

伊賀市の適正な土地利用に関する条例等の一部見直しについて

1 伊賀市の適正な土地利用に関する条例等の見直し背景と制度概要

伊賀市の土地利用制度については、伊賀市都市マスタープラン（2010（平成22）年9月策定）に掲げる「多核連携型の都市構成」を目指すため、2018（平成30）年から伊賀市の適正な土地利用に関する条例（以下、「土地利用条例」）及び伊賀市立地適正化計画（以下、「立地適正化計画」）により土地利用の適正化を図ってきました。

一方、2021（令和3）年12月に伊賀市都市マスタープランを改定し、この内容変更を受け土地利用条例及び立地適正化計画を見直すこととしましたが、多核連携型都市を目指すという方針に大きな変更が無いため、制度の骨格は変えず見直す方針（一部見直し）としました。

なお、土地利用条例の概要については、以下のとおりです。

【土地利用条例の概要】

土地利用条例については、地方自治法第14条（条例制定権）に基づく本市独自の条例で、適正かつ合理的な土地利用を推進するため、地区の特性にあった用途の適正化を図るものです。

2 土地利用条例の見直し経過等

2021年 12月 ・関係団体、庁内所属への意見照会

2022年 4月 ・関係所属へのヒアリング

5～8月 ・土地利用審議会（諮問）

・土地利用管理手法庁内検討会議・土地利用審議会での中間案検討
・総合政策会議

9月 ・市議会議員全員協議会

10月 ・中間案パブリックコメントの実施（10/3～11/2）

意見提出：13件（8名）

・関係団体への中間案説明

11月 ・土地利用管理手法庁内検討会議・土地利用審議会での最終案検討

・土地利用審議会（答申）

12月 ・土地利用基本計画変更案の公告縦覧（12/6～1/6）

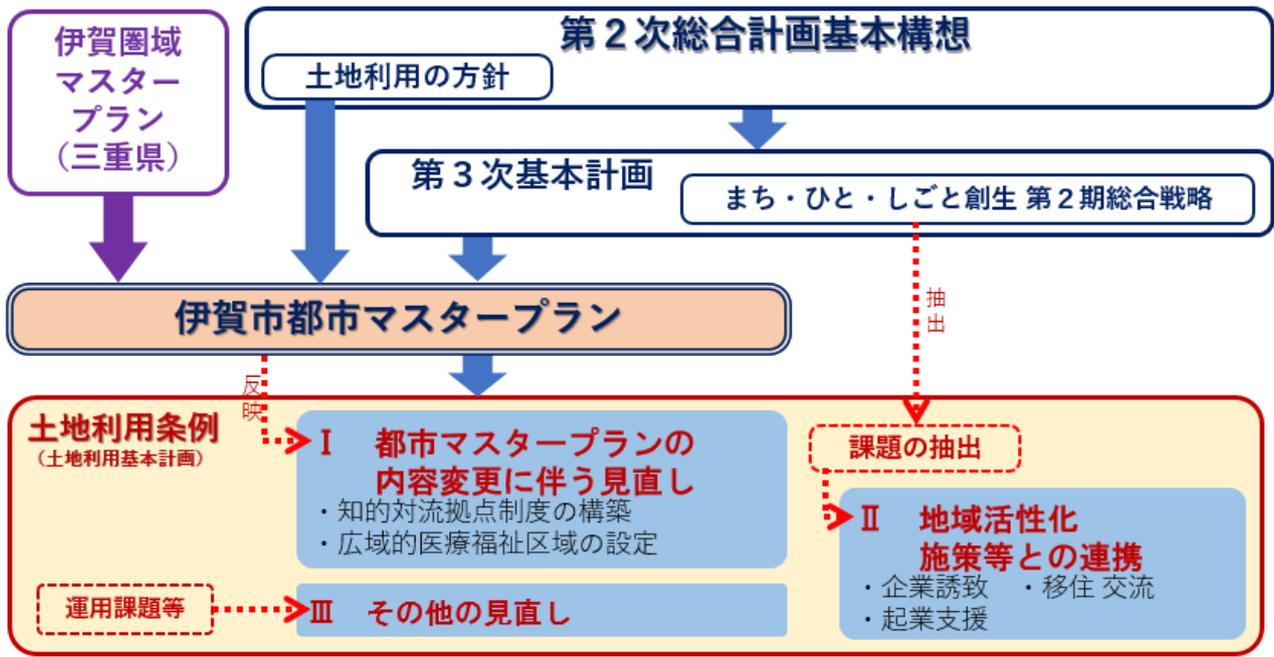
2023年 1月 ・土地利用審議会

2月 ・総合政策会議

3月 ・市議会定例会

3 土地利用条例見直しの概要

土地利用条例の見直しにあたっては、以下の図のように「Ⅰ 都市マスタープランの内容変更に伴う見直し」、「Ⅱ 地域活性化施策等との連携」、「Ⅲ その他の見直し」の3つの観点により見直しました。



I 都市マスタープランの内容変更に伴う見直し

都市マスタープランの内容変更を踏まえ、新たに「知的対流拠点」、「広域的医療福祉区域」に関する事項を位置付けました。

「知的対流拠点」とは、地域発イノベーションを創出するため、活用する地域資源や取組内容に応じ多様な関係主体が連携し実際の活動に醸成する場のことで、知的対流拠点を形成するための計画を認定する仕組みを設けるとともに、計画内に位置付けられた施設について特定開発事業として取り扱うものとししました。

「広域的医療福祉区域」については、条例第9条にて新たな基本区域として位置付けるとともに、土地利用基本計画においても、具体的な区域の範囲や基準を位置付けました。(土地利用基本計画書 P.28 参照)

II 地域活性化施策等との連携

総合計画において横断的な取組みとして掲げている「まち・ひと・しごと創生」に位置付ける各施策との連携を図るための仕組みとして、

- まとまった5 ha以上の工業用地整備の緩和

これまでは、工場立地にあたっては、立地可能区域を工業団地（工業用地区域）または名阪国道インターチェンジの1 km 圏内（幹線道路沿道区域）などに限定していましたが、民間事業者が確保する用地に対して、一定のまとまり（5 ha以上の開発面積）をもって開発される工業用地を特定開発事業対象として取扱うこととしました。

- 起業支援制度との連携（施行規則にて対応）

伊賀市起業・事業承継促進事業補助金の交付決定を受けた建築開発事業については、区域によらず立地可能とする仕組みとしました。

- 既存建築物の用途変更に対する緩和（施行規則にて対応）

既存建築物の用途変更にあたっては、新たな都市基盤整備や周辺環境に問題が生じないものにとり、保全区域などの区域であっても、「既存集落及びその周辺区域」並みの規制とし、自動車修理工場を除き、この区域に適合する用途変更（住宅、兼用住宅、店舗・飲食店、公民館・集会所など）は、立地可能とする仕組みとしました。

など

III その他の見直し

その他、関係団体からの意見や運用上の課題などを踏まえ見直し案へ反映しました。

特定開発事業対象の住宅地開発における敷地面積の最低限度の緩和

他法令の追加

特定開発事業認定手続きに要する期間の短縮

など

4 施行日

2023（令和5）年3月31日

伊賀市立地適正化計画の一部見直しについて

1 立地適正化計画の見直し背景と制度概要

伊賀市の土地利用制度については、伊賀市都市マスタープラン（2010（平成22）年9月策定）に掲げる「多核連携型の都市構成」を目指すため、2018（平成30）年から伊賀市の適正な土地利用に関する条例（以下、「土地利用条例」）及び伊賀市立地適正化計画（以下、「立地適正化計画」）により土地利用の適正化を図ってきました。

一方、2021（令和3）年12月に伊賀市都市マスタープランを改定し、この内容変更を受け土地利用条例及び立地適正化計画を見直すこととしましたが、多核連携型都市を目指すという方針に大きな変更が無いため、制度の骨格は変えず見直す方針（一部見直し）としました。

なお、立地適正化計画の概要については、以下のとおりです。

【立地適正化計画の概要】

立地適正化計画については、都市再生特別措置法に基づく制度で、都市化を図る区域を定め、対象となる施設を区域内へ誘導することによりコンパクトシティを目指すものです。

2 立地適正化計画の見直しに係る経過等

2022年5～8月	土地利用管理手法庁内検討会議での中間案検討 総合政策会議
9月	市議会議員全員協議会
10月	都市計画審議会 中間案パブリックコメントの実施 意見提出：1件（1名）
11月	土地利用管理手法庁内検討会議での最終案検討
2023年2月	総合政策会議 都市計画審議会（諮問・答申） 市議会議員全員協議会
3月	立地適正化計画の公表

3 立地適正化計画の見直しの視点

立地適正化計画の見直しにあたっては、2020（令和2）年の都市再生特別措置法の改正により計画内への位置付けが義務化された「防災指針」等の位置付けを基本とします。「防災指針」は、居住や都市機能を有する施設の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針のことです。

今回の見直しにおいては、現行計画と対になる「立地適正化計画 追補版（防災指針等）」を作成し、このなかで「防災指針」を位置付けるとともに、この指針を踏まえ誘導区域等を見直しました。

4 立地適正化計画の公表日

2023（令和5）年3月31日