

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
(下江留地区 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		
下江留地区1	焼津市	下江留	中	680-1	491
				681-1	894
				682-1	250
				683-1	1,617
				684-1	415
				684-2	610
合計					4,277

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
下江留地区1 (下江留字中)	-	-	-	-	-	-

※当該農地については、農振白地地域における農地：4,277㎡(第2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
下江留地区1 (下江留字中)	-	-	-	-	-

※当該農地については、農振白地地域における農地：4,277㎡(第2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
下江留地区1 (下江留字中)	-	4,277	4,277

※現況図・位置図は別図のとおり

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) 下江留地区1

食品関連物流施設運営事業者による地域経済牽引事業の内容

事業者は、東名高速道路や国道 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（物流施設や設備投資）を行い、社会全体の輸送の円滑化に寄与するとともに、物流施設の効果的な運営、物流の高速化等を図る計画である。

事業者は、昭和 43 年（1968 年）に冷凍冷蔵食品の輸配送を目的に設立された。

冷凍食品は、保存性が高く、調理も手軽なため、多忙な現代人にとって非常に便利な食品と認識されており、国内における令和 6 年（2024 年）の市場規模は 1 兆 2,909 億円（令和 5 年（2023 年）比 6.0%増）が見込まれ、今後も更に伸張していくことが予想される。

一方で、冷凍倉庫の稼働状況は、冷凍食品の多品種小ロット化による保管効率の悪化や、冷凍倉庫の老朽化により、スペース不足の深刻化が進んでいるため、倉庫の活用状況を示す庫腹占有率については、令和 6 年（2024 年）4 月には 6 大都市平均が 97%と満庫状態であり、冷凍倉庫の需要は高まっている。

このような背景の中、当地において冷凍物流センターを建設することで、関東・関西の中継の拠点として全国への効率的な輸送やリードタイムの短縮を実現し、物流業務（輸送、保管、荷さばき及び流通加工）の集約及び効率化による輸送業務の拡大を図るとともに、メーカー（地元製造含む）や卸業者、県内エリア等、目的別に仕分けされた食材の配送提供により、顧客の満足度を向上させ、また、物流の効率化によるドライバーの負担軽減、人材確保への寄与、地域の雇用促進等による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、焼津市の東名高速道路、国道 150 号等の高度な交通インフラなどの立地優位性を活かし、既存顧客への物流機能の安定供給、物流機能の強化による商圏の拡大や需要の高度化及び多様化に対応する物流施設を建設することにより、ヒトとモノの流れを支える物流産業として成長発展を遂げ、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	下江留地区 1 (下江留字中)	物流施設	約 1,930	4,277

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)

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、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。

よって、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確保するため、やむを得ず農地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、集团的農地があるため、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、集团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

本件の開発については、地権者及び耕作者から同意を得ているとともに、本区域は、農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画の区域から除外されているため、地域計画の達成に支障は生じない。

ウ. 農用地利用集積の影響

本件の農地は、東西北を道路などに囲まれており、また、南側の農用区域は農業用施設と水田が混在している状況であるため、農用区域内における農地の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、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、下表に示す国営かんがい排水事業により、用排水路の改修が行われ、その受益を受けている農地が含まれているが、土地改良区と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	
圃場整備事業	県営圃場整備事業	圃場整備	大井川西部土地改良区	467	834	S41～S48	8年経過
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	

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）

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 現況図・位置図

