

都市再生整備計画(第1回変更)

とよはしえきしゅうへん
豊橋駅周辺地区

あいち とよはしし
愛知県 豊橋市

令和8年2月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛知県	市町村名	とよはし市 豊橋市	地区名	とよはし東いゆうへん 豊橋駅周辺地区	面積	193	ha							
計画期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	交付期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度

目標

- ・人と人との交流によるにぎわい創出
- ・子どもからおとなまで、誰もが一緒に過ごしたくなる空間づくり
- ・災害に強く、安全・安心なまちづくり

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
本市では、令和3年3月に策定した第6次豊橋市総合計画において、人づくりを土台とした目指すべきまちの姿を「未来を担う 人を育むまち・豊橋」とし、多くの人から選ばれ、住みたいと感じてもらえる魅力的なまちづくりを掲げている。また、都市計画マスタープランにおいては、「快適に暮らせるやさしいまち」、「活気あふれる元気なまち」、「自然豊かな美しいまち」、「安全・安心がつづくまち」の4つの目標を掲げ、集約型都市構造の形成を進めることとしており、立地適正化計画においては、その実現に向けて、7つの拠点の形成とそれを結ぶ公共交通幹線軸の形成を図るものとしている。

まちづくりの経緯及び現況

豊橋駅周辺地区は、東三河地域の中心にふさわしいまちづくりを目指し、立地適正化計画における7つの拠点のうち、「都市拠点」として位置付け、商業施設、業務施設、文化・スポーツ施設や福祉施設など、全ての誘導施設の維持・誘導を図り、にぎわいを創出する区域とされている。また、本市の中心市街地活性化基本計画においては、都市拠点である本地区の活性化は極めて重要であり、「にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進」、「回遊したくなる魅力づくりの推進」、「快適に暮らせるまちづくりの推進」の3つの基本的方針を定め、目標の実現に向けた取組を行っている。代表的な取組としては、「穂の国とよはし芸術劇場プラット」、「こども未来館ここにこ」、「まちなか図書館」、「まちなか広場」、「豊橋駅南口駅前広場」の整備を行うとともに、現在まで12件の再開発事業を行い、複合施設の整備や住宅の供給を進めているだけでなく、官民連携でストリートデザイン事業による道路空間の利活用や、歩行者天国等のイベントを開催することで区域内の回遊性の向上を図ってきた。

課題

- ・市民病院の郊外移転、大規模商業施設や市内唯一の百貨店の撤退など、中心市街地の都市機能の集積は年々衰え、市街地のにぎわいが低下している。
- ・これまでに整備した「穂の国とよはし芸術劇場プラット」、「こども未来館ここにこ」、「まちなか図書館」、「まちなか広場」、「豊橋駅南口駅前広場」の更なる活用を図り、集客効果を商業・サービス業に波及させるだけでなく、多世代の年齢層が様々な学びや多様な体験活動ができる環境を整えるとともに、これら施設間やその周辺での連携・回遊が可能となる魅力の創出が必要である。
- ・安全・安心に関する事業を推進し、都市の魅力を向上させる必要がある。

将来ビジョン(中長期)

【東三河振興ビジョン】

- ・中心市街地である豊橋駅周辺は、「東三河の玄関口」として、再開発による複合施設を核とした中心市街地の様々な機能との連携によるまちなか整備とまちづくりを推進する。

【第6次豊橋市総合計画】

- ・目指すまちの姿である、「未来を担う 人を育むまち・豊橋」のもと、芸術文化やスポーツなどに親しみ、安心して子育てができるまちを目指す。
- ・豊橋駅周辺は、広域的な都市機能の集積及び居住と雇用の場を確保する、にぎわいと活気のある東三河の中心拠点とされている。また、老朽街区の更新や魅力ある拠点の整備を行うとともに、公共空間の利活用を進め、集い過ごしたくなる「東三河の玄関口」にふさわしいまちなかの形成を目指す。

【豊橋市都市計画マスタープラン】

- ・豊橋駅周辺での魅力とにぎわいを創出するため、民間事業者と連携しながら、民間再開発事業やストック活用による整備を促進する。
- ・まちなか居住を推進するため、都市機能の集積を図るとともに、民間再開発事業などへの支援により、高齢者や環境に配慮した都市型住宅の供給を促す。
- ・「居心地がよく歩きたくなるまちなか」の形成やにぎわいを創出するため、市民協働や民間活力の導入による広場や道路などの公共空間の活用を図る。また、新たなモビリティサービスとの連携により、まちなかに集い、滞在しやすくなる取組を進める。

【豊橋市中心市街地活性化基本計画】

- ・更なる民間投資の促進を図り、中心市街地の価値を高めるだけでなく、多様な体験ができることや、その機会を提供することなど、再来街を促す仕組みづくりや関係人口の増加に取り組む。
- ・居心地が良く歩きたくなる「ウォークラブルなまちなか」の形成に向け、これまで整備されてきた「穂の国とよはし芸術劇場プラット」、「こども未来館ここにこ」、「まちなか図書館」、「まちなか広場」、「豊橋駅南口駅前広場」などを結ぶ通りの整備や利活用を促進し、来街者の回遊性向上につながる取組を行う。また、公共交通機関の利用促進にあわせ、徒歩、自転車、自家用車での来街の利便性にも配慮する。
- ・多様な世代やライフスタイルに応じた住宅供給がなされるよう、再開発事業など民間投資の促進に取り組む。また、生活に密着した商業の配置や、緑及び景観に配慮したまちなみの形成など生活基盤の充実に努める。

【豊橋市こども計画】

こどもの健康を保ち、遊びや学び、体験を通じて心身ともに成長できるよう、こどもを中心に様々な世代がふれあう場及び機会を提供するとともにニーズに沿った新たな遊びや体験を提供するなど、こどもの多様な体験活動の充実に取り組む。

【豊橋市「スポーツのまち」づくり推進計画】

スポーツを通じた交流や連携、施設の整備を進め、まちの魅力を高めるとともに、地域経済の活性化につなげる。

都市構造再編集集中支援事業の計画 ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
 まちの将来の姿を「歩いて暮らせるまち」、「暮らしやすいまち」、「持続可能なまち」とし、総合計画や都市計画マスタープランに掲げられた集約型都市構造を実現するために、立地適正化計画において、都市機能が集約した「拠点」の形成を図るものとしている。「拠点」は、高度な都市機能が集約した「都市拠点」と、市街地や市街化調整区域内における生活圏の中心となる「地域拠点」として定める。市街化区域内の「都市拠点」や「地域拠点」には都市機能誘導区域を定め、都市機能を誘導・集約する。

また、立地適正化計画において本地区は、東三河の中心にふさわしい「都市拠点」として、日常生活に必要な地域機能をもつ誘導施設や、市内外からの利用が想定される商業・業務施設、文化・スポーツ施設、福祉施設などの広域機能をもつ誘導施設の全てについて維持・誘導を図ることとしているだけでなく、様々な世代の居住を誘導し、高密度な人口集積を維持することにより「歩いて暮らせる」まちを実現する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標							
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
休日歩行者通行量	人/日	休日の歩行者数の合計	人と人との交流や過ごしやすいまちづくりを進めることで、人が集まる空間形成を進める。	44,555	R4年度	60,000	R11年度
こども未来館利用者数	人/年	こども未来館の利用者数	こども未来館のリニューアルによる機能強化の効果として、施設利用者数の増加を目指す。	469,721	R4年度	720,000	R11年度
地価調査価格	%	豊橋駅周辺地区区内での公示地価の増加率	安全・安心な空間形成に伴う、利便性や安全性の向上により地価調査価格が増加する。	0	R4年度	15	R11年度
防災訓練参加者数	人/年	豊橋駅周辺地区区内で開催される防災訓練の参加者数	災害に強く、安心安全なまちづくりを進めることで、防災への意識向上を図り、防災訓練への参加者数の増加を図る。	840	R4年度	1,500	R11年度
公共施設の利用者数	人/年	豊橋駅周辺地区区内に立地する一定の利用者数を有する公共施設における利用者数の合計	人と人との交流や過ごしやすいまちづくりを進めることで、人が集まる空間形成を進める。	1,269,522	R4年度	1,922,000	R11年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【人と人との交流によるにぎわい創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な体験が可能な拠点空間の整備 	<p>【基幹事業】(公園) 豊橋公園多目的屋内施設整備 【基幹事業】(既存建造物活用事業) こども未来館リニューアル 【基幹事業】(公園) 松葉公園整備(遊具整備、子ども用トイレ対応)</p> <p>【提案事業】(事業活用調査)事業効果分析調査</p>
<p>【こどもからおとなまで、誰もが一緒に過ごしたくなる空間づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回遊経路上の道路や公園の利便性向上 ・官民で取り組む歩行空間の魅力的な演出 	<p>【基幹事業】(公園) 松葉公園整備(遊具整備、子ども用トイレ対応)(再掲) 【基幹事業】(高質空間形成施設) 松葉町・広小路8号線 カラー舗装 【基幹事業】(高質空間形成施設) バリアフリートイレ整備(トイレのバリアフリー、子ども用トイレ対応) 【基幹事業】(高質空間形成施設) 菰口町・旭町1号線ほか歩行空間整備</p> <p>【提案事業】(事業活用調査)事業効果分析調査(再掲)</p>
<p>【安全・安心なまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが安全・安心に移動できる歩行空間を確保する。 ・防災拠点の整備 	<p>【基幹事業】(高質空間形成施設) 市道 松葉町・広小路8号線 カラー舗装(再掲) 【基幹事業】(高質空間形成施設) 菰口町・旭町1号線ほか歩行空間整備(再掲) 【基幹事業】(公園) 豊橋公園多目的屋内施設整備(再掲)</p> <p>【提案事業】(事業活用調査)事業効果分析調査(再掲)</p>
<p>その他</p>	
<p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産学官金民が連携して組織されたエリアプラットフォーム「豊橋まちなか未来会議」を設立(令和4年3月)し、「豊橋まちなか未来ビジョン」を策定(令和6年3月) ・ストリートデザイン事業により整備された路線において、通りの空間活用を行う「萱町通みち・まちづくり協議会」を設立(令和3年7月)し、官民連携によるにぎわい創出活動を実施 ・豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業と連携して広場を整備(令和4年10月)し、一体的に利活用を実施 ・豊橋広小路一丁目北地区再開発準備組合の設立(令和4年3月) ・都市再生推進法人制度を活用した公共空間利活用の検討・実施 <p>【官民連携体制】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市再生推進法人 ⇒指定先:株式会社豊橋まちなか活性化センター ⇒都市再生推進法人に指定することにより、公共空間(豊橋駅南口駅前広場など)の運営管理などを実施する。 ○都市利便増進協定 株式会社豊橋まちなか活性化センター(都市再生推進法人)と豊橋市で都市利便増進協定を締結することで、推進法人が都市利便増進施設の利活用促進により日常的なにぎわいの創出を推進することができる。 ⇒事業主体:株式会社豊橋まちなか活性化センター ⇒事業内容:豊橋駅南口駅前広場の運営管理とにぎわい創出 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	3,627	交付限度額	1,813.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
	道路																
	公園		豊橋公園多目的屋内施設整備	豊橋市	直	1式	R6	R11	R8	R11	3,187	3,187	3,187			3,187	1.8
	公園		松葉公園整備	豊橋市	直	1式	R9	R11	R9	R11	140	140	140			140	
	古都保存・緑地保全等事業																
	河川																
	下水道																
	駐車場有効利用システム																
	地域生活基盤施設																
	高質空間形成施設		バリアフリートイレ整備	豊橋市	直	15㎡	R10	R10	R10	R10	40	40	40			40	
	高質空間形成施設		松葉町・広小路8号線カラー舗装	豊橋市	直	1,200㎡	R8	R9	R8	R9	60	60	60			60	
	高質空間形成施設		菰口町・旭町1号線ほか歩行空間整備	豊橋市	直	3,732㎡	R9	R11	R9	R11	170	170	170			170	
	高次都市施設		地域交流センター														
			観光交流センター														
			テレワーク拠点施設														
			賑わい交流創出施設														
			賑わい交流創出施設(地域資源活用型)														
			子育て世代活動支援センター														
			複合交通センター														
	誘導施設		医療施設														
			社会福祉施設														
			教育文化施設														
			子育て支援施設														
			元地の管理の適正化														
	広域連携誘導施設																
	既存建造物活用事業		こども未来館リニューアル	豊橋市	直	1,022㎡	R7	R8	R7	R7	161	20	20			20	
	土地画整理事業																
	市街地再開発事業																
	住宅街区整備事業																
	バリアフリー環境整備事業																
	優良建築物等整備事業																
	住宅市街地総合整備事業																
	街なみ環境整備事業																
	住宅地区改良事業等																
	都心共同住宅供給事業																
	公営住宅等整備																
	都市再生住宅等整備																
	防災街区整備事業																
	復興促進事業																
	エリア価値向上整備事業																
	こどもまんなかまちづくり事業																
	暑熱対策事業																
	合計										3,758	3,617	3,617	0	3,617		…A

提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		うち民負担分	交付対象事業費	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分			
	地域創造支援事業																
	事業活用調査	事業効果分析調査	豊橋駅周辺地区	豊橋市	直	1式	R11	R11	R11	R11	10	10	10			10	
	まちづくり活動推進事業																
	合計										10	10	10	0	10		…B

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(第2世代交付金インフラ整備事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	3,909	交付限度額	1,954.5	国費率	0.5
---------	-------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	費用便益比B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
道路															
公園		豊橋公園多目的屋内施設整備	豊橋市	直	1式	R6	R11	R8	R11	3,909	3,909	3,909		3,909	1.8
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設															
高質空間形成施設															
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	賑わい・交流創出施設														
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
広域連携誘導施設															
既存建造物活用事業															
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
復興促進事業															
エリア価値向上整備事業															
こどもまんなかまちづくり事業															
暑熱対策事業															
合計										3,909	3,909	3,909	0	3,909	

…A

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分		
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	

…B

協定制度等の取り組み

官民連携によるエリアマネジメント方針等

事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度													
				制度別詳細1 [道路占用許可特例(法第46条第10項)]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可(河川敷地占用許可規則22)]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)]	制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)]	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細9 [公園施設設置管理許可特例(法第46条第14号第2号イ)]	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域]	制度別詳細14 [滞在快適性等向上区域]			
1	●豊橋駅南口駅前広場の運営管理とにぎわい創出	R7~R11	株式会社豊橋まちなか活性化センター(都市再生推進法人)				○										
2																	
3																	
4																	
5																	

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

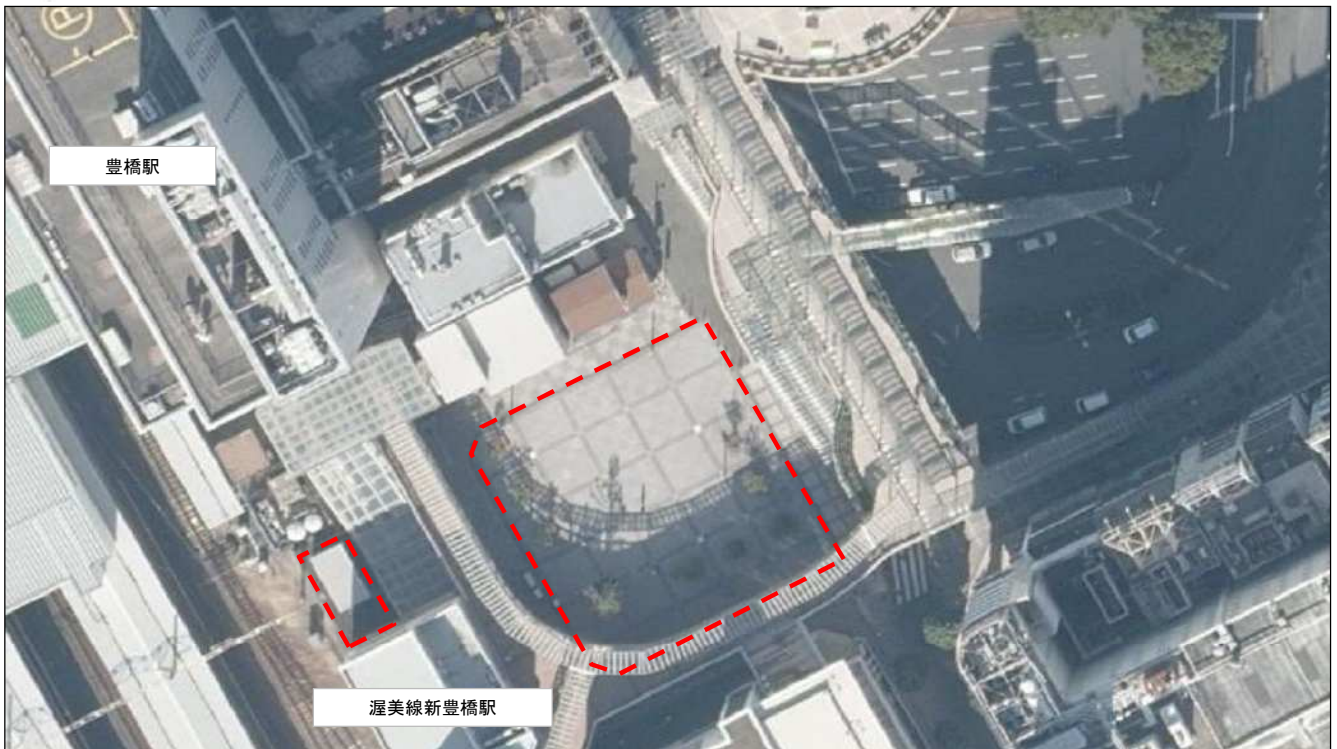
取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
			制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] [路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)]	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] [駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)]	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] [集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)]
1					

制度別詳細4-1(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項

事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する予定の施設等配置を示す地図及び設置イメージ



制度別詳細4-2(都市利便増進協定に関する事項)法第46条第25項
事業番号1, 2, 3

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

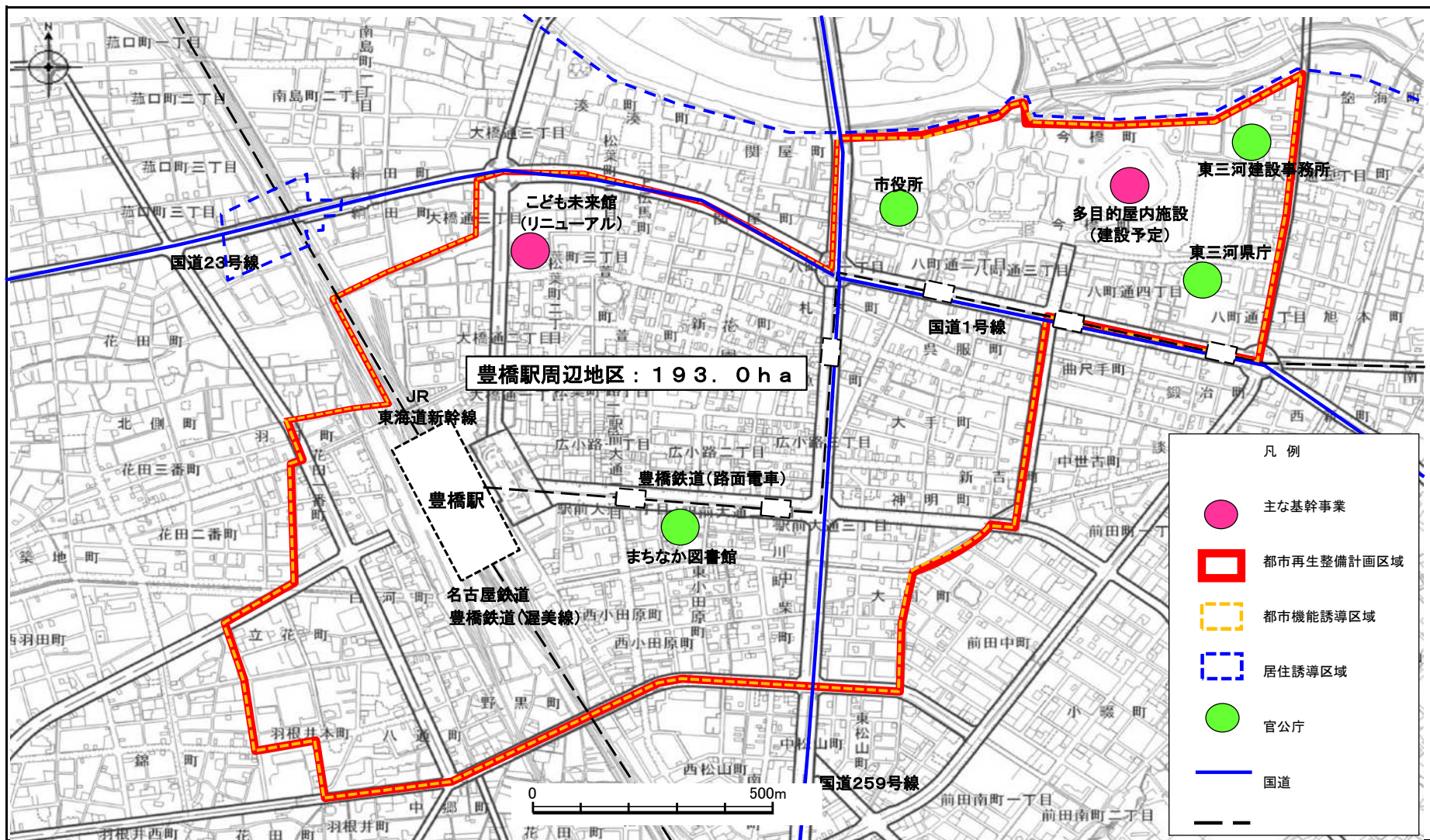
【現況】



【活用イメージ】



豊橋駅周辺地区(愛知県豊橋市)	面積 193 ha	区域 魚町、駅前大通1・2・3丁目、大手町・大橋通1・2・3丁目、曲尺手町、上伝馬町、萱町、呉服町、新川町、新本町、新明町、新吉町、関屋町、中柴町、中世古町、西小田原町、八町通1・2・3・4・5丁目、今橋町、花園町、東小田原町、広小路1・2・3丁目、札木町、松葉町1・2・3丁目、花田一番町、白河町、八通町、花田町の一部
-----------------	-----------	--



豊橋駅周辺地区(愛知県豊橋市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	目標1 人と人との交流による賑わい創出	代表的な指標	休日歩行者通行量(人/日)	44,555 (R4年度)	→	60,000 (R11年度)
	目標2 こどもからおとなまで、誰もが一緒に過ごしたくなる空間づくり		こども未来館利用者数(人/年)	469,721 (R4年度)	→	720,000 (R11年度)
	目標3 災害に強く、安心安全なまちづくり		防災訓練参加者数(人/年)	840 (R4年度)	→	1,500 (R11年度)
			公共施設の利用者数(人/年)	1,269,522 (R4年度)	→	1,922,000 (R11年度)

