

# 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  
(下小杉地区 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		
下小杉地区1	焼津市	下小杉	会下前	448-6	1,825
				449-1	360
				450-1	2,589
				451-1	1,960
				451-2	976
				452-1	1,398
				453-1	552
				454-1	769
				455-1	529
				455-2	66
合計					11,024

### 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
下小杉地区1 (下小杉字会下前)	11,024	-	-	-	-	11,024

#### ・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
下小杉地区1 (下小杉字会下前)	11,024	-	-	-	11,024

### 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
下小杉地区1 (下小杉字会下前)	-	11,024	11,024

※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) 下小杉地区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

事業者は、関連産業の集積や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（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内容の事業計画を予定している。

事業者は、平成23年（2011年）に人材派遣、運送事業等を目的に設立され、平成29年（2017年）6月に地元水産会社の工場を譲り受け、水産加工・営業冷蔵庫の業務を新たに開始した。

現工場では、主に大型鋸機械にて冷凍された鮪及び鯉の頭部と尾部を取り除き、四つ割りカット、内蔵、表面の皮や内骨を取り除き、ブロック状に加工しており、原料入荷（原魚）から製品化（節）まで一元化体制の加工業務及び超低温冷蔵倉庫保管業務を行っている。

令和4年（2022年）の世界における鮪市場は約410億6,000万米ドル（約6兆2千億円）と評価され、国内の回転寿司チェーン等の規模拡大に伴う需要の伸長や国外における欧米や鮪を好む中国を中心とした寿司ブームの浸透などにより、令和5年（2023年）から令和12年（2030年）にかけて2.86%以上の健全な成長率で成長すると予測されている。

一方で、超低温冷蔵庫の不足が慢性化しており、魚の水揚げ、保管選別、加工等の流通体制の遅延が問題化されている。

このような背景の中、当地において鮪、鯉の1次・2次加工の工場と超低温冷蔵庫を建設することで、新たに導入する自動切身機の導入による属人化された現場作業の解消、マニュアル化と標準化による現場教育の強化、加工リードタイムの短縮等により近年の顧客ニーズを実現し、利益確保体制の強化や新規顧客獲得による商圏の拡大を行うとともに、現状取扱う魚種だけではなく調理用冷凍食品の市場に対応できる高度な品質管理が可能な超低温冷蔵庫の導入により、高齢化する介護施設、一人暮らし、少人数家族等の多様な顧客ニーズへの対応や当地の立地優位性による迅速で柔軟な配送に対応するなど顧客満足度を向上させ、また、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	下小杉地区1 (下小杉字会下前)	製造業の工場	約4,922	11,024

### 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、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、該当農地は農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画における農業上の利用が行われる農用地等の区域に含まれていないことから、達成に支障が生じない。

また、本件農地の国道 150 号を挟んだ東側は、担い手農業者による集積集約化を行い、大区画化による面的な基盤整備を進めており、焼津市産業立地ビジョンにおける農業振興を強化すべきエリアとして、今後も農地として維持していく。

#### ウ. 農用地利用集積の影響

本件農地の国道 150 号を挟んだ東側は、焼津市産業立地ビジョンにおいて農業を振興するエリアとして位置付けており、農用地区域は整形で、担い手農業者による利用集積の協議が円滑に行われ、農地大区画化整備も進めている。このため農業者は、本件農地の西・南西側よりも東側への規模拡大を図っており、効率的な農地集積が進んでいることから、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
基盤整備事業	県営かんがい排水事業 (排水対策特別型)	排水路排水機場	静岡県	45	634	H2～H11	8年経過
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	
排水改良	県営基幹水利施設ストックマネジメント事業（藤守）	排水機場	静岡県	135	845	R3～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）

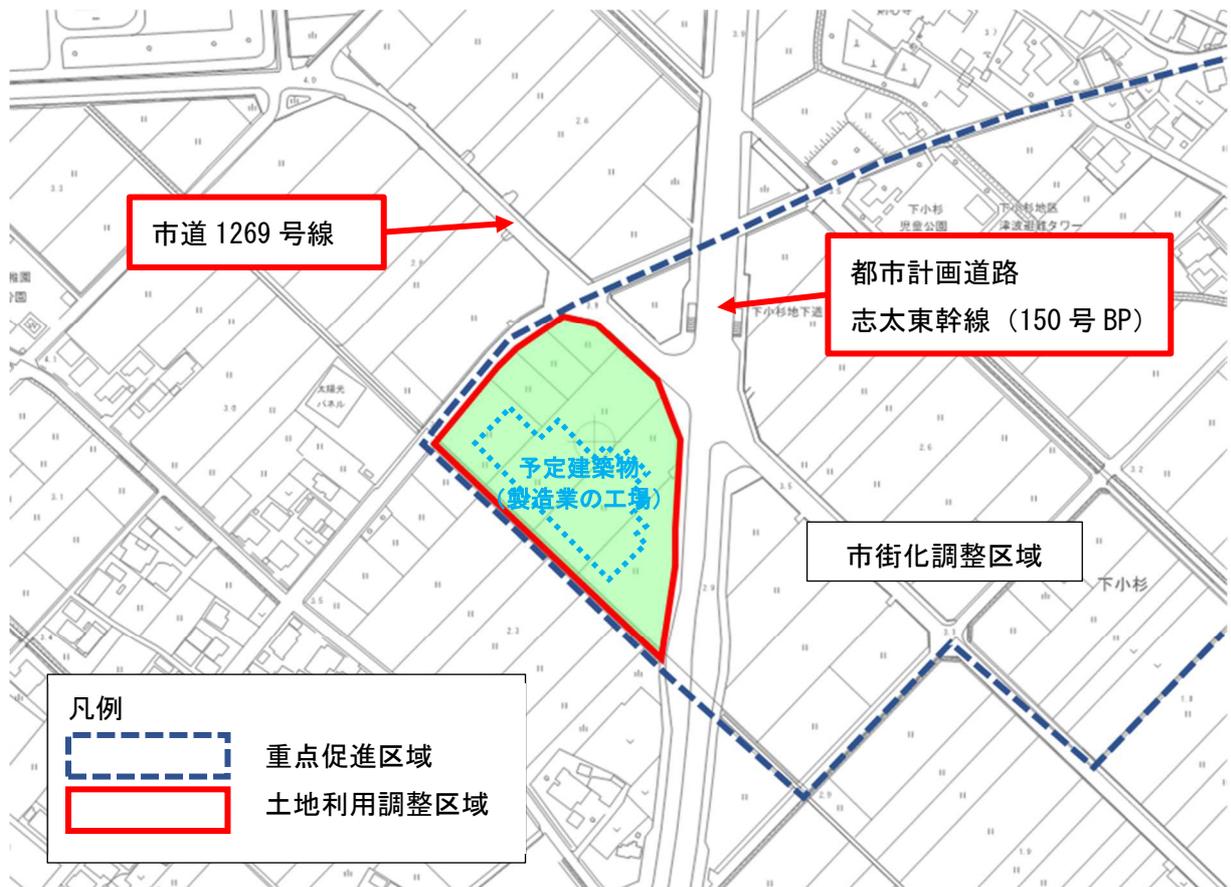
土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間管理

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）**

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



1/2500