

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2回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時..... 2022(令和4)年6月24日 午後1時30分から午後17時30分
3. 会 場..... 伊賀市役所本庁舎会議室及び各所(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7月25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
- ①第1回土地利用審議会での指摘(整理)事項について
 - ②広域的医療福祉区域の設定について
 - ③知的対流拠点に関する仕組みの構築について
 - ④各種意見を踏まえた見直しについて

説明に対する委員からの意見等

①第1回土地利用審議会での指摘(整理)事項について

- 起業・事業承継促進事業補助金の交付決定を受けた事業については土地利用条例の用途判断をしないという提案について、起業・事業承継促進事業審査会で個別に審査を行うためと説明があったが、土地利用条例で確認すべきこともあわせて審査されているのか。されているのなら、条例見直しの提案資料にその旨を記載したほうがよい。また、判断に迷うことも想定されるため、一定の用途規制判断基準を示した方がよいのではないかと。

回答：起業・事業承継促進事業審査会には都市計画課長も審査委員として参加しています。審査会に先立ち、事業概要等の資料を受け取りますので、その時点で土地利用条例上問題ないか、チェックをしています。また、審査会当日も事業者

からの聞き取りをし、他の法令等についても問題がないか、改めて審査を行います。なお、当日判断しきれない場合は、追って確認をしています。このようにして、法的及び土地利用条例的に問題がないか審査会でチェックをしています。

判断基準を作れば、審査しやすいと思いますが、こういった事業が計画されるか、想定がしづらいところです。

- 既存建築物の用途変更を、既存集落及びその周辺区域で許容されるものであれば可とする提案について、既存建物の活用には賛成であるが、提案通りにすれば農林業地等として環境を保全する保全区域で自動車修理工場も許容されることになる。立地後のトラブルも想定される。そもそも都市計画法第34条1号では、本来は既存集落内で、農機具・トラクターの修理が必要であるという趣旨で許容され、農作業等に利用する軽トラックも修理が必要だからと拡大解釈の結果、自動車修理工場が許容された。そういった背景からも、保全区域で自動車修理工場ならばどのようなものでも可とすることはいかがかと思う。

回答：自動車修理工場の立地について土地利用条例の扱いを見直すのならば、保全区域に限定せず、全ての区域の要件も見直す必要があると考えます。また、都市計画法で（過去のトラブルに対応して）制限をかけるような見直しをしていない点からも、条例で用途の制限をかけるというよりは関係法令の連携により、トラブルに対処する考えです。

しかしながら、都市計画法第34条1号で自動車修理工場が認められている背景をお聞きしたことから、再検討させていただきたい。

- 移住・交流施策として既存建築物の用途変更を、既存集落及びその周辺区域で許容されるものであれば可とする提案について、移住促進、空き家対策、移住交流によって地域を活性化させる施策なので、対象は移住者と思われるが、どうやって判別するのか。

回答：対象者を移住者のみに限定しない考えです。

移住・交流施策の「移住促進」の課題は、移住希望者が既存空き家を活用し生業をしたいが土地利用条例の制限があって用途変更できないというものでした。また、移住・交流施策の「空き家対策」の課題は、土地利用条例の用途変更の制限により空き家の利活用が進まない場合があるということです。

これらの解決策として、土地利用条例としては、既存建築物の用途変更の規制を既存集落及びその周辺区域で許容されるものまで緩和してはどうか、とい

う提案です。空き家を減らし、利用を促進するため、対象者を移住者のみに限定せず、多くの方に既存建物の活用をしていただきたいという方針です。したがって、申請者が移住者かどうか判別する必要はないと考えます。

- 土地利用条例策定時、都市マスのコンパクトシティの実現に資することを目標にしていたが、市の考えは、人口の減少した集落であっても空き家を活用する人がいたら、申請者がだれであっても用途が何であっても、既存建物の用途変更を環境維持や地域維持の観点から認めるのか。

回答：既存建物の用途変更については、変更後の用途を何でも認めるのではなく、基本区域の「既存集落及びその周辺区域」で許容される用途まで緩和する提案です。都市マスタープランにおいても、人口減少が進むのは明らかですが、集落の人口減少を促進すべきではないため、地域や集落の維持も一定必要という考えです。コンパクトシティを目指すと同時に、今ある集落を維持することも必要という考えと、市として空き家対策も重要という方針です。空き家の問題は、草刈等の管理がされず、近隣住民に迷惑や不安を与える大きな問題となっていますが、活用すればその問題が解決するだけでなく、地域の維持、活性化にもつながります。

- 空き家対策の用途変更について、伊賀市ホームページの物件案内ページに、市が示す方針に基づくモデル的な利用用途などを示すとよい、という意見を関係部署に報告いただいた。前回審議会での意見の趣旨は、空き家物件情報を見ている人に、その物件の活用例を提示し、住んでみよう、使ってみようと思うような物件紹介を、という意図だった。

回答：ご提案いただいたことを、関係部署へ報告いたします。

- 創業支援施策として、起業・事業承継促進事業補助金の交付決定を受けた事業は土地利用条例第22条第2項第5号で位置づけ、既存建築物の用途変更は、同6号で対応することと整理されている。起業・事業承継促進事業補助金の交付決定を受けた事業は、増改築等も対象となるが、交付決定がない増改築の場合は、どうなるのでしょうか。

回答：創業支援施策で対象となるのは、起業・事業承継促進事業補助金の交付決定を受けたものに限られます。交付決定を受けない事業は、用途変更でも、増改築の場合でも、通常の土地利用条例の審査となります。

②広域的医療福祉区域の設定について

- 広域的医療福祉区域の設定について、過去に岡波総合病院とその関連施設が特定開発事業で認められた経緯を説明してください。

回答：基本区域は保全区域で、もともと廃校した中学校の跡地とその周辺も含めて岡波総合病院の移転先とする計画でした。土地利用基本計画に「公共用地跡地利用については特定開発事業として取り扱う」とありますので特定開発事業として土地利用審議会で議論されました。広域連携の観点から、伊賀・名張地域の医療体制や、定住自立圏構想を考慮し、その位置が適切とされました。将来的な部分も見据え、用途は可能性のあるものを全てあげていただいた。委員のみなさまからの意見として、保全区域に認める以上は、単純に公共用地跡地利用として位置づけるだけではなく、後に都市マスや土地利用基本計画そのものを見直す時に広域的な医療福祉分野の新たな区域を設定することを条件に認めていただいた経緯があります。

- 広域的医療福祉区域のまちづくりについて、海外では病院に看護学校が併設され、学生が病院やドラッグストアでアルバイトをして収入を得ながら学ぶような、若者の生活区域と併設しているのが主流。そのような区域設定にできないか。

回答：この区域は、居住を含めた市街化を図る場所ではなく、都市マスタープランにおいてもそのような位置づけはされていません。

- 広域的医療福祉区域で許容する用途について、医療福祉機能の強化を図る施設以外の事務所や店舗・飲食店を可とするのはなぜか。また、1500㎡以下とする根拠は何か。

回答：例えば入院患者の日用品やお見舞いを購入する、店舗などの需要も想定されますので、医療福祉分野に特化させない方針としました。

土地利用条例において、店舗・飲食店に関しては床面積の規模を220㎡以下・1500㎡以下・1500㎡超の3つ区分に設定しています。コンビニエンスストアなどは概ね220㎡以下ですが、調剤薬局が入ったドラッグストアであれば220㎡超と想定されます。ただし、土地の状況から1500㎡以上の建物の立地は難しいという考えです。

- 広域的医療福祉区域に許容する用途について、1500 m²以下の店舗・飲食店や事務所であれば何でも可とするのではなく、制限が必要と考える。制限する際の表現については、建築基準法のように「××……はできない」という表現がふさわしいか。あるいはこのエリアの土地利用計画を作って、解釈の範疇も考慮して「○○（例：医療福祉に寄与する施設、事務所等）は可」のような表現がふさわしいのではないか。

床面積により、220 m²以下は○で、1500 m²以下は▲（特定開発事業）とすることは可能か。

回答：再度検討します。

- 広域的医療福祉区域について、入院患者の家族が利用できるような宿泊施設は、この病院の計画に入っているか。それによっては、ホテル・旅館の扱いが関係してくるのでは。

回答：総合病院の特定開発事業認定時の計画に、ホテル・宿泊施設は入っていません。

また、現在の総合病院にも併設されない予定です。

検討の中で、ホテルを立地可とする考えもあったのですが、この区域には駅もなく、遠方からの交通手段は概ね自動車と想定されます。自動車で移動すれば近くには宿泊施設がありますので、議論の結果、ホテルは立地不可としました。

- 広域的医療福祉区域の区域について、特定開発事業のエリアのほか、沿道の表現については道路敷のみに着色されているが、この沿道のどこを使っているのかが読み取れない。沿道ならばどこでもいいのか。

回答：沿道とは、道路に接している土地で、接している敷地であれば奥行きに基準は

ありませんが、想定している区域は、基本的に既存建築物敷地と、既存建築物敷地を含めた緩やかな拡張のみです。

また、沿道の敷地で、土地利用条例上は立地可であっても、例えば、農地の場合は、農地転用ができなければ開発行為はできず、農地転用が可能であれば開発行為はできます。

- 広域的医療福祉区域の区域について、エリアの中には農振農用地区域など、実際には法規制上転用して使えない土地が含まれている。広域的医療福祉区域で土地利用を考えている相談者にはどのように対応するのか。実際に利用できる部分を表

現したエリア表示するべきではないか。土地利用基本計画として明解に理解できるようなエリア設定にするべきであろう。

回答：現状の土地利用条例でも、名阪のインターチェンジから半径1kmの区域や幹線道路沿道区域の区域設定は、条例上は立地可能であっても農振農用地や農地転用ができず、事業ができないケースはあります。相談時は、土地が農地である場合、必ず農地担当部局で確認いただくよう案内しています。

この区域も同様の運用を考えています。

沿道区域とせずに、開発可能な部分のみエリアを囲ってしまうのは難しいと考えます。

③知的対流拠点に関する仕組みの構築について

- 知的対流拠点と建築開発事業の基準一覧表にある交流活性化施設の違いを教えてください。また、今後申請の見込みはあるか。

回答：交流活性化施設は、民間事業者単独の申請が可能です。知的対流拠点は、地域活性化を目的に地域雇用や人口減少をくいとめ、地域とともに作り上げる位置付けですので、市や地域、事業者が関わります。知的対流拠点に位置付けられ、特定開発事業で認められれば立地可能です。

今後の見込みとして具体的な計画は今のところありません。

- 知的対流拠点の審議において、検討事項として土地の選定理由、環境・景観への配慮、都市基盤整備の状況が提案されているが、本来、土地利用基本計画及び建築開発事業の基準一覧表から見て立地不可である施設を可とする根拠、判断材料を事業者や事務局は提供できるか。

回答：知的対流拠点に関する事業は、一か所での事業（施設）ではなく複数個所になります。拠点とする事務所、その関連施設などをひとつのプロジェクトとして考えなければなりません。プロジェクトの中で保全区域に立地する施設があることも想定されます。環境や景観の保全に十分配慮して周辺環境と調和が図られた計画になっているかどうか、慎重に審査する必要がありますので、具体的な審査基準はさらに検討いたします。

④各種意見を踏まえた見直しについて

- 特定開発事業認定手続きの時間短縮の手法として、土地利用審議会の開催時期の変更と提案基準制度の導入の提案があった。現状開催は2カ月に1回となっている

るが、「随時」「適宜」「月に1回」としても差し支えない。提案基準については、用途や基本区域ごとに丁寧な提案基準を検討してほしい。

回答：審議会の開催については、「随時」の意見もいただきましたが、事務局としては、予め審議会の日程を調整した上で、案件の締切日を設け、一定の件数をとりまとめて事務を進めたいため、「月1回」に変更させていただきます。
また、提案基準は用途ごとに明文化したものを、次回お示ししたいと考えます。

- 特定開発事業における戸建住宅の敷地面積の最低限度の緩和に係る検討と変更の方針について、現行 250 m²以上としているのはなぜか。根拠がないのなら、一律 200 m²以上としてもいいのではないか。

また、市街地に近い部分を 200 m²以上と提案する根拠が提示されていないように思う。近年の戸建住宅建築の敷地面積の規模調査し、それで運用上支障があるのか判断したうえで決めたほうがよい。どこを緩和するのか等、検討いただきたい。

回答：土地利用条例策定時、郊外の住宅敷地は、ある程度広い敷地を確保していたことから、そういう環境を守るために 250 m²以上を設定しました。

しかし、他法令と比較すると、都市計画法に規定する開発許可における住宅地開発では、平均区画面積を原則「165 m²以上」としている点、市街化調整区域における基準では、市街化区域に隣接（近接）し一体的な日常生活圏を構成している地域では三重県条例により敷地面積は「200 m²以上」とされている点から、土地利用条例における基準は特に厳しいものと言えます。

そこで、市街地に近接する、1 km 圏内については、「200 m²以上」としたい提案をしましたが、ご指摘いただきました近年の戸建住宅の敷地面積について、調査分析し、検討の上、再度提案いたします。

- 特定開発事業における戸建住宅の敷地面積の最低限度について、拠点区域に近接する場合（1km 圏内）は「200 m²以上」に変更する提案があり、都市計画法第 34 条第 11 号に定める市街化区域の近接を根拠にした説明があったが、その理論であれば、伊賀市の市街化区域は広域的拠点区域に相当するため、「拠点区域に近接する～」ではなく「広域的拠点区域に近接する～」とするべきである。

回答：調査し、検討の上、再度提案いたします。

以上