

伊賀市土地利用審議会 会議概要

1. 審議会名..... 令和4年度第1回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時..... 2022(令和4)年5月24日 午前9時00分から午前11時30分
3. 会 場..... 伊賀市役所本庁舎会議室、各所(リモート会議)
4. 出席委員..... 5名中5名(委員名簿非公開)
5. 事務局..... 山本建設部長、福田建設部次長、川部都市計画課長、城都市計画課開発指導室長、中森主査、大門主任
6. 公開・非公開の別..... 非公開
7. 非公開の理由..... 伊賀市審議会等の会議の公開に関する要綱第4条第2号
8. 会議概要作成年月日..... 2022(令和4)年6月9日

○ 事 項

- 1 あいさつ
- 2 審 議
議事 伊賀市の適正な土地利用に関する条例の見直しについて
- 3 その他

○ 審議概要

伊賀市の適正な土地利用に関する条例の見直しについて

- ・ 制度見直しの進め方について
- ・ 地域活性化施策等との連携について
 - 企業立地施策との連携 (課題：産業用地不足)
 - 創業支援施策との連携 (課題：土地利用規制による起業・事業承継促進事業の事業計画への制限)
 - 移住・交流施策との連携 (課題：空き家等を活用した住居と職の支援、小規模な作業場・工場の立地希望への対応)

説明に対する委員からの意見等

- 工業系用途地域および条例上の工業用地区域内の産業用地不足という課題解決の方針として、土地利用基本計画書の「建築開発事業の基準一覧表」の「上記以外の工場」について、5ha以上のまとまった建築開発事業であれば幹線道路沿道区域(沿道サービス道路地区)および保全区域においても特定開発事業の扱いを可能とする提案がありましたが、既存部分と合わせて5ha以上であれば建築開発事業として扱うのか、規模要件についてどのような運用を考えていますか。

回答：工場等の立地につきましては、5ha以上でまとまっていただくのが望ましい

と考えております。既存部分も含めて5ha以上の規模があればまとまりがあると考えられますので、この場合も可能とする考えです。新規立地の場合、該当部分が5ha以上ならば建築開発事業の対象とします。

- 土地利用条例では、名阪国道のインターチェンジから半径1kmの範囲を幹線道路沿道区域として工場等の立地を許容している一方、同じ範囲の中に農振農用地や保安林等の一定の制限があることについてどう考えていますか。

回答：農振法や森林法といった他法令による土地利用規制は、地域によってさまざまな指定状態にあるため、一律に建築開発事業が許容される範囲を示すことは難しい面があります。

土地利用条例上では、名阪国道のインターチェンジ付近のような、交通など都市基盤条件がよい範囲に産業用地を集約化したい、ただし他法令で土地利用維持の方針が示されている場所を除くという考えです。

- 今回提案している、5ha以上のまとまりがある工業用地であれば幹線道路沿道区域（沿道サービス道路地区）および保全区域において特定開発事業として扱うことを可能とする措置は、概ね10年後にゆめが丘南部丘陵地が整備された後も続けるのですか、新産業用地の整備完了までの暫定措置として運用するのですか。また、暫定措置であるならば、その旨を記載した方が良いのではないですか。

回答：新産業用地の整備後に、さらにどの程度工業用地が必要か、不足しているのかを調査し、この措置を廃止するかどうか検討するべきと考えています。また、都市マスタープランも10年に一度見直す必要がありますので、その際改めて検討し、都市マスタープランに明記したうえで土地利用条例を見直すことが望ましいと考えます。このため、現時点では暫定措置の記載はしない考えです。

- 起業・事業承継促進事業の事前相談や採択にあたって、土地利用条例が足かせとなるような案件がありましたか。

回答：起業・事業承継促進事業は、空き家空き店舗等を活用するため、既設の用途から変更することになりますが、この場合、条例上の判断が必要になります。事前相談や採択審査の際、この用途変更が土地利用条例の基準に適合しないために、事業ができないケースも見受けられました。

- 「創業支援」施策として提案している「起業・事業承継促進事業制度の交付決定を受けたもの」については、土地利用条例第22条第2項第6号の「通常の管理行為又は軽易な行為等として行う建築開発事業」として、土地利用条例手続きが必要な扱いとする説明がありましたが、当該補助金の採択手続きの中で環境面や地域合意、土地利用条例に係るチェックもあるのなら、同項第5号「他条例等で運用される建築開発事業」の扱いとして、土地利用条例手続き不要とするべきではないか。補助金採択手続きの中で土地利用条例に係る問題もチェックされるので、土地利用条例の手続きをスキップできると考えるのか、土地利用条例固有の確認すべき事項があるので、土地利用条例上の手続きは欠かせないとするのか整理・検討していただきたい。

回答：再度整理いたします。

- 地域創生と空き家対策は、リンクして議論すべきである。受け身的に空き家を単に公開するだけではなく、空き家について、市がその地域でどのような事業をしてほしいか、積極的な誘致に向かう方針を作り、この空き家はこういう事業に向いていますというような、紹介をしてはどうか。そういったモデルケースを示して、積極的に展開していくことを提案する。

地域創生課、空き家対策室に報告していただきたい。

回答：このような議論・提案があったことを、報告します。

- 地域活性化施策と連携した条例の見直しを提案するにあたり、創業支援と移住交流支援にテーマを分けているが、その意図と提案内容の差がわからない。

回答：空き家等を利活用する「起業・事業承継促進事業」については、事業計画により、用途が事務所や複合的になることが想定されます。土地利用条例上の適合性判断において、例えば複合用途の場合、立地不可や一部特定開発事業の扱いとなる可能性もあることが課題です。また、当該事業は地域活性化等の効果が見込まれるうえ、採択審査の際に環境面等の一定のチェックが入る側面もあります。これを踏まえ、創業支援するための課題解決の方針として、移住交流とは別に「起業・事業承継促進事業の補助金を受けたもの」に限定して変更用途を許容する方針です。

- 移住交流を支援する上での土地利用条例の課題解決の方針として、移住を促進するためには、居住だけではなく職もあわせて考える必要があるから、空き家のよう

な既存建物の用途変更について柔軟にする提案ですか。

回答：移住交流の課題解決としては、移住がテーマではありますが、担当課への聞き取りから、住むこととセットの「職」について大きな課題があることがわかりました。職がなければ生活が成り立ちませんので、自営を考えた場合、土地利用条例の基準に適合しないので断念され、移住希望者が他市へ流出するケースがあることが課題です。

提案としては、新たな都市基盤整備が必要なく周辺環境等への影響が小さい既存建物の用途変更については、条例上の「既存集落及びその周辺区域」の基準に適合するものを許容する方針です。

- 新たな都市基盤整備が必要なく周辺環境等への影響が小さい既存建物の用途変更については、条例上の「既存集落及びその周辺区域」の基準に適合するものを許容する方針では、保全区域で自動車修理工場が許容されることになるが、なじまないのではないかと。

回答：方針の対象となる自動車修理工場は、大規模なものではなく、都市計画法 34 条 1 号に適合する、市街化調整区域の基準でも認められるような程度の小規模なものに限って、既存建物の用途変更を許容する考えです。

土地利用条例において「既存集落及びその周辺区域」の条件を満たしていない場所であっても、既存建物に限っては、市街化調整区域でも認められるような小規模な自動車修理工場等への利活用を許容する考えです。

- 既存建物の用途変更について、保全区域で自動車修理工場が許容されることになるが、過去に他市において自動車修理工場に関するトラブルがあったと聞いている。都市計画法 34 条 1 号以外にも適合要件を設けた方がよいのではないかと。ご検討いただきたい。

回答：市街化調整区域の基準よりも厳しくなってしまうような制度体系は、あまり望ましくないという考えがあるため、規制の最低ラインを市街化調整区域の基準にもっていきたいという考えですが、再度整理いたします。

- 移住交流の課題解決の方針として、提案されている条例上の「服部・西明寺沿道区域」「既存集落及びその周辺区域」「郊外住宅団地」区域」「幹線道路沿道区域」では「危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく作業面積合計が 50 m²以下の工場」であれば「上記以外の店舗・飲食店等」と同じ基準で許容する措置は、空き家活用と

は関係ないのですか。

回答：空き家のような既存建築物に限らず、基準を見直すものです。

昨今の技術革新やインターネットの発達により、小規模な施設で店舗部分を持たないで販売する業態の希望が増加しています。このような用途は土地利用条例上「店舗」ではなく「危険性や環境悪化の恐れが非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場」に区分され、「店舗」よりも立地が厳しくなっています。これに該当するのは、例えば、店舗スペースを持たないパン工房や豆腐店などがあげられますが、この制限により移住に歯止めをかけてしまうということが課題です。

提案としては、土地利用条例上「危険性や環境悪化の恐れが非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場」に区分されるものであっても、業態としては「店舗」に近く、第1種住居地域でも建築可能な用途であることから、「上記以外の店舗・飲食店等」と同じ基準で許容する方針です。

以上