

# 豊橋市中心市街地活性化基本計画

平成21年6月

豊橋市

平成21年6月30日認定

平成22年3月23日変更

平成23年3月31日変更

平成24年7月13日変更



## 目次

○基本計画の名称	1
○作成主体	1
○計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 豊橋市の概要	1
[2] 中心市街地の現況	2
[3] 旧豊橋市中心市街地活性化基本計画の検証	16
[4] 中心市街地に関する市民ニーズの把握	22
[5] 中心市街地活性化の課題	28
[6] 中心市街地活性化の基本的方針	30
2. 中心市街地の位置及び区域	32
[1] 位置	32
[2] 区域	33
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明	37
3. 中心市街地の活性化の目標	43
[1] 中心市街地活性化の目標	43
[2] 計画期間の考え方	44
[3] 数値目標を設定する指標の考え方	44
[4] 具体的な数値目標の設定	45
[5] フォローアップの考え方	59
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	60
[1] 市街地の整備改善の必要性	60
[2] 具体的事業の内容	61
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	65
[1] 都市福利施設の整備の必要性	65
[2] 具体的事業の内容	66

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	67
[1] まちなか居住の推進の必要性	67
[2] 具体的事業の内容	68
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項	71
[1] 商業の活性化の必要性	71
[2] 具体的事業の内容	72
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項	83
[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	83
[2] 具体的事業の内容	84
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	89
[1] 市町村の推進体制の整備等	89
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	93
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	96
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	99
[1] 都市機能の集積の促進の考え方	99
[2] 都市計画手法の活用	100
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	102
[4] 都市機能の集積のための事業等	105
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	106
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	106
[2] 都市計画との調和等	107
[3] その他の事項	109
12. 認定基準に適合していることの説明	110

- 基本計画の名称 : 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 21 年 6 月から平成 26 年 3 月まで (4 年 10 月)

## 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、東部は静岡県境に接し、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 16.7 度 (平成 19 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 日県下 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 38 万 5 千人、面積は 261.35 km<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1兆4,178億円（平成19年工業統計調査）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自動車の輸入額では全国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・商業がバランスの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「国際自動車特区」をはじめとした構造改革特区や地域再生計画「東三河の顔再生計画」、「国際自動車産業交流都市計画」が認定を受けるなど、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

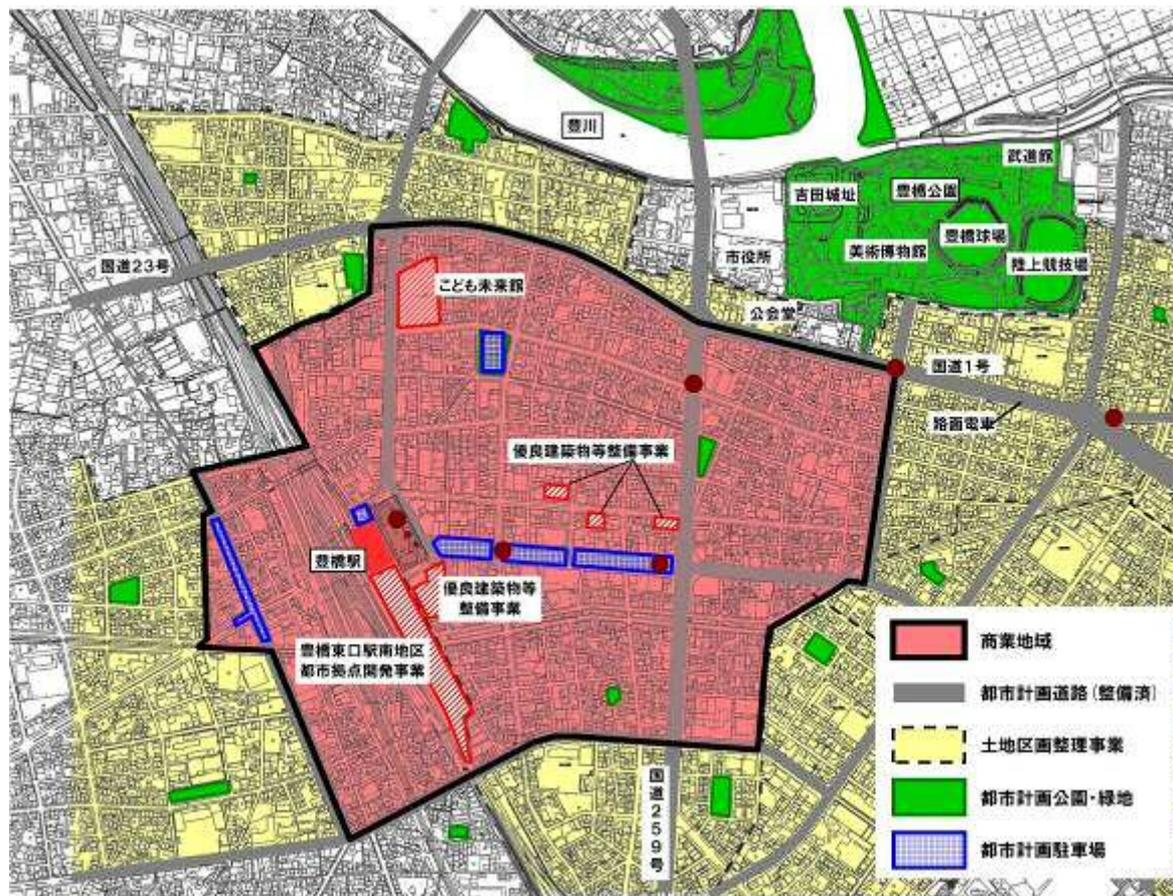
豊橋市の中心市街地は、歴史的な発展のなかで、行政、業務、商業等の様々な機能が集積し、東三河地域全体の経済・産業の発展や市民生活の向上に寄与してきた。このような意味で、豊橋市の中心市街地は、地域の活力と個性を表す、まさに「東三河地域の顔」として機能してきた。

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見せている。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や平成10年のダイエー、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、鉄道再編を伴う土地区画整理事業、ペDESTリアンデッキ整備事業、優良建築物等整備事業など東口駅南地区都市拠点開発事業が進められているほか、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”を建設するなど、中心市街地のにぎわいや回遊性の向上を図るための取り組みが進められている。

[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見た分析

① 人口・世帯数（都心居住をとりまく現状）

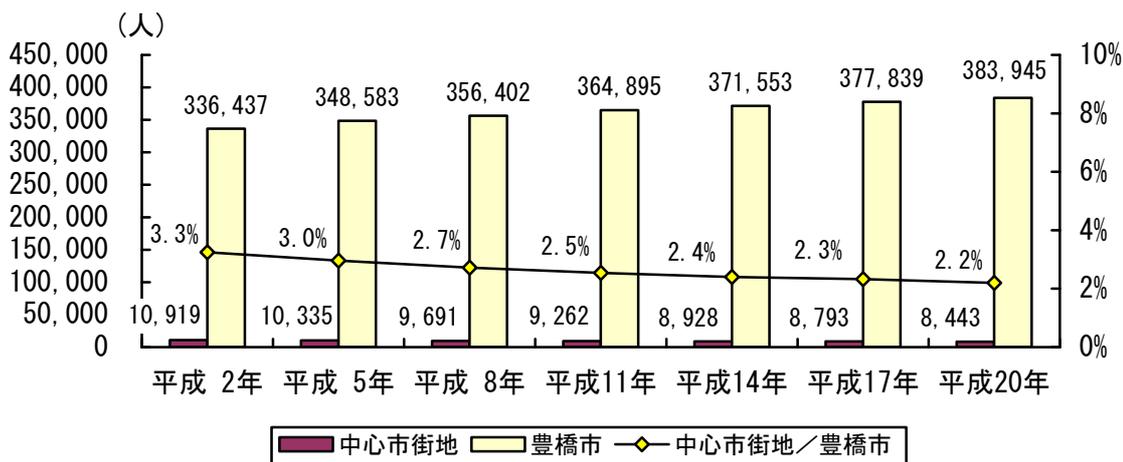
○ 人口・世帯数の推移

人口の推移をみると、豊橋市全体の人口、世帯数ともに増加し続けている一方で、中心市街地の人口は減少している。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、その傾向は近年ゆるやかになっている。

中心市街地においては人口減少に比べ世帯数の減少は見られないが、1世帯当たりの人員は、平成2年から平成20年にかけて3.01人から2.29人に減少している。

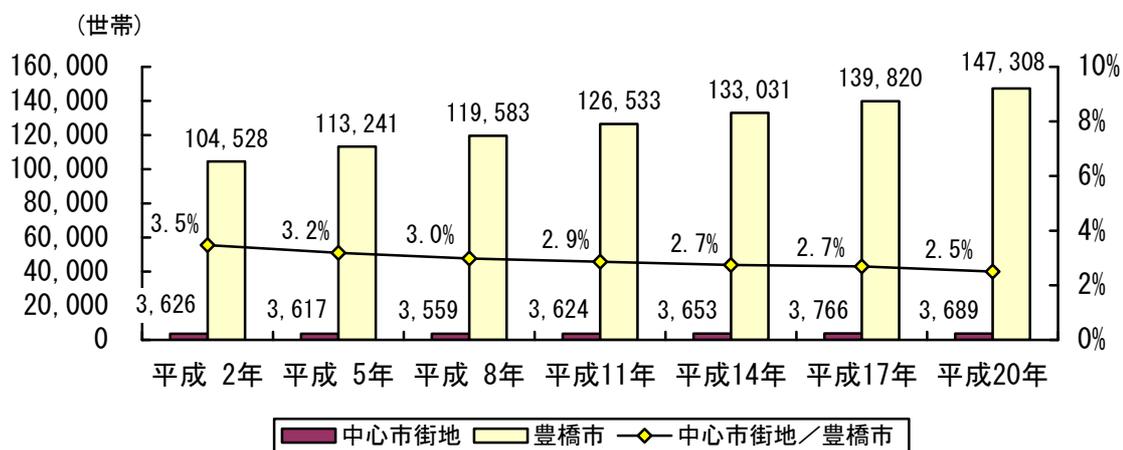
これらは、中心市街地への新たな人口流入はあるものの、世帯の核家族化や、都心部の住宅事情による世帯分離などのため、従来の居住者がより多く郊外に転出していることが要因として推測される。

[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 行政町別人口の合計  
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

高齢者人口は全市的に増加傾向にある。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、高齢化率は豊橋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]

(人)

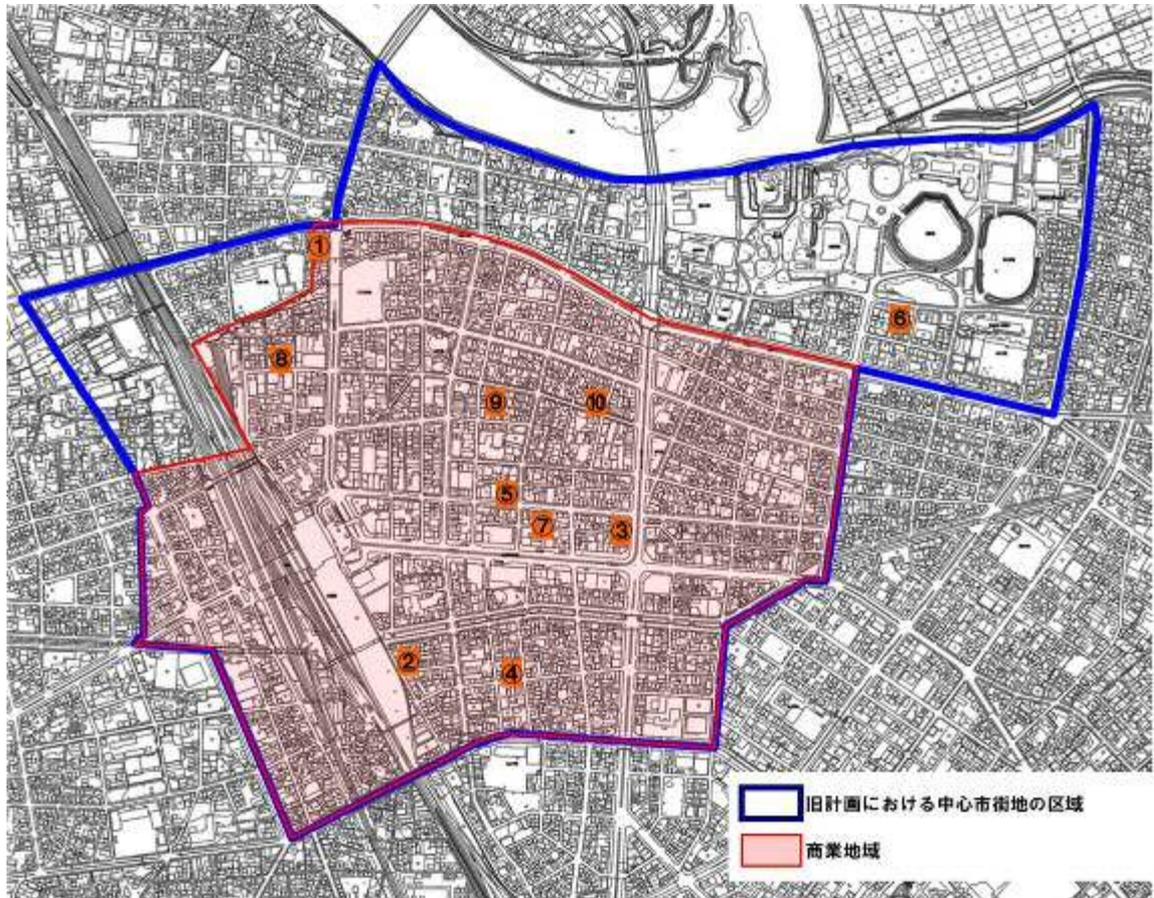
区 分	中心市街地			豊橋市		
	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口	高齢者人口	高齢化率
平成 14 年	8,928	2,524	28.3%	371,553	57,648	15.5%
平成 17 年	8,793	2,577	29.3%	377,839	63,179	16.7%
平成 20 年	8,443	2,629	31.1%	383,945	68,037	17.7%

※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 20 年にかけて約 450 戸の住宅が供給されているなど、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	ロイヤルマンション豊橋公園Ⅱ	平成 17 年	21 戸
⑦	キャンファーローレルタワー豊橋	平成 19 年	51 戸
⑧	サザンライフ (賃貸)	平成 19 年	37 戸
⑨	ダイアパレス豊橋新本町	平成 20 年	48 戸
⑩	ダイアパレス豊橋魚町	平成 20 年	32 戸

【既存の主な取組み状況】

- ・豊橋広小路三丁目 B 地区優良建築物等整備事業  
地上 14 階建、低層部に商業施設、中高層部に都市型集合住宅を 52 戸設ける商業住宅複合再開発事業として平成 15 年度に完成した。
- ・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 年度に完成した。
- ・豊橋広小路三丁目 A 地区再開発事業  
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 年度に完成した。
- ・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 20 年度までに 2 住宅、計 41 戸の住宅が供給されている。

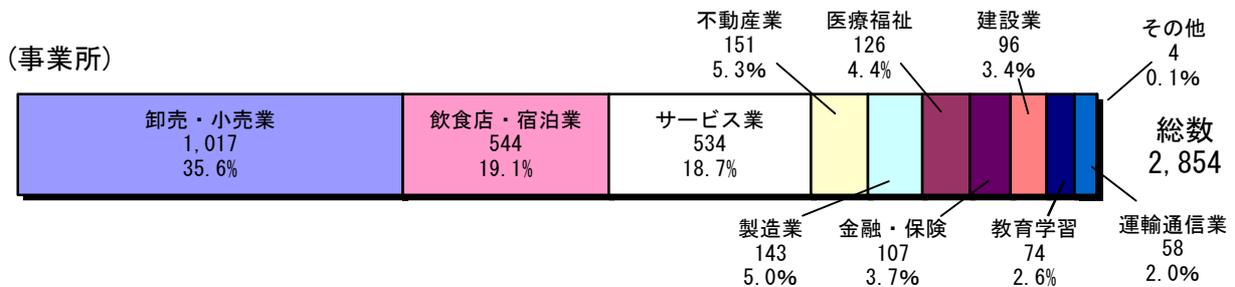
② 産 業（商業機能の集積と魅力の現状）

○ 産業構造

中心市街地の事業所数は、平成 18 年現在で 2,854 事業所、市全体の約 18.1% 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。

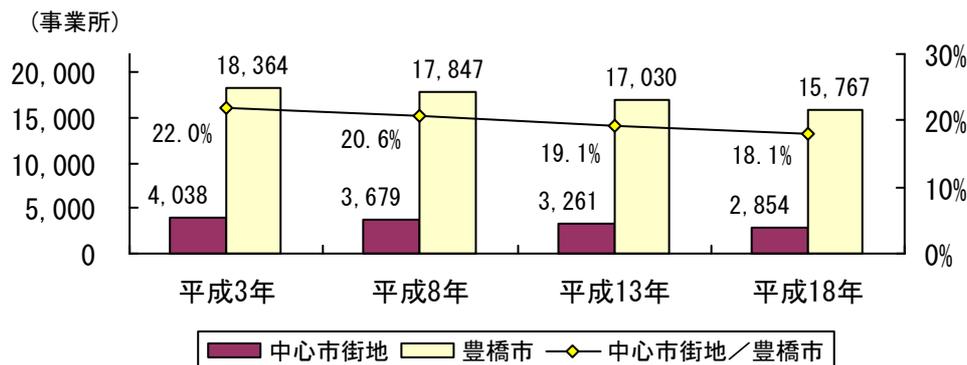
[中心市街地の産業分類別事業所数]



※松葉・松山・新川校区の合計

(資料：平成 18 年事業所・企業統計調査)

[事業所数の推移]



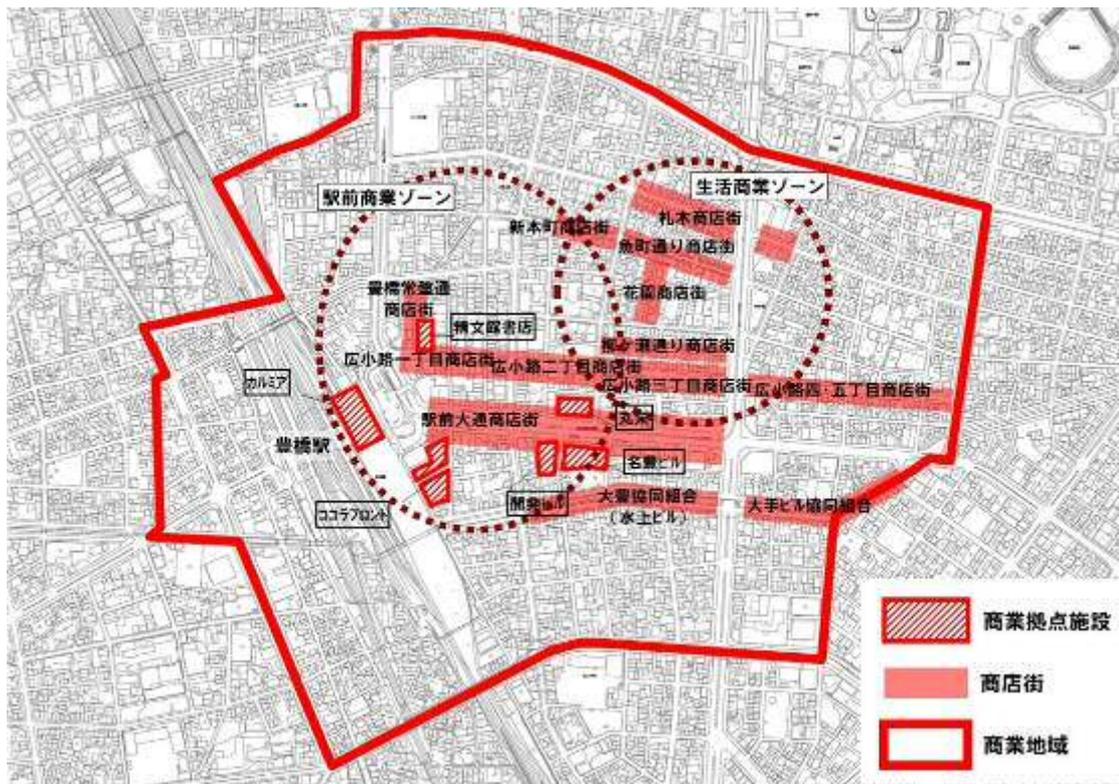
※松葉・松山・新川校区の合計

(資料：平成18年事業所・企業統計調査)

○ 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見られ、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]



この中心商業地は、商業集積の特性により2つのゾーンに区分することができる。

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豊橋丸栄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20年4月現在、物販店が42%、次いで飲食店が31%を占めているが、一方で11%の空き店舗も存在する。

[中心商業地の店舗の状況（平成20年4月）]

(店)

物販店 425 (42%)	飲食店 315 (31%)	サービス業 167 (16%)	空き店舗 115 (11%)	総数 1,022
---------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	-------------

(資料：㈱豊橋まちなか活性化センター)

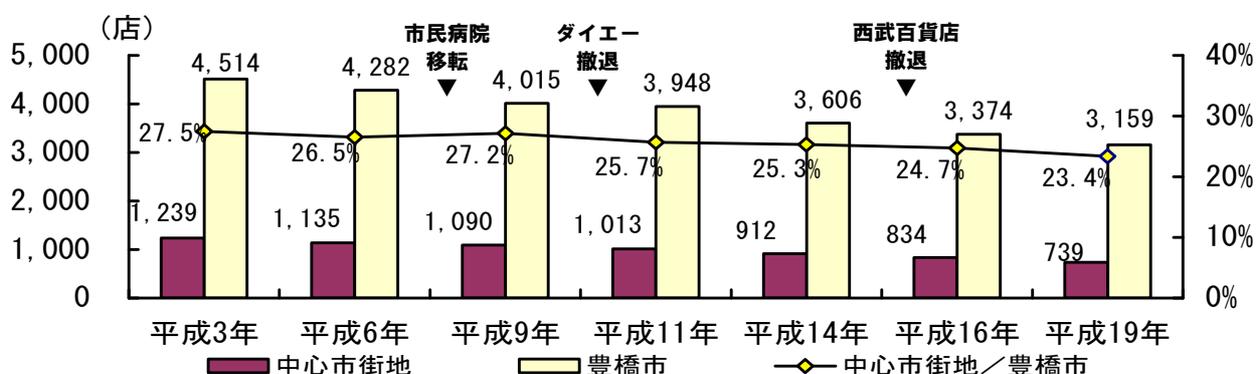
### ○ 小売業の動向

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19年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、中心市街地においては減少傾向が続き、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。

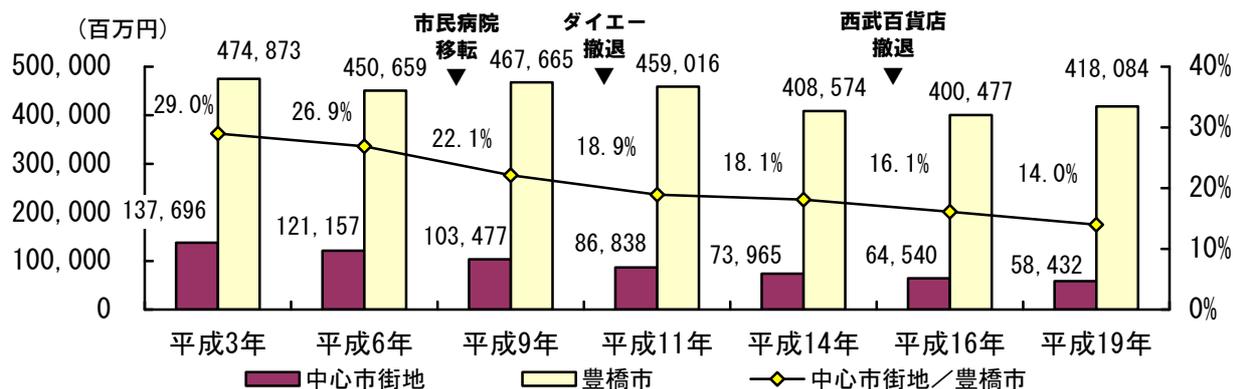
こうした状況は、全体的な経済事情以上に中心市街地の商業機能が衰退しているといえ、その背景にはモータリゼーションが進展するなか、周辺地域における郊外型、ロードサイド型の大型店舗の出店といった流通構造の変化が社会的要因としてあげられるほか、平成8年まで中心市街地に立地していた市民病院の郊外移転や、平成10年のダイエー、平成15年の西武百貨店といった中心市街地の大規模商業施設の相次ぐ撤退なども要因であると考えられる。

[小売業事業所数の推移]



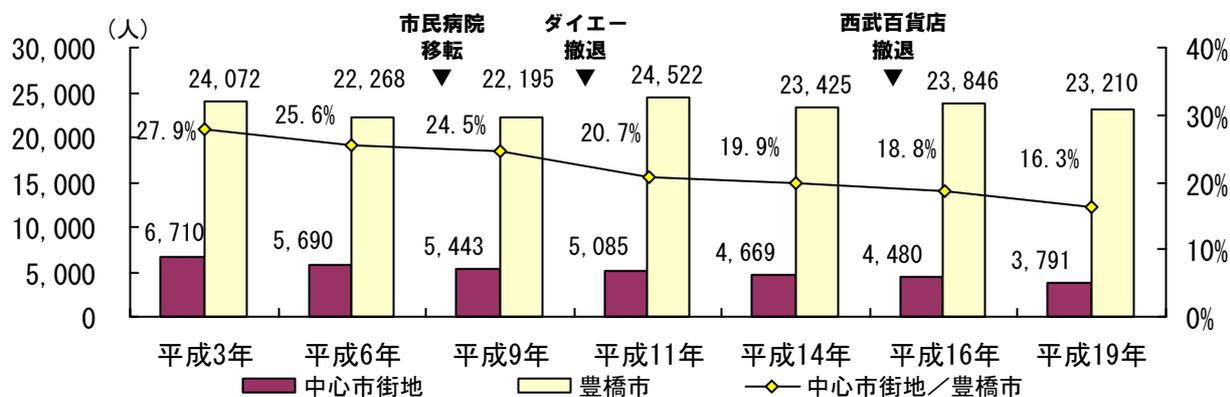
※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計  
(資料：商業統計調査)

[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)

【既存の主な取組み状況】

・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12～19年度にかけて16店舗が出店した。

・商業インキュベータ事業

新規商業者に出店スペースを提供し育成支援するために、平成13～17年度にときわアーケード内の空き店舗を活用した「ときわパレット」を設置した。当事業の出店者が自立し、中心市街地に9店舗出店した。

・ショッピングサポート事業

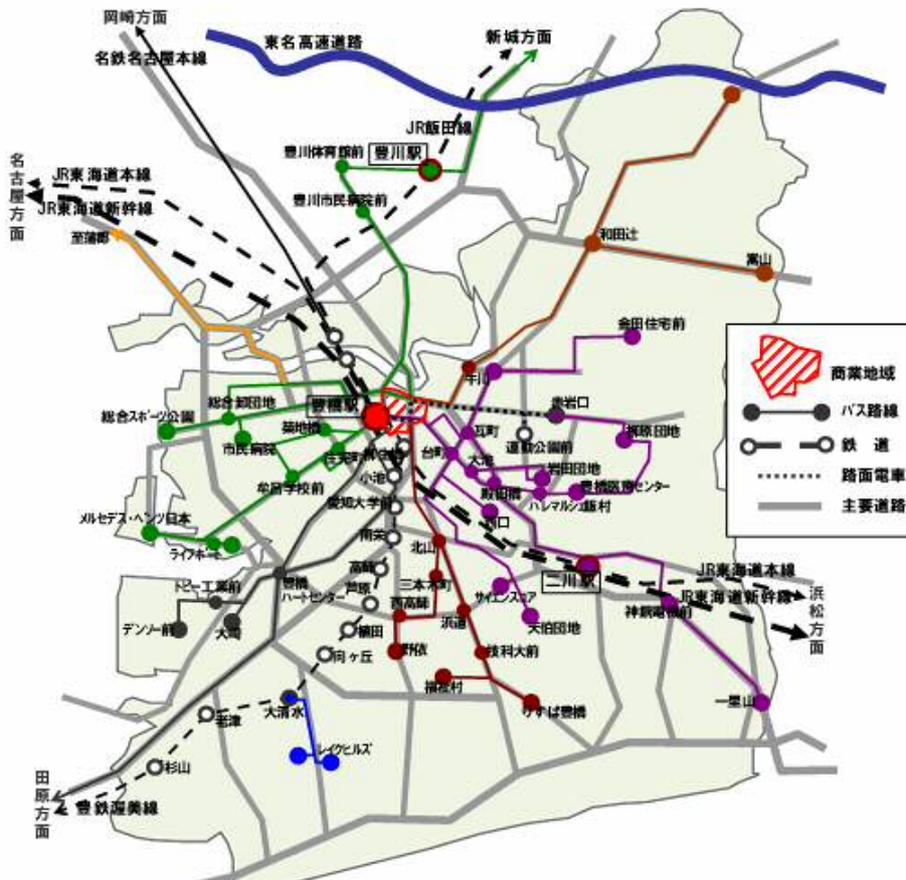
都心での買物や遊びなどをサポートするために、平成16年度より市電おかえりキップサービス事業を実施している。

### ③ 交通（公共交通利用と歩行者通行量から見たにぎわいの現状）

#### ○ 公共交通ネットワークと利用状況

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。

[公共交通ネットワーク図]



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16年度以降豊橋駅、新豊橋駅における鉄道の乗客数は増加に転じている。

また、本市の公共交通の特徴である路面電車についても、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、近年の利用者数は増加しているが、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]

(人/日)

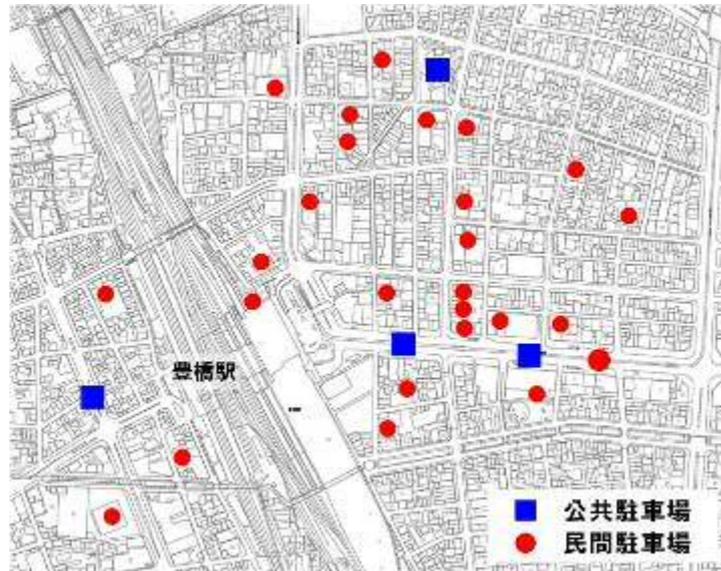
区分	平成4年度	平成7年度	平成10年度	平成13年度	平成16年度	平成19年度
豊橋駅(JR・名鉄)	44,981	43,927	44,091	42,026	41,360	42,241
新豊橋駅(渥美線)	9,147	9,070	8,781	8,699	8,388	8,748
路面電車	9,195	9,063	8,184	7,688	7,203	7,882
路線バス	25,715	23,148	21,099	18,268	17,616	15,964

※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)

## ○ 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、公共・民間あわせ 56 か所、総収容台数は約 3,500 台となっている。民間駐車場では料金やサービス面での競争がみられるなど、中心市街地の駐車台数は充足していると考えられる。

### [中心市街地付近の駐車場]

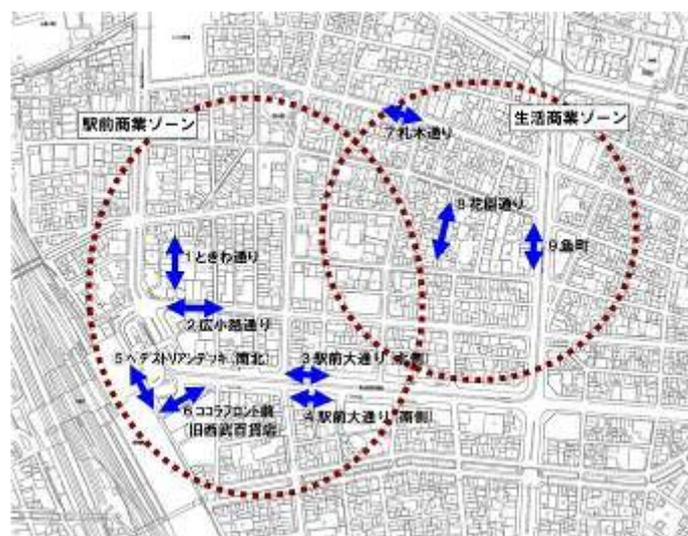


※掲載の駐車場は共通駐車券参加駐車場

## ○ 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」と、都心居住者をはじめとする多くの市民の日常生活圏内である「生活商業ゾーン」に分けて、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]



### 「駅前商業ゾーン」における歩行者通行量の状況

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やペDESTリアンデッキの整備をはじめとしたターミナル機能の利便性向上により、公共交通利用者の減少も回復傾向にあり、平日の東口駅前、広小路通りなどにおいては、歩行者通行量の

増加の兆候も見られる。

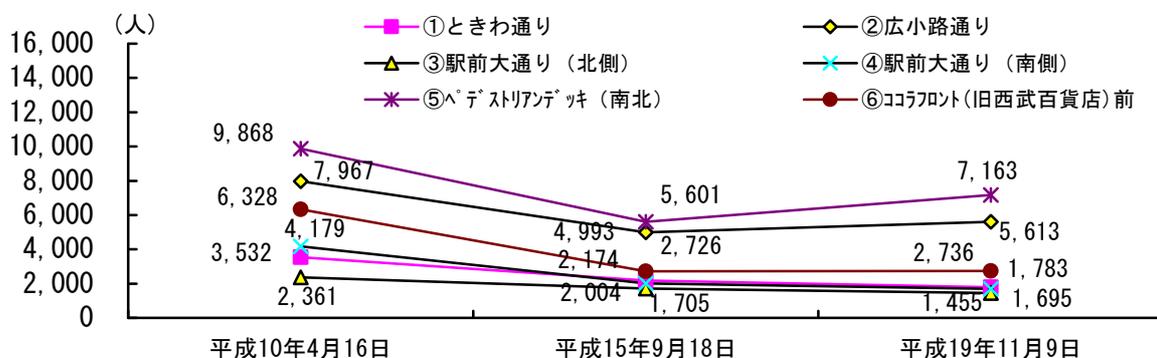
しかし、駅前商業ゾーンにおける休日の歩行者通行量の減少は著しく、平成10年と平成19年とで比較すると、調査地点全体の合計で半数以下にまで減少している。

特に、平成8年の市民病院の郊外移転以降、社会的にも経済情勢が悪化する中、ダイエーや西武百貨店などの大規模商業施設の撤退が相次いだ平成10年から15年にかけての減少は大きく、ときわ通り、広小路通り、駅前大通り(南側)の歩行者通行量に顕著に現れている。

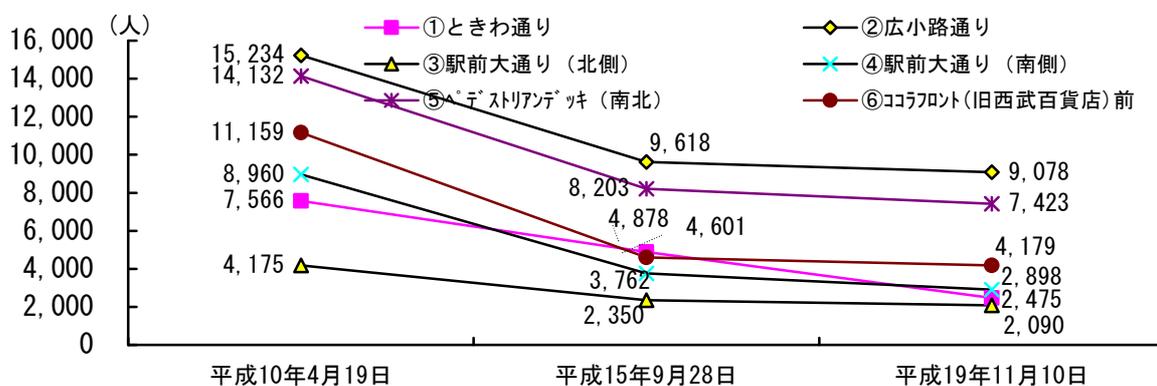
こうした現状から、中心市街地の求心力の低下に伴い、駅前商業ゾーンのにぎわいが失われてきたと言える。

【駅前商業ゾーンにおける平日・休日の歩行者通行量の推移(人)】(11時～17時の6時間)

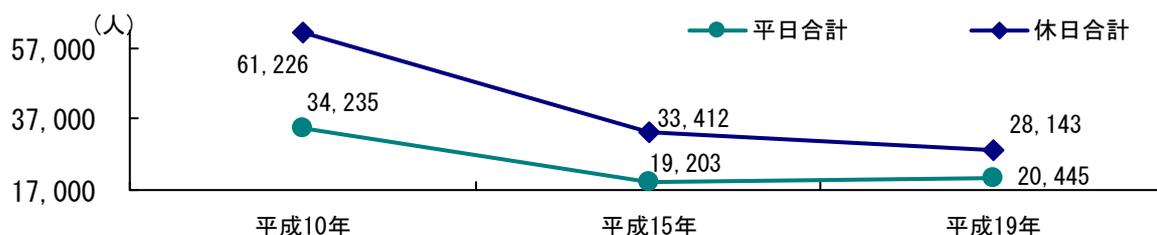
【平日】



【休日】



【駅前商業ゾーン全地点合計の推移】

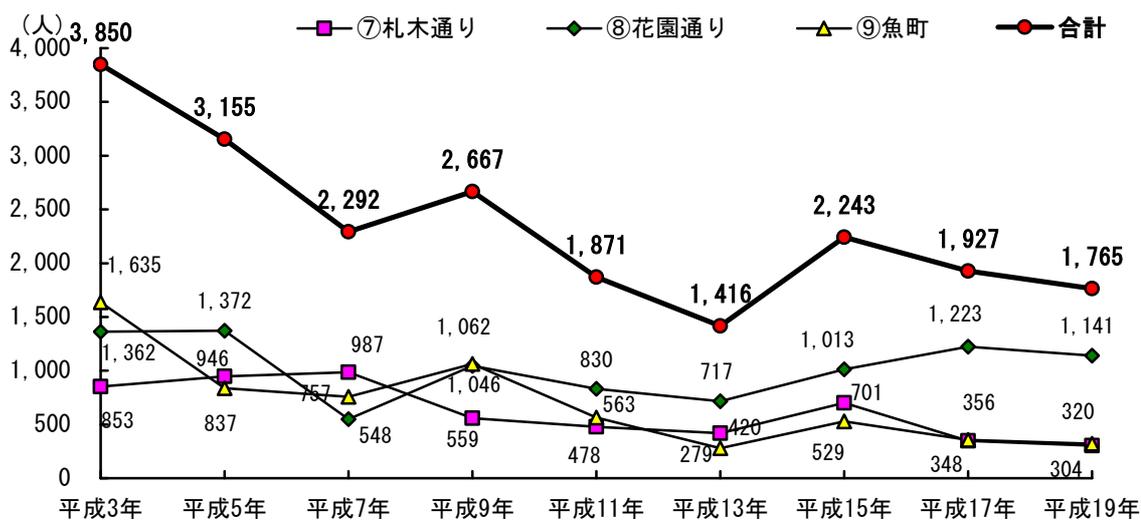


## 「生活商業ゾーン」における平日の歩行者通行量の状況

日常生活に密着した商店が集積する「生活商業ゾーン」における歩行者通行量は減少傾向ではあるが、近年では増加する年もある。

これは中心市街地における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。中心市街地の人口と同様に減少傾向が今後も続くものと考えられるが、都心居住の推進によりその傾向は縮小すると考えられる。

【生活商業ゾーンにおける平日の歩行者通行量の推移（人）】（8時～16時の8時間）



毎年10月の平日（火曜日）に調査を実施

### 【既存の主な取組み状況】

#### ・ 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計画的に進めている。

## ④ 伝統・文化・自然・景観等（新たな魅力を創出する資源等の状況）

歴史的経緯のなかで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まつり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、中心市街地に隣接する一級河川豊川や、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。

[中心市街地付近の歴史資源]

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)	建立年は不詳。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下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、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。

[中心市街地付近での祭]

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）

[中心市街地付近でのイベント]

時 期	名 称	場 所	来場者数
6月	納涼まつり（夜店）	豊橋公園	400,000人
8月下旬	日本一のキャンドルナイト	豊橋公園	30,000人
8月下旬	豊橋まちなか音楽祭	中心市街地	10,000人
9月初旬	豊橋ブラジル Day	豊橋公園	25,000人
9月中旬	炎の祭典	豊橋球場	60,000人
10月初旬	アートイベント sebone	挟間児童広場、水上ビル付近	30,000人
10月下旬	豊橋まつり	豊橋駅から豊橋公園一帯	550,000人
10月下旬	まちなかフェスティバル	ときわアーケード、花園商店街、広小路通り	20,000人
10月下旬～11月中旬	とよはしまちなかスロータウン映画祭	名豊ビル等	5,000人
11月初旬～1月中旬	イルミネーションフェスティバル	駅前大通り・広小路通り及び中心市街地の主要商店街	100,000人

（資料：豊橋100祭実績報告等）

【既存の主な取組み状況】

・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、市民病院跡地（現こども未来館）、商店街などを利用した定期的なイベントとして、平成12年度からコンサート・イン・サークルプラザ、まちなかフェスティバルを実施するとともに、平成18年度からはイルミネーションフェスティバルも実施している。

### [3] 旧豊橋市中心市街地活性化基本計画の検証

#### (1) 計画の概要

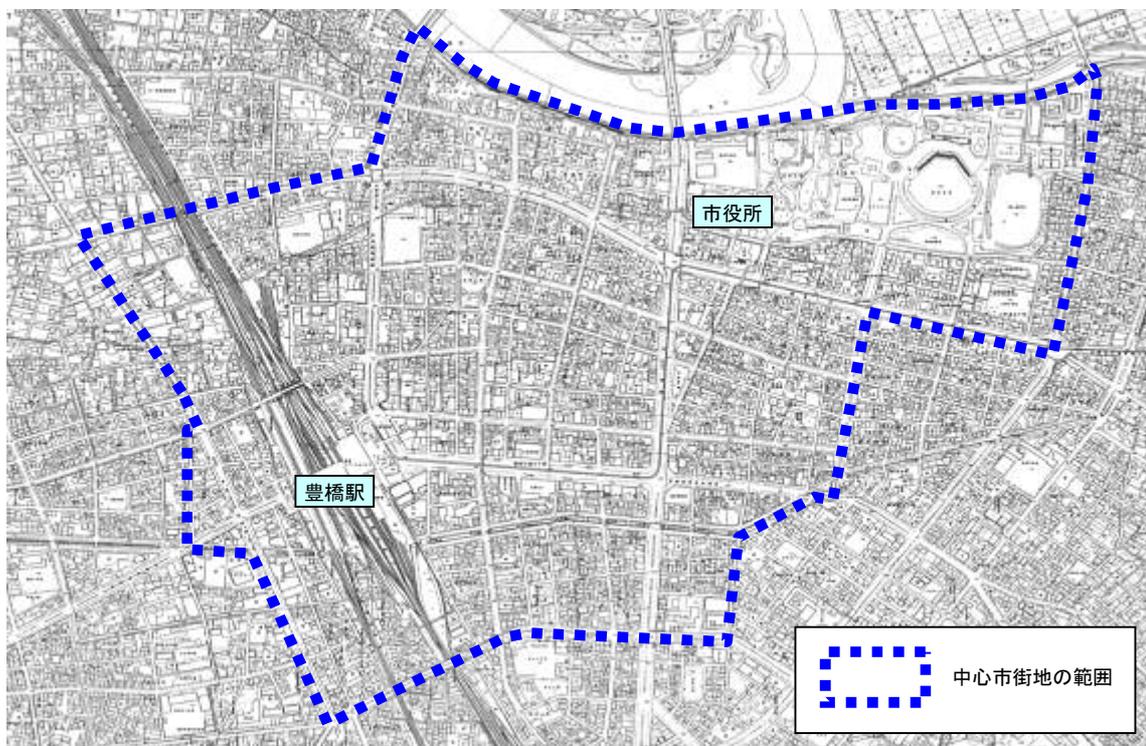
平成12年に「豊橋市中心市街地活性化基本計画」を策定し、中心市街地のまちづくりの方向性を示すとともに、活性化のために推進する事業を明確にした。

豊橋市中心市街地が東三河地域の中心拠点としての機能を果たすために、“「とよはし文化」を発信するにぎわいの交流空間”をコンセプトに掲げ、交流機能の向上、産業機能の向上、生活機能の向上、交通機能の向上の4つの視点で、活性化方策を位置付けた。

＜計画期間＞ 平成12年度からおおむね10年間

＜中心市街地の範囲＞ 約230ha

[旧豊橋市中心市街地活性化基本計画の計画範囲]



#### (2) 施策の方向

＜コンセプトと施策の方向＞

豊橋市の中心市街地は地域の歴史・伝統文化の拠点であると同時に、新たな都市文化（とよはし文化）を創造し発信していく拠点である。また、豊橋市の中心市街地を東三河地域（穂国）全体の中心市街地としての拠点性を高め発展させていくことが、東三河地域に対する重要な責任であるという考え方のもとに、中心市街地のコンセプトを設定した。

このコンセプトを実現するために、「中心市街地に人を呼び込む」「中心市街地の経済活力を高める」「中心市街地に暮らす人を増やす」という3つの観点から、「交流機能の向上」「産業機能の向上」「生活機能の向上」「交通機能の向上」の4つの施策の方向を設定し、その方向のもとに各種の事業展開を進めてきた。

【旧基本計画のコンセプトと施策の方向】

中心市街地活性化のコンセプト

「とよはし文化」を発信する にぎわいの交流空間  
～穂国の中心市街地の再生～

機能の向上

交流機能の向上  
－文化・交流活動  
の活発化

産業機能の向上  
－経済活動の再  
活性化

生活機能の向上  
－魅力的な生活空  
間の整備

交通機能の向上  
－都市交通の拠  
点性の向上

(3) 旧基本計画に記載された事業の実施状況

旧基本計画では、4つの施策の方向に基づいて54事業を位置づけ、事業推進に取り組んできた。その結果、平成21年3月末現在で41事業に着手し、実施率は75.9%となっている。実施事業の内訳では、現在実施中の事業が多く、まだ十分な事業効果が現れていないものもあるが、計画で位置付けた事業を着実に進めてきた。しかし、完了・実施中の事業においても事業効果が一過性に終わるものもあり、効果の継続性に課題を残している。

また、13事業が未着手となっており、その多くが事業主体や実施時期が不明確な構想・検討段階であったため、実効性、実現性が欠如していた。

事業主体別の実施状況では、民間主体の事業の実施率がやや低くなっている。

【旧基本計画に記載事業の種類別実施状況（平成21年3月末現在）】

種 類	事業数	実施数		実施率
		完 了	実施中	
①交流機能の向上	11	2	8	90.9%
②産業機能の向上	19	2	9	57.9%
③生活機能の向上	12	5	6	91.7%
④交通機能の向上	12	5	4	75.0%
合 計	54	14	27	75.9%

【旧基本計画に記載事業の事業主体別実施状況（平成21年3月末現在）】

種 類	事業数	実施数		実施率
		完 了	実施中	
市	14	5	6	78.5%
民 間	16	4	7	68.8%
市・民間	24	5	14	79.1%
合 計	54	14	27	75.9%

### ① 交流機能の向上

中心市街地の交流機能の向上を図る事業として、11事業を位置付けている。

このうち、市民病院跡地開発（こども関連施設等整備事業）により、平成20年7月に開館した「こども未来館」は、中心市街地の文化・交流拠点となる施設であり、商店街などとの協働による多様な交流事業の展開により、周辺地域のにぎわいの創出が期待される。

また、新規公共公益施設の導入として、「総合文化学習センター（仮称）」の検討が進められてきたが、現在に至って、その機能の一部である「芸術文化交流施設」の事業化が具体的になってきている。

なお、美術博物館整備事業は、整備の優先度を再検討する中で未着手となっている。

ソフト面では、新たな文化イベント事業や観光交流の取組みも定着しつつあり、まちのにぎわいの創出に貢献している。特に、中心市街地での最大のイベントである豊橋まつりは平成18年度にリニューアルし、特色あるイベントとして全国に発信する取組みを始めている。

【交流機能の向上に関する事業の進捗状況】

番号	事業名	実施主体		取組み状況		
		市	民間	完了	実施中	未着手
1	豊橋東口駅南地区都市拠点開発事業	○	○		○	
2	市民病院跡地拠点開発（こども関連施設等整備事業）	○		○		
3	新規公共公益施設の導入	○			○	
4	都心文化イベント事業	○	○		○	
5	豊橋市公会堂整備事業	○		○		
6	美術博物館整備事業	○				○
7	豊橋公園の再整備	○			○	
8	まちかど博物館整備事業	○	○		○	
9	まちなか歴史資産ネットワーク事業	○	○		○	
10	まつり文化の継承	○	○		○	
11	まちづくり学習事業	○			○	

## ② 産業機能の向上

中心市街地の経済的活力を高めるため、商業の活性化を中心とした19事業を位置付けている。

平成20年8月、西武百貨店撤退後の跡地においては、民間再開発（豊橋駅前大通一丁目地区優良建築物等整備事業）による新たな商業・業務等複合施設「ココラフロント」が開業し、当地区の拠点施設として産業機能の活性化が期待される。

その他の駅周辺地区における再開発事業については、準備組織は設置されたものの景気低迷等の影響や権利者の意識統一が図られず、事業化に至っていないなど事業構想レベルにとどまっており、商業の拠点施設となるものは整備されていない。

また、TMOの設立により、空き店舗対策事業、商業インキュベータ事業、ショッピングサポート事業等が進められてきた。しかし、その他の中小小売商業高度化事業については、景気の低迷、郊外大型店の大規模化や多様な専門大型店の増加、インターネット取引や流通システムの変革など厳しい商業環境の中、関係者の合意形成や事業主体の形成が困難であり事業化に至っていない。

### 【産業機能の向上に関する事業の進捗状況】

番号	事業名	実施主体		取組み状況		
		市	民間	完了	実施中	未着手
1	豊橋東口駅前地区再開発事業		○			○
2	豊橋東口駅北地区再開発事業		○			○
3	豊橋東口駅南西武街区再開発事業（豊橋駅前大通一丁目地区再開発事業）		○	○		
4	豊橋西口駅前地区再開発事業の検討	○	○			○
5	地域産業PR拠点整備の検討	○	○		○	
6	大型店舗出店等支援施策	○				○
7	ベンチャー企業育成支援事業	○	○		○	
8	魚町・花園界限商店街リノベーション事業		○			○
9	グリーンパティオ整備事業		○			○
10	魅力ある商業空間形成助成事業	○	○			○
11	まちなかスペースプロモーション事業		○		○	
12	商店街空き店舗対策事業		○		○	
13	商業インキュベータ事業	○	○	○		
14	新規事業者・後継者育成事業	○	○		○	
15	商店街等イベント振興事業	○	○		○	
16	都心買物カード事業		○			○
17	ショッピングサポート事業		○		○	
18	TMOの設立・運営		○		○	
19	大型郊外店の適正誘導	○			○	

### ③ 生活機能の向上

都心居住の推進により、活発なコミュニティ形成を図るため、住宅供給や居住環境の魅力づくりを進める事業として12事業を位置付けている。

住宅供給においては、特に広小路三丁目B地区優良建築物等整備事業の実施により、中心市街地における新たな住宅需要の存在が明らかになり、その後の広小路二丁目地区、広小路三丁目A地区の再開発事業や民間によるマンション建設等を誘発し、新たなニーズに対応した住宅供給の契機とともに都心居住の関心を高めた。これにより、人口の新たな流入などの効果はあったが、人口は依然として減少している。

また、ユニバーサルデザインによる都心空間形成事業や電線共同溝事業により、安全・安心に暮らせる市街地環境や景観の整備が進み始めているが、中心市街地全体の整備には至っていない。

#### 【生活機能の向上に関する事業の進捗状況】

番号	事業名	実施主体		取組み状況		
		市	民間	完了	実施中	未着手
1	ダイエー跡地活用（豊橋広小路二丁目地区再開発事業）		○	○		
2	朝市などの「市」の保存と継承	○	○		○	
3	豊橋広小路三丁目A地区再開発事業		○	○		
4	豊橋広小路三丁目B地区再開発事業		○	○		
5	ユニバーサルデザインによる都心空間形成事業	○	○		○	
6	電線共同溝事業	○	○		○	
7	豊橋市住宅マスタープラン策定事業	○		○		
8	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）		○		○	
9	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）		○		○	
10	緊急通報システムの設置助成（緊急通報装置設置事業）	○			○	
11	都心環状道路北側地区土地区画整理事業	○				○
12	くるみ保育園園舎改築事業	○		○		

#### ④ 交通機能の向上

中心市街地を訪れやすく、移動しやすいまちとする事業として、12事業を位置付けている。

中核となる公共交通の利用促進に関しては、豊橋駅総合駅化事業による新豊橋駅の移設が平成20年6月に完了し、安全性の向上や乗換えの利便性が図られている。

本市の公共交通の特色でもある路面電車に関しては、路面電車停留場新設事業が完了し、平成20年12月には全面低床車両（LRV）も導入され、利用しやすい環境整備が進展している。

また、TMOが事業主体となってシステムを構築した共通駐車券事業についても、実績を伸ばしてきており、自家用車による来街の利便性の向上に貢献している。

しかし、歩行者優先道路・ゾーンの導入検討及び都心回遊交通システム事業など、歩行者が安全で快適に回遊できる中心市街地とするための根幹となる事業は、関係者の合意形成等が図られず事業化に至っていない。

#### 【交通機能の向上に関する事業の進捗状況】

番号	事業名	実施主体		取組み状況		
		市	民間	完了	実施中	未着手
1	豊橋駅総合駅化事業	○	○	○		
2	豊橋市バスターミナルの改修等	○	○	○		
3	共通駐車券事業		○		○	
4	歩行者優先道路、ゾーンの導入検討	○	○			○
5	都心回遊交通システム事業	○	○			○
6	自転車ネットワーク整備事業	○	○		○	
7	路面電車停留場新設事業	○	○	○		
8	LRV新規車両導入	○	○	○		
9	都市計画道路花田大崎線整備事業	○			○	
10	総合交通計画策定事業	○		○		
11	パーク&ライド駐車場の整備	○	○		○	
12	トランジットセンターの整備	○	○			○

## 〔4〕 中心市街地に関する市民ニーズの把握

### （1） 政策に関するアンケート

平成 16 年度から政策・施策評価を実施するに際して、政策小項目 46 項目中、市民の政策に関する意識度などを政策指標とする 22 項目を対象に現状値を把握するためアンケート調査を行っている。

#### 1. 調査実施期間

平成 20 年 5 月 16 日～30 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 1,938 (38.8%)

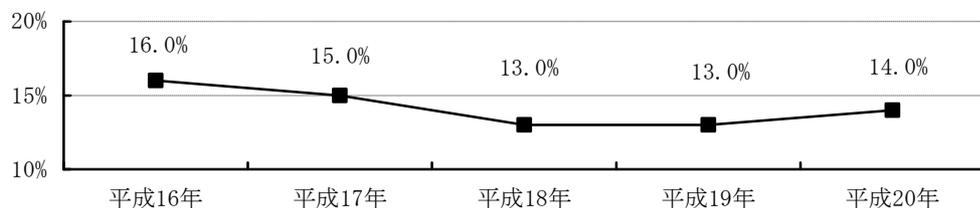
#### 4. 実施結果

##### 中心市街地に関する魅力の時点別の評価値の推移

「中心市街地に魅力を感じていますか」という問いに対し「感じている」という回答の割合は下図のとおり推移している。

いずれも中心市街地に魅力を感じている市民は少なく、中心市街地活性化の政策に対する市民の評価は低いものである。

〔中心市街地に関する魅力の時点別の評価値の推移〕



### （2） 診断・助言事業

経済産業省による平成 20 年度「市町村の中心市街地活性化の取組に対する診断・助言事業」において意見交換会やアンケート調査等を実施した。

#### ○意見交換会、報告会

##### 1. 意見交換会

第 1 回：平成 20 年 7 月 3・4 日	商工会議所、商業関係者等との意見交換
第 2 回：平成 20 年 8 月 21 日	文化、市民団体等との意見交換会
第 3 回：平成 20 年 9 月 25 日	行政、商業者等との意見交換会
第 4 回：平成 20 年 10 月 27 日	豊橋市中心市街地活性化協議会運営委員会委員との意見交換

##### 2. 報告会 平成 21 年 1 月 22 日

## ○生活者アンケート調査（中心市街地来街者・郊外拠点利用者）

### 1. 調査実施日時

平成20年7月11日・12日、各日午前10時～午後7時

### 2. 調査方法・調査地点

面接式アンケート

中心市街地来街者：ココラフロント前、豊橋丸栄前、精文館前、花園・魚町商店街  
郊外拠点利用者：アピタ向山店

### 3. 調査対象者・サンプル数

高校生以上の男女542人（中心市街地来街者434人、郊外拠点利用者108人）

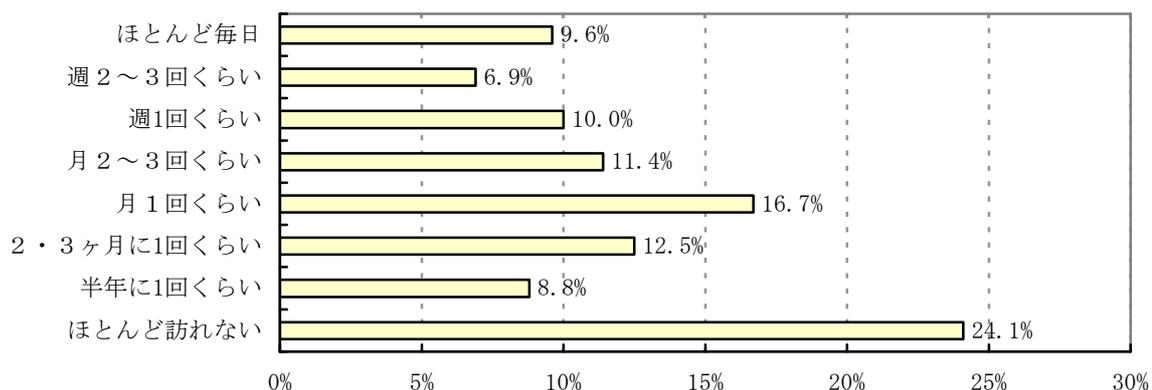
### 4. アンケート結果

#### ①中心市街地への来街頻度について

中心市街地に出かけ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約27%であり、一方2、3ヶ月に1回からほとんど行かないと回答した人が約45%となっている。来街頻度は決して多いとは言えない。

[中心市街地への来街頻度]

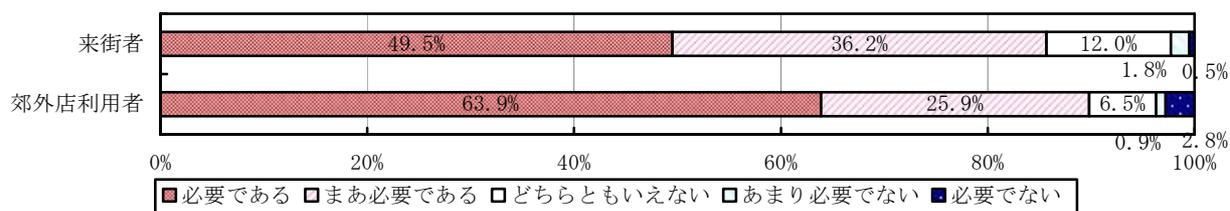


#### ②中心市街地活性化の必要性

中心市街地活性化を求める市民は85%を超え大半を占めている。郊外店利用者からも、来街者以上に活性化を求める意見が多く、中心市街地の魅力に関して市民の高い期待がうかがえる。

また、全世代を総じて活性化の必要性を求める声が多く、中心市街地の魅力向上は、市民の満足度につなげる意味で重要といえる。

[中心市街地の活性化の必要性]



[「中心市街地の活性化の必要がある」と感じる市民の年代別の割合]

区 分	10 歳代	20・30 歳代	40・50 歳代	60 歳以上
活性化の必要あり (必要である+まあ必要である)	86%	86%	87%	84%

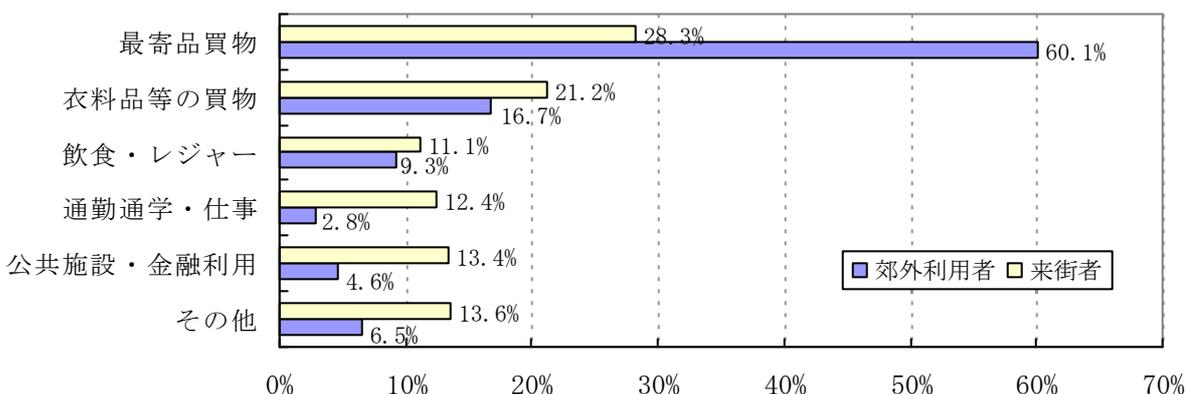
### ③中心市街地への来街目的

中心市街地への来街者と、郊外店利用者にとずねた当日の外出目的の構成比は次のとおりである。

中心市街地では通勤通学や公共施設利用などの目的を持って来街している市民が多い一方で、日常生活に必要となる食料品をはじめとした最寄品の買物は郊外店を利用する市民が多くなっている。

また、衣料品等の買物や飲食・レジャーを目的とした来街者は、郊外店利用者よりも多いが、その頻度は少ないことがわかる。

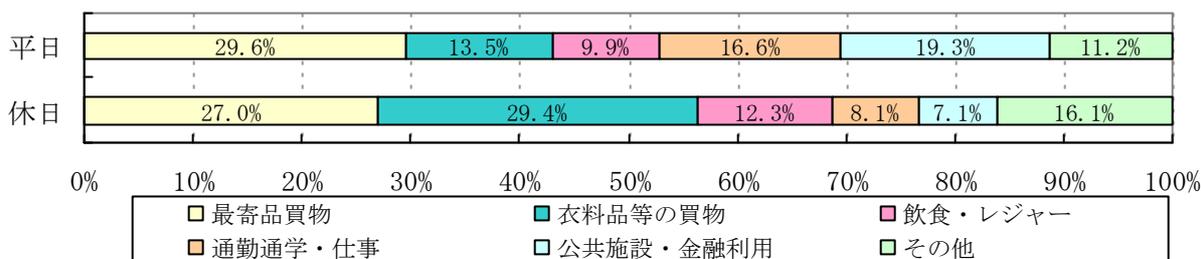
[中心市街地への来街目的]



また、中心市街地の平日・休日別の来街目的に関しては、休日では「衣料品等の買物」「飲食・レジャー」など駅前商業ゾーンへの来街を目的とした割合が高くなっている。

一方で、食料品をはじめとした最寄品の買物を目的とする割合は、平日、休日の差異が見られず、日常的な傾向であるといえる。

[平日・休日別中心市街地への来街目的]

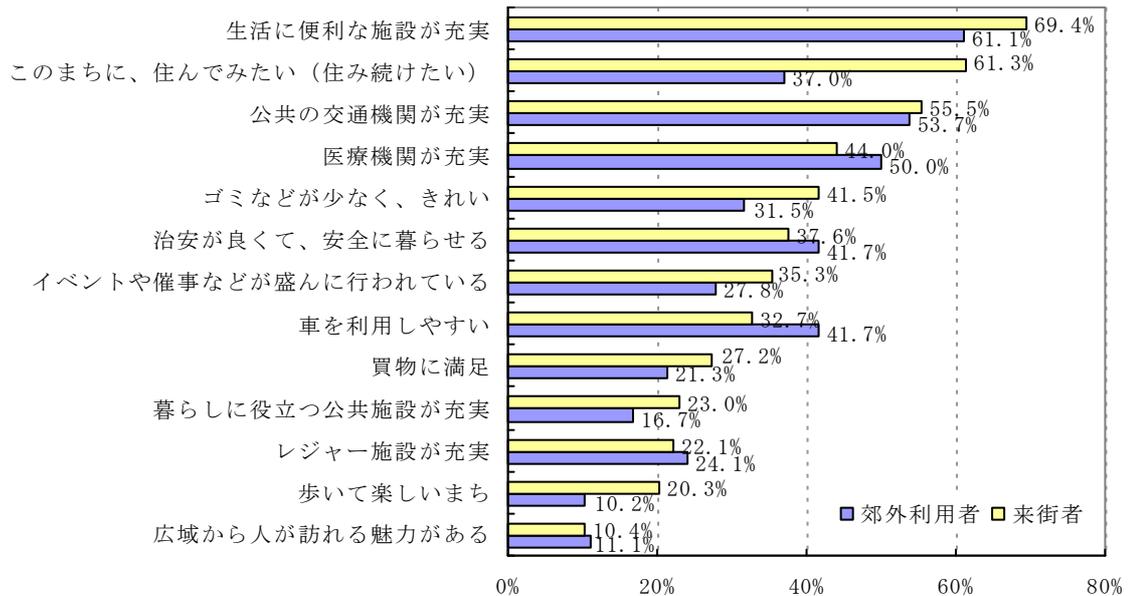


#### ④ 中心市街地の評価

下図は、中心市街地に関する様々な評価項目について、来街者と郊外店利用者の意識の違いを比較したものである。

福利施設や公共交通機関など都市機能が集積しているといった面では高い評価を受けている。しかし買物や娯楽など中心商業地の魅力に関する評価は低くなっている。

[中心市街地の評価]



#### (3) 市民意識調査

豊橋市市民意識調査の中で、市民の中心市街地への印象や利用実態、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 20 年 6 月 16 日～30 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

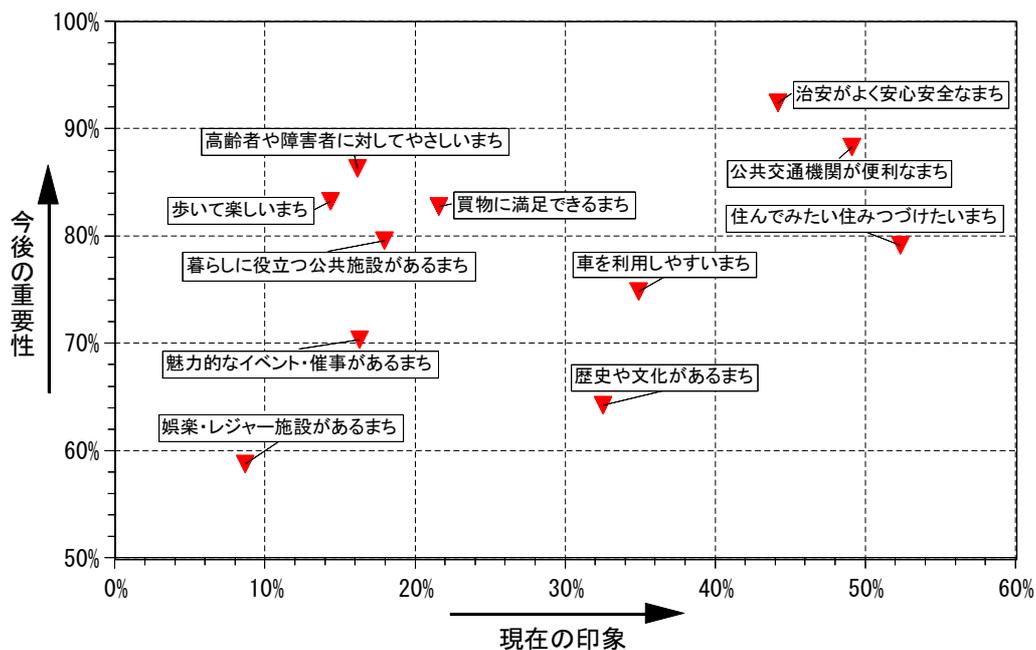
20 歳以上の市民 5,000 人 有効標本 2,037 (40.7%)

##### 4. 実施結果

診断・助言事業における生活者アンケート調査の結果と同様に、市民意識調査においても生活に便利な中心市街地であるという意見が多く見られ、中心商業地の魅力に関する評価は低いことが確認できる。

また、多くの市民が「高齢者や障害者にやさしいまち」「歩いて楽しいまち」「買物に満足できるまち」とすることが重要と感じており、中心市街地の魅力づくりを進める必要があるといえる。

[中心市街地に対する分野別の印象と重要性]



#### (4) 市民ワークショップ

市民の視点から、中心市街地の魅力や問題点を洗い出し、まちづくりの目標や魅力アップについての市民の意見を把握するために市民ワークショップを実施した。

##### 1. 実施日

- 第1回：平成20年5月17日
- 第2回：平成20年5月22日
- 第3回：平成20年6月3日
- 第4回：平成20年6月18日

##### 2. 実施場所 市民センター（カリオンビル）

##### 3. 参加者 公募市民

##### 4. 実施結果



##### ○第1回

「中心市街地の可能性を探る」をテーマに、まち歩きをして、まちの魅力と問題点を自分の足、目で確認した。参加者15名

##### ○第2回

「中心市街地活性化に向けた課題を明らかにする」をテーマに、まち歩きでの魅力と問題点に基づき、まちづくりの今後の課題を明らかにした。参加者16名

### 「中心市街地活性化の課題」に関する主な意見

- ・商業の活性化（商品の品揃えと商店街等商業空間の整備）
- ・イベントの充実（まちのシンボルとなるイベントの開催）
- ・情報発信、PRの効率化（まちの魅力やイベントの告知等）
- ・環境の整備（歩道、駐車場、ベンチの整備等）

### ○第3回

「中心市街地の魅力アップのアイデアを考える」をテーマに、まちの活性化に結びつける新たな魅力づくりのアイデアを検討した。参加者 16 名

### ○第4回

「中心市街地の魅力アップのアイデアをまとめる」をテーマに、まちの魅力づくりのアイデアや目標をまとめた。参加者 11 名

### 「まちづくりの目標」に関する主な意見

- ・きれいで憩いのあるまち
- ・歩きやすく生活に便利なまち
- ・多様な交通手段で訪れやすいまち
- ・安全で親子で楽しめるまち

## （5）市民ニーズの分析

市民ニーズを把握する複数の調査結果から見て、中心市街地は生活の場として利便性が高く評価されているのに対し、中心商業地の魅力である衣料品等の買物や余暇を過ごす場所としての評価は低いものとなっている。

こうした中心市街地の魅力に対して多くの市民が高い期待を示しており、今後も中心市街地の活性化を推進していく必要がある。

## 〔5〕 中心市街地活性化の課題

東三河地域の中心拠点として発展してきた本市の中心市街地には、文化、商業、サービス、業務などの多様な機能が立地し、様々な目的で人々が訪れていた。

かつては商業を中心としてにぎわっていた中心市街地であるが、大規模商業施設の撤退や公共施設の郊外移転により求心力が低下し、商業活動の停滞だけでなく、中心市街地を生活基盤としてきた居住者の流出が進むなど、中心市街地全体の活力の低下につながっている。

こうした状況において、旧基本計画により交流機能、産業機能、生活機能、交通機能の向上を図るための事業を推進してきた。これらの取組みにより、新たな集客施設の整備、公共交通の利便性向上、複数の住宅系再開発などにより、一定の効果は見られたものの、引き続く人口減少、商業力の停滞、回遊性の低下など、中心市街地全体に活力をもたらす以前のようなにぎわいが戻ったとは言えない状況である。

また、市民意識調査等から、多くの市民が現在の中心市街地に魅力を感じていないことや来街頻度の低さ、買物や公共施設の充実、街並みや回遊の楽しさを求める声が多く、中心市街地の魅力向上が求められている。

これまでの経過を踏まえ、中心市街地の現況把握とこれまでの取組みの評価を客観的に分析した結果、今後推進していく必要のある中心市街地活性化の課題を次の様にまとめることができる。

### （1）多様な集客機能の強化と交流の促進

旧基本計画から進められている交流機能の向上は、商業の魅力とともに中心市街地の集客力にとって重要な課題である。

広域からの集客を確保するためには、豊橋市の中心市街地としての独自性を持つことが必要である。平成20年7月に「こども未来館」が開館したが、中心市街地全体の魅力、個性を引き出すためには、新たな集客拠点の整備が求められる。

また、拠点施設の集客力を中心市街地全体のにぎわいにつなげることが重要である。それぞれの施設が、それぞれの魅力による交流を促進することで、周囲のにぎわいが広がるとともに、施設と施設、施設と地域、施設と商店街が連携した事業展開をする必要がある。

### （2）商業の活性化と回遊魅力の向上

中心商業地は、商業集積の魅力により多くの市民を中心市街地に引き付けるとともに、都心居住者の日常生活を支える機能でもある。

大規模商業施設の撤退などにより、中心商業地全体の商業力が低下しただけでなく、商業を中心とした回遊の核となる施設が希薄となり、回遊軸に面した商店街の活力も低下しており、このような中心商業地に対する市民の満足度も低く、中心市街地の商業の活性化は重要な課題である。

平成20年8月に、新たな商業サービス施設「ココラフロント」がオープンした。

しかし、当時の商業力を回復するまでに至っていない現状においては、今後も回遊の核となる新たな商業拠点の整備が求められる。

また、商店街の回遊性の向上を図るためには、商店街の特色づくりの工夫と中小店舗の魅力の強化が必要であるとともに、多様な目的を持った来街者が、楽しみながら回遊できる環境整備を進める必要がある。

### **(3) 中心市街地内の居住者の拡大**

中心市街地内の居住者の拡大は、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など、中心市街地活性化の重要な課題である。

しかし都心居住の現状は、新たな都心居住ニーズによる人口流入がみられる一方で、従来の居住者においては、特に若い世代の流出が多く見うけられ、中心市街地の既存の住宅事情などを要因として、郊外などへの人口流出も進行している。

中心市街地の居住人口を構成する世帯の変化は、少子高齢化の進展、世帯の少人数化、人口減少などが進み、コミュニティの希薄化にもつながることとなる。今後は、こうした都心居住をとりまく背景を考慮した住宅供給と住環境整備が必要である。

### **(4) 公共交通の利用促進**

公共交通の利用促進は、中心市街地の集客力向上にとって重要な課題である。

中心市街地は、豊橋駅を中心に鉄道、路面電車、バス路線が広がっており、本市の公共交通ネットワークの拠点となっている。

しかし、多様な目的を持つ来街者の移動手段としては、自家用車が最も多く、環境面から見ても公共交通の利用促進は欠かせない課題となる。

本市の特色である路面電車を積極的に活用した事業展開を図るとともに、中心市街地に来街しやすい環境整備と、まちなかを安全で快適に移動できる環境整備が必要である。

## [6] 中心市街地活性化の基本的方針

旧基本計画におけるコンセプト“「とよはし文化」を発信するにぎわいの交流空間 ～穂国の中心市街地の再生～”及び、これまでの取組みの評価を踏まえ、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、豊橋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す。

そのために、交流・産業・生活など様々な側面で活気（にぎわい）を高めていくため、中心市街地活性化の基本方針として以下の3つを設定する。

### (1) にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進

中心市街地は、地域の歴史・伝統文化の拠点であると同時に、新たな都市文化を創造し、発信していく拠点である。中心市街地の文化性を高め、中心市街地の個性として確立し、市内外に発信し続けるために、中心市街地全体を交流の拠点として機能させる。

そこで、新たにまちなか文化の創造を促し、幅広い世代の交流を促進するための芸術文化交流施設を整備するとともに、平成20年7月にオープンした子どもを中心とした多世代交流施設「こども未来館」も含め、施設を拠点に子どもから高齢者までの多様な年代の人々が広域から集まり、交流するような事業の展開を進めることにより「にぎわいの交流空間」を形成していく。

また、中心市街地は、吉田城の城下町から駅を中心とした中心商業地として発展してきた歴史を有しており、多くの文化財、歴史的建築物、史跡や伝統文化が残されている。こうした歴史資産・伝統文化を活用し、文化資産のネットワーク化を進めるとともに、豊橋ブランドである「ええじゃないか」をテーマとした豊橋まつりなど特色のあるイベントを開催し、まちなかでの交流を促進する。

### (2) 回遊したくなる魅力づくりの推進

にぎわいのある中心市街地とするために、多様な人々が来街し、回遊して滞在したくなるような中心市街地の魅力づくりを進める。

中心市街地に人々を引き付ける魅力の要素である商業・サービス業については、東口駅南地区優良建築物等整備事業による商業・サービス施設の配置や周辺商業施設との連携による新たな商業集積の形成を進めていく。一方で、中心市街地内には、複数の商店街が分布しており、各商店街の個性を生かした商業・サービス機能の集積や客層に合った集客イベントの開催などにより、多様な層を引き付ける魅力づくりを進める。そして、中心市街地全体として、商業・サービス業の活性化と文化交流の活発化により回遊しながら楽しい時間を過ごすことができるまちを形成していく。

また、鉄道、路面電車、バスなどの公共交通の活性化により、来街しやすい交通環境を充実するとともに、歩行者や自転車が安全で快適に移動できるための歩道の整備や自転車の走行環境の整備などを進める。

### (3) 快適に暮らせるまちづくりの推進

中心市街地は、唯一、歩行を主体としたライフスタイルが実現できる場である。都心居住に魅力を感じる市民の声も多く、様々な都市機能が集積し公共交通の利便性が高く、環境負荷低減にもつながる中心市街地の特性を生かすとともに、防犯性の向上を配慮したまちづくりを推進するため、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、優良建築物等整備事業などにより都心居住を推進する。

また、居住環境の改善を進め、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、景観などに配慮したまちなみの形成など生活基盤の充実を進めていくとともに、生活者同士や周辺商店街などとのコミュニティの形成を促進することにより、高齢者や障害者等すべての人にやさしく快適で潤いのある暮らしを実現していく。

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

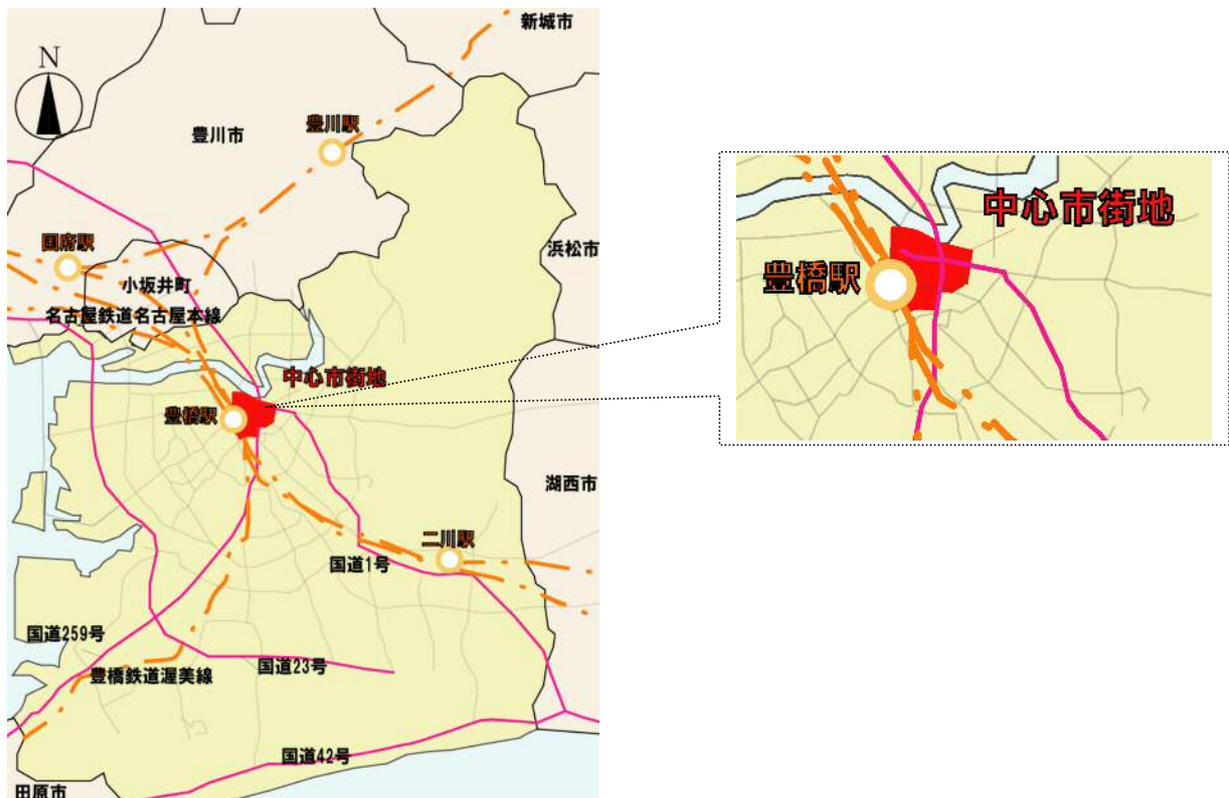
#### 位置設定の考え方

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

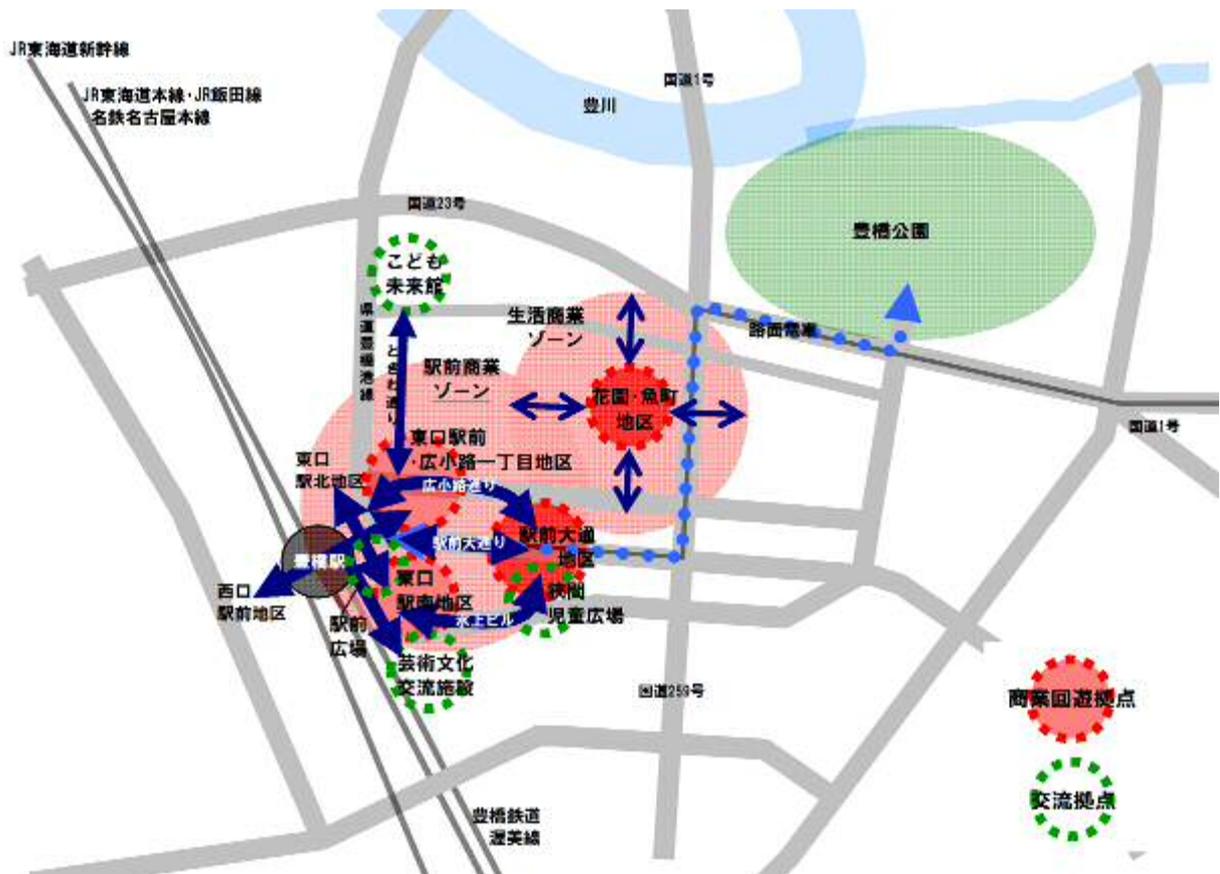


中心市街地およびその周辺地域では、数多く残された文化・歴史資産や商店街などで展開される新たな文化イベント、豊川の豊かな自然景観や路面電車が走るまちなみなど、豊橋市の特徴となる資源を有効に活用した文化交流ゾーンを形成する。

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。

(2) “回遊したくなる魅力づくりの推進”の観点から見た中心市街地の区域設定



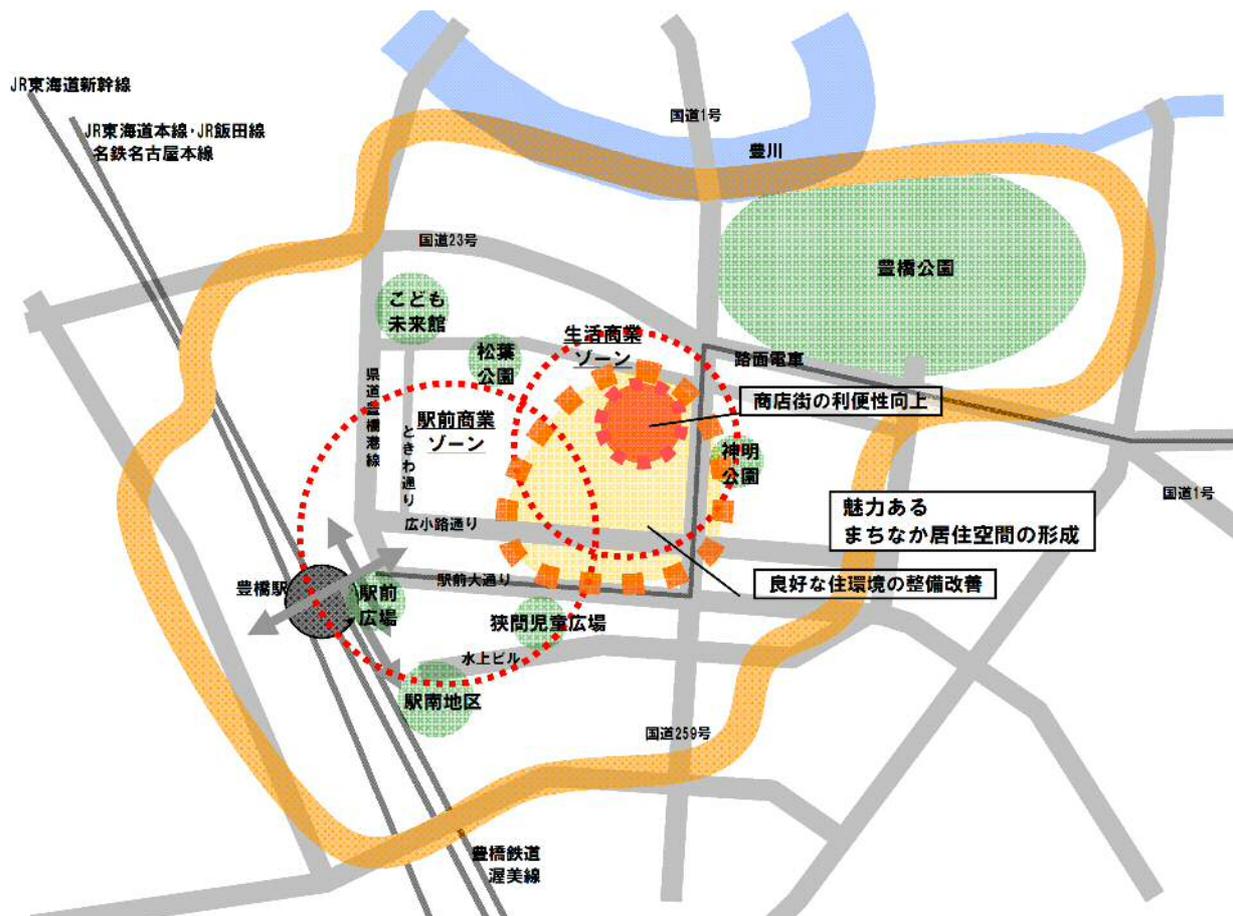
豊橋駅の東側に広がる駅前商業ゾーンにおいては、豊橋ステーションビル“カルミア”や豊橋丸栄、名豊ビルなど既存の大型商業施設が立地しているほか、中心市街地の新たな魅力となる“ココラフロント”など、商業拠点施設が集中している。

さらに本計画では、東口駅南地区や広小路一丁目南地区などにおいて、再開発事業にあわせた新たな商業施設整備も計画されており、中心市街地の新たな魅力となる商業拠点づくりが進められる。

また、都心居住者をはじめとする多くの市民の日常生活を支える生活商業ゾーンにおいては、商店街の利便性と回遊性の向上により魅力ある商業空間づくりを進める。

本計画においては、多種多様な商業の魅力を引き出すとともに、交流拠点と商業拠点を核とした回遊しやすいまちなか環境の整備を図る地域として、駅前商業ゾーンと生活商業ゾーン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

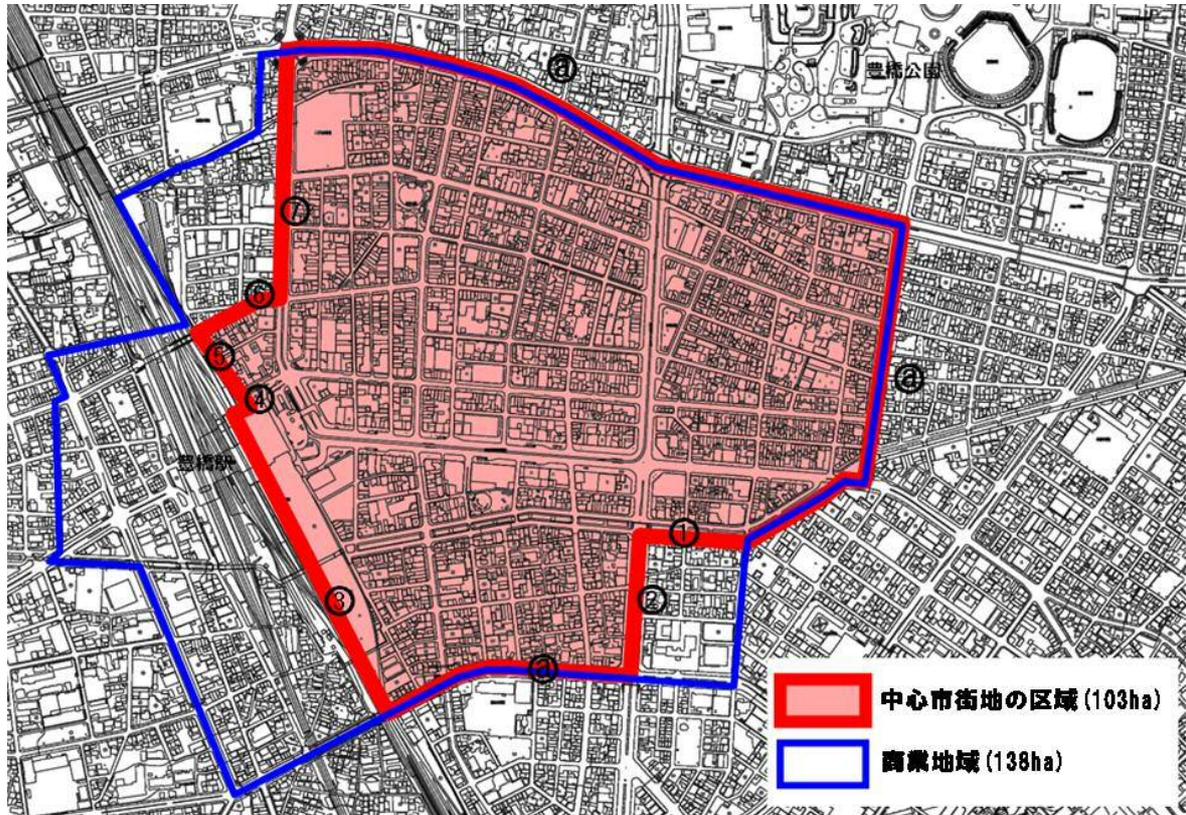


中心市街地には、都心居住者をはじめとした多くの市民の日常生活を支える商業・サービス機能が集積した商店街と、こうした中心商業地を生活基盤とした複数の生活コミュニティが形成されている。一方、中心市街地の人口減少が続くなか、近年では都心部におけるマンション建設の活発化など新たな住宅需要もみられている。

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><b>第1号要件</b>                      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><b>(1) 商業機能が集積</b>                      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><b>(2) 業務機能が集積</b>                      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。

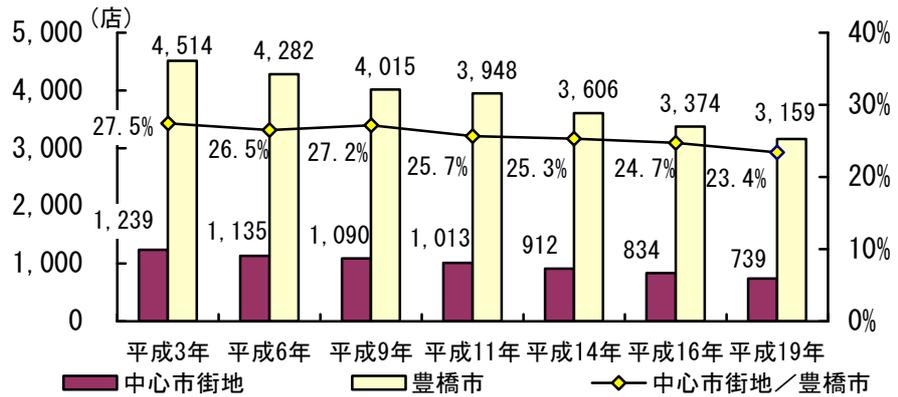
第2号要件

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

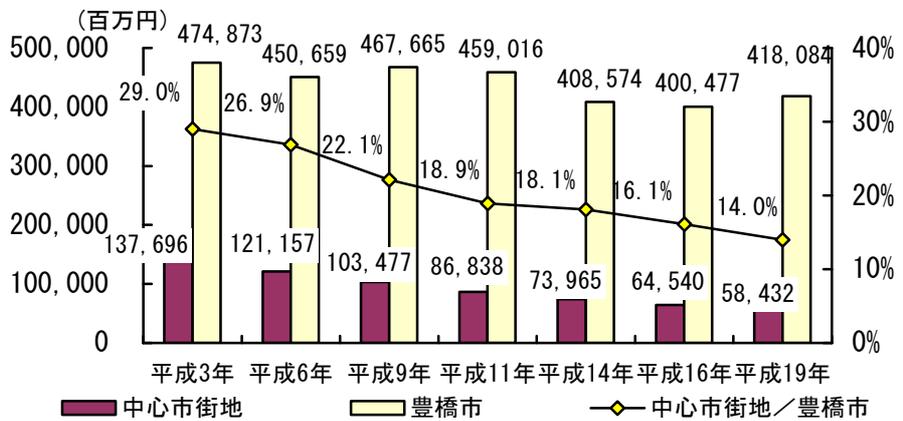
市全体の小売業の商店数・年間商品販売額はともに減少しているなか、名古屋市、浜松市方面への買物客の流出や、郊外に大規模小売店の立地が進むなど、中心商業地の疲弊が進み、全市に占める割合は、平成3年から19年にかけて商店数において4.1%、年間商品販売額において15.0%減少している。

[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]

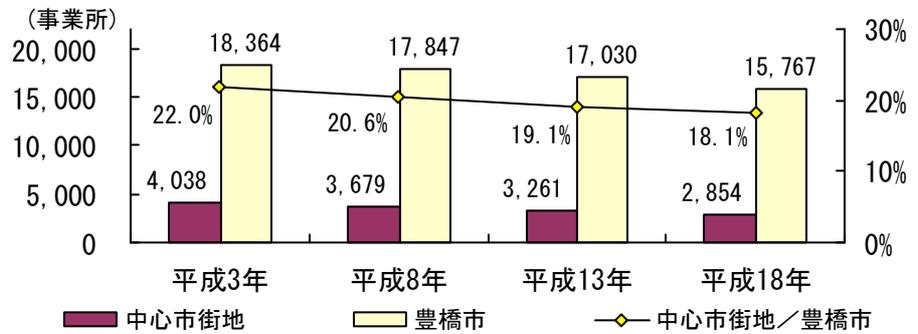


※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計  
(資料：商業統計調査)

## (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]

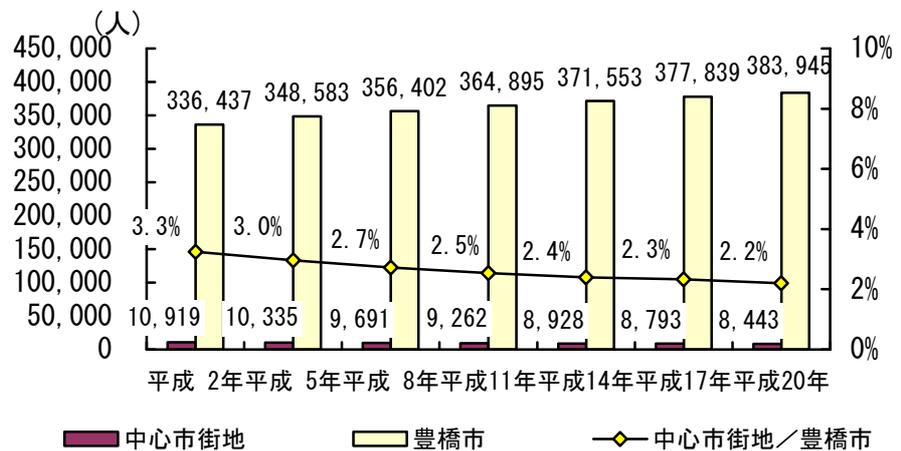


※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計  
(資料：事業所・企業統計調査)

## (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

まちなかにぎわいは、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、複数のまちなか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なかの魅力であり、そのなかでも、商業の活性化がまちなか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なかの姿とは、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。

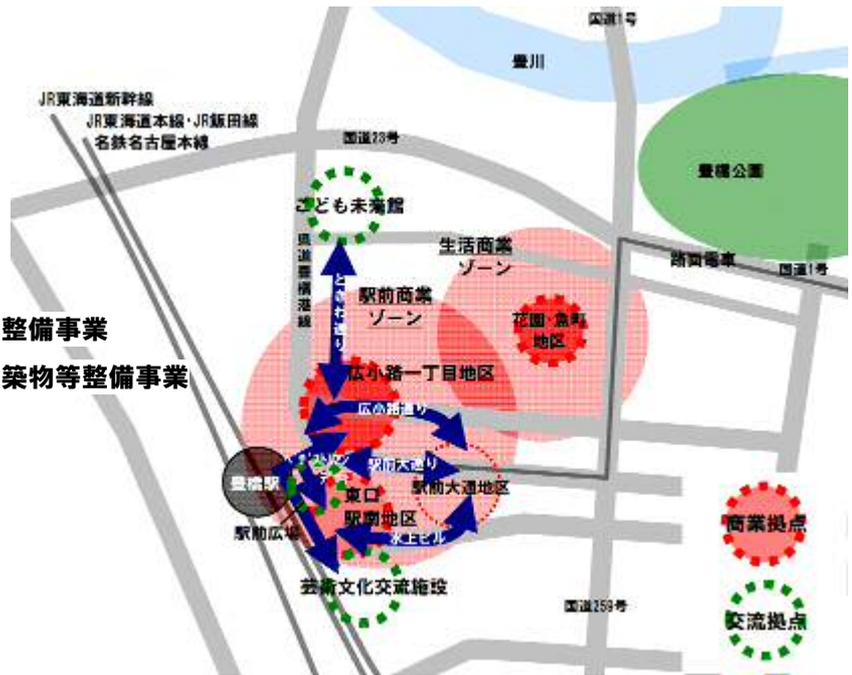
本計画の取り組みにより、中心市街地の休日のにぎわいを西武百貨店が撤退した平成15年の水準まで回復することを目標として、目標年次における駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量は33,000人を目標値として設定する。

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】

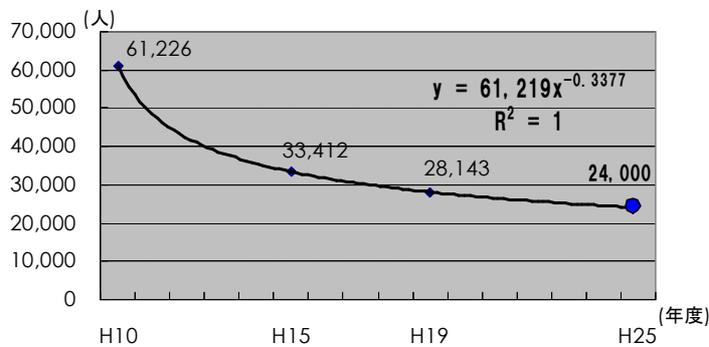


【駅前商業ゾーンの休日歩行者通行量 (H19 現況値)】

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心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】

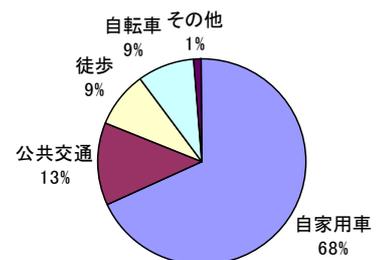
区分	累計(人)	1日平均(人/日)
平日	77,143	1,057
休日	263,971 [103,116]	3,034 [2,455]
合計	341,114	2,132

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 <sup>2</sup>	0 人/日	1,480 m <sup>2</sup>	0 人/日	
物 販	500 m <sup>2</sup>	250 人/日	900 m <sup>2</sup>	450 人/日	
飲 食	384 m <sup>2</sup>	300 人/日	620 m <sup>2</sup>	480 人/日	
カフェ	242 m <sup>2</sup>	800 人/日	—	—	
サービス	125 m <sup>2</sup>	50 人/日	800 m <sup>2</sup>	320 人/日	
延べ人数		1,850 人/日	900 m <sup>2</sup>	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<sup>\*</sup>」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 <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
計 画 規 模	800 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>
増 減	+300 m <sup>2</sup>	+300 m <sup>2</sup>	+200 m <sup>2</sup>	+800 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> あたりの施設利用者数※	0.46 人/m <sup>2</sup> 日	0.72 人/m <sup>2</sup> 日	0.40 人/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>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、 $50 \text{ 戸} \times 2.29 \text{ 人/戸} \times 2 \text{ 回} \approx 110 \text{ 人/日}$  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<sup>\*</sup>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。

<sup>\*</sup>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 <sup>*</sup>

<sup>\*</sup>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

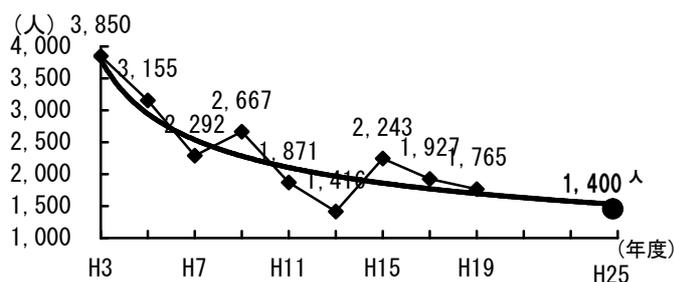
**② 現況からみた目標年次における通行量の推計**

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。

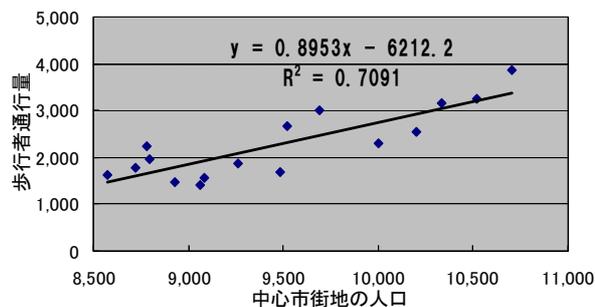
都心居住の推進による事業効果として、生活商業ゾーンにおける平日 1 日あたりの歩行者通行量の増加数は、 $0.8953 \times 520 \approx 460$  人を見込むことができる。

[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。

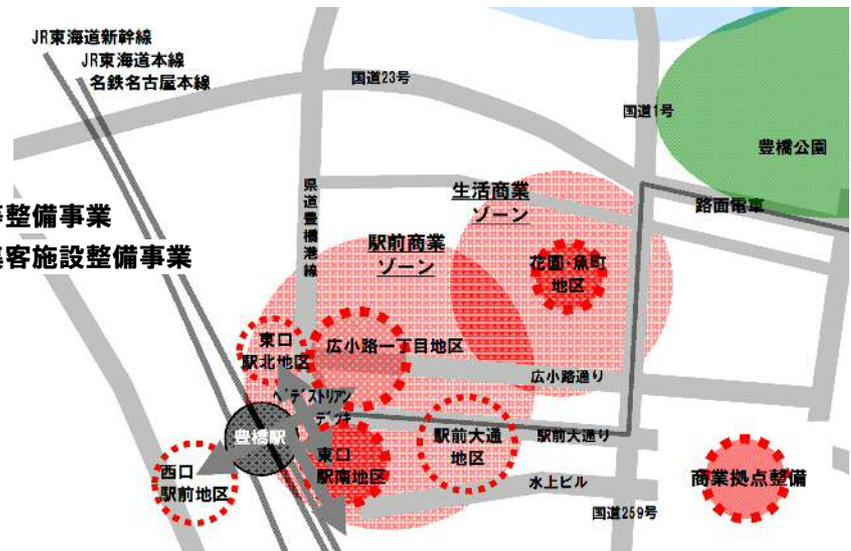
厳しい経済情勢を背景とするなか、本計画において商業活性化の複合的な取り組みを推進することで、中心市街地における商業活動の活力の向上を図る。目標年次までの計画期間内に商品販売額を増加に転じることを目標とし、小売業年間商品販売額の目標値を58,500百万円と設定する。

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。

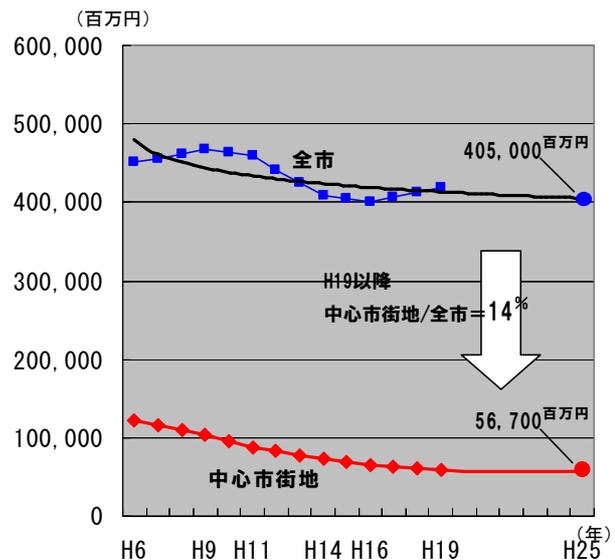
○ 花園・魚町地区商業拠点整備  
(花園地区商業活性化事業)  
(生活基盤商業施設整備事業)

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	—	

5%増

※ 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 m<sup>2</sup>、売場面積あたり年間商品販売額を 620 千円/m<sup>2</sup>とした場合、年間商品販売額は 12 店舗 × 50% × 40 m<sup>2</sup> × 620 千円/m<sup>2</sup> = 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

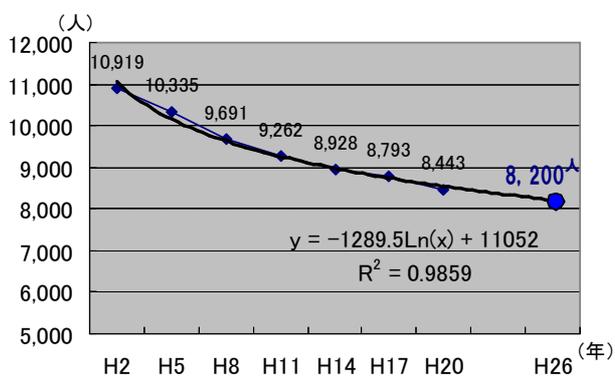
目標値 (H26 年) : 8,700 人

≡ 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<sup>※</sup>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。

#### 4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

##### [ 1 ] 市街地の整備改善の必要性

###### ( 1 ) 現状分析

本市の中心市街地は、戦災復興土地区画整理事業による骨格道路網の整備や同時に行われた下水道などインフラ施設の整備により都市基盤が形成された。

平成4年度から10年度にかけて行われた豊橋駅総合開発事業では、東西自由連絡通路、東口駅前広場、ペDESTリアンデッキ等の整備が行われ、鉄道や路面電車、路線バスなど、豊橋駅を中心とした公共交通の乗り換え利便性が向上し、東三河地域の中心となる一定の都市基盤が整った。

しかし、中心商業地の商業核の役割を果たしていた駅前大通りの西武百貨店、広小路のダイエーといった撤退した大型商業施設の跡地や、JR貨物操車場跡地など大規模な低未利用地が発生し、用地を活用した新たな都市機能の整備が課題となった。

このような課題に対し、東口駅南地区都市拠点開発事業として、鉄道再編を伴う土地区画整理事業により、豊橋鉄道渥美線新豊橋駅の移設、道路拡幅に伴う歩道の新設や電線共同溝、防災施設としての雨水貯留槽の設置などの基盤整備が急速に進展している。さらに関連事業として、既存のペDESTリアンデッキを延伸し、周辺施設と人工地盤上で接続することにより、来街者が快適に歩行できる新たな回遊ゾーンを形成することが可能となってきた。

一方、広小路通り、ときわ通り、花園地区といった既存の商業集積地区では施設の老朽化などによる都市機能や魅力の低下が続いている。こうした問題を抱える商店街や居住者の一部では、再開発事業等も視野に入れた施設更新の気運も高まりつつあり、関係権利者間の調整が行われている。

###### ( 2 ) 市街地の整備改善のための事業の必要性

これらの現状を踏まえ、豊橋東口駅南土地区画整理事業及び関連事業を着実に進め、都市機能の利便性の向上と、災害に強く、安全・快適に移動できる魅力的な市街地を形成し、中心市街地の都市基盤を強化する必要がある。

また、老朽施設が集積する既成市街地においては、地域の将来像を見据え、来街者や居住者にとって魅力のある中心市街地の環境形成を図るために、市街地再開発事業等による市街地環境の整備改善を促進する必要がある。

###### ( 3 ) フォローアップ

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、着実な推進を図る。

また、中心市街地活性化状況や目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の促進等の改善措置を講じるものとする。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋東口駅南 土地区画整理事業</p> <p>【内容】 施行面積：2.9ha 区画道路整備 ：338m 特殊道路整備 ：129m 広場用地整備 ：1,333㎡</p> <p>【実施時期】 H16～H22</p>	豊橋市	<p>豊橋駅直近に残された大規模な低未利用地について、鉄道再編を伴う土地区画整理事業を実施することにより土地の有効利用を図る。</p> <p>関連事業として東口駅前ペデストリアンデッキの延伸や豊橋駅南口自由連絡通路等とともに、本事業を着実に推進する事で、今後当地区に設置が予定される商業施設や文化交流施設を拠点とした回遊性向上が図られる。</p> <p>にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり 交付金</p> <p>H17～H21</p>	
<p>【事業名】 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業</p> <p>【内容】 地区面積：0.59ha 敷地面積：4,603㎡ 用途：店舗・オフィス・駐車場 規模：3階建 5,693㎡ 駐車場棟： 自走式4層5段 6,890㎡（360台）</p> <p>【実施時期】 H19～H21</p>	日本貨物鉄道(株)	<p>東口駅南土地区画整理事業地内における土地の高度利用のために、再開発事業により商業等複合施設を整備する。駅前商業ゾーンに相応しい新たな商業・サービス機能等を導入し、ココラフロントなど既存の商業施設と一体的な東口駅南地区の商業拠点とする。</p> <p>また、ペデスト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るとともに、隣接する芸術文化交流施設との相乗効果も期待される。</p> <p>にぎわいの創出と商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり 交付金(優良建築物等整備事業)</p> <p>H19～H21</p>	



(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋広小路三丁目B-2 地区優良建築物等整備事業</p> <p>【内容】 地区面積：0.16ha 敷地面積：967㎡ 用途：店舗 住宅（60戸） 規模：21階建</p> <p>【実施時期】 H20～H22</p>	<p>アイシン開発(株)</p>	<p>本地区は、人口減少、空き店舗の増加等による商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区である。</p> <p>本事業は、狭隘な宅地の共同化による土地の高度利用を図るとともに、良好な市街地環境の整備改善を行う。</p> <p>低層部に商業施設を配置し、中高層部には高齢者や環境面に配慮した都市型住宅の供給を行う。</p> <p>中心市街地の魅力向上が図られ、にぎわいの創出と、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> 	<p>社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）</p> <p>H20～H22</p> <p>21世紀都市居住緊急促進事業</p> <p>H21～H22</p>	
<p>【事業名】 神明町・西新町6号線電線共同溝整備事業</p> <p>【内容】 神明町地先～新吉町地先 電線類地中化 L=320m 改築</p> <p>【実施時期】 H19～H21</p>	<p>豊橋市</p>	<p>電線類の地中化により、安全で快適な通行空間の整備を行う。</p> <p>都市景観の向上やバリアフリーの推進、都市災害防止、情報通信ネットワークの信頼性向上など、都市環境の改善につながり、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>道路事業</p> <p>H21</p>	

<p><b>【事業名】</b>          大国町2号線電線共同溝整備事業</p> <p><b>【内容】</b>          大国町地先          電線類地中化          L=170m          改築</p> <p><b>【実施時期】</b>          H20～H21</p>	豊橋市	<p>電線類の地中化により、安全で快適な通行空間の整備を行う。</p> <p>都市景観の向上やバリアフリーの推進、都市災害防止、情報通信ネットワークの信頼性向上など、都市環境の改善につながり、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	道路事業  H21	
<p><b>【事業名】</b>          前田中町2号線電線共同溝整備事業</p> <p><b>【内容】</b>          前田中町地先          電線類地中化          L=120m          改築</p> <p><b>【実施時期】</b>          H20～H21</p>	豊橋市	<p>電線類の地中化により、安全で快適な通行空間の整備を行う。</p> <p>都市景観の向上やバリアフリーの推進、都市災害防止、情報通信ネットワークの信頼性向上など、都市環境の改善につながり、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	道路事業  H21	
<p><b>【事業名】</b>          豊橋広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業</p> <p><b>【内容】</b>          地区面積：0.07ha          敷地面積：300㎡          用途：店舗                    住宅（41戸）          規模：10階建</p> <p><b>【実施時期】</b>          H24～H25</p>	豊橋広 小路三 丁目A-2 地区再 開発準 備組合	<p>本地区は、人口減少、空き店舗の増加等による商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区である。</p> <p>本事業は、狭隘な宅地の共同化による土地の高度利用を図るとともに、良好な市街地環境の整備改善を行う。</p> <p>低層部に商業施設を配置し、中高層部には高齢者や環境面に配慮した都市型住宅の供給を行う。</p> <p>中心市街地の魅力向上が図られ、にぎわいの創出と、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)  H24～H25	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋駅前大通南地区 まちなみデザイン推進事業</p> <p>【内容】 豊橋駅前大通南地区において、今後のまちづくり及びまちなみ形成の推進方策について、地域が主体となって検討</p> <p>【実施時期】 H20～H22</p>	豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン会議	<p>駅前大通り南側の東口駅南地区を含めた地域を対象として、今後地域の拠点となる既存の公共施設と大規模商業施設を中心とした今後のまちづくりについて、再開発等も視野に入れた検討を行う。</p> <p>地域住民や関係企業、商店街などが主体となってまちづくりを考えることにより、地域の意向を踏まえた市街地環境整備と、再開発の促進につながり、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	まちなみデザイン推進事業補助金 H21～H22	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業</p> <p>【内容】 地区面積：0.18ha 敷地面積：1,130㎡ 低層部：商業・サービス 高層部：住宅(50戸) 規模：15階建</p> <p>【実施時期】 H22～H25</p>	豊橋広小路一丁目南地区再開発準備組合	<p>本地区は、中心商業地の中でも最も商業集積の高い東口駅前に位置するが、商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区である。</p> <p>本事業は、狭隘な宅地の共同化を図り土地の高度利用を図るとともに、公共的空地の確保等、良好な市街地環境の整備を図っていく。</p> <p>また、低層部に商業施設を配置し、中高層部に良好な都市型住宅の供給を行うなど、にぎわいの創出と商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		<p>優良建築物等整備事業を検討</p> <p>H22～H25</p> <p>21世紀都市居住緊急促進事業を検討</p> <p>H24～H25</p>

## 5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

### [1] 都市福利施設の整備の必要性

#### (1) 現状分析

中心市街地およびその周辺には、市役所をはじめ、多くの国、県、市の施設が立地しているとともに、小中学校などの教育施設、保育所などの社会福祉施設やコミュニティの拠点となる地区・校区市民館もおおむね整備されている。

医療施設については、平成8年に市民病院が移転したが、駅西地区に総合病院が1か所あり、地区全体としてはその他複数の病院が存在する。

また、豊橋市公会堂や豊橋公園内の美術博物館などの文化施設も立地しているとともに、平成20年7月には子どもを中心とした多世代交流施設「こども未来館」が開館し、商店街との連携や市民協働による交流事業を開始した。

#### (2) 都市福利施設を整備する事業の必要性

東三河地域の中心市街地として、地域の歴史・伝統文化の拠点であるとともに、新たな都市文化を創造・発信する交流拠点として機能する必要がある。

そこで、新たなまちなか文化の創造を促し、幅広い世代の交流を促進するための文化・交流拠点として、芸術文化交流施設の整備を進めていくとともに、こども未来館での多様な事業展開とあわせて、広域から人々が集まるにぎわいの交流空間を形成していく。

#### (3) フォローアップ

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、着実な推進を図る。

また、中心市街地活性化状況や目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の促進等の改善措置を講じるものとする。



多世代交流施設こども未来館

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 芸術文化交流施設整備事業</p> <p>【内容】 豊橋東口駅南土地区画整理事業地区内における芸術文化交流施設の整備</p> <p>【用途】 ホール、展示スペース、創造活動室等</p> <p>【実施時期】 H20～H25</p>	豊橋市	<p>第4次総合計画のリーディングプロジェクト「まちなか文化の創造」に位置付けられた総合文化学習センター（仮称）の第一次整備事業として、「芸術文化交流施設」の整備を行う。</p> <p>当施設は、芸術文化を通じた新たなまちなか文化の創造と、交流の機会を創出する、東三河の文化交流拠点として位置付ける。</p> <p>広域からの集客力と交流活動の増進により、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>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））</p> <p>H20～H25</p>	

### (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

### (3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 こども未来館交流事業</p> <p>【内容】 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</p> <p>【実施時期】 H20～</p>	豊橋市	<p>子どもを中心とした多世代交流施設として、平成20年7月に「こども未来館」が開館した。当施設の運営においては、市民と協働した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見込まれる。</p> <p>今後は、当施設の新たな集客力を中心市街地全体のにぎわいにつなぐため、周辺商店街の取り組みとの連携を強化し、地域活性化に波及効果の高い施設運営を行う。にぎわいの創出と商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>児童環境づくり基盤整備事業費補助金</p> <p>H20～</p>	

### (4) 国の支援がないその他の事業

該当なし

## 6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

### [1] まちなか居住の推進の必要性

#### (1) 現状分析

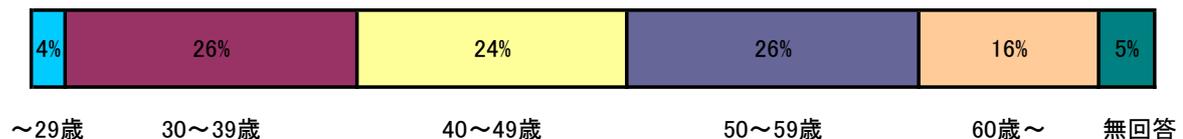
中心市街地では、モータリゼーションの進展や都市機能の郊外立地などとともに居住者の郊外流出も進んでいった。このため中心市街地の人口は減少し、高齢化が進んだ。

しかし、近年、優良建築物等整備事業や民間のマンション建設により中心市街地内に高層マンションが建設され始め、多様な世代やライフスタイルに応じた住宅供給が図られていることにより、新たな人口の流入がみられるようになっているが、依然として人口流出も続いており、人口増加には至っていない。

優良建築物等整備事業により建設されたマンション居住者の状況を見ると、20代から60代以上の様々な世代が入居し、特に30代から50代ではほぼ均等に入居している。また中心市街地内の住み替えでなく近郊から転入している人が多い。

【優良建築物等整備事業により建設されたマンション居住者（2棟）のアンケート調査結果】

#### ○ 世代別集計



#### ○ 居住地別集計



市民アンケート調査の結果を見ても、都心居住に対する高いニーズは今後も続くものと考えられる。

また、中心市街地は都市基盤や商業施設、福利施設などの既存ストックの集積により、生活利便性の高い地域であり、多様化する市民ニーズに応じ、歩いて暮らせる持続可能な環境整備が可能である。住宅供給をさらに推進することにより、活発なコミュニティが形成され、快適で潤いのある暮らしやすい中心市街地とすることができる。

#### (2) まちなか居住を推進する事業の必要性

これらの現状を踏まえ、多様な世代やライフスタイルに応じた住宅供給を図ることが重要であり、老朽化した建物の更新を図り、次世代に向けて良質な住宅を提供する必要がある。

また、歩いて暮らせる生活空間は、若者だけではなく高齢者にとっても安心して暮らせる環境でもあり、高齢者が安心して移動できる環境を整備するとともに、コミュニテ

ィの再生を図り、生きがいのある暮らしができる環境を形成する必要がある。

さらに、中心市街地内の居住人口を増加させることは、地域の歴史・伝統文化の伝承と、広域から集まる多様な人々との交流によって創出される都市文化を地域に定着させる役割とともに、消費人口を増やし商業基盤の強化に寄与することも期待される。まず足元の人口の増加を図ることが、商業活性化にとっても有効な方策であると考えられる。

現状では、中心市街地において大規模な住宅開発を一気に進めることは困難であるが、これまでもマンション開発が継続的に進んできており、さらに新たな優良建築物等整備事業による住宅建設が見込まれている。今後も老朽化した建物や低未利用地を中心に、実施可能な場所から住宅建設を着実に進めていく。

### (3) フォローアップ

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、着実な推進を図る。

また、中心市街地の活性化状況や目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の促進等の改善措置を講じるものとする。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

### (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<b>【事業名】</b> 豊橋広小路三丁目B-2 地区優良建築物等整備事業  <b>【内容】</b> 地区面積：0.16ha 敷地面積：967 m <sup>2</sup> 用途：店舗 住宅（60戸） 規模：21階建  <b>【実施時期】</b> H20～H22  （再掲）	アイシン開発(株)	本地区は、人口減少、空き店舗の増加等による商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区である。 本事業は、狭隘な宅地の共同化による土地の高度利用を図るとともに、良好な市街地環境の整備改善を行う。 低層部に商業施設を配置し、中高層部には高齢者や環境面に配慮した都市型住宅の供給を行う。 中心市街地の魅力向上が図られ、にぎわいの創出と、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）  H20～H22  21世紀都市居住緊急促進事業  H21～H22	

<p><b>【事業名】</b> 地域優良賃貸住宅整備及び供給促進事業</p> <p><b>【内容】</b> 民間の土地所有者が整備する賃貸住宅に整備費と家賃の一部を補助</p> <p><b>【実施時期】</b> H15～</p>	<p>豊橋市</p>	<p>多様化する居住者ニーズに応えるためには、住宅の供給方式も多様である必要がある。</p> <p>民間賃貸住宅により、様々な都心居住ニーズに対応した良好な住宅の安定供給を図るため整備費補助を行うとともに、家賃補助により都心居住を促すことは、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）</p> <p>H17～</p>	
<p><b>【事業名】</b> 豊橋広小路三丁目A-2地区優良建築物等整備事業</p> <p><b>【内容】</b> 地区面積：0.07ha 敷地面積：300㎡ 用途：店舗 住宅（41戸） 規模：10階建</p> <p><b>【実施時期】</b> H24～H25  (再掲)</p>	<p>豊橋広小路三丁目A-2地区再開発準備組合</p>	<p>本地区は、人口減少、空き店舗の増加等による商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区である。</p> <p>本事業は、狭隘な宅地の共同化による土地の高度利用を図るとともに、良好な市街地環境の整備改善を行う。</p> <p>低層部に商業施設を配置し、中高層部には高齢者や環境面に配慮した都市型住宅の供給を行う。</p> <p>中心市街地の魅力向上が図られ、にぎわいの創出と、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)</p> <p>H24～H25</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業</p> <p>【内容】 地区面積：0.18ha 敷地面積：1,130 m<sup>2</sup> 低層部：商業・サービス 高層部：住宅(50戸) 規模：15階建</p> <p>【実施時期】 H22～H25 (再掲)</p>	<p>豊橋広小路一丁目南地区再開発準備組合</p>	<p>本地区は、中心商業地の中でも最も商業集積の高い東口駅前に位置するが、商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区である。</p> <p>本事業は、狭隘な宅地の共同化を図り土地の高度利用を図るとともに、公共的空地の確保等、良好な市街地環境の整備を図っていく。</p> <p>また、低層部に商業施設を配置し、中高層部に良好な都市型住宅の供給を行うなど、にぎわいの創出と商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		<p>優良建築物等整備事業を検討</p> <p>H22～H25</p> <p>21世紀都市居住緊急促進事業を検討</p> <p>H24～H25</p>
<p>【事業名】 豊橋駅前大通三丁目賃貸住宅等整備事業</p> <p>【内容】 敷地面積：636 m<sup>2</sup> 用途：店舗、住宅(53戸) 規模：13階建</p> <p>【実施時期】 H24～H25</p>	<p>有限会社川西種苗店</p>	<p>本地域は商店や業務機能が集積する中心商業地であると同時に、周辺において民間再開発により都心居住が推進されている地域である。</p> <p>本事業は、老朽化した種苗店舗の建替えに伴い、魅力ある店舗を低層部に配置し、中高層部には民間賃貸住宅により、良好な住宅を供給することから、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		

## 7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

### [1] 商業の活性化の必要性

#### (1) 現状分析

商業の活性化は、中心市街地活性化の中核を担うものである。しかし、本市における中心市街地の小売業は、商店数、従業者数、商品販売額のいずれも減少傾向が続いており、市域全体に占めるシェアも徐々に低下している。市内の大規模小売店舗(売場面積 1,000 m<sup>2</sup>超)の出店状況をみると、平成 3 年以降 30 店舗以上が新たに開店しているが、そのすべてが郊外への出店であり、商業施設の郊外へのシフトが続いている。

一方で、中心市街地ではダイエーや西武百貨店といった大規模商業施設が撤退し、集客の大きな核を失った。また、商店街では店主の高齢化と後継者不足の影響もあって空き店舗が多く見られるようになるなど、中心商業地全体にわたり商業集積の空洞化が進むとともに、来街者がまちなかを回遊する魅力に乏しくなっている。

なお、中心市街地内には、約 3,500 台の公共駐車場や民間駐車場が整備されているが、車での来街者の利便性を向上させる取組みとして平成 12 年から共通駐車券事業を開始し、年間約 151 万枚 (H20) が利用されている。

#### (2) 商業の活性化のための事業の必要性

商業による求心力が低下している中心商業地においては、新たな商業拠点や集客力の高い文化交流施設の整備等により、中心商業地に人々の往来が増えることとなる。商業の活性化のためには、そうした来街者を誘引するための事業戦略が必要であり、来街者を引きつける魅力的な商業拠点を整備するとともに、回遊動線にあたる地区の商業集積を高めるなど、これまで以上に商店街の魅力づくりが必要となる。

こうした中、西武百貨店跡地に完成したココラフロント(豊橋駅前大通一丁目地区優良建築物等整備事業)には、オフィスやホテルとともに新たな商業施設が入居した。また、隣接する東口駅南地区には JR 貨物商業複合施設(東口駅南地区優良建築物等整備事業)の整備が進められている。この 2 つの施設は上空通路で接続されるとともに、商業機能において一体的な事業運営が行われ、ペDESTリアンデッキなどの整備により回遊性の高まる当地区の拠点施設となるとともに、中心商業地の新たな魅力となることが期待される。

また、平成 20 年に開館したこども未来館の集客効果を商業活性化に波及させるため、豊橋駅や周辺駐車場から施設に至る経路となる商店街の魅力向上が必要となる。このためには、主要な導線となるときわ通りや、その起点となる広小路一丁目地区を拠点とした商業の魅力づくりを行うなど、効果的な戦略により来街者の誘引を図る。

さらに、まちなか居住の魅力を高める上でも商業機能の充実が重要である。中心市街地に居住する魅力の一つは交通の利便性にあるが、生活するには買物や飲食の利便性も重要な要素となる。特に、今後は高齢者世帯の増加が予想されるため、歩ける範囲で日常生活に必要なものを買うことができるようにしていく必要がある。

これらにあわせ、空き店舗の活用やイベント開催支援など、商店街の魅力向上にこれまで以上に取り組む必要があるとともに、都市計画による大規模集客施設の立地規制にあわせ、中心市街地への新規出店支援事業に取り組むこととし、商業集積密度をさらに高めることで相乗効果を高め、買物や飲食など、様々な場面で訪れたいまち、回遊して楽しいまちを目指していく。

### (3) フォローアップ

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、着実な推進を図る。  
また、中心市街地の活性化状況や目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の促進等の改善措置を講じるものとする。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業等

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
<b>【事業名】</b> 花園地区商業活性化事業  <b>【内容】</b> 花園商店街の環境整備及び活性化事業  <b>【実施時期】</b> H22	花園商店街振興組合	本地区は中心市街地の東側に位置する買回り品中心の商業地区であるが、商業機能の地盤沈下、駐車場の整備、後継者問題など多くの課題を抱えている地区である。本事業は、商店街におけるアーケード撤去、ファサードの統一などにより、明るく開放的な商店街としてイメージアップを図るとともに、イベント開催や個性ある店を空き店舗に誘致して街に新しい魅力を加え、快適で楽しく買物ができるエリアとして再生させるものであり、街の集客力が高まり商店街の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	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  H22	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)

①当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組みにもたらす影響(当該商店街等及び当該中心市街地内における他の商店街等の来街者数の現況等)

花園・魚町・札木地区は、生鮮品、衣料品等小売商業が主構成となっており、中心市街地における生活拠点としての機能を果たしてきたが、歩行者通行量は減少の状況にあり、商業機能は衰退してきている。本事業は、地区内に隣接するスーパーマーケットの建替えを行う生活基盤商業施設整備事業及び広小路三丁目地区での優良建築物等整備事業とあわせて実施することにより、事業の相乗効果が期待でき、にぎわいを回復させるとともに生活に密着した回遊拠点としての機能が高まることとなる。

本事業の効果は、花園地区のみならず、札木・魚町地区を含めた生活商業ゾーンの商業の活性化、にぎわいの回復が期待できるものであり、また地区外からの集客力の増加も見込まれ、中心市街地全体の回遊性の向上に寄与するものである。

■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
札木通り	853	987	478	701	320
花園通り	1,362	548	830	1,013	1,141
魚町通り	1,635	757	563	529	304
合 計	3,850	2,292	1,871	2,243	1,765

②個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているか、「個々の取組み」と「共同的な取組み」との連動内容

アーケードの撤去、花や緑のファサード整備など環境を意識した整備を行い、明るく開放的な商店街にすることにより、個店の魅力向上や商業者の意欲が高まるとともに新たな意欲のある商業者の参入が見込めにぎわいを創造できる。また商店街組織の結束が強化され販売促進や催事など共同して取り組む事業も活発になり活力ある商店街の再生をめざす。

③当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の現況

平成 20 年 4 月現在の空店舗数は 7 店舗であるが、本事業を行い中心市街地ににぎわいを取り戻すことにより、空店舗数の減少をめざす。

■花園・魚町・札木地区における商店街の商店数と空き店舗の推移

区 分	平成 15 年		平成 20 年	
	商店数	空き店舗	商店数	空き店舗
花園商店街	29	1	26	3
魚町商店街	30	3	20	0
札木商店街	49	2	46	4
計	108	6	92	7

④文教事業、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること

当該地区は、本市が都心居住を進めている市街地再開発促進地区に隣接する、生活者の買物の場であり、また、こども未来館等の文化交流拠点からの買物客の回遊が見込まれる地区である。生活商業ゾーンとして商店街の魅力ある環境整備を行う本事業は、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、こども未来館交流事業と連動して実施されることにより、効果的に商業の活性化及びにぎわいの再生が図られるものである。

<p><b>【事業名】</b> 大規模小売店舗立地法の特例区域設定の要請</p> <p><b>【内容】</b> 大規模小売店舗立地法に基づく手続きの簡素化できる特例区域の設定を愛知県に要請する</p> <p><b>【実施時期】</b> H22～</p>	豊橋市	大規模小売店舗立地法上の必要な事務手続きの負担を軽減することは、集客力のある既存の大規模小売店舗の売場増床等によるリニューアルや新規立地を促進し、中心市街地の集客力のアップにつながることから、中心市街地の活性化に必要な措置である。	大規模小売店舗立地法の特例  H22～	
--	-----	---	---------------------------	--

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p><b>【事業名】</b> 花園地区商業活性化事業</p> <p><b>【内容】</b> 花園商店街の環境整備及び活性化事業</p> <p><b>【実施時期】</b> H22  (再掲)</p>	花園商店街振興組合	本地区は中心市街地の東側に位置する買回り品中心の商業地区であるが、商業機能の地盤沈下、駐車場の整備、後継者問題など多くの課題を抱えている地区である。本事業は、商店街におけるアーケード撤去、ファサードの統一などにより、明るく開放的な商店街としてイメージアップを図るとともに、イベント開催や個性ある店を空き店舗に誘致して街に新しい魅力を加え、快適で楽しく買物ができるエリアとして再生させるものであり、街の集客力が高まり商店街の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。	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)  H22	
<p><b>【事業名】</b> 豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業</p> <p><b>【内容】</b> 地区面積：0.59ha 敷地面積：4,603㎡ 用途：店舗・オフィス・駐車場 規模：3階建 5,693㎡ 駐車場棟： 自走式4層5段 6,890㎡(360台)</p> <p><b>【実施時期】</b> H19～H21 (再掲)</p>	日本貨物鉄道(株)	豊橋東口駅南土地区画整理事業地区内に優良建築物等整備事業として事業化する商業施設で、駅前に相応しい新たな商業・業務機能等を導入する。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、駅からの回遊性のある一体的な商業エリアを駅前に提供することにより、にぎわいの創出や商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化において必要な事業である。	まちづくり交付金  H19～H21	

<p>【事業名】 まちなかフェスティバルの開催</p> <p>【内容】 商店街のにぎわいづくりのため、集客イベントの開催</p> <p>【実施時期】 H12～</p>	<p>まちなかフェスティバル実行委員会</p>	<p>商店街を大道芸等の路上パフォーマンスのステージとして開放し、商店街、ボランティア及び来街者が一体となったフェスティバル空間を演出することにより、訪れたい魅力のある商店街が形成され、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>H12～</p>	
<p>【事業名】 商店街空き店舗対策事業</p> <p>【内容】 空き店舗を活用した不足業種の導入によるテナントミックスの実施</p> <p>【実施時期】 H12～</p>	<p>(株)豊橋まちなか活性化センター</p>	<p>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、シャッターの閉まった空き店舗による商店街全体の魅力の低下を防ぎ、必要な業種・業態を空き店舗に誘導し、商店街全体としてバランスのとれた魅力ある商店街を再構築することにより、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>H12～</p>	
<p>【事業名】 共通駐車券事業</p> <p>【内容】 車による来街者の利便性の向上を図るための共通券システムの運営</p> <p>【実施時期】 H12～</p>	<p>(株)豊橋まちなか活性化センター</p>	<p>車での来街者への利便性を高めるために、商店・大型店などが提供する駐車料金サービス券を共通化することにより、車による来街者が駐車料金を気にせずにお買い物を楽しむことができ、中心市街地での回遊性の向上が図られるなど、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>H12～</p>	
<p>【事業名】 アートイベント sebone (せぼね) の開催</p> <p>【内容】 商店街のにぎわいづくりのため、集客イベントの開催</p> <p>【実施時期】 H16～</p>	<p>sebone (せぼね) 実行委員会</p>	<p>商店街と地域住民が中心市街地及び商店街の活性化をテーマに、アート(芸術)を中心としたイベントやシンポジウム等を協働で開催するとともに、イベント参加を通して、地域内における人材の育成や連携・協力などが図られ、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>H16～</p>	

<p>【事業名】 まちなか交流館事業</p> <p>【内容】 人・モノ・情報の交流を促進する拠点づくり</p> <p>【実施時期】 H18～</p>	<p>㈱豊橋まちなか活性化センター</p>	<p>人・モノ・情報の交流を促進するため「ときわ逸品館」を設置し、地域の特産品等の販売、市民ギャラリー等の事業を展開して集客機能を有するなど、にぎわい創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> <p>事業開始から4年目を迎え、更なる交流を促進するため㈱豊橋まちなか活性化センターにおいて商店街などと連携しながら館内展示物の内容、情報発信方法の改善等を検討していく。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>H18～</p>	
<p>【事業名】 イルミネーションフェスティバルの開催</p> <p>【内容】 商店街のイルミネーション装飾及び集客イベントの実施</p> <p>【実施時期】 H18～</p>	<p>イルミネーションフェスティバル実行委員会</p>	<p>駅前大通り、広小路通り、ときわ通り等中心市街地の商店街のストリートイルミネーション及び店舗壁面へのイルミネーションを行う。また、期間中に、まちなかの商店街を舞台としてイベントも開催し、にぎわいと楽しさを演出するなど、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>H18～</p>	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 まちなかにぎわい創出事業</p> <p>【内容】 にぎわいづくりのための特産市、集客イベントの開催</p> <p>【実施時期】 H22～</p>	<p>㈱豊橋まちなか活性化センター</p>	<p>豊橋駅周辺の公共空間を活用し、特産市、商店街及び来街者が一体となったイベント空間を演出することにより、訪れたい魅力的な中心市街地を形成し、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>都市環境改善支援事業</p> <p>H22</p>	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋広小路一丁目南地区商業集客施設整備事業</p> <p>【内容】 新規商業集積施設におけるテナントミックスの実施</p> <p>【実施時期】 H24～H25</p>	<p>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</p>	<p>本地区は中心市街地に位置する商業の中心地区であるが、商業機能の地盤沈下、建物の老朽化などの課題を抱えている地区であり、豊橋広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業にあわせ、若い世代を対象とした衣料品・雑貨等の個店が多く立地し、交流施設や商店街のアクセスの中心である特色を踏まえて、当施設を拠点とした最適なMD（品揃え・商品戦略）計画により、低層階に若者を中心とした多世代をターゲットとした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を整備することにより、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 生活基盤商業施設整備事業</p> <p>【内容】 スーパーマーケットの建替え</p> <p>【実施時期】 H21～H22</p>	<p>㈱サンヨネ</p>	<p>生活商業ゾーンに位置する集客力のあるスーパーマーケットが老朽化などの課題を抱えている。 当該スーパーマーケットを建替え、快適で楽しく安心な魅力ある店舗を整備することにより、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 まちなか歴史資産ネットワーク事業</p> <p>【内容】 歴史的資産や神社仏閣を活用した周遊ルートや表示板の整備</p> <p>【実施時期】 H12～</p>	<p>豊橋市</p>	<p>中心市街地に点在する歴史的資産や神社仏閣を活用した周遊ルートや施設案内表示板を整備するなどのネットワーク化を進めるとともに、観光ボランティアガイド「ほの国豊橋案内人」と連携し、誘致力・集客力の向上を図り、来訪者を増やすなど、にぎわい創出、商業の活性化を目標とする市街地の活性化に必要な事業である。</p>		

<p>【事業名】 とよはしまちなかス ロータウン映画祭の 開催</p> <p>【内容】 中心市街地で実施さ れる映画祭やまちな かイベントの開催</p> <p>【実施時期】 H14～</p>	<p>とよは しまち なかス ロータ ウン映 画祭実 委會</p>	<p>市民で構成するスロータウン映画祭 実行委員会がまちなかでの貸しホール 等を活用し、様々な映画を上映すると ともに、観客をまちなかに引き込む関連イ ベントを開催するなど、にぎわいの創 出、商業の活性化を目標とする中心市街 地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 公共交通券（おかえ りキップ）事業</p> <p>【内容】 公共交通機関利用者 への利便性を図る 「市電おかえりキッ プ」の運営</p> <p>【実施時期】 H17～</p>	<p>㈱ 豊 橋 ま ち な か 活 性 化 セ ン タ ー</p>	<p>公共交通機関での来街者への利便性 を高めるために、駅前に乗り入れている 路面電車（市電）利用の買物客に帰りの 乗車券をサービスすることにより、にぎ わいの創出、商業の活性化を目標とする 中心市街地の活性化に必要な事業であ る。 また、更なる来街者の増加を促進する ため、他の公共交通機関（渥美線・路線 バス）へ事業の拡大を検討していく。</p>	<p>市補助事業  H17～</p>	
<p>【事業名】 新規商業者・後継者 育成事業</p> <p>【内容】 新規商業者の育成を 目的として、起業の 際の心構え、基本的 な知識を習得できる セミナーの開催</p> <p>【実施時期】 H18～</p>	<p>豊 橋 市</p>	<p>起業の際の心構え、経営ノウハウ等を 習得するセミナーを開催し、戦略的に 「人づくり」を推進する。これは、多様 化している消費者ニーズを幅広い視点 から捉え、斬新な思考を持った新規商 業者を育成し、次世代を担うリーダーの 養成に寄与するなど、商業の活性化を 目標とする中心市街地の活性化に必 要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 新生豊橋まつりの開 催</p> <p>【内容】 東三河最大級の祭典 「豊橋まつり」の開 催</p> <p>【実施時期】 H18 ～</p>	<p>豊 橋 ま つ り 振 興 会</p>	<p>昭和 29 年より毎年 10 月の第 3 土日に 開催される東三河最大級のイベントで ある。市制施行 100 周年の平成 18 年 度より大きくリニューアルし、中心市街 地のメイン通り等を会場に本市が発祥 の地である幕末の民衆運動の「ええじ ゃないか」と「お面」等をテーマとし た行事を取り入れ、特徴的な内容とし ることで、市内外からの来街者のさら なる増加につながるなど、にぎわいの 創出、商業の活性化を目標とする中 心市街地の活性化に必要な事業であ る。</p>	<p>市補助事業  S29 ～</p>	

<p><b>【事業名】</b> 商学連携チャレンジショップ事業</p> <p><b>【内容】</b> 魅力ある商店街づくりのため、商店街と大学が連携して実施するチャレンジショップ事業</p> <p><b>【実施時期】</b> H19～</p>	<p>サマー カレッジ チャレンジ ショップ 実行 委員会 他</p>	<p>学術的な理論の実践や若者の斬新な考え方を反映させた魅力ある商店街づくりのため、商店街と市内にある3つの大学が連携して、空き店舗を活用してチャレンジショップ事業を実施する。これは、若者が中心商店街へ訪れる頻度や滞在時間の増加が期待できるなど、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> 	<p>市補助事業 H19～</p>	
<p><b>【事業名】</b> ベンチャー企業育成支援事業</p> <p><b>【内容】</b> 中小事業者の創業時支援事業</p> <p><b>【実施時期】</b> H19～</p>	<p>豊橋市</p>	<p>中心市街地などに事務所、営業所を構え創業を計画する新規起業家等中小事業者の支援として事務所等の賃料に対して補助金を交付することにより、創業に伴う負担軽減し創業の促進を図ることで、まちなかへの来街者、来訪者の増加が見込まれるなど、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p><b>【事業名】</b> 都心文化イベントの開催</p> <p><b>【内容】</b> 中心市街地で実施される音楽等によるイベントの開催</p> <p><b>【実施時期】</b> H21～</p>	<p>豊橋市</p>	<p>まちなかの広場、公園及び空き店舗で、市民参加型の音楽祭やイベントを開催し、文化の向上を図るとともに、観客をまちなかに引き込み、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		

<p>【事業名】 まちなか紹介マップ等の作成</p> <p>【内容】 まちなかのにぎわいスポットや商店街の店舗情報等を提供するまちなか紹介マップ、情報誌等の作成</p> <p>【実施時期】 H21～</p>	<p>株式会社 豊橋まちなか活性化センター</p>	<p>人・モノ・情報の交流を促進するためまちなか紹介マップを作成し、店舗のPRや割引券による情報発信を行い集客機能の向上を図ることは、にぎわい創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 まちなか回遊イベント事業</p> <p>【内容】 商店街のにぎわいづくりのための集客イベントの開催</p> <p>【実施時期】 H22～</p>	<p>実行委員会（商店街等で構成）</p>	<p>おもてなしの精神での「ええじゃないかグルメラリー」や文化的健康増進精神による「吉田の宿ウォーキングフェスタ」を開催するとともに、まちなかの歴史資産等を紹介するマップを作成し、商店街、及び来街者が一体となったイベント空間を演出することにより、訪れたい魅力ある中心市街地を形成し、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 歩行者天国の開催</p> <p>【内容】 商店街のメインストリートにおいて歩行者天国の実施</p> <p>【実施時期】 H24～</p>	<p>豊橋市豊橋広小路発展会共同組合</p>	<p>商店街のメインストリートである広小路通りを歩行者天国とし、様々なイベントや販促キャンペーンを実施することは、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。</p> <p>なお、平成24年度は、平成25年度からの本格実施に向けた社会実験を2ヶ月間実施するものである。</p>		
<p>【事業名】 まちなかマルシェの開催</p> <p>【内容】 毎月1回定期的に駅前広場においてマルシェを開催</p> <p>【実施時期】 H24～</p>	<p>豊橋市</p>	<p>豊橋駅南口駅前広場において、毎月1回、当地域の生鮮品や特産品、他地域の魅力ある商品を販売するマルシェを開催することは、市内外から来街者を呼び込み、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		

<p>【事業名】 豊橋駅南口駅前広場 利用促進事業</p> <p>【内容】 駅前広場の利用促進</p> <p>【実施時期】 H24～</p>	豊橋市	<p>豊橋駅南口駅前広場の利用促進を図るために、ベンチやテーブル、簡易ステージなどを無償で貸し出すとともに、営利行為の規制を緩和するなど広場の利用にあたっての利便性を確保することは、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 まちなかイルミネーション事業</p> <p>【内容】 冬季におけるまちなかの魅力を高めるイルミネーション事業の実施</p> <p>【実施時期】 H23～</p>	豊橋市 イルミネーションフェスティバル実行委員会等	<p>中心市街地でイルミネーション事業を展開する商店街や企業、団体等が協力・連携してイルミネーション装飾や共同イベント、情報発信を行うことは、まちなかの一体感を演出し、市内外から来街者を迎え込み、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 商店街マネージャー連携事業</p> <p>【内容】 商店街振興組合連合会が派遣する商店街マネージャーとの連携</p> <p>【実施時期】 H24～</p>	豊橋市	<p>中心市街地におけるテナントのコーディネートや指導助言、商店街イベントの企画や運営などを行う商店街マネージャー（愛知県商店街振興組合連合会から派遣）を積極的に連携・活用することは、商店街の活性化を図り、にぎわいの創出や商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
<p>【事業名】 とよはしアートフェスティバルの開催</p> <p>【内容】 劇場施設周辺地域や駅周辺エリアでの大道芸や演劇・舞踏などのパフォーマンスアートを使ったフェスティバルの実施</p> <p>【実施時期】 H24～</p>	公益財団法人豊橋文化振興財団	<p>平成 25 年度にオープンする「穂の国とよはし芸術劇場 PLAT」や周辺公共用地等を会場とし、大道芸や、演劇、ダンス、音楽等の舞台芸術公演を開催することは、アートを身近に感じる機会を増やすとともに、まちなかに多くの参加者や来場者が集まり、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		

<p><b>【事業名】</b> 公共駐車場料金の見直し</p> <p><b>【内容】</b> 中心市街地における公共駐車場料金を見直す社会実験等の実施</p> <p><b>【実施時期】</b> H24～</p>	<p>豊橋市</p>	<p>自家用車での来街者の増加と滞在時間の延長を目的とした公共駐車場料金の見直しを行うことは、自家用車による来街者の利便性が高まり、中心市街地での回遊性の向上が図れるなど、にぎわいの創出、商業の活性化を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>		
---	------------	---	--	--

## 8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

### [1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

#### (1) 現状分析

中心市街地は、鉄道や路面電車、路線バスといった公共交通のネットワーク拠点となっており、これまで公共交通の利便性を高めるための様々な基盤整備が進められてきた。特に、本市の特徴でもある路面電車においては、停留場の新設やバリアフリー化、全面低床車両（LRV）の導入、パーク&ライド駐車場の整備、路面電車利用者へのおかえりキップの提供などに取組み、利便性の向上を進めてきた。

また、豊橋駅の乗客数は増加傾向に転じてきており、さらに平成20年には渥美線新豊橋駅の移設により、新豊橋駅と豊橋駅との乗り継ぎの利便性も高まった。

しかし、市民の移動手段は依然として自動車の利用割合が高く、無料の大型駐車場を備えた郊外の大規模集客施設に比べて中心市街地の集客力は弱いのが現状である。

#### (2) 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の必要性

こうした現状を踏まえ、公共交通の利用促進を図るためには、鉄道や路面電車、路線バスといった様々な公共交通の円滑な乗り継ぎが可能となるICカードの導入やバス停のグレードアップなど、利用環境の整備を促進する必要がある。

また、公共交通に関する情報提供や関心を高めるための取組みも必要であり、公共交通マップの作成・配布、路面電車については市民団体である「とよはし市電を愛する会」等と協働して魅力を発信するなど、公共交通の利用を促すための事業展開を行い、公共交通利用者を増やす必要がある。

#### (3) フォローアップ

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、着実な推進を図る。

また、中心市街地の活性化状況や目標指標への効果を把握し、必要に応じて事業の促進等の改善措置を講じるものとする。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 豊橋東口駅南土地区画整理事業</p> <p>【内容】 施行面積：2.9ha 区画道路整備 ：338m 特殊道路整備 ：129m 広場用地整備 ：1,333㎡</p> <p>【実施時期】 H16～H22</p> <p>(再掲)</p>	豊橋市	<p>豊橋駅直近に残された大規模な低未利用地について、鉄道再編を伴う土地区画整理事業を実施することにより土地の有効利用を図り、高度な都市機能の導入や公共交通機関の乗り換えの利便性を向上させるために必要な事業である。</p> <p>また、歩車分離による円滑な車両交通の処理と歩行者の安全確保、災害時の避難場所、避難経路の確保など安心・安全なまちとすることにより、にぎわいの創出を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>まちづくり交付金</p> <p>H17～H21</p>	

### (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 自転車通行環境整備事業 「豊橋駅周辺地区」 一般県道豊橋停車場線他</p> <p>【内容】 自転車道の整備及び自転車走行部分の明示</p> <p>【実施時期】 H20～H24</p>	愛知県 豊橋市 豊橋警察署	<p>自転車歩行車道における自転車の走行位置の明示等により、歩行者と自転車が安全で快適に移動できる走行環境を整備することは、にぎわいの創出、まちなか居住を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>社会資本整備総合交付金 (道路事業)</p> <p>H20～H22</p> <p>地域自主戦略交付金 (道路事業)</p> <p>H23～H24</p>	自転車通行環境整備モデル地区

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 とよはし「バスの日」イベントの開催</p> <p>【内容】 バスに対する理解と関心を高めるイベントの実施</p> <p>【実施時期】 H19～</p>	<p>とよはしバスの日イベント実行委員会</p>	<p>市役所や豊橋公園を中心にバスふれあい体験やバス写真展、シンポジウム、体験ツアー等の催しを行う。市民にとって身近な乗り物であるバスのPRイベントは、バスの利用促進を図るために重要であり、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進につながることから中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>地域公共交通活性化・再生総合事業</p> <p>H20～</p>	
<p>【事業名】 バス停案内板整備事業</p> <p>【内容】 バス停留所に内照式案内板を設置</p> <p>【実施時期】 H20～H22</p>	<p>豊鉄バス(株)</p>	<p>路線バスの停留所に内照式案内板を設置し夜間の視認性と安心感を高めるとともに、案内板のスペースを利用してわかりやすい路線情報を提供するなど、利用しやすい環境を作ることにより路線バスの利用促進を図ることは、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>地域公共交通活性化・再生総合事業</p> <p>H20～H22</p>	
<p>【事業名】 運賃等検索システム整備事業</p> <p>【内容】 インターネットによるバス運賃情報等の提供</p> <p>【実施時期】 H20～</p>	<p>豊鉄バス(株)</p>	<p>インターネットで路線バスの区間運賃、乗り継ぎ情報などが検索可能となるシステムを構築し、わかりやすく情報を提供することにより路線バスの利用促進を図ることは、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>地域公共交通活性化・再生総合事業</p> <p>H20～</p>	
<p>【事業名】 公共交通マップの作成</p> <p>【内容】 公共交通の情報を提供するための公共交通マップの作成・配布</p> <p>【実施時期】 H20～H22</p>	<p>豊橋市</p>	<p>公共交通の路線や運賃などの情報がわかりやすい公共交通マップを作成・配布し、情報提供等を通じて公共交通の利用促進を図ることは、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>地域公共交通活性化・再生総合事業</p> <p>H20～H22</p>	

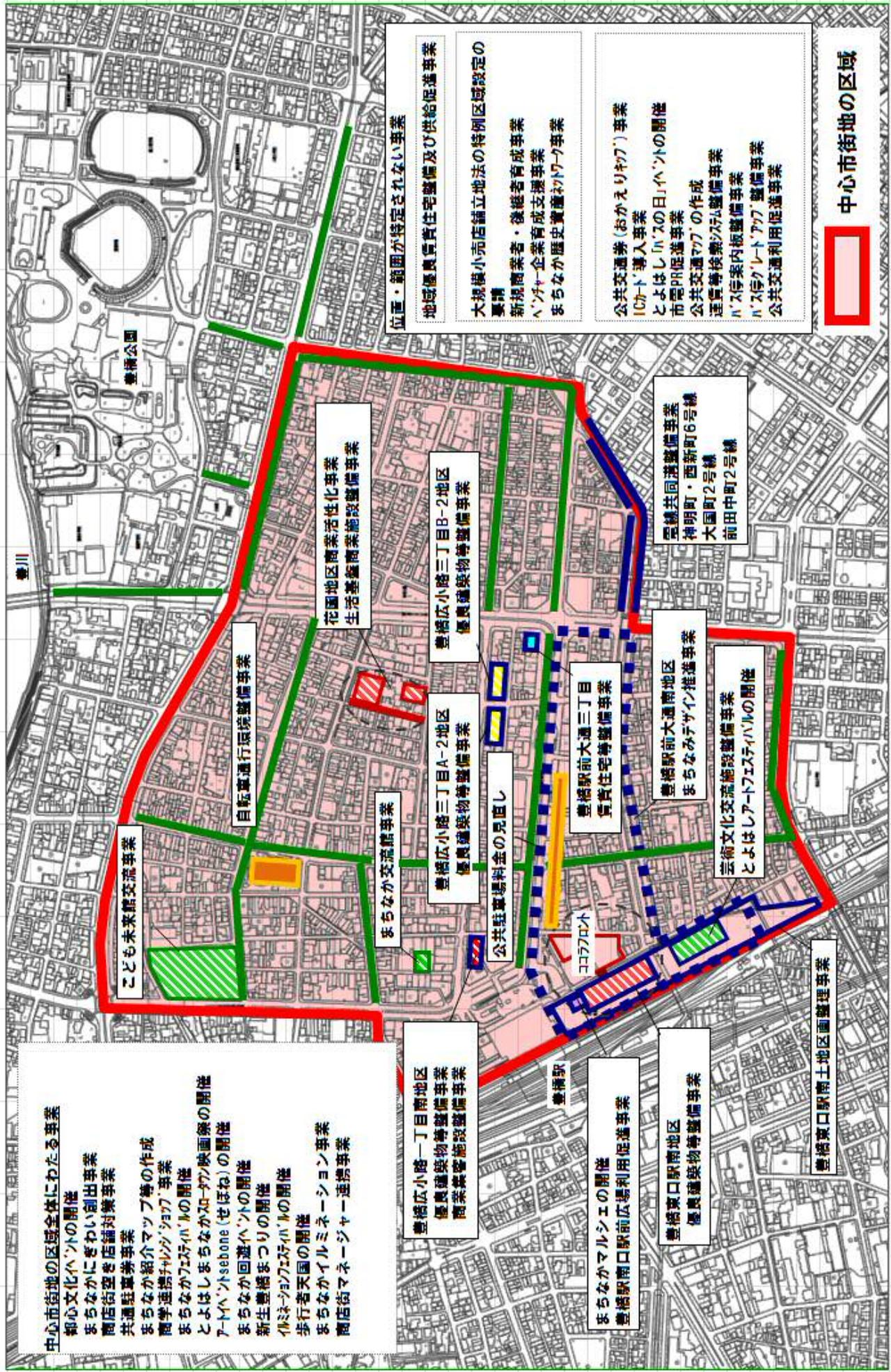
<p><b>【事業名】</b> I Cカード導入事業</p> <p><b>【内容】</b> 渥美線、路面電車へのI Cカード導入</p> <p><b>【実施時期】</b> H22～</p>	<p>豊橋鉄道(株)</p>	<p>I Cカードを導入することにより様々な公共交通の円滑な乗り継ぎが可能となり、公共交通の利便性が向上し、利用促進が図られる。また、I Cカードには電子マネー機能を持たせることも可能であることから、中心市街地での買物や飲食における利便性の向上も期待でき、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p>	<p>L R Tシステム整備費補助金</p> <p>地域公共交通活性化・再生総合事業</p> <p>H22</p>	
--	----------------	---	---	--

(4) 国の支援がないその他の事業

<p>事業名、内容及び実施時期</p>	<p>実施主体</p>	<p>目標達成のための位置付け及び必要性</p>	<p>国以外の支援措置の内容及び実施時期</p>	<p>その他の事項</p>
<p><b>【事業名】</b> 市電P R促進事業</p> <p><b>【内容】</b> イベント電車の運行 機関紙の発行、シンポジウム等の開催</p> <p><b>【実施時期】</b> H2～</p>	<p>とよはし市電を愛する会</p>	<p>市電の愛称で市民に親しまれている路面電車をまちづくりに生かすため、毎年4月10日を「市電の日」と定めてイベント電車を運行し、また、機関紙「市電文化」の発行や絵画カレンダー「市電のある風景」の発刊、シンポジウム開催などを通じて、市電（路面電車）をP Rし、公共交通の利用促進を図ることは、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> 		
<p><b>【事業名】</b> バス停グレードアップ整備事業</p> <p><b>【内容】</b> バス停留所に上屋・ベンチ等を設置</p> <p><b>【実施時期】</b> H21～H25</p>	<p>豊鉄バス(株) エムシードゥコー(株)</p>	<p>高齢社会やバリアフリーへの対応が求められているなか、電車や路面電車に比べ待つための環境が劣るバスの停留所に上屋やベンチを設け、路線バス利用の快適性を向上させて利用促進を図ることは、にぎわいの創出、商業の活性化、まちなか居住の推進を目標とする中心市街地の活性化に必要な事業である。</p> 		

<p><b>【事業名】</b> 公共交通利用促進事業</p> <p><b>【内容】</b> 駅を発着とする公共交通の利用促進</p> <p><b>【実施時期】</b></p> <p>H23～</p>	<p>豊橋市 地域公共交通 活性化推進 協議会</p>	<p>路線バス、市内電車（路面電車）及び渥美線の利用を促進するため、公共交通に対する理解を深めるイベント等を実施することは、にぎわいの創出や商業の活性化を目標とする中心市街地活性化に必要な事業である。</p>		
---	---	--	--	--

◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

**[1] 市町村の推進体制の整備等**

(1) 市の推進体制

① 都心活性課の設置（平成11年4月）

中心市街地の活性化について総合的に取り組む専門の部署として、企画部に都心活性課を設置した。平成21年4月現在、課長1名、主幹1名、課長補佐1名、主査3名、担当3名、嘱託員1名の計10名で構成している。

② 中心市街地活性化庁内推進会議（平成12年4月）

本市における中心市街地活性化の総合的な方策について、調査、検討を行うとともに、旧豊橋市中心市街地活性化基本計画における各種活性化施策について、担当部局との連携を図り、中心市街地へ新たに導入する各種公共施設に関し、総合的な調整を行うことを目的として設けた。

③ 中心市街地活性化基本計画策定会議（平成20年5月）

中心市街地活性化基本計画を策定するために副市長を会長とし、庁内関係部長で構成する中心市街地活性化基本計画策定会議を設けた。より詳細な調査検討を行うため、策定会議の下部組織として課長クラスで構成する幹事会を設けた。

**【策定会議構成員】**

役 職	職 名
会 長	副 市 長
副 会 長	副 市 長
委 員	総 務 部 長
	財 務 部 長
	企 画 部 長
	文 化 市 民 部 長
	産 業 部 長
	都 市 計 画 部 長

**【幹事会構成員】**

役 職	職 名
幹 事 長	都 心 活 性 課 長
幹 事	政 策 調 整 課 長
	財 政 課 長
	企 画 課 長
	文 化 課 長
	商 業 観 光 課 長
	都 市 計 画 課 長

## 【開催概要】

### ■ 策定会議

- 第1回 平成20年5月13日
  - ・経過説明、推進体制、基本計画策定スケジュールについて
- 第2回 平成20年7月29日
  - ・骨子、草案の検討について
- 第3回 平成20年12月2日
  - ・素案の検討について
- 第4回 平成21年1月14日
  - ・素案の検討について
- 第5回 平成21年2月2日
  - ・素案の検討について
- 第6回 平成21年4月28日
  - ・豊橋市中心市街地活性化基本計画（案）について

### ■ 幹事会

- 第1回 平成20年5月14日
  - ・経過説明、推進体制、基本計画策定スケジュールについて
- 第2回 平成20年6月2日
  - ・事業計画調査について、協議会設立について
- 第3回 平成20年7月4日
  - ・基本方針等の検討
- 第4回 平成20年7月23日
  - ・草案の検討について
- 第5回 平成20年11月21日
  - ・素案の検討について
- 第6回 平成21年1月13日
  - ・素案の検討について
- 第7回 平成21年4月27日
  - ・豊橋市中心市街地活性化基本計画（案）について

## (2) 地域住民、有識者、民間事業者等を交えた検討の場

### ① 豊橋市中心市街地活性化基本計画策定調査委員会（平成20年6月）

中心市街地のまちづくり及び中心市街地活性化基本計画の策定について、幅広い関係者からの意見を聞くため、豊橋市中心市街地活性化基本計画策定調査委員会を設けた。

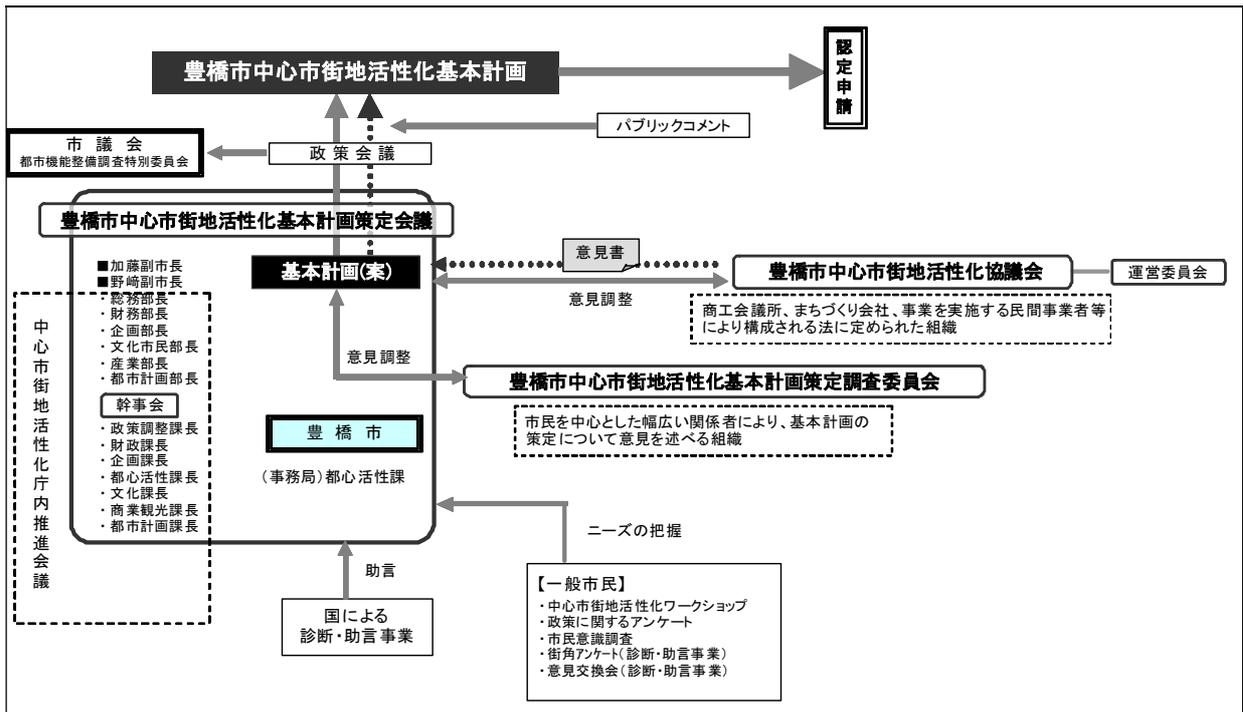
### 【委員会構成員】

役 職	所 属 名
委 員 長	豊橋技術科学大学
委 員	豊橋市自治連合会
	豊橋市P T A連絡協議会
	豊橋市女性団体連絡協議会
	豊橋青年団協議会
	豊橋商工会議所
	豊橋発展会連盟
	豊橋青年会議所
	N P O法人東三河ハートネット
豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン会議	

### 【開催概要】

- 第 1 回 平成 20 年 6 月 28 日
  - ・経過説明、推進体制、基本計画策定スケジュールについて
- 第 2 回 平成 20 年 8 月 5 日
  - ・骨子、草案の検討
- 第 3 回 平成 21 年 2 月 13 日
  - ・素案の検討

### 【豊橋市中心市街地活性化基本計画策定組織体系】



② 豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン会議（平成 20 年 8 月～）

豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン会議は、権利者を含む地域住民や企業、商店街等で組織され、地区における今後のまちづくりの方向性及びまちなみ形成の推進方策などについて、地域関係者が主体となって検討することを目的とした組織である。

検討区域を、東西には駅から国道 259 号、南北には駅前大通りから水上ビルのエリアとし、にぎわいの創出、駅からの回遊を促す魅力あるまちづくりの方策の調査研究を行っている。

【構成員】

役 職	団 体 名
代 表	豊橋ビル商業組合
副代表	豊橋技術科学大学
	駅前大通一丁目自治会
	駅前大通二丁目自治会
常務理事（事務局）	地元住民
理 事	大豊協同組合
	ガステックサービス(株)
	(株)豊橋丸栄
	名豊ビル(株)
	(株)総合開発機構
監 事	豊橋商工会議所
会 員	駅前大通三丁目自治会
	駅前大通三丁目一区自治会
	豊橋鉄道(株)
	sebone（イベント実行委員会）

【開催概要】

- 設立総会 平成 20 年 8 月 26 日
- 第 1 回全体会議 平成 20 年 9 月 22 日
- 第 2 回全体会議 平成 20 年 10 月 27 日
- 第 3 回全体会議 平成 20 年 11 月 25 日
- 第 4 回全体会議 平成 20 年 12 月 25 日
- 第 5 回全体会議 平成 21 年 1 月 29 日
- 第 6 回全体会議 平成 21 年 3 月 4 日
- 第 7 回全体会議 平成 21 年 4 月 7 日

## [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

豊橋商工会議所及び(株)豊橋まちなか活性化センターは、平成20年6月、豊橋市中心市街地活性化協議会を設けた。協議会の構成員は豊橋商工会議所、(株)豊橋まちなか活性化センターの他、商業者、地権者、交通事業者、都市開発事業者、行政からなる13団体の代表者等の14名である。様々な主体が参加するまちの運営を横断的かつ総合的に企画調整し、東三河の顔となるにぎわいのある中心市街地にしていくことを目的とし、基本計画の策定スケジュールにあわせて会議を開催し意見を述べることとしている。

また、協議会の目的を達成するため下部組織として運営委員会を設け、豊橋市の策定会議の幹事会と連携をとりながら、随時運営委員会を開催し意見調整を行うこととしている。

### (1) 構成員

#### 【協議会構成員】

役職	構成員 団体・企業名	所属・団体 企業等役職	法令根拠
会長	豊橋商工会議所 (株)豊橋まちなか活性化センター	会 頭 代 表 取 締 役	法第15条第1項関係 (商工会議所・まちづくり会社)
副会長	豊橋商工会議所	副 会 頭	法第15条第1項関係 (商工会議所)
委 員	株式会社マッターホルン	代表取締役社長	法第15条第4項関係 (商業者)
	豊橋ステーションビル株式会社	代表取締役社長	法第15条第4項関係 (商業者)
	株式会社大木家	代 表 取 締 役	法第15条第4項関係 (地権者)
	豊橋発展会連盟	会 長	法第15条第4項関係 (商業者)
	株式会社精文館書店	代表取締役社長	法第15条第4項関係 (商業者)
	株式会社豊橋丸栄	相 談 役	法第15条第4項関係 (商業者)
	ヤマサちくわ株式会社	代表取締役社長	法第15条第4項関係 (商業者)
	豊橋市	産 業 部 長	法第15条第4項関係 (市)
	豊橋市	企 画 部 長	法第15条第4項関係 (市)
	中部ガス株式会社	常 務 取 締 役	法第15条第4項関係 (都市開発事業者)
	株式会社サンヨネ	代表取締役社長	法第15条第4項関係 (商業者)
	豊橋鉄道株式会社	代表取締役社長	法第15条第4項関係 (交通事業者)

### 【運営委員会構成員】

委員会役職	事業所名	役職
委員長	株式会社マッターホルン	代表取締役社長
委員	豊橋ステーションビル株式会社	代表取締役社長
	株式会社大木家	代表取締役
	豊橋発展会連盟	会長
	株式会社精文館書店	代表取締役社長
	株式会社豊橋丸栄	相談役
	ヤマサちくわ株式会社	代表取締役社長
	豊橋市企画部都心活性化課	課長
	中部ガス株式会社	常務取締役
	株式会社サンヨネ	代表取締役社長
	豊橋鉄道株式会社	代表取締役社長
	豊橋市産業部商業観光課	課長
協議会副会長	株式会社イングローイング	代表取締役社長

## (2) 協議会開催状況

### ■ 協議会

- 総会、第1回 平成20年6月6日
- 第2回 平成20年8月6日 ・骨子、草案の検討
- 第3回 平成21年2月16日 ・素案の検討
- 第4回 平成21年5月7日 ・意見書について

### ■ 運営委員会

- 第1回 平成20年6月6日 ・現状報告、意見交換
- 第2回 平成20年6月23日 ・TMO事業について意見交換
- 第3回 平成20年7月8日 ・基本方針の意見交換
- 第4回 平成20年7月24日 ・骨子、草案の検討
- 第5回 平成20年9月1日 ・草案、民間事業の検討
- 第6回 平成20年9月17日 ・草案、民間事業の検討
- 第7回 平成20年10月6日 ・民間事業の検討
- 第8回 平成20年10月22日 ・民間事業の検討
- 第9回 平成20年10月27日 ・民間事業の検討
- 第10回 平成20年11月14日 ・民間事業の検討
- 第11回 平成20年12月1日 ・民間事業の検討
- 第12回 平成21年1月15日 ・民間事業の検討
- 第13回 平成21年2月9日 ・素案の検討
- 第14回 平成21年3月2日 ・素案の検討

- 第15回 平成21年4月6日・最終(案)の検討
- 第16回 平成21年4月27日・豊橋市中心市街地活性化基本計画(案)について

### (3) 意見書

平成21年5月7日

豊橋市長  
佐原 光一 様

豊橋市中心市街地活性化協議会  
会 長 磯村 直英

豊橋市中心市街地活性化基本計画(案)に関する

### 意 見 書

平成21年4月23日付け21豊都心第12号で、依頼のありましたことについて、本協議会の意見は次のとおりです。

#### (意見)

豊橋市中心市街地活性化基本計画(案)(以下「基本計画案」)は、豊橋市の中心市街地を活性化させる計画として妥当なものである。

#### (付帯意見)

基本計画案に盛り込まれた事業については、目標を達成するための適切で具体的な取組みが示されており概ね妥当と言えるが、更に目標を実現させるために次のことを申し添えます。

1. 「豊橋らしさ」を検証し、明確な長期ビジョンを見据え、計画を推進されたい。
2. 東三河地域を商圈とする本市では、中心市街地への来街手段として、自動車の利用は無視できないと考えられる。駐車に関する利便性の向上について、今後の懸案事項として取り扱って頂きたい。
3. 商店街歩道を含め、歩車道の接続部のバリアフリー化、駐輪場の整備等、様々な層の消費者が安心して来街回遊できるまちづくりを推進されたい。
4. 今後、基本計画案に記載されていない事業が実施されることとなった場合、事業者、協議会と連携協議し適時基本計画の変更等の対応を実施されたい。

以 上

### [3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

#### (1) 様々な主体の巻き込み

中心市街地活性化については、行政だけでなく市民や事業者等のそれぞれが主体的に活動するとともに、役割分担を図りながら、協働で取り組んでいくことが求められる。

##### ① 市民協働の状況

市では、市民全体で市民協働によるまちづくりを進めていくため、平成19年に「豊橋市市民協働推進条例」を施行し、市民協働によるまちづくりの基本理念、役割、公益的貢献活動を行う団体への支援方法、市民参加の手法等を明確にした。

市民協働の基本理念は、「市民及び市が互いの役割を理解し、対等な立場で、自主性・自立性をもって活動し、協力してまちづくりに取り組むこと」であり、中心市街地のまちづくりについても、この基本理念に基づいて各事業に取り組んでいく必要がある。

今後も市のホームページや広報等を通じて、中心市街地に関する情報提供を行い、市民の中心市街地への関心を高めていく。

市民協働の現況としては、「とよはしまちなかスロータウン映画祭」や「アートイベント sebone (せぼね)」など、地域住民、商店街、企業などが連携して実行委員会を立ち上げ、中心市街地の活性化をテーマにイベントやシンポジウム開催している。

また、地域の住民や関係者が主体となって大学や行政と連携のもと、豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン会議を立ち上げ、地区の課題に対して将来のまちづくりやまちなみの形成について検討し、まちづくりビジョンを作成している。

その他、専門家の意見を聞く場としては、中心市街地活性化アドバイザー会議を開催し、基本計画の事業の進捗等について、都市計画、商業、住宅、交通の各学識経験者の助言を聞く体制が整えられている。

##### ② 大学と地域の連携の状況

大学との連携については、行政と市内各大学（豊橋技術科学大学、愛知大学、豊橋創造大学）との間で、産業振興、生涯学習、文化、福祉、まちづくりなどの多様な分野で相互に連携・協力し、地域社会の発展と人材の育成を図るための地域連絡協議会及び包括協定を締結している。

豊橋技術科学大学が中心市街地にサテライトオフィスを設け、まちづくり等の公開講座の開催、中心市街地をはじめとする都市計画プランや研究成果のパネル展示などを行い、大学と商店街を始めとする地域との連携事業を進めている。また、平成14年度からは大学生が中心となり、空き店舗を活用したサマーカレッジチャレンジショップ事業を実施しており、さらに、平成19年度からは商学連携チャレンジショップ事業として商店街と連携してイベント等を行っている。こうした取組みがイベントに留まらず、豊橋創造大学のチャレンジショップでは、豊橋創造大学学生が豊橋駅前広小路商店街にて店舗の運営（経営）と地域に関する活動を行っており、直接的な商業活動へと広がっている。

### ③ 民間事業者等の取組み状況

民間事業を主体とするまちづくり推進の支援組織としては、商業者や商工会議所、市によって構成される「TMO推進会議」が設立されている。そこでは、TMOが中心となって取り組んでいる民間事業の評価・検証を行うとともに、新たな事業の企画などについて定期的に検討している。

地域限定であるが、「豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン推進事業」においては、権利者を含む地域住民や企業、商店街等で組織された豊橋駅前大通南地区まちなみデザイン会議により、地区における今後のまちづくり及びまちなみ形成の推進方策について研究を行っている。この会議の成果により、今後、東三河唯一の百貨店である豊橋丸栄や名豊ビル、開発ビルなど狭間児童広場（旧バスターミナルを含む）周辺地区の再開発事業へつながることが期待できる。

## (2) 客観的現状分析、ニーズ分析

### ① 中心市街地の現況データ整理・分析

統計データ等に基づき、中心市街地の現状と課題について客観的に整理するとともに、中心市街地のポテンシャルについて分析した。

居住人口の減少や商業業務機能の低下などに伴い、歩行者通行量は減少してきており、これまでの都市機能の集積に対し、現状、まちなかのにぎわいについては低下している。

(1 - [2] 参照 : p 2~p15)

### ② 政策に関するアンケート

平成 20 年 5 月に、市民 5,000 名（有効標本 1,938）を対象にして行った政策に関するアンケートにおいて、中心市街地の魅力度について市民意識を調査した。

中心市街地に魅力を感じている市民の割合は少なく、評価は低いものとなっている。

(1 - [4] (1) 参照 : p22)

### ③ 中心市街地活性化に取り組む市町村に対する診断助言事業

商業者をはじめ、中心市街地の活性化に関わる幅広い関係者とともに意見交換や勉強会を開催するとともに、中心市街地内及び郊外の大規模小売店にてアンケート調査を行い、来街者や来店者のニーズ把握を行った。

結果、中心市街地に関する評価では、福利施設や公共交通機関など都市機能が集積しているといった面では高い評価を受けている一方で、買物や娯楽など中心商業地としての魅力やにぎわいに関する評価は低くなっているが、全世代を総じて中心市街地活性化の必要性を求める声が多くあった。

(1 - [4] (2) 参照 : p22~25)

#### ④ 市民意識調査

平成 20 年 6 月に、市民 5,000 名（有効標本 2,037）を対象にして行った豊橋市市民意識調査において、中心市街地に関する項目を設けて、市民の中心市街地の利用実態やニーズ等について把握した。

結果、生活に便利な中心市街地であるという意見が多くあるが、中心商業地の魅力に関する評価も低いことが確認できる。また、多くの市民が「高齢者や障害者にやさしいまち」、「歩いて楽しいまち」、「買物に満足できるまち」とすることが重要であると感じている。

（1－〔4〕（3）参照：p25～26）

#### ⑤ 市民ワークショップ

生活者・利用者の視点から、中心市街地の将来像や魅力向上のための具体的な方策を検討するために、平成 20 年 5～6 月にかけて 4 回のワークショップを実施し、延べ 58 名が参加し、意見交換を行った。

その中で、「きれいで憩いのあるまち」、「歩きやすく生活に便利なまち」、「多様な交通手段で訪れやすいまち」、「安全で楽しいまち」など安心して気軽に過ごすことができるまちとしての魅力が中心市街地に必要であるとまとめた。

（1－〔4〕（4）参照：p26～27）

#### ⑥ パブリックコメント

平成 21 年 3 月 3 日～4 月 2 日の期間において、「豊橋市中心市街地活性化基本計画(素案)」に対するパブリックコメントを実施した。その結果、3 件の意見や要望が寄せられ、本計画への参考とした。

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

#### (1) 第4次豊橋市総合計画での中心市街地の位置付け

平成13年3月、平成22年度を目標年次とした第4次豊橋市総合計画を策定し、平成18年3月後期改訂をしている。総合計画では、少子高齢化、国際化、情報化の進行や産業構造の変化、環境問題などに対応し、多様化した市民ニーズにこたえ、新しい時代における行政施策を推進するため、「ともに生きるまち」をまちづくりの基本理念、「笑顔がつなぐ緑と人のまち・豊橋」を将来都市像とし、まちづくりの基本的方向を「環境にやさしく暮らすまちづくり（環境文化都市）」、「いきいきと生活を楽しむまちづくり（ゆとり生活都市）」、「魅力と活力あふれるまちづくり（活力創造都市）」と定めた。

この中で、中心市街地の活性化について以下のように記載している。

<抜粋>

#### 1. 魅力と活力あふれるまち

##### (1) 交流による魅力あるまちづくり

##### ① 中心市街地の活性化

中心市街地における文化、交流活動の活発化や、経済活動の活性化を促進するため、新たな都市文化拠点の整備や、意欲ある事業者などに対する支援を行います。あわせて、環境社会や高齢社会に適した生活の場として都心居住の推進に努めます。

#### (2) 都市計画マスタープランとの整合性について

平成18年3月、少子高齢社会の急速な進展が見込まれる中、将来都市構造を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「コンパクトシティ」を基本的な考え方として、豊橋市都市計画マスタープランを改訂した。

この中で、以下のように記載している。

<抜粋>

人口減少社会を迎える中、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「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とします。具体的には、現在の市街地規模を維持しながら、身近な地域で日常生活の大半の用が足せるよう都市機能を再配置することにより土地利用密度を高め、コンパクトな市街地の形成を図ります。

#### ■ 都市型社会への対応

- ・ 中心市街地を核とした都市機能の再配置

- ・コミュニティ拠点の整備
- ・市街化調整区域における土地利用の適正な規制・誘導
- ・過度に自動車に依存しない都市交通体系の構築

■少子高齢社会への対応

- ・ユニバーサルデザインに配慮した都市施設整備
- ・誰もが移動しやすい交通環境の構築
- ・生活都市としての適切な都市施設配置

(3) 大規模小売店舗立地法の特例措置による中心市街地への集積

大規模小売店舗立地法の特例区域設定を愛知県に要請し、大規模小売店舗立地法上必要な手続きを簡素化することにより、大規模小売店舗の新規立地や既存店舗の売場増床等によるリニューアルを図り、中心市街地への商業集積を促進していく。

[2] 都市計画手法の活用

○ 準工業地域における大規模集客施設の立地制限

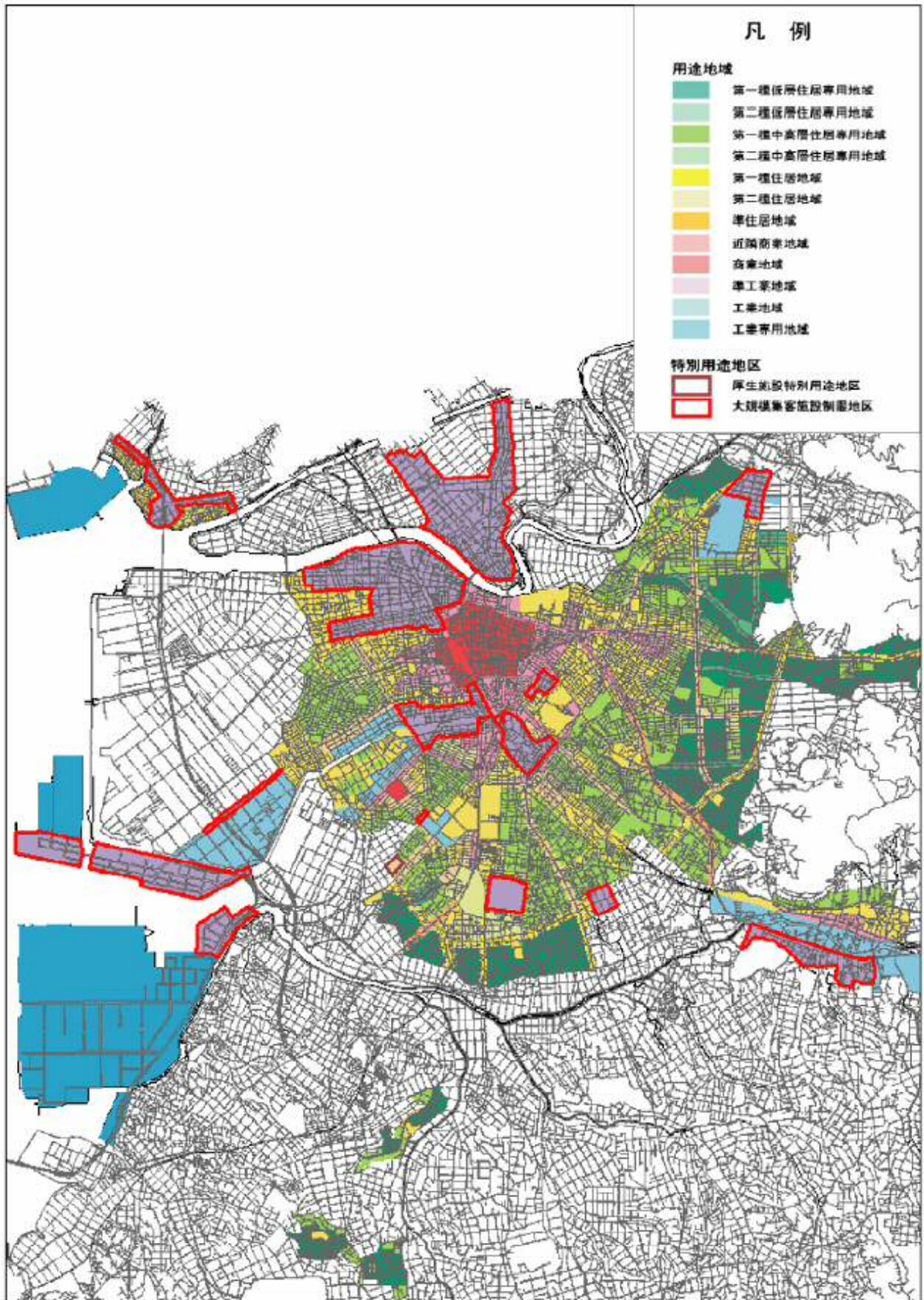
本市では、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現するため、都市計画区域内のすべての準工業地域を対象として特別用途地区を決定し、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設（床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超える店舗等）の立地を規制した。

1. 対象地域 準工業地域全域 約 904ha(当初 979ha)
2. 特別用途地区の名称 大規模集客施設制限地区
3. 告示日 平成 19 年 12 月 28 日 (当初)、平成 20 年 12 月 26 日 (変更※)
4. 豊橋市特別用途地区建築条例 平成 19 年 12 月 28 日施行  
※準工業地域約 75ha を工業専用地域に用途変更

[豊橋市特別用途地区建築条例の「大規模集客施設制限地区」に関する内容]

大規模集客施設制限地区	都市計画法第20条第1項の規定により告示された豊橋渥美都市計画特別用途地区の区域のうち、大規模集客施設制限地区の区域。
条例の内容	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第130条の8の2第2項で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超える建築物は特例以外の建築はできない。

[特別用途地区位置图]



### 【3】都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### (1) 中心市街地の公共施設等の概要

豊橋市及び東三河地域の中心として、国、県の機関や市役所が立地しているほか、美術博物館、こども未来館、市民センターなど、生涯学習や市民活動の拠点となる施設も多く集まっており、市民や周辺地域も含めた人々が交流・活動できる場が中心市街地に集中している。

#### 〔中心市街地周辺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)

#### (2) 大規模集客施設等の立地状況

本市には、市内全域で店舗面積が 5,000 ㎡を超える大規模小売店舗が 13 施設立地しており、店舗面積は合計 153,569 ㎡となっている。そのうち、3 施設・店舗面積 32,020 ㎡が中心市街地に立地し、店舗面積にして市内全域の約 21%を占める。

近年では、郊外立地がほとんどで、その他の大規模集客施設も郊外に立地しているのが現状である。

こうしたなか、「準工業地域における大規模集客施設の立地制限」や「大規模小売店舗立地法の特例区域設定の要請」等の施策を一体的に進めつつ、既存のストックを有効活用するとともに、まちなかへの都市機能の集積を推進していくものである。

[豊橋市内における大規模小売店舗（店舗面積 5,000 m<sup>2</sup>以上）]

番号	分類	名 称	開業年	延べ面積 (m <sup>2</sup> )	備考
①	中心	名豊ビル	S43	8,814	
②	中心	豊橋ステーションビル	S45	10,590	
③	郊外	ホームセンターマルス	S46	5,587	
④	中心	豊橋丸栄	S49	12,616	
⑤	郊外	アピタ向山店	S50	16,650	
⑥	郊外	豊橋ファミリープラザ	S53	17,130	イトーヨーカ堂
⑦	郊外	バロー豊橋店	H19	8,577	S54～H18 ジャスコ豊橋店
⑧	郊外	ビッグ・タウン	H7	6,926	コジマ ドミー
⑨	郊外	ヤマナカ・カーマ汐田橋プラザ	H8	8,163	ヤマナカ カーマ
⑩	郊外	L I F E S T A G E 2 1	H9	8,062	やすい家具 トイザラス
⑪	郊外	豊橋南ショッピングセンター	H9	28,166	イオン
⑫	郊外	フィール豊橋柱五番町店	H17	6,480	フィール ヤマダ電機
⑬	郊外	豊橋南プラザ	H18	14,808	カーマ マックスバリュ しまむら スギ薬局
合 計				153,569	

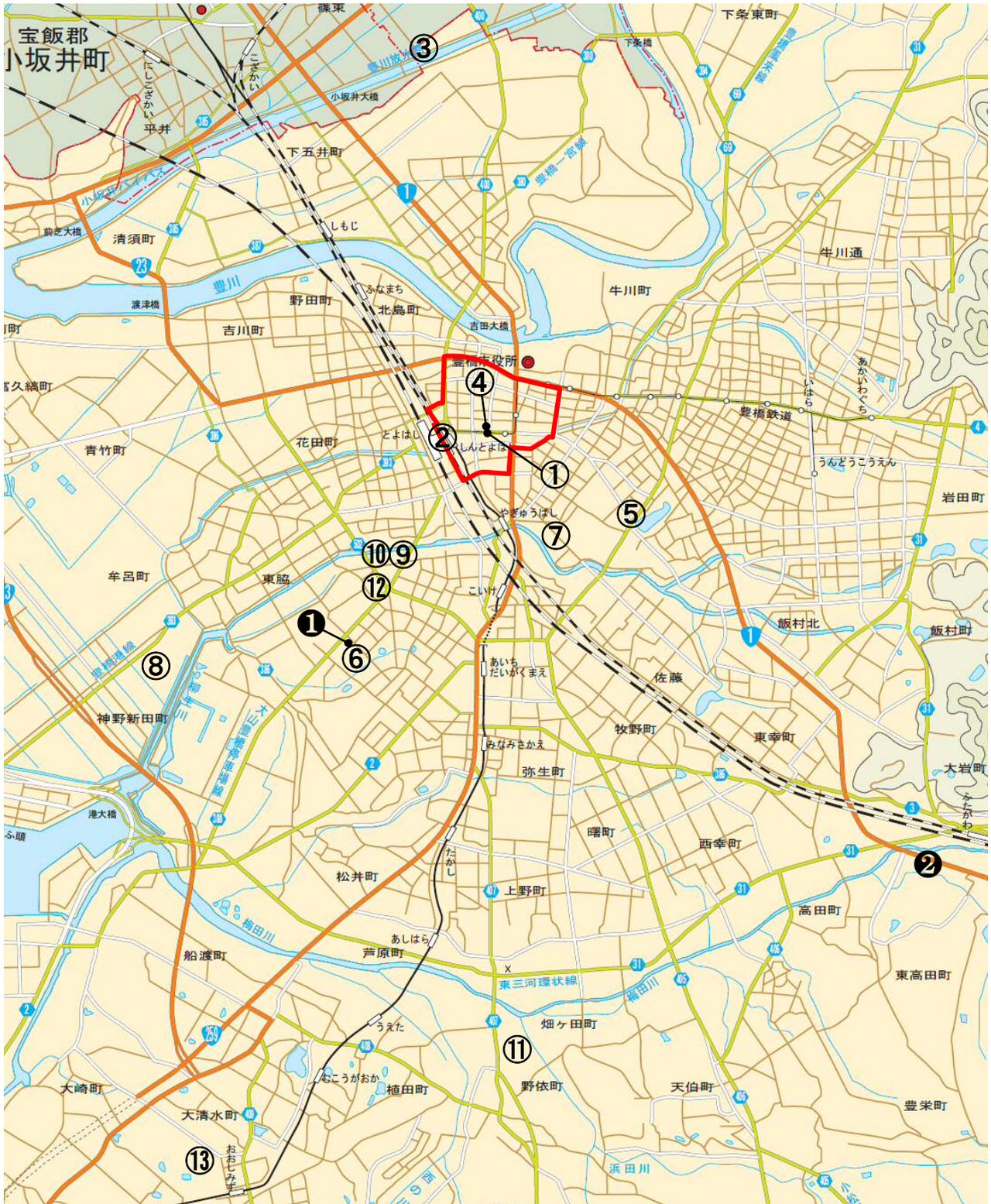
(資料：豊橋の産業)

[豊橋市内における大規模集客施設（映画館、遊技場等）]

番号	分類	名 称	開業年	建物面積 (m <sup>2</sup> )	備考
①	郊外	アミューズメントビル (ユナイテッドシネマ)	H11	19,083	映画館、ゲームセンター、ボーリング場、飲食店
②	郊外	ラウンド・ワン	H18	11,264	スポーツアミューズメント、ボーリング場、カラオケ、飲食店
合 計				30,347	

(資料：資産税台帳)

[豊橋市内における大規模集客施設等の立地]



#### **[4] 都市機能の集積のための事業等**

都市機能の集積に向けて行う事業として、豊橋市中心市街地活性化基本計画に掲載している事業は、以下のとおりである。

##### **○市街地の整備改善のための事業**

- ・豊橋東口駅南土地区画整理事業
- ・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
- ・豊橋広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業

##### **○都市福利施設を整備する事業**

- ・芸術文化交流施設整備事業

##### **○まちなか居住を推進するための事業**

- ・豊橋広小路三丁目 B-2 地区優良建築物等整備事業（再掲）
- ・豊橋広小路三丁目 A-2 地区優良建築物等整備事業（再掲）
- ・豊橋広小路一丁目南地区優良建築物等整備事業（再掲）

##### **○商業の活性化のための事業**

- ・大規模小売店舗立地法の特例区域設定の要請
- ・豊橋東口駅南地区優良建築物等整備事業（再掲）
- ・商店街空き店舗対策事業
- ・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

## 11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

### [1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### 実践的・試験的な活動の内容・結果

#### (1) 公共交通券（おかえりキップ）事業

自動車による来街者に対する利便性の向上を図るため、TMO（株）豊橋まちなか活性化センターが事業主体となって平成12年から共通駐車券事業を実施している。

駐車券を共通化したことにより、商店・大型店などが買物客などに提供する駐車料金サービス券を、加盟駐車場であればどの駐車場でも利用できるようになった。

この事業に続き、公共交通の利用促進と来街者の増加を図るため、TMOが商店・大型店や交通事業者と連携して、平成17年3月から路面電車を利用して来街する買物客に対し、「市電おかえりキップ」を無料で提供するサービスを実施しており、利用枚数も毎年増加しており一定の成果が上がっている。

今後はサービスの対象を路面電車の利用者だけではなく、豊橋鉄道渥美線や路線バスまで拡充するための検討を進めていく。

[市電おかえりキップ年度別利用実績]

(単位：枚)

年 度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
利用枚数	8,952	11,368	12,758	13,508

#### (2) まちなか交流館事業

平成18年6月、まちなかでの人・モノ・情報の交流拠点として、商店街の空き店舗を活用した「ときわ逸品館」がオープンした。

「ときわ逸品館」は、市内のお土産品や東三河地域の地産品を販売する「商業スペース」、一般市民が展示会や企画展を開催することができる「ギャラリースペース」、手筒花火、豊橋筆等の展示や市を含む東三河地域の観光、イベント情報を発信する「PRスペース」といった3つの魅力的なスペースを設けて集客を図っている。

今後は実績を踏まえ、TMOと商店街が連携をとりながらまちなかのにぎわい創出につながる事業展開の検討を進めていく。

[ときわ逸品館来館者数実績]

(単位：人)

年 度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
来館者数	16,416	20,328	24,321

## [2] 都市計画との調和等

### (1) 第4次豊橋市総合計画との整合性について（再掲）

平成13年3月、平成22年度を目標年次とした第4次豊橋市総合計画を策定し、平成18年3月後期改定をしている。総合計画では、少子高齢化、国際化、情報化の進行や産業構造の変化や、環境問題などに対応し、多様化した市民ニーズにこたえ、新しい時代における行政施策を推進するため、「ともに生きるまち」をまちづくりの基本理念、「笑顔がつながる緑と人のまち・豊橋」を将来都市像とし、まちづくりの基本的方向を「環境にやさしく暮らすまちづくり（環境文化都市）」、「いきいきと生活を楽しむまちづくり（ゆとり生活都市）」、「魅力と活力あふれるまちづくり（活力創造都市）」と定めた。

この中で、中心市街地の活性化について以下のように記載している。

<抜粋>

#### 1. 魅力と活力あふれるまち

##### (1) 交流による魅力あるまちづくり

###### ① 中心市街地の活性化

中心市街地における文化、交流活動の活発化や、経済活動の活性化を促進するため、新たな都市文化拠点の整備や、意欲ある事業者などに対する支援を行います。あわせて、環境社会や高齢社会に適した生活の場として都心居住の推進に努めます。

### (2) 都市計画マスタープランとの整合性について（再掲）

平成18年3月、少子高齢社会の急速な進展が見込まれる中、将来都市構造を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「コンパクトシティ」を基本的な考え方として、豊橋市都市計画マスタープランを改訂した。

この中で、以下のように記載している。

<抜粋>

人口減少社会を迎える中、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「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とします。具体的には、現在の市街地規模を維持しながら、身近な地域で日常生活の大半の用が足せるよう都市機能を再配置することにより土地利用密度を高め、コンパクトな市街地の形成を図ります。

#### ■ 都市型社会への対応

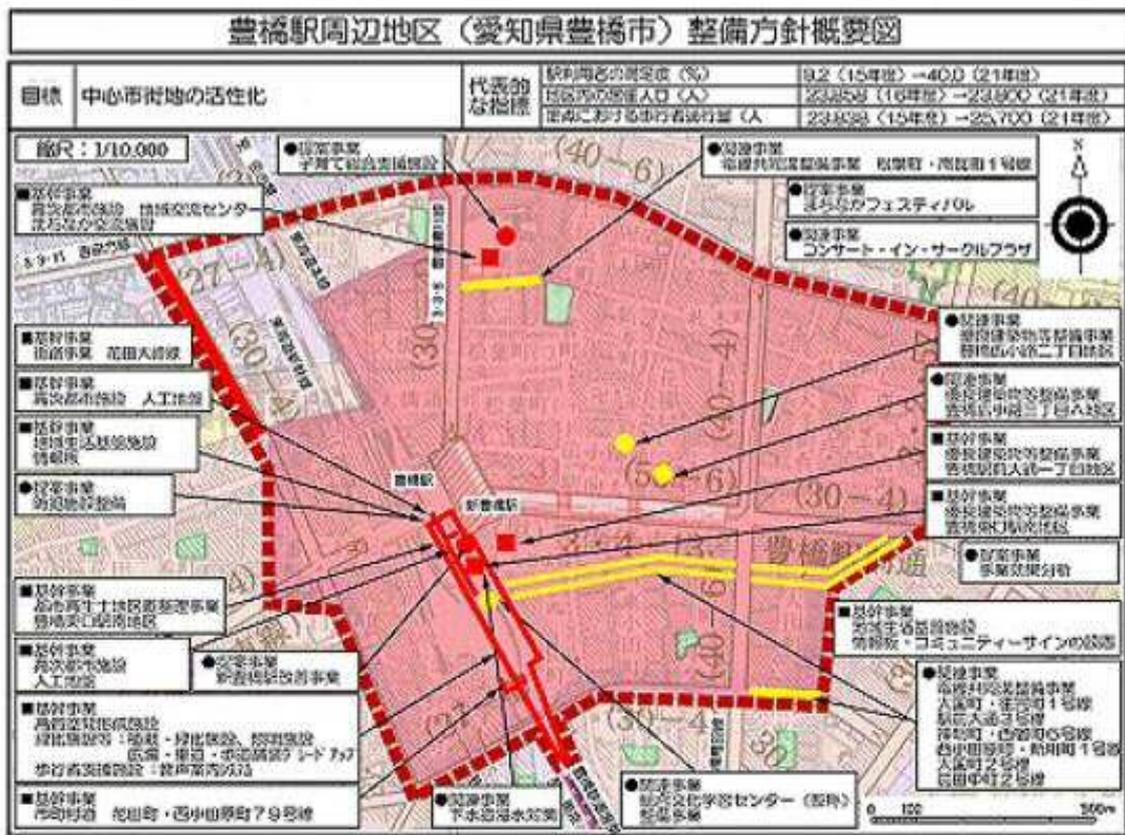
- ・ 中心市街地を核とした都市機能の再配置
- ・ コミュニティ拠点の整備
- ・ 市街化調整区域における土地利用の適正な規制・誘導
- ・ 過度に自動車に依存しない都市交通体系の構築

■ 少子高齢社会への対応

- ・ユニバーサルデザインに配慮した都市施設整備
- ・誰もが移動しやすい交通環境の構築
- ・生活都市としての適切な都市施設配置

(3) 都市再生整備計画（豊橋駅周辺地区）

平成 17 年 3 月、都市再生整備計画（豊橋駅周辺地区）を策定し、平成 17 年度から 21 年度にかけてまちづくり交付金を活用して、中心市街地の活性化（「とよはし文化」を発信するにぎわいの交流空間～徳国の中心市街地の再生～）を目標に、旧中心市街地活性化基本計画の区域内 157ha において、1. 最新の都心文化を創造し発信する拠点の整備、2. 豊橋独自の歴史や伝統を継承する拠点の整備、3. 安全・安心で回遊性のあるにぎわい商業空間の整備、4. コミュニティの維持再生に資する快適な居住環境の整備を整備方針とし、豊橋東口駅南地区の大規模な低未利用地の有効利用を図るため鉄道再編を伴う土地区画整理事業、商業・業務施設整備や文化交流施設、ペDESTリアンデッキの整備や自由連絡通路の整備、多様なライフスタイルに対応した住居や生活環境を提供する優良建築物等整備事業、街路整備事業及び電線共同溝整備事業等の各種事業を実施し、官民協働で既成市街地からの都市機能の拡散防止をするとともに、高度な都市機能の導入を進めている。



**[3] その他の事項**

特になし

## 12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	国の基本方針による中心市街地活性化の意義及び目標を踏まえ、コンパクトで活力ある中心市街地を目指し、豊橋市の中心市街地活性化の意義及び3つの目標を記載している。 1章(p1~p31)、3章(p43~p59) 参照
	認定の手續	中心市街地活性化協議会と十分な協議を行い、平成21年5月7日付で意見をj得ている。 9章[2](p93~p95) 参照
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	中心市街地の位置及び区域は中心市街地の各要件を満たしている。 2章(p32~p42) 参照
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	市の推進体制、中心市街地活性化協議会等との関係、客観的現状分析、ニーズ分析、様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整について、十分に取組んでいる。 9章(p89~p98) 参照
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	都市計画マスタープランでコンパクトシティを将来都市構造の基本的考えとし、可能な限り中心市街地に都市機能の集積を図るとともに、準工業地域における大規模集客施設の立地規制を明確化している。 10章(p99~p105) に参照
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	都市計画法・その他法令及び本市の総合計画や都市計画マスタープランに適合した計画となっている。 11章(p106~p109) 参照

第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	掲げる3つの目標実現のために必要な具体的な事業を記載している。 4章～8章（p60～p88）参照
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	記載している各事業の実施が目標達成に寄与することを、事業の概要とともに合理的に説明している。 3章（p43～p59）参照
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	概ねの事業について、事業主体は特定されている。 4章～8章（p60～p88）参照
	事業の実施スケジュールが明確であること	全ての事業について、平成25年度までの計画期間内に完了もしくは着手できる見込みである。 4章～8章（p60～p88）参照

