

令和3年度

都心の賑わい創出検討特別委員会

調査研究結果報告書

令和4年2月
豊田市議会

目次

1	設置の経過.....	1
2	調査研究事項.....	2
3	委員会開催状況及び内容.....	3
4	調査研究結果.....	4
5	提 言.....	20
6	おわりに.....	24

令和4年2月14日

豊田市議会議長

太田博康様

都心の賑わい創出検討特別委員会

委員長 鈴木章

都心の賑わい創出検討特別委員会調査研究結果報告書

本委員会は、令和3年5月13日の本会議において設置されて以来、委員会の設置目的である、豊田市駅周辺を魅力ある空間として整備し、都心の活性化を図り、賑わいの創出を実現するため調査研究を進めてきた。

これまでの経過と活動について、その結果を報告する。

記

1 設置の経過

(1) 令和3年5月13日の本会議において本特別委員会が設置され、次の11名が委員に選出された。

鈴木章、杉本寛文、作元志津夫、根本美春、山田主成、田代研、
浅井保孝、岩田淳、日當浩介、寺田康生、神谷丈一

(2) 同日開催の委員会において、委員長に鈴木章、副委員長に杉本寛文を選出した。

2 調査研究事項

本特別委員会の設置目的である「豊田市駅周辺を魅力ある空間として整備し、都心の活性化を図り、賑わいの創出を目指す」ことを踏まえ、具体的な調査研究事項として以下の点について調査研究した。

都心環境計画の進捗状況の確認と、将来を見据えた見直しのあり方

- ・ 松坂屋豊田店閉店後の店舗誘致と早期リニューアル支援について
- ・ 豊田市駅の再整備の進捗と今後の方向性
- ・ 豊田市駅周辺整備の方向性について
- ・ 都心の賑わい創出に向けた関連団体との連携強化及び地域住民・商業者等との共働について

3 委員会開催状況及び内容

	期日	内容
第1回	5/13(木)	・ 正副委員長互選
第2回	6/23(水) 15:00～	・ 調査研究事項について ・ 年間スケジュール（案）について
第3回	7/8(木) 10:00～	執行部ヒアリング 企画政策部、産業部、都市整備部
第4回	7/21(水) 10:00～	・ 関係団体ヒアリング 都心部の商店街
第5回	7/28(水) 10:00～	・ 関係団体ヒアリング 豊田商工会議所、一般社団法人 TCCM、豊田まちづくり株式会社
第6回	8/3 (火) 10:00～	・ 関係団体ヒアリング 崇化館地区区長会
第7回	8/5 (木) 13:30～	・ 関係団体ヒアリング 再開発法人
第8回	8/26 (木) 9:30～	・ 関係団体ヒアリングのまとめ
第9回	9/30 (木) 10:00～	・ 関係団体ヒアリング結果等に対する執行部ヒアリング ・ 松坂屋閉店後の状況に関する状況報告 ・ 課題（案）の整理
第10回	10/28(木) 13:30～	・ 調査研究結果報告書（案）について
第11回	11/24(水) 13:30～	・ 執行部報告について ・ 調査研究結果報告書（案）について
第12回	12/16(木) 13:00～	・ 調査研究結果報告書（案）について
第13回	1/12(水) 13:30～	・ 調査研究結果報告書（案）について
第14回	1/26(水) 10:00～	・ 執行部ヒアリングについて ・ 調査研究結果報告書（案）について

4 調査研究結果

(1) 執行部ヒアリング

【令和3年7月8日実施】

ア 企画政策部 財政課

(ア) 今後の財政見通しについて（現時点予測）

a 歳入について

(億円)

区分	R1	R2	R3	R4	R5	R6
市税	1,164	997	935	1,006	1,021	1,019
うち法人市民税	278	100	76	123	126	126
その他	560	586	620	584	572	569
歳入総額 (市債・繰入金除く)	1,724	1,583	1,555	1,590	1,593	1,588

- ・法人市民税については、令和3年度から、法人市民税一部国有化拡大の影響を全て受けることになるため、企業業績が好調であっても、令和4年度以降については、令和元年度の水準までには戻らないと推計している。
- ・歳入総額は令和2年度に大幅に減額し、令和4年度から回復する予測としているが、回復後も法人市民税一部国有化などの影響を受け、令和5年度、令和6年度も令和元年度の水準までは戻らないと推計している。

b 歳出及び基金、市債残高について

(億円)

区分	R1	R2	R3	R4	R5	R6
歳出総額	1,843	1,826	1,798	1,800	1,798	1,797
うち普通建設事業費 +維持補修費	430	414	357※	390	390	390
収支差額 (基金と市債で対応)	▲ 119	▲ 243	▲ 243	▲ 210	▲ 205	▲ 209
資金積立基金残高	827	735	603	559	490	417
市債残高	514	563	602	636	659	679

- ・社会保障費関係費の増加等もあるが、これまで蓄えてきた基金や、残高を減らしてきた市債を活用しながら歳出の適正化を行っていくという考え方で推計を行っている。
- ・令和4年度以降の歳出総額は、最近の各歳出の状況を踏まえ、1,800億円程度としている。
- ・普通建設事業費と維持補修費の合計額については、令和4年度から令和6年度までは平均390億円として推計している。令和3年度は357億円であったが、国の大型補正予算により、3月補正予算に前倒しになった事業が多くなったことも影響しており、3月補正を含めた実質的な額は411億円であった。

- ・市債と基金繰入金を除いた収支差額のマイナス分は、基金の取崩しと市債の増額で対応する。
- ・1年前の同時期の推計では、新型コロナウイルスの影響をもう少し見込んでいたが、その時点と比べると、基金残高の減り方と市債残高の増え方は少し緩やかになっているが、基金残高が減っていき市債残高が増えていくという厳しい傾向は変わらない。
- ・令和元年度以前と比べると歳入の減額が見込まれるが、中長期的には市債と基金を有効活用しながら歳出を適正化し、将来に向けたまちづくりの推進と健全財政の維持の両立を図っていく。

イ 産業部 商業観光課

(ア) 松坂屋豊田店跡地利用の状況について

- ・改修等については、松坂屋閉店後速やかに工事が行えるように手続きを進めている。
- ・後継テナントについては、現在交渉中であるが、フロアごとにコンセプトを設けて誘致を行っている。
- ・各フロアのコンセプトは以下のとおり。

フロア	コンセプト
1	まるごと “フードマルシェ ”
2	“良質な立ち寄り ”フロア
3	大人のライフスタイル
4・5	ファミリートレンドスタイル
6	とよた未来を育むラボ

(イ) 中心市街地活性化の現状について

- ・2008年に中心市街地活性化基本計画を策定し、これまで切れ目なく取組を行い、現在は第3期となっている。
- ・第3期においては37の事業があり、公共が行う事業、民間が行う事業、民間と公共が連携して行う事業があるが、ハード事業については公共が中心となって実施していく。

豊田市中心市街地テナントミックスビジョン再構築プロジェクト

- ・13の団体で構成されている。事務局は豊田商工会議所と豊田まちづくり株式会社である。

- ・これまでの取組としては、ハード整備・ソフト事業のほか、イベントについても社会実験的に実施している。
- ・T-FACE、GAZA メグリアセントレ、コモ・スクエア、KITARA、VITS、名鉄豊田プラザ、参合館のそれぞれの持っている強みをどう生かすかということを議論し、連携し合い、豊田市のまちなかの価値を高めていく取組がされている。

まちなか宣伝会議

- ・33の企業と団体で構成されている。事務局は一般社団法人 TCCM である。
- ・公共を含めたまちなかの様々な商業者・再開発法人などに集ってもらい、情報交換をしながら連携して取組を行っている。

あそべるとよたプロジェクト

- ・都市整備部が立ち上げ、産業部が引き継ぎ、現在は一般社団法人 TCCM に移管し運営を行っている。
- ・まちなかの広場（シティプラザ、GAZA 前広場、参合館前広場など）を様々な人に使ってもらい賑わいを創出する取組を行っている。
- ・コロナ禍のため利用が伸び悩んでいる部分もある。

一般社団法人 TCCM とエリアマネジメント

- ・メンバーは再開発法人を中心に構成されている。
- ・駅周辺の関係者が連携し、民間が主体的にエリアの価値・魅力の向上を目指すことを目的としている。

ウ 都市整備部 都市整備課

(ア) 都心環境計画の見直しについて

- ・見直しの背景として、新型コロナウイルス感染症の影響による市民の生活様式の変化、松坂屋閉店に伴う周辺施設への影響などによる市民が都心に求めるニーズの変化のほか、厳しい財政状況に対応したさらなる事業費の精査や既存ストックの有効活用などの視点が求められている。また、施設の課題として駅西口・東口のペDESTリアンデッキの耐震対策、特に駅西口ペDESTリアンデッキに付随する昇降機の老朽化が進んでいる状況がある。
- ・見直しの背景にある状況を踏まえ、5点の具体的視点で見直しを進めていく。
 - ▶ウォーカブルな日常的に賑わう公共空間の創出
 - ▶超高齢社会に適合した交通結節点機能の強化

- ▶安全・安心な歩行者動線の確保（耐震化・バリアフリー対応等）と施設機能・配置の最適化
 - ▶第4期中心市街地活性化基本計画＋ソフト施策を下支えするハード整備
 - ▶魅力創出重点ゾーンの都市施設（豊田市駅駅舎、西口ペデストリアンデッキ・バスターミナル、豊田市駅東口駅前広場）から段階的に整備
- ・都心環境計画の30施策については、第4期中心市街地活性化基本計画との整合の視点、安全・安心の視点、規模精査の視点のほか、昨年度の特別委員会の提言を踏まえ、見直しを検討する。
 - ・安全・安心対策として、以下の現状と課題があり、対応が求められている。
 - ▶西口・東口ペデストリアンデッキについては、耐震性の基準に対応した安全・安心な歩行空間の形成に向けて、耐震対策が急務となっている。
 - ▶西口ペデストリアンデッキは、設置から30年以上が経過し、天井板の落下等が発生している。
 - ▶エレベーター、エスカレーターは法定耐用年数を超えたものが多く、取替部品の供給停止となる箇所が発生している。また、現行のバリアフリー法にも適合していないものもある。
 - ▶現状の歩行者動線では利用頻度が低い箇所もあるため、単に施設更新をするのではなく、将来的な維持管理も考慮した財政的な視点も含めて、最適な施設機能や配置が必要となっている。
 - ・課題に対する対策案としては、以下3点を検討している。
 - ▶安全・安心な歩行空間の形成に向けて、耐震対策が必要な西口・東口ペデストリアンデッキの耐震検討を進める。
 - ▶エレベーター、エスカレーターについても、適切な管理を行うため、安定的に部品供給が見込めて、現行のバリアフリー基準に対応した改修を検討する。
 - ▶都心環境計画の都市施設再整備時に手戻りが発生しないように、将来計画動線と整合させた上で検討を行う。

（イ）名鉄豊田市駅駅舎整備について

- ・今年度当初に市と名古屋鉄道株式会社（以下「名鉄」という。）で設計・補償に関する協定を締結する予定であったが、名鉄の社内調整の関係で、現時点では協議継続中という状況である。

【令和3年9月30日実施】

・関係団体ヒアリング等が出た意見の中から執行部に確認が必要な項目についてヒアリングを実施

〈ヒアリング対象〉

総務部 財産管理課、産業部 商業観光課、
都市整備部 都市整備課



No	内容	所管	回答
1	KiTARA 駐車場のフリーパーキング認証時間を5時間にしてほしい。何年も明確な回答がもらえていない。	産業部 商業観光課	フリーパーキングプラスの目的は、まちなかの回遊性の向上、駐車場利用の平準化を図るために低稼働の駐車場を対象に設定した。制度を施行し4年が経過したが、フリーパーキングプラスの利用は全体の0.5%程度となっており、駐車場利用の平準化が進んでいるとは言えない状況となっている。制度上の課題を含めて改めて整理をする必要があると認識している。 KiTARA の駐車場を5時間認証とした場合、駐車場の現金収入が減ることになり、その部分をどのように補填するかということが課題であるということを確認している。
2	第2駐車場の営業時間を24時まで延長してほしい。「飲むならパーキング」の適用も希望する。	産業部 商業観光課	第2駐車場に隣接して民間住居があり、営業時間の延長は入出庫による騒音やヘッドライト照明等で住環境の悪化が考えられるため延長は考えていない。飲むならパーキング事業については、24時間営業の駐車場を対象を限定して運用しており、第2駐車場は営業時間が7時から23時ということで現在は飲むならパーキングの検討はしていない。
3	元城駐車場の営業時間を24時まで延長してほしい。何年も明確な回答がもらえていない。	総務部 財産管理課	市営駐車場は身障協会に管理を委託している都合上、現時点で延長の協議はしていない。しかし、今後、都心地区の駐車場の営業時間が24時までという状況となるのであれば、元城駐車場も延長の検討はしていきたいと考えている。当該要望については、これまで正式な要望書として提出されたことはないため、文書での回答はしていないが、口頭では回答している。

4	店舗の業態変更について、国の補助金は使いづらいので、豊田市版の仕組みでサポートできるものを考えてもらいたい。	産業部 商業観光課	国の制度は申請要件が厳しい状況というのは把握している。他自治体の事例も参考に、豊田市において、有効な業態転換について、研究をしていきたいと考えている。
5	松坂屋閉店リニューアル後のペDESTリアンデッキと歩道部分の修繕が必要。また、修繕にあたっては、店舗との連続性も必要である。	産業部 商業観光課	T-FACE A館のリニューアルにより、建物が新しくきれいになるため、既存構造物等の美観に差が出るということは認識をしている。今後の修繕計画の動向を見据えながら、構造物の所管課である都市整備部及び建設部と調整をしてリニューアルに合わせた取組ができないか等を検討したいと考えている。
6	和解が成立する見込みがたったことによる、駅前広場整備の今後（進め方、スケジュール等）はどのように考えているか。	都市整備部 都市整備課	<p>収用裁決申請事件における和解のスケジュールは、9月議会における和解議案の議決後、市と相手方の連名で愛知県収用委員会に和解調書作成申請書を提出していきたいと思っている。その後、愛知県収用委員会が和解調書を作成し、その場で市と相手方、収用委員会の委員長並びに委員全員が署名することによって和解が成立する見込みとなっている。和解成立後は翌日から3か月間で建物を撤去し、明渡しをするという和解調書の内容になっている。</p> <p>広場自体の整備スケジュールは、令和3年から令和4年にかけて、第4期の中心市街地活性化基本計画の作成作業に合わせて、駅前広場機能やバスルートに関する見直しを進めていきたいと考えている。主な検討内容は、改めて交通処理のためのロータリー機能、交通結節点機能と、広場機能の最適化を考えていく。その他、南デッキの撤去の設計や既存の北デッキの耐震化の設計、駅周辺の駐輪場の配置計画、地下残置物の方向性など、これらの検討を進めながら、詳細な設計を固めていきたいと考えている。整備工事の目標は、事業認可の整備完了目標である令和6年度としていきたいと思っている。</p>

【令和3年11月24日実施】

内容：都市整備部都市整備課から名鉄豊田市駅駅舎整備事業スケジュールの進捗状況について説明

- ・現在、設計補償協定の内容について、最終的な調整を名鉄と進めており、概ね煮詰まりつつある。
- ・協定内容を精査すると、今から協定締結を行い、残りの3か月間で履行するのが金額的にも、内容的にも困難であるということが見えてきた。
- ・そのため、12月議会に繰越明許設定の補正予算を新規設定で上程させていただきたい。
- ・12月議会で繰越明許設定の補正予算を認めていただけたら、年末か年始のタイミングで設計補償の協定締結ができそうな見込みとなっている。
- ・設計と補償の2つの契約になるが、それを終えて、名鉄としても令和7年度末までに工事を完了したいという意向を持たれている。
- ・名鉄としても令和8年に開催されるアジア競技大会の開催までには、駅を完成していきたいという目標を持たれているため、市も同調していけるように、協議をしっかりと行いながら進めていきたい。

(2) 関係団体ヒアリング

都心部の商店街

ア 各商店街の現状について

- ・長引く新型コロナウイルスの影響はかなり甚大である。
- ・飲食関係の組合員は切迫した状況となっている。
- ・とよしばの運営方法に疑問を持っている組合員がいる。
- ・コロナ禍の中で賑わいを作り出すことに疑問があり、どのような活動をしたら良いか悩んでいる。
- ・今後、退会者や閉店が増えていくと思われる。退店を抑えることと、退店したあとを埋めていく必要がある。
- ・出店者側からすると豊田市の駅前採算が取れない地域だと認識されており、リーシング活動を行っても厳しい状況である。
- ・フリーパーキング制度は非常にありがたい制度であるが、閉鎖時間が早い駐車場の営業時間を延長してもらいたい。
- ・各店舗が商店街へ加入する目的は、フリーパーキングを利用するためという理由が大きい。
- ・新型コロナウイルス環境整備事業補助金等の申請は高齢者にとっては難しい。
- ・新型コロナウイルス環境整備事業補助金等の申請窓口に商店街を加えてもら

えたことはありがたい。

- ・各商店の後継者がいないと、空き店舗となった家屋を住居に改装してしまう。結果、店と民家が混在した商店街となってしまっている。
- ・各商店の後継者の問題も出ているところもある。
- ・規模の小さい商店街同士が合併できれば、できることが大きくなると思っている。
- ・商店街活動として、イベント以外は花の植替えくらいしか行っておらず、商店街の意味に疑問を感じる。
- ・花の植替えに関して、プランターの買い換えに対する補助金があれば教えてもらいたい。

イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・法人格を持った商店街が解散、もしくは任意団体化することを防ぎたい。
- ・都心のまちづくりについて、7年前の「豊田の都心交通を考える会」の提案を見てもらいたい。
- ・現在の都心環境計画は、新型コロナウイルスが全くない時に策定されており、全てにおいて人が集まることを中心に計画されているが、新型コロナウイルスによって全く状況が変わってしまったため、一旦立ち止まり、まちの人も来街者も納得できる計画に進んでももらいたい。
- ・フリーパーキングについて、3時間の駐車場を5時間にしてもらおうように市へお願いしているが、明確な返答がない。
- ・豊田市駅の西側にバスが集約する計画については、その周辺の商店街としては人流が増えることを期待している。
- ・高齢化により空き家や空き地の問題も出てきている。
- ・新型コロナウイルスをきっかけとして、イベントにおいては多人数を集めることだけを考えるのではなく、小さくても小刻みに実施することを考えることも必要である。
- ・とよしばについては、商店街と関係のない方々が活動していることについて、周辺の商店街の方々がどう思っているのかを知りたい。
- ・車を排除するような計画ではなく、むしろ車を呼び込むことが豊田市本来の在り方だと思う。
- ・拳母まつりの山車を活かして観光に繋げ



られると良い。

- ・各店舗がどれくらい賑わいを必要としているのか把握することも必要。また、住んでいる人も何を期待しているのかも把握した方が良い。
- ・マンションと会社を増やせば人が増え、飲食店などの活性化にも繋がると思う。



豊田商工会議所

ア 前回の意見交換後から現在までの新型コロナウイルスによる影響

- ・豊田市は自動車産業が中心のため、半導体の影響はあるものの全国的にみれば影響は少ない。ただし、自動車産業がよくてもトヨタ自動車関連会社が動かないとまちは活性化しない。
- ・トヨタ自動車が止まると、仕入れ先、ホテル、旅館、飲食業、観光関連の全てが止まってしまう。

イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・様々なキャンペーンや支援策を着実に実行していく。
- ・中小規模の事業所は困ったときの相談先が分からないこともあるため、困っている会員のところに出向き、これまで以上に寄り添って行くことを計画している。
- ・豊田市駅前の再開発ビルについては、早く空き区画を埋めるといった足元を固める必要がある。



一般社団法人 TCCM

ア 前回の意見交換後から現在までの新型コロナウイルスによる影響

- ・人を集めてのイベントは一切中止としている。人を集めてのイベントが開催不可能な中で、どのように事業展開すべきかを模索している。
- ・「再開発ビルも含めた既存ストックをどう活用していくのか」ということが課題であると各施設が認識するための環境づくりとして、TCCMが中心となりエリアマネジメント研究会で勉強会を行っている。

イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・今後の事業展開としては、イベントの創意工夫を考える際に、エリアマネジメントの再開発法人の方々にも参加してもらい、さらには実務担当者、テナントの方々にも会議に入ってもらいソフト事業の組立をしていく。
- ・TCCMとしては、各施設等の課題を認識させ、自分たちが何をすべきかを理解させることが役割と考える。TCCMが大きなまちづくりを考えるというよりも、まちづくりを進めるうえで、皆さんのお役に立てるプラットフォーマーのような位置づけとなる。
- ・新型コロナウイルスの影響により人を集めて盛り上がるという、これまでの賑わいの概念は通用しないと考えている。これまでは100人呼ぶイベントを一回行っていたものを、10人のイベントを10個つくるというように手法を変えて行くこともあり得る。



豊田まちづくり株式会社

ア 前回の意見交換後から現在までの新型コロナウイルスによる影響

- ・昨年度1年間、今年度の第1四半期の松坂屋、T-FACEの売上げ、入込客数、駐車場利用等々の数値は、2019年度と比較すると数字的にはほとんど上がっていない状況が続いている。
- ・T-FACEの第1四半期の業種別売上を2019年度と比較すると、悪いのがサービスで25%、飲食が49%となっている。サービスは旅行会社で現在も非常に苦戦している。飲食も落ち込みが激しく現在も続いている。
- ・駐車場事業とイベント事業も行っているが、イベントがないため現金収入がぐっと減っている。また、駐車場については、企業のテレワークの推進により定期券収入も減っており、お店のお客も減っているため厳しい状況にある。
- ・6月30日から松坂屋の閉店セールが始まっており、その売上は好調と聞いている。

イ 松坂屋豊田店跡地利用の現状について

- ・松坂屋の後継店舗について、閉店後のタイミングで公表する方向で豊田市と調整している。

- ・テナントリーシングについては、まだ確実ではないがほぼまとまりつつある状況である。
- ・現在の松坂屋において非常に売上げているテナントの方については残ってもらうように提案をし、相当数のご理解をいただいている。
- ・6階については、豊田市とは正式に協議はしていないが、昨年度のまちの賑わい創出緊急対策特別委員会が提言されたように、文化やスポーツの情報を発信できればと考えている。
- ・外観については、現在のスターバックスコーヒーのところや、1階のドンクのところを開口部にして気軽に入れるようにする。
- ・1階のバス停あたりの歩道や柱が汚いため、せつかくであればリニューアルにあわせて何かアクションをおこしてもらいたい。



崇化館地区区長会

ア 自治区活動の現状について

- ・ごみ対応、交通安全、防災防犯パトロールは、生活を維持するため新型コロナウイルスに関係なく行っている。
- ・行事はほとんど中止・延期となっている。
- ・総会も2回に分けて実施した。
- ・防災フェスタは、コロナ禍であっても必要であるとの区民の意見が多く、実施した。
- ・区民会館に区民がほとんど来なくなってしまった。
- ・令和3年度は区費を25%減免した。
- ・特にアパートにおいて、高齢者のひとり暮らしの方の状況を把握できていないことが課題となっている。



イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・自治区活動の中で、まちの賑わいや活性化といった直接的な活動の計画はないが、イベント等については、区民に対してのPRや参加を募ることは積極的に行っていきたい。
- ・まちの活性化のためには、昼間の人口を増やすことが必要と考える。

- ・ 区長は、日頃から地道な活動をしているため、まちの賑わいについて真剣に考えないといけないと思うが、正直言ってそこまで手が回らない。市からの自治区に対する依頼等も増えてきており、自主活動を助けてもらいたい。そうすれば、もう少し賑わい創出に協力できると思う。
- ・ 子どもたちの太鼓連があるが密になるため練習はできない状況。山車の提灯を寄附により新しくしたので、お披露目をして文化も途絶えさえないように活動をしたいと思っている。
- ・ 評議員の方たちに対して、コロナ後の行事は今までのようにはいかないため、これまで続けてきたから行うというような考え方は考え直してもいいのではないかと伝えている。具体的には、世代別に行事を行うなどを考えている。
- ・ 賑わいについては、女性が来やすいまちにすると良いと思う。
- ・ 数年前のプレミアム商品券みたいに、何か仕掛ければ少しずつ人は集まってくると思う。
- ・ 豊田市には豊田スタジアムや美術館など建物は全部揃っている。そこにどうやって人を集めるかが難しいが、動線をしっかりすれば良いのではないか。また、駅前に豊田市が一目で分かるインフォメーションを作ると良い。

豊田市駅前開発（株）

ア 前回の意見交換から現在のまでの新型コロナウイルスによる影響、各ビルの現状について

- ・ 来館者に対する新型コロナウイルス対策を実施し、感染予防対策を強化している。
- ・ アトリウムイベント関係はだいぶ影響を受けた。
- ・ 入居テナント賃料の減免を行い、長く入居してもらおう努力をしている。
- ・ 令和2年度の床賃料は26%収益が減少した。

イ 各ビルの現状について

- ・ 令和3年3月以降、16区画中4区画空きの状態であったが、2区画は入居見込みとなった。
- ・ 現在は、アトリウムイベントについては回復傾向にある。

- ・アトリウムの机と椅子を再開したところ、学生たちがお弁当を食べたり、賑わいは戻ってきていると感じる。
- ・休止していた店舗も7月から再開したところもある。



ウ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・入居テナントに飲食系や物販系はないため、プレミアム商品券などの独自イベントなどによる賑わいづくりは今後もないと思う。ただし、他の再開発法人と一体となって何かをやるとなればアトリウムや北広場を活用して協力していきたい。
- ・加盟している西町商店街協同組合と駅前商業協同組合の支援や協力を通じて、賑わいを作っていきたいと考えている。

豊田市喜多町開発（株）

ア 前回の意見交換から現在のまでの新型コロナウイルスによる影響、各ビルの現状について

- ・テナントミックスビジョンにおいて、KiTARAに必要とされているニーズがアミューズメントと飲食ということでテナントを誘致してきたため、新型コロナウイルスでは影響をまともに受けている。
- ・テナントの中には頑張っているところもあるが、ほとんどが何をしたらいいのか分からない状況。本社の営業方針に逆らうことはできなという理由で店を閉めるところがある。
- ・シネマコンプレックスも、客席をフルに使えない状況であり、このご時世のためあまりいい映画が来ずに苦戦している。
- ・施設づくりとして等身大フィギュアを置いたり、オリンピックの関係で屋外にテーブルや椅子、テレビを置いて、屋外でテレビを見ながら飲食できるようにと色々やっているが本当に人がいない状況。
- ・現時点で3店舗が退店している状況で、1店舗が退店はしていないが休んでいる状況。退店した3店舗はコロナ禍以前から思わしくなかったが、コロナの影響が追い打ちをかけた。
- ・空き店舗については、リーシングを行っているがなかなか成約には至らない。

- ・KiTARAのもともとの事業スキームが、テナント料を徴収して地権者に支払うものであるため、テナント料を下げるできないのが現状である。他のビルは家賃を下げて空き区画を埋めるところも出てきているためKiTARAは周りが埋まってからなのかなというのが現状である。



- ・いつまでも空き区画にしておくこともできないため、会社としても色々考えており、国の事業再構築事業補助金を活用し、自社での事業も検討している。

イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・まち全体の中でKiTARAというビルの役割は飲食とアミューズメント。その部分で貢献できるところは守っていかないといけないと思っている。

豊田市駅前通り南開発（株）

ア 前回の意見交換から現在までの新型コロナウイルスによる影響、各ビルの現状について

- ・飲食店のテナントが多く、コロナ禍において非常に苦しんでいるため、1回あたり総額500万円のプレミアム商品券を第4弾まで行った。しかし、大型店は賃料もかかるため、1店が7月末に撤退した。
- ・新しいお店については色々声をかけているが、今のところ難しいという状況。
- ・新たに入居する店舗は飲食店が良いと思っはいるが、飲食店以外になっても仕方がないと考えている。
- ・商業店舗が非常に苦しい状況の中で賃料の減免を行ってきたが、当社の賃料収入の割合はオフィステナントからの収入が大半を占めているため、経営的にはそれほどの影響は今のところ出ていない。
- ・オフィス人口はリモートワークが主になりつつある中で、以前は300人以上いたが、100人以下ぐらいまで減っている。
- ・このまま新型コロナウイルスの影響が続けば、商業店舗だけでなく、オフィステナントにも影響がでることを危惧している。



- ・ 商業店舗の中でも好調なところもあり、格差が出てきている。

イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・ エリアマネジメント研究会や再開発ビル5社で協力し、色々なイベント等で賑わいづくりを定期的に継続していけたら良いと話している。

豊田市駅東開発（株）

ア 前回の意見交換から現在のまでの新型コロナウイルスによる影響、各ビルの現状について

- ・ 決算については、純利益で210万円の黒字であったが、新型コロナウイルスの影響により退店した店舗の現状復旧費用が収入に入っているため、実質的には300万円の赤字となった。
- ・ マイナスの大きな要因はテナントの収入減。テナントの賃料を減額したことによる影響である。
- ・ 売上げは前年度比で56%。金額では約8億円減少している。
- ・ 現在、5区画が空いている状況である。
- ・ 4階・5階のオフィスビルについては、通常1,300名程度の人がいるが、現在は3分の1程度になっている。

イ 今後の事業展開について（都心の賑わいづくりについての関わり方）

- ・ ビルが25年以上経過しているため、本来であれば今年がリニューアルの予定であったが、新型コロナウイルスの影響により延期となった。
- ・ 新型コロナウイルスの影響でどうなるかは分からないが、予定としては2年後くらいにはリニューアルを予定している。
- ・ 毎年イベントを開催しており、特に子ども向けのイベントが好評である。現在は密になるイベントは難しいが、状況を見ながら再開はしていくつもり。



(3) 現地確認結果

場 所：豊田市駅周辺（令和3年7月14日実施）

内 容：都市整備部都市整備課の職員の案内により昇降機の現状やペDESTリアンデッキの天井板の状況を確認



5 提 言

現在の都心は、新型コロナウイルス感染症の影響による市民の生活様式や社会情勢の変化、また、松坂屋閉店に伴う周辺施設への影響など、かつて経験したことのない危機に直面している。

また、本市の財政においても、法人市民税の国税化による恒久的な歳入減の影響や経済情勢の変化により、今後も厳しい財政状況が続くことが予測されている。

このような現状を踏まえ、現在、市では今後どのようにまちの賑わいを創出していくべきか、第4期中心市街地活性化基本計画（以下「次期中活計画」という。）の策定に向けた検討を進めている。

また、そのソフト施策を下支えするハード整備においても、次期中活計画と連携を図り、都心環境計画の見直しを行っている。

そこで本特別委員会としては、このような社会情勢や財政状況を踏まえつつ、都心に相応しい顔と持続的な賑わいを創出するため、選択と集中により戦略的に都心の活性化を推進することを提言する。

事業効果を最大限発現するため、多くの来街が期待される2026年開催の第20回アジア競技大会（以下「アジア競技大会」という。）までの間を『当面の整備目標年次』とし、豊田市駅周辺を重点区域にして、新たな都心の顔づくりとともに市民や来街者に対して、安全・安心で利便性の高い施設や魅力ある空間整備を進めるべきである。

なお、フルモール化については、今回の提言（重点区域の戦略的な再整備）による各事業が進捗し、空間の利活用が図られている状況を分析し、市民意識が醸成された時に改めて、あり方の検討を行うものとする。

【戦略的に活性化を進める区域（重点区域）】



【中心市街地活性化基本計画、都心環境計画 対象区域(196ha)】

1 松坂屋豊田店閉店後の店舗誘致と早期リニューアル支援について

① リニューアル店舗出入口周辺のペDESTリアンデッキ及び歩道等の環境整備

リニューアルによる店舗は、デッキ及び地上階通路に開かれた空間として改修されるため、店舗周辺のデッキや通路において、市民、来街者、公共交通利用者が気軽に店舗に寄りたくなる歩行者動線や空間の確保、景観に配慮した環境整備を行うこと。

② リニューアル後の再開発ビルに対する市の関与

リニューアルに向けて行った金融機関からの借入に対して滞りなく返済が行われること、また、経常的に配当が分配される状況になるよう経営状況を注視するとともに、運営に対して必要に応じ関与すること。

2 豊田市駅の再整備の進捗と今後の方向性

① 名鉄豊田市駅再整備の早期着手

名鉄豊田市駅は、1日当たり3万人程度が乗降する市内最大の鉄道駅であるのにも関わらず、駅舎の耐震補強が未実施であり、利用者の安全・安心が確保されていないため、鉄道事業者である名古屋鉄道株式会社と締結した協定に基づき、市は事業推進に向け、事業支援に取り組んでいくこと。

また、駅舎の耐震化・バリアフリー化に合わせ、駅利用者の混雑度の解消、利便性の向上に資する改札口の設置や都心の顔に相応しい景観整備、高架下の活用等の賑わいの創出に向けた各取組を鉄道事業者と協力して、2026年開催の「アジア競技大会」までの整備完了を目指し、早期に事業を進めること。

3 豊田市駅周辺整備の方向性について

① 将来を見据えた見直し

次期中活計画との整合・連携を図り、2026年開催の「アジア競技大会」までの整備完了に向けて、将来を見据え、持続的な賑わい創出を図るため、日常的に賑わうウォークアブルな公共空間の創出、既存ストックの有効活用、安全・安心な歩行者動線の確保、施設機能・配置の最適化、コスト縮減の視点を持ち、市民ニーズや意見を捉え、見直しを進めていくこと。

なお、整備にあたっては、戦略的かつ重点的に都市施設を再整備すべき区域を新豊田駅～豊田市駅～（都）昭和町線の区間に絞り込み進めていくこと。

② ペDESTロリアンデッキ(東・西)の早期耐震化及び長寿命化対策

発生が危惧される南海トラフ地震等に備え、多くの歩行者が利用するペDESTロリアンデッキの耐震化は、時間的猶予の無い必須事業であるため、早期に着手すること。

あわせて、超高齢社会に適合した交通結節点としての機能強化を図るため、特定経路として必要なバリアフリー動線やペDESTロリアンデッキに付随する昇降施設については、現行バリアフリー法に則した改修を行うこと。

なお、改修にあたっては、長期的な維持管理費軽減の視点で、施設配置や歩行者動線を最適化するとともに、デッキ天井板や排水施設等の長寿命化対策を推進すること。

③ 豊田市駅東口駅前広場整備に向けた検討

東口駅前広場の用地取得の進捗に伴い、ウォークアブルな公共空間の確保や交通結節点機能の早期整備が期待されるが、今後の駅前広場については多様化する市民ニーズを捉えた上で、とよしばや人工芝生広場における公共空間の利活用やバスターミナルの西口集約に向けた実証実験等の効果検証を行い、広場に必要機能・施設を整理し、早期に方向性を示すこと。

4 都心の賑わい創出に向けた関連団体との連携強化及び地域住民・商業者等との共働について

① 賑わい創出に向けた体制の強化

持続的な賑わい創出には、民間活力による事業の推進や組織体制の強化が重要となる。一般社団法人TCCM(以下「TCCM」という。)は、2018年度から豊田市エリアマネジメント研究会を発足し、中心市街地の再開発法人や市とともに、様々な取組を実施しているが、新型コロナウイルス感染症の影響等もあり、目標とする十分な仕組みづくりが進んでいない状況にある。

市は、総括を担うTCCMの体制強化に関する支援(人材や組織の強化)を早期に実施すること。

② 再開発ビルを含めた公共的空間の有効活用

本市には、複数の再開発ビルなど賑わいの創出に必要なポテンシャルの高い空間は既に備わっているため、既存ストックを最大限活用し、都心環境計画でいう「空間再整備(つくる)」は、アジア競技大会を目標に第一期的な整備を終え、「空間活用(つかう)」をメインとした活用を図ること。

③ 商店街の活性化への対応の強化

都心の商店街は、商店街によって事情や状況は異なるものの、商店街からの退会、後継者問題や空き店舗など様々な課題を抱えている。市は都心の活性化に繋げるため、まずは、空き店舗対策をこれまで以上に強化すること。

④ 新型コロナウイルス感染症の影響に対する支援

新型コロナウイルス感染症が再開発ビルや周辺飲食店に与えている影響は甚大であり、長らく空き店舗のままの状態が数多く存在しているため、市は再開発ビルに対してテナントリーシングに対する支援を強化すること。

また、次期中活計画の策定に合わせ、周辺商業店舗の状況や消費者ニーズの動向を把握し、再開発ビルの展開イメージや戦略の変更に応じて、商業・サービス機能誘致推進に関する基本方針を見直し、魅力的で賑わい溢れるテナントの入店を促す仕組みを構築すること。

6 おわりに

豊田市における都心整備への取組は、昭和から平成そして令和へと時代の変遷する中で、その重要性が増大する一方で『より柔軟な対応』が必要とされ始めている。本委員会では昨年度の「まちの賑わい創出緊急対策特別委員会」の提言を引き継ぎ、都心部の賑わい創出への課題を改めて検証するとともに、今後の方向性について議論を重ねてきた。

まちの賑わい創出緊急対策特別委員会の提言では『都心環境計画については、市民から広く意見を聴取することや、想定される課題が整理できるまでは、都心のハード整備事業を一旦踏み留まるべきであること。そして、民間活力により行われるべき事業であっても、市は中心市街地の再開発に力を入れてきたことを再認識し、市役所組織が一丸となって、しっかりと民間と関わり連携していくべきであること。また、松坂屋豊田店の跡地利用については、利害関係者との調整を密に行うとともに、顧客のニーズやターゲットを明確にした店舗を誘致するなど、早期リニューアルオープンに向けた取組に対して支援を行うこと。』などが提言された。

この提言を受け今年度の調査研究テーマについては、大屋根の建設やフルモール化の課題など、長期に及ぶ構想は『先送りの課題』として議論の対象から外し、目標年次を定められる『喫緊の課題』としての4項目をテーマに定めた。

松坂屋豊田店の跡地利用については、閉店後半年が経とうとしており、今春予定されているリニューアルオープンに向けて『待ったなしの課題』として、都心の賑わいを停滞させることなく確実な店舗誘致とリニューアル支援が必要である。

豊田市駅の再整備については、鉄道事業者である名古屋鉄道株式会社との協議が進捗の兆しを示していることを評価している。また、都心の賑わい創出については、エリアマネジメント研究会などの協議体の機能を促進させることが必要である。いずれについても目標年次を『2026年アジア競技大会』までと定めており、着実な取組を期待している。

豊田市駅周辺の整備については、東口駅前広場整備に向けた用地交渉の進捗が図られ、整備の展望が開けてきた。しかし、ペDESTリアンデッキの早期耐震化と長寿命化対策を含めた豊田市駅周辺整備は、整備完了までには多大な費用と長期の整備期間が必要だと考えられるので、2026年までの整備範囲と最終的な完了時期については、今後も調査する必要がある。

以上のことから、本特別委員会の役割は一応の区切りとし、今後の進捗については、産業建設委員会及び議会運営委員会が追跡調査を行う必要性を感じる。

最後に、豊田市の都心における賑わい創出は、さまざまな要因が積み重なり『大きな岐路』に立たされている。2年間の委員会運営においても、新型コロナウイルスのような想定を超える感染症の蔓延や世界恐慌的な経済の突然の情勢変化、大規模な自然災害な

ど、日本を取り巻く環境は『不確実性の時代』に突入しており、今後の事業実施については、冒頭申しあげたとおり『より柔軟な対応』で議会・関係団体との報告・連絡・相談を密にして取り組むべきである。