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６）

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６	焼津市	相川	道下	1214-2 の一部	92
				1285-1	613
				1286	1,560
				1287	982
				1288	1,934
				1289-1	537
				1289-2	490
				1290	483
				1291-1	2,361
				1291-2	851
				1291-3	309
				1292-1	881
				1292-2	102
				1292-3	183
				1293-1	2366
				1298	1,366
				1305-1 の一部	330
合計					15,440

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６ （相川字道下）	15,018	－	－	－	422	15,440

・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６ （相川字道下）	15,018	－	－	－	15,018

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６ （相川字道下）	－	15,440	15,440

※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６

冷凍調理食品製造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、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、1977 年関東、中京の中間点に位置する静岡（清水区）に冷凍食品原料、製品を保管する冷凍倉庫事業者として創業している。現在では静岡県静岡市清水区、焼津市、榛原郡吉田町に 10 拠点、冷凍冷蔵車両 54 台を所有し、静岡市清水区本社、清水区愛染パックセンター及び焼津市大井川物流センターに流通加工機能を有する年商 36 億円規模の企業である。

また、この間、2018 年には関東圏を中心とした物流会社にグループ入りし、グループネットワークと静岡という立地を生かし業容拡大に向けて取り組んでいる。

一方、日本国内の冷凍食品市場については、日本冷凍食品協会等の発表（出典「一般社団法人 日本冷凍食品協会「2024 年（令和 6 年）冷凍食品の生産・消費について」」、「食品新聞 2025 年 4 月 21 日」）によると過去最大の消費額を記録している。2024 年国内冷凍食品消費額は前年比 4.4％増の 1 兆 3,017 億円に達し、業務用の国内生産は前年対比で 1.2％増の 79 万トン、家庭用冷凍食品市場はここ数年の値上げにより前年対比で 2.3％減の 73 万トンと 2 年連続減少しているが、10 年前と比べ消費額は 4,000 億円を突破し、市場規模は 1.5 倍に拡大している。

また、2024 年農林水産省「農林水産物輸出入概況（2024 年）」によると食料品輸入全体で前年比 4.7％増の中、豚肉同 17.2％増、牛肉同 15.6％増、生鮮・乾燥果実同 10.0％増とされ、クロマグロ漁獲枠(大型)1.5 倍に拡大等による冷凍食品業界の攻勢の流れを受け、原料保管増対策が必至となっている。

さらに、各食料品製造業者による商品アイテムの増加、EC 向け製品の少量多品種化により最終製品保管場所及び流通加工場の確保が難しくなってきており、さらに温暖化による環境変化から従来常温庫での保管貨物が高温を避けるため温度管理保管に変更され、保管場所不足に拍車をかけている。これらに対して十分なサービスを提供できない状態が続いている。

現在、事業者は、築年数 45 年を超えた小規模冷凍倉庫を 5 棟有しており、モントリオール議定書に基づく特定フロン問題とあわせ老朽化対策が急務なこと、庫腹率も通年を通し 94％とほぼ満床状態であり、新倉庫も竣工前で成約率 92％に達し逼迫状況が継続される見込みで

あり、温度管理（冷凍冷蔵）倉庫及び流通加工工場を建設する土地の確保と物流センター建設が事業者にとっても大きな課題となっている。

このような中で事業者の計画する関東、中京、関西の中間点に位置する焼津市を拠点とした物流センターの建設は、物流サービスのワンストップ化、保税蔵置場としての認可も取得し焼津市産業別構成比で47%と最も割合が高い食料品製造業の物流サービス需要にこたえると共に、地域雇用の強化、大井川近隣の大手食料品製造業との原料、製品保管、海産物の二次保管、加工、近接する大井川焼津藤枝スマートインターを活用した中京、関東地域への輸配送等の協業をもたらす計画となっている。

これらのことから、事業者は、焼津市の東名高速道路、国道150号等の高度な交通インフラや大井川の伏流水による豊富な地下水などの立地優位性を活かし、既存顧客への生産規模拡大、新規顧客獲得による商圏の拡大など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６（相川字道下）	製造業の工場	約5,625	15,440

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(土地の規模や現工場との近接性、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

本件農地は東西が宅地及び工場に隣接しており、集積が進んでいない状況である。地区内の下江留では担い手などへの集積が進んでいない農地が多く存在していることから、今後、さらなる集積の目標達成を目指し、地域内の認定農業者及び利用者への集積を進めていく。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

本件農地は集団的農地の南西端であり、また、南側で同地区内の土地利用調整区域及び市街化区域に隣接している状況である。また、本件農地の東側に位置する下江留においては、担い手などへの集積ができていない集団的な農地が存在しており、担い手農業者の規模拡大や効率的な集約を図ることができるため、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汚水処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、インターチェンジや、主要幹線道路周辺などにおいては、交通利便性を生かし、都市的土地利用の必要性や今後の見通しなどを総合的に判断し、観光や工業系施設など都市計画上の位置づけ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。

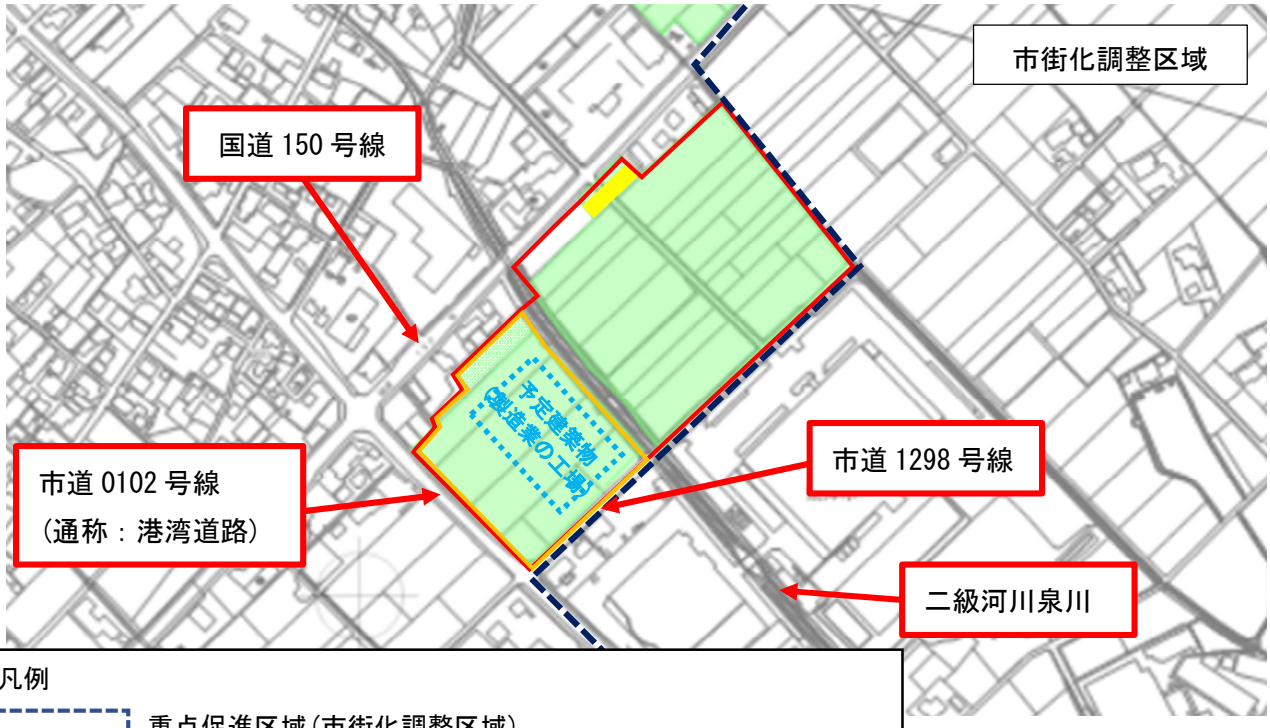
②　市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められる具体的な理由

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



1/50,000



凡例

- 重点促進区域(市街化調整区域)
- 基本計画に基づき土地利用を予定するエリア
- 今回土地利用調整を行う区域
- 土地利用を予定する農地(農業振興地域内農用地区域内農地)
- 土地利用を予定する農地

1/8000