1回江南市都市計画審議会 議事録

1. 日 時 令和7年7月17日（木） 午後3時～午後4時22分
2. 場 所 江南市役所3階 第3委員会室
3. 委 員 出席委員10名
加藤幸治、掛布まち子、岡地清仁、長尾光春、栗本宗典、
岡田和明、佐藤雄哉、倉知正憲、武田篤司、伊神卓
4. 傍聴者 0名
5. 資 料
 - 資料1
都市計画・都市計画審議会について
 - 資料2
議題（1）尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について（事前説明）
 - 参考資料

■市長あいさつ

■各委員自己紹介

■会長・副会長の選出

■会長あいさつ

●次第3 都市計画・都市計画審議会について

(事務局) ～資料1に基づき説明～

(委員) 市の面積のうち約25%が市街化区域で、それ以外が市街化調整区域となっているが、人口は市街化区域と市街化調整区域に概ね半分ずつとなっている。

市外から新たに人を呼び込みたいと思っても市街化区域には、既に住宅や商業施設が建っており、新たに住宅を建てる場所がないため、市街化区域を増やしてほしいという話を聞く。一方で市街化調整区域については、分家住宅の許可基準により、本家から遠く離れた場所でも住宅が建てられている状況である。

このような状況において、都市計画として市街化区域を今後どのように発展させていくか等審議し、市のまちづくりを考えていただきたいと思う。

(会長) この問題について、市の方向性や考え方があればお示しいただきたい。

(事務局) 市の市街化調整区域には既に多くの住宅が建っているが、市街化調整区域での住宅等の建築については、都市計画法や愛知県の開発審査会基準等を基に許可しているため、法的には問題ない。一方で、昨年度改定した市の立地適正化計画ではコンパクト・プラス・ネットワークの考え方にに基づき、工業系の用途地域を除く全ての市街化区域を居住誘導区域としている。

人口減少の進行が予想されるため、今後も市街化区域に居住を誘導する必要があると考えるため、実現可能な範囲でコンパクトシティを進めていきたいと考える。

(委員) 市街化調整区域でも部分的に規制が緩和され、住宅や共同住宅の建築が可能な地域があると聞いているが、市の都市計画図には掲載しないのか。

(事務局) 都市計画法第34条第11号の規定に基づき市の条例で定める指定区域としては、江南厚生病院北の地区、江南市スポーツセンター西の地区、布袋駅東の3地区あるが、市の条例で定める区域であるため、掲載していない。

(委員) 他の自治体でも条例制定の事例はあるか。

(事務局) 岩倉市や稲沢市等において条例を制定している。

(委員) 条例の制定にあたって県の許可等は必要か。また基準等はあるか。

(事務局) 市の条例であるため県の許可等は必要ないが、国の開発許可制度運用指針に従い、地区を選定し、条例制定している。

(委員) 市は平成4年と平成6年に生産緑地地区を指定し、30年後に特定生産緑地地区に移行しているが、特定生産緑地地区に移行しなかった生産緑地地区はどのくらいあるか。

(事務局) 平成4年度指定の生産緑地地区は、令和4年12月末時点で9.3haあったが、そのうち2.9haは特定生産緑地地区に移行していない。また、平成6年度指定の生産緑地地区は、令和5年12月末時点で0.8haあったが、そのうち0.4haは特定生産緑地地区に移行していない。

●次第4 議題(1) 尾張都市計画生産緑地地区の都市計画変更について(事前説明)

(事務局) ～資料2に基づき説明～

(委員) 資料2の2ページで生産緑地地区の変更後の84団地6.8haの内訳として特定生産緑地地区と、それ以外の生産緑地地区の内訳はどうか。

(事務局) 令和6年12月末時点で特定生産緑地地区の面積が6.4haあり、今回除外する特定生産緑地地区の面積がおよそ0.1haであるため、差し引き6.3haが特定生産緑地地区で、残りの0.5haがそれ以外の生産緑地地区である。

(委員) 生産緑地地区除外後の土地利用として、順調に市街化が進んでいると解釈してよいか。

(事務局) 100%宅地化され市街化が進んだわけではないが、半分以上が宅地化された。生産緑地地区を除外した後の土地利用は、今後も見守るしかないと考える。

(委員) 今後、生産緑地地区は減少していく見通しであるか。

(事務局) 生産緑地地区の面積は、令和2年度が10.7ha、令和3年度が10.5ha、令和4年度が10.1ha、令和5年度が8.0ha、令和6年度が7.3haと徐々に減少しており、今後も減少の見通しである。

(委員) まちづくりの観点から、生産緑地地区から除外された土地について、市街化促進に向けた土地利用を誘導する施策は無いか。

(事務局) 生産緑地が除外された土地は、固定資産税・都市計画税の軽減措置が段階的に無くなるため、徐々に宅地化されると推測している。市街化区域のまちづくりは、都市計画マス

タープラン等に従い進めていきたい。

(委員) 資料2の7ページは和田工業団地であるが、面積要件で除外される土地について、登記簿上の変更あるか。

(事務局) 土地の登記簿は、法務局に対し実際の地目を登記申請をすることにより変更されるため、原則、所有者の申請無くしての変更は無い。

(委員) 生産緑地地区のため農地課税であると思うが、今回除外されることにより税金が上がるという認識でよいか。

(事務局) 固定資産税・都市計画税は、税務課が現況を確認したうえで課税している。生産緑地は農地課税であるが、特定生産緑地地区でなくなると宅地並み課税となるため、上がることになる。

(委員) 生産緑地地区の畑でも農地転用するには農業委員会などに諮ることになるか。

(事務局) 生産緑地地区の畑を農地転用する場合は、農業委員会に許可申請ではなく届け出ればよい。

(委員) 資料2の4ページ、171団地の水色の箇所は面積要件不足で除外になってしまうが、169団地に近いため、同一団地での取扱い可能のように思うが、同一団地の要件に該当しないため、除外ということか。

(事務局) 171団地の土地所有者に対し、団地の組換えを提案したが、土地所有者は組換えを希望しないとのことであった。県にも確認を取り、組換えをしなくても良いとのことであり、今回の除外となった。

(委員) 参考資料の数字を見ると土地利用の状況が良く分かるので、これからもこのような資料があるとありがたい。空き家や未利用地の状況など含め、市街化区域の全体についての現状が把握できるようになると良いと思う。資料作成により、市街化区域への誘導施策などを考えやすくなると思う。

(事務局) 建築課が把握する空き家の情報と税務課の課税状況等を基に、資料を作成し、次回の会議でお示しできればと考える。

●次第5 その他 次回の開催日時等について

(事務局) 令和7年度第2回江南市都市計画審議会は、令和7年11月6日(木)午後3時から江南市役所2階大会議室で開催予定。

■令和7年度第1回江南市都市計画審議会終了(16時22分終了)