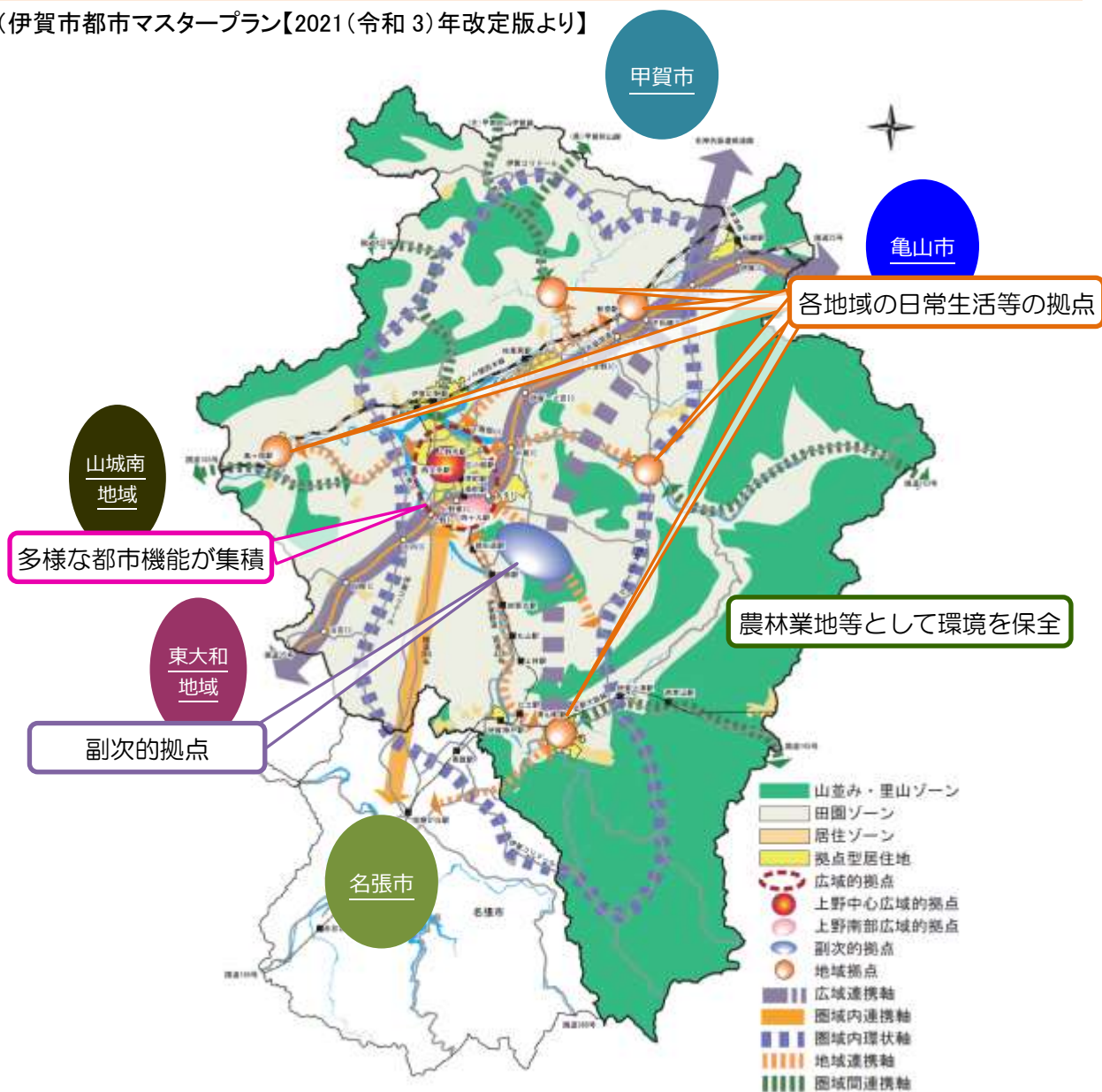


伊賀市の適正な土地利用に関する条例 (ガイドライン)

市民の安全安心な暮らしと地域力により内発的发展をめざす「伊賀流多核連携型都市」
(伊賀市都市マスタープラン【2021(令和3)年改定版より】)



全市における土地利用の秩序をもたせ、人口減少・少子高齢社会においても持続可能な「伊賀流多核連携型都市」(伊賀市都市マスタープランの伊賀市の将来都市像)を目指し、全市統一の制度として「伊賀市の適正な土地利用に関する条例」(2017(平成29)年9月制定)により、適正かつ合理的な土地利用を推進しています。

2023(令和5)年4月改定版

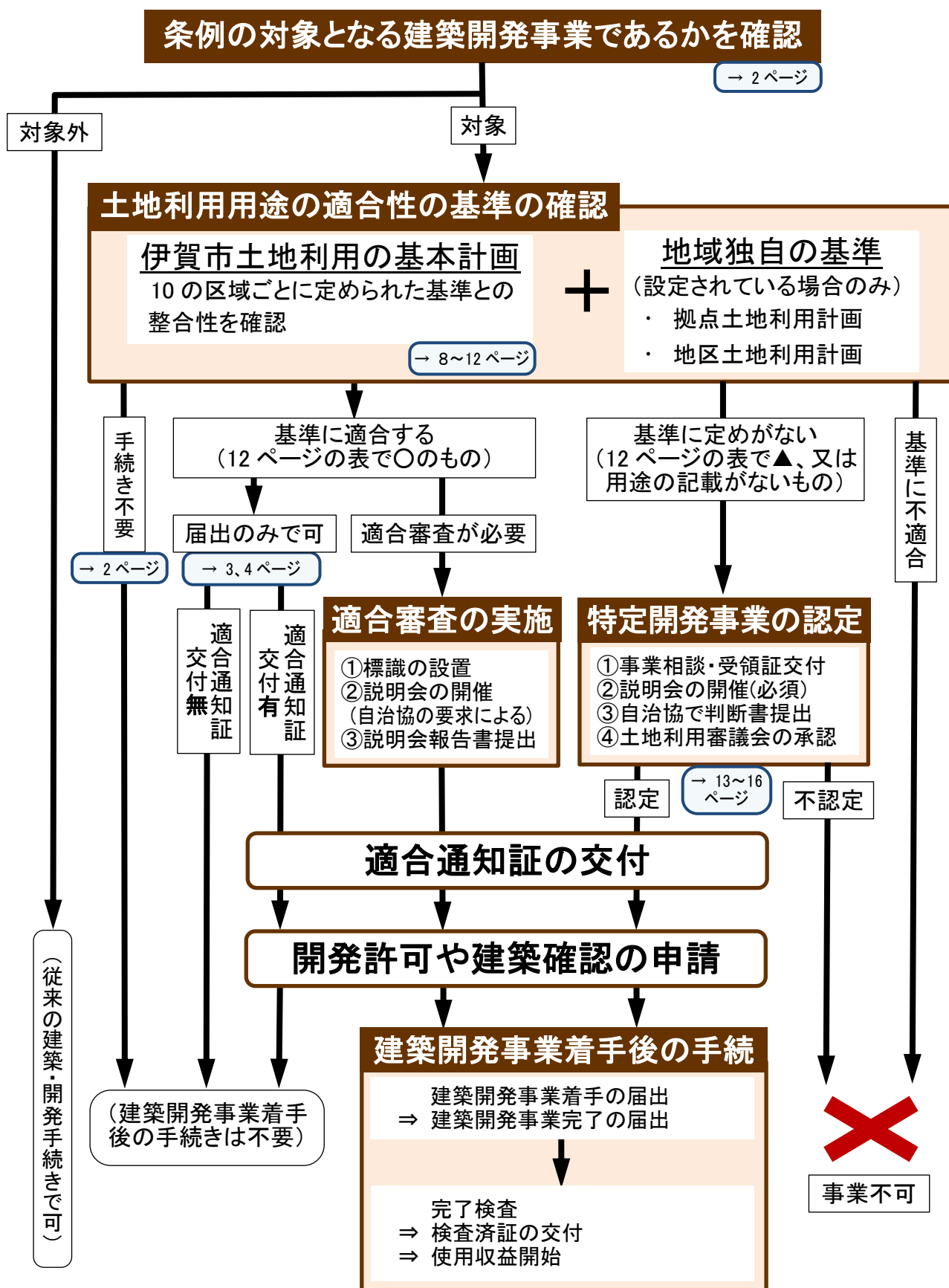
伊賀市

目 次

1	条例手続きの流れ	・ ・ ・	1
2	条例手続きの対象となる建築開発事業	・ ・ ・	2
3	手続上の特例的措置	・ ・ ・	2
	（１）手続き不要の建築開発事業	・ ・ ・	2
	（２）届出のみの建築開発事業（適合通知証の交付無）	・ ・ ・	3
	（３）届出のみの建築開発事業（適合通知証の交付有）	・ ・ ・	3
4	手続きの流れ	・ ・ ・	5
	手続１：建築開発事業の適合承認手続	・ ・ ・	5
	手続２：特定開発事業の認定手続	・ ・ ・	6
	手続３：届出のみ建築開発事業の手続	・ ・ ・	7
	手続４：建築開発事業着手後の手続	・ ・ ・	7
5	各基本区域の概要	・ ・ ・	8
6	基本区域別建築開発事業の基準	・ ・ ・	10
	（１）基本区域ごとの立地可能な施設の概要	・ ・ ・	10
	（２）建築開発事業の基準一覧表（特定開発事業の認定概要等を含む）	・ ・ ・	11
7	特定開発事業の認定指針	・ ・ ・	13
	（１）認定指針の趣旨	・ ・ ・	13
	（２）特定開発事業の定義及び基本的考え方	・ ・ ・	13
	（３）用途別の判断指針	・ ・ ・	13
8	罰則	・ ・ ・	17

1 条例手続きの流れ

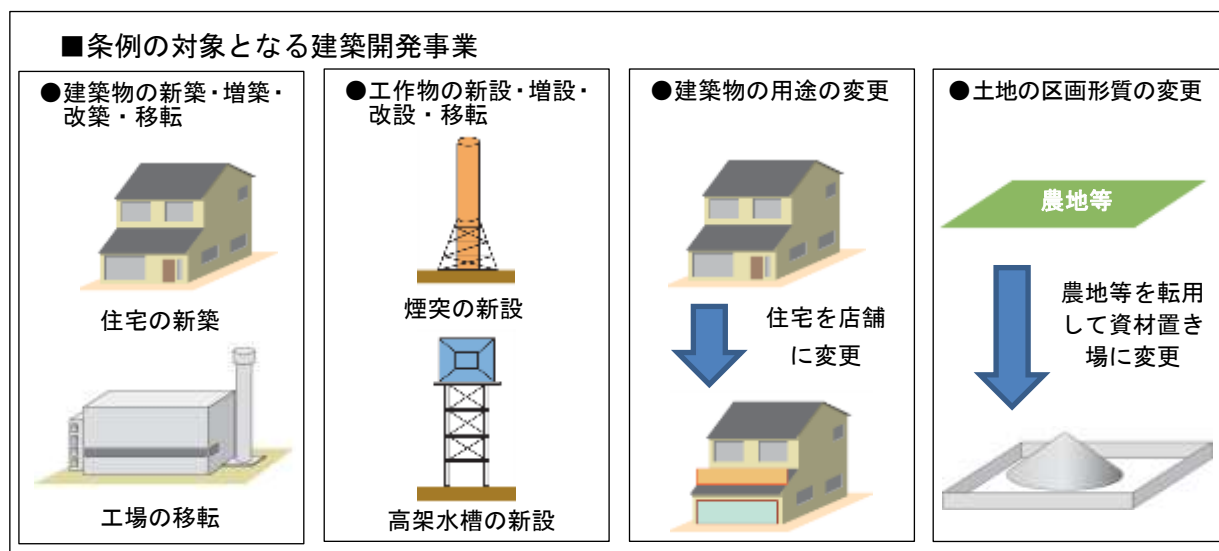
条例に基づく手続きの流れを示します。なお、条例では伊賀市全域が対象区域となります。



2 条例手続きの対象となる建築開発事業

以下の行為の際には、条例で定めた手続きが必要となります。

- (1) 建築物の新築・増築・改築・移転(住宅の新築、工場の増築、店舗の改築など)
- (2) 工作物の新設・増設・改設・移転(煙突の新設、高架水槽の新設など)
- (3) 建築物の用途の変更(住宅を店舗に変えるなど)
- (4) 土地の区画形質の変更(住宅用地、市民農園、墓地・墓園用地、資材置き場、駐車場用地、洗車場用地などの造成など)



3 手続上の特例的措置

(1) 手続き不要の建築開発事業

建築開発事業の区分	要件	要件の根拠等
① 道路、河川その他の水路、公園、鉄道、供給処理施設等の維持管理のために行う建築開発事業及び建築物等を伴わない新設の公共事業	規模要件なし(建築確認申請が必要な建築開発事業は届出し、適合通知証の交付必要)	
② 水道管、ガス管、電話線等の地下埋設物を新設する工事で、原状回復するもの	規模要件なし	
③ 木竹の伐採等で、土地形質の変更と一体的に行われるもの	規模要件なし	
④ 井戸施設の設置	規模要件なし	
⑤ 砂利の採取その他農業以外で一時的に利用することを目的とするもの	規模要件なし	砂利採取は、農地法の許可を伴う砂利採取法の許可基準による。
⑥ 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。)	建築基準法の確認申請が不要な用途変更は除外	
⑦ 用途変更を伴わない 10 m ² 以下の増築等	(3)⑥の「建築物等が存する既存の敷地内、又は既存の敷地の拡張を伴うもの」の要件の範囲内であること	建築基準法第6条第2項に該当する増築等(規則第11条第4号に該当する場合に限る。)
⑧ 他法令等で運用されるもの(産業廃棄物の最終処分場用地、ペット霊園用地、太陽光発電施設用地等)	それぞれ、伊賀市産業廃棄物処理施設の設置に関する指導要綱、伊賀市ペット霊園の設置等に関する条例、伊賀市太陽光発電設備設置に関する指導要綱、三重県屋外広告物条例、墓地、埋葬等に関する法律及び伊賀市墓地、埋葬等に関する法律施行細則によるため、手続の対象外とする。	

(2) 届出のみの建築開発事業(適合通知証の交付無)

建築開発事業の区分	要件	要件根拠等
① 市民農園、資材置き場、駐車場用地、洗車場用地、土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採、屋外における土石その他物件の堆積(廃棄物、再生資源その他これらに類するもの含む)	敷地面積 1,000 m ² 以上	要件に示す面積未満又は 1 年以内に原状回復するものは、届出は必要なく、本条例の対象外とする。
② 非常災害のため必要な応急措置として行うもの	・条例第 40 条第 2 項(工事着手後届出)	建築基準法第 85 条第 1 項、第 2 項が該当

(3) 届出のみの建築開発事業(適合通知証の交付有)

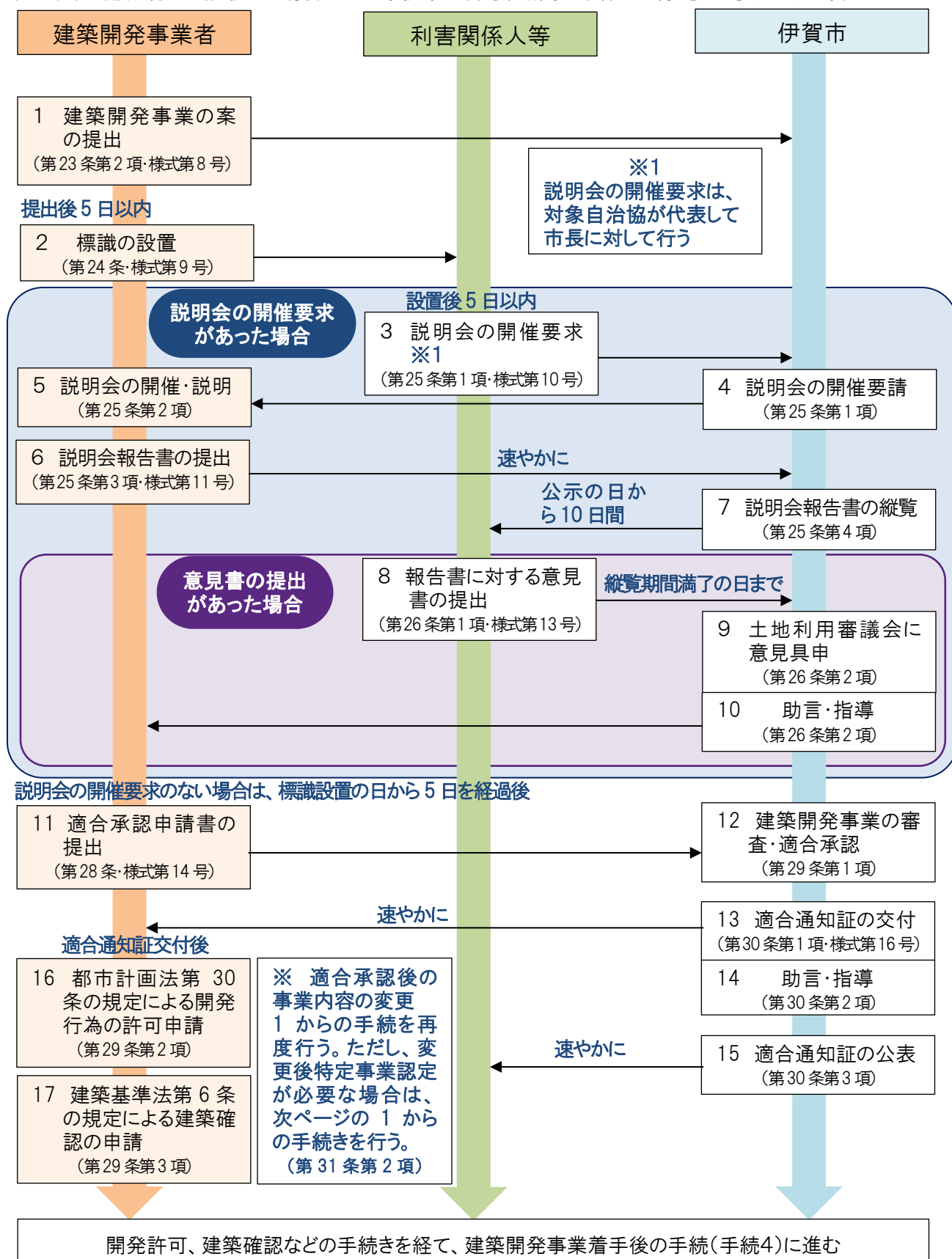
建築開発事業の区分	要件	要件根拠等
① 地区計画等に即して行うもの	条例第 22 条第 2 項第 3 号	都市計画法第 12 条の 4
② 特定行政庁が許可したもの	条例第 22 条第 2 項第 4 号	建築基準法第 51 条但し書き
③ 用途地域の定めのある拠点区域で行うもの	各用途地域に定められた建築物の制限に適合	都市計画法第 8 条第 1 号に規定する地域地区、建築基準法第 48 条但し書許可物件は、用途地域適合と見なす。
④ 用途地域の定めのない拠点区域で行うもの	区域に定められた建築開発事業の基準に適合しているもの	(拠点区域:広域的拠点区域・副次的拠点区域・地域拠点等の拠点区域の総称)
⑤ 郊外住宅団地区域内、及び本条例により適合通知証が交付された宅地分譲地で、区画の変更を伴わない敷地内で行うもの	戸建住宅 高さ 10m 以下	線引きに係る既存団地の取り扱い(三重県提案基準 21)
⑥ 建築物等が存する既存の敷地内、又は既存の敷地の拡張を伴うもの	・既存の建築物等と同じ用途又は類似の用途、既存の建築物に附属するもの ・既存の建築物の延べ面積又は築造面積の 1.5 倍以下(増築の場合は 0.5 倍以下) ・拡張する敷地面積が 0.5 倍以下 ・隣接地(敷地の境界から 50m 以内)の場合は、車庫・物置等であること	条例第 7 条に規定された伊賀市土地利用基本計画で類似用途扱いのもの 開発許可制度三重県運用通達 5-1-38 車庫・物置等に限定して、敷地の境界から 50m 以内であれば本条文の建築開発事業とする。(これらの用途は、隣接地に適切な用地がない場合、敷地より離れる場合もあるため) ※自己の業務の用に供する建築物(工場、事務所、倉庫、店舗・飲食店)については、既存の建築物の延べ面積の 100 分の 200(増築の場合 100 分の 100)以下、拡張する敷地面積が既存の敷地面積の 100 分の 100 以下又は拡張後の敷地面積全体が 1,000 m²以下であれば特定開発事業として別途取り扱う。
⑦ 農林漁業を営むために行うもの	・農産物、林産物又は水産物の生産及び集荷施設、生産資材の貯蔵施設並びにこれらの施設の管理用施設等建築物等(畜舎、堆肥舎等地域と調整が必要な施設除く) ・規模要件なし	都市計画法施行令第 20 条第 1 号から 4 号までの施設 建築確認申請不要の施設は、手続の対象外とする。
	畜舎、堆肥舎等の施設(附属建築物で床面積合計 15 m ² 以下)	面積要件は、建築基準法施行令第 130 条の 5 第 4 号に規定する基準による
⑧ 市長が別に定めるごみ集積所、資源ステーション及び防災倉庫等	規模要件なし	建築確認申請が必要ないものは手続の対象外とする。
⑨ 仮設建築物	1 年以内に原状回復する仮設の建築物等	建築基準法第 85 条第 5 項。建築確認申請が必要ないものは手続の対象外。
⑩ 架空電線路用、保安通信設備用の鉄筋コンクリートの柱、高圧鉄塔、鉄柱など	確認申請が必要なもの(高さ 15m 超)	建築基準法施行令第 138 条第 1 項第 2 号(電気事業工作物は、電気事業法で管理されているため。)

建築開発事業の区分	要件	要件根拠等
⑪ 既存建築物の用途変更で、既存集落及びその周辺区域の基準に適合するもの（自動車修理工場を除く。）	・新たな都市基盤整備の必要がなく周辺環境等への影響が小規模であること ・ただし、建築基準法の確認申請等を伴わない用途変更は手続き不要。 ・既存建築物とは、基準日（2018 年 4 月 2 日）以前からあるものに限る。	
⑫ 伊賀市起業・経営革新促進事業補助金の交付決定を受けた建築開発事業	補助金の審査過程で都市基盤等に対する影響などを確認	伊賀市起業・経営革新促進事業補助金交付要綱（平成 31 年伊賀市告示第 42 号）第 10 条の規定による
⑬ 都市計画事業の施行又は都市計画に適合して行うもの	条例第 22 条第 2 項第 2 号	都市計画法第 59 条及び第 11 条
⑭ 経過措置対象のもの	条例附則第 5 項から第 11 項までの建築開発事業	

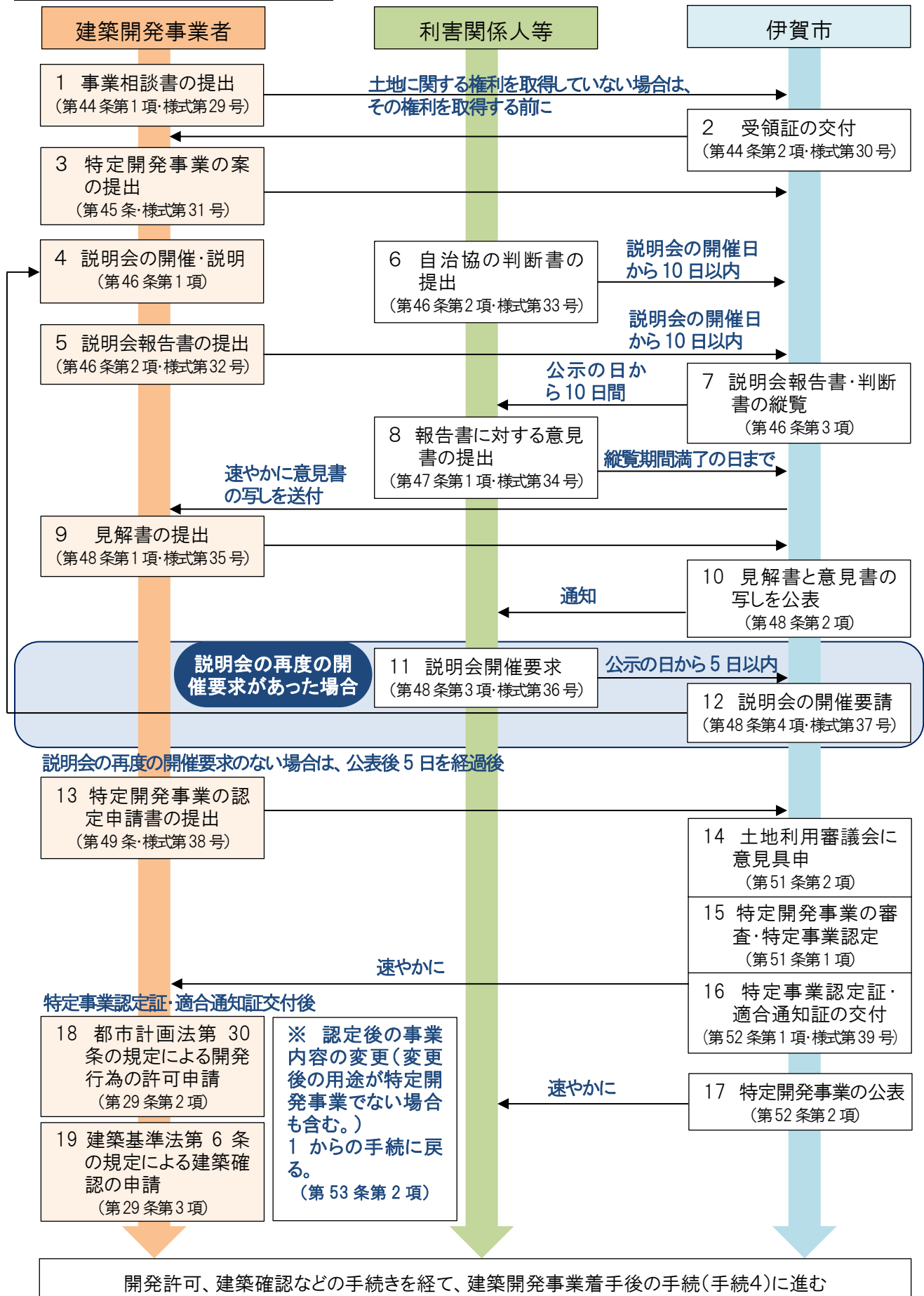
4 手続きの流れ

手続1: 建築開発事業の適合承認手続

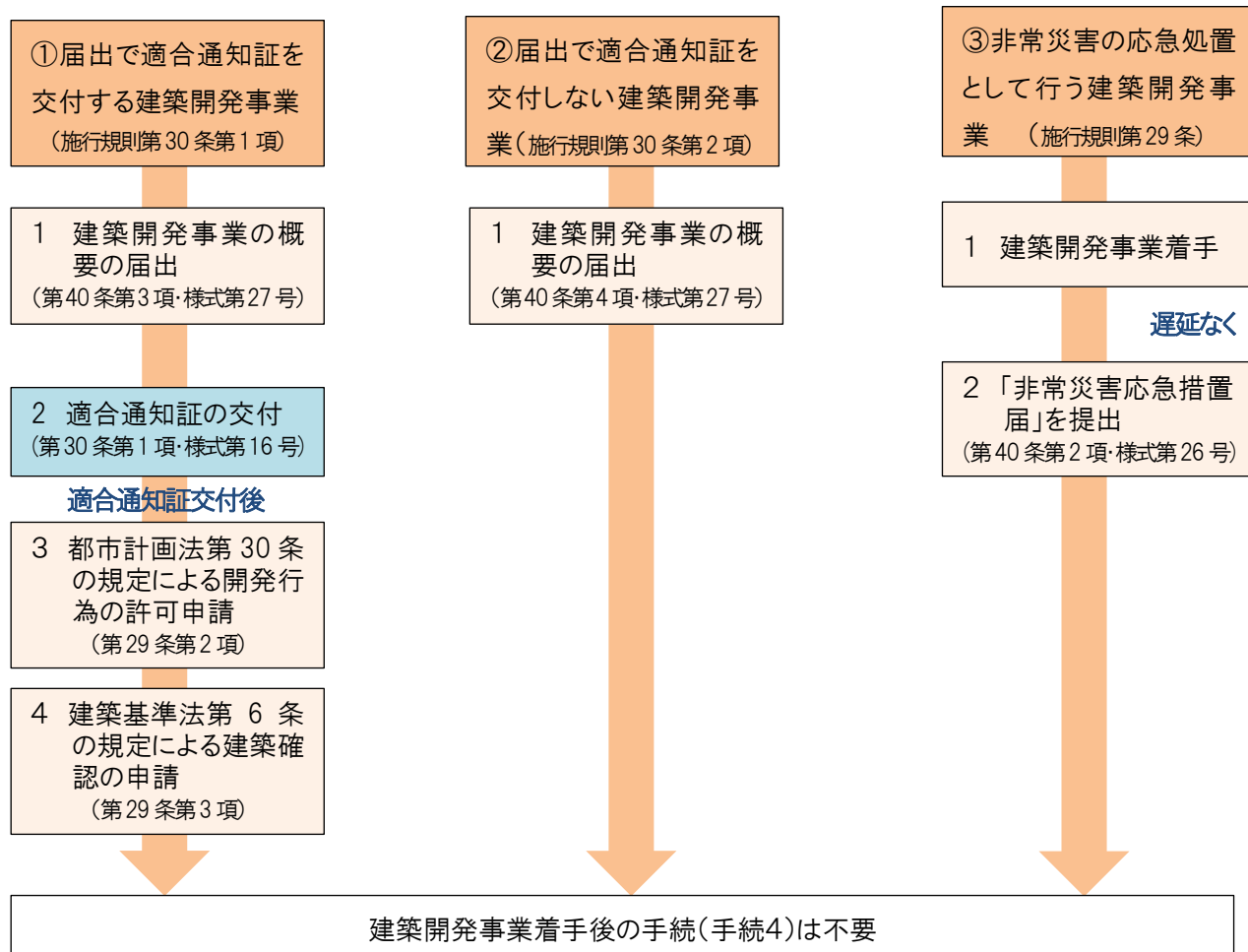
(※「()」に施行規則の記載ない場合は全て条例条文番号、期間は市休日を除く) 以後全て同じ。)



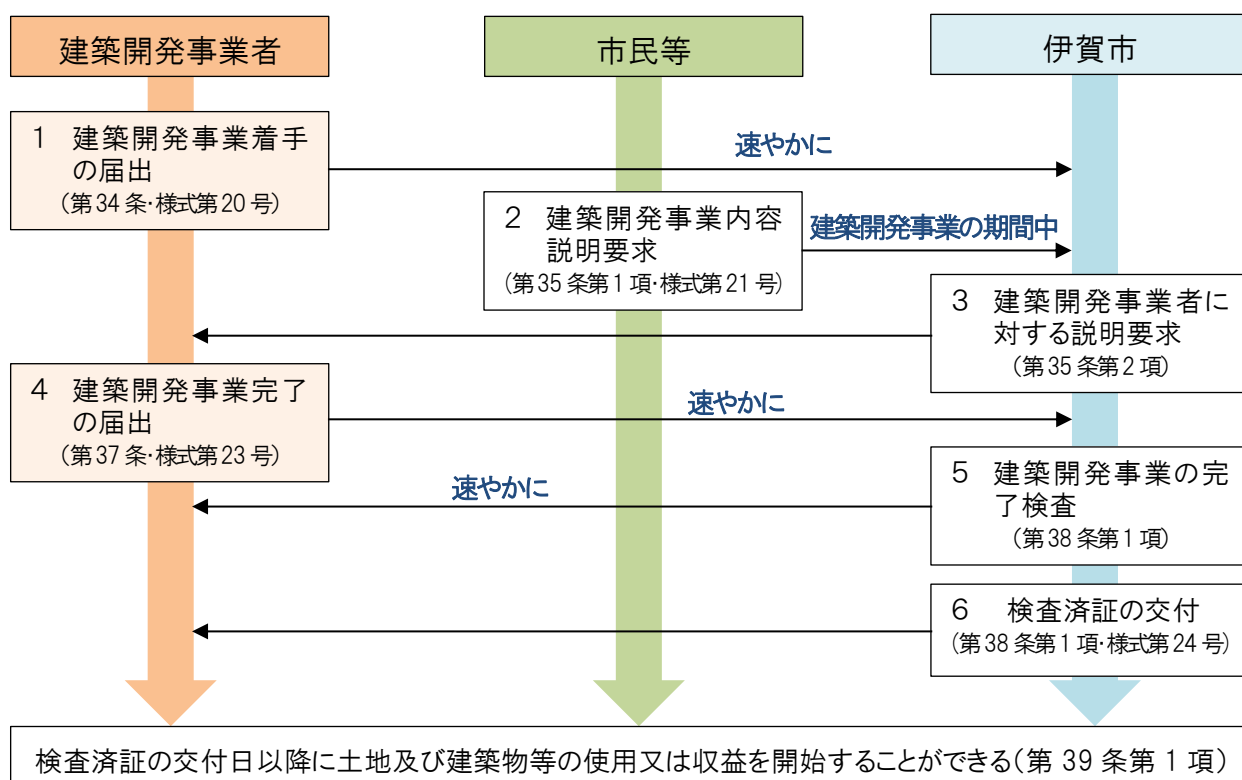
手続2: 特定開発事業の認定手続



手続3:届出のみ建築開発事業の手続



手続4:建築開発事業着手後の手続



5 各基本区域の概要

条例では、地区の特性にあった土地利用の用途の適正化を図るため、土地利用の基本方針に基づき、市内を以下の基本区域に区分しています。

① 広域的拠点区域

多様な都市機能が集積し、市を超えた広域から多くの人やモノが集まる公共交通のアクセスポイントであり、大規模集客施設や公共公益施設等が集積する区域。買い物・通勤通学等の市民活動において、市全域における拠点機能を担う上野市街地とその周辺に設定。

② 副次的拠点区域

生産機能・研究機能等産業系機能の拠点等として、広域的拠点を補完する区域。広域的拠点を補完し、居住・産業拠点として整備されたゆめが丘及びその周辺に設定。

③ 地域拠点等の拠点区域

地域に居住する人が、行政サービス、買い物、診療等の日常サービスが受けられる各地域の日常生活の拠点であり、広域的拠点へのネットワークの拠点となる区域及び公共交通の拠点で、公共交通を活用した居住誘導を進める区域。日常サービス施設の集積が認められる支所周辺や主要鉄道駅周辺の一定のまとまりのある範囲に設定。

④ 工業用地区域

自動車専用道路等交通利便性の優れた区域において、優良な工業等の立地を図る区域。上位計画等での工場適地、工業系用途(流通も含む。)で許可された用地及びそれらの内、面積が5ha以上ある一団の工業用地の隣接地に設定。

⑤ 服部・西明寺沿道区域

広域的拠点周辺部で一定の市街化の進行がみられ、適切な土地利用誘導が必要な区域。上野市街地への主要なアクセス部で、立地特性から商業・業務用途施設の立地が進行している服部・西明寺の沿道区域に設定既存集落及びその周辺区域。地域の特色を活かし、農地及び農村環境の保全を図りつつ、定住促進に努める地区。

⑥ 既存集落及びその周辺区域

地域の特色を活かし、農地及び農村環境の保全を図りつつ、定住促進に努める区域。既存建築物(住宅)が10戸以上連担して集落を形成している地区に設定。

⑦ 郊外住宅団地区域

良好な居住環境を備えた既存の住宅団地については、自然と共生した田園居住地として、今後も良好な住環境の維持に努める区域。拠点区域外の適法で開発された住宅団地に設定。

⑧ 幹線道路沿道区域

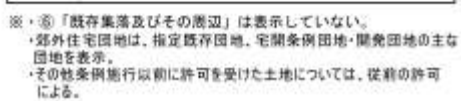
名阪国道インター周辺や4車線道路の幹線道路をはじめとする主要な道路の沿道は、沿道を利用した土地利用に特化させ、工業・流通施設等及びガソリンスタンドやドライブイン等沿道サービス施設に限り立地を許容し、これら以外の土地利用を制限して都市機能の拡散を抑制すべき区域。

⑨ 広域的医療福祉区域

伊賀地域の二次救急医療の拠点であるとともに、市域の医療福祉機能の強化を図る区域。

⑩ 保全区域

水田等の農地や里山等の山林は、保水機能や防災機能を有しており、農林業地等として環境を保全するため、農林業に関連する施設等を除き、新規の建築開発事業を抑制する区域。



6 基本区域別建築開発事業の基準

(1) 基本区域ごとの立地可能な施設の概要

基本区域		居住	商業・業務	その他	特定開発事業概要
①②③拠点区域 で用途地域有		用途地域の基準による			対象建築開発事業無
用途地域無	①広域的 拠点	○農家・分 家住宅 ○戸建住宅	○制限無(ただし、店 舗・飲食店等は、 10,000㎡以下)	○宿泊施設 ○遊戯施設 ○劇場・映画館等 ×キャバレー・個室 付浴場等 ×工場	▲居住を主にする社会福祉 施設(入所定員29人以下)
	③地域拠点 等の拠点	○農家・分 家住宅 ○戸建住宅 ○集合住宅 (高さ10m 以下)	○店舗・飲食店等・事 務所(当該用途が2 階以下かつ床面積 合計1,500㎡以下) ○自動車販売店舗(作 業場の床面積合計 50㎡以下)	×遊戯・風俗施設 (パチンコ屋・カラオ ケボックス等含む) ×工場	▲集合住宅(高さ10m超)
④工業用地区域		×立地不可	×商業施設立地不可 ○工場に併設する事 務所・研究施設	○工場・倉庫・ガソ リンスタンド等	▲集合住宅(寄宿舍、寮に限 る)
⑤服部・西明寺 沿道区域		○農家・分 家住宅 ○戸建住宅 (開発面 積1,000 ㎡未満)	○店舗・飲食店等・事 務所(当該用途が2 階以下かつ床面積 合計1,500㎡以下) ○自動車販売店舗(作 業場の床面積合計 50㎡以下)	○ガソリンスタンド ○倉庫業の倉庫 ×宿泊施設 ×遊戯・風俗施設 (パチンコ屋・カラオ ケボックス等含む) ×工場	▲戸建住宅(開発面積5,000 ㎡以下) ▲集合住宅(高さ10m以下か つ戸数20戸以下) ▲居住を主にする社会福祉 施設(入所定員29人以下) ▲交流活性化施設
⑥既存集落 及びその周辺 区域		○農家・分 家住宅 ○戸建住宅 (開発面 積1,000 ㎡未満)	○店舗・飲食店等(床 面積合計220㎡以 下)	○交流活性化施設	▲戸建住宅(開発面積5,000 ㎡以下) ▲集合住宅(高さ10m以下か つ戸数20戸以下) ▲居住を主にする社会福祉 施設(入所定員29人以下) ▲事務所(床面積合計220㎡ 以下) ▲農林漁業体験民宿等
⑦郊外住宅 団地区域		○農家・分 家住宅 ○戸建住宅 (*1)	○店舗・飲食店等(床 面積合計220㎡以 下)		▲集合住宅(高さ10m以下か つ戸数20戸以下) ▲居住を主にする社会福祉 施設(入所定員29人以下) ▲事務所(床面積合計220㎡ 以下)
⑧幹線 道路沿 道区域	幹線 道路	○農家・分 家住宅	×立地不可	○工場・倉庫・ガソ リンスタンド等	▲店舗・飲食店等(床面積合 計220㎡以下) ▲ドライブイン ▲事務所(*2) ▲交流活性化施設 ▲ボウリング場等、パチンコ 屋等
	沿道サ ービス 道路	○農家・分 家住宅	×立地不可	○自動車修理工場 ○ガソリンスタンド ○倉庫業の倉庫	
⑨広域的医療福 祉区域		○居住を主 にする社会 福祉施設	○店舗・飲食店等・事 務所(床面積合計220 ㎡以下)(*3)	○社会福祉施設 ○病院 ○診療所	▲店舗・飲食店等・事務所(2 階かつ床面積合計1,500㎡ 以下)(*3)
⑩保全区域		○農家・分 家住宅	×立地不可		▲宿泊施設 ▲交流活性化施設

*1: 高さが10m超は特定開発事業

*2: 沿道サービス道路における事務所の特定開発事業基準は、当該用途が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下

*3: 医療・福祉施設等との関係性があるものに限る

凡例) ○: 立地可 ×: 立地不可 ▲: 特定開発事業

⑥既存集落及びその周辺区域」の基準について

基本集落内及びそれに隣接して以下に示す2辺接地基準を満たすものとします。
(ただし、農家住宅、分家住宅として市街化調整区域に建設可能な住宅は対象外)

【各用語の定義】

① 基本集落

・条例施行時に既存の建築物(住宅)が10戸以上連担した集落

② 2辺設置基準

- ・敷地の2辺以上が道路又は既存の建築物宅地に接すること
- ・うち1辺は建築物宅地(道路を挟んで建築物がある場合も含む)で、接地長さは問わない
- ・なお、都市計画区域外は、道路の接道は問わず、既存の建築物宅地に接すること
- ・農業振興地域整備計画で農用地区域として定められた土地を含まないこと

③ 連担条件

既存建築物宅地の離隔50mまでは可とします。

④ 建築物宅地

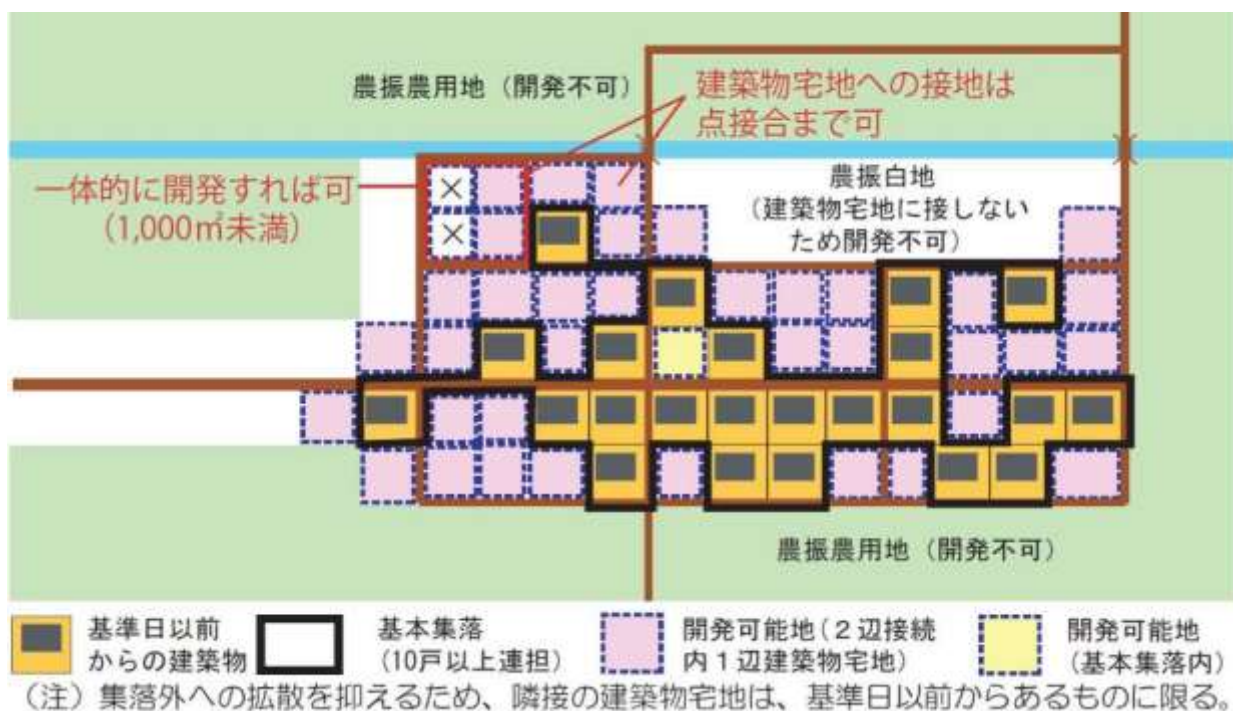
基準日(条例施行時)に居住可能な既存建築物の宅地をいいます。

⑤ 一体的に開発する場合の面積

開発面積は1,000㎡未満に制限します。

(これ以上の規模の開発は特定開発事業で扱います)

【基本的に想定されるパターン】



(農業振興地域整備地域内で農用地区域以外の土地は、「農振白地」といいます。)

(2) 建築開発事業の基準一覧表(特定開発事業の認定概要等を含む)

■建築開発事業の基準一覧表 (特定開発事業の認定概要等を含む)

施設分類	建築物用途等	基本区域										備考 (法は都市計画法をいう)	特定開発事業の認定概要等
		①広域的拠点 用途地域有 用途地域無	②副次的拠点区域	③地域拠点 用途地域有 用途地域無	④工業用地区域	⑤服部・西明寺沿道区域	⑥既存集落及びその周辺区域	⑦郊外住宅団地区域	⑧幹線道路沿道区域 幹線道路 沿道サービス道路	⑨広域的医療福祉区域	⑩保全区域		
居住	農家住宅・分家住宅	用	○	用	用	○	×	○	○	×	○		
	上記以外の戸建住宅※1							※3(▲)	×	×	×	×	
	兼用住宅(第1種低層住居専用地域内で建築可能なもの)	用	○	用	用	○	×	※2(▲)	×	×	×	×	※1: 週末居住のためのセカンドハウス含む ※2: 開発面積1,000㎡未満 ※3: 高さ10m以下 (▲)⑤⑥区域における基準 ・開発面積5,000㎡以下の建築開発事業 ・⑤区域内、⑥は区域内又は隣接地 (▲)⑦における基準 ・高さを10mを超える建築開発事業
	集合住宅(高さ10m以下)	用	×	用	用	○	▲	▲	×	×	×	×	※4: 寄宿舍、寮に限る(戸数制限なし) ▲戸数20戸以下
	集合住宅(高さ10m超)	用	×	用	用	▲	▲	×	×	×	×	×	▲日影等周辺住民の理解が得られるもの
	居住を主にする社会福祉施設※5	用	▲	用	用	○	×	▲	×	×	○	×	▲現市街化調整区域に立地可能な施設 ・法34条1号(特別養護老人ホーム【入所定員29人以下】等) ・有老人ホーム(三重県提案基準18による)
宿泊	ホテル・旅館※6	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	▲	※6: モーター等類似施設除く ※7: 農家民宿等で、農山漁村会規程に規定するもの ※8: 作業場の床面積合計50㎡以下 ▲保全区域に立地することの必然性が十分理解でき、自然環境や景観に配慮されたもの
	農林漁業体験民宿等※7	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	▲	
商業・業務	自動車販売店舗	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	×	▲法34条9号の基準に適合
	ドライブイン※9	用	○	用	用	○	×	×	▲	▲	×	×	▲法34条9号の基準に適合
	上記以外の店舗・飲食店等(別途建築物用途等に定めのあるものは除く)	用	○	用	用	○	×	○	※12	※12	○	※12-1(▲)	※10: 当該用途の床面積合計10,000㎡以下 ※11: 当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下 ※12: 法34条1号に適合(床面積合計220㎡以下) ※12-1: 床面積合計220㎡以下(医療・福祉施設等との関係性があるものに限定。)
	事務所	用	○	用	用	○	○	○	▲	▲	○	※14-1(▲)	※13: 当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下 ※14: 床面積合計220㎡以下 ※14-1: 床面積合計220㎡以下(医療・福祉施設等との関係性があるものに限定。)
													※15: スケート場・ゴルフ練習場・バレーボール練習場等 ※16: 麻雀屋・射的場等
遊戯・風俗	ボウリング場等※15	用	○	用	用	×	×	×	▲	▲	×	×	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所等、周辺の生活環境への影響を考慮したもの
	パチンコ屋等※16	用	○	用	用	×	×	×	▲	▲	×	×	
	カラオケボックス等	用	○	用	用	×	×	×	×	×	×	×	
	キャバレー・個室付浴場等	用	×	用	用	×	×	×	×	×	×	×	
	劇場・映画館等	用	○	用	用	×	×	×	×	×	×	×	
工場・倉庫等	自動車修理工場	用	○	用	用	○	※17	○	※18	×	○	×	※17: 作業場面積50㎡以下 ※18: 法34条1号に適合(作業場床面積合計150㎡以下)
	危険性や環境悪化のおそれがあるにもかかわらず、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場※19	用	○	用	用	○	×	○	○	▲	▲	×	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所等がない場合
	上記以外の工場	用	×	用	用	×	○	×	×	○	▲	×	▲法34条4号若しくは7号の基準に適合又は5ha以上のまとまった建築開発事業(既存団地を含む場合も可)
	倉庫業を営まない倉庫	用	○	用	用	○	※20	○	×	×	○	×	※20: 当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下
	倉庫業倉庫	用	○	用	用	×	○	○	×	×	○	×	
	自動車車庫(付属車庫除く)	用	○	用	用	○	※21	○	×	×	×	×	※21: 2階以下かつ床面積合計300㎡以下
	ガソリンスタンド※22	用	○	用	用	○	○	○	×	×	○	×	※22: 法34条9号に適合
	危険物の貯蔵・処理施設	用	×	用	用	×	○	×	×	×	×	×	
	幼稚園、小・中・高等学校	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	
	大学、高等専門学校等	用	○	用	用	○	×	▲	×	×	▲	▲	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所
公共・公益	図書館等	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	
	神社、寺院、教会等	用	○	用	用	○	○	○	○	○	×	○	※④～⑩は、三重県提案基準6により運用
	社会福祉施設※23	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	○	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所
	病院※24	用	×	用	用	×	×	×	×	×	○	×	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所
	診療所※25	用	○	用	用	○	×	▲	▲	×	×	×	▲地域の利用に供するもの
	公民館、集会所※26	用	○	用	用	○	×	▲	○	○	▲	▲	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所
	交番、郵便局等	用	○	用	用	○	×	▲	○	○	▲	▲	
	畜舎※27	用	×	用	用	×	×	×	▲	▲	×	▲	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所等がない場合
	堆肥舎※27	用	×	用	用	×	×	×	▲	▲	×	▲	
	交流活性化施設※28	用	○	用	用	○	×	▲	○	×	▲	▲	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所等、地域活性化に寄与するもの
区域重複の優先順位	①～③拠点区域												拠点区域は全てに優先(重複は幹線道路1kmの円内のみ)
	④工業用地区域												工業用地区域が優先するのは、幹線道路沿道区域と保全区域
	⑤服部・西明寺沿道区域												重複する区域に対しては、全て服部・西明寺沿道区域が優先
	⑥既存集落及びその周辺区域												服部・西明寺沿道区域と重複する場合以外は、既存集落及びその周辺区域が優先
	⑦郊外住宅団地区域												服部・西明寺沿道、既存集落及びその周辺区域以外は、郊外住宅団地区域優先
	⑧幹線道路沿道区域												重複する区域で、幹線道路沿道区域が優先するのは保全区域のみ
	⑨広域的医療福祉区域												
	⑩保全区域												保全区域に対しては、重複する区域が全て優先

(注)「用」は用途地域の基準による。「○」は立地可。「×」は立地不可。「▲」は特定開発事業対象。

・三重県提案基準は、三重県開発審査会提案基準の略で、市街化調整区域における都市計画法の三重県における運用基準。

・公共用地跡地利用は、特定開発事業として取り扱う。

・表の施設区分に記載のない建築物用途等は、特定開発事業として取り扱う。

・区域重複の際、矢印方向優先「一」場合:横の区域優先、「I」場合:縦の区域優先、一場合:重複なし。 ※幹線道路と沿道サービス道路が重複する場合は、幹線道路優先

・知的対流拠点計画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。 ※別添審査により適切と認める計画に限る。

7 特定開発事業の認定指針

(1) 認定指針の趣旨

市内で行われる建築開発事業は、市の土地利用基本計画における建築開発事業の基準に整合する事業(「○」立地可)に限り開発が可能です。ただし、建築開発事業の基準に整合しない開発内容であっても、市の土地利用基本計画の基本方針に反しない事業については、特定開発事業として別途地域及び行政により個別に協議しながら、地域に適した土地利用に柔軟に対応する方針とします。

しかし、全ての事業を地域が認めれば開発可能になるのではなく、伊賀市が目指す将来都市構造や伊賀市都市マスタープランの土地利用の方針を基本に定めた「伊賀市土地利用基本計画」の基本方針に反しない内容であることが求められます。このため、行政が事業相談の時点で基準とする基本的考え方と用途別の判断指針を以下に示します。

(2) 特定開発事業の定義及び基本的考え方

① 定義

伊賀市土地利用基本計画の基本方針に反しないもので、基本計画の建築開発事業の基準に定めがない事業(○、×以外)を「特定開発事業」と定義します。

② 基本的な考え方

特定開発事業の認定は、以下に示す用途別の判断指針、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響、非効率な都市基盤への投資、地域住民の意向などを踏まえ、伊賀市土地利用審議会の意見を聴いて、個別に市長が判断を行います。

(3) 用途別の判断指針

用途別の判断指針を次に示します。

■ 居住用途

1) 集落環境の保全・形成に資する居住用途の建築開発事業

- ① 建築開発事業面積が一定規模以下であること。(開発面積は 5,000 m²以下で既存集落との共存可能な規模とする。)
- ② 建築開発事業地が既存の集落地【基本集落】内又は隣接するものであること。ただし、窯業窯と一体となった陶芸家の居住施設等集落と一定の離隔が必要な居住用途については、個別に判断する。
- ③ 戸建住宅は、敷地面積にゆとりをもち【戸当たり敷地面積 250 m²以上(ただし、広域的拠点区域に近接する場合は、200 m²以上)】、緑地の空間を十分に確保していること。
- ④ 建築物用途が集合住宅の場合は、既存集落等との調和に配慮し、低層(高さ 10m 以下)で戸数は 20 戸以下とすること。
- ⑤ 建築物用途が居住を主にする社会福祉施設の場合は、既存集落等との調和に配慮し、低層(高さ 10m 以下)で緑地の空間を十分に確保していること。
- ⑥ 営農環境や景観の保全に十分配慮したものであること。
- ⑦ 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

2) 用途地域の指定のない地域拠点等の拠点区域における集合住宅(高さ 10m 超)の建築開発事業

- ① 日影等周辺住民の理解が得られるものであること。
- ② 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

3) 工業用地区域において既存工場に付属する寄宿舍、寮の建築開発事業

- ① 敷地は、既存工業用地内又は既存工業用地が5ha 以上の一団のまとまりがある場合はその隣接地とする。
- ② 日影等周辺住民の理解が得られるものであること。
- ③ 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

■ 宿泊用途

1) 保全区域に立地する宿泊用途の建築開発事業

- ① ホテル・旅館については、周辺景観と調和し、自然景観や環境に配慮されたものであること。
- ② 農林漁業体験民宿等については、その建築開発事業を保全区域で行うことの必然性が十分理解できるものであること。
- ③ 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

■ 商業・業務用途

1) 幹線道路沿道区域・広域的医療福祉区域に立地する商業・業務用途の建築開発事業

- ① 幹線道路沿道区域の店舗・飲食店等の施設は、周辺の集落の利用に供するものであること。(都市計画法第 34 条第 1 号に適合するもの) → 運用は三重県基準による広域的医療福祉区域の店舗・飲食店等は、当該用途部分が2階以下かつ 1,500 m²以下であること。(医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。)
- ② ドライブインについては、ドライバーの用に供するものであること。(都市計画法第 34 条第9号の休憩施設(ドライブイン)の基準に適合するもの) → 運用は三重県基準による
- ③ 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

2) 拠点区域や工業用地区域以外に立地する事務所の建築開発事業

- ① 幹線道路沿道区域の沿道サービス道路地区及び広域的医療福祉区域では、当該用途部分が2階以下かつ 1,500 m²以下、既存集落及びその周辺区域及び郊外住宅団地区域では床面積が 220 m²以下であること。(広域的医療福祉区域への立地は、医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。)
- ② 事業の特性から郊外立地に必然性があり、かつ交通環境や周辺環境に考慮した場所で、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

■ 遊戯用途

1) 幹線道路沿道区域に立地する遊戯用途の建築開発事業

- ① ボウリング場等、パチンコ屋等の遊戯施設は、目的とする機能を果たす上で適切な場所で、周辺住民の理解が十分得られるものであること。
- ② 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

■ 工場・倉庫等用途

1) 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が 50 ㎡以下の工場の建築開発事業

- ① 当該場所以外に適切な場所がないこと。
- ② 事業の特性に応じ、周辺環境に考慮した場所にあること。

2) 幹線道路沿道区域の沿道サービス道路地区及び保全区域において、立地可能な工場の建築開発事業

- ① 都市計画法第 34 条第 4 号の農産物等の処理又は加工施設であること。
- ② 都市計画法第 34 条第 7 号の既存工場の関連工場施設であること。

→ 運用は三重県基準による

- ③ 5ha 以上のまとまった建築開発事業で以下の基準を満たすもの。

- イ. 既存工業団地などの産業用地(幹線道路沿道区域の幹線道路地区を含む。)の周辺に位置すること。
- ロ. 周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせない若しくはこれが小規模であること。
- ハ. 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周辺の環境との調和が図られたものであること。

■ 公共・公益用途

1) 公共・公益用途の建築を目的とする建築開発事業(対象とする特定開発事業は、建築開発事業の基準一覧表(p12)に示す施設分類の公共・公益用途をいう。)

- ① 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
- ② 周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。
- ③ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。
- ④ 診療所、公民館、集会場等の地域施設については、地域の利用に供するものであること。

■ 公共用地の跡地利用

1) 公共用地の跡地利用における建築開発事業

- ① 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
- ② 周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

■ 農林業関連用途

1) 交流活性化施設の建築開発事業

- ① 市民等の生活の利便性の向上や地域の活性化、地域観光の魅力の向上に寄与するものであること。
- ② 地域資源の活用を考慮し、調整が図られた場所・施設であること。
- ③ 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

2) 畜舎や堆肥舎等周辺地域へ影響を与える建築開発事業

- ① 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
- ② 集落の生活環境への影響について十分な配慮がなされた施設であること。
- ③ 他に適切な代替え用地がないこと。

■ 知的対流拠点計画に位置付けられた施設

1) 知的対流拠点計画に位置付けられた施設における建築開発事業

- ① 知的対流拠点計画に位置付けられた施設であることが確認できること。
- ② 目的とする機能を果たす上で、適切な場所にあること。
- ③ 周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。
- ④ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周辺の環境との調和が図られたものであること。

8 罰則

次の違反者には以下の罰則を科します。

- (1) 6月以下の懲役又は 50 万円以下の罰金
 - ・ 検査済証の交付前に使用又は収益を開始した者に対する是正措置命令に違反した者
 - ・ 建築開発事業の手続きに係る不正等に対する是正措置命令に違反した者
- (2) 3月以下の懲役又は 30 万円以下の罰金
 - ・ 適合通知証交付前の建築開発事業着手に対する是正措置命令に違反した者
 - ・ 建築開発事業廃止に伴う原状回復等の是正措置命令に違反した者
 - ・ 建築開発事業完了後の検査において、適合承認した内容に整合しない時の是正措置命令に違反した者
- (3) 5万円以下の過料
 - ・ 説明会報告書の訂正命令に違反した者
 - ・ 適合通知証交付前に開発許可申請及び建築確認申請を提出した者
 - ・ その他本条例で規定された届出を怠った者 等

【お問い合わせ先】

伊賀市建設部都市計画課開発指導室

〒518-8501 三重県伊賀市四十九町 3184 番地

電話:0595-22-9733 FAX:0595-22-9734

<http://www.city.iga.lg.jp/>