

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 4）

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 4	焼津市	相川	道下	1247	903
				1248	1, 276
				1249 の一部	659
				1250 の一部	2, 903
				1251 の一部	937
				1252 の一部	1, 962
				1253 の一部	2, 834
				1254 の一部	75
合計					11, 549

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4 (相川字道下)	11,549	-	-	-	-	11,549

・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4 (相川字道下)	11,549	-	-	-	11,549

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4 (相川字道下)	-	11,549	11,549

※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4

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当地において、地域経済を牽引していくため、本土地利用調整区域内に新たな投資（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・保管能力の強化などを通じ、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、平成 22 年（2010 年）に創業し、焼津市を拠点に生鮮魚介類の加工販売及び、塩干物の輸出入、卸販売ならびに冷凍倉庫業を業務としている。焼津魚市場をはじめとした様々な仕入ルートを確認しており、主にサイズの大きい鮪を中心に仕入れて、ロイン・ブロック・サク等に加工し納品している。また、自社の冷蔵庫と加工設備を有していることで、仕入から冷蔵庫での原魚保管、ロインやブロックなどへの 1 次加工を自社内で一貫して行うことで顧客の多様なニーズに応え、高品質な商品をスピーディに提供できる体制が強みである。

農林水産省「食料需給表」によると、国内の魚介消費量は長期的に減少傾向であり、食用魚介類の 1 人当たり年間消費量は、平成 13 年度（2001 年度）のピーク時の約 40 kg から令和 5 年度（2023 年度：概算値）には約 21kg に低下している。一方で日本における鮪の市場規模は令和 6 年（2024 年）に 6.912 億ドルと評価され、令和 15 年（2033 年）に 8.785 億ドルに達すると予想されている。背景には、世界市場における寿司などのシーフード消費の増加があり、日本の業界が国際展開を加速させていることが要因としてあり、鮪を含む水産加工品全般においても、世界市場は、令和 5 年（2023 年）で約 1,909 億ドル、令和 6 年（2024 年）には、約 2,069 億ドル規模となり、年平均成長率が約 8.85%で成長し、令和 12 年（2030 年）には 3,458 億ドルへ達する予測となっている。

しかし、当社の冷蔵庫および加工場は、既に需要に対して収容力および加工能力が不足しており、新たな需要に対応するために他社冷蔵庫での保管と他社工場での加工を行っていることから収益を圧迫する要因となっている。また、事業のポートフォリオを多様化して変化に強い経営体質を構築していく必要があるが、現工場の生産能力では既存事業で手一杯の状況にある。更に、工場は海から約 200m の距離にあることから、BCP の観点や人材採用の面においてもマイナスに作用することが多く、有事の際の事業継続にも課題がある。

このような背景の中、増加する需要などに対応するため、当地において新工場の建設及び設備投資を行い、生産能力と保管能力を増強することに加え、売上の増加と生産性の向上および事業ポートフォリオ強化を目指す。本事業により、新工場を新設することにより、既存工場との 2 拠点体制とし、新工場では、現在と同程度の 1 日あたり 15 t（加工賃ベース 1,800 千円/日）の加工能力として、年間 3,600t（加工賃ベース 432,000 千円/年）の生産を目指すとともに、新たにスライス加工に取り組むことで、顧客の要望に応えとともに売上増加に繋げていく。冷蔵庫については、現在の 2,000t から 2.5 倍の 5,000t の保管能力となり、加工場と近接させることで生産効率を高めることで、既存工場と新工場を合わせた生産能力は、現状の 1 日あたり 15t/日（3,600t/年、加工賃ベース 432,000 千円/年）から 30 t/日（7,200t/年、加工賃ベース 864,000 千円/年）となり、冷蔵庫の保管能力は 2,000t から 7,000t となる。更に、外部へ委託していた加工や保管を 100%内製化し、外注費および保管料、原料輸送のための運送費を削減し、内製化することで当社の強みである「仕入・保管・加工の一貫対応」を

遺憾なく発揮できることになり、経費削減と併せて顧客サービスの向上が見込まれる。

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と販路拡大を目指し、収益性の拡大を図る計画である。

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 (施設の種類)	予定建築物の 敷地面積 (㎡)	開発区域の 面積 (㎡)
1	相川地区 4 (相川字道下)	製造業の工場	約 4,405	11,549

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、集団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、西側及び南東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。本件農地内認定農業者は、集積の目標達成を目指し、この機会に下江留等で集積・集約を図る。このため、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、集団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く。

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 (ha)	事業費 (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(神座分水工)	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 ロの施設ごとに記載）

【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 0206 号線や準用河川中島川に囲まれており、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相当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