

焼津市企業誘致推進計画

令和4年 11 月

焼津市経済部商工課

目 次

第1章 焼津市企業誘致推進計画の概要	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけと役割	1
3 計画期間	1
第2章 焼津市の工業立地環境	2
2-1 焼津市の工業立地環境	2
1. 焼津市の概要	2
2. 焼津市の工場立地状況	11
第3章 焼津市の現況と課題	21
3-1 全国・静岡県 of 産業立地動向	21
1. 工場立地件数・敷地面積の推移	21
2. 工場立地動向	23
3. 立地理由	41
4. その他	44
3-2 工業立地に関する本市の特性	46
1. 土地・建物	46
2. 都市基盤整備	51
3. 法規制	55
4. 災害危険区域	63
3-3 工業立地に関する補助メニュー・支援制度	66
1. 焼津市が設置する制度等	66
2. 静岡県が設置する制度等	69
3-4 企業アンケート調査	711
1. 趣旨・目的	711
2. 調査結果概要	722
3. アンケート調査結果まとめ	811
3-5 工業立地に関する課題	822
1. 工業立地に関する本市の特性	822
2. 産業振興の方向性と産業立地動向	833
3. 工業立地に関する課題	844

第4章 産業用地の適地候補の調査・選定.....	86
4-1 選定条件の整理	86
4-2 産業用地の適地候補の選定	87
4-3 エリア別検討方針.....	911
第5章 終わりに	922
今後の課題等	922

第1章 焼津市企業誘致推進計画の概要

1 計画策定の目的

焼津市（以下「本市」という。）において企業誘致は、市民の雇用確保や自主財源の確保などにより市全体の活性化を図るための本市の最重要課題であり、東日本大震災後、津波対策等で市内企業が市外へ移転する動きがあることから、市内企業の流出を防ぐとともに、市外からの企業誘致を推進する必要があります。

しかし、企業誘致を進めるためには、工業用地の確保が必要不可欠であるため、市内遊休地や企業ニーズの調査を行い、土地の利活用が進まず、かつ企業の進出希望が多いエリアの有効活用を検討するために本計画を策定します。

2 計画の位置づけと役割

本市における企業誘致施策は、第6次焼津市総合計画第2期基本計画では「政策4 産業の振興と地域資源を活用した街づくり」の中で「雇用・就労環境の充実」を掲げ、新規雇用を創出するため、製造業の企業誘致を推進するとともに、首都圏企業のテレワーク支援を通じたIT企業の誘致を進めることとしています。

また、焼津未来創生総合戦略においても、「基本目標1 しごとをつくり、安定して働けるようにする（雇用）【施策1】安定して働ける場の創出」の具体的な施策として、企業誘致による雇用の確保が掲げられています。

本計画は本市のまちづくりの指針である、都市計画マスタープランとの整合性を図ったうえで将来的な利用方法の検討が位置付けられているエリアを中心に企業誘致に向けた具体的な利用方法を検討していくものです。

検討エリアとして位置付けたエリアは、地域との調和を図ったうえで、企業誘致が地域活性化のための有効な手段となる場合は、積極的に企業誘致を進め、将来的には他計画への反映を検討していきます。

3 計画期間

本計画の計画期間は2022年度を初年度とします。また、定期的に企業へのアンケート調査等を実施し、いち早く企業誘致に関するニーズを掴むとともに、社会情勢やニーズの変化に対応する必要が生じた場合は、計画を更新していきます。

第2章 焼津市の工業立地環境

2-1 焼津市の工業立地環境

1. 焼津市の概要

(1) 位置・地勢

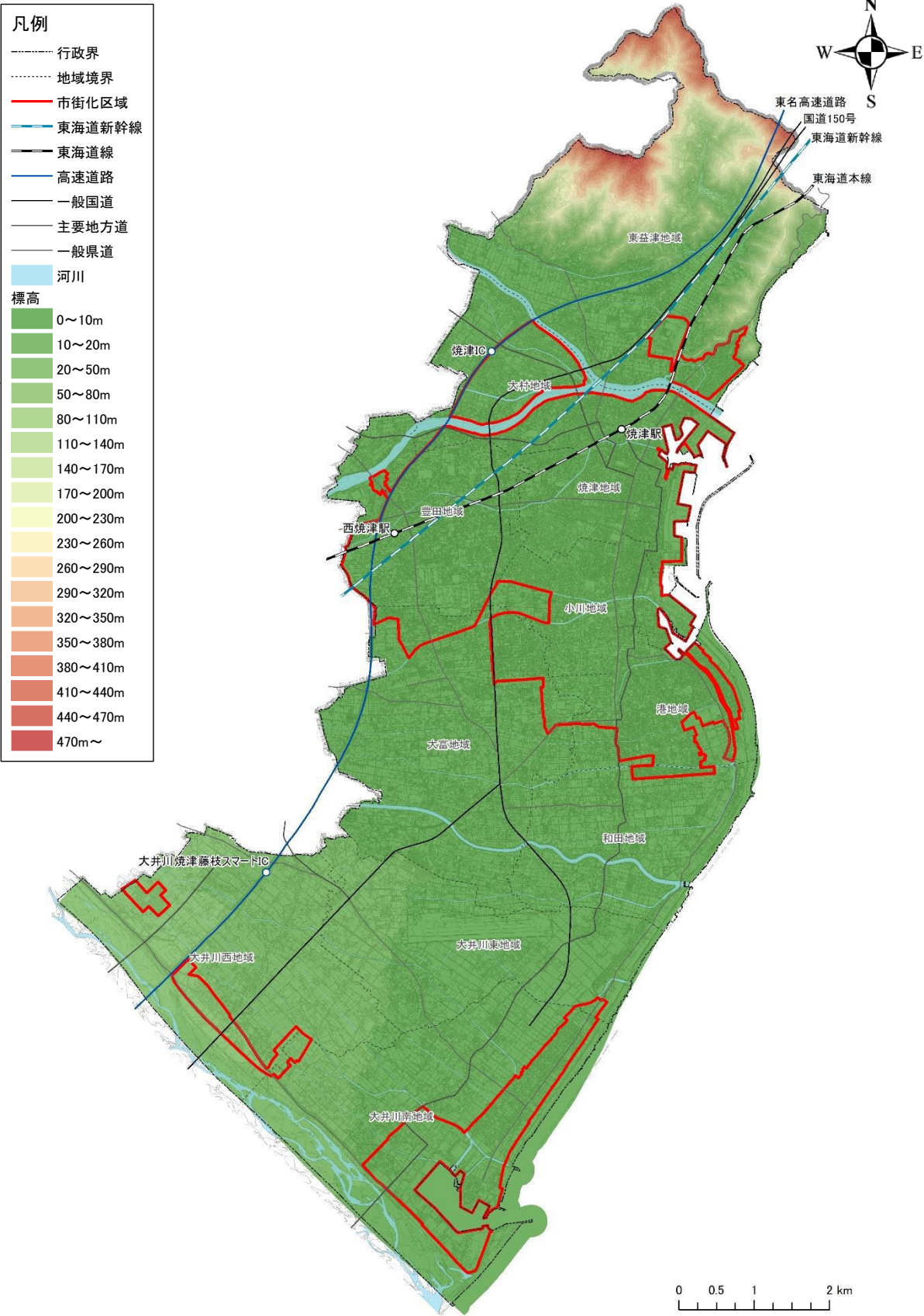
本市は、静岡県中央部に位置しています。北は遠く富士山を臨み、高草山や花沢山などの丘陵部を境に県都静岡市に接し、東に駿河湾を臨み、西南は一望に広がる大井川流域の志太平野で、西に藤枝市、大井川を挟んで吉田町と島田市に接しています。

面積は 70.31km² で、高草山（501m）や花沢山（449m）などが位置する北部の山地を除き、大部分が標高 10m 以下の平坦な低地となっています。



図 焼津市の位置

資料：第6次焼津市総合計画



図－焼津市の地形

資料：平成 27 年度 都市計画基礎調査

(2) 歴史・沿革

「焼津」の地名は、古事記や日本書紀に登場します。日本武尊（やまとたけるのみこと）が東夷征伐の途中、天叢雲剣（あまのむらくものつるぎ）で草をなぎ払い火をかけて賊を滅ぼした地名に由来しています。

鎌倉から室町時代にかけて守護支配を受け、安土桃山時代には今川・武田、徳川・武田の合戦の最前線でした。

江戸時代初期には、大井川が現在の川筋に定まり、今日の散居集落の原型が形成されました。その後は田沼街道沿いに人家が建ち並び、海岸沿いには漁村が形成され、農漁村の原型が形作られていきました。また、河口港を利用した廻船業が発達しました。

明治 22 年（1889 年）、町村制施行により近隣 12 カ村が合併して焼津村となりました。同年、東海道本線が開通し焼津駅が開設されると、それまでの海路中心の輸送が一変し、農水産物の商圈が拡大され、生産地として繁栄するようになりました。

明治 34 年（1901 年）に町に昇格。昭和 26 年（1951 年）3 月に市制を施行し、昭和 30 年（1955 年）には隣接する町村を合併、平成 20 年（2008 年）11 月 1 日に大井川町を編入合併し、現在の市域となりました。

この間、明治時代の石油発動機付きの漁船の出現、昭和 26 年（1951 年）からの焼津漁港の修築整備などにより遠洋漁業が発達。それとともに水産加工業も著しく発展し、昭和 44 年（1969 年）の東名高速道路の開通がさらに拍車を掛けました。

現在は、遠洋漁業の基地として主にカツオ・マグロが水揚げされる焼津港と、近海・沿岸のアジ・サバなどが水揚げされる小川港の 2 つを総称した焼津漁港、シラスや駿河湾でしか漁獲できないサクラエビが水揚げされる大井川港があり、全国有数の水揚げを誇っています。

水産加工業は、焼津漁港の後背地や水産加工団地などで、地元や輸入・移入の原魚を使って盛んに行われ、節類や練製品、冷凍食品など、県内有数の加工品生産高を誇っています。特にカツオ節の生産が盛んで、全国有数の生産地となっているほか、カツオやマグロを使った佃煮やサバなどを原料とした黒はんぺんを特産品としています。

また、本市は、静岡県の中部に広がる志太平野の南部に位置し、温暖な気候で大井川を水源とする豊かな水など自然条件に恵まれています。これらを生かして平野部では、米のほか施設野菜、露地野菜を中心にトマトやイチゴ、菊などを、山間部では茶、みかんなど、集約性の高い農業を展開しています。

(3) 気候

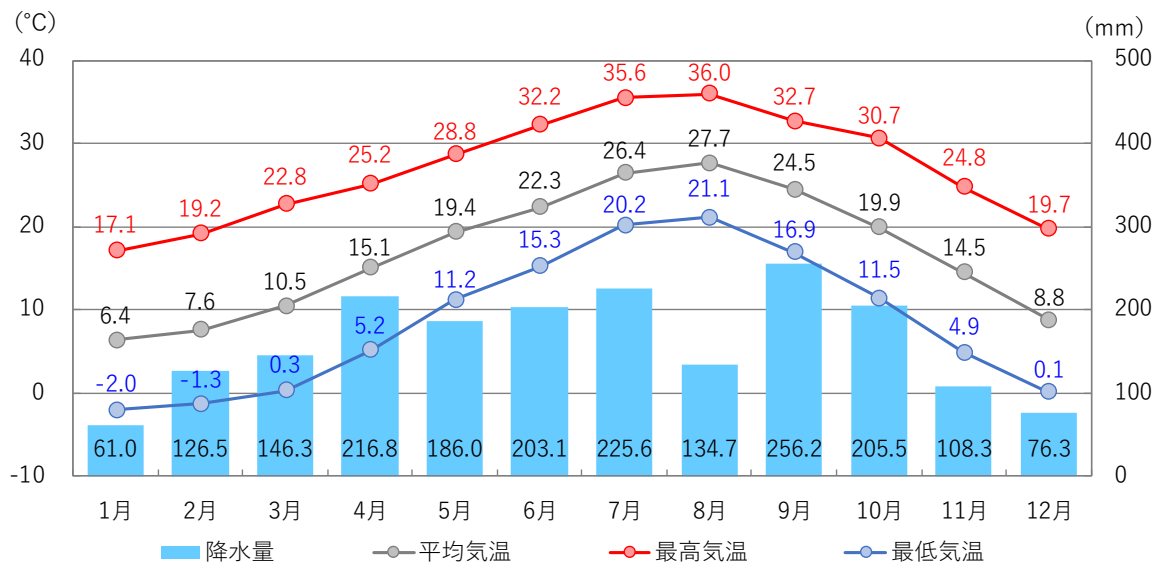
本市の気候は、太平洋型の気候区分に属し、駿河湾沿岸地域特有のおだやかな気候を示しています。

気温は、年平均気温が約 17℃、夏季の平均気温が 26～28℃、冬季の平均気温が 6～10℃と温暖です。

降水量は、年平均 1,900mm 前後で、4 月や梅雨時（6～7 月）、台風の多い 9 月に降水量が多くなります。

風は、夏季は南西風が卓越し、冬季は西風がやや強くなります。春秋には「ならい」と呼ばれる北東の風が吹くことがあります。

天気は一年を通じて晴れの日が多く、一年の 5 割弱は晴れ、4 割は曇り、1 割強が雨となっています。



※平成 21 年（2009 年）～平成 30 年（2018 年）の平均値

図－平均気温と降水量

資料：統計やいづ

(4) 交通条件

●道路網

東名高速道路が本市の西部を縦断しており、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 号が縦断しており、静岡市や吉田町方面（東名高速道路吉田 IC や富士山静岡空港）と結んでいます。また、国道 150 号志太榛南バイパスの整備が進められており、大井川港など臨海部へのアクセス性の向上が期待されます。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が整備されています。

●鉄道

JR 東海道本線が北部に通っており、焼津駅と西焼津駅が立地しています。

新幹線の最寄り停車駅は静岡駅であり、静岡駅から焼津駅まで約 15 分、西焼津駅まで約 20 分の位置にあります。

●空港

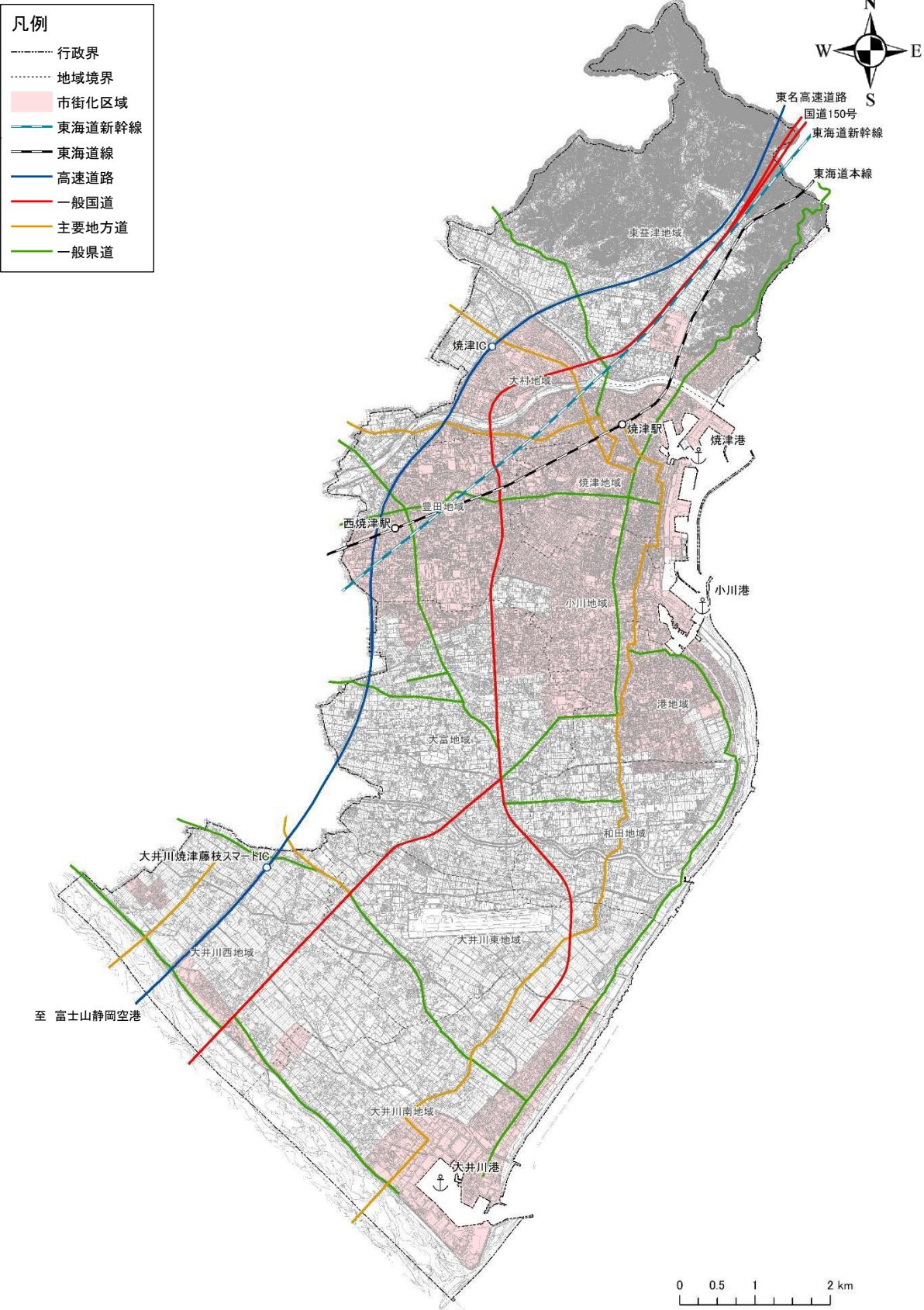
本市の南側に富士山静岡空港が立地しています。

富士山静岡空港から焼津駅までは、車の場合、東名高速道路経由で約 30 分、バスと鉄道を利用する場合、約 50 分でアクセスできます。

●港湾

県内第 4 位の貨物取扱量をほこる大井川港が立地しています。

また、第 3 種漁港であり、全港有数の水揚げ実績を持つ焼津漁港（焼津港・小川港）が立地しています。



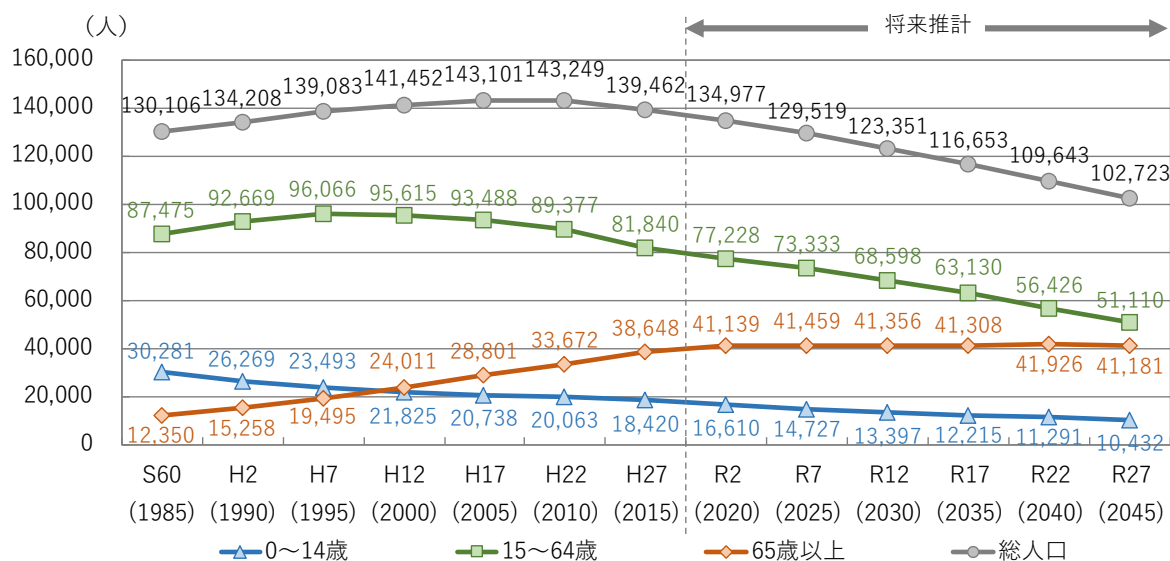
図－交通条件

(5) 人口・世帯数

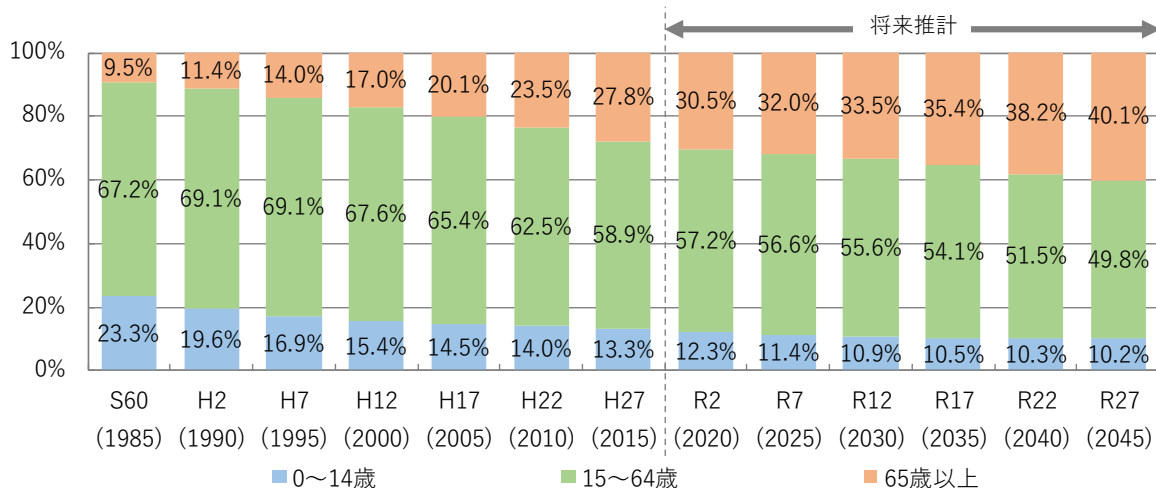
本市の人口は、平成 22 年（2010 年）まで増加が続いていましたが、平成 27 年（2015 年）に減少し 139,462 人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、本市の人口は今後も減少が続き、令和 27 年（2045 年）には 102,723 人と平成 27 年（2015 年）の約 73%にまで減少すると見込まれています。

年齢別にみると、年少人口（0～14 歳）は減少が続いており、生産年齢人口（15～64 歳）も平成 7 年（1995 年）をピークに減少に転じています。一方、老年人口（65 歳以上）は増加が続いており、今後も令和 22 年（2040 年）までは増加が続くと推計されています。

平成 12 年（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、令和 27 年（2045 年）には、高齢化率が 40%に達すると推計されています。



図－人口の推移



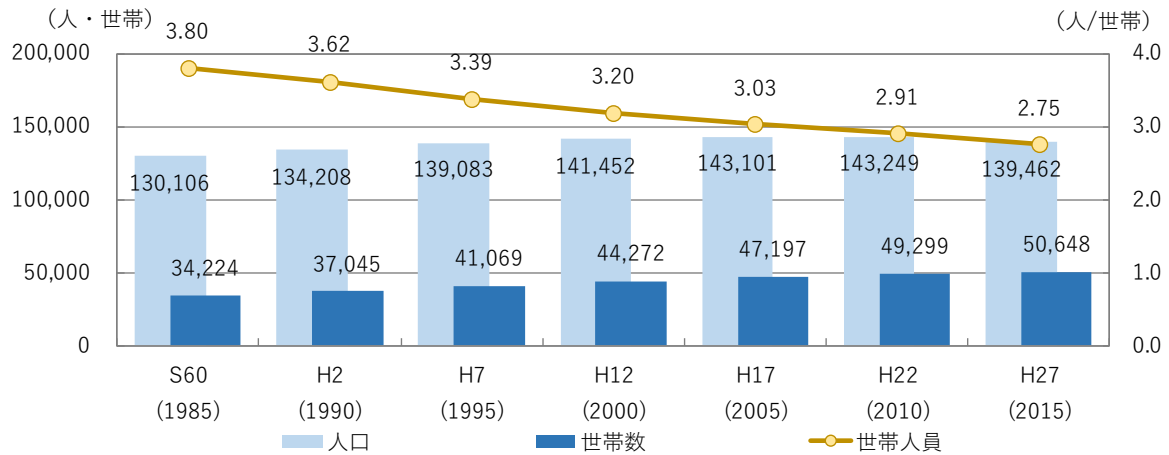
※年齢不詳の人口を除く構成比

図－年齢3区分別人口構成比の推移

資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（平成 30 年（2018 年）推計）

本市の世帯数は増加が続いており、平成 27 年（2015 年）時点で 50,648 世帯となっています。

一方、世帯人員は減少が続いており、昭和 60 年（1985 年）の 3.80 人/世帯から平成 27 年（2015 年）には 2.75 人/世帯にまで減少するなど、核家族化や高齢者を中心とした単身世帯の増加が進行しているものと推測されます。



図一 世帯数、世帯人員の推移

資料：国勢調査

(6) 産業別就業者数（常住地）

静岡県は、全国と比較して第2次産業の割合が高く、第1次産業や第3次産業の割合が低くなっています。

本市は、静岡県全体と比べても第2次産業の割合が高く、特化係数（対全国）が1.47と工業が盛んな地域です。

表－産業別就業者数、構成比、特化係数

実数

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
焼津市	2,063	25,386	41,766	69,215
静岡県	70,905	600,751	1,136,779	1,808,435
全国	2,221,699	13,920,834	39,614,567	55,757,100

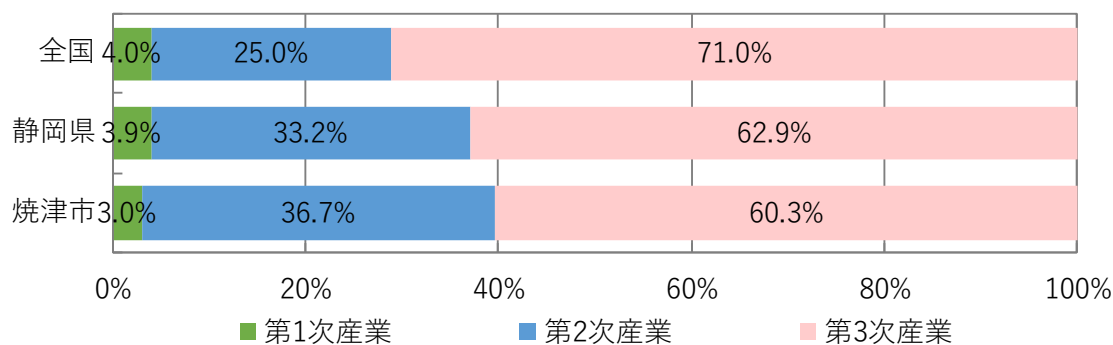
構成比

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
焼津市	3.0%	36.7%	60.3%	100.0%
静岡県	3.9%	33.2%	62.9%	100.0%
全国	4.0%	25.0%	71.0%	100.0%

特化係数

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
対静岡県	0.76	1.10	0.96	1.00
対全国	0.75	1.47	0.85	1.00
静岡県の対全国	0.98	1.33	0.88	1.00

※分類不能の産業を除く



※分類不能の産業を除く

図－産業別就業者数の構成比

資料：平成27年 国勢調査

2. 焼津市の工場立地状況

(1) 産業別事業所数

静岡県は、全国と比較して第2次産業の割合が高く、第1次産業や第3次産業の割合が低くなっています。

本市は、静岡県全体と比べても第2次産業の割合が高く、特化係数（対全国）が1.48と工業が盛んな地域です。

また、第1次産業については全国と同程度の割合であり、1事業所あたり従業員数も突出するなど、農漁業も盛んな地域となっています。

表－産業別事業所数、構成比、1事業所あたり従業員数、特化係数

事業所数

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
焼津市	39	1,720	4,838	6,597
静岡県	755	39,450	142,426	182,631
全国	34,182	1,004,254	4,650,930	5,689,366

構成比

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
焼津市	0.6%	26.1%	73.3%	100.0%
静岡県	0.4%	21.6%	78.0%	100.0%
全国	0.6%	17.7%	81.7%	100.0%

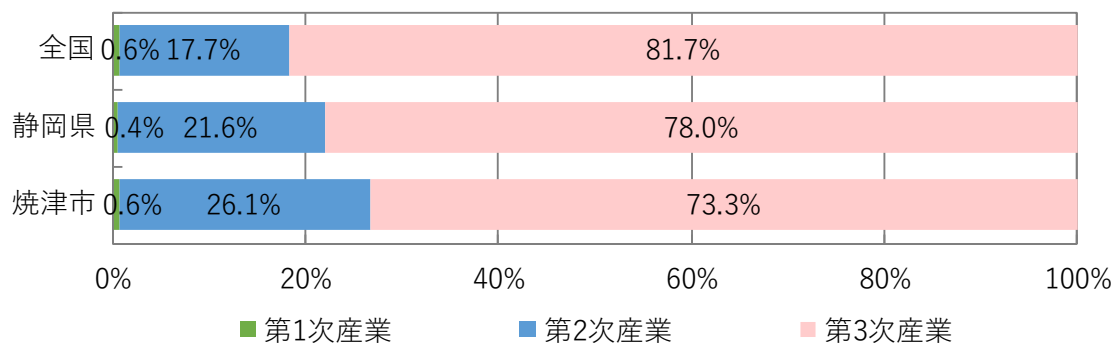
1事業所あたり従業員数

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	全産業合計
焼津市	25.2	12.7	8.5	9.7
静岡県	11.7	14.3	9.0	10.2
全国	10.6	12.9	10.4	10.9

特化係数

	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
対静岡県	1.43	1.21	0.94	1.00
対全国	0.98	1.48	0.90	1.00
静岡県の対全国	0.69	1.22	0.95	1.00

※分類不能の産業を除く



※分類不能の産業を除く

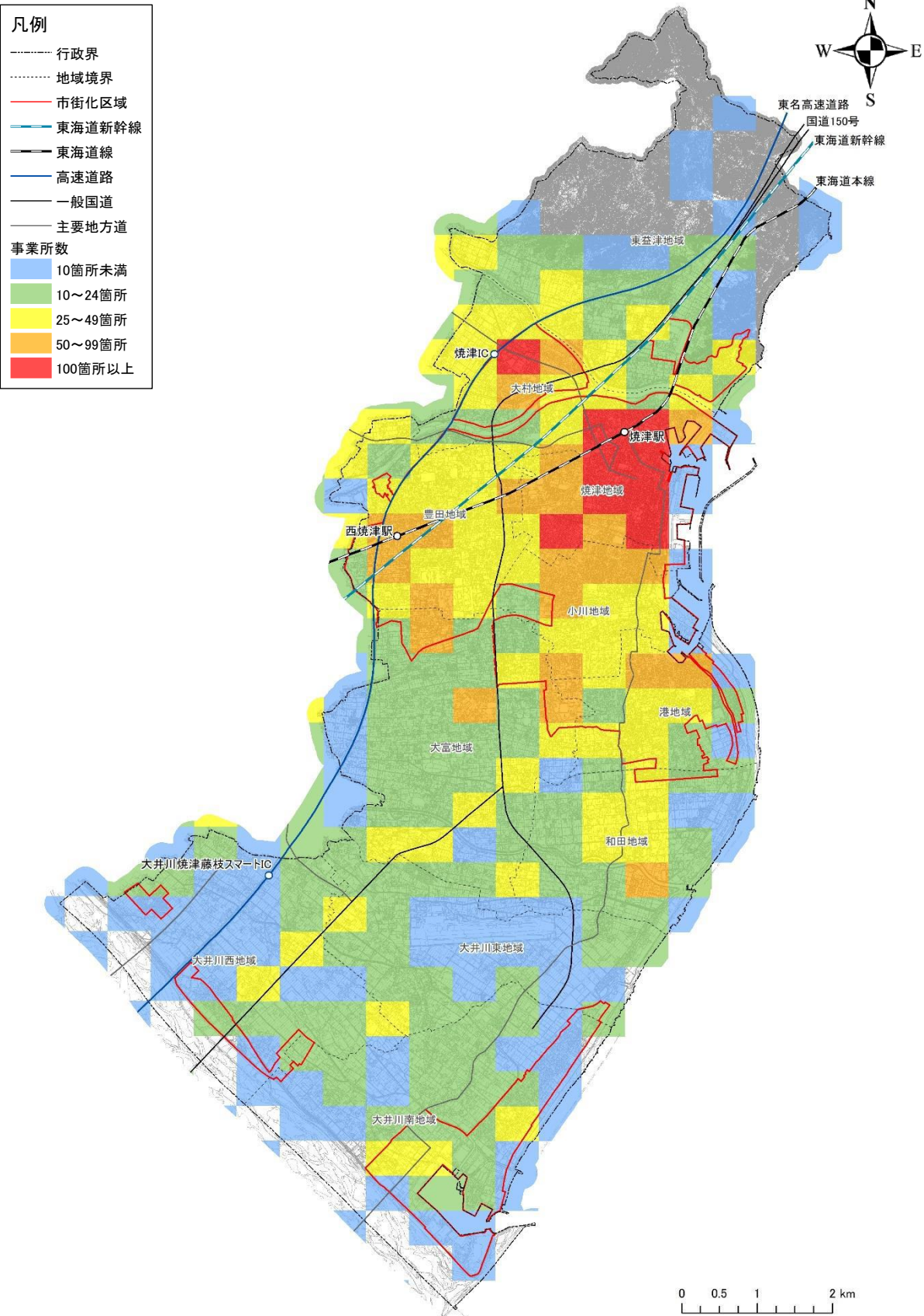
図－産業別事業所数の構成比

資料：平成26年 経済センサス基礎調査

(2) 事業所・従業者の分布

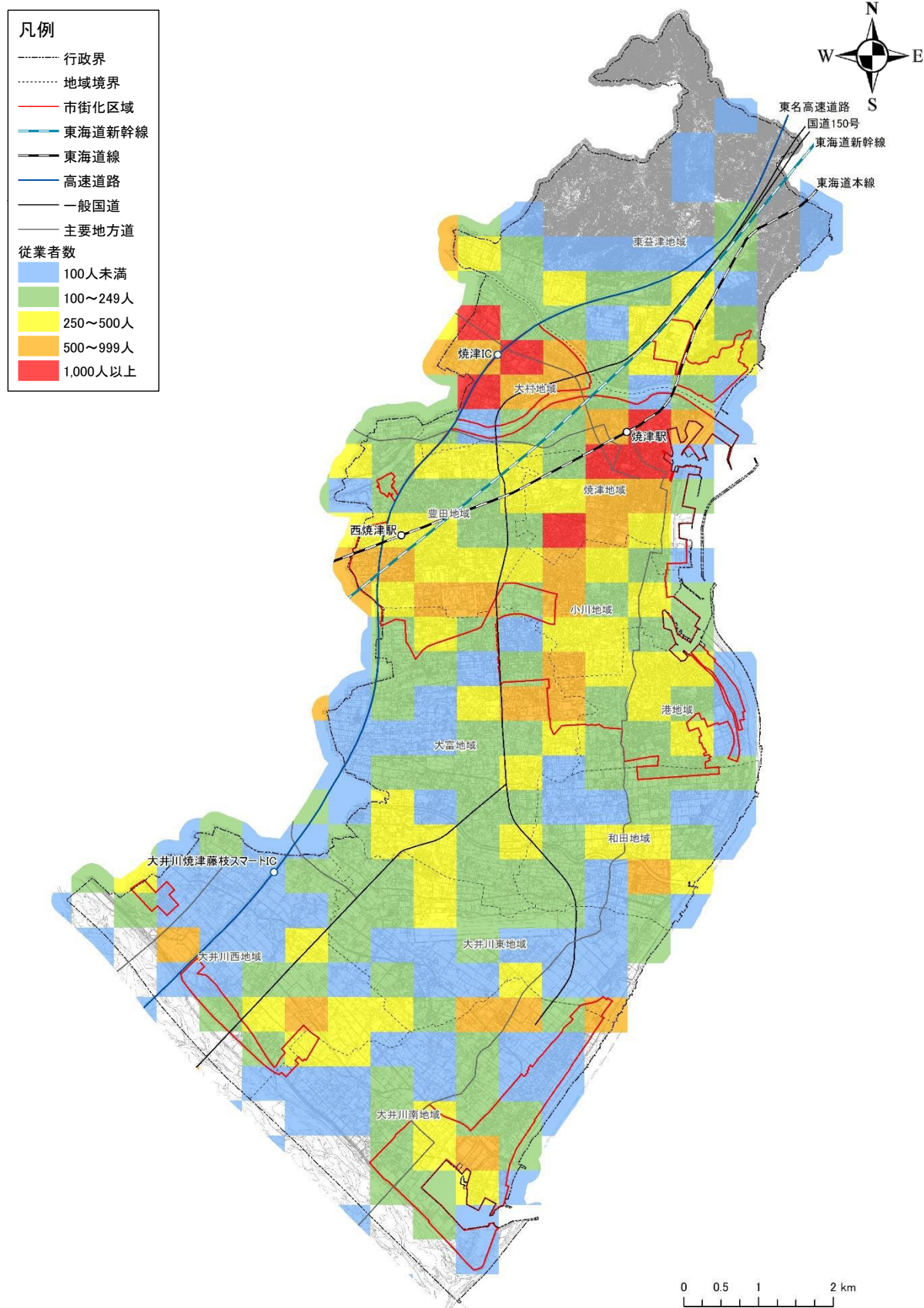
事業所の分布をみると、焼津駅周辺や焼津 IC 周辺に多くの事業所が立地しています。また、西焼津駅周辺や港地域、小川地域、和田地域、大富地域などにも集積がみられます。市街化調整区域については、国道 150 号の沿道や大井川港が立地する大井川南地域に多く立地しています。

従業者の分布をみると、概ね事業所と同様の傾向にありますが、大井川西地域や大井川南地域において市街化区域と同程度の集積がみられるなど、大規模な事業所が立地している様子が見えます。



図－事業所数の分布

資料：平成 26 年 経済センサス基礎調査



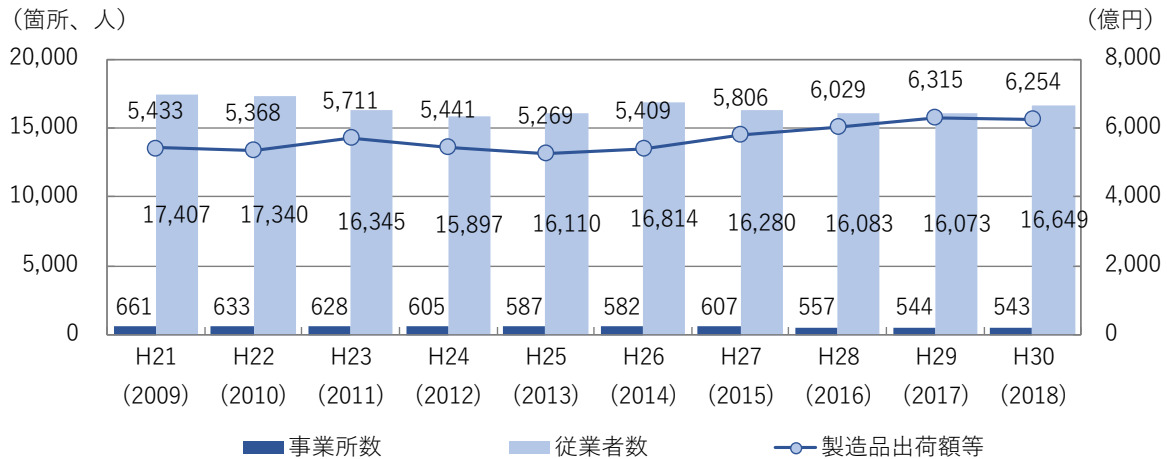
図－従業者数の分布

資料：平成 26 年 経済センサス基礎調査

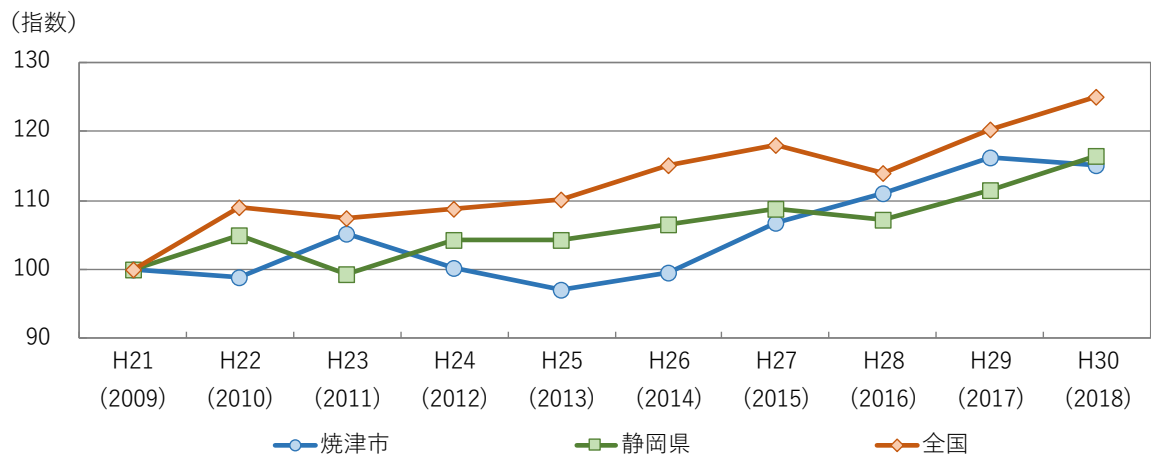
(3) 製造品出荷額等

本市の工業事業所数や従業者数は減少傾向にありますが、製造品出荷額等は増加傾向にあるなど、事業所の大規模化や業務拡大、生産性の向上が進んでいる様子がうかがえます。

製造品出荷額等の推移を全国並びに静岡県全体と比較すると、概ね同様の傾向で推移しています。



図－工業事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



(上段：製造品出荷額等 (億円)、下段：指数 (H21=100))

	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
焼津市	5,433 100	5,368 99	5,711 105	5,441 100	5,269 97	5,409 100	5,806 107	6,029 111	6,315 116	6,254 115
静岡県	150,510 100	157,931 105	149,497 99	157,077 104	156,991 104	160,507 107	163,720 109	161,322 107	167,871 112	175,395 117
全国	2,652,590 100	2,891,077 109	2,849,688 107	2,887,276 109	2,920,921 110	3,051,400 115	3,131,286 118	3,021,852 114	3,191,667 120	3,318,094 125

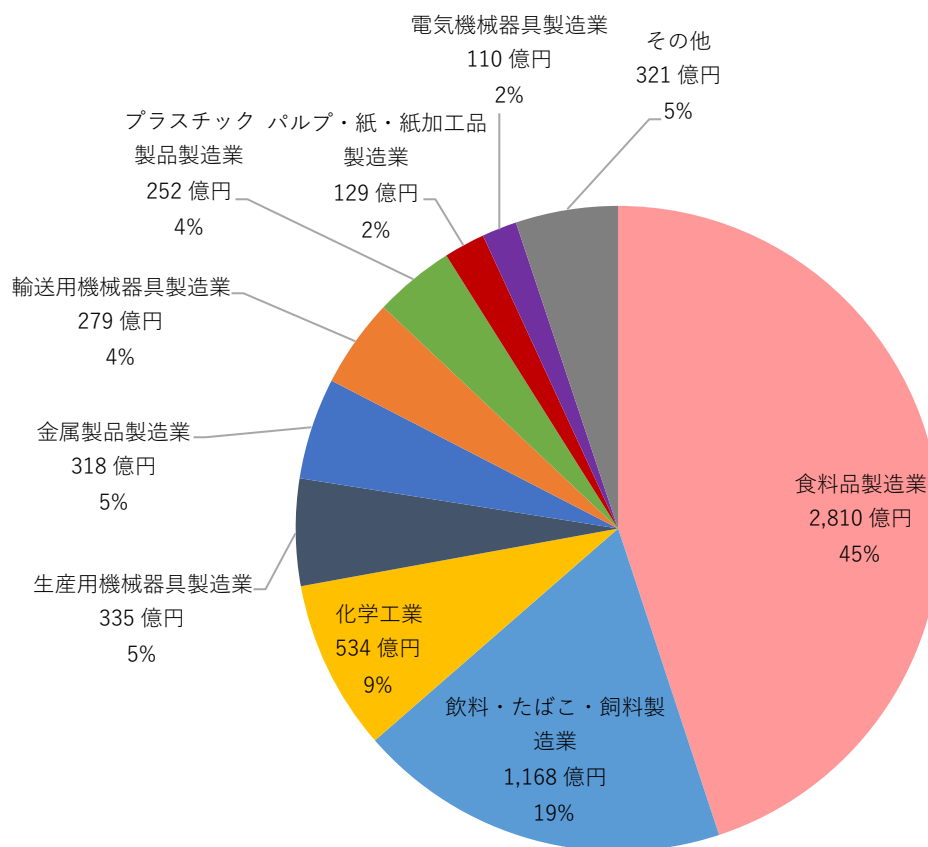
図表－製造品出荷額等の推移（静岡県、全国との比較）

資料：工業統計調査、経済センサス活動調査

平成 30 年（2018 年）の製造品出荷額等の内訳をみると、食料品製造業が 45%を占めて最も多く、次いで、飲料・たばこ・飼料製造業（19%）、化学工業（9%）、生産用機械器具製造業及び金属製品製造業（5%）の順となっています。

産業別の事業所をみると、食料品製造業が 218 箇所で最も多く、次いで、生産用機械器具製造業（68 箇所）、プラスチック製品製造業（45 件）、金属製品製造業（44 件）の順となっています。従業者数は、食料品製造業が 7,034 人で最も多く、次いで、生産用機械器具製造業（1,766 人）、プラスチック製品製造業（1,263 人）、飲料・たばこ・飼料製造業（1,149 人）、輸送用機械製造業（1,039 人）の順となっています。1 事業所あたりの従業者数は、化学工業が突出して多く、飲料・たばこ・飼料製造業、木材・木製品製造業も全国・静岡県と比べて多くなっています。

また、産業別の製造品出荷額の構成を比較すると、食料品製造業や飲料・たばこ・飼料製造業の特化係数が極めて高い状況にあります。そのほかでは木材・木製品製造業や窯業・土石製品製造業、金属製品製造業の特化係数が高くなっています。

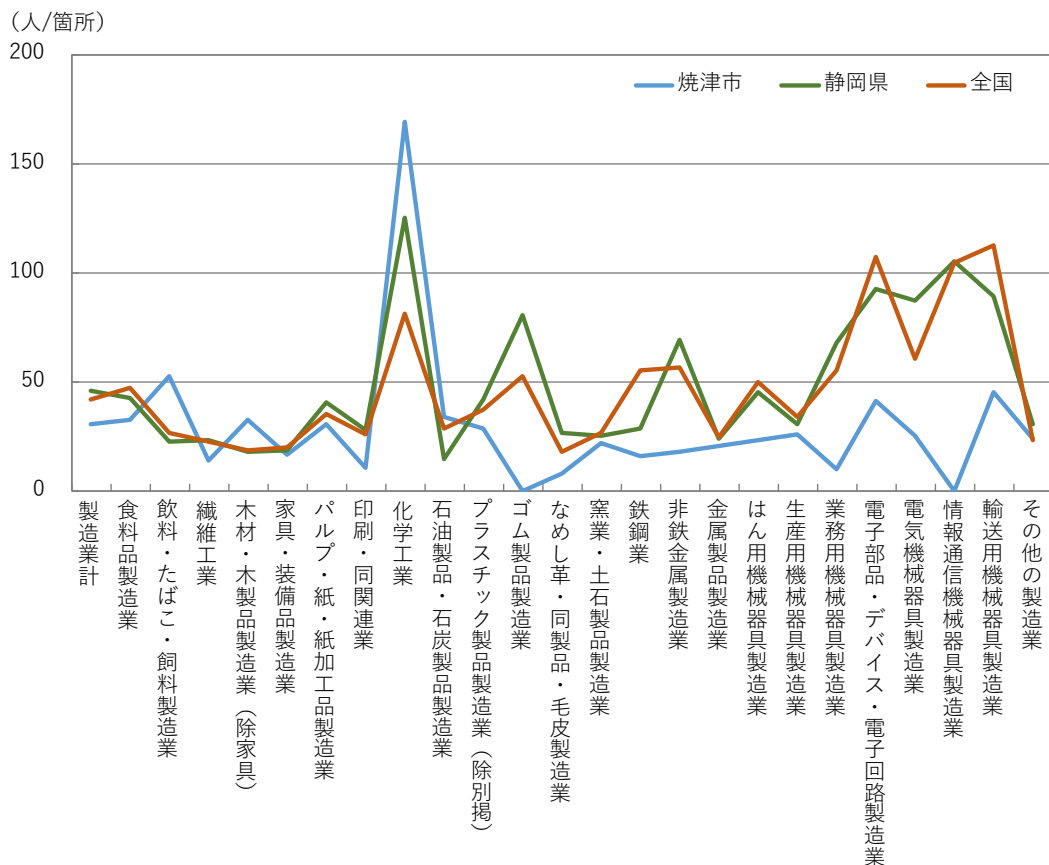


図－産業別製造品出荷額等（焼津市）

資料：令和元年 工業統計調査（平成 30 年（2018 年）実績）

表－産業別事業所数、従業者数（静岡県、全国との比較）

	焼津市			静岡県			全国		
	事業所数	従業者数	1事業所あたり従業者数	事業所数	従業者数	1事業所あたり従業者数	事業所数	従業者数	1事業所あたり従業者数
食料品製造業	218	7,034	32.3	1,095	46,551	42.5	24,440	1,145,915	46.9
飲料・たばこ・飼料製造業	22	1,149	52.2	513	11,586	22.6	3,967	103,561	26.1
繊維工業	4	54	13.5	235	5,384	22.9	11,087	247,591	22.3
木材・木製品製造業（家具を除く）	9	289	32.1	248	4,453	18.0	4,825	89,358	18.5
家具・装備品製造業	16	266	16.6	241	4,369	18.1	4,717	93,045	19.7
パルプ・紙・紙加工品製造業	14	428	30.6	467	18,709	40.1	5,365	187,035	34.9
印刷・同関連業	8	84	10.5	276	7,684	27.8	9,888	253,665	25.7
化学工業	5	844	168.8	184	23,040	125.2	4,613	374,699	81.2
石油製品・石炭製品製造業	1	34	34.0	31	448	14.5	912	26,116	28.6
プラスチック製品製造業（別掲を除く）	45	1,263	28.1	663	27,615	41.7	12,201	450,072	36.9
ゴム製品製造業	-	-	-	98	7,882	80.4	2,294	119,643	52.2
なめし革・同製品・毛皮製造業	1	8	8.0	12	319	26.6	1,146	20,560	17.9
窯業・土石製品製造業	9	197	21.9	214	5,295	24.7	9,197	239,975	26.1
鉄鋼業	6	95	15.8	130	3,656	28.1	4,048	223,717	55.3
非鉄金属製造業	2	35	17.5	105	7,231	68.9	2,476	139,831	56.5
金属製品製造業	44	903	20.5	1,047	24,784	23.7	25,213	612,442	24.3
はん用機械器具製造業	9	206	22.9	255	11,451	44.9	6,644	330,182	49.7
生産用機械器具製造業	68	1,766	26.0	1,009	30,816	30.5	18,446	622,124	33.7
業務用機械器具製造業	1	10	10.0	127	8,585	67.6	3,775	208,683	55.3
電子部品・デバイス・電子回路製造業	1	41	41.0	135	12,512	92.7	3,861	414,153	107.3
電気機械器具製造業	20	501	25.1	544	47,484	87.3	8,356	503,300	60.2
情報通信機械器具製造業	-	-	-	40	4,190	104.8	1,205	125,998	104.6
輸送用機械器具製造業	23	1,039	45.2	1,004	89,357	89.0	9,728	1,093,367	112.4
その他の製造業	17	403	23.7	329	9,908	30.1	6,712	153,092	22.8
製造業計	543	16,649	30.7	9,002	413,309	45.9	185,116	7,778,124	42.0

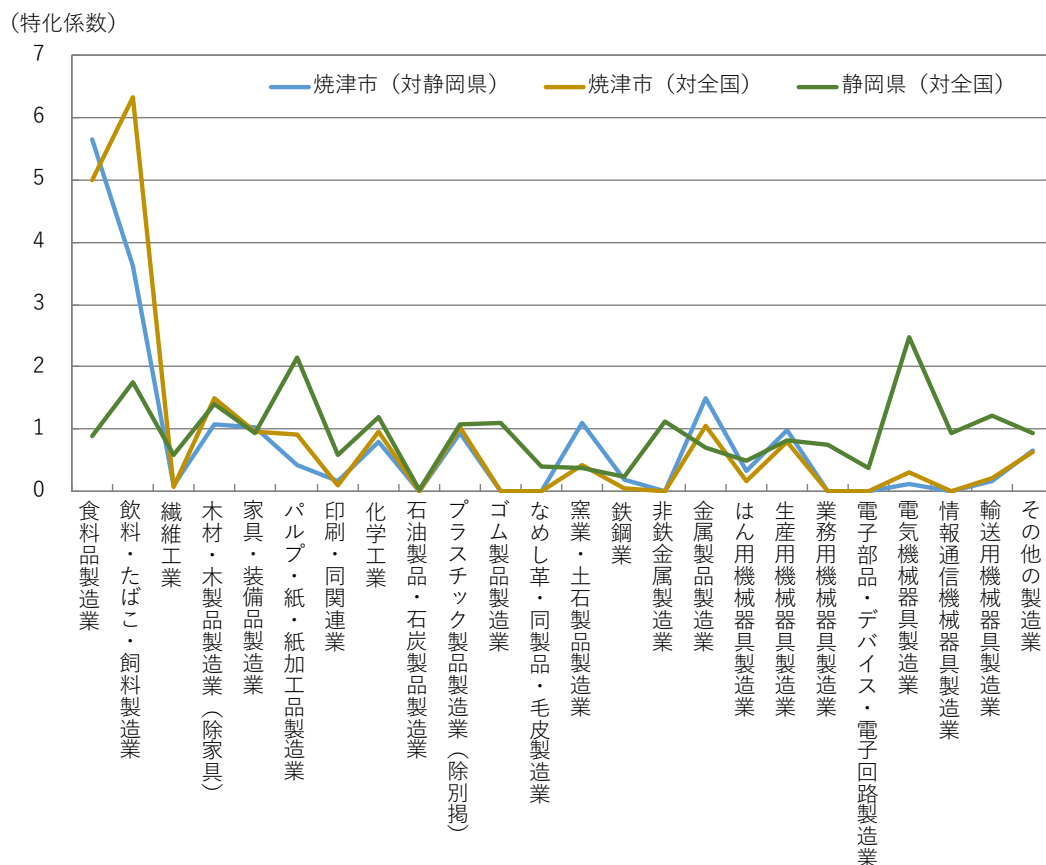


図－1事業所あたり従業者数（静岡県、全国との比較）

資料：令和元年 工業統計調査（平成30年（2018年）実績）

表一 産業別製造品出荷額等、特化係数（静岡県、全国との比較）

	焼津市				静岡県			全国	
	製造品 出荷額等 (億円)	構成比	産業別 特化係数 (対静岡)	産業別 特化係数 (対全国)	製造品 出荷額等 (億円)	構成比	産業別 特化係数 (対静岡)	製造品 出荷額等 (億円)	構成比
食料品製造業	2,810	44.9%	5.66	5.01	13,921	7.9%	0.88	297,815	9.0%
飲料・たばこ・飼料製造業	1,168	18.7%	3.62	6.33	9,055	5.2%	1.75	97,813	2.9%
繊維工業	5	0.1%	0.11	0.06	1,185	0.7%	0.59	37,823	1.1%
木材・木製品製造業（家具を除く）	78	1.2%	1.07	1.50	2,034	1.2%	1.40	27,561	0.8%
家具・装備品製造業	36	0.6%	1.03	0.97	967	0.6%	0.94	19,430	0.6%
パルプ・紙・紙加工品製造業	129	2.1%	0.42	0.90	8,575	4.9%	2.15	75,484	2.3%
印刷・同関連業	9	0.1%	0.16	0.09	1,492	0.9%	0.58	48,281	1.5%
化学工業	534	8.5%	0.79	0.95	18,954	10.8%	1.20	297,880	9.0%
石油製品・石炭製品製造業	X	-	-	-	267	0.2%	0.03	150,155	4.5%
プラスチック製品製造業（別掲を除く）	252	4.0%	0.95	1.03	7,450	4.2%	1.09	129,859	3.9%
ゴム製品製造業	-	-	-	-	1,959	1.1%	1.11	33,326	1.0%
なめし革・同製品・毛皮製造業	X	-	-	-	69	0.0%	0.39	3,324	0.1%
窯業・土石製品製造業	61	1.0%	1.09	0.42	1,566	0.9%	0.38	78,157	2.4%
鉄鋼業	17	0.3%	0.20	0.05	2,340	1.3%	0.24	186,520	5.6%
非鉄金属製造業	X	-	-	-	6,055	3.5%	1.12	102,290	3.1%
金属製品製造業	318	5.1%	1.51	1.07	5,911	3.4%	0.71	158,217	4.8%
はん用機械器具製造業	38	0.6%	0.32	0.16	3,301	1.9%	0.51	123,452	3.7%
生産用機械器具製造業	335	5.4%	0.99	0.81	9,447	5.4%	0.81	220,482	6.6%
業務用機械器具製造業	X	-	-	-	2,713	1.5%	0.75	68,873	2.1%
電子部品・デバイス・電子回路製造業	X	-	-	-	3,241	1.8%	0.38	161,426	4.9%
電気機械器具製造業	110	1.8%	0.12	0.31	24,595	14.0%	2.48	187,899	5.7%
情報通信機械器具製造業	-	-	-	-	3,398	1.9%	0.93	69,101	2.1%
輸送用機械器具製造業	279	4.5%	0.17	0.21	44,827	25.6%	1.21	700,906	21.1%
その他の製造業	49	0.8%	0.67	0.62	2,072	1.2%	0.93	42,019	1.3%
製造業計	6,254	100.0%	-	-	175,395	100.0%	-	3,318,094	100.0%



図一 特化係数（静岡県、全国との比較）

資料：令和元年 工業統計調査（平成 30 年（2018 年）実績）

(4) 開発状況（工業用途）

平成2年（1990年）から平成27年（2015年）にかけての工業用途の開発許可は、187件、1,115,914㎡となっています。そのうち市街化区域が60件、421,475㎡、市街化調整区域が127件、694,439㎡と、市街化調整区域における開発が多い状況です。

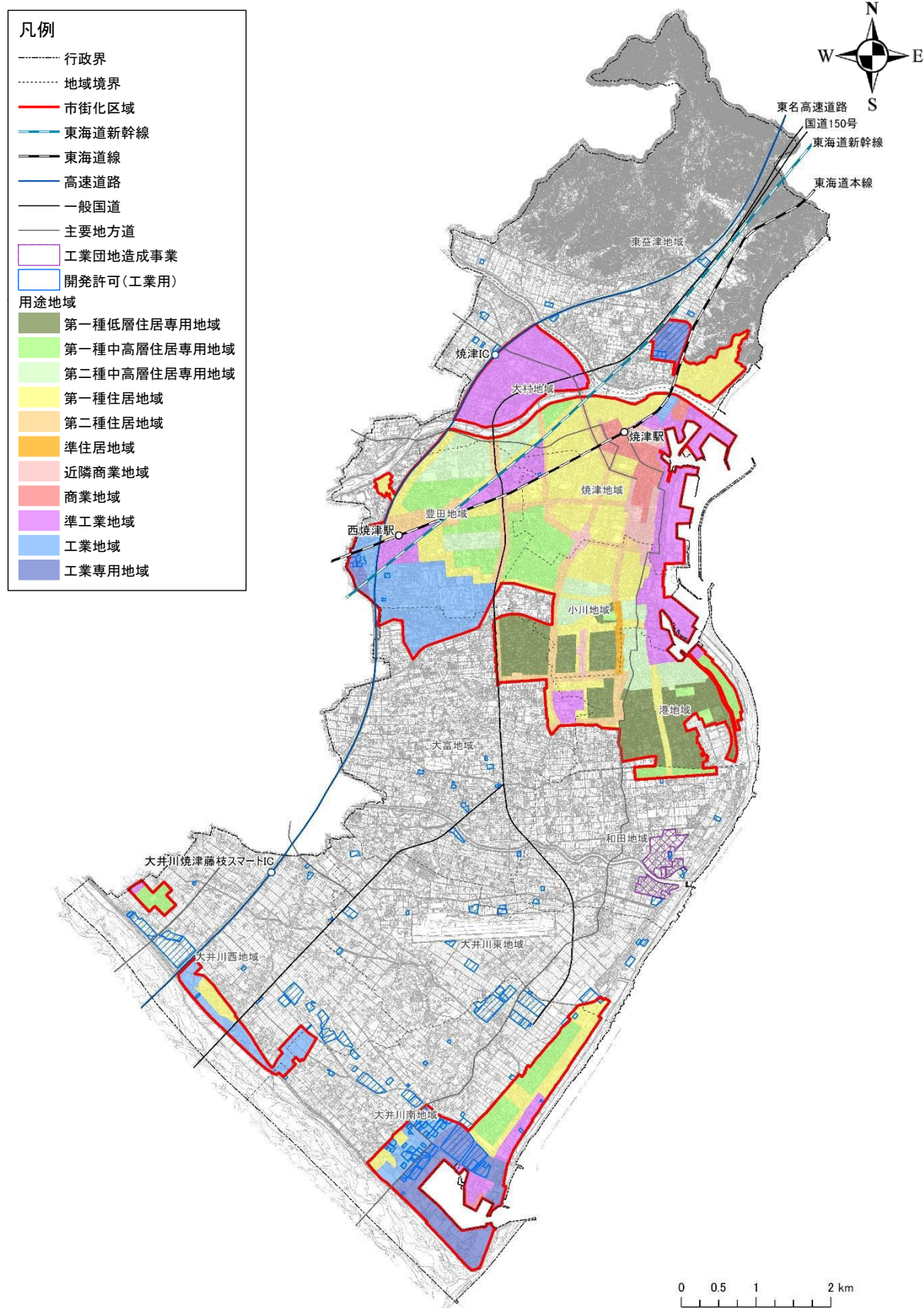
開発許可の推移をみると、減少傾向にあります。特に、市街化区域での開発許可件数は、近年0～1件で推移しており、市街地内には十分な開発用地が不足している状況がうかがえます。

開発許可の分布をみると、南部の市街化調整区域や大井川港周辺の工業系用途地域における開発が多くなっています。また、工業団地としては、和田地域の焼津水産流通加工団地及び焼津和田産業用地が工業団地造成事業により整備されています。

表－開発許可（工業用途）の推移

	市街化区域		市街化調整区域		合計	
	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）	件数	面積（㎡）
H2(1990)	10	52,034	9	25,042	19	77,076
H3(1991)	12	215,727	5	62,986	17	278,713
H4(1992)	10	30,806	9	23,207	19	54,013
H5(1993)	2	4,487	10	35,068	12	39,555
H6(1994)	3	6,554	3	10,149	6	16,703
H7(1995)	1	3,091	11	19,367	12	22,458
H8(1996)	3	13,803	4	5,123	7	18,926
H9(1997)	5	14,763	8	63,442	13	78,205
H10(1998)	1	11,948	3	3,922	4	15,870
H11(1999)	1	11,948	4	23,326	5	35,274
H12(2000)	1	1,810	10	19,788	11	21,598
H13(2001)	0	0	3	9,596	3	9,596
H14(2002)	2	6,500	4	19,862	6	26,362
H15(2003)	0	0	7	35,508	7	35,508
H16(2004)	1	5,615	2	5,960	3	11,575
H17(2005)	1	2,099	4	19,436	5	21,535
H18(2006)	1	1,735	2	10,607	3	12,342
H19(2007)	3	12,469	4	14,217	7	26,686
H20(2008)	1	3,575	5	21,277	6	24,852
H21(2009)	0	0	3	16,103	3	16,103
H22(2010)	0	0	2	15,565	2	15,565
H23(2011)	0	0	6	40,981	6	40,981
H24(2012)	1	3,576	2	8,290	3	11,866
H25(2013)	1	18,935	2	4,258	3	23,193
H26(2014)	0	0	2	159,397	2	159,397
H27(2015)	0	0	3	21,962	3	21,962
合計	60	421,475	127	694,439	187	1,115,914

資料：平成27年度 都市計画基礎調査



図－開発許可（工業用途）、工業団地造成事業の位置

資料：平成27年度 都市計画基礎調査

第3章 焼津市の現況と課題

3-1 全国・静岡県の産業立地動向

1. 工場立地件数・敷地面積の推移

全国の工場立地件数と敷地面積は、バブル景気崩壊後（平成3年（1991年））に大幅に減少した後、増加傾向にありましたが、平成20年（2008年）のリーマンショックにより再び大きく減少しました。その後は微増傾向で推移しており、令和元年（2019年）の工場立地件数は1,023件となっています。

静岡県の工場立地件数と敷地面積は、平成20年（2008年）にバブル景気崩壊前の水準まで回復しましたが、全国と同様にリーマンショックにより大きく減少しています。その後は増加傾向で推移しており、令和元年（2019年）の工場立地件数は78件となっています。

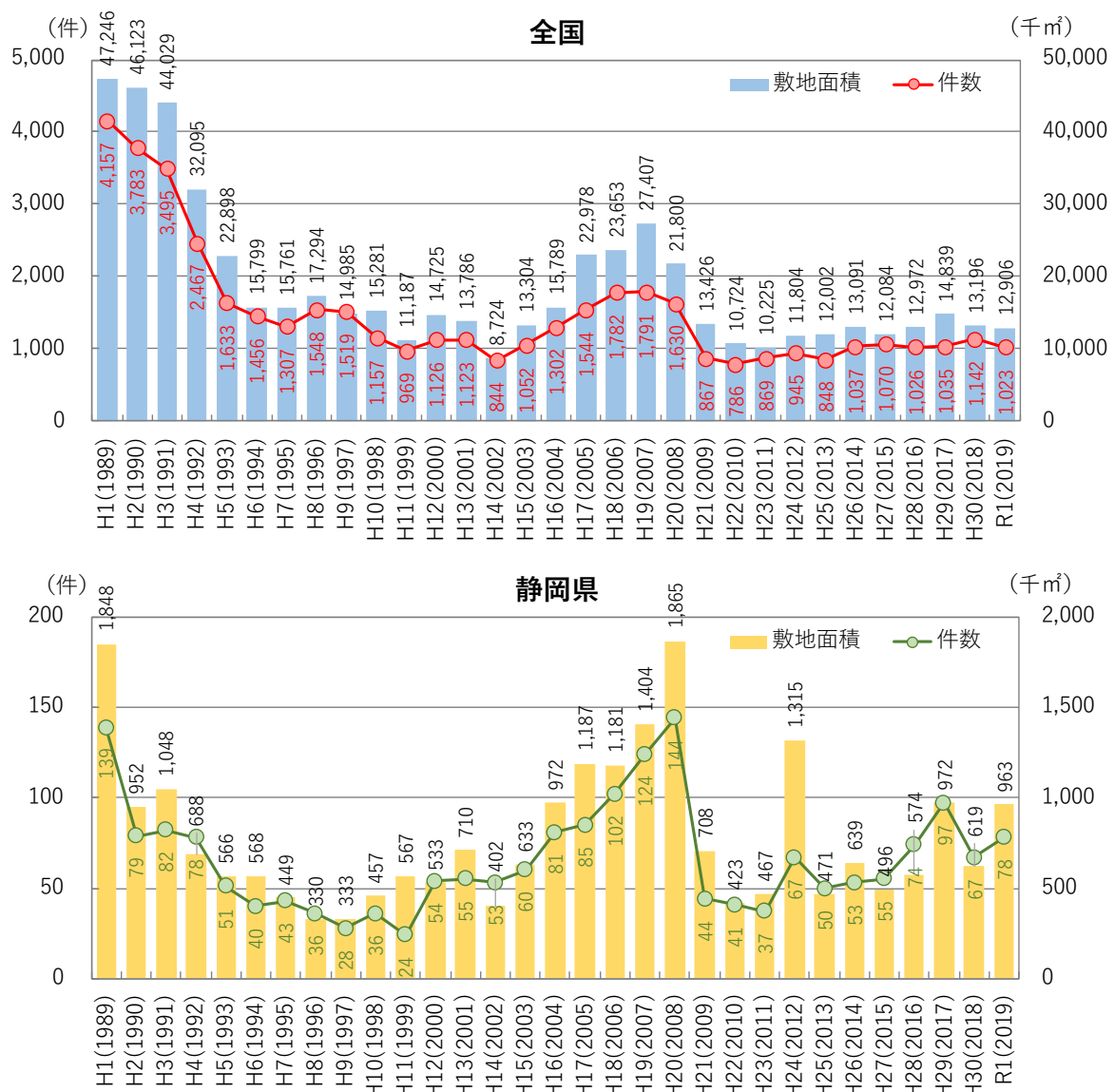


図 工業立地件数及び敷地面積の推移

資料：工場立地動向調査

立地工場の平均敷地面積の推移をみると、年によるばらつきが大きいものの、概ね 10,000～15,000 m²で推移しており、長期的な変動はみられません。

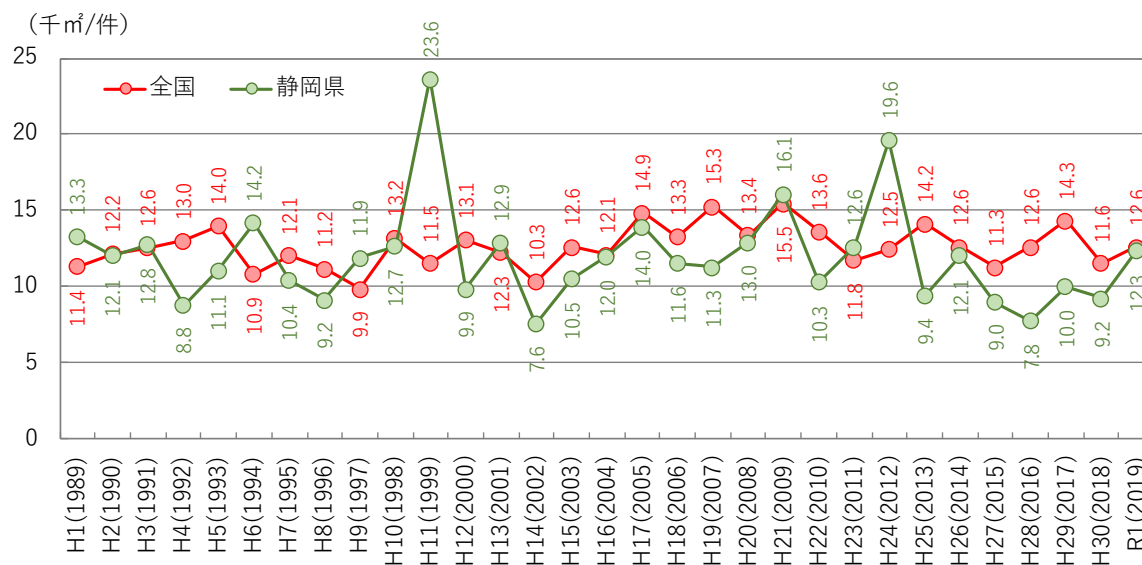


図 平均敷地面積の推移

資料：工場立地動向調査

2. 工場立地動向

(1) 工業団地

工業団地への立地件数の推移をみると、年によるばらつきが大きいものの、概ね横ばいで推移しています。

また、過去10年間の工業団地への立地割合をみると、全国では件数の40.2%、敷地面積の59.8%が工業団地への立地となっており、工業団地への需要が高い状況にあります。一方、静岡県では、件数の25.8%、敷地面積の39.1%が工業団地への立地となっており、全国の需要を踏まえると、工業団地が不足している現状がうかがえます。

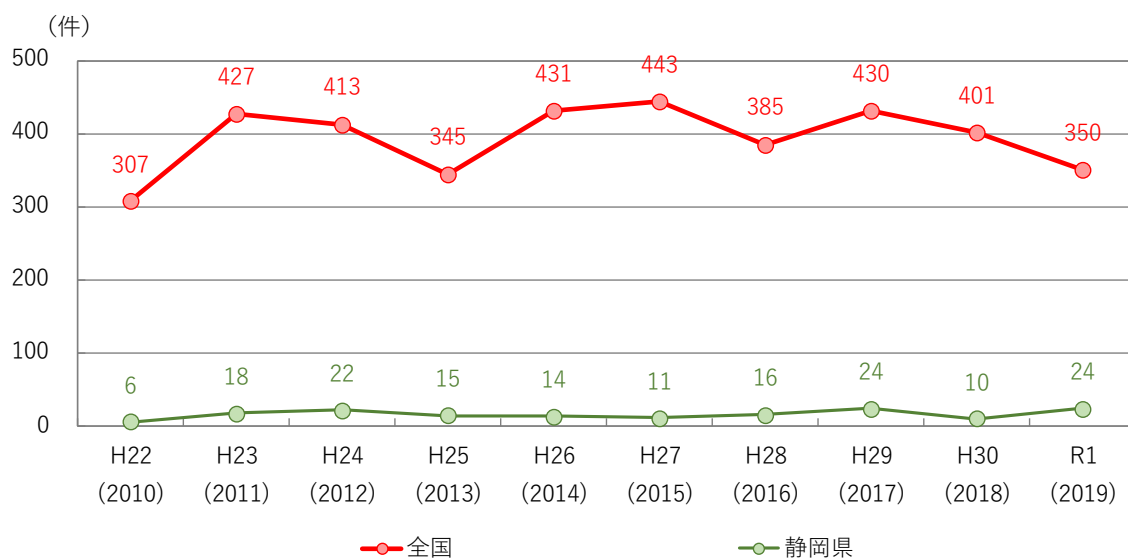


図 工業団地への立地件数の推移

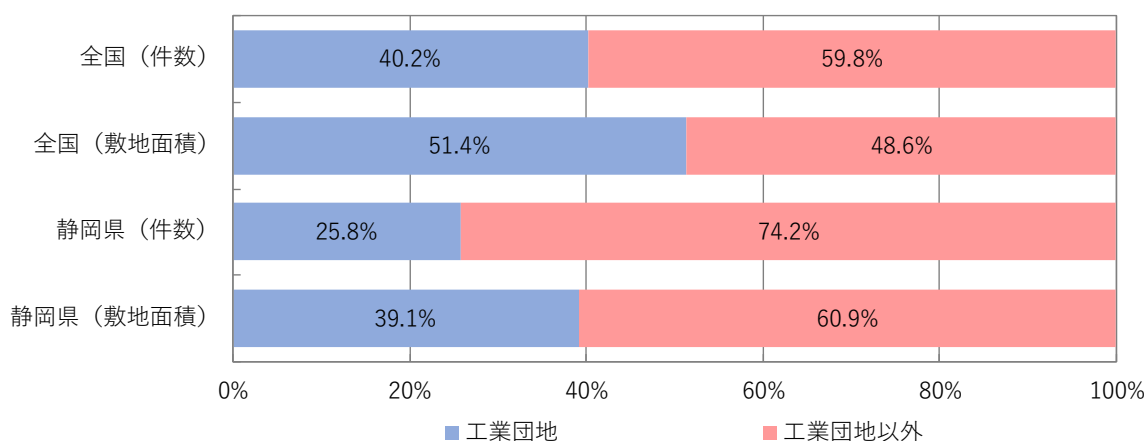


図 工業団地への立地割合（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

(2) 業種別

過去 10 年間の業種別立地件数の構成比をみると、全国では食料品が 16.9%で最も多く、次いで、金属製品（13.0%）、輸送用機械（9.5%）、生産用機械（8.7%）の順となっています。一方、静岡県では、輸送用機械が 17.6%で最も多く、次いで、食料品（13.7%）、金属製品（12.4%）、生産用機械（11.3%）の順となっています。

本市での規模が大きい上記以外の業種についてみると、飲料・たばこ・飼料は全国の 3.1%、静岡県の 4.0%、化学工業は全国の 6.0%、静岡県の 4.8%、プラスチック製品は全国の 6.3%、静岡県の 7.4%となっています。

全国・静岡県の主要業種（上位 5 位）の立地件数の推移をみると、全国では食料品を除く業種が増加傾向にあります。静岡県ではいずれの産業も長期的に増加傾向あり、近年は輸送用機械の増加が顕著です。

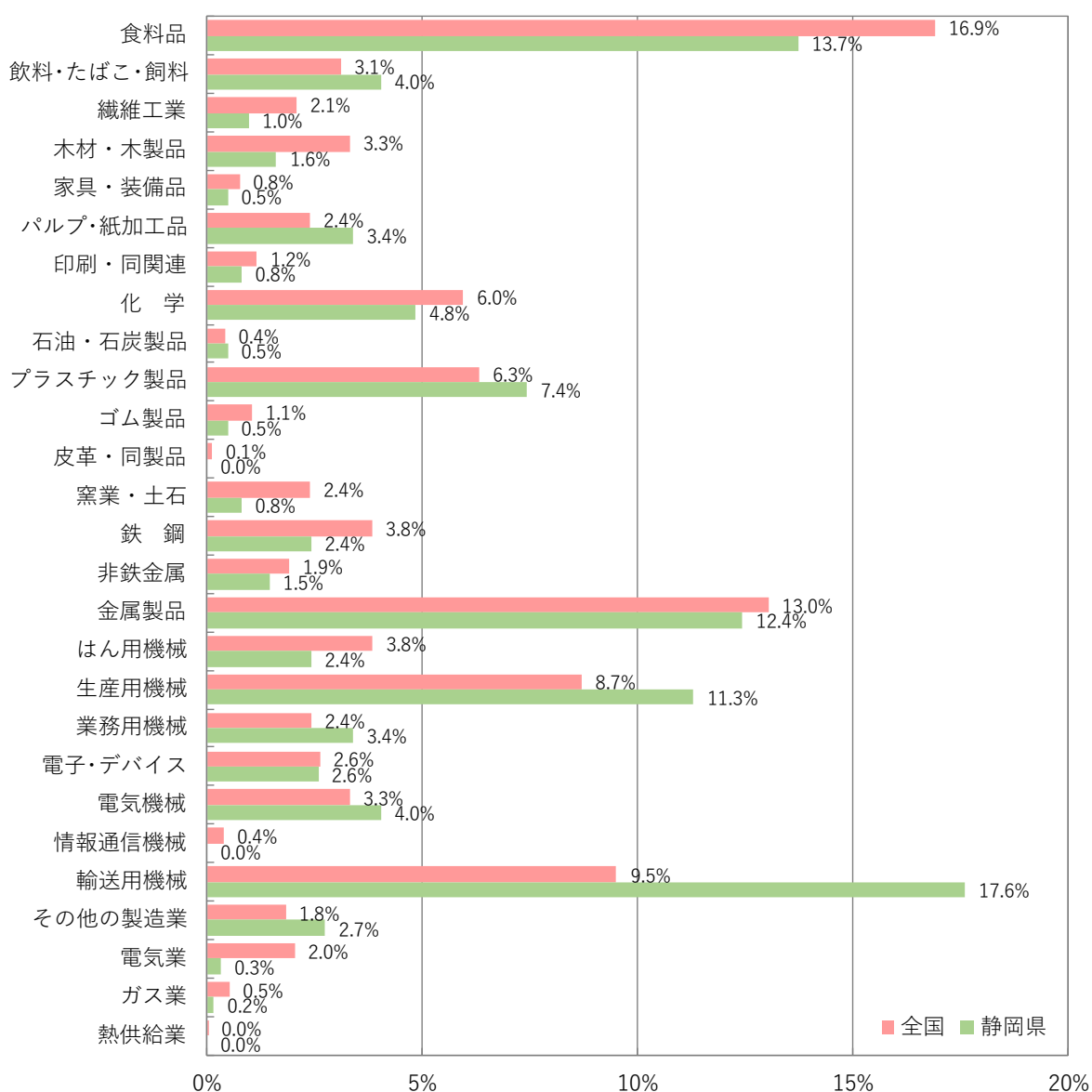


図 立地工場の業種別構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

図 主要産業（上位5産業）の立地件数の推移

		H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)
全国	食料品	171	155	175	167	178	166	176	181	158	127
	プラスチック製品	54	59	57	52	57	66	70	67	71	65
	金属製品	72	100	128	84	129	150	123	146	178	166
	生産用機械	47	61	68	61	76	115	97	102	124	100
	輸送用機械	65	64	79	57	96	102	115	116	136	101
静岡県	食料品	5	4	14	7	7	9	6	14	10	9
	プラスチック製品	6	4	4	2	7	1	4	7	8	3
	金属製品	2	6	5	6	7	8	11	12	9	11
	生産用機械	8	1	6	6	3	9	11	13	6	7
	輸送用機械	8	2	12	8	8	7	12	22	12	18

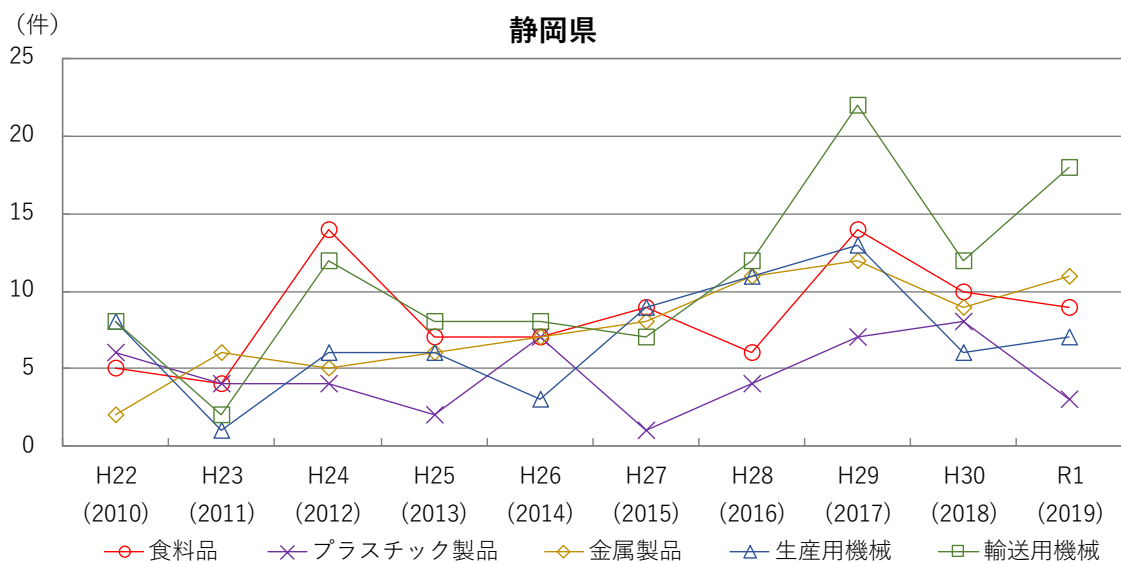
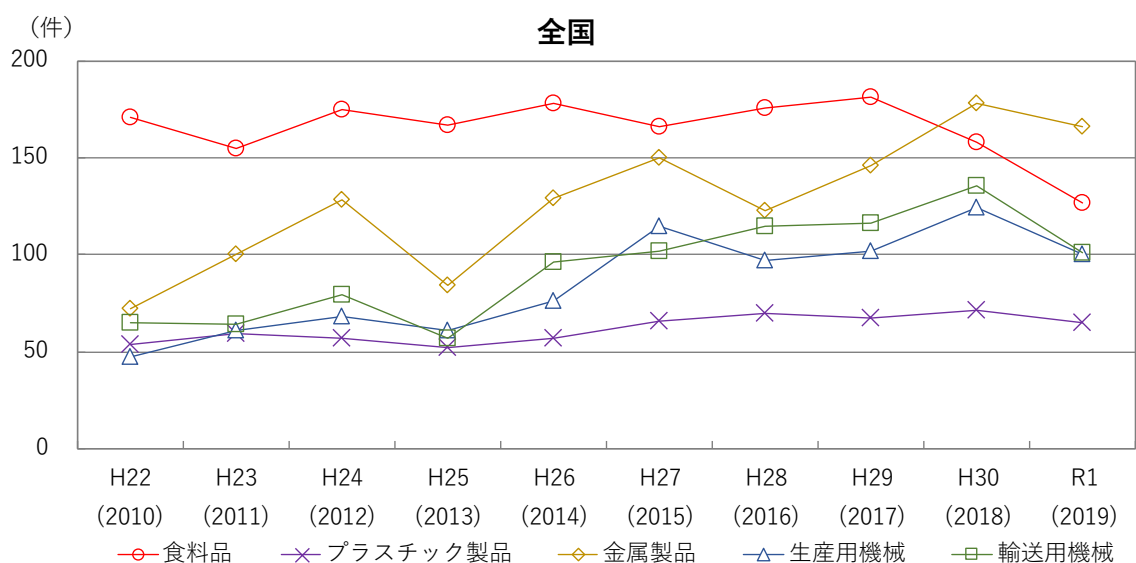


図 主要産業（上位5産業）の立地件数の推移

資料：工場立地動向調査

業種別の平均敷地面積をみると、電気業（5,266 m²/件）を除き、概ね 1,000～2,000 m²/件の業種が多くなっています。平均敷地面積の狭い業種は、家具・装備品（135 m²/件）、印刷・同関連（219 m²/件）、電子・デバイス（591 m²/件）、電気機械（472 m²/件）などとなっています。

本市での規模が大きい業種（食料品、飲料・たばこ・飼料、化学、生産用機械、金属製品、プラスチック製品、輸送用機械等）についてみると、概ね 1,000～2,000 m²/件の業種が多くなっています。

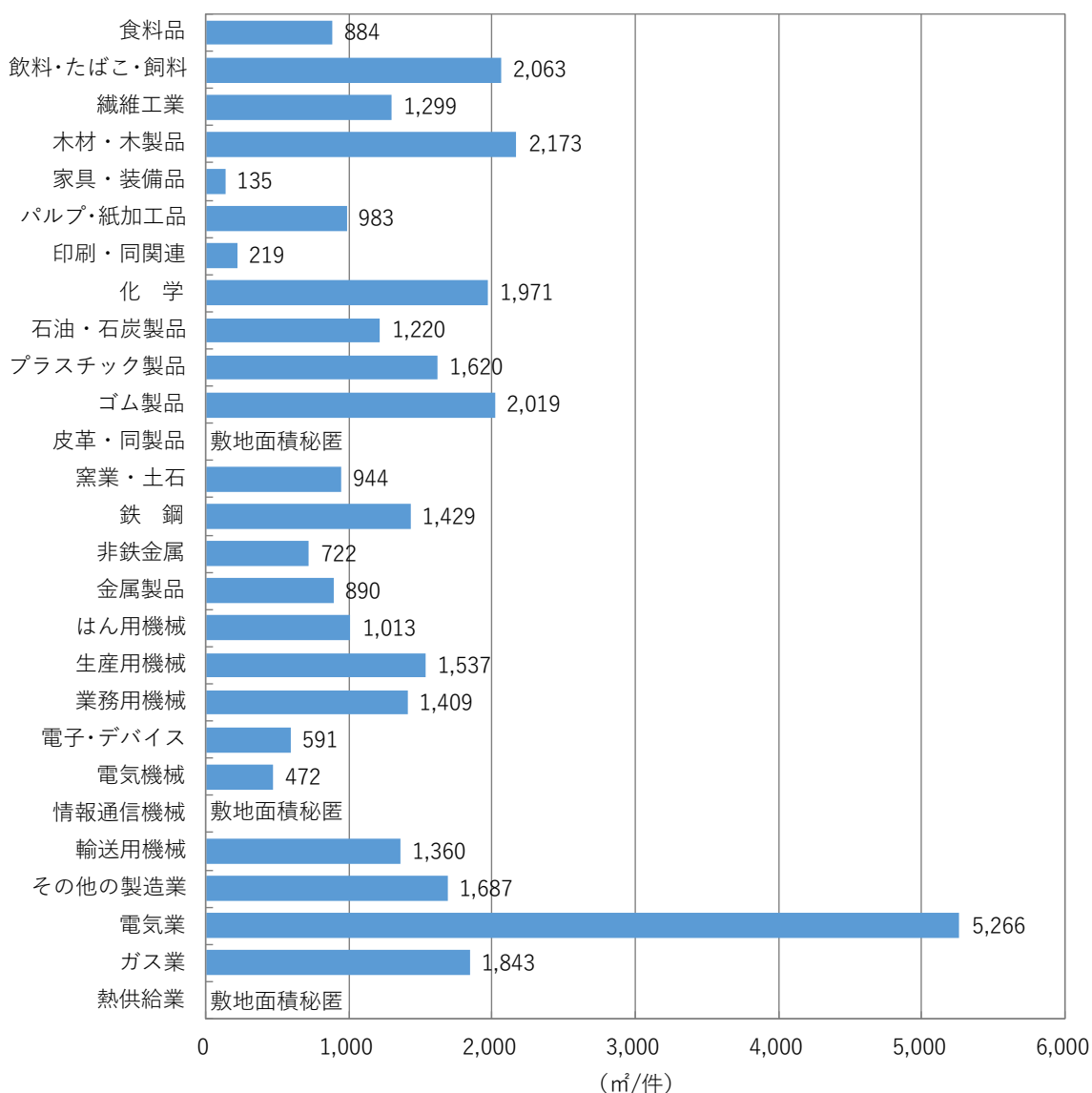


図 産業別平均敷地面積（令和元年（2019年））【全国】

資料：工場立地動向調査

(3) 内陸・臨海別

過去10年間の内陸・臨海別立地件数の構成比をみると、全国・静岡県ともに9割以上が内陸での立地となっています。臨海への立地件数は、全国では2.8%ですが、静岡県では5.5%となっています。

立地件数の推移をみると、全国・静岡県ともに内陸での立地件数が増加傾向にあり、準臨海・臨海での立地件数は概ね横ばいで推移しています。

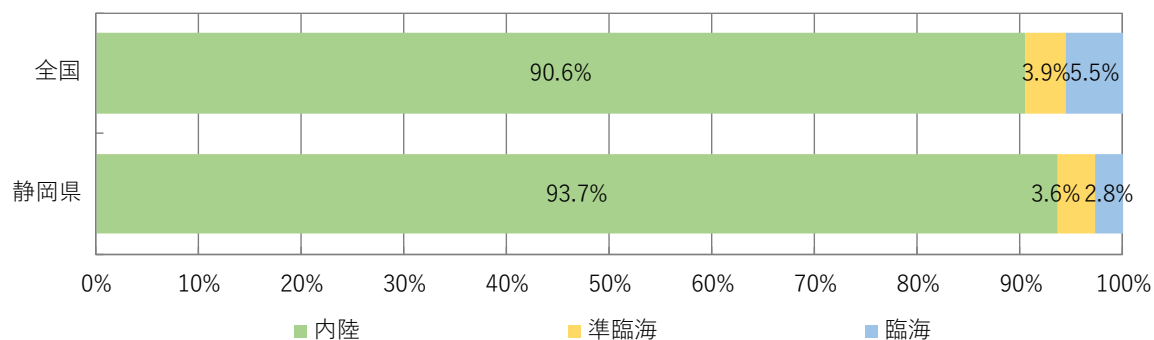


図 立地工場の内陸・臨海別構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

表 内陸・臨海別の立地件数の推移

		H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	合計	構成比
全国	内陸	707	776	848	767	939	969	946	948	1,036	888	8,824	90.6%
	準臨海	24	41	39	37	33	33	33	44	46	52	382	3.9%
	臨海	54	52	54	44	61	68	47	43	60	55	538	5.5%
	合計	785	869	941	848	1,033	1,070	1,026	1,035	1,142	995	9,744	100.0%
静岡県	内陸	39	35	56	45	50	53	71	93	65	72	579	93.7%
	準臨海	0	1	6	4	2	2	1	3	0	3	22	3.6%
	臨海	1	1	5	1	1	0	2	1	2	3	17	2.8%
	合計	40	37	67	50	53	55	74	97	67	78	618	100.0%

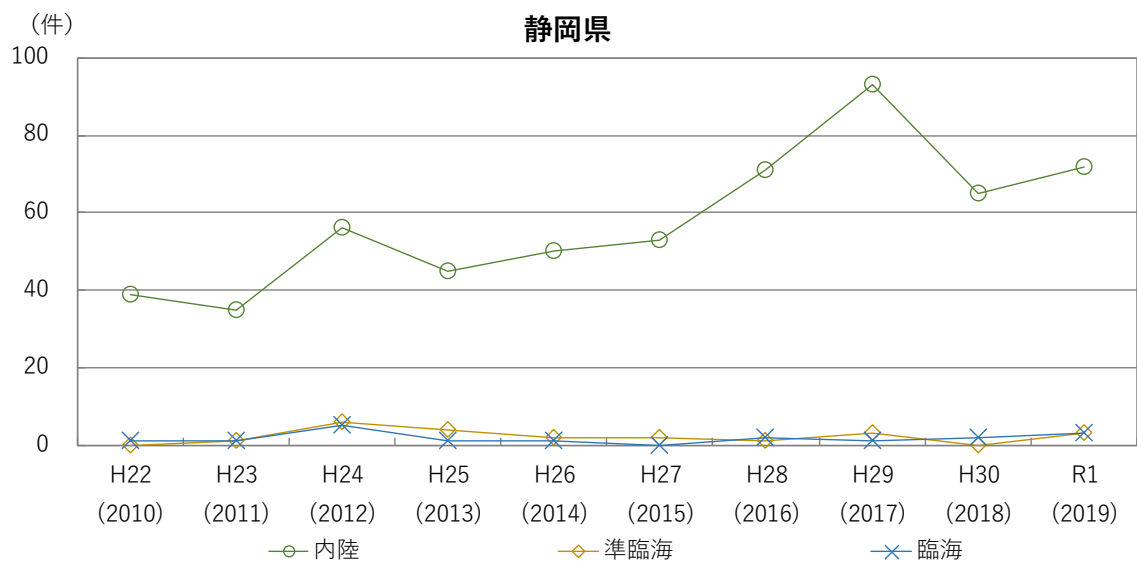
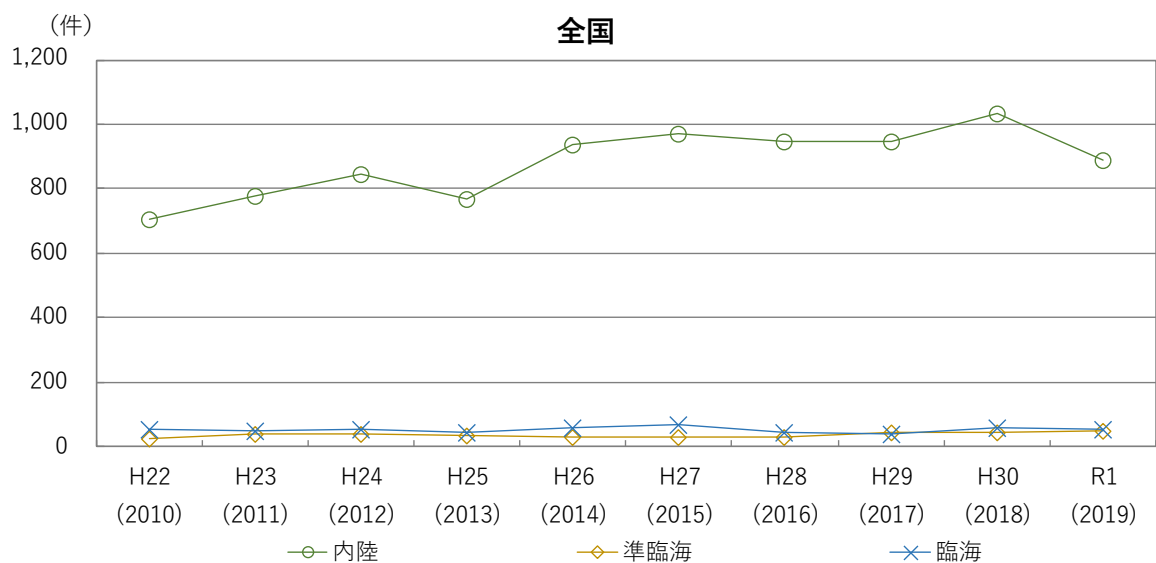


図 内陸・臨海別の立地件数の推移

資料：工場立地動向調査

(4) 敷地規模別

過去10年間の敷地規模別立地件数の構成比をみると、全国では1,000～3,000㎡が29.7%で最も多いものの、3,000㎡以上が約7割を占めています。静岡県では、全国と同様に1,000～3,000㎡が35.3%で最も多く、3,000㎡以上が約6割を占めていますが、1,000～3,000㎡に次いで3,000～5,000㎡（20.7%）、5,000～10,000㎡（18.3%）が多く、全国に比べて小規模な工場の立地が多い状況にあります。

立地件数の推移をみると、全国・静岡県ともに、小規模な工場の立地件数が増加傾向にあります。

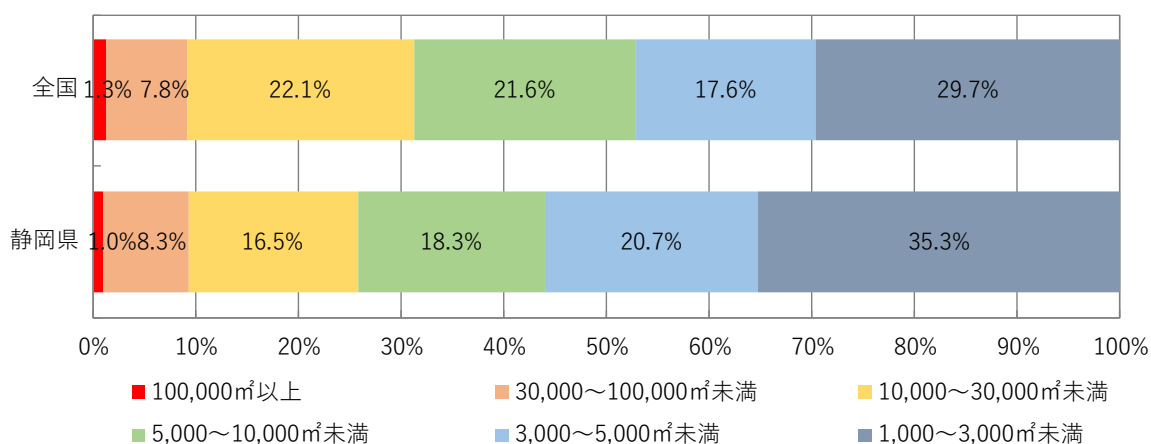


図 立地工場の敷地規模別構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

表 敷地規模別の立地件数の推移

		H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	合計	構成比
全国	100,000㎡以上	12	6	13	14	9	11	16	16	9	18	124	1.3%
	30,000～100,000㎡未満	51	74	74	73	90	72	73	92	89	77	765	7.8%
	10,000～30,000㎡未満	169	190	204	192	267	224	221	238	248	209	2,162	22.1%
	5,000～10,000㎡未満	170	207	202	181	215	241	201	226	244	220	2,107	21.6%
	3,000～5,000㎡未満	148	135	182	142	158	203	168	173	214	192	1,715	17.6%
	1,000～3,000㎡未満	235	256	266	246	293	319	347	290	338	307	2,897	29.7%
	合計	785	868	941	848	1,032	1,070	1,026	1,035	1,142	1,023	9,770	100.0%
静岡県	100,000㎡以上	0	0	3	0	1	0	0	1	0	1	6	1.0%
	30,000～100,000㎡未満	6	6	6	4	3	2	4	4	7	9	51	8.3%
	10,000～30,000㎡未満	4	6	10	12	8	10	14	23	3	12	102	16.5%
	5,000～10,000㎡未満	4	5	12	9	12	12	13	17	15	14	113	18.3%
	3,000～5,000㎡未満	12	7	11	8	13	11	10	21	13	22	128	20.7%
	1,000～3,000㎡未満	14	13	25	17	16	20	33	31	29	20	218	35.3%
	合計	40	37	67	50	53	55	74	97	67	78	618	100.0%

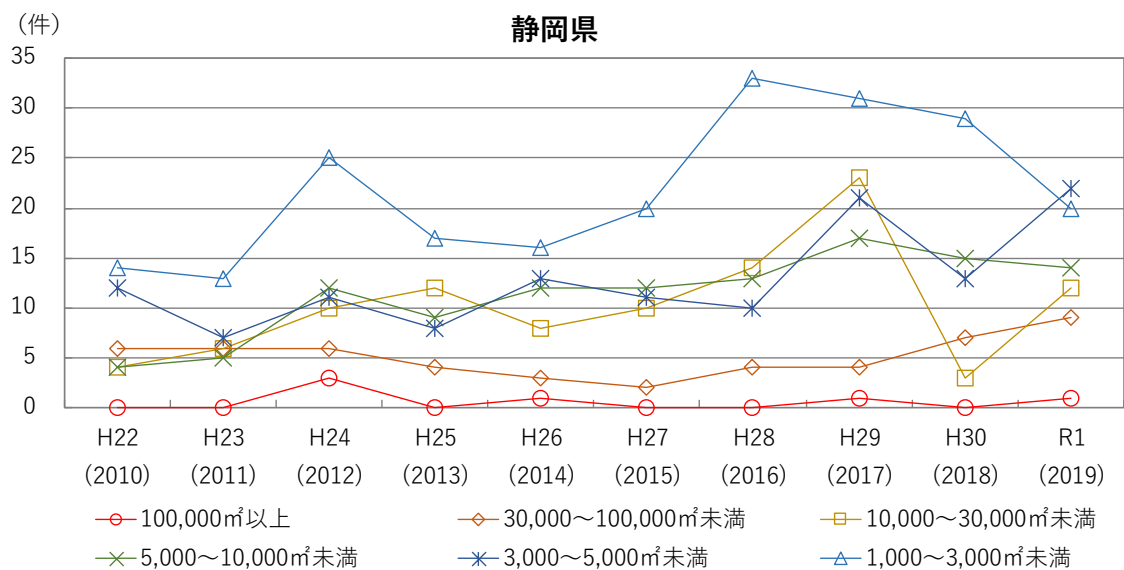
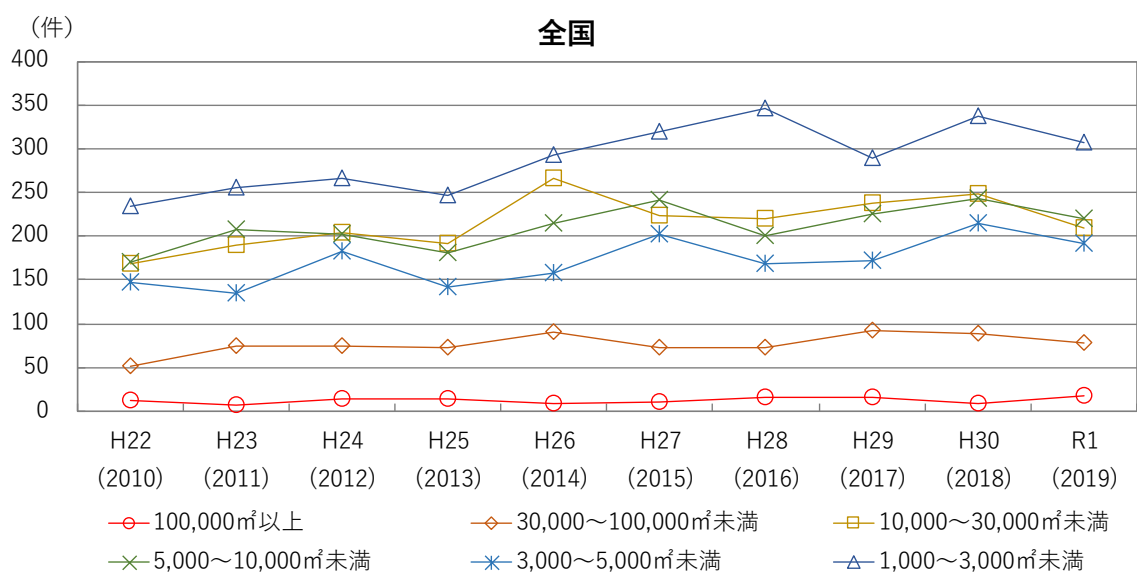


図 敷地規模別の立地件数の推移

資料：工場立地動向調査

(5) 資本金別

過去 10 年間の資本金別立地件数の構成比をみると、全国では 5,000 万円未満が 45.2%で最も多く、次いで、1 億円未満（18.5%）、10 億円未満（10.6%）の順となっています。一方、静岡県では、5,000 万円未満が 47.5%で最も多く、次いで、1 億円未満（15.3%）、1,000 万円未満（12.0%）の順となっています。静岡県では全国に比べて資本金規模が小さな企業による工場の立地が多い状況にあります。

立地件数の推移をみると、全国では 5,000 万円未満や 10 億円未満が増加傾向にあり、その他は概ね横ばいか減少傾向にあります。静岡県でも全国と同様に 5,000 万円未満の企業による工場の立地が増加傾向にありますが、その他は概ね横ばいか減少傾向にあります。

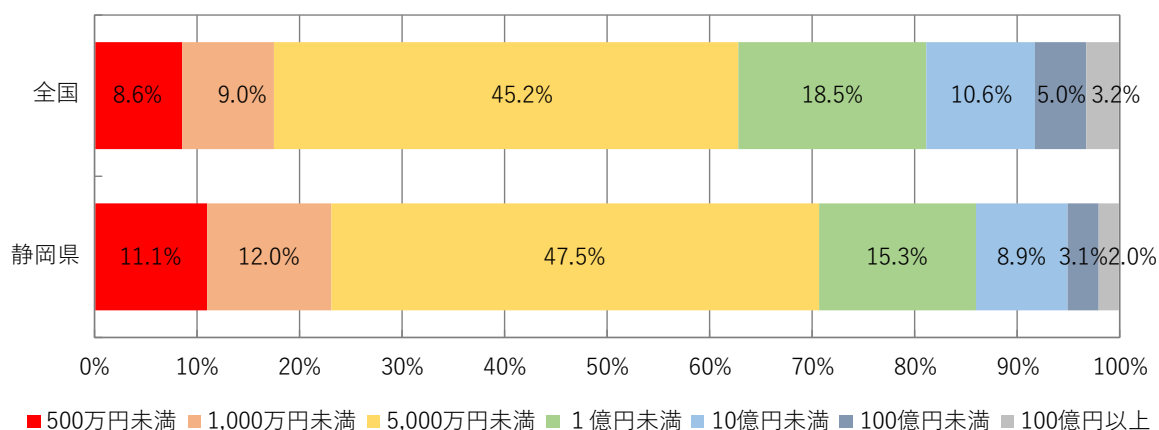


図 立地企業の資本金別構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

表 資本金別の立地件数の推移

		H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	合計	構成比
全国	500万円未満	59	59	66	87	85	94	97	95	77	92	811	8.6%
	1,000万円未満	85	78	101	73	100	116	99	86	59	50	847	9.0%
	5,000万円未満	343	373	404	370	436	470	423	457	512	488	4,276	45.2%
	1億円未満	143	158	179	148	211	192	197	192	168	158	1,746	18.5%
	10億円未満	76	77	91	88	127	101	105	90	135	113	1,003	10.6%
	100億円未満	45	76	49	42	38	49	31	59	48	32	469	5.0%
	100億円以上	32	36	45	31	33	37	20	23	26	20	303	3.2%
	合計	783	857	935	839	1,030	1,059	972	1,002	1,025	953	9,455	100.0%
静岡県	500万円未満	2	1	7	7	5	4	10	19	5	7	67	11.1%
	1,000万円未満	9	3	13	3	3	8	16	8	7	3	73	12.0%
	5,000万円未満	12	20	24	27	26	29	29	44	38	39	288	47.5%
	1億円未満	9	5	11	3	9	9	11	19	4	13	93	15.3%
	10億円未満	2	4	2	5	9	4	6	5	5	12	54	8.9%
	100億円未満	5	2	4	4	0	0	1	1	2	0	19	3.1%
	100億円以上	2	2	5	1	1	0	0	0	1	0	12	2.0%
	合計	41	37	66	50	53	54	73	96	62	74	606	100.0%

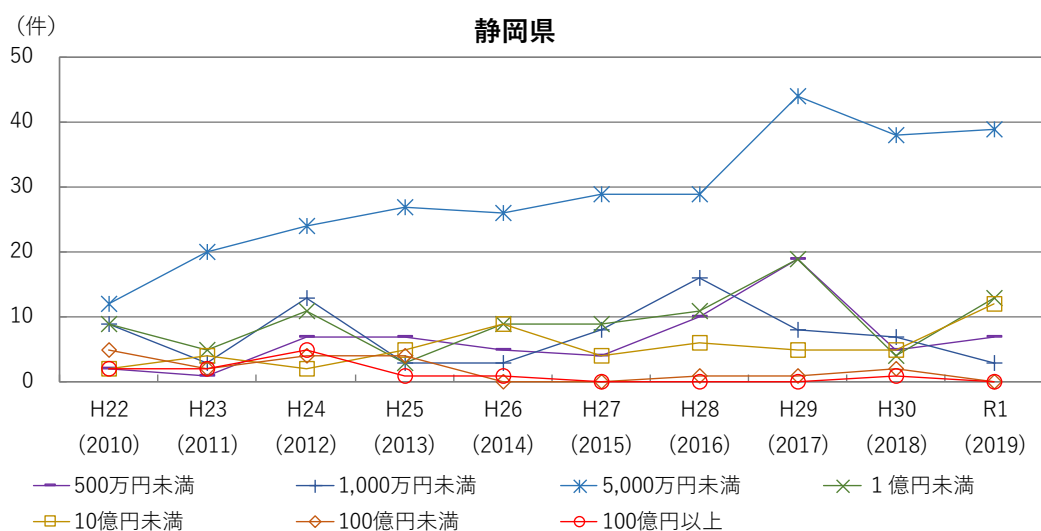
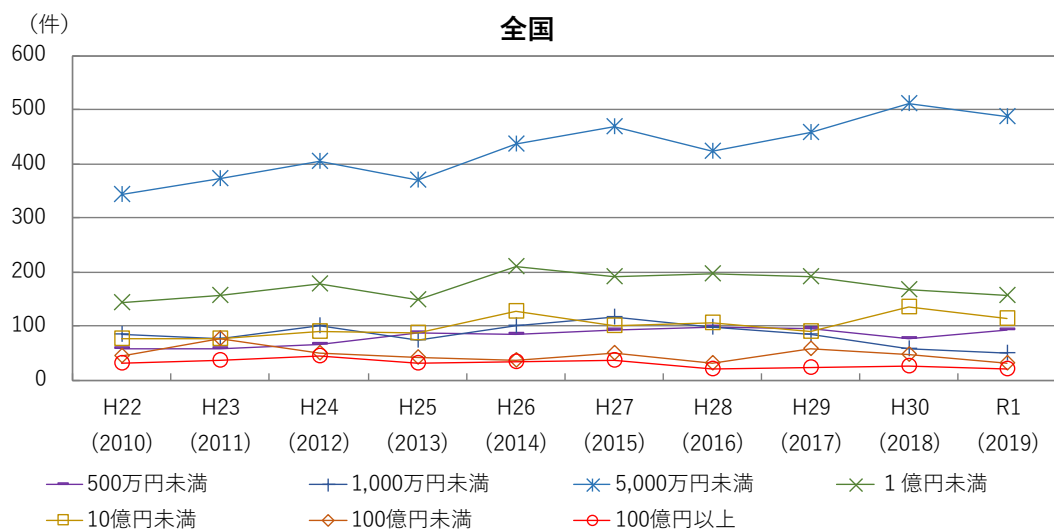


図 資本金別の立地件数の推移

資料：工場立地動向調査

(6) 距離帯別

●高速 IC

0～5km 以内が 53.7%で半数以上を占めています。立地件数の推移でも近距離での立地が増加傾向にあるなど、高速 IC との近接性が工場立地にあたって重視されている状況がうかがえます。また、業種別にみても、ほとんどの業種で 0～5km 以内が最も多くなっており、業種に限らず工場立地にあたって重視されている状況がうかがえます。

●空港

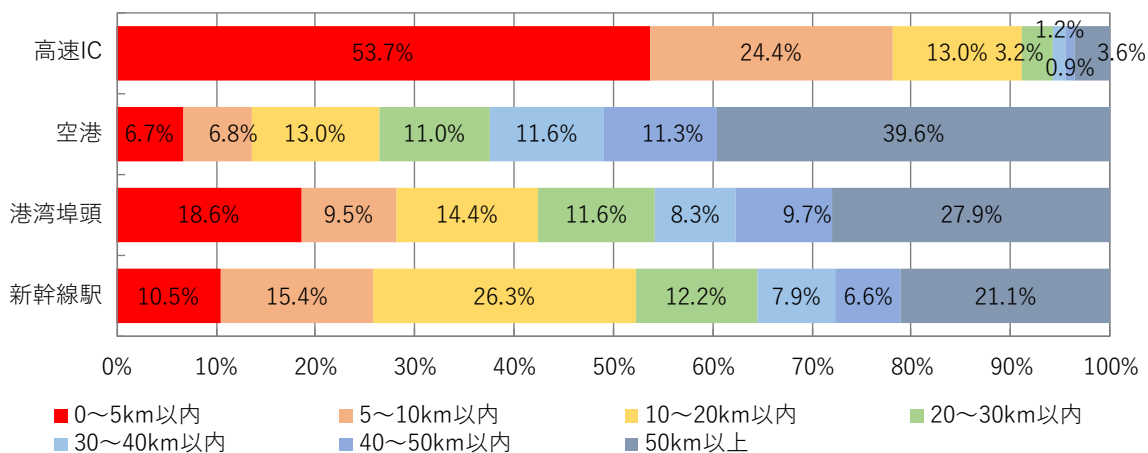
50km 以上が 39.6%で最も多く、その他の距離帯も概ね同程度の割合となっています。立地件数の推移でも 50km 以上が増加するなど、空港との近接性は工場立地の大きな理由とはなっていないと推測されます。業種別にみると、電子部品・デバイスや電気機械などが、空港から近い位置に立地しています。

●港湾埠頭

50km 以上が 27.9%で最も多いものの、2 番目に 0～5km 以内が多くなっています。立地件数の推移をみると、50km 以上は増加傾向にありますが、0～5km 以内は減少傾向にあります。また、業種別にみると、パルプ・紙加工品や石油・石炭製品、電気業などが港湾埠頭から近い位置に立地しており、業種によっては港湾埠頭との近接性が重視されている状況にあると推測されます。

●新幹線駅

10～20km が 26.3%で最も多く、2 番目が 50km 以上（21.1%）となっています。立地件数の推移でも 10～20km と 50km 以上が増加傾向にあるなど、新幹線駅との近接性は工場立地の大きな理由とはなっていないと推測されます。業種別にみると、空港と同様、電子部品・デバイスや電気機械などが、新幹線駅から近い位置に立地しています。



※港湾ふ頭、新幹線駅は平成 24 年（2012 年）以降の合計

図 立地工場の距離帯別構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））【全国】

資料：工場立地動向調査

表 距離帯別立地件数の推移【全国】

		H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	合計	構成比
高速IC	0～5km以内	229	341	326	356	432	513	487	506	447	431	4,068	53.7%
	5～10km以内	135	128	167	122	187	206	214	241	236	215	1,851	24.4%
	10～20km以内	45	84	59	67	95	145	121	116	119	136	987	13.0%
	20～30km以内	17	22	17	19	24	34	28	29	23	32	245	3.2%
	30～40km以内	9	6	9	6	7	11	14	8	11	7	88	1.2%
	40～50km以内	2	5	4	3	4	21	8	12	5	5	69	0.9%
	50km以上	43	19	68	44	24	37	16	12	7	3	273	3.6%
	合計	480	605	650	617	773	967	888	924	848	829	7,581	100.0%
空港	0～5km以内	21	33	23	31	28	38	36	35	30	24	299	6.7%
	5～10km以内	12	28	28	21	32	46	29	41	27	41	305	6.8%
	10～20km以内	25	52	47	51	63	72	69	63	63	74	579	13.0%
	20～30km以内	32	52	20	42	44	55	54	59	59	76	493	11.0%
	30～40km以内	34	43	33	33	43	67	46	74	77	66	516	11.6%
	40～50km以内	35	32	43	20	36	60	61	68	84	67	506	11.3%
	50km以上	112	118	139	120	145	213	234	231	218	239	1,769	39.6%
	合計	271	358	333	318	391	551	529	571	558	587	4,467	100.0%
港湾埠頭	0～5km以内	—	—	82	61	98	99	88	88	55	59	630	18.6%
	5～10km以内	—	—	33	38	34	39	44	40	49	45	322	9.5%
	10～20km以内	—	—	38	42	59	69	67	64	68	79	486	14.4%
	20～30km以内	—	—	28	21	33	63	54	59	61	75	394	11.6%
	30～40km以内	—	—	20	26	28	34	41	57	37	37	280	8.3%
	40～50km以内	—	—	29	16	27	47	51	56	49	53	328	9.7%
	50km以上	—	—	88	78	88	126	128	136	155	147	946	27.9%
	合計	—	—	318	282	367	477	473	500	474	495	3,386	100.0%
新幹線駅	0～5km以内	—	—	48	46	51	60	54	57	44	43	403	10.5%
	5～10km以内	—	—	65	42	63	86	82	90	78	85	591	15.4%
	10～20km以内	—	—	81	96	96	113	133	170	147	175	1,011	26.3%
	20～30km以内	—	—	37	29	52	64	59	68	83	78	470	12.2%
	30～40km以内	—	—	21	21	29	48	33	54	52	45	303	7.9%
	40～50km以内	—	—	19	17	28	35	36	38	45	35	253	6.6%
	50km以上	—	—	77	67	78	108	126	104	129	120	809	21.1%
	合計	—	—	348	318	397	514	523	581	578	581	3,840	100.0%

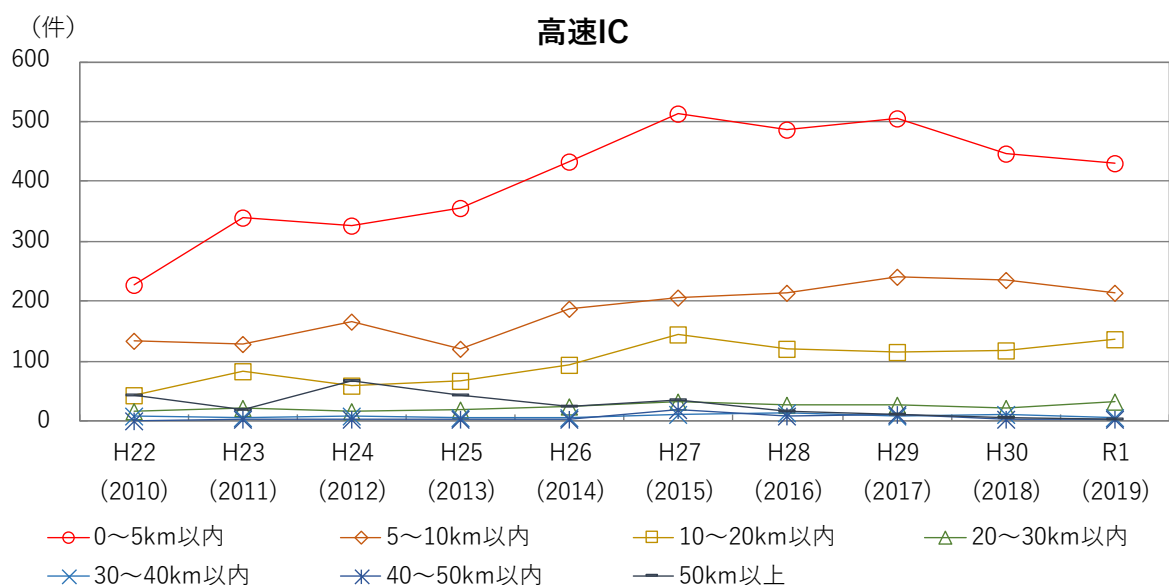


図 距離帯別立地件数の推移【全国】

資料：工場立地動向調査

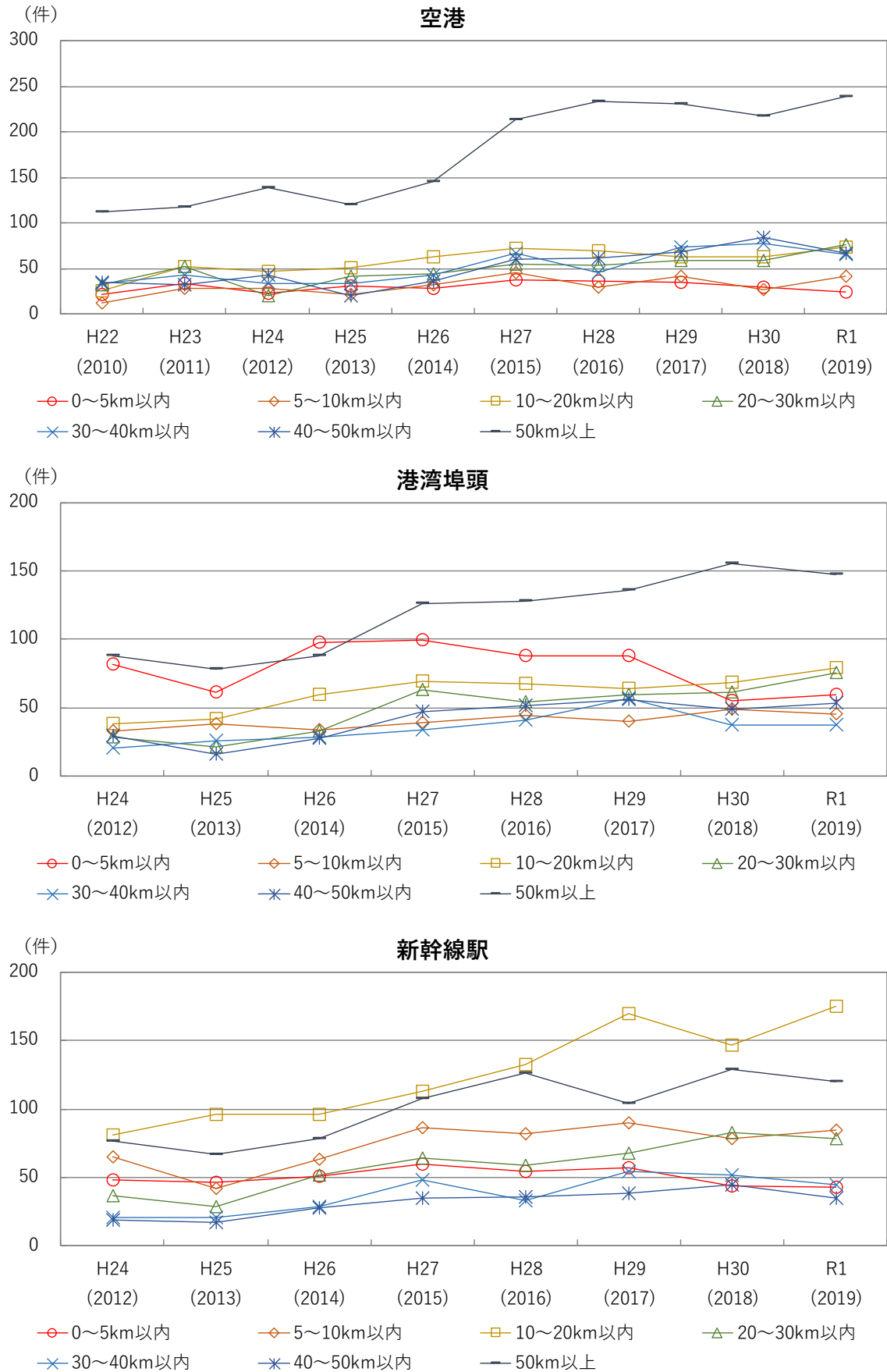


図 距離帯別立地件数の推移【全国】

資料：工場立地動向調査

表 立地工場の業種別距離帯構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））【全国】

高速IC

	0～5km以内		5～10km以内		10～20km以内		20～30km以内		30～40km以内		40～50km以内		50km超以上		合計
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	
食料品	51	51.5%	23	23.2%	19	19.2%	2	2.0%	3	3.0%	1	1.0%	0	0.0%	99
飲料・たばこ・飼料	6	24.0%	10	40.0%	5	20.0%	2	8.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	8.0%	25
繊維工業	7	30.4%	8	34.8%	6	26.1%	1	4.3%	0	0.0%	1	4.3%	0	0.0%	23
木材・木製品	18	64.3%	1	3.6%	7	25.0%	1	3.6%	1	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	28
家具・装備品	3	75.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
パルプ・紙加工品	8	53.3%	6	40.0%	0	0.0%	1	6.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	15
印刷・同関連	5	83.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6
化 学	33	54.1%	15	24.6%	9	14.8%	3	4.9%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	61
石油・石炭製品	3	42.9%	2	28.6%	2	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	7
プラスチック製品	20	40.8%	14	28.6%	11	22.4%	2	4.1%	0	0.0%	2	4.1%	0	0.0%	49
ゴム製品	6	85.7%	1	14.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	7
皮革・同製品	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
窯業・土石	6	42.9%	4	28.6%	3	21.4%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14
鉄 鋼	16	57.1%	8	28.6%	3	10.7%	1	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	28
非鉄金属	10	50.0%	8	40.0%	2	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20
金属製品	78	60.5%	34	26.4%	12	9.3%	4	3.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%	129
はん用機械	22	53.7%	12	29.3%	6	14.6%	0	0.0%	1	2.4%	0	0.0%	0	0.0%	41
生産用機械	40	45.5%	27	30.7%	17	19.3%	3	3.4%	0	0.0%	1	1.1%	0	0.0%	88
業務用機械	12	63.2%	2	10.5%	4	21.1%	1	5.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19
電子部品・デバイス	8	47.1%	4	23.5%	3	17.6%	2	11.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	17
電気機械	12	57.1%	5	23.8%	3	14.3%	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	21
情報通信機械	2	50.0%	2	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
輸送用機械	41	51.9%	21	26.6%	16	20.3%	1	1.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	79
その他の製造業	14	70.0%	2	10.0%	3	15.0%	1	5.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	20
電気業	5	26.3%	5	26.3%	5	26.3%	4	21.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19
ガス業	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
熱供給業	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
業種計	431	52.0%	215	25.9%	136	16.4%	32	3.9%	7	0.8%	5	0.6%	3	0.4%	829

空港

	0～5km以内		5～10km以内		10～20km以内		20～30km以内		30～40km以内		40～50km以内		50km超以上		合計
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	
食料品	4	5.9%	4	5.9%	10	14.7%	11	16.2%	4	5.9%	9	13.2%	26	38.2%	68
飲料・たばこ・飼料	1	4.8%	2	9.5%	3	14.3%	2	9.5%	1	4.8%	2	9.5%	10	47.6%	21
繊維工業	0	0.0%	3	18.8%	1	6.3%	1	6.3%	3	18.8%	2	12.5%	6	37.5%	16
木材・木製品	0	0.0%	2	10.5%	1	5.3%	0	0.0%	3	15.8%	2	10.5%	11	57.9%	19
家具・装備品	0	0.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	4
パルプ・紙加工品	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	4	36.4%	2	18.2%	2	18.2%	2	18.2%	11
印刷・同関連	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
化 学	1	2.1%	6	12.5%	1	2.1%	7	14.6%	5	10.4%	3	6.3%	25	52.1%	48
石油・石炭製品	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%	4
プラスチック製品	1	3.3%	1	3.3%	3	10.0%	2	6.7%	0	0.0%	3	10.0%	20	66.7%	30
ゴム製品	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	33.3%	0	0.0%	4	66.7%	6
皮革・同製品	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0
窯業・土石	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	0	0.0%	2	20.0%	2	20.0%	5	50.0%	10
鉄 鋼	0	0.0%	1	4.2%	4	16.7%	3	12.5%	3	12.5%	5	20.8%	8	33.3%	24
非鉄金属	1	6.7%	0	0.0%	2	13.3%	3	20.0%	0	0.0%	3	20.0%	6	40.0%	15
金属製品	3	3.6%	7	8.4%	10	12.0%	14	16.9%	12	14.5%	12	14.5%	25	30.1%	83
はん用機械	2	7.1%	3	10.7%	3	10.7%	3	10.7%	4	14.3%	3	10.7%	10	35.7%	28
生産用機械	3	4.5%	7	10.4%	11	16.4%	6	9.0%	11	16.4%	4	6.0%	25	37.3%	67
業務用機械	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	28.6%	2	14.3%	3	21.4%	5	35.7%	14
電子部品・デバイス	1	10.0%	1	10.0%	2	20.0%	1	10.0%	2	20.0%	1	10.0%	2	20.0%	10
電気機械	3	20.0%	1	6.7%	2	13.3%	0	0.0%	2	13.3%	2	13.3%	5	33.3%	15
情報通信機械	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	3
輸送用機械	2	3.4%	1	1.7%	7	12.1%	9	15.5%	4	6.9%	6	10.3%	29	50.0%	58
その他の製造業	0	0.0%	0	0.0%	3	25.0%	2	16.7%	1	8.3%	1	8.3%	5	41.7%	12
電気業	1	6.3%	1	6.3%	6	37.5%	2	12.5%	0	0.0%	1	6.3%	5	31.3%	16
ガス業	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	2	50.0%	4
熱供給業	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0
業種計	24	4.1%	41	7.0%	74	12.6%	76	12.9%	66	11.2%	67	11.4%	239	40.7%	587

資料：工場立地動向調査

表 立地工場の業種別距離帯構成比（平成24年（2012年）～令和元年（2019年））【全国】

港湾埠頭

	0～5km以内		5～10km以内		10～20km以内		20～30km以内		30～40km以内		40～50km以内		50km超以上		合計
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	
食料品	8	13.8%	5	8.6%	8	13.8%	9	15.5%	9	15.5%	3	5.2%	16	27.6%	58
飲料・たばこ・飼料	2	11.1%	1	5.6%	2	11.1%	4	22.2%	2	11.1%	3	16.7%	4	22.2%	18
繊維工業	0	0.0%	1	11.1%	2	22.2%	3	33.3%	1	11.1%	0	0.0%	2	22.2%	9
木材・木製品	1	5.9%	3	17.6%	2	11.8%	0	0.0%	1	5.9%	2	11.8%	8	47.1%	17
家具・装備品	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	3
パルプ・紙加工品	2	22.2%	2	22.2%	1	11.1%	0	0.0%	0	0.0%	2	22.2%	2	22.2%	9
印刷・同関連	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%	2
化学	7	16.7%	1	2.4%	7	16.7%	5	11.9%	2	4.8%	7	16.7%	13	31.0%	42
石油・石炭製品	2	40.0%	0	0.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%	5
プラスチック製品	3	12.0%	1	4.0%	6	24.0%	0	0.0%	2	8.0%	3	12.0%	10	40.0%	25
ゴム製品	0	0.0%	3	50.0%	1	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	1	16.7%	6
皮革・同製品	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0
窯業・土石	0	0.0%	1	11.1%	1	11.1%	2	22.2%	0	0.0%	2	22.2%	3	33.3%	9
鉄鋼	1	5.9%	3	17.6%	1	5.9%	0	0.0%	4	23.5%	2	11.8%	6	35.3%	17
非鉄金属	2	16.7%	0	0.0%	2	16.7%	3	25.0%	1	8.3%	0	0.0%	4	33.3%	12
金属製品	10	13.3%	7	9.3%	14	18.7%	11	14.7%	6	8.0%	7	9.3%	20	26.7%	75
はん用機械	0	0.0%	3	14.3%	2	9.5%	5	23.8%	1	4.8%	2	9.5%	8	38.1%	21
生産用機械	7	13.0%	5	9.3%	9	16.7%	8	14.8%	3	5.6%	4	7.4%	18	33.3%	54
業務用機械	0	0.0%	0	0.0%	1	8.3%	2	16.7%	1	8.3%	3	25.0%	5	41.7%	12
電子部品・デバイス	2	25.0%	0	0.0%	1	12.5%	1	12.5%	1	12.5%	0	0.0%	3	37.5%	8
電気機械	2	15.4%	2	15.4%	2	15.4%	5	38.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	15.4%	13
情報通信機械	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	2
輸送用機械	3	6.4%	3	6.4%	11	23.4%	7	14.9%	2	4.3%	7	14.9%	14	29.8%	47
その他の製造業	0	0.0%	0	0.0%	1	9.1%	5	45.5%	0	0.0%	0	0.0%	5	45.5%	11
電気業	7	41.2%	1	5.9%	1	5.9%	5	29.4%	1	5.9%	1	5.9%	1	5.9%	17
ガス業	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	3
熱供給業	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0
業種計	59	11.9%	45	9.1%	79	16.0%	75	15.2%	37	7.5%	53	10.7%	147	29.7%	495

新幹線駅

	0～5km以内		5～10km以内		10～20km以内		20～30km以内		30～40km以内		40～50km以内		50km超以上		合計
		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比		構成比	
食料品	4	5.9%	4	5.9%	10	14.7%	11	16.2%	4	5.9%	9	13.2%	26	38.2%	68
飲料・たばこ・飼料	1	4.8%	2	9.5%	3	14.3%	2	9.5%	1	4.8%	2	9.5%	10	47.6%	21
繊維工業	0	0.0%	3	18.8%	1	6.3%	1	6.3%	3	18.8%	2	12.5%	6	37.5%	16
木材・木製品	0	0.0%	2	10.5%	1	5.3%	0	0.0%	3	15.8%	2	10.5%	11	57.9%	19
家具・装備品	0	0.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	4
パルプ・紙加工品	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%	4	36.4%	2	18.2%	2	18.2%	2	18.2%	11
印刷・同関連	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1
化学	1	2.1%	6	12.5%	1	2.1%	7	14.6%	5	10.4%	3	6.3%	25	52.1%	48
石油・石炭製品	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	50.0%	4
プラスチック製品	1	3.3%	1	3.3%	3	10.0%	2	6.7%	0	0.0%	3	10.0%	20	66.7%	30
ゴム製品	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	33.3%	0	0.0%	4	66.7%	6
皮革・同製品	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0
窯業・土石	0	0.0%	0	0.0%	1	10.0%	0	0.0%	2	20.0%	2	20.0%	5	50.0%	10
鉄鋼	0	0.0%	1	4.2%	4	16.7%	3	12.5%	3	12.5%	5	20.8%	8	33.3%	24
非鉄金属	1	6.7%	0	0.0%	2	13.3%	3	20.0%	0	0.0%	3	20.0%	6	40.0%	15
金属製品	3	3.6%	7	8.4%	10	12.0%	14	16.9%	12	14.5%	12	14.5%	25	30.1%	83
はん用機械	2	7.1%	3	10.7%	3	10.7%	3	10.7%	4	14.3%	3	10.7%	10	35.7%	28
生産用機械	3	4.5%	7	10.4%	11	16.4%	6	9.0%	11	16.4%	4	6.0%	25	37.3%	67
業務用機械	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	28.6%	2	14.3%	3	21.4%	5	35.7%	14
電子部品・デバイス	1	10.0%	1	10.0%	2	20.0%	1	10.0%	2	20.0%	1	10.0%	2	20.0%	10
電気機械	3	20.0%	1	6.7%	2	13.3%	0	0.0%	2	13.3%	2	13.3%	5	33.3%	15
情報通信機械	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	3
輸送用機械	2	3.4%	1	1.7%	7	12.1%	9	15.5%	4	6.9%	6	10.3%	29	50.0%	58
その他の製造業	0	0.0%	0	0.0%	3	25.0%	2	16.7%	1	8.3%	1	8.3%	5	41.7%	12
電気業	1	6.3%	1	6.3%	6	37.5%	2	12.5%	0	0.0%	1	6.3%	5	31.3%	16
ガス業	0	0.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%	2	50.0%	4
熱供給業	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0	—	0
業種計	24	4.1%	41	7.0%	74	12.6%	76	12.9%	66	11.2%	67	11.4%	239	40.7%	587

資料：工場立地動向調査

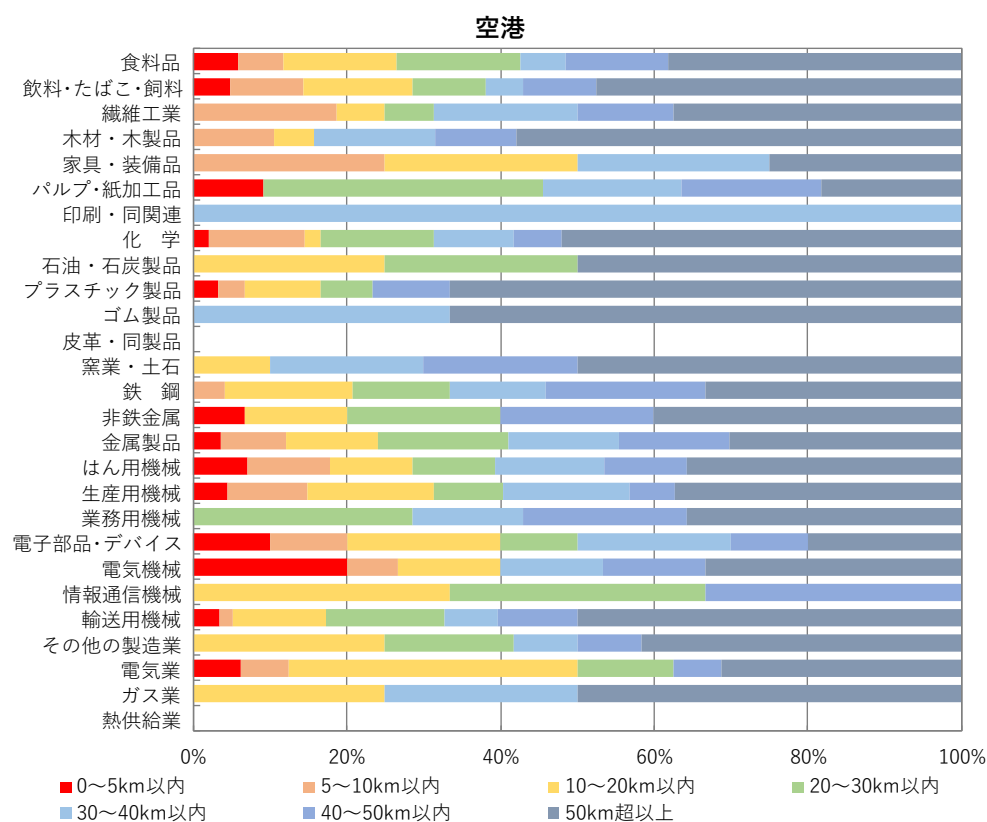
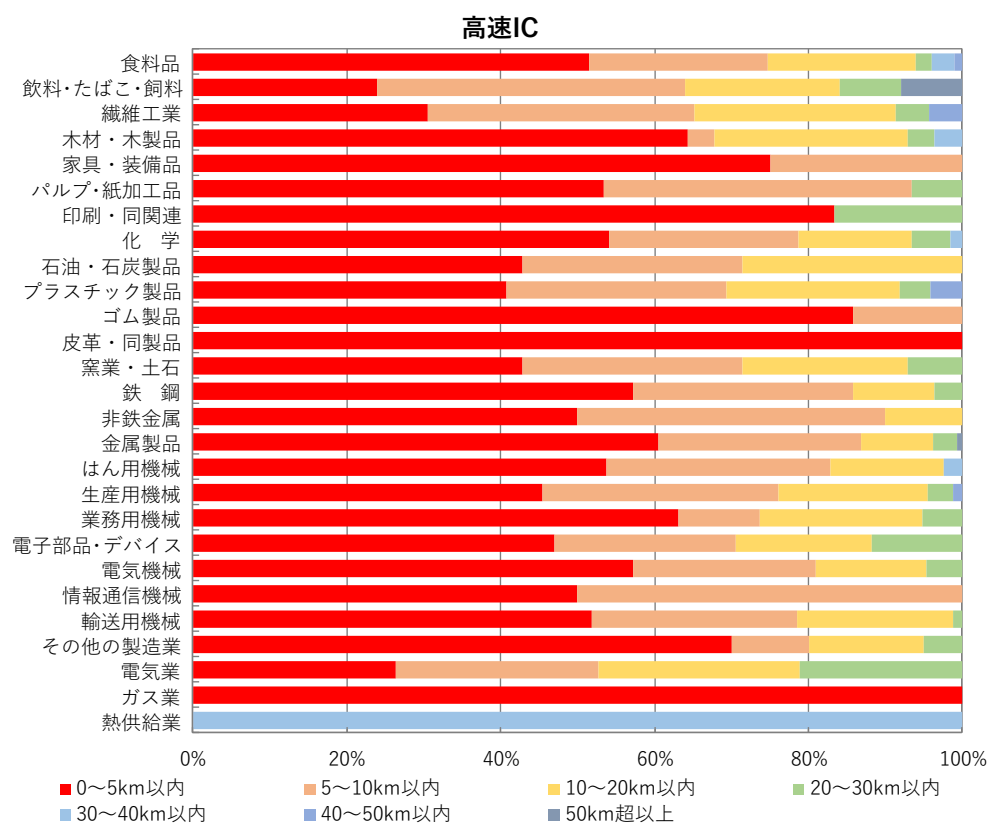


図 立地工場の業種別距離帯構成比（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））【全国】

資料：工場立地動向調査

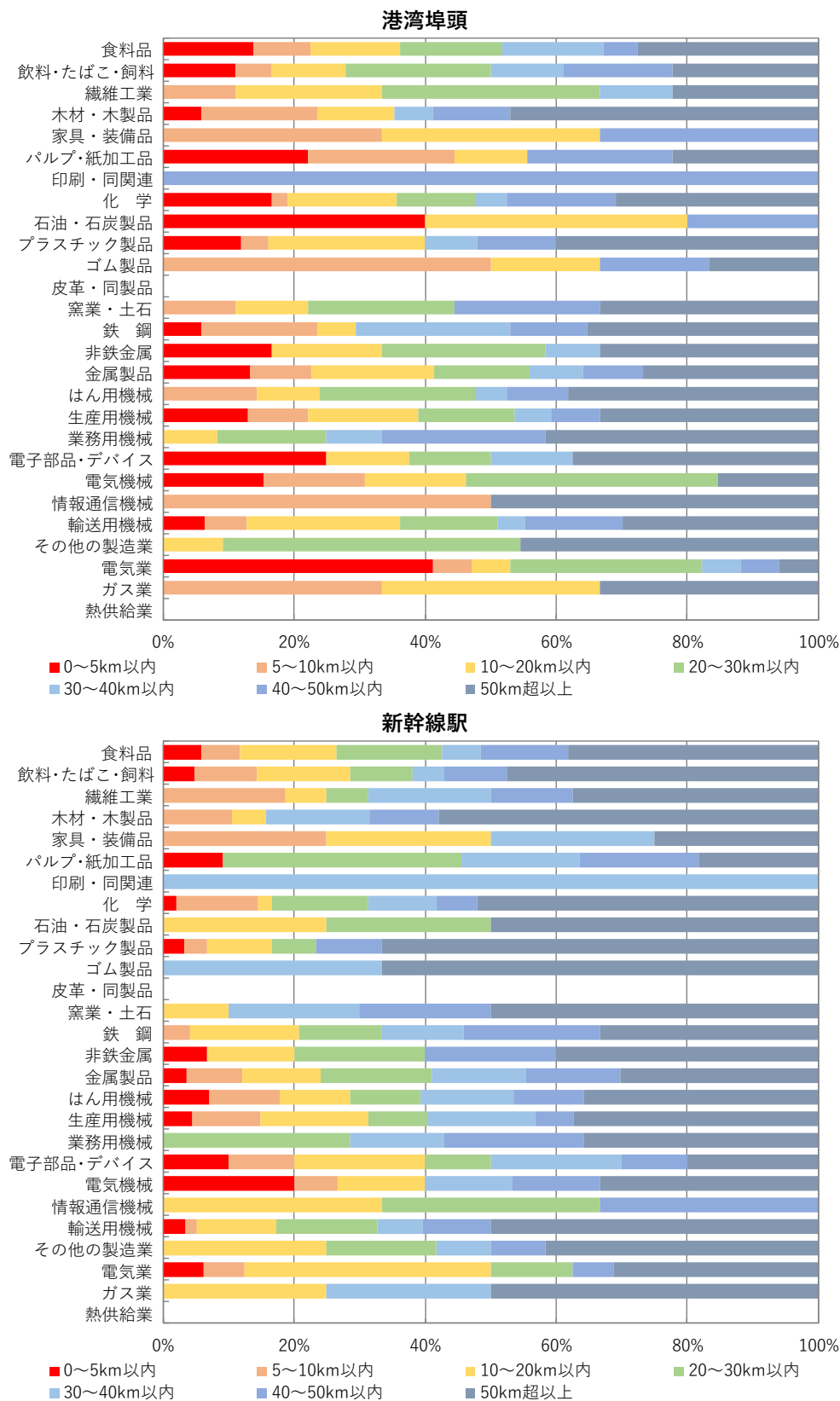


図 立地工場の業種別距離帯構成比（平成24年（2012年）～令和元年（2019年））【全国】

資料：工場立地動向調査

(7) 借地

借地による立地件数の推移をみると、全国では減少傾向にありますが、静岡県では増加傾向にあります。

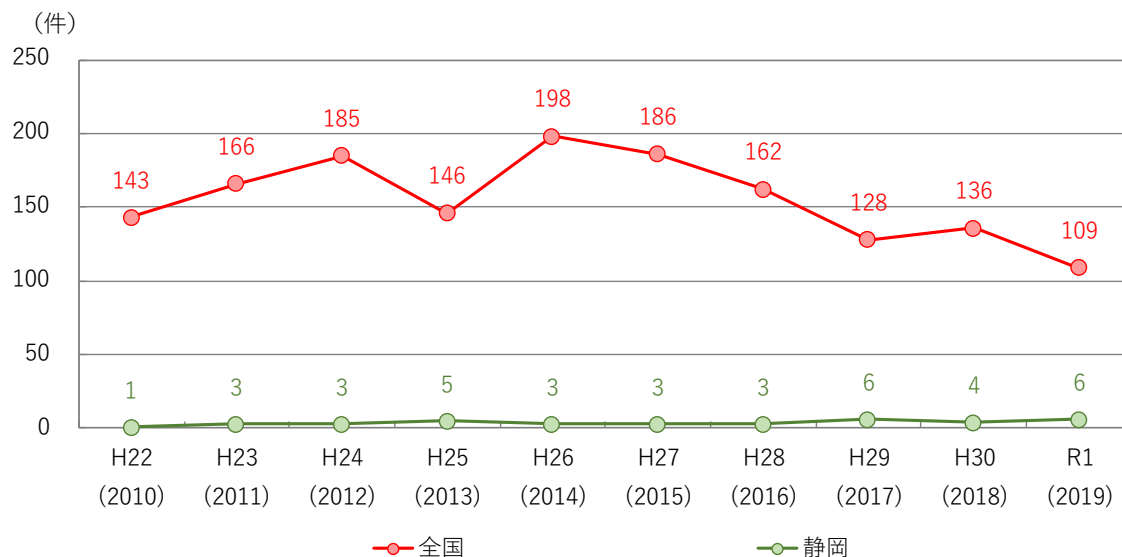


図 借地による立地件数の推移

資料：工場立地動向調査

(8) 本社所在地

静岡県に立地した企業の本社所在地をみると、静岡県内に本社がある企業が約 8 割を占めており、その件数も増加傾向にあります。

静岡県以外では、東京都に本社がある企業が多くなっています。

表 静岡県立地工場の本社所在地の推移

	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	合計	構成比
東京都	2	5	4	2	5	6	4	10	5	6	49	7.9%
神奈川県	0	1	0	2	0	4	0	3	0	3	13	2.1%
静岡県	35	30	56	43	41	40	67	76	57	63	508	82.1%
愛知県	2	0	1	0	3	1	2	4	0	2	15	2.4%
大阪府	1	0	1	1	2	1	1	3	2	2	14	2.3%
その他	1	1	5	2	2	3	0	1	3	2	20	3.2%
合計	41	37	67	50	53	55	74	97	67	78	619	100.0%

資料：工場立地動向調査

3. 立地理由

工場立地にあたって最も重要な理由をみると、全国では「本社・他の自社工場への近接性」が突出しています。「本社・他の自社工場への近接性」に次いで、「市場への近接性」、「関連企業への近接性」、「地価」、「その他」などが多くなっています。その他の主な理由についてみると、最も重要な理由以外では「工業団地である」、「人材・労働力の確保」、「高速道路を利用できる」、「周辺環境からの制約が少ない」などが多くなっています。

静岡県でも、全国と同様に「本社・他の自社工場への近接性」が最も多く、次いで「地価」、「その他」の順となっています。その他の主な理由についてみると、最も重要な理由以外では、「国・地方自治体の助成」、「関連企業への近接性」、「工業団地である」、「高速道路を利用できる」、「周辺環境からの制約が少ない」などが多くなっています。

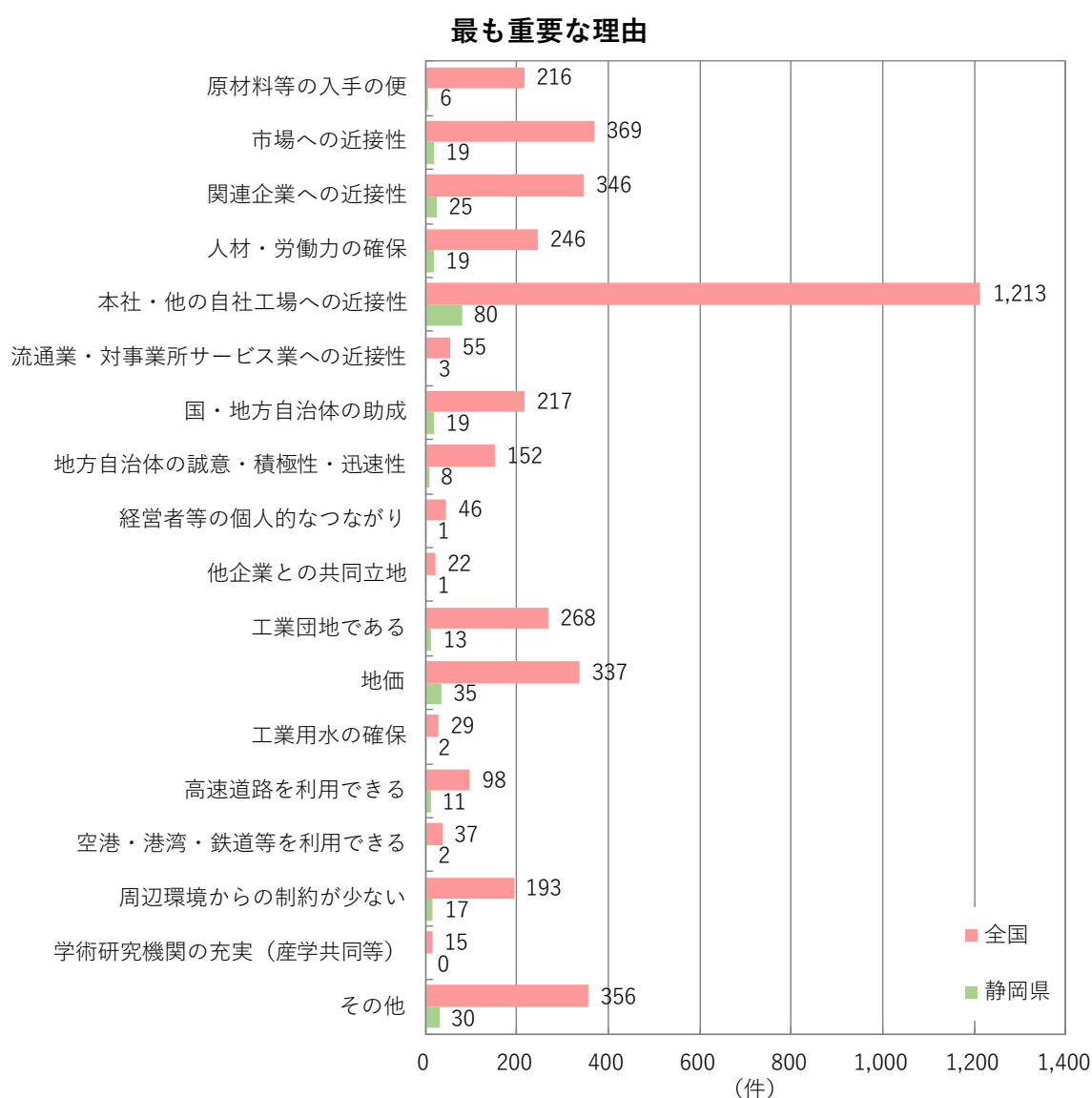


図 最も重要な立地理由（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

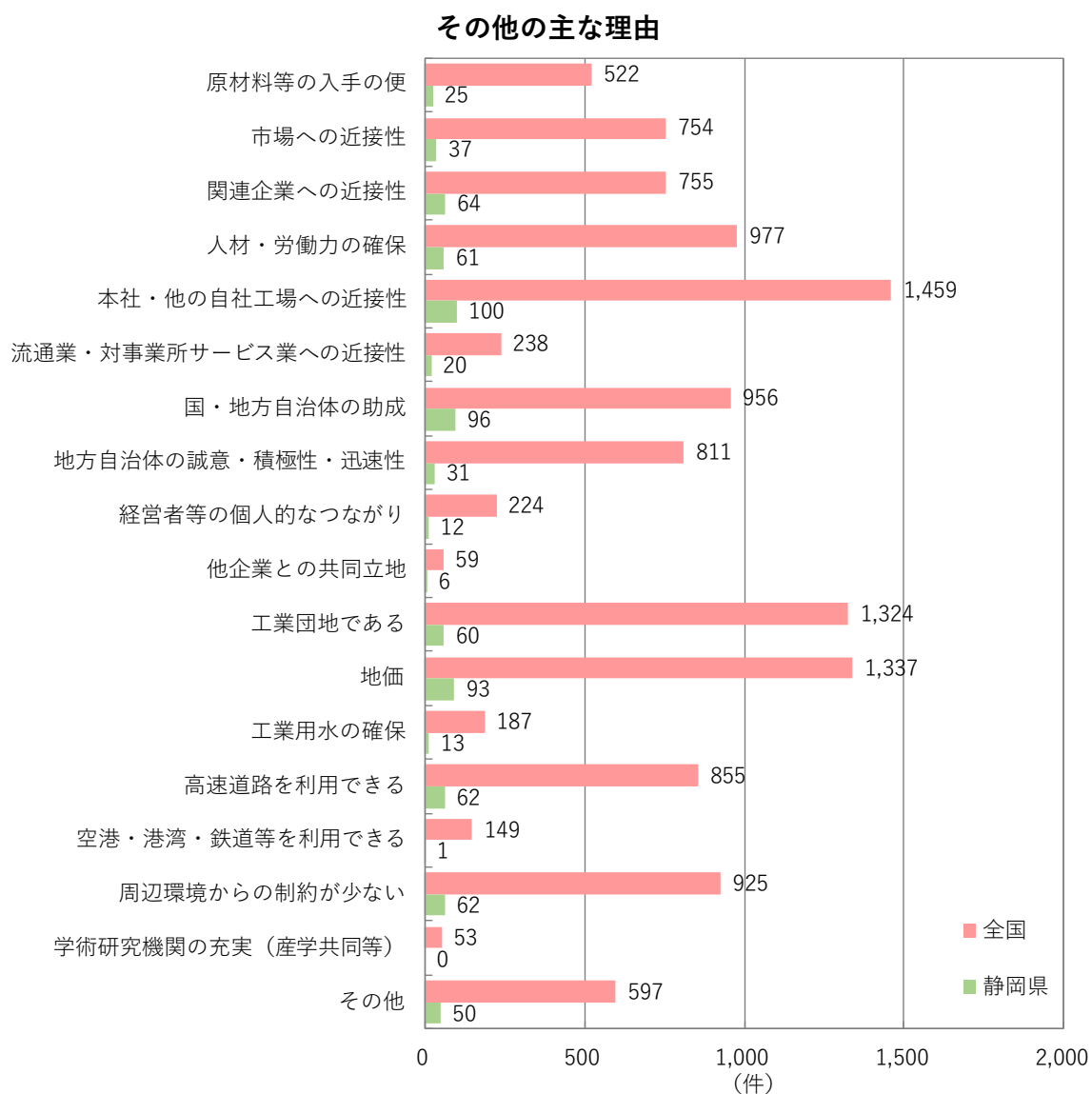


図 その他の立地理由（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））

資料：工場立地動向調査

最も重要な理由を業種別にみると、多くの業種で「本社・他の自社工場への近接性」が最も多くなっています。

重視されている理由の割合が多い業種をみると、概ね以下のとおりです。

- ・「市場への近接性」は、飲料・たばこ・飼料、パルプ・紙、窯業・土石などで多くなっています。
- ・「関連企業への近接性」は、繊維、木材・木製品、輸送用機械などで多くなっています。
- ・「人材・労働力の確保」は、繊維、木材・木製品、非鉄金属などで多くなっています。
- ・「国・地方自治体の助成」は、窯業・土石、はん用機械、電気機械などで多くなっています。
- ・「工業団地である」は、木材・木製品、プラスチック、鉄鋼、金属製品、はん用機械などで多くなっています。
- ・「地価」は、プラスチック、窯業・土石、鉄鋼、生産用機械、業務用機械、電気業などで多くなっています。
- ・「高速道路を利用できる」は、食料品、化学、プラスチック、鉄鋼、はん用機械、生産用機械などで多くなっています。
- ・「周辺環境からの制約が少ない」は、木材・木製品、パルプ・紙、非鉄金属、はん用機械、生産用機械、輸送用機械などで多くなっています。

表 業種別の最も重要な立地理由（平成22年（2010年）～令和元年（2019年））【全国】

	原材料等の入手の便	市場への近接性	関連企業への近接性	人材・労働力の確保	本社・他の自社工場への近接性	流通業・対事業所サービス業への近接性	国・地方自治体の助成	地方自治体の誠意・積極性・迅速性	経営者等の個人的なつながり	他企業との共同立地	工業団地である	地価	工業用水の確保	高速道路を利用できる	空港・港湾・鉄道等を利用できる	周辺環境からの制約が少ない	学術研究機関の充実（産学共同等）	その他
食料品	10.0%	7.8%	3.3%	5.6%	32.2%	4.4%	7.8%	1.1%	3.3%	0.0%	4.4%	3.3%	2.2%	3.3%	0.0%	4.4%	0.0%	6.7%
飲料・たばこ・飼料	40.0%	20.0%	0.0%	6.7%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	0.0%	6.7%	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%
繊維	0.0%	7.7%	15.4%	15.4%	23.1%	0.0%	0.0%	7.7%	15.4%	0.0%	7.7%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
木材・木製品	15.8%	15.8%	15.8%	15.8%	21.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%
パルプ・紙	0.0%	18.2%	9.1%	9.1%	27.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%
化学	7.5%	5.0%	5.0%	5.0%	45.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	2.5%	2.5%	5.0%	2.5%	2.5%	0.0%	7.5%
プラスチック	2.6%	7.7%	10.3%	0.0%	33.3%	0.0%	2.6%	5.1%	0.0%	0.0%	10.3%	12.8%	2.6%	5.1%	0.0%	0.0%	2.6%	5.1%
窯業・土石	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	44.4%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
鉄鋼	0.0%	13.0%	8.7%	8.7%	30.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	21.7%	13.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
非鉄金属	0.0%	13.3%	6.7%	20.0%	46.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	0.0%	6.7%
金属製品	0.0%	7.1%	10.7%	6.0%	34.5%	2.4%	3.6%	3.6%	0.0%	0.0%	10.7%	4.8%	0.0%	2.4%	1.2%	3.6%	0.0%	9.5%
はん用機械	3.4%	6.9%	6.9%	3.4%	20.7%	3.4%	10.3%	6.9%	0.0%	0.0%	10.3%	6.9%	0.0%	3.4%	0.0%	6.9%	0.0%	10.3%
生産用機械	1.7%	6.9%	3.4%	1.7%	44.8%	3.4%	3.4%	8.6%	0.0%	0.0%	0.0%	10.3%	0.0%	3.4%	1.7%	5.2%	0.0%	5.2%
業務用機械	0.0%	15.4%	0.0%	7.7%	38.5%	7.7%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	7.7%	15.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
電気機械	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%	38.9%	5.6%	11.1%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
輸送用機械	0.0%	3.9%	21.6%	7.8%	31.4%	0.0%	3.9%	3.9%	0.0%	0.0%	5.9%	9.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	5.9%
電気業	18.8%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	6.3%	12.5%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	25.0%
業種計	4.8%	9.1%	8.0%	6.2%	32.7%	1.9%	3.9%	3.1%	1.4%	0.2%	7.4%	6.5%	0.9%	2.4%	1.4%	3.4%	0.2%	6.7%

※立地件数が10件以上の業種のみ

資料：工場立地動向調査

4. その他

(1) 地価

取得用地の地価の推移をみると、全国では概ね15,000～20,000円/㎡前後で推移しています。静岡県では20,000円/㎡台の年が多いものの、非常に高い年もみられます。

内陸・臨海別に取得用地の地価をみると、全国・静岡県ともに内陸より臨海での地価が高い状況です。また、全国と静岡県を比較すると、静岡県の方が全国より高く、用地取得費用がやや高い状況にあります。

表 平均地価の推移

(円/㎡)

	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)
全国	15,007	21,693	23,936	15,037	86,607	17,103	16,948	19,642	21,238	21,931
静岡県	24,487	33,520	15,555	23,284	495,870	20,307	28,264	24,530	28,897	54,003

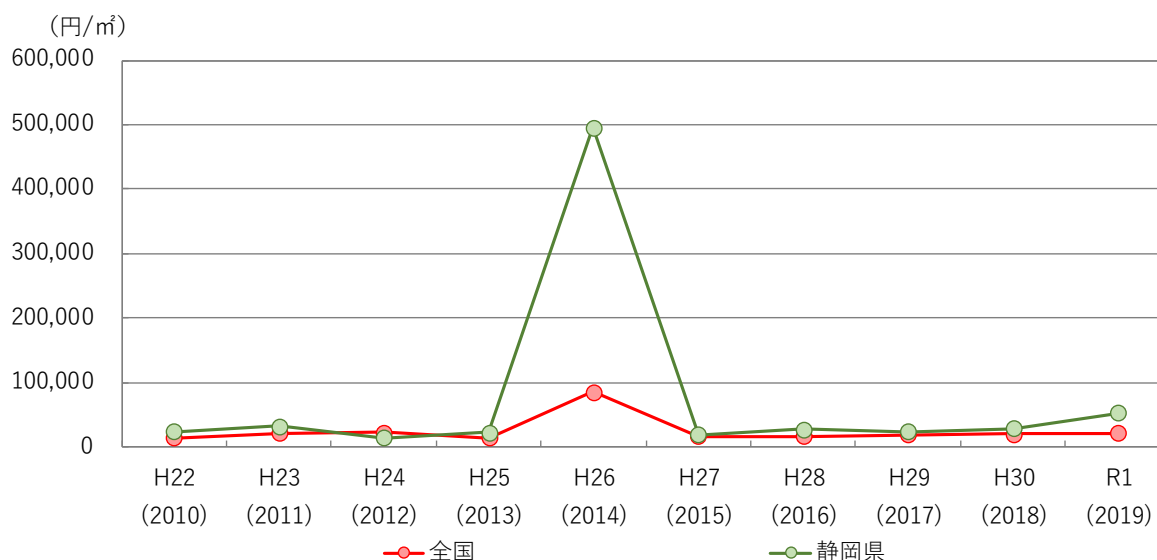


図 平均地価の推移

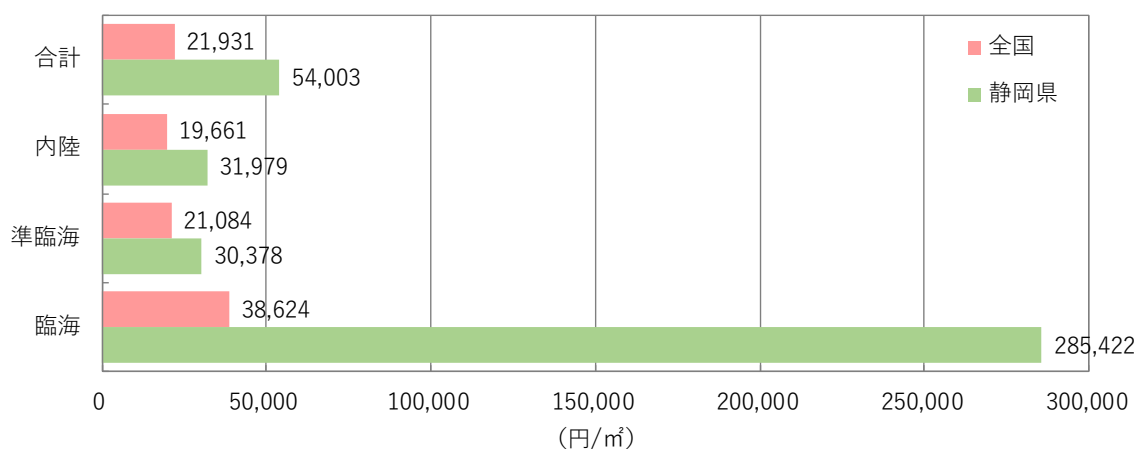


図 内陸・臨海別の平均地価 (令和元年 (2019年))

資料：工場立地動向調査

(2) 雇用予定従業者数

雇用予定従業者数の推移をみると、全国では概ね 20,000～30,000 人で推移していましたが、近年は減少傾向あり、令和元年（2019 年）には 20,000 人を割り込んでいます。

静岡県では概ね横ばいで推移しており、年間 1,500 人～3,000 人程度となっています。

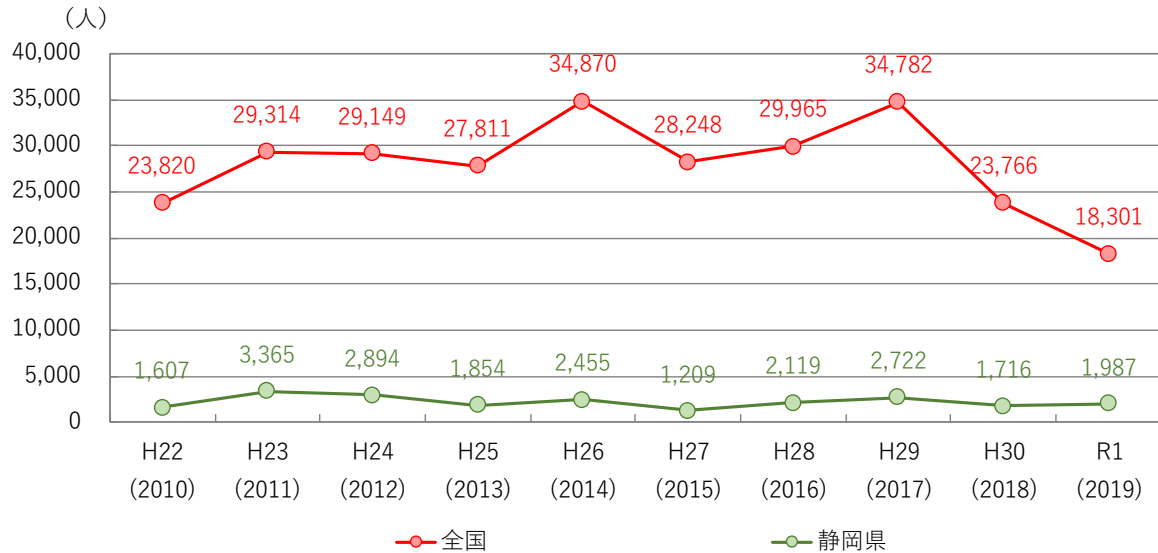


図 雇用予定従業者数の推移

資料：工場立地動向調査

(3) 設備投資額

設備投資額の推移をみると、全国では増加傾向にあります。静岡県では概ね横ばいで推移していましたが、平成 28 年（2016 年）以降増加傾向にあります。

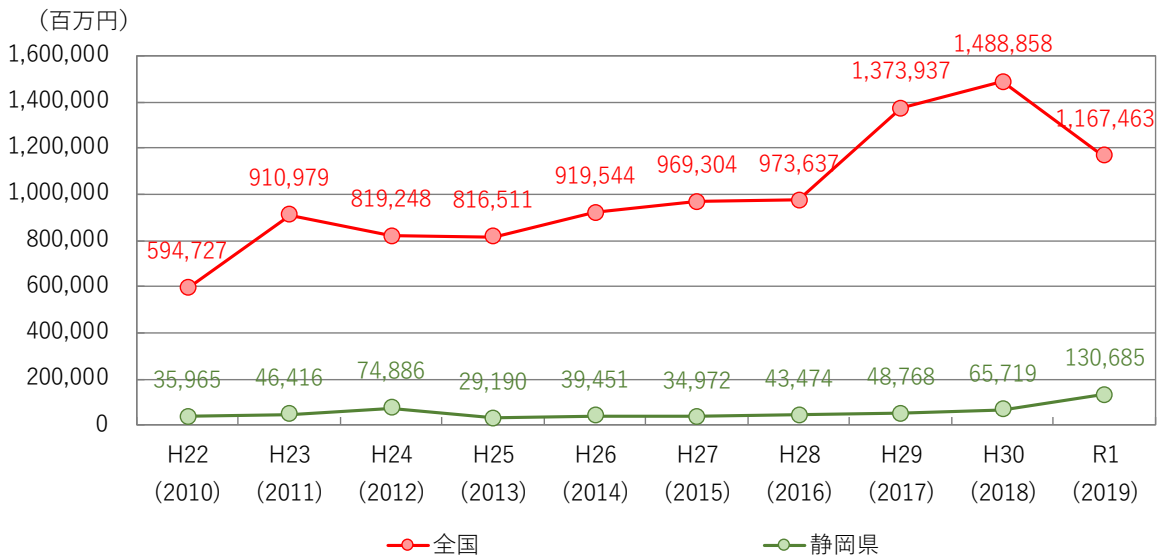


図 設備投資額の推移

資料：工場立地動向調査

3-2 工業立地に関する本市の特性

1. 土地・建物

(1) 土地利用現況

本市の土地利用構成比をみると、自然的土地利用（田～その他の自然的土地利用）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。

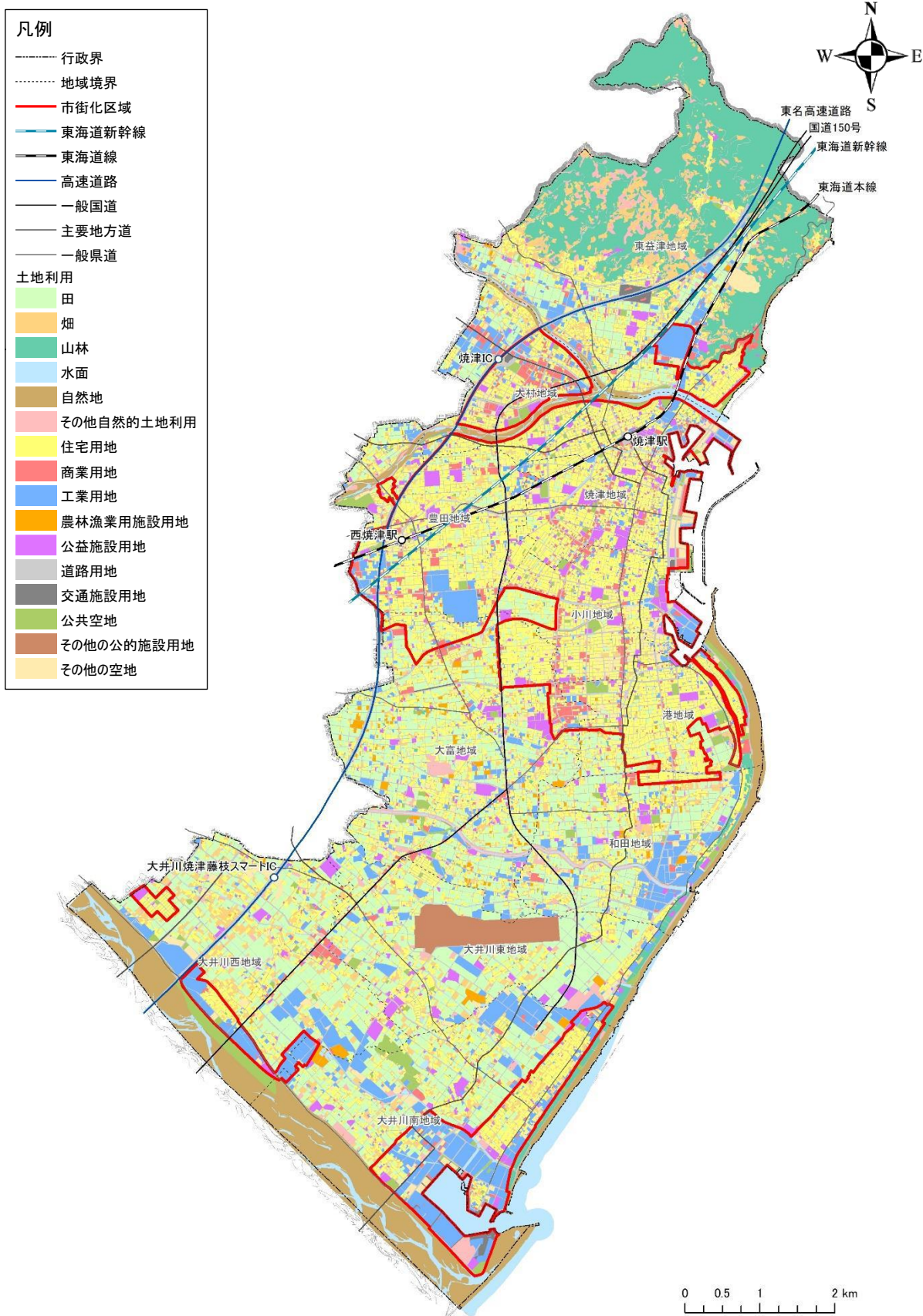
区域区分別にみると、市街化区域では、住宅用地が37.7%で最も多く、次いで道路用地（19.1%）、工業用地（13.3%）の順となっています。都市的土地利用が約9割を占め、宅地（住宅用地、商業用地、工業用地、農林漁業用施設用地）の割合も57.3%を占めるなど、市街化が進展しています。一方、市街化調整区域では、自然的土地利用が約6割を占めています。

土地利用の分布をみると、焼津駅を中心とした市街化区域では、住宅用地が広範囲に分布し、商業用地や公益施設用地が点在しています。また、西焼津駅の南側や東益津地域に大規模な工業用地の集積があり、大村地域の焼津IC周辺では主要地方道の沿線に商業用地や工業用地が立地しています。一方、南部では、広範囲に農地が分布していますが、沿岸部や大井川周辺には大規模な工業用地の集積がみられます。

表－土地利用現況

			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%

資料：平成28年度 都市計画基礎調査



図－土地利用現況図

資料：平成28年度 都市計画基礎調査

(2) 未利用地

市街化区域内の未利用地の面積は 263.3ha で、市街化区域（2087.7ha）の 12.6%を占めています。その多くが 2ha 未満で、5ha を超える未利用地は大井川港周辺の工業専用地域における 1 箇所のみとなっています。

市全域の未利用地の分布をみると、大部分が市街化調整区域にあります。工業系用途地域についてみると、西焼津駅の南側や大井川港周辺に比較的多くの未利用地がみられますが、規模の小さい未利用地が多い状況です。

表－未利用地の状況

	規模									合計
	2ha未満	2～5ha未満		5～10ha未満		10～20ha未満		20ha以上		
	面積 (ha)	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)
住居系用途	156.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	156.4
近隣商業	3.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.4
商業	3.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.9
準工業	41.9	8.6	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.6
工業	32.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	32.9
工業専用	9.6	0.0	0.0	6.5	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.1
合計	248.2	8.6	3	6.5	1	0.0	0	0.0	0	263.3

資料：平成 28 年度 都市計画基礎調査



図－未利用地の状況

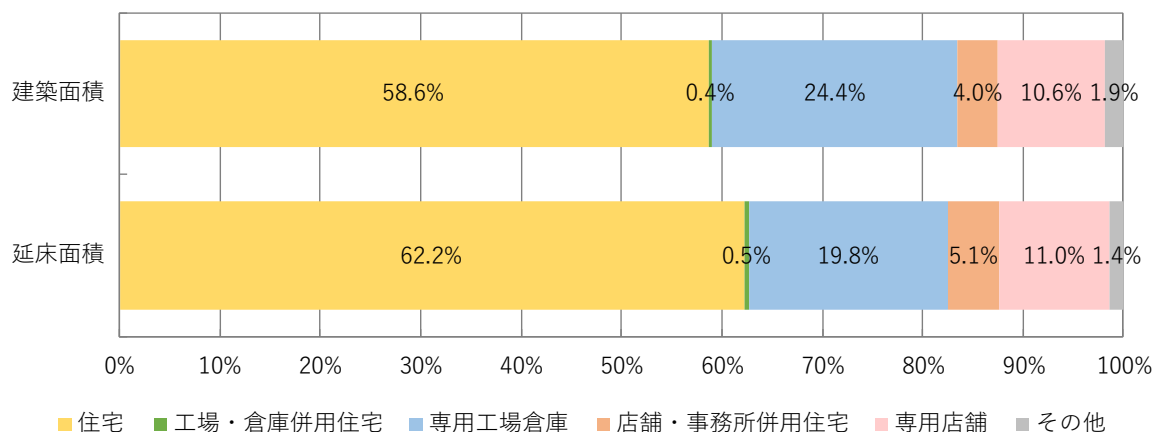
資料：平成28年度 都市計画基礎調査

(3) 建物現況

本市の建物状況をみると、建築面積・延床面積ともに住宅が約 6 割を占めています。工場・倉庫併用住宅は、建築面積の 0.4%、延床面積の 0.5%と少ないものの、専用工場倉庫は、建築面積の約 24%、延床面積の約 20%を占め、商業・業務系の用途より多くなっています。

表－建物用途別建築面積・延床面積

	建築面積（m2）		延床面積（m2）	
		構成比		構成比
住宅	2,224,344	58.6%	3,708,210	62.2%
工場・倉庫併用住宅	16,418	0.4%	28,854	0.5%
専用工場倉庫	924,449	24.4%	1,180,781	19.8%
店舗・事務所併用住	152,690	4.0%	301,882	5.1%
専用店舗	402,578	10.6%	655,930	11.0%
その他	72,839	1.9%	85,046	1.4%
合計	3,793,319	100.0%	5,960,703	100.0%



図－建築面積・延床面積に占める建物用途の構成比

資料：平成 28 年度 都市計画基礎調査

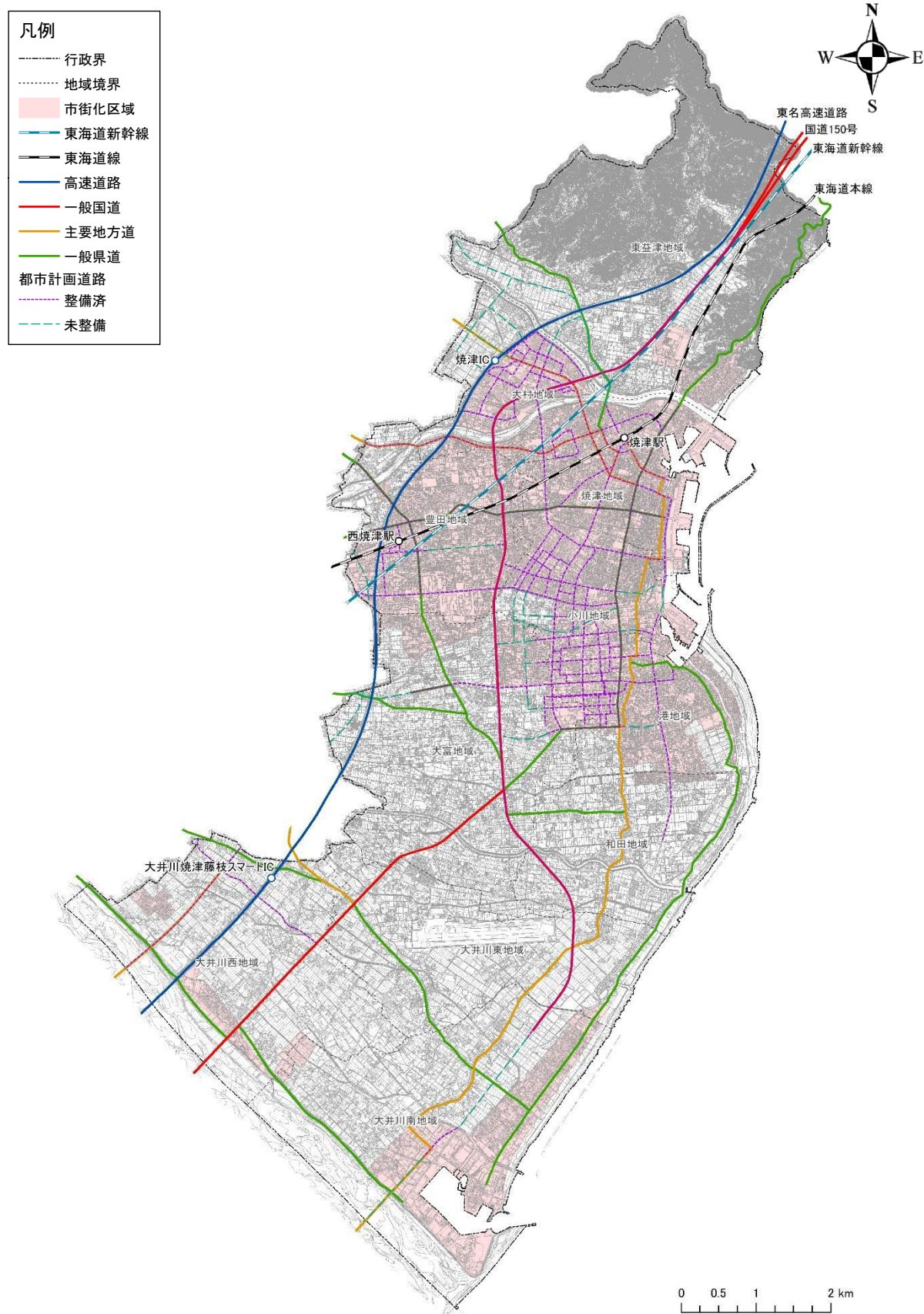
2. 都市基盤整備

(1) 道路

東名高速道路が本市の西部を縦断しており、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 号が縦断しており、静岡市や吉田町方面（東名高速道路吉田 IC）と結んでいます。また、国道 150 号志太榛南バイパスの整備が進められており、大井川港など臨海部へのアクセス性の向上が期待されます。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が整備されています。

都市計画道路は、市街化区域を中心に概ね格子状に計画されていますが、北部や南部の市街化調整区域には計画路線が少ない状況です。整備状況をみると、焼津駅を中心とした市街化区域では多くの路線が整備済みとなっていますが、小川地域や港地域、市街化区域外縁部から市街化調整区域にかけては未整備の路線が多くなっています。



図－幹線道路・都市計画道路の整備状況

資料：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

(2) 下水道

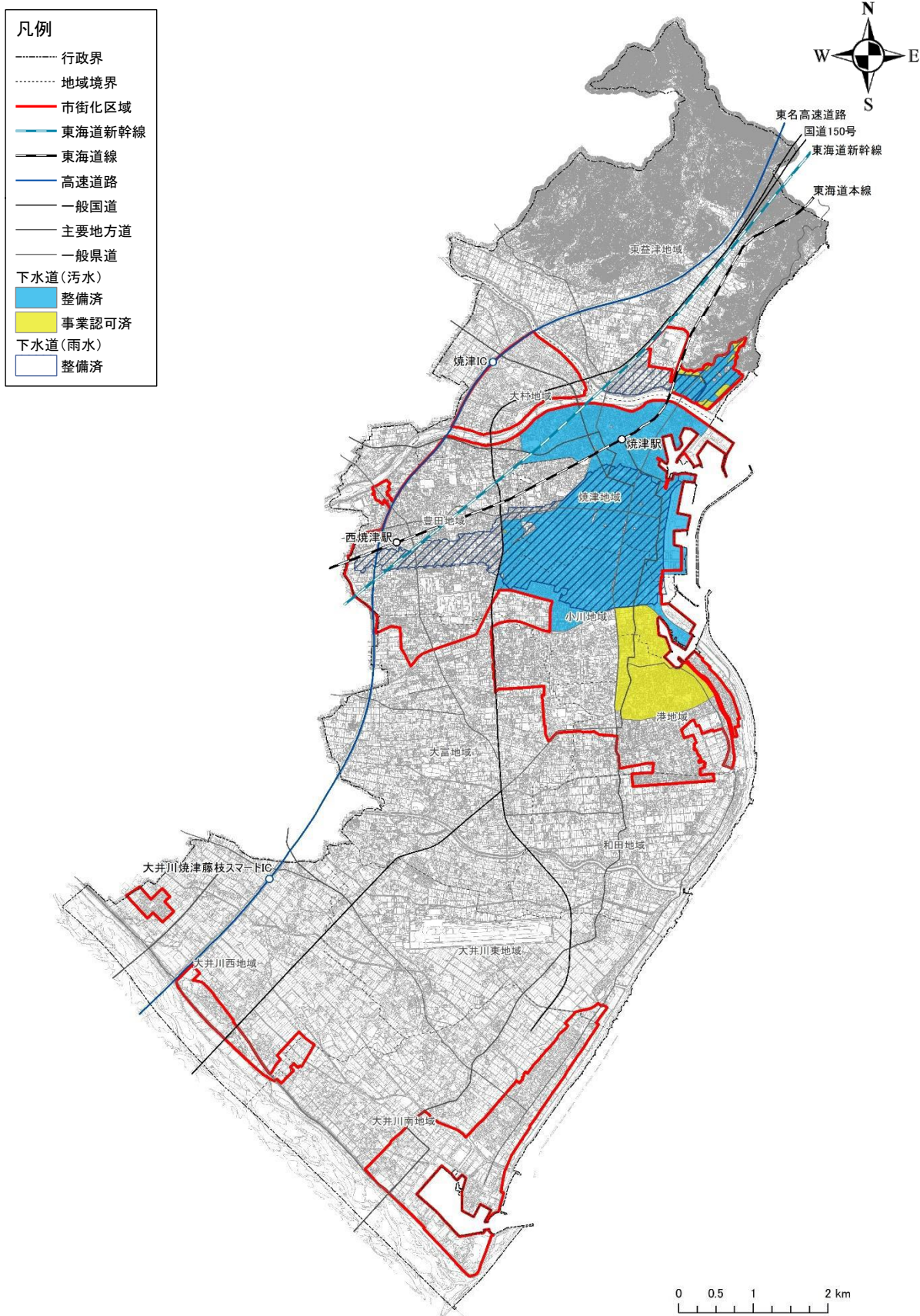
本市の公共下水道の整備状況をみると、平成30年度（2018年度）時点で、整備率（整備面積／認可区域面積）が78.4%、普及率（処理区域内人口／行政区域内人口）が22.2%となっています。整備率は年々増加していますが、普及率は人口増加にともない概ね横ばいで推移しています。

平成27年度時点で整備済の区域は、焼津地域から小川地域にかけての市街地及び東益津地域の一部のみとなっており、小川地域から港地域にかけては事業認可済、大村地域や豊田地域、大富地域にかけては未着手となっています。そのほかの区域は合併処理浄化槽等により污水处理が実施されています。

表－下水道整備状況

	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
行政区域内人口（人）	146,770	146,717	145,889	144,543	143,564	142,453	141,610	140,861	140,189	139,594
認可区域面積（ha）	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702
整備面積(ha)	524	531	535	540	544	546	548	550	550	550
処理区域内人口（人）	32,615	32,919	32,769	32,308	32,236	31,924	31,684	31,460	31,353	30,954
整備率	74.6%	75.6%	76.2%	76.9%	77.4%	77.7%	78.1%	78.3%	78.3%	78.4%
普及率	22.2%	22.4%	22.5%	22.4%	22.5%	22.4%	22.4%	22.3%	22.4%	22.2%

資料：統計やいづ



図－下水道の整備状況

資料：平成 27 年度 都市計画基礎調査

3. 法規制

(1) 用途地域等

本市の市街化区域は、市域の約3割に相当する2087.7haに指定されています。

用途地域は、焼津駅周辺に商業地域、その周囲に近隣商業地域や第一種住居地域が指定されています。さらに外側には各種の住居専用地域が指定され、沿岸部や焼津IC周辺には準工業地域、西焼津駅の周辺や大井川地域には工業地域や工業専用地域が広く指定されています。

また、特別用途地区として、焼津IC周辺の八幡・大覚寺地区における特別業務地区及び飯渕・利右衛門地区の工業地域における特別工業地区が指定されています。そのほか、大井川港周辺には臨港地区の指定があります。

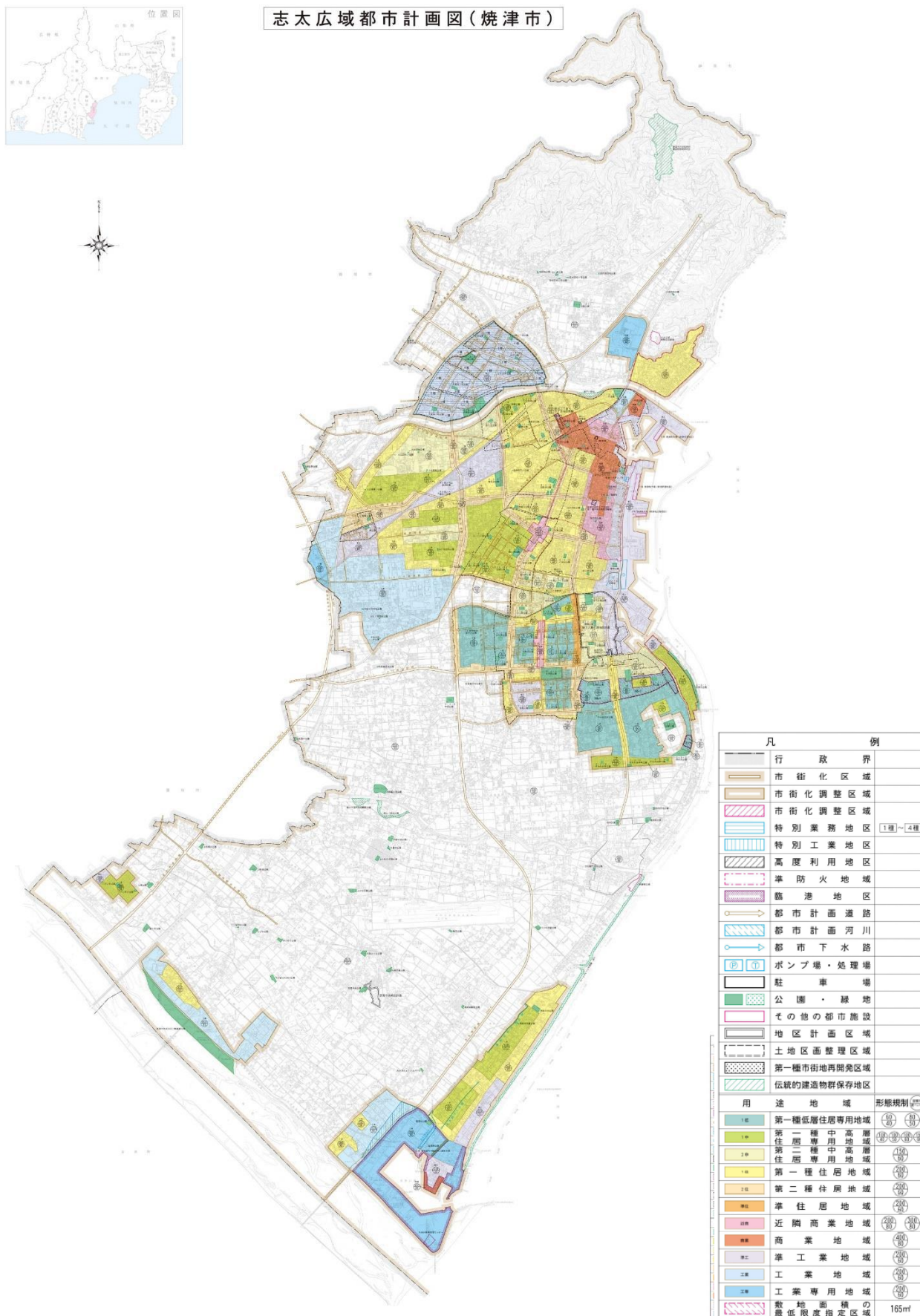
表－用途地域等の指定状況

		面積 (ha)
都市計画区域		7,031.0
市街化区域		2,087.7
	第一種低層住居専用地域	280.8
	第二種低層住居専用地域	—
	第一種中高層住居専用地域	230.1
	第二種中高層住居専用地域	158.0
	第一種住居地域	444.6
	第二種住居地域	162.0
	準住居地域	9.9
	近隣商業地域	49.3
	商業地域	53.6
	準工業地域	383.4
	工業地域	248.0
	工業専用地域	140.0
	計	2,159.7
特別用途地区	特別業務地区	130.0
	特別工業地区	9.80
高度利用地区	本町5丁目地区	0.4
準防火地域	—	230.0
地区計画	駅北二丁目・三丁目地区	1.3
	会下ノ島石津地区	42.3
	宗高中央地区	3.3
伝統的建造物保存地区	焼津市花沢伝統的建造物群保存地区	19.5
臨港地区	大井川港	102.0

資料：令和2年4月 焼津市の都市計画



志太広域都市計画図(焼津市)



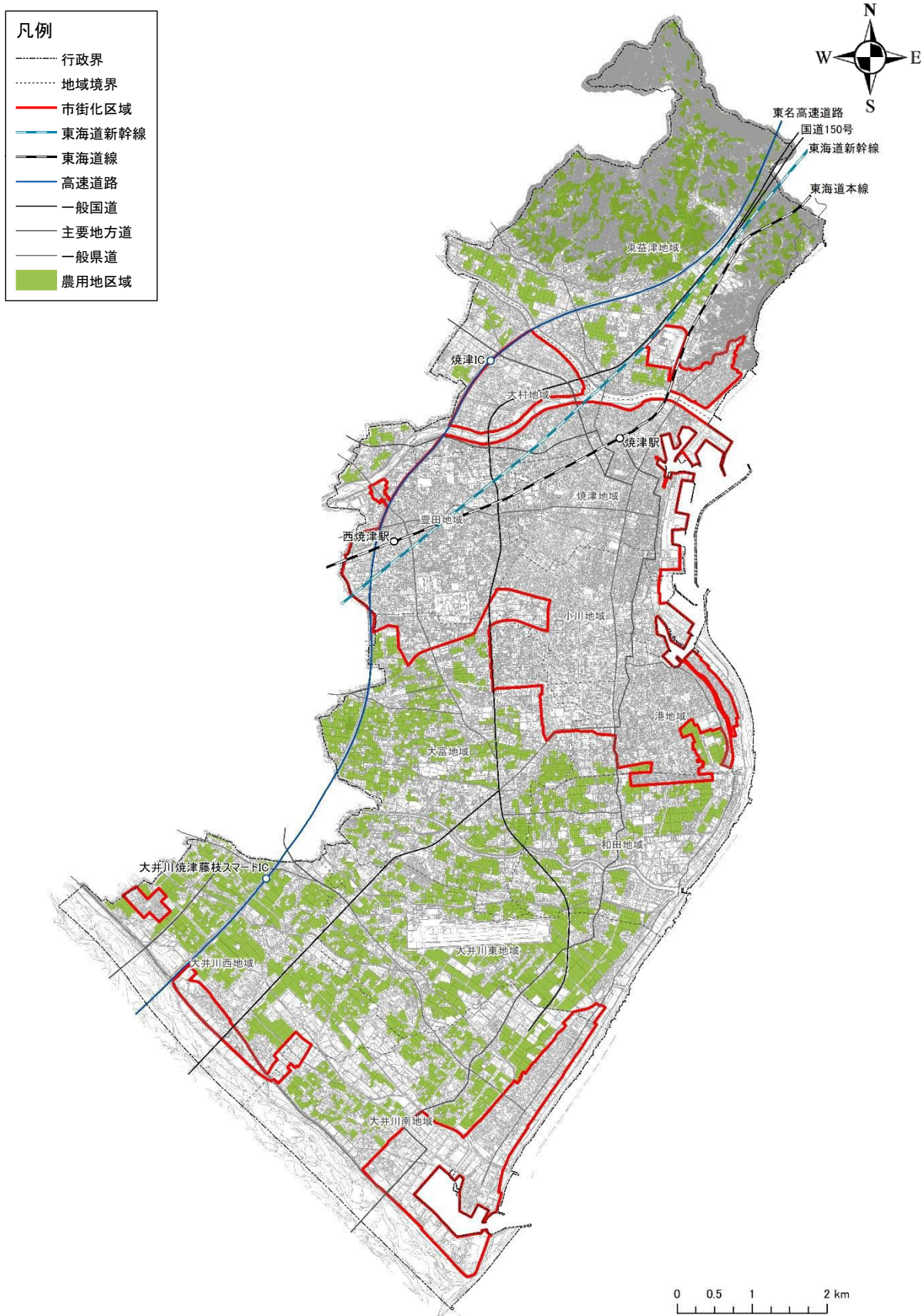
図一用途地域等の指定状況

資料：志太広域都市計画図(焼津市)

(2) その他

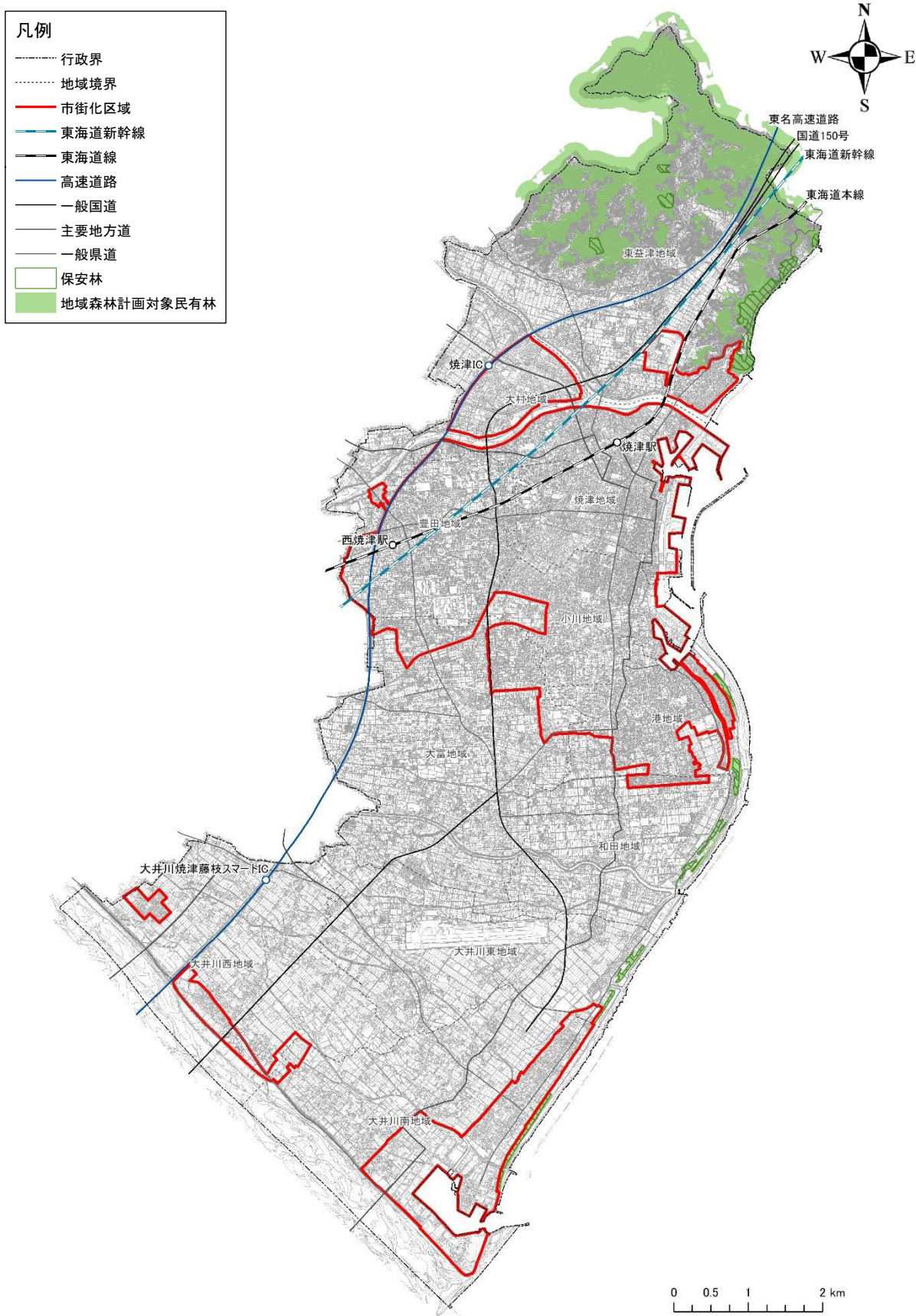
その他の法規制としては、市街化調整区域の大部分に農用地区域の指定があります。北部の山地には、保安林や地域森林計画対象民有林、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定があり、中部や南部の臨海部にも保安林や地域森林計画対象民有林の指定があります。

また、北部や中部には、埋蔵文化財の包蔵地が多数分布しています。南部では大井川東地域の航空自衛隊静浜基地周辺に大規模な包蔵地があります。



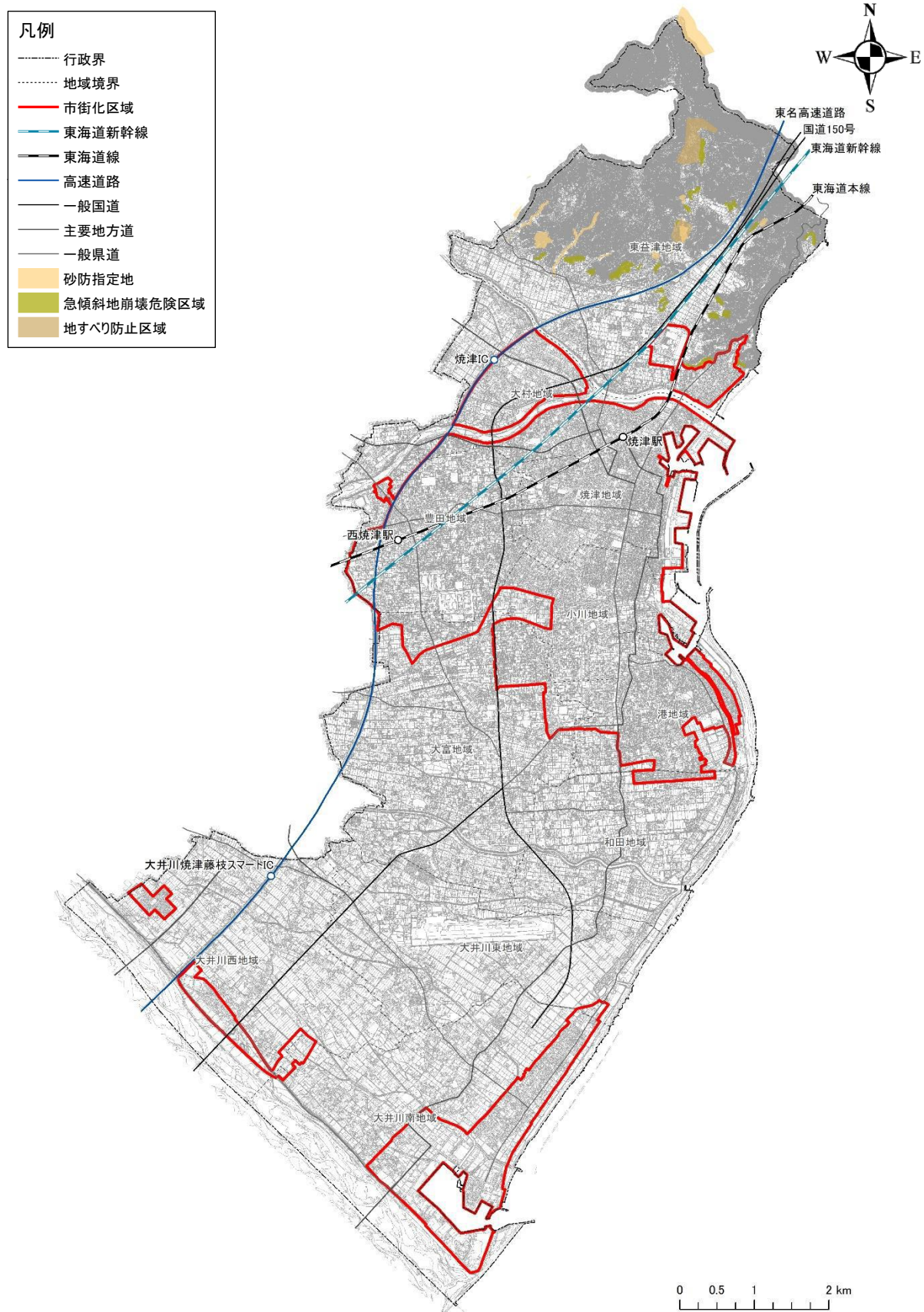
図－農用地区域

資料：平成 28 年度 都市計画基礎調査



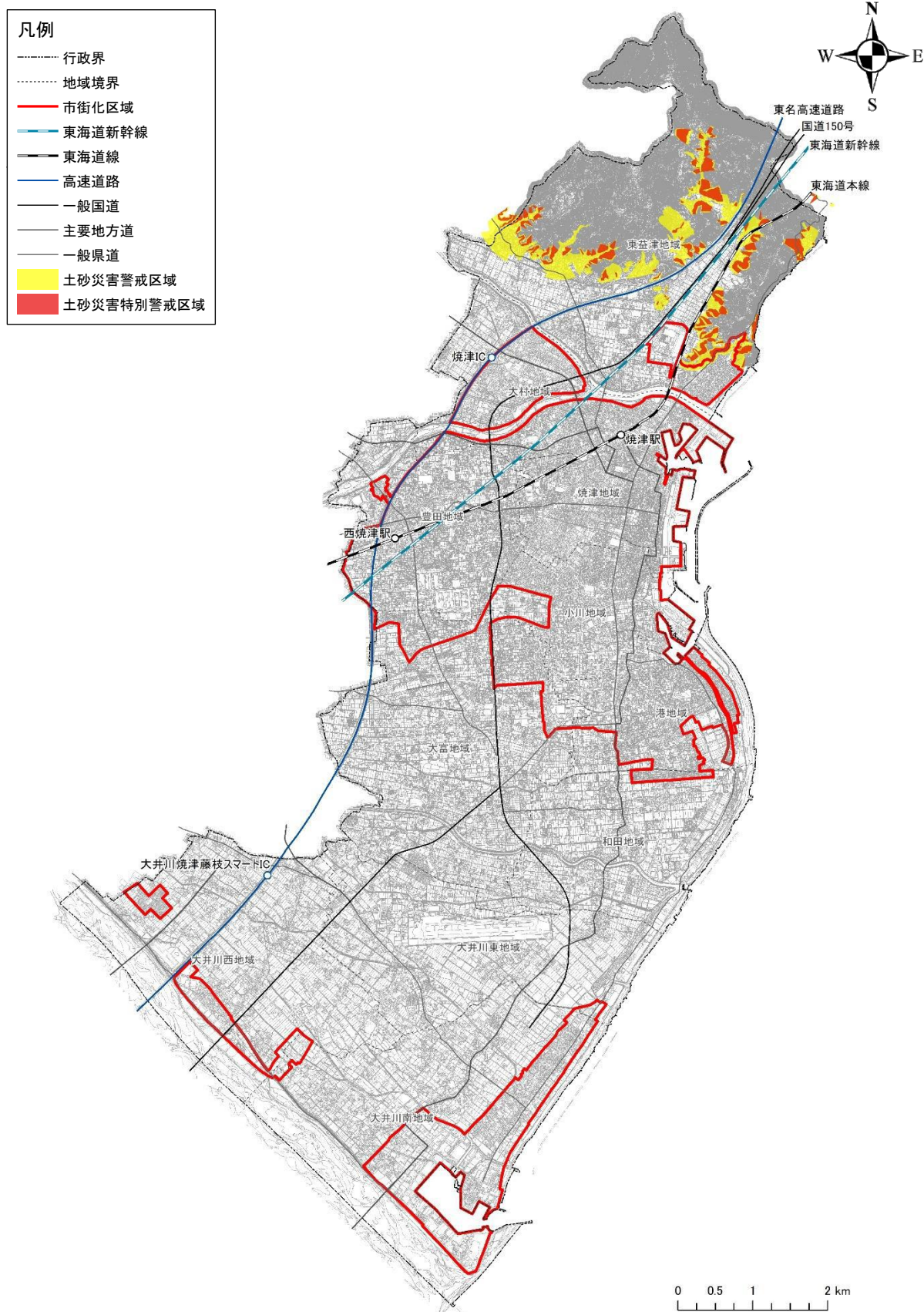
図－保安林、地域森林計画対象民有林

資料：国土数値情報（平成27年（2015年））



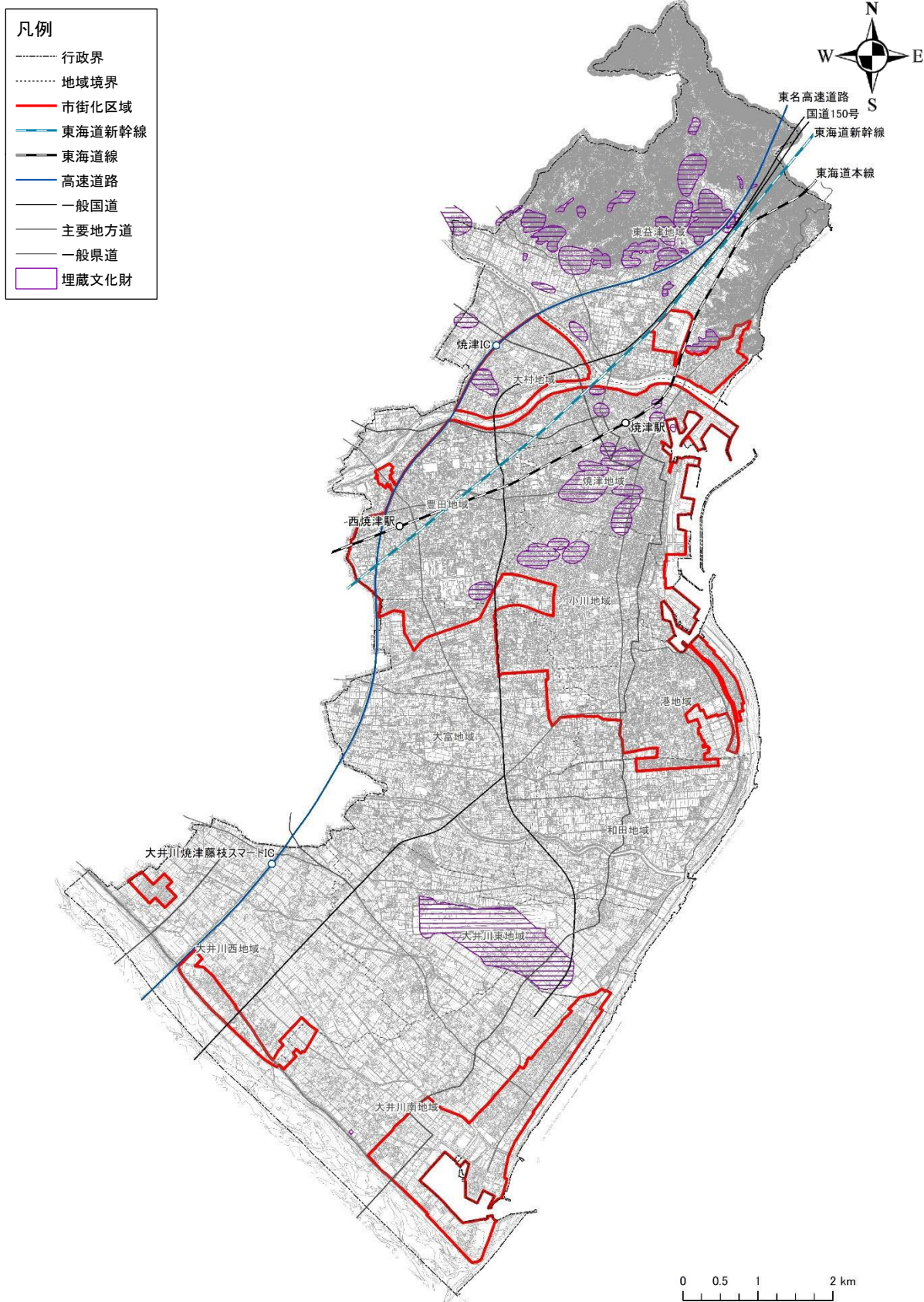
図－砂防三法指定区域

資料：静岡県



図－土砂災害警戒・特別警戒区域

資料：国道数値情報（令和元年（2019年））



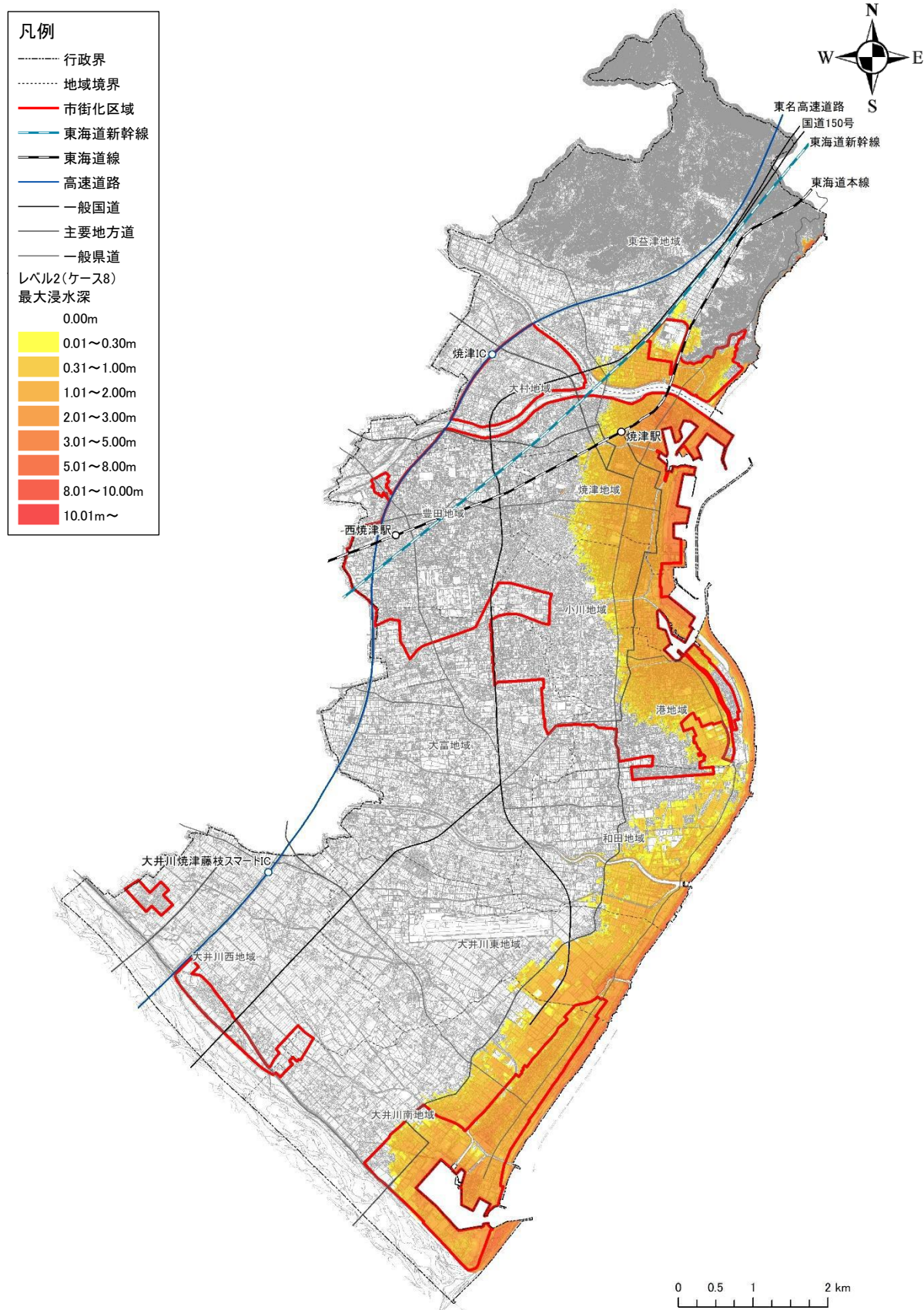
図－埋蔵文化財包蔵地

資料：静岡県

4. 災害危険区域

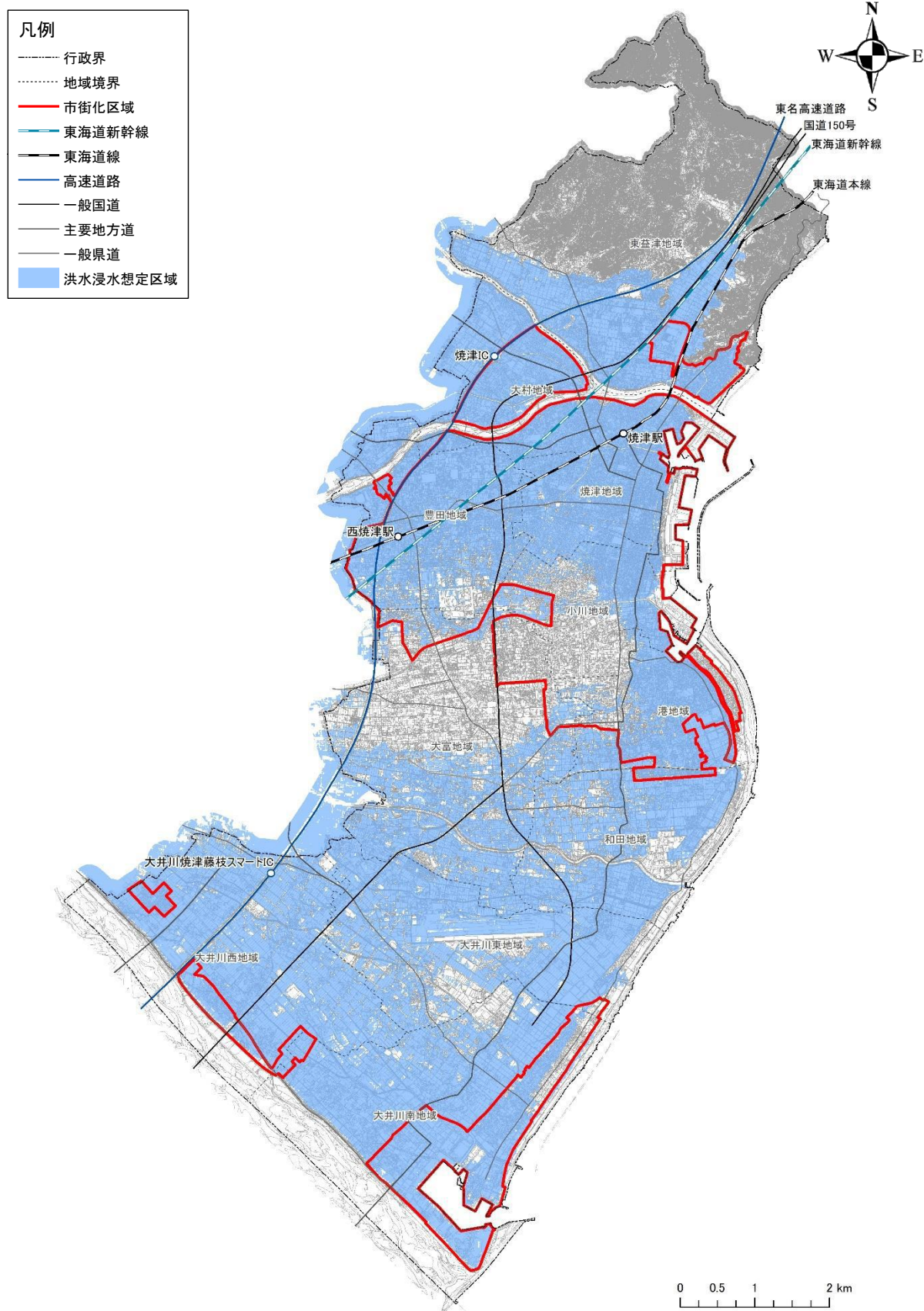
本市は、駿河トラフや南海トラフによる地震や津波で被害を受ける危険性が非常に高い地域です。静岡県第4次地震被害想定では、発生頻度が高く発生すれば大きな被害をもたらす地震・津波（レベル1）及び発生頻度は極めて低いが発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの地震・津波（レベル2）の被害想定を実施しており、レベル2における津波浸水想定区域をみると、沿岸部の広い範囲が浸水すると想定されています。

また、本市は、大井川をはじめとして多数の河川が流れており、洪水の危険性も高い状況です。想定最大規模の氾濫（レベル2）が発生した場合の洪水浸水想定区域をみると、市域の大部分がいずれの河川による被害を受けると想定されています。



図－津波浸水想定区域（レベル2）

資料：焼津市提供資料



図－洪水浸水想定区域（レベル2）

資料：静岡県提供資料

3-3 工業立地に関する補助メニュー・支援制度

1. 焼津市が設置する制度等

(1) 焼津市産業立地促進事業費補助金

項目	詳細
対象地	焼津市内全域
対象施設	・製造業に係る工場・植物工場 ・研究所等（製造業、自然科学、ソフトウェア業） ・物流施設
事業期間	土地取得後、（造成済）3年以内、（未造成）5年以内
適用要件	【製造業に係る工場等】 ・1,000平方メートル以上の用地取得 ・対象施設の従業員10人以上 ・県内雇用増1人以上 【物流施設】（別表1） ・1,000平方メートル以上の用地取得 ・対象施設の従業員10人以上 ・県内雇用増1人以上 ・流通加工用設備等の設置 （注1）従業員数について、パートタイマーは2分の1換算 （注2）工場等を新設、増設するにあたり新規雇用した従業員を3年間維持して雇用
設備投資	用地取得費および造成費を除く設備投資額が5,000万円以上であること

【別表1】物流施設について

種類	設備
物資の仕分けおよび搬送の自動化等さばきの合理化を図るための設備	1.自動仕分装置（自動制御又は遠隔制御により物資を仕分けるものに限る。）
	2.自動搬送装置（自動制御又は遠隔制御により物資を搬送するものに限る。）
	3.自動化保管装置（遠隔制御により物資の出し入れを行うものに限る。）
	4.垂直型連続運搬装置（2以上の階に貨物を運搬するものに限る。）
	5.電動式密集棚装置（遠隔制御により保管棚の移動を行うものに限る。）
	6.貨物保管場所管理システム（電子情報処理組織に基づき施設内における貨物の保管場所を特定するシステムに限る。）
	7.搬入用自動運搬装置および搬出用自動運搬装置（自動検量機構を有するものに限る。）
物資の受注および発注の円滑化を図るための情報処理システム	データ交換システム（取引の相手方その他の関係者との間で商取引に関するデータを電子的に交換するシステムに限る。）
流通加工の用に供する設備	流通加工の用に供する設備

(2) 焼津市産業立地奨励事業費補助金

項目	詳細
補助対象者	1.平成 24 年 4 月 1 日以後に、市内に土地、家屋または償却資産を取得した企業
	2.次のいずれかの産業立地関係補助金の交付を受け、市内に新たに工場などを設置した企業など ・焼津市産業立地促進事業費補助金 ・焼津市産業立地促進事業費補助金 ・焼津市立地工場等事業継続強化事業費補助金
交付条件	・市税を完納していること

補助額・交付期間

利用制度	詳細	交付期間	限度額
焼津市産業立地促進事業費補助金	利用制度に基づく補助金の対象となる事業を実施する際に取得した土地、家屋および償却資産にかかる固定資産税および都市計画税	3 年間	1 年度につき 3,000 万円
焼津市立地工場等事業継続強化事業費補助金			
静岡県新規産業立地事業費補助金	利用制度に基づく補助金の対象となる事業を実施する際に取得した家屋および償却資産にかかる固定資産税および都市計画税		
県内立地工場等事業継続事業費補助金			

(3) 焼津市立地工場等事業継続強化事業費補助金

項目	詳細	
対象業種	・ 製造業 ・ 自然科学研究所 ・ ソフトウェア業 ・ 物流施設	
事業期間	用地取得後、2 年以内	
適用要件	【製造業に係る工場】 ・ 1,000 平方メートル以上の用地取得 ・ 県内雇用現状維持 ・ 対象施設の従業員 1 人以上 【自然科学研究所・ソフトウェア業・研究所】 ・ 研究施設面積 200 平方メートル以上 ・ 県内雇用現状維持 ・ 対象施設の研究員 1 人以上 【物流施設】 ・ 1,000 平方メートル以上の用地取得 ・ 県内雇用現状維持 ・ 対象施設の従業員 1 人以上 ・ 流通加工用設備等の設置（別表） 【共通】 ・ 事業継続計画などに基づく移転または分散であること （平成 23 年 3 月 11 日以前より、地震被害想定区域内に立地している工場などを、地震被害想定区域外または地震被害想定区域内（市長が別に定める要件に該当する区域に限る。）に設置すること。） ・ 事業の実施にあたっては、周辺環境に配慮を求めること （注意）従業員数について、パートタイマーは 2 分の 1 換算	
補助率	新規雇用 50 万円/人	
	用地取得費の 20%	
適用回数	事業継続計画に基づく工場などの移転または分散	複数回可能
	事業継続計画が無い場合の移転	1 企業につき 1 回のみ

【別表】物流施設について

種類	設備
物資の仕分けおよび搬送の自動化等さばきの合理化を図るための設備	・ 自動仕分装置（自動制御又は遠隔制御により物資を仕分けるものに限る。）
	・ 自動搬送装置（自動制御又は遠隔制御により物資を搬送するものに限る。）
	・ 自動化保管装置（遠隔制御により物資の出し入れを行うものに限る。）
	・ 垂直型連続運搬装置（2 以上の階に貨物を運搬するものに限る。）
	・ 電動式密集棚装置（遠隔制御により保管棚の移動を行うものに限る。）
	・ 貨物保管場所管理システム（電子情報処理組織に基づき施設内における貨物の保管場所を特定するシステムに限る。）
	・ 搬入用自動運搬装置および搬出用自動運搬装置（自動検量機構を有するものに限る。）
物資の受注および発注の円滑化を図るための情報処理システム	データ交換システム（取引の相手方その他の関係者との間で商取引に関するデータを電子的に交換するシステムに限る。）
流通加工の用に供する設備	流通加工の用に供する設備

2. 静岡県が設置する制度等

(1) 静岡県新規産業立地事業費補助金

		工場	物流施設	研究所
対象地域		県内全域		
適用条件	業種等	製造業、植物工場	輸送業等	製造業に係る研究所又は自然科学研究所
	設備投資額県内雇用増	5億円以上かつ1人以上または県内雇用数維持かつ生産性 ^{注1} の向上10%以上		1億円以上かつ1人以上
	研究施設面積	—		200平米以上
	研究員数	—		5人以上
	必須設置設備	—		流通加工用設備等
補助率		成長分野 ^{注3}	7%	10%
		10%	7億円+ α ^{注2}	
限度額		10億円+ α ^{注2}	7億円+ α ^{注2}	10億円+ α ^{注2}
補助対象面積率		75%	90%	
事業期間		用地取得日から、3年以内の操業開始（未造成用地の場合は用地取得日から5年以内、自社所有地の場合は事業着手日から2年以内）※特に必要を認める場合は延長可		
対象経費		建物建設費及び機械設備購入費（生産、研究、開発、事務、流通加工、事業継続に係るもの） 安全対策費（静岡県第4次地震被害想定において一定の被害が想定される区域） ^{注4}		
交付条件		雇用人数を3年間維持		
交付回数		複数回の申請が可能（複数回目の申請も上記の要件で申請可能）		
問合せ先		静岡県経済産業部企業立地推進課		

（注1）「生産性」とは・・・下記いずれかの数値をいいます。

物的労働生産性＝生産数量÷従業員数

価値労働生産性＝生産額÷従業員数

（注2）「拠点化工場等」とは（上限額+ α の条件）

設備投資額が100億円を超える、複数の工場を集約・再編して設置する拠点化工場や、技術開発拠点となるマザー工場等への投資を指します。これらの設備投資で別に定める審査に合致した場合、限度額の上乗せを行います。

（注3）「成長分野」とは

食品、医薬品、医療機器、環境関連の製造業等（工場）です。成長分野判定は、各クラスター支援機関等の審査により行うため、成長分野の審査を希望される場合は、県企業立地推進課にまずは相談が必要です。

（注4）「津波浸水想定等のある地域」とは

津波浸水想定等のある地域とは、静岡県第4次地震被害想定において、以下の被害が想定される区域です。

津波浸水	津波による浸水が1cm以上の区域
液状化	液状化対策が一般に必要であると明記されている液状化可能性ランク中及び大の区域
山・がけ崩れ	崩壊の可能性がある（ランクB）及び崩壊の可能性が高い（ランクA）の区域

(2) 開業パワーアップ支援資金融資利子補給制度

【創業等関連保証等（保証料率：0.65%）】 （創業1年未満かつ静岡県信用保証協会未利用者は、保証料負担がゼロ） ・事業を営んでいない個人で、1ヶ月以内に新たに事業を開始する具体的な計画を有する方 ・事業を営んでいない個人で、2ヶ月以内に新たに会社を設立し、当該新たに設立される会社が事業を開始する具体的な計画を有する方 ・中小企業者であって、事業を開始した日以後の期間が5年未満の個人 ・中小企業者であって、設立の日以後の期間が5年未満の会社 ・分社する又は分社して5年未満の会社
【普通保証（保証料率：0.3%～1.3%）】 ・制度融資の利用対象外の事業（農林漁業等）を営んでいる方が県内で創業して、5年未満の個人事業者、会社 ・事業を営んでいない個人で創業後5年未満のものが法人成りした場合 ・設立の日以降の期間が5年未満の法人の代表者が別に法人を設立した場合
事業が成長産業分野に該当する場合は、成長産業分野※支援貸付も利用可能。 ・融資利率は金融機関所定金利（固定・変動のいずれも可） ・信用保証協会の保証付で、保証料率は 創業等関連保証、創業関連保証、再挑戦支援保証・・・0.65% 普通保証・・・0.3%～1.3% （保証枠は、本資金と同じ枠） ※成長産業分野…医療・福祉機器等、ロボット、航空宇宙、光・電子、環境技術関連、新エネルギー、次世代自動車、スポーツ産業、CNF（セルロースナノファイバー）関連 （留意事項） ・この貸付は新規資金と合わせた一本化は不可。 ・本資金との併用は可能。

3-4 企業アンケート調査

1. 趣旨・目的

企業側からみた焼津市の立地環境評価や当市内への立地展開の可能性、用地基盤整備の必要性、望まれる優遇制度等を検討する基礎資料の作成を目的として、市内及び近隣市町の企業を対象としたアンケート調査を実施する。

対象とする企業の抽出

企業（事業所）の抽出にあたっては、市内に本社を置く製造業及び運輸業、倉庫業を基本条件と抽出したうえで、最新1期の売上高3億円以上の事業所を抽出した。

市外においては、最新1期の売上高3億円以上の事業所を基本としたうえで、隣接する市区町から、合計で500社超となる静岡市駿河区、藤枝市、吉田町に本社を置く事業者を抽出した。

これに加えて、近年、工場用地の照会があった事業所や仲介業者（不動産、デベロッパー）を追加した（ただし、上記により抽出した事業所と重複する場合を除く）。

■対象業種：製造業及び運輸業、倉庫業（道路旅客運送を除く）

■対象地域：焼津市内及び近隣市町（静岡市駿河区、藤枝市、吉田町）

■最新期の売上金：3億円超

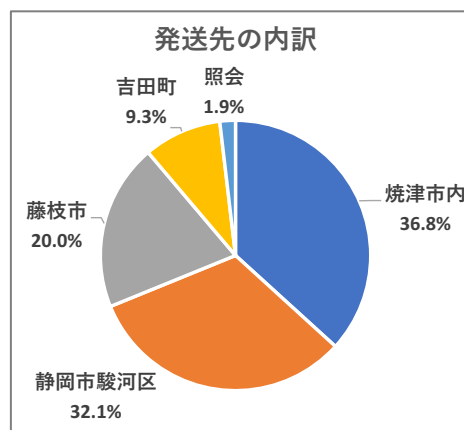
小計：526 事業所

■近年、工場用地の照会があった事業所や仲介業者（不動産、デベロッパー）

小計：10 事業所

合計：536 事業所

●発送先の内訳



2. 調査結果概要

(1) 回収結果及び回答者の属性

●回収結果

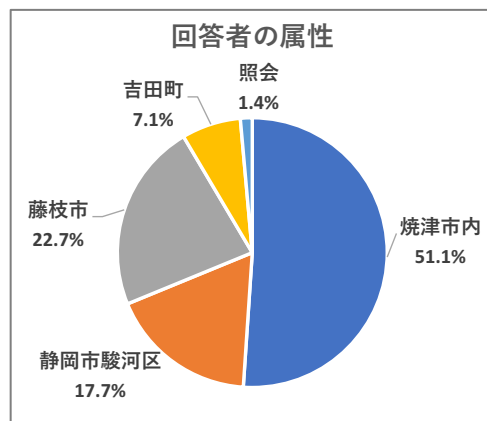
発 送：536 事業所

回 収 数：154 事業所（回 収 率：28.7%）

有効回収数：141 事業所（有効回収率：26.3%）

●回答者の属性

有効回収数の内訳は以下の通りであり、焼津市内の事業所が51.1%と最も多く、次いで、藤枝市が22.7%、静岡市駿河区が17.7%の順となっている。

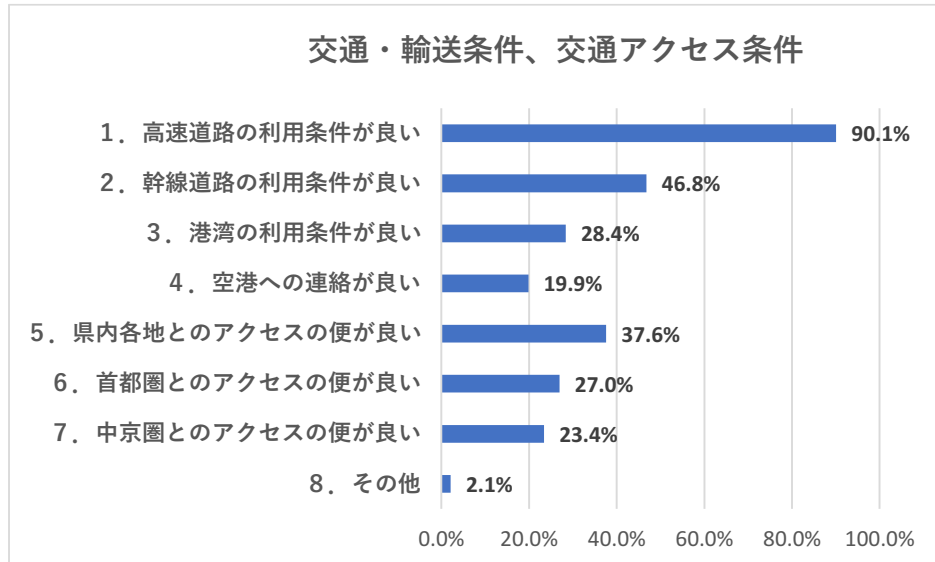


(2) 焼津市の立地環境に対する評価・印象について

●交通・輸送条件、交通アクセス条件

立地環境の交通・輸送条件、交通アクセス条件に対する評価・印象については、「高速道路の利用条件が良い（東名高速道路・焼津 IC/大井川焼津藤枝スマート IC）」が 90.1%を占め、本市の交通・輸送条件、交通アクセス条件の最大の特徴といえる。

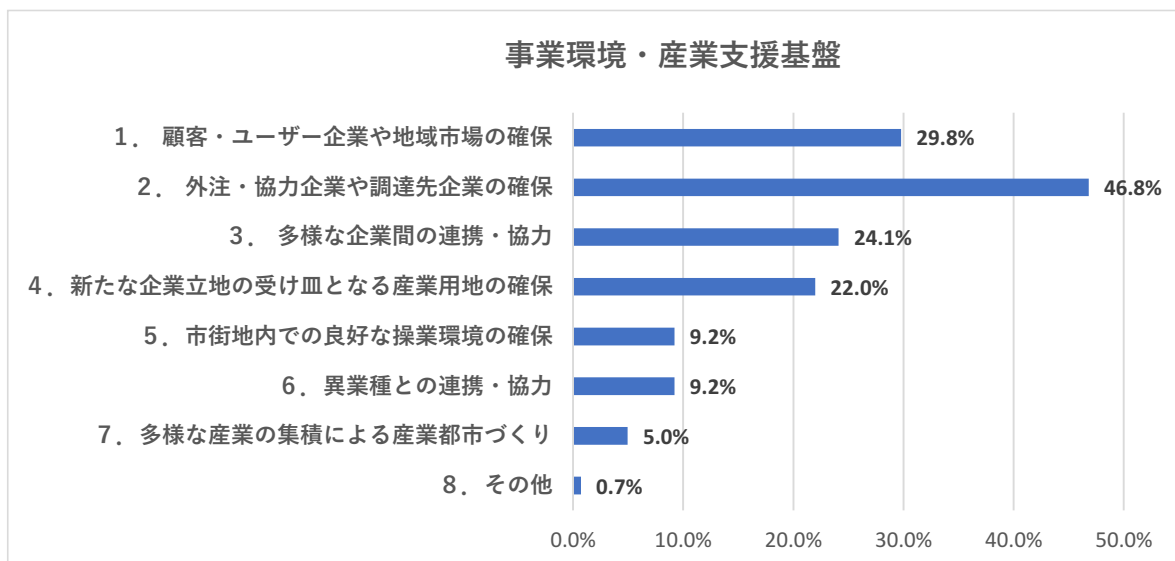
次いで、「幹線道路の利用条件が良い（国道 150 号、国道 1 号など）」が 46.8%、「県内各地（静岡市、藤枝市等）とのアクセスの便が良い」が 37.6%の順で多くなっている。



その他：甲信地区とのアクセスが良くなってきている
天候に左右されない（大雪が降らない）

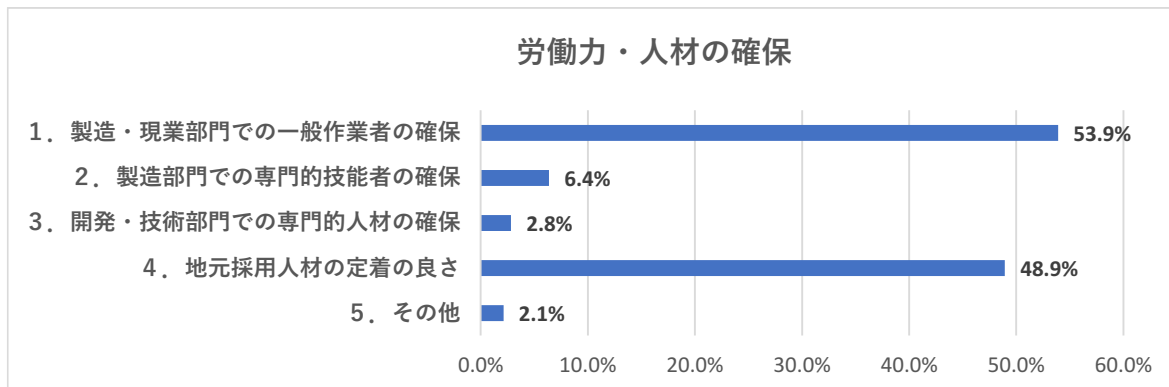
●事業環境・産業支援基盤

立地環境の事業環境・産業支援基盤に対する評価・印象については、「周辺地域を含め 外注・協力企業や調達先企業の確保が見込まれる」が 46.8%を占め、最も多くなっている。次いで、「周辺地域を含め顧客・ユーザー企業や地域市場の確保が見込まれる」が 29.8%、「周辺地域を含め 多様な企業間の連携・協力が期待できる」が 24.1%の順で多くなっている。



●労働力・人材の確保

立地環境の事業環境・産業支援基盤に対する評価・印象については、「製造・現業部門での一般作業者の確保が期待できる（パート等を含む）」が53.9%と半数以上を占め、最も多くなっている。次いで、「地元採用人材の定着の良さが期待できる」が48.9%と多くなっている。

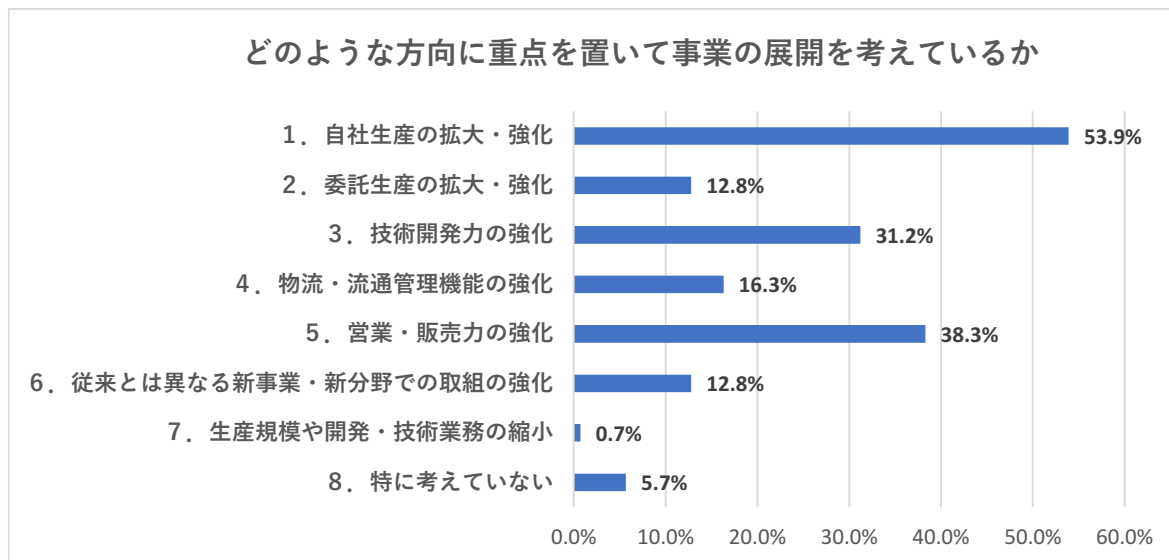


その他：静岡市方面に就職する人が多いのではないかと。

今後の事業展開の方向と設備・施設面について

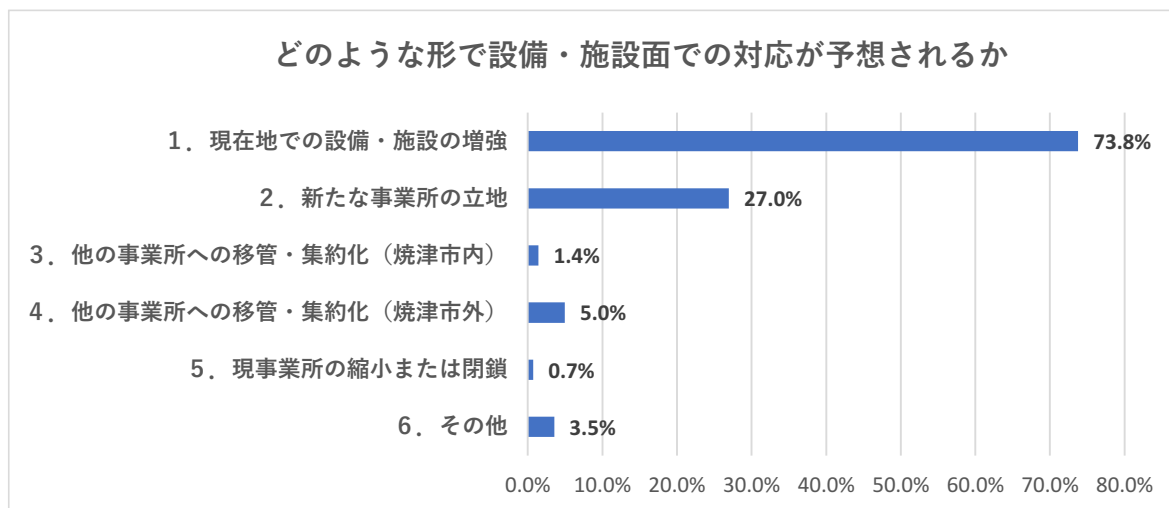
●今後の事業展開における重点

今後の事業展開における重点については、「自社生産の拡大・強化」が53.9%と半数以上を占め、最も多くなっている。次いで、「営業・販売力の強化(新たな顧客開拓・販路開拓 等)」が38.3%、「技術開発力の強化(新製品・新技術の開発、技術者等の増員 等)」が31.2%と多くなっている。

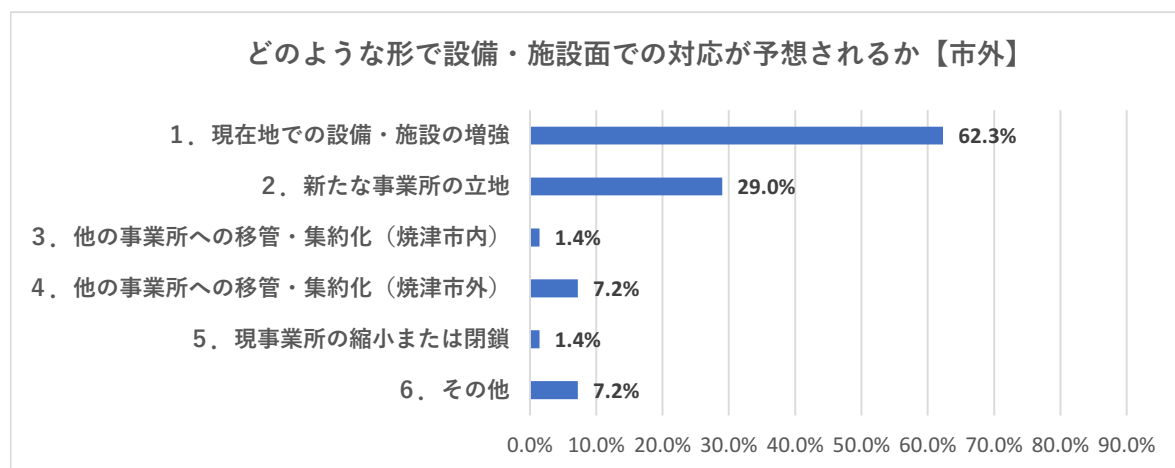
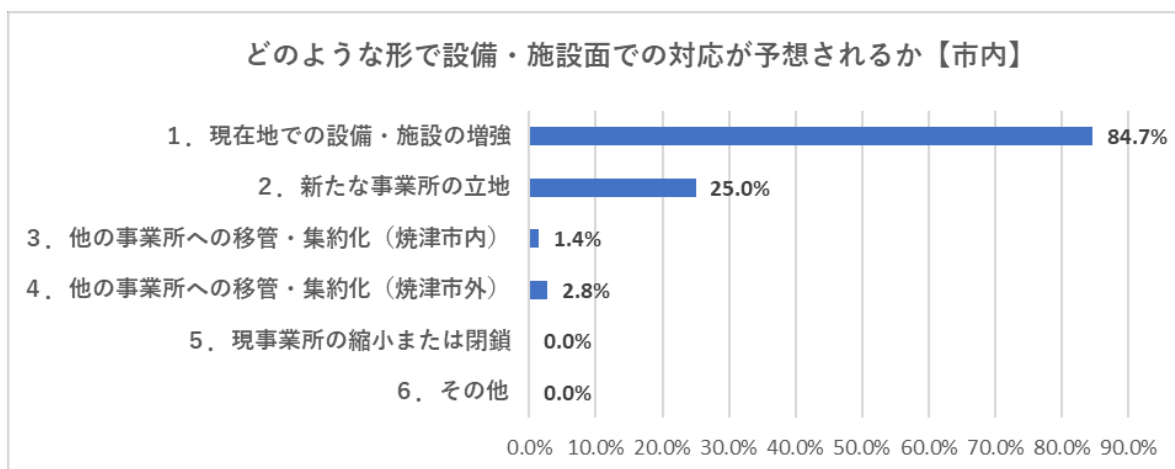


●今後の事業展開における設備・施設面での対応

今後の事業展開における設備・施設面での対応については、「現在地での設備・施設の増強(工場増設 等)」が73.8%を占め、最も多く、突出している。次いで、「新たな事業所の立地(移転新設を含む)」が27.0%と多くなっている。



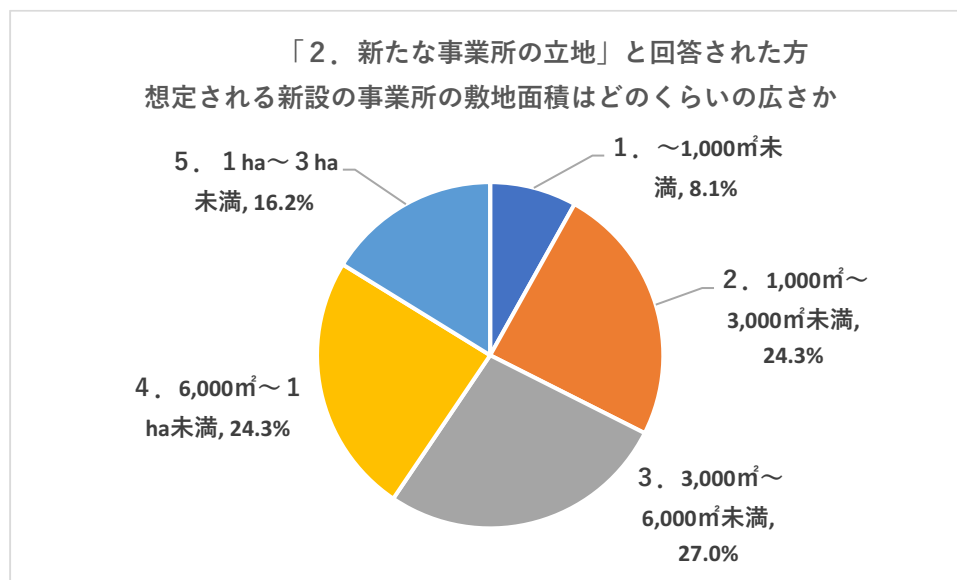
市内、市外の別でみると、市内の方が「現在地での設備・施設の増強」の傾向が強く、84.7%となっている。市外については、市内に比べ、「新たな事業所の立地」、「他の事業所への移管・集約（焼津市外）」の傾向が強くなっている。



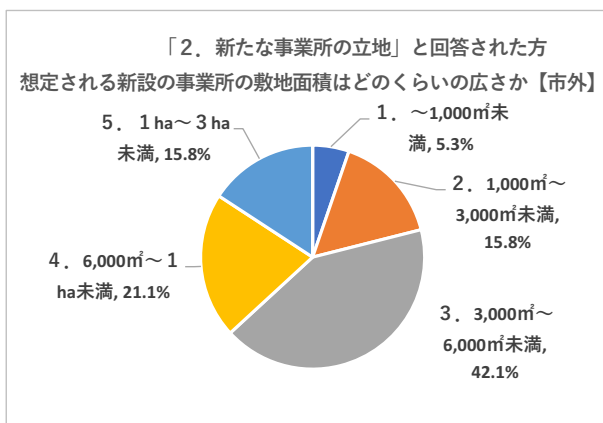
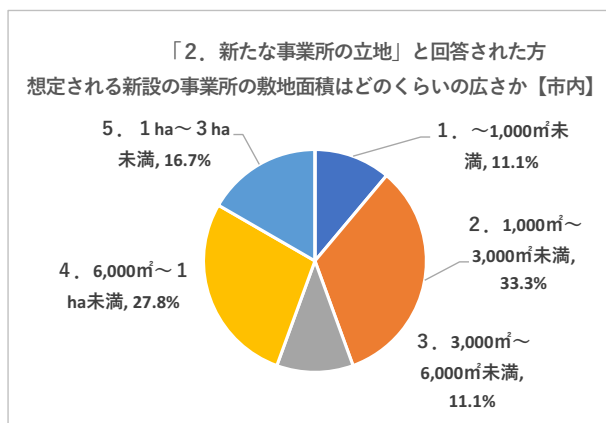
●「2. 新たな事業所の立地」と回答された方

想定される新設の事業所の敷地面積はどのくらいの広さか

「2. 新たな事業所の立地」に際しての、想定される新設の事業所の敷地面積については、「3,000 m²～6,000 m²未満」が27.0%と最も多く、次いで「1,000 m²～3,000 m²未満」、「6,000 m²～1 ha 未満」が同率の24.3%で多くなっている。



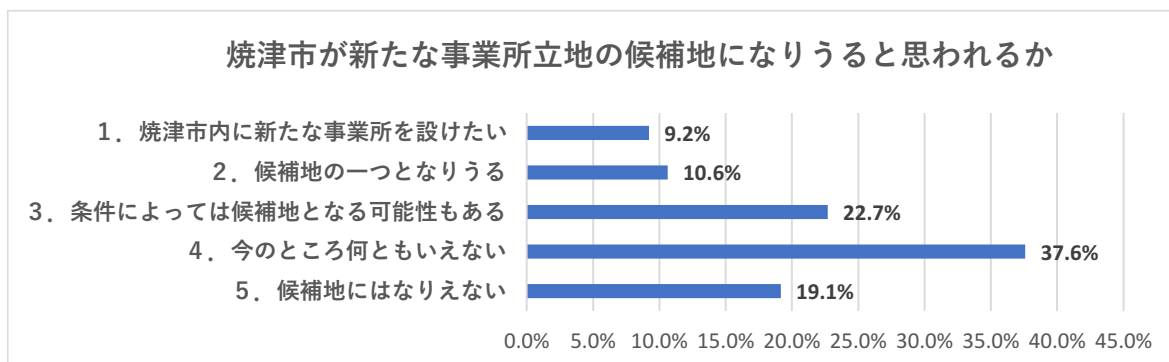
市内、市外の別でみると、市内では「1,000 m²～3,000 m²未満」が33.3%と最も多く、次いで「6,000 m²～1 ha 未満」が27.8%と多くなっているのに対し、市外では「3,000 m²～6,000 m²未満」が42.1%と最も多くなっている。次いで、「6,000 m²～1 ha 未満」が21.1%となっている。



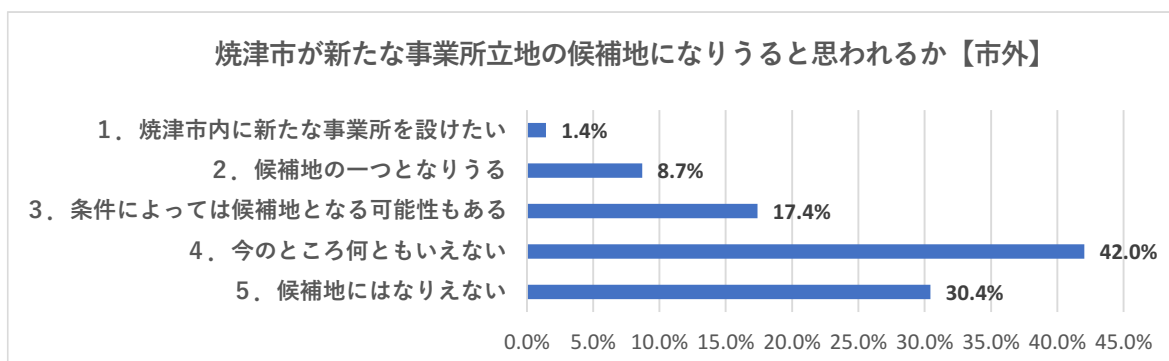
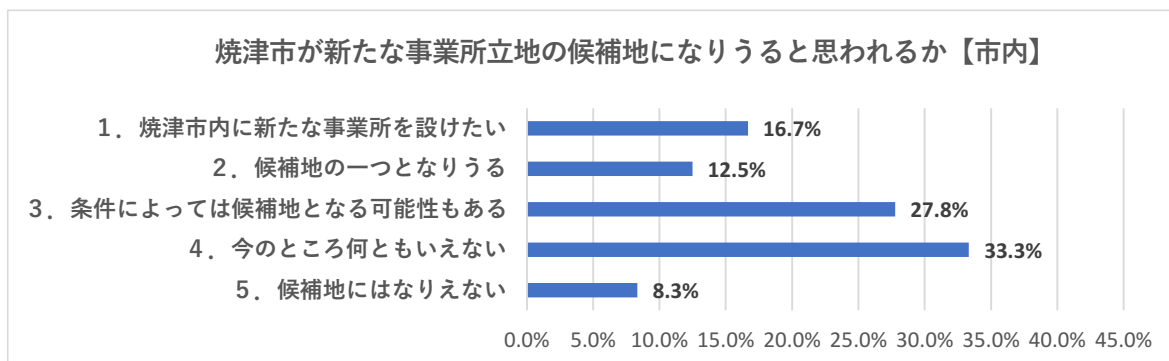
焼津市への立地可能性と望まれる立地環境整備のあり方等について

●新たな事業所立地の候補地になりうる可能性について

新たな事業所立地の候補地になりうる可能性については、「今のところ何ともいえない」が37.6%と最も多く突出している。次いで、「条件によっては候補地となる可能性もある」が22.7%と多くなっている。また、「焼津市内に新たな事業所を設けたい」が9.0%、「候補地の一つとなりうる（候補地として検討したい）」が10.4%となっているが、一方で、「候補地にはなりえない（現状では可能性はない）」が18.8%と3番目に多くなっている。



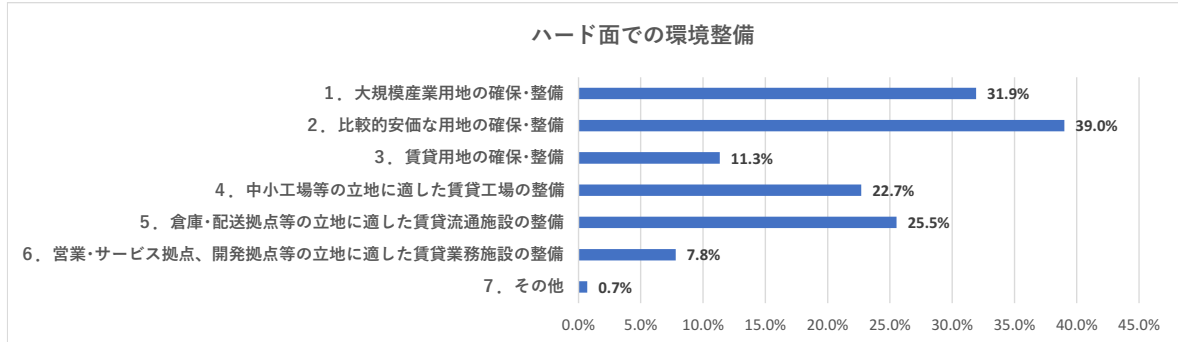
市内、市外の別でみると、市内・市外ともに、「今のところ何ともいえない」が最も多くなっている。しかし、市外においては「候補地にはなりえない（現状では可能性はない）」が30.4%と2番目に多くなっている。市内においては、「条件によっては候補地となる可能性もある」が27.8%、「焼津市内に新たな事業所を設けたい」が16.7%となっている。



●新たな立地検討の際の候補地となりうるための立地環境の整備充実について

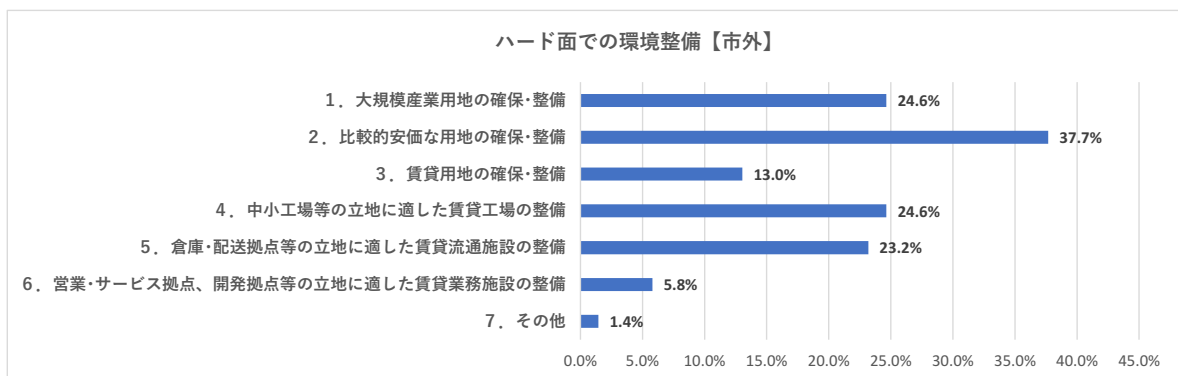
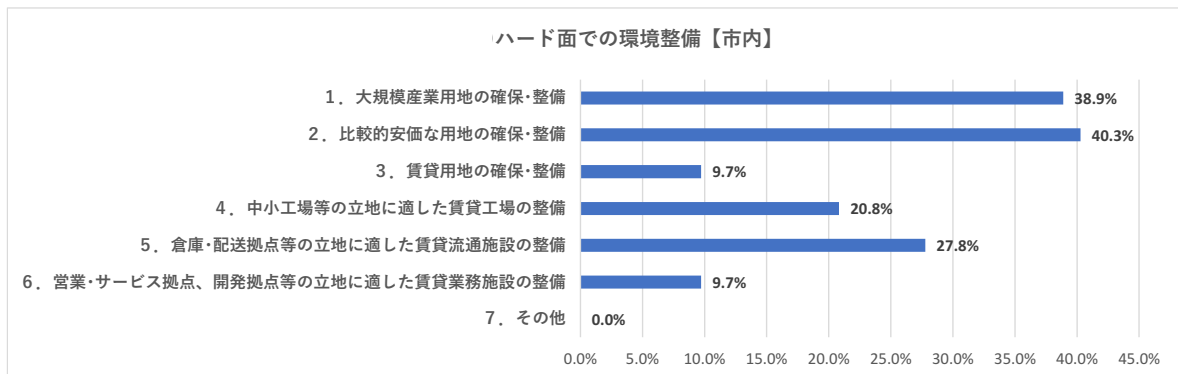
【ハード面】

新たな立地検討の際の候補地となりうるための立地環境の整備充実については、ハード面では、「比較的安価な用地の確保・整備」が39.0%を占め、最も多くなっている。次いで、「大規模産業用地の確保・整備（おおむね1ha以上）」が31.9%、「倉庫・配送拠点等の立地（入居）に適した賃貸流通施設の整備」が25.5%、「中小工場等の立地（入居）に適した賃貸工場の整備」が22.7%の順で多くなっている。



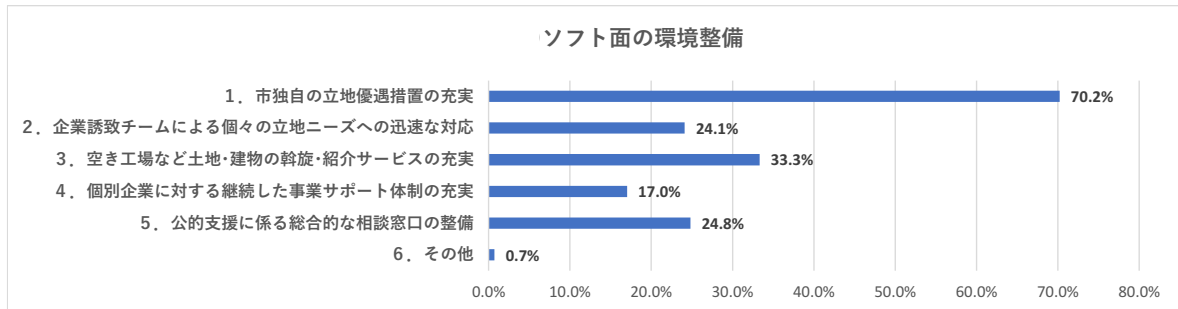
市内、市外の別でみると、市内・市外ともに、「比較的安価な用地の確保・整備」が最も多くなっているものの、市内においては、「大規模産業用地の確保・整備（おおむね1ha以上）」も多く僅差となっている。

また、市内においては、「倉庫・配送拠点等の立地（入居）に適した賃貸流通施設の整備」が27.8%と3番目に多くなっているのに対し、市外では、「大規模産業用地の確保・整備（おおむね1ha以上）」と「中小工場等の立地（入居）に適した賃貸工場の整備」が同率（24.6%）で2番目に多く、僅差で「倉庫・配送拠点等の立地（入居）に適した賃貸流通施設の整備」が続いている。

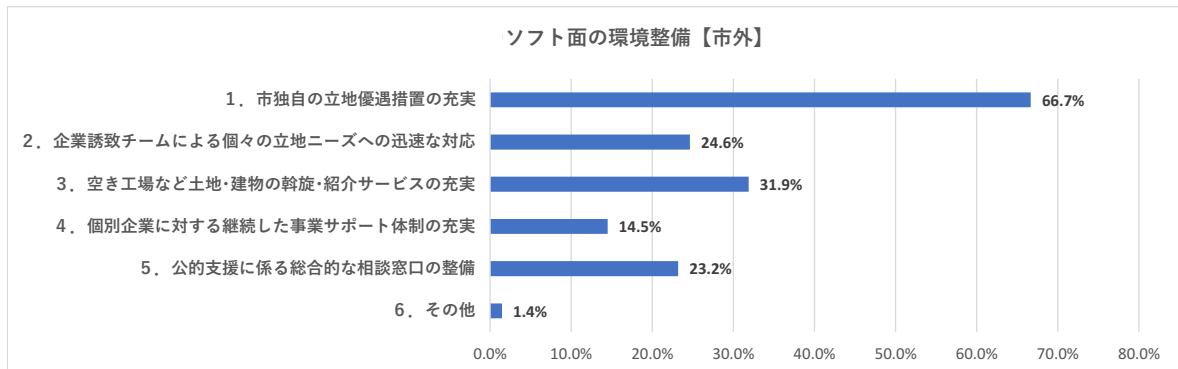
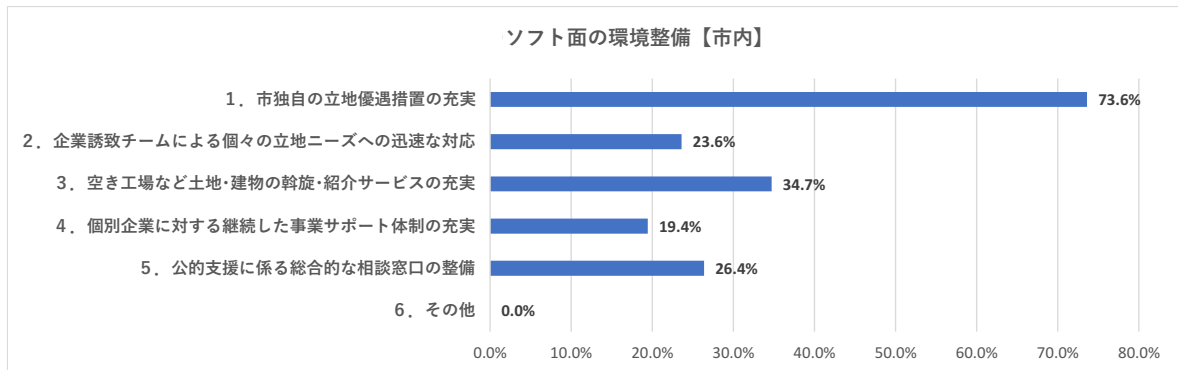


【ソフト面】

新たな立地検討の際の候補地となりうるための立地環境の整備充実については、ソフト面では、「市独自の立地優遇措置の充実（税制面・補助金等）」が70.2%を占め、突出して最も多くなっている。次いで、「空き工場など土地・建物の斡旋・紹介サービスの充実（不動産業者等との連携）」が33.3%、「公的支援に係る総合的な相談窓口の整備（ワンストップサービス化）」が24.8%、「企業誘致チームによる個々の立地ニーズへの迅速な対応」が24.1%の順で多くなっている。



市内、市外の別でみても、ほぼ同様の傾向となっている。



3. アンケート調査結果まとめ

(立地環境に対する評価・印象)

- ・交通・輸送条件、交通アクセス条件に対する評価・印象が高く、東名高速道路・焼津 IC/大井川焼津藤枝スマート IC を有し、国道 150 号、1 号等の幹線道路の利用条件の良さによるアクセス性の高さが評価されている。
- ・事業環境・産業支援基盤では、「周辺地域を含め 外注・協力企業や調達先企業の確保が見込まれる」ことが評価されており、交通・輸送条件、交通アクセス条件の良さも寄与していると思われる。
- ・労働力・人材の確保では、一般作業者の確保、地元採用人材の定着の良さが評価されている。

(企業の事業展開の方向性)

- ・企業の事業展開の方向性としては、自社生産の拡大・拡大、営業力・販売力の強化、技術開発力の強化となっている。
- ・企業の事業展開における設備・施設面での対応は、現在地での設備・施設の増強が求められており、移転新設を含む新たな事業所の立地の意向もみられる。
- ・新たな事業所における敷地面積は、1ha 未満のニーズが高く、市内事業所においては 1,000 ～3,000 m²未満及び 6,000 m²～1ha 未満のニーズが高い。市外事業所においては、3,000 m²～6,000 m²未満のニーズが高い。

(本市への立地可能性等)

- ・新たな事業所立地の候補地となりうる可能性については、「今のところ何ともいえない」という評価がされている。市外事業所においては、「候補地にはなりえない（現状では可能性はない）」という評価も多い。一方、市内事業所においては、「条件によっては候補地となる可能性もある」、「焼津市内に新たな事業所を設けたい」という評価もみられる。

(立地環境の整備充実に求められるもの)

- ・ハード面においては、比較的安価な用地の確保・整備、概ね 1ha 以上の産業用地の確保・整備が求められている。また、賃貸流通施設や中小規模の賃貸工場整備が求められている。
- ・ソフト面においては、市独自の立地優遇措置の充実が強く求められている。また、「空き工場など土地・建物の斡旋・紹介サービスの充実（不動産業者等との連携）」のニーズも高い。

3-5 工業立地に関する課題

工業立地に関する本市の特性を把握するとともに、本市の産業振興の方向性と近年の産業立地動向を踏まえ、企業誘致に向けた課題を整理します。

1. 工業立地に関する本市の特性

■工業立地環境

●自然条件・交通条件に恵まれ、就業者も確保しやすい立地環境

- ・平坦な地形で、気候もおだやかです。
- ・駿河湾に面しており、漁業・水産加工業が盛んです。
- ・平野部では、豊かな水資源を活用した集約性の高い農業を展開しています。
- ・東名高速道路が縦断しており、焼津 IC と大井川焼津藤枝スマート IC が立地しています。
- ・JR 東海道本線が通り、新幹線停車駅（静岡駅）までのアクセスも良好です。
- ・本市の南側には、富士山静岡空港が位置しています。
- ・大井川左岸には、市営地方港湾の大井川港があり、地域の物流拠点となっています。

■工業立地状況

●近年の工場立地は停滞傾向

●食料品製造業を中心に多種多様な産業が集積

- ・製造業の事業所数や従業者数は減少傾向にあります。一方、製造品出荷額等は増加傾向にあり、事業所の大型化や生産性の向上が進んでいます。
- ・工業用途の開発は減少傾向にあるなど、新たな工業立地は停滞しています。
- ・「食料品製造業」、「飲料・たばこ・飼料製造業」が主要産業となっており、「化学工業」の大規模な事業所が立地しています。
- ・そのほか「生産用機械器具製造業」、「金属製品製造業」、「輸送用機械器具製造業」等の製造品出荷額等も多い状況です。

■土地利用特性

●市街化区域には開発可能な用地が不足

●市街化調整区域には、都市基盤や法規制、災害危険性などの課題

- ・工業系用途地域における未利用地は少なく、工業用途の開発の多くが市街化調整区域で実施されるなど、市街化区域には開発可能な用地が不足しています。
- ・都市計画道路は市街化区域を中心に整備が進んでいますが、市街化調整区域には計画路線が少なく、整備も遅れている状況です。また、市街化調整区域は都市計画法により市街化を抑制すべき区域であるため、土地の利用が制限されています。
- ・下水道は市街化区域を中心に整備が進んでおり、未整備の地区については合併処理浄化槽等により汚水処理が実施されています。
- ・市街化調整区域の農地の大部分が農用地区域に指定されています。また、北部には土砂災害警戒区域や埋蔵文化財包蔵地が多く分布しています。
- ・沿岸部や河川沿いを中心に広い範囲が津波や洪水の浸水想定区域となっています。
- ・地価は下落傾向にありますが、市街化調整区域の地価が住居系用途地域の地価を上回るなど、土地の需要が高まっています。

2. 産業振興の方向性と産業立地動向

■産業振興の方向性

- 農業・水産業の活用
- 富士山静岡空港に近い立地を活かした食品、成長分野、物流等の産業集積の促進
- 高速 IC・港湾埠頭周辺に産業・観光交流拠点を形成

- ・ 農業・水産業のブランド化、観光活用
- ・ 富士山静岡空港の周辺地域において、食品関連産業、次世代輸送用機器・輸送用機械関連産業、成長分野関連産業（次世代自動車、新エネルギー、医療・福祉機器、ロボット、光、環境技術関連産業）、物流関連産業の集積を促進
- ・ 周辺の住環境・自然環境と調和した工業地の形成
- ・ 焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC 周辺、焼津漁港、大井川港周辺における産業・観光交流拠点の形成

■産業立地動向

- 敷地規模 3,000 m²以上が約 7 割を占める
- 高速 IC から 5km 以内に約半数が立地
- 基盤が整い、周辺環境への影響の少ない工業団地の需要が高い
- 立地理由としては「自社・市場・関連企業への近接性」、「地価」、「人材・労働力」、「高速道路」、「国・地方自治体からの助成」などが多い

- ・ リーマンショック（平成 20 年（2008 年）以降、立地件数は増加傾向にあります。
- ・ 焼津市に既に立地している業種の立地が多い傾向にあります。
- ・ 敷地規模は小規模なものが多く、立地件数も増加傾向にあります。敷地規模 3,000 m²以上の工場が約 7 割（全国、静岡県では約 6 割）を占めています。
- ・ 立地場所としては、工業団地・内陸の需要が高い状況にあります。
- ・ 約半数が高速 IC から 5km 以内に立地しています。
- ・ 電子部品・デバイスや電気機械などは空港から近い位置に立地しています。
- ・ パルプ・紙加工品や石油・石炭製品などは港湾埠頭から近い位置に立地しています。
- ・ 工業立地にあたって重要な理由は「本社・他の自社工場への近接性」、「市場への近接性」、「関連企業への近接性」、「地価」などとなっています。
- ・ その他の主な理由では「工業団地である」、「人材・労働力の確保」、「高速道路を利用できる」、「周辺環境からの制約が少ない」が多くなっています。このほか静岡県では「国・地方自治体からの助成」も多くなっています。
- ・ 静岡県の用地取得費用は全国に比べてやや高い状況にあります。

3. 工業立地に関する課題

(1) ターゲット業種

工業立地に関する本市の特性、産業振興の方向性、近年の産業立地動向を踏まえると、以下の業種を中心に企業誘致を進める必要があります。

■ターゲット業種

- ・本市の特色である農業・漁業を活用できる食料品製造業
- ・高速道路 IC への近接性を活かした物流関連産業
- ・富士山静岡空港への近接性を活かした電子部品・デバイス・電子回路製造業、電気機械器具製造業等
- ・既存立地企業の関連産業、静岡県内等周辺地域に本社・工場等を有する企業
- ・次世代輸送用機器・輸送用機械関連産業、成長分野関連産業（次世代自動車、新エネルギー、医療・福祉機器、ロボット、光、環境技術関連産業）

(2) 工業立地に関する課題

■工業用地の確保に向けた課題

●高速 IC 周辺で、周辺環境への影響が少なく基盤の整った産業用地の確保

近年の産業立地動向では工業団地の需要が高く、立地の理由でも「工業団地である」、「周辺環境からの制約が少ない」などが多くなっています。また、高速 IC からの近接性も重要な要素となっています。

そのため、高速 IC から近い位置において、工業団地のような道路や工業用水・排水等の基盤が整った産業用地の確保が必要です。

●災害の危険性が低い産業用地の確保と防災・減災対策の充実

本市は、沿岸部や河川沿いを中心に広い範囲が津波や洪水の浸水想定区域となっており、災害の危険性が高い地域となっています。

そのため、災害の危険性が低い地域における産業用地の確保が必要です。また、海岸施設の整備や河川改修など、災害の発生を抑制し被害を軽減するための防災・減災対策を充実させる必要があります。

●道路ネットワークの充実

近年の産業立地動向では高速 IC へのアクセス性が重要視されています。また、周辺地域からの就業者を呼び込むためには、周辺地域から通勤しやすい交通環境も必要となります。一方、本市で開発可能な用地を確保できそうな市街化調整区域には、都市計画道路の計画路線が少なく整備も遅れている状況にあります。

そのため、高速 IC を中心とした道路ネットワークの充実が必要です。

■企業誘致に向けた課題

●工業立地に関する助成制度の充実・周知

近年の産業立地動向では「地価」が立地にあたっての重要な理由の一つとなっていますが、静岡県内の用地取得費用は全国平均より高く、本市で開発可能な用地を確保できそうな市街化調整区域の地価も上昇傾向です。また近年、静岡県に立地した企業では「国・地方自治体からの助成」も立地の理由として多くなっています。

そのため、用地取得等に向けた助成制度の充実・周知を図る必要があります。

●労働力の確保

近年の産業立地動向では「人材・労働力の確保」が立地にあたっての主な理由の一つとなっています。本市は周辺地域の中心的な役割を担っていますが、人口・就業者数が減少傾向にあるなど、将来の労働力の確保が課題となっています。

そのため、企業誘致と合わせて本市並びに周辺地域への移住・定住を促進する必要があります。

第4章 産業用地の適地候補の調査・選定

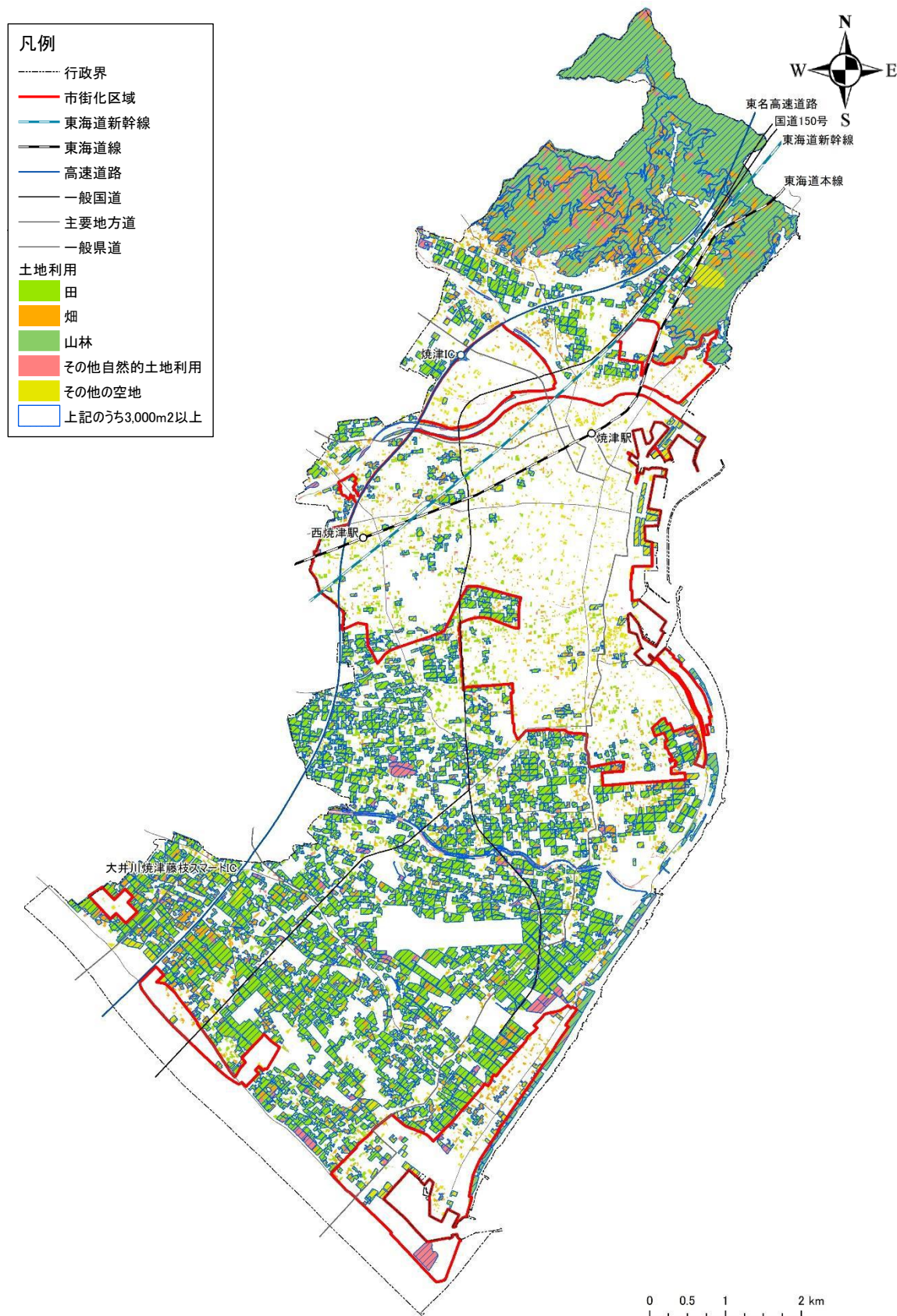
4-1 選定条件の整理

工業立地に関する本市の特性、課題を踏まえ、以下の手順で適地候補の選定を行います。

ステップ1 開発可能地の抽出	・開発可能な用地として、自然的土地利用（田・畑・山林・その他自然的土地利用）及び都市的空地を抽出します。 ・近年の工業立地動向において、敷地規模 3,000 ㎡以上の工場が多くを占めることから、面積が 3,000 ㎡以上の用地とします。
ステップ2 周辺環境への影響の少ない用地の抽出	・近年の工業立地動向において、「工業団地」への需要が高いこと、立地の理由として「周辺環境からの制約が少ない」が多いことなどから、住居系用途地域を除外します。
ステップ3 事業実施可能性の高い用地の抽出	・事業実施へのハードルが高い、土地利用に関する法規制（農用地区域、地域森林計画対象民有林、保安林、土砂災害警戒・特別警戒区域、砂防三法指定区域（砂防指定地・急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域）が該当しない区域を抽出します。
ステップ4 候補地の選定	・ステップ1～ステップ3で抽出した用地の分布を踏まえ、以下の要素を総合的に考慮して候補地を選定します。 < 候補地選定の視点 > ・開発可能地の分布状況（法規制が該当しない開発可能地が多い地域） ・高速 IC からの距離（概ね 5km 以内） ・道路網（国道、県道、都市計画道路（未整備含む）） ・既存工業地（工業地域、工業専用地域、都市計画マスタープランにおける環境共生型工業地）との連続性 ・上位計画における位置付け（都市計画マスタープランにおける産業・観光交流拠点、新たな土地利用検討ゾーン）

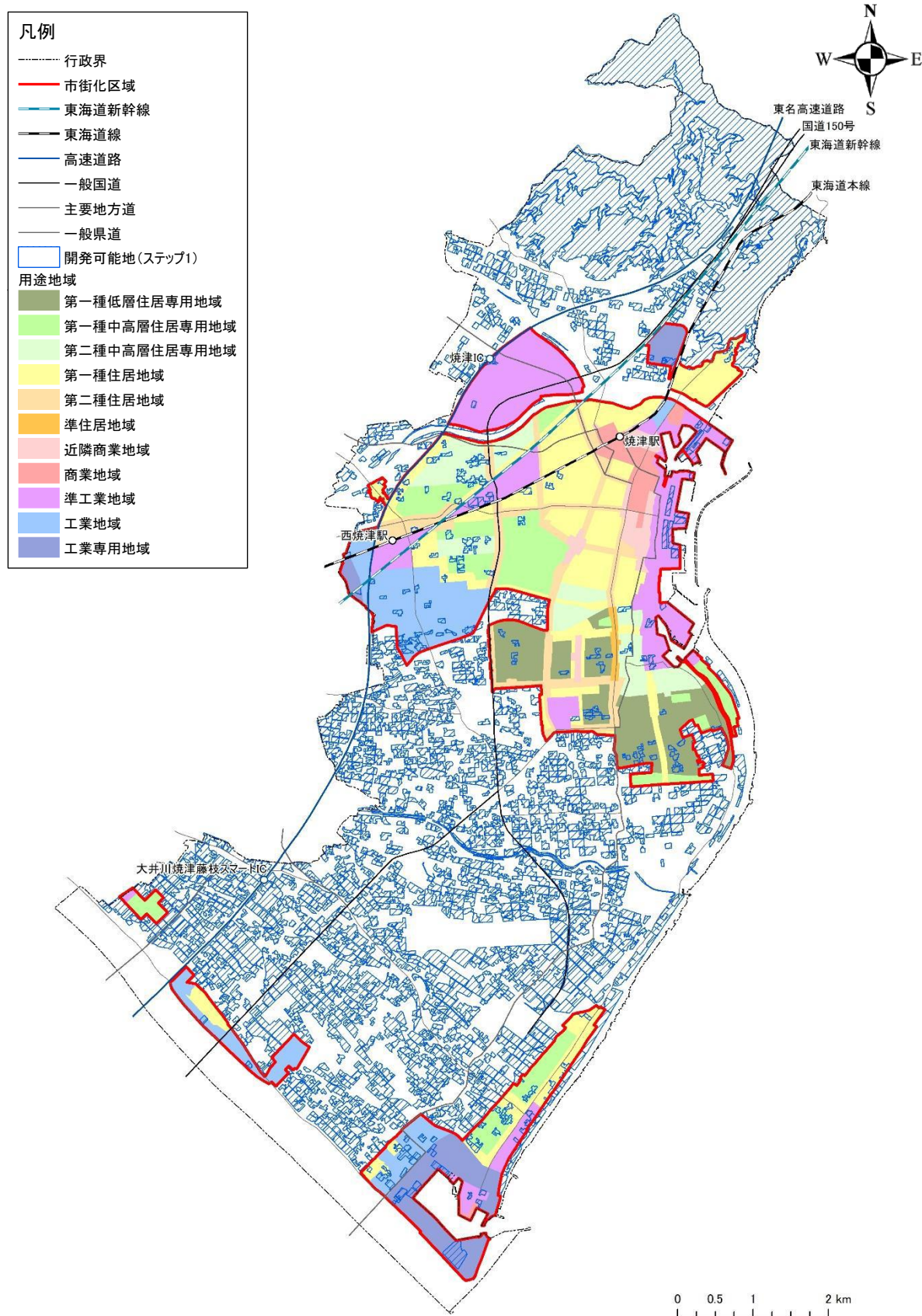
4-2 産業用地の適地候補の選定

(1) 開発可能地の抽出（ステップ1）



図－開発可能地の抽出（ステップ1）

(2) 周辺環境への影響の少ない用地の抽出 (ステップ2)



図－周辺環境への影響の少ない用地の抽出 (ステップ2)

(3) 事業実施可能性の高い用地の抽出 (ステップ3)



図－事業実施可能性の高い用地の抽出 (ステップ3)

(4) 候補地の選定（ステップ4）



図－候補地

4-3 エリア別検討方針

■東益津エリア

本地区は焼津 IC から約 1.7km から 3.0km に位置し、国道 150 号に接続しているため、交通利便性が非常に高いエリアが存在し、工業地域に隣接するなど、利便性が高い幹線道路沿いを中心に工業的な利用がされています。しかし、遊休地等のまま利活用が進まないエリアがあるため、周辺自然環境との調和・共生に留意しながら周辺の土地利用にあった有効な活用方法を検討していきます。

■中根新田エリア

本地区は焼津 IC から 4.0km から 4.5km に位置し、国道 150 号に接続しているため、交通利便性が非常に高いにもかかわらず養鰻池跡地など活用されていないエリアが存在しています。このようなエリアについては、アクセス道路の確保について検討が必要なエリアも存在しますが、海岸部から内陸部への工場等の移転候補地として企業からのニーズが高いため、周辺の良好な住環境を維持しながら地域の活力を高めるための有効な活用方法を検討していきます。

■大島エリア

本地区は大井川焼津藤枝 SIC から約 2.9km から 3.2km に位置し、地区内に整備された幹線道路が東西に通っており、工場が立ち並ぶエリアが存在しています。しかし、農地や未利用地が地区内に混在し一体的な土地利用が進まないエリアがあるため、周辺環境との調和・共生に留意しながら雇用場所の確保など、地域の活力を高めるための土地利用を検討していきます。

■エリア設定の方針

今回位置付けたエリアについては、アクセス道路の確保について検討が必要な活用検討地も存在しますが、工場等の立地に対して企業からのニーズが高く、一定規模の活用可能な土地があるため、周辺環境との調和・共生に留意しながら有効な活用方法を検討していきます。

第5章 終わりに

今後の課題等

産業用地候補地（エリア）内において開発行為等の検討を進めるにあたり、問題点や課題となる事項について、以下に整理します。

（1）産業用地候補地の位置づけ等にあたっての課題など

■関係法令や関係機関等との調整

位置付けた候補地（エリア）は市街化調整区域であり、農用地区域も含まれているため、都市政策部局、農政部局をはじめとした関係機関との調整・十分な検討が必要となる。また、開発にあたっては、開発許可基準を満たすための周辺整備や、農地関係法令上の手続きをはじめ、各種法的手続きが必要となり、関係機関との調整・十分な検討が必要となる。調整にあたっては、具体的な計画が提案された後に、個別に検討を行う必要がある。

（2）企業誘致や開発における課題など

■アクセス道路の確保

輸送の利便性等を考慮すると、候補地（エリア）において、道路幅員が最低9m以上の道路と接続できれば概ね問題はないが、既存の接続道路の幅員によっては拡幅等の検討が必要となる。また、アクセス道路との接続については、関係機関との協議が必要となる。

■水源の確保

立地する企業の業種や規模にもよるが、用水の確保は必要不可欠である。本市において水を大量に使う企業の多くは、企業が井戸を掘り地下水を利用するため、その場合には事前の用水調査が必要となる。

■災害リスクの周知

津波浸水想定区域や洪水浸水想定区域が広範囲にわたっており、企業誘致にあたっては災害リスクの周知を図るとともに、避難対策等の必要がある。

■立地優遇措置の充実の検討

企業アンケートにおいても、市独自の立地優遇措置の充実が求められていることから、企業ニーズ等を調査しながら、より効果的な措置の検討が必要である。

■面的用地整備の検討

位置付けた候補地には、一定規模以上の開発が可能なまとまった土地が少ないため、大規模な事業所の進出先としても、用地の面的な整備の検討が必要である。

（3）地元等の対応

■地権者及び地元への配慮

候補地（エリア）で開発行為等を行うにあたり、事業者は関係地権者や地元関係者への配慮が必要である。