

参考資料

第140回（令和5年度 第3回）

議案概要説明書

第2号議案 東三河都市計画第一種市街地再開発事業の決定について

（豊橋市決定）

目 次

理由書	1
1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ	1
2 当該都市計画の必要性	1
3 当該都市計画の妥当性	2
参考図	3
都市計画決定手続きのスケジュール	18
意見書の要旨及び意見に対する市の見解	19

理 由 書

(第一種市街地再開発事業)

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

(1) 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊橋市都市計画マスタープラン（豊橋市：令和3年3月策定）において、本市が目指す都市づくりの基本理念である「私たちが未来へつなぐ 住みよく活力あるまち豊橋を」（p.26 参照）のもと、目標像の一つとして「活気あふれる元気なまち」を掲げています。その実現に向けた基本方針として、「にぎわいと交流の拠点づくり」を挙げており、「豊橋駅周辺の都市拠点では、商業施設・文化施設など広域的な利用を想定した都市機能の集積を高め、多様なライフスタイルに応じた居住と雇用の場を確保し、にぎわいと活気に満ちた東三河の中心にふさわしい拠点の形成を図ります。」としています（p.33 参照）。

当該地区を含む都市拠点である豊橋駅周辺の中心商業地においては、土地利用分野の方針として、「東三河の中心都市としてふさわしい中心市街地の形成を図るため、民間再開発事業による土地の高度利用や空き店舗の有効活用などを促進し、土地の有効利用を進めるとともに、広域的な利用が見込まれる商業施設や文化施設などの都市機能の集積を高めます。」としています（p.48 参照）。また、市街地整備分野の方針として、「都市拠点である豊橋駅周辺での魅力とにぎわいを創出するため、民間事業者と連携しながら、老朽化が進む街区などでは、民間再開発事業やストック活用による整備を促進します。」としています（p.67 参照）。

(2) 関連する計画との整合

豊橋市中心市街地活性化基本計画 2021-2025（豊橋市：令和3年3月策定）において、「豊橋駅を核としてさらに商業・業務・サービス機能を集積させ、その周辺では、都心居住者や市民の生活を支える生活商業機能を配置して都心居住を促進していきます。」としています（p.34 参照）。

また、豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画（豊橋市：令和3年1月策定）において、当該地区を含む豊橋駅周辺の中心商業地については、「民間再開発促進ゾーン」に位置づけられており、「施設建築物低層部へのにぎわいに寄与する商業・サービス機能の導入や、景観に配慮した建物の外観、歩いて楽しいまちなみを形成します。」としています（p.5 参照）。

2. 当該都市計画の必要性

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びにこれに附帯する事業を同時に実施するものです。市街地再開発事業の都市計画決定は、都市機能の更新や防災面の整備を図る上で、一定の規制誘導を図るために有効な都市計画です。

当該地区は、東三河の広域交通拠点である豊橋駅に近接し、本市中心市街地の中核の役割を担う商業集積地ですが、地区内の土地は細分化され、かつ、建物の老朽化が進行し、維持管理面及び防災面での課題が顕在化している状況です。

そのため、市街地再開発事業を施行することで、宅地の統合化による土地の高度利用を図るとともに、良好な市街地環境の整備改善を行います。また、再開発ビル中低層部に商業・業務施設を配置し、高層部には住宅機能を配置することで、にぎわいの創出、商業・サービスの活性化及びまちなか居住の促進を図り、健全な中心市街地の形成を図ります。

3. 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、豊橋駅東口から北東に約 130mの距離にあり、豊橋駅周辺の中心商業地の一角に位置しており、交通利便性の高い地区です。また、用途地域（商業地域）の指定容積率は、「60/10」及び「50/10」と高容積地域となっていることから、中心市街地の形成を図る上で適切な位置となっています。

(2) 区域

当該地区は、南側を市道広小路1号線、東側を市道松葉町・駅前大通4号線、西側を市道松葉町・広小路8号線の中心線、北側を筆界で囲んだ区域であり、明確な区域境界となっています。

(3) 規模

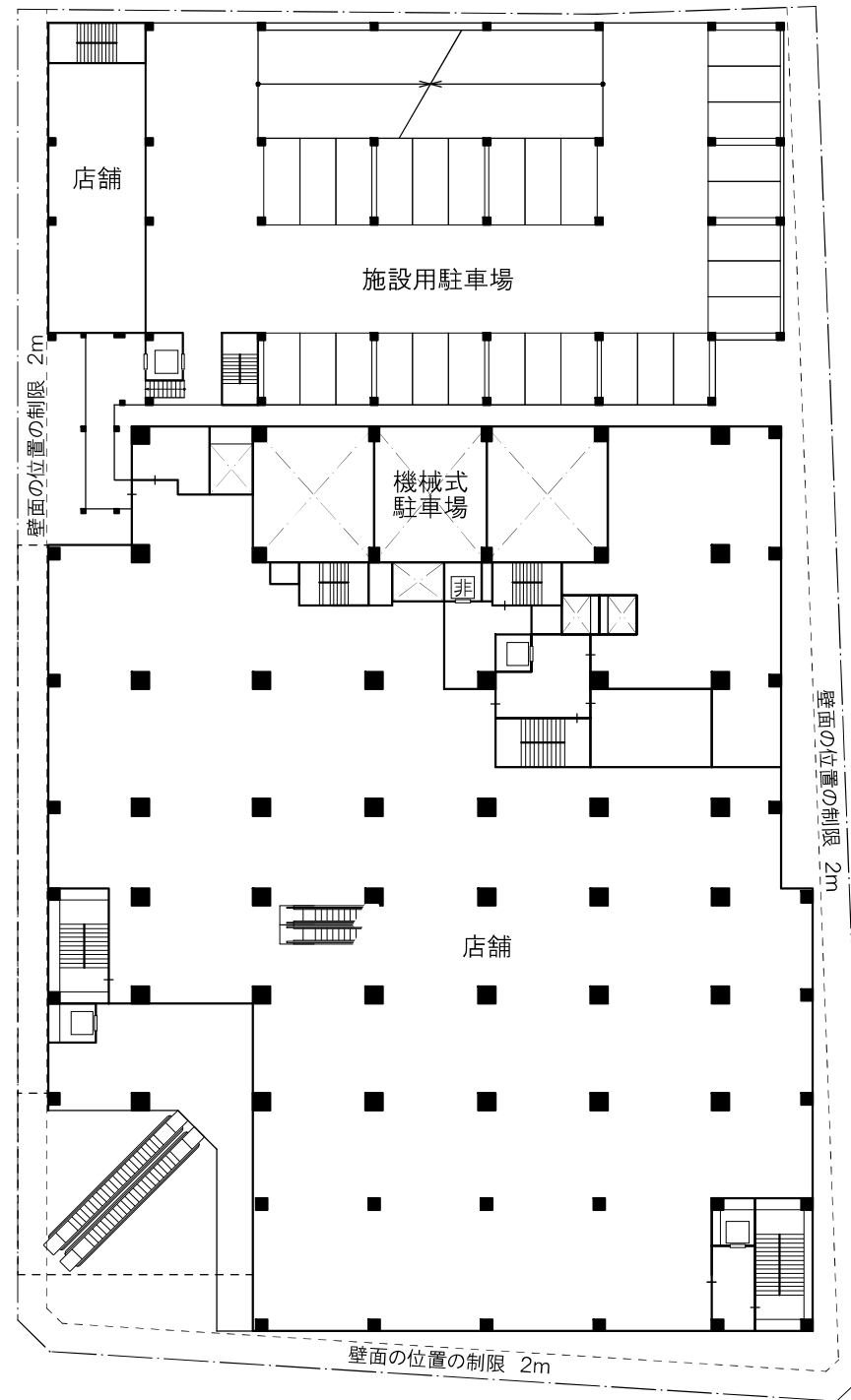
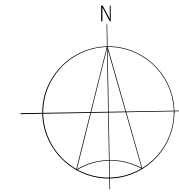
当該地区は、約 0.7ha の施行区域において市街地再開発事業を施行することで、上位計画を鑑みた当該地区にふさわしい建物規模、配置及び用途構成等を備えた健全な高度利用が図れることから、適正な街区の形成を目指す上で適切な規模となっています。

(4) 施設の配置等

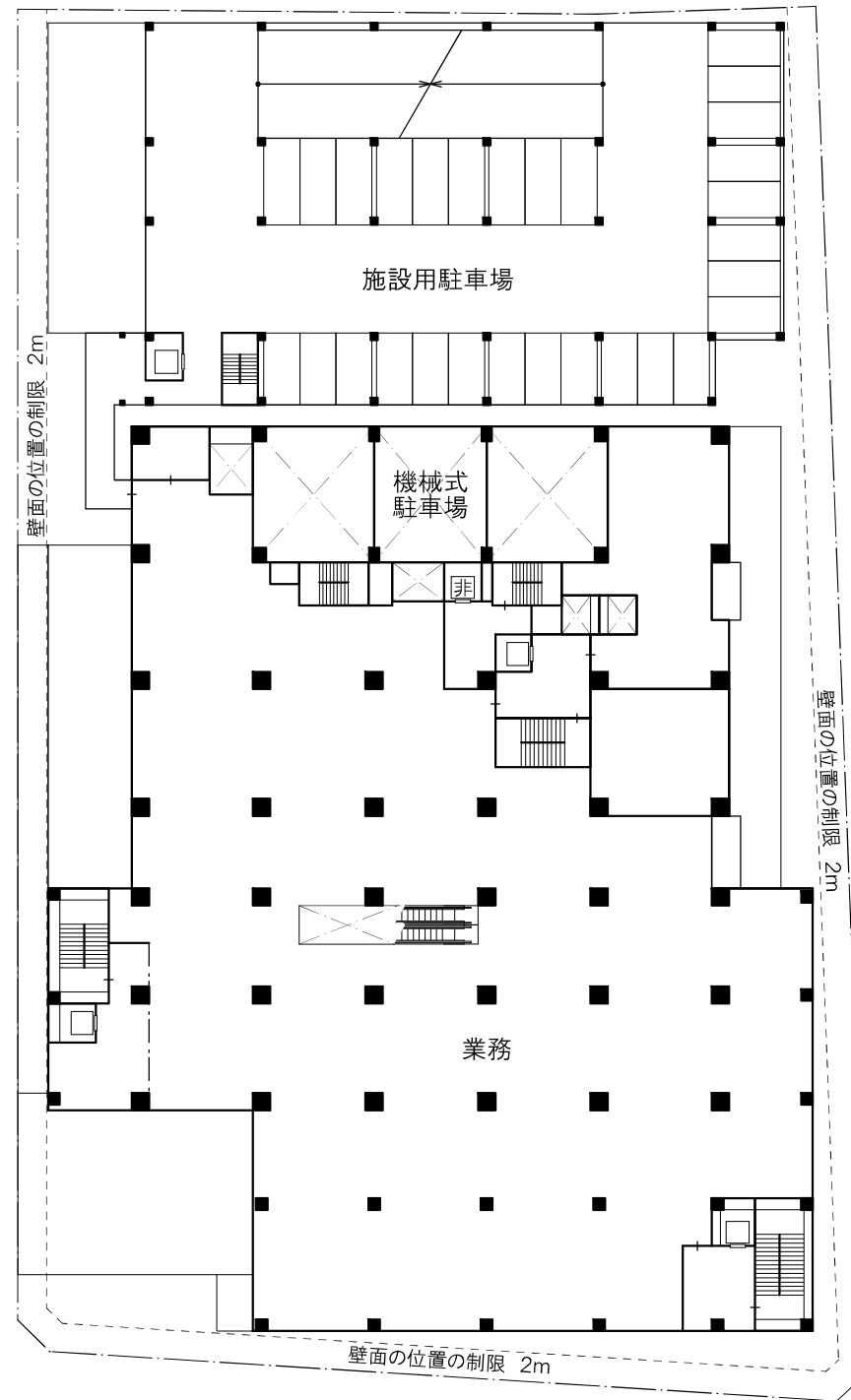
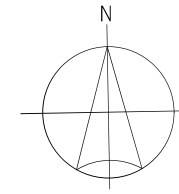
低層から中層にかけて商業及び業務施設を配置し、高層には住宅が配置された耐火性及び耐震性に優れた建築物を計画しています。また、建築物周辺の空地は、歩行者の快適性・安全性を確保するための歩行者空間として整備することとします。

以上のとおり、防災性・安全性の向上や都市機能の更新を図り、にぎわいの創出、商業・サービスの活性化及びまちなか居住を促進させるよう、適切に位置付けています。

以上のとおり、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。



第一種市街地再開発事業の決定	
【参考図】 施設建築物基本設計図 2階平面図	縮尺 1/500
	No. 03-2

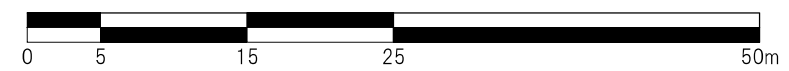


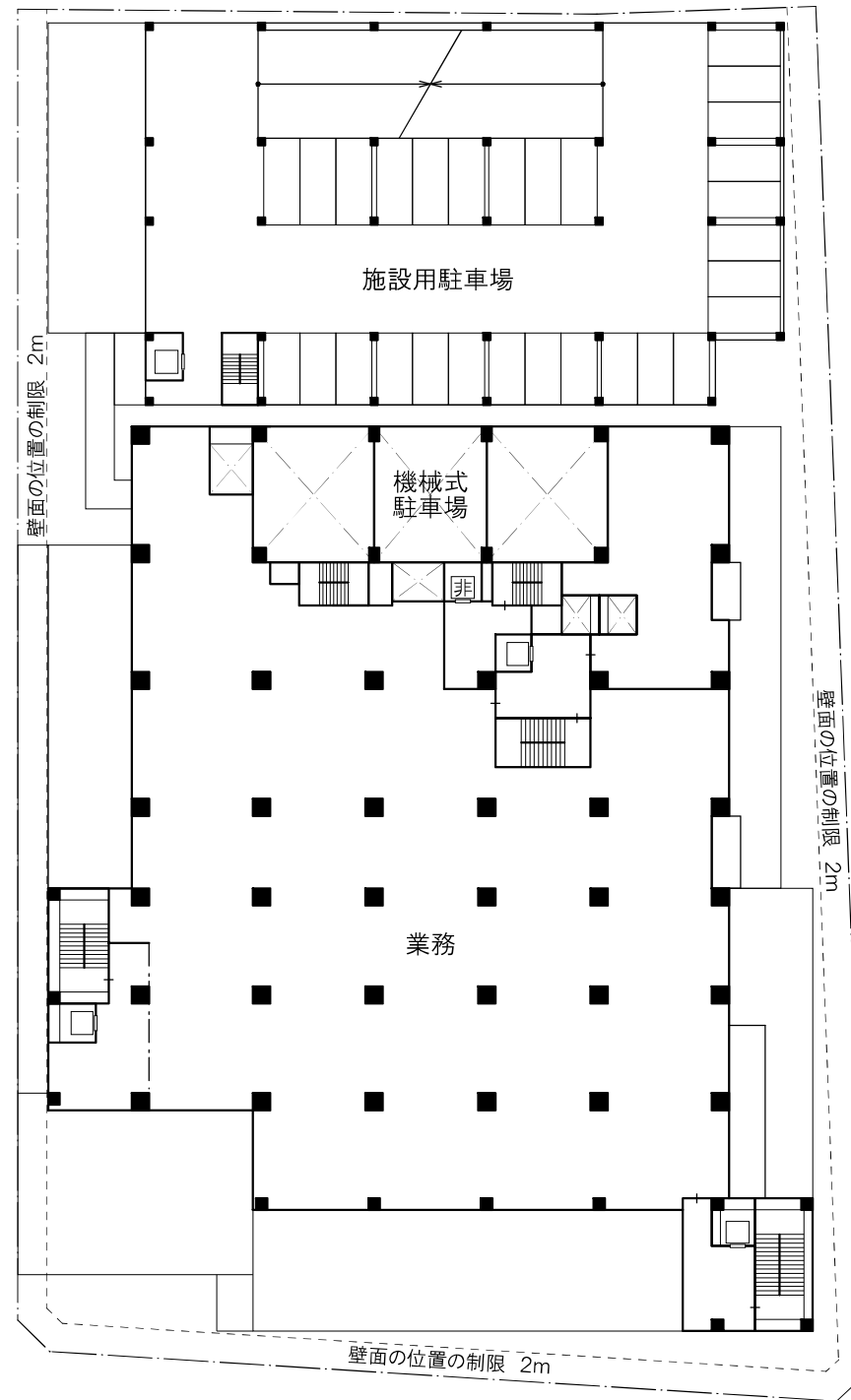
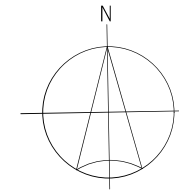
第一種市街地再開発事業の決定

【参考図】
施設建築物基本設計図
3階平面図

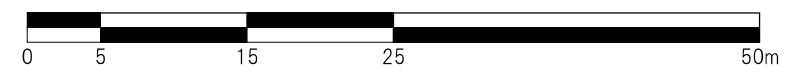
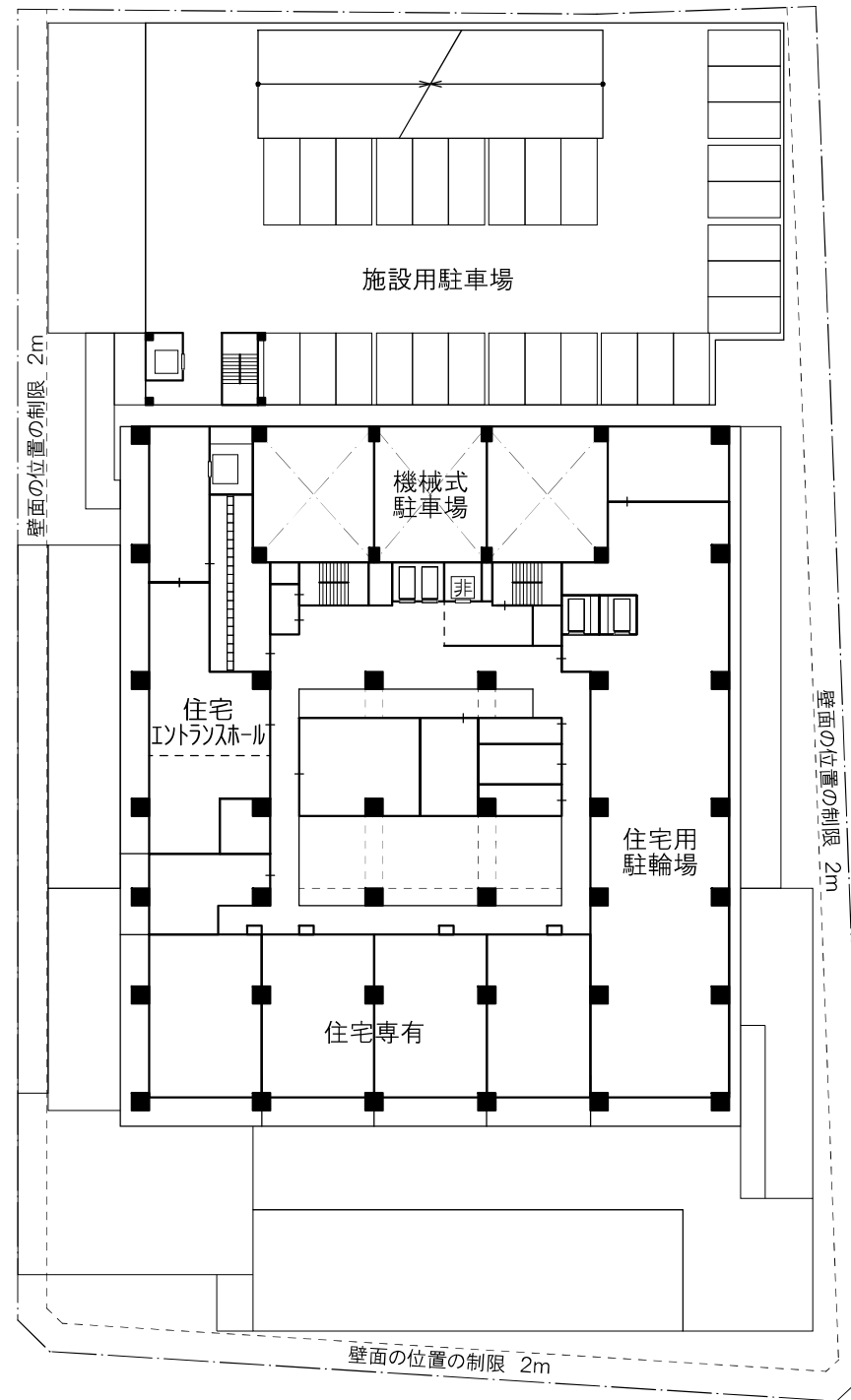
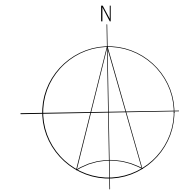
縮尺 1/500

No. 03-3

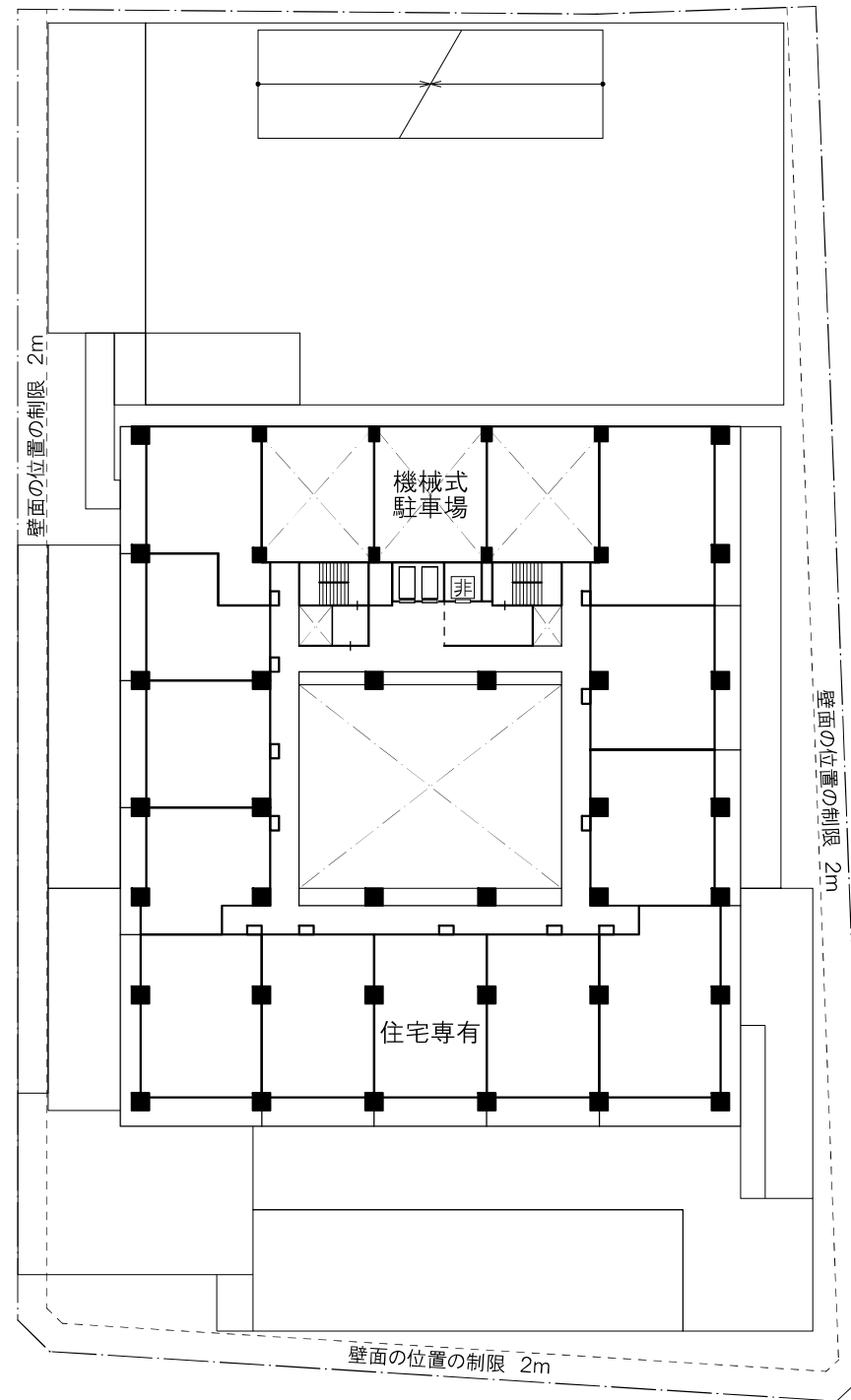
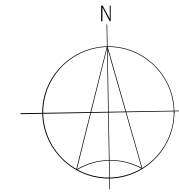




第一種市街地再開発事業の決定	
【参考図】 施設建築物基本設計図 4～5階平面図	縮尺 1/500
	No. 03-4



第一種市街地再開発事業の決定	
【参考図】 施設建築物基本設計図 6階平面図	縮尺 1/500
	No. 03-5

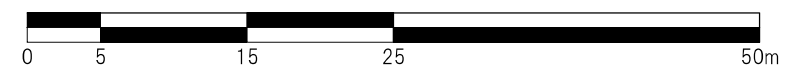


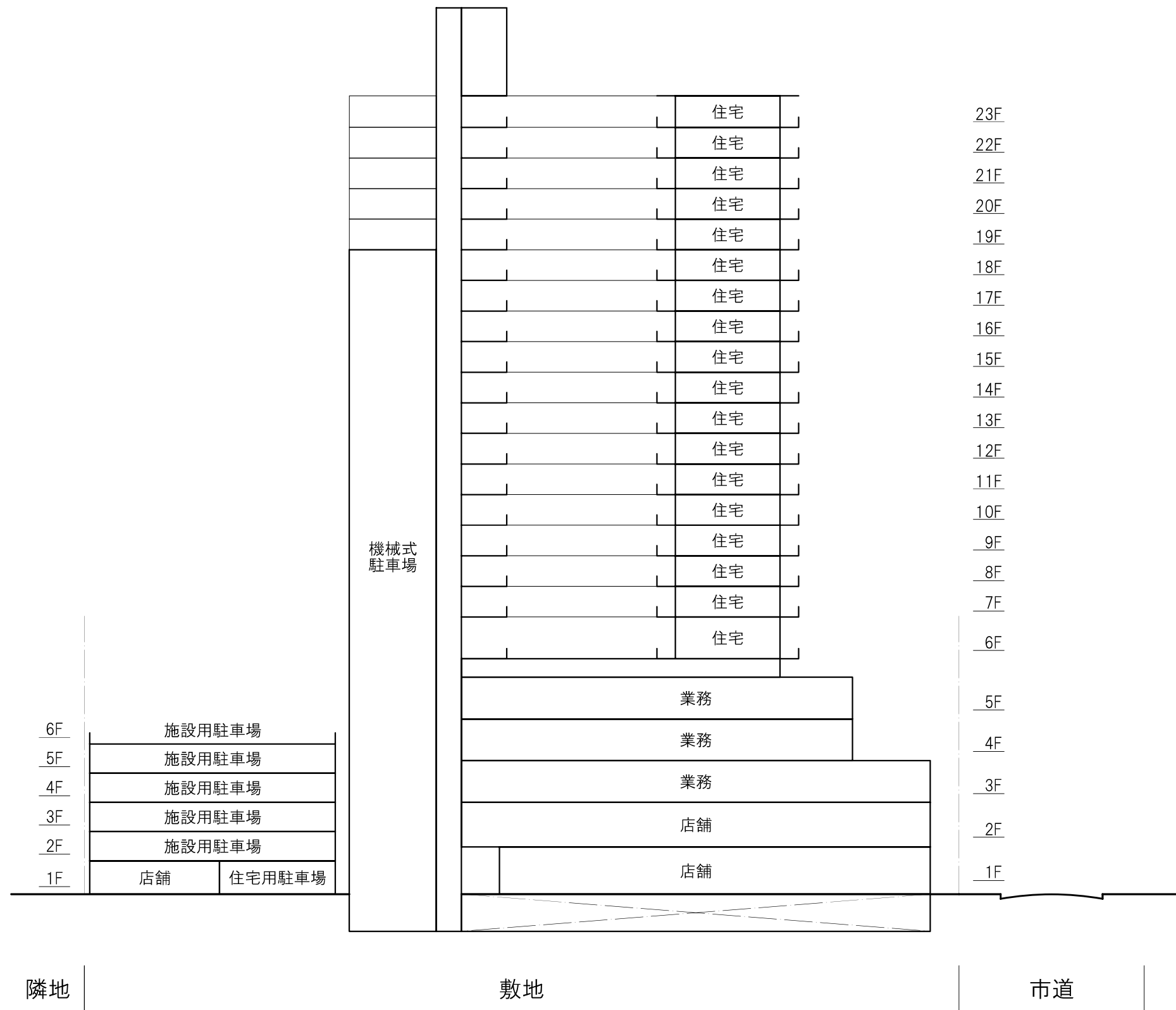
第一種市街地再開発事業の決定

【参考図】
施設建築物基本設計図
7～23階平面図

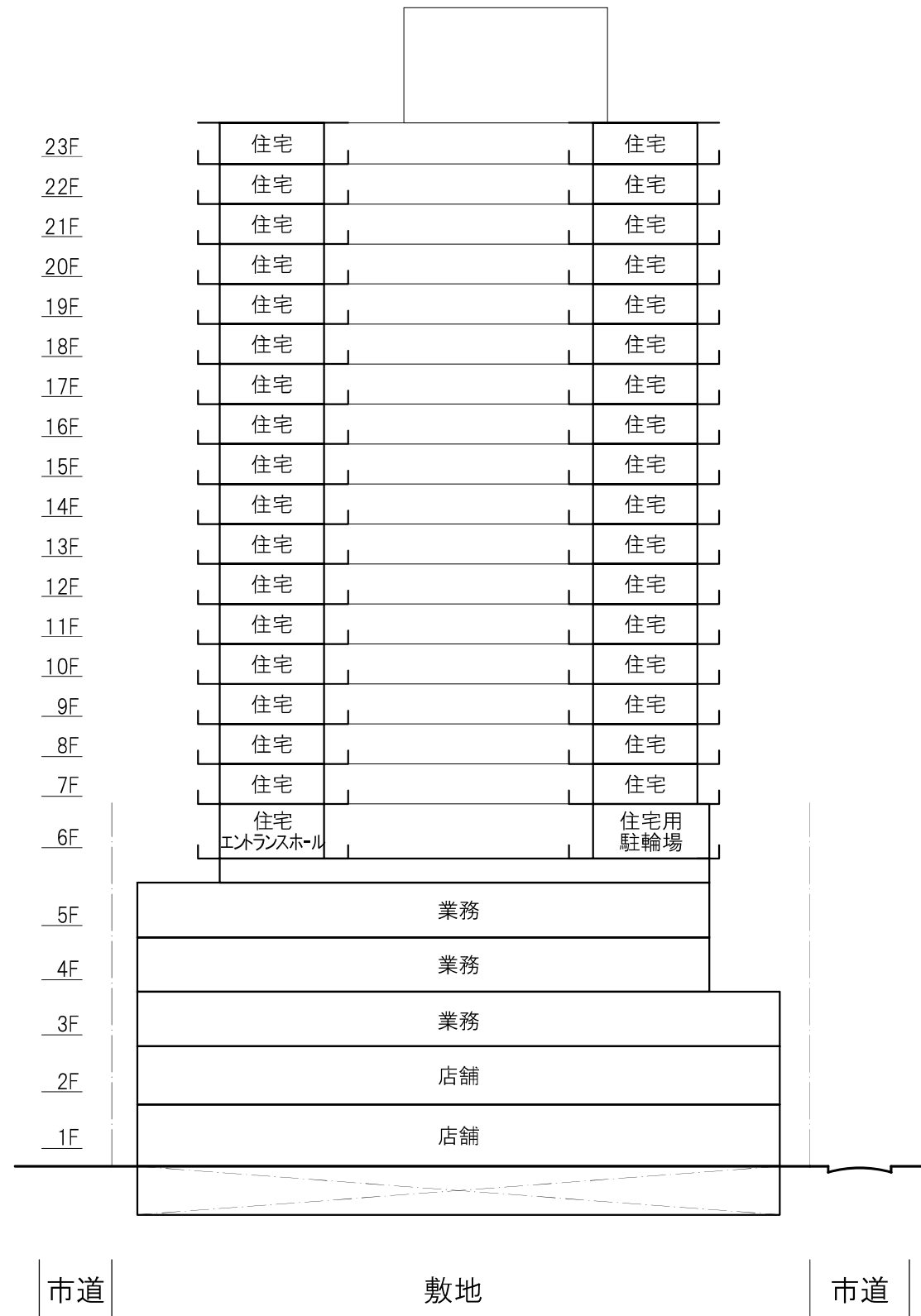
縮尺 1/500

No. 03-6

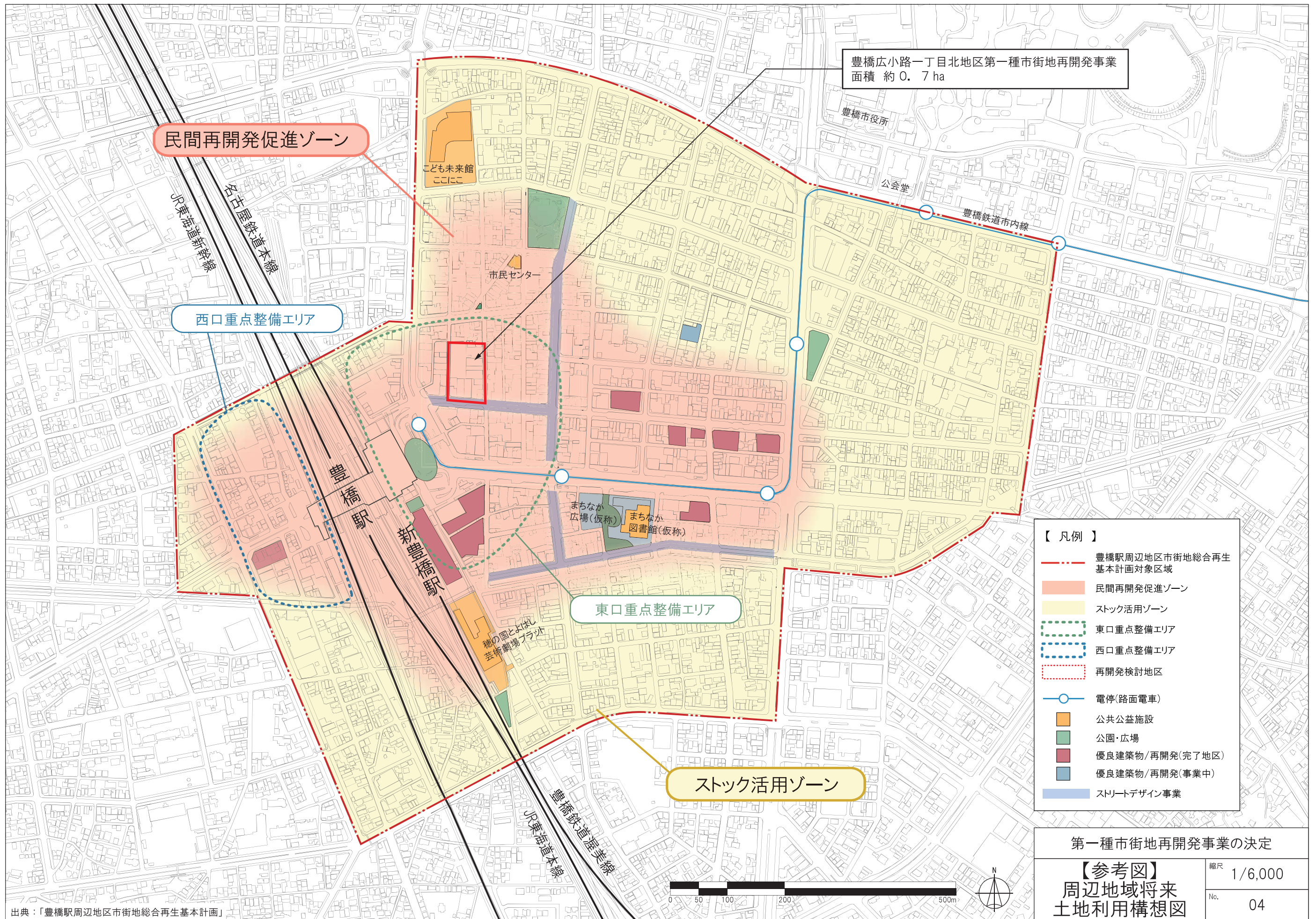




第一種市街地再開発事業の決定	
【参考図】 施設建築物基本設計図 南北断面図	縮尺 1/500
	No. 03-7



第一種市街地再開発事業の決定	
【参考図】 施設建築物基本設計図 東西断面図	縮尺 1/500
	No. 03-8



豊橋広小路一丁目北地区第一種市街地再開発事業
面積 約 0.7 ha

民間再開発促進ゾーン

西口重点整備エリア

東口重点整備エリア

ストック活用ゾーン

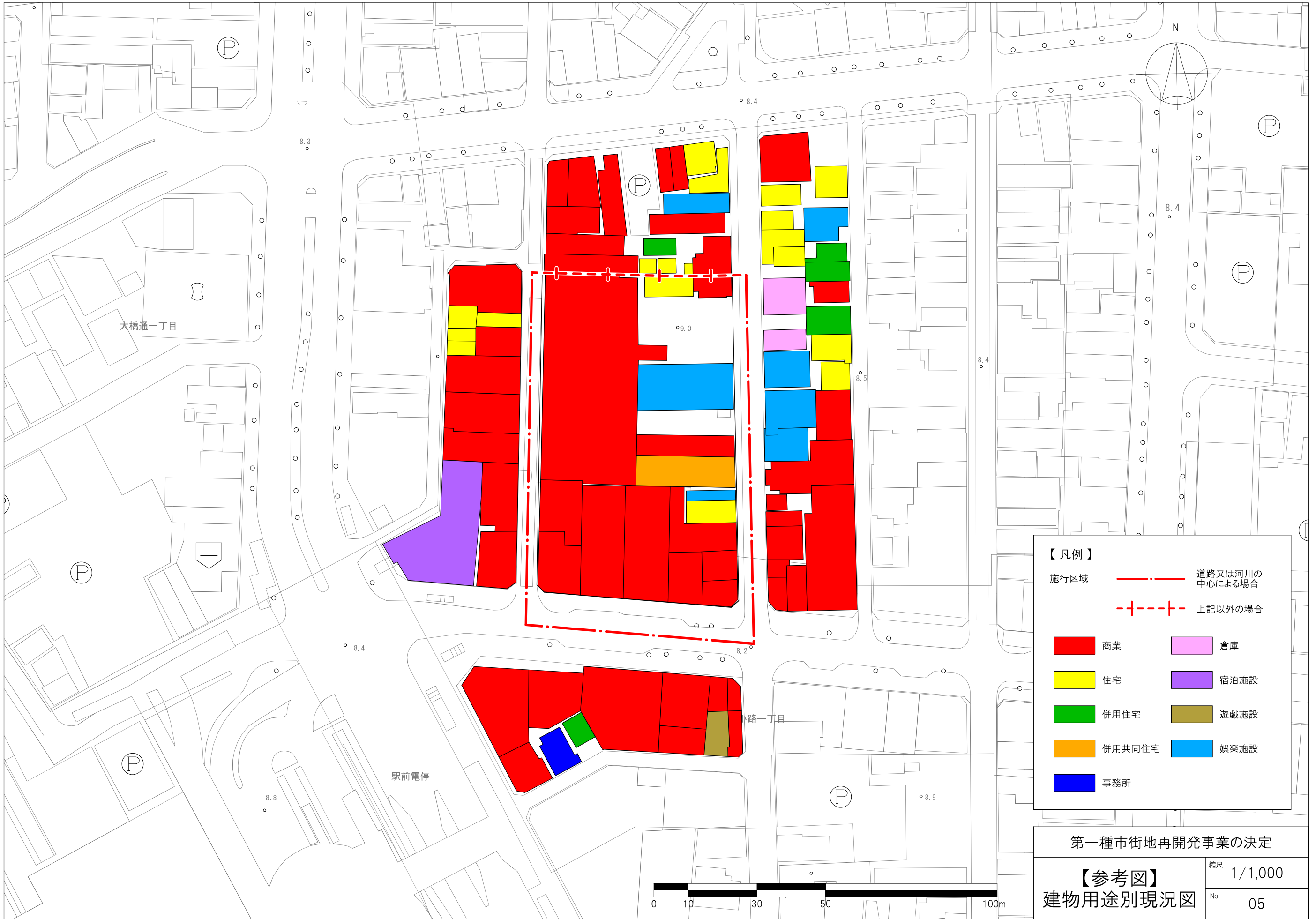
- 【 凡例 】
- 豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画対象区域
 - 民間再開発促進ゾーン
 - スtock活用ゾーン
 - 東口重点整備エリア
 - 西口重点整備エリア
 - 再開発検討地区
 - 電停(路面電車)
 - 公共公益施設
 - 公園・広場
 - 優良建築物/再開発(完了地区)
 - 優良建築物/再開発(事業中)
 - ストリートデザイン事業

第一種市街地再開発事業の決定

【参考図】
周辺地域将来
土地利用構想図

縮尺 1/6,000
No. 04

出典：「豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画」



【凡例】

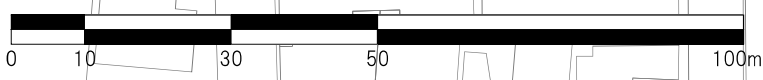
施行区域 — · — · — 道路又は河川の中心による場合
- + - + - + 上記以外の場合

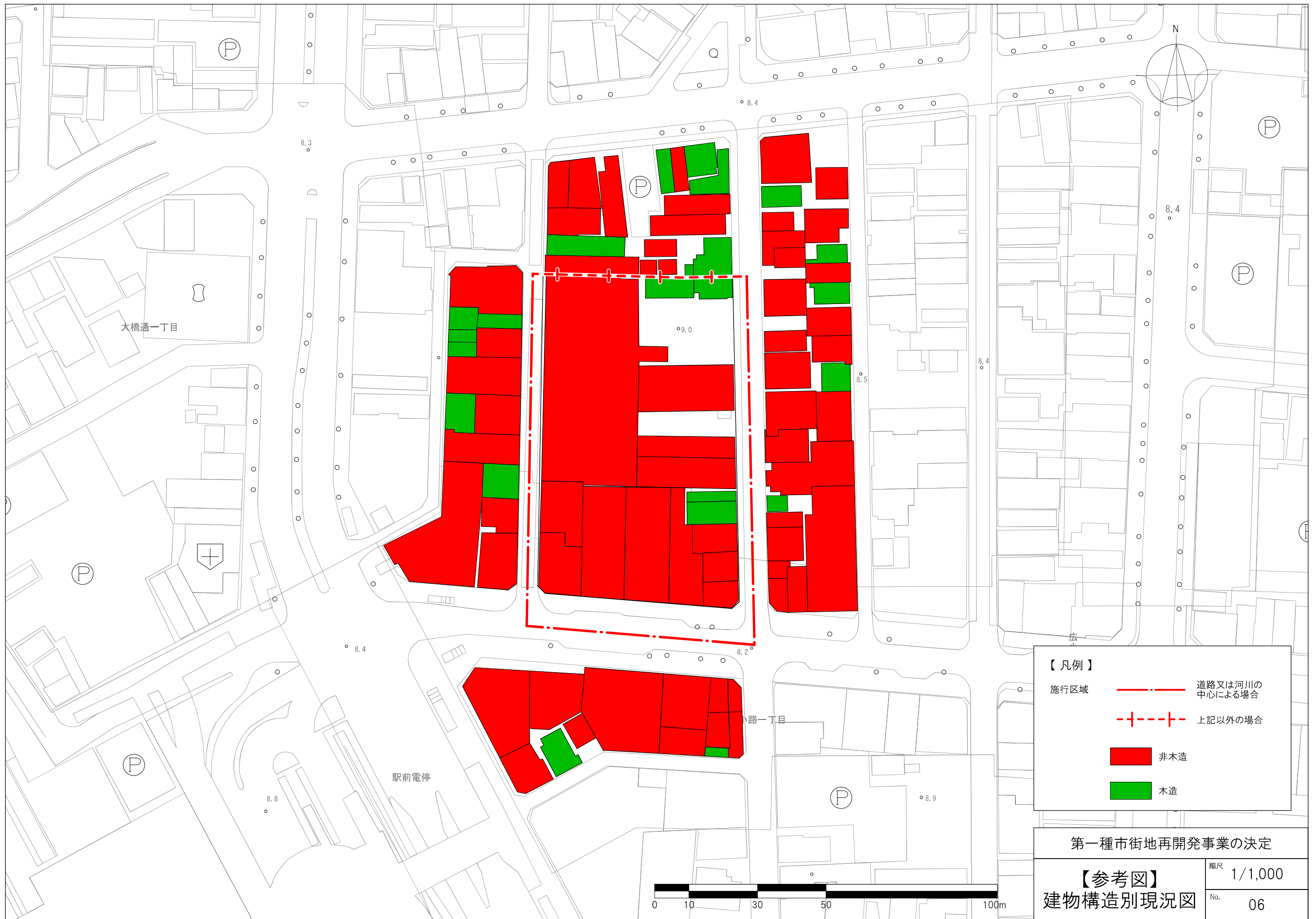
■ 商業	■ 倉庫
■ 住宅	■ 宿泊施設
■ 併用住宅	■ 遊戯施設
■ 併用共同住宅	■ 娯楽施設
■ 事務所	

第一種市街地再開発事業の決定

【参考図】
建物用途別現況図

縮尺 1/1,000	No. 05
------------	--------





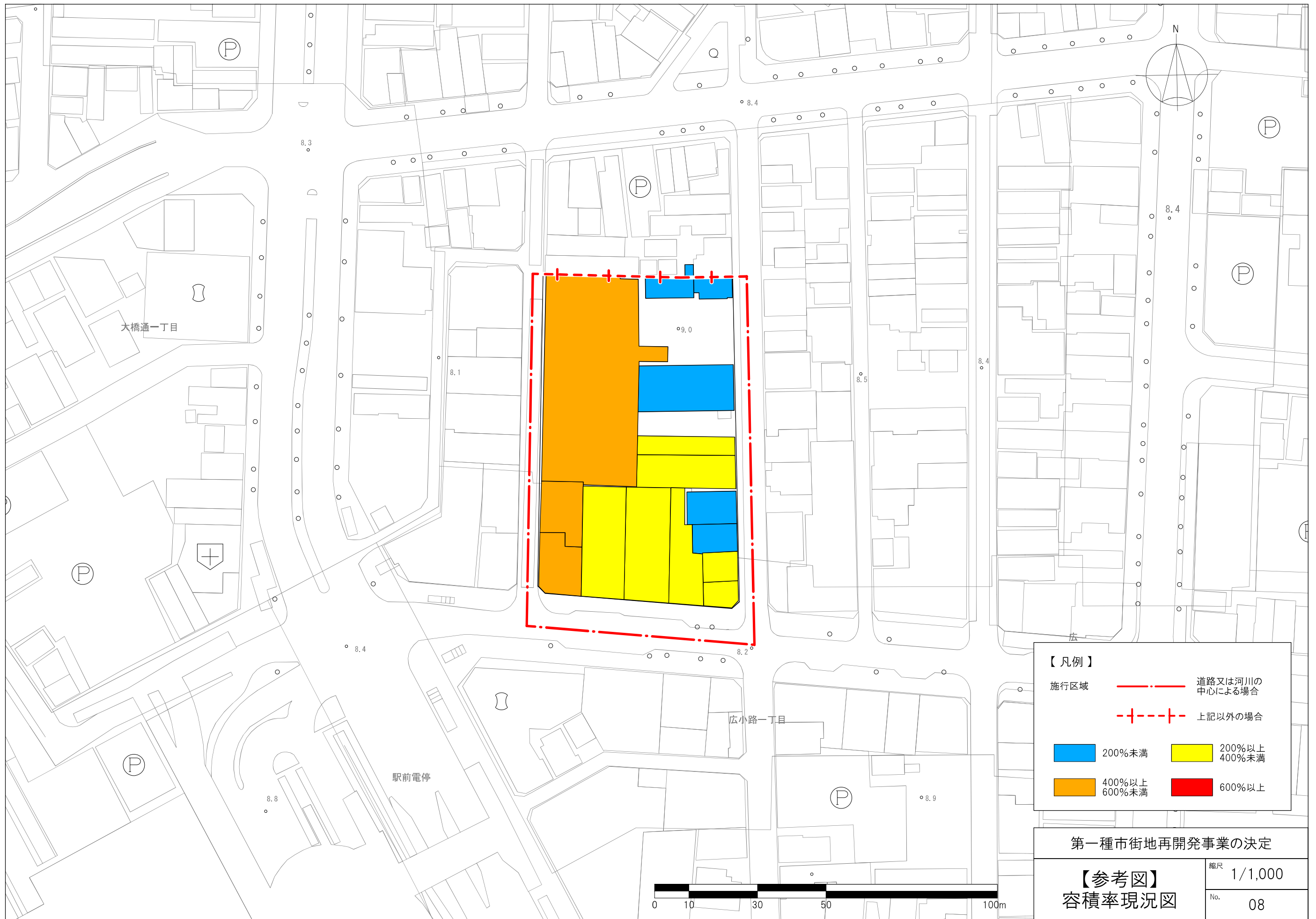
【凡例】

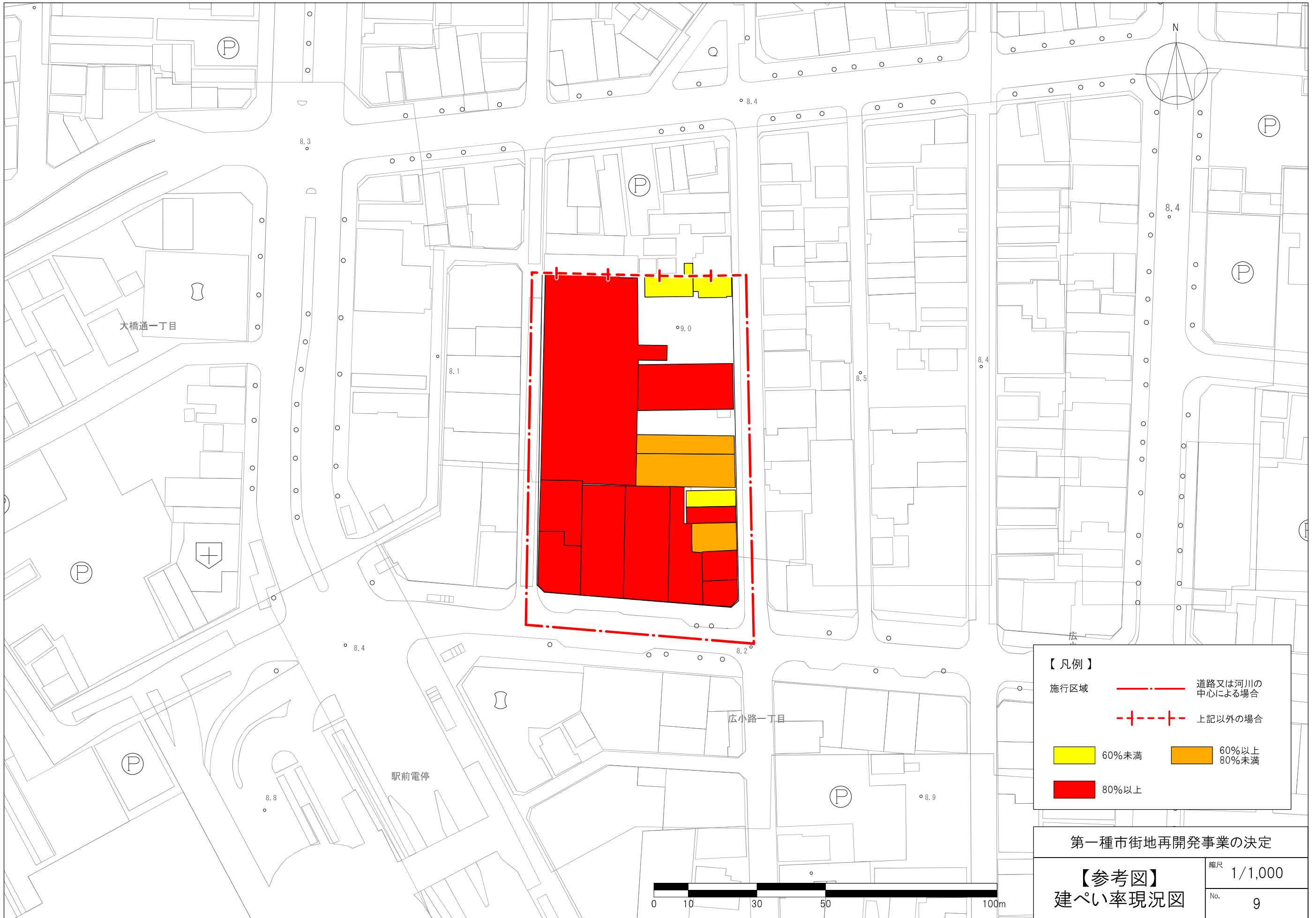
施行区域 —+—+— 道路又は河川の中心による場合
- - - - - 上記以外の場合
■ 非木造
■ 木造

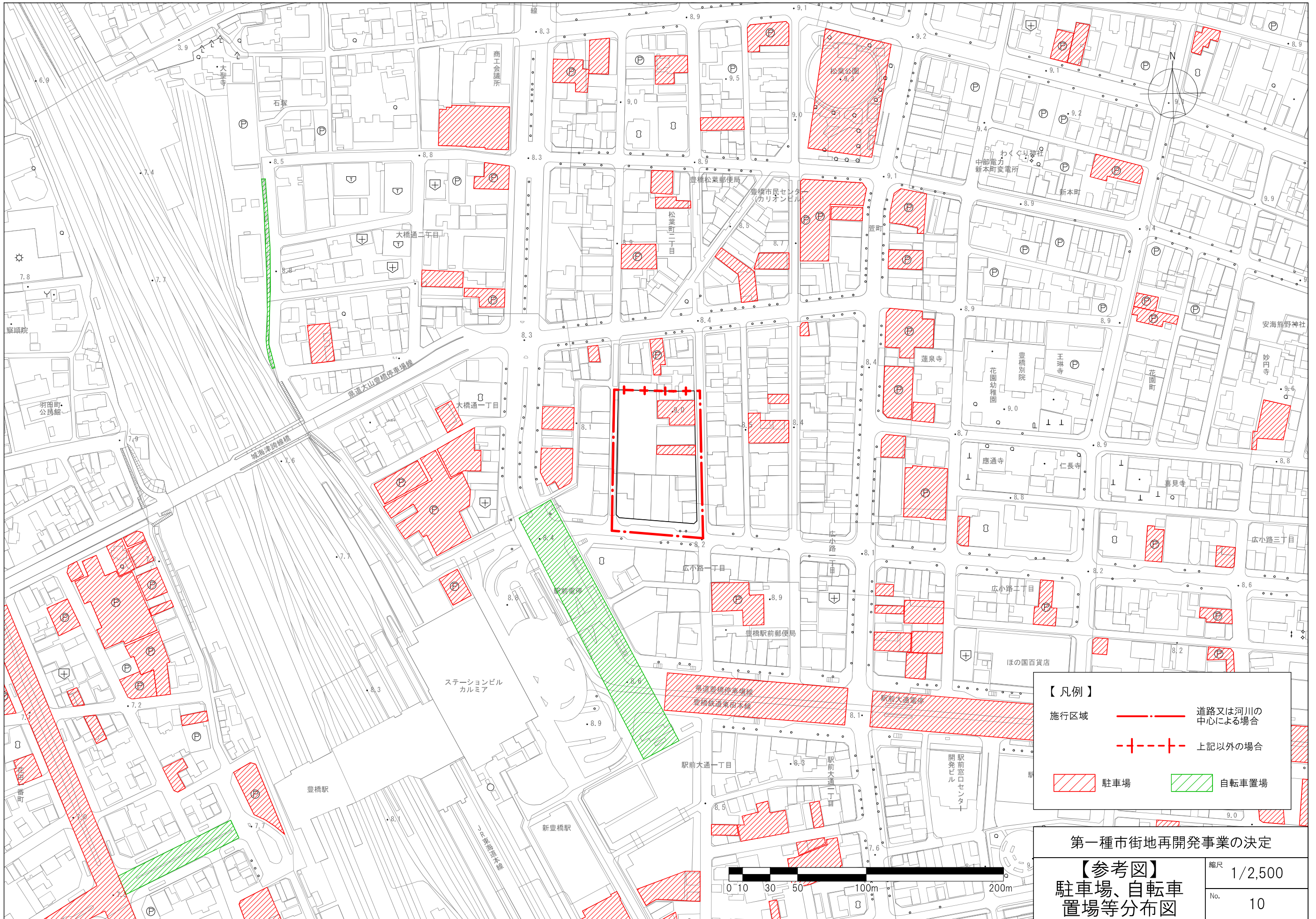
第一種市街地再開発事業の決定

【参考図】
建物構造別現況図

縮尺	1/1,000
No.	06







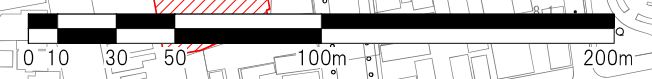
【凡例】

施行区域 ——+—— 道路又は河川の中心による場合
- - - - - 上記以外の場合
▨ 駐車場 ▨ 自転車置場

第一種市街地再開発事業の決定

【参考図】
駐車場、自転車置場等分布図

縮尺	1/2,500
No.	10



都市計画決定手続きのスケジュール

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和5年10月3日	出席者 66名
事 前 協 議	令和5年10月23日	
事 前 協 議 回 答	令和5年11月16日	
案 の 縦 覧	令和5年11月27日から 令和5年12月11日まで	縦覧者 1名 意見書提出 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
市町村都市計画審議会	令和6年2月22日	
知 事 へ の 協 議	令和6年3月上旬	
知 事 回 答	令和6年3月中旬	
決 定 告 示	令和6年3月下旬	

意見書の要旨及び意見に対する市の見解

東三河都市計画第一種市街地再開発事業の決定（縦覧期間：令和5年11月27日～令和5年12月11日）

意見書の要旨	意見に対する市の見解
<p>1. 都市計画に関すること</p>	
<p>①建築物の建築面積の最低限度について 令和5年6月16日に開催された再開発準備組合による権利者への説明会では、建築面積の最低限度は150m²として説明していたため、150m²にするべきと考えます。</p>	<p>建築物の建築面積の最低限度は、都市計画法や建築基準法のほか、当地区における敷地規模の形状、容積率の最高限度等総合的に勘案し、200m²に設定しました。</p>
<p>②壁面の位置の制限について 壁面の位置の制限を設けることで受けられる容積率の緩和は、建築物の高層化に繋がり、周辺への日影や電波障害などの影響範囲を広げてしまいます。また、歩行者の通路が広がることで、歩道上への放置自転車や違法駐車、放置ゴミなど市街地環境の悪化も懸念されるため、壁面の位置の制限を2mから1mに変更するべきと考えます。</p>	<p>容積率の緩和とそれに必要な壁面の位置の制限は、当地区が中心市街地の中核を担う商業集積地として、高度利用と都市機能の集積を図るために行うものであり、国土交通省の通達に基づき設定しました。</p>
<p>2. その他</p>	
<p>①周辺道路のインフラ整備について 地区に隣接する道路の無電柱化や上下水道管の更新等、市街地再開発事業と一体となってインフラ整備を進めることが必要だと考えます。</p>	<p>隣接する道路等のインフラ整備については、施行者に対し、関係機関と調整するよう働きかけていきます。</p>
<p>②施設計画について 高層建築物としての耐震性が不十分であり、災害時の防災拠点としての機能がありません。また、高齢化対策や賑わい創出の手法も不明確です。</p>	<p>具体的な施設構成や設備については、今後施行者が検討していくものです。 賑わい創出については、都市拠点である豊橋駅周辺のにぎわいに寄与するよう、今後施行者と連携しながら検討していきたいと考えています。</p>