豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画

令 和 ３ 年 １ 月

豊　　橋　　市

ー目次ー

１．計画の目的と対象区域　・・・・・・・・・・・・１

２．計画の位置づけ　・・・・・・・・・・・・・・・１

３．豊橋駅周辺の現状と課題　・・・・・・・・・・・２

４．対象区域の特性　・・・・・・・・・・・・・・・３

５．対象区域のゾーニング（ゾーン分け）図　・・・４

６．各ゾーンにおける整備の方向性　・・・・・・・５

７．整備手法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

８．住民・事業者・権利者等に求められること　・・７

９．行政の取り組み　・・・・・・・・・・・・・・・８

【別紙】再開発事業検討地区

1．計画の目的と対象区域

計画の目的

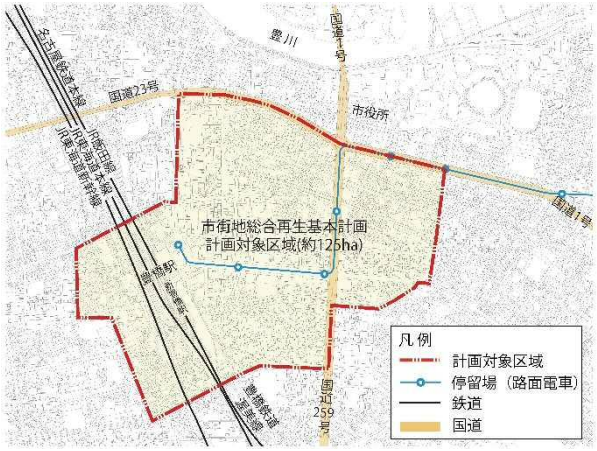
豊橋駅周辺地区市街地総合再生基本計画（以下「本計画」という。）は、土地の高度利用や市街地環境の整備・改善が必要な豊橋駅周辺の既成市街地において、権利者の意向や地区の特性をふまえ、まちづくりの方向性や適切な整備手法を示すことで、良好なまちづくりの意識を啓発するとともに、市民と行政の適切な役割分担のもとで総合的かつ効率的な豊橋駅周辺の市街地整備を進めることを目的として、市街地再開発事業等補助要領（昭和62年5月20日付け建設省住街発第47号）に基づき策定するものです。

対象区域

関連計画である「豊橋市中心市街地活性化基本計画」における計画区域との整合を図り、豊橋駅周辺の約125ha（右図）を本計画の対象区域とします。

計画期間

令和2年（2020年）度を初年度とし、概ね10年間とします。



■計画対象区域図

2．計画の位置づけ

本計画と本市の上位計画との関係及び再開発事業等の実施における本計画の位置付けは以下のとおりです。

上位計画との関係

豊橋市総合計画

豊橋市都市計画マスタープラン

豊橋市立地適正化計画
- 都市機能誘導区域（都市拠点）
- 歩いて暮らせるまち区域
- 居住誘導区域

豊橋駅周辺地区
市街地総合再生基本計画

再開発事業等の実施における本計画の位置付け

地区の整備・改善の必要性

豊橋駅周辺地区
市街地総合再生
基本計画

地区の整備方針の検討

既存計画との整合性の検討

各街区での事業化の動き

事業化 → コーディネート業務の実施

事業化 → 再開発事業の実施

事業化 → リノベーションの支援

事業化 → 空地の暫定利用

３．豊橋駅周辺の現状と課題

豊橋駅周辺

豊橋駅周辺は古くは吉田城下、東海道の宿場町として栄えました。豊橋空襲により被災した本計画の対象区域は、戦災復興土地区画整理事業により現在の都市基盤が整備され、東海道新幹線開通後には交通結節点である豊橋駅を中心に、交通の利便性が高い商業集積地として発展してきました。

近年では、公共公益施設の整備や再開発事業等による都市型住宅の供給がなされ、都市機能の更新も図られてきています。東海地方では唯一の路面電車が走り、情緒性のある都市景観を有しており、市民にとっては親しみやすく、来街者にとっては豊橋という地域性を感じられることが大きな特徴となっています。

また、豊橋市立地適正化計画において、高次な都市機能の集積を期待されている都市拠点として位置付けられており、東三河の中心にふさわしいまちづくりが求められています。

現況と課題

にぎわい 商業	・歩行者天国やまちなかイルミネーション、アートイベントseboneなど、中心市街地の賑わい創出につながる取り組みが行われています。 ・まちなかインキュベーション事業補助金などにより空き店舗数は減少しているものの、大型商業施設の郊外への立地やインターネット販売の増加といった購買行動の変化により、商業集積地としての中心市街地の求心力が低下していくことが懸念されています。 ・近年、夜型飲食店は好調でしたが、コロナ禍の影響を受け休業してしまった店舗が見られる等、苦戦を強いられています。
土地利用 機能更新	・駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業や西口駅前地区優良建築物等整備事業などにより、都市機能の更新が図られていますが、区域内には旧耐震基準で設計された老朽建築物が数多く残り、建替えが進んでいない状況となっています。 ・細分化された土地や、区分所有建物・防火建築帯が多く、複数の関係者の合意形成を図るのが難しく、円滑な建替えや改修を行うことが困難な状況となっています。
地域 コミュニティ	・有志で530運動（ゴミ拾い）やミニイベントを企画する等、市民によるまちづくりの取り組みがいくつも生まれはじめています。 ・今後の人口減少、少子高齢化により、空家や空き店舗が不規則に発生し、これまで地域を支えてきた自治会等の地域コミュニティのつながりが弱くなることが懸念されています。 ・遠方に住む建物所有者や店舗オーナーの増加、夜間営業の飲食店舗の増加などにより、商店街組織の活動が難しくなってきています。
行政の関わり	・まちなか図書館（仮称）やまちなか広場（仮称）の整備、ストリートデザイン事業など、まちなかの回遊性の向上等につながる取り組みが進められています。 ・都市機能の集積やウォーカブルなまちづくりを進めて、集約型都市構造を実現するためには“選択と集中”による効率的な行政支援が必要となります。 ・継続的な民間投資を促すために、住民主体のまちづくりや地域に貢献する仕組みを取り入れ、市民と行政が一体となって魅力的なまちづくりを進めることが必要です。

４．対象区域の特性

本計画の対象区域において、まちづくりの方向性や適切な整備手法を検討するにあたり、上位計画や都市計画、公共施設の立地状況等「まちづくりに関して優先すべき要素」を重ね合わせ、対象区域の特性を整理します。

<u>まちづくりに関して優先すべき要素</u>

① 上位計画・関連計画

立地適正化計画：都市機能誘導区域（都市拠点）、歩いて暮らせるまち区域、居住誘導区域

中心市街地活性化基本計画：計画区域、商業・サービス業重点地区、住商混合地区

都市再開発の方針（愛知県）：２項地区

※２項地区：計画的に再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として定められた地区。

② 用途地域

商業地域

容積率500・600%の地域

③ 公共交通・公共施設

豊橋駅（交通結節点）からの距離

こども未来館ここにこ、穂の国とよはし芸術劇場プラット、市民センター、

まちなか図書館（仮称）、まちなか広場（仮称）、松葉公園、

豊橋駅南口駅前広場、ペデストリアンデッキ（サークルプラザ）等

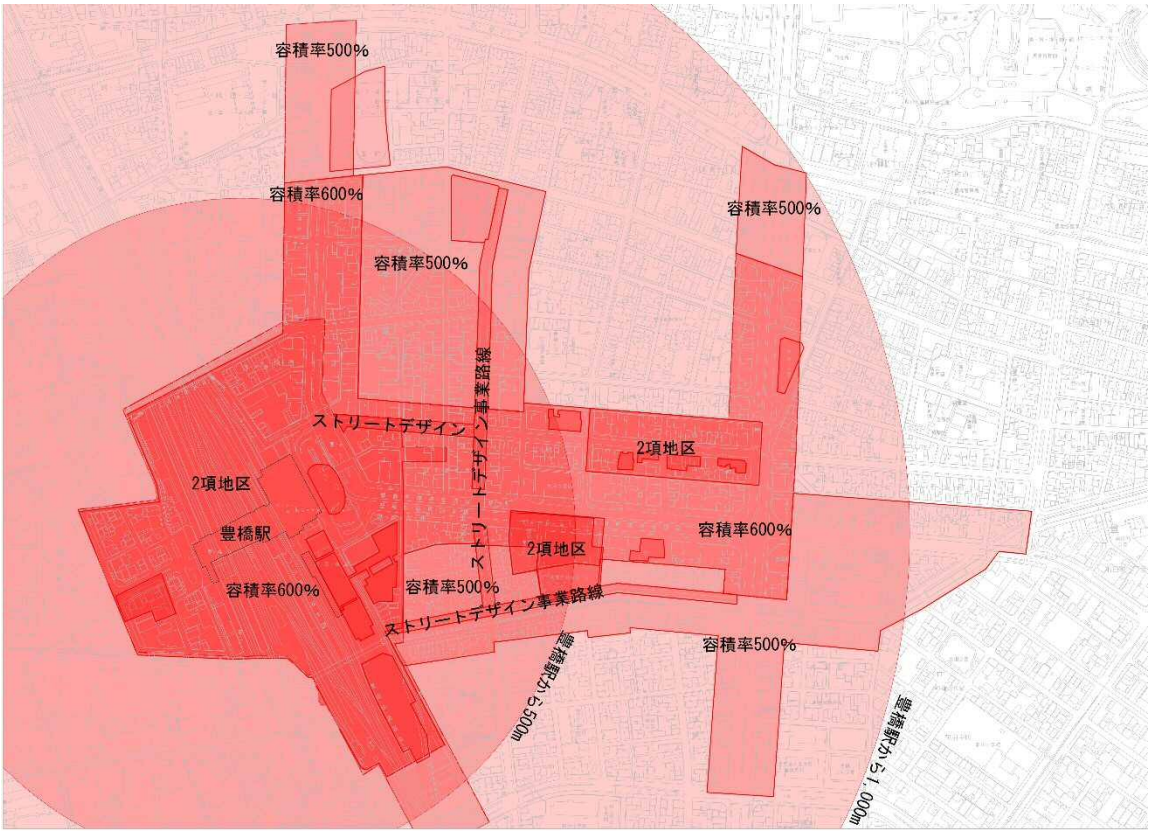
④ 再開発事業等で整備された施設（整備中の事業を含む）

市街地再開発事業（１件）

優良建築物等整備事業（９件）

⑤ 回遊動線

にぎわいの拠点となる各施設を結ぶ回遊動線、ストリートデザイン事業の対象路線

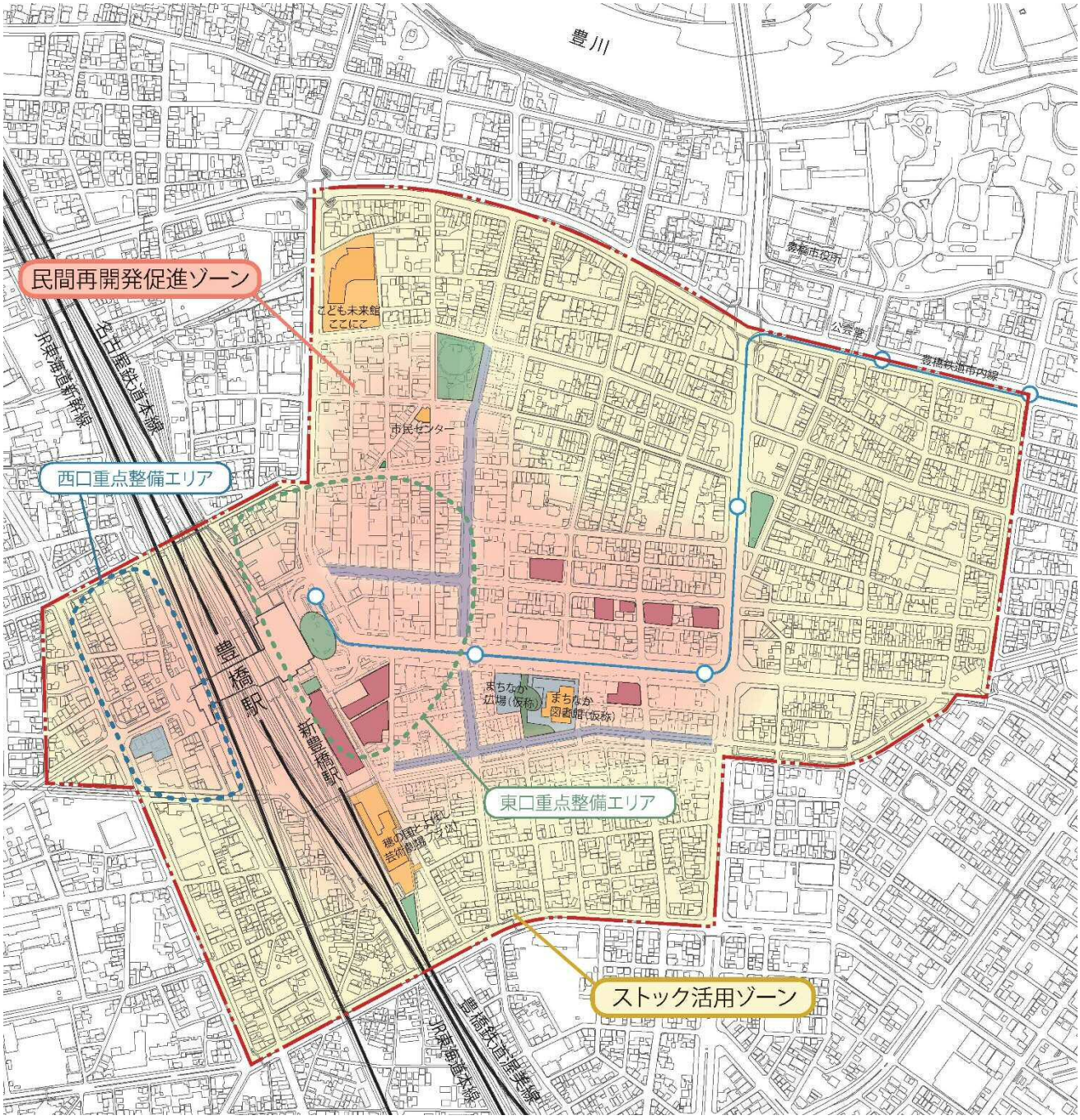


■「まちづくりに関して優先すべき要素」の重ね合わせ図

5．対象区域のゾーニング（ゾーン分け）図

対象区域の特性をふまえ、対象区域全体を**「ストック活用ゾーン」**として、中心市街地活性化基本計画の住商混合地区、商業地域のうち容積率500%以上、公共施設や再開発事業で整備された施設等を含む概ねの区域を**「民間再開発促進ゾーン」**として位置付けます。

また、「民間再開発促進ゾーン」のうち、中心市街地活性化基本計画の商業・サービス業重点地区、２項地区、商業地域のうち容積率600%、豊橋駅から500mの概ねの区域を、駅の東側と西側に分けてそれぞれ**「東口重点整備エリア」**及び**「西口重点整備エリア」**として位置付けます。



■対象区域のゾーニング図

※再開発事業を検討している地区は、別紙のとおりです。

6．各ゾーンにおける整備の方向性

各ゾーンにおける整備の方向性を以下に示します。

ストック活用ゾーン

・集約型都市構造に向けたまちづくりに適した利便性の高い生活環境を有したゾーンであり、住居機能の整備と、生活利便性の向上が期待される商業・サービス機能の整備を併せた、歩いて暮らせる環境づくりを促します。
・人口減少や新型コロナウィルス感染症の影響による価値観の変化や厳しい社会情勢の中にありますが、市民と行政が一体となってまちづくりに取り組み、これからのライフスタイルに合わせた、にぎわいと活気に満ちたまちなかの形成を目指します。
・今後の人口減少・少子高齢化により、空家や空き店舗が不規則に発生することが懸念されており、リノベーションなどで既存の施設を有効に活用していきます。

民間再開発促進ゾーン

・これまでの都市開発により商業・サービス・業務機能が集積している利便性・機能性の高いゾーンであり、今後も市街地環境の整備・改善を促します。
・公開空地や歩行空間の確保、屋上・壁面の緑化、駐輪施設等、周辺環境との一体的な整備や高質な都市環境を創出します。
・施設建築物低層部へのにぎわいに寄与する商業・サービス機能の導入や、景観に配慮した建物の外観、歩いて楽しいまちなみを形成します。

東口重点整備エリア

・ペデストリアンデッキが整備された豊橋駅東口に近接したエリアで、商業・サービス・業務機能の集積を促します。
・東三河の公共交通の結節点である豊橋駅からの距離が近く、商業・サービス・業務機能の導入の重要な要因となるため、土地の高度利用と都市機能の更新を図ります。
・細分化された土地や、老朽化した区分所有建物・防火建築帯が多く、民間再開発による都市機能の更新を図ります。

西口重点整備エリア

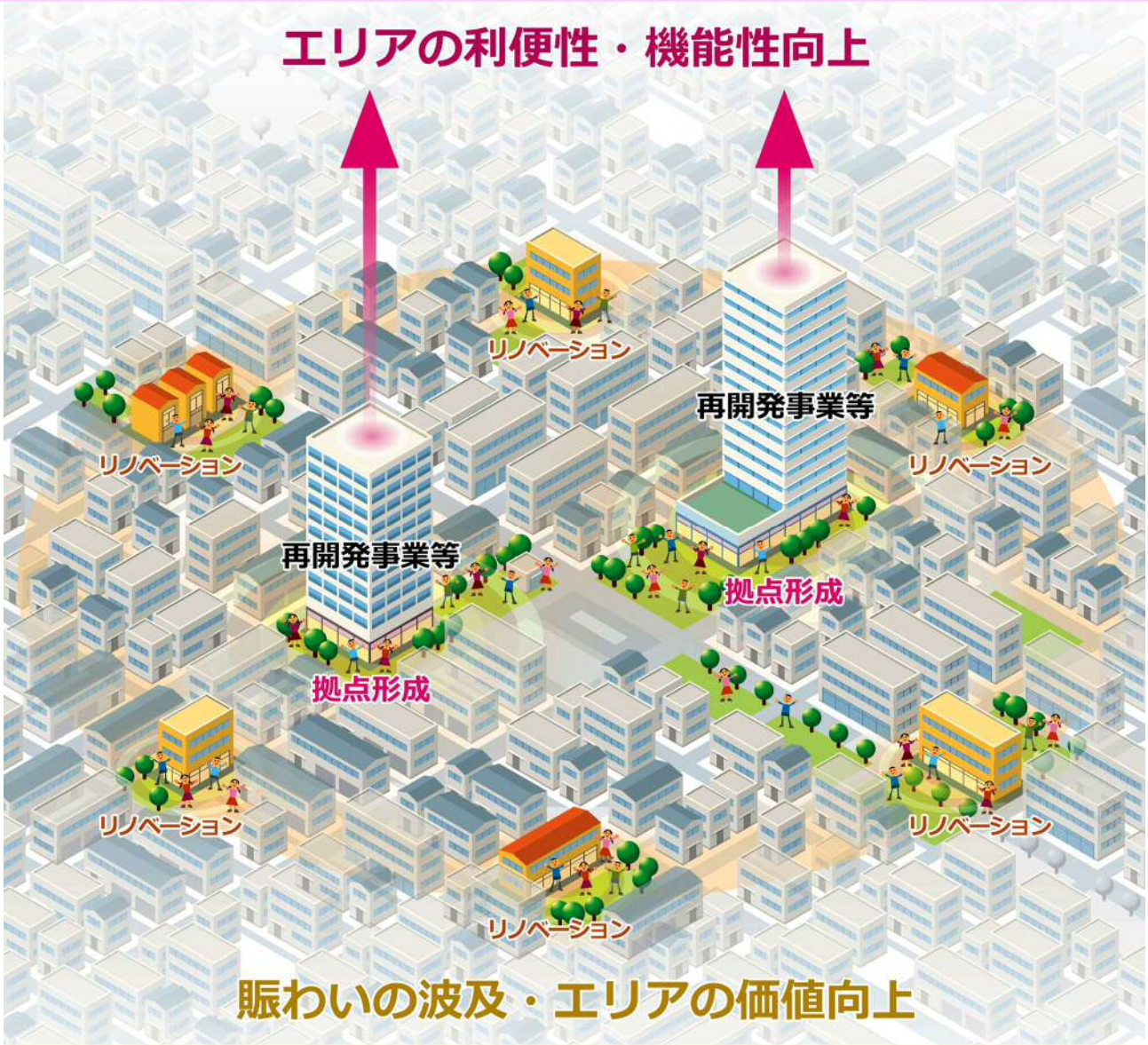
・新幹線の改札のある豊橋駅西口に面したエリアで、東口に比べ商業機能は少ないですが、三河港臨海部の工業地帯への来訪者や病院・ホテル等の利用者に向けた都市機能の導入を促します。
・新幹線口に面した極めて利便性の高いエリアであり、住宅のニーズも高く、土地の高度利用を図ることができる再開発事業を促進します。
・現状の駅前広場は、送迎車両の待機スペース不足や、歩行者と車両の動線の錯綜といった課題を抱えており、民間再開発等の周辺の土地利用の更新と併せて、公共交通拠点としての環境整備を検討していきます。

7．整備手法

土地の高度利用を図り都市機能の複合化や更新を行うことで利便性・機能性が大きく向上する「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行うことで、面的な広がりのある市街地環境の整備・改善を実現します。

民間再開発

密集した建築物や細分化された宅地、老朽化した区分所有建物等を統合し、不燃化された再開発建物の建築や公開空地・歩行空間の確保、屋上・壁面の緑化、駐輪施設等、安全で快適な都市環境を整備するもので、地方都市においては民間の発意によるものが一般的です。豊橋市では、実施中のものを含めてこれまで10件の再開発事業等が民間の発意で実施されています。



ストック活用

遊休不動産に新たな価値、魅力を加えて再生するリノベーションや、そこを起点として新しい店舗や様々な業種等を集積させエリアの価値を高める「リノベーションまちづくり」や、「エリアマネジメント」といった、既存の建物を有効に活用するまちづくり手法です。

8．住民・事業者・権利者等に求められること

民間再開発やストック活用といった整備手法によってにぎわいのあるまちであり続けるためには、個々の事業だけでなく、住民・事業者・権利者等がまちづくりに参画する新たなまちづくりの考え方が必要となります。まちづくりを「自分ごと」として捉え、共通の目標に向かって次に示すような試みに取り組むことで、再開発事業とストック活用が効果的にまちの価値を高めていきます。

民間による公共空間の活用

全国的に公園や広場、道路空間、民間の空地等のパブリックスペースの活用に注目が集まりつつあります。豊橋市でも、市民や民間事業者により、より豊かな時間を過ごせる空間の演出や、日常の延長にある空間の活用等が提唱され、実践されています。まちなかのビルの軒先でランチ、広場でハンモックに揺られてお昼寝、まちかどコンサート等、プレイスメイキングの視点を取り入れ、活用の幅も広がっています。

※プレイスメイキング：公共空間や空き地等を居心地の良い空間にする「場づくり」。単なる「場」の整備だけでなく、魅力的なコンテンツや集う人々の交流等を通して、魅力や価値が向上することを目指す。

また、コロナ禍によって密閉空間の利用が難しくなる中、国土交通省により、期間限定での沿道飲食店等の路上利用の占用許可基準の緩和や、「2040年、道路の景色が変わる～人々の幸せにつながる道路～」によるポストコロナの新しい生活様式や社会経済の変革を見据えたビジョン等が示されており、屋外空間の有効的な利用は今後より一層進んでいくものと考えられます。

エリアマネジメント

住民・事業者・権利者等が主体となってまちづくりを積極的に行う取り組みのことです。地域の課題について共通認識を持ち、その解決に向けたエリアマネジメントの活動が全国各地で実践されています。

・多様な主体が協働・連携してまちづくりを行うことで、さらなるにぎわいの創出や交流促進が図れるため、中心市街地への来街者の増加や新たな投資が期待されます。
・継続的な取り組みにより、市民のまちへの愛着や満足度が高まり、定住人口の増加や新旧住民間の交流等により地域コミュニティの維持が期待できます。
・住民や権利者、まちづくりの活動を行う人々によるマネジメント組織がつくられ、様々な活動を通じた官民学が連携した取り組みが期待されます。

住民・事業者・権利者等に求められる行動

・住む人も訪れる人も居心地の良い空間となるよう、中心市街地の清掃や植栽の手入れに協力しましょう。
・通りやエリアで行われる地域の催事やイベント等に積極的に取り組み、または協力しましょう。

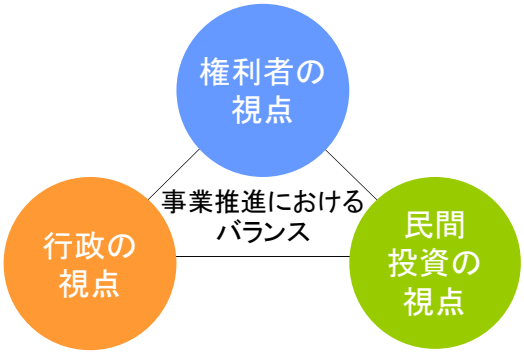
９．行政の取り組み

豊橋市の取り組みと支援策

・再開発事業の事業化には、法的な手続きや専門的な知識が必要であるため、豊橋市では事業の検討段階から勉強会の開催や、事業推進に関する助言等の支援を行います。
・商業やオフィス等の導入や、公開空地や歩行者空間の確保、屋上・壁面の緑化、駐輪施設を整備する等の一定の基準を満たす再開発事業に対して補助金を交付し、魅力的な再開発事業を促します。
・公共事業としての側面から、再開発事業の施設が完成したら終わりではなく、公開空地でのイベント開催や周辺の掃除活動等、持続的にまちづくりに参加する仕組みを構築する事業を応援します。
・リノベーションまちづくりの推進のため、不動産所有者や地域住民の意識醸成を目的に、先進事例等について、豊富な経験・ノウハウを持つ講師による講演会・勉強会を実施します。
・空き店舗を活用した新規創業者には、(株)豊橋まちなか活性化センターを通して、店舗の賃借料及び改装費の一部を補助することで、創業期に必要な固定費負担を軽減します。また、実際に空き店舗を見学するツアーを実施し、建築士会の協力によりその場での改装等の相談にも対応するなど、不動産事業者や不動産所有者と店舗探しに苦労する新規創業者とのマッチングを図ります。

事業成立に必要な３つの視点

再開発事業は、高層の建物を建てて増えた床を売却することが事業成立の上で重要であり、これまでは、「権利者の視点」、「行政の視点」という２つの視点で判断がなされてきました。しかし、事業完了後に空きビルとならないためには、事業の計画段階から市場性についても充分に考慮し「民間投資の視点」も含めた３つの視点からバランスよく検討することが重要です。



■再開発の事業成立に必要な３つの視点

またリノベーションについても「開店したものの、直ぐに閉店してしまった」という事例も見受けられます。投資規模は異なるものの、「市場性」の把握を充分に行うことが重要です。

再開発事業やリノベーションにおいては「市場性」を充分に検証することが不可欠であり、特に再開発事業は補助金等の公的支援を得て行う事業であるため、事業の計画段階から「民間投資の視点」も含めて3つの視点からバランスよく検討することが重要です。

ウォーカブル推進都市

豊橋市は、国土交通省が令和元年7月12日に募集を開始した「ウォーカブル推進都市」の趣旨に賛同し、国土交通省のホームページにて「ウォーカブル推進都市」として公表されました。「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指して、国内外の先進事例などの情報共有や、政策づくりに向けた国と地方とのプラットフォームに参加し、ウォーカブルなまちづくりを推進していきます。

＜関連する取り組み＞
ストリートデザイン事業、豊橋まちなか歩行者天国、ストリートマルシェ、健幸なまちづくり

再開発事業検討地区

【別紙】

再開発事業を検討している地区を含む街区を以下に示します。

広小路一丁目北地区

広小路一丁目南地区

旧ほの国百貨店地区