

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
(越後島地区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		
越後島地区 3	焼津市	越後島	越後島	541-1	637
				541-2	103
				542-1	896
				542-2	899
				543	3,230
				544-1	2,044
				544-2	684
				544-3	299
				545	994
				556	401
				557	583
				558	1,096
				559	332
				560	822
				561-1	903
				561-2	1,264
合計					15,187

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
越後島地区 3 (越後島字越後島)	14,149	-	-	-	298	14,447

・第 1・1 の表中「541-1 及び 541-2」については、農振白地地域における農地：740 ㎡（第 1 種農地）である。

・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
越後島地区 3 (越後島字越後島)	14,149	-	-	-	14,149

・第 1・1 の表中「541-1 及び 541-2」については、農振白地地域における農地：740 ㎡（第 1 種農地）である。

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
越後島地区3 (越後島字越後島)	-	15,187	15,187

※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) 越後島地区2

食料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、県内外への各エリアへ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、加工用原料肉や食肉製品、惣菜、冷凍食品の製造・販売が主力の食品メーカーであり、昭和33年（1958年）の創業以来、60年以上にわたり食肉加工を中心とした事業展開を続けており、昭和40年（1965年）に法人化し、現在まで安定した成長を遂げている。平成11年（1999年）には本社工場を新設し、継続的な事業拡大を実現するとともに、単なる食品製造にとどまらず、消費者や取引先、地域社会に対して付加価値を提供し続けている。

また、原料肉、加熱・半製品、惣菜・冷凍食品といった川上から川下まで一貫対応可能であり、取引先の多様な要望にワンストップで応えることが可能であること、加工用原料肉から加熱・半製品、調理製品まで幅広いラインナップを持ち、消費者や取引先のニーズに応じた独創的な商品を開発できることなど、焼津市を拠点とする地域密着型企业でありながら、全国規模の需要にも対応できる生産体制が強みとなっている。

農林水産省の食料需給表によると、国内の肉類消費動向は、平成30年度（2018年度）までは増加傾向であったが、その後、令和5年度（2023年度）まで横ばいで推移しており、令和6年度（2024年度）の概算値では、国内肉類消費仕向量は前年度比0.8%増の660.4万トンで、品目別では近年の健康志向や節約志向、唐揚げブームなどから鶏肉の需要が最多となっている。（出典「令和6年度食料需給表（肉類）」）また、近年は、家庭で美味しく手軽に食べることができる調理済み商品の需要が高まっており、市場として今後も拡大が予想され、中食需要に対する当社の食肉加工技術により「焼き鳥の冷凍食品の製造」に取り組み、自社のPB商品の製造に注力をしている。販売は好調であり、焼津市のふるさと納税対象商品としても採用され、更なる売上増加が期待できる状況となっているが、当社の加工工場は、需要に対する加工能力が不足していることで、機会損失が発生し、設備投資によりラインの増設を検討したものの、工場にはスペースの余裕は無い状況であり、生産能力の増強が当社の喫緊の課題となっている。

こうした背景の中、当地において生産能力拡大のため、新工場を建設することで、生産性の

向上を目指すとともに、現工場の 1.2 倍程度の生産能力となる新工場により、現状の月商 330,000 千円の生産能力から月商 400,000 千円を生産を目指し、売上増加を図るとともに、工場の導線改善によって生産効率も高めていくことを計画している。

これに加え、当地は東名高速道路の焼津インターチェンジや主要地方道焼津森線等に近接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全国の顧客への迅速な対応を可能とするとともに、新工場建設を契機として、新たに通信販売による直接販売（DtoC）を行い、商品開発から販売のオペレーションまで担う専門部署を設けることで、BtoB 中心の売上構成から BtoC、さらには DtoC と販路を拡充していき、売上の増加と経営の安定化を行うことで社会貢献や付加価値向上につなげていく計画である。

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などの立地優位性を活かし、生産体制強化や新たな付加価値の提供などを実現することにより、生産基盤や競争力を強化し、成長発展を遂げ、雇用の新規創出、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	越後島地区 3 (越後島字越後島)	製造業の工場	約 5,023	15,187

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(土地の規模及び現工場との近接性、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

本件農地がある越後島エリアは、宅地と工場が多くを占め、集団的農地の規模が小さく変形も多い。一方で、焼津・豊田・小川地域内には、担い手などへの集積が進んでいない農地が現状で過半を占めているため、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

本件農地は南側及び西側が工場と隣接しており、北側には製造工場の進出が予定されている。今後、地区内の担い手などへの集積が進んでいない農地において、担い手農業者の規模拡大や効率的な集約を図るため、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。

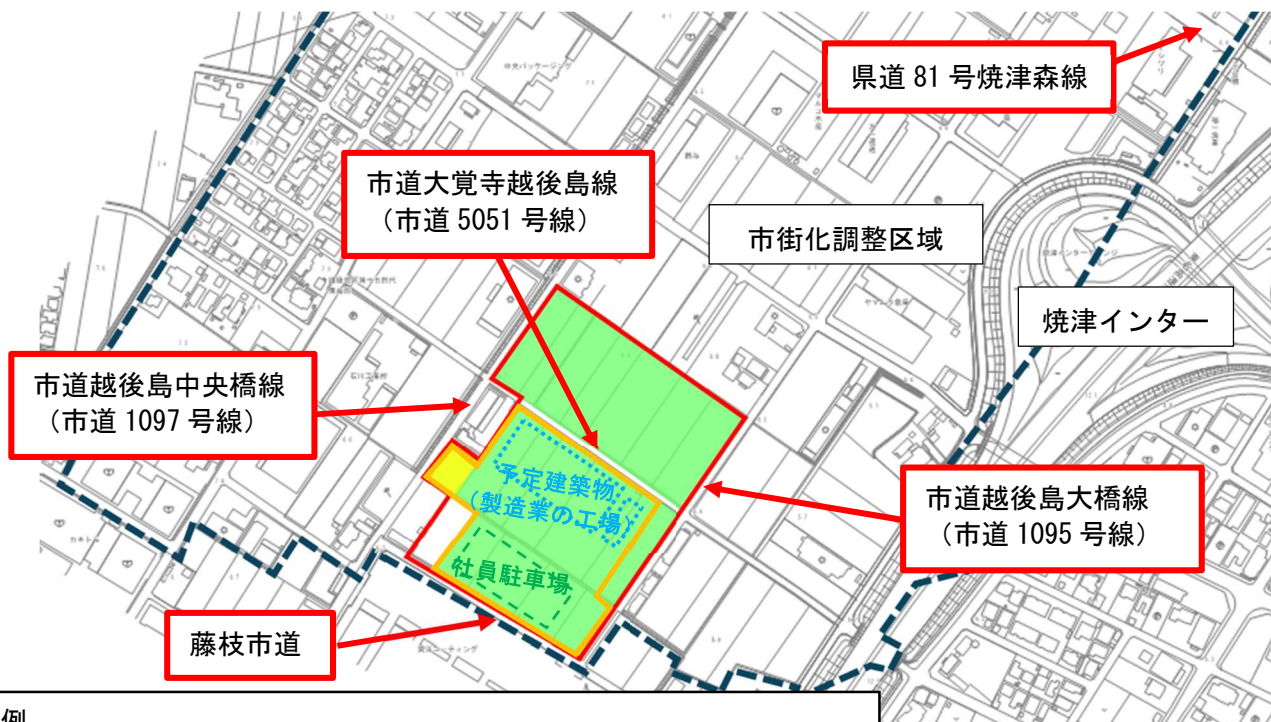
3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 ロの施設ごとに記載）

静岡県焼津市基本計画をふまえ、本制度を活用した市街化調整区域における農地法に係るもの以外の土地利用調整は行わない。

別図 位置図・現況図



1/50,000



1/2,000

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