

## 第2章 土地利用方針

安全で快適な市民生活と活力があり、持続的な社会経済活動を将来にわたって営むためには、限られた市域をいかに保全しながら開発・整備していくのか、広域的な視点や社会経済状況の潮流をとらえながらその方針を定め、効率的で秩序ある土地利用を計画的に実現していかななくてはなりません。

本市の成り立ちや自然条件、地理的条件、今後の土地利用の動向などを踏まえ、将来都市像「健康で明るい緑の文化都市」の実現をめざし、以下に示す78つのゾーン区分とにぎわい拠点、うるおい健康軸を設定し、それぞれの区分ごとに土地利用の誘導・整備・保全などの方針を定めます。

### ① 住宅ゾーン

市街化区域内の住居系の用途地域が既に指定されている区域を、居住空間の向上と歩いて生活できるまちづくりを推進する住宅ゾーンとして位置づけます。

当該ゾーンは、既に多くの住宅によって占められていますが、中には小規模な開発によって住宅地整備が行われた地区も散見されることから、こうした住宅地では、居住環境と防災機能の向上を図るため、計画的な道路整備や未利用地の活用を進めます。また、ゾーン内に残されている社寺林、史跡等については、貴重な地域資源として保全と有効活用に努めます。さらに、幹線道路沿道等商業施設が立地している所については、駐車場の確保など居住環境や円滑な交通に影響がない形での適正な商業・サービス施設の誘導に努めます。

一方、岩倉駅の徒歩圏を中心に今後も中高層マンションの建設が進むことが予想されますが、世代バランスのとれた人口構成に寄与する良好な住宅ストックの形成の観点から適正な開発・建設の誘導に努めます。また、既に建設された中高層マンションについては、将来にわたっても良質な住宅ストックとしていくため、維持・管理・更新投資が適正に行われるよう支援に努めます。

大山寺駅と石仏駅周辺については、南北それぞれの地域の玄関口としてふさわしい秩序ある市街地の形成と交通結節機能の充実に努めます。

### ② 商業ゾーン

本市の玄関口ともいえる岩倉駅を中心とする区域と既存の商業施設が立地している地区を商業ゾーンとして位置づけます。

岩倉駅を中心とする区域のうち、岩倉駅東地区については、2009年（平成21年）の北街区市街地再開発事業の完了により駅直近の木造密集住宅地の解消と駅前広場の整備は進みましたが、駅前広場から岩倉街道を経て五条川に至るエリアについては、狭あいな道路と都市計画道路桜通線整備等のための用地買収が進んだことによる未整備の土地が広がっている状況です。

そこで、名古屋駅から最短11分でアクセスできるという好立地条件を最大限に生かし、面整備や街路整備も視野に入れながらマンション等の開発・整備を誘導し街なか居住を推進することによって、転入人口の喚起と買物需要を誘発させ、それに伴って必要となる商業機能をはじめとした多様な都市機能の整備・誘導を図っていくものとします。また、都市計画道路の整備による交通の円滑化を図りつつ、観光交流を推進することで中心市街地の再生とにぎわいの創出を図ります。

一方、岩倉駅西地区については、かねてより駅前広場や駅前街路が整然と整備されており、平成の時代に入ってからマンション建設が進んだことにより都市らしい景観になっているものの、近年は、商業・業務施設の衰退が進んでいることから、今後は、岩倉駅東地区における開発・整備と連携させながら、うるおいのある都市空間の形成とにぎわいの創出に努めます。

### ③ 工業ゾーン

既に工業地域の用途指定が行われており、ある程度まとまった形での工業集積がみられる区域に加えて、産業振興と計画的な工業立地を図るために新たに整備しているた川井野寄工業団地の開発区域を工業ゾーンとして位置づけます。

当該ゾーンは、地域経済をけん引する役割を有しており、今後とも引き続き公害防止や緑化推進等の周辺環境対策に対する指導に努めるなど、居住環境や自然環境と調和した工業的な土地利用を維持します。また、本市の産業振興や雇用力の増大に寄与する優良な企業の誘致を進めます。

### ④ 住宅農地共存ゾーン

市街化調整区域内の農村的集落の様相が残されている区域を住宅農地共存ゾーンとして位置づけ、無秩序な宅地化の拡大を抑制し、周辺に広がる農地との調和・共存に努めます。また、伝統的・歴史的な環境要素や農的な自然空間特有の多様な生物の生息環境の保全に配慮しながら、安全で快適な生活基盤を整えるなど、良好な居住環境の形成に努めます。

### ⑤ 農地保全ゾーン

農用地区域に指定されているなど農業振興を図るための優良な農用地によって大半が占められている区域を農地保全ゾーンとして位置づけます。

当該ゾーンでは、新鮮な食料の生産・供給機能をはじめ、環境保全機能やレクリエーション機能、教育・文化機能など農業・農地の有する多面的な公益機能を活用した質の高い都市環境の形成を実現するため、都市的な土地利用との調整を図りつつ、農地の保全及び遊休農地の解消を図ります。そのため、営農環境の維持・向上や農地の利用集積による農業の効率化に努めるとともに、市民農園など市民の憩いや生きがいの空間としての有効活用を進め、農家でない市民も参加する形での農地保全と地産地消による地域農業の振興を図ります。

### ⑥ 住居系拡大検討ゾーン

住居系の市街化区域の拡大を検討する区域を住居系拡大検討ゾーンとして位置づけます。

当該ゾーンは、土地所有者の合意形成など諸条件が整った所から土地区画整理事業や地区計画による都市基盤整備を進めるなど、順次市街化区域に編入していくことを検討し、良好な住宅市街地形成を図ります。

## ⑦ 産業系拡大検討ゾーン

市街化調整区域であるものの川井野寄工業団地に続き本市の産業振興や雇用力の増大に寄与する工業系などの優良な企業の誘致を図るべく用地開発を検討する区域を産業系拡大検討ゾーンとして位置づけます。

具体的には、一宮インターチェンジから近距離にある川井町・野寄町検討区域と小牧インターチェンジから近距離にある八剣町検討区域を当該ゾーンに位置づけ、農業的土地利用や生物多様性との調和・共存を図りつつ、環境にやさしく本市の産業活性化及び雇用力の向上につながる優良な企業の誘致に努めます。

## ⑧ 地域振興拡大検討ゾーン

尾張一宮PAスマートインターチェンジ（仮称）整備地の隣接地や近辺の市街化調整区域を地域振興拡大検討ゾーンとして位置づけ、スマートインターチェンジの整備インパクトを生かして、工場や商業、先端産業系の新産業や地域振興を目的とした交流機能の整備・誘導に努めます。

## ⑧⑨ にぎわい拠点

商業ゾーンのうち、本市の玄関口ともいえる岩倉駅を中心とする区域とほぼ同じエリアをにぎわい拠点として位置づけ、マンション等の開発・整備を誘導することによる転入促進とそれに伴う買物需要の誘発を通じて商業機能をはじめとした多様な都市機能の整備・誘導を図っていくものとします。また、岩倉駅から五条川を結ぶ都市計画道路桜通線の沿線付近に、様々なイベントが開催できる広場の整備を進め、年間を通じて常に人が集い、交流することのできるにぎわいづくりを進めます。

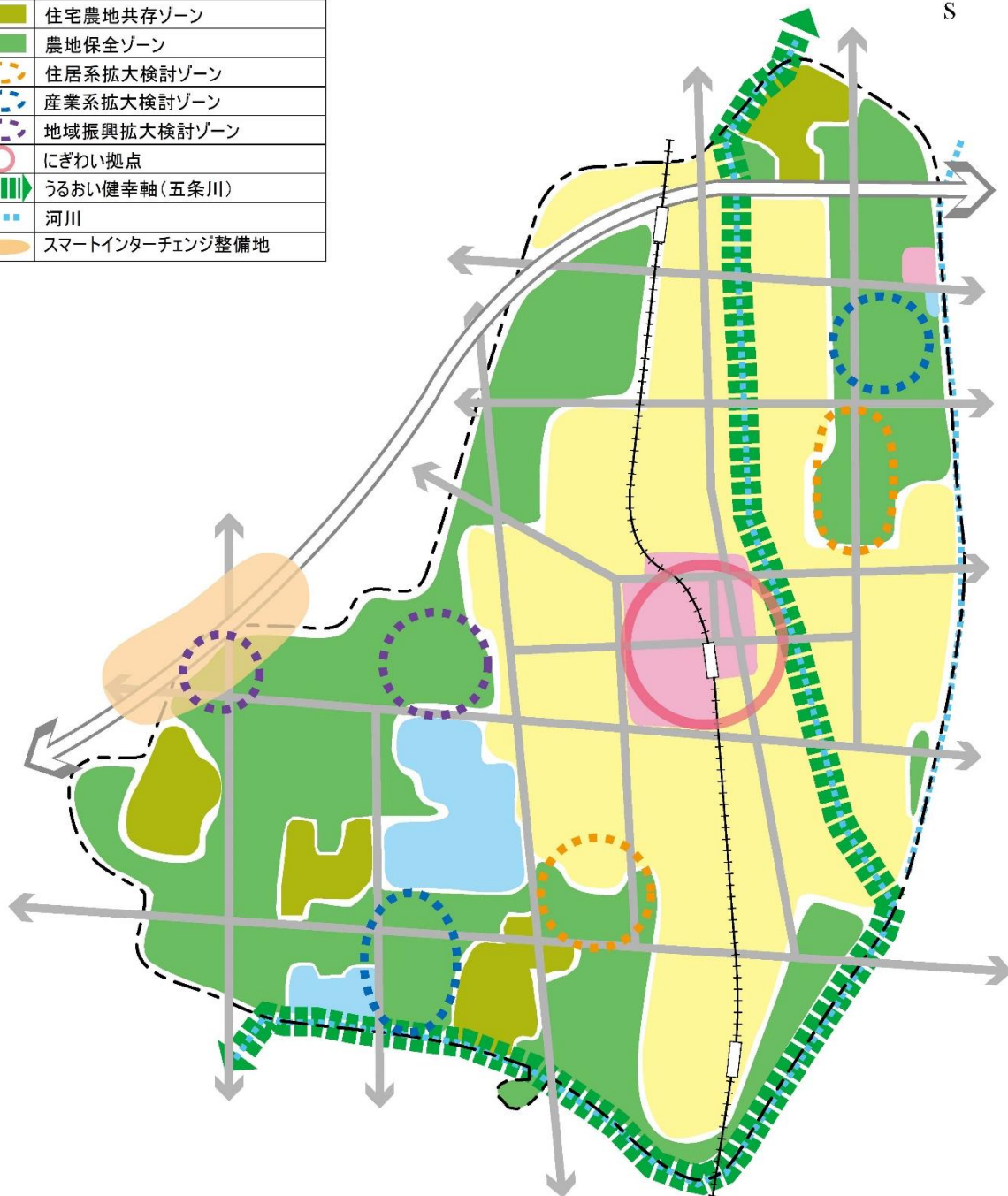
## ⑨⑩ うるおい健幸軸

本市の貴重な自然資源である五条川を「うるおい健幸軸」として位置づけます。

五条川ではこれまで、桜並木の保全・再生、橋の修景整備や親水性の高い広場や休憩所の整備、親水護岸の整備といった多自然川づくりのほか、近年では、健やかで楽しく続けられる運動習慣づくりのために「五条川健幸ロード」を整備してきました。こうした五条川の親水空間を活用し、市街地における緑豊かな環境を創出するとともに、市民の交流と健康増進を図るための環境整備と利用促進に努めます。

# 【土地利用方針図】

| 凡 例                                                                               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | 住宅ゾーン           |
|  | 商業ゾーン           |
|  | 工業ゾーン           |
|  | 住宅農地共存ゾーン       |
|  | 農地保全ゾーン         |
|  | 住居系拡大検討ゾーン      |
|  | 産業系拡大検討ゾーン      |
|  | 地域振興拡大検討ゾーン     |
|  | にぎわい拠点          |
|  | うるおい健康軸(五条川)    |
|  | 河川              |
|  | スマートインターチェンジ整備地 |





# 【土地利用方針図】

見直し前（現行）

| 凡 例                                                                               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|  | 住宅ゾーン           |
|  | 商業ゾーン           |
|  | 工業ゾーン           |
|  | 住宅農地共存ゾーン       |
|  | 農地保全ゾーン         |
|  | 住居系拡大検討ゾーン      |
|  | 産業系拡大検討ゾーン      |
|  | にぎわい拠点          |
|  | うるおい健幸軸         |
|  | 河川              |
|  | スマートインターチェンジ検討地 |

