

平成28年度第1回 忠岡町都市計画審議会 議事録

開催日時 平成28年11月2日(水) 15:30~17:00

開催場所 忠岡町シビックセンター本館3階 研修室1・2

出席者 【委員】

○学識経験者

下村委員、武津委員、佐久間委員、川崎委員

○町議会委員

河野委員、三宅委員、森委員

(欠席委員)

北村委員、高迫委員、和田委員

○忠岡町長 和田吉衛

【事務局】

産業まちづくり部 藤田部長

〃 建設課 谷野課長、田中課長代理、手嶋技師、堀内主事

傍聴者数 0名

配布資料

- ・会議次第
- ・資料1 忠岡町都市計画審議会委員名簿
- ・資料2 準防火地域の指定区域拡大の検討
- ・資料3 忠岡町都市計画の概要

会議次第

1. 開 会
2. 町長挨拶
3. 議 事
4. そ の 他
5. 閉 会

議 事 【審議案件】

- ・議案第1号 忠岡町都市計画審議会会長及び副会長の選出について

【報告案件】

- ・報告第1号 準防火地域の指定区域拡大の検討について

【その他】

- ・忠岡町の都市計画について

会 議 概 要

1. 開 会
2. 町長挨拶
3. 議 事

議案第1号 忠岡町都市計画審議会会長及び副会長の選出について

- ・資料1 忠岡町都市計画審議会委員名簿の説明
- ・会長に下村委員、副会長に武津委員を選出
- ・会長、副会長の挨拶

報告第1号 準防火地域の指定区域拡大の検討について

【事務局】

資料2 準防火地域の指定区域拡大の検討について説明

【下村会長】

準防火地域の指定区域拡大については、近隣市においても、かなり進められている状況であり、また、国が推進していることから、忠岡町としても、これに準ずるように検討をしていきたいという報告である。個人の住宅等にコスト負担がかかることが懸念されるので、本件を進めていくにあたり、ご意見を頂きたい。

【河野委員】

防火地域と準防火地域の違いは何か。

【事務局】

防火構造制限に差があります。防火地域の方がより高い防火性能が求められます。住宅の建設においては、あまり差はでないが、ビル等においては、耐火構造にする等、燃え難さの構造の規制が変わります。

【河野委員】

本町に防火地域を指定している区域はないか。

【事務局】

防火地域を指定している区域はありません。

【河野委員】

準防火地域の指定区域の拡大とは何か。

【事務局】

現状は、建ぺい率が80%で近隣商業地域忠岡駅周辺と、本庁舎を準防火地域に指定しています。その他は住居系や工業系の用途地域(建ぺい率60%)で、国や大阪府の指針等を受けて、建ぺい率を60%に指定している区域に、準防火地域を拡大することを検討しています。

本町には、住宅が密集している地域や、臨海部の住宅のない地域等、地域の特性を考慮して、今後どの地域に指定が必要かを、検討していきます。

【河野委員】

忠岡中2丁目など忠岡町西部は、住宅が密集し路地も細く、火災時の被害が懸念されるため、指定拡大の方向で進めてほしい。阪神淡路大震災の際、長田区の火災を報道で見たが、財産や命を奪っていくので恐ろしく思う。建築コスト増など、住民による協力が必要であるが、パブリックコメントや説明会など、どのように進めていくのか。また、どのような影響があるのか。

【事務局】

今回は報告案件として、概要について説明させていただきました。今後この審議会を3回、4回と重ね決定していくものと考えています。また、この案件は都市計画の手続きである為、住民説明会やパブリックコメント等も必要で、周知等に時間をかけて進めていきます。

準防火地域の指定は、土地に対する建物の建築可能な面積が変わるわけではなく、建具の防火性能等に関する規制が変わる為、建築コストが上がります。一例として延床面積100㎡の住宅において、外部のアルミサッシを防火アルミサッシに、窓ガラスを網入りガラスに、玄関戸を防火戸に、換気扇をダンパー付き換気扇にそれぞれ変更すると、建築コストが70～80万ほど上がると聞いています。建物の規模が大きくなると更にコストが上がります。更に現状では、10㎡以下の住宅の増築では建築確認申請は必要ありませんが、準防火地域に指定されると、1㎡でも増築すると確認申請が必要になるので、手続等の負担増になります。

【下村会長】

建物が建っている部分を敷地面積で割ったものが建ぺい率であり、この率が変わる訳ではない。今までは80%に指定している部分のみに準防火地域の指定がかかっていたが、今後は60%に指定している部分にも、指定するかどうかを検討するということである。60%というのが燃え広がったときに危険であるとされる限界で、この地域を準防火地域に指定することを検討する。

用途地域は大きく分けると、住居系、工業系、商業系に分けられ、商業系に指定されている準防火地域を60%の地域に指定にいくと、全ての用途にかかってくるが、住居系は入れるが工業系を含めるのか等、区切りの検討を、この審議会でも重ねて審議、検討することになる。

【三宅委員】

近年新築された建物で、準防火地域の構造仕様になっているものはないか。

【事務局】

建築事業者は準防火地域に建築する場合、その防火規定に対応した建物を建築し、準防火地域以外に建てる住宅は、準防火地域の防火規定に対応する防火設備は設けていないのが実情です。しかし、現状町内全域に建築基準法第22条(屋根)・23条(外壁)の規制がかかっており、屋根、外壁については、燃え難い材質で建てる規制がかかっているので、準防火地域の指定をしても変わらないものと思われます。木造の建物で軒裏については、モルタルや不燃材等で覆う必要がありますが、近年建てられている建物においては、軒裏部分も耐火ボード等で覆われている建物が

ほとんどです。アルミサッシ、玄関建具、換気扇は防火仕様になっていない建物が多いです。

【三宅委員】

木造建物の割合が76%となっているが、2階建ての建物が何棟等、具体的な詳細がわかるか。

【事務局】

今回はそこまで詳細なデータ収集を行っていませんが、木造建物の棟数については、税務課の昨年のデータを使用しています。町内建築物全棟数は7,182棟、木造建物はその内5,432棟となっています。臨海部には木造建物がないので、それを考慮すると木造建物の割合は、更に上がるものと考えられます。

【佐久間委員】

建ぺい率が60%の指定区域は、近隣商業地域以外の全ての地域か。

【事務局】

近隣商業地域以外の全ての地域です。

【佐久間委員】

準防火地域の指定区域拡大は進めるべきと考える。燃え難く、安全な街をつくるのは、道路を広げるという手もあるが、コストがかかる。危ない街の評価基準に、区域内の燃え難い建物の割合が40%を上回ると、一気に街が燃え難くなるものがある。危ないとされている地域でも、何十年も「道路をいかに通していくのか」と事業が進められてきたが、お金の問題や合意形成の難しさもあり、進んでいない地域も多い。一方で、個々の建物の建て替えが進むにつれ、事業をしながらも“燃えない率”が徐々に上がってきている。

忠岡町の街道の雰囲気や、旧村の雰囲気等、忠岡町らしさを残しながら“安全なまちづくり”をすすめることを考えると、一つ一つの建物を燃え難くする方が、無理に大きな道を通すよりも、町にとって良いのではないかと考える。

【下村会長】

準防火地域に指定すると、現在建築されている建物全て改修が必要という事ではなく、新築や増改築の際に手続きが増え、建物に防火規制がかかる、ということである。戸建て住宅の耐用年数は25～30年、若しくはそれ以上とされるが、それ位の更新サイクルで変わるものと考えられる。この指定を住居系にかけるのか、工業系にも広げていくのかを、議論するということである。

事務局は、新築や増改築の際に「規制等がかかる」ということを、住民向け説明会では、わかりやすく説明すべきである。

【事務局】

承知しました。

【森 委員】

準防火地域の指定に関し、住民への補助金は創設しないか。

【事務局】

近隣市でも準防火地域の指定拡大で補助を行っている事例はなく、補助金創設の予定はしていません。準防火地域の指定により建築物の防火性能を上げることに加えて、住宅の耐震化を推進していきます。建物を倒さないことも市街地の防災機能向上には重要で、こちらは補助金がつきますので、併せて進めていきたいと考えています。

【河野委員】

南部大阪都市計画区域マスタープランにおいては、実現に20～30年かかるとされている。本町では50～60年程かかるかもしれないが、大切なことなので、早く進め、実現するようにされたい。

【下村会長】

住民にどう理解していただくかが難しい。地元自治会や各種組織も含めてご協力いただく体制が必要となる。そういった体制が、まちづくり、都市計画には必要となるので、委員の皆様にもご協力いただきたい。

【三宅委員】

コンテナやプレハブ、ガレージ等で営業している店舗が見受けられるが、規制や関連性が出てくるのか。

【事務局】

建築物は、建築基準法で定められている構造材や工法で建てなければならないとされており、コンテナはそもそも建築基準法に適合しているのかという問題があります。ガレージについては、営業する店舗の用途によって規制がかかると考えられるが、火気を使う用途については、燃えない材料で室内を覆わなければならない等の規制がかかると考えられます。

【下村会長】

柱と壁と屋根があるものと、それ以外で建築物か構造物なのか、という違いがある。建築基準法に該当する建物はどのような建物なのか、ということも踏まえ、事例を挙げシュミレーションする必要がある。法的には規制できない部分も出てくる可能性があるが、お願いするところは、しなければいけない。準防火地域の規制がかかる“基準の線引き”を検討しなければならない。

【森 委員】

用途地域はいつ指定されたか。

【事務局】

昭和45年の都市計画法の改正により用途区分が行われ、直近では平成7年、更に用途の細分化が行われ、現在の指定状況となっています。

【森 委員】

それ以降20年程度経過しているが、工場地がなくなり、宅地になっている部分があると思うが。

【事務局】

住居系は忠岡村を構成した4村の中心地に指定されています。海沿いと川沿いは元々農地で、第一次世界大戦後に大規模工場が立地し、その後工場地となってきました。用途地域の指定当初

は農地と工業の地域であった部分を準工業地域に指定しています。ご指摘のとおり、現在は農地や工場が宅地化し、準工業地域は住宅と工場の職住混在のまちなみになっています。

【武津副会長】

準防火地域の指定拡大は住宅地にかけるのか、工業地にはかけないのか。

【事務局】

今後検討を重ね、案を作成したいと思います。その案を審議していただきたいと考えています。他市の状況を見ますと、臨海部の工場地を除外しているケースも見られます。その考え方では、埋立地部分と内陸部という分け方もあり、今後検討を行い、提案をさせていただきます。

【武津副会長】

職住混在している部分もこの審議会で審議するのか。

【事務局】

他市の状況を見ると、職住混在する部分も指定をしています。例えば、埋立地部分と内陸部という分け方をすると、職住混在している区域も指定することになります。

4. その他

- ・資料3 忠岡町都市計画の概要 説明
- ・意見、質疑なし

5. 閉 会