

# 都市再生整備計画(第7回変更)

とよはししちゆうしんしがいちちく  
豊橋市中心市街地地区

あいち とよはしし  
愛知県 豊橋市

令和4年3月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	愛知県	市町村名	豊橋市	地区名	豊橋市中心市街地地区	面積	170 ha
-------	-----	------	-----	-----	------------	----	--------

計画期間	平成 28 年度 ~ 令和 3 年度	交付期間	平成 28 年度 ~ 令和 3 年度
------	--------------------	------	--------------------

### 目標

- 目標1 にぎわいの創出
- 目標2 商業・サービス業の活性化
- 目標3 まちなか居住の促進

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

<街の概況>

本市では、近年のモータリゼーションの進展、郊外での宅地開発、大型商業施設及び各種機能の郊外進出による都市構造の変化に伴い、中心市街地の諸機能の低下が進み、特に平成8年の豊橋市民病院の郊外移転、本市のメイン通りや駅前に立地していた大規模小売店の撤退により、中心市街地の空洞化が急速に進んだ。しかしながら、中心市街地は戦後の戦災復興土地区画整理事業をきっかけとした幹線道路、公共下水道、都市公園等の整備により、市街地として必要な都市基盤が概ね整備されている。また、歴史的に国土軸の交通拠点として発展した経緯から、現在も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、豊橋鉄道東濃線、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地域及び三遠南信地域の交通結節点となっている。

<中心市街地地区の位置づけ>

こうした豊橋市中心市街地の交通機能の優位性と既存インフラの蓄積を生かし、コンパクトシティの実現とにぎわいの創出を目指すべく、本市は、平成26年3月に「第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画」を策定した。基本計画では、ターミナル駅としての豊橋駅を核としてさらに商業・業務・サービス機能を集積させ、その周辺では都心居住者や市民の生活を支える生活商業機能を配置して都心居住を促進していくこととしている。

<都市機能の拡散防止>

また、都市機能の拡散防止に関して、都市計画手法を用い、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㎡を超える店舗等)の立地を規制しているほか、大規模小売店舗立地法の特例区域設定により、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、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る。

<公的不動産のマネジメント>

公的不動産の活用策としては、平成23年度策定の豊橋市ファンリタイムマネジメント推進基本方針において「施設の長寿命化、集約化、再配置等既存ストックの有効活用を図ることにより、行政のムダ、ムラを解消し、効果的、効率的な施設整備と保全を進める」「市民ニーズの変化、制度変更、広域連携の推進等の社会情勢の変化などに対応するため、施設配置やスペースの見直し、施設の統廃合を含めた、既存施設の用途変更による転用や模様替え等資産の有効活用を積極的に進め、利用満足度の向上を図る」としている。

この方針を受け、平成25年度には「施設保全計画」、「施設廃止計画」を策定し、さらに国からの要請を受け、本市を取り巻く現状や予測される環境変化に的確に対応するための課題を把握・分析するとともに、施設(建物)のみならずインフラ(橋梁、道路等)や公営企業会計施設まで対象範囲を拡大し、本市全体の公共施設等の現況及び将来見通しを踏まえた総合かつ計画的な管理に係る計画として、平成28年度に「公共施設等総合管理方針」を策定した。

<全体の方針>

都市計画マスタープランでは、目指す都市の姿として「歩いて暮らせるまち」を目標に掲げ、市街地の集約化(人口規模や経済規模に見合った広さのまとまりのある市街地の形成)、高度な都市機能が集積した都市拠点及び生活圏ごとに日常生活機能がイバランスよく配置された地域拠点の形成、都市拠点や地域拠点を公共交通で結ぶ公共交通ネットワークの形成を図ることとしている。

### まちづくりの経緯及び現況

本市では、持続的に発展し、安心して暮らせる都市をつくりあげていくため、豊橋駅周辺の都市拠点では、商業施設及び行政機関、総合病院、金融機関、文化施設など高度で多様な都市サービスを提供できる広域的な都市機能の集積を図り、市街地内の地域拠点では店舗や病院、銀行など日常生活に必要な機能の集積と交通結節機能の強化により生活圏の形成を、市街地外の地域拠点では地域拠点や集落地内に日用品を扱う店舗や医院などの立地を促すことで生活圏の形成を図ることとしている。また、都市拠点は、にぎわいの拠点としても位置付けられ、広域的な利用が見込まれる商業機能や業務機能、まちなか居住機能、文化機能などの都市機能を集めることで、にぎわいと活気に満ちた中心市街地の形成を図る。

### 課題

- ・中心市街地の商業活動は、依然低調な状況が続いている。
- ・商業、サービス業の活性化のために、来街者をひきつける魅力的で集客力の高い公共施設と組み合わせた複合型商業施設を整備し、回遊動線にあたる地区の商業集積を高めるなどの魅力づくりが求められている。
- ・「こども未来館」、「穂の国とよはし芸術劇場」の集客効果を商業、サービス業の活性化に波及させるため、施設周辺で回遊できるような魅力の創出と情報発信が必要となっている。
- ・災害に強く、安全で快適に移動できる市外地の形成のため、依然として多く存在する老朽施設の耐震化や改築、再開発等を促進する等の市街地環境の整備改善を促進する必要がある。
- ・優良建築物等整備事業や民間のマansion建設により新たな人口の流入もみられるが、老朽化した家屋も多く、人口流出も続いていることから、老朽化した建物を更新し、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求められている。

### 将来ビジョン(中長期)

#### 【東三河振興ビジョン】

- ・中心市街地である豊橋駅周辺は、「東三河の顔」として、「穂の国とよはし芸術劇場」を核としたイベントの展開や商業の活性化、まちなか居住の推進等の中心市街地活性化の推進や、地域を支える社会基盤の整備として駅施設の改善や輸送サービスの向上に努めることとしている。

#### 【第5次豊橋市総合計画(まちなかにぎわいプラン)】

- ・中心市街地においては、空洞化の進行を防ぎ、活性化を図るため、芸術文化交流の促進、魅力ある商業・サービス業の集積や都心居住の推進などの施策を行うこととしている。

#### 【豊橋都市計画マスタープラン】

中心市街地の整備方針として、次の3つの方針を掲げている。

- ・都市拠点である豊橋駅周辺での魅力とにぎわいを創出するため、中心市街地での再開発の促進や新たな交流拠点の整備などに取り組みます。
- ・まちなか居住を推進するため、都市機能の集積を図るとともに、民間事業者による再開発などへの支援により、高齢者や環境に配慮した都市型住宅の供給を促します。
- ・回遊したくなるまちをつくるため、様々な文化財や歴史的建物、史跡、伝統文化を活用し、文化資産のネットワーク化を進めます。



計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【賑わいの創出】</p> <p>・民間事業者等の活力を活用した再開発事業により、駅前大通二丁目地区において商業・業務施設及び公共施設(図書館等)を配置した再開発ビルを整備する。併せて、イベント等に活用できる多目的広場を整備し、中心市街地に新たなにぎわい拠点を整備する。</p> <p>また、民間事業者の持つ技術力やノウハウ、資金力を活用し、まちなかにおけるにぎわいの拠点として豊橋公園に新アリーナを整備するとともに、これに連携して、既存公園施設(駐車場、テニスコート等)の再配置・整備を行う。</p>	<p>【基幹事業】・拠点誘導施設:まちなか図書館(仮称)整備事業(図書館/市)</p> <p>・地域生活基盤施設:まちなか広場(仮称)整備事業(多目的広場/市)</p> <p>【関連事業】・駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業(民間)</p>
<p>【商業・サービス業の活性化】</p> <p>・新たなにぎわい拠点内に歩行者の休息地となる広場を再整備し、ストリートデザイン事業によって豊橋駅や既存の公共施設(こども未来館、穂の国とよはし芸術劇場)、駅前大通二丁目地区の新たな拠点とを結ぶ通りの歩行環境や景観を改善し、回遊でき、長い時間滞在ができるような魅力ある中心市街地を創出する。これにより中心市街地の面的な魅力を向上させるほか、地区内の店舗に関する情報発信を支援したり、まちなかインキュベーション事業によりまちなかにおける新規創業を支援するなどし、地区の商業・サービス業の活性化に繋げる。また、事業を予定している通りは、水上ビル(用水路の上に整備された珍しい商店街)やファッション系の店が集中して並ぶ萱町通りを含み、通りが市内外の来街者の目に触れることで、中心市街地の魅力に気付く機会を提供する。</p>	<p>【基幹事業】・地域生活基盤施設:まちなか広場(仮称)整備事業(多目的広場/市)</p> <p>・道路:市道 上伝馬町・西小田原町1号線、市道 駅前大通3号線</p> <p>・高質空間形成施設:ストリートデザイン事業(萱町通り、水上ビル)</p> <p>【関連事業】・商店街空き店舗対策事業</p> <p>・まちなかインキュベーション&amp;チャレンジング事業</p> <p>・元気・魅力店舗見える化&amp;ネットワーク事業</p> <p>・拠点施設と魅力あるまちなか店舗との連携事業</p>
<p>【まちなか居住の促進】</p> <p>中心市街地に、日常生活に必要な諸機能を導入し、良質な住宅を供給するほか、市街地環境を整備改善し、まちなか居住を促進する。</p>	<p>【基幹事業】・拠点誘導施設:まちなか図書館(仮称)整備事業(図書館/市)</p> <p>・地域生活基盤施設:まちなか広場(仮称)整備事業(多目的広場/市)</p> <p>【提案事業】・地域創造支援事業:立地適正化計画作成支援</p> <p>【関連事業】・駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業</p> <p>・駅前大通三丁目地区優良建築物等整備事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <p>・現在、地区内では、「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)」などの中心市街地の活性化をテーマとしたイベントやシンポジウムが定着してきているほか、民間事業者による婚活イベント「街コン」や割安な価格で1日に数軒の飲食店を回れる「はしごナイト」が大きな集客イベントとなっており、にぎわいの創出につながっている。</p> <p>・平成23年より駅前大通地区まちなみデザイン検討会議が開催され、豊橋駅前大通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を進めてきた。</p> <p>・ストリートデザイン事業では、平成28年度に沿線住民や店主や学生等が参加するワークショップにより、萱町通り・水上ビルの整備の方向性について議論し、基本計画を策定した。</p> <p>【官民連携事業】</p> <p>※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。</p>	





<p>豊橋市中心市街地地区(愛知県豊橋市)</p>	<p>面積 170 ha</p>	<p>区域 魚町、駅前大通1・2・3丁目、大手町・大橋通1・2・3丁目、曲尺手町、上伝馬町、菅町、呉服町、新川町、新本町、新明町、新吉町、関屋町、中柴町、中世古町、西小田原町、八町通1・2・3・4・5丁目、今橋町、花園町、東小田原町、広小路1・2・3丁目、札木町、松葉町1・2・3丁目、花田一番町、白河町、八通町、花田町の一部</p>
---------------------------	------------------	---

