

第5回 飯村校区まちづくり勉強会

日時 令和8年2月26日（木） 19:00~20:30

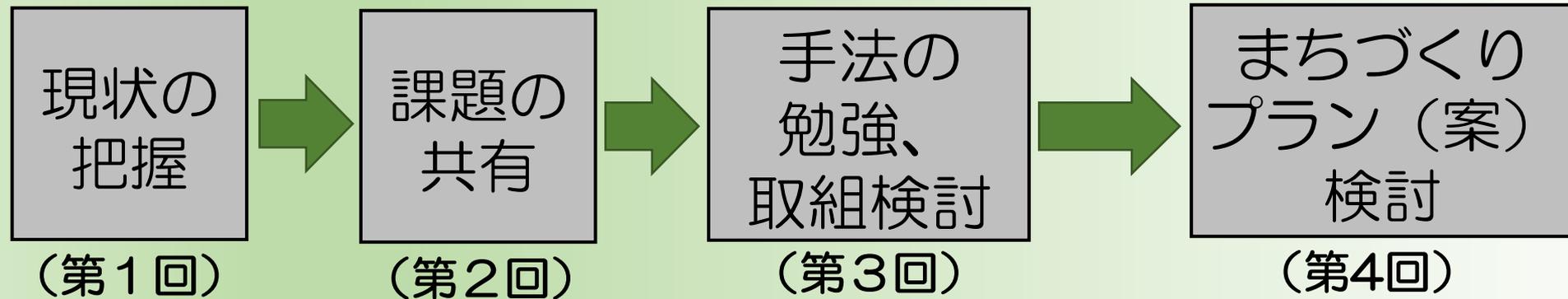
場所 豊橋市飯村校区市民館 集会室



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. 前回の振り返り
2. 意見交換
3. 今後の予定

本日の会の目的

前回行ったこと

◆まちづくりプラン検討案についての意見交換

【今回行うこと】

前回の勉強会での意見を踏まえて修正した「まちづくりプラン検討案」の内容を確認し、最終的な意見交換を行います。

本日の意見を反映し、勉強会としてまちづくりプラン(案)をとりまとめます。

前回の振り返り

第4回まちづくり勉強会

開催概要

開催日時	令和7年11月27日（木）、午後7時00分～8時30分	
会場	豊橋市飯村校区市民館（集会室）	
開催方法	意見交換、2班に分かれてのワークショップ	
出席者	地元	12名
	事務局	豊橋市6名、ランドブレイン株式会社4名 計10名

【次第】

1. 前回の振り返り
2. ワークショップ
（まちづくりプラン検討案についての意見交換）
3. 次回開催について



第4回まちづくり勉強会でのワークショップ

2つの班に分かれ、
まちづくりプラン検
討案について、意見
を出し合いました。



第4回まちづくり勉強会で出された意見

公園整備

・幸公園や佐藤町の方面にも公園があるため、このエリアに公園は必要なのではないか

車両スピードの抑制

※前回のワークショップでは意見はありませんでした

道路改良・整備

・新規道路の整備をするのではなく、現状の4m未満道路を拡幅する方が望ましい

道路拡幅

・幅員10mまでの拡幅は必要ないと思われるが歩行者の安全確保は必要

交差点改良

・旧東海道との交差点の見通しが悪い
ため、交差点の改良が必要

道路改良・整備

・西口町交差点から殿田川を渡る道路に接続する新規道路を整備することで、見通しの悪さの改善や渋滞解消が見込める

道路改良・整備

【国道一号】

・歩行者と自転車が安全に通行できるように広い歩道に拡幅したい

【旧東海道】

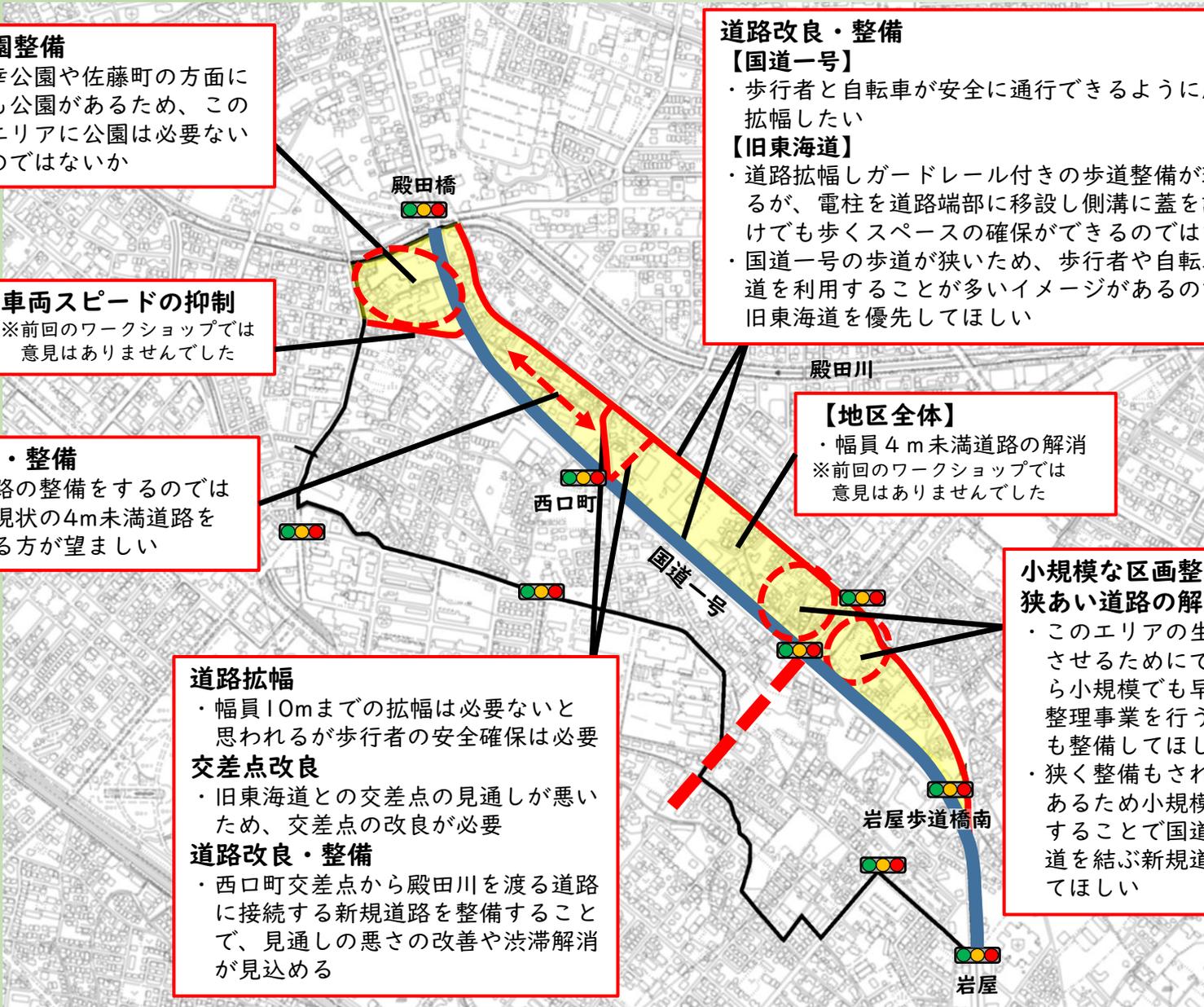
・道路拡幅しガードレール付きの歩道整備が理想ではあるが、電柱を道路端部に移設し側溝に蓋を設置するだけでも歩くスペースの確保ができるのではないかと
・国道一号の歩道が狭いため、歩行者や自転車が旧東海道を利用することが多いイメージがあるので、整備は旧東海道を優先してほしい

【地区全体】

・幅員4m未満道路の解消
※前回のワークショップでは意見はありませんでした

小規模な区画整理 狭い道路の解消

・このエリアの生活環境を向上させるためにできるところから小規模でも早期に土地区画整理事業を行うことや下水道も整備してほしい
・狭く整備もされてない道路があるため小規模な区画整理をすることで国道一号と旧東海道を結ぶ新規道路の整備をしてほしい



今後のまちづくりについて

今後のまちづくりについて

地区の都市基盤施設の現状と勉強会での意見から、改善すべき課題がある

- ・ 地区全体の土地区画整理事業は難しい
- ・ 課題解決のために土地区画整理事業だけに頼らないまちづくりを検討

事業化されない都市計画決定が、建築の制限や生活環境の向上の足かせになっている

- ・ 都市計画法第53条の建築制限
- ・ 道路や下水道などの整備事業が停滞

新たなまちづくりを進めるために、『まちづくりプランの作成』と、『現在の都市計画決定の見直し』をすることが必要

まちづくりプラン（案）について

まちづくりプラン（案）とは

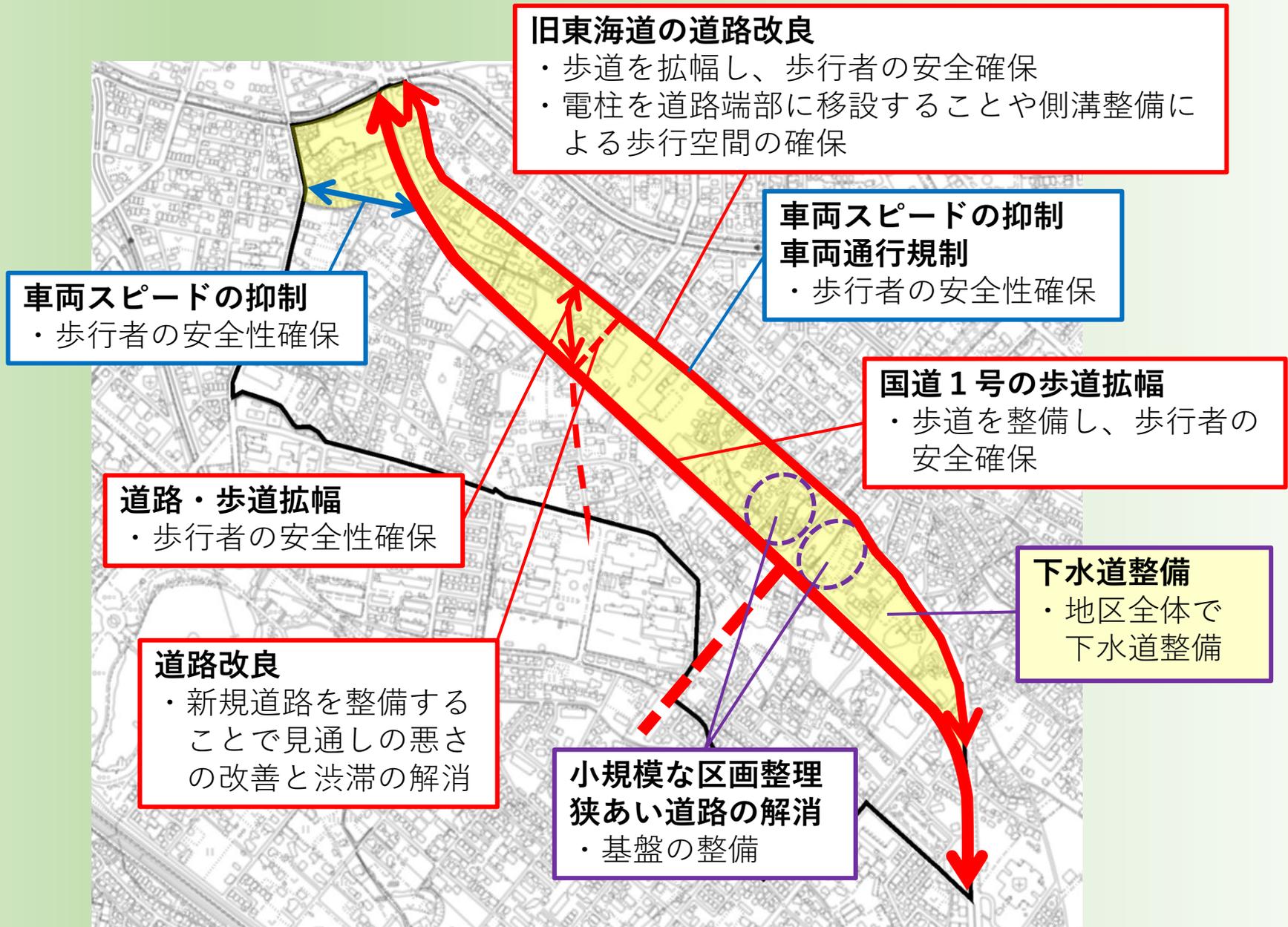
まちづくりプラン検討案

まちづくりプラン（案）

まちづくりプラン（案）とは、都市基盤施設の現状と勉強会参加者と意見交換した内容を最終的にとりまとめるものです。

そのまちづくりプラン（案）を活用し、今後地区住民の皆様との意見交換やアンケート調査等を行い、まちづくりプランとしてとりまとめていきます。

まちづくりプラン（案）



都市計画決定の見直しについて

〔地区の現状〕

- 道路や下水道などの整備事業が停滞している

都市計画決定の見直し

- 課題となっている道路や下水道などの整備の検討ができる
- 小規模な区画整理や地区計画などにより、課題となっている道路や公園などの整備の検討ができる

都市計画決定の見直しに伴う効果・影響について

〔地区の現状〕

- ・都市計画法 53 条により以下のものは建築できない

3 階以上の建築物

地階を有する建築物

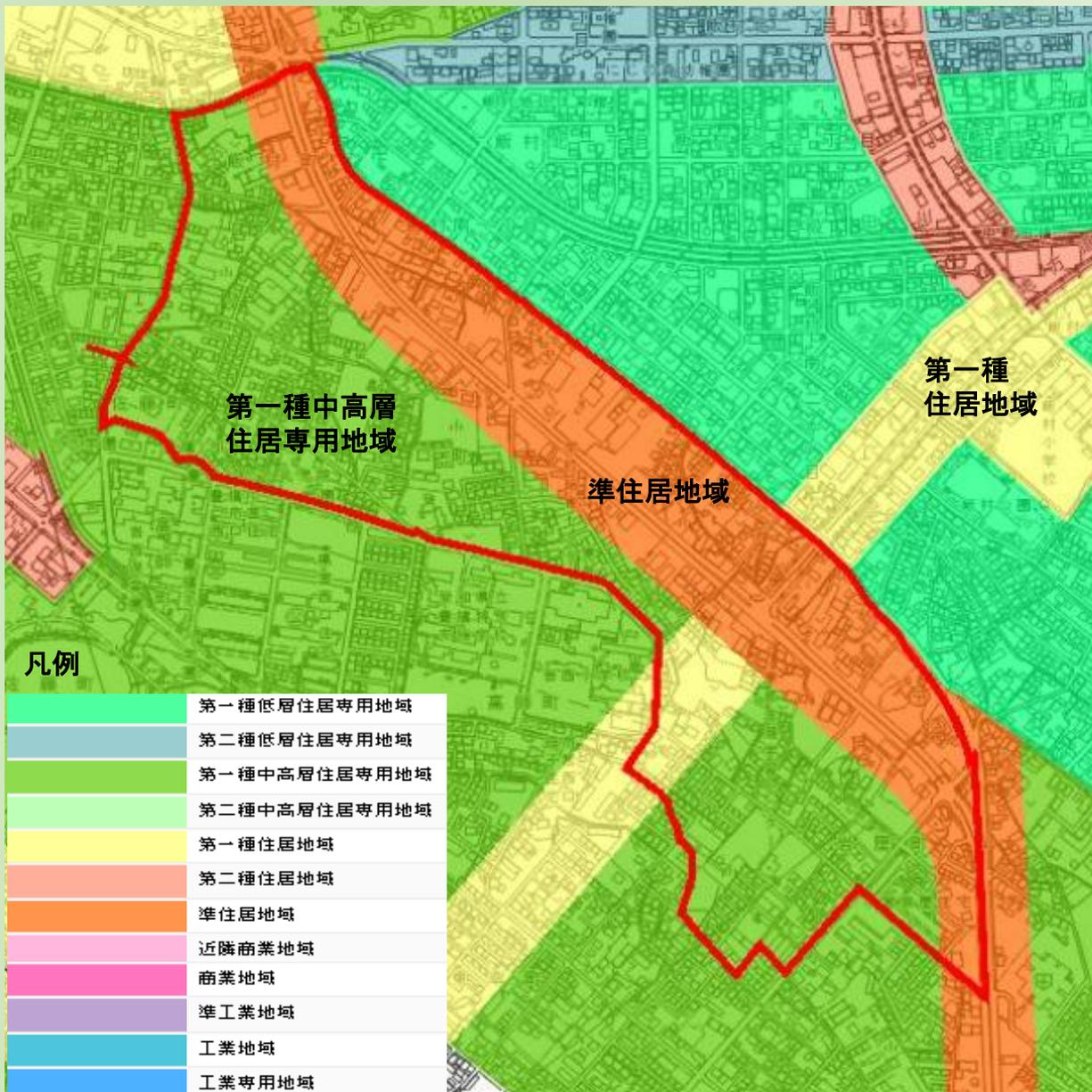
鉄筋コンクリート造
の建築物

容易に移転又は除却が
できないもの

都市計画決定の見直し

- ・都市計画法 53 条による建築制限を受けることなく、建築基準法などの法令や、建物の種類や面積、高さなどの用途地域による制限の範囲で、建築が可能となる
- ・建物を建てる際の敷地条件によっては、3 階以上の建築物の建築が可能であり、日照等の生活環境や低層のまち並み・景観に影響を及ぼすおそれがある

《参考》 岩西地区 用途地域



岩西地区対象用途

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

都市計画決定の見直し事例の紹介

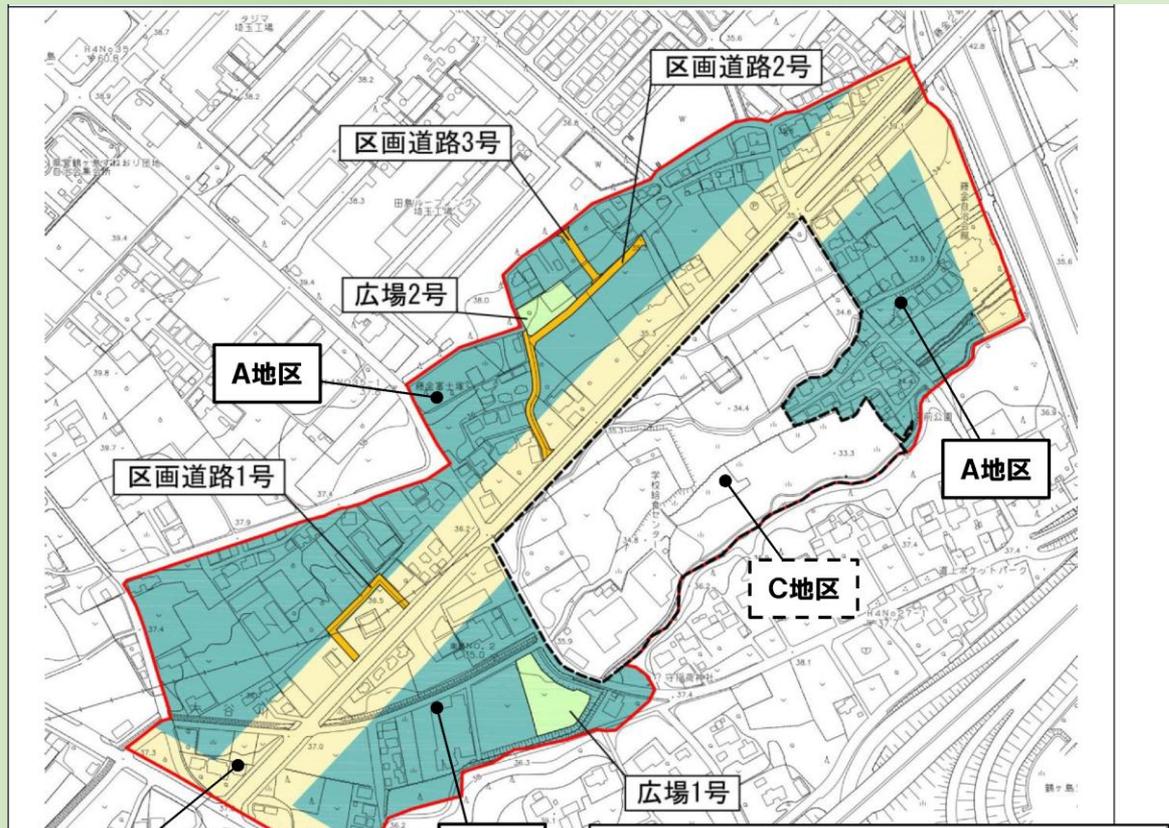
都市計画決定の見直しの事例 ①

藤金地区（埼玉県鶴ヶ島市） 約19.7ha

- 平成7年1月に市街化区域に編入、土地区画整理事業区域として都市計画決定
- 事業化に向けて組合設立認可に必要な同意率が得られず、権利者の増加、社会経済状況の厳しさの中で事業実施が困難に
- 埼玉県の指針などにに基づき事業の検証を行い、都市計画決定を見直し施行区域を縮小することに
- 令和3年下旬、**土地区画整理事業から除く区域に地区計画の地区整備計画を決定し土地区画整理事業を見直し（施行地区の縮小）**



藤金地区 地区整備計画図



用途地域を踏まえて地区区分（A・B・C地区）を設定し、各地区の土地利用方針を定めるとともに、必要な道路等の地区施設や建築物に対する制限などをA・B地区の地区整備計画に定める。（C地区は今後、土地区画整理事業の事業化に併せて定める。）

出典：鶴ヶ島市HP

凡 例	
	地区計画区域
	区画道路1号（幅員6m・延長約130m）
	区画道路2号（幅員6m・延長約220m）
	区画道路3号（幅員6m・延長約 50m）
	広場1号（面積約1,900㎡）
	広場2号（面積約1,000㎡）
	A地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める区域
	B地区 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定める区域

- 【地区整備計画の内容】
- 地区施設（※）
 - ・ 6 m道路：3路線
 - ・ 広 場：2か所
 - 建築物に関する事項
 - ・ 建築物等の用途の制限
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 建築物の高さの制限
 - ・ 垣又は柵の構造の制限
- ※道路は、主に未接道地の解消を図るため
 広場は、地域の憩いや日常生活交流、緊急時の避難場所を確保するため

都市計画決定の見直しの事例②

大門地区（埼玉県さいたま市） 約34.2ha

- 昭和45年8月18日に土地区画整理事業区域として都市計画決定
- 事業化に向けた合意形成が整わず都市基盤整備が脆弱なまま市街化が進行
- 平成28年度に「大門地区まちづくり方針」を策定
- **令和7年4月25日に地区計画を都市計画決定し、同時に土地区画整理事業を廃止**



都市計画決定当時の目的

- 人口増加に応える宅地供給
- 面的かつ一括的都市基盤整備による健全な新市街地の形成



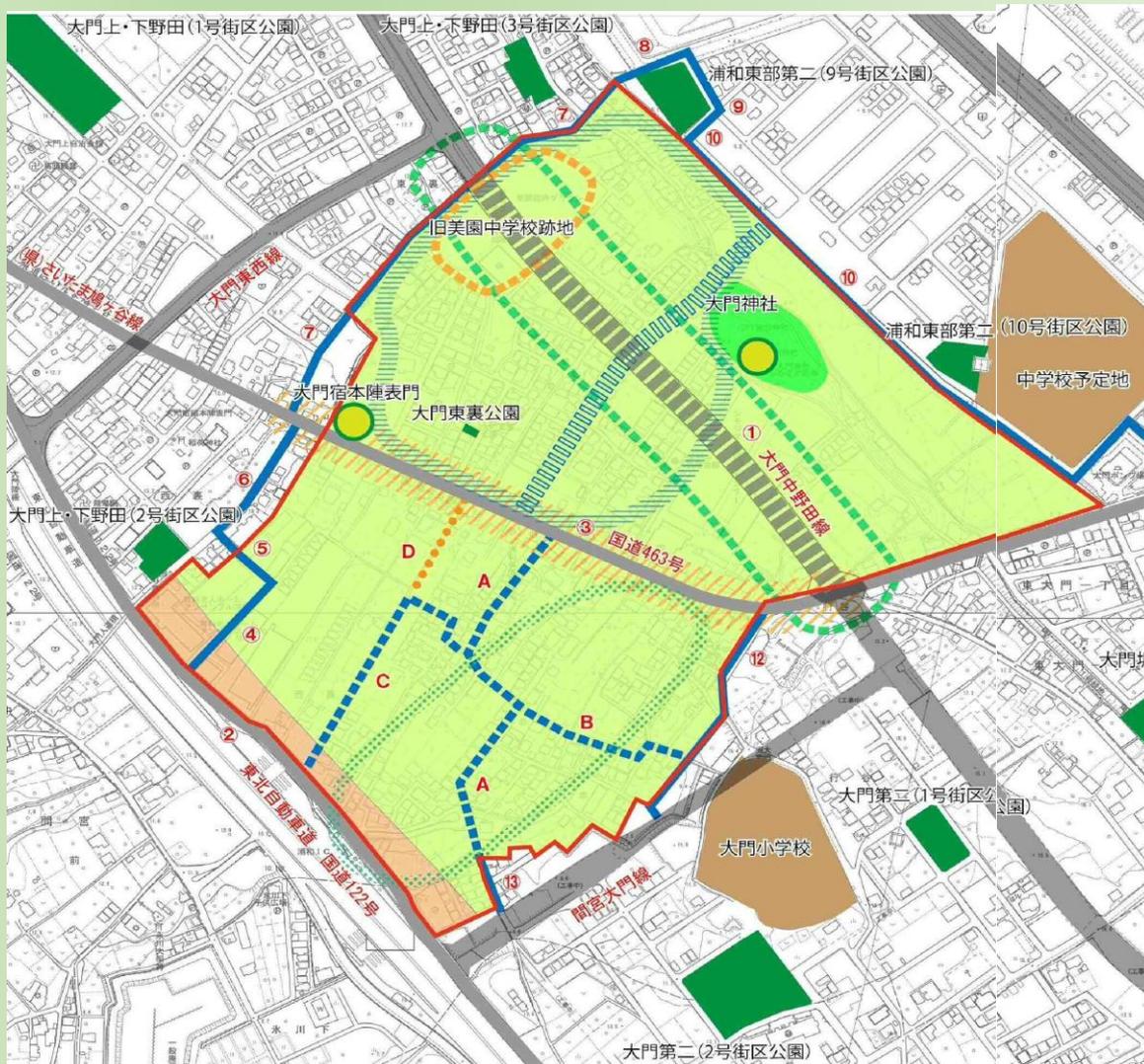
現在の状況

- 人口減少、少子高齢化等社会経済情勢が変化
- 民間開発等による宅地供給や個別事業による基盤整備
- 地区内人口、世帯数の増加

土地区画整理事業の必要性・実現性は大きく低下

出典：さいたま市HP

大門地区 まちづくり方針図



凡例
 地区界
 地域資源

オープンスペース (校庭)
 N
 0 50 100 200m

土地利用

区分	エリア (凡例)
低層住宅地	第一種中高層住居専用地域のエリア
	大門中野田線の沿道
沿道市街地	第二種住居地域のエリア
国道463号沿道	国道463号の沿道
利活用検討地	旧美園中学校跡地
斜面緑地	大門神社周辺の緑
地区全体	

道路

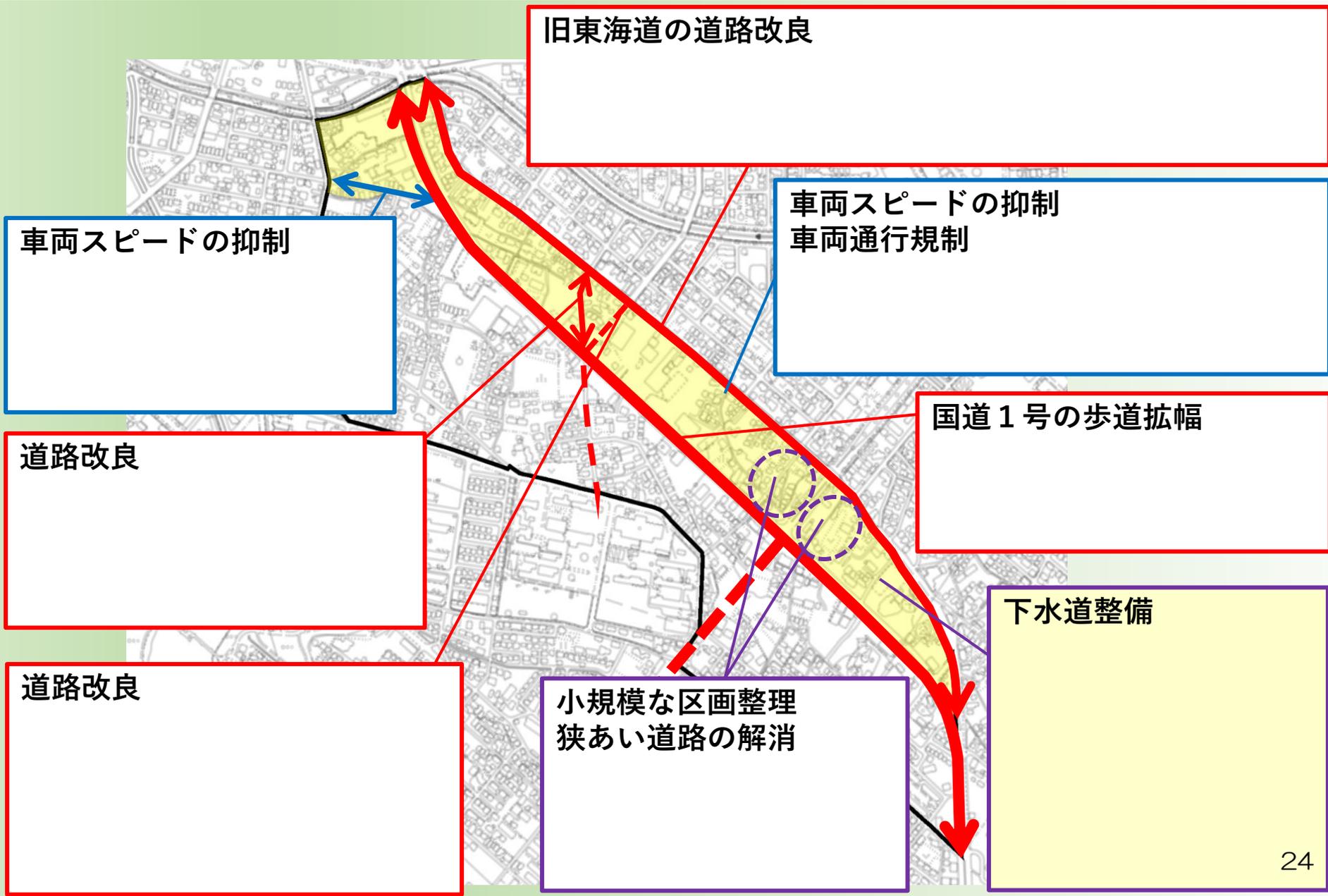
区分	路線名等	幅員	区画番号	整備状況 (凡例)
幹線系道路	都市計画道路 大門中野田線	25m	①	計画
	国道122号及び側道	-	②	整備済み
	国道463号	8m	③	整備済み
主要区画道路	市道	6m	④~⑬	整備済み
	市道	6m	A~C	整備予定区間 (案)
交通環境改善検討エリア				-
検討候補路線				-
区画道路	地区内	4m以上		-
	隣切り	辺長標準値3m		-
歩行者動線	一部、市道	-	D	一部、通行可

公園・緑地

区分	配置 (凡例)
街区公園 (大門東裏公園)	
大門神社周辺の緑【再掲】	
利活用検討地 (旧美園中学校跡地)【再掲】	
公園配置検討エリア	
生産緑地地区 (※)	地区全体
緑のまちづくり	地区全体

意見交換

まちづくりプラン（案）への意見



旧東海道の道路改良

車両スピードの抑制

車両スピードの抑制
車両通行規制

道路改良

国道1号の歩道拡幅

道路改良

小規模な区画整理
狭あい道路の解消

下水道整備

今後の予定について

今後の予定について

第5回まちづくり勉強会(本日)のご意見を反映した、
勉強会としてのまちづくりプラン(案)をとりまとめます。

