

## 第2回八尾市都市計画審議会

日時：平成27年2月2日（月）

○事務局（芝池） 定刻となりましたので、ただいまより平成27年度第2回八尾市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日はお忙しい中、御出席いただきましてどうもありがとうございます。

議事に入りますまでの進行役を務めさせていただきます、事務局の芝池でございます。よろしくお祈いします。

本日、会場が水道局ということでございまして、現在ちょっと建てかえ工事をやっている加減でお聞きづらい点がある場合があるかも知れませんが、御協力よろしくお祈いいたします。

それでは議事に入ります前に、前回御欠席されておりました委員の方の御紹介をさせていただきます。大変恐縮ではございますが、名前を読み上げましたらその場にて一度御起立いただきまして、その後御着席いただきますよう、よろしくお祈いいたします。八尾商工会議所副会長の寺坂委員でございます。

○寺坂委員 寺坂でございます。よろしくお祈いいたします。

○事務局（芝池） 市会議員の吉村和三治委員でございます。

○吉村委員 吉村でございます。よろしくお祈いいたします。

○事務局（芝池） どうもありがとうございました。

それでは、田中市長のほうから御挨拶させていただきたいと思ひます。よろしくお祈いします。

○市長（田中） 皆さん、おはようございます。平成26年度の第2回目の八尾市都市計画審議会を開催いただきまして、まことにありがとうございます。本審議会では非常に八尾市が懸案としてまいりました課題について御決定をいただきたいというように思っております。特に一番目の曙川南地区の都市計画の手續につきましては、

私が平成19年に市長になりましたから地域の皆さん、あるいは八尾行政内部でいろいろと御議論を重ね、そして3つの地域の保留フレームをつくってきたところであります。それが平成23年の3月に大阪府の都市計画審議会が通っていただいて、それがまたこの3年間いろんな形で進めてきた中で地域の地権者158名、そのうちの92%ぐらいは仮同意をいただき、今、本同意に向けて御協議をいただいているところでございます。何とかこの大きな事業について八尾市の計画であった調整区域、そしてまた市街化区域の問題について第一歩を踏み出していきたいなど、このように感じているところであります。

また、準防火地域の拡大につきましては、このところ、やはり大災害を含めて大きな地震等々が予測される中で八尾市の中で火事を、少しでも延焼をとめていくと、こういう視点から拡大をさせていただきたいということでございますので、御理解をいただければありがたいなど、このように思っています。

この間、都市計画審議会の流れではございますけれども、特に大阪東線、JRの久宝寺から出ている線でございますが、これが平成8年に事業認可取得をさせていただいて、平成20年から開業となっております。これらにつきましては新大阪まで開通を目指すということで平成31年を予定しておりますし、またこの間、梅田北ヤードの地下まで何とか伸ばせないかということでいろんな各方面に今、お願いをしたいなどというふうに考えているところでもございます。さらには、国では大阪航空局、近畿財務局、さらには大阪市、八尾市、そしてまた大阪府も入っていただいて国有地財産であります飛行場西側用地の話も鋭意に協議を進めているところであります。さらには都市計画道路の見直しも大阪府と鋭意に進めてまいりました。これらにつきましては平成26年、昨年1月の都市計画審議会でも御審議をいただき、御決定をいただいたところであります。さらにそれらを進めるべく、その間協議を進めてまいりました。特に都市計画道路八尾富田林線、ここにつきましては大阪府の非常に意欲を見せていただいて、先日富田林市、藤井寺市等々、関係市とともに大阪府に寄せていただいて、

小河副知事に要望させていただいたところをごさいますして、大阪府も非常に積極的にこの路線、特に飛行場の西側にあります防災基地拠点、これらのアクセス道路、要するに災害時に対する非常に大きな幹線道路として注目を浴びておりますので、ここはやはり、南河内、あるいは中河内の準防災基地拠点の幹線道路として整備を大阪府も進めていくことになろうかと、このように思っているところであります。さらには八尾市の中で申し上げますと、河内山本駅周辺の整備を進めてまいりたいと、このように思っておりますし、さらにはJR八尾駅、ほぼ整備が終わりつつございます。駅前広場含めて3月には完成ということでございます、来年には東側の踏切を改修して、ほぼ一段落がつくと思いますが、JR八尾駅から25号線の、JR八尾駅前線というんですか、それにつきましても道路を抜いていくという方向を庁議で決定をし、議会でも御報告をさせていただいたところをごさいます。ここの決定に至ったのは、八尾市内で唯一消防困難地域に大阪府で指定されておりますので、ここをやはり第一番に改善をしなければならないと、このように考えているところであります。本当に、都市計画100年の体系と、こういうふうに申されます。すぐに進むわけではございませんが、しっかりと計画を立て、そしてその計画に基づき着実に作り上げていくと、このことが市民の交通利便性を向上させたり、快適な生活空間、そしてまた安心安全をつくり上げていく第一歩になろうかと、このように考えているところをごさいます。

大変長い御挨拶になりましたが、八尾市の想いと、そしてまた八尾市のこの都市計画がしっかり実を結びますよう、皆さん方の温かい御審議よろしくお願い申し上げます、御挨拶にさせていただきたいと思ひます。どうかよろしくお願い申し上げます。

○事務局（芝池）            どうもありがとうございました。

市長におかれましては、この後公務が入っておりますので、この場で退席させていただきます。

（市長退席）

○事務局（芝池）            それでは、資料の確認をさせていただきたいと存じます。

事前に送付させていただきました資料といたしまして、次第書と議案書、参考資料、その3点と、それと本日机上に配付させていただきました資料がございますが、不足等ございませんでしょうか。

今回、付議させていただきます案件につきましては、大阪府の決定案件であります議案第78号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」及び、八尾市の決定案件であります議案第79号「東部大阪都市計画用途地域の変更について」、議案第80号「東部大阪都市計画高度地区の変更について」、議案第81号「東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」、議案第82号「東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について」、議案第83号「東部大阪都市計画地区計画の決定について」の6件ございます。このあと事務局のほうから説明させていただきますので、よろしく願いいたします。

なお、本日の委員様の出席につきましては17名でございます。八尾市都市計画審議会条例第6条第2項の規定にあります委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、定足数を満たしていることを御報告させていただきます。

それでは、本日の議事進行につきまして、岩本会長のほうにお願いしたいと思います。

岩本会長、よろしく願いします。

○岩本会長　それでは、これより議事進行させていただきます。

審議に入る前に、八尾市都市計画審議会運営規定第9条に基づき、私のほうから今回の議事録に署名いただく方を指名させていただきたいと思っております。今回は、成清委員様と川崎委員様に議事録の署名をお願いいたします。

では、次第に基づき審議に入りますが、本日はお手元の次第でございますように、議案は6件でございます。これらは関連案件でございますので、まとめて御審議願いますが、議案第81号「東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」につきましては、一部のみの関連でございますので、別途御審議願います。

それでは、議案第78号から議案第80号まで、及び議案第82号から議案第83号までについて、事務局より説明願います。

○事務局（今津） 建築都市部都市政策課の今津と申します。

それでは、曙川南地区の都市計画について、府決定である議案第78号「東部大阪都市計画区域区分の変更について」、そして市決定である議案第79号から第80号、そして第82号から第83号の東部大阪都市計画用途地域の変更、高度地区の変更、土地区画整理事業の決定及び地区計画の決定について説明させていただきます。

なお、八尾市曙川南地区の土地区画整理事業に伴う都市計画の決定及び変更として、一括審議とさせていただきます。

失礼して座らせていただきます。

まず、はじめに曙川南地区の位置や現状について説明させていただきます。本地区は八尾市の東南部に位置し、近鉄大阪線恩智駅やJR関西本線志紀駅に隣接し、大阪都心部まで20分程度という便利な位置にあります。また、道路交通においても大阪外環状線沿道で国道25号とも近接しております。しかし、現在本地区は市街化調整区域であることから、農地を主な土地利用としていますが、農業従事者の高齢化や後継者不足、相続による農地の細分化などから土地利用について課題となっている地区であります。

次に、本地区の位置づけについて説明させていただきます。まず、大阪外環状線沿道の市街化調整区域については、上位計画である大阪府の都市計画区域マスタープランに位置づけられており、市街化区域への編入について“幹線道路沿道での新たな産業誘致や鉄道駅周辺での住宅地整備等、特に必要なもののみ行うこととし、加えて必要最小限の区域。”とした方針ですが、“第6回区域区分変更時に市街化区域へ編入する必要性・見通しがあり、その時点で事業実施が未確定等の理由により市街化区域への編入条件を満たしていない区域のうち、目標年次までに事業の実施が見込まれる区域については保留区域と定めるとされております。なお、曙川南地区については、

平成23年度よりこの保留区域に指定されておりまして、保留区域の市街化区域編入は農林業との健全な調和を図りつつ、農林業等との調整が完了し、計画的な開発事業が実施されることが確実となった時点で、一斉見直しの時期にかかわらず随時行う。”としています。また、八尾市都市計画マスタープランにおいても、大阪外環状線沿道では沿道サービス施設等の立地が進行し、その後背地ではスプロール的に市街地が形成されていることから、沿道の市街化調整区域については無秩序な土地利用を防止し、産業の活性化等を図るため、計画的に土地利用を誘導する、とされております。また、本地区において近鉄恩智駅及びJR志紀駅周辺の市街化調整区域は、開発のポテンシャルが高く、まとまりのある空間地が駅周辺に位置しており、無秩序な開発による周辺の住環境への悪影響を防止するため、土地所有者等の意向を踏まえつつ、良好な市街地の形成を推進した中で、市街化区域への編入を検討する、とされております。

それでは、本地区の活動状況について御説明させていただきます。曙川南地区では、平成24年度から計画的な開発事業を推進するために、地権者や地元役員が中心となって勉強会や審査会の開催などのまちづくり活動を行ってこられました。これは地域の活動の一覧表ですが、一部抜粋して説明させていただきます。主な活動として、平成24年8月8日に地権者の方が中心となってまちづくり勉強会を設立しました。翌年、平成25年9月14日にはまちづくりの検討を深めるため、民間企業のノウハウを初期の計画段階から活用することにより、事業に対するリスク回避を行い、まちづくり勉強会と一緒に検討を行う事業化検討協力者、すなわち事業化検討パートナーの募集選定をされ、株式会社大林組に決定されました。平成26年1月15日から2月6日までの期間、土地区画整理組合の準備組織である準備組合の設立及び都市計画手続の開始に関するヒアリングを行い、当時地権者153名中141名、約92%の同意を得、平成26年3月30日に曙川南土地区画整理準備組合を設立されました。これに伴い、翌月4月28日には市に対して土地区画整理事業施行に対する技

術支援要請を行われました。また、10月4日には曙川南地区の土地区画整理事業の業務を一括して代行する予定者、つまり土地区画整理事業代行予定者を審議、選定され、株式会社大林組に決定するなど現在も土地区画整理事業の実現に向けて着実にまちづくり活動を行っておられます。

こちらの図面は土地利用計画図でございます。まちづくり勉強会では、土地区画整理事業を前提として、立地を生かし、沿道は一部大街区による商業・業務や、沿道サービス施設等を配置するとともに、駅周辺については住宅地として良好な住宅環境の形成を図るという方針のもと、土地利用構想案を策定し、事業化検討パートナーによって実現性を高めた土地利用計画図を作成し、これをもって大阪府などとの関係機関や部署との協議や調整を行ってまいり、都市計画手続に至っております。黄色の部分は住宅地、ピンク色の部分は沿道商業用地、赤色の部分は商業用地、黄緑色は農地、緑色は公園・緑地としています。

それでは、まず議案第78号の東部大阪都市計画区域区分の変更について説明させていただきます。こちらは大阪府決定でございます。まず、区域区分とは都市計画区域において無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度でございます。市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であります。一方、市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域とされており、本地区については現在この市街化調整区域に指定されております。今回の変更は現況、市街化調整区域である曙川南地区、すなわち前の画面でお示ししている赤色で着色された範囲25.7ヘクタールを市街化区域へ編入しようとするものであります。変更内容についてですが、八尾市の都市計画区域の面積4,171ヘクタールのうち、現況すなわち変更前は市街化区域2,723ヘクタール、市街化調整区域1,448ヘクタールであります。そして、今回の変更により曙川南地区の25.7ヘクタールおよそ26ヘクタール分が増減し、市街化区域においては2,749ヘクタール、市

街化調整区域は1, 422ヘクタールとなります。

続きまして、議案第79号東部大阪都市計画用途地域の変更について説明させていただきます。こちらは八尾市決定でございます。まず、用途地域とは建築物の用途や建ぺい率、容積率等の形態の規制を通して、建物の混在による市街地環境の悪化を防止し、地域の実情に合った適切な市街地環境の誘導及び保全を図ることを目的として定めるものです。この用途地域につきましては、住居系が7種類、商業系2種類、工業系3種類の全部で12種類ございます。先ほどお示ししましたものと同じ土地利用計画図でございますが、これをもとに次のように4種にゾーン分けいたしました。まず、1つ目は黄色の部分が住宅ゾーン、ピンク色の部分は商業業務ゾーン、水色は医療福祉ゾーン、最後にオレンジ色については沿道型産業ゾーンと大別いたしました。そして、予定している土地区画整理事業の状況等を踏まえ、土地利用計画が具体化するよう、用途地域を第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域、準住居地域、近隣商業地域として、このように設定いたしました。赤の点線で囲まれた区域が、今回の市街化編入区域でございます。黄色の部分については、先ほどの土地利用計画において住宅ゾーンとしていた部分の13ヘクタールを住居の環境を保護するため定めることとする第1種住居地域として設定しております。また、緑色の部分、2ヘクタールについては、東側にある既存の市街地との街並みの統一を図るため、第1種中高層住居専用地域としております。そして、オレンジ色の部分については、先ほどの土地利用計画で沿道型産業ゾーンとしていた部分であり、3ヘクタールございますが、こちらは道路の沿道としての地域の特性に相応しい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域とする準住居地域として設定しております。最後に、ピンク色の部分については、土地利用計画で商業業務ゾーンとしていた部分と医療福祉ゾーンとしていた部分の合計8ヘクタールであり、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために定める地域とする近隣商業地域として設定しております。



変更内容の説明をさせていただきます。第1種中高層住居専用地域については、八尾市全域で443ヘクタールですが、本事業追加により2ヘクタール増加し、445ヘクタールでの変更となります。第1種住居地域については、現況721ヘクタールですが、今回の追加で13ヘクタール増加しましたので734ヘクタールへの変更となります。続いて準住居地域については、現況30ヘクタールですが、3ヘクタールの増加で33ヘクタール。そして最後に近隣商業については現況85ヘクタールですが、今回の変更で8ヘクタール増加し、93ヘクタールとなります。

続きまして、議案第80号東部大阪都市計画高度地区の変更についてです。こちらにつきましても八尾市決定案件となります。まず、高度地区の御説明をさせていただきます。高度地区とは、市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さを制限する地区のことで、北側隣地への日照を考慮した斜線による制限でございます。現在、八尾市では第1種高度地区と第2種高度地区の2種類があり、第1種高度地区については用途地域が第1種低層住居専用地域、第2種高度地区については第1種中高層住居専用地域と第2種中高層住居専用地域において運用しております。今回の曙川南地区の用途地域の設定の中で、第1種中高層住居専用地域がございます。したがって、第1種中高層住居専用地域の部分2ヘクタールについて、第2種高度地区といたします。高度地区の変更内容について、第1種高度地区については、今回追加変更はなく、第2種高度地区については、現況823ヘクタールでございますが、今回の変更で第1種中高層住居専用地域の面積に当たる2ヘクタールが増加いたしますので、825ヘクタールとなります。

続きまして、議案第82号東部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について説明いたします。こちら八尾市決定案件でございます。まず、土地区画整理事業とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定められるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更に関する事業のことです。まず、土地区画整理事業の区域

について説明させていただきます。赤色で囲まれた地区については、市街化区域へ編入する区域でございます。黄色の地区については、今回土地区画整理事業をする地域でございます。これは市街化区域へ編入する区域から今後事業を行うに当たり、学校や住宅など既存建築物を区域から外した形となっております。

それでは、土地区画整理事業の概要について説明させていただきます。名称は曙川南土地区画整理事業とし、面積は約20.5ヘクタールであります。公共施設の配置として、まず道路については街区構成等を考慮し、幅員6メートルから13メートルの区画道路を適切に配置し、住宅地から駅及び大阪外環状線へのアクセスの強化を行います。そして、施行区域中央の商業業務用地を取り囲む形で主要な区画道路を整地し、商業施設へのアクセス性を確保します。また、公園及び緑地については施行区域面積の6%以上の公園及び緑地を確保いたします。その他の公共施設ということで、下水道施設の整備については本地区の寝屋川南部流域関連公共下水道の計画に合わせて整備します。また、宅地の整備については住宅、商業業務等、土地利用に対応した宅地を整備します。

最後に、議案第83号東部大阪都市計画地区計画の決定について説明いたします。こちらについても八尾市決定案件でございます。地区計画とは、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であります。また、用途地域等での制限に上乗せして制限をかける計画であります。

それでは、地区計画の概要を説明させていただきます。名称は曙川南地区地区計画とし、面積は約26.0ヘクタールでございます。これについては、市街化区域への編入区域である25.7ヘクタールと差異が生じておりますが、既に市街化区域である曙川東小学校の一部においても、この地区一帯の計画とするためにこの区域0.3ヘクタールを加算し、合計して26ヘクタールとしております。曙川南地区地区計画を策定するに当たっての目標については、すぐれた立地条件を生かし、土地区画整理

事業による公共施設等の整備と合理的な敷地の共同利用化に合わせ、雇用創出や人口増加による地域活性化を目指し、にぎわいと魅力ある商業業務、緑豊かな住宅等が立地する良好な市街地の形成を図ることです。曙川南地区の地区計画を策定するに当たり、土地利用計画図や用途地域でも御説明いたしました、ゾーン分けに基づきまして、お手元の資料、議案書 24 ページにございますように地区の特性に応じて 6 地区に分け、地区計画の策定を行いました。

それでは、議案書 23 ページの地区整備計画にて、住環境保全地区第 1 地区を抜粋し、御説明させていただきます。地区の名称については住環境保全地区とし、第 1 地区については約 11.6 ヘクタールの面積となっております。建築物等に関する事項としまして、用途地域は第 1 種住居地域であります。さらに良好な住環境を目指すため、建物用途として低層住居系の建物を想定しております。それに伴い、建築物の用途の制限については、ワンルームマンション、店舗系、スポーツ施設系、不特定多数の人が集まる施設等を建築してはならないとしており、建物の高さにおいても 10 メートルを超えるものは建てられないとしております。壁面の位置の制限については、建築物の壁もしくはこれに代わる柱は道路の境界線からの距離を 1 メートル以上、また隣地境界線からの距離を 0.5 メートル以上後退しなければならないとしています。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、形態または意匠の制限については（１）幹線沿道の景観形成に寄与すると共に周辺環境に調和したものとする。（２）広告物は壁面広告を基本とし、建築物と調和したものとする。としております。次に、かき又はさくの構造の制限については、住環境保全地区第 1 地区では制限しておりません。そして、建築物の緑化率の最低限度については、この地区に限らず全域において敷地面積の 20% としております。

次に、都市計画の周知及び縦覧状況ですが、これまで説明させていただきました曙川南地区の都市計画の変更については、都市計画法第 16 条第 1 項の“都市計画の案を作成しようとする場合について必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の

意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする”ということから、地権者を対象とした“八尾市曙川南地区地区計画案等の説明会”を平成26年8月3日に開催し、意見等はございませんでした。また、都市計画法第16条第2項の規定により、八尾市地区計画等の案の作成手続に関する条例の規定に基づき、平成26年10月1日から14日まで縦覧を行い、平成26年10月15日から21日まで意見書の提出期間としましたが、こちらも意見書の提出はございませんでした。また、市決定についての都市計画法第17条第1項、また大阪府決定についての都市計画法第18条第1項の規定に基づき、平成27年1月5日から1月19日まで、案の縦覧を行いましたが、縦覧者計6名であり、意見書の提出はなしという状況でございます。

今後のスケジュールについてですが、まずは大阪府において決定されます区域区分の変更のスケジュールについて、八尾市において原案を作成、大阪府へ提出し、大阪府で原案についての公聴会を8月28日に予定しておりましたが、意見陳述書の提出がなかったため中止となりました。その後、国との協議を行い、完了した後、都市計画法第18条に基づく案の縦覧を行い、本日の八尾市都市計画審議会を経て、2月5日の大阪府都市計画審議会に諮る予定でございます。この後に説明いたします八尾市決定分と合わせまして、3月末に市街化区域に編入される予定でございます。

次に、八尾市決定いたします用途地域の変更、高度地区の変更、土地区画整理事業の決定及び地区計画の決定のスケジュールについてです。平成26年8月3日の地区計画等の案の説明会の後、地区計画のみについて原案の縦覧を行い、大阪府との事前協議を経て、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行いました。今後としましては、本日の八尾市都市計画審議会にて承認されましたら、先ほど説明いたしましたように大阪府決定分の市街化区域への編入と合わせまして、3月末に都市計画決定する予定でございます。

以上で曙川南地区の都市計画についての説明を終わります。

○岩本会長            それでは、ただいま説明がございました。これにつきまして何か御

意見等ございませんでしょうか。

どうぞ、近藤委員。

○近藤委員　　すみません、区画整理事業について少しお聞きしたいんですけども、2月にこの審議会を経て、3月に決定されると今、説明聞いたんですけど、まず、先ほどの説明の中で地権者が153名おられて、現在141名の同意を得ていると。昨年のたしか1月現在と聞いておりますけどね、1年たっておりますから、現在のその辺の同意がどれぐらいなのか。特に区画整理事業につきましては、やはり地権者の同意が非常に重要だと思っておりますので、その辺のことを少しお聞きしたいなと思っています。

○岩本会長　　はい、事務局のほうからお答え願います、はい。

○事務局（堀）　　区画整理事業の、その見通しでございます。先ほども説明させていただきましたように、地権者のヒアリングを1月15日から2月6日まで行いました、153名中141名で、92%の同意をいただいております。その後、平成26年3月30日には区画整理の準備組合が立ち上がっております。その後の理事会でありますとか、その区画整理に向けた勉強会ですね、市街化編入に関わる税務の講習会でありますとか、それと業務代行予定者、区画整理に向けまして業務代行予定者というような形での一定の募集し、決定を行っております。そういうような形で皆さん前向きな形で今、まさに区画整理に向けて取り組んでおります。昨年の12月には総会の中で区画整理に向けた率ですね、一定の方向性が示されまして、今年の1月20日から2月14日まで各地権者に1時間ずつ個別ヒアリングを行っております。まだ途中でございますが、かなりの方が同意書ですね、本同意書のほうに署名、捺印いただいているような状況でございますので、方向としては区画整理に向けた一定の方向が出ているのかなというふうに、準備組合の事務局も都市政策課がやっているんですけども、事務局としてはそういうふうな形で考えております。まだ全体のヒアリングが終わっておりませんので、何%という確定の数字がまだこの場では示せるようなも

の不好意思ありません。

○岩本会長           よろしゅうございますか。

ほかに不好意思でしょうか。

よろしゅうございませうか。

それでは、ほかに御意見等がないようでございますので、議案第78号から議案第80号まで、及び議案82号から議案第83号までにつきまして、原案どおり承認してよろしゅうございませうか。

（「異議なし」という声あり）

○岩本会長           御異議不好意思なので、八尾市都市計画審議会運営規定第5条に基づき、事務局の提案どおり承認いたします。

それでは、次に議案第81号について事務局より御説明願います。

○事務局（立石）       都市政策課の立石です。

それでは、議案第81号「東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」説明させていただきます。

座って説明させていただきます。

説明につきましては、①準防火地域指定拡大の必要性について、②準防火地域の指定拡大の案、③スケジュールについて、の順に説明させていただきます。

まず、①の準防火地域指定拡大の必要性でございますけれども、まず準防火地域指定拡大の背景といたしまして、平成7年に発生いたしました阪神・淡路大震災では多くの火災が発生し、建物の延焼による甚大な被害というものが生じております。また、今後30年以内に約70%の確率で発生すると言われております、南海トラフによる南海・東南海地震などが懸念されていることから、燃えにくい市街地の形成というものが重要となってきております。しかしながら、老朽木造住宅や狭隘な道路が多いと火災時に燃え広がる可能性が大きく、甚大な被害というものが予測されます。そのために火災による被害を軽減するための対策というものが重要です。

災害への対策といたしましては、消防力の強化、避難体制の確立、建築物の耐震化の促進などが挙げられますけれども、都市計画としてのアプローチといたしましては、準防火地域の指定拡大、都市計画道路、都市計画公園の整備がございます。

ここで、準防火地域について少し説明させていただきます。準防火地域とは、都市計画法に規定される「市街地における火災の危険を防除するために定める地域」のこととございまして、建物の外壁・軒裏の材料や窓の開口部の仕様等につきまして、一定の防火性能というものが必要となります。準防火地域に指定することで、火災時に延焼するまでの時間を遅らすことができ、避難時間を確保することで、人的被害が軽減できます。また、建物更新時に不燃化を促進することで、まち全体の防火性能を高めることができます。今回、都市計画上の延焼防止策である、準防火地域の指定を拡大することで建築物の構造に一定の基準を設け、燃えにくい建築物とし、八尾市の防災力を強化しようとするものでございます。

位置づけといたしまして、上位・関連計画でございまして、八尾市地域防災計画では、「現在、防火地域及び準防火地域は商業系地域を中心に指定しているが、市は防災上不燃化を促進する必要がある地域について指定の拡大に努める。」とされております。

次に、大阪府の都市計画区域マスタープランにおきましても「不燃化対策として市街化区域内の建ぺい率60%以上の地域については延焼する確率が高くなるという研究結果があることから、原則として準防火地域の指定を促進し、耐火・準耐火建築物への誘導を図り、市街地の火災の延焼防止、遅延を図ります。」とされております。八尾市の都市計画マスタープランにおきましても、「市街化の防災機能を高めるため、防火・準防火地域の指定拡大の検討など、建物の不燃化の促進に努めていきます。」とされております。

こちらは、大阪府内の準防火地域の指定の状況でございます。指定の拡大の状況でございます。平成26年度までに18市が拡大している状況となっております。

続きまして、準防火地域の指定拡大の案でございます。まず、本市の現在の防火・準防火地域ですけれども、主に商業系地域に指定しております。防火地域につきましては、40ヘクタール、準防火地域は253ヘクタール、合計293ヘクタール、市街化区域に占める割合は、10.8%程度となっております。

前の図は用途地域に防火・準防火地域を重ねたものでございます。このピンク色のところ、鉄道駅周辺や本市の中心市街地でございます近鉄八尾駅からJR八尾駅までの間に防火・準防火地域が指定されております。

次に、こちらは建ぺい率に防火・準防火地域を重ねたものでございます。現在のところ、八尾市の市街化区域内は全て建ぺい率60%以上となっております。

それらを踏まえまして、今回準防火地域の指定拡大をしようとする案でございます。建ぺい率60%以上の地域、市街化区域全域を防火・準防火地域といたします。なお、区域区分を見直し、先ほど説明もありました、新たに市街化区域に編入される曙川南地区につきましても準防火地域の指定をいたします。

先ほどの図のとおり指定いたしますと、防火地域は40ヘクタールのまま、準防火地域は市街化区域へ編入される面積を合わせまして、253ヘクタールから2,697ヘクタールへ拡大されることとなります。合計で2,737ヘクタールであり、市街化区域に占める割合としては99.6%となります。ここで100%になってございませんのは、本市の南側を流れます大和川、こちらのところですね、ここの堤防沿いのところに無指定地域があるからでございます。実質のところ100%指定されておることとなります。

準防火地域による構造制限の概要でございますけれども、本日お配りしております配付資料の裏面の左側、準防火のきまりというところに記載しております。準防火地域では、建築物の新築や増・改築の際、建築基準法により、建築物の構造について制限がかかります。その表の中で①準防火地域における階数と延べ面積別の構造制限の概要。それから、準防火地域内の全ての建築物による構造制限の概要をお示しさせて



いただいております。

同じく本日配付させていただきました資料の裏面右側のほうにございますけれども、向かって左側につきましては、準耐火建築物の木造3階建て住宅を新築または増・改築する場合の例でございます。右側につきましては、木造2階建て住宅を新築または増・改築する場合の例でございます。

前のほうで表しているのが、準防火地域を指定した場合の効果をシミュレーションしたものでございます。与条件といたしまして、最も火災が発生しやすいとされております冬場を想定しております。それらを発火点から外側に30分ごとの延焼度合い、どれだけ燃え広がるかというものをあらわしております。向かって左側、こちらにつきましては、現況で火災が発生した場合の燃え広がり方でございます。向かって右側、こちらにつきましては約50年後、建物が準防火地域に指定を受けた建築物となった場合の想定でございますけれども、延焼度合いというものが少なくなっているのがわかりになるかと思えます。

次に、スケジュールでございます。これまで平成24年度から25年度にかけて、庁内関係課と調整を行い、都市計画素案を作成いたしました。その後、都市計画の手續について大阪府と協議を行っており、平成26年11月30日、12月2日には市民の方や事業者様などを対象に説明会を行った結果、合計で16名の方が参加されております。平成26年12月3日には大阪府との協議が完了いたしまして、平成26年12月8日から19日までの間、公衆の縦覧を行いました。縦覧者及び意見書の提出はございませんでした。本日の都市計画審議会承認後、先ほども説明させていただいております曙川南地区につきましては、市街化区域への編入と同時、平成27年3月末に準防火の指定を行いまして、そのほかの拡大する地域につきましては、十分な周知期間といたしまして、約1年間、平成28年1月から準防火地域の指定を拡大する予定でございます。

以上で、議案第81号の説明を終わらせていただきます。

○岩本会長        それでは、ただいま御説明ございました案件につきまして、何か御意見等ございませんでしょうか。

                  はい、神丸委員。

○神丸委員        前回は申し上げたと思うんですが、このパンフレットですね、これの裏面をご覧になっていただいたら、よくわかるかと思いますが、この木造2階建ての場合ですね、大方、網入りのガラスを入れて流し台の換気ですね、その辺がちょっと変わってくるんじゃないかということですね。ただし、左側のこの木造3階建てですね、この場合に特別なガスボードを使う必要があると。厚みが相当変わってくるということですね。階段の厚み等々、これでランニングコストのほうがですね、約1.7倍ぐらい、通例のアップになってくるのではないかなということですね。ちょうど我々宅建協会と八尾市と協定を結んでおるわけなんです、この老築化した空き家対策ですね、これが今までその空き家が相当増えてきておるということですが、大体面積の小さい物件ですね、20坪以下ぐらいの物件が相当多いということですよ。これを、売買をですね、なかなかこれが、業者はこの木造3階建ては恐らくランニングコストの問題で取り扱わなくなるんじゃないかなということで、その空き家がどんどんふえてきておる、老築化して安全、防火、防災、いろいろな部分で懸念が出てるということですが、これについてのね、ますますちょっと遅れてくるのではないかなと、そういう懸念をもっております。

                  以上でございます。

○岩本会長        今のは御意見でございますね。わかりました。

                  ほかに御意見、御質問ございませんでしょうか。

                  はい、どうぞ。

○吉村晴之委員        今の御意見に関連することですね、私もコストのことが気になってました。だから、議会でも当然防災のまちづくりについてずっと論議をしておりますし、委員としての役目を果たさないかんといい思いでおりますけども、防災という

ことに関しまして、直接こういう都市計画どこまで関係するかわからんけれども、新築とかね、する場合増・改築もそうやけども、道路が狭い場所については中心後退しますわね。建物も燃えにくくすることも大事ですけど、ほとんど旧村の場合は道が狭いということで、これ八尾全体にも関わるお話で、今後まちづくりについてはね、セットバック、中心後退するとき、いろんな形で市民の方々が知恵を絞っているいろんなことやってしまいますよね。だから、建物自体は後退してくれるんやけど、審査終わるともとの境界の自分の土地の敷地の上にまたフェンスするということもかなりの数で起こっている。このことについても行政の指導がなかなか入らないというふうに、私も幾つかの現場を見てますけど、私の住んでる地域のエリアの方にも震災で建物倒れたら道が狭かったら逃げ道なくなるよということも口が酸っぱくなるぐらい言わせてもらってるけれども、現実問題として自分の土地やねんから、そこにもう一回物建ててもええやないかという市民の感情についてね、今後やっぱり行政として防災という形で震災に強いまちづくりにおいてはね、こういったこともやっぱり市民の方に十分理解してもらわないといけないんだけどなというふうに思います。空き家の問題についても、私ももうすでに空き家対策条例できてから物件2つ、お願いして市民の方の協力を得て30坪の土地の2軒ですね、空き家を撤去して、それが何とか問題解決できましたけどね、ほとんどの場合、昔建てた建て売り物件というのは20坪から25坪ぐらいでね、30坪以上というのは少ないんですよ。今のお話で伺っても、その20坪単位で地権者の方が手放したとしても30坪以上の土地で今後は建物を建てていかなあかんということになれば、なかなかそんな20坪を2つくっつけて40坪で売れるかいうたらね、地権者の方の問題もあるんで、これかなり知恵を絞っていかんと、絵に描いた餅になりかねないというふうに私は思うんで。ここの問題については今後具体的に、この計画は出すのはいいけど前に進みにくいよということだけね、私も意見があるんか、どこまで答えられるかわからんけど、空き家対策条例も担当の稲葉さん、かなり苦労してはるからね。苦労話あるんやったら言うとならええんちゃ

うかな。以上です。

○岩本会長           事務局、何かありますか。どうぞ。

○事務局（堀）           まず、3点ほどあったと思います。コストの件につきましては、やはり今の例を見ていただいていますように、対策が必要というところで一定の市民さん業者さんへの負担はかかるのかなと思っております。ただ、あくまでも、これ八尾市の試算でございます。一般のハウスメーカーさんの2階建て、20坪ぐらいでいきますと、2%の増ということでの、新築ですけども、検討しておりますので。それと、ハウスメーカーさんでの3階建てにつきましても、同じような、もともとの建築コストが上がりますので、同じように2%程度ではないかと。ただ、あと木造につきましては、少しやはりコストが大きくなるというところで5%は、最大で3階建てでしたら5%程度は上がるのではないかというような想定はしております。ただ、この件につきましては、安全安心というところでしっかりと不燃化のまちをつくっていきたいと、安全安心のまちづくりにするものというふうに考えておりますので、一定の周知をしっかりとらせていただいて、安全安心につなげていけたらなというふうに頑張っております。

それと、セットバックがなかなか進まない、道が狭いという問題でございます。やはり、権利自身はお持ちだと。ただ、建築指導の中ではやはり接道としては4メートル、最低4メートル必要だというところでの建築確認での一定の審査をして、負荷を考慮しているというところはございますので、その辺もしっかり指導の中でどういうふうになっているかというのは、また審査指導部門とも協力しながらいろいろ方策、何があるのかというのをまた研究していきたいというふうに考えております。

それと、空き家対策につきましては、まさに昨年でしたか条例が適用されまして、対策をしているところですが、やはり所有自身が個人さんの所有になりますので、すぐに市のほうで撤去ができるというものでもございません。昨年には国のほうでしっかりした法律ができましたので、その法律をどこまで条例でできるのかというところ

を今審査指導課さんのほうで精査しているところでございます。その一定の方向が出た段階でまちづくりの観点もございませぬので、審査指導課と協力しながらどういう方法があるかというところをしっかりと、安全安心につなげていきたいなというふうに考えておりますので、御理解よろしくお願ひします。

○岩本会長 吉村委員、よろしいですか。

ほかにございませぬでしょうか。

はい、どうぞ。

○前田委員 すみませぬ、勉強不足であれなんですけれども、ちょっと教えていただきたいんですが、今回のこの議案についてどうこうというわけではないんですけれども、準防火地域というのは、市街化調整区域内においては設定できないというもんなんですよね。

○岩本会長 はい、事務局どうぞ。

○事務局（立石） 準防火地域の指定につきましては、市街化区域のみになっておりまして、現況では八尾市の調整区域では、建築基準法22条の指定がありましたけど、屋根の不燃化対策というのになっております。なので、市街化区域のみとして、ということです。

○前田委員 そういった中で、市街化調整区域内においても一定の集落はあると思うんですけれど、そういったところに対してこの都市計画的なところでの何か位置づけというのは難しいかなとは思ひますけれど、その点についてはどういふふうにお考えなのかなというのを聞かせていただけますでしょうか。

○岩本会長 はい、事務局からどうぞ。

○事務局（芝池） 先ほども言ひましたように、法22条ということになっておりまして、それは屋根の不燃ということなんですけれども、外壁につきましても準防火性能の建物しないといけないということもありますので、全然対策がとられてないということではございませぬ。今、建築基準法で肅々とやっておりますので、その観

点でやっております。

○岩本会長        はい、よろしいですか。

ほかにございませんですか。

よろしゅうございますか。

それでは、ほかに御意見がないようでございますので、議案第81号について、事務局の提案どおり承認してよろしゅうございましょうか。

(「異議なし」という声あり)

○岩本会長        御異議ございませんので、八尾市都市計画審議会運営規定第5条に基づき、議案第81号について事務局の提案どおり承認いたします。

ほかに、特に御意見ございませんか。

これをもちまして、平成26年度第2回八尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日は、長時間にわたり御審議をいただきまして、ありがとうございました。

それでは、この後は事務局さんにお任せいたします。

ありがとうございました。

○事務局（芝池）        岩本会長、どうもありがとうございました。

今後の予定なんですけれども、当年度の都市計画審議会につきましては、今回をもって終了とさせていただきます。また、次年度もよろしくお願いたします。

本日は最後まで御協力いただきまして、ありがとうございました。

以上で終了させていただきます。