

## 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5回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時..... 2020（令和2）年1月30日午前10時00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4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、大門主任、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..... 2020（令和2）年2月10日

### ○ 事 項

#### 1 あいさつ

#### 2 審 議

議事1 伊賀市土地利用審議会会長の選出について

議事（報告） 令和元年度第3回伊賀市土地利用審議会における質疑回答内容の一部  
訂正について

議事2 伊賀市の適正な土地利用に関する条例に基づく特定開発事業の認定に  
ついて

審議案件（1）伊賀市治田地内 集合住宅（高さ10m以下）

審議案件（2）伊賀市大内地内 社会福祉施設（放課後児童クラブ）

審議案件（3）伊賀市炊村地内 木質バイオマスガス化発電所

審議案件（4）伊賀市野村地内 フットサル場及び関連施設（倉庫、店  
舗、トイレ）

審議案件（5）伊賀市沖地内 農業協同組合施設（統合による）

#### 3 その他

### ○ 審議概要

議事1 伊賀市土地利用審議会会長の選出について

伊賀市の適正な土地利用に関する条例施行規則第46条第1項に基づき、委員の互選により会長を任命した。

議事（報告） 令和元年度第3回伊賀市土地利用審議会における質疑回答内容の一部  
訂正について

令和元年9月26日開催の令和元年度第3回伊賀市土地利用審議会において、会議概要

に記載があるように、質疑に対する事務局回答中「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。」との発言があったが、この解釈は誤りであり、「建築物の用途の変更において、浄化槽の人槽計算に、既存の建築物に対する制限の緩和（建築基準法第 86 条の 7）の適用はない」と訂正する。

審議案件（1）伊賀市治田地内  
集合住宅（高さ 10m以下）

審議案件（1）について説明に対する委員からの意見等

- 木造の戸建住宅をシェアハウス（寄宿舍）に用途変更する計画だということだが、築 52 年と既存建築物は相当の築年数を経過しているため、耐震や雨漏りなど建築物の状態は問題ないか。敷地境界にあるブロック塀の状態も問題ないか。認定の条件ではないが、「耐震診断を受けるとともに、建築物（ブロック塀を含む）の維持管理について適法になるように努められたい。」と答申に付記したい。
- 何部屋かをベニヤ板等で入り口や扉を塞ぎ使用できないよう施工した上で、条例上は 8 戸の宿舍として利用する計画との説明があった。また、利用する延床面積の規模により、用途変更の確認の申請は不要とのことだった。仮に、特定開発事業の認定後に、塞いだベニヤ板を外して、何部屋か宿舍として利用するかもしれない。認定後の監理はどうか。

回答：条例の建築開発事業の監理として、認定後のパトロールを行っています。ただ、今回の計画は、塞いだベニヤ板を外して全ての部屋を宿舍として利用したとしても、20 戸以下という要件と延床面積が 1.5 倍以内の増築という要件を満たすため、特定開発事業の認定手続きのやり直しではなく、変更の届出の対象となります。パトロールで発見後、条例上は変更の手続きをするよう指導することになります。同時に、延床面積の規模によっては、建築基準法上の用途変更の確認の申請が必要となります。

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

特定開発事業を認定することは適当である。

審議案件（2）伊賀市大内地内  
社会福祉施設（放課後児童クラブ）

審議案件（2）について説明に対する委員からの意見等

- 問題のない事業内容であるため、認定が適切と思われる。

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切である。

審議案件（3）伊賀市炊村地内  
木質バイオマスガス化発電所

審議案件（3）について説明に対する委員からの意見等

- 説明会ほどのエリアの方の意見を聞いたのか。近隣の住民や周辺の工業地域の意見も聞いたのか。

回答：事業者は、計画地の炊村地区を対象とした説明会を開催し、伊賀市は山田地域住民自治協議会から判断書の提出を受けました。ただし、計画地に一番近い住宅は、炊村ではなく、壬生野地域まちづくり協議会のエリア内にあるため、壬生野地域まちづくり協議会事務局へも事業者が計画内容の説明に行ったと聞いています。また、伊賀市からは、条例に基づく計画内容の縦覧について、壬生野地域まちづくり協議会事務局へ案内をしました。工業地域は炊村地区のエリアに含まれます。

- 大量に貯留された木質チップが発火するトラブルがあると聞いたことがある。事業概要に、発電出力 600kW、木質チップ年間使用量が約 5,630 トンとあるが、1日の使用量や、貯留する量は問題ないか。

回答：1日の発電に必要な約 20 トン程度の木質チップを敷地内に運び込む計画です。建築廃材等のチップ化を行っている隣接地の産業廃棄物処理業者から 10 トントラックで 1日 2～3 回の頻度で搬入されます。搬入される木質チップに関しては、燃料会社が間に入り品質等の確認をすると聞いています。敷地内に大量に貯留される事業計画ではありません。

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）伊賀市野村地内

フットサル場及び関連施設（倉庫、店舗、トイレ）

審議案件（4）について説明に対する委員からの意見等

- 問題のない事業内容であるため、認定が適当と思われる。

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。

審議案件（5）伊賀市沖地内

農業協同組合施設（統合による）

審議案件（5）について説明に対する委員からの意見等

- 営農部門を併設し、農業施設という性格が強い施設である。問題のない事業内容で、認定が適当と思われる。

審議案件（5）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