

令和 5 年度 第 2 回

寝屋川市都市計画審議会
資 料

日時：令和 6 年 2 月 9 日

場所：議会棟 4 階第一委員会室

目 次

- 案件(1) 東部大阪都市計画特定防災街区整備地区の決定（市決定）（議案第 163 号）
案件(2) 東部大阪都市計画防災街区整備事業の決定（市決定）（議案第 164 号）

1. 東大利町（A 街区）防災街区整備事業に係る都市計画について	----- 1
2. 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	----- 9
3. 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（原文）	-----11

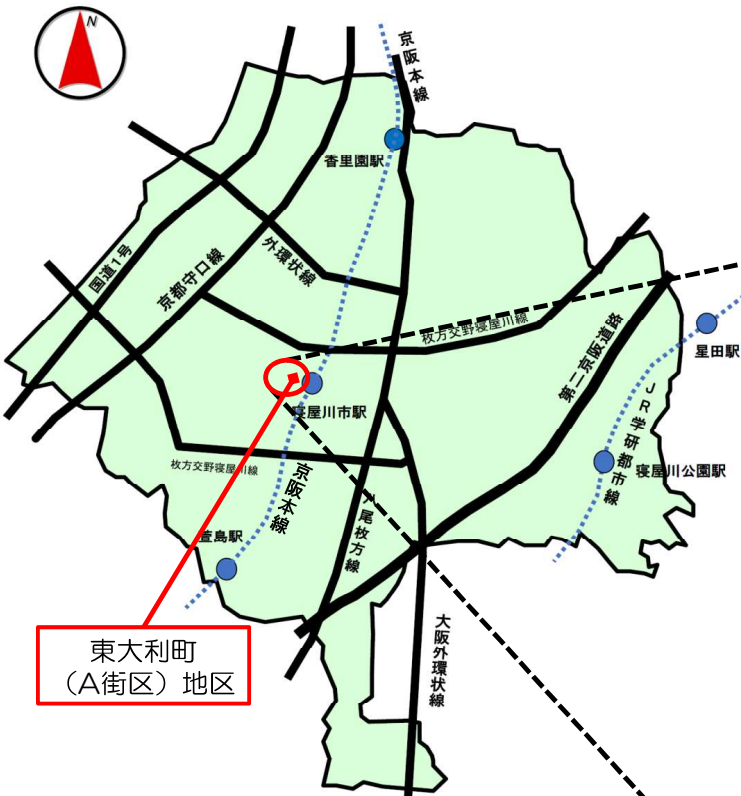
1．東大利町(A街区)防災街区整備事業に係る都市計画 について

東大利町(A街区)防災街区整備事業 に係る都市計画について

案件(1) 東部大阪都市計画 特定防災街区整備地区の決定
(市決定) (議案第163号)

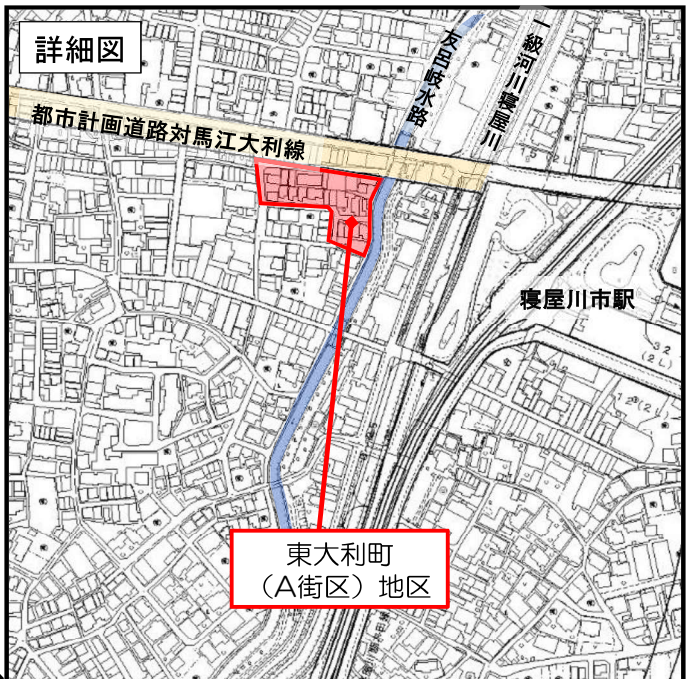
案件(2) 東部大阪都市計画 防災街区整備事業の決定
(市決定) (議案第164号)

●東大和町(A街区)地区 位置図



【東大利町（A街区）地区の区域】

- ・寝屋川市東大利町地内
- ・京阪本線寝屋川市駅から西約200mに位置
- ・北側は都市計画道路 対馬江大利線
- ・東側は友呂岐水路
- ・区域面積は、約0.4ha



●東大利町(A街区)地区の取組状況

令和3年8月2日	寝屋川市東大利町（A街区） まちづくり協議会 設立
令和4年9月19日	寝屋川市東大利町（A街区） 防災街区整備事業準備組合 設立
令和4年9月27日	事業協力者の募集
令和4年11月15日	準備組合から市長へ支援要請
令和4年11月20日	事業協力者選定委員会
令和4年12月11日	準備組合総会にて事業協力者承認
令和5年2月6日	準備組合と事業協力者で協定書を締結

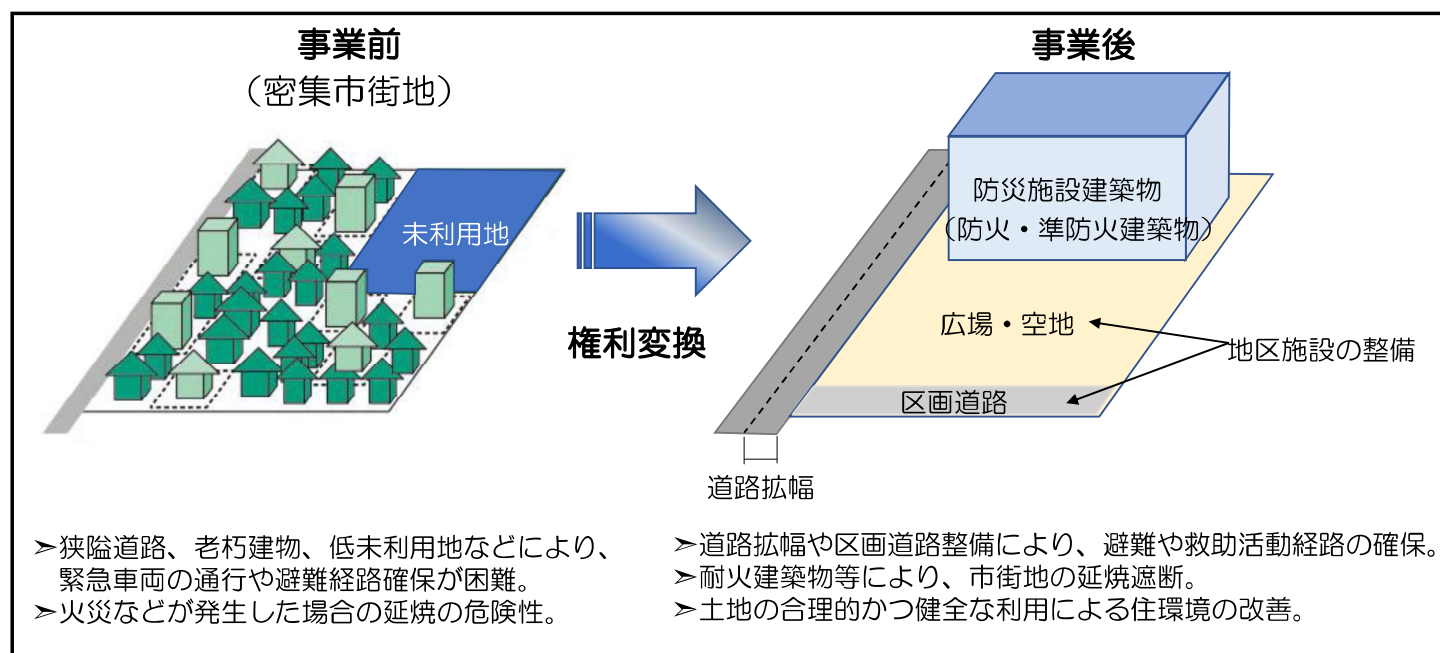
＜事業協力者＞

所在地 東京都港区芝二丁目32番1号

名 称 株式会社 長谷工コーポレーション

●防災街区整備事業とは

密集市街地において特定防災機能の確保と土地の健全な利用を図るため、建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、**既存の建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行うものです。**



■ 東部大阪都市計画 特定防災街区整備地区の決定 (市決定)

都市計画を定める理由

東大利町（A街区）地区は、寝屋川市中央部、京阪本線「寝屋川市駅」の西側の密集住宅地区（池田・大利地区）内に位置している。

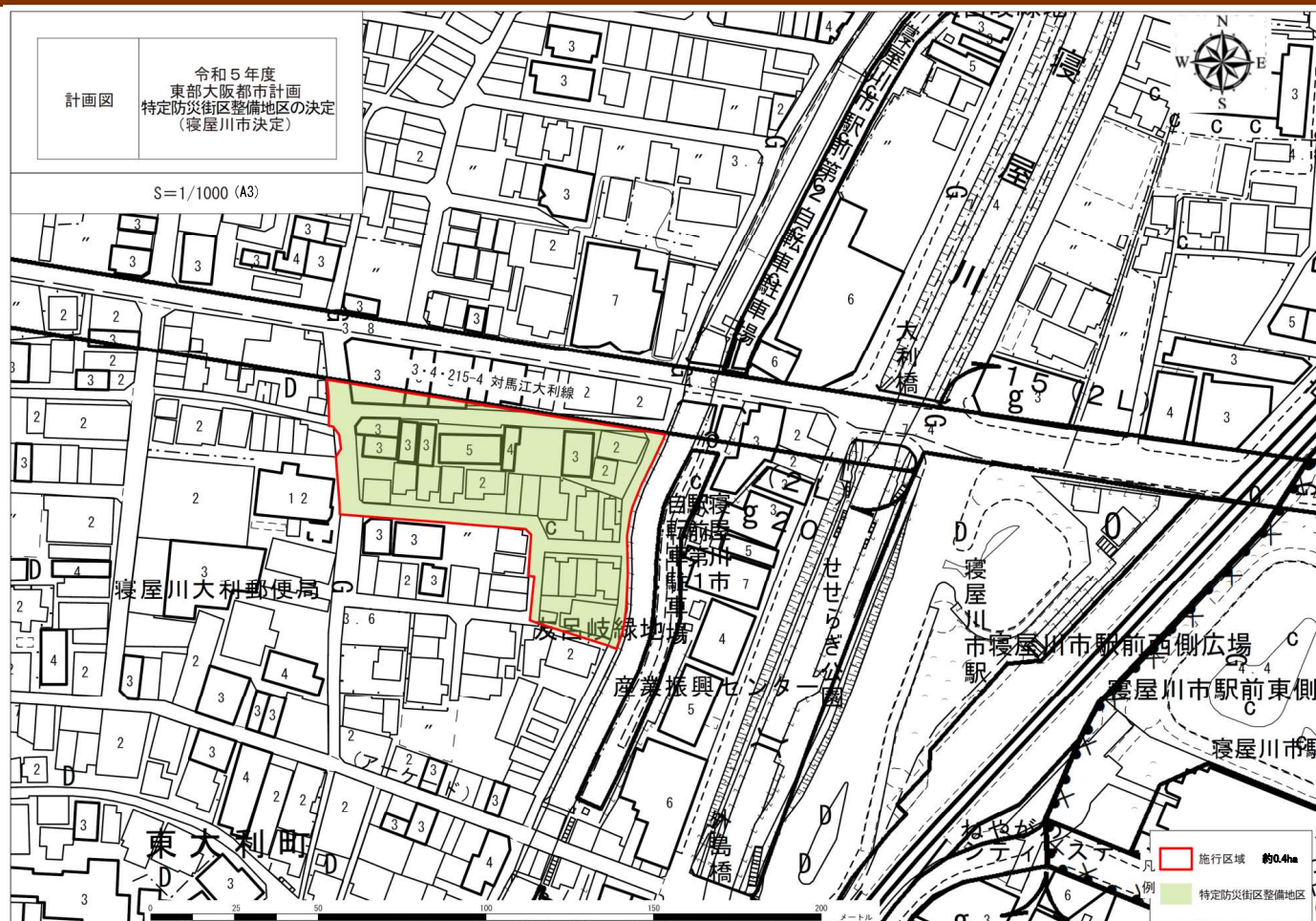
また、交通の利便性と安全性の向上を図り、延焼遮断帯として効果を高める寝屋川市駅につながる整備重要路線の都市計画道路対馬江大利線と隣接し、当該地区内の建築物の不燃化を強化し、延焼防止等の機能向上が見込まれる地域である。

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、本案のとおり、特定防災街区整備地区を決定するものである。

●特定防災街区整備地区の都市計画に定める事項

種 類	東大利町（A街区） 特定防災街区整備地区
位 置	寝屋川市東大利町地内
面 積	約 0.4 ha
建築物の敷地面積の 最低限度	100m ²
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（間口率）	—
建築物の高さの最低限度	—

●特定防災街区整備地区の都市計画に定める区域



■ 東部大阪都市計画 防災街区整備事業の決定 (市決定)

都市計画を定める理由

東大利町（A街区）地区は、寝屋川市中央部、京阪本線「寝屋川市駅」の西側の密集住宅地区（池田・大利地区）内に位置している。

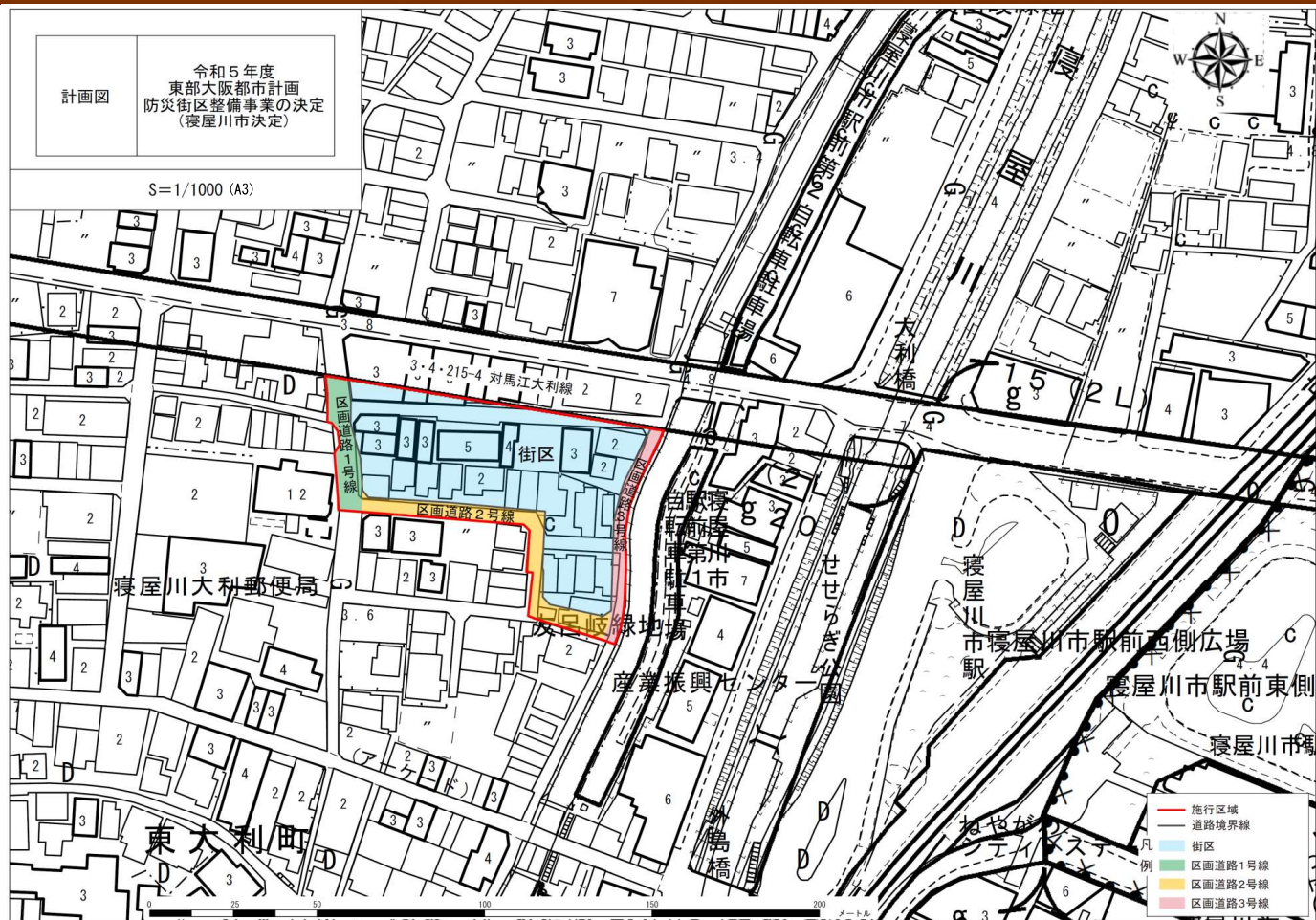
また、交通の利便性と安全性の向上を図り、延焼遮断帯として効果を高める寝屋川市駅につながる整備重要路線の都市計画道路対馬江大利線と隣接し、当該地区内の建築物の不燃化を強化し、延焼防止等の機能向上が見込まれる地域である。

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、本案のとおり、防災街区整備事業を決定するものである。

●防災街区整備事業の都市計画に定める事項

名 称		東大利町（A街区）防災街区整備事業				
位 置		寝屋川市東大利町地内				
面 積		約 0.4 ha				
公共施設の 配置及び規模	道 路	種別	名称	幅員	延長	備考
		区画道路	1号線	4.35m ～6.35m	約40.6m	—
		区画道路	2号線	4.35m	約101.0m	
		区画道路	3号線	4.35m	約64.1m	
防災施設建築物の 整備に関する計画		構造	高さ	配列		備考
		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 火建築物とす る。	—	—		—
備考		特定防災街区整備地区内				

●防災街区整備事業の都市計画に定める区域



●都市計画の手続き

令和5年7月9日	権利者説明会 (東大利町公民館)
令和5年9月14日	市民説明会 (寝屋川市立エスポアール2階 第1講義室)
令和5年9月15日 ～9月25日	公聴会告示(公述申出書・傍聴申出書受付) 公述申出書・傍聴申出書受付期限
令和5年10月12日	公聴会 (寝屋川市立エスポアール2階 第1講義室)
令和5年10月27日	都市計画案作成 都市計画法第19条第3項に基づく府協議
令和5年12月11日 ～12月25日	都市計画法第17条に基づく案の縦覧

●都市計画案の縦覧

都市計画法第17条に基づく案の縦覧

■ 縦 覧 期 間

令和5年12月11日 から 令和5年12月25日 まで

■ 縦 覧 場 所

寝屋川市2軸化事業本部

■ 意見書の提出

- ・ 東部大阪都市計画 特定防災街区整備地区 … なし
- ・ 東部大阪都市計画 防災街区整備事業 … 1名

2. 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

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
A	寝屋川市東大利町 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。 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、「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。 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 $2,094.01 \text{ m}^2 \div 3,165.92 \text{ m}^2 = 66.14\%$ と計算され、所定の要件を充足するのか。 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。 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。 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。

3. 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（原文）

寝屋川市都市計画案に対する意見

1. 案件名 「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)」
2. 縦覧及び意見書提出期間 令和5年12月11日(月)～令和5年12月25日(月)

住 所	A	
氏 名	A	
意見提出日	令和 5 年 12 月 25 日	
内 容	別紙のとおり	

令和5年12月25日

寝屋川市 御中

A

意見書

寝屋川市東大利町（A街区）防災街区整備事業（以下、「本件事業」といいます。）について、以下のとおり、意見を申し述べます。

- 1 寝屋川市東大利町92番2及び同93番8の各土地のうち、収用手続き後に残地となる部分（以下、「本件土地」といいます。）を含めた場合と否とで、本件事業における防災効果にいかなる差異が生じるか、不明です。

本件土地の有無による、防災効果の差異を、根拠資料とともに、明らかにしていただきたく申し入れます。

- 2 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、「本件準備組合」といいます。）について、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」といいます。）133条所定の「防災街区整備事業組合

の設立に向けた準備段階にある組織との説明がありましたが、本件準備組合には、定款や議事録等が存在していません。議案書は存在しますが、本件準備組合の総会の出席者数、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したかも明らかではありません。

寝屋川市として、本件準備組合をいかなる根拠に基づく、いかなる性質の団体と取り扱われているのか、根拠と共にご説明いただきたく、申し入れます。

- 3 密集法118条1項2号は、「施行地区となるべき土地の区域」について、「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概ね三分の一以下であること」定めています。

この点について、本件事業に関する建築計画概要書その他本件事業に関する資料を踏まえ、本件事業の対象区域における上記割合は、 $2094.01\text{m}^2 \div 3165.92\text{m}^2 \times 100 = 66.14\%$ と計算されます。

本件事業が密集法118条1項2号所定の要件を充足するか、根拠資料とともに、ご説明をお願いいたします。

- 4 令和4年7月11日発行の寝屋川市西地区まちづくりニュース（第5号）にて、まちづくり協議会の対象区域は令和元年度～「まちづくりの先行候補地」と位置付けられ、活動してきた区域と概ね同じですと明記されています。

上記方針にもかかわらず、令和5年7月9日に至り、突如として、本件土地が対象区域として決定されました。

上記決定に際し、土地所有者には、何らの事前連絡、何らの意見申述の機械も

付与されることはありませんでした。

かかる対応に、法律上、手続上、問題がなかったのかを確認させていただくため、上記決定に至る手続が法令に則っていることについて、ご説明をお願いいたします。

- 5 令和4年11月15日付「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について」のなかで、「本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、（寝屋川）市からの本事業への技術的支援等を要請します。」と明記されています。

他方で、本件事業の予算等については、「事業組合が認可後、管理費、修理積立金等の問題は事業組合が検討される。」ともされており、本件準備組合が赤字に陥った場合には、本件事業自体が頓挫し、損害が生じることが危惧される状況です。

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、又はされる予定であるのか、詳細について、ご説明をお願いいたします。

以 上