

伊賀市土地利用審議会 会議概要

1. 審議会名.....令和5年度第3回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時.....2023（令和5）年11月28日 午後1時30分～午後2時30分
3. 会 場.....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.....福田建設部次長、川部都市計画課長、城都市計画課開発指導室長、小林主幹、中森主査
6. 公開・非公開の別.....非公開
7. 非公開の理由.....伊賀市情報公開条例第24条第1号（非公開情報が含まれる事項についての審議、審査、調査等については非公開）の規定による
8. 会議概要作成年月日.....2023（令和5）年12月8日

○ 事 項

1 あいさつ

2 審 議

議事 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）伊賀市予野地内 集合住宅（高さ10m以下）

3 その他

○ 審議概要

審議案件（1）伊賀市予野地内

（用途）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

- 戸建住宅を集合住宅に用途変更するにあたり、用途変更部分の面積が200㎡未満なので建築確認申請が不要との説明がありましたが、新耐震前の古い空き家なので耐震性は担保されるのか、安全性重視の時代背景からも、気がかりです。耐震基準を満たすよう強制はできなくても、土地利用の観点から審議会として耐震性確保の意見を付することにできないか。
- 本案件に該当する特定開発事業の集合住宅の戸数について、土地利用条例では20戸以下の要件がありますが、「戸数」は人数、部屋数、どのような考え方ですか。
回答：土地利用条例における集合住宅は、基本的にはアパートの想定で、戸数とは部屋の数という考えです。例えばアパートの1部屋に家族が何人住んでも1戸

と考えます。しかし、今回のように戸建住宅を寄宿舍へ用途変更する場合は、1人につき1戸で算定し、1部屋に2人ならば2戸と扱うべきと、過去の審議会で議論されています。これに倣い、本案件では、入居予定の人数を戸数として算定し、20戸以下の要件を満たしていると判断しています。

- 2階への階段を塞ぎ2階を使用しない計画となっていますが、確実に施工されたか確認するよう付帯意見を付けたい。

回答：過去に同様に階段部分を塞ぐ計画に対し、完了時の検査では職員が現場で確実に塞いだことを確認しています。本案件でも完了検査にて確認するように付帯意見をつけても、確認することに問題はありません。

- 本案件が申請された住民自治協議会地域内に申請者の既存寄宿舍がありますが、使い方も含め地域から苦情等はありませんか。

回答：既存の寄宿舍に関して、トラブルは一切聞いていないと、自治会関係者から聞いています。

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。

ただし、計画の既存建物は相当の築年数を経過しているため、事業者は、耐震性の確保に努められたい。また、計画にある階段部分の閉鎖については、本事業の完了検査時に行政職員にて確認すること。

以上