

平成29年度 第1回 忠岡町都市計画審議会 議事録

開催日時 平成30年3月8日(木) 15:30~17:30

開催場所 忠岡町シビックセンター本館3階 研修室3

出席者 【委員】

○学識経験者

下村会長、武津副会長、佐久間委員、川崎委員

○町議会委員

北村委員、高迫委員、河野委員、三宅委員、森委員、和田委員

【事務局】

○忠岡町長 和田吉衛

○産業まちづくり部長 藤田裕

産業まちづくり部 建設課長 谷野栄二、課長代理 田中順三、
主事 堀内友博

傍聴者数 0名

配布資料

- ・会議次第
- ・忠岡町都市計画審議会委員名簿
- ・資料1 準防火地域の指定区域拡大の検討について
- ・資料2 泉北地域の広域的な立地適正化の方針について

会議次第

1. 開 会
2. 町長挨拶
3. 議 事
4. 閉 会

議 事 【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
- ・報告第2号 泉北地域の広域的な立地適正化の方針について

会 議 概 要

1. 開 会

2. 町長挨拶

3. 議 事

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1 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】

工業系用途地域が主な臨海地域を除く、町全域に準防火地域の区域を拡大することで、火災が発生した際に、延焼し難いまちづくりを進めるという主旨ですが、みなさまのご意見を伺いたい。

【北村委員】

準防火地域が指定されると、既存の住宅にどのような影響が出るのか。

【事務局】

現存する建物は既存不適格建築物となります。そのまま住んでいただいても問題はありませんが、増築・改築など建築確認申請が必要になる場合は、防火措置を施す必要があります。

【北村委員】

住民説明会だけでなく、既存の住宅所有者に対し、丁寧に説明を実施するべきではないか。

【事務局】

広報誌への掲載や、リーフレットを窓口で配布するなど、広く周知していきます。

【下村会長】

阪神淡路大震災の際、神戸市長田区の木造住宅が密集した地域では、家屋の倒壊と同時に火災が発生し燃え広がった。現場を検証した結果、延焼を食い止めた「焼け止まり線」の1つは耐火構造物、もう1つが幅員の広い道路であった。耐火構造物は建物本体の防火性能を上げること、道路は都市計画として幅員を広げることが必要とされ、震災後、神戸市及び他の自治体の区画整理を行う際には、その点が配慮された。忠岡町においては、耐火構造物に変える事や道路を広げることは難しいが、延焼防止効果を高めるため、町全域に準防火地域の指定区域を拡大しようという方針である。

工業系用途地域が主な臨海地域については、事務局より説明があったとおり、他の法令において防火措置に対する配慮がなされている為、今回の指定区域からは除外している。また、府道臨海線から東側の準工業地域は、住宅地が増えてきているため、指定区域に含める事になっている。

増築や新築する際には多少負担が増えるが、燃え難い建物をつくる、焼け止まりをつくる、ということは、大きな目で見ると「火災が延焼し難い対策」をすることになる。

【和田委員】

網入りガラスは、熱によりひび割れし易いという欠点があると聞いている。ガラスが熱によりひび割れする温度はどれくらいか、また金属製の雨戸がある場合は、網入りガラスとしなくてもよいのか。

【事務局】

ひび割れが発生する温度の調査はしていませんが、火災現場を見た状況では、隣接建物の窓ガラスが網入りガラスで、熱によりひび割れはしていたものの、飛散はしていませんでした。別件では、幅員が10m以上ある道路対側の建物の窓がひび割れしていました。火災時の熱は離れていても伝わるため、網入りガラスは一定の効果があるものと思われます。

金属製雨戸の設置がある場合も、延焼のおそれがある部分については、網入りガラス等、防火認定品を設置する必要があります。

【高迫委員】

「災害に強いまちづくり」を進めるという事は結構な事だと思う。忠岡町も南海トラフ大震災が発災し、火災が発生すると、逃げる場所がなくなるのではないかと危惧している。

準防火地域が指定されると、1戸当りの建築コストはどの程度増えるのか。

10㎡の増改築でも建築確認申請の提出が必要になるとのことだが、申請書の提出には15万円程度かかる事になるので、住民負担が発生すると思う。増改築の申請に伴う建築確認の申請件数は何件位あるか。

また、工業地帯の防火設備に関しては、他の法令で設置されているとの説明があったが、設置の確認等は実施しているのか。

【事務局】

建築コストは延床面積100㎡程度の住宅で試算したところ、78万円の増額となりました。

増改築に伴う建築確認申請の件数は、数年に1件程度です。

工場等の防火設備については、建築基準法、消防法により、一定の防火性能を求められており、申請時に確認されています、建築後は、消防署が防火設備の検査を、定期的に行っています。

【高迫委員】

準防火地域に指定した場合、外壁の販売など悪徳業者が出てくる可能性があると思うが、その際は、適切に注意等対策を実施していただきたい。

既存のモルタル塗り仕上げの住宅について、防火性能を満たしていない厚みの外壁については、塗り足す事で足りるか。

【事務局】

悪徳業者等の対策に関しては、消費問題の担当である産業振興課と連携し、広報等で注意喚起を行います。防火性能を満たしていないモルタル塗り仕上げの住宅については、防火構造とするため、20mmの厚みが必要ですが、不足している場合、必要な厚みを塗り足す事は現実的ではなく、新たに防火性能のあるサイディングボード等の外壁に更新することが現実的であると考えております。

【北村委員】

10㎡以下のプレハブを設置する場合、建築確認申請や、防火に関する規制の対象となるか。

【事務局】

プレハブに限らず、屋根と柱や壁を有する構造物は建築基準法で建築物として定められており、建築確認申請の提出が必要です。建物には、準防火地域の構造規制がかかることとなります。

【北村委員】

建築確認申請が提出されていない建築物は、どのように対応するか。

【事務局】

建築確認申請が提出されず建築された建物は違反建築物となります。違反建築物の対応は大阪府となります。本町としては、違反建築物を発見した際は、大阪府に通報し、指導等をしていただくこととなります。件数は年間で1、2件程度です。

【和田委員】

既存住宅の増改築の際は、増改築を行った部分のみ措置がかかるのか。

【事務局】

増改築を行った部分のみではなく、建物全体が措置の対象となります。

【下村会長】

準防火地域の指定を拡大する区域の方針とは、住宅用地が増えてきている準工業地域を含んだ、府道大阪臨海線より東側を準防火地域の指定拡大区域としている。すでに区域の拡大を実施している他市の動向から、準工業地域を除外することは考え難いと思うが、この指定区域の考え方についてご意見を伺いたい。

【高迫委員】

準工業地域の指定拡大に際し、堺市、高石市、泉大津市において反対等の問題はなかったのか。

【事務局】

反対等の問題は、特に聞いておりません。

【下村会長】

すでに区域の拡大を実施している他市においても、特に問題なく施行されています。

【河野委員】

忠岡町においても毎年火災が発生しており、昨年12月に発生した忠岡東2丁目の火災では、十分な幅員を有する道路の対側の住宅に設置されていたインターホンが熱により変形した。火災で発生する熱は危険であり、延焼防止対策として準防火地域の指定拡大は重要であると感じた。

今後の進め方について、住民説明会は何回開催するのか。また、住民の意見はどのように反映させるのか。

【事務局】

住民説明会は2回程度を予定しております。また、意見の反映については、公述申出、パブリックコメント、意見書の提出と都市計画上の手続きが複数回あり、これらの手続きを踏まえた上

で都市計画変更を実施します。

【河野委員】

住民説明会は十分ご理解いただくため複数回開催していただきたい。また、パブリックコメントについては、都市計画変更に限らず他の案件でも考慮すべきであると感じているが、十分な期間を確保して実施していただきたい。

【事務局】

配慮いたします。

【和田委員】

準工業地域の開発行為により建築された住宅では、前面道路側にスペースを取り、隣地との間隔が少ない建て方をされていると感じている。準工業地域も準防火地域の拡大区域に含む事は賛成である。

【下村会長】

賛成意見も頂いたが、準防火地域の指定拡大区域に関し、他にご意見はないか。すでに区域の拡大を実施している他市においても臨海部は指定区域から外しているが、その他の準工業地域は指定区域に含まれている。今回提案された方針は妥当であると考えているが、ここで佐久間委員の意見を伺いたい。

【佐久間委員】

提案された準防火地域の指定拡大区域は妥当であると感じている。その中でも、不燃領域率が40%を下回る区域がある事は、火災が発生した場合、燃え広がりやすく、危険な区域であり、早急に準防火地域の指定をかけるべきであると考えている。ただし、準防火地域に指定されてもすぐに効果が出るものではないので、この地域に対しては、準防火地域の指定以外に早急に他の安全対策を検討すべきである。また、不燃領域率のデータは10年前の数値で、不燃領域率が60%や70%を超える準工業地域において、近年、宅地化が進んでおり、今後も宅地化は進むと考えられるため、安全対策としても準防火地域の指定区域に含むべきと考える。

【下村会長】

本日は方針の議論の場であり、都市計画変更にはまだ議論の場もあるので、反対意見も無いようなので、次の案件に進みます。

報告第2号 泉北地域の広域的な立地適正化の方針について

【事務局】

資料2 泉北地域の広域的な立地適正化の方針について説明

【下村会長】

全国的に人口は減少傾向にあるなか、地域によっては人口減少が著しい地域と、一定の人口が確保出来る地域の人口格差が生じると予想されている。また、人口が減少すると、税収が減るため、拡散した市街地のままでは、行政サービス維持し続ける事は難しい。立地適正化計画は、市街地となる各拠点を含め、人口や高次都市機能、公共施設などの行政サービスを各拠点に集約し、

その拠点同士を公共交通で繋げることで、税金の支出を減らすという発想である。

意見としては、本町単独で立地適正化計画を策定することは難しく、広域連携をいかに図るか、近隣市で都市の形態を考える事が重要であると感じた。ここで、佐久間委員の意見を伺いたい。

【佐久間委員】

鉄道沿線に着目した広域的な立地適正化の方針は全国的にも例が少なく、国も着目する挑戦的な取組みであると思うが、この方針が計画となった場合、忠岡町単独の立地適正化計画を作成できるのか、その関係性が気になりである。

都市機能誘導区域を鉄道沿線等で繋げる事は良いことではあると考えるが、この方針では、駅前と駅周辺の一部の地域しか居住誘導区域に指定されないということになっている。広域的な一定の基準で都市機能誘導区域や居住誘導区域を指定されると、忠岡町のために本当にメリットになるのかという部分が気になりである。

立地適正化計画自体は国が現在進めている施策であるため、熱心に取り組まれているが、専門家の中でも意見が分かれており、コンパクトシティが人口減少社会に対して効果のある施策であるという議論や、人口減少社会のなかで生活実態に合わせた都市の形や豊かな暮らしに着目した施策を実施すべきだという議論がある。

本件が本町としてのメリットになるのか留意していただきたい。

【下村会長】

「大都市の中での立地適正化計画」を考慮すると、中心市街地に公共施設や高次都市機能を誘致するような中心拠点を設定し、駅前はその機能の一部を有するサブ拠点となるような都市機能誘導区域に設定することになる。駅前には機能の一部が集約するが、全ての機能を誘致するとすると、予算的・人力的に困難と思われるので、中心市街地に誘致するような施設は、各市で連携を検討する。また、サブ拠点から枝葉が分かれるように居住誘導区域を絞り込んでいくような計画を策定することになる。

本町としては、駅前が連携を前提としたサブ拠点として都市計画マスタープランに位置付け、詳細は都市計画マスタープランの中で検討する。その中での材料にはなると考えられる。

【高迫委員】

インターネットで検索すると、青森県や富山県においてコンパクトシティの施策は失敗しているのではという指摘がある。忠岡町は自立のまちづくりをしており、すでにコンパクトな街並みを作ってきているため、この方針のとおり別の網掛けをされることには懐疑的であり、このまま進められることに対しては懸念がある。

【下村会長】

立地適正化計画は都市計画の一環であり、都市計画マスタープランが上位計画であるため、このまま進むとは考え難い。全国的には成功している事案もあり、どの自治体でも状況を見極めていく状況である。

人口減少社会において、税収が減少する中、公共施設をはじめとする行政サービスを将来的にも町単独の予算でまかなえるか、また、その機能を他市と連携するか否かなど、どのように都市計画で受け皿を作ることが出来るかを検討しなければならない。次回以降も報告等していただきたい。

4. 閉 会