

令和5年度 第1回 寝屋川市都市計画公聴会 速記録

1 案件

「東部大阪都市計画特定防災街区整備地区の決定案」（市決定）

「東部大阪都市計画防災街区整備事業の決定案」（市決定）

2 とき

令和5年10月12日（木）

開会：午後2時00分 閉会：午後2時25分

3 ところ

寝屋川市立エスポール2階第1講義室

大阪府寝屋川市錦町21番3号

4 出席者

(1) 議長

寝屋川市2軸化事業本部 監物次長

(2) 公述聴取者

住民等、寝屋川市職員

(3) 公述人

1人

【司会（守分）】

定刻となりましたので、ただいまから、寝屋川市都市計画公聴会を開催いたします。

私は、本日の司会を務めます、寝屋川市2軸化事業本部の守分です。よろしくお願いいたします。

公聴会の開催に当たりまして、皆様にいくつか御協力をお願いいたします。

携帯電話をお持ちの方は、電源を切っていただくか、マナーモードに設定をお願いいたします。

公述と傍聴の皆様は、寝屋川市都市計画公聴会規則に基づき、受付でお渡ししました注意事項を遵守していただきますようお願いいたします。重ねて、開催中の録音や撮影は、御遠慮願います。

開催中の飲食は禁止とさせていただきますが、水分補給をしていただくことは構いませんので、適宜御対応をお願いいたします。

やむを得ず途中退出される場合は、お近くの係の者にお申し付けの上、公述に影響のない範囲で、御退出願います。

それでは、寝屋川市都市計画公聴会を始めさせていただきます。

本日の進行につきましては、寝屋川市2軸化事業本部の監物が議長として担当いたしますので、よろしくお願いいたします。

【議長（監物）】

本日の議長を務めさせていただきます、寝屋川市2軸化事業本部の監物です。それでは着座にてご説明させていただきます。

公述の対象となる都市計画の素案につきましては、寝屋川市が大阪府と協議を行い、作成してまいりました。

公聴会は、これら素案について、公述人の方から御意見をお伺いし、これを踏まえて都市計画の原案を作成するために、都市計画法第16条の規定に基づき、開催するものです。

本日は、公述申出期間内に公述申し出があった1名の方に、御意見を述べていただきます。

次に、今後の手続について御説明いたします。

本日の公聴会の内容は、録音により速記録として取りまとめます。

公述いただいた御意見を踏まえまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を行うための、都市計画の原案を作成します。

この案の縦覧は、同法により2週間行うことが定められており、縦覧期間中に、住民及び利害関係人の方は、案についての意見書を提出することができます。

また、寝屋川市のホームページにおいては、案の縦覧とともに、本日の速記録と公述意見に対する寝屋川市の考え方も、あわせて掲載いたします。

縦覧期間につきましては、令和5年12月中を予定しており、具体的な期間については、市の広報、ホームページにてお知らせいたします。

法令に基づく縦覧の手続後、都市計画の案を寝屋川市都市計画審議会に付議することになりますが、都市計画審議会に、本日の公聴会の記録と、公述意見に対する寝屋川市の考え方を資料として配布いたします。

また、案に対する意見書が提出された場合は、その要旨につきましても、あわせて配布いたします。

寝屋川市都市計画審議会については、令和6年2月中旬を予定しており、開催時期については、市広報、ホームページにてお知らせいたします。

続きまして、本日の公聴会の進行について御説明いたします。お手元の次第をご覧ください。

まずは、今回公述の申し出をいただきました都市計画の案の概要について、御説明いたします。概要説明後、公述をお願いいたします。

公述の内容につきましては、公述の申出のときに御提出いただきました要旨に沿って、公述いただきますようお願いいたします。申し出をいただいた都市計画案に関係の無い内容については、公述することができないことを、念のため申し添えます。

公述いただく時間につきましては、30分以内とさせていただきます。必ずしも30分間公述していただく必要はございません。終了時間前に公述を終えていただいても結構です。

開始から30分が経過しましたら、お知らせしますので、公述を終了してください。

公述終了後は、もとのお席にお戻りください。

最後に、公述人の方、そのほかの傍聴の皆様をお願い申し上げます。

本日の公聴会は、法令の規定により、都市計画の素案に対する意見を述べていただくものであり、質疑応答を行う場ではございません。

また、公述のできる方は、あらかじめ申し出をいただいた方のみとなっております。

もし、公聴会の秩序や進行を乱すような発言や発声、あるいは拍手をするなどの行為があった場合は、寝屋川市都市計画公聴会規則第12条の規定に基づきまして、この会場から退場していただく場合もございますので、御注意ください。

それでは、公述に先立ちまして、都市計画の素案の概要について、担当者から御説明いたします。

【説明者（倉橋）】

寝屋川市2軸化事業本部の倉橋です。着座にて説明させて

いただきます。

それでは、東部大阪都市計画特定防災街区整備地区の決定（寝屋川市決定）、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）の案の概要について、ご説明させていただきます。説明に当たり、配布資料の前後しての説明となりますが、ご了承ください。

まず、東大和町（A街区）地区の位置についてご説明いたします。配布資料の4ページ目でございます。東大和町（A街区）地区は、東大和町地内の京阪本線寝屋川市駅から約200mに位置し、地区の北側は都市計画道路対馬江大和線、東側は友呂岐水路に面した赤枠で囲われた区域でございます。

次に、東部大阪都市計画特定防災街区整備地区の決定（寝屋川市決定）の案の概要をご説明いたします。配布資料の2ページ目をご覧ください。本案について、東大和町（A街区）地区は、交通の利便性と安全性の向上を図り、延焼遮断帯として効果を高める寝屋川市駅につながる整備重要路線の都市計画道路対馬江大和線と隣接し、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地域であります。

そこで、特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、特定防災街区整備地区の都市計画決定を行うものでございます。

特定防災街区整備地区の都市計画に定める事項につきましては、「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」、以降は密集法と言います。

密集法第31条第3項等の規定により、種類として、東大和町（A街区）特定防災街区整備地区、位置は、寝屋川市東大和町地内、面積は、約0.4ヘクタールでございます。また、建築物の敷地面積の最低限度は、100平方メートルとしております。

壁面の位置の制限、建築物の防災都市計画施設に面する部分の長さの敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さに対

する割合の最低限度いわゆる間口率、建築物の高さの最低限度については、本地区内には防災都市計画施設として定められている施設がないことから、定めないこととしております。

次に、特定防災街区整備地区の都市計画に定める区域については、配布資料の 5 ページ目でございます。密集法第 31 条第 3 項及び都市計画法第 8 条第 3 項第 1 号の規定により定めることとなっており、赤枠で囲われた範囲を区域として定めます。

次に、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）の案の概要をご説明いたします。配布資料の 3 ページ目でございます。本案については、先ほどご説明いたしました特定防災街区整備地区の決定と同様の理由により、防災街区整備事業の都市計画決定を行うものでございます。防災街区整備事業の都市計画を定める事項につきましては、密集法第 120 条第 1 項等の規定により、名称として、東大和町（A 街区）防災街区整備事業、位置は、寝屋川市東大和町地内、面積は、約 0.4 ヘクタールでございます。

また、公共施設の配置及び規模について、区画道路につきましては、区画道路 1 号線、区画道路 2 号線、区画道路 3 号線とし、各道路の幅員や延長については、配布資料に記載のとおりでございます。

防災施設建築物の整備に関する計画につきましては、構造を鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等による耐火建築物といたします。

高さ、配列については、本地区内において防災都市計画施設が定められていないことから、定めないこととしております。

防災街区整備事業の都市計画を定める区域については、配布資料の 6 ページ目でございます。防災街区整備事業の都市計画に定める区域につきましては、密集法第 120 条第 1 項等

の規定により定めることとなっており、赤枠で囲われた範囲を区域として定めます。なお、特定防災街区整備地区の都市計画で定める区域と同じ区域です。

また、区画道路は色分けで表示させていただいております。本地区の西側に、緑色の区画道路1号線、南側にオレンジ色の区画道路2号線、東側にピンク色の区画道路3号線となっております。

以上で、説明を終わらせていただきます。

【議長（監物）】

それでは、ただいまから、公述をお願いいたします。

Aさん、前方の公述席へお越しく下さい。

それではお願いします。

【公述人A】

それでは、始めさせていただきます。

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、施行区域の要件として、耐火、準耐火建物等の割合が3分の1以下、寝屋川市では、これを28.77%とされています。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、では、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・大利地区では焼け広がる範囲が5段階で最低で、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。

次に、不適合建物の割合が2分の1以上、65.22%とか。それと、土地利用状況が不健全、不完全じゃなくて不健全です、ちょっとすごい言葉です、について、耐火、準耐火建物等の定

義がなんなのか、及びそれを 28.77%と計算した資料、計算式の開示、不適合建物の定義は何か、及びそれを 65.22%と計算した資料、計算式が開示されていない。開示を求める。

次に、地方公務員法第 32 条、職員はその職務を遂行するにあたって、法令、条例、地方公共団体の規則及び地方公共団体の機関の定める規定に従い、とあり、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。もし、それが都市再開発法を準拠しているのなら、都市再開発法 3 条の 2 項、1、耐火建物でない建物、木造建物など、2、地階を除く階数が 2 以下であるもの、3、政令で定める耐用年数の 3 分の 2 を経過しているもの、例えば鉄筋コンクリート住宅の耐用年数が 47 年なので、築 32 年以上で条件を満たします、4、災害その他の理由により前号と同程度の機能低下を生じているもの、5、建築面積が当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区などに定められた建築物の建築面積の最低限度の 4 分の 3 に満たないもの、6、建築物の容積率が当該地区にかかる高度利用地区、都市再生特別地区などに定められた容積率の最高限度の 3 分の 1 未満であるもの。上記建物は建築面積の合計がおおむね 3 分の 2 以上であることが求められています。これを準拠して、土地利用状況が不健全と考えられるのか、それともどうなのか、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。

当該法律について、防災街区計画整備組合の目的として、40 条に、防災街区計画整備組合、以降、計画整備組合という、が、促進地区内、防災街区整備地区計画の区域内の一団の土地について、所有権または借地権、一時使用のため設定されたものを含んでいます、を有する者が共同して、当該一団の土地の区域内の各街区を防災街区として整備することを目的とする、となっており、人格として、第 41 条、計画整備組合は法人とする、名称として、第 42 条、計画整備組合はその名称中に防

災街区計画整備組合という文言を用いなければならない、第44条、計画整備組合は政令で定めるところにより登記しなければならない。寝屋川市がサポートし、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、当該法律で定められた計画準備組合の目的を用いながら、計画準備組合の文言がなく、定款も存在せず、規約のみ存在します。当該法律62条には、計画整備組合における定款の記載事項が定められております。上記事業準備組合がこの計画整備組合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、法務局に登記もされておらず、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とか、また、その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。2023年6月23日に、税務署に法人登記されています。

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、東大利町（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・大利地区で、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。特に、令和5年3月作成の火災延焼の危険性改善マップでは、池田・大利地区では、焼け広がる範囲が最低に分類されている。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、急に拡大されて、北側の市道、水路、東大利町の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篡奪するものです。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、東大利町 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。

この地区計画で、市街地再開発事業の都市計画案の段階には、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。地区内地権者の意見を集約したいのであれば、大概どれぐらいの再開発事業になるか、アウトラインを示す必要があります。それでは、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。それなくしては組合の運営はできません。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、その補助金の詳細な見積もりが開示されていない。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区分所有建物の面積が従来の床面積より減少してしまったり、毎月発生する管理費と修理積立金の負担が過大になってしまうのではないかと。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。都市計画決定は再開発事業の事業計画を直接定めるものではありませんが、再開発事業を行う前提となる都市計画案です。事業計画と密接に不可分なものです。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。

以上。

【議長（監物）】

それでは、元のお席にお戻りください。

以上で、申し出をいただきました方の公述は終了いたしました。

本日は、貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

【司会（守分）】

それでは、会場の皆様方には都市計画公聴会へお越しいただき、ありがとうございました。

これをもちまして、寝屋川市都市計画公聴会を終了させていただきます。ありがとうございました。