

別記様式

議 事 録

会議の名称	令和7年度 第2回岩倉市都市計画マスタープラン及び緑の基本計画 検討委員会
開催日時	令和7年7月31日（木） 午後2時30分から午後4時45分まで
開催場所	岩倉市生涯学習センター 研修室2
出席者 (欠席委員・説明者)	出席委員：嶋田委員（委員長）、長谷川委員（副委員長）、船橋委員、 堀尾委員、伊藤委員、石黒委員、櫻井委員、阿部委員、宮 川委員、浅田委員、篠田委員、青柳委員（代理：愛知県都 市計画課 丸山課長補佐）、湯浅委員（代理：愛知県公園緑 地課 森井主査）、久田委員（代理：愛知県一宮建設事務所 総務課 今枝課長補佐） 欠席：森山委員、井上委員 事務局：建設部長、都市整備課長、計画・営繕グループ長、担当 中央コンサルタンツ㈱2名
会議の議題	（１）第1回検討委員会の意見に対する対応 （住居系拡大検討ゾーンの検討について） （２）岩倉市都市計画マスタープラン全体の見直し案 （第1章～第3章） （３）第3回検討委員会の日程について
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	☒ 会議の委員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：次第 資料2：第1回検討委員会における意見と対応 資料3：住居系拡大検討ゾーン候補地の検討 資料4：岩倉市都市計画マスタープランの見直し（第1章～第3章） 資料5：産業フレームの算出
公開・非公開の別	☒ 公開 ☐ 非公開
傍聴者数	1人
その他の事項	

検討内容（発言者、発言内容、検討経過、結論等）

1 議題

（１）第１回検討委員会の意見に対する対応（住居系拡大検討ゾーンの検討について）

事務局：資料３について説明

委員：今後、住宅の新規建設が予定されていることに伴い、区としてはごみ集積場所の設置に関する課題を抱えている。市役所に相談したところ、「それは区で対応すべき事項であり、市は関知しない」との回答を受けたが、現状では多くの区において設置場所の確保に苦慮しているのが実情である。特に、道路沿いの塀の横などへの設置を希望しても、住民から「自宅前は困る」といった理由で断られるケースが多く見受けられる。また、近年では農地の売却により住宅が建設される事例が増加しており、これは個人による建築のみならず、不動産業者による分譲住宅の建設も含まれている。その際、「ごみ集積場所が邪魔で車両の出入りが困難であるため、移動してほしい」といった要望が寄せられることもある。これらの事例は本件とは直接の関係はないかもしれないが、無視できないものであり、今後の対応方針の検討にあたっては、こうした状況も踏まえた議論が必要である。

事務局：ごみ集積場所については、整備計画の段階で市と協議を行い、その中で清掃事務所とも連携しながら、必要な個数に応じた面積を算出し、適切な設置場所を確保することとしている。整備にあたっては、こうしたスペースの確保を含め、設置場所の確保を指導していく方針である。

委員：全体的にそのような形で対応していただけるのが、望ましいと考える。

事務局：委員の発言にもあるように、既存のゴミステーションについては、自宅前などへの設置が困難であるという点は、市としても十分に理解している。現在、環境政策課の清掃事務所が設置を担当しており、「地元で対応を」との方針を取っている。しかしながら、すべてを区に任せるという姿勢には限界があると感じている。担当部署は異なるものの、こちらとしても「それで良いのか」という疑問を抱いているところであり、市としては、より積極的に関与すべきであると考ええる。今回いただいたご意見については、環境政策課とも共有し、可能な限り協力しながら課題に取り組んでいけるよう、我々としても努力していく所存である。

委員：下水道の整備について、整備対象エリアに隣接しているかどうかに関わらず、仮にその地域が住居系拡大候補地検討ゾーンに指定された場合、当該地域は下水道整備の対象となるのか。

事務局：下水道については、基本的に住居系の地域であれば、下水道への接続を推奨する方針である。接続が困難な地域については、浄化槽の設置による対応も可能であるが、市としては、市街化区域においては将来的にすべての地域を下水道に接続することを目指している。そのため、整備にあたっては、基本的に下水道の導入を前提として進めている。

委員：少し気になったため確認したところ、現時点では下水道の整備エリアを拡大する計画は一切なく、そのような検討も行われていないとの説明を受けた。しかしながら、それでは都市化の推進に対して前向きな対応とは言えず、今後のまちづくりの展望に疑問を抱かざるを得ない。

委員：住居系拡大検討ゾーンの候補地Dにおいては、住宅展開を進めるにあたり、交通アクセス面に課題がある。一宮インターチェンジからの距離が遠く、小牧インターチェンジ周辺の道路は渋滞が発生しやすいため、交通利便性の確保が困難な地域である。また、住宅地から国道155号へ接続する(都)豊田岩倉線では、八劔町六反田交差点付近の道路が混雑しており、(都)豊田岩倉線の東側南北線の道路を拡幅する案や、東西に整備されている(都)一宮春日井線についても、八劔町六反田交差点からさらに東側への延伸整備を行うことで、交通の便が大きく改善される可能性がある。このような交通インフラの整備に対しては、予算を充てることが望ましく、下水道インフラに加えて、道路計画も含めた予算措置が講じられることが期待される。交通環境が改善されれば、戸建て住宅の展開も一定程度見込まれるほか、集合住宅やマンションの建設に際しては、地盤の安定性に関する調査も必要である。住宅地としての適性については、地盤状況や道路計画などを含め、総合的に判断する必要があると考えるが、現時点においてそのような検討がなされているのか、具体的な方針や構想について確認したい。

事務局：地盤についてであるが、基本的には建設時に地盤調査を実施し、その結果に基づいて杭の深さなどを検討した上で建設を進めることとなる。現時点では、当該地域の地盤の具体的な性状について詳細な説明は困難であるが、住宅の建設が不可能な地盤ではないとの認識を持っている。杭の深さは建物の高さにより異なるが、一般的な住宅であれば、特に問題なく建設可能であると考えている。また、道路整備に関する補足として、(都)豊田岩倉線および(都)一宮春日井線についての指摘があったが、(都)豊田岩倉線の1本東側に新たな道路を整備する計画は現時点では存在しない。幹線道路の整備には都市計画決定が必要であり、その後に具体的なルートが定められる。現在、(都)一宮春日井線の小牧市側については、八劔町六反田交差点から東側への延伸計画が存在するが、小牧市側において計画線上に事業所が立地しており、その移転等が困難であるため道路整備が進んでいない。将来的には、片側2車線、計4車線への拡幅も視野に入れているが、市単独での整備は困難であり、愛知県や小牧市と連携しながら進めていく必要がある。また、(都)一宮春日井線の一宮市側については(都)名古屋江南線の少し西側で整備が止まっている状況である。本市においては、東西方向の幹線道路の軸が弱く、国道155号や市中心部のバス通りなどでは渋滞が頻発している。こうした交通課題に対しては、渋滞緩和に向けて着実に取り組んでいく必要があると考えている。

委員：今後の住宅建設について課題となっているのは、特に中心部から離れたエリアでの住宅開発である。最近では、田や畑だった土地に一定規模の住宅が建ち並ぶようになってきている。ただし、中心部に比べると、消火栓の数が圧倒的に少ないという課題がある。開発業者としては、水道・ガス・電気はその土地の販売価格に直結するため、整備にきめ細やかに対応していると考えられるが、消火栓については業者に依頼できないため、行政が計画的に対応する必要がある、水道管も埋設していく必要がある。また、将来を見据えて消火栓が整備できるような水道管を整備することについて、計画的に検討いただきたい。

事務局：消火栓の設置については、開発基準において「半径 120 メートル以内に消火栓が存在すること」が要件とされており、これに基づき必要な整備を行うこととなっている。新たな開発が実施される場合には、開発事業者との協議を通じて適切な設置箇所を決定し、当該開発と同時期に整備を進めることが基本的な対応方針である。

委員：住宅開発にあたり、水が届くような基準で管が設置されているということによいか。人が住む地域は、将来的に火災が発生する可能性がゼロではないため、いざというときに対応できる体制を整えておくことが重要である。基準を満たしているということは結構であるが、住民が安心して生活できるような整備方針を明確に示さないと、安心にはつながらないと感じている。

事務局：旧市街地等においては、消火栓の整備が十分でない地域も一部に見受けられる状況である。消火栓は市民の安全・安心に直結する重要なインフラであることから、今後においても計画的かつ着実な整備を進めていく必要があると認識している。

委員長：一度、現地の状況を確認した方が良いと考える。特に密集市街地においては、狭あい道路では緊急車両が進入できないケースもあり、消火栓等の水利が地域全体を適切にカバーできているかどうかは、非常に重要な観点である。仮に未整備の箇所が存在する場合には、速やかな対応をお願いしたい。なお、新たに開発される地域については、当然ながら計画的に整備を進めていくこととなる。

委員：前回の検討委員会でも指摘したが、「30 年後の岩倉のまちづくり」という視点が重要であると考えている。人口の推移についても、現状では 5 年先の推移しか記載されておらず、資料 4 の 16 ページにあるとおり、平成 27 年から令和 2 年の 5 年間に約 0.9% の人口増加が見られるが、これは一時的な増加である。社会保障人口問題研究所の推計によれば、2060 年には岩倉市の人口は約 37,600 人まで減少し、約 2 割の減少が見込まれている。市街化区域を拡大するという議論もあるが、こうした長期的な人口減少を踏まえ、慎重に検討する必要があると考える。隣接する市町村のマスタープランを見ても、ほとんどが人口減少を前提に計画を立てている。現実的なシナリオとしては、人口は横ばいから微減で推移すると見込まれるが、いたずらに住宅地の供給を拡大することは、将来的な空き家の増加や農地

の断片化などの副作用を引き起こす可能性があるため、慎重な対応が求められる。人口の管理だけでなく、地域の質や循環を重視したまちづくりが必要である。従来の拡大型開発から、コンパクト型開発への転換を検討すべき時期に来ていると考える。そのうえで、具体的な進め方については、例えば駅から徒歩5分圏内のエリアにおいて、居住地が存在する場合には近隣商業地域への指定や用途地域の見直し、建ぺい率・容積率の緩和など、行政として実施可能な施策があると考えている。また、行政として「容積率バンク」のような仕組みを構築し、管理・運用することも検討に値する。駅の徒歩圏内のエリアを市街化区域に編入することは、住民にとっても受け入れやすい施策である。こうした施策の検討を進めていただきたい。

事務局：国立社会保障・人口問題研究所による推計では、本市の人口は平成27年度の47,562人から、令和2年度には47,383人に減少し、さらに、30年後には30,000人台まで減少する予測も示されている。この予測は、「対策を講じなかった場合に想定される人口動向」を前提として算出されたものである。我が国全体が人口減少傾向にある中、本市においても今後人口が減少していく可能性は高いと考えられる。一方で、本市としては一定の前向きな見通しを有しており、令和12年度における人口目標として48,500人を掲げる都市計画マスタープランを策定している。この人口フレームを基礎として、都市のハード面の整備を進めつつ、持続可能なまちづくりを推進する方針である。また、従来の拡大型開発からコンパクト型開発への転換は、都市政策上極めて重要な視点である。住居系拡大検討ゾーンについては、現在井上・八剱地区に設定されている区域を見直し、新たな候補地の検討を進めているところであり、現状維持に近い対応となっている。なお、現行の都市計画マスタープランは10年間の計画であり、今回はその中間見直しの時期にあたる。今後5年間における具体的なまちづくりの推進が求められる段階であり、30年後の人口動向も重要な視点ではあるが、まずは本計画期間内における目標達成に向けた取組を優先する考えである。将来的な人口減少が想定される場合には、次期都市計画マスタープランにおいて改めて検討を行う方針である。

次に、駅周辺の建ぺい率及び容積率に関する事項について、現時点では都市計画マスタープランにおいて具体的な対応は講じていないが、東京等の都市部における事例も参考にしつつ、地域特性を踏まえた上で、今後の検討課題として認識している。

委員：市街化区域に編入ということは、そこに住宅を建設することを前提としている。したがって、都市計画マスタープランの10年間の期間にとどまらず、その先を見越した長期的な視点が重要であると考えている。今後の検討にあたっては、専門的な視点からのご意見も伺いたい。

委員長：人口の推計については、出生率や地方への転出率などを中程度の前提で予測したものであり、市としても先ほど説明があったように、中程度の前提に基づいて推

計を行っている。全国的に人口は減少傾向にあり、そうした状況の中で都市間の競争が激化し、人口の奪い合いのような状況が生じているのが現状である。岩倉市としては、単に人口減少を見守るのではなく、積極的に政策を展開しているところであり、今回の施策もその流れの中で示されたものである。もちろん、これらの施策が実際に効果を発揮するかどうかについては、今後の検証が必要であるが、現時点では「この方向で進めていく」と市として方針を定め、すでに動き始めていることについてご理解いただきたい。また、駅前の高度利用化については賛成であるが、駅周辺の密集市街地についても、防災街区整備事業のように、道路幅を広げる代わりに高度化を図ることは、再開発の一つの手法として考えられるのではないか。こうした整備には住民の同意が不可欠であり、岩倉市に住みたいと考える人が必ずしもマンション志向であるとは限らず、ゆったりとした戸建て住宅を希望する方も多く存在する。そのため、需要の予測は非常に難しい部分ではあるが、現時点では戸建て住宅も想定した計画を進めているところである。

委員：スマートインターチェンジ周辺において、企業の移転計画が浮上しているとの情報があるが、当該動向については都市計画上、十分に考慮すべき事項である。仮に、今後3～4年以内にインターチェンジが供用開始となる場合には、企業移転の影響を踏まえた土地利用や交通動線の検討が不可欠であり、早期に対応方針を整理する必要があると認識している。

事務局：スマートインターチェンジに関して、現時点において、今後3～4年以内に完成する見込みは立っていない。パーキングエリアから一般道へのアクセス道路の用地取得など、関係者との調整が必要な課題が多く存在する。こうした事情を踏まえると、短期間での実現は困難であるというのが現時点での認識である。一方で、スマートインターチェンジが完成した際には、周辺地域において開発圧力が高まることが予想される。そのため、都市計画については行政主導で交通整理を行い、地域の皆様とともに「暮らしにとって何が最善か」を考えていく必要がある。無秩序な開発、すなわち小規模な開発が点在し、結果として虫食い状態となるような状況は避けるべきである。住宅地や工業地として整備すべきエリア、農地として保全すべきエリアなどについては、今後の都市計画の中で適切に検討していく。また、本市としては人口減少を前提とするのではなく、むしろ人口を増加させていく方針で取り組んでいる。今回挙げたD地区についても、単に住宅を建設するだけでなく、長く住み続けられるような住宅開発を目指している。例えば、環境に配慮した住宅や、エネルギー効率の高い住宅など、資源を活用した持続可能な住環境の整備も視野に入れ、環境に優しい住宅誘致も含め、本市の将来を見据えた慎重な計画を進めていきたいと考えている。地元の皆様とともに、丁寧に進めてまいりたいので、引き続きご理解とご協力をお願いする。

副委員長：資料3の住居系拡大検討ゾーン候補地の比較検討資料は分かりやすく、有効であると思う。しかしながら、名古屋駅までのアクセスについては、D地区の場

合、岩倉駅から名古屋駅までは12分であるが、岩倉駅まで徒歩で20分を要するため、合計で32分かかることになる。一方、E地区の場合、大山寺駅から名古屋駅までは18分を要する可能性があるが、大山寺駅までは徒歩5分であるため、合計で23分となり、すべての候補地の中で最も早く到着できることになる。住宅購入を検討する方にとっては、「家を出てから目的地までどれくらいかかるか」が重要な判断材料となる。そのため、D地区を開発する場合には、駅までのアクセス改善を含めた計画が必要である。アクセスが悪いままであれば、車移動が前提となり、結果としてファミリー層が敬遠する可能性がある。特に、駐車スペースが1台分しか確保できないような狭小な戸建て住宅では、2～3台の車を必要とする家庭には不向きである。また、D地区に入居される方がサラリーマン世帯である場合には、家族構成を想定したうえで、小学校や中学校までの距離や周辺環境も重要な検討要素となる。資料上ではD地区が良好に見える場合でも、実際に居住する立場から見たときに本当に適しているかどうかについて、より深く検討していただきたい。先日、東京近郊を視察したが、駅から遠くても「住みたい」と思える街がある一方で、駅から近くても「住みたくない」と感じる街も存在した。やはり、街の雰囲気や住宅の質が居留意欲に大きく影響する。岩倉市は名古屋からのアクセスも良好であり、ポテンシャルの高い立地であるため、魅力的な住宅地として整備することが重要である。そのためには、建築基準や用途地域の設定を早期に明確化することが望ましく、後から変更するよりもトラブルの回避につながる。道路整備についても、田園調布のように駅から放射状に広がる緑豊かな街並みを参考にすることで、魅力的な環境を創出することが可能である。また、気温上昇が進む中で、駅から住宅までの道に日陰や緑があるかどうかも重要な要素である。駅からの道が暑くて歩きづらいようでは、住民の満足度は低下する可能性がある。さらに、外国人住民の受け入れも視野に入れるべきである。工場等で働く外国人が安心して暮らせるよう、英語対応の教育環境やインターナショナルスクールの整備も検討していただきたい。交通面では、バスの本数も重要である。例えば、朝の時間帯に1時間に1本しか運行されないような状況では、利用が困難となる。ファミリー層や子育て世代が安心して移動できるような交通環境の整備が求められる。新たな住居系拡大検討ゾーンにおいては、ゼロからまちづくりを始められる貴重な機会を有しているからこそ、長期的な視点に立ち、住民が安心して暮らせる街を目指して、丁寧に検討を進めていただきたい。

事務局：D地区において開発を進めるにあたっては、長く定住していただけるような持続可能なまちづくりを推進することが、市としても重要であると認識している。当該地域は立地条件に優れており、駅の利便性や周辺環境のポテンシャルも他地域と比較して高いと評価している。今後、どのような層の居住者を呼び込むかという視点は重要であるが、現時点においては、市として具体的にどのような住宅を整備するかについての方針は定まっていない。また、外国人住民に関するご指摘

については、本市においても外国人住民の割合が高く、市内の「岩倉市国際交流協会」と協働し、多文化共生の推進のため、柔軟かつ実効性のある施策の推進に努めているところである。かつてはブラジル人住民が多かったが、近年ではベトナム人住民の増加が見られるなど、状況は日々変化しており、今後も関係部署と連携しつつ、適切に対応していく必要がある。交通面においては、バスの運行頻度が少ないという課題がある。名鉄バスの増便には限度があることから、代替手段として自転車の活用が有効であると考えている。市では昨年度、「岩倉市自転車活用推進計画」を策定しており、今後は自転車を活かした移動手段の整備を含めたまちづくりを進めていく方針である。当該地域には人の流れがあることから、自転車を活用した移動環境の整備を通じて、利便性と快適性を兼ね備えた都市空間の形成を目指していく。

副委員長：1点、先行的な意見をお伝えしたい。ヨーロッパでは、大規模な開発が行われる際に、失われる水田や自然環境を補うための「ミティゲーション（Mitigation）」という制度がある。日本ではまだ制度としては確立されていないが、愛知県が先駆けて一部導入しており、可能であれば、今回の開発においても、そうした制度に近い取組を導入できないか検討していただきたい。例えば、地域住民が主体となって休耕田や畑を共同で管理する、市民農園のような土地を特定の人だけが利用できる形ではなく、地域全体で自然を守り育てるような制度が望ましいと思う。また、小さな公園を整備して、住民が木を植えたり、緑地を維持管理したりするような取組も有効である。実際、川井の工場団地では、周辺企業が協力して在来種の植物を使った緑地管理を行っており、全国的にもこうした方向性が広がりつつある。今回の開発地でも、自然環境を補完する制度があれば、例えば大手企業が参入した際には「生物多様性企業認証」を取得することも可能である。そうした取組が先行事例として評価されれば、より良い企業や住民を呼び込むことが可能となる。岩倉市はポテンシャルが高く、しっかりとしたまちづくりを行えば、全国のモデルケースにもなり得ると考え、将来的には、こうした取組を条例化することも視野に入れていただきたい。また、農地の保全については、すべてを守ることは困難であるかもしれないが、少しずつでも維持できる制度があることが望ましいと考える。例えば、開発によって得られた利益の一部を農地の管理や人件費に充てるなどの仕組みづくりは可能であると考え。農地を守り、良好な住民が集まり、税収も増加するといった好循環を生み出すことができるような制度設計について、ぜひご検討いただきたい。

事務局：今後D地区がより良くなるように検討していきたい。

副委員長：名古屋においては市民参加型の活動が盛んであり、周辺地域ではすでに定員に達し、参加をお断りしているケースも多々見受けられる。そうした状況の中で、今回のような地域が新たに整備され、住民の方々が主体的に関わってくださることは、非常に大きな強みであり、地域に愛着を持ち、積極的に関与してくださる

方々の存在こそが、まちづくりの成功につながる重要な要素であると考えている。

委員長：先ほど、自転車ネットワークに関する話が出たが、それぞれの地区との関係性について、「岩倉市自転車活用推進計画」における計画路線ではどのようなになっているのか。

事務局：今年度からの計画であるため、県道に関しては愛知県に依頼しており、市道に関しては本市が対応していくこととなっている。分担しながら進めていく形ではあるが、自転車ネットワークは連続性が重要であり、接続されていなければ意味をなさないと考える。

委員長：C地区およびD地区は、自転車ネットワーク路線に近接していたと記憶しているが、その認識に相違はないか。

事務局：D地区の南北に走っている(都)豊田岩倉線という幹線道路は自転車ネットワーク路線の対象となっている。

委員：資料3の5ページに記載されている下水道の整備状況について、駅前の旧街道の区間が令和8年度以降の整備予定区域に含まれることとなった。現在、旧街道沿いにはすでに大規模な物件が2棟建設されているが、インフラが整備されれば、さらに大規模な物件の建設が進む可能性がある。駅前は通勤の利便性が高いが、これまでは下水道が未整備であったため、大型物件の建設が困難であった。しかし、今後の整備計画により、大手企業の参入も期待される。現在、生涯学習センターの向かい側でも工事が進行中であり、高いニーズが見込まれている。インフラ整備が進めば、建設計画が加速し、人口増加に伴って道路整備が進まないまま建物が建設される事態は避けなければならない。現在整備中の(都)桜通線については、これまで大規模物件の建設が困難な状況であったが、下水道が整備されれば、需要が一気に高まることが予想される。仮に(都)桜通線が交互通行となった場合、市内の交通循環が改善されるかという点については、旧街道が一方通行で不便であることから、まずは旧街道を交互通行に整備することが望ましいと考える。一方で、駅前以外の地域に住宅が建設される場合には、交通の便の改善が非常に重要な課題となる。D地区やその他の開発地域については、優先的に整備計画に組み込む必要がある。住みやすい街づくりのためには、駅前近辺の利便性を高めるとともに、郊外においても快適に暮らせる環境を整備することが重要である。

事務局：下水道整備に関しては、資料3の5ページに示された図面のとおり、水色で着色された区域が令和8年度以降の整備対象エリアとなっており、岩倉駅東側もこれに含まれている。当該区域の右側には主要地方道春日井一宮線が位置しているが、南から北への一方通行となっており、地域内の周回性が低い状況にある。この課題を改善するため、市では(都)桜通線の整備を進めているところである。しかしながら、用地買収等の調整が必要であり、事業の進捗には一定の困難を伴っているのが現状

である。市としては、可能な限り早期の整備を図りたいと考えている。主要地方道春日井一宮線については、道路幅員の制約により、現時点では整備が困難であると認識している。一方で、駅と主要地方道春日井一宮線の間には(都)江南岩倉線が計画されており、当該路線が整備されることにより、地域の周回性が向上するものと期待される。現在、市では(都)桜通線の整備を着実に進めており、下水道についても、駅東側の整備対象区域を含めて早期の整備を推進することで、より良好な都市環境の形成と持続可能なまちづくりの実現を目指している。

委員長：駅前は優先度が高いと思うためよろしくお願ひしたい。以上を踏まえ、意見は概ね出尽くしたものと判断し、事務局案である候補地Dについて採決を行いたい。

委員一同：(異議なし)

委員長：特段の異議が示されなかったことから、候補地Dを正式に選定するものとする。

(2) 岩倉市都市計画マスタープラン全体の見直し案(第1章～第3章)

事務局：資料4(第1章)について説明

委員長：今回新たに登場した「まちづくりGX」等の用語については、用語集への追記が必要である。併せて、今後新たに登場する用語についても、適宜追記すること。

事務局：承知した。

事務局：資料4(第2章)について説明

委員：17ページに示された住居系拡大検討ゾーンに関して、「稲荷町・川井町の一部」については、削除の対象とはなっていないのか。

事務局：現在の計画では、八劔町・井上町および稲荷町・川井町の2地区を住居系拡大検討ゾーンとして位置付けていたが、八劔町・井上町については削除し、現在は別の候補地を検討している。一方、稲荷町・川井町については、引き続き検討対象として残している。

委員：住居系拡大検討ゾーンの候補地として、稲荷町・川井町が今回全く挙がっていない状況であるが、本検討に至るまでの経緯について、詳細な説明をお願いしたい。

事務局：八劔町・井上町については、地権者を対象としたアンケート調査を実施した結果、整備に対する反対意見が多く寄せられたことから、住居系拡大検討ゾーンには適さないと判断し、今回の改定において削除した。その代替として、新たにD地区を候補地として設定したものである。一方、稲荷町・川井町については、現時点では地権者へのアンケート調査を実施しておらず、引き続き検討対象として位置付けている。今後5年間の中で、地元との調整を図りながら、整備の可能性について改めて検討を進めていく予定である。

委員：アンケートを実施する必要があるのか。

委員長：前回策定した都市計画マスタープランにおいて既に対象として設定していた2地区について、今回の見直しで1地区を対象から除外する代替措置として、新たにD地区を候補地区として追加するものである。

事務局：地権者の意向を把握することを目的として、アンケート調査を実施する考えである。

委員：八剣町・井上町地区について、地権者にアンケートをとってもらったが、道路の拡幅や緑地帯の整備など必要になる中で、減歩率は40%程度になるという条件があり、みなさん驚いて尻込みしてしまった。このようにある程度条件を示した上で説明会をやらなければ、何も負担なくできると思いを違えてしまい、良くないと思う。若い人より、なんで整備が進まないのかお叱りを受けたが、そういう地権者が2～3人いるということで事業が進まなかった。今回、新たに住居系拡大検討ゾーンに位置づける地区においても、ある程度条件を示して、地権者に納得してもらわないと、事業が進まないと思う。

委員長：当該地区については、面的整備を実施する方向で検討を進めていたものである。

事務局：当該地区においては、面的整備の実施に加え、民間による土地地区画整理や民間主導型の開発手法についても、今後の検討対象として位置付けているところである。

委員長：当該整備に伴う減歩率については、概ね4割程度になる可能性があるものと見込まれる。

委員：若年層においては、こうした条件をそれほど負担とは感じない傾向が見受けられる。

委員長：減歩率がどの程度となるかが、重要な判断材料になると考えられる。現在の地価の上昇状況によっては、収支計算に大きな影響を及ぼす可能性がある。

委員：詳細な試算を行った場合、地価の上昇によって単価が変動することを踏まえると、必ずしも収支がプラスに転じるとは限らない。特に、長年にわたり土地を保有してきた方々にとっては、制度の活用が難しいと感じられる可能性がある。

委員長：確かに、減歩率が4割を超える場合には、土地を提供する側にとって負担が大きく、困難を感じる方も少なくないものと考えられる。一方で、面的整備の実施により、地域の環境が向上し、地価の上昇が期待されることも事実である。もちろん、こうした整備の実施にあたっては、住民の合意形成が不可欠であり、十分な理解と納得を得た上で進める必要がある。

事務局：過去に土地改良事業を実施した際にも減歩が行われており、今回の面的整備に伴い再度減歩が求められる可能性があることについては、地権者の間で一定の懸念が示されているところである。

副委員長：13ページに記載されているSDGsの説明については、2030年で終了するかどうかのような印象を与える可能性があるため、基本的には2050年の持続可能な社会の実現に向けた長期的なゴールである旨を追記いただきたい。また、本資料は改訂版で

あることから、ネイチャーポジティブやゼロエミッションに関する記載も盛り込むことが望ましい。本資料は今年度中に公表される予定であるか。

事務局：現時点では、今年度中、具体的には来年2月から3月頃の公表を予定しているところである。

副委員長：国際連合においても、2025年頃からSDGsに関する議論が再び活発化する見込みである。ネイチャーポジティブやゼロエミッションに向けた持続可能な社会の実現という方向性は今後も揺るがないものであり、これらの視点を追記いただきたい。

事務局：都市計画マスタープランに関するパブリックコメントについては、早期の実施を予定しているところである。これは、総合計画が同時期に改定される予定であり、同計画については市議会での議決が必要となることから、12月議会での審議を見据えた対応となる。このため、都市計画マスタープランのパブリックコメントは前倒しで実施する方針であり、10月から11月の1か月間を想定している。可能な限り、当該期間中に最新の情報を反映させるよう努めていきたい。

委員長：ゼロカーボンシティ宣言についても、何らかの形で記載すべきではないか。

事務局：当該内容についても追記し、次の会議にて報告する。

委員：17ページに記載されている「地域振興拡大検討ゾーン」については、その概念及び対象エリアの選定が地域関係者に与える影響が大きいため、背景や目的、ならびに土地利用の方向性について、より具体的かつ丁寧な記載が求められるものである。当該エリアには、農地の維持や営農の継続を望む地権者も少なくなく、開発を前提とした議論が先行することにより、農業者の意向や農地の将来展望が損なわれる可能性がある。そのため、農業と観光、あるいは体験型の取組などが共存可能な土地活用の可能性についても検討し、地域の多様なニーズに配慮した説明が必要である。

事務局：当該ゾーンは、今回新たに位置付けるものであり、現時点では表中において簡潔に説明を記載しているに留まっている。しかしながら、第3章において、当該ゾーンに関する内容をより詳しく記載している。なお、詳細については、後ほど改めて説明する予定である。

事務局：資料4（第3章）について説明

委員（県）：32ページに記載されている「希望の家」跡地の都市公園化については、現時点で検討がどの程度まで具体化されているか確認したい。都市公園以外にも多様な可能性が考えられることから、現段階で都市公園と明記することの妥当性については慎重な検討が求められると考える。

事務局：「希望の家」跡地については、市街化調整区域に位置していることから、建築等の行為を行う際には許可が必要となる。こうした制約の中で、市都市公園条例を適用することにより、施設整備が可能となるため、現在は市都市公園条例の適用を前提として検討を進めているところである。

委員(県)：9 ページ、15 ページ、32 ページに記載されている公園に関する記述については、全体を通して見た場合に、文章表現に統一性を欠いている印象を受ける。また、9 ページにおいては「公園面積が少ない」との記載があるが、それに対してどのように対応していくのかが不明瞭である。

委員長：整合性については確認が必要である。

事務局：ご指摘いただいたとおりである。

副委員長：全体的に、使用されている色に意味があるかどうかを確認する必要がある。19 ページでは健康拠点がブルーで示されている一方、17 ページでは工業ゾーンが同様の色で表現されており、工業ゾーンが健康ゾーンであるかのような誤解を招く恐れがある。色の使用は視認性向上に有効であるが、18 ページのようにトーンを変えるなどの工夫により、より適切なイメージの伝達が可能となる。第3章は色に意味があり見やすく整理されている。また、ユニバーサルカラーとしての配慮が十分かどうか、改めて確認していただきたい。

事務局：色の表現及びユニバーサルデザインの観点について整理を行いたい。

(3) 第3回検討委員会の日程について

事務局：資料1について説明