

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

令和 6 年 1 月 1 8 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等の現況	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. まちづくりの理念と方針	18
(1) まちづくりの理念	18
(2) まちづくりの方針	18
(3) 目指すまちの姿	20
7. 土地利用の方向性と導入機能	21
(1) 土地利用の方向性	21
(2) 導入機能	22
8. 土地利用構想のゾーニング	23
(1) ゾーン設定	23
(2) 幹線道路の整備	24
(3) 都市的土地利用ゾーンの位置と範囲	24
(4) ゾーン配置	25
9. 事業手法	26
10. 「目指すまちの姿」の実現に向けて	27

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「土地利用の方向性」を明らかにします。

また、「土地利用の方向性」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）ごとにゾーン分けし、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。

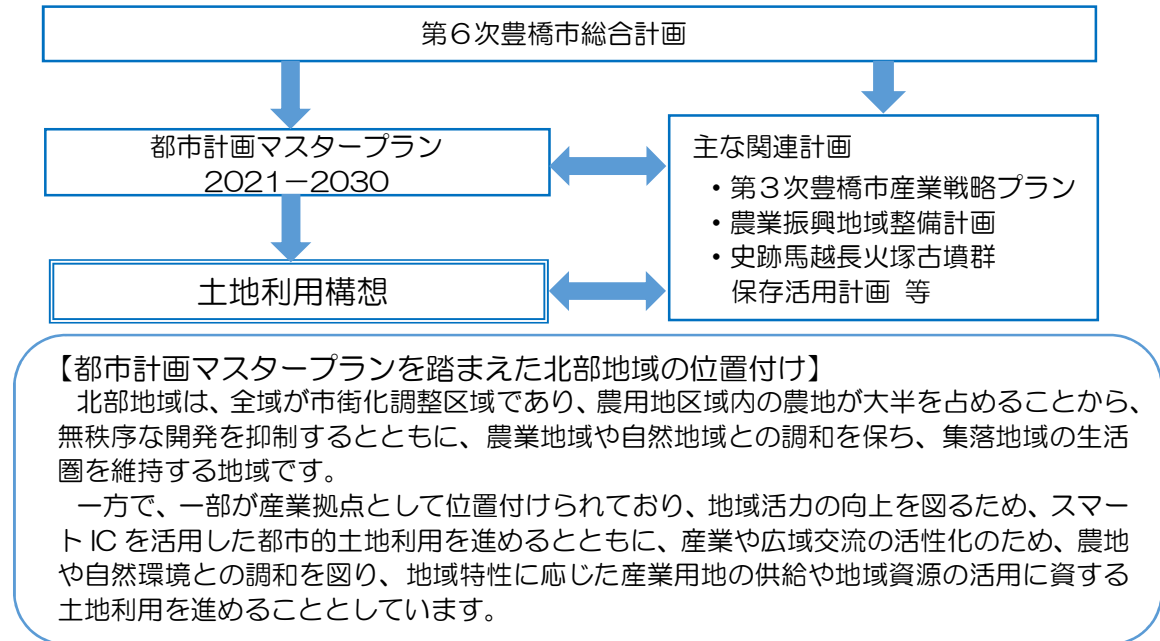


図 1.2 土地利用構想の位置付けと役割

(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。

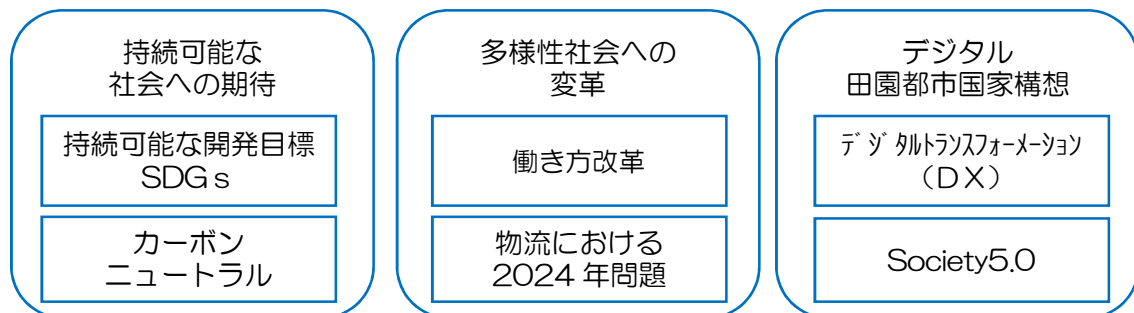


図 1.3 社会情勢の状況

(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等の現況

(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※¹）を誇り、製造品出荷額等は県内 8 位※²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。

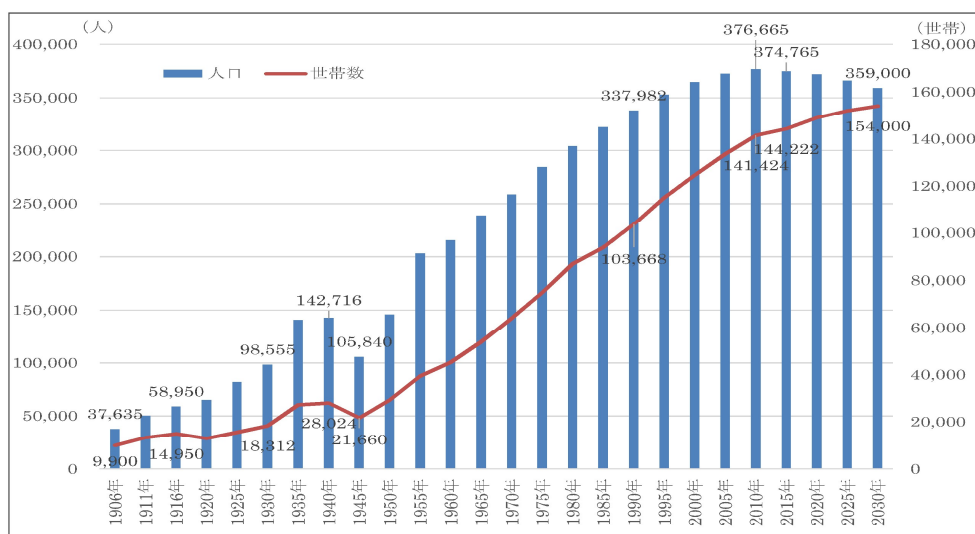
※年齢 3 区分別人口

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。

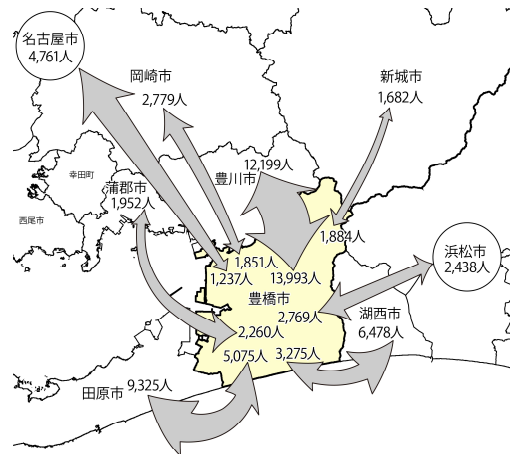


図 2.2 従業地・通学地に関する近隣市町への流出入の状況

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 北部地域等の特性等

■ 交通アクセス

東名高速道路にスマートICを整備することで、東京・大阪等の大都市圏や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

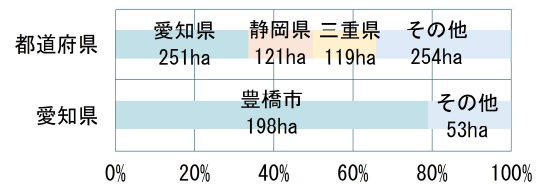


図 2.4 次郎柿の都道府県産地の状況

出典：特産果樹生産動態等調査(R2)、県内順位は愛知県調べ

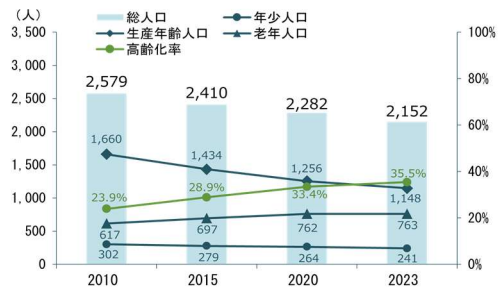


図 2.5 西郷校区の人口の推移

出典：豊橋市校区別5歳階級別人口表(4月)

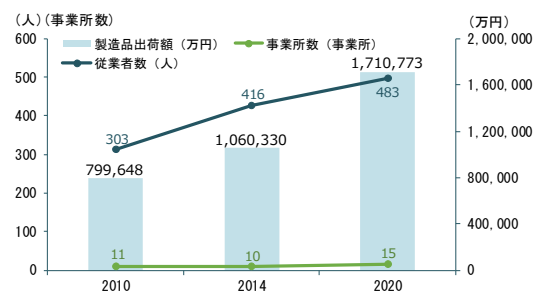


図 2.6 西郷校区の事業所数等の推移

出典：豊橋市の工業統計調査結果報告書(H22・H26・R2)

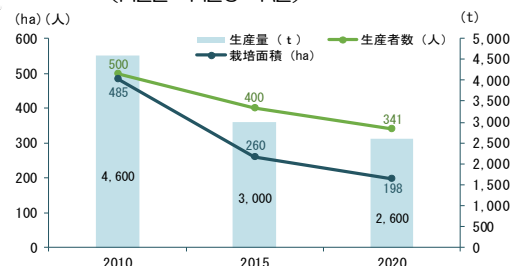


図 2.7 次郎柿の生産量・生産者数・栽培面積の推移

出典：豊橋の産業(H22・H27・R2)

⑤ 北部地域等の可視化

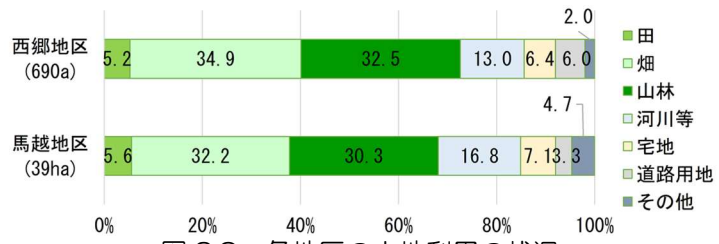
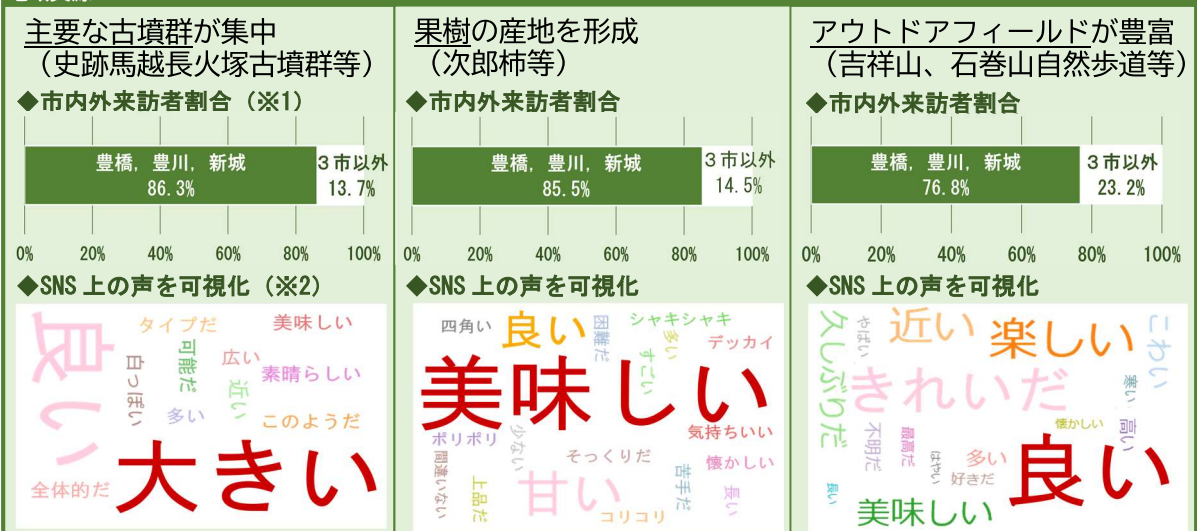


図 2.9 各地区の土地利用の状況

出典：都市計画基礎調査 (H30)

0 1,000 m



※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"> ・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）） ・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） ・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 ・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
【令和5年度】	<ul style="list-style-type: none"> ・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）

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

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。

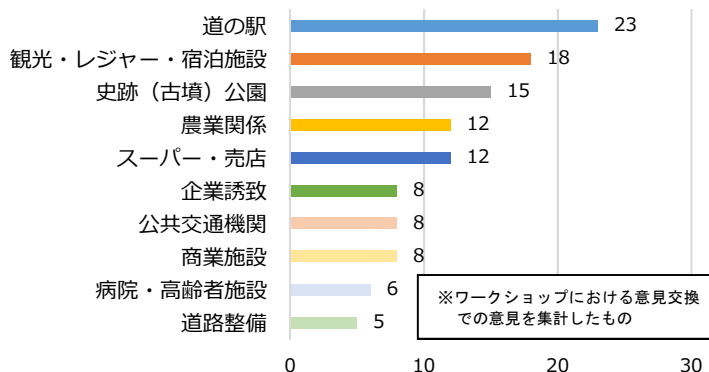


図 3.1 地域が考える「あったらいいもの」の意見 (N=115)

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
・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	魅力ある地域資源の活用
・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	持続可能な農業経営
・若い世代が働く場所がほしい	将来に希望が持てる産業の誘致
・子育てしやすい環境にしてほしい ・生活の利便性を確保したい	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"> ● つくれない自然景観がある ● 星空、蛍、湧き水、菖蒲園等の四季折々の景観が魅力的 ● 地盤が固くて災害に強い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 柿、桃、椎茸などの農作物が豊富でおいしい ● 特産物の加工品がある ● 農業立地が良い 	<ul style="list-style-type: none"> ● 古墳や西郷氏等の歴史的な資源が多くある ● 観光のポテンシャルが高い ● 古墳などの新しくつくれないものがある
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"> ● 高齢化による担い手不足 ● 若い人が外に出ていく ● 空家や耕作放棄地がある ● 人の滞在時間が短い ● 観光案内や看板がなく、観光資源が分かりにくい 	<ul style="list-style-type: none"> ● スーパーやコンビニ、カフェ、駐車場等が少ない ● 公共トイレがない ● 商業施設や宿等がない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地へのアクセス性が悪い ● 幅員が狭い道路が多く、暗い ● 車がないと生活ができない

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。

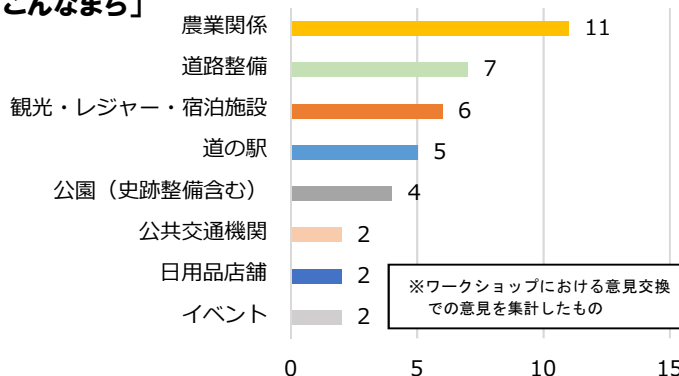


図 3.2 参加者が考える「なったらいいな、こんなまち」の意見(N=39)

③ 市民が考えるまちづくりの方向性

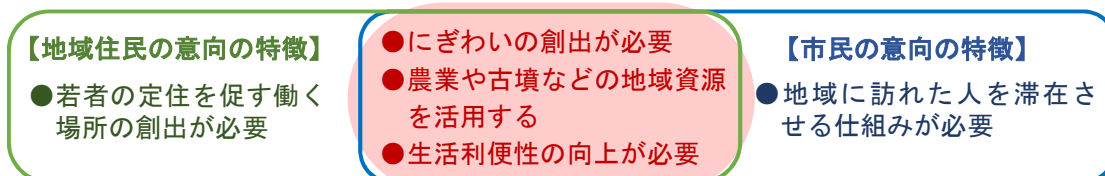
参加者からは以下のような想いが意見としてあげられ、そこから参加者が望むまちづくりの方向性が導き出されました。

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】

図 3.3 地域住民と市民の意向の特徴

(4) 地権者の意向

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

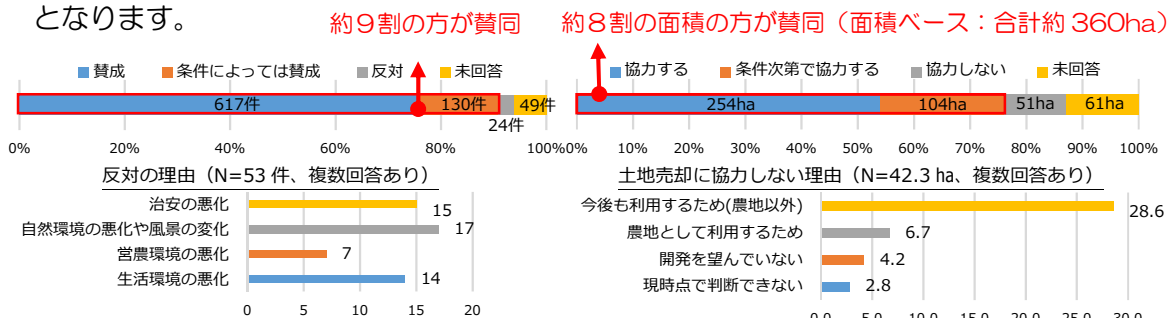
「条件付き賛成」も含めると、約9割の方が賛同されています。

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%)



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。

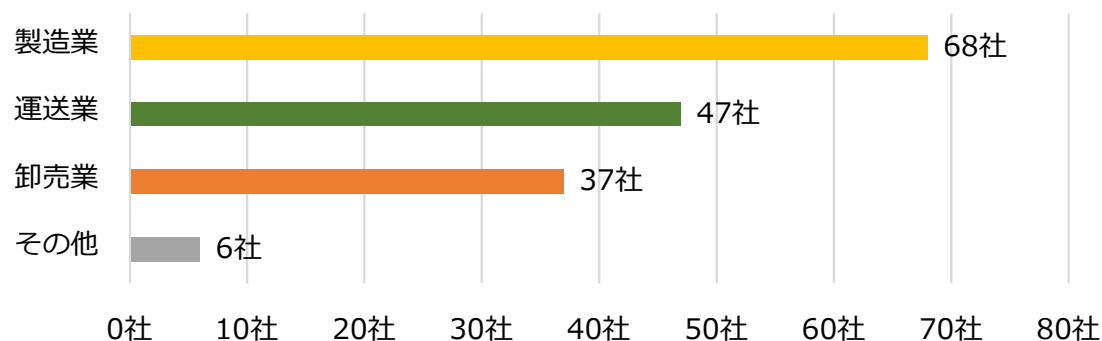


図 4.1 本地域に「非常に魅力を感じる」、「魅力を感じる」業種別事業者数 (N=158 社)

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。

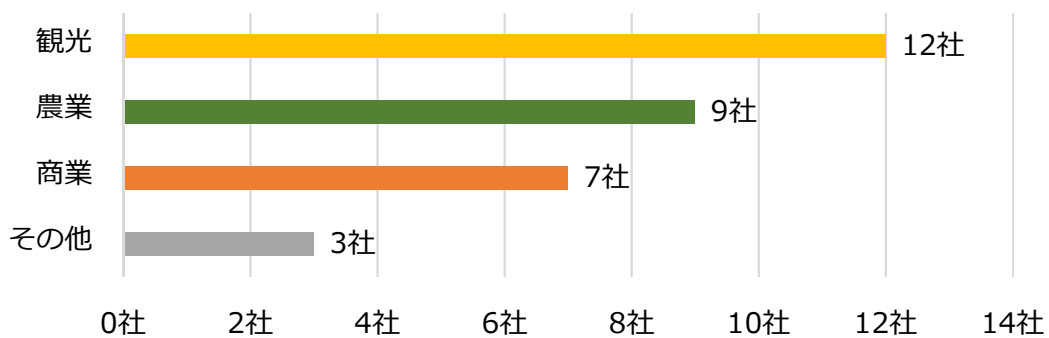


図 4.2 本地域に「関心がある」業種別事業者数（N=31 社）

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 (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 ・地震や津波に強いエリアへの企業立地 ・企業誘致につながる市独自施策の検討 ・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 (解消戦略)	・農地の集積・集約 ・効率的で安定した農業経営 ・新規就農者の確保	
弱み×機会 (改善戦略)	・広域的なアクセス向上を生かした誘客 ・滞在や消費拡大を促す交流拠点の形成 ・体験・学習を含む広域観光ネットワークの構築 ・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 ・暮らし・働き方の多様性の受入れ	
弱み×脅威 (防衛戦略)	・定住・移住に繋がる住環境の充実 ・子育てがしやすい環境の創出 ・高齢者に優しい地域の形成 ・雇用機会の創出 ・多様な世代の地域への参画促進 ・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 ・生活利便性の向上が見込める商業機能の誘致 ・防災機能の拡充	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す続けることができるまちを形成する。

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

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

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

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

「選ばれるまち」

図 5.3 北部地域のまちづくり戦略 (2/2)

6. まちづくりの理念と方針

(1) まちづくりの理念

北部地域の「まちづくりの理念」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) まちづくりの方針

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

方針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^{*}や自然地域^{*}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。

^{*}農業地域…農業生産の場として優良な農地が保全された地域

^{*}自然地域…生物多様性の保全が図られるとともに、市民が自然とふれあうことのできる場が確保された地域

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。

方針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取り組むを進めます。

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

まちづくりの理念や方針を踏まえ、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. 土地利用の方向性と導入機能

(1) 土地利用の方向性

「都市計画マスタープラン」第4章1(2)「市街化調整区域の方針」を踏まえ、本構想の6「まちづくりの理念と方針」に基づき、北部地域における「土地利用の方向性」を以下に示します。

方向性1 農業地域や自然地域との調和を保ち、集落地域^{*}の生活圏を維持します

農地や自然を守るため、無秩序な開発を抑制するとともに、将来にわたって地域のコミュニティを維持するため、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します。

■ 既存集落地域の生活圏を維持し、地域コミュニティの維持を図ります

安心して暮らし続けられる機能の確保や地域の産業の柱である農業の担い手を中心にした農業振興策などと連携し、地域コミュニティを維持できる土地利用を図ります。

■ 地域の主要産業である農業の振興策などと連携した土地利用を図ります

主要産業である農業では、将来的な営農への懸念がある一方で、営農意欲のある農家も多数存在することから、農業のさらなる活性化を目指し、生産基盤の充実や経営の効率化を進めるなど、安定的な農業経営を実現するための土地利用を図ります。

■ 豊かな自然の景観を保全しつつ、自然と共生できる土地利用を図ります

北部地域における豊かな自然が織りなす優れた景観を保全し、市内外の多様な方々に認識してもらうことで、人流の促進や交流機会の創出に繋げるなど、自然と共生できる土地利用を図ります。

方向性2 農地や自然環境との調和を図りながら、

地域活力の向上を図る土地利用を進めます

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、広域交流や産業の活性化のため、農地や自然環境との調和を図り、地域資源の活用や地域特性に応じた産業用地の供給に資する土地利用を進めます。

■ 地域資源を生かし、広域交流の活性化に資する土地利用を図ります

北部地域は、農地や自然環境のみでなく歴史文化資源も豊かであることから、これら地域資源を生かして広域から多様な方々を呼び込み、交流を活性化させるとともに、地域住民との交流機会を創出するなど、地域活力の向上に繋がる土地利用を図ります。

■ 高速道路の「新たな玄関口」となる立地特性を生かし、適正な土地利用を図ります

本市の「新たな玄関口」となるスマート IC により、北部地域へのアクセス性が向上し、産業立地の面で大きな優位性をもたらします。その効果を活用し、周辺環境に配慮しつつ調和を図りながら、適地での産業用地供給のための土地利用を図ります。

※集落地域・市街化調整区域において居住環境が維持・確保され、一定のコミュニティが形成された地域

(2) 導入機能

7 (1)「土地利用の方向性」を踏まえ、北部地域活性化に資する効果的な機能を以下に示します。

① 農業機能

地域の特性である柿畑などの豊かな農業産地を守り、作業の効率化や多様な農業経営の推進、新たな担い手の確保、耕作放棄地の解消などに取り組み、地域の主要産業である農業の振興を図ります。

例：観光農園、農地の集約化、植物工場 など

② 観光機能

スマート IC 整備による広域アクセス性の向上といった効果を生かし、地域資源である自然環境や農業、歴史文化資源を活用して地域の魅力を発信するとともに、体験・学習などを通じて交流の場を提供し、観光振興を図ります。

例：史跡公園、キャンプ場、温泉 など

③ 工業・物流機能

首都圏と近畿圏の中間に位置する好立地を生かして、企業を誘致することにより、新たな産業拠点の形成を目指し、北部地域における雇用機会の創出、地域経済の活性化を図ります。

例：工場、物流拠点 など

④ 広域交流機能

農業、観光、工業・物流など他の導入機能との相乗効果により、市内外の多様な方々が訪れる、「地域の顔」となるような魅力ある拠点づくりを目指し、広域交流の活性化を図ります。

例：道の駅 など

※各機能の例は、地域住民等の意見をもとに例示しています。

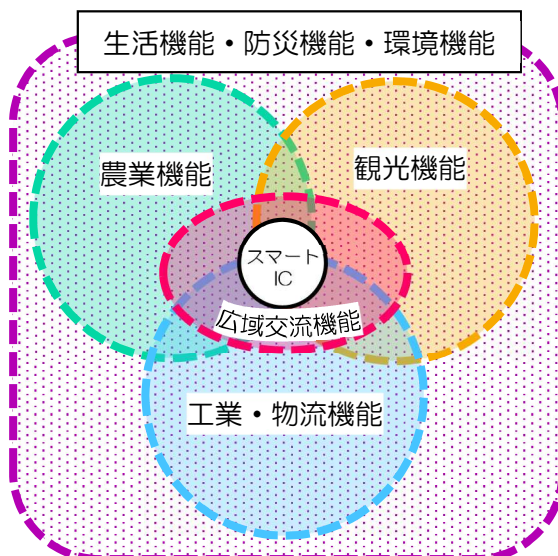


図 7.1 導入機能と連携イメージ

導入機能とその連携イメージを左図に示します。

広域交流機能は、スマート IC を中心に他の全ての導入機能との連携による相乗効果を図ります。

その他、北部地域全体に係る機能として、日常生活に必要な機能の確保などに関する生活機能、各種災害への備えに関する防災機能、再生可能エネルギーの活用など環境の配慮に関する環境機能があります。

8. 土地利用構想のゾーニング

(1) ゾーン設定

北部地域は「都市計画マスタープラン」第3章2「将来都市構造」において、集落地域・農業地域・自然地域に位置付けられていることや、本構想の7「土地利用の方向性と導入機能」を踏まえたゾーンの名称と方針・導入機能を以下に示します。

なお、地域活力の向上を図るため、西郷地区の一部において新たに都市的土地利用ゾーンを設定します。また、馬越地区において新たに歴史文化ゾーンを設定します。

① 西郷地区のゾーン設定



※都市的土地利用…地域における生活や活動を支えるため、人為的に整備、開発された工業用地、事務所・店舗用地、一般道路等による土地利用

図 8.1 西郷地区のゾーン設定

② 馬越地区のゾーン設定

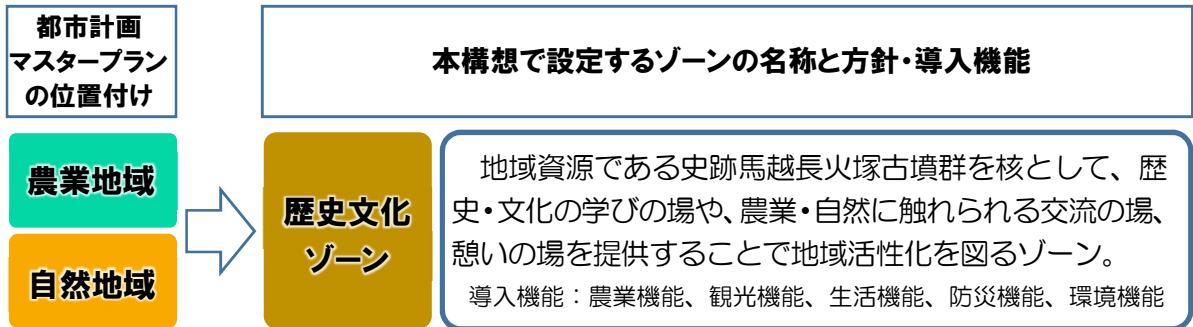


図 8.2 馬越地区のゾーン設定

(2) 幹線道路の整備

スマート IC のアクセス道路となる（主）豊橋下吉田線において、道路管理者である愛知県が新たなバイパス道路の整備を計画しています。

この道路計画は、北部地域のまちづくりの骨格となるため、想定ルートを踏まえ、ゾーニングを行います。



図 8.3 豊橋下吉田線バイパス道路のイメージ

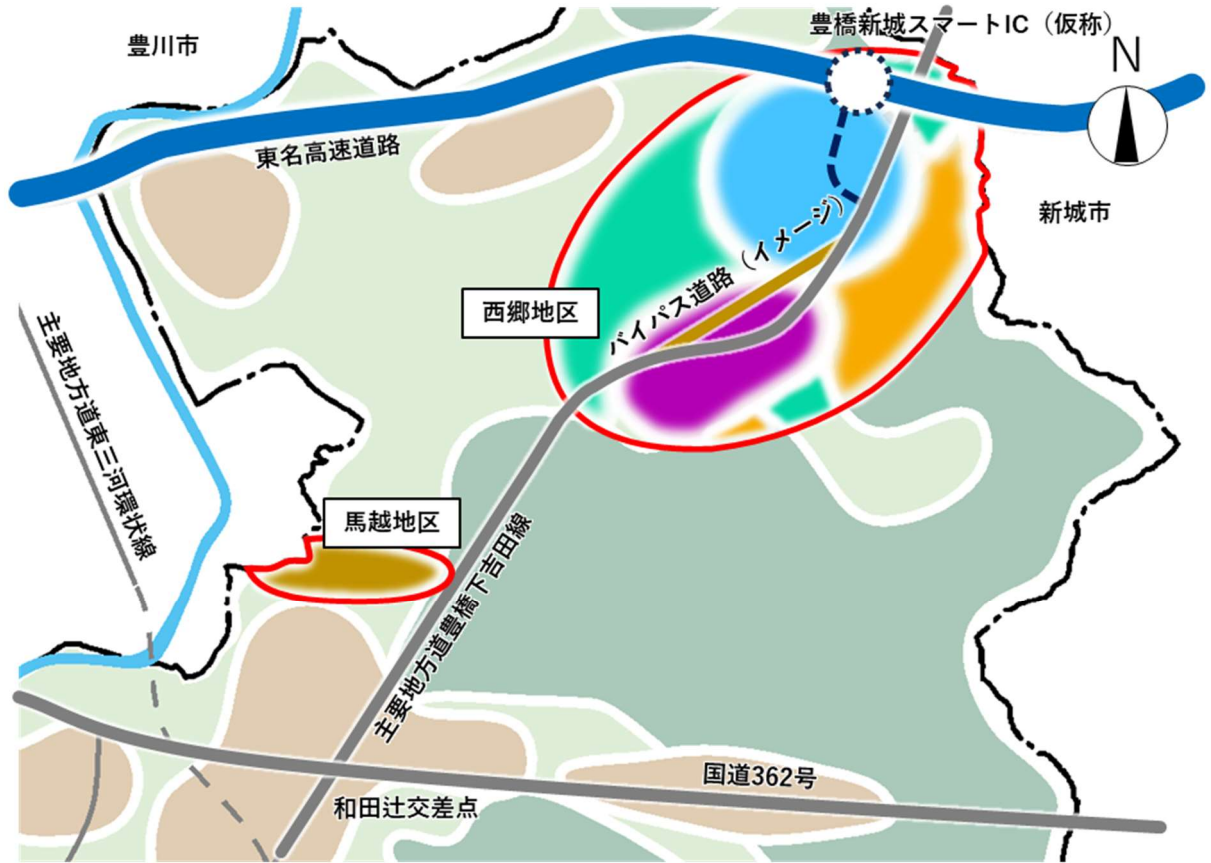
(3) 都市的土地利用ゾーンの位置と範囲

都市的土地利用ゾーンの位置と範囲を以下の事項に留意して設定します。また、現状の土地利用や災害ハザードなどを把握し、適切な土地利用に努めます。

- 企業進出ニーズの高いスマート IC 計画地の周辺であること
- まちづくりの骨格となる新たなバイパス道路など、幹線道路の沿線であること
- 既存の集落を避けた位置とすること
- 鉄塔などの支障物件を極力避けた位置とすること
- 地権者への意向調査の結果及び地元検討組織等との意見交換の内容を踏まえたものとする

(4) ゾーン配置

(1)「ゾーン設定」で示した5つのゾーンを、(2)「幹線道路の整備」、(3)「都市的土地利用ゾーンの位置と範囲」を踏まえ配置したゾーニング図を以下に示します。



※ゾーニング図で示した位置・範囲は、今後の検討により変更する可能性があります。

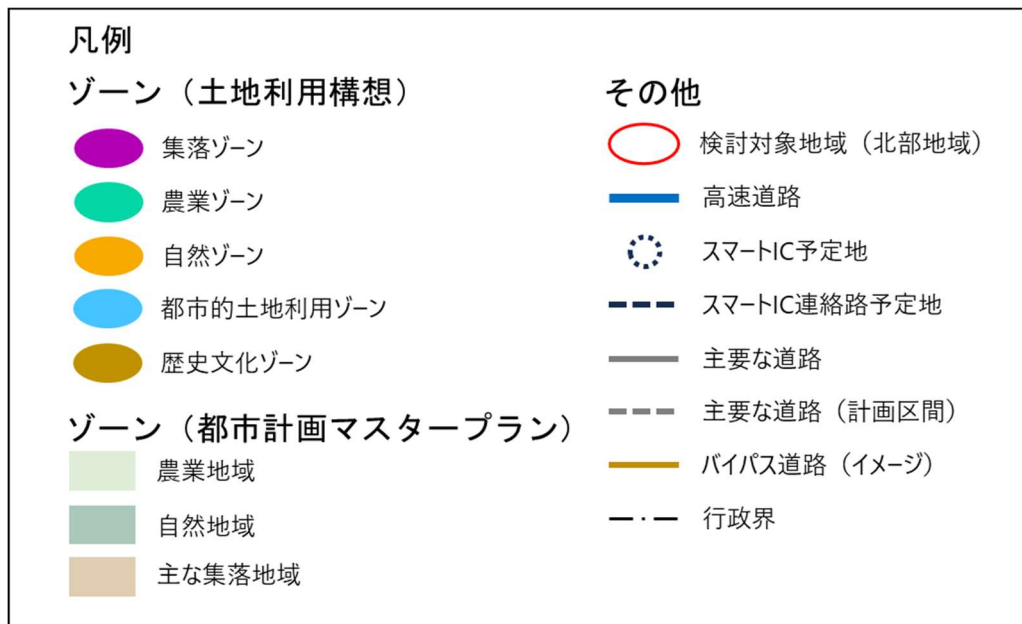


図 8.4 ゾーニング図

9. 事業手法

北部地域は全域が市街化調整区域であり、農用地区域内の農地が多くを占めます。この土地利用の現状を踏まえ、新たな土地利用を図る必要があります。

ここでは、現時点で想定される一般的な事業手法を以下に示します。今後、比較検討を行い、適地での最適な事業手法を選定します。

表 9.1 事業手法の整理

事業手法	土地区画整理事業	ほ場整備事業	開発行為	
			公的施行	民的施行
事業者	豊橋市、 土地区画整理組合等	愛知県、 土地改良区等	豊橋市、 公営企業、 土地開発公社	民間企業
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 土地を継続して利用したい土地所有者に対し、新たに土地を割り当てることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 農業を継続したい土地所有者に対し、新たに土地を割り当てることができる 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の規制の解除に対して有効（土地開発公社は例外） 	<ul style="list-style-type: none"> 意思決定が早く、分譲の早期完了が見込まれる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 地権者が土地を負担し施設の配置等を決めるため、合意形成に時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 農家が土地と事業費を負担し施設の配置等を決めるため、合意形成に時間を要する 農業関連施策以外の取り組みは困難 	<ul style="list-style-type: none"> 売却までの土地の維持管理は行政が負担（土地開発公社は例外） 土地利用に関する規制を解除することが困難（土地開発公社） 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用に関する規制を解除することが困難
権利者の同意条件	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可に2/3以上の同意が必要（土地区画整理組合） 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可に2/3以上の同意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可に2/3以上の同意が必要 用地買収に全件同意が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可に2/3以上の同意が必要 用地買収に全件同意が必要
事例	<ul style="list-style-type: none"> 五霞町：五霞インターチェンジ周辺地区土地区画整理事業 静岡市：恩田原・片山土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> 相模原市：相模原インターチェンジ周辺新拠点まちづくり事業 豊橋市：県営経営体育成基盤整備事業（非農用地は豊橋東細谷地区工業団地開発事業） 	<ul style="list-style-type: none"> 岡崎市：阿知和地区工業団地造成事業（市） 豊橋市：豊橋三弥地区内陸用地造成事業（企業庁） 豊橋市：豊橋東細谷地区工業団地開発事業（土地開発公社） 	<ul style="list-style-type: none"> 須崎市：須坂長野東インターチェンジ周辺地区開発 境町：圏央道境古河IC周辺開発

10. 「目指すまちの姿」の実現に向けて

本市初のスマート IC の整備をきっかけとした「北部地域のまちづくり」は、地域の課題解決の一助となるとともに、本市が市内外から「選ばれるまち」になる一翼を担っています。

地域資源を最大限に生かし、地域の持続的な発展を遂げていくためには、関係するすべての人が自分事として捉え、それぞれの力を発揮し、様々な場面で連携しながら「まちづくり」を進めていかなければなりません。そのため、以下の関係者とともに北部地域の「目指すまちの姿」の実現に向け全力で取り組んでまいります。

地元検討組織

引き続き意見交換を重ね、地域住民主体のまちづくりを推進します。

地権者や地域住民等

説明会や回覧板等を通じて必要な情報を共有し、まちづくりへの理解を深めます。

国・県

法に基づいた手続きや様々な支援制度の活用方法について協議を進めます。

新城市

スマート IC は豊橋市と新城市にまたがるため、まちづくりについて連携を図り、相乗効果が得られる取り組みの検討を進めます。

民間事業者等

民間事業者や地域内外で主体的に活動する方々等の力を活用し、より効果的・効率的な官民連携によるまちづくりを進めます。