

建設消防・環境経済委員会連合審査会資料

豊橋新城スマート IC（仮称）周辺土地利用構想  
（中間報告）

令和5年10月24日

建設部、産業部



# 目次

|                    |    |
|--------------------|----|
| 1. はじめに            | 4  |
| (1) 構想策定の背景と目的     | 4  |
| (2) 検討対象地域         | 4  |
| (3) 土地利用構想の位置付け    | 5  |
| (4) 社会情勢           | 5  |
| (5) 関連法規制          | 5  |
| 2. 豊橋市及び北部地域の現況    | 6  |
| (1) 豊橋市の現況         | 6  |
| (2) 北部地域等の現況       | 8  |
| 3. 地域住民等の意向        | 10 |
| (1) 地域住民の意向        | 10 |
| (2) 市民の意向          | 11 |
| (3) 地域住民と市民の意向の特徴  | 12 |
| (4) 地権者の意向         | 12 |
| 4. 事業者の意向          | 13 |
| (1) 製造業・運送業等の意向    | 13 |
| (2) 農業・観光・商業等の意向   | 14 |
| 5. 北部地域の分析とまちづくり戦略 | 15 |
| (1) SWOT分析         | 15 |
| (2) 北部地域のまちづくり戦略   | 16 |
| 6. まちづくりの基本方針      | 18 |
| (1) まちづくりの基本理念     | 18 |
| (2) まちづくりの方向性      | 18 |
| (3) 目指すまちの姿        | 20 |
| 7. スケジュール          | 21 |

- 導入機能
- ゾーニング
- 事業手法

# 1. はじめに

## (1) 構想策定の背景と目的

### ① 背景

豊橋市（以下、「本市」という。）では、現在、「豊橋新城スマートインターチェンジ（仮称）」（以下、「スマート IC」という。）の早期開通を目指し整備を進めています。本市初の東名高速道路 IC となるスマート IC の実現は、便利で快適なまちづくりに貢献するだけでなく、産業や防災などの面で本市に大きな効果をもたらします。

今後も本市が「選ばれるまち」となり、持続的に発展していくため、スマート IC の整備効果を最大限に活用し、地域活性化に資する取り組みを部局横断的に進める「北部地域活性化プロジェクト」を令和 3 年 12 月に立ち上げました。

スマート IC の供用開始により、無秩序な開発が進む可能性が危惧されることから、今後のまちづくりの基本となる考え方や方針をまとめるため、土地利用構想を策定します。

### ② 目的

「まちの玄関口」となるスマート IC の整備を契機として、地域及び本市の活性化に資する取り組みを進めるため、地域の特性や住民・事業者などの意向を踏まえ、「目指すまちの姿」やその実現に向けた「土地利用の基本方針」を明らかにします。

また、「土地利用の基本方針」から、都市計画法や関連法、現況の土地利用等を踏まえ、地域を土地利用の機能（用途）ごとにゾーンに分け、適切な土地利用の誘導を図ります。

## (2) 検討対象地域

検討対象地域（以下、「北部地域」という。）は、スマート IC 予定地である西郷校区の内、主要地方道豊橋下吉田線の沿線である石巻萩平町・石巻平野町の一部とします。さらに、地域資源である史跡馬越長火塚古墳群が位置する玉川校区の石巻本町馬越地区も検討対象地域とします。



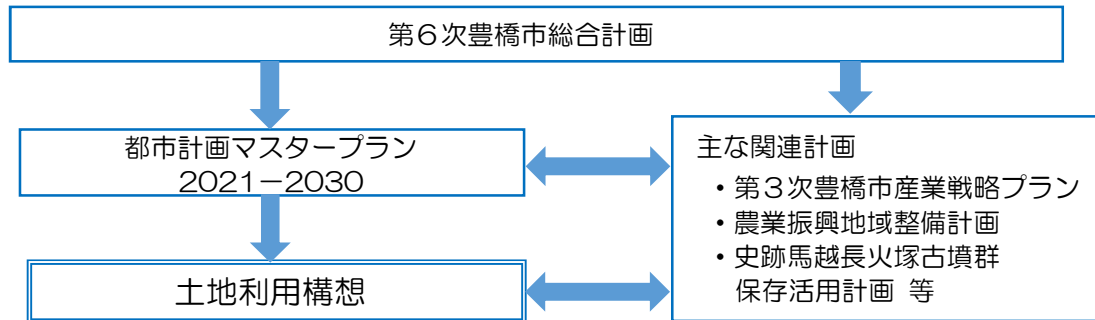
図 1.1 土地利用構想 検討対象地域図

地図：OpenStreetMap を基に作成

### (3) 土地利用構想の位置付け

本構想は、「豊橋市総合計画」、「都市計画マスタープラン」、関連する諸計画と整合・調整を図り、策定します。

また、本構想は、都市計画マスタープラン 2021-2030 の計画期間に合わせ、必要に応じて見直しを行うこととします。



#### 【都市計画マスタープランを踏まえた北部地域の位置付け】

北部地域は、全域が市街化調整区域であり、農用区域内の農地が大半を占めることから、無秩序な開発を抑制するとともに、農業地域や自然地域との調和を保ち、集落地域の生活圏を維持する地域です。

一方で、一部が産業拠点として位置付けられており、地域活力の向上を図るため、スマートICを活用した都市的土地利用を進めるとともに、産業や広域交流の活性化のため、農地や自然環境との調和を図り、地域特性に応じた産業用地の供給や地域資源の活用を資する土地利用を進めることとしています。

図 1.2 土地利用構想の位置付けと役割

### (4) 社会情勢

本構想の策定に当たっては、長期的視点で将来を見据え、主に以下の社会情勢を捉えて検討します。

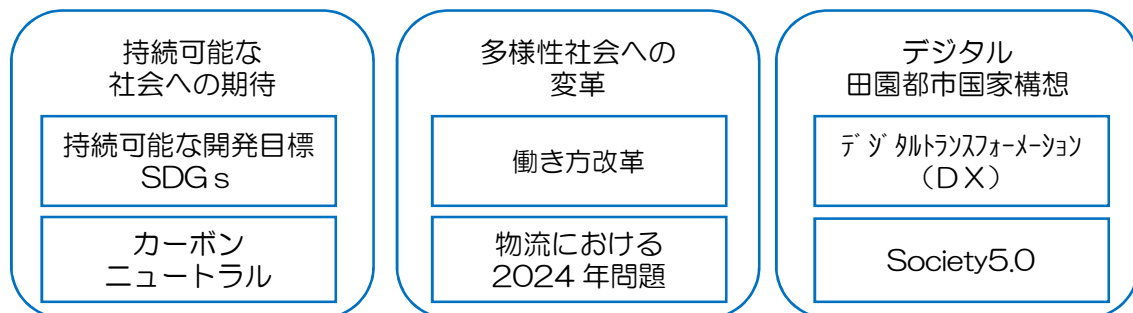


図 1.3 社会情勢の状況

### (5) 関連法規制

本構想に関連する土地利用に関する法規制のうち主なものを以下に示します。

本構想の策定に当たっては、法規制を踏まえて課題を整理しながら検討を進めることとします。



図 1.4 関連法規制

## 2. 豊橋市及び北部地域の現況

### (1) 豊橋市の現況

#### ① 豊橋市の特性

本市は、人口約37万人の中核市で、全国トップクラスの農業産出額（全国14位※<sup>1</sup>）を誇り、製造品出荷額等は県内8位※<sup>2</sup>で、市内には8つの工業団地が立地しています。

近年の本市を取り巻く環境として、人口推移においては、2010（平成22）年と比べ2030（令和12）年には約1万8千人が減少し、全国的な傾向と同様に、人口減少は一層進行する見通しです。また、農業については、2020（令和2）年の市内の農業従事者の約6割が65歳以上となるなど、担い手不足と高齢化が顕著になっています。

※1 出典：令和3年市町村別農業算出額（推計）、※2 出典：令和3年経済センサス

#### ② 人口の推移

##### ■ 人口・世帯数

表 2.1 人口・世帯数と年齢3区分別人口

| 人口・世帯数 | 2010    | 2015    | 2020    |
|--------|---------|---------|---------|
| 人口     | 376,665 | 374,765 | 371,920 |
| 世帯     | 141,424 | 144,222 | 151,377 |

| 年齢3区分別人口※ | 2010    | 2015    | 2020    |
|-----------|---------|---------|---------|
| 年少人口      | 55,709  | 52,524  | 48,558  |
| 生産年齢人口    | 241,743 | 230,340 | 221,467 |
| 老年人口      | 75,780  | 89,758  | 95,757  |
| 高齢化率      | 20.1%   | 24.0%   | 25.7%   |

出典：国勢調査（H22・H27・R2）（単位：人）

少子高齢化が進行中で、高齢化率は、2020（令和2）年に25.7%となっています。

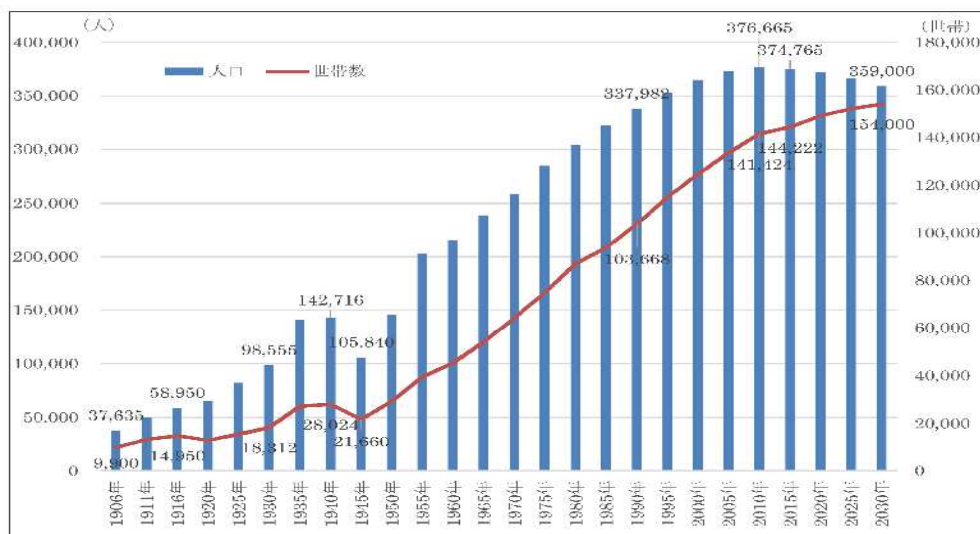
※年齢3区分別人口

年少人口…15歳未満人口

生産年齢人口…15歳から64歳人口

老年人口…65歳以上人口

高齢化率…総人口のうち、老年人口の占める割合



※2020（令和2年）以降は推計値

図 2.1 人口・世帯数等の推移と将来推計

出典：第6次豊橋市総合計画

## ■ 流出入人口

表 2.2 流出入人口

| 流出入人口         | 2010   | 2015   | 2020   |
|---------------|--------|--------|--------|
| 流出人口 (A)      | 44,434 | 48,385 | 47,286 |
| 流入人口 (B)      | 36,427 | 37,519 | 36,683 |
| 流出入人口の差 (A-B) | 8,007  | 10,866 | 10,603 |

出典：国勢調査 (H22・H27・R2) (単位：人)

本市に常住し本市以外へ通勤・通学している人は、本市以外に常住し本市へ通勤・通学している人より多い流出超過の状態が続いており、2020(令和2)年には1万人以上の流出超過があります。また、傾向としては、田原市、湖西市等の隣接市への流出が多くなっています。

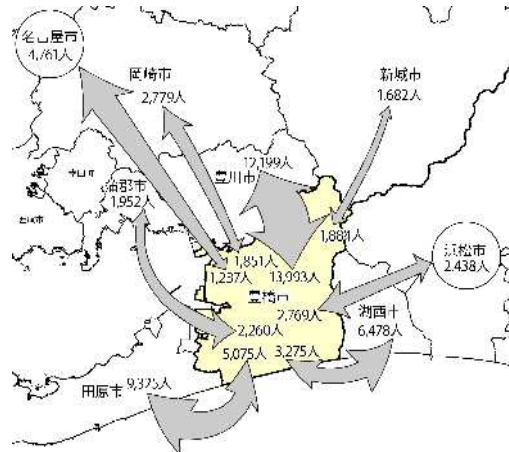


図 2.2 従業地・通学地に関する近隣市町への流出入の状況

## ③ 産業の現況

### ■ 就業者数

表 2.3 就業者数

| 就業者数 | 2010    | 2015    | 2020    |
|------|---------|---------|---------|
| 就業者数 | 191,015 | 189,331 | 188,007 |

出典：国勢調査 (H22・H27・R2) (単位：人)

豊橋市の就業者数は、2010(平成22)年から減少傾向が続いており、10年間で約3千人が減少しました。

### ■ 産業(農業・工業・商業・観光)

表 2.4 農業

| 農業        | (単位)  | 2010       | 2015  | 2020  |
|-----------|-------|------------|-------|-------|
| 経営耕地面積    | (ha)  | 5,858      | 5,158 | 4,163 |
| 農林業経営体数   | (経営体) | 4,093      | 3,526 | 2,744 |
| 農業産出額※1   | (億円)  | 412 (2014) | 413   | 387   |
| 基幹的農業従事者数 | (人)   | 8,182      | 7,037 | 5,116 |
| うち、高齢者数   | (人)   | 3,967      | 3,802 | 2,918 |
| 高齢化率※2    |       | 48.5%      | 54.0% | 57.0% |
| 耕作放棄地面積※3 | (ha)  | 322        | 309   | 193   |

出典：農林業センサス (H22・H27・R2)

経営耕地面積や農業従事者数が概ね減少傾向にあります。

※1 出典：令和3年市町村別農業産出額(農林水産省)

※2 うち、老年人口(65歳以上)の占める割合

※3 出典：豊橋市の産業 (H22・H27・R2)

表 2.5 工業

| 工業      | (単位) | 2010   | 2016   | 2020   |
|---------|------|--------|--------|--------|
| 事業所数    | (件)  | 841    | 817    | 715    |
| 従業者数    | (人)  | 33,369 | 33,187 | 35,073 |
| 製造品出荷額等 | (億円) | 11,503 | 13,015 | 13,900 |

出典：工業統計調査 (H22・H28・R2)

事業所数は減少傾向にあるものの、従業者数、製造品出荷額等は近年増加傾向です。

表 2.6 商業

| 商業         | (単位) | 2012   | 2014   | 2016   |
|------------|------|--------|--------|--------|
| 卸売業・小売業店舗数 | (件)  | 3,215  | 3,045  | 3,317  |
| 従業者数       | (人)  | 25,623 | 25,258 | 28,666 |
| 年間商品販売額    | (億円) | 9,759  | 12,096 | 10,899 |

出典：経済センサス活動調査 (H24・H28)、商業統計 (H26)

店舗数・従業者数は近年増加傾向で、年間販売額は近年やや減少傾向にあります。

※調査周期が、他の調査と異なるため、年次が異なる

表 2.7 観光

| 観光     | (単位) | 2010  | 2015  | 2020  |
|--------|------|-------|-------|-------|
| 観光入込客数 | (千人) | 2,685 | 2,201 | 3,096 |

出典：愛知県観光レクリエーション利用者統計 (H22・H27・R2)

観光入込客数は近年増加傾向にあります。

## (2) 北部地域等の現況

### ① 北部地域の特性等

#### ■ 交通アクセス

東名高速道路に新たなスマートICを整備することで、東京・大阪等の大都市圏等、市外からの飛躍的なアクセス性の向上が見込まれます。

#### ■ 地形・地勢

地域内は高低差のある地形となっており、平地では柿や梨等の果樹園によって、緑豊かな風景が広がり、その後方には弓張山地がひかえ、豊かな自然景観が広がる地域となっています。

#### ■ 地域資源

史跡馬越長火塚古墳群や吉祥山等、歴史・文化的価値が高く、活性化に資するポテンシャルを秘めた地域資源が豊富にあります。

#### ■ 農業

地域の特産品である次郎柿は日本一の産地を誇り、その他梨、ぶどう、桃、いちじくなども栽培されています。いずれも、県内で高い生産をあげる産地となっています。

### ② 人口の推移(西郷校区)

人口は、近年減少傾向となっており、生産年齢人口と年少人口の減少とともに高齢化率が増加し、2023(令和5)年の高齢化率は約4割となっています。

### ③ 産業の状況(西郷校区)

事業所数は、増加傾向となっており、10年間で従業者数が約1.6倍、製造品出荷額等が約2.1倍とどちらも増加傾向となっています。

### ④ 次郎柿の生産状況

地域の特産である次郎柿の生産については、10年間で生産者数が約3割、栽培面積が約6割減少しているとともに、生産量も約4割減となっています。



図 2.3 本市の交通アクセス

出典：あいちビジョン 2030 を元に加工して作成

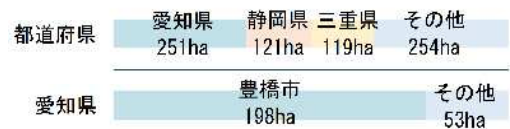


図 2.4 次郎柿の都道府県産地の状況  
出典：特産果樹生産動態等調査(R2)、  
県内順位は愛知県調べ



図 2.5 西郷校区の人口の推移

出典：豊橋市校区別5歳階級別人口表(4月)

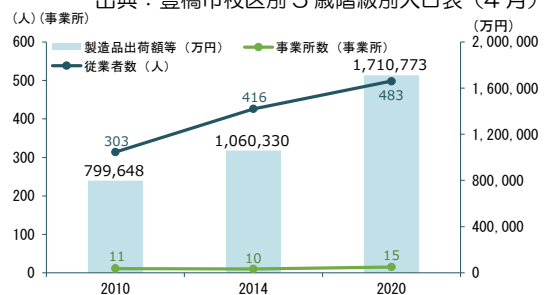


図 2.6 西郷校区の事業所数等の推移

出典：豊橋市の工業統計調査結果報告書(H22・H26・R2)

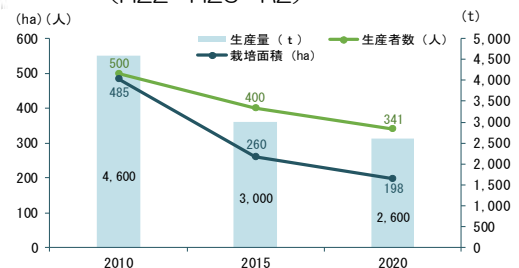


図 2.7 次郎柿の生産量・生産者数・栽培面積の推移

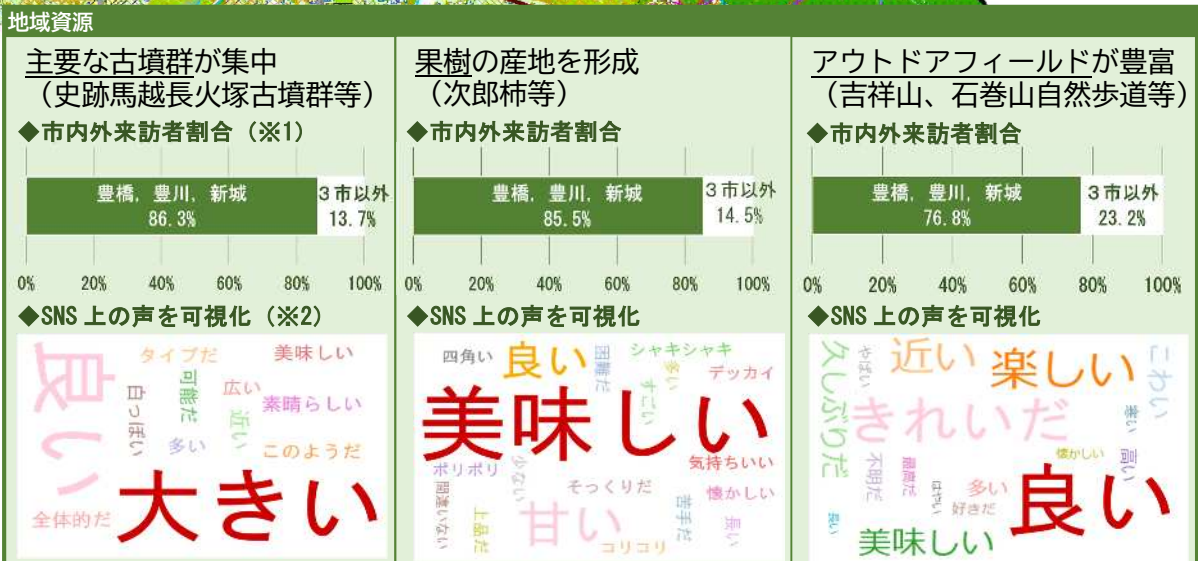
出典：豊橋の産業(H22・H27・R2)



## ⑤ 北部地域等の可視化



図 2.9 各地区の土地利用の状況  
出典：都市計画基礎調査 (H30)



※1 出典：技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」(au スマートフォンユーザーのうち個別同意を得たユーザーを対象に、個人を特定できない処理を行って集計)

※2 出典：株式会社プラスアルファ・コンサルティング提供テキストマイニングツール「見える化エンジン」調べ (SNS (Twitter) 情報を分析)

図 2.8 北部地域等の状況

### 3. 地域住民等の意向

#### (1) 地域住民の意向

第6次豊橋市総合計画の基本理念に基づき、地域住民が主体となったまちづくりを進めるために、本市と地域住民で以下のような取り組みを行いました。

表 3.1 本市と地域住民で実施した取り組み

|         |   |
|---------|---|
| 【令和4年度】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元検討組織の立ち上げ（西郷校区：北部地域活性化委員会、馬越地区：馬越地区活性化委員会（以下、「活性化委員会」という））</li> <li>・ 地域住民を対象としたワークショップを開催（2地区計5回）</li> <li>・ 地元石巻中学校の生徒たちが作成した、まちづくりに関する要望書を活性化委員会（西郷校区）へ提出</li> <li>・ 本市と両活性化委員会でまちづくりに関する意見交換を実施</li> </ul> |
| 【令和5年度】 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市と両活性化委員会で土地利用構想について意見交換を実施中（令和5年10月現在）</li> </ul>  |

意見交換では、地域の課題を明らかにし、まちづくりへの想いを共有するため、地域の「強み」、「弱み」、「あったらいいもの」について意見が出されました。

#### ① 地域の「強み」と「弱み」

表 3.2 地域住民の意向における地域の「強み」と「弱み」

| 強み | 「自然が豊かな農業産地」   | 「伝統のあるまち」   | 「つながりのあるまち」  |
|----|--|---|--|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 美しい柿畑や田園風景、山や滝などの自然は自慢できる</li> <li>● 花、虫、星空などの季節の自然を見てほしい</li> <li>● 豊かな自然の中に古墳がある</li> <li>● 果物が豊富である</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史ある文化財は保存すべき</li> <li>● お祭りなど伝統行事を大切に守っている</li> <li>● 神社の雨乞い祭りを復活させたい</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域ならではの人の優しさ</li> <li>● 元気な高齢者と素直な子供たち</li> <li>● 知らない人が少なく、安心して暮らせる</li> </ul> |
| 弱み | 「にぎわいが無い」  | 「生活が不便」   | 「交通の便が不十分」   |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ショッピングモールやアウトレットがあれば人が集まる</li> <li>● 農業を生かした道の駅や観光農園などがあると良い</li> <li>● キャンプ場やドッグラン、温泉、大きな公園がほしい</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● スーパーや金融機関がない</li> <li>● 喫茶店など集える場所がほしい</li> <li>● 病院やドラッグストアが遠い</li> <li>● 子供が安心して遊べる場所があると子育てしやすい</li> <li>● 働く場所がないため、若者が出ていく</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共交通機関の便が悪く、中心街まで遠い</li> <li>● 市電を延伸してほしい</li> <li>● 歩道が少なく危険</li> </ul>        |

#### ② 地域が考える「あったらいいもの」

「道の駅」、「観光・レジャー・宿泊施設」、「史跡（古墳）公園」、「農業関係」、「スーパー・売店」、「企業誘致」、「公共交通機関」、「商業施設」の意見が多くなっています。

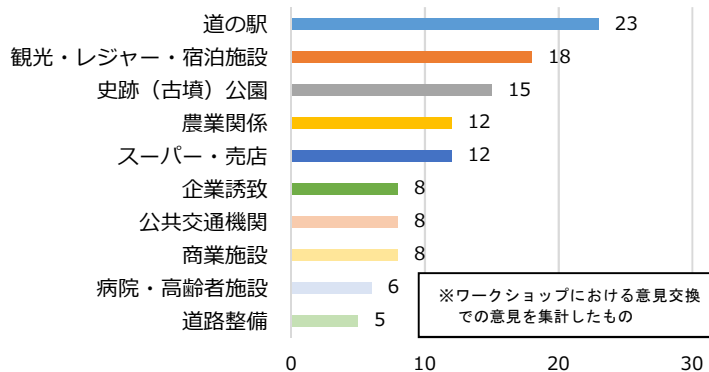


図 3.1 地域が考える「あったらいいもの」の意見 (N=115)

### ③ 地域が考えるまちづくりの方向性

地域住民からは以下のような想いが意見としてあげられ、そこから地域の望むまちづくりの方向性が導き出されました。

表 3.3 地域の望むまちづくりの方向性

| 地域住民の思い  | 地域の望むまちづくりの方向性 |
|--|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然や古墳群などの史跡、柿農園など地域資源を生かし、人の流れやにぎわいをつくりたい</li> </ul> | 魅力ある地域資源の活用    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>農家の後継者不足や耕作放棄地の問題に対応し、安定した経営としたい</li> </ul>             | 持続可能な農業経営      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代が働く場所がほしい</li> </ul>                                | 将来に希望が持てる産業の誘致 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>子育てしやすい環境にしてほしい</li> <li>生活の利便性を確保したい</li> </ul>        | 子育て世代・高齢者への対応  |

## (2) 市民の意向

北部地域のみならず豊橋市全体が元気になるまちづくりとするため、豊橋市民を対象としたワークショップを計3回開催し、地域住民の取り組みと同じように地域の「強み」、「弱み」、「なったらいいな、こんなまち」について意見が出されました。

### ① 地域の「強み」と「弱み」

表 3.4 市民の意向における地域の「強み」と「弱み」

| 強み | 「自然豊かな景色」   | 「地域資源としての農業」   | 「歴史的な資産が豊富」   |
|----|---|--|---|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>つくれない自然景観がある</li> <li>星空、蛍、湧き水、菖蒲園等の四季折々の景観が魅力的</li> <li>地盤が固くて災害に強い</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>柿、桃、椎茸などの農作物が豊富でおいしい</li> <li>特産物の加工品がある</li> <li>農業立地が良い</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>古墳や西郷氏等の歴史的な資源が多くある</li> <li>観光のポテンシャルが高い</li> <li>古墳などの新しくつくれないものがある</li> </ul> |
| 弱み | 「人が集まりにくい」  | 「生活利便施設の不足」  | 「交通アクセス性が悪い」  |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化による担い手不足</li> <li>若い人が外に出ていく</li> <li>空家や耕作放棄地がある</li> <li>人の滞在時間が短い</li> <li>観光案内や看板がなく、観光資源が分かりにくい</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>スーパーやコンビニ、カフェ、駐車場等が少ない</li> <li>公共トイレがない</li> <li>商業施設や宿等がない</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地へのアクセス性が悪い</li> <li>幅員が狭い道路が多く、暗い</li> <li>車がないと生活ができない</li> </ul>          |

### ② 市民が考える「なったらいいな、こんなまち」

「農業関係」、「道路整備」、「観光・レジャー・宿泊施設」、「道の駅」、「公園」の意見が多くなっています。

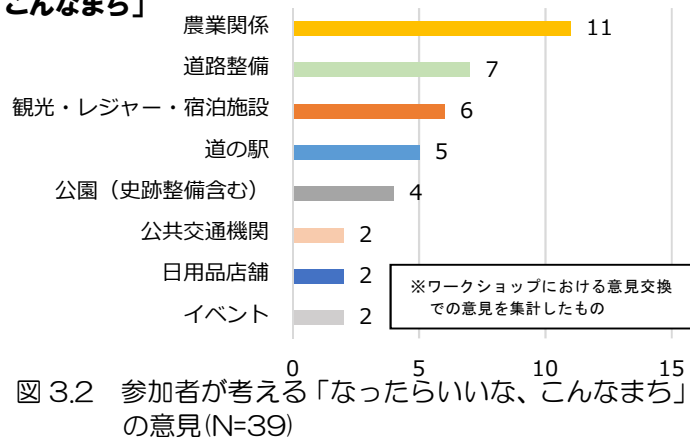


図 3.2 参加者が考える「なったらいいな、こんなまち」の意見(N=39)

### ③ 市民が考えるまちづくりの方向性

参加者からは以下のような想いが意見としてあげられ、そこから参加者が望むまちづくりの方向性が導き出されました。

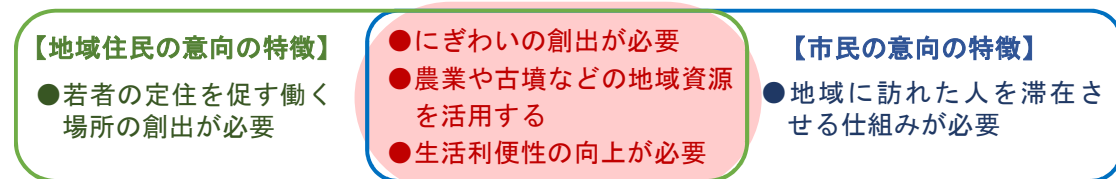
表 3.5 参加者が望むまちづくりの方向性

| 参加者の想い                                 | 参加者が望むまちづくりの方向性      |
|--|----------------------|
| ・ 北部地域の収入を増やすシステム、若者に農業の魅力伝える仕組みをつくりたい | 地域資源である農業を伸ばす取り組み    |
| ・ 立ち寄るだけでなく1日中遊べるストーリーができると良い          | 北部地域での滞在時間を延ばす仕掛けづくり |
| ・ 地域の魅力や観光情報を発信したい                     | 自然や歴史的な資源を活用した取り組み   |
| ・ 今あるものを壊さずに生かしていきたい                   |                      |
| ・ 子どもが遊べる公園などが欲しい                      | 人が集まる環境づくり           |
| ・ 店舗、病院等の最低限の生活利便施設が必要                 |                      |
| ・ 外部からの刺激を取り入れたい                       |                      |

### (3) 地域住民と市民の意向の特徴

地域住民の意見と市民の意見からは、以下のような特徴が見受けられました。

#### 【地域住民と市民の意向の共通点】



### (4) 地権者の意向

図 3.3 地域住民と市民の意向の特徴

土地所有者の将来の土地利用意向を把握するため、検討対象区域の土地所有者に意向調査を実施しました。

#### ① 地域活性化のためのまちづくりに対する賛否

「条件付き賛成」も含めると、約9割の方が賛同されています。

#### ② 土地の売却可能性

一部反対意見もありますが、「条件次第で協力」を含めると約8割の方が賛同されており、その面積は約360haとなります。

表 3.6 地権者への意向調査内容

| 項目   | 内容                         |
|------|----------------------------|
| 調査方法 | 郵送による発送、回収                 |
| 調査期間 | 2023年5月26日～6月23日           |
| 発送数  | 1,265件 (8,212筆、6,307,599㎡) |
| 回収数  | 815件 (6,114筆、4,699,243㎡)   |
| 回収率  | 64.4%                      |
|      | (筆数割合：74.5%、面積割合：74.5%)    |

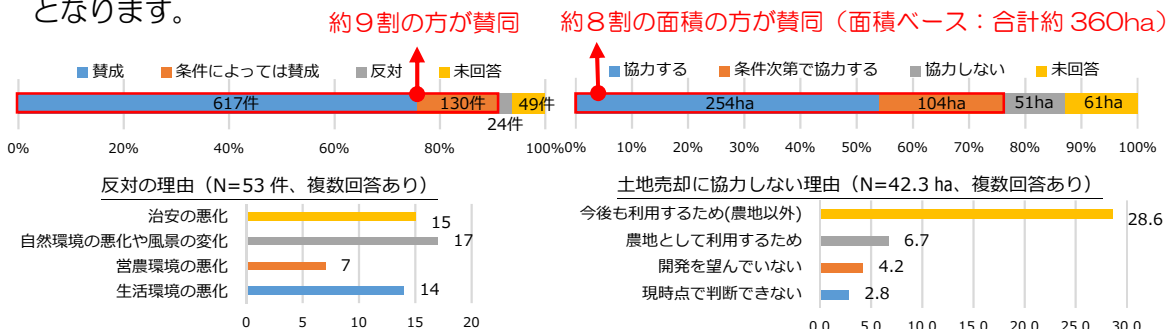


図 3.4 まちづくりへの賛否 (N=820件)

図 3.5 土地の売却可能性 (N=470ha)

## 4. 事業者の意向

### (1) 製造業・運送業等の意向

2022（令和4）年度に、産業用地の開発に伴い進出が期待される工場や物流倉庫といった「製造業・運送業等」について、資本金や売上高等から対象事業者を抽出し、意向調査を実施しました。

表 4.1 製造業・運送業等への意向調査内容

| 項目     | 内容                         |
|--------|----------------------------|
| 対 象：   | 業種、資本金等より選定した事業者 3,002 社   |
| 調査方法：  | 郵送による発送、回収                 |
| 調査期間：  | 2022 年 10 月 24 日～11 月 11 日 |
| 回 収：   | 1,002 社                    |
| 有効回答率： | 33.4%                      |

#### ① 北部地域への関心

「非常に魅力を感じる」、「魅力を感じる」と回答した事業者が 158 社あり、業種別に分けると様々な業種の事業者が関心があると回答しています。

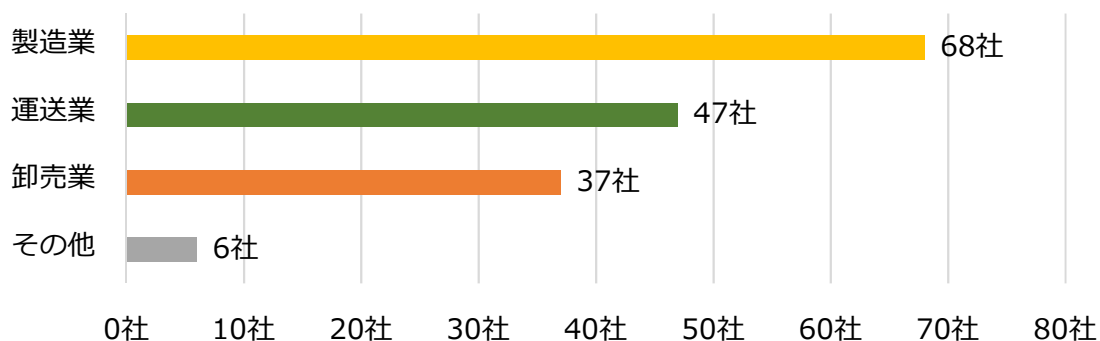


図 4.1 本地域に「非常に魅力を感じる」、「魅力を感じる」業種別事業者数 (N=158 社)

#### ② 北部地域の事業展開の可能性

「候補になる可能性がある」を含めると 88 社が本地域への新規立地の意向を示しており、様々な業種の事業者が候補になると回答しています。

表 4.2 新規立地の意向を示した業種

| 回答          | 事業者数 | 業種                                 |
|-------------|------|------------------------------------|
| 候補になる       | 15 社 | 製造業 9 社、卸売業 3 社、運送業 3 社、           |
| 候補になる可能性がある | 73 社 | 製造業 30 社、卸売業 20 社、運送業 19 社、その他 4 社 |
| 合計          | 88 社 | 製造業 39 社、卸売業 23 社、運送業 22 社、その他 4 社 |

## (2) 農業・観光・商業等の意向

2023（令和5）年度に、地域住民が参入を期待する植物工場、キャンプ場、商業施設といった「農業・観光・商業等」について、資本金や売上高等から対象事業者を抽出し、意向調査を実施しました。

表 4.3 農業・観光・商業等への意向調査内容

| 項目     | 内容                       |
|--------|--------------------------|
| 対 象：   | 業種、資本金等より選定した事業者 1,413 社 |
| 調査方法：  | 郵送による発送、回収及びWeb回収        |
| 調査期間：  | 2023年5月26日～6月23日         |
| 回 収：   | 137 社                    |
| 有効回答率： | 9.7%                     |

### ① 北部地域への関心

31 社が「関心がある」と回答しており、業種別に区分すると様々な業種の事業者が関心があると回答しています。

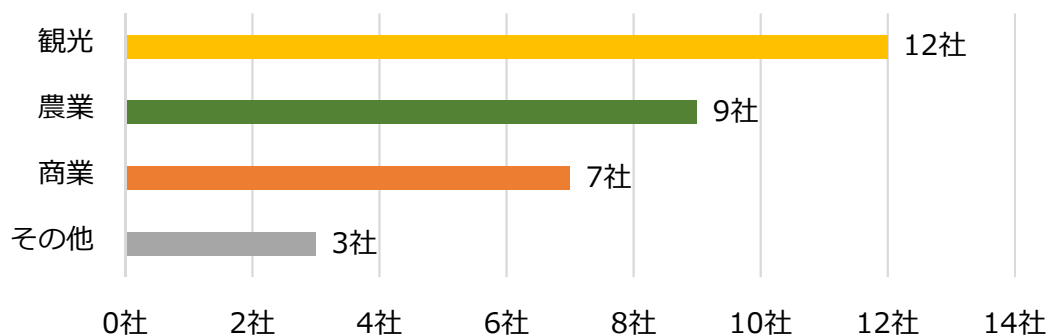


図 4.2 本地域に「関心がある」業種別事業者数（N=31 社）

### ② 北部地域の事業展開の可能性

①の本地域に対し「関心がある」事業者 31 社のうち「事業展開の可能性」もある事業者は、「検討の余地あり」を含めると 16 社あり、その中には、「積極的に事業拡大したい」と回答した事業者もいます。

表 4.4 本地域への事業拡大の意向を示した業種

| 回答          | 事業者数 | 業種                               |
|-------------|------|----------------------------------|
| 積極的に事業拡大したい | 1 社  | その他（不動産）1 社                      |
| 事業拡大を検討したい  | 6 社  | 農業 4 社、商業 2 社                    |
| 検討の余地あり     | 9 社  | 観光 4 社、商業 4 社、農業 1 社             |
| 合計          | 16 社 | 農業 5 社、商業 6 社、観光 4 社、その他（不動産）1 社 |

## 5. 北部地域の分析とまちづくり戦略

### (1) SWOT 分析

社会情勢、関連計画・法規制、本市及び地域の現況、住民や事業者等の意見を踏まえ、外部環境（機会・脅威）と内部環境（強み・弱み）の分類で整理する SWOT 分析により、北部地域において可能性のある様々な方策を導き出しました。



図 5.1 SWOT 分析結果

## (2) 北部地域のまちづくり戦略

SWOT 分析から導き出された方策を整理し、第6次豊橋市総合計画の「まちづくり戦略」との整合を図った上で、『北部地域のまちづくり戦略(4つ)』を設定します。

| SWOT 分析による戦略    |   | 導き出される方策   |
|-----------------|---|--|
| 強み×機会<br>(積極戦略) | ・地域の魅力を生かした交流機会の創出  | 柿などの果樹や自然豊かな里山風景、古墳をはじめとした史跡など、地域の魅力を新たな観光資源として生み出し、市内外からの交流機会を創出する。   |
|                 | ・スマート IC へのアクセス性を生かした企業立地や産業集積<br>・地震や津波に強いエリアへの企業立地<br>・企業誘致につながる市独自施策の検討<br>・広域集客が見込める商業機能の導入   | スマート IC の整備による広域交通の利便性や首都圏と近畿圏の中間に位置する好立地を生かした産業の集積を推進し、新たな雇用を創出する。  |
|                 | ・農を起点とした新規事業  | 地域や民間事業者等が連携し、地域の農業を支える担い手づくり、農業振興に資する機能の確保など、農業経営の安定化を推進する。   |
| 強み×脅威<br>(解消戦略) | ・農地の集積・集約<br>・効率的で安定した農業経営<br>・新規就農者の確保   |  |
| 弱み×機会<br>(改善戦略) | ・広域的なアクセス向上を生かした誘客<br>・滞在や消費拡大を促す交流拠点の形成<br>・体験・学習を含む広域観光ネットワークの構築<br>・国内外の観光客の受入れ  | スマート IC の整備による交流圏域の拡大を踏まえ、従来にない新たな集客機能や東三河地域が連携した広域観光の拠点の創出により交流人口を増やす。  |
|                 | ・健康づくりの機会・環境の創出<br>・暮らし・働き方の多様性の受け入れ  | 定住・移住により地域のコミュニティを維持し活性化させるため、子育て世代などが働く場所を創出し、道路や公共交通、日常を支える生活機能などを充実させるとともに、防災や環境に配慮した持続的に暮らし続けることができるまちを形成する。 |
| 弱み×脅威<br>(防衛戦略) | ・定住・移住に繋がる住環境の充実<br>・子育てがしやすい環境の創出<br>・高齢者に優しい地域の形成<br>・雇用機会の創出<br>・多様な世代の地域への参画促進<br>・周辺基盤整備や公共交通の充実による生活利便性の向上<br>・生活利便性の向上が見込める商業機能の誘致<br>・防災機能の拡充 |  |

図 5.2 北部地域のまちづくり戦略 (1/2)



北部地域まちづくり戦略

広域交通を生かしたまち

戦略の  
共通認識

第6次豊橋市総合計画  
まちづくり戦略

暮らしの向上

安心して暮らし続けることができるまちの形成

農業振興

地域特性を生かした持続可能な農業の振興

観光振興

地域資源を生かした交流機会の創出

企業誘致

社会の変化に対応した新たな産業拠点の形成

多様な人材の活躍を推進する

新しい時代の流れを力にする

新しい生活様式に適應する

①活力みなぎる

『しごとづくり』

地域の力を結集し、地域産業の活性化に向け、魅力的な働く場の創出や新たな投資を生み出す好循環を確立します。

②選ばれ集う

『ひとの流れづくり』

仕事や暮らしの魅力をまち全体で育むとともに広く発信し、地域内外の多様な人たちが選り集うまちを形成します。

③笑顔あふれる

『子育て・教育環境づくり』

結婚、出産、子育てへの希望を社会全体でかなえるとともに、一人ひとりにあわせた質の高い教育を充実します。

④持続可能で暮らしやすい

『都市空間づくり』

社会基盤の整備と再編による、環境に配慮した効率的な都市経営を行うとともに、暮らし続けたいくなる安心で住みよいまちを形成します。

将来に向かって『人口減少に歯止め』をかける

「選ばれるまち」

図 5.3 北部地域のまちづくり戦略 (2/2)

## 6. まちづくりの基本方針

### (1) まちづくりの基本理念

北部地域の「まちづくりの基本的な理念」を以下に示します。

**『豊橋新城スマートIC(仮称)を契機として、  
地域資源を最大限活用した 働き、集い、住み続けられる まちづくり』**

「第6次豊橋市総合計画(まちづくり戦略)」や「都市計画マスタープラン 2021-2030」に整合した「まちづくり」とし、市内外から「選ばれるまち」となるため、ヒトとモノの対流を拡大させることで「住みよく活力あるまち」を目指します。

また、スマート IC の整備を契機として、広域交通の利便性向上といった地域の優位性やスマート IC の整備効果を最大限に生かし、活性化につながる様々な取り組みを地域と連携して推進します。

### (2) まちづくりの方向性

5 (2)「北部地域のまちづくり戦略」と6 (1)「まちづくりの基本理念」を踏まえ、北部地域における「まちづくりの方向性」を以下に示します。

#### **方向性1 持続可能なまちづくり**

農地や自然環境を守るため、農業地域や自然区域との調和を保ち、住民や営農者の意向など地域の実情を踏まえながら、地域コミュニティを維持します。

#### **暮らし の向上**

**『安心して暮らし続けることができるまちの形成』を目指します**

北部地域では少子高齢化の進行により、地域コミュニティの衰退が懸念されています。

道路などの基盤整備や公共交通の充実、日常生活に必要な機能の確保、雇用機会の創出を図り、さらには、空き家などを活用して子育て世帯をはじめとする様々な世代・趣味・暮らしのスタイルを持つ方々を受け入れることで、地域コミュニティの維持を図ります。

また、各種災害への備え等、長期的視点で将来を見据え、安全で安心して住み続けられる環境づくりを目指します。

## 農業 振興

### 『地域特性を生かした持続可能な農業の振興』を目指します

北部地域は、柿をはじめとする果樹の特産地であり豊かな農地が広がっています。地域活性化につながる「まちづくり」に取り組むためには、農地を転用する必要がありますが、地域の特性である柿畑などの豊かな農業産地を守り、農業の衰退を防ぐため、北部地域の農業の魅力や地域産業としての農業の重要性を発信しつつ、作業の効率化や多様な農業経営の推進、耕作放棄地の解消に取り組むことで持続可能な農業を目指します。

## 方向性2 地域振興に資するまちづくり

スマート IC の広域交通の利便性を活用した産業や広域交流の活性化のため、農地や自然環境との調和を図り、地域特性に応じた取り組みや地域資源の活用に資する取り組みを進めます。

## 観光 振興

### 『地域資源を生かした交流機会の創出』を目指します

北部地域には、吉祥山や弓張山地、柿畑などの豊かな自然環境が広がり、古墳や城址等の歴史文化資源も豊富に存在しています。

スマート IC の整備を契機に、これら地域資源の魅力効果を効果的に発信し、活用するとともに、交流拠点の形成などにより、市内外の多様な人たちが地域に関心を持ち、食や趣味、レクリエーションなどを通して交流する機会の創出を目指します。

さらに、広域交通の利便性と東三河他地域へのアクセス性の良さを生かし、広域周遊観光の拠点づくりを目指します。

## 企業 誘致

### 『社会の変化に対応した新たな産業拠点の形成』を目指します

スマート IC の整備により、大都市圏とのアクセス性が向上し、スマート IC 周辺地域への企業立地のニーズが高まることが考えられるため、周辺環境との調和に配慮しつつ、新たな産業拠点の形成を目指します。

本市独自の企業誘致施策など、積極的な誘致活動を行うことで、雇用機会を創出し、地域経済の活性化につなげていきます。

### (3) 目指すまちの姿

まちづくりの基本理念や方向性を踏まえ、北部地域の目指すまちの姿を以下のとおりとします。

『豊かな自然とともに 次代へつなぐ 交流の郷』



## 7. スケジュール

|                              | 令和5年度  |    |    |    |    |    |   |     |     |    |    |    |
|------------------------------|--|----|----|----|----|----|---|-----|-----|----|----|----|
|                              | 4月   | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月   | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
| 市議会<br>建設消防・環境経済<br>委員会連合審査会 |  |    |    |    |    |    | ●   |     |     |    | ●  |    |
| パブリックコメント                    |  |    |    |    |    |    |   |     |     |    | →  |    |
| 構想の内容                        | →  |    |    |    |    |    | →   |     |     |    | 公表 |    |
|                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民や事業者などの意向</li> <li>・北部地域の分析とまちづくり戦略</li> <li>・まちづくりの基本方針</li> </ul> など |    |    |    |    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・導入機能</li> <li>・ゾーニング</li> <li>・事業手法</li> </ul> など |     |     |    |    |    |