

令和6年度 第1回 犬山市都市計画審議会議事録

1. 開催日時 令和6年10月3日(木) 午前10時00分～

2. 開催場所 犬山市役所 2階 201、202、203 会議室

3. 出席者

《審議会委員》

犬山市都市計画審議会条例第4条第2項

第1号委員(学識経験のある者)	鈴木 温	委員
〃 (〃)	川口 暢子	委員
〃 (〃)	郡 麻里	委員
〃 (〃)	中村 貴文	委員
〃 (〃)	原 好恵	委員
〃 (〃)	宮地 勝則	委員
第2号委員(市議会議員)	ビアンキ 恵子	委員
〃 (〃)	岡 覚	委員
〃 (〃)	鈴木 伸太郎	委員
第3号委員(関係行政機関又は県の職員)	二ノ宮 明彦	委員
〃 (〃)	水野 裕之	委員(代理)

※ 犬山市都市計画審議会条例第7条第2項により、審議会委員15名中、11名が出席し過半数であるため、会議が成立。

《事務局及び関係部課》

都市整備部	部 長	森川 圭二
都市整備部	次 長	丸井 良修
都市整備部都市計画課	課 長	高木 誠太
〃	課長補佐	野村 好哉
〃	統括主査	服部 典幸
〃	主 査 補	渡邊 祐未
都市整備部整備課	課 長	高橋 秀成
〃	主 査	又部 和也
〃	主 査	大橋 知明

4. 欠席者

第1号委員（学 識 経 験 の あ る 者）梅田 佳和 委員
第2号委員（市 議 会 議 員）島田 亜紀 委員
第4号委員（市内に住所を有する者）森岡 万朱衣 委員
〃 （ 〃 ）小島 亜矢 委員

5. 傍聴人

1名

《午前10時00分開会》

6. 議題等

- (1) 開会
- (2) 副市長あいさつ
- (3) 議案書の伝達
- (4) 会議録署名者の指名

会議録署名者に、原委員、鈴木委員を指名

- (5) 審議事項

第1号議案

尾張都市計画生産緑地地区の変更（犬山市決定）について（付議）

第2号議案

尾張都市計画下水道の変更（犬山市決定）について（付議）

第3号議案

犬山市市街化調整区域内地区計画運用指針の改定素案について（諮問）

- (6) 報告事項

五郎丸東一丁目地区のまちづくりについて

7. 議事録

事務局	《第1号議案について説明》
議長	ただ今、事務局より説明がありましたことにつきまして、皆様からご意見、ご質問等をいただきたいと思います。ご発言をお願いいたします。
宮地委員	30年満期で買取申出をして不調に終わった場合、農業委員会への斡旋とお話がありましたが、具体的にはどのように斡旋をされているのでしょうか。
事務局	買取申出がありますと、1ヶ月以内に市が買い取るか買い取らないかを決定しまして、市が買い取らないと決定しますと、農業委員会へ農業を継続される方がみえるかということを斡旋依頼する流れになります。農業委員会へ斡旋した後、どのように斡旋をかけているかということは都市計画課では把握していません。
宮地委員	農業委員会の範疇ということですね。生産緑地を引き続き継続するために、所有権が移転して、さらにそれを農地として維持管理していくという候補者が現れれば、生産緑地として継続可能ということでしょうか。
事務局	そのとおりです。
宮地委員	所有権を移転しない場合、例えば近親者が貸借し、農地として継続したいという場合は、生産緑地として継続できないということでしょうか。
事務局	買取申出せず、誰かが代わって農業を継続されるという意味でしょうか。
宮地委員	30年満期の場合に引き続き継続ができれば、当事者でも良いでしょうし、別の方でも良いでしょうし、それは改めて30年という期限を設定して生産緑地として継続するということですか。
事務局	生産緑地を決定してから30年を経過すると、30年経過を要件として

	買取申出をすることができますが、30年を経過する前に特定生産緑地の指定を受けていると、生産緑地の規制と優遇が10年間延長されるという仕組みになっております。この10年延長された特定生産緑地の場合、30年経過を要件とした買取申出ができないものですから、主たる農業従事者の死亡または故障を要件とした買取申出しかできません。
宮地委員	要するに30年経過する前にそれを見越して、特定生産緑地の指定を受けて、あとは10年ごとに更新する。10年又はどこかの時点で農業従事者が農業を続けられなくなった時点で自動的に解除ということでしょうか。
事務局	農業が出来なくなった場合は、必ず買取申出をしていただいて、所有権の移転がなければ制限は解除されます。その後、都市計画審議会を経て都市計画を変更していくという流れです。
宮地委員	いずれにしても、30年満期でなくても、そのような事情が発生すれば買取申出はできるということですね。
事務局	そのとおりです。
議長	他にいかがでしょうか。
二ノ宮委員	参考までにお聞きしたいのですが、農業に従事しているかどうかの確認はどのようにされているのでしょうか。
事務局	生産緑地としては現に耕作されている状況、もしくは休耕地であってもすぐに耕作できる状況であることが望ましいと考えておりますので、そのような状況であるか、年に1回の現地調査で確認をさせていただきます。
議長	他によろしいでしょうか。 《意見・質問なし》
議長	ありがとうございました。それではお諮りします。付議のありました第1号議案尾張都市計画生産緑地地区の変更（犬山市決定）について

	て、賛成の方の挙手を求めます。 《挙手多数》
議長	ありがとうございました。第１号議案「尾張都市計画生産緑地地区の変更（犬山市決定）について」は挙手多数により原案とおり可決致しました。 次に第２号議案「尾張都市計画下水道の変更（犬山市決定）について」、審議いたします。内容について事務局に説明を求めます。
事務局	《第２号議案について説明》
議長	ただ今、事務局より説明がありましたことにつきまして、皆様からご意見、ご質問等をいただきたいと思います。ご発言をお願いいたします。
鈴木委員	４ページで（１）⑤の工事概算書の表ですが、合計504億3,400万とは、下水道事業全体の金額でしょうか。
事務局	今回の変更とプラスして、雨水整備全体と汚水整備全体、すべての総事業費が504億3,400万円となっております。今回追加するものについては、雨水管渠の欄、雨水貯留施設10億3,600万円の中の2億5,700万円が今回の造成費にかかる費用です。
鈴木委員	わかりました。犬山市が計画している下水道の全体の金額では504億円ということですね。 次に５ページですが、計画排水人口で五条川左岸が51,170人、五条川右岸が12,450人というのは、右岸のほうが人口は多いような気がするのですが、どういう意味なのでしょう。
事務局	五条川右岸、左岸については、実際の五条川の右岸、左岸ではなく、処理区により分けられたものとなります。図面１－１にあります、これは汚水となりますが、ちょうど今回の五郎丸排水区の中に緑色の縦線があります。水の流れる方向が決まっております、緑線の西側が五条川の右岸の処理区、緑線の東側、犬山市の大半を占めます犬山地区、羽黒地区、楽田地区については五条川左岸地区になりますので、

	人口も左岸地区のほうが多くなります。
鈴木委員	ということは、五条川の下をくぐって、五条川の左岸のほうに流れていくということでしょうか。
事務局	五条川の左岸浄化センターへ流れているのが左岸区域で、岩倉市の右岸浄化センターへ流れているのが右岸区域です。
鈴木委員	わかりました。
事務局	面積でいうと、大体の数字ですが右岸が258ha、左岸が1,320haといった割合です。
鈴木委員	単純に川の右側、左側ではないということですね。新川流域というのもよくわかりませんが、今後、五郎丸・橋爪の開発があったり、楽田駅から田県神社駅にかけての住宅開発も計画されていると伺っておりますが、都度開発が増えていくとしたら将来的にはこの新川流域の基準は満たされていくような計画をもって、今回の調整池の計画をされているのでしょうか。専門的なことはわかりませんが、教えていただけますでしょうか。
事務局	下水道計画がありまして、そこに位置づけしているものを進めていきます。今回の調整池に関しましては、場所的に計画に入っていない扶桑町側での追加となりますが、実際は下水道計画の中で、調整池の位置をある程度おとしていますので、それに向けて整備を進めていきます。元々、新川に対して流して良い量というのは、それぞれの河川で決まっていまして、それに合わせる形で作っていきます。今流れている量は基準内を満たしているが、決められた量を超えないように調整池を作っていくことが下水道の計画です。
鈴木委員	早いもの勝ちというか、最後にキャパシティを超えてしまうと開発ができないという話になるのでしょうか。
事務局	都市計画上はいわゆる開発行為というものがありますので、土地が造成されたりしますと、そこに浸透していた雨水をどこかに流さないという話で、基本的に河川にいくのですが、開発をするときには必

	ず河川管理者と協議を行って必要な貯留施設を設けなさいという話になります。今回の下水道計画とは別に、開発をするために必要な貯留容量をもった浸透施設、貯留施設を設けられるものになりますので、個々の開発で解決していくものとなっていることをご理解いただければと思います。
鈴木委員	わかりました。調整池ができあがった時には通常水が入っていないと思いますが、近隣の自治体で、水が入っていないところで高齢者のレクリエーション施設などがありまして、有効利用という観点でそのような計画を考えていく予定はあるのでしょうか。
事務局	基本的には水が入ってくる場所なので、いつ入ってくるかわからない中で、上部利用するためには地下に埋設することとなり、かなりの金額がかかります。オープン形式と、地下貯留型とでは整備費が何十倍と変わってきます。いつ雨が入ってくるかわからない中で、安全面から考えると、地下貯留型にしない限りは上部利用しない考えです。
議長	他にいかがでしょうか。
宮地委員	直接議案に関係ありませんが、関連した質問で基本的なことをお聞きしたいです。5 ページに下水排除方式、分流式とありますが、要するに雨水と汚水が別々の配管で流れているということで、幹線道路の地下に別々の配管が埋設されているということですよね。おそらく全国的に主流なのでしょうが、2 本埋設するよりも 1 本のほうが経費的にも作業的にも楽だろうと思いますが、その後の作業を考えると別々にしたほうが良いという理由なのか、その他に理由があるのかお聞かせください。
事務局	全国的には分流式という方向になっていると思います。東京など昔から合流式のところは合流式が多いかと思います。ただ、そちらのほうも分流式に変わってきているかと思います。分流式、合流式のメリット、デメリットはそれぞれあると思いますが、合流式は雨がたくさん降れば、全部一緒に入っていく希釈されて出ていくという面があります。分流式の場合は、汚水だけを処理場へもって行き、綺麗にした水を流す、雨水の水はそのまま混ざらずに流れていきます。どこまで

宮地委員	処理能力が違うということはわかりませんが、だんだん分流式の方 向になってきていると思います。 東京などの都心部で先行事例として合流式が最初多かったけれど も、色々と不都合が起きて分流式の方へ流れているということですね。 もう 1 件、大体の数字で良いですが、下水道整備計画の中で特に汚 水ですが、どのくらい整備が進んでいて、いつ頃完了するのか教えて ください。
事務局	おおよそで、令和 9 年、10 年ぐらいで終わる予定です。汚水の計画 につきましては、五条川の右岸で現在進めているものはすべて市街化 区域になっていまして、犬山高校の前の道路の向かい側、坂下地区等 を進めております。左岸で言いますと、市街化区域はほぼ終わってい まして、調整区域になりますが前原台団地で整備を進めています。そ れ以外の調整区域は計画から除外しますということで進めておりま すので、前原台団地が終われば左岸区域は終わりです。右岸区域のほう はあと 2～3 年くらい、前原台団地もあと 4 年くらいで終わる計画 なので、詳しい数字はわかりませんが、大体 8 割以上、完了している 状況です。
宮地委員	ありがとうございます。市街化調整区域と市街化区域が道路 1 本挟 んで分かれておりまして、市街化調整区域でも下水が通っている幹線 道路に隣接したところは対象として下水道を利用できるが、1 つ奥に 入ったところは自費で下水管を設置しないと利用できないとのお話 を聞きます。すべての計画が完了した際に、それ以降、市街化調整区 域でも住宅地が多いところでその範囲を広げていく計画はあります でしょうか。
事務局	市街化調整区域ではございません。
宮地委員	わかりました。ありがとうございます。
議長	他にいかがでしょうか。 《意見・質問なし》

議長	ありがとうございました。それではお諮りします。付議のありました第2号議案尾張都市計画下水道の変更（犬山市決定）について、賛成の方の挙手を求めます。 《挙手多数》
議長	ありがとうございました。第2号議案「尾張都市計画下水道の変更（犬山市決定）について」は挙手多数により原案とおり可決致しました。 続きまして、第3号議案「犬山市市街化調整区域内地区計画の改定素案について」、審議いたします。内容について事務局に説明を求めます。
事務局	《第3号議案について説明》
議長	ただ今、事務局より説明がありましたことにつきまして、皆様からご意見、ご質問等をいただきたいと思います。ご発言をお願いいたします。
岡委員	今回改定素案ということですが、都計審後の正式な改定についてはどのようなスケジュールで進んでいくのか、お聞きしたいです。
事務局	今回の都市計画審議会でご意見をお聞きしまして、11月に1ヶ月間パブリックコメントを行います。その結果を踏まえて、最終的な改定案という形で市長決裁を得た後、正式に運用が始まっていくという流れになります。事務局としては年内になんとか運用できるようにもっていきたいと考えています。
議長	他にいかがでしょうか。
宮地委員	大きな商業施設が犬山市にない、業者が出店したと色々な会議で話題になります。例えばイオンやアピタなど、大きな施設は今回の改正の中では対象に入っていないというわけですね。そういう施設がどこか1カ所でも犬山市内に誘致できるような別の手立てを考えていただくということはできないのでしょうか。

事務局	愛知県の大きな都市計画で尾張都市計画区域というものがありまして、その中で大規模集客施設、いわゆる床面積10,000㎡を超えるようなものの立地というのは基本的に認めていないとあります。今後それを認めていくには、既存の市街地にその土地を生み出すか、新たに市街地を作るかという方法しかありません。現状では、市街化区域を増やすということしか大規模な店舗をもってくる方法はなく、調整区域ではできない状況です。
宮地委員	自治体によって事情が違うのでしょうか、今申し上げたイオンやアピタなどの施設は、犬山市とは違った条件で出来上がったものということでしょうか。
事務局	愛知県内においては、既存の市街地の中で大規模な工場が撤退した跡地を商業施設にしていくパターンが1点と、もう1点が市街化区域を増やしてそういったものを誘致しているというパターンが事例としてあります。調整区域のまま大規模な店舗を立地することは、昔はできた時もあったかもしれませんが、今は全くできません。
宮地委員	イオンやアピタはそのどちらかに該当して誘致できたということでしょうか。
事務局	そのように認識しております。
宮地委員	実際はどちらのパターンになるのでしょうか。
事務局	例えば岐阜県の土岐のイオンは、跡地に誘致をしているものです。
宮地委員	扶桑や大口はどうでしょうか。
事務局	扶桑のイオンは工場の跡地だと思います。
宮地委員	大口もそうかもしれないですね。ありがとうございます。
議長	他にいかがでしょうか。
ビアンキ委員	善師野駅周辺はスーパーなど何ともありません。道路も細く、駅から

事務局	出るのも大変な地域です。ここに善師野駅が記載されていることは嬉しいですが、条件を満たしてできる場所があるのか、どこも頭に浮かばないのですが、このあたりならできるといった具体的な場所はあるのでしょうか。もしないなら本当にできるのか不安に思いますが、いかがでしょうか。 委員ご指摘のとおりで、現状善師野駅周辺で今の道路形態のまま地区計画が使える場所は、我々も認識できておりません。ただ、位置づけはしておかないと、出店者は民間事業者になりますので、道路や歩行者対策を考えながら計画していただけることが0%ではないと思っていますので、門戸を広げるという点で今回は改定させていただいております。現状では難しいですが、まずは可能性を広げさせていただきたいということでご理解いただきたいと思います。
議長	他にいかがでしょうか。
二ノ宮委員	地区計画の策定事項の中で、地区計画の対象区域内に農地がある場合に事前に農業等との調整を行うこととありますが、これは具体的にどのようなことをされるのでしょうか。農振など色々ありますが、地区計画をやる時に自動的に農振を外してもらえるのか、そのあたりの調整はどのようなになっているのでしょうか。
事務局	農業との調整については、立地されたい事業者が農振除外や農地転用の基準に照らし合わせて見込みがあるのか、ある程度農業委員会や県の農政部局と調整したうえで計画してくださいということです。農業委員会がこの地区ではできないと言われるのであれば、基本的にできないものと理解いただければと思います。
議長	他にいかがでしょうか。
川口委員	市街化調整区域は市街化の抑制を図る区域ということですが、犬山市のケースですと、市街化調整区域に35%の人口が住んでるということで、市街化調整区域においても暮らしやすい環境を整えていくことを考える必要があると理解しました。そのうえで6ページの類型について、例えば駅近接型ですとか、コンパクトシティの考え方の中で、駅の周辺に人口を集約させていくという考え方があると思いますが、駅に近接し

	ていくところを将来的に市街化区域に編入していくことは考えられると思います。一方で、例えば跡地活用型や既存工場の跡地ですとか、公共施設の今回追加された部分というところに関しては、そもそも市街化調整区域で抑制すると判断したほうが良いところもあると思います。そのようなポテンシャルというか、コンパクトシティの考え方で進めていくところと、跡地なのでいつでも活用できるというのは逆方向にいくこともあると思います。公共施設の部分は、県の改定とともに追加されるのお話でしたが、将来的に門戸を広げてしまったことで、公共施設のところももしかしたら抑制していく部分もあり得るかもしれないと思いついて、門戸を広げたことで将来的にできることと、門戸を広げたことで皆さんの生活がより快適になるところと2面性があると思いました。実際、将来あり得るポテンシャルと言いますか、犬山市の立地をもとにして検討されているのかをお伺いしたいです。
事務局	主に跡地活用型のところで、どのようなポテンシャルがあるのかは確認しておりません。今後、公共施設跡地活用型を追加して門戸を広げた結果、違う形になってしまうこともあるかと思いますが、公共施設跡地活用型として考えているのは学校になります。調整区域で廃校になったというケースが愛知県の中でもでてきております。跡地活用の中で、住宅を設けるということは、市街化調整区域の中ですので、コンパクトシティの中で難しいのではないかと、ポテンシャルがないのではないかと感じておりますが、地域の中の便民施設というのは、そこに住んでる人がいる以上は何かしらの立地だとか、地域の方がこういう活用をされたいとかそういった声があれば、やはり可能性として増やしておくべきかと考えております。地区計画ですので、最終的に地域の声を踏まえながら考えていかなければならないと思います。
川口委員	ありがとうございます。将来的に市街化区域に隣接しているようなところで市街化区域に編入していくだとか、あるいは市街化調整区域の地区計画によって新たに開発や再開発が可能になるということは、生活利便性という観点はとても大切ですが、それを推進できる門戸をどんどん広げていくと、逆にコンパクトシティというところが抜け落ちていかないかないかと思いましたので、地域の中でどのようなポテンシャルがあるのかというのをコントロールする必要があると考えました。以上、コメントです。

議長	他にいかがでしょうか。
鈴木委員	4ヶ所、例を挙げていただきまして、駅前もありますが、名古屋から遠く、犬山市の市街地からも割と距離があるところをあえて挙げられたということは、コンパクトシティの考え方に沿っているかもしれませんが、2駅それから残りの2ヶ所よりももっとポテンシャルの高い、名古屋に近いエリア、具体的に言うと楽田とか、田島のほうへ行くエリアとか、そちらのほうがむしろコンパクトシティですとか、面積的にも土地の確保のしやすさとか、ポテンシャルもあるような感じがします。事例で挙げられた4ヶ所にされた意図は何かありますか。
事務局	意図として、都市計画マスタープランにおいて、調整区域の中で準地区拠点を設定しているところということが1点あります。今回の主旨は、市街地を拡大していこうといったことは全くなく、既存の住んでいる方々の利便性を高めるために立地を認めていきたいと考えています。コンパクトシティの考え方からいけば、今の市街化区域にできれば寄せていきたいとの考えもありますが、既存の住んでいる方々のコミュニティを維持していかなければならない中で、ここに住むと不便、定住人口の維持が図られないということへの方策の1つとして、生活利便施設が立地できればコミュニティの維持が図られるのではないかとということで、今回この制度を活用しています。また、調整区域の中でもこの4ヶ所は人口の大きな配分があり、3,000~4,000人の方々がそれぞれ住んでみえますので、外から人を呼び込んでというよりは、住んでみえる方々の生活利便性を高める、活性化を図るということで、集落のための施設を立地することを意図としています。
鈴木委員	例えば流通業が出店したい場合に、この4ヶ所よりも人口密度が高いとか、アクセスしやすいとか、こちらのエリアのほうが良いと、出店希望する企業から要望があった場合に、柔軟に対応していただけるのでしょうか。
事務局	今のところ何でも柔軟にするということはありません。調整区域の開発に繋がる話になりますので、要望があったからどこでも、となりますとそれこそ無秩序な形になっていきますので、今回はこの拠点をという形になります。事例としては市街化区域の隣接する区域だとか、幹線道路沿いだとか色々ケースはあると思いますが、それをどん

議長	どん広げていってしまうと市街化調整区域の性格からどんどん離れていくこともありますので、今回はここに限ってと考えています。今後要望があっても、まずはここで検討してくださいという形で進めていきたいと考えます。 他にいかがでしょうか。 《意見・質問なし》
議長	ありがとうございました。それではお諮りします。諮問のありました第3号議案犬山市市街化調整区域内地区計画運用指針の改定素案について、委員の皆様からありましたご意見について事務局には慎重に判断していただくよう答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。 《異議なし》
議長	ありがとうございました。以上で本日の議案については全て終了をさせていただきます。 次に、次第に従いまして報告事項が1点ございます。「五郎丸東一丁目地区のまちづくりについて」、事務局に報告を求めます。
事務局	《報告事項について説明》
議長	ただ今、事務局よりご報告がありましたことにつきまして、皆様からご意見、ご質問等がありましたらご発言をお願いいたします。
郡委員	この地区での環境アセスメントは、まだ実施されていないのでしょうか。
事務局	環境アセスメントの実施にはまだ至っていない状況です。土地区画整理事業は規模によって実施するかどうか決まっております、今回のケースでは法定のものは必要ないという形になっております。
郡委員	区画整理をすると、規模的に田に住んでいる生き物に大きな影響が出るとは思います、市としてはどのような考えでしょうか。

事務局	環境条件の整理ですとか、今後進めていくものになります。ここですぐ開発が始まるのではなく、色々な条件を整理した中で課題が出てきますので、1つ1つ対応していく形になります。
郡委員	水田の周りには水路が走っていて、地域の貴重な魚がいますので、商業施設だけではなく、その場所を活かしたビオトープを作るだとか、水の動きや安全性を考えて、水と親しむ施設も考えてほしいと思います。
事務局	一級河川合瀬川も流れておりまして、その河川は必ず残っていきますので、親水空間ですとか、そういったことは地域の地権者の皆様と話し合いながら決めていきたいと思います。
議長	他にいかがでしょうか。 《意見・質問なし》
議長	他にご意見がないようですので、以上で、報告事項について終了とさせていただきます。本日は審議会の円滑な進行に対して、ご協力いただきありがとうございました。

《議事終了午前 11 時 40 分》