

令和 6 年度 寝屋川市建設事業再評価委員会 意見要旨
(寝屋川地区 密集市街地総合防災計画 再評価)

日時：令和 7 年 1 月 20 日（月）14 時 00 分
場所：寝屋川市役所 議会棟 4 階第一委員会室

委員からの質問・意見	事務局回答
【事業実績について】	
萱島東地区において、平成 29 年度末以降の不燃領域率が 40%を超えているが、令和 2 年度末以降の想定平均焼失率が 23%を上回っている理由は何か。	不燃領域率は地区全体の指標であり、危険な場所を特定できない課題があったため、国において、危険密集の新たな安全性評価方法として、地区を細分化して評価する想定平均焼失率に統一されました。萱島東地区は東側で建替えが進み、地区全体では不燃領域率を達成しましたが、想定平均焼失率で評価した結果、地区中心部において危険と判断されたため、現在も事業を継続しております。
想定平均焼失率が全地区において、着実に減少しているのは喜ばしいが、池田・大利地区と萱島東地区では減少値に差があるが、この差が生じた理由は何か。	池田・大利地区は、燃え広がりが繋がっていた部分の建物除却により延焼クラスターが分断されたため、指標が大きく改善したと考えています。
不燃領域率の 40%と、想定平均焼失率の 23%はそれぞれどのように決められたのか。	それぞれ算出方法が異なり、不燃領域率は「地区の燃え広がりにくさ」、想定平均焼失率は「地区の燃え広がりやすさ」を表しております。また、延焼危険性の評価指標として不燃領域率が 40%未満、想定平均焼失率の 23%以上であれば、延焼の危険性が著しいとされています。
不燃領域率は耐火建築物の割合と考えてよいのか。 また、想定平均焼失率は非耐火建築物の割合を示す数値として、建築物の耐火構造の有無や延焼遮断帯となる道路が整備されることにより、地震火災等の発生時に燃え広がりにくくなるという前提で算出されているのか。	その解釈で問題ございません。

委員からの質問・意見	事務局回答
香里地区における主要生活道路の整備率について、整備計画延長が長いことを踏まえると、用地買収や主要生活道路の整備が進みにくいことが考えられるが、他の地区と比べて整備率が50%を下回っている原因は何か。 また、主要生活道路の整備は進んでいないが、令和2年度末時点で危険密集区域の解消となっていることから、主要生活道路の整備率が低くとも、防災性能は担保できていると捉えてよいのか。	民間開発による建替えの際に道路用地を買収して本整備を実施していますが、主要生活道路の整備は、香里地区において、主要生活道路の整備率が50%を下回っている原因として、整備計画延長が長いことに加えて、本地区は他の地区と比べて、駅から遠い箇所もあり、建替えなどの開発が進みにくい状況があるのではないかと考えています。 また、本地区において、令和2年度末時点で、指標としては「著しく危険な状態」ではなくなりますが、防災面や住環境面での課題が完全に解消したということではないため、主要生活道路の整備は引き続き、推進していく必要があると考えております。
地区を評価するにあたって、不燃領域率40%以上や想定平均焼失率23%未満という数字に捉われてしまいがちだが、阪神淡路大震災の教訓として、延焼を止めるために重要な要素は、道路か耐火建築物が考えられることから、本事業で整備を実施している内容は合理的で良いと思う。しかし、主要生活道路を整備したいがなかなか進捗しない事情があることは理解しているため、都市公園や広場などの延焼防止に関わるものを整備していくことも大切だと思う。都市公園や広場整備に関してこれまでの実績を教えてほしい。	地区の不燃化には、公園整備や一時避難場所の設置も有効だと認識しております。防災広場の整備は、直近5年間で2か所の実績があり、防災倉庫などを設置し、災害時の一時滞在場所や防災訓練の場として活用しております。また、都市公園の整備は、過去に萱島東地区、池田・大利地区、香里地区において実績があります。 ただ、既成市街地において、都市公園や防災広場は面的に用地を確保し整備することが難しいため、まちづくり協議会などで意見がまとまったところについて、まちづくりと合わせて公園や広場整備等の防災的な対応をしたいと考えており、現在は防災かまどベンチやマンホールトイレなどのソフト面に取り組んでいます。
防災広場を作っていくことが大事だと思う。大きい公園を整備するのは難しく、整備を待っている間に災害が来てしまうので、こういう細かいことでもたくさんあると良い。	-

委員からの質問・意見	事務局回答
駅前や中心市街地で木造一戸建て住宅のまま再整備する方針に無理があると感じる。街区（土地）を整備するだけでなく、まち全体を耐火構造とするためには、まちづくり協議会の中で視野を広げていき、例えば、市街地再開発事業で整備すると建物は全て耐火構造となり、公共空間も確保され、防災性が非常に向上する。市として中心市街地の整備方針等で、将来のまちづくりを考えていく中で検討してほしい。	現在、寝屋川市駅西側地区において、面的な整備を進めており、まちづくり協議会から地権者の機運の醸成を図り、4,000㎡程度の防災街区整備事業（東大利（A街区）防災街区整備事業）を予定しております。

委員からの質問・意見	事務局回答
【再評価・対応方針について】	
投資効果の評価結果について、B／C（総便益/総費用）が事業採択時 1.21（平成 27 年度）から再評価時 1.09（令和 6 年度）になった理由は何か。	事業採択時（平成 27 年度）と再評価時（令和 6 年度）と比較して、便益は地価上昇や保険料増額により増加しましたが、それ以上に物価や人件費の高騰により費用が増加したことが要因と考えております。
B／Cの数字だけ見ると老朽建築物除却費用が想定より少なく、便益が上がっているなど、様々な要因があると思う。今後、事業継続する方向で進めるのが良いと思うが、算定については未来予測ができないため、この結果を踏まえ着実な事業推進を組み立ててほしい。	-
密集事業の意義は大規模な延焼を防ぐことですが、地震時は老朽建物の倒壊により下敷きとなる問題が大きく、道路閉塞で支援者が入れない事例が圧倒的に多いことから、建物の耐震化が重要であると考えられるため、老朽建築物の共同化だけでなく、良質な戸建住宅も選択肢に入れるべきではないか。今後の方向性として、地区全体での共同化を言い過ぎると誤ったメッセージに繋がる可能性があると考えます。	ご指摘のとおり、共同化に適した場所は主に駅前や幹線道路沿いと認識しており、地域制に合せた整備が必要だと考えているため、密集事業単体ではなく、市の計画など整合を図った検討をしてみたいです。
災害が起きるたびに地籍調査の重要性について言われているが、現状どの程度進んでいるのか。また、本事業において、地籍調査と関係する情報を教えてほしい。	寝屋川市では、都市計画道路事業等の前段として地籍調査を実施しています。また、地図が混乱している地区については、法務局等と協議を進めているところです。密集住宅地区は地図が混乱している地区が多く、地籍調査を実施することで、事業促進や民間の売買促進に繋がると考えています。
地籍調査による権利関係の整理も重要で、非常に大事な調査であり、市の方向性ははっきりしているのでよく分かった。	-