

## 平成26年度 第3回富田林市都市計画審議会 議事録

平成27年2月19日開催

市役所2階 全員協議会室

### ○内容

- ・議案 議第1号 南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）
- ・その他 その他1 市街化調整区域における地区計画の提案について（中野町西二丁目地区）

### ○富田林市都市計画審議会委員

#### ・出席委員

置田 修、山元 直美、土井 廣和、石原 三和、吉村 善美、鈴木 憲、増田 昇、佐久間 康富、山本 剛史、川谷 洋史、西川 宏郎、尾崎 哲哉、吉年 千寿子、京谷 精久、司 やよい、奥田 良久、林 光子、山内 庸行、渡邊 ヒロミ

#### ・欠席委員

若林 学、大橋 正和

### ○事務局

北野 俊夫、坂本 信行、仲野 仁人、鉄本 益巳、森木 和幸、尾崎 竜也、鷹野 友美、望月 授、加茂 武

---

### 《事務局：尾崎》

皆さんおはようございます。それでは、定刻となりましたので、ただ今から平成26年度第3回富田林市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日の司会をさせていただきます、まちづくり推進課の尾崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、また寒さ厳しい中をお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、まず、お手元の資料の確認をさせていただきます。会議次第、委員名簿、配席図、議案書、資料を用意させていただいております。配布資料に漏れなどはございませんでしょうか。

本日は、委員総数21名中、17名にご出席いただいております。審議会条例第5条第2項による定足数を満たしております事をご報告させていただきます。なお、若林委員、大橋委員におかれましては、本日はご欠席との連絡をいただいております。また、吉村委員におかれましては少し遅れてのご参

加という事を連絡いただいておりますので、併せてご報告申し上げます。

ご承知のとおり、本審議会の議事は、本市の会議の公開に関する指針により公開する事となっておりますので、あらかじめご了承願います。では、議事に入ります前に、事務局よりお知らせがあります。ご発言の際には、お手元のマイクのボタンを押してから、ご発言していただきますようお願いいたします。それでは、以後の進行につきましては増田会長によりしくお願い申し上げます。

《議長：増田会長》

皆さんおはようございます。平成26年度の第3回富田林市都市計画審議会を始めさせていただきますと思います。それでは座って進行させていただきます。

それでは、お手元の議事次第により進行させていただきたいと思っております。今日は議案が一つと、その他が一つでございます。長引くようでしたら適宜休憩を取りたいと思っておりますが、上手くいけば休憩を取る必要が無いかもしれません。それでは次第に基づきまして議第1号南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、これは付議案件でございますけれども、ご説明をよろしくお願いいたします。

《事務局：鷹野》

まちづくり推進課の鷹野と申します。よろしくお願いいたします。それでは、議第1号としまして、南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、ご説明をさせていただきます。お手元の議案書は1ページ、資料は3ページとなりますので、ご参照ください。

現在、本市では大阪府の建ぺい率60%以上の地域については、準防火地域の指定を促進するという方針に則り、準防火地域の指定拡大に向けて手続きを進めております。本議案は、その決定について付議をするものです。前回の審議会では、委員の皆様方に何点かご意見をいただいておりますので、その内容につきましてもスライドの中で併せてご説明をいたします。それでは、今回の指定拡大の内容について、説明にうつります。

まず、準防火地域とは、都市計画法に定める地域地区の一つで、地震等の災害により生じる、市街地大火による延焼被害を抑えることを目的とし、建築物に一定の耐火性能を義務づける区域を定めるものです。現在、市域の大半を占める法22条区域においては、建築物の屋根をレンガや瓦、鉄板などで葺くといった、屋根の不燃化を主とする防火措置にとどまっていますが、準防火地域に指定されると、新築や建替え等を行う際に建築物の階数と延べ面積に応じ、一定の耐火性能を有する建築物とするよう、建築制限が設けられます。

指定による効果としましては、建物の耐火率の向上により、延焼による火災被害の軽減が見込まれること、避難時間及び避難経路が確保されることにより人的被害の軽減が見込まれること、消火活動の時間及び経路が確保されることにより火災被害の軽減が見込まれることなどがあげられます。

一方、住民にかかる負担としましては、新築や建て替え時に、現在よりも厳しい耐火性能を有した建築物としなければならないため、建築コストの増加が見込まれることがあげられます。コストの増加率は規模や構造にもよりますが、約2%~3%の増加が見込まれます。例えば、敷地面積100㎡の戸建住宅2階建ての場合ですと、木造で建築費1,400万円であれば、約2%~3%のコストアップとなると、変更後の建築費は約28万円から42万円ほどの増加となります。また、建築費コストの増加に伴い、一般的には家屋の評価が上がるため、固定資産税や都市計画税についても増加することになりま

す。こちらは、新築や建て替え等、新たに建築された家屋に対してのことであり、既存の建築物に対する影響はありません。

また、こちらにつきましては、前回の審議会でも準防火地域内における建築制限に伴い設置する家屋の設備部材等の評価に対して配慮はないのかというご意見がありましたので、そちらについても併せてご説明いたします。

評価方法について、固定資産税担当の課税課に確認しましたところ、固定資産税の評価については、総務大臣が定めている固定資産税評価基準に基づき実施しております。評価基準には、一般的な資材費・労務費等を参考に建築部材ごとの単価が決められております。新築時の家屋評価額はその単価と使用されている各部材の数量から算出されており、準防火地域内における建築制限が適用されることに伴う、評価額への配慮は行っていないとのことです。

近隣市町村においても、課税額の減免等の運用を行っているところはなく、市としましては、個人資産に関する税金であるということ、また、厳しい財政状況が続く中の貴重な財源であるということから、住民の方々には負担をかけますが、まち全体の防災性を高め、安全・安心なまちづくりを行うという趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いしたいところであります。それでは、説明に戻ります。

こちらは、準防火地域内における建築制限の内容を表にしたものです。準防火地域内では、建築物の規模に応じて、防火上の観点からより厳しい制限が課せられます。ここでは、例として、実際に私たちにとって一番身近であり、影響があると思われる階数2階以下かつ延べ面積500㎡以下の場合の建築制限について説明をさせていただきます。

この図は、一般的な木造2階建て住宅の建築制限の内容を図に示したものです。準防火地域に指定した場合、階数2階以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物については、延焼の恐れのある部分において、防火措置が必要となります。この延焼の恐れのある部分とは1階にあたっては、青色で着色した、隣地境界線または道路中心線から3m以内の距離にある建築物の部分、2階にあたっては、赤色で着色した隣地境界線または道路中心線から5m以内の距離にある建築物の部分の部分を指します。この部分では、燃えやすい外壁や軒裏をモルタルなどを使用した防火構造にすること、その部分にある、窓等の開口部を網入りガラスなどの防火戸とすることなどの防火措置を講じなければなりません。なお、これらの建築制限は、新築、増築等の建築時に及ぶもので、既存の建築物はこれらの制限を受けません。既存の建築物については、建替え等の建築時にこれらの制限を受けることとなります。

このように、準防火地域を拡大することで、規模に応じた建築制限により建築物更新時における建築物の不燃化へと誘導を行います。

ただ今説明しました準防火地域について、現在本市では、近隣商業地域及び商業地域について指定をしております。今回の指定拡大により、準防火地域は、第一種低層住居専用地域、工業専用地域を除く市街化区域全域となります。

今回の指定から除外する区域ですが、まず、第一種低層住居専用地域については、建築基準法上建ぺい率や外壁後退によりオープンスペースが確保できているため、ゆとりある土地利用が図られている地域となります。また、第一種低層住居専用地域が広がるエリアでは、都市計画道路が整備されている箇所も多く周辺道路についても幅員が確保されていることから延焼の危険性が低いとされるため指定から除いています。

次に、工業専用地域については、工場地としての土地利用が大半を占めている地域となります。工場

は建築基準法に加え、工場用途によっては他に消防法等の規制も加わり、建築物に対して厳しい防火措置が講じられていることから、延焼の危険性が低いため指定から除いています。

次に、市街化調整区域についてですが、本区域が本来、市街化を抑制する区域であり、農地が占める割合が高いことから、延焼の危険性は低いものとされるため指定から除いております。

最後に、第一種住居地域内における伝統的建造物群保存地区ですが、景観保全の観点より指定から除いています。伝建地区は、伝統的な木造建築物が多くを占めていますが、準防火地域における防火措置を講じた場合に、伝統的なまちなみが損なわれる恐れがあるためです。これらの点を補うため、伝建地区では地元の方々による自主防災活動にも取り組んでおられます。

前回の審議会において伝建地区における自主防災活動の取り組み内容の詳細についてご意見をいただきましたので、地元の取り組みの詳細について説明をいたします。

自主防災組織については、伝建地区内における火災の早期発見、初期消火などに努めるため、伝建地区指定された翌年の平成10年に地元住民約50名によって設立されました。設立から15年以上に渡り、防火活動に努められています。主な活動内容としましては、消防署や保育園等の防災訓練の活動への参加や、地区内に整備された2号消火栓、可搬式消火ポンプの点検を行っておられます。2号消火栓は、扉を開けると、中に約20メートルの消防ホースが装着されており、バルブを開閉するとすぐに放水できる装置です。また、可搬式消防ポンプは、必要に応じ搬出が可能な消防ポンプで、これらを実際に放水するなどの実地訓練についても定期的に実施されています。

位置図に示すように、2号消火栓や防火水槽は、消火活動に備え、消火器等も含め、伝建地区内に数多く設置されています。また、地域住民に防災施設等の配置場所を知ってもらうとともに、住民の防災意識向上のため、地域防災マップの作成などにも取り組まれております。

伝建地区では、ただ今説明した内容をはじめとする自主防災活動に努めているため、景観保全と不燃化の両立は可能と考えています。なお、伝建地区については、そのエリア拡大を検討しており、今回の準防火地域の指定拡大からは除外しますが、将来的に伝建地区を拡大したときに再度拡大エリアも含めて検討していく予定です。

今回の指定範囲を市域に映しますと、オレンジ色で囲っている箇所が市街化区域を示しています。紫色で着色している箇所が現在の準防火地域となり、今回の拡大に伴い、赤色で着色したエリアへと準防火地域を変更いたします。面積としましては、現在の準防火地域、面積約4.6haから、指定拡大後、面積約1,151haへ変更となります。都市計画変更の理由としましては、今後発生が懸念される大規模災害に備え、市街地の不燃化を促進するため、準防火地域の指定拡大を行うものとするものです。なお、この都市計画図書の内容としましては、議案書4ページから6ページにも添付しております。

これまでの経過と今後の流れについて説明いたします。前回の審議会でも報告させていただきましたが、これまで大阪府との下協議、意見照会を進めてきました。これらに対する大阪府からの意見はありませんでした。前回の審議会以降の動きとしましては、住民説明会を開催しました。その内容について報告いたします。

平成26年12月12日、13日の計2日間、消防本部4階視聴覚室にて開催をしました。開催については、広報誌及び市ウェブサイトにて周知を行っております。参加者は、両日合わせて合計2名が参加されました。説明会では、本審議会でも説明させていただいております、準防火地域の概要、指定範囲、指定後の住民に対する負担等についてスライドを用い説明をいたしました。

参加者からの意見はなく、質問にお答えした形となりました。説明会での質問の内容とそれに対する市の考え方としましては、一つ目に、施行日直前に工事着工となった場合、どのような扱いになるか、との質問が出ました。こちらにつきましては、施行日以降の建築物が対象となりますので、施行日直前の建築物であれば、建築制限の対象とはなりません。

二つ目に、準防火地域指定される地域で建ぺい率60%を超えない規模で建築した場合の扱いはどうなるか、との質問が出ました。こちらにつきましては、準防火地域指定の目的は延焼を抑えることにあるので、1軒だけ建ぺい率を下げるということは準防火地域の考え方とは合わないことから、広い範囲での規制が必要になります。説明会での質問は以上のようなものでしたが、

その他としまして、電話にて、準防火地域指定されるのはいつからか、また、指定箇所はどこかという問い合わせは数件いただいております。以上が住民説明会及び問い合わせの内容となります。

それでは、経過説明に戻ります。住民説明会后、大阪府との本協議によりかたまった都市計画案につきまして、住民や利害関係人に意見を求めて行く、都市計画法第17条による公告・縦覧を行いました。

期間は1月23日から2月5日までの2週間、市役所4階まちづくり推進課窓口にて縦覧を行いました。広く公開するため、市ウェブサイトにも都市計画案を掲載し、併せて周知を行っております。こちらにつきましては、意見書の提出はありませんでした。以上が本日までの経過です。

今後の流れとしましては、本審議会で議決されましたら、都市計画決定の手続きを行います。その後、施行は平成27年10月1日を予定しており、都市計画決定から施行までの約8ヵ月間、周知期間を設けます。周知方法としましては、建築士会及び民間確認検査機関に対する周知、窓口でのチラシの配布、広報誌及び市ウェブサイトへの掲載を予定しております。広報誌につきましては、都市計画決定後の4月号と、施行日前の9月号に掲載し、広く周知に努める予定としております。

以上が、今後の流れになり、今回の準防火地域の指定拡大における内容になります。議第1号南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、ご審議をよろしくお願いいたします。

《議長：増田会長》

はい、どうもありがとうございました。議第1号についてご説明をいただきましたし、前回質問がございました件についても、説明内容の中に織り込んでいただいて説明いただいたということでございます。何かご質問或いはご意見等ございますでしょうか、いかがでしょうか。はい、奥田委員どうぞ。

《奥田委員》

二点お聞きしたいんですけど、一つは大阪府の大きな方針があってという説明ですけども、他の大阪府内の自治体の取組みですね。これが今どういうふうになっているのかというのが一点。それからもう一点、最後の説明の中で住民説明会ということで、お2人の参加にとどまっているという事態をどう見るのかという問題です。ずっと以前に都市計画マスタープランの際には、小学校区単位やったか何か、住民の説明会があったというふうに記憶しています。これだけの広範囲に規制をかけるという今回の計画について、せめて校区単位での説明会があってもよかったのではないかなと思うんです。市の方はいろんな計画を出す時に、パブリックコメントというような手法をとります。この1月、それから2月の段階でも、たぶん五つ六つの計画についてパブリックコメントを実施していると思いますけど、相当注意をしていないと、この情報に接することは一般市民の方にとっては無いというふうに思うんですね。

本当に住民参加って事を考えるならば、もっと広く丁寧な説明が必要ではなかったのかという心配があります。以上二点よろしくをお願いします。

《議長：増田会長》

事務局、いかがでしょうか、はい。

《事務局：鷹野》

他の自治体の取組みなんですけれども、スライドの方でご用意させてもらっています。大阪府内の状態が今スライドに映し出されているんですが、グレーで塗られている箇所が全域準防火地域の指定が終わっている自治体になります。主に摂津市、寝屋川市、守口市、門真市等が全域指定がもう済んでいる場所になります。建ぺい率60%以上について指定が終わっているのが、網掛けしています、茨木市、高槻市、四条畷市、松原市、藤井寺市。工業地域を除く、工業系用途の一部を除いて指定が終わっていますが、同じように網掛けしています、大阪市、堺市、枚方市、高石市、泉大津市、大阪狭山市。一部地区計画という形で準防火地域を打ってますのが豊中市です。他にも一部指定という形で2市というように表示させてもらっていますが、吹田市、東大阪市になります。26年度の都計審にて付議予定という風にさせてもらってる3市というのが、本市と八尾市、柏原市という形になっています。26年8月現在の情報になりますけれど、このような状態で今大阪府内で準防火地域の指定を進めています。

《議長：増田会長》

はい、もう一点、はい。

《事務局：仲野》

説明会なんですけど、正直2名というのは少ないかなと思っているところはあるんですけど、他の自治体でも同じように説明会をされているんですけど、正直一桁しか参加されていないという現実を聞いています。松原市が2年前にやられたんですけど、その時も確か3名か4名ぐらいしか来られなかったというふうに聞いております。やはりなかなか現実味として自分が直面してない問題というところもあるのかなと、あと今回の説明会の日程が12月にやらさしていただいて、当日結構雪が降りまして寒かったというのも、タイミングが悪いなと正直思っていたという部分があるんですけども、ご意見の中でなかなか周知というのは難しいなと。今回ウェブサイトにも案も載せさせていただいたんですけど、なかなか難しいところがあるので、おっしゃってるご意見を参考にしまして、今後これから都市計画の中でいろいろと決定していく事があると思いますので、いろいろ検討してまいりたいと思っています。以上です。

《議長：増田会長》

はい、よろしいでしょうか。他はいかがでしょうか。佐久間委員どうぞ。

《佐久間委員》

前回到伝建の話を質問させてもらった件で、確認だけなんですけど、おかげさまで自主防災の取組み

されている様子もご説明いただいたので、審議会としては安心材料かなと思うんですけど、防災訓練されているという事なんですけど、頻度とかご存知であれば教えていただきたいなと、なお安心かなという事が一つと、あとこれも前聞いたかもしれないんですけど、拡大を検討されているという所がどの程度の範囲なのかっていうのが、もし今の段階で可能な範囲でお答えいただければ。二つ目は参考までにとお思います。お願いします。

《議長：増田会長》

いかがでしょうか、はい。

《事務局：鷹野》

自主防災の活動の頻度なんですけれども、25年度の活動内容としましては、5月に消防説明・点検ですね、3町会でされてます。6月にも同じように2号消火栓の点検整備、点検整備の方はほとんど毎月という形ですね、7月も行われてますし、9月、ちょっと空いて3月という形にはなるんですが。あと消防の消防訓練の方はですね、8月に主に保育園の消防訓練の活動に参加、11月には市防災訓練の見学という形で、1月には市文化財杉山邸の消防訓練に参加、2月には自主防災組織が災害対策図上訓練という形で消防署にて参加されてます。主にこのような状態で報告は受けております。

《議長：増田会長》

もう一点は伝建の拡大の予定されている範囲、

《事務局：仲野》

今画面上で表示させてもらっています東側ですね、寺内町の中心から東側が今伝建地区に指定されているんですけど、この一番西側の所がまっすぐスポンと切れていると思うんですけど、この西側について拡大を今検討してます。まだこれからいろいろ文化庁さんとかと調整していく事になりますので、具体的にどの地区が指定されるかとか、当然いま伝統的な建物がどういう形で残っているかという調査をした中で決定していく事になりますので、区域についてはこれから多分いろいろ変わっていくのかなという状況です。以上です。

《議長：増田会長》

ありがとうございました。他いかがでしょうか。はい、山内委員どうぞ。

《山内委員》

質問とか意見とかという事ではないんですけど、奥田委員がおっしゃいました、住民説明会で2名というのは、市民も悪いんやろうけど、これで聞いた事にしはんのかなというような印象を持ちました。古くは私の記憶では集中改革プラン、最近では金剛再生計画、日常的にはパブリックコメント。いろんな事が住民参加が大事や大事やという謳い文句で、捲る言葉のもとに行われているという。これは確かにやらないよりはましなんですけど、やはり、パブリックコメントまで広げてご指摘されたように、私自身もその辺のところ真剣にお考え頂きたいという事を、ちょっと、その意見に共鳴するという意味で

申し上げたいと思います。よろしく申し上げます。

〈議長：増田会長〉

はい、他よろしいでしょうか。それではこれは付議案件でございますので、お諮りをさせていただきます。第1号議案、議第1号ですけれども、原案どおり可決するという事で、ご異議ございませんでしょうか。

〈委員〉

異議なし。

〈議長：増田会長〉

ありがとうございます。異議が無いという事でございます。議第1号南部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更につきまして、原案どおり可決することといたします。ありがとうございました。

それではその他ですけれども、その他の案件、これも少し前回ご報告あったかと思いますが、市街化調整区域における地区計画の提案について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

〈事務局：望月〉

まちづくり推進課の望月と申します。よろしくお願ひいたします。それでは、その他1市街化調整区域における地区計画の提案について（中野町西二丁目地区）、説明させていただきます。

本日は、提案内容、前回の審議会後行われました土地利用検討会議の開催結果、今後の流れについて説明させていただきます。なお、お手元の資料では13ページとなります。併せてご覧ください。

まず、提案内容について説明させていただきます。

前面のスクリーンで赤色で示した部分が今回の計画地で、近鉄喜志駅、近鉄富田林駅のおおよそ中間地点にあたる大阪外環状線沿道の中野町西二丁目に位置します。建物用途は物品販売店舗で、平成26年11月4日に株式会社しまむらから提案されたものとなります。

次に、平成26年12月19日に開催されました土地利用検討会議の開催結果について報告させていただきます。この会議は、地区計画等の都市計画の提案があった際、市として都市計画の手続きの必要性を評価するもので、まちづくり政策部長をはじめ、関係部長で構成される庁内組織です。主な評価項目としては、総合計画、都市計画マスタープラン等の市の基本方針との整合、周辺住民等との調整、周辺環境への配慮、周辺地域を含めたまちづくりへの寄与、事業実施の実現性の5項目となります。

会議の中では、交通処理、周辺農地への影響、地元町会等の意見等について議論がされ、各評価項目について評価した結果、本提案を採用し、都市計画の手続きを進めていくこととなったことを報告させていただきます。

最後に、今後の流れについて説明させていただきます。土地利用検討会議後、現在、大阪府との下協議を行っている段階です。下協議終了後は、原案を作成し、大阪府への意見照会を行い、原案の公告・縦覧を行い、利害関係者の意見書の提出を受けます。その上で、案を作成し、大阪府知事との協議、そして、案の公告・縦覧を行い、利害関係者及び市民の意見書の提出を受けます。その後、本審議会に付議し、議決をいただければ、都市計画決定となります。

なお、ただいまご説明させていただいた手続きを進めながら、本審議会に付議させていただく前に、随時、経過を報告させていただきます。

なお、次回審議会では、交通処理、周辺農地への影響、地元町会等の意見の詳細について説明させていただきます。その際は、ご審議のほどよろしく願いいたします。

以上で、その他1市街化調整区域における地区計画の提案について（中野町西二丁目地区）の説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

《議長：増田会長》

はい、ありがとうございます。途中経過の報告という事でございますけれども、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。今日は予定しておりました議案が議第1号とその他案件のその他が1件と2件でございます。貴重なご意見、あるいは意見交換ができたかと思えます。

これをもちまして若干早めですけれども、効率よく進行できましたので、これで第3回富田林市都市計画審議会を終了したいと思います。どうもありがとうございました。