

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4回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時..... 2022(令和4)年8月31日 午前10時00分から正午
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..... 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、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10月11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
継続審議案件 伊賀市甲野地内 畜舎・堆肥舎

3 その他

報告 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(中間案)

○ 審議概要

継続審議案件 伊賀市甲野地内
(用途) 畜舎・堆肥舎

説明に対する委員からの意見等

- 排水経路の図面の追加があったが、敷地内に降った雨が側溝に流れてオーバーフローしないで川に放流できるように排水施設の容量計算はできているのか。既存牛舎で糞尿が流れ出ている実態があると住民からの意見があるので心配である。
回答: 既存牛舎と、計画の牛舎は構造自体が違います。既存牛舎と同じように糞尿が流れ出ることはありません。雨水があふれるかどうかは、敷地をどこまで盛土するかで変わってくると考えます。
- 既存牛舎がオーバーフローした事実があり、不安が残る。排水に関する問題等について、他法令でチェックされない部分をどう考えるのか。答申にあたり、適切な対応を求めるために、何らかの意見を付するべきではないか。

- 申請案件は都市計画区域外にある開発規模が約 5,000 m²の建築開発事業だが、三重県宅地開発事業の基準に関する条例の対象となるのか。対象外となるなら、雨水排水は、建築基準法や都市計画法でも、三重県の宅地開発条例でもチェックされないことになる。

回答：畜産施設は適用除外です。

- 土地利用審議会の権限や審議内容についてどのように定められているのか。

回答：第4章 伊賀市土地利用審議会

第55条 市長は、土地利用に関する事項を調査審議するため、伊賀市土地利用審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議するものとする。

(1) 市の土地利用の用途に関すること。

(2) この条例の運用に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、適正かつ合理的な土地利用を推進するために必要な施策に関すること。

3 前2項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し、必要な事項は、規則で定めるものとする。

と定めており、審議会で議論いただいて、最終的には市長が判断するかたちです。

- 条例第55条第2項(3)を根拠に、チェックすべき法令がない事項について、土地利用審議会で審議し、意見を述べるができる。

- 哺育牛舎、堆肥舎、育成牛舎の3棟すべてが一体の建築開発事業として妥当かどうか判断するには、資料が不足していて不明確な部分がある。施設の関連性を考慮すると、哺育牛舎に対する堆肥舎の必要性は認められる。

しかし育成牛舎は、建築計画が未定であり、将来的に現計画より拡大の可能性があるため、今回申請の建築開発事業に必須であるとは判断できない。今後事業計画が固まり、必要になった時点で申請をするなど段階的に進めてもらいたい。

意見として添えること。

- この計画の対象地は農地転用されるのか。農地転用されると、農振農用地区域から外れるのか。

回答：地目を農地から宅地へ変更するために農地転用の手続きが必要です。ただし、農用地から農業用施設用地に代わりますが、農振農用地区域から除外されませんので、原則農業用施設以外への土地利用の変更はできません。

- 資料不足や不明確な内容の資料では、土地利用に関して建築開発事業の妥当性を判断することが困難なので、事務局で建築開発事業の事前相談や申請を受理する際、事務局は申請資料等を精査していただきたい。

継続審議案件の特定開発事業認定に対する審議会意見まとめ

本特定開発事業は保全区域の土地利用方針に整合するものと考えられる。

ただし、事業計画に一部不明確な点があったため、慎重に審議した結果、以下の意見を付したうえで、認定することが適当であると判断した。

- ・事業者は、既存施設を含めて糞尿が敷地外へ流出しないように雨水排水の計画および実施に十分努められたい。
- ・事業計画中、育成牛舎については、建築計画および敷地拡張の可能性、建築着手時期が未定である等、事業計画に未確定の部分がみられる。また、提出資料には事業進捗に伴う計画変更の可能性もあるとされており、本事業の開始時における育成牛舎の必要性が不明確なため、育成牛舎を含め一体の特定開発事業として認定することの適否が判断できない。育成牛舎および当該敷地部分については、計画が整った後に改めて特定開発事業の申請手続きを行うこととし、本認定から除外することが適当である。

- 災害対策重要地区は土地利用条例に反映しなくてもよいのか。

回答：新しい都市マスタープランでは、災害ハザードエリアの一部を災害対策重要地区として位置づけ、拠点に応じた災害対策の方針を立地適正化計画の中で定めることとしました。

立地適正化計画に基づく居住誘導区域の中で、特に各支所周辺等のエリア内の災害リスクのあるところを災害対策重要地区と位置づけ、立地適正化計画の追補版で災害対策を検討し記されています。

一方、土地利用条例には拠点区域という表現はあっても、居住誘導区域という表現はありません。土地利用条例では、災害対策重要地区であるから取り扱いを変えるものではないと考えますので、土地利用条例に記述しません。

ただし、土地利用条例としては、申請等の手続きにあたって、建築開発事業の計画場所の災害リスクの有無に関し、事業主が理解している必要はあると考えます。

- 知的対流拠点の土地利用条例の位置づけは。

回答：知的対流拠点は、その場所や関連施設の数も様々に想定されるため、区域とし

て事前に確定するような位置づけは難しいと考えます。基準一覧表の欄外に「知的対流拠点に位置付けられた施設については、特定開発事業として扱う。※別途審査により適切と認める計画に限る。」と記載してあります。

- 知的対流拠点計画が、例えばインフラの追加的整備が必要なものでも認める方針なのか。

回答：基盤整備の必要性があっても知的対流拠点として認めるべきかなどについては、先に庁内会議で審議されます。庁内会議等の議論を経て、知的対流拠点計画としてまとまった状態で、審議会にお諮りします。

- 土地利用審議会の開催時期、既存建物の用途変更の緩和措置、条例第11条第4号の見直しについて、文意が誤解なく伝わるように表現をわかりやすくするべきである。土地利用基本計画書をもう少し具体的で一般的にも理解しやすい内容に、別冊子を作る予定はないのか。

回答：表現について、再検討します。土地利用基本計画書とは別に、現在も市民の方や事業者向けにガイドラインを作っています。今回見直した内容も追加していきます。

- 拠点区域以外の家屋倒壊等浸水想定区域など災害リスクのある土地で建築開発事業の申請があった場合、土地利用条例としてどのように扱うか。

回答：災害レッドゾーンのような区域については、確認申請は受理できませんと三重県から通知が来ていますので、受け付けられません。しかし、家屋倒壊等浸水想定区域については、建築確認申請の取扱いが明確になるまでは、土地利用条例の運用としては受理せざるを得ないと考えます。

ただ、災害リスクについては、市民の方や事業者に伝え、土地利用条例としてはリスクを理解した上で申請等の手続きを行っていただくことが重要だと思います。

- 広域的医療福祉区域は立地適正化計画の拠点の一つに位置付けるのか。

回答：立地適正化計画の拠点という位置づけをするには、居住誘導区域を張り、都市機能誘導区域も貼る必要があります。広域的医療福祉区域を、人を誘導するエリアとは考えておりません。コンパクトなまちづくりをしようとする中で、居住誘導区域を郊外まで延ばすことはふさわしいと考えられませんので、立地適正化計画の拠点としての位置づけはしない考えです。

土地利用条例上、広域的医療福祉区域にふさわしい用途に制限する方針です。

以上