令和８年度第２回小牧市都市計画審議会　議事録

１　日時

令和８年 10 月 30 日（金）　15 時から

２　場所

小牧市役所　東庁舎 4 階　本会議用控室

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
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
秦野　利基	小牧商工会議所副会頭
加藤　晶子	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
永井　孝典	小牧市議会議員
粕谷　哲司	小牧警察署長（代理：向井　克宏 小牧警察署交通課長）
常盤　啓一	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

纐纈　昌章	尾張中央農業協同組合代表理事専務
鈴木　裕士	小牧市議会議員

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
馬庭　貴彦	都市政策部都市計画課長
赤堀　真耶	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
今藤　潤	都市政策部都市計画課都市計画係主事補
日比野　卓	地域活性化営業部農政課農地係長
箕浦　光高	地域活性化営業部農政課農地係主事

６　傍聴者

１名

７　議事

第１　　議案審議

議案第２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）

第２　　報告事項　桃花台地区の土地利用見直しについて

第３　その他

【事務局（馬庭課長）】
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。
小牧市議会より加藤晶子委員にご就任いただいておりますので、よろしくお願いいたします。また、本日はご欠席となっておりますが、尾張中央農業協同組合より纐纈昌章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８年度第２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。
本日は大変お忙しい中にも関わらずご出席いただき、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に格別なご助言、ご指導を賜っておりますことを深く感謝申し上げます。
さて、本日の審議会についてでありますが、議案審議が１件、報告事項が１件でございます。審議していただく議案につきましては、生産緑地地区の変更、報告事項につきましては、桃花台地区の土地利用についてでありまして、後ほど事務局からご説明をさせていただきます。
最後になりますが、委員の皆様におかれましては、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、冒頭のあいさつと代えさせていただきます。
本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【事務局（馬庭課長）】
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８年度の第２回目の審議会となります。
本日につきましては、ただいま部長からありましたとおり、議案審議が１件、報告事項が１件となります。毎年のことではありますが、その時その時、慎重にご審議いただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

【事務局（馬庭課長）】
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、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　議案審議に入ります。
議案第２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（赤堀係長）】
会長、都市計画課　都市計画係長　赤堀。
それでは、議案第２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２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２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、248団地から８団地を減じて240団地に、面積を35.2ヘクタールから1.0ヘクタールを減じて、34.2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、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22筆ございまして、11,156平方メートル、９団地の減少であります。

２)、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２筆

ございまして、980 平方メートル、１団地の増加であります。
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。
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。
３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、４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８年９月４日から９月 18 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。

【田中委員】
２ページの４、変更状況の中で、故障による制限解除とありますが、故障とはどういった状態を指すものでしょうか。

【事務局（赤堀係長）】
病気やケガなどにより営農不能と医師により判断された状況を指します。

【田中委員】
死亡とはまた別ということですね。

【事務局（赤堀係長）】
はい。

【大塚会長】
今回解除される生産緑地の中には特定生産緑地もあるとのことです。資料２ページの４、変更状況の中で、30 年を経過したことを理由に解除されるものは特定生産緑地には指定されていないためいつでも解除が可能となっており、それ以外で特定生産緑地に指定されていたものが 15 ページのリストに挙げられているということですね。

【事務局（赤堀係長）】
そのとおりです。

【大塚会長】
他はよろしいでしょうか。
それでは採決に入ります。
議案第２号尾張都市計画生産緑地地区の変更について、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２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。
次に、日程第２、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（赤堀係長）】
会長、都市計画課　都市計画係長　赤堀。
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。
前回の都市計画審議会でご報告いたしましたが、桃花台地区にて主に戸建て住宅の居住エリアにおいて、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しており、アンケート調査の結果等を踏まえ、地区計画の変更と用途地域の変更の２点を検討しておりました。
関係機関と協議を進めておりましたが、協議を進める中で都市計画法上の考え方に

ついて、前回のご報告から変更になった点を中心にご説明させていただきます。

２ページの４、都市計画変更（案）の内容をご覧ください。
先ほども申し上げましたとおり、桃花台地区において①地区計画のＡ地区およびＢ地区において、住宅以外の店舗兼用住宅の店舗部分について事務所や学習塾などの限られた用途しか建築できない制限となっていることから、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を進めています。
②用途地域についてはＡ地区が「第一種低層住居専用地域」、Ｂ地区が「第一種中高層住居専用地域」であることから、Ｂ地区をＡ地区の用途地域に合わせる変更を行う予定でしたが、Ｂ地区については用途地域の制限よりも地区計画の制限により建築できる建築物の制限がかかっていることから①の地区計画の建築制限を引き上げることにより目的を達成できることから、用途地域の変更については行う必要がないとの判断に至りました。

恐れ入りますが報告資料３をご覧ください。
先ほどご説明しましたとおり、Ａ地区およびＢ地区については地区計画の制限により同一の制限とはなりますが、用途地域が異なるため、地区整備計画区域としてＢ地区はそのまま残ることになります。

あわせて報告資料２をご覧ください。
地区整備計画のＢ地区について現状と変更はなくなるため、地区整備計画区域はＡ・Ｂ・Ｃの３区域のままとなり、Ａ及びＢ地区の建築物等の用途の制限について、２．建築基準法施行令第 130 条の３に規定される兼用住宅を記載することになります。

恐れ入りますが報告資料１の２ページ目にお戻りいただき、５、今後のスケジュール（変更後）をご覧ください。
先ほどご説明しました通り、今回の桃花台地区の土地利用見直しについては用途地域の変更は行わず、地区計画の変更のみを行う予定です。
11 月に予定している東部まちづくり審議会で本内容を報告後、12 月に公聴会、年明けて１月、および４月に案の縦覧を実施し、４月の都市計画審議会で議案として審議していただく予定としております。議決をいただけましたら、令和９年６月に都市計画決定を行う予定です。

以上、簡単ではございますが桃花台地区の土地利用見直しについての説明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。委員の皆様からご質問等はございますか。

【大上委員】

以前から意見を言わせていただいておりますが、駐車場の問題で住民間のトラブルがありまして、こちらは解決したのですけれども、今後の対策としては資料２ページの４に米印で記載されているので一安心はしていますが、最後に予定とついているのが気になりまして、早めにこの予定という記載がなくなるといいなと思います。

また、５、今後のスケジュールについて、令和９年６月に都市計画決定するということですが、今回の土地利用見直しの目的は、店舗兼住宅が様々な業種でオープンすることが可能となって、地域住民のニーズと地域のにぎわいを出すための目的で行うものだと思いますが、変更を告示しただけではなかなか増えていかないと思いまして、具体的な説明会が必要だと思います。他の自治体の成功事例、例えば住宅を一部改装して喫茶店がオープンしたとか、ハンドメイドのものを含めた雑貨店をオープンして賑わいが出たとか、具体的な例を含めて地域住民に説明する必要があると思いますが、どのようなお考えですか。

【事務局（馬庭課長）】

２点いただいたかと思います。

まず、資料２ページの４、米印の内容ですが、こちらにつきましては、都市計画法に基づく地区計画の手続きに合わせて、事業者の方に周辺環境に配慮を求めるルールづくりを考えているところであり、例えば、事前に事業者と協議を行い、駐車場の確保や騒音の影響などについてご地元への説明する機会などもあろうかと思いますので、その記録を市に提出していただくなどの仕組みを想定しており、都市計画決定にあわせ策定できればと考えております。

もう１点、都市計画決定後の説明会等の開催ということですが、これまでもご地元に対しては区長会を通じて随時説明をさせていただいておりますので、今後も引き続き区長会と調整をしながら検討していきます。

【大塚会長】

ありがとうございます。

２点目に関しては、従来の車中心の社会から歩いて暮らせるまちに見直しをするということですが、そこで終わるのではなく、その制度を活用したまちにしていくためにはその次のアクションが必要だという、大変貴重なご指摘をいただきました。

他はよろしいでしょうか。

今回の変更は、地区計画と用途地域の見直しをあわせてやるという内容から、用途地域はそのままで地区計画のみを見直すということでしたが、その点はよろしいでしょうか。

【萩原委員】
報告資料１の２、表の上段真ん中に店舗・事務所等における用途制限とありまして、Ａ地区、Ｂ地区が変更対象ということはよく分かりました。
ただ、参考資料の右側の一番下に米印で店舗部分の床面積は 50 平方メートル以下とするとあります。この店舗という表記についてですが、第２号から第４号までは店舗と書いてある一方で、第１号には事務所と記載があります。報告資料１でも店舗・事務所等と記載されているので、参考資料の米印のところは、店舗部分ではなく店舗等、あるいは店舗・事務所等とする必要があるかと思います。地区計画の変更（案）の内容欄にも店舗兼用住宅とありまして、事務所やアトリエが店舗になるのかどうか。店舗兼用住宅が一般用語で、その中に事務所もアトリエも含まれるということであればいいのですが、表現を一度検討した方がいいかもしれません。

【事務局（馬庭課長）】
店舗兼用住宅という言葉の定義についてかと思いますが、事務局の方で分かりやすく店舗部分と兼用住宅を組み合わせた言葉として使用しておりましたが、実際に対象とする範囲は店舗以外のものも含まれているという実情もございますので、表記の仕方は今後検討していきます。

【大塚会長】
よろしくお願いいたします。
その他よろしいでしょうか。
それでは次に、日程第３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（馬庭課長）】
会長、都市計画課長　馬庭。
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、交通安全についてのお願いであります。
本市では、去る 10 月 19 日に、本年７件目となる交通死亡事故が発生し、昨年と比べて大幅に増加している状況でございます。
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。
最後になりますが、令和８年 10 月 31 日をもって現委員である皆様の任期が満了となります。委員の皆様におかれましては、ご多忙の中、これまで貴重なご意見をいただくとともに、進行等にご協力いただき厚くお礼を申し上げます。

次回の審議会につきましては、４月頃を予定しておりますが、日程が決まり次第、新しい委員様あてにご案内させていただきますのでよろしくお願いします。

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８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。