

改正

令和3年3月8日規則第21号

令和5年3月28日規則第18号

令和5年4月1日規則第37号

令和8年6月1日規則第48号

伊賀市の適正な土地利用に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、伊賀市の適正な土地利用に関する条例（平成29年伊賀市条例第23号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、条例並びに建築基準法（昭和25年法律第201号）及び都市計画法（昭和43年法律第100号）において使用する用語の例による。

(伊賀市土地利用基本計画の案に対する意見書)

第3条 条例第10条第3項の意見書は、土地利用基本計画案意見書（様式第1号）によるものとする。

(拠点土地利用計画の案に対する意見書)

第4条 条例第14条第3項の意見書は、拠点土地利用計画案意見書（様式第2号）によるものとする。

(拠点土地利用計画の案の作成の提案)

第5条 条例第15条第1項の規定による提案は、拠点土地利用計画案提案書（様式第3号）によるものとし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 拠点土地利用計画の素案
- (2) 素案作成までの経緯

(拠点土地利用計画の案の不作成通知書)

第6条 条例第15条第6項の規定による通知は、拠点土地利用計画案不作成通知書（様式第4号）によるものとする。

(地区土地利用計画の認定申請書)

第7条 条例第17条第1項の規定による申請は、地区土地利用計画認定申請書（様式第5号）によ

るものとし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 地区土地利用計画の原案
- (2) 条例第17条第2項の同意を得たことを証する書類
- (3) 原案作成までの経緯

(地区土地利用計画に対する意見書)

第8条 条例第19条第3項の意見書は、地区土地利用計画意見書(様式第6号)によるものとする。

(地区土地利用計画の不認定通知書)

第9条 条例第19条第6項の規定による通知は、地区土地利用計画不認定通知書(様式第7号)によるものとする。

(他法令等で運用される建築開発事業)

第10条 条例第22条第2項第5号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 伊賀市産業廃棄物処理施設の設置に関する指導要綱(平成17年伊賀市告示第1号)に基づいて運用される建築開発事業
 - (2) 伊賀市ペット霊園の設置等に関する条例(平成21年伊賀市条例第35号)に基づいて運用される建築開発事業
 - (3) 三重県太陽光発電施設の適正導入に係るガイドライン(平成29年6月30日三重県策定)に基づいて運用される建築開発事業
 - (4) 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条の規定による伊賀市起業・経営革新促進事業補助金の交付の決定を受けた建築開発事業
 - (5) 三重県屋外広告物条例(昭和41年三重県条例第45号)に基づいて運用される建築開発事業
 - (6) 墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)及び伊賀市墓地、埋葬等に関する法律施行細則(平成24年伊賀市規則第16号)に基づいて運用される建築開発事業
- (通常の管理として行う建築開発事業又は軽易な建築開発事業等)

第11条 条例第22条第2項第6号の規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 用途地域の定めのある拠点区域(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をいう。以下同じ。)で行う建築開発事業
- (2) 用途地域の定めのない拠点区域で行う建築開発事業で、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
- (3) 基本区域の郊外住宅団地区域及び条例により適合通知証が交付された宅地分譲地で、かつ、区画の変更を伴わない敷地内で行う建築開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの

- ア 予定建築物等が戸建住宅であること。
 - イ 予定建築物の高さが10メートル以下であること。
- (4) 建築物等が存する既存の敷地内又は既存の敷地（既存の建築物等（増築、改築等の場合を含む。）に附属する車庫、物置その他これらに類する附属の建築物等の建築又は建設に係る建築開発事業にあつては、敷地境界から50メートル以内の隣接地を含む。）の拡張を伴う建築開発事業で、次の要件の全てを満たしているもの
- ア 用途地域の指定のない区域で行う建築開発事業であること。ただし、建築基準法別表2（か）の項に掲げるものは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の7の規定による。
 - イ 予定建築物等が、既存の建築物等の用途と同じ用途若しくは類似用途（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をいう。）又は既存の建築物等に附属するものであること。
 - ウ 予定建築物等の延べ面積又は築造面積（以下「延べ面積等」という。）が既存の建築物等の延べ面積等の100分の150（増築の場合は100分の50）以下であること。ただし、自己の業務の用に供する建築物（工場（作業所を含む。）、事務所、倉庫、店舗（飲食店を含む。）については、既存の建築物の延べ面積の100分の200（増築の場合は100分の100）以下であれば特定開発事業として別途取り扱う。
 - エ 敷地の拡張を伴うものにあつては、拡張する敷地面積が既存の敷地面積の100分の50以下であること。ただし、自己の業務の用に供する建築物については、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平方メートル以下であれば特定開発事業として別途取り扱う。
- (5) 農業、林業又は漁業を営むために行う建築開発事業で、次のいずれかの建築物等を建築又は建設するもの
- ア 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、堆肥舎等の地域と調整が必要な施設を除く。）で建築基準法第6条第1項（第4号は都市計画区域外を含む。）並びに第88条第1項及び第2項に該当する建築開発事業
 - イ 附属建築物の畜舎又は堆肥舎で、当該床面積の合計が15平方メートル以下であるもの
- (6) 市長が別に定めるごみ集積所、資源ステーション、防災倉庫等で建築基準法第6条第1項（第4号は都市計画区域外を含む。）並びに第88条第1項及び第2項に該当する建築開発事業
- (7) 1年以内に原状回復する仮設の建築物等

- (8) 架空電線路用及び電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用（高圧送電線用を除く。）の高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
- (9) 市民農園
- (10) 資材置き場、駐車場用地及び洗車場用地等
- (11) 土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更
- (12) 屋外における土石その他の物件（廃棄物、再生資源その他これらに類するものを含む。）の堆積
- (13) 道路、河川その他の水路、公園、鉄道、供給処理施設その他これらに附随する施設の管理者等が、当該施設の改良、改修、維持、修繕その他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
- (14) 水道管、ガス管、電話線、通信用ケーブルその他の地下埋設物を新設する工事で、原状回復するもの
- (15) 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
- (16) 井戸施設を設置する建築開発事業
- (17) 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建築開発事業
- (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。）又は建築基準法第6条第2項に該当する増築等（第4号に該当する場合に限る。）
- (19) 既存建築物の用途変更であって、自動車修理工場を除き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の必要がなく周辺環境等への影響が小規模であるものに限る。）
- (20) 前各号に掲げるもののほか、市長が認めるもので、第45条第1項に規定する伊賀市土地利用審議会の議決を得たもの
(建築開発事業の案の提出)

第12条 条例第23条第2項の規定による建築開発事業の案の提出は、建築開発事業案申請書（様式第8号）によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(標識の設置方法)

第13条 条例第24条の規定による標識の設置は、建築開発事業計画標識（様式第9号）によるものとし、建築開発事業適合通知証が交付されるまでの間、設置しなければならない。

2 建築開発事業計画標識の設置に係る費用は、建築開発事業者の負担とする。

(説明会の開催要求)

第14条 条例第25条第1項の規定による説明会の開催要求は、建築開発事業案説明会開催要求書(様式第10号)によるものとする。

(説明会等の開催方法)

第15条 建築開発事業者は、条例第25条第2項の規定により説明会を開催するときは、当該地区の住民自治協議会と協議の上、その対象となる周辺地域の範囲並びにその対象地域に係る市民等(以下「対象市民」という。)の範囲及び周知の方法を決定し、開催日の10日前(市の休日を除く。)までに、対象市民に周知しなければならない。

(建築開発事業の案の説明会報告書)

第16条 条例第25条第3項の報告書は、建築開発事業案説明会報告書(様式第11号)によるものとする。

2 建築開発事業案説明会報告書には、出席者名簿(氏名、住所等を記載したもの)及び説明会で使用した図面、書類等を添付するものとする。

(措置命令書)

第17条 条例第25条第5項前段、第33条、第36条第2項、第38条第2項、第39条第2項、第41条及び第46条第4項前段の規定による命令は、措置命令書(様式第12号)によるものとする。

(建築開発事業の案に対する意見書)

第18条 条例第26条第1項の意見書は、建築開発事業案意見書(様式第13号)によるものとする。

(建築開発事業適合承認の申請等)

第19条 条例第28条の規定により行う適合承認申請は、建築開発事業適合承認申請書(様式第14号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

2 条例第30条第4項の規定による申請の取下げは、建築開発事業申請取下届出書(様式第15号)によるものとする。

(建築開発事業適合通知証等)

第20条 条例第30条第1項の適合通知証は、建築開発事業適合通知証(様式第16号)によるものとする。

2 市長は、条例第29条第1項の規定による承認をしなかった場合は、不承認の理由を明示して、建築開発事業不承認通知書(様式第17号)により、建築開発事業者にその旨を通知するものとする。

る。

(建築開発事業の変更)

第21条 条例第31条第1項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 建築開発事業の基準に掲げる用途の変更
- (2) 第11条第3号から第5号までに該当するものとして基本計画に整合するとみなされた建築開発事業が当該各号に該当しなくなる場合の変更

2 条例第31条第3項の規定による届出は、建築開発事業変更届出書(様式第18号)によるものとし、必要に応じて変更内容の分かる図書を添付しなければならない。

(地位承継の届出)

第22条 条例第32条第2項の規定による届出は、建築開発事業地位承継届出書(様式第19号)によるものとし、地位承継を証明できる書面を添付しなければならない。

(建築開発事業着手の届出)

第23条 条例第34条の規定による届出は、建築開発事業着手届出書(様式第20号)に、工事工程表を添えて、建築開発事業の着手前又は着手後速やかに行うものとする。

(建築開発事業期間中の説明)

第24条 市民等は、条例第35条第1項の規定により説明を求めるときは、建築開発事業内容説明要求書(様式第21号)を市長に提出するものとする。

(建築開発事業廃止の届出)

第25条 条例第36条第1項の規定による届出は、建築開発事業廃止届出書(様式第22号)によるものとする。

(建築開発事業完了の届出)

第26条 条例第37条の規定による届出は、建築開発事業完了届出書(様式第23号)によるものとし、建築開発事業完了後に撮影した建築開発事業の内容が分かる写真を添付しなければならない。

(検査済証)

第27条 条例第38条第1項の検査済証は、検査済証(様式第24号)によるものとする。

(命令に基づく措置完了の届出)

第28条 条例第38条第3項の規定による届出は、措置完了届(様式第25号)によるものとする。

(手続の適用除外となる建築開発事業の届出)

第29条 条例第40条第2項の規定による届出は、非常災害応急措置届(様式第26号)によるものとする。

(届出を要する建築開発事業)

第30条 条例第40条第3項の適合承認が必要な事業として規則で定めるものは、条例第22条第2項第2号から第4号までに掲げる建築開発事業、条例附則第5項から第11項までに規定する建築開発事業並びに第10条第4号並びに第11条第1号から第8号まで、第13号及び第19号に掲げる建築開発事業のうち建築基準法第6条第1項(同項に規定する第4号に掲げる建築物は、都市計画区域外における建築物を含む。)(第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む。)に該当するものとする。

2 条例第40条第4項の届出が必要な事業として規則で定めるものは、第11条第9号から第12号までに掲げる建築開発事業で当該敷地面積が1,000平方メートル以上のもの(1年以内に原状回復する仮設の建築開発事業を除く。)とする。

3 条例第40条第3項又は第4項の規定による届出は、軽易な建築開発事業等届出書(様式第27号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(身分証明書)

第31条 条例第42条第3項の証明書は、身分証明書(様式第28号)によるものとする。

(認定申請に関する事業相談)

第32条 条例第44条第1項に規定する事業相談をしようとする者は、特定開発事業相談書(様式第29号)に次に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 建築開発事業予定地の敷地の位置及びその周辺の状況を表示する図面で縮尺2,500分の1程度のもの
- (2) 開発予定地の敷地及びその周辺の状況を示す写真
- (3) 建築開発事業の概要を表示する図書
- (4) 知的対流拠点計画対象施設を立地する場合は、知的対流拠点計画書
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認めるもの

2 前項の規定により提出された同項第4号の知的対流拠点計画書については、市長が別に定めるところにより審査を行うものとする。

(事業相談受領証の交付)

第33条 条例第44条第2項の受領証は、特定開発事業相談受領証(様式第30号)によるものとする。

(特定開発事業の案の提出)

第34条 条例第45条の規定による案の提出は、特定開発事業案申請書(様式第31号)によるものと

し、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(説明会の開催方法)

第35条 建築開発事業者は、条例第46条第1項又は第48条第4項の規定により説明会を開催するときは、当該住民自治協議会と協議の上、その対象となる周辺地域の範囲並びに利害関係人等の範囲及び周知の方法を決定し、開催日の10日前(市の休日を除く。)までに、利害関係人等に周知しなければならない。

(説明会に関する報告書及び判断書)

第36条 条例第46条第2項の報告書は、特定開発事業案説明会報告書(様式第32号)によるものとし、同項の判断書は、特定開発事業案説明会判断書(様式第33号)によるものとする。

2 特定開発事業案説明会報告書には、出席者名簿(氏名、住所等を記載したもの)及び説明会で使用した図面、書類等を添付するものとする。

(特定開発事業の案等に関する意見書)

第37条 条例第47条第1項の意見書は、特定開発事業案等意見書(様式第34号)によるものとする。

(特定開発事業の案等に関する意見への見解書)

第38条 条例第48条第1項の見解書は、特定開発事業案等意見書への見解書(様式第35号)によるものとする。

(特定開発事業の案に関する説明会の開催要求)

第39条 条例第48条第3項の規定による説明会の開催要求は、特定開発事業案再説明会開催要求書(様式第36号)によるものとする。

(特定開発事業の案に関する説明会の開催要請)

第40条 条例第48条第4項の規定による建築開発事業者に対する説明会の開催要請は、特定開発事業案再説明会開催要請書(様式第37号)によるものとする。

(特定開発事業の認定申請等)

第41条 条例第49条の認定申請は、特定開発事業認定申請書(様式第38号)によるものとし、別表に掲げる図書を添付しなければならない。ただし、市長が添付の必要がないと認めるときは、これを省略させることができる。

(特定事業認定証及び適合通知証の交付等)

第42条 条例第52条第1項の特定事業認定証及び適合通知証は、特定事業認定証及び適合通知証(様式第39号)によるものとする。

2 市長は、条例第51条第1項の規定による認定をしなかった場合は、不認定の理由を明示して、特定開発事業不認定通知書（様式第40号）により、建築開発事業者にその旨を通知するものとする。

（特定開発事業の変更）

第43条 条例第53条第1項の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 特定開発事業の基準に掲げる用途の変更
- (2) 変更後の建築物等の延べ面積等が、認定時の建築物等の延べ面積等の100分の150を超える変更
- (3) 郊外住宅団地区域において、戸建住宅の高さが増加する変更

2 条例第53条第3項の規定による届出は、特定開発事業変更届出書（様式第41号）によるものとし、変更内容の分かる図書を添付しなければならない。

（地位承継の申請等）

第44条 条例第54条第2項の規定による届出は、特定開発事業地位承継届出書（様式第42号）によるものとし、地位承継を証明できる書面を添付しなければならない。

（土地利用審議会の委員）

第45条 条例第55条第1項の規定により設置する伊賀市土地利用審議会（以下「審議会」という。）は、委員5人以内で組織する。

- 2 委員は、非公表とする。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、市長が委嘱する。
- 4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

（審議会の会長）

第46条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定めるものとする。

- 2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長が事前に指名する委員がその職務を代理する。

（審議会の会議）

第47条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長が議長となる。ただし、

会長を定めない場合にあつては、会議は、市長が招集する。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 会長は、必要と認めるときは、会議に委員以外の者に出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
- 5 会議は、非公開とする。

(審議会の庶務)

第48条 審議会の庶務は、建設部都市計画課開発指導室において処理する。

(補則)

第49条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この規則は、平成30年4月2日から施行する。ただし、第45条から第48条までの規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

- 2 条例を施行するための手続その他必要な準備行為は、この規則の施行の日前においても行うことができる。

(伊賀町まちづくり環境条例施行規則の廃止)

- 3 伊賀町まちづくり環境条例施行規則（平成9年伊賀町規則第12号）は、廃止する。

附 則（令和3年3月8日規則第21号）

この規則は、令和3年4月1日から施行する。

附 則（令和5年3月24日規則第18号）

この規則は、令和5年3月31日から施行する。

附 則（令和5年4月1日規則第37号）

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和8年6月1日規則第48号）

この規則は、令和8年6月1日から施行する。

別表（第12条、第19条、第30条、第34条、第41条関係）

図書の名称		明示すべき事項	縮尺	備考
共通	建築開発事業区域位置図	基本区域との関係明示	適宜	市販基本区域図による。ただし、基本区域が既存集落及びその周辺の場合は、それを証明する図書を添付する。
	土地の登記事項証明書及び公図の写し（全筆分）			
	土地の権利者の同意が得られていることが確認できる図書			
	その他必要な図書	適合要件等を確認できる図書		
開発行為	区域図	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を示す図面	2,500分の1以上	
	土地利用計画平面図	1 区画割図(面積を明示) 2 道路、給排水施設及び給排水経路 3 その他の公共施設等の位置 4 予定建築物の位置	500分の1以上	
	その他必要な図書	その他工事の概要説明に必要なもの	適宜	計画内容の状況から、特に必要と考えられる図書（排水計画、構造物図等）

建築 行為	配置計画図	敷地内における建築物の位置を表示する図面	100分の1以上	
	立面図	建築物の2面以上	50分の1以上	
	平面図	各階平面図		
	その他必要な図書	その他工事の概要説明に必要なもの	適宜	計画内容の状況から、特に必要と考えられる図書（排水計画、構造物図等）

備考 提出する図書は、市長が指示したものとする。