

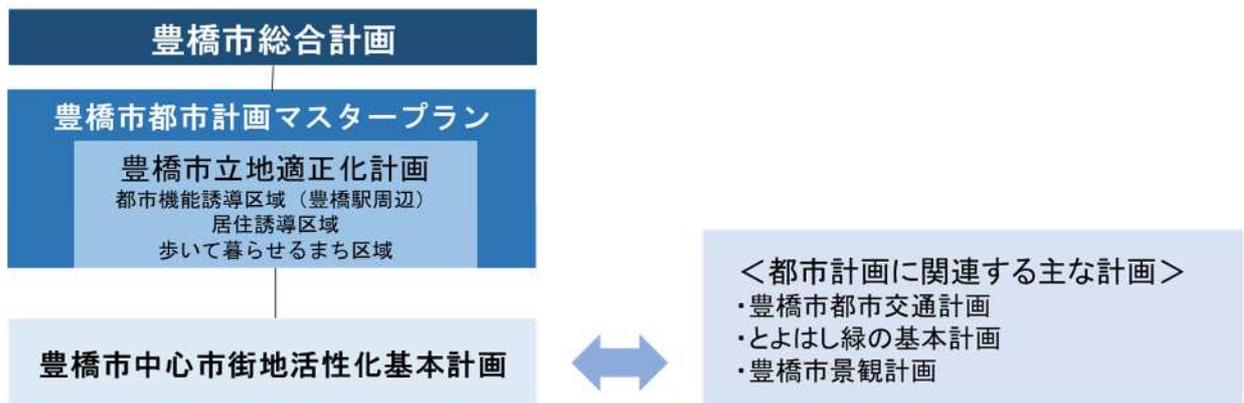
- 基本計画の名称：豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2031
- 作成主体：愛知県豊橋市
- 計画期間：2026（令和8）年度から 2031（令和13）年度まで  
（2026（令和8）年4月から 2032（令和14）年3月まで）

○ 計画の趣旨

本計画は、中心市街地の活性化に関する法律に基づき国の認定を受けた第1期及び第2期豊橋市中心市街地活性化基本計画並びに現行の市独自の計画である「豊橋市中心市街地活性化基本計画 2021-2025」を継承し、豊橋駅を中心とした本市の中心市街地について、まちづくりの中長期的な一貫性を確保しつつ、現状に即した中心市街地活性化を進めるため策定するものです。

○ 計画の位置付け

本計画と本市の上位計画・主な関連計画との関係は以下のとおりです。



## 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

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。地形は概ね平坦で、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）の都市として市制を開始して、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。

2025（令和7）年4月1日現在では、人口約36万5千人、面積は262.05 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、鶏卵などをはじめとした農畜産物の生産が盛んで、全国有数の農業産出額を誇っています。製造品出荷額等は約1兆3,637億円（2021（令和3）年経済センサス活動調査）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、三河港は完成自動車の輸入台数・金額ともに日本一を誇り、国内屈指の国際自動車港湾として知られています。こうした強みを背景に、国内外の多くの企業が進出し、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1兆2,378億円（2021（令和3）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、飽海人形浄瑠璃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、日本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、2026（令和8）年には市制施行120周年を迎えようとしています。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。

## [2] 中心市街地の現況

### (1) 中心市街地の概況

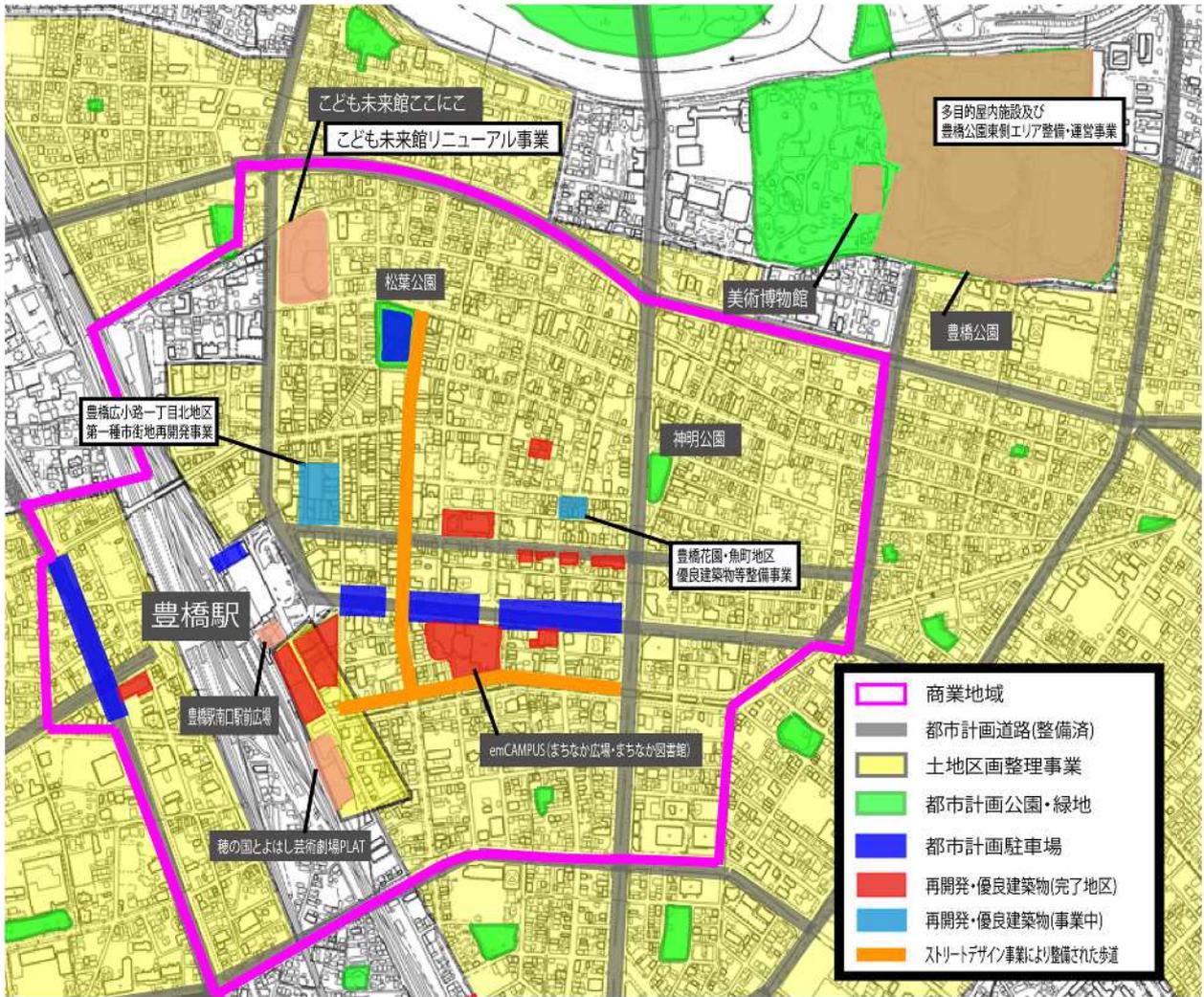
本市の中心市街地は、歴史的な発展のなかで、行政、業務、商業等の様々な機能が集積し、東三河地域全体の経済・産業の発展や市民生活の向上に寄与してきました。このような意味で、本市の中心市街地は、地域の活力と個性を表す、まさに「東三河地域の顔」としての役割を果たしてきました。

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開発が進み、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概ね整備されています。

土地利用の状況をみると、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。その後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、まちの求心力の更なる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ました。2023（令和5）年の新型コロナウイルス感染症の5類移行後においては、人件費や原材料価格の高騰に加え、労働人口の減少やネットショッピングの普及などによりいまだ日常的なにぎわいの回復には至っておらず、中心市街地の商業・サービス業を取り巻く環境は、引き続き厳しい状況にさらされています。

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実施したほか、子どもを中心とした多世代交流施設である「こども未来館ここにこ」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 PLAT」が開館し、近年では本市初の法定再開発として実施した豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業にあわせて「まちなか図書館」及び「まちなか広場」、拠点を結ぶ通りを整備するなど、中心市街地のにぎわいや回遊性の向上を図るための取組を行ってきました。また、2025（令和7）年7月の本市初の住民投票を経て、豊橋公園内における多目的屋内施設整備事業の継続が決定し、中心市街地の活性化に大きな期待が寄せられています。

[中心市街地とその周辺の市街地整備の状況と土地利用]



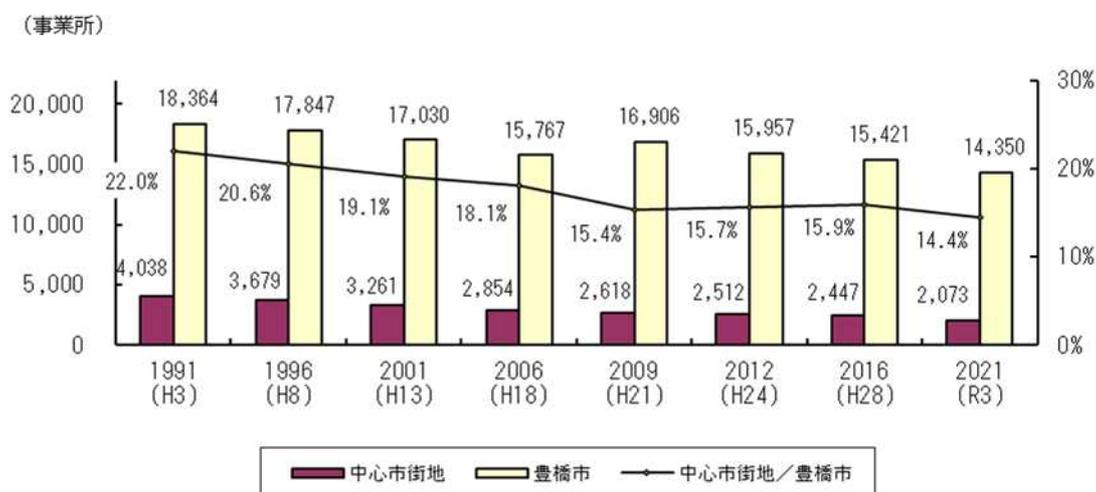
## (2) 中心市街地のストックと地域の現状に関する統計データからみた分析

### ①産業

#### (ア) 産業構造

中心市街地の事業所数は、2021（令和3）年の調査時点現在で2,073事業所であり、市全体の約14%が立地しています。中でも卸売・小売業、サービス業、飲食・宿泊業のほか、不動産業なども多く、市内における商業・業務・サービス機能の中心的な役割を担っています。2009（平成21）年以降は、全市に対する中心市街地における事業所数の割合は増加傾向にありましたが、2016（平成28）年を境に減少に転じています。

#### [事業所数の推移]



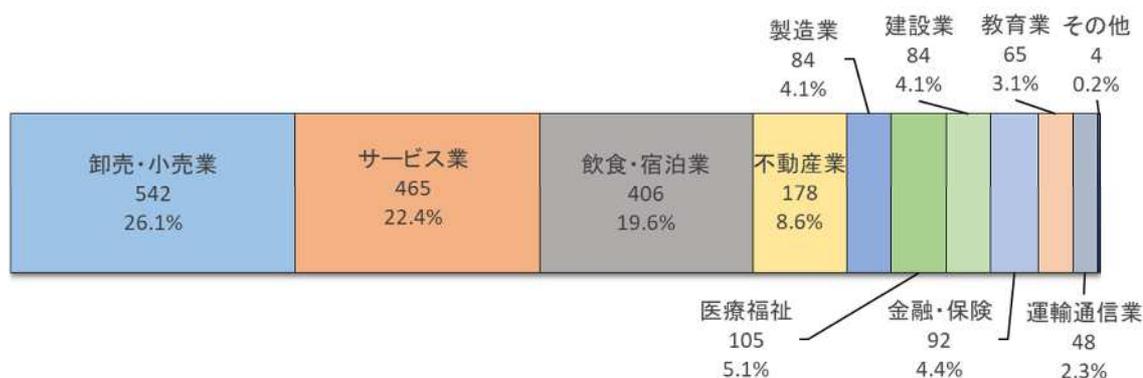
※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計

※2021（令和3）年の数値は、事業内容不詳事業所数を除いている。

(資料：1991（平成3）～2006（平成18）年事業所・企業統計調査、2009（平成21）年～2021（令和3）年経済センサス活動調査

2021（令和3）年経済センサス活動調査では、従来の活動調査よりも幅広くに事業所を捉えており、単純に時系列比較ができないが、参考値として掲載している（以下、同じ。)

#### [2021（令和3）年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（事業内容不詳事業所を除く）

(資料：2021（令和3）年経済センサス活動調査)

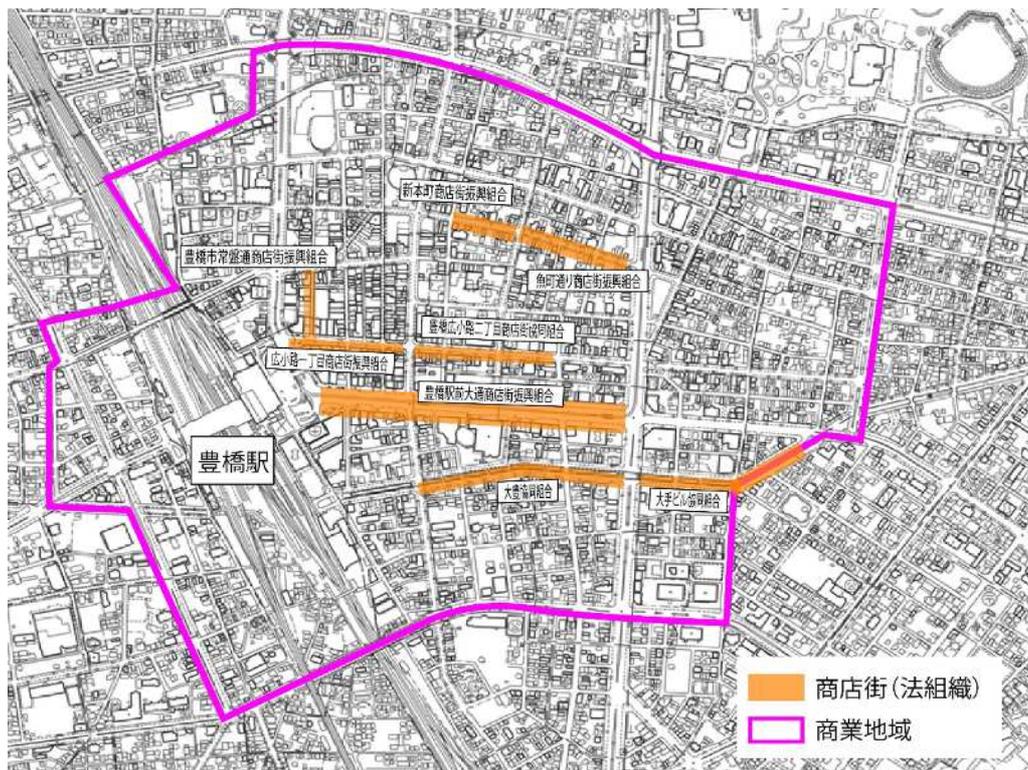
### (イ) 中心市街地の商業集積の状況

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。

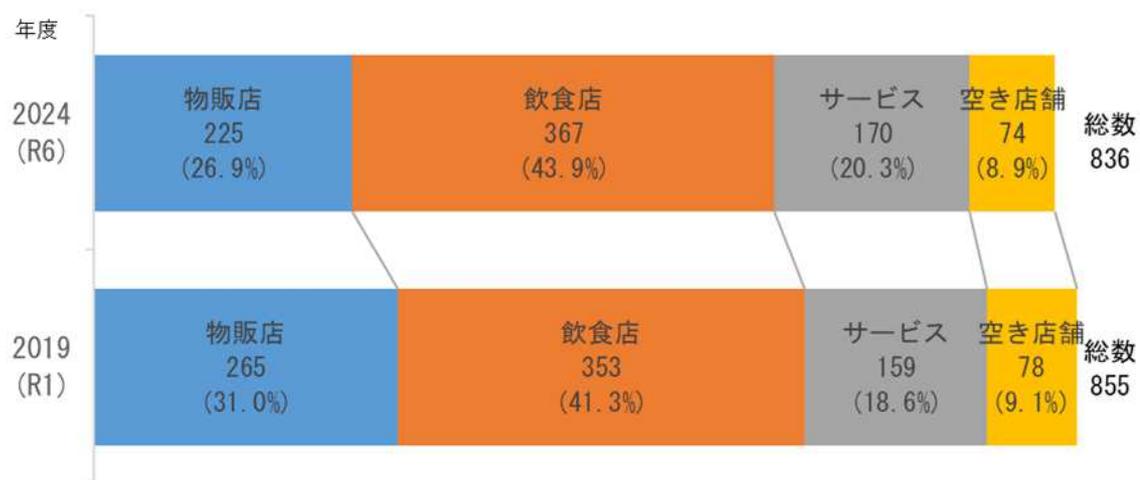
中心商業地の店舗の状況は、2024（令和 6）年度現在、物販店が 26.9%、飲食店が 43.9%、サービス業が 20.3%を占めており、空き店舗も 8.9%存在しています。

2019（令和元）年度と比べ、飲食店が 2.6 ポイント増加し、物販店が 4.1 ポイント減少し、店舗の総数については 2.2%減少しています。

#### [中心市街地における主な商店街の位置]



#### [中心商業地の店舗の状況]



(資料：㈱豊橋まちなか活性化センター 2019（令和元）年度・2024（令和6）年度調査）

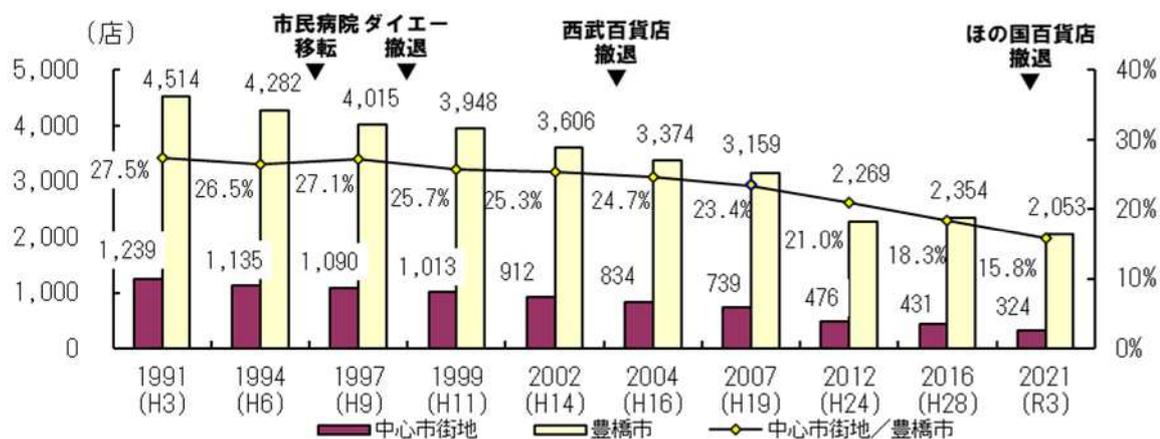
## (ウ) 小売業の動向

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2021（令和3）年までにかけて約2.6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環境の変化やインターネット普及による購買行動の変化、ネットショッピングの普及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。

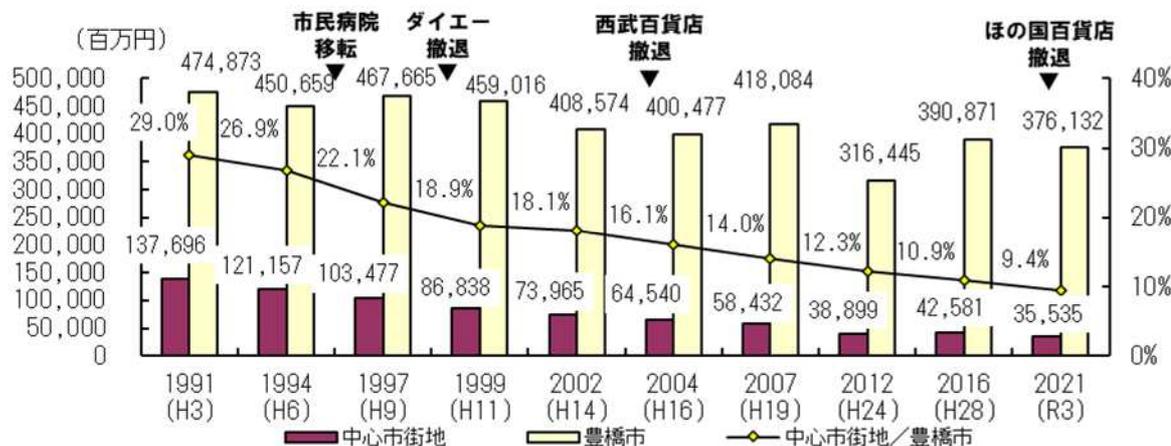
### [小売業事業所数の推移]



※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・2021（令和3）年経済センサス活動調査)

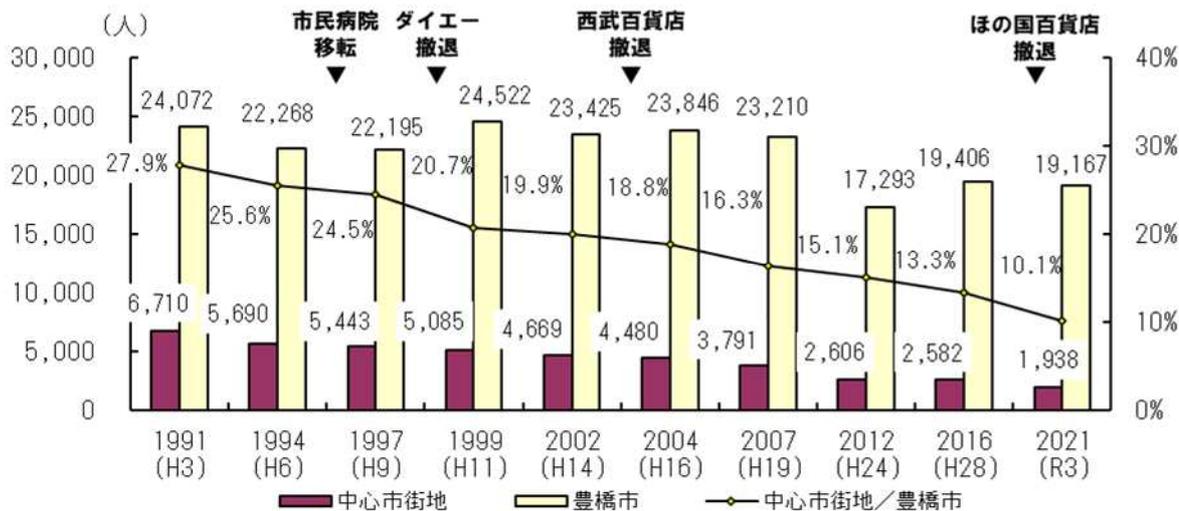
### [小売業年間商品販売額の推移]



※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・2021（令和3）年経済センサス活動調査)

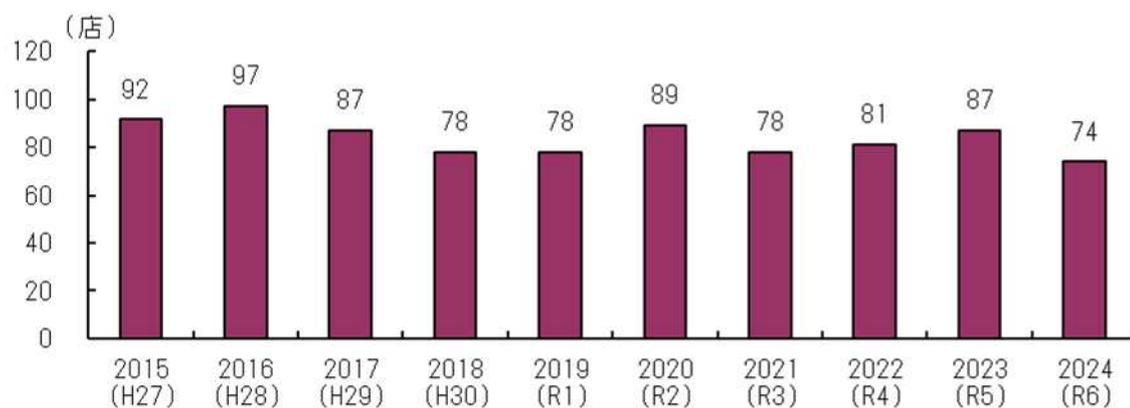
### [小売業従業者数の推移]



※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・2021 (令和 3) 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]



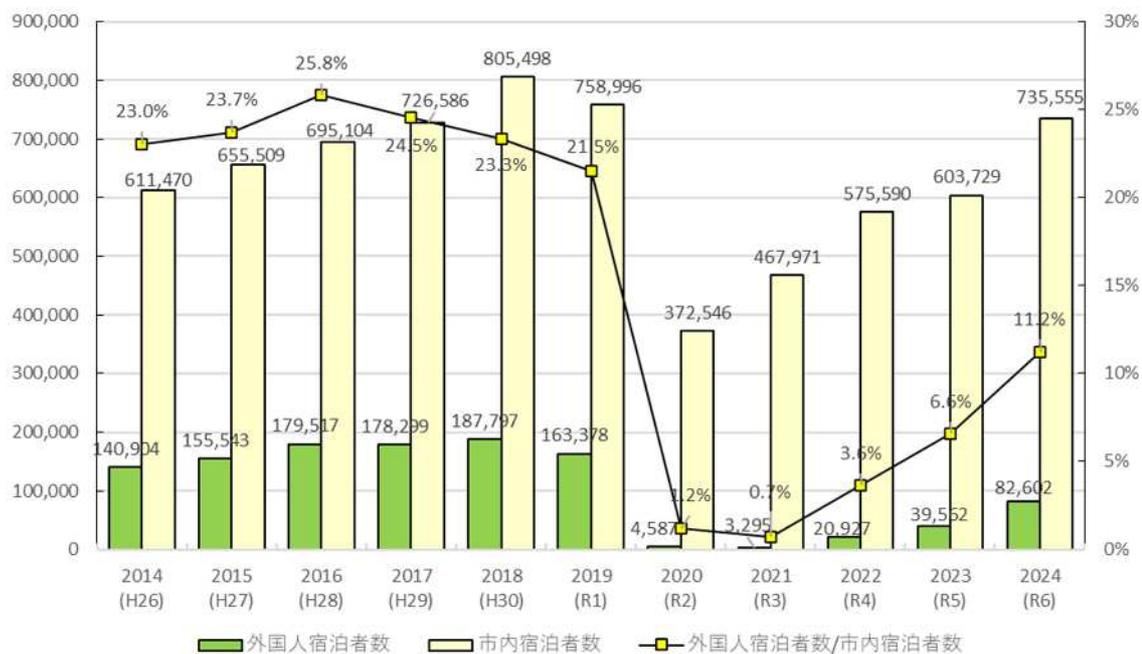
(資料：㈱豊橋まちなか活性化センターによる空き店舗調査)

## (エ) 市内宿泊者数の動向

市全体の宿泊者数は2014（平成26）年から2018（平成30）年にかけて増加傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により一時大きく落ち込みました。近年は、コロナ禍以前の水準まで回復しつつありますが、宿泊客の一定数を占めていた外国人宿泊者数が回復していない状況です。

### [市内宿泊施設宿泊者数の推移]

(人)



(資料：豊橋観光コンベンション協会定時総会資料)

## ②中心市街地の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ある一方、中心市街地の人口は2021（令和3）年頃から増加傾向にあります。市全体に占める中心市街地の人口の割合は、2021（令和3）年までは横ばいでしたが近年増加傾向にあります。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、2016（平成28）年から2025（令和7）年までにかけて2.10人から1.90人に減少しています。

#### [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）

#### [世帯数の推移]



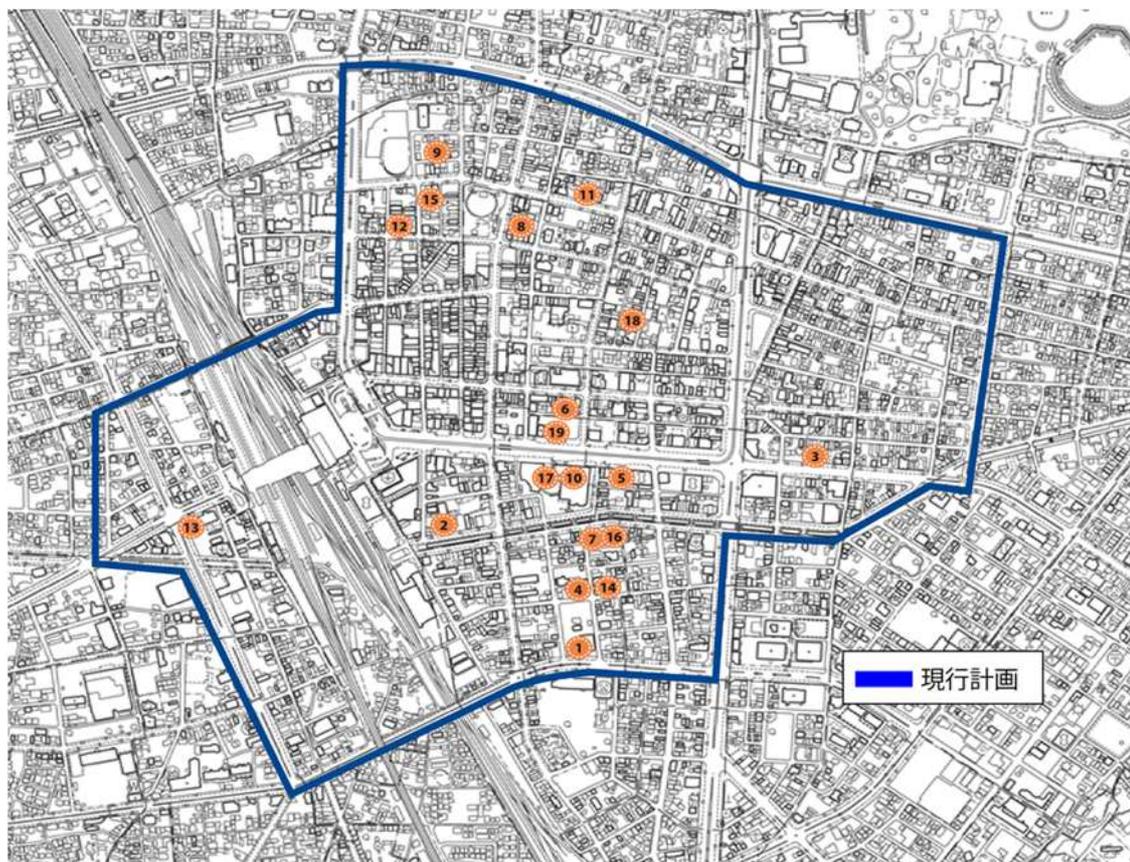
※中心市街地の世帯数は中心市街地の区域に属する37行政町別世帯数の合計

各年4月1日の世帯数（資料：住民基本台帳）

### (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、2016（平成28）年から2024（令和6）年までにかけて約1,200戸の住宅が供給されており、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	セントラルレジデンス	2016（平成28）年	48戸
2	マンションプラット	2016（平成28）年	36戸
3	シティライフ豊橋マークス	2016（平成28）年	54戸
4	シティライフ豊橋レジデンス	2016（平成28）年	24戸
5	ココラハウス駅前大通三丁目	2017（平成29）年	82戸
6	ペコラ広小路	2017（平成29）年	19戸
7	CASA94	2018（平成30）年	86戸
8	Ciel Kaya	2020（令和2）年	18戸
9	プレサンスロジェ豊橋松葉公園	2021（令和3）年	39戸
10	THE HOUSE TOYOHASHI	2021（令和3）年	129戸
11	ベルオレイル	2021（令和3）年	35戸
12	ル・シェモア豊橋松葉町	2022（令和4）年	41戸
13	プラウドタワー豊橋	2023（令和5）年	137戸

No.	名称	建設年	住戸数
14	ADVANCE IWATA	2023（令和5）年	29戸
15	リフローレ豊橋	2023（令和5）年	70戸
16	CASA99	2023（令和5）年	48戸
17	THE HOUSE TOYOHASHI WEST	2024（令和6）年	110戸
18	ウイステリア豊橋	2024（令和6）年	33戸
19	HONOKUNI RESIDENCE	2024（令和6）年	156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、J R 東海道新幹線、J R 東海道本線、J R 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（豊橋鉄道東田本線）、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1日当たり利用者数は、コロナ禍による大幅な減少からは一定の回復が見られますが、コロナ禍前の水準には至っていません。

#### [公共交通機関の1日当たり利用者数の推移]

(単位：人/日)

区分 \ 年度	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)
豊橋駅 (JR・名鉄)	46,409	30,092	34,337	38,804	41,852	42,444
新豊橋駅 (渥美線)	8,936	5,523	6,746	7,586	8,008	8,127
路面電車	8,369	5,915	6,310	7,112	7,511	7,633
路線バス	15,104	11,332	12,748	12,921	14,361	14,416

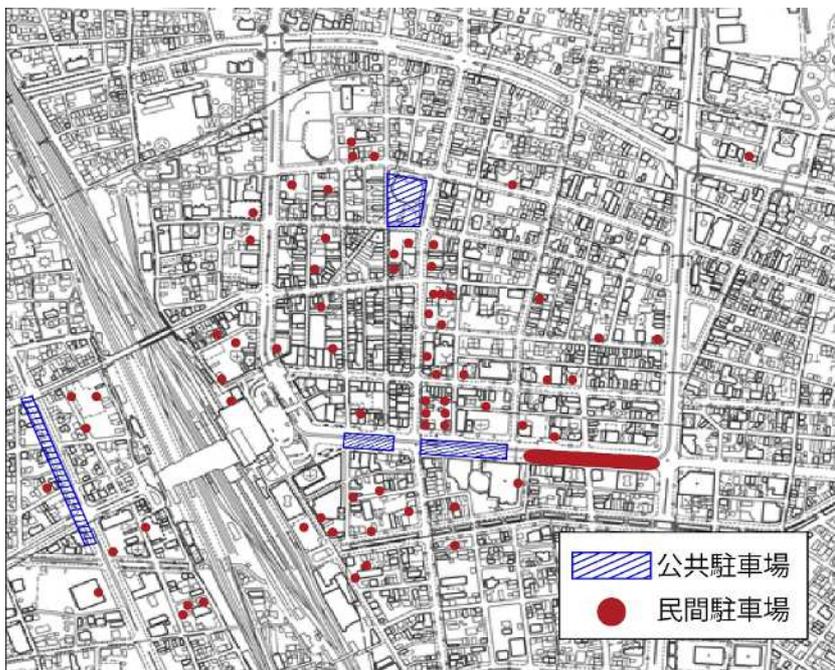
※豊橋駅、新豊橋駅は鉄道の乗客数。路面電車、路線バスは輸送人員 (資料：豊橋市統計書)

### (イ) 駐車場の状況

中心市街地の時間貸有料駐車場は、(株)豊橋まちなか活性化センターの共通駐車券事業に参加する駐車場だけで、2025（令和7）年3月末時点で、公共・民間あわせ74か所、総収容台数は3,550台となっています。

なお、近年、民間駐車場では料金やサービス面での競争が見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（2025（令和7）年3月末時点）

### (ウ) 歩行者通行量

中心商業地の人流の長期的な経年変化を把握するため、豊橋駅周辺の7地点で歩行者通行量を調査し分析を行いました。

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デスト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られます。

2007（平成19）年度から2013（平成25）年度にかけてのときわ通り、広小路通り、ココラフロント前における通行量の増加は、2008（平成20）年7月に開館した「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 PLAT」の利用が主な要因と考えています。

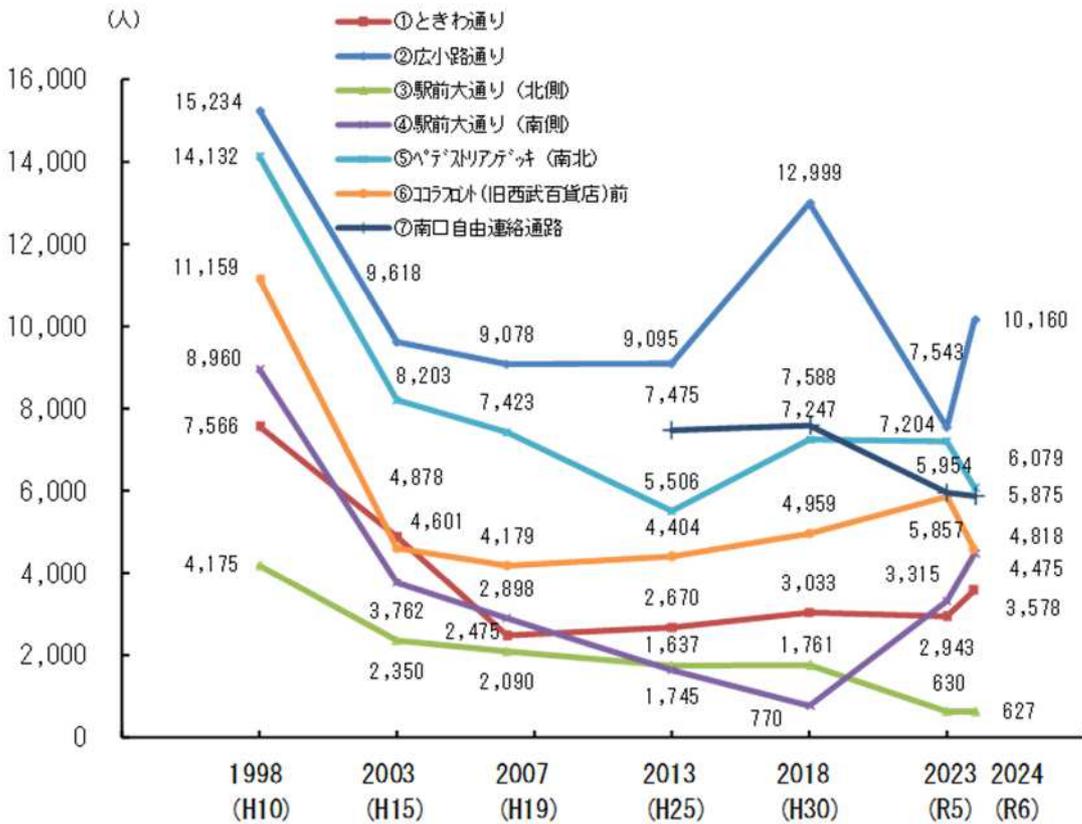
2018（平成30）年度は、歩行者天国やまちなかマルシェ等、魅力向上を図りながら継続的に実施しているソフト事業によるリピーターの増加が通行量の増加要因と考えています。

2023（令和5）年度以降は、コロナ禍を経て一時的に落ち込んでいた通行量がコロナ前の水準まで回復しつつあり、特に駅前大通り（南側）の通行量については、駅前大通二丁目地区における再開発事業が完了し、まちなか図書館やまちなか広場などの利用を開始したことにより大きく増加しています。

[歩行者通行量の調査地点]



[豊橋駅周辺における休日の歩行者通行量の推移 (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、湊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文化資源が残っています。豊橋公園内の吉田城址には鉄櫓が復興され、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安久美神戸神明社の鬼祭（豊橋神明社の鬼祭）といった特有の伝統文化が継承されているほか、豊橋まつりや吉田花祭り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。また、『豊橋市文化財保存活用地域計画』（令和7年文化庁認定）では、吉田城址とその城下町を中心に文化財保存活用区域（②吉田城址とその周辺）を設定し、歴史文化資源の保存と活用を図ることとしています。

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文化資源]

No.	名 称	説 明
1	湊神明社（田野神明社）	伊勢神宮神領内渥美郡の秦御厨に奉祀した神社といわれる。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）となっている。
2	吉田神社（旧名：吉田天王社・牛頭天王社）	建立年は不詳。1547（天文16）年に今川義之が牛頭天王神輿を奉納するなど、戦国時代より吉田を支配した領主たちの手厚い庇護を受けてきた。祇園祭は、「頼朝行列」や「笹踊り」などの伝統を今に伝えるとともに、打ち上げ、手筒といった花火は江戸時代頃から盛んになったと考えられている。
3	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。本尊の木造大日如来坐像は、市指定文化財となっている。以前は現在の国道259号の道路上にあった。
4	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点が残されており、県及び市指定文化財となっている。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。

No.	名 称	説 明
5	龍拈寺	1521～1527（大永年間）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数えられた名刹で、三河地方の曹洞宗屈指の寺。所蔵の「紙本着色牧野古白母堂画像」と「絹本着色華陽夫人画像」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。
6	安久美神戸神明社（豊橋神明社）	1885（明治18）年、陸軍歩兵第18聯隊の設置に伴い現在地に移転した。本殿ほかが国登録有形文化財となっている。また、毎年2月には国の重要無形民俗文化財に指定され、平安時代から続くといわれる鬼祭が行われている。
7	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ある。我が国における木造ハリストス正教会聖堂の完成型として評価され、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。
8	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いわれ、式典や講演会等、各種イベントに利用されている。国の登録有形文化財（建造物）となっている。
9	吉田城址	古くは今橋城と称し、1496（明応5）年頃に、牧野古白によって築城されたとされる。以来、東三河の要衝として今川・武田・徳川ら戦国大名の攻防を経て、1590（天正18）年に池田照政が15万2千石を領して城主となり、高石垣を備えた城へと整備された。現在でも戦国時代から江戸時代の遺構を見ることができる。

[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	春まつり（さくら）	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月上旬	吉田花祭り	白山比咩神社・吉田天満宮（広小路）
5月第2土曜	御衣祭	湊神明社（湊町）
7月の第3金・土・日曜（原則）	豊橋祇園祭	吉田神社（関屋町）
10月の第1土・日曜	羽田祭	羽田八幡宮（花田町）
12月の第1金・土曜	酉の市	西光寺（大手町）

[中心市街地とその周辺のイベント]

時 期	名 称	場 所
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
春、秋	おさんぽマルシェ	萱町通り
毎月第1月曜日	水上ビルの朝市	水上ビル
5月	とよはしアートフェスティバル 大道芸 in とよはし	穂の国とよはし芸術劇場 PLAT、広小路通り等
6月	雨の日商店街	水上ビル
6月、11月	豊橋まちなかアンティークマーケット	水上ビル、まちなか広場
秋	とよはし街かど文化祭 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	とよはしインターナショナルフェスティバル	まちなか広場
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、ココラフロント等
1月	消防出初式	まちなか広場及びその周辺
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 PLAT
随時	さわやかウォーキング	中心市街地全体

### (3) 中心市街地に関連する社会環境等の分析評価

- ・新型コロナウイルス感染症が5類に移行したことに伴い、休日のイベント開催数は増加し、にぎわい創出につながりましたが、平日の日常的なにぎわいの回復には至っていません。
- ・人件費や原材料価格の高騰に加えて、労働人口の減少や購買行動の多様化などにより地域の活力の低下が懸念されます。
- ・豊橋駅周辺の百貨店の撤退やネットショッピングの普及により、買い物を目的とした来街が減少していると考えられます。
- ・豊橋市の中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上の総合的かつ一体的な推進を図るため、産学官金民19団体からなる協議会「豊橋まちなか未来会議」が2022（令和4）年3月に設立されました（2025（令和7）年4月現在20団体で構成）。2024（令和6）年3月には、『豊橋まちなか未来ビジョン』を策定し、描いたビジョンの実現に向け、様々な取組を進めています。

### [ 3 ] 豊橋市中心市街地活性化基本計画 2021-2025 の検証

#### ( 1 ) 計画の概要

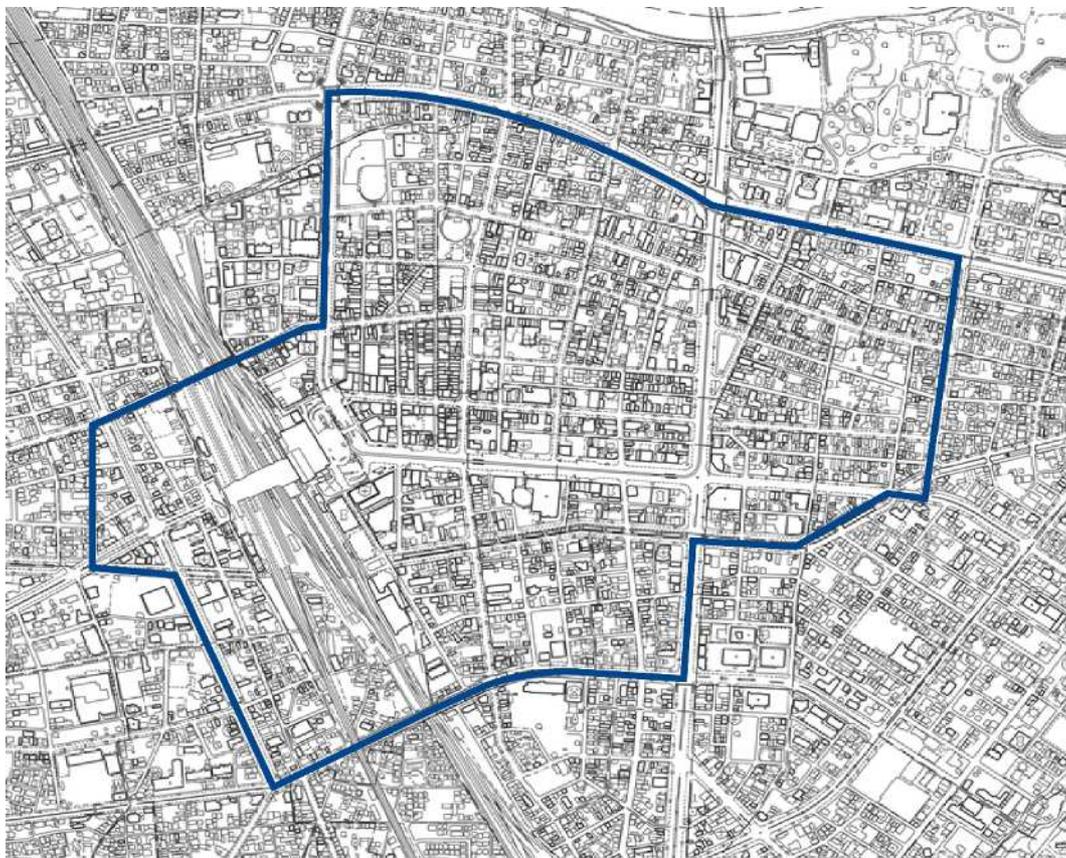
##### ①計画の趣旨

本計画は、中心市街地活性化法に基づき国の認定を受けた第1期、第2期の豊橋市中心市街地活性化基本計画を継承し、豊橋駅を中心とした本市の中心市街地について、まちづくりの中長期的な一貫性を確保しつつ、現状に即した中心市街地活性化を進めるため市独自の計画を策定しました。

##### ②計画の期間及び区域

期間：2021（令和3）年4月から2026（令和8）年3月まで（5年間）

区域：第2期計画と同様の豊橋駅の東西に広がる商業地域を中心とした125ha（下図の区域のとおり）



### ③基本的方針及び目標

本計画では、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組を行っていくため、3つの基本的方針を掲げています。この3つの基本的方針ごとに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。

基本的方針	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
目標	にぎわいの創出	商業・サービス業の活性化	来街者の回遊性の向上	まちなか居住の促進
指標	公共空間の年間稼働率	空き店舗数	休日歩行者通行量	中心市街地の人口
基準値 2019 (R1)	32%	78店	57,639人/日	9,701人
目標値 2025 (R7)	44%	66店	63,000人/日	10,500人

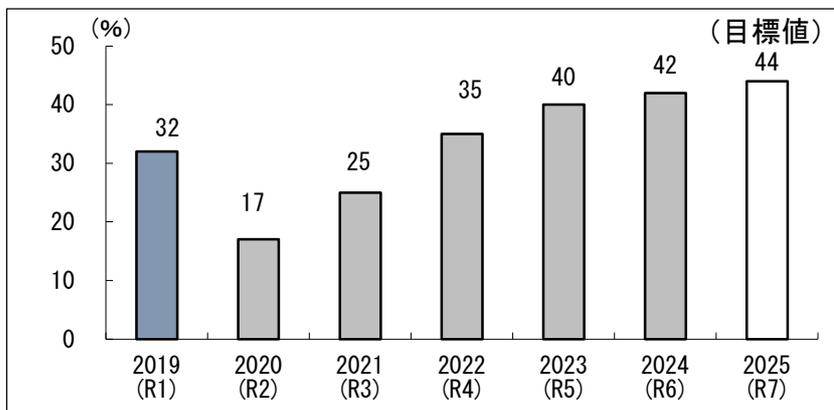
## (2) 計画の進捗状況

### ① 目標及び目標指標毎の結果

目標：にぎわいの創出

指標：公共空間の年間稼働率

#### ● 調査結果の推移



年度	数値
2019	32% (基準年値)
2020	17%
2021	25%
2022	35%
2023	40%
2024	42% (最新値)
2025	44% (目標値)

※調査方法：実績

※調査時期：毎年度末

※調査主体：豊橋市

※調査対象：豊橋駅南口駅前広場、まちなか広場

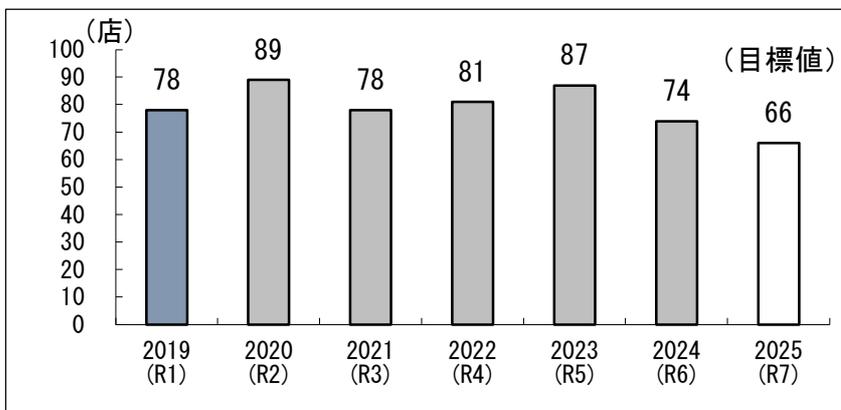
#### ● 目標値の達成状況

「公共空間の年間稼働率」については、コロナ禍に広場利用者が減少したことで2020（令和2）・2021（令和3）年度は基準年度より落ち込みましたが、施設利用申請の電子化による利便性の向上や2021（令和3）年10月から供用開始したまちなか広場の認知度の向上に伴う利用増加等により回復してきています。また、2025（令和7）年度からは株式会社豊橋まちなか活性化センターとの都市利便増進協定に基づく同社による豊橋駅南口駅前広場の運営管理が開始され、更なる利便性の向上が期待されるため概ね目標値に届く見込みです。

目標：商業・サービス業の活性化

指標：空き店舗数

### ●調査結果の推移



年度	数値
2019	78 店 (基準年値)
2020	89 店
2021	78 店
2022	81 店
2023	87 店
2024	74 店 (最新値)
2025	66 店 (目標値)

※調査方法：現地調査

※調査時期：毎年度 3 月

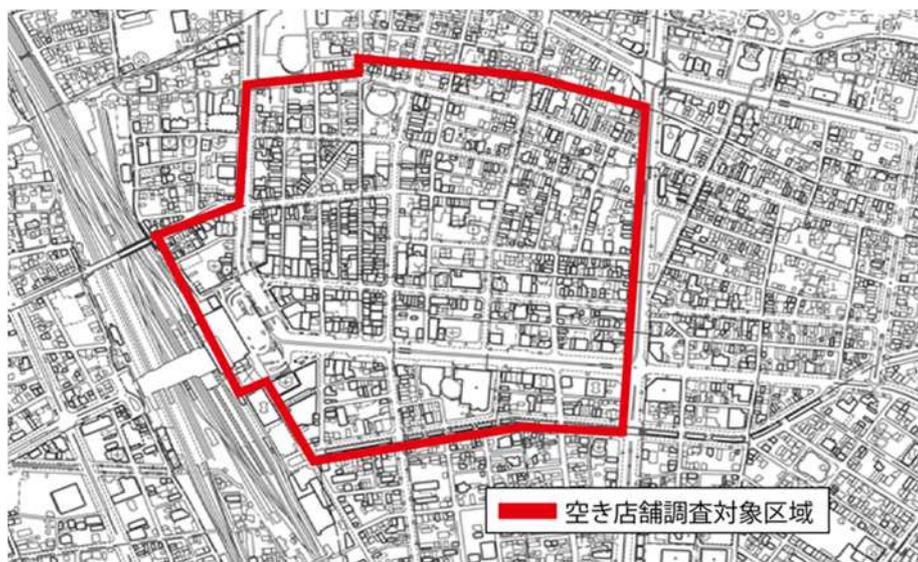
※調査主体：株式会社豊橋まちなか活性化センター

※調査対象：中心市街地 商業・サービス業重点地区周辺の店舗の内、1階にある店舗

### ●目標値の達成状況

「空き店舗数」については、まちなかインキュベーション事業の補助対象業種を見直し、多様な業種の新規出店の促進に取り組んだことにより新規出店があった一方で、コロナ禍による消費行動の変化、人件費及び原材料価格の高騰や店主の高齢化により閉店した店舗が増加しており、目標の達成には至らない見込みです。

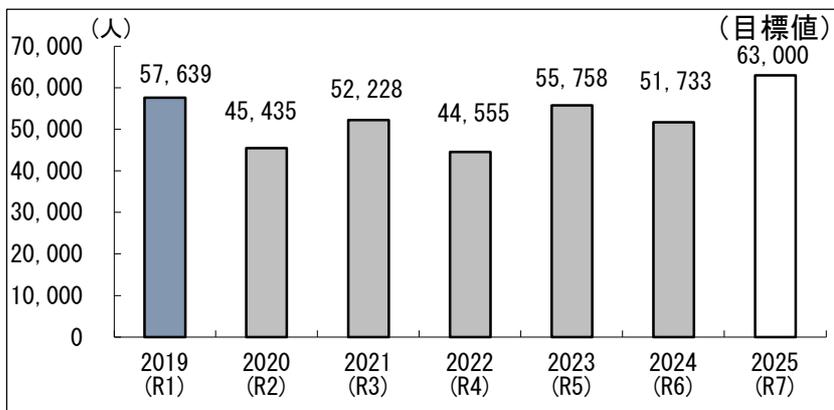
#### [空き店舗調査対象区域]



目標：来街者の回遊性の向上

指標：休日歩行者通行量

### ●調査結果の推移



年度	数値
2019	57,639 人 (基準年値)
2020	45,435 人
2021	52,228 人
2022	44,555 人
2023	55,758 人
2024	51,733 人 (最新値)
2025	63,000 人 (目標値)

※調査方法：中心市街地通行量調査

※調査時期：毎年度 5 月・11 月（調査時間：11 時～22 時）

※調査主体：豊橋市

※調査対象：歩行者

### ●目標値の達成状況

「休日歩行者通行量」については、コロナ禍により基準年度より一時落ち込みましたが、まちなか広場、まちなか図書館等の拠点の整備に加え、歩行者天国やおさんぽマルシェ、民間イベント等の同日開催により休日歩行者通行量の回復に寄与しました。また、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成に向けて、駅前大通りで滞留空間や緑の空間の創出、植栽の維持管理体制の構築などを目的とした取組を実施しましたが基準年度の水準まで届いていません。

#### [休日歩行者通行量の調査地点]

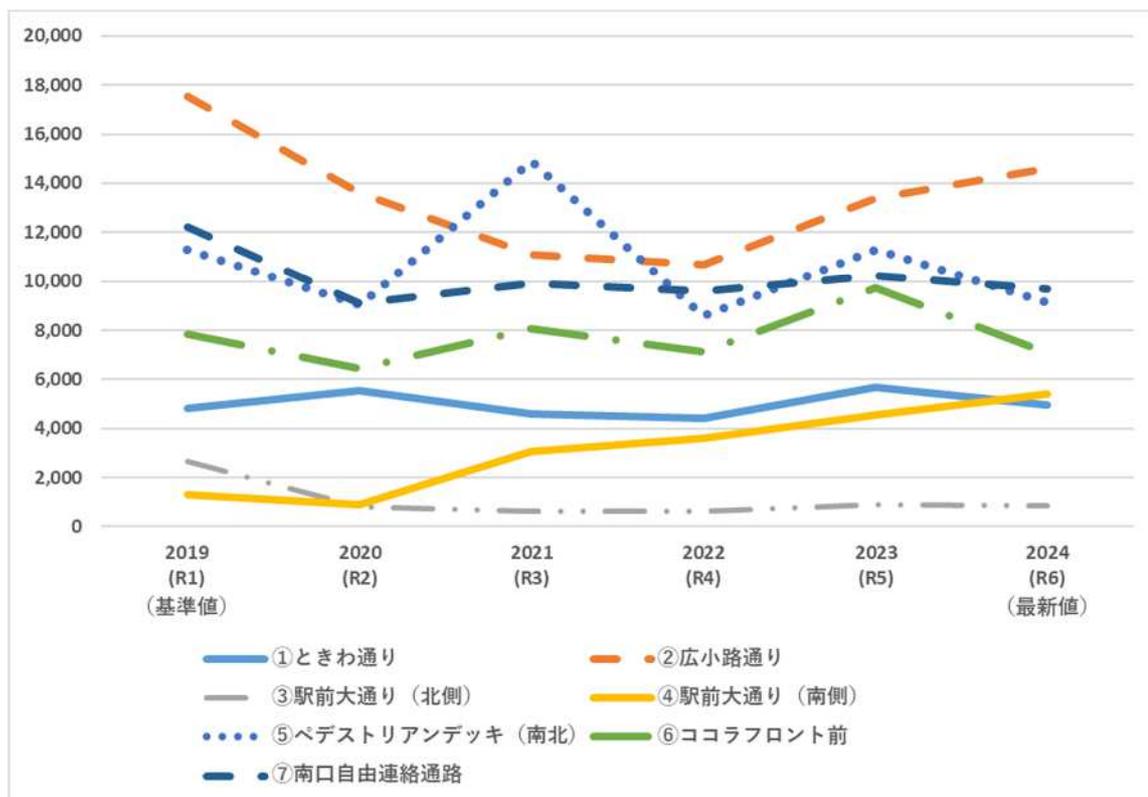


[調査地点別通行量の推移]

(単位：人)

調査地点	年度	2019(R1) (基準値)	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)	2024(R6) (最新値)	2024・2019 比較
①ときわ通り		4,831	5,551	4,581	4,394	5,674	4,974	143
②広小路通り		17,540	13,618	11,080	10,685	13,371	14,605	▲ 2,935
③駅前大通り（北側）		2,658	809	634	618	894	869	▲ 1,789
④駅前大通り（南側）		1,295	880	3,077	3,593	4,536	5,389	4,094
⑤ペDESTリアンデッキ（南北）		11,300	9,052	14,904	8,573	11,302	9,117	▲ 2,183
⑥ココラフロント前		7,819	6,433	8,059	7,110	9,729	7,073	▲ 746
⑦南口自由連絡通路		12,196	9,092	9,893	9,582	10,252	9,706	▲ 2,490
合計		57,639	45,435	52,228	44,555	55,758	51,733	▲ 5,906

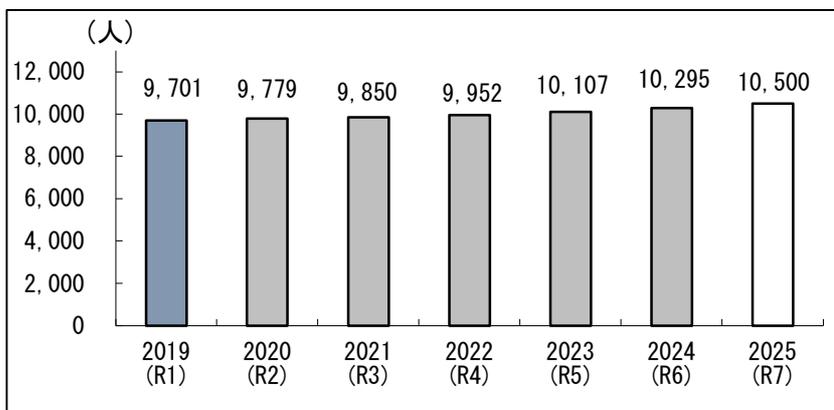
(単位：人)



目標：まちなか居住の促進

指標：中心市街地の人口

### ●調査結果の推移



年度	数値
2019	9,701 人 (基準年値)
2020	9,779 人
2021	9,850 人
2022	9,952 人
2023	10,107 人
2024	10,295 人 (最新値)
2025	10,500 人 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳

※調査時期：毎年度末

※調査主体：豊橋市

※調査対象：中心市街地の区域に属する 37 行政町別人口

### ●目標値の達成状況

「中心市街地の人口」については、2024（令和6）年度に完了した豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業をはじめ、新たな民間マンションの建設により中心市街地の人口が増加しており、まちなか居住が促進されたため目標値に届きつつあります。

## ②中心市街地活性化の成果

本市は、2021（令和3）年4月以降、「豊橋市中心市街地活性化基本計画 2021-2025」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、ハード・ソフト様々な事業に取り組んできました。

この計画期間に本市初の法定再開発として実施された豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業や通りの高質化を図るストリートデザイン事業が完了するなど目に見える形で各事業が進展しました。一方で、新型コロナウイルス感染症によりイベントが中止になる等、にぎわいの創出に影響がありましたが、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ってきました。

### ○にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進

にぎわいを創出する新たな回遊拠点として、豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業の中でまちなか広場とまちなか図書館を整備しました。まちなか広場の利活用を促進するため、オープン前に広場の利活用アイデア等を募るワークショップを開催しました。

また、まちなかのにぎわい創出のため、豊橋駅南口駅前広場やまちなか広場をはじめとした公共空間において、年間を通し各種イベントを開催しました。2022（令和4）年度からは、広小路通りの歩行者天国と萱町通りのおさんぽマルシェを同日開催するとともに、民間イベントや市主催の他イベントとの連携を強化し、来街のきっかけづくりと回遊性の向上を図りました。

### ○回遊したくなる魅力づくりの推進

中心市街地に「歩く楽しみ」という新たな魅力を加えるストリートデザイン事業により、萱町通りや水上ビル北側の通りを整備しました。また、駅前大通りを、居心地が良く、歩いて楽しい通りとするため、豊橋まちなか未来会議と連携し、滞留空間や緑の空間の創出、沿道の店舗・企業による植栽の維持管理体制の構築などを目的とした実証実験を行いました。

リノベーションまちづくりによるエリアの価値向上を進めるため、講演会や中心市街地の空き物件の調査を行ったほか、豊橋まちなか未来会議と連携してリノベーションまちづくりの目指す方向性を考えるワークショップを行い、魅力あるまちづくりを進めるためのアイデアをまとめました。また、株式会社豊橋まちなか活性化センター（TMO）の実施するまちなかインキュベーション事業への補助により、賃借料及び改装費の一部を支援することで、特色ある店舗の開業につながりました。

### ○快適に暮らせるまちづくりの推進

再開発事業を行った豊橋駅前大通二丁目地区、豊橋駅西口駅前地区及び豊橋花園商店街地区の施行者に対し助成等の支援を行い、再開発事業を促進することで老朽街区が更新されるとともに、多様な世代やライフスタイルにあわせた住宅供給が行われました。また、再開発事業の検討を行っている豊橋広小路一丁目北地区や豊橋東口駅前地区の施行者に対し助成等を行い、事業化に向けた活動を支援しました。

#### [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調査実施期間等

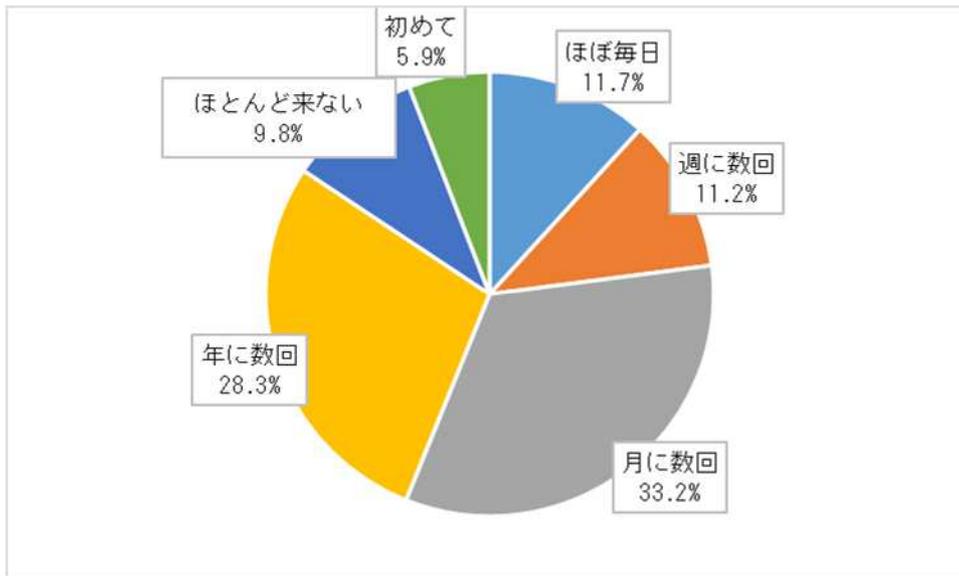
2024（令和6）年5月5日～11月17日（期間内のイベント開催時）

中心市街地来訪者 回答数 205 件

###### ②アンケート結果

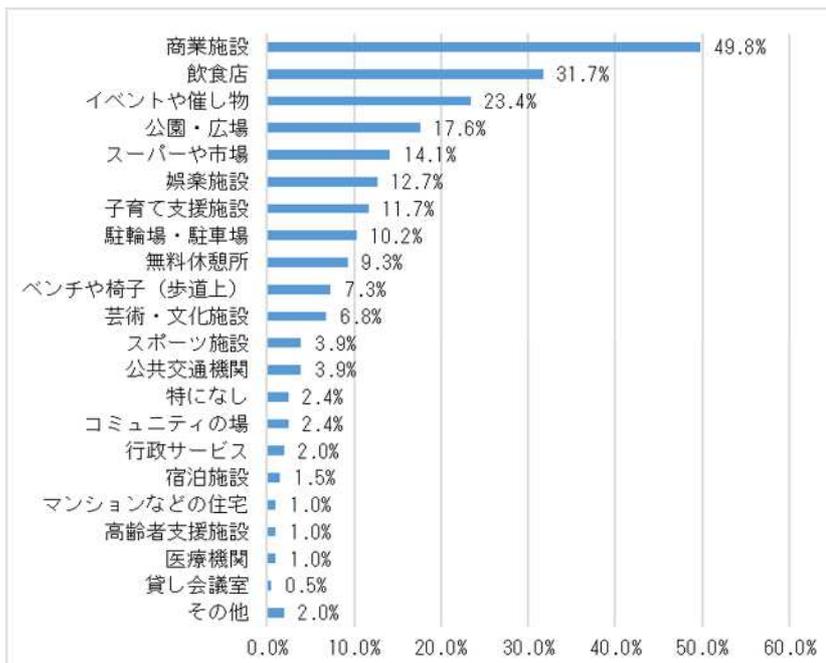
###### (ア) 中心市街地への来街頻度

ほぼ毎日（11.7%）、週に数回（11.2%）、月に数回（33.2%）、年に数回（28.3%）、ほとんど来ない（9.8%）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、商業施設（49.8%）、飲食店（31.7%）、イベントや催し物（23.4%）、公園・広場（17.6%）でした。

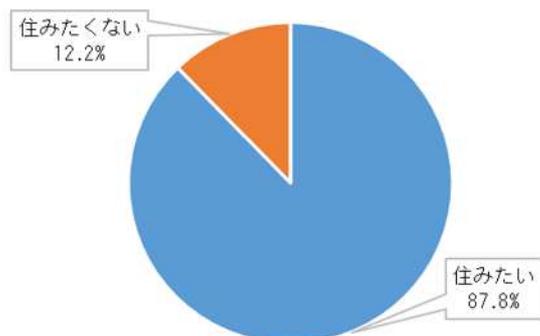


※「まちなかに充実してほしいこと」に対する回答（最大3つまで）

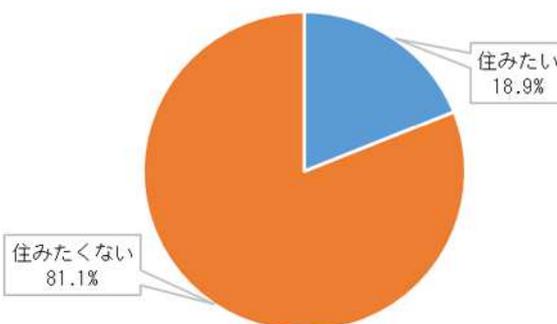
### (ウ) まちなかでの居住意向／今後の居住意向

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、87.8%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81.1%でした。中心市街地内居住者、中心市街地外居住者共通して「駅に近く、交通の便がいい」ことが、まちなかに住みたい理由として多く挙げられました。

中心市街地内居住者の回答

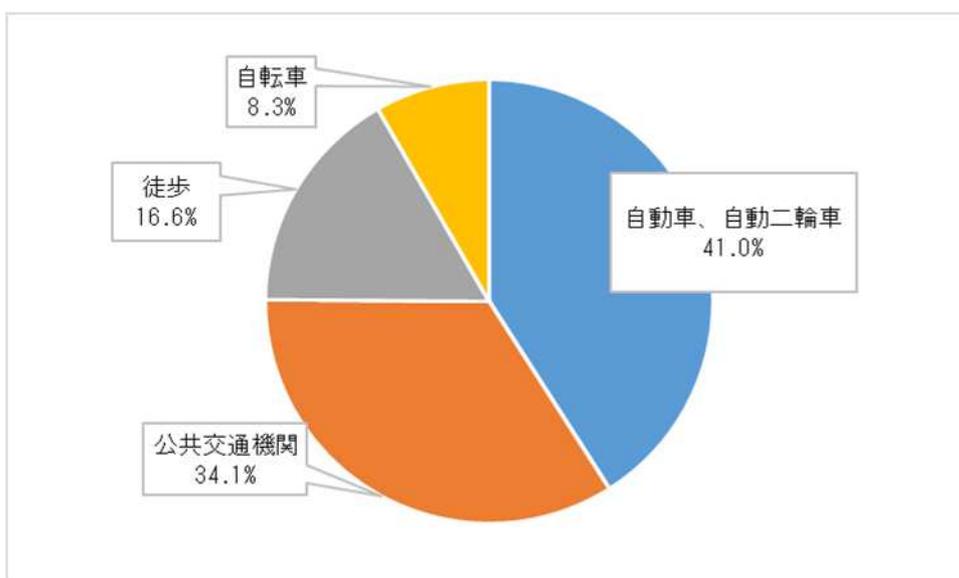


中心市街地外居住者の回答



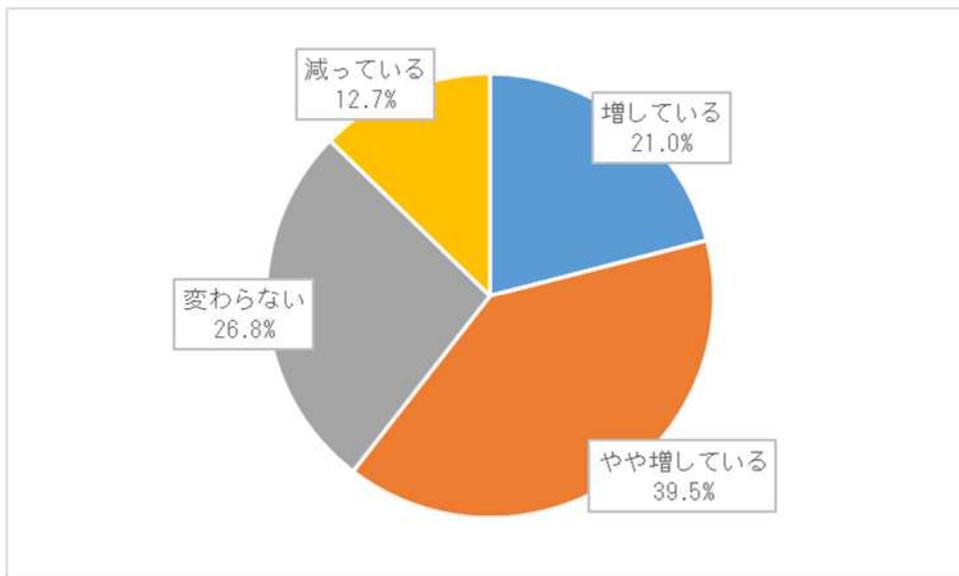
### (エ) まちなかへ来る際に普段一番多く利用する交通手段

自動車、自動二輪車での訪問が41.0%と最も多く、公共交通機関での訪問が34.1%、徒歩・自転車の合計が24.9%でした。



(オ) 概ね5年前と比較したにぎわいの状況

「にぎわいが増している」(21.0%)、「にぎわいがやや増している」(39.5%)と全体の約6割から「にぎわいが増している」と回答がありました。



## (2) 市民意識調査

### ①調査実施期間等

2025（令和7）年6月19日～7月16日

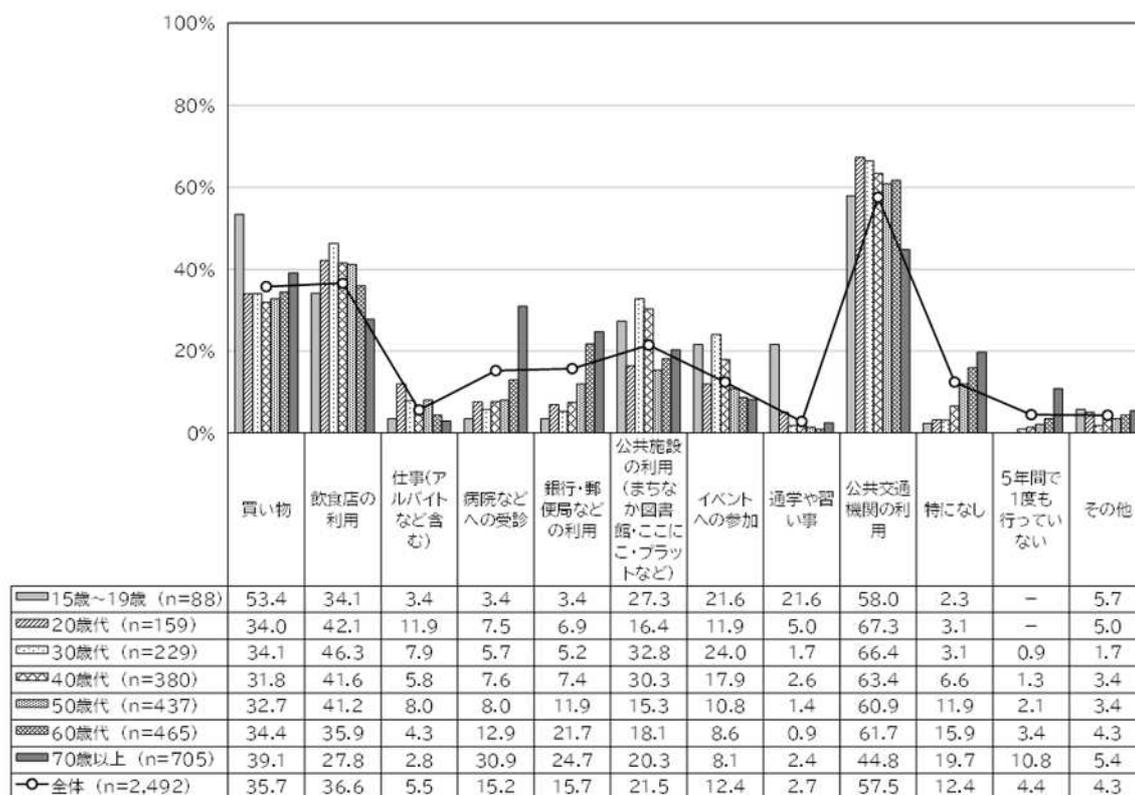
標本数：5,000人 有効標本回収数：2,563人 有効標本回収率：51.3%

### ②アンケート結果

#### (ア) 中心市街地へ訪問する目的

「公共交通機関の利用」と回答した人の割合が57.5%と最も高くなっています。次いで「飲食店の利用」が36.6%、「買い物」が35.7%となっています。

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最も高く、「飲食店の利用」「買い物」と回答した人の割合も高くなっています。また、15歳～19歳は、「通学や習い事」と回答した人の割合が21.6%、70歳以上は、「病院などへの受診」が30.9%と他の年代と比べて高くなっています。

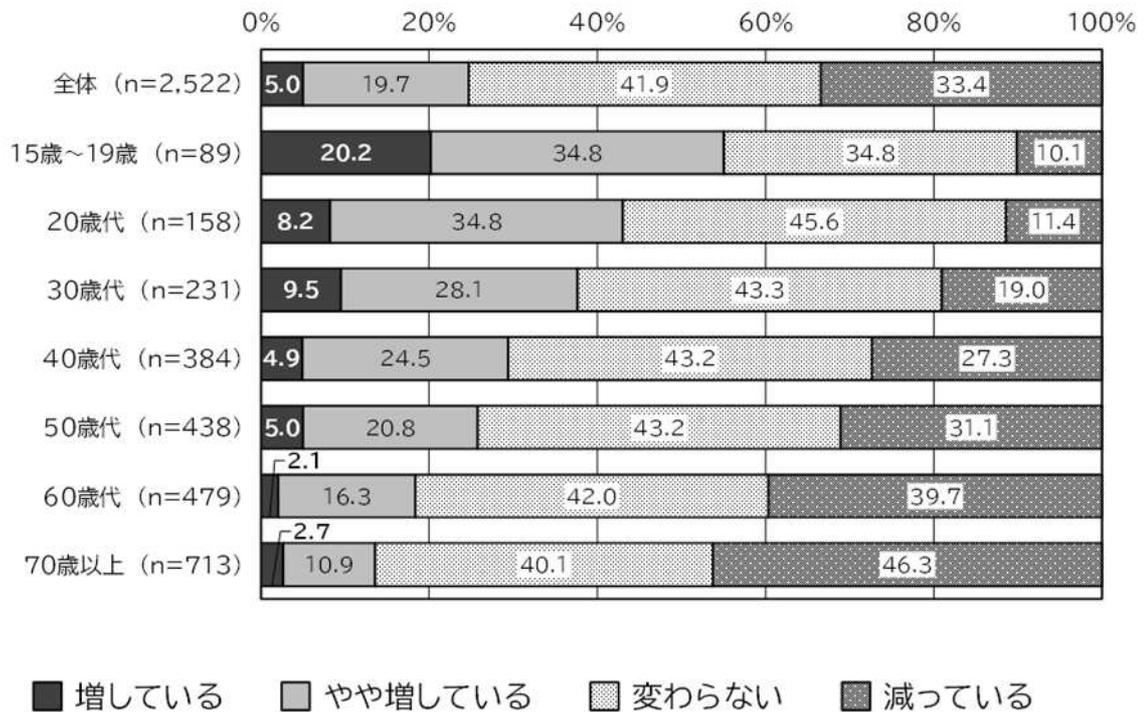


#### (イ) 概ね5年前と比較した活性化の状況

全体的傾向としては、「変わらない」と回答した人の割合が41.9%と最も高くなっています。次いで「減っている」が33.4%、「やや増している」が19.7%、「増している」が5.0%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は、若い年代の方が高い傾向があり、15歳～19歳で55.0%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

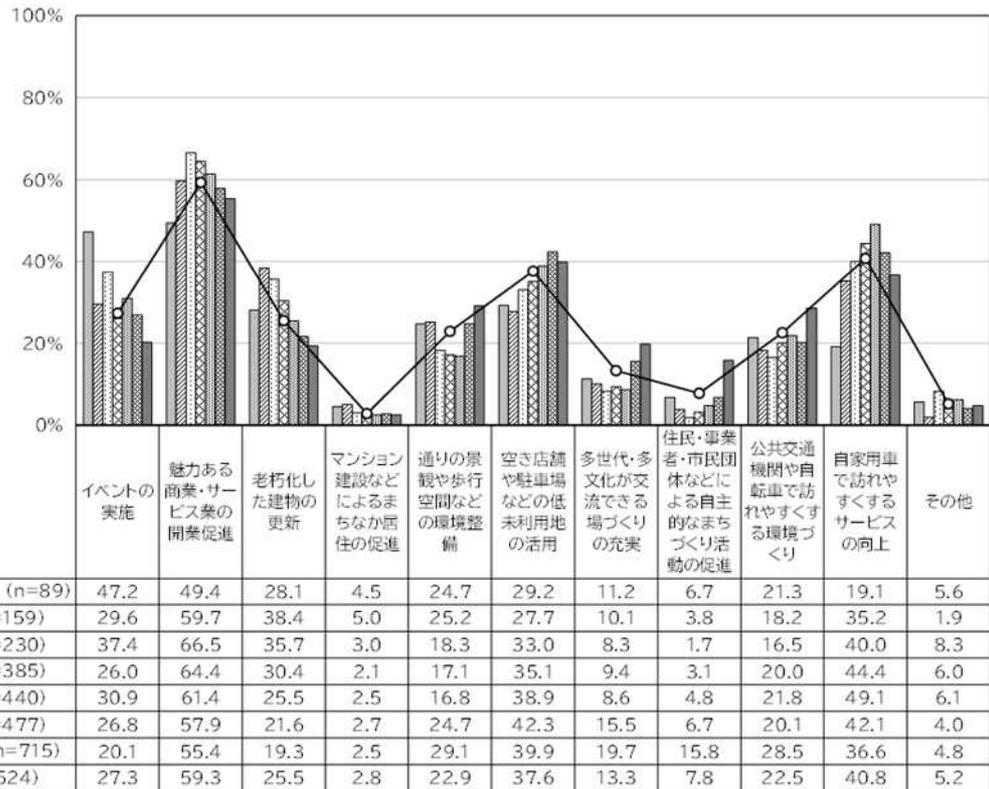
向があり、70歳以上は46.3%となっています。「変わらない」と回答した人の割合は、15歳～19歳で34.8%と他の年代と比べて低くなっています。



#### (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59.3%と最も高くなっています。次いで「自家用車で訪れやすくするサービスの向上」が40.8%、「空き店舗や駐車場などの低未利用地の活用」が37.6%となっています。

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49.4～66.5%で最も高くなっています。15歳～19歳では、「イベントの実施」と回答した人の割合が47.2%と他の年代に比べて高くなっています。20歳代及び30歳代は、「老朽化した建物の更新」と回答した人の割合がそれぞれ、38.4%及び35.7%となっており、他の年代に比べて高くなっています。30歳代から60歳代までは、「自家用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40%を超えており、特に50歳代が最も高く49.1%となっています。70歳以上では、「公共交通機関や自転車で訪れやすくする環境づくり」が28.5%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

#### ① 中心市街地へ行く場合の主な目的

2025（令和7）年度に実施した市民意識調査によると、中心市街地へ行く目的について、「買い物」が2019（令和元）年度48.1%から2025（令和7）年度35.7%と減少しており、より一層の魅力的な店舗の出店促進や店舗情報の発信が急務だと考えられます。

(%)

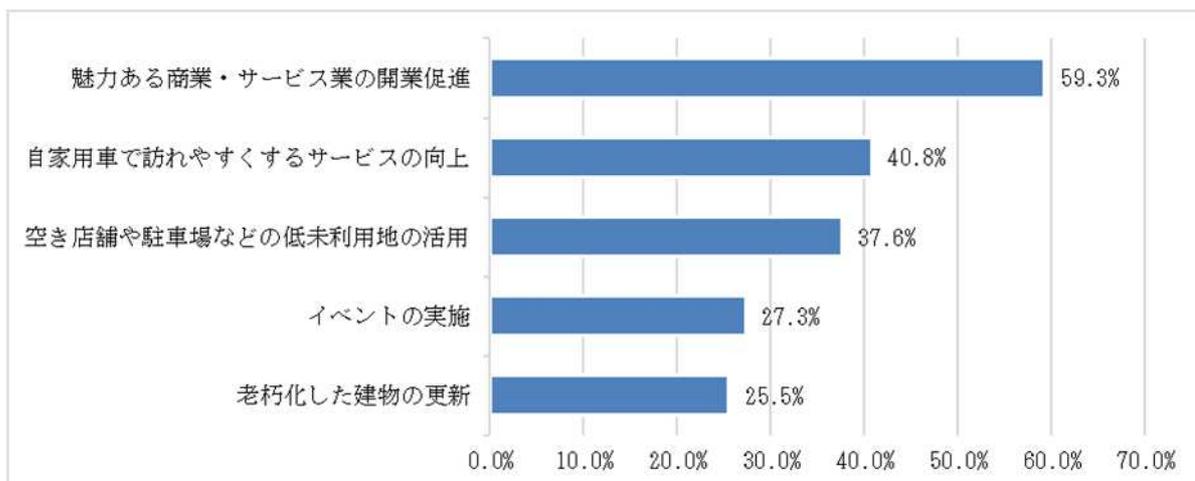
	買い物	飲食店の利用	仕事	病院などへの受診	銀行・郵便局などの利用	公共施設の利用	イベントへの参加	通学や習い事	公共交通機関の利用	特になし	5年間で1度も行っていない	その他
2019	48.1	32.5	7.9	17.2	16.0	14.0	18.8	1.8	49.0	3.4	7.3	3.5
2025	35.7	36.6	5.5	15.2	15.7	21.5	12.4	2.7	57.5	12.4	4.4	4.3

※「中心市街地（豊橋駅周辺）へ行く場合の主な目的は何ですか。」に対する回答（最大3つまで）。

（資料：2019（令和元）年度及び2025（令和7）年度市民意識調査 n=2,308(R1)、2,492(R7)）

#### ② 中心市街地をより活性化させるために重要な取組

2025（令和7）年度に実施した同調査では、中心市街地の活性化には「魅力ある商業・サービス業の開業促進」が必要と回答した人の割合は、59.3%と最も高い取組であることから、今後も魅力的な店舗の出店促進等に取り組むことが必要であると考えられます。



※「現在の中心市街地をより活性化させるためにどのような取り組みが重要だと思いますか。」に対する回答（最大3つまで）の内、上位5回答。

（資料：2025（令和7）年度市民意識調査 n=2,524）

## [5] 中心市街地活性化の課題と新たな視点

### (1) まちなかの更なる魅力向上

「公共空間の年間稼働率」と「休日歩行者通行量」については、新型コロナウイルス感染症により基準年度より一時落ち込みがあったものの、まちなか図書館やまちなか広場などのまちなかの回遊拠点の整備やストリートデザイン事業による拠点間を結ぶ通りの整備が図られたことにより、にぎわいの創出に一定の効果があったものと考えられます。一方で更なるにぎわい創出のためには、各公共施設や商業施設などと連携しまちなかでしか体験できないことを増やすとともに、居心地の良いまちなかを整備し、回遊性を高めることにより、日常的に人が集い滞留したくなる空間や機会を提供することで「集い過ごす場所として選ばれる」まちなかを目指す必要があります。

### (2) 経済活力の向上

「空き店舗数」については、まちなかインキュベーション事業やリノベーションまちづくりの推進により、商業・サービス業の活性化に一定の効果があったものの、新型コロナウイルス感染症や人件費、原材料費の高騰による影響が大きく、目標達成には至らない見込みです。中心市街地の建物は老朽化が進行し、維持管理面や防災面での課題が顕在化しています。今後は、空き店舗数を減らしつつ、多目的屋内施設における興行にあわせた活発な商業活動を促すなど日常的なにぎわいの創出を加速し、まちなかで働く人や訪れる人をより増やすため、再開発事業による老朽街区の更新に加え引き続きストック活用によるまちづくりを進めるとともに、交通結節点としての高い利便性や大都市圏へのアクセスの良さを生かし、業務機能の導入にも取り組み、「経済活動を行う場所として選ばれる」まちなかを目指す必要があります。

### (3) 中心市街地内の居住促進

「中心市街地の人口」については、豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業をはじめとした再開発事業や民間事業者による住宅供給により目標達成が見込まれ、まちなか居住は促進されています。しかし、市全体の人口が減少傾向にある中で、郊外から中心市街地への人口流入だけではなく、市外からの流入を増やす必要があります。そのため、住みやすさを兼ね備えた住宅の整備や良好な住環境の形成の促進を今後も継続し、「暮らす場所として選ばれる」まちなかを目指す必要があります。

### (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交通結節点となっており、公共交通の利用を目的とする来街者も多いですが、豊橋駅西口駅前広場では車と歩行者との交錯、送迎車等による渋滞など、安全性、利便性に課題があると考えています。自転車や公共交通の更なるアクセス利便性向上を図るとともに、自家用車でのアクセスを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、シェアサイクルをはじめとした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、中心市街地内外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・仕組み等の変化による自治会や発展会などの地域コミュニティのつながりの希薄化や発展会の解散といったつながりの喪失が懸念されます。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、持続可能なまちづくりを進めるため、将来のまちづくりのキーパーソンとなる人材を発掘し育成するとともに、中心市街地に日常的なぎわいを創出し、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づくりも必要です。

#### **(6) 多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業との連携**

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業により、新たな人の流れや来街者層の拡大、民間投資の誘発が見込まれるほか、同事業にあわせて実施する様々な事業が想定されます。中心市街地活性化のためには事業を個別に実施するのではなく、商業者、地元事業者、大学、地域団体等の多様な主体と連携し、豊橋駅周辺エリアと豊橋公園エリアを有機的に結び付ける必要があります。

## [6] 中心市街地活性化の基本的方針

前計画の検証や中心市街地の現状分析を踏まえ、目指す都市像を次のように定め、次に掲げる3つの方針を「基本的方針」とします。

### 目指す都市像

**東三河の玄関口として、多くの人を惹きつけ、選ばれるまちなかの創造**

### 基本的方針

- (1) 集い過ごす場所として選ばれる
- (2) 経済活動を行う場所として選ばれる
- (3) 暮らす場所として選ばれる

各方針の考え方は以下のとおりです。

#### (1) 集い過ごす場所として選ばれる

- ・多彩なイベントの開催を通じて、中心市街地でしか体験できないことを増やすことにより来街者でにぎわうまちなかを目指します。
- ・居心地が良い環境づくりに取り組み、歩きたくなる・滞留したくなる空間を提供し、日常的に過ごしたくなるまちなかを目指します。

#### (2) 経済活動を行う場所として選ばれる

- ・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、民間事業者と連携した様々な取組により、更なる人の流れを生み出すことで活気あるまちなかを目指します。
- ・既存ストックを活用することにより、歴史や文化を尊重しつつ新たな価値を創造するリノベーションまちづくりを推進し、持続可能なまちなかを目指します。

#### (3) 暮らす場所として選ばれる

- ・中心市街地は公共交通等の都市基盤の利便性が高く、子育て世帯や高齢者を含む多様な世代が便利で快適な生活スタイルを享受できる潜在力が高い場所であることから、引き続き、再開発事業など民間投資の促進に取り組み、誰もが住みたくなるまちなかを目指します。
- ・生活に密着した商業の配置や子育て世帯向けの施設・イベントの充実、緑及び景観に配慮したまちなみの形成など生活基盤が充実したまちなかを目指します。