

「池田市都市計画 準防火地域の指定区域の拡大について（案）」に対するご意見とそれに対する本市の考え方

令和2年11月9日（月）から11月30日（月）までの間、池田市ホームページ、広報誌などを通じて「池田市都市計画 準防火地域の指定区域の拡大について（案）」についてパブリックコメントを実施しました。

○意見提出状況

提出者数 2人 提出件数 6件

○意見の反映状況

ご意見を踏まえ修正するもの 2件

○ご意見の概要と本市の考え

※ご意見につきましては、趣旨を変えない範囲で文言を調整しております。

（1）計画等に反映する意見

No	意見概要	市の考え
1	<p>市民の十分な理解のもとでの実施</p> <p>準防火地域指定への規制拡大に伴う市民のデメリットとして</p> <p>①建物を新築または増改築する際に建築費用が上がる。建築材料やデザインが制限される。</p> <p>②小規模な倉庫やカーポートの設置など10㎡以内の小規模な増改築及び移転時に建築確認申請が必要となる。</p> <p>③準防火地域に指定される前に建築した建物について新たに増改築する際には規制がかかる（既存不適格建物の増加）等があります。</p> <p>耐火性が高くなることにより、延焼被害・火災保険料の軽減等のメリットがあるものの、多くのデメリットが存在します。</p>	<p>規制内容等については、市民の皆さまに広く知っていただくため、今回のパブリックコメント手続の実施や、住民説明会の開催、市広報誌やホームページへの説明資料等の掲載、YouTubeによる動画配信等を行い周知を図ってきたところですが、住民説明会については、新型コロナウイルスによる感染拡大の第三波の時期と重なったこともあり、ご参加いただけなかった方も多く居られると思います。</p> <p>住民説明会については、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が一定落ち着いたと思われる時期を見計らい、改めて開催させていただきます。</p>

	<p>住民説明会、縦覧等も行われますが、コロナ禍の中で、これらメリット、デメリットを市民の皆様が比較し、バランスよく理解されるよう周知徹底方法等を検討していただきたい。</p>	
No	意見概要	市の考え
2	<p>実施時期等について</p> <p>令和元年の消費税増税や現下コロナ禍の影響で経済が落ち込む情勢に加え指定拡大により建築上の制限を受けることとなり、不動産の流通および建築需要等にも影響があるものと考えられます。</p> <p>少子高齢化による人口減少が進む中で、人口流入を図ることは市の大きな課題です。隣接地である豊中市（庄内・豊南地区に防災街区整備地区計画を定める）、箕面市、川西市は準防火地域指定拡大の予定がなく、隣接市ではない大阪市、吹田市、茨木市からの飛び地で実施することは周辺都市との都市間競争において不利な立場におかれるものと思われます。</p> <p>これらを考慮すると、果たして今が実施時期のタイミングなのか十分に検討していただきたい。</p>	<p>準防火地域の規制を強化することで、不動産の流通及び建築需要等への影響が想定されるため、大阪府下において既に準防火地域の指定区域の拡大を行われた市町の状況を調査した結果、大きな影響はなかったと認識しております。</p> <p>また、隣接市における最低敷地面積や景観規制等の内容を踏まえると、本市における規制内容が隣接市よりも極端に厳しくなることは考えにくく、むしろ、近年多発する自然災害等に対する防災力を高め、安全安心なまちづくりに繋がることから、周辺との都市間競争において必ずしも不利になるものではないと考えております。</p> <p>しかし、現在の新型コロナウイルスの感染拡大による経済活動に与える影響は計り知れないものがあるため、指定区域の拡大の決定については、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が一定落ち着いたうえで、審議を行うこととします。</p>

(2) その他（ご意見、ご質問等に対する回答）

No	意見概要	市の考え
3	<p>不燃化対策に関する税・補助金制度等総合的な施策の実施等</p> <p>戸建て住宅の新築・購入を対象に数年間の固定資産税減免や既存住宅を対象に防火断熱改修工事への補助金制度を設けている市もあります。</p> <p>今回、税・補助金制度の提示がありませんが、こうした方針も同時に示す必要があると考えます。</p>	<p>補助制度については、既存住宅を対象に防火断熱改修工事への補助制度等の創設を検討しているところであり、再度実施を予定している住民説明会等で、補助制度等の検討結果についてお示しさせていただきます。</p> <p>なお、固定資産税減額については、本市においても現在、租税特別措置法に基づき、新築住宅の固定資産税額の減額措置（3階建準耐火建築物については新築後5年度分2分の1減額等）を実施しているところであり、現時点では減額制度を新たに創設することは予定しておりませんが、国の今後の方針や他市町村の実施状況等を踏まえ、必要に応じて検討して参ります。</p>
No	意見概要	市の考え
4	<p>本計画は一律に区域を拡大する計画ですが、</p> <p>①既に火災対策として都市計画法とは別に建築基準法第22条区域が広く指定されております。密集度がそれ程高くない池田市の現状から22条区域の指定では不十分であるのかどうか。</p> <p>②密集市街地や主要な幹線道路沿道、延焼危険性が高い老朽</p>	<p>現状密集度がそれ程高くない地域においても、指定建ぺい率が60%以上のエリアでは延焼比率が高くなるという大阪府の検証結果もあり、その安全性を担保するうえで、準防火地域に指定することが必要であると考えます。</p> <p>また、準防火地域の指定による効果が発揮されるには既存建物の建替え等が進まなければならない、5年、10年といった</p>

	<p>建物の除去、避難等のための道路・公園の整備等、加えて補助金制度の活用を行い、問題とされるエリアから順次拡大し、「まちの不燃化」を促進できないのかどうか。</p> <p>等、十分に検討していただきたい。</p>	<p>短期間でまちの不燃化が進むものではないため、部分的に指定し、その区域を順に拡大するのではなく、一体的に指定を行い、長期間かけて、まち全体の不燃化を進めていくべきと考えます。</p> <p>なお、本市では、現在、池田市地域防災計画に基づき、準防火地域の拡大だけでなく、公園、緑地等のオープンスペースといった防災空間の整備や、狭あい道路の解消、老朽住宅の除却推進、建築物の耐震化の推進等を進めているところであり、今年度策定した池田市国土強靱化地域計画に基づく取り組みとあわせ、今後より一層安全で安心なまちづくりの推進に努めていきます。</p>
No	意見概要	市の考え
5	<p>予定されている地区では現行で 22 条規制がかかっていると思いますが、延焼の恐れがある範囲でもポリカ波板の使用、建ぺい率の超過、二項道路への植木鉢等設置、敷地境界線から 50 c m以内への建築（これは民法規定であるので一概には違法にはならないでしょうが）などが散見されます。</p> <p>まずは現行の規制でできることをしてから更に問題があれば規制を行うのが適切ではないかと考えます。</p> <p>現状では法を遵守する人だけに過大な負担を課し、違法状態が放置されることで実質的には意味のない規制強化になると懸念しています。</p>	<p>建築基準法第 6 条第 2 項の規定により、防火地域及び準防火地域外においては、建築物を増改築等する場合で増改築等する部分の床面積の合計が 10 m²以内であるときは、建築確認申請等は不要なため、適法で建築されていたものが、その後の増改築等により適法でなくなっている場合がありますが、準防火地域においては、それらの増改築等についても建築確認申請等が必要となるため、準防火地域の指定拡大は有効であると考えております。</p> <p>ご指摘の現存する違法性のある物件等についてはの是正、行政指導につきましては、まちの安全安心と魅力向上のため、</p>

		地域の皆様のご理解ご協力も得ながら、引き続き努めていきます。
No	意見概要	市の考え
6	大規模災害時の減災を考えると最低敷地面積の拡大や境界から1m後退、庭木を植えるなどの対策も必要ではないかと思えます。	<p>最低敷地面積の拡大や建物のセットバックについては、減災に向けた有効な対策であります。それらの規制を新たに加えることで建替えが出来なくなる場合や、これまでと同規模の建物が建てられなくなる場合があります。その点、準防火地域の規制については、建替え時等に防火対策を行っていただくこととなりますが、建替えや同規模の建物が建てられなくなるものではないため、地権者の皆さまに与える影響を踏まえると準防火地域の規制が有効であると考えます。</p> <p>庭木を植栽することについては、防災面だけでなく、景観、環境対策としても有効であり、今後の検討課題とさせていただきます。</p> <p>なお、最低敷地面積については、現在「池田市住宅建設等指導要綱」を定め、戸建住宅の最低敷地面積は通常75㎡以上としておりますが、都市計画法に基づく開発行為を行う場合には100㎡以上となるよう指導に努めているところであります。</p> <p>今後ともご理解ご協力の程よろしくお願いいたします。</p>