

# 東三河都市計画都市再開発の方針（案）

愛知県

### ●基本方針

県土全体の今後の都市計画の基本的方針である「愛知の都市づくりビジョン」、本県の社会資本整備の取組方針を示した「あいち社会資本整備方針2030」及び本県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である「愛知県住生活基本計画 2030」の理念を踏まえ、下記の4項目を基本とし、地域の実情に応じた再開発を促進するものとする。

#### (1) 集約型都市構造への転換

人口減少、超高齢化社会を見据え、土地の適切かつ効率的な利用を推進し、中心市街地や生活拠点となる地区に都市機能の集約及び居住の誘導を図る。

#### (2) 地区の魅力と活力の向上

地域固有の歴史、文化、景観等の特色を活かしながら、魅力ある公的施設の整備、歩行者に配慮した空間の整備及び交通結節機能の強化により人々の交流を創出し、街のにぎわいと活力を高める。

#### (3) 防災性の向上

密集市街地における建築物の耐震性・防火性向上、避難・延焼遮断機能を持つオープンスペースの確保及び道路の無電柱化を推進し、災害時の被害防止と安全性を高める。

#### (4) 環境負荷の低減

省エネルギー性能の向上等による建築物の脱炭素化や緑化の推進を通じて、地域の環境負荷の低減を図る。

### ●特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2項地区）

豊橋市において、計画的に再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（2項地区）を附図のとおり位置付け、「整備又は開発の計画の概要」を表-1のとおり定める。

<表-1>

2 項 地 区

市町村名	豊橋市	豊橋市
地区名 (面積 ha)	豊橋駅前拠点 (約 21ha)	広小路三丁目周辺 (約 2.7ha)
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	○東三河の中心にふさわしい都市拠点の形成を目指し、都市機能の集約と居住誘導を促進することで、高度なサービスを享受できる環境と、持続可能な公共交通ネットワークに支えられた、まとまりのある集約型都市構造への転換を推進する。	○身近な生活圏に日常生活に必要な施設がある良好な居住環境のもと、さまざまな世代が快適に暮らせるまちづくりを推進する。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	○商業、業務、医療、福祉、金融、文化等の都市機能を集約する。 ○建物の共同化等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅の立地を誘導する。	○商業、業務、医療、福祉、金融、文化等の都市機能を集約する。 ○建物の共同化等により土地の高度利用を促進し、都市型住宅の立地を誘導する。
ハ 建築物の更新の方針	○市街地再開発事業等により不燃化された共同建築物への建替えを促進する。 ○建物の屋上や壁面、敷地内に緑化施設を設けることで都市緑化を推進する。 ○建築物の脱炭素化に向けて、建物の断熱性能を高め、エネルギー消費量を削減する。	○市街地再開発事業等により不燃化された共同建築物への建替えを促進する。 ○建物の屋上や壁面、敷地内に緑化施設を設けることで都市緑化を推進する。 ○建築物の脱炭素化に向けて、建物の断熱性能を高め、エネルギー消費量を削減する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	○多くの市民や来訪者が集い、交流できるまちなかの空間形成を促進するため、市民協働や民間活力を活かしながら、中心市街地の活性化を推進するとともに居心地がよく歩きたくなるまちなかを創出する。	○市民等の活動が展開できるオープンスペース等を整備し、にぎわいの創出や回遊性の向上を図る。
ホ 概ね5年以内に実施予定の事業	○市街地再開発事業	○優良建築物等整備事業
ヘ 概ね5年以内に予定されている都計決定・変更	○高度利用地区 ○市街地再開発事業	_____
ト その他特記すべき事項	○エリアマネジメント活動の活性化に資する交流機能を整備する。	_____

## 2 項 地 区

市 町 村 名	豊橋市
地 区 名 (面 積 ha)	駅前大通二丁目 (約 1.5ha)
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	○市の賑わい拠点であった都市機能を更新し、駅前の利便性を活かした商業・業務及び住環境が調和した価値力ある市街地の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	○再開発、建物の共同化等土地の高度利用を推進し、商業・業務の再活性化、都市生活支援施設の立地誘導、都心居住の推進を図る。
ハ 建築物の更新の方針	○共同・協調建替え等、建築活動の誘導による更新を図る。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	○老朽化の進んだ広場等を再整備し防災機能の強化を図る。
ホ 概ね5年以内に実施予定の事業	_____
ヘ 概ね5年以内に予定されている都計決定・変更	_____
ト その他特記すべき事項	_____