

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2回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時.....平成30年7月26日午後1時00分から午後3時58分
3. 会 場.....ハイトピア伊賀
4. 出席委員.....5名中4名（委員名簿非公開）
5. 事務局.....大森副市長、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、稲森主任、藤崎主任
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.....平成30年8月9日

○ 事 項

- 1 あいさつ
- 2 報告事項
 - (1) 新委員の紹介
- 3 審議案件
 - (1) 伊賀市上之庄地内 総合病院及び関連施設
 - (2) 伊賀市丸柱地内 集会所
 - (3) 伊賀市玉瀧地内 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) 伊賀市石川地内 古武術忍者道場（倉庫から用途変更）
- 4 その他

○ 審議概要

審議案件（1）伊賀市上之庄地内 総合病院及び関連施設

審議案件（1）について説明に対する委員からの意見等

- 公益性が高く、伊賀及び名張地域にとって非常に有益な施設であることは理解した。土地利用計画上妥当かという面では、今回の計画地を都市マスタープランの見直し時にゾーニングし、土地利用基本計画の変更により区域設定するので齟齬が無いという説明があった。行政計画に組み込み実施することになるので、土地利用計画上の合理性もあるものと考えられる。
- 立地適正化計画で、一般的には医療福祉系の施設は集約するという考え方があるが、計画地に病院を移転することの是非はどうか。

回答：立地適正化計画の中では、国の進めるコンパクトシティ・プラス・ネットワークという観点により都市機能誘導区域に基本的には病院を立地していくことが基本的な考え方です。ただし、中心市街地の都市機能誘導区域は策定しているのですが、今回の総合病院は中心市街地の住民だけではなく、伊賀市、名張市の住民を対象とした、広域的な救急医療という観点から必要な病院であるため、都市機能誘導区域外にあったとしてもやむを得ないと考えます。

- 新しい病院は救急医療強化ゾーン内であるという説明だったが、二次救急医療の他の2病院の中間点に位置することになる。そういう点でも位置的に良いと思う。
- 12haの敷地を3期に分けて開発する説明だが、社会状況の変化で2期3期の計画が頓挫するといったことにならないか。従前の調整区域に立地する場合だと地区計画として計画決定しないといけないのである程度担保できるが、条例だと開発許可だけで開発されるが、道路や計画されている建築物の用途などが担保できるか。

回答：2期の予定時期には都市マスタープランの位置づけと、土地利用基本計画の変更が来ている。ゾーニングされた区域は広域的医療拠点という位置づけをして、申請内容の用途以外のものは認められないため、開発許可の建築用途は限定されます。

- 医療関係の用途に限定されるというが、飲食店等の商業用途が計画されているが問題ないか。

回答：中学校跡地の周辺には商業施設がなく、看護師寮、看護学校、特別養護老人ホーム等の建築計画を含むため、その規模に応じた必要な商業施設はやむを得ないと考えます。

- 申請内容の資料として、配置計画図が添付されている。今回特定開発事業を承認する際には、この配置内容も含まれ、レイアウトの変更は認められないのか。

回答：条例では、今回申請された複数の敷地地番に、今回申請された複数の用途による土地利用について審査をし、承認します。適合通知は用途についてするもので、配置を適合とするものではありません。認められた用途以外の利用はできませんが、配置については、開発許可申請段階で修正があってもやむを得ないと考えます。

- 公共用地跡地が今回の計画敷地の4分の1しかない。それ以上の大きなものを保全区域に作るのが良いのかどうかという観点が論点になると思う。条例策定当初から、公共用地跡地を一部でも含んでいれば特定開発事業と認めるのだという趣旨なのか。

回答：公共用地跡地には、今回のような学校跡地もありますが、例えば市民センターのような小さな敷地もあり、その場合、敷地だけに限定すると開発事業内容が限られますので、一部公共用地を含んだ一体的な開発であれば、特定開

発事業としての取り扱いが必要であるということから注記として策定した経過があります。

ただし、公共用地跡地利用に関する建築開発事業の判断指針があり、「目的とする機能を果たす上で適切な場所であること。」「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。」等が謳われています。明らかに非効率な投資が含まれるような建築開発事業は、公共用地跡地利用であっても特定開発事業として認めることはできないと考えます。

- 事業自体の必要性は十分あると理解するが、例えば 1000 m²の公民館用地跡を一部使って 10h a の開発を認めることが適当なのかという問題もあるため、「今後とも、公共用地跡地利用による特定開発事業の計画面積については、利用する公共用地跡地面積の規模と照らし合わせ、著しく過大とならないよう配慮して適否を判断すること」を審議会の意見として付する。

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、「今後とも、公共用地跡地利用による特定開発事業の計画面積については、利用する公共用地跡地面積の規模と照らし合わせ、著しく過大とならないよう配慮して適否を判断するものとする。」という意見を付する。

審議案件（2）伊賀市丸柱地内 集会所

審議案件（2）について説明に対する委員からの意見等

- 周辺状況図をみると、丸柱地区内にあり、住居が何軒も建っている場所のように思うが、集会所が立地可能な既存集落及びその周辺区域ではなく、なぜ特定開発事業となる保全区域なのか。

回答：既存集落及びその周辺区域の定義は、50mの間隔内に 10 戸以上連担している集合体です。市民センターや丸柱保育所跡地については、集落と隣接している場所ではないため、保全区域となります。

- 既存集落から少し離れているだけで、実質は既存集落内であり、保全区域といいつながりながらも、元々保育所が建っていたところに従前より小規模な建築物を建てる利用である。また、農環境の変更は生じない利用であるため、問題無いと思う。

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。

審議案件（３）伊賀市玉瀧地内
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（３）について説明に対する委員からの意見等

- 認定することが適当である。

審議案件（３）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。

審議案件（４）伊賀市石川地内
古武術忍者道場（倉庫から用途変更）

審議案件（４）について説明に対する委員からの意見等

- 用途変更も条例手続の対象か。
回答：用途変更も条例の対象です。建築基準法において用途の変更の確認申請対象でなくとも、条例の適合用途の判断は必要です。
- 空き家バンクを利用されているということ、移住コンシェルジュとも関わりがあるということで、計画は地域振興を促すという点で問題ないと思う。

審議案件（４）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