

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

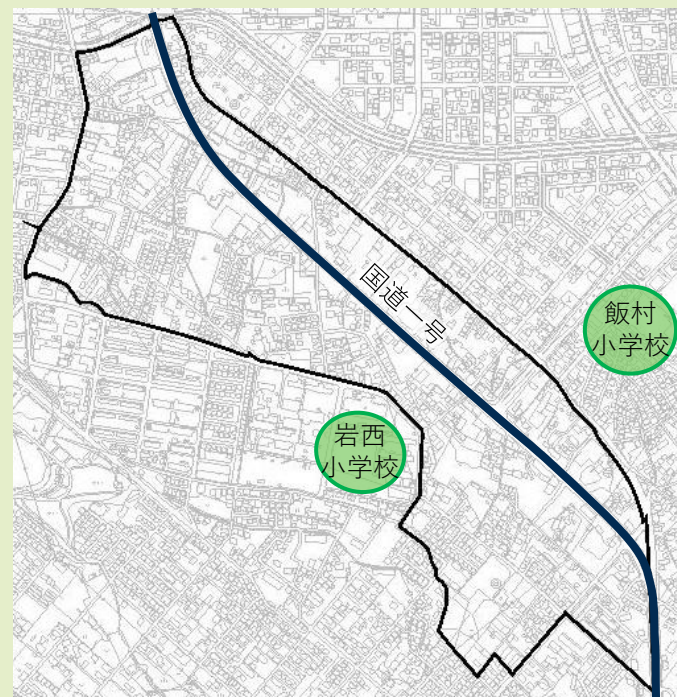
名称：愛知県豊橋都市計画国道一号沿線土地区画整理

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



都市計画決定について

＜目的＞

- ◆ 国道1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



国道1号 撮影時期不明



国道1号 撮影時期令和5年

国道1号は、概ね整備されている。

都市計画決定について

<目的>

- ◆ 国道1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

昭和34年



令和2年



「空中写真データ」（国土地理院）をもとに作成 出典：国土地理院ウェブサイト

商業地及び住宅地として、概ね開発されている。

都市計画決定について

＜目的＞

- ◆ 国道1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



国道1号 撮影時期令和5年



「空中写真データ」（国土地理院）をもとに作成 出典：国土地理院ウェブサイト

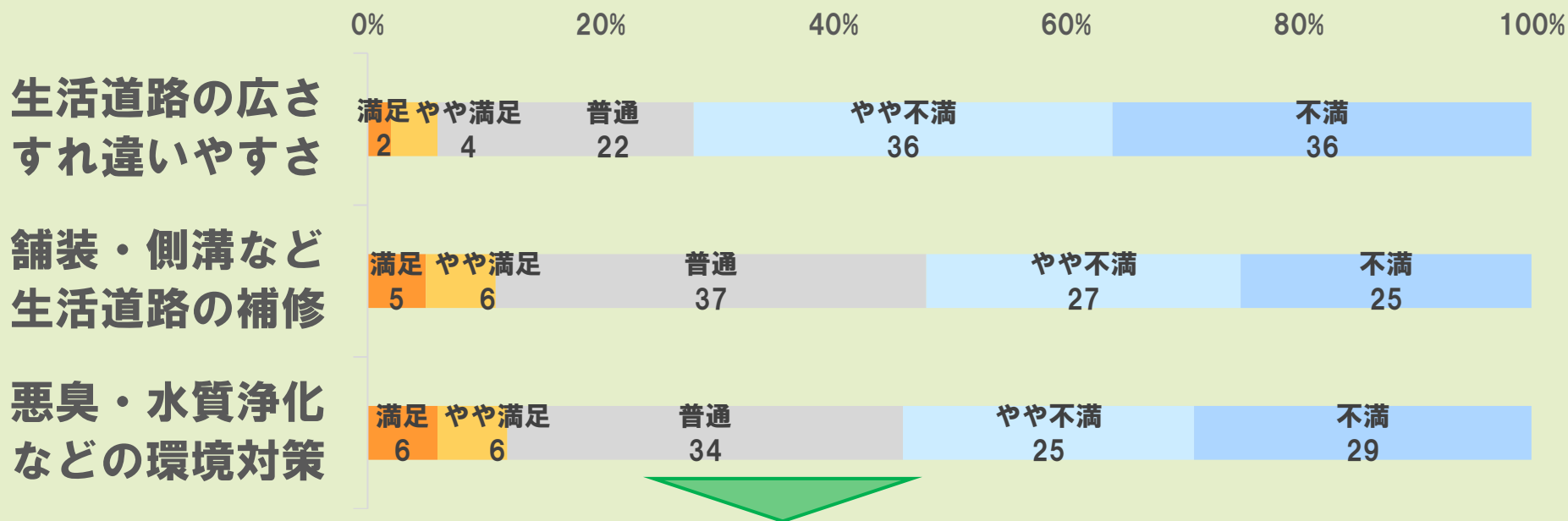
都市計画決定時の目的は概ね達成されてきている。

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

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

今後のまちづくりについて

※第5回まちづくり勉強会
当日資料より抜粋

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

都市計画決定の見直しについて

都市計画決定の見直しに伴う効果・影響について

※第5回まちづくり勉強会
当日資料より抜粋

〔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

※第5回まちづくり勉強会
当日資料より抜粋

〔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