令和７年度第１回小牧市都市計画審議会　議事録

１　日時

令和７年 10 月 17 日（金）　14 時から

２　場所

小牧市役所　本庁舎６階　601 会議室

３　出席委員

大塚　俊幸　　中部大学教授
萩原　聡央　　名古屋経済大学教授
天野　正基　　愛知県議会議員
山下　智也　　愛知県議会議員
田中　敏保　　小牧市建築設計事務所協会会長
舟橋　秀和　　小牧市議会議長
大上　利幸　　小牧市議会議員
佐藤　悟　　小牧市議会議員
鈴木　裕士　　小牧市議会議員
永井　孝典　　小牧市議会議員
冨田　賢史　　小牧市区長会連合会長
酒井　美代子　小牧市女性の会会長

４　欠席委員

稲垣　武麿　　尾張中央農業協同組合代表理事専務
社本　光永　　小牧商工会議所副会頭
林　正仁　　小牧警察署長

５　事務局

舟橋　朋昭　　都市政策部長
川島　充裕　　都市政策部次長
丹羽　智則　　都市政策部都市計画課長
馬庭　貴彦　　都市政策部都市計画課都市計画係長
立山　由希子　都市政策部都市計画課都市計画係主査
野田　茜音　　都市政策部都市計画課都市計画係技師
日比野　卓　　地域活性化営業部農政課農地係長
河路　剣太　　地域活性化営業部農政課農地係主事
酒井　哲亮　　都市政策部みどり公園課長
中村　耕一　　都市政策部みどり公園課公園整備係長
藤川　正明　　都市政策部みどり公園課公園整備係主事
長坂　裕　　上下水道部上下水道施設課長
伊岐見　崇　　上下水道部上下水道施設課下水道建設係長
杉浦　立人　　建設部河川課長
三原　克之　　建設部河川課河川係長

６　傍聴者
　5名

７　議事
　第１　議題　小牧市都市計画審議会運営規程の改正について

　第２　　議案審議
　　議案第１号　尾張都市計画生産緑地地区の変更について（小牧市決定）
　　議案第２号　尾張都市計画公園の変更について（小牧市決定）
　　議案第３号　尾張都市計画下水道の変更について（小牧市決定）

　第３　報告事項　桃花台地区の土地利用見直しについて

　第４　その他

【事務局（丹羽課長）】
　定刻となりましたので、始めさせていただきます。
本日はお忙しいところ、小牧市都市計画審議会にご出席を賜り誠にありがとうございます。
　はじめに、委員の交代がありましたのでご紹介させていただきます。
小牧市議会より舟橋 秀和委員、佐藤 悟委員に、また、本日おみえになっておりませんが小牧警察署長の林 正仁委員、小牧市区長会連合会長の冨田 賢史委員に新たにご就任いただいております。
　なお、その他の委員及び事務局の紹介につきましては、「小牧市都市計画審議会委員名簿及び事務局名簿」をもってかえさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

　それでは、ただいまより、令和７年度第１回小牧市都市計画審議会を開催いたします。
本日の出席委員は12名であります。
　したがいまして、小牧市都市計画審議会条例第５条第２項の規定により、本会議は成立をいたしております。

　次に、会議の開催にあたり、事務局を代表して都市政策部長の舟橋よりあいさつを申し上げます。

【事務局（舟橋部長）】
　皆様、改めまして、こんにちは。都市政策部長の舟橋でございます。
　本日は、大変お忙しい中ご参集賜りまして誠にありがとうございます。

また、委員の皆様におかれましては、日頃より、本市の都市計画の適正な発展のため、ご指導、ご助言を賜っておりますことに関し、心より感謝を申し上げます。

さて、本日は議題が１件、議案審議が３件、報告事項が１件でございます。ご審議いただく議案につきましては、市町村決定の都市計画のうち、生産緑地地区、公園、下水道に関する変更についてであります。

また、報告事項としまして、昨年度の都市計画マスタープランの改定に基づき検討をしております、桃花台地区の土地利用について事務局より説明いたします。

委員の皆さまにおかれましては活発なご議論をお願いいたしまして、簡単ではございますが、冒頭のあいさつとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

【事務局（丹羽課長）】

続きまして、大塚会長よりご挨拶をいただきます。

【大塚会長】

こんにちは、会長を務めております中部大学の大塚でございます。

本日、令和７年度の第１回ということになりますけれども、今ご紹介のありましたように新しい委員として４名の方に加わっていただきました。よろしくお願いします。残りの方々も引き続きよろしくお願いいたします。

本日の議案審議は生産緑地、公園、下水道ということで都市計画の多方面の分野について議題としてあがっておりますので、ぜひ皆様の忌憚ないご意見を出していただいて慎重な審議をいただければと思います。

簡単ではございますけれども挨拶とさせていただきます。

【事務局（丹羽課長）】

続きまして、配付資料の確認をさせていただきます。

本日の資料につきましては、事前に送付をさせていただいておりますが、議事日程の下段に記載のとおりとなっております。

不足している資料等がございましたら、お申し付けいただければと思います。

よろしいでしょうか。ご確認ありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただきます。

議事の進行につきましては、会長にお務めいただくことになっておりますので、大塚会長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【大塚会長】

それでは、議事日程に沿って議事を進めてまいります。

日程第１議題、小牧市都市計画審議会運営規程の改正について、事務局より説明を求めます。

【事務局（馬庭係長）】
会長、都市計画課　都市計画係長　馬庭。
それでは、議題　小牧市都市計画審議会運営規程の改正についてご説明いたします。
資料１をお願いします。
本規程は、小牧市都市計画審議会条例に基づき、審議会の運営に関する事項を定めるものとして平成12年に施行されたものになりますが、小牧市で定める会議の公開に関する指針や他の審議会の運営規程などと整合を図るために改正するものです。
第１条及び第３条につきましては他の審議会などの運営規程と統一し、表現を修正したものであります。
第４条、委員の招集の項につきましては、別に定める「小牧市審議会等の会議の公開に関する指針」にて同じ内容の規定があり、そちらに統一するため削除するものです。これにより、次の条の数字が繰り上がります。
続きまして、第５条、会議の傍聴につきましては、これまで別に定めていた「小牧市都市計画審議会傍聴要領」を廃止し、この運営規程に記載するものです。
一部内容の変更もしておりますが、会議の開始時刻までに受付するとしていたものを５分前までに受付するとしたこと、５名としていた傍聴定員を会場の大きさによりその都度決定することといたしました。
また、第６条及び第８条は第４条同様、別の「小牧市審議会等の会議の公開に関する指針」にあるため削除するものです。
次ページには改正後の規程案を添付しています。
以上、簡単ではございますが、議題についての説明とさせていただきます。

【大塚会長】
ただいま、議題についての説明がありました。
委員の皆様からご意見、ご質問はございませんか。

【大上委員】
なぜ今回変更されるのですか。今までも違っていたかと思うのですが、なぜ今改定を行うのか教えてください。

【事務局（馬庭係長）】
会議の規程は会議毎で決めているものになりますが、我々都市政策部の中でも会議の公開や傍聴に関して細かいところが統一されていないということがございまして、部内で見直しをかけ改正を行うこととしたところです。

【大上委員】
分かりました。第５条についてですが、飲食または喫煙を行わないこととありま

す。この内容は市の他の所でもそうですが、水分補給は必要なため、飲食（水分補給は除く）などといった対応をされた方がいいのではないかと思いますがどうお考えですか。

【事務局（馬庭係長）】
ここに記載してある意味は他の方の迷惑になるような行為を禁止するものであり、水分補給のための必要な行為は一般常識の範囲内で行っていただければと考えています。

【大塚会長】
私も授業で話したことがありますが、水分補給を除くと明記してしまうと、水分とはどこまで指すのか、といった細かいところまで規定しなければならなくなるので、今説明をいただいたように、記載はこのままにしておいた方がよろしいかと思います。

他にありませんか。
無いようでありますので、説明のとおり審議会の運営規程を改正することにご異議ありませんか。

（異議なし）

【大塚会長】
ご異議なしと認めます。
続きまして、日程第 2 議案審議に入ります。
議案第 1 号尾張都市計画生産緑地地区の変更について、事務局から提案理由の説明を求めます。

【事務局（馬庭係長）】
会長、都市計画課　都市計画係長　馬庭。
それでは、議案第 1 号 尾張都市計画生産緑地地区の変更について、提案理由とその内容についてご説明させていただきます。

まず、議案のご説明をする前に、生産緑地地区制度について概略をご説明いたします。
生産緑地地区制度は、市街化区域内にある農地等のうち、都市環境の保全等に役立つと考えられる農地等を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成を図っていく都市計画の制度であります。
本市におきましては、平成 4 年から、土地所有者の申し出を受け、生産緑地地区の

指定を行っております。

生産緑地地区として都市計画決定されますと、農地として営農することを義務付けられるため、宅地造成や建築等の行為は、出来ないこととなります。

ただし、生産緑地に指定されてから30年を経過した場合、主たる農業従事者がお亡くなりになった場合、農業従事できないような故障を有することとなった場合などにおきましては、生産緑地法第10条の規定に基づき、土地の所有者は市に対して生産緑地の買取りを申出ることができ、その申出があった日から所定の期間内に所有権移転が行われなかった場合は、同法第14条の規定に基づき、行為の制限が解除され、農地以外への転用が可能となります。

こうした手続きにより、行為の制限が解除された土地につきましては、結果として生産緑地の機能を維持することが困難となりますので、都市計画の変更を行い、生産緑地地区から除外する必要があります。

また、生産緑地を新たに指定するケースもございます。

本市では、平成31年4月に「小牧市生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を施行するとともに、「小牧市生産緑地地区の指定に関する基準」を定め、従前と比べて、生産緑地の指定要件を緩和しております。これにより、土地の所有者から新たに指定の申し出がなされた場合、生産緑地として新規指定する必要があります。

なお、平成30年4月に施行された改正生産緑地法において、新たに「特定生産緑地制度」が創設されました。

特定生産緑地制度は、生産緑地地区の指定後30年を経過するまでに、所有者等の同意を得て、生産緑地地区の買取り申出ができる時期を10年延長するもので、特定生産緑地に指定されることにより、現在生産緑地地区に適用している税制等の優遇措置が継続されることとなります。

本日の議案につきましては、こうした手続きに伴い、制限解除もしくは新規指定となりましたものなどについて、都市計画生産緑地地区を変更しようとするものであります。

それでは、議案第1号の説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、議案書の1ページをお願いいたします。

議案第1号「尾張都市計画生産緑地地区の変更について」であります。

1として、生産緑地地区の一団数及び面積を変更前、253団地から5団地を減じて248団地に、面積を36.7ヘクタールから1.4ヘクタールを減じて、35.2ヘクタールとしようとするものであります。

2として、変更理由は、その5行目でありますが、公共施設等の敷地の用に供されたもの、生産緑地法第14条の生産緑地地区内における制限の解除が行われたもの及び新たに生産緑地地区の指定要件を満たすものについて、一部区域を変更するものであります。

3として、変更内容であります。

(1)、生産緑地法第8条第4項の規定に基づく生産緑地地内行為通知書の届出がされたものにつきましては1筆ございまして、527平方メートルの減少であります。

(2)、生産緑地法第10条の規定に基づく買取り申出があり、同法第14条の規定に基づき、その申出があった日から起算して3か月以内に当該生産緑地の所有権の移転が行われず行為の制限が解除されたものといたしましては28筆ございまして、13,593平方メートル、5団地の減少であります。

(3)、生産緑地地区の指定要件を満たし、新たに指定するものといたしましては1筆ございまして、229平方メートルの増加であります。

2ページをお願いします。

4、変更状況では、それぞれの一団につきまして、変更面積や理由等を記載してございます。詳細内容の説明は省略させていただきます。

3ページをお願いします。

5として、買取り申出日及び解除通知日を記載しております。

4ページの図面をお願いします。

総括図でございます。

既存の生産緑地地区を緑色で、今回、変更する生産緑地がある地区を丸囲みでお示ししております。

また、5ページから14ページにかけましては、位置及び区域を詳細にお示しした計画図となっており、赤色着色が新規指定となる生産緑地地区、黄色着色が除外となる生産緑地地区となります。

15ページをお願いいたします。参考ですが、今回解除となる生産緑地の内、一覧に記載のものにつきましては、特定生産緑地の解除リストとなります。

16ページをお願いいたします。

これまでの経過と今後の予定についてであります。

本議案につきましては、都市計画法第17条の規定に基づく都市計画変更案の縦覧を、令和7年9月5日から9月19日にかけて行い、期間中の閲覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

また、本日、議決をいただきました後の手続につきましては、愛知県知事との協議を経たのち、変更の告示を行う予定であります。

以上、簡単ではございますが、議案第1号についての説明とさせていただきます。

よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

【大塚会長】

ありがとうございました。ただいま提案理由の説明をいただきましたが、委員の皆様からご質問等ございましたら、ご発言をお願いいたします。

新規に追加で指定があったものがありましたが、トータルとしては5団地減少で

1.4ヘクタールの減ということでありますけれども、特にご質問ございませんでしょうか。

特にご質問がないようでしたら採決に入りたいと思います。
議案第1号尾張都市計画生産緑地地区の変更については原案の通り可決することにご異議はございませんでしょうか。

（異議なし）

【大塚会長】
ご異議なしと認めます。
よって議案第1号尾張都市計画生産緑地地区の変更について、は原案のとおり可決されました。
続きまして、議案第2号尾張都市計画公園の変更について、事務局から提案理由の説明を求めます。

【中村係長】
会長、みどり公園課公園整備係長、中村。
それでは、議案第2号尾張都市計画公園の変更について、提案理由とその内容についてご説明させていただきます。

1ページをお願いいたします。
議案第2号尾張都市計画公園の変更について、であります。
提案理由は、小牧市において都市計画公園の適正配置を図るため、うたず西公園の追加について都市計画変更の手続きをお願いしようとするものであります。
公園の種別といたしましては、街区公園であります。
公園の番号及び公園名につきましては、2・2・770号うたず西公園であります。
公園の位置及び面積につきましては、小牧市大字北外山字外出、面積は約0.28haであります。
ここで、只今申し上げました、種別、名称についてご説明いたします。
種別の街区公園は街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で面積約0.25haを標準としております。
次に公園の名称でございますが、都市公園の場合、番号及び公園名で表しております。番号は、区分、規模及び一連番号の３つの数字で表示します。
最初の2は街区公園を示しております。次の２は規模を表し、面積1ヘクタール未満を示しております。
次の3桁の数字は小牧市に割り振られている街区公園の一連番号であります。番号のスタートは701から始まり、うたず西公園は70番目の770番となります。

2ページをお願いします。

都市の将来像における施設の位置付け及び都市計画の必要性についてであります。

本市では、市の最上位計画となります「小牧市まちづくり推進計画　第２次基本計画」におきまして、都市公園を都市の緑の中核と位置づけ、安全で快適な公園整備を進め、市民がうるおいを感じることができる緑とやすらぎのある美しいまちを目指しています。また、都市公園の整備目標として、市民一人当たりの公園面積を現状の8.01㎡/人から長期的には10㎡/人の確保を目指し公園の適正配置を進めています。

3ページをお願いします。

位置、区域の妥当性についてであります。

うたず西公園の予定地は、東側に一級河川大山川が流れ、南側には土地区画整理事業にて整備する調整池が隣接し、また、周囲を住宅に囲まれた地域に位置しております。また、図-2にお示しするように北西側に浜井場公園、東側にうたず東公園が整備されているため、都市公園が多い地域ではあるものの土地区画整理事業の進捗に伴い人口増加が進んでいることから、周辺住民が日常的に憩い、子供達がのびのびと安全に遊ぶことができる身近な公園に対するニーズや災害時の一時的な避難場所といったニーズが高い地域であります。

次に、規模の妥当性についてであります。

本公園につきましては、街区公園の標準面積0.25ヘクタールを確保しており、地域住民に身近な憩いの場を提供し、災害時の一時的な避難場所として、また、子供の安全な遊び場所を確保するとともに、小牧市が目指す都市公園の整備目標指標の向上に貢献するものであることから、公園規模としては妥当であり、本市の都市ヴィジョンの１つでもある「魅力・活力創造都市」の実現に貢献するものと考えております。

位置を示す図面、計画区域を示す図面及び平面計画の図面については6ページから9ページに添付しておりますので、ご参照ください。

また、10ページには参考図として計画平面図を添付しています。実際の公園配置等の計画については、今後ワークショップを通じて、実際に利用するお地元の方のご意見を伺いながら決めていくこととなりますので、あくまでイメージとなりますがご参照ください。

最後に、4ページをお願いします。

経過と今後の手続きでありますが、今年度の7月に愛知県へ事前協議を行い、その後、都市計画変更案の縦覧を9月17日から9月30日まで行いました。なお、意見書の提出はありませんでした。

本日、議決をいただきますと、愛知県知事との協議を経た後、変更の告示を行う予定であります。

以上、簡単ではございますが、議案第2号についての説明とさせていただきます。

よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

【大塚会長】
　ありがとうございました。ただいま提案理由の説明をいただきましたが、委員の皆様からご質問等ございましたら、ご発言をお願いいたします。

　無いようでありますので採決に入ります。
　議案第 2 号尾張都市計画公園の変更について、は原案のとおり可決することにご異議ありませんか。

　（異議なし）

　ご異議なしと認めます。よって議案第 2 号尾張都市計画公園の変更について、は原案のとおり可決されました。
　続きまして、議案第 3 号尾張都市計画下水道の変更について、事務局から提案理由の説明を求めます。

【事務局（伊岐見係長】
　会長、上下水道施設課下水道建設係長、伊岐見。
　それでは、議案第 3 号尾張都市計画下水道の変更について、提案理由とその内容についてご説明させていただきます。

　1 ページをお願いいたします。
　議案第 3 号尾張都市計画下水道の変更について、であります。
　提案理由は、令和 6 年度に市街化区域に編入された区域について、下水を排除し、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図るため、尾張都市計画下水道、排水区域の都市計画決定を行おうとするものであります。
位置及び面積につきましては、小牧市大字本庄、大字池之内及び大字上末で、面積は約 26 ヘクタールであります。変更後の総面積につきましては、参考値になりますが、雨水、汚水ともに約 2,917 ヘクタールであります。
　2 ページをお願いします。
　都市の将来像における施設の位置付け及び都市計画の必要性についてであります。下水道とは、主として市街地における下水を排除し、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図るため必要な施設であり、本市における下水道は、昭和 48 年に公共下水道の当初都市計画決定を定め、鋭意その整備を進めています。
　本市では、市の最上位計画となります「小牧市まちづくり推進計画　第２次基本計画」におきまして、下水道の整備・普及により、衛生的で快適に暮らせるまち、誰もが安全・安心に暮らせるまちを目指しています。
　汚水につきましては、効率的、計画的に下水道整備を進めるとともに、公共下水道

への接続を促進します。

雨水につきましては、浸水被害の軽減を図るため、雨水幹線や排水路の整備を進めています。

また、都市計画法第4条第5項及び第11条第1項第3号において、都市施設として下水道を定めることができるとされており、その中でも同法第13条第1項第11号において、市街化区域については、都市施設として少なくとも下水道を定めるものとされております。

都市計画に定める事項としましては、名称、排水区域、下水管渠及びその他の施設となりますが、今回の変更では、令和6年度に市街化区域に編入された区域、約26ヘクタールを排水区域に追加するものであり、雨水については大山川左岸第4排水区、汚水については小牧原処理分区をそれぞれ拡張するものであります。

3ページをお願いします。

位置・区域の妥当性についてであります。

当該区域は、これまで既存工業用地に隣接する市街化調整区域でありましたが、令和6年度に市街化区域に編入されました。

そうした中、当該区域を個別で検討を行った結果、汚水については、当該区域は前面道路に下水道本管が埋設されており、下水道で整備することが合理的かつ効果的であると判断できることから、各市町村が地域ごとに適正な整備手法を選定し、これを愛知県がとりまとめた、汚水処理施設の整備、運営管理に関する総合的な構想である全県域汚水適正処理構想を、令和6年度に変更したところであります。

また、雨水については、当該区域は特定都市河川流域に指定されており、特に浸水被害軽減対策が必要な区域となっていることから、今回、排水区域を拡張するものであります。

位置を示す総括図、計画区域を示す計画図につきましては、5ページから8ページに添付しておりますので、ご参照ください。

最後に、4ページをお願いします。

都市計画手続きの経過について、説明させていただきます。

都市計画法第16条第1項の規定に基づき、当該計画案の作成にあたり、住民の意見を反映するための措置として、公聴会を開催するため意見募集を行いましたが、公述申立はありませんでした。

その後、愛知県に対し令和7年7月29日に事前協議申請を行い、8月28日付けで県から異存のない旨の回答をいただきました。

次に都市計画法第17条に基づく都市計画変更案の縦覧について、令和7年9月10日から9月24日まで実施し、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

また、本日、議決をいただきますと、愛知県知事との協議を経た後、変更の告示を行う予定であります。

以上、簡単ではございますが、議案第3号についての説明とさせていただきます。

よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

【大塚会長】
ありがとうございました。ただいま提案理由の説明をいただきましたが、委員の皆様からご質問等ございましたら、ご発言をお願いいたします。

無いようでありますので採決に入ります。
議案第3号尾張都市計画下水道の変更について、は原案のとおり可決することにご異議ありませんか。

（異議なし）

ご異議なしと認めます。よって議案第3号尾張都市計画下水道の変更について、は原案のとおり可決されました。
次に、日程第3、報告事項に移ります。
報告事項の桃花台地区の土地利用見直しについて、事務局より説明を求めます。

【事務局（馬庭係長）】
会長、都市計画課　都市計画係長　馬庭。
それでは、報告事項　桃花台地区の土地利用について、ご説明いたします。

報告資料1をお願いします。
まず初めに、現在の桃花台の戸建て住宅エリアに関しましては、地区計画の制度により、住宅以外の店舗兼用住宅については、学習塾や事務所などの限られた用途しか建築できない制限となっています。
本年3月に改定した「小牧市都市計画マスタープラン」の土地利用方針の中では、主に戸建て住宅の「居住エリア」では、地区計画や用途地域について、良好な生活環境を維持しつつ、利便性を確保するための地域ニーズに応じた都市計画の変更を検討することとしております。
このことから、桃花台の戸建て住宅にお住まいの方、約4,500世帯の方を対象にアンケートを実施しました。現在、このアンケート調査結果を踏まえ、地区計画の変更を検討しております。

先に、このアンケート結果についてご説明させていただきますので、報告資料2をお願いいたします。
アンケート調査は、本年4月から6月にかけて桃花台地区計画区域内の戸建て住宅4,572世帯を対象に実施し、3,855世帯からの回答があり、回答率は84.3%でありました。

回答していただいた方の属性ですが、年代は、70 歳以上の方が最も高く、全体の46.8%となっております。

2 ページをお願いします。
世帯割合については、単身及び 1 世代の方で、全体の 57.2%でありました。

その下からは、個別のアンケート結果になりますが、店舗兼用住宅の用途の緩和に関しましては、店舗兼用住宅があると良いと答えた世帯は 64%であり、行政区別では、53.5%～75%であり、行政区別でも半数以上の世帯が店舗兼用住宅があると良いとの結果となっております。
3 ページをお願いします。
店舗兼用住宅があると良いとの回答のうち、飲食店が最も高く 71.9%、次に、食品販売に関する店舗が 71.1%、次に日常生活に必要なサービスを提供する店舗が44.4%、地域コミュニティに関する店舗・施設が 38.2%でした。
その下には、年代別の結果を示しています。
さらに 4 ページには行政区別による結果を示しています。
この結果からも、店舗兼用住宅の用途緩和については、一定の需要があると考えられます。
5 ページをお願いします。
桃花台地区の商業エリア内において望まない業種についての設問では、パチンコ店や工場、物流センターなどが上位となっています。
次に、規模の大きな住宅に対する制限緩和についてであります。
戸建て住宅の敷地面積については、グラフのとおりであります。
6 ページをお願いします。
規模の大きな建物の必要性について、将来的に２世帯住宅などの大きな建物の建築を将来的に検討したい（または、検討中である）と回答した世帯は、全体の 3.6%との結果となりました。
7 ページをお願いします。
現在、戸建て住宅のエリアにおいては、地区計画で、敷地境界から建物の壁面位置までを 1m以上とする制限となっていることについて、アンケートを行いました。結果は、制限はないほうが良い、と答えた方は、全体の 3.1%であり、今までどおりの１ｍで良いと答えた世帯は 87.8%の大部分を占めています。
以上の結果から、規模の大きな住宅に対する需要は低いと考えられます。

次に報告資料 4 をお願いします。
資料 4 には、桃花台の地区計画のエリアを 6 分割して、店舗兼用住宅に関する地域ごとの需要を分析しており、その結果となります。アンケート結果では、多少の差異

はありますが、地域ごとの需要の違いはあまりない状況となっております。

報告資料1にお戻りください。

1ページの中ほど、2の居住エリアの都市計画変更についてであります。

(1)アンケート結果についての2段落目になりますが、年代別では29歳以下が72.7%、70歳以上では57.4%と、より若い世代でニーズが高い傾向となりました。なお、望まれる店舗に関する回答は、レストランやカフェなどの飲食店、次に洋菓子、和菓子店などの食品販売に関する店舗、次に日常生活に必要なサービスを提供する店舗の順となっています。このことから、飲食店や食品販売の店舗、ほかにも地域コミュニティに関する店舗や施設を望む声も一定数あることから、店舗兼用住宅の用途緩和については需要があると考えられます。

2ページをお願いします。(2)都市計画手続きについてであります。①の地区計画の変更についてご説明いたします。

ここで、報告資料3をお願いします。

最初の図面は、現在の桃花台地区計画の区域図です。図面内の赤色部分がA地区、用途地域が第一種低層住居専用地域で地区計画により兼用住宅の用途の一部に制限がかけられています。次に青色部分がB地区で、用途地域が第一種中高層住居専用地域ですが、地区計画によりA地区の第一種低層住居専用地域と同様の制限となっています。次に、中央B地区の北側、現在コンビニがあります緑色部分がC地区で、B地区と同じ第一種中高層住居専用地域となります。C地区については単独店舗もしくは戸建て住宅が立地可能であり、建物高さは低層住居と同じ高さ10mに制限されています。

今回実施したアンケートの結果から日常生活に必要な利便施設の選択肢を増やすため、A・B地区における「店舗兼用住宅の用途」について、第一種低層住居専用地域で建築可能な用途まで制限を緩和することとし、下の図面のようにB地区を廃止してA地区に統合する都市計画の変更を検討していきます。なお、都市計画変更にあたっては、東部まちづくり審議会や地元区の意見を聴きながら変更案をとりまとめていくこととしています。

報告資料1の2ページの②用途地域の変更についてでありますが、

資料3の上の図面内の青色部分である、B地区においては、用途地域が第一種中高層住居専用地域でありながら、地区計画の制限により、周辺のA地区と同一の制限内容になっています。このことから、A地区との用途地域の不一致を是正するため、B地区の用途地域を第一種低層住居専用地域に変更することを検討します。

報告資料1にお戻りいただいて、2ページ目の下段をお願いします。

今後のスケジュールについてでありますが、この後、東部まちづくり審議会や地元区長の意見をお聞きし、変更案を取りまとめ、

都市計画法第16条第1項における公聴会を今年の12月に予定しております。その

後、都市計画案の縦覧などを経て、来年3月頃に都市計画審議会に諮る予定としています。その後は、愛知県との同意協議を経て、地区計画と用途地域の変更となります。また、この都市計画の変更に合わせ、「小牧市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の一部を改正する条例を来年の6月議会にて制定していく予定であります。

以上、簡単ではございますが桃花台地区の土地利用についての報告とさせていただきます。

【大塚会長】

ありがとうございました。ただいまの報告につきましては、桃花台ニュータウンが開発されてからかなりの年数が経っておりますので、今住んでいる方々が住み続けられるような、今の時代にあった内容に見直していきましょうということかと思います。まずは住んでいる方のニーズ調査ということで、アンケート調査の結果報告を主にしていただきましたが、委員の皆様からご質問等はございますか。

【大上委員】

現状の店舗兼住宅の主に教室について、迷惑駐車による住民トラブルがおきているのですが、店舗兼住宅を許可すると同様の問題がもっと増えるかと思うのですが、どのようにお考えでしょうか。

【事務局（馬庭係長）】

今回の改定では、店舗の用途を広げる方向となりますので、迷惑駐車が増える懸念はありますが、店舗も飲食店や日常サービス系など様々ありますので、どこまで緩和していくかも含めてご地元とよく調整をとりながら検討させていただきます。

【大上委員】

現状をお伝えすると、教室において、お子さん待ちで路上駐車をされているという問題が起きています。そこにずっとお住まいだった方は我慢されていたようなのですが、新しく引っ越されて来た方には多大な迷惑がかかり、激怒されて教室ともめてしまったということがありました。

どの店舗も駐車場は必要だと思うので、そこはしっかり考えていただきたいです。アンケートでは色々な希望が出てくると思うのですが、近隣の方以外はそういうトラブルが起きるということをご存じないので、デメリットをしっかりと伝えていただいて、それでも必要かということを聞かなければならないと思うのですがいかがですか。

【事務局（丹羽課長）】

基本的には事業主の責任で必要な駐車場を確保することが原則であると考えていま

すが、現状の問題も踏まえご地元の意見をお聞きしながら計画案をとりまとめていきたいと考えています。

【大上委員】
　ご地元としっかり話していただくということも大事なのですが、許可条件に駐車場が何台いる、駐輪場を作る、といったことも決めていただかないとトラブルになると思います。市が対応していただければいいのですが、私達に相談がきて住民同士話し合いをしてもらう、といった現状がありますのでしっかり検討していただきたいと思います。

【大塚会長】
　住民サービスの利便性のために緩和をした結果、近所の方ではなく遠方に住んでいる人が車で利用しているといったことも想定されるということかと思いますので、よろしくお願いいたします。

【事務局（丹羽課長）】
　低層住居専用地域で可能な店舗が 50 ㎡未満と規模も決められてはおりますが、それに関わらず、人気店舗であれば人が来てしまう懸念はありますので、地元区とよく調整をして検討していきます。

【大上委員】
　人気店と言われましたが、住宅地では 1 台、2 台でも迷惑になりますので、その辺りしっかり理解していただきたいと思います。

【大塚会長】
　その辺りは今回の見直しに関してというよりかは既に起こっている問題、地域コミュニティに新しい人が入ってきたことによる問題でもあるので、地域コミュニティが成熟していく中で相互理解が進んでいくといいかなとも思います。
　その他よろしいでしょうか。
　それでは次に、日程第 4 その他でございますが、事務局から何かございますか。

【事務局（丹羽課長）】
　会長、都市計画課長、丹羽。
　その他といたしまして、事務局から 3 点ございます。
　1 点目としまして、本審議会の会議録でございますが、会議終了後、事務局で作成し、委員の皆様に内容をご確認いただいた後、市のホームページにて公開させていただきます。
　2 点目としまして、次回の審議会のご連絡です。

次回は 11 月下旬ごろを予定しております。日程が決まり次第改めてご連絡いたしますのでよろしくお願いいたします。

3 点目としまして、交通安全についてのお願いであります。

交通安全には、日ごろから十分気を付けて頂いているとは思いますが、横断歩道は歩行者優先であります。車を運転される際には、歩行者等の早期発見に努めていただきますようお願いいたします。

事務局からは、以上となります。

【大塚会長】

以上を持ちまして本日の日程はすべて終了といたします。

これをもちまして、令和 7 年度第 1 回小牧市都市計画審議会を閉会いたします。

ありがとうございました。