

第1回 岩西校区まちづくり勉強会

日時 令和6年12月3日（火） 19:00~20:30

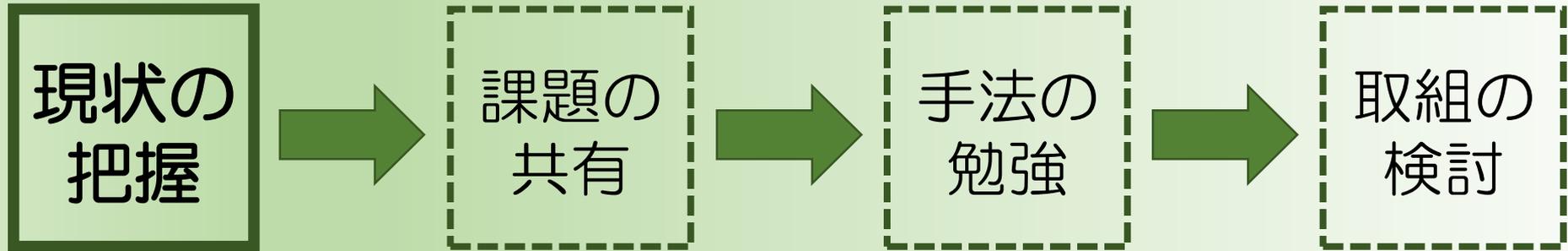
場所 東部生涯学習センター 第一和室



はじめに

まちづくり勉強会について

よりよい地区の実現に向けたまちづくりを住民の方とともに
検討していく会



本日の流れ

1. 地区のこれまでの経緯について
2. 地区の現状について
3. 今後について
4. 質疑応答
5. ワークショップについて
6. 次回の開催について

約90分

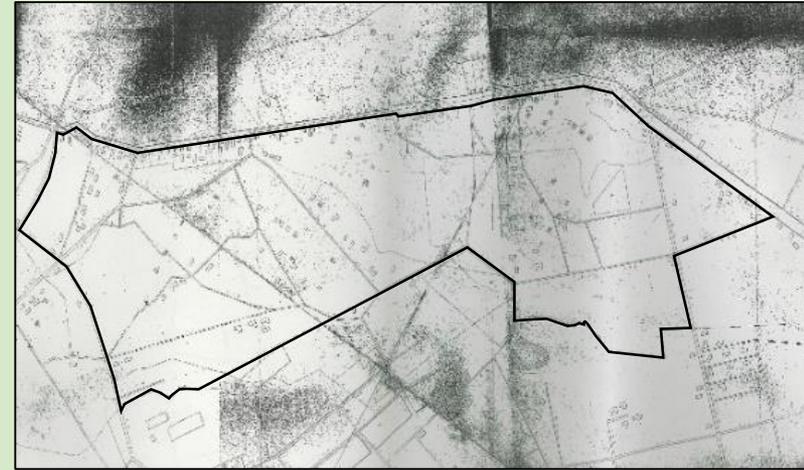
地区のこれまでの経緯について

地区のこれまでの経緯

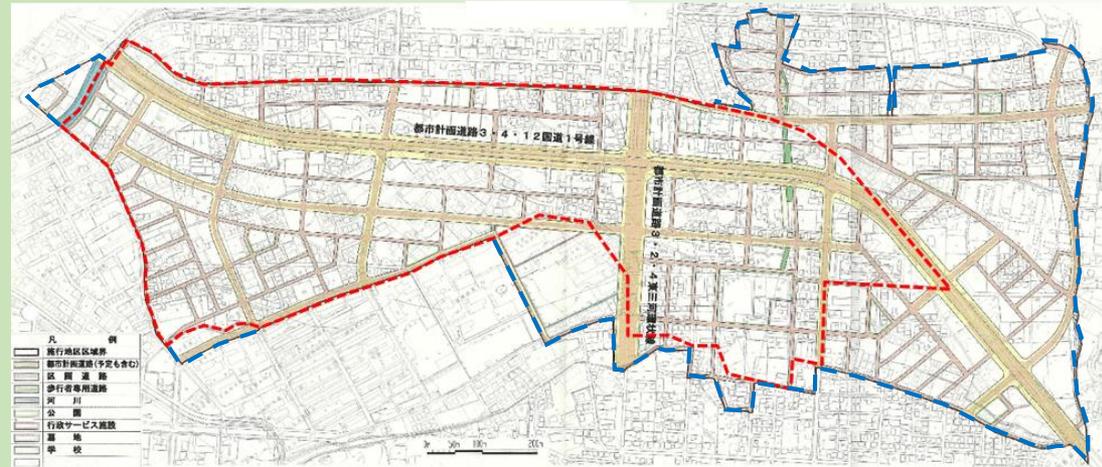
- 昭和30年3月 国道一号沿線土地区画整理事業が都市計画決定
- 平成4年 都市計画決定の区域から、区域の拡大を検討
(約50ha → 約90ha)
- 平成10年3月 拡大した検討区域の設計図(案)を作成
- 平成14年1月 合意形成が図れず事業化に至らず

現在に至る

昭和30年 都市計画決定区域図



平成10年当時の設計図(案)



■: 都市計画決定区域 □: 拡大した検討区域

都市計画決定について

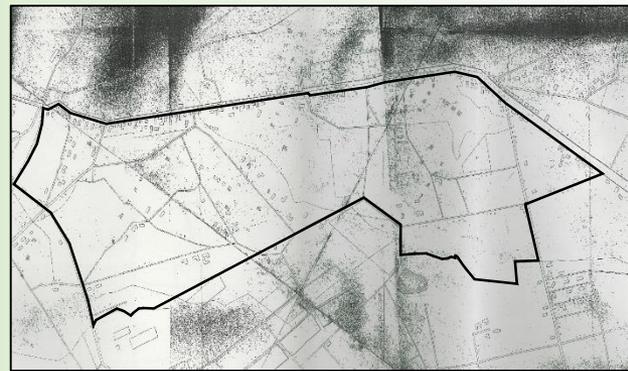
■ 国道一号沿線土地区画整理事業（岩西地区）

◆ 目的

- ◆ 国道1号改修工事の用地確保及びそれに伴う移転先の確保
- ◆ 周辺地の急激な発展に伴う商業地や住宅地の合理的開発

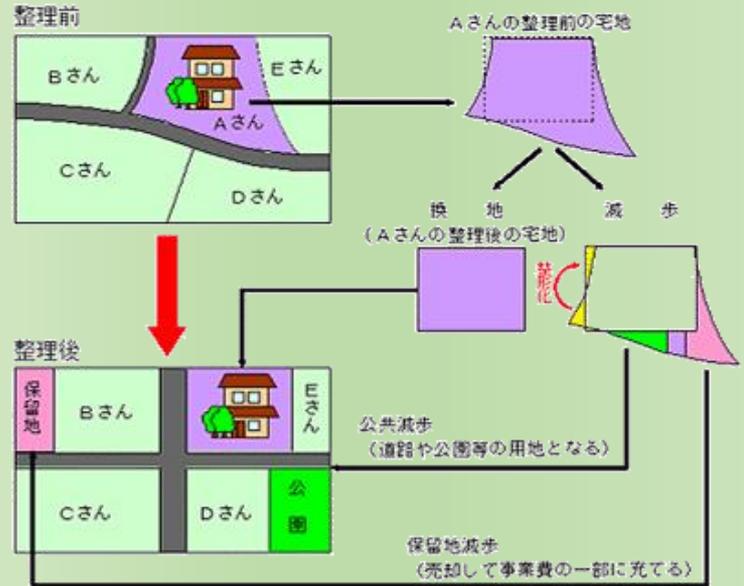
日付：昭和30年3月24日 建設省告示第286号
面積：50.52ha（505,200平方メートル）

都市計画決定区域図



土地区画整理とは

皆様から少しずつ土地を提供していただき（減歩といいます）、道路、公園などの公共施設の整備改善を行うことにより、宅地の利用価値を高め、明るく住みよいまちづくりを行う事業のこと。
整理後、再配置される土地（換地といいます）は小さくなるが、整形により整理前の土地と同価値となる。建物は移転補償金をもとにご自身で移転を行う。



区域内の建築制限

都市計画決定された区域内では都市計画法第53条により建築の許可を得なければならず、許可の基準は以下の通り。

- 階数が2階以下で、かつ、地階を有しない
 - 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること
 - 容易に移転し、又は除去することができるものであると認められていること
- 〔建築できる建築物〕
- 〔建築できない建築物〕



都市計画決定について

<目的>

- ◆ 国道1号改修工事の用地確保及びそれに伴う移転先の確保
- ◆ 周辺地の急激な発展に伴う商業地や住宅地の合理的開発



国道1号 撮影時期不明



国道1号 撮影時期令和5年

国道1号は、概ね整備されている。

都市計画決定について

<目的>

- ◆ 国道1号改修工事の用地確保及びそれに伴う移転先の確保
- ◆ 周辺地の急激な発展に伴う商業地や住宅地の合理的開発

昭和34年



令和2年



「空中写真データ」（国土地理院）をもとに作成 出典：国土地理院ウェブサイト

商業地及び住宅地として、概ね開発されている。

都市計画決定について

<目的>

- ◆ 国道1号改修工事の用地確保及びそれに伴う移転先の確保
- ◆ 周辺地の急激な発展に伴う商業地や住宅地の合理的開発



国道1号 撮影時期令和5年



「空中写真データ」（国土地理院）をもとに作成 出典：国土地理院ウェブサイト

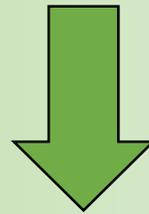
都市計画決定時の目的は概ね達成されてきている。

地区の現状について

地区の現状について

都市計画決定が昭和30年にされてから現在に至るまで事業化されておらず、その間地区内外の状況は変化しています。

- 地区内の土地利用の変化 … 商業施設の立地、住宅開発
- 隣接する区画整理の完了 … 飯村地区 (S51~H6)
福岡東部地区 (S51~H9)



地区内外の状況が計画決定時と異なるため、

①地区内の土地利用状況などの基礎調査

②お住まいの方への満足度等のアンケート調査

を行い、地区の現状を把握することとしました。

地区内の土地利用状況などの 基礎調査について

エリアのまちなみの変化

昭和34年



令和2年

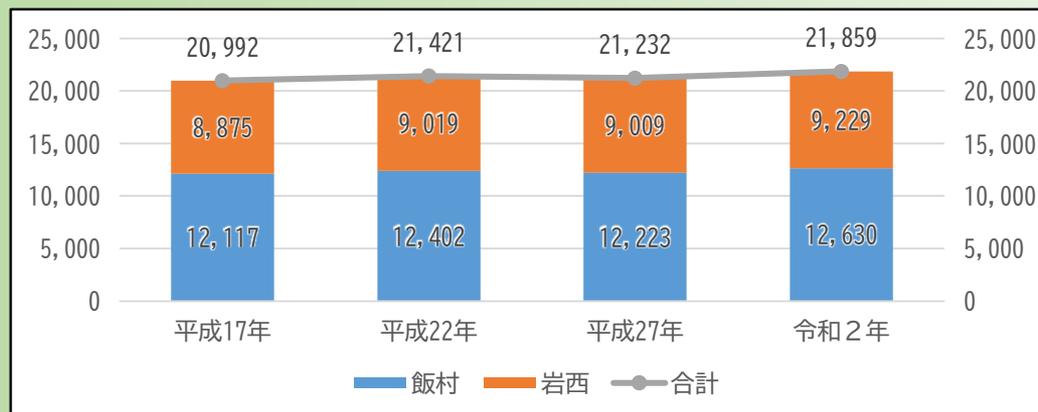


出典：国土地理院ウェブサイト

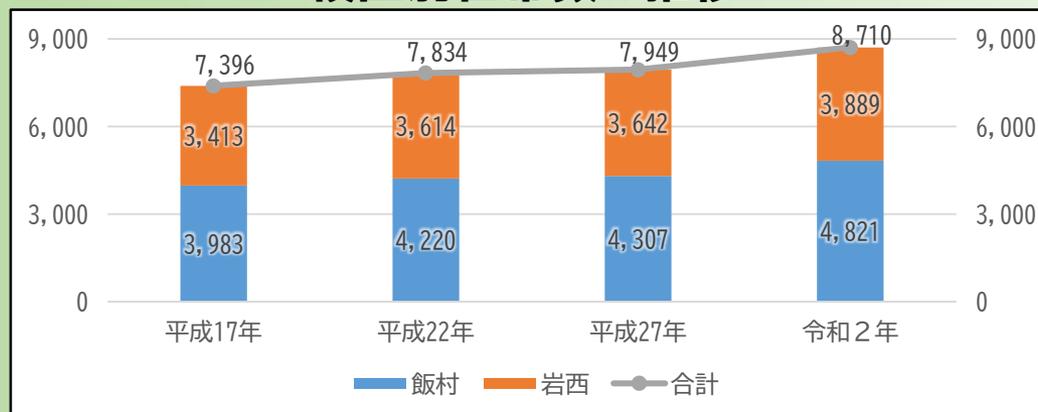
地区内の人口・世帯数の状況

豊橋市全体では人口・世帯数が減少傾向にあります。地区内の**岩西校区、飯村校区**はともに、**人口、世帯数が増加傾向にある地域**です。

校区別人口の推移



校区別世帯数の推移

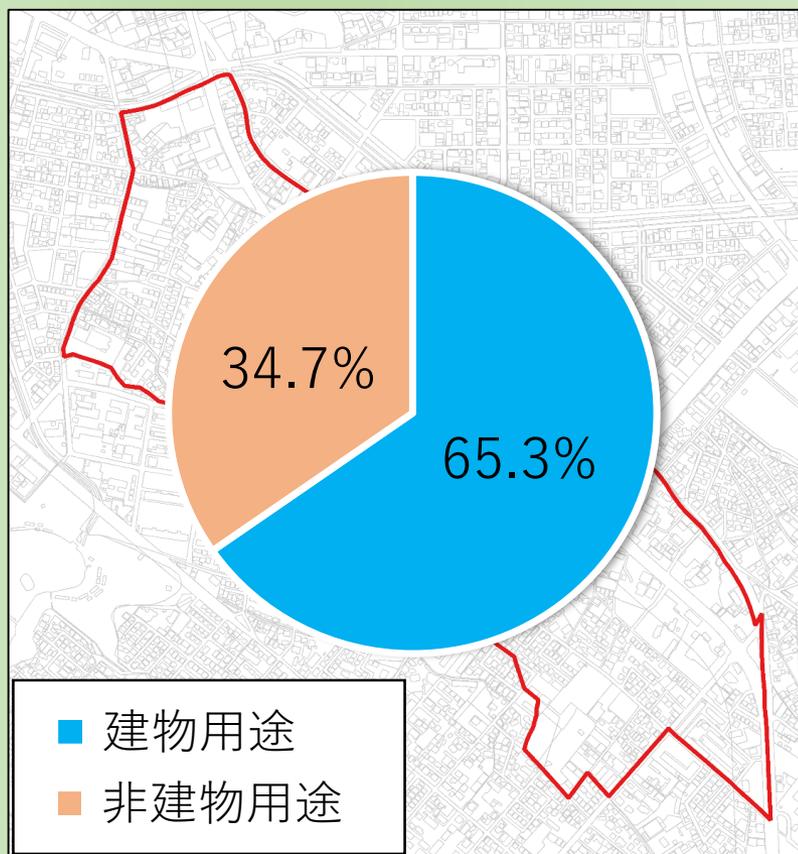


出典：国勢調査（令和2年）

地区内の土地利用状況

地区内では、**建物用途の土地利用が65.3%**あり市街化が進んでいます。
また、**住宅用地は42.9%**であり、住宅主体の土地利用となっています。

■土地利用の状況

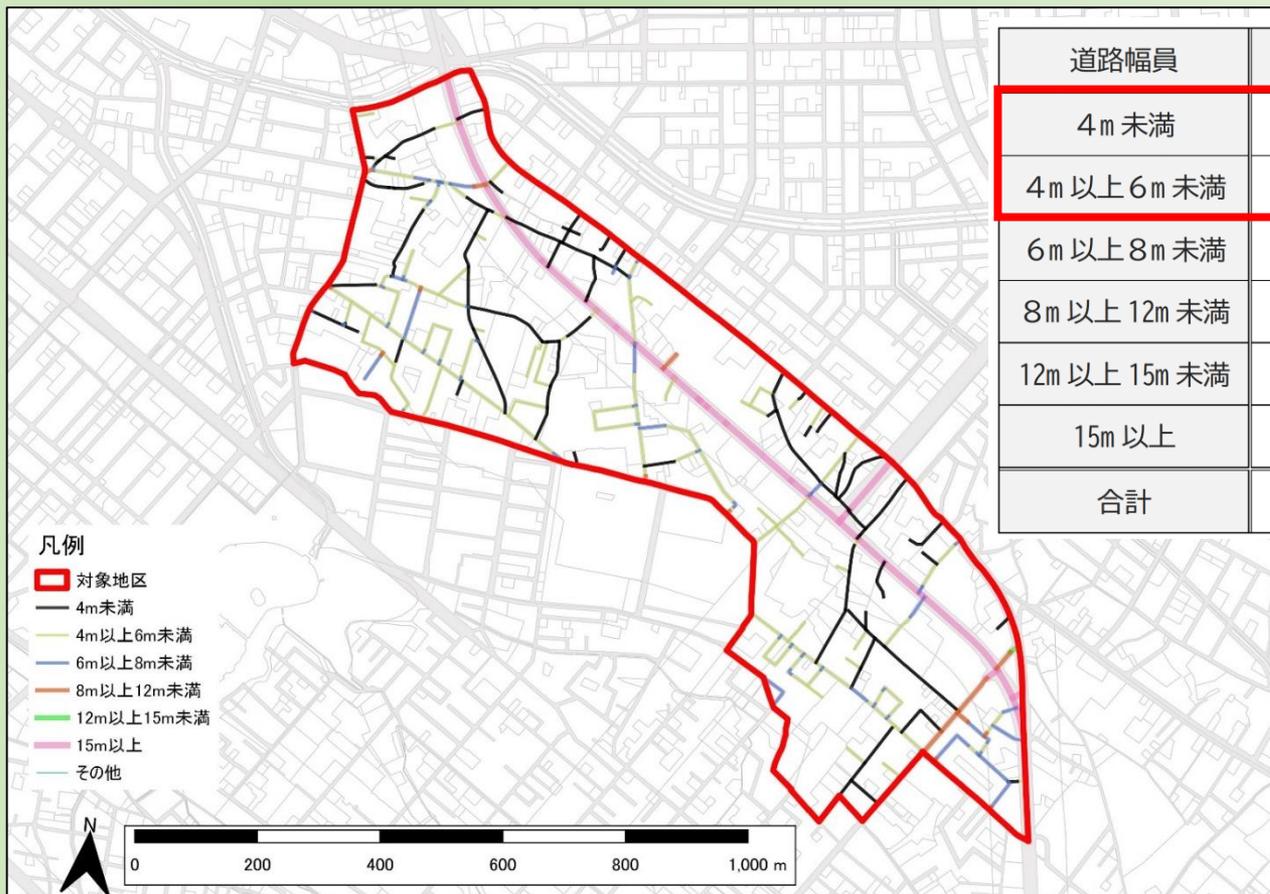


		対象地区	
		面積 (m ²)	割合 (%)
建物用途	住宅用地	226607.8	42.9%
	商業用地	98359.9	18.6%
	工業用地	10301.8	1.9%
	公益施設用地	9220.1	1.7%
	公共施設用地	408.7	0.1%
	小計	344898.3	65.3%
非建物用途	畑	49955	9.5%
	山林	1278.3	0.2%
	水面	0.2	0.0%
	その他の自然地	6637.6	1.3%
	道路用地	87305.7	16.5%
	公共空地	7900.5	1.5%
	その他の空地	593.8	0.1%
	低未利用地	29766.1	5.6%
小計	183437.2	34.7%	
合計	528335.5	100.0%	

出典：都市計画基礎調査（平成30年度）

地区内の道路の状況

地区内の道路のうち、**6mに満たない道路が57.6%**あります。また、建築基準法の規定により住宅を建てる際の条件となる前面道路の**幅員4mに満たない道路が約3.9kmあり、26.5%**を占めます。



道路幅員	延長	割合
4m 未満	3,907.4 m	26.5 %
4m 以上 6m 未満	4,585.9 m	31.1 %
6m 以上 8m 未満	2,212.5 m	15.0 %
8m 以上 12m 未満	1,840.3 m	12.5 %
12m 以上 15m 未満	106.4 m	0.7 %
15m 以上	2,092.8 m	14.2 %
合計	14,745.2 m	100.0 %

出典：都市計画基礎調査（令和4年度）

他地区との比較

< 土地利用状況 >

- ◆他地区と比較してもほぼ同等
- ◆住宅用地や商業施設等として活用されている

< 道路用地 >

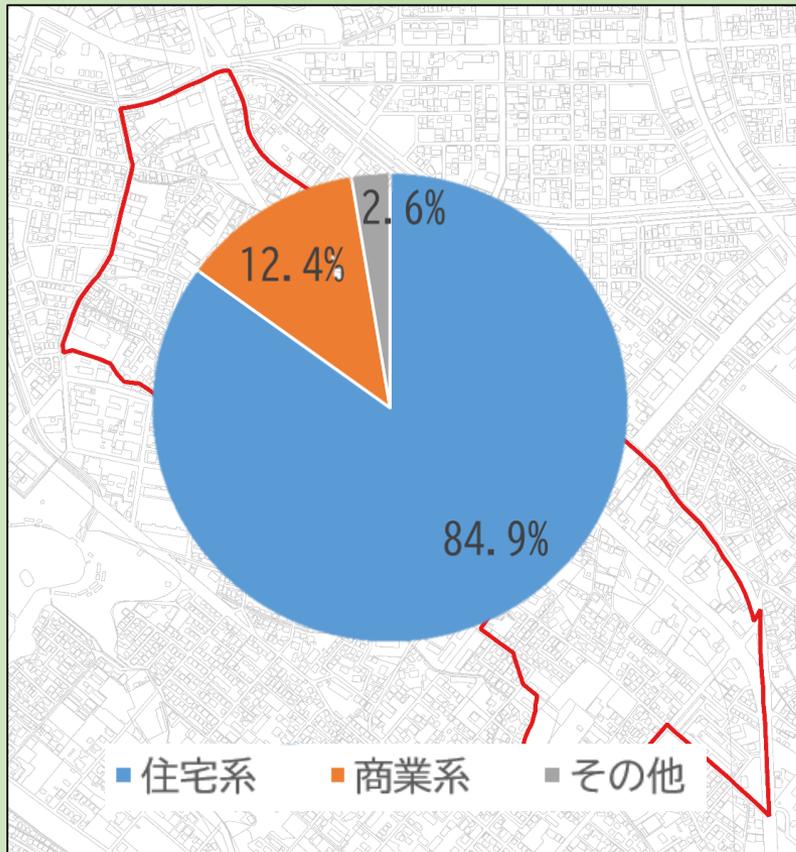
- ◆市街化区域内とはほぼ同等
- ◆隣接する土地区画整理事業区域の水
準には及ばない

		対象地区	飯村 土地区画整理事業区域	福岡東部 土地区画整理事業区域	豊橋市 市街化区域内
		割合(%)	割合(%)	割合(%)	割合(%)
建物用途	住宅用地	42.9%	38.6%	38.6%	34.2%
	その他	22.4%	14.6%	19.9%	32.3%
	小計	65.3%	53.2%	58.5%	66.5%
非建物用途	道路用地	16.5%	26.1%	23.1%	16.6%
	その他	18.2%	20.7%	18.4%	16.9%
	小計	34.7%	46.8%	41.5%	33.5%
合計		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

地区内の建物の状況（用途）

地区内の建物用途は、住宅系が**84.9%**を占め、商業系で12.4%あり、その他が2.6%となっています。

■建物の用途

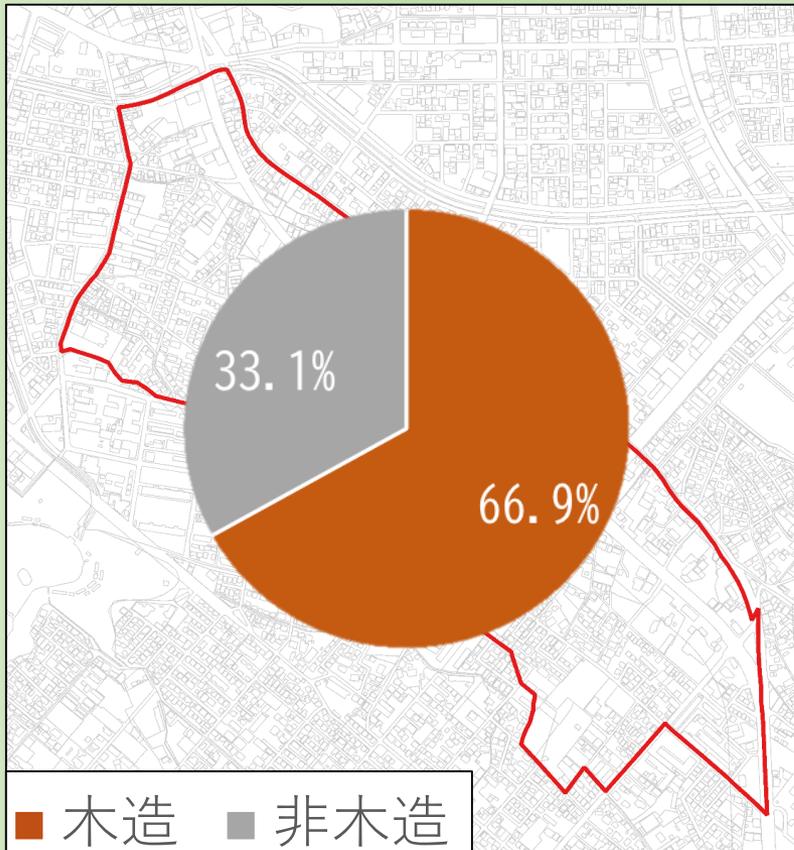


建物用途	棟数	割合
住宅系	1,161	84.9%
商業系	170	12.4%
その他	36	2.6%
	1,367	100.0%

地区内の建物の状況（構造）

木造の建物が多く、地区内全体の建物の66.9%を占めています。

■建物の構造



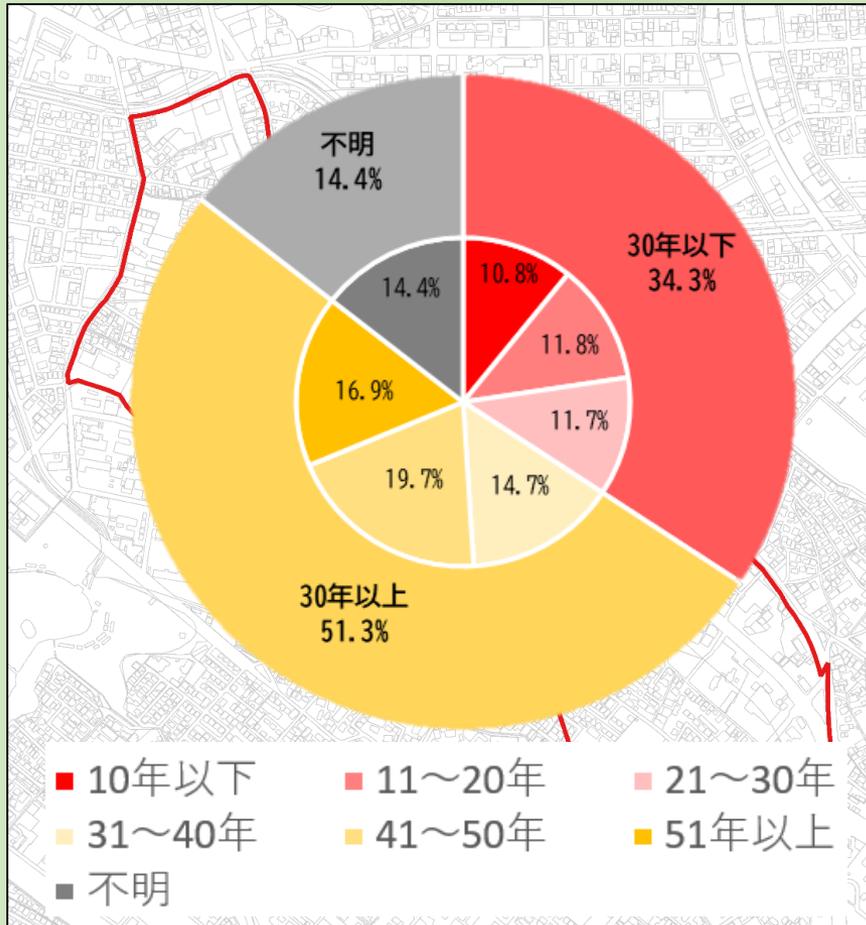
建物構造	棟数	割合
木造	914 棟	66.9 %
非木造	453 棟	33.1 %
合計	1,367 棟	100.0 %

出典：都市計画基礎調査（令和4年度）

地区内の建物の状況（築年数）

建築後30年未満の建物が地区内に34.3%あり、築年数の新しい建物が一定数あります。

■建物の築年数

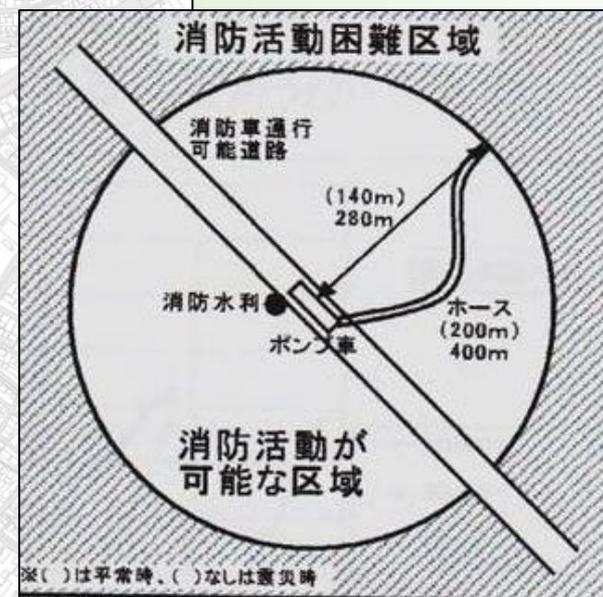


建築年数	棟数（棟）	割合
10年以下	148	10.8%
11～20年	161	11.8%
21～30年	160	11.7%
31～40年	201	14.7%
41～50年	269	19.7%
51年以上	231	16.9%
不明	197	14.4%
合計	1,367	100.0%

出典：都市計画基礎調査（令和4年度）

地区内の防災環境の状況

地区内の北西部、南西部には**消防活動困難区域**が存在しています。



※幅員6m以上の道路から140mを超える範囲が「消防活動困難区域」

地区内の公園の状況

地区内のほとんどが公園の誘致圏内となっていますが、地区内に立地する公園は2か所と少ない状況です。



地区内の供給処理の状況

施設	整備状況
上水道	● 地区内 全域に供給
下水道	● 公共下水道は 未整備
ガス	● 地区内 全域で 民間ガス会社により各戸に 供給
電気・電話	● 地区内 全域で 中部電力及びNTTによる電柱を 経由し ネットワークを構築

お住いの方への満足度等の アンケート調査について

まちづくりアンケート調査の目的

- 昭和30年に土地区画整理事業の計画区域とする都市計画決定が行われましたが、事業化への機運が高まらず、現在に至っています。この状態のまま、都市計画法による建築制限がかかり続けることは、望ましいとは言えない状況です。
- 都市計画決定時から人口や建物が増え、地域の状況も大きく変化していることから、地域にお住まいの方がどのように考えているのかを調査する目的のアンケートを実施しました。

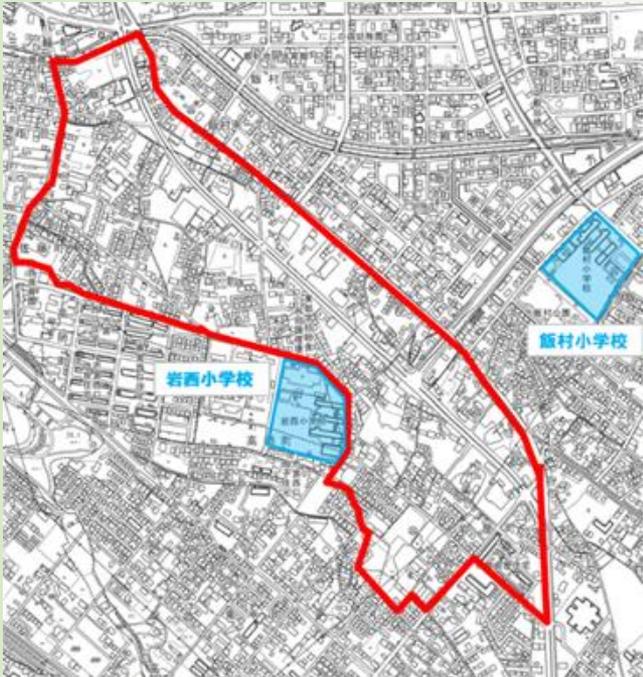
まちづくりアンケートの概要

■実施概要

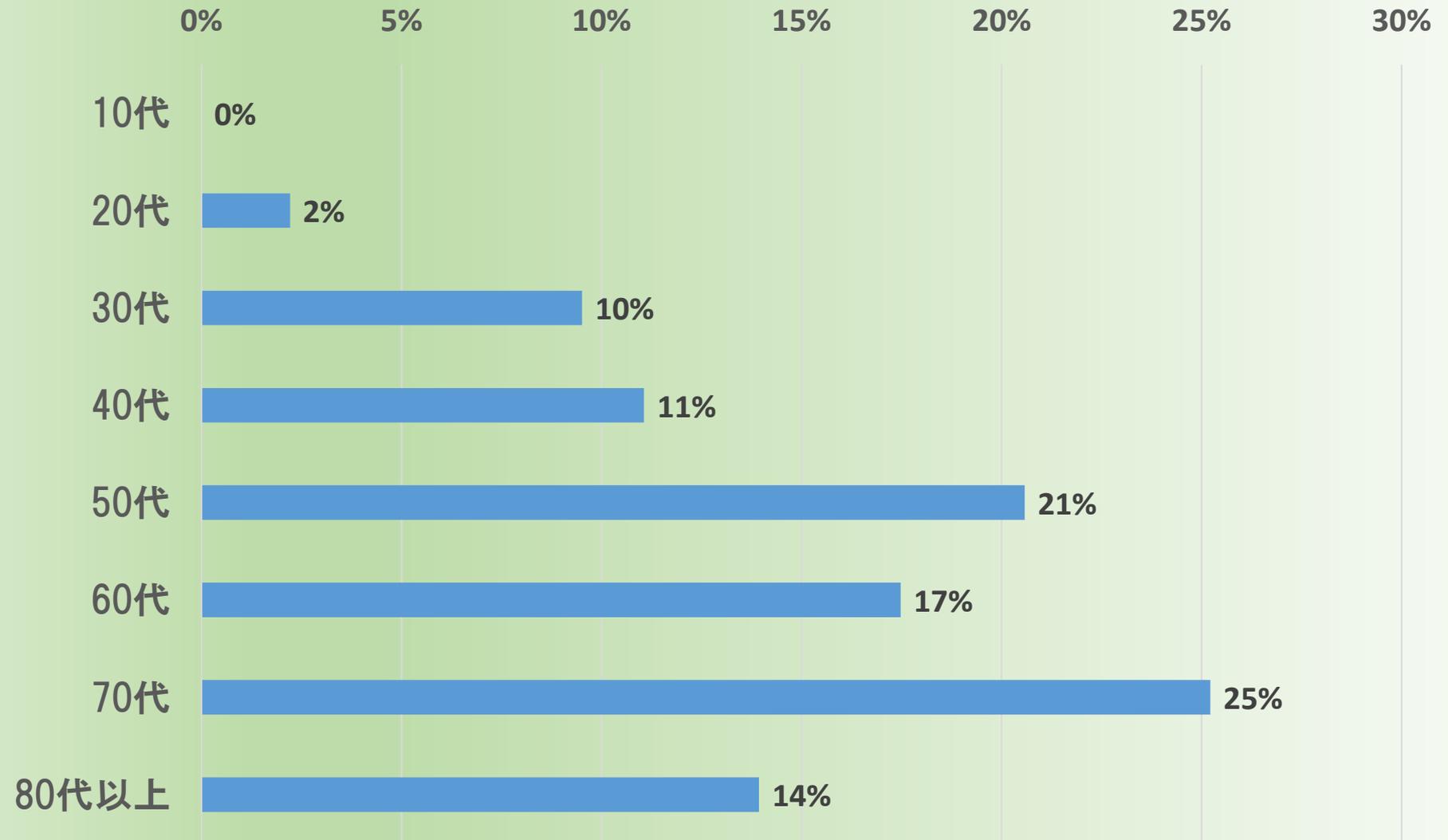
実施範囲	岩西町の一部	飯村町二区及び岩屋町の一部
実施期間	令和5年11月15日～12月3日	令和5年12月1日～12月17日
実施方法	自治会を經由し配布、自治会長より回収	

■回収状況

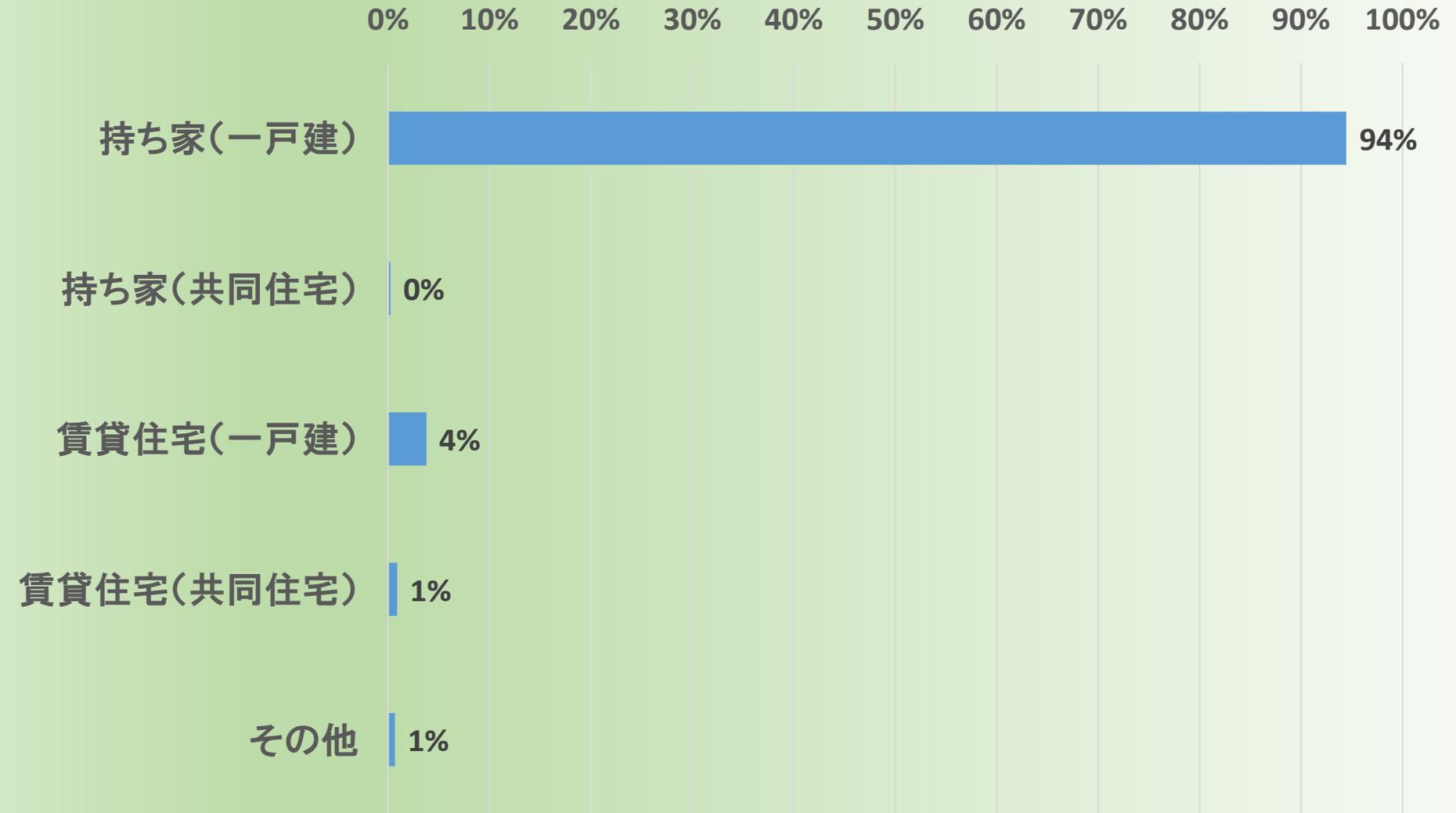
配布数 (票)	716
回収数 (票)	459
回収率 (%)	64.1%



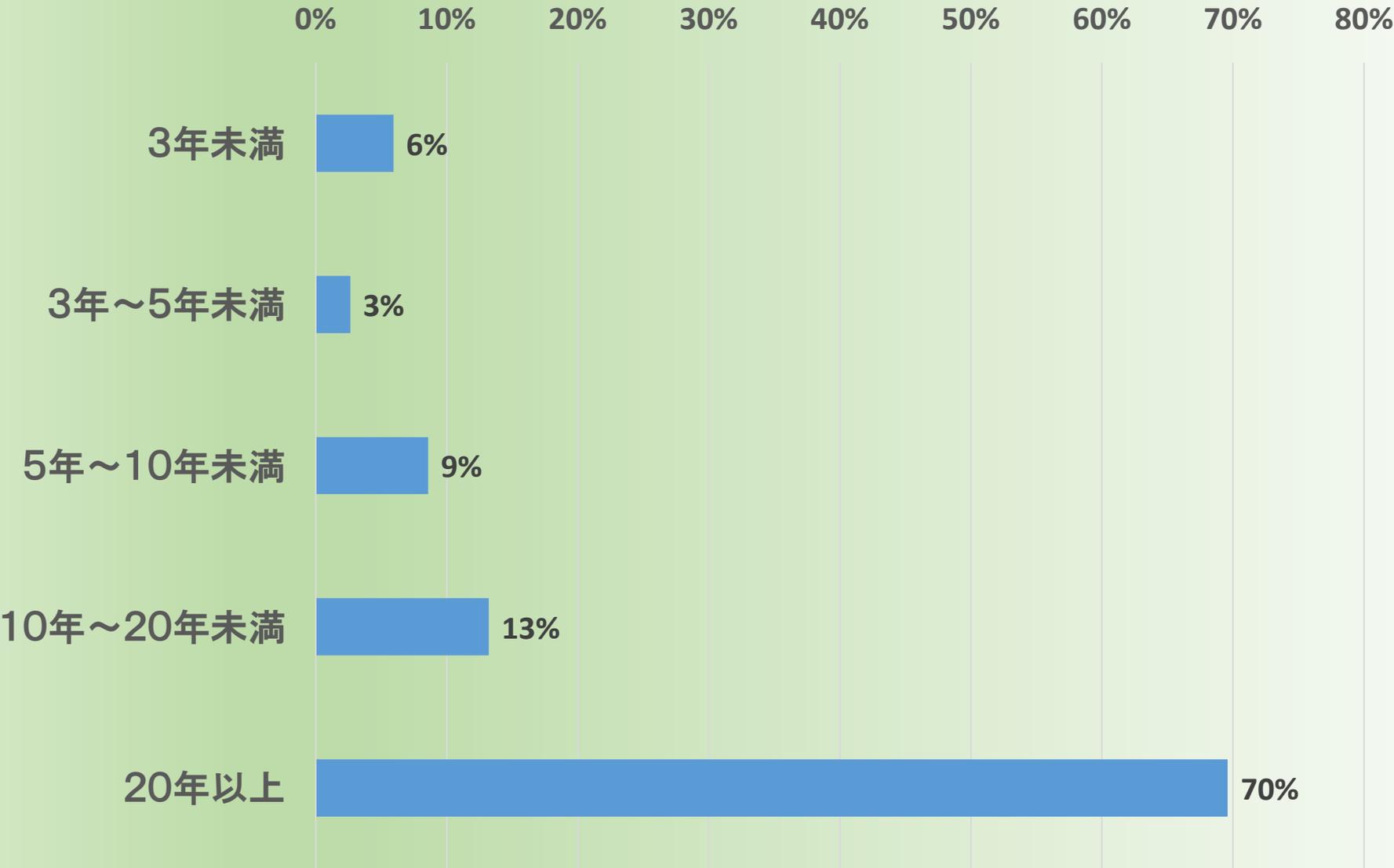
まちづくりアンケート（年代）



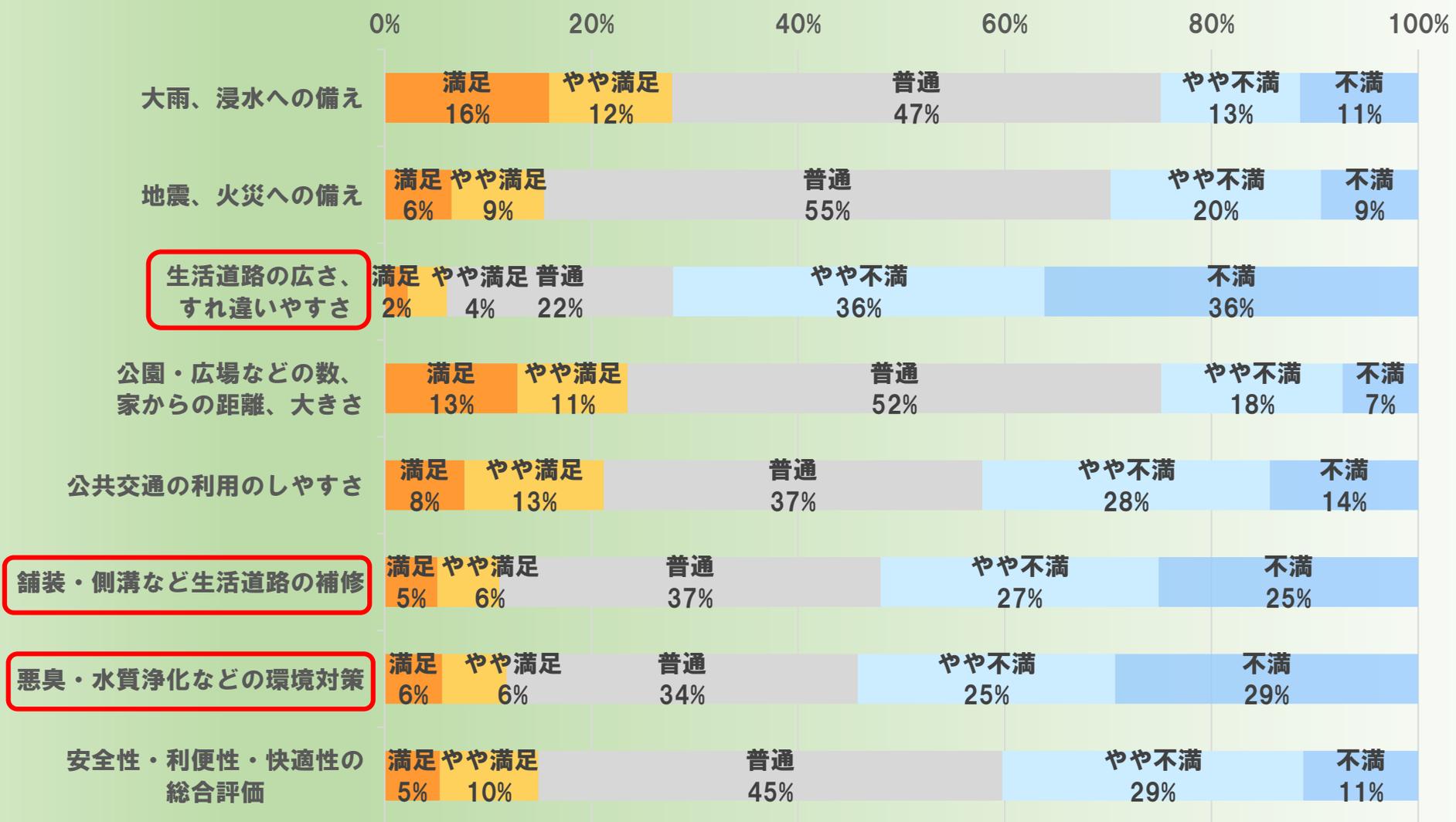
まちづくりアンケート（居住形態）



まちづくりアンケート（居住年数）

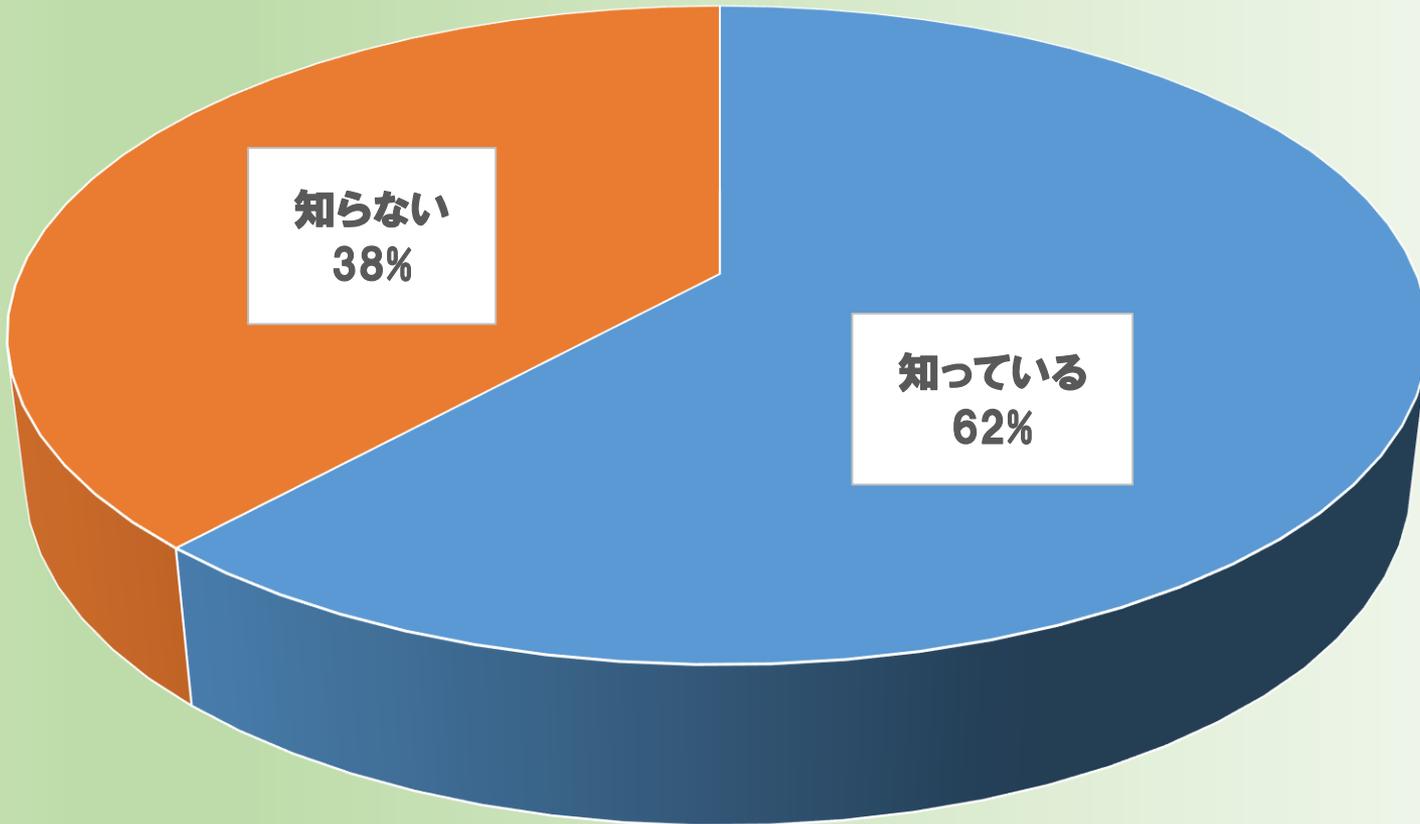


まちづくりアンケート（地域の満足度）



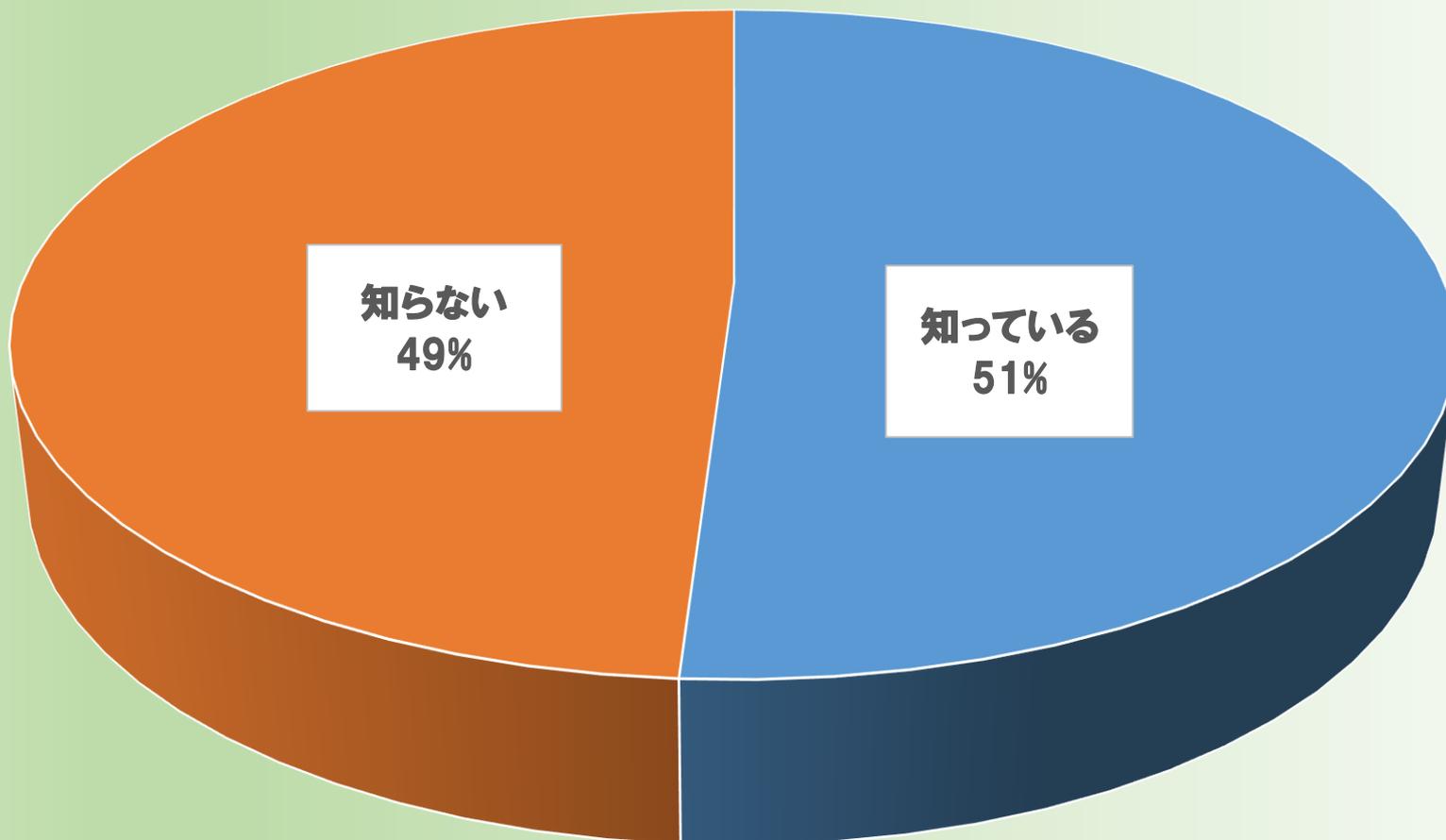
まちづくりアンケート（都市計画決定に関する認知度）

- **土地区画整理事業の計画区域であること**



まちづくりアンケート（都市計画決定に関する認知度）

- ・ 都市計画法第53条による建築制限があること



まちづくりアンケート（自由意見）

自由意見は、主に道路整備、土地区画整理、その他に分類されるまちづくりに関する意見がありました。

■主な意見

	主な意見
道路整備	<ul style="list-style-type: none">• 道路が狭い• 歩道がない• 道路側溝を整備してほしい• 舗装を整備してほしい 等
土地区画整理	<ul style="list-style-type: none">• 計画を見直し• 行ってほしい• 行ってほしくない
その他	<ul style="list-style-type: none">• 下水道を整備してほしい• 集中豪雨の対策をしてほしい• 通学路の安全対策をしてほしい• 防犯対策が不安• 渋滞を解消してほしい 等

今後について

お住いの地区について

<都市計画決定時の目的>

- ◆ 国道1号は、概ね整備されている
- ◆ 商業地及び住宅地として、概ね開発されている

<土地区画整理を行うと…>

- ◆ 減歩や建物移転が発生する
- ◆ 事業期間が長期に亘り、事業費が膨大になる
※他都市参考事例では、約40年・約500億円以上

<土地区画整理を行うには…>

- ◆ 事業実施には、地区全体の権利者の合意形成が必要



現時点では・・・

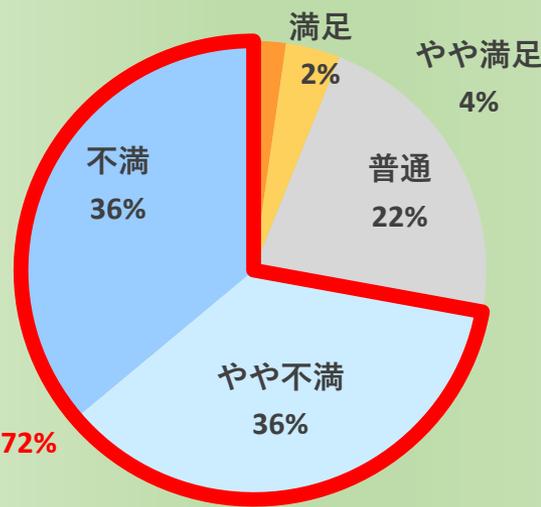
地区全体での土地区画整理事業は非常に難しいのでは…

アンケート結果について

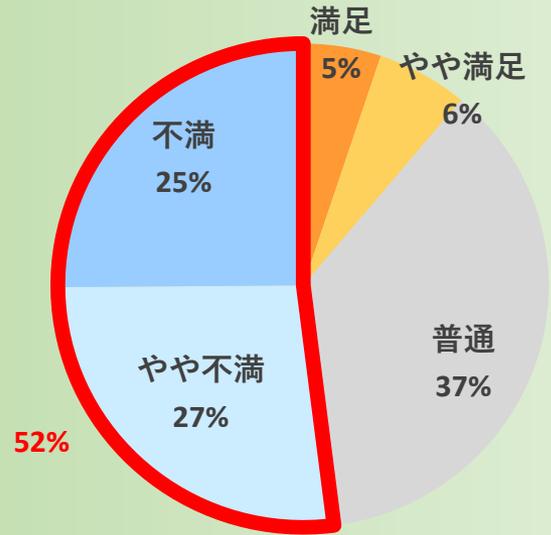
現時点では・・・
地区全体での土地区画整理事業は非常に難しいのでは…



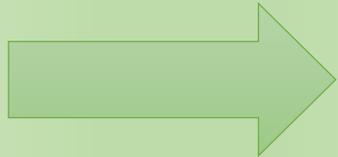
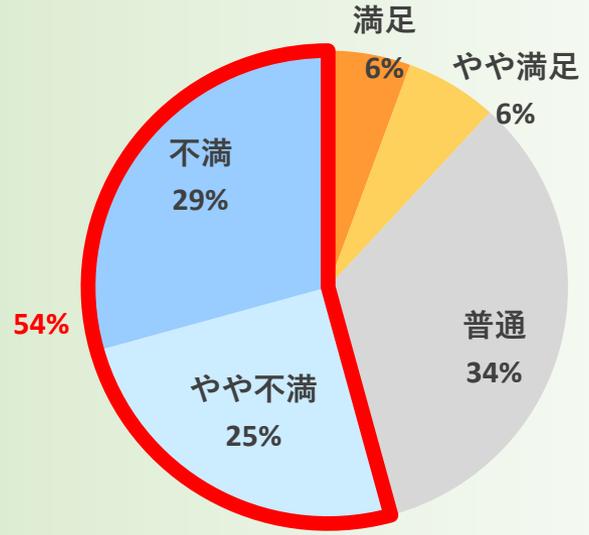
生活道路の広さ、すれ違いやすさ



舗装・側溝など生活道路の補修



悪臭・水質浄化などの環境対策



不満を感じていることがある

まちづくり勉強会について

基礎調査及びアンケート結果を踏まえ、
今後のまちづくりを検討していく勉強会を開催することにしました。

まちづくり勉強会とは…

➤ よりよい地区の実現に向けたまちづくりを
住民の方とともに検討していく会

【内容】

- 地域の持つ課題の共有
- 課題の解消に向けた取り組み検討
- 課題を解消する手法の勉強

- 狭あい道路対策、地区計画
- 道路整備
- 小規模な土地区画整理

など

