

伊賀市土地利用審議会 会議概要

1. 審議会名.....平成 30 年度第 1 回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時.....平成 30 年 5 月 24 日午後 1 時 48 分から午後 3 時 38 分
3. 会 場.....ハイトピア伊賀
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、辻村建設部次長兼都市計画課長
川部都市計画課開発指導室長、城主幹、稲森主任、太門主任
藤崎主任、吉川
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.....平成 30 年 5 月 31 日

○ 事 項

- 1 あいさつ
- 2 報告事項
 - (1) 事務局紹介
- 3 審議案件
 - (1) 伊賀市野村地内 休憩施設を備えたコンビニエンスストア（ドライブイン）
 - (2) 伊賀市下友生地内 休憩施設を備えたコンビニエンスストア（ドライブイン）
- 4 その他

○ 審議概要

審議案件 (1) 伊賀市野村地内
休憩施設を備えたコンビニエンスストア（ドライブイン）

審議案件 (1) について説明に対する委員からの意見等

- コンビニが撤退している中、新規出店ということで、基本的に良いと思う。
- コンビニとドライブインの違いは何か。駐車場の大きさか。

回答：広域交通需要が発生する幹線道路で、店舗の中に座席が 20 席以上で中で飲食ができるスペースが設置されている、ドライバーの休憩施設が付属しているものがドライブインで、市街地の中で歩いていけるようなコンビニは店舗と判断します。

- 旧伊賀町地の沿道立地可能な幹線道路沿いなので特に問題はないと思う。
- 集落があるので 34-1（周辺住民のための日常生活に必要な物品の販売、修理等の

店舗)扱いにしたら駄目なのか。

回答：店舗規模(床面積 220 m²以下)は合うが、敷地面積の規模(500 m²以下)が合いません。

- 条例の基準には合っていると思うが、この敷地の賃貸借契約はどのくらいの期間を想定されているのか。更新も想定されているのか。

回答：条例の審査では賃貸借期間が何年間かという資料は求めています。

- コンビニが撤退したときはどうなるか。

回答：今の建物のままドライブインという同用途で変更を伴わない事業については、次の事業者に継承されます。用途を変更する場合はまた新たな審査が必要。

- 前面道路の国道 25 号線の交通量はいかがか。

回答：交通量の正確な値までは把握できていませんが、少ないです。平行する名阪国道からの迂回や、上柘植インターから滋賀県に抜ける途中に寄るという通行はあると思われます。

- 申請敷地の内側に水路がありますが、最終的にはどのように扱われるのか。開発行為が終わった後はどうなるのか。

回答：土地利用条例の認定が終わった後で開発の許可申請に進みますが、開発の協議の中で水路を管轄する担当課と機能交換になるのか、使用実績が無いので廃止するのか、開発の協議の中での話ですので最終的にどのような扱いになるのかはまだ定まっていません。

- 土地利用審議会では、水路について、今後齟齬のないようにという意見を付する。
- 地元からの意見に対して、「地元との協定は協定書の内容の提示があれば検討したうえで締結することはできます。」とあるが、締結するかしないかは書いていない。土地利用審議会では、地元との協定について、忘れずに適確に進行管理するようにという意見を付する。

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が、「水路の機能確保や地元との協定については、事業者と地元が十分な協議のうえ事業を進めること」という意見を付する。

審議案件（2）伊賀市下友生地内

休憩施設を備えたコンビニエンスストア（ドライブイン）

審議案件（2）について説明に対する委員からの意見等

- コンビニが旧郡部に少なくなっている中での出店で、地元からの反対も無い。妥当ではないかと考える。
- 土地利用計画図にある防火水槽は何ですか。この段階で書いてあるのはどのような理由からか。

回答：防火水槽については一定の範囲内に1つ設置するという条件があったりします。開発協議の中で、周辺に無ければ計画で設置するとなる場合もあります。

- 交通量はあるか。

回答：南に公園と住宅団地と工業団地があり、交通量はかなりあります。

- ここは旧の市街化調整区域で隣接が市街化区域。県で市街化調整区域の許認可をしていたときは、34-1 にしろ、沿道サービスにしろ、市街化区域の隣接はアウトだったが市の条例では不問ということではないか。

回答：この案件は沿道立地可能な幹線道路沿いに建つドライブインの可否であり市街化区域から市街化調整区域への滲み出しを抑制する趣旨の案件とは別と考えます。

- 例えばコンビニの隣接地にコンビニの申請が出てきたら、それも可という理解でよろしいか。過剰に建てさせるべきではないという考えと、不公平がないようにという考えの2つがあると思うが、伊賀市のスタンスとしては後者ですね。

回答：そうです。

- 線引きを廃止することを前提に都市マスタープランや土地利用基本計画を考えた際の、都市構造を拠点集約型にする、集まって住んでもらうというコンセプトからいうと、従来の市街化調整区域の基準だと駄目なのが、条例ではコントロールの根拠がないことからやむを得ないという、条例の精神を満たしているのか。

回答：沿道サービス道路については、物流系やドライブインといったものが対象になると考えています。この条例では住居系用途による市街地の染み出し等についてはしっかり判断できると思います。

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

特定開発事業を認定することは適当である。

以上