

認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成26年5月
豊橋市（愛知県）

全体総括

○計画期間；平成21年6月～平成26年3月（4年10月）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

基本計画に基づき、広域から様々な目的の人々が集まり、交流する「元気で明るいにぎわいのあるまち」を目指して各事業を実施してきたことにより、歩行者通行量の増加が見られるなど、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と感じられるようになった。

豊橋駅東口駅前地区では、商業等複合施設やイベントの開催が可能な駅前広場の整備、新豊橋駅のリニューアル、平成25年5月には穂の国とよはし芸術劇場「プラット」がオープンしたことにより、明るく、都会的な雰囲気を感じられることができるエリアとして生まれ変わり、交通結節点である豊橋駅の求心力がさらに高まるとともに、地区一帯の魅力が大きく向上した。

これら魅力拠点の整備に合わせ、駅前広場を活用した特産市をはじめ、商業者、行政が一体となって取り組む歩行者天国等、にぎわい創出のための新しいイベントが定期的開催されるようになり、中心市街地は訪れる度に新しい魅力に出会うことができる場所に変わりつつあり、にぎわいにより活気が生まれるとともに、まちづくりへの関心の高まり等、まちなかに明るい兆しを感じられるようになってきている。

一方で、消費スタイルの急激な変化の影響を受け、商業の売上、特に小売りは依然厳しい状況が続いているうえ、老朽化した住宅事情等により居住者の流出も見受けられ、このような状況への対応が中心市街地の継続的な課題となっている。

2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか（個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

- ①概ね順調に進捗・完了した ②順調に進捗したとはいえない

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
②若干の活性化が図られた
③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

当初予定した41事業と中間フォローアップ後に追加した9事業の全50事業のうち、17事業

を完了し、30事業が実施中、1事業が中止、2事業が未着手となり、事業の取組は概ね順調に進捗、完了したといえる。未着手の2件は優良建築物等整備事業において権利者による合意形成に至らなかったことによる。

各取組により、歩行者通行量が増加に転じる一方、小売業年間商品販売額や居住人口は依然減少傾向にあり基準値を下回る指標もあった。

3. 活性化が図られた(図られなかった)要因(豊橋市としての見解)

計画期間内には、リーマンショック等による景気の低迷など想定していなかった厳しい経済、社会情勢におかれたが、策定時に計画していた主な事業を着実に進めることができた。また、計画期間中の平成23年度には、中間フォローアップに合わせ中心市街地利用促進調査を実施し改めて市民ニーズの把握を行い、目標達成のための新規事業を追加できたことにより、目標・指標においては、4つの指標のうち3つの指標は9割以上の目標を達成することができた。

豊橋駅東口駅南地区においては、豊橋駅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駅前広場、芸術文化交流施設として「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」を整備し、豊橋駅周辺の魅力向上と新たに整備された駅前広場におけるイベント等の開催により、にぎわいの創出が図られた結果、「駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量」の増加に貢献した。

豊橋駅東口駅南地区を中心としたハード面での整備が着実に進められる中、ソフト事業として商業の中心地である広小路通りにおいて、商店街と行政が一体となり26年ぶりとなる歩行者天国を復活させ、にぎわい創出のための様々なイベントの実施や歩行者天国の開催に合わせた、公共駐車場等の料金値下げ、地下駐輪場の無料開放、公共交通券サービスの拡充にも取り組み、来街環境の向上がはかられた結果、市内外から多くの来場者を集めることにつながった。

また、中心市街地エリア内において計画した優良建築物等整備事業について2地区について事業化することができ、都心居住の推進に係る施策を着実に推進することができた。

このような取組が中心市街地の魅力向上につながり、民間投資が促進され、飲食店の新規出店や店舗リニューアル、民間を主体とした飲み歩きイベントや婚活イベントの開催により飲食店を中心としたサービス業の活性化として効果が現れてきている。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

【詳細を記載】

豊橋市中心市街地活性化協議会としては、行政と協議・調整しながら、中心市街地活性化の推進を行った結果、計画に位置付けられた事業は概ね実施され、一定の成果があったと考える。にぎわいの創出目標である歩行者通行量は、目標値には至っていないものの広小路通りで復活した歩行者天国の開催、飲食店独自のはしごイベント企画開催とまちなかににぎわいをつくろうと

いう気運があり今後のにぎわい創出に繋がる形が整いつつあり効果が出ている。

商業の活性化について、近年の消費者の買い物動向、中心市街地の小売店舗の開廃業の動きを考慮すると目標値には至っていないが、健闘していると考える。

まちなか居住の推進として、改正まちづくり3法施行以前から、実施している優良建築物等再開発事業により中心市街地への居住を推進してきている本市の中心市街地としては、老朽化により入居制限がされた公営住宅等もあり居住人口が達成できなかったなどの要因はあるものの満足とはいかない結果であり、今後の活性化推進に向けた課題となっている。

しかし整備された建築物は、自然災害等に対して性能が高い建築物で防災の観点から見ても安心で快適に暮らすことのできる住宅供給を促進する意義は高い。

地域に根ざす商店街が多く集積している中心市街地では、都心居住している近隣の居住者で経済を支え、にぎわい創出することが望ましく本事業を評価し第2期計画に期待するものである。

5. 市民意識の変化

【活性化状況】

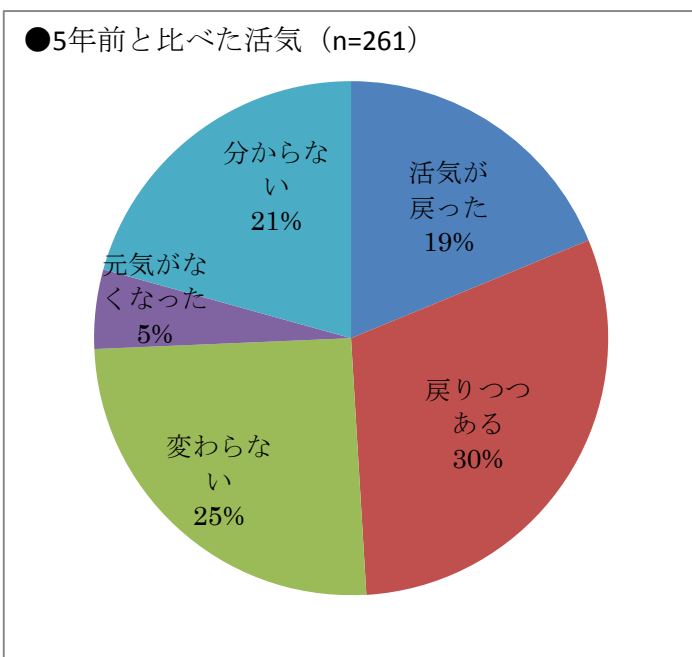
- ①かなり活性化が図られた
- ②若干の活性化が図られた
- ③活性化に至らなかった（計画策定時と変化なし）
- ④活性化に至らなかった（計画策定時より悪化）

【詳細を記載】

歩行者天国来場者へのアンケート調査結果より

【実施概要】

- ・調査時期 平成26年5月18日（日）・6月1日（日）
- ・調査方法 アンケートによる聞き取り調査
- ・調査対象者 豊橋まちなか歩行者天国来場者 回答者数261人
男女比：男性107人（41%） 女性154人（59%）



現在と5年前の中心市街地の状況についてアンケートを実施したところ、「活気が戻った」、「戻りつつある」と回答した方が全体の約5割となり、「変わらない」、「元気がなくなった」という回答を大きく上回る結果が得られた。

6. 今後の取組

本市の中心市街地は、交通の結節点である豊橋駅を中心に、商業・サービス業、業務、機能が集積し、「東三河の顔」として求心力の高いポテンシャルを有している。

第2期計画では、この地理的利便性を活かし、中心市街地の課題である「コンパクトシティを具現化する都市整備」、「商業・サービス業のさらなる活性化」、「中心市街地内の居住促進」、「多様な交通手段でのアクセシビリティの向上」に対応するために、「都市の風格と魅力を醸し出す、歩いて楽しいまちなみの空間形成」を目指し、中心市街地で活躍する事業者等さまざまな団体との連携をはかりながら、「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、にぎわいの創出に取り組む。

(参考)

各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
にぎわいの創出	駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量(人)	28,143 (H19)	33,000 (H25)	32,532	(H25.6)	B
	生活商業ゾーンの平日歩行者通行量(人)	1,765 (H19)	2,000 (H25)	1,903	(H25.6)	B
商業の活性化	小売業年間商品販売額(百万円)	58,432 (H19)	58,500 (H25)	49,500	(H26.5)	C
まちなか居住の推進	居住人口(人)	8,443 (H20)	8,700 (H26)	8,109	(H26.4)	C

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

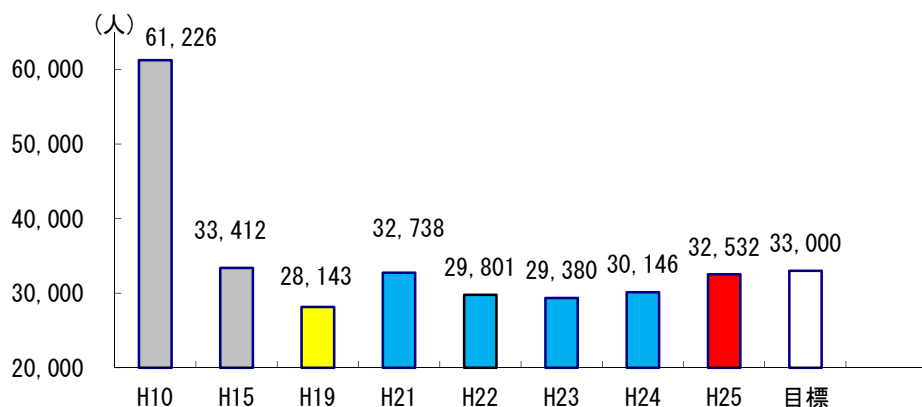
c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

個別目標

目標「にぎわいの創出」

「駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P43～P50 参照

1. 調査結果の推移



年	人/日
H19	28,143 (基準値)
H21	32,738
H22	29,801
H23	29,380
H24	30,146
H25	32,532
	33,000 (目標値)

※調査方法；歩行者通行量調査

※調査月；平成 25 年 6 月又は 11 月実施

※調査主体；豊橋市

※休日の午前 11 時～午後 5 時 7 地点の歩行者（H19 は 6 地点、H21 より 7 地点）

【総括】

休日歩行者通行量（7 地点）の平成 25 年度の最新値は、32,532 人となり目標値の 33,000 人は達成できなかったが、平成 19 年の基準値 28,143 人を大きく上回ることができた。

歩行者通行量の増加した要因としては、豊橋駅東口駅南地区における商業等複合施設「ココラアベニュー」や芸術文化交流施設「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の整備、並びに歩行者天国等の集客イベントの実施に伴うリピーターの増加によるものと考えられる。その一方で、市街地再開発事業を予定している商業等複合施設におけるホテル業務等の閉鎖や店舗機能の縮小による影響により、通行量が大きく減少した地点もあった。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. こども未来館交流事業（豊橋市）

支援措置名及び支援期間	児童環境づくり基盤整備事業費補助金 平成 20 年度～平成 24 年度 愛知県子育て支援対策基金事業費補助金 平成 25 年度
事業開始・完了時期	平成 20 年度～平成 25 年度【実施中】
事業概要	こども未来館における子育て・体験発見・集い事業のほかイベント事業を実施する。
目標値・最新値	（目標値）約 1,000 人増加 （最新値）約 1,448 人増加（H26.4 調査）
達成状況	目標達成

達成した（出来なかった）理由	魅力的な事業展開により、豊橋市内及び周辺地域から多くの集客が図られている。
計画終了後の状況（事業効果）	平成 20 年 7 月 29 日開館。 平成 20 年度利用者数：445,755 人（7 月～3 月） 平成 21 年度利用者数：510,411 人 平成 22 年度利用者数：594,884 人 平成 23 年度利用者数：594,732 人 平成 24 年度利用者数：598,881 人 平成 25 年度利用者数：600,951 人 来館者が増加し、にぎわいが創出されている。
こども未来館交流事業の今後について	当施設の集客力を中心市街地全体のにぎわいにつなげるため、周辺商店街の取組との連携を強化し、地域活性化に波及効果の高い施設運営を行う。

②. 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業（㈱日本貨物鉄道）

支援措置名及び支援期間	まちづくり交付金（優良建築物等整備事業） 平成 19 年度～平成 21 年度
事業開始・完了時期	平成 19 年度～平成 21 年度【済】
事業概要	豊橋駅、新豊橋駅、ココラフロントとペDESTリアンデッキで連結した商業等複合施設「ココラアベニュー」の建設。 用途：店舗、オフィス、駐車場 規模：3 階建、5,693 m ² 駐車場棟：自走式 4 層 5 段 6,890 m ² （360 台）
目標値・最新値	（目標値）約 5,080 人増加 【最新値】約 5,009 人増加（H26.5 調査）
達成状況	ほぼ達成
達成した（出来なかった）理由	ペDESTリアンデッキとの接続により、来街者の回遊性を高めることで商業の活性化が増進されている。あわせて隣接する芸術文化交流施設との相乗効果も表れている。
計画終了後の状況（事業効果）	ココラフロントなど既存商業施設と一体となった駅前商業ゾーンの回遊拠点として歩行者数が増加した。
豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業の今後について	実施済み

③. 広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業（豊橋広小路一丁目南地区再開発準備組合）

支援措置名及び支援期間	－
-------------	---

事業開始・完了時期	【未】
事業概要	低層部に商業施設を配置し、中高層部には良好な都市型集合住宅の供給を行う。狭隘な宅地の共同化による土地の高度利用を図る。 地区面積：0.18ha 敷地面積：1,130 m ² 低層部：商業・サービス 高層部：住宅(50戸) 規模：15階建
目標値・最新値	(目標値) 990人増加 (最新値) - 広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業との合計値
達成状況	—
達成した(出来なかった)理由	権利者の合意形成が図れず、事業未着手
計画終了後の状況(事業効果)	未実施
広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業の今後について	第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画においては、社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)を検討 平成27年度～平成29年度

④. 広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業

(豊橋広小路一丁目南地区再開発準備組合の構成員である民間事業者等)

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	【未】
事業概要	新規商業集積施設におけるテナントミックスにより、商業の再配置及び新たな魅力ある商業空間の整備を図る。
目標値・最新値	(目標値) 990人増加 (最新値) - 広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業との合計値
達成状況	—
達成した(出来なかった)理由	本地区の優良建築物等整備事業の遅れによる事業未着手。
計画終了後の状況(事業効果)	未実施
広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業の今後について	第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画においては、広小路一丁目南地区の優良建築物等整備事業を進める。

⑤. 芸術文化交流施設整備事業（豊橋市）

支援措置名及び 支援期間	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（西小田原町地区）） 平成 20 年度～平成 25 年度
事業開始・完了 時期	平成 20 年度～平成 25 年度【済】
事業概要	芸術文化を通じたまちなか文化の創造と交流の機会を創出する新たな文化交流拠点の整備。 延床面積：約 8,013.52 m ² 、階数：地上 4 階 用途：主ホール、アールスペース、創造活動室、研修室等
目標値・最新値	（目標値）約 900 人増加 （最新値）約 1,062 人増加（H26.5 調査）
達成状況	目標達成
達成した（出来 なかった）理由	「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」が完成、開館したことによる来館者の増加。
計画終了後の状 況（事業効果）	魅力的な公演や研修室の利用等で多くの方が施設へ訪れている。
芸術文化交流施 設整備事業の今 後について	第 2 期豊橋市中心市街地活性化基本計画においては芸術文化育成・創造・交流事業を実施

3. 今後について

休日歩行者通行量は目標値には達していないものの、平成 25 年 4 月の「穂の国とよはし芸術劇場（プラット）」の開館や歩行者天国実施に伴うリピーターの増加により、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。

その一方で、広小路一丁目南地区の優良建築物等整備と商業集客施設整備などが事業化に至らなかったこと、豊橋駅前大通二丁目地区第 1 種市街地再開事業を予定している商業等複合施設においては、再開事業の推進に合わせ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落ち込み、目標の数値に届かなかったと推定される。

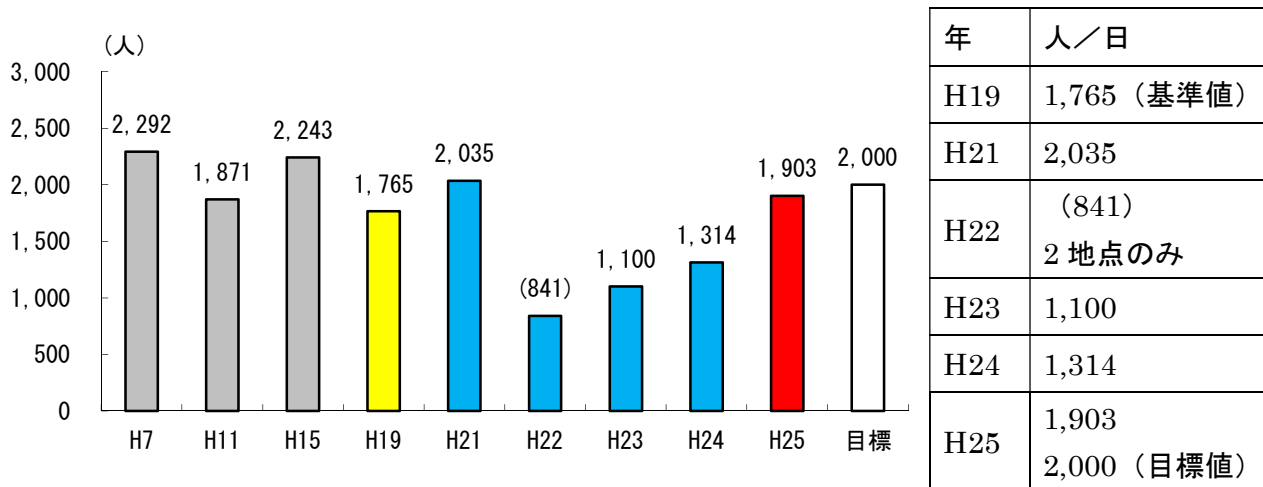
今後は、同地区の市街地再開事業を推進することにより新たなにぎわいを創出していく。さらに、こども未来館交流事業や穂の国とよはし芸術劇場（プラット）による芸術文化育成・創造・交流事業を実施し、中心市街地全体のにぎわいにつなげる。

また、飲食店を舞台にした婚活イベントや飲食店を「はしご」するイベント開催により中心市街地の店舗を知ってもらえる機会が増えており、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。

目標「にぎわいの創出」

「生活商業ゾーンの平日歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P50～P53 参照

1. 調査結果の推移



※調査方法；歩行者通行量調査

※調査月；平成 25 年 6 月実施

※調査主体；愛知県立豊橋商業高等学校

※平日の午前 8 時～午後 4 時 3 地点の歩行者(H22 は 1 地点でアーケード撤去工事のため未調査)

【総括】

平日歩行者通行量（3 地点）の平成 25 年度の最新値は、1,903 人となり目標値の 2,000 人は達成できなかったが、平成 19 年度の基準値 1,765 人を上回ることができた。

歩行者通行量の増加した要因としては、大手スーパーのリニューアルによる来店客の増加の影響と考えられる。

一方で、目標値に届かなかった要因のひとつとして、広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業の遅れが歩行者通行量に影響したと考えられる。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業（アイシン開発(株)）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業） 平成 20 年度～平成 22 年度 21 世紀都市居住緊急促進事業 平成 21 年度～22 年度
事業開始・完了時期	平成 20 年度～平成 22 年度【済】
事業概要	低層部に商業施設を配置し、中高層部に高齢者や環境に配慮した多様なライフスタイルに対応した都市型住宅の整備。 敷地面積：967 m ² 用途：店舗、住宅（60 戸） 21 階建
目標値・最新値	（目標値）約 460 人増加 【最新値】約 318 人増加（H26.4 調査） 豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業などとの合計値
達成状況	目標未達成
達成した（出来）	豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業は住宅 60 戸を完売

なかった)理由	し、居住者増加に伴い通行量が増えていると想定されるが、豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業の整備が遅れているため目標値に達しなかった。
計画終了後の状況 (事業効果)	平成 23 年 3 月竣工。住宅 60 戸は完売。 当初見込んでいた 60 戸×2.29 (中心市街地の 1 世帯あたりの人口) =138 人は概ね達成できたと考える。
豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業の今後について	実施済み

②. 豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業
(豊橋広小路三丁目 A-2 地区再開発準備組合)

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金 (優良建築物等整備事業) 平成 24 年度～平成 25 年度
事業開始・完了時期	平成 24 年度～平成 25 年度【未】
事業概要	低層部に商業施設を配置し、中高層部に高齢者や環境に配慮した多様なライフスタイルに対応した都市型住宅の整備。 敷地面積：325.34 m ² 用途：店舗、住宅 (24 戸) 13 階建
目標値・最新値	(目標値) 約 460 人増加 【最新値】約 318 人増加 (H26.4 調査) 豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業などとの合計値
達成状況	未達成
達成した (出来なかった) 理由	地区面積や規模などの計画変更を行ったため、当初の計画よりも整備が遅れている。 一方、豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業は完了し、住宅 60 戸を完売しており、居住者増加に伴い通行量が増えていると想定される。
計画終了後の状況 (事業効果)	地区面積や規模などの計画変更を行ったため、計画が遅れていたが、事業内容を変更して平成 24 年度から事業着手。
豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業の今後について	第 2 期豊橋市中心市街地活性化基本計画においても、社会資本整備総合交付金 (優良建築物等整備事業) を利用 平成 24 年度～平成 26 年度

③. 花園地区商業活性化事業 (花園商店街振興組合)

支援措置名及び	中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画
---------	--------------------------------

支援期間	の主務大臣認定 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（中小企業者向け支援） 平成 22 年度
事業開始・完了時期	平成 22 年度【済】
事業概要	アーケードの撤去、ファサードの統一等により明るく開放的な商店街としてイメージアップを図る。
目標値・最新値	（目標値）約 180 人増加 【最新値】約 26 人増加（H26.4 調査） 同事業による商店街の利便向上と生活基盤商業施設整備事業の集客増加分を考慮
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった）理由	平日の催し不開催や魅力ある店舗の誘致が進まなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	平成 23 年 3 月完了。 アーケード撤去後に毎月 1 回、各店が協力して「花園マルシェ」を開催。平成 24 年 3 月 25 日「花園マルシェ」の 1 周年祭を開催し、にぎわい創出に寄与。
花園地区商業活性化事業の今後について	実施済み

④. 生活基盤商業施設整備事業 ((株)サンヨネ)

支援措置名及び支援期間	
事業開始・完了時期	平成 21 年度～平成 22 年度【済】
事業概要	集客力のある老朽化したスーパーマーケットの建替え。
目標値・最新値	—
達成状況	—
達成した（出来なかった）理由	スーパーマーケットのリニューアルによる売場の拡充。
計画終了後の状況（事業効果）	平成 21 年 5 月工事着手 仮設店舗にて営業。 平成 23 年 3 月リニューアルオープン。 リニューアルによる店舗面積の増加など利用者の利便性の向上が図られた。
生活基盤商業施設整備事業の今	実施済み

3.今後について

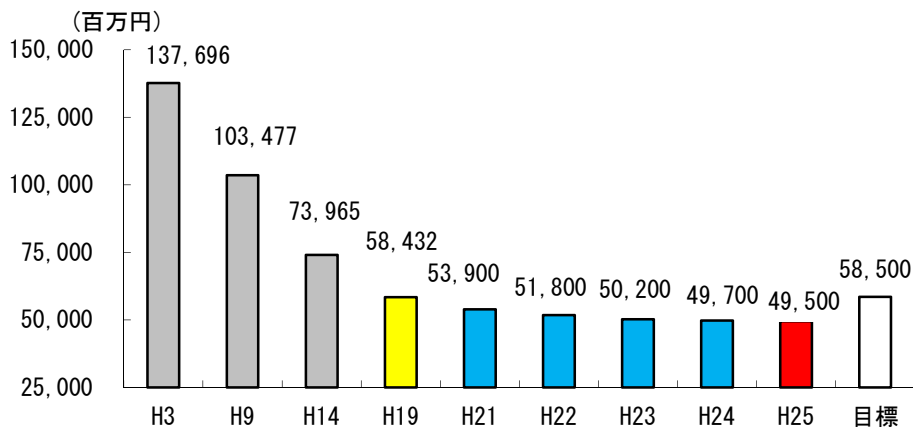
平日歩行者通行量は目標値には達していないものの、大手スーパーの生活基盤商業施設整備事業に伴うリニューアルにより、通行量は1,903人へ増加したと想定される。

今後は、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。

Ⅲ. 目標毎のフォローアップ結果「商業の活性化」

「小売業年間商品販売額」 ※目標設定の考え方基本計画 P53～P57 参照

1. 調査結果の推移



年	百万円
H19	58,432 (基準値)
H21	53,900 (推計値)
H22	51,800 (推計値)
H23	50,200 (推計値)
H24	49,700 (推計値)
H25	49,500 (推計値)
	58,500 (目標値)

※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

※調査月；7 月

※調査主体；豊橋市

※調査対象；中心市街地（松葉・松山・新川校区）の小売業年間商品販売額及び中心市街地の主要小売店舗

【総括】

小売業年間商品販売額の平成 25 年度の最新値（推計値）は、49,500 百万円となり、平成 19 年度の基準値 58,432 百万円を下回る厳しい結果となった。

要因としては、リーマンショック等の景気低迷による影響や購買スタイルの変化、中心市街地の物販店の減少等が考えられるが、近年では、商業等複合施設（ココラアベニュー）の開業、大手スーパーマーケットのリニューアル等により、販売額の減少率は縮小傾向にある。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

①. 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業（株）日本貨物鉄道【再掲】P6 参照

支援措置名及び支援期間	まちづくり交付金（優良建築物等整備事業） 平成 19 年度～平成 21 年度
事業開始・完了時期	平成 19 年度～平成 21 年度【済】
事業概要	豊橋駅、新豊橋駅、ココラフロントとペDESTリアンデッキで接続された商業等複合施設「ココラアベニュー」の建設。 用途：店舗、オフィス、駐車場 規模：3 階建、5,693 m ² 駐車場棟：自走式 4 層 5 段 6,890 m ² （360 台）
目標値・最新値	（目標値）約 930 百万円増加 【最新値】市街地全体で 49,500 百万円（H26.5 調査）
達成状況	—
達成した（出来なかった）理由	ペDESTリアンデッキとの接続により、来街者の回遊性を高めることで商業の活性化が促進されている。あわせて隣接する芸術文化交流施

	設との相乗効果も表れている。
計画終了後の状況（事業効果）	ココラフロントなど既存商業施設と一体となった駅前商業ゾーンの回遊拠点として歩行者数が増加した。
豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業の今後について	実施済み

②. 広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業

（豊橋広小路一丁目南地区再開発準備組合の構成員である民間事業者等）【再掲】 P7 参照

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	【未】
事業概要	新規商業集積施設におけるテナントミックスにより、商業の再配置及び新たな魅力ある商業空間の整備を図る。
目標値・最新値	（目標値）約 250 百万円増加 【最新値】市街地全体で 49,500 百万円（H26.5 調査） 広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業との合計値
達成状況	—
達成した（出来なかった）理由	本地区の優良建築物等整備事業の遅れによる事業未着手。
計画終了後の状況（事業効果）	未実施
広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業の今後について	事業化の予定無し。

③. 花園地区商業活性化事業（花園商店街振興組合）【再掲】 P10 参照

支援措置名及び支援期間	中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化事業計画の主務大臣認定 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金（中小企業者向け支援） 平成 22 年度
事業開始・完了時期	平成 22 年度【済】
事業概要	アーケードの撤去、ファサードの統一等により明るく開放的な商店街としてイメージアップを図る。

目標値・最新値	(目標値) 約 502 百万円増加 【最新値】市街地全体で 49,500 百万円 (H26.5 調査) 生活基盤商業施設整備事業との合計値
達成状況	—
達成した(出来なかった)理由	—
計画終了後の状況(事業効果)	平成 23 年 3 月完了。 アーケード撤去後に毎月 1 回、各店が協力して「花園マルシェ」を開催。平成 24 年 3 月 25 日「花園マルシェ」の 1 周年祭を開催し、にぎわい創出に寄与。
花園地区商業活性化事業の今後について	実施済み

④. 生活基盤商業施設整備事業 ((株)サンヨネ)【再掲】P11 参照

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 21 年度～平成 22 年度【済】
事業概要	集客力のある老朽化したスーパーマーケットの建替え。
目標値・最新値	(目標値) 約 502 百万円増加 【最新値】市街地全体で 49,500 百万円 (H26.5 調査) 花園地区商業活性化事業との合計値
達成状況	—
達成した(出来なかった)理由	—
計画終了後の状況(事業効果)	平成 21 年 5 月工事着手 仮設店舗にて営業。 平成 23 年 3 月リニューアルオープン。 リニューアルによる店舗面積の増加など利用者の利便性の向上が図られた。
生活基盤商業施設整備事業の今後について	実施済み

⑤. 商店街空き店舗対策事業 (株)豊橋まちなか活性化センター)

支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業 平成 12 年度～
事業開始・完了時期	平成 12 年度～【実施中】

事業概要	空き店舗の情報提供とともに出店意欲のある事業者を支援し、商店街全体の魅力向上を図る。
目標値・最新値	(目標値) 約 148 百万円増加 【最新値】市街地全体で 49,500 百万円 (H26.5 調査)
達成状況	—
達成した(出来なかった)理由	—
計画終了後の状況(事業効果)	平成 21 年度: 2 店舗、平成 22 年度: 2 店舗、平成 23 年度: 2 店舗、平成 24 年度: 3 店舗、平成 25 年度: 2 店舗
商店街空き店舗対策事業の今後について	第 2 期豊橋市中心市街地活性化基本計画に引き続き実施していく。

3. 今後について

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。

小売業年間商品販売額は目標値には達していないものの、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と想定される。

しかし、リーマンショックの影響等により、全国的な百貨店業界の販売額の減少は市内唯一の百貨店にもあてはまり、販売額の減少が顕著であった。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考えられる。さらに、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。

このように小売業の売上減少が続く中で、目標数値として掲げていない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。

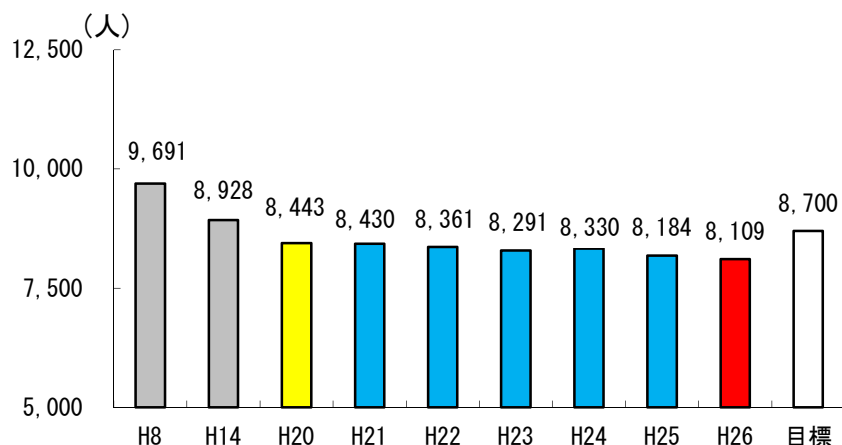
また、景気の回復傾向や、飲食店を舞台に数百人規模を集める婚活イベント、約 4,000 人を集める飲み歩きイベントで多くの人が飲食店を知る機会が増えたことなどから、多くの来街者でにぎわう現況から、飲食を含めたサービス業の売上は、相当伸びているものと考えている。

今後は、魅力的な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。また、中心市街地での新規創業者への補助等の支援にも積極的に取り組む。

IV. 目標毎のフォローアップ結果「まちなか居住の推進」

「居住人口」 ※目標設定の考え方基本計画 P57～P58 参照

1. 調査結果の推移



年	人／日
H20	8,443 (基準値)
H21	8,430
H22	8,361
H23	8,291
H24	8,330
H25	8,184
H26	8,109
	8,700 (目標値)

※調査方法；中心市街区域での住民基本台帳及び外国人登録人口
(4月1日現在の総人口)

※調査月；平成26年4月1日時点調査 5月取りまとめ

※調査主体；豊橋市

※調査対象；中心市街区域に属する32行政町別人口の合計

【総括】

居住人口の平成26年の最新値は、8,109人となり、平成20年の基準値8,443人を下回る結果となった。

要因としては、老朽化し耐震化されていない県営集合住宅の入居制限等、住宅事情による従来からの居住者の流出にくわえ、広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業の遅れ、広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業の未着手により、新たな住宅が供給されなかったことが考えられる。

2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

① 豊橋広小路三丁目B-2地区優良建築物等整備事業（アイシン開発(株)）【再掲】P9参照

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業） 平成20年度～平成22年度 21世紀都市居住緊急促進事業 平成21年度～22年度
事業開始・完了時期	平成20年度～平成22年度【済】
事業概要	低層部に商業施設を配置し、中高層部に高齢者や環境に配慮した多様なライフスタイルに対応した都市型住宅の整備。 敷地面積：967㎡ 用途：店舗、住宅（60戸） 21階建
目標値・最新値	（目標値）約140人増加 【最新値】約138人増加（H26.4調査）
達成状況	ほぼ達成
達成した（出来）	利便性の高い都市住宅を整備する事業が完成し、供給されたため。

なかった)理由	
計画終了後の状況(事業効果)	平成23年3月竣工。住宅60戸は完売。 当初見込んでいた60戸×2.29(中心市街地の1世帯あたりの人口) =138人は概ね達成できたと考える。
豊橋広小路三丁目B-2地区優良建築物等整備事業の今後について	実施済み

②. 豊橋広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業

(豊橋広小路三丁目A-2地区再開発準備組合)【再掲】P10参照

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成24年度～平成25年度
事業開始・完了時期	平成24年度～平成25年度【未】
事業概要	低層部に商業施設を配置し、中高層部に高齢者や環境に配慮した多様なライフスタイルに対応した都市型住宅の整備。 敷地面積: 325.34㎡ 用途: 店舗、住宅(24戸) 13階建
目標値・最新値	(目標値) 約90人増加 【最新値】 0人増加(H26.4調査)
達成状況	未達成
達成した(出来なかった)理由	地区面積や規模などの計画変更を行ったため、当初の計画よりも整備が遅れている。
計画終了後の状況(事業効果)	地区面積や規模などの計画変更を行ったため、計画が遅れていたが、事業内容を変更して平成24年度から事業着手。
豊橋広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業の今後について	第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画においても、社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)を利用 平成24年度～平成26年度

③. 広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業

(豊橋広小路一丁目南地区再開発準備組合)【再掲】P6参照

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	【未】
事業概要	低層部に商業施設を配置し、中高層部には良好な都市型集合住宅の

	供給を行う。狭隘な宅地の共同化による土地の高度利用を図る。 地区面積：0.18ha 敷地面積：1,130 m ² 低層部：商業・サービス 高層部：住宅(50戸) 規模：15階建
目標値・最新値	(目標値) 110人増加 (最新値) -
達成状況	-
達成した(出来なかった)理由	権利者の合意形成が図れず、事業未着手
計画終了後の状況(事業効果)	未実施
広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業の今後について	第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画においては、社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)を検討 平成27年度～平成29年度

3.今後について

中心市街地の人口は、再開発事業を推進したエリアでは、人口が増加に転じている一方、その他のエリアにおいては老朽化し耐震化されていない集合住宅の入居制限もあり人口の減少が見られた。

また、新たな都心居住のニーズがある一方、老朽化等の住宅事情による居住者の流出も見受けられ、少子高齢化、世帯の少数化、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ものが予測される。

今後は、このような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都心居住者の生活を支援するための商業の誘致、整備が必要と考え、再開発事業による住宅供給や生活基盤の整備に取り組んでいく。