

理 由 書

(豊田市駅前通り北地区第一種市街地再開発事業の変更)

1 都市の将来像における位置付け

(1) 豊田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（豊田都市計画区域マスタープラン）

当地区を含む豊田市駅周辺は、都市づくりの目標の中で、多様なにぎわいや交流が創出された活力ある都市を構築するため、区域における広域的な都市機能を有する区域拠点と位置づけ、既存施設の活用や連携に配慮しながら、住民や企業が広く利用できる広域的な都市機能の集積を目指すとしています。

また、主要用途の配置の方針で、区域拠点である豊田市駅周辺では、区域住民や企業が広く利用できる広域的な都市機能が複合的に立地する中心商業地を配置するとしています。

(2) 豊田都市計画都市再開発の方針

現在見直しを行っている都市再開発の方針では、名鉄豊田市駅周辺の商業業務地は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新及び居住環境の改善を図るため、市街地再開発事業等により公共施設の整備並びに商業・業務及び居住環境の充実を促進するとともに、西三河の拠点地区にふさわしい良好な都市景観の形成を推進するとしています。

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（再開発促進地区）として、豊田市駅周辺の31haを位置付け、中心市街地の活性化に向けて「市街地の整備改善」「商業等の活性化」を柱とした整備を図るとしています。

(3) 第7次豊田市総合計画（新とよたプラン21）

当地区を含む豊田市駅及び新豊田市駅を中心とする地区は、都心「センターコア」として位置づけ、交通結節機能の強化、街なか居住の誘導、高次の文化・交流機能や商業・業務機能の誘導など、都市機能の複合化・高度化の促進と併せて、水と緑の活用と創出を進め、市民、企業、来訪者の全てに魅力的で、環境と調和した活力ある都市空間の形成を目指すとしています。

重点プログラムの中で、広域拠点としての都心整備の推進を図る事業として（仮）豊田市駅前通り北地区市街地整備事業を掲げています。

また、都市整備の分野別計画で選択と集中の基盤整備の推進や、市の一体的市街地誘導ゾーンの主要な事業として、（仮）豊田市駅前通り地区市街地再開発事業を位置づけています。

(4) 豊田市都市計画マスタープラン

豊田市駅及び新豊田駅を中心とする地区は将来にわたって全ての市民が、文化芸術、消費、健康福祉、広域行政など多様かつ高水準の都市的サービスを楽しむことができる多核ネットワーク型都市の中心（＝都心）として位置づけられており、「市街地再開発事業等により、商業機能のみならず、業務機能（都市型産業、新産業の育成）の強化やアミューズメント機能の導入、都心居住の促進、公益的施設・社会福祉施設・文化施設等の立地促進とネットワーク化を進め、多様な活動が展開できる商業・業務地の形成を図る」としています。

(5) 豊田市中心市街地活性化基本計画

豊田市駅前の市街地整備を行うことにより、公共施設や商業施設の整備を行い、さらなる都市機能の集積を図ることで都市の魅力を向上させるとともに、スタジアムアベニューを形成し、活性化に寄与する面整備として、（仮）豊田市駅前通り北地区市街地整備事業を掲げています。

2 都市計画の必要性

豊田市駅前通り北地区は、豊田市の中心市街地に位置し、文化芸術、消費、健康福祉、広域行政など多様かつ高水準の都市的サービスを楽しむことができる多核ネットワーク型都市の中心を意味する都心「センターコア」として位置づけておりますが、大規模小売店舗撤退後の空きビル等の活用や老朽化の進んだ建築物等の更新及び豊田市停車場線等の都市施設の整備が課題となっています。

このため、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目指して、平成24年3月に豊田市駅前通り北地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行いました。

その後、建築物の整備に関する計画等事業の具体化を進め、平成25年8月には市街地再開発組合の設立が認可されましたが、組合設立にあたって、昨今の経済情勢を踏まえた居住機能等の床需要動向や施設建築物の効率的な施設配置等について改めて精査を行った結果、当初想定した建築物の規模から大幅な変更が生じる見込みとなったため、都市計画の変更を行うものです。

3 位置、区域等の妥当性

(1) 位置

豊田市駅前通り北地区は、名鉄豊田市駅前に近接した豊田市の中心市街地の中核に位置しています。

豊田市駅周辺では豊田市駅前広場に隣接する「豊田市駅東地区」、「豊田市民センター地区」及び「豊田市駅前通り南地区」において、既に市街地再開発事業が施行されており、「豊田市駅前通り北地区」はこれらに続く地区です。

(2) 区域

都市計画道路豊田市停車場線、都市計画道路昭和町線、都市計画道路竹生線及び市道豊田駅前1号線で囲まれた街区と、都市計画道路西側の豊田市駅前広場予定地を含む約1.6haの区域で、既に決定されている区域の変更は行いません。