

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
(西島地区 1)

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		
西島地区 1	焼津市	西島	西島	340	1,404
				341	1,376
				347-1	1,568
				348-1	3,371
				349-1	3,361
				350	2,720
				351 の一部	21
				357-1	2,998
				359-1	1,950
合計					18,769

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
西島地区1 (西島字西島)	18,748	-	-	-	21	18,769

・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
西島地区1 (西島字西島)	18,748	-	-	-	18,748

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
西島地区1 (西島字西島)	-	18,769	18,769

※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) 西島地区1

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、生産規模の拡大、新商品開発、製品の高付加価値化などを通じ、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、文化 11 年（1814 年）の創業以来、練り製品を中心とした食品製造、販売を主力としており、昭和 49 年（1974 年）には、大井川の伏流水による豊富な地下水、練り製品製造に適した水質や関連企業が集積する立地等の優位性もあり、市内に生産拠点を移管している。

地域ブランド化される主力製品は、原材料や水質のこだわりから他社製品との差別化が図られ、家庭、贈答用として全国の量販店、百貨店やサービスエリアなどの土産店等で販売されており、知名度も高く、長年培ってきた製造ノウハウや職人の技術力、徹底した品質管理体制が強みである。

市場を取り巻く環境変化としては、消費者の食意識の変化や多様化もあり、魚類の消費量は平成 23 年（2011 年）に肉類に逆転され、以降も減少傾向にある一方で、顧客の健康意識の高まりとともに、低カロリー、高たんぱくである水産練り製品の需要が伸長している。総務省の「家計調査年報」によると、水産練製品の 1 世帯当たりの年間消費支出金額は、直近では平成 30 年（2018 年）の 8,233 円を底に、令和 6 年（2024 年）には 9,307 円まで増加傾向が続いており、113%伸長している。また、現工場の老朽化も進む中、需要の伸長に対し現工場の生産能力が不足しており、顧客要望の多様化や変化に対応できていないことが課題である。

こうした背景の中、当地において新工場を建設し、需要増に対応する生産能力の拡大を図るとともに、新たなラインを活用した商品の開発と販路の拡大を計画しており、大量生産と多品種少量生産の製造工程を考慮した効率的なレイアウトを導入し、生産性向上と現場での負荷削減に取り組む。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、新工場建設を契機とし、消費者ニーズの収集強化、ニーズに沿った新商品開発と新規市場開拓を実施し、更なる商品価値の向上等、顧客満足度を向上させるとともに、生産規模拡大に伴う地域の雇用創出等、社会貢献や地域の付加価値向上に繋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、生産規模拡大、新規顧客獲得による商圈の拡大などを実現することにより、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	西島地区 1 (西島字西島)	製造業の工場	約 7,620	18,769

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

本件農地は集团的農地の南東端に位置し、また、北及び北東側の隣接地では水産加工製造事業者等の進出が予定である。一方、下江留では未利用の農地が多く存在しており、本件農地内の認定農業者 1 名は、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

本件農地は集团的農地の南東端に位置し、市道と河川に囲まれ、東側は市街化区域と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 (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隣接し、製造業や物流施設が集積するエリア内であり、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。

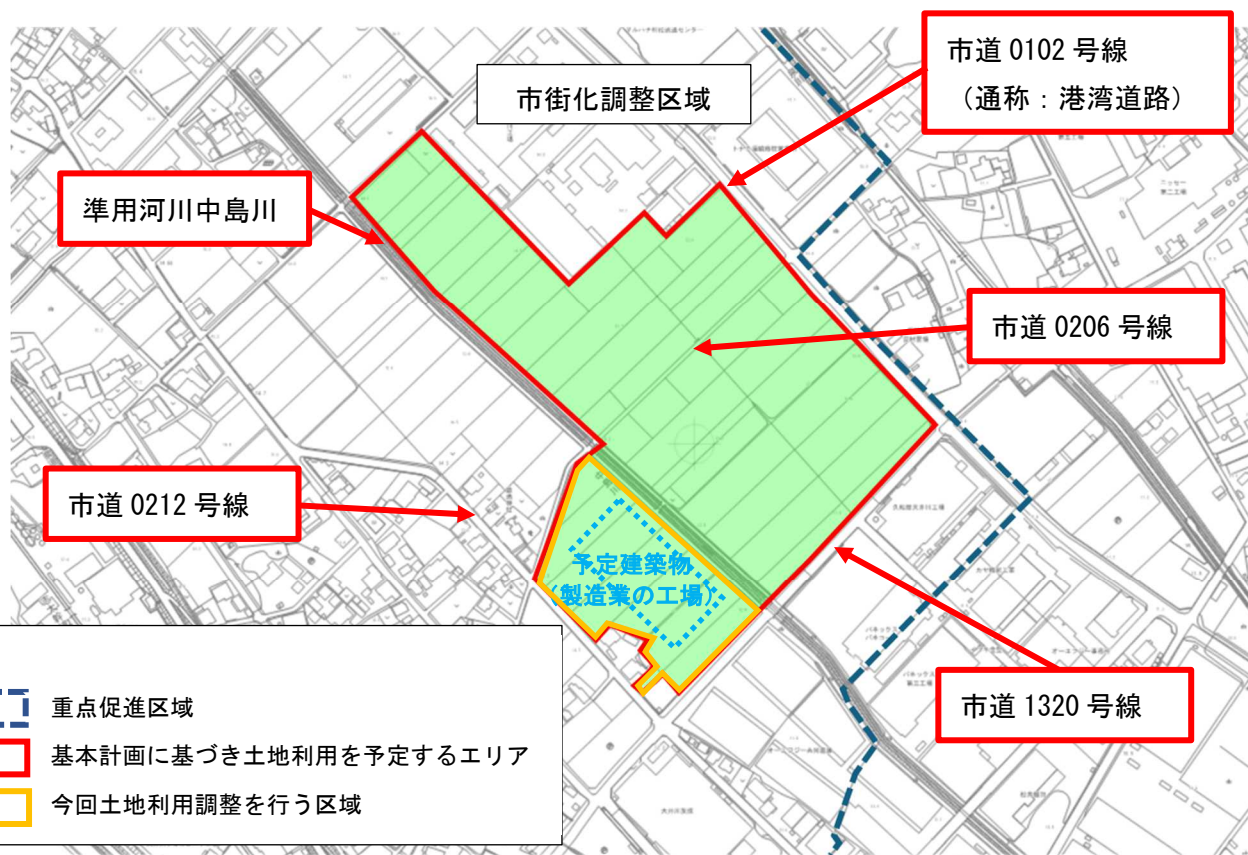
② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認められる具体的な理由

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