

伊賀市土地利用審議会 会議概要

1. 審議会名..... 令和5年度第1回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時..... 2023（令和5）年6月29日 午後1時30分～午後2時30分
3. 会 場..... 本庁舎会議室
4. 出席委員..... 5名中4名（委員名簿非公開）
5. 事務局..... 山本建設部長、川部都市計画課長、城都市計画課開発指導室長、
大門主査、中森主査
6. 公開・非公開の別..... 非公開
7. 非公開の理由..... 伊賀市情報公開条例第24条第1号（非公開情報が含まれる事項
についての審議、審査、調査等については非公開）の規定による
8. 会議概要作成年月日..... 2023（令和5）年8月14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）伊賀市中柘植地内 居住を主にする社会福祉施設

- 3 その他

○ 審議概要

審議案件（1）伊賀市中柘植地内 （用途）居住を主にする社会福祉施設

審議案件（1）について説明に対する委員からの意見等

- 建築開発事業の基準一覧表中、居住を主にする社会福祉施設について、備考欄には「有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等」と代表して挙げていますが、サービス付き高齢者向け住宅は特定開発事業対象ではないのですか。

回答：サービス付き高齢者向け住宅は、建築開発事業の基準一覧表で○がついている基本区域では立地可ですが、▲特定開発事業がついている基本区域では特定開発事業の認定概要にある「現市街化調整区域に立地可能な施設」に該当しないため、立地不可です。

サービス付き高齢者向け住宅は、土地利用条例の建築物用途としては居住を主にする社会福祉施設に位置付けられるため、例として挙げられています。

- 社会福祉施設は多岐に渡るため、特定開発事業の認定指針に適合しているか否かわかるように、今後、申請書に記載される建築物等の用途は「グループホーム」ではなく、施設を特定する表現にした方が良いのではないですか。

回答：「認知症対応型老人共同生活援助事業の用に供する施設（認知症対応型共同生活介護（グループホーム）」という基準一覧表に対応する表記に今後改めます。

- 当該事業は既存集落の真中に立地するので、救急車や職員の自動車の通行などで近隣住民が生活しづらくなりませんか。

回答：現地を周回したところ、仮に救急車が道路上に停車しても、回り道をして別のルートを通りやすい印象でした。また、敷地内駐車場で自動車の方向転換も可能な計画です。

- 事業者は、なぜこの場所で事業を計画したのですか。

回答：ハザードリスクが低く、市の介護高齢福祉課の公募認定において同一施設の配置バランスも審査対象となることを考慮したうえで、計画地を選定したと聞いています。

- 認定指針に緑地の空間を十分に確保しているという項目がありますが、配置図に表現されていません。この計画ではどの部分でしょうか。緑地は敷地面積に対し何%で十分なのでしょう。また、判断基準に持続性の視点はないのですか。

回答：緑地空間は家庭菜園とフェンス内に芝生整備する部分を合わせ8%設ける計画です。敷地面積が3,000㎡以上の開発行為であれば、開発許可制度に基づき緑地部分を3%以上設けることになっており、その基準に対して十分と判断しています。

開発許可の場合は市へ帰属し持続性を担保することは可能ですが、今回はその要件にあたりません。土地利用条例では緑地を「十分に」確保するための具体的基準を明記していないことから、事業者の努力で緑地を維持してもらうようお願いするかたちが望ましいと考えます。

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。

以上