

会 議 録

会議の名称	岩倉市都市計画審議会
開催日時	令和7年10月7日（火） 午後2時30分から午後4時30分まで
開催場所	岩倉市生涯学習センター 会議室3・4
出席者 （欠席委員・説明者）	出席委員：嶋田委員（会長）、坪井委員（副会長）、櫻井委員、山田委員、濱田委員、本多委員、石黒委員、鬼頭委員、水野委員、大野委員、井上委員、木村委員、浅井委員、鈴木委員（代理：江南警察署交通課吉住氏） 欠席委員：木ノ本委員 事務局：建設部長、都市整備課長、上下水道課長、計画営繕グループ長、下水道グループ長、計画営繕グループ主査、下水道グループ技師
会議の議題・報告事項	議題 （１）尾張都市計画下水道の変更（岩倉市決定）について （２）尾張都市計画生産緑地地区の変更（岩倉市決定）について 報告事項 （１）岩倉市都市計画マスタープラン中間見直し（案）のパブリックコメントについて （２）都市計画提案制度について
議事録の作成方法	☒ 要点筆記 ☐ 全文記録 ☐ その他
記載内容の確認方法	☒ 会議の会長の確認を得ている ☐ 出席した委員全員の確認を得ている ☐ その他（ ）
会議に提出された資料の名称	資料１：岩倉市都市計画審議会委員名簿 資料２：尾張都市計画下水道の変更（岩倉市決定） 資料３：尾張都市計画生産緑地地区の変更（岩倉市決定） 資料４：岩倉市都市計画マスタープランの中間見直しについて 資料５：都市計画提案制度について
公開・非公開の別	☒ 公開 ☐ 非公開
傍聴者数	０人
その他の事項	

審議内容（発言者、発言内容、審議経過、結論等）

1 開会

2 市長あいさつ

3 副会長の選出

委員の互選により坪井委員が副会長に選任された。

4 議題

（１）尾張都市計画下水道の変更（岩倉市決定）について

事務局：内容の説明

委 員：統合保育園は、廃止される場所が複数あり統合されるということか。

事務局：統合保育園は、石仏町にある北部保育園と、東町にある仙奈保育園の２園が統合される。

委 員：２園が廃止され減った分が新しい場所となるのであればトータルとして下水道区域面積が増えるのはなぜか。

事務局：今ある２園の場所は下水道区域外であり、新たに建設する統合保育園の場所を下水道区域内とするため、面積としては増えることになる。

委 員：統合保育園の場所は、下水道区域とする計画であったのか。

事務局：今回の場所を計画的に拡大することは想定しておらず、統合保育園の場所を検討するなかでこの場所が選定され、下水道区域と隣接していたため区域の変更という形になった。また、愛知県の下水道区域も併せて変更をすることとなっている。

委 員：今回は区域外流入ではなく、新たに下水道区域を都市計画決定するという認識でよいか。

事務局：お見込みのとおり。

会 長：その他、特にご質問やご意見等がないので、議題１「尾張都市計画下水道の変更（岩倉市決定）について」を諮りたい。

委 員：異議なし。（全員）

会 長：全員異議なしとのため、議題１「尾張都市計画下水道の変更（岩倉市決定）について」は原案のとおり可決された。

（２）尾張都市計画生産緑地地区の変更（岩倉市決定）について

事務局：内容の説明

委 員：生産緑地の解除については農業従事者の死亡等が理由となっているが、農地自体を継がれる方がおらず、やられる方がもういないということか。

事務局：そういった方が多い印象である。

委 員：今回解除される場所を確認したところ、既に住宅やアパートが建設され居住しているところや、造成中の場所、そのままで雑草が繁茂している状態の場所があった。周辺に既存の住宅がある場所でそういった雑草の管理や保水機能の面で考えるとそのまま残した方がいいのではないかと考えられるが事務局としてはどのような

に考えているか。

事務局：生産緑地の解除後は、宅地での有効利用が多い印象である。比較的近い時期に制限解除された生産緑地については、そのまま残っている状況もあり、生産緑地であれば都市整備課として適正管理の指導はできるが、解除後は農地であれば商工農政課が指導することとなると考える。また、保水機能については、500 m²を超えた場合は、雨水浸透阻害行為許可等の対応となる。

委員：3年程前までは生産緑地を解除するとすぐ住宅が建っていたが、ここ3年ほどは金利上昇の影響もあるのか、市内の優良宅地にはあまり家が建たず、売れ残りも多くなっている。そういった状況を考えると今解除する時期ではないのではないのか。

事務局：生産緑地の解除については、法手続きに則り買取り申出の要件があれば制限解除せざるを得ないところである。

会長：3ページの手続きの流れに引っかからなかった、つまり、市としても活用しないし、農業委員会でのあっせんにもかからなかったため、仕方なく解除しているということである。実際に今回解除する生産緑地のうち、半分くらいはそのままの状態か。

事務局：半分程度は、案内看板が立てられ建築予定となっている場所や、実際に住宅が建て住んでいる状況である。窓口に解除の申請に来られる方は、そういった活用をされる方が多い印象である。

会長：何か有効活用できればいいが、市民農園として活用するとかそういった考えはあるのか。

事務局：買取り申出の際に、申請者からの希望単価があるが、市場単価より高い場合が多く、また、すでに売買等の話がついている場合もあり、市が手を出せないような状況である。

委員：農業委員会にあっせんの依頼があるが、希望単価が相場の約3倍くらいである。とても市が買えるような単価ではない。

委員：特に都市部ではそのまま放置されると草刈等の管理が必要になってくる中で、法の改正で今までは農地や田など土でなければいけなかったが、コンクリートでも可能となった。そういった状況の中、土地利用の方法も変わってきており、最新の農業のやり方で農地を活用したり、若い方が農業に参加して活用したりしている地区もある。そういった形で何かできることはないのか。

事務局：時代の流れやそういった取組みについて研究していく必要があると考える。

委員：そういった取組みには農協の方の協力も必要になってくる。農地の活用については、都心部で非常に重要視されており、農地を大切な土地として保全していかななくてはいいない。毎年、農地が減っていく状況の中、なんとか維持できるように対策してもらいたい。

事務局：市民農園については、外国人の方も含めて非常に多くの方が利用したいと需要はある中、生産緑地の買取り申出については、受け身で手が出せない状況ではあるものの、積極的に市民農園等としての利用をアナウンスして農地として活用できるよう

に検討していきたい。

委員：農家の方は高齢の方が多くなっているが、農業の知恵をたくさん持っているため、市民農園で経験者の方が指導する立場で一緒に活動しているところもある。土地の活用方法については、みんなで知恵を出し合って検討できるといいのではないか。

委員：説明の中で、既に住宅が建設され開発がされている場所があるが、審議会に諮る前に開発行為が行われることは大丈夫なのか。

事務局：3 ページの手続きの流れにあるように、生産緑地としては指定の変更はされていない状況だが、買取り申出が提出されてから3 か月後に建築行為の制限が解除されるため、建物を建築することは可能である。

委員：15 ページの一团番号2-1、2-9について、2-9の緑の場所470 m²を2-1に付け替えるということか。

事務局：お見込みのとおり。

委員：岩倉市の場合、過去から500 m²以下でも概ね500 m²あれば生産緑地として認めているが、2-9の470 m²を離れた2-1に付替えるのはなぜか。

事務局：面積の要件について、2 ページの生産緑地地区の要件②で500 m²（5 畝）以上となっており、国の解説と運用では昔の単位である5 畝（約496 m²）以上であれば他の要件を満たしていれば指定されるよう配慮することとなっている。県と協議をして、5 畝（約496 m²）を基準としており、2-9は470 m²のため2-1への付替えとしている。また、道路1 本程度の渡りについては、一团として捉えている。

委員：2-1と2-9の470 m²の土地所有者は同じか。

事務局：別である。

委員：その場合、2-1の方が何かの理由で除外された場合、2-9の470 m²も解除されることになるのか。

事務局：お見込みのとおり。

会長：2-1は特定生産緑地となっているが、特定生産緑地ではない2-9を一团としてもいいのか。

事務局：生産緑地法では特定生産緑地と特定でない生産緑地でも一团として組めることとなっている。

会長：2-9は30 年以上経過しており、いつでも買取り申出が可能ということか。

事務局：お見込みのとおり。

委員：16 ページの3-3について、67 m²が面積要件不足で除外となっているが、これは3-4に一团として付替えはできないのか。

事務局：3-3の67 m²については、農業用道路の一部となっているため除外するもの。

委員：変更理由に従事者の死亡とあり、相続が生じることがあるが、例えば相続放棄であったり、相続以外のことについては確認をしているか。

事務局：買取り申出を申請される方は土地所有者であるため、基本的には相続された方が提出されている。登記簿と同じ方でないと申請ができないのでその他というのは考え

づらい。

会 長：その他、特にご質問やご意見等がないので、議題2「尾張都市計画生産緑地地区の変更（岩倉市決定）について」を諮りたい。

委 員：異議なし。（全員）

会 長：全員異議なしのため、議題2「尾張都市計画生産緑地地区の変更（岩倉市決定）について」は原案のとおり可決された。

5 報告事項

（1）岩倉市都市計画マスタープラン中間見直し（案）のパブリックコメントについて

事務局：内容の説明

委 員：今回の見直しで、井上・八剣地区の住居系拡大検討ゾーンを無くし、東町に新たにゾーンを設定しているが、稲荷・川井地区の検討ゾーンについては、これまで特に進捗もないままゾーンだけ設定してある状況である。新たなゾーンを設定する前にすでに設定している稲荷・川井地区について何かしら動きがあつてからではないかと考えるが、どちらを優先するのか市としてはどのような考えか。

事務局：計画期間 10 年間の中間見直しということで見直しを行っている。井上・八剣地区については、地権者を対象にアンケートを行ったところ、過半数の方が反対であつたため削除することとなった。本市の人口について、国立社会保障・人口問題研究所の推計では減少傾向となっているが、10 月 1 日時点の住民基本台帳の結果では、4 万 8,000 人を超え、横ばいの状況ではあるが減ってはいない。本市としては井上・八剣地区の代わりに東町地区を今後 5 年間で検討する方針とした。川井・稲荷地区については、特に具体的な動きはなかったが、来年度から所有者を対象にアンケート等を実施する予定としており、東町地区についても、今後 5 年間で何らかの形で少しアプローチをしていきたいと考えている。

会 長：稲荷・川井地区が住居系拡大検討ゾーンに設定された経緯はどのようなか。

事務局：県企業庁で進めた川井・野寄工業団地の従業員の方も含めた住宅用地として設定している。設定にあたっては、関係区や農事組合の方には説明をしているが、地権者 1 人 1 人までには確認していない。

会 長：都市計画マスタープランの検討委員会でも、同じような意見が挙がっていたが、市としては、このまま何もしなければ人口が減少していく中で、何か政策を打って対策をしていくという意味もあるのではないか。

委 員：今回の住居系拡大検討ゾーンの見直しにあたり、東町も含めて 5 か所の候補地があつたと説明があつたが、その詳細を教えてほしい。

事務局：今回見直しで設定した東町、石仏駅の西側と石仏公園の周辺、アデリア総合体育文化センター東側、大山寺駅東側の 5 か所である。

会 長：検討委員会でもいろいろな意見があり、時間をかけて議論し総合的な観点から東町

に設定した経緯がある。

委 員：2 ページの新たに設定している地域振興拡大検討ゾーンについて、北島町のエリアの場所は市街化調整区域か。

事務局：お見込みのとおり。

委 員：市街化調整区域であれば、市街化を抑制する区域となるが、そこに地域振興拡大検討ゾーンを設定して都市計画法との整合性はどうなっているのか。

事務局：本市の市街化区域と市街化調整区域の割合は、ほぼ半々となっており、市街化調整区域の大半は農地となっている。北島町のエリアについては、現在は市街化調整区域ではあるが、スマートインターチェンジの整備を予定しており、農地の後継者不足の問題や個別開発による虫食い開発の対策、交通利便性等を考慮して、例えば開発して市街化区域に編入する等を視野に入れて考えていきたい。

委 員：1 ページに虫食い開発などの乱開発防止に取り組んでいく必要があるとあるが、何か制限を設ける等の考えがあるのか。また、土地所有者の中にはそのままにしておきたい人や売買したいという人もいると思うが、市としての意向を伝えているのか。

事務局：本市としては、個別に開発をされるより、面的な整備が望ましく、例えば調整区域の地区計画等を策定して地域の特性を活かした総合的な開発をしていきたいためゾーンの位置付けをしている。土地の開発は、道路に面している場所から開発されていくため、奥地が死地になってしまうこともある。市域が狭いため、土地の有効活用を考える必要があり、こういったゾーンを設定することによって周知していくところである。

委 員：井上・八剣地区の住居系拡大検討ゾーンが廃止となるが、こちらの地域については都市計画法第 34 条の 11 号に指定されている地域であると思われるが、その指定が解除されるわけではないのか。

事務局：あくまでも都市計画マスタープラン上でのゾーンが廃止となるだけである。

委 員：新たにゾーン設定される東町のエリアについては、34 条の 11 号の指定をする予定であるか。

事務局：都市計画法第 34 条の 11 号の指定については、愛知県条例に基づく指定となり、要件に下水道区域であることとあり、今回の東町のエリアは下水道区域ではないため指定はできないと考える。

会 長：都市計画法第 34 条の 11 号の地区とは具体的にどこか。

事務局：井上町、北島町、野寄町、川井町の一部である。

委 員：地域振興拡大検討ゾーンにおいては何か具体的な内容を検討しているのか。

事務局：具体的な内容としては現時点では無いが、今後地元の要望等も踏まえて検討していきたいと考えている。

（２）都市計画提案制度について

事務局：内容の説明

委員：２ページの手続きの流れで、審査委員会で都市計画決定をする必要がないと判断された場合は、都市計画審議会で意見聴取することとなっているが、審査委員会で都市計画決定をする必要があると判断された場合はどうなるのか。

事務局：審査委員会で都市計画決定をする必要があると判断されると、都市計画法の手続きの流れに入り、最終的には都市計画審議会で付議することになる。それまでに都市計画の案の作成は進めていくが、都市計画審議会には途中の報告を実施することを考えている。

委員：川井地区の都市計画提案制度が７月３日に開催されているが、提案書はいつ提出されているのか。

事務局：提案書は令和７年３月３１日に提出されており、そこから書類の内容の精査等を行い、６月中旬頃に受理している。

委員：提案書の提出から受理まで２か月ほど空いているのはなぜか。

事務局：要綱の第８条に、提案書が提出された書類に不備があるときは３月以内の期間を定めて補正を求めるものとする、また、補正が行われるまで計画提案を受理しないとなっているため、提案書の補正が完了したのが６月中旬となった。

委員：今回の提案制度については、市としてもある程度係わりを持って進めていくことができるものか。

事務局：個別開発であれば、都市計画法や農地法等で問題が無ければ認めることとなるが、提案制度については、市の考え方も事業者伝えて地区計画の内容等を協議しながら進めることができる。

委員：４ページの岩倉市における都市計画法に基づく計画提案の手続きに関する要綱について、令和３年１１月１日から施行しているが、経緯を教えてください。

事務局：都市計画提案制度自体は平成１４年に都市計画法が改正された際に制定されたものとなり、市の要綱がなくても手続きは法に基づき進めることができる。しかし、実際に提案制度を受けるに当たり、市として手順を明示するために令和３年に策定した。これ以降の附則の改正については、市の組織の改編に伴い、審査委員会の組織が変更になったものである。

委員：川井地区の予定区域について、一部北東の部分が計画エリアに入っていない部分があり、農地として残ると思うが、開発によって影響が出ないような計画となるよう協議を進めてもらいたい。また、八剣地区については、小牧市と隣接しているが、岩倉市だけの開発予定か。

事務局：八剣地区については、小牧市との市境が川となっているので岩倉市のみ開発となる。

事務局：その他として、今後の審議会の予定について、都市計画マスタープランの中間見直し案の審議を１２月頃に予定している。