

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

本市の中心部は、東三河地域の中心として、商業機能、業務機能、行政機能、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ます。このような重要な役割を担ってきた地域の活気がなくなっていくことは、本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考えます。そのため、歴史的な経緯や既存の機能の集積状況を踏まえて、本計画においても、豊橋駅を中心としたエリアを中心市街地とします。

(位置図)



[2] 区域

(1) 区域設定の考え方

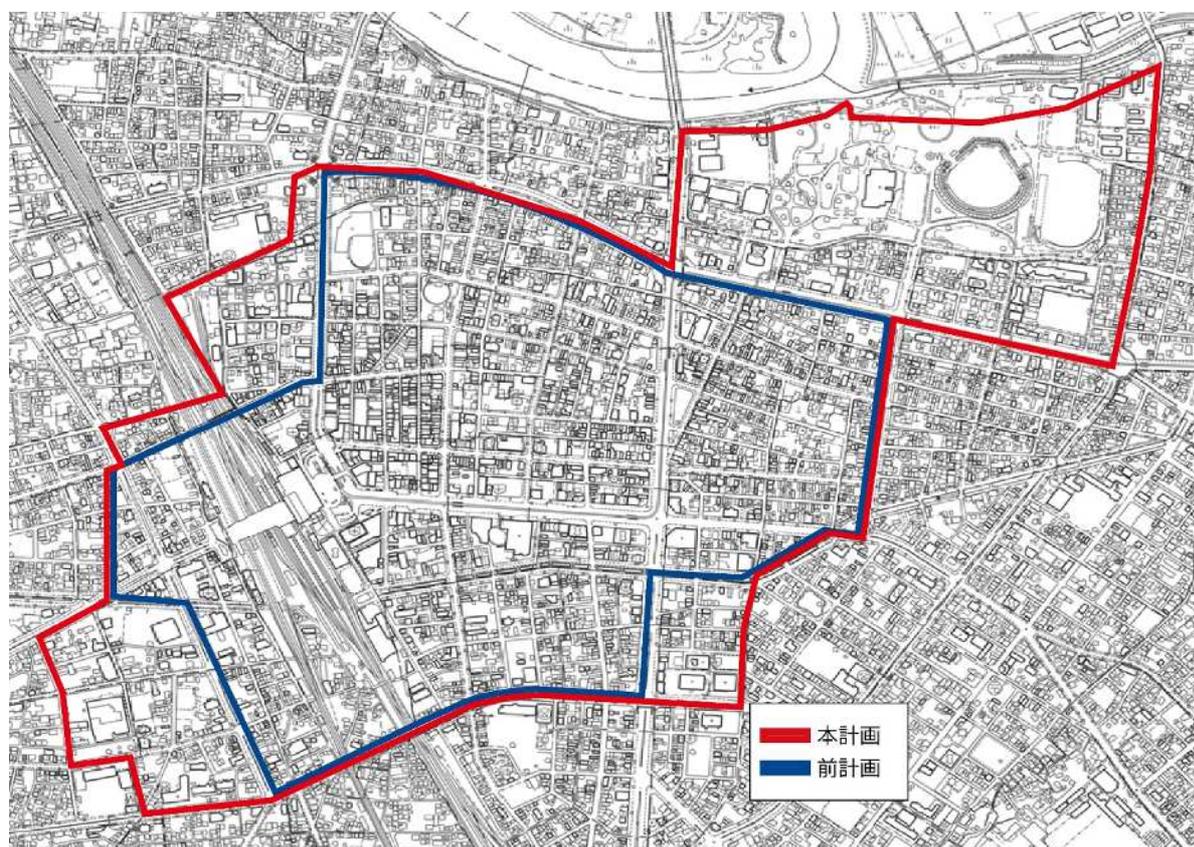
認定を受けた第2期計画と現行の独自計画の中心市街地の区域（約125ha）内では、市街地再開発事業やにぎわい創出のための各種イベントの開催など、中心市街地活性化に資する様々な取組が行われています。しかし、商業地域が一部含まれていない点や、区域外のエリアを含めて回遊を促すイベントがあるなど、区域設定に課題があります。

改めて商業、業務、行政等の都市機能の集積や歴史・文化的な経緯を踏まえ、中心市街地として政策の重点化を図る区域の検討を行い、次の観点から、一部区域を広げた約193haを本計画の計画区域とします。なお、本計画区域は、立地適正化計画の都市機能誘導区域（豊橋駅周辺）と一致しています。

【計画区域変更の観点】

- ・一部現行区域に含まれていない商業地域を含めることにより、都市計画との整合を図ります。
- ・多目的屋内施設等の整備が予定されており、陸上競技場をはじめとしたスポーツ施設や美術博物館が集積する豊橋公園エリアや、総合病院を擁する豊橋駅西口エリアは、広域からのアクセス性に優れ、広域的な施設が充実していることから中心市街地の区域とします。
- ・現行計画区域内のエリアと豊橋公園エリアを回遊するイベントが開催されているほか、市内外から公共交通機関での来街が見込まれる施設や地域資源があるなど日常的な人の流れがあるため、一体的なエリアとして整理します。

(区域図)

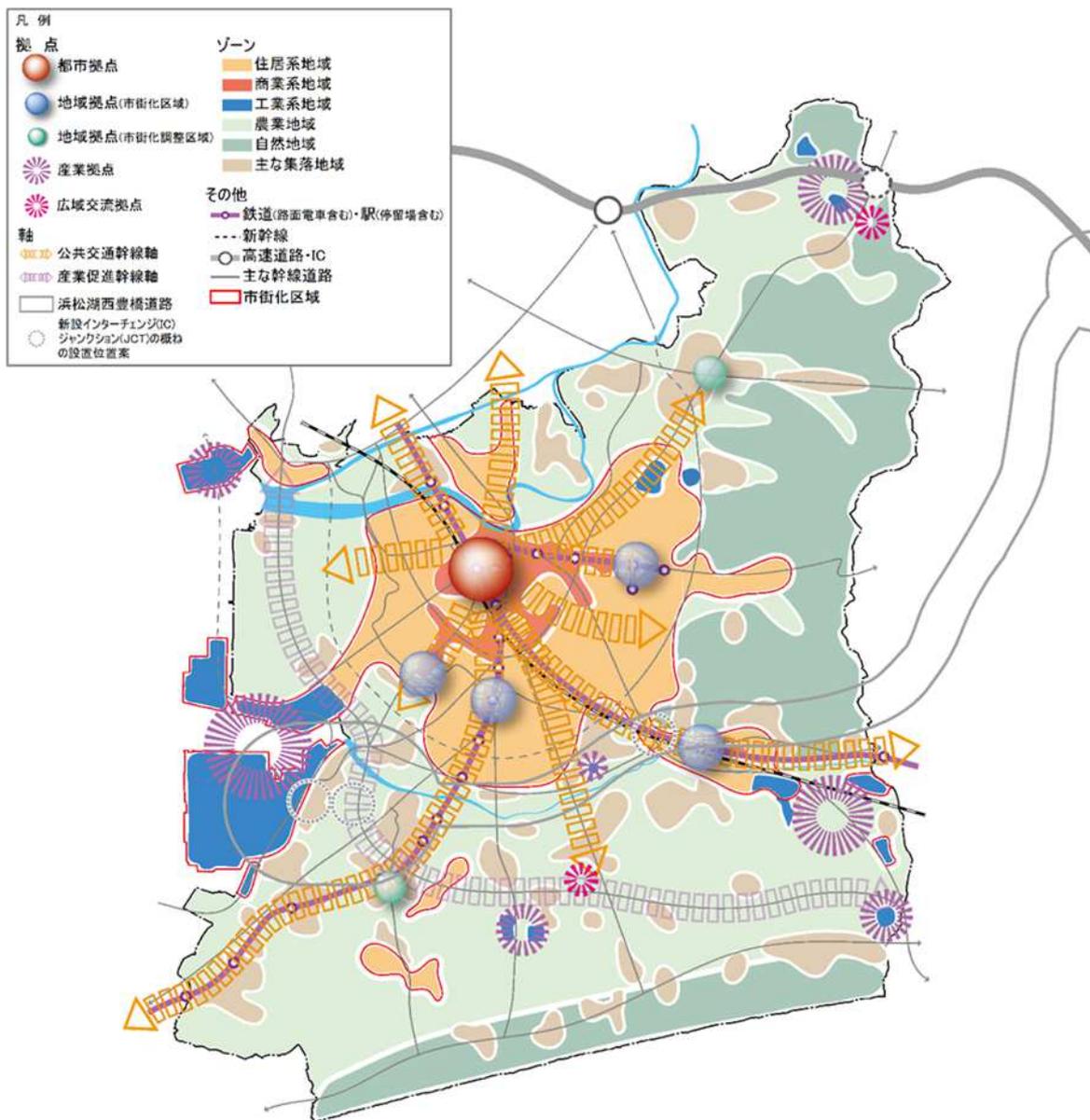


(2) 求められる中心市街地の姿

①中心市街地のこれから

「東三河の玄関口」にふさわしいまちなかの形成のため、更なる魅力を創り、又は発見し、それらを発信すること、豊橋駅前という都市拠点の利便性の高さを活かしていくこと、市民が中心市街地に親しみを持てる機会を創出していくことが重要です。また、豊橋駅や公共交通、駐車場等の都市基盤の利便性の向上に努め、中心市街地において都市機能の集積や居住の誘導を図ることで、集約型都市構造の実現に向けたまちづくりにおける都市拠点としての役割を果たしていくことが求められています。

[将来都市構造図]



(資料：豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030)

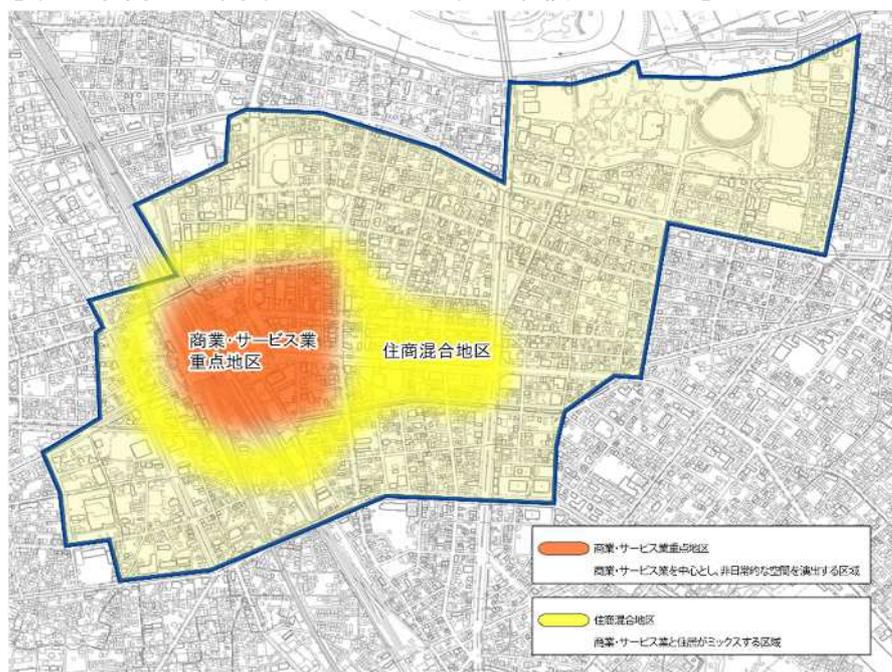
②中心市街地の目指す姿の実現に向けて

本市の中心市街地においては、2009（平成21）年6月に第1期豊橋市中心市街地活性化基本計画を策定以降、魅力ある拠点・通りの整備や広場・通りなどの公共空間の利活用を進めてまいりました。2013（平成25）年度には穂の国とよはし芸術劇場 PLAT が、2021（令和3）年度には駅前大通二丁目地区の市街地再開発事業にあわせてまちなか広場及びまちなか図書館が完成しました。また、2020（令和2）年度からエリア価値向上を進めるためにリノベーションまちづくりの様々な取組を開始しました。さらに、2021（令和3）年度には産学官金民からなる「豊橋まちなか未来会議」が組織され『豊橋まちなか未来ビジョン』を策定するなど、まちづくりの機運が高まってきています。

そうした中、豊橋駅周辺では魅力ある拠点を目指し再開発事業が、豊橋公園では多目的屋内施設等の整備が進められ、まちなかが変わろうとしています。このような変化の兆しを的確に捉え、今後は人や企業、情報を豊橋駅周辺に呼び込むことにより、宅地の共同化による土地の高度利用や既存ストックの有効活用をしながら商業・サービス業・業務機能の更なる集積をさせることに加え、その周辺では、市民の生活を支える商業機能の配置を促すとともに、新たな技術の活用を検討しつつにぎわいの拠点や拠点間の回遊性を高めることによりにぎわいの効果を豊橋駅周辺のまちなか一帯に広げていきます。また、持続可能なまちづくりのため、まちづくりに関わる人やまちなかで活躍する人を育て、人と人や人とまちをつなぐ取組を強化することにより、民間主体の取組をさらに後押しします。

これらの施策を選択と集中により効果的に展開するとともに、中心市街地を訪れる機会をさらに提供するほか、この中心市街地を舞台に活躍する事業者や諸団体等、様々な人々が関わりを深め、『豊橋まちなか未来ビジョン』で描いたまちなかの将来像を視野に入れながら、これからの時代にふさわしい中心市街地づくりを進めていきます。

[中心市街地の商業・サービス業の集積イメージ]



[『豊橋まちなか未来ビジョン』で描く“未来に向けた5つの目指すすがた”]

未来のまちなかのすがた

未来に向けた
5つの
目指すすがた

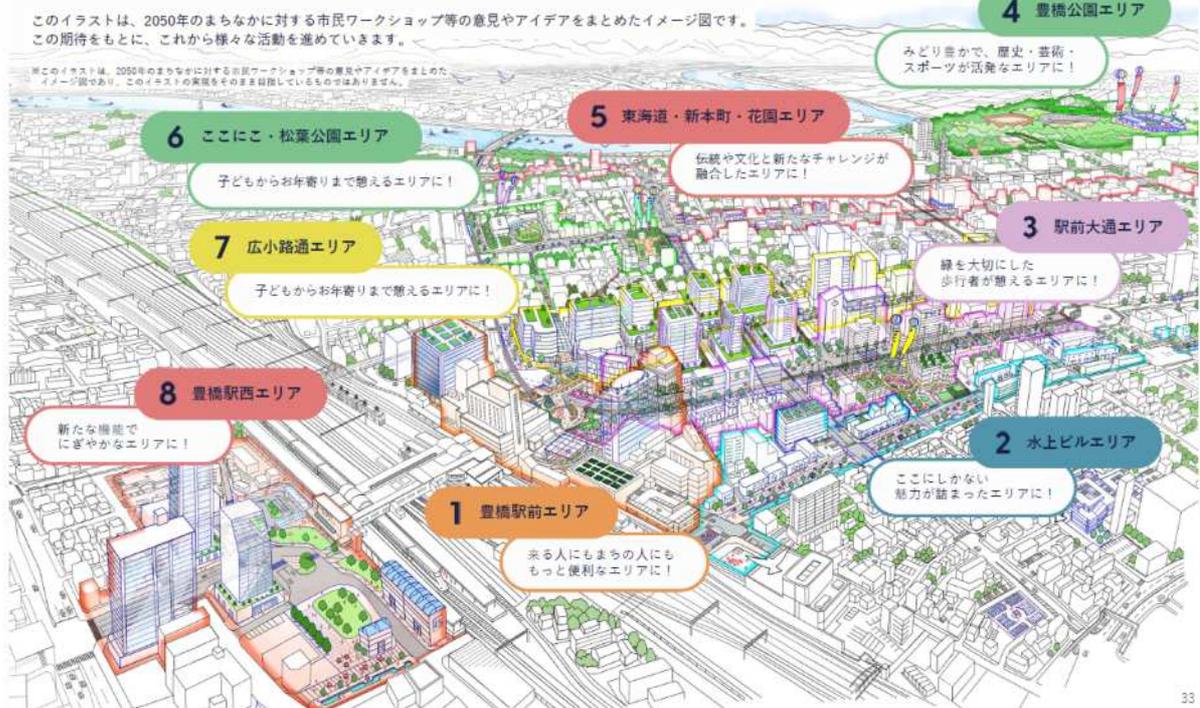


6

[『豊橋まちなか未来ビジョン』で描く“2050年の夢の将来像と市民の期待”]

2050年の夢の将来像と市民の期待

このイラストは、2050年のまちなかに対する市民ワークショップ等の意見やアイデアをまとめたイメージ図です。この期待をもとに、これから様々な活動を進めていきます。



33

(資料：豊橋まちなか未来ビジョン)

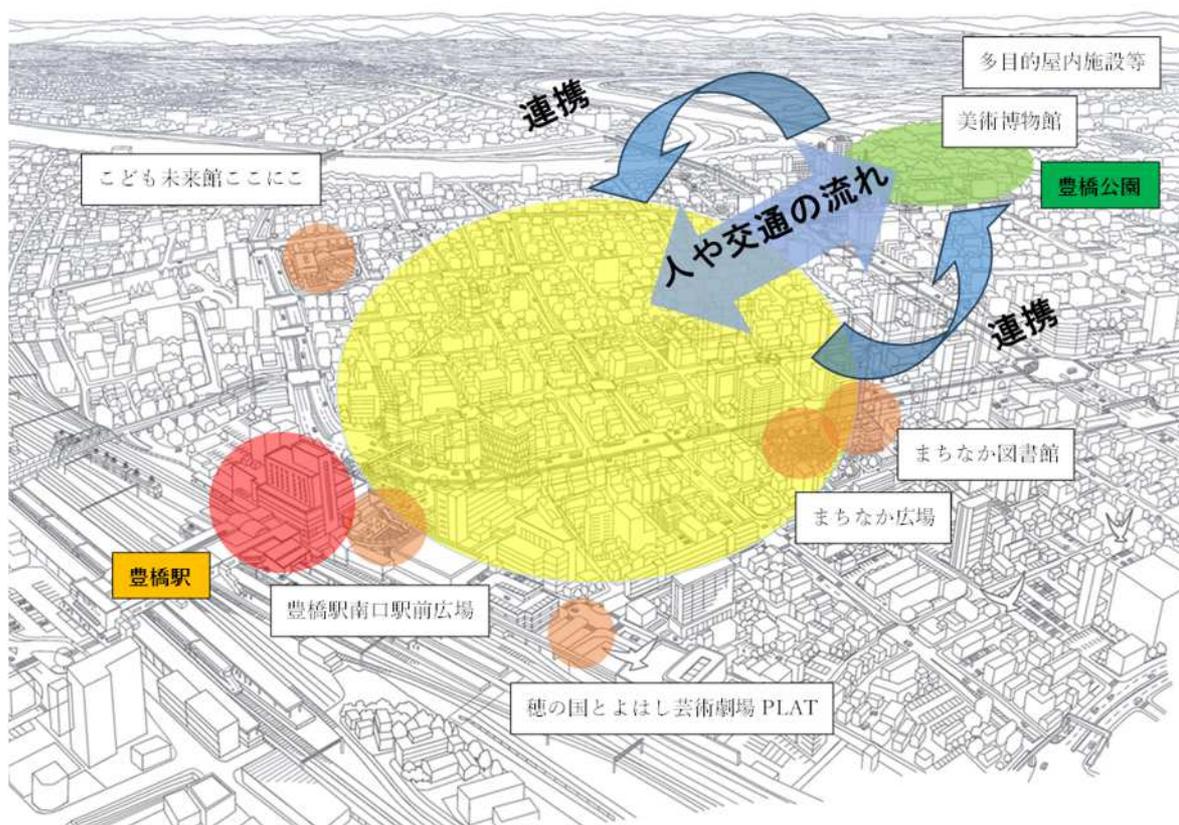
③多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備を契機とした施策

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備は、市内外から中心市街地への来訪者の増加を図る契機になると考えられます。多目的屋内施設を整備する豊橋公園は交通利便性が高い中心市街地に位置しており、多目的屋内施設開業による新たな人の流れを施設内や公園内に留めるのではなく、公園周辺や豊橋駅からの動線上に数多く残る歴史文化資源に触れてもらうとともに、まちなかでの飲食や購買などの店舗利用や宿泊までつなげ、まちなかのにぎわい創出を図る必要があります。

このため、2029（令和11）年10月の多目的屋内施設の開業を見据え、豊橋駅周辺と豊橋公園を結ぶエリアにおいて、交通アクセスの向上をはじめ、居心地が良く歩きたくなる通りの形成や来訪者への情報発信など回遊性向上のための取組を検討しています。

また、多目的屋内施設の運営事業者から豊橋公園の活性化とともにまちなかのにぎわい創出に向けた取組提案がなされています。運営事業者とまちなかの事業者等との連携を促進し、多目的屋内施設等の波及効果を事業者等の稼ぐ力の向上につなげることで、持続的なにぎわい創出を目指します。

[多目的屋内施設等とまちなかとの連携イメージ]



[多目的屋内施設デザインイメージ図（正面）]



[豊橋公園東側エリア外観イメージ]



[3] 中心市街地の活性化に関する法律に基づく中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																												
<p>第1号要件</p> <p>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>本市の中心市街地は、東三河地域の玄関口として、交通機能の集積に加え、相当数の小売商業、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す。</p> <p>①商業機能が集積</p> <p>小売業は大規模店舗の郊外・周辺都市への立地が進むなか、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9.4%～15.8%であり、商業機能が集積しています。</p> <p>[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>店舗数</td> <td style="text-align: center;">324 店</td> <td style="text-align: center;">2,053 店</td> <td style="text-align: center;">15.8%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td style="text-align: center;">1,938 人</td> <td style="text-align: center;">19,167 人</td> <td style="text-align: center;">10.1%</td> </tr> <tr> <td>年間商品販売額</td> <td style="text-align: center;">355 億円</td> <td style="text-align: center;">3,761 億円</td> <td style="text-align: center;">9.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計 (資料：2021（令和3）年経済センサス活動調査)</p> <p>②業務機能が集積</p> <p>中心市街地では事業所数が減少傾向にあるものの、市全体に対する中心市街地の占める事業所数及び従業者数の割合はそれぞれ14.4%及び11.6%であり、業務用途における中心地としての役割を担っています。</p> <p>[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>事業所数</td> <td style="text-align: center;">2,073 事業所</td> <td style="text-align: center;">14,350 事業所</td> <td style="text-align: center;">14.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td style="text-align: center;">19,051 人</td> <td style="text-align: center;">164,058 人</td> <td style="text-align: center;">11.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計 (資料：2021（令和3）年経済センサス活動調査)</p>	区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)	店舗数	324 店	2,053 店	15.8%	従業者数	1,938 人	19,167 人	10.1%	年間商品販売額	355 億円	3,761 億円	9.4%	区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)	事業所数	2,073 事業所	14,350 事業所	14.4%	従業者数	19,051 人	164,058 人	11.6%
区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)																										
店舗数	324 店	2,053 店	15.8%																										
従業者数	1,938 人	19,167 人	10.1%																										
年間商品販売額	355 億円	3,761 億円	9.4%																										
区 分	中心市街地(A)	豊橋市(B)	対市割合(A/B)																										
事業所数	2,073 事業所	14,350 事業所	14.4%																										
従業者数	19,051 人	164,058 人	11.6%																										

③公共公益機能が集積

中心市街地には、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ます。

[中心市街地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 こども若者支援センター 東三河広域連合 東三河総局 東三河県税事務所 東三河福祉相談センター 東三河農林水産事務所 東三河教育事務所 豊川水系対策本部事務局	東三河建設事務所 豊橋警察署 名古屋地方検察庁豊橋支部・豊橋区検察庁 名古屋保護観察所豊橋駐在官事務所 防衛省自衛隊豊橋地域事務所 豊橋労働基準監督署 名古屋法務局豊橋支局 豊橋税務署 ハローワーク豊橋 豊橋公共職業安定所 豊橋刑務支所
文教施設	美術博物館 三の丸会館 公会堂 武道館 陸上競技場 穂の国とよはし芸術劇場 PLAT まちなか図書館	文化財センター こども未来館ここにこ 豊城生涯学習センター 幼稚園・認定こども園 (3) 小中学校 (2) 高等学校 (3) 専修学校 (6)
医療・福祉施設	救急告示病院 (3) 上記以外の病院・診療所 (21)	八町地域福祉センター 保育園 (1)

④交通機能が集積

中心市街地には、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、豊橋鉄道渥美線といった鉄道や路面電車など、各種の公共交通機関が集まっており、豊橋駅は東三河地域で最も多い乗客数となっています。

[公共交通機関の利用者の状況]

(単位：人／日)

区 分	2024（令和6）年度
豊橋駅（JR・名鉄）	42,444
新豊橋駅（渥美線）	8,127
路 面 電 車	7,633
路 線 バ ス	14,416
タ ク シ ー	3,107

※豊橋駅、新豊橋駅は鉄道の乗客数。路面電車、路線バス、タクシーは輸送人員

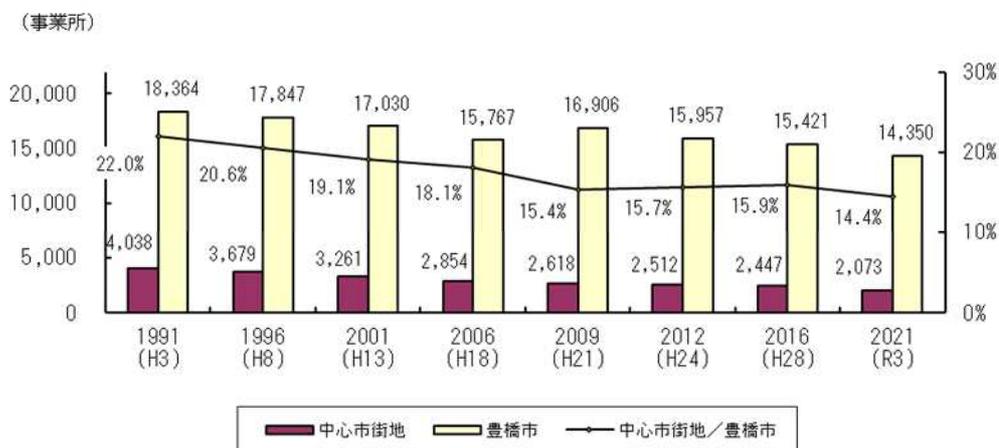
(資料：豊橋市統計書)

要件	説明																																																																																								
<p>第2号要件</p> <p>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</p>	<p>本市では中心市街地の小売業の集積度合いの低下、事業所数が減少傾向にあり、機能的な都市活動や経済活力の維持に支障が生じるおそれがあります。</p> <p>①小売業の集積度合いが低下</p> <p>市全体の小売業事業所数・年間商品販売額はともに減少しているなか、大規模小売店の中心市街地からの撤退や郊外立地の進行など、中心商業地の機能低下が進み、全市に占める割合は、1991（平成3）年から2021（令和3）年にかけて事業所数において11.7ポイント、年間商品販売額において19.6ポイント減少しています。</p> <p>[小売業事業所数の推移]</p> <table border="1"> <caption>小売業事業所数の推移 (単位: 店)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>中心市街地</th> <th>豊橋市</th> <th>中心市街地/豊橋市 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1991 (H3)</td><td>1,239</td><td>4,514</td><td>27.5%</td></tr> <tr><td>1994 (H6)</td><td>1,135</td><td>4,282</td><td>26.5%</td></tr> <tr><td>1997 (H9)</td><td>1,090</td><td>4,015</td><td>27.1%</td></tr> <tr><td>1999 (H11)</td><td>1,013</td><td>3,948</td><td>25.7%</td></tr> <tr><td>2002 (H14)</td><td>912</td><td>3,606</td><td>25.3%</td></tr> <tr><td>2004 (H16)</td><td>834</td><td>3,374</td><td>24.7%</td></tr> <tr><td>2007 (H19)</td><td>739</td><td>3,159</td><td>23.4%</td></tr> <tr><td>2012 (H24)</td><td>476</td><td>2,269</td><td>21.0%</td></tr> <tr><td>2016 (H28)</td><td>431</td><td>2,354</td><td>18.3%</td></tr> <tr><td>2021 (R3)</td><td>324</td><td>2,053</td><td>15.8%</td></tr> </tbody> </table> <p>※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)</p> <p>[小売業年間商品販売額の推移]</p> <table border="1"> <caption>小売業年間商品販売額の推移 (単位: 百万円)</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>中心市街地</th> <th>豊橋市</th> <th>中心市街地/豊橋市 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1991 (H3)</td><td>137,696</td><td>474,873</td><td>29.0%</td></tr> <tr><td>1994 (H6)</td><td>121,157</td><td>450,659</td><td>26.9%</td></tr> <tr><td>1997 (H9)</td><td>103,477</td><td>467,665</td><td>22.1%</td></tr> <tr><td>1999 (H11)</td><td>86,838</td><td>459,016</td><td>18.9%</td></tr> <tr><td>2002 (H14)</td><td>73,965</td><td>408,574</td><td>18.1%</td></tr> <tr><td>2004 (H16)</td><td>64,540</td><td>400,477</td><td>16.1%</td></tr> <tr><td>2007 (H19)</td><td>58,432</td><td>418,084</td><td>14.0%</td></tr> <tr><td>2012 (H24)</td><td>38,899</td><td>316,445</td><td>12.3%</td></tr> <tr><td>2016 (H28)</td><td>42,581</td><td>390,871</td><td>10.9%</td></tr> <tr><td>2021 (R3)</td><td>35,535</td><td>376,132</td><td>9.4%</td></tr> </tbody> </table> <p>※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)</p>	年	中心市街地	豊橋市	中心市街地/豊橋市 (%)	1991 (H3)	1,239	4,514	27.5%	1994 (H6)	1,135	4,282	26.5%	1997 (H9)	1,090	4,015	27.1%	1999 (H11)	1,013	3,948	25.7%	2002 (H14)	912	3,606	25.3%	2004 (H16)	834	3,374	24.7%	2007 (H19)	739	3,159	23.4%	2012 (H24)	476	2,269	21.0%	2016 (H28)	431	2,354	18.3%	2021 (R3)	324	2,053	15.8%	年	中心市街地	豊橋市	中心市街地/豊橋市 (%)	1991 (H3)	137,696	474,873	29.0%	1994 (H6)	121,157	450,659	26.9%	1997 (H9)	103,477	467,665	22.1%	1999 (H11)	86,838	459,016	18.9%	2002 (H14)	73,965	408,574	18.1%	2004 (H16)	64,540	400,477	16.1%	2007 (H19)	58,432	418,084	14.0%	2012 (H24)	38,899	316,445	12.3%	2016 (H28)	42,581	390,871	10.9%	2021 (R3)	35,535	376,132	9.4%
年	中心市街地	豊橋市	中心市街地/豊橋市 (%)																																																																																						
1991 (H3)	1,239	4,514	27.5%																																																																																						
1994 (H6)	1,135	4,282	26.5%																																																																																						
1997 (H9)	1,090	4,015	27.1%																																																																																						
1999 (H11)	1,013	3,948	25.7%																																																																																						
2002 (H14)	912	3,606	25.3%																																																																																						
2004 (H16)	834	3,374	24.7%																																																																																						
2007 (H19)	739	3,159	23.4%																																																																																						
2012 (H24)	476	2,269	21.0%																																																																																						
2016 (H28)	431	2,354	18.3%																																																																																						
2021 (R3)	324	2,053	15.8%																																																																																						
年	中心市街地	豊橋市	中心市街地/豊橋市 (%)																																																																																						
1991 (H3)	137,696	474,873	29.0%																																																																																						
1994 (H6)	121,157	450,659	26.9%																																																																																						
1997 (H9)	103,477	467,665	22.1%																																																																																						
1999 (H11)	86,838	459,016	18.9%																																																																																						
2002 (H14)	73,965	408,574	18.1%																																																																																						
2004 (H16)	64,540	400,477	16.1%																																																																																						
2007 (H19)	58,432	418,084	14.0%																																																																																						
2012 (H24)	38,899	316,445	12.3%																																																																																						
2016 (H28)	42,581	390,871	10.9%																																																																																						
2021 (R3)	35,535	376,132	9.4%																																																																																						

②業務機能の集積度合いが低下

事業所数は、市全体では減少傾向にあるなか、中心市街地での減少が顕著となっており、全市に占める割合は、1991（平成3）年から2021（令和3）年にかけて7.6ポイント減少しています。

[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

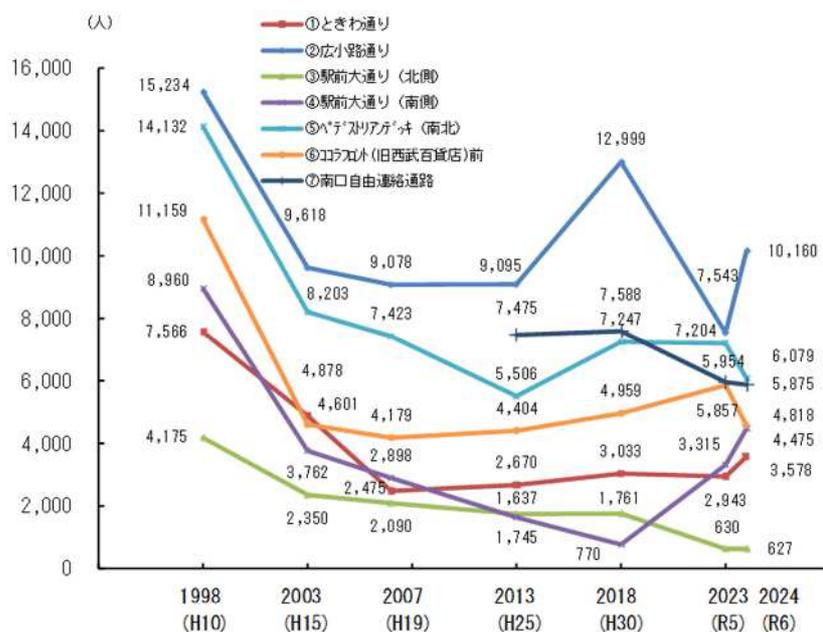
※2021（令和3）年の数値は、事業内容不詳事業所数を除いている。

（資料：1991～2006（平成3～18）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）

③歩行者通行量が減少

休日歩行者通行量は、1998（平成10）年から2007（平成19）年にかけて減少し、2018（平成30）年に増加に転じたものの2024（令和6）年に再び減少しています。

[休日歩行者通行量の推移（11時～17時の6時間）]



要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>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を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</p>	<p>本市の中心市街地は、周辺市町を含めた都市構造の核として社会的なインフラを有し、中心市街地を活性化するために実施する各事業は、「あいちビジョン 2030」、「第6次豊橋市総合計画」、「豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030」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発展に有効かつ適切であると考えられます。</p> <p>①あいちビジョン 2030</p> <p>2020（令和2）年11月、愛知県は、2040（令和22）年頃の社会経済の展望を踏まえた中長期的な計画として「あいちビジョン 2030」を策定しました。基本目標を「暮らし・経済・環境が調和した輝くあいち～危機を乗り越え、愛知の元気を日本の活力に～」とし、多核連携型の圏域構造を持つ愛知県においては、人口構造、産業構造、交流基盤などの状況が地域によって異なることから、地域ごとに「めざすべき将来像」、その実現に向けた「地域づくりの方向性」と「主な政策」を示しており、東三河地域について、以下のように記載しています。</p> <p><抜粋></p> <p>2 めざすべき将来像と地域づくりの方向性 自然・文化に彩られた中で、快適な暮らしと創造性ある産業が営まれている、誰もが訪れたい・暮らしたい地域</p> <p>3 地域づくりの方向性と主な政策</p> <p>①快適な暮らしを営む住民と、地域外人材との交流で活力あふれる地域</p> <p>◆快適な暮らしを支える基盤整備</p> <p>○豊橋駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業への支援など、中心市街地における賑わいづくりを図るとともに、豊橋駅、豊川駅、蒲郡駅といった地域内の主要駅を中心に、市街地再開発や土地区画整理等を進める。</p> <p>②新しい技術を次々と取り入れながら、産業が発展していく地域</p> <p>◆農商工連携や、地場産業の振興、商店街の活性化</p> <p>○市町村や商店街組合が行う商店街の活性化に向けた取組を支援する。</p>

②第6次豊橋市総合計画

総合計画は、社会情勢や国の政策を踏まえた将来展望のもとに、自主的かつ総合的なまちづくりを計画的に進めるために策定するものです。2021（令和3）年度から始まった「第6次豊橋市総合計画」では、まちづくりの基本理念『私たちがつくる 未来をつくる』を念頭に、新しい時代に対応した未来の豊橋をみんなで創造することとしています。また、目指すまちの姿として「未来を担う 人を育むまち・豊橋」を掲げ、人とまちがともに未来へと成長をし続けているまちの実現を目指しています。

目指すまちの姿は、多様な分野に及んでおり、各分野の理想とする姿として8つ掲げるとともに、分野別に整理した「政策」ごとに「取り組みの基本方針」を示しています。中心市街地の活性化については、以下のように記載しています。

<抜粋>

（分野）6 魅力にあふれ、いきいきとにぎわいあるまち

（政策）1 まちなかの活性化

老朽街区の更新など魅力あるまちなかの整備を行うとともに、公共空間の利活用などによりにぎわいを創出し、魅力にあふれ多くの人に選ばれるまちなかを目指します。

取り組みの基本方針

1 魅力あるまちなかの整備

まちなかの魅力を高めるため、再開発事業など民間投資を促進するとともに、広場、公園等の利活用を行うほか、にぎわいの拠点と拠点とを結ぶ通りにおいて居心地が良く歩きたくなる空間形成を図ります。また、空き物件などの民間ストックを活用し新たな魅力を付加することで、その周辺エリアの価値を高めます。

2 まちなかのにぎわいの創出

まちなかに新たな魅力とにぎわいを創出するため、さまざまな団体と連携したイベントの開催や、拠点施設や地域資源を生かした回遊を促す仕掛けづくりに取り組みます。また、公共空間の民間活用を促進するとともに、将来のまちづくりのキーパーソンとなる人材を発掘・育成し、多様な主体とまちなかの活性化に取り組みます。

③豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030

2030（令和12）年度を目標年次とした「豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030」では、「私たちが未来へつなぐ住みよく活力あるまち豊橋を」という都市づくりの基本理念のもと、「快適に暮らせるやさしいまち」、「活気あふれる元気なまち」、「自然豊かな美しいまち」、「安心・安全がつづくまち」の4つを目標像に掲げています。

中心市街地については、目標像ごとの基本方針の中で以下のように記載しています。

<抜粋>

目標像1 快適に暮らせるやさしいまち

①まとまりのある都市づくり

- ・集約型都市構造への転換を図るため、都市機能の集積や居住誘導を促進し、持続可能な公共交通ネットワークの形成のもと、まとまりのある都市づくりを進めます。

②拠点づくりと生活圏の形成

- ・豊橋駅周辺の都市拠点では、都市機能の集積を図ることで、高度で多様なサービスを享受できる拠点づくりを進めます。

目標像2 活気あふれる元気なまち

①にぎわいと交流の拠点づくり

- ・豊橋駅周辺の都市拠点では、商業施設・文化施設など広域的な利用を想定した都市機能の集積を高め、多様なライフスタイルに応じた居住と雇用の場を確保し、にぎわいと活気に満ちた東三河の中心にふさわしい拠点の形成を図ります。
- ・多くの市民や来訪者が集い、交流できるまちなかの空間形成を促進するため、市民協働や民間活力を活かしながら、中心市街地の活性化を進めるとともに、まちなかに滞在したくなるよう、居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出を進めます。

④豊橋市立地適正化計画

中長期を見据えて、持続可能なまちづくりをしていくため、豊橋市は2018（平成30）年9月に「豊橋市立地適正化計画」を策定しました。豊橋市立地適正化計画では、まちの将来の姿を、「歩いて暮らせるまち」・「暮らしやすいまち」・「持続可能なまち」と捉え、さまざまな都市機能を使いやすく配置していく都市機能誘導区域とともに、将来の人口減少に備え、都市機能集積の効果を活かしながら、中長期的に居住の誘導を図る居住誘導区域を配置しています。また、日常的な暮らしを支える生活機能が集積し、過度に自家用車に頼らなくても歩いて便利に生活できるまちづくりのために、居住誘導区域の中に「歩いて暮らせるまち区域」を設定しています。

中心市街地が含まれる都市機能誘導区域（豊橋駅周辺）の区域設定の考え方及び誘導施設並びに都市機能の誘導のために講ずる施策について次のように記載されています。

<抜粋>

3. 誘導区域及び誘導施設

(1) 豊橋駅周辺

【区域設定の考え方】

- 豊橋駅の利用圏(半径 1,000m程度)を基本に、用途地域（特に商業地域）の指定状況や中心市街地活性化基本計画の区域、広域機能の立地状況等を踏まえ設定
- 法令により居住誘導区域に含まない区域や居住を誘導することが適当ではない区域は除外
- 東三河の中心にふさわしい「都市拠点」としてのまちづくりを目指す

【誘導施設】

- 広域機能ならびに地域機能
- 商業施設・業務施設・金融施設・文化施設など広域機能・地域機能におけるすべての誘導施設について維持・誘導を図る

4. 誘導のために講ずる施策

(1) 国等が直接行う施策

①税制の特例

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
 - ・誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
 - ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
 - ・都市再生特別措置法に規定される公共施設等の固定資産税等の課税標準の特例

②金融上の特例

●民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

- ・誘導施設を対象に支援限度額の引き上げ

(2) 国の支援を受けて行う施策

●社会資本整備総合交付金等の活用

豊橋駅前大通二丁目地区・豊橋駅周辺地区・豊橋広小路一丁目北地区・井原停留場周辺地区（仮称）

●誘導施設の整備における都市構造再編集中支援事業の活用

(3) 本市が独自に行う施策

●市街地再開発事業、優良建築物等整備事業については、都市機能誘導区域に限定

●都市機能誘導区域に限定した市街地再開発事業等に関する補助を実施

●一定の基準に基づき土地の有効・高度利用を推進するための容積率規制の緩和

●誘導施設の立地に際して届出制度の活用