

焼津市産業立地ビジョン（案）

令和6年4月

静岡県 焼津市

<目次>

第1章 ビジョンの策定について

- 1. 策定の背景----- P1
- 2. 策定の目的と趣旨----- P1
- 3. 焼津市産業立地ビジョンの位置付け----- P1

第2章 本市の現状と課題

- 1. 本市の人口推移----- P2
- 2. 本市の産業構造----- P3
- 3. 本市の土地利用状況等----- P5
- 4. 本市における課題のまとめ----- P8

第3章 可能性検討地域の選定と誘致する業種の選定

- 1. 可能性検討地域の選定----- P9
- 2. 誘致する業種の選定----- P10

第4章 企業ニーズ調査

- 1. 市内企業ニーズ調査----- P11
- 2. 開発事業者等のヒアリング調査----- P13
- 3. 港町やいづ企業応援調査団による地元企業ニーズ調査----- P16

第5章 可能性検討エリアの抽出

- 1. 可能性検討エリアの抽出方針----- P18
- 2. 可能性検討エリアの抽出----- P19

第6章 農業政策との関係について

- 1. 基本的な考え方 ----- P24
- 2. 農地を産業用地として利用する場合の基本的方針 ----- P25
- 3. 農業政策の重点的な展開 ----- P26

第1章 ビジョンの策定について

1. 策定の背景

全国における産業立地の動向は、近年ほぼ横ばいで推移しており、新型コロナウイルス感染症の流行初期の2020年には立地件数・面積の落ち込みが見られたものの、2021年以降は例年と同程度にまで戻ってきている状況です。

その結果として、国内の産業は緩やかな成長を続け、産業用地に対するニーズも堅調であり、さらに、新型コロナウイルスの感染拡大や国際情勢を背景に、サプライチェーンを見直し、国内回帰や国内生産体制の強化を図る動きからも、国内の産業立地の動向が活発になりつつあります。

また、国内における人口減少・少子高齢化の進行や首都圏への一極集中の是正などは、全国的にも喫緊の課題となっており、焼津市（以下「本市」という。）においても同様の状況であることから、これらに対応する取り組みも必要となっています。

本市は、東名高速道路焼津インターチェンジや大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ、縦横断する国道等の主要幹線道路、焼津漁港、大井川港、富士山静岡空港への近接など、陸海空の利便性の高い交通インフラが整備されています。また、可住地面積は90%を超え、県内で最も高い割合であり、大井川の伏流水による豊富な地下水に恵まれるなど、産業立地において重要な資源が充実していることから、企業の進出や市内企業における事業の拡張等の意向や引き合いが強くなりますが、市域の70%が市街化調整区域で、かつ、農業振興地域に指定されていることから、新たな産業用地の確保が、喫緊の課題となっています。

2. 策定の目的と趣旨

「焼津市産業立地ビジョン」（以下「本ビジョン」という。）は、本市が将来にわたり持続可能な都市となるために、産業立地をまちづくりの課題として捉え、既存の都市構造、産業や住環境等に配慮しながら、地域経済の安定と更なる発展、市民の雇用確保による人口減少の抑制、地域の賑わい創出を図ることを目的に策定するものです。

本ビジョンでは、本市の持つ強み、立地動向や企業ニーズ調査をふまえ、本市の産業立地に関する考え方をまとめ、将来的な産業用地の可能性を検討するエリアを示します。

3. 焼津市産業立地ビジョンの位置付け

本ビジョンは、本市の産業立地に関する、基本的な考えを示すとともに、一定の条件の基で抽出した将来的な産業立地の可能性を検討するエリアを示したものであり、今後、まちづくりの基本的な指針である「第6次焼津市総合計画第2期基本計画」や土地の利用に関する基本的事項を定めた「第4次焼津市国土利用計画」、また、将来都市像の実現に向けた長期的なまちづくりの考え方を示す「焼津市都市計画マスタープラン」などとの整合を図るものであります。

第2章 本市の現状と課題

1. 本市の人口推移

人口推移の現状

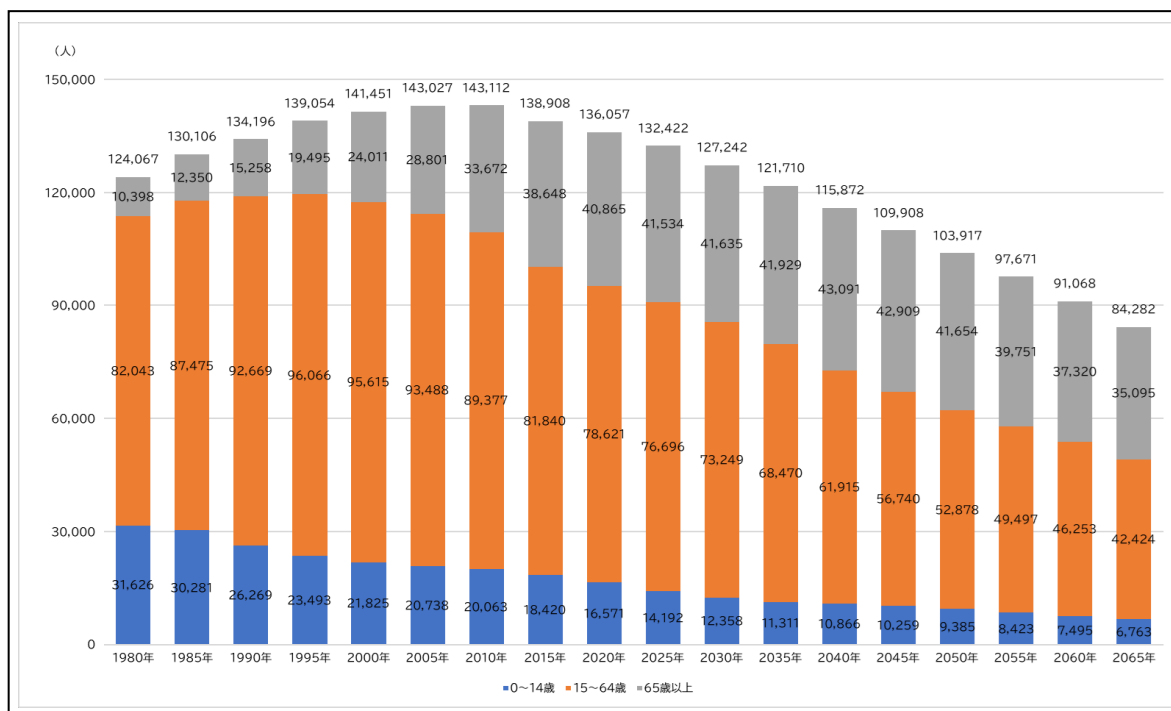
本市における人口は2024年2月末時点で、136,063人となっており、2010年まで増加が続いていましたが、2015年から減少に転じています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、本市の人口は今後も減少が続き、2065年には84,282人まで減少すると見込まれています。

また、年齢別にみると、年少人口である0～14歳は減少が続いており、生産年齢人口である15～64歳も1995年をピークに減少に転じる一方で、老年人口である65歳以上は増加が続いており、今後も2040年までは増加が続くと推計されています。

2000年には老年人口が年少人口を上回るなど、少子高齢化が進行しており、2065年には、高齢化率が42%に達すると推計されています。

図表1 本市の人口推移



出所：「総務省 令和2年国勢調査、令和5年国立社会保障・人口問題研究所
日本の地域別将来推計人口」

2. 本市の産業構造

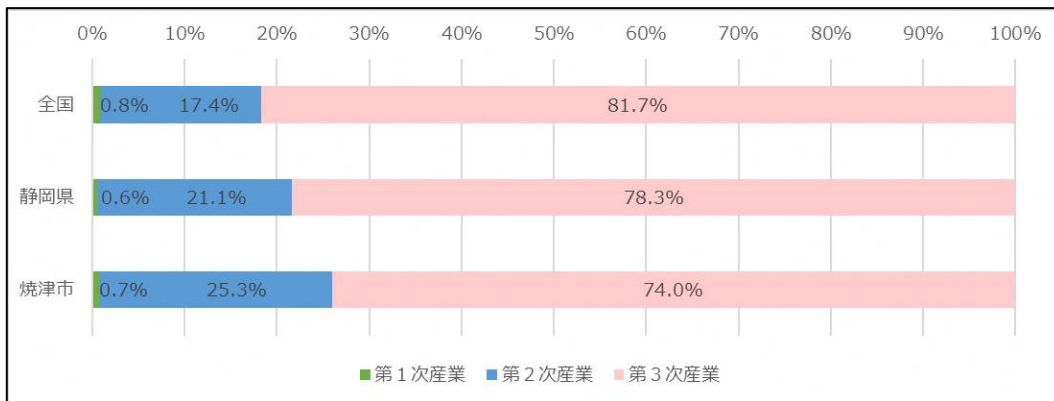
産業構造の特徴

本市の産業構造の特徴は、全国や静岡県と比較して、事業所数・就業者数の双方で第2次産業の割合が高くなっています。

また、製造品の原料などを供給する第1次産業を見ると、事業所数は全国や県と同程度の割合となっていますが、本市が持つ恵まれた地域資源の質や量などを背景に、就業者数は、全国や県よりも高い割合となっていることがわかります。

図表2 産業別事業所数とその構成比

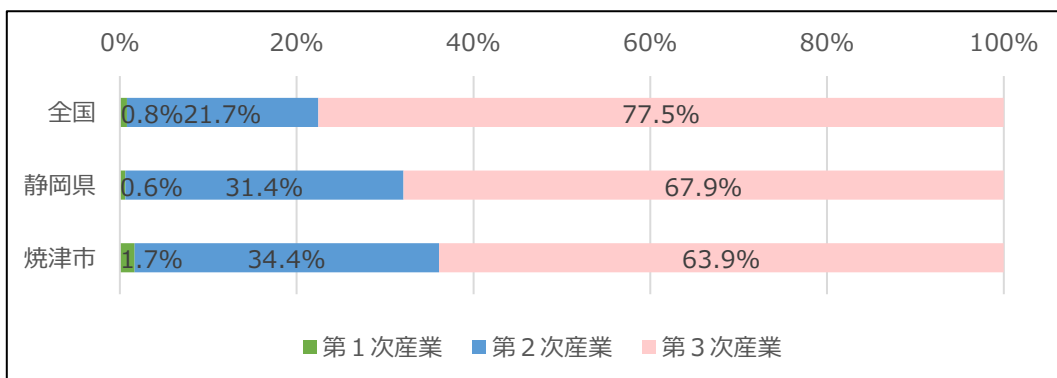
	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
全国	42,442	899,617	4,213,988	5,156,047
静岡県	907	34,145	126,736	161,788
焼津市	42	1,520	4,445	6,007



出所：「令和3年経済センサス-活動調査」

図表3 産業別就業者数とその構成比

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
全国	453,424	12,560,755	44,935,457	57,949,636
静岡県	10,957	544,133	1,175,836	1,730,926
焼津市	1,005	20,742	38,514	60,261

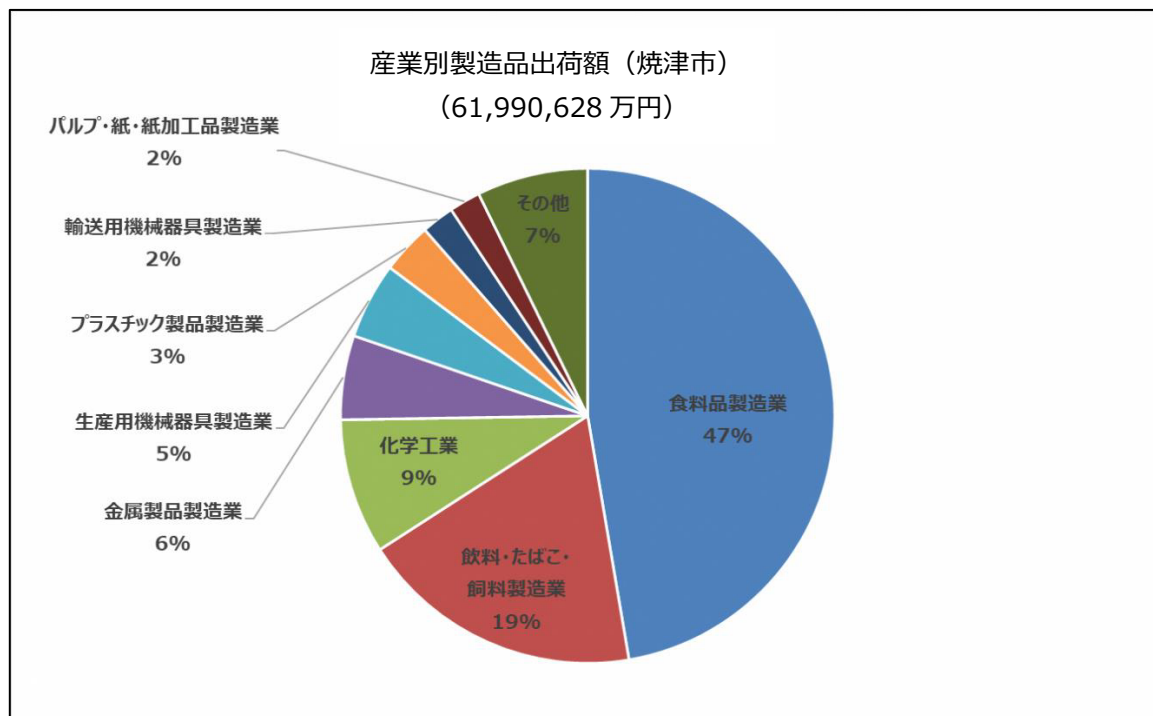


出所：「令和3年経済センサス-活動調査」

本市の製造品出荷額は、2016年から6,000億円を超え、現在までも継続しています。

また、産業別にみると、食料品製造業が最も割合が高く47%を占めていることが本市の特徴であり、次いで、飲料・たばこ・飼料製造業（19%）、化学工業（9%）、金属製品製造業（6%）、生産用機械器具製造業（5%）の順となっています。

図表4 本市における産業別製造品出荷額（焼津市）



出所：経済産業省「2022年経済構造実態調査（製造業事業所調査）」

3. 本市の土地利用状況等

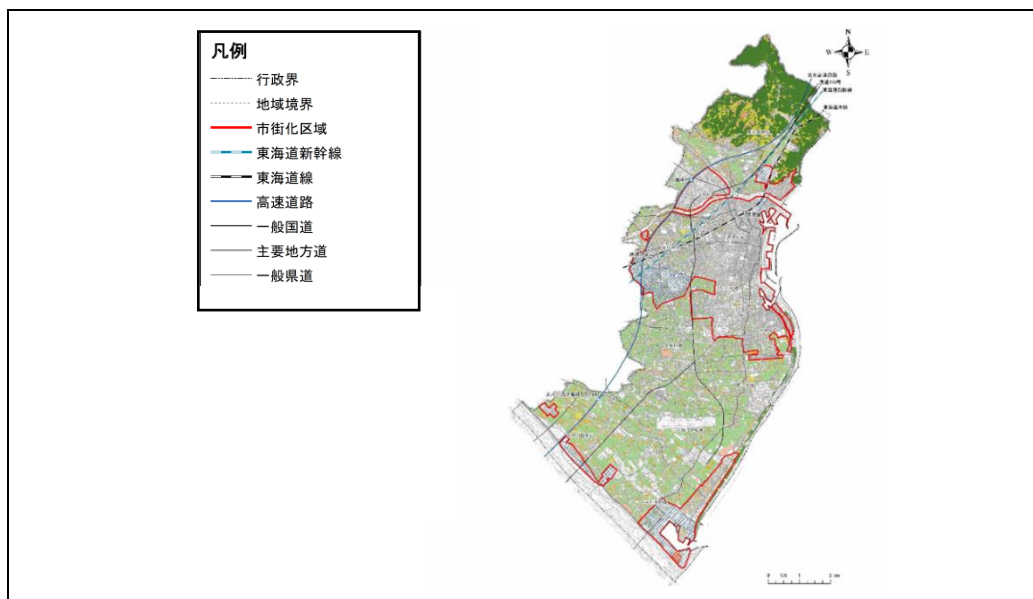
(1) 土地利用の現況

本市の土地利用構成比をみると、自然的土地利用（田～その他の自然地）が44.0%、都市的土地利用（住宅用地～その他の空地）が56.0%となっています。

市街化区域では、都市的土地利用が約9割を占めているため、市街化区域内では産業誘致のための一定規模を超える用地の確保は困難な状況となっています。一方で、市街化調整区域では、自然的土地利用が約6割を占め、一定規模を超える用地として確保できる可能性のある土地は、市街化調整区域に存在しています。

図表5 本市における土地利用の現況

	用途地域内		用途地域外		合計			
	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比	面積 (ha)	構成比		
自然的 土地 利用	農地	田	77.2	3.7%	1,129.4	22.8%	1,206.5	17.2%
		畑	55.9	2.7%	357.9	7.2%	413.8	5.9%
		小計	133.1	6.4%	1,487.2	30.1%	1,620.3	23.0%
	山林	2.5	0.1%	587.3	11.9%	589.8	8.4%	
	水面	25.9	1.2%	287.5	5.8%	313.4	4.5%	
	自然地	10.7	0.5%	427.4	8.6%	438.1	6.2%	
	その他の自然地	17.6	0.8%	114.0	2.3%	131.6	1.9%	
	小計	189.8	9.1%	2,903.3	58.7%	3,093.2	44.0%	
都市的 土地 利用	宅地	住宅用地	787.4	37.7%	692.4	14.0%	1,479.7	21.0%
		商業用地	130.5	6.3%	70.6	1.4%	201.1	2.9%
		工業用地	274.2	13.1%	320.8	6.5%	595.0	8.5%
		小計	1,192.1	57.1%	1,083.7	21.9%	2,275.8	32.4%
	農林漁業施設用地	1.9	0.1%	42.8	0.9%	44.7	0.6%	
	公益施設用地	157.0	7.5%	210.7	4.3%	367.7	5.2%	
	道路用地	398.2	19.1%	501.1	10.1%	899.3	12.8%	
	交通施設用地	35.2	1.7%	20.6	0.4%	55.8	0.8%	
	その他公的施設用地	0.6	0.0%	73.5	1.5%	74.2	1.1%	
	その他の空地	112.9	5.4%	107.3	2.2%	220.2	3.1%	
	小計	1,897.9	90.9%	2,040.0	41.3%	3,937.8	56.0%	
	合計	2,087.7	100.0%	4,943.3	100.0%	7,031.0	100.0%	



出所：「平成28年度都市計画基礎調査」

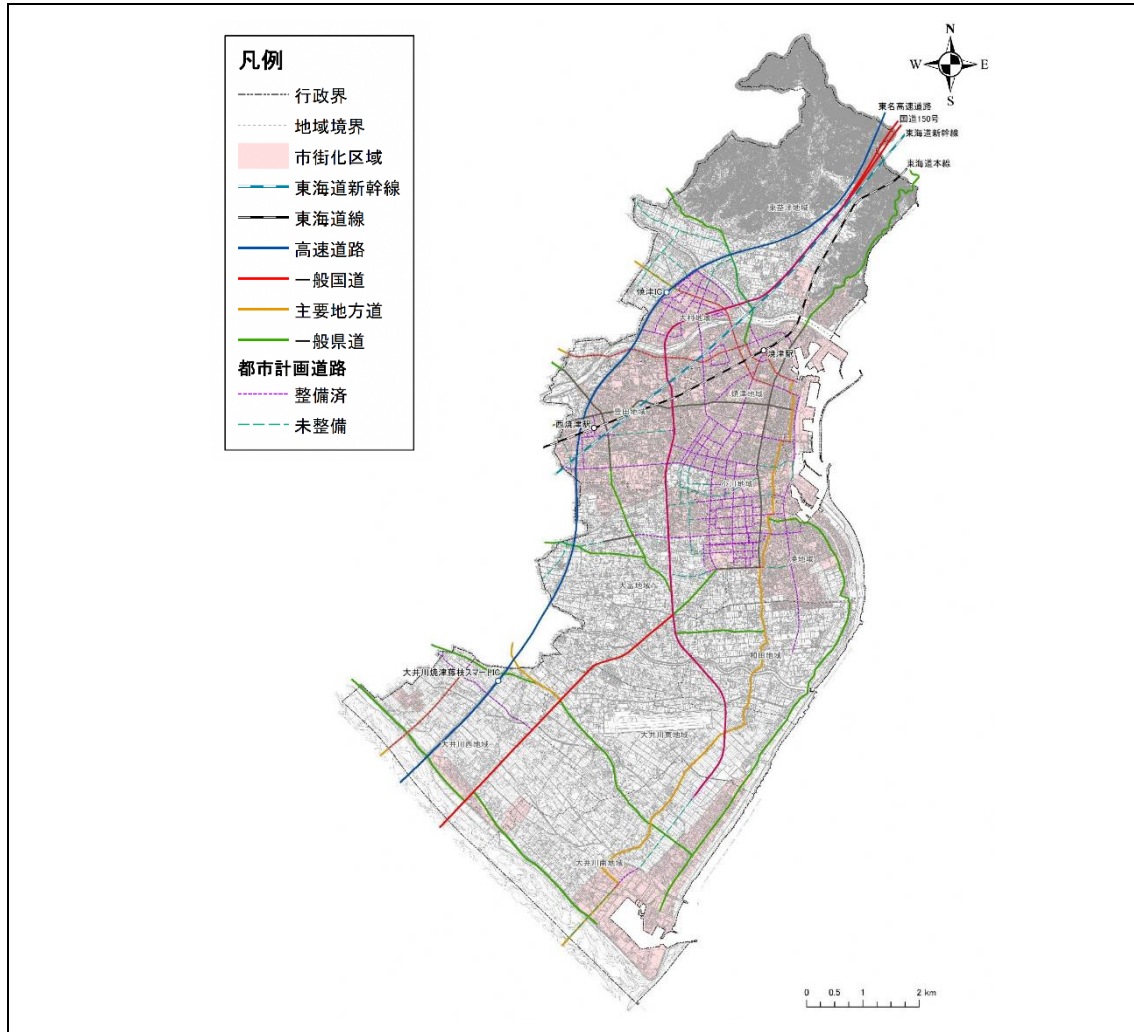
(2) 都市基盤整備の状況

本市には、東名高速道路が縦断し、焼津 IC と大井川焼津藤枝スマート IC が立地しています。

一般道では、国道 150 号が縦断し、現在、大井川地域以南の国道 150 号志太榛南バイパスの整備が進められており、大井川港や近隣市町へのアクセス性の向上が期待されています。

このほか市内各地や周辺地域を結ぶ主要地方道や一般県道・市道が整備されています。

図表 6 本市における幹線道路・都市計画道路の整備状況



出所：「平成 27 年度都市計画基礎調査、令和 2 年 4 月焼津市の都市計画」

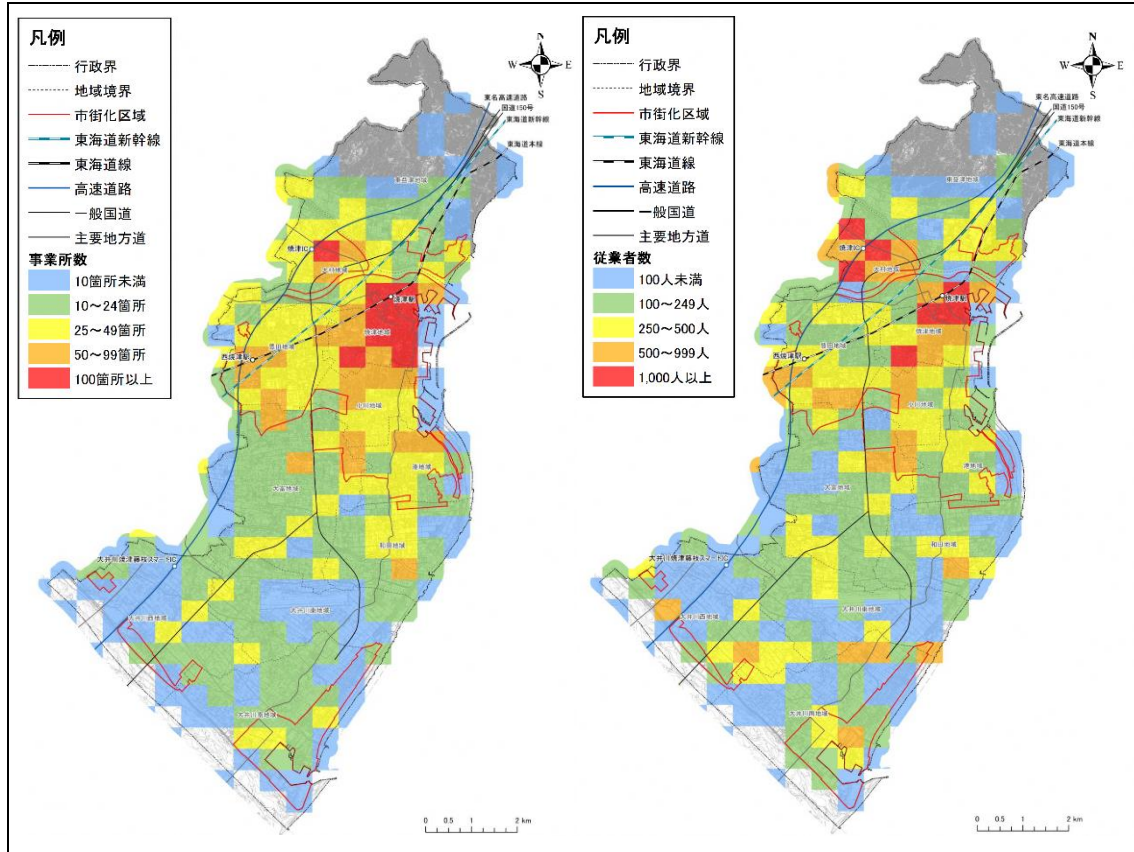
(3) 事業所・従業員の分布

本市における事業所の分布は、市街化区域の特に焼津駅周辺や焼津 IC 周辺等を中心に集積が見られます。

市街化調整区域については、市街化区域の周辺や国道 150 号の沿道などに多く立地しています。

なお、従業員数の分布をみると、上記に加え、大井川西地域や大井川港が立地する大井川南地域においても一定の集積がみられるなど、当該地域においては大規模な事業所が立地していることがわかります。

図表 7 本市における事業所数等の分布（左：事業所数の分布、右：従業員数の分布）



出所：「平成 26 年経済センサス基礎調査」

4. 本市における課題のまとめ

全国的にも少子高齢化と人口減少の抑制は喫緊の課題であり、本市においても同様です。

人口減少を抑制するためには、出生数の増加による「自然減の抑制」とともに、転入者数の増加や転出者数の減少による「社会増の促進」が重要となります。

「自然減の抑制」と「社会増の促進」の双方を実現するためには、市民が安定して住み続けられるよう、雇用の場を創出する環境整備を進めることが不可欠です。

このような観点から、本市では、将来にわたり持続可能な都市となるために、第6次焼津市総合計画第2期基本計画や焼津市デジタル田園都市構想総合戦略へ企業誘致による雇用の確保を位置付けました。

今後は、これらの諸計画に基づき、企業誘致や市内企業の拡張等により魅力のある働く場を創出し、地域経済の安定と更なる発展、人口減少の抑制等を図るための、新たな産業用地を確保する必要があります。

また、本市の土地利用の状況は、市街化区域内では一定規模を超える用地の確保は困難な状況であります。

このような状況をふまえ、新たな産業用地の確保については、市街化調整区域において検討するものとなります。

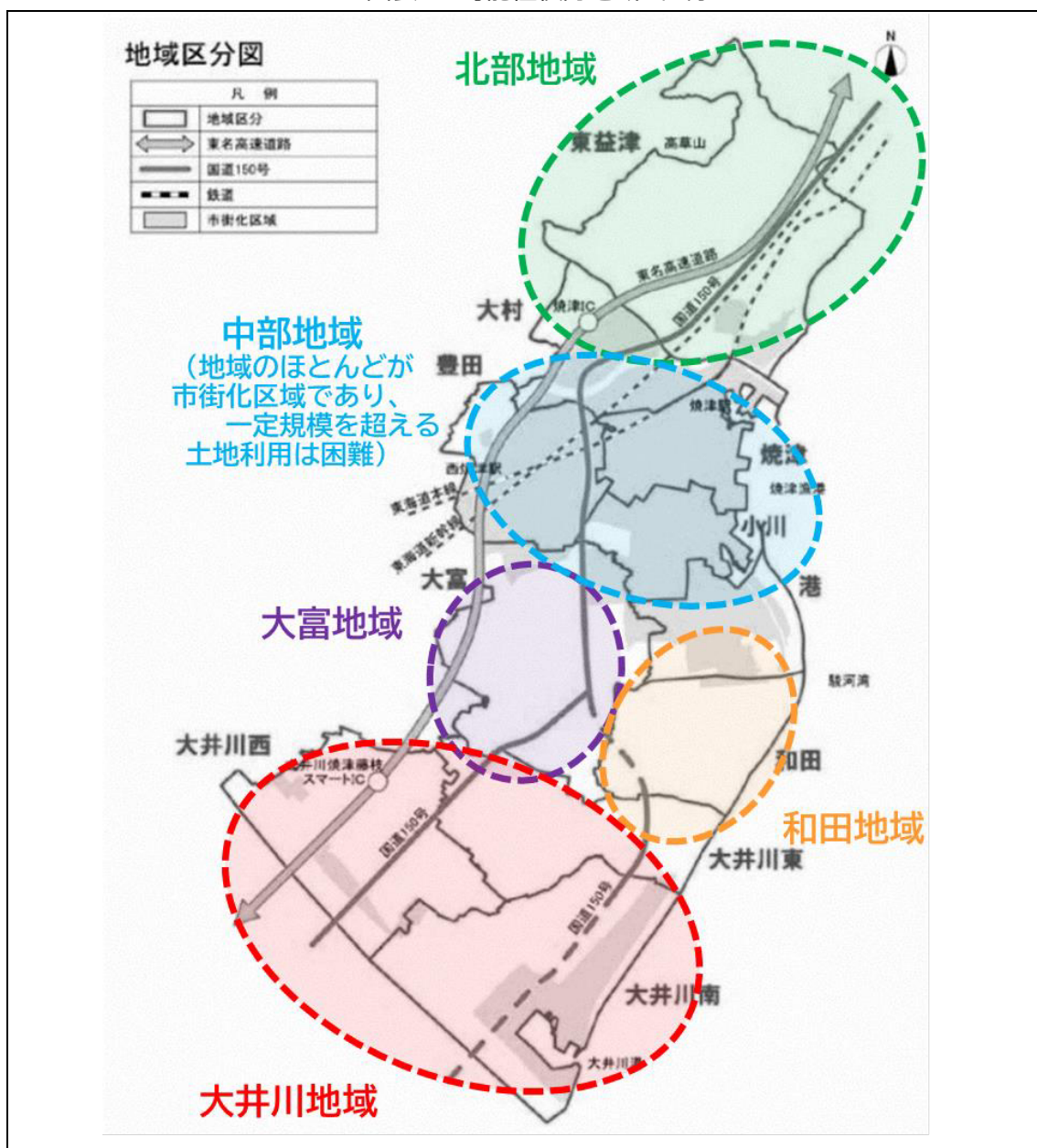
第3章 可能性検討地域の選定と誘致する業種の選定

1. 可能性検討地域の選定

市街化調整区域において産業用地の可能性を検討するにあたり、本市の土地利用状況等をふまえ、北部地域、中部地域、大富地域、和田地域、大井川地域の5つの地域に区分します。

なお、中部地域については、地域のほとんどが市街化区域であり、一定規模を超える土地利用は困難であることから、可能性検討地域から除外し、北部地域、大富地域、和田地域、大井川地域の4つの地域で検討をします。

図表8 可能性検討地域の区分



出所：「令和3年度焼津市企業誘致推進計画」

2. 誘致する業種の選定

本市における上位・関連計画、既存の産業構造や補助制度等を考慮し、本市全体において誘致する業種について、以下のとおり選定します。

図表9 誘致する業種と選定理由

業種		選定理由
製造業	食料品、清涼飲料、酒類、茶・コーヒー、医薬品、医療用関連機械器具、医療用用品、化学・炭素繊維、プラスチック製品、ゴム製品、パルプ・紙加工品、窯・土石製品、鉄鋼、金属製品、非鉄金属、汎用機器、生産用機械器具、業務用機械器具、電子部品・デバイス・電子回路、電気機械器具、情報通信機械器具、輸送用関連機械器具、航空・宇宙関連、成長分野関連、その他	<ul style="list-style-type: none"> ・上位・関連計画における位置づけ ・市・県の補助金要綱の位置づけ ・焼津漁港・大井川港の立地 ・高速 IC・空港等の交通に優れた地域 ・豊富な地下水に恵まれている地域
研究所等	製造、医薬・医療、自然科学、ソフトウェア業・データセンター、航空・宇宙、成長分野、その他	<ul style="list-style-type: none"> ・市・県の補助金要綱の位置づけ ・高速 IC・空港等の交通に優れた地域 ・豊富な地下水に恵まれている地域
物流施設	賑わい・商業等との複合型 等	<ul style="list-style-type: none"> ・上位・関連計画における位置づけ ・市・県の補助金要綱の位置づけ ・焼津漁港・大井川港の立地 ・高速 IC・空港等の交通に優れた地域
観光施設	賑わい、宿泊、体験等の観光交流に資する施設 等	<ul style="list-style-type: none"> ・焼津漁港・大井川港の立地 ・高速 IC・空港等の交通に優れた地域
既存企業の拡張 等		<ul style="list-style-type: none"> ・上位・関連計画における位置づけ ・市・県の補助金要綱の位置づけ ・焼津漁港・大井川港の立地 ・高速 IC・空港等の交通に優れた地域 ・豊富な地下水に恵まれている地域

第4章 企業ニーズ調査

1. 市内企業ニーズ調査

(1) 調査概要

令和4年度に策定した「焼津市企業誘致推進計画」のアンケート調査において、拡張等の意向があると回答のあった企業97社に対して企業ニーズ調査を実施しました。調査概要は以下のとおりです。

図表 10 市内企業ニーズ調査の概要

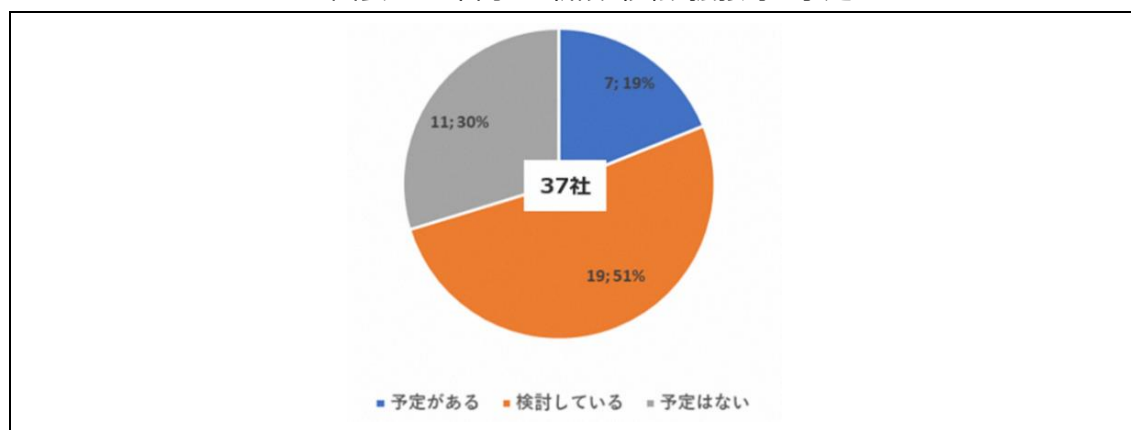
調査対象	「焼津市企業誘致推進計画」において、拡張等の意向があることが確認できた焼津市内及び焼津市周辺自治体の企業97社
実施方法	メール・郵送によるアンケート票の送付
設問概要	市内での新設・移転・拡張等の予定 工業団地への立地希望 市内で新設・移転等を希望する地域 等
回答者数	37社（回収率38%）

(2) 調査結果の概要

① 市内での新設・移転・拡張等の予定

回答のあった37社のうち26社（70%）が「予定がある」（7社）、「検討している（19社）」との回答でした。

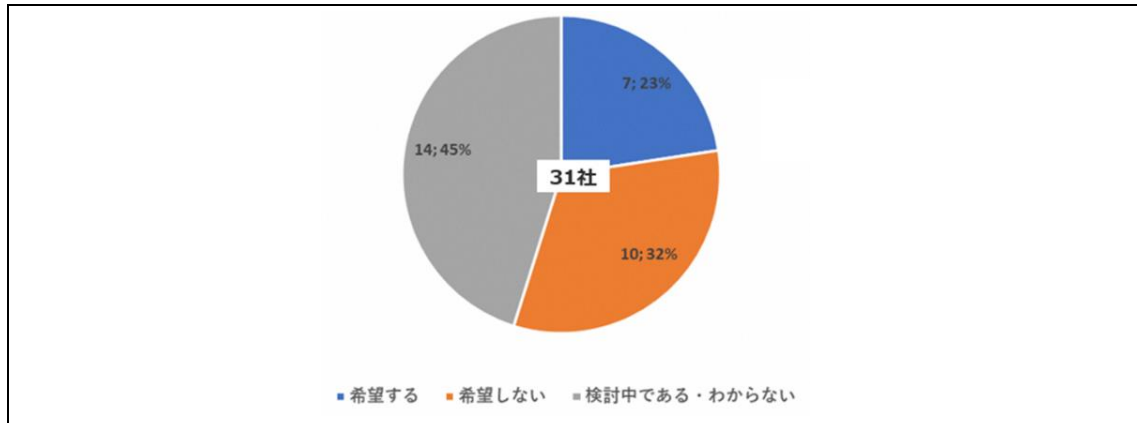
図表 11 市内での新設・移転・拡張等の予定



② 工業団地への立地希望

回答のあった31社のうち21社（68％）が「希望する（7社）・検討中である・わからない（14社）」との回答でした。

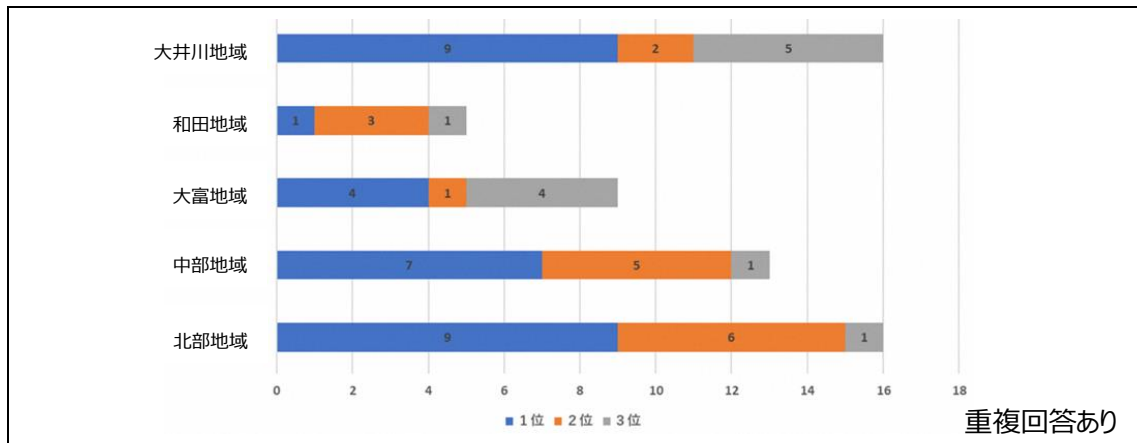
図表 12 工業団地への立地希望



③ 市内で新設・移転等を希望する地域

本市を5つのゾーンに区分し、新設・移転等を希望する地域について質問したところ、「北部地域」、「大井川地域」、「中部地域」、「大富地域」、「和田地域」の順で回答が多い結果となりました。

図表 13 市内で新設・移転等を希望する地域



(3) 調査結果のまとめ

- ・調査対象とした企業だけでも、一定数の企業が、市内での新設・移転・拡張等を検討していることが確認できました。
- ・地元の企業が重視する敷地条件としては、幹線道路・高速道路へのアクセスが優れていること挙げられます。また、一定数の企業は工業団地への立地を希望していることも確認できました。
- ・市内においては、特に「北部」、「大井川」の2つの地域での立地のニーズが特に強いことがわかりましたが、その他のエリアにおいても一定のニーズが存在することが確認できました。

2. 開発事業者等のヒアリング調査

(1) 調査概要

開発事業者等 41 社に対して、アンケート調査を実施の上、ヒアリング等の対応を承諾した 18 社に対してヒアリングを実施しました。

図表 14 開発事業者等のヒアリング調査の概要

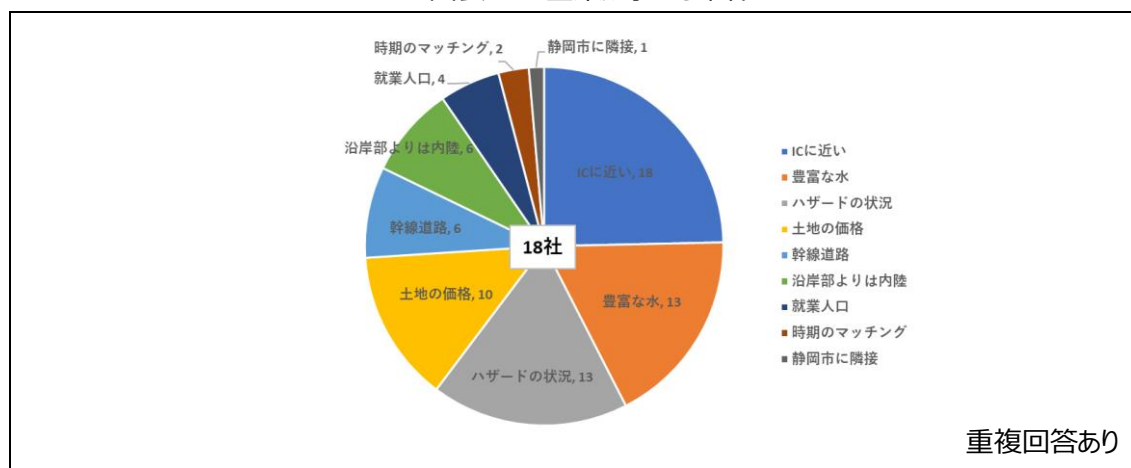
アンケート	調査対象	開発事業者等 41 社（ディベロッパー11 社、ゼネコン 28 社、物流関連企業 2 社）
	回答者数	30 社（73%）
ヒアリング	調査対象	アンケート調査でヒアリング対応可と回答した開発事業者等のうち 18 社（ディベロッパー4 社、ゼネコン 13 社、物流関連企業 1 社）
実施方法		メールによるアンケート票の送付のうえ、WEB 会議システムを活用したヒアリングを実施
設問概要		企業が求める条件 進出が想定される又は意向がある業種 市内で立地を希望する地域 等

(2) 調査結果の概要

① 企業が求める条件

立地を希望する条件については、インターチェンジへの近接性（18 社）や豊富な水（13 社）を求める企業が多くみられました。

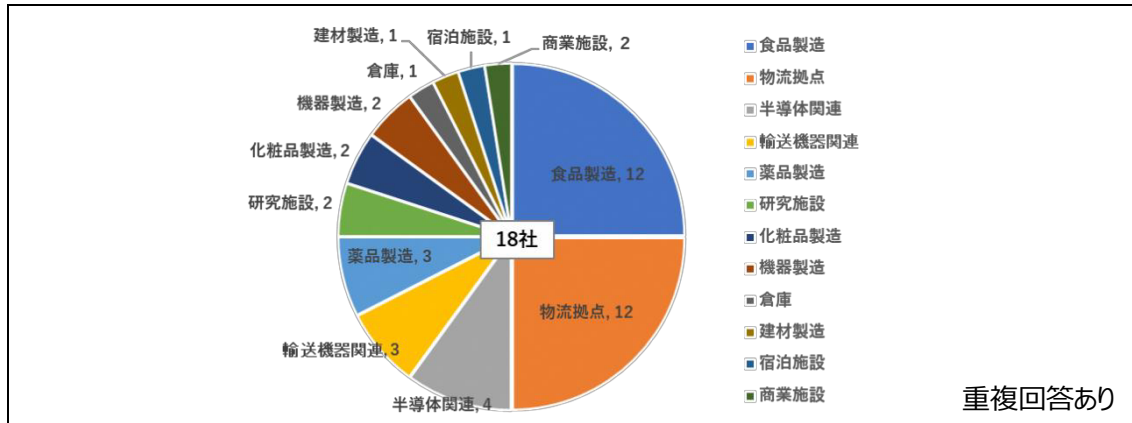
図表 15 企業が求める条件



② 進出が想定される又は意向がある業種

進出が想定される又は意向がある業種については、製造業（27社）、物流施設（12社）、研究所（2社）、宿泊施設（1社）、商業施設（1社）との意見を確認ができました。

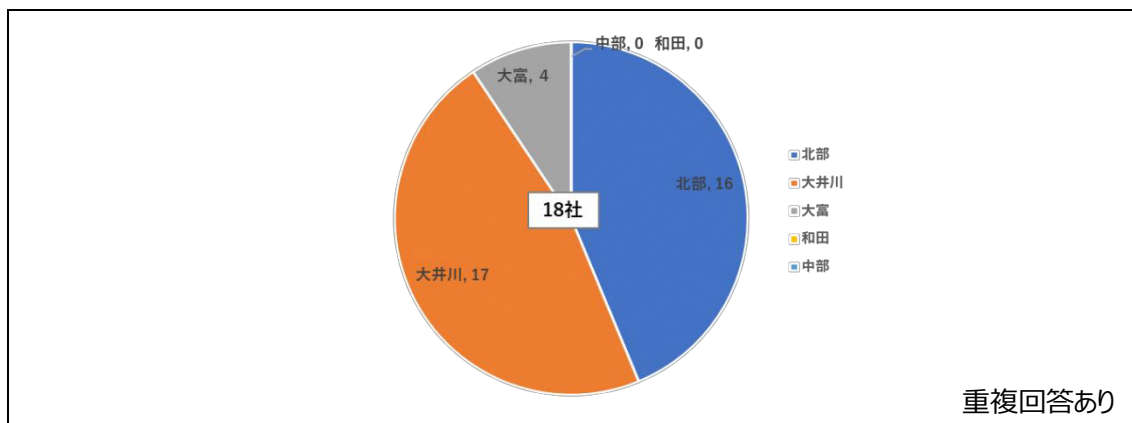
図表 16 進出が想定される又は意向がある業種



③ 市内で立地を希望する地域

- ・市内で立地を希望する地域については、大井川地域（17社）が最も多く、次に北部地域（16社）、次に大富地域（4社）となりました。
- ・北部地域は、焼津 IC の立地、幹線道路の整備、静岡市に近接しているという条件から、製造業、物流施設の希望がありました。
- ・大井川地域は、大井川焼津藤枝 SIC の立地、豊富な水、幹線道路の整備という条件から、製造業、研究施設、物流施設、宿泊施設、商業施設の希望がありました。
- ・大富地域は、大井川焼津藤枝 SIC の立地、豊富な水、幹線道路の整備という条件から、製造業、研究施設、商業施設の希望がありました。
- ・和田地域については、アンケートでは希望する地域としての回答はなかったものの、その後のヒアリングでは、既存の工場等の関係性などの条件から工業団地の周辺を希望する旨の意向が多くあり、また、地域内の幹線道路沿いには製造業、物流施設、商業施設の進出を希望する旨の回答がありました。

図表 17 市内で立地を希望する地域



(3) 調査結果のまとめ

- ・本市に進出が想定される又は意向がある業種については、製造業や物流関連のニーズが強いことが確認でき、また、研究施設や宿泊・商業施設の進出意向もあることが確認できました。
- ・立地を希望する条件については、インターチェンジへの近接性、豊富な水や幹線道路の整備を重視する企業が多いことが確認でき、市内では特に北部地域や大井川地域、大富地域がこの条件に合致していると考えられますが、個別の用地の状況に影響される事項であり、これらの地域外にも条件に合致する用地が存在することには留意する必要があります。
- ・立地を希望する地域については、大井川地域が最も多く、次に北部地域、次に大富地域となっており、また、和田地域については、工業団地の周辺や幹線道路沿いへの進出希望があることが確認できました。

3. 港町やいづ企業応援調査団による地元企業ニーズ調査

(1) 調査概要

前期の市内企業訪問で調査できた企業のうち、52社から拡張等のニーズがありました。

図表 18 港町やいづ企業応援調査団による地元企業ニーズ調査の概要

調査対象	市内企業 215 社
実施方法	各企業に訪問のうえ聞き取り調査
調査概要	拡張等を希望する地域 拡張等を希望する業種 等

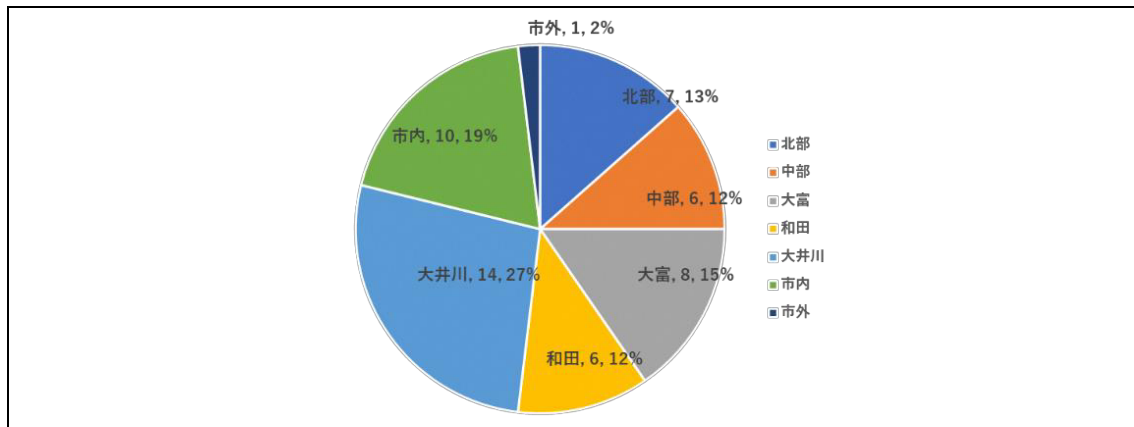
(2) 調査結果の概要

① 拡張等を希望する地域

・拡張等を希望する地域については、52社中、大井川地域が14社（27%）、次に大富地域が8社（15%）、次に北部地域が7社（13%）であり、また、地域を限定しないが、市内での移転希望が10社（19%）あり、市内で拡張等を希望する企業ニーズが多いことを確認できました。

・この他、工業団地の拡張を希望するという意見が52社中10社（19%）から寄せられました。

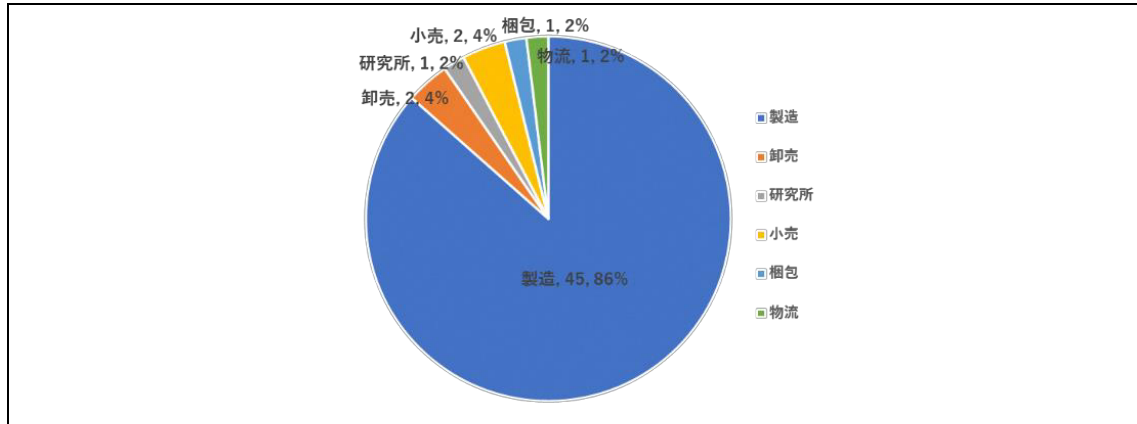
図表 19 拡張等を希望する地域



② 拡張等を希望する業種

拡張等のニーズを持つ事業者 52 社のうち、45 社（86%）が製造業でした。

図表 20 拡張等を希望する業種



(3) 調査結果のまとめ

- ・企業訪問を実施した市内の企業のおよそ 4 分の 1 から拡張等のニーズを確認でき、特に、製造業からのニーズが強くあることが確認できました。
- ・拡張を希望する地域については、大井川地域が多かったものの、他の地域においても一定のニーズがあることが確認できました。なお、市内企業が工業団地の拡張等を希望していることにも十分留意する必要があります。

第5章 可能性検討エリアの抽出

1. 可能性検討エリアの抽出方針

(1) 基本的な考え方

本市の土地利用の現状から、これまでのとおり、市街化区域には産業用地として一定規模を超える土地利用は困難な状況であることから、市街化調整区域の4つの地域内において、産業立地の可能性を検討するエリア（以下、「可能性検討エリア」とする。）を抽出します。

(2) 可能性検討エリアの抽出条件

市の特性、産業の立地動向や企業ニーズ調査などにより、可能性検討エリアの抽出条件を以下の図表のとおり整理します。

図表 21 可能性検討エリアの抽出条件

抽出条件		主な設定理由
インフラ等の整備状況	インターチェンジの近傍 (概ね 3km の範囲)	<ul style="list-style-type: none"> ・高速道路へのアクセス性の良さを重視 ・IC・SIC 周辺における立地ニーズが強い ・IC・SIC から 5km の範囲で市域を概ねカバー
	日本坂パーキングエリアの周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・一般道からでも PA の施設を利用可能な「ぷらっとパーク」が整備されている。
	国道、主要地方道路、都市計画道路、主要県道・市道の幹線沿い周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路へのアクセス性の良さを重視 ・国道 150 号をはじめ、主要地方道路、都市計画道路、主要県道・市道が縦横断する。 ・幹線道路に接する一団の用地が存在する。
	焼津漁港・大井川港の近傍	<ul style="list-style-type: none"> ・特定第 3 種漁港である焼津漁港、県内唯一の市営港である大井川港を有する。 ・漁業や水産業を発展させる新たな活用方法や港湾における新エネルギーの活用を検討
	地下水が豊富なエリア	<ul style="list-style-type: none"> ・大井川の伏流水による豊富な地下水がある。
産業の集積状況	既存産業が集積するエリア及び工業団地の周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・多種多様な業種が集積するエリアが存在する。 ・工業団地の周辺における立地ニーズが存在する。 ・市街化調整区域の住環境等の保全の観点からも産業が集積するエリアや工業団地が立地する周辺へ誘導することが望ましい。
遊休地の集積状況	遊休地が集積するエリアの周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・養鰻池などの遊休地が存在する。 ・地域の住環境（雑草の繁茂等）に影響がある。 ・住環境に調和した土地利用が求められている。

国土利用計画、都市計画マスタープランの位置付け	国土利用計画の土地利用構想図及び都市計画マスタープランの基本方針図において位置づけられたエリアとその周辺	・土地利用における諸計画との整合を図る。
市街化区域との位置関係	市街化区域に隣接するエリア	・市街化区域に隣接するエリアは、市街化区域との連続性から一体的な土地利用が期待できる。
企業ニーズ調査等	市内企業ニーズ調査結果 開発事業者等ヒアリング結果	・調査等の結果を本ビジョンに反映させる。

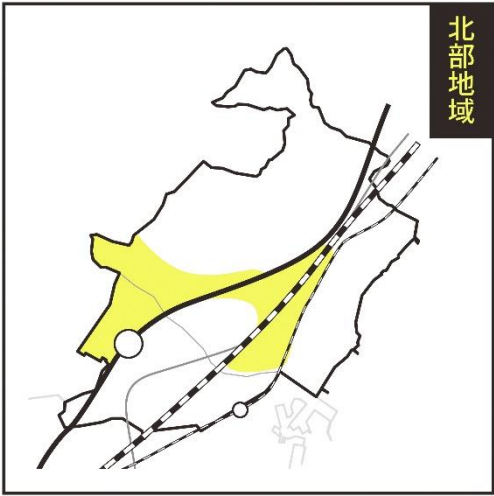
2. 可能性検討エリアの抽出

(1) 各地域の可能性検討エリアと誘致する業種

可能性検討エリアの抽出方針に基づき、各地域の可能性検討エリアと誘致する業種を以下の図表のとおり整理します。なお、産業誘致にあたっては、農業や住環境に十分配慮するものとします。


① 北部地域

図表 22 北部地域内の可能性検討エリアと誘致する業種

可能性検討エリア	位置付け																															
	・北部地域は、焼津 IC や国道等の幹線道路による高い交通利便性、既存産業の集積状況、日本坂 PA の立地などを活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとします。																															
	誘致する業種																															
	・製造業、研究所等、物流施設、観光施設																															
	抽出条件																															
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>該当</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">インフラ等の整備状況</td> <td>①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>②日本坂パーキングエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>③幹線道路沿いの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>④焼津漁港・大井川港の近傍</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑤地下水が豊富なエリア</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">産業の集積状況</td> <td>⑥既存産業が集積するエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑦工業団地の周辺</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>遊休地の集積状況</td> <td>⑧遊休地が集積するエリアの周辺</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け</td> <td>⑨国土利用計画の位置付けと周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>市街化区域との位置関係</td> <td>⑪市街化区域に隣接するエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>企業ニーズ調査等</td> <td>⑫調査等の結果</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	項目	該当	インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○	②日本坂パーキングエリアの周辺	○	③幹線道路沿いの周辺	○	④焼津漁港・大井川港の近傍	○	⑤地下水が豊富なエリア	－	産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○	⑦工業団地の周辺	－	遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	－	国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	○	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	○	市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○	企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果
項目	該当																															
インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○																														
	②日本坂パーキングエリアの周辺	○																														
	③幹線道路沿いの周辺	○																														
	④焼津漁港・大井川港の近傍	○																														
	⑤地下水が豊富なエリア	－																														
産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○																														
	⑦工業団地の周辺	－																														
遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	－																														
国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	○																														
	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	○																														
市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○																														
企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果	○																														


② 大富地域

図表 23 大富地域の可能性検討エリアと誘致する業種

可能性検討エリア	位置付け																																			
	<p>・大富地域は、高い交通利便性、公共施設・大学・大型商業施設等が立地する良好な住環境などを活かし、住環境と調和した産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとします。</p>																																			
	<p>誘致する業種</p>																																			
	<p>・製造業、研究所等、物流施設、観光施設</p>																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">抽出条件</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th>該当</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">インフラ等の整備状況</td> <td>①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>②日本坂パーキングエリアの周辺</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>③幹線道路沿いの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>④焼津漁港・大井川港の近傍</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>⑤地下水が豊富なエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">産業の集積状況</td> <td>⑥既存産業が集積するエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑦工業団地の周辺</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>遊休地の集積状況</td> <td>⑧遊休地が集積するエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け</td> <td>⑨国土利用計画の位置付けと周辺</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺</td> <td>－</td> </tr> <tr> <td>市街化区域との位置関係</td> <td>⑪市街化区域に隣接するエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>企業ニーズ調査等</td> <td>⑫調査等の結果</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	抽出条件			項目		該当	インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○	②日本坂パーキングエリアの周辺	－	③幹線道路沿いの周辺	○	④焼津漁港・大井川港の近傍	－	⑤地下水が豊富なエリア	○	産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○	⑦工業団地の周辺	－	遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	○	国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	－	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	－	市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○	企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果
抽出条件																																				
項目		該当																																		
インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○																																		
	②日本坂パーキングエリアの周辺	－																																		
	③幹線道路沿いの周辺	○																																		
	④焼津漁港・大井川港の近傍	－																																		
	⑤地下水が豊富なエリア	○																																		
産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○																																		
	⑦工業団地の周辺	－																																		
遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	○																																		
国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	－																																		
	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	－																																		
市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○																																		
企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果	○																																		

③ 和田地域

図表 24 和田地域の可能性検討エリアと誘致する業種

可能性検討エリア	位置付け																																				
	<p>・和田地域は、焼津漁港と大井川港に近傍し、幹線道路の整備によりアクセスの向上が期待される地域で、既存産業の集積や工業団地も立地していることから、既存の工業団地等の拡張等や既存産業と関連した産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとします。</p>																																				
	<p>誘致する業種</p>																																				
	<p>・製造業、研究所等、物流施設、観光施設</p>																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">抽出条件</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th>該当</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">インフラ等の整備状況</td> <td>①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>②日本坂パーキングエリアの周辺</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>③幹線道路沿いの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>④焼津漁港・大井川港の近傍</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑤地下水が豊富なエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">産業の集積状況</td> <td>⑥既存産業が集積するエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑦工業団地の周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>遊休地の集積状況</td> <td>⑧遊休地が集積するエリアの周辺</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け</td> <td>⑨国土利用計画の位置付けと周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>市街化区域との位置関係</td> <td>⑪市街化区域に隣接するエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>企業ニーズ調査等</td> <td>⑫調査等の結果</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	抽出条件			項目		該当	インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○	②日本坂パーキングエリアの周辺	-	③幹線道路沿いの周辺	○	④焼津漁港・大井川港の近傍	○	⑤地下水が豊富なエリア	○	産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○	⑦工業団地の周辺	○	遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	-	国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	○	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	○	市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○	企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果	○
抽出条件																																					
項目		該当																																			
インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○																																			
	②日本坂パーキングエリアの周辺	-																																			
	③幹線道路沿いの周辺	○																																			
	④焼津漁港・大井川港の近傍	○																																			
	⑤地下水が豊富なエリア	○																																			
産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○																																			
	⑦工業団地の周辺	○																																			
遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	-																																			
国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	○																																			
	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	○																																			
市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○																																			
企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果	○																																			

④ 大井川地域

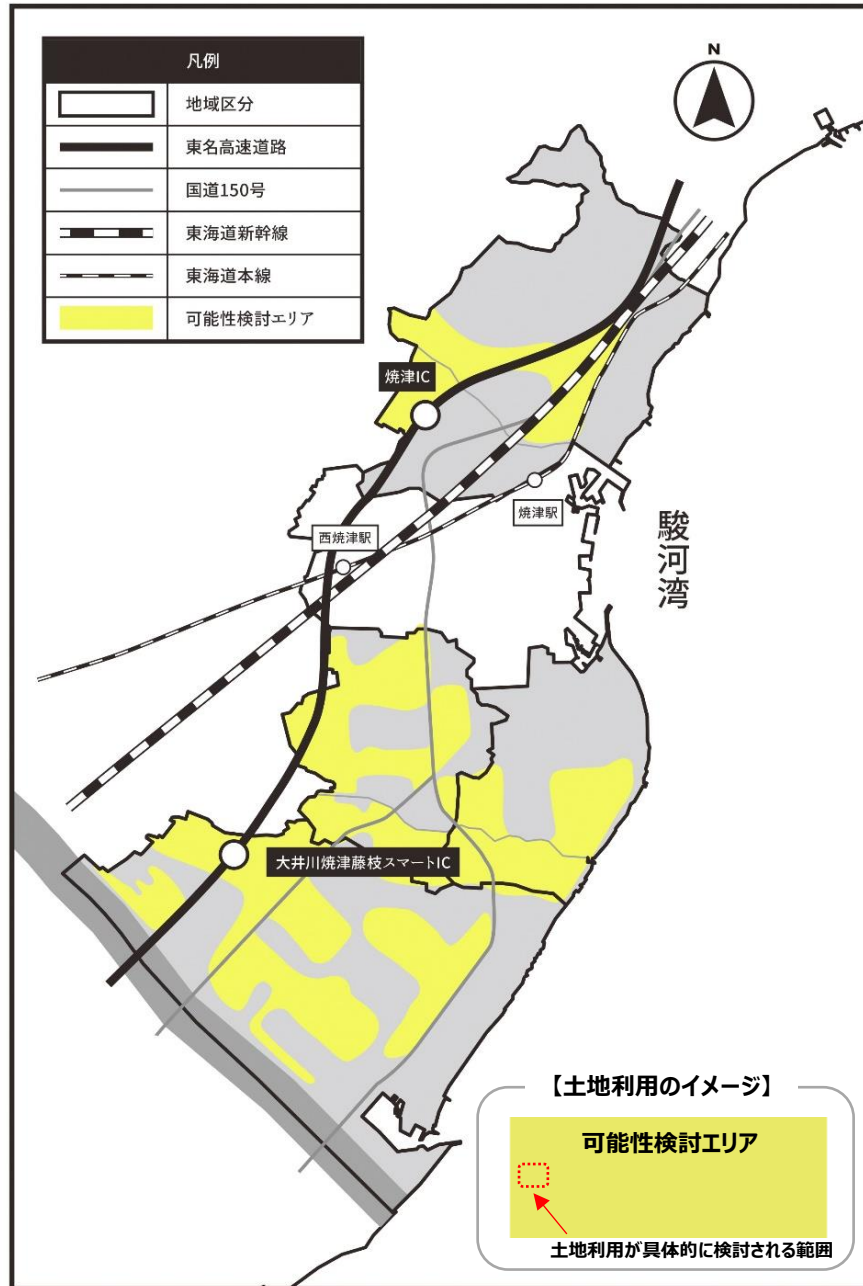
図表 25 大井川地域の可能性検討エリアと誘致する業種

可能性検討エリア	位置付け																																				
	<p>・大井川地域は、大井川焼津藤枝 SIC、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、富士山静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとします。</p>																																				
	誘致する業種																																				
	・製造業、研究所等、物流施設、観光施設																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">抽出条件</th> </tr> <tr> <th>項目</th> <th></th> <th>該当</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">インフラ等の整備状況</td> <td>①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>②日本坂パーキングエリアの周辺</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>③幹線道路沿いの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>④焼津漁港・大井川港の近傍</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑤地下水が豊富なエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">産業の集積状況</td> <td>⑥既存産業が集積するエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑦工業団地の周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>遊休地の集積状況</td> <td>⑧遊休地が集積するエリアの周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け</td> <td>⑨国土利用計画の位置付けと周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>市街化区域との位置関係</td> <td>⑪市街化区域に隣接するエリア</td> <td>○</td> </tr> <tr> <td>企業ニーズ調査等</td> <td>⑫調査等の結果</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>	抽出条件			項目		該当	インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○	②日本坂パーキングエリアの周辺	—	③幹線道路沿いの周辺	○	④焼津漁港・大井川港の近傍	○	⑤地下水が豊富なエリア	○	産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○	⑦工業団地の周辺	○	遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	○	国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	○	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	○	市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○	企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果	○
抽出条件																																					
項目		該当																																			
インフラ等の整備状況	①インターチェンジの近傍（概ね3kmの範囲）	○																																			
	②日本坂パーキングエリアの周辺	—																																			
	③幹線道路沿いの周辺	○																																			
	④焼津漁港・大井川港の近傍	○																																			
	⑤地下水が豊富なエリア	○																																			
産業の集積状況	⑥既存産業が集積するエリアの周辺	○																																			
	⑦工業団地の周辺	○																																			
遊休地の集積状況	⑧遊休地が集積するエリアの周辺	○																																			
国土利用計画 都市計画マスタープラン の位置付け	⑨国土利用計画の位置付けと周辺	○																																			
	⑩都市計画マスタープランの位置付けと周辺	○																																			
市街化区域との位置関係	⑪市街化区域に隣接するエリア	○																																			
企業ニーズ調査等	⑫調査等の結果	○																																			

(2) 可能性検討エリアの全体図

可能性検討エリアの市域全体図は、以下の図表のとおりです。

図表 26 市域全体の可能性検討エリア図



このエリア図は、今後の産業立地の基礎となる「可能性検討エリア」を示したものであり、現時点で土地利用が決定しているものではありません。

今後の土地利用については、「可能性検討エリア」内において、企業の動向や関係者の意向及び土地利用の現況を考慮して具体的に検討することとなります。

第6章 農業政策との関係について

1. 基本的な考え方

本市の市街化調整区域には多くの農地が存在し、市民の食を支える農業生産の基盤となっています。また、農地は、単に食料を供給するだけでなく、暑さをやわらげたり、雨水などの調整をしたり、景観を保全したりするなど、多面的な機能を有しています。一方、本市の農業は、高齢化・後継者不足の急激な進行や、分散した農地に起因する低い収益性、農業インフラの老朽化等、多くの課題を抱えています。

このような状況をふまえ、次世代につなぐ魅力と未来ある農業の実現に向けて、令和6年度中に予定している地域計画の策定及び農業振興地域整備計画の改訂もふまえながら、令和7年度からの5年間で農業政策の重点期間と位置づけ、重点的に農業政策を展開し、今後も農業産出額を増加させ続けることを目指します。また、先行して取り組むことが可能な事業については令和6年度から実施します。

同時に、農業と水産・商工業等の産業は、将来の焼津市民の経済・生活を支える柱であり、「車の両輪」として、ともに振興を図っていく必要があります。

こうした中で、人口流出の抑制や雇用の確保の観点からも、市街化調整区域で地元企業等の用地拡張に必要な産業用地を確保していく必要があります。

市街化調整区域で産業用地を確保していくにあたっては、農業生産を十分に考慮することとし、農地を産業用地として利用する場合には、地権者、耕作者の意向を優先することを基本とします。

また、面的な基盤整備を予定しているエリア等、将来にわたって農業生産が予定されているエリアについては、引き続き農業振興を図っていきます。

農業

- ・ 農地は市民の食を支える農業生産の基盤
- ・ **次世代につなぐ魅力と未来ある農業の実現**に向けて、今後も**農業産出額を増加**させ続けることを目指す
- ・ 令和7年度からの5年間で農業政策の重点期間と位置づけ、**重点的に農業政策を展開**

水産業・商工業等の産業

- ・ 人口減少の抑制や雇用の確保の観点から、市街化調整区域で産業用地を確保する
- ・ 農地を利用する際には、**農業生産を十分に考慮し、地権者、耕作者の意向を優先**することを基本とする

農業と水産業・商工業等の産業は、ともに将来の焼津市民の経済・生活を支える柱
「車の両輪」として、ともに振興を図る

2. 農地を産業用地として利用する場合の基本的方針

(1) 地権者・耕作者の意向の優先

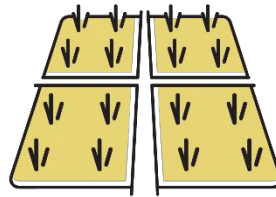
市街化調整区域で地元企業等の用地拡張に必要な産業用地を確保していくにあたっては、農業生産を十分に考慮することとし、農地を産業用地として利用する場合には、地権者、耕作者の意向を優先することを基本とします。

(2) 地域計画や農業振興地域整備計画をふまえた農業振興を強化すべきエリアの農地の維持

下記のエリアについては、開発可能性検討エリアに含めないことを基本とします。

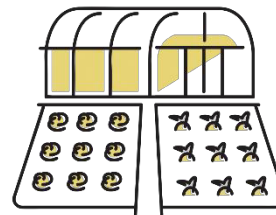
① 面的な基盤整備を予定しているエリア

農地中間管理機構関連農地整備事業による
面的な基盤整備が計画されているエリア



② 農地の集積・集約化が予定されているエリア

農地の集積・集約化に向けた検討が進んでいるエリア



③ 施設園芸、果樹栽培が広く集中しているエリア

産地形成を維持・振興するための施設園芸や果樹栽培が
広く集中しているエリア



④ 農業法人等を誘致するエリア

農業法人等の誘致が計画されているエリア



⑤ 田園・住宅のエリア

農業の振興及び住環境等の保全のために幹線道路から
奥に入る田園・住宅のエリア



3. 農業政策の重点的な展開

(1) 重点期間の設定

焼津市内の農業は、高齢化・後継者不足の急激な進行や、分散した農地に起因する低い収益性、農業インフラの老朽化等、多くの課題を抱えています。

直近 10 年間で焼津市内の総農家数は約 3 割、販売農家数は約 4 割減少したほか、20 年後の農業の中心となる 65 歳未満の基幹的農業従事者の割合は約 2 割となっており、このままでは耕作放棄地が拡大し、農地が適切に利用されなくなることが懸念されます。

このような状況をふまえ、次世代につなぐ魅力と未来ある農業の実現に向けて、令和 6 年度中に予定している地域計画の策定及び農業振興地域整備計画の改訂もふまえながら、令和 7 年度からの 5 年間で農業政策の重点期間と位置づけ、経営・生産基盤の継承、生産性の向上、農業インフラの改修・長寿命化等に集中的に取り組み、今後も農業産出額を増加させ続けることを目指します。また、先行して取り組むことが可能な事業については令和 6 年度から取り組みます。

(2) 具体的な取組内容

① 経営・生産基盤の継承

新規就農者への支援、特に農業大学出身者への支援策を拡充し、経営開始直後の資金や施設・機械等の導入支援等を行います。また、農業法人の誘致に成功した令和 5 年度に引き続き、新たな農業の担い手として農業法人誘致に取り組みます。

② 生産性の向上

農業者の草刈り・農薬散布にかかる負担を軽減するため、令和 5 年度に市内におけるサービス事業体の創設を支援しました。今後は、サービス事業体に草刈り等を委託し、農作業の分業化に取り組む農業者を新たに支援します。

また、スマート農業の活用を支援するため、スマート農業に係る機械・装置等の導入に係る経費への支援を拡充するとともに、農業用ハウス等の新設時における設備導入や、果樹の新植・改植等に対する支援策についても検討していきます。

さらに、市内全域で策定完了予定の地域計画、改訂予定の農業振興地域整備計画、また、産業立地の検討状況もふまえつつ、将来守るべき農地を検討し、重点的に整備を行います。令和 6 年度においては、地域計画の策定に向けた協議が整った地区に対し、先行して農地の大区画化・水管理システムの導入を新たに支援します。

③ 農業インフラ（用水路等）の改修・長寿命化

市内の用水路については、戦後から高度経済成長期にかけて集中的に整備されてきたため、老朽化が一斉に進行しています。将来守るべき農地の周辺を中心に、用水路の機能診断を行い、機能保全計画を策定し、計画に基づいて戦略的に用水路の長寿命化改修を行います。令和 6 年度においては、先行して水門の保守点検を重点的に実施します。

また、老朽化の影響で、突発的な用水路等の修繕が必要な事例が増加していることから、突発的な用水路等の修繕のための体制・予算を拡充し、トラブルに即応できるようにします。

問い合わせ

〒425-8502 静岡県焼津市本町二丁目 16 番 32 号

焼津市役所 経済部 誘致戦略課 企業誘致担当

TEL : 054-626-2260 FAX : 054-626-2194