

議第 194 号「大阪都市計画地区計画の変更」に対する

意見書の要旨

意見書 提出者	意見書の要旨
大淀東連合 振興町会会 長	拝啓 貴殿におかれましては、益々のご活躍お喜び申し上げます。 さて、2011年9月7日、事業者等より、大淀南二丁目旧朝日放送跡地の開発計画の説明を受けました。 今後未曾有の少子高齢化社会を迎えるに当たり、この地域に救急を司る救急総合病院から老人施設まで揃った複合施設が進出することは、この地域の住民にとってまことに心強い歓迎すべきことだと思っております。 一方、一昨年の説明会では、着工は2012年夏とお聞きしておりましたが、地区計画変更に端を発した隣接地住民との協議が、救急車両のサイレン音などを争点として話し合いが進んでいないと聞いており、心配しているところです。 救急車のサイレン音については、もちろん多少の問題はあるかもしれませんが、救急車両のサイレン使用は、法的に義務付けられているものであります。また、計画地は幹線道路であるなにも筋に面していることから、我々としても公共の利益の観点からも受忍せざるを得ないものであると考えております。 これから開発を進めていくにあたり、細かい問題はいろいろあろうと思いますが、我々振興町会としては、この計画を支持しており、くれぐれもこの計画が白紙に戻ることを無きよう、地区計画変更を行い、本建設計画を円滑に推進いただきますよう、ご尽力賜りたくお願い申し上げます。 敬具
北区在住者 1名	この度、大淀南二丁目地区地区計画変更の縦覧が行われておりますが、この地域に居住する住民として、意見書を提出させていただきます。 ここ大淀地区は、過去朝日放送本社があった時には、多くの朝日放送職員、朝日放送関連企業の方が多くこの地域に出入りされ、多くの飲食店も盛況で、非常に活気のある地域でした。 ところが、朝日放送が中之島に移転してからは、昼間の人口は大幅に減り、多くの飲食店も閉店し、とても寂しい地区になってしまいました。 今回の病院を中心とした大型複合施設の設置は、この地域の再びの活性化と、少子高齢化社会に向けての安心・安全に寄与するものであると、大きな期待を寄せているものです。 今回の縦覧は、この施設の設置に向けての都市計画手続と理解しておりますが、何卒一日でも早い施設の完成に向けて、行政手続を進めていただきますよう意見書を提出させていただき次第です。 以上、宜しくお取り計らいお願い申し上げます。
北区在住者 1名	今般の大淀南二丁目地区地区計画の変更手続に対し、賛成の意見表明を致します。 何故ならば、①施設計画自体は、既にA地区地権者とB地区地権者が合意に至っている。②救急病院は、安全安心な暮らしの観点から必要な施設である。③地区計画変更において、変更される内容は、特段問題がない。④早期に工事着手し、一日も早い開院及び開業が地域の活性化に重要である。 以上のことから、貴市におかれましては、早期に地区計画変更を完了させて頂きますよう宜しくお願いいたします。 以上

北区在住者 1名	今般、縦覧に供されている大淀南二丁目地区地区計画に対して、賛成の意見を表明致します。 計画されている病院を含む複合開発について、地域医療の充実、特に救急医療の充実是我々にとって安心安全な暮らしという観点から大変歓迎しているところです。 貴市におかれましては、速やかに地区計画変更の手続きを進めて頂きまして、早期の開院となりますように特段のご配慮を頂きますよう宜しくお願い申し上げます。 以上
北区在住者 1名	私は、現在縦覧期間中の大淀南二丁目地区の地区計画変更について、当該地の更なる多様性に資するものであると考えますので、賛成致します。 貴市におかれましては、速やかな手続きの実施を希望いたします。
北区在住者 1名	私は、大淀南二丁目地区地区計画の変更に関し賛成の意見を申し上げます。 当該地域も他地域と同様に高齢化が進んでいます。 安全な暮らしということから、病院が地域に建設されることは喜ばしいことであると思います。
北区在住者 1名	大淀南二丁目地区地区計画の変更に関して賛成の意見表明を致します。 地域医療の充実是我々にとって大変有益であり、貴市におかれましては、地域の声を重視し、速やかに地区計画変更の手続きを進めて頂きますよう宜しくお願い申し上げます。 以上
北区在住者 1名	貴市におかれましては、速やかに地区計画変更の手続きを進めて頂きまして、早期の病院の開院となりますように特段のご配慮を頂きますよう宜しくお願い申し上げます。 計画されている病院は、地域医療の充実是我々にとって安心安全な暮らしという観点から心強いものであります。 以上
北区在住者 1名	私は、大淀南二丁目地区地区計画の変更に関し賛成します。理由は次のとおりです。 (理由) 周辺住民の高齢化が進んでおり、安心安全な暮らしという観点から、計画されております病院は地域にとって歓迎すべきものであると考えております。 以上
北区事業者 1名	平素は、格別のご厚情賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。 現在縦覧中の『大淀南二丁目地区地区計画変更』につきまして、賛成の意見書を提出させていただきます。 現在朝日放送本社の跡地は、広大な未利用地となっており、当該地域の活性化の観点からも早期に有効活用されるべきであると考えておりました。 そのような中で、事業者により、病院を含む複合施設計画を進めているとのことをお話を聞きし、早期の具現化を期待しているところであります。 地域で事業を営む者の一人として、やっと商業地域らしい活気が戻ると安心しております。 また、今後の高齢者社会を踏まえ、地域住民の期待も非常に高いものであると聞いております。 何卒、今回の地区計画変更手続きの実施により、早期の事業化の実現をお

	願ひ申し上げます。 以上
北区事業者 1 名	今般の大淀南二丁目地区の地区計画変更に賛成致します。また、現在計画されております病院が早期に着工、開院されることを希望致します。 以上
北区事業者 2 通 2 名	今般、大淀南二丁目地区地区計画変更の縦覧について、隣接する事業者として、賛成の意見を提出させていただきます。 当該地域は、朝日放送本社の移転により、昼間人口が激減しており、隣接地で事業を営む者として、当該地域の活性化を切望しているところです。 今回の地区計画変更は用途や機能の更なる充実を図り、地域の事業者にとっては、地域経済の活性化を、また、地域住民には、少子高齢化社会に向けての安全・安心に寄与するものであると、大きな期待を寄せているものです。 何卒一日でも早い施設の完成に向けて、行政手続きを進めていただきますよう意見書を提出させていただく次第です。 以上、よろしくお取り計らいお願い申し上げます。
北区在住者 1 名	私は、大淀南二丁目地区地区計画の変更賛成の意見を申し上げます。 安全な暮らしということから、また、当該地域も他地域と同様に高齢化が進んでいることから、病院が地域に建設されることは喜ばしいことであると思います。
生野区在住者 1 名	大阪市におかれましては、早急に地区計画変更を進めて頂き、早期の病院の開院となりますよう、ご配慮をお願い申し上げます。 計画されている病院による、地域医療の充実は我々にとって安全安心な暮らしという観点から賛成するものであります。
地区内マンション管理組合 他 206 名	2013年2月28日付でプレス発表された地区計画変更案に対して意見書を提出します。 今回の地区計画変更に関して、A地区地権者により構成される当管理組合は、B地区開発事業者による地区計画変更手続きに瑕疵があると考え、以下の事由により地区計画変更案の取り下げを要求します。 1. 事業者が提出した「地区計画変更の原案」は地区内地権者の同意がないので無効である。 本来、地区計画はすべての地区内地権者の参加のもとで策定されるものであり、その策定された目標、方針に沿ってまちづくりを進めるものであり、その原案の行政への提出前には、地区内地権者間での十分な話し合いと合意が無ければならない。 当地区の大規模病院建設計画に関して、「地区計画の変更」は最大の問題であった。 大阪市は事業者に対し地区計画の変更も含めて、地区内地権者の理解、合意を得るよう何度も発言している。しかし事業者は現地区計画を変更することなく病院建設を行えると当初は述べていた。後にどんな理由で変更が必要になったのか、地区内地権者には納得のいく説明は皆無である。 一方、大阪市は変更に関する地区内地権者への説明を事業者任せきりにしてきた。 結果的に事業者は住民説明会も開かずに、住民の理解を得たと虚偽の報告を市に行い、変更申請を提出、現在変更手続きが進行している。 当マンション地権者の74%190名と賃貸居住者の16名が、地区計画変更に関する説明を聞いていないし、理解もしていないとの理由で反対

の署名をしている。今まで、大阪市が行った地区計画で、地区内地権者の反対を押し切って行った計画はひとつも無い。

2. 地区計画の決定に対する地区内地権者の合意には、100%に近い賛成が必要であるにもかかわらず本地区計画には住民の7割以上が反対の意思表示をしている。

(下記、「国の見解」「自治体の見解」参照)

国の見解

地区計画が導入された1980年の衆議院建設委員会において、政府は、地区計画策定の際の住民の合意について、「完全な100%の同意がなければ、法制度上進められないということにはなっておりません。」とした上で、「しかしながら、実際の運用におきましては、この地区計画制度の性格、目途からいたしまして、やはり関係権利者全員の御理解、御協力をいただくことが必要でございますので、現実の運用に当たりましては全員の御理解が得られるように努力をしております」と述べ、「地区計画の実行を担保いたします手だてといたしましては、性格上、当然にその計画の策定段階から十分に関係権利者、住民の方々の理解を得なければ成り立たない制度ではないかというふうに理解をいたしております。」と答弁している。

第91回衆議院建設委員会議事録9号・1980年3月28日

自治体の見解

この政府方針を受けて、各自治体では、地区計画の決定にあたっては、区域内の9割近い同意を要件としている。

長谷川貴陽史 2005「都市コミュニティと法」225頁

実際に自治体に対して行った、地区計画の「原案の公告・縦覧をする前にどの程度の合意形成が必要か」というアンケートに対して、調査対象となった自治体の約半数が、「100」「全員合意」「原則100%」「100%近く必要」等と回答し、その他の自治体でも、最低限80%以上の賛成が必要であると回答している。

自治体学会 2,004「コミュニティ・ガバナンス」78頁

今回の地区計画変更の「原案」に対しては、管理組合はこれまでに、変更反対の意見書を2回、陳情書を1回提出している。また、昨年8月26日に初めて大阪市を加えた、A地区の住民と事業者との話し合いでも、大阪市計画調整局寺本課長が「地区計画変更は皆様の理解を得ていると思っていたが、このような状況であり、住民の理解を得なければ進まないと思っている。」と述べており、住民の理解を得ていないことを認識し、理解を得なければ変更手続きは進まないと明言している。

しかし、その後は事業者と私たち住民との合意を見ないまま、大阪市が変更「案」の公告、縦覧と、現状に目を背けて手続きを進めている。「市民のための行政」として決して許されるべきものではなく、その中立性を担保すべき行政の行動とは思えない。

昨年8月に私たち地権者が提出した陳情書が未だ継続審議の状態である事も、改めて付け加えておきます。

3. 今回の地区計画変更は宅地建物取引業法に違反している。

重要事項説明は「不動産の購入に際し、契約を締結するか否かを判断する為のものであり、重要事項説明書にはその物件が持つリスクのみならず、将来予測されるリスクに関してもそのすべてを書面に記載しなければならない。」とある。

	重要事項には医療機能という文言は無く、今回の地区計画変更は私たちがこのマンションを購入するに当たり、大きな判断材料とした重要事項説明書を契約締結後に書き換えるということに他ならない。 私たちA地区住民は断固地区計画変更反対の意思表示をし、ここに地権者190名と16名の賃貸住民の署名を添え、地区計画変更案に対する意見書を提出します。 以上
北区在住者 1名	2013年2月28日付でプレス発表された地区計画変更に関しての意見書を提出します。 当地区に大規模病院を建設するという計画は、本来変更しなければならない地区計画を変更したくない事業者が無理を通す形で、行政に判断を先延ばしさせA地区住民に変更に関する情報を隠して、建設計画を説明したことに問題の端を発している。 地区計画において、医療機能が記載されていない地区に主用途が病院の建設計画を進めるのは、どう考えても不自然であり、地区計画としても不完全である。 行政は、事業者が情報を隠して説明していることを知りながら、事業者と同様に、「等」に病院は含まれると住民に回答した責任は重い。 2012年4月11日に事業者が、管理組合役員5名の会合（出席者が不足し理事会は成立していない）に多目的広場の機能強化のために地区計画の変更をすると述べ、10分ほどで退席した。その内容の資料と議事録を住民に配布した。そのことをもって、理事会で説明を行い住民の理解を得たと行政に報告し、行政も住民の理解を得たと認識している。 しかし、翌12日にその場にいた役員が「どういうことかわからない」と大阪市に連絡、18日に大阪市は事業者に「説明を尽くすように」と指導している。 本来このような重大な事案は住民説明会を開き理解を得るべきものである。 変更に関しての説明を受けておらず理解もしていないと署名した人は257戸の区分所有者のうち190名にも上った。この結果からも「説明は行われた」とする行政は事業者の意のままになっていると判断されても仕方がない。 行政は何度も「地区内地権者の合意が無ければ、変更できません」と述べ、公では「事業者住民の合意を得るように指導します」と述べながら、事業者が変更についての説明をしていないのを知りつつ審議会へと手続きを進めている。 このままでは、事業主がA地区地権者を欺いた違法な手続きによる地区計画が決定されることになり、結果的に行政の過ちに都市計画審議会がお墨付きを与えるということに他ならない。この変更手続きは無効である。 行政の過ちをただし、独立した機関である審議会として、後々の判断にも耐える討議と決議をお願いしたい。
北区在住者 1名	2013年2月28日にプレス発表（2回目）された地区計画変更案に対して断固反対します。 市民のための行政が、市民の意見を無視して、事業者の一方的な報告により、これほど重大な地区計画案を私たちA地区住民80%にも及ぶ反対を押し切って変更しようとしている。 2011年5月27日の市の議事録より 計画調整局としては「病院」という用途から、計画地及び既存病院の地元の

	状況の整理など広域的な影響が大きい。 医療機関の立地について、まず地区内地権者の了解を得るようにとある。 しかし、事業者は、一度も地区内地権者である私たちに、変更説明を行うことはなく、理解を得たと虚偽の報告を致し、大阪市はまた住民の合意の有無を確認することなく、2012年5月24日に変更のプレス発表（1回目）を行った。 このような不条理な出来事が、大阪市の中で平然と行われようとしている。 私はA地区住民として、地区計画変更に対して意見書を提出します。 以上
北区在住者 1名	現在縦覧中の『大淀南二丁目地区地区計画変更』につきまして、地域の者として、賛成の意見書を表明致します。 現在朝日放送本社の跡地は、広大な未利用地となっており、当該地域の活性化は急務と考えております。 何卒、今回の地区計画変更手続の実施により、早期の事業化の実現となることを願っております。 以上
北区事業者 1名	大淀南二丁目地区地区計画変更の縦覧中ですが、地域の者として、意見書を提出させていただきます。 朝日放送が中之島に移転後は、オフィスワーカー人口が減り、飲食店も閉店し、活気がなくなってしまいました。 今回の複合施設の建設は、この地域の再びの活性化と、高齢化社会に向けての安心な生活に寄与するものであると期待しているものです。 今回の縦覧は、都市計画手続きと理解しておりますが、何卒一日でも早い建物の完成に向けて、行政手続きを進めていただきますよう意見書を提出させていただきます次第です。
北区居住者 1名	今回の地区計画変更手続き実施に関する意見を提出します。 1. 不適切（違法な）手続きについて 「事業者は住民の合意を得て」という前提であるが、「両者の合意を得た」というのは双方から確認することが当然であるが事業者だけからの報告により計画を進めている。 このことは、違法な進め方である。 また、都市計画法にのっとりた手続きであるかも疑問である。 ※私見ではあるが。行政と事業者の癒着があるのではないかと疑いたくなる。このまま進められたのであれば「健全・公正」な大阪市のイメージを維持するためには詳細な調査も必要になるのではないかと思います。 2. 都市計画の業者サイドにたった度重なる大幅変更について 平成16年、平成18年に大阪市から公示された資料と今回の地区計画には大きな隔りがある。 正式に住民に配布・説明されたのは平成16年の資料のみで、裏に事業者よりの恣意的な意図が働いたのではないかと思います節もある。
北区居住者 1名	大淀南地区「地区計画変更」に反対する意見書 2013年2月28日付けでプレス発表された地区計画変更に関する意見書を提出します。 「現在の地区計画」で病院建設が可能であるのなら、「地区計画変更」は必要ありません。 （1）事業主は「現在の地区計画」で病院建設が可能であると説明した。 病院建設について2011年8月、初めての住民説明会で私は事業主に質問を行った。

	「この地区計画で病院建設は可能なのか？」と。「この地区計画」とは、「現在の地区計画」のことである。事業主は、はっきりと「できる（建設可能）」と回答した。 住民説明会に先立って、事業主が理事会で説明を行った時にも、私は「この地区計画で病院建設が可能か？」と同じ質問をしていた。事業主は「できる」と回答し、住民説明会が行われた。 (2) 「地区計画変更」がなぜ必要なのか、十分な説明も根拠も示されていない。 「現在の地区計画」で病院建設が可能であれば、「地区計画変更」はそもそも必要ない。なぜ、手間をかけて「地区計画変更」が必要なのか？ 事業主が「病院建設可能」とはっきり回答したので、その後の理事会、住民説明会ともに「病院建設が行われること前提」で話が進んだ。 ところが、突然「地区計画変更」の話が出て、それが十分な説明も根拠も示されずに大阪市と事業主が強引に「地区計画変更」を進めている。まるで病院建設のため「地区計画変更」が必要になったとしか思えない。それでは、本末転倒である。 大阪市の寺本都市計画課長が出席した住民説明会でも、寺本課長は質問に明確に回答せず、質問内容と異なる事を言い、私は寺本課長の言っている事が理解できなかった。再度、開催されると思っていた住民説明会は開かれなかった。大阪市は事業主に「住民の理解を得るように」と言っただけで、大阪市自体、住民に説明を行っていない。 (3) 都市計画課の吉田氏は「A地区住民の同意がなければ地区計画変更はできない」と説明した。 突然、病院建設の話が出て、私は驚いて都市計画課に電話した。対応に出た吉田氏は、「今日異動したばかりなので1週間後、また連絡してください」とのことだった。 1週間後に連絡を入れたが、吉田氏は「A地区の住民の同意がなければ地区計画変更はできない」と説明した。取りあえず、私は安心して電話を切った。 ところが、実際はA地区住民の同意なしに「地区計画変更」が進められている。これが大阪市のやり方なのか？何のため、誰のための「地区計画変更」なのか？ 以上
--	---