

# **地域未来投資促進法における土地利用調整計画**

**静岡県焼津市**  
**（相川地区 3）**

## 第1 土地利用調整区域

### 1. 所在・面積

| 区域名    | 所在  |    |    | 地番         | 面積（㎡）  |
|--------|-----|----|----|------------|--------|
|        | 市町村 | 大字 | 字  |            |        |
| 相川地区 3 | 焼津市 | 相川 | 道下 | 1198-8 の一部 | 311    |
|        |     |    |    | 1253 の一部   | 75     |
|        |     |    |    | 1254 の一部   | 3,009  |
|        |     |    |    | 1255       | 2,935  |
|        |     |    |    | 1256-1     | 1,430  |
|        |     |    |    | 1257-1     | 889    |
|        |     |    |    | 1258       | 2,995  |
|        |     |    |    | 1259       | 2,952  |
|        |     |    |    | 1260 の一部   | 609    |
| 合計     |     |    |    |            | 15,205 |

### 2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

#### ・現況地目別面積 (単位：㎡)

| 区域名              | 農地     | 採草放牧地 | 宅地 | 山林原野 | その他 | 合計     |
|------------------|--------|-------|----|------|-----|--------|
| 相川地区3<br>(相川字道下) | 14,894 | －     | －  | －    | 311 | 15,205 |

#### ・用途区分別面積 (単位：㎡)

| 区域名              | 農地     | 採草放牧地 | 混牧林地 | 農業用設用地 | 合計     |
|------------------|--------|-------|------|--------|--------|
| 相川地区3<br>(相川字道下) | 14,894 | －     | －    | －      | 14,894 |

### 3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項

#### ・区域毎の面積 (単位：㎡)

| 区域名              | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 合計     |
|------------------|-------|---------|--------|
| 相川地区3<br>(相川字道下) | －     | 15,205  | 15,205 |

※位置図・現況図は別図のとおり

## 第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

### イ 地域経済牽引事業の内容

### (1) 相川地区 3

#### 水産加工製品製造事業者による地域経済牽引事業の内容

事業者の計画は、関連産業の集積や東名高速道路、国道 150 号等の高度な交通インフラを活用することにより、市内や県内各エリアへのアクセスが可能となる本土地利用調整区域内において、新たな投資（工場建設や設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、生産基盤や高度な品質管理の強化などを通じ、競争力の強化を図り、地域経済を牽引していく計画である。

事業者は、昭和 35 年（1960 年）に創業、焼津魚市場での仲買を主な業務として、昭和 48 年（1973 年）に法人化し、現在は鮪、鰹の各種加工（ロイン、タタキ、スライス等）を主な業務としている。原魚の市場買付から、保管、加工までの一貫した生産体制を強みとし、良質な水産加工品を顧客へ提供している。食品メーカーや外食産業向けには原魚やロインを原料として販売し、個人向けに加工品を店舗や自社 EC で直販している。現工場は EU 向け HACCP を取得し、厳格な食品安全基準を準拠した、徹底した品質管理体制も強みである。

業界動向としては、日本の漁獲量は「漁業・養殖業生産統計」によると、昭和 59 年（1984 年）の 1,282 万トンを経済ピークに減少傾向となり、地球温暖化による海水温の上昇や生息環境の変化により、令和 6 年（2024 年）には 364 万トンとピーク時から 3 分の 1 以下にまで減少している。一方、事業者が取り扱う鮪や鰹においては、加工ニーズの増加や、小売・外食産業での人手不足と合理化のための加工済商品の仕入量増加などの要因もあり、工場での加工需要は増加している。

このような背景の中、増加する需要に対応するため、当地において新工場の建設及び設備投資を行う。新工場の生産能力は既存工場比で約 1.2 倍に増強される計画であり、特に取引先からの要望が多いスライス加工については、既存工場の加工能力を大幅に拡大し、従来対応できなかった大手外食企業の需要にも応えられる体制を整備するとともに、新たな設備導入により、作業員を介さない自動化と品質向上を実現し、生産性と付加価値の向上を図る。また、当地は東名高速道路の大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや国道 150 号に近接し、大井川港までアクセスする港湾道路に面する立地であるため、これらの高度な交通インフラを活用した顧客への迅速な対応を可能とする。更に、需要の大きいネギトロ加工についても新たに自社で内製化し、外部委託からの脱却を目指し、収益性の拡大を図る計画である。

なお、建設する新工場は、港に水揚げされた新鮮な魚がどのような手間を掛けて加工され、最終的に消費者の食卓に並ぶのか、「正しく伝え」、「商品の付加価値に対する理解を深めてもらいたい」という強い思いからもガラス張りの工場とし、新鮮な鰹や鮪を味わえる食堂と直売場を併設するとともに、これらによる商品の付加価値の向上により、水産業の価値向上につなげることで、水産業界全体の継続と更なる発展のために「港町焼津」の魅力を効果的に発信していく施設とする。

これらのことから、事業者は焼津市の高度な交通インフラや基幹産業である水産業のサプライチェーンが整う立地優位性を活かし、生産規模拡大や効率化を図るとともに新たなニーズへの対応による新規顧客獲得を実現することにより、競争優位性を獲得し、成長発展を遂げ、付加価値額や売上げなどの増加を目指すもので、地域における経済波及効果や新たな雇用創出などが見込まれるものである。

## ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

| 施設番号 | 区域名               | 予定建築物の用途<br>(施設の種類) | 予定建築物の<br>敷地面積 (㎡) | 開発区域の<br>面積 (㎡) |
|------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 1    | 相川地区 3<br>(相川字道下) | 製造業の工場              | 約 3,700            | 15,205          |

## 第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

### 1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

重点促進区域内の大部分は、農業振興地域に指定された農地であり、また、既存の工場適地や遊休地等は存在しない。

### 2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

#### ① 農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)【基本計画9(2)から抜粋】

本区域は、都市計画区域の市街化調整区域となっており、大部分が農用地区域に指定されているが、地域経済牽引事業の実施にあたり、立地企業が求めるインフラ環境や敷地規模などの条件を備えた事業用地を農用地区域外で確保することが困難な状況であることから、農用地区域を含む区域での土地利用を検討せざるを得ない状況である。また、土地利用調整計画の策定にあたっては、農業の健全な発展を阻害することがないように農政部局と調整を行うこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

本市には、工業団地の未分譲地、宅地化された遊休地など、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地は存在しない。

また、土地利用調整区域については、遊休地を含め工場適地や業務用地を優先して設定することとするが、当該区域には、地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性(土地の規模、広域道路網へのアクセス性や近接性、交通ネットワーク等)を有した土地がないことから、やむを得ず農用地区域内等に土地利用調整区域を設定した。

#### ② 周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)【基本計画9(2)から抜粋】

本区域には、集団的農地があるため、やむを得ずこうした農地に土地利用調整区域を設定する場合にも、集団的農地の中央部を開発することで高性能機械による営農に支障が生じるような事態を避けるなど、農地の効率的な利用に支障が生じないようにすることとする。また、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業の実施、農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進及び農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成に支障が生じないようにすることとする。

## (上記基本計画における方針との関係)

### ア. 高性能機械による営農への影響、農業生産基盤整備事業の実施や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への影響

本件の開発については、集团的農用地の分断や中央部に多用途の土地を介在させるものではないことから、高性能機械による営農への支障は生じない。

また、農業生産基盤整備事業や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進に支障をきたすといった事態を避け、農地の効率的な利用に支障が生じないようにした。

### イ. 農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の達成への影響

本件農地は、西側及び南側に水産加工製造事業者の進出が予定され、工場に囲まれた状況となる一方で、地区内北側の下江留では未利用の農地が多く存在している。本件農地内には1名の認定農業者がおり、下江留等で集積を図ることとしていることから、地域計画に定められた農作物の生産振興や農地の利用集積及び農用地の集団化などの目標の達成に支障が無い。

### ウ. 農用地利用集積の影響

本件農地及び開発予定の地区内工業団地は、集团的農地の南東端であり、東側は市街化区域に隣接している状況であることから、農用地利用集積への影響はない。

### エ. 用排水路等への影響

本件の開発については、事務所排水は合併浄化槽、工場排水については污水处理槽にて適正に処理し、雨水についても、調整池を経由し、排水路に排出されることから、土地改良施設の機能に支障を及ぼす恐れはない。また、水質への影響について、周辺農業者への理解が得られるよう事業者に対応を求めている。

なお、下表に示す事業により、用排水路や排水機場等の農業関連施設の更新や整備が行われ、その受益を受けている農用地区域内の農地が含まれているが、関係する事業の施行者との調整は完了している。

## 土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

| 区分           | 事業の種類                     | 事業概要    | 事業主体  | 受益面積<br>(ha) | 事業費<br>(百万円) | 事業年度    | 備考 |
|--------------|---------------------------|---------|-------|--------------|--------------|---------|----|
| 用水改良         | 国営かんがい排水事業                | 用排水路改修  | 農林水産省 | 1,579        | 56,500       | H11～H29 |    |
| 水利施設等保全高度化事業 | 県営水利施設等保全高度化事業            | 水管理システム | 静岡県   | 1,579        | 490          | R6～R9   |    |
| 用水改良         | 県営農業水路等長寿命化・防災減災事業(神座分土工) | 用水施設    | 静岡県   | 1,579        | 25           | R6～R8   |    |

③ 面積規模が最小限であること

（基本計画における方針）【基本計画 9（2）から抜粋】

やむを得ず農地において「5（1）地域の特性及びその活用戦略」の関連産業の用に供する施設を整備する場合は、事業内容に基づき立地ニーズを確認し、事業を行う上での必要最小限の面積をその用に供することとする。

（上記基本計画における方針との関係）

事業者は、事業計画を実施する際に必要となる施設規模（工場等の建物や駐車場の規模）を適切に設定しており、地域経済牽引事業を行う上で必要最小限の面積と認められる。

④ 面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した地域を含めないこと

（基本計画における方針）【基本計画 9（2）から抜粋】

本区域においては、ほ場整備事業の工事が完了した翌年度の初日から起算して8年を経過している。また、今後実施される面的整備事業についても、土地利用調整区域に含めないこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域において、8年未経過の面的整備事業（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）は実施されていない。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

（基本計画における方針）【基本計画 9（2）から抜粋】

本区域において、現状、農地中間管理機構関連事業として農業者の費用負担を求めず事業を実施した農地はない。

今後、機構関連事業が行われた農地中間管理権の存続期間中の農地及び機構関連事業を行う予定のあることが公にされた農地については、土地利用調整区域に含めないこととする。また、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めないこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間管理機構関連事業を実施予定である農地は含まれていない。

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 口の施設ごとに記載）

【施設 1】

① 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

本区域は、志太広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、東名高速道路の大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや、新東名高速道路の藤枝岡部インターチェンジの周辺は、需要に応じた適切な工業系及び流通業務系施設の立地を進めるため、周辺環境に配

慮した計画的な土地利用の誘導を検討すると記載され、市街化区域の工業地域に近接し、製造業や物流施設がすでに立地しており、かつ、都市計画マスタープランにおける新たな土地利用検討ゾーンに位置付けられている。

また、市道 0102 号線（通称：港湾道路）やその他の幹線道路に囲まれており、周辺の市街化調整区域と分断されているため、本開発により周辺の市街化を促進することはない。

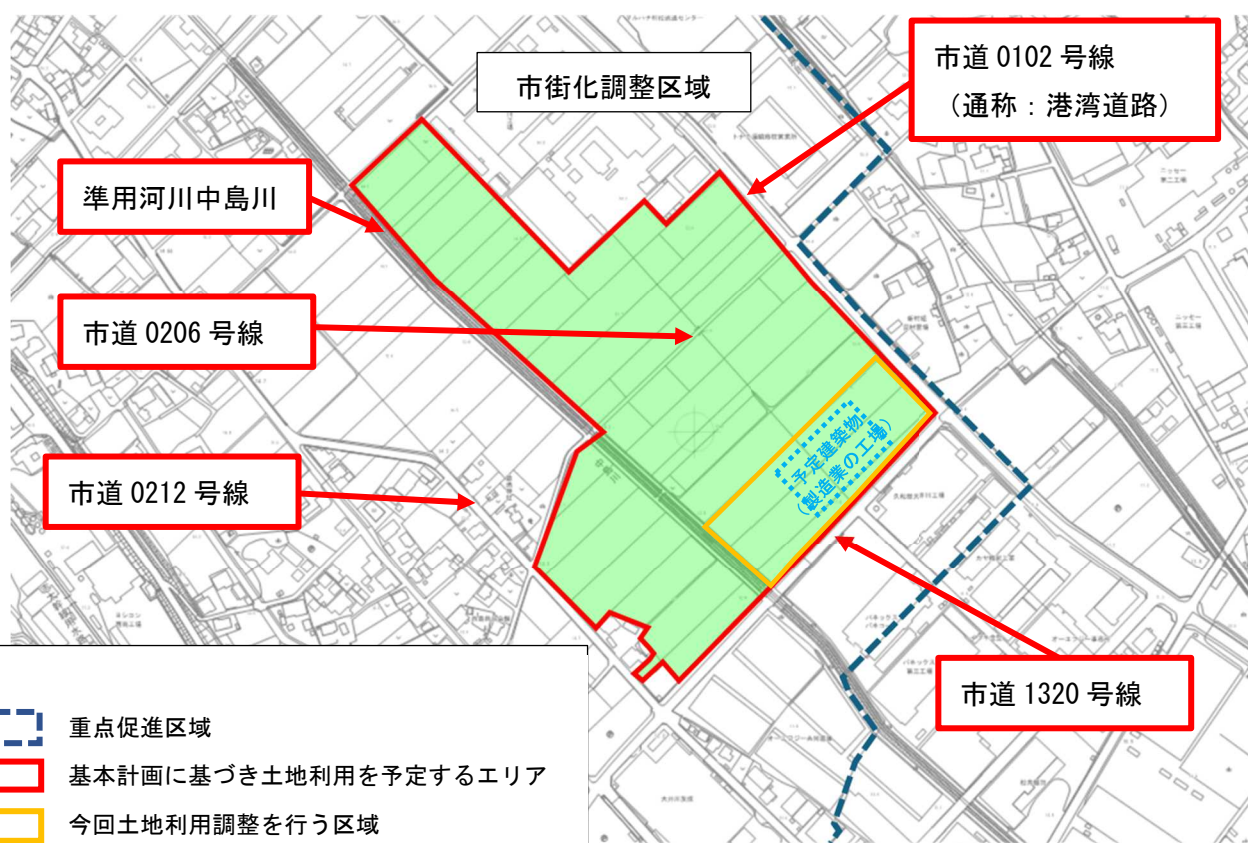
② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認められる具体的な理由

本市の市街化区域においては、売却可能な既存の工業団地や遊休地等が存在せず、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地がないため。

別図 位置図・現況図



1/50000



1/4000