

参考資料

第140回（令和5年度 第3回）

議案概要説明書

第3号議案 東三河都市計画高度利用地区の変更について

（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	1
参考図	3
都市計画変更手続きのスケジュール	4
意見書の要旨及び意見に対する市の見解	5

理 由 書

(高度利用地区)

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. 当該都市計画の必要性

高度利用地区は、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新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、高度利用地区を指定し、市街地再開発事業を施行することで、土地の高度利用及び都市機能の更新を図ります。

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、東三河都市計画第一種市街地再開発事業を決定する約 0.7ha を対象としています。

(4) 施設の配置等

1) 建築物の容積率の最高限度

容積率の最高限度は、豊橋駅周辺の中心商業地であることを鑑みて、豊橋広小路一丁目北A地区を「55/10」、豊橋広小路一丁目北B地区を「65/10」としています。なお、両地区ともに現況の用途地域（商業地域）における指定容積率に 5/10 を加えた容積率となっています。

2) 建築物の容積率の最低限度

容積率の最低限度は、高度利用が図られるよう「20/10」としています。現況の用途地域（商業地域）で定められる容積率の下限值となっています。

3) 建築物の建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度は、建物低層部における活用可能範囲を広げ、まちのにぎわいを生み出すよう「8/10」としています。現況の用途地域（商業地域）における建ぺい率の最高限度となっています。

ただし、建築物が耐火建築物である場合、建築基準法第 53 条第 6 項第 1 号（商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物）に該当するため、指定建ぺい率に 2/10 を加えた「10/10」が当該建築物の建ぺい率の最高限度となります。

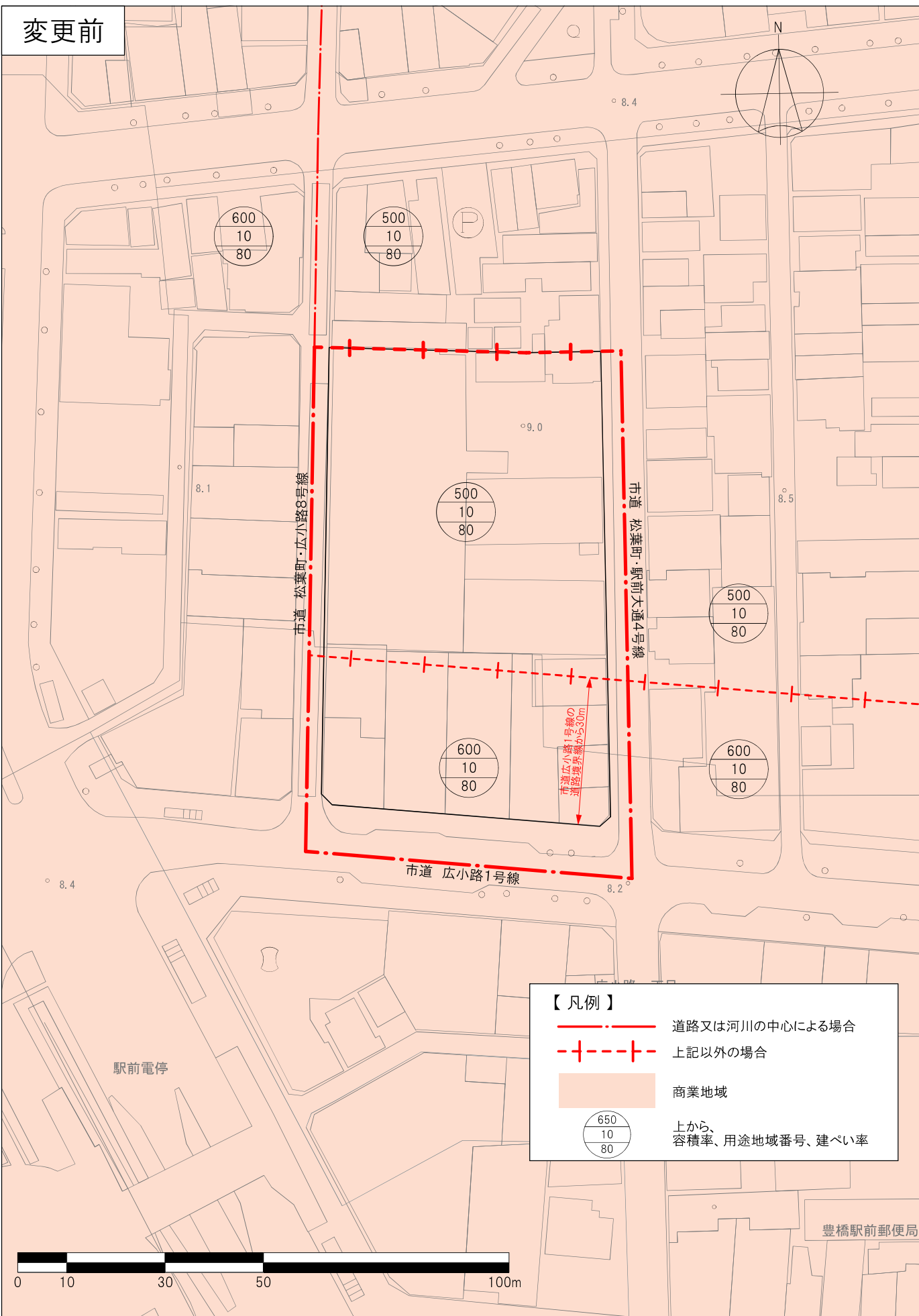
4) 建築物の建築面積の最低限度

建築面積の最低限度は、宅地及び建物の集約化を促進し、良好な市街地を形成するとともに、小規模建築物の建築を抑制するよう「200 m²」としています。

5) 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、建築物の壁面を道路境界線から一定距離後退させることにより、市街地環境の向上が図られるよう「2m」となっています。

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。



【凡例】 高度利用地区区域

- 道路又は河川の中心による場合
- 上記以外の場合
- 豊橋広小路一丁目北A地区
- 豊橋広小路一丁目北B地区
- 商業地域
- 上から、容積率、用途地域番号、建ぺい率

高度利用地区の変更

新旧対照図	縮尺 1/1,000
	No. 03

都市計画変更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

東三河都市計画高度利用地区の変更（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地区周辺への説明について 地域の飲食店から説明がなすすぎるとの声が多く聞こえてくるため、丁寧に説明していく必要があると考えます。</p>	<p>都市計画に関する説明は、都市計画法に基づき行っています。地域の飲食店への説明は、施行者に対し、適切に対応するよう指導していきます。</p>
<p>③権利床の割合について 容積率を緩和しても参加組合員が取得する保留床の割合が増えるだけで、権利者が取得する権利床の割合は変わらないため、納得できません。</p>	<p>保留床と権利床の配分は、今後施行者が検討していくものです。</p>