

## 第 140 回 豊橋市都市計画審議会議事録

1. 日 時 令和 6 年 2 月 22 日 (木) 午前 10 時 30 分から 11 時 45 分まで
2. 場 所 豊橋市役所 東館 13 階 講堂
3. 案 件 第 1 号議案 豊橋市立地適正化計画 (素案) について  
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)  
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)
4. 報 告 豊橋市立地適正化計画の評価・検証 (素案) について
5. 出席委員 16 名  
第 1 号委員 浅野 純一郎委員、三輪 多恵子委員、小笠原 敏彦委員、  
鈴木 由紀子委員、小林 和夫委員、松岡 孝子委員、  
駒木 伸比古委員、前田 裕子委員、柳原 茂委員  
第 2 号委員 中西 光江委員、尾崎 雅輝委員  
第 3 号委員 竹村 賢二委員の代理で秋葉 有志委員、  
鈴木 節子委員、齊藤 保則委員、鈴木 克章委員、  
吉見 正樹委員
6. 欠席委員 1 名  
夏目 真季委員
7. 審議会の結果  
第 1 号議案 原案のとおり承認  
第 2 号議案 原案のとおり可決  
第 3 号議案 原案のとおり可決
8. 事務局  
金子都市計画部長  
(都市計画課)  
佐藤課長、石原主幹、鈴木主査、杉浦主事  
(まちなか活性課)  
大竹課長、浅岡主幹、中野主査、山本技師、伴技師

## 9. 議事の概要

- ・出席委員が過半数に達したため審議会の成立が確認された。
- ・今回の議事録署名人に駒木 伸比古委員と前田 裕子委員が指名された。
- ・議案の審議内容・過程において、運営規則に定められた非公開事項に該当する恐れのあるものが含まれていないことを確認の上、議案を審議した。

### 第1号議案 豊橋市立地適正化計画（素案）について

#### 報告事項 豊橋市立地適正化計画の評価・検証（素案）について

第1号議案及び報告事項については内容が関連するため、次の要旨で一括で説明された。  
（説明者：事務局）

#### ○報告事項 豊橋市立地適正化計画の評価・検証（素案）について

- ・豊橋市立地適正化計画は策定から5年目を迎えることから、都市再生特別措置法に基づき評価・検証を行うもの。
- ・「2. 評価指標の達成状況及び検証結果」として、評価指標「(1) 都市機能誘導区域内の誘導施設数」について、広域機能・地域機能ともに増減なく、達成状況は「進捗なし」である。検証結果としては、目標値の達成に向けては、さらなる広域機能・地域機能の誘導を図ることが必要であることや、公共施設については、新たな施設立地の計画などと連携を図りながら誘導施設や誘導区域の追加の検討が必要としている。
- ・評価指標「(2) 居住誘導区域内人口の割合」について、居住誘導区域内人口の割合が増加していることから、達成状況は「進捗あり」である。検証結果としては、居住誘導区域内人口の割合は増加しているものの、人口が減少していることから、引き続き居住の誘導の推進が必要としている。
- ・評価指標「(3) 歩いて暮らせるまち区域内の人口」について、歩いて暮らせるまち区域内人口は減少しており、達成状況は「進捗なし」である。検証結果として、人口は減少しているものの、市全体に比べ、減少割合は少ない状況であるが、引き続き居住の誘導を推進することが必要としている。
- ・「3. 誘導施策の達成状況及び検証結果」の「(1) 都市機能の誘導のために講ずる施策」では、各施策、おおむね順調に進捗しており、引き続き各施策の推進が必要としている。
- ・「(2) 居住の誘導のために講ずる施策」では、居住誘導区域や歩いて暮らせるまち区域への誘導施策の取り組み状況を示しており、各施策、おおむね順調に進捗しており、引き続き施策の推進が必要としている。
- ・立地適正化計画の見直し方針について、評価指標の達成状況及び検証結果などを踏まえ、さらなる都市機能の誘導に向け、公共施設について新たな施設立地の計画などを踏まえ、誘導施設や誘導区域を追加すること、歩いて暮らせるまち区域への居住誘導による効果を検証するため、公共交通の維持・確保に関する目標値を新たに追加することとしている。

## ○第1号議案 豊橋市立地適正化計画（素案）について

- ・「第1章 計画策定の背景と目的」の「4. 計画の位置づけ」では、各計画において基本的な方向性は変わらず、記載内容を更新している。
- ・「第2章 都市構造上の課題」では5年経過によるデータの更新と併せて記載内容を見直している。
- ・「第3章 立地適正化計画に関する基本的な方針」については、変更なし。
- ・「第4章 都市機能誘導区域」の「2. 誘導施設の設定」、①広域機能の誘導施設において、文化・スポーツ施設として、「大型体育施設」の記載を多目的屋内施設整備基本計画の策定に合わせて「多目的屋内施設」に変更している。また、社会教育施設として「博物館（美術博物館）」を追加している。美術博物館は、従来、資料の収集、保管、展示などを行ってきたが、令和4年の博物館法の改正で、求められる役割が多様化・高度化し、新たな役割に「文化観光」など地域の活力向上に取り組むことが加わったことから、市街地ににぎわいをもたらすものと考え、誘導施設に追加している。
- ・②地域機能の誘導施設では、交流施設として、地域住民相互の交流促進を図るための複合施設である「地域交流センター」を追加している。
- ・都市機能誘導区域「(4) 井原停留場周辺」において、「区域設定の考え方」として「新たな施設立地の計画等を踏まえ設定」とし、誘導施設には、「交流施設」を追加している。また、図には、岩田運動公園の区域を追加し、変更している。
- ・「4. 誘導のために講ずる施策」では、施策について記載内容を更新している。
- ・同じく、居住誘導の誘導施策では、施策について記載内容を更新している。
- ・「第7章 計画の目標と評価」において、記載内容を時点更新するとともに、公共交通に関する評価指標と目標値を新たに追加している。
- ・1月10日から2月9日までの1か月間パブリックコメントを実施、その期間中の平日と休日に説明会を開催したが意見の提出はなかった。

説明終了後、以下の点について質疑された。

### 委員

博物館法の改正があり、博物館の新たな役割に「文化観光」など地域の活力向上に取り組むことが加わったということだが、今回、誘導施設に追加された美術博物館では今後具体的にどのような取り組みを考えているのか。

### 事務局

美術博物館は3月1日に大規模改修工事を終え、エントランスや館内中庭が一新されるなど、リニューアルオープンする予定である。リニューアルオープン後は広域からの集客に力を入れ、フランス絵画を60点ほど展示するリニューアル記念展をはじめとしたイベントを開催するなど、文化拠点としてまちづくりに貢献する取り組みを行うこととしている。

## 委員

今回の改定に異論はないが、今後人口が減少されると言われる中で、計画で定めている居住誘導区域などの区域を変更する、もっと言うとダウンサイジングする考えや方針はあるか。また、歩いて暮らせるまち区域という興味深い区域を設定しているわけだが、今後どのような取り組みをしていくのか教えていただきたい。

## 事務局

立地適正化計画は人口減少や高齢化等を踏まえながら中・長期的なまちづくりを見据え策定しているものであり、短期間での区域の見直しはふさわしくないと考える。また、今回の評価・検証結果としても居住誘導区域内人口の割合は増加しているため、現時点で区域の縮小は考えていない。今後5年ごとの評価・検証結果を踏まえ、区域見直しの必要性を含め検討していきたいと考えている。

歩いて暮らせるまち区域については、歩いて暮らせるまち区域定住促進事業費補助金制度を創設し交付を行っており、この施策を重点的に行うことによって区域への居住誘導や定住を図っている。制度の活用を促進するための周知も大切であると考えており、令和3年度にはチラシを刷新し、ハウジングセンターへのチラシの配布先を岐阜、三重、静岡に拡大した。また、これまで補助金の交付を受けている約7割が子育て世帯ということもあるため、子育て情報誌へPR記事を掲載するなど周知に努めており、今後もこうした取り組みを進めていきたいと考えている。

## 委員

区域の設定に関しては、人口分布の変化など今後の経過を見ていくことがいいと思う。

## 委員

新たに追加された公共交通の指標について、現況値で示している利用者数が令和4年度の新型コロナウイルス感染症の影響を受けている中での数字であり、目標値もその時点からの設定となっている。豊橋駅のポテンシャルとしてよく目にする、コロナ禍前の乗降客数8万人、9万人という数のイメージと乖離しているため、目標値設定の根拠について教えていただきたい。

## 事務局

公共交通の指標は、歩いて暮らせるまち区域への居住誘導の効果を図るために設けたため、目標値は居住誘導区域及び歩いて暮らせるまち区域の鉄道及び路面電車の各駅・各停留場の利用者数とし、乗降客数ではなく乗車数としている。

目標値の設定方法としては、令和4年度の利用者数に、歩いて暮らせるまち区域の人口の目標値を参考に、その増加率を上乗せして算出している。計画（素案）の19ページで示しているとおり、新型コロナウイルス感染症の影響で公共交通の利用者は減少しており、令和元年度以前の水準までの回復は厳しい状況であると考えている。また、国土交通省の交通政策白書においても人口減少や少子化、ライフスタイルの変化等に加え、コロナを契機とした行動変容によりコロナ前の水準まで回復する見込みは厳しいと予測され

ていることから、現況値を令和4年度とし、歩いて暮らせるまち区域内人口と同様の増加率で目標値を設定している。

委員

指標の駅の利用者数が乗降客数であると誤解を招く恐れがある。指標の「一日当たりの利用者数」が乗車数であるということを欄外に補足しないと誤解をされてしまうのではないか。

会長

利用者数は乗車数であると書いておけばよいと思う。

委員

先ほど説明のあった「歩いて暮らせるまち区域定住促進事業費補助金」は固定資産税を補助するという理解でよいか。

事務局

固定資産税相当額を最大3年間交付するものである。

会長

今後計画は公表されると思うが評価・検証結果も公表されるのか。

事務局

評価・検証結果についても市のホームページで公表する。

会長

計画（素案）の末尾に改定の経過が記してあるが、防災指針による改定など経緯がある。評価・検証による見直しなどは今後も続くため、いつの改定で主に何を変えたのかホームページなどで市民に示すことが望ましいと思うので検討していただきたい。

会長

審議会としての答申をまとめる。

第1号議案 豊橋市立地適正化計画（素案）について  
原案のとおり承認することでご異議はないか。

各委員

異議なし。

会長

異議なしと認め、第1号議案は承認された。

○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）

○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）

第2号議案及び第3号議案は内容が関連しているため、一括審議することとし、次の要旨で説明された。（説明者：事務局）

### ○議案

- ・第2号議案及び第3号議案の都市計画については、施行地区内の権利者が集まって組織する再開発準備組合が施行者となり、中心市街地の活性化に寄与するまちづくりとして、市街地再開発事業を進めていくために必要なものである。第2号議案は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、第3号議案は東三河都市計画高度利用地区の変更について決定するものである。

### ○第2号議案 議案概要説明書

#### 都市の将来像における位置づけ

- ・（1）が豊橋市都市計画マスタープランにおける位置づけについて、（2）が関連する計画との整合として豊橋市中心市街地活性化基本計画及び豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画における位置づけについて記載している。

#### 当該都市計画の必要性

- ・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あるが、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ある。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うものである。

#### 当該都市計画の妥当性

- ・当該地区は、豊橋駅周辺を中心商業地の一角に位置し、交通利便性の高い地区である。また、用途地域は商業地域となり、指定容積率は「60/10」と「50/10」と高容積地域となっている。
- ・区域は、南側、東側、西側を道路の中心線に、北側を筆界で囲んだ区域となり、明確な区域境界となっている。
- ・規模は、約0.7ヘクタールの施行区域において、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られる。
- ・施設の配置等は、商業・業務施設、住宅が配置された耐火性・耐震性に優れた建築物を計画している。また、建築物周辺の空気を歩行者空間として整備することで、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・サービス業の活性化及びまちなか居住を促進させる。
- ・これらのことから、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当である。

## 参考図

図面については、現時点での計画である。

## 縦覧結果及び今後のスケジュール

- ・令和5年10月3日に豊橋市民センターで説明会を開催し、計66名が出席者した。
- ・令和5年11月27日から12月27日までまちなか活性課事務所で案の縦覧を行った結果、縦覧者数は1名、意見書の提出が1件あった。
- ・審議会後のスケジュールとしては、愛知県の知事協議を経て、令和6年3月下旬に決定告示を行う予定である。

## 意見書の要旨及び意見に対する市の見解

- ・意見書の要旨と意見に対する市の見解は資料のとおりである。

## ○第3号議案 議案概要説明書

### 当該都市計画の必要性

- ・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あるが、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ある。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るものである。

### 当該都市計画の妥当性

- ・施設の配置等について、建築物の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、既存の指定容積率に5/10を加えた容積率として、A地区では55/10、B地区では65/10としている。
- ・建築物の容積率の最低限度は、高度利用が図られるよう20/10としている。
- ・建築物の建ぺい率の最高限度は、建築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としている。
- ・建築物の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㎡としている。
- ・壁面の位置の制限は、市街地環境の向上が図られるよう2mとしている。
- ・これらのことから、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当である。

## 意見書の要旨及び意見に対する市の見解

- ・意見書の要旨と意見に対する市の見解は資料のとおりである。

説明終了後、以下の点について質疑された。

## 委員

市街地再開発事業の区域の決定について、事業範囲がなぜこの範囲なのか。再開発事業に賛同できない区域があったとのことだが、どういう理由なのか。また、地区内に居住している地権者は開発事業を理解し賛成しているのか。今回の事業で不利益になることはないか。ときわアーケードはどうなるのか。また、そのことについて地元商店街との話し合いはできているのか教えていただきたい。

次に高度利用地区の変更について、容積率加算の必要性と、容積率が加算された場合、建物の高さはどの程度変わるのか。意見書でも建物の高層化による周辺環境への影響を懸念した意見が出されているが、説明会はどのような状況で参加者からどのような意見が出ていたのか確認したい。また、今後、事業は民間が行い周辺地区への説明責任が必要となる。苦情などが施行者に伝わりにくいと聞いたこともあるが、市との関わりはどのようなものになるのか教えていただきたい。

## 事務局

地区北側に隣接する権利者の方については、既存の建物が新しいことや、現在の住居から移転したくない旨を確認しておりこの事業範囲となっている。なお、今回の施行区域で都市計画決定を経て事業を進めることについてはご理解いただいている。

再開発事業を行うことについて、地区内に反対者はいない。また、今回の事業で不利益になることはないか、というご質問については、今後、個々の権利については、事業が進む中で、現在の資産を適正に評価し、不利益が生じないよう公平な対応を行っていく。

アーケードについては、既存の建物と別構造になっており、再開発事業に伴う付け替えや撤去は計画されていない。アーケードは所有者である地元の商店街とも協議を行っており、商店街としても残していく意向であることを確認している。

高度利用地区の指定は、建築物について適正な規模や形態を定め、良好な市街地環境へ誘導するため必要な都市計画であり、その内容については法令等で定める基準の範囲内で適切に設定されている。

具体的にどのように高さが変わるかについてだが、あくまで容積を定める内容であるため、一概に高さについては言えないが、今回の50%の加算を行うと3層程度の変更となる。

説明会の状況と参加された方の意見について、質疑の中では、都市計画の内容に関することとして、事業の施行区域や周辺環境への影響などについてご質問いただき、区域の妥当性や、いただいた意見を踏まえ周辺環境への影響については今後検討していく旨を説明している。また、具体的な事業内容に関することについても質問があったが、そちらについては再開発準備組合より回答を行った。

民間事業者と市との関わりについては、今後、事業を進めて行くにあたり、周辺で影響のある方については、今後の事業展開を見ながら適切な時期に説明の機会を設けるなど、施行者に対して指導していきたいと考えている。

## 委員

建物の規模について、第2号議案の概要説明書9ページの参考図（南北断面図）をみる



と、23階建てということでもかなり高い建物だと感じるが、建物の規模はどのようにして決まったのか。

事務局

市街地再開発事業の事業成立性を確保するとともに、事業完了後に空きビルとならないように市場性を考慮した民間投資の視点も含め、従前権利者の方々の生活再建が可能となるよう、権利者の視点・行政の視点・民間投資の視点の3つの視点のバランスをとった建物の規模や計画となっている。

委員

建物の規模は豊橋市としてふさわしいものなのか。

事務局

本地区は、豊橋駅に近接した本市中心市街地の中核を担う商業集積地であり、土地の高度利用が図られる適切な建物規模であると考えている。

委員

容積率の最高限度について、指定容積率に5/10を加えることの妥当性について聞きたい。

事務局

5/10を加えることは、壁面の位置の制限をすることにより定めることができるものであり、その結果、土地の高度利用と市街地環境の向上が併せて図られるため、妥当であると考えている。

委員

国の通達なども確認しており、法的には問題ないと思うが、いろいろな観点で妥当性は判断されるべきだと考える。過去の事例について、豊橋駅周辺の高層建築物は指定の容積率の範囲内で建設されていたのか確認したい。

事務局

エムキャンパスやココラフロント、豊橋駅西口のプラウドタワー豊橋など、過去の再開発ではすべて指定の容積率の範囲内で建設されている。

委員

都市計画決定を要する第一種市街地再開発事業としては、本市ではエムキャンパスに次いで2件目の事業となると思うが、高度利用地区を指定した中では、容積率を加算した初めての事例という認識で合っているか。

事務局

ご認識のとおりである。

#### 委員

容積率の加算を行った高度利用地区の指定は初めてということで確認した。壁面の位置の制限による容積率の加算は、今後の市街地再開発事業の前例となり得る重要な議案だと認識している。近年の再開発ではすべて指定容積率内で建設されているという現状である。事業性などを確保しながら指定容積率内で行われることが望ましいと思うが、なかなか難しいというジレンマでもある。今後都市計画に期待することとしては、行政、地権者、事業者に加え、近隣住民やまちなかを利用する市民や観光客を含めた各主体にとっての空間利用の公共性をいかに保つかだと思ふ。まちなか景観の保全・形成や建物の連続性、調和を図ることで都市の発展を目指すまちづくりの推進をしていかなければならないと考えている。

#### 会長

第一種市街地再開発事業において高度利用地区の指定をするにあたり、容積率の加算をすることは珍しいことではないが、委員ご指摘のように、景観などにも影響するため、道筋立ててしっかり考えていただきたい。

#### 委員

理由書の中で「にぎわい」といった言葉がよく出てくるが、まちなかに住む人が増えると本当ににぎわうのか疑問に思ふ。駅周辺ではマンションが増えているが、駅前のココラアベニューでは店舗が閉店するなど、寂しい状況である。ぜひまちなかの活性化に力を入れていただきたい。

#### 委員

立地適正化計画では今回の再開発による施設はどのように位置づけられているのか。また、そこに居住する人ではなく、地域外から来て利用する人々の意見を聞くことも大切だと思うが、エムキャンパスの時のようにワークショップを開催するなど、地域外の方の意見を聞くような取り組みや参加の仕掛けはあるか。

#### 事務局

立地適正化計画における位置づけについて、広域機能の誘導施設として業務施設の整備を計画している。

エムキャンパスの際は、市の所有する広場用地を「まちなか広場」に再整備する計画や、再開発ビル内に公共施設として「まちなか図書館」を整備する計画があったため、住民参加型のワークショップなどを開催し、広く意見を伺う取り組みを行ってきた。今回行う再開発事業では、現時点で公共施設を整備する計画が無いため、市としては同様の取り組みを行う予定はない。しかしながら、まちづくりの視点から、本施設が事業完了後も引き続きにぎわいの施設となるよう、計画時点から施行者に対し、働きかけを行っていきたいと考えている。

委員

広場や建物を利用しやすくなるような、行政だからできるサポートに期待したい。

会長

各委員のご指摘にも通じるが、2、3階程度の商業フロアの上に住居エリアを高く積むというのはどこの市でも同じような現状であるが、まちなかの商業需要がない中で、今回の建物についても商業利用が見込めるのか懸念が残る。これは施行者への意見であるが、今回の施行区域は広小路通りに対し奥に長くなっており、地域のにぎわいを考えるなら、区域内に区域を横断するパス（道路）をつくり、人の流れをつくった方が周辺への波及効果が見込まれる。

会長

審議会としての答申をまとめる。

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）

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）

原案のとおり議決することでご異議はないか。

各委員

異議なし。

会長

異議なしと認め、本件は原案どおり可決された。

会長

それではこれにより審議会を閉会する。