

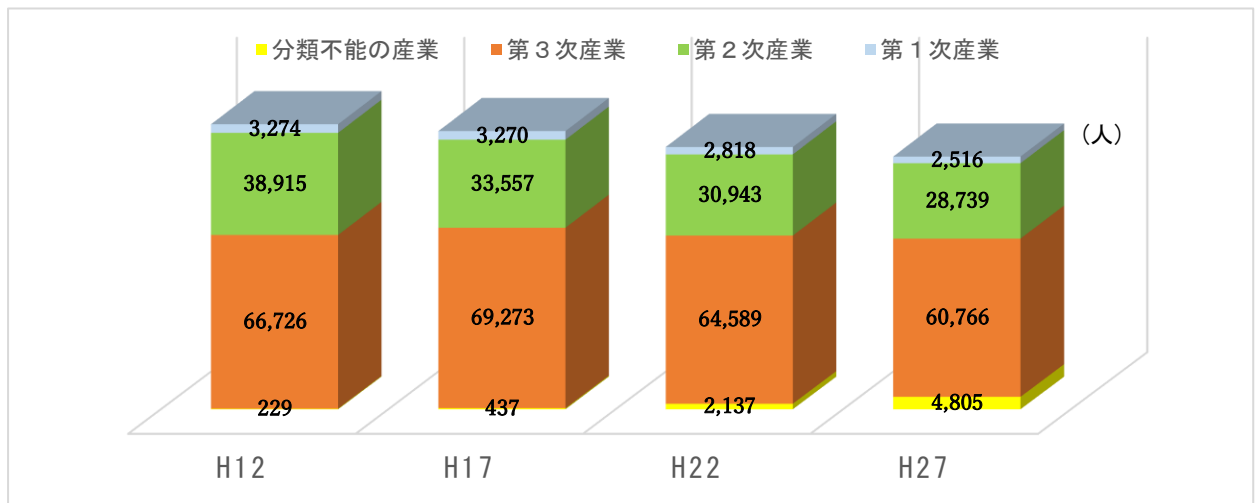
第2編 現状分析と課題

第1章 産業構造の状況

- ① 沼津市の産業構造は、事業所数・従業者数ともに第3次産業の割合が最も多くなっていますが、産業分類別の従業者数から判断すると第2次産業である製造業が最も多くなっています。
- ② 平成27年（2015年）の産業別就業者の状況は、平成12年（2000年）の状況と比較すると、第1次産業が77%、第2次産業が74%、第3次産業が91%と、いずれも減少しており、特に第2次産業の就業者の落ち込みが大きくなっています。
- ③ 産業分類別事業所の状況は、第3次産業の卸売業・小売業（2,611事業所）が最も多く、次いで宿泊業・飲食サービス業（1,358事業所）、第2次産業の製造業（1,121事業所）となっています。
- ④ 産業分類別従業者数の状況は、第2次産業の製造業（21,640人）が最も多く、次いで第3次産業の卸売業・小売業（20,017人）となっています。

1 産業別就業者数の推移

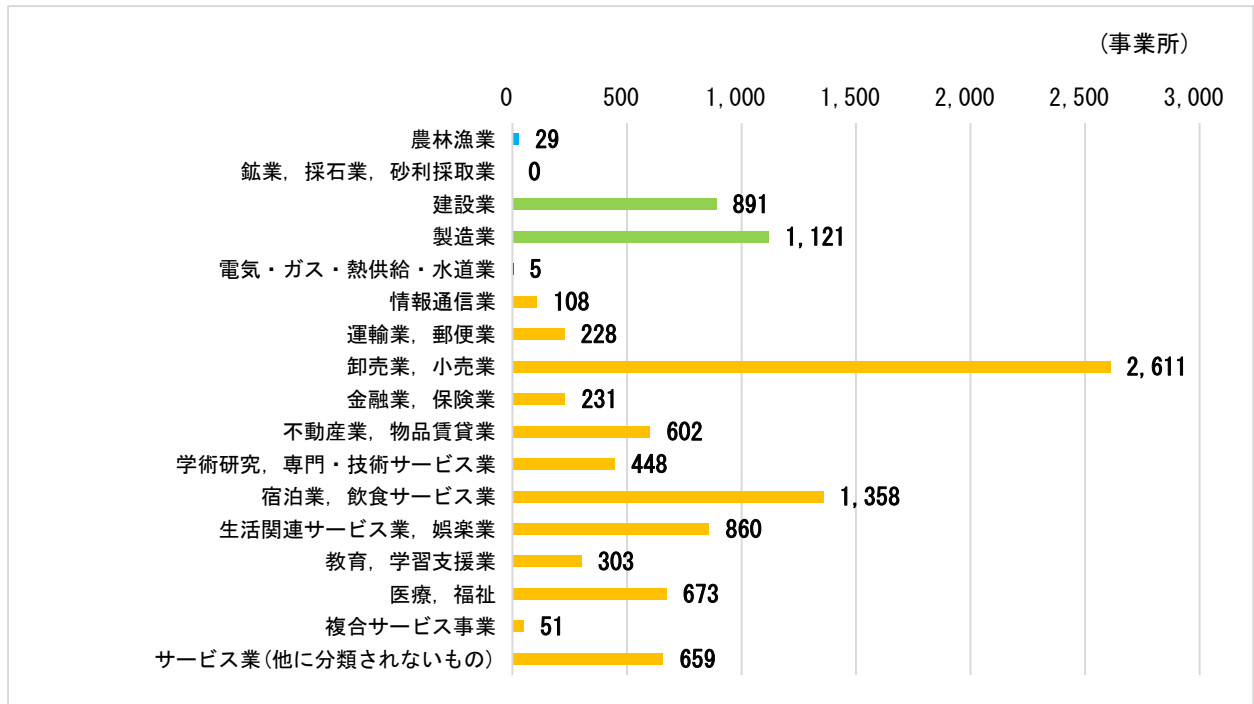
産業別の就業者数は、第一次産業（農林漁業）及び第二次産業（鉱業、建設業、製造業）は減少傾向に推移しており、第三次産業（卸売業、小売業、サービス業）は、平成17年（2005年）までは増加傾向にありましたが、その後は減少傾向にあります。



※国勢調査

2 産業分類別事業所数

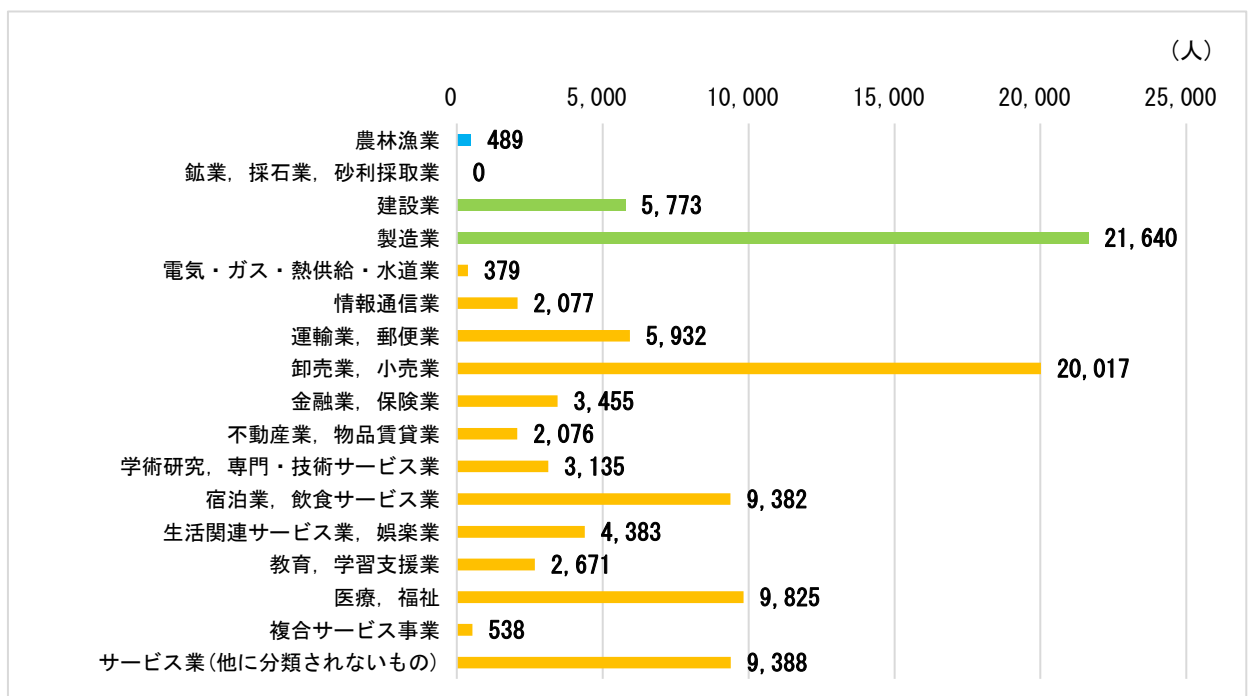
平成 28 年（2016 年）の産業分類別事業所数は、「卸売業、小売業」が 2,611 事業所と最も多く、次いで「宿泊業、飲食サービス業」が 1,358 事業所、「製造業」が 1,121 事業所と続いています。



※平成 28 年経済センサス活動調査

3 産業分類別従業員数

平成 28 年（2016 年）の産業分類別従業員数は、「製造業」が 21,640 人と最も多く、次いで「卸売業、小売業」が 20,017 人、「医療、福祉」が 9,825 人と続いています。



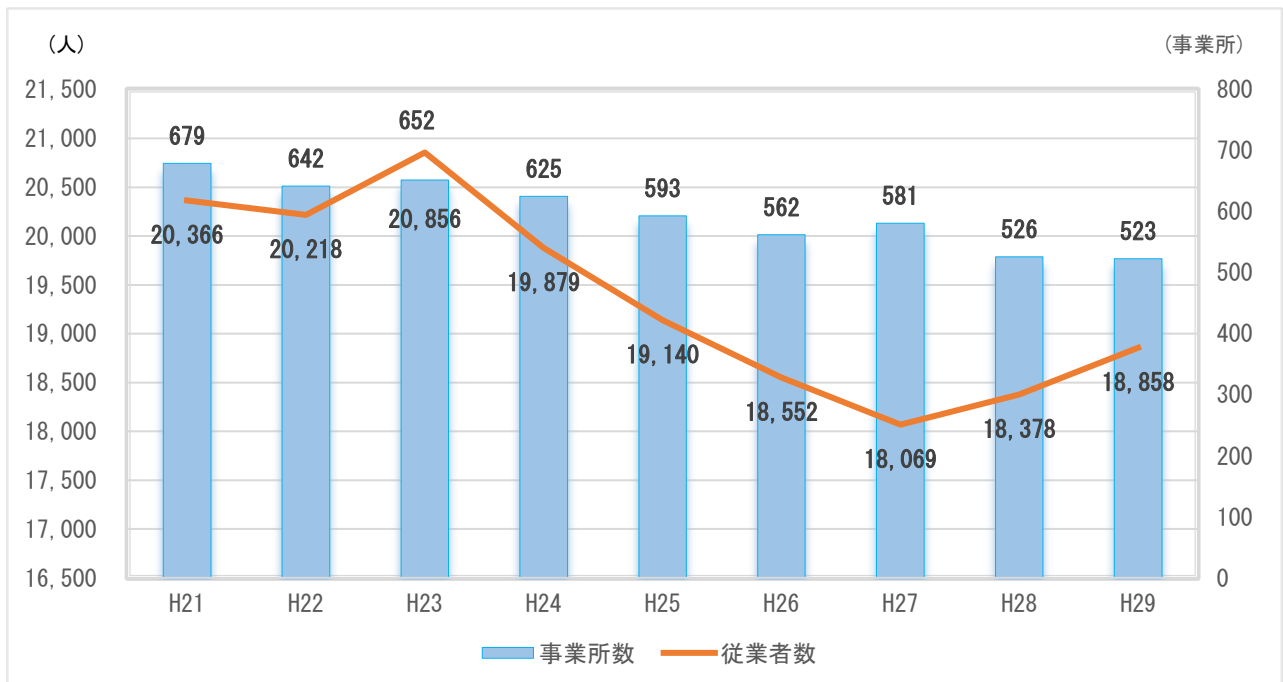
※平成 28 年経済センサス活動調査

第2章 製造業の状況

- ① 従業者4人以上の事業所における製造業の事業所数・従業者数の状況は、リーマンショック後の平成21年（2009年）から減少傾向が続いています。
- ② 業種ごとの事業所数（分類別事業所数）の状況は、食料品製造業（92事業所）が最も多く、次いで金属製品製造業（70事業所）、生産用機械器具製造業（62事業所）となっています。
- ③ 業種ごとの従業者数（分類別従業者数）の状況は、電気機械器具製造業（3,930人）が最も多く、次いで食料品製造業（2,694人）、生産用機械器具製造業（2,605人）となっています。
- ④ 業種ごとの出荷額（分類別製造品出荷額）の状況は、電気機械器具製造業（1,362億円）が最も多く、次いで生産用機械器具製造業（1,080億円）、非鉄金属製造業（744億円）となっています。
- ⑤ 本市の製造業は、大企業の影響により、従業者数において電気機械器具製造業や食料品製造業、出荷額において電気機械器具製造業や生産用機械器具製造業の実績が高くなっていますが、大多数を占める中小企業については、特定の業種に偏ることなく立地されています。

1 製造業の事業所数及び従業者数の推移

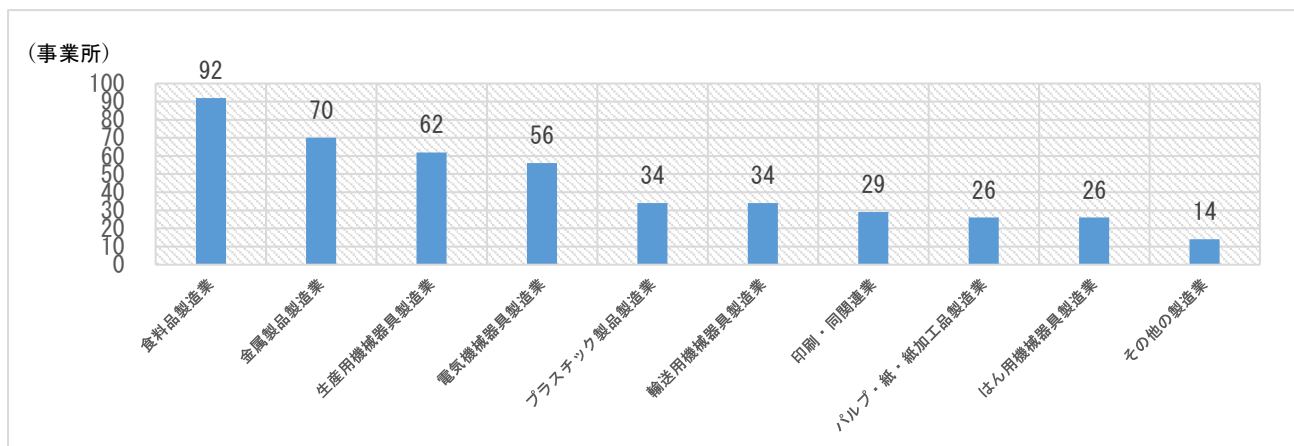
平成21年（2009年）以降の工業（製造業）の事業所数・従業者数は、平成23年（2011年）から徐々に減少傾向にありましたが、平成28年（2016年）・平成29年（2017年）については、従業者数が前年より若干増加しています。



※工業統計調査（従業者4人以上の事業所）

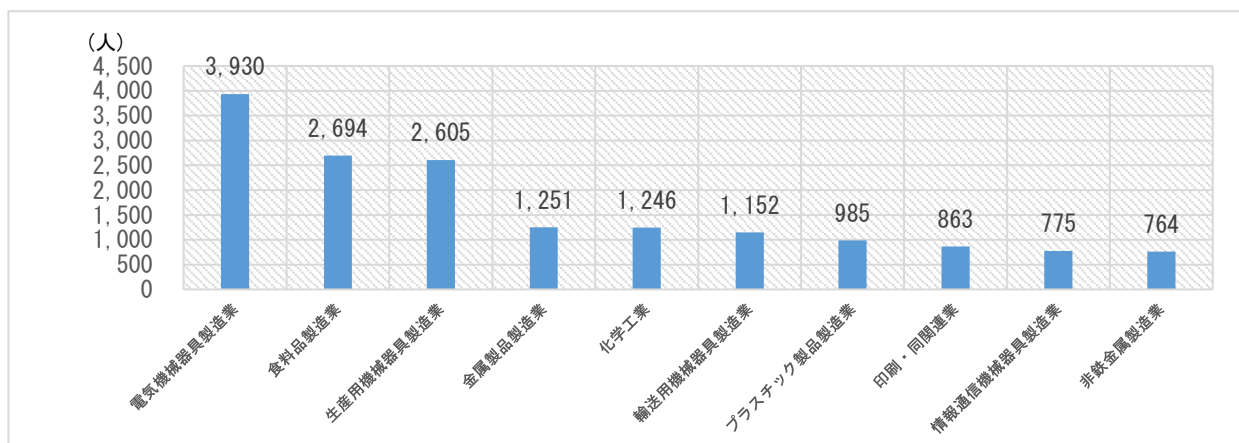
2 製造業の分類別事業所数

平成 29 年 (2017 年) の分類別事業所数 (上位 10 業種) では、食料品製造業が 92 事業所と最も多く、次いで、金属製品製造業が 70 事業所、生産用機械器具製造業が 62 事業所となっています。



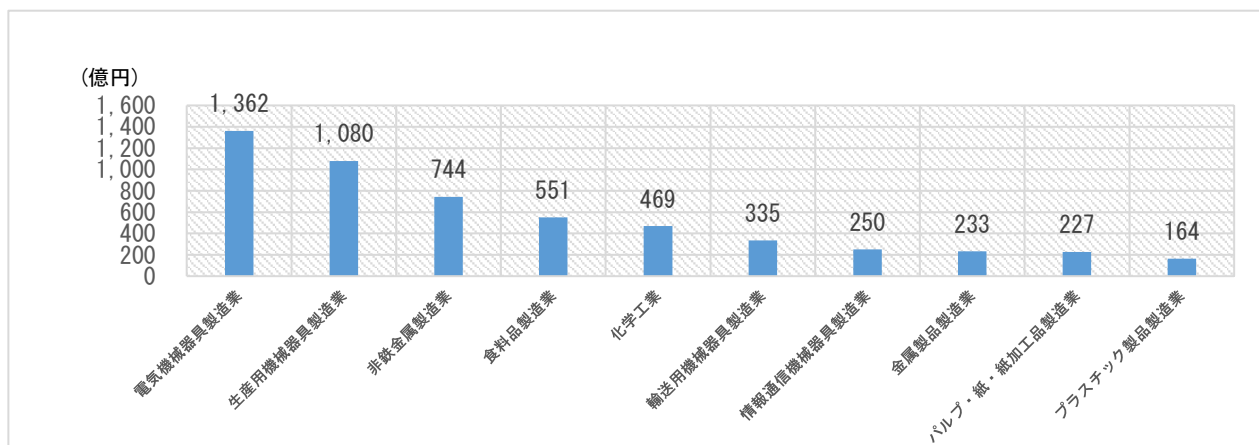
3 製造業の分類別従業者数

平成 29 年 (2017 年) の産業分類別従業者数 (上位 10 業種) では、電気機械器具製造業が 3,930 人と最も多く、次いで、食料品製造業が 2,694 人、生産用機械器具製造業が 2,605 人と多くなっています。



4 製造業の分類別製造品出荷額等

平成 29 年 (2017 年) の産業分類別製造品出荷額等 (上位 10 業種) では、電気機械器具製造業が 1,362 億円と最も多く、次いで、生産用機械器具製造業が 1,080 億円、非鉄金属製造業が 744 億円で多くなっています。

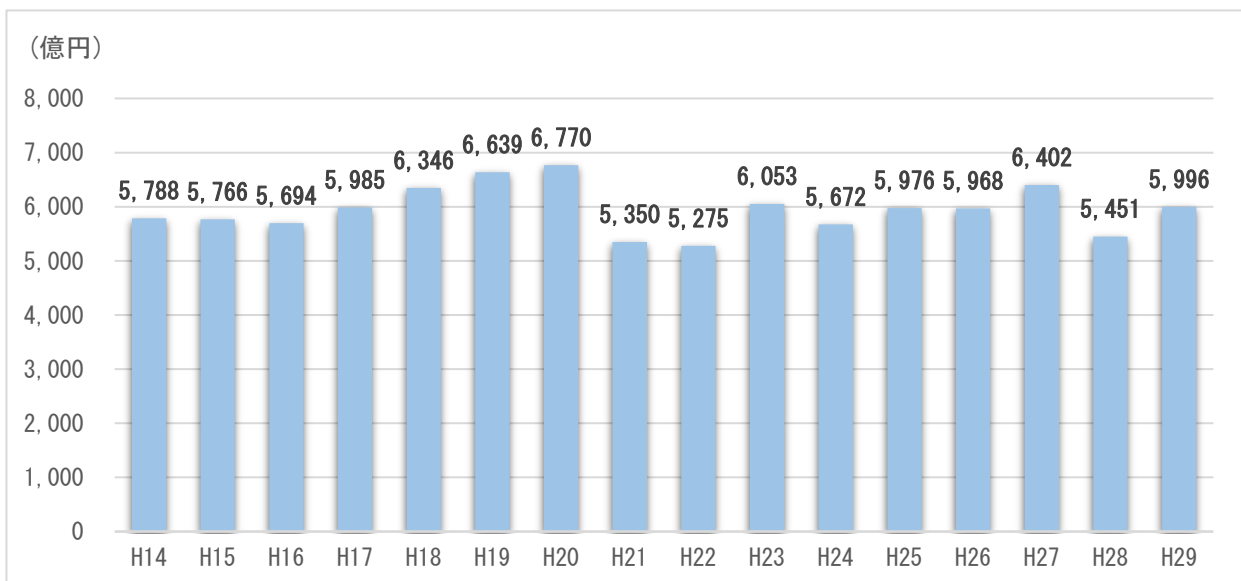


第3章 製造品出荷額等の状況

- ① 本市の製造品出荷額等は、バブル景気時の平成2年(1990年)には9,259億円をピークとし、平成29年(2017年)には5,996億円と大幅に減少しています。
- ② 平成2年(1990年)の静岡県全体の製造品出荷額等は16兆2,652億円であり、バブル景気後も大幅な減少はなく、平成29年(2017年)は16兆7,871億円と、同水準を維持しています。
- ③ 平成2年(1990年)の製造品出荷額等の実績を100%とした場合の伸び率により比較すると、本市の製造品出荷額等は平成29年(2017年)には65%の水準に落ち込んでおり、県東部近隣市町と比較しても、最も減少率が高い状況となっています。

1 製造品出荷額等の推移

直近15年の製造品出荷額等は、平成21年(2009年)・平成22年(2010年)に、リーマンショックの影響もあり5,000億円台前半まで減少したものの、平成29年(2017年)は5,996億円まで回復しています。



※工業統計調査

2 近隣市町との比較

本市の製造品出荷額等のピークは、平成2年（1990年）の9,259億円であり、直近の平成29年（2017年）の5,996億円の状況と比較すると大幅に減少しています。

また、平成2年（1990年）を100%とした場合の伸び率で比較すると、本市の製造品出荷額等は平成29年（2017年）には65%の水準に落ち込んでおり、県東部近隣市町と比較しても、最も減少率が高い状況となっています。

(1) 製造品出荷額等（合併集計後） 県東部近隣市町実績

（単位：億円）

	1985年 (S59)	1990年 (H2)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2016年 (H28)	2017年 (H29)
静岡県全体	125,045	162,652	161,630	166,108	173,227	157,931	164,125	161,322	167,871
沼津市	6,984	9,259	8,683	7,437	5,985	5,275	6,422	5,451	5,996
富士市	14,887	18,313	17,704	15,152	14,070	14,249	14,485	13,571	13,816
三島市	2,435	2,956	3,162	2,907	2,977	1,790	2,076	1,847	1,923
富士宮市	3,271	5,094	5,555	5,889	7,447	6,865	8,028	8,606	9,392
御殿場市	3,109	4,863	4,362	4,316	5,258	3,913	4,130	4,474	4,310
裾野市	3,164	4,914	3,964	3,933	5,852	4,630	3,801	3,437	3,697
長泉町	2,519	2,887	3,014	2,757	2,758	3,058	4,377	3,992	4,341

(2) 伸び率比較

（単位：%）

	1985年 (S59)	1990年 (H2)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2016年 (H28)	2017年 (H29)
静岡県全体	77	100	99	102	107	97	101	99	103
沼津市	75	100	94	80	65	57	69	59	65
富士市	81	100	97	83	77	78	79	74	75
三島市	82	100	107	98	101	61	70	62	65
富士宮市	64	100	109	116	146	135	158	169	184
御殿場市	64	100	90	89	108	80	85	92	89
裾野市	64	100	81	80	119	94	77	70	75
長泉町	87	100	104	95	96	106	152	138	150

※工業統計調査

第4章 事業用地需要の状況

1 市内企業アンケート調査による事業用地の意向

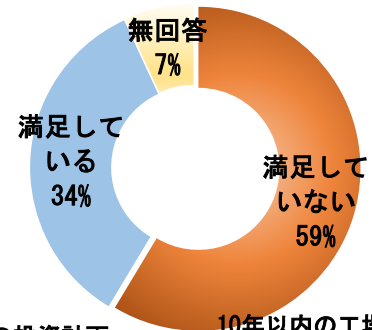
平成30年度に市内114の製造業事業所に対して実施したアンケート調査から、事業用地及び設備投資・事業拡張計画に係る事業所の意向は、次のとおりです。

調査時期	平成30年8月8日～8月31日
調査対象	片浜産業クラブ・沼津工業団地協同組合・沼津鉄工団地協同組合・東芝機械協力協同組合に加入する市内事業所
回答率	51% (58社)

(1) 事業用地に関する意向

事業用地については、約6割の事業所が現在の用地に満足していないという結果となっています。主な理由としては、「従業員が集まりにくい」や「交通の便が悪い」、「拡張する土地がない」などの意見が挙げられています。

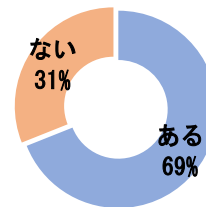
現在の用地の広さに満足しているか？



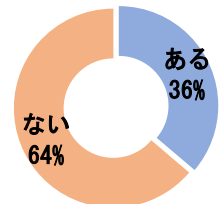
(2) 設備投資・事業拡張計画に関する意向

設備投資・事業拡張計画については、約7割の事業所が5年以内の投資計画があると答え、うち36%の事業所が10年以内に拡張を予定しています。

5年以内の投資計画

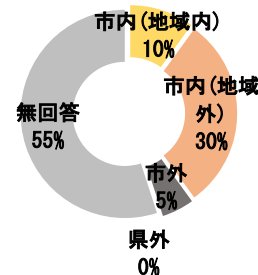


10年以内の工場等の拡張予定



また、移転検討先の候補として、市内移転を検討している事業所が多い状況となっています。

移転検討先



希望面積

坪数	割合
2000坪未満	36%
2000坪以上	64%

2 市内企業の事業用地需要の状況

平成 27 年度以降、本市に相談のあった、市内企業の用地需要の状況は、次のとおりです。

- ① 事業所の移転・増築のため新たな用地を求めている市内企業 25 社は、全て市内移転を希望しており、そのうち 14 社が東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーンへの立地を希望しています。
- ② このうち、設備の老朽化による更新を移転理由とする企業は全体の約 70% であり、市内に適地が無い場合は市外転出も視野に入れています。
- 事業所の業種に偏りはなく、広く多様な業種において事業用地の需要があります。

	業種	用途	創業年代	立地希望先	面積(坪)
1	パルプ・紙加工品	工場	1960 年代	沼津市内	10,000
2	プラスチック製品	工場	1940 年代	沼津市内	7,000
3	非鉄金属	工場	1950 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	6,000
4	金属製品	工場	1980 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	3,000
5	金属製品	工場	1940 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,500
6	道路貨物運送業	物流拠点	1980 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,500
7	鉄鋼業	工場	1940 年代	片浜地域	2,500
8	金属加工	工場	1990 年代	原浮島地域	2,500
9	プラスチック製品	本社	1990 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,000
10	プラスチック製品	工場	1950 年代	原浮島地域	2,000
11	業務用機械器具	工場	1960 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,000
12	金属製品	工場	1980 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,000
13	その他製造業	工場	1990 年代	静浦地域	2,000
14	金属加工	工場	1970 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,000
15	その他製造業	工場	1970 年代	愛鷹地域	2,000
16	業務用機械器具	工場	1970 年代	片浜地域	2,000
17	金属製品	工場	1950 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
18	食料品	工場	1960 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
19	食料品	本社	1980 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
20	金属加工	工場	1960 年代	原浮島地域	1,500
21	金属製品	工場	2000 年代	静浦地域	1,500
22	窯業・土石製品	工場	1960 年代	沼津市内	1,000
23	金属製品	工場	1960 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000
24	自動車修理等	工場	1970 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000
25	食料品	工場	1980 年代	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000

※ 平成 27 年度以降、用地需要の相談があったもののうち、需要面積 1,000 坪以上の製造業・物流業の実績について、一部データ加工したものを掲載。

3 市外企業の事業用地需要の状況

平成 30 年度における、本市に相談のあった、市外企業からの用地需要の状況は次のとおりです。

- ① 市外企業のうち 18 社は、首都圏から 100 km 圏内となる東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーンを希望しており、この地域の用地需要が高くなっています。
- また、2,000 坪以上の広大な用地の需要が高くなっています。業種については、道路貨物運送業が最も多くなっていますが、広く多様な業種から事業用地の需要があります。
- ② 一定の労働力の確保が見込まれることで、静岡県内・近隣市町からの進出意向が多くなっています。

	業種	用途	所在地	立地希望先	面積(坪)
1	パルプ・紙・紙加工品	工場	近隣市町	沼津市内	10,000
2	食料品	工場	九州地方	原浮島地域	10,000
3	その他製造業	工場	東京都	沼津市内	10,000
4	その他製造業	工場	静岡県内	沼津市内	9,000
5	輸送用機械器具	工場	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	6,000
6	その他製造業	工場	近隣市町	沼津市内	6,000
7	食料品	工場	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	5,000
8	道路貨物運送業	物流拠点	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	5,000
9	道路貨物運送業	物流拠点	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	5,000
10	食料品	工場	東京都	沼津市内	3,000
11	道路貨物運送業	物流拠点	愛知県	沼津市内	3,000
12	道路貨物運送業	物流拠点	東京都	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	3,000
13	洗濯業	工場	東京都	沼津市内	3,000
14	金属製品	工場	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,600
15	食料品	工場	近隣市町	沼津市内	2,000
16	業務用機械器具	工場	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,000
17	食料品	工場	近隣市町	沼津市内	2,000
18	非鉄金属	工場	近隣市町	沼津市内	2,000
19	プラスチック製品	工場	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	2,000
20	道路貨物運送業	物流拠点	静岡県内	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
21	金属製品	工場	近隣市町	沼津市内その他	1,500
22	業務用機械器具	工場	東京都	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
23	道路貨物運送業	物流拠点	中国地方	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
24	食料品	工場	東京都	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500
25	その他製造業	工場	東京都	沼津市内	1,500
26	プラスチック製品	工場	東京都	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,500

	業種	用途	所在地	立地希望先	面積(坪)
27	食料品	工場	静岡県内	沼津市内	1,000
28	道路貨物運送業	物流拠点	静岡県内	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000
29	設備工事業	工場	近隣市町	沼津市内	1,000
30	業務用機械器具	工場	東京都	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000
31	電気機械器具	工場	甲信地方	沼津市内	1,000
32	道路貨物運送業	物流拠点	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000
33	業務用機械器具	工場	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000
34	道路貨物運送業	物流拠点	近隣市町	東名 IC 近隣・片浜池田線沿道ゾーン	1,000

※ 平成 30 年度に、用地需要の相談があったもののうち、需要面積 1,000 坪以上の製造業・物流業の実績について、一部データ加工したものを掲載。

第5章 本市の地域特性と土地利用の状況

1 本市の地域特性

沼津市の交通環境は、愛鷹山麓を東名高速道路と新東名高速道路が横断し、東名沼津インターチェンジ・新東名長泉沼津インターチェンジ・東名愛鷹スマートインターチェンジ・新東名駿河湾沼津スマートインターチェンジといった本市の地名を冠したインターチェンジがあり、首都圏からは1時間程度でアクセスが可能です。

東名高速道路が静岡県内で二重化したことにより定時性が向上したほか、最高速度の引き上げ（試行中）により、速達性の向上も見込まれています。圏央道（首都圏中央連絡自動車道）の開通により、中央道・関越道・東北道などと連絡するようになるとともに、今後、新東名高速道路の神奈川県区間が開通すれば、更なる利便性の向上が期待されます。

また、東駿河湾環状道路が沼津岡宮インターチェンジから函南塚本インターチェンジまで開通したことにより、伊豆半島方面へのアクセスも格段に向上しています。

将来的に、同環状道路は西側延伸が予定されており、愛鷹・片浜地区や、原・浮島地区とのアクセスも、より一層向上することが見込まれます。

また、鉄道においては、東海道新幹線の三島駅を利用することにより、沼津駅から約1時間で首都圏にアクセスできます。特に、東海道新幹線の品川駅の開業により、渋谷・新宿・池袋方面や、羽田空港方面へアクセスしやすくなりました。

人口は、沼津市内に約19.5万人が居住しているだけでなく、周辺市町（富士市25.3万人・三島市11.0万人・裾野市5.2万人・清水町3.2万人・長泉町4.3万人・伊豆の国市4.8万人）をあわせると、約73.3万人の人口を有しています。自家用車を利用して30分程度で沼津市内に通勤が可能であり、労働力の確保が期待されます。

気候は、特に冬季における気候が温暖で、積雪の心配がほとんどありません。

また、地下水源が豊富にあり、水不足に悩む心配もほとんどありません。

産業は、温暖な気候と豊かな自然環境に恵まれたことにより、南部地域のみかんや愛鷹山麓の茶の生産に代表される農業、全国でも有数の取引量を誇る魚市場を有する水産業、沼津駅の南北に連なる商店街や沼津港の飲食店街等に代表される商業・サービス業、金属製品、生産用機械器具、電気機械器具、さらには食料品製造までを網羅する工業等の各産業がバランスよく集積しています。

2 市街化区域内における工業系用途地域の土地利用の状況

(1) 工業系用途地域における土地利用の課題

市街化区域内における工業系用途地域の未利用地は、約 21.7ha 存在しますが、このうち 2ha 以上の大規模開発に対応できる一団の未利用地は存在しない状況となっています。

2ha 未満の未利用地は工業専用地域内には 0.1ha しかなく、工業地域・準工業地域に多く存在しています。

ただし、これらの未利用地には、土地の細分化、狭あい道路、住工混在などの課題があり、工場等の立地需要に十分に対応できていない状況となっています。

用途地域	2 ha 未満の 未利用地	2 ha 以上の 未利用地
準工業地域	8.1 ha	0 ha
工業地域	13.5 ha	0 ha
工業専用地域	0.1 ha	0 ha
合計	21.7 ha	0 ha

(2) 片浜地区の土地利用の状況

市内の工業地域のうち、多くの中小企業が立地している片浜地区においては、2ha 未満の小規模な未利用地が数多く点在しています。

しかし、同地域は戸建て住宅や集合住宅などのミニ開発が進んだことにより、住居系用途の割合も多い住工混在地となっており、工場操業に係るクレーン等の操業環境の悪化が、製造業等の事業用地として土地利用を図る際の課題となっています。

住工混在の解消を図り、未利用地を集約し一団の土地を形成することができれば、企業の用地需要に対応可能な事業用地としての土地利用が可能であるものの、その実現には、長期的な視点による継続的な取組が必要です。

3 市街化調整区域の土地利用の状況

市街化調整区域は、都市計画法第7条第3項において市街化を抑制すべき区域とされ、原則として開発行為等は認められない区域です。しかしながら、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為については、都市計画法第34条に基づき、個別に許可を行っています。

都市計画法第34条第14号に規定される工場及び物流施設を建設する場合は、開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等のことが認められるものに対して許可されることになります。

(1) 市街化調整区域における事業用地開発に係る規定

市街化調整区域における事業用地の開発については、「市街化調整区域における開発行為等の審査基準(平成26年11月1日)」により、次のとおり特定の業種に限り認められています。

地域産業の振興を図るための工場等

1 許可対象の土地

原則として次の区域を除く。

- (1) 集团的農用地（団地規模がおおむね10ha以上で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）
- (2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地
- (3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
- (4) 主産形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地
- (5) 将来、住居系の土地利用が想定されている地区

2 立地条件等

次に掲げる全ての要件に該当すること。

- (1) 市街化区域に適地がないと認められるものであること。
- (2) 予定建築物の立地がその周辺の土地利用と調和のとれたものであること。
- (3) 周辺の住環境に支障をきたさないこと。
- (4) 開発区域周辺の労働力を必要とする場合、清浄な空気・水、自然緑地等の優れた自然環境を必要とする場合、高速道路のインターチェンジ等に近隣接することが必要な場合等、地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案し、地域振興を図る必要があるものとして当該地に立地することがやむを得ないと認められる場合であること。
- (5) 地元雇用型であること。

3 該当施設

(1) 技術先端型業種の工場等

ア 予定建築物

技術先端型業種（医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同附属装置製造業、電子応用装置製造業、電気計測器製造業、電子デバイス製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業、航空機・同附属品製造業、ロボット製造業、自動車・同附属品製造業（電気自動車及び電気自動車に係る部品を製造するものに限る。）その他別途運用基準に定める業種）の工場又は研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）

イ 敷地面積

5ha 以下であること。

(2) 次世代産業に該当する業種の工場等

ア 予定建築物

沼津市企業立地促進事業費補助金交付要綱（平成 18 年 3 月 22 日市長決裁）別表第 4 下欄に規定する工場であって、以下のいずれかに該当すると市長が認めるもの。

- (ア) 静岡県新産業集積クラスター（ファルマバレー、フーズ・サイエンスヒルズ、フォトンバレー）のプロジェクトに参画し、各プロジェクトに関連する製品を製造する工場
- (イ) 医療・福祉機器、ロボット、航空宇宙、光・電子、環境技術（新エネルギー、次世代輸送機器）等に関連する製品を製造する工場
- (ウ) (ア)及び(イ)に掲げるもののほか、自然素材を活用した医薬部外品等、健康関連の製品を製造する工場

イ 敷地面積

5ha 以下であること。

(3) 地場産品を活かした飲食料の製造工場及び販売所

ア 予定建築物

沼津市企業立地促進事業費補助金交付要綱（平成 18 年 3 月 22 日市長決裁）別表第 4 上欄に規定する業種のうち、飲食料に係る業種の製造工場であって、製品販売施設を併設するもののうち、次に掲げる全ての要件に該当すること。

- (ア) 当該工場で扱う主な原材料が沼津市で生産された農林水産物であること、地場産品を活かした製品を生産している等、製品が地域の特性を活かしたものであること。
- (イ) 当該工場の見学、体験等ができること。

イ 接道要件

原則として国道（国道の側道を除く。）又は県道に 30m 以上接していること。

大規模流通業務施設

1 許可対象施設

- (1) 貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80t以上あると認定した施設。
- (2) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5t以上の大型自動車がおおむね1日平均延べ16回以上発着すると認定したもの又は1日当たりの発着貨物が80t以上あると認定した施設。
- (3) 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された物流総合効率化法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運送事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業のうち同条第6項の特別積合せ貨物運送に該当しないものの用に供される施設又は倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫であること。

2 許可対象の土地

現在及び将来の土地利用上支障がない土地で、原則として次の区域を除く。

- (1) 団地的農用地（団地規模がおおむね10ha以上で、高性能な農業機械による営農が可能な土地条件を備えている農用地）
- (2) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業の対象農用地で、事業の完了した翌年度から起算して8年を経過していない農用地
- (3) 土地基盤整備事業を実施中又は計画中の地区の農用地
- (4) 主産形成又は地域の農林業の振興を目的として地区を指定し、事業を実施中の地区内の農用地
- (5) 将来、住居系の土地利用が想定されている地区

3 立地条件等

次のいずれかに該当すること。

- (1) 4車線以上の国道、県道、市道等の沿道
- (2) 高速自動車国道（高速自動車国道法第4条第1項に規定する高速自動車国道をいう。）のインターチェンジ（スマートインターチェンジを含む。以下同じ。）からおおむね1km（1(3)の施設については2km）の距離にある区域内にあり、当該インターチェンジに至るまでの主要な道路の車道幅員が6.5m以上であること。

4 その他

次のいずれかに該当すること。

- (1) 当該施設の立地に当たって、市街化区域内の工業系の用途地域内に適地がないと認められるもの又は当該施設を市街化区域に立地した場合、周辺地域において交通の安全に支障を来し、若しくは交通機能を阻害し、又は居住環境を悪化させると認められるものであること。
- (2) 4車線以上の国道、県道、市道等の沿道における立地にあつては、これらの道路に接していることを要すること。ただし、地形上の理由等によりやむを得ない場合はこの限りでない。

(2) 市街化調整区域の事業用地の開発状況

平成 26 年度以降、開発審査会の議を経て、事業用地の開発が認められた実績は、次のとおり年間 1～3 件となっています。

	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
技術先端型	0	1	1	1	1
次世代産業	1	0	2	0	0
地場産品	0	0	0	0	0
大規模流通業務	1	0	0	1	1
合計	2	1	3	2	2

4 第2次沼津市都市計画マスタープランにおける土地利用の考え方

第2次沼津市都市計画マスタープランにおいて、「新たな交通基盤を活かしたまちづくり」を図る地区として、下記の2つの地区及び1つのゾーンが示されています。

- ① 北西部地区（東椎路地区）
- ② （都）片浜池田線沿道ゾーン
（東名・新東名IC周辺土地利用構想における物流・製造系工業ゾーン）
- ③ 駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区（東海大学跡地）

これらの地区・ゾーンにおいては、残すべき農地や山林等の自然環境資源に配慮し、無秩序な開発とならないよう戦略を持って産業立地等を促すまちづくりを推進することとなっています。

このうち、（都）片浜池田線沿道ゾーンは、東名高速道路愛鷹スマートインターチェンジ、東名沼津インターチェンジに近接する本市の北の玄関口であり、市内外の企業からの立地意向が強い地区となっています。

本地区は、市街化調整区域が大半を占めておりますが、第2次沼津市都市計画マスタープランにおいて、次のとおり土地利用の在り方が示されています。

（都）片浜池田線沿道ゾーン

（産業立地検討ゾーン及び検討拠点）

- ・ 本市の北の玄関口として、広域交通網の利便性を活かし、本市の新たな発展を牽引する都市的土地利用の推進
- ・ 具体的には、エリアの特性や自然環境に配慮しつつ、ファルマバレープロジェクト等と連携した機能（先端産業、研究施設等）の誘導を今後検討

都市的土地利用の際に配慮する事項

- ・ ゾーン内を細区分し、エリアの特性に応じた土地利用の検討
- ・ 農林業との調整、周辺の自然環境や景観への配慮、残すべき自然環境資源の調査検討
- ・ 治山・治水への影響を考慮した土地利用の検討
- ・ 周辺市町との開発に係る協議・調整
- ・ 地区のポテンシャルを引き出す交通基盤の整備（（都）片浜池田線の整備等）
- ・ 本市全体の振興に資する自然環境に配慮された機能の誘導（物流加工業や製造業等）
- ・ ファルマバレープロジェクトや内陸フロンティアを拓く取組との連携（先端産業等）
- ・ 計画的で秩序ある開発の誘導（市街化区域への編入、地区計画の策定、開発行為等）

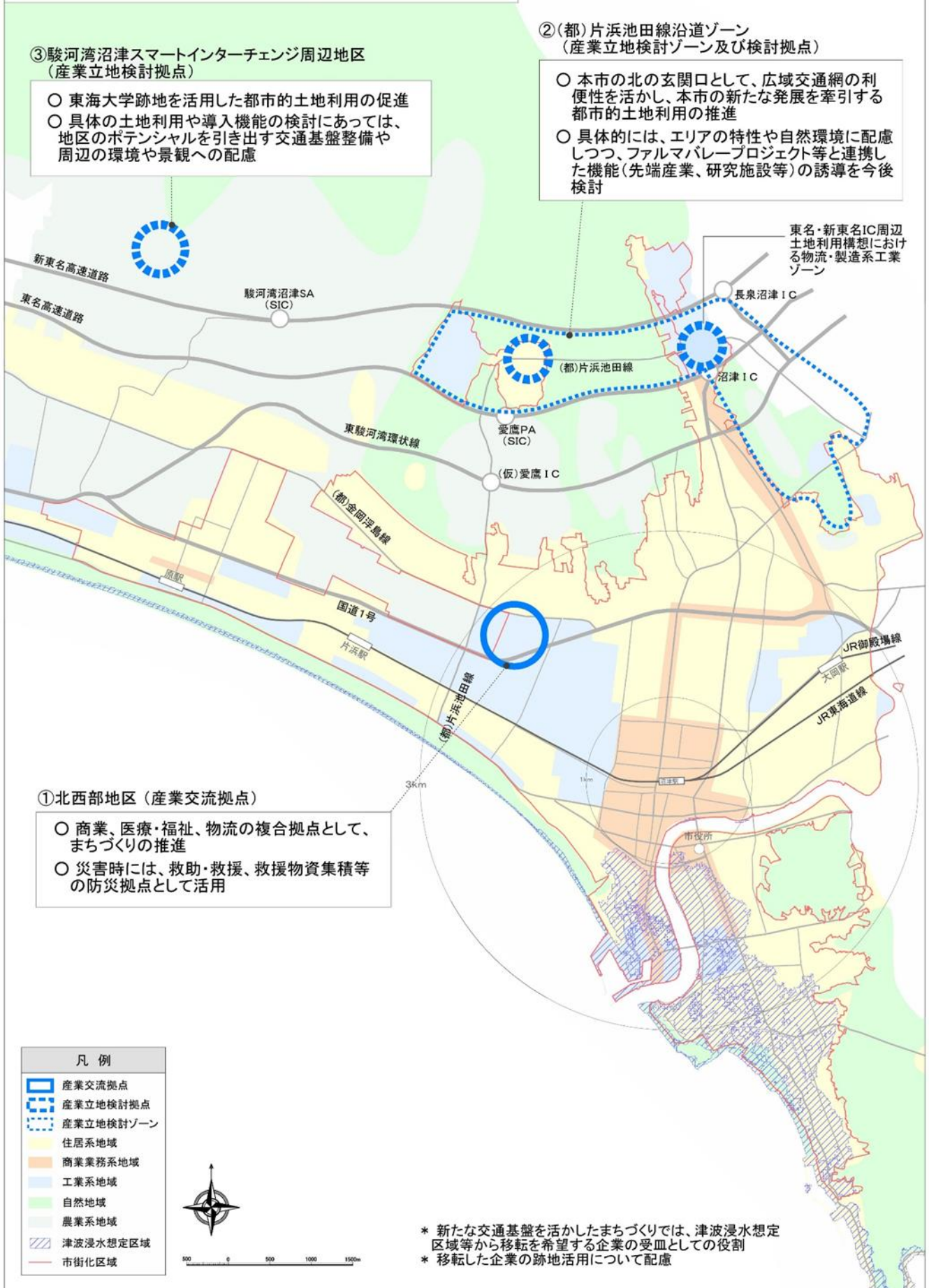
■ 「新たな交通基盤を活かしたまちづくり」における方針図

③ 駿河湾沼津スマートインターチェンジ周辺地区
(産業立地検討拠点)

- 東海大学跡地を活用した都市的土地利用の促進
- 具体的土地利用や導入機能の検討にあつては、地区のポテンシャルを引き出す交通基盤整備や周辺の環境や景観への配慮

② (都)片浜池田線沿道ゾーン
(産業立地検討ゾーン及び検討拠点)

- 本市の北の玄関口として、広域交通網の利便性を活かし、本市の新たな発展を牽引する都市的土地利用の推進
- 具体的には、エリアの特性や自然環境に配慮しつつ、ファルマバレープロジェクト等と連携した機能(先端産業、研究施設等)の誘導を今後検討



東名・新東名IC周辺
土地利用構想における
物流・製造系工業
ゾーン

① 北西部地区 (産業交流拠点)

- 商業、医療・福祉、物流の複合拠点として、まちづくりの推進
- 災害時には、救助・救援、救援物資集積等の防災拠点として活用

凡例	
	産業交流拠点
	産業立地検討拠点
	産業立地検討ゾーン
	住居系地域
	商業業務系地域
	工業系地域
	自然地域
	農業系地域
	津波浸水想定区域
	市街化区域

* 新たな交通基盤を活かしたまちづくりでは、津波浸水想定区域等から移転を希望する企業の受皿としての役割
* 移転した企業の跡地活用について配慮

5 企業立地における課題

事業用地の需要は強くあるものの、大規模な未利用地は少ないこと、住工混在の問題などから、市街化区域内の未利用地は、企業のニーズに合わない状態となっています。

また、企業の進出意向の強い東名高速道路や新東名高速道路の沿線は、大半が市街化調整区域であるため、技術先端型や大規模流通業務施設などの限られた業種しか立地ができない状況となっています。

そのような状況から、新たな事業用地の創出により、企業の定着と経営の安定化を図っていくことは、企業立地の推進にあたっての喫緊の課題となっています。

また、企業の定着と経営の安定化は、本市の活力の維持のみではなく、市民の雇用確保の観点からも非常に重要であるため、計画的・戦略的に事業用地の確保と支援体制の整備に取り組むこと、新産業の創出を図ることが求められています。

