

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) 中心市街地活性化を担当する統括組織

本市は、2012（平成24）年4月に商工会議所や事業者等と一体となって総合的に活性化に取り組むべく産業部に編入し、まちなか活性課として関係部局と調整を図ってきました。その後、2015（平成27）年4月に都市計画部へ編入することで計画の推進体制を強化するとともに、中心市街地活性化に向けた円滑な業務推進を行っています。

2025（令和7）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4名、会計年度任用職員1名の計11名で構成しています。

(2) 中心市街地活性化基本計画策定会議・策定部会の設置

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、部局長等で構成する中心市街地活性化基本計画策定会議を設けました。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策定部会を設けました。

【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 |
| | 市民協創部長 |
| | 文化・スポーツ部長 |
| | 福祉部長 |
| | こども未来部長 |
| | 健康部長 |
| | 環境部長 |
| | 産業部長 |
| | 建設部長 |
| | 都市計画部長 |
| | 教育部長 |

【策定部会構成員】

| 役職 | 職名 |
|-----|-------------|
| 部会長 | まちなか活性課長 |
| 部会員 | 政策企画課長 |
| | 文化課長 |
| | スポーツ課長 |
| | まちなか図書館長 |
| | こども未来館事務長 |
| | 保育課長 |
| | 産業政策課長 |
| | 商工業振興課長 |
| | 観光プロモーション課長 |
| | 土木管理課長 |
| | 都市計画課長 |
| | 都市交通課長 |
| | 公園緑地課長 |

【開催概要】

■策定会議

- ・第1回（2025（令和7）年5月7日）
現行計画の検証、次期計画の策定他

- ・第2回（2025（令和7）年7月31日）
現行計画の総括、次期計画の考え方
- ・第3回（2025（令和7）年11月26日）
豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2030（素案）について

■策定部会

- ・第1回（2025（令和7）年2月28日）
現行計画の検証、次期計画の策定、スケジュール
- ・第2回（2025（令和7）年7月11日）
現行計画の総括、次期計画の考え方
- ・第3回（2025（令和7）年10月31日）
豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2030（素案）について

（3）市議会との意見交換・報告

市議会に対しては、骨子作成段階及び素案作成段階で意見交換又は報告を実施しています。

■建設消防委員会

- ・2025（令和7）年8月29日
豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2030（仮称）の策定について
- ・2025（令和7）年12月25日
豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2031（素案）について

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

（1）協議会の概要

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て、2008（平成20）年6月に豊橋市中心市街地活性化協議会が設立されました。本会は中心市街地活性化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をとしています。

（2）構成員及び開催状況

【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 株式会社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) |

| 役 職 | 構成員 団体・企業名 | 所属・団体 企業等役職 | 法 令 根 拠 |
|-----|----------------------------|----------------|-----------------------------|
| 委員 | 豊橋駅前大通商店街振興組合 有限会社川西種苗店 | 理事長 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) |
| 〃 | 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 | 代表取締役会長 | 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) |
| 〃 | 株式会社豊川堂 | 代表取締役社長 | 法第 15 条第 4 項関係 (商業者) |
| 〃 | 株式会社HTH（飛騨 路） | 代表取締役 | 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 (商業者) |
| 〃 | サーラ不動産株式会社 | 代表取締役社長 | 法第 15 条第 4 項関係 (都市開発事業者) |
| 〃 | 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) |
| 〃 | 豊橋市 | 都市計画部長 | 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) |

【開催状況】

- ・ 第 1 回（2025（令和 7）年 9 月 8 日）
豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2030（仮称）の策定について
- ・ 第 2 回（2025（令和 7）年 11 月 17 日）
豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2030（素案）について

(3) 意見書

令和7年11月19日

豊橋市長
長坂 尚登 様

豊橋市中心市街地活性化協議会
会長 神野 吾郎

豊橋市中心市街地活性化基本計画2026-2030（素案）に関する

意見書

令和7年11月18日付け7豊まち第43-2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2026-2030（素案）（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. 本市の中心市街地は東三河の顔であることを強く意識し、新アリーナを核として、商店、通り、各種施設、公共交通機関等が連携した賑わい創出施策に積極的に取り組まれない。
2. 本市の歴史的特性を活かし、通りごとの個性を尊重した歩行者動線の整備を進めるとともに、様々なコンテンツを活用し、地域間競争に打ち勝つ効果的な施策を展開されたい。
3. 子育て世代や高齢者をはじめ、誰もが安心して楽しみながら回遊できる環境整備を、多様な関係者と協調し推進されたい。
4. 市内宿泊者数や公共交通機関の乗降動態を的確に把握・分析し、データに基づいた効果的な事業推進に取り組まれない。
5. 一定の成長が見込まれる飲食業を切り口に、エリア全体の売上規模等を意識した指標設定や、地域の強みを活かした飲食拠点の形成推進も、一つの考え方として検討されたい。
6. 中心市街地活性化に資する民間再開発事業において、建設費の高騰による事業推進の難航が危惧されている。円滑な事業継続のため、官民一体となって取り組めるよう、更なる支援策を検討されたい。
7. 今後、基本計画案に記載されていない事業を実施する必要が生じた場合には、関係事業者や協議会と十分に連携・協議の上、適時、基本計画の変更等の対応を行われたい。

以上

[3] エリアプラットフォームに関する事項

(1) エリアプラットフォームの名称：豊橋まちなか未来会議

(2) 豊橋まちなか未来会議の概要

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）。各団体からの負担金及び国の補助金等により、産学官金民が連携し 2050 年の中心市街地の未来を描いたビジョンを策定し、中心市街地のにぎわい創出・回遊性向上等に関する取組の協力・誘導等を実施しています。

(3) 構成団体及び開催状況

【構成団体】（2025（令和 7）年 4 月現在）

○本会員（会議の趣旨に賛同し、その中心となって推進する者）

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会長 | (株)豊橋まちなか活性化センター | |
| 副会長 | 豊橋市 | |
| 会員 | 豊橋商工会議所 豊橋鉄道(株) 豊橋銀行協会 愛知県タクシー協会 豊橋発展会連盟 愛知大学 中部電力パワーグリッド(株) | 日本貨物鉄道(株)東海支社 豊橋ステーションビル(株) サーラ不動産(株) 豊橋信用金庫協会 豊橋技術科学大学 豊橋創造大学 NTT 西日本(株) |

○連携会員（会議の趣旨に賛同し、本会員と連携しつつ推進する者）

| | | |
|----|----------------------|-------------------------|
| 会員 | 愛知県東三河総局 愛知県豊橋警察署 | 愛知県東三河建設事務所 豊橋市自治連合会 |
|----|----------------------|-------------------------|

○協力会員（会議の趣旨に賛同し、その推進を支援する者）

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会員 | タリーズコーヒージャパン(株)豊橋駅前店 豊橋まちゼミの会 とよはしまちなかスロータウン映画祭実行委員会 のんほいよさこい実行委員会 大豊協同組合 NPO 法人アンドエス Trial Village (株)ジェイアール東海ホテルズ ホテルアソシア豊橋 (一社)豊橋青年会議所 (公財)豊橋市国際交流協会 広小路歩行者天国実行委員会 萱町通みち・まちづくり協議会 | sebone 実行委員会 ええじゃないか豊橋音祭り実行委員会 TOYO はしごナイト実行委員会 豊橋学生フリーペーパーPLEND! 編集部 豊橋発展会連盟イルミネーションフェスティバル実行委員会 (株)フェニックス Startup Weekend 豊橋 東海旅客鉄道(株) 豊橋駅 豊橋商工会議所青年部 (一社)豊橋観光コンベンション協会 (公財)豊橋文化振興財団 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

【開催状況】（本計画策定に関する会議等のみ抜粋）

・2025（令和7）年10月9日：常任部会

豊橋市中心市街地活性化基本計画2026-2030（仮称）の策定について

[4] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等

（1）客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

①統計的データの客観的な把握・分析

本市における人口、商業、公共交通、観光等に関する統計データ、経済センサス等による統計データを基に行いました。

②地域住民のニーズの客観的な把握・分析

中心市街地来街者アンケート、市民意識調査にて地域住民のニーズの把握・分析を行いました。

（2）様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

①各種団体との連携

各発展会、商工会議所、市民団体、観光コンベンション協会、民間事業者、大学等と連携・調整を図りながら、事業を推進していきます。

②パブリック・コメントの実施（予定）

本計画の素案について、広く市民等の意見を聴取するため、2026（令和8）年1月7日～2026（令和8）年2月6日までの間、パブリック・コメントを実施し、本計画策定の参考とする予定です。

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) 「東三河振興ビジョン 2030」における中心市街地の位置付け

東三河の市町村、東三河広域連合、民間組織等や愛知県から組織される東三河ビジョン協議会は、2021（令和3）年12月に「東三河振興ビジョン 2030」を策定しました。「東三河振興ビジョン 2030」では、東三河地域を取り巻く環境が大きく変化する2040年頃を展望し、SDGsの理念を踏まえて、2030（令和12）年度までの重点的な施策の方向性を示しています。特に中心市街地について、以下のように記載しています。

< 抜粋 >

重点的な施策の方向性 4 地域の魅力の創造と活力の創出

- ◆ 地域内外からの集客等を促進するため、豊かな自然を活かしたスポーツイベントの開催や魅力の発信、「東三河の玄関口」である豊橋駅周辺の中心市街地活性化によるまち機能の魅力向上等の各地域の特性を活かした魅力ある空間づくりの推進を行う必要があります。

(2) ポテンシャルを高める都市・まちの魅力づくりの創出

「東三河の玄関口」として、豊橋駅周辺の魅力を高め、まちなかを活性化します。また、各地域が持つ地域資源などの特性を活かすことや魅力ある空間づくりを推進することで、地域のイメージ向上やブランドの確立につなげ、地域内外からの集客等を促進します。

< 主要な取組 >

- ・「東三河の玄関口」として豊橋駅周辺の魅力を高めるため、再開発による複合施設を核とした中心市街地の様々な機能との連携によるまちなか整備とまちづくりの推進
- ・豊川稲荷の門前町、蒲郡駅周辺から竹島周辺を合わせた東港地区、渥美半島起終点駅である三河田原駅周辺等、各地域の特性を活かした魅力ある空間づくりの推進
- ・自然、歴史、食などの魅力ある地域資源のブランド化によるシティセールスの推進
- ・奥三河や渥美半島における、暮らしに必要な施設や機能の集約と周辺集落を結ぶ交通環境の向上によるまちの活性化の推進

(2) 第6次豊橋市総合計画における中心市街地の位置付け

「第6次豊橋市総合計画」において、都市機能の集積について次のように記載しています。

<抜粋>

(分野) 8 暮らしの基盤が整った、便利で快適なまち

(政策) 1 都市空間の形成

まとまりがあり快適で住み心地がよく、市民一人ひとりが誇りと愛着を持つことができるまちの形成を進めます。

取り組みの基本方針

1 まとまりのあるまちの形成

安全で快適なまち空間を形成するため、自家用車に過度に頼らなくても、拠点や生活圏に応じた過ごし方、暮らし方のできるまちづくりを進めます。また、土地区画整理を進めている地区の早期完了に向けて取り組みます。

(3) 都市計画マスタープランとの整合性について

「2. 中心市街地の位置及び区域 [3]中心市街地の要件に適合していることの説明 第3号要件 ③豊橋市都市計画マスタープラン 2021-2030」を参照してください。

(4) 豊橋市立地適正化計画との整合性について

「2. 中心市街地の位置及び区域 [3]中心市街地の要件に適合していることの説明 第3号要件 ④豊橋市立地適正化計画」を参照してください。

[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

愛知県は、「愛知県商業・まちづくりガイドライン」の中で、中心市街地等の大規模小売店舗等の立地を誘導すべき地域を除き、準工業地域への大規模集客施設の立地を原則として抑制することが望ましいとしており、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 ㎡を超える店舗等）の立地を規制しています。

1. 対象地域 準工業地域全域 約 800ha (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 2007 (平成 19) 年 12 月 28 日 (当初)
2008 (平成 20) 年 12 月 2 日 (変更※ 1)
2010 (平成 22) 年 12 月 24 日 (変更※ 2)
2018 (平成 30) 年 7 月 10 日 (変更※ 3)
※ 1 準工業地域約 75ha を工業専用地域に用途変更
※ 2 準工業地域約 76ha を工業専用地域に用途変更
※ 3 準工業地域約 28ha を第一種中高層住居専用地域及び第二種住居地域に用途変更
4. 豊橋市特別用途地区建築条例 「大規模集客施設制限地区」
2007 (平成 19) 年 12 月 17 日改正時に追加
2010 (平成 22) 年 9 月 29 日 改正※ 4
2015 (平成 27) 年 3 月 27 日 改正※ 5
※ 4 日常生活圏の広域化などに対応するため、豊橋渥美、宝飯及び新城各都市計画区域が統合され、都市計画区域の名称が「豊橋渥美都市計画区域」から「東三河都市計画区域」へ
※ 5 建築基準法改正に伴う条項ずれによる

[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 | 東三河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。 |

[3] 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、本計画に掲載している事業は、以下のとおりです。

○市街地の整備改善のための事業

- ・多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業

○都市福利施設を整備する事業

- ・多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業（再掲）
- ・こども未来館管理運営事業
- ・こども未来館リニューアル事業
- ・まちなか図書館交流・創造事業
- ・美術博物館企画等の展覧会開催事業

○居住環境の向上のための事業

- ・豊橋広小路一丁目北地区第一種市街地再開発事業
- ・豊橋花園・魚町地区優良建築物等整備事業
- ・豊橋市歩いて暮らせるまち区域定住促進事業

○経済活力の向上のための事業

- ・まちなかインキュベーション事業
- ・官民連携まちなかにぎわい創出事業補助金
- ・オフィス誘致補助金

[4] その他の事項

特になし

11. その他中心市街地の活性化に資する事項

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [1] 都市計画等との調和 |
| 「2. 中心市街地の位置及び区域 [3] 中心市街地の要件に適合していることの説明第3号要件」及び「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」を参照してください。 |
| [2] その他の事項 |
| 特になし |