

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

石川県加賀市

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	面積 (㎡)
	市町村	大字	字		
加賀温泉駅南地区	加賀市	作見町	ト	添付1参照	
		小菅波町	—		
		加茂町	—		

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	宅地	山林・原野	その他	合計
加賀温泉駅南地区	179,758				15,706.7	195,464.7

・用途区分別面積

(単位：㎡)

区域名	農地	採草放牧地	混牧林地	農業用施設用地	合計
加賀温泉駅南地区	179,758				179,758

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

加賀市は、加賀温泉郷（山代温泉・山中温泉・片山津温泉）と呼ばれる三温泉や十万石の城下町大聖寺、日本遺産に認定された北前船主集落橋立を有し、山中漆器、九谷焼といった伝統工芸の発祥の地でもあるなど、歴史、文化等の特徴ある観光資源に富んでいる。

しかし、令和5年加賀市観光統計によると、宿泊施設入込客数約122万人に対し市内文化施設入館者数、市内観光施設入込客数及び市内土産販売施設入込客数の合計は約76万人となっており、少なくとも宿泊施設を利用した方の4割程度が宿泊施設のみを目的として市に訪れており、市内観光施設等に周遊していないことが読み取れる。

また、温泉旅館及びリゾートホテル以外の気軽に宿泊できる施設は市内で3軒のみであり、かつ観光資源とのアクセス性に優れた加賀温泉駅周辺には宿泊施設が1軒しかなく、室数も13室と少ないことから周遊観光の滞在拠点という観光客のニーズに応えられていない。

以上の理由から、周遊や滞在といった観光客のニーズに応えることができ、かつ豊富な観光資源を十分に生かすことができる新たな仕組み作りが課題となっている。

このような中、加賀市では、第2次加賀市総合計画（中期実施計画）において、力強く進める項目の一つとして、「北陸新幹線加賀温泉駅開業を見据えた駅周辺整備と観光誘客の推進」を掲げており、観光誘客の推進のため、加賀温泉駅周辺の整備を進めている。

また、加賀市都市計画マスタープランの土地利用の方針において、当該地区は「安全・安心で便利なスマートシティを実現するデジタル等の先端技術を導入した業務・商業・観光など多様な施設を、特別用途地区や地区計画制度を活用しながら誘導し、新たな価値を創造し続ける未来型のエリア」としており、業務・商業・観光など多様な施設の誘導を進めている。

地域経済牽引事業を行おうとする当該区域は、北陸新幹線加賀温泉駅及びIRいしかわ鉄道加賀温泉駅、並びに隣接縣市を横断する幹線道路である国道8号などの交通の要衝に近接する地域であり、市外・県外

からのアクセスが非常に優れている。また、市内を巡る路線バス、観光周遊バス及び乗合タクシーは、加賀温泉駅が起点となっていることから、市全域に広く点在する観光資源とのアクセスにも優れている。

このように当該区域は、加賀市内において最も交通利便性に優れた場所であることから、地域経済牽引事業者は、観光客のニーズを満たす新たな拠点となる観光集客施設及び滞在拠点となる有事対応型のホテルを整備し、優れた交通利便性による広域からの集客力及び市内だけでなく石川県全域の豊富な観光資源（歴史及び文化等の特徴ある資源）を活用した地域づくりの促進による相乗効果により、観光客の増加と高い付加価値の創出を図り、地域における経済波及効果や新たな雇用を創出し、地域経済の活性化に寄与することとしている。

観光集客施設及びホテルにおける事業内容としては、下記のとおりである。

1. インフォメーションセンター（観光情報発信拠点）としての役割により、地域観光資源の活用の最大化を図る。

観光情報の発信拠点として、加賀温泉郷や越前加賀海岸国定公園、城下町「大聖寺」・北前船主集落「橋立」の町並みなどの観光スポット情報やイベント情報、自治体 PR 情報などを観光パンフレットや動画で発信する観光情報発信機能を設置し、加賀市民に新たな地元の魅力を見つけるためのアクセスポイントとして活用していただくとともに、地域の魅力を対外的にアピールする場所とすることにより、地元住民の皆様と一丸となって観光客等の市内への周遊を促す拠点としての役割を担うものとする。

2. 地域密着型 SC・広域観光拠点（アウトレット及びミュージアム）としての役割により、地域観光資源の活用の最大化を図る。

生活者サポートを目的とした地域密着型商業施設（ネイバーフット型ショッピングセンター）、広域観光集客型商業施設（アウトレット他）、また観光資源ともなる農産品などの産業活性化を目的とした産直マーケットや山中漆器、九谷焼といった伝統工芸品の魅力を伝え、触れることのできるアンテナショップなどを設けることで近隣市へ流出していた市民をはじめ、国内外からの観光客等の誘致を目指す。

3. 加賀市周辺地域の味を、より身近に楽しむことのできるダイニングとしての役割により、地域観光資源の活用の最大化を図る。

加賀九谷野菜（加賀味平かぼちゃ・ブロッコリー・加賀白ねぎ・椎茸・自然薯・トマトなど）や加賀梨・加賀ぶどうなどの代表的な果物、日本海でとれる新鮮な海産物といった多様な食材が楽しめる場所として、「飲食・食文化の集積ゾーン」を展開し、地域食材の情報発信拠点としての役割を担うものとする。

4. エンターテインメントとの出会いの場としての役割により、地域観光資源の活用の最大化を図る。

季節を問わず楽しめるエンターテインメント施設として、アミューズメント施設などの体験型エンターテインメント施設の整備を行い、加賀市周辺住民のみならず、観光客にも加賀市域に滞在しながら楽しんで過ごすことのできる場所を提供し、地域活性化につなげる役割を担うものとする。

また、人気の高まる e スポーツ対応施設の整備と、加賀市が指定されている「デジタル田園健康特区」や産官学民が連携し取り組んでいる DX などに依拠した先端技術のイベント（ロボットプログラミング大会など）や、国内の世界的キャラクター企業との連携によるイベントを行い、新産業の集積や若者誘致を図る。多様化する地域のニーズに対応し、地元企業やプロチームとのコラボレーションによる地域産業活性化を目指す。

5. イベントを行う場所を提供する役割により、地域観光資源の活用の最大化を図る。

加賀市周辺住民だけでなく、加賀市を訪れる観光客にも、常に新しい発見・感動・思い出を見つけられることが、継続的な観光集客と地域創生において、最も重要なテーマであると考えられる。そこで、加賀市及び近隣地域の催事（歴史・文化・芸能）・ライブ音楽の演奏・有名人の出演・地元由来の行事に触れることのできる機会を提供するために、各種イベントの開催が可能な、加賀市の魅力を全国に発信することのできる場所としての役割を担うものとする。上記 4. 記載の e スポーツやロボットプログラミングなどの大規模な大会の誘致・開催を行うことで、e スポーツなどの新たな文化を盛り上げ、地域産業の活性化を目指す。

6. 加賀市を牽引するインバウンド対応施設としての役割により、外国人観光客の利便性の向上を図り、地域観光資源の活用の最大化を図る。

インバウンド対応施設として、観光コンシェルジュや旅行会社窓口との連携、全館無料Wi-Fi、免税カウンター、多言語案内看板などを設置することにより、外国人観光客の利便性の向上を図り、安心して楽しめる施設とし、また地域名所と連携したサイクルツーリズムなどにより、更なる観光誘客につながることを目指す。

7. 加賀市を訪れる観光客及びビジネス客の為の充実した滞在拠点（宿泊施設）としての役割により、地域産業活性化の実現を図る。

2024年3月の北陸新幹線の延伸開業によりビジネス客の増加が見込まれ、それに伴い、まちづくりの一環として、ビジネス客に対応した快適な滞在拠点の存在が欠かせない為、様々なニーズに応えることができる宿泊施設を整備することにより、より多くのビジネス利用者の来訪を促し、地域産業活性化の実現を図る。

8. 災害発生時には、一時避難場所及び宿泊施設として、感染症流行時には、宿泊療養施設としての役割により、地域住民が安心・安全に暮らせる災害に強いまちづくりを目指す。

災害発生時や感染症流行時に一時避難宿泊施設、宿泊療養施設として被災者、療養者が宿泊利用できる施設を備え、また、災害時に支援物資を提供できる仕組みを設けることにより、地域住民や来訪者の安心・安全を確保し、災害時に被害を最小限に抑える減災対策の充実を図る。

9. 加賀市住民と観光客双方の交通拠点としての役割により、地域観光資源の活用の最大化を図る。

北陸新幹線の延伸開業を受けて、加賀市と東京都は約3時間で結ばれることになった。北陸新幹線開業で注目を集める福井県には、恐竜博物館や永平寺、東尋坊などの歴史・自然スポット、金沢市には兼六園や武家屋敷・茶屋街、21世紀美術館などの文化・芸術スポットが多くある。加賀温泉駅を拠点とすれば、これらの観光地も日帰り旅行が可能となり、また、市内を巡る路線バス、観光周遊バス及び乗合タクシーは、加賀温泉駅が起点となっていることから、市全域に広く点在する観光施設とのアクセスにも優れている。

10. 加賀市地域住民と短期滞在者も含めた来訪者の医療拠点としての役割により、先進的医療サービス提供の実現を図る。

加賀市医療センターや地域医療機関などと加賀温泉郷宿泊施設との連携により、近年の健康志向ブームによるインバウンド需要に対応する長期滞在型医療ツーリズム（湯治含む）の実現を目指す。

11. 公共施設の併設、官民協力による地元住民サービスの充実を図る。

地域住民からの要望の多い児童図書館や、児童一時預かり保育などの機能を官民協力して設置し、子育て世代が集う場の創造とともに更なる住民サービスの向上を目指す。

公共的機能を併設することで、相互に利用率が向上することによる持続可能なエリアとなることを目指す。

○高い付加価値の創出

第二期石川県基本計画での承認要件である4,497万円を上回る付加価値を創出する。

○地域の事業者に対する相当の経済的効果

第二期石川県基本計画での承認要件である経済的効果（取引額の5%以上の増加、売上額の5%以上の増加、雇用者数の3%以上の増加、雇用者給与等支給額の5%以上の増加）を上回る。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

施設 番号	区域名	予定建築物の用途 (施設の種類)	予定建築物の敷地面積 (㎡)	開発区域の面積 (㎡)
1	加賀温泉駅南地区	観光集客施設・ホテル	195,464.7	195,464.7

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

加賀市内の重点促進区域の中で、地域経済牽引事業に適した鉄道や幹線道路の要衝となる区域は「加賀温泉駅南地区」以外にはない。なお、他の重点促進区域の中で、本牽引事業の用地として活用可能な既存の工場適地や遊休地、農村産業法に基づき造成された用地等の工場適地や業務用地は存在しない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

① 農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域においては、農用地区域外での開発を優先することとするが、やむを得ず農用地区域内で開発を行う場合は、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、関係市町及び石川県の農政部局等と十分調整を行うとともに、「石川県農業振興地域整備基本方針」および「石川県農地関係事務処理要領」に合致するものであることとする。

(上記基本計画における方針との関係)

加賀温泉駅南地区は、農用地区域内農地で占められており、農用地以外には開発可能な土地が存在しない。

重点促進区域外においても、ある程度まとまった用地が確保できる場所について候補地の検討を行ったが、今回計画している地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性（面積、加賀温泉駅及び広域道路網へのアクセス性や近接性、交通ネットワーク等）を有した土地は存在しなかったことから、当該区域においては農用地区域内の農地をやむを得ず土地利用調整区域に設定することとする。

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

(基本計画における方針)

当該区域には集团的農地がある。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は、高性能農業機械による営農に支障が生じないよう集团的農地の中央部を避けるなど、農地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や農地中間管理事業等の農地流動化施策の推進への支障が生じたり、農業経営基盤強化促進法（昭和五十五年法律第六十五号）第十九条第一項に規定する地域計画（以下「地域計画」という。）の区域内に他の用途の土地が介在することとなり、当該地域計画に定められた農作物の生産振興や産地形成、当該地域計画に定められた効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積及び農用地の集団化に関する目標等の地域計画の達成に支障が生じたりしないよう、関係市町及び石川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)

当該区域を含む周辺一帯は大規模農地ではあるが、当該区域はその北東端に位置しており、北側及び東側は宅地が広がっている。西側及び南側については道路及び用排水路を挟んで農地が広がっているが、水路等の見直しを行うことにより営農の継続に支障を生じないようにする。また、他の農地への土砂流

出等を発生させないよう対応する。

さらに、地元土地改良区とも協議の上、雨水については、これを貯留する調整池を設置するとともに、その放出も適切に調整して、周辺の農地、排水路や排水機場等への負担を増加させないことにより、周辺の土地の農業上の総合的な利用に支障が生じないようにする。

高性能機械による営農については、当該区域と周辺農地の間には道路及び用排水路が整備されており、区画や農地への乗り入れ等は現状と変わらないため、支障は生じないものと判断している。

また、一定規模にまとまった開発行為となるよう農地の範囲を設定することにより、農業生産基盤整備事業の実施や、農地中間管理事業等の農地流動化に支障が生じないようにする。なお、当該区域においては、農業経営基盤強化促進法に規定する地域計画は現時点で策定に至っていないが、地域における協議の場において当該区域は地域計画の区域から除外することを調整済である。

認定農業者への影響については、当該区域内では、認定農業者6者により耕作がされているが、高齢化が進み今後の利用集積が問題となっていたため、今後、市としても認定農業者や地域住民との協議を密に行い、年度毎の地域計画の見直し時にブラッシュアップしながら、離農予定者の農地を丁寧に斡旋することで、認定農業者への農地集積率の維持、拡大を図っていく。また、離農予定者の農地は一団の土地となっていないため、周辺農地の耕作者に意向調査をするなどし、農地の集約化を目指していく。

本区域には、事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していない土地改良事業により整備を行った用排水路が一部含まれているが、今回の地域経済牽引事業の中で、立地企業ニーズとそれに伴う必要面積の確保上、やむを得ず当該地を含むものである。

また、本区域の一部の農地は多面的機能支払交付金の交付対象農地であり、交付金の返還が発生することについて各町の生産組合と協議済である。

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 (予定)	備考
県営土地改良事業	県営ほ場整備事業加賀中部第2地区	ほ場整備	石川県	601	1474.32	S44～S50	完了公告日 S62.9.8
県営土地改良事業	県営土地改良総合整備事業加賀中部第2地区	用排水路、暗渠排水	石川県	102	770.1	H2～H9	完了公告日 H10.6.23
県営土地改良事業	県営土地改良総合整備事業(面的集積型)	用排水路、暗渠排水	加賀市土地改良区	132.9	374.3	H25～H30	完了公告日 H31.3.6
団体営土地改良事業	団体営ほ場整備事業加賀中部地区	ほ場整備	加賀市	81.8	343.98	S50～S53	完了公告日 S54.4.10

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地域経済牽引事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)

各事業者は、事業計画を実施する際に必要となる施設規模(建築物や駐車場の規模)を適切に設定しており、ビジネスホテル(建築面積770㎡、延床面積5,000㎡)、観光集客施設(建築面積50,200㎡内訳 HC(5,000㎡)、GMS(15,500㎡)、アウトレット(27,000㎡)、子育て支援施設(2,700㎡)、延床

面積50,200㎡)となり、建築物の合計延床面積は55,200㎡となる。来訪者数及び従業員数等に応じた駐車台数(乗用2,493台(一般2,463台・大型30台)、都市計画法に基づく緑地や調整池等を踏まえ必要最小限の敷地面積となるように土地利用調整区域を設定している。

駐車台数については、駐車台数については、県内の類似施設と比較しても同様な規模となっている。

なお、各建築物は災害時の避難場所としての機能を持たせることを想定しているため、屋上に自家発電のための太陽光パネルを設置する予定である。

さらに、加賀市景観計画中の「沿道・沿線景観の形成方針」及び「眺望景観の形成方針」に基づき、I Rいしかわ鉄道沿線の山側の白山等への眺望景観の保全及び主要な視点場からの眺望景観の見え方に配慮し、観光集客施設に関しては北陸新幹線加賀温泉駅や加賀市医療センター等からの白山などの山並みへの眺望景観を損ねることのないよう平屋建てを予定している。

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)

面的整備の対象農地については、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)

土地利用調整計画に設定する農地においては、土地改良事業等における区画整理、農用地の造成、埋立て干拓に該当するものを実施した農地で、当該事業の工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過していないものが含まれていない。

⑤ 農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

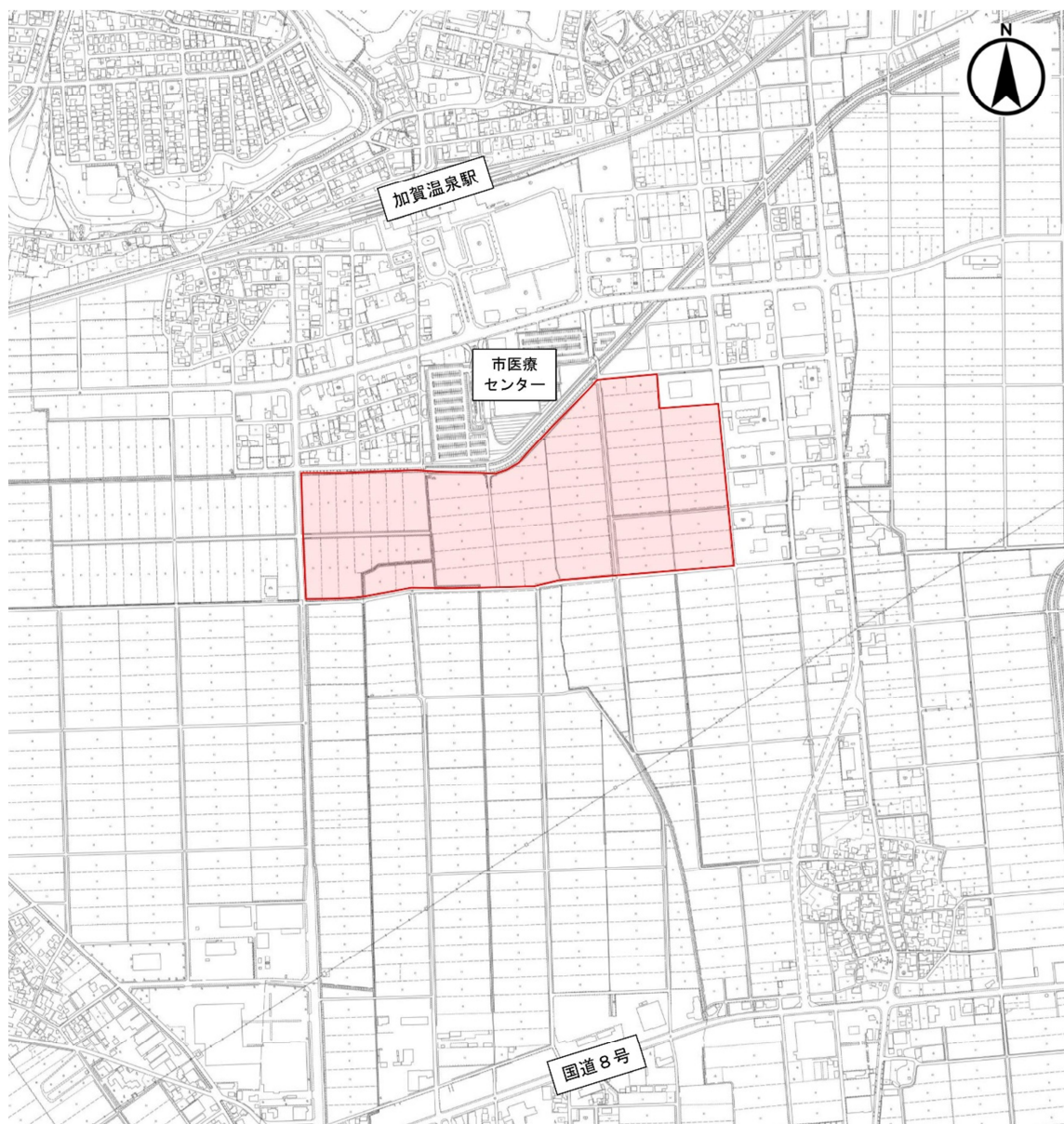
(基本計画における方針)

土地改良法(昭和24年法律第195号)第87条の3第1項の規定により行う土地改良事業(以下「農地中間管理機構関連事業」という。)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。また、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も、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、上記①から③までの考え方に基つきやむを得ない場合でなければ当該農地を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)

本土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業はこれまで実施されておらず、今後も実施される予定はない。

加賀市土地利用調整計画 第1土地利用調整区域 1. 所在・面積 添付図面



第1 土地利用調整区域

添付1

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	地目	面積 (㎡)
	市町村	大字	小字			
加賀温泉駅南地区	加賀市	作見町	卜	21番	田	3,084.00
			卜	22番	田	3,084.00
			卜	23番	田	3,084.00
			卜	24番	田	3,084.00
			卜	25番1	田	2,084.00
			卜	25番2	田	1,000.00
			卜	26番	田	2,563.00
			卜	27番	田	469.00
			卜	28番	田	690.00
			卜	29番	田	2,360.00
			卜	30番	田	3,100.00
			卜	31番	田	3,100.00
			卜	32番	田	3,100.00
			卜	33番	田	3,100.00
			卜	34番1	田	1,330.00
			卜	34番2	田	60.00
			卜	34番3	田	860.00
			卜	34番4	田	850.00
			卜	35番	田	3,100.00
			卜	36番	田	1,618.00
			卜	37番1	田	372.00
			卜	37番2	田	58.00
			卜	38番	田	829.00
			卜	40番	田	1,976.00
			卜	41番	田	2,432.00
			卜	42番1	田	554.00
			卜	42番2	田	830.00
			卜	42番3	田	850.00
			卜	42番4	田	850.00
			卜	43番	田	3,084.00
卜	44番	田	3,084.00			
卜	45番	田	3,084.00			
卜	46番	田	1,110.00			
卜	47番	田	1,972.00			
卜	48番	田	3,081.00			
卜	49番1	田	733.00			
卜	49番2	田	850.00			

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	地目	面積 (㎡)
	市町村	大字	小字			
			卜	50番	田	1,501.00
			卜	51番1	田	1,728.00
			卜	51番2	田	271.00
			卜	52番	田	1,913.00
			卜	53番	田	2,121.00
			卜	54番	田	267.00
			卜	55番	田	1,889.00
			卜	56番	田	3,100.00
			卜	57番	田	3,100.00
			卜	58番	田	3,100.00
			卜	59番	田	1,521.00
			卜	60番	田	1,579.00
			卜	61番	田	3,983.00
			卜	62番	田	670.00
			卜	63番	田	407.00
			卜	64番	雜種地	33.00
			卜	65番	田	2,527.00
			卜	66番	田	1,352.00
			卜	67番	田	3,230.00
			卜	68番	田	3,243.00
			卜	69番1	田	2,351.00
			卜	69番2	田	900.00
			卜	70番1	田	1,860.00
			卜	70番2	田	850.00
			卜	70番3	田	550.00
			卜	71番	田	3,593.00
			卜	72番1	田	847.00
			卜	72番2	田	50.00
			卜	73番	田	696.00
			卜	74番	田	1,404.00
			卜	75番	田	2,441.00
			卜	83番	公衆用道路	1,074.00
			卜	90番	用悪水路	110.00
			卜	95番	用悪水路	1,131.00
			卜	96番	用悪水路	4.80
			卜	97番	用悪水路	108.00
			卜	98番	用悪水路	6.90
			卜	99番	用悪水路	233.00

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	地目	面積 (㎡)
	市町村	大字	小字			
			卜	100番	公衆用道路	1,608.00
			卜	104番	用悪水路	315.00
			卜	106番	用悪水路	93.00
			卜	107番	用悪水路	12.00
			卜	108番	用悪水路	1,536.00
			卜	110番	用悪水路	106.00
			卜	111番	用悪水路	18.00
			卜	112番	用悪水路	242.00
			卜	114番	公衆用道路	1,165.00
			卜	115番	用悪水路	158.00
			卜	117番	用悪水路	1,690.00
			卜	118番	用悪水路	111.00
			卜	122番	用悪水路	1,997.00
			小菅波町		11番	田
		12番		田	1,368.00	
		13番		田	1,462.00	
		14番		田	1,232.00	
		15番		田	571.00	
		16番		田	3,597.00	
		17番		田	3,159.00	
		18番		田	1,014.00	
		19番		田	851.00	
		20番		田	1,170.00	
		55番		田	948.00	
		56番		田	2,267.00	
		57番		田	3,122.00	
		58番		田	3,123.00	
		59番		田	3,122.00	
		60番		田	3,121.00	
		61番		田	3,120.00	
		62番		田	2,902.00	
		63番		田	1,329.00	
		142番	用悪水路	373.00		
	143番	用悪水路	79.00			
	144番	用悪水路	128.00			
	145番	用悪水路	42.00			
	146番	用悪水路	247.00			
	147番	公衆用道路	1,243.00			

1. 所在・面積

区域名	所在			地番	地目	面積 (㎡)
	市町村	大字	小字			
				148番	用悪水路	247.00
				149番	用悪水路	104.00
		加茂町		261番	田	3,534.00
				262番	田	165.00
				263番	田	70.00
				264番	田	3,075.00
				265番1	田	3,009.00
				287番1	田	3,045.00
				288番	田	3,100.00
				289番	田	3,800.00
				631番	公衆用道路	248.00
				632番	用悪水路	99.00
				633番	用悪水路	497.00
				641番	公衆用道路	648.00
			合計			