

伊賀市土地利用審議会 会議概要

1. 審議会名.....令和8年度第2回伊賀市土地利用審議会
2. 日 時.....2026（令和8）年7月29日午前10時00分～午前11時30分
3. 会 場.....本庁舎会議室、リモート
4. 出席委員.....5名中4名（委員名簿非公開）
5. 事務局.....川部建設部次長、城都市計画課長、松田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.....2026（令和8）年8月3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）伊賀市御代地内 店舗・飲食店等（カフェ・弁当屋・居酒屋）
審議案件（2）伊賀市御代地内 店舗・飲食店等（ラーメン屋）

- 3 その他

○ 審議概要

審議案件（1）伊賀市御代地内 （用途）店舗・飲食店等（カフェ・弁当屋・居酒屋）
--

審議案件（1）について 説明に対する委員からの意見等

- 本件の特定開発事業の認定概要に「周辺の集落にとって必要な施設として地域が認めるもの」がありますが、地域ごとに「地域が認めるもの」の独自基準が定められているのですか。「地域が認めるもの」をどう判断するのですか。

回答：地域ごとに「地域が認めるもの」に関する独自基準はありません。「地域が認めるもの」であるかどうかは、住民自治協議会への説明会や、縦覧中の意見により判断いたしました。

本件は説明会で地域住民から受け入れられており、説明会判断書は反対意見なしであり、さらに縦覧中の意見が無かったことから「周辺の集落にとって必要な施設」と扱って差し支えないと判断しています。

- 敷地面積が概ね 500 m²以下という制限がありますが、仮に計画敷地に加え、近接地を別途賃貸借契約の締結により駐車場として使う場合、そちらも敷地面積に算入することになるという考えですか。

回答：本件は、満車で困った時のみ、近隣の他事業駐車場を臨時で借りるとのことですので、敷地に算入していません。

仮に計画敷地に隣接した土地を別途借りて常態的に駐車場として使い、一体的に使用するとみなされる場合は、敷地に算入することになります。

(合計で 500 m²以下の制限です。)

- 計画場所は 3 つの集落の中心に位置しており、朝から夜まで営業する計画であることから、小学校や幼稚園など、子どもの見守り機能といった地域貢献が期待できると思われます。

回答：計画敷地は通学路には接していませんが、何かあった時の助けてもらえる場所としての貢献は可能と思います。

- 駐車場がどれくらい必要なのか、客席数 37 席から推して結構お客さんが来られる可能性があるのでしょうか。

回答：満席になるとは思っておらず、ゆったりとした空間を提供したいと考えていると事業者から聞き取りました。そのため、駐車台数の計画が 6 台であっても問題ないと考えました。

- ビジネスが軌道に乗るとお客さんが増えてくるため、増えてきた時の駐車場を今後検討いただくことは必要と考えられます。

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、利用客増加の際は、利用客の代替駐車場を確保する等、検討されたい。

審議案件（２）伊賀市御代地内

（用途）店舗・飲食店等（ラーメン屋）

審議案件（２）について 説明に対する委員からの意見等

- 客席数が合計 64 席と説明がありましたが、自動車 1 台に 4 人乗るとして、16 台分の駐車場が要ります。計画駐車場は 9 台分なので、入れない自動車により 25 号線が混むのではありませんか。

回答：25 号線は、右折車がセンターライン寄りに一時的に停車したとしても、左側を抜けていける幅はあると見られるため、渋滞の心配はないと思っています。
また、駐車場が満車で困った時は、道路向かいの他事業駐車場への駐車も可であると案内すると聞いています。

- 客席 64 席に対して駐車場 9 台分は明らかに足りない。臨時で停める駐車場は、結局一時的な利用ではなく常態になるのではと思います。

回答：土地利用条例のルール上、都市計画法の 34 条 1 号の基準を準用しているため、敷地は 500 ㎡以下という制限があります。事業者には臨時駐車場の常態化はしないと確認のうえ、諮問させていただいています。

- 費用をかけて客席を作るわけですから、これだけお客さんが入るのではないかと、そうすると駐車場は常に足りないのではないかと思います。駐車台数に見合った客席数を検討いただきたい。

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。

ただし、利用客の駐車台数に相応する客席数を十分検討されたい。

以上