

岩西地区のまちづくり に関する報告会

- 8月25日（火） 19：00～20：00 東部生涯学習センター（第一和室）
- 8月27日（木） 19：00～20：00 東部生涯学習センター飯村分館（集会室）
- 8月29日（土） 14：00～15：00 東部生涯学習センター飯村分館（集会室）

はじめに

◎会の目的

令和6年度から7年度にかけて実施したまちづくり勉強会の内容や、とりまとめたまちづくりプラン（案）についてご報告します。

その後、岩西地区のまちづくりの今後の進め方についてご説明します。

◎本日の流れ

1. 岩西地区について
2. まちづくり勉強会について
3. まちづくりプラン（案）について
4. 今後のスケジュール
5. 質疑応答

岩西地区の概要

◎岩西地区とは

岩西地区は、昭和30年に国道一号の改修工事を目的に土地区画整理事業の都市計画決定がされた地区です。都市計画決定がされたものの合意形成が図れず、事業化されていない地区となっています。

◎岩西地区土地区画整理事業の概要

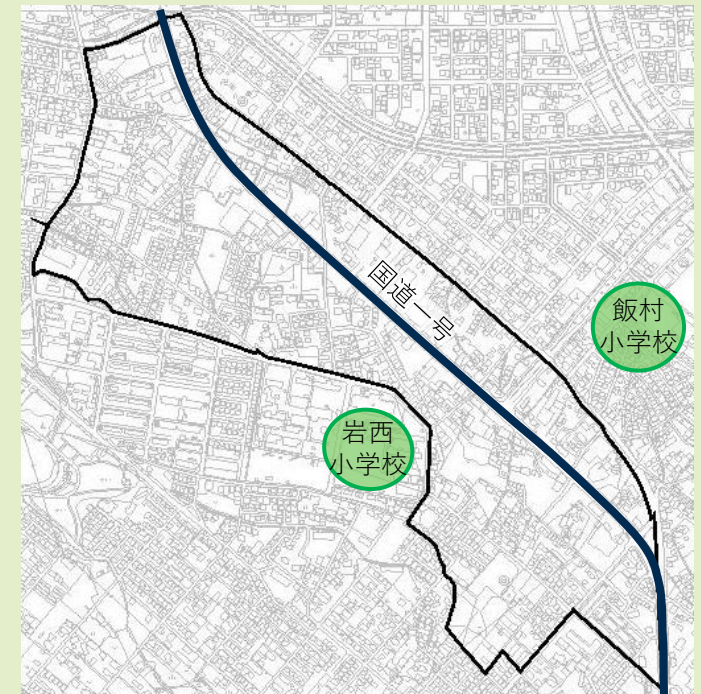
名称：愛知県豊橋都市計画国道一号沿線土地区画整理

告示：昭和30年3月24日 建設大臣

■都市計画決定の目的

- ・ 国道一号改修工事の用地確保及びそれに伴う移転先の確保
- ・ 周辺地の急激な発展に伴う商業地や住宅地の合理的開発

現在までの約70年間事業化に至っていない



岩西地区の概要

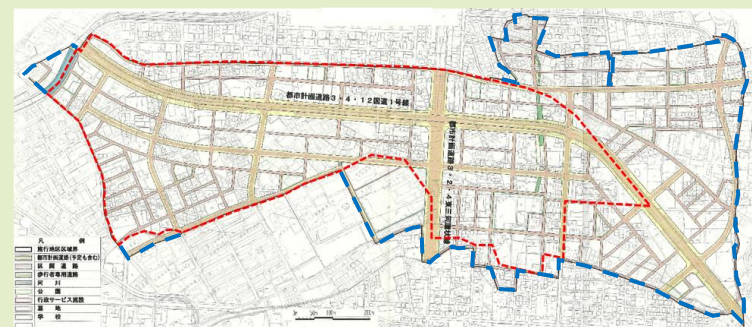
◎地区の経緯

昭和30年3月	国道一号沿線土地区画整理事業が都市計画決定
平成4年	都市計画決定区域の拡大を検討 (約50ha → 約90ha)
平成10年3月	拡大した検討区域の設計図(案)を作成
平成14年1月	拡大した検討区域で合意形成が図れず、事業化に至らず
令和5年	アンケート調査・基礎調査を実施
令和6年～7年	まちづくり勉強会を実施
現在に至る	

昭和30年 都市計画決定区域図



平成10年当時の設計図(案)



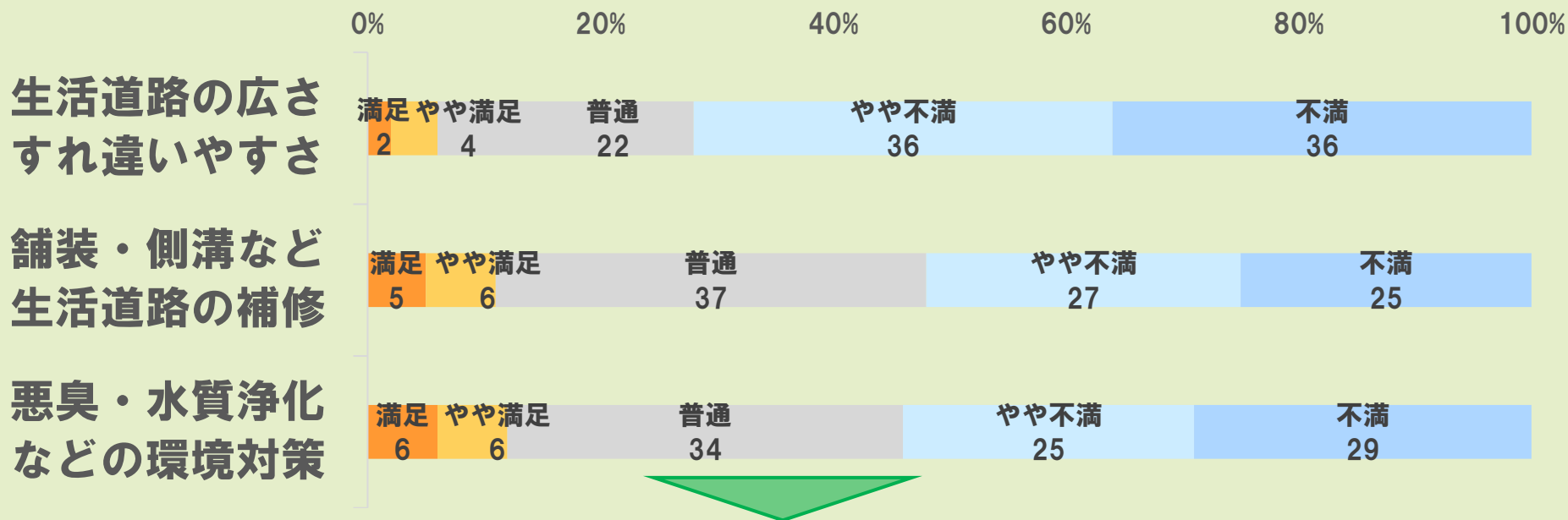
〔 〕: 都市計画決定区域 〔 〕: 拡大した検討区域

アンケート調査

◎実施概要

目的	現在の岩西地区に対する地域住民の満足度を把握するため		配布数（票）	716
実施範囲	岩西町の一部	飯村二区及び岩屋町の一部	回収数（票）	459
実施期間	令和5年11月15日～12月3日	令和5年12月1日～12月17日	回収率（％）	64.1%

◎アンケート調査のうち、やや不満・不満の割合が高い項目



生活道路や環境対策の項目の不満が高い

基礎調査

◎実施概要

目的	土地区画整理が事業化されないまま、発展してきた地域の現状を把握するため
調査対象	道路整備状況、土地・建物利用状況、公園・緑地の整備状況など

◎調査結果

■国道一号改修工事の現状

- ・国道一号は**おおむね整備**されている

■国道一号周辺地開発の現状

- ・国道一号周辺地は商業地及び住宅地として**おおむね開発**されている

建物用途の土地利用が65.3%であり、市街化が進んでいる

住宅用地が最も多い 約22.7ha（42.9%）

国道一号沿線には商業用地が多い 約9.8ha（18.6%）



国道1号 撮影時期不明



国道1号 撮影時期令和5年

都市計画決定の目的はおおむね達成されている

基礎調査

◎調査結果

■道路の現状

- ・道路率

岩西地区：16.5% 市街化区域：16.6%

道路の量は、市街化区域内と**同程度**

- ・4m未満道路延長率

岩西地区：26.5% 市街化区域：12.5%

幅員4m未満道路が市街化区域内と比べて**上回っており、脆弱**

■防災性の現状

- ・消防活動困難区域

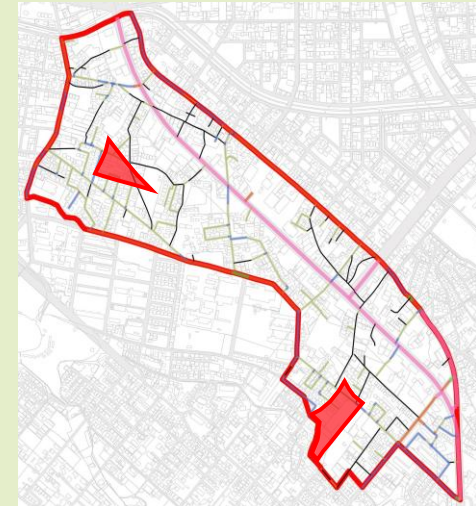
消防活動困難区域が**2箇所存在する**

- ・道路閉塞確率

岩西地区：53.9%

震災時に**半分以上の道路が塞がれてしまう**可能性がある

■：消防活動困難区域



道路や防災性には課題がある

《参考》基礎調査の指標について

■道路率

計算式：道路面積／地区面積

出典

道路率：長崎市都市計画部「土地区画整理事業の見直しガイドライン」

■4 m未満道路延長率

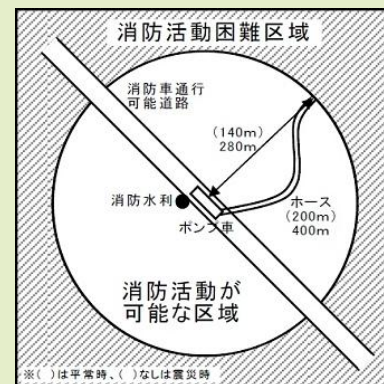
計算式：幅員4 m未満道路延長／地区内道路総延長

■消防活動困難区域

ネットワークされた幅員6 mの道路から140 mを超えた区域をいい、**火災への対応のしやすさ**を見る指標とされている

出典

消防活動困難区域：国土技術政策総合研究所「密集市街地のための集団既定のガイドブック」



■道路閉塞確率

地震の際に沿道の建物の倒壊によりどのくらいの**道路が塞がれるか**を示す指標

計算式：（4 m未満道路延長＋4～8 m未満道路延長×老朽建物割合）／地区内道路総延長

出典

道路閉塞確率：都市防災実務ハンドブック編集委員会「都市防災実務ハンドブック」

道路閉塞状況写真：国土交通省HP



岩西地区の現状について

◎都市計画決定の目的

- ・ 国道一号改修工事の用地確保及びそれに伴う移転先の確保
- ・ 周辺地の急激な発展に伴う商業地や住宅地の合理的開発

◎岩西地区の現状

- ・ 国道一号はおおむね整備されている
- ・ 周辺地は商業地及び住宅地としておおむね開発されている
- ・ 生活道路や環境対策に不満がある
- ・ 道路や防災性には課題がある



都市計画決定の目的はおおむね達成されているものの、
岩西地区の道路等に対して不満や課題がある

岩西地区の現状について

◎不満や課題を解消するために土地区画整理事業を行うには

- ・事業実施には、地区全体の権利者の合意形成が必要
- ・減歩や建物移転が発生
- ・事業期間が長期にわたり、事業費が膨大となる



地区全体での土地区画整理事業は難しい



まちづくり勉強会を開催し、土地区画整理事業
だけに限らない、今後のまちづくりを検討

◎まちづくり勉強会とは

より良い地区の実現に向けたまちづくりを地域の方々とともに検討していく会
令和6年度～7年度にかけて、岩西校区・飯村校区の両校区で各5回実施

《参考》まちづくり勉強会での取り組み

回数	日付	主題	内容
第1回	令和6年 12月3日	現状の把握	① 都市計画決定当時の目的や都市基盤施設の状況、アンケート調査の結果を説明 ② お住いの地区の都市基盤施設等の良い点・悪い点について意見交換
第2回	令和7年 3月6日	課題の共有	第1回を踏まえ、地域として望むまちづくりをイメージした際に、問題となる点を明らかにして、まちづくりの課題として整理し、共有
第3回	令和7年 6月27日	手法の勉強	① 第2回で整理された課題を解消するまちづくり手法について勉強 ② よりよいまちとしていくために「どのようなまちづくり手法を選択したよいか」について意見交換し、共有
第4回	令和7年 11月28日	まちづくり プラン（案） 検討	都市基盤施設の現状や第3回までの意見をもとに、課題解消に向けた手法や路線、エリアをまちづくりプラン検討案としてまとめた。検討案を活用しながら、地域のまちづくりについて意見交換
第5回	令和8年 2月27日	まちづくり プラン（案） とりまとめ	第4回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、意見交換 当日の意見を反映し、勉強会としてのまちづくりプラン（案）をとりまとめ

まちづくり勉強会の主な内容

◎地区の道路等の良い点・悪い点について意見交換

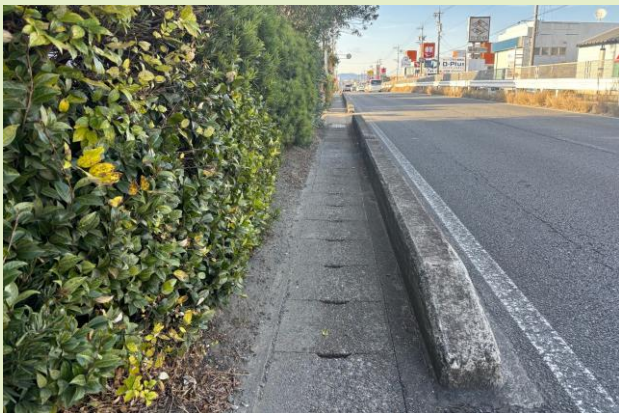
■道路に関する意見

- ・歩行者の安全性確保や、渋滞の解消、都市計画道路の整備など

■雨水排水・防災性に関する意見

- ・下水道の整備や、雨水排水の改善、消防活動困難区域の解消など

アンケート調査だけでは汲み取れなかった意見や、問題となっている箇所が具体的な課題として整理・共有された



国道一号の歩道が狭い箇所



消防活動困難区域となっている箇所

まちづくり勉強会の主な内容

◎岩西地区のまちづくりを進めるために

■土地区画整理だけに限らないまちづくりの検討が必要

- ・地区全体の土地区画整理事業は困難
- ・地区の現状と勉強会での意見から、改善すべき課題がある

■事業化されない都市計画決定が、建築や生活環境向上に制限

- ・建物を建てる際に、都市計画法 5 3 条による建築制限を受ける
- ・道路や下水道などの必要な公共施設の整備が停滞

『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』が必要

《参考》都市計画法 5 3 条による建築制限

都市計画決定された区域内では、都市計画法 5 3 条により、建築の許可を得なければなりません。許可の基準は以下のとおりです。

- 階数が 2 階以下で、かつ、地階を有しない
- 主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること
- 容易に移転し、または除却することができるものであると認められること

まちづくり勉強会の主な内容

◎都市計画決定を見直した場合の効果や影響

- ・都市計画法 53 条の建築制限を受けることなく、建築基準法などの法令や用途地域による制限の範囲で、建築が可能となる
- ・敷地条件によっては、3 階以上の建築物の建築が可能となるが、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
- ・必要な公共施設の整備や、小規模な区画整理、地区計画などの検討ができる

**都市計画決定を見直した場合の効果や影響も
含めて今後のまちづくりの検討が必要**

《参考》岩西地区の用途地域

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、500㎡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。3,000㎡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。

まちづくり勉強会の主な内容

◎まちづくりプラン（案）の作成

令和5年度に実施した基礎調査や、勉強会参加者からの意見をもとに、まちづくり勉強会で議論し、まちづくりプラン（案）をとりまとめました。

まちづくり勉強会で検討した案であり、今後のまちづくりについて決定するものではありません。

◎今後、まちづくりプラン（案）を活用して

まちづくりプラン（案）を活用し、今後、地区住民の皆様と意見交換やアンケート調査を行い、地区全体の合意形成としてまちづくりプランをとりまとめます。

まちづくりプランは、長期未着手となっている国道一号沿線土地地区画整理事業に代わるまちづくりの取り組み計画としていきたいと考えています。

まちづくりプラン（案）

岩西校区

下水道整備

- ・地区全体で下水道整備
- ・雨水排水も含めた検討

小規模な区画整理

- ・基盤の整備

道路拡幅

- ・消防活動困難区域の解消

東松山大岩線の整備

- ・地区内を通過する車両の減少

東三河環状線の整備

- ・沿道を含めた道路整備の検討

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

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

○地区計画によるまちづくり

- ・幅員 6 m 以上の地区施設を設定し、将来的に道路を拡幅する
- ・生活環境の維持、保全

国道 1 号の歩道拡幅

- ・歩道を整備し、歩行者の安全性確保

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

信号機設置位置の変更

- ・信号機の視認性の改善

まちづくりプラン（案）

飯村校区

車両スピードの抑制

- ・ 歩行者の安全性確保

旧東海道の道路改良

- ・ 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することや側溝整備による歩行空間の確保

車両スピードの抑制

車両通行規制

- ・ 歩行者の安全性確保

国道1号の歩道拡幅

- ・ 歩道を整備し、歩行者の安全性確保

道路・歩道拡幅

- ・ 歩行者の安全性確保

道路改良

- ・ 新規道路整備の検討も含めた交差点の見通しの悪さの改善と渋滞の解消

下水道整備

- ・ 地区全体で下水道整備

4m未満道路の解消

- ・ 生活道路の幅員確保

小規模な区画整理 狭あい道路の解消

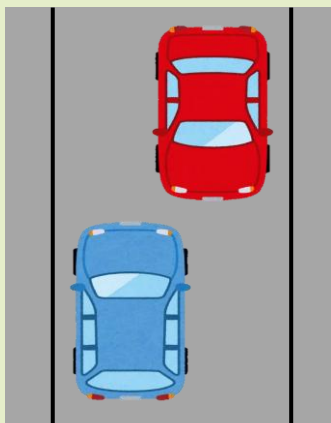
- ・ 基盤の整備

まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

◎道路の状況

■勉強会で挙げられた意見

- ・道路が狭く、車がすれ違いにくい
- ・歩行空間が狭く、歩行者・自転車の通行が危ない



道路幅員 4 m未満



出典：福島県HP

■基礎調査に基づく現状

- ・幅員 4 m未満道路延長率が市街化区域内と比べて上回っており、脆弱

岩西地区：26.5%

市街化区域：12.5%



まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

◎道路の状況

■まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

	道路の量（道路率）	道路の質（4 m未満道路延長率）
整備前の水準	16.5%	26.5%
整備後の水準	19.7%	0%

■まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり後の状況

- ・道路が広がり、**車がすれ違いやすくなる**
- ・歩行空間が広がり、**歩行者・自転車通行の安全性が向上する**



- ・道路幅員が4 mあると自動車のすれ違い、道路幅員が6 mあると、自動車2台と2人のすれ違いが可能



出典：福島県HP

- ・側溝に蓋をかけ、歩行空間の確保により歩行者の安全性が向上している事例

まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

◎防災性の状況

■勉強会で挙げられた意見

- ・救急車や消防車などの緊急車両がスムーズに通行できるようにしたい



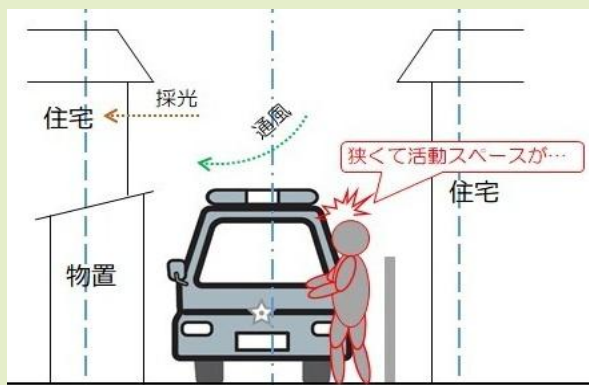
出典：国土交通省HP



出典：岡崎市HP

■基礎調査に基づく現状

- ・消防活動困難区域が2箇所存在し、火災時の消防活動に支障がある
- ・震災時に地区内の半分以上の道路が塞がれてしまう可能性がある



出典：八戸市HP



出典：品川区防災ポータルHP

まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

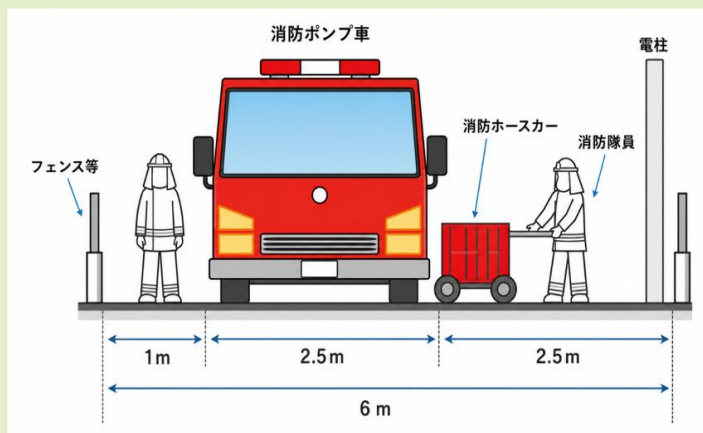
◎防災性の状況

■まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

	火災対応（消防活動困難区域）	震災対応（道路閉塞確率）
整備前の水準	2箇所	53.9%
整備後の水準	0箇所	43.2%

■まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり後の状況

- ・ 消防活動困難区域が解消され、緊急車両の通行環境が向上
- ・ 震災時の避難路の確保により安全性・防災性が向上



- ・ 道路幅員が6 mあると、消防隊員の作業スペースが確保される



出典：神戸市フォトアーカイブ 阪神淡路大震災

- ・ 建物が崩れ道路が塞がれているが、道路幅が広いため、避難ができる

まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

◎総括

■まちづくりプラン（案）に基づくまちづくり効果

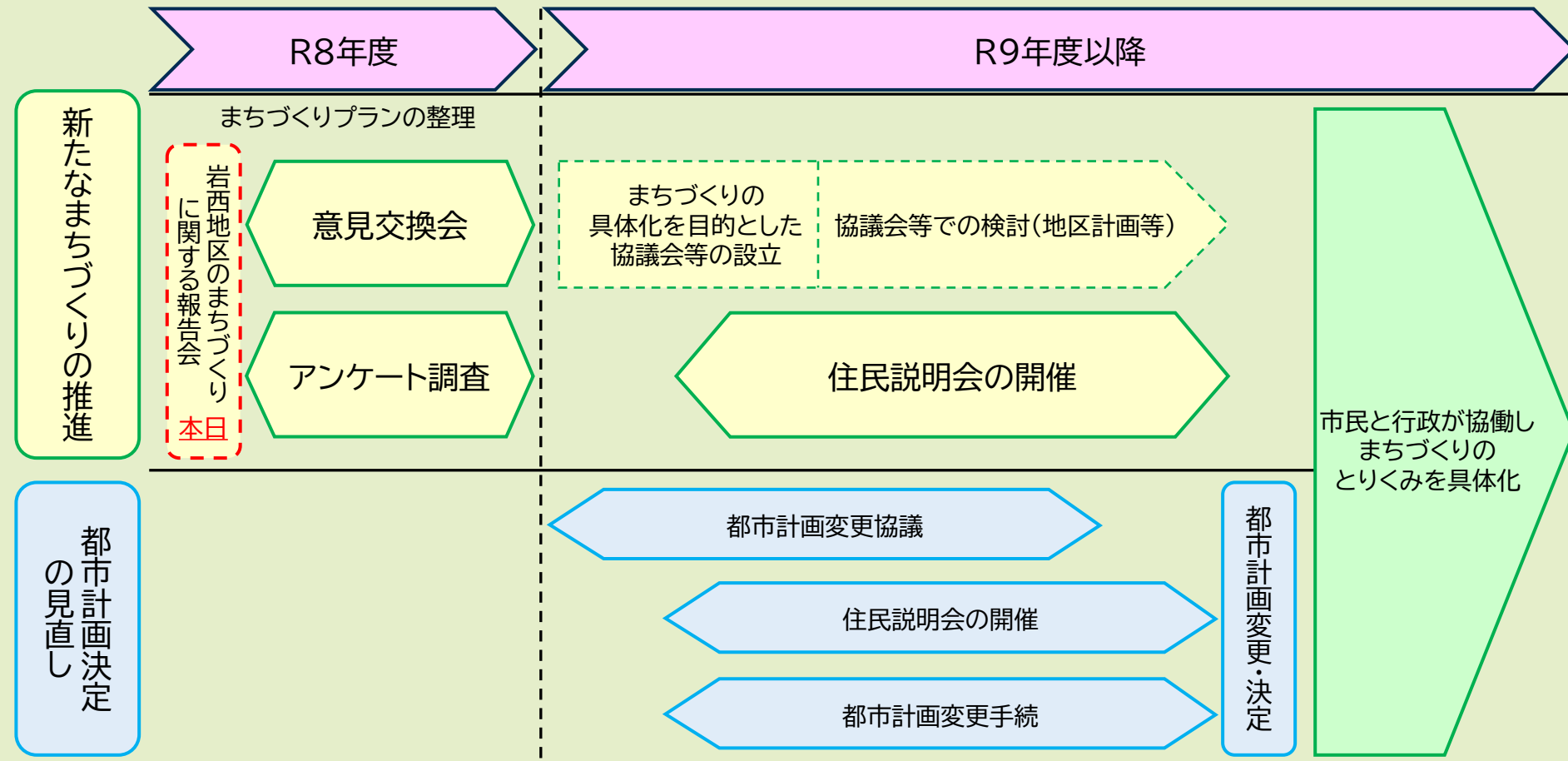
	道路の量 (道路率)	道路の質 (4 m未満道路延長率)	火災対応 (消防活動困難区域)	震災対応 (道路閉塞確率)
整備前	1 6.5 %	2 6.5 %	2 箇所	5 3.9 %
整備後	1 9.7 %	0 %	0 箇所	4 3.2 %

- ・都市計画道路の整備や市道の拡幅・整備、地区計画による道路空間の確保によって、道路の量・質ともに水準が向上
- ・道路の量・質ともに**市街化区域平均を大きく上回る水準に整備される**
(市街化区域平均 道路率：1 6.6 % 4 m未満道路延長率：1 2.5 %)
- ・市道の拡幅・整備、地区計画による道路空間の確保により、**消防活動困難区域がなくなり、震災による道路の閉塞が低減される**



道路・防災性それぞれに関するまちの課題が改善され、日常生活時や緊急対応時の双方に関する道路環境が向上する

今後のスケジュール



◎令和8年度に行うこと

まちづくり勉強会で作成された「まちづくりプラン（案）」を地元住民の皆様に広く周知し、意見交換の場を設けて「まちづくりプラン」としてとりまとめていきます。意見交換会の開催及びアンケート調査等につきましては自治会の皆様と相談しながら進めてまいります。

おわりに

◎地区の皆さまと進める岩西地区のまちづくりに向けて

これまで2年間にわたり、まちづくり勉強会の参加者していただいた有志の皆さまとともに岩西地区のまちづくりについて検討を進めてまいりました。

しかし、地区のまちづくりを検討する際には、地域にお住いの皆さま全体で意見を交わし、進めていくことが重要だと考えています。そのため、今後は有志の方々に加え、地域の全ての皆さまと幅広く意見交換を行いながら、アンケート調査などを通じてまちづくりプランを取りまとめたいと思っています。

ぜひ多くの皆さまのご協力をいただきながら、地区全員の想いが反映されたまちづくりを進めてまいりたいと考えております。
ご参加を心よりお待ちしております。

ご清聴ありがとうございました

詳細な資料につきましては、下記に準備しておりますので是非ご覧ください。

■市ホームページ 区画整理課



岩西地区のまちづくり 二次元コード

■各施設チラシ・ポスター掲示場所

- ・豊橋市東部生涯学習センター
- ・豊橋市東部生涯学習センター飯村分館
- ・豊橋市飯村校区市民館