

理由書

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

東三河都市計画区域マスタープランでは、市街地開発事業は、計画的に良好な市街地形成を図るため、道路・公園などの公共施設とともに、宅地を一体的に整備することを基本方針としており、今後の市街地開発事業にあたっては、人口動態など社会経済状況の変化に的確に対応しつつ、既存ストックや民間活力を活用した効率的な事業実施が重要とされています。

また、市街地再開発事業は、集約型都市構造の構築を図るため、中心市街地や鉄道（軌道）駅周辺を中心に土地の有効活用や高度利用が可能となるよう、民間活力を最大限に活用して都市機能の更新を促進することとされています。

「都市再開発の方針」は、市街地再開発事業を始めとする計画的な再開発が必要な市街地における土地利用の合理化や都市機能の更新を目的とした長期的・総合的なマスタープランであり、都市計画区域マスタープランに示された都市の将来像の実現にも資するものです。

2. 当該都市計画の必要性

東三河都市計画区域では、土地利用の密度が低く高度利用が必要な地区や、都市構造の再編・防災対策のため整備・改善が求められる地区が残されています。これらの地区について、再開発の目標、都市機能の更新に関する方針、整備または開発の計画の概要を定めることで、土地の適切な利用や高度利用、都市機能の更新や集積、都市環境や景観の向上を図り、計画的な再開発を促進してきましたが、新たに再開発が必要な地区を本方針において区域を拡大し、再開発の目標、都市機能の更新に関する方針等を定めることにより、これまで以上に集約型都市構造の構築を促進するため、東三河都市計画区域において、「都市再開発の方針」の変更を行うものです。

3. 当該都市計画の妥当性

「東三河都市計画都市再開発の方針」は、平成24年2月に策定されましたが、策定当時から現在に至るまでに、人口減少や少子高齢化の進行、社会経済状況が変化しており、都市に求められる役割や機能が大きく変化しているため、地域課

題に対応したまちづくりを促進する必要があります。

本方針は、基本方針として集約型都市構造への転換、地区の魅力と活力の向上、防災性の向上、環境負荷の低減について方向性を明確にするとともに、関係市の都市計画マスタープランや立地適正化計画など、地域の実情を踏まえて再開発が必要な地区を拡大し、再開発の目標、都市機能の更新に関する方針等を定めることで、社会状況の変化に適切に対応し、土地の高度利用や都市拠点・交通結節点としての機能強化をこれまで以上に加速するなど、将来にわたって魅力あるまちづくりの実現に繋げるものです。

以上により、東三河都市計画都市再開発の方針の変更は妥当です。