

豊橋市中心市街地活性化基本計画

現行計画の総括と次期計画の考え方

令和 7 年 8 月

豊橋市都市計画部まちなか活性課

I	現行計画の総括.....	3
1	現行計画の概要.....	3
	（1）計画の趣旨.....	3
	（2）計画の期間及び区域.....	3
	（3）基本的方針及び目標.....	4
2	現行計画の進捗状況.....	5
	（1）目標及び目標指標毎の結果.....	5
	（2）中心市街地活性化の成果.....	10
	（3）次期計画の策定に向けた課題.....	11
II	中心市街地の現状分析.....	12
1	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.....	12
2	中心市街地活性化に対する住民意向.....	23
3	中心市街地に関連する社会環境等の分析評価.....	25
III	次期計画の考え方.....	26
1	計画策定の目的.....	26
2	計画の位置づけ.....	26
3	計画期間.....	26
4	計画の区域.....	27
5	求められる中心市街地の姿.....	28
6	基本的方針.....	29
7	計画目標及び指標.....	30
8	市民意見等の聴取.....	30
9	今後のスケジュール.....	30

I 現行計画の総括

1 現行計画の概要

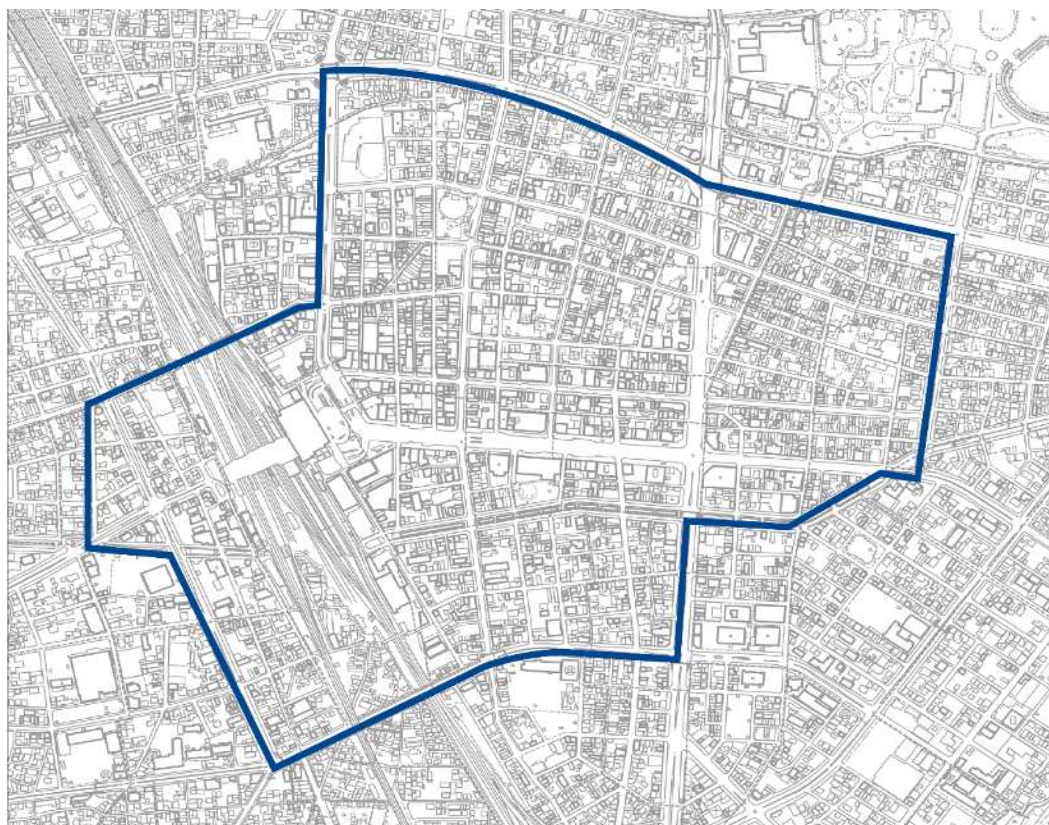
(1) 計画の趣旨

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：令和3年4月から令和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) 基本の方針及び目標

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り組みを行っていくため、3つの基本の方針を掲げています。この3つの基本の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。

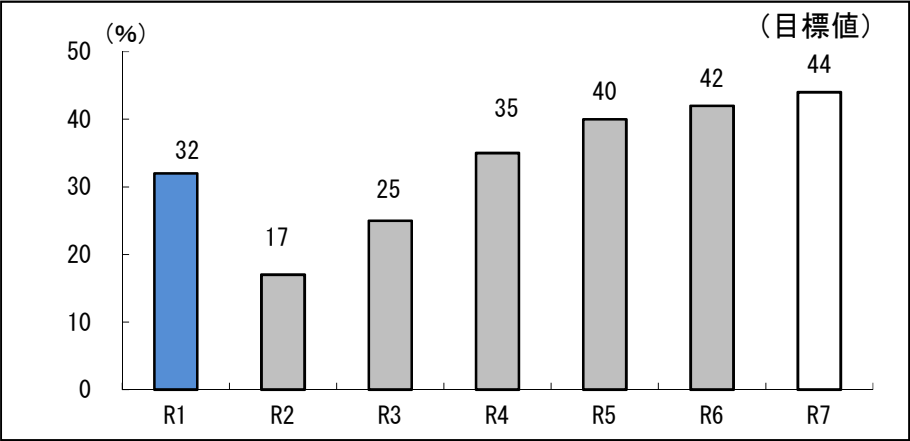
基本の方針	にぎわいの交流空間を形成するまちづくりの推進	回遊したくなる魅力づくりの推進		快適に暮らせるまちづくりの推進
目標	にぎわいの創出	商業・サービス業の活性化	来街者の回遊性の向上	まちなか居住の促進
指標	公共空間の年間稼働率	空き店舗数	休日歩行者通行量	中心市街地の人口
基準値 (R1)	32%	78 店	57,639 人／日	9,701 人
目標値 (R7)	44%	66 店	63,000 人／日	10,500 人

2 現行計画の進捗状況
(1) 目標及び目標指標毎の結果

目標：にぎわいの創出

[公共空間の年間稼働率]

●調査結果の推移



※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、豊橋市まちなか広場

年度	数値
R1	32% (基準年値)
R2	17%
R3	25%
R4	35%
R5	40%
R6	42% (最新値)
R7	44% (目標値)

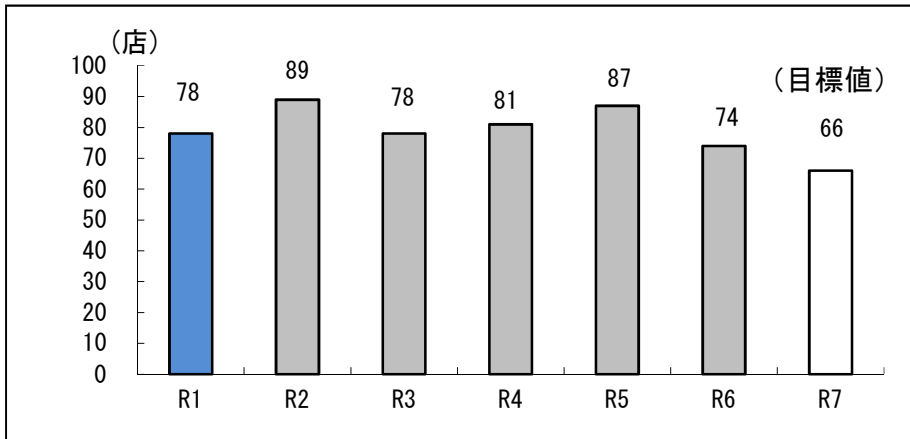
●目標値の達成状況

「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令和2・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、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を開始し、更に利便性を向上させ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

[空き店舗数]

●調査結果の推移



※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。

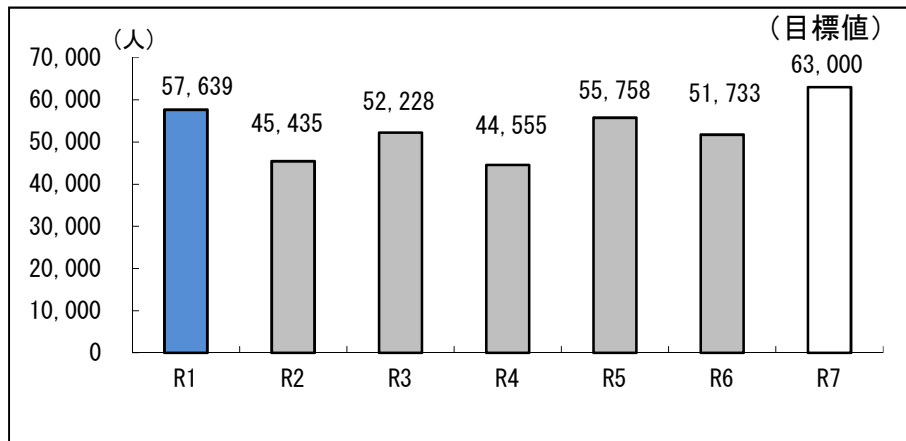
[空き店舗調査対象区域]



目標：来街者の回遊性の向上

[休日歩行者通行量]

●調査結果の推移



※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]



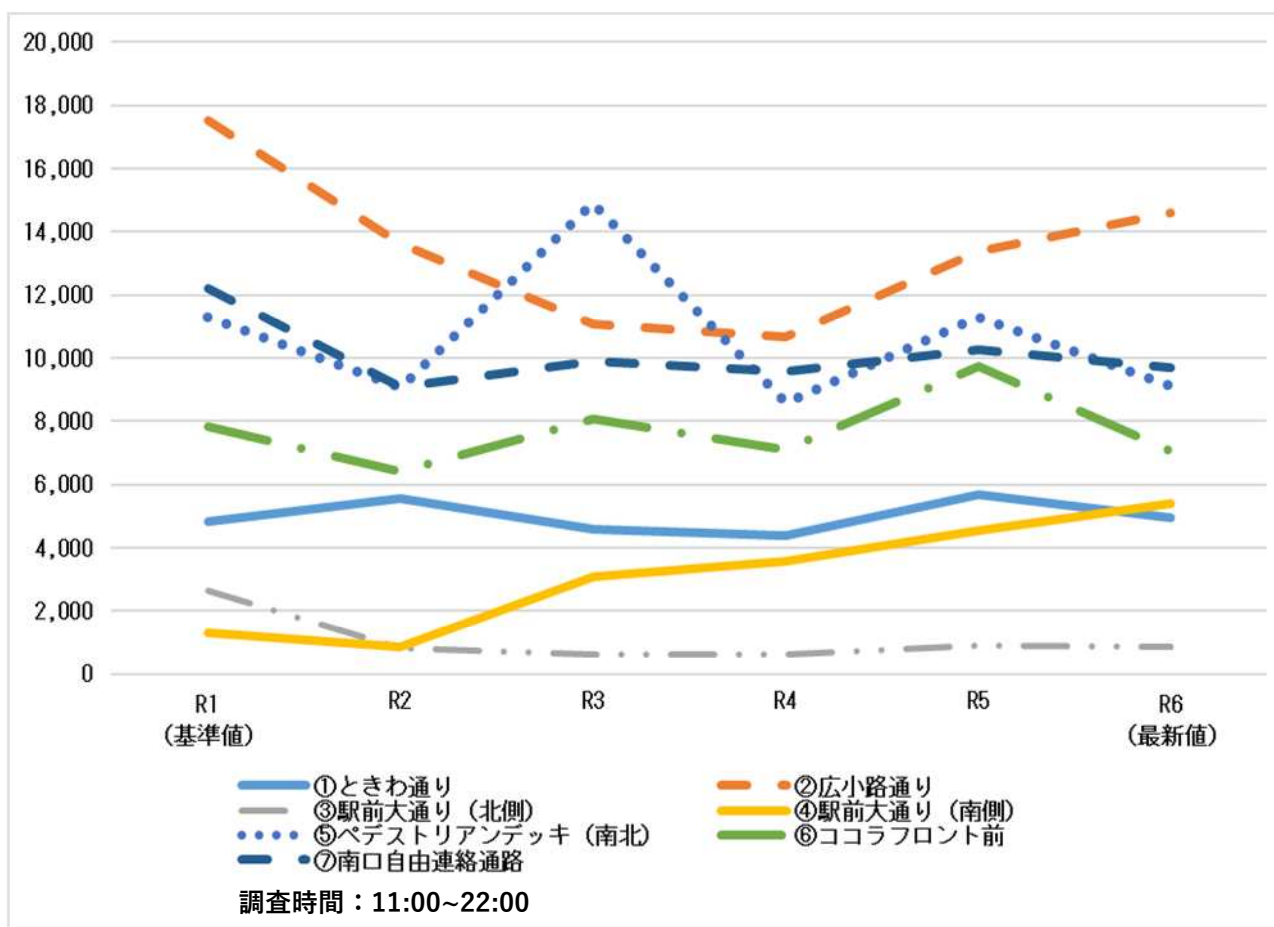
[調査地点別通行量の推移]

(単位:人)

調査地点	R1 (基準値)	R2	R3	R4	R5	R6 (最新値)	R6/R1比較
①ときわ通り	4,831	5,551	4,582	4,394	5,674	4,974	143
②広小路通り	17,540	13,618	11,080	10,686	13,371	14,606	▲ 2,935
③駅前大通り (北側)	2,658	809	634	618	894	869	▲ 1,790
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	9,053	14,904	8,573	11,303	9,118	▲ 2,182
⑥ココラフロント前	7,819	6,433	8,059	7,110	9,730	7,073	▲ 747
⑦南口自由連絡通路	12,197	9,093	9,894	9,583	10,252	9,706	▲ 2,491
合計	57,639	45,435	52,228	44,555	55,758	51,733	▲ 5,907

[調査地点別通行量の推移]

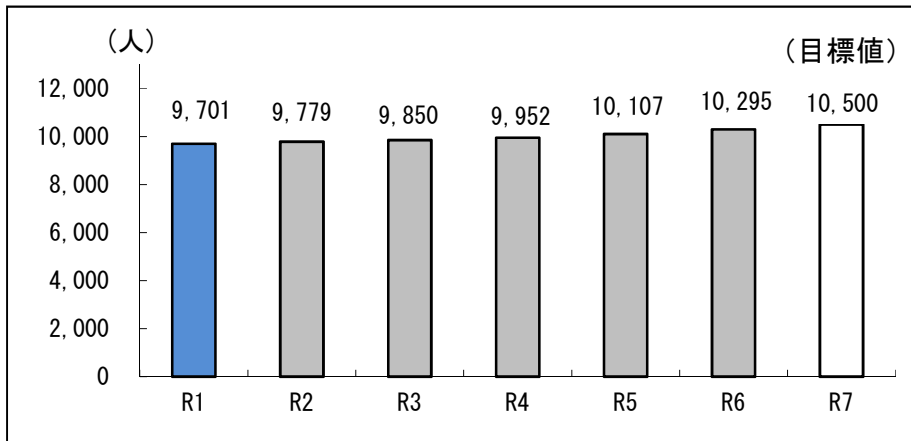
(単位:人)



目標：まちなか居住の促進

[中心市街地の人口]

●調査結果の推移



※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、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、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し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質を高め、居心地が良く歩きたくなるような空間にす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の再開発事業地区内に豊橋市まちなか広場とまちなか図書館を整備しました。豊橋市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。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

再開発事業を行う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を行い、事業を促すことで老朽街区の更新を行うとともに、多様な世代やライフスタイルにあわせた住宅供給を行いました。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。

（３）次期計画の策定に向けた課題

「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、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、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。

「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。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、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活かし、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。

「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。

Ⅱ 中心市街地の現状分析

1 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

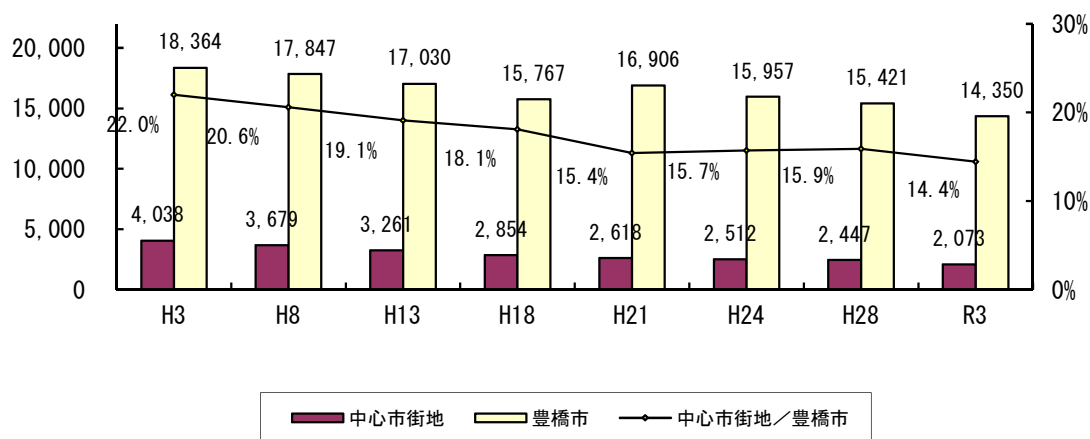
①産業

(ア) 産業構造

中心市街地の事業所数は、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・サービス業・業務機能の中心的な役割を担っています。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、平成28年を境に減少に転じています。

[事業所数の推移]

(事業所)



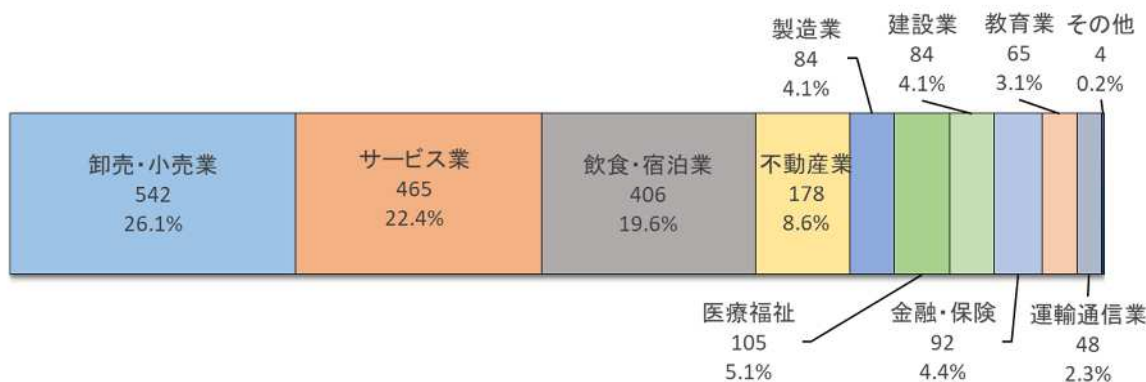
※中心市街地の数値は松葉・松山・新川校区の合計

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

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事業所を捉えており、単純に時系列比較ができませんが、参考値として掲載しています（以下、同じ。）。)

[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である269事業所を除く）

(資料：令和3年経済センサス活動調査)

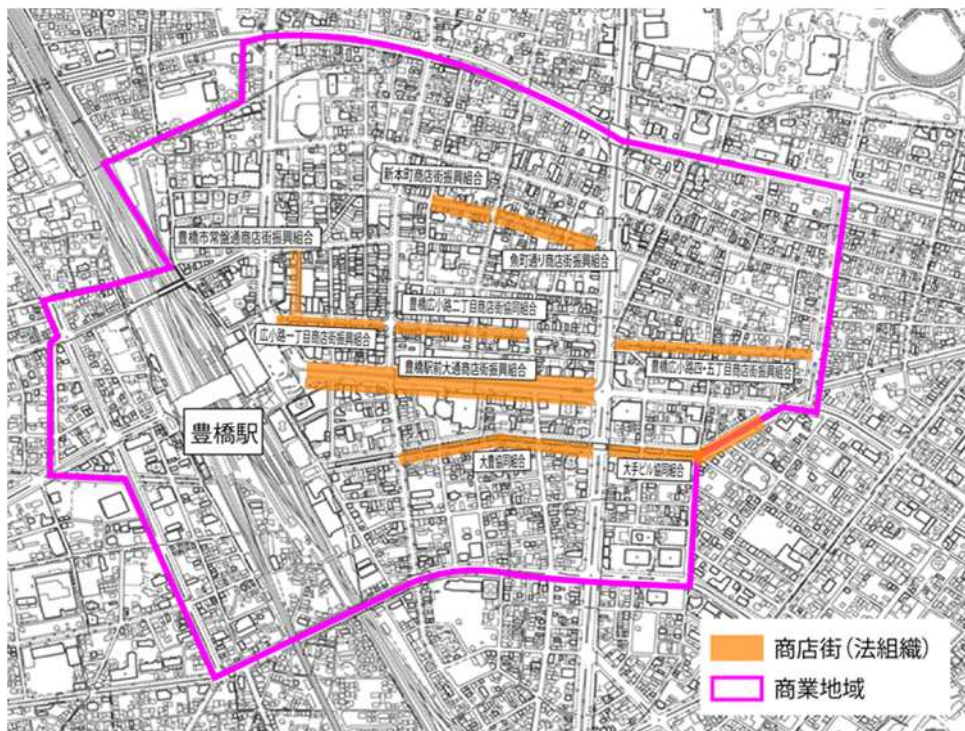
(イ) 中心市街地の商業集積の状況

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。

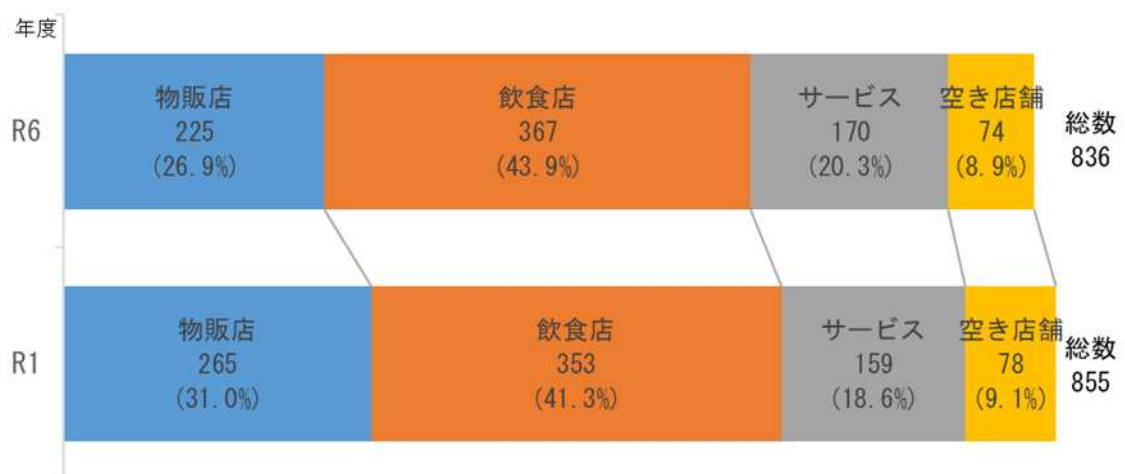
中心商業地の店舗の状況は、令和 6 年度現在、物販店が 26.9%、飲食店が 43.9%、サービス業が 20.3%を占めており、空き店舗も 8.9%存在しています。

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：(株)豊橋まちなか活性化センター 令和元年度・令和 6 年度調査)

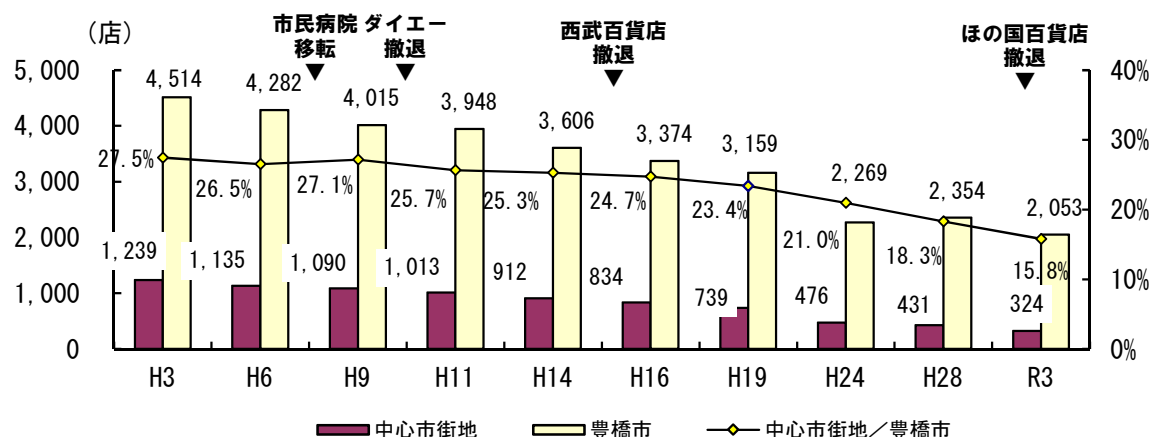
(ウ) 小売業の動向

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、年間商品販売額は平成3年から令和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、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、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、平成10年のダイエーや平成15年の西武百貨店、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。

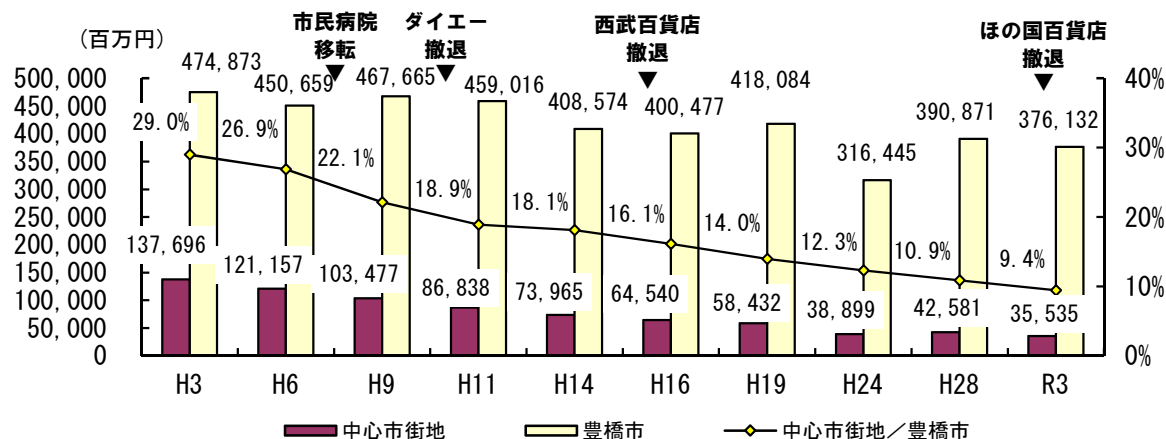
[小売業事業所数の推移]



※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、平成28年・令和3年経済センサス活動調査)

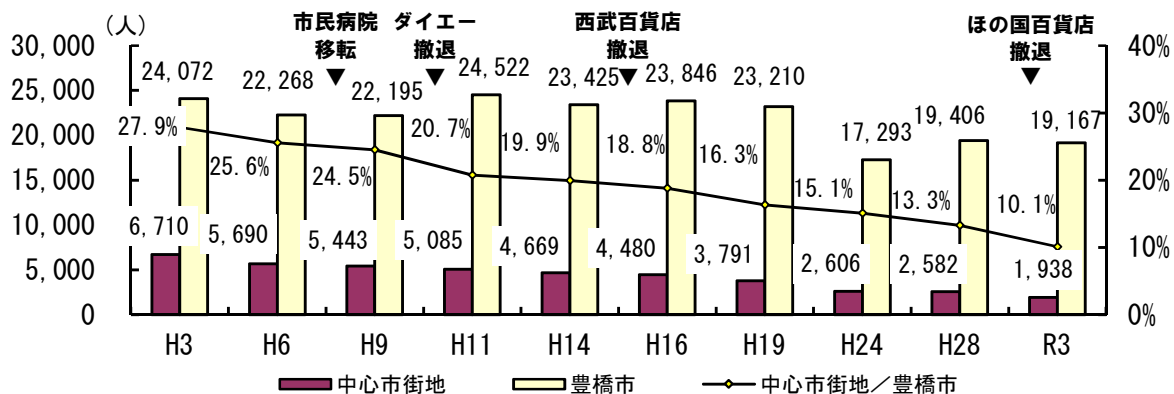
[小売業年間商品販売額の推移]



※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、平成28年・令和3年経済センサス活動調査)

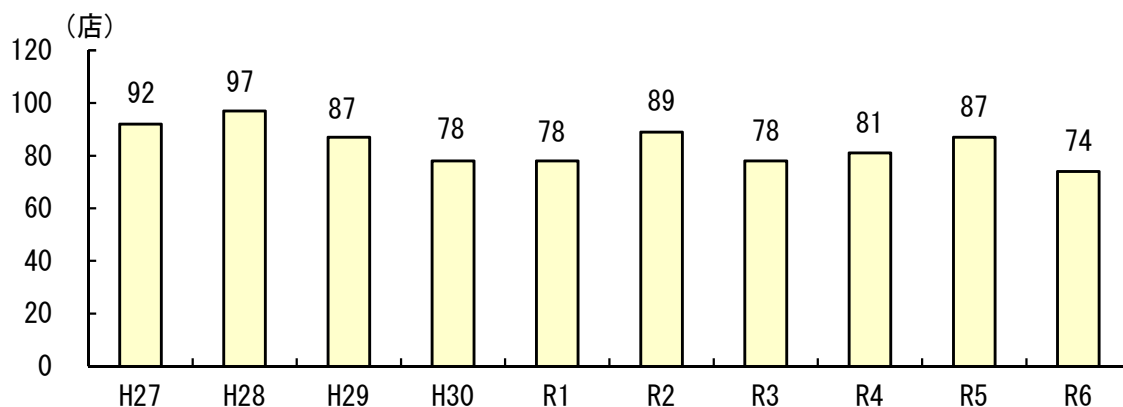
[小売業従業者数の推移]



※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、平成28年・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]



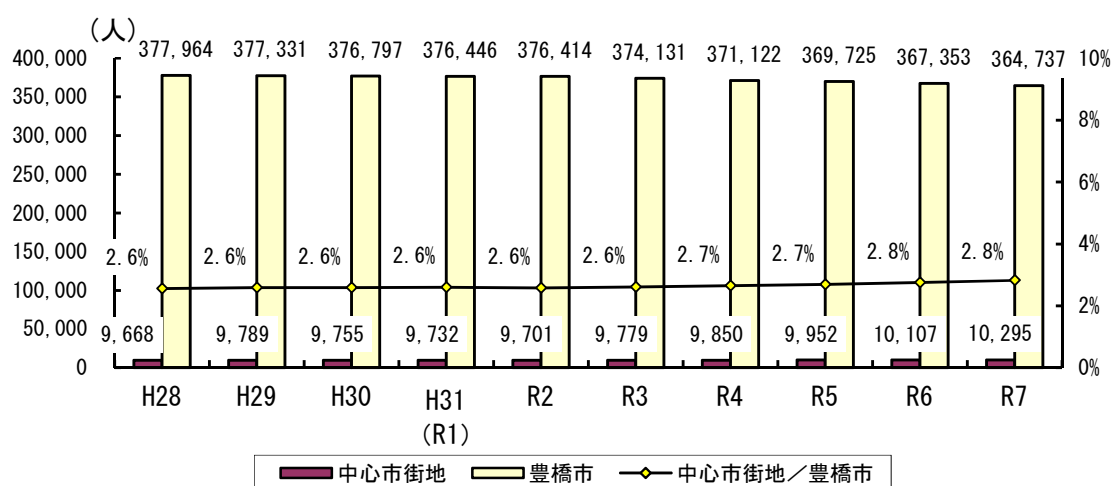
(資料：(株)豊橋まちなか活性化センターによる空き店舗調査)

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

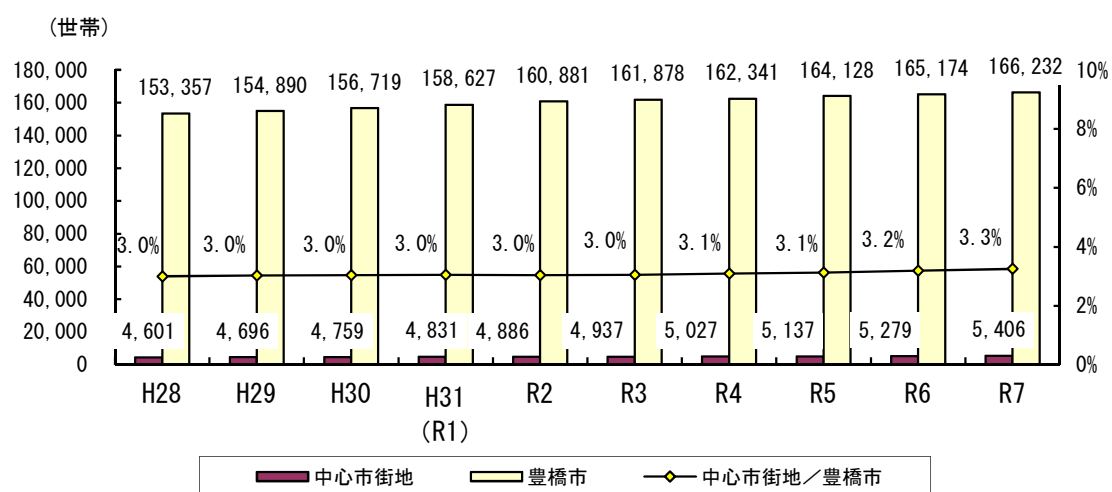
市全体の人口は減少傾向にある一方、中心市街地の人口は令和 3 年頃から増加傾向にあります。市全体に占める中心市街地の人口の割合は、令和 3 年までは横ばいでしたが近年増加傾向にあります。世帯数については市全体、中心市街地とも増加していますが、中心市街地における 1 世帯当たりの人員は、平成 28 年から令和 7 年までにかけて 2.10 人から 1.90 人に減少しています。

[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]

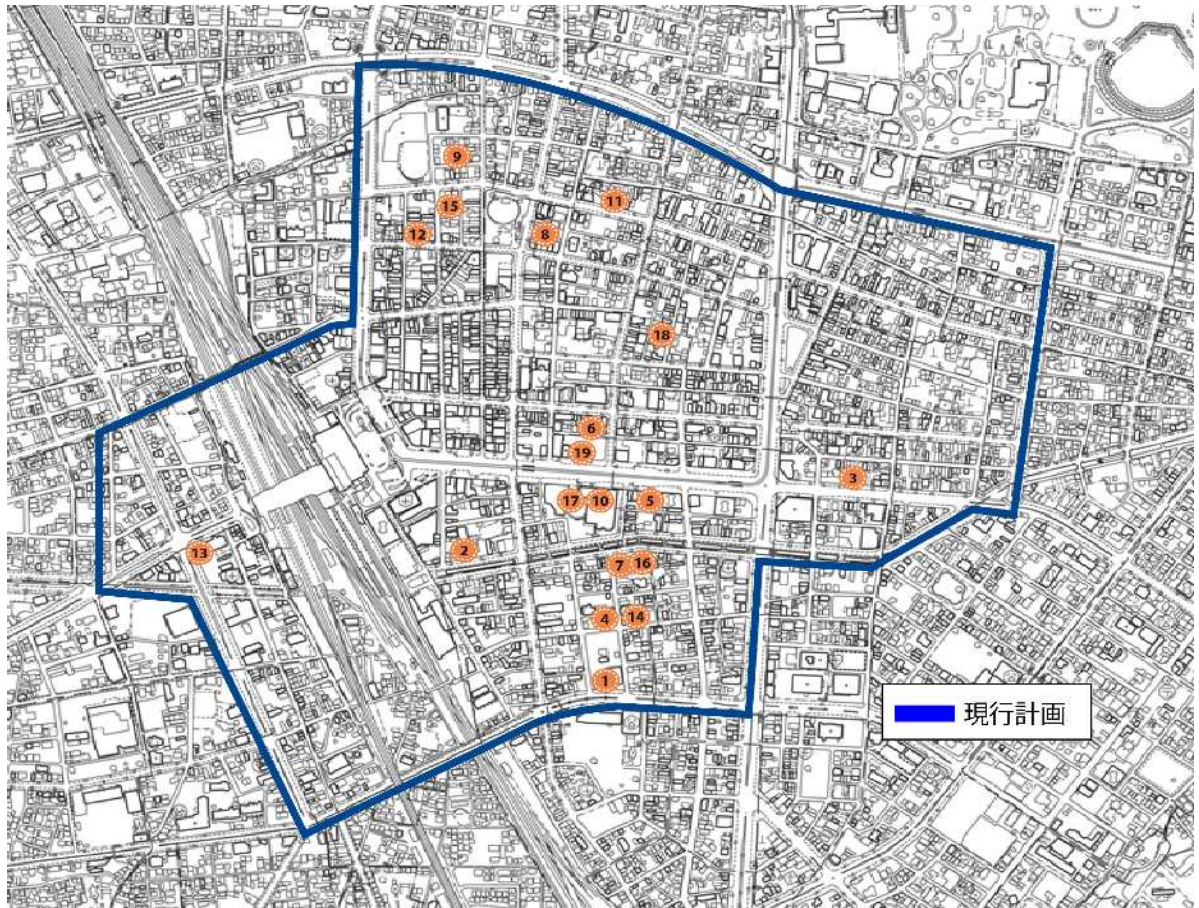


※中心市街地の世帯数は中心市街地の区域に属する 37 行政町別世帯数の合計
各年 4 月 1 日の世帯数（資料：住民基本台帳）

(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、平成 28 年から令和 6 年までにかけて約 1,200 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	セントラルレジデンス	平成 28 年	48 戸
2	マンションプラット	平成 28 年	36 戸
3	シティライフ豊橋マークス	平成 28 年	54 戸
4	シティライフ豊橋レジデンス	平成 28 年	24 戸
5	ココラハウス駅前大通三丁目	平成 29 年	82 戸
6	ペコラ広小路	平成 29 年	19 戸
7	CASA94	平成 30 年	86 戸
8	Ciel Kaya	令和 2 年	18 戸
9	プレサンスロジェ豊橋松葉公園	令和 3 年	39 戸
10	ザ・ハウス豊橋	令和 3 年	129 戸

11	ベルオレイル	令和3年	35戸
12	ル・シェモア豊橋松葉町	令和4年	41戸
13	プラウドタワー豊橋	令和5年	137戸
14	ADVANCE IWATA	令和5年	29戸
15	リフローレ豊橋	令和5年	70戸
16	CASA99	令和5年	48戸
17	ザ・ハウス豊橋WEST	令和6年	110戸
18	ウィステリア豊橋	令和6年	33戸
19	HONOKUNI RESIDENCE	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、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	H30	R1	R2	R3	R4	R5
豊橋駅（JR・名鉄）	47,053	46,409	30,092	34,337	38,804	41,852
新豊橋駅（渥美線）	9,036	8,936	5,523	6,746	7,586	8,008
路面電車	8,408	8,369	5,915	6,310	7,112	7,532
路線バス	15,263	15,104	11,332	12,748	12,921	14,400

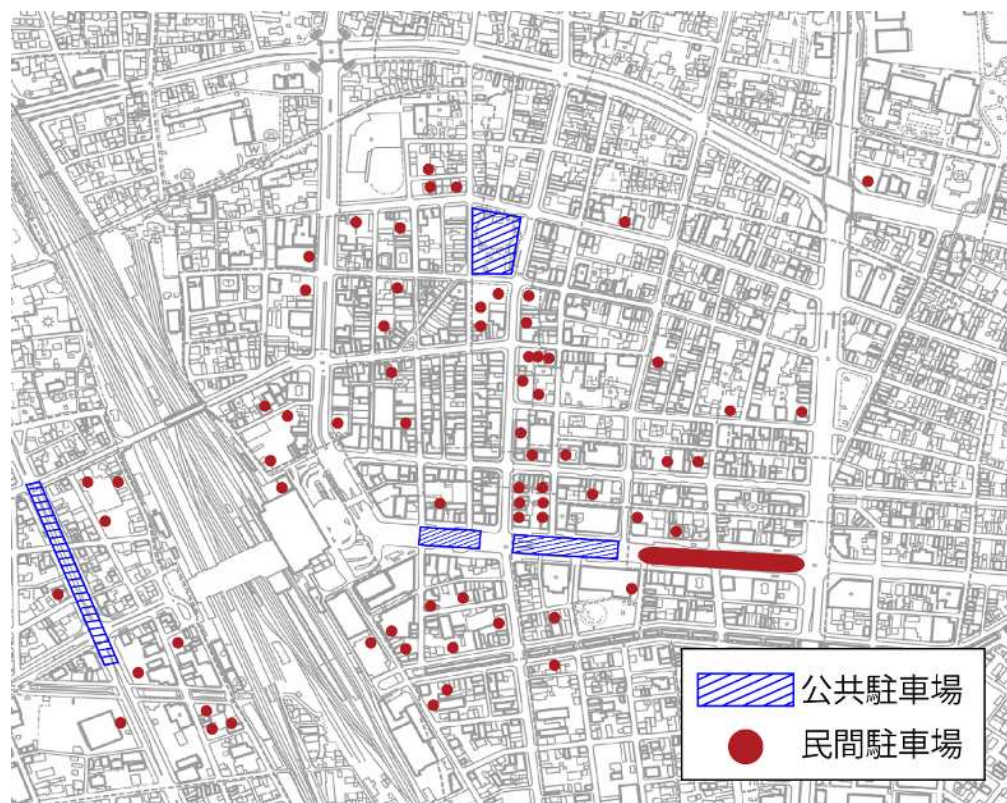
※豊橋駅、新豊橋駅は鉄道の乗客数。路面電車、路線バスは輸送人員（資料：豊橋市統計書）

(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、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（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。

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」の利用増が主な要因と考えています。

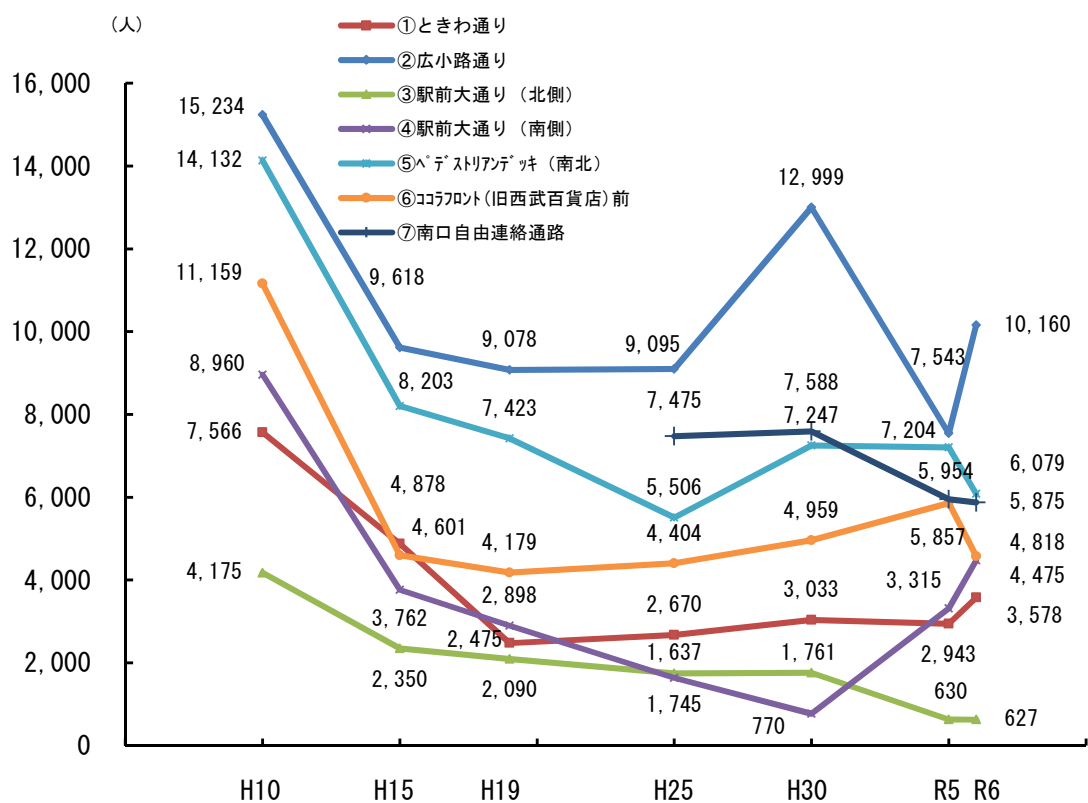
平成30年度は、歩行者天国やまちなかマルシェ等、魅力向上を図りながら継続的に実施しているソフト事業によるリピーターの増加が通行量の増加要因と考えています。

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市街地再開発事業の工事に伴い減少していましたが、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）]



2 中心市街地活性化に対する住民意向

①中心市街地へ行く場合の主な目的

令和6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」が令和元年度 48.1%から令和6年度 38.4%と減少しています。

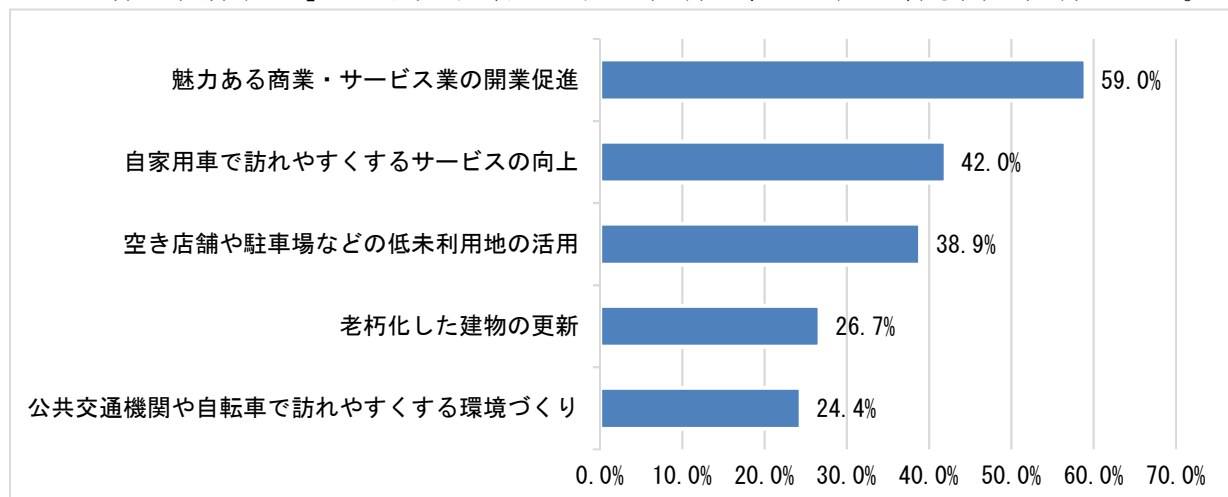
(%)

	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
R1	48.1	32.5	7.9	17.2	16.0	14.0	18.8	1.8	49.0	3.4	7.3	3.5
R6	38.4	34.5	5.5	16.1	15.1	19.2	10.6	2.5	54.3	14.8	5.1	3.9

※「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：令和元年度及び令和6年度市民意識調査 n=2,308(R1)、2,279(R6)）

②中心市街地をより活性化させるために重要な取り組み

令和6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、59.0%と最も高い割合でした。

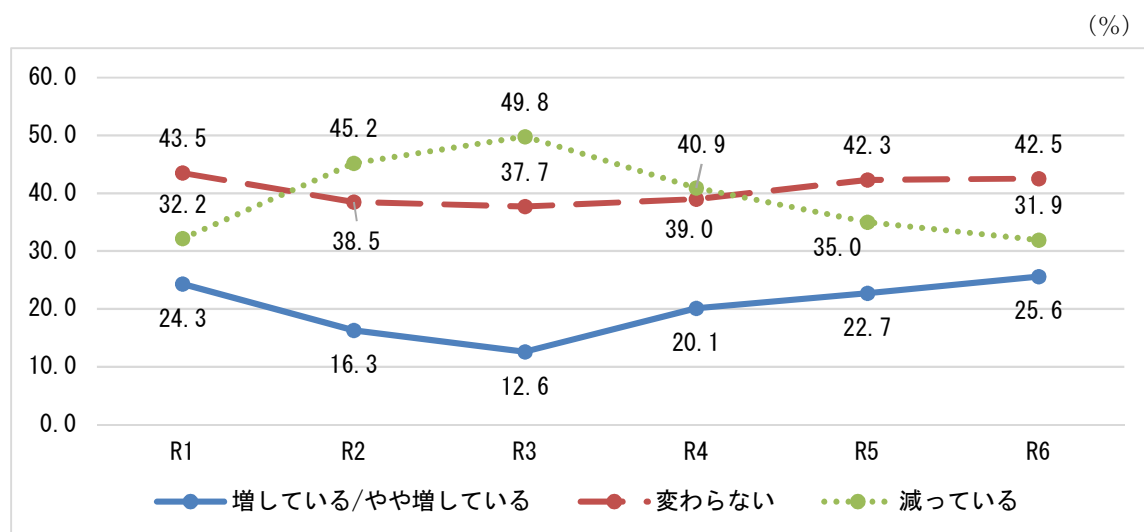


※「現在の中心市街地をより活性化させるためにどのような取り組みが重要だと思いますか。」に対する回答（最大3つまで）の内、上位5回答。

（資料：令和6年度市民意識調査 n=2,311）

③ 5年前と比較した中心市街地のにぎわい

同調査によると、現在の中心市街地について概ね5年前と比べにぎわいが「増している」又は「やや増している」と回答した人の割合が令和3年度から増加傾向にあります。



※「現在の中心市街地は、概ね5年前と比べ、にぎわいが増していると思いますか。」に対する回答。

(資料：令和元年度～令和6年度市民意識調査)

n=2,350(R1)、2,466(R2)、2,464(R3)、2,337(R4)、2,239(R5)、2,305(R6))

④ まちなかへの居住意向

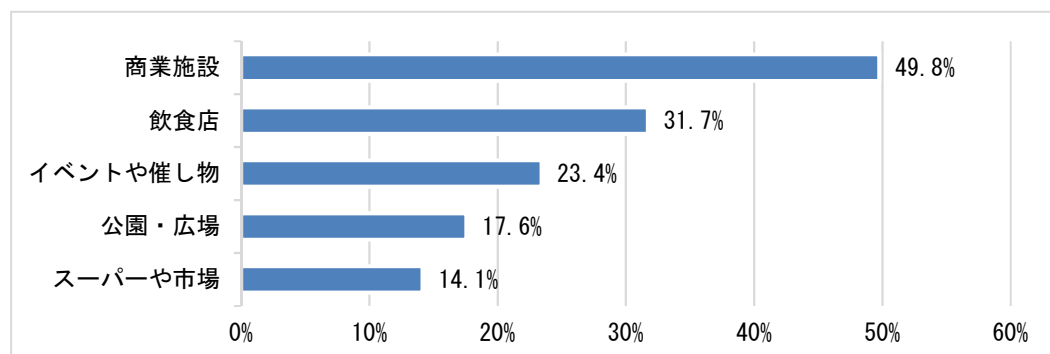
令和6年度イベント来場者アンケートによると、中心市街地に「いずれ住みたい」と回答した人の割合は、10.2%でした。

いずれ住みたい	今住んでいるので今後も住み続けたい	今後も住む予定はない	今住んでいるが今後は転居したい	どちらでもない
10.2%	21.0%	43.9%	2.9%	22.0%

※「まちなかへの居住意向」に対する回答。(資料：令和6年度イベント来場者アンケート n=205)

⑤ まちなかに充実してほしいこと

同アンケートでは、「まちなかに充実してほしいこと」として「商業施設」と回答する割合が約半数を占め、「飲食店」、「イベントや催し物」と続いています。



※「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）の内、上位5回答。

(資料：令和6年度イベント来場者アンケート n=443)

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」が令和4年3月に設立されました（令和7年4月現在21団体で構成）。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、様々な事業を進めています。

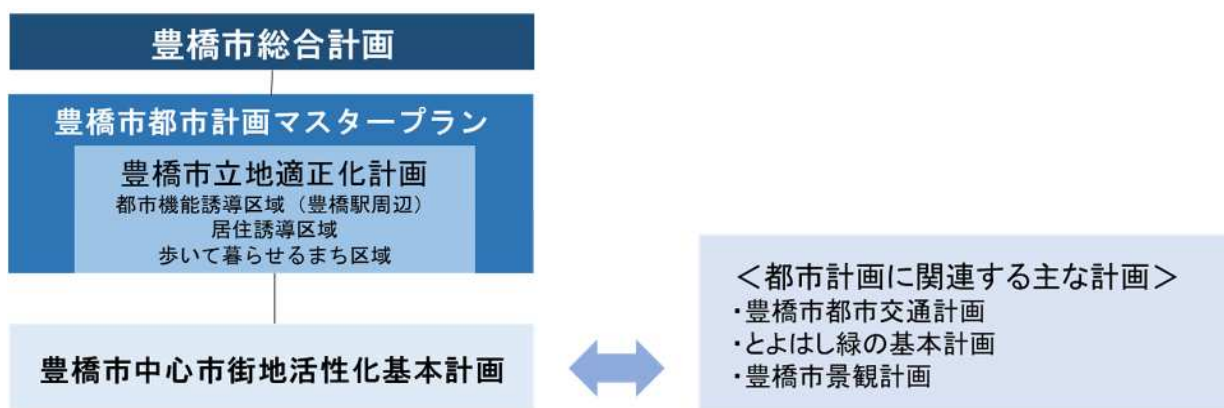
Ⅲ 次期計画の考え方

1 計画策定の目的

次期計画（「豊橋市中心市街地活性化基本計画 2026-2030（仮）」。以下、「本計画」という。）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。

2 計画の位置づけ

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通りです。



3 計画期間

令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

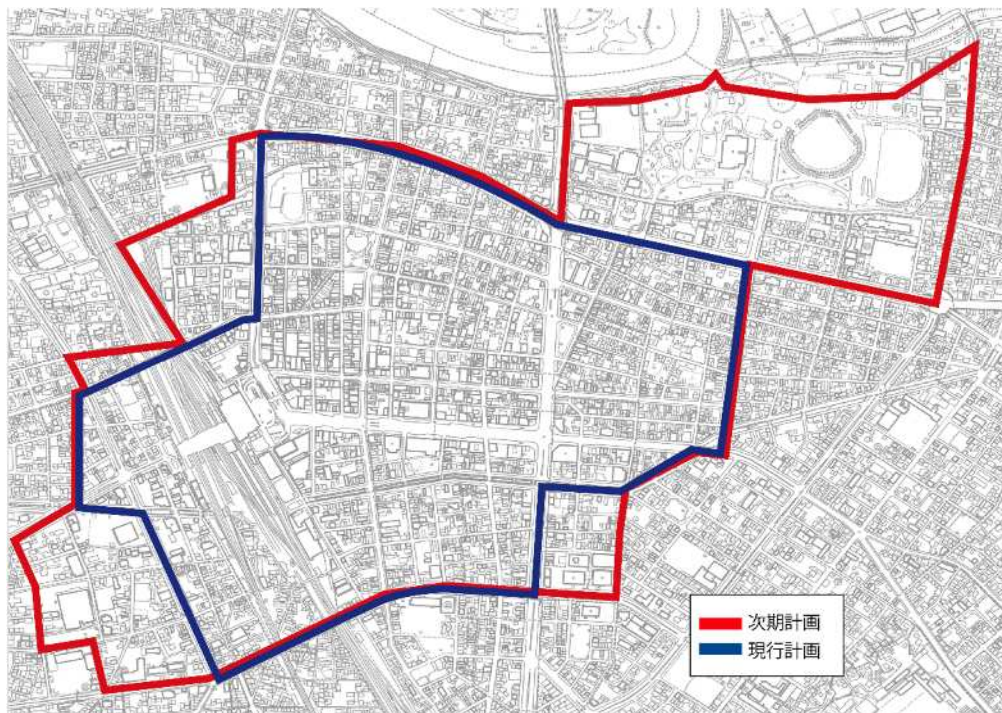
4 計画の区域

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り組みが行われています。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、公共サービス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、立地適正化計画の都市機能誘導区域（豊橋駅周辺）との整合を図りつつ、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。

【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、陸上競技場を始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。



5 求められる中心市街地の姿

○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、または発見し、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。

○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、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。平成 25 年度には穂の国とよはし芸術劇場 PLAT が、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、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。更に、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生活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、民間主体の取組を更に後押しします。

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。

6 基本的方針

現行計画の検証や中心市街地の現状分析を踏まえ、次に掲げる3項目を「基本的方針」とします。

- (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・滞在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、子育て世代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。

7 計画目標及び指標

目標と指標は、下記を基本に検討してまいります。

基本的 方針	集い過ごす場所として 選ばれる	経済活動を行う場所と して選ばれる	暮らす場所として選ば れる
目標	にぎわいの創出及び 来街者の回遊性の向上	商業・サービス業・業務 の活性化	まちなか居住の促進
指標	公共施設の年間利用者 数	新規出店数	中心市街地の人口

8 市民意見等の聴取

下記により、広く市民意見等を聴取します。

- パブリックコメントを実施
- 関係諸団体（中心市街地活性化協議会や豊橋まちなか未来会議等）との意見交換の実施
- イベント等にあわせアンケートやヒアリングを実施

9 今後のスケジュール

令和 7 年				令和 8 年		
9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
事業・指標等の検討、素案作成				パブリック コメント		計画策定
		建設消防委員会(予定)				