

報告事項 2

豊橋新城スマート IC（仮称）周辺土地利用計画
について

豊橋新城スマート IC(仮称)周辺土地利用計画

令和 7 年 7 月

愛知県 豊橋市

目 次

1. 土地利用計画の概要	4
(1) 計画策定の背景と目的	4
(2) 計画の検討対象区域	4
(3) 土地利用計画の位置付け	5
2. 検討区域の現況	6
(1) 土地利用の現況	6
(2) 災害ハザードの現況	7
3. 「新たな土地利用」を進める区域と目指す姿	8
(1) 区域の設定	8
(2) 地権者・耕作者の意向	9
(3) 目指す土地利用と取り組み内容	10
(4) エリアの設定	11
4. Aゾーン（広域交流エリア・柿畑活用エリア）の目指す土地利用	13
(1) 土地利用構想における位置付け	13
(2) 広域交流エリア	14
(3) 柿畑活用エリア	16
(4) Aゾーン（広域交流エリア・柿畑活用エリア）のまとめ	17
参考：施設配置計画のイメージ	18
5. Bゾーン（アグリビジネスエリア）の目指す土地利用	21
(1) 土地利用構想における位置付け	21
(2) 北部地域の農業課題	21
(3) ゾーンを目指すイメージ	21
(4) 農業系土地利用の先進事例	22
(5) 農業系事業者の意見	22
(6) 事業の可能性	23
(7) Bゾーン（アグリビジネスエリア）のまとめ	23

6. Cゾーン（産業用地エリア）の目指す土地利用	24
(1) 土地利用構想における位置付け	24
(2) ゾーンを目指すイメージ	24
(3) Cゾーン（産業用地エリア）のまとめ	24
7. 土地利用計画図（案）	25
(1) 土地利用計画図（案）の作成方針	25
(2) 土地利用計画図（案）	25
(3) 各エリアの土地利用計画図（案）	26
8. 事業手法の整理	28
(1) 土地利用構想における位置付け	28
(2) 法規制の現況	28
(3) 事業の開始時期	29
(4) 事業手法の整理	30
(5) 整備プロセス（予定）	34
9. 「目指すまちの姿」の実現に向けて	35
(1) 今後の進め方	35
(2) 持続可能なまちづくりに向けて	36
(3) 民間企業誘致について	36
(4) 地域農業の将来像の共有に向けて	36
(5) 乱開発抑止に向けて	36
(6) 全体イメージパース（鳥瞰図）	36

1.土地利用計画の概要

(1)計画策定の背景と目的

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、令和3年12月から、スマート IC を契機としたまちづくりに関する検討を開始しました。

令和5年度には、スマート IC 周辺地域において、今後のまちづくりの基本となる考え方や方針をとりまとめた「豊橋新城スマート IC(仮称)周辺土地利用構想(以下、「土地利用構想」という。)」を策定しました。

② 目的

土地利用構想で示す「目指すまちの姿」の実現に向け、まちのイメージづくりを進めるため、新たな土地利用を図る区域を定め、土地利用計画図(案)を作成するとともに、当該地域に適した事業手法を整理し、とりまとめることを目的とします。

(2)計画の検討対象区域

土地利用構想で示す西郷地区の4つのゾーンと馬越地区のゾーンの内、西郷地区の「都市的土地利用ゾーン」は開発行為を伴うことから、「都市的土地利用ゾーン」全体を検討対象区域(以下、「検討区域」という。)とし、具体的な土地利用を示します。

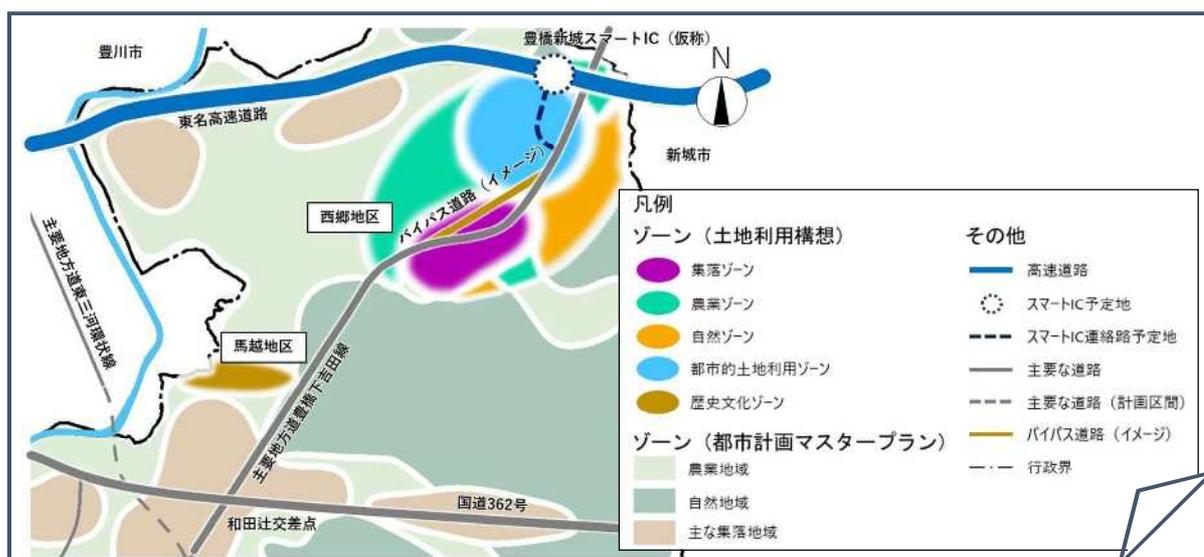


図 1.1 ゾーニング図 ※「土地利用構想」を基に作成

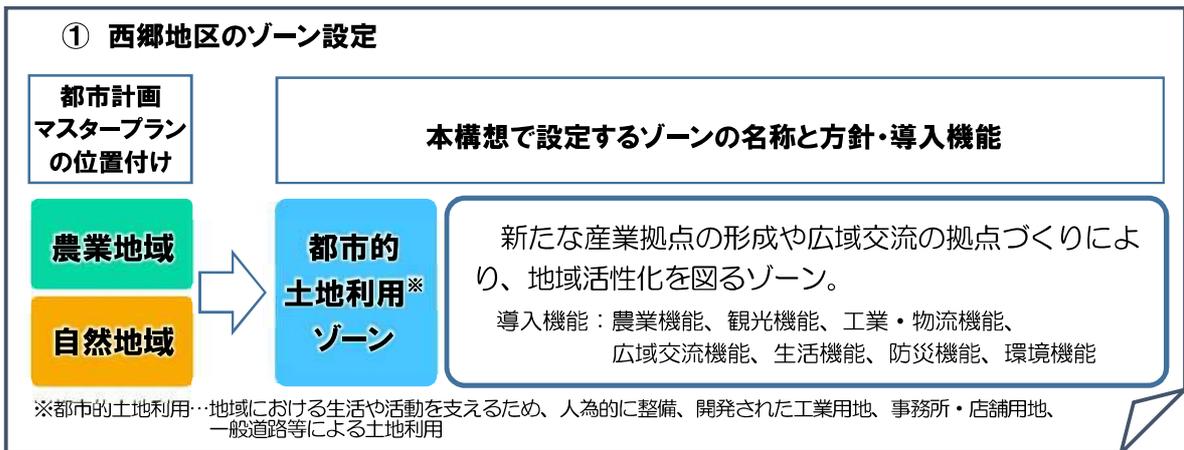


図 1.2 土地利用構想 P.23 図 8.1 西郷地区のゾーン設定

土地利用構想で示す西郷地区のゾーニング図を地形図に重ねたものを以下に示します。

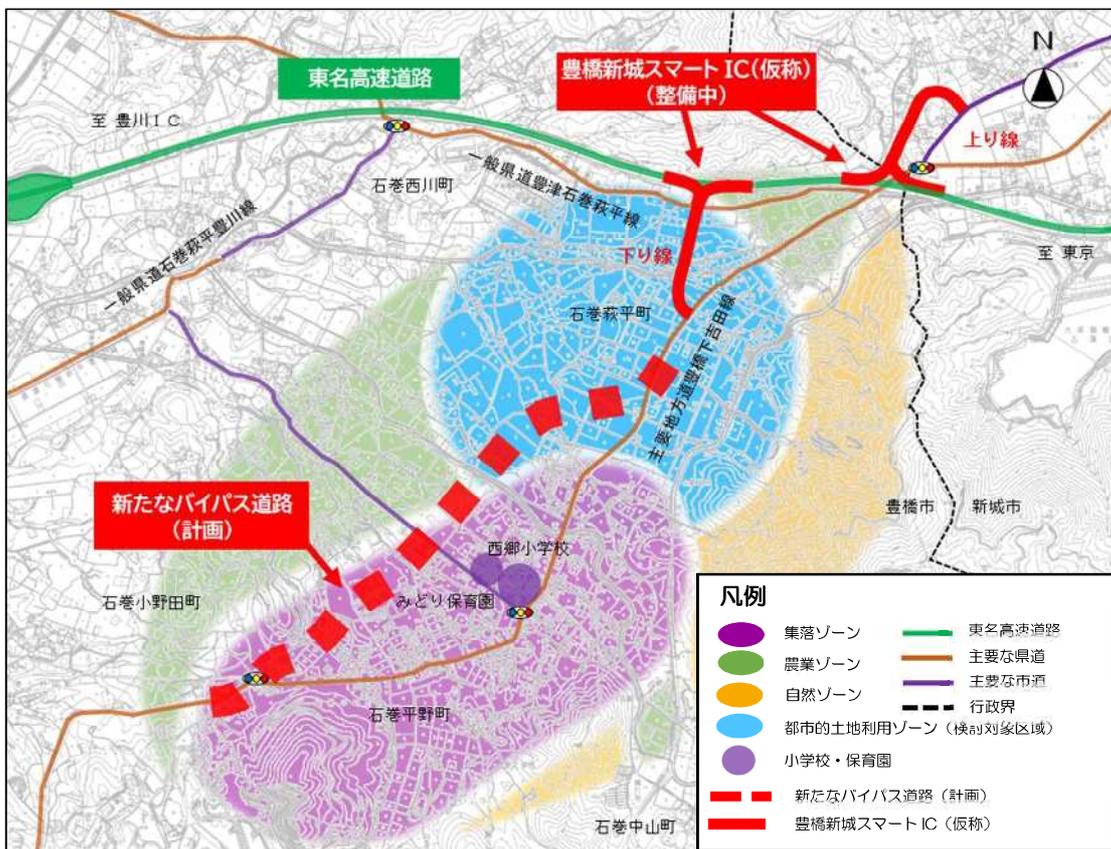


図 1.3 土地利用計画 検討区域図

(3)土地利用計画の位置付け

土地利用計画は、土地利用構想同様、「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、「都市計画マスタープラン 2021-2030」の計画期間に合わせ、必要に応じて見直すこととします。

2. 検討区域の現況

(1) 土地利用の現況

検討区域は、北は吉祥山、東は弓張山地に囲まれた区域です。幹線道路としては、南北に主要地方道豊橋下吉田線が、東西に一般県道豊津石巻萩平線が通過し、主要河川としては、一級河川間川と一級河川安川が横断しています。

検討区域全体の大部分が農業振興地域内における農用地区域のため、田や畑の土地利用が多く、次郎柿を始めとする果樹園が広がる検討区域の中央付近を中心に農業用排水管が埋設されています。

主要地方道豊橋下吉田線沿線の平坦地には集落が形成されているほか、一般県道豊津石巻萩平線沿いには工業用地が点在しており、また、三河変電所が立地することから鉄塔や送電線が多く見受けられます。さらに、当地域は、埋蔵文化財である古墳が多い地域であり、検討区域にも複数点在しています。

地形は、概ね東から西に向かって傾斜しており、標高は約 30~80m と一部集落周辺の平坦地を除き、高低差が大きい地形となっています。

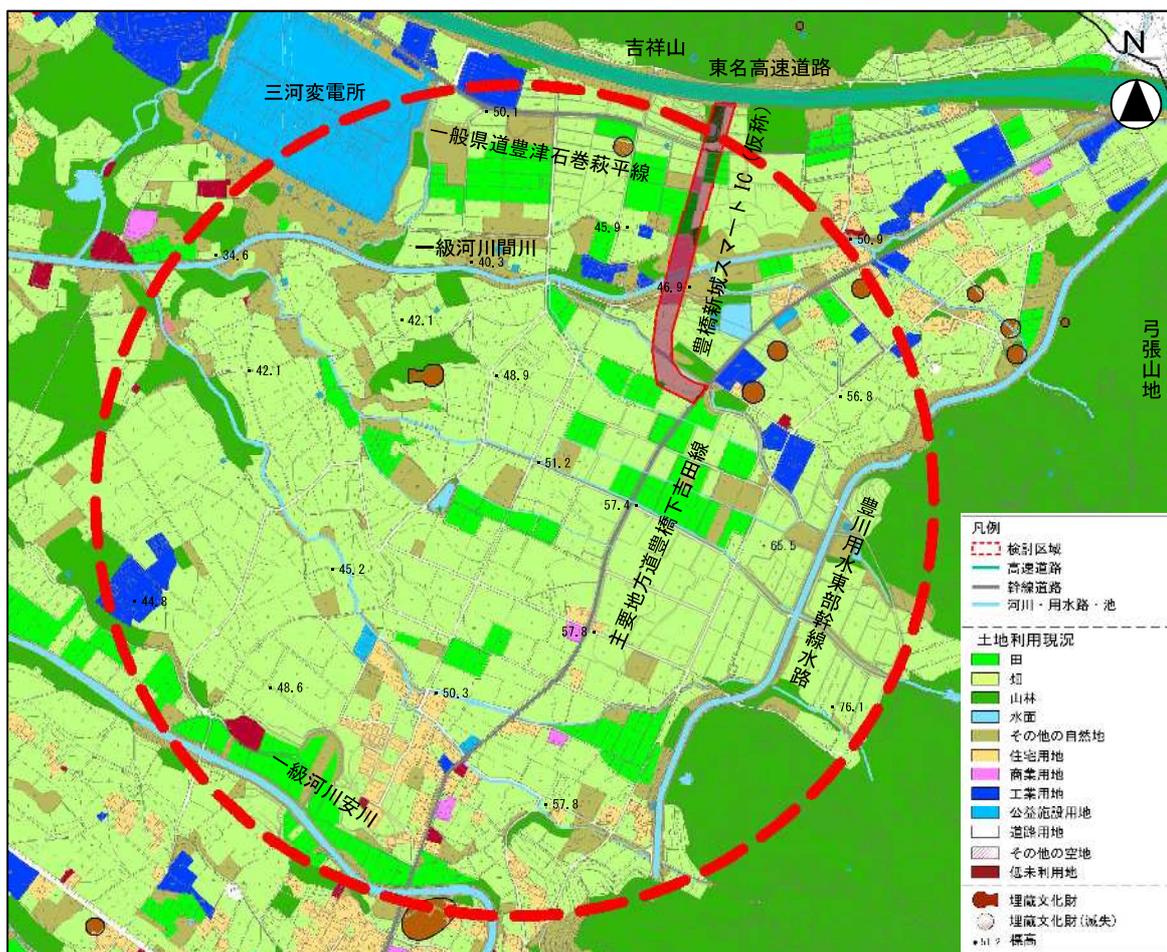


図 2.1 土地利用現況図 ※「豊橋市都市計画基礎調査 土地利用現況図」を基に作成

(2)災害ハザードの現況

一級河川間川と一級河川安川の沿川において、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）と洪水浸水想定区域（想定最大規模）が分布しています。

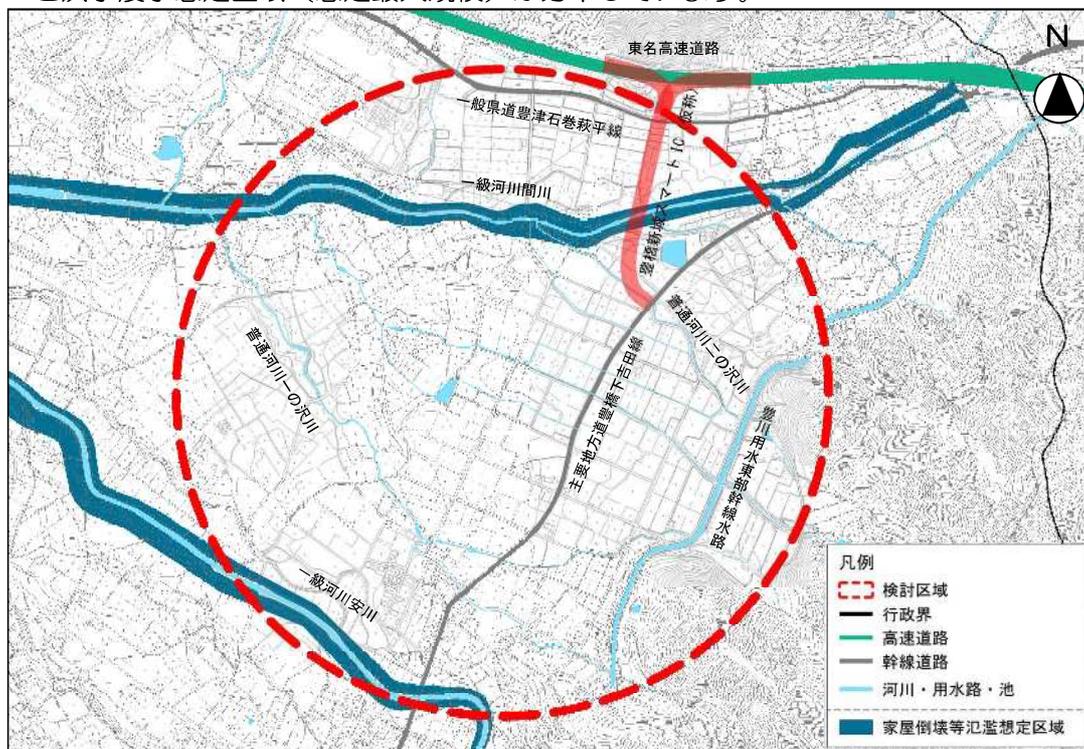


図 2.2 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）※「令和5年5月豊橋市洪水ハザードマップ」を基に作成

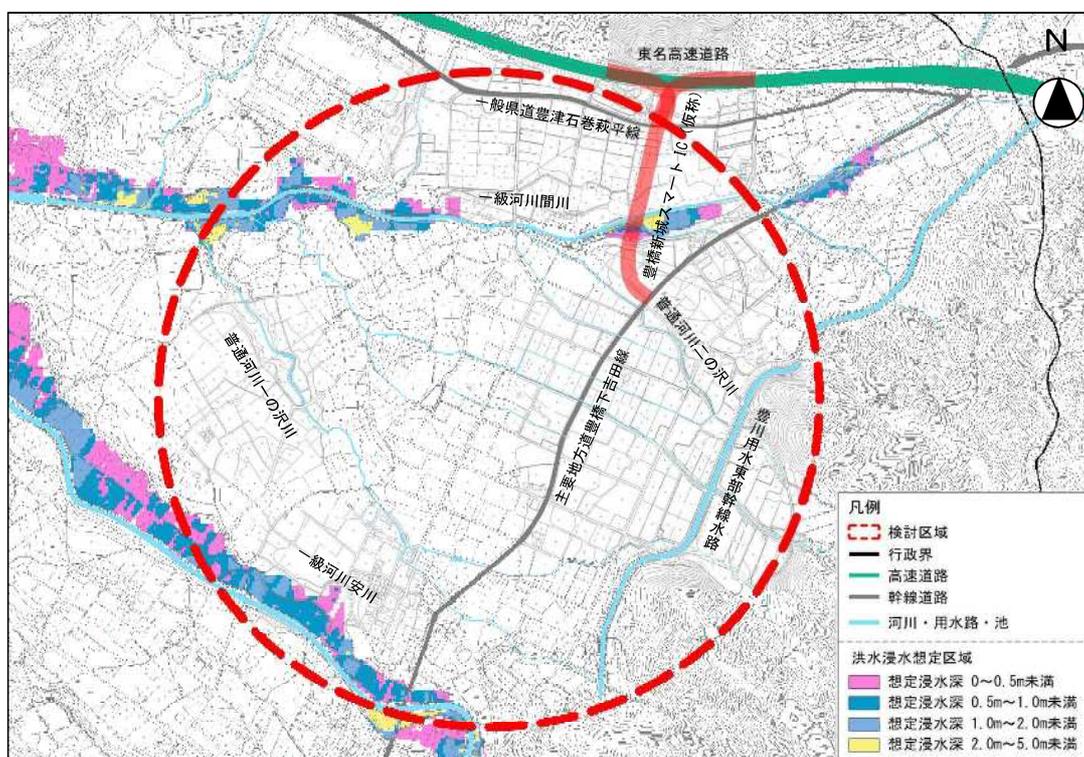


図 2.3 洪水浸水想定区域（想定最大規模）※「令和5年5月豊橋市洪水ハザードマップ」を基に作成

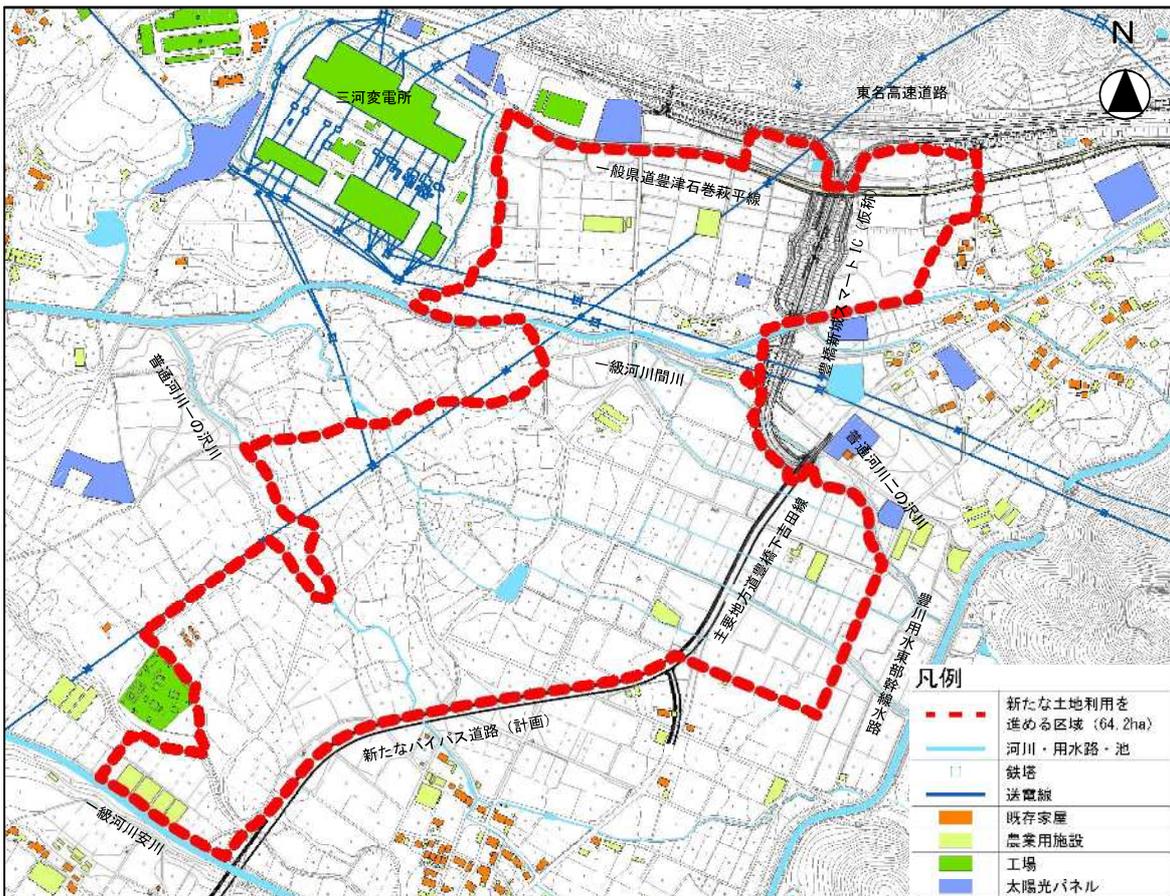
3.「新たな土地利用」を進める区域と目指す姿

(1)区域の設定

まちづくりを進めるため、土地利用の転換を図る区域を「新たな土地利用」を進める区域とし、特に以下の事項に留意して設定します。

- 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耕作者など地域の関係者との意見交換の内容を踏まえたものとすること。

また、災害ハザードについては、開発行為や建築行為に関する法的な規制はないため、必要に応じて適切な対策を施すことを前提とします。



※地権者への意向調査や耕作者との意見交換の結果に関する内容は、個人情報となるため非表示としています。
※区域内の地権者や耕作者の意向調査結果に関する集計は、3(2)地権者・耕作者の意向を参照。

図 3.1 「新たな土地利用」を進める区域 ※「豊橋市都市計画基礎調査 建物用途別現況図」を基に作成

(2)地権者・耕作者の意向

① 地権者の意向

将来の土地利用に関する地権者の意向を把握するため、土地利用構想策定時には、土地利用構想の検討対象区域全域の地権者を対象に意向調査を実施しました。

今回は、「新たな土地利用」を進める区域内的の地権者を対象とし、土地利用構想策定時のアンケートで未回答だった地権者に対して追跡意向調査を実施しました。

今回の追跡意向調査を踏まえた「新たな土地利用」を進める区域内的の意向調査結果を以下に示します。



図 3.2 まちづくりへの賛否の割合 (N=267 件)

※その他は、宛先不明の方や公共用地などのため調査対象外の件数です。

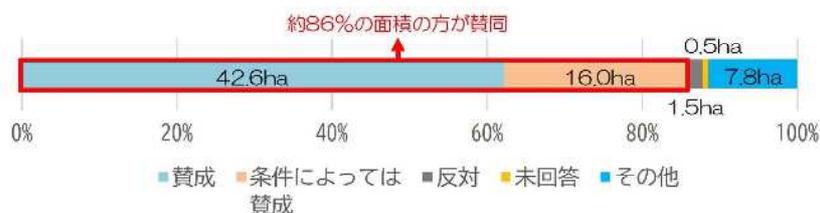


図 3.3 土地の売却可能性の割合 (N=68.4ha)

※登記簿面積をベースに集計しています。

② 耕作者の意向

検討区域内に優良農地が広がっている現況を踏まえ、今後も将来にわたり営農を継続したい耕作者とその耕作地を把握するため、この地域の主要作物である柿の耕作者（豊橋農業協同組合柿部会）に対して、開発により耕作する農地が買収の対象となった場合に、代替農地の希望の有無を問うアンケート調査を実施しました。

アンケート調査を行ったところ、面積ベースに換算して約 8ha の耕作者から代替地を希望する営農継続意向の回答があり、「新たな土地利用」を進める区域のうち約 12%となりました。

(3) 目指す土地利用と取り組み内容

「新たな土地利用」を進める区域における目指す土地利用と具体的な取り組み内容を設定します。地域のまちづくり組織である豊橋市北部地域活性化委員会（以下、「活性化委員会」という。）と、土地利用構想に基づいた意見交換などを踏まえ、都市的土地利用ゾーンを地形地物（道路や河川などの構造物、及び起伏や高低差など現地の地形）によりさらに3つのゾーンに分割します。

		目指す土地利用	具体的な取り組み内容
都市的 土地利用 ゾーン	A ゾーン	市内外から 広く誘客 を目指す	農地が広がる地域特性や豊かな自然などの地域資源を生かすことで、市内外からの人の往来を促進し、地域振興に貢献する「地域の顔」となる広域交流の拠点づくりを目指す。 まちづくり戦略： 暮らしの向上 ・ 農業振興 ・ 観光振興 ・ 企業誘致 ※詳細を「4.Aゾーンの目指す土地利用」に示します。
	B ゾーン	地域農業の 新たな価値創出 を目指す	地域の特色を生かしながら、地域農業の振興と課題解決に繋がる様々な事業の展開を推進する農業の拠点づくりを目指す。 まちづくり戦略： 暮らしの向上 ・ 農業振興 ・ 企業誘致 ※詳細を「5.Bゾーンの目指す土地利用」に示します。
	C ゾーン	産業の集積を 目指す	新たな雇用を生み出し、地域経済の活性化を促進するため、企業誘致の受け皿となる産業の拠点づくりを目指す。 まちづくり戦略： 暮らしの向上 ・ 企業誘致 ※詳細を「6.Cゾーンの目指す土地利用」に示します。

図 3.4 「目指す土地利用」と「具体的な取り組み内容」

土地利用構想で示す導入機能と各ゾーンとの関係性を以下に示します。ゾーンごとにそれぞれの機能を導入することを目指します。

なお、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については、北部地域全体に関わるものであり、全てのゾーンにおいて導入が望まれます。

表 3.1 「土地利用構想」における「導入機能」と各ゾーンの関係性

「土地利用構想」 における位置付け		内 容	目指す土地利用		
			A ゾー ン	B ゾー ン	C ゾー ン
導入機能 (土地利用構想 P.22)	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。	○	○	○
	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。	○	○	○
	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。	○	○	○
	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。	○	○	○

(4)エリアの設定

ここでは3つのゾーンの配置理由を示します。また、Aゾーンにおいては目的ごとに、Cゾーンにおいては整備順序を踏まえ、それぞれをさらに2つのエリアに分割します。

Aゾーン

『市内外から広く誘客を目指す』

Aゾーンは、以下事項に留意して配置します。

- 新たなまちの玄関口となるスマートICの直近。
- 交通結節点でありアクセス性に優れる位置。
(スマートICと(主)豊橋下吉田線と新たなバイパス道路の結節点近傍。)

エリア名称		エリア選定の理由
Aゾーン	【エリア①】 広域交流 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 比較的なだらかな段丘地形であり、最大約6haの土地利用が可能のため、施設配置などの自由度が高い。 ➢ 人工構造物(変電所など)から遠くに位置しているため、視界の工夫などにより自然環境を生かした整備が図りやすい。
	【エリア②】 柿畑活用 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 広域交流エリアに隣接し、一体活用が期待できる。 ➢ 地域の強みである柿畑の景観が観光資源として活用できる。(地域資源である里山の景観を守りつつ柿畑を活用する。)

Bゾーン

『地域農業の新たな価値創出を目指す』

Bゾーンは、以下事項に留意して配置します。

なお、一体利用を見据えエリアは分割せず、名称を「アグリビジネスエリア」とします。
※「アグリビジネス」とは、農業を意味する「アグリ」と「ビジネス」を掛け合わせた言葉で、農作物の生産や加工、流通・販売、農業資材の製造・販売など農業に関連する経済活動全体を指します。

- 既存インフラを活用でき、土地造成が比較的容易な位置。

エリア名称		エリア選定の理由
Bゾーン	アグリビジネス エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 平坦農地が多く、農業用水管が一部整備済みであり、農地や農業関連事業目的の土地造成が比較的容易。 ➢ 変電所の近傍であるため、電力供給がしやすい。 ➢ 農業関連事業は変電所から延びる送電線下でも事業展開が可能。

Cゾーン

『産業の集積を目指す』

Cゾーンは、以下事項に留意して配置します。

- 新たなバイパス道路の沿線。
- 支障物件が少なく、整形地の確保が容易な位置。

エリア名称	エリア選定の理由
【エリア①】 産業用地 (優先開発) エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 企業ニーズが高いスマートICの直近。 ➢ 現況の地形などにより、整備費用の面において経済性に優れる。
【エリア②】 産業用地 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 工業用地の整形地として確保しやすい。

3つのゾーン（5つのエリア）を配置した図を以下に示します。

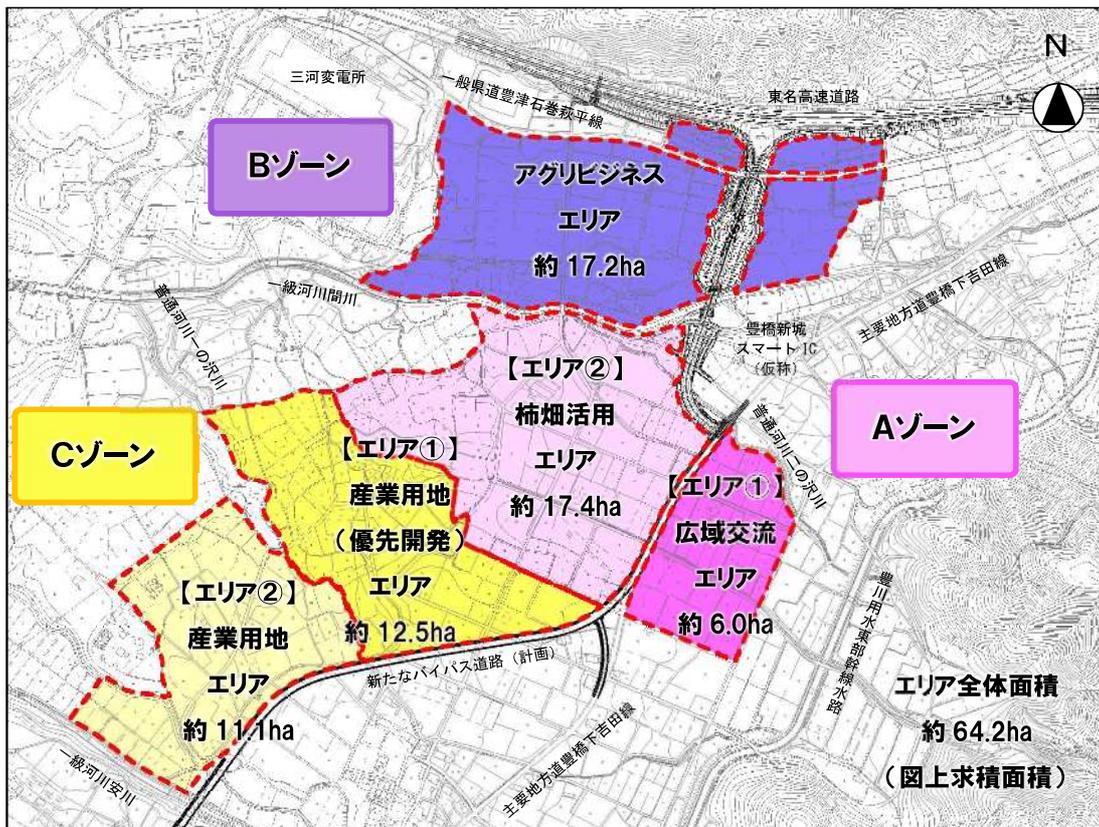


図 3.5 3つのゾーン（5つのエリア）の配置図

4.Aゾーン(広域交流エリア・柿畑活用エリア)の目指す土地利用

(1)土地利用構想における位置付け

土地利用構想では、北部地域活性化に資する効果的な機能として、広域交流機能が以下のとおり位置付けられています。これを踏まえ、エリアの目指す土地利用を設定します。

(2) 導入機能

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 4.1 土地利用構想 P.22 (2) 導入機能 ④広域交流機能

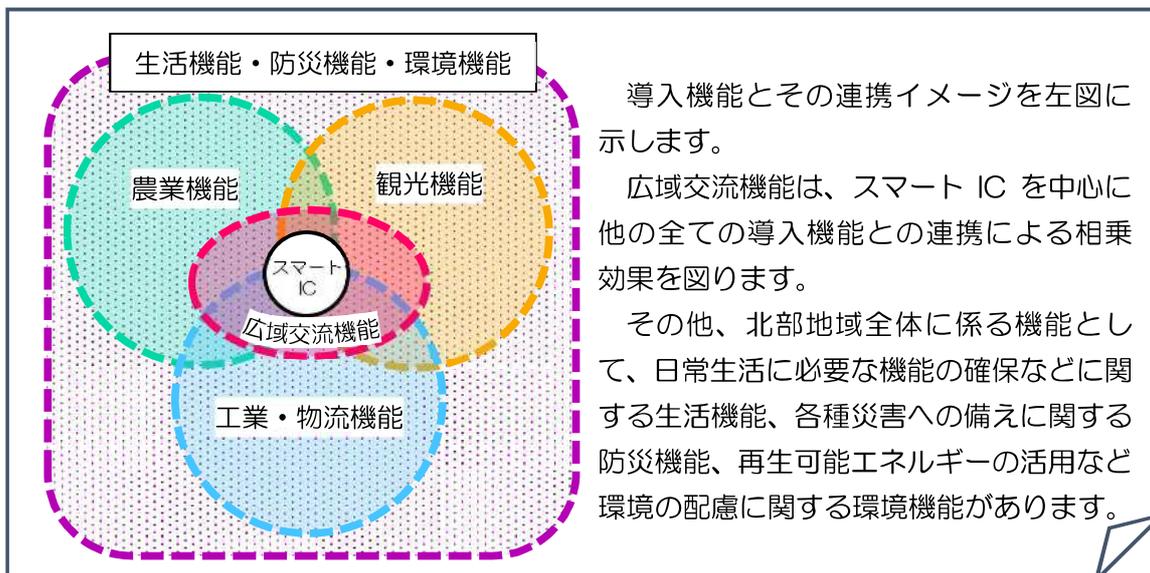


図 4.2 土地利用構想 P.22 図 7.1 導入機能と連携イメージ

※農業機能、観光機能、工業・物流機能については、「土地利用構想 P.22 (2) 導入機能」参照

(2) 広域交流エリア

① エリアの目指すイメージ

活性化委員会との意見交換では、地域住民が期待する広域交流の拠点として、柿畑などの農地が広がる地域特性を生かしたグリーンツーリズムや、豊かな自然などの地域資源を生かしたエコツーリズムなどによる人の流れや賑わいの創出、さらには、地域の農産物を用いた産直市場などによる生活利便性の向上を期待する声が多くありました。

以上を踏まえ、当該エリアの目指すイメージを以下のとおり設定します。

地域資源（柿畑が広がる美しい景観／地域で採れた農産物や特産品／自然あふれる安らぐ時間）を満喫し、多様な人々が交流することで、訪れた人々の五感を満たすエリア。

導入施設例：宿泊施設、農産物直売所、レストランなど

② 先進事例

市内外から広く誘客を目指すためには、その地域ならではの特色ある施設を目指す必要があります。ここでは、最寄りのICから1.5km圏内に位置する特色ある主な先進事例を示します。

表 4.1 広域交流エリアの先進事例

先進事例	特徴のある誘客要因
『道の駅常総』 茨城県／常総IC周辺	<ul style="list-style-type: none">・ 特産品を利用した飲食店。・ 茨城県のメロンを使用したソフトクリーム店。・ 地域で人気のメロンパン専門店。・ 回遊性を促すカフェ、書店、いちご農園などを併設。
『KADODE OOIGAWA』 静岡県／島田金谷IC周辺	<ul style="list-style-type: none">・ 大井川流域の農産物を扱うマルシェ。・ 特産品の緑茶を使用した飲食店や体験型フードパーク。・ 大井川鐵道のSL復元展示。
『アクアイグニス』 三重県／菰野IC周辺	<ul style="list-style-type: none">・ 有名シェフがプロデュースする地域食材を使った飲食店。・ 観光客に加え地域住民も気軽に楽しめる温浴施設。・ 隠れ家のような非日常的な宿泊施設。

③ 目指す導入施設

活性化委員会をはじめとする関係者との意見交換や、周辺観光施設の誘客状況、地域の現状、導入施設の商圈分析などを踏まえ、広域交流エリアに導入を目指す施設を以下のとおり整理します。

表 4.2 目指す導入施設

導入施設	導入理由	施設例
宿泊施設	長期滞在を可能とする宿泊施設の導入により、地域の特性や資源を生かした様々な体験型観光の提供が可能となり、さらには、より広域からの誘客が期待できる。	・地域の食材などが楽しめるオーベルジュ
温浴施設	温浴施設は近距離圏からの利用客が多いため、魅力的な飲食や物販など他の施設と掛け合わせることで、広域からの誘客や長時間滞在を促すことが期待できる。	・日帰り風呂、足湯、サウナなどを備えた温浴施設
観光農園	観光農園は商圈が広く、農業（果樹など）が盛んな地域特性を生かした観光農園は、高齢者からファミリー層、若年層など幅広い客層の誘客が期待できる。	・農産物の収穫体験ができる農園
多目的広場	農業（果樹など）が盛んな地域であることから、広場を農業 PR などのイベントや、地域住民や来訪者の交流の場など、様々な用途に利用することで、広域から幅広い客層の誘客が期待できる。	・農業 PR イベントなどで利用できる広場
農産物直売所	農産物直売所は近距離圏からの利用客が多いため、農業（果樹など）が盛んな地域特性を生かしながら、他の施設と掛け合わせることで、広域からの誘客を促し、農産物の消費拡大など地域農業への貢献が期待できる。	・地域の特産品（農産物、加工品等）の販売所
レストラン	レストランは商圈が広いとため、農業（果樹など）が盛んな地域の食材を活用したメニューを取り扱うことで、さらなる誘客と農業の PR 効果などが期待できる。	・地域の食材を利用した農家レストラン

※周辺での温泉湧出の可能性については、「令和6年度 温泉調査委託業務」を別途実施しましたが、調査の結果、温泉湧出の可能性は低いことが判明しました。しかしながら、温浴施設は誘客コンテンツであるため、引き続き導入を目指すこととします。

(3)柿畑活用エリア

① エリアの目指すイメージ

耕作者との意見交換では、当該エリアは農業用水管が整備済みであり、営農環境が整っているため、この場所で営農継続を希望する耕作者も存在することが分かりました。

また、広域交流拠点などの開発実績がある事業者を対象にヒアリングを実施したところ、高速道路を降りてまで訪れたい交流の拠点とするためには、柿畑の景観など地域の特色を生かした施設が効果的だといった旨の意見が多くありました。

そのため、日本一の次郎柿畑が広がる景観を維持し、観光資源として活用することを目指します。

以上を踏まえ、当該エリアの目指すイメージを以下のとおり設定します。

広域交流エリアの取り組みと地域の耕作者との連携を促し、地域の特色である柿畑の景観を守りつつ活用するなど、他類似施設と差別化を図った取り組み（ここにしかない／ここでしかできない／ここでしか味わえない）を提供する地域の顔となるエリア。

導入施設例：観光農園、畑の中の農家レストランなど

② 先進事例

他の施設と差別化を図るためには、地域資源である農業や自然を最大限活用した取り組みが必要です。ここでは、地域の農業や景観を活用した特色のある主な先進事例を示します。

表 4.3 柿畑活用エリアの先進事例

先進事例	特徴のある誘客要因
『Orchard レストランまつかわ』 長野県／松川 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none">松川町は果樹栽培の歴史が長く、「くだものの里」として知られる。『思い切って「食卓を農園へ』」をコンセプトに、テーブルを果樹園の真ん中に設置。
『茶園景観を生かした取組』 静岡県／掛川 IC 周辺	<ul style="list-style-type: none">静岡県の特産品であるお茶の栽培が盛んな牧之原地域。茶園の景観を保全するとともに、観光と連携したイベントやビューポイントの選定を実施。茶園の雄大な風景を楽しみながら散策できる。

(4)Aゾーン(広域交流エリア・柿畑活用エリア)のまとめ

(1)～(3)までを踏まえたAゾーンのまとめを以下に示します。

- 地域内外からの人の往来を促進し、ICを降りてまで訪れたいくなる拠点とするため、地域の特性や資源を活用したグリーンツーリズムやエコツーリズムなどにより、他と差別化を図る仕掛けづくりを目指します。
- 他と差別化を図る仕掛けや相乗効果を高める工夫については、民間企業のノウハウなどを生かし、ここにしかない地域振興に貢献する施設を目指します。
- 市内企業や農業団体、耕作者との連携を促すことにより地域農産物をPRする農産物直売所や観光農園の設置など、観光振興と農業振興の両立を目指します。
- 広域交流エリアについては、誘客力の高い魅力ある拠点づくりに向け、一体的な施設の整備を目指します。
- 農産物直売所など商圏が狭い施設については、複数の施設を掛け合わせるなどの工夫により、相乗効果を高めることを目指します。

参考：施設配置計画のイメージ

今後、関係者と意見交換を行うための施設配置計画のイメージを作成しました。
作成にあたり、「目指す導入施設」で示した6つの施設について、先進事例調査などをもとに、広域交流エリアに配置した場合の必要規模の目安を算出しました。
また、配置に際して留意すべき主な事項を以下に示します。

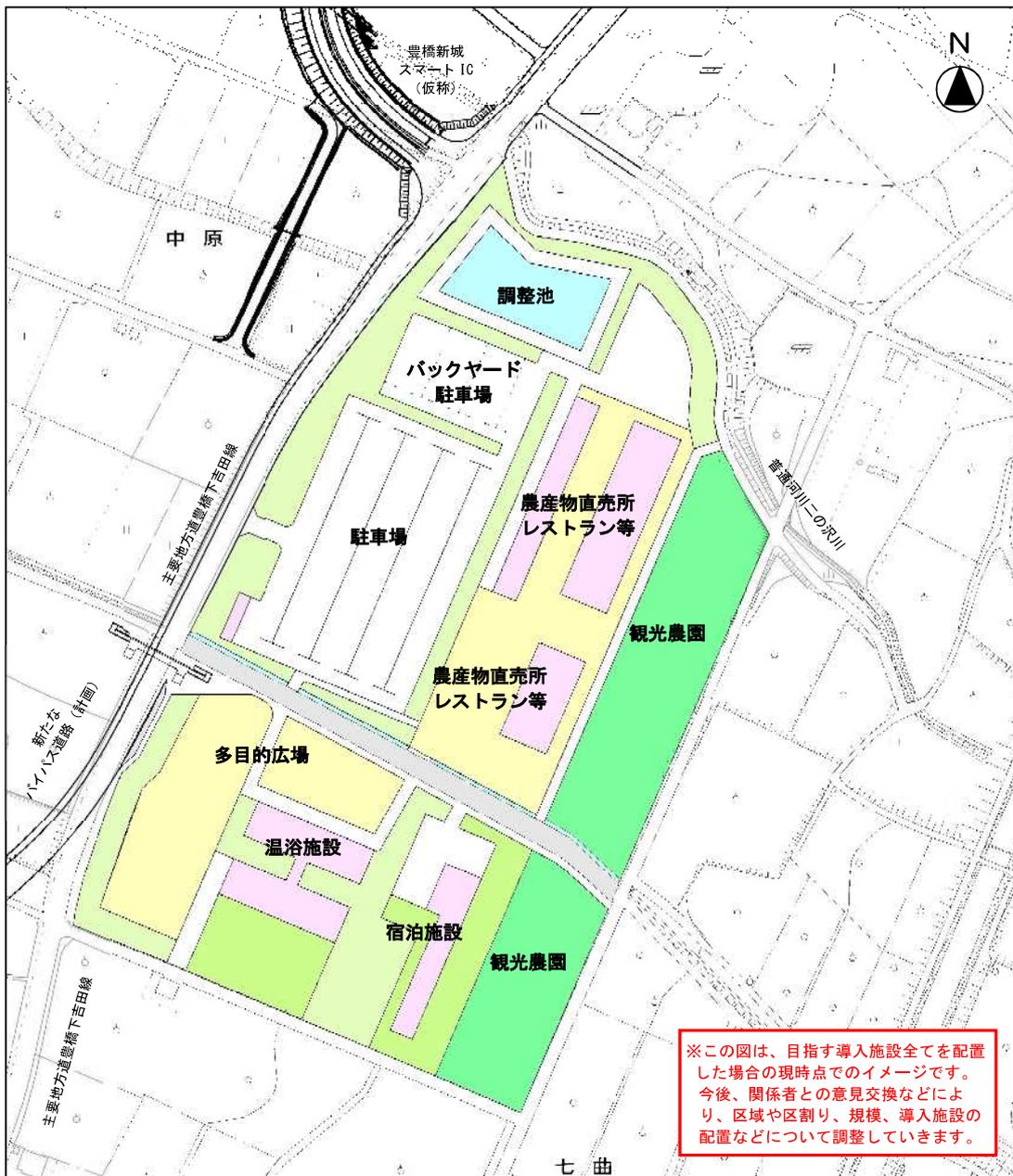
参考：表-1 施設配置の留意事項と必要規模の目安

導入施設		配置に際して留意すべき事項	必要規模の目安
宿泊施設		<ul style="list-style-type: none"> 騒音などに配慮し、東名高速道路やスマートICからの距離を確保した位置に配置。 非日常感や隠れ家感を演出するため、視界などの工夫が可能な場所に配置。 農業や自然などを生かした体験型観光を満喫できるよう、眺望が良く、観光農園と隣接した位置に配置。 	0.3ha
温浴施設		<ul style="list-style-type: none"> 宿泊客の利用を促すため、宿泊施設と隣接。 地域住民の日常利用も想定し、地域住民の利用が多く想定される多目的広場付近に配置。 	0.3ha
観光農園		<ul style="list-style-type: none"> 施設外の農地との一体的な景観形成ができる場所に配置。 	1.0ha
多目的広場		<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の日常利用も想定し、利用しやすい施設の入口付近に配置。 	1.0ha
農産物直売所 レストラン等			0.3ha
その他 必要施設	調整池	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内において標高が低い河川沿いに配置。 	0.3ha
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 各施設へアクセスしやすい敷地中央に配置。 	0.8ha
	バックヤード 駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 施設奥かつ、店舗に隣接して配置。 	0.4ha
施設総面積 (敷地総面積)			4.4ha (6.0ha)

参考：表-2 広域交流エリアの先進事例の施設規模

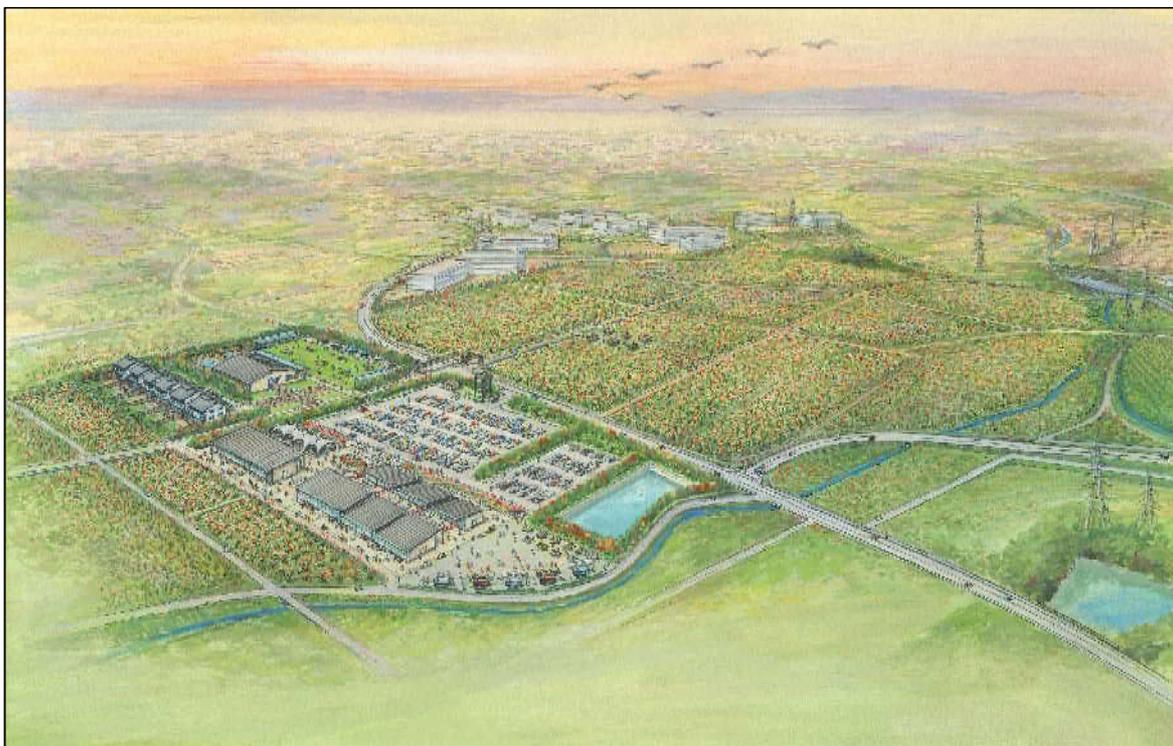
先進事例	施設規模
『道の駅常総』	集客ゾーン+都市公園=約5ha (全体(農地エリア・企業立地ゾーン含)約45ha)
『KADODE OOIGAWA』	全体約1.4ha
『アクアイグニス』	全体約4.9ha

算出した必要規模の目安に基づき、各施設の配置計画のイメージを作成しました。



参考：図-1 広域交流エリアの施設配置計画（イメージ）

広域交流エリアのイメージパース（鳥瞰図）を以下に示します。



参考：図-2 広域交流エリアのイメージパース（鳥瞰図）

5. Bゾーン(アグリビジネスエリア)の目指す土地利用

(1)土地利用構想における位置付け

土地利用構想では、北部地域活性化に資する効果的な機能として、農業機能が以下のとおり位置付けられています。これを踏まえ、エリアの目指す土地利用を設定します。

(2) 導入機能

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

※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 5.1 土地利用構想 P.22 (2) 導入機能 ①農業機能

(2)北部地域の農業課題

農業関係者（活性化委員会、地域の耕作者、豊橋農業協同組合）との意見交換により、地域が直面している主な農業課題として以下が挙げられます。

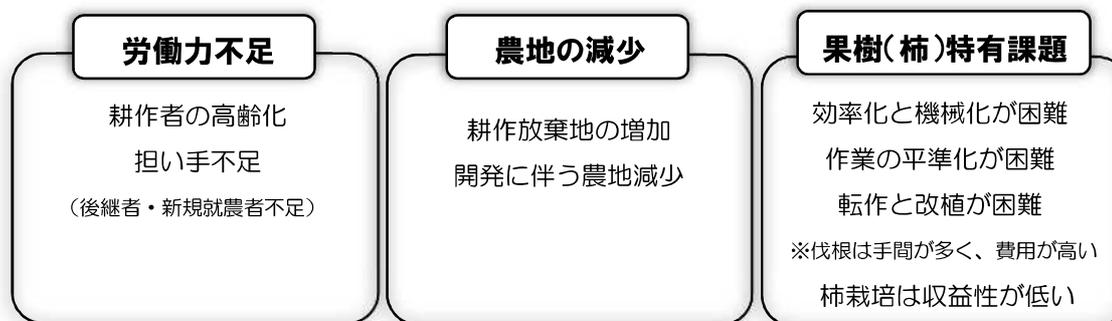


図 5.2 北部地域の農業課題

(3)ゾーンの目指すイメージ

「(1)土地利用構想における位置付け」と「(2)北部地域の農業課題」を踏まえ、当該ゾーンについては、「地域農業の新たな価値創出を目指す」エリアとします。

ここでは、スマート IC の開通に伴う交通の利便性向上や、人流・物流の促進といった整備効果を最大限に活用し、地域の特色を生かしながら農業振興と地域農業の課題解決に繋がる様々な事業の展開を図ります。

また、現時点では、エリア全体での一帯的な農業系土地利用を見据え、エリアの名称をアグリビジネスエリアとします。

(4) 農業系土地利用の先進事例

IC 周辺における農業系土地利用の主な先進事例を以下に示します。

表 5.1 農業系土地利用の先進事例

先進事例	施設の内容
『羽生チャレンジファーム』 埼玉県／羽生 IC 周辺	・農地を区割りして貸し出すプロジェクト。 ・地権者と企業が賃貸借契約する農業団地。 ・市が水田に盛土し、畑地として企業に引き渡す仕組み。
『アグリサイエンスバレー常総』 (道の駅常総) 茨城県／常総 IC 周辺	・道の駅に併設した農業エリアがある。 ・農業エリアは観光農園と大規模施設園芸ゾーンで構成。 ・栽培から加工、販売・出荷 までを担う拠点を形成。
『SAC(サーク) iWATA』 静岡県／磐田 IC 周辺	・種苗を起点とした新たなビジネスモデルを創造。 ・大規模施設で栄養価の高い機能性野菜を通年で栽培。 ・縦割りの農業分野をつなぎ、バリューチェーンを構築。

(5) 農業系事業者の意見

農業振興と地域農業の課題解決に繋がる取り組みの可能性などについて、農業系事業者（市内農業関連企業、農業コンサルタント会社）などを対象にヒアリングを実施しました。ヒアリングでの主な意見を以下に示します。

市内農業関連企業

- ・比較的小規模であるが、スタートアップ企業で実証実験を行いたい企業はある。
- ・柿以外の多品種の果樹を栽培するよう産地転換を図ってはどうか。
- ・国産果樹は需要が高く、新たな産地形成ができれば企業が集まる可能性あり。
- ・果樹に特化した地域を目指すのも良い。

農業コンサルタント会社

- ・農業系企業の集積など農業に特化したまちづくりは他自治体でも事例がある。
- ・大規模な造成ではなく、小規模な実証実験の場などから進める方が良い。
- ・輸入依存してきた果樹品目を国内で栽培出荷する新たな産地が広がりつつある。
- ・インフラ整備が必要となる可能性はあるが、地域的に果樹栽培に向いている。

(6)事業の可能性

地域の課題、先進事例、農業系事業者の意見などを踏まえ、土地利用の可能性として考えられる農業振興や地域農業の課題解決のための方策を以下に示します。

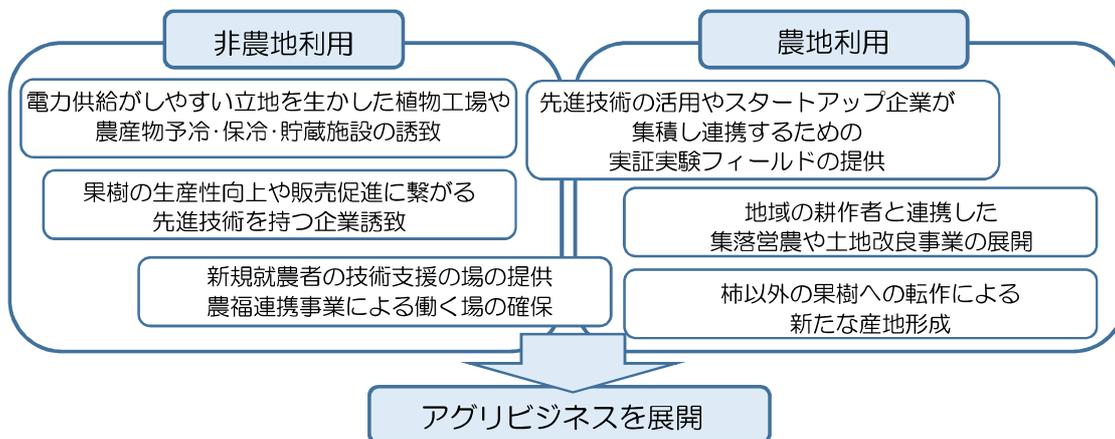


図 5.3 事業の可能性

(7)Bゾーン(アグリビジネスエリア)のまとめ

(1)～(6)までを踏まえたBゾーンのまとめを以下に示します。

- 地域の農業振興と農業課題の解決のため、土地の成形や転作、企業連携・誘致など、現状とは異なる様々な「新たな事業展開」により農業振興を図ります。
- 農業関連企業の誘致や誘致した企業と地域の耕作者との連携により、新たな価値の創出を目指します。
- 現時点では「非農地利用」と「農地利用」双方の可能性を残すこととし、農業関係者などとの意見交換により、将来を見据えた最適な土地利用を目指します。
- 農業関係者との意見交換や農業系事業者などへヒアリングを行いながら、具体的な計画検討を進めつつ、必要に応じて相応しい企業の誘致を目指します。

当該エリアの土地利用は、様々な課題を抱える北部地域の農業の今後の姿を大きく左右するものです。本計画では、新たな土地利用により「地域農業の新たな価値創出を目指す」として「アグリビジネスエリア」と設定しますが、北部地域を持続可能な農業地域にしていくためには、土地利用構想で示した農業ゾーンを含め、将来を見据えた慎重な検討と地域の合意形成を図ることが必要です。そのため、具体的な取り組みについては、活性化委員会、地域の耕作者や豊橋農業協同組合など多くの農業関係者と議論を深めていくことが必要です。

6. Cゾーン(産業用地エリア)の目指す土地利用

(1)土地利用構想における位置付け

土地利用構想では、北部地域活性化に資する効果的な機能として、工業・物流機能が以下のとおり位置付けられています。これを踏まえ、エリアの目指す土地利用を設定します。

(2) 導入機能

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

※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 6.1 土地利用構想 P.22 (2) 導入機能 ③工業・物流機能

(2)ゾーンの目指すイメージ

「(1)土地利用構想における位置付け」及び活性化委員会との意見交換、企業ニーズ等を踏まえ、社会の変化に対応した新たな「産業の集積を目指す」エリアとします。

ここでは、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。

(3)Cゾーン(産業用地エリア)のまとめ

Cゾーンのまとめを以下に示します。

- 産業用地の位置は、新たなバイパス道路の沿線とし、バイパス道路と連携しながら産業用地の整備を進めることで、交通需要の増加に対応するとともに、地域の交通環境に配慮します。
- 産業用地はエリアを2つに分け、比較的条件の良いエリアから優先的に整備を進めることで、早期の事業進捗、企業誘致を図ります。
- 産業用地に誘致する業種については、今後、関係者と議論を深めていきます。

(3)各エリアの土地利用計画図(案)

① Aゾーン(広域交流エリア・柿畑活用エリア)

広域交流エリアと柿畑活用エリアの土地利用計画図(案)を示します。

柿畑活用エリアでは、既存の柿畑を生かしながら、広域交流エリアと地域の耕作者の連携を促すことにより、畑の中のレストランや観光農園などの事業を展開することを見据え、農園やレストランへのアプローチや、景観を楽しみながらハイキングや散歩ができるよう、既存道路を活用した周遊路を整備することを想定した計画です。

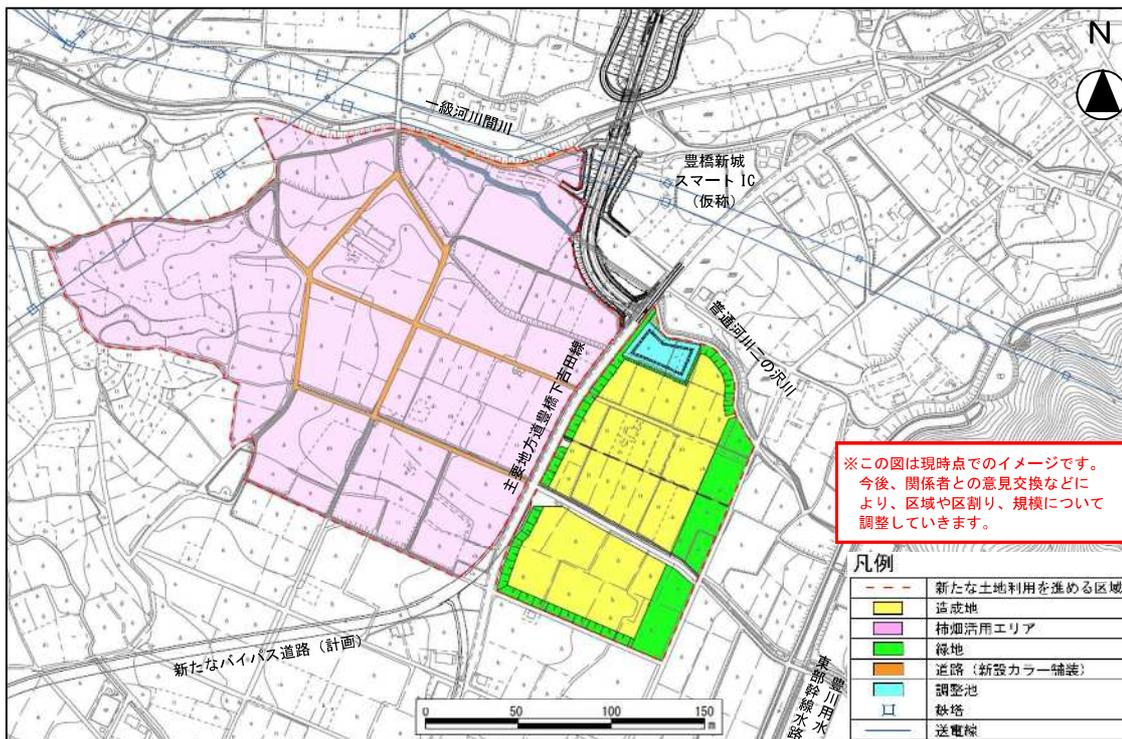


図 7.2 Aゾーンの土地利用計画図(イメージ)

② Bゾーン(アグリビジネスエリア)

アグリビジネスエリアは、非農地利用と農地利用の双方の土地利用方法が考えられますが、ここでは、土地造成を施す非農地利用とした場合を想定して土地利用計画図(案)を作成します。

なお、Bゾーンの土地利用計画図(案)の作成にあたり、災害ハザードエリアに指定されている一級河川間川の沿川は、宅地以外の土地利用を原則としますが、一部宅地利用するエリアについては、盛土により宅盤の高さを上げる対策を講じることとします。

また、Bゾーンの土地利用については、今後の検討や農業関係者などとの意見交換により、造成が不要な「農地利用」とする可能性があります。

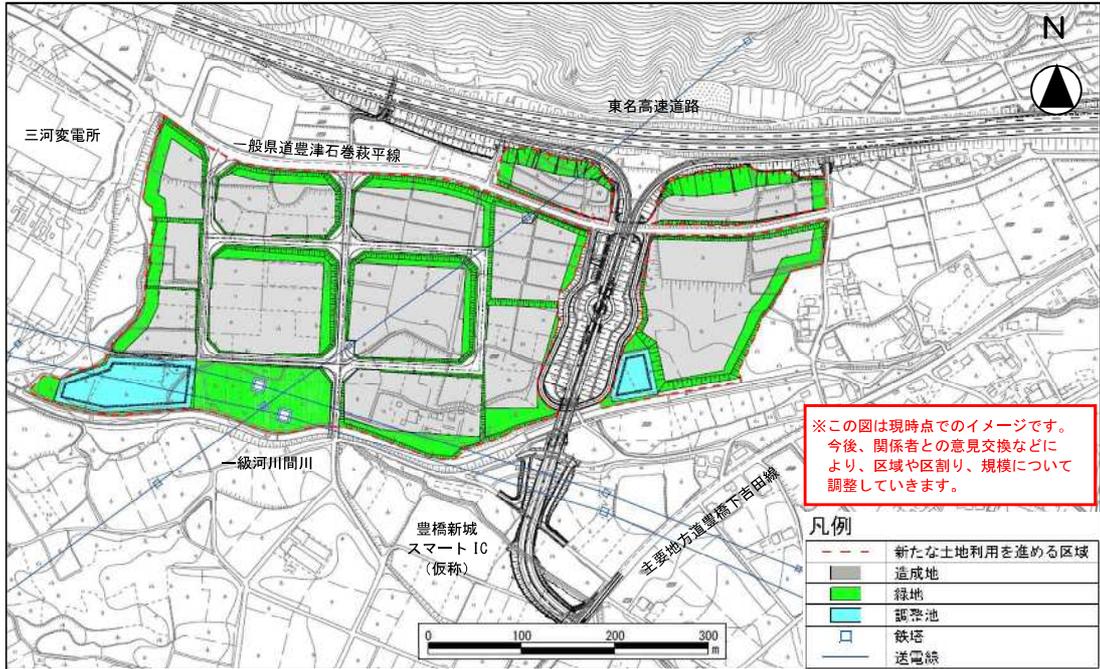


図 7.3 Bゾーンの土地利用計画図 (イメージ)

③ Cゾーン(産業用地エリア)と新たなバイパス道路

Cゾーンの土地利用計画図(案)を示します。なお、産業用地の位置は、新たなバイパス道路沿線としているため、道路計画についても併せて示します。

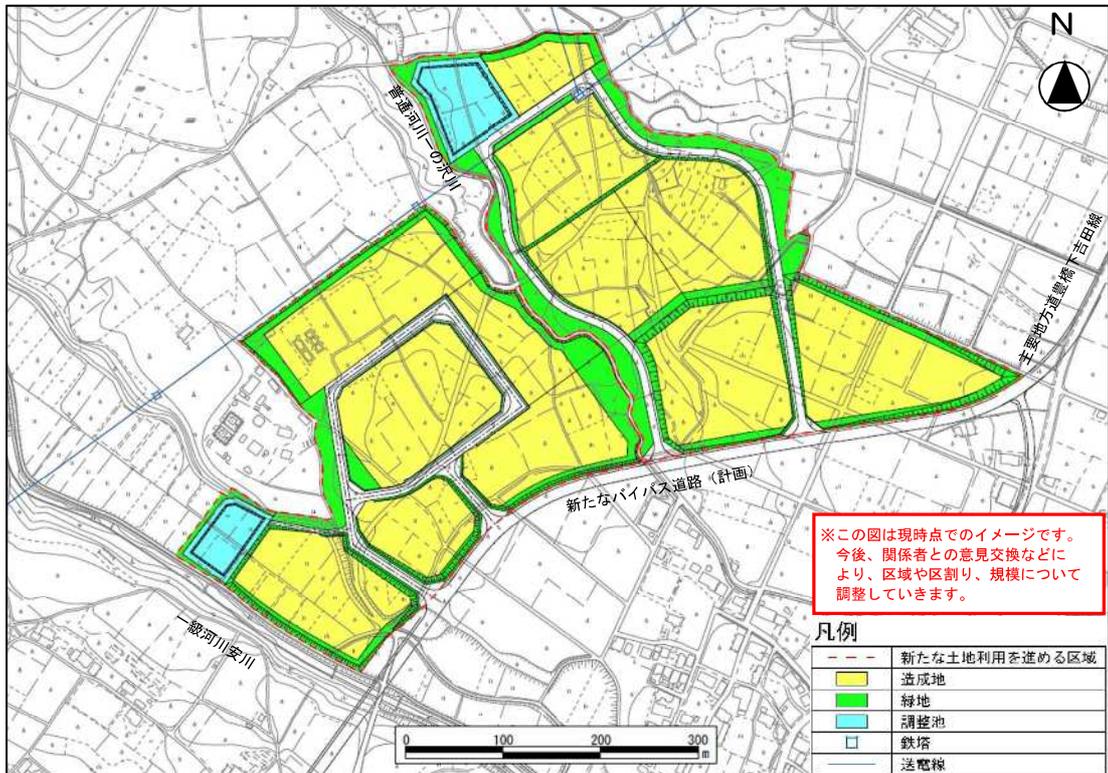


図 7.4 Cゾーンの土地利用計画図 (イメージ)

8.事業手法の整理

(1)土地利用構想における位置付け

土地利用構想では、北部地域の土地利用を以下のとおり位置付けているため、まちづくりを進めるに当たっては、市街化調整区域の性格を変えない範囲で整備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、農用地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に至る土地利用を進めることとしています。

図 8.1 土地利用構想 P.5 (3) 土地利用構想の位置付け

(2)法規制の現況

検討区域は、市街化調整区域かつ、農業振興地域内農用地となっています。そのため、まちづくりを進めるための開発行為を行うにあたり、以下の各法令の許認可に関し調整を進めていきます。

市街化調整区域(都市計画法)

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として新たな開発行為を対象に許可し得る開発行為などを限定しておりますが、一定の開発行為は認められています。開発行為を行う場合は、都市計画法に基づく開発許可制度に則り、許可を受ける必要があります。

農業振興地域内農用地(農業振興地域の整備に関する法律・農地法)

農用地区域内の農地は、原則農地以外の用途への転用が禁止されているため、転用を行う場合は、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農用地区域からの除外を行った上で、農地法に基づく農地転用許可制度に則り、許可を受ける必要があります。

(3)事業の開始時期

「3(4)エリアの設定」で示すとおり、エリアごと別事業となるため、想定される事業の開始時期も異なることから、事業手法についてもエリアごとに検討することとします。

現時点で各エリアにおいて想定される事業開始に関する課題等と着工目標を以下に示します。

なお、着工目標は、現時点での工事に着手する目標時期とし、早期は概ね5年以内、次期は概ね5年以上先とします。

① Aゾーン(広域交流エリア・柿畑活用エリア)

表 8.1 Aゾーン各エリアの課題等と着工目標

対象エリア	事業開始に関する課題等	着工目標
広域交流 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ スマート IC の整備効果を活用するため、早期実現を目指す。 ➢ 「目指すまちの姿」を実現するための企業誘致が必要。 	早期
柿畑活用 エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 広域交流エリアの取り組みと地域の耕作者との連携を促すため、広域交流エリアと同時もしくはそれ以降となる可能性が高い。 	次期

② Bゾーン(アグリビジネスエリア)

表 8.2 Bゾーンのエリアの課題等と着工目標

対象エリア	事業開始に関する課題等	着工目標
アグリ ビジネス エリア	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 地域の農業方針などに関するビジョンの共有と合意形成を図るため、農業関係者との議論を深める必要がある。 ➢ 接道する一般県道豊津石巻萩平線は、一部区間の幅員が狭く、開発許可要件を満たさないため、非農地利用する場合は道路の拡幅整備が必要となる場合がある。 ➢ エリアの一部に埋蔵文化財である古墳が存在するため、土地利用方法によっては、調査が必要となる場合がある。 	次期

③ Cゾーン(産業用地エリア)

表 8.3 Cゾーン各エリアの課題等と着工目標

対象エリア	事業開始に関する課題等	着工目標
産業用地 (優先開発) エリア	<ul style="list-style-type: none">▶ スマート IC の整備効果を活用するため、早期の着手完了が望ましい。▶ 新たなバイパス道路と連携して早期の事業進捗を図る必要がある。	早期
産業用地 エリア	<ul style="list-style-type: none">▶ 優先開発区域における企業誘致の状況や社会情勢、スマート IC 開通後のまちづくりや周辺地域の状況などを踏まえながら進捗を図るため、着手時期は未定。	次期

(4)事業手法の整理

各エリアの事業手法について、民間事業者等の意見や将来に渡って必要となる施設の管理運営に対する考え方などを踏まえ、整理します。

① 民間事業者へのヒアリング結果

民間事業者に対してヒアリング調査を実施した結果を以下に示します。

【対象】 IC 周辺で類似の開発実績がある事業者。

【内容】 当該地域へ進出する場合の条件や懸念事項などについて。

【意見】 主な意見は以下のとおり。

- ・ 用地取得のための地域住民や地権者交渉を民間事業者が実施することは困難。
- ・ 宅地造成にあたり土地利用の規制解除に対して非常にハードルが高い。



民間事業者の多くは、用地取得と土地利用規制への対応に強く懸念を抱いており、民間事業者が自ら用地を取得・造成し、進出する可能性は極めて低い。

② 施設の管理運営などに対する考え方

エリアに必要となる建物など施設の建設や運営に対する考え方を以下に示します。

【考え方】公共施設の最適化が求められる中、施設の更新や維持管理に伴う将来の市の財政負担を軽減するためにも新たな公共施設の保有は好ましくない。



エリアに必要となる建物など施設の建設や運営については、できる限り民間の資本を活用することを目指す。

③ 事業手法の整理

「①民間事業者へのヒアリング結果」と「②施設の管理運営などに対する考え方」を踏まえ、事業主体と役割分担を整理した結果を以下に示す。

表 8.4 事業主体と役割分担

事業主体	行政、地権者組合など		民間事業者		
	基盤整備に関すること		施設に関すること		
役割分担	用地取得	宅地造成	建設	運営	維持管理

以上より、基盤整備（用地取得・宅地造成）を行うための事業手法を整理することとし、土地利用構想で示す土地区画整理事業、ほ場整備事業、開発行為（公的施行・民的施行）について、本計画への適合性などを整理します。

土地区画整理事業

道路、公園などの公共施設の整備・改善と、宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業です。

近年では、農地や緑地を保全しながらの宅地整備や物流及び商業施設を誘致するケースもあります。

以下の理由より、本計画では検討から除外します。

- 個人の財産である土地の利用関係などに影響を及ぼすため、原則、地権者の同意の下に実施する必要がある。
- 地権者の事業に対する理解や組合の設立などに時間を要するだけでなく、地権者に一定の費用などの負担が発生する可能性がある。

ほ場整備事業

農地の区画を整理するとともに、用水路、排水路、農道、暗渠排水などの整備を行い、生産性の高い農地を整備する事業です。

また、施行区域の3割以内の規模で非農地区域を設定することができ、生産性の高い農業地帯と土地利用の秩序形成が両立できる事業です。

ほ場整備事業は、農地の整備事業のため、広域交流エリア及び産業用地エリアについては、土地利用の目的が異なるため、検討から除外します。

また、アグリビジネスエリアにおいては、以下の懸念がありますが、今後の農業関係者との意見交換により、実施する可能性があります。

- 農家の財産である農地の利用関係などに影響を及ぼすため、原則、受益農家の申請、同意の下に実施する必要がある。
- 地権者の事業に対する理解や組合の設立などに時間を要するだけでなく、地権者に一定の費用負担が発生する可能性がある。

開発行為

開発行為とは、主として、工作物などの建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいい、着手する前に市長の許可が必要です。

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域のため、建築物の建築・用途変更が厳しく制限されており、原則行うことができませんが、都市計画法に基づき地区計画を定めることにより、建築・用途変更が可能となります。

以下の理由より、本計画における都市的土地利用にあたっては、地区計画制度を活用した開発行為（公的施行）を基本として事業を進めます。

なお、現時点では、自ら基盤整備を行い、本地域に積極的に進出する企業は存在しないため、開発行為（民的施行）については検討から除外します。

- 地区計画制度により、農地や自然と調和を図りつつ、開発する範囲を最小限に抑えるなど、行政や地域住民の意向に沿ったまちづくりが可能。
- 組合設立などが不要で、事業着手までのプロセスが少なく、地権者の費用負担も無い。

④ 事業手法のまとめ

それぞれのエリアについては、地区計画制度を活用した開発行為（公的施行）を基本として事業を進めることとし、以下に事業手法のまとめを示します。

表 8.5 事業手法のまとめ

	広域交流 エリア	アグリビジネス エリア	産業用地 エリア
土地区画整理事業	×	×	×
ほ場整備事業	×	△	×
開発行為（公的施行）	○	△	○

※アグリビジネスエリアについては、今後、活性化委員会、地域の耕作者や豊橋農業協同組合など多くの農業関係者と地域農業の将来を見据えた具体的な取り組みを進めていく中で、事業手法についても議論を深めていきます。

広域交流エリアの参考：「道の駅」の整備について

道の駅は、各地方自治体と道路管理者が連携して設置し、国土交通省により登録された休憩施設、地域振興施設などが一体となった道路施設です。

広域交流の拠点となる施設として、近年全国的に「道の駅」の整備が広がっていますが、「道の駅」とすることによるブランド力や宣伝効果、補助メニューの活用などが期待できる一方で、管理運営を民間事業者や第三セクターが担うケースが多く、独立採算を目指すため苦心している道の駅も多くなっています。

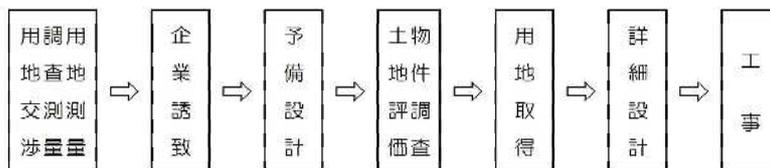
そのため、本計画で示す広域交流エリアの整備については、「道の駅」にこだわらず、地域が期待するまちづくりをともに進める企業の誘致を目指し、事業を進めます。

(5)整備プロセス(予定)

各エリアの実現に向けた整備プロセス（現時点での予定）を以下に示します。

① Aゾーン(広域交流エリア)

Aゾーンについては、早期実現を目指し、基盤整備と企業誘致を並行して進めます。

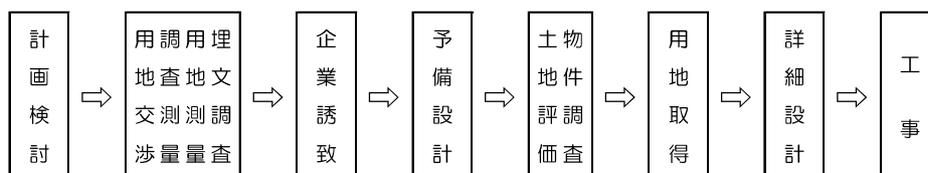


※柿活用エリアの整備は、広域交流エリアの整備と同時もしくはそれ以降となるため、ここでは割愛します。

図 8.2 Aゾーン（広域交流エリア）の整備プロセス（予定）

② Bゾーン(アグリビジネスエリア)

Bゾーンについては、農業関係者と具体的な取り組みに関する議論を深める必要がありますが、ここでは道路整備と同調する非農地利用についての整備プロセスを示します。



※具体的な土地利用が未定のため、今後の関係者との意見交換などを踏まえ事業の詳細を検討する必要があります。

図 8.3 Bゾーン（アグリビジネスエリア）の整備プロセス（予定）



図 8.4 一般県道豊津石巻萩平線の拡幅整備プロセス（予定）

③ Cゾーン(産業用地エリア)と新たなバイパス道路

産業用地については、開発ノウハウを有する愛知県企業庁の意見を参考に早期進捗を図ります。また、新たなバイパス道路は、事業主体である愛知県へ早期整備を要望しています。産業用地と新たなバイパス道路は、連携しながら事業を進めます。



図 8.5 Cゾーン（優先開発エリア）の整備プロセス（予定）

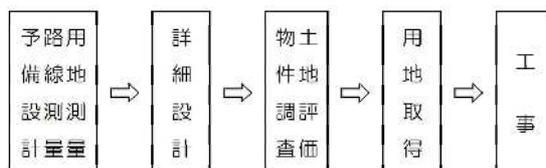


図 8.6 新たなバイパス道路の整備プロセス（予定）

9.「目指すまちの姿」の実現に向けて

(1)今後の進め方

今後は、「土地利用計画」に基づき、引き続き、関係者との意見交換を継続しながら、基盤整備と企業誘致の準備などを進めてまいります。

また、「土地利用構想」で示す「目指すまちの姿」実現のためには、地域住民や誘致企業はもとより、農業関係者や市内企業ともイメージを共有し、連携を図ることが非常に重要となります。

そのため、今後も以下の関係者ととも、早期実現に向け全力で取り組みます。

活性化委員会	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。
地域住民等	説明会や回覧板など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。
地権者	説明会や回覧板など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るとともに、用地協力をお願いします。
耕作者	開発により一部農地が減少するため、代替地の紹介など、必要な対策を意見交換しながら検討していきます。
農業関係者	持続可能な農業地域とするため広く意見交換を行い、真に必要な取り組みを模索し、合意形成を図りながら進めます。
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	連携を図るため、情報共有と意見交換を継続し、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	「目指すまちの姿」を実現するために、誘致の可能性がある企業との意見交換を進めます。

(2)持続可能なまちづくりに向けて

安心して暮らし続けることができるまちづくりとするため、日常生活に必要な生活機能の充実、大規模災害への備えに関する防災機能の強化、再生可能エネルギーの活用など環境の配慮に関する取り組みの推進については、今後も引き続き、関係者との意見交換を継続し導入を目指します。

(3)民間企業誘致について

各エリアのまちづくりを進めるためには、民間事業者の協力が必要不可欠です。

そのため、今後も引き続き、民間事業者との意見交換によりまちづくりに関するアドバイスを頂きながら、誘致する企業に求める要件などの整理を進めます。

(4)地域農業の将来像の共有に向けて

持続可能な農業地域とするため、活性化委員会、地域の耕作者、豊橋農業協同組合など多くの農業関係者と将来を見据えた具体的な取り組みについて議論を深めるとともに、地域での合意形成を進めます。

農業振興に関する取り組みは、土地造成を必要としない方策も考えられるため、今後の農業関係者との意見交換に基づき、土地利用構想で示す「農業ゾーン」での事業展開とあわせ、柔軟に対応できるよう進めます。

(5)乱開発抑止に向けて

北部地域の豊かな自然は、次世代に引き継ぐべき貴重な地域の財産であり、象徴的な地域資源である日本一の次郎柿の産地とその景観は維持し、継承していくことが重要です。

スマート IC や新たなバイパス道路の開通により、交通の利便性が向上するとともに、周辺地域のまちづくりにより地域活性化が期待される一方で、無秩序な立地や好ましくない土地利用による住環境などへの影響が懸念されます。

以上のことから、無秩序な開発の抑制と、農地と景観保全のための方策について、関係者と検討を進めます。

(6)全体イメージパース(鳥瞰図)

土地利用計画図(案)を踏まえた「目指すまちの姿」のイメージパースを作成しました。

イメージパースは、「目指すまちの姿」を具体化し、関係者と共有するため、現時点において本市が作成しました。

今後は、このイメージをもとに、関係者の合意形成を図りながら、「目指すまちの姿」の早期実現に向け事業を推進します。

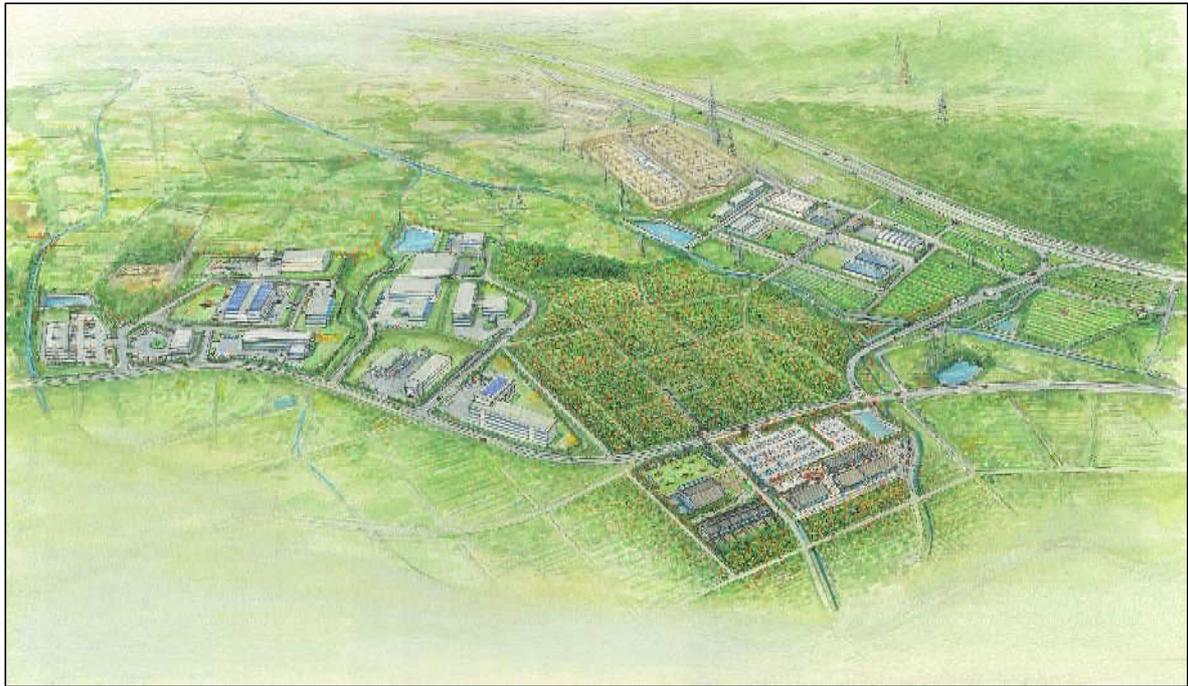


図 9.1 全体イメージパース（鳥瞰図）

豊橋新城スマート IC(仮称)周辺土地利用計画

発行 令和 7 年 7 月

編集・発行 豊橋市役所 産業部 北部地域活性化推進室

〒440-8501 豊橋市今橋町 1 番地

電話 0532-51-2531
