

伊賀市の適正な土地利用に関する条例の 関係データの分析等について

2021(令和3)年 11 月

都市計画課 開発指導室

目 次

I はじめに	… 1
II 条例の運用実績により得られた情報の活用手法	… 2
III 条例が与える効果や影響の分析手法	… 3
IV 2020(令和2)年度調査結果及び分析	… 6
V まとめ	… 15

I はじめに

伊賀市の適正な土地利用に関する条例（以下、「条例」という。）については、2018（平成 30）年 4 月 2 日に運用を開始し、現在まで適正に運用を進めてきました。

本書については、条例承認データに加え、年度ごとの建築事業に関する国の統計情報等を整理し、条例が市内の建築開発事業に対して与えた効果や影響を検証するための基礎とするものです。

また、把握した情報は、市ホームページ上で公表し、市民等と情報共有を図るとともに条例の一層の周知を図ります。

Ⅱ 条例の運用実績により得られた情報の活用手法

1 条例監理の検証データとしての活用

条例の手続きがなされている建築開発事業の手続きの件数と国の統計調査結果を比較し、その乖離の状況を調査・分析することにより、条例の運用監理の精度を確認します。特に条例の違反実態については、正確な把握が難しいことからこの結果により違反実態の概ねの規模を確認し、違反パトロール体制の検討材料として活用します。

2 条例が与える効果や影響の分析に活用

条例によって期待される効果や想定される影響及びその分析については、次のとおりです。

(1) 土地利用誘導の効果

条例の趣旨にもあるとおり、条例の施行によって土地利用誘導の効果が期待でき、地区の特性にあった建築物用途の適正化を図ることができます。

(2) 市内の建築開発事業の把握

まず、条例による効果のひとつとして、市内において建築開発事業を行う際は、原則条例による手続きが必要となることから、これらを概ね把握することが可能となります。

(3) 条例による建築行為への影響

条例は、市全域の建築行為等を規制・誘導する制度であり、建築行為の実行に影響を与えている可能性が考えられます。また、旧市街化調整区域（上野地区の一部）については、条例運用開始前と比べ、一部規制が緩和している（例えば、名阪国道インターチェンジ付近や幹線道路の沿道においては、流通系用途の許容や既存集落内やその周辺区域における一戸建て住宅の許容などである。）ことから、旧市街化調整区域内において、この影響が想定されます。その他、本市の建築行為の用途のなかでは、住宅用途が多くを占めることから、これらの調査手法を明らかにします。

(4) 行政投資の軽減の効果

行政投資の軽減については、効果として期待できるものの、将来的な効果であることから、今後の検証課題とします。

3 条例の運用状況の公表による条例周知手段として活用

条例手続きの運用状況などを市ホームページに掲載し、条例の周知を兼ねて市民、事業者等へ情報提供します。

Ⅲ 条例が与える効果や影響の分析手法

1 条例による建築開発事業の把握の信頼性の分析手法 ※Ⅱ－２－（２）に関連

年度ごとに条例の適合通知証交付件数（戸建住宅）に対して、本市の同年度の住宅着工統計調査結果の件数を比較し、これらの差異率を単年度ごとに確認します。ただし、各手続きの時期のずれなどが想定されることから完全一致するものではないことを前提とします。各手続きの時期のずれについて、具体的には、適合通知証交付後に建築基準法に基づく建築確認を受け、工事届の提出に至ることから、適合通知証交付時期と工事届提出時期の差は必ず発生するものと言えます。

なお、条例における建築開発事業の把握が一定の高い水準でできているとすれば、条例の運用によって概ねコントロールできていることになり、次項以降の分析の信頼性が高まると言えます。

【活用データ】

（１）条例手続きがなされた建築開発事業の集計結果

調査対象年度において、土地利用条例による適合通知証を交付した建築開発事業件数（戸建住宅）を抽出。

（２）住宅着工統計調査結果（国土交通省）

2018（平成 30）年度からの住宅着工統計調査結果のうち

【第 15 表により抽出】着工住宅：都道府県別、工事別、利用関係別（市区町村別を含む）

本市の住宅建築行為（持家）の件数

※ 本項目について、前年度の分析では、建築着工統計データを活用していましたが、市町村別データの公表の取り止めにより、引用元データを住宅着工統計に変更し分析を継続します。

2 土地利用誘導の効果の分析手法 ※Ⅱ－２－（１）に関連

土地利用誘導の効果については、単年度ごとに条例に基づき手続きがなされた事業の地点を伊賀市の全図上に示し、その分布の状況を確認します。この結果において、建築開発事業が拠点区域などに集約されているかどうか、また、保全区域での建築開発が抑制されているかどうかを確認し、土地利用誘導の効果を確認します。

【活用データ】

条例手続きがなされた建築開発事業の集計結果

条例に基づき手続きがなされた建築開発事業の位置を地図上に示し、その分布を明らかにした図（以下、「プロット図」という。）

3 条例による建築行為に対する影響の分析手法 ※Ⅱ－２－（３）に関連

（１）条例運用開始前後の建築行為件数に対する影響の分析手法

本市の住宅建築行為の件数と全国、三重県、隣接市及び類似団体の建築行為の件数の推移を比較することによって、条例が本市の建築行為に与えた影響を分析します。期間については、条例運用開始前５カ年、運用開始後５カ年の計１０カ年を確認していきます。

【活用データ】

住宅着工統計調査結果（国土交通省）

2017（平成 29）年度から 2022（令和 4）年度における住宅着工統計調査結果のうち

【第 15 表により抽出】着工住宅：都道府県別、工事別、利用関係別（市区町村別含む）

- ・ 全国における住宅建築行為の件数（持家）
- ・ 三重県における住宅建築行為の件数（持家）
- ・ 本市、隣接市及び同一の市町村類型（Ⅱ－２）の自治体（以下、「類似団体」という。）の住宅建築行為の件数（持家） ※市町村類型については、2017（平成 29）年度基準とする。

※ 本項目について、前年度の分析では、建築着工統計データを活用していましたが、市町村別データの公表の取り止めにより、引用元データを住宅着工統計に変更し分析を継続します。

（２）旧市街化調整区域内における規制緩和の影響の分析手法

旧市街化調整区域内における規制緩和の効果については、市街化調整区域における開発行為が全面積を手続きの対象としていたことから、条例運用開始前の都市計画法第 29 条（開発行為の許可）及び第 43 条（建築行為の許可）に係る許可件数等の推移を確認するとともに、条例運用開始後の条例適合通知証交付件数（届出案件を除く。）等の推移を確認します。期間については、条例運用開始前５カ年、運用開始後５カ年の計１０カ年を確認していきます。

【活用データ】

（１）都市計画法第 29 条及び第 43 条に基づく開発行為許可件数及び面積

2013（平成 25）年度から 2022（令和 4）年度における都市計画法第 29 条及び第 34 条に基づく開発行為許可の件数及び面積を抽出。

（２）旧市街化調整区域内における条例の適合通知証交付件数及び面積

2018（平成 30）年度から 2022（令和 4）年度における条例の適合通知証交付件数及び面積を抽出。（ただし、旧市街化調整区域内かつ開発許可が必要だったものを抽出。）

(3) 条例運用開始後の各支所管内別の住宅用途件数等と世帯数の推移

住宅用途の建築行為については、本市の建築行為の多くを占めることから、住宅用途への影響の有無についても確認していく必要があります。このことについては、各支所管内の住宅用途の件数を確認するとともに、住宅用途の建築については、世帯数（単身世帯を除く。）とも密接に関係しているものと想定されることから、あわせてその推移を確認していきます。期間については、条例運用開始後 10 カ年の推移を確認します。

【活用データ】

(1) 条例に基づく適合通知証交付件数

2018（平成 30）年度から 2027（令和 9）年度の各支所管内別の条例の適合通知証交付件数を抽出。

(2) 住民基本台帳統計

2018（平成 30）年度末から 2027（令和 9）年度末の住民基本台帳における世帯数（単身世帯を除く。）を抽出。

(4) 条例運用開始後の条例基本区域別の住宅用途件数の推移

住宅用途については、(3) とあわせて、条例基本区域別にもその推移を確認し、影響の有無を分析します。期間については、(3) 同様に条例運用開始後 10 カ年の推移を確認します。

【活用データ】

条例に基づく適合通知証交付件数及び面積

2018（平成 30）年度から 2027（令和 9）年度における条例基本区域別の条例の適合通知証交付件数及び面積を抽出。

IV 2020（令和2）年度調査結果及び分析

1 条例による建築開発事業の把握の信頼性の分析 ※Ⅱ－２－（２）に関連

2020（令和2）年度における条例適合通知証交付件数と同年度の住宅着工統計調査結果の件数の比較については、表1のとおりです。

2020（令和2）年度の条例適合通知証交付件数（戸建住宅）が210件に対して、住宅着工統計における市内の工事届件数（持家）は202件であり、その差は8件で3.96%の差異があります。

この差異は、各手続きの時期や手続きの一部の要否などによることなどに起因しているものと考えられ、これを鑑みるとこの差異は非常に小規模であると考えられます。

については、条例による建築開発事業の把握が一定の水準で確保できているものと考えられ、次項以降の分析の信頼性の一定の担保に繋がります。

（単位：件、％）

年度	条例件数 A	工事届 件数 B	差 引 C(A-B)	差引割合 D(C/B)
2018(平成30)年度	262	236	26	11.02
2019(令和元)年度	236	213	23	10.8
2020(令和2)年度	210	202	8	3.96

「条例件数」は、条例適合通知証交付件数のうち戸建住宅の件数を表示。ただし、以下のものは除く。

- (1) 分譲住宅地などの造成のみの事業に対する交付
- (2) 再手続による適合通知証の交付

表1：2020（令和2）年度における条例適合通知証交付件数（戸建住宅）及び建築基準法に基づく工事届件数（持家）の比較

2 土地利用誘導の効果の分析 ※Ⅱ－2－（１）に関連

2020（令和2）年度における条例に基づき手続きがなされた事業の地点を伊賀市の全図上に示した分布図については、図1－1のとおりです。

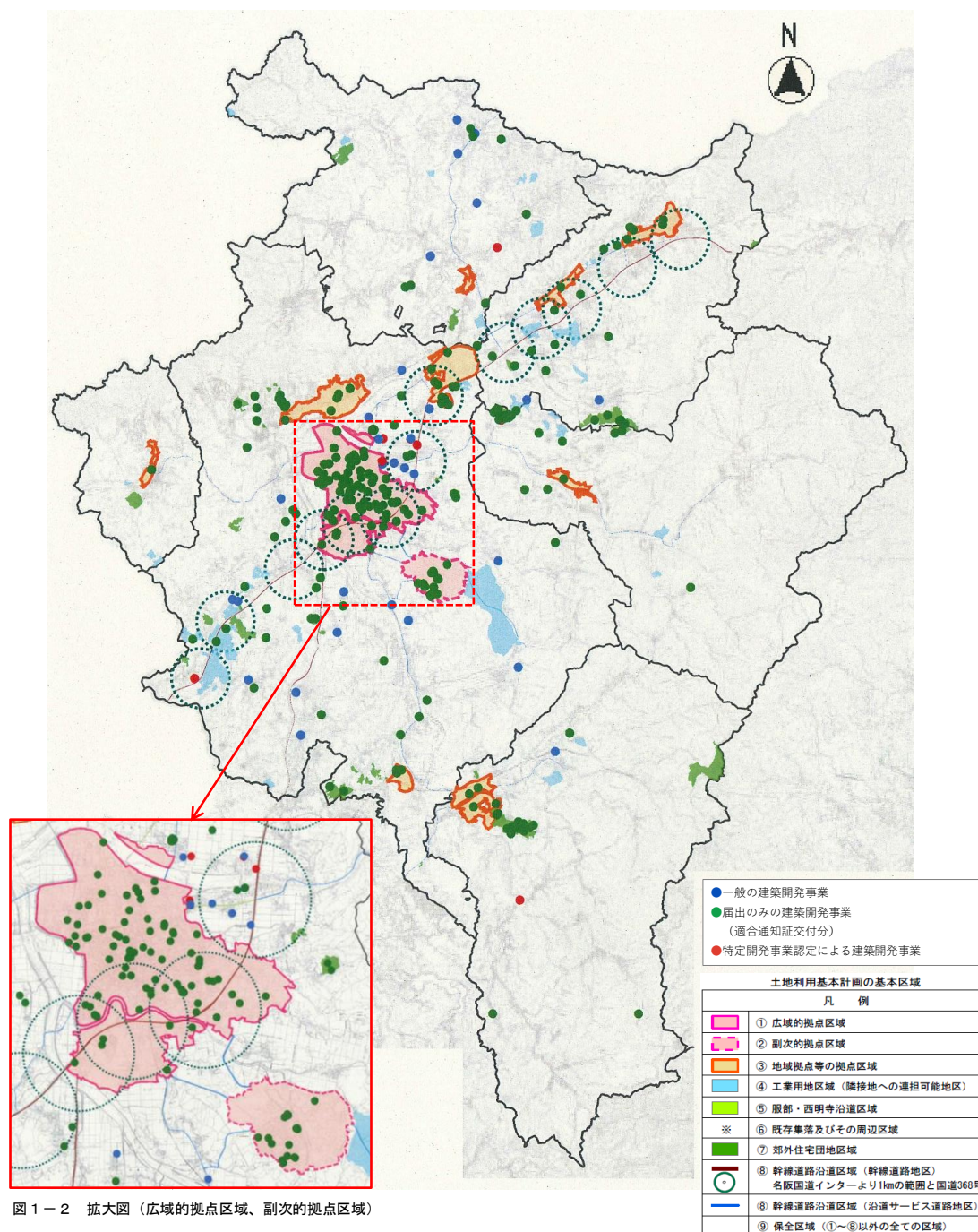


図1－1:2020(令和2)年度における条例適合通知証箇所分布図

結果、建築開発事業が拠点区域、特に広域的拠点区域や副次的拠点区域に集中している（図 1－2 参照）とともに、地域拠点等の拠点区域や郊外住宅団地などにも一定の集中が見られます。また、保全区域などの着色のない区域においては疎らで、建築開発事業が抑制されていることが分かります。

このことから、土地利用基本計画に基づく土地利用誘導の効果が十分に得られていると言えます。

なお、凡例の①～⑤、⑦、⑧の区域（着色している区域等）以外での建築開発事業の概要については、表 2 のとおりです。

既存集落及びその周辺区域においては、条例施行時の既存建築物（住宅）の連担の状況により個別に判断するため、前頁の地図には、示していませんが、農地・農村環境の保全を図りつつ住宅などコミュニティ維持のための施設の立地は許容する区域として

います。保全区域については、新規の建築開発を抑制する区域ですが、農家住宅や分家住宅など一部の用途については、立地可能です。

これらの区域においても、土地利用条例の趣旨に従って建築開発がされています。

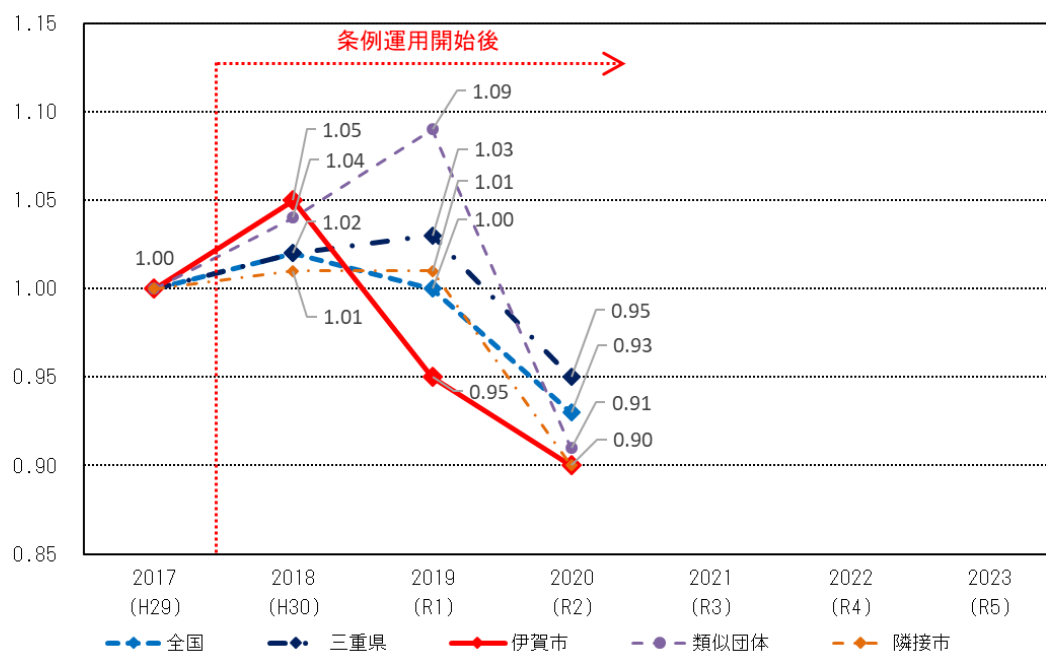
(単位:件)	
区 分	件数
既存集落及びその周辺区域の基準によるもの	16
居住用途	14
その他	2
保全区域の基準によるもの	6
居住用途(農家住宅・分家住宅)	6
区域の基準によらないもの	52
既存施設の増改築等(同用途に限る。)	32
農林漁業を営むために行うもの	7
適合通知証交付済の宅地分譲地での戸建住宅	8
その他	5

表2: 既存集落及びその周辺区域、保全区域での建築開発事業の件数

3 条例による建築行為に対する影響の分析 ※Ⅱ－２－（３）に関連

（１）条例運用開始前後の住宅建築行為件数に対する影響の分析

2017（平成 29）年度から 2020（令和 2）年度までの住宅建築行為の件数の推移については、以下のグラフのとおりです。



グラフ1：建築基準法に基づく工事届件数のうち住宅件数(持家)の伸び率の推移 ※2017(平成 29)年度を基準(1.0)とする。

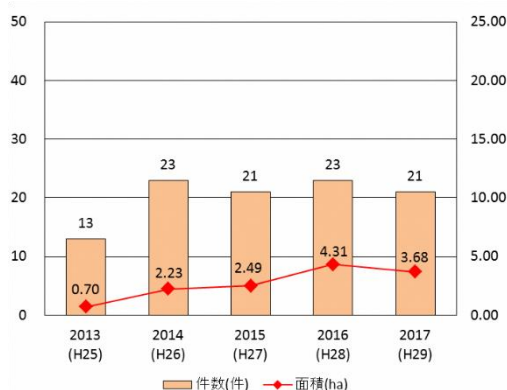
2017（平成 29）年度の工事届件数（持家）を基準（1.00）として各年度の伸び率を比較したところ、本市においては、土地利用条例運用開始前の 2017（平成 29）年度および運用開始後の 2018（平成 30）年を比較すると 0.05 ポイントの増加がみられ、全国、三重県、隣接市、類似団体と比べて増加傾向が顕著にみられました。

2018（平成 30）年度から 2019（令和元）年度にかけて、本市においては、0.95 まで減少しています。これは、全国、三重県、隣接市、類似団体と比べ、大幅な減少傾向がみられました。

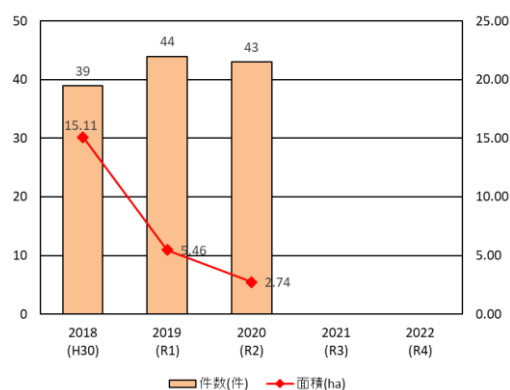
2020（令和 2）年度にかけては、全国的に大幅な減少傾向に転じています。

（２）旧市街化調整区域内における規制緩和の影響の分析

旧市街化調整区域内での開発行為許可件数及び面積の推移、条例運用開始後（2018（平成 30）年度）以降の条例適合通知証交付件数及び面積（旧市街化調整区域内かつ開発許可が必要だったものに限る。）の推移は以下のグラフのとおりです。



グラフ2: 旧市街化調整区域内における開発行為許可件数及び面積の推移

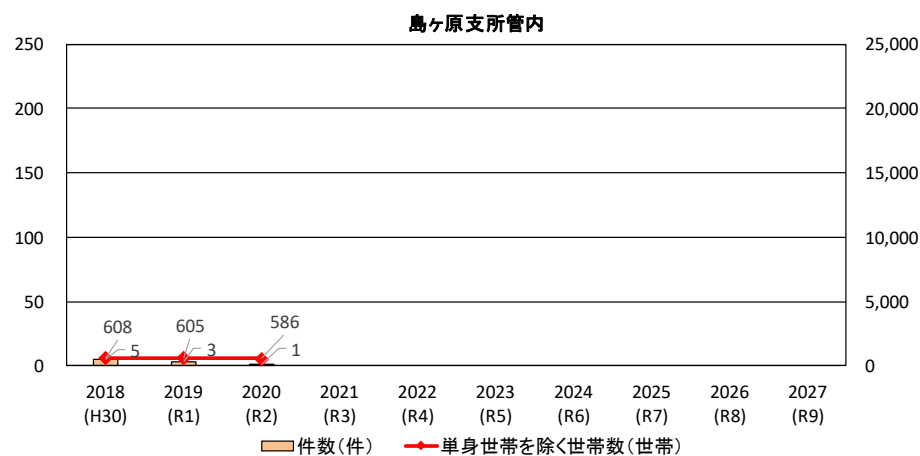
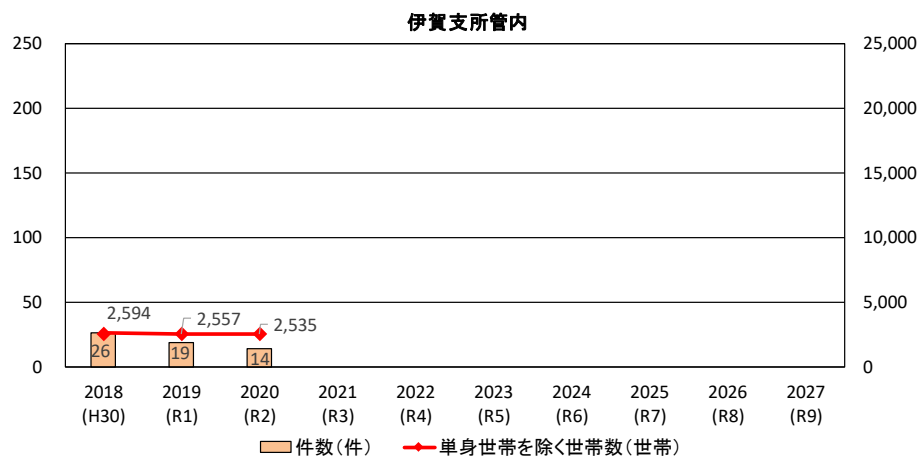
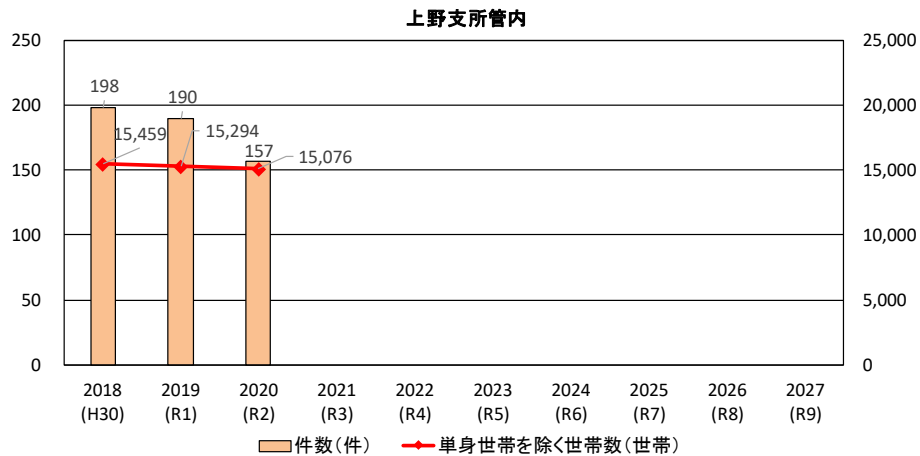


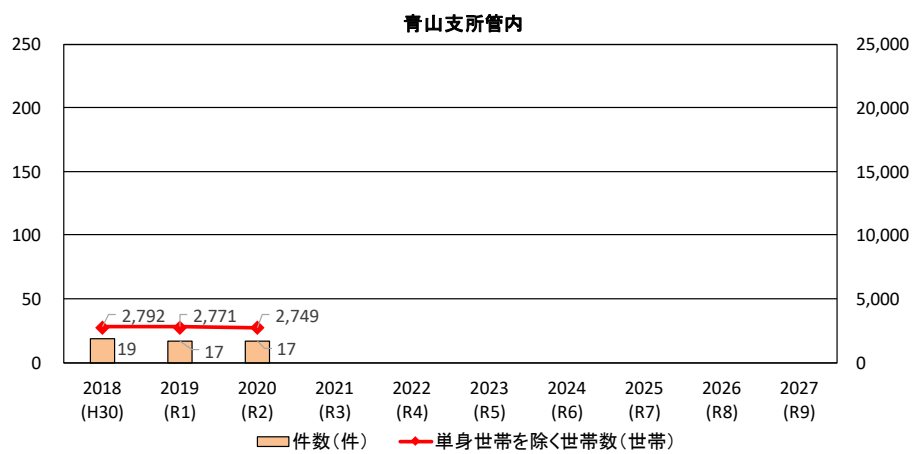
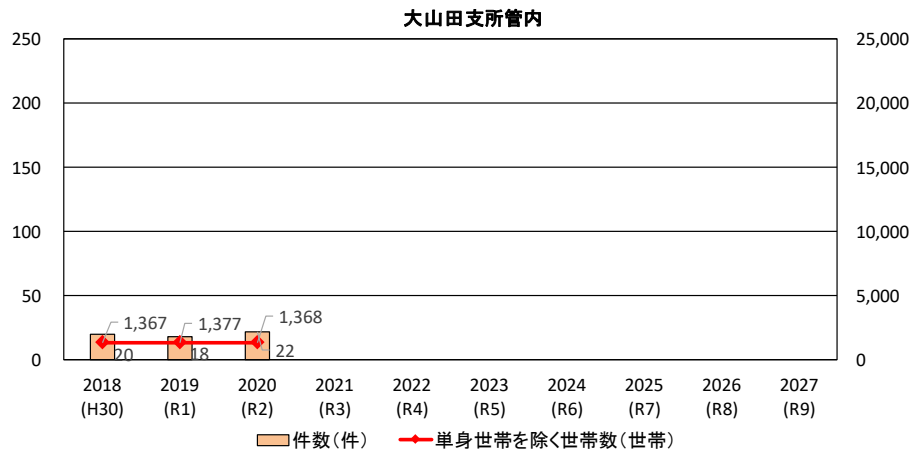
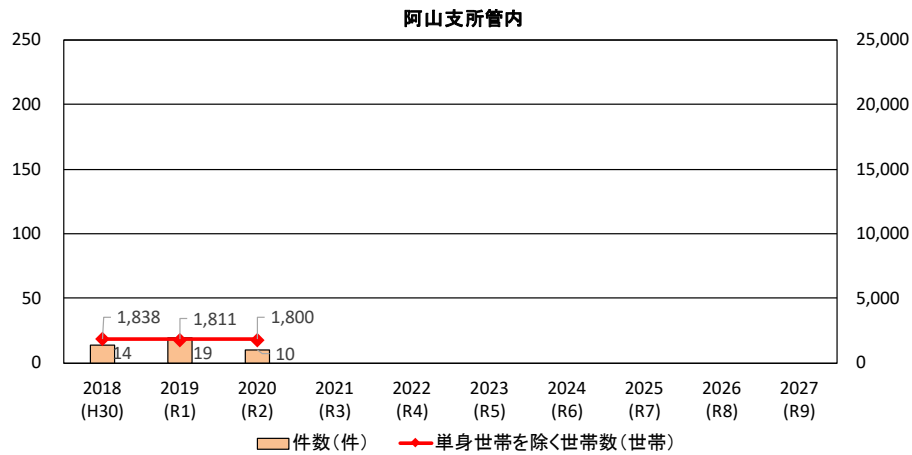
グラフ3: 条例適合通知証交付件数及び面積の推移（旧市街化調整区域内かつ開発許可が必要だったものに限る。）

条例運用開始前後の同条件下での比較において、条例運用開始前5カ年の平均件数 20.2 件、平均面積 2.68ha に対し、条例運用開始後から 2020（令和 2）年度の条例適合通知証交付件数については 40 件前後で推移し約 2 倍程度の件数となっています。面積については、2018（平成 30）年度から 2020（令和 2）にかけて減少傾向に推移していますが、大規模及び中規模開発が少なかったためと考えられます。しかしながら、件数ベースで考えると依然として従前の 2 倍程度で推移し、旧市街化調整区域内においては、条例の施行によって一定の規制緩和の影響があるものと推察できます。

(3) 条例運用開始後の支所管内別の住宅用途件数等と世帯数の推移

条例運用開始後の支所管内別の住宅用途における建築開発事業の適合通知証交付件数及び単身世帯を除く世帯数の推移については、以下のグラフのとおりです。



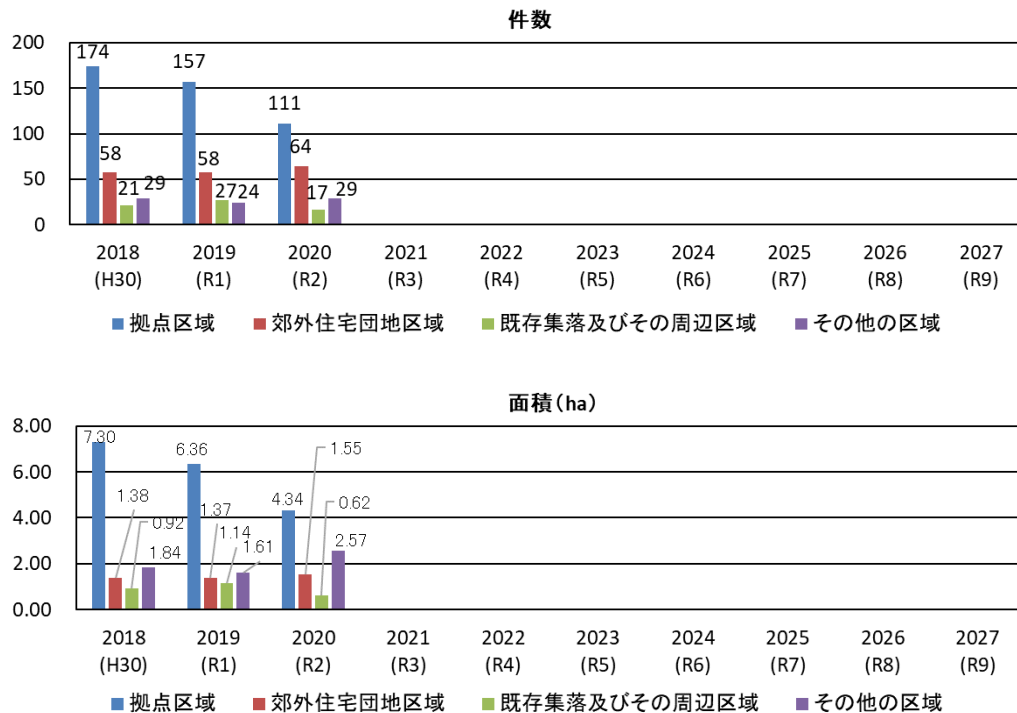


グラフ4: 住宅用途における支所管内別の条例適合通知証交付件数及び
単身世帯を除く世帯数の推移

これらの比較においては、条例運用開始後5カ年の推移をそれぞれ確認します。2020（令和2）年度末現在までは、上野支所管内の住宅用途の建築開発事業及び世帯数が突出して多いことが分かります。上野支所管内においては、他の支所管内と比べ、既存用途地域が存することや、交通拠点となる駅を含む拠点地域、郊外住宅団地が他の支所管内より多く存することが要因と考えられます。前年度値として比較してもそれぞれ大きな差異は認められませんでした。

(4) 条例運用開始後の条例基本区域別の住宅用途件数及び面積の推移

条例運用開始後の条例基本区域別の住宅用途における建築開発事業の適合通知証交付件数及び面積の推移については、以下のグラフのとおりです。



グラフ5: 住宅用途における条例基本区域別の条例適合通知証交付件数及び面積の推移

2020（令和2）年度までの数値でみると件数、面積ともに「拠点区域」に集中して建築行為が行われたことが分かります。

また、2020（令和2）年度の件数でみると、「拠点区域」に次いで「その他の区域」、「郊外住宅団地区域」、「既存集落及びその周辺区域」の順ですが、「その他の区域」の29件、2.57haのうち既存住宅の増改築等が19件、1.54haで、農家住宅・分家住宅が8件、0.38haでした。

(単位: 件、ha)		
種 別	件数	面積
農家住宅・分家住宅	8	0.38
既存住宅の増改築等	19	1.54
一般住宅(服部・西明寺沿道区域)	1	0.08
特定開発事業の認定によるもの	0	0.00
兼用住宅	0	0.00
集合住宅	0	0.00
その他(基準一覧表にないもの)	0	0.00
その他(経過措置等)	1	0.57
計	29	2.57

表3: その他の区域における住宅建築行為の内訳

V まとめ

1 2020（令和2）年度調査結果の効果・影響に関する分析

本書の2020（令和2）年度調査結果では、市内の建築開発事業の把握が概ね可能となっていることが確認でき、このことは、条例における分析根拠データの信頼性が一定水準のものとと言えます。

このうえで、2020（令和2）年度の条例の適合通知証を交付したプロット図を確認すると、「拠点区域」や「郊外住宅団地区域」への集中が認められ、当該年度においては、条例による土地利用の誘導が図れたものと考えられます。

以上のことから、本書Ⅱ－2－（1）及び（2）に記載した条例による当該年度における効果は十分得られているものと結論できます。

2 2021（令和3）年度以降の調査結果の分析

次年度以降の調査結果の分析にあたっては、本書Ⅲ－1及び2に基づき、各年度において「条例による建築開発事業の把握の信頼性」、「土地利用誘導の効果」の分析を行います。

あわせて、条例による市内の建築行為に対する影響の分析のため、本書Ⅲ－3各号に基づき調査結果を確認しその推移を明らかにします。各年度においては、それまでの推移に関して分析を行いますが、規定の期間までの調査結果が明らかになった後、その推移を基に検証を行うものとします。