

## 東部大阪都市計画防災街区整備事業の決定（寝屋川市決定）に対する意見書の要約

|   | 意見書の要約  | 市の考え方  |
|---|---|--|
| A | <p>寝屋川市東大和町 92 番 2 及び同 93 番 8 の土地（以下、「本件土地」という。）を事業区域に含めた場合と含めない場合の防災効果の差異を明らかにしてもらいたい。</p> <p>寝屋川市東大和町（A 街区）防災街区整備事業準備組合（以下、「本件準備組合」という。）には、定款や議事録等が存在せず、議案書は存在しますが、総会の出席者数、委任状出席者数等が不明であり、総会が成立したか、いかなる議案が可決されたか不明である。寝屋川市は、本件準備組合をいかなる根拠に基づき、いかなる性質の団体として取り扱っているのか。</p> <p>密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第 118 条第 1 項第 2 号の「当該区域内にある耐火建築物等又は準耐火建築物等の延べ面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の延べ面積の合計のおおむね三分の一以下であること」について、本件事業に関する建築計画概要書その他資料を踏まえると、対象区域における割合は <math>2,094.01 \text{ m}^2 \div 3,165.92 \text{ m}^2 = 66.14\%</math> と計算され、所定の要件を充足するのか。</p> | <p>寝屋川市東大和町 92 番 2 と同 93 番 8 の土地は、都市計画道路対馬江大和線に接しており、当該地を含めた地区内の建築物の不燃化を強化し、一体的な整備を行うことで、より一層の延焼防止上の機能が向上するものと考えております。</p> <p>本件準備組合は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（以下、「密集法」という。）第 133 条に基づく防災街区整備事業組合（以下、「事業組合」という。）の設立に向けた宅地の所有者又は借地権者で構成する準備組織であり、準備組合の規約、総会の議案書及び議事録は、準備組合において作成及び保存されるものです。</p> <p>密集法第 118 条第 1 項第 2 号の「当該区域内にある耐火建築物等又は準耐火建築物等の延べ面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の延べ面積の合計のおおむね三分の一以下であること」について、地区内の耐火建築物又は準耐火建築物等は、建築基準法第 7 条第 5 項の規定による検査済証により確認できた建築物、外観目視などにより防火性能を確認できた建築物の延べ面積の合計 <math>910.81 \text{ m}^2</math> を当該区域内にある全ての建築物の延べ面積の合計 <math>3,165.92 \text{ m}^2</math> で除した割合は <math>28.77\%</math> であり、三分の一以下であることについて、事業組合の設立の認可権者である大阪府に協議し、確認しております。</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>令和4年7月11日発行の寝屋川市駅西地区まちづくりニュース(第5号)において、まちづくり協議会の対象区域は、本件土地は含まれていないが、令和5年7月9日に本件土地が対象区域となった。事前連絡もなく、意見の機会もない。この対応に至る手続きは法令に則ったものか。</p> <p>令和4年11月15日付け支援要請に「本件準備組合の運営等に関する支援が必要不可欠であることから、市からの本事業への技術的支援等を要請します。」と明記され、他方、「本件事業の予算等は、事業組合が認可後、管理費、修理積立金等は事業組合が検討される。」とされており、本件準備組合が赤字に陥った場合は、事業自体が頓挫し、損害が生じることが危惧される。</p> <p>寝屋川市として、本件準備組合の予算や活動について、どのように管理監督をされているのか、またはされる予定なのか。</p> | <p>防災街区整備事業の施行区域については、当該地区内の建築物の不燃化を強化し、延焼防止等の機能向上が見込まれる施行区域として適切に設定しており、令和5年9月14日に市民説明会を開催し、公聴会や縦覧等、都市計画法に基づく都市計画手続きを行っております。</p> <p>本件準備組合は、防災街区整備事業の施行に向けた準備組織であり、密集法第136条第1項に基づき、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者は、定款及び事業計画を定め、大阪府知事の認可を受けて事業組合を設立し、同法第142条に基づき、事業組合は認可により成立することとなっており、準備組合における予算等については、同法第263条に基づき、防災街区整備事業に要する費用は、事業組合の負担となっていることから、事業組合の設立により事業組合へ引継ぐことが通例であります。</p> <p>また、同法第273条に基づく、準備組合からの技術的援助の支援要請であり、寝屋川市が本件準備組合の管理監督を行うものではありません。</p> |
|--|--|