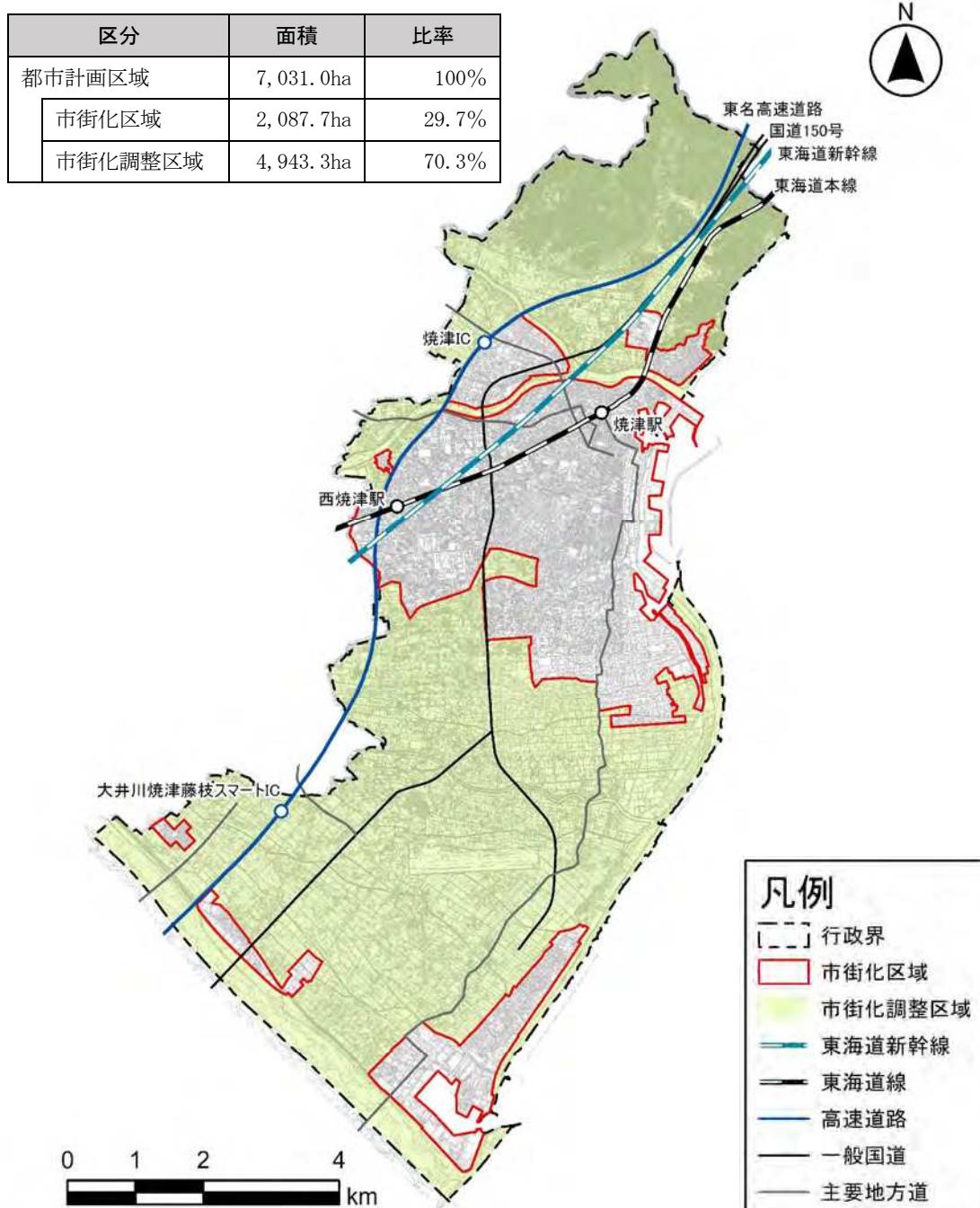


## ◆市街化調整区域の現状と位置づけ

### 1-1 市街化調整区域の現状

#### 1-1-1 面積

都市計画区域の面積は、7,031ha であり、市街化区域は 2,087.7ha (29.7%)、市街化調整区域は、4,943.3ha (70.3%) となっている。



資料:国勢調査（令和2年度）

図 市街化区域・市街化調整区域

## 1-1-2 人口・世帯数

### (1) 人口・世帯数の推移

本市の人口は、平成 22 年まで増加を続けていたが、平成 27 年以降は減少傾向に転じ、令和 2 年は 136,845 人となっている。一方、世帯数は増加が続いている、令和 2 年は 53,243 世帯となっている。

また、市街化区域は、人口・世帯数ともに増加を続けており、令和 2 年の人口は 92,020 人 (67.2%) となっている一方、市街化調整区域では平成 27 年以降は減少傾向に転じ、令和 2 年の人口は 44,825 人 (32.8%) となっている。

表 人口・世帯数の内訳

区分	上段：人口（人）、下段：世帯数（世帯）							
	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
都市計画区域	130,106	134,208	139,083	141,452	143,104	143,249	139,462	136,845
	34,224	37,040	41,069	44,272	47,197	49,299	50,648	53,243
市街化区域	76,863	80,541	84,543	86,635	88,371	89,555	92,492	92,020
	20,871	23,082	26,085	28,459	30,224	32,226	35,157	37,291
市街化調整区域	53,243	53,667	54,540	54,817	54,733	53,694	46,970	44,825
	13,353	13,958	14,984	15,813	16,973	17,073	15,491	15,952

資料：国勢調査（令和 2 年度）

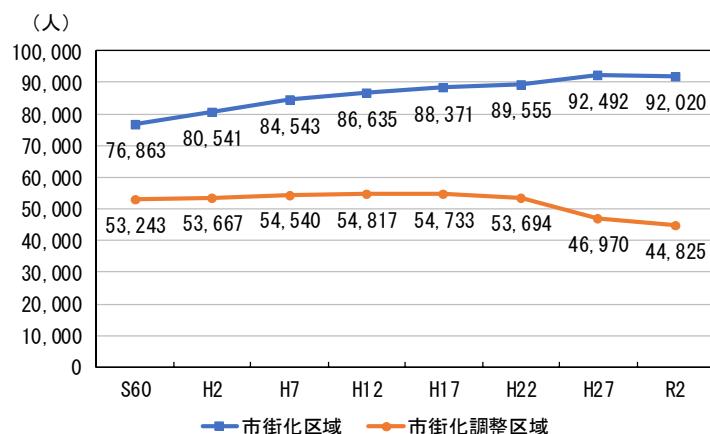


図 人口の推移

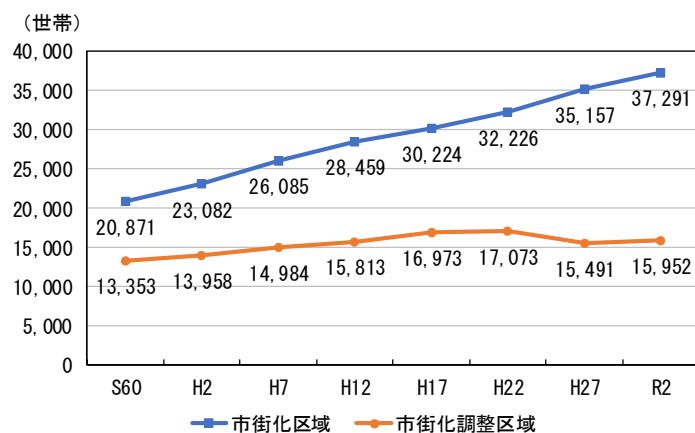
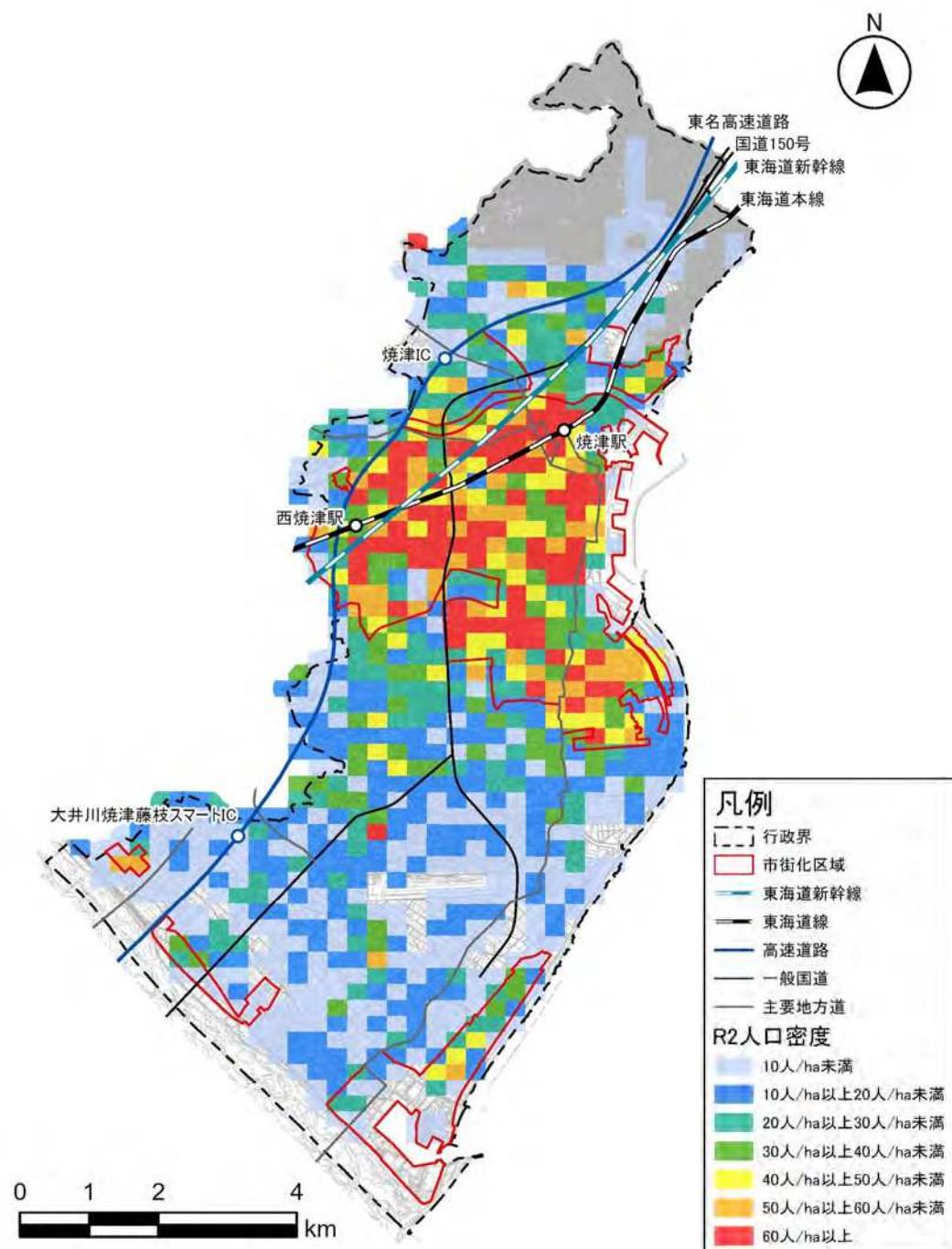


図 世帯数の推移

## (2) 人口密度分布

人口密度が高いメッシュは、概ね市街化区域内であるが、市街化調整区域のうち、市街化区域の縁辺部等では、人口密度が高い箇所がある。



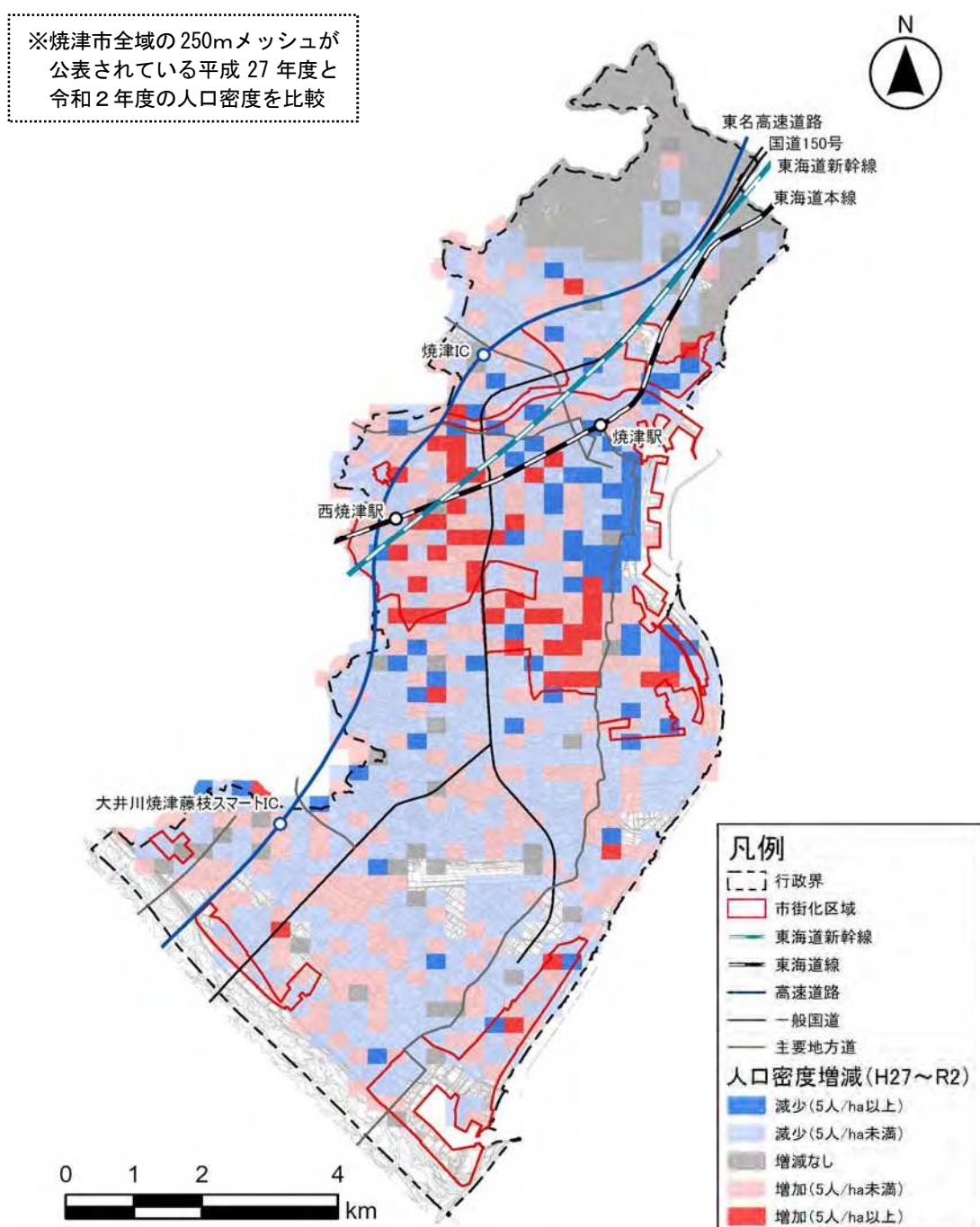
資料:国勢調査（令和2年度）

図 令和2年度の人口密度分布（250mメッシュ単位）

### (3) 人口密度の増減（平成 27 年度～令和 2 年度）

平成 27 年以降で人口密度が 5 人/ha 以上増加しているメッシュは、主に市街化区域内に分布している。一方、5 人/ha 以上減少しているメッシュは焼津駅の南側に多くみられるが、前頁のとおり人口密度は高いメッシュである。

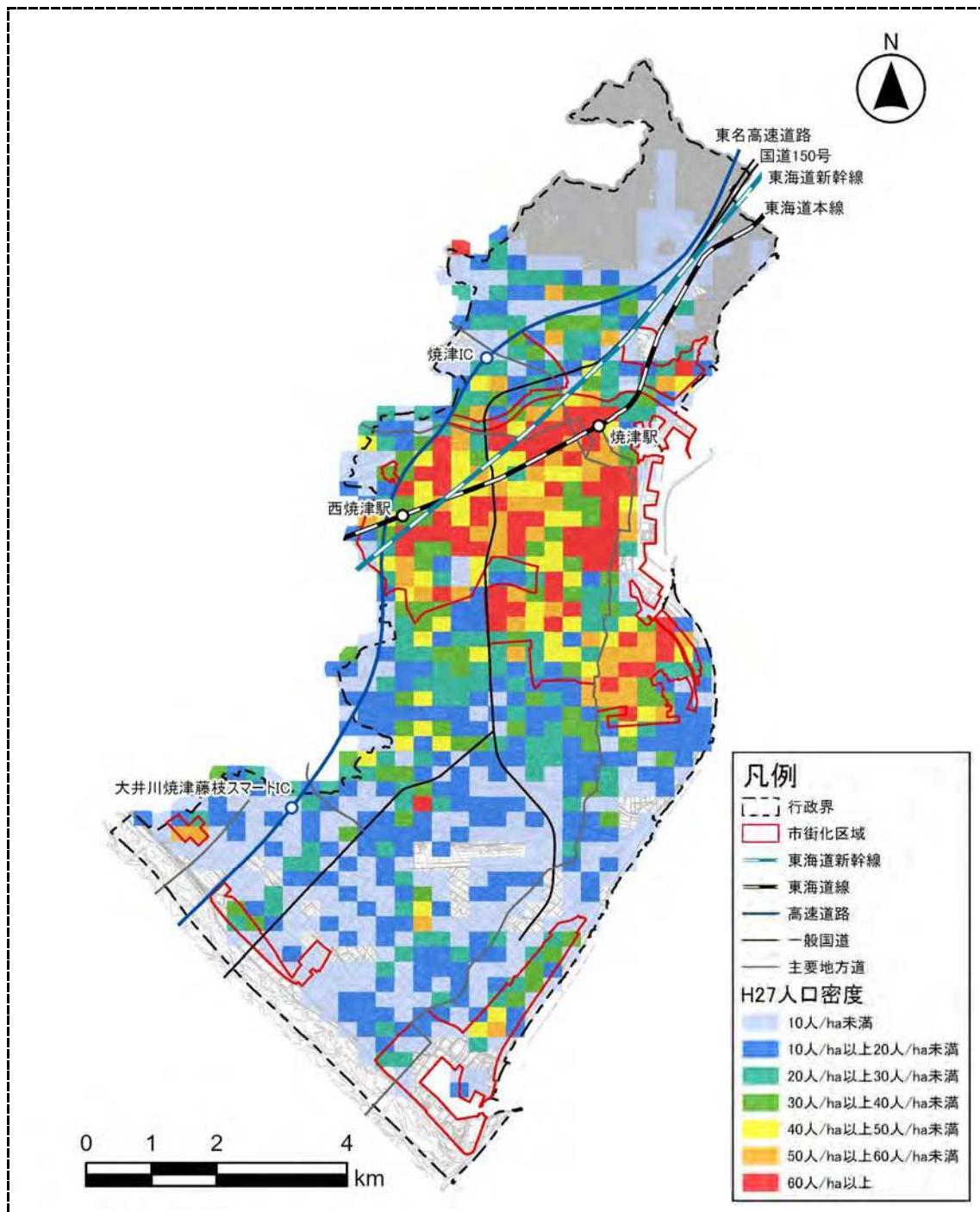
市街化調整区域では、人口密度が増加しているメッシュが分布しているが、5 人/ha 以上増加しているメッシュは僅かである。



資料:国勢調査（平成 27 年度、令和 2 年度）

図 平成 27 年度から令和 2 年度までの人口密度の増減（250m メッシュ単位）

【参考：平成 27 年度の人口密度分布（250m メッシュ単位）】

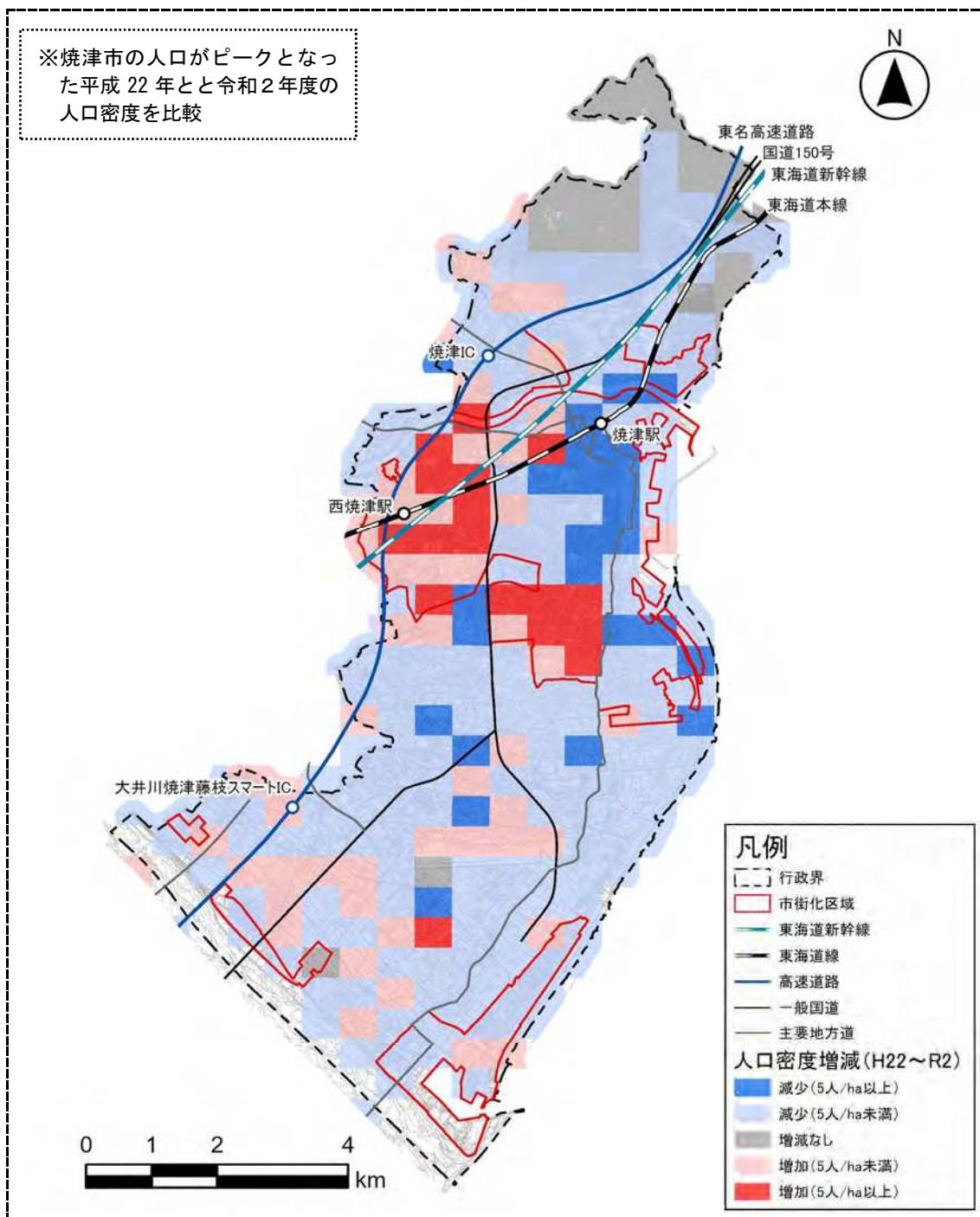


資料：国勢調査（平成 27 年度）

図 平成 27 年度の人口密度分布（250m メッシュ単位）

### 【参考：人口密度の増減（平成 22 年度～令和 2 年度）】

平成 22 年以降で人口密度が 5 人/ha 以上増加しているメッシュは、主に市街化区域内に分布している。一方、5 人/ha 以上減少しているメッシュは焼津駅の南側に多くみられ、前述した 250m メッシュの人口密度の増減（平成 27 年度～令和 2 年度）と同様の傾向である。



資料：国勢調査（平成 22 年度、令和 2 年度）

図 平成 22 年度から令和 2 年度までの人口密度の増減（500m メッシュ単位）

#### (4) 転入者・転出数の推移

市内の出生児数は減少傾向、死亡者数は増加傾向であるため、自然動態による人口は減少しており、減少幅は年々大きくなっている。

転入者数は、概ね横ばいであるものの近年は増加している。一方、転居者数も同様に概ね横ばいであるため、社会動態による人口は近年増加傾向になっている。

表 人口動態

(単位：人)

年月	自然動態			社会動態			純増減
	出生児数	死亡者数	自然増減	転入者数	転出者数	社会増減	
H24	1,263	1,399	-136	3,859	4,921	-1,062	-1,198
H25	1,147	1,389	-242	4,246	5,157	-911	-1,153
H26	980	1,448	-468	4,116	4,578	-462	-930
H27	1,065	1,546	-481	4,202	4,713	-511	-992
H28	972	1,495	-523	4,335	4,490	-155	-678
H29	900	1,563	-663	4,242	4,401	-159	-822
H30	903	1,621	-718	4,457	4,379	78	-640
R1	921	1,619	-698	4,696	4,439	257	-441
R2	855	1,556	-701	4,354	4,167	187	-514
R3	850	1,669	-819	3,939	4,319	-380	-1,199
R4	837	1,691	-854	4,643	4,312	331	-523
R5	765	1,778	-1,013	4,683	4,526	157	-856

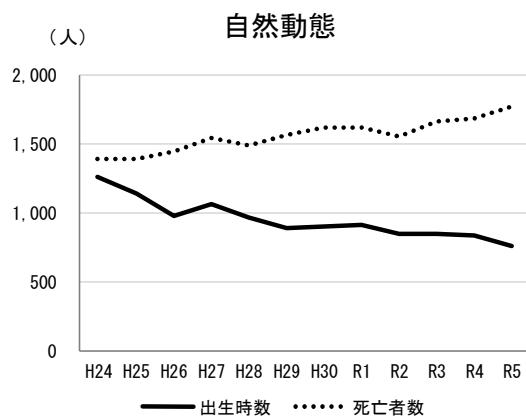


図 自然動態

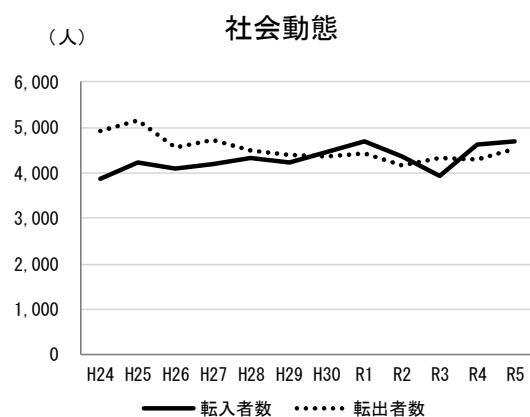


図 社会動態

### 1-1-3 土地利用

都市計画区域の土地利用は、自然的土地利用が 42%、都市的土地利用が 58%となっている。

市街化区域では、住宅用地（38.8%）が最も多く、次いで道路用地（19.3%）、工業用地（13.0%）の順となっている。都市的土地利用が約9割を占めており、宅地（住宅用地、商業用地、工業用地、農林漁業用施設用地）の割合は58.3%を占めるなど、市街化が進展している。

一方、市街化調整区域では、田（23.2%）が最も多く、次いで住宅地（14.5%）、山林（12.4%）の順となっている。自然的土地利用が5割以上を占めており、農地（田、畠）の割合は30.8%で宅地よりも多い割合となっている。

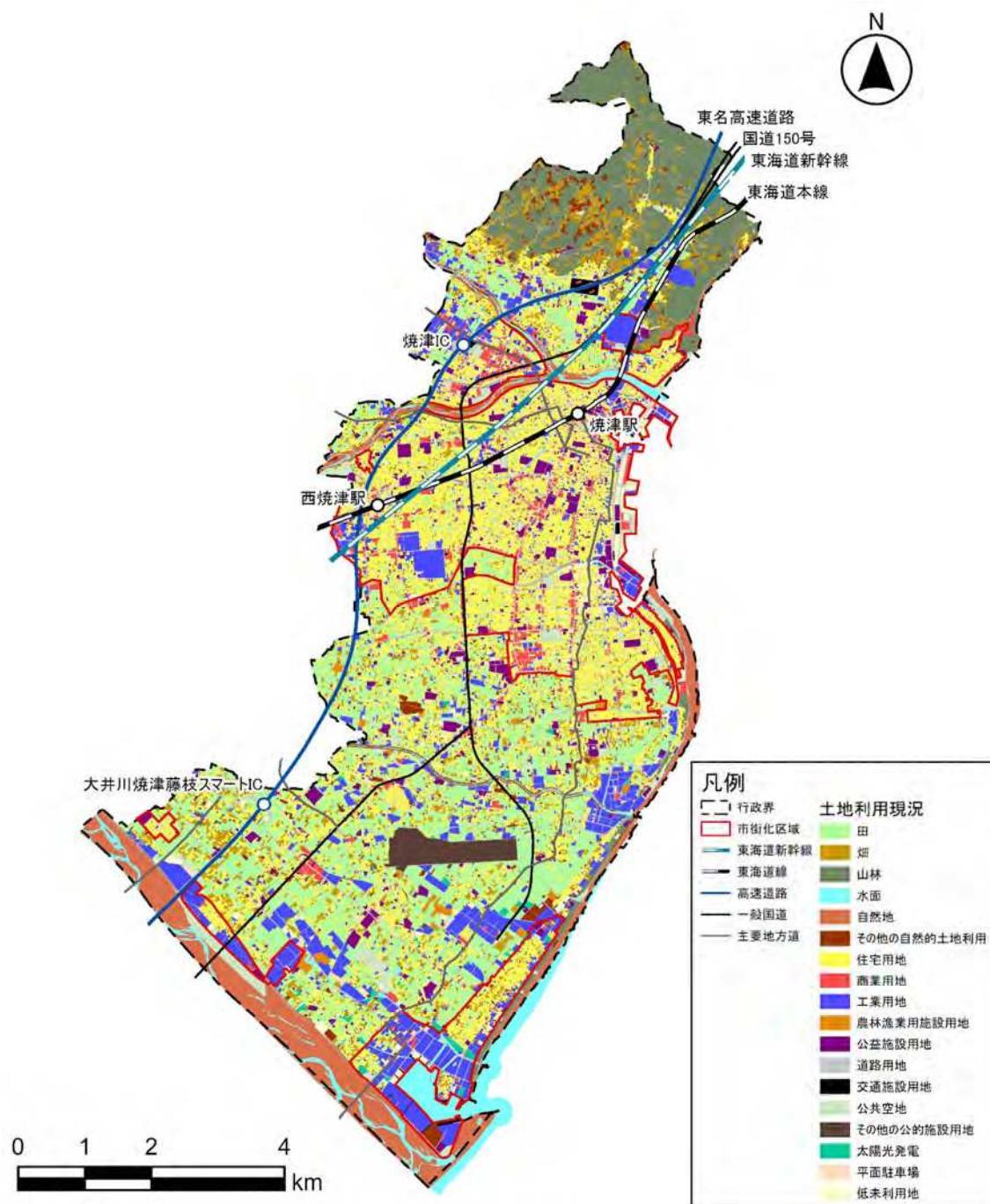
表 市街化区域と市街化調整区域の土地利用現況

用途		都市計画区域		市街化区域		市街化調整区域	
		面積	割合	面積	割合	面積	割合
	田	1,204.7ha	17.1%	57.0ha	2.7%	1,147.7ha	23.2%
	畠	421.3ha	6.0%	46.9ha	2.2%	374.4ha	7.6%
農地	小計	1,626.0ha	23.1%	103.9ha	5.0%	1,522.1ha	30.8%
山林		615.1ha	8.7%	1.9ha	0.1%	613.2ha	12.4%
水面		156.0ha	2.2%	23.5ha	1.1%	132.5ha	2.7%
自然地		431.9ha	6.1%	8.4ha	0.4%	423.5ha	8.6%
その他の 自然的土地利用		122.3ha	1.7%	11.8ha	0.6%	110.5ha	2.2%
自然的土地利用	小計	2,951.4ha	42.0%	149.6ha	7.2%	2,801.8ha	56.7%
	住宅用地	1,528.3ha	21.7%	809.3ha	38.8%	719.0ha	14.5%
	商業用地	210.0ha	3.0%	134.9ha	6.5%	75.0ha	1.5%
	工業用地	623.2ha	8.9%	270.7ha	13.0%	352.5ha	7.1%
	農林漁業施設用地	43.6ha	0.6%	1.4ha	0.1%	42.2ha	0.9%
宅地	小計	2,405.0ha	34.2%	1,216.3ha	58.3%	1,188.7ha	24.0%
公共・公益施設用地		373.1ha	5.3%	160.7ha	7.7%	212.4ha	4.3%
道路用地		930.5ha	13.2%	403.3ha	19.3%	527.2ha	10.7%
交通施設用地		54.9ha	0.8%	33.8ha	1.6%	21.1ha	0.4%
その他の 公的施設用地		76.0ha	1.1%	0.0ha	0.0%	76.0ha	1.5%
その他の空地		240.0ha	3.4%	124.0ha	5.9%	116.0ha	2.3%
都市的土地利用	小計	4,079.6ha	58.0%	1,938.1ha	92.8%	2,141.5ha	43.3%
	合計	7,031.0ha	100%	2,087.7ha	100%	4,943.3ha	100%
	可住地	4,182.2ha	59.5%	1,036.1ha	49.6%	3,146.1ha	63.6%
	非可住地	2,848.8ha	40.5%	1,051.6ha	50.4%	1,797.2ha	36.4%

資料：都市計画基礎調査（令和4年度）

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る。大規模な工業用地は、西焼津駅の南側や大井川周辺に集積しており、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る。

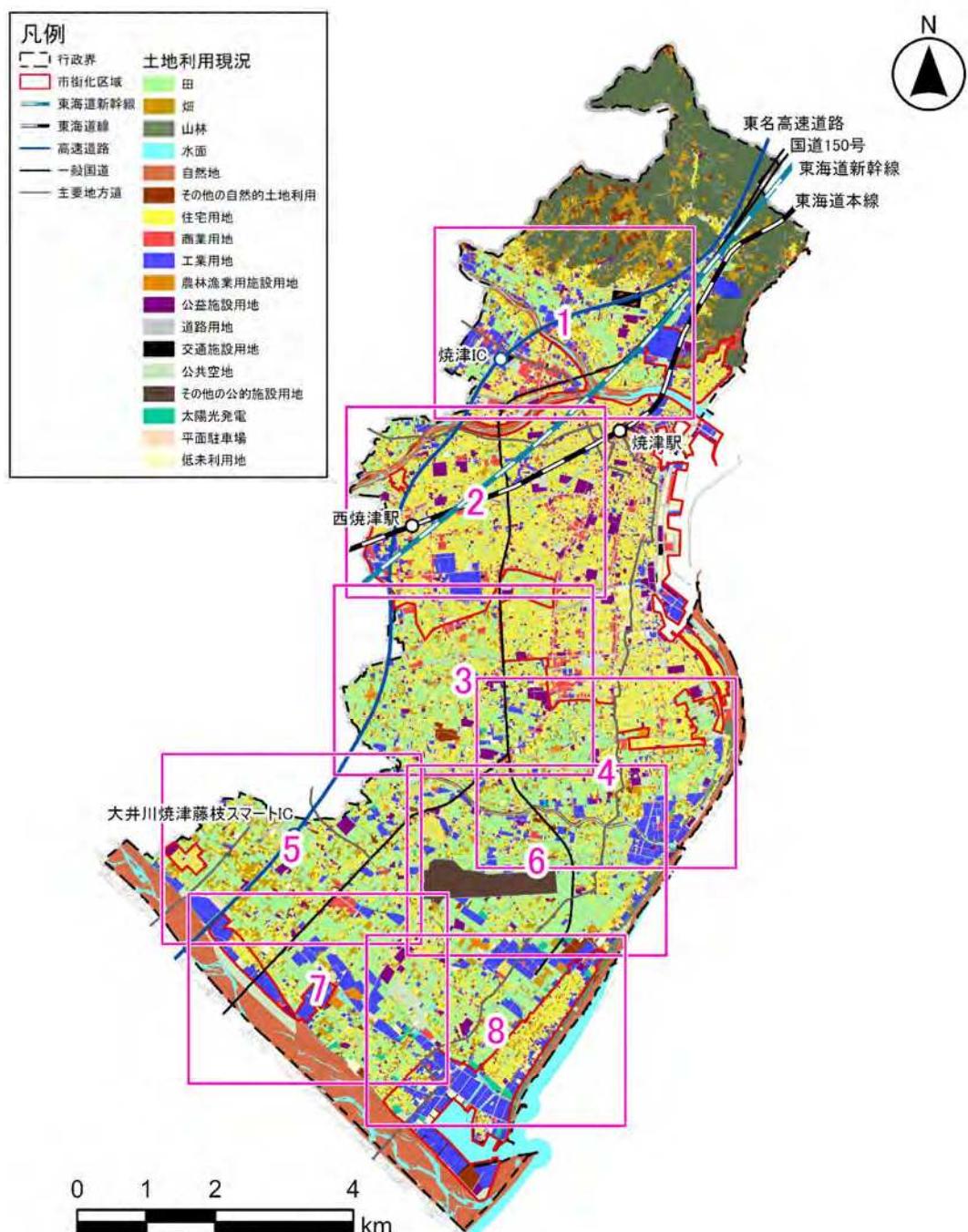
市街化調整区域では、農地（田、畑）が広範囲に分布しているが、既存集落や主要な道路沿いに宅地との混在が多く見られる。



資料：都市計画基礎調査（令和4年度）

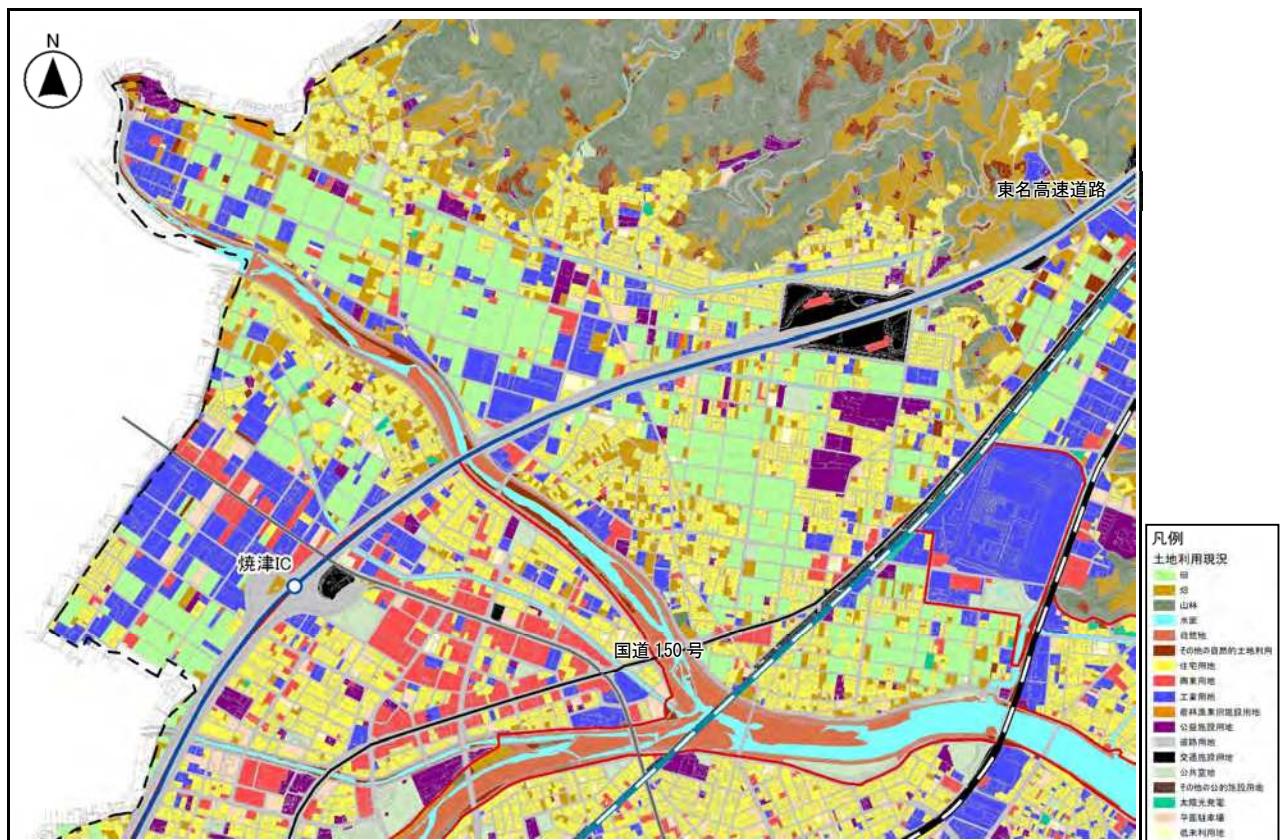
図 土地利用現況図

次頁以降では、市街化調整区域に着目した土地利用現況を下図の拡大位置図に基づき整理する。

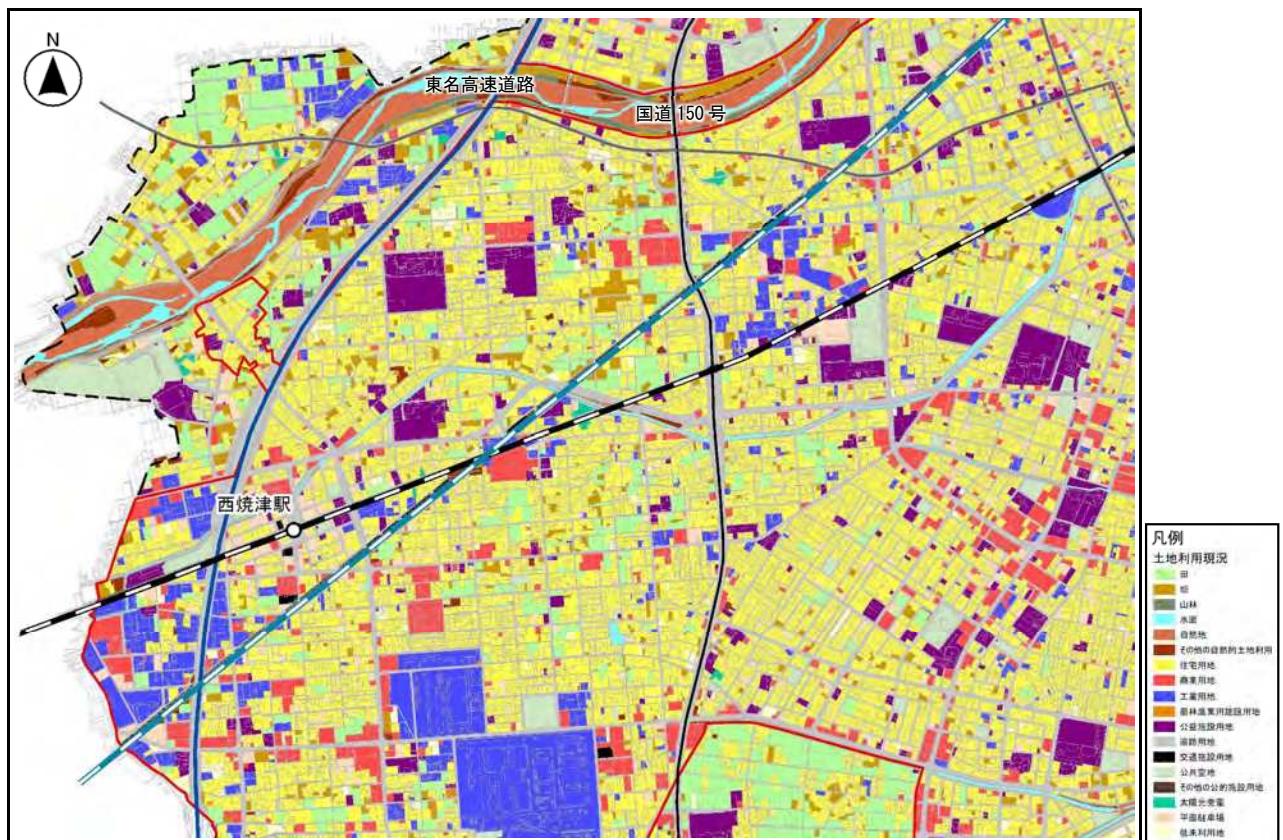


## 図 拡大位置図

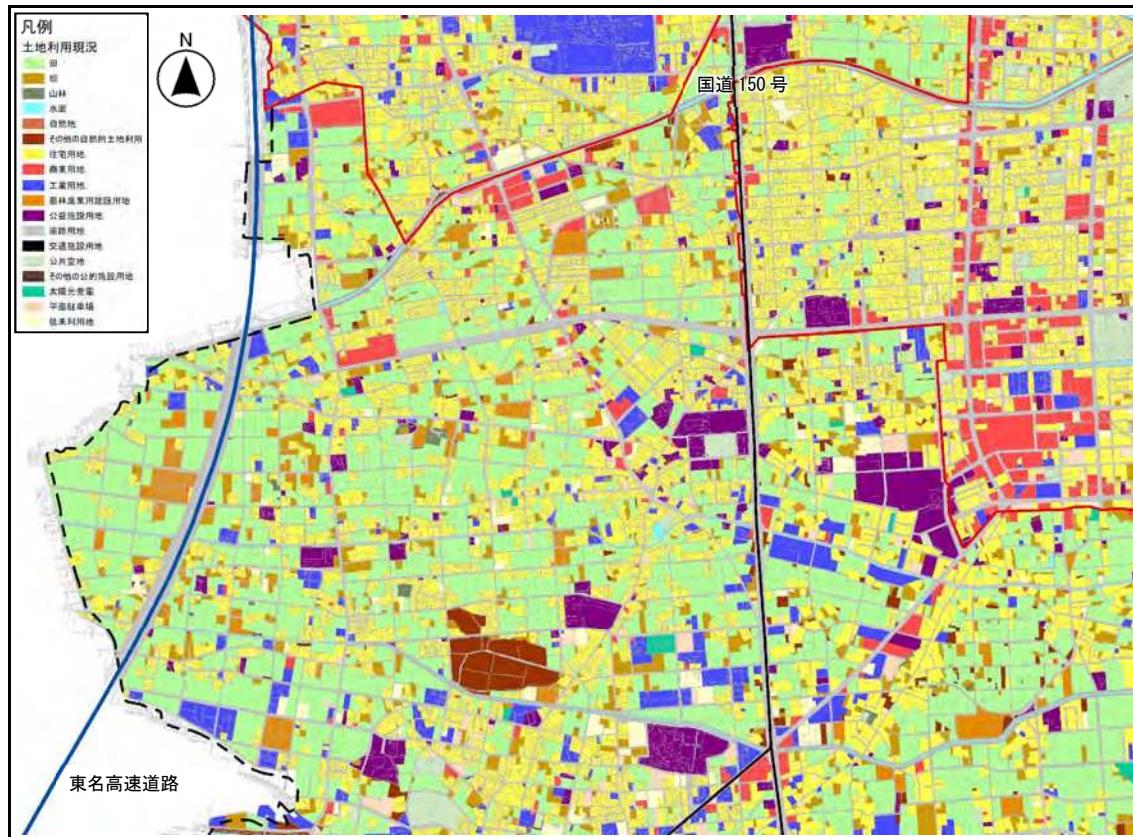
◆拡大図 1



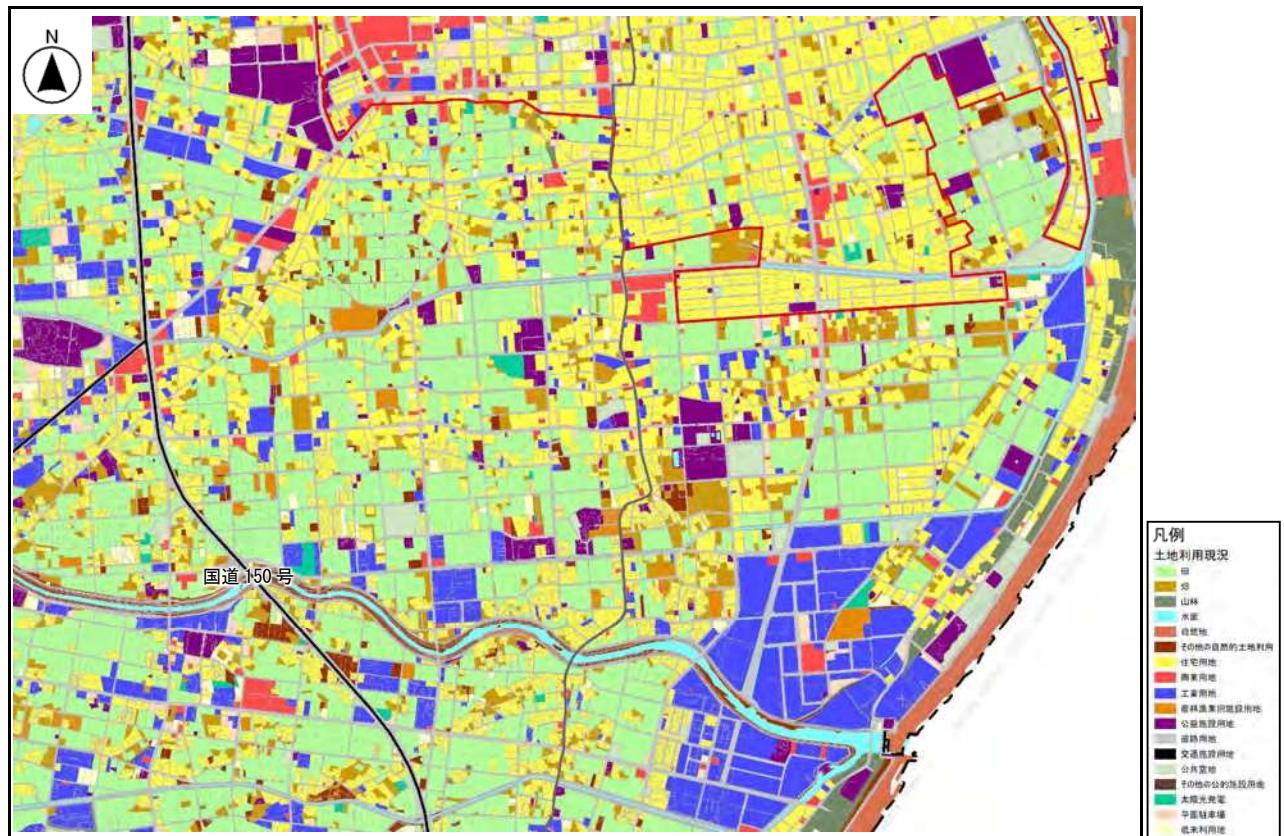
◆拡大図 2



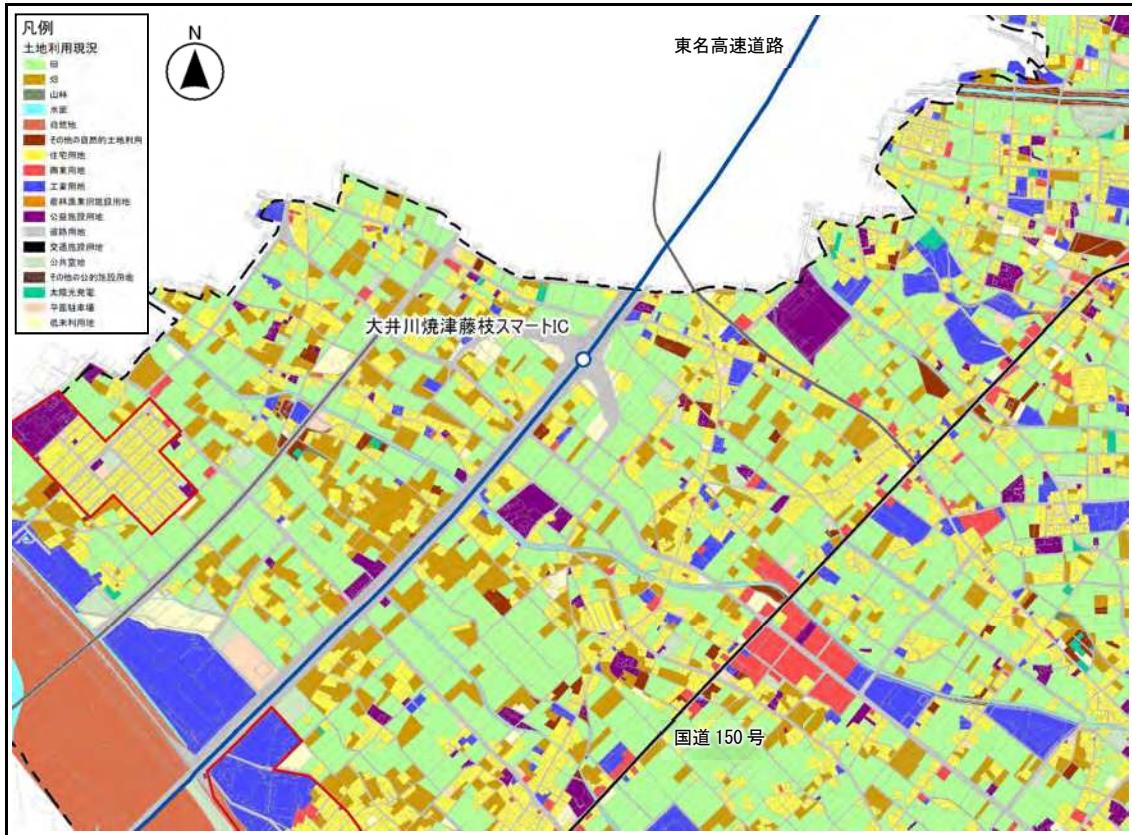
◆拡大図3



◆拡大図4



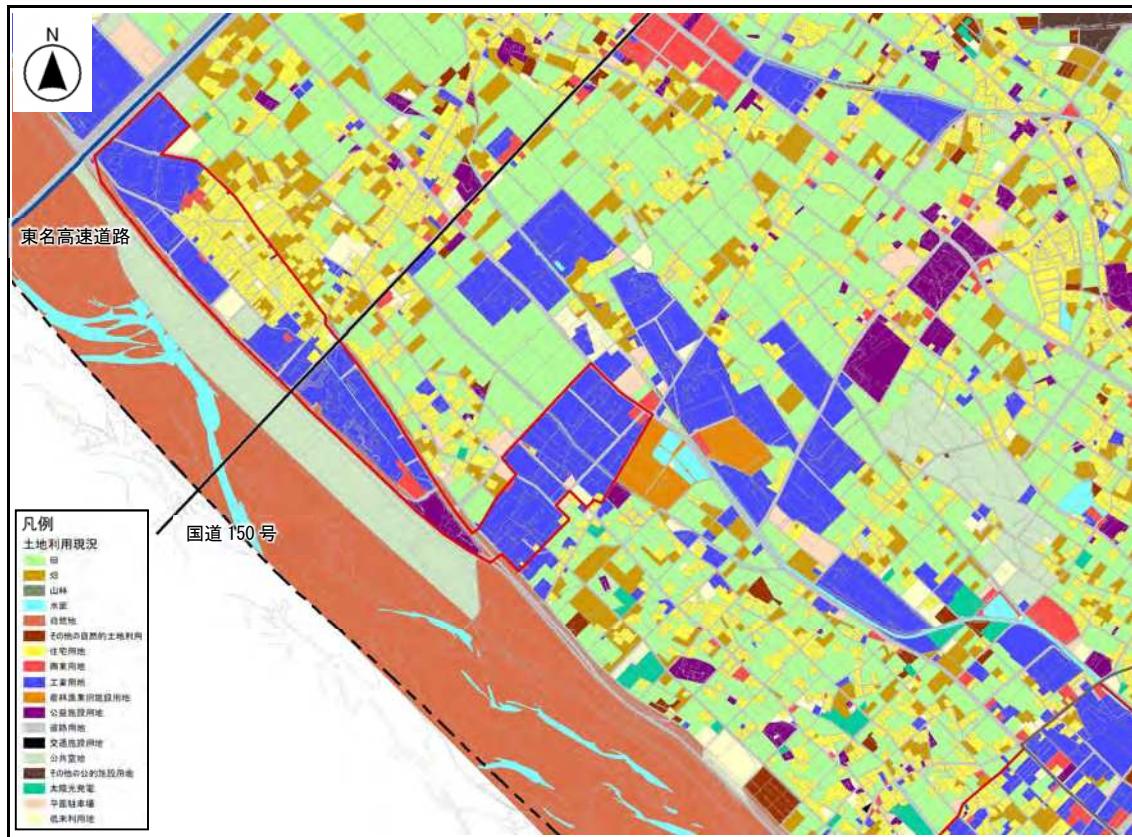
### ◆拡大図5



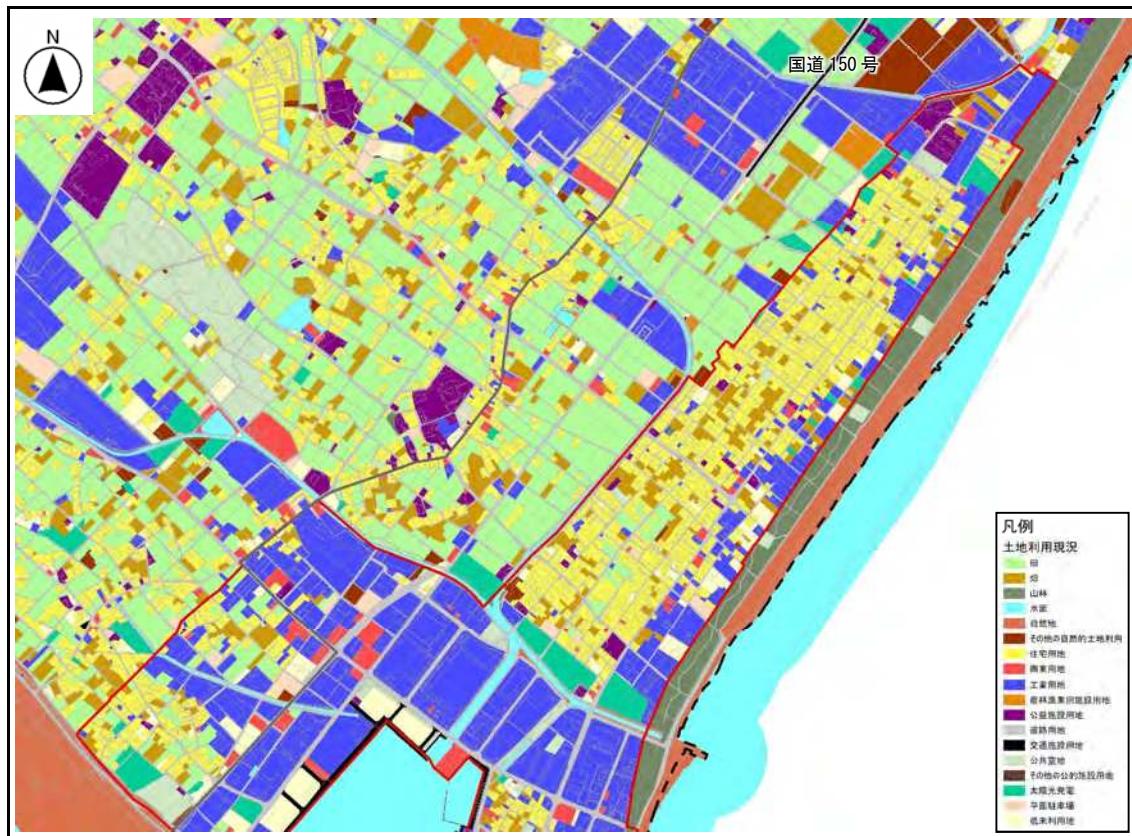
### ◆拡大図6



◆拡大図 7



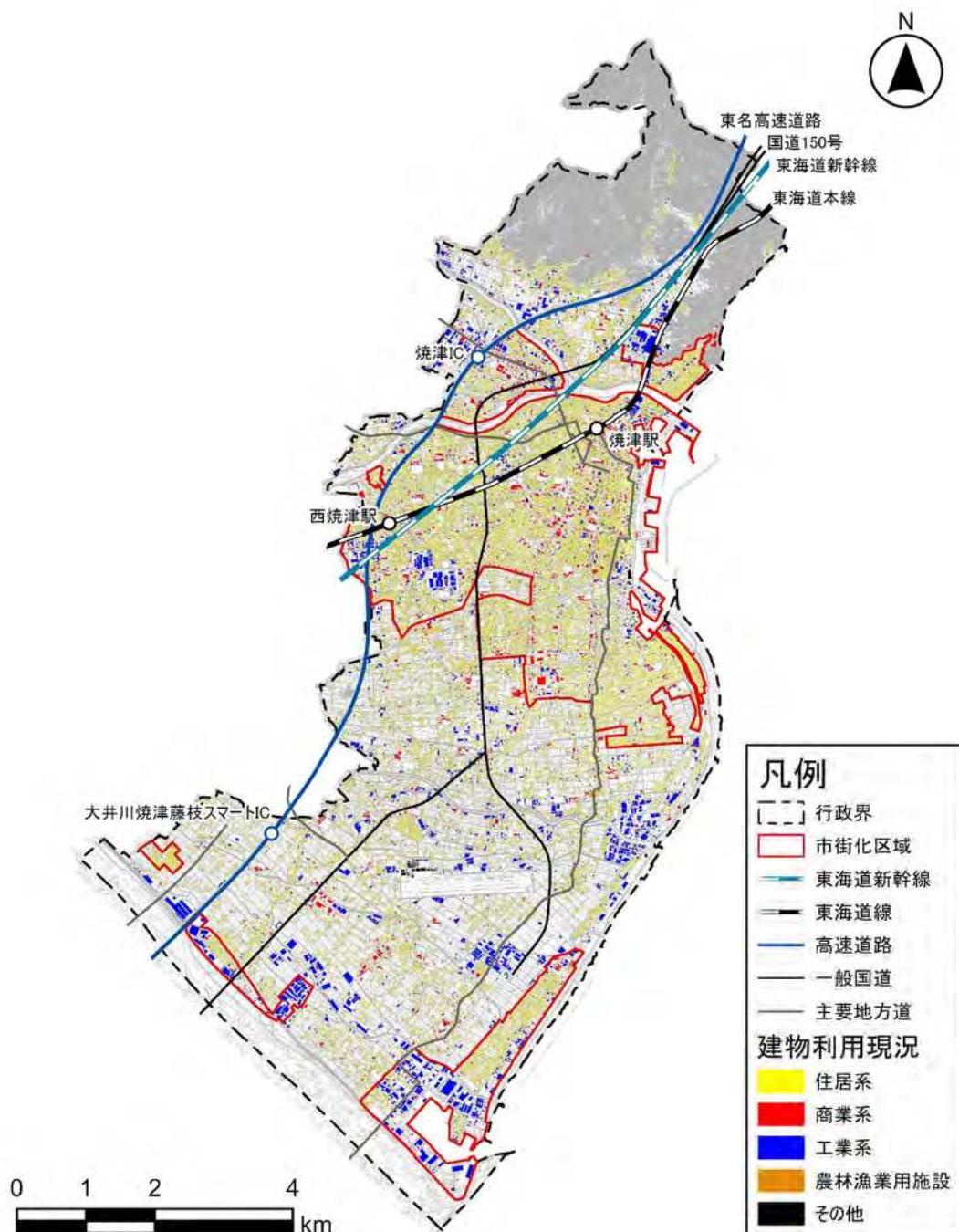
◆拡大図 8



## 1-1-4 建物・施設分布

### (1) 建物立地状況

市街化区域には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る。大規模な工業用地は、西焼津駅の南側や大井川周辺に集積しており、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る。

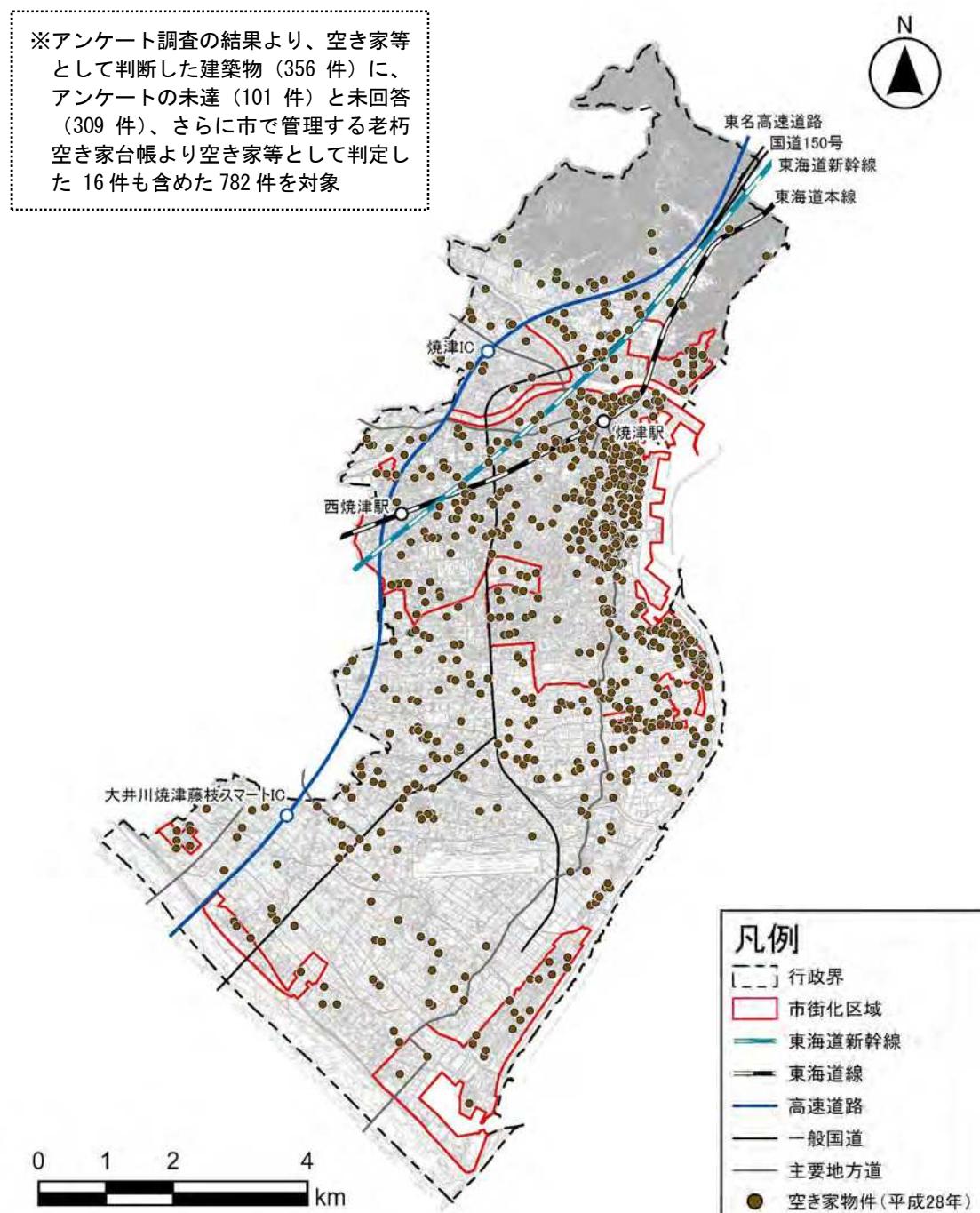


資料：都市計画基礎調査（令和3年度）

図 建物利用現況

## (2) 空き家等分布図

本市が平成 28 年度に実施した空き家等実態調査の結果から、空き家等は市全域に分布しているが、焼津駅周辺や沿岸部に特に多く分布している。



資料：焼津市空き家等実態調査（平成 28 年）

図 空き家等分布図

### (3) 都市機能の集積状況

都市機能として、行政機能、福祉機能、子育て機能、商業機能、健康・医療機能、金融機能、教育文化機能に関連する施設の立地状況を示す。

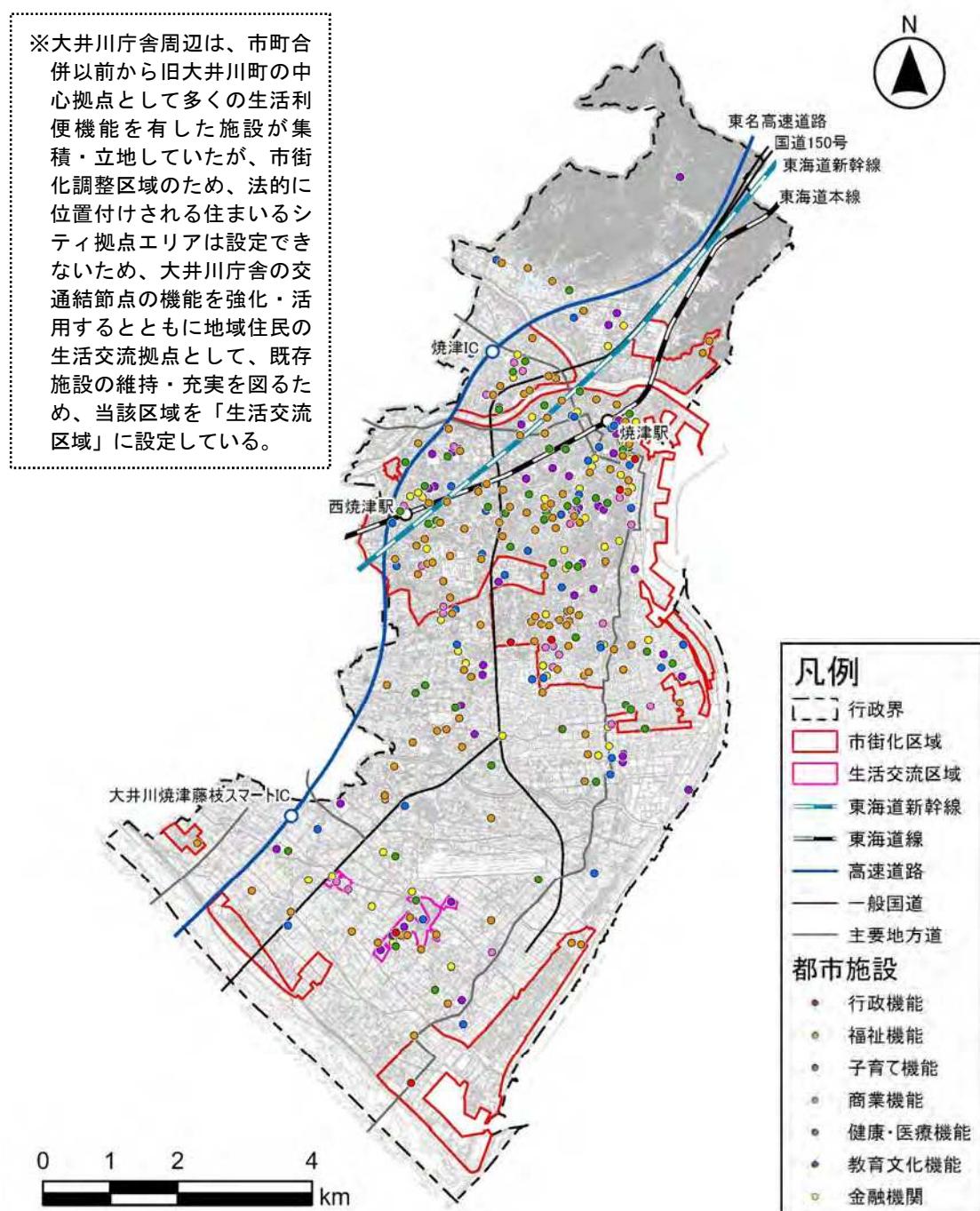
表 都市機能の対象とする施設

機能	施設
行政機能	市役所
福祉機能	地域包括支援センター
	高齢者福祉施設
	障害者福祉施設
子育て機能	子育て支援施設
	子育て支援センター
	保育施設（公立・私立）
商業機能	商業施設（1,000 m <sup>2</sup> 以上）
	共同施設・複合施設等 (百貨店やショッピングモール、再開発ビル、駅ビルを含む)
健康・医療機能	保健センター
	病院
	診療所
教育文化機能	私立高等学校・大学校・専修学校・地域交流センター・ 図書館・文化会館・博物館・美術館・記念館

資料：焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

多くの都市施設は市街化区域と生活交流区域内に集積している。

また、市街化調整区域は、市街化区域と比較して施設の集積度は低いものの、市街化区域の縁辺部や主要道路の沿道等には施設が立地している。



資料：焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

図 都市施設の分布状況

## 1-1-5 関連法令等の指定状況

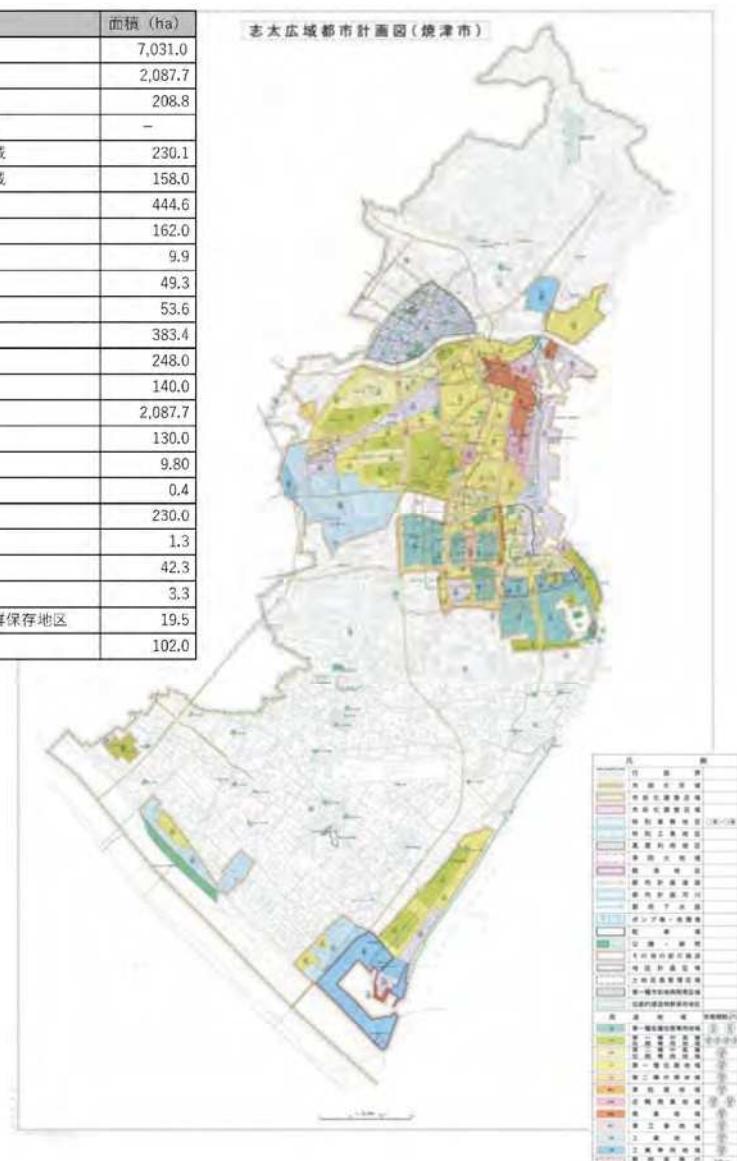
### (1) 都市計画関連

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、その外側には各種の住居専用地域が指定されている。

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る。

また、特別用途地区として、焼津 IC 周辺の八楠・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る。そのほか、大井川港周辺には、臨港地区の指定がある

都市計画区域	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	208.8
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	2,087.7
特別用途地区	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：焼津市の都市計画（令和5年4月）

図 用途地域等の指定状況

## (2) その他

都市計画法以外の土地利用規制として、以下の地域が指定されている。

表 法規制の指定状況

区域	箇所	面積・延長	根拠法
農業振興地域	一	4, 364. 00ha	農業振興地域の整備に関する法律
農用地区域	一	1, 671. 00ha	農業振興地域の整備に関する法律
保安林	44 か所	55. 06ha	森林法
地域森林計画対象民有林	一	387. 31ha	森林法
鳥獣保護区	2 か所	882. 30ha	鳥獣保護法
河川区域	28 区間	146. 91km	河川法
漁港区域	1 箇所	567. 60ha	漁港漁場整備法
海岸保全区域	5 箇所	388. 01ha	海岸法
港湾隣接地域	1 箇所	1, 039. 01ha	港湾法
港湾区域	1 箇所	152. 00ha	港湾法
工場適地	1 箇所	18. 86ha	工場立地法

資料:都市計画基礎調査（令和2年度）

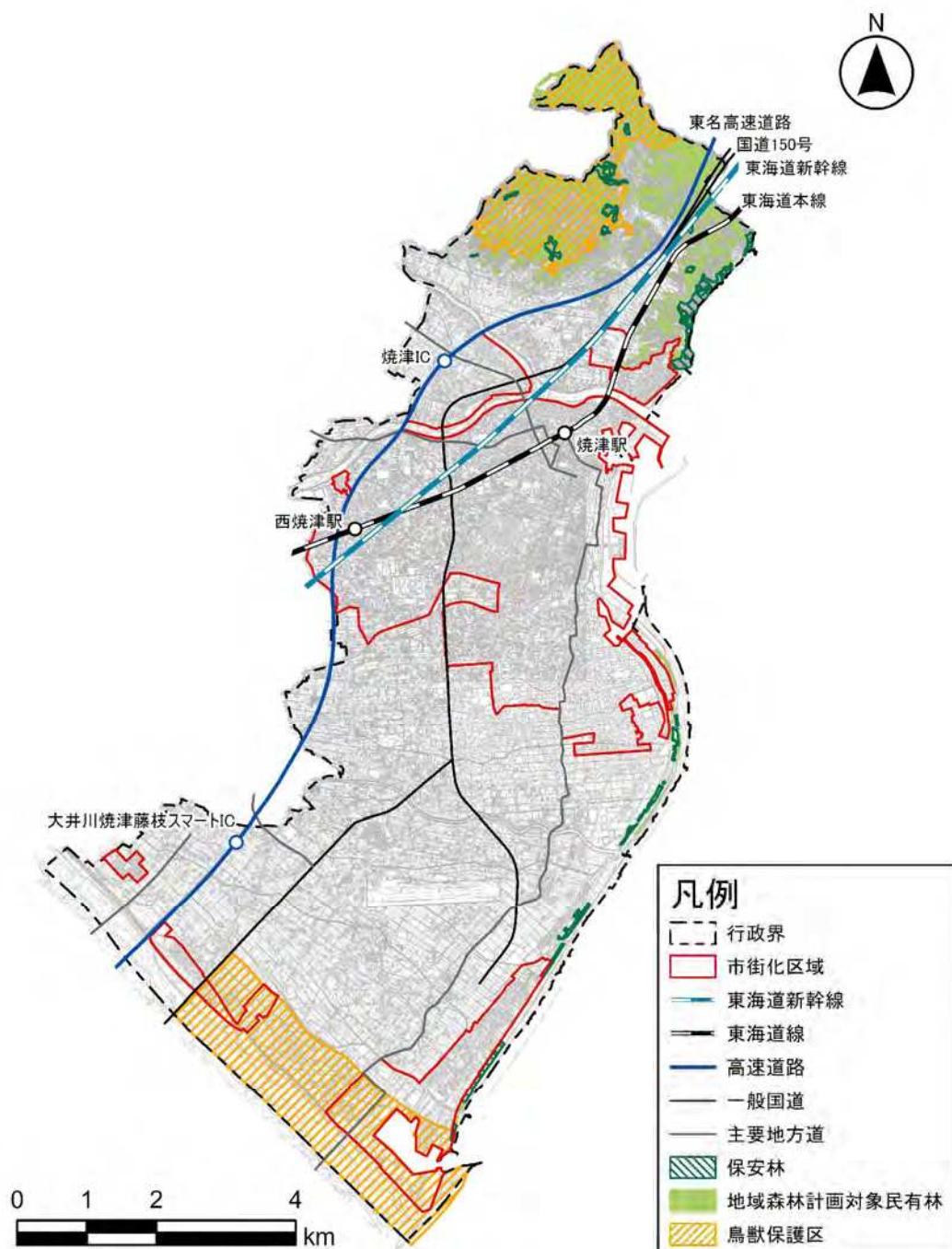
市街化調整区域の大部分に農用地区域の指定がある。



資料:都市計画基礎調査（令和2年度）

図 農業振興地域、農用地区域

市北部の山地や中部・南部の臨海部には、保安林や地域森林計画対象民有林の指定がある。また、一級河川の大井川の周辺や市北部の山地には、鳥獣保護区の指定がある。



資料:都市計画基礎調査（令和2年度）

図 保安林、地域森林計画対象民有林、鳥獣保護区

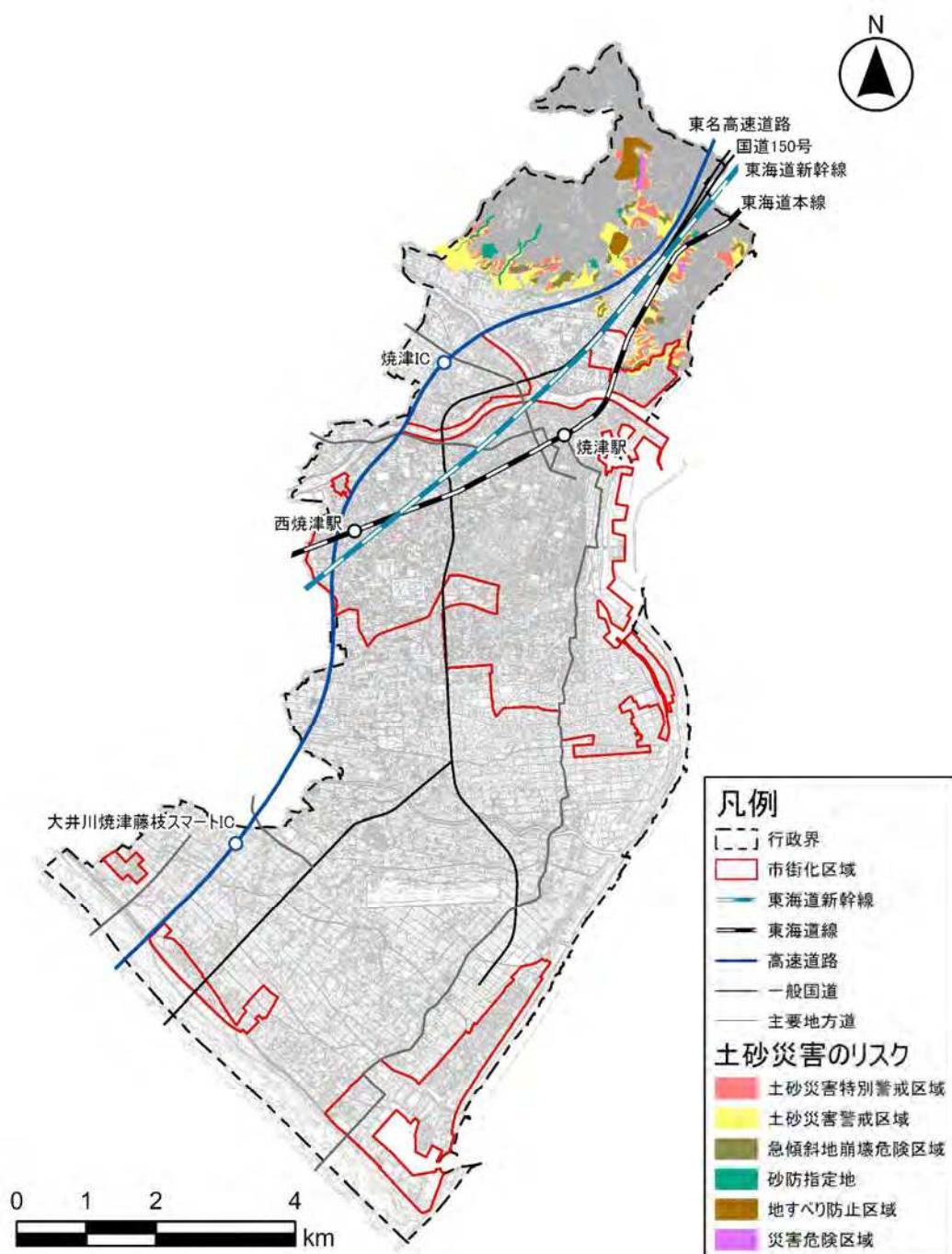
### 1-1-6 災害リスク

本市において想定される下表の災害リスクを整理する。

区域	根拠法	指定範囲等
土砂災害特別警戒区域、 土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における 土砂災害防止対策の推進に関する法律	高草山を中心とした山間部の山あいや山のふもと周辺で、土砂災害の発生により被害がおよぶ恐れがあると指定された区域
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	
地すべり防止区域	地すべり等防止法	
災害危険区域	建築基準法	
砂防指定地	砂防法	砂防法第2条に基づき、治水上砂防のため、砂防設備を要する又は一定の行為を禁止し若しくは制限すべき土地として、国土交通大臣が指定した土地の区域
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	水防法	市内を流れる1級河川大井川と、2級河川(県管理)について、指定された区域
津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	静岡県第4次地震被害想定により、指定された区域

## (1) 土砂災害のリスク

市北部の山地では、土砂災害（特別）警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等の土砂災害のリスクがある区域の指定がある。



資料：焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

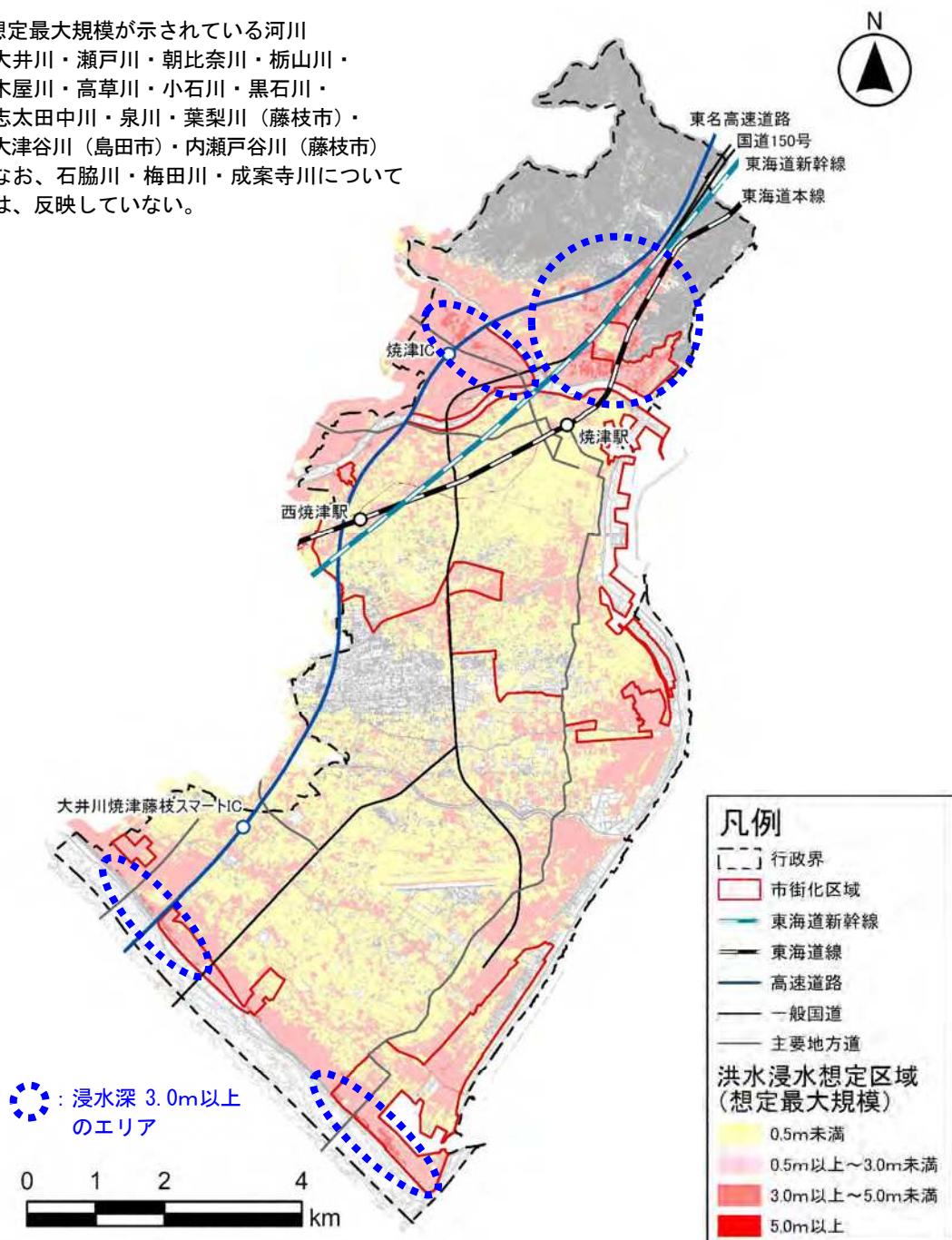
図 土砂災害のリスク

## (2) 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

洪水浸水想定では、想定しうる最大規模（1,000 年に 1 回程度の発生頻度）の降雨に伴い発生が想定されている洪水による浸水区域と浸水深を示している。

本市では、床上浸水となる浸水深 0.5m 以上の浸水が広範囲で想定されている。また、一般的な建物の 2 階が浸水する浸水深 3.0m 以上が想定されている地域もある。

※想定最大規模が示されている河川  
 大井川・瀬戸川・朝比奈川・柄山川・  
 木屋川・高草川・小石川・黒石川・  
 志太田中川・泉川・葉梨川（藤枝市）・  
 大津谷川（島田市）・内瀬戸谷川（藤枝市）  
 なお、石脇川・梅田川・成案寺川について  
 は、反映していない。

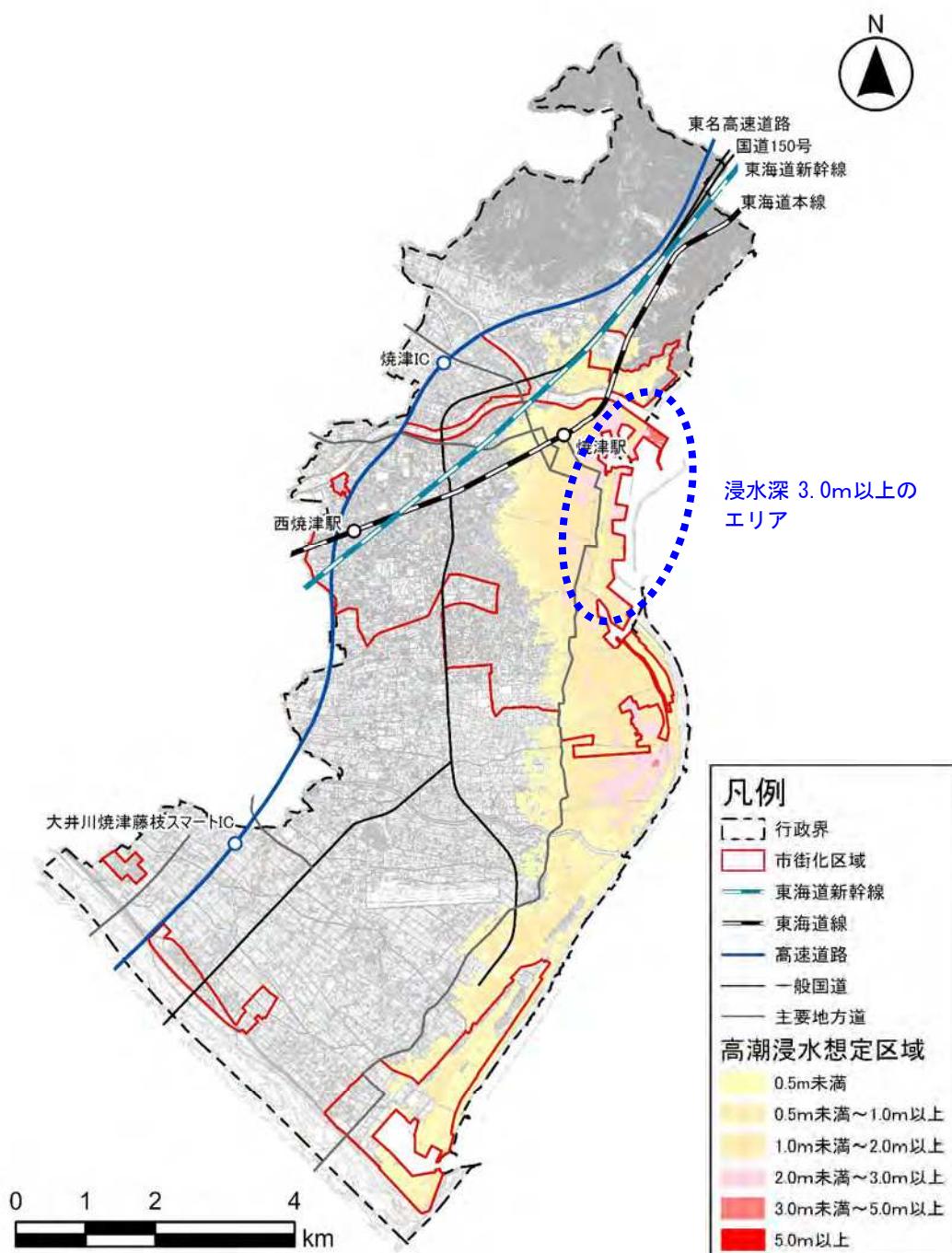


資料：立地適正化計画（令和 6 年 3 月）

図 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

### (3) 高潮浸水想定区域

本市の沿岸部では、令和元年（2019年）10月の台風第19号で記録した、過去最大潮位 T.P. +1.84m、過去最大波高 8.91m を大きく超える、想定し得る最大規模（最高潮位 T.P. +4.7m、最大波高 15.7m）の高潮の発生により想定される浸水の区域、浸水深が示されている。



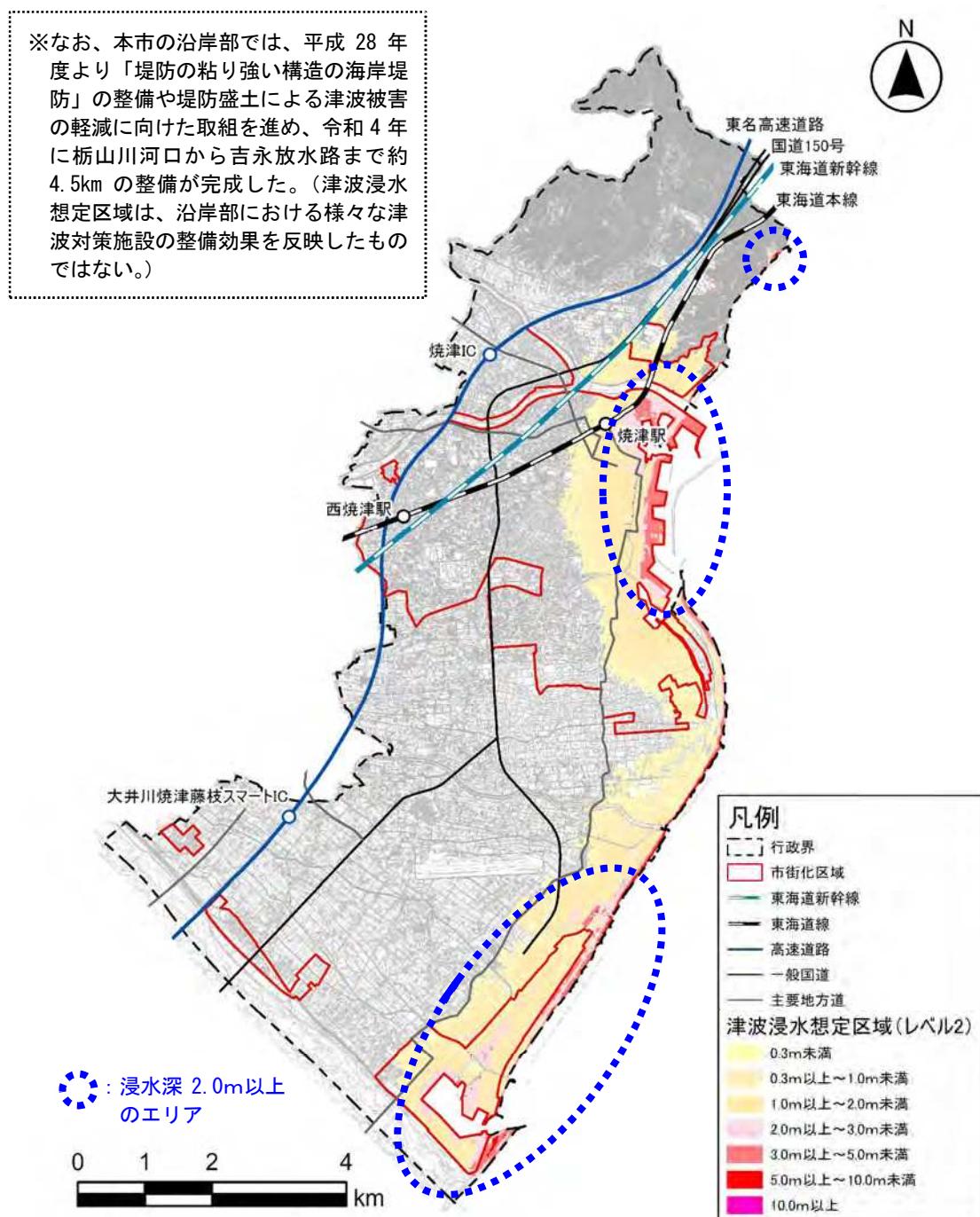
資料:立地適正化計画（令和6年3月）

図 高潮浸水想定区域

#### (4) 津波浸水想定区域（レベル2）

平成25年6月に公表された静岡県第4次地震被害想定(南海トラフ巨大地震ケース8)で、本市において津波浸水想定範囲が最も広くなるケースを示している。

津波では、浸水深2.0mの前後で建物被害に大きな差があり、浸水深2.0m以下では建物が全壊する割合が大幅に低下すると言われている。本市の沿岸部では、浸水深2.0m以上の浸水が想定されているエリアが下図のように分布している。



資料:立地適正化計画（令和6年3月）

図 津波浸水想定区域（レベル2）

## 1-1-7 開発許可、農地転用状況

### (1) 開発許可状況

本市では市街化調整区域における開発が多い状態が続いていたが、平成 28 年（2016 年）から令和 2 年（2020 年）にかけての件数は、市街化区域の 49 件に対して市街化調整区域が 39 件と、市街化区域の方が多くなっている。

開発許可件数の推移をみると、市街化区域は概ね横ばい、市街化調整区域は減少傾向となっている。開発用途としては住宅が最も多く、市街化区域では増加傾向、市街化調整区域では減少傾向で推移している。住宅用途に次いで、工業、商業の順となっており、ともに減少傾向となっている。

また、開発許可面積は、年による変動が大きいものの、市街化区域では増加傾向、市街化調整区域では減少傾向となっている。

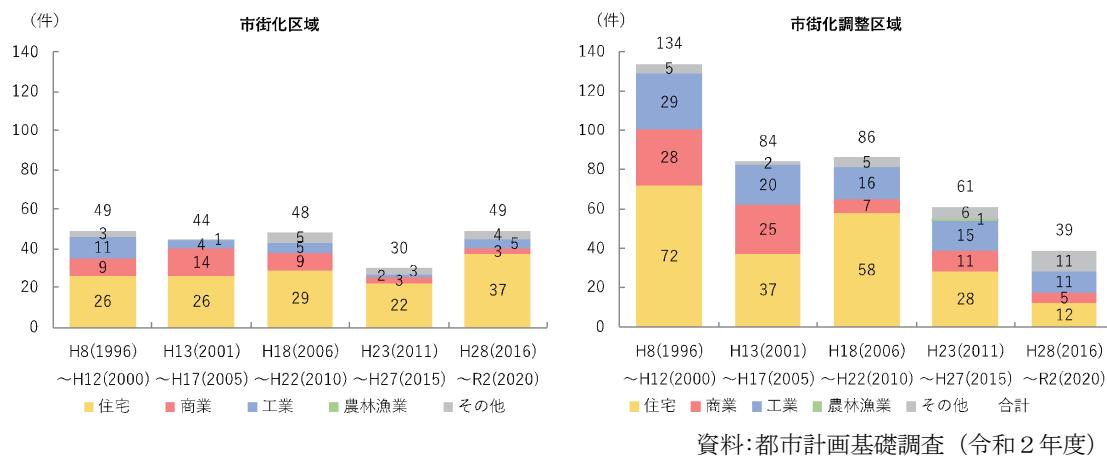


図 開発許可の分布

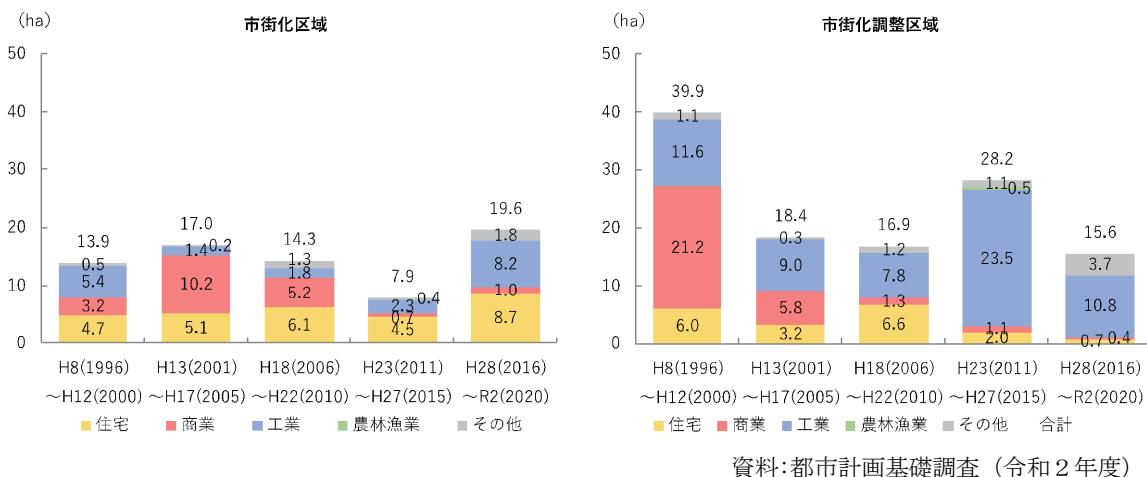
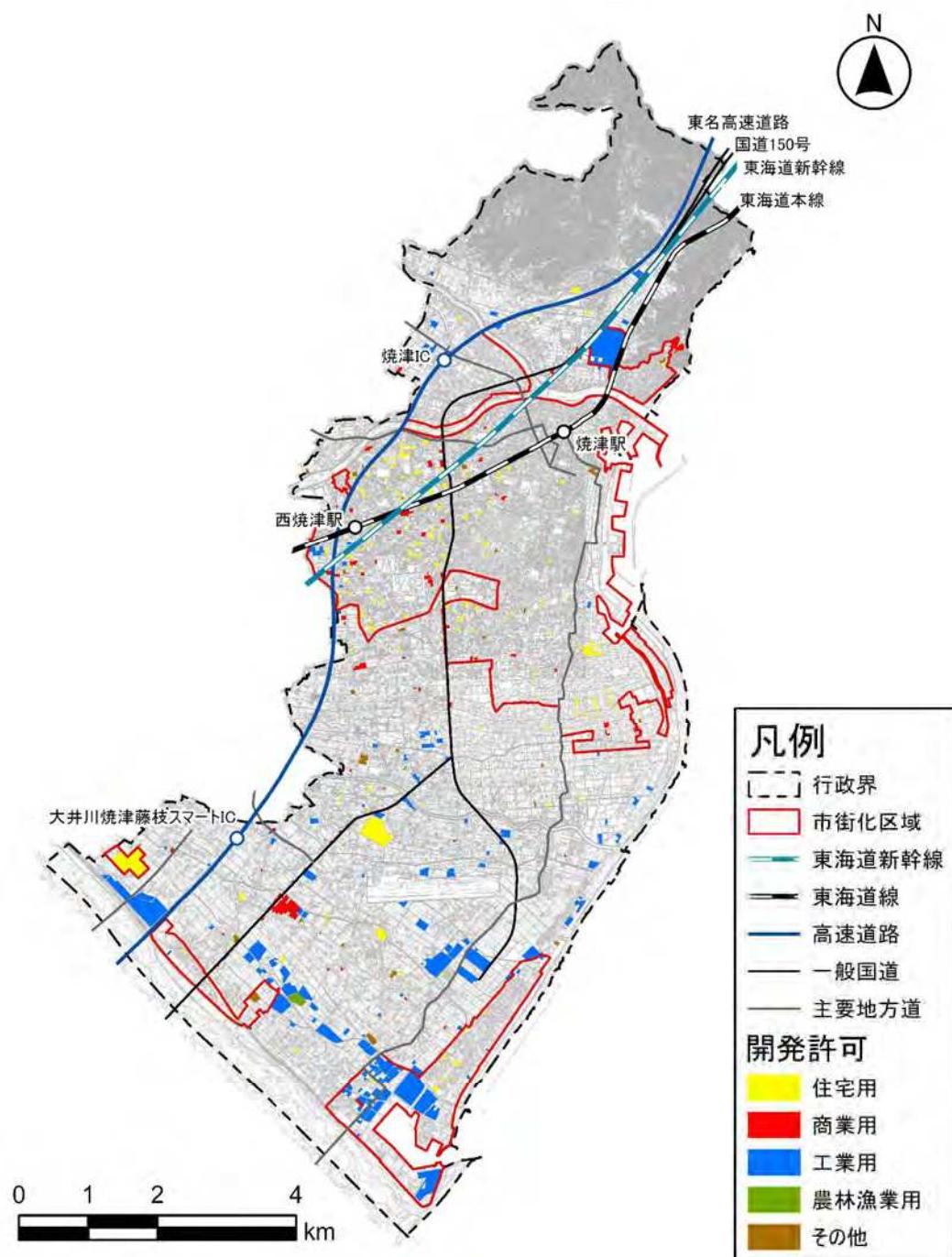


図 開発許可面積の推移

開発許可の分布をみると、住宅用途の開発は市内全域に点在しているが、規模の大きい開発は市街化調整区域や南部の市街化区域で実施されている。

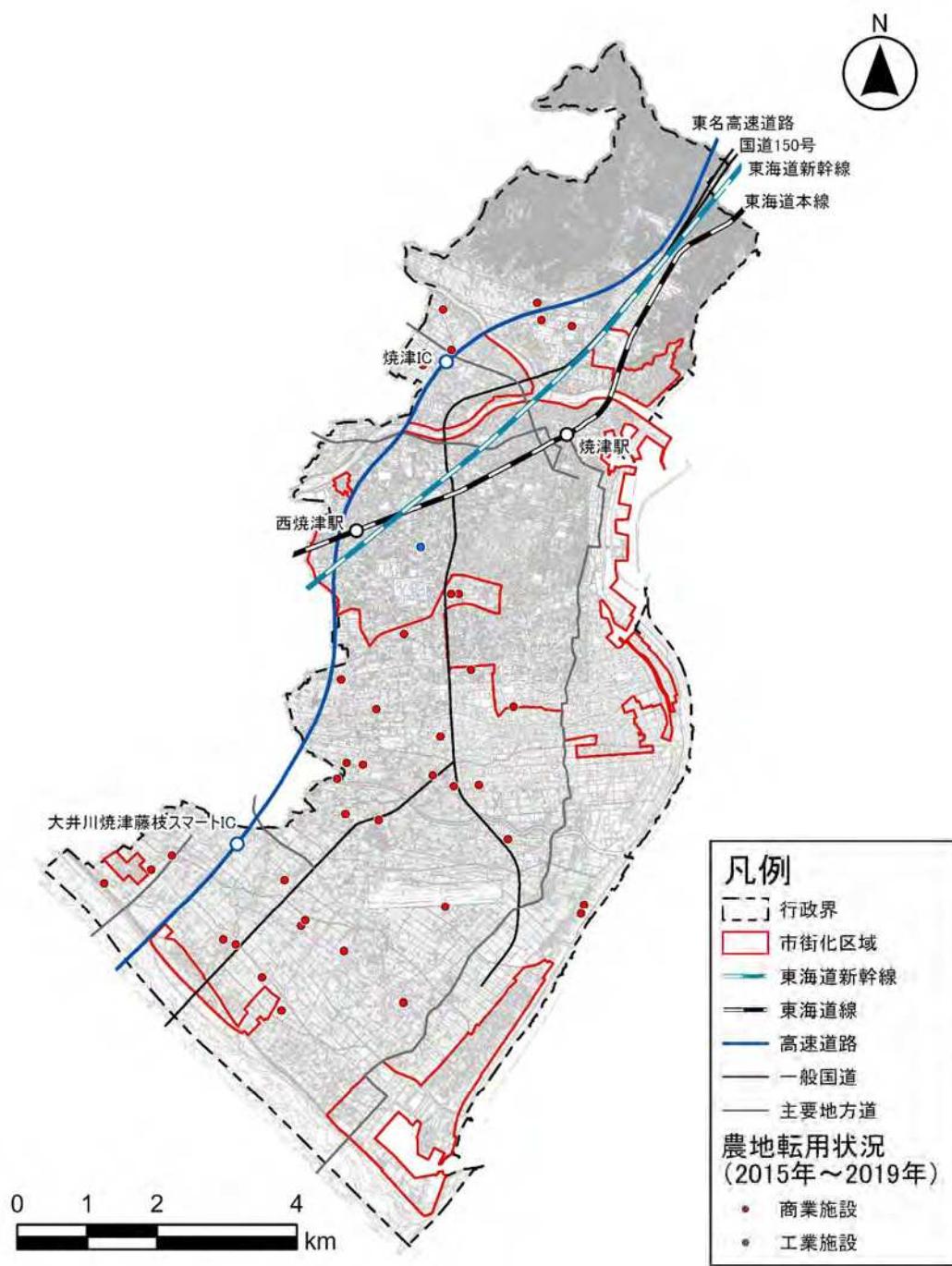
商業用途の開発は、大規模商業施設であるグランリバーハイツ大井川を除くと、市街化区域内を中心に小規模な開発が点在している。

工業用途の開発は、大規模な開発が多く、市北部や南部で実施されている。



## (2) 農地転用状況

2015年から2019年の間には、商業施設と工業施設のための農地転用がみられている。商業施設は、市街化調整区域のうち、市街化区域の縁辺部や幹線道路沿道に多くみられる。



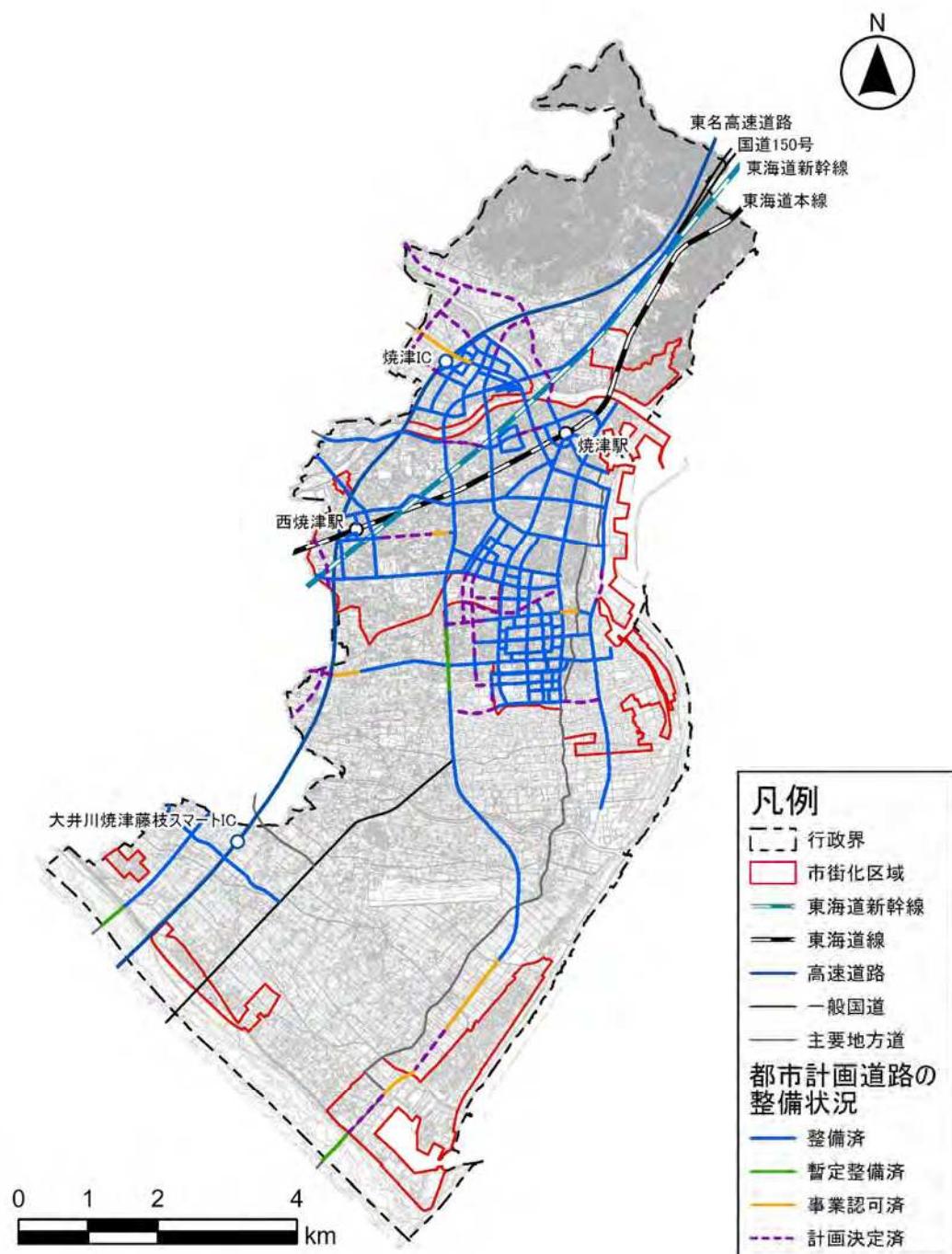
資料:都市計画基礎調査（令和2年度）

図 農地転用状況 (2015年～2019年)

## 1-1-8 都市基盤の整備状況

### (1) 都市計画道路

都市計画道路は、市街化区域内を概ね格子状に計画されており、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となっている。一方、市街化区域の縁辺部から市街化調整区域にかけては、計画決定済（未整備）の路線が多くなっている。



資料:都市計画基礎調査（令和3年度）

図 都市計画道路の整備状況

## (2) 下水道

令和4年度時点で、整備率（整備面積/認可区域面積）は 78.4%、普及率（処理区域内人口/行政区域内人口）が 21.3%となっている。整備率は近年横ばい傾向にあり、普及率については処理区域内人口の減少に伴い、減少に転じている。

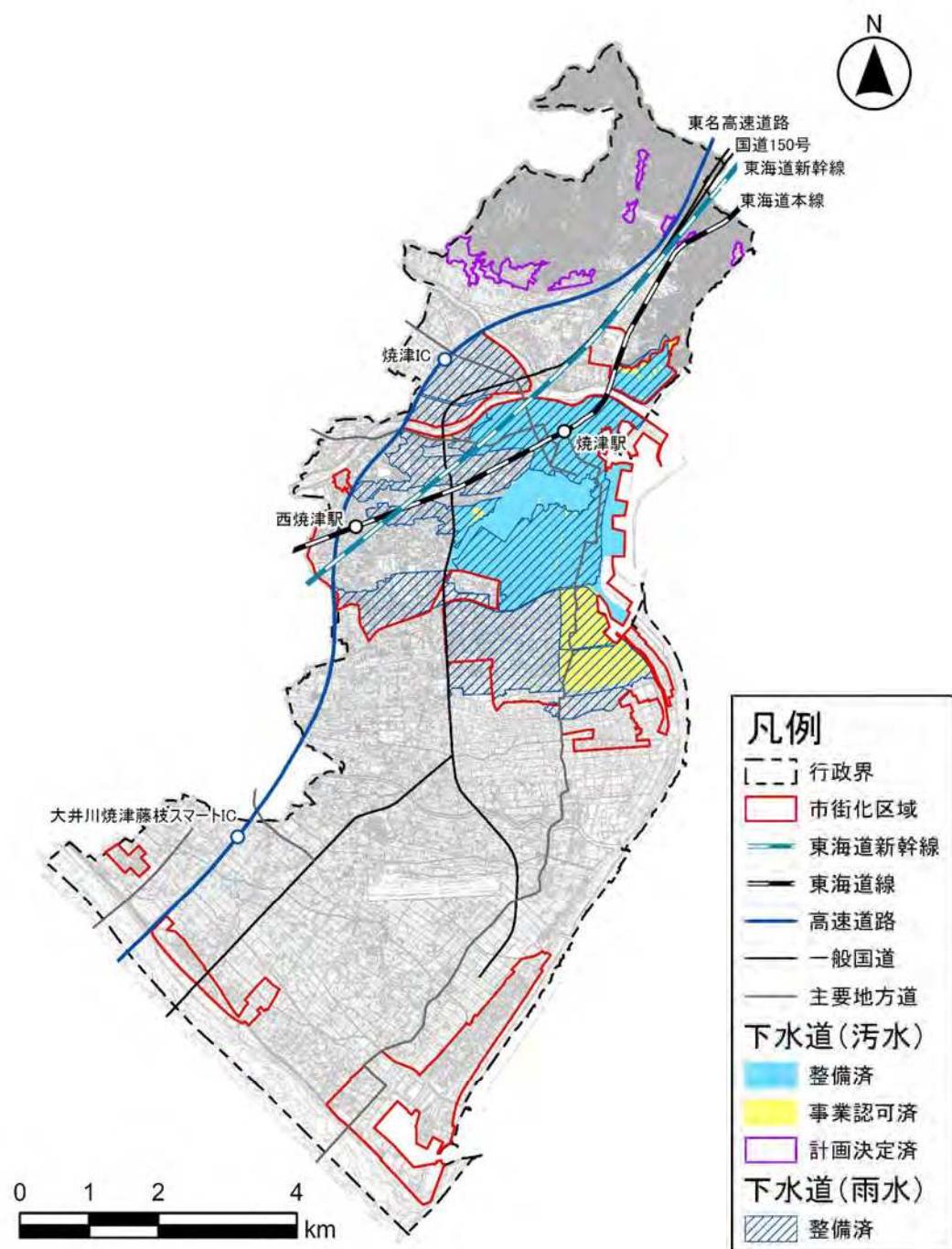
表 下水道整備状況

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
行政区域内人口 (人)	146,770	146,717	145,889	144,543	143,564	142,453	141,610
許可区域面積 (ha)	702	702	702	702	702	702	702
整備面積 (ha)	524	531	535	540	544	546	548
処理区域内人口 (人)	32,615	32,919	32,769	32,308	32,236	31,924	31,684
整備率	74.6%	75.6%	76.2%	76.9%	77.4%	77.7%	78.1%
普及率	22.2%	22.4%	22.5%	22.4%	22.5%	22.4%	22.4%

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
行政区域内人口 (人)	140,861	140,189	139,594	139,217	138,497	137,353	136,623
許可区域面積 (ha)	702	702	702	702	702	702	702
整備面積 (ha)	550	550	550	550	550	550	550
処理区域内人口 (人)	31,460	31,353	30,954	30,102	29,807	29,383	29,040
整備率	78.3%	78.3%	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%	78.4%
普及率	22.3%	22.4%	22.2%	21.6%	21.5%	21.4%	21.3%

資料：統計資料やいづ

令和3年度時点では整備済の区域は、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いる。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る。



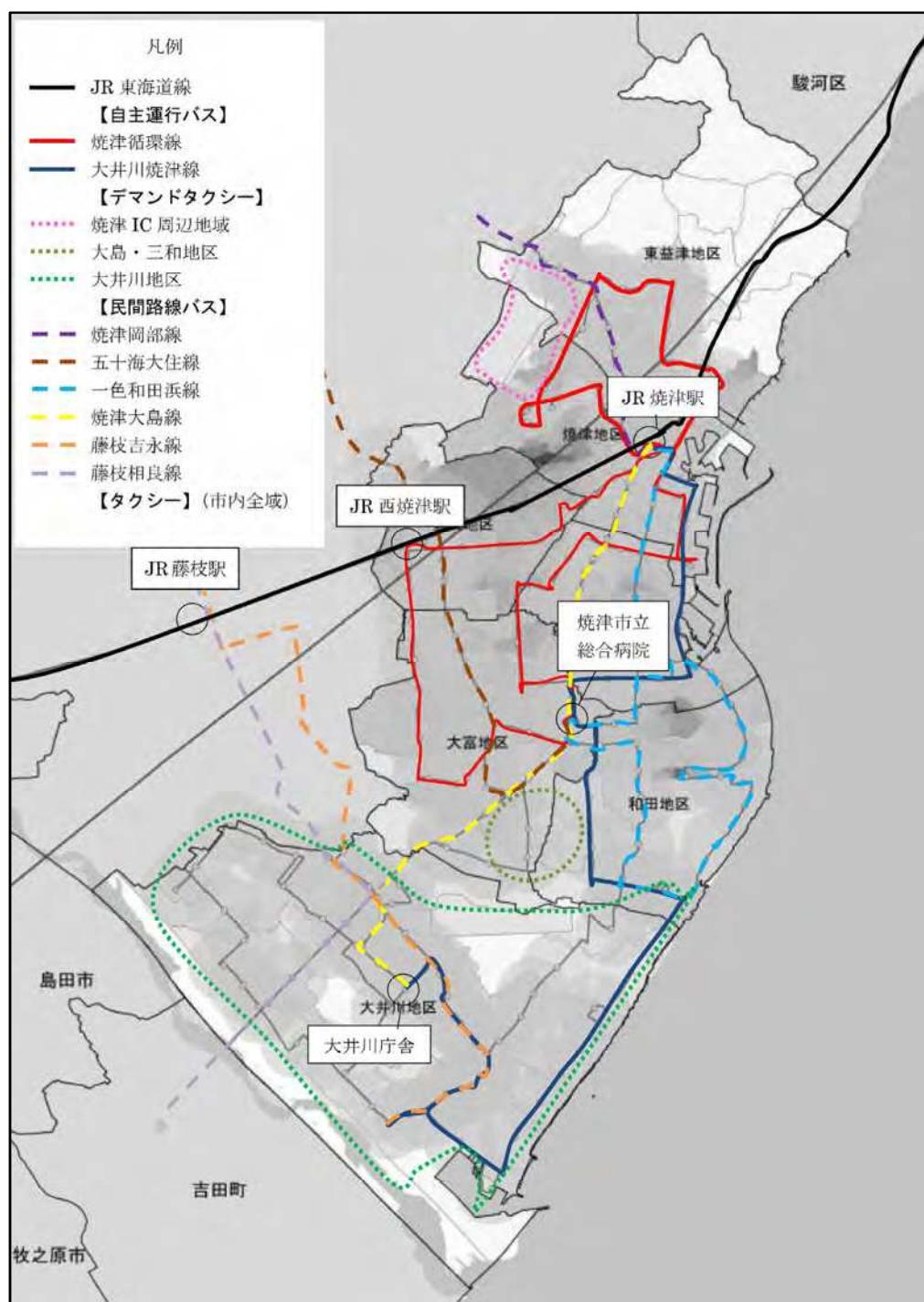
資料:都市計画基礎調査（令和3年度）

図 下水道の整備状況

### 1-1-9 公共交通の運行状況

鉄道は、市の北部を JR 東海道本線が通過しており、焼津駅と西焼津駅が立地している。

民間路線バスは、市内の結節点や主要施設を結んでおり、自家用車を持たない市民の主要な移動手段となっている。市内6路線、うち4路線が本市と他市町を結ぶ広域的な路線となっている。焼津大島線は令和4年度より、焼津駅から大井川庁舎まで運行している。



資料: 燐津市地域公共交通計画(令和6年6月)

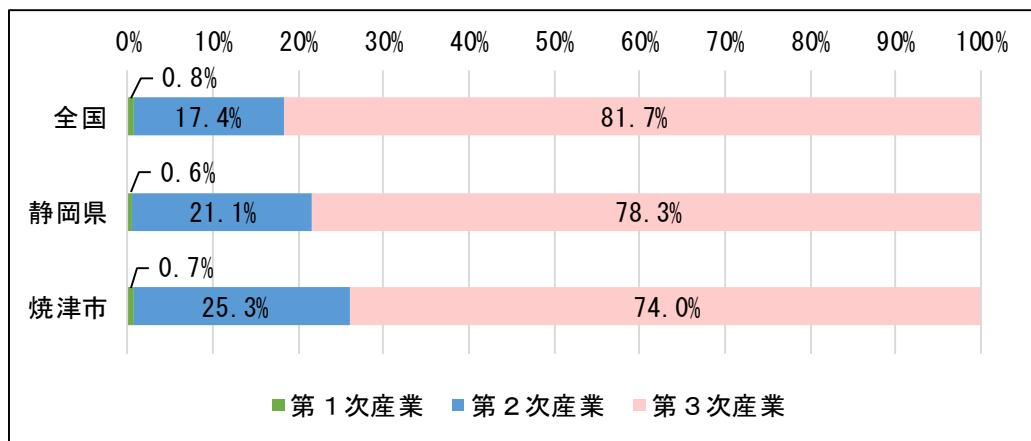
## 図 公共交通の現状

## 1-2 産業構造

### 1-2-1 産業構造の特徴

本市は、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る。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るが、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。

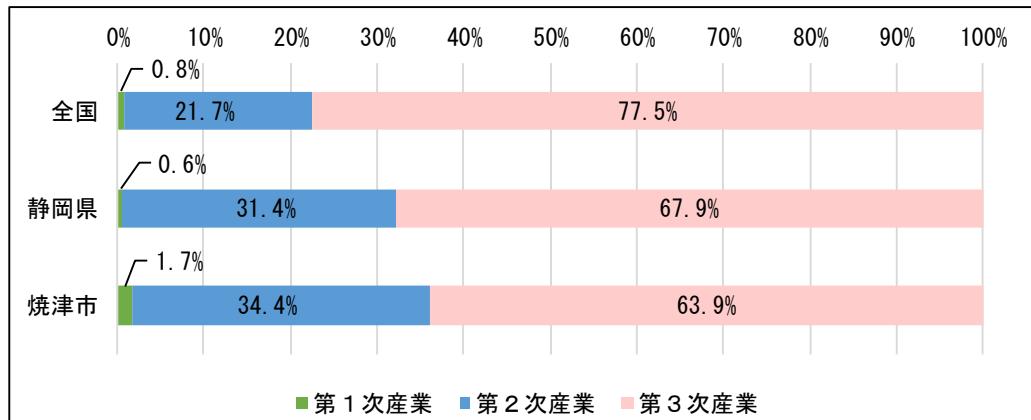
事業所数	第1次産業	第2次産業	第3次産業	合計
全国	42,442	899,617	4,213,988	5,156,047
静岡県	907	34,145	126,736	161,788
焼津市	42	1,520	4,445	6,007



資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 産業別事業所数とその構成比

就業者数	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



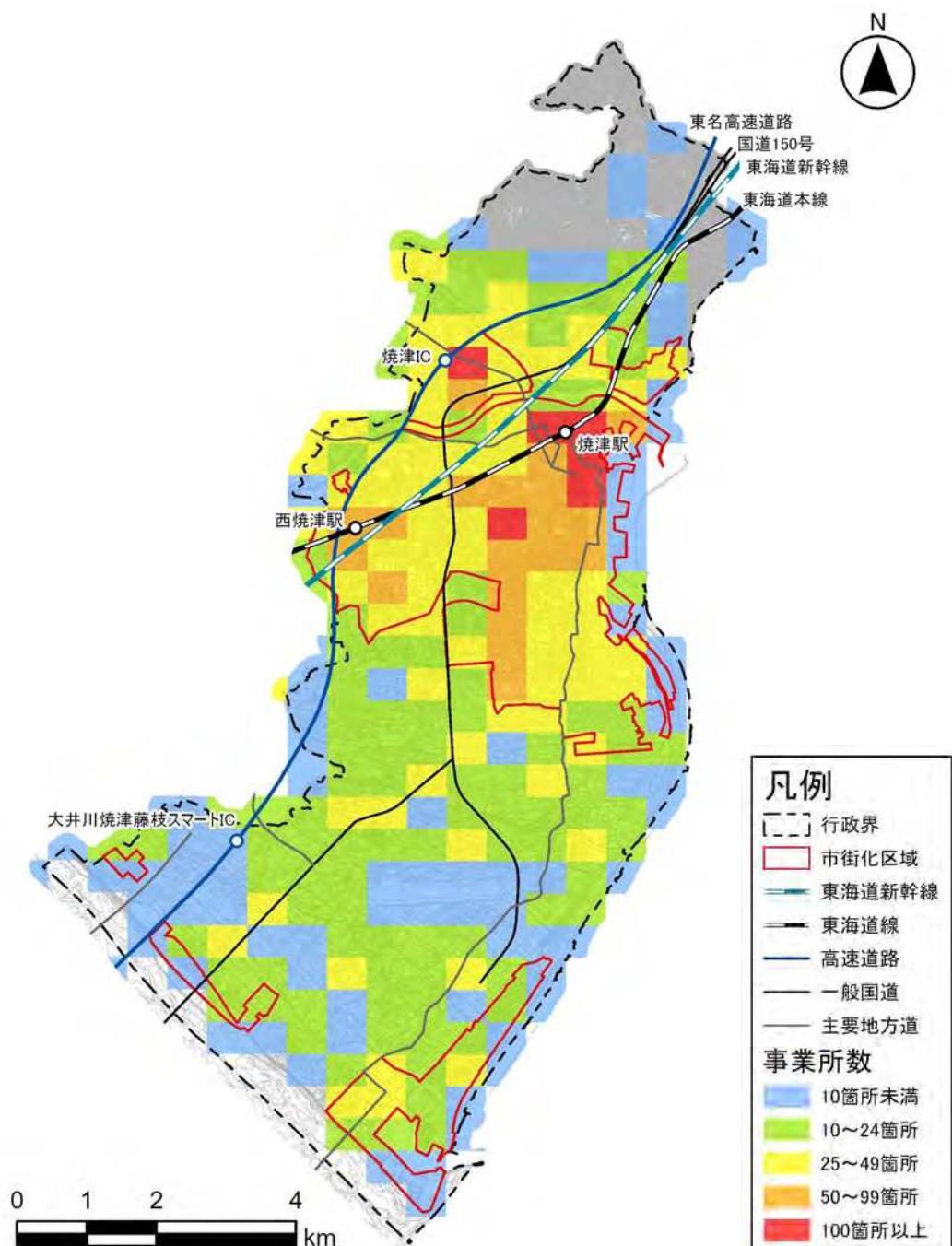
資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 産業別就業者数とその構成比

## 1-2-2 事業所数・従業者数の分布

### (1) 事業所数

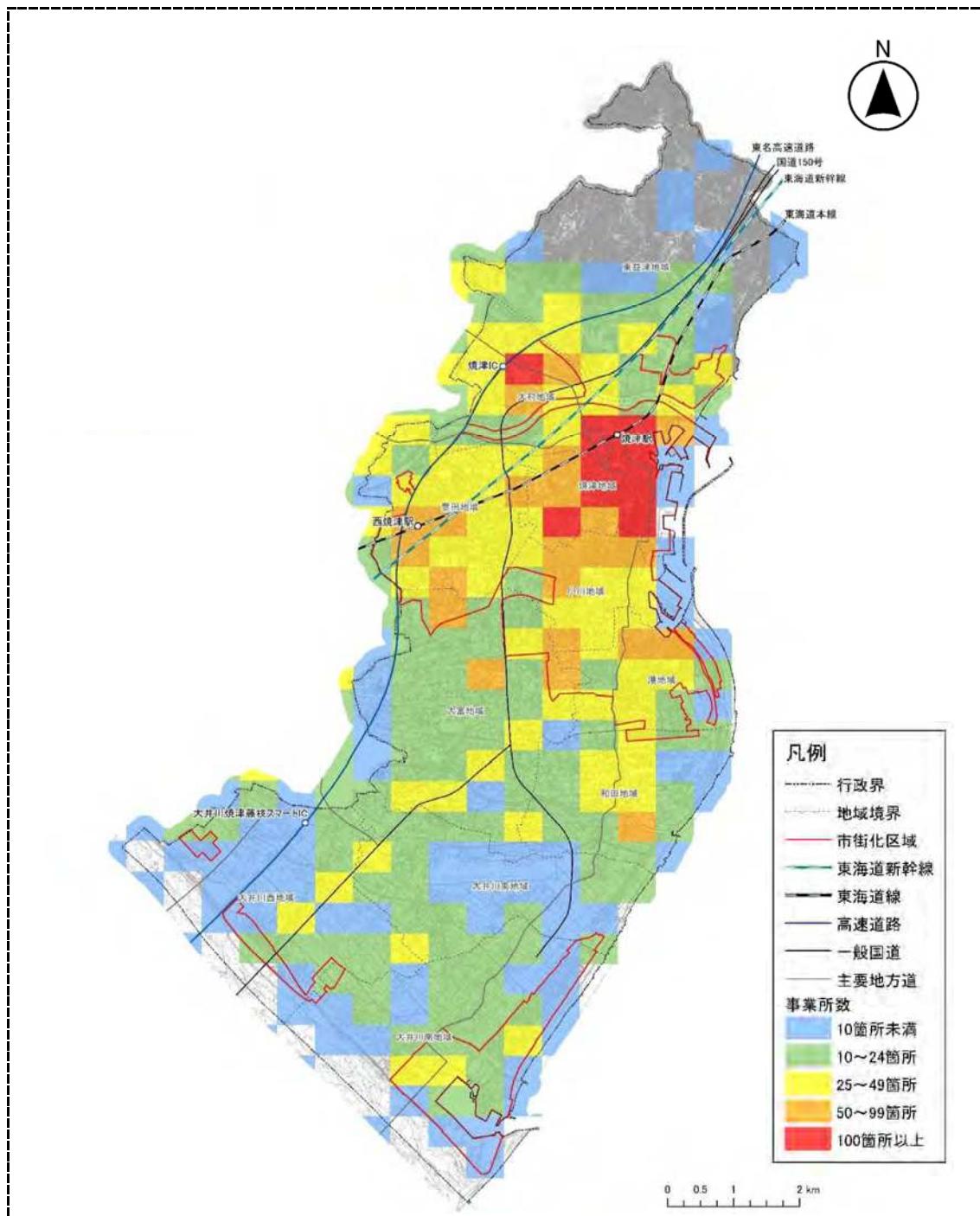
事業所は、市街化区域の特に焼津駅周辺や焼津 IC 周辺等を中心に集積がみられる。市街化調整区域については、市街化区域の縁辺部や国道 150 号の沿道などに多く立地している。



資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 事業所数の分布

【参考：事業所数の分布（平成 26 年 経済センサス基礎調査）】

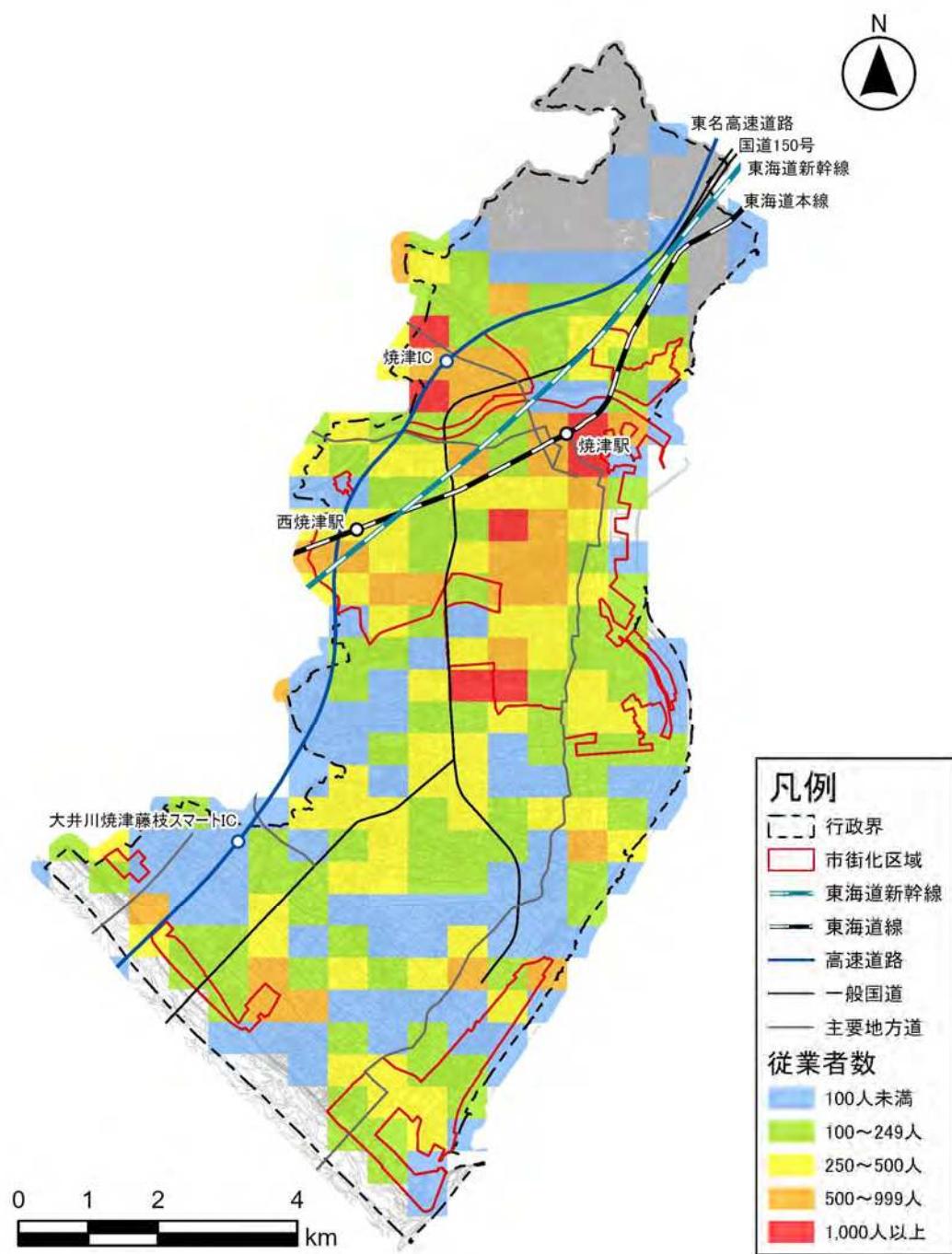


資料：平成 26 年経済センサス活動調査

図 事業所数の分布

## (2) 従業者数の分布

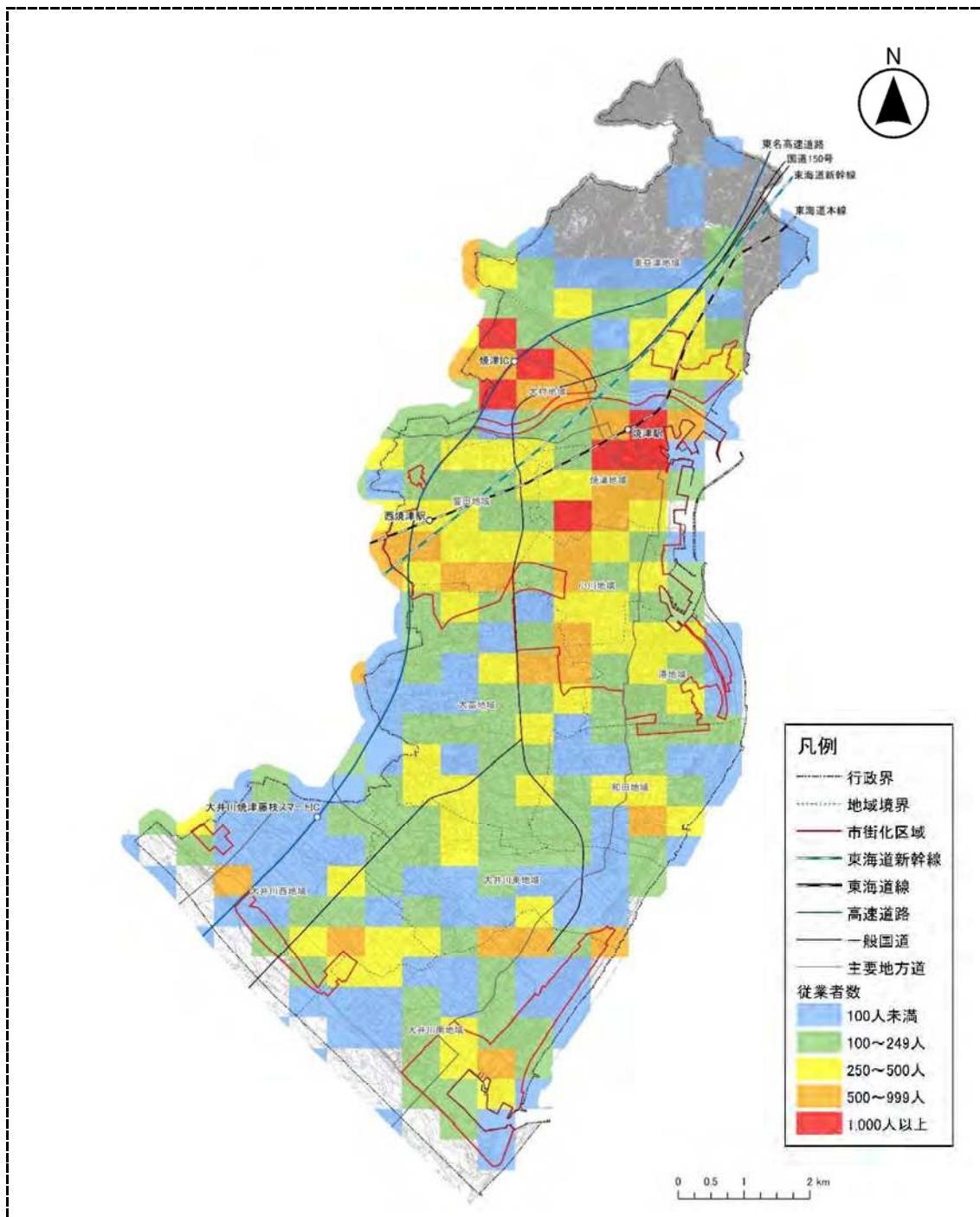
従業者数の分布をみると、市街化区域の特に焼津駅周辺や焼津 IC 周辺等を中心に集積がみられる。また、市南部（大井川西地域や大井川港が立地する大井川南地域）においても一定の集積がみられる。



資料：令和3年経済センサス-活動調査

図 従業者数の分布

【参考：従業者数の分布（平成 26 年 経済センサス基礎調査）】



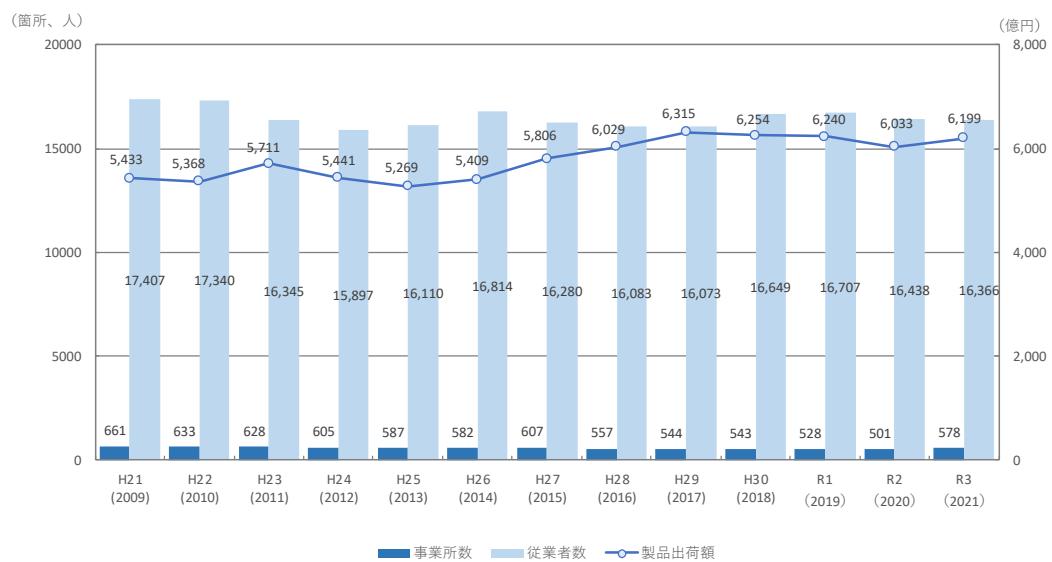
資料：平成 26 年経済センサス活動調査

図 従業者数の分布

### 1-2-3 製造品出荷額等

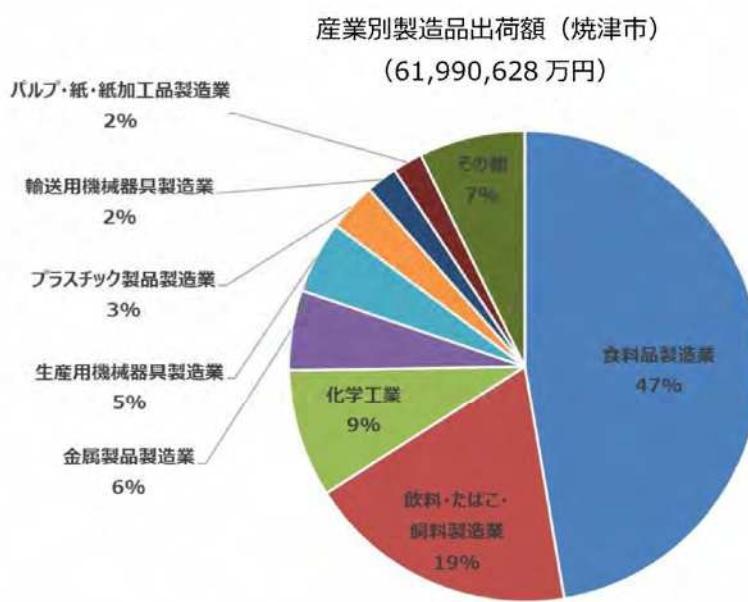
工業事業所数や従業者数は減少傾向であるものの、製造品出荷額等は増加傾向のため、事業所の大規模化や業務拡大、生産性の向上が進んでいる様子がうかがえる。

また、本市の製造品出荷額は、平成 28 年から 6,000 億円を超え、今まで継続している。産業別にみると、食料品製造業が最も割合が高く 47%、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%) の順となっている。



資料：工業統計調査、令和 3 年経済センサス-活動調査、2022 年経済構造実態調査（製造業事業所調査）

図 工業事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



資料：2022 年経済構造実態調査（製造業事業所調査）

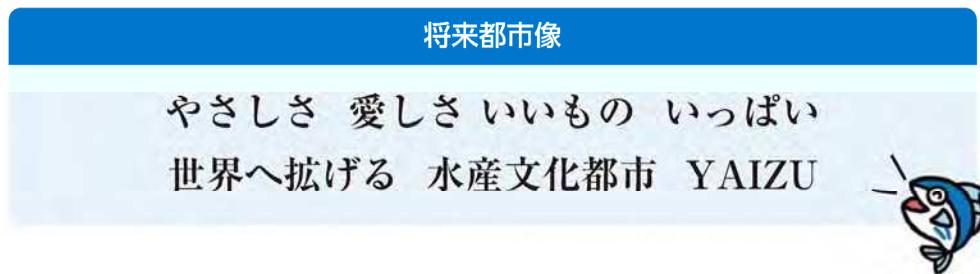
図 焼津市における産業別製造品出荷額（令和 4 年）

## 1-3 上位計画の位置づけ

### 1-3-1 第6次焼津市総合計画 第2期基本計画（2022-2025）

総合計画は、本市のまちづくりの基本理念や将来都市像、それを実現するための政策・施策を示すものであり、「基本構想」、「基本計画」及び「実施計画」で構成されている。

#### ◆将来都市像



#### ◆まちづくりの基本理念

地域資源や特性を『いかす』	自然と共生しながら、恵まれた地域資源、地理的特性を市民の活力とともに『いかす』まちづくりを進めます。
みんなに、地球に『やさしい』	市民が共に支え合いながら、安全で安心して暮らせる、誰にも、また、地球にも『やさしい』まちづくりを進めます。
市民の力を『はぐくむ』	新しい時代を担い、健康で個性豊かな感性あふれる人づくりや市民と行政との協働の原動力となる市民が自ら行おうとする力を『はぐくむ』まちづくりを進めます。
人と未来に『つなげる』	環境、文化、伝統、平和の尊さと恵まれた地域資源を次世代に引き継ぎ、市内外へ情報発信することにより、人と人、過去・現在・未来、焼津と世界を「つなげる」まちづくりを進めます。

#### ◆施策

##### 政策4 産業の振興と地域資源を活用したまちづくり

###### 4-5 雇用・就労環境の充実

###### 【施策の方針】

- 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企業の誘致を進めます。また、新しい働き方の浸透に伴う勤務地に捉われない雇用についても促進を図ります。

##### 政策5 安全安心で快適に暮らせるまちづくり

###### 5-3 良好的な住環境の実現

###### 【施策の方針】

- 空き家所有者への適正管理の啓発や相談体制の充実、所有者とのマッチングなど、住宅ストックの利活用や流通につながる支援を推進します。
- 焼津IC周辺では本市の活力を高めるための土地利用を検討します。また、大井川焼津藤枝スマートIC周辺では地元の意向に基づいた新たな土地利用の検討への支援を行います。
- 焼津らしい景観資源を保全・継承し、まちづくりへ活用していきます。

### 1-3-2 焼津市都市計画マスタープラン（平成 28 年 5 月）

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、市町村が定める都市計画の最も基本となるものである。概ね 20 年後の将来を見据えて策定し、社会・経済情勢等の大きな変化があった場合には、必要に応じて見直しを行う。

#### ◆市街化調整区域における土地利用の方針

##### ・自然環境保全・活用地

良好な自然環境を有している高草山周辺の緑豊かな山林や、駿河湾沿岸部の自然地は、今後も保全しながら、市民や観光客のレクリエーション等の場として活用する。

##### ・田園集落地

在来集落として生活圏が形成されている既存集落や、宗高中央地区、上小杉住宅団地などの計画的に開発された住宅地などについては、今後も周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な住環境を維持する。

近年増加傾向にある遊休農地については、無秩序な宅地開発や土地利用、荒廃化を防止するため、農地としての利用のほか、地域にふさわしい新たな活用方法について検討する。

##### ・環境共生型工業地

水産加工センター、水産流通加工団地や高新田第 1・2 工業団地など、計画的に開発された一団の工業地や工業団地、または中小工場が既に集団化している策牛地区周辺においては、周辺の自然環境との調和・共生に留意しながら、良好な操業環境を維持する。

##### ・市街地環境整備検討地

市街地に隣接する小川大住地区においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、市街地環境を補完する新たな土地利用を検討する。

市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津 IC 直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討する。

##### ・新たな土地利用検討ゾーン

大井川焼津藤枝スマート IC 周辺産業・観光交流拠点と大井川生活交流拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港周辺産業・観光交流拠点から延びる幹線道路の沿道一帯においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討する。

## 土地利用の基本方針図

凡 例	
低層住宅専用地	
中高層住宅専用地	
一般住宅地	
中心商業・業務地	
生活商業地	
沿道サービス地	
工業地	
流通業務地	
自然環境保全・活用地	
田園集落地	
環境共生型工業地	
市街地環境整備検討地	
新たな土地利用検討ゾーン	
↔ 東名高速道路	
— 主な幹線道路	
— 鉄道	
□ 市街化区域	
○ 提点	
□□□□□ 産業・観光交流連携軸	
— — 行政区域界	



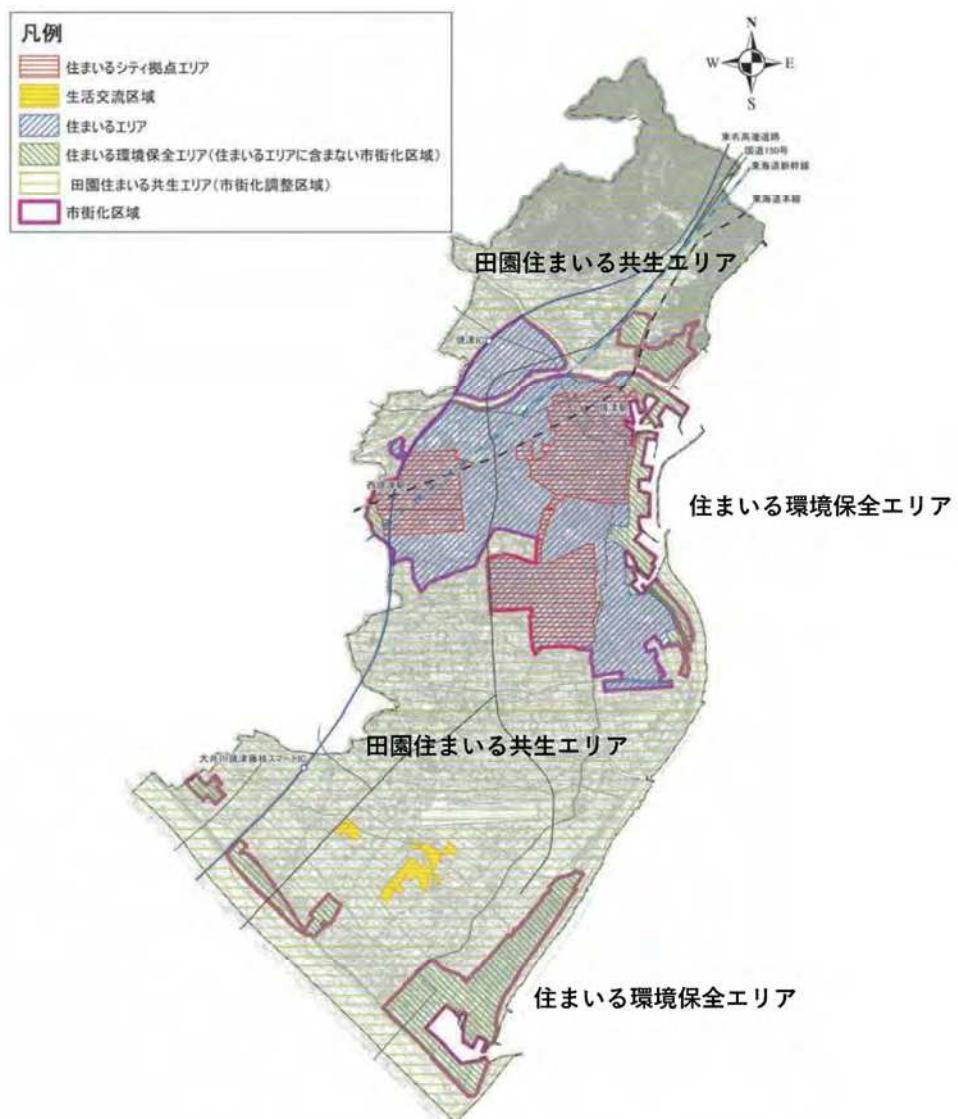
図 土地利用の基本方針図

### 1-3-3 焼津市立地適正化計画（令和6年3月）

本市では、社会を取り巻く変化や人口減少・少子高齢化が進展する社会に適応した健全な都市経営による持続可能なまちづくりの推進に向けて、新たな都市計画として、「焼津市立地適正化計画」を策定し、生活利便性が高い市街地の形成と各地域の拠点を中心としたまちづくりが連携した都市構造の構築による、住みやすく、笑顔あふれる市民生活の実現を目指す。

#### ◆住まいのエリア（居住誘導区域）以外の地域のまちづくり

新たな都市構造として本市が掲げる「多極地域連携都市」構造の構築においては、主要拠点における都市機能の維持や誘導と、住まいのエリアへの居住誘導による市街化区域の人口密度の維持に向けた取組を推進するとともに、主要拠点をつなぐ広域（幹線）の公共交通ネットワークと、主要拠点と地域交流センターを核とした地域コミュニティ拠点（小さな拠点）を結ぶ、支線の公共交通ネットワークによる地域拠点間連携を促進したまちづくりを推進する。



## 図 各エリアの位置図

#### ・田園住まいの共生エリア（市街化調整区域）

本市の市街化調整区域は、市域の約7割を占め、区域内の人口密度は県内の他市町における市街化調整区域（用途区域外も含む）の人口密度よりも高い水準となっている。これは、平坦な地形と温暖な気候、駿河湾における海の恵みや大井川を水源とする豊かな地下水などの自然条件に恵まれていることで、区域が定まる以前から、農業や水産業、地下水を利用した様々な産業が発展するとともに、その周辺に散居集落が形成されたことによるものである。

しかし、本市の市街地同様に、今後は人口減少・少子高齢化の傾向が顕著となることが予測され、空き家・空き地の増加と合わせて、田園集落地における地域活力の低下が懸念されている。

本市の市街化調整区域は、そのような背景から、無秩序な宅地開発や土地利用を抑制し、住まいのエリア（居住誘導区域）内への居住の緩やかな誘導を促しつつ、地域の歴史・文化の継承、保全及び周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意した良好な住環境と、営農環境、地域産業の良好な操業環境の保全を図る。

また、地域活力の維持・向上を図るため、「市街化調整区域の地区計画の適用についての基本的な方針」や「優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の策定について検討する。

#### ・新たな土地利用の展開

大井川焼津藤枝SICは、本市南部の玄関口として、平成28年3月に供用開始され、利用車両の台数は供用開始から3年で約1.4倍に増え、増加傾向にある。

また、大井川焼津藤枝SICと大井川地域拠点とを結ぶ幹線道路の沿道一帯や、大井川港から延びる幹線道路の沿道一帯においては、大井川焼津藤枝SICの供用開始以降、企業進出が大幅に増加しているが、企業立地の受け皿となる産業用地が不足している状況である。引き続き、大井川焼津藤枝SICの立地優位性を活かした、「にぎわい・雇用・定住」の拡大を目指し、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、地域活力を高める新たな土地利用を検討する。

#### ➢企業用地の確保について

大井川焼津藤枝SICの立地優位性が高い大井川地区以外でも市域全域で企業立地の受け皿となる産業用地が不足している状況である。引き続き周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、地区計画制度の活用や都市計画マスタープランに位置付けている環境共生型工業地の見直しを図りつつ、企業用地を確保する。

#### ➢市街地環境整備検討地について

市街地に隣接する越後島地区や小川大住地区においては、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら東名高速道路焼津ICや国道150号に直近する交通利便性を活かした、本市の活力を高めるための土地利用を検討する。

#### ➢大井川焼津藤枝SIC周辺まちづくり

大井川焼津藤枝SICの立地優位性を活かした、地域の将来のまちづくりについて、大井川焼津藤枝SICに隣接する地区の関係権利者によるまちづくりの検討が進められている。引き続き、より良い地域づくりの実現に向けてサポートを行う。

### 1-3-4 焼津市産業立地ビジョン（令和6年5月）

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、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す。

#### ◆可能性検討エリアの抽出方針

##### ・基本的な考え方

本市の土地利用の現状から、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、市街化調整区域において、産業立地の可能性を検討するエリアを抽出する。

##### ・可能性検討エリアの抽出

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下表のとおり整理する。

また、上記の条件に基づき抽出した可能性検討エリアは下図のとおりであるが、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なく、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る。

表 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"> <li>・高速道路へのアクセス性の良さを重視</li> <li>・IC・SIC周辺における立地ニーズが強い</li> <li>・IC・SICから5kmの範囲で市域を概ねカバー</li> </ul>
	日本坂バーチングエリアの周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般道からでもPAの施設を利用可能な「ぶらっとパーク」が整備されている。</li> </ul>
	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"> <li>・幹線道路へのアクセス性の良さを重視</li> <li>・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。</li> <li>・幹線道路に接する一団の用地が存在する。</li> </ul>
	焼津漁港・大井川港の近傍	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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の検討</li> </ul>
	地下水が豊富なエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大井川の伏流水による豊富な地下水がある。</li> </ul>
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"> <li>・多種多様な業種が集積するエリアが存在する。</li> <li>・工業団地の周辺における立地ニーズが存在する。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・養鶏場などの遊休地が存在する。</li> <li>・地域の住環境（雑草の繁茂等）に影響がある。</li> <li>・住環境に調和した土地利用が求められている。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用における諸計画との整合を図る。</li> </ul>
市街化区域との位置関係	市街化区域に隣接するエリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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的な土地利用が期待できる。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査等の結果を本ビジョンに反映させる。</li> </ul>

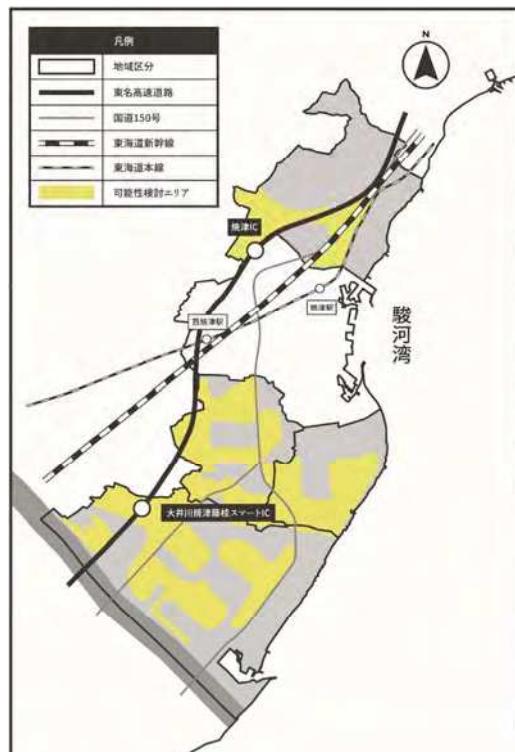


図 自然体の可能性検討エリア図

## ◆農地を産業用地として利用する場合の基本の方針

### ・地権者・耕作者の意向の優先

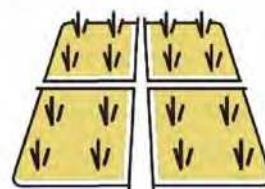
市街化調整区域で地元企業等の用地拡張に必要な産業用地を確保していくにあたっては、農業生産を十分に考慮することとし、農地を産業用地として利用する場合には、地権者、耕作者の意向を優先することを基本とします。

### ・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する。

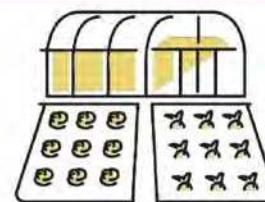
#### ① 面的な基盤整備を予定しているエリア

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



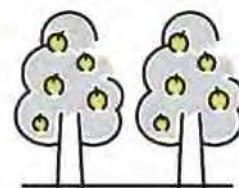
#### ② 農地の集積・集約化が予定されているエリア

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



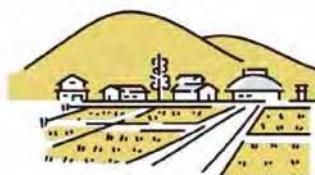
#### ④ 農業法人等を誘致するエリア

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



### 1-3-5 焼津市企業誘致推進計画（令和4年11月）

本市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最重要課題であるが、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。そのため、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。

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する。

#### ◆産業用地の適地候補の選定条件の整理

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・畠・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3,000m <sup>2</sup> 以上の工場が多くを占めることから、面積が3,000m <sup>2</sup> 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。 <b>＜候補地選定の視点＞</b> ・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）

#### ◆産業用地の適地候補の選定・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る。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する。

### ・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る。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するが、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する。

### ・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る。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する。

### ・エリア設定の方針

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するが、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する。



図 候補地