

- 基本計画の名称 : 第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体 : 愛知県豊橋市
- 計画期間 : 平成26年4月から平成31年3月まで(5年間)

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 豊橋市の概要

#### (1) 豊橋市の概況

豊橋市は、愛知県の東南端に位置しており、東部は静岡県に接し、西に三河湾を抱え、南は遠州灘に臨んでいる。地形はおおむね平坦で、年間平均気温は15.9度(平成24年)と比較的温暖であり、自然条件や地形にも恵まれた地域である。

#### [豊橋市の位置]



古くは吉田城下、東海道の宿場町として栄え、明治以降東海道本線豊橋駅の開設、東海道新幹線の開通など、国土軸の要衝となる交通拠点として発展してきた。明治39年8月1日県内2番目(全国で62番目)の市として産声をあげ、戦前は軍都として栄えた。

昭和43年に豊川用水が全面通水、昭和47年には豊橋港が国際貿易港として開港するなど、産業の振興、都市基盤・生活環境の整備など各分野においてめざましい発展を遂げ、市民生活の水準も著しく向上した。

現在では、人口約37万9千人、面積は261.35km<sup>2</sup>、東三河の人口の約半数を占める愛知県東部の中心的な都市として発展している。

産業面では、大葉、キャベツ、トマト、豚、乳用牛などをはじめとした農畜産物の生

産が盛んで、農業産出額は全国有数である。製造品出荷額等は1兆638億円（平成24年工業統計調査速報値）であり、輸送機械やプラスチック、食料品など多様性に富む産業構造を形成している。また、三河港は国内屈指の国際貿易港として名をはせ自動車の輸入額においては全国1位を続けており、多くの外資系企業が進出する国際物流拠点として重要な役割を果たしている。小売業・卸売業の年間商品販売額は1兆2,423億円（平成19年商業統計調査）となっており、農業・工業・商業のバランスがとれた産業都市となっている。

歴史・文化に目を向けると、本市で発祥した手筒花火や国の重要無形民俗文化財に指定されている鬼祭、素人歌舞伎などの伝統的な文化を持つ一方、530（ゴミゼロ）運動発祥の地であるほか、世界アマチュアオーケストラ連盟の本部が置かれるなど、市民活力による新たな固有の文化も育まれてきた。

平成11年には中核市へ移行し、平成18年には市制施行100周年を迎えている。現在では地域再生計画「東三河の顔再生計画」、「国際自動車産業交流都市計画」が国による認定を受けたほか、東三河8市町村が「東三河はひとつ」を合言葉に「将来にわたり継続的に発展する」、「誰もが本当の豊かさを実感できる」、「子供たちが希望を持って夢を描くことができる」東三河の実現を目指し広域連合の設立に向けた取組を進めるなど、東三河地域の中心的都市として地域の活性化に積極的に取り組んでいる。

## 〔2〕 中心市街地の現況

### （1） 中心市街地の概況

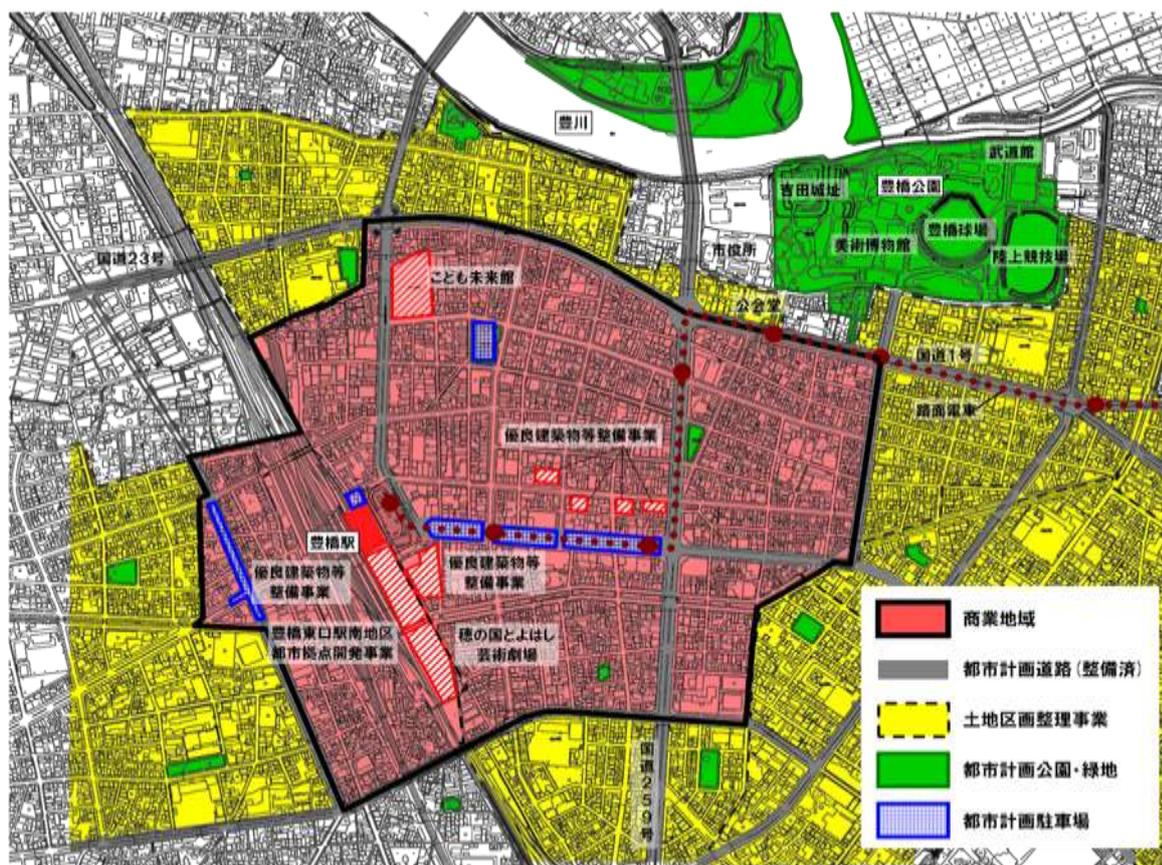
豊橋市の中心市街地は、歴史的な発展のなかで、行政、業務、商業等の様々な機能が集積し、東三河地域全体の経済・産業の発展や市民生活の向上に寄与してきた。このような意味で、豊橋市の中心市街地は、地域の活力と個性を表す、まさに「東三河地域の顔」として機能してきた。

中心市街地周辺は、戦災復興土地区画整理事業をきっかけとして、国道 1 号や国道 259 号をはじめとした幹線道路、公共下水道や都市公園等、市街地として必要な基盤がおおむね整備されている。

土地利用の状況を見ると、豊橋駅を起点とする駅前大通りや広小路通りを中心に商店街が形成され、中心商業地として面的な広がりをみせている。また、市役所をはじめとした行政施設や文教施設・福利施設など市民生活を支える都市機能も集積している。しかし、平成 8 年の市民病院の郊外移転、平成 10 年のダイエーや平成 15 年の西武百貨店といった大規模商業施設の撤退など、中心市街地の都市機能の集積は年々衰えてきた。

近年では中心市街地の都市機能の向上を図るため、駅南地区都市拠点開発事業において鉄道再編を伴う土地区画整理事業と、商業施設を伴った優良建築物等整備事業などを完了させたほか、市民病院跡地には、子どもを中心とした多世代交流施設として「こども未来館（ここにこ）」、新たなまちなかの文化と交流の機会を創出する「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」を開館させるなど、中心市街地のにぎわいや回遊性の向上を図るための取組を行っている。

[中心市街地の市街地整備の状況と土地利用]



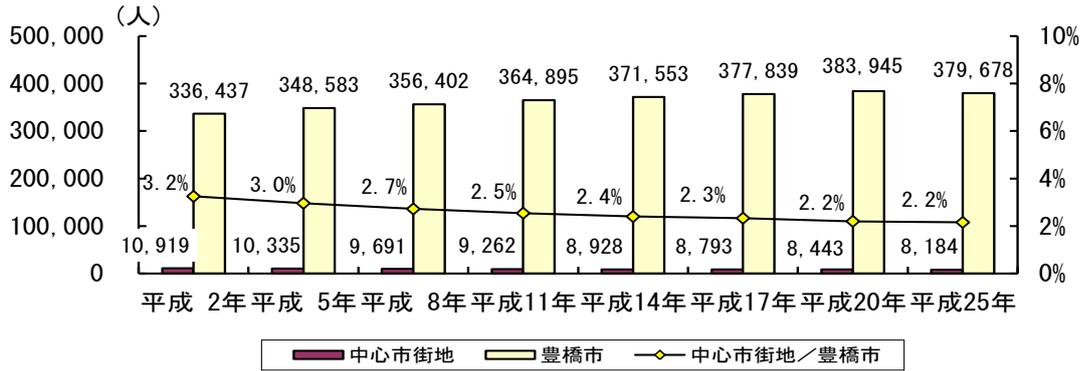
(2) 中心市街地のストックと地域の現状に関する統計データからみた分析

① 人口・世帯数（都心居住をとりまく現状）

○人口・世帯数の推移

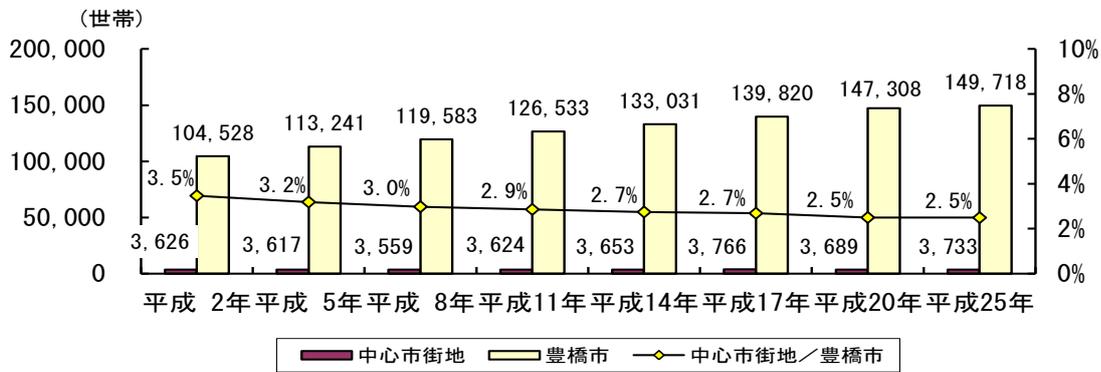
市全体の人口は減少傾向に入り、中心市街地の人口も同様に減少している。世帯数においては市全体、中心市街地とも増加しているが、中心市街地における1世帯当たりの人員は、平成2年から平成25年までにかけて3.01人から2.19人に減少している。市全体に占める中心市街地の人口の割合も低下し続けているが、その傾向は近年緩やかになっている。

## [人口の推移]



※中心市街地の人口は中心市街地の区域に属する 32 行政町別人口の合計  
各年 4 月 1 日の人口 (資料: 住民基本台帳及び外国人登録)

## [世帯数の推移]



※中心市街地の世帯数は中心市街地の区域に属する 32 行政町別世帯数の合計  
各年 4 月 1 日の世帯数 (資料: 住民基本台帳及び外国人登録)

## ○高齢化の推移

高齢者人口は市全体では増加傾向にある。特に中心市街地においては、総人口が減少しているのに反して高齢者人口は増加しており、高齢化率は市全体の平均よりも高い水準で推移している。

## [豊橋市全域及び中心市街地の高齢化の推移]

(単位: 人)

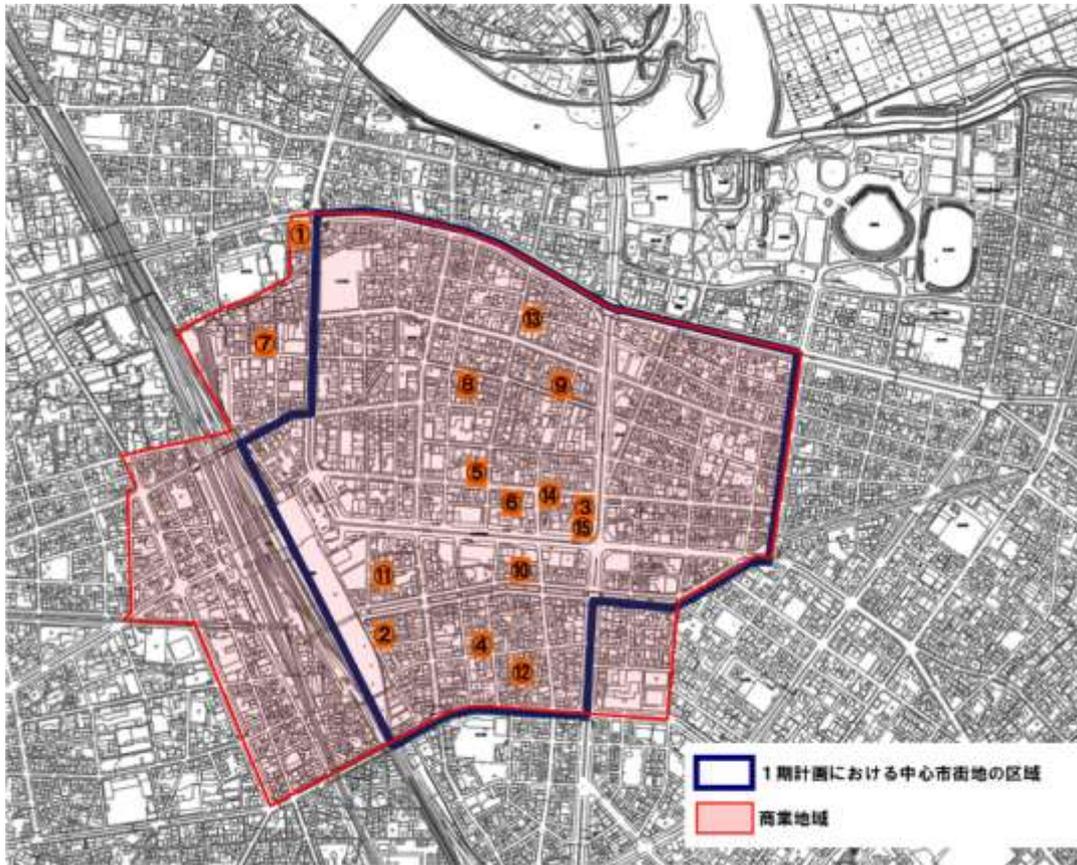
区 分	中心市街地			豊橋市		
	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口	高齢者人口	高齢化率
平成 14 年	8,928	2,524	28.3%	371,553	57,648	15.5%
平成 17 年	8,793	2,577	29.3%	377,839	63,116	16.7%
平成 20 年	8,443	2,629	31.1%	383,945	70,293	18.3%
平成 25 年	8,184	2,690	32.9%	379,678	81,751	21.5%

※中心市街地の人口は中心市街地の区域に属する 32 行政町別人口の合計  
各年 4 月 1 日の人口 (資料: 住民基本台帳及び外国人登録)

## ○マンション建設の動向

優良建築物等整備事業をはじめとした都市型集合住宅の建設が進み、平成15年から平成25年までにかけて約670戸の住宅が供給されるなど、都心居住の新たなニーズが確認されている。

### [中心市街地に建設されたマンション]



No.	名 称	建設年	住戸数
①	ダイアパレス大橋通	平成 15 年	43 戸
②	ロイヤルシティ豊橋	平成 16 年	52 戸
③	アルバックス広小路	平成 16 年	52 戸
④	セントラル 138 (賃貸)	平成 16 年	19 戸
⑤	コンチェルトタワー豊橋	平成 17 年	92 戸
⑥	キャンファーローレルタワー豊橋	平成 19 年	51 戸
⑦	サザンライフ (賃貸)	平成 19 年	37 戸
⑧	ダイアパレス豊橋新本町	平成 20 年	48 戸
⑨	ダイアパレス豊橋魚町	平成 20 年	32 戸
⑩	MKマンション 2 (賃貸)	平成 21 年	50 戸
⑪	レオパレス TREMOLO (賃貸)	平成 21 年	32 戸
⑫	レオパレス中柴 (賃貸)	平成 21 年	21 戸
⑬	ツインメゾン札木	平成 22 年	24 戸
⑭	ビューシエル豊橋広小路	平成 23 年	60 戸
⑮	豊橋駅前大通三丁目賃貸住宅	平成 25 年	53 戸

**【既存の主な取組状況】**

⑤豊橋広小路二丁目地区優良建築物等整備事業（ダイエー跡地活用）

地上 18 階・地下 1 階建、低層部に商業施設、中高層部に都市型集合住宅を 92 戸設ける商業住宅複合再開発事業として平成 17 年に完成した。

⑥豊橋広小路三丁目 A 地区優良建築物等整備事業

地上 18 階建、低層部に商業施設、中高層部に都市型集合住宅を 51 戸設ける商業住宅複合再開発事業として平成 19 年に完成した。

⑭豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業

地上 21 階建、低層部に商業施設、中高層部に都市型集合住宅を 60 戸設ける商業住宅複合再開発事業として平成 23 年に完成した。

○都心型住宅整備推進事業（特定優良賃貸住宅供給促進事業）

中堅所得者層が入居できる良質な賃貸住宅の供給を促進し、都心居住を推進するために、平成 14 年度に制度を定めた。

○高齢者住宅整備推進事業（高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業）

利便性の高い中心市街地で、高齢者が安心・快適に住み続けられる賃貸住宅の供給を促進するために、平成 14 年度に制度を定めた。平成 24 年度までに 3 住宅、計 76 戸の住宅が供給されている。

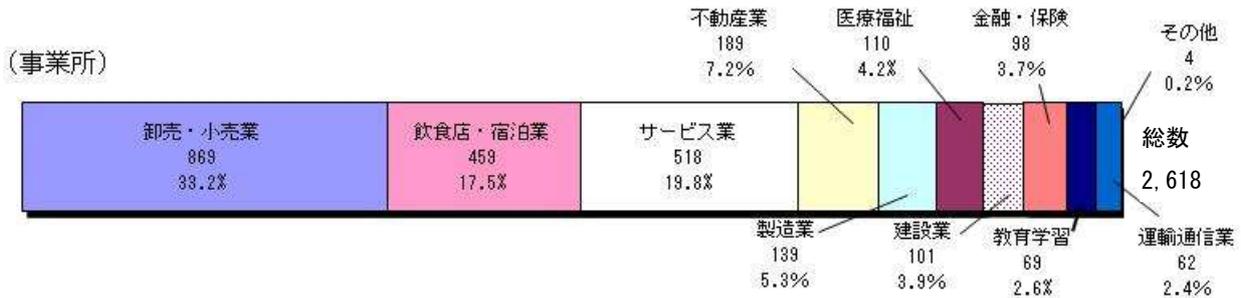
## ② 産 業

### ○産業構造

中心市街地の事業所数は、平成21年現在で2,618事業所であり、市全体の約15.5%が立地している。中でも卸売・小売業、飲食店・宿泊業、サービス業のほか、金融・保険業や不動産業なども多く、市内における商業・サービス・業務機能の中心的な役割を担っている。

しかし、近年では中心市街地における事業所数、全市に対する割合ともに減少傾向にある。

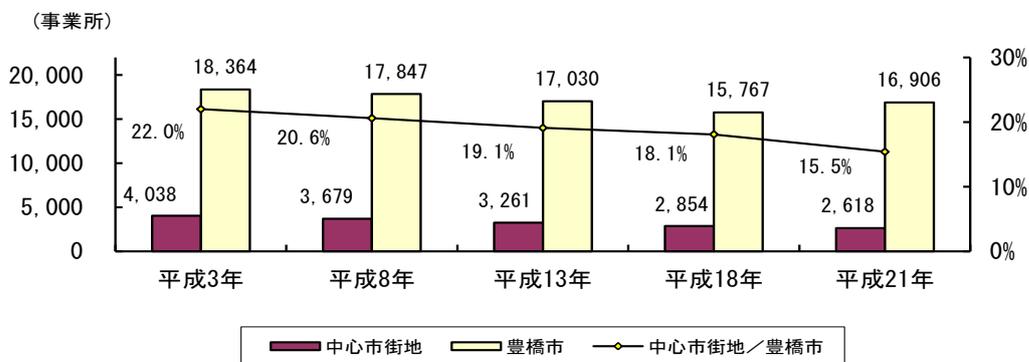
[中心市街地の産業分類別事業所数]



※松葉・松山・新川校区の合計

(資料：平成21年経済センサス基礎調査)

[事業所数の推移]



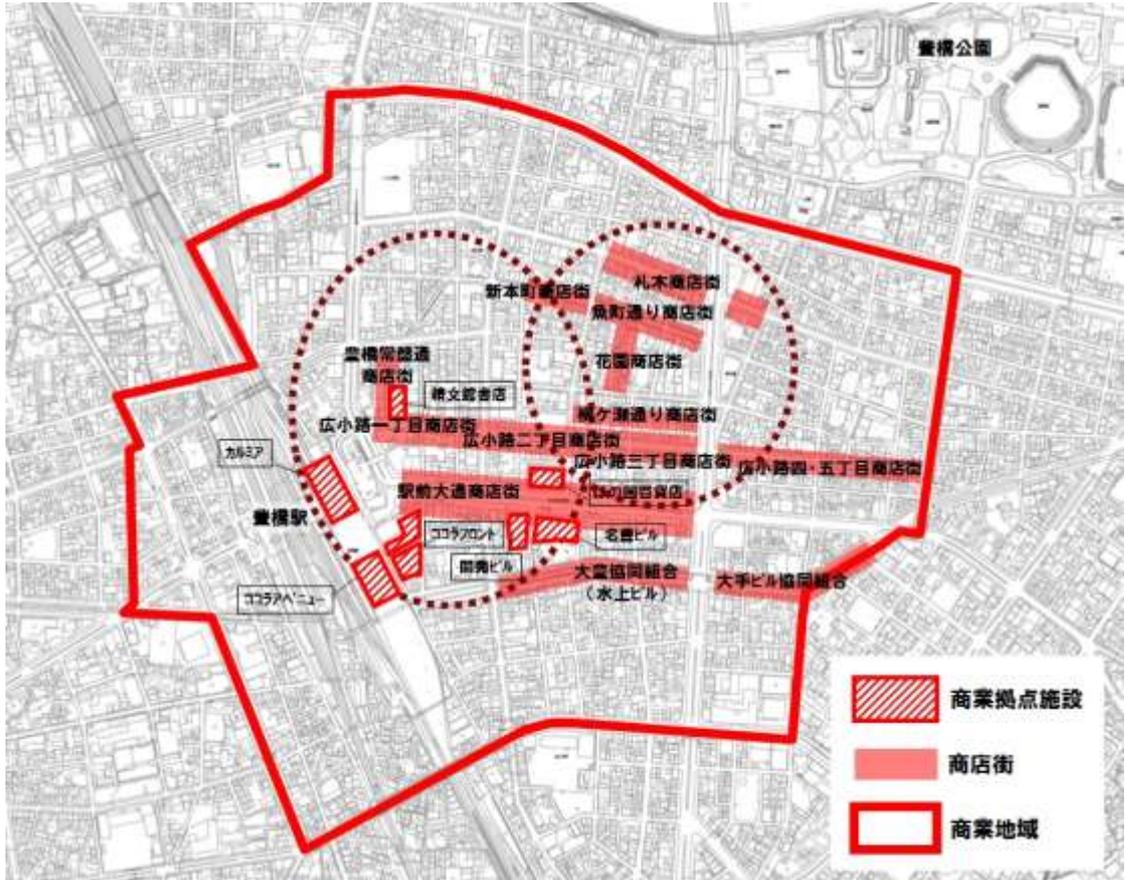
※松葉・松山・新川校区の合計

(資料：平成3～18年事業所・企業統計調査、平成21年経済センサス基礎調査)

### ○中心市街地の商業集積の状況

中心市街地における商業の集積は、豊橋駅の東側において、北は札木通り、東は国道259号、南は水上ビルに囲まれた範囲にみられ、本市の中心商業地として機能している。

[中心市街地における主な商店街と商業拠点の位置]



第1期計画においては、中心商業地を商業集積の特性により2つのゾーンに区分している。

一つ目は、豊橋駅の東口駅前から駅前大通りに立地するカルミア(駅ビル)、名豊ビルや開発ビル、東三河唯一の百貨店であるほの国百貨店といった大型商業施設のほか、平成20年に開業したココラフロント、平成22年に開業したココラアベニューなどの商業拠点施設と、中心市街地のメインストリートである広小路一・二丁目、ときわ通り、萱町通り、松葉大通りなど高い商業集積のある商店街とで形成され、郊外や市外など広域的な集客も視野に入れた「駅前商業ゾーン」である。

二つ目は「駅前商業ゾーン」の東に位置する花園・魚町地区、広小路三丁目など、日用品や生鮮食料品など、都心居住者をはじめ市民の日常生活に必要な商品を取り扱う商店の集積により形成される「生活商業ゾーン」である。

これらの中心商業地の店舗の状況は、平成25年3月現在、物販店が37%、次いで飲食店が35%を占めているが、空き店舗も11%存在する。

[中心商業地の店舗の状況 (平成25年3月)]

物販店 358 (37%)	飲食店 346 (35%)	サービス業 165 (17%)	空き店舗 107 (11%)	総数 974
---------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	-----------

(資料：(株)豊橋まちなか活性化センター)

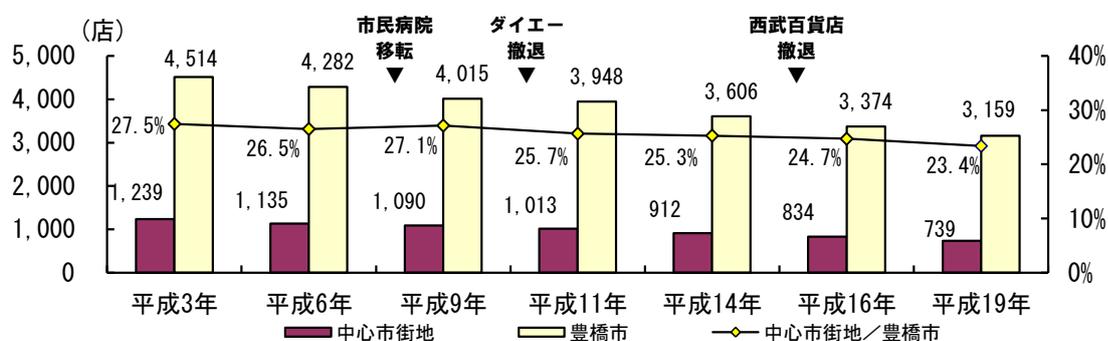
## ○小売業の動向

中心市街地の小売業の事業所数、年間商品販売額、従業者数の減少は顕著であり、年間商品販売額は平成3年から平成19年までにかけて半額以下にまで落ち込んでいる。

特に平成16年から平成19年までにかけては、市全体の年間商品販売額は増加している一方で、中心市街地の年間商品販売額は減少傾向が続き、小売業の事業所数、年間商品販売額、従業者数の市全体に対する割合は年々低下している。

こうした状況は、全体的な経済事情以上に中心市街地の商業機能が衰退しているといえ、その背景にはモータリゼーションが進展するなか、周辺地域に郊外型、ロードサイド型の大型店舗が出店するといった流通構造の変化が社会的要因としてあると考えられるほか、平成8年まで中心市街地に立地していた市民病院の郊外移転、平成10年のダイエーや平成15年の西武百貨店といった中心市街地の大規模商業施設の相次ぐ撤退なども要因であると考えられる。

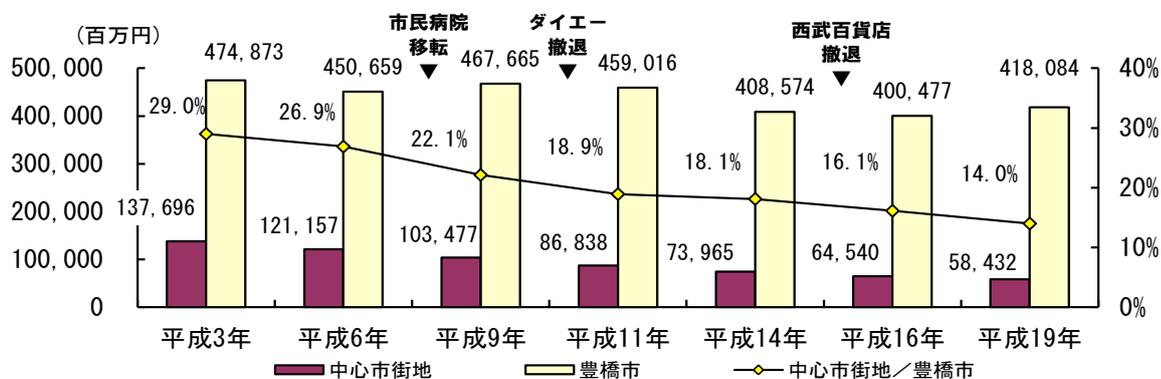
[小売業事業所数の推移]



※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計

(資料：商業統計調査)

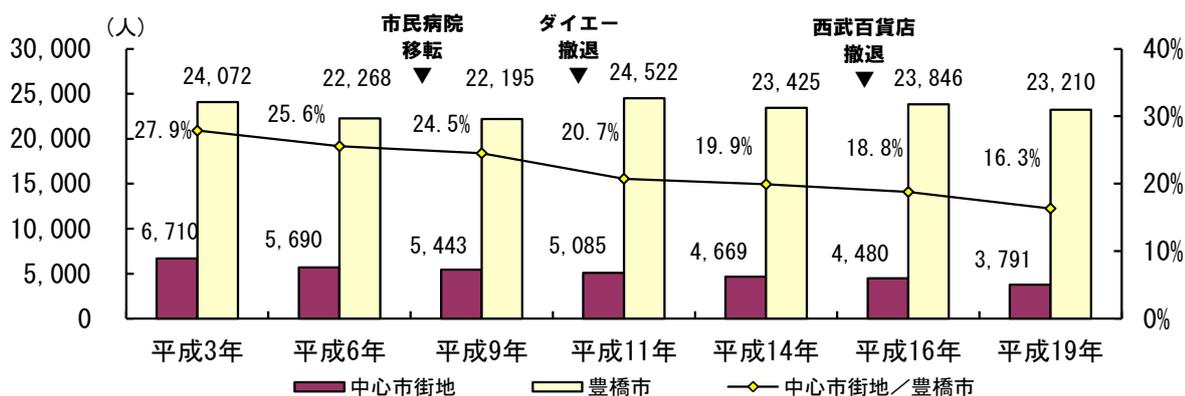
[小売業年間商品販売額の推移]



※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計

(資料：商業統計調査)

## [小売業従業者数の推移]



※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計  
(資料：商業統計調査)

### 【既存の主な取組状況】

#### ・商店街空き店舗対策事業

空き店舗を活用したチャレンジショップ事業を実施し、平成12～24年度にかけて27店舗が出店した。

#### ・ショッピングサポート事業

都心での買物などをサポートするために、平成16年度より市電（路面電車）おかえりキップサービス事業を実施しているが、平成24年度から期間を限定して渥美線や路線バスにも拡大して実施している。

## ③ 交通

### ○公共交通利用状況

豊橋駅を中心とした地域は、JR東海道新幹線、JR東海道本線、JR飯田線、名古屋鉄道名古屋本線、豊橋鉄道渥美線といった鉄道や、路面電車、路線バスなど、各種の公共交通機関が集中する東三河の交通拠点となっている。

公共交通機関の利用者数は減少傾向が続いてきたが、平成19年度以降の豊橋駅の鉄道の乗客数については増加に転じ、新豊橋駅においては乗客数がほぼ横ばいとなっている。

路面電車については、低床車両の導入、停留所の整備など利便性の向上やPRなどの効果により、利用者数の減少に歯止めをかけているが、路線バスについては利用者の減少が続いている。

## [公共交通機関の利用者数の推移]

(単位：人／日)

区 分	平成 4 年度	平成 7 年度	平成 10 年度	平成 13 年度	平成 16 年度	平成 19 年度	平成 24 年度
豊橋駅 (JR・名鉄)	44,981	43,927	44,091	42,026	41,360	42,241	43,410
新豊橋駅 (渥美線)	9,147	9,070	8,781	8,699	8,388	8,748	8,391
路面電車	9,195	9,063	8,184	7,688	7,203	7,882	7,953
路線バス	25,715	23,148	21,099	18,268	17,616	15,964	14,010

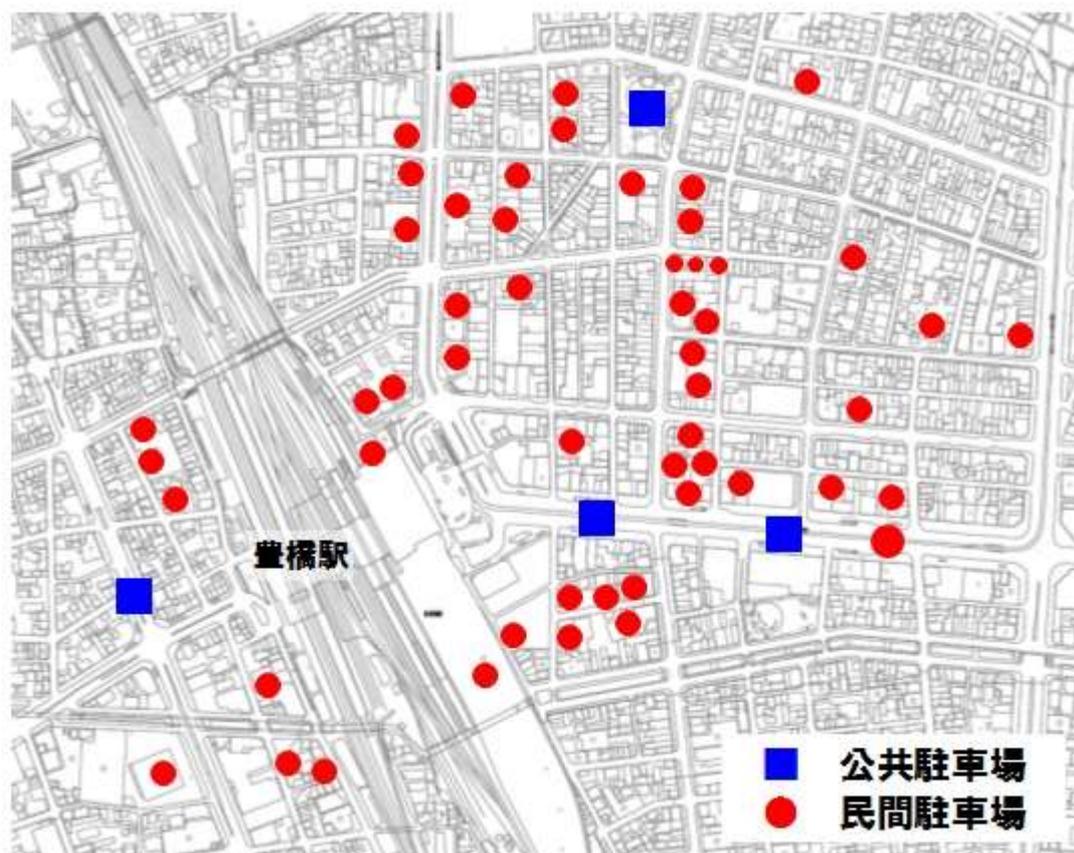
※豊橋駅、新豊橋駅は鉄道の乗客数。路面電車、路線バスは輸送人員 (資料：豊橋市統計書)

## ○駐車場利用の状況

中心市街地の主な時間貸し有料駐車場は、平成 25 年 10 月 1 日現在で、公共・民間あわせ 57 か所、総収容台数は約 3,800 台となっており、中心市街地の駐車台数は充足していると考えられる。

なお、近年、民間駐車場では料金やサービス面での競争がみられるようになっている。

## [中心市街地付近の駐車場]

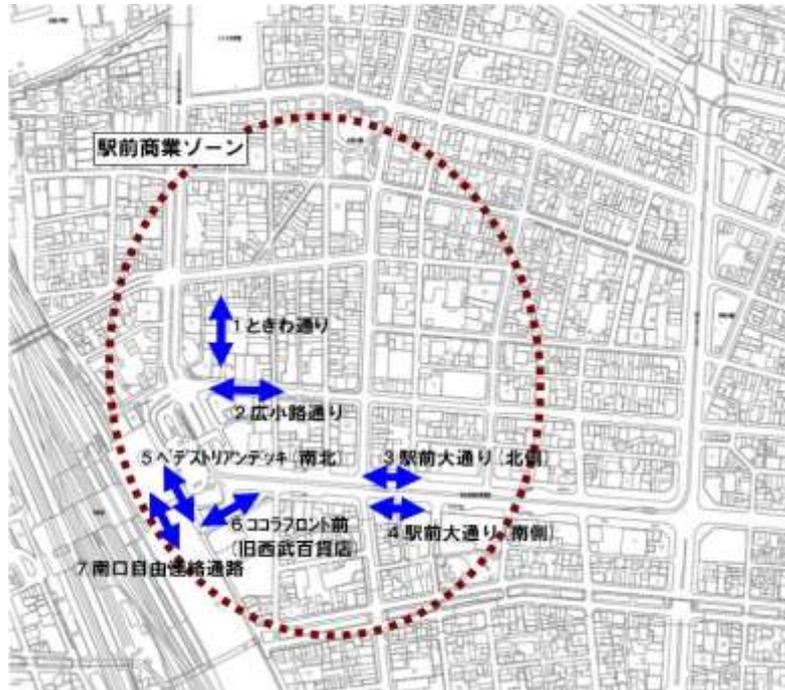


※掲載の駐車場は共通駐車券参加駐車場

## ○歩行者通行量

中心商業地の商業集積の地域特性に応じて、市外を含め広域からの集客がある「駅前商業ゾーン」で歩行者通行量の現状分析を行った。

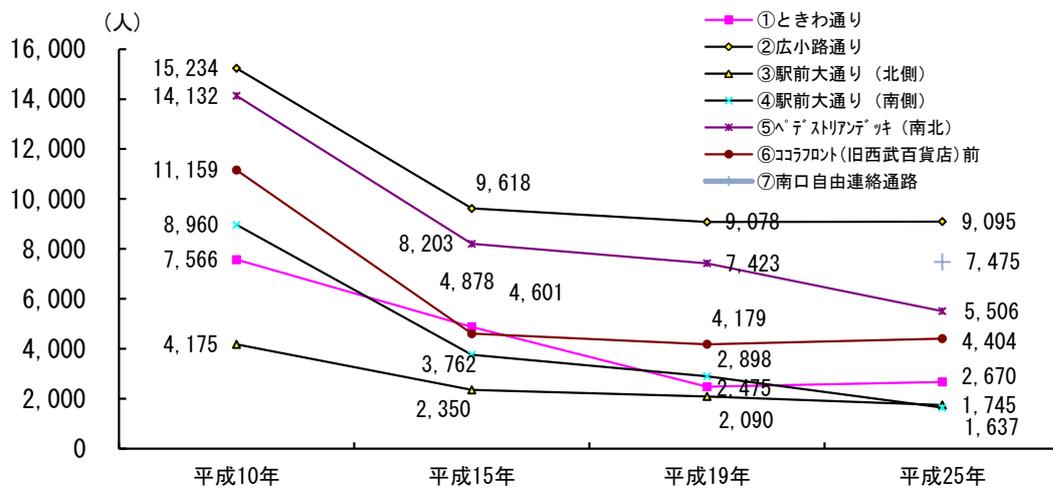
### [歩行者通行量の調査地点]



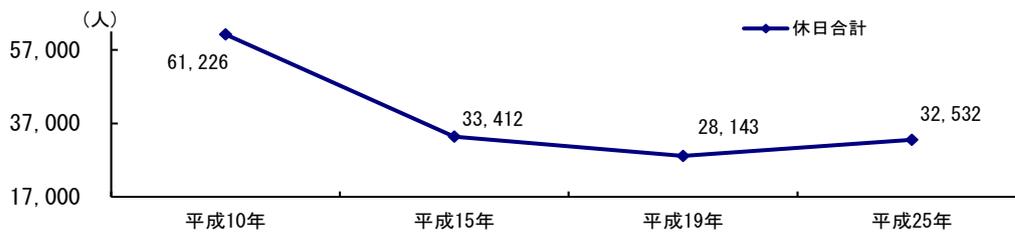
豊橋駅を中心とした地域においては、豊橋駅東西自由連絡通路、豊橋駅南口自由連絡通路やペDESTリアンデッキの整備によりターミナル機能の利便性が向上したため、通行量の減少も一定の歯止めがかかっている。平成 25 年度は、ときわ通り、広小路通り、ココラフロント前において通行量が増加するとともに、平成 21 年度より供用された南口自由連絡通路は広小路通りに次ぐ多くの人々が利用し、全体として通行量が増加の傾向にある。これは、「こども未来館（ここにこ）」の開館や歩行者天国の実施に伴うリピーターの増加、平成 25 年 4 月の「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の開館が主な要因である。

その一方で、駅前大通り（南側）の通行量が減少しているが、これは市街地再開発事業を予定する商業複合施設における、ホテル業務の閉鎖やテナント業務機能の縮小等により集客が大きく落ち込んだためと考えられる。またペDESTリアンデッキ（南北）の通行量も減少しているが、南口自由連絡通路の整備により影響を受けたものと考えられる。

[駅前商業ゾーンにおける休日の歩行者通行量の推移 (人)] (11時～17時の6時間)



[駅前商業ゾーン全地点合計の推移]



**【既存の主な取組状況】**

・ 共通駐車券事業

自家用車による来街の利便性の向上を目的として、平成 12 年度より中心市街地エリア内の公共・民間を含めた駐車場で共通利用できるサービス券を発行している。

・ 電線共同溝事業

安全で快適な通行空間の確保とともに、都市景観の向上やバリアフリーの推進、都市災害の防止、情報通信ネットワークの信頼性向上などの都市環境の改善を目的として、電線類の地中化等による市街地環境整備を行った。(平成 21 年度完了)

#### ④ 伝統・文化・自然・景観等

城下町として、また宿場町として発展してきた中心市街地には、神社仏閣など多くの歴史資産が残っている。豊橋公園内の吉田城址には隅櫓が復元され、また公園周辺には豊橋ハリストス正教会や豊橋市公会堂といった有形文化財なども保存されている。

また、本市発祥の手筒花火が行われる豊橋祇園祭や国の重要無形民俗文化財に指定されている奇祭鬼祭といった特有の伝統文化が継承されているほか、豊橋まつりや炎の祭典など新旧様々な行事・イベントが年間を通して行われており、中心市街地とその周辺は文化交流の拠点地域となっている。

さらに、中心市街地にほど近い一級河川豊川や、路面電車が走るまちなかの風景は、本市の中心市街地特有の貴重な景観資源となっている。

#### [中心市街地とその周辺の歴史資源]

名 称	説 明
湊神明社 (田原神明社)	伊勢神宮神領内渥美郡の秦御厨に奉祀された神社といわれる。1668年に茶人山田宗徧が境内に庭園をつくる。松尾芭蕉が札木町の旅籠に泊まったときに詠んだ句「寒けれど 二人旅寝ぞ たのもしき」の碑がある(昭和7年建立)。神明社内にある湊築島弁天社は、国の登録有形文化財(建造物)に指定されている。
吉田神社 (旧名：吉田天王社・牛頭天王社)	建立年是不詳。祇園祭の花火は江戸時代頃から盛んになったと考えられている。
神宮寺	1596年頃建立といわれている。吉田三ヶ寺の一つとして数えられた名刹。以前は現在の国道259号の道路上にあった。
安海熊野社	12世紀頃建立と伝えられる。室町から江戸期にかけての能面、狂言面や能装束、狂言衣装等約360点が残されている。当地区の地名(魚町)の由来といわれる魚市は境内で行われた。
龍拈寺	1521年建立。江戸時代には悟真寺、神宮寺とならび吉田三ヶ寺にかぞえられた名刹で、三河地方の曹洞宗屈指の寺。所蔵の「牧野古白母堂画像」と「華陽院画像」が市の文化財に指定。1693年に建立された山門が現存しており、市の指定文化財になっている。
安久美神戸神明社 (豊橋神明社)	明治18年、陸軍歩兵18連隊の設置に伴い現在地に移転した。国の重要無形民俗文化財に指定されている奇祭鬼まつりが行われている。
豊橋ハリストス正教会	大正2年に建築された聖堂は現存する県内の正教会の中で最古のもので、1984年に県の有形文化財に指定され、2008年には国の重要文化財として指定された。戦禍を免れたため、教会の記録や貴重な文献、著名な聖像画家 山下りんの聖像画、渡来した美術工芸品等が保存されている。
豊橋市公会堂	中村與資平(1880～1963)が「ロマネスク様式」の建物を設計。鉄筋コンクリート造りの近代的建築物の発祥とも言われ、国の登録有形文化財(建造物)に指定され、式典や講演会等、各種イベントに利用されている。

吉田城址	古くは今橋城と称し、永正2年（1505）、牧野古白によって構築された。以来、東三河の要衝として今川・武田・徳川ら戦国武将の攻防を経て、天正18年（1590）に池田輝政が入封し、15万2千石の城地にふさわしい拡張と城下町の整備が行われた。現在みられる遺構は輝政時代の旧態を残している。
------	---

### [中心市街地とその周辺の祭]

時 期	名 称	場 所
2月2日	節分祭	羽田八幡宮（花田町）
2月3日	節分会	龍拈寺（新吉町）
2月10日・11日	鬼祭	安久美神戸神明社（八町通）
3月下旬～4月中旬	さくらまつり	豊橋公園（今橋町）
5月4日・5日	安海熊野社祭礼	安海熊野社（魚町）
7月の第3金・土・日曜（原則）	祇園祭	吉田神社（関屋町）
10月の第1土・日曜	羽田祭	羽田八幡宮・松葉公園
11月の酉の日	酉の市	西光寺（大手町）

（資料：豊橋の産業）

### [中心市街地とその周辺のイベント]

時 期	名 称	場 所
毎月1回	まちなかマルシェ	豊橋駅南口駅前広場
春、秋	豊橋まちなか歩行者天国	広小路通り、ときわアーケード
6月	納涼祭り（夜店）	豊橋公園
9月	炎の祭典	豊橋球場等
秋	アートイベント sebone	挟間児童広場、水上ビル付近
10月	豊橋まつり	豊橋駅から豊橋公園一帯
10月～11月	とよはしまちなかスロータウン映画祭	名豊ビル等
11月	ええじゃないか豊橋音祭り	豊橋駅南口駅前広場、ときわアーケード、広小路通り等
11月	とよはしインターナショナルフェスティバル	こども未来館（ここにこ）
11月～1月	とよはしキラキラ☆イルミネーション	駅前サークルプラザ、駅前大通り、中心市街地の主要商店街等

**【既存の主な取組状況】**

・ **まつり文化の継承**

中心市街地では、豊橋まつり、炎の祭典などのイベントを開催している。

また、伝統的なまつりの保存・継承については、豊橋観光コンベンション協会が普及PRを実施している。

・ **都心文化イベント事業**

駅前広場のサークルプラザ、豊橋駅南口駅前広場、商店街などを利用した定期的なイベントとして、平成 23 年度からええじゃないか豊橋音祭り、とよはしキラキラ☆イルミネーション、平成 24 年度からは豊橋まちなか歩行者天国、まちなかマルシェも実施している。

### [3] 第1期豊橋市中心市街地活性化基本計画の検証

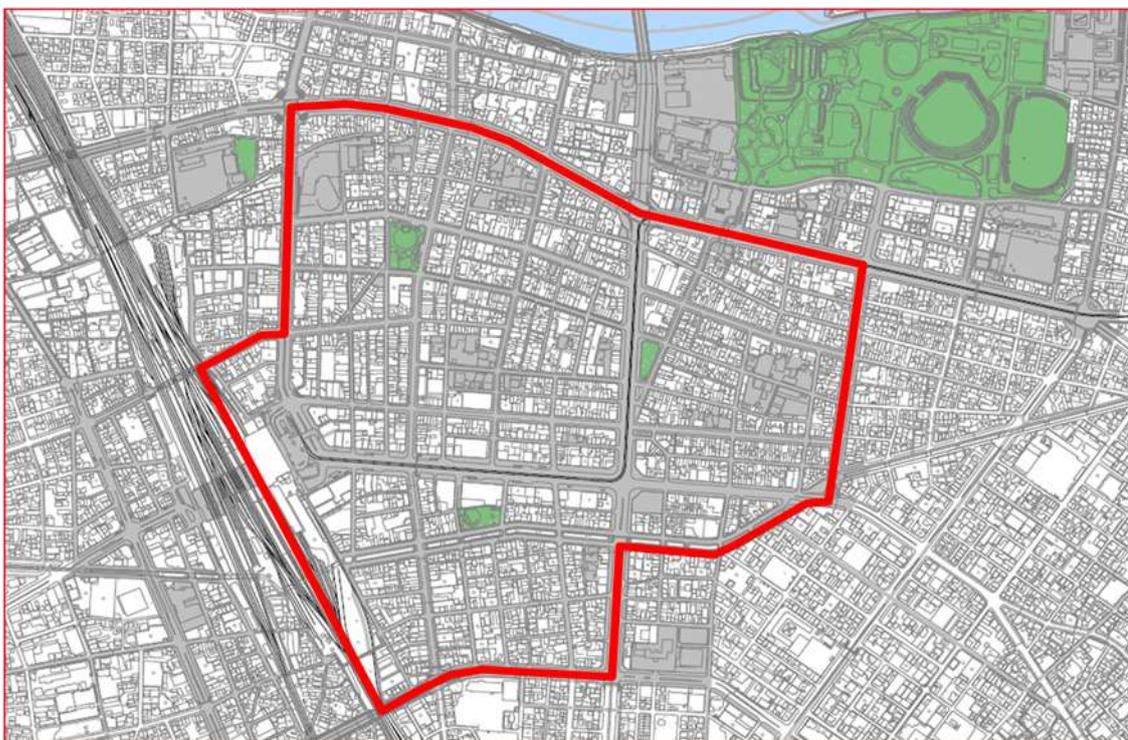
#### (1) 計画の概要

第1期計画は、歴史的に蓄積されてきた地域の個性を大切にしながら、広域から様々な目的の人々が集まり交流するまちづくりを進めることにより、本市の個性や都市の潤いと魅力を発信する東三河の中心都市にふさわしい中心市街地を目指して策定した。平成21年6月30日、「中心市街地の活性化に関する法律」第9条の規定に基づく基本計画として内閣総理大臣から認定を受けている。

<計画期間> 平成21年6月から平成26年3月まで

<中心市街地の範囲> 約103ha

[第1期豊橋市中心市街地活性化基本計画の計画範囲]



#### <基本の方針>

第1期計画では、交流・産業・生活など様々な面から中心市街地の活気（にぎわい）を高めていくために、次の3つの基本の方針を掲げた。

- 1 にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進
- 2 回遊したくなる魅力づくりの推進
- 3 快適に暮らせるまちづくりの推進

## (2) 計画の目標

基本的方針に基づき、中心市街地活性化に向けての3つの目標を定めるとともに、それぞれの達成度を測る指標と計画期間内の目標値を定めている。

### 1 「にぎわいの創出」

中心市街地における地域特性により、豊橋駅東口を中心とした「駅前商業ゾーン」と、花園・魚町地区を中心とした「生活商業ゾーン」に分けて指標を設定している。

指 標	目標値 (H25)
駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量	33,000人/日

#### 【指標説明】

ときわ通り、広小路通り、駅前大通りなど計7箇所の休日の歩行者数の合計による  
(毎年11月調査)

指 標	目標値 (H25)
生活商業ゾーンの平日歩行者通行量	2,000人/日

#### 【指標説明】

札木通り、花園通り、魚町の計3箇所の平日の歩行者数の合計による (毎年10月調査)

### 2 「商業の活性化」

指 標	目標値 (H25)
小売業年間商品販売額	58,500百万円

#### 【指標説明】

商業統計調査等に基づく小売業年間商品販売額における中心市街地の合計による

### 3 「まちなか居住の推進」

指 標	目標値 (H26)
居住人口	8,700人

#### 【指標説明】

4月1日の住民基本台帳における中心市街地の区域に属する32行政町別人口(外国人登録者を含む)の合計による

## (3) 実施事業

目標達成に向け、当初、41事業を示し、計画的に推進してきました。平成23年度にフォローアップを行い、その結果、平成24年7月に新たに9事業の追加認定を受け、現在、全部で50事業を示している。

#### (4) 目標値に対する達成状況

第1期計画における現時点での目標に対する実績及び達成率は、次のとおりとなっている。

##### 【計画の目標値に対する達成率】

指 標	目標値	実績値 (調査時)	達成率
駅前商業ゾーンの 休日歩行者通行量 (人/日)	33,000	32,532 (平成25年6月)	98.6%
生活商業ゾーンの 平日歩行者通行量 (人/日)	2,000	1,903 (平成25年6月)	95.2%
小売業年間商品販売額 (百万円)	58,500	49,700 (平成24年度)	85.0%
居住人口 (人)	8,700	8,184 (平成25年4月1日)	94.1%

#### (5) 取組成果

##### 「指標：駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量」

平成25年度に行った調査では、広小路通り及びココラフロント前、南口自由連絡通路において通行量が増加した。これは、歩行者天国実施に伴うリピーターの増加や4月の「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の開館によるものと考えている。

その一方で、駅前大通り（南側）の通行量が基準値の平成19年度より大きく減少したが、これは市街地再開発事業を予定している商業等複合施設において、ホテル業務の閉鎖やテナント業務機能の縮小などにより集客が大きく落ち込んだためと考えている。

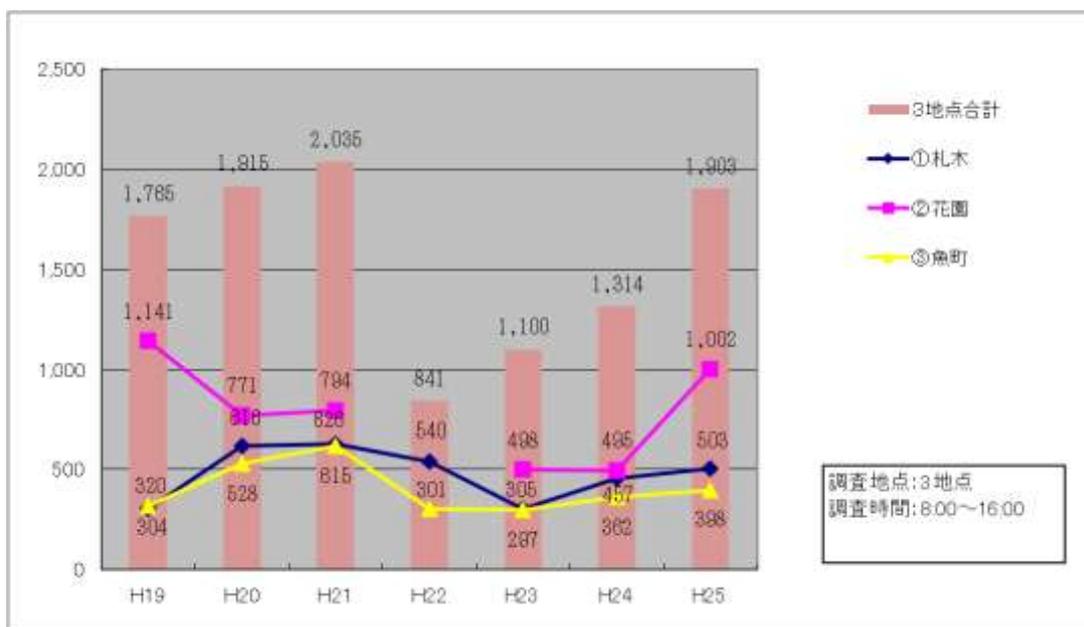
現時点では目標値に達していないものの、最近では、飲食店を舞台にした婚活イベントに数百人が参加したり、飲食店を「はしご」するイベントに約4,000人が参加するなど、中心市街地の店舗を知ってもらう機会が増えており、今後リピーターによる一層のにぎわいが創出されるものと考えている。



### 「指標：生活商業ゾーンの平日歩行者通行量」

平成25年6月に行った調査では、目標値である2,000人は達成できなかったが、通行量は1,903人と大幅に増加した。これは大手スーパーの生活基盤商業施設整備事業に伴うリニューアルによるものと考えている。

当地域は、大手スーパーマーケットをはじめ日常生活支援の店舗が集積しており、今後、事業が遅れている広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業をはじめとする近隣の再開発事業等により住居が供給されれば、さらに通行量の増加が見込まれるものと考えている。



### 「指標：小売業年間商品販売額」

中心市街地に位置する主な小売業者の販売額を基に、中心市街地全体の小売業年間商品販売額を推計した。

平成 24 年度実績値が現況値よりも減少しているのはリーマンショックの影響等により、全国的に小売業の販売額が減少し、中でも百貨店業界の販売額は減少が顕著であった。このことは本市においても同様な事態となっており、市内唯一の百貨店の販売額の減少が顕著であったことも原因の一つと考えられる。また、近年では、郊外及び近隣市町において大型の商業施設が開業し、消費者の流れが郊外等へ分散化していることも原因となっていると推測できる。

目標値である 585 億円に達するのは非常に厳しい状況であるが、豊橋東口駅南地区の商業等複合施設の開業、大手スーパーマーケットのリニューアル、さらに平成 24 年 3 月に市内の百貨店の名称変更を伴うリニューアルなどにより、近年は販売額の減少率が年々縮小するなど取組の成果は現れてきている。

広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業に伴い実施する事業は、当該事業に係る権利者の合意形成に時間を要しており、目標値に達していない要因の 1 つと考えている。

小売業の売上減少が続く一方、目標数値として掲げていないが、近年飲食店の出店がめざましく、商店街空き店舗対策事業補助金（主体：株式会社豊橋まちなか活性化センター）を活用して新規出店したケースだけでも 9 件ある。

また、景気の回復傾向や、飲食店を舞台に数百人規模を集める婚活イベント、約 4,000 人を集める飲み歩きイベントで多くの人々が飲食店を知る機会が増えたことなどから、年明け頃から週末の中心市街地は、多くの来街者でにぎわっている。様々な店主などからは、予約がなければ飲食できないほどの状況となっているとの声もたくさん聞かれる。このような状況から、飲食を含めたサービス業の売上は、相当伸びているものと考えている。

(単位：百万円)

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H24/H19 比較
小売業年間 商品販売額	58,432	57,900 (推計値)	53,900 (推計値)	51,800 (推計値)	50,200 (推計値)	49,700 (推計値)	△8,732

※調査方法：平成 19 年商業統計調査結果と市独自調査により推計

※調査対象：中心市街地（松葉・松山・新川校区）

及び中心市街地の主要小売店舗の小売業年間商品販売額

## 「目標：居住人口」

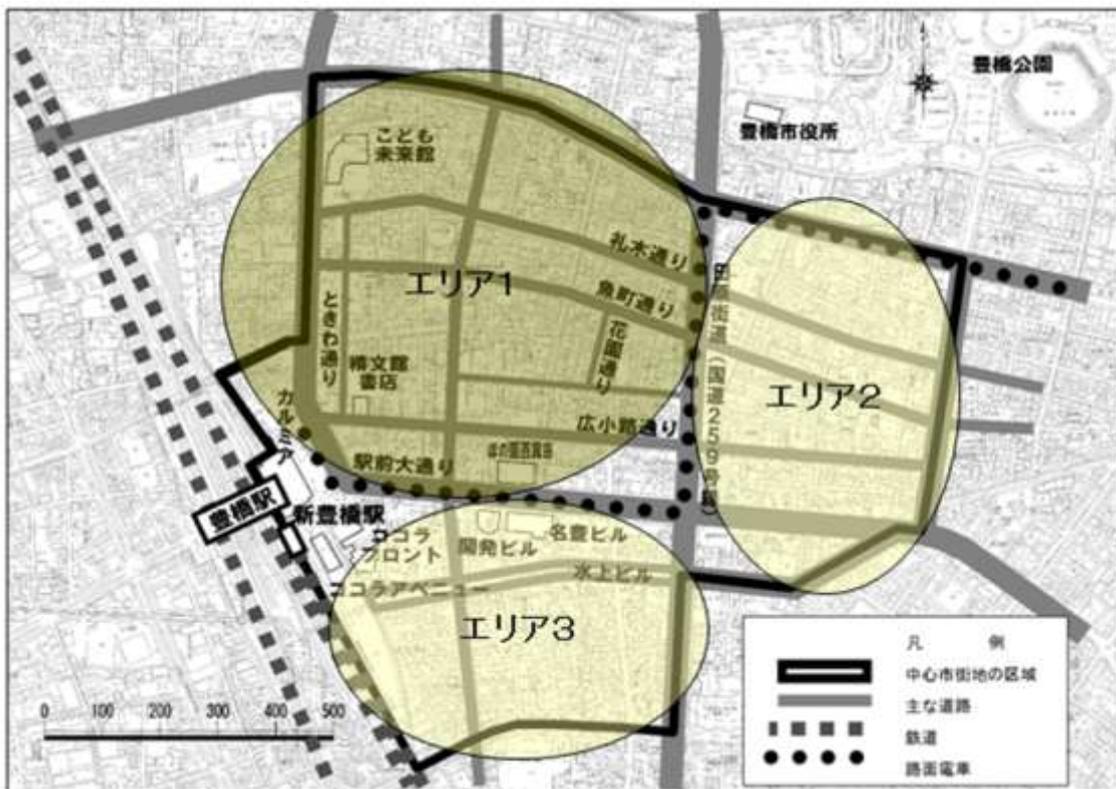
目標値である 8,700 人には達していないもののエリア 1 は、中心市街地の過半数の人口を占め、平成 20 年度比では 40 人の増加となっている。当該エリアでは、広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業が平成 23 年 3 月に完了し、住宅 60 戸が完売した。

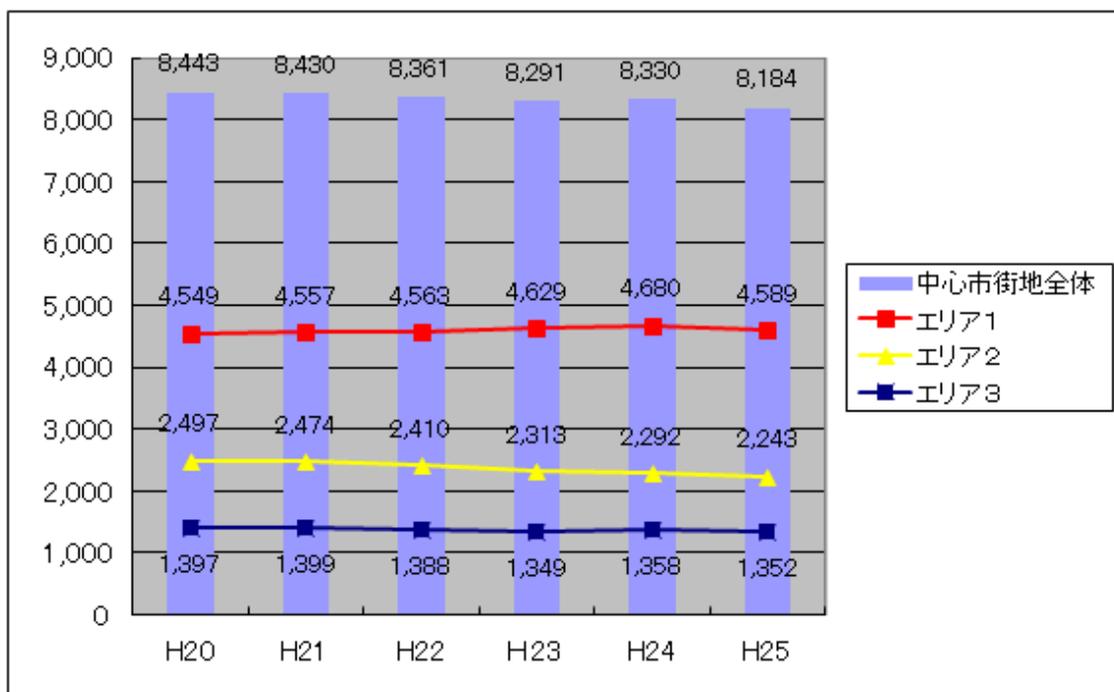
広小路三丁目地区 A-2 地区優良建築物等整備事業は、事業内容を変更し、平成 26 年度の完成に向け現在事業を継続している。

しかしながら、広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業は、権利者の合意形成に至っておらず、事業の着手ができていない状況となっている。

エリア 2 においては、老朽化し耐震化されていない集合住宅（県営）の入居制限もあり、人口が減少しているが、エリア 3 については、既存住宅の機能更新等の動きも特に見当たらなかったため人口の変動は特になかった。

中心市街地の居住人口は全体としては目標値に達していないものの、今後、継続中の事業や民間主体のマンション等の建設により住宅が供給されることから、増加が見込まれ引き続き再開発事業を推進するなど、目標値の達成へ向けた取組を進めていく。





## (6) 事業の実施状況

第1期計画に示した50事業の実施状況は、下表のとおりである。平成25年9月末現在で48事業に着手し、実施率は96%となっている。また、現在実施中の事業は30事業となっているほか、2事業が未着手となっている。

区 分		実施状況				計
		完了	実施中	未着手	中止	
・にぎわいの創出 ・商業の活性化 ・まちなか居住の推進	ハード	11	5	2	0	18
	ソフト	6	25	0	1	32
計		17	30	2	1	50

### 【ハード事業】

- 豊橋東口駅南地区における鉄道再編を伴う土地区画整理事業と商業施設を伴った優良建築物等整備事業の完了により、東口駅南地区都市拠点開発事業が完了した。  
これによりペDESTリアンデッキや南口自由連絡通路等の接続が図られたことで、豊橋駅を中心としたターミナル機能の利便性が向上するとともに商業集積が高まった。
- 新たなまちなか文化の創造と交流の機会を創出する「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」が平成25年4月に開館したことで、周辺の商業施設や商店街との連携によるにぎわい創出や商業の活性化が期待されている。

- ・ 神明町・西新町6号線他2路線の合計610mで電線類の地中化整備が完了し、景観の向上、都市災害防止が図られるとともに、自転車や歩行者にとって安全で快適な通行空間が確保された。
- ・ 「生活商業ゾーン」における花園地区では、商店街のアーケードの撤去とスーパーマーケットのリニューアルが完了し、商業の活性化につながる商店街のイベント等、新たな取組も展開されている。
- ・ 実施中の主な事業では、広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業が地区面積や規模などの計画変更を行ったため、当初の計画より整備が遅れている。
- ・ 未着手事業の2件は、優良建築物等整備事業及びそれに伴う新規商業集積施設の整備であるが、現在、権利者による合意形成に至っていないため未着手となっている。

### 【ソフト事業】

- ・ 豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン推進事業は、まちづくりビジョンの策定により完了したが、駅前大通二丁目地区では、関係権利者による再開発の準備組合が設立され推進計画が策定されるなど、事業化に向けた検討が進められている。
- ・ にぎわい創出のために回遊イベントや都心文化イベント等を実施しており、団体や企業等の連携によるイベントの拡大を図っている。
- ・ 歩行者天国の開催や公共駐車場料金の値下げ、買物をした際、帰りの公共交通料金の一部をサービスするおかえり切符サービスを路面電車のみから渥美線や路線バスにも拡充するなど中心市街地活性化社会実験を実施し、にぎわい創出のための貢献度等について総合的に検証した。(参考資料：P27～P29 記載)
- ・ 平成24年3月に豊橋ステーションビル区画ほか3区画が大規模小売店舗立地法の特例区域に指定されたことにより、新規出店や既存店舗の増床などに伴う大規模小売店舗立地法の手続が簡略化され、今後、商業の活性化が期待されている。
- ・ こども未来館（ここにこ）においては、多くの利用者があり、周辺の商店街や大型店と連携した交流事業を展開し、にぎわい創出につなげている。
- ・ 自動車や公共交通機関による来街しやすい環境づくりを進めるための共通駐車券事業やおかえり切符サービスは、株式会社豊橋まちなか活性化センターが民間企業、商店等と連携して引き続き実施している。
- ・ 中止事業の1件は、まちなか交流館事業として平成18年に開設した「ときわ逸品館」である。平成21年度には21,071人の来館者があったが、平成22年5月に閉館となり、現在、豊橋駅情報プラザ等において、当館の有していた機能を一部代替して事業を展開している。

## (7) 総括

目標・指標においては、4つの指標のうち3つの指標は9割以上目標を達成しており、指標によっては昨今の厳しい経済・社会情勢の中において減少幅を削減し、改善の様相を見せていることから、長年にわたり積み重ねてきた取組が一定の効果をあげてきているものと考えている。

本市の中心市街地は、JR東海道新幹線、JR東海道本線、JR飯田線、名古屋鉄道名古屋本線、豊橋鉄道渥美線が乗り入れる東三河のターミナル駅「豊橋駅」を中心として発展してきた。

第1期計画では豊橋駅東口駅南地区において豊橋東口駅南地区土地区画整理事業による鉄道の再編を行ったことにより、新たな商業等複合施設や「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」が整備され、「豊橋駅」の求心力をさらに向上させることができた。結果として「駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量」は平成19年の現況値よりも増加することができた。

一方でリーマンショック等による景気の低迷により「小売業年間商品販売額」は基準値よりも下がっており、今後もしばらくは、このような様態が継続していく可能性は否定できない。

「居住人口」では、目標値には達していないものの2地区(内1地区は完了)において優良建築物等整備事業を事業化することができ、都心居住に係る施策を着実に推進することができている。

政令市や県庁所在地ではなく、大都市圏に近接していない本市は、コンパクトな市街地が形成されており、その中心となる当該地区は、今後の高齢化社会、低炭素社会に適応可能な構造であると同時に、人口38万人ひいては東三河の人口76万人にとって求心力の高いポテンシャルを有していると考えている。

その中心市街地において、地理的利便性を生かし、「住んで、買物して、飲食して、楽しむ」ことができるための都市機能の集積と様々な団体等との連携を図りながらにぎわいの創出に引き続き取り組んでいくことで、中心市街地が活性化するものと考えている。

## <参考資料>

### 中心市街地活性化社会実験効果検証調査について

#### ○調査の目的

中心市街地の賑わい創出のために、「中心市街地活性化社会実験」として、歩行者天国や公共駐車場料金見直し等を実施した。それに伴い歩行者通行量調査や駐車場利用者アンケート等の調査を行い、賑わい創出のための貢献度等について総合的に検証し、次年度以降の本格実施に向けた事業内容等検討の基礎資料とすることを目的とした。

#### ○調査の概要

社会実験の事業効果を検証するために、公共駐車場の利用者をはじめとする来街者や、商業者、地域住民を対象としたアンケート調査を実施するとともに、歩行者通行量調査等を行い、社会実験実施中の賑わいの状況の把握を行った。

社会実験及び調査内容は次の項目である。

社会実験事業	調査内容
歩行者天国の実施 10月, 11月の毎日曜日 (10月21日は豊橋まつり)	歩行者通行量調査 来街者アンケート調査 商業者アンケート調査 居住者アンケート調査
公共駐車場料金の見直し 最初の30分150円から60分150円へ 10月～12月の毎日	利用状況調査 利用者アンケート調査
おかえり切符の拡充 市電のみから渥美線・路線バスへも拡充 10月～12月の毎日	利用状況調査 利用者アンケート調査
地下駐輪場の無料開放 歩行者天国実施日	利用状況調査 利用者アンケート調査
まちなか駐輪スペースの確保 歩行者天国実施日	利用状況調査 利用者アンケート調査

#### ○調査期間

平成24年10月～12月

#### ○調査結果

##### [歩行者天国]

様々なイベントを開催したことにより、歩行者の通行量が増加するなど中心市街地に人を呼び込むことができ、賑わいの創出につながった。しかしながら、来街者の多くは歩行者天国のイベントを楽しむことを目的にしており、歩行者天国の開催エリアでは商業の売上向上に結びつくような目に見える波及的な効果は、それほど得られなかった。これは、「商業者から来街者への積極的なアプローチがなされていなかった」、「商業者側が想定していた客層とのずれがあった」、「来街者に各店舗の魅力が十分に伝わらなかった」等の様々な要因が考えられる。

よって、次年度以降の実施にあたっては、開催エリアの店舗を知ってもらう等、売上

に結びつくような商業者を主体とした積極的でわかりやすく魅力のある販促キャンペーン等の取組も必要である。 \*来場者：7日間で約117,000人

### 【おかえり切符サービス】

歩行者天国開催により来街者が増加したにもかかわらず、想定していた程利用が伸びなかった。これは、「賑わいの創出が消費に結びつかなかった」、「周知が足りなかった」等の要因が考えられる。しかしながら、当該サービスを実施していない駅ビル店舗へのヒアリングによれば、歩行者天国開催日の来客数と売上は、通常の日曜日と比べ1～2割ほど増加したとの意見もあり、おかえり切符サービスの拡大のためには、「買いたい」と思っただけの品ぞろえや、来店を促す店舗の工夫、魅力ある商業店舗のまちなかへの集積が今まで以上に必要と考えられる。

また、おかえり切符サービスを利用した来街者の中心市街地での滞在時間は、車で来街した場合に比べ長くなる傾向があり、回遊性の向上にも有効であると考えられ、このことは更なる広報の拡充や、サービス実施店舗の来店者への対応の徹底によりサービスを定着させることにより、更なる賑わいの創出につながるものと期待される。

### 【公共駐車場他】

年々利用台数が減少している中、歩行者天国開催日は減少幅の縮小または微増との結果が表れた。通常の来街方法は圧倒的に車利用が多いのに対し、この割合が低かったことから、当該期間中は歩行者天国を来街の目的とした長時間の滞在を想定し、車以外の来街方法を選択した人も多かったのではないかと考えられる。

多くの人に中心市街地を訪れていただくためには、公共交通、自動車、自転車など来街手段の選択肢を多く用意することが必要であり、かつ、利用台数を増やした駐輪場の利用促進や要望の高いまちなかでの駐輪スペース確保などは、手軽な交通手段への配慮として大変有効だと言える。

### 【総括】

歩行者天国をはじめ公共駐車場の料金見直しや、おかえり切符の拡充等、様々な取組を複合的に実施した今回の中心市街地活性化社会実験は、中心市街地のにぎわいの創出について一定の効果が確認できた。また、中心市街地活性化のためには、複合的な施策の組合せが必要なこと、商業者との意思の疎通の徹底・目的の共有化が必要なことなど、多くのデータから検証することも出来た。

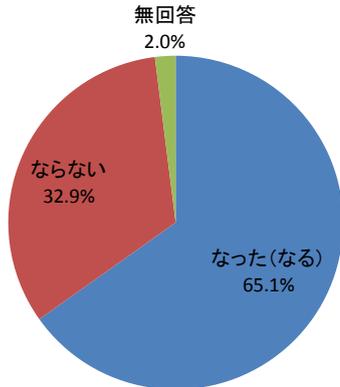
本市の顔としての存在である中心市街地が沈滞することのないよう、また、今回の施策を継続させると同時に、「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」、民間再開発等の整備を契機とした来訪者のまちなかへの誘導などの仕掛け作りなど様々なアイデアを大胆に実践しながら、毎年度の検証と創意工夫を重ね、民間事業者や関係機関をもまきこんだ取り組みを進めることが必要だと考えられる。

## ○主な調査データ

### ①駐車場料金見直しによる中心市街地来訪への誘因性

●Q4: 駐車料金改定は中心市街地を訪れるきっかけとなりますか？

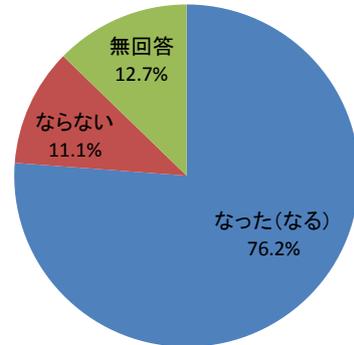
n=304



### ②おかえり切符による中心市街地来訪への誘因性

●Q6: 中心市街地を訪れるきっかけとなりましたか(なりますか)？

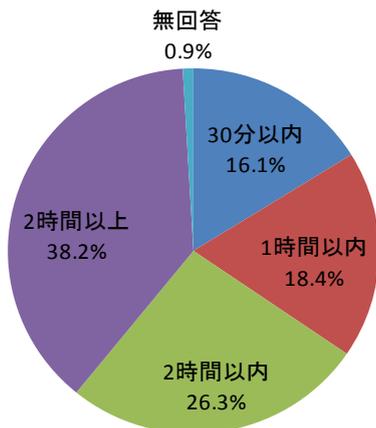
n=63



### ③歩行者天国開催時の滞在時間

●Q9: 本日どのくらい滞在しましたか(しますか)？

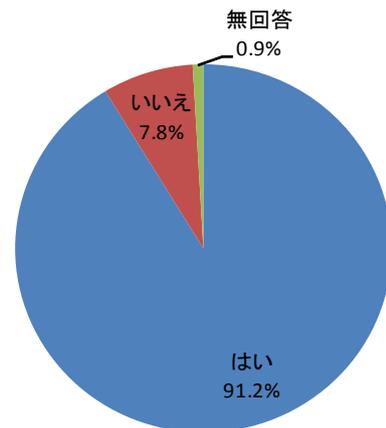
n=217



### ④歩行者天国への再訪意向

●Q5: また来たいですか？

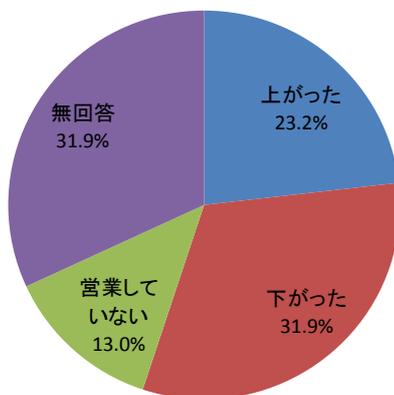
n=217



### ⑤歩行者天国開催による売上への影響

●Q1: 歩行者天国開催日に売上が・・・？

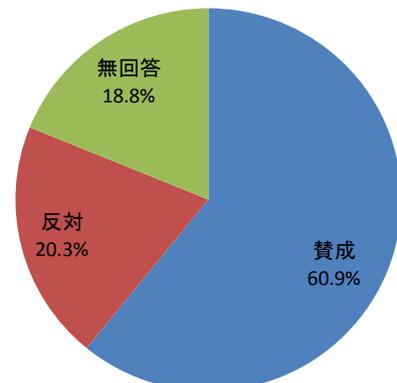
n=69



### ⑥次年度以降の開催に対する賛意・反意

●Q23: 歩行者天国の開催は・・・？

n=69



## [4] 中心市街地に関する市民ニーズ

### (1) 中心市街地利用促進に関するアンケート調査

平成 23 年度において、今後の中心市街地活性化に係る施策検討のために、アンケート調査を実施し、市民が中心市街地へ来街する頻度や来街する目的等を調査した。

#### 1. 調査実施期間

平成 23 年 7 月 15 日～8 月 1 日

#### 2. 調査方法

郵送配布回収方式によるアンケート調査

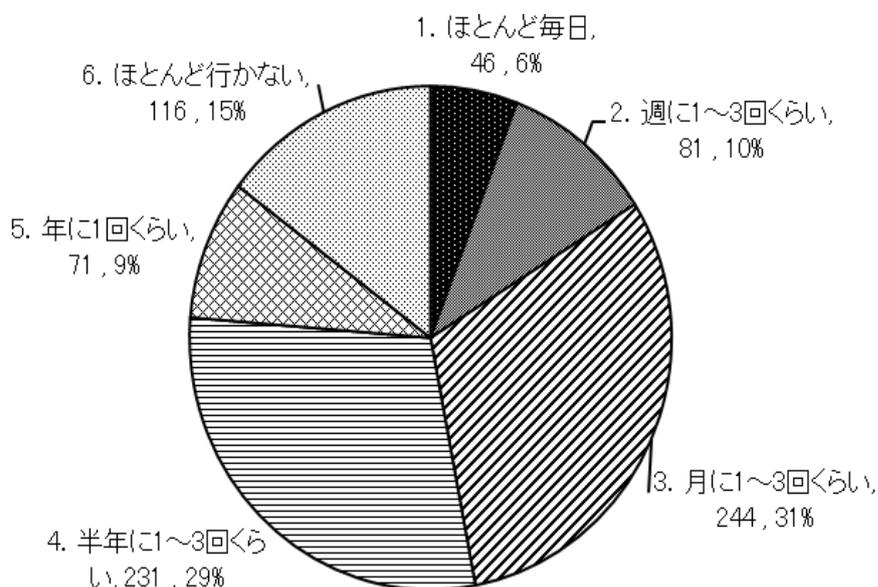
#### 3. 調査対象者・サンプル数

18 歳以上の市民 2,000 人 有効標本 824 (41%)

#### 4. アンケート結果

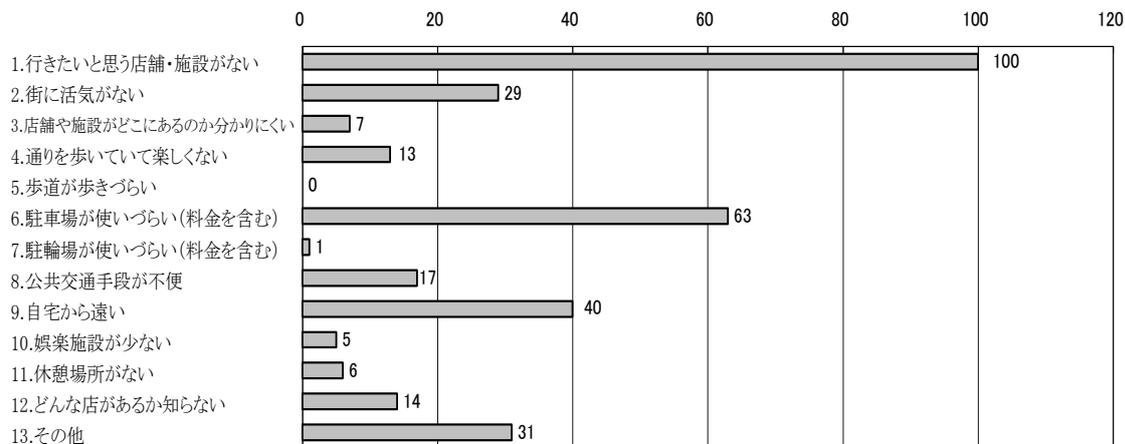
##### ① 中心市街地への来街頻度について

中心市街地に来街する頻度についての回答は下図のとおりである。  
週 1 回以上と回答した人が 16%、月 1 回以上と回答した人が 47%、半年に 1 回以上が 76%となっている。



## ② 中心市街地に来街しない理由

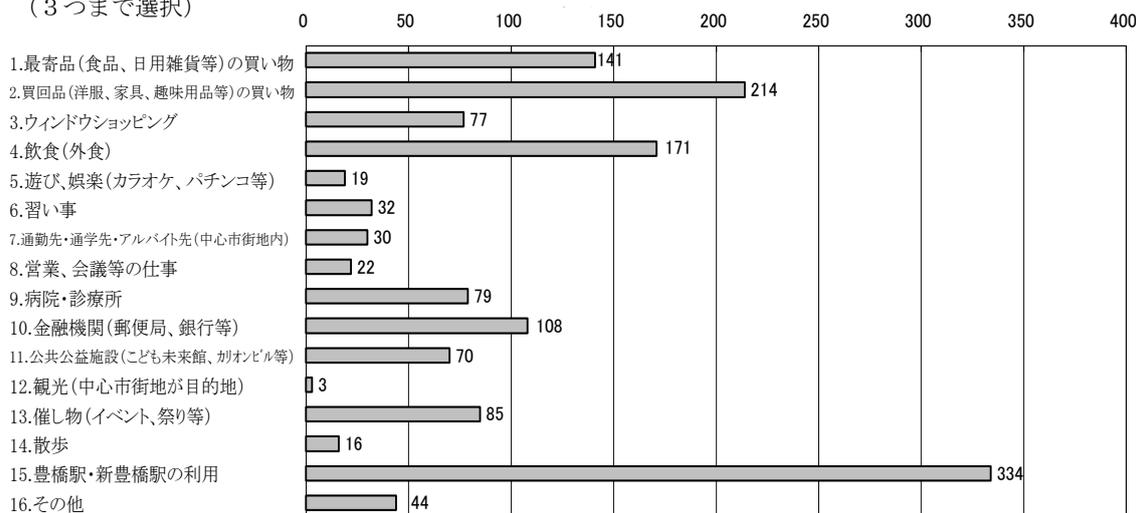
中心市街地に来街しない理由としては、「行きたいと思う店舗・施設がない」、「駐車場が使いづらい（料金を含む）」という回答が多かった。



## ③ 中心市街地への来街目的

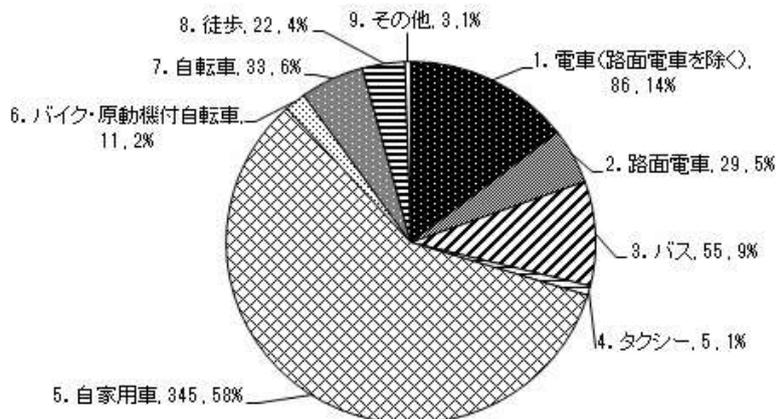
中心市街地への来街目的は、「豊橋駅・新豊橋駅の利用」と回答した人が最も多く、次いで「買回品（洋服、家具、趣味用品等）の買い物」と回答した人が多かった。

（3つまで選択）



## ④ 中心市街地への来街交通手段

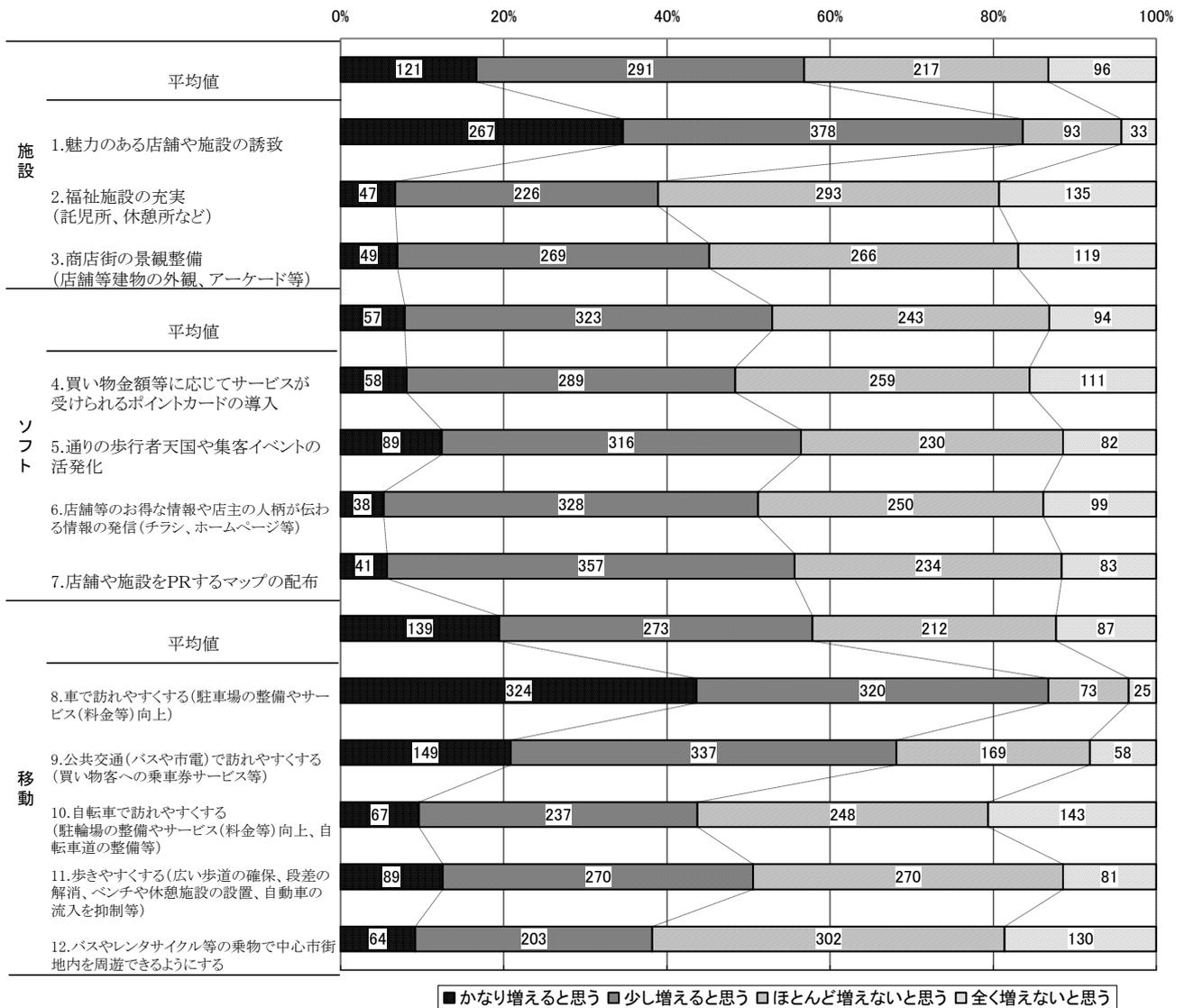
中心市街地を来街するための交通手段として自家用車と回答した割合が58%と圧倒的に多く、鉄道利用者は路面電車を含め19%となっている。



### ⑤ 中心市街地に訪れる機会を増やす施策について

中心市街地を訪れる機会を増やす施策として評価の高かった取組は、施設面では「魅力のある店舗や施設の誘致」であり、増えると思うと回答した人の割合は84%で最も高かった。ソフト面では「通りの歩行者天国や集客イベントの活発化」と「店舗や施設をPRするマップの配布」で56%の人が増えると思うと回答した。移動面では「車で訪れやすくする（駐車場の整備やサービス（料金等）向上）」が87%、「公共交通（バスや市電）で訪れやすくする（買い物客への乗車券サービス等）」が68%で、評価の高い取組となった。

(人)



## (2) 市民意識調査

市民意識調査の中で、中心市街地での買物場所や中心市街地に必要な機能等、今後の来街意向等を把握するためのアンケート調査を実施した。

### 1. 調査実施期間

平成 25 年 6 月 5 日～21 日

### 2. 調査方法

郵送配布回収方式によるアンケート調査

### 3. 調査対象者・サンプル数

20 歳以上の市民 5,000 人 有効標本 2,549 (51.0%)

### 4. アンケート結果

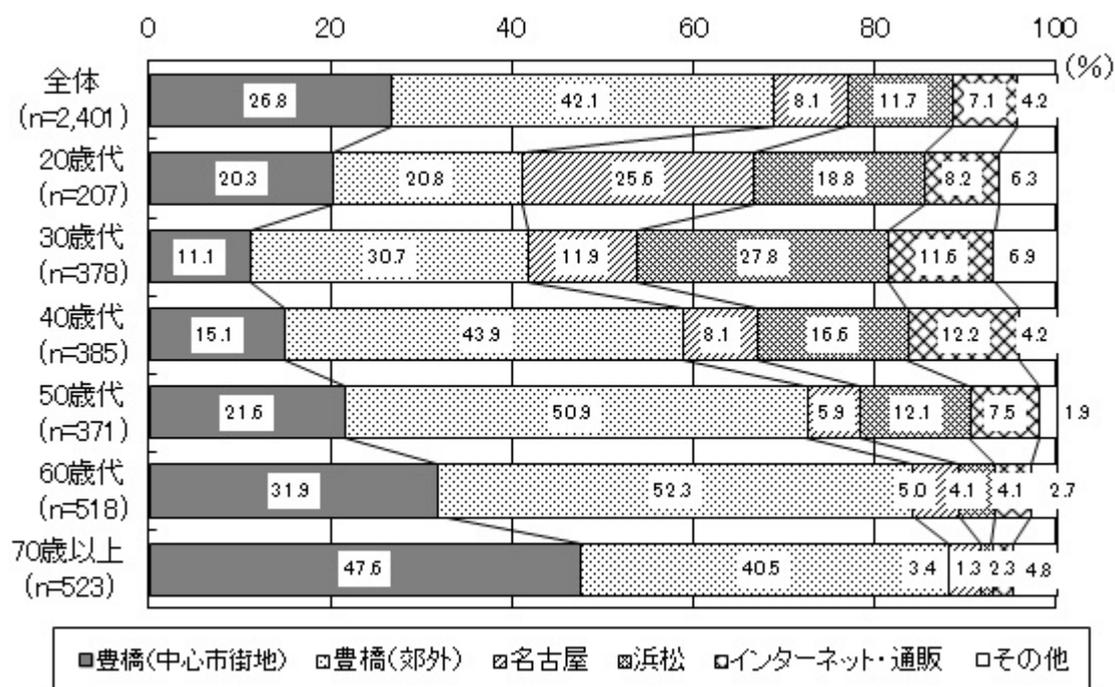
#### ① 主な買物（洋服、靴、アクセサリー等）場所

##### 【全体的傾向】

「豊橋（中心市街地）」と回答した人の割合が約 27%、「豊橋（郊外）」と回答した人の割合が約 42%、「名古屋」と「浜松」を合わせた「豊橋以外の地域」を回答した人の割合が約 20%となっている。

##### 【年代別にみた特性】

70 歳以上は「豊橋（中心市街地）」と回答した人の割合が約 48%と高くなっている。一方、20 歳代では、「名古屋」と回答した人が約 26%、30 歳代では、「豊橋（郊外）」と回答した人が約 31%で一番高くなっており、いずれも、「豊橋（中心市街地）」と回答した人よりも高くなっている。



## ② 中心市街地の飲食店・物販店にどのような印象を持っているか

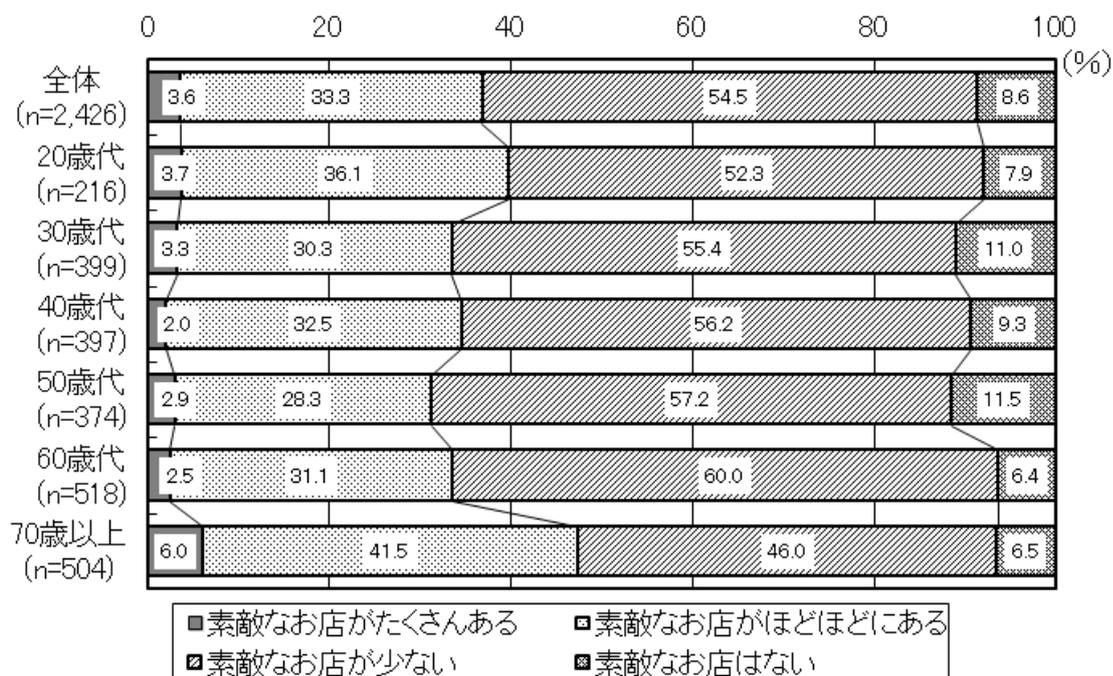
### 【全体的傾向】

「素敵なお店がたくさんある」と「素敵なお店がほどこほどこにある」と回答した人の割合が約37%となっており、「素敵なお店が少ない」と回答した人の割合が約55%と高くなっている。

### 【年代別にみた特性】

各年代で「素敵なお店がたくさんある」と「素敵なお店がほどこほどこにある」と回答した人の割合は、約31%~48%となっている。その中で、70歳以上は他の年代に比べ「素敵なお店がたくさんある」と「素敵なお店がほどこほどこにある」と回答した人の割合が高い。

また、30歳代~50歳代では、「素敵なお店はない」と回答した人の割合が、他の年代に比べ高くなっている。



### ③ 中心市街地にどのような機能が必要か

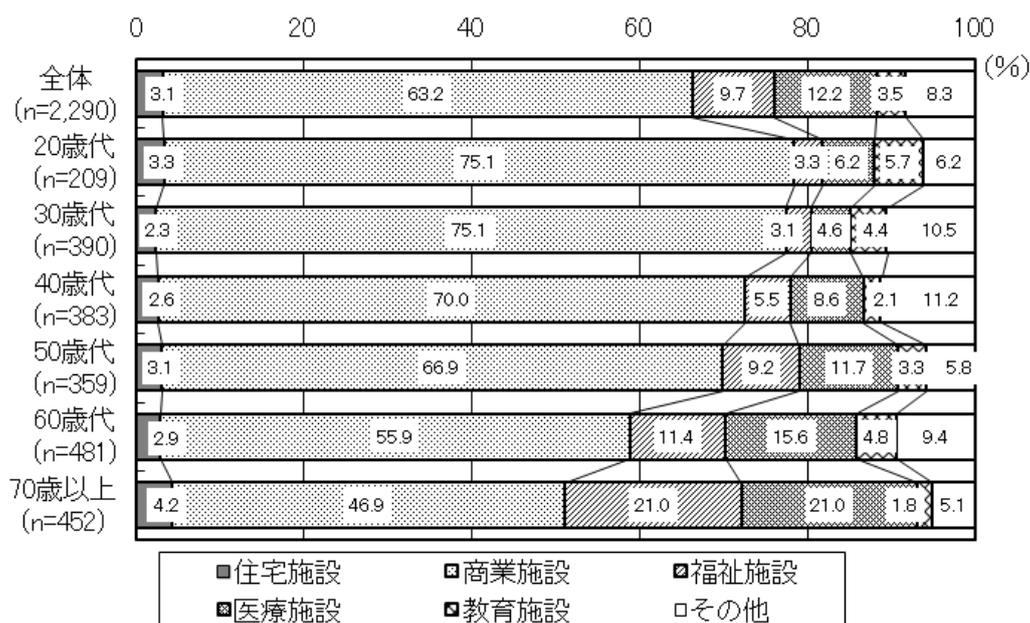
#### 【全体的傾向】

「商業施設」と回答した人が約 63%と最も高く、次いで「医療施設」と回答した人が約 12%となっている。

#### 【年代別にみた特性】

各世代とも、「商業施設」と回答した人が最も多く約 47%～75%となっている。特に、20 歳～50 歳代でその割合が高い。

一方、「福祉施設」、「医療施設」と回答した人の割合は、年代が上に行くほど高くなっている。



### (3) 市民ニーズの分析

市民ニーズを把握する調査結果からみて、中心市街地を来街する目的の第一に「豊橋駅の利用」が挙げられており、「豊橋駅」の利便性の高さが高く評価されていることが裏付けられているのに対して、中心市街地を来街しない理由としては「魅力的な店舗が少ない」ということが改めて認識された。

中心市街地に必要な機能として「商業施設」と回答した市民が多く、商業を核とした中心市街地の活性化を推進していくことが求められている。

## 〔5〕 中心市街地活性化の課題

### （1）コンパクトシティを具現化する都市整備

人口減少や少子高齢化への対応、地球環境への負担軽減、都市基盤の効率的活用等の観点から、拡大してきた市街地整備に対し、市街地に都市機能や人口を集中させ、次の時代を見据えた都市整備が求められている。

特に、中心市街地はコンパクトシティの実現にふさわしいエリアであり、豊橋駅を中心として、公共交通や駐車場・駐輪場、商業・業務系施設も集積し、近年では「こども未来館（ここにこ）」や「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」などが整備され、一定の都市施設が整備されている。しかし、まだ都市施設は満足しているとはいえ、新たな都市施設の中心市街地への誘導や整備が必要と考えている。

### （2）商業・サービス業のさらなる活性化のための仕組みづくり

大型スーパーやショッピングモールの郊外化により、中心市街地での商業、特に小売りは、近年では若干盛り返してはいるものの、依然低調な状況が続いている。

しかし、本市の中心市街地には、ファッションブルで魅力的な店舗が多数出店しており、近隣地域からの固定的な買物客も一定数いると思われる。さらに飲食店をはじめとするサービス業は、公共交通機関の結節点である豊橋駅周辺に集積し、その求心力から出店が相次いでおり、元気な様相をみせている。

こうしたことから、店舗の情報発信を支援したり、集客イベントにより中心市街地を訪れ、実際に店舗に触れる機会を提供したりすることで、市民に個々の店舗の魅力や中心市街地における魅力的な店舗の集積の高さを知ってもらうことが商業・サービス業のさらなる活性化に必要と考えている。あわせて、新規出店を促していくことも必要と考えている。

### （3）中心市街地内の居住促進

中心市街地内の居住者が拡大すると、生活基盤となるコミュニティの形成が図られ、中心市街地における交流が促進されるとともに、日常生活を主体とした経済活動が活発となる。

しかし、都心居住の現状をみると、新たな都心居住ニーズによる人口流入がみられるものの、老朽化等既存の住宅事情による従来の居住者の流出も若い世代に見受けられる。

また、中心市街地においても、少子高齢化、世帯の少人数化、人口減少などが進めばコミュニティの希薄化につながることから、今後はこうした都心居住を取り巻く背景を考慮した多様な住まいの供給と生活支援商業の誘致・整備が必要と考えている。

### （4）多様な交通手段でのアクセシビリティの向上と公共交通の利用促進

中心市街地のにぎわいを確保するためには、多様なアクセス手段に対応することが必要である。

中心市街地は、豊橋駅を中心に鉄道、路面電車、バス路線が広がり、さらにタクシー乗り場が整備されているなど、本市の公共交通の拠点となっており、公共交通の利用促進及び地球環境問題に配慮した省エネルギー社会の実現の観点から、公共交通のさらなる利便性の向上と公共交通機関の利用、徒歩や自転車での来街を促す意識啓発が必要である。

一方、現実性に鑑み、自家用車でのアクセスも容易にするための環境づくりも必要と考えている。

## **[6] 中心市街地活性化の基本的方針**

### **(1) にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進**

新たな魅力拠点を整備し、中心市街地全体のステイタスを高め、さらなる民間投資を促し、一層魅力的な店舗等を集積させる。

また、集客イベント等を実施することで多くの人を中心市街地に誘導し、当エリアの魅力に触れられる機会を提供することなど、再来街を促す仕組みづくりに取り組む。

このようなまちづくりの推進において、中心市街地で自発的に活動する学生や諸団体との積極的な連携を図る。

### **(2) 回遊したくなる魅力づくりの推進**

拠点となる「こども未来館（ここにこ）」や「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の魅力向上を図るほか、施設利用者をまちなかに誘導する仕組みづくりに取り組む。

また、大型商業施設や新たに再開発事業に着手する駅前大通二丁目地区を拠点と位置付け、点在する魅力ある店舗と効果的に連携させていく。

さらに、鉄道、路面電車、バス、タクシーなどの公共交通の利用の促進にあわせ、徒歩、自転車のほか自家用車での来街の利便性にも配慮し、回遊したくなる魅力づくりを推進する。

### **(3) 快適に暮らせるまちづくりの推進**

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、生活者が安心してまちに出かけ、まちを楽しめるよう、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。

さらに、コミュニティの形成を促進するとともに、すべての人にやさしく快適で潤いのある暮らしの実現に努め、快適に暮らせるまちづくりを推進していく。

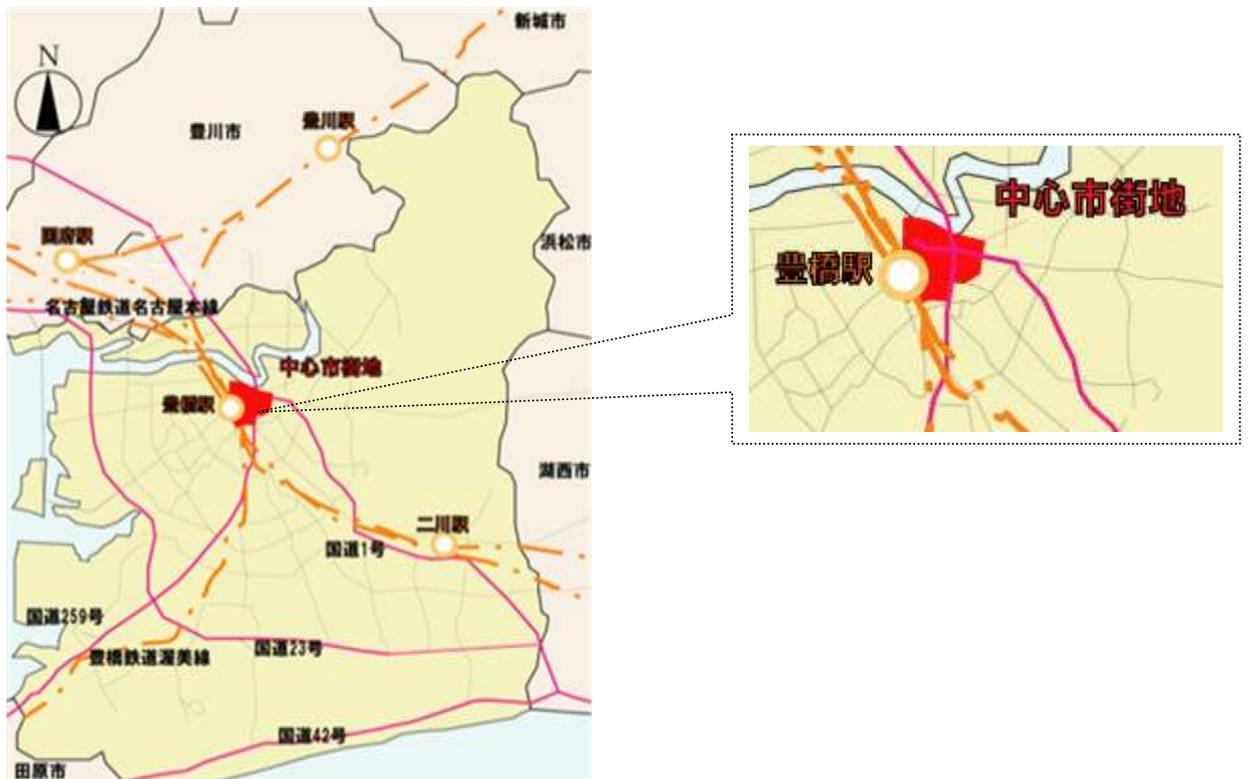
## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

豊橋市の中心部は、東三河地域の中心として、商業機能、行政機能、業務機能、交通機能等の集積が図られ、様々な経済活動、文化活動等が営まれている。このような重要な役割を担ってきた地域の元気をなくしていくことは、豊橋市のみならず東三河地域全体の活力を低下させることに結びつく大きな問題となる。そのため、歴史的な経緯や既存の集積を踏まえて、本計画においても、豊橋駅を中核としたエリアを中心市街地とする。

(位置図)



### [2] 区域

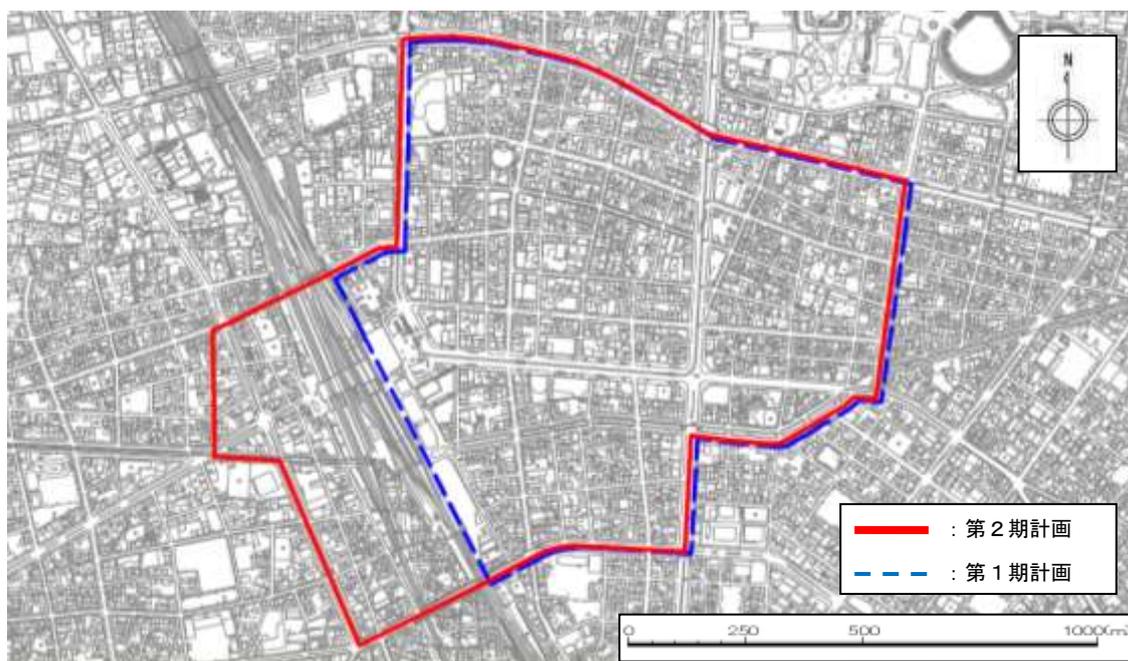
#### 区域設定の考え方

中心市街地活性化の3つの基本的方針に基づく中心市街地の区域の考え方から、本計画において都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するために、第1期計画の中心市街地活性化基本計画区域(103ha:波線)にJR豊橋駅西口エリアを加えた125haを中心市街地の区域として新たに設定する。

豊橋駅西口エリアについては、第1期計画では大きな事業の計画がなかったため区域から外していたが、元来中心市街地のエリアとして豊橋駅東口と同様に開発を進めてきた。ここ数年、豊橋駅西口エリアにも魅力的な店舗が集積し、それらの店舗と連携した婚活イベントや飲食店を「はしご」する回遊イベントも盛んに行われており、このような取組をとおして豊橋駅東西の人の往来を促すことで東西の来街者増の相乗

効果が見込まれる。これらのソフト事業は両エリアで行うことで高い効果が見込まれ、これまで整備してきた豊橋駅東口エリアの歩行者通行量の増加などさらなるにぎわいを創出する上でも、豊橋駅西口エリアの拡大が必要である。また、長年の取組により豊橋駅東口エリアのハード整備が順当に進み、今後は、豊橋駅西口エリアにおいても駅前広場の利便性を図る再整備などを検討することで、周辺の再開発の機運を醸成するとともに、新たな民間投資を促すなどエリアの再生を図る必要があるため区域に加えた。

(区域図)



## 中心市街地に望まれる姿

### 【これまでの中心市街地】

本市の中心市街地は、昭和 21 年度から昭和 34 年度までに行われた戦災復興土地区画整理事業により現在の都市基盤が整備された。高度経済成長期に入ると複数の大型商業施設が開業し、映画館等の娯楽施設も多数存在したことから、中心市街地は、まちを歩く、買物をする、食事や映画を楽しむなど、様々な魅力で人々をひきつける空間として多くの市民に親しまれるようになった。そして、このような街の様相は、平成の初めごろまで続いた。

しかし、その後の市民病院の郊外への移転、宅地の郊外化や大規模商業施設の郊外への相次ぐ立地、百貨店等の相次ぐ閉鎖などにより、中心市街地の魅力は薄れてきた。

### 【中心市街地のポテンシャル】

現在の中心市街地は、公共交通の結節点である豊橋駅を中心に、依然として商業・サービス・業務機能が集積しており、都市拠点としての高い利便性を背景とした飲食店等の出店による空き店舗の減少、都市型マンションの供給による居住者の増加などが大きな特徴となってきた。さらに近年では、「こども未来館（ここにこ）」や「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」といった公共施設が開館したことにより、市民が中心市街地を訪れ楽しむ機会が増えてきている。

### 【中心市街地のこれから】

これから中心市街地をさらに活性化させるためには、中心市街地の利便性の高さを活かしていくこと、市民が中心市街地に親しみを持てる機会を創出していくことが重要である。

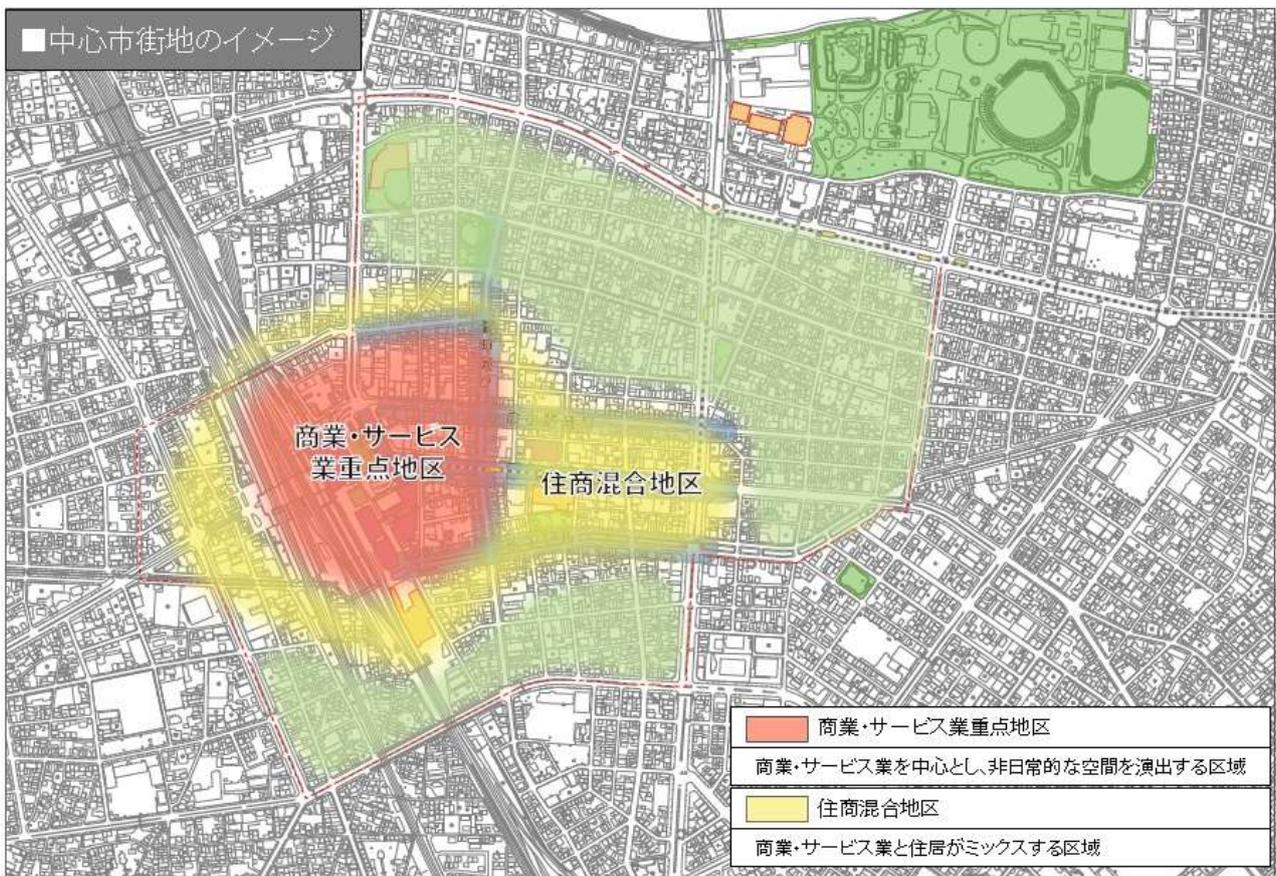
また、戦後整えられた都市基盤は、人口減少や少子高齢化、低炭素化社会への対応などの社会経済情勢の変化に対応可能な構造を備えており、中心市街地エリアの中で分散化している機能を集積させ、コンパクトな都市づくりにおける重要拠点の役割を果たしていくことが重要である。

### 【望まれる中心市街地の姿の実現に向けて】

そこで今後は、豊橋駅を核としてさらに商業・業務・サービス機能を集積させ、その周辺では、都心居住者や市民の生活を支える生活商業機能を配置して都心居住を促進していく。

同時に、中心市街地を彩る「通り（軸）」もその位置付けを明確にし、それぞれに都市の風格と魅力を醸し出すような、歩いて楽しいまちなみ空間形成を積極的に進めていく。

このような中心市街地の望まれる姿の実現のために、選択と集中により効果的な施策を展開するとともに、イベントの開催など中心市街地を訪れる機会をさらに提供するほか、この中心市街地を舞台に活躍する商業者や諸団体等、様々な人々が関わりを深め、時代に相応しい中心市街地づくりを進める。



### [3] 中心市街地要件に適合していることの説明

#### (1) 第1号要件

当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

#### ●説明

本市の中心市街地は、東三河地域の中心市街地として、相当数の小売商業、事業所、公共公益施設等が集積し、様々な都市活動が展開されるなど、経済的・社会的に中心的な役割を担っている地域である。

#### ○商業機能が集積

小売業は大規模店舗の郊外・周辺都市への立地が進むなか、中心市街地の小売業の店舗数、従業者数、年間商品販売額ともに、市内総数に占める割合は約14%~23%であり、商業機能が集積している。

##### [小売業の状況]

区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)
店 舗 数	739 店	3,159 店	23.4%
従 業 者 数	3,791 人	23,210 人	16.3%
年間商品販売額	584 億円	4,181 億円	14.0%

(資料：平成19年商業統計調査)

#### ○業務機能が集積

中心市街地では全事業所数が減少傾向にあるなか、中心市街地の占める割合は依然として約12%~15%であり、業務用途における中心地としての役割を担っている。

##### [事業所の状況]

区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)
事 業 所 数	2,618 事業所	16,906 事業所	15.5%
従 業 者 数	20,504 人	167,107 人	12.3%

(資料：平成21年経済センサス基礎調査)

## ○行政機能が集積

中心市街地及びその周辺には、国・愛知県の出先機関が立地するとともに、市役所をはじめとする各種公共公益施設が集積しており、様々な行政サービスが展開されている。

### [中心市街地及び周辺地域に立地する主な公共公益施設]

行政施設	豊橋市役所 駅前窓口センター 市民センター 愛知県東三河総合庁舎 愛知県東三河建設事務所 豊橋警察署	豊橋地方合同庁舎 ハローワーク豊橋 豊橋税務署 名古屋法務局豊橋支局 東三河県民生活プラザ
文教施設	美術博物館 三の丸会館 公会堂 市民プール 武道館 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） 文化財センター 小中学校（3） 幼稚園（3） 専修学校（6）
医療・福祉施設	八町地域福祉センター 救急告示病院（3）	病院・療養所（7） 保育園（2）

## ○交通機能が集積

本区域内には、J R 東海道新幹線、J R 東海道本線、J R 飯田線、名古屋鉄道名古屋本線、豊橋鉄道渥美線及び路面電車など、各種の公共交通機関が集まっており、豊橋駅は東三河地域で最も多い乗客数となっている。

### [公共交通機関の利用者の状況]

（単位：人／日）

区 分	平成 24 年度
豊橋駅(JR・名鉄)	43,410
新豊橋駅(渥美線)	8,391
路 面 電 車	7,953
路 線 バ ス	14,010
タ ク シ ー	5,290

※豊橋駅、新豊橋駅は鉄道の乗客数、路面電車、路線バス、タクシーは輸送人員  
（資料：豊橋市統計書）

(2) 第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

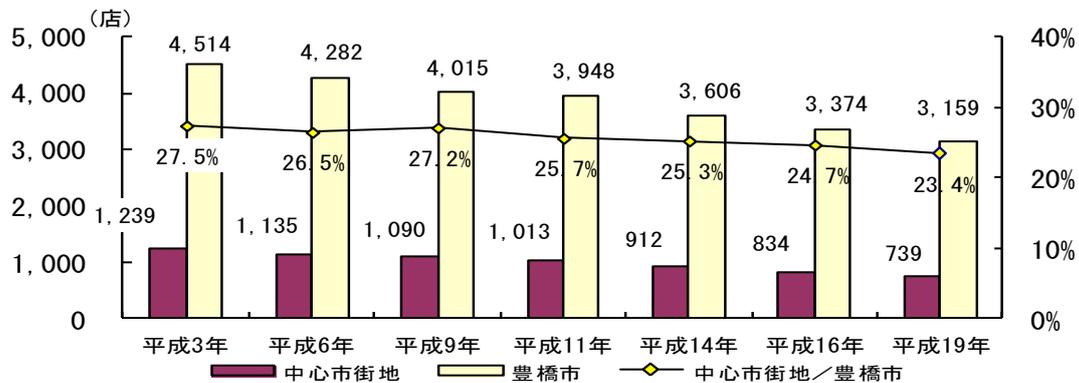
●説明

本市では中心市街地の小売業の集積の低下、事業所数が減少傾向にあり、機能的な都市活動や経済活力の維持に支障が生じるおそれがある。

○小売業の集積が低下

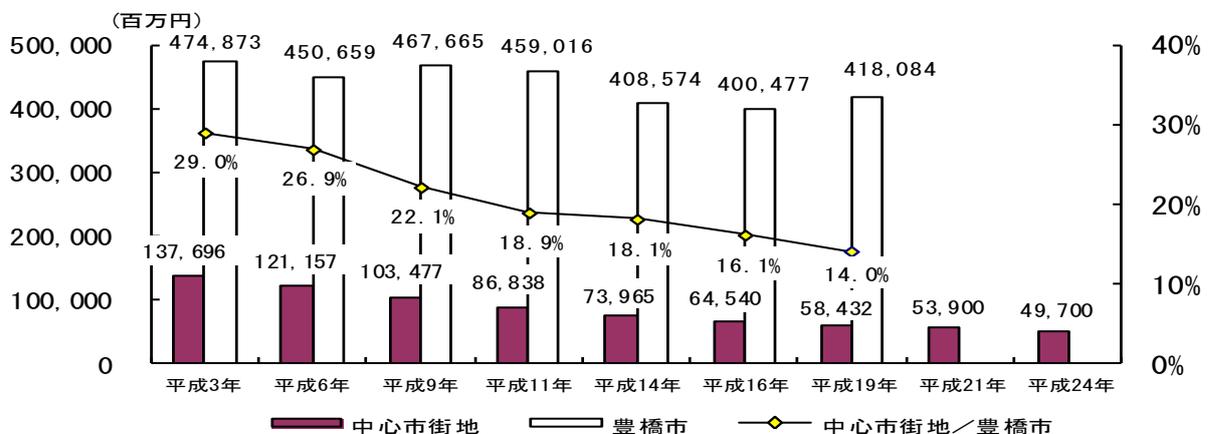
市全体の小売業の商店数・年間商品販売額はともに減少しているなか、名古屋市、浜松市方面への買物客の流出や、郊外に大規模小売店の立地が進むなど、中心商業地の疲弊が進み、全市に占める割合は、平成3年から19年にかけて商店数において4.1%、年間商品販売額において15%減少している。

[小売業商店数の推移]



※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計  
(資料：商業統計調査)

[小売業年間商品販売額の推移]

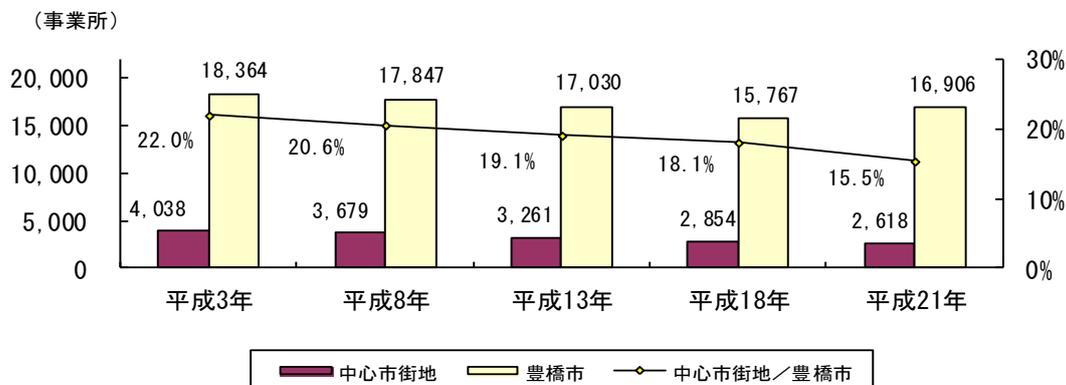


※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計  
(資料：商業統計調査と市独自調査により推計)

## ○業務機能の集積が低下

事業所数は、市全体では減少に歯止めがかけられたものの、中心市街地での減少が顕著となっており、全市に占める割合は、平成3年から平成21年にかけて6.5%減少している。

### [事業所数の推移]



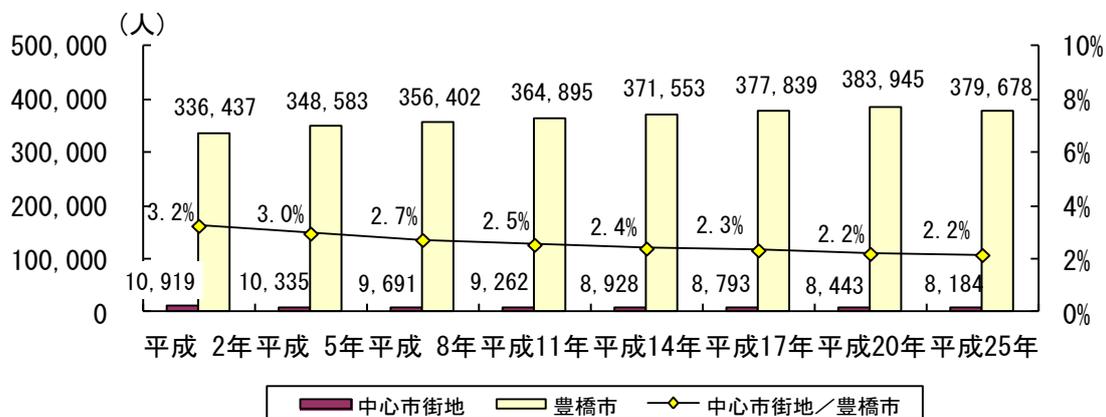
※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計

(資料：平成3年～18年：事業所・企業統計調査、平成21年：経済センサス基礎調査)

## ○居住人口が減少

市全体の人口が減少局面に入るなか、中心市街地の人口の減少は、やや持ち直している。市全体に占める中心市街地の人口割合も、低下から横ばいに推移しつつあるが、増加にはいたっていない。

### [中心市街地における人口の推移]



※中心市街地の人口は中心市街地の区域に属する32行政町別人口の合計

各年4月1日の人口

(資料：住民基本台帳及び外国人登録)

## ○歩行者通行量が減少

「駅前商業ゾーン」における休日の歩行者通行量は、平成10年から19年にかけて減少し、平成25年には増加に転じたものの、平成10年の半数程度となっている。

### [駅前商業ゾーンにおける休日の歩行者通行量の推移]

(単位:人)

区 分	平成10年	平成15年	平成19年	平成25年
ときわ通り	7,566	4,878	2,475	2,670
広小路通り	15,234	9,618	9,078	9,095
駅前大通り(北側)	4,175	2,350	2,090	1,745
駅前大通り(南側)	8,960	3,762	2,898	1,637
ペDESTリアンデッキ (南北)	14,132	8,203	7,423	5,506
ココラフロント (旧西武百貨店)前	11,159	4,601	4,179	4,404
南口自由連絡通路				7,475
合 計	61,226	33,412	28,143	32,532

(資料:豊橋市)

「生活商業ゾーン」における平日の歩行者通行量は、平成25年に増加に転じたものの、平成3年と比較すると半数程度となっている。

### [生活商業ゾーンにおける平日歩行者通行量の推移]

(単位:人)

区 分	平成3年	平成7年	平成11年	平成15年	平成19年	平成25年
札木通り	853	987	478	701	304	503
花園通り	1,362	548	830	1,013	1,141	1,002
魚町通り	1,635	757	563	529	320	398
合 計	3,850	2,292	1,871	2,243	1,765	1,903

(資料:平成3年~19年:豊橋商業高校調査、平成25年:豊橋市独自調査)

### (3) 第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

#### ●説明

本市の中心市街地は、周辺市町を含めた都市構造の核として社会的なインフラを有し、中心市街地を活性化するために実施する各事業は、東三河振興ビジョン、東三河地方拠点都市地域基本計画、第5次豊橋市総合計画、豊橋市都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を図りながら推進しており、豊橋市のみならず東三河地域全体の発展に有効かつ適切である。

#### ○東三河振興ビジョン

(平成25年3月策定)

「地域が一体となって自立した東三河をつくる」を基本理念とし、東三河の魅力の創造・発信が重点的な施策の方向性として位置づけられている。

主な取組として、にぎわいを生む都市の魅力づくりのために、中心市街地である豊橋駅周辺は、「東三河の顔」として、「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」を核としたイベントの展開や商業の活性化、まちなか居住の推進等、中心市街地活性化の推進や地域を支える社会基盤の整備として、駅施設の改善や輸送サービスの向上に努めることとしている。

#### ○東三河地方拠点都市地域基本計画

(平成6年2月策定、平成18年10月改訂)

愛知県東部の11市町村(現在合併により8市町村)で策定した「東三河地方拠点都市地域基本計画」のなかで、本市の中心市街地は「豊橋駅前拠点地区」に設定されている。

東三河地域の玄関口として、広域的な交通結節機能の集約と拡充を図るとともに、周辺市街地の再開発を行うことにより、本地域の商業・業務・文化の中核となる高次都市機能の集積を図る地域として位置付けられている。

#### ○第5次豊橋市総合計画

(平成23年3月策定)

中心市街地においては、特に重点的に対応していく取組として「まちなかにぎわいプラン」が掲げられており、中心市街地の空洞化の進行を防ぎ、活性化を図るため、「魅力拠点創造プロジェクト」や「にぎわい創出プロジェクト」による芸術・文化交流の促進、魅力ある商業・サービス業の集積や都心居住の推進などの施策を行うこととしている。

## ○豊橋市都市計画マスタープラン

(平成23年3月策定)

豊橋らしさを活かしたまちをつくりあげるため、都市ビジョンとして「歩いて暮らせるまち」、「水と緑にふれあうまち」、「元気に輝くまち」の3つを掲げ、目標像別の方針において、中心市街地は東三河の中心にふさわしい都市拠点の形成や子どもから高齢者までさまざまな年代の人々が広域から集まり、交流するような事業等を展開することとしている。

### 3. 中心市街地の活性化の目標

#### [1] 中心市街地活性化の目標

「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」の基本的方針に基づき、中心市街地活性化の目標を以下のとおりとする。

**目標 1 : にぎわいの創出**

**目標 2 : 商業・サービス業の活性化**

**目標 3 : まちなか居住の促進**

#### 目標 1 : にぎわいの創出

新たな都市機能を中心市街地に誘導、整備するとともに、魅力ある商業・サービス業の開業促進や歴史的、文化的魅力を活用して来街者の増加を図る。

駅前大通二丁目地区の市街地再開発事業を新たな拠点として整備することにより地区の魅力アップを図り、「こども未来館（ここにこ）」、「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の既存拠点と連携するとともに、エリア内の魅力的な店舗とつなげる仕組みづくりに取り組む。また、エリア内の魅力店舗を効果的に情報発信するほか、回遊性を生み出す。

このような取組の推進においては、中心市街地を舞台に活動する様々な団体と積極的に連携を図る。

#### 目標 2 : 商業・サービス業の活性化

買物客や飲食を楽しむ人を他地域に流出することをできるだけ食い止めるよう、魅力的な店舗の情報発信に努めるなど、「魅力店舗の見える化」に取り組む。

また、元気で魅力ある商業や飲食業を含むサービス業を誘致・整備し、来街者の選択が可能となる多様性の確保に取り組む。

さらに、都心居住に対応した日常生活に必要な商業・サービス業の誘致・整備に取り組む。

#### 目標 3 : まちなか居住の促進

公共交通機関を活用しやすい当エリア内には、多様な世代やライフスタイルに応じた住宅を再開発事業等により供給していく。

また、安心して快適な都心ライフスタイルを実現させるため、緑や景観に配慮した環境整備に取り組み、清潔で安全なまちづくりを推進するほか、都心居住の利便性に配慮した日常生活に必要な商業機能及び趣味や娯楽等のサービス機能の誘致・整備に取り組む。

## [2] 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、平成26年4月から、すでに進捗している事業と本計画で位置づけた主な事業を実施する時期を踏まえ、平成31年3月までの5年間とする。

## [3] 数値目標を設定する指標の考え方

中心市街地活性化の目標の達成状況を総合的、客観的に把握し、必要なフォローアップをするために、次の3つの指標を掲げ数値目標を設定する。

指 標		活性化の目標
(1) 休日歩行者通行量	人	にぎわいの創出
(2) 空き店舗数	店舗	商業・サービス業の活性化
(3) 中心市街地の人口	人	まちなか居住の促進

### (1) 休日歩行者通行量

大規模商業施設や商店街、文化交流拠点などを行きかう人々の往来は、中心市街地の集客力と来街者の回遊によるにぎわいの状況を示すことから、「目標1：にぎわいの創出」の総合的な評価につながる指標である。

本計画においては、各事業が複合的に展開される駅前近隣の地区を「商業・サービス業重点地区」と位置付け、飲食等のサービス業の活性化にも取り組むことから、午前11時から午後10時までを調査時間とした「休日歩行者通行量」を指標とする。

なお、第1期計画では「生活商業ゾーン」と位置付けたエリアにおいて商店街及びスーパーマーケットのリニューアル事業による、にぎわいを創出する成果指標として当ゾーンの平日歩行者通行量を設定した。結果として通行量の数値は目標値に達しなかったが、事業の完了によりスーパーマーケットの来店客もリニューアル前に比べ増加するとともに、この地区における集客の拠点ともなり周辺の店舗にも好影響を与えていることから、今後も一定のにぎわいは保たれると考えられるため本計画の指標から外した。

### (2) 空き店舗数

中心市街地の空き店舗数は、商業・サービス業が集積するエリアの空洞化について数値的に表すものであり、空き店舗の解消は中心市街地の空洞化を解消し、商業・サービス業の集積を示すことから、「目標2：商業・サービス業の活性化」の評価につながる指標である。

なお、第1期計画で設定した指標「小売業年間商品販売額」は、毎年度の数値が公表されないことから定期的なフォローアップができないため本計画の指標から外した。

### (3) 中心市街地の人口

中心市街地の人口は、居住の実態として都心居住のニーズを表すとともに、生活者の満足度や、中心市街地におけるコミュニティの状況を示すことから「目標3：まちなか居住の促進」の評価につながる指標である。

これらの指標はいずれも定期的なフォローアップが可能で、市民にもわかりやすいものである。

## [4] 具体的な数値目標の設定

### (1) 休日歩行者通行量

#### ① 事業展開と数値目標の設定

現況値は平成25年に実施した「中心市街地通行量調査」における商業・サービス業重点地区（7地点）の休日歩行者通行量とする。

平成25年4月に開業した「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の集客効果が期待されるとともに、今後は、駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業における公共機能の導入や魅力的な商業・サービス業の誘致など、まちなか回遊の拠点としての整備をはじめ、情報発信機能の強化、商店街を主体とした歩行者天国等の交流イベント等を本計画に位置付け、中心市街地のにぎわいの向上を図る。

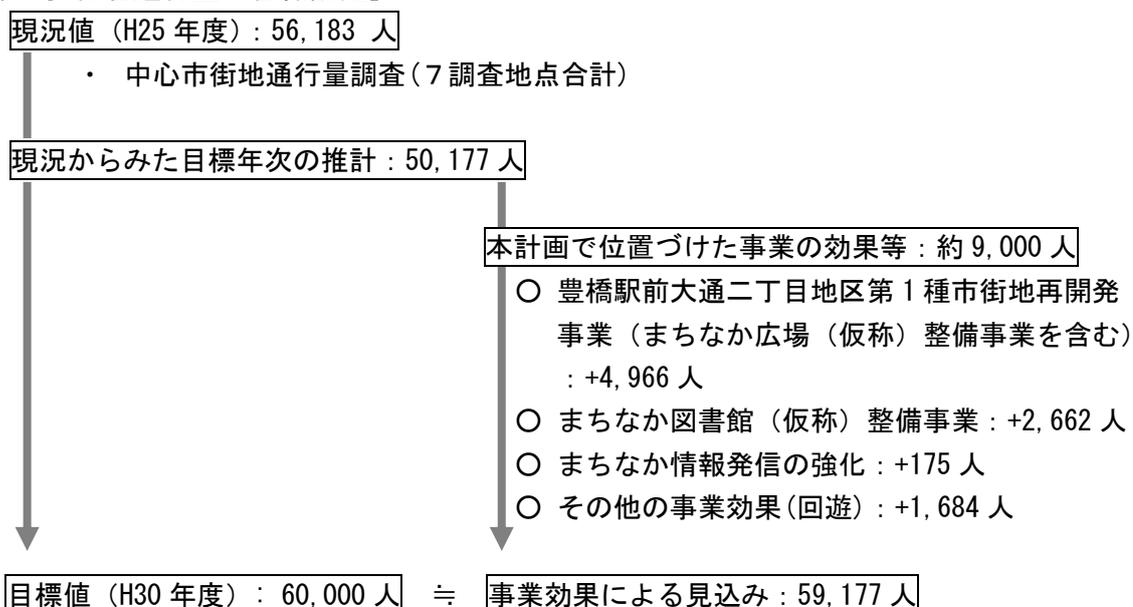
本計画の取組により、目標年次における休日歩行者通行量の目標値を60,000人と設定する。

指 標	現況値（H25年度）	目標値（H30年度）	備 考
休日歩行者通行量	56,183人/日	60,000人/日	中心市街地通行量調査

#### 目標値設定の基礎となる主な事業

- 豊橋駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業
- まちなか広場（仮称）整備事業
- まちなか図書館（仮称）整備事業
- まちなか情報発信の強化
- その他の事業効果（回遊）

#### [休日歩行者通行量の目標設定]



## ② 現況からみた目標年次における通行量の推計

休日歩行者通行量の推移は、前述の通り南口自由連絡通路、ココラフロント前など豊橋駅周辺を中心に増加している。これは、ココラアベニューの開設、新豊橋駅の移設などによる効果と考えられる。

今後、拠点事業がない場合、これまでの傾向が続くとすると、目標年次である平成30年の午前11時から午後5時までの通行量は約25,558人になると推測される。

現況から平成30年にかけての午前11時から午後5時までの休日歩行者数減少率は、 $25,558/28,617$ 人=89.31%である。

一方、午後5時から午後10時までの休日歩行者数は、本年度初めて計測したものであり、経年的な推移は把握できない。そこで、夜間も昼間と同じ傾向で、平成30年まで推移すると想定すると、午前11時から午後10時までの休日歩行者通行量は、 $56,183$ 人 $\times$ 89.31% $\div$ 50,177人と推計される。

〔休日歩行者通行量の調査地点〕

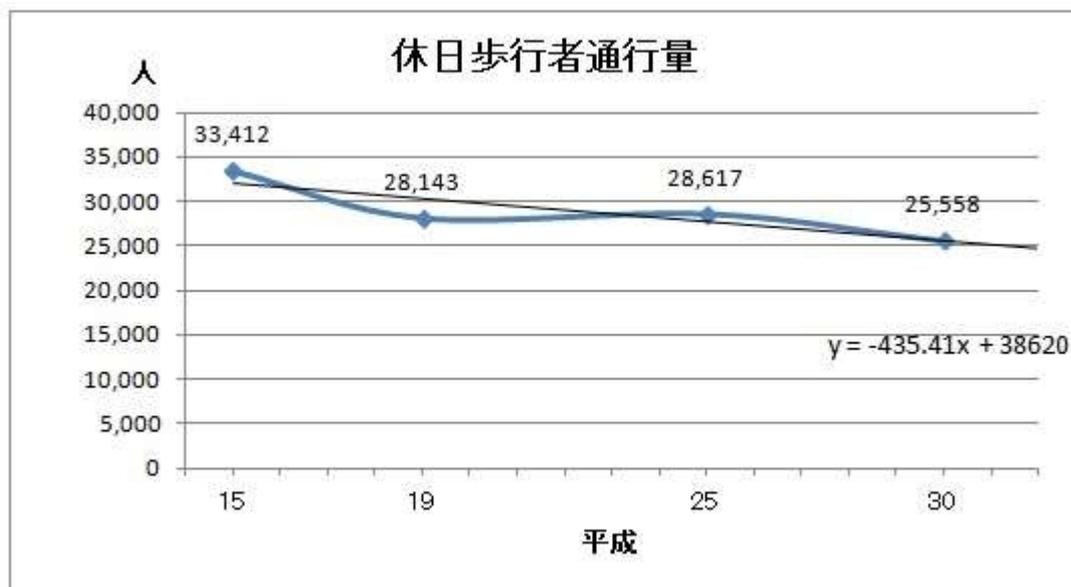


〔休日歩行者通行量 午前11時～午後10時(H25 現況値)〕

調査地点	休日(人)
① ときわ通り	5,249
② 広小路通り	15,337
③ 駅前大通り(北側)	1,956
④ 駅前大通り(南側)	2,505
⑤ ペDESTリアンデッキ(南北)	9,504
⑥ ココラフロント前	9,215
⑦ 南口自由連絡通路	12,417
合計	56,183

(資料:「中心市街地交通量調査」(平成25年9月調査))

〔昼間時間帯の休日歩行者通行量の推移と目標年次(H30)の推計〕



### ③ 事業効果の想定

#### ○豊橋駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業

本市の中心市街地のにぎわい・回遊拠点としての機能を有していた狭間児童広場、名豊ビル、開発ビル等のリニューアルを図り、商業・業務・住宅機能とまちなか広場（仮称）やまちなか図書館（仮称）を含む公共公益機能を一体的に整備し、本市の中心市街地のにぎわいの創出を図っていくものである。

本事業による事業効果は、狭間児童広場の再整備により出来上がる再開発事業全体への来訪者を想定し試算する。

来訪者数は、豊橋駅南口駅前広場に隣接している豊橋駅東口駅南地区都市拠点開発事業による商業等複合施設（ココラアベニュー）の利用者数の実績を参考に本事業による来訪者数を設定する。

商業等複合施設の利用者数は約1,800人/日である。本事業の来訪者数は、豊橋駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業と商業等複合施設の敷地面積比より算出することとし、1,800人/日に面積比1.6を乗じて、2,880人/日と想定する。

また交通手段別分担率は、「大規模小売店舗を配置する者が配慮すべき事項に関する指針（H19.2.1経済産業省告示第16号）」より、自動車分担率(%)=12.5+0.055L（Lは駅からの距離(m)）を用いて算出する。本事業で来訪する人数のうち、休日歩行者通行量にカウントするのは、自動車以外でアクセスする人数とする。駅からの距離は300mであり、自動車分担率(%)は29%、自動車以外の分担率は71%と設定する。

これにより、

$$\text{本事業による歩行者通行量増加数} = 1,800 \text{ 人/日} \times 1.6 \times 71\% \times 2 \text{ (行き、帰りの2カウント)} \\ = 2,880 \times 71\% \times 2 = 4,090 \text{ 人/日}$$

と推計する。

なお、再開発事業により供給される住宅の新規居住者による歩行者通行量増加分についても事業効果として見込む。

$$\text{豊橋駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業} \quad 200 \text{ 戸} \times 2.19 \text{ 人/戸} = 438 \text{ 人}$$

※2.19人/戸=中心市街地における1世帯当たり人員（平成25年度）

これにより、

$$\text{新規居住者による歩行者通行量増加分} = 438 \text{ 人} \times 1 \text{ 地点} \times 1 \text{ 回 (1日)} \times 2 \text{ (行き、帰りの2カウント)} \\ = 876 \text{ 人/日}$$

と推計する。

#### ○まちなか図書館(仮称)整備事業

当事業に関する想定集客数と交通手段分担率より、歩行者を推計する。

想定集客数は、中央図書館の実績値をよりどころに推計する。中央図書館の実績値は、年間約40万人が来訪し、そのうち土曜、祝休日は約1,500人/日の来訪数となっている。

本図書館の想定集客数は約50万人であることから、土曜、祝休日の来訪数は、1,500人×50/40万人=1,875人/日となる。

また交通手段別分担率は、豊橋駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業に伴う事業であることから、上記と同様に自動車以外の分担率は71%とする。

これにより、

$$\text{図書館の集客による増加数} = 1,875 \text{ 人/日} \times 71\% \times 2 \text{ (行き、帰りの2カウント)} \\ = 1,331 \text{ 人} \times 2 = 2,662 \text{ 人/日}$$

と推計する。

### ○まちなか情報発信の強化

「中心市街地利用促進に関するアンケート調査：平成 24 年 3 月」によると、中心市街地の店舗や施設を P R するマップの配布を行った場合、中心市街地を訪れる機会が「かなり増えると思う」といった回答が約 5.7%あり、「少し増えると思う」との回答と合わせると 56%であった。

これにより、マップの配布等まちなか情報発信の強化を図ることにより、訪問する意向の高い約 5.7%の市民が年 1 回休日に中心市街地を訪れることを想定する。

$$\frac{\text{まちなか情報発信の強化による来訪者の増加数} \div \text{豊橋市の人口 } 320,000 \text{ 人 (年齢層 } 10 \sim 70 \text{ 歳代)} \times 5.7\% \div 52 \text{ 週} \div 2 \text{ (土・日いずれか 1 回)} \div 2}{\text{日}}$$

と推計する。

### ○その他の事業効果

(豊橋駅前大通二丁目地区第 1 種市街地再開発事業及びまちなか図書館(仮称)整備事業による回遊効果)

平成 17 年度に実施した「こども未来館プレイベント」では、イベントへの参加のほかに買物や食事等で商店街へ立ち寄る者の割合は約 40%であるといった調査結果がある。豊橋駅前大通二丁目地区第 1 種市街地再開発事業及びまちなか図書館(仮称)整備事業による回遊効果によるにぎわいが、施設周辺の商店等へ波及することが期待される。

これにより、上記事業により約 40%の人は目的地以外の中心市街地にも立ち寄るものと想定する。

$$\frac{\text{回遊による来訪者の増加数} = \text{上記事業による増加数} \times 40\% = (2,880 + 1,331) \text{ 人} \times 40\% \div 2}{\text{日}}$$

と推計する。

## (2) 空き店舗数

### ① 事業展開と数値目標の設定

現況値は平成 25 年 3 月における空き店舗数とする。

本計画では、現在、中心商業地において（株）豊橋まちなか活性化センターが実施している商店街空き店舗対策事業による出店誘導に加え、出店希望者に対する情報提供、短期間出店希望者への補助などの支援を積極的に実施し新規出店を促進させる。

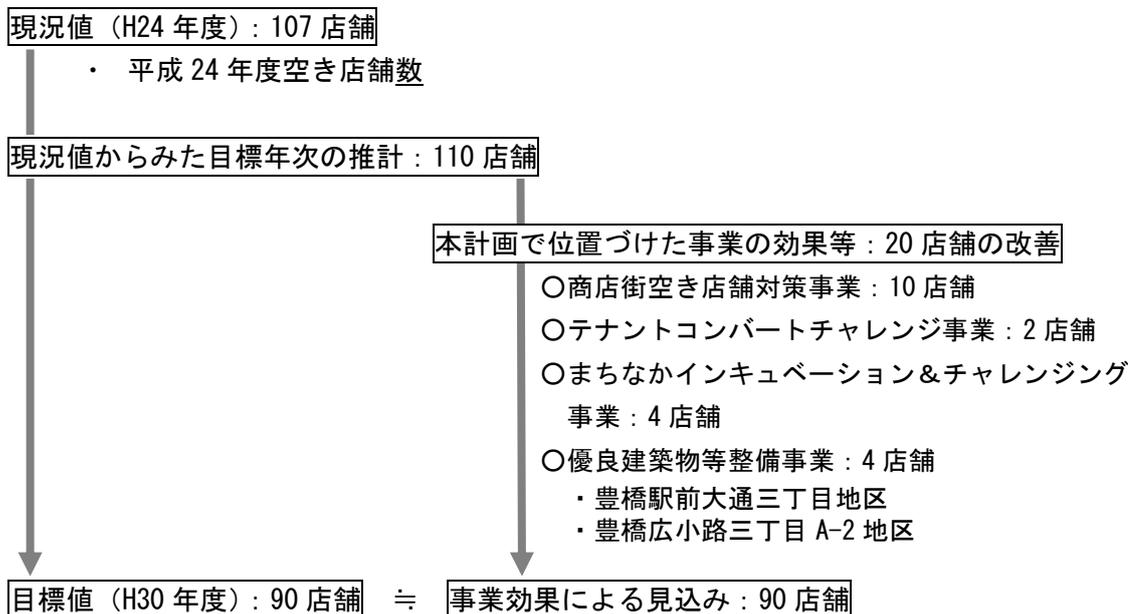
本計画の取組により、目標年次における空き店舗数の目標値を 90 店舗と設定する。

指 標	現況値 (H24 年度)	目標値 (H30 年度)	備 考
空き店舗数	107店	90店	空き店舗調査

### 目標値設定の基礎となる主な事業

- 商店街空き店舗対策事業
- テナントコンバートチャレンジ事業
- まちなかインキュベーション&チャレンジング事業
- 優良建築物等整備事業
  - ・豊橋駅前大通三丁目地区
  - ・豊橋広小路三丁目 A-2 地区

### [空き店舗数の目標設定]



### ② 現況からみた目標年次における空き店舗数の推計

空き店舗数の推移は、平成 19 年度から平成 24 年度までの業種別店舗数の推移をみると、物販店は減少している一方で、飲食店は増加しており、駅周辺においては空き店舗となった物販店のあとに飲食店が出店するなどの状況もみられ、結果的に空き店舗数はほぼ均衡状態で推移してきた。また、本計画においても引き続き空き店舗対策事業による出店誘導を実施し、空き店舗数についてもこれまでの傾向が続くと推測される。

現状の推移から、目標年次の平成 30 年度の空き店舗数は約 110 店舗と推測される。

## [空き店舗数等の推移]

業種 年度	① 物販店	② 飲食店	③ サービス	④ 空き店舗	計	空き店舗率
平成19年度	436	304	178	112	1030	10.9%
平成20年度	425	315	167	115	1022	11.3%
平成21年度	418	327	171	103	1019	10.1%
平成22年度	397	335	176	105	1013	10.4%
平成23年度	376	343	179	110	1008	10.9%
平成24年度	356	346	165	107	974	11.0%

資料：(株) 豊橋まちなか活性化センター

### ③ 事業効果の想定

#### ○商店街空き店舗対策事業

中心商業地において(株)豊橋まちなか活性化センターが実施している商店街空き店舗対策事業は、平成20年度から24年度にかけて16店舗の出店について補助した実績を有する。本計画においても、引き続き当事業による積極的な出店誘導を実施することにより商業店舗の集積をはかり、計画期間中に10店舗の空き店舗の解消を図る。

#### ○テナントコンバートチャレンジ事業

中心市街地の店舗経営者の年代は、平成25年度に実施した「商業者実態調査」によると60歳代が28.6%と比率が高く70歳代を含めると半数以上が50歳代以上となる。また、今後の経営見通しについて「後継者はいない」、「未定」が68.4%にのぼり、経営の継続意向では「廃業予定」が6.4%ある。

当事業では、これらの空き店舗となる可能性が高い店舗経営者に対して、店舗入れ替え等の相談や投げかけを行い魅力ある商業店舗の集積をはかり、計画期間中に2店舗の空き店舗の解消を図る。

#### ○まちなかインキュベーション&チャレンジング事業

まちなかにおける新規開業者の育成、出店への意欲を高めるため、短期間の出店に対し補助を行い、計画期間中に4店舗の空き店舗解消を図る。

#### ○優良建築物等整備事業

当事業で新たな商業店舗の出店を見込んでいることから、事業の完了により計画期間中に4店舗の空き店舗解消が図られる。

- ・ 豊橋駅前大通三丁目地区 対象地区の空き店舗2件が解消される
- ・ 豊橋広小路三丁目A-2地区 対象地区の空き店舗2件が解消される

### (3) 中心市街地の人口

#### ① 事業展開と数値目標の設定

現況値は平成 25 年 4 月 1 日における中心市街地の人口とする。

近年の住宅需要が継続するものとして、良質な都市型住宅の供給を進めることで都心居住者の増加を図る。

本計画の取組により、目標年次における中心市街地の人口の目標値を 10,500 人と設定する。

指 標	現況値 (H25 年)	目標値 (H31 年)	備 考
中心市街地の人口	9,991 人	10,500 人	4 月 1 日の人口 (住民基本台帳※)

※中心市街地の区域に属する 37 行政町別人口の合計

#### 目標値設定の基礎となる主な事業

- 優良建築物等整備事業
  - ・豊橋駅前大通三丁目地区
  - ・豊橋広小路三丁目 A-2 地区
  - ・豊橋広小路一丁目南地区
- 第 1 種市街地再開発事業
  - ・豊橋駅前大通二丁目地区

#### [中心市街地の人口の目標設定]

現況値 (H25 年) : 9,991 人

- ・平成 25 年 4 月 1 日住民基本台帳行政町別人口により集計

現況の推移からみた目標年次の推計 : 9,542 人

本計画で位置づけた事業の効果等 : 約 1,000 人

- 平成 25 年度中に完成したマンション : +116 人
- 優良建築物等整備事業等による住宅供給 : +812 人

目標値 (H31 年) : 10,500 人

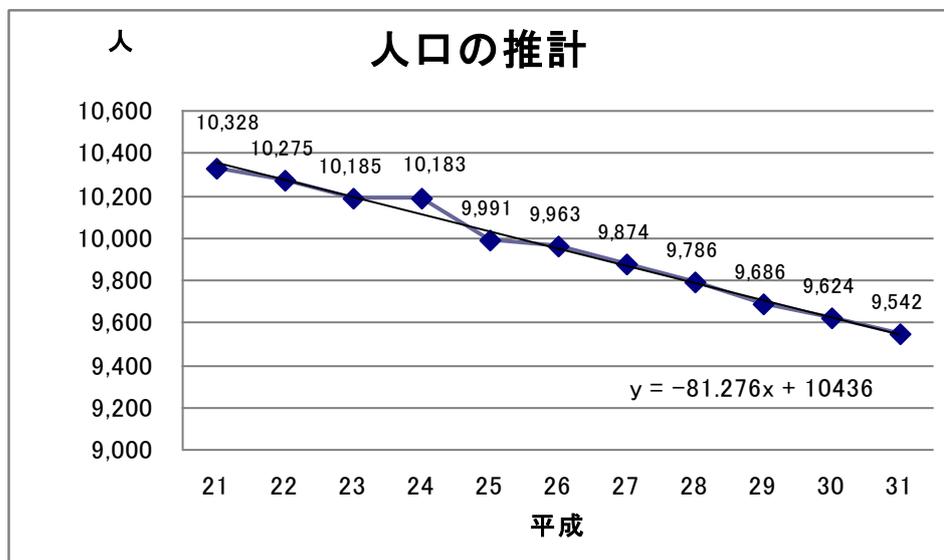
≒

事業効果による見込み : 10,542 人

## ② 現況からみた目標年次の推計

平成 21 年からの 10 年間で人口をトレンドで見ると、平成 31 年は 9,542 人となる。

[中心市街地人口の推移と目標年次（H31）の推計]



## ③ 事業展開と効果の想定

### ○平成 25 年度中に完成する予定のマンションによる人口増加

(豊橋駅前大通三丁目賃貸住宅等整備事業)

$$53 \text{ 戸} \times 2.19 \text{ 人/戸} = 116 \text{ 人}$$

※2.19 人/戸 = 中心市街地における 1 世帯当たり人員 (平成 25 年度)

### ○優良建築物等整備事業等による住宅供給

広小路三丁目周辺地区などを中心として計画されている優良建築物等整備事業や豊橋駅前大通二丁目地区第 1 種市街地再開発事業などにより供給される戸数から、中心市街地の人口増加を 812 人と見込む。

(豊橋駅前大通三丁目地区優良建築物等整備事業)

$$66 \text{ 戸} \times 2.5 \text{ 人/戸} = 165 \text{ 人}$$

※2.5 人/戸 = 1 戸あたりの居住人口は事業実施者からのヒアリングによる

(広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業)

$$24 \text{ 戸} \times 3.5 \text{ 人/戸} = 84 \text{ 人}$$

※3.5 人/戸 = 1 戸あたりの居住人口は事業実施者からのヒアリングによる

(広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業)

$$50 \text{ 戸} \times 2.5 \text{ 人/戸} = 125 \text{ 人}$$

※2.5 人/戸 = 1 戸あたりの居住人口は事業実施者からのヒアリングによる

(豊橋駅前大通二丁目地区第 1 種市街地再開発事業)

$$200 \text{ 戸} \times 2.19 \text{ 人/戸} = 438 \text{ 人}$$

※2.19 人/戸 = 中心市街地における 1 世帯当たり人員 (平成 25 年度)

## **〔5〕フォローアップの考え方**

### **（1）休日歩行者通行量**

毎年度、休日歩行者通行量を測定する中心市街地交通量調査を実施することにより、数値目標について検証を行う。これらの結果を踏まえ、必要に応じて目標達成に関する事業の促進等の改善措置を講じるものとする。

### **（2）空き店舗数**

毎年度、中心市街地の空き店舗調査を実施することにより、数値目標について検証を行う。これらの結果を踏まえ、必要に応じて目標達成に関する事業の促進等の改善措置を講じるものとする。

### **（3）中心市街地の人口**

毎年度、4月1日現在の住民基本台帳により、数値目標について検証を行う。これらの結果を踏まえ、必要に応じて目標達成に関する事業の促進等の改善措置を講じるものとする。