



第4期 豊田市中心市街地活性化基本計画  
(概要版)

令和5年4月 ▶ 令和10年3月

# 1 第4期計画の策定について

## 1 計画策定の背景

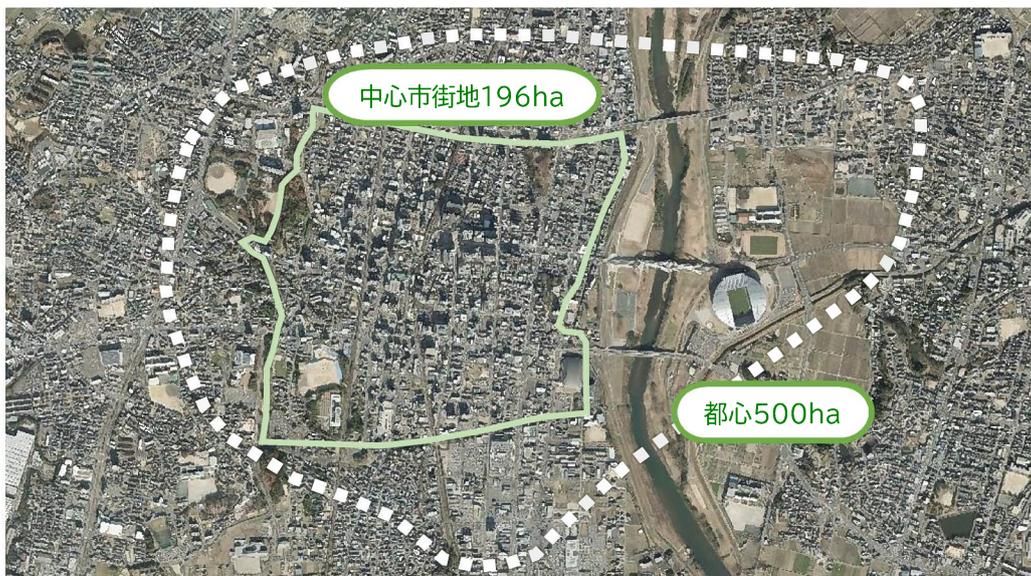
本市は昭和60年に都心総合整備基本計画を策定し、中心市街地の活性化に向けた基盤整備事業を推進してきました。平成20年度に第1期中心市街地活性化基本計画（以下「第1期計画」という。）を策定し、以降、第2期・第3期中心市街地活性化基本計画（以下「第2期計画」、「第3期計画」という。）に基づく様々な事業に取り組み、来街者や居住人口の増加に一定の成果を挙げてきました。

一方で、商店数や商品販売額の減少傾向が続いており、これまで得られた成果を上手く取り込むことができていません。さらに新型コロナによる大きな影響もみられますが、このような変化をチャンスと捉え、コロナ後を見据えた取り組みを進めていくことが求められます。

そこで本市では、これまでの事業の成果を最大限に活かし、更なる中心市街地活性化を図るため、第4期中心市街地活性化基本計画（以下「第4期計画」という。）を策定し、総合的・効果的な事業を展開していきます。

## 2 計画の期間と区域

- 期間 令和5年4月～令和10年3月
- 区域 豊田市駅周辺地区 面積196ha ※区域面積は第3期計画と変更ありません。



## 3 市の関連計画と第4期計画の関係について

第4期計画は、都心環境計画の下支えのもと第8次豊田市総合計画（平成29年～令和6年）及び豊田市都市計画マスタープラン（平成30年～令和9年）との整合性を図っていくものとします。

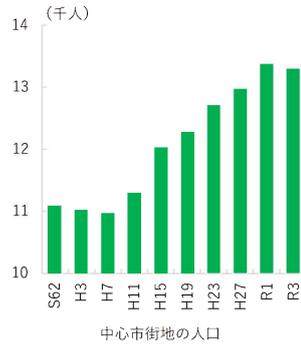


## 2 中心市街地の現状

### ■ 居住人口・高齢化率

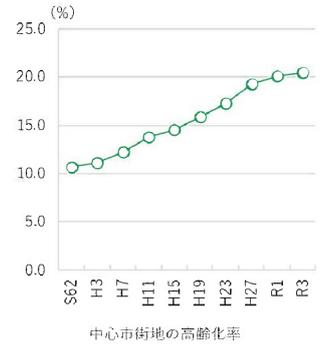
#### 居住人口

平成7年まで減少傾向でしたが、昭和60年以降の都心整備により、順調に回復し、令和元年には最大となるなど、高い水準となっています。



#### 高齢化率

高齢化率は一貫して増加傾向ですが、平成21年以降は市全体の水準を下回り、高齢化のスピードが市全体よりもやや緩やかとなっています。



### ■ 空き店舗数と大型店売上高

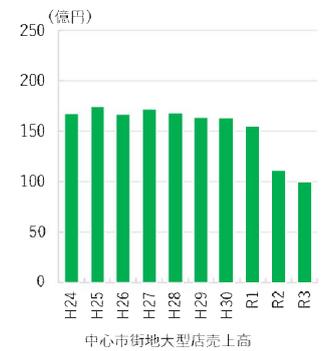
#### 空き店舗数

平成20年以降減少傾向でしたが、新型コロナウイルスに伴う休業要請などの影響もあり、令和2年には再び増加に転じています。



#### 大型店売上高

大型店4店の売上高は、ほぼ横ばいでしたが、新型コロナウイルスの影響による集客力低下の影響から、令和2年からは大きく減少しています。



### ■ 歩行者通行量

#### 平日・休日別

計測地点を増設した平成29年からは、平日は減少、休日は横ばいでしたが、新型コロナウイルスによる外出自粛などの影響から、令和2年は大幅な減少となっています。



#### 時間帯別

計測地点を増設した平成29年からは、早朝が減少、昼間、夜間が横ばいでしたが、令和2年は新型コロナウイルスの影響により、いずれも大幅な減少となっています。



### ■ 市民アンケート結果 (令和3年度)

#### 中心市街地の来街目的

新型コロナウイルスの影響もあり、買い物、飲食・喫茶の割合は前回よりも減少しましたが、「KiTARA」の完成などもあり、娯楽施設利用は増加となっています。

来街目的	H28	R3	増減
買い物	65.2%	62.9%	▲2.3%
飲食・喫茶	37.2%	30.4%	▲6.8%
娯楽施設利用	4.1%	10.2%	+6.1%

#### 中心市街地の重要度・満足度

満足度は増加傾向が続いていますが、重要度は令和3年に増加から減少へと転じています。



# 3 第3期計画の検証

## 1 第3期計画の概要

- 計画期間 平成30年4月～令和5年3月
- 区域面積 196ha
- 将来像 緑の環境都市軸（スタジアムアベニュー）の創造
- 目標 ①まちなかにぎわい創出  
②公民連携による活性化

## 2 第3期計画の目標達成状況

目標の達成状況を的確に把握するため、「歩行者通行量（昼間9～17時）」、「フリーパーキング対象駐車場の総利用時間」、「公共的空間の利用率」の3つの目標指標を掲げましたが、新型コロナの影響や大型店閉店による影響などもあり、いずれも未達の状況となっています。

目標	目標指標	状況	基準値(H28)	目標値(R4)	最新値(R3)
まちなかにぎわい創出	歩行者通行量 (昼間9～17時)	未達成	31,507 人/日	32,584人/日	24,103人/日
	フリーパーキング対象 駐車場の総利用時間	未達成	601 万台・時間	700 万台・時間	426万台・時間
公民連携による活性化	公共的空間の利用率	未達成	27.2%	36.5%	30.5%

### 【今後の課題】

- ・市街地再開発事業の成果により、中心市街地の居住人口増加など一定の成果はみられましたが、新型コロナの影響等もあり、活性化事業による効果は十分であったとは言い難い結果でした。
- ・一方、エリアマネジメントなど、民間主導のまちづくりの土壌ができつつあり、公共空間の利用も増加していることから、経済的な活動へとつなげていくことが求められます。

## 3 第3期計画の主な事業

### 新豊田駅東口駅前広場整備事業

駅利用者の利便性の向上を図るため、一般車・バス等の乗降場等を設置するとともに、イベント利用ができる広場施設として再整備しました。



### 駐車場利便性向上事業

駐車場施設の再整備、フリーパーキング駐車場の誘導方法及びシステムの見直しを進め、駐車場の利便性向上を図りました。



### まちなかにぎわい・回遊性向上事業

商業者をはじめ、まちなかの関係者が合同でイベント事業や連携事業を展開しました。



### 公共的空間活用等研究事業

桜城址公園での月1回のマーケット開催等、公共的空間活用を進めました。



## 4 第3期計画事業の実施状況

(2022.12時点)

施策体系	事業名	実施状況
市街地の整備改善	1.豊田市駅前通り北地区第一種市街地再開発事業	完了
	2.豊田市駅東口駅前広場整備事業	実施中
	3.新豊田駅東口駅前広場整備事業	実施中
	4.豊田市駅西口ペDESTリアンデッキ整備事業	実施中
	5.都心地区新設サイン整備事業	実施中
	6.市道西町若宮線歩車共存道路整備事業	実施中
	7.自転車走行ルート of 整備事業	完了
	8.民有地緑化支援事業	実施中
	9.新豊田駅西口駅前広場整備事業	実施中
	10.緑と花につつまれた都心創出事業	実施中
都市施設整備	11.低炭素社会モデル地区整備事業	完了
	12.まちなか案内機能整備事業	実施中
	13.都心公共施設活性化事業	実施中
	14.博物館整備事業	実施中
	15.ものづくり創造拠点運営事業	実施中
居住推進	16.地域優良賃貸住宅整備費補助事業	完了
	17.住宅団地整備費補助事業	完了
商業の活性化	18.中心市街地テナントミックス整備事業	実施中
	19.まちなか案内事業	実施中
	20.エリアマネジメント推進組織 ((一社)TCCM) によるまちづくり及びプロモーション事業	実施中
	21.豊田おいでんまつり事業	実施中
	22.中心市街地イルミネーション事業	実施中
	23.商店街にぎわい創出支援事業	実施中
	24.空き店舗等活用事業	実施中
	25.まちなかにぎわい・回遊性向上事業	実施中
	26.商業・サービス機能誘致奨励事業	実施中
	27.まちなかコミュニティ施設連携事業	実施中
28.公共空間等整備事業	実施中	
交通関係	29.まちなかエリア新規創業相談・支援事業	実施中
	30.バスルート改編に伴うバス停整備事業	実施中
	31.豊田市駅バスターミナル施設整備事業	実施中
	32.基幹バス路線運行事業	実施中
	33.公共的空間活用等研究事業	実施中
	34.ゾーン交通規制推進事業	実施中
	35.マルチモビリティ共同利用システム構築事業	実施中
	36.名鉄豊田市駅耐震化事業	未実施
	37.駐車場利便性向上事業	実施中
合計37事業 うち「完了」5事業、「実施中」31事業、「未実施」1事業		

## 4 第4期計画の概要

### 1 目指す将来像

#### 緑の環境都市軸（スタジアムアベニュー）の創造

##### 【重要テーマ】

**活 力** 活力とにぎわいの創出

**交 通** 先進的な交通モデルを体感できる中心市街地の実現

**環 境** 緑に包まれた中心市街地の実現



### 2 第4期計画のコンセプトと基本方針

「WE LOVE とよた」により、市民の地域に対する再認識とまちづくりへの意識が高まっていることから、第3期計画からの公民連携によるエリアマネジメントの継承・発展につなげるとともに、中心市街地の抱える課題解決を図っていきます。

#### 第4期コンセプト

“WE LOVE とよた”と“エリアマネジメント意識”の醸成・5輪駆動のまちづくり

#### 5つの基本方針

##### 居住 選ばれる住まい・まちづくり

中心市街地の居住人口の転出超過を抑制することが求められ、新たな住宅供給により、市内郊外居住者や名古屋都心部への通勤者などの居住ニーズを取り込んでいきます。

##### 商業 日常ニーズを満たす商業まちづくり

周辺自治体への大型商業施設の立地が相次いでいる中、広域集客を意図した商業集積には限界がある一方、第3期までの取組の中で、居住人口は増加傾向にあり、日常的な買い物需要がみられることから、最寄品・日用品などを拡充し、商業機能の充実を図ります。

##### まちづくり 民主導の市民が主役のまちづくり

都市再生推進法人を中心に公共的空間の活用が進められてきましたが、公共的空間の活用と経済活動の繋がりが薄いため、まちづくりの推進体制の強化と、中心市街地活性化に寄与するような民間の参入と再投資を促していきます。

##### 都市機能・交通 多様な空間構成による居心地のいいまちづくり

都市基盤の老朽化への対応や都市機能・空間の最適化などを進め、安全で利便性の高い都市機能や都市空間を備えていきます。

##### 産学官連携 教育機関や企業と連携した新たなまちづくり

社会潮流やニーズ変化へ柔軟に対応していくため、若年層の創業・起業を支援し、実装を図っていくことで、新たな都市機能の誘導を図っていきます。

### 3 第4期計画事業の目標

第3期計画では、3つの目標指標を掲げて取り組んできましたが、新型コロナに伴う中心市街地への来訪者の大幅な減少などの影響により、その達成が厳しい状況となりました。

第4期計画では、第3期計画までに中心市街地で整備・蓄積されてきた資源の活用を最大限に図るとともに、新型コロナを契機とした新たな社会潮流を踏まえた取組を公民一体となり進めていきます。

#### 基本方針に対する5つの目標

##### 居住

方針：選ばれる住まい・まちづくり

目標：まちなかの定住者を増やす

低未利用地を活用した住宅誘導など転出を抑制する居住環境整備を図ります

##### 商業

方針：日常ニーズを満たす商業まちづくり

目標：日常生活を支える商業の再生

広域集客だけでなく普段づかいのできる商業機能の充実を図ります

##### まちづくり

方針：民主導の市民が主役のまちづくり

目標：エリアマネジメントの推進

民間の参入と再投資を促し、エリアマネジメントの醸成と民間主導のまちづくりを進めます

##### 都市機能・交通

方針：多様な空間構成による居心地のいいまちづくり

目標：プレイスメイキングの推進

既存ストック・機能の維持・集約・活用による多様な人が集う空間を構築します

##### 産学官連携

方針：教育機関や企業と連携した新たなまちづくり

目標：まちなかでの起業・創業の推進

新たな担い手との連携による新機軸となる都市ポテンシャルを発揮します

### 4 第4期計画事業の目標指標

5つの目標に対して、3つの目標指標を設定し、取り組みます。

目標	目標指標	基準値 (R3)	目標値 (R9)
まちなかの定住者を増やす	<u>居住人口の社会増減数</u>	▲49 (人/年)	108 (人/年)
日常生活を支える商業の再生	<u>歩行者通行量 (休日)</u>	16,186 (人/日)	19,380 (人/日)
エリアマネジメントの推進			
プレイスメイキングの推進			
まちなかでの起業・創業の推進	<u>創業者数</u>	3 (件/年)	12 (件/年)

## 5 第4期計画の主要事業

### 居住 まちなかの定住者を増やす

#### 低未利用地を活用した共同住宅等の誘導事業

低未利用地を活用し共同住宅等を誘導することにより中心市街地の定住者を増やします。



### 商業 日常生活を支える商業の再生

#### 中心市街地テナントミックス推進事業

豊田市中心市街地テナントミックスビジョンに基づき、中心市街地大型商業施設が一体となってひとつの商業モールとして機能するよう、テナントリーシングやテナントミックス推進における課題を共有します。



### まちづくり エリアマネジメントの推進

#### 豊田市駅周辺地区のエリアマネジメント推進事業

豊田市駅周辺地区のステークホルダー等が連携してエリアの魅力化、快適性の向上等をめざし、屋外空間等を活用する事業を検討・実施します。



#### 都市再生推進法人（（一社）TCCM）によるまちづくり及びプロモーション事業

地域のまちづくりを担う民間まちづくり組織として、事業収益をまちづくりに還元することを前提にまちの魅力向上をめざす「まちづくり事業」と情報発信する「プロモーション事業」等を展開します。



#### まちなか賑わい・回遊性向上事業

地域商業者、公共施設、メディア関係者等で構成する「中心市街地まちなか宣伝会議」が情報発信、集客イベント等を合同で実施します。



## 都市機能・交通 プレイスメイキングの推進

### 豊田市駅東口駅前広場整備事業

現在の駅前広場を刷新し、グラウンドレベルでのにぎわいづくりに向けて、歩行者空間整備を行い魅力のある都市空間を創出します。



### 豊田市駅西口ペDESTリアンデッキ整備事業

鉄道、バス等の利用者の円滑な移動を確保するとともに、周辺の商業施設等との一体利用やイベント利用を図ります。



### 博物館整備事業

歴史・文化財や関連する自然についての展示、学習支援・調査・研究、収集を推進する博物館の整備により、多様な人々が集う場づくりを図ります。



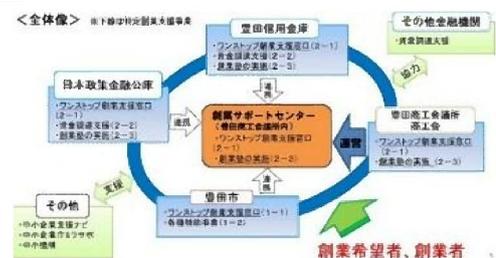
### 豊田市駅駅舎改修事業

交通結節点としての機能強化や利便性向上のため、豊田市駅の耐震化、北口改札の設置、景観整備を実施します。

## 産学官連携 まちなかでの企業・創業の推進

### まちなかエリア新規創業相談・支援事業

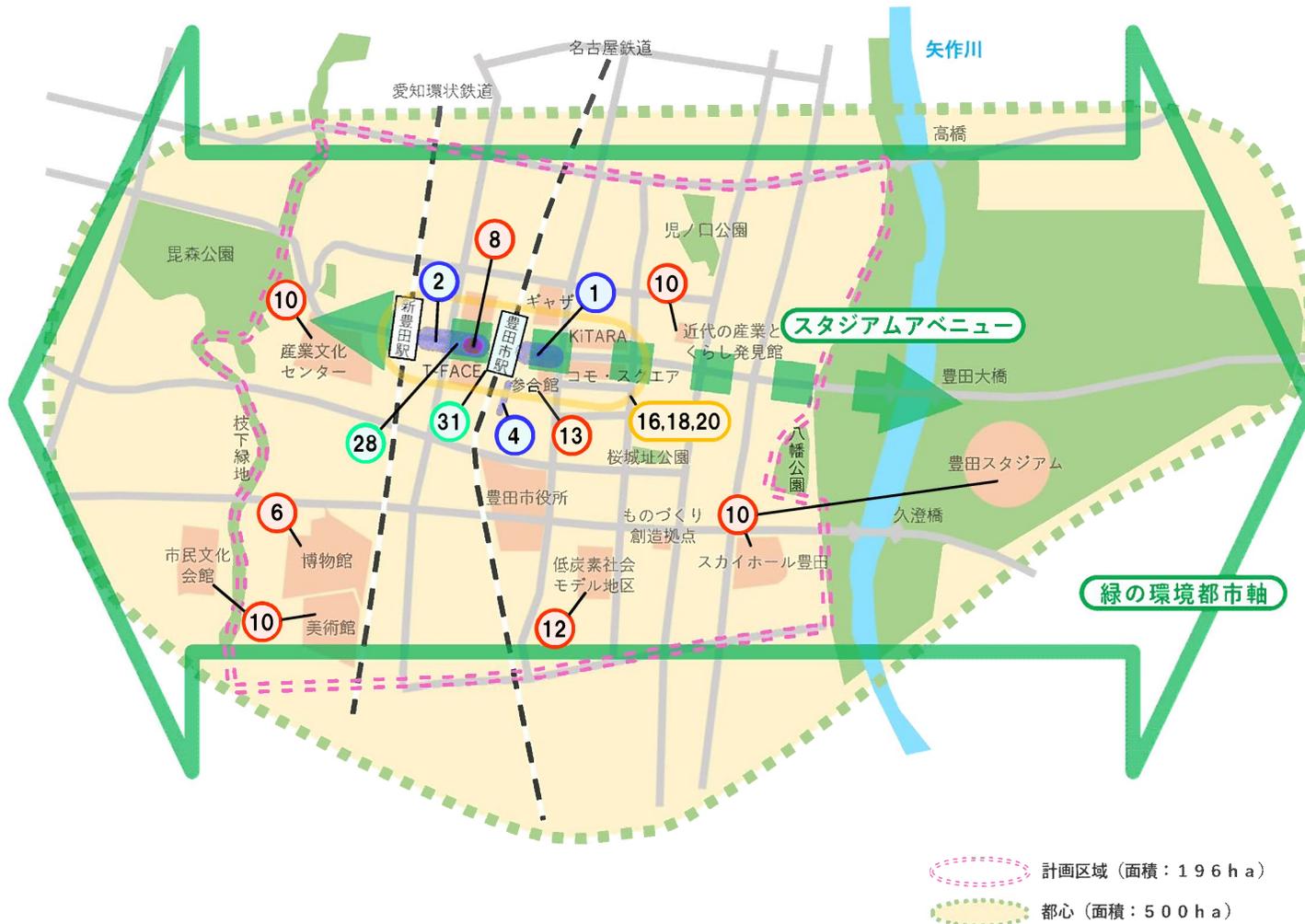
新しく事業を始めようとする者を対象に、経営者や専門コンサルタントにより、創業に必要な事柄を集中的に一貫して支援し、新たな事業所の増加を図ります。



## 6 第4期計画の区域と事業

豊田市の都心エリア（500ha）のうち、市街地の整備改善や商業の活性化などに重点的に取り組むエリアとして、第3期計画に引き続き196haを「中心市街地」に設定します。

第4期計画では、令和5年度から令和9年度までの5年間を計画期間として、「市街地の整備改善」、「都市施設の整備活用」、「まちなか居住の推進」、「商業の活性化」、「アクセス性・回遊性の向上」の5つの施策群を設定し、計32事業を展開します。



### ■市街地の整備改善

- 1.豊田市駅東口駅前広場整備事業
- 2.豊田市駅西口ペDESTロリアンデッキ整備事業
- 3.都心地区新設サイン整備事業
- 4.市道西町若宮線歩車共存道路整備事業
- 5.緑と花につつまれた都心創出事業

### ■都市施設の整備活用

- 6.博物館整備事業
- 7.広場等屋外空間を活用した  
賑わい・滞在・快適性向上事業
- 8.西口ペDESTロリアンデッキ広場活用事業
- 9.まちなか案内機能整備事業
- 10.都心公共施設活性化事業
- 11.ものづくり創造拠点運営事業
- 12.低炭素社会モデル地区整備事業
- 13.参合館長寿命化改修

### ■まちなか居住の推進

- 14.低未利用地を活用した共同住宅等の誘導事業

### ■商業の活性化

- 15.まちなかインフォメーション事業
- 16.豊田市駅周辺地区の  
エリアマネジメント推進事業
- 17.都市再生推進法人（一社）TCCM）による  
まちづくり及びプロモーション事業
- 18.中心市街地テナントミックス推進事業
- 19.商業・サービス機能誘致奨励事業
- 20.公共空間等整備事業
- 21.空き店舗等活用事業
- 22.まちなかエリア新規創業相談・支援事業
- 23.まちなか賑わい・回遊性向上事業
- 24.豊田おいでんまつり事業
- 25.中心市街地イルミネーション事業
- 26.商店街にぎわい創出支援事業
- 27.まちなかコミュニティ施設連携事業

### ■アクセス性・回遊性の向上

- 28.豊田市駅バス停留所施設整備事業
- 29.基幹バス路線運行事業
- 30.先進移動技術等実証事業
- 31.名鉄豊田市駅耐震化事業
- 32.駐車場利便性向上事業

【凡例】下線…新規事業 太字…主要事業

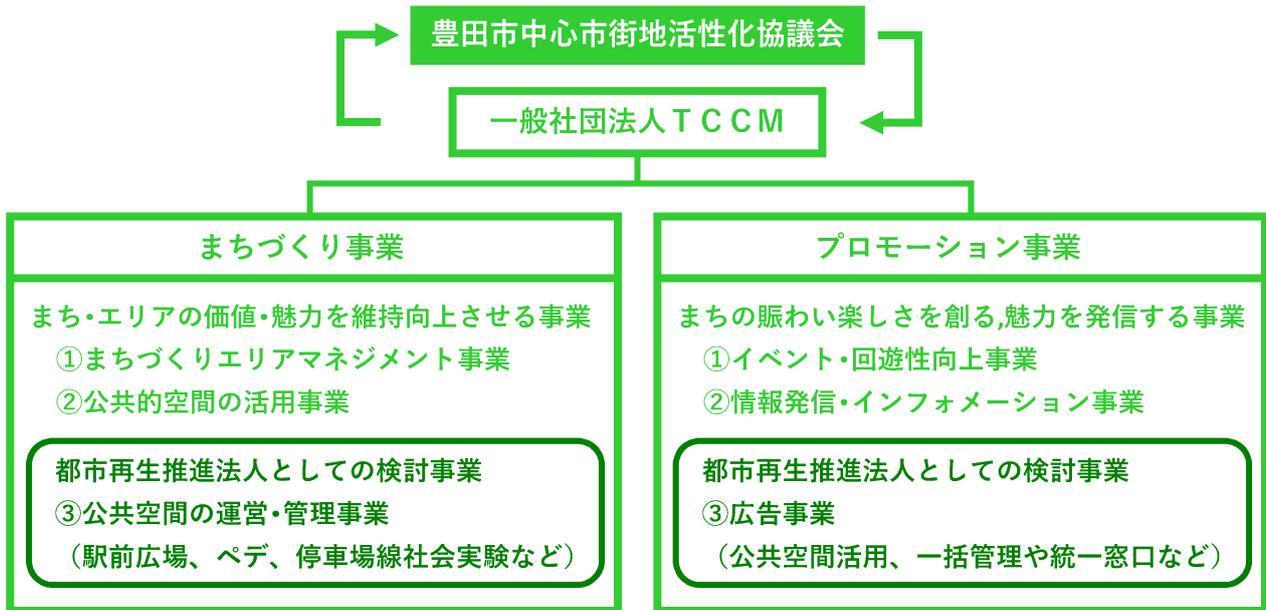
# 7 第4期計画の推進体制

## 1 中心市街地活性化協議会について

中心市街地の活性化に関する事項について、住民、事業者、行政機関などの関係者が一体となって協議するため、豊田商工会議所と豊田まちづくり株式会社が共同で「豊田市中心市街地活性化協議会」を設立しました（平成18年10月10日設立）。

第4期計画の策定に関しては、令和4年度に計3回の全体会が開催され、意見交換と合意形成が図られました。

※ 中心市街地活性化協議会は、中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進を図るために関係者が協議する場として「中心市街地の活性化に関する法律」第15条に位置づけられています。



## 2 一般社団法人TCCM (Toyota City Center Management) について

中心市街地活性化に関する事業は、公民関係者が連携・協力しなければ推進できない事業も多くあります。本市では、これまでTCCMを中心市街地活性化協議会内に設置し、計画事業の着実な推進と関係者の連携を図ってきました。そのような中、TCCMは平成29年2月に法人格を取得し、より責任と権限が明確なまちづくり機関となりました。また、一般社団法人TCCMはまちづくりを担う法人として、平成30年3月に豊田市より都市再生推進法人の指定を受けました。事業収益を新たなまちづくり事業に還元するとともに、さらなる公民関係者の連携とエリアマネジメントの推進を図ります。

### 第4期計画は国に認定されました

中心市街地の活性化に関する法律に基づき、国の認定を受けた中心市街地活性化基本計画については、計画事業について財政措置等の国の重点的支援を受けることができます。

第3期計画に引き続き、第4期計画も令和5年3月17日に国の認定を受けました。

※第4期計画の全文は、市ホームページでご覧いただけます。

豊田市 産業部 商業観光課

〒471-8501 豊田市西町3丁目60番地

TEL : 0565-34-6642 FAX : 0565-35-4317

Mail : shoukan@city.toyota.aichi.jp