

島本町都市計画変更に関する説明会 議事録（回答追記）

日 時：令和7年10月4日（土） 午前10:00～12:15

場 所：島本町役場1階 第1・第2多目的室

参加者：15名

※会議当日に回答を保留した事項につきましては、本文書内に赤字で補足・追記しております。

1 開会

皆様、こんにちは。本日は、お忙しい中お集まりいただきありがとうございます。ただ今から、都市計画案に関する説明会を開催いたします。私、本日の司会を務めさせていただきます都市計画課の今井でございます。説明会の開催にあたりまして、皆様にご協力をお願いしたいことがございます。携帯電話をお持ちの方は、電源を切って頂きますか、マナーモードに設定をお願い致します。また、説明会の記録のために写真撮影と録音をさせて頂きます。よろしくお願ひいたします。はじめに、説明会の開催にあたりまして、都市創造部部長の名越からご挨拶をさせていただきます。

2 開会あいさつ

皆様、こんにちは。島本町都市創造部の名越と申します。説明会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は何かとお忙しい中、都市計画案に関する説明会に、ご出席いただき、ありがとうございます。また、平素は本町の都市計画行政にご理解、ご協力いただきまして、厚くお礼申しあげます。

さて、本日の説明会では、百山南地区の用途地域の変更及び地区計画の導入に係る都市計画の変更案を作成するにあたり、地元の皆様に原案の内容を説明させていただくものでございます。

本地域は、本町の都市計画マスタープランにおいて、「産業・公共ゾーン」に位置付けており、産業の拠点として操業環境の保全や研究施設などの集積の促進、周辺環境への配慮するよう誘導するものと位置付けております。

しかし、当地区の土地利用の状況といしましては、一部既存の研究所が立地していますが、駐車場等の低未利用地となっている箇所もあることから、産業拠点として有効な土地利用が図られておりません。

このようなことから、研究機能などの集積を誘導するため、また、既存の企業が希望される企業活動を行えるように用途地域を変更してまいりたいと考えており、あわせて周辺の住環境と調和した市街地形成を図るため、地区計画を導入しようとするとものでございます。

変更内容につきましては、後ほど、詳しく担当から説明させていただきます。

本日、ご出席の皆様におかれましては、都市計画の変更にご理解賜りますよう、よろしくお願ひいたします。

以上、簡単ではございますが、開催にあたり、ご挨拶とさせていただきます。

3 説明

表紙： それでは、都市計画の変更案について、ご説明させていただきます。着座にてご説明させていただきます。説明させていただきます内容につきましては、お手元の資料をご覧ください。

P1： 本日の説明会では、都市計画とは、都市計画変更案について、今後の予定、の順にご説明をさせていただきます。

最後に質疑応答の時間を設けておりますので、質問がある方は説明の最後にお願いいたします。

それではまず、都市計画とは、についてご説明いたします。

P2： そもそも、都市計画、という言葉自体、皆様あまり聞きなじみがないかもしれません。しかしながら、都市計画がないと、市街地の無秩序な開発を招き、都市の発展や快適な生活を妨げるなど、まちづくりを進めていくうえで、大きな障害となる恐れがあります。

例えば、新たに市街地を開発する際、町工場等の小さい工場と住宅地等が混在して立地してしまうと、お互いにとって環境が良くないまちになってしまう可能性があります。

都市計画とは、このようなことを未然に防ぎ、誰もが住みやすい快適なまちを作るために、まちづくりについてのルールを定める方法や手段のことです。

P3： こちらは、土地利用に関する都市計画のイメージ図です。

具体的には、都市計画を定める範囲である「都市計画区域」を最下段として、市街化を誘導する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域を定める「区域区分」、建物の用途や大きさなどのルールを定める「用途地域」、建物の高さの限度を定める「高度地区」や防火構造等の仕様を定める「防火地域や準防火地域」、地域ごとのまちづくりのルールを定める「地区計画」、等の項目があります。

それぞれの項目は、規制・誘導するための都市計画の種類であり、それらを重ねていくことにより、規制する内容が多くなるというイメージです。

今回の見直しでは、これらのうち、「用途地域」、「高度地区」、「地区計画」の3つの都市計画の変更を検討しています。

それでは、「用途地域」、「高度地区」、「地区計画」がそれどういったものか、についてご説明いたします。

P4： まず、用途地域についてですが、用途地域は、住居系・商業系・工業系など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、下の図に示すように、13種類あります。

用途地域の指定により、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められており、例えば、高速道路のインターチェンジ周辺など、工場等がまとまってほしいエリアには工業系の用途地域を、鉄道の駅前や幹線道路の結節点など、商業施設等がまとまってほしいエリアには商業系の用途地域を、閑静な住宅地として良好な住環境を保全したいエリアには住居系の用途地域を、といったように指定します。

P5： 続いて、高度地区についてです。

高度地区は、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めることができる制度です。

最後に、地区計画についてです。

地区計画は、建物の用途や高さ、色等の制限や、道路、公園等について、それぞれの地区の特性に応じた、地区独自のルールを細かく定めることができる制度です。

P6： こちらは、本町の都市計画の状況です。

本町では、JR京都線及び阪急京都線の沿線を中心に市街化区域が指定されています。この市街化区域の内、緑色や黄緑色、黄色で色が塗られている範囲が住居系の用途地域、ピンク色で塗られている範囲が商業系の用途地域、少し見づらいですが、薄い紫色で塗られている範囲が工業系の用途地域となっており、合計で7種類の用途地域を指定しています。

また、住居系の用途地域の指定と合わせて、高度地区を指定しており、役場周辺やJR島本駅西部では、個別に地区計画を指定しています。

P7： それでは続きまして、今回検討しております都市計画変更の案についてご説明いたします。

P8： 今回、都市計画変更を予定している地区は、島本町役場の東部約200メートルに位置するエリアです。

現状の用途地域は、住居系の用途地域である「第二種住居地域」に指定しており、合わせて「第二種高度地区」を指定しています。

P9： 当地区は、本町の都市計画の基本的な方針を示す島本町都市計画マスタープランにおいて、「産業・公共ゾーン」に位置付けており、産業の拠点として操業環境の保全や研究施設などの集積を促進するとともに、周辺環境に配慮するよう誘導することとしています。

P10： 一方で、当地区的土地利用の状況として、一部既存の研究所が立地していますが、駐車場等の低未利用地となっている箇所もあることから、産業拠点として有効な土地利用が図られておりません。

また、周辺には大規模な工場に隣接している他、道路を挟んで一般市街地にも隣接しています。

P11： 以上より、今回の都市計画変更の基本的な考え方として、地区の将来像を「周辺環境と調和した産業拠点の形成」といたしました。

この基本方針を踏まえたまちづくりの方向性の1つ目としまして、産業拠点の形成に向けた用途地域等の変更による規制緩和を行うこととします。

また、やみくもに規制緩和をするだけでは、周辺の住環境等に悪影響を及ぼす可能性も考えられますので、まちづくりの方向性の2つ目としまして、周辺環境との調和に向けた地区計画の設定による制限強化を合わせて行います。

- P12：それでは、具体的な変更内容についてご説明いたします。
- まちづくりの方向性の1つ目、産業拠点の形成に向けた用途地域等の変更による規制緩和としましては、現状の住居系の用途地域である「第二種住居地域」から、工業系の用途地域である「準工業地域」への見直しを行います。
- また、本町では、用途地域の種別に合わせて、高度地区の指定を行っており、「準工業地域」では高度地区を指定していないため、現状の「第二種高度地区」の指定を廃止いたします。
- なお、当地区におきましては、後ほど説明いたします地区計画を別途指定することで、現状の第二種高度地区と同様の制限を課すこととしております。
- P13：続いて、まちづくりの方向性の2つ目、周辺環境との調和に向けた地区計画の設定による制限強化といたしましては、隣接する既存の大規模工場地における地区計画の指定状況等も考慮し、新たに「(仮称) 百山南地区地区計画」を指定いたします。
- 制限の内容としてはこちらに示すとおりで、地区施設（環境緑地）の配置から、かき又はさくの構造の制限まで、9つの制限を定めます。
- それでは順に説明いたします。
- P14：まずは地区施設（環境緑地）の配置についてです。
- こちらの制限は、周辺の住環境と調和した良好なまちづくりを進めるため、道路境界又は隣地境界に面して、緩衝帯となる幅員3メートルの環境緑地の配置を定めます。環境緑地を配置する位置は、こちらの図の縁の点線で示した位置となります。
- P15：続いて、壁面の位置の制限についてです。
- こちらの制限は、道路や隣地への圧迫感を和らげたり、良好な外部空間をつくるため、建物等の壁面の位置を道路等との境界線から、一定距離を後退させます。
- 後退させる距離は、道路境界線から5メートル以上、その他隣地境界線から3メートル以上としており、こちらの図がイメージ図となります。
- P16：続いて、建築物等の用途の制限についてです。
- 今回、用途地域を「第二種住居地域」から「準工業地域」に変更することで、建築できる建物の用途が緩和されますが、地区計画でこちらの制限を加えることにより、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある用途を一部制限します。
- こちらにお示しした表は、それぞれの用途地域で建築できる建物の用途と、地区計画の制限を加えた後で建築できる建物の用途の比較表となっています。
- 右上に凡例がございますが、用途地域の変更により緩和される部分をオレンジ色、地区計画を加えることで制限をかける部分を青色、でそれぞれ示しています。
- まず1つ目の表ですが、住宅や店舗、事務所等に関しては、ほぼ変わりありませんが、用途地域の変更により大規模な店舗も立地可能となります。
- P17：次に、2つ目の表ですが、ホテル・旅館や遊技場・風俗施設、公共施設等に関して、用途地域の変更により遊技場・風俗施設の一部が緩和されますが、地区計画の制限により、ホテル・旅館や遊技場・風俗施設の全てなどを制限いたします。

P18： 次に、3つ目の表ですが、工場・倉庫等に關しまして、こちらも用途地域の変更により工場等で建築できる用途が増えますが、地区計画の制限により、倉庫業倉庫や畜舎、工場でも危険性や環境を悪化させるおそれがある工場、等を制限いたします。

P19： 最後に、その他の主な制限内容はこちらのとおりです。

建築物の高さの最高限度の制限に關しましては、先ほども説明させていただきましたが、用途地域の変更により高度地区の制限が廃止されますので、こちらの制限により、第二種高度地区と同等の制限を課しております。

制限内容のイメージはこちらの図のとおりです。

P20： その他、建築物等の形態又は意匠の制限や、かき又はさくの構造の制限等を定めており、制限内容はこちらのとおりです。

都市計画変更案に関するご説明は以上になります。

P21： 最後に、今後の予定についてご説明いたします。

P22： 今回の都市計画変更に関する流れはこちらに示すとおりです。

今後は、本日の説明会でのご説明等を踏まえ、公聴会等にて、今回の都市計画変更に係るご意見を伺った後、大阪府との本協議を経て、原案を確定させます。

その後、この原案に関する縦覧を行いますが、住民の皆様及び利害関係者の皆様は、この期間、原案の内容に対して意見書を提出することが可能です。

その結果を踏まえ、島本町都市計画審議会を開催し、審議・承認されれば、都市計画変更の内容が正式に決定され、告示されます。

現状、この都市計画決定告示の時期は、今年度内までに行う予定で進めているところです。

説明は以上となります。

4 質疑応答

Q： 質問させていただきます。具体的にこの都市計画の変更に際して、予定されている計画があるから変更されるということですね。

例えば、当該地域に何らかの施設、企業が入ることが予定されているんでしょうか。

A： こちらの地域につきまして、土地所有者は積水化学工業となっておりまして、そちらの企業が研究施設として使用されたいという意向を聞いております。

Q： 現在、当該地域の一部に研究所が建っていますよね。スロープのあるところ。その増築という感覚でよろしいですか。

A： 基本的にはまだどのような研究所を作られるかという開発の計画はないのですが、元々立地しているイノベーションセンターに付随するような研究所を検討されていると聞

いております。

Q： 土地の所有者は積水化学工業で、指定を変えるということですね。

A： そうです。

Q： わかりました。ありがとうございます。

Q： 隣にイノベーションセンターがあるということですが、イノベーションセンターはそもそも第二種住居地域なんですね。なので逆になぜイノベーションセンターが建てられたのかということと、今の状況で研究所が建てられるのにわざわざ変更をされるのでしょうか。

A： 現状で第二種住居地域のまま建っておりますが、準工業地域に変えずとも第二種住居地域の制限の中で建てられる内容でイノベーションセンターは建築されております。

Q： イノベーションセンターが実際に何をしているか詳しくは知りませんが、そこと同等の内容を拡張するのではなくちょっと違うものを作るから、それは第二種住居地域では適さないので用途地域を変えるということでしょうか。

A： おっしゃる通りです。

Q： あとは、最後に説明があった今後の進め方の中で、縦覧というのは既にされているんですか。

A： 縦覧につきましてはまだ実施しておりません。年内に行う予定としております。

Q： 9月25日から10月4日まで縦覧をされているというのをホームページか何かで見たような気がするのですが。

A： それは根拠が違う縦覧になりますし、先ほど申し上げたものは都市計画法に基づいた縦覧になります。現在実施中の縦覧につきましては、本町条例に基づく縦覧でございます。

Q： 難しくてわかりづらいですね。

A： 補足させていただきますと、今回、都市計画を変更させていただくのが、用途地域と高度地区、地区計画で、地区計画に関しては新たに設定させていただくのですが、そのうち島本町地区計画等の案の作成手続に関する条例というものがあります。その手続き条例に基づいて、先に地区計画だけ一度縦覧をさせていただくものです。今回させていただいている縦覧に関しましては、地区計画に関する縦覧になります。

その後、年内に予定している縦覧ではさきほどご説明させていただいた3つの都市計画、用途地域と高度地区、地区計画についてさせていただくという形になります。

Q： なるほど。一部だけ先に縦覧をしておいて、最終的な原案を大阪府等とも協議をし、その結果をまた縦覧されて、最終的に年度末までに都市計画審議会を開いて変更するということですか。

A： おっしゃる通りです。

Q： あと具体的なところを2点よろしいでしょうか。今回、準工業地域に緩和されるということなのですが、特に地域住民として一番気になるのが、危険物の貯蔵や環境に影響を及ぼすようなところが○になる、かつ、非常に少ないとか恐れが少ないとかぼんやりした表現で、実際に危険性があるのかが分かりづらいなか緩和されるということなので、少し不安になったというのが一つあります。

あともう一つが、実際このままいくと、北側の方は10メートルで、南側の方は計算しきれないんですけど、20メートルとか30メートルくらいになる見込みでしょうか。

A： 最後の質問は建築物の高さに関することでしょうか。

Q： 建築物の高さ制限のことで、北側の方は10メートルの高さ制限があるんですよね。そこから南側にどんどん上がっていくということで、ちょっと憶測がつかないのですが、具体的に何メートルくらいになるのでしょうか。

A： 先にそちらの質問についてご説明させていただきますと、高度地区については、建て方や場所によって建てられる高さが変わってきます。今回、当地区に10メートルや20メートルといった絶対高さの制限をかける予定はなく、第二種高度地区と同等の高さ制限をさせていただきますが、具体的に何メートルになるかは建築計画を検討されているところですので申し上げられません。

Q： 具体的な建築計画がでてきたら何かしら制限をかけられるのでしょうか。

A： 現在、町域全域で建築物の適正な高さ規制というものを検討しているのですが、現状の考え方として地区計画を設定しているような地区に関しては、既に都市計画がかかっている地区として除外させていただく予定でございます。

ただし、建築物に関しては、企業と協議をしてみないと分からないところもあるのですが、現在のイノベーションセンターなど、隣接する既存の工場や研究所がございますが、それほど高いものを建てられるということではないものと考えております。

Q： 積水化学工業なのでそんなことはないと重々承知しているのですが、あくまで性善説で言われているので、法律等のルールとして何か規制をかけられるのか、ということを確認したかったところです。回りはないということですが、信頼できる企業でイノベーションセンターもきれいに作っていただいているので、不安がないとは言えませんが、そのあたりが気になりました。建築物の用途の制限についても具体的な案がでてきていないので何も分らないし、定量的に縛れるものでもないとは思いますし、今回の意見がどこまで届くかわかりませんが、そういった意見もあるということを伝えていただければと思います。

A： 建築物の用途の制限に関して、具体的な説明を簡単にさせていただきますと、危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない、少ない、ややある工場、とそれぞれございますが、今回関係のある、恐れが少ない工場としましては、原動機を使用する周辺環境に搖れや振動等の影響がある工場であれば、作業場の床面積が50平方メートル以内のもの

となり、事業内容にも制限がございます。制限される事業内容の一例としましては、原動機を使用する印刷事業であったり、メッキや印刷用のインキの製造事業などございます。また、今回制限をしている、危険性や環境を悪化させる恐れがややある工場につきましては、少し制限が緩和されまして、作業場の床面積が 150 平方メートル以内のものとなり、こちらも別途事業内容の制限がございます。一例としては、手持ち花火といった玩具煙火や絵の具の製造などがございます。危険性のあるものはこういった形で法的に定められておりまして、危険物の貯蔵施設に関しても、火薬や石油類の量に関しましては、量が非常に少ない、少ない、やや多い、多い、とございますが、こちらも関係のあるものとしまして、量がやや多い施設が緩和されることになります。例えば、爆薬などの火薬の一部が準工業地域では認められておりまして、今回の第二種住居地域から準工業地域に変更する場合、火薬類であれば 20 キログラムから 20 トンまで持てるような状況になります。

ただし、こういった持てる危険物の数量は変わりますが、危険物を貯蔵する施設には周辺に影響を与えないように放爆構造や耐火構造とするような指導があり、また危険物の取り扱いにつきましても法律で厳しい管理が義務付けられておりますので、消防本部による立ち入り検査などで本町としても適切に指導してまいりたいと考えております。

Q： 完全に理解したわけではないですが、なんとなく分かりました。逆に推測すると、今回の制限について、危険物の貯蔵施設として量がやや多い施設を作ろうとしているから、そこまで丸が付いているということですね。

他の自治体でも計画書だけチェックをして、後の施工とかをあまりチェックしないというところもよくあるので、そこは計画だけじゃなく先ほど言われた構造の話だとか、しっかりやっていただけたらと思います。地域に住んでいるということでそのあたりが少し心配でした。

Q： すいません、重複するのですが確認なんんですけども、今回はまず積水化学工業の方から今の土地に建物を建てたいということで島本町に話があったと思うんですよね。その建物だと現状の用途地域には当てはまらないので、まずは用途地域を変更しなきゃいけないという話になったと思うのですが、そういった話ができるということは積水化学工業から具体的にどういった建物を建てようとしてるかというお話は伺ってるんですよね。それは我々に情報を開示していただくことはできないのでしょうか。先ほどの方が心配されているのは、何をされるかということがわからない状況の中で、先に用途地域の制限を緩めようとしているわけですよね。なので順番が逆のような気がするのですが、先に積水化学工業が何をされたいかということに対しての説明があって、現状だとこの土地ではそれができないから、住民に確認をしていただいて、問題ないということであれば、用途地域の変更もありえる、という手順が正しい手順じゃないかなと思ったんですけど。そうでないと我々としては、変更しますと言われても良いのか悪いのかが判断できないし、積水化学工業の情報を開示していただけないということはどういうことなのかと思うんですが、それはどうでしょうか。

A： 最初のご質問に関しまして、都市計画の変更に至った経緯なのですが、元々ここは別の

事業者が土地を所有されておりました。建築物を建てるにあたっては、本町では町域全体として小学校や学童保育が逼迫しておりますので、住宅やマンションが建つことを危惧していた状況の中、隣接地にも土地をお持ちである積水化学工業に対して、同じく研究所としての利用の検討を町の方からお声がけさせていただきました。

今のところ、積水化学工業がこちらで現在研究されている内容として、高機能プラスチックカンパニー開発研究所という名称で研究をされており、そちらと同等レベルのものをされるとは聞いているのですが、建築物に関してどういったものを建てるかまでは町で把握しておりません。また、積水化学工業としても、どういった建物を建てるかという具体的な設計までされていないと把握しております。実際の開発に際しましては、積水化学工業から近隣の方に説明等は改めてさせていただくことになると思いますが、現状でお出しできるものを町としても持ち合わせておりません。

次に、手順につきましては、建築物を建てる前に、建築確認等をとるためにには都市計画の変更を先立って行う必要がありますので、今回都市計画の変更を先にさせていただき、その後に具体的な計画が固まり次第、町の開発指導要綱や大阪府の開発許可の手続きを踏む流れとなり、順序で申し上げますと今回の用途地域の変更が先になります。建物の形状や建築計画に関して、手順が逆ではないかと思われるかもしれません、そういう順序で協議をさせていただくことになります。

Q： そうすると、問題という言い方はおかしいかもしれません、要は積水化学工業からの申し出に対して、引っかかっているのは建築物の高さとかそういうところであって、実際に中で何かを作るわけじゃないとは思うのですが、内容としては今あるものよりも少し規模を大きくするとかといったレベルということでしょうか。

A： 具体的に規模等はお聞きしておりませんが、隣に新しく建てられているイノベーションセンターや道路を挟んで向かい側の積水化学工業の工場や研究所と同等レベルの研究をされるということです。

それにあたり、研究所の方は令和2年に用途地域等の変更をさせていただいていて、既に準工業地域になっています。こちらでも同等の研究をするためには、準工業地域にする必要があったため、変更を検討しているところでございます。

Q： わかりました。あくまでも研究所をある程度増設したいということですね。

A： はい。新たにこの場所で既存の研究施設以上の研究や事業を行う予定はないと確認しております。

Q： 耳が遠くなっているせいか、これまでの話もあまり聞こえないのでもう少し音を大きくしてもらいたいです。

そういうことで、これまで出てきた話と重なるかもしれません、今回の用途地域の変更提案は、積水化学工業からの要請があって町も動いたという理解でよろしいですね。もう一つは、個々の企業の計画が住民にどう影響があるかということで住民説明会をするのと、今回は個々の企業の話だけではなく用途地域の変更を伴うわけですね。ということは、個別企業の事業についてだけでなく、これからどういう企業がこの

地域に参入してきたらどうなるかということも含めて議論しておかないと、積水化学工業がどうかという議論だけでは済まないんですよ。

例えば、企業というのは国際的に展開していますので、今後の経済の状況によっては島本町ではなく他に移らないといけないという状況も出てくるでしょう。要するに企業は経済方針で動いているので、1ヶ月後にどうなるかはわからないんですよ。単に企業がどうかということだけではなく、用途地域を変更することによる規制が今後どのように都市計画に繋がっていくのかという観点で議論をしておかないといけないと思うんですね。そう思いませんか。つまりレベルが違うんですよ。特定の企業が今からこういう事業をやるので、これについて住民の意見を伺いたいというレベルの問題と、もっと一般的な基準緩和をやりましょうということですね。積水化学工業のような企業がくることもあるし、それ以外の企業がもっと大規模に事業を開拓する可能性もあるわけですよ。なので、用途地域を変更することでそういうものを全部認めることになりますよね。そういうことになりませんか。

そういう観点でお伺いしたい。今回の用途地域の変更は積水化学工業が希望されたと思いますが、既に第二種居住地域に研究所を持っていますよね。資料にもイノベーションセンターと書いてあると思います。これでは足りないから準工業地域に変更するということですが、となるといろんな企業がこれから入ってくる可能性もある。そうすると、島本町の都市計画として、町の財政を支えるためには単に住民税や固定資産税だけではなく、法人税もいただかないと財政が持たない、これはいいことだと思います。ただし、それには商業をする、工業をする、良好な住環境を確保する、といった統一的なプランのもとで進める必要があります。それが都市計画マスタープランだと思いますが、この地域は工業だけではなく公共空間にもしたいと位置付けていますよね。資料の9ページに、当地区は島本町都市計画マスタープランにおいて「産業・公共ゾーン」に位置付け、とあり、産業だけではなく公共を含んでいる。公共ゾーンにも位置付けておきながら、なぜ準工業地域に変更するのか。その場合は、都市計画マスタープランの中で、島本町を50年後にどうような都市にしたいのか、少なくとも20年後を考えないといけない。なぜかというと、島本町ではマンション建設や小規模宅地造成によって、子育て世代が多く流入しています。人口が増えて若いお父さんやお母さんが増えてうれしい限りです。しかし、20年後にその子供たちはどこへ行くんですか。子供たちが島本町で働くだけのキャパシティはありますか。広瀬もかつては同じような状況で、今や高齢社会になってしまっています。最近は少し若い世代が帰ってきてくれて若干活性化していますが、今から20年後にはこういう社会が島本町にでてくるんですよ。マンション建設や小規模宅地造成によって50年経てば建替えの問題がでてくる。そういうことを見越した都市計画マスタープランではないといけないと私は思うんですよ。そういうことからすると、今回の用途地域の変更についても、役場レベルで検討するにあたっては、やはり専門家の意見を聞く必要があると思うんですよね。20年後や50年後の日本の住宅文化がどうなっているか。かつての文化住宅は今どうなっていますか、つまり文化というのは前進するんですよ。

Q： 議題が違う。都市計画マスタープランに関しては別の場で討議しましょう。

Q：違いませんよ。まさに関係しているから言っているんです。それを関係しないというふうに考えるから、短期的な視野でしか問題を設定できないんですよ。住宅政策や地区政策というのは、20年後や50年後がどうなるかを展望しながら具体的なものを策定しないといけないんですよ。住宅への要求水準は時代によって変わっている。公団住宅も昔はまさに時代の最先端の住宅で憧れの的だったんですが、今や建替えが必要な状況です。

だからそういう観点からすると、準工業地域への変更を計画している隣は第一種低層住居専用地域で、非常に良い住環境を確保するための地域です。その隣接地に準工業地域を持ってくるという都市計画は、どういった将来展望を見据えての計画かということなんです。そのあたりが役場内でどのように検討をされているのでしょうか。先ほど関係ないと仰る方がいましたが、全然関係しますし、短期的な視野で考えると絶対に失敗するんですよ。役場としてこの素案の段階で専門家の意見をきちんと聞いて検討しているのか、そこを確認したい。

A：この地域は都市計画マスタープランの中で、「役場周辺には研究施設や工場等が集積しているため、産業の拠点として、操業環境の保全や研究施設などの集積を促進するとともに、周辺環境に配慮するよう誘導します」と位置付けています。先ほどの公共という話でいうと、役場自体が公共的な機能であり、ふれあいセンターもあるという一方で、小野薬品や積水化学工業が以前より周辺に立地していました。今回、最初に変更させていただいたのは平成24年で、小野薬品が事業拡大したいという話をいただき、都市計画を変更させていただいている。今回の変更は3回目にあたりますが、そういった位置付けに基づいて、将来を見据えた計画をさせていただいている。

専門家の意見に関しましては、案を作る段階で都市計画審議会の委員である学識経験者の方に意見をいただおりまし、最終的には都市計画決定する案件でもありますので、都市計画審議会の中で都市計画の専門家の方ですとか景観の専門家の方ですとか、そういった学識の方のご意見を踏まえながら都市計画の変更をさせていただきたいと思っています。

Q：専門家もいろいろいるので、ちゃんと分かっている専門家に聞いてもらわないと。特に現場を見ずに知識だけで言う人も多いので、現場を見て島本町の状況を知ってもらった上で意見を聞かないといけないと思います。そこは注意してもらいたい。今回の案も専門家の意見を聞いた上で出てきているのか。それであればその専門家はちょっとおかしい、変えた方がいいと思う。

A：都市計画審議会の学識経験者の方には、今回こういった形で進めさせていただきますということで簡単に説明はさせていただいている。実際にご意見をいただいたというよりは、平成24年の1回目の変更からの経緯と合わせまして、今回の計画を説明させていただいている。

Q：ちゃんと現場を見ている専門家なのか。

A：もちろん会長を含め都市計画審議会の先生方は以前から島本町について知っています。

いている方々です。

Q： 私に言わせると 20 年後や 30 年後に問題が起こるような宅地開発が進んでしまっているんですよ。専門家が現場をみているのかと私は思う。線路沿いは良いとは思うのだが、マンションが無秩序に建てられている。

Q： 今日は論議が違うと思うので失礼します。

Q： それではだめだと思いますよ。

A： 他の方のご意見もいただきたいので一旦お待ちください。

Q： 都市計画マスタープランに基づいて、との説明でしたが、現在イノベーションセンターが建てられているエリアは第二種住居地域だったわけじゃないですか。だからそういうものをするために閑静な住宅地として指定されている住居系の用途地域を、何で工業系の用途地域に変えるのかというところはやはり釈然としません。住んでいる人にとってみれば、閑静な住宅地をそうではなくしますよ、という変更をされるようにしか見えないので、その必要性が全く分からないし、言い方を変えれば住んでいる人に喧嘩を売っているのかと。それを町から言い出したのか、積水化学工業から言い出したのかはよく分かりませんでしたが、私個人的には積水化学工業が喧嘩を売っているように思います。そういう理解をされているのかが質問の一点目です。

二点目として、実際に使っていない土地になっているので、有効活用したいというような説明がされましたか、全く理由にならないと思うんですよ。確かに駐車場ですが、もう少し駅から遠いところでも住宅開発をしているわけなので、開発しようとすればおそらくいくらでも住宅が建つわけですよね。なので積水化学工業が土地を手放さないのか、あるいは小学校が一杯なので少し抑制をしたいのか、町の希望なのか積水化学工業の希望なのかはわかりませんが、住居系の用途地域として指定されているものを住居系として使うことが十分可能なのに、なぜそこをわざわざ研究所にしないといけないのか。一企業のためにわざわざ用途地域まで変えるというところは、公平性がある議論をされているのかがよくわからない。

三点目として、実際に積水化学工業だから大丈夫という方もおられますけど、私は全く思っていません。完全に個人的な意見にはなりますが、例えば通勤時に島本駅に向かう際、高校生なんかは道をふさぐような形で歩いてくるわけですよ。高校生はしょうがないとしても、積水化学工業の社員の人も、歩道を全部ふさぐような形で横に並んで歩いてくるわけですよ。そうやって歩かれると、わざと住民との間に摩擦を起こそうしているのではないかとしか見えなくて、個人的にはかなり頭にきっています。駅に行くのにいい社会人が道に立ち塞がって何をやっているんだと、こういうことがあると住民と企業との間に摩擦を生じさせるような提案にしか見えません。そういうことを、例えば町や町長は理解して進められようとしているのかをお伺いしたい。

A： 一点目の質問をもう一度よろしいでしょうか。

Q： 既に住居系の用途地域が指定されていて、例えば隣接するイノベーションセンターは問

題なく建っているわけじゃないですか。そういった公共性のある研究開発は、都市計画マスタープランの考え方と矛盾しないと思うんですよ。ですがこれを工業系の用途地域にしてしまうと、先ほど別の方が仰るように、土地を手放して外資系の企業が買ったら本当に工場が建てられるわけじゃないですか。積水化学工業がどうこうしようと思っているのは現状であって、3年後には全然違う企業が持っているかもしれない、というときに、現状の都市計画マスタープランと整合している住居系の用途地域の設定だと考えると、変える必要は何一つないし、わざと変えようとしているのは住んでいる人たちの感情を逆なでしようとしているようにしか見えません。理屈がよくわからないということです。

- A： まず一点目の質問ですが、都市計画マスタープランとの整合がとれていないということかと思います。
- Q： 整合が取れていないのではなくて、整合がとれているのになぜわざわざ変えなければいけないのか、ということです。
- A： 町としましては都市計画マスタープランにおきまして、役場周辺は研究施設や工場が集積しており、産業拠点として操業環境の保全や研究施設などの集積を促進すると位置付けています。
- Q： イノベーションセンターは研究施設で、住居系の用途地域で建っているんですよね。そういうものを建ててもらえばいいんじゃないですか。
- A： イノベーションセンターで研究されている内容に関しては、おそらく第二種住居地域の規制の範囲内でされております。今回、積水化学工業が希望されているのは、道路を挟んで隣接する既存の研究所でされている事業と同規模の内容を拡大される形と認識しております。既存の研究所側の一部に関しては、令和2年度に第二種住居地域から準工業地域へ既に用途地域を変更させていただいている。それと同規模の研究を今回もされたいという希望があったため、イノベーションセンターとその南側の未利用地に関して、都市計画を変更させていただくという話です。
- Q： 希望があれば変えるんですか。一企業のために閑静な住宅地として設定している地域を変えるというのは本末転倒じゃないですか。先ほどの説明でも閑静な住宅地は住宅系の用途地域を設定していると、そのような設定をされているのであれば、その用途で使うのがルールじゃないですか。その中で研究所も建てられるわけですよ、実際に建っているんだから。でも違う使い方をしたいから変えてくれっていうのはわがままではないですか。
- A： その前に先ほどの二点目と三点目の質問に関しても、お答えをさせていただきます。なぜここに研究所を持ってくるのか、そしてなぜそれに町が協力しているのか、ということですが、先ほど申し上げましたとおり、JR島本駅が開業しました平成20年度以降、マンション建設等によって急速に人口が増加し、現在の町の学校施設や学童施設といった公共インフラはかなりパンクしている状況です。元々は住宅施設を建てられるよ

うな用途地域ではありますが、住宅施設として利用するよりも、町としては経済面での発展を促すことができる企業に来ていただきたいということで、町から要望させていただきました。その要望を受け、積水化学工業から現在行っている研究を当該地区に集積させたい旨要望がございましたので、要望に応じ今回の用途地域の変更を検討させていただいているという経緯になります。

Q：町の方から要望されたとすると、そこが工場として開発されてどうなるかということを本来は予測されていてお話をされているのだから、その場に住民である我々がいなかったというのは、住民をないがしろにして話を持ち掛けているようにしか見えないので、私は町に裏切られたという思いを抱きます。人口の話に関しても、島本駅周辺の開発の際にも、町長は人口が増えることはいいことだ、ということを確か仰っていて、そことも何か言っていることが矛盾しているような気もします。いずれにせよ確かに住宅開発はパンクしていますが、一時期に1年生が一気に増えることが問題なのであって、住宅を建てることが問題なのではなく、ゆっくりやれば問題ないはずなんですよ。それが20年や30年先を考えることだと思うんですよね。なので全く説明にならない上に、用途地域が変わる可能性があることを隠して企業と話を進められてきたということなんでしょうか。

A：今回の計画を隠すという問題ではないと考えております。元々、役場周辺の地域に関しては研究施設や工場が集積していますので、周辺環境に配慮しながら産業拠点にしていくというところは、都市計画マスターplanを策定するにあたり、住民の皆様に対しても説明会をさせていただいておりますし、過去の経緯も含めて説明をさせていただいている。また、都市計画の手続きとしても、パブリックコメントをいただいた上で進めさせていただいているものです。その記載内容に基づいて今回の都市計画変更は計画していますので、住民の皆様を欺く意図は全くありません。

Q：意図的にとは言ってなくて、結果的にと言っているんです。都市計画マスターplanを否定しているわけではなく、手続きもされていると思いますし、おそらくここで私が個人的に反対をしても、将来的には淡々と手続きが進められるとは思ってはいるのですが、都市計画マスターplanで研究所を集積させるという話と、用途地域の話は別に矛盾しているわけではないでしょう。だってイノベーションセンターが建っているんですから。同じようなものを建てればいいんですよ。それをなぜ積水化学工業が違うものを建てたいからといって変えるのか、そこがすごくイレギュラーですし、積水化学工業だから信用してもよいという人も一部には当然いるでしょうけど、仮に積水化学工業が買収されればルール上変わってしまうんですよ。そう考えたときに、なあなあで話を進めすぎではないかという危惧があって、私はロジックがガタガタになっているのではないかと思います。

A：現状の第二種住居地域のままでイノベーションセンターが建っているのだから、そのままの用途地域で事業活動を行えばよいというご意見かと思いますが、積水化学工業と話をさせていただいている中では、第二種住居地域の制限の中では事業継続や事業発展が厳しいと伺っていることから、イノベーションセンターも含めて今回用途地域の変更を

行うということでお話をさせていただいている。イノベーションセンターの研究内容についても現状の内容であれば事足りるが、さらなる研究を進めていく際には準工業地域に変更する必要があるということを伺いましたので、町としては今後の産業面の発展等を踏まえて必要性があると判断し、今回変更を予定させていただいているという経緯がございます。

Q： 簡単に言えば積水化学工業から要望があって、町としてもそれでいいのかと、それが税収にどう繋がるのかは私には分かりませんが、その結果として近隣住民が迷惑を被る可能性と天秤にかけた結果、積水化学工業の方が大事だと判断された、というふうに聞こえるのですが。

A： 今回用途地域を変更することによって、近隣住民の皆様が安全面を心配されるというお気持ちちはよく分かります。もちろんそこをないがしろにするつもりではなく、近隣住民の皆様の安全性の確保は重要であると認識しておりますので、危険物の取り扱い等でご不安になられる事も多々あるかと思います。こちらにつきましては、万が一という話になってくるとそのあたりはなかなか分からないところもあるかもしれません、消防の立ち入りや、建築する際の協議等で万が一の事態が起きないように対応いただきたいと考えております。

Q： そんなことは当たり前じゃないですか。安全にすることは当然のこと、しかも安全であるかどうか確認をするのは町としての義務なんですよ。この地域を全て住居系の用途地域から工業系の用途地域にするという判断はすごく安直で、この範囲だけはどうしても必要だからとか、山と繋がってる少しのエリアであるとか、そういったことであれば事情に応じて議論の余地があると思うのですが、全体じゃないですか。この範囲は本当に必要なかどうかわからぬし、3年後にそこに何が建つかという保証も何もないわけですよね。だけど積水化学工業の要望だからそっちを優先しますというのは、町は住民に対して裏切ってるんじゃないかなという感想を私は持ちました、ということで長くなつて申し訳ないのでこれで終わりたいと思います。

Q： 東大寺三丁目に住んでおります。積水化学工業との話し合いはこれが2回目になると思うのですが、1回目は工場とをつなぐ架橋の問題がありまして、基礎も全部打ってから、後でこの計画で了承してください、というようなことがあったんです。私も少し専門家ではありますので、どういった設計をしているんだという話をしたら、震度6までの耐震性があるということだったのですが、実際には以前に震度7弱の地震も受けたことがあるわけですね。これはだめなのでもう少し強度を上げなさいと、いわゆる耐震性のある設計をしなさいという話をして、わかりましたとのことです。今はどうしてあるのかは分かりませんが。

第二点として、実はこの地域には道路の問題がありまして、三叉路になっているわけですよ。運転される方はわかると思うのですが、非常に危ないんです。なのであそこの土地はロータリーにしなさいと、積水化学工業も分かりましたと言っていたのですが、その土地を譲るには株主総会にかけないといけないし、あるいは役員に了承を取らないといけないのでできないと、検討しますということで終わってるんです。その辺もぜひ道

路行政として、町はどう考えておられるのか、どのように対処されるのか、ぜひこの機会にお願いしたいと思います。

今回の話とは少し違うのですが、関西電力の社宅跡地に 11 階建てのマンションを建てるということで、何の了解もなく、関連の子会社・下請けが説明に来ただけでもうやります。町はそこに何ら介入していないと思うんですよね。私も仕方がないから社長宛てに要望書を出そうと思っているんです。拳句の果てには積水化学工業も一緒になってマンションを建てられるという書類が回ってきています。そういう問題もありますので、今回のテーマからは外れますか、町としてどうなっているのか、都市計画マスター プランとしてどう考えてもらえるのか、ということです。時間もないでここで回答をいただかなくても結構です。昔、旧社宅は自治会に入っていたんですよね。自治会というものも、もう少し大事にしたやり方をしてもらわないといけないんじゃないかなと、今後問題が起るんじゃないかなと思っています。以上です、回答は結構です。

A： 何点かご質問いただきましたので、回答できる範囲でさせていただきます。

一点目の通路橋の話は、元々、積水化学工業から相談いただき、耐震性の話もございました。自治会への説明を一部なされていないことにつきましては申し訳ございません。架橋につきましては、町道の上部に架かるものであることから道路占用許可を出しておりますので、現在も通行しております。

耐震性につきまして積水化学工業へ確認したところ、架橋の耐震強度は、震度 6 強に耐えられる基準を上回る設計とされているとお聞きしております。

二点目の三叉路についてですが、ロータリーへの変更が現実的にできるのか、町の道路を管理する部局も含めまして確認いたします。

町の道路管理部局に確認したところ、現状当該三叉路においてロータリーとする予定はございませんが、周辺の状況を鑑み、道路整備につきましては適切に対応してまいります。また、令和 4 年に当該地区の東側の JR 線路沿いに百山 12 号線を新設し、交通量の分散を図っているところでございます。

積水化学工業へ確認したところ、ロータリー化について検討されたものの実施には至っていないとお聞きしております。また、積水化学工業から高槻警察署へ信号の設置や標識の追加等を依頼されたところ、現在の交通量等を鑑みた結果、対応は難しい旨回答を受けたとお聞きしております。

三点目の関西電力の社宅跡地のマンション計画に関しての町の対応につきましては、開発の指導や景観面での指導等はさせていただいております。また、教育環境の保全に関する要綱というものがございまして、学校施設等が逼迫しているという実情を踏まえ、事業の時期をずらすことや、戸数を減らすことについて協議を行ったところでございます。

Q： 先ほどの方も仰っていましたが、百山では住宅地が大量にできていますし、広瀬一丁目にも隣接する地域で、あまり準工業地域がこういった住宅地に隣接して設定されるということはあまり見聞きしないという意味で、積水化学工業だけではなく今後どういった

企業がくるかというのは、何十年後にも関わる問題でもう少し議論すべきという部分が大きな論点としてあると思います。その上で、積水化学工業が特定の研究施設を作るという計画があって、そこで用途地域を変更する働きかけをしているというところなんですが、先ほどから話にもでているように、そうであれば具体的な建築計画やどんな化学薬品を使うのかが明らかになっていないというのは、非常に問題ではないかと思いますし、分かっているのであれば説明されるべきだし、異臭の可能性や爆発の危険性等もある話で、具体的にどういった化学物質を使うのかは住民にしっかり説明しないと、住宅地に隣接した地域で今まで以上の化学物質の使用や貯蔵ができるということなので、今分かれば質問に答えていただきたいです。

もう一点が、開発指導要綱に基づいて適切に指導していきますという説明だったのですが、関西電力の社宅を作る際も戸数を減らしてほしいという要望書を町長と教育長の連名で出されていますけど、250 戸のうち数戸しか減っていなくて、結局は実行力がなくてお願いでしかなく、一番拘束力があるのは都市計画のこの規定で、ここでしか止められないんですよ。都市計画を変更してしまえば後はお願いしかできなくて、どんな建物を建てるかとかどんな化学物質を使うかは民間事業者が自由にできる状態なので、こここの時点でしっかりと議論をしておかないと、後から分かって住民が言っても民間事業者は営利活動ですし、都市計画としても許可されているので着々と計画を進めさせていただきます、というように状況が進んでしまうので、しっかりと計画案を明らかにするということが非常に重要だということがここまで話聞いて思ったので、今わかつての計画をこの場で説明していただきたいですし、どんな化学物質を使うかということも含めて共有していただきたいと思います。

A： 現状で研究内容は具体的に決定していないとお聞きしておりますが、今回の用途地域等を変更する地域と道路を挟んで隣接する既存の研究所と同等の危険物を扱われるということは把握しております。危険物の内容としましては消防法における第1類から第6類の危険物を保有され、燃料系の保有はないと聞いておりますが、具体的なものについては研究内容に関わることからお伝えすることはできないとのことでした。また、建築計画に関しましても明らかになっていないことから、おそらく未だ検討の段階だと思われます。今後協議していきたいとは考えておりますが、現時点で具体的な建築内容をお示しすることはできません。

Q： 二点あります、まず今回は準工業地域に地区計画で制限を入れていただけるということなんですが、この地区計画の制限がまた変更されるようなリスクであるとか、撤廃されるような可能性があるかというところと、そういった場合はどのような手続きをされるのか教えてもらいたいと思います。

A： 地区計画に関しまして、一度設定した内容は原則的に変更しないということになっております。社会情勢の変化に合わせて柔軟に対応していく可能性はございますので永続的とは申し上げられませんが、基本的には当初の内容のまま指定していきたいと考えております。

仮に変更する場合の手続きですが、本日のような説明会や縦覧等、今回の変更と同じく

都市計画手続きに則って実施させていただきます。

Q： わかりました。あと単純に住民としましては、先ほど他の方が言われたような物質とか臭いとか騒音とか、そういうところが心配ですので町からも要望は出してほしいということはあります。戸建ての住宅が隣接してありますし、逆側にもマンションが建つと住民が増えると思いますが、方法としては問題がなくても、住民との間の問題だとかクレームだとかは絶対に出てくると思うので、そういうリスクも含めて企業側にも把握をしていただいて、法律以上のところで工夫をしていただくようなことを町からも要望を出していただいて、問題がでないような計画にしていただきたいなと思います。
あとは、桜が植わっていると思うのですが、いろんなところでそれが切られたりして、せっかく残っているものは活用してもらったりだと、思い入れがある人もいると思うので、そういうこともぜひ伝えていただいて、お互い気持ちがいい開発にしてもいいなと思います。

A： まず一点目に関しまして、物質の保有の関係とか匂いや騒音のこととか、もちろんご心配なことかと思います。現状、積水化学工業や小野薬品も含めてまして、準工業地域に変更したエリアでも、元々の第二種住居地域のときとさほど変わりないような状況ではあるのかなと考えております。ただし、今後建築物を建てられた後に、騒音や匂いが出るかどうかというところは分からぬ面もあるかと思いますので、そちらに関しましては、そういうことにならないように建築の際なりに町の方から積水化学工業へは申し伝えたいと考えております。

桜に関してはどういった形になるのかまだ全く決まっておりません。先ほどご意見いただきましたように、あちこちで桜が切られているという状況で町としてもお叱りを受ける場面ではあるのですが、実際はだいぶ昔から植わっている桜のため相当老木化しておりますし、倒木等の恐れがあるかどうかという部分を判断し、致し方なく伐採をさせていただいているというのが大半です。その後に桜の幼木を植えるということも一つの手ではあるのですが、伐採後には道路や歩道を広げさせていただきたいという部分もございまして、縁が減っているというお声も非常にいただいておりますので十分に留意していきたいところではあるのですが、反面、やはり道路環境の整備を合わせて進めいかなければならぬという部分もございます。今回ご意見いただきました桜の件に関しましては、今後どういった開発計画が出てくるか分かりませんが、本日こういったお声をいただいたということは積水化学工業とも共有させていただきたいと思います。

Q： 私は阪急 B に住んでいますが、何階ぐらいの建物が建てられるのかをお聞きしたいです。

A： 建築の内容は積水化学工業からお聞きしていませんので、何階の建物が建つかということは未定です。

Q： 準工業地域に変更することで、どのくらいの高さまで可能になるのか。積水化学工業がどういう計画を考えているかという問題ではなく、今回の変更で一般的にどこまでの高さが可能になるかということを含めてお答えいただく必要があるのではないか

か。

A： 現状で何階建てのどのくらいの規模になるのか、といった具体的な建築計画は町でも把握していないことから、お答えすることができません。

ただし、高さの規制につきまして、変更前の第二種住居地域では第二種高度地区という高さ制限を設定しており、用途地域を準工業地域に変更することによって第二種高度地区を一度廃止いたしますが、地区計画を指定することで元々の第二種住居地域で指定していた第二種高度地区と同等の高さ制限を行います。基本的に変更前と変更後で高さ制限が変わりません。

Q： それは何メートルなのですか。

A： 具体的に何メートルという高さの規制ではなく、資料の 19 ページにも記載させていただいているように斜線制限と同じ形になります。

Q： 計算してみましたが、およそ 40 メートルぐらいではないでしょうか。

A： 具体的な建築物の配置によっても建築できる建物の高さは変わります。今回の地域で絶対高さ制限を設定することは考えておらず、変更前の第二種高度地区と同等の高さ制限とさせていただきたいと考えております。

Q： 今回は個別事案をどうするかという問題ではないんですよ。一般的に今後積水化学工業から他の企業に変わっても、規制できるような基準をやろうということでしょう。そこがどうかということをきちんと押さえておかないと、住民としてもそんなつもりじゃなかつたという事態が出てくるんですよ。つまり島本町をどういったまちにしたいのかという部分について、今回は基準を変えるんだから、町をどうしていくかという構想と必ず絡んでくるんですよ。

A： 本日、皆様からいろいろご意見を伺いまして、総じて、一企業の声を優先して周辺の住民の方の声をないがしろにしてないか、企業よりも住民の方をきちんと向いて仕事をすべきだ、ということがまず前提かと思います。

その視点を持って、町としてきちんとビジョンを持ってルールを適切に守りながら実現していきましょうね、ということで、これまで島本町は 100 年ぐらい前から大きな企業と一緒に住民と企業が共存しながら発展してきたまちでして、その 3 万人のまちが今も町としてあるというのは、優良な企業と良いベッドタウンが続いているところかなとは思います。都市計画マスタープランにおいて役場周辺のエリアは、企業と共に存しながら周辺の住環境もきちんと守りましょうというコンセプトで計画に位置付けております。今回、積水化学工業のエリアで 3 回目ですけども、このエリアは特に研究所として、これまで第二種住居地域でも操業できた環境が、イノベーションが進むことによって難しくなっているという状況でして、場合によっては企業が出ていってしまうというリスクもはらんでいたということもございます。町の都市計画として今後 100 年の計画を考えたときに、役場周辺は良い企業に今後も研究所として操業していただきながら、周辺の住環境もきちんと守りましょうというコンセプトを持つつ、町として存続していく

と。そのため一企業である積水化学工業が強く要望されたから、ということではなくて、あくまでも町として発展していくというコンセプトの中でさせていただいているということは、お伝えさせていただいた方が良いかと思い発言させていただきました。

Q：それは前から言われていることで、具体的に見ると、例えば第一種低層住居専用地域のすぐそばに準工業地域を設けるという計画の立て方がいいのかどうかを聞いているんです。最近は文化水準の問題なんですよ。これからは文化性が高まっていく時代で、世の中を見るとよくわかるでしょう。人間の欲求からするとどうしても高くなっていく。それを見た上で都市計画を考えているかということで、私は町の財政を考えたときに法人税をきちんと徴収できるようなまちにしないと、あるいは、子育てが終わった後に子供たちが町外へ出ていくのではなく、町の中で働く場所ができるようなまちづくりをしないといけないと言っているわけですよ。それが今あるような形のまちづくりなのか。それとも地場産業の育成なのか、つまり何かあったら町外に出ていくような企業でよいのか。ドイツなんかでは地場産業をちゃんと育てるんですよ。しかし、日本では景気の良いときだけ稼いでもらうけど、ピークが終わると外に出ていってしまうと、そういうやり方の都市計画にするのかどうかということを問うてるわけです。

A：住宅地として純度の高い第一種低層住居専用地域と準工業地域を隣接させること自体は、従来は良くない形だと思います。ただし今回のケースに関しては、その弊害に対して地区計画という制限を加えます。この地区計画というものは、地権者にとっては用途地域以上の制限を特別にそのエリアにかけるということですので、一定の不利益がかかることもあります。当然、地域の皆様への影響も加味しなければなりませんし、制限内容に関して地権者にも理解いただきながら進めていく必要があります。ですので文化性が高いまちを目指すべきというご意見もありましたが、住民の皆様もそうですし、行政も企業もより質の高いまちづくりを目指す一環として、今回こういった手法を取りさせていただいたということになります。

Q：今回の計画が質の高いまちづくりということですか。ちょっとおかしいのではないですか。

A：付け焼刃でやっているわけではなくて、小野薬品の一回目の変更から約 10 年をかけて、地区計画の制限をかけてもよいと地権者との合意形成がとれたエリアから段階的に、さらに最小限の区域だけを都市計画変更させていただいているということですので、決して思い付きでやっているわけではないということをご理解いただきたいと思います。

Q：私は東大寺三丁目に住んでいます。物件を探す際は周辺に工業地域や準工業地域があるエリアは避けたいと思って探していて、もちろん近くにはあるのですが、現状で第二種住居地域のところに家が建っていますが、隣がいきなり準工業地域に変更されるとショックと言いますか、私の場合はショックです。私は匂いが気になるので工場とかは避けたかったのですが、以前に山崎でも異臭騒ぎがありましたが、施設の不具合等で臭気が漏れてなかなか改善しないとか、そういうことがあっても困るなと思います。また、線路を挟んで第一種低層住居専用地域がありますが、すぐに準工業地域というのもさすが

ないんじゃないかと思います。あとは企業が出ていくかもしれないリスクもあって町として大切だということは分かるのですが、一企業に対して町としてそこまで財政を負担することは、リスク分散を考えても問題があるのではないかと思います。なので、町としてもう少し長期的なスパンで考えてほしいということはあります。

A：仰られる臭気の問題に関しては、環境面への配慮というのは重要なことだと考えておりますが、地区計画で環境面に関して規制をかけることは厳しい部分もございます。今回、匂いや騒音等に関するご意見はたくさんいただいておりますので、今後企業と協議をする際には、環境面を重視し協議させていただきたいと思います。

また、積水化学工業に依存しそぎないようにというご意見だったかと思いますが、都市計画は上物の企業が変ったとしてもエリアの方向性が変わらなければ、どういった企業が来てもまちづくりの方向性自体を変えないのは原則です。よって今回は積水化学工業の予定ですが、仮に別の企業になったとしても、方向性としては変わらないということが都市計画の考え方かと思います。

Q：私は阪急Bに住んでいて、気になって最初に質問をさせていただいたのですが、いろいろな協議ではなくルールで縛っていただけると一番安心するのかなと思います。やはり協議だけでは難しくて、海外のようにかっちり決まった契約を日本ではしないので、こういったことになっていると思うのですが、行政としても難しいとは思いますが、一緒に進めていけることを期待しているのと、いろいろな議論を聞いて逆にこういった場を開いていただいてありがたいなと、感謝したいなと思いました再度話をさせていただきました。

今回の資料についてですが、回覧や公開をしても良いものなのか、公開して良いのであれば議事録と合わせてホームページに掲載していただけると、私も自治会で説明をする際にホームページを見ておいてください、ということもできるのでお願いしたいと思います。

あとは順序が逆になったのですが、準工業地域でもマンションは建てられるので、人が増えてインフラがパンクしているということは重々承知していますが、準工業地域にしたから抑制できるという考え方にはロジックがおかしいと個人的には思います。こちらに関して回答はいりません。

A：本日の資料に関しては町のホームページで掲載させていただきます。議事録につきましては作成に時間を要しますので、時間差になるかとは思いますがホームページに載せさせていただきます。

Q：公聴会はいつ頃にどういった内容で行われるのか。

A：公聴会の開催に関しては、10月22日水曜日の10時からふれあいセンター1階の健康教育指導室で開催させていただく予定です。こちらは今回の都市計画変更の案件である用途地域や高度地区の変更、地区計画の決定に関してご意見をいただく場となります。

Q： 何時間ぐらいかけるのですか。

A： 公聴会は事前にご意見を提出いただく形になっておりまして、申し込みの期間が 9 月 25 日から 10 月 8 日水曜日までとさせていただいております。

Q： すぐじゃないですか。

A： その期間中に今回の説明会をさせていただいておりまして、ご意見等がございましたら、当日公述をしていただくという形になっております。

Q： 今日の内容を公聴会で公述するということですか。

A： 今日の内容と言いますか、今回の都市計画変更案に関するご意見について、住民の皆様から公述いただくという会になります。

Q： それは事前に申し込まないといけないわけですね。

A： 当日の飛び込み参加はできませんので、事前に公述書をご提出いただいて、当日ご出席いただくという形になります。

Q： 仕事をされている方は休まないといけないということですよね。

A： こういった説明会に関しましては土日にさせていただくのですが、公聴会に関しましては平日にさせていただくことが多いです。

Q： それについて何も意見はでていないのですか。

A： 説明会のようにたくさんの方々にお越しいただくような場に関しましては、平日の晚や土日に開催いたしますが、公聴会に関しては平日に開催することが多いです。意見としても、説明会については土日に開催すべきという声もありますので、今回も土曜日に開催をさせていただいておりますが、公聴会に関してそういったご意見はいただいておりません。これまで公聴会を休日に開催したという事例はございませんが、今後検討させていただきます。

Q： 先ほどの質問で危険物の種類を聞いたのですが、第 1 類から第 6 類と言われても分からなかつたので検索してみたら、ほとんどの化学物質が問題なく保有できるということにびっくりしました。住宅地の中に準工業地域を設定されるのに、企業秘密だから具体的なことは言えないというレベルで住民に説明しようとしてる企業の姿勢に関して、説明責任は相当強いと思いますし、今回の内容を聞いて私は周りの住民の方に説明をできないなと思いました。そもそも住宅地の中に準工業地域を設定するのはどうなのかという大きな問題に関して、もう少し議論するべきだといろいろな意見を聞かせていただいて思ったのですが、その上でさらに説明会が終わったから公聴会に移りますという話に關しても、例えばどこまでの高さの建築物を建てようとしているのか、どういった化学物質を使うのかということも不透明な中、都市計画の手続きを進めていくというのは稚拙なプロセスだなと思います。やはり企業が住民に説明をして納得してもらう必要があるって、少なくともそれが限り都市計画を変更してしまったら、あとは企業の自由で

町はお願いをするしかできないということになってしましますので、その段階に移ってはいけないのではないかと個人的に思いました。なので都市計画の変更自体がそもそもどうなのかという議論とともに、企業がどのような計画を考えているのか説明する場を設けるということを、次のプロセスに移る前にやっていただくということはどうですか。

A：この都市計画手続きと並行してということでしょうか。

Q：それはストップしてです。次の公聴会に移ってしまえば、その後の原案確定や縦覧、都市計画審議会、都市計画の決定告示まで一定の流れで進んでしまうというか、公聴会というのは大きなプロセスの一つじゃないですか。

A：公聴会の際には、本日のようなご意見をいただくこともありますし、ご意見に対して町の考えを示させていただいた上で都市計画手続きを進めさせていただきます。ご意見としましては、企業の方から建築の計画や薬品の保有等に関する説明をすべきではないか、ということでしょうか。

Q：そもそも第二種住居地域を準工業地域に変更することがどうなのかということも含めてです。企業側もまだ何も住民に約束をされてないわけですよね。それなのに次のプロセスに移行してしまうというのは、基本的に一企業のためにやっているのに、その一企業が何も住民に向き合っていない状態、というのが今の出発点のように思います。

Q：私もこの話はそこが最初だと思います。資料にある今後の予定について、素案の作成のところで自治会への説明とあるのですが、これはされたんでしょうか。今回の説明が2回目や3回目ということであれば分からなくもないですが、1回目ということであればこういった話がでてくるのもしょうがないと思うんですよね。自治会への説明と書いてあるのですが、私も数年住んでいますけど、していないんじゃないかなと思います。

A：個別の自治会に説明会をさせていただくということではなくて、自治会長に今回こういった説明会があるということを踏まえて、説明させていただいている。

Q：素案の作成段階で自治会への説明は行われたのですか。

A：自治会長に対してこういった説明会をさせていただきます、というような形で説明をさせていただいている。

Q：説明会を行いますという説明をやったわけで、内容の説明はやっていないのですか。

A：詳細はこういった内容です、というところまでは簡単に触れさせていただいている。

Q：私は自治会長ですが触れられていないと思います。今回、こういった説明会があるという連絡が来て、ホームページを見たら1週間前くらいに資料が載せられていて、何のことかわからなかつたので本日参加させていただきました。

Q： 私の自治会でも会長が回覧で知らせてくれたのですが、中身がないんですよ。どういった都市計画の変更をするのかが何も書いていない。今回のように第二種住居地域を準工業地域に変更するということは近隣住民にとってものすごく大事なことで、そんな大事なことであれば今日予定が入っていたとしても、予定をキャンセルしてでも出てこないといけないと思うはずですよ。私は仕事をキャンセルして無理して出てきましたが、そういう人は少ないと思います。説明会があるって聞いたけど何のことか分からぬから仕事を優先したのに、こんな重大なことだったのかと、特に影響が大きい線路沿いのはびっくりする人が何人もいると思いますよ。だから素案の作成からもう一回やり直さないといけないと、私は今日の話を聞いて思いました。一つの意見です。

Q： 方向性として私は賛成でも反対でもないのですが、ステップを踏んでくださいということです。

A： 自治会への説明に関して、直接お会いさせていただいた自治会長へは簡単にご説明させていただいているのですが、平日でお会い出来ていない方につきましてはお話ができておりませんでした。こちらに関しましては申し訳ございませんでした。

Q： 阪急Bの自治会というのは線路を挟んですぐなので影響が大きいと思う。

Q： せめてお知らせ文にでも、別途ホームページに資料を掲載するだとか、ポイントが何も絞られていないお知らせだったので。確かに直接ご説明いただけたらまた話は違ったのかもしれません、私も仕事の都合で当日いなかったのでそこは大変申し訳ないのですが。

A： 自治会へのご説明に関して、今後検討する際にはいただいたご意見を踏まえて改善させていただきたいと思います。

説明会の開始から2時間を過ぎておりますが、他にご質問等はございますでしょうか。

Q： 確認ですが、このスケジュールどおり進めるのは変わらないということですか。

A： 基本的にはスケジュールを進めていく中でいろいろとご意見をいただくかと思いますので、その中のご意見を踏まえて検討の上進めてさせていただきたいと考えております。

Q： 本日の意見が公聴会に出されるのではなく、当日行けない人は多いと思うのですが、当日出席できる人でかつ公述書として原稿を書いておかなければいけないということですね。

A： 公聴会についてはそういった位置付けになっております。

Q： ということは意見が反映されるのかが心配なのですが。

A： 本日のご意見は内部で共有させていただきますし、今後の対応方法を検討しながら進めていきたいと考えておりますが、本日の意見を公聴会の意見としてそのままいただくというわけにはいかないとは思っております。

Q： どこで反映されるのでしょうか。

A： 公聴会はご自身の意見をその場でお話いただく場であります、今後は縦覧という手続きもありますし、他にもご意見をいただく場はこれからもあるかとは思いますので、そういう場においてご意見いただければと思います。

Q： 企業に説明させる場を開く予定はないですか。

A： そちらに関しましては即答ができますし、都市計画上の手続きとしてそういうものはもちろん予定はしていないのですが、仰っていただいたように臭気や騒音等の影響は大きいかと思いますので、そういうご意見をいただいたということは、企業側へお伝えをさせていただきたいと思います。

企業へ確認しましたところ、企業からの説明につきましては計画の検討段階であることから、現段階での説明会開催は難しい旨回答をいただいたところでございます。

Q： 私が事前にもらったこの資料には大雑把なことしか書いておらず、準工業地域に変わるとかそういうことは一つも書かずに説明会を開催するとだけ書いてあって、準工業地域に変更するということを知ったらびっくりする人も多いと思うんです。阪急Bの方も事前に知らなかったということなので、もう少し周知をしていただいてから、もう一度説明会を開いていただく必要もあるのではないかと思います。

A： 本日いろいろとご意見をいただきましたので、この場でどうこうというのはなかなかお答えしにくいところではありますので、検討させていただきたいと思います。

説明会資料やいただいたご意見への回答をHPで公開し、その内容を当該地区周辺の自治会長へ説明にお伺いすることで、説明会の内容につきましては周知することいたします。また、今後都市計画法17条第1項に基づく縦覧を予定しており、ご意見を伺う機会があることから、再度の説明会開催につきましては行わないことといたしました。ご理解の程よろしくお願ひいたします。

Q： 積水化学工業のことだから大丈夫じゃないかなとは思いつつ、準工業地域に変わって薬品が貯蔵されるということについて、研究所なのでおそらくいろいろな種類の薬品を使わなければいけないので情報も出せないということなんでしょうけど、危険な薬品を積んだトラックも通行するようになると思うので、そういう心配もあるわけだから、積水化学工業が住民に対して説明する意欲を持たないと、我々としてもものすごく疑心を持ってしまうし、それは町が求めることでもないと思うんですよ。だからそこの交通整理と言いますか、積水化学工業と住民との間で摩擦が起きないようにするということが町の責任だと思いますので、しっかりとやっていただきたいと思います。都市計画だけでなくいろんな心配事はあるし、今回は後ろから撃たれたみたいな感じもしていて、今回の話を町の方から積水化学工業に持ち掛けたとすると、やり方が非常にまずかったと私は思いますので、摩擦が生じないよう行動してほしいということです。

A： 承知しました。

A：お時間もきておりますので、他に質問等がないようでしたら本日の説明会を終了させていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。いただいたご意見に関して、いくつか宿題をいだいている部分もございますので、何らかの形で反映させていただきたいと思います。

それでは本日はどうもありがとうございました。（閉会）