

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

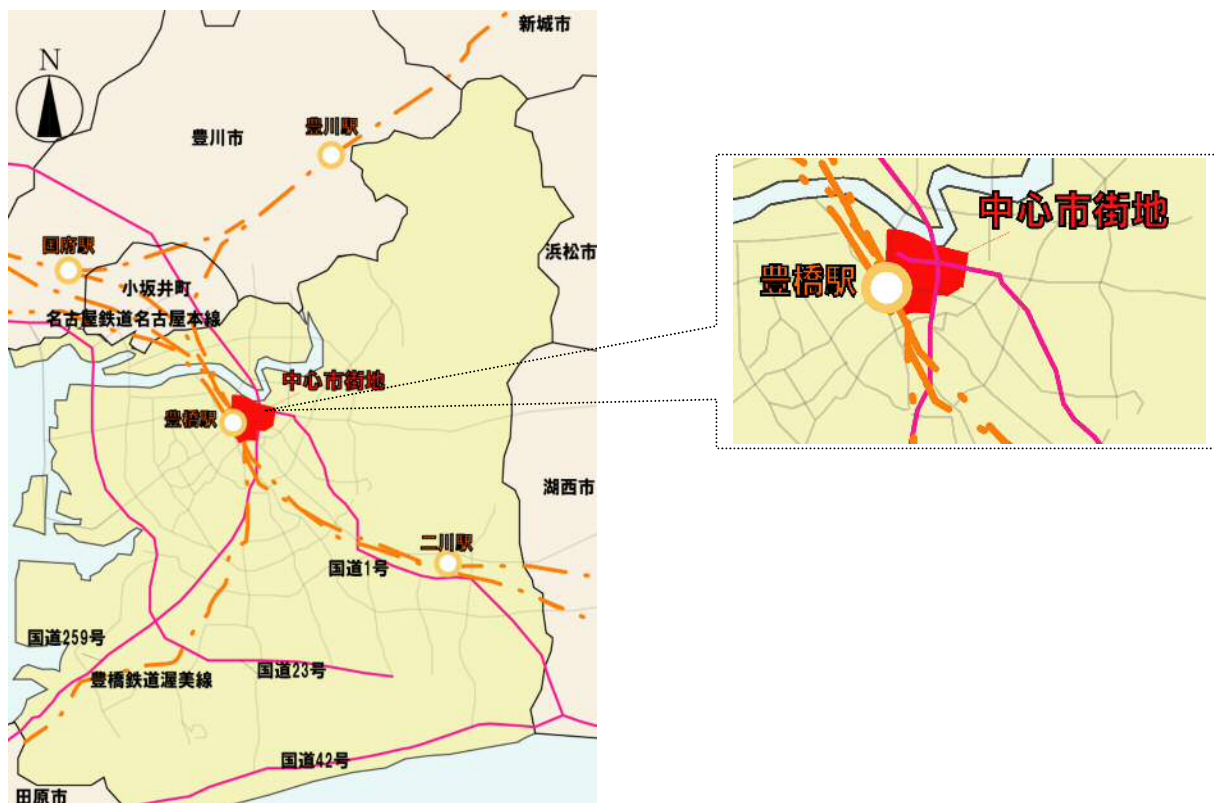
位置設定の考え方

豊橋の中心市街地は、古くは平安期以前、豊川河口にできた渡船場付近の集落が起源とされる。南北朝以後になると、寺社の発展と共にその周辺に集落が立地した。今川氏がこの地を統治していた戦国時代、神社経営の為に開かれた魚市場のあった魚町一帯が、商業を中心としたにぎわい発祥の地とされる。その後、東海道の整備に伴い札木町には本陣・脇本陣・問屋場など吉田宿の主要な機能や旅籠屋が置かれ、東西交通の要衝としてにぎわった。明治の頃までは札木町から本町を中心に、鍛冶町から呉服町、上伝馬町にかけて中心市街地が形成されていた。

東海道本線の開通、豊橋駅開業に伴い都市の近代化が急速に進み、中心市街地は豊橋駅を中心とした地域に移り始めることとなる。第二次世界大戦の豊橋空襲によって市街地の90%が焼失したが、市の中心部で戦災復興土地区画整理事業を実施し、現在の中心市街地の骨格となる都市基盤が形成された。

歴史的経緯のなかで発展してきた豊橋市の中心部は、東三河地域の中心としても、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が空洞化していくことは、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、今回の基本計画においては、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

(1) “にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進”の観点から見た中心市街地の区域設定

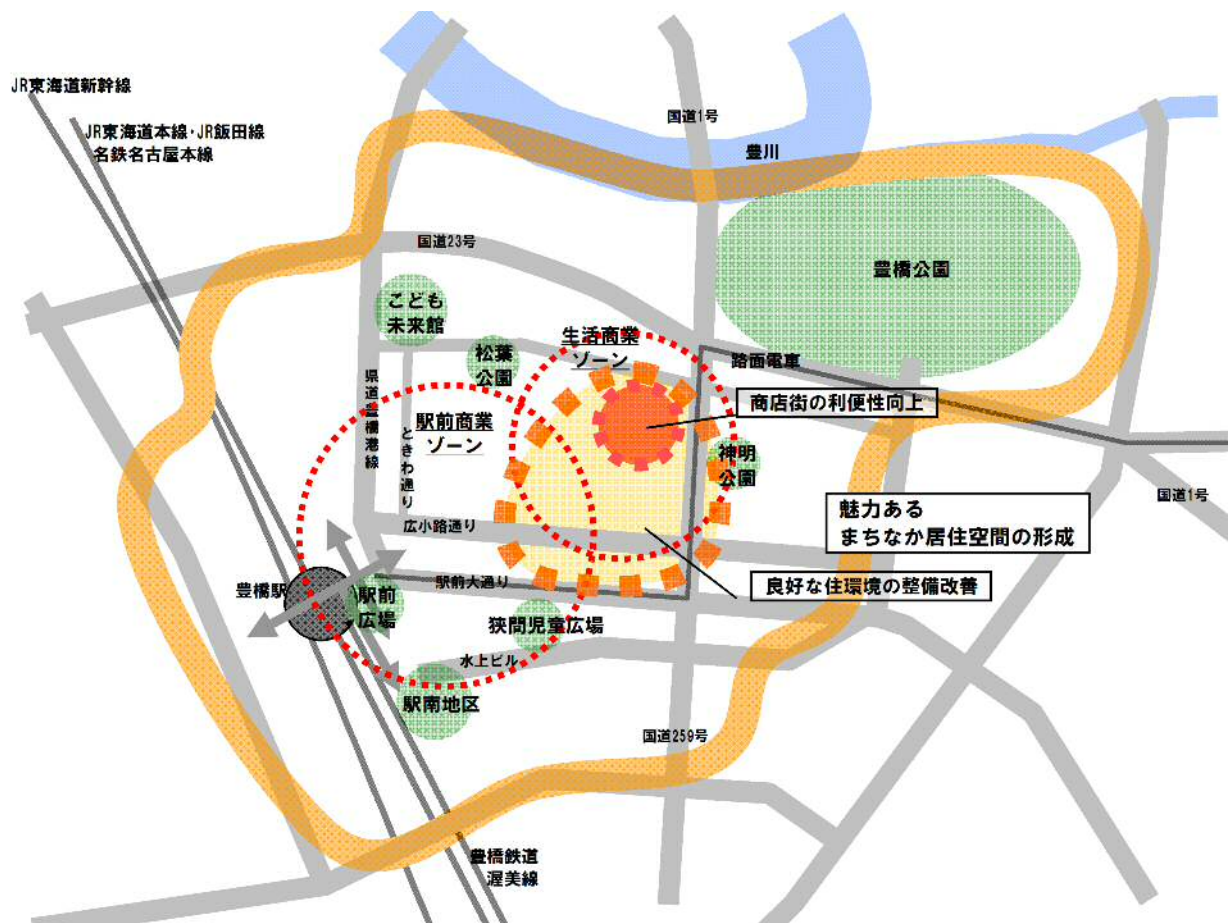


中心市街地およびその周辺地域では、数多く残された文化・歴史資産や商店街などで展開される新たな文化イベント、豊川の豊かな自然景観や路面電車が走るまちなみなど、豊橋市の特徴となる資源を有効に活用した文化交流ゾーンを形成する。

特に、にぎわいの起点となる豊橋駅の東口駅前に整備された広場や、平成20年7月に開館したこども未来館、さらに駅南地区に予定される芸術文化交流施設など、中心商業地においては、中心市街地の新たなにぎわいとなる施設の整備が進められている。

本計画においては、こうした交流拠点をにぎわいの核として市民や商店街との連携を図り、新旧文化の融合による「とよはし文化」を創造・発信するために、中心商業地を中心とした中心市街地の区域を設定する。

(3) “快適に暮らせるまちづくりの推進”の観点から見た中心市街地の区域設定

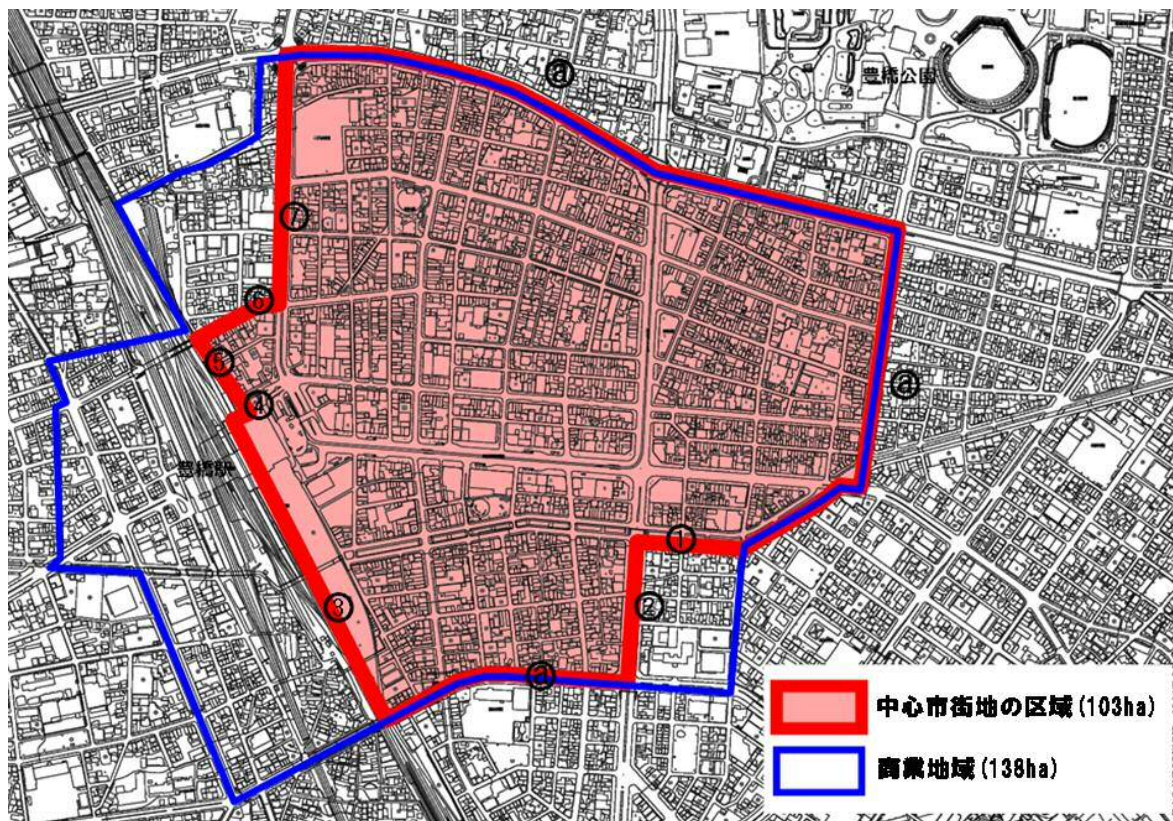


中心市街地には、都心居住者をはじめとした多くの市民の日常生活を支える商業・サービス機能が集積した商店街と、こうした中心商業地を生活基盤とした複数の生活コミュニティが形成されている。一方、中心市街地の人口減少が続くなか、近年では都心部におけるマンション建設の活発化など新たな住宅需要もみられている。

本計画においては、日常生活を支える商店街の利便性向上や良好な市街地環境の整備改善などにより、多様なライフスタイルに対応した潤いのある生活基盤の充実を図り、魅力あるまちなか居住空間を形成するとともに、様々な居住ニーズに対応した住宅供給により都心居住を推進する地域として、生活商業ゾーンとその周辺地域を中心として中心市街地の区域を設定する。

(区域図)

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、下図に示す103haを中心市街地の区域として設定する。



[中心市街地の区域 (境界)]

区 分	境界の基準となる用途地域界、道路界等
区域の北側境界	用途地域界(商業地域)㉑
区域の東側境界	用途地域界(商業地域)㉑
区域の南側境界	市道大国町2号線①、国道259号②、用途地域界(商業地域)㉑
区域の西側境界	鉄道用地界③④⑤、県道豊橋・大山停車場線⑥、県道豊橋港線⑦

※①②⑥⑦の境界線は、上で示された境界に位置する道路の中心線とする。

[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																												
<p>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</p>	<p>中心市街地の面積は103haと、本市の市街化区域6,174ha(平成19年度豊橋市統計書)の約1.7%の大きさであるが、以下の商業・都市機能が集積し、いずれも豊橋市内で最も高い集積度となっている。</p> <p>(1) 商業機能が集積</p> <p>小売業は大規模店舗の郊外・周辺都市への立地が進む中、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%程度を占めており、商業機能が集積している。</p> <p style="text-align: center;">[小売業の状況]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">中心市街地(A)</th> <th style="text-align: center;">豊橋市(B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合(A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">店 舗 数</td> <td style="text-align: center;">739 店</td> <td style="text-align: center;">3,159 店</td> <td style="text-align: center;">23.4%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従 業 者 数</td> <td style="text-align: center;">3,791 人</td> <td style="text-align: center;">23,210 人</td> <td style="text-align: center;">16.3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">年間商品販売額</td> <td style="text-align: center;">584 億円</td> <td style="text-align: center;">4,181 億円</td> <td style="text-align: center;">14.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成19年商業統計調査)</p> <p>(2) 業務機能が集積</p> <p>市内・中心市街地とも全事業所数が減少傾向にある中で、中心市街地の占める割合は依然として約13%~18%を占めており、業務用途における中心地としての役割を担っている。</p> <p style="text-align: center;">[事業所の状況]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区 分</th> <th style="text-align: center;">中心市街地(A)</th> <th style="text-align: center;">豊橋市(B)</th> <th style="text-align: center;">対市割合(A/B)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">事 業 所 数</td> <td style="text-align: center;">2,854 事業所</td> <td style="text-align: center;">15,767 事業所</td> <td style="text-align: center;">18.1%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従 業 者 数</td> <td style="text-align: center;">20,144 人</td> <td style="text-align: center;">152,157 人</td> <td style="text-align: center;">13.2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(資料：平成18年事業所・企業統計調査)</p>	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%	区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)	事 業 所 数	2,854 事業所	15,767 事業所	18.1%	従 業 者 数	20,144 人	152,157 人	13.2%
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%																										
区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)																										
事 業 所 数	2,854 事業所	15,767 事業所	18.1%																										
従 業 者 数	20,144 人	152,157 人	13.2%																										

(3) 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 愛知県東三河県民事務所 愛知県東三河建設事務所 豊橋警察署	豊橋地方合同庁舎 豊橋公共職業安定所 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	こども未来館 駅前文化ホール 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 母子保健センター 救急告示病院 (1)	病院・療養所 (7) 保育園 (2)

(4) 交通機能が集積

本区域内には、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、豊橋鉄道渥美線及び路面電車など、各種の公共交通機関が集まっており、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] (人/日)

区 分	平成 19 年度
豊 橋 駅 (JR・名 鉄)	42,241
新豊橋駅 (渥美線)	8,748
路 面 電 車	7,882
路 線 バ ス	15,964

※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)

以上のとおり、豊橋市の中心市街地は、東三河地域の中心市街地として、相当数の小売商業、各種事業所、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。

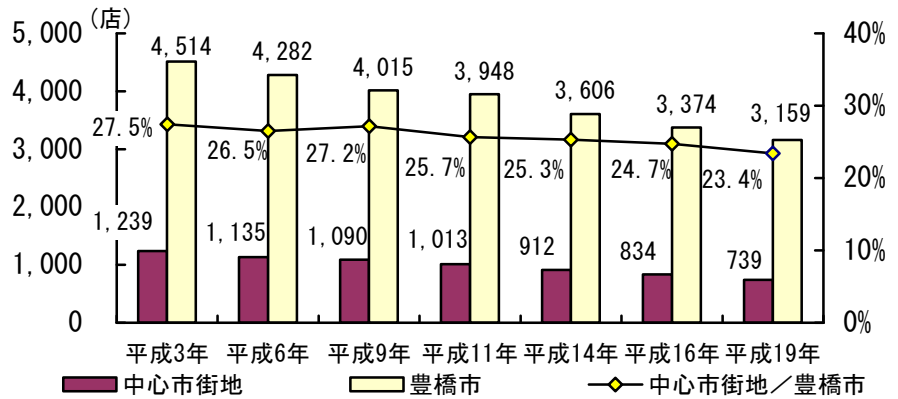
第2号要件

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

(1) 小売業の集積が低下

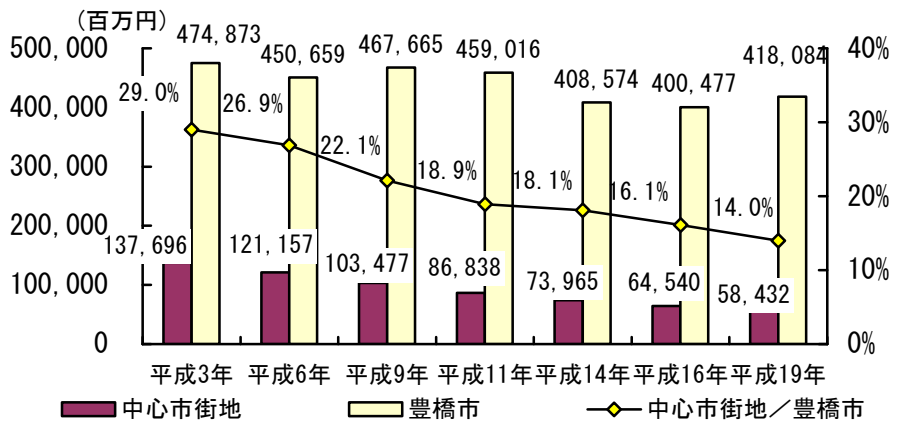
市全体の小売業の商店数・年間商品販売額はともに減少しているなか、名古屋市、浜松市方面への買物客の流出や、郊外に大規模小売店の立地が進むなど、中心商業地の疲弊が進み、全市に占める割合は、平成3年から19年にかけて商店数において4.1%、年間商品販売額において15.0%減少している。

[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]

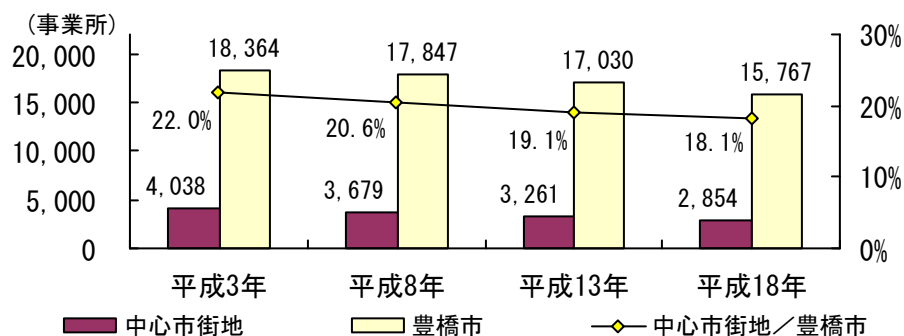


※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計
(資料：商業統計調査)

(2) 業務機能の集積が低下

事業所数では、市全体で減少傾向となっているなか、とりわけ中心市街地の減少が顕著であり、全市に占める割合は平成3年から18年にかけて3.9%減少している。

[事業所数の推移]

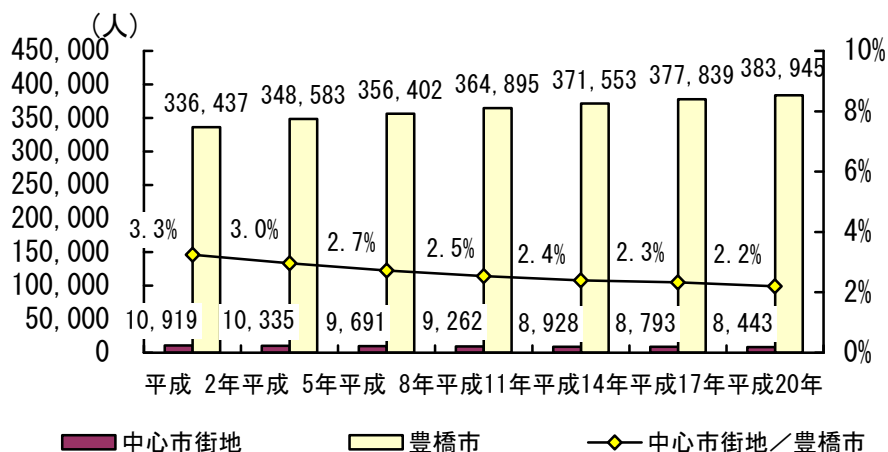


※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計
(資料：事業所・企業統計調査)

(3) 居住人口が減少

市全体の人口が増加する一方で、中心市街地の人口は減少傾向にある。市全体に占める中心市街地の人口割合も年々低下しており、都心の空洞化が進みつつある。

[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
(資料：住民基本台帳、外国人登録、各年4月1日の人口)

(4) 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 年にかけて全体で約 54%減少している。特に、駅前大通り南側の地域、ときわ通りや旧西武百貨店前等では、大型店の撤退の影響も受け大幅に減少している。

[駅前商業ゾーンにおける休日の歩行者通行量の推移] (人)

区 分	平成 10 年	平成 15 年	平成 19 年
①ときわ通り	7,566	4,878	2,475
②広小路通り	15,234	9,618	9,078
③駅前大通り(北側)	4,175	2,350	2,090
④駅前大通り(南側)	8,960	3,762	2,898
⑤ペDESTリアンデッキ(南北)	14,132	8,203	7,423
⑥ココラフロント(旧西武百貨店)前	11,159	4,601	4,179
合 計	61,226	33,412	28,143

(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 3 年と比較すると半数以下まで低下している。

[生活商業ゾーンにおける平日歩行者通行量の推移] (人)

区 分	平成 3 年	平成 7 年	平成 11 年	平成 15 年	平成 19 年
⑦札木通り	853	987	478	701	320
⑧花園通り	1,362	548	830	1,013	1,141
⑨魚町通り	1,635	757	563	529	304
合計	3,850	2,292	1,871	2,243	1,765

(資料：豊橋商業高校)

以上のように、本市の中心市街地は、機能的な都市活動の確保や経済活力の維持に支障が生ずる恐れがある市街地である。

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

豊橋市の中心市街地は、周辺市町を含めた都市構造の核として社会的インフラを有している。これら集積する様々な都市機能を維持・発展させ中心市街地を活性化するため実施する各種事業は、東三河地方拠点都市地域基本計画、第4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活力向上に寄与するものである。

① 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9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。

② 第4次豊橋市総合計画

(平成13年3月策定、平成18年3月改訂)

中心市街地においては、リーディングプロジェクトとして「まちなか文化の創造」を掲げ、文化・交流活動の活発化や新たな拠点施設の整備、経済活動の活性化、都心居住の推進、公共交通機関の利便性やサービスの向上、歩行者に配慮した環境整備などの施策を行うこととしている。

③ 豊橋市都市計画マスタープラン

(平成10年3月策定、平成18年3月改訂)

人口減少社会を迎える中「誰もが生き生きと暮らせる生活都市の実現」を都市づくりのテーマとして、人口や市街地を拡大していくことを目標とする都市づくりから、土地利用や都市施設の配置において、都市の持続可能性を危うくするような拡大をしないという「コンパクトシティ」の概念を将来都市構造の基本的な考え方にしている。そこで、中心市街地を核とした段階的な密度構成の土地利用を目指し、また身近な地域で日常生活が完結できるよう都市機能を再配置し、環境負荷の少ないコンパクトな市街地の形成を図っていくこととしている。

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 : 商業の活性化

目標 3 : まちなか居住の推進

目標 1 : にぎわいの創出

まちのにぎわいは、歴史文化機能から新たな都市サービス機能まで多様な都市機能の集積により、経済的・文化的・社会的活動が活発に行われるとともに、中心市街地に様々な目的を持って集まる人々が歩いて楽しめる魅力づくりにより創出されるものである。

そのためには、商業・サービス、業務、文化などそれぞれの機能を高める複合的な活性化への取り組みが必要であり、芸術文化交流施設の整備を中心としたにぎわいの交流空間を形成していくとともに、商業をはじめその他各機能の拠点性も高めることにより、複数のまちの魅力を提供していく。また、特色のあるイベントなど交流を促進する魅力づくりを進めるなど、それぞれの拠点を回遊する楽しみを提供することにより、中心市街地でのにぎわいの創出をめざす。

目標 2 : 商業の活性化

買物、飲食、文化など様々な活動を楽しみながら時間を過ごせることがまちの魅力であり、そのなかでも、商業の活性化がまちの魅力を構成する大きな要素となる。

商業が活性化したまちの姿とは、本市の中心商業地が活気のある状態となることであり、核店舗と周辺小売商業との連携や商店街を構成する商業者が協働しての取り組みにより魅力的な商業ゾーンを形成し、東三河地域の商業拠点として機能させることが必要である。また、まちなか居住が進む地区においては、快適な暮らしを提供するため、生活者に密着した商業機能も必要である。

そのため、新たな商業施設を配置しながら、各商店街の個性を生かした機能の整備や集客イベントの開催などにより、魅力ある商業空間の形成をめざす。

目標 3 : まちなか居住の推進

歩いていける範囲で暮らしに必要なサービスを利用できるという中心市街地の特性は、生活者がまちなかでの多様な交流に触れることができる環境にあるという

ことであり、コンパクトシティづくりによる環境負荷低減にもつながる。

中心市街地での人々の交流を活発化させるためには、安全、安心で快適なまちづくりを進め、中心市街地での生活者を増やす必要がある。

そのため、多様な世代の様々なライフスタイルの人々が居住できるような住宅供給を推進するとともに、高齢者や障害者等すべての人にやさしい環境整備や生活に必要な商業・サービス機能を充実させることにより、居住人口の増加をめざす。

〔2〕 計画期間の考え方

本基本計画の計画期間は、平成 21 年 6 月から、すでに進捗している事業と本基本計画で位置づけた事業がおおむね完了する時期を踏まえ、重点的施策を集中実施する平成 26 年 3 月(平成 25 年度末)までの 4 年 10 月とする。

〔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 4 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) 駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量	人	にぎわいの創出
(2) 生活商業ゾーンの平日歩行者通行量	人	
(3) 中心市街地の小売業年間商品販売額	百万円	商業の活性化
(4) 中心市街地の人口	人	まちなか居住の推進

(1) 駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量

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し、「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。

中心市街地の中でも、各事業が複合的に展開される駅前商業ゾーンでその成果が期待されることから、「駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量」を指標とする。

(2) 生活商業ゾーンの平日歩行者通行量

都心居住者の日常生活を支える商店街を往来する歩行者の通行量は、生活利便性といった都心居住の魅力や、コミュニティ活動の状況など、中心市街地の日常的な活力を示し「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。

生鮮食料品や日用品の商店が建ち並ぶ魚町・花園・広小路三丁目を中心とした都心居住を支える生活商業ゾーンでその成果が期待されることから、「生活商業ゾーンの平日歩行者通行量」を指標とする。

(3) 中心市街地の小売業年間商品販売額

商業を中心とした中心市街地の経済活動の状況を表す「小売業年間商品販売額」は、中心商業地の商業力を直接的に示し「目標2：商業の活性化」の評価につながる指標である。

(4) 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、中心市街地において空洞化しつつあるコミュニティの状況を示し「目標3：まちなか居住の推進」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) 駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量

① 事業展開と数値目標の設定

平成19年11月に実施した「中心市街地交通量調査」における駅前商業ゾーン（6地点）の休日歩行者通行量を現況値とする。

平成20年に開業したココラフロント、こども未来館の集客効果が期待されるとともに、今後は、新たな文化交流拠点や商業拠点など、まちなか回遊の拠点となる施設の整備をはじめ、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。

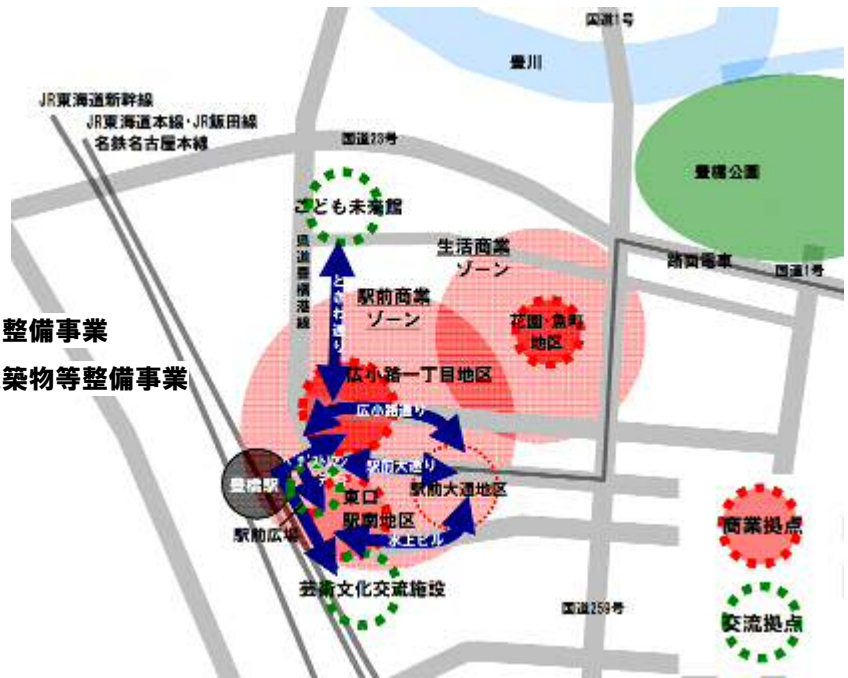
本計画の取り組みにより、中心市街地の休日のにぎわいを西武百貨店が撤退した平成15年の水準まで回復することを目標として、目標年次における駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量は33,000人を目標値として設定する。

指 標	現況値 (H19 年度)	目標値 (H25 年度)	備 考
駅前商業ゾーンの 休日歩行者通行量	28,143 人/日	33,000 人/日	中心市街地 交通量調査 ※

※6 調査地点（ときわ通り・広小路通り・駅前大通り（北・南）・ペデストリアンデッキ・ココラフロント前）の合計

目標値設定の基礎となる主な事業

- こども未来館交流事業
- 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業
- 豊橋広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業
- 芸術文化交流施設整備事業



[駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量の目標設定]

現況値 (H19 年度) : 28,143 人

- ・ 中心市街地交通量調査 (6 調査地点合計)

現況から見た目標年次の推計 : 24,000 人

本計画で位置づけた事業の効果等 : +8,920 人

- こども未来館交流事業 : +1,000 人
- 東口駅南地区商業拠点整備 : +5,080 人
- 広小路一丁目地区商業拠点整備 : +990 人
- 芸術文化交流施設整備事業 : +900 人
- その他の事業効果 : +950 人

目標値 (H25 年度) : 33,000 人

事業効果による見込み : 32,920 人

② 現況からみた目標年次における通行量の推計

「中心市街地交通量調査」の結果をもとに、駅前商業ゾーンにおける休日の歩行者通行量の推移（平成10年、15年、19年）を見ると、平成10年を基準とした場合大型店の撤退が相次いだ平成15年までに約45%減と大幅に減少しており、その後、平成19年までは約16%の減少にとどまっている。

近年の傾向が今後も続くと想定した場合、目標年次（平成25年）における当地区の休日歩行者通行量は、24,000人まで減少するものと推測される。

駅前商業ゾーンにおける
休日歩行者通行量の調査地点

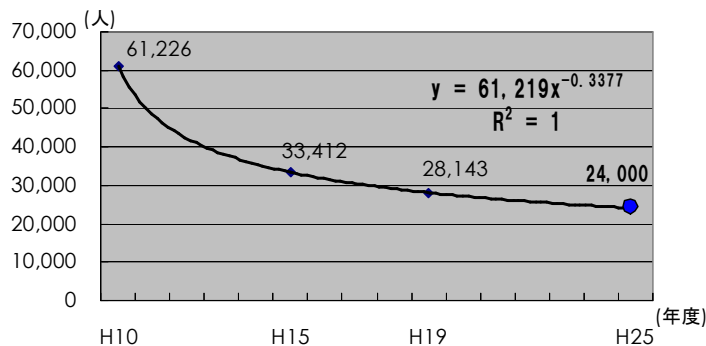


駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量 (H19 現況値)

調査地点	休日(人)
① ときわ通り	2,475
② 広小路通り	9,078
③ 駅前大通り(北側)	2,090
④ 駅前大通り(南側)	2,898
⑤ ペDESTリアンデッキ(南北)	7,423
⑥ ココラフロント前	4,179
合計	28,143

資料:「中心市街地交通量調査」(平成19年11月)

駅前商業ゾーンにおける休日歩行者通行量の推移と目標年次(H25)の推計



③ 事業効果の想定

○ こども未来館交流事業

こども未来館では平成20年7月の開館以来、休日1日あたりの来館者目標1,500人を大きく上回り、平均3,000人以上が来館している。当事業により今後も休日1日あたり2,000人以上の来館者を維持する。

利用者アンケートによると、22%の利用者が徒歩または公共交通機関を利用して来館しており、その多くが豊橋駅方面から施設利用の動線の中核となるときわ通りを経由して来館することとなる。

また、平成17年度に実施した「こども未来館プレイイベント」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もあり、休日を中心に地域と連携した交流事業によるにぎわいが、施設周辺の商店街へ波及することが期待できる。

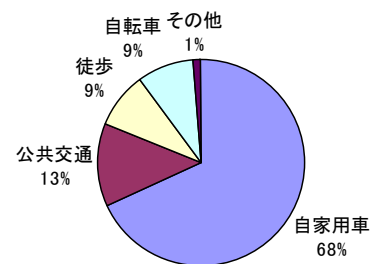
こども未来館の利用者数

区分	累計(人)	1日平均(人/日)
平日	77,143	1,057
休日	263,971 [103,116]	3,034 [2,455]
合計	341,114	2,132

平成21年1月31日現在
(こども未来館集計)

※休日は土・日・祝日及び、学校の夏季・冬季休暇
※[]は、休日のうちオープニングイベント等の集客イベント、学校の夏季・冬季休暇を除く利用者数

こども未来館利用者の来館手段



(こども未来館来館者アンケート)

これらの調査結果などから、こども未来館の利用者の 25%程度がときわ通り、広小路一丁目等の調査地点を複数回通過するものと想定し、当事業の効果により増加する歩行者通行量は、 $2,000 \text{ 人/日} \times 25\% \times 2 \text{ 回} = 1,000 \text{ 人/日}$ を見込む。

○ 東口駅南地区商業拠点整備

(ココラフロント及び豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業 (JR 貨物商業複合施設))

平成 20 年 8 月に開業した商業業務等複合施設「ココラフロント」の集客により、当地区の歩行者通行量の増加が見込まれている。

本計画においては、優良建築物等整備事業による商業・サービス・業務機能を持つ複合施設を整備し、東口駅前から当地区に連続するペDESTリアンデッキと接続するとともに、ココラフロントとも上空通路で結ばれるなど、駅前商業ゾーンの回遊拠点としてにぎわいを創出することが期待される。

平成 20 年 8 月の開業以来、ココラフロントの各機能利用者の休日 1 日あたり平均延べ人数は 1,850 人(事業者調べ)となっている。JR 貨物商業複合施設を含む当地区全体の施設利用者数を、規模、用途などを勘案して試算すると、次表のとおり休日 1 日あたり約 3,100 人の施設利用者を見込むことができる。

[東口駅南地区商業拠点施設における休日利用者数の想定]

機 能	ココラフロント		JR 貨物商業複合施設		地区全体
	面 積	1 日平均利用者数	面 積	1 日平均利用者数	
ホテル	—	450 人/日	—	—	
オフィス	5,270 m ²	0 人/日	1,480 m ²	0 人/日	
物 販	500 m ²	250 人/日	900 m ²	450 人/日	
飲 食	384 m ²	300 人/日	620 m ²	480 人/日	
カフェ	242 m ²	800 人/日	—	—	
サービス	125 m ²	50 人/日	800 m ²	320 人/日	
延べ人数		1,850 人/日	900 m ²	1,250 人/日	

※ ココラフロントの利用者は、平成 20 年 8 月の開業から平成 21 年 1 月末までの休日平均来館者数 (推定)。

※ JR 貨物商業複合施設の利用者数は、ココラフロントの利用者数から機能ごとの面積按分により算定。

また、当地区には施設に併設して路外駐車場が合計 400 台程度整備されるため、「自動車分担率^{*}」を勘案して周辺の歩行者通行量の増加につながる施設利用者数を試算すると $3,100 \text{ 人} \times (100\% - 18\%) \approx 2,540 \text{ 人}$ となる。

※自動車分担率(%) = $12.5 + 0.055L$ (L=100、Lは駅からの距離(m))

(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))

駅からペDESTリアンデッキで連続する立地の利便性や、複数の拠点施設が近接するなど当地区の回遊性の高さから、施設利用または他の施設に移動する際に、ペDESTリアンデッキやココラフロント前などの調査地点を最低 2 回は通過するものと想定し、当地区における事業の効果により増加する歩行者通行量は $2,540 \text{ 人/日} \times 2 \text{ 回} = 5,080 \text{ 人/日}$ を見込む。

○ 広小路一丁目地区商業拠点整備

(豊橋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商業集客施設整備事業)

本市の中心商業地で最も商業集積の高い広小路一丁目地区において、優良建築物等整備事業による既存施設のリニューアルと新たな商業機能の集積により、魅力的な商業拠点を整備することで、当地区への集客力の向上による広小路通りを中心としたにぎわいの創出を図る。

当事業により整備される商業施設の規模は次表のとおり計画されている。東口駅南地区と同様に回遊性の高い立地条件であることから、ココラフロントの利用者数の実績を参考として、現況との比較から増加する歩行者通行量を試算する。

[広小路一丁目南地区に計画される商業施設の規模と施設利用者数の想定]

区 分	物 販	飲 食	サービ ス	合 計
現 況 規 模 ※	500 m ²	200 m ²	0 m ²	700 m ²
計 画 規 模	800 m ²	500 m ²	200 m ²	1,500 m ²
増 減	+300 m ²	+300 m ²	+200 m ²	+800 m ²
1 m ² あたりの施設利用者数※	0.46 人/m ² 日	0.72 人/m ² 日	0.40 人/m ² 日	—
施設利用者数の増減	+140 人/日	+220 人/日	80 人/日	+440 人/日

※ 現況規模は、歩行者通行量に直接的に影響する広小路通り側に面する店舗のみの集計。

※ 1 m²あたりの施設利用者数は、ココラフロントの実績を参考として算定。1日平均利用者数÷面積

当地区内においては商業施設に附帯する駐車場が整備されないこともあり、すべての施設利用者は、豊橋駅や周辺駐車場などから徒歩により移動することとなる。また、当施設の利用者数は、直近の調査地点となる広小路一丁目の歩行者通行量に直接影響するため、当事業による歩行者通行量の増加数は $440 \text{ 人/日} \times 2 \text{ 回} = 880 \text{ 人/日}$ を見込むことができる。

さらに当事業においては、施設整備にあわせて 50 戸の住宅供給も予定されており、 $50 \text{ 戸} \times 2.29 \text{ 人/戸} \times 2 \text{ 回} \approx 110 \text{ 人}$ の定住人口が新たに創出される。

※平成 20 年 4 月 1 日の中心市街地の一世帯あたり人口（中心市街地の人口÷中心市街地の世帯数）

これにより、地区内の新たな居住者によるにぎわいが創出されることとなり、居住者の半数程度が日常的に外出するものと想定した場合、 $110 \text{ 人/日} \times 50\% \times 2 \text{ 回} = 110 \text{ 人/日}$ の歩行者通行量の増加を見込むことができる。

以上から、当地区における事業の効果により増加する歩行者通行量は $880 \text{ 人/日} + 110 \text{ 人/日} = 990 \text{ 人/日}$ を見込むことができる。

○ 芸術文化交流施設整備事業

駅南地区に新たに整備する芸術文化交流施設の利用者が、周辺地域を行きかう通行量を想定する。

芸術文化交流施設にかかる機能について、「総合文化学習センター(仮称)基本計画」では年間 150,000 人の利用者を見込んでいる。ホール利用や交流イベント参加などが主な利用目的となり、休日の稼働率等を勘案して利用者数を想定すると、休日 1 日あたり 750 人の利用者が見込まれる。

当施設は自家用車で来館は周辺の路外駐車場に誘導する計画としていることから、施設利用者の多くが豊橋駅や駅前大通り方面から徒歩で来館するものと考えられる。

自家用車の送迎等による施設利用者を除く 60%程度の利用者が、ペDESTリアンデッキ及び豊橋駅周辺の調査地点を最低 2 回は通過することを想定し、歩行者通行量は $750 \text{ 人/日} \times 60\% \times 2 \text{ 回} = 900 \text{ 人/日}$ の増加を見込む。

○ その他の事業効果

(鉄道乗り換え利便性の向上に伴う効果)

豊橋駅東口駅前に整備されたペDESTリアンデッキの延伸と、鉄道の乗り換え利便性向上のための南口自由連絡通路の開通により、東口駅前地区・駅南地区においては公共交通結節点として回遊性の向上が図られている。

近年増加傾向にある新豊橋駅の利用者数の動向を参考として、ペDESTリアンデッキ上部の歩行者通行量が現況値 (7,423 人/日) の 5%程度増加するものと想定し、 $7,423 \text{ 人/日} \times 5\% = 370 \text{ 人/日}$ の増加を見込む。

(新豊橋駅商業施設の集客効果)

デッキレベルで接続する渥美線新豊橋駅 2 階に新規出店したコンビニエンスストアの集客効果により、ペDESTリアンデッキを経由して施設に立ち寄る歩行者の増加が見込まれる。

(社)日本フランチャイズチェーン協会「コンビニエンスストア統計調査」によると、コンビニエンスストアの 1 日あたり平均来客数は 872 人(全国平均)となっており、施設の営業時間(6:00~24:00)と歩行者通行量の調査時間帯(11:00~17:00)を考慮し、ペDESTリアンデッキ上部の歩行者通行量は $872 \text{ 人/日} \times 6 \text{ 時間} \div 18 \text{ 時間} \times 2 \text{ 回} = 580 \text{ 人/日}$ の増加を見込む。

(2) 生活商業ゾーンの平日歩行者通行量

① 事業展開と数値目標の設定

平成 19 年 11 月に調査を実施した「豊橋商業高校交通量調査」における生活商業ゾーンの 3 調査地点の平日歩行者通行量を現況値とする。

優良建築物等整備事業にあわせた住宅供給をはじめとする都心居住の推進、日常生活の基盤となる商店街の利便性向上などにより、中心市街地のにぎわいの向上を図る。

本計画の取組みにより、中心市街地の日常的なにぎわいを平成 10 年当時の水準*まで回復することを目標とし、目標年次における生活商業ゾーンの平日歩行者通行量は 2,000 人を目標値として設定する。

*生活商業ゾーンの歩行者通行量の値は過去の調査結果において変動が大きいため、傾向を示す推計式 [$y = 4,179.6x^{-0.3477}$ $y = \text{歩行者通行量}$ 、 $x = (\text{年} - 2)$] により平成 10 年当時の水準を算定する。 [$4,179.6 \times (10 - 2)^{-0.3477} = 2,028$]

指 標	現況値 (H19 年度)	目標値 (H25 年度)	備 考
生活商業ゾーンの 平日歩行者通行量	1,765 人/日	2,000 人/日	豊橋商業高校 交通量調査 ※

※3 調査地点 (札木通り・花園通り・魚町) の合計

目標値設定の基礎となる主な事業

- 豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業
- 豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業
- 花園地区商業活性化事業
- 生活基盤商業施設整備事業



[生活商業ゾーンの平日歩行者通行量の目標設定]

現況値 (H19 年度) : 1,765 人

- ・ 豊橋商業高校交通量調査 (商店街 3 調査地点合計)

現況から見た目標年次の推計 : 1,400 人

本計画で位置づけた事業の効果等 : + 640 人

- 都心居住の推進 : +460 人
- 商店街の利便性向上 : +180 人

目標値 (H25 年度) : 2,000 人

事業効果による見込み : 2,040 人

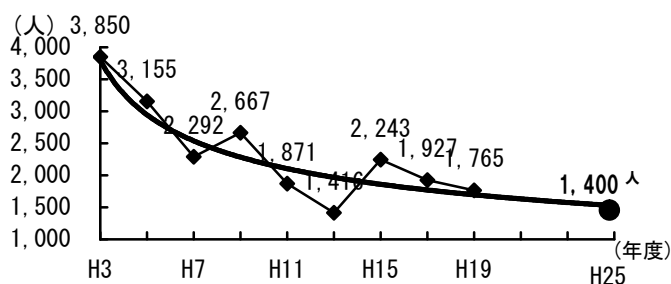
② 現況から見た目標年次における通行量の推計

生活商業ゾーンにおける平日の歩行者通行量の推移は、平成 15 年以降増減の変動が大きく一様の傾向を示していない。

これは、近年のマンション建設の活発化により、一時期に多くの人口流入があることも要因であると考えられるが、全体的には人口の推移と同様に今後も減少が続くものと考えられる。

こうした状況を勘案して、目標年次における当地区の歩行者通行量を推計すると、グラフのとおり 1,400 人まで減少するものと推測される。

[生活商業ゾーンの平日歩行者通行量の推移]



③ 事業効果の想定

○ 都心居住の推進

(広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業)

(広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業)

中心市街地においては、平成 20 年に完成したマンションのほか、本計画において優良建築物等整備事業による住宅供給が図られることとなる。これらの事業により合計 230 戸、約 520 人の新たな居住人口が創出され、商店街での日常的な回遊性の向上が見込まれる。

生活商業ゾーンの歩行者通行量と中心市街地の人口の相関関係は、過去の調査結果から右のグラフのとおりである。

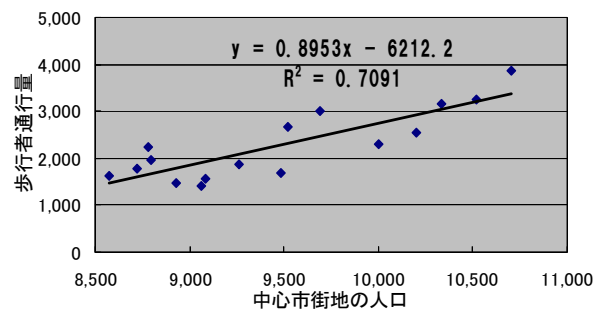
都心居住の推進による事業効果として、生活商業ゾーンにおける平日 1 日あたりの歩行者通行量の増加数は、 $0.8953 \times 520 \approx 460$ 人を見込むことができる。

[本計画に位置づけられる住宅供給事業]

区 分	住宅戸数	居住人口	完成(予定)年
平成 20 年に完成したマンション	80	180	H20
広小路三丁目 B-2 地区	60	140	H23
広小路三丁目 A-2 地区	40	90	H24
広小路一丁目南地区	50	110	H25
合 計	230	520	

※ 居住人口は、
中心市街地の 1 世帯あたり人口 (2.29 人/戸) × 住宅戸数

[生活商業ゾーンの歩行者通行量と中心市街地の人口との相関関係]



[X=中心市街地の人口 Y=歩行者通行量]

○ 生活商業ゾーン商業拠点整備

(花園地区商業活性化事業)

(生活基盤商業施設整備事業)

都心居住者をはじめとした多くの市民の生活基盤となる当地区において、集客の核となるスーパーマーケットのリニューアルによる売場の拡充と、商店街の買い回りやすい環境整備により集客と回遊性の向上を図る。

生活基盤商業施設整備事業では、現況の 1 日あたり来店者 2,800 人/日の 20% 増となる 3,360 人/日の集客を見込んでいる。(事業者へのヒアリングによる)

生活基盤商業施設整備事業による集客の増加と、花園地区商業活性化事業による商店街の利便性向上に伴い増加する生活商業ゾーンの歩行者通行量を、核店舗の集客が地区全体の歩行者通行量にあたる影響や、来店者の自動車分担率等を考慮して試算すると、次表のとおり 180 人/日の増加を見込むことができる。

[生活基盤商業施設整備事業に伴う効果の試算]

区分	現況	事業効果
核店舗への集客 集客の核となる スーパーマーケットへの 1日あたり来店者数	2,800人/日	生活基盤商業施設整備事業の効果 3,360人/日 地区全体のにぎわい につながる集客増は (3,360-2,800)人/日 ×50% (※) = 280人/日
		(※)「自動車分担率(%)」 =12.5+0.055L =48.25%≒約50% L=650、Lは駅からの距離(m)
生活商業ゾーンの 平日歩行者通行量	1,765人/日 核店舗への集客 の63%	花園地区商業活性化事業の効果 商店街全体の利便性向上により、上記280人/日の65% が、生活商業ゾーン全体の歩行者交通量の増加につ ながる 280人/日×65%≒180人/日

(3) 中心市街地の小売業年間商品販売額

① 事業展開と数値目標の設定

平成19年商業統計調査における、中心市街地の区域に属する3校区の小売業年間商品販売額を現況値とする。

駅前商業ゾーンや生活商業ゾーンにおいて、魅力的な商業拠点の整備を推進するとともに、空き店舗対策事業などにより商業集積を高め、商店街全体の魅力づくりを図る。また、交流機能の強化などによる中心市街地の集客力の強化に伴い、中心市街地全体の販売効率の向上も期待される。

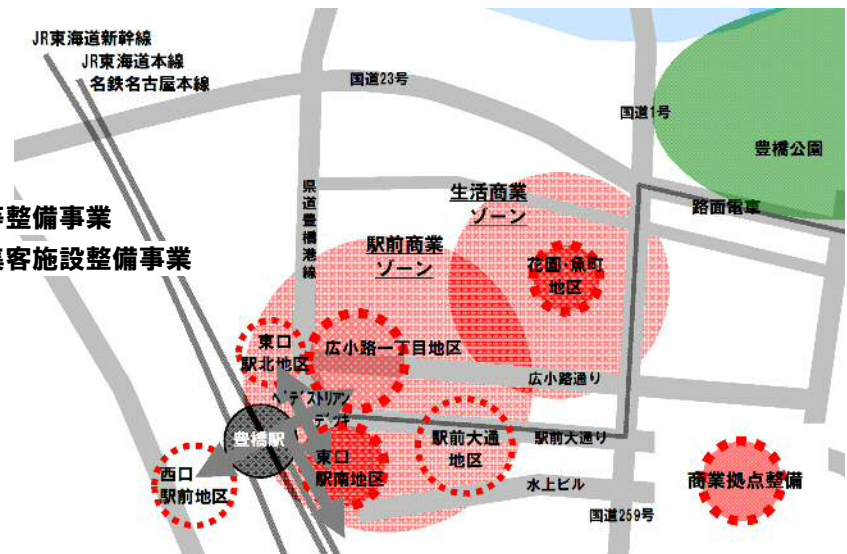
厳しい経済情勢を背景とするなか、本計画において商業活性化の複合的な取り組みを推進することで、中心市街地における商業活動の活力の向上を図る。目標年次までの計画期間内に商品販売額を増加に転じることを目標とし、小売業年間商品販売額の目標値を58,500百万円と設定する。

指標	現況値 (H19年)	目標値 (H25年)	備考
小売業年間 商品販売額	58,432百万円	58,500百万円	商業統計調査 ※

※松葉・松山・新川校区の小売業年間商品販売額の合計

目標値設定の基礎となる主な事業

- 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業
- 豊橋広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業
- 花園地区商業活性化事業
- 生活基盤商業施設整備事業
- 商店街空き店舗対策事業
- 都心居住の推進



[中心市街地の小売業年間商品販売額の目標設定]

現況値 (H19 年) : 58,432 百万円

- ・ 平成 19 年商業統計調査
中心市街地 (3 校区) の小売業年間商品販売額

現況値から見た目標年次の推計 : 56,700 百万円

本計画で位置づけた事業の効果等 : +1,870 百万円

- 東口駅南地区商業拠点整備 : +930 百万円
- 広小路一丁目地区商業拠点整備 : +250 百万円
- 花園・魚町地区商業拠点整備 : +502 百万円
- 空き店舗等への新規出店 : +148 百万円
- 都心居住の推進 : + 40 百万円

目標値 (H25 年) : 58,500 百万円

事業効果による見込み : 58,570 百万円

② 現況からみた目標年次における小売業年間商品販売額の推計

中心市街地の年間商品販売額は長年減少傾向が続いている。全市においては平成 16 年から 19 年にかけて 4.4%の増加に転じているものの、経済情勢の現状や消費者態度指数*の動向などを考慮すると、計画期間内において継続した消費の回復は期待できないものと考えられる。

*消費者態度指数：消費動向調査(全国、月次)平成 21 年 1 月実施調査結果による

中心市街地における年間商品販売額の全市に占める割合も平成 9 年以降減少が続いている。これは中心市街地の大型店の撤退による影響だけでなく、近年になって活発化した郊外店の進出により、消費の流出が進んでいることも要因の一つとして考えられる。

しかし、平成 19 年 12 月市内すべての準工業地域を対象として「大規模集客施設制限地区」を都市計画決定し、大規模店舗等の立地の誘導が始められたため、今後は全市に対する中心市街地の商品販売額のシェアは、減少傾向が改善されるものと期待される。

こうした背景から、年間商品販売額は全市的に減少傾向が続くものの、中心市街地における消費の割合は平成 19 年現況値 14.0%の水準を維持して推移するものと推測する。平成 25 年の全市の年間商品販売額を過去の推移から推計すると 405,000 百万円程度になるものと想定され、目標年次における中心市街地の小売業年間商品販売額は、 $405,000 \text{ 百万円} \times 14.0\% = 56,700 \text{ 百万円}$ になるものと推定する。

③ 事業展開と効果の想定

○ 東口駅南地区商業拠点整備

(ココラフロント及び豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業 (JR 貨物商業複合施設))

東口駅南地区においては、平成 20 年に開業したココラフロントや新豊橋駅商業施設とともに、本計画に位置づけられる優良建築物等整備事業により平成 21 年度に開業を目指す JR 貨物商業複合施設による効果として、次表のとおり年間商品販売額の増加

は 930 百万円/年を見込む。

[東口駅南地区商業拠点整備による各施設の年間商品販売額]

施設名称	売場面積 (㎡)	年間商品販売額 (百万円/年)	備考
ココラフロント	500	260	H20.8 開業～H21.1 末までの売上実績(事業者調べ)から年間商品販売額を試算
JR 貨物商業複合施設	700	357	衣料品中心店：売場面積 1 ㎡あたり年間商品販売額を 510 千円/㎡(※)として試算
	200	148	食料品中心店：売場面積 1 ㎡あたり年間商品販売額を 740 千円/㎡(※)として試算
新豊橋駅商業施設		165	コンビニエンスストア 1 事業所あたり年間商品販売額(※)
合計	—	930	

※ 1 ㎡あたり年間商品販売額、1 事業所あたり年間商品販売額は、「平成 19 年商業統計表 業態別統計編(小売業)第 4 表」の愛知県における数値。

○ 広小路一丁目地区商業拠点整備
(豊橋広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業)

優良建築物等整備事業による既存施設の建替えにあわせ、中心市街地の拠点となる商業をはじめとした機能の再配置と集積を図る。

当事業では、既存の商業施設のリニューアルにより、建物内での商業集積を図るとともに、テナントミックスにより貸床への魅力的、効果的な商業機能の誘致など、戦略的なテナント配置をおこない販売効率の向上を図る。これらの事業効果として、次表のとおり年間商品販売額の増加は 250 百万円/年を見込む。

[広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業による小売業年間商品販売額の試算]

現 況			計 画		
店舗構成	規 模 (売場面積)	年間商品販売額※	店舗構成	規 模 (売場面積)	年間商品販売額※
建物所有者が営む店舗 (その他の小売店)	70 ㎡	24 百万円 販売効率 346 千円/㎡	テナントミックスにより施設内の商業集積を高め、個店の相乗効果により販売効率の向上を図る	800 ㎡	408 百万円 平均販売効率 510 千円/㎡
借家権者が営む店舗 (衣料品中心店)	550 ㎡	133 百万円 販売効率 243 千円/㎡			
地区全体	620 ㎡	157 百万円 平均販売効率 253 千円/㎡			
			現況値より約 250 百万円の増加		

※ 現況年間商品販売額の試算の根拠となる販売効率は「平成 19 年商業統計表 第 3 表」の業態別・従業者規模別の売場面積 1 ㎡あたりの年間商品販売額 (年間商品販売額÷売場面積) により算定。

・衣料品中心店 (従業者規模 2 人以下)：243 千円/㎡ (参考)平均売場面積 51.9 ㎡

・その他の小売店 (従業者規模 2 人以下)：346 千円/㎡ (参考)平均売場面積 49.9 ㎡

※ 計画年間商品販売額の試算の根拠となる販売効率は、「平成 19 年商業統計表 第 4 表」の愛知県における衣料品中心店の売場面積 1 ㎡あたり年間商品販売額。

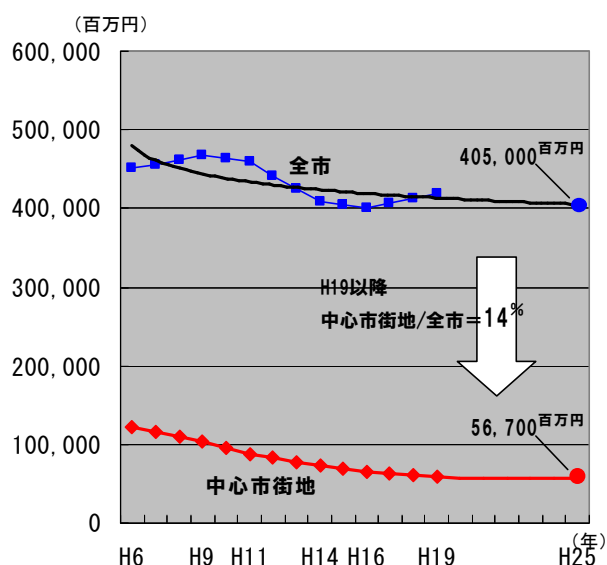
○ 花園・魚町地区商業拠点整備
(花園地区商業活性化事業)
(生活基盤商業施設整備事業)

生活商業ゾーンの中核となる花園商店街に隣接し、当地区の集客拠点ともなるス

スーパーマーケットのリニューアルに伴う売場の拡充と、これにあわせた商店街全体の魅力的な環境づくりを進めることで集客性を高める。

スーパーマーケットのリニューアル（生活基盤商業施設整備事業）を行う事業者へのヒアリングから事業効果を試算すると、475百万円の年間商品販売額の増加を見込むことができる。

[小売業年間商品販売額の推移と目標年次の推計]



[生活基盤商業施設整備事業による年間商品販売額の試算]

現況の売上額	投資効果の見込み	
1,900百万円 (推定)	売場面積の拡張に伴う 来店者の増加：+20%	1,900 × 20% = 380百万円
	店内買いまわりの利便性向上に伴う 客単価の増加：+5%	1,900 × 5% = 95百万円
		合計 475百万円 の売上増を見込む

また、花園地区商業活性化事業による商店街全体の環境整備の効果として、現況販売額 550百万円(推計)の5%程度となる**27百万円**の増加を見込む。

[花園地区商業活性化事業による年間商品販売額の試算] 単位：百万円

花園商店街の店舗構成		年間商品販売額	1店舗あたり販売額	事業効果
織物・衣服・身の回り品小売業	22店舗	431.2	19.6	
飲食料品小売業	4店舗	62.8	15.7	
自転車小売業	1店舗	7.5	7.5	
その他の小売業	3店舗	48.3	16.1	
合計	30店舗	549.8	—	

※ 花園商店街の店舗構成は、「中心市街地商業施設分類調査（平成18年度）」による。

※ 1店舗あたりの商品販売額は、「愛知県の商業（平成19年）統計表第5表及び第8表」の産業細分類別、従業者規模別（2人以下）の年間商品販売額÷事業所数により算定。

これら生活商業ゾーン商業拠点整備による事業効果として、増加する小売業年間商品販売額は、 $475 \text{ 百万円} + 27 \text{ 百万円} = 502 \text{ 百万円}$ を見込む。

○ 空き店舗等への新規出店 (商店街空き店舗対策事業等)

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では、平成12年度から19年度にかけて16店舗（うち小売業は8店舗）が出店した実績を有する。

これら空き店舗への出店誘導や、出店希望者に対する情報提供などの支援を本計画においても実施し新規出店を促進する。

当事業における過去の実績から、今後も年間2店舗の新規出店を見込む。小売業

を営む店舗の出店率を 50%、1 店舗あたりの売場面積を 40 m²、売場面積あたり年間商品販売額を 620 千円/m²とした場合、年間商品販売額は 12 店舗 × 50% × 40 m² × 620 千円/m² = 148 百万円の増加が見込まれる。

○ 都心居住の推進

都心居住の推進により目標年次までに 520 人の新たな都心居住者を見込んでおり、日常生活における新たな消費の創出が期待できる。

総務省統計局の家計調査（平成 20 年・月平均、都市階級別(中都市)）によると、1 ヶ月にかかる 1 世帯あたり (2.53 人/世帯) の消費支出 266,741 円/月のうち食料、家具・家事用品、被服及び履物にかかる支出の合計は 80,020 円/月となっている。

豊橋市消費者購買動向基礎調査(H20)では、中心市街地に居住する市民のうち、中心市街地で日常的に買物をする市民の割合は 21.7%※となっている。

※中心市街地の総合店：11.2%、中心市街地の商店街：1.8%、スーパーマーケット(大型店を除く)：8.7%

日常生活にかかる支出の合計から、中心市街地外への消費の流出を除き、居住人口増加に伴う事業効果を試算すると、年間商品販売額の増加は 80,020 円 ÷ 2.53 人 × 12 ヶ月 × 520 人 × 20% = 40 百万円が見込まれる。

(4) 中心市街地の人口

① 事業展開と数値目標の設定

平成 20 年 4 月 1 日における中心市街地の人口を現況値とする。

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。本計画においては、平成 15 年 (8,781 人) の水準に人口を回復することを目標とし、目標年次における中心市街地の人口の目標値を 8,700 人と設定する。

指 標	現況値 (H20 年)	目標値 (H26 年)	備 考
居住人口	8,443 人	8,700 人	4 月 1 日の人口 (住民基本台帳 及び外国人登録※)

※中心市街地の区域に属する 32 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
 - 豊橋広小路三丁目 B-2 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
- 地域優良賃貸住宅整備及び供給促進事業



[中心市街地の人口の目標設定]

現況値 (H20 年) : 8,443 人

・ 平成 20 年 4 月 1 日住民基本台帳行政町別人口により集計

現況の推移から見た目標年次の推計 : 8,200 人

本計画で位置づけた事業の効果等 : +520 人

○ 平成 20 年度中に完成したマンション : +180 人

○ 優良建築物等整備事業による住宅供給 : +340 人

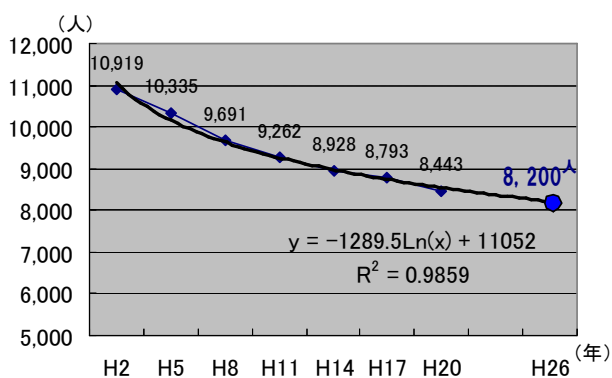
目標値 (H26 年) : 8,700 人

≡ 事業効果による見込み : 8,720 人

② 現況からみた目標年次の推計

近年の中心市街地のマンション建設の動向をみると、中心市街地での新たな居住需要があることが確認できる。しかし、中心市街地の人口は減少傾向が続いており、今後もこの動向が継続するものとして推計すると、平成 26 年には 8,200 人まで減少することが予想される。

[中心市街地の人口の推移]



③ 事業展開と効果の想定

○ 平成 20 年度中に完成したマンションによる人口増加

平成 20 年に建設中のマンションはあわせて 2 棟、80 戸ある。

この住宅供給によって増加する人口を、中心市街地の世帯あたり人口 2.29 人^{*}を用いて推計する。 ^{*}平成 20 年 4 月 1 日の中心市街地の一世帯あたり人口

$$80 \text{ 戸} \times 2.29 \text{ 人/戸} = 180 \text{ 人の増加}$$

○ 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にあわせて整備される良好な都市型住宅 (21 世紀都市居住緊急促進事業) の供給戸数から、中心市街地の人口増加を 340 人と見込むことができる。

(広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業)

$$60 \text{ 戸} \times 2.29 \text{ 人/戸} = 140 \text{ 人}$$

(広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業)

$$40 \text{ 戸} \times 2.29 \text{ 人/戸} = 90 \text{ 人}$$

(広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業)

$$50 \text{ 戸} \times 2.29 \text{ 人/戸} = 110 \text{ 人}$$

【5】フォローアップの考え方

(1) 駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、中心市街地交通量調査により中間年度の平成 23 年度と最終年度の平成 25 年度に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) 生活商業ゾーンの平日歩行者通行量

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、豊橋商業高校交通量調査（未実施の場合はこれに変わる調査）により中間年度の平成 23 年度と最終年度の平成 25 年度に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) 中心市街地の小売業年間商品販売額

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、平成 23 年度実施予定の経済センサス等の統計値や中心市街地の大型店舗等（豊橋丸栄、カルミア、その他本基本計画において整備を行う商業施設）の年間商品販売額から中心市街地全体の販売額を推計することにより、中間年度の平成 23 年度と最終年度の平成 25 年度に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。

また、平成 25 年度実施予定の経済センサス等の統計値により数値目標について最終的な検証を行う。

(4) 中心市街地の人口

毎年度、基本計画に位置づけた事業の進捗状況の調査を行い、4 月 1 日現在の住民基本台帳及び外国人登録により、中間年度の平成 23 年度と最終年度の平成 25 年度に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。