

# 豊橋新城スマートIC(仮称)周辺土地利用構想策定委託業務 仕様書

## (適用)

### 第1条

本仕様書は、豊橋市（以下「本市」という。）が実施する「豊橋新城スマートIC（仮称）周辺土地利用構想策定委託業務（以下「本業務）」に適用する。

## (業務範囲)

### 第2条

業務範囲としては、別途図面に示すとおりとする。

## (目的)

### 第3条

本業務は、豊橋新城スマートIC（仮称）の整備効果を最大限に活用し、その周辺地域において活性化に向けた「まちづくり」のための、「土地利用構想」を策定することを目的とする。「土地利用構想」の策定にあたっては、スマートIC周辺地域の現状や課題について整理し、地域の意向や進出が期待される企業の意向を反映させ、関係機関との調整等を行うものとする。

また併せて、今後の土地利用計画の策定に向けた概略検討を行い、今後の手続きに必要な資料を作成することを目的とする。

## (業務内容)

### 第4条

以下の調査・検討を行い、「豊橋新城スマートIC（仮称）周辺土地利用構想」を策定すること。また、業務を進める中で本市監督員の指示に柔軟に対応すること。

#### (1) 事前調査

##### 1) 現状整理

##### ①社会経済動向

本市及び周辺都市の人口や産業、開発などの社会経済動向について、既存データ等をもとに整理する。併せて、新型コロナやSDGs、DX、自動運転などまちづくりに関連する新たな社会的課題を整理する。

##### ②上位関連計画

本市や愛知県で所管する上位関連計画を調査し、対象地区の位置付けを整理する。

##### ③地区の現況

対象地区の土地利用、道路交通、公共交通、公共公益施設（商業施設・教育施設・医療施設・公共施設など）、地下埋設物、防災地理情報、その他地域資源や

法規制状況などの地区の現況について既存データや現地踏査等をもとに調査、分析を行う。

## 2) 類似事例調査

インターチェンジ周辺など対象地区と条件が類似する先行事例を調査し、その特徴と本地区への適用可能性を分析する。

## (2) 関係者意向調査

以下の関係者に対して、地域の現状や課題、土地利用に関する意向を確認するための調査を行い、その結果を分析する。(西郷地区・馬越地区において実施)

### 1) 地元住民への調査(自治会・まちづくり検討組織)

- ①地元のまちづくり検討組織との意見交換
- ②住民ワークショップによる意見交換

### 2) 利害関係者への調査

- ①地権者アンケート調査
- ②営農者意向調査

### 3) 一般市民への調査

- ①市民アンケート調査(市が実施)
- ②市民ワークショップによる意見交換

### 4) その他、監督員の指示によるもの。

## (3) 課題整理

(1) 事前調査、(2) 関係者意向調査の調査結果に基づき、地域における現状の課題と、今後の課題について整理する。

## (4) 企業意向と市場動向の把握

### 1) 現在の企業立地動向調査

- ①近年の本市及び近隣市にける企業等の立地動向調査
- ②類似するスマートIC周辺における企業等の立地動向調査

### 2) 企業の意向調査

- ①民間企業(100社以上)を対象とした進出意向等に関するアンケート調査
- ②企業の進出可能性や進出条件の把握に向け、個別ヒアリング(10社以上)

### 3) マーケティング調査

導入する可能性のある分野における、本地域の市場の状況について、既存データやアンケート調査等を通して調査・分析を行う。

### 4) 企業の立地誘導方策の検討

前項までの調査結果をもとに、企業の進出を促す方策について検討する。

## (5) 土地利用構想の検討

対象地区に係る上位計画や関連計画などとの整合や地域特性に留意しつつ、地元の意向、企業の意向、時代の潮流などを踏まえ、以下により土地利用構想の検討を行う。

### 1) 将来像の検討

まちづくりの基本的な考え方（基本理念）をまとめ、まちづくりの方針（コンセプト）を定め、目指すべきまちの姿について検討する。

### 2) 導入機能の検討

本業務で実施する第4条(4)企業意向と市場動向の把握及びスマートIC周辺という立地条件等を踏まえ、対象区域の将来像に相応しい導入機能について検討する。

### 3) 想定エリアの検討

前項までの検討結果を踏まえ、将来像の実現に向け先導的な役割を担うことが期待される取り組みについて、道路や供給処理施設の整備状況、地理的な条件、地権者意向等を勘案し、想定エリアとして抽出する。

## (6) 概略検討資料の作成

抽出した想定エリア案について、今後の土地利用計画の検討に向けて、必要な検討を行い比較検討できるよう整理する。(3案程度)

### 1) 想定エリアの土地利用ゾーニングの作成

導入機能について概略規模を設定するとともに、主要動線を設定したうえで、土地利用ゾーニング図(S=1/5,000程度)を作成する。

### 2) 概算事業費と費用対効果の算出

設定した概略のゾーニングを基に都市基盤整備(道路・水路・調整池・上水道・下水道・電気・ガスなど)も含めた概算事業費の算出と、類似事例を参考として、想定される費用対効果(交流人口・雇用創出・固定資産税・法人税など)の算出や周辺インフラへの影響(利用交通量予測など)を検討する。

### 3) 実現化方針の作成

事業スケジュールや役割分担、想定される事業手法やスキームを整理し、実現化方針としてとりまとめる。

また、今後の課題を整理し、課題への対応方針についてとりまとめる。

### 4) 土地利用の規制に対する対応

土地利用に関する規制について、現状を整理するとともに、「まちづくり」実現のために必要となる法規制への対応についてとりまとめる。

## (7) 会議等の運営・支援

### 1) 庁内検討会議

庁内関係部署による庁内会議の資料作成、説明補助、議事録作成を行う。開催回数は3回程度とするが、詳細は別途監督員と協議する。

## 2) 土地利用構想策定協議会

外部委員も含めた構想策定協議会の資料作成、説明補助、議事録作成を行う。開催回数は3回程度とするが、詳細は別途監督員と協議する。

## 3) 市民ワークショップ

一般市民を対象としたワークショップの資料作成、運営、地域への瓦版の作成、会議記録作成を行う。運営に必要なファシリテーターについては、類似のまちづくり等に関するワークショップにおける実績を有する者が行うこととし、その費用については経費に含まれるものとする。開催回数は、計3回程度とするが、詳細は別途監督員と協議する。

## (8) 土地利用構想のとりまとめ

1) 検討結果を踏まえ、豊橋新城スマートIC周辺土地利用構想(案)として取りまとめる。なお、作成に当たっては、イメージ図等を用いて市民にとってわかりやすく、見やすいものとする。

2) パブリックコメントで寄せられた意見への対応方針に基づき、豊橋新城スマートIC(仮称)周辺土地利用構想(案)を修正し、豊橋新城スマートIC(仮称)周辺土地利用構想の本編及び概要版の作成を行う。

## (9) パブリックコメントの支援

豊橋新城スマートIC(仮称)周辺土地利用構想(案)に関して豊橋市が実施する住民向けパブリックコメントについて、意見に対する対応策の助言等の支援を行う。

## (打合せ協議)

### 第5条

打合せ協議は、業務着手時、中間時3回、成果品納入時の計5回行うことを原則とするが、業務実施上に疑義が生じた場合は、速やかに本市監督員と協議し、その指示に従うものとする。

なお、管理技術者は、毎回出席すること。

## (成果品)

### 第6条

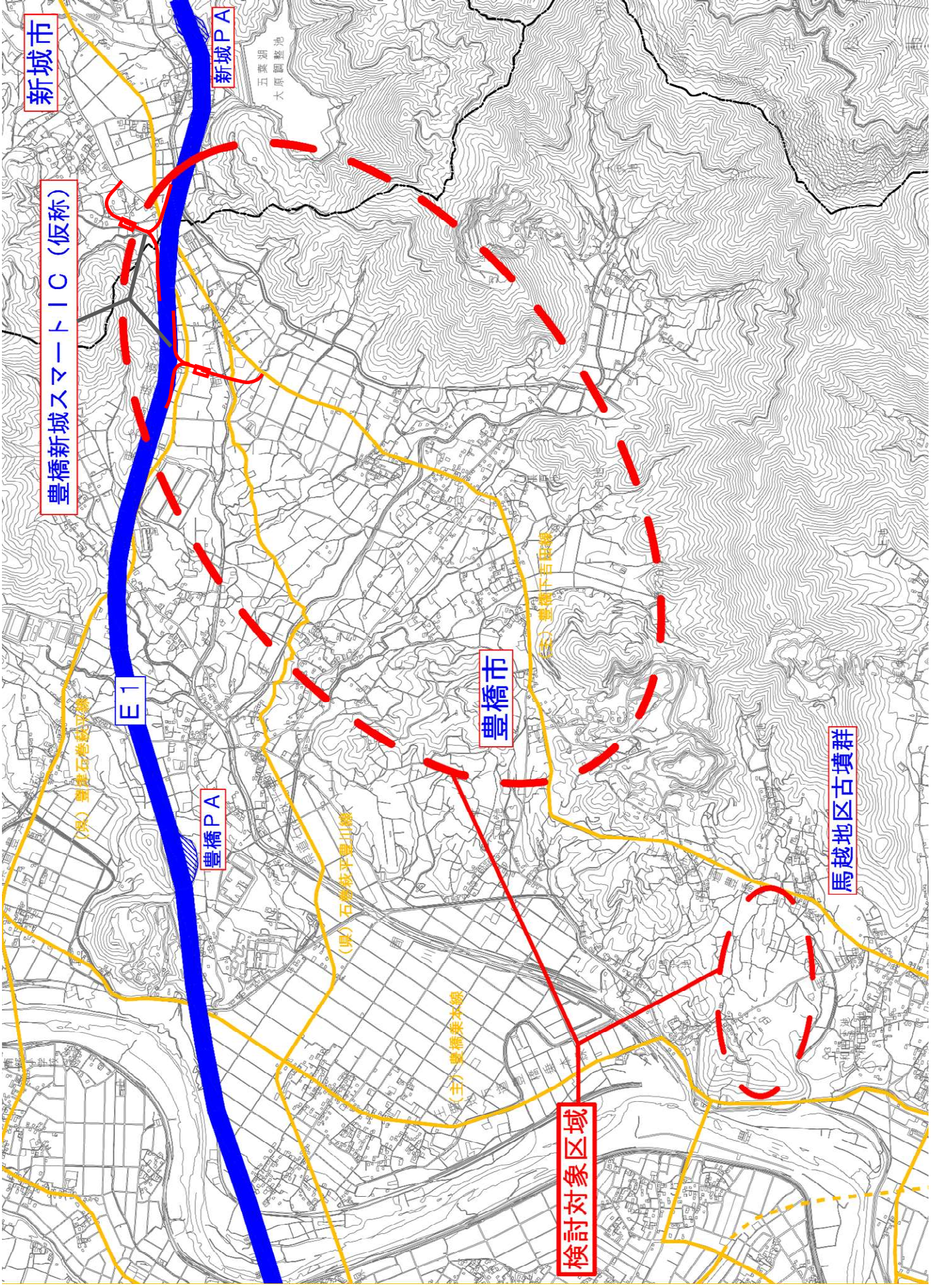
成果品は、次のとおりとし、提出先は、豊橋市建設部道路建設課とする。

- |                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 1. 中間報告書(提出締切日:令和5年7月3日(月))          | 2部  |
| 2. 成果報告書                             | 2部  |
| 3. 豊橋新城スマートIC(仮称)周辺土地利用構想本編(50ページ程度) | 10部 |
| 4. 豊橋新城スマートIC(仮称)周辺土地利用構想概要版(4枚程度)   | 10部 |
| 5. 上記電子データ(ファイル形式は監督員と協議すること)        | 1式  |

(その他)

第7条

本仕様書に記載なき事項で疑義が生じた場合は、速やかに本市監督員と協議し、その指示に従うものとする。



新城市

新城PA

豊橋新城スマートIC (仮称)

E1

豊橋PA

豊橋市

馬越地区古墳群

検討対象区域

(仮) 豊橋石巻峠平線

(限) 石巻峠平豊山線

(主) 豊橋本線

(仮) 豊橋下谷段線

五葉湖  
大原調整池