

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

(滋賀県基本計画 重点促進区域3)

滋賀県竜王町

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

(1) 土地の区域 (単位: m²)

区域名	所在			地番	地目	面積 (m ²)
	市町村	大字	字			
山之上地区	竜王町	山之上	-	6529番	畑	1,675
				6530番	畑	1,740
				6533番	公衆用道路	213
				6534番の一部	用悪水路	50.89
				6552番の一部	公衆用道路	261.68

※対象区域を示す図面は別紙のとおり

(2) 区域の位置

当該区域は、竜王町南部に位置し、近接する国道477号沿線には60haに及ぶ果樹園が整備されている。名神高速道路竜王インターチェンジや大型商業施設から約5kmの距離にあるなど、車移動による交通アクセスに恵まれた地域である。

本区域内には、「重点道の駅」に選定された道の駅アグリパーク竜王が立地しており、周辺の果樹園等を含めて農業体験が楽しめる施設となっている。電気・上水道・下水道のインフラは整備済みであり、新たに大規模な公共設備整備を実施する必要はない。

当該区域は、京阪神、東海地方等広域から来訪者を呼び込む魅力がありながら、町内には観光に適した宿泊施設がなく、また、町内の大半が市街化調整区域となっており、新たな施設を整備することが難しい。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積

(単位: m²)

区域名	農地	採草 放牧地	宅地	山林・ 原野	その他	合計
山之上地区	3,415	0	0	0	525.57	3,940.57

・用途区分別面積 (単位: m²)

(単位: m²)

区域名	農地	採草 放牧地	混牧 林地	農業用 施設用地	合計
山之上地区	3,415	0	0	0	3,415

3. 市街化調整区域における土地利用位の調整に関し必要な事項

・区域毎の面積

(単位：㎡)

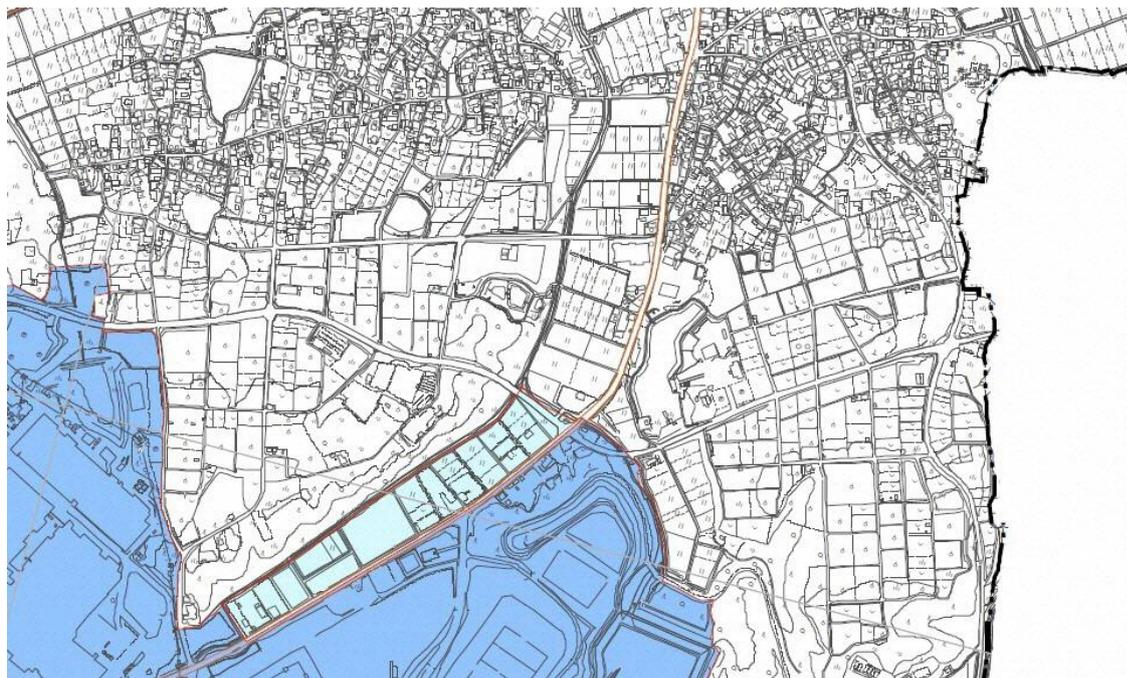
区域名	市街化区域	市街化調整区域	合計
山之上地区	0	3,940.57	3,940.57

・各区域の市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 ロの施設ごとに記載）

①現況



②位置



第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域経済牽引事業の内容

山之上地区において、地域経済牽引事業を行おうとする者（以下、「地域経済牽引事業者」という。）は、分譲住宅・マンション事業、地域開発をはじめとした住まいと環境づくりに関わる広範囲な事業を展開する企業である。

地域経済牽引事業者は、世界各地においてホテル開発を進める企業とともに、地方創生事業「Trip Base（トリップベース）道の駅プロジェクト」にて、25道府県の自治体及び34社のパートナー企業と事業連携を行い、ホテル「フェアフィールド・バイ・マリオット」を2020年10月から、順次開業している。

「Trip Base 道の駅プロジェクト」では地域や自治体、パートナー企業とともに、観光を起点とした地域経済の活性化を目指し、道の駅を拠点とした地方創生の一助となることを目指している。

当該区域内に立地する道の駅を上記のプロジェクトに位置付け、これまで“旅の通過点”だった道の駅を、隣接エリアにホテルをつくり、地域の観光資源をネットワーク化することで、地域の魅力を渡り歩く“旅の拠点”に変え、竜王町の果樹狩り等の農の魅力や、近江牛等の食に関する体験を提供するなど、滞在型の来訪者を増加させる。

以上のことから、地域経済牽引事業者が建設するホテルには、国内外からの観光客が訪れることで地域内での経済波及効果が生まれ、ホテルスタッフとして新しい雇用が生まれることから、滋賀県基本計画が示す要件である「付加価値増加額の5,277万円以上の増加」、「売上額の5%以上の増加」及び「雇用者数の2人以上の増加」を見込む。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

当事業の用に供する施設は、ホテル、駐車場および開発道路を予定している。

土地利用調整区域については、道の駅アグリパーク竜王の隣地であり、既存施設と一体的に利用できるため、地域経済牽引事業の見通しに照らして必要最小限の面積となっている。地域経済牽引事業者は、「Trip Base 道の駅プロジェクト」により、全国各地で事業展開をしていることから、立地後すぐに撤退する恐れはきわめて低いと考えられる。

施設番号	区域名	地番	予定建築物の用途 (施設の種類)	造成面積 (㎡)
1	山之上地区	6529、6530、6533、 6534の一部、6552の一部	ホテル、駐車場、開発道路	3,940.57 ㎡



第3 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

1. 重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

本区域を含む竜王町内には、複数の工業団地が整備されているが、すべて企業が立地しており、工業団地内に空き用地はない。また、道の駅機能を拡充するための隣接した敷地（遊休地）はなく、企業が求める条件を満たした宅地は存在しない。

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。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

①農用地区域外での開発を優先すること

（基本計画における方針）

本区域を含む竜王町には、宅地化された遊休地、及び未造成の産業用地等ホテルが立地可能な未利用地はない。

農用地区域外での開発を優先することとするが、やむを得ず土地利用調整区域に農用地区域を含める場合は、先ず農用地区域内に存する農地以外の土地の利活用について検討することとし、竜王町及び滋賀県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

地域経済牽引事業者が実施する事業はホテル建設であるため、市街化調整区域、工業地域では不可となり、建設地域が限られる。町内の市街化区域は、工業専用地域（ダイハツ、鏡工業団）、工業地域（滋賀竜王工業団地）、準工業地域（竜王 IC 周辺）、近隣商業地域（アウトレット）のみのため、建設可能な町内宅地はない。また、竜王 IC 付近の空き用地（準工業地域）では、地権者が工場誘致を希望しており業種が不適合であり、地域経済牽引事業の必要土地面積（3,000 m²）より過大である。他の農用地区域については市街化調整区域のため不可である。

当該地は市街化調整区域だが、農振除外後、地区計画を設定することで当該事業を実施可能とする予定である。

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

（基本計画における方針）

重点促進区域内には集团的農地が含まれており、農用地区域が設定されている。やむを得ず集团的農地において土地利用調整区域を設定する場合でも、周辺農地の営農環境に支障がなく、かつ、高性能農業機械の営農に支障を及ぼすおそれがない縁辺部の農地を設定することし、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耕作者の同意を得ながら、竜王町及び滋賀県の農政部局等と十分調整を行うこととする。

また、重点促進区域において、今後、農業用排水施設の更新事業が実施される場合でも、当該事業の受益地において開発が行われること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。やむを得ず当該事業の受益地となる可能性のある土地を土地利用調整区域に含めることを検討す

る場合には、竜王町及び滋賀県の農政部局や担当部局と調整することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該地は非農用地区域(道の駅アグリパーク竜王施設敷地)に接続しており、他の農地を分断するなど、営農等、農作業の効率的な利用、農地の集団性を阻害するものではない。

また、区域内の農地に利用権の設定はされておらず、認定農業者もいない。

当該区域は土地改良事業実施区域内で、かんがい排水事業(水管理制御施設の改修)が施行中であるが、受益地から除外する方向で地元土地改良区との調整が進められており、土地改良施設の機能に支障が生ずることはない。

農業振興地域整備計画との整合性については、未来投資促進法による土地利用調整区域への編入後、同区域へ編入されたことを変更理由として農用地利用計画の変更手続きを行うことで、整合を図ることとしている。

上記を含め、滋賀県農政部局と調整の結果、当該事業の実施については、やむを得ないと考える。

土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

区分	事業の種類	事業概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度	備考
1	土地改良総合整備事業(山之上東地区)	区画整理	竜王町	27.2	463	H.4年度～ H.11年度	
2	国営日野川農業水利事業	送水管、ダム	農水省	5,211	45,768	S.49年度 ～H.6年度	

③ 面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

やむを得ず農地において「5(1)地域の特性及び活用戦略」の関連産業の用に供する施設を整備する場合は、個別の施設について計画する事業内容に基づき立地ニーズを確認し、事業を行う上で必要最小限の面積をその用に供することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該事業は地域経済牽引事業者がホテル及び駐車場を建設するものであり、地域経済牽引事業者が必要なホテル施設規模及び来訪者数・従業員数を踏まえた駐車場台数等を適切に設定しており、遊休地は発生しない見込みである。

地域経済牽引事業者が設置する敷地 3,940.57 m²(延べ床面積 2,770 m²+駐車場+開発道路)には、客室 75 室、駐車場普通車 30 台分のスペースが必要であり、面積としては必要最小限である。

④ 面的整備（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）を実施した地域を含めないこと

（基本計画における方針）

重点促進区域においては、ほ場整備事業の実施は完了しているが、今後、当該事業の対象農地になった場合も、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しない間は、土地利用調整区域に含めないこととする。

（上記基本計画における方針との関係）

当該地における面的整備については、平成8年に整備が完了しており、既に整備後8年を経過しているため、やむを得ないこととする。

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

（基本計画における方針）

現在、農地中間管理機構関連事業は実施されていないが、今後実施が予定された場合は、農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地について、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について、農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めないこととする。さらに、農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、前述した①から③までの考え方にに基づき、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。加えて、重点実施区域内の農地以外での開発を優先することとする。

（上記基本計画における方針との関係）

本区域において、農地中間管理機構関連事業を実施した農地又は農地中間管理機構関連事業を実施予定である農地は含まれていない。

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 口の施設ごとに記載）

【施設1・2】

①周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる具体的な理由

本制度を活用した市街化調整区域における農地法及び農振法に係るもの以外の土地利用調整は行わない（別途、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定める予定）。

②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具体的な理由を記載

当該事業は、竜王町の農と食の魅力を体験できる滞在型観光を促進するための道の駅隣接ホテル整備事業である。そのため、施設整備にあたっては、地域経済牽引事業の効果を発揮する上で特に必要であると認められる当該施設の立地場所は、道の駅近接であることと合わせ、以下4つの条件を兼ね備えた用地である。

i) 観光誘客の観点から高速道路のインターチェンジの近傍であること

- ii) 自家用車での来訪を想定することから幹線道路に接していること
- iii) 農と食の体験場所である農地の近傍であること
- iv) 都市的土地利用が計画されていないこと

上記の条件を満たす立地が可能な地域は、竜王町内の市街化区域はないため、当該事業を市街化区域内で行うことは困難である。

4. 他計画との調和等

令和3年3月に竜王町が策定した第六次竜王町総合計画において、本区域は「まちづくりの“拠点”」の「観光・交流拠点」のひとつとして位置づけられている。

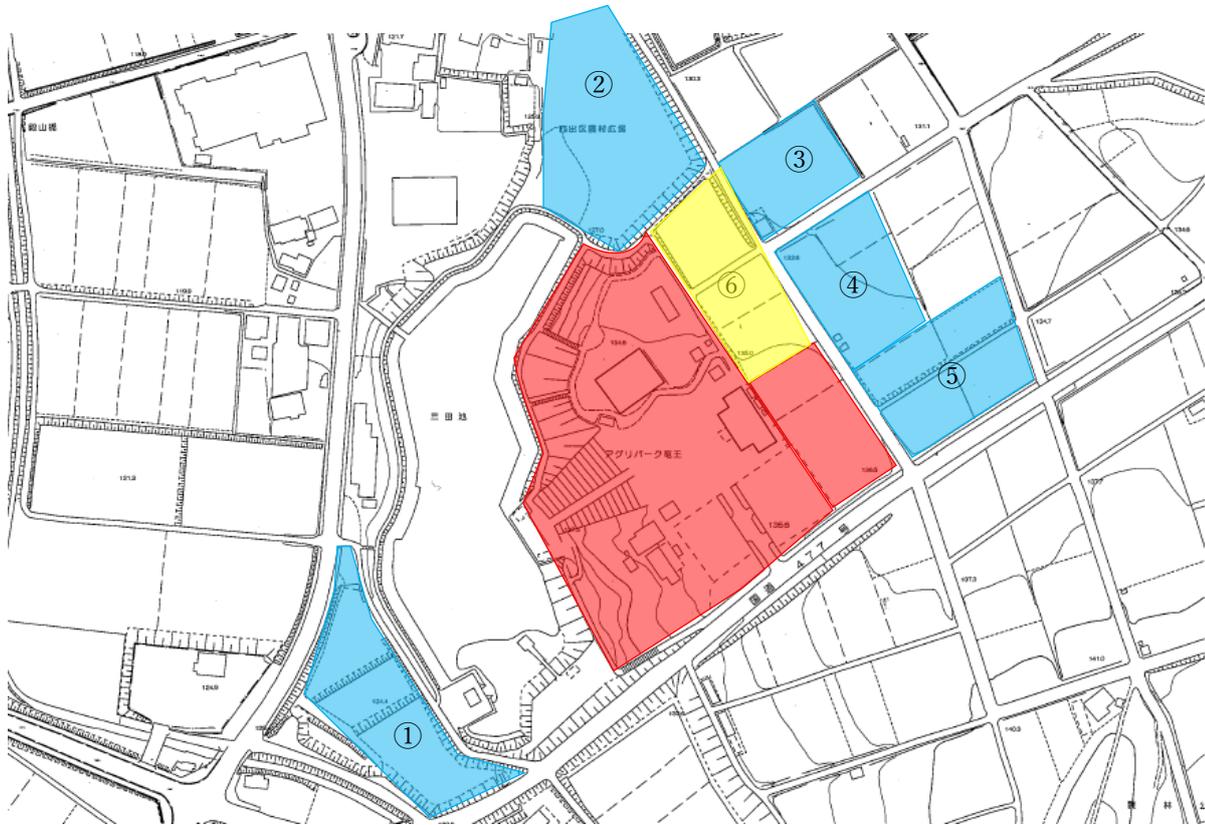
また、令和4年3月に竜王町が策定した第七次竜王町国土利用計画において、本区域は「道の駅アグリパークや周辺地域における機能の拡充により、地域産業の活性化を促し、農業の魅力向上と観光との連携を推進します。」と記載されている。

さらに、令和4年3月に変更した竜王町都市計画マスタープランにおいて、「将来都市構造の基本方針」として本区域は、「民間活力の導入により既存の観光・交流機能を拡充し、滞在時間の延長、地域産業との連携促進による地域経済の活性化を図ります。」と記載されている。

あわせて、本区域を含む山之上農林公園については、竜王農業振興地域整備計画書において、「基盤整備と併行して高生産性農業用機械・施設、農畜産物処理加工施設、直売所（産地形成促進施設）等の近代化施設の整備を図ってきた。今後、より一層都市と農村の交流の場として、より付加価値の高い「山之上農林公園」を目指していく。」と記載されている。

これらの計画等を踏まえ、本区域での地域経済牽引事業について、関係部局等と調整を図りながら計画的な土地利用を進める。

別紙 1 : 対象区域 (図面)



別紙 2 : 候補地の選定

農用地区域外

図面 番号	区域	地目	面積 (ha)	判定
1	山之上①	雑種地	0.4	【不可】他事業者の事業用土地であり、地域経済牽引事業者の用地としては適さない。
2	山之上②	公園	0.8	【不可】近隣自治会の公園であり、地域経済牽引事業者の用地としては適さない。

農用地区域

図面 番号	区域	地目	面積 (ha)	判定
3	山之上③	畑	0.3	【不可】就農継続の意思が強く、地域経済牽引事業の主旨に賛同が得られなかった。
4	山之上④	畑	0.4	【不可】就農継続の意思が強く、地域経済牽引事業の主旨に賛同が得られなかった。
5	山之上⑤	畑 他	0.4	【不可】就農継続の意思が強く、地域経済牽引事業の主旨に賛同が得られなかった。

希望地

図面 番号	区域	地目	面積 (ha)	判定
6	山之上⑥	畑 他	0.3	【△】適地であるが、土地改良事業(かんがい排水)完了後8年未経過である。