

## 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3回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時 ..... 2022(令和4)年7月29日 午後1時30分から午後5時00分
3. 会 場 ..... 伊賀市役所本庁舎会議室
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、中山主任
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8月 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に基づく特定開発事業の認定について

審議案件(1) 伊賀市諏訪地内 事務所(アトリエ)

審議案件(2) 伊賀市甲野地内 畜舎・堆肥舎

#### 3 その他

報告 伊賀市立地適正化計画の改定(追補版の作成)について

### ○ 審議概要

審議案件(1) 伊賀市諏訪地内

(用途) 事務所(アトリエ)

審議案件(1) について説明に対する委員からの意見等

- 作家が、絵画、彫刻作品等を制作するにふさわしい、陶芸美術文化の根付いた諏訪地域で活動しようとするもので、空き家活用につながる。公共用地の跡地利用として地域住民も受入れている案件で、問題ない。
- アトリエ・工房は、建築基準法では作業所という名前で分類は「工場」である。土地利用条例では「上記以外の工場」にあたると思われるが、なぜ「事務所」と判断したのか。

回答: 事業者の利用用途を確認したところ、個人的な作品の制作のみで展示や販売はしないそうです。そして、制作時には小さな工具を使用する程度で、絵画の作成や軽作業のみです。そういったことから、個人的利用に対し「工場」とする

よりも「事務所」がふさわしいと判断しました。

なお、保全区域での「上記以外の工場」は特定開発事業で扱いますが、都市計画法第34条4号、7号の基準に適合する要件があります。これは農林漁業の処理等の施設、既存工場の関連工場であり、本案件は適合しないと考えます。

- 本案件は、ガス窯や電気釜は使わないのか。

回答：計画敷地では、作品の造形のみを行い、他所の窯で焼成します。

- 今後、類似案件として空き家の多様な用途変更が想定されるが、アトリエや学習塾等、建築開発事業の基準一覧表にない場合、建築物用途のどこに分類されるのか、どのような理由で適否を判断するのか検証しておいてください。

回答：わかりました。

#### 審議案件（1）の特定開発事業認定に対する審議会意見まとめ

特定開発事業を認定することは適当である。

#### ○ 審議概要

審議案件（2）伊賀市甲野地内

（用途）牛舎・堆肥舎

審議案件（2）について説明に対する委員からの意見等

- 資料には住民の方にはたくさんの意見があったようだが、説明会報告書で反対意見なしとされている。そこに至るプロセスはどのようになっているのか。地域の窓口は住民自治協議会だったのか。

回答：窓口は住民自治協議会です。特定開発事業の説明会は、地域の住民自治協議会を対象に行うものであり、説明会判断書も住民自治協議会が提出するものですが、事業者が住民自治協議会に説明会開催について相談したところ、影響範囲などを考慮し説明会は地元の区の範囲で開催することになりました。そこで説明会に先立ち、区の各戸に資料を配布し、意見集約を行い、もらった意見に対する回答を各戸に配布しました。そして、さらに意見があれば説明会でいただきたいとしていましたが、説明会では「反対意見なし」に至ったことから、このような経緯を踏まえて住民自治協議会から「反対意見なし」の判断書が提出されました。

- 意見の中に悪臭の心配がでていますが、臭気は減る計画ですか。

回答：計画施設に設置するカーフハッチというケージ内で子牛を飼育しますが、カーフハ

ッチの床は傾斜があり、糞尿は施設内の溝に流れ落ちていきます。それをおがくず  
にからめて定期的に清掃するので、臭いは少ない想定です。

さらに、計画は、現行の成牛飼育をやめて、子牛を育てる哺育牛舎、続いて育成牛  
舎と堆肥舎も建築予定となっています。これらが全て実現すれば、牛の頭数は現在  
よりも増えるのですが、子牛の排せつ量は少ないので、成牛の糞尿の量に換算する  
と減少する見込みと聞いています。現状よりも臭気は減る見込みです。

- 他市の全く別のケースで、地域の反対意見なしとされた事業が、実は自治会長の独  
断であって、地元では反対されていたという事案を経験した。今回の案件が、臭い  
の問題などで後に住民から問題化したら残念に思う。特定開発事業における地域  
の判断として、住民自治協議会の判断が反対意見なしであれば、問題なしとできる  
のか。

資料には住民の意見の中に、糞尿処理や臭いの対策についての懸念がみられるた  
め、審議に不安が残る。

回答：特定開発事業の手続きとしては、判断書に問題ありません。

- 悪臭防止法の規制地域指定はされている場所か。

回答：伊賀市内において悪臭防止法の規制区域はございません。

- 施設の中で水は使わないのか。

回答：基本的に水は使いません。

カーフハッチ内で排泄後、糞尿は施設内にある溝へ流れる仕組みになっており、床  
に敷いたおがくずでからめとって、水を使わずに処理をする計画です。排水もあり  
ません。

- 説明会前に集約した意見とその回答において、臭いについての質疑があるが、軽減  
するよう努力する等の努力目標にとどまっているように感じる。審議会の意見と  
して適否を判断するにあたって、臭気の科学的なデータをとる等、具体的で明確な  
対策方針を追加で提示してもらってはどうか。

- 「既存牛舎から尿等が大雨の時は市道に流れていた」という住民意見があるが、資  
料には申請敷地の雨水排水の計画がないので、河川への流入等が判断できない。土  
地利用審議会においてこのような技術的な審査をする必要はないのか。農地転用  
の許可申請に添付するような排水経路がわかる図面の提出を要求することもあり  
えると思うので、雨水計画の妥当性が判断できる資料の提出を待って、再度申請し  
てもらってはどうか。

回答：土地利用条例は、あくまで用途の適合性を判断するものであり、申請場所で申請用途の建築物を建てることの可否を判断するものです。

その後、技術的な部分は建築確認申請等の他法令でジャッジするものですが、立地の妥当性を判断するために、資料の追加が必要であれば、継続審議とする方法もあります。過去にも前例があり、後の審議会へ持ち越して、追加資料により判断いただきました。

- 本申請には、当初施設の建築後に設計依頼する施設や、経営が軌道に乗ったら新設する予定の施設が含まれている。このような図面がまだできていない将来的な予定建築物も今回の案件に含めて審議すべきなのか。

計画の確実性などが判断できる情報が不足していると感じる。

回答：土地利用条例は、用途の適合性を判断するものであり、将来の予定建築物も含んで申請場所で申請用途の建築物を建てることの可否を判断するものです。

立地の妥当性を判断するために資料の追加が必要であれば、継続審議とすることもありえます。

#### 審議案件（２）の特定開発事業認定に対する審議会意見まとめ

継続審議。

以下について不備があるので、資料を追加提出すること。

- ・排水計画がわかるもの
- ・糞尿処理（臭いの対策）の方針
- ・計画敷地（計画内容）の確認

#### ○ 審議概要

- 農家住宅、分家住宅、そして分譲住宅開発を除く、平成30年から令和3年に建った一戸建て住宅の敷地面積を調査し、他の地域と比較した結果、広域的拠点の近接地（1km圏内）には250㎡未満の敷地面積で立地している物件が多いことから、特定開発事業の分譲住宅地における戸あたりの敷地最低限度について広域的拠点区域の近接地（1km圏内）では250㎡から200㎡に緩和するという説明があった。この緩和によって広域的拠点区域の近接地（1km圏内）の二辺接続を満たす土地で、ミニ開発が続発することで土地利用条例の趣旨と異なる事態となる心配はありませんか。

回答：対象となる基本区域は服部・西明寺沿道区域と既存集落及びその周辺区域に限られますが、それぞれ、条例施行日時点が基準となるので、新規に分譲住宅用

のミニ開発ができたとしても、その開発によって二辺接続の土地が増え、さらにその隣へと滲み出すことはできません。

- 条例第 22 条第 2 項第 6 号に加える下記の (18) と (19) の違いがわかりにくい。  
(18) 建築基準法第 87 条第 1 項に該当しない建築物の用途変更（当該区域の基準に整合する用途変更に限る。）  
(19) 既存建築物の用途変更であって、土地利用基本計画の既存集落及びその周辺区域の基準に適合するもの（新たな都市基盤整備がなく周辺環境等への影響が小規模であるものに限る。）

回答：(18) は建築物を用途変更する際、変更後の用途が土地利用条例上○であって、建築基準法の確認申請が不要であれば、土地利用条例の手続きが要りません。  
(19) も既存建築物の用途変更ですが、(18) で土地利用条例上×であっても、既存集落及びその周辺区域の基準に適合するものであれば、可と扱う規定です。  
説明資料の中で解説をいれて、分かりやすく説明したいと思います。

- 条例第 22 条第 2 項第 5 号関係の条例施行規則第 10 条「他法令等で運用される建築開発事業」において、新たに (5) 墓地、埋葬等に関する法律等を加える説明がありました。墓地、埋葬等に関する法律等で、駐車場や交通の問題のような都市構造に与える影響についても確認ができるから、土地利用条例の対象外にしようという趣旨の措置ですか。

回答：墓地、埋葬等に関する法律等に基づく申請で、周辺の同意を確認する必要があります。その際に確認ができると思われませんが、墓地は葬儀場と異なり、同時に多くの参列者が集中する恐れはなく、現実的に問題はないと考えます。基本的に他法令で立地基準が設けられているものは、「他法令等で運用される建築開発事業」に位置づける考えです。

#### 報告（意見）

伊賀市立地適正化計画の改定（追補版の作成）について  
伊賀市立地適正化計画 追補版（防災指針等）素案

- 現行計画と追補版を突合せさせる際、わかりにくい。  
回答：どの部分に変更されているかの案内を現行計画に挟み込むとともに、追補版にもわかりやすく表現します。

- 土地利用審議会で、案件場所がイエローゾーンにかかっている場合、どう扱えばいいのか。

回答：レッドゾーンを除き、浸水リスクがあっても、増水は事前に想定ができるため、避難する方法を考えるとといったことを防災指針で謳っています。案件場所については、災害リスクとその対応を踏まえ、その場所にその用途の建築開発事業の立地の適否について審議いただきます。

以上