



検討内容（発言者、発言内容、検討経過、結論等）

1 委嘱状交付

2 市長あいさつ

3 自己紹介

4 委員長及び副委員長の選出

委員の互選により、嶋田委員が委員長に、長谷川委員が副委員長に就任した。

5 諮問

6 議題

（1）岩倉市都市計画マスタープランの見直しについて

事務局：資料4について説明

委員：資料4の7ページにおける「災害からの安全性」に関して、市内には木造密集地域が点在しているため、火災リスクについても考慮すべきではないか。

事務局：新規の住居系拡大検討ゾーンの位置づけにおいては、防災に強いまちづくりを前提として検討を進めていく方針である。

委員長：今の質問は、隣接する地域に対する質問か、あるいは既存の地域に対する質問か、どちらの意味合いかを確認したい。

委員：全体の安全性を考慮する場合は、既存の地域に対しての検討が望ましいと考える。新規の区域については、道路幅や建築基準などにおいて安全性が十分に考慮されているという理解でよいか。

事務局：新規で住居系拡大検討ゾーンを設定するにあたり、農地を抽出して比較検討を行っており、現時点では火災リスクなどの災害指標は条件に含めていない状況である。ただ、木造密集地域と隣接しているという観点は、今後の検討が必要になると考えている。

委員：住居区域の拡大の話があるが、今後の人口推移が人口フレームの想定を上回ると見込まれる場合、現在の住居区域ではその需要を十分に受け止めることができず、土地の余裕がないことから、住居区域を拡大せざるを得ない状況にあるという理解でよいか。

事務局：令和2年度に策定した都市計画マスタープランでは、井上・八剣地区と稲荷・川井地区の2地区を住居系拡大検討ゾーンとして位置付けている。このうち、井上・八剣地区については、地権者を対象にアンケート調査を実施したところ、「現状のままでもよい」とする意見が多数を占めたため、井上・八剣地区をなくし、代替案として新たに東町地区での住居系拡大の検討を進めている。また、資料4の5ページにある人口フレームについて、国立社会保障・人口問題研究所の推計値では令和2年度の人口を47,383人と見込んでいたのに対し、実際の国勢調査では47,983人と、約600人上回る結果となっている。岩倉市としては今後も人口増加が見込まれることから、今回の住居系拡大検討ゾーンの見直しにおいては、新たに区域を追加するのではなく、既存の1地区を廃止し、代わりに1地区を新たに位置付けたいと考えている。

委員長：既存の住居系拡大検討ゾーンには未利用地が多く残されていることから、新たな拡大を検討する前に、まずはそのゾーン内で住宅需要を賄うことが可能かどうかという視点についてはどうか。

委員：人口が変わらないのであれば、住居系拡大検討ゾーンを広げることは過大になるのではないか。日本全体で人口が減少している中で、岩倉市が積極的な計画を進めようとしている背景には、用地不足や、まちを活性化させたいという強い意志があるのではないかと感じた。

事務局：令和5年度の住宅・土地統計調査によると、岩倉市の空き家率は9.6%であり、県内平均の11.8%と比べて低い水準となっている。また、平成25年度の策定時には11.7%であったことから、空き家率は着実に改善している状況である。一方で、未利用地や生産緑地の状況は把握しづらいものの、5年前の策定時と比べて大きな変化は見られないように思われる。こうした状況を踏まえ、今後の5年間についても、引き続き2つの住居系拡大検討ゾーンとして位置付けていきたいと考えている。

委員長：岩倉市は、愛知県内においても市街化区域の人口密度が高い自治体の一つではないか。

事務局：市街化区域の人口密度は、愛知県内では、名古屋市、北名古屋市に次いで、岩倉市が3番目に高い。

委員長：人口は減少しているが、1世帯あたりの人員も減少しているため、住宅は必要である。一方で、空き家も増加しているため、空き家の活用についても検討が必要である。

委員：岩倉市の駅前周辺では、新築の低層階アパートが建設されている一方で、高層階の建物が建てられないという課題がある。この点については、都市計画上の制約を見直し、対応していただきたい。また、岩倉駅東側では下水道が未整備の区域があり、これが開発の制約となっている。仮に下水道が整備されれば、10年以内には一定規模の集合住宅等の建設が可能となると想定される。駅周辺は利便性が高く、空き家率も低いため、こうした条件を踏まえて関係者と交渉を進め、都市計画の推進を図っていただきたい。さらに、スマートインターチェンジの整備が検討されているが、それに先立ち(都)萩原多気線の整備を優先することで、交通利便性の向上とコスト削減、早期の事業達成が見込まれるのではないか。愛知県内では自動車保有率が高い傾向にあるが、岩倉駅前においては自動車がなくとも生活が可能な環境が整っている。そのため、駐車場の確保よりも高層階マンションの整備を優先することで、土地利用の効率化が図られ、人口の集積によって商業の活性化にもつながるのではないか。

事務局：岩倉駅周辺はここ5年間で2～3件の高層分譲マンションが建設されている状況である。下水道の整備区域については、参考資料の9ページに示されているとおり、令和8年度以降に整備が予定されており、岩倉駅東側についても着手していきたいと考えている。(都)萩原多気線やスマートインターチェンジの整備事業については、令和6年9月に準備段階調査の採択を受け、一宮市と連携して事業を進めてい

る。今年度中の事業化を目指して調整を進めており、一宮市のパーキングエリア北側には新たな産業拠点の整備も予定されている。今回のスマートインターチェンジの整備は、都市計画マスタープラン改訂における目玉事業であり、インフラ整備と一体となったまちづくりの推進を検討している。

委員：(都)萩原多気線の整備について、愛知県として計画や進行状況はあるのか。

委員(県)：工事は県道名古屋江南線との交差点付近まで進めている。(都)加茂伝法寺線まではすでに通行可能となっており、県道浅井清州線までについても計画を立てているところである。

委員：三井の交差点までの具体的な整備は進んでいるのか。

委員(県)：計画としては順次進めている。県道名古屋江南線との接続点や、岩倉市と一宮市との接続点についても、現時点では工事として目に見える形にはなっていないが、計画自体は着実に進行している。

委員：住居系拡大検討ゾーンに関して、今後人口の増加が見込まれる学区について、市としてどのように考えているか伺いたい。岩倉市の場合、名古屋市への通勤圏としての利便性から居住を選ぶ方が多いこと、また近隣の大規模事業所に勤務の方が岩倉市内に住宅を構える傾向があることの2点が、住宅需要の主な要因として挙げられる。特に名古屋通勤圏としての機能を考慮すれば、駅への近接性は大きな価値を持つと考えられる。石仏駅周辺に、2つの住居系拡大検討ゾーン候補地としているが、駅周辺の整備が進んでいることや、乗降客数がコロナ前の水準まで回復していることを踏まえると、乗降客数がコロナ前に戻っていない岩倉駅や大山寺駅と比較しても高いポテンシャルを有しているといえる。また、商業施設の立地状況についても注目すべきであり、東町ゾーンにはカネスエが立地し、石仏駅周辺には商業施設の建設が進められている。こうした商業施設の集積状況が、住居系拡大検討ゾーンの評価指標にどのように反映されているのか、また駅への近接性がどの程度評価項目として考慮されているのかについて、市の見解を伺いたい。

事務局：石仏駅については、東口の開設により乗降客数が増加傾向にある状況である。石仏駅と比較し、岩倉駅は特急が停車するほか、一宮方面および小牧方面へのバス路線も整備されており、交通利便性は非常に高くなっている。そのため、駅からの距離が離れている場合でも、岩倉駅の方がより魅力的であると考えている。一方で、石仏駅周辺では商業施設の建設が進んでおり、今後の発展が期待される地域であるため、人口フレームの将来的な変化を見据えた上で、駅からの近接性や地域のポテンシャルを考慮すれば、石仏駅周辺も魅力的な住居系拡大候補地の一つであると考えられる。しかしながら、今回は東町地区における住居系拡大検討ゾーンの設定を優先的に進めていきたいと考えている。

委員：保育園の移転にも係わる五条川小学校北側の県道整備の件に関して、現在どの段階まで検討や調整が進んでいるのか確認したい。

委員(県)：計画については現在も検討を進めており、警察をはじめとする関係機関との協議も行っている。工事の実施には一定の時間を要する可能性があるが、着実に準備を進めており、引き続き実現に向けて取り組んでいく方針である。

委員：川井町の工業団地には、東京などの遠方から転勤してきている役員も多く勤務しているため、転勤先の自宅から、最寄り駅へのアクセスの良さが重要視される。特に、大山寺駅は工業団地に比較的近接しており、有力な選択肢の一つと考えられる。一方、大山寺駅周辺においては、現在、農業従事者の減少が進行している。その影響により、農地の管理が行き届かず、雑草が繁茂することで、道路と田畑の境界が不明瞭となるケースが見受けられる。このような状況は、視認性の低下を招き、交通事故の発生リスクを高める要因となり得る。結果として、安全性の低い地域となる懸念があるが、この点についてはどのように考えているのか、見解を伺いたい。

事務局：大山寺駅については、乗降客数は石仏駅と比較して少ないものの、停車する電車の本数が多く、交通の利便性が高い駅であると評価できる。市としても、大山寺駅は南側の玄関口としての役割を担う重要な拠点であると認識している。しかしながら、大山寺駅周辺には開発可能な余地が限られており、現時点においては具体的な開発プランは存在していない。こうした制約を踏まえつつも、将来的には南側地域の発展にもつながるような方策を検討していく必要があると考えている。

委員：名鉄沿線はある程度発展しているが、大山寺駅の東側については大きな変化が見られない。現在、民間企業が用地買収を進めているようだが、この地域に工場が建設される場合、駅に近いという利便性が大きな魅力となる。また、大山寺駅は小牧市の藤島団地からも自転車で通っている方も多い状況であるため、市街化調整区域の線引きを見直していただきたい。このままでは、対象地域は長期にわたって農地のまま取り残される可能性がある。もちろん、市街化調整区域から外れることで、地主の税負担が増える可能性があるが、それによって土地を売却するのか、投資として活用するのかといった新たな選択肢が生まれるため、見直しが行われればこの地域はさらに発展する可能性があると考えている。

委員：大山寺駅周辺は道路が整備されていない。また、駅の反対側ホームへ移動する際には、踏切を渡る必要があるため不便である。さらに、駅西側についても、かつてにぎわっていた喫茶店が閉店し、人が集まらなくなったことで地域のにぎわいが失われつつある。このような現状を踏まえると、今後のまちづくりにおいて、まず住宅地としての整備を優先すべきか、それとも商業施設の誘致を進めるべきかについて、どのように考えているのか伺いたい。

事務局：大山寺駅東側については、住居系拡大検討ゾーンの候補地Eとして検討している。現時点では候補地Dを有力としているが、候補地Eも駅から近く、駅前には広大な土地が広がっていることから、将来的な発展性という観点で非常に魅力的であると考えている。商業施設の立地に関しては、岩倉市の南側にはほとんど存在していないが、(都)北島藤島線という幹線道路が東西に通っており、名鉄を跨ぐ跨線橋の整備や、小牧方面及び五条川に新たな橋が架けられるなど、交通の利便性が良くなっ

てきている。これにより、当該地域の利便性は着実に向上しており、今後は商業施設等の立地が進む可能性が高いと考えている。また資料4の1ページに記載されている川井地区においても、既に開発の動きが見られる。これらの動向を踏まえると、地域の南部においても今後にぎわいが生まれ、発展していくことが期待される。

委員長：様々なご意見をいただいた。住宅地の拡大候補地として A～E があるが、どれも候補地になり得るため、優先的にどこを決めるかという点でご意見を頂ければと思う。

委員：これから先の岩倉市を考えると、これだけの土地がありながら、大規模な物件ができないのか疑問である。インフラが整備されれば、ゼネコンなどの大手建設業者が参入してくることは明白である。また、岩倉市には外国人住民の移住が増加しているが、それに伴い地域の治安に対する懸念も生じている。仮に治安が悪化すれば、今後の移住希望者が減少し、地域の魅力が損なわれる可能性がある。こうした状況を踏まえると、大山寺駅や石仏駅周辺のインフラ整備を優先的に進めるべきである。特に、駅周辺においては大手ゼネコンによる大規模な都市整備を促進し、建設しやすい環境を整えることが重要である。利便性の高い駅周辺から整備を進めることで、地域全体の発展と住環境の向上につながると考える。

事務局：指摘のとおり認識している。

委員長：複数の評価指標で検討しているが、すべての指標が同一の重みで整理されているため、優先順位の設定が必要である。災害への強さ、住宅地としての適性、あるいは既存の商業地域の立地状況など、何を重視するかによって評価結果は大きく異なると考えられる。今回の資料では、重みに関する記載がないため、評価の組み立てが困難である。

委員：耕作放棄地の問題がある中で、候補地 D については農地保全の観点ではどうなっているか。当該地域における耕作放棄地の面積や件数に関する具体的なデータがあれば、より説得力のある評価が可能となる。また人口の増加が見込まれるとの説明があるが、それは短期的な予測に基づいているものではないか。将来的な土地利用の妥当性を判断するには、30年先を見据えた長期的な人口動態の予測が必要である。現実には人口が減少しており、農地を宅地化した結果、将来的に空き家が増加するような事態は避けなければならないため、より精密な情報の収集と分析が求められるのではないかと。

委員：農業協同組合に委託している農家は増加していると思うが、その委託を受ける人員は確保されているのか。

委員：委託する農家は増加している。石仏地域では、農業協同組合の子会社を設立し、担い手育成と引き継ぎを行っている。また、農業を希望する者への対応が可能となるよう体制整備を進めており、関連する整備事業も実施している。ただし、これらすべてを税金で賄うことは財政的に困難である。

委員：委託を希望する農家は多いと考えられるが、実際に作業を担う人材が不足しているのが現状である。現在は一人の担い手が地域周辺の約 20ha を管理しているが、そ

れ以上の面積を受け持つことは困難である。特に田舎の農地においては、他の水田と比較して区割りが小さく、農業を産業として成り立たせるには効率が悪い。このような状況を踏まえると、農地の保全は極めて困難ではないか。

委員：耕作を放置している土地が増えてきているのが現状である。特に川井の交差点周辺を見れば、実際にお米を作っている農家の数は限られており、雑草が生い茂ったままの農地が目立つ。農業協同組合は雑草の管理を行わないため、基本的には地主が対応しなければならないが、現状では地主が不在の可能性もあり、雑草が放置されたままとなっている。その結果、道路との境界が不明瞭となり、視認性が低下している。警察の姿を頻繁に見かけることから、交通事故が多発していることがうかがえる。安全なまちづくりを目指すのであれば、雑草管理についても検討が必要である。

委員長：色々な意見が出たが、庁内でも情報を共有していただき、今回は都市計画マスタープランの見直しの検討ということで、そちらに議論を集中していきたい。

委員：住宅地として利用可能な土地の最小面積について、どの程度の広さが必要とされるのか、また法的な制約が存在するのかを確認したい。

委員長：住居系市街地のフレームは、現在検討中である。

事務局：土地の最小面積についての質問は、今後市街化区域への編入を実施する際における、住宅地としての最小面積に関する内容でよろしいか。

委員長：資料4の2ページに記載されている内容であると考えられるが、策定時に設定した稲荷・川井地区に加え、今回新たに検討対象となっている候補地A～Eを含めて、全体で10～15ha程度の規模となるように想定している。名古屋市内のような狭小な土地に居住するのではなく、岩倉市に住むのであれば、よりゆとりある住環境を求める傾向があると考えられる。その点を踏まえ、必要な宅地面積、世帯人員、人口フレーム、さらには住宅用地の規模について、より丁寧な検討が求められる。また、評価指標の重みづけについても再考が必要である。加えて、農振農用地の現状や位置づけについても明示し、それらの情報を総合的に踏まえたうえで、再度検討を行っていただきたい。

事務局：再度検討し、改めて報告させていただく。

委員：愛知県としては人口がどう変動していくのかを想定し、計画を立てていると思うが、その辺りの情報をいただけると有難い。

委員(県)：愛知県全体としては、既に人口が減少傾向にある。地域ごとに進行速度に差はあり、早期に減少が始まっている地域もあれば、比較的緩やかな地域も存在する。そのため、地域の特性に応じた見直しや、今後どのようなまちづくりを進めていくかについての検討が求められているが、現時点では具体的な方針を示すには至っていない。一方で、岩倉市のような尾張北部地域は鉄道網が整備されており、交通の利便性が高いことから、居住地としてのポテンシャルは高いと考えられる。

委員長：尾張都市計画区域マスタープランに具体的な記載はあるか。

事務局：5ページに記載はあるが、具体的な位置付けはない。

委員長：尾張都市計画区域マスタープランで県のビジョンを設定しており、それを受けて令和3年に都市計画マスタープランを策定し、今回はその見直しをしている段階である。

委員長：本日まだお話されていない方がいらっしゃいましたら、一言ずつご感想やご意見をお聞かせいただきたい。

委員：資料4の8ページに記載されている住居系拡大検討ゾーンである川井・稲荷地区については、今回の検討対象には含まれないのか。

事務局：川井・稲荷地区については、今後も引き続き住居系拡大検討ゾーンとして位置付けていく方針である。市としても、住居系拡大検討ゾーンの設定から10年以上が経過していることを踏まえ、地権者の方のご意向等を確認しながら、引き続き検討を進めていきたいと考えている。

委員：実際に実施されたアンケートの結果では、反対意見が多く見受けられたと伺っているが、町内会においてもご高齢の方が多く在籍されており、今後、世代交代が進む中で、空き家の増加など土地利用に関する課題が生じる可能性もあると考えられる。そのような将来的な地域課題も含めて、今回の検討において考慮されたのか、お伺いしたい。また、アンケートにご回答された方や、現在実際にお住まいの方の多くが高齢であったのではないかと思うが、その点についても確認させていただきたい。

事務局：実際の土地所有者に対してアンケートを実施したが、年齢や家族構成までは把握しておらず、あくまで本人の意向を伺う形で行ったものである。アンケートの結果としては、現状のまま土地を利用したいという意見が予想以上に多く寄せられた。また、開発を進めるにあたっては区画整理の実施が不可欠であり、その点について「そこまで行うのは難しい」といった意見も見受けられた。これらの状況を踏まえ、市としては今回の開発については断念する判断に至った。なお、若年層の意見も本来であれば伺うべきであったが、今回は高齢の方々を中心としたアンケートであったことをご理解いただきたい。

委員長：都市計画マスタープランは将来を見据えた計画であるため、若年層の意見も重要であると思う。

委員：スマートインターチェンジの整備に伴い、北島地区に地域振興拡大検討ゾーンを位置付ける目的は企業誘致を主とするものなのか、あるいは住宅地の整備を見据えたものなのか、意図を確認したい。

事務局：スマートインターチェンジの整備は、今回の施策の中でも目玉の一つである。資料4の3ページに記載されている「地域振興拡大検討ゾーンを踏まえた将来都市構造図」にも示されているとおり、スマートインターチェンジは現在、尾張一宮パーキングエリアへの設置を目指し、一宮市と連携して取り組んでいるところである。その周辺については、スマートインターチェンジの整備を契機として、地域振興に資する取り組みができないかという観点から設定したものである。用途としては住居系ではなく、あくまでも地域振興に即した活用を想定しており、具体的な内容につ

いては現時点では明言しがたいが、市としては一つの検討案として道の駅の整備を視野に入れている。なお、当該整備は市が単独で行うのではなく、民間事業者の力をお借りしながら進めていく形を想定している。今後、民間からの提案を受けつつ、適切な判断を行っていきたいと考えている。

委員長： どういった政策をうてば、国に納得していただけるのか。

事務局： 一宮市の上り線パーキングエリア北部に中継物流基地の整備が検討されている。同地域は東京と大阪の中間地点に位置するという地理的優位性を有しており、物流施設や大規模商業施設の整備が検討されている。岩倉市においては、一宮市の動向を注視しつつ、相互に協力しながら、同様の施設が重複しないよう、互いに補完し合う形で計画を進めていきたいと考えている。また、岩倉市としては、道の駅の整備を含め、地産地消を推進し、地域に貢献できる施設の整備を目指している。

委員長： 道の駅は一般的に国道沿いに設置されることが多いが、今回の計画地は県道沿いであるのか。また設置要件についてはどうなっているのか。

事務局： 現在は市道である加茂伝法寺線沿いであるが、将来的には県道への指定が見込まれている。そのため、道の駅の設置要件については、現時点でも満たすことが可能であると伺っている。また、設置にあたっては他の道の駅との機能の重複や差別化が課題となるが、当該地域の周辺には既存の道の駅が存在しておらず、独自性を持った施設整備が可能であると考えている。

委員： 新たに住居系拡大検討ゾーンの候補地として設定された東町に関して、資料4の6ページの拡大図3をご覧くださいと、拡大候補地Dの大部分が田んぼであることが確認できる。そこで、当該区域が田んぼや農地であることを理由として、拡大候補地に指定されたのかどうか伺いたい。

事務局： 実際のところ、当該区域には一時的に農地として利用されている土地も存在するが、拡大図3に示されているとおり、基本的には住宅の建築が可能な市街化区域が東側・西側・南側の三方に隣接している。このため、当該区域を市街化区域へ編入することで、周辺の市街化区域と一体的に整備され、より整然とした都市構造の形成が図られるものと考えている。

委員： 市街化区域に編入されると、土地所有者が保有する農地にかかる税金はどのように変わるのか。

事務局： 市としては、住居系拡大検討ゾーンを設定しているが、具体的な開発にあたっては、地権者の皆様の同意が必要であると考えている。そのため、ご意見を丁寧に伺いながら、事業を進めるかどうかを判断していく必要がある。実際に市街化区域へ編入されると、土地の価格が上昇し、それに伴って固定資産税も増加する可能性がある。現状のままでの利用を希望される方からは反対意見が出ることも想定されるが、そうした声を見極めながら、丁寧に対応していきたいと考えている。

委員： 収入が年金のみの方にとっては、固定資産税が上がることで生活が困難になるのではないかと懸念している。

事務局：市としては、これまでさまざまなゾーニングを行い、段階的に工業団地の整備を進めてきた。しかしながら、地元の皆様からは、今後農業を担う世代がないとの声もあり、農地の維持が困難になる可能性がある。その結果、虫食い状の未利用地が発生したり、無秩序な開発が進んだりすることで、民間事業者も参入しづらくなる懸念がある。こうした事態を避けるためにも、地域全体としての土地利用の在り方を検討していただきたいと考えている。幸いにも、約 10ha にわたる土地がまとまっており、面的な広がりをもって開発を進めることが可能である。これにより、道路に面した一部の土地だけが開発されるような虫食いの状況を回避し、後継者のいない農地が雑種地化することを防ぐことができる。そのため、農地のうち市街化区域に近接する部分については、住居系または産業系の拡大検討ゾーンとしての活用にメリットがあるかどうかを検討し、ご提案させていただきたい。

副委員長：画一的な「コピーペースト」のような街にならないよう、皆様にはご検討いただきたい。現在残されている水田は、名古屋近郊では岩倉市周辺に限られており、緑豊かな環境と心地よい風が魅力となっている。夜遅くまで営業しているカフェが賑わっているのも、人々が癒しや良質な空気を求めて訪れているからであり、まだ多くの方が気づいていない地域の魅力が存在している。また、人口増加は約 600 人と見込まれており、これは高層マンション 1 棟分に相当する規模である。その一方で、水田のあるエリアは、地域に爽やかな風をもたらす貴重な存在であり、今後のまちづくりにおいても重要な要素となる。こうした自然環境を活かしながら、新たな仕組みを構築し、条例の中でその価値を担保していくことで、岩倉市らしいまちづくりが実現できるのではないかと考えている。ゾーニングによってエリアを明確に定めた点は評価できるが、今後はその中でどの程度の住宅を建設するのかといった、より具体的な内容についても議論を深めていく必要がある。最終的に画一的な街並みとならないよう、内部での検討をさらに進め、一定の方向性を担保していくことが求められると考えている。

## (2) 今後のスケジュールについて

事務局：資料 6 について説明

## 7 その他