



○ **基本計画の名称**

豊橋市中心市街地活性化基本計画 2021-2025

○ **作成主体**

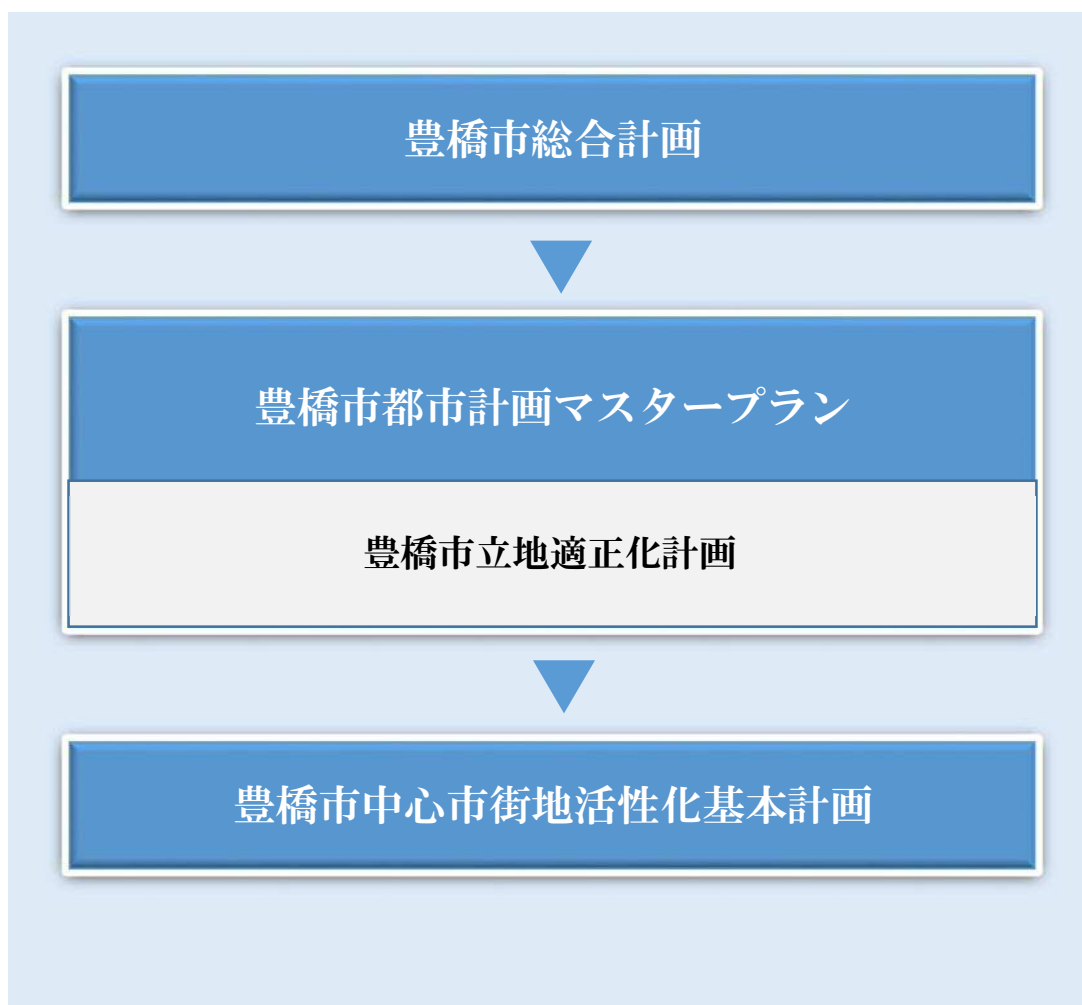
豊橋市

○ **計画期間**

2021(令和3)年4月から2026(令和8)年3月まで(5年間)

○ **計画の位置づけ**

本計画と本市の上位計画との関係は以下の通りです。



# I

## 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

本市は、愛知県の東南端に位置しており、東部は静岡県に接し、西に三河湾を抱え、南は遠州灘に臨んでいます。地形はおおむね平坦で、年間の平均気温は 17℃程度と比較的温暖な気候であり、自然条件や地形にも恵まれた地域です。



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業、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ました。1906(明治 39)年 8 月 1 日県内 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ました。

1968(昭和 43)年に豊川用水が全面通水、1972(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ました。

2020(令和 2)年 4 月 1 日現在では、人口約 37 万 6 千人、面積は 261.88 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ます。

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

出額は全国有数です。製造品出荷額等は約 1 兆 3,853 億円(2019(令和元)年工業統計調査)であり、輸送機器やプラスチック、電気機器や食料品など多種多様な製品を製造しています。また、三河港は国内屈指の国際貿易港として名をはせ自動車の輸入額においては全国 1 位で、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ます。小売業・卸売業の年間商品販売額は約 1 兆 899 億円(2016(平成 28)年経済センサス活動調査)となっており、多様性に富んだ産業構造となっています。

歴史・文化に目を向けると、本市発祥の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、市民活力による新たな固有の文化も育まれてきました。

1999(平成 11)年には中核市へ移行し、2016(平成 28)年には市制施行 110 周年を迎えています。また、2015(平成 27)年、本市をはじめ東三河の 8 市町村は、地域の将来にわたる持続的な発展に向けた新たな連携体制として東三河広域連合を設立し、地域の持続可能な発展に向けて取り組んでいます。

### ■SDGs について

- ・2015(平成 27)年 9 月の国連サミットで採択された 2016(平成 28)年から 2030(令和 12)年までの国際目標です。
- ・持続可能な世界を実現するための 17 のゴール【下図】と 169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓うものです。
- ・2019(令和元)年 7 月 1 日に本市は SDGs 未来都市に選ばれました。



※本計画は、特に⑧経済成長、⑪まちづくり、⑰パートナーシップの視点の国際目標に合致するものと考えています。

## 2 中心市街地の現況

### (1) 中心市街地の概況

本市の中心市街地は、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ました。このような意味で、本市の中心市街地は、地域の活力と個性を表す、まさに「東三河地域の顔」として機能してきました。

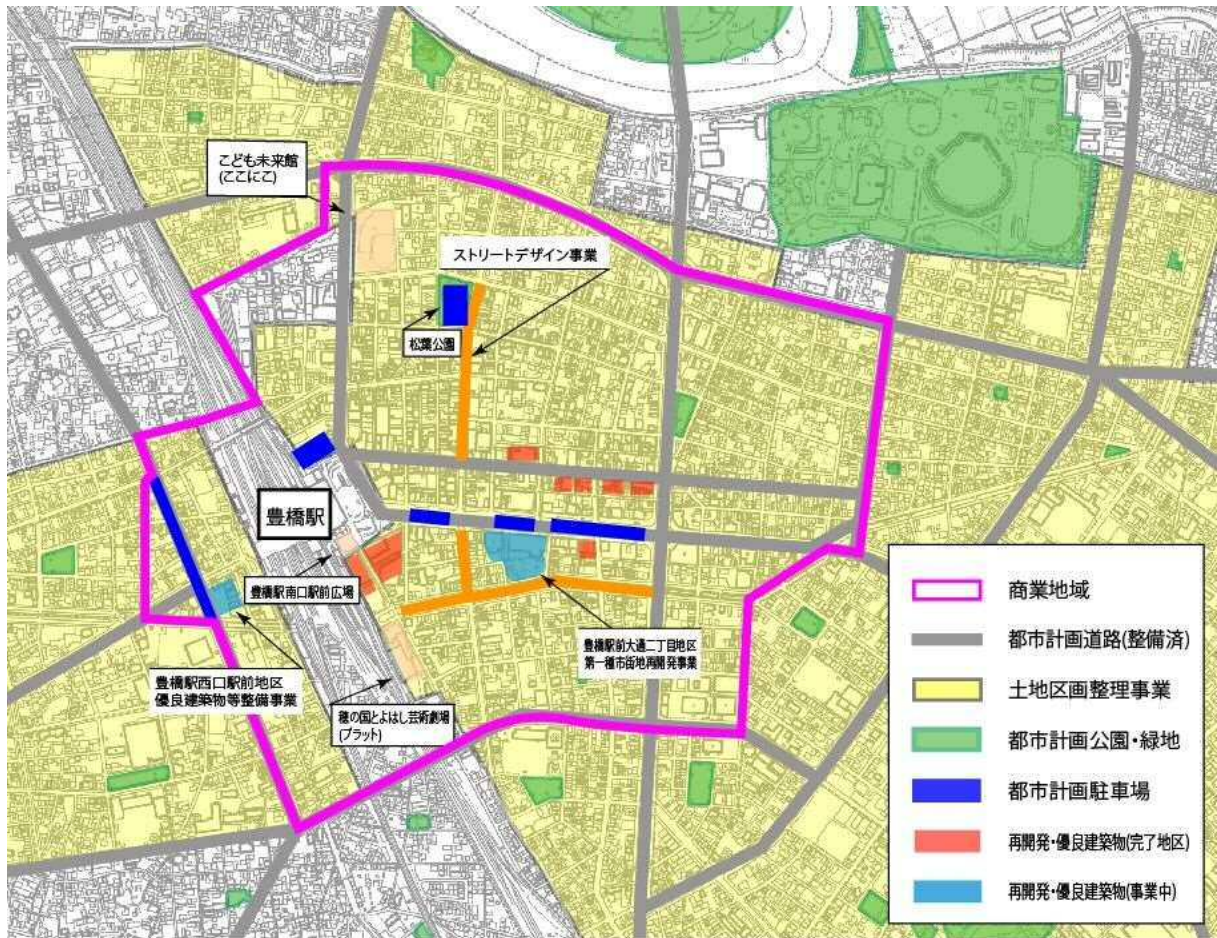
中心市街地とその周辺は、戦災復興土地区画整理事業をきっかけとして、国道 1 号や国道 259 号をはじめとした幹線道路、公共下水道や都市公園等、市街地として必要な基盤がおおむね整備されています。

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みせています。また、市役所をはじめとした行政施設や文化施設、福祉施設など市民生活を支える都市機能も集積しています。しかし、1996(平成 8)年の市民病院の郊外移転、1998(平成 10)年のダイエーや 2003(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ました。2020(令和 2)年には、市内唯一の百貨店であった「ほの国百貨店」が閉店し、まちの求心力低下が懸念される中、新型コロナウイルス感染症の世界的な大流行が中心市街地のにぎわいにも大きな影響を与えています。

一方、中心市街地の都市機能の向上を図るため、駅南地区都市拠点開発事業において土地区画整理事業と、商業施設を伴った優良建築物等整備事業などを完了させたほか、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(ここここ)」や新たな中心市街地の文化と交流の機会を創出する「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」が開館し、今後は「まちなか図書館」や「まちなか広場」とあわせて拠点を結ぶ通りも整備が行われるなど、中心市街地のにぎわいや回遊性の向上を図るための取組を行っています。



[中心市街地とその周辺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みた分析

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みた分析

### ① 産業

#### (ア) 産業構造

中心市街地の事業所数は、2016(平成 28)年現在で 2,447 事業所であり、市全体の約 16%が立地しています。中でも卸売・小売業、サービス業、飲食店・宿泊業のほか、不動産業や製造業なども多く、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ます。

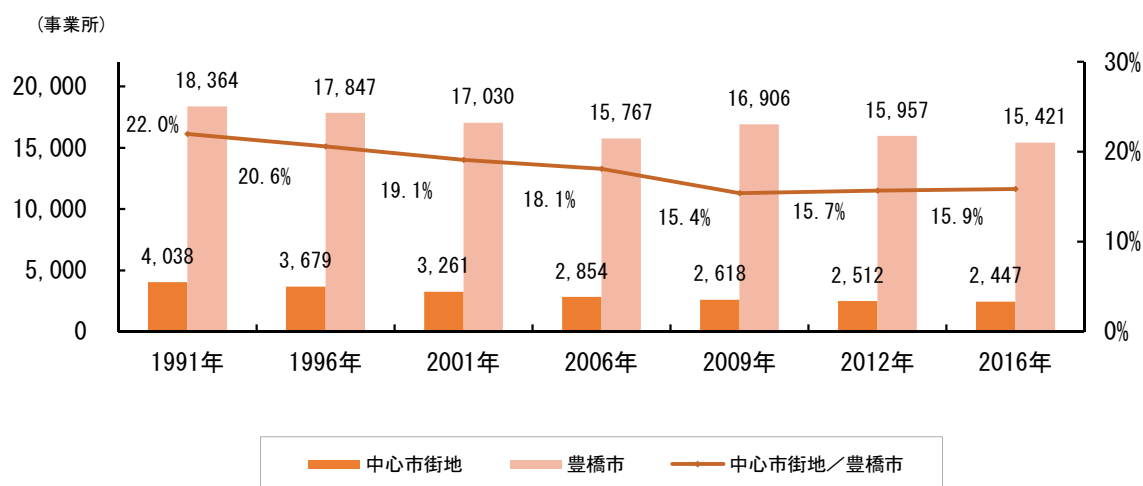
近年では中心市街地における事業所数は減少傾向にあります。2009(平成 21)年以降は、全市に対する割合は増加傾向にあります。

[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:2016(平成 28)年経済センサス活動調査)

[事業所数の推移]



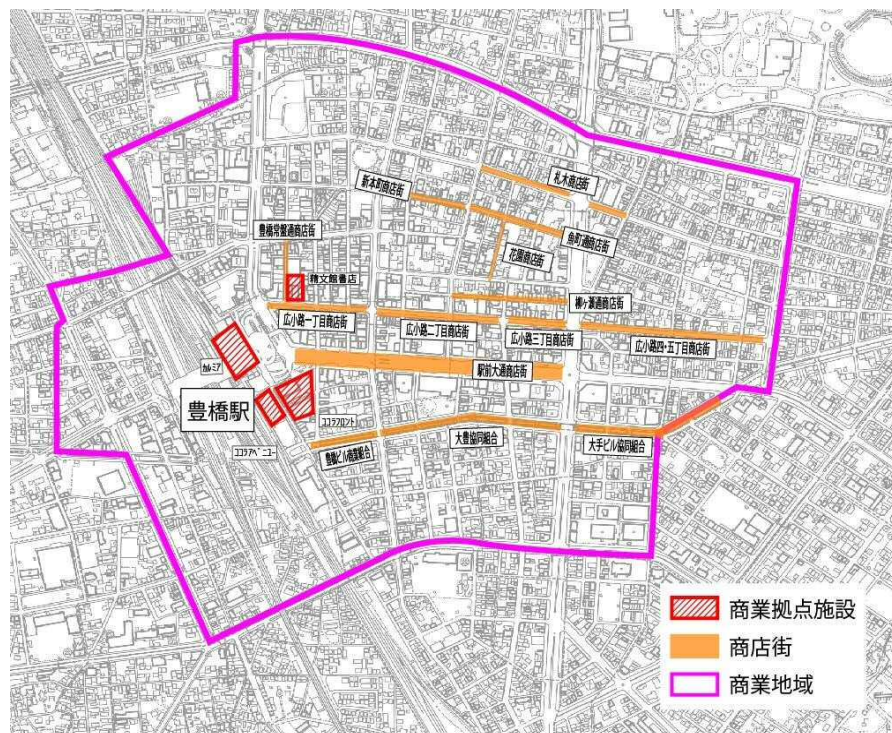
※松葉・松山・新川校区の合計  
(資料:1991~2006(平成 3~平成 18)年事業所・企業統計調査、  
2009~2016(平成 21~28)年経済センサス活動調査)



### (イ) 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みられ、本市の中心商業地として機能しています。

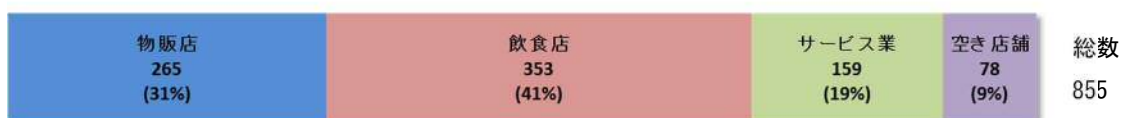
[中心市街地における主な商店街と商業拠点の位置]



中心商業地の店舗の状況は、2020(令和 2)年 3 月現在、物販店が 31%、飲食店が 41%、サービス業が 19%を占めており、空き店舗も 9%存在しています。

第 2 期計画を策定した 6 年前と比べ、飲食店が 6%増加し、物販店が 6%減少し、飲食店の占める割合が全体の 41%を占めています。

[中心商業地の店舗の状況(2020(令和 2)年 3 月)]



(資料:株豊橋まちなか活性化センター)

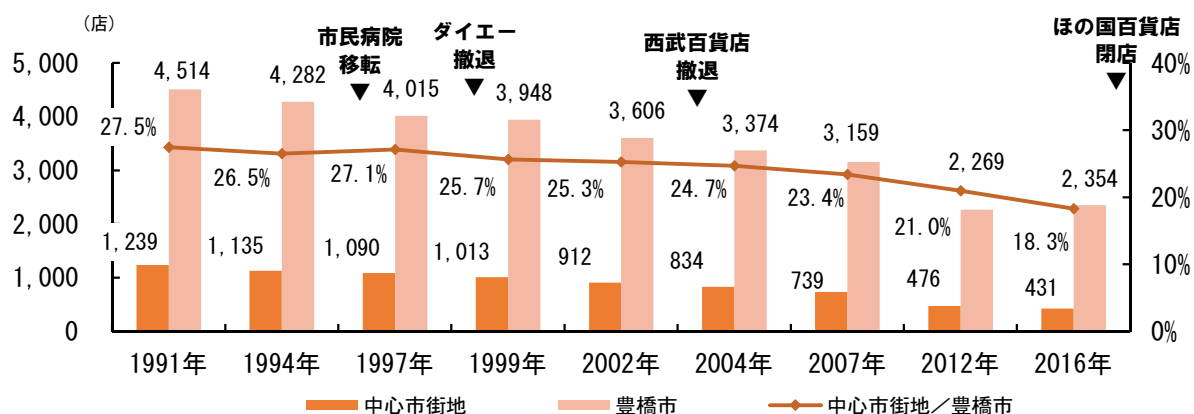
### (ウ) 小売業の動向

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 1991(平成 3)年から 2016(平成 28)年までにかけて約 3 割にまで落ち込んでいます。また、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ます。

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はいえ、その背景にはモータリゼーションが進展するなか、周辺地域に郊外型、ロードサイド型の大型店舗が出店するといった流通構造の変化やインターネット普及による購買行動の変化が社会的要因としてあると考えられます。

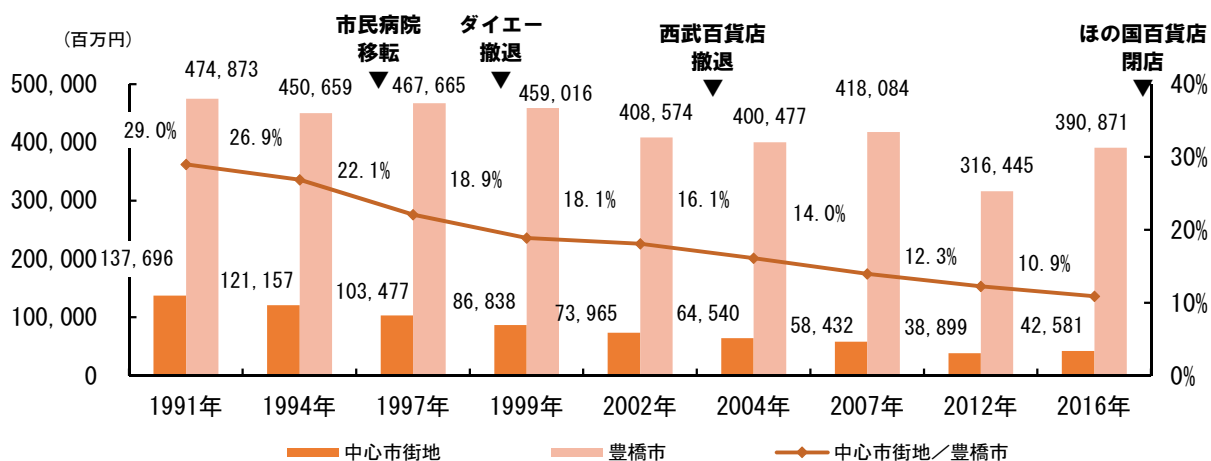
また、1996(平成 8)年まで中心市街地に立地していた市民病院の郊外移転、1998(平成 10)年のダイエーや 2003(平成 15)年の西武百貨店、2020(令和 2)年のほの国百貨店といった中心市街地の大規模商業施設の相次ぐ撤退・閉店なども要因であると考えられます。

### [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、2016(平成 28)年経済センサス活動調査)

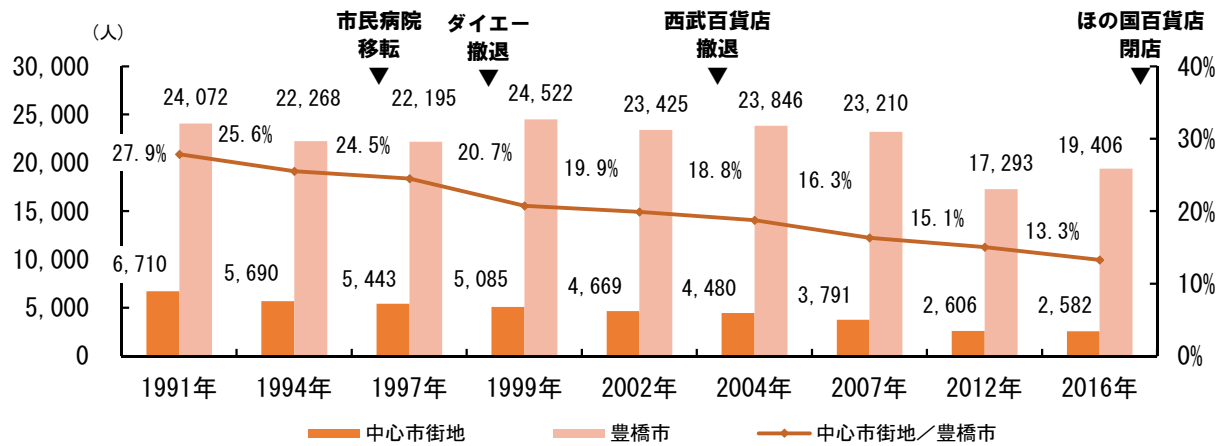
### [小売業年間商品販売額の推移]



※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、2016(平成 28)年経済センサス活動調査)

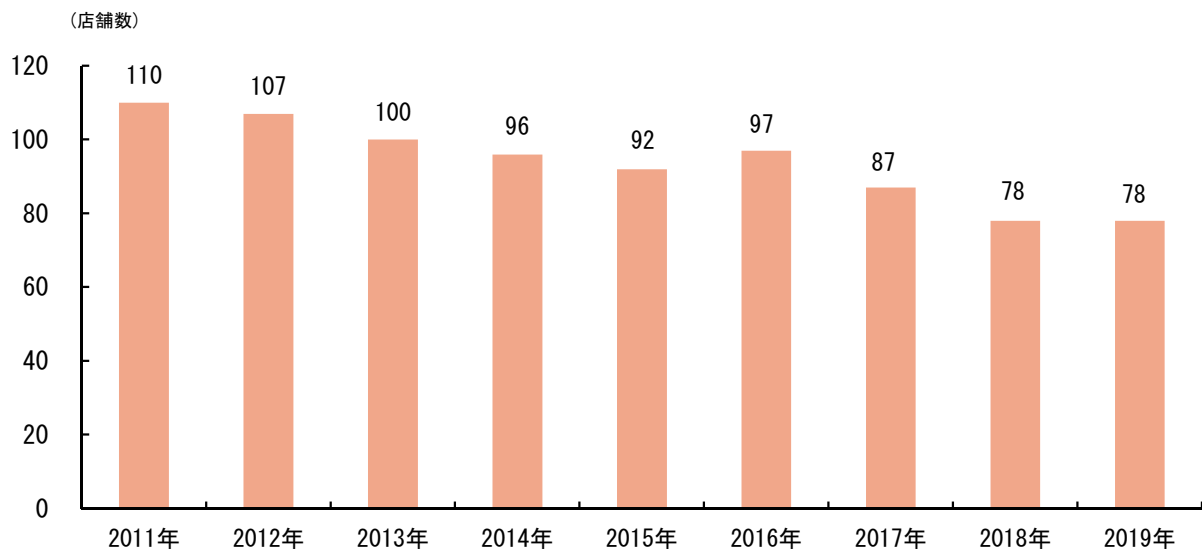


[小売業従業者数の推移]



※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、2016(平成28)年経済センサス活動調査)

[中心市街地における空き店舗数の推移]



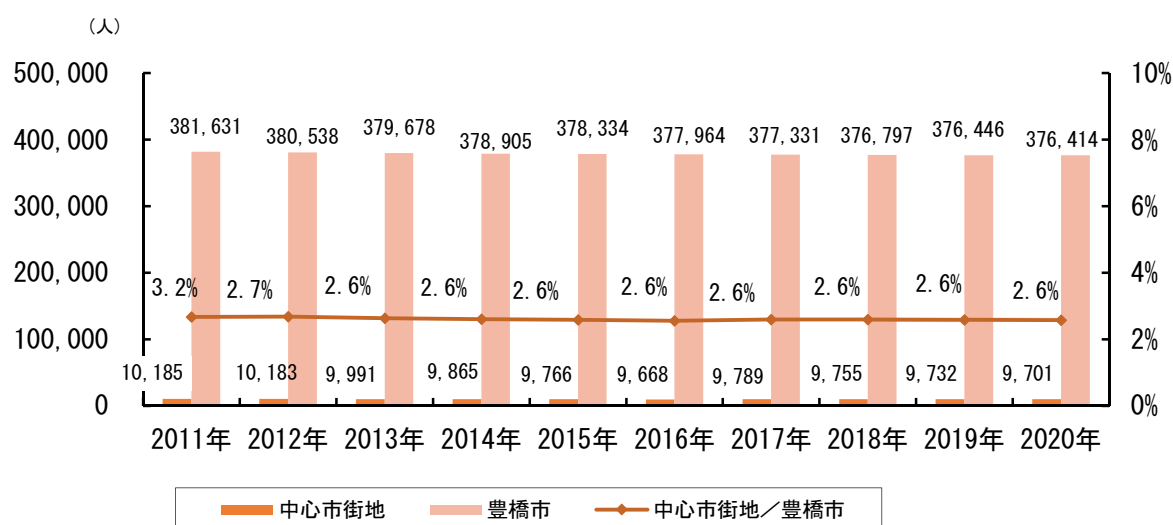
(資料:㈱豊橋まちなか活性化センターによる空き店舗調査)

## ②人口・世帯数の推移(都心居住をとりまく現状)

### (ア)人口・世帯数の推移

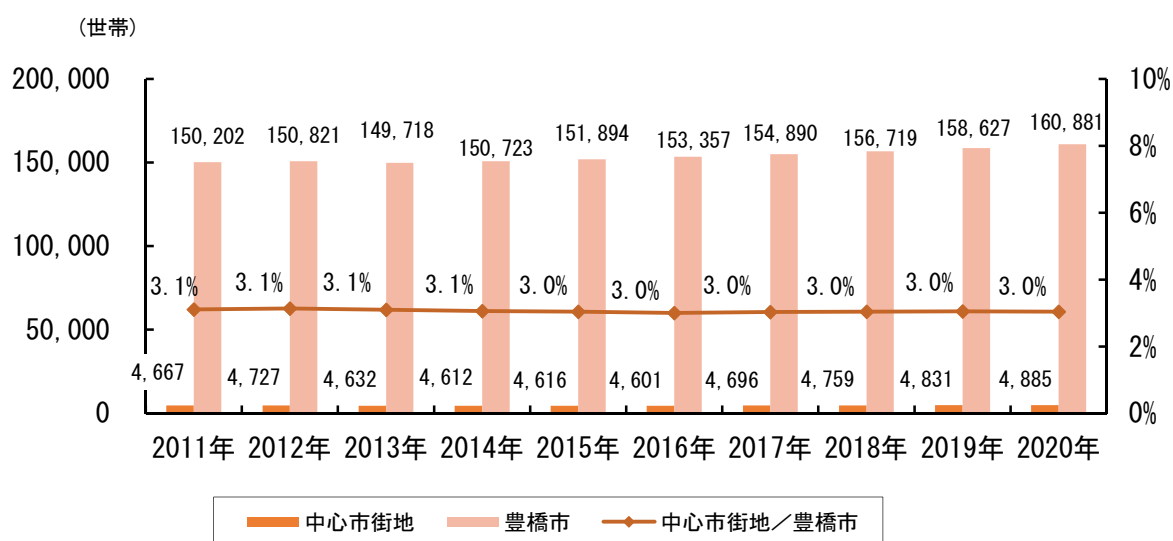
市全体の人口は減少傾向に入り、中心市街地の人口も同様に減少しています。世帯数については市全体、中心市街地とも増加していますが、中心市街地における1世帯当たりの人員は、2011(平成23)年から2020(令和2)年までにかけて2.18人から1.99人に減少しています。市全体に占める中心市街地の人口の割合は、2013(平成25)年から2020(令和2)年にかけては横ばいになっています。

[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37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]

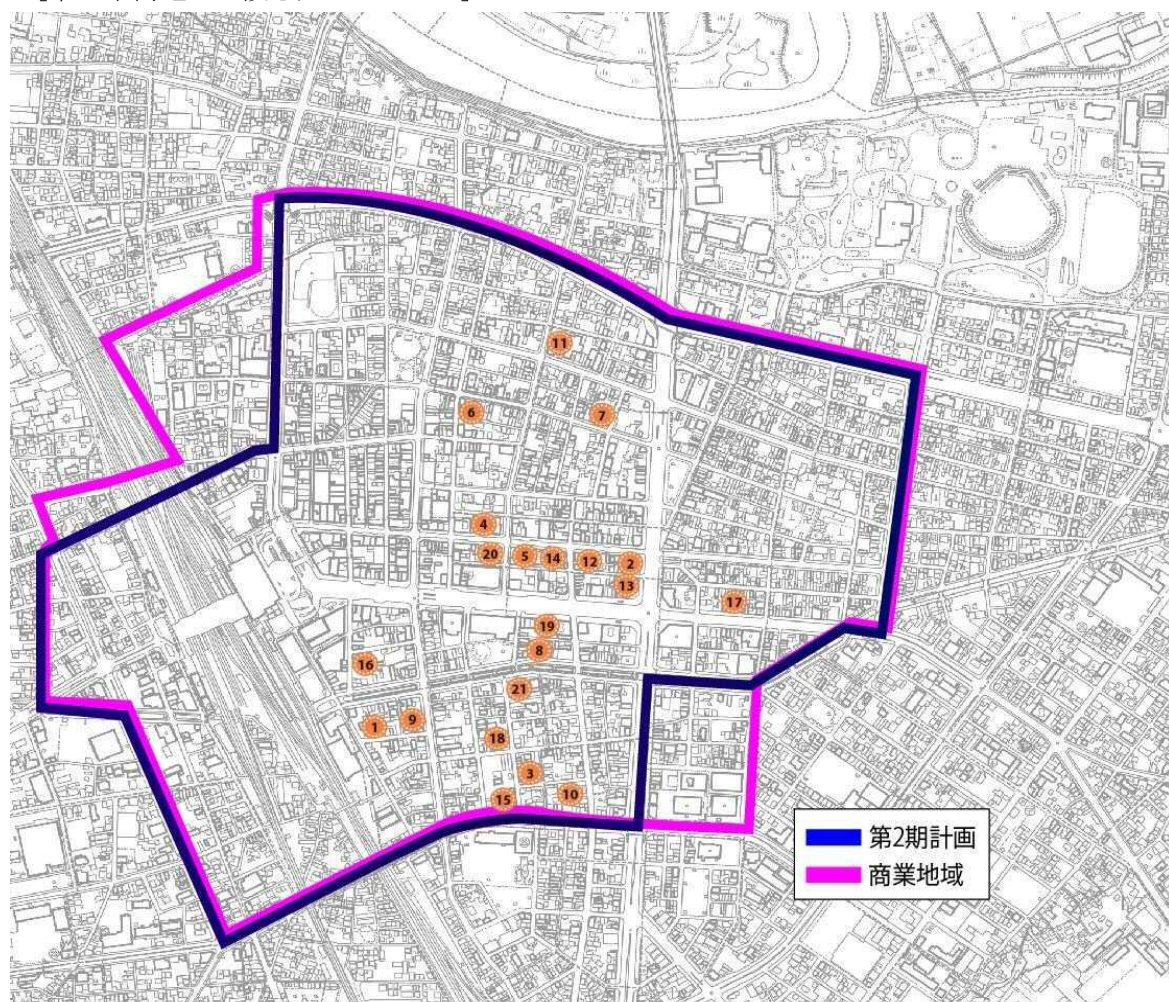


※中心市街地の世帯数は中心市街地の区域に属する37行政町別世帯数の合計  
各年4月1日の世帯数(資料:住民基本台帳及び外国人登録)

## (イ)集合住宅建設の動向

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、2003(平成15)年から2019(令和元)年までにかけて約960戸の住宅が供給されるなど、都心居住のニーズが確認されています。

[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	ロイヤルシティ豊橋	2004(平成16)年	52戸
2	アルボックス広小路	2004(平成16)年	52戸
3	セントラル138	2004(平成16)年	19戸
4	コンチェルトタワー豊橋	2005(平成17)年	92戸
5	キャンファーローレルタワー豊橋	2007(平成19)年	51戸
6	ダイアパレス豊橋新本町	2008(平成20)年	48戸
7	ダイアパレス豊橋魚町	2008(平成20)年	32戸
8	MKマンション2	2009(平成21)年	50戸
9	レオパレスTREMOLLO	2009(平成21)年	32戸
10	レオパレス中柴	2009(平成21)年	21戸

11	ツインメゾン札幌	2010(平成 22)年	24 戸
12	ビューシエル豊橋広小路	2011(平成 23)年	60 戸
13	アン・ソレイユ	2013(平成 25)年	53 戸
14	ダイアパレス豊橋広小路	2014(平成 26)年	24 戸
15	セントラルレジデンス	2016(平成 28)年	48 戸
16	マンションプラット	2016(平成 28)年	36 戸
17	シティライフ豊橋マークス	2016(平成 28)年	54 戸
18	シティライフ豊橋レジデンス	2016(平成 28)年	24 戸
19	ココラハウス駅前大通三丁目	2017(平成 29)年	82 戸
20	ペコラ広小路	2017(平成 29)年	19 戸
21	CASA94	2018(平成 30)年	86 戸

### ③ 交通

#### (ア) 公共交通利用状況

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、豊橋鉄道東田本線(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の交通拠点となっています。

公共交通機関の利用者数は減少傾向が続いてきましたが、2007(平成 19)年度以降の豊橋駅の鉄道の乗客数については増加傾向にあります。また、新豊橋駅の乗客数は 2004(平成 16)年度以降ほぼ横ばいとなっていましたが、近年は増加傾向にあります。

路面電車については、低床車両の導入や停留場の整備などの利便性の向上、PRなどにより、また、路線バスについても、様々な利用促進の効果により、利用者数の減少に歯止めがかかり、近年は利用者数が増加傾向にあります。

[公共交通機関の利用者数の推移]

(単位:人/日)

区分 年度	1998 年度	2001 年度	2004 年度	2007 年度	2010 年度	2013 年度	2016 年度	2018 年度
豊橋駅(JR・名鉄)	44,091	42,026	41,360	42,241	43,147	44,914	46,044	47,053
新豊橋駅(渥美線)	8,781	8,699	8,388	8,748	8,949	8,888	8,977	9,036
路面電車	8,184	7,688	7,203	7,882	7,701	8,151	8,430	8,408
路線バス	21,099	18,268	17,616	15,964	14,238	14,263	15,140	15,263

※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)

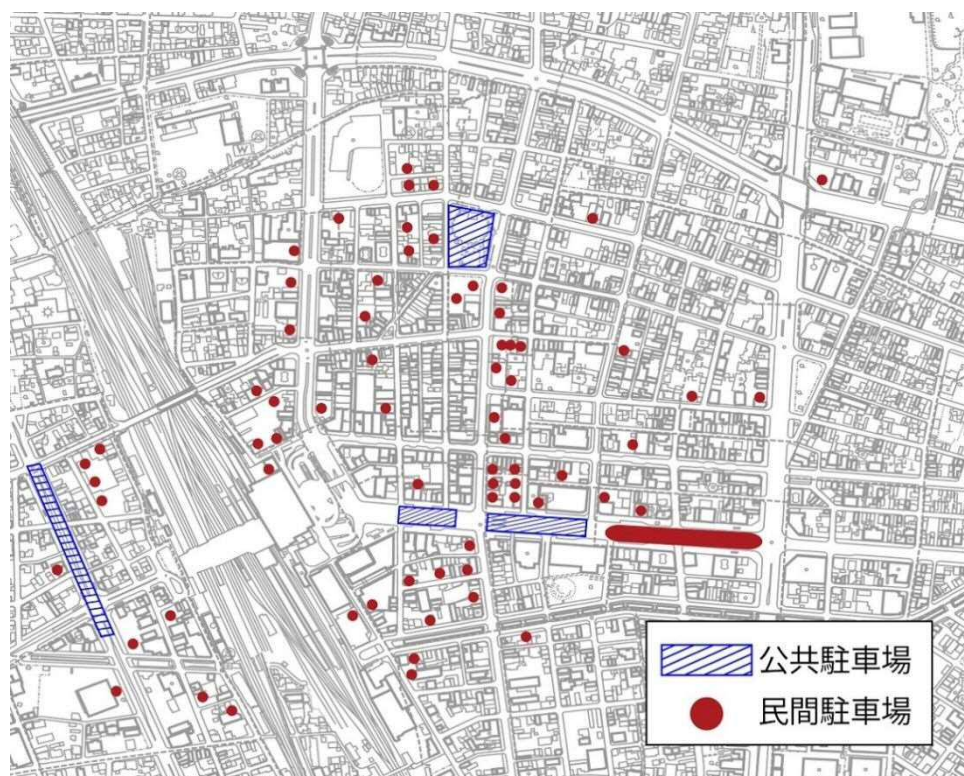


## (イ) 駐車場の状況

中心市街地の主な時間貸し有料駐車場は、2020(令和2)年3月末時点で、公共・民間あわせ128か所、総収容台数は約4,800台となっており、中心市街地の駐車台数は充足していると考えられます。

なお、近年、民間駐車場では料金やサービス面での競争がみられるようになっていきます。

### [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

## (ウ) 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豊橋駅付近の7地点で歩行者通行量の現状分析を行いました。

### [歩行者通行量の調査地点]



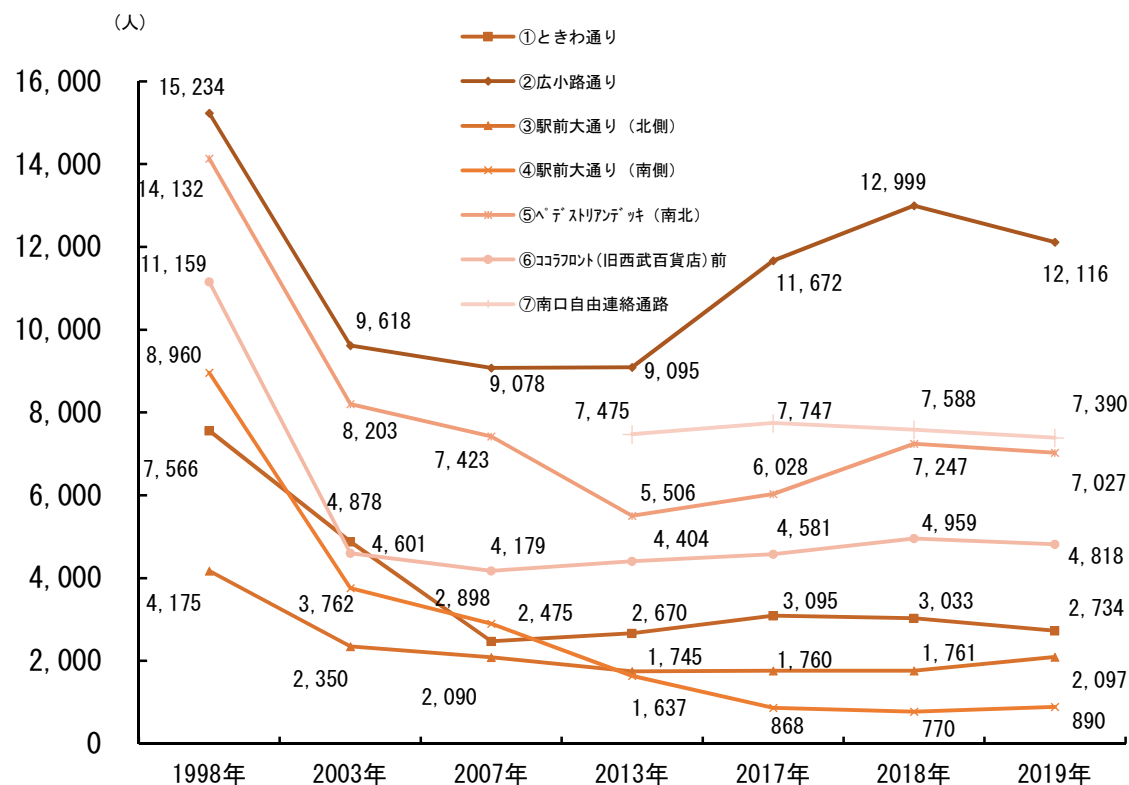
豊橋駅を中心とした地域においては、豊橋鉄道渥美線新豊橋駅の移設、豊橋駅南口自由連絡通路やペDESTリアンデッキの整備によりターミナル機能が向上するとともに中心市街地各方面との通行の利便性向上が、通行量の減少に一定の歯止めをかけたものと考えています。

2013(平成 25)年度のときわ通り、広小路通り、ココラフロント前における通行量の増加は、「こども未来館(ここにこ)」や2013(平成 25)年4月に開館した「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」の利用増が主な要因と考えています。

2017(平成 29)年度以降は、歩行者天国やまちなかマルシェ等、魅力向上を図りながら継続的に実施しているソフト事業によるリピーターの増加が7地点における通行量の増加要因と考えています。

その一方で、駅前大通り(南側)の通行量が減少していますが、これは駅前大通二丁目地区における市街地再開発事業に伴い、商業複合施設内のホテル業務の終了やテナント業務の縮小により集客が大きく落ち込んだためと考えられます。

[豊橋駅周辺における休日の歩行者通行量の推移(人)](11時～17時の6時間)



#### ④ 伝統・文化・自然・景観等

城下町として、また宿場町として発展してきた中心市街地周辺には、神社仏閣など多くの歴史資産が残っています。豊橋公園内の吉田城址には鉄櫓が復元され、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ます。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鬼祭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ます。

さらに、中心市街地にほど近い一級河川豊川や、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ます。

[中心市街地とその周辺の歴史資源]

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(寛文 8)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(1932(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(慶長元)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 号の道路上にあった。
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	1521~1528(大永元~享禄元)年頃建立といわれている。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(元禄 6)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)	1885(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。毎年 2 月には国の重要無形民俗文化財に指定されており、平安時代から続く鬼祭が行われている。

豊橋ハリストス 正教会	1913(大正 2)年に建築された聖堂は現存する県内の正教会の中で最古のもので、1984(昭和 59)年に県の有形文化財に指定され、2008(平成 20)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(明治 13)年～1963(昭和 38)年)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、1505(永正 2)年、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、1590(天正 18)年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。

[中心市街地とその周辺の祭]

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)
5月第2土曜	御衣祭	湊神明社
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
12月の第1金・土曜	酉の市	西光寺(大手町)

(資料:豊橋の産業)

[中心市街地とその周辺のイベント]

時 期	名 称	場 所
年9回	まちなかマルシェ	豊橋駅南口駅前広場
春、秋	豊橋まちなか歩行者天国	広小路通り、ときわアーケード
5月	とよはしアートフェスティバル	穂の国とよはし芸術劇場(プラット)、 広小路通り等



6月	納涼祭り(夜店)	豊橋公園
9月ごろ	炎の祭典	豊橋球場等
秋	都市型アートイベント sebone	水上ビル周辺
10月	ええじゃないか豊橋まつり	豊橋駅から豊橋公園一带
11月	ええじゃないか豊橋音祭り	豊橋駅南口駅前広場、サークルプラザ、ときわアーケード、広小路通り等
11月	とよはしインターナショナルフェスティバル	こども未来館(ここにこ)
12月	とよはしクリスマスマーケット	豊橋駅南口駅前広場
11月～2月	とよはしキラキラ☆イルミネーション	ペDESTリアンデッキ、中心市街地の主要商店街、ココラアベニュー等
1月～2月	とよはしまちなかスロータウン映画祭	穂の国とよはし芸術劇場(プラット)
3月	ええじゃないかとよはし映画祭	穂の国とよはし芸術劇場(プラット)

### 3 第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画の検証

#### (1) 計画の概要

##### ①計画の位置付け

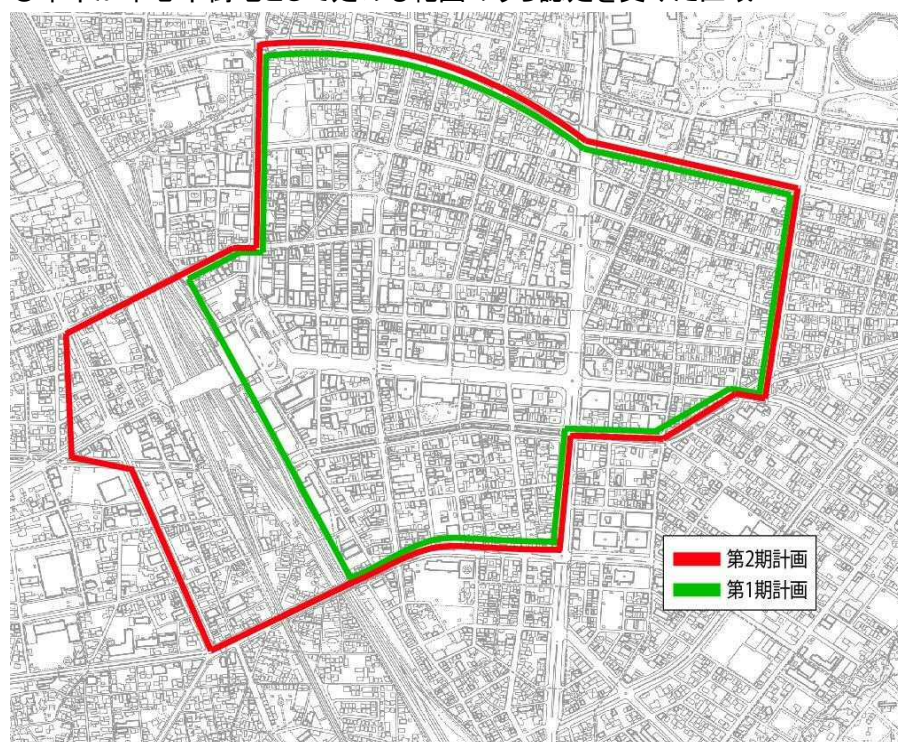
第2期計画は、2009(平成21)年6月から2014(平成26)年3月までの第1期豊橋市中心市街地活性化基本計画に続き、2014(平成26)年3月28日、「中心市街地の活性化に関する法律」第9条の規定に基づく第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画として内閣総理大臣から認定を受けたものです。

##### ②計画の期間及び区域

期間:2014(平成26)年4月から2019(平成31)年3月まで

区域:豊橋駅の東西に広がる商業地域を中心とした125ha(下図区域のとおり)

##### ○本市が中心市街地として定める範囲のうち認定を受けた区域



##### ③ 基本の方針

第2期計画では、交流・産業・生活など様々な面から中心市街地のにぎわいを高めるために、次の3つの基本の方針を掲げています。

- [1] にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進
- [2] 回遊したくなる魅力づくりの推進
- [3] 快適に暮らせるまちづくりの推進

#### ④ 計画の目標

---

基本的方針に基づき、中心市街地活性化に向けて3つの目標を定めるとともに、それぞれの達成度を測る指標と計画期間内の目標値を定めています。

##### 目標1「にぎわいの創出」

指 標	目標値(2018(平成30)年度)
休日歩行者通行量	60,000人/日

【指標説明】ときわ通り、広小路通り、駅前大通りなど計7箇所の休日の歩行者数の合計による(毎年度5月、11月調査)。

##### 目標2「商業・サービス業の活性化」

指 標	目標値(2018(平成30)年度)
空き店舗数	90店

【指標説明】毎年度末に㈱豊橋まちなか活性化センターが調査。

##### 目標3「まちなか居住の促進」

指 標	目標値(2019(平成31)年)
中心市街地の人口	10,500人

【指標説明】4月1日の住民基本台帳における中心市街地の区域に属する37行政町別人口(外国人登録者を含む)の合計による。

#### ⑤ 実施事業

---

第2期計画では、「にぎわいの創出」、「商業・サービス業の活性化」、「まちなか居住の促進」の3つの目標達成に向け、2014(平成26)年3月に50事業を示し計画的に推進してきました。2017(平成29)年度にフォローアップを行い、その結果、2018(平成30)年3月に新たに10事業の追加認定を受け、全60事業を示し取り組みました。

## ⑥ 計画終了時の事業の実施状況

第2期計画に示した60事業の実施状況は、下表のとおりです。

59事業に着手し、実施率は98%となっています。また、現在実施中の事業は52事業となっているほか、1事業が未着手となっています。

区分	実施状況			計	
	完了	実施中	未着手		
・にぎわいの創出	ハード	4	6	1	11
・商業・サービス業の活性化	ソフト	3	46	0	49
・まちなか居住の促進					
計		7	52	1	60

## (2) 計画の進捗・成果

### ① 中心市街地活性化の成果

本市は、2014(平成26)年4月以降、「第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画」で、「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3つの基本的方針のもと、全60の事業に取り組んできました。

計画期間の5年間にハード、ソフトともに目に見える形で各事業が進展してきており、飲食店を中心とした堅調な出店需要や民間マンションの建設等、民間投資が活発に見られるようになりました。

### 〇にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進

「駅前大通二丁目地区第1種市街地再開発事業」では、2014(平成26)年度に都市計画決定を、以後再開発組合の設立、施設建築物の実施設計等を経て、2017(平成29)年度には、既存の建築物等の除却工事に着手しました。また、再開発事業に合わせて整備を行う「まちなか広場」や「まちなか図書館」の事業を推進しました。

また、図書館の開館に向け、「まちじゅう図書館プロジェクト」など「地域連携等促進事業」にも取り組み、地域で活動する市民の掘り起こしや地元商店街との連携など、人的ネットワークの構築を進めることができました。

さらに、こども未来館(ここここ)や穂の国とよはし芸術劇場(プラット)による交流事業をはじめ、広小路通り等での「歩行者天国」、豊橋駅南口駅前広場での「まちなかマルシェ」、意欲ある事業者による「まちゼミ」など、官民双方によるさまざまな取組を継続的に実施してきたことにより、にぎわいが実感できるようになりました。

### 〇回遊したくなる魅力づくりの推進

「歩く楽しみ」という新たな魅力づくりを目的とした「ストリートデザイン事業」では、萱町通りや水上ビルの沿線住民や商店主等とワークショップを重ね、基本計画を策定するとともに、実施設計を行い、魅力あ



る中心市街地の環境整備を推進しました。

また、空き店舗を活用した出店支援や店舗情報を掲載した情報誌等を発行し、中心市街地のイメージや魅力向上に努めるとともに、市民等が主体的に中心市街地のにぎわいづくりに参加できる「まちなかピクニック」の開催等、将来に向けて、新たなコミュニティの形成や人材交流の基礎づくりを行いました。

### ○快適に暮らせるまちづくりの推進

多様な世代やライフスタイルに応じた住宅供給を図るため、広小路三丁目地区及び駅前大通三丁目地区において、優良建築物等整備事業による住宅供給を行いました。

本市の中心市街地は、県庁所在地に近接しない地方都市でありながら、豊橋駅を中心にまとまりのあるまちが形成され、物販は厳しい状況が続くものの飲食サービス業は元気な状況であり、各種事業を推進することにより、活性化の期待が持てるポテンシャルの高い地域であると考えています。

### ② 目標ごとの結果

目標	目標指標	基準値	目標値	最終値
にぎわいの創出	休日歩行者 通行量	56,183 人/日 (2013(平成 25))	60,000 人/日 (2018(平成 30))	60,107 人/日 (2018(平成 30))
商業・サービス業の活性化	空き店舗数	107 店 (2012(平成 24))	90 店 (2018(平成 30))	78 店 (2019(平成 31.3))
まちなか居住の促進	中心市街地の 人口	9,991 人 (2013(平成 25).4.1)	10,500 人 (2019(平成 31).4.1)	9,732 人 (2019(平成 31).4.1)

※目標指標ごとの結果については、VI参考資料に掲載しています。

## 4 中心市街地に関する市民ニーズ

### (1)「中心市街地来街者アンケート」調査

#### ①調査実施期間

2019(令和元)年5月4日～11月10日(期間内のイベント開催時)

中心市街地来訪者 有効標本 243 件(アンケート結果(ア)～(オ))

#### ②アンケート結果

##### (ア)中心市街地への訪問頻度

ほぼ毎日(11%)、週に数回(12%)、月に数回(31%)、年に数回(23%)、ほとんど来ない(16%)でした。

##### (イ)まちなかに充実してほしいこと

回答が多い順に、飲食店(23%)、商業施設(18%)、イベントや催し物(12%)スーパーや市場(11%)でした。

##### (ウ)まちなかでの居留意向／今後の居留意向

中心市街地内居住者の回答は、今後も住みたいと答えた人が多く、91%でした。中心市街地外居住者の回答は、今後もまちなかへ住みたくないと答えた人が多く60%でした。

##### (エ)交通手段

車での訪問が43%と最も多く、公共交通機関(市電、バス、渥美線、名鉄、JR)での訪問が35%、徒歩・自転車の合計が22%でした。

##### (オ)概ね5年前と比較した活性化の状況

「若干の活性化が図られた」(42%)、「かなり活性化が図られた」(28%)と全体の7割近くが「活性化が図られた」と回答がありました。

### (2)市民意識調査

#### ①調査実施期間

2020(令和2)年6月24日～7月21日

#### ②アンケート結果

##### (ア)中心市街地へ訪問する目的

全体的傾向としては、「公共交通機関の乗り換え」と回答した人の割合が47%で最も高く、次いで「買い物」(約46%)、「飲食・喫茶」(約33%)と続いています。

年代別にみた特性としては、すべての年代で、「公共交通機関の利用」と回答した人の割合が高く、特に20歳代から60歳代は、約49%～53%と高くなっています。また、20歳代以下は、「買い物」と回答した人の割合が約53%～54%、70歳以上は、「医療機関の利用」と回答した人の割合が、約36%と他の年代と比べ高くなっています。

##### (イ)概ね5年前と比較した活性化の状況

全体的傾向としては、「減っている」と回答した人の割合が、約45%と最も高く、次いで「変わらない」(約39%)、「やや増している」(約13%)、「増している」(約3%)となっています。

年代別にみた特性としては、「増している」、「やや増している」と回答した人を合わせた割合が、年代が

低くなるほど高くなる傾向があり、18歳、19歳は約40%となっています。一方、「減っている」と回答した人の割合は、年代が高くなるほど高くなる傾向があり、60歳代以上は5割を超えています。

#### (ウ) 中心市街地をより活性化するために重要な取組は何か

全体的傾向としては、「魅力ある商業・サービス業の開業促進」と回答した人の割合が66%で最も高く、次いで「空き店舗や駐車場等の低未利用地の活用」(約45%)、「自家用車で訪れやすくするサービスの向上」(約44%)と続いています。

年代別にみた特性としては、すべての年代で、「魅力ある商業・サービス業の開業促進」と回答した人の割合が最も高く、60歳代以下は6割を超えています。

また、18歳、19歳と70歳以上は、「公共交通機関や自転車で訪れやすくするサービスの向上」と回答した人の割合が約49%~51%と他の年代と比べて高くなっています。

### (3) 市民ニーズの分析

中心市街地へ訪問する目的の第一に「公共交通機関の乗り換え」、次いで「買い物」、「飲食・喫茶」が挙げられており、商業・サービス業へのニーズの高さや交通の結節点としての豊橋駅の利便性の高さが認識できます。

中心市街地で充実して欲しいことや活性化するために重要な取組においては、「飲食店」、「スーパーや市場」、「魅力ある商業・サービス業の開業促進」との回答が多く、商業・サービス業の活性化を推進していくことが中心市街地に求められています。

また、自家用車、公共交通機関、自転車等、多様な交通手段により訪れやすくする取組や空き店舗や駐車場等の低未利用地の活用も求められています。

※アンケートの詳細については、VI参考資料に掲載しています。

## 5 中心市街地活性化の課題と新たな視点

### (1) 集約型都市構造に向けた市街地整備

中心市街地は集約型都市構造の実現にふさわしいエリアであり、豊橋駅を中心として、公共交通や駐車場・駐輪場、商業・業務系施設も集積しています。近年では一定の都市施設が整備され、現在も進行中の民間再開発事業により都市機能の更新が図られていますが、依然として残る老朽街区の更新や解消、新たな魅力的な拠点の整備に向けて、新たな都市施設を誘導・整備するとともに、土地の高度利用を図り都市機能の複合化や更新を行う「民間再開発」を核としながら、ストックの再生とコンテンツの集積によりエリアの価値を高める「ストック活用」によるまちづくりを進める必要があります。

### (2) 商業・サービス業のさらなる活性化のための仕組みづくり

大型スーパーやショッピングモールの郊外化やインターネット普及による購買行動の変化はあるものの、公共交通機関の結節点である豊橋駅周辺は飲食店をはじめとするサービス業が集積し、その求心力から新規出店もみられ、いまだ商業的価値の高いエリアと言えます。さらに商業的価値を高めていくためには、魅力的な店舗の新規出店を促すことによる空き店舗の解消や、商店街等による情報発信や営業形態の工夫、集客イベントによる販売促進を支援するとともに、新たな生活様式を踏まえた公共空間の活用などによる日常的なにぎわい創出にも取り組む必要があります。

### (3) 中心市街地内の居住促進

中心市街地内の居住者が増加すると、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りますが、都心居住の現状をみると、新たな都心居住ニーズによる本市への人口流入がみられるものの、中心市街地における人口は減少傾向にあります。また、中心市街地においても、少子高齢化、世帯の少人数化、人口減少などが進めばコミュニティの希薄化につながることから、今後はこうした都心居住を取り巻く背景を考慮した多様な住まいの供給と生活支援商業の誘致・整備をする必要があります。

### (4) アクセシビリティと回遊性の向上

中心市街地は、豊橋駅を中心に鉄道、路面電車、バス路線が広がり、さらにタクシー乗り場が整備され本市の公共交通の拠点となっており、公共交通の利用を目的とする来街者も多いですが、さらなるにぎわいを確保するためには、より多様なアクセス手段に対応することが求められます。そのためには、自転車や公共交通のさらなるアクセス利便性向上を図る一方で、現実性に鑑み、自家用車でのアクセスも容易にするための環境整備も必要と考えています。また、来街者が各公共施設や商業施設、商店街などを回遊したくなるような、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成するとともに、新たなモビリティサービスを活用したまちづくりと連携することで、中心市街地へのアクセス向上や滞在しやすい環境を整える必要があります。



## (5) エリアマネジメントの推進やコミュニティ活動の支援

中心市街地では、空き家や空き店舗の不規則な発生や、オーナーとテナントの関係性・仕組等の変化により自治会や発展会などの地域コミュニティのつながりが希薄になることが懸念されます。一方で、有志で活動する市民団体等、まちづくりに関心の高い新たなコミュニティも生まれており、既存の活動だけでなく幅広い地域コミュニティ活動への支援が必要であると考えます。また、中心市街地に日常的なにぎわいを創出し、継続的な民間投資を促すために、地域の課題について住民・事業者・権利者等が共通認識をもち自らが主体となってまちづくりを積極的に行うことが重要となるため、民間主体のエリアマネジメント活動を支援する仕組み作りも必要です。

## 6 中心市街地活性化の基本的方針

豊橋駅を中心に商業・サービス業・業務機能が集積する本市の中心市街地は、本市のみならず東三河地域の玄関口としての重要な役割を担っています。人口減少や新型コロナウイルス感染症の影響による価値観の変化や厳しい経済情勢の中にあっても、都市拠点としての中心市街地活性化が地域全体に及ぼす社会的・経済的な意義は極めて大きく、その重要性は何ら変わるものではありません。今後もさらに中心市街地を活性化させ、官民連携により中心市街地に人の流れをつくり、中心市街地エリアの価値を高めるとともに新しいライフスタイルにあわせた取り組みを行っていくため、以下の基本的方針を定めま

基本的方針は、以下の3点です。

- 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

各方針の考え方は以下のとおりです。

### (1) にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進

さらなる民間投資の促進を図ることで、一層魅力的な店舗等を集積させるなど、新たな魅力拠点の形成により中心市街地全体の価値を高めます。

また、今後はイベントや商業で中心市街地へ人を「集める」だけでなく、日常的に中心市街地を歩いて楽しんだり、人と人が交流したり、誰もが思い思いにふるまい「過ごす」ことのできる空間を創り、多様な体験ができることに価値を見出し、中心市街地の魅力をさらに高め、その魅力に触れられる機会を提供することなど、再来街を促す仕組みづくり、関係人口の増加に取り組みます。

このようなまちづくりの推進において、中心市街地で自発的に活動する住民・事業者・民間団体や学生との積極的な連携を図ります。

### (2) 回遊したくなる魅力づくりの推進

居心地が良く歩きたくなる「ウォーカブルなまちなか」の形成に向け、「こども未来館(ここここ)」や「穂の国とよはし芸術劇場(プラット)」、新たに整備される「まちなか図書館」や「まちなか広場」などの拠点と、各拠点を結ぶ通りを歩きやすく魅力的な空間に整備するとともに空間活用を促進していくことで、来街者の回遊性向上につながる仕組みづくりに取り組みます。

さらに、鉄道、路面電車、バス、タクシーなどの公共交通の利用の促進にあわせ、徒歩、自転車のほか自家用車での来街の利便性にも配慮し、回遊したくなる魅力づくりを進めます。

### (3) 快適に暮らせるまちづくりの推進

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、再開発事業など民間投資の促進に取り組みます。

また、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、緑及び景観に配慮したまちなみの形成など生活基盤の充実に努めます。

さらに、コミュニティの形成を促進するとともに、すべての人にやさしく快適で潤いのある暮らしの実現に努め、快適に暮らせるまちづくりを推進していきます。