

地域未来投資促進法における土地利用調整計画

京都府宇治市

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	小 字		
国道 24 号沿道 西地区	宇治市	安田町	五反坪	別表 1	別表 1
	宇治市	安田町	鵜飼田		
	宇治市	伊勢田町	西遊田		
国道 24 号沿道 東地区	宇治市	安田町	鵜飼田		

※土地の地番及び面積は、別表 1 のとおり。

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
国道 24 号沿道 西地区 (五反坪)	46,025					46,025
国道 24 号沿道 西地区 (鵜飼田)	88,158.58		224.94			88,383.52
国道 24 号沿道 西地区 (西遊田)	8,161.95		140.56			8,302.51
国道 24 号沿道 東地区 (鵜飼田)	14,377		830.61			15,207.61
合 計	156,722.53		1,196.11			157,918.64

・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
国道 24 号沿道 西地区 (五反坪)	46,025				46,025
国道 24 号沿道 西地区 (鵜飼田)	88,158.58			216.42 (鵜飼田 2 番、 33 番 2、53 番)	88,375
国道 24 号沿道 西地区 (西遊田)	8,161.95			140.56 (西遊田 13 番)	8,302.51
国道 24 号沿道 東地区 (鵜飼田)	14,377				14,377
合 計	156,722.53			356.98	157,079.51

(注) 宇治農業振興地域整備計画の農用地利用計画において、用途区分が「農業用施設」とされている面積を「農業用施設用地」欄に記入している。

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

・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
国道 24 号沿道 西地区		142,711.03	142,711.03
国道 24 号沿道 東地区		15,207.61	15,207.61
合 計		157,918.64	157,918.64

現況図・位置図は、別図 1 のとおり。

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

当該区域に立地する成長ものづくりや物流関連産業等の事業者が、国道24号や京滋バイパス等の交通インフラ、大都市圏への近接性といった強みを活かし、事業活動を展開することによって、地域の企業の取引額の増加、多様な働く場の創出など、その効果を地域の多様な産業に大きく波及させ、地域経済の好循環を実現し、将来にわたり持続発展できる強い市内産業をつくりだすことを目指すものである。

(1) 国道24号沿道 西地区

① 大手物流施設運営事業者による地域経済牽引事業の内容

事業者は、国道24号や京滋バイパス等の交通インフラを活用することにより、全国各地へ高速道路によるアクセスが可能となる当地において、地域経済を牽引していくため、本土地利用調整区域内にマルチテナント型賃貸用物流施設を建設し、物流施設の効率的な運営、物流の高速化等を図る計画である。

マルチテナント型物流施設は、物流会社、運輸会社、通販会社など複数のテナントが入居する物流施設であり、食品、日用雑貨をはじめ多種多様に及ぶ荷物を取り扱い、宇治市は勿論のこと、関西エリア及び全国各地への流通業務の効率化を図り、これにより地元産業の更なる発展と新規事業者の進出を誘導しようとするものである。

事業者は、マルチテナント型物流施設の館内人口（各テナントの従業員数等）を850人程度と想定しており、地域における働く場が創出され、多数の雇用の創出が見込まれる。

地域経済の活性化には、ヒトとモノの流れを支える物流関連産業が、産業交流の基盤として重要な役割を担っており、当該事業者による事業活動の推進によって、地域の企業の取引額の増加、多様な働く場の創出など、地域の多様な産業への大きな波及効果が見込まれる。

② 成長ものづくり事業者による地域経済牽引事業の内容

それぞれの成長ものづくり事業者は、地域経済を牽引していくため、本土地利用調整区域内に新たな投資（工場建設や設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、生産の規模拡大、新製品開発、新たな事業領域への進出等を通じ、競争力の強化を図り、地域経済を牽引していく計画である。

本土地利用調整区域内に立地するそれぞれの成長ものづくり事業者が、宇治市の国道24号や京滋バイパス等の交通インフラを活かし、新規顧客獲得による商圈の拡大、取引先への短納期等を実現することにより、競争優位を獲得し、成長発展を遂げ、売上や付加価値額の増加を目指すもので、地域における経済波及効果や新たな雇用創出が見込まれるものである。

製造業A社 〔プラスチック〕 製品加工業	高強度樹脂部品の生産拡大のための新工場建設と生産設備導入
当社は、創業時より高機能プラスチック部品の製造を主力としている。材料の自社開発、新製品の開発力、高い生産性等を強みとして事業展開を図り、国内主要メーカー等との取引を拡大しており、高い世界シェアを誇る高機能部品も製造している。 従来からメーカーと協業し、独自の材料の開発を進め、開発の上流工程から参画するなど、事業領域の拡大を図ってきており、近年では、新たに交通インフラ向け部品の技術開発・研究開発の取組を進めている。交通インフラ業界等では、金属から樹脂への置き換え需要があり、研究開発テーマが非常に多く、当社が今まで蓄積してきた強みを充分に発揮できる分野であり、今後の市場拡大も期待できる。 このため、地域経済牽引事業において、本土地利用調整区域内に新本社・工場を建設し、こうした研究開発等を推進するとともに、開発する部品の多品種化を図り、大型の成形機を導入し、生産能力拡大の実現を図るものである。	

製造業B社 〔生産用機械〕 器具製造業	自動化・省力化F A機器の増産に対応するための新工場建設
当社は創業以来、食料品、化粧品、医薬品等の外装包装を行う自動機器を製造し、特にロボットや画像認識装置を活用することで、顧客の生産ラインの省力化・付加価値向上に寄与している。 当社の強みは、顧客の要望に合わせて「一品もの」の生産装置を提案し、一貫して社内で企画開発から設計・組立・設置・アフターサービスを行っている点や、若手社員とベテランエンジニアの知識・技術の承継を行う仕組みを持っている点にある。 外装包装等の作業現場では、現場オペレーターの高齢化や人手不足の問題を背景に、多品種・小ロット等の課題に対応できる自動化装置が継続的に求められており、当社においても製造キャパシティの拡大等が課題となっている。 本土地利用調整区域において製造環境の整った新工場を稼働させることにより、今後成長性の高いトイレタリー製品・化粧品市場向けの生産ライン自動化装置の開発・製造能力の拡大を行うとともに、社内のロボットシステムエンジニア教育の推進により若手技術者の育成を図る等により、事業の成長・発展を図るものである。	

製造業C社 プラスチック 製品加工業	工場新設による生産拡大と自社開発商品の事業拡大
当社は創業以来、樹脂・アルミ・チタン及び工業用ゴムなどの切削加工が困難な素材の超精密加工を行い、半導体・電気電子分野をはじめ、食品・飲料・医療などあらゆる分野に対し、生産工程における精密機械部品を製造している。 精密機械部品の需要増への対応及び自社開発商品の事業拡大のため、本土地利用調整区域内に新工場を建設しようとするものである。 新工場においては、精密機械部品の需要増に対応する生産能力の拡大を図るとともに、自社開発製品の開発・製造・事業拡大、樹脂・ゴム・金属の接合技術を活用した一体成型の開発・製造を計画している。 昨今のデジタル化の加速に伴い、各種設備も高精度化・微細化が求められ、部品への要求も高精度高品質となり、また、グリーン化の要求など、時代の潮流に合わせた「生産設備の生産財」を提供し、人々の暮らしを豊かにするため、そして地球環境を保全して子供たちの夢と未来を育むため、縁の下の力持ちとして社会に貢献をしていく。 自社開発製品は大きな将来性を有しており、新工場で積極的な事業展開を図り、売上・付加価値の向上を目指すものである。	

製造業D社 金属製品 加工業	試作加工の規模拡大及び新分野進出のための新工場建設
当社は、多品種少量型の精密金属機械加工及び試作加工を強みとし、自動車メーカー、装置メーカー等に製品を供給している。 地域経済牽引事業では、地域経済を牽引していくため、本土地利用調整区域内に、新たに本社・工場の建設や設備投資を行う計画である。 本土地利用調整区域内への新工場建設及び新設備導入により、試作品の製作拡大に加え量産化にも取り組むとともに、独自の微細加工技術を活用して異業種を含めた地域・企業との連携を強化して事業領域の拡大を図ることにより、更に企業価値を高め、地域経済を牽引していく計画である。 また、新本社・工場においては、量産化や事業領域の拡大に対応すべく、従業員数の増員も計画しており、新たな人材の確保・育成を通じ、より一層の成長・発展を図ろうとするものである。	

製造業E社 〔自動車・同附属 品製造業〕	自動車・建機向け製品の生産拡大のための新工場建設・生産設備導入 及び自社製品の開発・量産に向けた取組
当社は、長年にわたり蓄積してきた技能・技術力を活かし、主に自動車業界・建機業界向けに、自動車の油圧ブレーキ金具、産業用金具、特殊精密ボルト及びナット類などの製造を行っている。難易度の高い切削加工への対応力や、短納期について、取引先から高い評価を受けている。また、従来の自動車業界向けに加え、自社の強みや技術力を活かせる事業領域・新たな取引先の開拓に成功し、安定した受注を獲得し続けている。 本土地利用調整区域内においては、新本社・工場を稼働させることにより、顧客からの生産拡大の要請に対応できるよう生産体制を強化するとともに、既存顧客とのリレーションをより深め、新たな受注獲得に向けた取組を進めるなど、自社の強みや独自性を活かし、競合他社に対し競争優位性を発揮することにより、事業領域を拡大し、更なる成長発展を遂げていく考えである。 また、長年にわたる製造現場での経験を通じて蓄積してきたノウハウを活かし、製造現場における悩み事の改善に寄与するオリジナル自社製品の研究や技術開発も推進し、当社の収益の柱の一つとなるよう育てていき、収益拡大を図っていく。	

製造業F社 〔生産用機械 器具製造業〕	自動化・省力化装置の増産に対応するための新工場建設
当社は創業以来、自動車関連、電池関連、電子機器など、時代ごとに変化するニーズにあった様々な生産ラインや検査ラインの自動化、省力化装置を製造している。 当社の強みは、顧客の多種多様なオーダーに対し、構想、設計から加工、組立、保守までをワンストップで対応出来る点にある。これにより短納期での対応、細やかな社内フィードバックや、スムーズな情報展開を実現し、顧客からの厚い信頼に繋がっている。 本土地利用調整区域において新工場を稼働させることにより、今後増産が見込まれる自動車関連の生産ラインを効率的に製造できる体制を整えるとともに、余裕を持った生産キャパシティを確保し、新規の顧客や新たな分野での受注にも対応することにより、事業の拡大・発展を図ろうとするものである。	

製造業G社 （生活関連産業 用機械製造業）	新製品開発・製造のための新工場の建設
当社は創業以来、様々な選別機を自社開発し、その高い信頼性により、国内をはじめ世界各国で使用されている。 当社が開発・製造する選別機の用途は、食品や医薬品、工業材料など多岐にわたり、除去対象物も多種多様である。そのため、当社では、顧客のニーズにオーダーメイド方式で対応し、除去対象物の検出方法や原料の供給、選別方法の最適化を実現する選別機を自社内で設計・開発し、世界各国の顧客に納品している。 現工場では、製造スペースが不足しており取引先からの増産依頼や、新規取引先からの製作依頼を受けきれない状況である。そのため本土地利用調整区域内に新工場等を建設し、現取引先からのニーズに即応するとともに、新たな市場ニーズや複雑多様化する顧客ニーズに対応する新製品を開発していくことにより、成長発展につなげていく計画である。	

製造業H社 （電子部品・デバイス ・電子回路製造業）	半導体製造装置用電源の生産拡大のための新工場建設
当社は、パワーエレクトロニクスとオプトエレクトロニクスの事業分野を中心にビジネスを展開している。独自の技術力を磨き、技術革新に挑戦し続けることで、顧客からの様々なニーズに対応し、高い信頼と評価を得ている。 パワーエレクトロニクス分野では、高周波スイッチング技術を基に、半導体や液晶製造装置用に高信頼性のカスタム電源を製造している。近年は、カーボンニュートラルに伴う省エネ需要に対応するため SiC などを用いた、より高効率な電源の開発・製造を加速させている。 本土地利用調整区域内の新工場においては、拡大が見込まれる半導体製造装置用カスタム電源の製造を行うことにより、顧客からの需要に応えていく。また、年々要望の高まる異物混入対策や電磁ノイズ対策に対応するエリアを設け、品質の安定・信頼性の向上を図るとともに、技術者の人材育成にも活用して技術の高度化・技術ノウハウの蓄積にも繋げ、顧客の新しい、より高度な要求にも対応できる開発力の向上に取り組む。さらに、自社開発の自働化生産ラインや協業ロボット、AGVを導入し生産効率の高い環境を整備するなどにより、事業の拡大、経営の強化を図るものである。	

製造業Ⅰ社 〔 金属製品 加工業 〕	半導体装置向け金属製品の生産拡大のための新工場建設
当社は、金属の打ち抜き・曲げ・面取り・溶接等の加工を一貫対応し、産業機械関連の部品の製造をはじめ、畜産機器、空圧機器関連にも事業領域を広げている。近年は、半導体製造装置の部品の製造も行っており、顧客からは高い評価を得て、更なる対応を求められている。 本土地利用調整区域内に新本社・工場を稼働させ、自動化装置等の設備投資を行うことにより、顧客からの生産拡大の要請に対応して事業を拡大するとともに、分散する工場等を集約し、製造ラインの統合等を行うことにより生産性を向上させ、経営の強化・発展を図るものである。	

（２）国道 24 号沿道 東地区

それぞれの成長ものづくり事業者は、地域経済を牽引していくため、本土地利用調整区域内に新たな投資（工場建設や設備投資）を行い、生産性の向上を図るとともに、生産の規模拡大、新製品開発、新たな事業領域への進出等を通じ、競争力の強化を図り、地域経済を牽引していく計画である。

本土地利用調整区域内に立地するそれぞれの成長ものづくり事業者が、宇治市の国道 24 号や京滋バイパス等の交通インフラを活かし、新規顧客獲得による商圈の拡大、取引先への短納期等を実現することにより、競争優位を獲得し、成長発展を遂げ、売上や付加価値額の増加を目指すもので、地域における経済波及効果や新たな雇用創出が見込まれるものである。

製造業Ⅱ社 〔 生産用機械 器具製造業 〕	製造機械の大型化、守秘義務の厳格化に対応する新工場の建設
当社は、あらゆるニーズに合わせて、最新鋭の産業機械の材料調達、組立、配線、調整まで一貫して製造し、現在は、半導体や液晶パネルの製造過程における機械を製造している。他社では真似のできないＱＣＤ（Quality・Cost・Delivery）を実現し、顧客から高い評価を受け、リピーターの顧客が多くなっている。 本土地利用調整区域内に新工場を稼働させることにより、半導体や液晶パネル等の製造機械の大型化や守秘義務の厳格化など顧客ニーズに対応できる製造を実現するとともに、クリーンルームなどの環境整備も視野に入れて、新規の顧客やワンランク上の受注にも対応することにより、事業の拡大・発展、雇用の創出を図ろうとするものである。	

製造業K社 （食料品製造業）	工場新設による生産拡大と自社開発商品の事業拡大
当社は、食料品製造加工を行っており、食文化に根差した食品を当社独自技術で融合させることを強みとして、食材の持ち味や色彩、手作り感にこだわった商品を作り続け、顧客から高い評価を受けている。 本土地利用調整区域内に新工場等を稼働させることにより、顧客からの生産拡大の要請に対応できるよう生産規模拡大を実現するとともに、新たな市場ニーズや複雑多様化する顧客ニーズに対応し、新たな受注獲得や新製品開発に向けた取組を進めるなど、自社の強みや独自性を活かし、競合他社に対し競争優位性を発揮することにより、更なる成長発展を遂げていく考えである。	

製造業L社 （その他のはん用 機械・同部分品 製造業）	半導体装置、医療機器向け精密部品の生産拡大のための新工場建設
当社は、創業以来、印刷機械に使用される部品を中心として、精密加工部品を製造している。加工技術を高め、ノウハウを培い、伝承しながら、QMS（Quality Management System）を継続的に維持・改善することにより、常に信頼される製品を提供してきたところであり、顧客から高い評価を得ている。 本土地利用調整区域において新工場を稼働させることにより、拡大が期待される半導体製造装置や医療機器等に係る精密部品の生産能力を拡大するとともに、検査施設の整備などにより、新たなセクションからの受注や高度な要求にも対応し、事業の拡大・発展を図ろうとするものである。	

□ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

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 (㎡)
物流 ①	国道 24 号沿道 西地区	マルチテナント型賃貸用物流 施設	約 88,300	157,919
①	国道 24 号沿道 西地区	製造業 A の本社・工場	約 14,100	
②	国道 24 号沿道 西地区	製造業 B の本社・工場	約 1,300	
③	国道 24 号沿道 西地区	製造業 C の工場	約 3,300	
④	国道 24 号沿道 西地区	製造業 D の本社・工場	約 4,000	
⑤	国道 24 号沿道 西地区	製造業 E の本社・工場	約 2,050	
⑥	国道 24 号沿道 西地区	製造業 F の工場	約 3,600	
⑦	国道 24 号沿道 西地区	製造業 G の本社・工場	約 2,150	
⑧	国道 24 号沿道 西地区	製造業 H の工場	約 2,400	
⑨	国道 24 号沿道 西地区	製造業 I の本社・工場	約 5,300	
⑩	国道 24 号沿道 東地区	製造業 J の工場	約 2,000	
⑪	国道 24 号沿道 東地区	製造業 K の本社・工場	約 10,000	
⑫	国道 24 号沿道 東地区	製造業 L の工場	約 1,650	
	その他		17,769	

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

重点促進区域内の大部分は、農業振興地域内の農用地区域に指定された農地と既に操業中の業務用地で占められており、活用可能な用地は存在しない。

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が、重点促進区域は農用地区域を含んでおり、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する。

土地利用を行う際の基本的な事項として、施設用地については、事業者の具体的な立地ニーズや事業実施の確実性を踏まえて調整を行うこととする。やむを得ず農用地区域内で開発を行う場合は、「宇治農業振興地域整備計画」に合致するものであることとする。

【出典：京都府宇治市基本計画 9の(2)】

(上記基本計画における方針との関係)

本市には、工業団地未分譲地、宅地化された遊休地など、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地はない。

重点促進区域内においては、当該土地利用調整区域に含まれる農地以外に、地域経済牽引事業の実施のためにふさわしい特性（土地の広がり・規模、広域道路網へのアクセス性や近接性、交通ネットワーク、既存住宅地との距離等）を有した土地がないことから、やむを得ず、農用地区域内ではあるが、土地利用調整区域を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）

重点促進区域内には、集团的農地がある。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、集团的農地の中央部を開発することで高性能農業機械による営農に支障をきたす事態や、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並びに農地中間管理事業等の農地流動化に支障をきたすといった事態を避け、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とする。

【出典：京都府宇治市基本計画 9の（2）】

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域は、その一部が府営土地改良総合整備事業（巨椋池東地区）において用排水分離による乾地化された農地であるが、一団の農用地である巨椋池地区の南端部に位置し、東側は国道 24 号及び業務用地、西側は一級淀川水系古川、南側は一級淀川水系古川（井川）及び道路（市道小倉安田線）、そして北側は農道及び農地に面している。

当該区域は農用地区域の外辺部であり、土地利用調整区域の設定によって農地の集団性や農作業の効率的な利用を阻害するものではないが、北側及び北東側に隣接等する宇治市及び久御山町域の農地については、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。

さらに、地元土地改良区とも協議の上、雨水流出量については、国営総合農地防災事業巨椋池地区の解析手法を基本として、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、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。

土地利用調整区域に係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	完了 年度	備考
基盤整備 事業	水質障害 対策事業 (巨椋池)	揚水機場 設置、管 路埋設	京 都 府	594	3,886	昭和 49 年～ 平成 10 年	平成 10 年度	8 年 経過
基盤整備 事業	土地改良 総合整備 事業(巨 椋池東)	用排水分 離の水路 整備、道 路の拡幅	京 都 府	198	1,637	平成元年～ 平成 12 年	平成 12 年度	8 年 経過
防災事業	国営総合 農地防災 事業(巨 椋池)	巨椋池排 水機場改 修	国	1,310	16,200	平成 9 年～ 平成 18 年	平成 18 年度	8 年 経過

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には、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。将来的な開発を見越して必要以上の面積規模を確保することは避けることとする。

【出典：京都府宇治市基本計画 9の（2）】

（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（工場等の建物や、駐車場の規模）を適切に設定しており、地域経済牽引事業を行う上で必要最小限の面積と認められる。

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、既に土地改良事業等は完了しているが、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。

【出典：京都府宇治市基本計画 9の（2）】

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域において、8年未経過の面的整備事業（区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓）は実施されていない。

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）

重点促進区域においては、土地改良法第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。
- ・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。
- ・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①～③までの考え方に基づき、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。
- ・農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先する。

【出典：京都府宇治市基本計画 9の（2）】

（上記基本計画における方針との関係）

土地利用調整区域において、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）

京都府宇治市基本計画を踏まえ、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）。

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

土地利用調整区域においては、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定めることとしており、地区計画の内容に基づいて、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲で、周辺の営農環境との調整・連携を図りつつ土地利用を行うことから、周辺における市街化を促進するおそれはない。

② 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當と認められる具体的な理由を記載

本市内の市街化区域においては、工業団地未分譲地、宅地化された遊休地など、地域経済牽引事業に活用できるまとまった未利用地がないため。