

伊賀市土地利用審議会 会議概要

- 1 審議会名 令和元年度第3回伊賀市土地利用審議会
- 2 日 時 2019（令和元）年9月26日午後1時30分から午後3時30分
- 3 会 場 伊賀市役所本庁舎会議室
- 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、藤崎主任、稲森主任
- 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 2019（令和元）年10月3日

○ 事 項

1 あいさつ

2 審議案件

- (1) 伊賀市予野地内 店舗（コンビニエンスストア）併用社員寮

【第2回からの継続審議案件】

- (2) 伊賀市種生地内 交流活性化施設

3 その他

○ 審議概要

審議案件（1）伊賀市予野地内

店舗（コンビニエンスストア）併用社員寮

審議案件（1）について説明に対する委員からの意見等（第2回開催時も含む）

- 意見書を提出した人は、事業者から直接説明を聞いている人が少ないと言っている。事業者から直接説明を聞いた区長や小場長が、自分の小場で説明をしていることで、条例上の説明があったとみなされるのか。

回答：説明会の開催方法については、条例施行規則第35条に定めています。「説明会を開催するときは、当該住民自治協議会と協議のうえ、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」するとなっています。今回は、花垣住民自治協議会の総会が条例上の「説明会」という認識になりますが、施行規則の規定に基づき、花垣住民自治協議会に相談したところ、総会までに予野地区の住民へ事業説明をすることになりました。予野地区の小場集会で小場長が説明して、予野地区の住民は小場集会で意見を述べる事ができた。意見をくみ上げた結果、予野区長兼花垣住民自治協議会長が次の総会に進める手続きを開始しています。

- 条例では説明会の開催や周知について一律にこうしなさいとは定めていない。自治協議会と相談のうえ説明会を開催した、周知したということなら、説明会が違法とまでは言えないのではないかと思います。
- 伊賀市の住民自治基本条例により、市として何か意見を求める先は住民自治協議会となっているという説明だった。自治協議会自体が民主的に話し合いのできるようなコミュニティが形成されていればその方法で良いが、今回はそうではないから問題が出てくるのではないかと。

- 店舗（コンビニエンスストア）部分については、敷地の規模要件が「1000 m²以下」ということだが、計画では 993.05 m²となっている。ただ、説明資料の土地利用計画図では店舗用地の範囲外に浄化槽が配置され、浄化槽設置敷地の面積が店舗用地に加算されていない。建物用途別に浄化槽の処理人槽数で設置敷地面積を按分して加算する等の整理が必要ではないか。

審議会として、店舗敷地が「1000 m²以下」である根拠資料の提出を求める。

回答：汚水排水計画の変更により浄化槽の設置はなくなりました。

- 店舗（コンビニエンスストア）部分については、敷地の規模要件が「1000 m²以下」ということだが、追加説明資料の1階平面図では店舗用敷地外に店舗用と思われる屋外機や屋外物置場が表示されており、整合がとれない。

審議会として、事業内容の審査を担当する開発指導室が本案件の店舗（コンビニエンスストア）用地の規模要件を改めて審査することを求める。

- 認定指針に「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。」とある。17 戸という計画であるが、資料にある平面図では2階部分の利用形態が不明で「20 戸以下」であることが判断しにくい。認定後の建築確認申請の段階で詳細設計がなされるというが、審議会では審査する重要な項目であるため、審議会として、社員寮が「20 戸以下」であることが判断できる資料の提出を求める。

回答：追加説明資料の詳細平面図により、建物の利用形態が明らかになり、社員寮部分が「20 戸以下である」と判断できます。

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

店舗（コンビニエンスストア）敷地面積規模要件に係わる屋外物置場の整理を事業者に求め、その内容が店舗敷地面積規模要件を満たしていると開発指導室が確認した上で、その旨を土地利用審議会委員へ報告すること。報告を受け委員全員が異議が無ければ、当審議会として特定開発事業を認定することは適当であるとする。

審議案件（２）伊賀市種生地内 交流活性化施設

審議案件（２）について説明に対する委員からの意見等

- 移住先としても魅力がある地域で、この施設が上手くいけば地域の活性化に繋がるならば良いと思う。

- 事業の中身は色々書かれているが、建築基準法上の建物用途は何になるか。

回答：土地利用基本計画の建築物用途は「交流活性化施設」ですが、建築基準法上の建物用途は、地元農産物を利用したレストランは「飲食店」、農産物を使った加工品等の販売は「物販店舗」になるのではと考えます。それ以外の用途もあり、複数の用途が合わされた交流活性化施設になります。

- 建物用途が特殊建築物である場合、建物用途変更の建築確認が必要になる。既存の住宅に設置されている浄化槽は５人槽だが適法か。

回答：本案件は延床 200 ㎡以下ですので、建築基準法の改正により確認申請が不要な規模となります。また、用途変更ですので既にある浄化槽の人槽は既存不適格の扱いとなります。確かに、建物用途「飲食店」として人槽計算すると、５人槽では足りませんが、レストランをメインに経営される計画ではありませんので、当面は５人槽のまま使用し、将来的に使用実態、実状水量に合わせて人槽の大きい浄化槽に変えさせる方向で確認申請担当部局が判断しています。

- 特定行政庁が判断するなら結構だが、土地利用審議会として「浄化槽の排水の水質を十分管理して運営すること」と意見を付する。

- 計画地は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）※内にある。築年数が経過した空家を利活用する交流活性化施設の計画だが、集落内の交流活性化だけでなく、広いエリアから不特定多数の方が利用する施設ならば、災害時の対策等安全性は担保しなくてよいのか。空家に居住する方の安全性も危惧している。

ソフト面での災害時の対応等を十分協議、対策しなければならない。

災害の危険性がある計画地だということやソフト面での防災対策が必要だということを事業者に指導するよう、事務局から起業支援担当部署に伝えること。

※ 土砂災害警戒区域【通称：イエローゾーン】

土砂災害防止法に基づき、土砂災害のおそれがある区域を県が指定しています。イエローゾーンは、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が必要となります。

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が、「浄化槽の排水の水質を十分管理して運営すること。」という意見を付する。

以上