

(様式第2号)

会 議 録

令和8年4月20日作成

会 議 の 名 称	令和7年度第2回島本町都市計画審議会		
会 議 の 開 催 日 時	令和8年3月25日(水) 14時～15時45分		
会 議 の 開 催 場 所	島本町役場1階第1多目的室		
公 開 の 可 否	可・一部不可・不可	傍聴者数	3名
非公開の理由(非公開(会議の一部非公開を含む。)の場合)			
出 席 者	委 員	吉田会長、川嶋委員、清水委員、地村委員、田中委員、中川委員、永山委員、西山委員、馬場委員、三角委員、脇田委員	
	事 務 局	山田町長、名越部長、佐藤次長、今井課長、奥田参事、坂口主査	
会 議 の 議 題	1. 会議の公開について 2. 北部大阪都市計画用途地域の変更について 3. 北部大阪都市計画高度地区の変更について 4. 北部大阪都市計画地区計画の決定(百山南地区)について 5. その他		
決 定 事 項 等	北部大阪都市計画用途地域の変更 北部大阪都市計画高度地区の変更 北部大阪都市計画地区計画の決定		
審 議 等 の 内 容	別紙のとおり		
配 布 資 料	会議次第、審議会委員名簿、配席図、令和7年度第2回島本町都市計画審議会 議案書、参考資料		

令和7年度第2回

島本町都市計画審議会会議録

日 時 令和8年3月25日(水)

午後2時

場 所 島本町役場 1階 第1多目的室

令和8年3月25日

開会 午後2時03分

[事務局] 定刻を少し遅れましたが、令和7年度第2回島本町都市計画審議会を開催させていただきます。本日の司会を担当いたします都市創造部都市計画課の今井でございます。よろしくお願いいたします。

まず会議の出席状況について報告させていただきます。現在、13名の委員のうち11名の委員のご出席をいただいておりますので、島本町都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本審議会が有効に成立していることをご報告申し上げます。

なお本日、大阪公立大学大学院の加我様、大阪府高槻警察署の左近様におかれましては、所用によりご欠席されるということでしたので、この場でご報告いたします。

また、本日の議案に関連しまして、業務委託しております株式会社かんこう様より担当者様にお越しいただいております。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。資料につきましては、事前にお渡しさせていただいております「令和7年度第2回島本町都市計画審議会 議案書」とあります資料がございますが、本日資料をお持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。

本日机の上にお配りしている資料といたしましては、「本日の会議次第」、「島本町都市計画審議会委員名簿」がございます。不足等はございませんでしょうか。

なお、本日の審議会につきましては、各委員の皆様の音声をより聞き取りやすくするために、マイクを設置させていただいております。

事務局からご説明させていただいた後、ご質問等をされる際には挙手いただいた上で、マイク下にあるスイッチを軽く押しいただき、スイッチの表示が赤から緑に変わったことをご確認の上、ご発言をお願いします。終了後は再度ボタンを押しいただき、スイッチの表示が緑から赤に変わったことをご確認いただきますよう、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

また備品の数の関係上、座席によってはマイクをお二人で共有してご利用いただく必要がございます。無線のマイクでございますので、随時利用される方に近づけていただき、ご利用いただきますようお願いいたします。ご不便をおかけいたしますが、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

続きまして、審議会の開会にあたり、町長の山田からご挨拶を申し上げます。

[町長] 皆さんこんにちは。町長の山田でございます。本日は委員の皆様におかれましては、年度末のお忙しい中、また足元の悪い中、出席を賜りまして誠にありがとうございます。

本日の議題といたしましては、「北部大阪都市計画用途地域の変更」、「北部大阪都市計画高度地区の変更」、「北部大阪都市計画地区計画の決定」としております。

今回のご審議をいただく案件につきましては、島本町都市計画マスタープランにおきまして、産業の拠点として操業環境の保全や研究施設等の集積を促進するとともに、周辺環境に配慮する地区として位置づけております百山南地区につきまして、用途地域・高度地区を変更し、地区計画を設定するものでございます。

本計画変更の進捗状況につきましては、7月の審議会でもご報告をさせていただきましたが、その後10月に予定をしておりました都市計画公聴会は口述申し出の希望がなかったため中止となり、12月に実施をいたしました都市計画法第17条に基づく都市計画面案の縦覧と意見募集につきましては、2件ご意見をいただいたところでございます。

本日の審議会におきましては、その際のご意見と町の考え方につきましても、参考資料としてお配りをさせていただいております。審議にあたりましては、委員の皆様の忌憚のないご意見をいただきたいと考えております。

また現在本町におきましては、都市計画に係る案件といたしまして、建築物等の適正な高さ規定に関する検討を進めており、令和5年度から本年度にかけて整理をいたしました基本方針につきまして、その他の案件としてご報告をさせていただく予定でございます。

以上簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしく願います。

[事務局] 山田町長ありがとうございました。

それでは、この後の議事進行につきましては、島本町都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長が議長となりますので、会長に議事進行をお願いしたいと思います。

会長、審議会の議事進行をよろしくお願いいたします。

[会長] はい。それでは改めまして、皆さんよろしくお願いいたします。本日は遅刻しまして大変申し訳ございませんでした。

では案件に従いまして、会議を進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いたします。

まず、案件1「会議の公開」について、本日傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

[事務局] はい。3名いらっしゃいます。

[会長] はい。それでは、本日傍聴の申し出がありますので、島本町審議会等の会議の公開に関する指針に基づき、傍聴を許可することとしてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

[会長] それでは、異議がないようですので、傍聴を許可したいと思います。よろしくお願いたします。

(傍聴者入場)

[事務局] 続きまして、案件2から4については、付議案件となっておりますことから、山田町長から会長に付議させていただきます。よろしくお願いたします。

[町長] 議第47号、島都計第1093号、令和8年3月25日

島本町都市計画審議会会長様 島本町長 山田紘平

北部大阪都市計画用途地域の変更について（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議いたします。どうぞよろしくお願いたします。

議第48号、島都計第1094号、令和8年3月25日

島本町都市計画審議会会長様 島本町長 山田紘平

北部大阪都市計画高度地区の変更について（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議いたします。

議第49号、島都計1095号、令和8年3月25日

島本町都市計画審議会会長様 島本町長 山田紘平

北部大阪都市計画地区計画の決定（百山南地区）について（付議）

標記について、都市計画法第19条第1項の規定により、次のように審議会に付議します。どうぞよろしくお願いたします。

[会長] それではただいま付議がありましたので、議事に入りたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

[事務局] それでは、議第 47 号北部大阪都市計画用途地域の変更、議第 48 号北部大阪都市計画高度地区の変更、議第 49 号北部大阪都市計画地区計画の決定について、説明をさせていただきます。

まず、参考資料 1 を用いて変更内容を説明させていただきます。

1 ページ目をご覧ください。本日の付議案件は記載の 3 件でございます。

それでは変更内容の説明の前に、用途地域、高度地区、地区計画とはどのようなものかを簡単に説明させていただきます。

2 ページに移ります。「都市計画とは」でございますが、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上で大きな障害となるおそれがあります。

例えば、新たに市街地を開発する際、町工場などの小さい工場と住宅など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。

都市計画等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をいいます。

3 ページに移ります。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」などの項目があります。

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となります。

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、地区計画がそれぞれどういったものかについてご説明いたします。

4 ページに移ります。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、4 ページの図に示すように 13 種類ございます。

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付近など、工場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。

続いて 5 ページに移りまして、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、または土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度また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・色などの制限や、道路、公園などについて、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。

6 ページに移ります。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。この市街化区域のうち、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おります。

また、住居系の用途地域の指定とあわせて高度地区を指定しており、水色の斜線を表示しております役場周辺や JR 島本駅の西側では、個別に地区計画を指定しています。

続いて 7 ページに移ります。今回都市計画変更を予定している地区は、島本町役場の東側約 200m に位置するエリアになります。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、あわせて第二種高度地区を指定しています。

8 ページに移ります。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」に位置づけており、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おります。

9 ページに移ります。一方で、当地区の土地利用の状況といたしまして、一部既存の研究所である積水化学工業株式会社の水無瀬イノベーションセンターが立地しており

ますが、駐車場など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、周辺には積水化学工業株式会社の既存の研究所に隣接している他、道路を挟んで一般市街地にも隣接しています。

続きまして 10 ページです。こちらは都市計画変更の検討に至ったこれまでの経緯を整理しております。

本町では、町の都市計画の方針に影響があると考えられる、まとまった低未利用地につきまして、土地利用の動向を適宜確認しております。その一環で、当該地において住宅開発を予定されているという情報を令和 5 年 6 月に入手いたしました。

町といたしましては、8 ページでご説明いたしましたとおり、当該地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」に位置づけており、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方針を掲げております。

この方針に基づき、過去には小野薬品工業株式会社の敷地や関西電力株式会社の社寮及び積水化学工業株式会社の既存研究所の敷地について、都市計画変更を実施した経緯がございます。

また、当該地を含む地域の小学校区を、今後学校の教室等または学童保育室の適正な規模の確保が困難になると見込まれる区域、「教育環境保全対策区域」に指定しており、今後、区域内でさらに大規模な住宅開発が進められた場合には、良好な教育・保育環境の維持が困難な状況に陥ると考えられました。

以上の課題が考えられることから、令和 5 年 12 月に「産業用地としての活用を強く要望する」旨の要望書を町から積水化学工業株式会社へ提出いたしましたところ、令和 6 年 1 月に「住宅開発を行わず、産業用地として適切な用途地域等の変更をいただいた上で、産業用地として検討を行う」旨の回答をいただきました。

この回答を受け、令和 6 年度から本都市計画変更に係る業務に着手したところでございます。

11 ページに移ります。都市計画変更を行う上での基本的な考え方といたしまして、都市計画マスタープランでの位置づけや、周辺の土地利用の状況などを踏まえ、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一つ目といたしまして、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いたします。

また、闇雲に規制緩和をするだけでは、周辺の住環境など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二つ目といたしまして、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あわせて行います。

12 ページに移ります。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一つ目、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いたしましては、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、用途地域の種別にあ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。

続きまして 13 ページに移ります。まちづくりの方向性の二つ目、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、隣接する既存の研究所における地区計画の指定状況等も考慮し、新たに「百山南地区地区計画」を指定いたします。

内容としてはこちらの 13 ページに示すとおりで、地区施設（環境緑地）の配置から、かきまたはさくの構造の制限まで、9つの制限を定めます。次のページから順に説明いたします。

14 ページです。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、道路境界または隣地境界に面して緩衝帯となる幅員 3 m 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、こちらの図の緑の点線で示した位置となります。

続いて 15 ページです。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、良好な外部空間を作るため、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から 5 m 以上、その他隣地境界線から 3 m 以上としており、15 ページの左側の図がイメージ図となります。

続きまして 16 ページ、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のある用途を一部制限いたします。

こちらにお示した表は、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おります。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。

16 ページの表ですが、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、大規模な店舗等も立地可能となります。

次に 17 ページの表ですが、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・旅館や球技場、風俗施設の全てなどを制限いたします。

続いて 18 ページの表ですが、工場・倉庫等に関しまして、こちらも用途地域の変更により、建築できる用途が増えますが、地区計画の制限により、倉庫業倉庫や畜舎等を制限いたします。

工場につきましては、第二種住居地域では、一定規模以下の危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場のみ建築可能でしたが、準工業地域に変更し、地区計画により制限することで、最終的には危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場まで建築可能といたします。

また、「火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量」につきまして、第二種住居地域では量が非常に少ない施設のみ建築可能でしたが、準工業地域に変更することで、量がやや多い施設まで建築可能といたします。

19 ページに移ります。その他の主な制限内容についてです。建築物の敷地面積の最低限度は 3,000 m²とし、壁面後退区域における工作物の設置の制限として、屋外広告物を自己の用に供するもののみとします。また、建築物の高さの最高限度の制限に関しましては、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、地区計画の制限により、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。そして建築物の緑化率の最低限度は 20%といたします。

20 ページに移ります。建築物等の形態または意匠の制限としましては、色彩は刺激的なものや装飾を避け、周辺環境と調和を配慮したものといたします。

最後に、かきまたはさくの構造の制限といたしまして、美観を損ねるおそれのない生垣やフェンスとしていただきます。

以上が制限の内容になりまして、21 ページにこれまでの変更スケジュールを整理しております。

令和6年度から本業務に着手し、都市計画変更内容の検討を実施してまいりました。令和7年度から大阪府との協議を経て、9月に町条例に基づく地区計画の縦覧を実施いたしましたが、意見書は0件でございました。そして、10月22日に予定しておりました都市計画公聴会に向けて、10月4日に住民説明会を開催いたしました。

住民説明会は15名の方にご参加いただきましたが、公述申し出はございませんでしたので、公聴会は中止としております。その後、大阪府との本協議を経て、12月に都市計画法17条に基づく縦覧を実施しましたところ、意見書を2件いただきました。

本日に至るまで、以上のスケジュールで進めて参りました。

それでは、これまでにいただきました主要なご意見を参考資料2、3によりご説明いたします。

参考資料2は10月4日に開催いたしました住民説明会の議事録でございます。説明会でいただきました主要なご意見を黄色でマーカーしております。1ページ目から5ページ目にかけて当日の説明内容を記載しておりますので、ご参考ください。5ページ目以降に質疑応答を記載しております。

主要なご意見の一つ目といたしまして、5ページ目をご覧ください。「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のでしょうか」というご質問です。どのような企業が入りどのような建物が建つのか、気にされている方が多くいらっしゃいました。地権者としては積水化学工業株式会社、用途としては研究施設としての利用を検討されている旨、回答いたしました。

主要なご意見の二つ目といたしまして、7ページをご覧ください。「建築物の高さ制限のことで、具体的に何mくらいになるのでしょうか」とのご質問でございます。このように建築物の規模に関するご質問・ご意見も多くいただきましたが、斜線制限は敷地の形状や建築物の配置により制限の影響が変わることから、その場でどれほどの高さの建物が建つという回答はできない旨、回答をいたしました。

また同じく7ページ目の2点目ですが、「法律等のルールとして何か規制をかけられるのか」とございますが、建築物の用途制限に関するご質問でございます。産業用地として土地利用するために必要な建築できる工場に関する制限や、危険物の貯蔵・処理の量について説明したところでございます。

続きまして18ページでございます。「物質とか臭いとか騒音とか、そういったところが心配です」というご意見でございます。産業用地として利用する以上、騒音や異臭の可能性はございますので、建築計画を検討される際は、そういった問題が出ないように、

周辺環境へ配慮することを、町から積水化学工業株式会社へ申し伝える旨、回答をいたしました。

以上が、住民説明会でいただきました主要なご意見とその回答でございます。

続きまして、参考資料3に基づきまして、都市計画法17条に基づく縦覧にていただきましたご意見をご説明いたします。2件の意見書をいただいたところですが、3つに分類し整理しております。

一つ目といたしまして、「建築物の高さの制限に関するご意見」を2件いただいております。ご意見の一つ目は、「当該地に隣接する南側の第一種低層住居専用地域は、第一種高度地区が設定されており、建築物の高さは10m以下に制限されています。しかし、本計画案は絶対高さ制限の設定がないため、日照や採光、通風への悪影響や圧迫感の増大が懸念され、地区間の調和が欠けてしまうことから、絶対高さ制限を設定し、段階的、高さ制限や緩衝措置を導入するなどの内容修正を求めるもの」でございました。

ご意見の二つ目は、「住民説明会で、建築物の高さへの懸念が示されたことを踏まえ、現状以上に厳しい高さの制限である絶対高さ制限の検討を求めるもの」でございました。

以上の建築物の高さに関するご意見に対する町の見解といたしまして、現状と同等の高さ制限に加え、建築物の外壁等から道路境界線までの一定距離を後退させる規制を設け、また、道路境界線や隣地境界線に接する部分の一部に環境緑地を設置することを規定し、新たな緩衝措置を設定しております。これらの制限を強化することにより、地区間の調和を図りたいと考えておりますことから、絶対高さ制限等の導入は行わない方針としております。

二つ目といたしまして、地区計画に対するご意見でございます。「地区計画の規制として設ける環境緑地について、地域住民に開放された空間とすることを求めるもの」でございます。

こちらのご意見に対する見解といたしまして、環境緑地の管理は地権者が担うこととなり、その負担が大きいことから、実現に対して一定の障壁が予想されますが、地権者との協議を検討する旨、回答したところでございます。

最後に三つ目といたしまして、変更全般に対するご意見でございます。「10月に行われた住民説明会では、近隣住民の不安が高い様子がうかがえたことから、この不安解消のため、建築計画段階で住民との意思疎通の場を設け、住民の納得感や思いに配慮することを求めるもの」でございます。

このご意見に対する見解といたしまして、説明会でいただいたご意見を踏まえ、可能な限り早い段階で説明会の開催を含めた説明の機会を設けていただくよう、町から地権者へお伝えし、検討いただいている旨、回答したところでございます。

以上が、これまでにいただきました主要なご意見でございました。

次に議案書について構成をご説明いたします。議案書の1ページをご覧ください。本日の案件といたしまして、議第47号から49号の3つの議案をご審議いただきます。いずれも町決定の案件でございますので、本日の島本町都市計画審議会に付議し、答申をいただいた後、都市計画の手続きを進めます。

まず用途地域の変更についてですが、議案書の3ページに計画書を記載しております。今回の変更により、第二種住居地域が約32haから約31haに減少し、準工業地域が約80haから約81haに増加いたします。

4ページに理由を記載しております。5ページのA3の資料が総括図、6ページが計画図でございます。6ページ、図面中央の積水化学工業株式会社の水無瀬イノベーションセンターとその南側に位置する、現在、一部駐車場として利用されている地域について、用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更するものです。

次に、高度地区の変更ですが、8ページに計画書を記載しております。用途地域の変更に伴い、現在の第二種高度地区を無指定に変更するものです。今回の変更により、高度地区（第二種）の面積が約240.8haから約239.6haに減少します。

10ページに理由書、11ページのA3の資料が総括図、12ページが計画図となります。

次に地区計画の決定についてですが、14ページに計画書を記載しております。用途地域の変更とともに、周辺の居住環境と調和した市街化形成を図るため、地区計画を同一区域に導入するものでございます。

17ページに理由書、18ページのA3の資料が総括図、19ページが計画図になります。

以上をもちまして、議第47号から議第49号についての説明を終わります。

3つの案件につきまして、ご審議いただき、各案件についてご可決いただきますよう、よろしくお願いたします。

[会長] はい、ありがとうございました。ただいまご説明いただきましたように、本案件は、経緯等の説明があったと思いますが、議案が3つに分かれていますけれども、この3つについてはそれぞれ関連するというので、一連の流れとしてご説明をいただきました。

かなりボリュームが多いところではあるんですけども、皆様ご意見・お気づきの点がありましたら、ぜひご意見等いただけたら、ご質問等もいただけたらというふうに思っています。いかがでしょうか。委員、よろしくお願いいたします。

[委員] 丁寧にご説明いただいたんですけども、やっぱりわかりにくいところがあって、ちょっと突っ込んで質問をいたします。規制緩和と制限の強化というのは、バランスよく組み合わせる手法というのはわかったんですけど、ちょっとわからなかったのは、この地域は第二種高度地区という制限がかかっているものを一旦外して、地区計画において制限をかけるってということなので、それぞれの同じ高さの制限ではあるんですけども、それぞれの違いと、手法を変えることでどのような変化が生まれてくるのかという点について確認の質問です。お願いします。

[会長] はい、それでは事務局から回答をお願いいたします。

[事務局] はい。高度地区につきましては、都市計画法によって自治体が都市計画で定める建物の高さを制限した地域であり、建築物の高さや形態を抑制し、日照や通風などの生活環境を維持するための規制です。

本町におきまして、住居系の用途地域に対し、北側斜線型の高度地区を定めております。それに対しまして、地区計画は具体的な地区において、きめ細やかなまちづくりを行うための計画であり、建築物の高さの他に、壁面後退距離等を設定することができるものでございます。

今回の都市計画変更により、用途地域を、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に変更いたしますので、それに伴い高度地区として設定している第二種高度地区については廃止いたします。

一方で、当該地周辺との環境の調和を図るため、従前に高度地区により制限していた内容と同等の制限を、地区計画において設定いたします。そのため高度地区と地区計画と制限に係る手法は異なるものの、同様の制限内容となります。以上でございます。

[会長] いかがでしょうか。はい、よろしくお願いいたします。

[委員] ということは、前後で特に差異はない、違いはないというふうに理解してよいですか。そこだけ教えてください。

[会長] よろしくお願いいたします。

[事務局] はい。ご認識のとおり、前後で差異はございません。

[会長] よろしいですか。はい。

[委員] 差異はないのに、なぜ高度地区から地区計画に変えるのか。何か必要性がないと。差異がなかったらそのままでもいいと思うんですけど、そこをちょっと聞かせてください。

[会長] 事務局から回答をお願いいたします。皆様の方には説明資料で、今日お手元に配られました、先ほど画面に映っていたスライドで18のスライドに、○×△の表があると思うんですけど、これもう少し詳細なものが、確か事前に説明のときに、もしかしたら皆様のお手元にも配られているかと思えます。

私が補足するのがいいのかわからないんですけど、基本今回の企業様の方から研究所ということで、化学系の薬品等を使うというようなことでご依頼があつて、それは通常の住居用のところでは作れないということなので、それを用途を変えると、今度は何でもできてしまうということで、それでご依頼のあつたものは作ることができるような用途に変更しつつ、それ以外の皆様にご懸念いただいているような他の用途っていうものあまり作られないようにするために、あわせて地区計画をかけたというのが今回の説明なので、先ほどちょっと事務局から話があつた「違いはない」というのはちょっと語弊があつて、本来のご依頼のあつた研究所については、規模を限定するような形で作れるようになりました、というのが適切な回答かなと思うので、それ以外の部分については、もう一度事務局の方から回答をお願いしたいと思います。

[事務局] すみません、今のご質問なんですけども、なぜ今回第二種高度を解除して、地区計画で再度設定させていただいたかっていうことなんですけども、元々第二種住居地域っていう住居系の用途地域に関しましては、島本町においては、第二種高度という高度地区とうまくリンクさせて、都市計画決定をしているものなんです。

今回準工業地域に変えることによって、準工業地域は高さ制限を設けていないので、一旦解除せざるを得ない状況になるんで、一旦解除させていただきます。ただ、その高さの規制に関して、準工業地域ではなくなってしまうので、それはまずいということで、よりきめ細やかなまちづくりのために必要な地区計画、こちらの方で、第二種高度と同等の規制を地区計画でかけさせていただくと、そういう流れになっております。

[会長] よろしいでしょうか。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。はい、よろしく申し上げます。

[委員] はい。ありがとうございます。先ほど同等とおっしゃっているのは高さのことを言っているんですね。

[事務局] はい。そうです。

[委員] スライドの 19 枚目のこの高さについては、地区計画で全く同じ地区計画にしたから、高さについては今と全く一緒なんだと、こういう趣旨でいいですよ。

ちなみにですけど、これ外壁後退するんで、高さの制限も少しは高いものを作りにくくなるように思うんですが。

[会長] 個別案件でどこまでできるかっていうのは、お答えができないってところだと思うので、今回、用途地域に地区計画でそういう制限が加わりますというようところがポイントだと思うんですけど、おっしゃっていただいたように、壁面後退すれば当然その建てる建物とかにも影響しますので、そういったことは個別個別で多分判断されていく、建築許可とかですね、そういった観点でやっていかれると思います。

[委員] だから高さ制限に関しては、今回の地区計画が同等で、本当にギリギリまで建てるのであれば、厳しくなっていると私は思うんです。以上です。

[会長] はい。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。はい。委員よろしくお願いいたします。

[委員] ありがとうございます。今、高さ制限について、ご質問がございましたので、同じようなところからご質問させていただきます。こちらの今お示しいただいておりました 19 ページのところの高さ制限ですね、こちらに「建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じていたものに 10m を加えたもの以下といたします」というふうにご提示がございます。こちらについてご質問させていただきます。第二種高度地区と同等の高さ制限を設定されるということで、ご説明もございました。現在ですね、水無瀬のイノベーションセンター、こちらが建てられているんですけども、こちらは第二種高度地区であるときに建てられているということなので、今度、同等の高さということを設定されるということなんですけれども、イメージとしてなんですけど、このイノベーションセンターと高さが同じくらいのもので建つと想像してよいのか。まだこれよりももうちょっと大きくなるという感じがあるのかどうか、イメージのところなんですけれども、お伺いさせていただきます。

[会長] はい、事務局から回答をお願いいたします。

[事務局] 都市計画変更後につきましても、水無瀬イノベーションセンターが建築された際と同じ高さ制限となりますが、制限内容の性質上、土地の形状や建築物の配置などが既存のイノベーションセンターと異なる場合、制限の影響も変わることから、どの程

度の高さの建築物を建てることができるかについて、現時点でお答えすることは困難と
考えております。

[会長] はい。ここに書いてある内容は一般的な日影規制の話なので、斜線があってそ
の敷地の中に当てはめたときに、どこまで高くなるかっていうのは、その敷地の規模と
建物の配置とかで、建築される方、設計される方がいろいろ考慮してくるんですけれ
ども、この斜線というのはそもそも隣地に影響を与えないようにということで、こうい
う斜線が制限として設けられているので、これを超えてさらに何らかもっと高さを低くし
なさいとかっていうようなことってというのは、日影規制ですので、周辺の日当たりが悪
くなるとか、そういう観点以上のことは基本的にここには書いていないと、そういうご
理解をいただけたらと思います。はい。どうぞ。

[委員] ご説明ありがとうございます。今のご説明でいきますと、ここには何かこれ以
上のものがあるかないかということ制限するものではないということよろしいで
すか。具体的には建物が、どれぐらいものが建つってというのはまだ決まってないので、
本当にイメージ的なものであったので、ちょっとご答弁しにくいところがあるのかなと
思います。

その広さが、イノベーションセンターの広さよりも、次のところの土地の区画のほう
が広いって話も聞いております。その場合、高さ的なもので少し高くなるかもしれ
ない。もしかしたら分割して建つかもされないみたいなお話も聞いておりますので、ま
だ具体的にわからないってところだと思います。

これを前提といたしましてですけれども、今議長の方からもご説明がございましたが、
北の方からずっと斜めに建つような感じになっているので、真北方向の方はちょっと低
いところになると思うんですけれども、南側になると準じて高くなる設定にされていると
思うんです。この南側ってというのが、先ほどの議案書の地図でいうところの南側って
いうのが、ちょうど百山地区の戸建住宅があるんですけれども、百山地区の戸建住宅の方
が南側、またその線路を挟んで、広瀬の第一種低層住居専用地域が南側の方にかかるか
なと思います。

こちらの百山の戸建てのところは隣接している形になるんです。南側ってということも
ございまして、そちらの方が日照量に変化があるかどうかってところ、また線路を
挟みまして、第一種の方に広瀬の方、こちらは少し土地が下がっているんで、ちょっと
下の方になるかなと思います。そちらの方に関して日照量に変化があるのかなのか、

またこの検証を積水化学工業様の方がされるのか、行政の方で何か見解をお持ちなのか、総合して行政としての見解をお伺いできたらと思います。よろしくお願いいたします。

[会長] はい。事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] 仮に水無瀬イノベーションセンターと同等、またはそれよりも少し高い建物が建設された場合の周辺地区への日照の影響につきましては、現時点で検証しておらず、お伝えすることは困難でございます。

しかしながら日照の影響につきましては、建築基準法に基づき、日影による中高層の建築物の高さの制限として建築確認で審査されます。この規制は、中高層建築物が近隣の建築物等に影を落とす時間を一定以下に制限するルールによるものでございます。本町において準工業地域では日影規制の設定はされていないものの、準工業地域に建設する中高層建築物が準工業地域以外の日影規制のある地域に影を落とす場合、影を落とす地域の規制に基づく対応が必要となります。

仮に当該地の建築物の影が線路を越え、広瀬の第一種低層住居専用地域に影響を及ぼす場合は、第一種低層住居専用地域の制限が適用されることとなります。

以上のように建築確認の段階において、当該地周辺の日照量については審査を行うため、その過程で日照に関する影響が確認されるものと考えております。

[会長] はい、ありがとうございました。いかがでしょうか。はい、どうぞお願いします。

[委員] ありがとうございます。確認なんですけれども、今のご説明によりますと、仮に住宅の方に日影規制というか日照量に不安がある場合は、相手の方の第一種住居専用地域の方の基準に合わせるということですね。

百山の住宅の方については、こちらは第一種中高層住居専用地域になると思うんですけれども、こちらの百山の方も、百山の制限の方に合わされるということでよろしいでしょうか。

[会長] 事務局から回答をお願いいたします。

[事務局] 百山の方は第二種住居地域になります。若干規制に関しては緩くなるものの、第二種住居地域に応じた規制を検討いただくこととなります。

[委員] はい、ありがとうございました。

[会長] ほか、いかがでしょうか。ぜひ疑問に感じていらっしゃることも含めて、いろいろご意見いただけたらと思いますので、よろしくお願いいたします。はい。委員、よろしくお願いいたします。

[委員] 単純な質問なんですけど、積水が最初に住宅開発を予定されているという話があって、今のこの話が出てきたと思うのですが、その住宅開発の中身、戸建ての住宅地にするとかマンションを建てるとか、ある程度の内容はわかるのですか。

[会長] はい。では、事務局から回答をお願いいたします。

[事務局] 元々、積水化学さんが検討されておりましたのは、集合住宅っていうんですか、こちらの方を検討されていたとお聞きしております。

[委員] わかりました。ありがとうございます。一般的に集合住宅の方は高層化されて、研究施設はそこまで高く建てることはないと思うので、高さについて私自身は、今回研究施設を建てるということであれば、心配ないかなと考えております。

[会長] はい、ありがとうございました。ほか、いかがでしょうか。はい、委員、どうぞ。

[委員] もう1点だけ質問させていただきます。準工業地域に変更になるということで、今度新しく建つっていうのは研究所か工場になるんでしょうけど、こちらが所有される危険物や、住民の方からのご意見もございました異臭であるとか騒音などを心配されるお声っていうのがございまして、前回の説明会の時点では、ご回答といたしましては、検討段階であるので回答できませんということだったんですけども、その後積水化学工業株式会社様の方に、何かしら働きかけなどをされていたのかということのご確認と、またそれから何か進展したお返事等がございましたら、お伺いできますでしょうか。お願いいたします。

[会長] はい。ありがとうございます。では、事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] はい。住民説明会でいただきました異臭・騒音などに関するご意見につきまして、既に積水化学工業株式会社へお伝えしております。こうした懸念事項に対する住民の皆様の安全や安心を担保する手法として、協定書の締結を含めた対応につきましても、積水化学工業株式会社にお伝えしております。ご検討いただく旨お聞きしております。

また、今後、建築計画の検討が進みましたら、可能な限り早い段階で周辺住民の皆様へ説明の機会を設けていただきたい旨もお伝えいたしております。以上でございます。

[会長] はい。いかがでしょうか。よろしいですか。はい、ありがとうございました。ほか、いかがでしょうか。はい、委員、お願いいたします。

[委員] 先ほども私から言ったんですけど、制限と緩和によってバランスをとっていくということなんですけど、やはり私が一番気になるのは、隣が第一種の低層の住居地域と

ということで、言うなれば都市計画の中で一番住環境に配慮した地域ということになって
いますので、そのすぐ隣に準工業地域を配置するってということ自体は、やっぱり都市計
画のあり方として適切なのかというところで、町の考えを聞いてみたいと思います。

この住民説明会の中で、いろいろ住民の方から不安・心配するお声があった中で、町
として回答はイノベーションセンターがありますので、同等の近いものであると思いま
すというのは、あくまで今の現段階での推測ですけど、そういうふうにお答えをされて
いる。で、今イノベーションセンターが、第二種住居地域で操業できているということ
であれば、ここをあえて変える必要があるのかっていうのも思います。

なので、この第一種住居地域、良好な住宅環境をここに持つてくるとしておきながら、
時代が変わったとはいえ、すぐ横に準工業を配置すること自体がどうなのかなっていう。
もちろん先ほど他の委員からありましたけれども、ここに高層のマンションを建てると
いうことが、住環境が悪化させるというところも汲み取ってということだったと思いま
すが、無秩序な住宅開発を招いてきた、そこに手をこまねいてきた自治体としての責任
もある中で、だからこれでいったらいいんじゃないかっていうのは、住民の方からした
ら、納得のいくものにはならないのかなというのがあります。

他にも言いたいことはありますけど、まずここまで、都市計画の政策としてどのよ
うな考えかを教えてください。

[会長] はい、ありがとうございます。では、事務局から回答をお願いいたします。

[事務局] はい。今ご質問いただいた内容ですが、ご指摘のとおり、今回の変更により
まして、準工業地域と第一種低層住居専用地域が線路を隔てててですが隣接することとな
ります。しかしながら、大阪府が策定されました用途地域の指定のガイドラインがござ
いまして、こちらの中で、地域の境界は周辺の住宅地に対する公害の影響を排除し、緑
地、道路、河川、水路その他地形地物によって明確に区域区分すると、このように記載
されております。

このような内容を踏まえますと、JR の線路敷というものがその地形地物に当たると
ともに、その緩衝帯になるということで、今回の変更内容としております。また変更前
と同じ高さ制限を設定することに加えて、壁面の位置ですとか、環境緑地を配置いただ
くということで、地区間の調和を図ってまいりたいというふうに考えてございます。以
上です。

[会長] はい。ありがとうございます。準工業地域ということで、名前を見るとそのよ
うなイメージ、そこからいろんなことを想起させているとは思いますが、先ほ

ど来説明があります表の中でいうと、第二種住居地域とほぼ同等のような用途になっていて、ただし、今回ご依頼があったイノベーションセンターということで積水化学さんに関わるようなところが、一部緩和されているというような位置づけになっていっていますが、闇雲に準工業で本来の用途地域のように何でもできますということにはほとんどなっていないという、そういうところが先ほど来、説明のある「同等な」ということでした。本来、いろんな変更の手法があると思うんですけど、今回はこのような形の方が、より高度な制限をできるんじゃないかということで、選択されたという結果だったと、私自身は理解しております。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

[委員] これは百山地区以外のというか、山側のところでも行われてきたことなので、この点については理解をするんですけども、私がちょっとこだわるというのは、隣接するところが第一種低層住居専用地域ってということです。

大阪府による用途地域の指定のガイドラインというのを私も確認しましたがけれども、原則としてこの低層住宅地域については、商業地域や工業地域・工業地帯というところと隣接しては定めませんというのが書いてあり、ただしっていう但し書となっているので、この点はやっぱり境界がここは線路なので、線路が走っているのでもいいと思いますというのはちょっと短絡的かなというのがあります。

言われるように、準工業とはいえ、さほどたくさんの危険物を扱うようにもなっていないということはあるんですけども、やっぱりそこに入ってくる地権者になる積水さんの説明と、あともう一つは、自治体と周辺住民の方への説明、ここまではちょっと不十分。地区計画をかけるっていうことで、もっと細やかに住民説明をするべきだった。今のこのスケジュールを見ると、公述、意見陳述ができますよっていう3週間前に突然、私も過去に駅西側の土地区画整理事業に関わって、この意見陳述しましたけど、3週間前に提示されても公述をやってみようってすぐ簡単にできるようなことではありません。

なので、住民がこれに関わって意見を出す機会が十分に保障されていないということが1点。それと、積水さんの方にお声掛けをいただくっていうのも、あくまでも応じた場合っていうことになっていると思うので、この場で言わせていただきますけど、たくさんの方の不安の声があったので、より誠実に、もちろんこの説明会にも書いておられますけど、企業さんがしっかりこの島本町に本拠を置いていただくことも大切というのはわかります。であって、やっぱりここに暮らす住民の方がなければ、いくら法人税が入ってくるって言いましても、住民が安心して暮らせなければ入ってきたお金をどうや

って活かしていくのかということにもなります。その2つはしっかり取り組んでいただかないと、後で出た意見についても確認を何点かしたいと思えますけど、何が言いたいかというと、この地域に準工業地域を張り付けていっていいのかっていうことがやっぱり引っかかります。

[会長] はい、ありがとうございます。では、事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] はい。今ご指摘いただきました、第一種低層住居専用地域が準工業地域に隣接するという事は、ガイドラインでは例外がといますか、あまり好ましくないというの承知しているところでございます。

ただ今回、そのような形で設定させていただくにあたって、住民説明会やいろいろ公開させていただいた資料の中でも、積水化学さんへのご意見ですとか、町に対するご意見とかをたくさんいただいております。審議会の中のご意見というよりも、そのようなご意見をいただいておりますことから、また今度積水化学工業さんと協議させていただく場におきましては、このようなご意見をいただきましたということをお伝えさせていただいて、協議をしていきたいと考えております。以上です。

[会長] はい。いかがでしょうか。あと先ほど参考資料2の中で、これを見ていただくとわかるように、説明会の内容があり、先ほど委員からおっしゃっていただいたような不安とかそういったことについても、具体的に臭いの話であったりとかそういったことも具体的に企業の方にはしっかり伝わっているというような状況だと思います。

それでこの先になるかはわかりませんが、協定とかそういったことでお互いに、安心して生活できるようにというようなことを意図して、そういったことを検討していただいているということだと思いますので、その辺りをどのように捉えるかということだというふうに思っておりますが、いかがでしょうか。はい。よろしく申し上げます。

[委員] 1点確認ですけど、地区計画ですから、準工業というもののかなり特殊な準工業というか、準工業と言いながら全域を地区計画で縛っていますということだとは思っているんですけども、地区計画は地権者の基本的には同意がいるはず、地権者とはその所有者で、その同意がいるので、それで逆に言うと、これは単に説明をするだけなんですけど、元々第二種住居地域で一応パチンコ屋も作れるような状態というところを準工業にして、代わりに地区計画を入れるということだと思っておりますけど、地区計画は地権者側の同意がないとできないから、完全に切ってしまったとすると、第二種住居地域のまま、例えば高いマンションを建てますとか言われても文句は言えない状況になるというのは間違いはないんですよ。流れというか、仕組みとしてはそういうことにはなる

んです。だからこちら側としては、私は価値判断しませんから、別にそこにマンションが建ったらいけないとか、学童保育とかが全然足りていないかどうかとかは全然わかりませんが、仮にそこにマンションを建てないっていうのであれば、今のままというか第二種住居地域の大型マンション建ってしまっても文句は言えない。

ただ要綱行政って今むしろ逆にできないようになっているので、そうすると準工業地域にしますけど地区計画を立てるといような流れに持っていくというのは、そういう意味合いもあるのかなとは思慮するところです。

[会長] はい。ほか、いかがでしょうか。よろしく申し上げます。

[委員] 百山南地区は、積水化学さんの所有地という前提で、地区計画なりをかけるということなんですけれども、仮に何らかのやむを得ない事情で積水化学さんがこの土地を手放した場合、この地区計画のままですと、住宅も立ちますし、1万㎡以上の店舗も建つっていうことになろうかと思うんです。当初の産業用地としての利用を維持したり促進したりという行政の方針からずれる可能性も孕んでいるなっているのが純粋な疑問としてあります。未来永劫積水化学さんがこの土地を所有する確証はないと思います。それで仮にやむを得ない企業の事情でこの土地を手放して、他のところに所有権が移った場合にどうするかっていう、何か行政の方針があるのかなっているのが、単純な疑問として感じました。

[会長] はい、ありがとうございます。では事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] 今ご質問いただいた内容なんですけれども、こちらに映らせていただいておりますとおり、今回、二種住居地域から準工業地域の方に変更させていただき、そこに地区計画を制限させていただくということで、表の一番右側の紫色のところの○が付いているところに関しましては、建築することができるというふうになりますので、ご指摘いただいたように第二種住居では建築できなかった床面積が1万㎡を超える店舗も建築可能としております。

おっしゃるとおり、もし万が一に積水さんがこちらの土地を手放されて、別の方の手に渡ったときに、別にこのようなものが建つ可能性があることは否定はできません。ただこちらにつきましては、都市計画マスタープランで産業系の土地利用ということで規定しておりますので、そのような場合に関しましては、その企業さんに、引き続きこちらで継続した営業をお願いしますとか、また別の方に渡った場合においても、そのようなことを規制している地域であるということをお伝えさせていただいて、協議と言いま

すか、建築するにあたっては、そちらの方を守っていただくと言いますか、対応いただくという形でお願いしていきたい、そのような形になるかと思えます。

[会長] はい、ありがとうございます。委員、よろしく願いいたします。

[委員] そもそも町から呼びかけて住宅を作らないでほしいということで、この話が出てきているので、この話というのは、町域全体で小学校の学童保育が逼迫しているのを助長する住宅を作ってしまうのを放置するのか、そうならないようにするのかっていうその2択だと思うんです。

ですから何が建ってもいろんな影響は常にあるものなので、どこまで許容できるかという観点で、この反対という意見については小学校や学童保育の逼迫はやむなしという受け止めと連動しているかなというふうに思っていますので、私としては現状から見ると研究施設に来てもらったほうがいいのではないかと考えています。

[会長] はい。ありがとうございます。いかがでしょうか。はい。委員、よろしく願いします。

[委員] 確認なんですけど、QAで気になるところがありまして。今後の候補地のところで三叉路についての疑問が出ていますけれども、前の水無瀬のイノベーションセンターに関しましては、その建設時には、前に歩道を作っていたんじゃないかなと思っているんですけれども、ここは車の交通量も多いですし、今は空き地になっておりまして、見通しが良いというところではあって、確かにそのとおりだなと思ったんです。

今後用途変更されたここに積水化学工業様が建てられる中で、そういう交渉とか、またイノベーションセンターを建てられるときのような形のものってというのはどのような形になっているのかお伺いします。

[会長] はい、ありがとうございます。では、事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] はい。以前、ご指摘のとおり、積水化学工業さんの既存の研究所の方からイノベーションセンターの方まで上空通路を建設されたことがございます。

今回の計画はまだできておらず、今回の都市計画決定をなされてから、設計等をされていくというふうにお聞きしていますが、現状におきましては、そのような通路を建設する予定はお聞きしておりません。以上です。

[会長] はい。あと三叉路のところもおっしゃられていたと思うんですけど、そこは大丈夫ですか。

[委員] そこから延長線の話で、今まではイノベーションは三叉路を曲がって右折して、何メートルぐらい行ったところなので、交通環境的にも歩道を付けていただいたことに

よって、あの部分が少し逃げ場になっているなっていう印象もあったんです。それが今後また隣に同じような建物が建つということで、先ほどご説明ありましたように、後ろにバックされるとはいえ、そういう人の安全とか交通環境への対策とか、そういうことってというのは町からも要望とか交渉はされていたのかということを確認させていただきます。

[会長] はい、ありがとうございます。では、事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] 以前、イノベーションセンターを作られたときに関しても、セットバックと言いますか、一部を下げた歩道敷を挟んだ敷地の中で作っていただいたという経緯がございます。今回に関してはそういう計画がまだない中なんですけれども、今後はその開発指導なり、あるいはそういった指導の場なりで、そのような前回同様ということで、協議してまいりたいと考えております。以上です。

[会長] 先ほど資料の中で出てきていたんですけど、歩道的なものを敷地の中で用意してほしいみたいな要望があって、ただそれは町として管理する道路ではなくて、敷地の中のいわゆるツールとして確保して、維持管理はその敷地の方がやっていただくというスキームが一応あります、というようなお話はあったので、そういったものも具体的な建物やどれくらい人が多くなるとか交通量が増えるとか、そういった観点で、おそらく交渉というか、どういうふうにかこの辺りをしていくのかっていうのが決まってくるっていうのは、まだこれは具体的なところにならないとちょっとわからないっていうのが正直なところかなとは思っています。

この中に書いてあるようなところで見ている限りだと、そういったことに対しても、比較的交渉それからお話をちゃんと住民と真摯に取り組んでいきたいというようなところは、私自身はちょっと全部は見切れていませんけど、そういうふうなことを回答いただいているのかなという感じがします。

[委員] あと最後に、いろいろな要望やご意見がこのように、あらゆる角度から出てくるっていうのは確かですし、やはり住民と行政とその事業者さんとの相互関係っていうのは絶対大事だと思っていますので、後々何かが出てくるっていうのも本当によくないことで、大きな変化のときっていうのは特に周辺の皆様とかは大きく心情的にも動くのは当たり前なことだと思いますので、その辺のご努力っていうのは、島本町の行政が、本当にその辺を一番わかっているって思うので、その辺をしっかりと汲み取っていただいたりして、その辺をしっかりと交渉して、本当にお互いのより良いものに、上を通す通路のときもいろいろありましたので、そういうところでやっぱり住民感情にはしっかりと寄

り添っていただきたいなということを強くお願いをしておきます。よろしくお願いいたします。

[会長] はい。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。まだご意見されてない方。よろしくお願いいたします。

[委員] 意見を聞いているとやっぱり不安が結構いっぱいあるんで、早めに積水化学さんに一度説明してもらうのがいいのかなとは思いました。

[会長] はい。ありがとうございます。具体的な建築計画とかそういうのができたときに、また改めて説明会とか、そういうふうな制度的な担保ってあるんでしょうか。これについてはちょっと事務局の方から、制度ではなくても、通常は一般的にこういうふうな新しく何かをするときには、周辺の住民に説明があるとか、そういったことについてはされているのか、その辺りを少し補足していただきますようお願いします。

[事務局] はい。一定規模の建築行為や開発行為を行う場合は、開発指導要綱に基づいて協議を行っていただくんですけど、その添付書類として近隣説明の協議書というのがありますので、その要綱協議を提出いただく前に、近隣の方ですとか地元自治会の方とかにはお声掛けさせていただいております。

[会長] ですので、制度上はそういうのがあるということです。

[委員] ありがとうございます。

[会長] はい、委員、よろしくお願いいたします。

[委員] もう一つ聞きたいんですけど、今の島本町では、別のことではありますけれども、建築物等の適正な高さ規定というのは全町的に作っていきこうっていう作業・事務も並行しています。その中で現在既に地区計画がもう張られている部分については、新たに作る基準は適用しませんっていうようなことになっていたと思うんです。今それを並行して進めている段階で、先ほども地区計画というのは高さだけに限らず、調和のとれた開発になるようにという側面もあるのはわかります。

ただ、高さという1点については、ここで地区計画による高さの規定が入ってしまうと、新たに今、全町的に高さについて考えようとしているこの基準が、ここには当てはまらなくなってしまうという理解でいいのか、まさにこの同時並行している中で、それが完成する直前に、ここは当てはめませんみたいなのを作ってしまうのは、住民にとって騙し討ちとはちょっと言い過ぎですけども、その直前に入れてきたかっていう感覚になってしまうと思うんですが、この辺りについてのお考えを聞かせてください。

[会長] はい、それでは事務局から回答をお願いいたします。

[事務局] 現在同時並行で進めております、建築物等の適正な高さ規定に関する検討業務において取りまとめました基本方針では、今回地区計画を設定します百山南地区につきましては、山⑦という地域に含まれております。

山⑦地域につきましては、高層建築物が敷地内に立地し、都市計画マスタープランや景観計画、用途地域等やアンケート結果から算出した総合評点が2点となっているため、高さ規定の方針を既存高さ、もしくは20m以上としております。

そのため仮に今回地区計画を設定する百山南地区に地区計画を設定されない場合、20m以上の範囲で設定した新たな高さ制限を設定することとなりますが、今回の都市計画変更業務を勘案し、山⑦地域における地域別方針に都市計画マスタープランにおける「産業・公共ゾーン」としての位置づけがあること等を踏まえ、必要に応じ高さ以外のルールを設定する予定としております。今回、地区計画を設定する百山南地区につきましては、都市計画マスタープラン等により位置づけられている産業地区として安全性を確保しながら、公共施設や周辺の住環境と調和した研究機能の集積を誘導することを目標とし、地区計画を設定します。

当該地区計画では、建築物等の高さの最高限度、先ほどからご説明させていただいております、現在の北側斜線制限型の二種高度地区と同様の基準とし、真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とすることとしております。

今回設定する地区計画では、絶対高さ制限を設けてはおりませんが、地区施設として環境緑地を設けるとともに、壁面の位置の制限を設けるなど、絶対高さ以外の規制において、他の地域には設けていない規制を行う予定としております。そのため、百山南地区におきましては、高さ制限だけでなく、環境緑地などの地区整備計画による規制を併せて行うことにより、良好な住環境や景観形成に努めてまいりたいと考えております。

[会長] はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。

[委員] 淀みなさすぎてわからなかったんですけど、ズバリ言うと、ここに新しく今作成中のその高さ規制というのはかからない、かかる、どちらですか。

[会長] はい。事務局の方から回答をお願いいたします。

[事務局] 先ほどご説明させていただいたように、もう既に何らかのきめ細やかなまちづくりが設定されている地区計画については、令和8年度業務以降で高さ制限というのは、今のところ検討の予定はしておりません。

[会長] よろしいでしょうか。はい。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。ご意見が出尽くしたかと思いますが、よろしいでしょうか。委員、よろしく願います。

[委員] ごめんなさい、何度も。1点だけちょっと言っておきたいんですけど、積水さんと、他の委員からも出ましたけれども、やっぱり積水、行政、住民としっかりと協議をするということが本当に必要で、やっぱり一住民が日常生活をしていて、この都市計画の変更っていうのは本当に自分から遠い話で、なかなかわかりません。

説明会の資料っていうか、説明会のやり取りにも書いていたんですけども、先ほど別の委員からも出ましたけど、百山通路のときに基礎も全部打ってしまってから説明された。説明をもっと早くしてくれと言っても、株主総会とか役員の下承があって、それを検討しますと言いつつ、結局のところ十分な説明が得られなかったっていうご意見がありました。

なので、大きな企業であっても、やっぱり今最初に申し上げましたけれど、3者がしっかりと信頼関係を築いて進めないとならないことだと思うので、ここは行政がしっかりと踏ん張って、そうならないとうまくいかないですよとしっかり言っていただきたい。

将来的にも、これも他の委員から出ていますけれども、安心してあそこに工場を作っていたらいい、住民と調和していけるんだっていうことが、納得のいくように取り組んでいただかないと、この変更をここですぐそれで大丈夫だというふうに、私はいかないなと思っています。

[会長] はい。では、ご意見として承りたいと思います。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。

はい。では、改めまして議案書の方を見ていただいて、もう一度最後に確認していただきたいのは、まず2ページ目のところが用途地域の変更についてということでありまして、4ページ目のところ、この理由の部分については、先ほど来いろいろ議論はあるところなんですけども、「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」というところから始まる、いわゆる都市計画マスタープランにおいて定められている、そういったところに基づいて、今回、用途地域の見直しを行うという、こういった理由が合理性があるというふうにご理解いただけたかどうか、この辺りは一つ重要なポイントだと思います。

それから次の高度地区の変更については、先ほどご説明がありましたように、今回用途地域を変更するにあたって、大きく変更しないといけないという類のものになってお

りますので、これについては一見すると非常に大きく変わったというふうに見えるところではあるんですけども、これも10ページのところに同じような理由が書かれていて、高度地区は何のために見直しを行うのかということで、「既存産業の振興や新たな企業立地の促進」ということで、そういったことを観点にこれも同時に行います。

それからもう一つ地区計画の決定についても、専門の先生方からもご説明いただいたと思いますが、こういったことを具体的に設定することによって、従前の用途地域とほぼ同等なものでありながら、改めて「既存産業の振興や新たな企業立地」ということが若干認められるような変更を加えたというふうな理由として、これは3つに共通する理由となっています。

先ほど来ご意見いただいた内容につきましては、この今回の変更についての本体に関わるようなところはそれほどなかったかなというふうに思っていますが、その一方で具体の建築行為であったり、大規模な開発が進むときに、必ず周辺住民の不安、それから企業、行政との関係をしっかりと確認をしながら進めていくようにというところについては、皆様多くの方からご懸念、そういったことを着実に進めていくようにということのご意見、ご懸念をいただいていたというふうに認識しております。

この辺りをそれぞれの方針に付帯意見として付けるかどうかというふうなところについては、議事録を残すことによって、大規模開発等の先ほど手続きのところでは必ず住民説明会がありますとか、そういったことがあったんですけど、この審議会として具体の案件があったときには、必ずそういったことを着実に住民の不安に寄り添うようにというように、付帯意見として取り入れていくっていうのも一つの案かというふうに思っています。

これについては繰り返しになりますけど、本体に関わる付帯意見っていうのが、ちょっとそぐわない可能性もあるので、ここについては少し事務局の方にまず伺いたいと思っているんですけど、まず先ほどご説明させていただいたとおり、具体の開発案件のことについては、不安に寄り添うような話をこの付帯意見ということで入れることっていうのは可能なんでしょうか。まずその点について、事務局の見解を教えてくださいたいと思います。

[事務局] 可能か不可能かというご質問なんですけども、一応こちらの方は先ほど申し上げましたとおり、開発指導要綱でそういったルールがされているということなので、そのルールに基づいて協議をさせていただくということは担保ができるのかなと思います。

その付帯意見として入れることができるかできないかということで、できるとは思いますが、そちらの判断は我々のほうではできないかなと思います。

[会長] こういうふうな案件で、皆様不安に思われていることがある中での、制度上はもう整っているので、あえて言う必要がなくとも、必ず大丈夫ということではあるとは思いますが、それでもこういった不安に寄り添うようっていうようなことを、この都市計画審議会として背中をちょっと押すというか、忘れないようにするっていう程度のものかなというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

[委員] なくてもいいかなっていう気はしますけども、ただ建築計画で、計画の案ができたなら速やかに協議してくださいぐらいは書いてもいいかなと思います。

[会長] はい。ありがとうございます。まさに今おっしゃっていただいたようないろんな段階での協議がありますので、そういったことを着実に移行するよというのを、不安に寄り添ってほしいという意見がたくさん出ているから、そういうことをあえて改めて付けておくというふうにするので、企業側の方もちゃんとテーブルについて真摯に対応していただくということが促される可能性が高まることを我々としては期待したいというところが、皆様のいろいろなご質問等の背景にあるのかなというふうに思っています、私の方でちょっとご提案させていただきましたが、いかがでしょうか。

[委員] 要綱による説明はどういう要件というか、地区計画で建築する場合は必ずということですか。

[会長] はい、事務局から、先ほどの説明の内容だと思いますが、よろしくお願ひします。

[事務局] はい。要綱対象となる行為というのが、地区計画の区域内というわけではなくて、例えば建築面積 300 m²ですとか、開発行為 300 m²、あと福祉のまちづくり条例に該当する建物とか、そういったものに対して、工事を行う場合は事前の説明をしていただいております。

[委員] 要件として一番厳しいのは 300 m²ですかね。

[事務局] 一概には言えなくて、福祉のまちづくり条例の対象のものであれば、全てが対象になってきますので、一番厳しいかなとは思いますが、例えばそれ以外に高層建築物 20m 以上ですとか、建築面積は 300 m²以上のものが対象になってきます。

[委員] わかりました。ありがとうございます。

[会長] いかがでしょうか。私の方からいただいたご意見等も踏まえて、そのような形で付帯意見を付けるような形で、ただしこれ 3 件ありますので、どれに付けるか、全部

同じ文言でいくのか、それから地区計画のところが特に重要だと思いますので、こういったところに付帯意見を少し付けるというふうなことが一つの方法かなというふうに思います。

いかがでしょうか。この点について、私からの提案なんですけども。ご意見ありますでしょうか。はい。委員、よろしくお願いします。

[委員] はい。付帯意見を付けて明確にさせていただけたらと思います。

[会長] はい。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。では皆様のご異議はないということですので、そのような形で対応させていただきたいと思います。

一つずつの議案について、採決を取りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

[委員] 先に失礼させていただくので、どの議案も異議なしでお願いいたします。

[会長] ありがとうございます。

では、第 47 号議案につきまして、計画案に対して特筆するようなご意見はなかったと思われまことから、原案のとおり承認したいと思います。異議はございませんでしょうか。

[委員] すみません、この段になってですが、これは自由な議論の場と自由な意思を表明する場ということで、一つだけ私から。先ほど、今回の用途区域の変更に反対するということは、住宅開発によって人が増えることを容認することであると、そのような発言があったので、これについては表裏一体の関係にあるものではないという意見を私は持っています。

そのようなことになると、自由な意思表示に差し支える、影響するんじゃないかなという意見を持ちましたので、私の意見はそうではないということをご断りすると、影響がないように意思決定ができればよいなというふうに思いましたので、意見を言わせていただきました。

[会長] はい。ありがとうございます。ほか、よろしいでしょうか。ご意見については議事録等にも残させていただきますので、よろしくお願いいたします。

では、改めまして、第 47 号議案につきまして、計画案に対して特筆するようなご意見はなかったと思われまことから、原案のとおり承認したいと思います。異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

[会長] はい。ありがとうございます。続きまして第 48 号議案につきまして、計画案に対して特筆するようなご意見はなかったと思われまことから、原案のとおり承認したいと思いますが、異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

[会長] ありがとうございます。それから最後に第 49 号議案につきましては、計画案については特に本件に関わるのところについてはご意見はなかったんですけども、これらを変更するとかそういったことについてはなかったんですけども、皆様からいただいているご意見等に基づいて、先ほどあった建築行為等の段階において、協議書を着実に実施するよというよなことを付帯意見として付けさせていきたいと思いますが、これにつきましてもそのような形で進めていきたいというふうに思います。文案につきましてはまた事務局等と相談させていただいて、先ほどから出ているよなところをしっかりと加えさせていただきたいということで、私の方に一任させていただいてということで、決を取らせていただきたいと思います。

[会長] では、第 49 号議案につきましては、計画案に対しまして特筆するようなご意見はなかったということですが、付帯意見を付けるということで進めたいと思いますが、異議はございませんでしょうか。

(異議なしの声)

[会長] ありがとうございます。先ほど来ありました付帯意見につきましては、しっかりとした文言を考えさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いをしたいと思います。

それではこれで 3 つの議案については、終了したということで、次の案件に参りたいと思います。続きまして、案件 5 「その他」について、事務局から説明をお願いします。

[事務局] はい。案件 5 「その他」について、現在本町で進めております「建築物等の適切な高さ規定に関する検討業務について」ご説明させていただきます。

建築物等の適切な高さ規定に関する検討業務につきましては、本年 1 回目の本会議でもご報告させていただきましたとおり、地域ごとにおける良好な住環境や景観形成のため、地域ごとにおける適正な高さ規定を検討することを目的として、令和 5 年度から令和 7 年度までの 3 年間で業務を行っているところでございます。

令和 7 年度におきましては、8 月にワークショップを開催し、地域ごとにおける高さ規定の方針(素案)を取りまとめ、12 月から 1 月にかけて、高さ規定に関する基本方針の素案に係るパブリックコメントを実施いたしております。

パブリックコメントでは15名の方から81件のご意見をいただいております。ご意見の内容としましては、令和8年度以降の予定などのスケジュールに関するご質問や、基本方針の文言に対する修正案、地域ごとにおける具体的な制限内容のご提案などをいただいております。

令和8年度以降のスケジュールとしましては、建築物等の適正な高さ規定に関する基本方針に基づき、より詳細な検討を踏まえ、地域ごとに建築物の高さ制限を行ってまいりたいと考えております。

以上、簡単ではございますが、案件5「その他」の説明とさせていただきます。よろしくお願いたします。

[会長] ありがとうございます。それでは、ご報告を受けました案件について、委員の皆様からご質問、ご意見等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。ご意見がないようでしたら、ここまでにさせていただきたいと思っております。

以上で、本日の議案内容は全て終了となりますので、審議会は以上とし、司会を事務局にお返しします。皆様、ご協力ありがとうございました。

[事務局] はい。会長ありがとうございました。委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中ご出席いただき、長時間にわたるご審議をいただきありがとうございました。

それでは、令和7年度第2回島本町都市計画審議会を閉会させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

以上