

認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成24年3月
豊橋市（愛知県）

I. 平成23年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間：平成21年6月～平成26年3月（4年10月）

1. 概況

主な取組状況については、豊橋駅東口駅南地区において平成21年に「豊橋駅東口駅南地区優良建築物等整備事業」によりココアベニューがオープン、また平成23年には新豊橋駅の移設を伴う「豊橋東口駅南土地地区画整理事業」が完了した。「芸術文化交流施設整備事業」は平成25年5月の完成に向け工事を進めている。

また、花園・魚町地区では平成23年3月に「花園地区商業活性化事業」「生活基盤商業施設整備事業」により商店街とスーパーマーケットのリニューアルが完了しており、商店街は独自の定期的なイベントを開催している。

広小路通りにおいては「豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業」が平成23年3月に完了したが、「豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業」と「豊橋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の遅れにより、当初の予定通り進捗していない。ときわ通りにおいては、まちなか交流館事業である「ときわ逸品館」が平成22年5月に閉館となり事業中止。現在は豊橋駅構内にある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展開している。

このような進捗状況の中、商店街によるアーケードの建替えや新たなイベントの検討、百貨店の経営体制と名称の変更、大型商業施設等の再開発の検討など中心市街地において新たな活動が行われつつある。

平成23年度3月末現在、基本計画に記載する41事業のうち、13事業がすでに完了しており、24事業が実施中、1事業が中止、ハード事業の3事業が未着手である。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
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)	29,380 (H23)	—	③
	生活商業ゾーンの平日歩行者通行量（人）	1,765 (H19)	2,000 (H25)	1,100 (H23)	—	②
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)	51,800 (H22)	—	②
まちなか居住の推進	居住人口（人）	8,443 (H20)	8,700 (H26)	8,291 (H23)	—	③

注) ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成が可能であると見込まれる。

②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

③取組の進捗状況は予定通りでないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

「駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量（人）」について

平成 21 年 11 月に「豊橋駅東口駅南地区優良建築物等整備事業」によりココラアベニューがオープンしたことや、平成 23 年に完了した新豊橋駅の移設を伴う「豊橋東口駅南土地地区画整理事業」によって既に一定の効果が得られており、平成 25 年の開館に向け整備が進められている芸術文化交流施設の完成によって、豊橋駅からこの地域への回遊性がさらに高まることで目標達成可能と見込まれる。

「生活商業ゾーンの平日歩行者通行量（人）」について

平成 23 年に「花園地区商業活性化事業」「生活基盤商業施設整備事業」により商店街とスーパーマーケットのリニューアルが完了、併せて商店街においては定期的なイベントを開催しているものの、大きな効果を生み出していない状況にあり、現状のまま推移しても目標値には届かない見込みが高い。

「小売業年間商品販売額（百万円）」について

「豊橋駅東口駅南地区優良建築物等整備事業」によって既存の商業施設と一体的な商業等複合施設が整備され、駅前の新たな商業拠点が形成された。しかし、依然として全国的な不況は続いており、現状のまま推移しても目標値には届かない見込みが高い。

「居住人口（人）」について

市全体の人口自然減の影響があるものの、平成 23 年 3 月に完成した「豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業」や平成 24 年から着手する「豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業」などにより目標達成可能と見込まれる。

4. 前回フォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップは実施していない。

5. 今後の対策

歩行者通行量、小売業年間商品販売額については、新たに開館する芸術文化交流施設のにぎわいが周辺に波及するよう、地域の関係者と協力するとともに、既存の施設や商店街においても、にぎわいづくりや商業の活性化に向けた新たなソフト事業に取り組む。また、まちなかへ自家用車や公共交通機関で来街する人の利便性を向上するための方策を検討する。

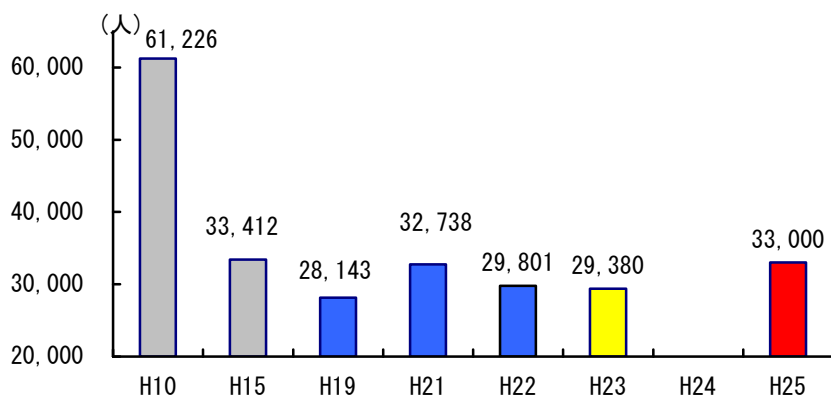
居住人口については、優良建築物等整備事業を引き続き粘り強く推進するとともに、多様な世代やライフスタイルに対応した新たなまちなか居住策を検討する。

今後とも基本計画事業を積極的に推進していくとともに、新たな事業についての検討、具体化に向けて関係者が連携し、一体となって取り組んでいく。

II. 目標毎のフォローアップ結果「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 P45～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	
H25	33,000 (目標値)

※調査方法；歩行者通行量調査（毎年度 11 月実施）

※調査月；平成 23 年 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）

2. 目標指標に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. こども未来館交流事業（豊橋市）

事業完了時期	【実施中】
事業概要	子どもを中心とした多世代交流施設である「こども未来館」と周辺商店街等が連携し、市民と協働して魅力的な事業展開を図り、中心市街地全体に波及する運営を行う。
事業効果又は進捗状況	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

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）

事業完了時期	【済】平成 21 年度（平成 21 年 11 月開業）
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）
事業効果又は進捗状況	平成 21 年 11 月開業。 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。

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)

事業完了時期	【未】平成 25 年度
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
事業効果又は進捗状況	権利者の合意形成に向け協議中。

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)

事業完了時期	【未】平成 25 年度
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。
事業効果又は進捗状況	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。

⑤. 芸術文化交流施設整備事業 (豊橋市)

事業完了時期	【未】平成 25 年度 (平成 25 年 5 月開館予定)
事業概要	芸術文化を通じた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、アートスペース、創造活動室、研修室等
事業効果又は進捗状況	平成 23 年 5 月建設工事着手。 平成 25 年 5 月開館予定。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

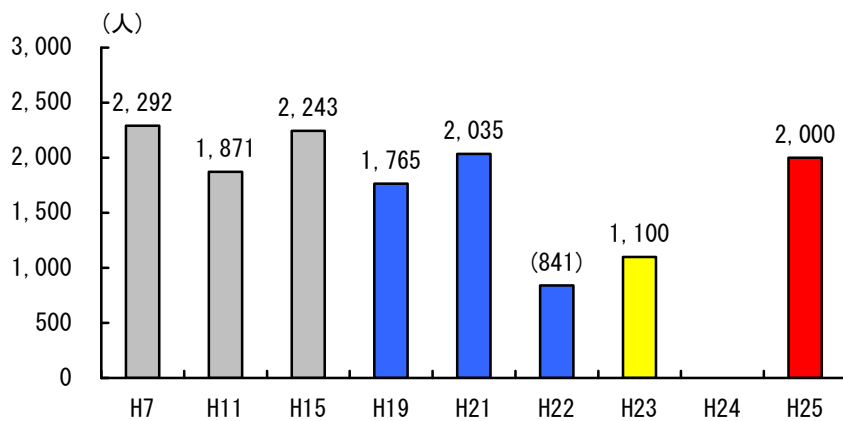
平成23年11月調査による「駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量」は、29,380人／日で、基準値（H19）より1,237人増加した。

これは、平成21年に豊橋駅東口駅南地区優良建築物等整備事業によりオープンした複合商業施設であるココラアベニューや、平成23年に新豊橋駅の移設を伴う豊橋東口駅南土地地区画整理事業が完了したことで、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、既存の商業施設等とともに商業集積が高まったため、豊橋東口駅前周辺の歩行者通行量に一定の効果を出していると考えられる。

目標達成の見通しについては、広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業が、権利者の合意形成に至らず計画が遅れており、あわせて同地区の商業集客施設整備事業も未実施となっていることが、少なからず影響を与えると思われるが、平成25年5月の芸術文化交流施設の開設に向けて、引き続き整備事業を進めていくとともに、地域の関係者と連携したPRイベントの開催などにより、そのにぎわいが周辺に波及するよう取り組むことで目標達成可能と見込まれる。

「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



年	人/日
H19	1,765 (基準値)
H21	2,035
H22	(841) 2地点のみ
H23	1,100
H24	
H25	2,000 (目標値)

※調査方法；歩行者通行量調査（毎年度 10 月実施）

※調査月；平成 23 年 10 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）

2. 目標指標に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 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）

事業完了時期	【済】平成 22 年度（平成 23 年 3 月竣工）
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
事業効果又は進捗状況	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。

②. 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）

事業完了時期	【未】平成 24 年度
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：1,000 m ² 用途：店舗、住宅（40 戸） 22 階建
事業効果又は進捗状況	権利者の合意形成に至らず計画が遅れていたが、事業内容を変更して平成 24 年度から事業着手予定。

③. 花園地区商業活性化事業（花園商店街振興組合）

事業完了時期	【済】平成 22 年度
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。
事業効果又は進捗状況	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。

④. 生活基盤商業施設整備事業（株サンヨネ）

事業完了時期	【済】平成 22 年度
事業概要	集客力のあるスーパーマーケットの建替え。 敷地面積：約 1,500 m ² 店舗面積：約 900 m ²
事業効果又は進捗状況	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。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成 23 年 10 月調査による「生活商業ゾーンの平日歩行者通行量」は、1,100 人／日で、基準値（H19）より 665 人減少し、目標値には達していない。

平成 23 年に花園地区商業活性化事業、生活基盤商業施設整備事業により商店街とスーパーマーケットのリニューアルが完了するなど、基本計画事業はほぼ予定通りに進捗しているものの、経済低迷の影響を受け、大きな効果が現れていない状況にある。

特に花園通りは大きく減少しており、隣接する大手スーパーマーケットの建替えに伴う駐車場の整備により歩行者の流れが変わったことも要因と考えられる。

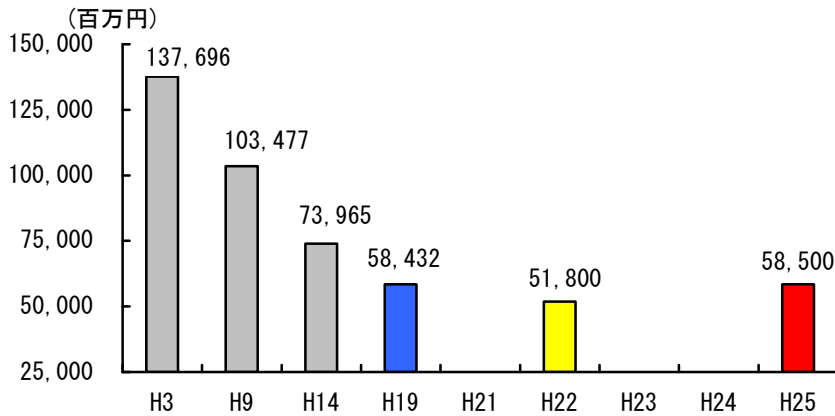
権利者の合意形成に至らず計画が遅れていた広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業は、事業内容を変更し平成 24 年度から事業着手予定であるが、この事業効果を見込んでも現状のままの推移では、目標の達成は難しいものと思われる。

今後は、各関係者がまちなかへ自家用車や公共交通機関で来街する人の利便性を向上するための方策を検討・実施するとともに、優良建築物等整備事業を引き続き粘り強く推進する。

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	—
H22	51,800 (推計値)
H23	—
H24	—
H25	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；平成 23 年 3 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

2. 目標指標に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

- ①. 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業 【再掲】 P3 参照
- ②. 広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業 【再掲】 P4 参照
- ③. 花園地区商業活性化事業 【再掲】 P7 参照
- ④. 生活基盤商業施設整備事業 【再掲】 P7 参照
- ⑤. 商店街空き店舗対策事業（株まちなか活性化センター）

事業完了時期	【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。
事業効果又は進捗状況	平成 21 年度：2 店舗、平成 22 年度：2 店舗、平成 23 年度：2 店舗。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成 22 年の中心市街地における小売業年間商品販売額の推計は、51,800 百万円で、基準値より 6,632 百万円少なく目標値には達していない。

広小路一丁目南地区商業拠点整備は権利者の合意形成に至らず計画が遅れているものの、平成 21 年に豊橋駅東口駅南地区優良建築物等整備事業により商業複合施設であるココラアベニューがオープンし、また、平成 23 年には、花園地区商業活性化事業や生活基盤商業施設整備事業により商店街とスーパーマーケットのリニューアルが完了するなど、基本計画事業はほぼ予定通りに進捗している。

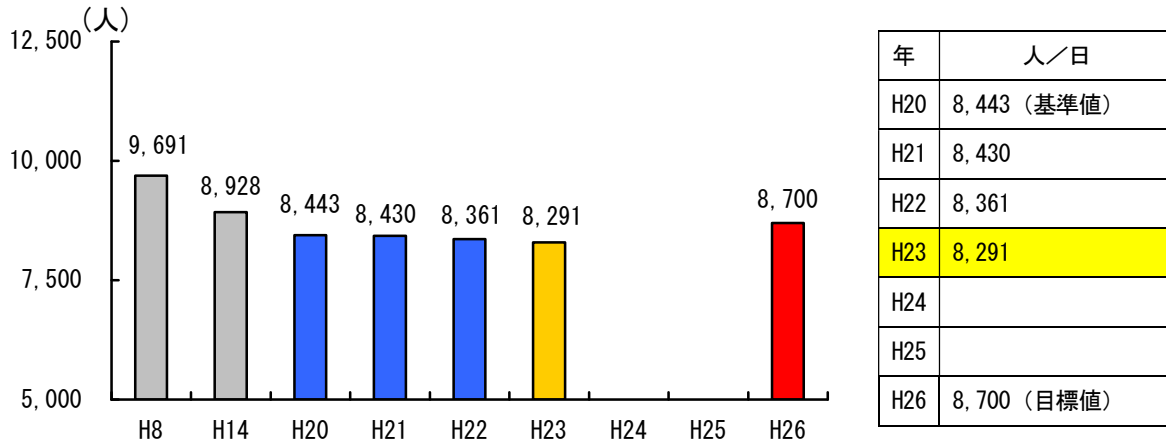
しかし依然として全国的な不況は続いており、大きな効果が現れておらず、現状のままの推移では目標の達成は難しいものと思われる。

今後は、各関係者がにぎわいづくりや商業の活性化に向けて、定期的なイベントなどの新たなソフト事業に取り組むとともに、まちなかへ自家用車や公共交通機関で来街する人の利便性を向上するための方策を検討・実施する。

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



※調査方法；中心市街地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23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；中心市街地区域に属する32行政町別人口の合計

2. 目標指標に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

- ①. 豊橋広小路三丁目B-2地区優良建築物等整備事業 【再掲】P6参照
- ②. 豊橋広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業 【再掲】P6参照
- ③. 広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業 【再掲】P4参照

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

平成23年4月の中心市街地の人口は、基準値に比べ152人少なく、目標値には達していない。豊橋市全体の人口も、平成20年が383,945人、平成23年は381,631人と減少しており、全市的な自然減の影響を受けていると考えられる。

広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業と広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業は、権利者の合意形成に至らず計画が遅れている。

しかし、広小路三丁目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24年度から事業着手予定であることや、豊橋広小路三丁目B-2地区優良建築物等整備事業は平成23年3月に完了し住宅60戸は完売していること、その他民間によるマンションの住宅供給が図られることから、優良建築物等整備事業を引き続き粘り強く推進することで目標達成可能と見込まれる。