

1. 土地利用

機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図り、市内各所の拠点を中心とした集約的な都市づくりを目指すために、土地利用の基本的な考え方に基づく用途ごとの配置方針を定め、土地利用を計画的に誘導していきます。

基本的な考え方

- 都市機能の分散的な立地や無秩序な市街化を抑制し、人口規模や経済規模に見合ったまとまりのある市街地の形成を図るため、現在の区域区分を基本としつつ、土地利用を適正に規制・誘導します。
- 市街化区域では、豊橋駅周辺における高度で多様な都市サービスの供給や、生活圏における日常生活の利便性の向上を図るため、都市機能の適切な配置を進めます。
- 市街化調整区域では、農地や森林などの保全と集落地の維持を図るため、開発を適正に規制・誘導します。
- 自家用車への過度な依存や虫食いの市街地の拡大を助長し、都市構造に大きな影響を及ぼす大規模集客施設の立地は、原則として都市拠点をはじめとする商業系地域へ誘導します。
- 広域的に影響を及ぼす公共公益施設の立地については、土地利用や公共交通の施策との整合を基本とします。

(1) 住居系地域

- ・主に東部から南部方面の市街地に位置する「**専用住宅地**」においては、良好な居住環境の維持・保全を図るため、今後も戸建住宅を中心とした土地利用を維持・誘導します。特に、第一種及び第二種中高層住居専用地域が定められている地区においては、低層建築物に影響を与えない土地利用となるように誘導します。



- ・主に「都市拠点」や「地域拠点」の周辺に位置し、戸建住宅や集合住宅、商業施設などが複合的に立地する「**一般住宅地**」においては、地域住民の暮らしやすさを支える住宅地の形成を図るため、良好な居住環境に配慮しつつ、商業施設など日常生活に必要な都市機能の適正な確保・配置を促します。
- ・公共交通幹線軸の沿線においては、利便性の高い公共交通の利用環境を生かすため、周辺住宅地の居住環境に配慮しつつ、集合住宅や生活利便施設などの立地を促します。

(2) 商業系地域

- ・豊橋駅周辺の「**中心商業地**」においては、都市拠点に、そして東三河の中心都市にふさわしい中心市街地の形成を図るため、土地の有効利用を促進し、商業機能の集積を高めます。



- ・「**一般商業地**」においては、周辺居住者などにとって利便性の高い商業地となるように、中心市街地の活性化に影響を与えない規模と範囲において、商業機能を始めとする都市機能の立地を可能とする土地利用を進めます。

(3) 工業系地域

- ・明海地区をはじめとする三河港臨海部の「**工業地**」や、二川・谷川地区をはじめとする県境部の内陸型の「**工業地**」においては、本市の経済基盤を支える優良企業が多く集積していることから、工場の生産環境の維持・保全と利便性の向上を図るため、今後も用途の混在を防止する土地利用の方針を継続します。



- ・野田地区や下地地区、二川地区、前芝梅藪地区などの「**住工複合地**」は、主に軽工業の工場等の環境悪化のおそれの少ない工業の業務の利便を図る地区ですが、工場などの減少と住宅の立地が顕著な地区については、その動向などを十分踏まえながら、今後の土地利用の方針を検討します。
- ・大規模な工場等の跡地については、工業系機能を再配置することを基本としつつ、周辺環境との調和や社会情勢、経済動向を踏まえた有効活用を促します。
- ・新たな工業用地については、本市が有する三河港や道路・鉄道網などの都市インフラを活かし、三河港の臨海部、県境部、広域幹線道路沿いにおいて周辺環境との調和に配慮しつつ、地区計画制度などの活用による確保策を検討します。
- ・市街化区域内の工業地域及び工業専用地域に残る一団の都市的低・未利用地には、工業系機能を配置することを基本とします。

(4) 集落地域

- ・集落のコミュニティの維持と利便性の向上を図るため、既存ストックを有効に活用するとともに、市街化調整区域の性格を大きく変えない規模と範囲において、地域での暮らしを支える生活利便施設の立地を促します。



(5) 農業地域

- ・市街化調整区域に広がる農地については、農業生産の場としての安定化を図るため、農業生産基盤の充実と経営の効率化などにより保全に努めます。



(6) 自然地域

- ・豊富な自然を有している東部丘陵地域に広がる森林や表浜海岸一帯は、生物多様性の確保を図るため、その保全とともに、豊橋自然歩道や吉祥山の登山道、表浜海岸の利用者施設などの整備により、市民が自然とふれあうことができる場の確保に努めます。



主な取組み

- ◆区域区分制度の適切な運用
- ◆地域の実情や将来像に即した用途地域の見直し
- ◆地区計画の活用