

新千里北町 1 丁目地区地区計画案への意見書の要旨と市の考え方

縦覧期間：令和 5 年 1 2 月 1 4 日～令和 5 年 1 2 月 2 8 日

意見書件数： 12 件

意見の要旨	市の考え方
1. 地区計画の変更の必要性について	
<p>高齢者・障害者の福祉施設の必要性は認識しており、私自身も高齢者の一人として、そうした施設にお世話になる日が来るかもしれないことを考えると無責任に反対する立場でないことも分かった上で、それでもこの地域に「障害者及び認知症対応型高齢者グループホーム」の建設には賛成できません。この地域に 30 年以上暮らしてきた者として、この地域はとても閑静で住みやすく、隣人トラブルも無く、とても良い住宅地であると思っております。そんな地域で「障害者・認知症対応型高齢者グループホーム」が隣に出来ると聞けば、隣人になる家族は私を含め、それを快く思わない方は少なくないでしょう。若い世代の方であれば尚更そのように考えるのではないかと想像します。そうした施設が 1 件出来ると周りに波及していく可能性が大きいかとも聞きます。</p> <p>「誰もが住みたい・住み続けたいと思う場所で住むことが出来るまちづくり」が目的なら、住宅街に規模の小さい施設をやみくもに増やすことよりも、障害者や認知症高齢者にとって、より安全で安心できる環境を提供すべきではないでしょうか。グループホームの規模により異なるのですが、障害者や認知症高齢者といった責任能力を問えない立場の方々のみが共同生活されている状況は、たとえ夜間のみであったとしても作るべきではなく、やはり安全に、何か起きた際には問題に対応できるレベルの人員を確保できる規模の施設を作り、住んでいただくことが障害者や認知症高齢者にとって良い環境なのではないかと考えます。</p> <p>この地域は様々な住宅規制があることで、住宅地としての価値、評価も高く、その規制を納得し</p>	<p>グループホームは単独で生活することが困難な障害のある人や認知症高齢者が地域で自立した生活をするための「住まい」の一つの形態として重要なものであり、都市計画審議会及び市議会で地区計画によりグループホームの立地が制限されていることについて議論があり、地区計画の変更に取り組むよう付帯意見・附帯決議がされています。</p> <p>市としても、障害者グループホームと認知症高齢者グループホームは「住まい」であって、居住者の属性により「住まい」の立地が制限されていることは地区計画の運用として問題であり、これらのグループホームが市内のどこでも立地を可能とすることは、多様な属性の人達が地域で共に生活する「地域共生社会」の基礎となるものと考えています。</p> <p>また、千里ニュータウンの低層住宅地では分譲時から現在に至るまで戸建住宅を中心とした良好な住環境を守る住民主体の取り組みが進められており、新千里北町 1 丁目地区地区計画はその趣旨を目標として策定されたものです。</p> <p>今回の地区計画の変更は地区計画の趣旨を鑑み、住環境に与える影響も一般の戸建住宅と変わらない延べ面積が 200 ㎡未満の規模のグループホームに限り立地を可能とするものです。</p> <p>グループホームは国の基準およびそれに準拠した市条例で地域住民との交流の機会が確保される住宅地に立地しなければならないとされています。現在、市内には 100 軒弱の障害者グループホーム、30 軒の認知症高齢者グループホームがあり、それらの多くは住宅地に立地しています。</p>

<p>た上でその価値を求めてこの地域を選んで居住されている方が多いのではないのでしょうか。子供たち、孫たち世代に安心して居住してもらえる良い住宅環境を維持することが長年この地域に住んできた者の責務であり、条例変更の見直し、撤回を強く求めます。そして、我々この地域の住民にとっても「住みたい・住み続けたいと思う場所で住むことが出来るまちづくり」となる地区計画になることを切に願います。</p>	
<p>戸建型グループホームは必要なのは理解できますが、北町1丁目のような閑静な住宅地内に建設するのはいかがなものかと考えます。北町会館のあたりとかにまとめて建設されてはいかがでしょう？</p>	
<p>結論から言うと、グループホームを立地可能にする地区計画変更について絶対反対です。廃案にして下さい。豊中市千里ニュータウン地区住宅環境保全を優先するべきだと考えるからです。これは、北町1丁目地区に住む全員に関係するからです。住宅の環境が良いことがこの地区の第一の“売り”であることを忘れないで下さい。高齢者や障害者への対応即ち介護と環境保全は切離して検討してほしいと思います。</p>	
<p>グループホームだけを追加することにも疑問があります。福祉的配慮であればケアハウスや老人福祉施設なども追加すべきと思います。小規模を理由にグループホームだけを無理やり押し込むのは施策として問題があります。</p>	<p>グループホームは他の介護を目的とした施設とは異なり、単独で生活することが困難な障害のある人や認知症高齢者が地域で自立した生活をするための「住まい」であり、グループホームの立地が制限されていることは地区計画の運用として問題があると考えています。</p> <p>また、今回の地区計画の変更は戸建住宅を中心とした住環境の保全という地区計画の趣旨を鑑み、延べ面積が200㎡未満の戸建住宅規模に限り立地を可能とするものです。</p>

<p>地区計画の変更について反対です。</p> <p>①以前決定された事案を覆すだけの合理的な理由がないから。説明会での説明によると、グループホームの必要性について、新たに必要となった理由が出てきたという事実はない。従って、すでに決定している内容を変更する理由がないことになる。</p> <p>②新千里北町1丁目住民の中で、近隣のグループホームに入居したいという声がないから。近所に住んでいる方で、介護が必要となった場合にディサービスやショートステイの利用されている場合は少なくない。さらに要介護が進んだ場合、特養や老人ホームに入所されているのが現状である。集団生活を希望するような人は、わざわざ多額の費用をかけて一戸建てには住まない、ということ。</p>	<p>平成 29 年の地区計画決定時には都市計画審議会、市議会での審議において、地区計画の制限により障害者グループホームが立地できないことについて議論となりました。また、翌年の平成 30 年に民泊の立地制限をする地区計画の変更をした際には、都市計画審議会、市議会が高齢者や障害のある人の「住まい」である戸建型のグループホームを立地可能とする地区計画の変更に取り組むよう付帯意見・付帯決議がされています。</p> <p>市は、市民の代表である市議会の全会一致の付帯決議を重く受け止めるとともに、グループホームは障害のある人や認知症高齢者が住みなれた地域で暮らし続けるための「住まい」として重要なものであって、「地域共生社会」の実現において欠かせないものと考えていることから、グループホームの立地制限を市域からなくすよう地区計画の変更手続きを進めています。</p>
<p>億単位の出費をして購入した自宅の横にグループホームができれば資産価値が下がるのは間違いありません。そんな家を高く購入してくれる人はいないですから。グループホームはこれから先必要度が増えるでしょうから、建つことには反対しませんが、隣にあとから建つのは反対です。</p>	<p>地区計画の制限を解除しようとしているグループホームは、障害のある人や認知症高齢者にとっての「住まい」として、国基準に準拠した市条例で住宅地に立地することが求められており、戸建住宅を転用して設置可能な小規模なもので、住環境に与える影響も一般の戸建住宅と大きく変わるものでないと考えています。</p> <p>市内には戸建住宅を転用するなどして多数のグループホームが設置されていますが、市としてはグループホームが設置されたことにより、近隣の不動産価値に影響を及ぼしたという事例は把握していません。また、既にグループホームの立地を制限しないよう地区計画を変更した地区の不動産価値に影響を及ぼしたという事例も把握していません。</p> <p>資産価値は地区計画だけではなく周辺環境や社会情勢など様々な条件により形成されるものと考えています。</p> <p>市としては、地区計画の目的は住環境の保全等であり、「住まい」であるグループホームの立地を制限することは運用上問題があるため、変更は必要であると考えています。</p>

2. グループホームの運営等について

平成 29 年、30 年にこの地域で条例を制定した際にも問題に上がりましたが、障害者や認知症高齢者のグループホームでは火災発生の危険性が高まること、また問題行動がある話も耳にします。そうした危険性がたとえ非常に低い確率であったとしても、起こりうる可能性があると考えれば誰も嬉しくないはずです。

地区計画変更について反対です。グループホームの管理について不安しかないから。仮にグループホームができた場合、誰が管理するのか、しっかりした管理ができるのか信用できない。何か問題が起こった場合の責任は誰が負うのかの説明もなく、我々住民にはリスクでしかなく、全くメリットがない。

ノーマライゼーションの観点からグループホームの立地に関して反対する合理的な理由は思い当たりませんが、立地が決定した場合に実際に運営する法人の姿勢が重要になると考えます。

具体的に申し上げますと、

- ①法人の基本理念
- ②毎年度の事業計画(特に防災やBCP)及び事業報告
- ③福祉第三者評価の定期受審等が挙げられます。

北和会住民の要望に対して誠意をもって対応してもらえる法人による運営が望ましいと考えます。とは言え、実際に近隣にグループホームができると、現在のような穏やかな生活が送れるとは思いません。本当に北町1丁目に必要でしょうか。

「戸建型のグループホームを立地可能にする」という地区計画変更手続きについて、反対致します。北町1丁目は集団生活には適さずもしも火などの不始末などがおきた場合、その責任の所在はどうか心配です。

グループホーム自体に反対する気はないですが、10年ぐらい前に地域で話し合った時と考え

障害者グループホームの運営事業者は、市が人員・設備・運営に関する基準、消防局で防災対策基準を満たしていることを確認し、事業者として指定します。

また、指定基準において一定の範囲内に主たる事業所を設置するよう定められており、市内においては、共同住宅に設置された障害者グループホームで世話人等が巡回している例がありますが、戸建住宅型の障害者グループホームは夜間も職員を配置するところがほとんどです。認知症高齢者グループホームについては、職員の常駐が指定基準で定められています。

グループホームの運営開始後、市及び消防局は定期的な立入を行っており、基準に沿った運営をしているかどうかの指導・監督を行っています。運営における問題について市にご意見をいただいた際は、必要に応じて指定事業者に対し指導・助言します。

また、障害者グループホーム設置時、事業者から市へ指定について相談があった際は、地域のルールなどを自治会へ確認するように案内をしています。また、国基準に準拠した市条例で住宅地に立地することが求められている趣旨を理解し、自治会への加入や地域活動への参加に積極的な事業者も多くあります。

は全く変わっていません。つまり、隣にグループホームがある家だったら購入はしません。トラブルが予想されるからです。火事や騒音など。

北町1丁目自治会において、地区計画の中にグループホームを作らないということを明文化したのにもかかわらず、市議会で簡単に変更するのはいかがなものかと思う。とは言え、時代の流れは福祉ファーストのようで、もし、それを受け入れるのなら事件、事故(火事、傷害など)が発生した場合は、豊中市が全責任を負うという念書を北町1丁目自治会(北和会)に入れてもらいたいと思う。

空き家が増えるより、住む人が増える方が良い。安全確保の実施をお願いします。

3. 市の進め方に対するご意見について

地区計画の目的が、本当に「誰もが住みたい・住み続けたいと思う場所で住むことが出来るまちづくり」なのであれば、地区計画に反対する立場の人々の思いも理解すべきであり、我々地域住民が非常な努力のもとに制定に至った条例を簡単に覆えし、一方的に変更を押し付けられることに私は納得できません。

障害のある人も地域の中で暮らしていける社会を作っていくことは大事だと思いますが、それにより今の閑静な住環境が変わるのではないかと懸念しています。住民の疑問や不安を払拭してから地域計画変更の案件を進めて頂くようお願いいたします。

前述のとおり、都市計画審議会、市議会で高齢者や障害のある人の「住まい」である戸建型のグループホームの立地を制限する地区計画の変更に取り組むよう付帯意見・付帯決議がされており、市としてもグループホームは障害のある人や認知症高齢者が住みなれた地域で暮らし続けるための「住まい」として重要なものであって、「地域共生社会」の実現において欠かせないものと考えています。

この度の地区計画の変更は、このような観点から「住まい」であるグループホームの立地制限を、地域により区別することなく市域からなくすという行政的な課題であると考えていることから、行政が主体となって変更手続きを進めています。

地区計画の変更にあたっては、住民発意で策定された経過に配慮し、複数回にわたり説明会を実施し、また地区計画変更の内容や計画案を記載したチラシや縦覧手続について詳細を記載したチラシを新千里北町1丁目地区に全戸配布するとともに、地区外の権利者の方にも送付するなど、ご理解を深めていただく取り組みを進めてきました。

今後の手続きにおいても、市条例に基づく縦覧と都市計画法に基づく縦覧において皆様からいただいたご意見は、都市計画審議会や市議会に報告します。地区計画の都市計画変更と建築条例の改正にあたっては、これらの報告をふまえて都市計画審議会や市議会で審議が行われます。

<p>個人としては、反対です。この北町1丁目地区の地区計画は、豊中市の職員の方の是非作って下さいとの意見で作った物です。何度も集まって、話し合い、時間をかけて作りました。</p>	<p>当地区においては、自治会の申し合わせや千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針などの法律に基づかないルールから法的拘束力のある地区計画への移行について平成28年1月に市の職員による勉強会にて提案し、それを受けて自治会が検討会の開催やアンケートの実施等地区計画策定に向け取り組まれ、市としても地域の取り組みを支援しております。</p> <p>その後、平成30年の都市計画審議会、市議会において高齢者や障害のある人の「住まい」である戸建型のグループホームの立地を制限する地区計画の変更に取り組むよう付帯意見・附帯決議がされ、市としても「住まい」であるグループホームの立地が制限されていることは地区計画の運用として問題があると考え、今回は市が主体となって変更手続きを進めています。</p>
<p>地区住民が反対しているグループホームを豊中市が市の施策を理由に建築できるように強引に追加することは都市計画法違反と思います。地区計画は住民の意思を尊重する制度であり法の趣旨に反しています。グループホームだけを特例的に建築できるようにするには地区計画法を所管している国土交通省の判断が必要であり、委任事務を受けている豊中市の裁量権を逸脱しています。このような裁量権逸脱は住民訴訟で敗訴する可能性がありますので警告しておきます。</p>	<p>地区計画は都市計画法において市が定めるよう規定されています。本市においては住民発意で地区計画の素案の申出を行うことができる制度を条例で設けていますが、申出を受けた際も市が案を作成し、市が決定します。</p> <p>この度の変更は行政的な課題であることから、市が変更案を作成し手続きを進めています。</p> <p>なお、地区計画等の作成に関する事務は市町村の自治事務となっています。</p>