

第5回 岩西校区まちづくり勉強会

日時 令和8年2月27日（金） 19:00~20:30

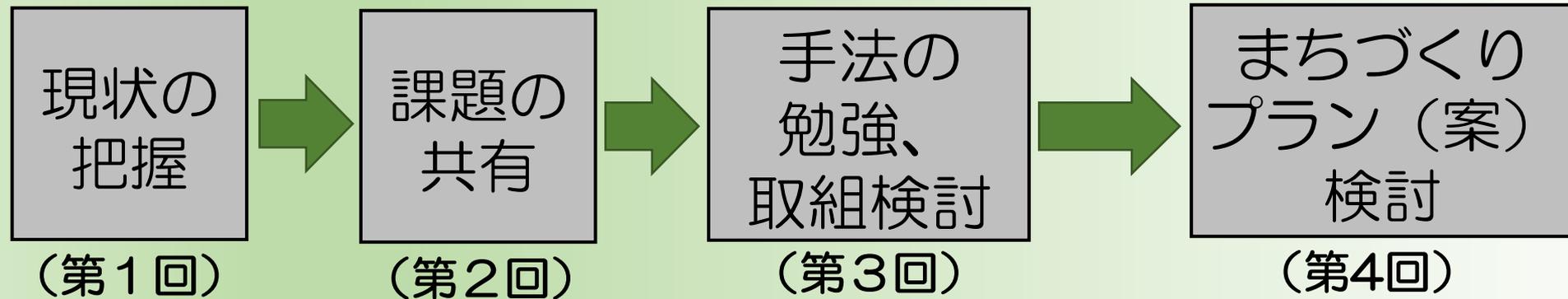
場所 豊橋市東部生涯学習センター 第一和室



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. 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28日（金）、午後7時00分～8時30分	
会場	豊橋市東部生涯学習センター（第一和室）	
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. 次回の開催について



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
※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
・小規模な区画整理を実施し、すれ違いしやすい道路と下水道を整備してほしい

道路拡幅 (W=6m)
※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
・国道一号の歩道が狭く、歩道を拡幅してほしい
・国道一号沿線は大きな商業施設が多く、事業に協力してくれるのでは

東三河環状線の整備
・東三河環状線の構造によっては地域が分断される懸念がある
・沿道を含めた道路整備の検討が必要

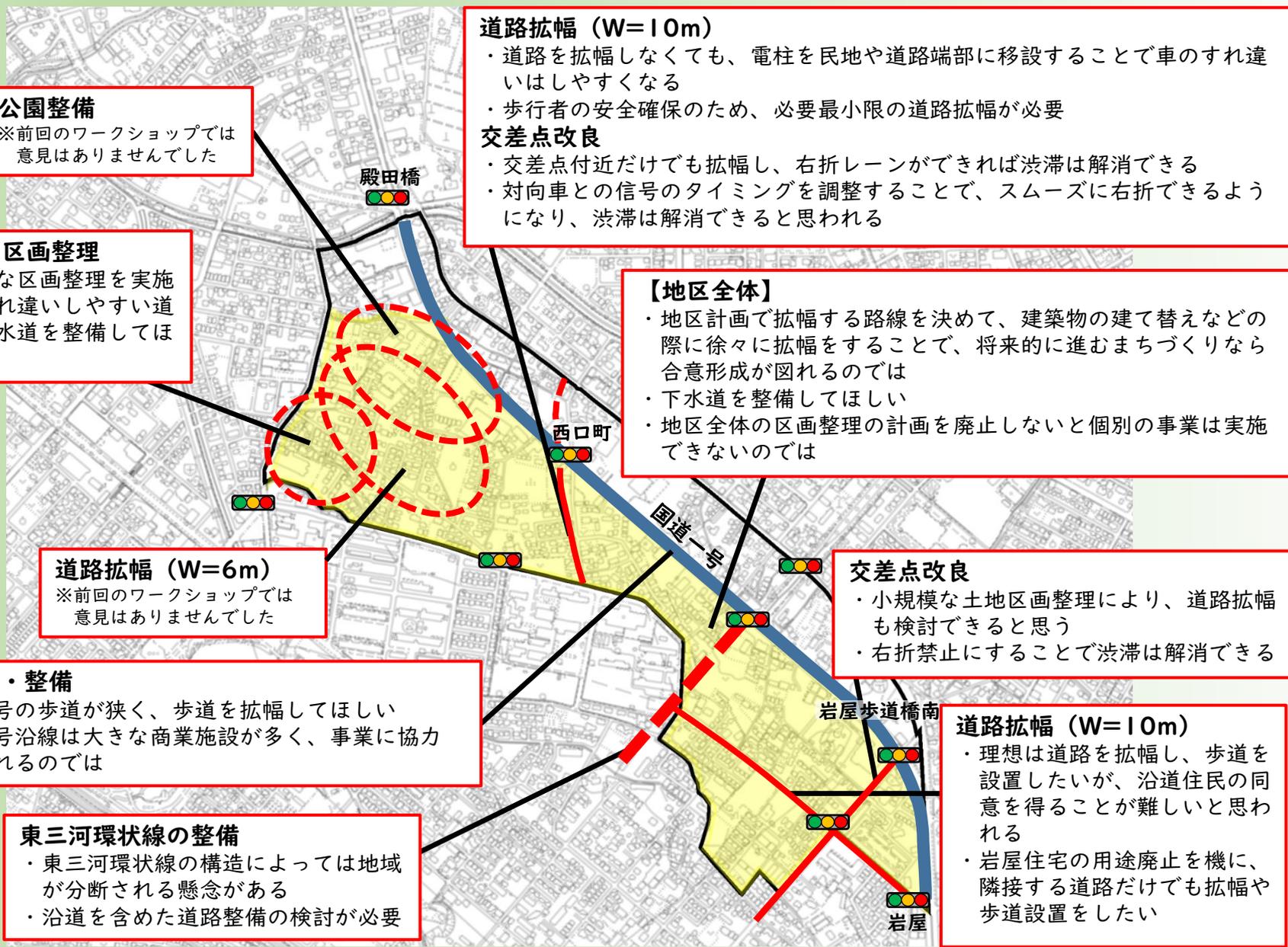
道路拡幅 (W=10m)
・道路を拡幅しなくても、電柱を民地や道路端部に移設することで車のすれ違いはしやすくなる
・歩行者の安全確保のため、必要最小限の道路拡幅が必要

交差点改良
・交差点付近だけでも拡幅し、右折レーンができれば渋滞は解消できる
・対向車との信号のタイミングを調整することで、スムーズに右折できるようになり、渋滞は解消できると思われる

【地区全体】
・地区計画で拡幅する路線を決めて、建築物の建て替えなどの際に徐々に拡幅をすることで、将来的に進むまちづくりなら合意形成が図れるのでは
・下水道を整備してほしい
・地区全体の区画整理の計画を廃止しないと個別の事業は実施できないのでは

交差点改良
・小規模な土地区画整理により、道路拡幅も検討できると思う
・右折禁止にすることで渋滞は解消できる

道路拡幅 (W=10m)
・理想は道路を拡幅し、歩道を設置したいが、沿道住民の同意を得ることが難しいと思われる
・岩屋住宅の用途廃止を機に、隣接する道路だけでも拡幅や歩道設置をしたい



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

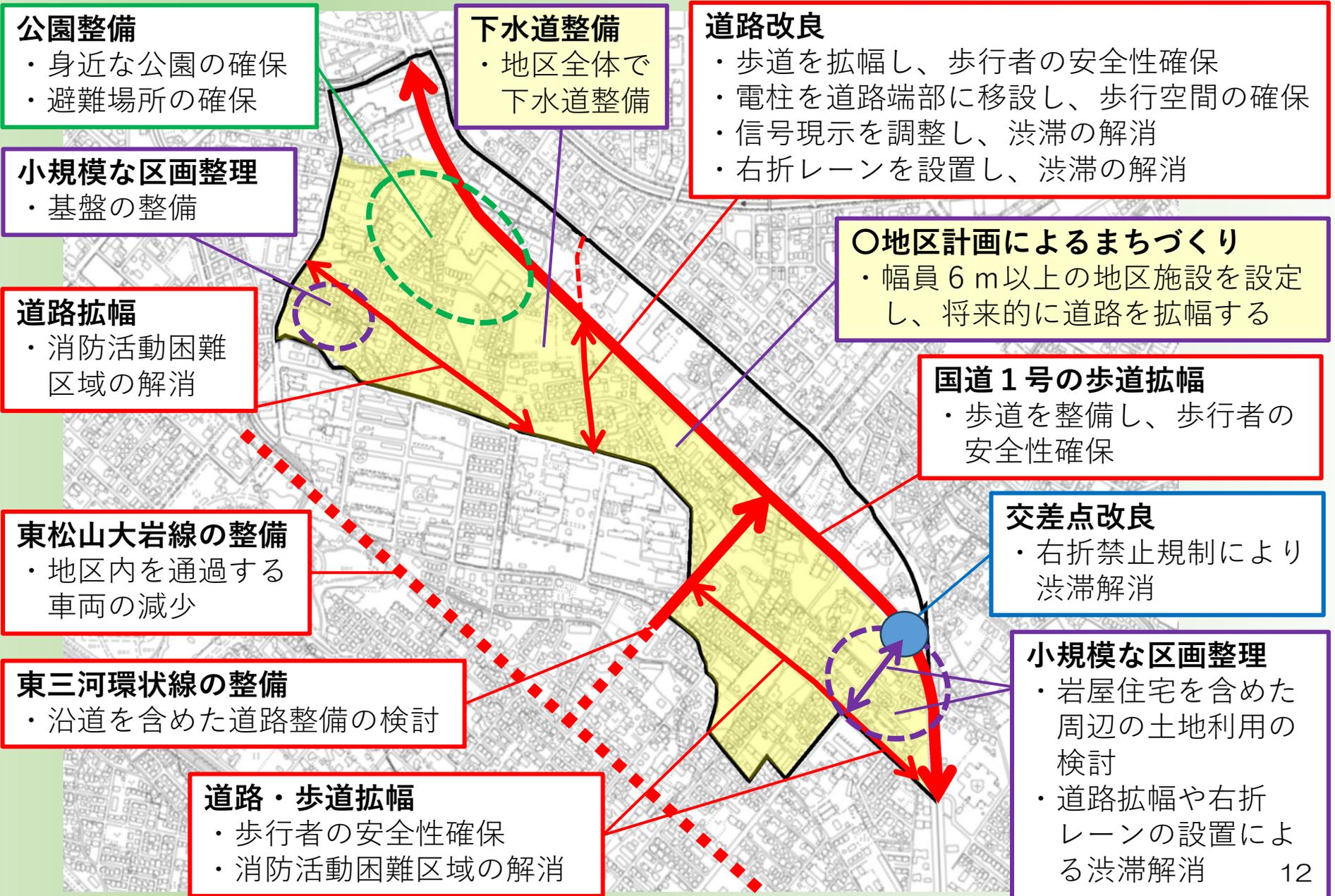
まちづくりプラン検討案

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。

まちづくりプラン検討案



公園整備
・身近な公園の確保
・避難場所の確保

下水道整備
・地区全体で
下水道整備

道路改良
・歩道を拡幅し、歩行者の安全性確保
・電柱を道路端部に移設し、歩行空間の確保
・信号現示を調整し、渋滞の解消
・右折レーンを設置し、渋滞の解消

小規模な区画整理
・基盤の整備

○地区計画によるまちづくり
・幅員6m以上の地区施設を設定し、将来的に道路を拡幅する

道路拡幅
・消防活動困難区域の解消

国道1号の歩道拡幅
・歩道を整備し、歩行者の安全性確保

東松山大岩線の整備
・地区内を通過する車両の減少

交差点改良
・右折禁止規制により渋滞解消

東三河環状線の整備
・沿道を含めた道路整備の検討

小規模な区画整理
・岩屋住宅を含めた周辺の土地利用の検討
・道路拡幅や右折レーンの設置による渋滞解消

道路・歩道拡幅
・歩行者の安全性確保
・消防活動困難区域の解消

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

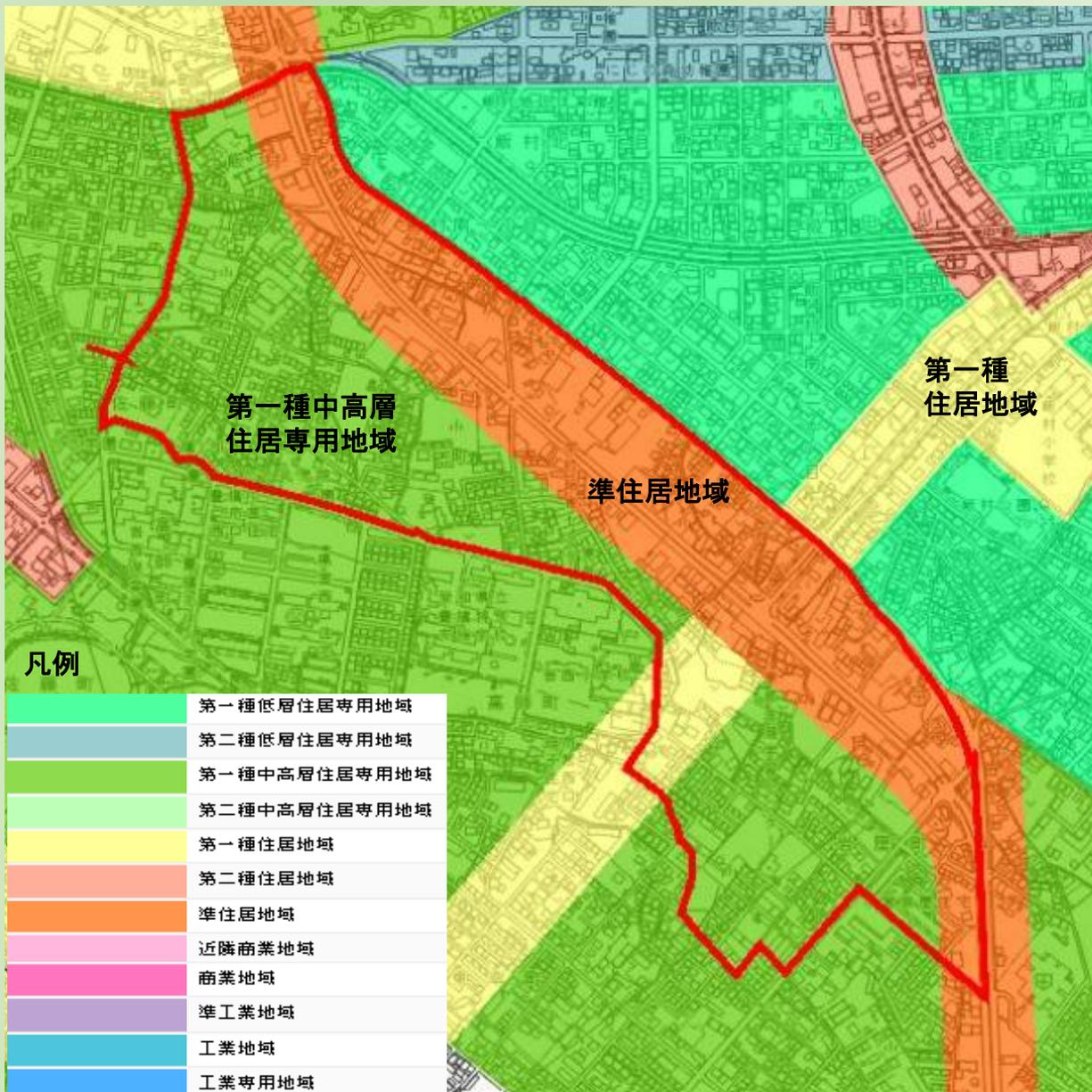
鉄筋コンクリート造
の建築物

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

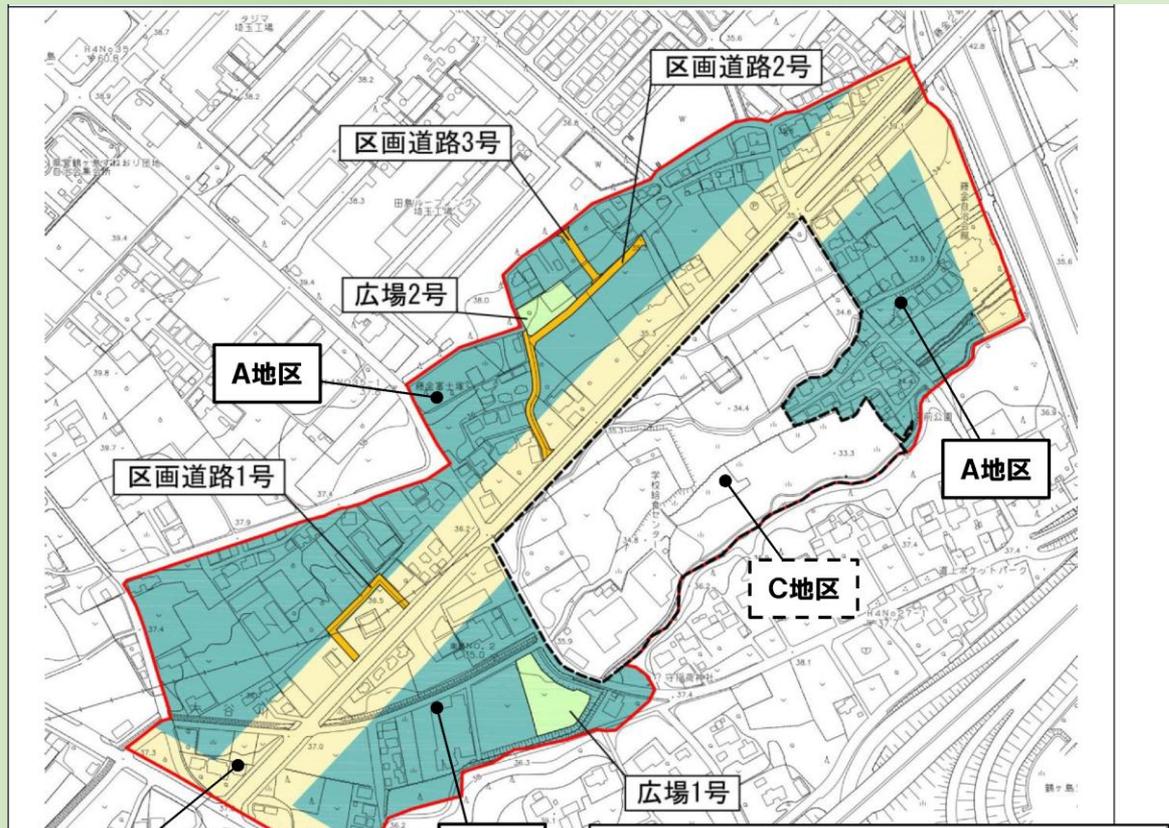
都市計画決定の見直しの事例 ①

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



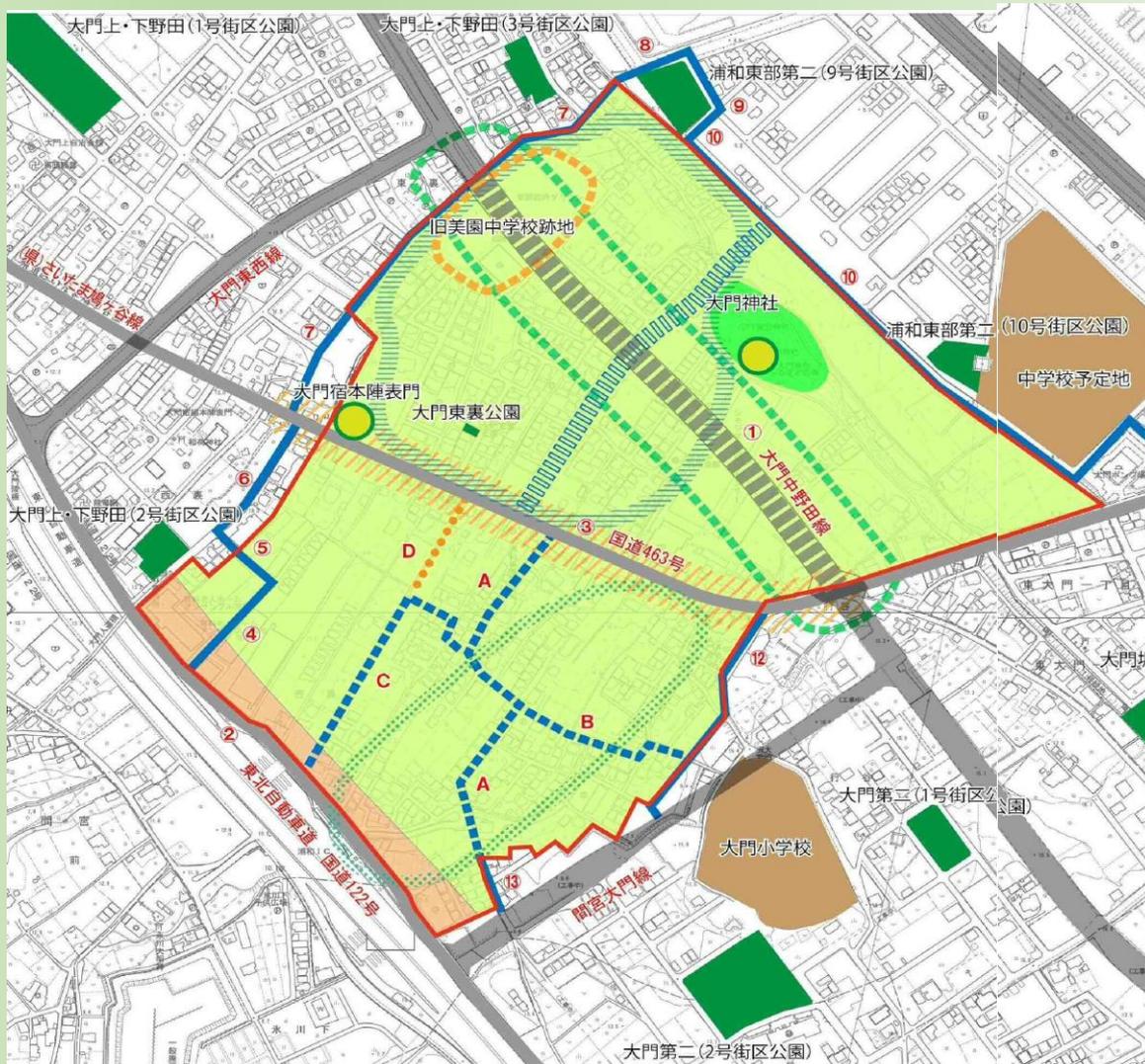
現在の状況

- 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	

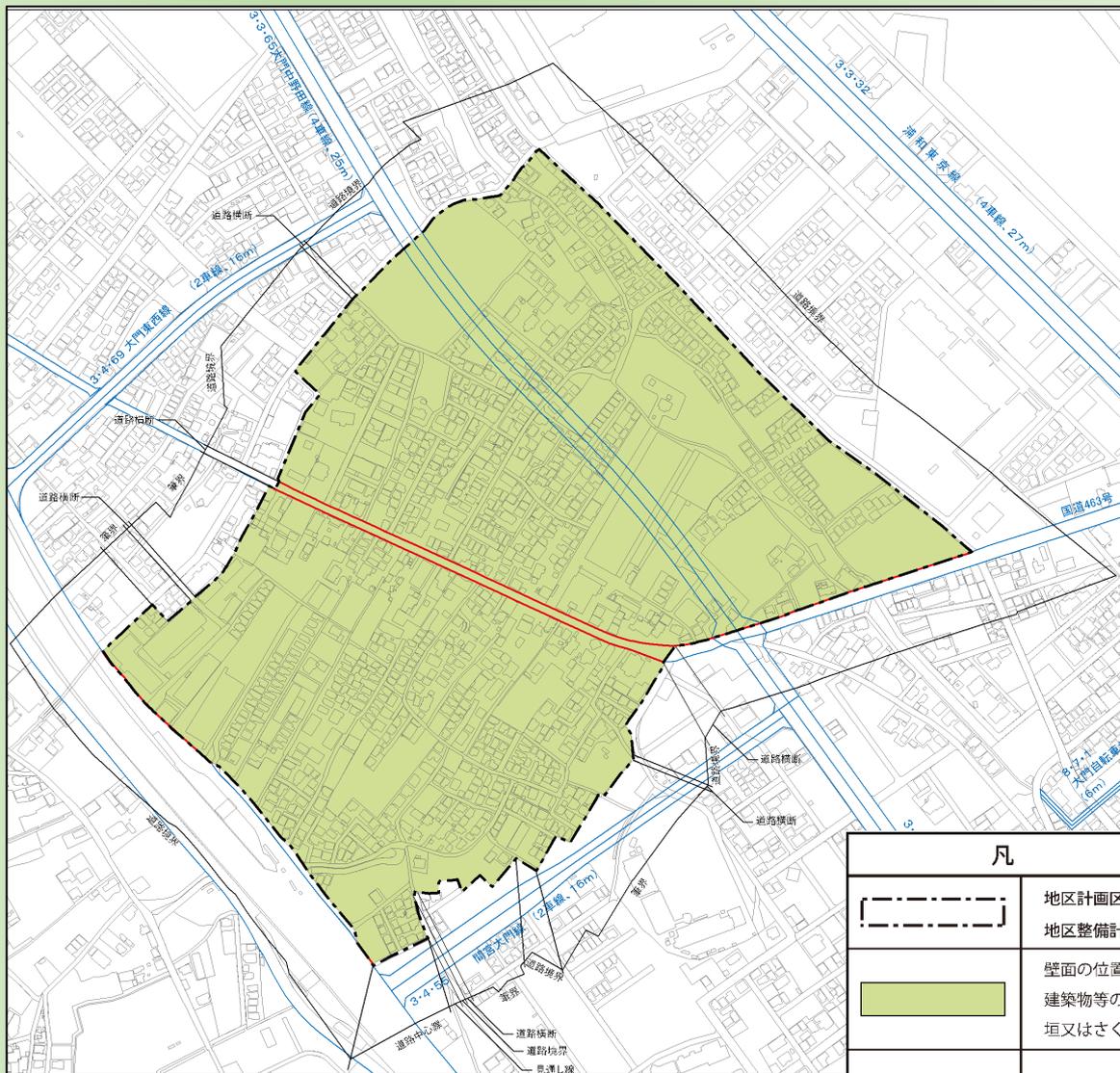
道路

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

事例②：大門地区 地区計画



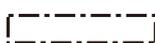
出典：さいたま市HP

【地区計画の内容】

- 建築物等の整備の方針（※）
 - ① 建築物等の用途の制限
 - ② 敷地面積の最低限度
 - ③ 壁面の位置の制限
 - ④ 建築物の高さの制限
 - ⑤ 垣又は柵の構造の制限

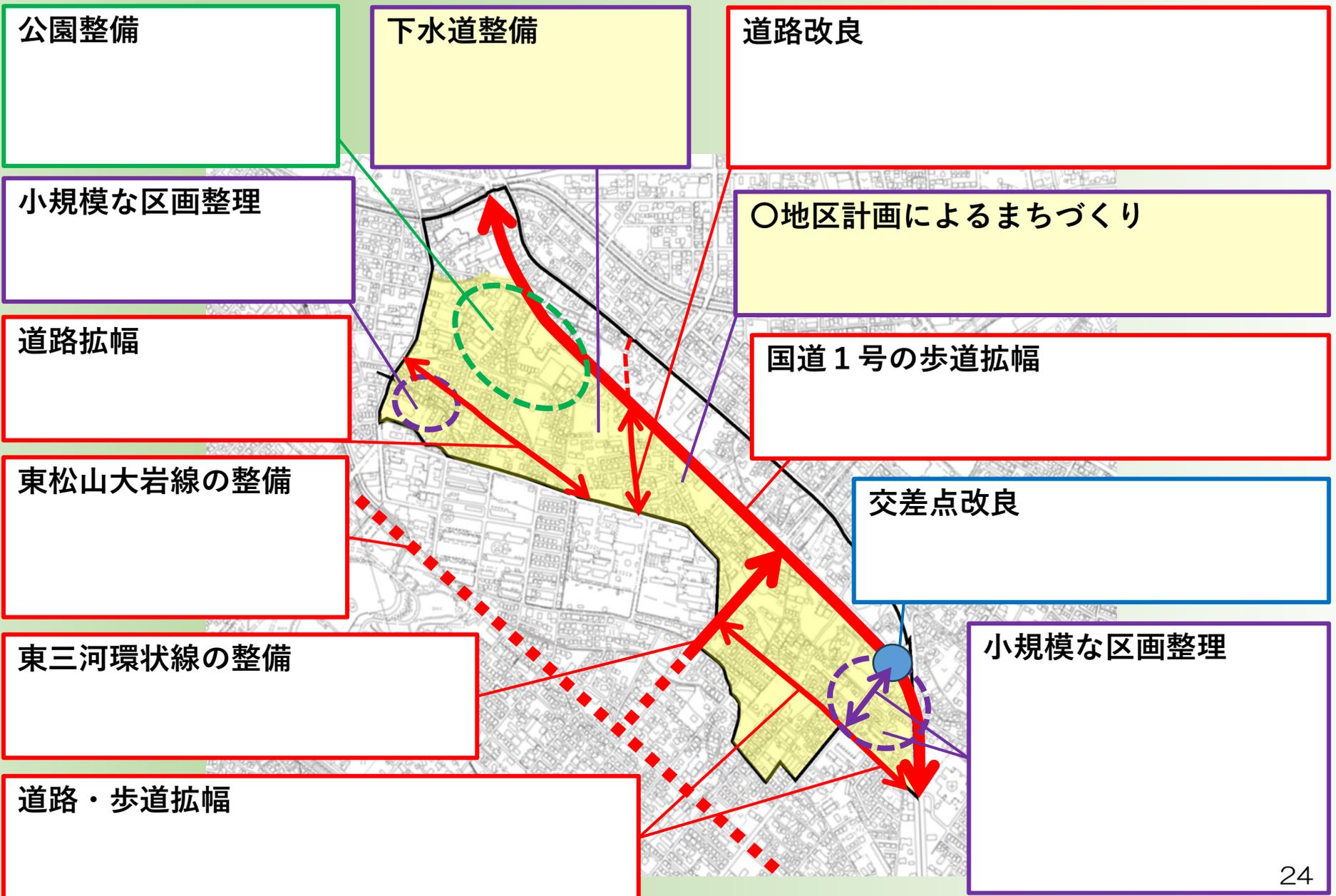
※建築物等の整備の方針①～④の制限により、良好な市街地環境の形成を図る

建築物等の整備の方針⑤の制限により、地区の防災性の向上や緑化を促進する

凡	例
	地区計画区域 地区整備計画区域
	壁面の位置の制限（全域） 建築物等の高さの最高限度（全域） 垣又はさくの構造の制限（全域）
	道路境界線 （建築物等の高さの最高限度については、国道463号又は国道122号に接する敷地で、当該道路境界線からの水平距離が25m以内の範囲に限り12mとする）

意見交換

まちづくりプラン（案）



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。

