

令和5年度第1回都市計画公聴会の 公述人の意見に対する寝屋川市の考え方

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回決定しようとする都市計画に関するものに対する寝屋川市の考え方は、次のとおりです。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する寝屋川市の考え方
A	<p>・寝屋川市令和5年度密集市街地整備アクションプログラム（以後、当該アクションプログラムという。）において、令和5年3月作成の火災延焼の危険性改善マップは、池田・大利地区で焼け広がる範囲が5段階のうち最低で、最高の評価がA街区に与えられている。なぜ、最高の評価の場所を防災街区に指定するのか、もっと評価の低い地区に金を使うべきで金の無駄遣いである。</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（平成9年法律第49号）（以後「当該法律」という。）の施行区域の要件として、耐火、準耐火建物等の定義、それを28.77%と計算した資料、計算式について開示を求める。</p> <p>・不適合建物の定義、それを65.22%と計算した資料、計算式について開示を求める。</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区域として適切に設定しております。</p> <p>・耐火、準耐火建築物等の定義については、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2条第1項第8号に基づく耐火建築物等及び第9号に基づく準耐火建築物等です。28.77%については、第118条第1項第2号に基づき、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（910.81m²）の合計が、当該区域内にある全ての建築物の延べ面積（3,165.92m²）の合計を除いて算出しております。</p> <p>・不適合建築物の定義については、密集法第118条第1項第3号イに基づく不適合建築物です。65.22%については、密集法第118条第1項第3号イに基づき、当該区域内にある建築物で不適合建築物の数（15件）の当該区域内にある全ての建築物の数（23件）に対する割合です。</p>

<p>・土地利用状況が不健全の判断基準の諸規定の開示を求める。都市再開発法第3条第2項を準拠して、土地利用状況が不健全と考えられるのか。これを準用して使われているのなら、その資料及び計算式、パーセントの回答を求めます。</p> <p>・A街区防災街区整備事業準備組合（以降、「準備組合」という。）は、当該法律第40条等で規定されている防災街区計画整備組合（以降、「計画整備組合」という。）に該当するのであれば、定款は必要と考えます。名称が誤っており、法務局に登録もされておらず、定款も存在しない当該法律違反をしている準備組合を、寝屋川市や他の行政も支援を行っている理由を回答されたい。なお、寝屋川市東大利町（A街区）防災街区整備事業準備組合は、税務署に法人登記されているが、これは人格のない法人で、第三者には対抗できません。それとも、将来名称変更される予定なのか。ならば、いつ予定か回答されたい。準備組合は2023年6月23日に、税務署に法人登記されています。</p>	<p>・土地の利用状況が不健全の基準については、密集法第118条第1項第4号に規定されており、都市再開発法第3条第2項を準拠又は準用しておりません。土地の利用状況が不健全については、当該区域東側の市道大利清水線から都市計画道路対馬江大利線には、車両等が直接出入りすることができず、都市計画道路対馬江大利線事業で対策することができず、公共施設が十分に整備されていないこと、また、本地区内の建物は細分化された個々の土地に建物が建築されており、新旧の建物が混在し、当該区域の防災性や住環境を改善する任意等による一体的な再整備が難しい状況にあることから、土地の利用状況が不健全であると考えられます。</p> <p>・寝屋川市東大利町（A街区）防災街区整備事業準備組合（以下、「準備組合」という。）については、密集法第40条で規定されている「防災街区計画整備組合（計画整備組合）」ではなく、密集法第133条で規定されている防災街区整備事業組合（以下、「事業組合」という。）の設立に向けての準備段階にある組織です。また、事業組合の定款については、密集法第136条第1項の事業組合設立の認可において定めることとなっております。</p> <p>準備組合へ支援を行っている理由については、密集法第273条に基づき、準備組合から令和4年11月15日付けで「寝屋川市東大利町（A街区）防災街区整備事業準備組合への支援の要請」が提出されております。</p>
--	--

<p>・防災街区整備事業の範囲について、寝屋川市駅西地区まちづくりニュース（第5号）令和4年7月11日発行、東大和町（A街区）まちづくり協議会対象地区や、寝屋川市の当該アクションプログラム、池田・大和地区で、本来の目的の防災街区整備の範囲が設定され、寝屋川市のホームページで公表されていました。ところが、ここ最近になって急激にこれが拡大され、先の案の5ページ、6ページにあるように、北側の市道、水路、東大和町の92-2、92-8まで拡大されました。これは必要以上に範囲を拡大し、寝屋川市の財産、個人の財産を不必要に簞奪するものです。なぜ一度は防災という目的で決定した範囲を逸脱し、不必要に範囲を拡大し、寝屋川市や個人の財産を取り込もうとするのか、先の予定を変更するのならば、防災対策としての観点から、なぜ変更しなければならないのか、変更するとすれば、どれだけ防災機能が改善されるのか、その説明が全くされておりません。以前の北側の市道、水路、東大和町92-2、92-8が含まない防災街区整備の範囲に戻すことを要求します。</p> <p>・都市計画案には、事業計画、つまり資金計画は一切明らかにされておりません。1、参加組合員の負担金、分担金の見積もりが提出されていない。開示をお願いします。2、補助金の要件について、社会資本整備総合交付金交付要綱付則第Ⅱ編イ-13Ⅲ防災街区整備事業に規定されており、施行区域の要件に加えて、補助金の要件を満たす必要があります。それにより見積もり、予算が成立するはずですが、即刻、詳細な見積もり、予算の開示を求めます。3、この事業計画において、既存地権者に与えられる権利床の面積が少なすぎるのではないかと。権利変換で与えられる</p>	<p>・本市が策定した令和5年度密集市街地整備アクションプログラムに記載されている施行予定区域については、決定されたものではありません。</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ます。</p> <p>・建物計画、事業費、補助金及び権利変換等を含む事業計画及び定款については、密集法第136条第1項の事業組合の設立の認可において、定めることとなっております。管理費及び修繕積立金などは、事業組合の設立の認可後において、事業組合等で検討されるものと考えております。</p>
--	---

	<p>区分所有建物の面積が従来の床面積より減少して、従前土地建物の権利内容によっては、再開発に参加しない方が有利になると考える人もおられます。権利変換比率、毎月発生する管理費と修理積立金などの負担を回答されたい。</p>	
--	--	--