

竜王町新規産業用地整備事業に係る
基礎調査報告書

令和7年11月

竜王町

<目 次>

1. 位置、地形、計画上の位置づけ	1
<位置>	1
<地形・交通アクセス>	2
<地盤の状況>	3
<上位計画における土地利用の方針>	4
2. 土地利用状況、都市計画による指定状況等	6
<土地利用現況>	6
<区域区分および用途地域>	7
<農業地域>	8
<森林地域>	9
<自然公園地域>	10
<自然保全地域>	11
<その他>	11
3. インフラ整備の状況等	14
<電力供給>	14
<通信線>	15
<工業用水>	16
<上下水道>	17
4. 土地に関する状況等	22
<埋蔵文化財の状況>	22
<災害リスク等の状況>	23
<地価の状況>	25

1. 位置、地形、計画上の位置づけ

<位置>

竜王町は滋賀県の東南部の蒲生平野に位置し、北は近江八幡市、東は東近江市、南は湖南市および甲賀市、西は野洲市にそれぞれ接している。面積は 44.55km²であり、東西 7.6km、南北 8.5km の広さを有している。

主要都市との位置関係をみると、大津市とは約 30 km、京都市とは約 40 kmの距離にあり、大阪市、名古屋市からともに 100km 圏内に位置する。

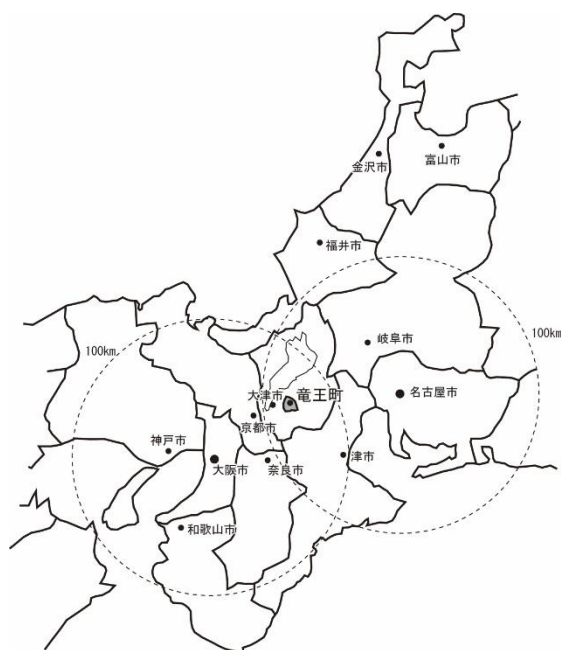


図 広域的な位置



図 滋賀県内での位置

<地形・交通アクセス>

竜王町は、西に鏡山（標高 385m）、東に雪野山（標高 309m）を有するとともに、南に丘陵地が位置し、これらの山々に囲まれたすりばち状の地形となっている。また、中央部は比較的まとまった平野が広がっている。

日野川、祖父川、善光寺川をはじめとして、鳴谷池、仁殿池、深田池等が豊かな水辺環境を形成している。

広域交通については、周辺市町と連携し、名神高速道路竜王 IC や国道 8 号、国道 477 号等、人やものの交通流動が交差・接続している。

開発候補地は、JR 近江八幡駅からバスで 30 分、名神高速道路竜王 IC から 5 分圏内と立地に優れており、車で大阪市街へは 1 時間 15 分、名古屋市街へは 1 時間 30 分の所要時間である。

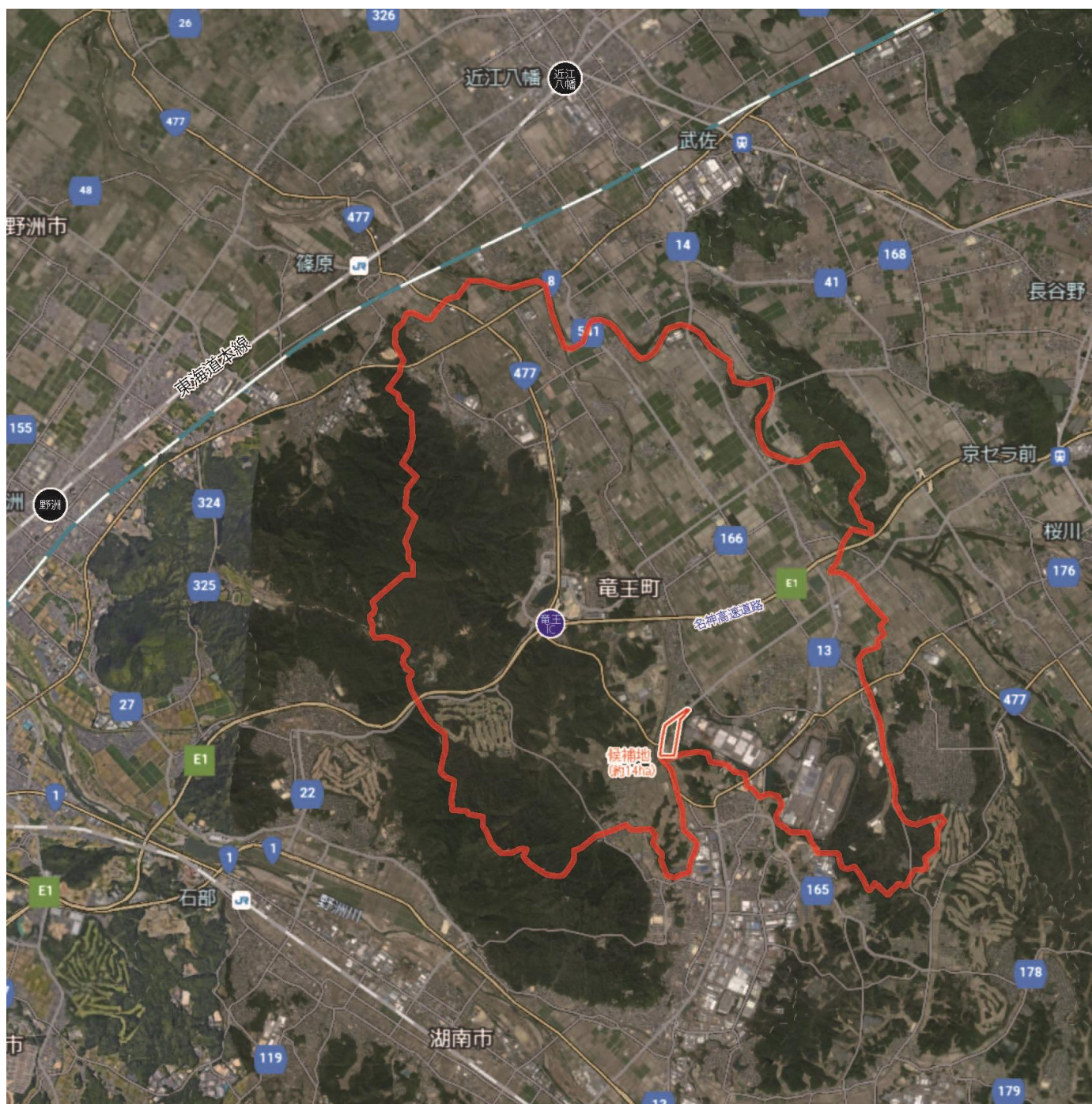


図 竜王町の地形

(出典：Google map)

＜地盤の状況＞

竜王町の地盤は、新生代後期に近畿地方で見られた「六甲変動」により「近江盆地」が形成され、古琵琶湖層＝新第三鮮新世から第四紀更新世に生成（チバニアンは第四紀更新世中期）し、古琵琶湖の水位低下で湖底が陸化した丘陵地である。

候補地周辺の表層地質図をみると、上層は「沖積層：湖岸平野・氾濫平野・三角州平野・谷底平野及び緩扇状地の堆積物」となっている。また下層は「古琵琶湖層：蒲生堂礫層」であり、安定した強固な地盤に位置している。

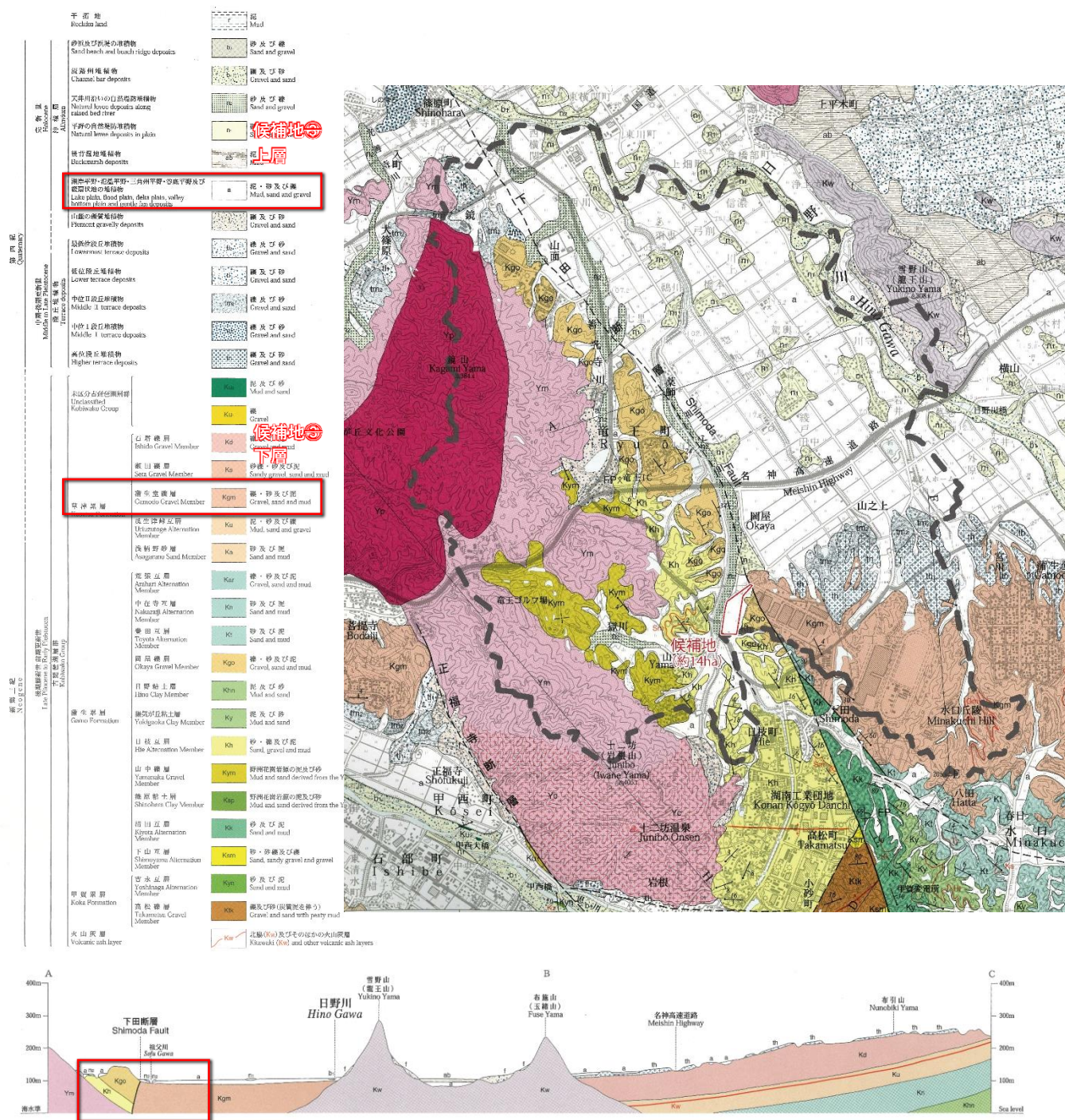


図 竜王町の地盤

(出典：表層地質図 近江八幡（平成15年8月発行））

<上位計画における土地利用の方針>

第7次国土利用計画における将来都市構造の基本方針の中で、名神高速道路竜王 IC 周辺は、産業拠点として広域交通の利便性を生かし、周辺環境との調和に配慮しつつ工業・流通機能の立地誘導を図る地域として位置づけられている。

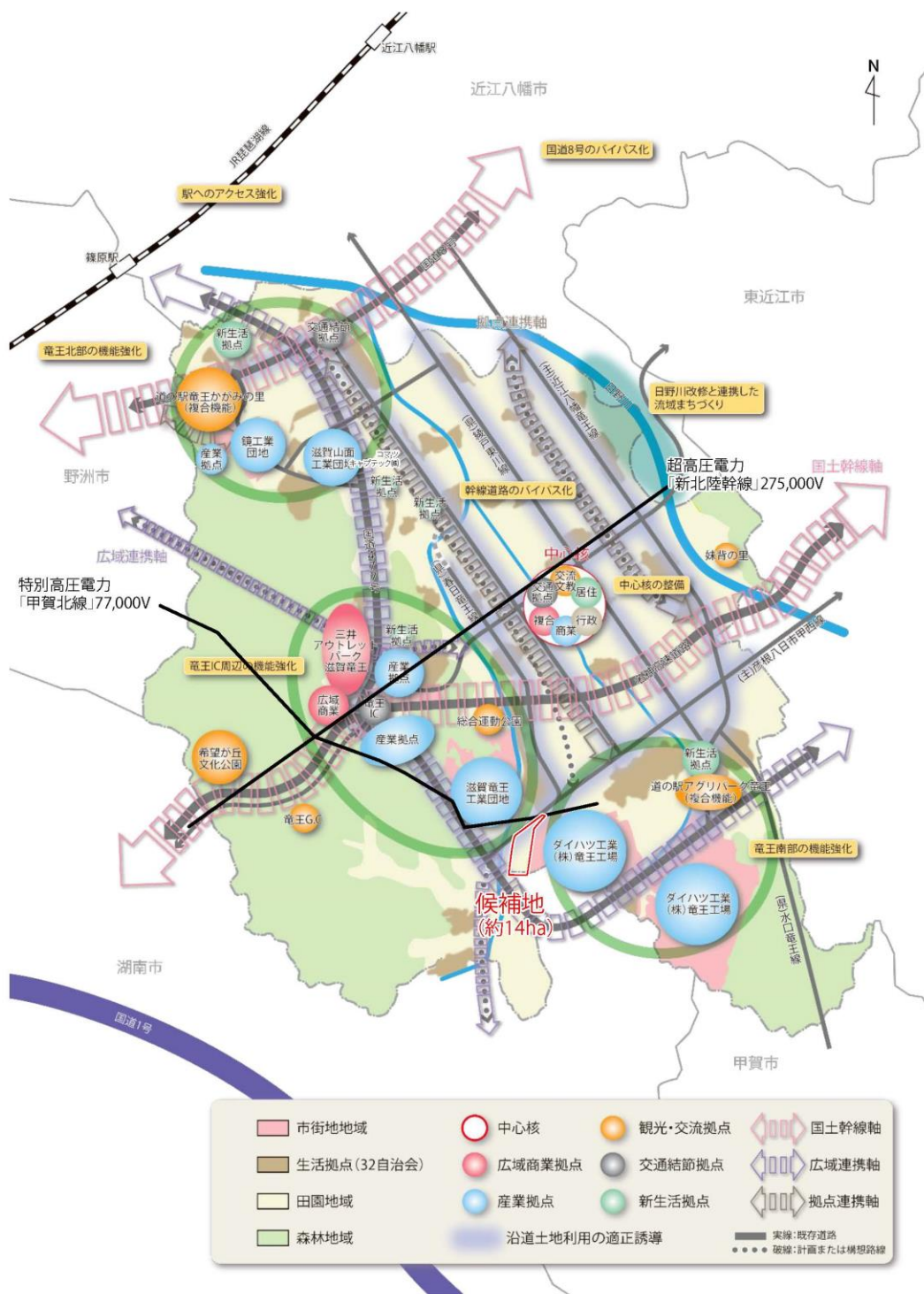


図 5-6 都市の将来像

また、土地利用の方針では、工業系の土地利用を図る地域として、町への高い企業立地の需要を受け止めつつ、町の雇用と産業を支え、活力創出に重要な役割を果たす産業機能を維持・強化するため、工業機能が集積する町南側区域と町西側区域に工業系用途（工業専用地域および工業地域）を配置し、その機能強化を図るとともに、交通利便性が高い広域連携軸や拠点連携軸の沿道については、周辺環境に配慮しつつ、企業の集積を図ることを位置付けている。

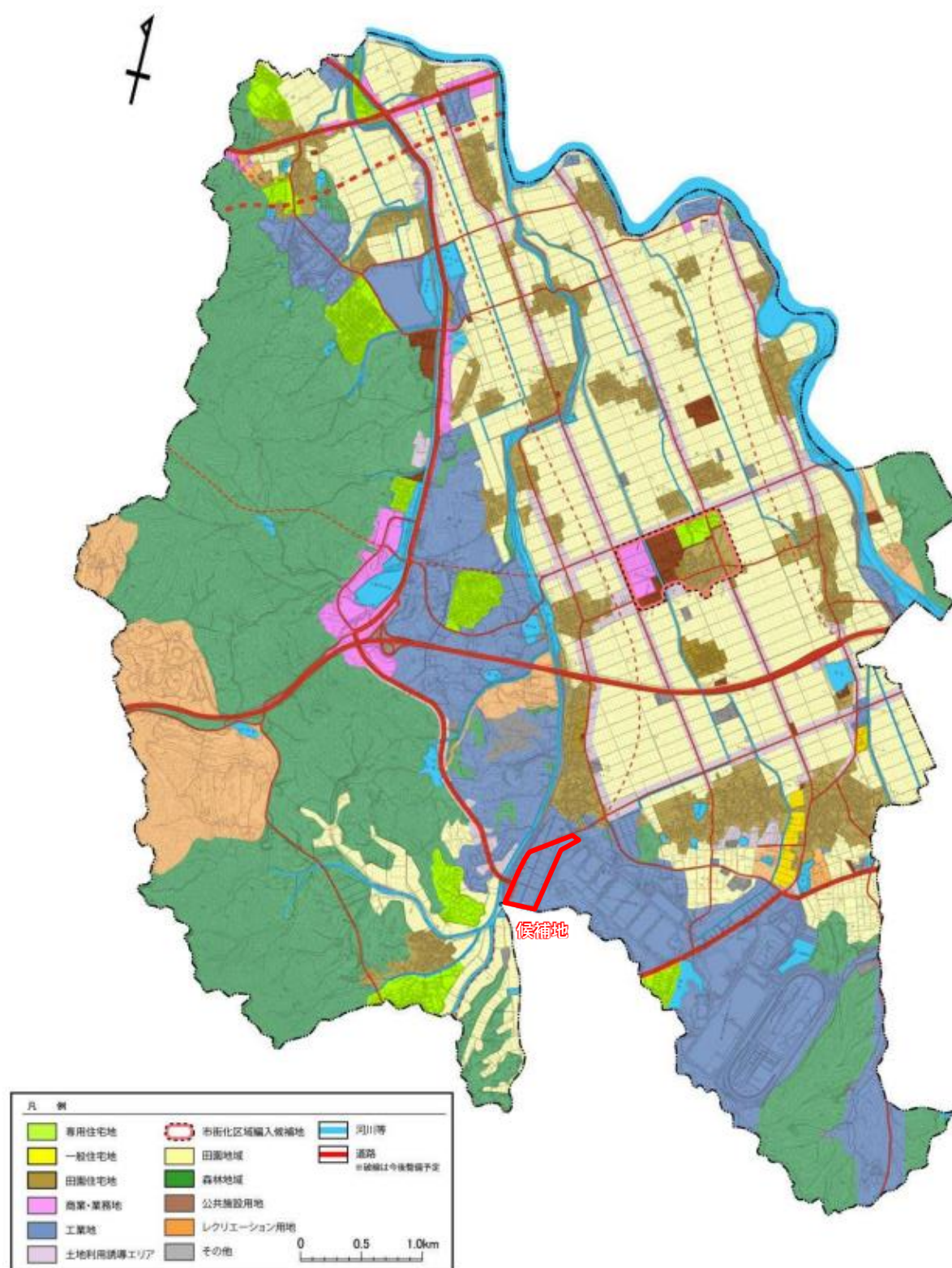


図 土地利用方針図

（出典：竜王町都市計画マスタープラン）

2. 土地利用状況、都市計画による指定状況等

<土地利用現況>

竜王町の土地利用現況図をみると、大部分において、自然的土地利用がなされており、「田」が全体の8割以上を占めている状況にある。

	田	畑	その他自然他	農林漁業施設用地	道路用地	計
候補地	10.7	0.7	0.1	1.1	1.4	14

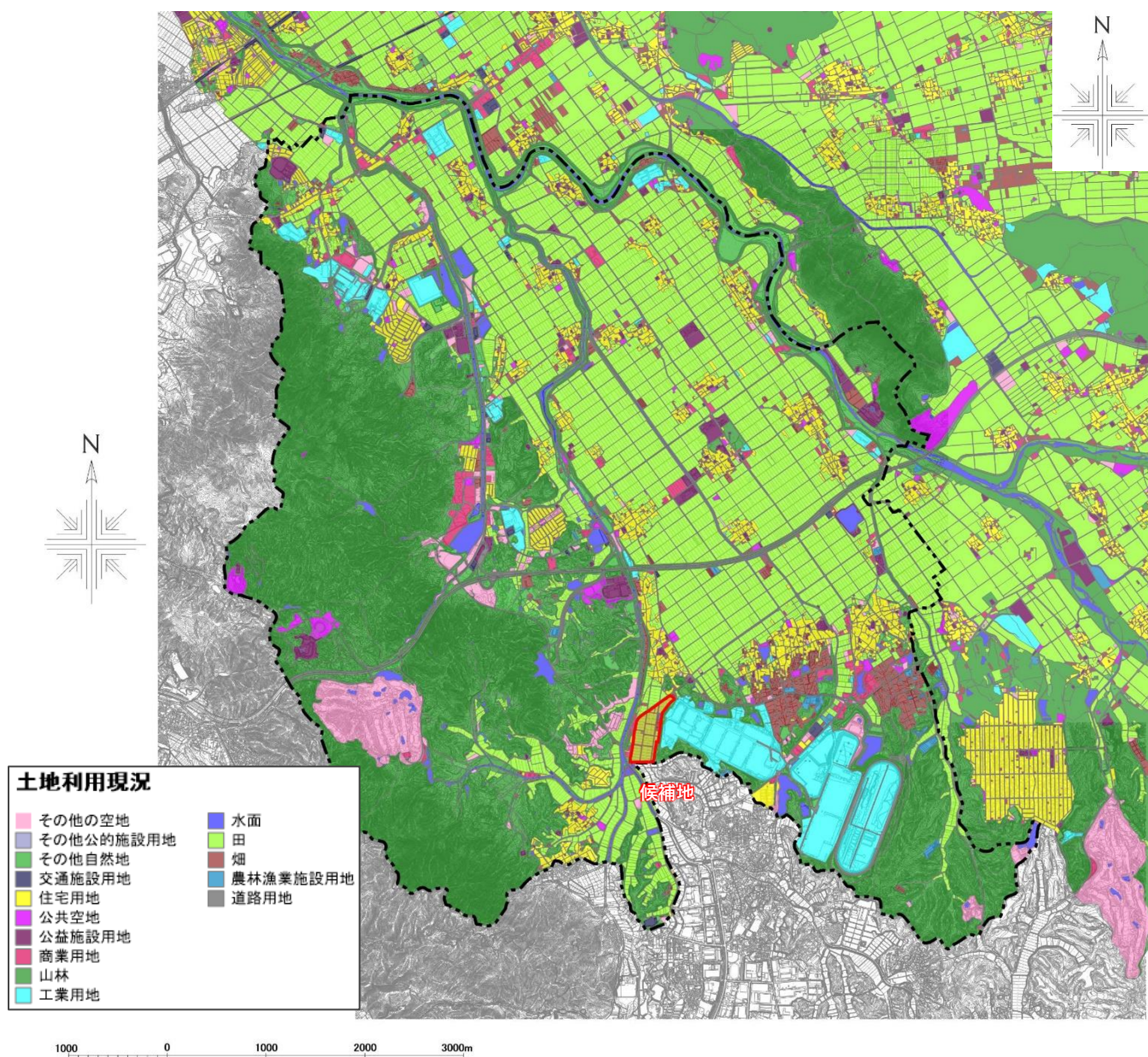


図 土地利用現況図

(出典：都市計画基礎調査)

< 区域区分および用途地域 >

近江八幡八日市都市計画区域は線引き都市計画区域であり、本町は市街化区域が町域の 8.0%、残りの 92.0%は市街化調整区域に指定されている。

さらに、市街化区域全域に用途地域が定められており、工業専用地域が 204.7ha (57.7%)、工業地域が 98.0ha (27.6%)、準工業地域が 14.5ha (4.1%) と、工業系が用途地域全体の 89.4%を占めている。その他は第 1 種中高層住居専用地域 (5.0ha) と第 1 種住居地域 (1.1ha) が町南側に指定され、また近隣商業地域 (31.3ha) が名神竜王インターチェンジ周辺に指定されている。

候補地は用途地域の工業専用地域に指定されている地域に隣接している。

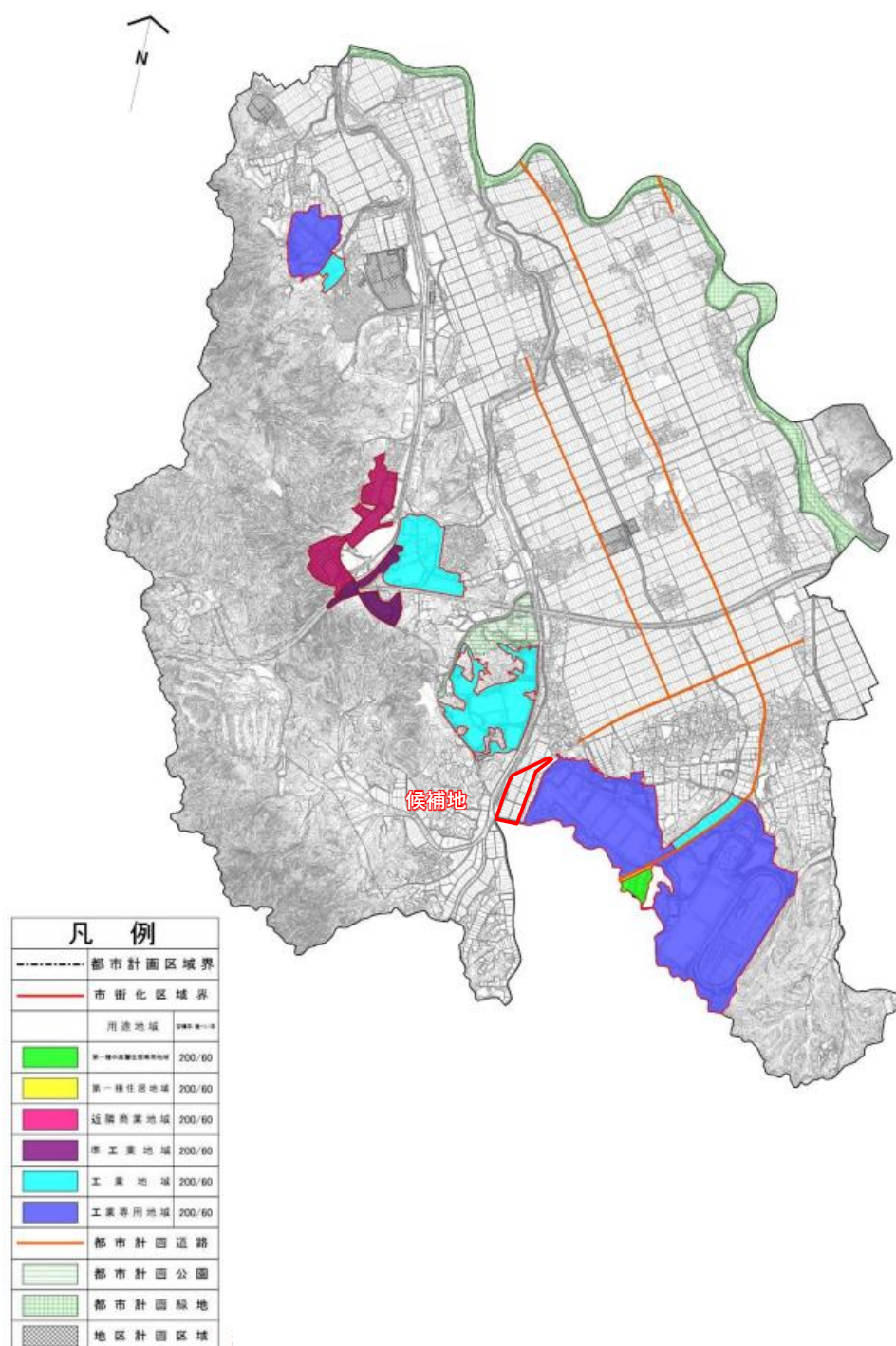


図 用途地域の指定状況

(出典：竜王町都市計画マスタープラン)

<農業地域>

農業振興地域は町の平野部を中心に 2,734.8ha（令和 5 年（2023 年）時点）が指定されている。なお、町南部のダイハツ工場周辺等は未指定となっている。

農用地区域は農業振興地域のうち、集落部等を除く区域で 1,409.6ha（令和 5 年（2023 年）時点）が指定されている。

候補地周辺は農業振興地域に指定されており、大部分において農用地区域にも指定されている。

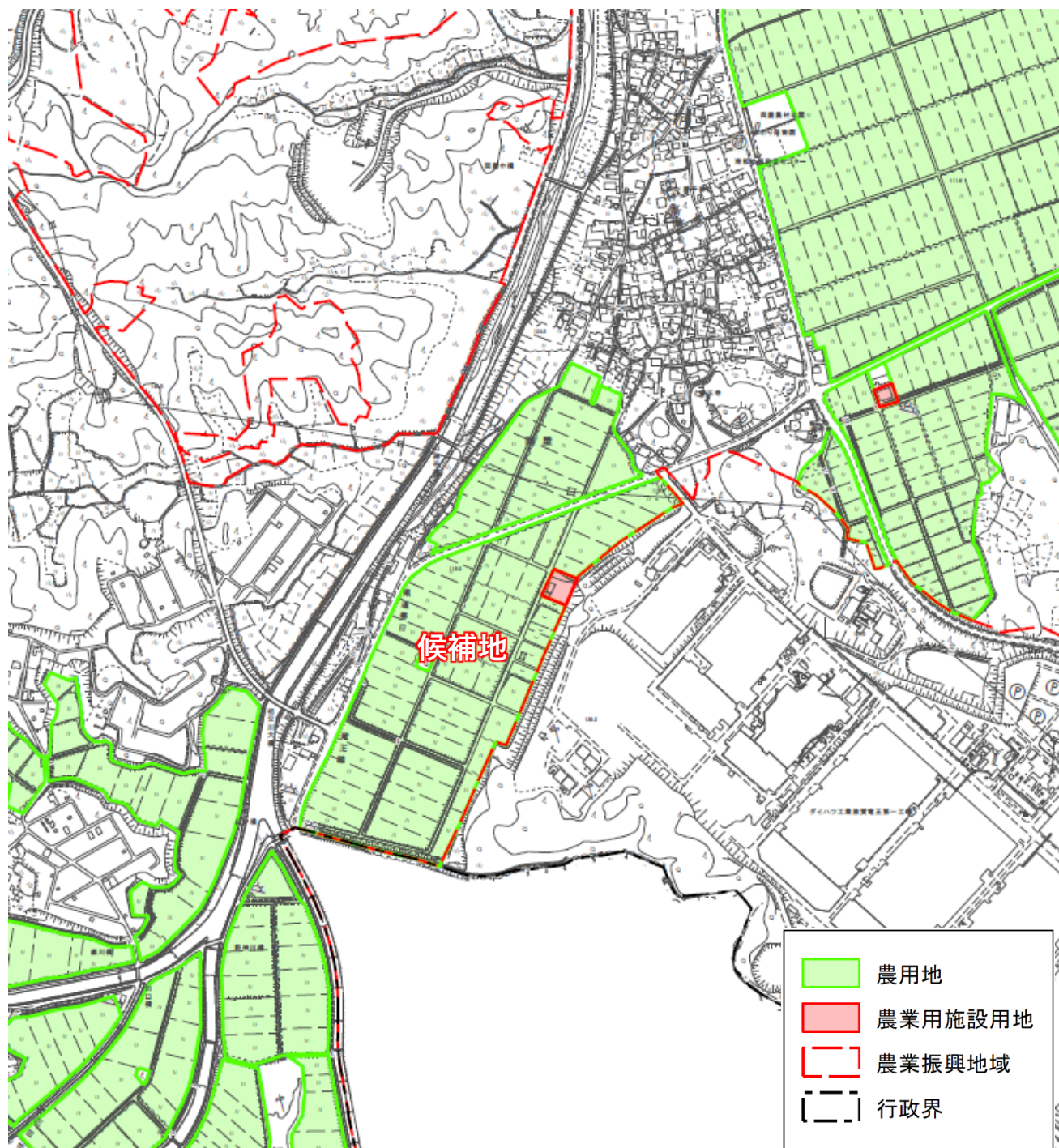


図 農業地域の指定状況

（出典：竜王町資料）

<森林地域>

森林地域は主に町西側の山地部で指定されており、面積は 1,486ha（令和元年（2019 年）時点）である。

国有林は町西部の鏡山周辺において、124ha（令和元年（2019 年）時点）が指定されている。

地域森林計画対象民有林は主に町西側の山地部や北西側等で指定されており、面積は 1,362ha（令和元年（2019 年）時点）である。

保安林は主に町西側の山地部で指定されており、面積は 911.2ha（令和元年（2019 年）時点／実面積）である。

候補地においては、どの区域にも指定されていない状況である。

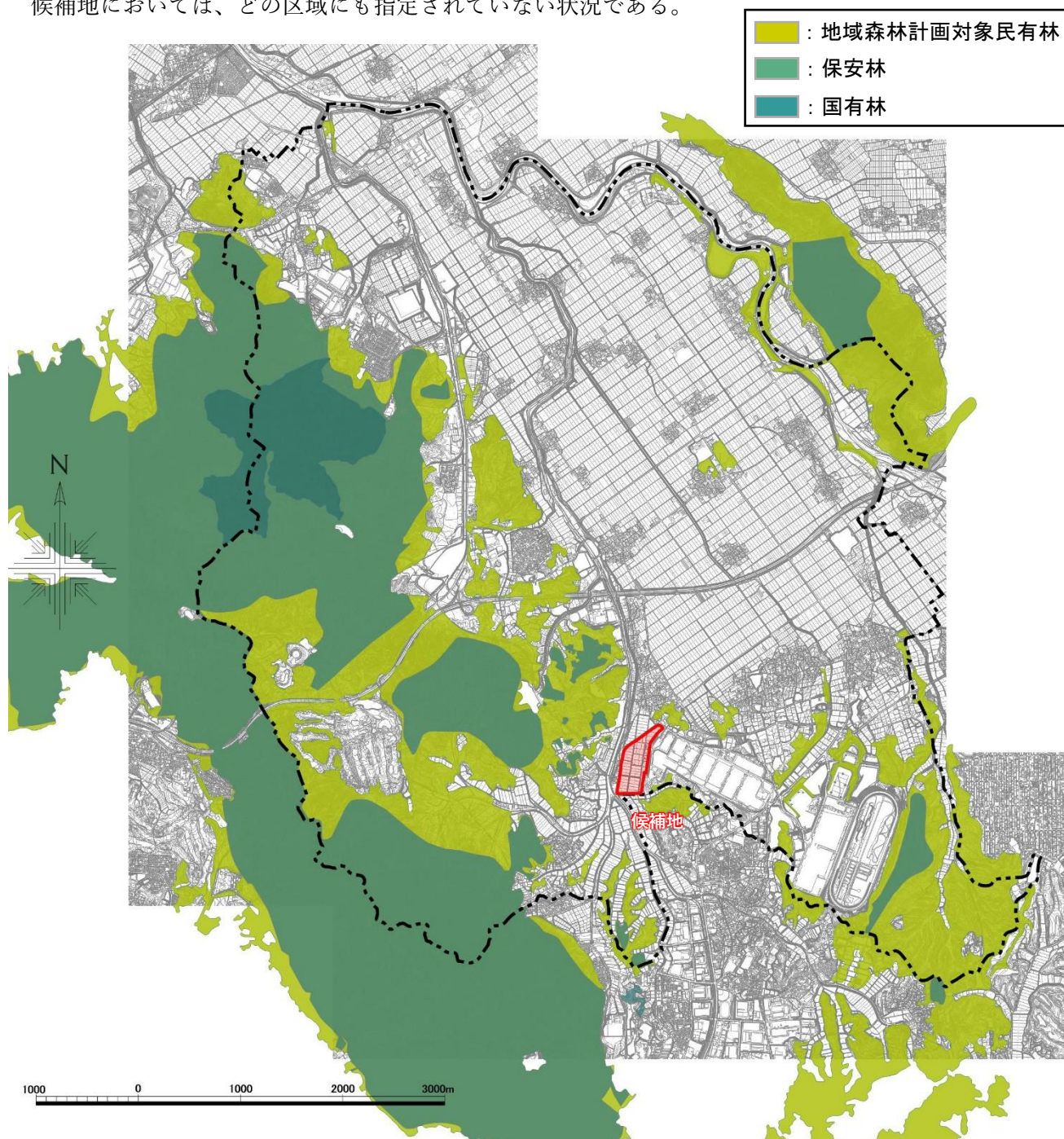


図 森林地域の指定状況

（出典：国土数値情報および滋賀県森林・輪業統計要覧）

<自然公園地域>

自然公園地域は町西側および東側の雪野山周辺において 1,193ha（平成 21 年（2009 年））が指定されている。

特別地域は町西側および東側の雪野山周辺において 382ha（平成 21 年（2009 年））が指定されている。

候補地周辺については自然公園地域の指定はされていない。

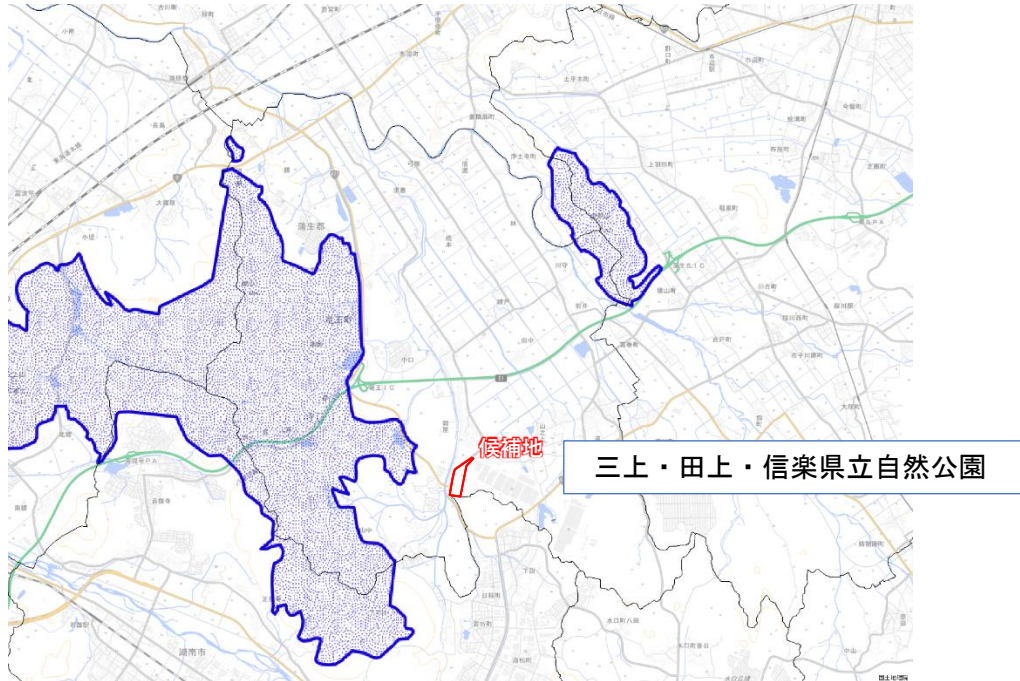


図 自然公園地域指定状況

（出典：土地利用調整総合支援ネットワークシステム（国土交通省国土政策局））

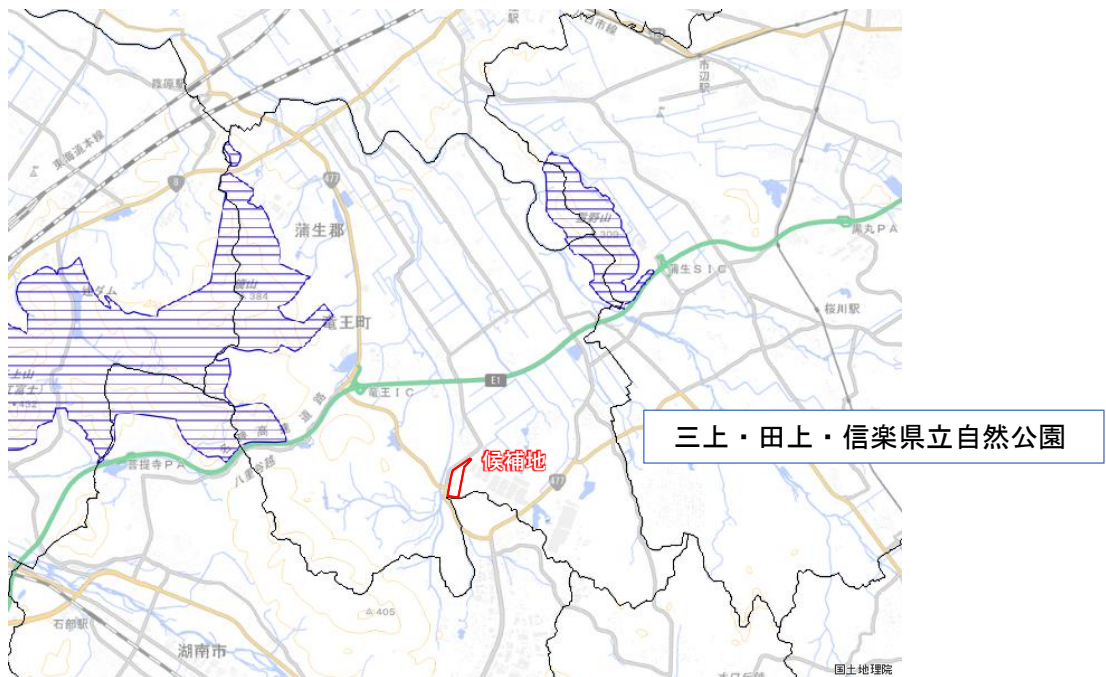


図 特別地域指定状況

（出典：土地利用調整総合支援ネットワークシステム（国土交通省国土政策局））

<自然保全地域>

竜王町において、自然環境保全法における自然環境保全地域、原生自然環境保全地域、特別地区の指定はない。

<その他>

■開発許可の指定区域等

竜王町では、「滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」（滋賀県）および「都市計画に基づく開発許可制度の取扱基準」（滋賀県）に基づき、以下の区域が開発許可等の指定区域に指定されているが、候補地周辺については指定区域に位置していない。

表 開発許可等の指定区域

○滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（滋賀県）

	区域の名称	区域の位置
県条例※ ¹ 第2条第1項 （都市計画法第34条 11号）	松陽台	大字鏡の一部
	鏡	大字鏡の一部
	山面	大字山面の一部
	西横関	大字西横関および 大字西川の各一部
	西川	大字西川の一部
	希望が丘	大字薬師の一部
	松が丘	大字小口の一部
	小口	大字小口の一部
	岡屋	大字岡屋の一部
	山中	大字山中の一部
	山之上	大字山之上の一部
県条例第4条 別表第1第4号（3） （都市計画法34条 12号）	さくら団地	大字山中の一部

※1：滋賀県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（滋賀県）

（出典：竜王町資料）

○都市計画に基づく開発許可制度の取扱基準（平成22年（2010年）4月改正）（滋賀県）

	区域の名称	区域の位置
開発審査会 提案基準27※ ²	希望が丘団地	大字薬師の一部

※2：都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準（滋賀県）

（出典：竜王町資料）

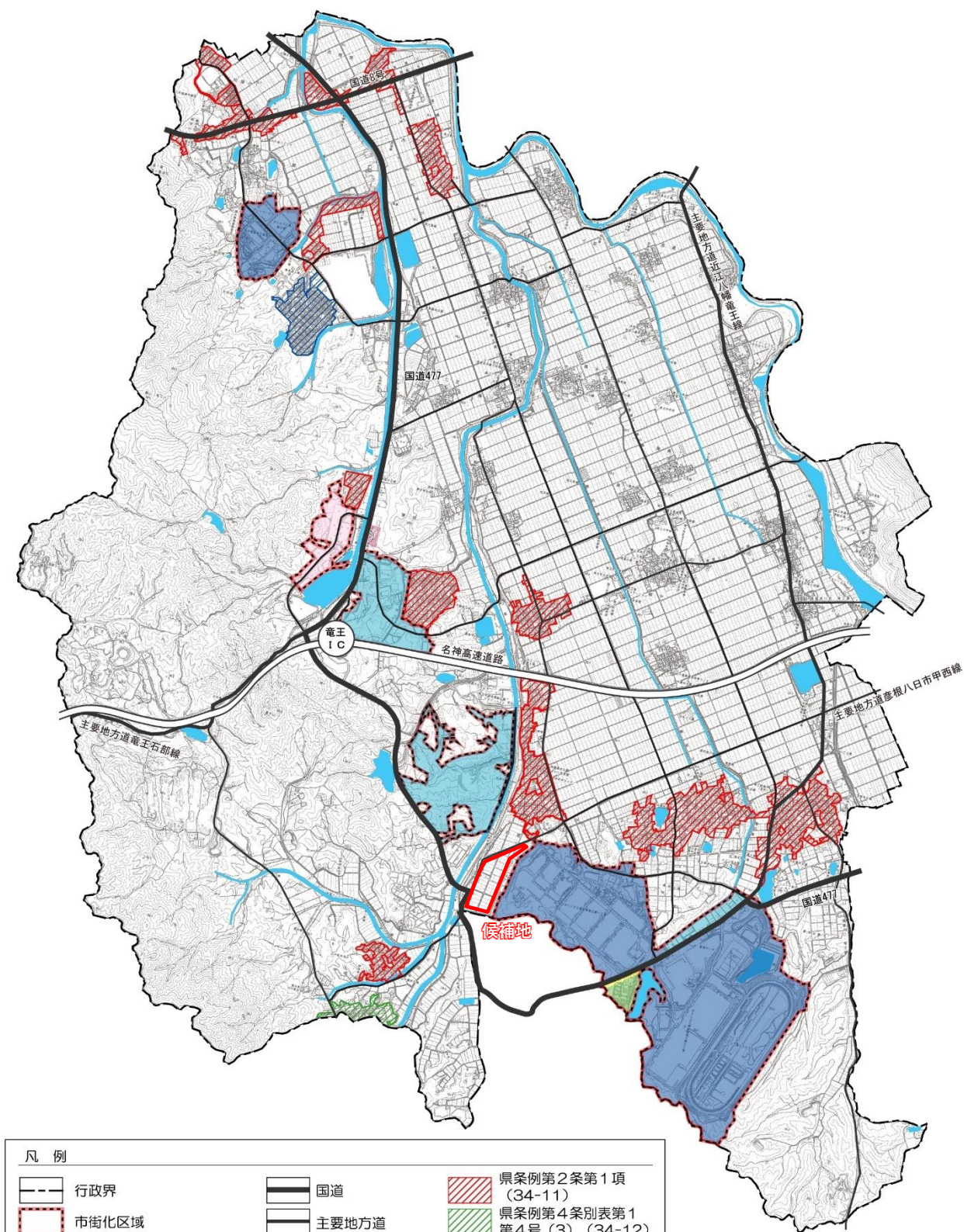


図 開発許可の指定区域等

(出典：竜王町資料)

■地区計画

竜王町では、市街化区域の薬師地区、竜王インターチェンジ周辺地区、市街化調整区域の竜王町総合庁舎周辺地区、松陽台地区、美松台地区、山面地区、須恵地区、山之上地区の計8地区で地区計画が指定されているが、候補地周辺については地区計画の地域には位置していない。

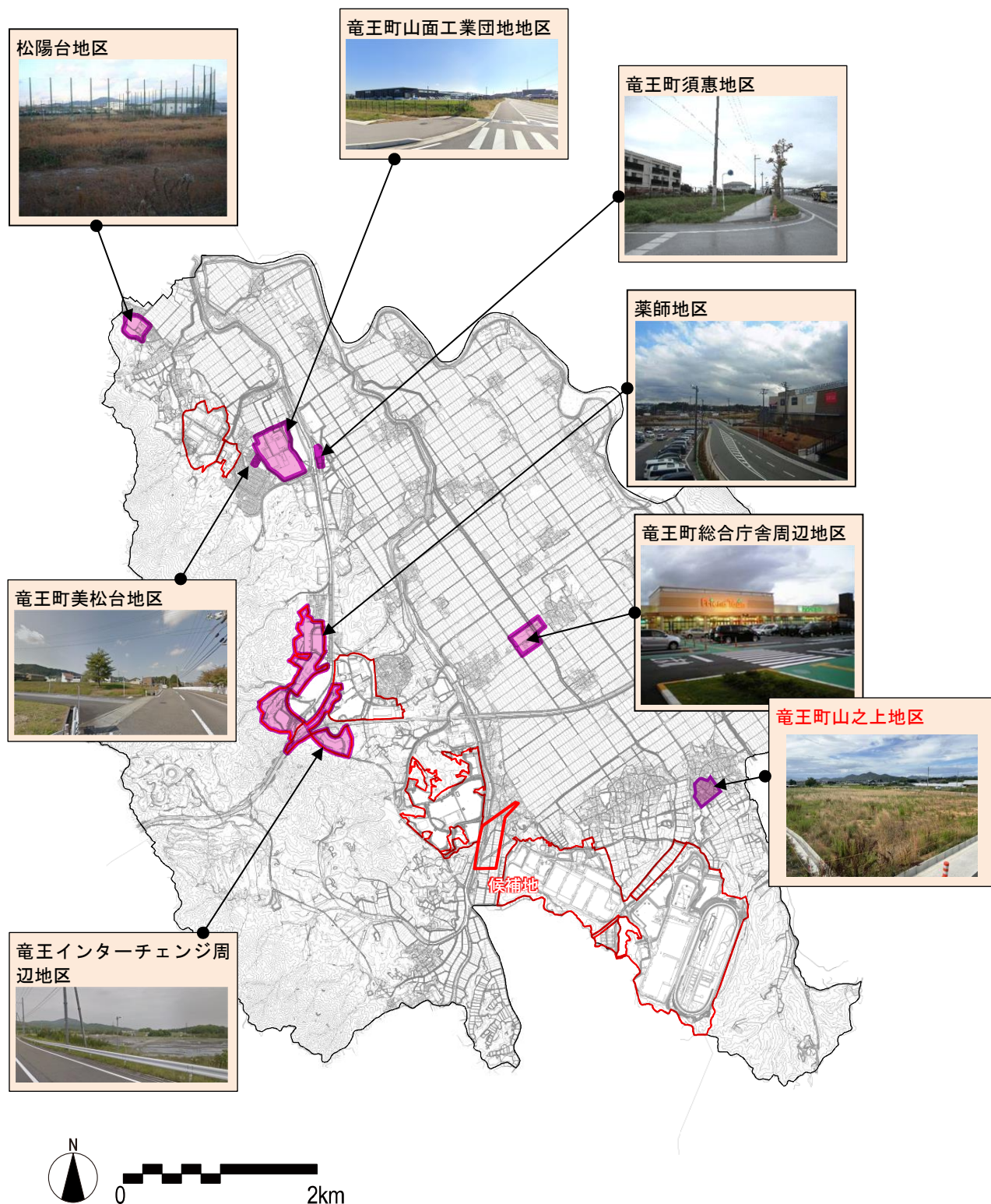


図 地区計画の指定状況

(出典：竜王町資料)

■工場立地法に基づく工場適地指定

竜王町における工場立地法に基づく工場適地指定は、いずれの候補地においても指定されていない状況にある。

3. インフラ整備の状況等

<電力供給>

電力インフラとして、名神高速道路竜王 IC 周辺には、東西に超高圧電力 140,001V「新北陸幹線 275,000V」があり、南北にも特別高圧電力 20,000V~140,000V「甲賀北線 77,000V」がある。

候補地においては、甲賀北線の電力線より電力供給が可能な状況にある。

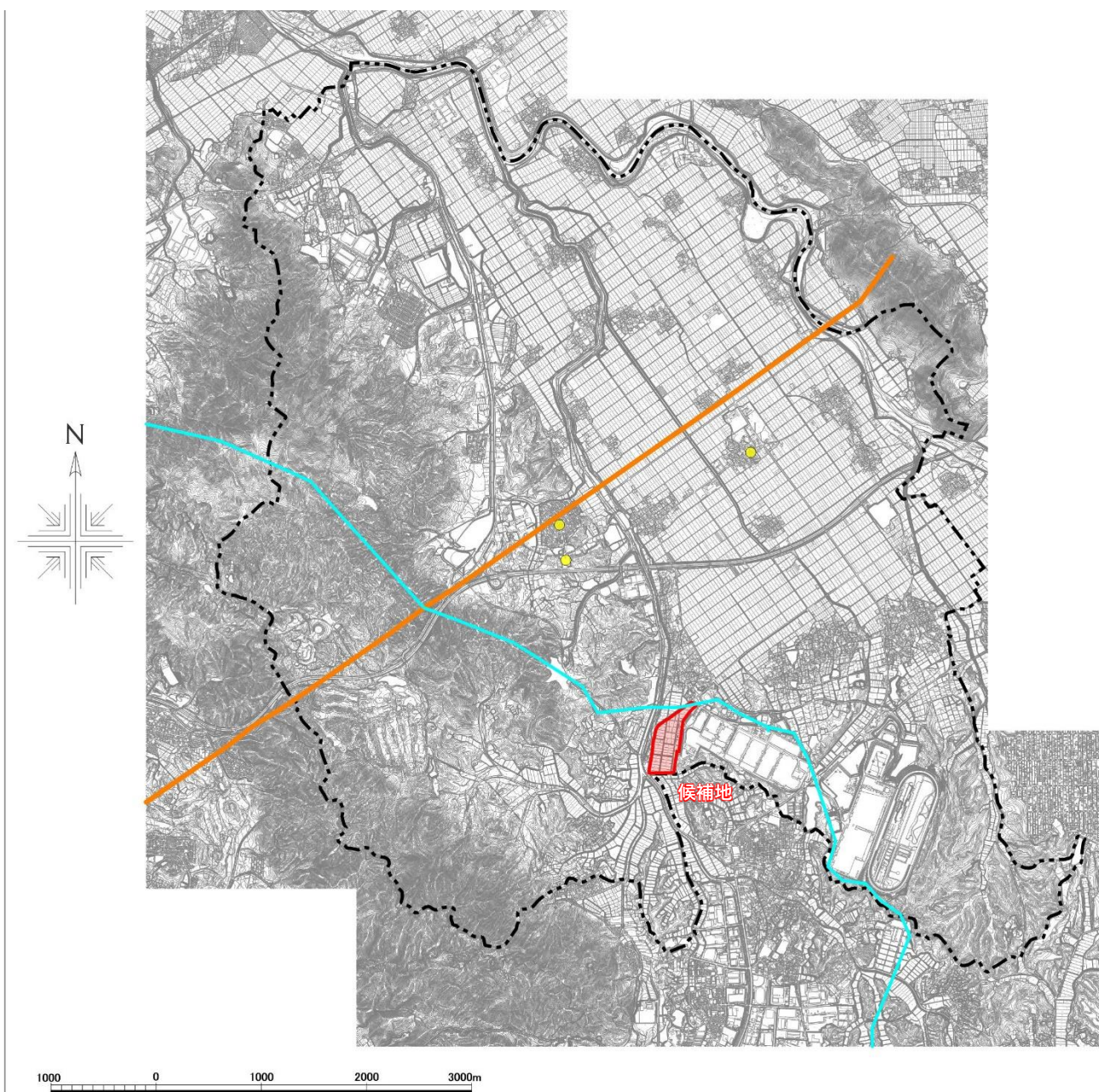


図 電力インフラの状況

(出典：竜王町資料)

<通信線>

通信インフラとして、名神高速道路沿い、国道1号、国道8号沿いに光ファイバーケーブルが敷設されている。

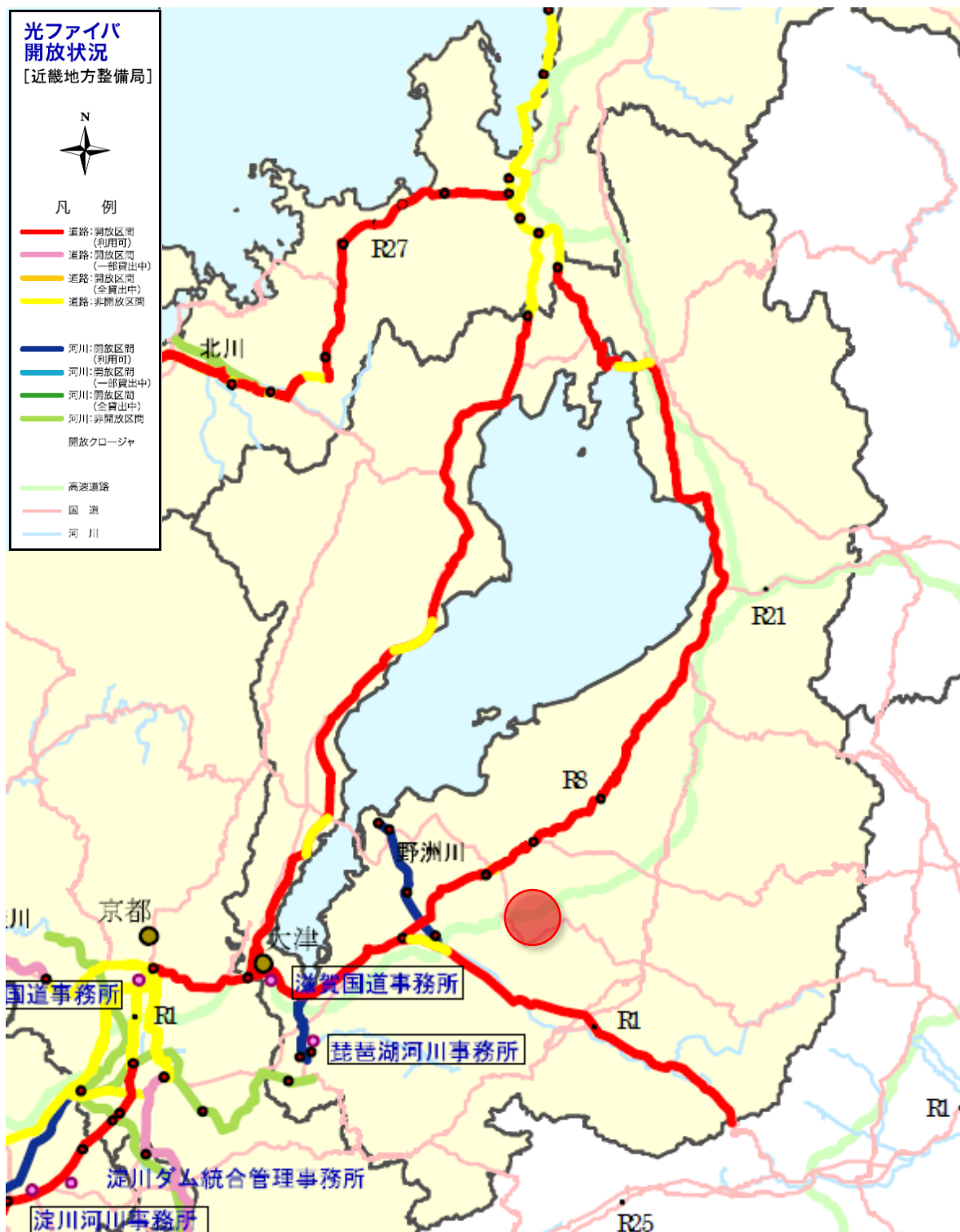


図 通信インフラの状況

(出典：河川・道路管理用光ファイバの民間開放状況（近畿地方整備局）)

<工業用水>

工業用水道は、滋賀県企業庁南部工業用水道が滋賀竜王工業団地まで供用されており、候補地区域内に工業用水道が整備されている。

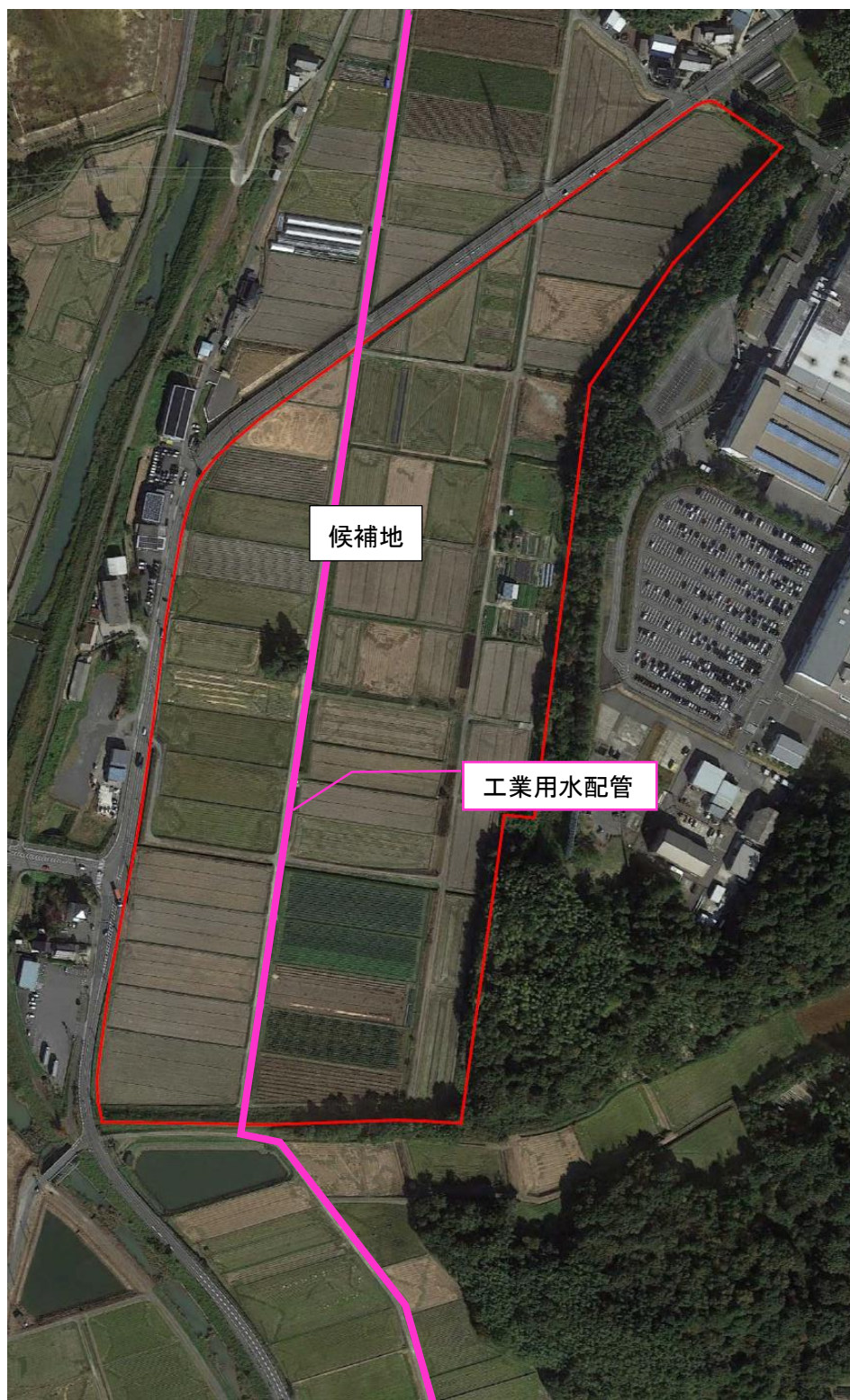


図 工業用水道の整備状況

(提供：滋賀県企業庁)

<上下水道>

上水道は、候補地の周辺まで整備されている状況にある。

全体図

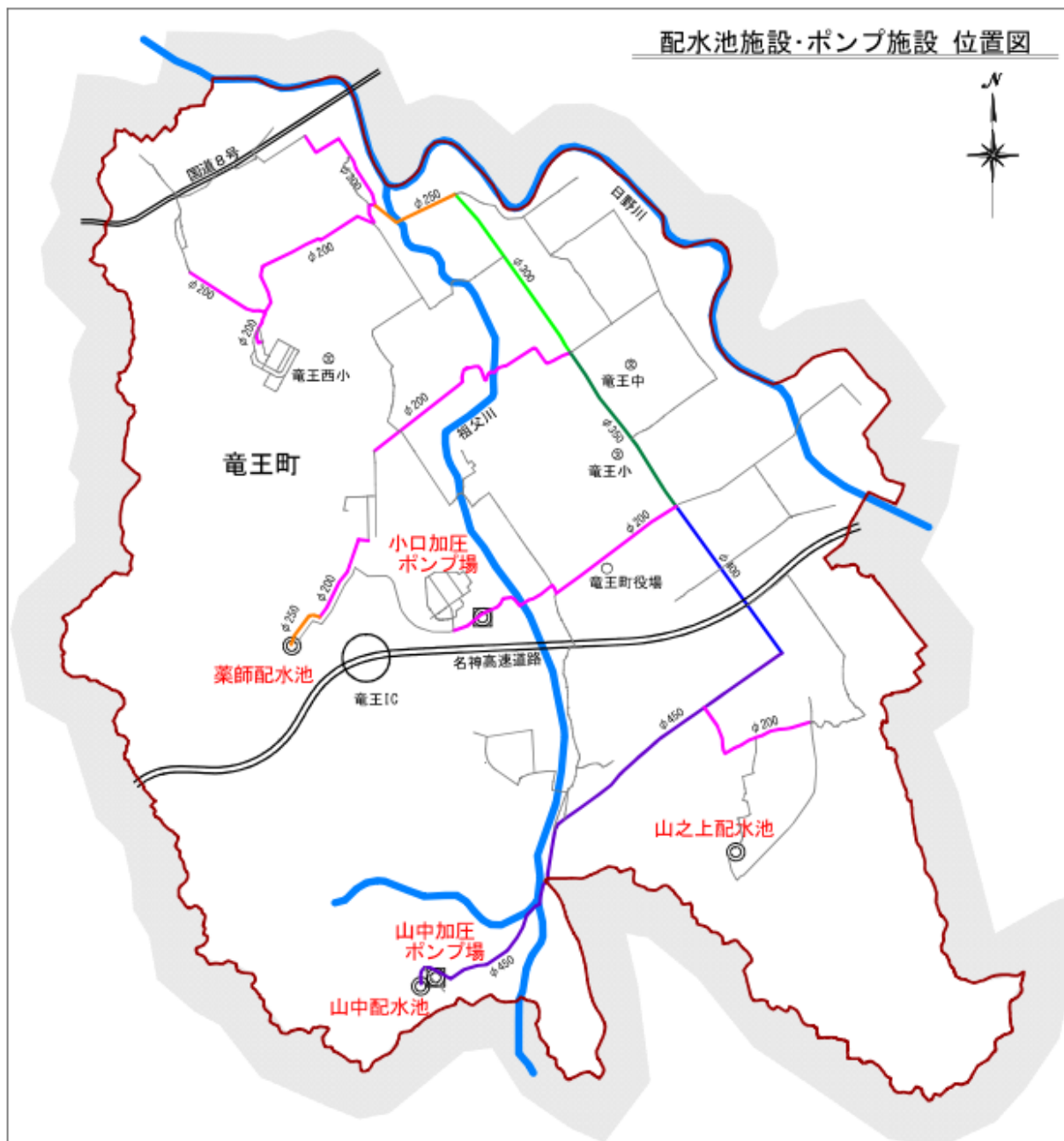


図 上水道の整備状況

(出典：竜王町水道事業ビジョン（平成28年度）)

候補地周辺

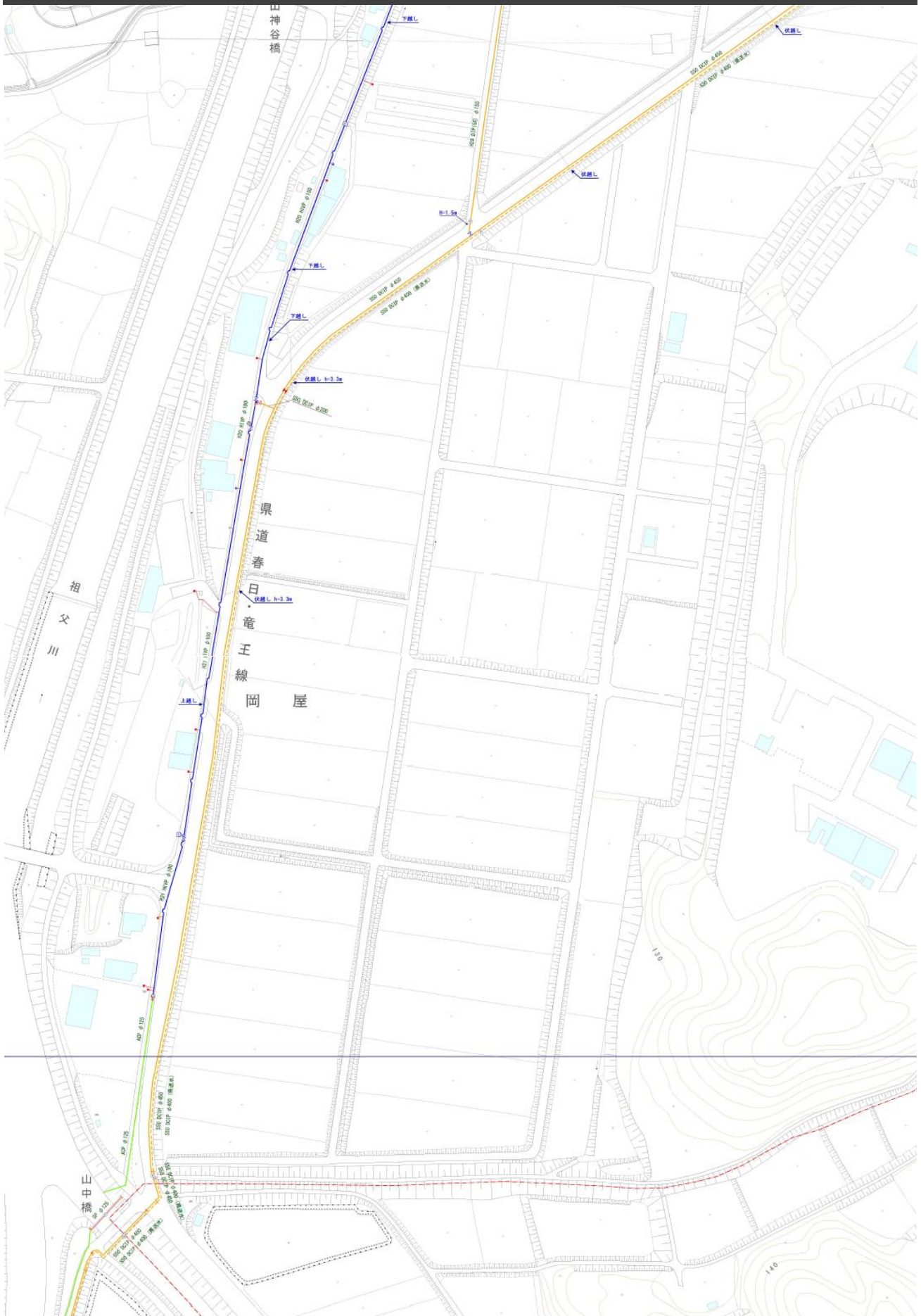


図 上水道の整備状況

(出典：竜王町上水道配管図)

下水道は、候補地の周辺まで整備されている状況にある。

全体図

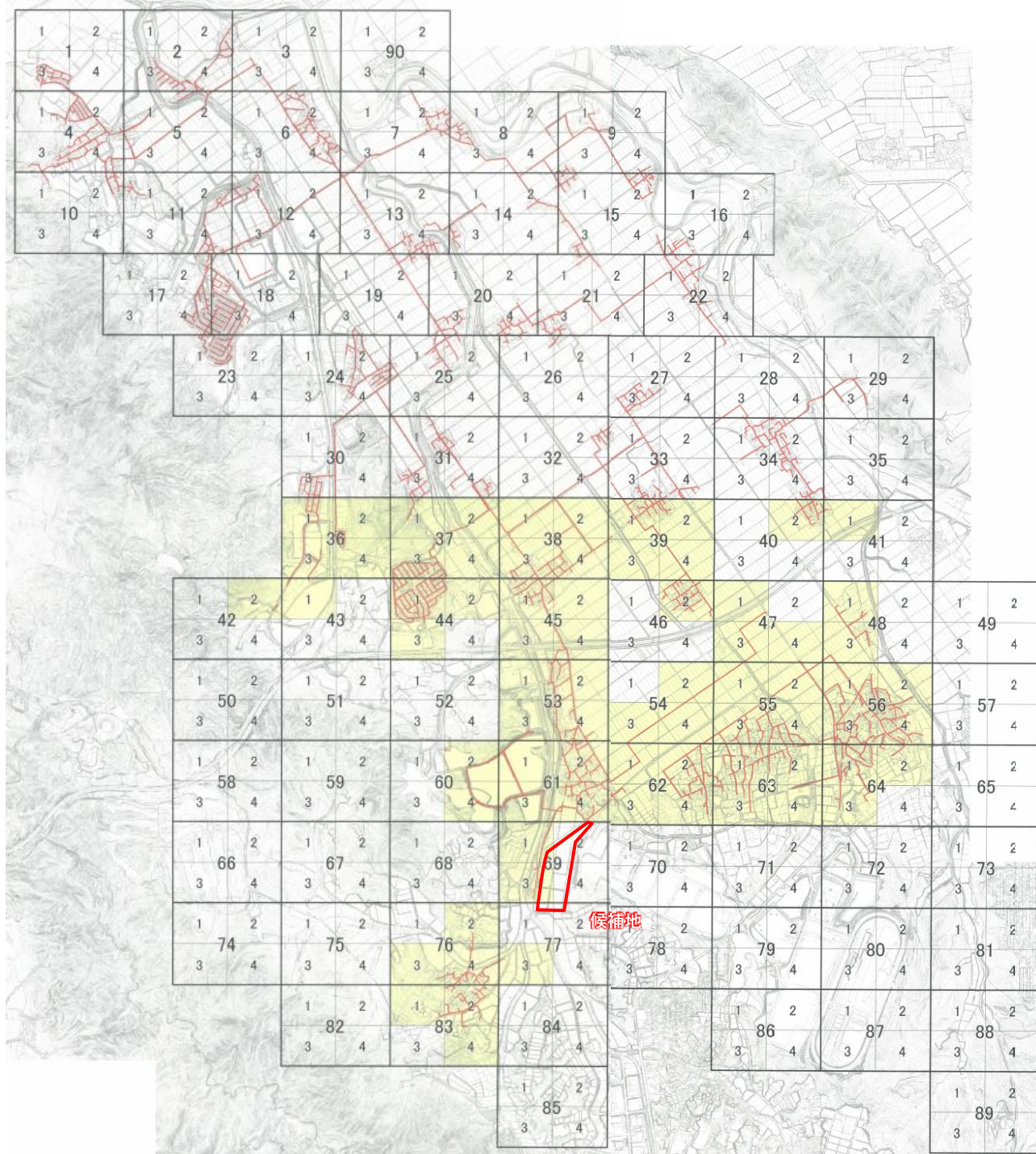


図 下水道の整備状況

(出典：竜王町公共下水道台帳図)

候補地周辺（北西部）

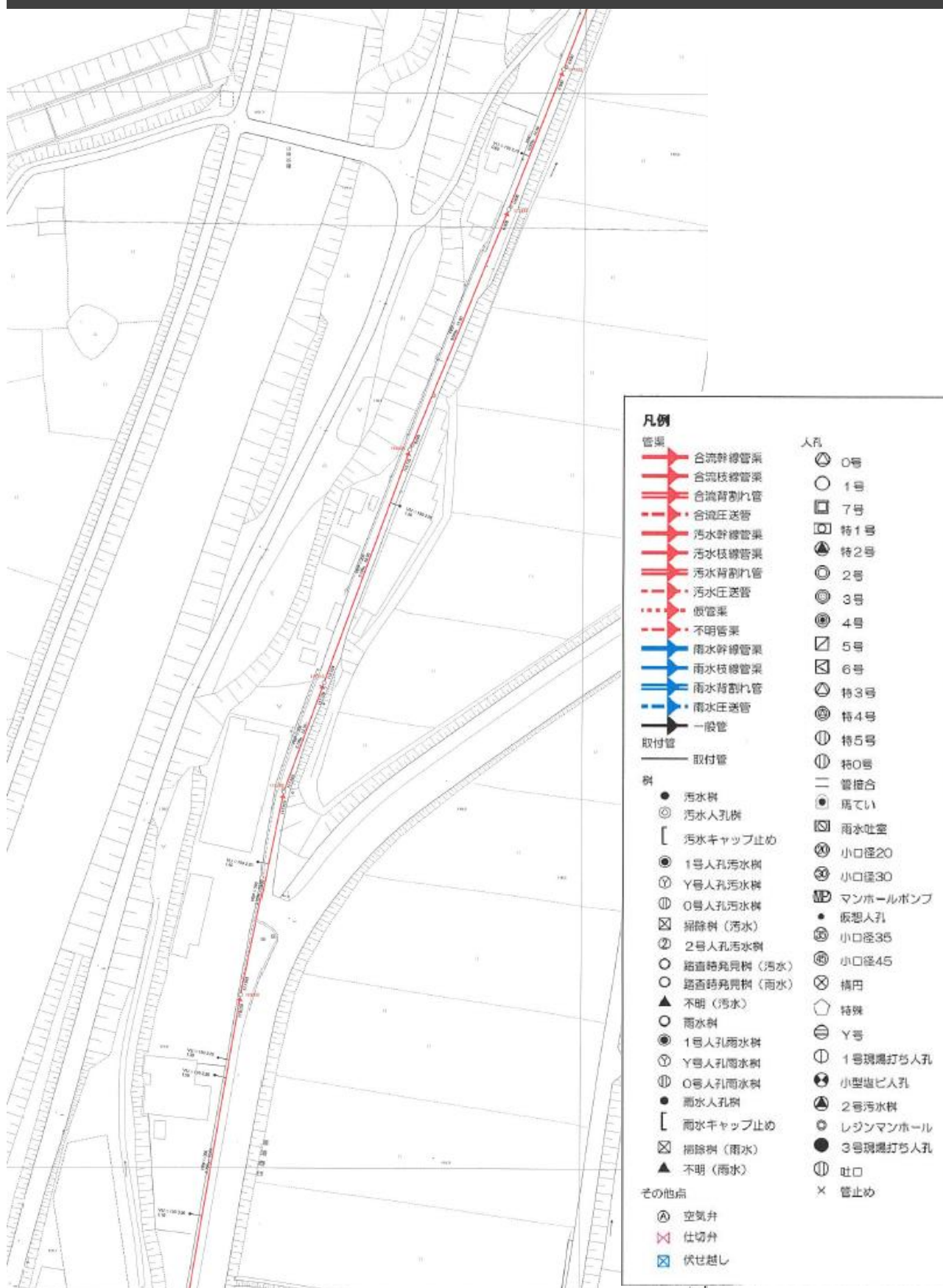


図 下水道の整備状況

（出典：竜王町公共下水道台帳図）

候補地周辺（西部）

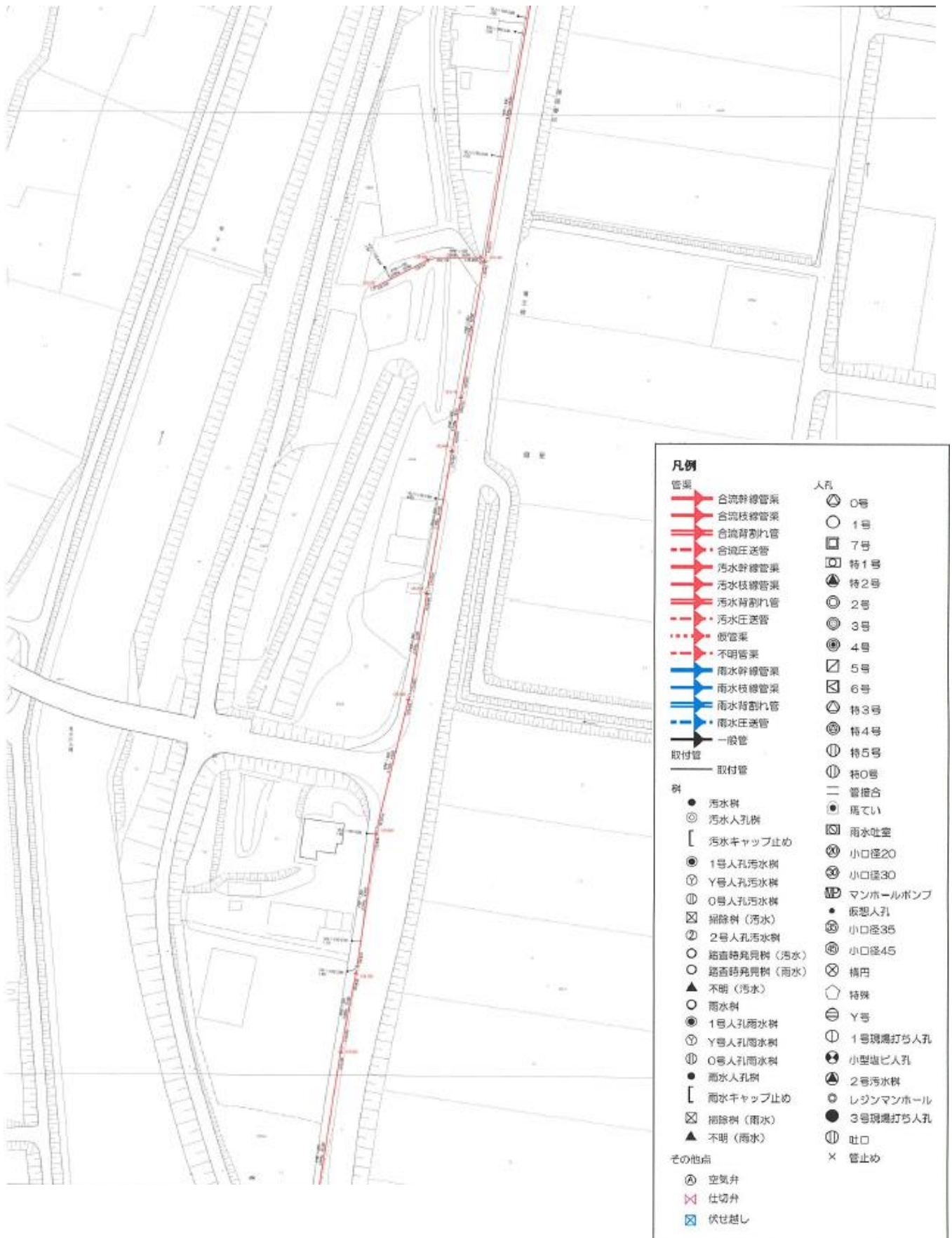


図 下水道の整備状況

（出典：竜王町公共下水道台帳図）

4. 土地に関する状況等

<埋蔵文化財の状況>

竜王町には、古墳や寺院跡などが埋蔵文化財として指定されている状況にあるが、候補地の周辺では、埋蔵文化財は位置していない。

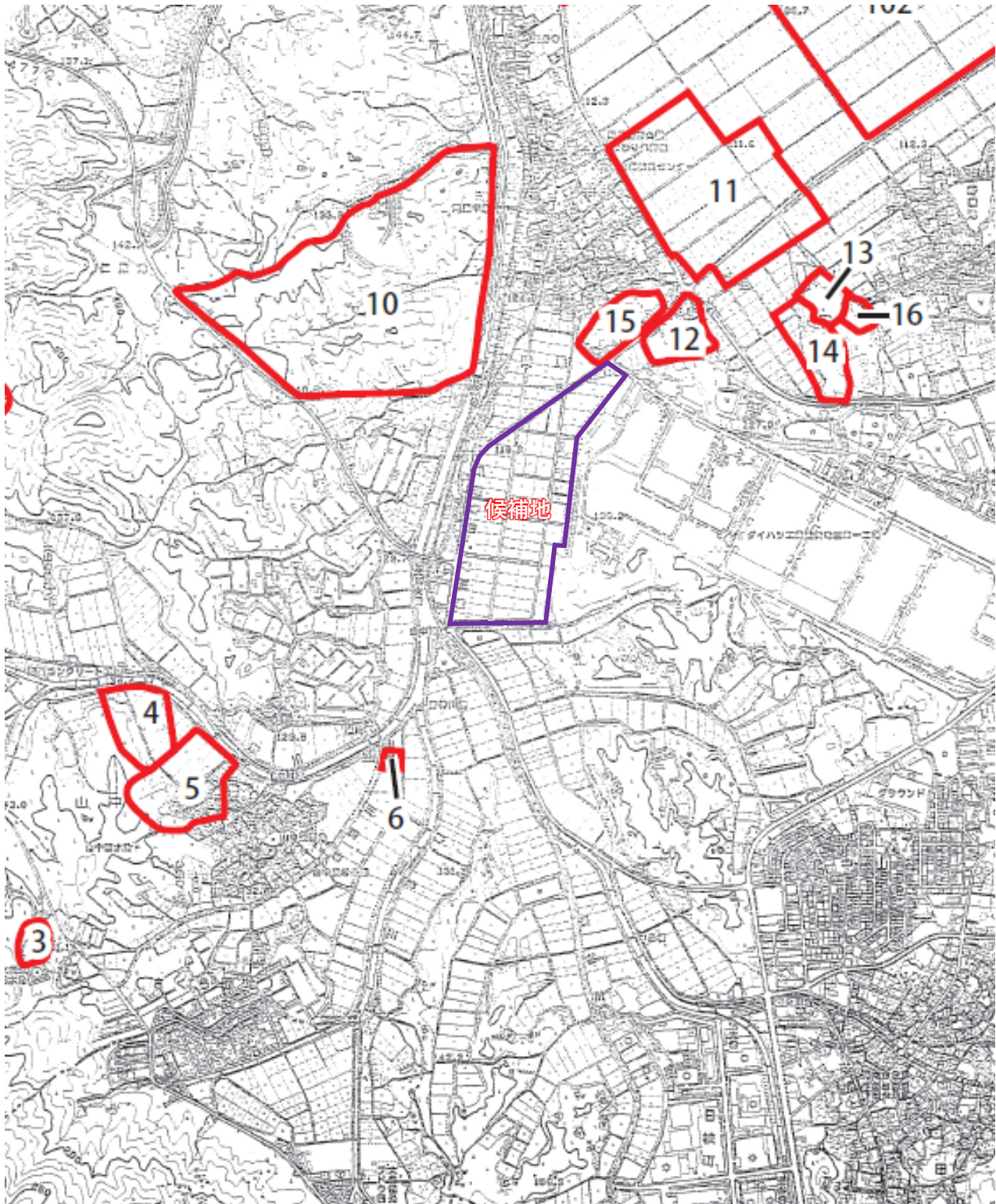
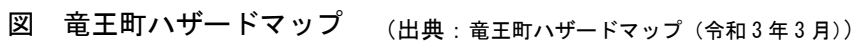


図 遺跡一覧

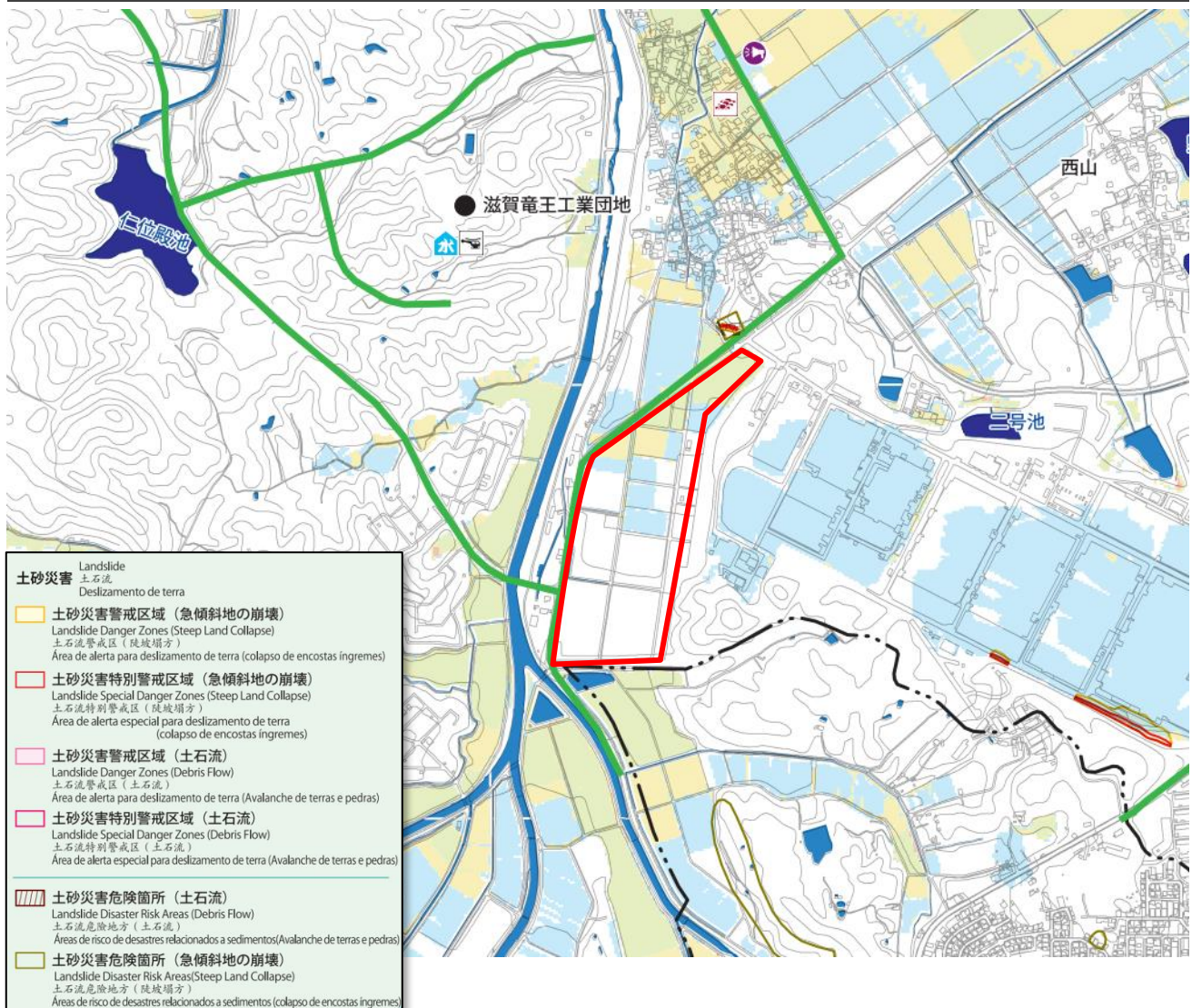
(出典：竜王町資料)

竜王町の洪水浸水・土砂災害ハザードマップをみると、候補地は、概ね浸水想定区域等には位置していないが、一部 3.0 未満程度の浸水が想定される区域を含んでいる。

候補地周辺において、災害履歴はない。



候補地周辺



早期立退き避難が必要な区域

Areas That Require Early Evacuation

需提前撤离避难的地区

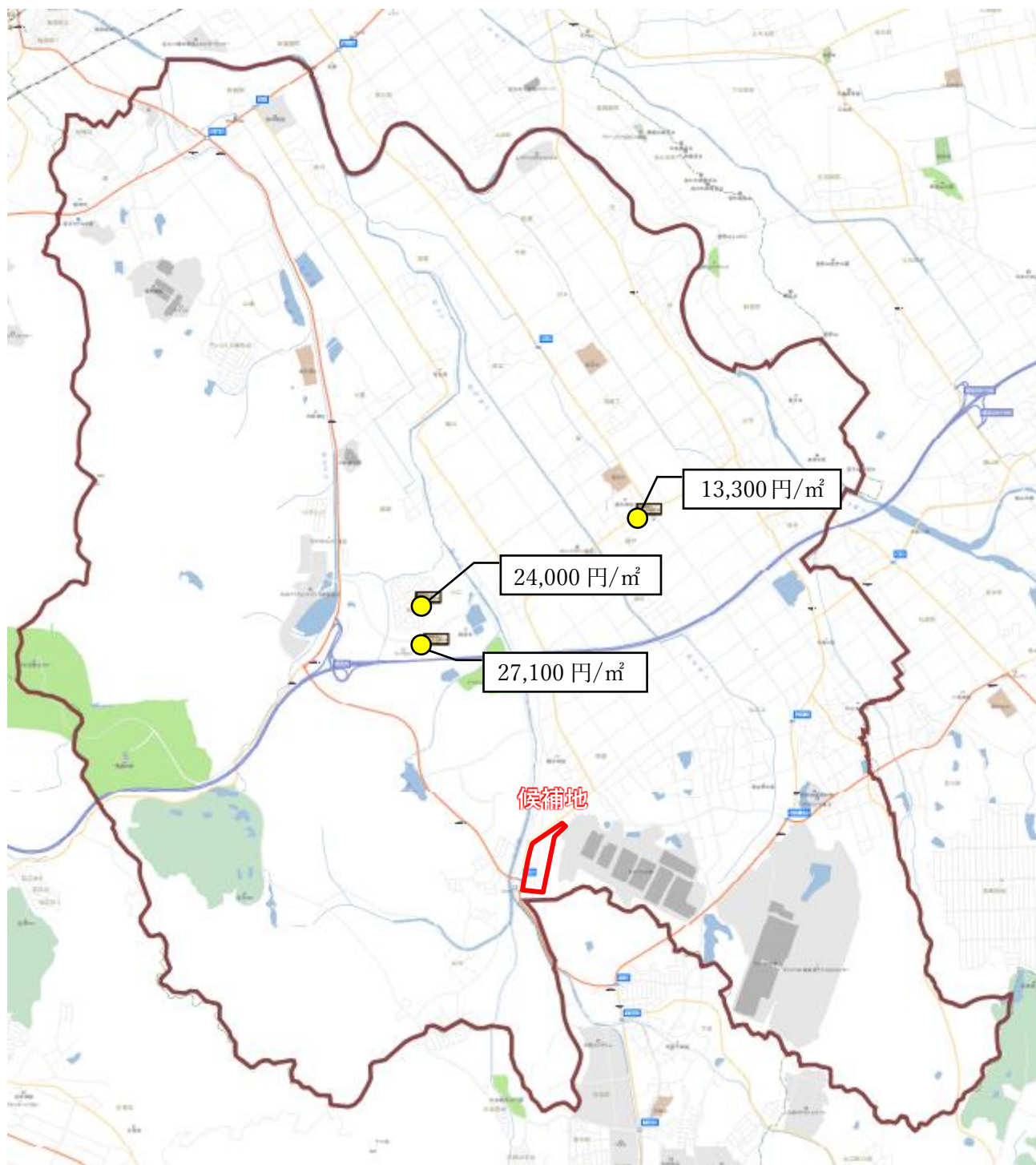
Áreas que requerem evacuação prévia

</

図 竜王町ハザードマップ （出典：竜王町ハザードマップ（令和3年3月））

<地価の状況>

国土交通省地価公示より、候補地周辺の地価の状況をみると、周辺では地価は、13,300～27,100 円/㎡となっている。



(出典：国土交通省地価公示（令和7年）)