

新千里南町2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12月1日～令和5年12月15日

意見書件数：58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>「北部大阪都市計画新千里南町2丁目地区地区計画の変更」に関する意見書を提出します。この意見書は地区住民の意向についてアンケート調査を実施したものであり、これを地区計画委員会が取りまとめたものです。</p> <p>アンケート調査の結果は、</p> <table border="0" data-bbox="220 745 608 958"> <tr> <td>地区内区画数</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>対象区画数</td> <td>159</td> </tr> <tr> <td>変更賛成</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>変更反対</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>意見保留</td> <td>6</td> </tr> </table> <p>なお、対象区画数は、所有者不明、不在、未回答を除いたものです。</p>	地区内区画数	188	対象区画数	159	変更賛成	6	変更反対	147	意見保留	6	<p>グループホームは、障害のある人や認知症高齢者の地域における「住まい」の一つの形態として重要なものであり、地区計画により立地が制限されていることについて都市計画審議会及び市議会において議論があり、地区計画の変更に取り組むよう付帯意見・付帯決議がされています。</p> <p>市としても、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があり、多様な属性の人達が地域で共に生活する「地域共生社会」の実現のため、障害者グループホームと認知症高齢者グループホームについて立地を可能とする地区計画変更が必要と考えています。</p> <p>なお、この地区計画変更の取り組みは、特定の法人や個別の事業とは一切関係ありません。</p>
地区内区画数	188										
対象区画数	159										
変更賛成	6										
変更反対	147										
意見保留	6										
<p>決して偏見や差別ではなく、常識的に今豊中市が一部の営利企業の片棒を担ぐことにとっても違和感を感じます。市民の安心・安全を守るのが市の仕事ではありませんか？何か事が起きてからでは遅いです。この計画はなぜどのような市民のためなのか教えてください。</p>											
<p>現在の地区計画を強く支持します。</p>											
<p>我々住民にとってメリットのない地区計画の変更には合意できない。</p>											
<p>現在の基本方針を維持してほしい。</p>											

2. 住宅地におけるグループホームの必要性に関するご意見

新千里南町2丁目に「住居を、住みたい」と願う方々を優先に。治安、環境に優れた地区の維持を望みます。

住民主導のまちづくりが行われるべきであり、良好な住環境を守りたい。

50年前に開発されてから良好な住環境を守ってきた。この環境を永遠に保全していきたい。豊中市との対話の場を切に望みます。

現在の環境を維持すべきである。住民の意見に反した変更は行うべきではないと考える。

人を差別するわけではありませんが、長年維持されてきた“住環境の良さ”を今になって潰すことは残念ですし、現状維持を希望します。

親の時代から住んで52年間、住民の方々と力を合わせ良い環境、良い住宅地になるよう努めてきました。そして今、世間からも良い住宅地と認められるようになり、将来も安心して生活できる環境でありたいです。決して差別や人権をないがしろにするものではなく、あくまでも開発当初からの住宅地を継続し、次の世代に安心して引き継いでいきたいと思えます。

環境が良いので引越してきたので反対です。

周辺への影響は大きく、住民の物理的、精神的負担は大きくなる。

地区計画を変更してまでこの地域に施設を建設する意図が不明。

グループホームは「地域共生社会」の実現のためと云うが、地域ごとの立地が異なることにより行政が十分認識せず進めているのは困る。

他の地域で病院を併設した中規模のグループホームを造られたらよいではと思います。

これから人口減も考えられるので他の地域にできると思う。良いように作りあげた場所を使いたいのは人間の常だとは思いますが、30数年かけて作りあげた地域は残してほしい。

市内の住宅地で建築可能な地域はたくさんあると思います。制限を設けている当地区にわざわざ強引に推し進めることに不信感を覚えます。何年もかけて作ってきた地区計画を余りに軽く考えているとしか思えず、腹立たしく思っています。

今回の地区計画の変更は、戸建住宅を中心とした良好な住環境を守るという新千里南町2丁目地区地区計画の趣旨を鑑み、戸建住宅を転用等して設置が可能な小規模なグループホーム（延べ面積が200㎡未満）に限り立地を可能とするもので、周辺の住環境に大きな影響を与えるものではないと考えています。

障害者グループホーム及び認知症高齢者グループホームは、障害のある人や認知症高齢者が必要な支援を受けながら地域で自立した生活を送るための「住まい」であり、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。

「住まい」であるグループホームの立地を制限す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。

今回の地区計画の変更はグループホームの立地を制限している地区をなくすことを目的としています。

それぞれの地域には特性があります。その地域ごとに歴史や伝統、住民の思いがあります。私たちの地域は「営利目的の施設の設置を一切認めない」とし、良好な住環境を守ってきました。今後もこの住環境を守り、若い世代の人たちや孫世代をこの住環境で育てたい、受け継いでいって欲しいとの強い思いを持ってきました。今回のように市がそれぞれの地域の特性に着目することもせず「地域共生社会の実現を」と掲げても、市民置き去りの市政では決して実現出来ません。そこで生活するのは私たち住民なのです。市は地区計画変更後の私たちの生活については全く考えもしません。住民の理解も同意も得ることをせずに強行した後、住民はもちろん入居者の方々の中に良い思いをする人は誰一人いません。昨今は多様性を尊重する世の中なのです。地域の特性に応じた住民目線で、きめ細やかな対応をするのが市政の役割ではないでしょうか。グループホームの設置が出来さえすれば地域共生社会が実現するのですか。

「グループホーム設置だけを解除する」これこそが差別である。「地域共生社会の実現を」や「誰もが住みたい街に住めるように」と掲げ障害者や高齢者の方々の為の案だ、としているがこの案は、実績作りに走る議員と事業者の為の案である。これまで地区計画は営利目的の施設の設置を一切認めていないのである。今回、グループホーム設置を強行しても老人ホームや福祉ホームなどは設置不可なのである。私たちが長年何の為に認めてこなかったかも考えず想像すらしない。地域住民を無視し、豊中市全域で地区計画の制限解除をしてグループホーム設置可能としさえすれば良いとは浅はかな考えである。

他市の例にあるように、市の宅地開発などの際に最初からその地域にグループホームを設置し地域に根ざす努力をするべきである。そこからスタートし市民に共生社会のあり方に理解を求める、これこそが市がしなければならない「地域住民に理解を求める積極的な啓発活動」である。住民が守り続けてきたものを潰してまで強行しても本当の地域共生社会は実現出来ない。

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、新千里南町2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。地区計画の用途の制限では、戸建住宅のみではなく、「住まい」である事務所兼用住宅や2戸までの長屋を建築可能としています。グループホームは他の介護を目的とした施設や営利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」です。今回の地区計画の変更は延べ面積が200㎡未満の戸建住宅規模に限り立地を可能とするもので、地区計画の趣旨を損なうものではないと考えています。

また、今回の地区計画の変更はグループホームを市内のどこでも立地を可能とすることで多様な属性の人達が地域で共に生活する「地域共生社会」の基礎となるもので、その実現に繋がる一歩であると考えています。

閑静な住宅街に営利目的のGH設置で地価が下がること、静かな環境がなくなる等、個人の視点のみとなってしまうが、他に設置可能な地域があるのに改定理由が分からない。地価が下がった場合に保障などないと思う。

地区計画が有る事がここを購入する決め手でした。資産価値が下がるので断固反対です。

今回、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の「住まい」であり、戸建住宅規模（延べ面積が200㎡未満）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。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。

地価や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。

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。

3. 地区計画の用途制限について

50年近くも守られてきた規約を改定しなければいけないのは、行政の一方的な押し付けでしかないと思われる。第一住専地区に管理者不在の営利事業所の設立は受け入れられない。先代たちが守ってこられた今の環境を壊されたくない。

隣家が営利目的の施設となると、今まで守られてきた環境が悪くなると思います。

営利目的だと多くの人に来て、住んでいる人の環境を大きく乱す可能性もあり、人権侵害になると思います。

今までさんざん規制、規制と言っておきながら、突然営利目的の施設なんて絶対反対です。

閑静な住宅地に商業目的のグループホームは容認できない。

営利目的の施設ができれば、環境が変わってしまい、今までのように安心して生活できません。

住民の意向を尊重し、地区計画変更案を撤回すべきと考える。営利目的施設が近隣住民の生活を維持することは出来ないと悪心する。何か事件・事故が起こってからでは遅いです。

私たちが、「営利目的の施設の設置を認めない」としているのに対して、市は「グループホームは障害者の人たちの大切な住まいと考え、営利目的の施設とは異なると考えている」と言っています。しかしグループホーム事業者が営利目的でないなら、何故、介護給付費を不正に請求したり、規定より少ない支援員を配置したり、常駐させなかったりするような事例が発生しているのですか。これらのどこを見て「営利目的の施設ではない」と言えるのですか。もし事業者が不正を働き市から処分を受けてもこの地区で営業し続けるのですか。市は事業者に対してどこまで責任を持つのですか。このようなことが容易に想像出来るからこそ、「営利目的の施設の設置を認めない」と言っているのではないのです。入居者について反対したり差別しているのではないです。

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地域で暮らすための「住まい」であり、障害者総合支援法や介護保険法に基づくサービス提供を行うためには市の指定を受ける必要がある等、一般の営利を目的とした建築物とは異なるものです。

障害のある人・認知症高齢者の「住まい」であるグループホームの立地が地区計画によって制限されていることは運用上問題があると考えており、立地を制限しないよう変更が必要と考えています。

また、今回の変更で制限が解除されるグループホームは戸建住宅と同等規模の延べ面積200㎡未満のものに限られており、住環境を大きく変えるものではないと考えています。

<p>今回、営利目的のGHを認めてしまえば、形態を変えた営利目的の業者が入る可能性も大きいにあると思う。</p>	<p>今回の変更により立地を制限しないこととするものは、認知症高齢者グループホームについては「老人福祉法」に規定する「認知症対応型老人共同生活援助事業」を行う施設、障害者グループホームについては「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（障害者総合支援法）」に規定する「共同生活援助」を行う施設のみです。現行の地区計画における建築可能な用途と上記グループホーム以外の立地を認めるものではありません。</p>
<p>豊中市が強硬に施設設置を求めるのであれば、ルールを決めていただきたい。（例えば〇〇m以内の設置はダメ、等。今のままではグループホームが乱立する恐れあり。また、続き2区画利用の場合はグループホームも2倍になるのか。具体的な意見交換を求めます。現行の規制を了承の上、この地に居住。今の環境より悪化（営利目的）することを福祉を盾に許可はできません。</p>	<p>地区計画は建築物に係る制限であることから、建築基準法において規制できる内容が定められており、制度上運営内容や建築軒数に制限を設けることはできません。</p> <p>なお、1つの敷地に建築することができるグループホームの延べ面積は200㎡未満であり、敷地の大小によって延べ面積の上限が変わることはありません。</p>
<p>事業者は住民ではない。私たちは隣人が「住民」ではなく営利を目的とする「事業者」になることを反対しているのである。市はグループホームの入居者の方々を「隣人」と捉え、「住まう人の属性を制限することは…」と言うが入居者の方々は「隣人」ではないのである。何故なら入居者と私たち住民の間には「事業者」が存在するからである。私たちの地区計画に住まう人の属性を制限している箇所はない。計り知れない数々の住民の努力を一方向的に踏み潰し、差別のない所にまるで差別があるかのように言い地区計画変更を強行するやり方は絶対に間違っている。地区計画に問題がある、とするのはこじつけである。</p>	<p>グループホームは障害のある人や認知症高齢者の「住まい」であり、「住まい」に住まわれる方が住民です。グループホームが国の基準およびそれに準拠した市条例において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明記された意義は、障害のある人もない人も認知症高齢者も共に地域住民として当たり前前に地域で生活することができることを期待するものであると考えています。</p> <p>全市域において地域共生社会の実現に向けた基礎をつくるため、グループホームの立地制限をなくす地区計画の変更を行うものです。</p>

4. グループホームの運営等について

誰によって、どのような運営がなされ、どれくらいの規模のものを想定した制限の撤廃なのでしょう。

障害者グループホームの運営事業者は、社会福祉法人、株式会社、合同会社等の法人格が必要で、市が条例で定めた人員・設備・運営に関する基準を満たしていること、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・運営されます。

認知症高齢者グループホームについては、運営事業者は社会福祉法人等、障害者グループホームと同様で、市が公募を行い条例で定めた基準等の要件を満たしている事業者から選定されます。

今回の地区計画の変更は戸建住宅規模である延べ面積 200 m²未満のグループホームに限り立地が可能となるよう変更します。

美しい町づくりに寄与し、安心・安全を心掛けてきた住民の皆さんの努力が水の泡となる。不安感が大きい。高齢者が多い地区に、さらに障害者施設が増えてくるとこの町の未来が心配。医療従事者、介護スタッフ、施設管理者が24時間、365日常駐して、これまでの住民の町づくりにも協力・貢献していただける施設であればいい。

障害者グループホームは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います。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。

障害者のGHに支援者・介助者が常駐されないという状況は不安でしかない。

認知症高齢者グループホームにおいては職員の常駐が指定基準で定められています。

営利目的の業者は、低いレベルでの基準で認可され、設置したのちは豊中市は何も責任を持たない。豊中市の営利業者の認可の基準では、責任者はそこには不在でも、「30分以内には駆け付けられる。」というような基準では住民は安心して住むことができない。

障害者グループホームの車の出入りについては、入居者はほぼ車を持っておらず、平日朝夕に通所施設から来る送迎車(1~2台、ほとんどが普通車両)、1日1回の食料品の宅配車などで、通勤・買い物や宅配を頼むといった一般家庭での車の出入りと大きくは変わらないものです。

営利企業の戸建型グループホームをこの地域に作る必要性が全く理解できない。安全で、環境が整っていきについて、すうせだいに跨って住んでいるこの地域に、企業建物として社員や車の出入りがあること。支援員(それも資格のない人でもいいという事自体信じられない)が常駐しない施設を作ることは断固反対です。

また、認知症高齢者グループホームにおける入居者の外出は低頻度です。外出する際は職員等の同行が必要となります。車の出入りについては障害者グループホームとほぼ同様となります。

<p>車の違法駐車や騒音、話し声で静かな環境が壊れる。</p>	
<p>地域住民以外の出入りが増えると不安を感じる。</p>	
<p>しっかりとした責任者がいらっしゃればそのような施設もありかとは思いますが、建ってしまってからでは取返しがつきませんので。道が狭いため車の出入りが多い施設ではどうしても隣家への迷惑が考えられますし、危険であると思います。</p>	
<p>車の出入りが多く、事故が起きやすくなる。</p>	
<p>地域の安全が担保されない。実際に生活している住民の意向を尊重すべき。</p>	
<p>グループホームを民間企業がするにあたり、いろいろな問題があり、こちらの地域での施設の建設は反対です。</p>	<p>市では障害者グループホームおよび認知症高齢者グループホームの設置基準を国基準に準拠した条例で定めており、それに合致しているかどうかを審査し、指定しています。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。</p>
<p>トラブルが発生することがあった場合に営利目的の施設が全て責任を負うのか。</p>	
<p>営利を目的とした支援員も常駐しない当施設のGHが出来たら安心して夜も眠れません。営利目的の施設はできないはずですが。もしもGHによる当地区に住む住民の苦情が出た場合には豊中市は営利を目的とした民間企業が住民に与えた損害を補償できるのでしょうか。変更した責任は取ってくれるのでしょうか。</p>	
<p>グループホームについては理解しています。ただ、公的施設ではなく、経営主体が営利目的の業者であることが懸念されます。何か問題が生じたときに市は関知しないのでしょうか。その点の解決の方策が明確に決められていなければ不安です。</p>	

グループホームが社会的に必要であることは充分認識している。問題は事業者についてである。グループホームの事業者は全て市から指定を受けた事業者に限られる。しかし指定を受けても不正行為や虐待などを行う悪質事業者もいる。市から指定を取り消された場合はどうなるのか。豊中市はどこからどこまで責任を持つのか。一旦、地区に指定事業者として入った事業者が指定を取り消されても私たち住民には分かり辛い。指定を取り消されても、その地で類似した事業をやり続けるかもしれない。事業者が利益を上げるために人員、設備、防災対策基準などを満たさずに運営することも十分に考えられる。事故や火災が多発する恐れも出てくる。このようなことが塀一枚で隔てられた住宅地で起こればどうなるのか。市内全域でグループホーム設置が出来るようにするのなら、まずグループホーム事業者に対して指定取り消し後や廃業した場合までを市が責任を持って基準を決めるべきである。そして細かく基準を決め、さまざまな地域に対応出来るようにするべきである。

障害者グループホームおよび認知症高齢者グループホームの設置基準は国基準に準拠した条例で定めており、処分の基準等については障害者総合支援法や介護保険法等で定められています。

事業者が指定の取消し処分を受けた際は障害者総合支援法や介護保険法に基づくサービスの提供を行うことができなくなります。

建物の用途については、今回の地区計画の変更により立地を制限しないこととするグループホームに該当しなくなるため、建築基準法に基づき市が対応することとなります。

5. 市の進め方に対するご意見について

全戸アンケートで決まった地区計画なら、住民の意見を重視すべきだと思います。

地域の住民の説明不十分なまま、長年反対している意見が多くなる中、強硬に進めているように思われる。

住民が主体となって長期間かけてつくりあげた地区計画を行政(豊中市)がなかば強引に変更しようとする動きには同意できない。

豊中市は営利目的のGHを設置できるような地区計画を住民の意見を聞くことなく、全く無視し力づくで変更しようとしている。コロナ禍で住民には集まるな！話し合いするな！と豊中市は指導しておき、コロナが落ち着いた途端、「地区計画変更は決定しており、このスケジュールで進める。」という説明は納得できない。

地区計画変更しようとするのは行政の一方的な見解であり、この行政の施策に対し自治会の意見を無視し、ことを押し進めようとしているようにしか思えない。何年も前からこの件について討論を実施しているが、行政と自治会は平行線の状態だ。

南町2丁目全戸で合意した地区計画を変更するためには、再度時間をかけて検討すべきで、一時的な発動により変更することはおかしいと考えます。住民からの発動でない意見をそのまま全戸調査アンケートもしないまま市の職員の方と委員の方の話し合いのみで決行されることは理に反すると考えます。まるで、市からの圧力のようにとらえてしまいます。

住民の9割以上の反対意見は何も反映されないばかりか耳を傾けることすらしません。「地区計画変更は5年前からの話だ」と言われますがそのうち3年半はコロナ禍で市も自治会も思うように活動出来なかったのです。

平成29年の都市計画審議会、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があり、翌年の平成30年の都市計画審議会、市議会では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・附帯決議がされました。

市は、市民の代表である市議会の全会一致の附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、住民発意で地区計画の素案の申出をいただいた経過に配慮しつつ、行政が主体となって変更に向けた取組みを進めてきました。

今後の手続きにおいても、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の審議が行われます。

<p>地区計画の変更が決定事項として通達したのは残念です。一方的な説明会ではなく、住民意見を汲み取った上で決定していただきたかったです。ただ、戸建型グループホームの立地制限の有無の是非に関し、私個人の率直な意見としましては正解がわかりません。</p>	
<p>安心できる地区計画があったため、2丁目に家を建てたにもかかわらず、市が住民の意見をないがしろにして地区計画を変更するのは納得ができません。市には説明と対話を続けてほしいと思います。</p>	<p>地区計画の変更にあたっては、地区計画の申し出団体と情報共有を行いながら、平成29年12月、平成31年1月、令和2年1月、令和5年9月、10月と継続して地域にお住まいの方、地権者の方を対象とした住民説明会を実施し、グループホームの概要や地区計画変更の必要性、地区計画の制度やこれまでの経緯などについて、ご説明や質疑応答を行うなど、ご理解を深めていただく取り組みを進めてきたところです。また、説明会に参加いただけない方にもご理解いただくため、複数回にわたり、地区計画変更の内容や計画案を記載したチラシを新千里南町2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しています。</p> <p>住民と市の対話については、制度等に係るご説明など、今後も必要に応じ対応していきます。</p>
<p>今までのような一方的な説明会でなく、住民と対話することを市に求めます。その場に、都市計画審議会委員と市議会議員の同席を求めます。</p>	
<p>住民発意によって策定された地区計画を十分な話し合いもなく、一方的に市側が変更する今回の変更には同意できない。住民側が納得できるような丁寧な説明の機会を設けてほしいと思います。</p>	
<p>長年にわたって市と協力して地区計画が制定されたのだから住民との話し合いで決めていただきたいです。</p>	
<p>民主主義を大切に。住民の意向も尊重し、対話の場を設けるべきだ。今後とも、この良好な住環境を守り育てていきたい。</p>	
<p>今回の変更が市の責務と言うなら住民の理解同意を得ることが最大の責務ではないでしょうか。そして市が主体となってやるべきこと、と言うなら事業者に対しても最後の最後まで責任を持つ体制にしなければなりません。入居者、住民、どの立場の人に対しても安心安全で納得のいく説明をしてください。</p>	
<p>市は障害者グループホームの説明をしてから高齢者グループホームの説明をする為、住民の中で設置対象のグループホームが何であるかを正しく認識出来ていない人が多かった。市は正しく仕事をしていない。この不誠実さが市に対する更なる不信感に繋がっている。一時停止し、説明会のやり直しを強く求める。</p>	<p>今回の地区計画の変更により立地制限を解除するのは障害者グループホームと認知症高齢者グループホームです。変更内容についてはもれなく説明させていただく必要があると考え、それぞれのグループホームについて説明を行っています。</p>