

豊橋新城スマートIC（仮称）周辺 地域活性化構想



令和6年7月
新 城 市

目 次

1	背景と目的・位置付け	1
(1)	背 景	1
(2)	計画策定の目的	1
(3)	位置付け	2
(4)	関連法規制	2
2	地域振興策の検討範囲について	3
3	地域振興策の検討にあたっての現状課題	4
(1)	市全域における現状課題	4
(2)	八名地区における現状課題	5
(3)	現状課題の整理	6
4	八名地区の地域資源(歴史・文化、農産物、観光資源)	7
(1)	八名地区の歴史・文化	7
(2)	八名地区の農産物	7
(3)	八名地区の観光資源	7
5	地域振興策の提案事業	8
(1)	新城市庁内プロジェクトチーム(令和4年度)	8
(2)	八名地域協議会	9
6	市民・事業者の意向	10
(1)	市民アンケート	10
(2)	事業者の意向アンケート	11
7	地域振興策の検討結果	13
①	工業分野 提案事業①地域共生型の企業団地開発事業	13
②	商業分野 提案事業②大型商業施設の誘致事業	14
	提案事業③スーパー銭湯の誘致または建設事業	15
③	農業分野 提案事業④農産物直売所建設事業	16
	提案事業⑤古民家レストランの開設事業	17
	提案事業⑥地場製品の開発事業	18
④	観光分野 提案事業⑦斬新なデザインのモニュメント設置事業	18
	提案事業⑧五葉の森レジャー整備事業	19
8	今後の地域振興について	20
(1)	地域振興の方向性	20
(2)	地域振興策の実現に向けて	22

1 背景と目的・位置付け

(1) 背景

平成29年度から東名高速道路のスマートIC設置の実現に向けて豊橋市と共同で検討を進め、令和3年8月6日に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。)の新規事業化が国土交通省より発表されました。

①産業活動の支援(スマートIC周辺の工業団地から東名高速道路へのアクセス向上)

②地域活性化・観光振興(桜淵公園等の既存観光地へのアクセス向上)

③救急医療(救急搬送の際の市外医療機関への搬送時間短縮)

④防災機能の強化(豊橋市における浸水想定区域を避けた支援ルートを確保)

以上の整備効果が認められ、スマートICの建設が決定されていますが、スマートICの整備効果を最大限に発揮させるため、また市全体の発展と八名地区の振興のために、スマートIC周辺地域を市の新たな玄関口、新たな拠点として、地域づくりを検討する必要があります。

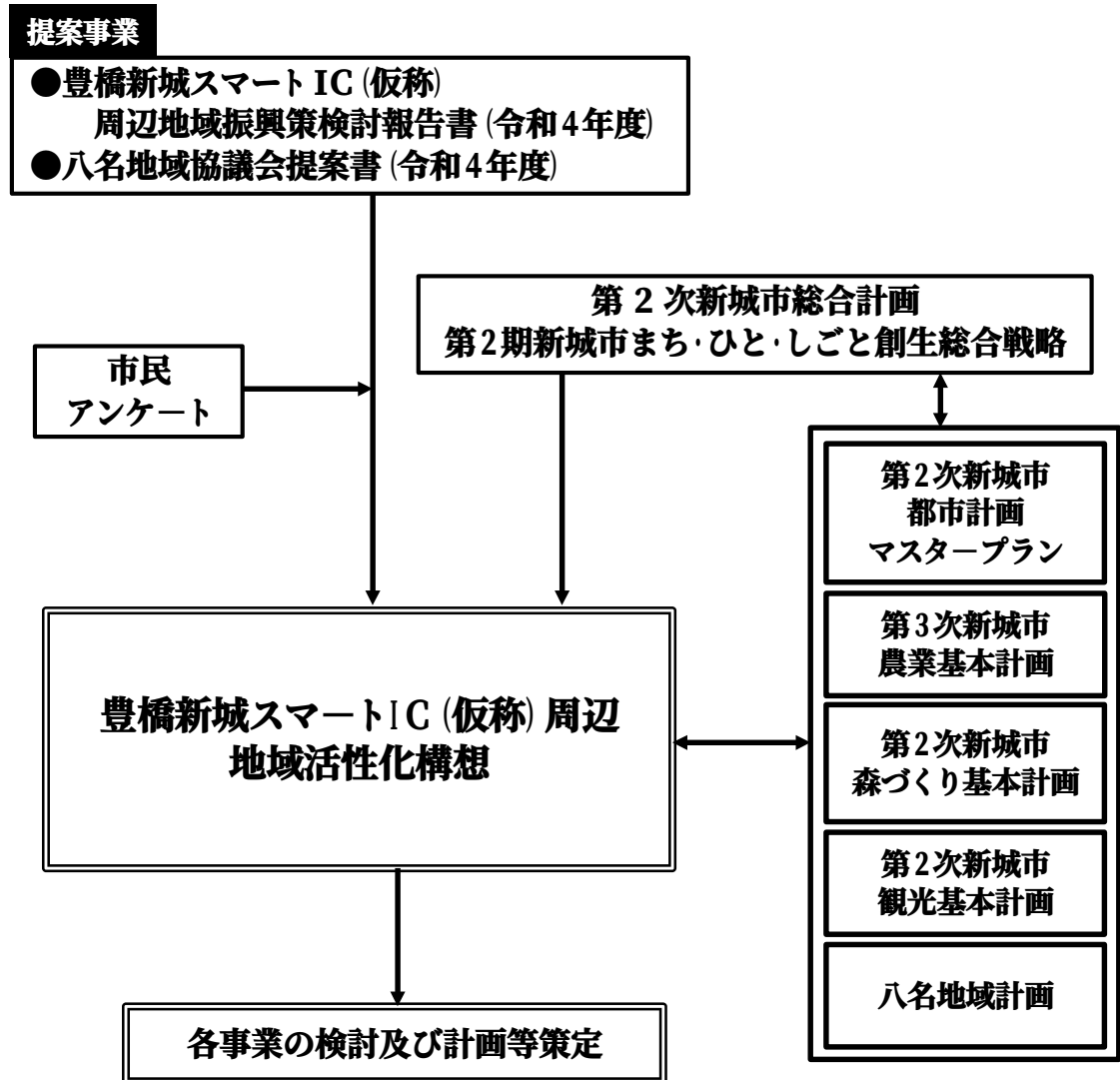
(2) 計画策定の目的

スマートICの開通に向けて着々と事業が進んでおり、新城市の新たな玄関口として、地域活性化に向けた取組も期待されています。また、スマートIC整備を契機として、利便性・優位性などの効果を最大限に活用し、市全体と八名地区の賑わいの創出に繋げることが求められています。そこで、本市では、地域振興策の目標として「**新城市の新たな玄関口として、産業・観光拠点を形成します**」と定め、工業、商業、農業、観光業の分野について検討・整理し、その方向性を豊橋新城スマートIC(仮称)周辺地域活性化構想(以下「本構想」という。)としてまとめるものです。

(3) 位置付け

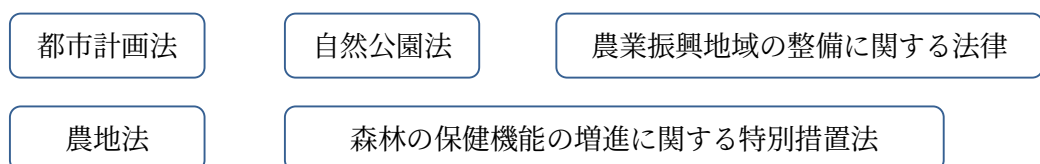
【構想の全体像】

本構想は、第2次新城市総合計画等に即し、各種個別計画と整合を図り、策定します。



(4) 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、主なものは以下のとおりです。
これらの法規制を踏まえ、課題を整理し検討を進めることとします。



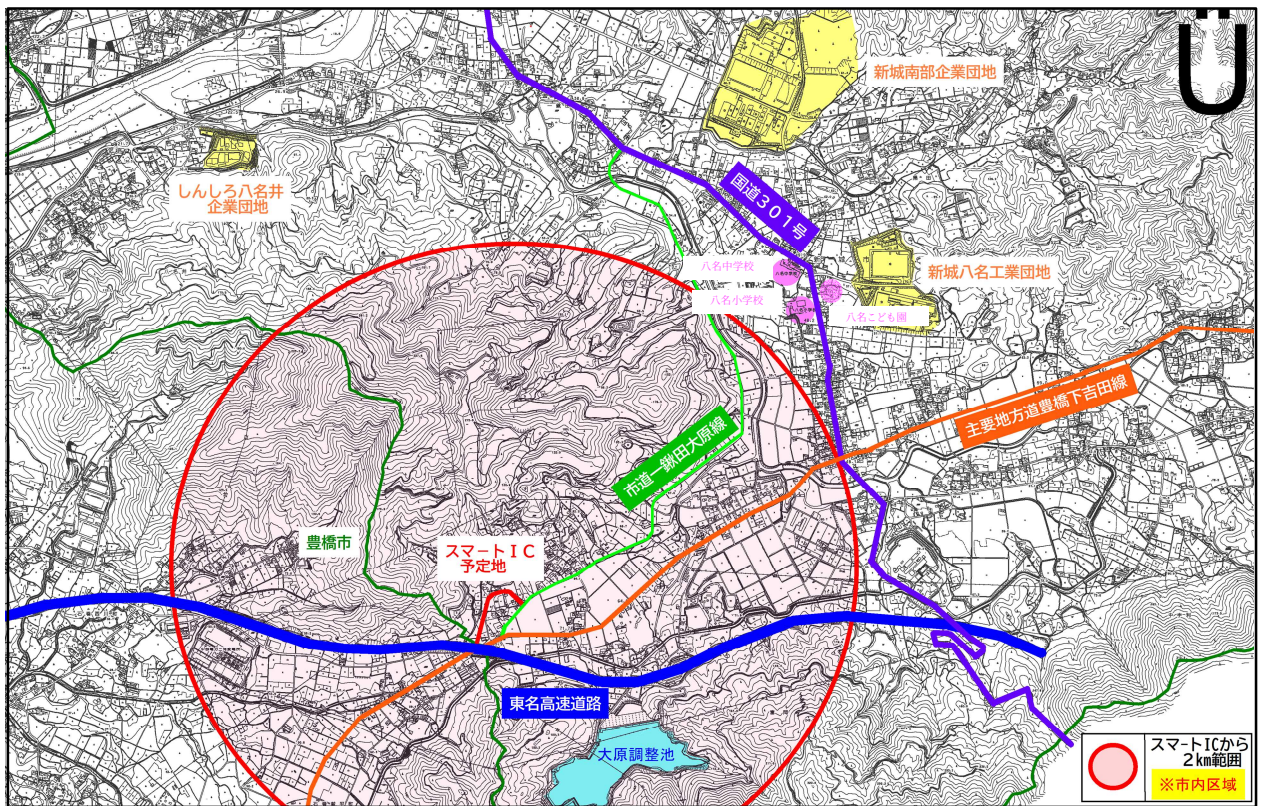
2 地域振興策の検討範囲について

(1) 検討項目

- 地域振興策の検討は八名地区とすること。
- 既存の工業団地は検討範囲に含めないこと。
- 子どもたちの安全・安心のため、こども園、小中学校周辺を区域に含めないこと。
- 事業実施のためには、地区計画の策定が必要となる可能性が高いこと。

(2) 検討範囲

上記により、本構想の検討範囲をスマートIC出入口から概ね2km 以内の市内区域とします。



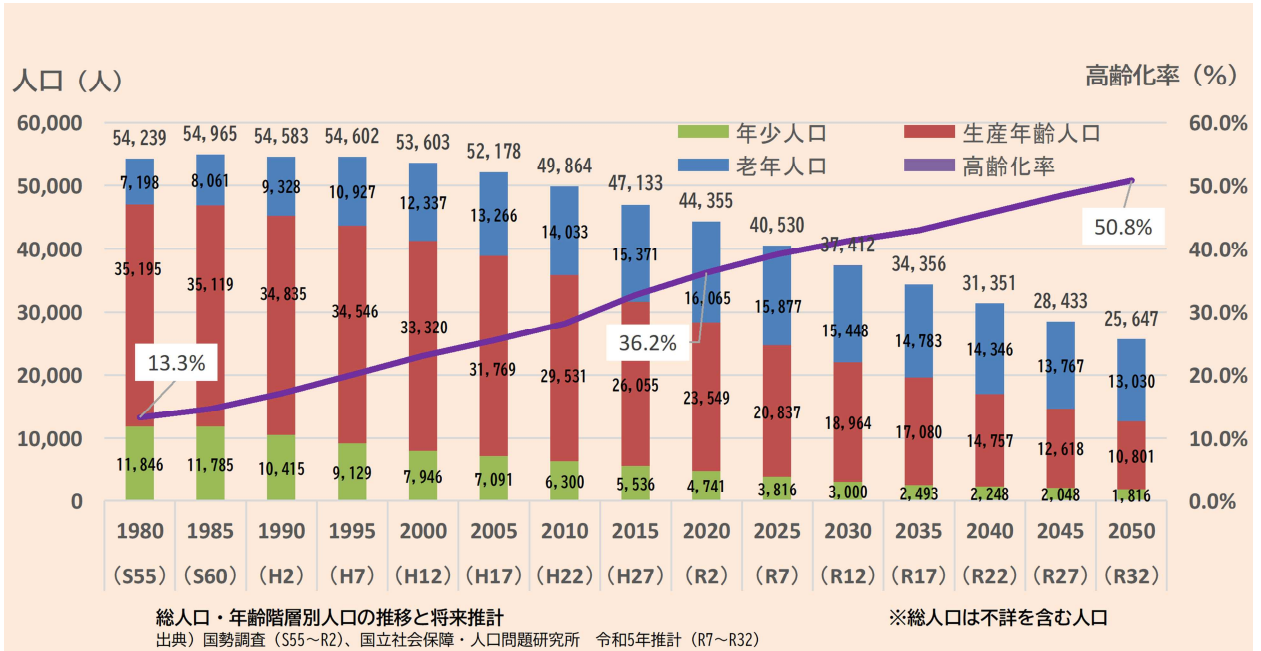
出展:新城市基本図

3 地域振興策の検討にあたっての現状課題

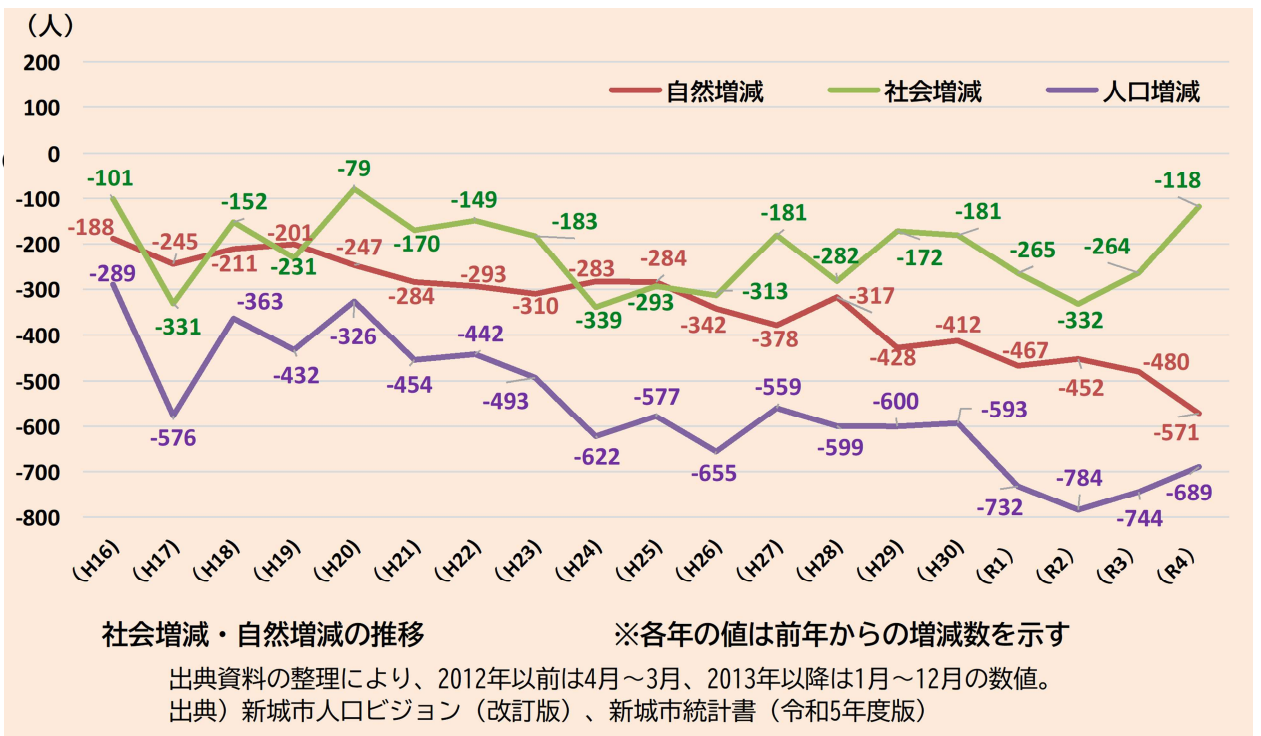
(1) 市全域における現状課題

人口減少及び少子高齢化

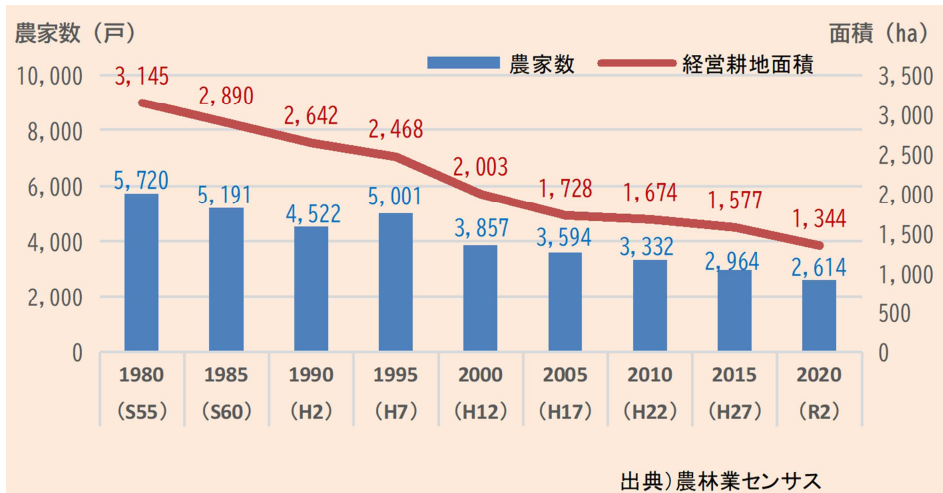
●新城市の人口は少子高齢化により減少し続けており、今後も人口が減少していくと予測されています。また、高齢化率は増加傾向にあります。



●自然増減（出生・死亡）・社会増減（転入・転出）の推移

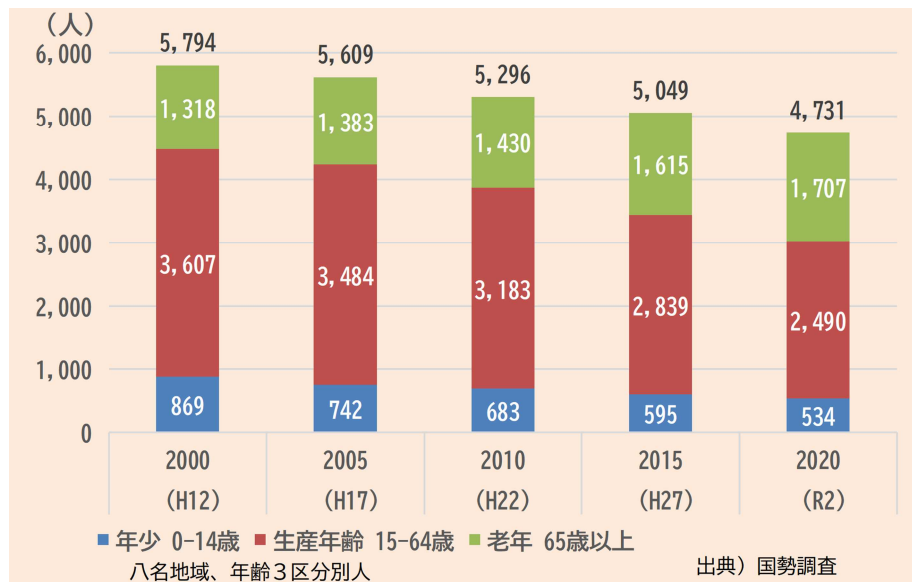
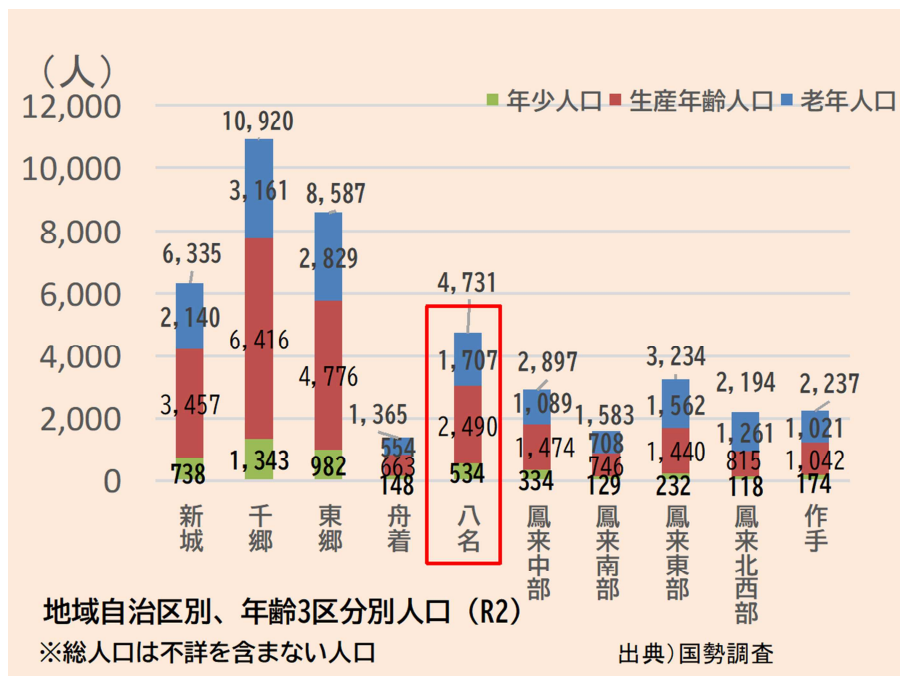


●農家数及び経営耕地面積の推移



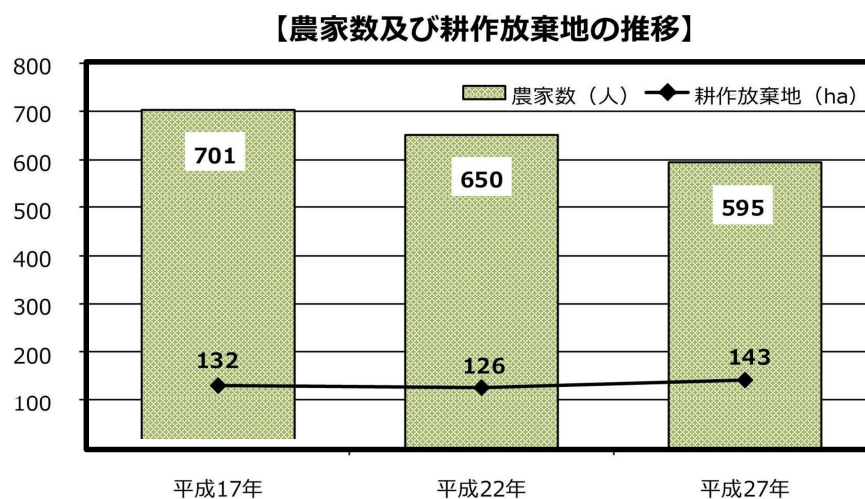
(2) 八名地区における現状課題

●八名地区においても、人口は減少し続けており、高齢化が進んでいます。



●八名地区でも農業従事者の高齢化等により就農人口が減少し、耕作放棄地が増加しています。

八名地域計画より抜粋



出典：【農家数の推移】…農林業センサス（農林水産省）を加工して作成

(3) 現状課題の整理

●人口減少

市全体で人口減少と高齢化が進み、将来的に老年人口が生産年齢人口を上回ることが予測されますが、八名地区においても同様の状況にあります。

●農業（農業従事者の高齢化と減少及び耕作放棄地の増加）

市全体で農業従事者の高齢化等により就農人口が年々減少しています。八名地区においても同様の状況にあり、耕作放棄地の増加や太陽光発電施設用地への転用が進んでいます。

4 八名地区の地域資源 (歴史・文化、農産物、観光)

八名地域計画より抜粋

(1) 八名地区の歴史・文化

- 宇利城跡 うりじょうし
- 比丘尼城跡 びくにじょうし
- 富岡祇園祭 とみおかぎおんまつり
- 半原藩邸跡 はんばらはんていあと
- 五葉城跡 ごようじょうし
- 夜泣石古墳 よなきいしこふん
- 望月家住宅 もちづきけじゅうたく
- 庭野歌舞伎 にわのかぶき
- 木造薬師如来坐像 もくぞうやくしにょらいざざう
- 天王祭 てんのうさい
- 摩訶戸古墳 まかごこふん
- 今水寺跡 こんすいじあと
- 旗頭山尾根古墳群 はたがしらやまおねこふんぐん



富岡祇園祭 (笹踊り)



望月家住宅



庭野歌舞伎

(2) 八名地区の農産物

【農産物】

- 八名丸さといも
- 栗
- いちご
- ぶどう
- お茶
- 米
- なす
- 柿
- 桃



八名丸さといも



いちご



ぶどう

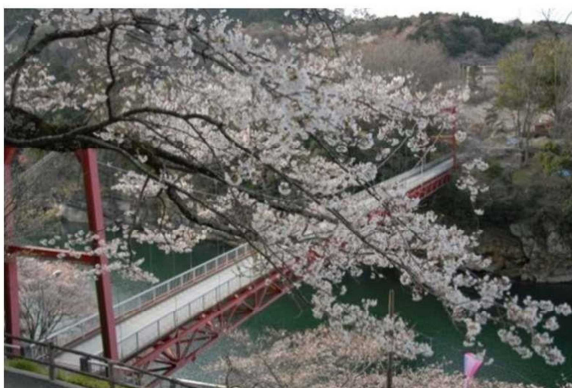


米

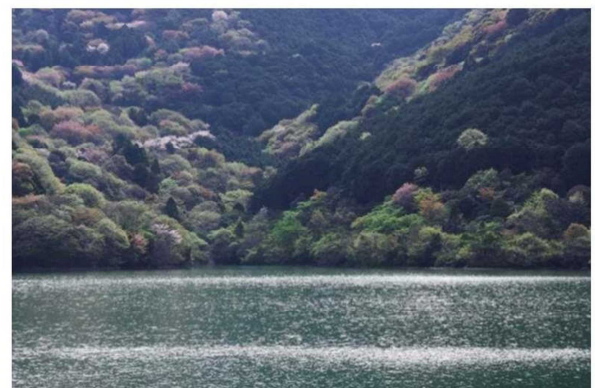
(3) 八名地区の観光資源

【おすすめの場所】

- 桜淵公園
- 五葉湖
- 吉祥山
- 雨生山
- 世界の桜の園
- コスモスの小径
- 富賀寺の庭園



桜淵公園



五葉湖 (大原調整池)

5 地域振興策の提案事業

(1) 新都市庁内プロジェクトチーム（令和4年度）

「3 地域振興策の検討にあたっての現状課題」や「4 八名地区の地域資源（歴史・文化、農産物、観光）」を踏まえ、庁内プロジェクトチームで検討し、以下の8つの事業が提案されました。

豊橋新城スマート IC(仮称)周辺地域振興策 新都市 庁内プロジェクトチーム 検討概要

※ 本検討概要については現在検討中のもので、事業実施が決定しているものではありません。
令和5年度も引き続き検討を進めます。



現状課題

- ・市内及び八名地域の人口減少と少子高齢化
- ・農業従事者の減少及び耕作放棄地の増加
- ・八名地域に買い物や飲食できるお店が少ない
- ・働く場となる市内の企業団地に空きがない
- ・若者や子育て世代の楽しめる場所が少ない

地域振興策の目標

新都市の新たな玄関口として、産業・観光拠点を形成します



産業

働く場の創出のため
地域共生型の企業団
地開発を提案



商業

商業施設やスーパー
銭湯を誘致し若者が
集える場を提案



農業

地元農産物の販売・
飲食できる場と新た
な加工品開発を提案



観光

八名の自然を活かし
たアクティビティ体
験施設の誘致を提案



①地域共生型の企業団地開発事業

- ①企業団地に隣接または近接して公園を併設する。
- ②進出企業には、地域貢献の一環として公園の維持管理をしていただくことを条件とする。
- ③公園は一般開放し、休日は地元農家による農産物等を直売する場所(マルシェ)として活用していただく。
- ④上記により、企業の地元貢献に繋がるとともに、地域と企業が連携した地域づくりが期待できる。



②大型商業施設の誘致事業

- ①商業施設のマーケティング調査を実施し、誘致の可能性や誘致にあたっての条件を確認する。誘致の条件として、商業施設の用地の確保や造成等を市が実施することも検討する。また、大型店舗に固執せずに中小規模の商業施設の誘致の可能性も検討する。
- ②商業施設の誘致を実施し、誘致条件をクリアするための法手続きなど、必要に応じ市が事業を実施する。



③スーパー銭湯の誘致または建設事業

- 【誘致事業の場合】
マーケティング調査を実施し、誘致の可能性や誘致にあたっての条件を確認する。誘致の条件として用地の確保等を市が実施することも検討する。
- 【建設事業の場合】
市が建設し、運営及び管理は民間事業者へ委託する形の事業となる。事業の採算性をライフサイクルコストまで見込んで事業実施の判断をする。



④農産物直売所建設事業

- ①農産物直売及び観光案内の機能を備えた物販施設として市が建設し、運営及び管理は民間事業者へ委託する形の事業となる。
- ②道の駅に近い機能を有する施設として、駐車場・トイレを設置する。飲食店の併設についても検討する。
- ③市場調査を行い、事業効果に対する採算性を維持管理コストも含めて検討し、事業実施の判断を行う。



⑤古民家レストランの開設事業

- ①古民家レストランの出店者について民間事業者や地域活動団体など、広く可能性を検討する。
- ②候補地内において古民家レストランに相応しい空き家を選定する。地域内に相応しい空き家がない場合、空き家を古民家風に改築することも検討する。
- ③地元食材、奥三河の話題の食材などを用いたメニューを地元農家や地元小中学校や高校の生徒と共に考案するなど、知名度の向上を図る。



⑥地場産品の開発事業

- ①新都市、特に八名地域の農産物を使った加工品等の開発を促進するため、一般にアイデアを公募し、採用案について賞金を出すこと等を検討する。
- ②地元農家や地元小中学生や高校生と共同で、飲食店で提供する地元食材等を用いたメニューを開発するための補助事業を検討する。
- ③加工品のみでなく、八名のブランドデザインを一般に公募し、採用案について賞金を出すこと等を検討する。
- ④開発された八名のブランドデザインを用いた地場産品については、別事業で検討する物販施設で販売する。



⑦斬新なデザインのモニュメント設置事業

- ①著名なデザイナーや芸術家に依頼して、市及び八名地域の広告塔として斬新なデザインの建築物やモニュメント(看板も含む)の設置を検討する。
- ②場合によっては、公募によりデザインを募集することも視野に入れる。
- ③設置場所は、他事業の用地内に併設する。



⑧五葉の森レジャー整備事業

- ①五葉の森周辺(大原調整池周辺地域)を対象として、自然を活かしたアクティビティ体験施設を検討する。
- ②民間事業者の進出の可能性についてマーケティング調査を行う。
- ③民間事業者の誘致活動を実施し、誘致条件をクリアするための法的手続きなどの事業を必要に応じて市が実施することを検討する。



(2) 八名地域協議会

「豊橋・新城スマートインターチェンジ（仮称）周辺振興策に関する提案」

1) 物流の利便性向上に伴う産業の活性化及び定住人口の確保

八名地域には、現在3つの企業集積地があるが、既に完売済みで売地が無い状況である。スマートインターチェンジの開設は、物流の利便性が格段に向上するとともに、津波等の影響を受けない内陸地であることから、この地を選択肢として考える企業に対し進出の支援を検討すべきである。それに併せて、進出企業の勤労者や八名出身者、あるいは八名地域への居住希望者に対し魅力ある居住地として選択されるように、自然環境を活かした付加価値の高い住宅地の提供を行うべきである。

- ・大手企業を対象とした進出希望企業実態調査、それに伴う企業集積地整備
- ・「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の再検討や住宅建築に対する法規制の緩和
- ・新規住宅地の開発と空き屋等の再開発

2) 観光による交流人口の拡大及び地元特産品の販路開拓

八名地域は、自然豊かで、また、歴史・文化が息づく魅力ある地域である。スマートインターチェンジ周辺には、四季折々の植物が楽しめ、ハイキングコースも整備された五葉湖や大規模な優良農地があることから、これらの環境の充実と有効利用により観光客を誘致し活性化を図るべきである。併せて、道の駅などの設置による地元特産品の販売を検討されたい。

振興策の検討を進めるにあたっては、近隣のスマートインターチェンジ設置の計画等をよく調査し、豊橋市と調整をとりながら進めるべきである。

- ・インターチェンジ周辺の自然や歴史・旧跡等を活かした集客のしくみ
- ・観光客を対象とした農園整備を検討するとともに、地元特産品の開発と販路開拓
- ・車両の休憩所に併設した特産品販売所の設置（道の駅など）及びサイクリングセンターの設置等
- ・インターチェンジ周辺道路の安全対策と整備

6 市民・事業者の意向

(1) 市民アンケート

アンケート期間 令和5年6月1日(木)～令和5年6月30日(金)

アンケート方法 アンケートシステム(Webフォーム)

355人の方から回答。

(※新城地区:281人 鳳来地区:44人 作手地区:8人 その他:22人)

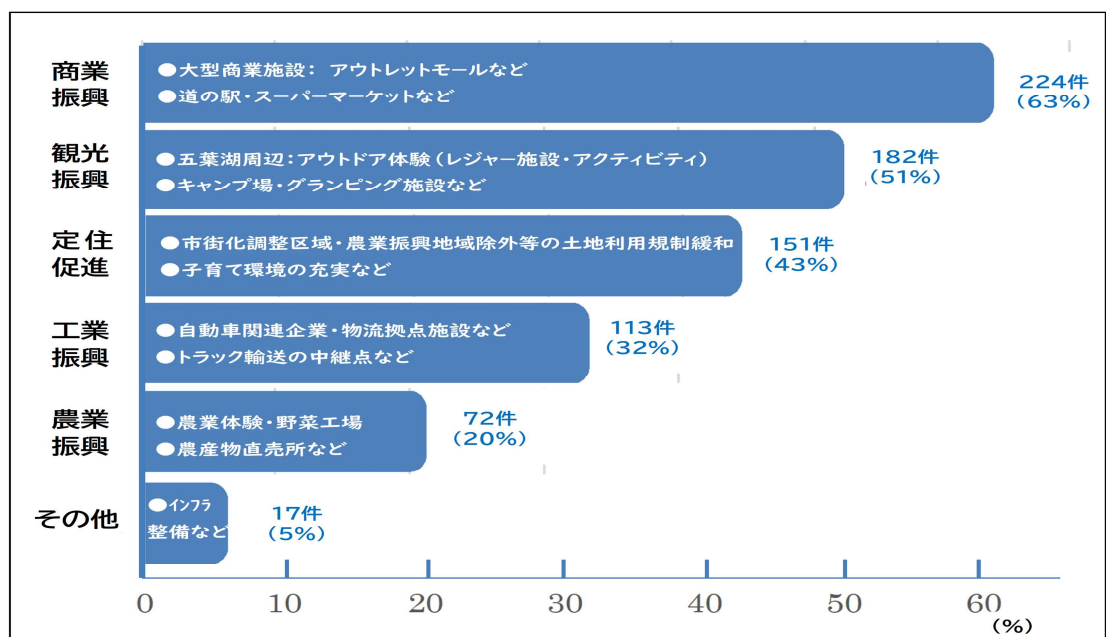
①男女別

回答者	男		女		回答しない		計	
	150人		200人		5人		355人	
商業振興	114件	76.0%	106件	53.0%	4件	80.0%	224件	63.1%
観光振興	102件	68.0%	78件	39.0%	2件	40.0%	182件	51.3%
定住促進	90件	60.0%	60件	30.0%	1件	20.0%	151件	42.5%
工業振興	72件	48.0%	39件	19.5%	2件	40.0%	113件	31.8%
農業振興	40件	26.7%	32件	16.0%	0件	0.0%	72件	20.3%
その他	11件	7.3%	6件	3.0%	0件	0.0%	17件	4.8%
計	429件		321件		9件		759件	

②年代別

回答者	20代以下		30代		40代		50代		60代以上		計	
	27人		76人		83人		83人		86人		355人	
商業振興	18件	66.7%	60件	78.9%	56件	67.5%	46件	55.4%	44件	51.2%	224件	63.1%
観光振興	18件	66.7%	38件	50.0%	48件	57.8%	40件	48.2%	38件	44.2%	182件	51.3%
定住促進	10件	37.0%	37件	48.7%	24件	28.9%	31件	37.3%	49件	57.0%	151件	42.5%
工業振興	4件	14.8%	21件	27.6%	29件	34.9%	35件	42.2%	24件	27.9%	113件	31.8%
農業振興	4件	14.8%	17件	22.4%	23件	27.7%	16件	19.3%	12件	14.0%	72件	20.3%
その他	2件	7.4%	1件	1.3%	4件	4.8%	3件	3.6%	7件	8.1%	17件	4.8%
計	56件		174件		184件		171件		174件		759件	

③振興策(複数回答) ※棒グラフ内:各振興の具体案



④市民の意向

市民が考える地域の振興策としては、男女別・年代別においても「商業振興」、「観光振興」の意見が多くなっています。

(2) 事業者の意向アンケート

- 地域住民等の意向を踏まえ、民間活力を取り入れたまちづくりの検討を行うため、各事業に対する可能性等について事業者を抽出し、意向調査を実施しました。

●アンケート

対 象 : 大手・地元ゼネコン及び各事業関連事業者等28社
 調 査 期 間 : 令和5年12月 4日～令和6年1月25日
 回 答 方 法 : アンケート用紙
 回 収 : 21社

①スマートIC周辺地域の事業展開の可能性

周辺地域への事業展開の可能性については、殆どの事業者が「ある」と回答しています。

①スマートIC周辺地域の事業展開の可能性		
●ある	18	(複数回答可) 【ある】 1 事業展開を実施したい 2 事業展開に可能性がある 3 事業展開は、検討を行った上で判断したい 4 開発動向に興味はあるが、検討を含め展開を行う予定ない 5 その他 回答数 3 2 12 3 1
●ない	1	
●未回答	2	

【事業展開する上での検討すべき条件】

「土地の価格・賃貸価格」や「人口、世帯数等のマーケティング環境」「交通利便性（道路）」を検討・判断条件とする回答が多数でした。

②スマートIC周辺地域での具体的な事業展開

【①で可能性があると回答した場合】		
②スマートIC周辺地域において、具体的な事業の展開		
(複数回答可)		
事業	回答数	割合
ア 企業団地（産業用地）開発	6	22%
イ 物流施設開発・運営	8	30%
ウ 大規模商業施設開発・運営	3	11%
エ 専門商業店舗開発・運営	2	7%
オ スーパー銭湯、スポーツクラブ開発・運営	1	4%
カ 道の駅・特産物産直施設等開発・運営	1	4%
キ 農業加工施設運営		
ク キャンプ・レジャー施設開発・運営	1	4%
ケ 宿泊施設開発・運営		
コ 展示・興業等イベント運営		
サ 不動産投資事業	2	7%
シ その他	3	11%

※その他事業 ●インフラ事業（電力） ●スポーツ施設におけるPFI事業
 ●再生エネルギー等を活用した大規模農業生産

具体的な事業では、「物流施設開発・運営」との回答が一番多く、次いで「企業団地（産業用地）開発」、「大規模商業施設開発・運営」でした。

③庁内プロジェクトチームの8つの提案事業内で興味がある事業

【①で興味があると回答した場合】

③下記8つの事業の内、貴社が興味がある事業

(複数回答可)

事業	回答数	割合
1 地域共生型の企業団地開発事業	10	42%
2 大型商業施設の誘致事業	6	25%
3 スーパー銭湯の誘致または建設事業	2	8%
4 農産物直売所建設事業		
5 古民家レストランの開設事業	1	4%
6 地場産品の開発事業	3	13%
7 斬新なデザインのモニュメント設置事業	1	4%
8 五葉の森レジャー整備事業	1	4%

「地域共生型の企業団地開発事業」について興味があるとの回答が最も多く、次いで「大規模商業施設の誘致事業」でした。

【事業スケジュール及び行政支援意見】

「地権者の合意形成支援」や「法令などの手続きの見通し」・「経済的支援(補助金・助成金等)」
「早期の開発工事竣工が見込めること」などの意見でした。

② 商業分野

提案事業② 大型商業施設の誘致事業



提案の背景

- ・商業施設の誘致により、新規雇用が見込めるため、市の定住人口の増加に繋がる。
- ・市内外からの若者世代や子育て世代誘客が期待でき、にぎわいの創出に繋がる。
- ・八名地域に店が少なく、市外へ買い物に出かける地域住民が多いため地域内に新たな商業施設が必要。

事業候補地

- ・東名高速道路へのアクセス性を活かすため、スマートIC(上り線)出入口の周辺地域を候補地として選定。
- ・周辺地域からのアクセス性及び商業施設の立地条件を考慮し、主要地方道豊橋下吉田線の沿線地域を選定。

事業の概要

- ①商業施設のマーケティング調査を実施し、誘致の可能性や誘致にあたっての条件を確認する。誘致の条件として、商業施設の用地の確保や造成等を市が実施することも検討する。また、大型店舗に固執せずに中小規模の商業施設の誘致の可能性も検討する。
- ②商業施設の誘致を実施し、誘致条件をクリアするための法手続きなど、必要に応じ市が事業を実施する。



実現に向けた今後の検討課題

- ・事業の検討に、サウンディング型市場調査の導入など、行政のみでなく民間事業者の視点が必要。
- ・大型のみに固執せず、中小商業施設（スーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニエンスストア等）の誘致も視野に入れるが、誘致する店舗の選定方針が必要となる。
- ・市街化調整区域であるため、事業規模に応じた法手続き（地区計画の策定等）を要する。
- ・農業振興地域農用地区域が含まれる場合、農用地区域の解除や農業用水管の移設等を要する。
- ・事業規模に応じてアクセス道路や水道等のインフラ整備を要する。

検討内容

【民間事業者意向調査結果】

- デベロッパー等の調査結果では、ショッピングセンター・アウトレットモールなど進出の意向がない。
- 現状では付近の人口が少いため、手を挙げにくい。

【プロジェクト会議 意見・課題】

- 交流人口を増やす目的で人を呼び込む施設としては、有効（道の駅的な施設＋複合商業施設、観光的要素を持った大型商業施設）と考える。
- 外からの人の流れを作るには、やはりネームバリューのあるような大型商業施設など有効と考える。
- 企業誘致と同じく、雇用の確保が課題。
- 都市計画法や農地法等関連法令の要件を満たす必要がある。

検討結果

【事業展開の可能性】

- 交流人口を増やすための大規模店舗（広域商圈）については、今後も引き続き、意向調査などを行う。
- 今回の調査結果では事業者からは難しいとの意向であったが、民間からの立地希望があれば支援等を検討する。

※現状でもコンビニなどを立地することは可能。

提案事業③ スーパー銭湯の誘致または建設事業



提案の背景

- ・スマート IC 建設により大原調整池周辺や吉祥山への行楽客が増加することが見込まれるため、行楽客が足を休め、1日楽しめるスーパー銭湯が必要。また最近地域に増加するサイクリング客の誘客が可能。
- ・スーパー銭湯を観光拠点とし、地域の名所旧跡を巡るコース設定などにより、地域の賑わい創出に繋げる。

事業候補地

- ・東名高速道路へのアクセス性を活かすため、スマート IC (上り線) 出入口の周辺地域を候補地として選定。
- ・周辺地域からのアクセス性及び大原調整池や吉祥山等への観光客が立ち寄りしやすい地区を選定。

事業の概要

【誘致事業の場合】

マーケティング調査を実施し、誘致の可能性や誘致にあたっての条件を確認する。誘致の条件として用地の確保等を市が実施することも検討する。

【建設事業の場合】

市が建設し、運営及び管理は民間事業者へ委託する形の事業となる。事業の採算性をライフサイクルコストまで見込んで事業実施の判断をする。



実現に向けた今後の検討課題

- ・事業の検討に、サウンディング型市場調査の導入など、行政のみでなく民間事業者の視点が必要。
- ・市街化調整区域であるため、事業規模に応じた法手続き（地区計画の策定等）を要する。
- ・農業振興地域・農用地区域が含まれる場合、農用地区域の解除や農業用水管の移設等を要する。
- ・建設地によってはアクセス道路や水道等のインフラ整備を要する。
- ・農産物直売所及び観光案内所を併設する場合、提案事業④農産物直売所建設事業との合併を検討する。
- ・レストランを併設する場合、提案事業⑤古民家レストラン建築事業との合併を検討する。

検討内容

【民間事業者意向調査結果】

- 誘致事業での出店検討は難しい。
- 建設事業として、市が建設し、運営及び管理を民間事業者へ委託する指定管理とする場合は、検討の可能性が広がると考える。
- 検討条件として、温泉井戸、水井戸、浄化槽の設置が可能であること。

【プロジェクト会議 意見・課題】

- 他施設のように維持管理等の負担が大きい、市で建設運営はすべきではない。
- 民間事業者で建設運営するなら問題はない。
- 周辺施設以上のクオリティの高い施設でないと集客が見込めないと考える。
- 温泉・銭湯のみでは難しく、他の事業と連携できないと厳しいと考える。
- 都市計画法や農地法等関連法令の要件を満たす必要がある。

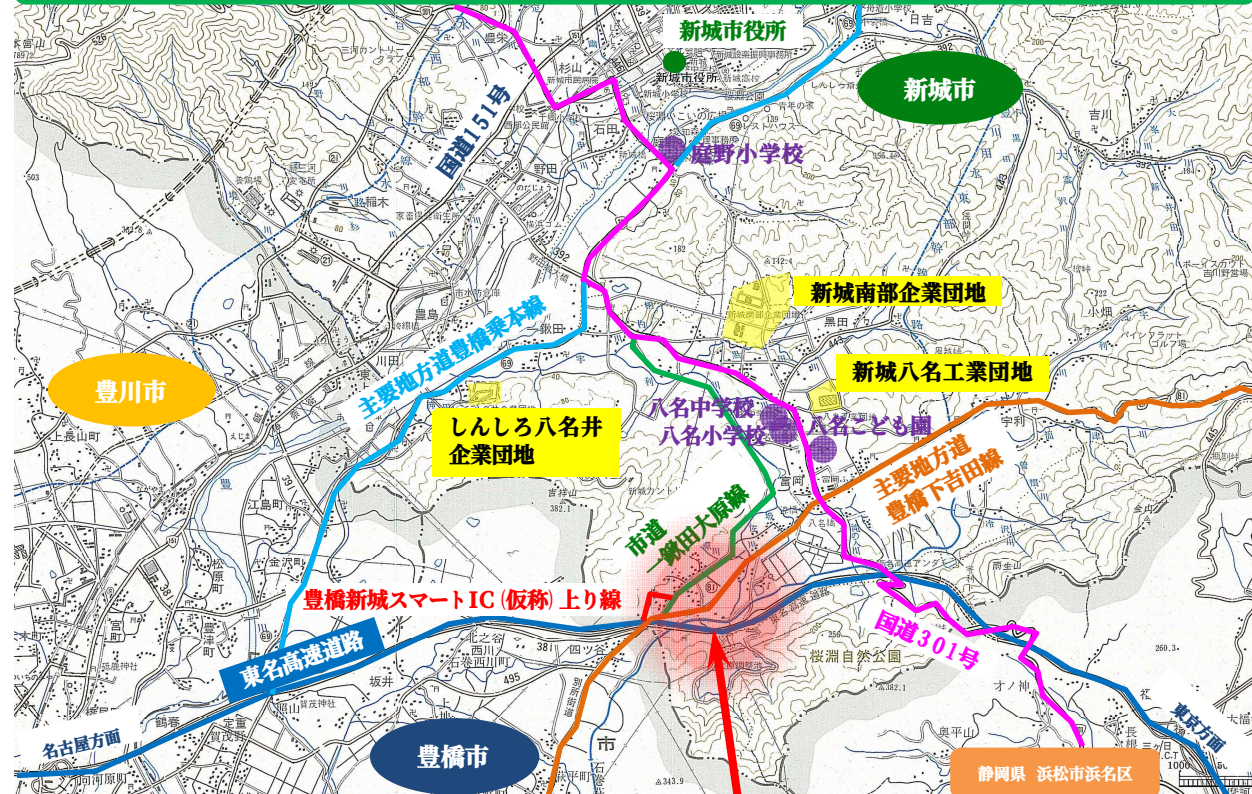
検討結果

【事業展開の可能性】

- 既に「鳳来ゆ〜ゆ〜ありいな」があり、施設管理等の負担が大きいことから、市で新たな施設を建設することは、厳しい。
- 今回の調査結果では事業者から難しいとの意向であったが、民間からの立地希望があれば支援等を検討する。

③ 農業分野

提案事業④ 農産物直売所建設事業



提案の背景

- ・八名の農産物を PR する場として、また農家の出荷意欲や農業の継続意識を促すためには直売所が必要。
- ・特に東名高速道路から下りてくる県外または市外の観光客を案内できる場が必要。
- ・道の駅もっくる新城のイメージで、物販（農産物直売）と観光案内ができるのが理想。

事業候補地

- ・東名高速道路へのアクセス性を活かすため、スマート IC (上り線) 出入口の周辺地域を候補地として選定。
- ・周辺地域へのアクセス性や大原調整池や吉祥山等へ観光地へのアクセスに観光客が立ち寄りしやすい地域を選定。

事業の概要

- ①農産物直売及び観光案内の機能を備えた物販施設として市が建設し、運営及び管理は民間事業者へ委託する形の事業となる。
- ②道の駅に近い機能を有する施設として、駐車場・トイレを設置する。飲食店の併設についても検討する
- ③市場調査を行い、事業効果に対する採算性を維持管理コストも含めて検討し、事業実施の判断を行う。



実現に向けた今後の検討課題

- ・事業の検討に、市場調査の導入など、行政のみでなく民間事業者の視点が必要。
- ・市街化調整区域であるため、事業規模に応じた法手続き（地区計画の策定等）を要する。
- ・農業振興地域・農用地区域が含まれる場合、農用地区域の解除や農業用水管の移設等を要する。
- ・事業規模に応じてアクセス道路や水道等のインフラ整備を要する。
- ・提案事業③スーパー銭湯の事業において農産物直売と観光案内所を併設する場合、合併を検討。
- ・飲食店を併設する場合、提案事業③スーパー銭湯と提案事業⑤古民家レストランと合併を検討。

検討内容

【 民間事業者意向調査結果 】

- 農産物直売所は単独では集客面で厳しいところもあるため、複合的な企画の中に入り込んだ形の方が良いと考える。
- (農業・園芸施設)
- 東名高速道路は物流面での優位性がある。
- 1ha 規模以上の農業用施設で、施設園芸と呼ばれる商品の生産となるため、敷地面積は最低 5ha、できれば 10ha 近くあるとよい。
- 太平洋側沿岸の地域は積極的に事業展開したいと考えている。
- 大規模な農場・園芸施設を設置するので調整池の設置等、開発行為について必要な法律に則って行う。農振除外不要な場合が多いが、各県の判断によって必要な場合もある。
- 大規模の集積整備は、スマート IC の整備と合わせて実施することが増加している。

【プロジェクト会議 意見・課題】

- 地域の農産物を直接販売する施設は、農家の所得向上が見込まれる。
 - 農産物直売所のみで施設運営は難しいと考える。
 - 農産物直売所と農家レストランなどを併設し、地域の食材利用や地域に特化した特徴的なメニュー作りなどすると良い。
 - 農業経営基盤強化促進法改正に伴い、新たに「地域計画」を令和 7 年 3 月までに策定のため、調整必要。
- ※「地域計画」とは地域の農業者等の話し合いを経て、人・農地プランを基に「目標地図」を追加し、農業の将来の在り方を明確化し、農地の集約化を加速させる計画。

(目標地図)

農振農用地である農地を一筆ごと、10年後の将来の耕作者をイメージとして示す目標地図を策定する。

- 道の駅は市内に3箇所あるため、特産品をいかして農産物直売所がよい。
- 豊橋市北部地区の振興策としての可能性も考えられるため、連携等を含めた調整・情報共有に努める。

検討結果

【 事業展開の可能性 】

- 市、地域からも提案されており、特産品をいかした農産物直売所のみではなく、他事業との連携・併設を含めた検討が必要。また、地域や愛知東農業協同組合等との連携が必要な事業と考える。
- 豊橋市と共同で事業展開する可能性もあるため、情報共有が必要な事業である。
- 近年開通されたスマートIC 付近では、農業関連事業が展開されており、可能性はありとされるため、今後も検討が必要。

提案事業⑤ 古民家レストランの開設事業



提案の背景

- ・レストランは空き家の改装または改築を行うことで、来店客にモデルハウスとしてイメージしていただき、空き家の利活用及び移住を促す。
- ・八名地域に飲食店が少ないため、地域内での周遊観光を促すためには、飲食店が必要。
- ・八名の農産物を PR する場として飲食店が必要。

事業候補地	
-------	--

- ・東名高速道路へのアクセス性を活かすため、スマート IC (上り線) 出入口の周辺地域を候補地として選定。
- ・対象地域内の空き家を候補地として、改装することを想定。

事業の概要

- ①古民家レストランの出店者について民間事業者や地域活動団体など、広く可能性を検討する。
- ②候補地内において古民家レストランに相応しい空き家を選定する。地域内に相応しい空き家がない場合、空き家を古民家風に改築することも検討する。
- ③地元食材、奥三河の話題の食材などを用いたメニューを地元農家や地元小中学校や高校の生徒と共に考案するなど、知名度の向上を図る。



実現に向けた今後の検討課題

- ・ 集客できるような雰囲気のある古民家がない場合、空き家を古民家風に改築するか他地域から古民家を移築することについて検討が必要。
- ・ 地域活動団体(新設含む)または民間事業者による出店が理想であるため、地域活動団体の意向調査及び市場調査を行い、出店者の有無を確認した上で事業実施について検討する必要がある。
- ・ 市街化調整区域であるため、事業規模に応じた法手続きが必要となる場合がある。
- ・ 事業規模に応じてアクセス道路や水道等のインフラ整備が必要となる場合がある。
- ・ 提案事業③スーパー銭湯の事業において飲食店を併設する場合、合併を検討。
- ・ 提案事業④農産物直売所の事業で飲食店を併設する場合、合併を検討。

検討内容

【 事業者意向調査結果 】

- 大きいものが1つより、小さいものが点在している方が面白く、観光にもなる。
○法規制の緩和などあれば、やりたい方とのマッチングみたいなことは可能と考える。

【プロジェクト会議 意見・課題】

- 農産物直売所と農家・古民家レストランなどを併設し、地域の食材利用や地域に特化した特徴的なメニュー作りなどすると良い。
- 地場製品の開発を含め、利用したメニューの検討も必要と考える。

検討結果

【事業展開の可能性】

- 古民家を利用することで、空き家の活用も期待される。
- 食事ができる店舗が減少しているため、古民家レストランが市内に点在し、数多くあれば観光面でもプラスになると考える。
- 各飲食店で新しいメニューが提供できるよう、地場製品の開発も合わせて、検討が必要。
- 古民家をリノベーション(耐震など)する工事に対する補助金等支援の検討も必要。
- 農産物直売所と農家・古民家レストランなどを併設する場合も考えられる。

提案事業⑥ 地場産品の開発事業

提案の背景

- ・市外からの観光客をターゲットにして、地域の農産物を使った新たな加工品等を開発し、地場産品を市内外に定着させる必要がある。
- ・飲食店の来客数を確保し、成功させるためには地元食材等を用いたメニューの開発が必要。
- ・市外へ地場産品を売り出すためには知名度向上のため、統一した八名のブランドデザインが必要。

事業の概要

- ①新城市、特に八名地域の農産物を使った加工品等の開発を促進するため、一般にアイデアを公募し、採用案について賞金を出すこと等を検討する。
- ②地元農家や地元小中学生や高校生と共同で、飲食店で提供する地元食材等を用いたメニューを開発するための補助事業を検討する。
- ③加工品のみでなく、八名のブランドデザインを一般に公募し、採用案について賞金を出すこと等を検討する。
- ④開発された八名のブランドデザインを用いた地場産品については、別事業で検討する物販施設で販売する



実現に向けた今後の検討課題

- ・アイデアを公募する際の条件としてどの農産物を対象とするか検討が必要。
- ・一般公募したアイデアを誰がどのように評価するのか、検討が必要。
- ・飲食店で提供するためのメニューの検討については、地元農家や地元の小中学校や高校と共同で実施することを想定しているため、各団体を包括する新規団体を立ち上げるか、各団体とのパイプ役を置くなどして連携することが必要。

④ 観光・森林分野

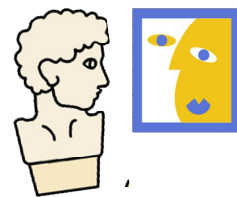
提案事業⑦ 斬新なデザインのモニュメント設置事業

提案の背景

- ・高速道路を通行する車から見える場所に、目を引くような斬新なデザインの建築物やモニュメントを設置することで、誘因効果を期待するとともに観光客が写真を撮影し SNS にアップしてもらうことで話題性をつくる。

事業の概要

- ①著名なデザイナーや芸術家に依頼して、市及び八名地域の広告塔として斬新なデザインの建築物やモニュメント(看板も含む)の設置を検討する。
- ②場合によっては、公募によりデザインを募集することも視野に入れる。
- ③設置場所は、他事業の用地内に併設する。



実現に向けた今後の検討課題

- ・著名なデザイナーなどに依頼する場合、高額となることが想定されるため、広告塔としての費用対効果が大きな課題となる。
- ・立体で複雑な形状の大型モニュメントは維持管理コストが膨大となる。

検討内容

【 事業展開の可能性 】

- 地域と連携し、特産物を使用した加工品等の開発や別事業で検討する物販施設で、オリジナルメニューを販売することなどを検討する。
- 地場産品等を用いたメニューを各店舗で開発し、観光パンフレット等に掲載するなど、飲食店の来客数の確保を図るよう検討する。

検討内容

【 事業展開の可能性 】

- 大型モニュメントは維持管理コストが膨大となるため、観光案内板等の設置を検討。
(地域及び豊橋市との調整)

提案事業⑧ 五葉の森レジャー整備事業



提案の背景

- ・市外からの誘客をするにも、市内及び八名地域において遊べる場所が少ないため、ファミリー向けまたは若者向けの新たなレジャー施設が必要。
- ・市外からの観光客をターゲットに、八名の自然を活かしたアクティビティ体験施設が必要。
- ・若者が遊べるスケートボード場などの施設が必要。

事業候補地

- ・東名高速道路スマートIC (上り線) 出入口の周辺地域のうち、八名の景勝地である五葉の森を候補地として選定。
- ・五葉の森周辺 (大原調整池周辺) 地域とすることで、森や水など豊かな自然環境の体験が可能。

事業の概要

- ①五葉の森周辺 (大原調整池周辺地域) を対象として、自然を活かしたアクティビティ体験施設を検討する。
- ②民間事業者の進出の可能性についてマーケティング調査を行う。
- ③民間事業者の誘致活動を実施し、誘致条件をクリアするための法的手続きなどの事業を必要に応じて市が実施することを検討する。



実現に向けた今後の検討課題

- ・事業の検討にサウンディング型市場調査の導入など、行政のみでなく民間事業者の視点が必要。
- ・市街化調整区域であるため、事業規模に応じた法手続き (地区計画の策定等) を要する。
- ・農業振興地域・農用地区域が含まれる場合、農用地区域の解除や農業用水管の移設等を要する。
- ・事業規模に応じてアクセス道路や水道等のインフラ整備を要する。
- ・提案事業①地域共生型企業団地造成事業で公園を併設する場合で本事業と内容が重複する場合は合併の検討を要する。

検討内容

【 民間事業者意向調査結果 】

- (アクティビティ)
- ネットコースや自転車のトレイルアドベンチャーは可能性はあります。ただし、事業主が投資いただけるのであれば興味あり。
- (レジャー)
- 交通量が多くなるエリアと考えられ、キャンプとの相性 (騒音等) はあまりよくない。
 - 再開発地区内に道路からの離隔が一定確保できる場所や自然感のあるまとまった平坦地があれば可能性があると考える。
 - 周辺のコンテンツも重要であり、地場産品を扱う直売所や温浴施設などがあると展開 (キャンプ) の可能性は高くなる。
 - 検討する場合は 3ha 程度をひとつの目安。
 - 敷地面積、周辺土地利用、経済条件がある程度見えた時期に検討。

【 プロジェクト会議 意見・課題 】

- 市での開発は難しいため、民間事業者で建設・運営を基本として検討。
- 五葉湖周辺に八名の自然をいかしたアクティビティ体験施設等の拠点をづくり、休憩所等を併設し、ウォーキングやサイクリング等の集会施設の検討。
- レジャー・アクティビティ施設と連携し、五葉湖の湖面利用の検討。
- 駐車場も少ないため、合わせて駐車場整備も必要。
- 五葉城、山の散策等する方も多く、山を管理する道路 (遊歩道等) としての整備は可能と考える。
- 五葉の森周辺は保安林 (保健保安林) となっており、土地の形質変更行為は許可基準内での開発となる。
- 施設によっては、水道等のインフラ整備を必要。
- 新城市森づくり基本計画との整合を図ること。
- 保安林内での工作物は、基本木材使用のため、管理や維持等に費用がかかる。

検討結果

【 事業展開の可能性 】

- アクティビティ・レジャー等と連携できる事業があれば、展開の可能性が高くなると考えられる。
- 五葉の森は珍しい草花や五葉城址もあり、市内外の方が散策などに訪れているため、遊歩道の整備と合わせて駐車場・休憩所など含めた検討が必要。

8 今後の地域振興の方向性について

(1) 地域振興の方向性

地域振興策の目標である「**新都市の新たな玄関口として、産業・観光拠点を形成します**」の実現に向け、スマートIC整備を契機として、アクセス向上の優位性や効果を最大限にいかすため、6つの分野ごとに「地域振興の方向性」を以下に示します。

① 工業分野

- スマートICの整備により、広域交通のアクセス向上が図られ、周辺地域の企業立地のニーズが高まり、また産業集積地域を形成することで雇用の場が増加すると考えられるため、新たな産業集積と雇用の創出の形成を目指します。



② 商業分野

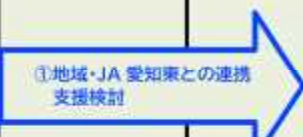
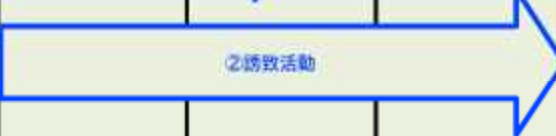
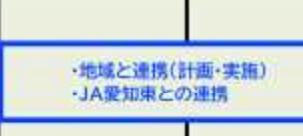
- 交流人口の増加を目的とした施設について、意向調査等を実施し、引き続き検討します。また、民間からの発意や希望があれば支援等も検討します。



③農業分野

- 地域や愛知東農業協同組合と連携し、地域の地元特産品など資源や魅力を活用した地場産品の開発や交流機会の場の創出を目指します。
- 新たな産業(農業関連事業)を誘致することで、雇用機会を創出し、地域経済の活性化を目指します。

①令和4年度職員提案事業 ②八名地域協議会提案 ③市民アンケート ④八名地域計画

取組み		実施主体	R6～R8	R9～R11	R12～R15	提案事業・計画等
農業分野	古民家レストラン ・地域との調整(連携・計画) ・開設支援 ・協議会の支援 ・支援等検討	民間	 ・地域と連携(計画) ・支援検討			①古民家レストラン開設事業 ④「旧場所がある八名(まち)」に
	農産物直売所 ・地域との連携 ・JA愛知東との連携	市	 ①地域・JA愛知東との連携 支援検討			①農産物直売所建設事業 ②地元特産品販売所の設置 ③商業・農業振興 (道の駅・直売所・野菜工場など)
	②農業関連工場等の誘致活動	民間	 ②誘致活動			
地場産品開発	・地域との連携 ・JA愛知東との連携	民間	 ・地域と連携(計画・実施) ・JA愛知東との連携			①地場産品の開発事業 ②地元特産品の開発と販路開発 ④「地産地消のできる八名(まち)」に

④観光・森林分野

- 八名地区は、自然豊かで数多くの史跡・五葉城址や歴史文化など地域資源も存在する地域であるため、五葉の森周辺に観光交流の拠点づくりを目指します。

①令和4年度職員提案事業 ②八名地域協議会提案 ③市民アンケート ④八名地域計画

取組み			実施主体	R6～R8	R9～R11	R12～R15	提案事業・計画等
観光・森林分野	観光案内板等	・観光案内板等の計画・設置 ・地域等との調整	市	地域等調整	計画・設置		①斬新なデザインのモニュメント事業
	五葉の森整備	・地域との調整 (連携・計画・整備) ①遊歩道・駐車場等の整備 ②レジャー施設整備の検討(計画等)	市 民間	①地域との調整	計画・整備		①五葉の森レジャー整備事業 ②周辺の自然や歴史等活かした集客のしくみ ③観光振興 (アウトドア体験・キャンプ場など) ④「魅力のある八名(まち)」に
				②検討・計画(整備)			

⑤住宅分野

- 空き家等の既存ストックを活用し、移住・定住対策を進めます。

①令和4年度職員提案事業 ②八名地域協議会提案 ③市民アンケート ④八名地域計画

	取組み	実施主体	R6～R8	R9～R11	R12～R15	提案事業・計画等
住宅分野	空き家対策 ①空き家等対策計画の改定 ②空き家の利活用による移住・定住の促進	市	①計画改定			②新規住宅地開発と空き家等の再開発
	優良田園住宅	市	基本方針の変更			②優良田園住宅の建設基本方針の再検討

⑥道路等安全対策

- 歩行者等の安全と円滑な交通を確保するため、県・地域と連携し、早期の整備に努めます。

①令和4年度職員提案事業 ②八名地域協議会提案 ③市民アンケート ④八名地域計画

	取組み	実施主体	R6～R8	R9～R11	R12～R15	提案事業・計画等
道路安全対策	●県要望 ・歩道未設置区間の整備 ○○○(富岡・一鉄田) ・交差点整備(黒田)	市 地区				②周辺道路の安全対策 ③その他(インフラ整備) ④「安全な八名(まち)に」
			周辺道路の安全対策・整備(検討)			
			県事業要望			

(2)地域振興策の実現に向けて

市全体や八名地区の賑わいの創出に繋げるため、関係機関との連携を図ります。また、スマート IC 整備事業と同様に地域振興においても豊橋市と連携し、実現に向けて取り組んでいきます。