

## 1 基本計画の対象となる区域（促進区域）

### （1）促進区域

記載する区域は、令和6年4月1日現在における静岡県焼津市の行政区域とする。  
概ねの面積は7,030haである。



本区域は、自然公園法に規定する国立公園及び国定公園、静岡県立自然公園条例に規定する静岡県立自然公園、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域、静岡県自然環境保全条例に規定する静岡県自然環境保全地域、絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律に規定する生息地等保護区に指定されていない。

一方、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区及びその他の環境保全上重要な地域（シギ・チドリ類渡来湿地等、環境省が自然環境保全基礎調査で選定した特定植物群落、生物多様性の観点から重要度の高い湿地、自然再生推進法に基づく自然再生事業の実施地域、国内希少野生動植物種の生息（繁殖・越冬・渡り環境）・生育域等）が含まれるため、「8 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項」において、環境保全のために配慮を行う事項を記載する。

地図は、別紙1のとおり

### （2）地域の特徴（地理的条件、インフラの整備状況、産業構造、人口分布の状況等）

#### （地理的条件）

本区域は、静岡県の中部に位置し、東京から西へ約193キロメートル、名古屋から東へ約173キロメートル、京浜・中京のほぼ中間に位置しており、北は遠く富士山を臨み、高草山、花沢山などの丘陵部を境に県都静岡市に接し、東に駿河湾、南に一級河川の大井川、西南は一望に広がる大井川流域の志太平野、年間平均気温18度、冬季の降雪も稀な温暖な気候で、北部の山間部を除き平坦な区域であり、面積は7,030haを有している。

「焼津」の地名は、古事記や日本書紀に登場し、日本武尊が東夷征伐の途中、天叢雲剣で草をなぎ払い火をかけて賊を滅ぼした地名に由来している。市内には縄文時代からの遺跡が多く残され、北部の高草山には6～8世紀に作られた当時の有力者の古墳が多く存在している。また、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定された花沢地区もあり、その他、鯉節製造や弓道具製作、焼津笠製作などの貴重な無形の文化財、国指定の「藤守の田遊び」や県指定の「焼津神社の獅子木遣り」などの無形民俗文化財も各地で伝えられている。

焼津市は、明治の中期から漁業の町として栄え、昭和50年代に遠洋漁業の発展とともに水産業も著しく発展し、焼津漁港は、日本の水産業の振興上特に重要な漁港として、全国に13港ある「特定第三種漁港」に指定されており、主にカツオ・マグロ・アジ・サバなどが

水揚げされ、焼津市の水揚統計では、令和5年まで8年連続で水揚げ金額全国1位となっている。また、県内唯一の市営港である大井川港では、日本国内で静岡市の由比港と大井川港のみで漁が許可されている「サクラエビ」や前浜でとれた鮮度抜群の「シラス」などが水揚げされている。

焼津市の位置する志太平野は、温暖な気候で大井川を水源とする豊かな地下水など自然条件に恵まれており、これらを生かして米のほかトマト、イチゴやメロンの施設野菜、レタスなどの露地野菜を中心に集約性の高い農業などを展開している。

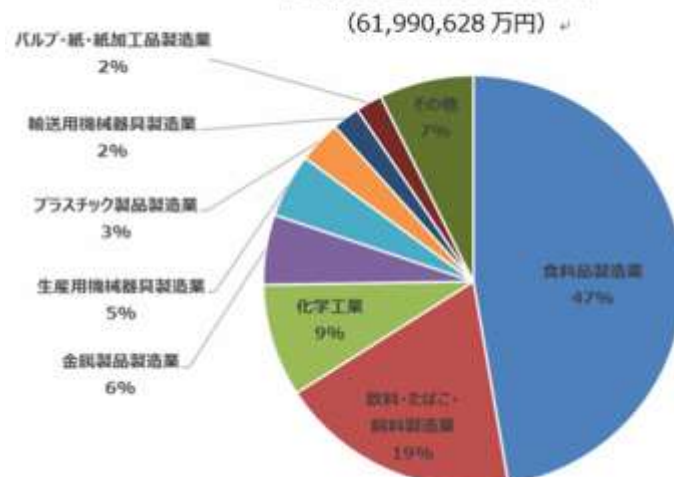
### (産業構造)

産業集積の状況は、豊富な地下水を活用した、食品、精密機械、輸送機器、電子部品などの製造業をはじめ、利便性の高い交通インフラを活かした物流施設などが集積しており、令和3年の経済センサス活動調査における事業所の総数は、6,094 事業所であり、第一次産業が 42 事業所（構成比 0.7%）、第二次産業が 1,520 事業所（構成比 24.9%）、第三次産業が 4,532 事業所（74.4%）となっている。第二次産業では、製造業、第三次産業では、卸売業・小売業の割合が大きく、年間商品販売額は 3,000 億円を超えている。

区分	事業所数(事業所)				従業員数(人)			
	平成24年	平成28年	令和3年	構成比(%)	平成24年	平成28年	令和3年	構成比(%)
総数	6,008	6,328	6,094	100.0	62,133	59,096	64,634	100.0
第1次産業	39	40	42	0.7	1,176	945	1,005	1.6
農業、林業	17	17	21	0.3	363	292	389	0.6
漁業	22	23	21	0.3	812	653	616	1.0
第2次産業	1,751	1,641	1,520	24.9	22,584	20,718	20,742	32.1
鉱業、採石業、砂利採取業	3	3	3	0.0	30	48	30	0.0
建設業	666	629	591	9.7	3,688	3,418	3,437	5.3
製造業	1,082	1,009	926	15.2	18,866	17,252	17,275	26.7
第3次産業	4,818	4,647	4,532	74.4	38,074	37,433	42,887	68.4
電気・ガス・熱供給・水道業	2	-	7	0.1	171	-	56	0.1
情報通信業	32	25	32	0.5	346	391	450	0.7
運輸業、郵便業	216	221	238	3.9	4,961	5,099	5,705	8.8
卸売業、小売業	1,716	1,635	1,497	24.6	11,792	11,279	11,302	17.5
金融業、保険業	91	83	81	1.3	1,096	977	832	1.3
不動産業、物品賃貸業	262	264	266	4.4	880	852	796	1.2
学術研究、専門・技術サービス業	210	186	182	3.0	1,242	1,130	1,650	2.6
宿泊業、飲食サービス業	771	700	595	9.8	5,686	4,745	4,214	6.5
生活関連サービス業、娯楽業	566	558	526	8.6	2,394	2,104	1,978	3.1
教育、学習支援業	212	232	259	4.3	1,039	1,026	2,315	3.6
医療、福祉	341	388	467	7.5	5,015	5,887	8,159	12.6
複合サービス事業	23	28	25	0.4	241	567	550	0.9
サービス業	354	327	350	5.7	3,511	3,386	3,483	5.4
(他に分類されないもの)	-	-	17	0.3	-	-	1,397	2.2

2022 年経済構造実態調査では、全国 4 位の出荷額等を誇る食料品が 47%（約 2,900 億円）を占め、次いで、飲料・たばこ・飼料が 19%となっており、本市の製造品出荷額等は、平成 28 年から 6,000 億円を超え、現在まで継続している。

産業別製造品出荷額（焼津市）



また、水産分野における原材料と先端技術を組み合わせた調味料、原材料や出汁で新たな価値を創造するための新素材・機能開発、医薬等の分野における最先端の創薬基盤技術や製剤など、既存の産業関連や産業集積の優位性を活かした研究施設が立地している。

観光資源では、「花沢の里」、「花沢城跡」、「石脇城跡」、「井伊直孝産湯の井」、「長徳寺」など多彩な歴史文化に恵まれ、また、沿岸部には、「焼津漁港」や「大井川港」など家族連れに人気の釣りなどのレジャースポット、山間部には、低山で誰もが気軽に楽しめる「高草山」、「満観峰」、「花沢山」のハイキングコースが整備されており、ハイカーに人気のスポットとなっている。

また、市内には 11 ヶ所の温泉施設があり、地下 1,500m、約 1,900 万年前の地層「女神層」から湧出する「焼津温泉」は、温泉成分豊富で良質な天然温泉であり、環境省、内閣府、総務省、経済産業省、観光庁の 5 省庁が後援となり、日本全国の温泉のある宿・ホテルを活性化するために実施している国民参加型のプロジェクト「温泉総選挙」では、令和 5 年度までにリフレッシュ部門において 5 年連続全国第 1 位を達成している。

これらの観光資源や 2008 年の洞爺湖サミットや 2016 年の伊勢志摩サミットでも各国の首脳に振る舞われた日本を代表する日本酒の蔵元など、豊富な地域資源である「食」と「温泉」を売りにした観光振興により、焼津市観光戦略における短期目標（令和 6 年度から令和 11 年度まで）では、観光交流客数 440 万人、宿泊客 66 万人を目指している。

### （インフラの整備状況）

交通インフラについては、市内を横断する東海旅客鉄道（以下、JR）東海道本線に「JR 焼津駅」と「JR 西焼津駅」の 2 つの駅があり、東京から約 1 時間 30 分、名古屋から約 1 時間 20 分、市内 2 箇所に設置される東名高速道路の焼津インターチェンジは、東京インターチェンジから 1 時間 58 分、名古屋インターチェンジから 1 時間 42 分、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジは、東京インターチェンジから 2 時間 4 分、名古屋インターチェンジから 1 時間 36 分、新東名高速道路の藤枝岡部インターチェンジは市内中心部から 10km、車で 20 分、静岡空港から 24km、車で 30 分の位置、県都静岡市からも国道 150 号等により 30 分で移動可能な地域であり、また、一般道から PA を利用できる「ぷらっとパーク」が整備されている日本坂パーキングエリアも設置されている。また、周辺からの主要なアクセス道路として、市内を縦断する国道 150 号や主要地方道、主要県道、主要市道などの幹線道路、焼津漁港、石油等の出荷基地でもある大井川港などの高度な交通インフラを持ち、市内のほぼ全域がインターチェンジから 5 km の範囲で収まるコンパクト、かつ、平坦な地形で陸海空の交通利便性が高い地域であり、県都静岡市や近隣市町への観光や産業などにも重要な役割を果たしている。

防災インフラについては、15.5km の海岸線を有していることから、焼津漁港においては、防波堤の改良や内港周辺の胸壁を静岡県が整備している。また、市街地への浸水を軽減させるため、平成 28 年度から国の海岸堤防の改良工事にあわせて、本市により高盛土などを行う「潮風グリーンウォーク」、大井川港においては、海岸堤防の改良や港内の胸壁の整備など、人命・財産・産業などを守るための防災インフラの整備が進められている。

### （人口分布の状況等）

令和 2 年の国勢調査では、平成 22 年（2010 年）の 143,112 人をピークに人口が減少しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 47 年（2065 年）には 84,282 人まで減少し、高齢化率は 42%に達するとされている。人口減少・少子高齢化社会に対応するため、国においては、デジタル技術を活用し、地域の個性を生かしながら地方の社会課題解決や魅力向上の取組を加速化・深化するとしており、この背景を受け、焼津市では、令和 6 年 3 月に「焼津市デジタル田園都市構想総合戦略」を策定している。

この戦略では、これまでの総合戦略の目標を充実させ、デジタル技術を活用しながら後世に繋げていくための施策を進め、将来を担う子どもたちが、焼津で暮らすことに誇りと愛着を持てるまちづくりの推進を目指している。

## 2 地域経済牽引事業の促進による経済的効果に関する目標

### (1) 目指すべき地域の将来像の概略

本区域は、令和3年経済センサス活動調査では、事業所数の15.2%、従業者数の26.7%が製造業、事業所数の24.6%、従業者数の17.5%が卸売業・小売業であり、また、売上高の約50%が製造業、約30%が卸売業・小売業となっており、製造業ならびに卸売業・小売業を中心とした経済構造となっている。

前述1(2)のとおり、本区域は、利便性の高い高度な交通インフラ、大井川の伏流水による豊富な地下水、コンパクト、かつ、94.5%という高い可住地率を有している。

これら産業立地における好立地としての地域特性を最大限に活かし、食品、医薬、産業機械、電子部品、輸送機器、成長産業などの製造拠点、研究、デジタル、エネルギー関連の拠点、物流拠点、農林水産施設の整備や産直特産物を販売する観光施設等によるまちづくりなどの成長性の高い事業を後押ししていく。

また、地域産業の付加価値と生産性向上を高め、地域経済の安定と更なる発展、市民の雇用確保による人口減少の抑制、地域の賑わい創出を図るとともに、水産業・農業などの一次産業や商工業等の産業が、将来の市民の経済・生活を支える柱であるという認識のもと、「車の両輪」としてともに振興・調和を図っていく。

また、産業立地における好立地としての地域特性に加え、多彩な歴史文化と豊富な地域資源を兼ね備えた地域でもあり、日本武尊の伝承が息づく数々の歴史文化に彩られ、焼津でなければ味わえない本物の食と豊富な温泉成分を誇る焼津温泉、駿河湾と霊峰富士を望む風光明媚なロケーションなどを活かし、国内旅行のみならず地域の文化に関心が高く、上質なサービスを好む外国人旅行者などのインバウンド需要を取り込み、戦略的な観光振興を推進する。

### (2) 経済的効果の目標

- ・静岡県基本計画の目標設定と同様に、1件あたり1.32億円の付加価値額を創出する地域経済牽引事業を12件創出し、これらの地域経済牽引事業が、促進区域で1.3倍の波及効果を与え、20.59億円の付加価値額を創出することを目指す。
- ・また、KPIとして、地域経済牽引事業の新規事業件数を設定する。

#### 【経済的効果の目標】

	現状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業による付加価値創出額	一百万円	2,059百万円	—%

#### (算定根拠)

地域経済牽引事業による付加価値創出額＝  
 地域経済牽引事業の平均付加価値額（百万円）×地域経済牽引事業の新規事業件数（件）  
 ×地域経済牽引事業の域内への波及効果  
 2,059百万円＝132百万円×12件×1.3倍

区分	件数 (A)	平均付加価値額 (B)	1件あたりの平均付加価値額 (B/A)
令和4年度までの実績	68件	89.9億円	1.32億円

- ・ 1 件あたりの付加価値額は、静岡県基本計画と同様とした。  
(令和 4 年度までに終了した実績の平均付加価値額 89.9 億円 (実績 68 件) から 1 件あたりの平均付加価値額 1.32 億円)  
 $89.9 \text{ 億円} / 68 \text{ 件} = 1.32 \text{ 億円}$
- ・ 1 件あたりの 1.32 億円の付加価値額は、平成 28 年経済センサスの焼津市の 1 事業所あたり平均付加価値額 (4,000 万円) の 3 倍。
- ・ 新規事業件数は、過去の実績を基に設定。静岡県基本計画の策定以降の本区域の地域経済牽引事業の実績が 6 件のため、焼津市単独の基本計画の目標では、実績の倍増を目指すこととした。
- ・ 経済波及効果は、静岡県基本計画と同様とした。(平成 27 年静岡県産業連関表の産業分類 37 分類) の産業平均のうち、県外から移輸入した効果の 1.3 倍)

**【任意記載の K P I】**

	現状	計画終了後	増加率
地域経済牽引事業の 新規事業件数	一件	12 件	-%

**3 地域経済牽引事業として求められる事業内容に関する事項**

**(1) 地域の特性の活用**

「5 地域経済牽引事業の促進に当たって活かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項」において記載する地域の特性の活用戦略に沿った事業であること。

**(2) 高い付加価値の創出**

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値額増加分が 5,411 万円 (静岡県の 1 事業所あたりの平均付加価値額 (令和 3 年経済センサス) を上回る) こと。

**(3) 地域の事業者に対する相当の経済的効果**

地域経済牽引事業計画の計画期間を通じた地域経済牽引事業の実施により、促進区域内において、以下のいずれかの効果が見込まれること。

- ① 事業者の売上げが開始年度比 3%以上増加すること
- ② 事業者の雇用者数が開始年度比で 3%以上増加すること
- ③ 事業者の雇用者給与等支給額が開始年度比で 3%以上増加すること

**(算定根拠)**

算定根拠は、別紙のとおり

なお、(2) (3) の指標については、事業計画の計画期間が 5 年の場合を想定しており、計画期間が短い場合は、計画期間を案分した値とする。

#### 4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）を定める場合にあっては、その区域

##### (1) 重点促進区域

重点促進区域は、以下の字の区域とする。

##### 【重点促進区域1】別紙2-1の1の位置、別紙2-2

○焼津市相川字道下 ○焼津市相川字道上 ○焼津市西島字西島

##### (概況及び公共施設等の整備状況)

本区域の概ねの面積は 125ha であり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから 1.5km と近傍し、吉田インターチェンジから 2.5km、大井川港から 2.0km、静岡空港から車で 15 分の所に位置しており、国道 150 号、大井川港や近隣市にアクセスする幹線道路が複数交差する交通の要衝となっている。

本区域は、工業地域に隣接するとともに、食品・産業・精密機器等の製造業や物流施設などの産業の集積や大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の 88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラやバス路線が整備されるとともに、県内で唯一の市営港で、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている「大井川港」に近傍する地域でもある。

東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺に位置する本区域は、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用が求められており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。

以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジに近傍する区域であることの優位性、産業の集積と豊富な地域資源を有する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当である。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約 43ha の農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

##### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川西地域となる本区域は、新たな土地利用検討ゾーン及び環境共生型工業地として位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客が PR しなくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。」、「環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意しながら、商業機能の維持と生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み出します。また、国道 150 号等の幹線道路の沿道周辺について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する等、新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第 4 次焼津市国土利用計画：本区域は、「工業エリア」として位置付けられ、「静岡空港や焼津 IC、大井川焼津藤枝スマート IC、焼津漁港、大井川港等による立地性の向上を活

かし、周辺環境との調和を図りつつ、農用地区域の保全・確保に配慮しながら、新たな工業用地の確保、整備による工業地としての生産環境の維持・向上を行い、企業立地を促進します。」と記載されている。

- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業者の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝S I C、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

## 【重点促進区域2】別紙3-1の2の位置、別紙3-2

○焼津市下江留字中

### （概況及び公共施設等の整備状況）

本区域の概ねの面積は75haであり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから1.0kmと近傍し、吉田インターチェンジから3.0km、大井川港から2.5km、静岡空港から車で20分の所に位置しており、国道150号、都市計画道路藤枝駅吉永線や東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに直接アクセスする幹線道路が複数交差する交通の要衝となっている。

本区域は、工業地域に隣接するとともに、食品・産業・精密機器等の製造業や物流施設などの産業の集積や大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラやバス路線が整備されるとともに、国の無形民俗文化財に指定された「藤守の田遊び」の伝承館、市の有形文化財で「花の格天井の絵」で有名である「長徳寺」や近隣県などへの石油等の出荷基地でもあり、国内では駿河湾でしか漁獲できない「サクラエビ」や前浜でとれた鮮度抜群の「シラス」などが水揚げされ、毎年、これらの食を味わう朝市や幅広い釣り好きが集まる大会が開催される「大井川港」などに近傍する地域でもある。

なお、本区域も焼津市都市計画マスタープラン等において、【重点促進区域1】と同様のまちづくり方針が示されている。以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジに近傍する区域であることの優位性や豊富な地域資源と多彩な歴史・文化と調和する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約 27ha の農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川西地域となる本区域は、新たな土地利用検討ゾーン及び環境共生型工業地として位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客がPRしたくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。」、「環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意しながら、商業機能の維持と生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み出します。また、国道 150 号等の幹線道路の沿道周辺について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する等、新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第 4 次焼津市国土利用計画：「大井川焼津藤枝スマート IC 周辺及び（仮称）大井川防災広場周辺は「新たなにぎわいとふれあい創出ゾーン」として位置づけ、周辺の土地利用等との調和に配慮しながら、大井川焼津藤枝スマート IC 等の交通利便性を活かした大規模集客施設の導入など新たな活力を創出する産業振興の地域活性化の拠点と防災・減災の両立を図る土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha 以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第 6 次焼津市総合計画、第 4 次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高

める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝S I C、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

### 【重点促進区域3】別紙4-1の3の位置、別紙4-2

○焼津市下小杉字会下前

#### (概況及び公共施設等の整備状況)

本区域の概ねの面積は16.9haであり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから3.0kmと近傍し、焼津漁港から3.0km、大井川港から3.0kmと漁港及び港湾の中間に位置しており、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや県都静岡市にアクセスする国道150号と繋がる都市計画道路志太東幹線などの幹線道路が整備されている。

また、食品・精密機器等の製造業や物流施設などが集積する工業団地や都市計画マスタープランに位置付けられた環境共生工業地に近傍するとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラが整備され、水揚げ金額8年連続日本一である「焼津漁港」や県内で唯一の市営港で、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている「大井川港」などに近傍する地域でもある。

大井川東地域となる本区域は、市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺から延びる幹線道路周辺や国道150号などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用が求められ、また、既に都市的土地利用がなされ点在している環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討することとしており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。

以上のことから、インターチェンジに近傍し、都市計画道路志太東幹線が整備されるなどの交通利便性に優れる区域であることの優位性、産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、全域が市街化調整区域内であり、また、約12haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川東地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマート I C 周辺から延びる幹線道路周辺や国道150号などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討します。」と記載されている。

- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業者の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝S I C、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。一方、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、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方針としている。

#### 【重点促進区域4】別紙5－1の4の位置、別紙5－2

○焼津市中島字中島

##### （概況及び公共施設等の整備状況）

本区域の概ねの面積は91haであり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから2.5kmと近傍し、吉田インターチェンジから2.5km、大井川港から1.5km、静岡空港から車で15分の所に位置しており、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジにアクセスする国道150号や大井川港、近隣市にアクセスする幹線道路が整備されている。

本区域は、工業地域に隣接するとともに、食品・飲料・精密機器等の製造業や物流施設などの産業の集積や大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラやバス路線が整備されるとともに、県内で唯一の市営港で、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている「大井川港」などに近傍する地域でもある。

大井川南地域となる本区域は、市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺から延びる幹線道路などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出など

の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用が求められ、また、既に都市的土地利用がなされ点在している環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も生産機能の強化を図ることとしており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。

以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジに近傍する区域であることの優位性や産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約27haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川南地域となる本区域は、新たな土地利用検討ゾーン及び環境共生型工業地として位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートIC周辺から延びる幹線道路などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討します。」と記載されている。
  - ・第4次焼津市国土利用計画：本区域は、「工業エリア」として位置付けられ、「静岡空港や焼津IC、大井川焼津藤枝スマートIC、焼津漁港、大井川港等による立地性の向上を活かし、周辺環境との調和を図りつつ、農用地区域の保全・確保に配慮しながら、新たな工業用地の確保、整備による工業地としての生産環境の維持・向上を行い、企業立地を促進します。」と記載されている。
  - ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。
- また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業

振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝S I C、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

#### 【重点促進区域 5】別紙 6-1 の 5 の位置、別紙 6-2

○焼津市上新田字西 ○焼津市上新田字北 ○焼津市上泉字東 ○焼津市下江留字上

#### （概況及び公共施設等の整備状況）

本区域の概ねの面積は 168ha であり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが立地し、吉田インターチェンジから 5.0km、大井川港から 3.0km、静岡空港から車で 20 分の所に位置しており、国道 150 号、都市計画道路である志太中央幹線や藤枝駅吉永線などの幹線道路が複数交差する交通の要衝となっている。

また、大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の 88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラやバス路線が整備されるとともに、国の無形民俗文化財に指定された「藤守の田遊び」の伝承館、市の有形文化財で「花の格天井の絵」で有名である「長徳寺」や国内では駿河湾でしか漁獲できない「サクラエビ」や前浜でとれた鮮度抜群の「シラス」などが水揚げされ、毎年、これらの食を味わう朝市や幅広い釣り好きが集まる大会が開催される「大井川港」などに近傍する地域でもある。

なお、本区域も焼津市都市計画マスタープラン等において、【重点促進区域 1】と同様のまちづくり方針が示されている。

以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジが立地する区域であることの優位性や豊富な地域資源を有する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約 69ha の農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### （関連計画における記載等）

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川西地域となる本区域は、産業・観光交流拠点及び新たな土地利用検討ゾーンとして位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客が PR しなくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。」、「環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意しながら、商業機能の維持と生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み出します。また、国道 150 号等の幹線道路の沿道周辺について、沿道サービス施設等、幹線

道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する等、新たな土地利用を検討します。」と記載されている。

- ・第4次焼津市国土利用計画：本区域は、「大井川焼津藤枝スマートIC周辺及び（仮称）大井川防災広場周辺は「新たなにぎわいとふれあい創出ゾーン」として位置づけられ、周辺の土地利用等との調和に配慮しながら、大井川焼津藤枝スマートIC等の交通利便性を活かした大規模集客施設の導入など新たな活力を創出する産業振興の地域活性化の拠点と防災・減災の両立を図る土地利用を検討します。」と記載されている。
  - ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置づけられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業者の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。
- また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。
- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝SIC、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置づけられている。

#### 【重点促進区域6】別紙7-1の6の位置、別紙7-2

○焼津市越後島字越後島

#### （概況及び公共施設等の整備状況）

本区域の概ねの面積は73haであり、東名高速道路焼津インターチェンジが立地し、新東名高速道路藤枝岡部インターチェンジから5km、国道1号広幡インターチェンジから3km、県都静岡市から車で30分の所に位置しており、主要地方道焼津森線、都市計画道路である焼津広幡線などの幹線道路が複数交差する交通の要衝となっている。

本区域は、準工業地域に隣接するとともに、周囲においても食品・精密機器等の製造業や物流施設などが集積し、都市計画マスタープランに位置づけられた市街地環境整備検討地であるとともに、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラが整備され、魚食の普及を通じて、地場産業と観光の振興を地域の活性化に結び付ける拠点である「焼津さかなセンター」が隣接するとともに、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定される「花沢の

里」や一般道からPAを利用できる「ぷらっとパーク」が整備される日本坂パーキングエリアなどが設置されている区域に近傍する地域でもある。

都市計画マスタープランにおける市街地環境整備検討地となる本区域は、市街化調整区域における土地利用の方針として、「市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津IC直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討するとされており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジが立地する区域であることの優位性や産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約12haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大村地域となる本区域は、市街地環境整備検討地として位置付けられ、土地利用の方針として「市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津IC直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。」と記載されている。
- ・第4次焼津市国土利用計画：本区域は、新たな産業創出ゾーン及び流通業務エリアとして位置づけられ、「焼津IC周辺の交通利便性を活かし、周辺の自然・営農環境を保全しながら、工業系・流通業務系など地域活力を高める新たな土地利用を検討します。」、「焼津ICなど広域交通結節点の強みを活かして流通業務施設や沿道サービス施設を適正に誘導し、周辺環境との調和や良好な農用地区域の保全・確保に配慮しながら、まとまりある流通業務地の形成を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「北部地区」に位置付けられ、「朝比奈川以東に位置し、山間部と平坦部に分かれる。山間部ではみかんなどが生産されている。しかし、急傾斜地で小規模に分散し、機械化の条件に恵まれていないことから、荒廃農地化が進んでいるため、農地としての利用が困難であれば非農地化し、新たな利用方法を検討する。平坦部では水稻中心の生産体系で、圃場整備が一通り完了していることから、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に促進し、農地としての効率的な利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集团的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある

雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「焼津ICや国道等の幹線道路による高い交通利便性、既存産業の集積状況、日本坂PAの立地などを活かした産業誘致と既存企業の拡張を進める」エリアとして位置付けられている。

### 【重点促進区域7】別紙8-1の7の位置、別紙8-2

○焼津市上小杉字富士塚

#### (概況及び公共施設等の整備状況)

本区域の概ねの面積は14haであり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから3.0kmと近傍し、吉田インターチェンジから6.0km、静岡空港から車で30分の所に位置しており、焼津漁港から3.0km、大井川港から3.0kmと漁港及び港湾の中間に位置し、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや県都静岡市にアクセスする国道150号と繋がる都市計画道路志太東幹線などの幹線道路が整備されている。

また、食品・精密機器等の製造業や物流施設などが集積する区域や工業団地、都市計画マスタープランに位置付けられた環境共生工業地に近傍するとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラが整備され、水揚げ金額8年連続日本一である「焼津漁港」や県内で唯一の市営港で、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている「大井川港」などに近傍する地域でもある。

大井川東地域となる本区域は、市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺から延びる幹線道路周辺や国道150号などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用が求められ、また、既に都市的土地利用がなされ点在している環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討することとしており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。

以上のことから、インターチェンジに近傍し、幹線道路が複数交差する区域であることの優位性、産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、全域が市街化調整区域内であり、また、約8.6haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川東地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートIC周辺から延びる幹線道路周辺や国道

150号などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討します。」と記載されている。

- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業者の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝SIC、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

#### 【重点促進区域8】別紙9-1の8の位置、別紙9-2

○焼津市大島字上

#### (概況及び公共施設等の整備状況)

本区域の概ねの面積は31haであり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから3.0kmと近傍し、焼津インターチェンジから8.5km、吉田インターチェンジから9.5km、静岡空港から車で25分の所に位置しており、国道150号、都市計画道路志太中央幹線や近隣市にアクセスする幹線道路が整備されている。また、産業・精密機器等の製造業や物流施設などの産業が集積するとともに、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラやバス路線が整備されている地域でもある。

本区域は、アクセス性の高い国道150号などの沿道について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導するとともに、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を図ることとしており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。

以上のことから、インターチェンジに近傍し、国道150号や都市計画道路志太中央幹線や志太東幹線にアクセスする幹線道路が整備される交通利便性に優れる区域であることの優

位性、産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、全域が市街化調整区域内であり、また、約 6.0ha の農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大富地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域に点在する遊休農地や養鰻池跡地などの低未利用地の有効活用により、地域の活性化を促進します。また、アクセス性の高い国道 150 号などの沿道について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導するとともに、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第 4 次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha 以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業者の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第 6 次焼津市総合計画、第 4 次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成 30 年 3 月 1 日付け 29 農振第 1771 号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「高い交通利便性、公共施設・大学・大型商業施設等が立地する良好な住環境などを活かし、住環境と調和した産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとして位置付けられている。

#### 【重点促進区域 9】別紙 10-1 の 9 の位置、別紙 10-2

○焼津市方ノ上字高道

#### (概況及び公共施設等の整備状況)

本区域の概ねの面積は7.9haであり、東名高速道路焼津インターチェンジから1.0kmと近傍し、新東名高速道路藤枝岡部インターチェンジから5.0km、国道1号広幡インターチェンジから2.5km、県都静岡市から車で20分の所に位置しており、都市計画道路焼津岡部線、市内初の環境型交差点(ラウンドアバウト)が設置される市道1263(関方策牛中央線)や市道0232号線(東益津中央線)などの幹線道路が複数交差する交通の要衝となっている。

本区域は、都市計画マスタープランに位置付けられた環境共生工業地に近接するとともに、周囲においても食品・精密機器等の製造業や物流施設などが集積し、大井川の伏流水による豊富な地下水により、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラが整備され、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定される「花沢の里」や一般道からPAを利用できる「ぷらっとパーク」が整備される日本坂パーキングエリアなどが設置されている区域に近傍する地域でもある。

以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジが近傍し、幹線道路が複数交差する区域であることの優位性や産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約6.3haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：東益津地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「東海道新幹線と東海道本線の間に位置する工業地、策牛地区の環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域においては、周辺環境と調和した工業地としての機能の維持や良好な生産機能の強化を図るとともに、その周辺や幹線道路の周辺においては、自然環境と共存した新たな産業立地を進め、雇用の創出等経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「北部地区」に位置付けられ、「朝比奈川以東に位置し、山間部と平坦部に分かれる。山間部ではみかんなどが生産されている。しかし、急傾斜地で小規模に分散し、機械化の条件に恵まれていないことから、荒廃農地化が進んでいるため、農地としての利用が困難であれば非農地化し、新たな利用方法を検討する。平坦部では水稲中心の生産体系で、圃場整備が一通り完了していることから、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に促進し、農地としての効率的な利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集团的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市

域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「焼津ICや国道等の幹線道路による高い交通利便性、既存産業の集積状況、日本坂PAの立地などを活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

## 【重点促進区域10】別紙11-1の10の位置、別紙11-2

○焼津市石脇下字樋越

### （概況及び公共施設等の整備状況）

本区域の概ねの面積は4.0haであり、東名高速道路焼津インターチェンジから2.0kmと近傍し、新東名高速道路藤枝岡部インターチェンジから6.5km、国道1号広幡インターチェンジから4.5km、県都静岡市から車で20分の所に位置しており、国道150号に直接アクセスする市道0123号線（当目花沢線）や市道0232号線（東益津中央線）などの幹線道路が複数交差する交通の要衝となっている。

本区域は、都市計画マスタープランに位置付けられた工業地に隣接するとともに、周囲においても食品・精密機器等の製造業や物流施設などが集積し、大井川の伏流水による豊富な地下水により、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラが整備され、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定される「花沢の里」や一般道からPAを利用できる「ぷらっとパーク」が整備される日本坂パーキングエリアなどが設置されている区域に近傍する地域でもある。

以上のことから、交通利便性に優れ、インターチェンジが近傍し、幹線道路が複数交差する区域であることの優位性や産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、ほぼ全域が市街化調整区域内であり、また、約2.5haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。

また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

### （関連計画における記載等）

- ・焼津市都市計画マスタープラン：東益津地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「東海道新幹線と東海道本線の間に位置する工業地、策牛地区の環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域においては、周辺環境と調和した工業地としての機能の維持や良好な生産機能の強化を図るとともに、その周辺や幹線道路の周辺においては、自然環境と共存した新たな産業立地を進め、雇用の創出等経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。

- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
  - ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「北部地区」に位置付けられ、「朝比奈川以東に位置し、山間部と平坦部に分かれる。山間部ではみかんなどが生産されている。しかし、急傾斜地で小規模に分散し、機械化の条件に恵まれていないことから、荒廃農地化が進んでいるため、農地としての利用が困難であれば非農地化し、新たな利用方法を検討する。平坦部では水稻中心の生産体系で、圃場整備が一通り完了していることから、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に促進し、農地としての効率的な利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。
- また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。
- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「焼津ICや国道等の幹線道路による高い交通利便性、既存産業の集積状況、日本坂PAの立地などを活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

#### 【重点促進区域11】別紙12-1の11の位置、別紙12-2

○焼津市大島字下

#### (概況及び公共施設等の整備状況)

本区域の概ねの面積は80haであり、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジから3.0kmと近傍し、吉田インターチェンジから6.0km、静岡空港から車で30分の所に位置しており、また、焼津漁港から3.0km、大井川港から3.0kmと漁港及び港湾の中間に位置し、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや県都静岡市にアクセスする国道150号と繋がる都市計画道路志太東幹線などの幹線道路が整備されている。

また、食品・精密機器等の製造業や物流施設などが集積する区域や工業団地、都市計画マスタープランに位置付けられた環境共生工業地に近傍するとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を有し、水源の88%を地下水によって賄われる上水道等のインフラが整備さ

れ、水揚げ金額8年連続日本一である「焼津漁港」や県内で唯一の市営港で、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている「大井川港」などに近傍する地域でもある。

本区域は、アクセス性の高い国道150号などの沿道について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導するとともに、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を図ることとしており、焼津市都市計画マスタープラン等でまちづくりの方針が示されている。

以上のことから、インターチェンジに近傍し、幹線道路が複数交差する区域であることの優位性、産業が集積する本区域において、地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域に設定する。

本区域には、遊休地は存在せず、全域が市街化調整区域内であり、また、約26haの農用地区域が存在するため、「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」において、土地利用の調整方針を記載する。また、本区域には、環境保全上重要な地域は存在しない。

なお、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

#### (関連計画における記載等)

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大富地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域に点在する遊休農地や養鰻池跡地などの低未利用地の有効活用により、地域の活性化を促進します。また、アクセス性の高い国道150号などの沿道について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導するとともに、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業

振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「高い交通利便性、公共施設・大学・大型商業施設等が立地する良好な住環境などを活かし、住環境と調和した産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとして位置付けられている。

## (2) 区域設定の理由

### 【重点促進区域1】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジ、吉田インターチェンジ、静岡空港や国道150号、大井川港や近隣市にアクセスする市道0102号線（通称：港湾道路）などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。また、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている大井川港と近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水などがあるとともに、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たっては、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

### 【重点促進区域2】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジ、吉田インターチェンジ、静岡空港や国道150号、近隣市にアクセスする市道0104号線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川地域の中心市街地としての機能や大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積し、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たっては、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

### 【重点促進区域3】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジや県都静岡市にアクセスする国道150号と繋がる都市計画道路志太東幹線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。また、特定第三種漁港に指定される焼津漁港と近隣県などへの石油等の出荷基地となっている大井川港の中間に位置する地域でもあり、

高度な交通インフラや豊富な地下水などがあるとともに、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域4】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ、吉田インターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジにアクセスする国道 150 号や大井川港、近隣市にアクセスする市道 0102 号線（通称：港湾道路）、市道 0204 号線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。また、近隣県などへの石油等の出荷基地となっている大井川港と近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水などがあるとともに、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域5】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが立地し、焼津インターチェンジ、吉田インターチェンジ、静岡空港や近隣市町へアクセスする国道 150 号、都市計画道路である志太中央幹線や藤枝駅吉永線などの幹線道路が整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を有している。

また、国の重要無形民俗文化財などや朝市、釣り大会などでにぎわう大井川港と近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水、多彩な歴史文化と観光スポットなどがあるとともに、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、

本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域6】

本区域は、東名高速道路焼津インターチェンジが立地し、新東名高速道路藤枝岡部インターチェンジ、国道1号広幡インターチェンジや近隣市町へアクセスする主要地方道焼津森線・都市計画道路焼津広幡線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、これらの優位性を活かした製造業、物流施設などが集積している。

また、特定第三種漁港に指定される焼津漁港と国の重要伝統的建造物群保存地区に選定される「花沢の里」などに近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや多彩な歴史文化などがあるとともに、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域7】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジや県都静岡市にアクセスする国道150号と繋がる都市計画道路志太東幹線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。

また、特定第三種漁港に指定される焼津漁港と近隣県などへの石油等の出荷基地となっている大井川港の中間に位置する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水などがあるとともに、県都静岡市をはじめとする近隣市町やインターチェンジからの産業や観光などの交通の要衝となっている地域でもある。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定することとする。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域8】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジにアクセスする国道150号、都市計画道路志太中央幹線や近隣市にアクセスする市道寄子橋大島線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地

域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定する。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業を実施する際、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域 9】

本区域は、東名高速道路焼津インターチェンジと近傍し、近隣市にアクセスする都市計画道路焼津岡部線や市内初の環状型交差点（ラウンドアバウト）が設置される市道関方策牛中央線、東益津中央線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定する。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業を実施する際、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域 10】

本区域は、東名高速道路焼津インターチェンジと近傍し、国道 150 号に直接アクセスする市道当目花沢線や市道東益津中央線などの高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定する。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業を実施する際、本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

#### 【重点促進区域 11】

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジや県都静岡市にアクセスする国道 150 号と繋がる都市計画道路志太東幹線など高度な交通インフラが整った地域であるとともに、大井川の伏流水による豊富な地下水を利用する製造業、物流施設などが集積している。

これら、広域から物や人が集まりやすい地域特性を活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野の地域経済牽引事業を重点的に促進することが適当であるため、本区域を重点促進区域として設定する。

なお、本区域には、売却されていない既存の工業団地や遊休地等が存在していないため、やむを得ず、農用地区域も含めて設定することとするが、地域経済牽引事業の実施に当たって、

本計画の「9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあつては、その基本的な事項」に従い、適切な土地利用調整を行う。

(3) 重点促進区域に存する市町村が指定しようとする工場立地特例対象区域  
なし

## 5 地域経済牽引事業の促進に当たって生かすべき自然的、経済的又は社会的な観点からみた地域の特性に関する事項

### (1) 地域の特性及びその活用戦略

- ①関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、食品、医薬・医療、産業機械、電子部品、輸送機械、航空・宇宙等の産業の成長ものづくり分野
- ②関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、食品、医薬・医療、各種産業等の研究・デジタル・エネルギー分野
- ③多彩な特産物等や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、農林水産分野
- ④多彩な特産物等や焼津漁港、大井川港、東名高速道路等の高度な交通インフラを活用した、物流関連分野
- ⑤「焼津の食」、「焼津温泉」、「焼津さかなセンター」、「ハイキング」、「城跡」、「釣り」等の観光・歴史資源、豊富な地域資源と風光明媚なロケーションを活かした、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野

### (2) 選定の理由

#### ①関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、食品、医薬・医療、産業機械、電子部品、輸送機械、航空・宇宙等の産業の成長ものづくり分野

焼津市は、東名高速道路のインターチェンジ、国道150号、主要地方道焼津森線、志太中央幹線や志太東幹線などの主要幹線道路が集中するとともに、これら交通網に繋がる都市計画道路、県道・市道が縦横に整備されている。また、JR東海道本線に2つの駅、焼津漁港、大井川の航路や静岡空港への近接など、陸海空の利便性の高い高度な交通インフラが整備されている。市内のほぼ全域がインターチェンジから5kmの範囲で収まるコンパクトで山間部を除き丘一つない平坦な地形で、可住地面積は94.5%で県内1位となっており、大井川の伏流水による豊富な地下水に恵まれた好立地としての地域特性があることから、この特性を活かした、多種多様な産業が市内各地に集積している。

交通インフラでは、市内を横断するJR東海道本線に、「JR焼津駅」と「JR西焼津駅」の2つの駅があり、東京から約1時間30分、名古屋から約1時間20分、市内2箇所に設置される東名高速道路の焼津インターチェンジは、東京インターチェンジから172km

(1時間58分)、名古屋インターチェンジから152km(1時間42分)、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジは、東京インターチェンジから180km(2時間4分)、名古屋インターチェンジから144km(1時間36分)、新東名高速道路の藤枝岡部インターチェンジは市内中心部から10km、車で20分、静岡空港から24km、車で30分の位置、県都静岡市からも国道150号等により30分とアクセスが良い。

JR焼津駅とJR西焼津駅の年度間の利用状況は、毎年度500万人台を推移していたが、コロナ禍による外出控えの影響などにより、令和2年度は410万人台と減少したが、令和4年度には450万人台となり回復基調となっている。焼津インターチェンジの年度間の利用台数は、毎年度520万台を推移していたが、上記と同様に、令和2年度は460万台と減少したが、令和4年度には500万台となり回復基調となっている。また、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジの年度間利用台数は、平成28年3月の供用開始後、240万台からコロナ禍を経て300万台となり、60万台増加しており、それぞれ、供用開始以降、本市をはじめ県都静岡市や近隣市町への産業などに重要な役割を果たしている。

焼津市の産業構造の特徴は、令和3年経済センサス活動調査によると、全国や静岡県と比較して、事業所数・就業者数の双方で第2次産業の割合が高くなっており、事業所数は、全国17.4%、県21.1%に対し、本市は、25.3%となっている。

これらの立地優位性を背景に、市内には、食品等、医薬・医療等の大手メーカーや各種産業が進出しており、本市の製造品出荷額は、平成 28 年から 6,000 億円を超え、2022 年（令和 4 年）経済構造実態調査では 6,199 億円となり、また、地域経済分析システム（RESAS）の 2020 年（令和 2 年）の集計結果では、食品のみの製造品出荷額は、2,860 億円を超え、県内 1 位、全国 4 位となっている。

焼津市では、これら産業立地において重要な資源が充実しているため、企業の進出や市内企業における事業の拡張等の意向や引き合いが強くなることから、産業用地の確保について、市内内外の関係者から強い要望と期待が寄せられている。

以上より、関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を最大限に活かし、市内各エリアの特性に合わせた成長性の高い事業の後押しをすることで、地域の生産性向上を高め、高付加価値化と雇用の創出が期待できることから、地域経済を牽引する分野として、県及び市は成長ものづくり分野を促進する。

## **②関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、食品、医薬・医療、各種産業等の研究・デジタル・エネルギー分野**

焼津市の高度な交通インフラ等の立地優位性については、上記①で述べたとおりであるが、これに加え、本市では、西南に広大な志太平野、東に駿河湾、南に一級河川の大井川、北は高草山に囲まれ、年間平均気温が 18 度という温暖な気候により、年間を通じた研究活動を行え、かつ、大井川の伏流水による地下水が豊富であることや水深 2,500m に達し、日本で最も深い駿河湾を望む 15.5km の海岸線を有するなど、豊富な地域資源を持つという地域特性から、製造、医薬・医療などに関連する研究施設が進出している。

焼津市は、一級河川である大井川流域の最下流部に位置し、上水道の 88% は豊富な地下水でまかなわれており、この上水道に加え、県条例に基づく制限があるものの、井戸 1 本あたり日量 1,000t までの地下水が利用でき、また、深水 200m 以上から汲み上げる駿河湾海洋深層水の原水及び脱塩水の供給施設が整備されている。

これら市が持つ地形や地域資源を活用するために、市内には、食品、飲料、医療の大手メーカーやその関連企業も進出しており、特に、食品製造における製造品出荷額は、地域経済分析システム（RESAS）の 2020 年（令和 2 年）の集計結果では、2,860 億円を超えて全国 4 位であり、各メーカーの製造・研究拠点となっている。

また、ソフトウェアやデータセンターなどの拠点では、機器の冷却に多くの水を要することから、本市の有する豊富な地下水が、円滑な企業活動の下支えになると考える。

県内で唯一の市営港である大井川港では、石油類、揮発油、LPG、セメントなどの貨物を取り扱っており、近隣県などへの出荷基地としての役割を果たしている。

経済産業省資源エネルギー庁が令和 3 年 10 月に発表した「第 6 次エネルギー基本計画」では、気候変動問題への対応と日本のエネルギー需給構造の抱える課題の克服の 2 つの大きな視点をふまえて策定されており、その中で、GDP の 2 割以上を占めるものづくり産業が将来にわたって日本の産業構造の重要な役割を果たしていくためにも、産業界におけるカーボンニュートラルに向けた取組のみならず、それを支える安定的で安価なエネルギー供給が不可欠であると示されている。

以上より、関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を最大限に活かし、市内各エリアの特性に合わせた成長性の高い研究所やデータセンター、エネルギー関連産業の進出を後押しすることで、地域産業の高付加価値化と雇用の創出、地域産業のエネルギー需給構造への対応、研究者等の市内転入等が期待できることから、地域経済を牽引する分野として、県及び市は研究・デジタル・エネルギー分野を促進する。

### ③多彩な特産物等や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、農林水産分野

焼津市の高度な交通インフラ等の立地優位性については、上記①で述べたとおりであるが、本市では、これらを活用した農林水産業が展開されている。本市の第1次産業に目を向けてみると、焼津漁港は、全国に13港ある「特定第三種漁港」に指定されており、主にカツオ・マグロ・アジ・サバなどが水揚げされ、焼津市の水揚統計では、令和2年に412億円、令和3年に445億円、令和4年に504億円、令和5年に509億円となり、8年連続水揚げ金額第1位となっている。また、県内唯一の市営港の大井川港では、シラスや駿河湾でしか漁獲できないサクラエビが水揚げされている。

農業の特産物としては、本市の位置する志太平野の温暖な気候で大井川を水源とする豊かな地下水などの自然条件を活かし、米のほか施設野菜、露地野菜を中心にトマト、イチゴやメロン、果樹では梨など集約性の高い農業などを展開している。これら恵まれた地域資源の質や量を背景に、令和3年経済センサスでは、第1次産業の事業所数は、全国、県と同等の割合となっているが、就業者数は、全国0.8%、県0.6%に対し、1.7%となっている。

全国では、気候変動による魚類の生態系への影響や乱獲など、水産資源管理の問題により、漁獲量が減少する中において、この対応策のひとつとして陸上養殖が進んできており、水産庁で確認する陸上養殖業は、令和6年1月1日現在で662件となっている。これらの動向を背景に、明治中期から漁業の町として栄え、「特定第三種漁港」である焼津漁港を有し、8年連続水揚げ金額第1位という第1次産業の基盤と食品の製造品出荷額全国第4位を誇る「焼津水産ブランド」を持つ本市のネームバリューを活用する養殖企業と連携を図ることで、我が国の食糧需給率の維持・増加に寄与できるものとする。

また、本市の農業は、高齢化・後継者不足の急激な進行や分散した農地に起因する低い収益性など多くの課題を抱えており、2015年の農林業センサスで、2,060戸あった農家数は、2020年農林業センサスでは、1,653戸で407戸減少し、販売農家数は1,043戸から806戸となり237戸の減少となっている現状から、新たな農業の担い手となる農業法人等と連携を図り、次世代につなぐ魅力と未来ある農業を実現する必要があると考える。

以上より、多彩な農林水産物等や高度な交通インフラ等の立地優位性を最大限に活かし、市内各エリアの特性に合わせた成長性の高い農林水産業の進出を後押しすることで、第1次産業の生産基盤の継承と更なる振興を図りつつ、地域における雇用の創出が期待できることから、地域経済を牽引する分野として、県及び市は農林水産分野を促進する。

### ④多彩な特産物等や焼津漁港、大井川港、東名高速道路等の高度な交通インフラを活用した、物流関連分野

焼津市の高度な交通インフラ等の立地優位性については、上記①で述べたとおりであるが、これに加え、本市の持つ恵まれた地域資源の質や量を背景に、第1次産業の就業者は、全国や県の割合を上回っており、多彩な特産物等を出荷・製造等している。

漁業では、8年連続の水揚げ金額1位を誇る焼津漁港において水揚げされる遠洋のミナミマグロ、カツオ、近海のサバ、県内唯一の市営港の大井川港では、シラスや駿河湾でしか漁獲できないサクラエビが水揚げされ、駿河湾を望む15.5kmの海岸線を有する本市ならではの特産物となっている。

農業では、志太平野の温暖な気候で大井川を水源とする豊かな地下水などの自然条件を活かした、米のほか施設野菜、露地野菜を中心にトマト、イチゴやメロン、果樹では梨など集約性の高い農業などが展開されている。

また、2008年の洞爺湖サミットや2016年の伊勢志摩サミットで各国首脳に振る舞われた日本酒の蔵元も立地している。

物流関連では、国土交通省が令和5年9月20日に示した「物流2024年問題について」によると、国内貨物輸送量の90%をトラックが占めており、また、トラックドライバーの労働条件を見直すことにより、物流への影響が生じ、輸送能力が不足することとなっている。この2024年問題を皮切りに、今後、多くの物流拠点が必要となる現状において、本市は、東京から西へ約193キロメートル、名古屋から東へ約173キロメートル、京浜・中京のほぼ中間に位置し、東名高速道路に2つのインターチェンジを持つことから、物流拠点の立地エリアとして注目されている。

これらのことから、社会全体の輸送を円滑にするために、首都圏、中京圏の中間地点であり、インターチェンジが立地するなど高度な交通インフラが整備されている本市の位置には、物流拠点の整備が必要であると考ええる。

本市では、人口減少・少子高齢化の進行により、地域のコミュニティを維持するためには、賑わい創出などによる振興が必要不可欠であることから、大規模な用地による物流拠点の立地にあたり、地域に開かれた物流拠点とすることで、立地による地域の問題や課題の解決を図る、地域に寄り添う物流拠点の進出を後押ししている。

以上より、多彩な特産物等や焼津漁港、大井川港、東名高速道路等の高度な交通インフラを最大限に活かし、市内各エリアの特性に合わせた物流関連施設の進出を後押しすることで、地域の課題解決を図り、また、地域の付加価値の向上が期待できることから、地域経済を牽引する分野として、県及び市は物流関連分野を促進する。

#### **⑤「焼津の食」、「焼津温泉」、「焼津さかなセンター」、「ハイキング」、「城跡」、「釣り」等の観光・歴史資源、豊富な地域資源と風光明媚なロケーションを活かした、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野**

焼津市は、明治の中期から漁業の町として栄え、昭和50年代に遠洋漁業の発展とともに水産業も著しく発展し、焼津漁港は、日本の水産業の振興上特に重要な漁港として、全国に13港ある「特定第三種漁港」に指定されており、主にカツオ・マグロ・アジ・サバなどが水揚げされ、令和5年度まで8年連続で水揚げ金額全国1位となっており、県内唯一の市営港の大井川港では、シラスや駿河湾でしか漁獲できないサクラエビが水揚げされている。また、温暖な気候で大井川を水源とする豊かな水など自然条件に恵まれており、これらを生かし、米のほか施設野菜、露地野菜を中心にトマト、イチゴやメロン、果樹では梨など集約性の高い農業が展開されている。

「焼津さかなセンター」は、第3セクターで運営されており、魚食の普及を通じて、地場産業と観光の振興を地域の活性化に結び付ける拠点として昭和60年10月にオープンし、年間170万人を超える入場者数があったが、新型コロナウイルス感染症の影響により、一時は50万人程まで減少したが、令和4年度には、100万人を超える入場者数となり、回復基調となっている。焼津さかなセンターでは、団体旅行から個人旅行まで幅広い旅行者を受け入れる食堂や各種店舗が整っており、豊富な地域資源である「焼津の食」を求め、多くの観光客、旅行者が訪れている。

観光資源では、多彩な歴史文化に恵まれ、「花沢の里」、「花沢城跡」、「石脇城跡」、「井伊直孝産湯の井」、「長徳寺」などの観光資源が多く、また、沿岸部には、「焼津漁港」や「大井川港」など家族連れに人気の釣りなどのレジャースポット、山間部には、低山で誰もが気軽に楽しめる「高草山」「満観峰」「花沢山」のハイキングコースが整備されており、ハイカーに人気のスポットとなっている。

花沢の里は、高草山の谷地にある30戸ほどの山村集落で、奈良時代の旧東海道の「やきつべの小径」の上り坂の途中にあり、石垣と板張りの建物と山林など周辺の自然環境が一体となって独自の歴史的景観を作り出している。

建物は江戸時代以来の伝統を保ち、明治後期以降の密柑栽培などの盛行とともに、増改築されてきた結果、平成 26 年に静岡県で初めて国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されており、沿道にある古民家カフェや古刹の法華寺なども見どころとなっている。

また、戦国時代の今川氏の山城でもあり、1570 年の武田信玄による駿河侵攻で激戦となったことでも有名な「花沢城跡」や戦国大名の先駆けと言われる北条早雲がいた城とされる「石脇城跡」もあり、焼津山麓の史跡の宝庫ともなっている。

その他、徳川四天王の一人として称えられた井伊直政の次男である井伊直孝の産湯の井や格天井の絵で有名な長徳寺などの観光資源や本市の地形を活かした焼津漁港や大井川港など家族連れに人気のレジャースポットなどが市内に点在している。

市内には 11 ヶ所の温泉施設があり、地下 1,500m、約 1,900 万年前の地層「女神層」から湧出する「焼津温泉」は、温泉成分豊富で良質な天然温泉であり、「温泉総選挙」ではリフレッシュ部門において 5 年連続全国第 1 位を達成している。

また、市内には、焼津の漁業を発展させた水産翁の一人である服部安次郎の生家であり、焼津市の浜通り特有の伝統的な歴史的建造物をリノベーションした「庭の宿帆や」や明治、大正の頃のノスタルジックな風景を楽しめる旧市街地、駿河湾を望む海岸線から霊峰富士を望む、風光明媚なロケーションなど、「焼津の食」、「焼津温泉」、「歴史文化」、「レジャー」などの観光・地域資源を求め、東名高速道路の焼津インターチェンジや大井川焼津藤枝スマートインターチェンジを利用し、日本国内旅行やインバウンドなどの観光客、旅行客が訪れている。

しかし、観光資源が市内全域に点在するとともに、大井川エリアには、宿泊施設が 2 つ（計 26 室）しかない状況や市内それぞれの観光資源や豊富な地域資源とを結ぶ拠点などが存在しないことで、本来の滞在型周遊観光に結び付かない現状をふまえ、広域的な交流も含め、更なる観光交流客数と宿泊客数の増加を目指すため、観光・集客施設などの拠点づくりと滞在型周遊観光が期待されている。

以上より、観光・歴史資源、豊富な地域資源と風光明媚なロケーションや高度な交通インフラ等を最大限に活かし、市内各エリアの特性に合わせた観光・集客施設の進出を後押しすることで、地域産業の高付加価値と雇用の創出が期待できることから、地域経済を牽引する分野として、県及び市は観光・スポーツ・文化・まちづくり分野を促進する。

## 6 地域経済牽引事業の促進に資する制度の整備、公共データの民間公開の推進その他の地域経済牽引事業の促進に必要な事業環境の整備に関する事項

### (1) 総論

地域の特性を生かして、各分野を支援していくためには、地域の事業者のニーズをしっかりと把握し、適切な事業環境の整備を行っていく必要がある。事業者ニーズを踏まえた各種事業環境整備にあたっては、国の支援も併せて活用し、事業コストの低減や本地域にしかない強みを創出する。

### (2) 制度の整備に関する事項

#### ① 予算事業（補助金等）

デジタル田園都市国家構想交付金等の活用により、各分野等で地域経済牽引事業を促進し、相乗効果を発揮する地域独自の事業環境整備を進める。

- ・ 産業の振興と地域資源を活用したまちづくり  
水産業の振興、農業の振興、商工業の振興、観光交流の推進、雇用・就労環境の充実
- ・ 安全安心で快適に暮らせるまちづくり  
安全安心な暮らしの推進、暮らしを守り支える社会基盤の充実、良好な住環境の充実、環境にやさしい持続可能な社会の推進
- ・ 市民と共につくり未来へつなぐまちづくり  
DXの推進と情報発信の充実、健全で効果的な行政運営

#### ② 企業立地促進支援制度（焼津市）

- ・ 地域産業の振興及び就業の場の確保を図るため、平成 16 年度に焼津市産業立地促進事業費補助金の制度を整備し、市内に土地を新たに取得して工場等の設置を行う企業等に対して助成を行っている。今後も企業立地を促進していくために、同制度に基づき、用地取得費の 10～30%補助、新規雇用一人あたり 50 万円の補助を実施していく。なお、本補助については、静岡県助成制度との協調による補助を継続して実施していく。  
(建物及び機械装置である設備投資については、対象経費の 7%～10%補助の「静岡県新規産業立地事業費補助金」)
- ・ 市内事業者の設備投資の促進及び市内への留置並びに市外の事業者への誘致を図るため、平成 27 年度に焼津市産業立地奨励事業費補助金の制度を整備し、市内に工場などを新設し、企業誘致関連補助金の交付を受けた企業等に対して助成を行っている。今後も企業立地を奨励していくために、同制度に基づき、土地、家屋、償却資産にかかる固定資産税及び都市計画税相当額への補助を継続して実施していく。
- ・ また、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく地域経済牽引事業を促進するため、地域経済牽引事業により進出した企業等のインフラ整備等に対する補助を実施していく。

#### ③ 地方創生関係施策

##### 【多様な人材確保支援事業】

市内企業における労働力不足解消のために、高校や大学等の新卒者に限らず外国人、高齢者、障がい者、離職中の女性等を積極的に雇用し、人材確保をするとともに、企業側の働きやすい環境の整備に対し、ソフト・ハード面から支援を行っていく。

##### 【次世代につなぐ農業・地域サービス事業体の創出】

農家の減少・高齢化の進行、担い手不足が深刻化し、従来のような農業者間の互助を目的とした地域内における除草作業などの活動が困難になる中、担い手への一層の規模拡大や農

地集積・集約化の遅れによる耕作放棄地などの増加が懸念されているため、その解消を図っていく。

#### 【スタートアップ支援事業】

先進的な技術や革新的なアイデアにより、地域の課題解決を図るため、これらのシーズ（種）を持つスタートアップの地域での事業化・進出を支援していく。

#### 【首都圏等複業人材を活用した地域活性化事業】

市内中小企業の経営力強化を図るため、首都圏等の複業外部人材と市内中小企業のマッチング合宿による機会の創出や、相談窓口等の支援体制を整備していく。

#### 【高速・快適、便利に使える地図情報サービス「焼津スマートマップ」】

防災・観光データを中心に公開している「焼津スマートマップ」について、市内の一般公開可能な地図データの整理や紙管理のデジタル化、市内GIS等の整備により改修し、公開可能データを一元的に公開することで、事業者等の利便性向上を図っていく。

#### 【メタバース空間を活用した水産業×観光業×教育連携事業】

メタバースを活用し、普段体験することのできない漁体験により、新たな観光コンテンツの開発を進めることで、観光交流客数や宿泊客数の増加につなげていく。また水産業に携わりたい若者がバーチャルで漁体験できる教育プログラムを造成し、静岡県立焼津水産高等学校への入学など水産業の担い手不足解消につなげていく。

### (3) 情報処理の促進のための環境の整備（公共データの民間公開に関する事項等）

#### ①民間利活用の環境整備

焼津市では行政・民間が持つ様々なデータを集積・活用し、地域の活性化を目指す「官民連携データ活用組織の構築」を中心に取り組みを進めている。

令和4年度に、全国のモデル的な取り組みとしてデータ連携基盤を構築し、集積した公共データ等を民間が利活用できるサービスを実装するなど、公共データ等を利活用できる環境の整備を行っている。

また、令和6年度には、データ利活用による地域課題の解決や新サービス創出を推進するため、「焼津市スマートシティ推進協議会」を設立し、官民が連携して取り組んでいる。

#### ②ビックデータの利活用の取組

焼津市で保有するふるさと納税データやオープンデータ等を活用し、市内民間事業者を対象とした、データドリブン経営を促進するための伴走支援事業を実施し、データ利活用を推進し、地域の活性化に取り組んでいる。

### (4) 事業者からの事業環境整備の提案への対応

静岡県産業政策課及び焼津市誘致戦略課内に事業者の抱える課題解決のための相談窓口を設置する。また、事業環境整備の提案を受けた場合、県と関係市町で連携して対応することとする。

また、焼津市では、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づき、地域経済牽引事業の促進のために、土地利用の規制に関する緩和措置を講じるとともに、地域経済牽引事業における土地利用に関し、市内に部局横断的な調整の場や企業に対するワンストップ相談窓口を設けている。

## (5) その他の事業環境整備に関する事項

### ①スタートアップへの支援

将来の焼津市の雇用、所得、経済を支える新たな担い手となりうるスタートアップへの支援に対して、令和5年度より焼津商工会議所内にワンストップ窓口を設置し、スタートアップの機運醸成、関係機関との協働等を促進している。

### ②人材確保に向けた支援

多様な人材確保と多様な働き方のニーズに対応し、誰もが働きやすく、活躍できる職場環境の確保を目指す市内企業を対象に、ソフト・ハード両面での働きやすい環境整備への取組を支援する。

- ・雇用促進セミナーの開催
- ・保護者向け企業訪問ツアーの開催
- ・「えるぼし」等の認定を受けた企業の取組みに対する支援
- ・トイレ改修や休憩室の設置をした企業の経費に対する支援

### ③産業用地の確保に向けた支援

本区域内には、産業用地が不足している地域がみられる。  
このため、企業ニーズや地域の特性に応じた新たな産業団地等の整備を推進するとともに、企業立地のための用地情報の収集と提供を実施する。

### ④GXの促進支援

第3次焼津市環境基本計画に基づき、5つの環境目標の達成を目指し、市民・事業者・市が一体となって取り組む体制を構築や新エネルギー、再生可能エネルギーなどの導入促進など、2050（令和32）年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロを達成するゼロカーボンシティの実現を目指す。

### ⑤DXの促進支援

焼津市で保有するふるさと納税データやオープンデータ等を活用し、市内民間事業者を対象とした、データドリブン経営を促進するための伴走支援事業を実施するとともに、首都圏ICT企業の誘致やサテライトオフィスの誘致の取組強化など、DXによる地域経済の活性化や産業構造の変革を推進する。

(6) 実施スケジュール				
取組事項	令和6年度	令和7年度～ 令和10年度	令和11年度 (最終年度)	
【制度の整備】				
①予算事業	活用	活用	活用	
②企業立地促進支援制度	運用	運用	運用	
③地方創生関係施策	運用	運用	運用	
【情報処理の促進のための環境整備（公共データの民間公開等）】				
①民間利活用の環境整備	運用	運用	運用	
②ビックデータの利活用の取組	運用	運用	運用	
【事業者からの事業環境整備の提案への対応】				
①相談窓口	運用	運用	運用	
【その他】				
①スタートアップへの支援	運用	運用	運用	
②人材確保に向けた支援	運用	運用	運用	
③産業用地の確保に向けた支援	運用	運用	運用	
④GXの促進支援	運用	運用	運用	
⑤DXの促進支援	運用	運用	運用	

## 7 地域経済牽引支援機関が行う支援の事業の内容及び実施方法に関する事項

### (1) 支援の事業の方向性

地域一体となった地域経済牽引事業の促進に当たっては、地域に存在する支援機関がそれぞれの能力を活かし、十分に連携して支援の効果を最大限発揮する必要がある

### (2) 地域経済牽引支援機関が行う支援の事業の内容及び実施方法

#### ①焼津商工会議所

商工会議所法に基づいて設立された特別認可法人であり、その地区内における商工業の総合的な改善発展を図るべく、地域産業界からの意見や要望の取り纏めを行う事や個々の中小企業・小規模事業者が抱える各課題の解決に向けた各種の経営支援・サポートを行い、兼ねて社会一般の福祉の増進に資することを目的として幅広い活動を行っている。具体的な一例として、各種商品展示会への出展支援や中小企業経営者セミナー等の開催等、直接的に経営者に対する支援を行う独自事業のほか、小規模事業者のビジネスモデルの再構築を全面的にサポートするための取り組みを行っている。

#### ②大井川商工会

商工会法に基づいて設立された特別認可法人であり、その地域の事業者が業種に関わりなく会員となって、お互いの事業の発展や地域の発展のために総合的な活動を行っている。また、国や都道府県の小規模企業施策（経営改善普及事業）の実施機関でもあり、中小企業や小規模事業者を支援するために様々な施策等を実施している。

#### ③静岡県中小企業団体中央会

中小企業等協同組合及び中小企業団体の組織に関する法律に基づいて設立された特別認可法人であり、昭和30年12月に設立している。「連携組織を通じて、中小企業・小規模事業者の振興・発展に寄与する」という発足の原点のもと、中小企業の組織化、運営支援をはじめとしたさまざまな事業に取り組んでいる。

#### ④公益財団法人静岡県産業振興財団

公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づいて設立された公益財団法人であり、新規開業や独立創業を目指そうとしている方、新分野への進出や事業の多角化など経営革新にチャレンジしている中小企業の方、経営基盤の強化を目指そうとしている中小企業の支援や、企業の研究開発を促進するため産学官連携による支援を行っている。

#### ⑤一般財団法人静岡経済研究所

「地域の未来づくりを支えるシンクタンク」として、静岡県内の経済・産業、企業経営、地域動向等に関する調査研究を行い、産業振興及び地域経済社会の健全かつ持続可能な発展に寄与することを目的としている。現場・現実を重視する調査研究力に磨きをかけ、複雑・高度化する地域や産業、企業等に対してさまざまな情報提供を図り、地域企業を支援していく。地域牽引事業促進協議会と連携しながら、成長分野の育成や地域経済牽引事業創出につながる提言・アドバイスなどを行う。

#### ⑥静岡県水産・海洋技術研究所

明治36年4月に農商務大臣の許可を受け、全国で25番目の水産試験場として設立され、漁業、加工、水産・海洋資源、技術支援などの業務を行っている。

#### ⑦静岡産業大学

学校教育法及び私立学校法に基づき設立された私立大学校であり、平成6年に静岡県の西部、磐田市に開学し、その後、平成10年に藤枝市にあった静岡学園短期大学を4年生大学に改組し、現在は磐田、藤枝の2キャンパスを有し、経営学部とスポーツ科学部の2学部で、学生の教育に邁進している。時代の先端的な教育を行うことを第一義的な使命とし、個々の学生の潜在能力を引き出し開発することを重視し、個々の学生の夢や志が達成・成就できるよう支援をサポートしている。それと共に、地域の発展に寄与する教育、研究、情報等の提供を通じて広く社会貢献を行い、地域と住民、産業と共に発展、成長することを目指している。

#### ⑧焼津金融協会

市内7つの地方銀行及び信用金庫により組織され、銀行利用者の保護及び利便性向上、金融犯罪の防止などの活動等を実施することにより、地域経済の発展と地域振興に寄与することを目的に活動を続けている。

## 8 環境の保全その他地域経済牽引事業の促進に際し配慮すべき事項

### (1) 環境の保全

焼津市では、「環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築と、人と自然が共生することができる健全で恵み豊かな郷土の環境の保全・創造を目指し、市民、事業者及び市が協働で推進する「焼津市環境基本条例」が平成13年3月に施行され、人と自然が共生し、環境への負荷の少ない持続可能なまちづくりを進めていくための指針」として、平成15年3月に「焼津市環境基本計画」を策定している。

その後、「第6次焼津市総合計画（第2期基本計画）」及び「焼津市役所地球温暖化防止実行計画・事務事業編（第6期計画）」のほか、「一般廃棄物処理基本計画2021（令和3年）年度改定版」を2022（令和4年）年3月に策定し、これらの計画との整合を図るため、「第3次焼津市環境基本計画」を2023（令和5年）年3月に策定した。

現在、環境の保全と創造に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、市民・事業者・市の取組を促進しているところである。

この実現に向け、柱として、「脱炭素社会をつくる」、「循環型社会をつくる」、「自然共生社会をつくる」、「安全・安心なまちをつくる」、「総合的に取り組みを進める」の5つの環境目標を定めその達成を目指して、市民・事業者・市が一体となって取り組みを進めている。

地域経済牽引事業による新規開発を行う場合は周辺土地利用に鑑み、可能な限り自然環境に影響を与えないよう配慮し、環境関係法令の遵守や環境保全・環境負荷の低減に向けた十分な配慮を行い、地域経済牽引事業の活動においては環境保全に配慮し、地域社会との調和を図っていくものとする。

特に、大規模な地域経済牽引事業を行うこととなった場合には、当該事業の活動等が住民の理解を得られるよう、必要に応じて、企業、行政が連携して住民説明会等を実施するなど、周辺住民の理解を求めていく。

また、廃棄物の軽減・リサイクルの積極的な推進や自然エネルギーの利活用等の温暖化対策について、必要な情報を提供するとともに、廃棄物の不法投棄を許さない環境づくりのための広報啓発活動を推進し、地域における環境等に対する規範意識の向上を目指す。

これらを踏まえ、環境保全上重要な地域内での整備の実施に当たって、希少な野生動植物種が確認された場合や直接或いは間接的に影響を与えるおそれがある場合は、自然環境部局と十分調整を図りつつ、専門家の指導・助言を踏まえて、それらの保全が図られるよう十分配慮して行う。

加えて、事業者は、必要に応じて説明会や工場内の視察受入れを行うなど、地域住民の十分な理解を得られるよう努めるものとする。

## (2) 安全な住民生活の保全

静岡県では、「静岡県防犯まちづくり条例」に基づき、行政、住民及び事業者らが協力して、住民一人ひとりが防犯意識を高め、犯罪に遭わないよう行動するとともに、地域の連帯感を高め、お互いに見守り合い、助け合う地域の力を取り戻し、さらに、犯罪の防止に配慮した都市環境の整備を図るなど、犯罪の起きにくい防犯まちづくりに積極的に取り組んでいるところである。

焼津市では、「焼津市安全安心なまちづくり条例（平成24年3月施行）」に基づき、犯罪、交通事故及び暴力団による脅威から市民の安全を確保するための基本理念を定めるとともに、市並びに市民、地域コミュニティ組織及び事業者の役割を明らかにすることにより、市民が安全で安心して暮らすことができる社会の実現に取り組んでいる。

安全安心なまちづくりを実現するため、以下の取組により、犯罪や事故の防止に配慮した事業活動の推進を図る。

### ・地域住民との協議

事業者、市又は県が基本計画に基づき地域経済牽引事業を実施するにあたっては、あらかじめ地域住民の意見を十分に聴取するものとする。

### ・市民が安全で安心して暮らすことのできるための施設等整備

ア 事業者は、基本理念に基づき、自らが所有し、占有し、又は管理する施設及び自らの事業活動に関し、安全の確保に努めるとともに当該事業活動のあらゆる機会をとらえて安全安心なまちづくりの推進と市が条例に基づき実施する施策に協力するよう努める。

イ 市又は県は、施設の整備については、防犯上の指針を参考として、関係機関と十分な調整を行う。

### ・地域安全活動への支援

市又は県は、市民や事業者が行う地域安全確保のための自主的な活動に対して、必要な支援を行う。

- ・企業におけるサイバーセキュリティ対策
  - ア 事業者は、「企業におけるサイバーセキュリティ対策」等、従業員に対するセキュリティ教育などを行い、サイバー犯罪被害防止のための必要な措置を講ずる。
  - イ 市又は県は、事業者が行うサイバーセキュリティ対策に関し必要な支援を行う。
- ・犯罪捜査への協力等
  - ア 事業者、市又は県は、暴力団等反社会的勢力を排除するとともに、同勢力による様々な要求に応じないものとする。
  - イ 事業者は、事件や事故の発生時における警察や関係機関への連絡体制を図るとともに、捜査活動への積極的な協力を行う。

### (3) その他

#### ①PDCA体制の整備等

##### 【地域経済牽引事業促進協議会】

焼津市、静岡県、焼津商工会議所、大井川商工会、静岡県中小企業団体中央会、公益財団法人静岡県産業振興財団、一般財団法人静岡経済研究所、静岡県水産・海洋技術研究所、静岡産業大学、焼津金融協会を構成員とした地域経済牽引事業促進協議会を毎年度開催し、基本計画と承認事業計画に関するレビューを実施し、効果の検証と事業の見直しについてHP等で公表する。

## 9 地域経済牽引事業の促進を図るための土地利用の調整を行う場合にあっては、その基本的な事項

### (1) 総論

#### (農地及び市街化調整区域の範囲)

重点促進区域の区域内においては、次のとおり農地及び市街化調整区域が存在するため、これらの地域において地域経済牽引事業を実施する場合は、土地利用調整計画を策定する必要がある。

#### 【重点促進区域1】※別紙2-3、別紙2-4

○焼津市相川字道下

#### (農地)

1187、1188、1189、1190、1191、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239、1240、1241-2、1242、1243、1244、1245、1247、1248、1249、1250、1251、1252、1253、1254、1255、1256-1、1257-1、1258、1259、1260、1261-2、1262、1263、1264、1285-1、1286、1287、1288、1289-1、1289-2、1290、1291-1、1291-2、1291-3、1292-1、1292-2、1292-3、1293-1、1298、1309、1310、1311-1、1312-1、1312-2、1313、1314、1315、1316、1317、1320、1321、1322、1323、1324-1、1325、1326-1、1326-2、1327、1328、1329

#### (市街化調整区域)

1187、1188、1189、1190、1191、1192-2、1192-3、1198-7、1198-8、1214-2、1214-3、1214-5、1224、1225、1226、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233、1234、1235、1236、1237、1238、1239、1240、1241-2、1242、1243、1244、1245、1246-1、1246-2、1246-3、1247、1248、1249、1250、1251、1252、1253、1254、1255、1256-1、1257-1、1258、1259、1260、1261-2、1262、1263、1264、1285-1、1286、1287、1288、1289-1、1289-2、1290、1291-1、1291-2、1291-3、1292-1、1292-2、1292-3、1293-1、1298、1305-1、1308-1、1309、1310、1311-1、1312-1、1312-2、1313、1314、1315、1316、

1317、1319-1、1319-2、1319-3、1320、1321、1322、1323、1324-1、1325、1326-1、  
1326-2、1327、1328、1329

○焼津市相川字道上

(農地)

454、455-1、456-1、456-2、456-3、456-4、457-1、457-2、457-3、458-1、458-2、  
458-3、459-1、459-2、459-3、460-1、460-2、460-3、461-1、461-2、461-3、461-4、  
462-1、462-2、462-3、463-1、464-1

(市街化調整区域)

434-6、454、455-1、456-1、456-2、456-3、456-4、457-1、457-2、457-3、458-1、  
458-2、458-3、459-1、459-2、459-3、460-1、460-2、460-3、461-1、461-2、461-3、  
461-4、462-1、462-2、462-3、463-1、464-1

○焼津市西島字西島

(農地)

88-1、89-1、90-1、91-1、92-1、93-1、94-1、95-1、97、98、99、100、101、102、  
103-1、105-1、105-2、107-1、107-3、108-1、109、110、321、324-1、333、340、341、  
347-1、348-1、349-1、350、357-1、359-1

(市街化調整区域)

88-1、89-1、90-1、91-1、92-1、93-1、94-1、95-1、96、97、98、99、100、101、102、  
103-1、103-2、104-2、104-3、105-1、105-2、106-1、106-2、107-1、107-2、107-3、  
108-1、108-2、109、110、111-1、111-2、111-3、112-1、112-2、113、321、322、323、  
324-1、333、334、336、337-1、339、340、341、347-1、347-2、348-1、348-2、349-1、  
349-2、350、351、352、353-1、353-2、355-1、355-2、356-1、356-2、357-1、357-2、  
357-3、357-4、357-5、358-1、358-3、359-1

**【重点促進区域2】※別紙3-3、別紙3-4**

○焼津市下江留字中

(農地)

680-1、681-1、682-1、683-1、684-1、684-2

(市街化調整区域)

680-1、681-1、682-1、683-1、684-1、684-2

**【重点促進区域3】※別紙4-3、別紙4-4**

○焼津市下小杉字会下前

(農地)

448-6、449-1、450-1、451-1、451-2、452-1、453-1、454-1、455-1、455-2

(市街化調整区域)

448-6、449-1、450-1、451-1、451-2、452-1、453-1、454-1、455-1、455-2

**【重点促進区域4】※別紙5-3、別紙5-4**

○焼津市中島字中島

(農地)

42-1、43、44、45-1、45-2、46、47、48、50-1、109

(市街化調整区域)

39-1、40-1、40-2、41-1、42-1、42-2、43、44、45-1、45-2、46、47、48、50-1、  
50-2、109、1489、1490、1491

**【重点促進区域5】※別紙6-3、別紙6-4**

○焼津市上新田字西

(農地)

1069-1、1069-2、1070、1071-1、1071-3、1072、1073-1、1073-2、1073-4、1073-5、  
1073-10、1074-1、1076-1、1076-2、1077、1078、1082-1、1084-1、1085、1086、1087、  
1088、1089、1090、1091、1101-1、1102-1、1105-1、1105-2、1105-3、1106-1、  
1107-1、1108-1、1109-1、1110、1112、1113

(市街化調整区域)

1069-1、1069-2、1070、1071-1、1071-3、1072、1073-1、1073-2、1073-3、1073-4、  
1073-5、1073-10、1074-1、1076-1、1076-2、1076-3、1077、1078、1082-1、1084-1、  
1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1101-1、1102-1、1103-1、1103-3、  
1103-4、1105-1、1105-2、1105-3、1106-1、1107-1、1108-1、1109-1、1110、1112、1113

○焼津市上新田字北

(農地)

220-1、220-3、220-4、220-5、221-1、222-3、223-1、223-3、224-1、224-3、225-1、  
225-3、226-1、226-3、227-1、227-3、228-1、228-3、232-1、232-4、235-1、236-1、  
237-1、238-1、238-5、455-2、456、457、458、459、460-1、461-1、500-1、501、502、  
503-1、506、508-1

(市街化調整区域)

220-1、220-2、220-3、220-4、220-5、220-6、221-1、222-1、222-2、222-3、222-4、  
223-1、223-3、224-1、224-3、225-1、225-3、226-1、226-3、227-1、227-3、228-1、  
228-3、232-1、232-4、233-1、234-1、235-1、236-1、237-1、238-1、238-5、351-1、  
439-3、455-2、456、457、458、459、460-1、460-2、461-1、500-1、500-2、501、502、  
503-1、505-1、506、507、508-1

○焼津市上泉字東

(農地)

1642-1、1643、1645、1646-1、1675-1、1676-1、1677、1679-1、1680-1、1681-1、  
1682-1、1682-2、1683-1、1683-2、1684-1、1685-1、1686-1

(市街化調整区域)

1641-2、1642-1、1642-2、1643、1645、1646-1、1675-1、1676-1、1677、1678、  
1679-1、1679-3、1680-1、1681-1、1682-1、1682-2、1683-1、1683-2、1684-1、  
1684-3、1685-1、1685-2、1686-1、1686-2、1687-1

○焼津市下江留字上

(農地)

2306-1、2306-2、2307-1、2308-1、2309-1

(市街化調整区域)

2306-1、2306-2、2307-1、2308-1、2309-1

**【重点促進区域 6】※別紙 7-3、別紙 7-4**

○焼津市越後島字越後島

(農地)

248-1、249-1、249-2、252、253、254、256-1、256-2、257、513、514、515、516、517、518、519-1、519-2、519-3、520、541-1、541-2、542-1、542-2、543、544-1、544-2、544-3、545、546、556、557、558、559、560、561-1、561-2

(市街化調整区域)

248-1、249-1、249-2、252、253、254、256-1、256-2、257、513、514、515、516、517、518、519-1、519-2、519-3、520、541-1、541-2、542-1、542-2、543、544-1、544-2、544-3、545、546、556、557、558、559、560、561-1、561-2、562、632、634、635、636、639、675、701-2、705-2

**【重点促進区域 7】※別紙 8-3、別紙 8-4**

○焼津市上小杉字富士塚

(農地)

1373、1375-1、1375-2、1376、1380、1381、1382、1383-1、1478-2、1478-3、1480、1481、1482、1494-1、1495-1、1497、1498、1499、1502、1503

(市街化調整区域)

1373、1374-2、1374-3、1374-4、1375-1、1375-2、1376、1380、1381、1382、1383-1、1384-3、1478-2、1478-3、1478-4、1480、1481、1482、1484-1、1493-1、1494-1、1494-2、1494-3、1495-1、1495-2、1496-2、1497、1498、1499、1502、1503、1505、1554-2、1554-3

**【重点促進区域 9】※別紙 10-3、別紙 10-4**

○焼津市方ノ上字高道

(農地)

446、447、448、449、450、451-1、451-2、451-3、451-4、452、453、454、455、456、457、458、459-1

(市街化調整区域)

446、447、448、449、450、451-1、451-2、451-3、451-4、452、453、454、455、456、457、458、459-1

**【重点促進区域 10】※別紙 11-3、別紙 11-4**

○焼津市石脇下字樋越

(農地)

1321、1322、1323、1324、1326、1327、1328、1329、1330-1

(市街化調整区域)

1321、1322、1323、1324、1326、1327、1328、1329、1330-1

**【重点促進区域 11】※別紙 12-3、別紙 12-4**

○焼津市大島字下

(農地)

1857-1、1858-1、1862、1864、1865、1866、1867、1868、1869、1870、1871、1872-1、  
1873-1、1898、1899、1900、1901、1902、1903、1904、1905、1906、1907、1908、1909、  
1910、1911、1912、1913-1

(市街化調整区域)

1857-1、1858-1、1862、1864、1865、1866、1867、1868、1869、1870、1871、1872-1、  
1872-2、1873-1、1873-2、1873-3、1873-4、1898、1899、1900、1901、1902、1903、  
1904、1905、1906、1907、1908、1909、1910、1911、1912、1913-1、1913-2

(地区内における公共施設整備の状況)

**【重点促進区域 1】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに近傍し、国道 150 号及び大井川港や近隣市にアクセスする市道 0102 号線（通称：港湾道路）に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 2】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに近傍し、焼津インターチェンジ、吉田インターチェンジ、静岡空港や国道 150 号、近隣市にアクセスする市道 0104 号線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 3】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに近傍し、焼津インターチェンジや近隣市にアクセスする国道 150 号と繋がる都市計画道路志太東幹線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 4】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ、吉田インターチェンジに近傍し、焼津インターチェンジにアクセスする国道 150 号や大井川港、近隣市にアクセスする市道 0102 号線（通称：港湾道路）及び市道 0204 号線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 5】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが立地し、国道 150 号や近隣市にアクセスする都市計画道路藤枝駅吉永線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 6】**

本区域は、東名高速道路焼津インターチェンジが立地し、国道 150 号、新東名高速道路藤枝岡部インターチェンジや国道 1 号広幡インターチェンジなどにアクセスする主要地方道焼津森線・都市計画道路焼津広幡線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 7】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに近傍し、焼津インターチェンジ、国道 150 号や都市計画道路志太東幹線にアクセスする市道 0107 号線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 8】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと近傍し、焼津インターチェンジにアクセスする国道 150 号、都市計画道路志太中央幹線や近隣市にアクセスする市道寄子橋大島線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 9】**

本区域は、東名高速道路焼津インターチェンジと近傍し、近隣市にアクセスする都市計画道路焼津岡部線に繋がる市内初の環状交差点（ラウンドアバウト）が設置される市道関方策牛中央線に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 10】**

本区域は、東名高速道路焼津インターチェンジと近傍し、国道 150 号に直接アクセスする市道当目花沢線にアクセスする一般市道に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

**【重点促進区域 11】**

本区域は、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに近傍し、焼津インターチェンジ、国道 150 号や都市計画道路志太東幹線にアクセスする一般市道に接道しており、道路、電気、水道等のインフラが整備され、既存の公共施設によって対応することが可能であるが、業種によっては事前相談が必要である。

(地域内の遊休地等の状況等)

**【重点促進区域 1～11】**

地域内においては、現在のところ、産業用途に活用できる遊休地等は存在していない。今後、遊休地等が確認され、これらの地域において地域経済牽引事業を実施する場合は、これら遊休地等を優先的に活用することとする。

(他計画との調和等)

**【重点促進区域 1～11】**

重点促進区域に設定された農地については、「4 促進区域の区域内において特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域（重点促進区域）を定める場合にあっては、その区域」に記載のとおり他計画が示す方針が示されている。

本計画において、当該区域では「関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、食品、医薬・医療、産業機械、電子部品、輸送機械、航空・宇宙等の産業の成長ものづくり分野」、「関連産業の集積や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、食品、医薬・医療、各種産業等の研究・デジタル・エネルギー分野」、「多彩な特産物等や高度な交通インフラ等の立地優位性を活かした、農林水産分野」、「多彩な特産物等や焼津漁港、大井川港、東名高速道路等の高度な交通インフラを活用した、物流関連分野」、「『焼津の食』、『焼津温泉』、『焼津さかなセンター』、『ハイキング』、『城跡』、『釣り』等の観光・歴史資源、豊富な地域資源と風光明媚なロケーションを活かした、観光・スポーツ・文化・まちづくり分野」について、地域の特性を生かした関連の事業を予定している。

他計画に示す記載に関しては、下記のとおりである。

**【重点促進区域 1～5、7～8、11】**

- ・志太広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（志太広域都市計画区域マスタープラン：3 主要な都市計画の決定の方針 4）市街化調整区域の土地利用の方針④秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針では、「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、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。」と記載されている。
- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「南部地区」に位置付けられ、「大井川水系に属する平坦部で、水田の大区画化・水管理システムの導入が進められており、20ha以上の集団的な農地が存在している区域もある。このため、本市における最も重要な産地の条件を備えていることから、農地の集積・集約化の促進やスマート農業の導入による効率的な農作業を推進し、農地としての合理的な土地利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業者の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。

また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「大井川焼津藤枝S I C、国道等の幹線道路や石油等の出荷基地となる大井川港等による高い交通利便性、静岡空港への近接性や恵まれた大井川の伏流水である地下水を活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進める」エリアとして位置付けられている。

#### 【重点促進区域1】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川西地域となる本区域は、新たな土地利用検討ゾーン及び環境共生型工業地として位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客がPRしたくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。」、「環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意しながら、商業機能の維持と生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み出します。また、国道150号や幹線道路の沿道周辺について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する等、新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

#### 【重点促進区域2】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川西地域となる本区域は、新たな土地利用検討ゾーン及び環境共生型工業地として位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客がPRしたくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。」、「環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意しながら、商業機能の維持と生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み出します。また、国道150号や幹線道路の沿道周辺について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する等、新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

#### 【重点促進区域3】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川東地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針

として「市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマート I C 周辺から延びる幹線道路周辺や国道 150 号などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討します。」と記載されている。

- ・第 4 次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

#### 【重点促進区域 4】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川南地域となる本区域は、環境共生工業地として位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマート I C 周辺から延びる幹線道路などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討します。」と記載されている。
- ・第 4 次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

#### 【重点促進区域 5】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川西地域となる本区域は、産業・観光交流拠点及び新たな土地利用検討ゾーンとして位置付けられ、地域のまちづくりの方針として「東名高速道路大井川焼津藤枝スマート IC 周辺においては、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討していきます。また、地域の特性を活かした特産品の振興を図ることで、交流人口の拡大を図り、市民、観光客が P R したくなる魅力あふれるまちづくりを進め、新たな交流・にぎわいの創出を図ります。」、「環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域では、今後も周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意しながら、商業機能の維持と生産機能の強化を図ることで、雇用の創出等の経済効果を生み出します。また、国道 150 号や幹線道路の沿道周辺について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導する等、新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第 4 次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

#### 【重点促進区域 6】

- ・志太広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（志太広域都市計画区域マスタープラン：本区域は、焼津インターチェンジを産業拠点、その周辺を工業地域として位置付けられ、「東名高速道路及び新東名高速道路のインターチェンジ周辺において、農林業等との調整を行い、広域道路ネットワークを活かした流通業務系等新たな産業集積を検討する。」と記載されている。
- ・焼津市都市計画マスタープラン：大村地域となる本区域は、市街地環境整備検討地として位置付けられ、土地利用の方針として「市街地に隣接する越後島地区周辺においては、東名高速道路焼津 I C 直近の交通利便性を活かし、周辺の自然環境や営農環境との調和・共

生に留意しながら、工業系・流通業務系土地利用など、本市の活力を高めるための土地利用を検討していきます。」と記載されている。・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

- ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「北部地区」に位置付けられ、「朝比奈川以東に位置し、山間部と平坦部に分かれる。山間部ではみかんなどが生産されている。しかし、急傾斜地で小規模に分散し、機械化の条件に恵まれていないことから、荒廃農地化が進んでいるため、農地としての利用が困難であれば非農地化し、新たな利用方法を検討する。平坦部では水稲中心の生産体系で、圃場整備が一通り完了していることから、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に促進し、農地としての効率的な利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集团的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。

#### 【重点促進区域7】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大井川東地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域において、周辺の住環境や自然環境との調和・共生に留意するとともに、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートIC周辺から延びる幹線道路周辺や国道150号などの沿道周辺では、交通利便性を最大限に活かしつつ、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用について検討します。」と記載されている。
- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。

#### 【重点促進区域8】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大富地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域に点在する遊休農地や養鰻池跡地などの低未利用地の有効活用により、地域の活性化を促進します。また、アクセス性の高い国道150号などの沿道について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導するとともに、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。

- ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「高い交通利便性、公共施設・大学・大型商業施設等が立地する良好な住環境などを活かし、住環境と調和した産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとして位置付けられている。

### 【重点促進区域9、10】

- ・志太広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（志太広域都市計画区域マスタープラン：本区域は、焼津インターチェンジを産業拠点、その周辺を工業地域として位置付けられ、「東名高速道路及び新東名高速道路のインターチェンジ周辺において、農林業等との調整を行い、広域道路ネットワークを活かした流通業務系等新たな産業集積を検討する。」と記載されている。
  - ・焼津市都市計画マスタープラン：東益津地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「東海道新幹線と東海道本線の間位置する工業地、策牛地区の環境共生型工業地や既に中小の産業が集積する地域においては、周辺環境と調和した工業地としての機能の維持や良好な生産機能の強化を図るとともに、その周辺や幹線道路の周辺においては、自然環境と共存した新たな産業立地を進め、雇用の創出等経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
  - ・第4次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
  - ・焼津市農業振興地域整備計画：本区域においては、「北部地区」に位置付けられ、「朝比奈川以東に位置し、山間部と平坦部に分かれる。山間部ではみかんなどが生産されている。しかし、急傾斜地で小規模に分散し、機械化の条件に恵まれていないことから、荒廃農地化が進んでいるため、農地としての利用が困難であれば非農地化し、新たな利用方法を検討する。平坦部では水稲中心の生産体系で、圃場整備が一通り完了していることから、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に促進し、農地としての効率的な利用を図っていく。」、「農業生産の向上を目指すため、農作業の受託を行う農業・地域支援サービス事業体の創設、スマート農業の導入支援のほか、農地の大区画化・水管理システムの導入などに取り組んでいくとともに、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良農地は、農用地区域として設定し、農業生産基盤の整備などを進め、荒廃農地の再生や、認定農業者等への農地の集積・集約化を積極的に推進し、農業振興を図っていく。また、第6次焼津市総合計画、第4次焼津市国土利用計画、焼津市都市計画マスタープランを踏まえ、市域がほぼ平坦地という地勢の良さに加え、静岡空港や東名高速道路焼津インターチェンジ及び大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ等の交通・輸送機能の有利性を活かし、農業との共存を図りながら、土地利用を推進し、地域経済の強化と魅力ある雇用の場の確保を図っていく。なお、大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ周辺については、地域の活力を高める新たなまちづくりの検討を進めていく。」と記載されている。
- また、平成30年3月1日付け29農振第1771号農林水産省農村振興局長通知「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく計画に係る農業振興地域制度及び農地転用許可制度の運用について」に基づき、土地利用調整の協議を通じて本整備計画と調和を図っていく。
- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「焼津ICや国道等の幹線道路による高い交通利便性、既存産業の集積状況、日本坂PAの立地などを活かした産業誘致と既存企業の拡張等を進

める」エリアとして位置付けられている。

### 【重点促進区域 11】

- ・焼津市都市計画マスタープラン：大富地域となる本区域は、地域のまちづくりの方針として「市街化調整区域に点在する遊休農地や養鰻池跡地などの低未利用地の有効活用により、地域の活性化を促進します。また、アクセス性の高い国道 150 号などの沿道について、沿道サービス施設等、幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導するとともに、雇用の創出等の経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討します。」と記載されている。
- ・第 4 次焼津市国土利用計画：土地利用の転換の適正化として、「広域交通機能の向上や優れた水産資源等を活用した新産業の育成やにぎわいの創出による新たな土地需要に対して、周辺との調和を図りつつ、土地利用転換の誘導を図ります。」と記載されている。
- ・焼津市産業立地ビジョン：本区域は、「高い交通利便性、公共施設・大学・大型商業施設等が立地する良好な住環境などを活かし、住環境と調和した産業誘致と既存企業の拡張等を進めるエリアとして位置付けられている。

## (2) 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

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。また、土地利用調整区域への立地を想定していた事業者の立地取り止めや立地した事業者がすぐに撤退する等の事態が生じないように、具体的な立地ニーズや事業の見通しを踏まえて区域を設定する。やむを得ず土地利用調整区域に農地を含める場合においては、土地利用調整区域を設定する際に、下記の方針により土地利用調整を行うこととする。

なお、農業経営基盤強化促進法第 19 条第 1 項に規定する地域計画の目標達成に支障が生じることのないよう配慮する。

### 【重点促進区域 1～11】

#### ①農用地区域外での開発を優先すること

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。

#### 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

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。

#### ③面積規模が最小限であること

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。

④面的整備を実施した地域を含めないこと

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。

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

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に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。

**(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**

本市は、関連産業の集積、高度な交通インフラや豊富な地下水などの立地優位性、多彩な歴史文化と豊富な地域資源を兼ね備えた地域特性の強みを最大限に活かし、成長ものづくり、研究・デジタル・エネルギー、農林水産、物流関連、観光・スポーツ・文化・まちづくりの分野の誘致を目指しているが、市域の70%が市街化調整区域で、かつ、農業振興地域に指定されていることから、新たな産業用地の確保が喫緊の課題となっている。これらの産業の誘致については、「焼津市産業立地ビジョン」に基づき誘導する。

それぞれの産業の配置にあたっては、焼津市都市計画マスタープランで示した、「環境共生型工業地」、「新たな土地利用検討ゾーン」や「市街地環境整備検討地」などを踏まえることとし、既存の都市構造、産業や住環境に配慮しながら適切な土地利用を図る。また、整備にあたっては、農地等が本来持つ保水・遊水機能などの防災機能の維持に配慮する。なお、都市計画マスタープランで示す「環境共生型工業地」、「新たな土地利用検討ゾーン」や「市街地環境整備検討地」は、製造業や研究所、物流関連等の集積を推進する区域であり、これら以外の地区への立地を妨げるものではない。

なお、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」という法の趣旨の基、市街化調整区域の土地利用の方針に基づき、優良な農地との健全な調和、災害防止の観点から必要な市街化の抑制、自然環境形成の観点から必要な保全、秩序ある都市的土地利用の実現を図る。

(静岡県「志太広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(都市計画区域マスタープラン))

また、設定する区域に災害リスクの高いエリア(災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水被害防止区域及び浸水想定区域のうち、一定の区域(土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深、浸水継続時間並びに過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点及びその水深等を勘案して、洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域))は含まれていない。立地条件及び対象施設については、下記のとおりである。

**【重点促進区域1】**

(立地条件)

本区域は、平成28年3月に供用開始された東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに1.5kmと近傍しており、国道150号により、県都静岡市まで45分、大井川港まで2.5km、静岡空港まで13kmに位置し、東名高速道路により東京インターチェンジまで180km、名古屋インターチェンジまで144kmと東京圏や中京圏へのアクセスに優れた地域である。

一級河川大井川の伏流水による豊富な地下水を有するとともに、近隣県などへの石油等の出荷基地や朝市、釣り大会などで賑わう大井川港と近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水と観光スポットなどを兼ね備えた特性を持つ地域である。

また、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（志太広域都市計画区域マスタープラン）において、市街化調整区域の土地利用の方針として、秩序ある都市的土地利用の実現に関し、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している。

さらに、焼津市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討する地域として位置付けられている。

一方、周辺に産業の用地として十分な面積を備えている区域は、本区域以外にはないことから、本区域は地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域として適当である。

なお、対象となる区域は以下のとおりである。

○焼津市相川字道下 ○焼津市相川字道上 ○焼津市西島字西島

対象図面は、別紙2-4のとおり。（産業立地促進区域は、約20ha）

#### （対象施設）

立地条件及び本計画において、国道150号、市道0102号線（通称：港湾道路）などの幹線道路や東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジと大井川の伏流水による豊富な地下水などを兼ね備えた地域特性を最大限に活用し、地域経済の活性化、都市の魅力向上などに取り組む地域経済を牽引する企業の進出や拡張等に対して支援することを目標としていることを踏まえ、本区域においては、地域経済の安定と更なる発展、市民の雇用確保による人口減少の抑制、地域の賑わい創出を図る産業の進出や拡張等が求められていることから、地域産業の付加価値などを高める食品製造（天然調味料、水産加工製品等）、自動車関連部品（プラスチック製品等）などの成長ものづくりに係る工場や研究所などについて、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針第一へ（3）②における（v）に該当するため、立地の必要性を認めることができる。

#### 【重点促進区域4】

##### （立地条件）

本区域は、平成28年3月に供用開始された東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジに2.5kmと近傍しており、吉田インターチェンジから2.5km、大井川港まで1.5km、静岡空港まで13kmに位置し、東名高速道路により東京インターチェンジまで180km、名古屋インターチェンジまで144kmと東京圏や中京圏へのアクセスに優れた地域である。

一級河川大井川の伏流水による豊富な地下水を有するとともに、近隣県などへの石油等の出荷基地や朝市、釣り大会などで賑わう大井川港と近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水と観光スポットなどを兼ね備えた特性を持つ地域である。

また、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（志太広域都市計画区域マスタープラン）において、市街化調整区域の土地利用の方針として、秩序ある都市的土地利用の実現に関し、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

るとしている。

さらに、焼津市都市計画マスタープランにおける環境共生工業地に位置付けられ、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討する地域となっている。

なお、対象となる区域は以下のとおりである。

○焼津市中島字中島

対象図面は、別紙5-4のとおり。（産業立地促進区域は、約0.5ha）

#### （対象施設）

立地条件及び本計画において、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや周辺の幹線道路、大井川の伏流水による豊富な地下水と多彩な歴史文化などを兼ね備えた地域特性を最大限に活用し、地域経済の活性化、都市の魅力向上などに取り組む地域経済を牽引する企業の進出や拡張等に対して支援することを目標としていることを踏まえ、本区域においては、地域経済の安定と更なる発展、市民の雇用確保による人口減少の抑制、地域の賑わい創出を図る産業の進出や拡張等が求められていることから、地域産業の付加価値などを高めるプラスチック製品（プラモデル製品等）などの成長ものづくりに係る工場や研究所について、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針第一へ（3）②における（v）に該当するため、立地の必要性を認めることができる。

#### 【重点促進区域5】

##### （立地条件）

本区域は、平成28年3月に供用開始された東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが立地しており、これに接続する都市計画道路藤枝駅吉永線から国道150号や都市計画道路志太中央幹線により、県都静岡市まで40分、大井川港まで3km、静岡空港まで15km、東名高速道路により東京インターチェンジまで180km、名古屋インターチェンジまで144kmと東京圏や中京圏へのアクセスに優れた地域である。

一級河川大井川の伏流水による豊富な地下水を有するとともに、国の重要無形民俗文化財などや朝市、釣り大会などでにぎわう大井川港と近傍する地域でもあり、高度な交通インフラや豊富な地下水、多彩な歴史文化と観光スポットなどを兼ね備えた特性を持つ地域である。

また、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（志太広域都市計画区域マスタープラン）において、市街化調整区域の土地利用の方針として、秩序ある都市的土地利用の実現に関し、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している。

さらに、焼津市都市計画マスタープランにおいて、交通利便性を最大限に活かしつつ、自然環境や営農環境との調和・共生に留意しながら、雇用創出などの経済効果を生み、地域の活力を高める新たな土地利用を検討する地域として位置付けられている。

一方、周辺に産業の用地として十分な面積を備えている区域は、本区域以外にはないことから、本区域は地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域として適当である。なお、対象となる区域は以下のとおりである。

○焼津市上新田字西 ○焼津市上新田字北 ○焼津市上泉字東 ○焼津市下江留字上

対象図面は、別紙6-4のとおり。（産業立地促進区域は、約12ha）

(対象施設)

立地条件及び本計画において、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジや周辺の幹線道路、大井川の伏流水による豊富な地下水と多彩な歴史文化などを兼ね備えた地域特性を最大限に活用し、地域経済の活性化、都市の魅力向上などに取り組む地域経済を牽引する企業の進出や拡張等に対して支援することを目標としていることを踏まえ、本区域においては、地域経済の安定と更なる発展、市民の雇用確保による人口減少の抑制、地域の賑わい創出を図る産業の進出や拡張等が求められていることから、地域産業の付加価値などを高める精密部材の洗浄装置（半導体、フォトマスク等）などの成長ものづくりに係る工場や研究所について、地域における地域経済牽引事業の促進に関する基本的な方針第一へ（3）②における（v）に該当するため、立地の必要性を認めることができる。

**【重点促進区域 2～3、6～11】**

当該重点促進区域における市街化調整区域については、都市計画法第 34 条第 4 号、7 号、14 号等に基づく開発許可を行う予定であるため、本制度を活用した市街化調整区域における土地利用調整は行わない。

**10 計画期間**

本計画の計画期間は、計画同意の日から令和 11 年度末日までとする。

(備考)

用紙の大きさは、日本産業規格 A 4 とする。



別紙2-1

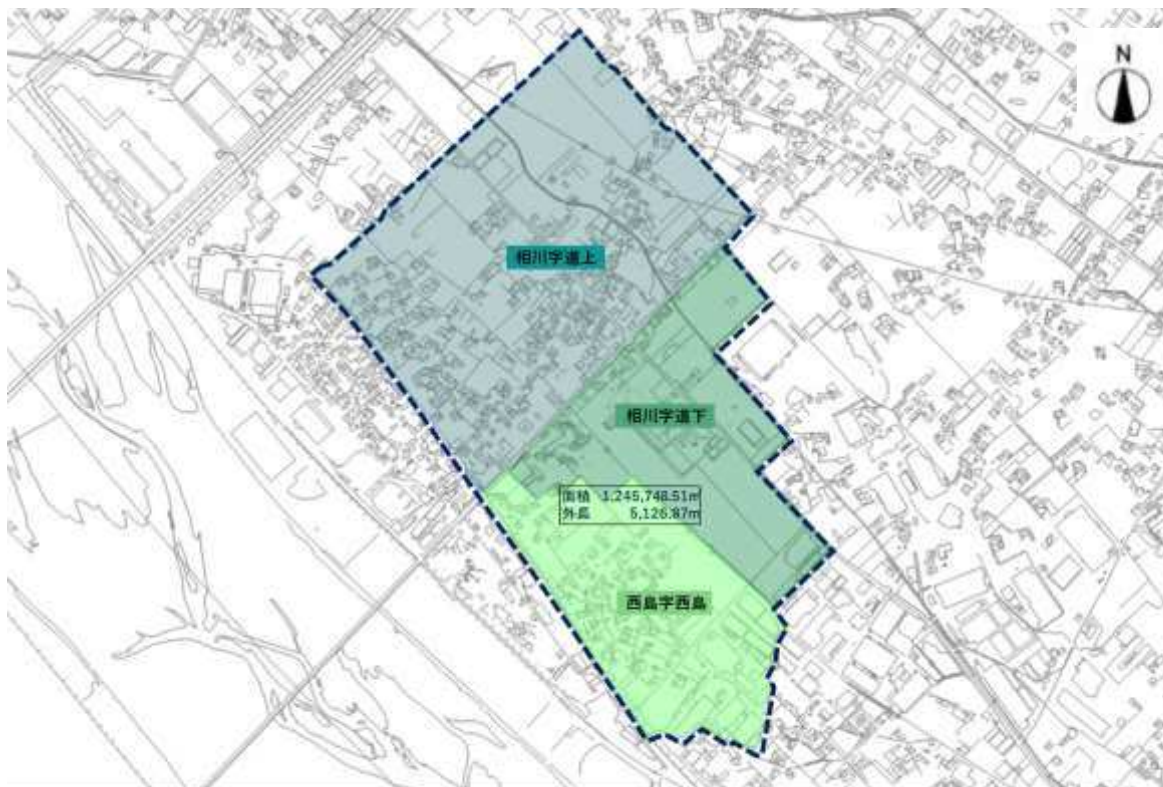
【重点促進区域1】1の位置

○焼津市相川字道下 ○焼津市相川字道上 ○焼津市西島字西島



【重点促進区域1】

○焼津市相川字道下 ○焼津市相川字道上 ○焼津市西島字西島



【重点促進区域 1】

土地利用を予定するエリア(産業立地促進区域)、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

○焼津市相川字道下 ○焼津市相川字道上 ○焼津市西島字西島

- 東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジより 1.5km
- 国道 150 号より 150m

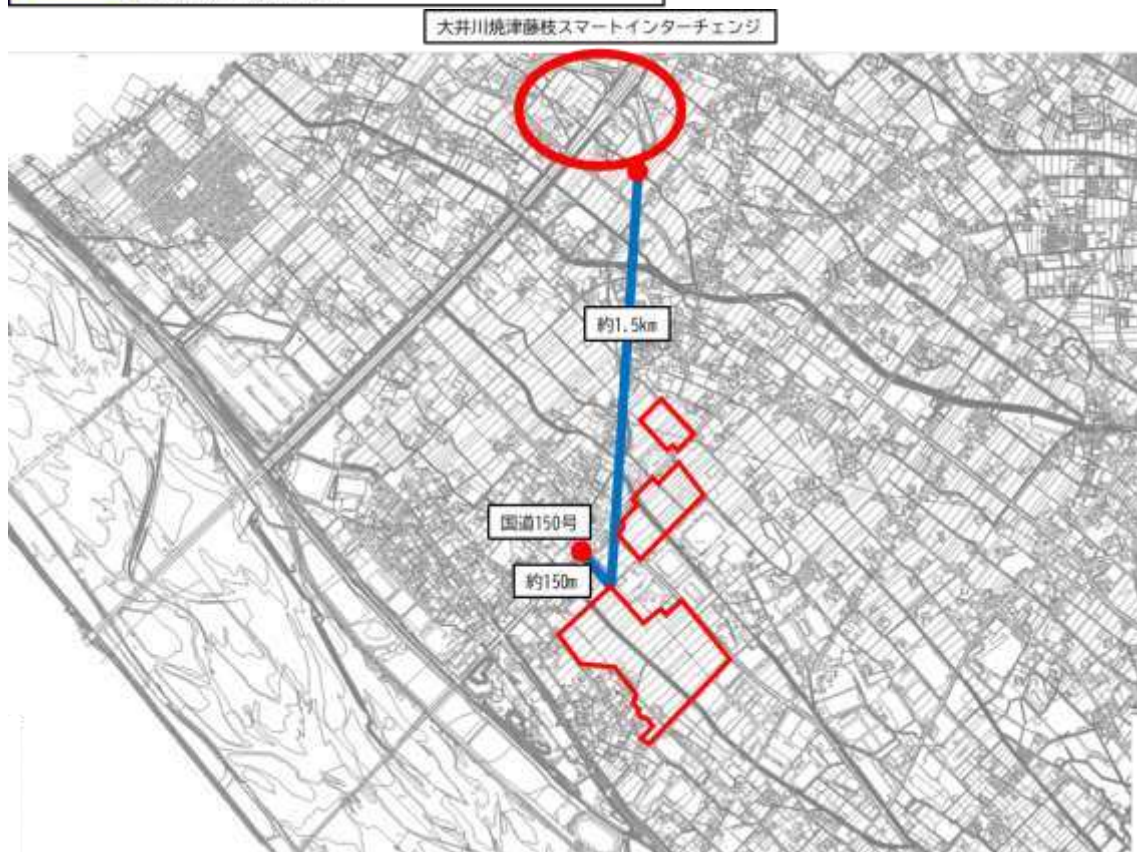
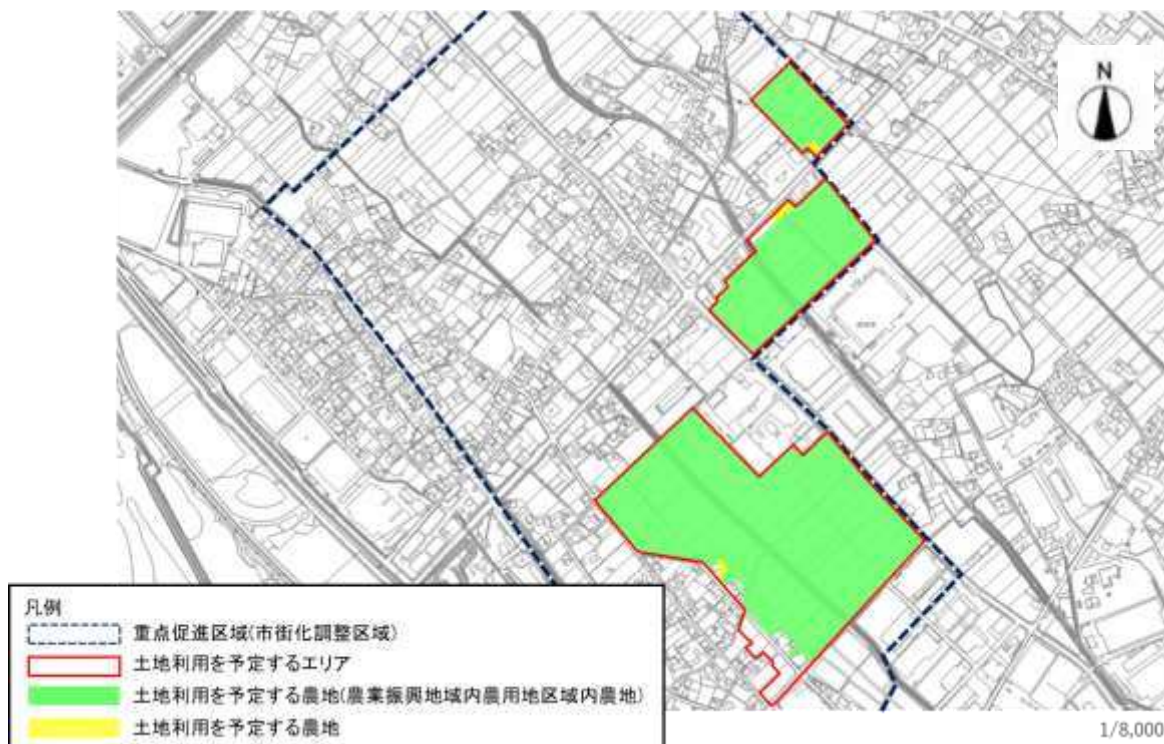


【重点促進区域1】

土地利用を予定するエリア(産業立地促進区域)、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(拡大図)

○焼津市相川字道下 ○焼津市相川字道上 ○焼津市西島字西島

●東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジより1.5km  
●国道150号より150m



別紙 3 - 1

【重点促進区域 2】 2 の位置

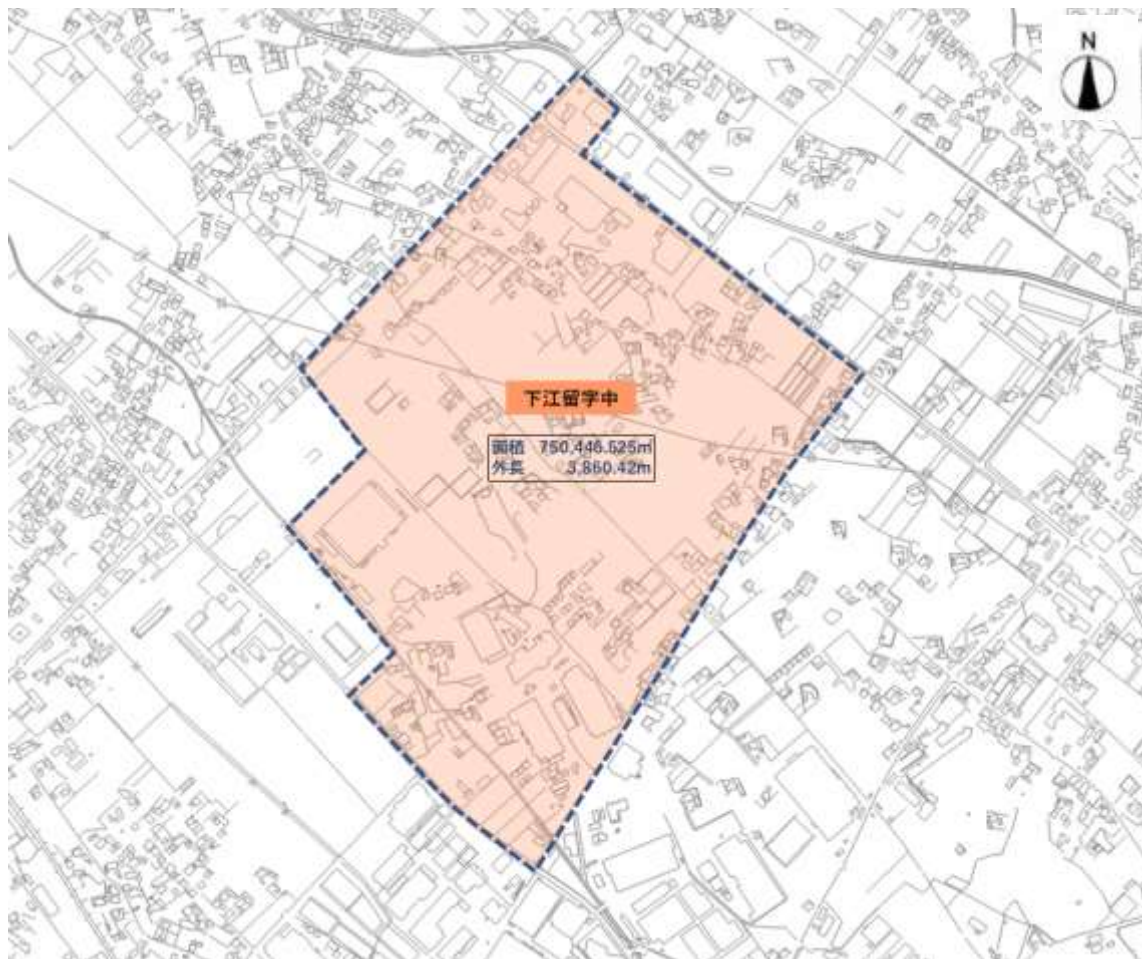
○焼津市下江留字中



別紙 3 - 2

【重点促進区域 2】

○焼津市下江留字中

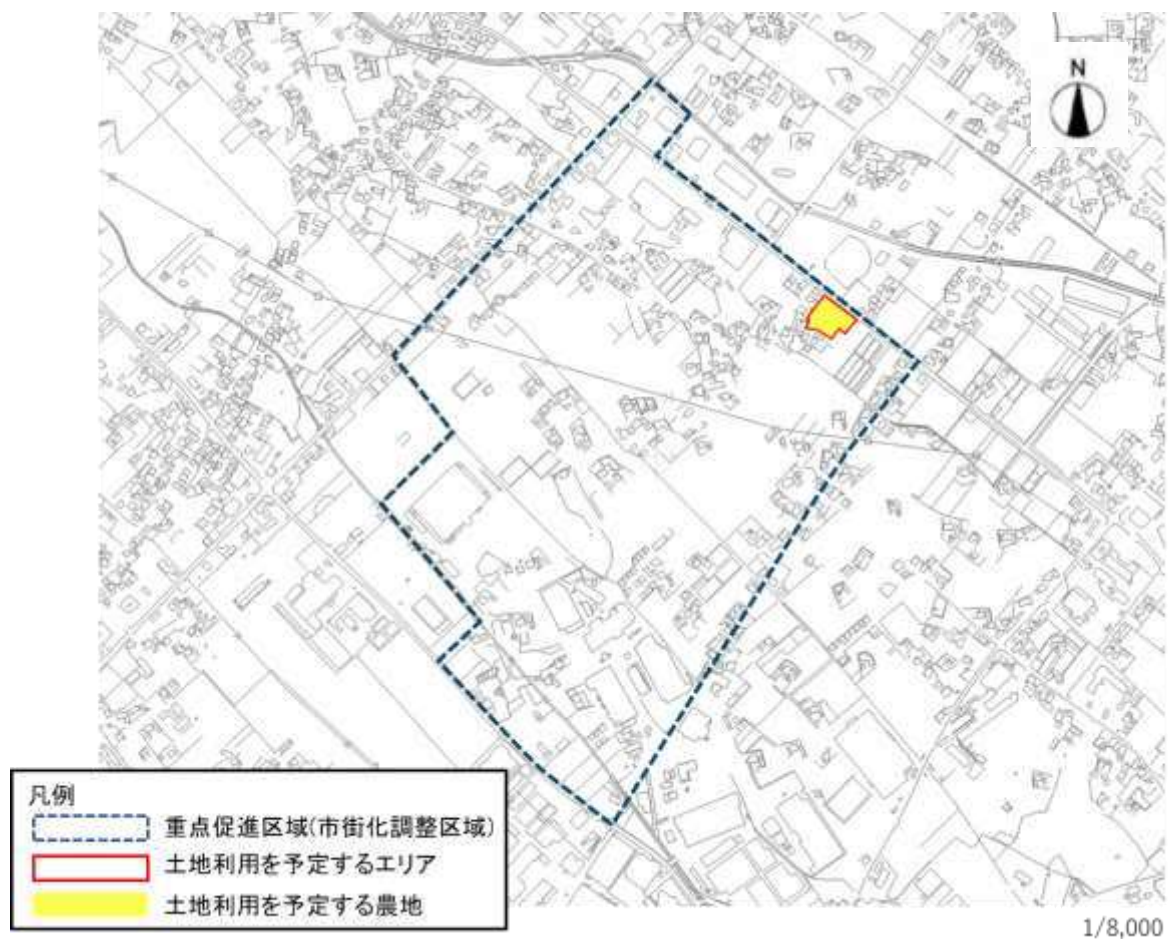


別紙 3 - 3

【重点促進区域 2】

土地利用を予定するエリア、土地利用を予定する農地

○焼津市下江留字中



【重点促進区域2】

土地利用を予定するエリア、土地利用を予定する農地（拡大図）

○焼津市下江留字中



1/1,500

別紙4-1

【重点促進区域3】3の位置

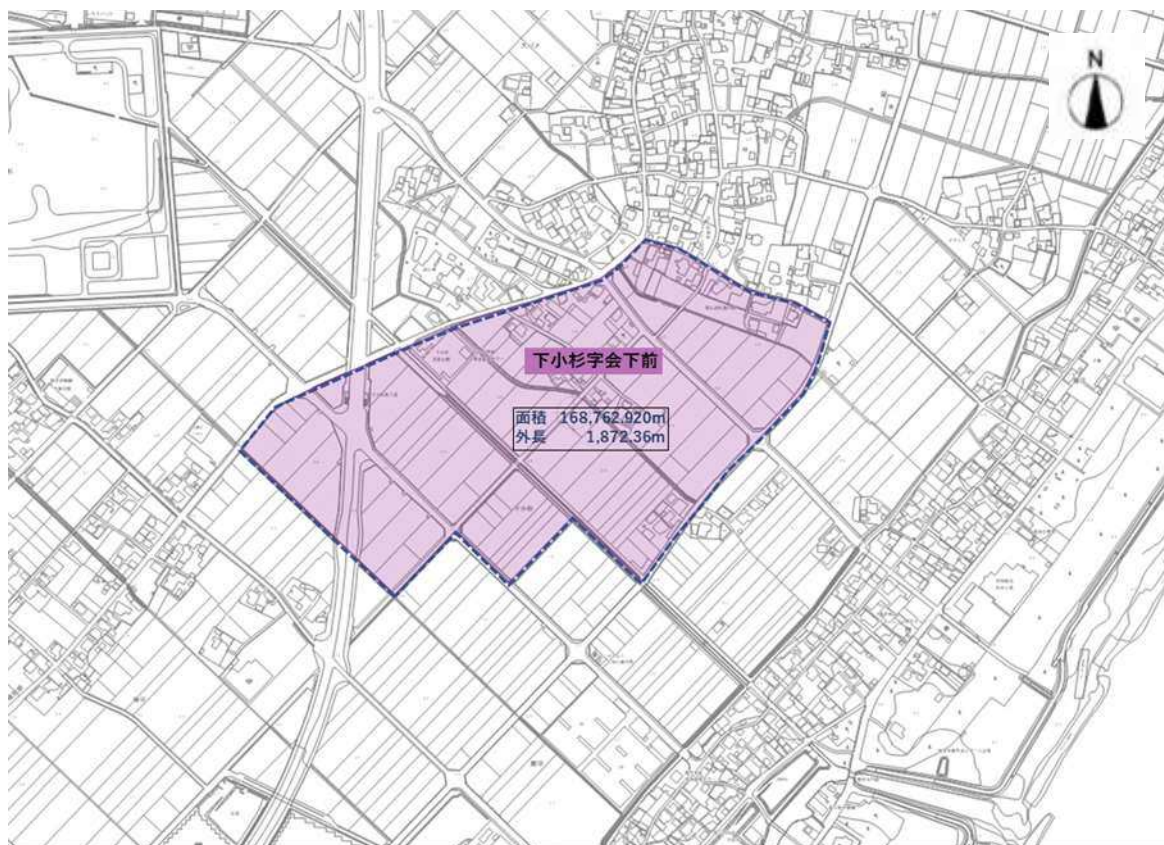
○焼津市下小杉字会下前



別紙4-2

【重点促進区域3】

○焼津市下小杉字会下前



1/5000

【重点促進区域3】

土地利用を予定するエリア、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）  
○焼津市下小杉字会下前



【重点促進区域3】

土地利用を予定するエリア、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）  
（拡大図）

○焼津市下小杉字会下前



1/2,500

別紙5-1

【重点促進区域4】4の位置

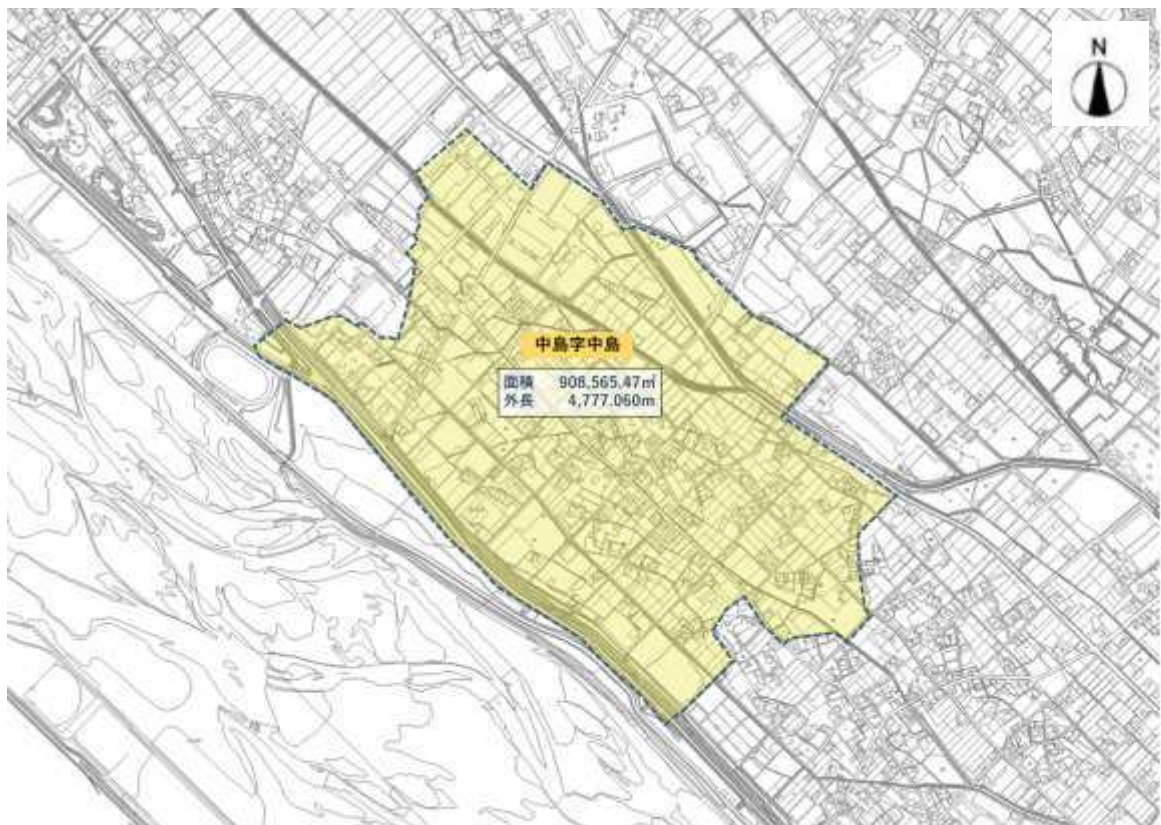
○焼津市中島字中島



別紙 5 - 2

【重点促進区域 4】

○焼津市中島字中島



1/8000

【重点促進区域4】

土地利用を予定するエリア(産業立地促進区域)、土地利用を予定する農地

○焼津市中島字中島

- 東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジより2.3km
- 国道150号より1.0km



1/8,000

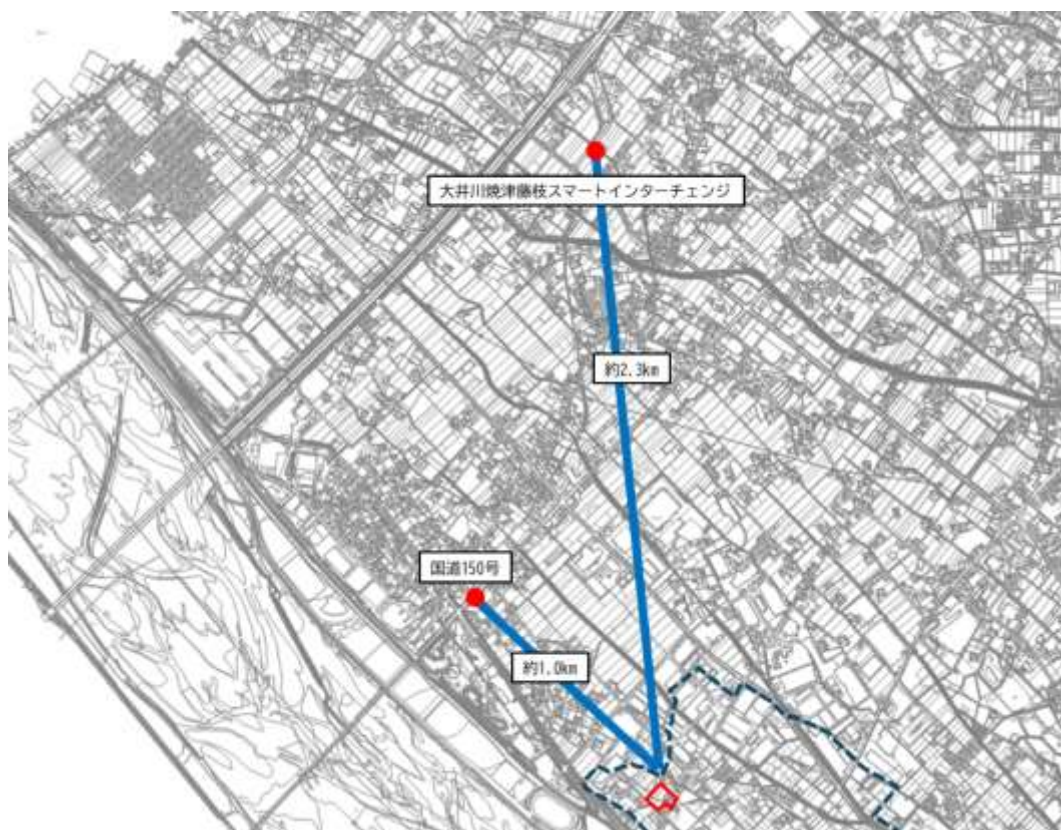
【重点促進区域4】

土地利用を予定するエリア(産業立地促進区域)、土地利用を予定する農地  
(拡大図)

○焼津市中島字中島

●東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジより 2.3km

●国道 150 号より 1.0km



別紙6-1

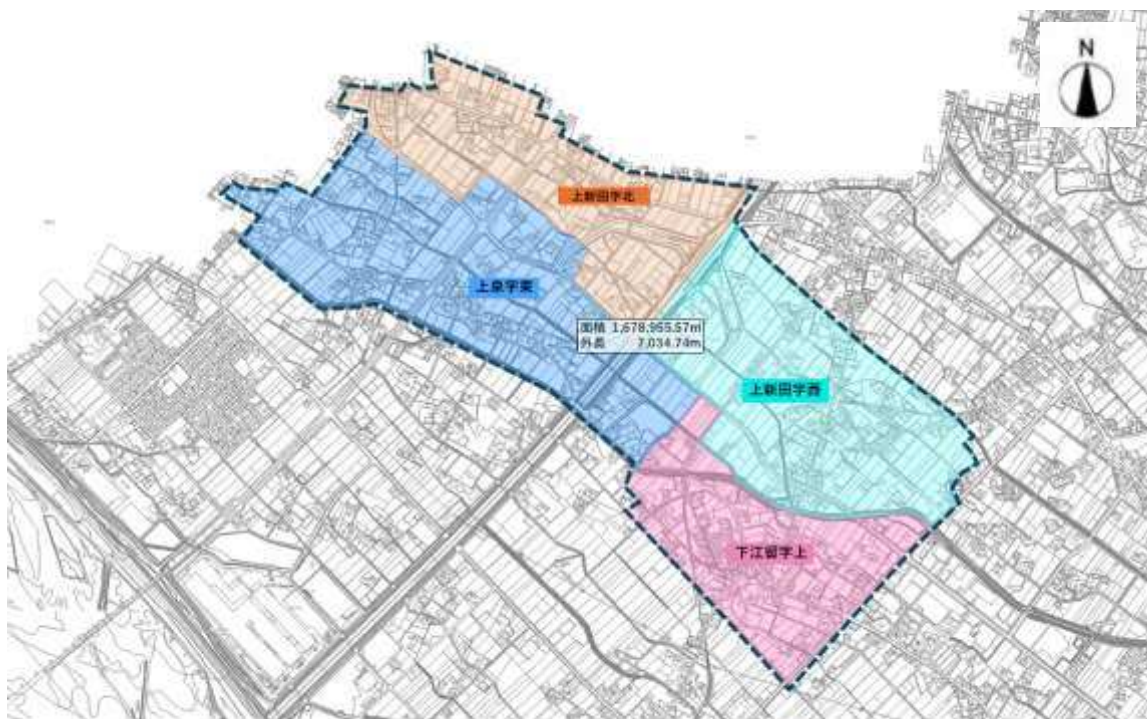
【重点促進区域5】5の位置

○焼津市上新田字西 ○焼津市上新田字北 ○焼津市上泉字東 ○焼津市下江留字上



【重点促進区域5】

- 焼津市上新田字西 ○焼津市上新田字北 ○焼津市上泉字東 ○焼津市下江留字上



1/10000

【重点促進区域5】

土地利用を予定するエリア(産業立地促進区域)、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

○焼津市上新田字西 ○焼津市上新田字北 ○焼津市上泉字東 ○焼津市下江留字上

●東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが立地する。

●国道150号より400m~1km

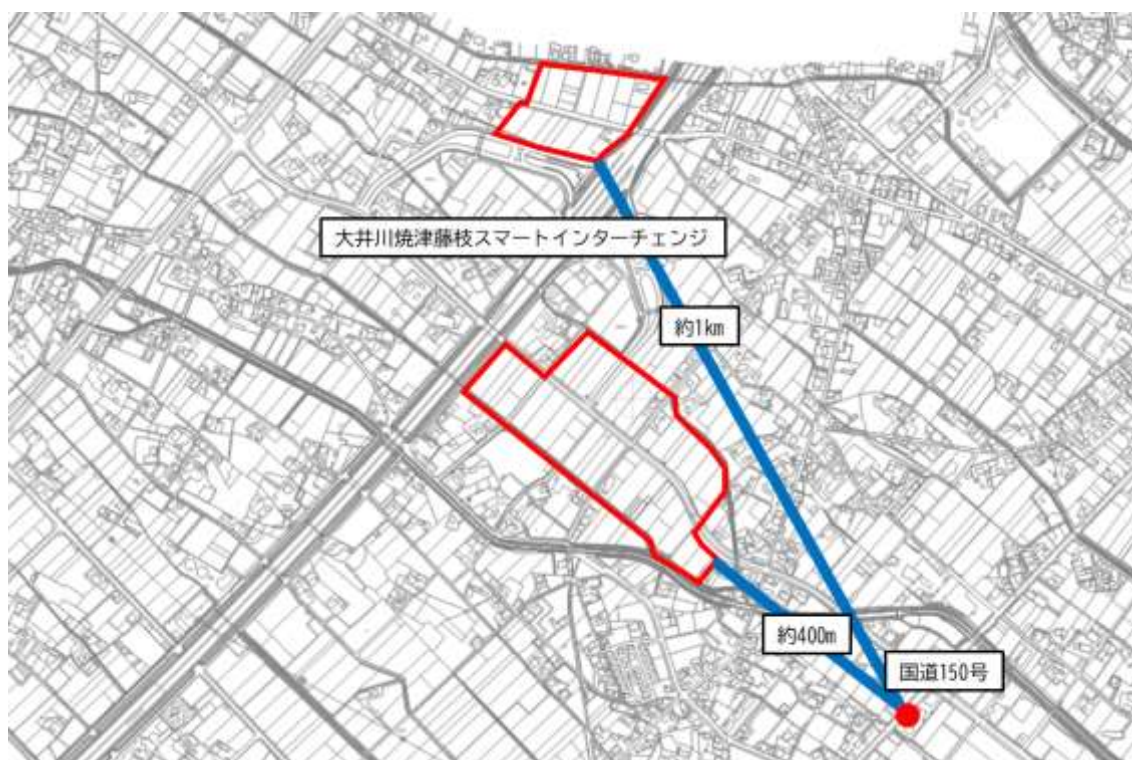


【重点促進区域5】

土地利用を予定するエリア(産業立地促進区域)、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(拡大図)

○焼津市上新田字西 ○焼津市上新田字北 ○焼津市上泉字東 ○焼津市下江留字上

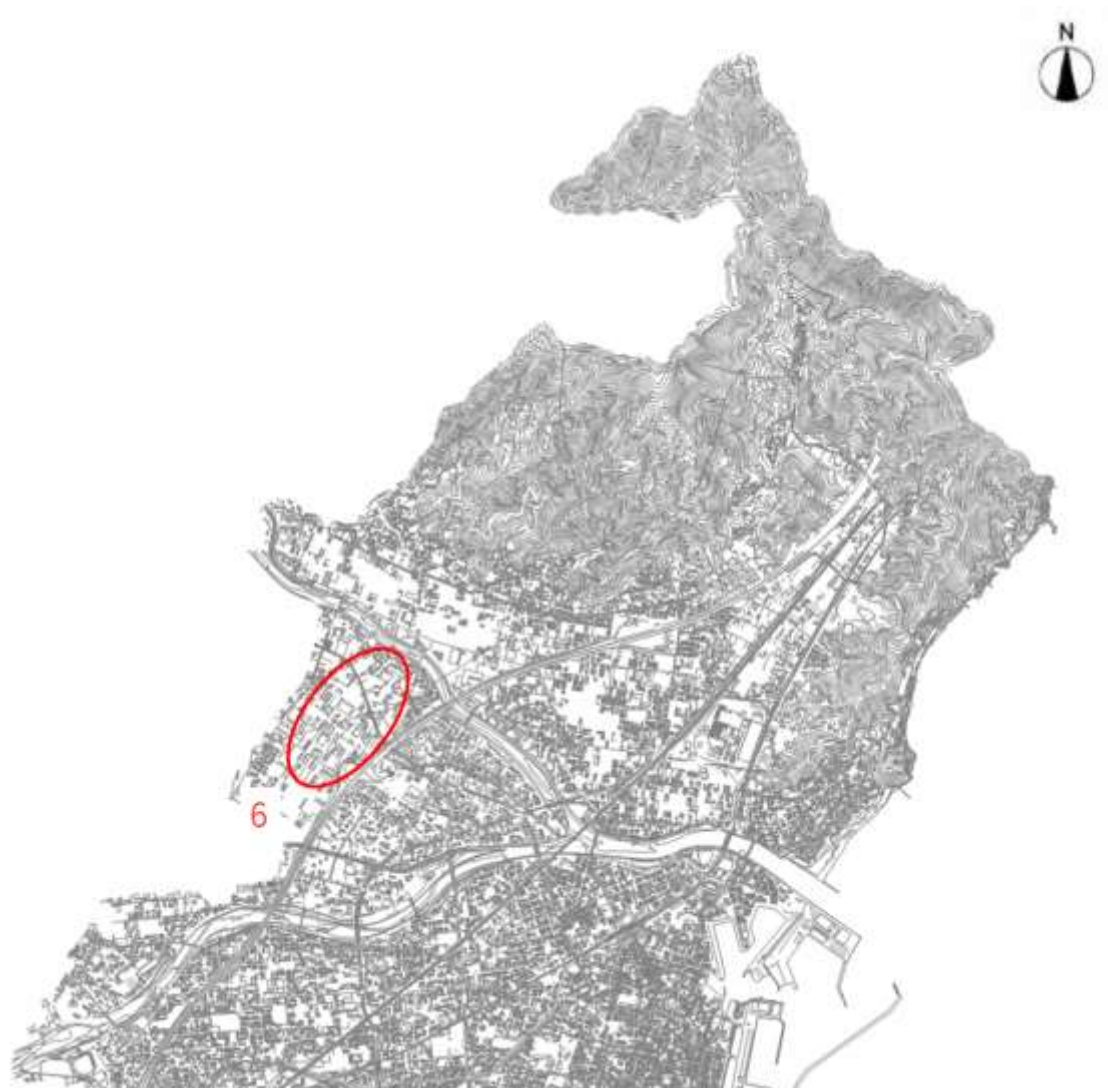
- 東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジが立地する。
- 国道150号より400m~1km



別紙7-1

【重点促進区域6】6の位置

○焼津市越後島字越後島



別紙 7 - 2

【重点促進区域 6】

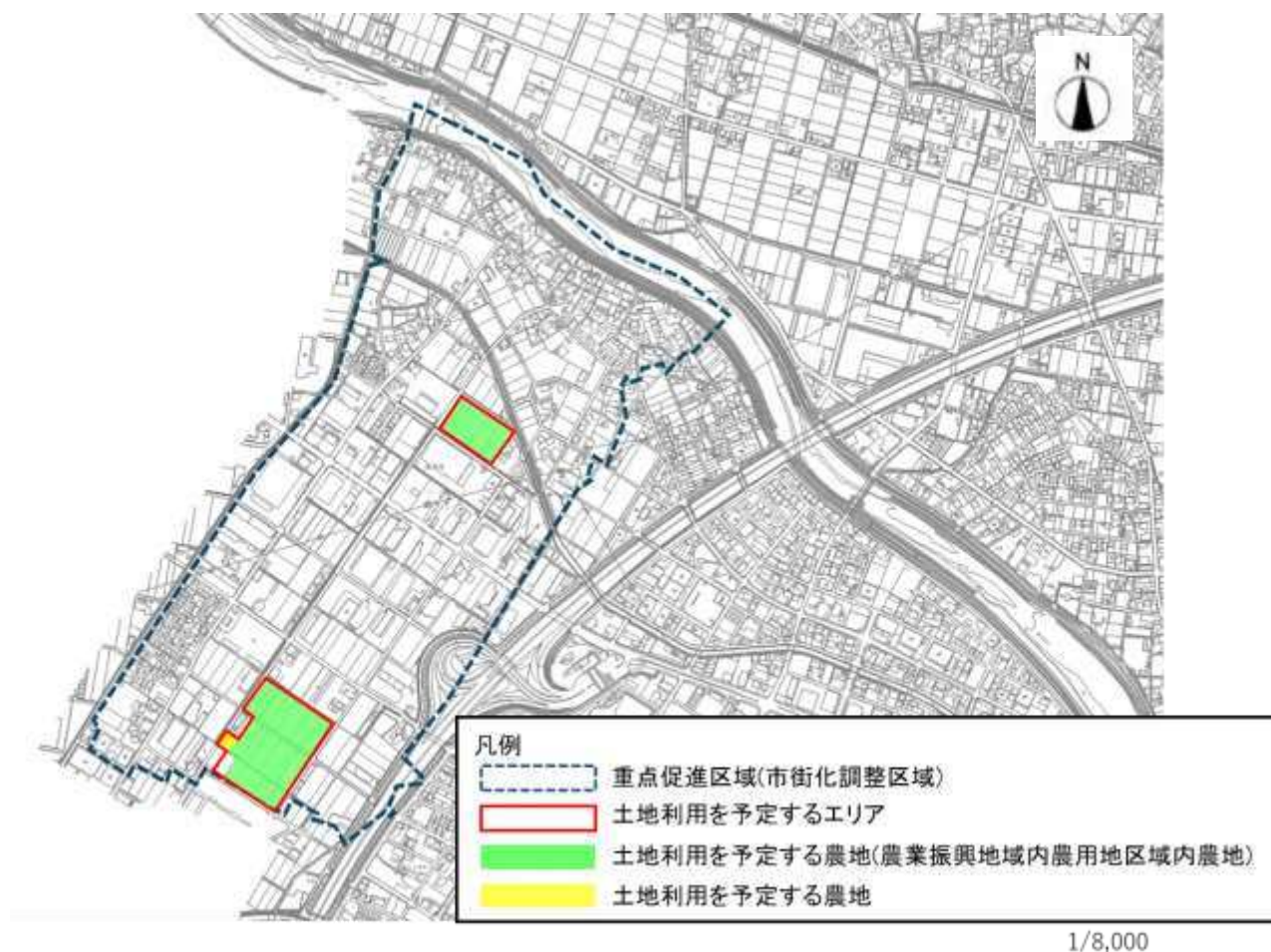
○焼津市越後島字越後島



【重点促進区域 6】

土地利用を予定するエリア、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

○焼津市越後島字越後島



【重点促進区域6】

土地利用を予定するエリア、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（拡大地図）

○焼津市越後島字越後島



別紙 8 - 1

【重点促進区域 7】 7 の位置

○焼津市上小杉字富士塚



別紙 8 - 2

【重点促進区域 7】

○焼津市上小杉字富士塚



1/5,000

【重点促進区域 7】

土地利用を予定するエリア、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

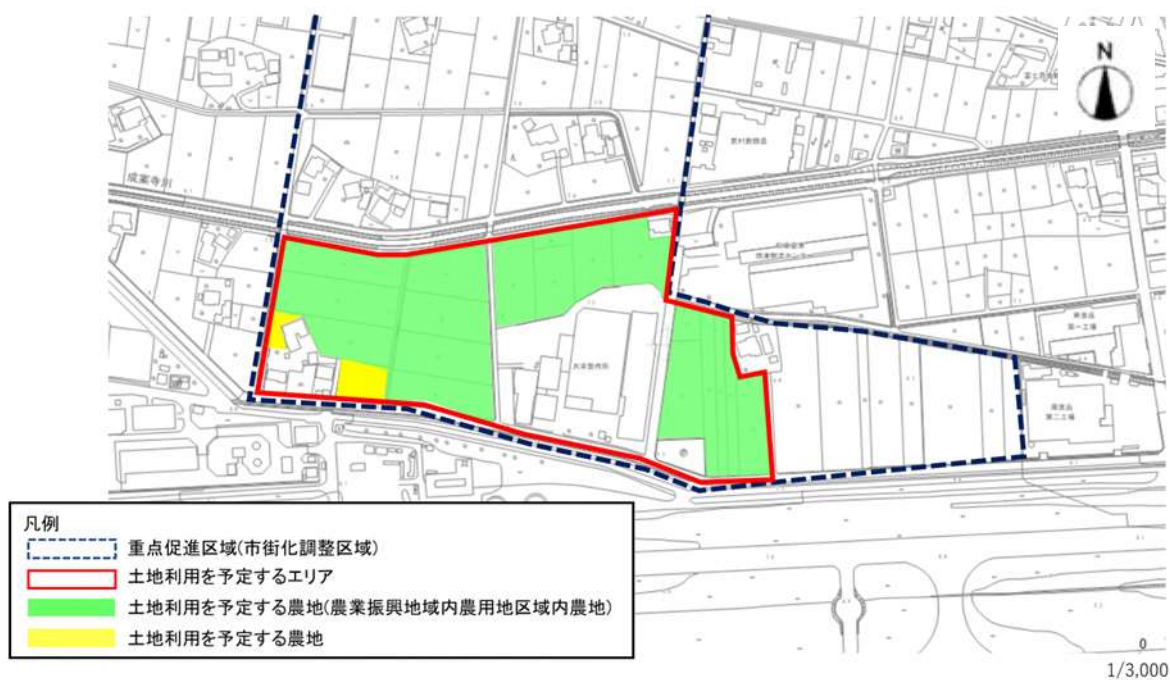
○焼津市上小杉字富士塚



【重点促進区域 7】

土地利用を予定するエリア、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（拡大地図）

○焼津市上小杉字富士塚



別紙9-1

【重点促進区域8】8の位置

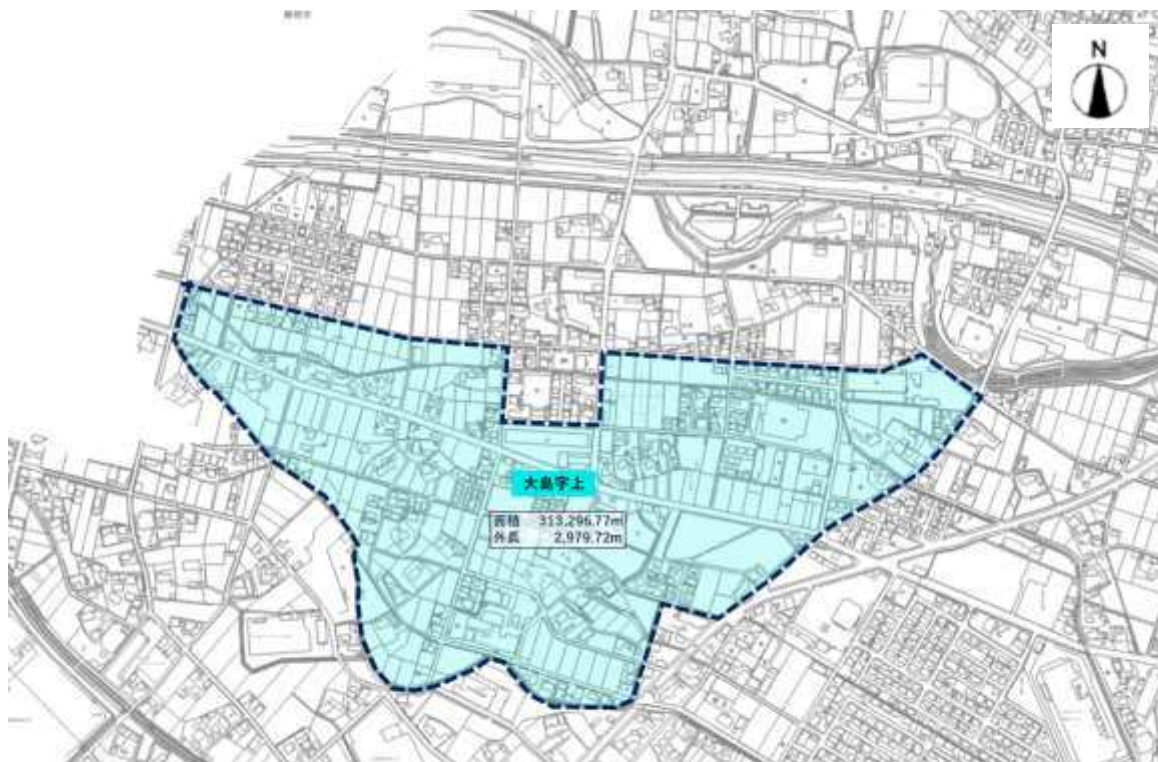
○焼津市大島字上



別紙 9 - 2

【重点促進区域 8】

○焼津市大島字上



1/6,000

別紙 10-1

【重点促進区域9】9の位置

○焼津市方ノ上字高道



別紙 10-2

【重点促進区域9】

○焼津市方ノ上字高道



1/3,000

【重点促進区域9】

土地利用を予定するエリア、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）  
○焼津市方ノ上字高道

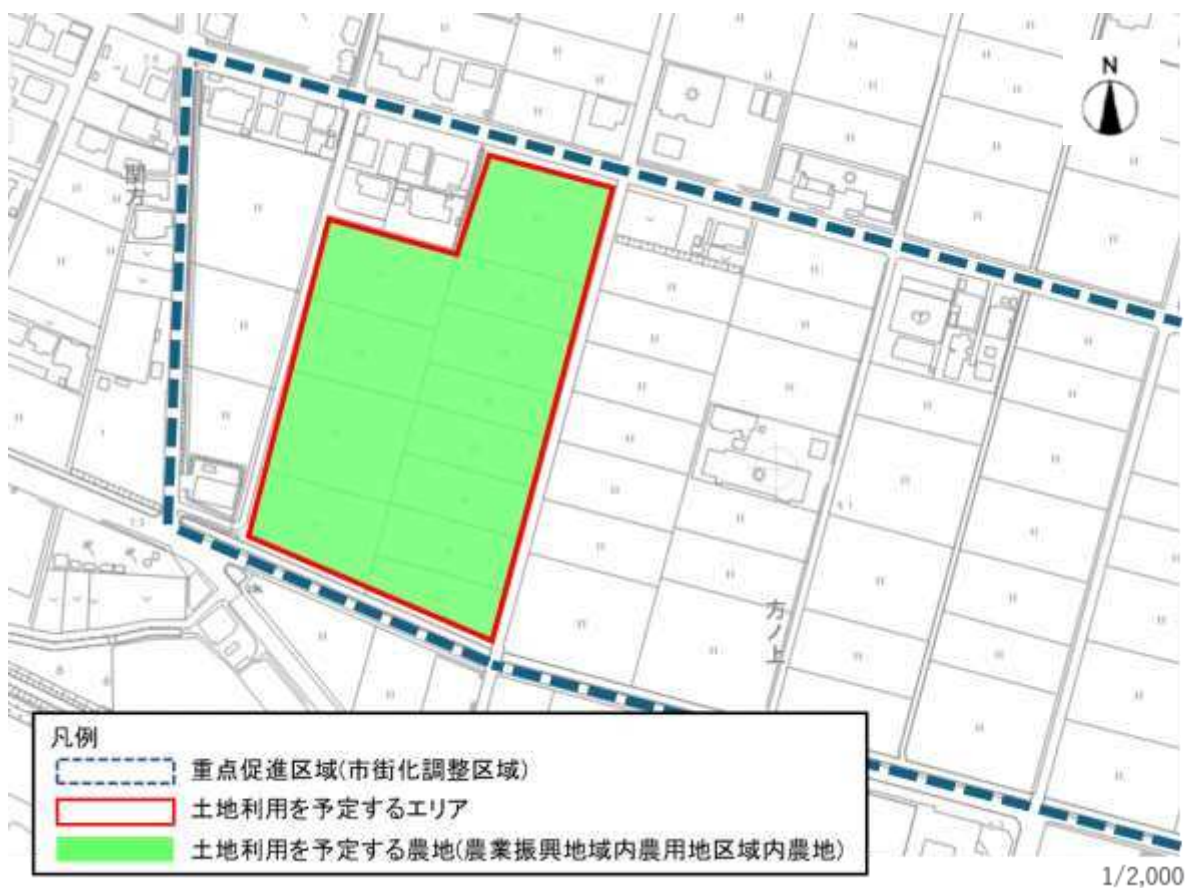


1/3,000

【重点促進区域9】

土地利用を予定するエリア、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）  
（拡大地図）

○焼津市方ノ上字高道



別紙 11-1

【重点促進区域 10】 10 の位置

○焼津市石脇下字樋越



別紙 11-2

【重点促進区域 10】

○焼津市石脇下字樋越



【重点促進区域 10】

土地利用を予定するエリア、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）

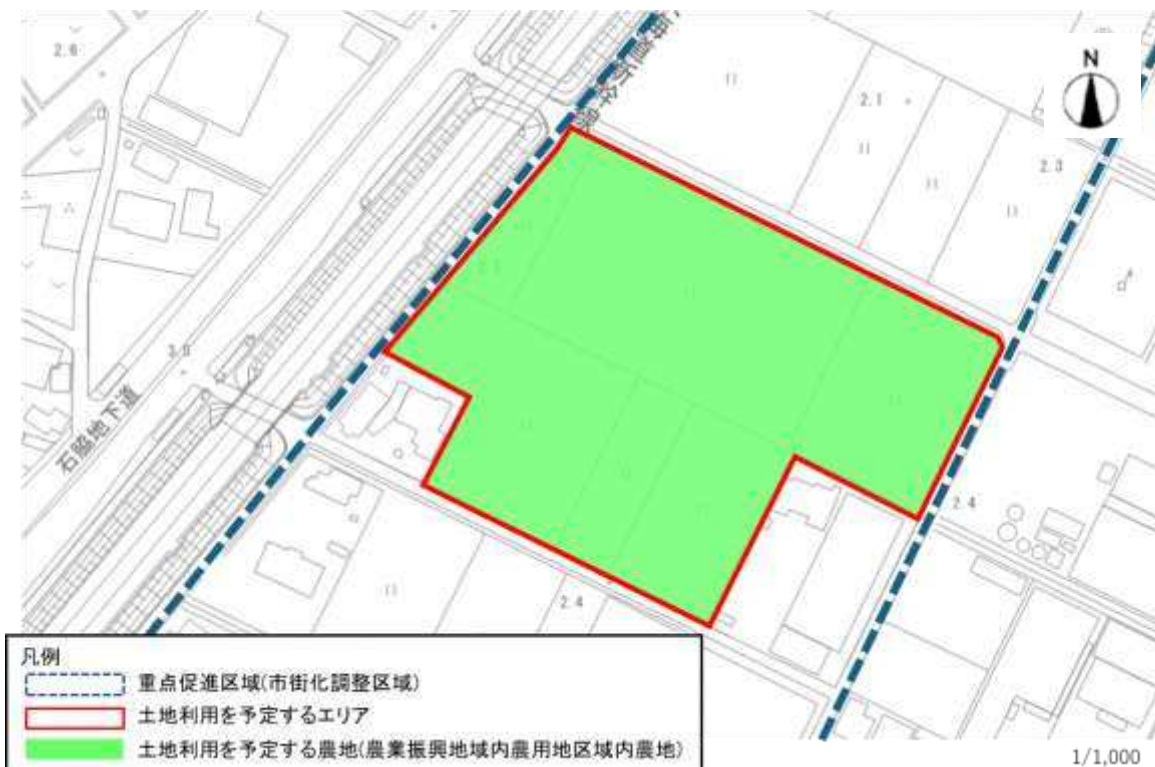
○焼津市石脇下字樋越



【重点促進区域 10】

土地利用を予定するエリア、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）  
（拡大地図）

○焼津市石脇下字樋越



別紙 12-1

【重点促進区域 11】 11 の位置

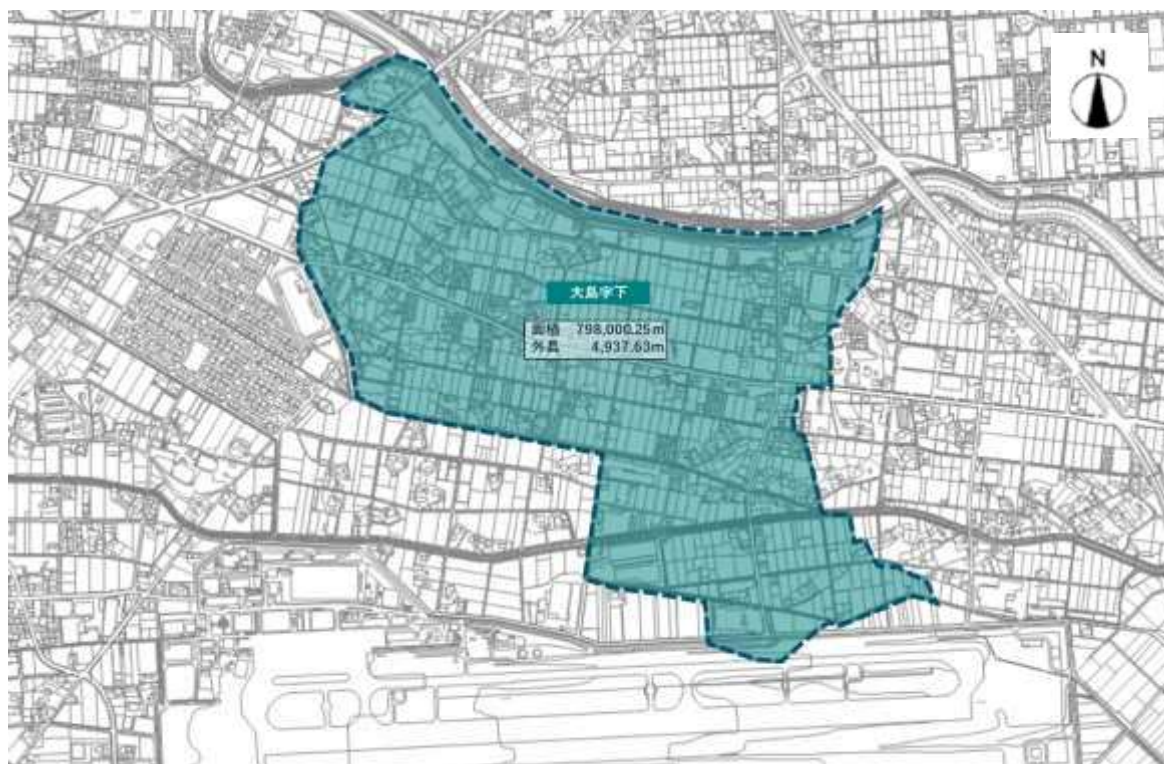
○焼津市大島字下



別紙 12-2

【重点促進区域 11】

○焼津市大島字下



【重点促進区域 11】

土地利用を予定するエリア、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）

○焼津市大島下



【重点促進区域 11】

土地利用を予定するエリア、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）  
（拡大地図）

○焼津市大島字下

