

令和元年度第1回島本町都市計画審議会参考資料

①付議案件説明資料

②北部大阪都市計画用途地域の変更（島本町）に対する意見書の要旨と島本町の考え方

③北部大阪都市計画高度地区の変更（島本町）に対する意見書の要旨と島本町の考え方

④北部大阪都市計画JR島本駅西地区地区計画の決定（島本町）に対する意見書の要旨と島本町の考え方

⑤北部大阪都市計画百山地区地区計画の決定（島本町）に対する意見書の要旨と島本町の考え方

⑥北部大阪都市計画土地地区画整理事業の決定（島本町）に対する意見書の要旨と島本町の考え方

⑦北部大阪都市計画下水道の決定（島本町）に対する意見書の要旨と島本町の考え方

⑧北部大阪都市計画（島本町）に対する意見書

⑨平成30年度島本町都市計画公聴会の公述人の意見に対する島本町の考え方

**令和元年度
第 1 回
島本町都市計画審議会**

令和元年 7 月 3 1 日（水）

《本日の付議案件》

議第34号 北部大阪都市計画区域区分の変更

議第35号 北部大阪都市計画用途地域の変更

議第36号 北部大阪都市計画高度地区の変更

議第37号 北部大阪都市計画地区計画（JR島本駅西地区）の決定

議第38号 北部大阪都市計画地区計画（百山地区）の決定

議第39号 北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定

議第40号 北部大阪都市計画下水道の変更

その他

《本日の付議案件》

議第34号 北部大阪都市計画区域区分の変更

議第35号 北部大阪都市計画用途地域の変更

議第36号 北部大阪都市計画高度地区の変更

議第37号 北部大阪都市計画地区計画（JR島本駅西地区）の決定

議第38号 北部大阪都市計画地区計画（百山地区）の決定

議第39号 北部大阪都市計画土地地区画整理事業の決定

議第40号 北部大阪都市計画下水道の変更

その他

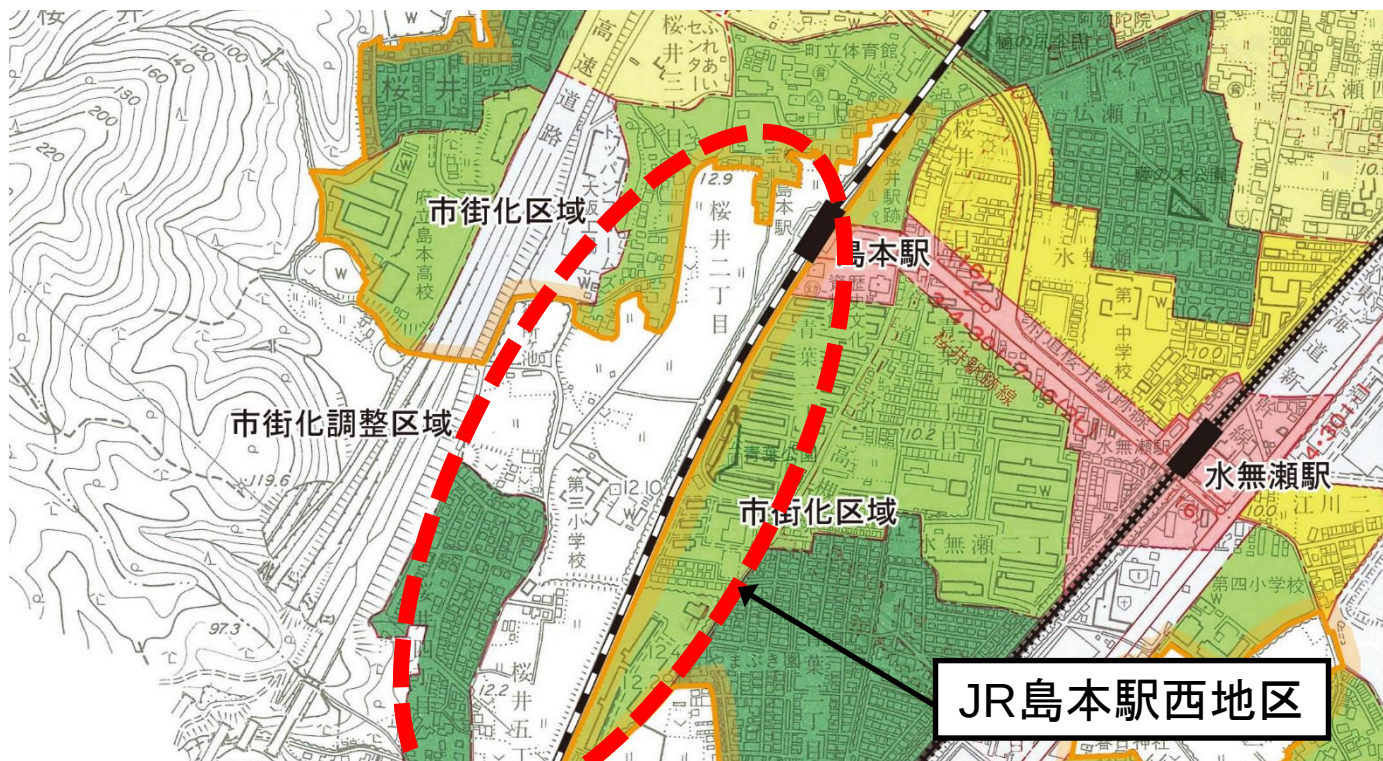
議第34号～議第40号については、相互に関連する案件であるため、

①. JR島本駅西地区の都市計画について

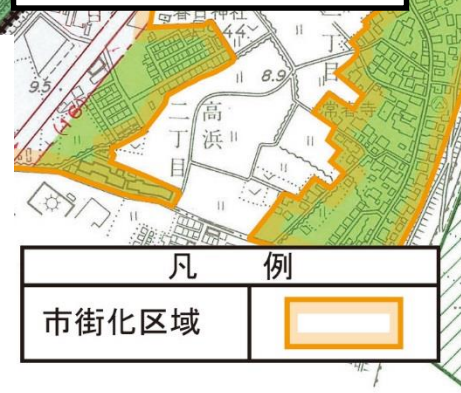
②. 百山地区の都市計画について

⇒ 2件（①・②）に分けて、関連する案件を一括して説明

①.JR島本駅西地区の都市計画について



JR島本駅西地区



凡 例	
市街化区域	

議第34号 北部大阪都市計画区域区分の変更

議第35号 北部大阪都市計画用途地域の変更

議第36号 北部大阪都市計画高度地区の変更

議第37号 北部大阪都市計画地区計画（JR島本駅西地区）の決定

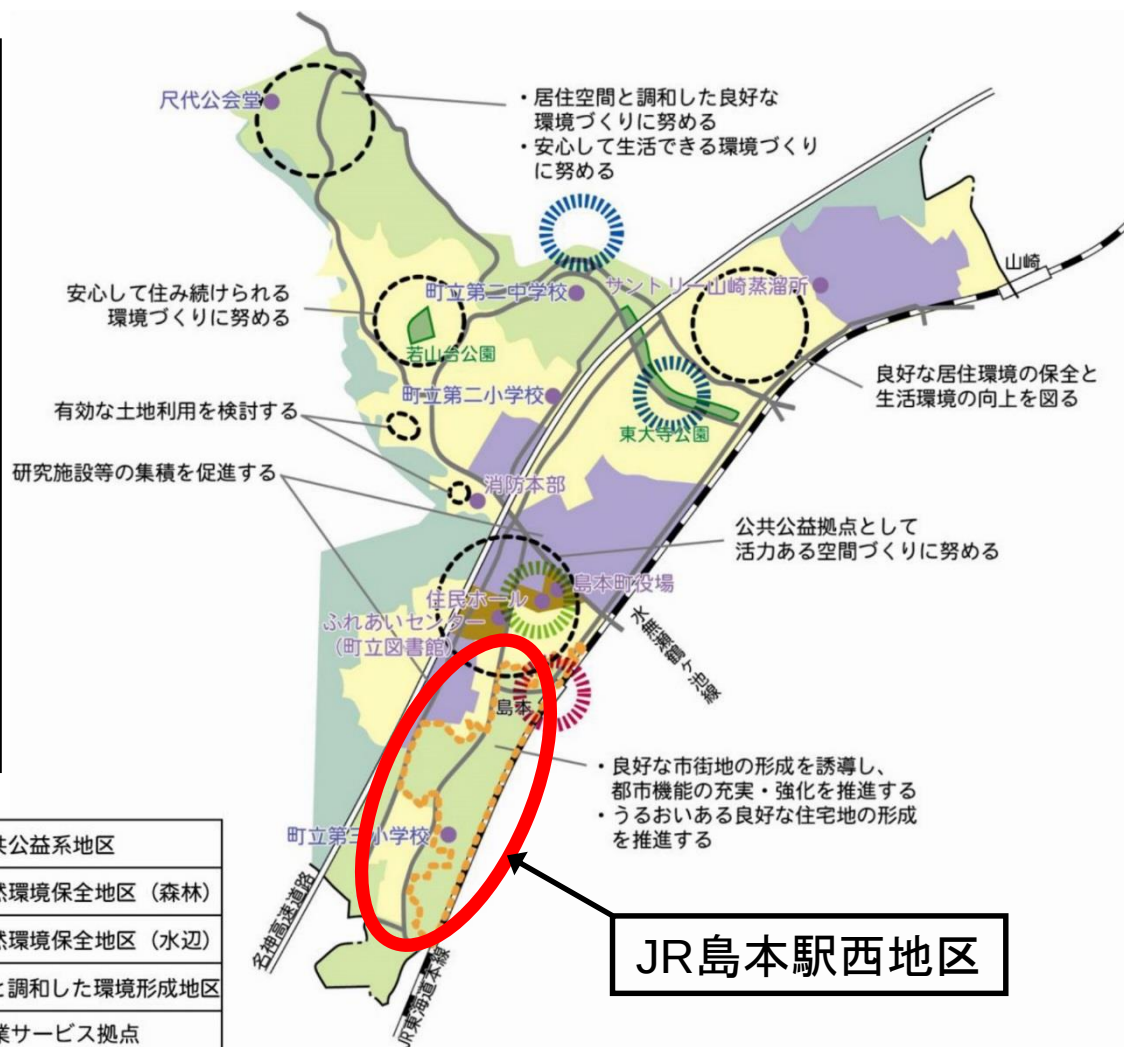
議第39号 北部大阪都市計画土地地区画整理事業の決定

議第40号 北部大阪都市計画下水道の変更

島本町都市計画マスタープランでの位置づけ

当地区は、『島本町都市計画マスタープラン』において、「**良好な市街地の形成を誘導し、都市機能の充実・強化を推進する**」、「**うるおいある良好な住宅地の形成を推進する**」と位置づけられています。

	商業系地区		公共公益系地区
	沿道系地区		自然環境保全地区（森林）
	産業系地区		自然環境保全地区（水辺）
	住居系地区		緑と調和した環境形成地区
	良好なまちづくりを図る区域		商業サービス拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点		行政サービス拠点
	鉄道		幹線道路・補助幹線道路



JR島本駅西地区

出典：島本町都市計画マスタープラン

JR島本駅西地区の現状と町の方針

○JR島本駅西地区の現状

農業従事者のみなさまの高齢化や後継者不足、支援策を利用される農業従事者も少ないなどの理由により、営農を継続することが困難な状況になっている。



◎地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、
まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施

○町の方針

◎駅前のまちづくりという都市計画の方針やこれまでの地権者における合意形成の状況等を総合的に鑑みた上で、現在進められている組合施行による土地区画整理事業を支援する方針

◎島本町議会での議決（土地区画整理準備組合への支援費用の予算）

◎施政方針（町長の所信表明）におけるまちづくり推進の意向

- ・快適に暮らし続けることができるまちづくり
- ・自然環境と調和したまちづくり
- ・安心や安全を感じることができるまちづくり

【まちづくりのゾーニング】

営農環境の保全

農地

農地

戸建住宅等

公園

第三小学校

事務所、
小型店舗、
戸建住宅等

公園

集合住宅

緑道

医療・福祉施設

商業施設

駅前エリア

駅前空間の整備

JR島本駅

歩行者ネットワークの構築

都市的利便性の向上

快適な住環境の創出

- ① 駅に近いエリアに生活利便性を高める近隣型商業施設や医療・福祉施設を誘導する。
- ② 駅前エリアから集合住宅、戸建住宅、農地へと徐々にゆとりある居住空間を形成する。
- ③ 秩序ある街並みを形成し、景観や環境に配慮したまちづくりを実現する。
- ④ 駅前道路を新設し、JR島本駅からの交通アクセス向上させ、駅前の賑わいを創出する。
- ⑤ 緑道と公園が一体となった快適で自然豊かな歩行空間を創出する。

『歩行者ネットワークの構築』

土地利用エリア配置

農住エリア

田、畑を保全し、当面は農地として利用していくエリア

駅前エリア

近隣型商業施設や医療・福祉施設を誘導し、駅前の賑わいを創出するエリア

農住エリア

駅前エリア

住宅エリア②

住宅エリア①

住宅エリア③

住宅エリア③

戸建住宅を主体とし、ゆとりある居住環境の形成を図るエリア

住宅エリア②

事務所や小型店舗等の立地を許容しつつ、住宅利用を主体としたエリア

住宅エリア①

自然環境と調和した良質なゆとりのある中高層住宅（集合住宅）を主体としたエリア

JR島本駅西地区で実施する都市計画

- ・ JR島本駅西地区における上位計画の位置づけ、町の方針及びまちづくりの方向性を踏まえ、下記の都市計画の変更・決定を行う。

都市計画

⑤ 下水道計画区域

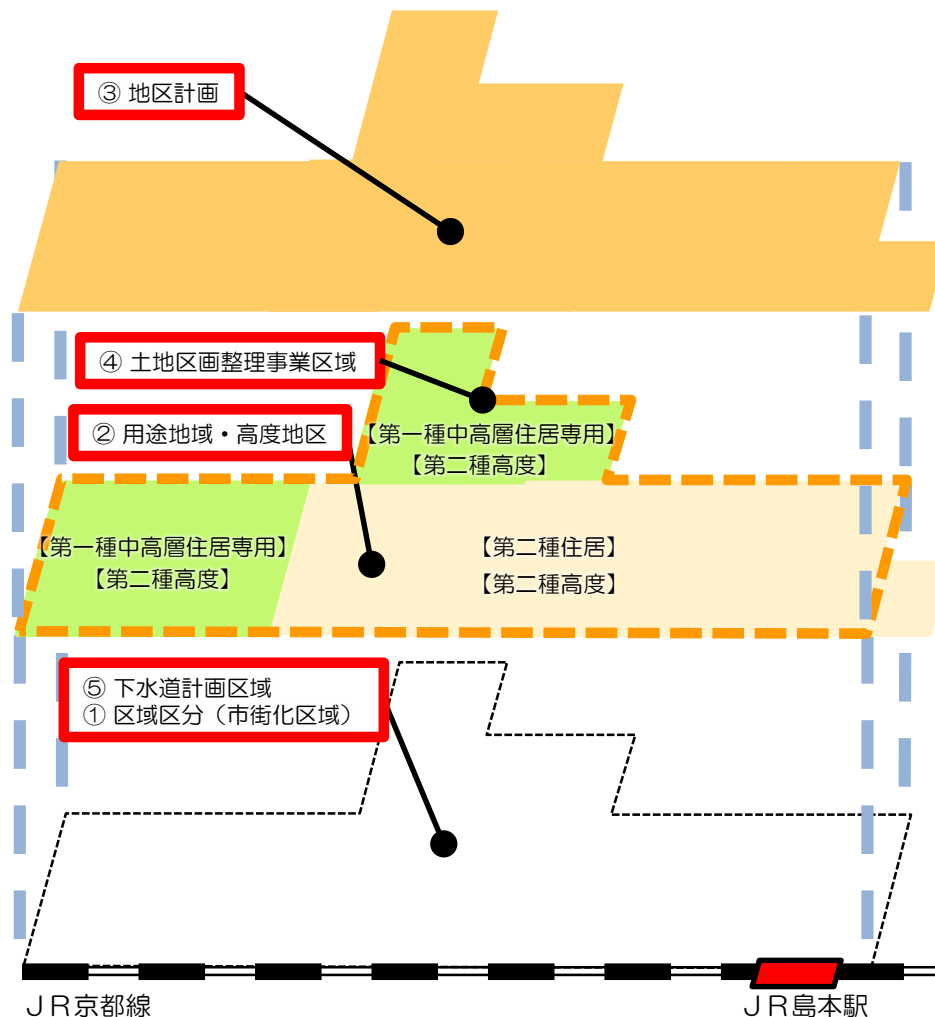
④ 土地区画整理事業区域

③ 地区計画

② 用途地域・高度地区

① 区域区分（市街化区域）

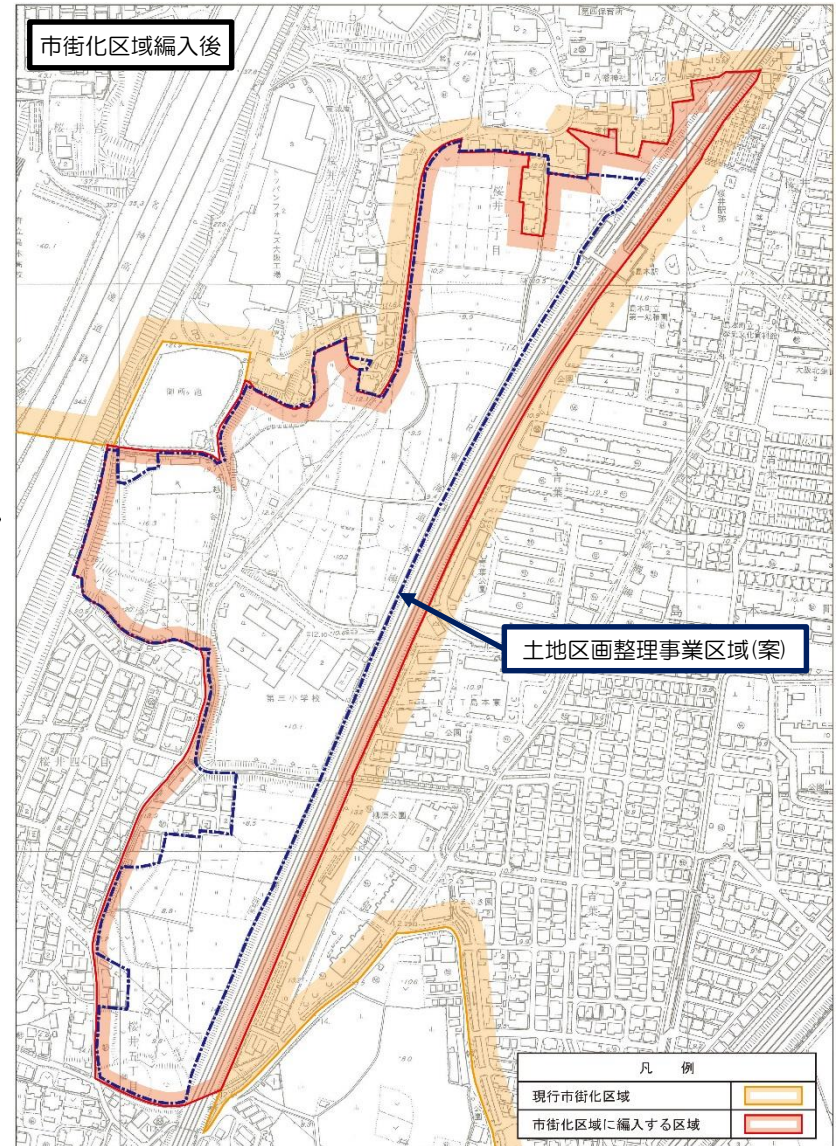
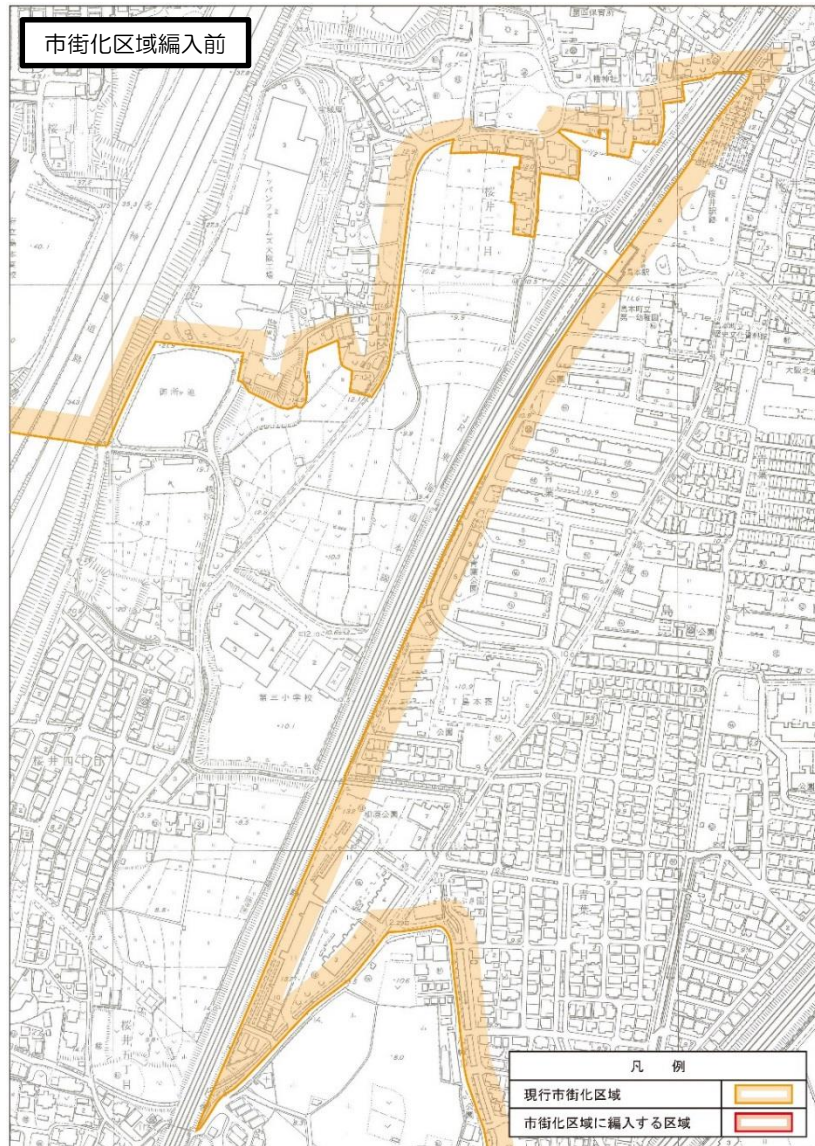
<都市計画イメージ図>



①.JR島本駅西地区の都市計画について

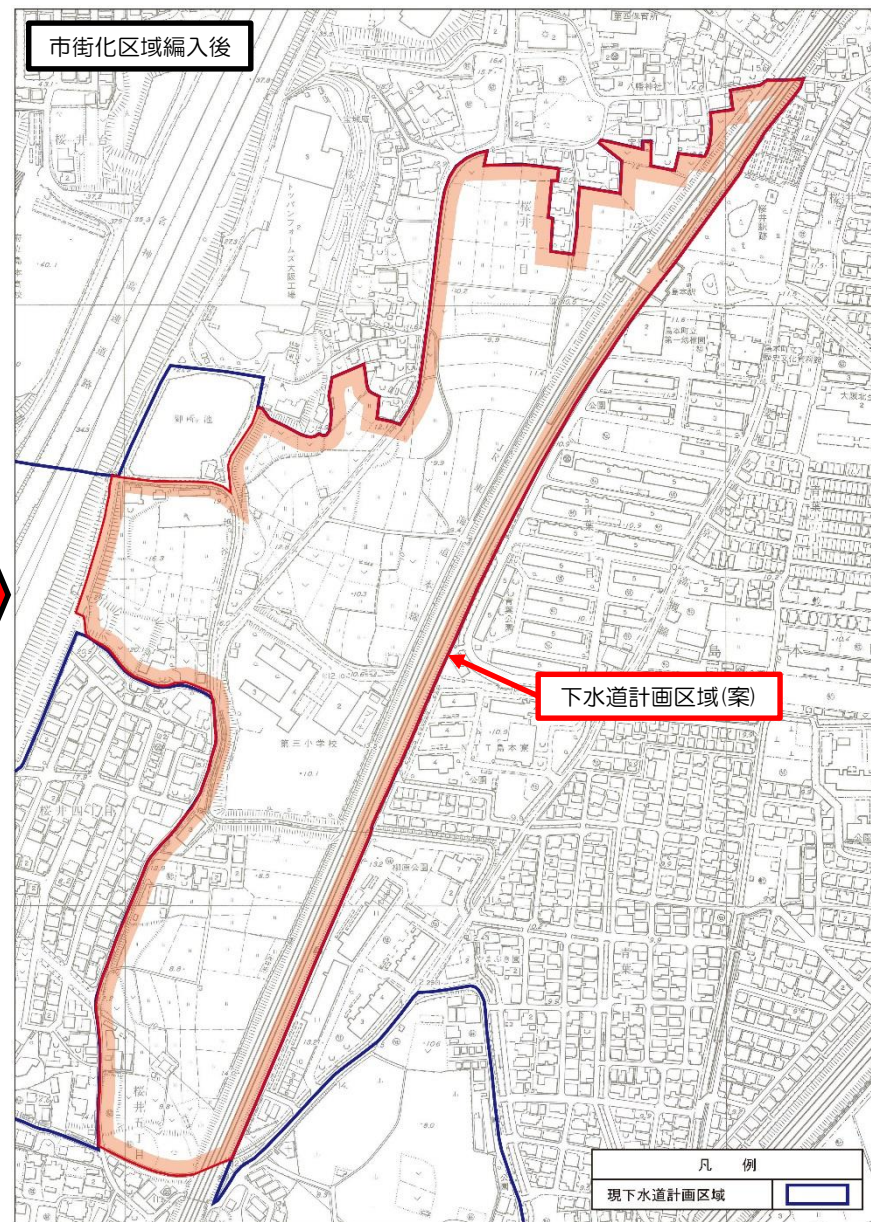
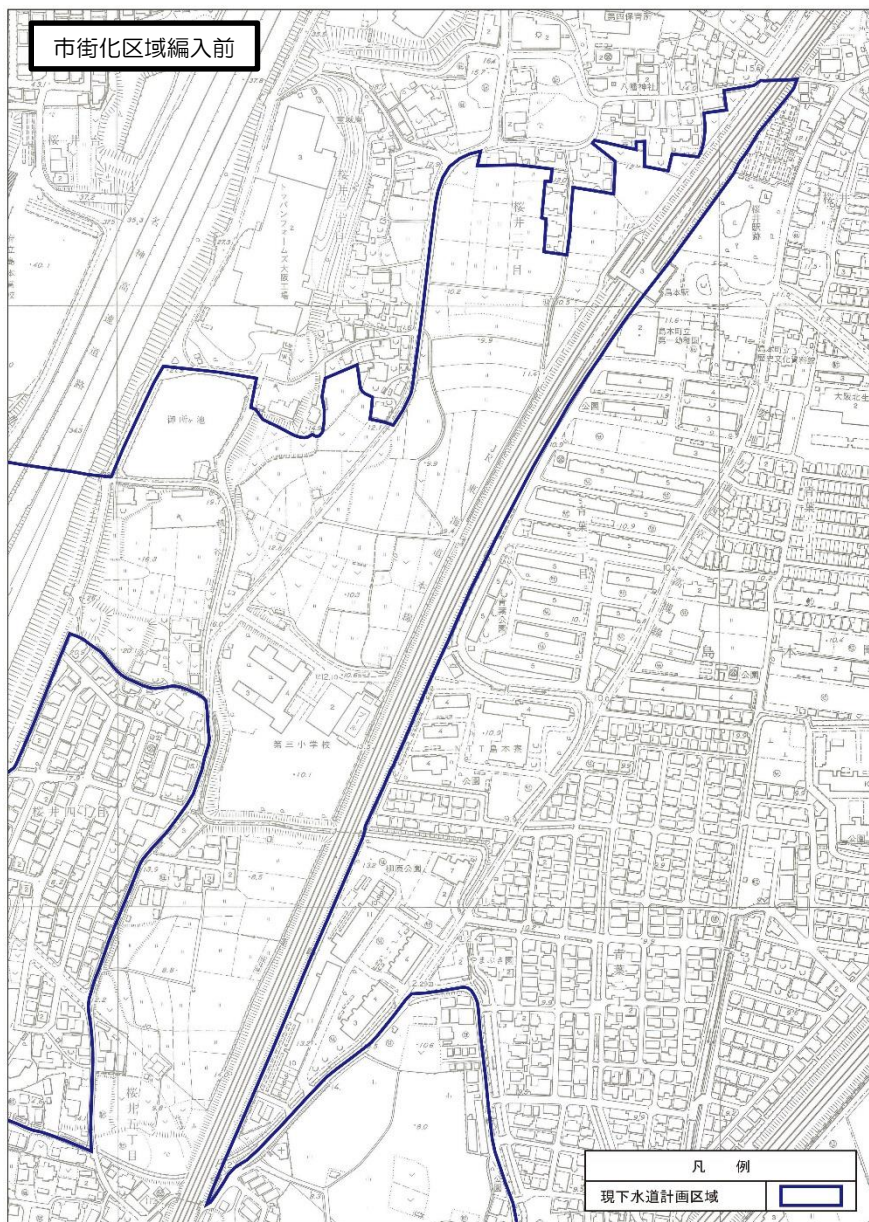
① 区域区分(案) -大阪府決定 議第34号-

④ 土地区画整理事業区域(案)について -島本町決定 議第39号-

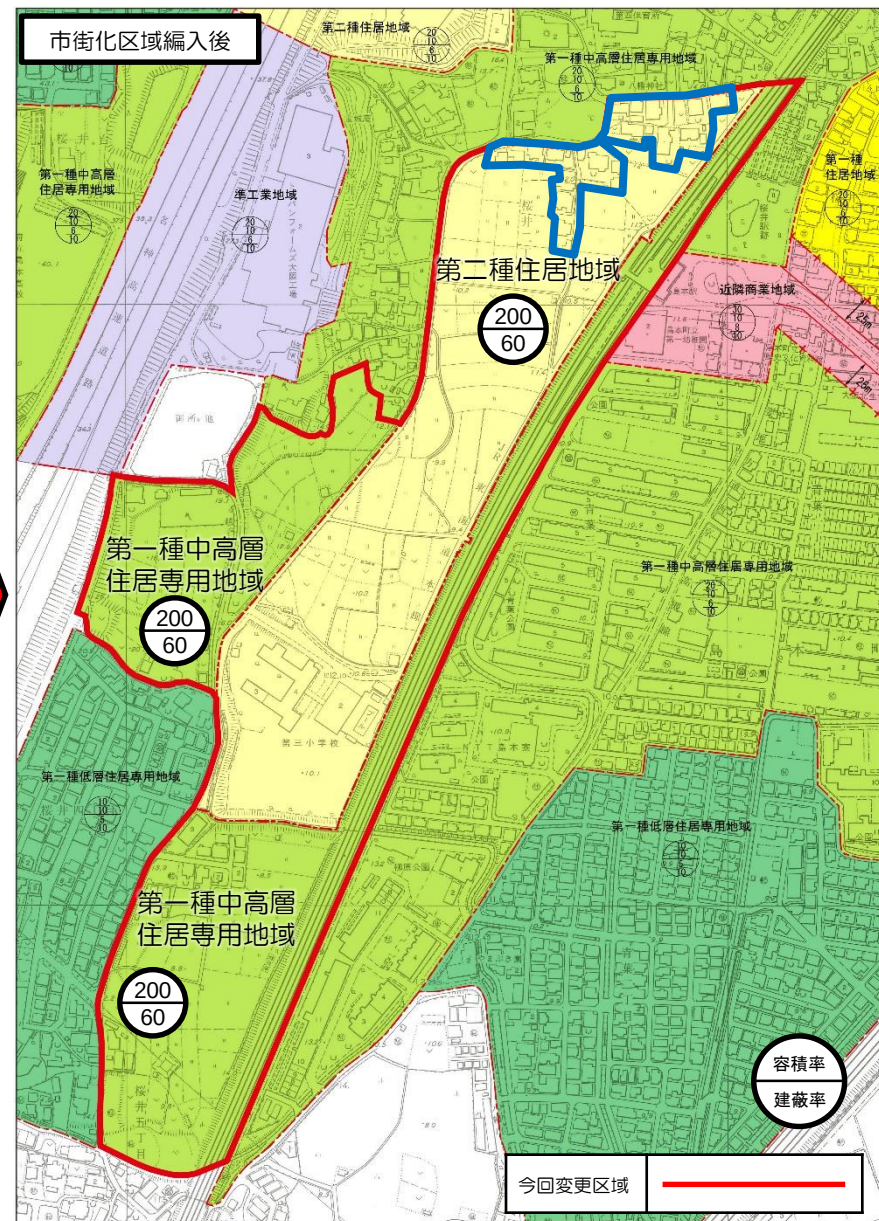
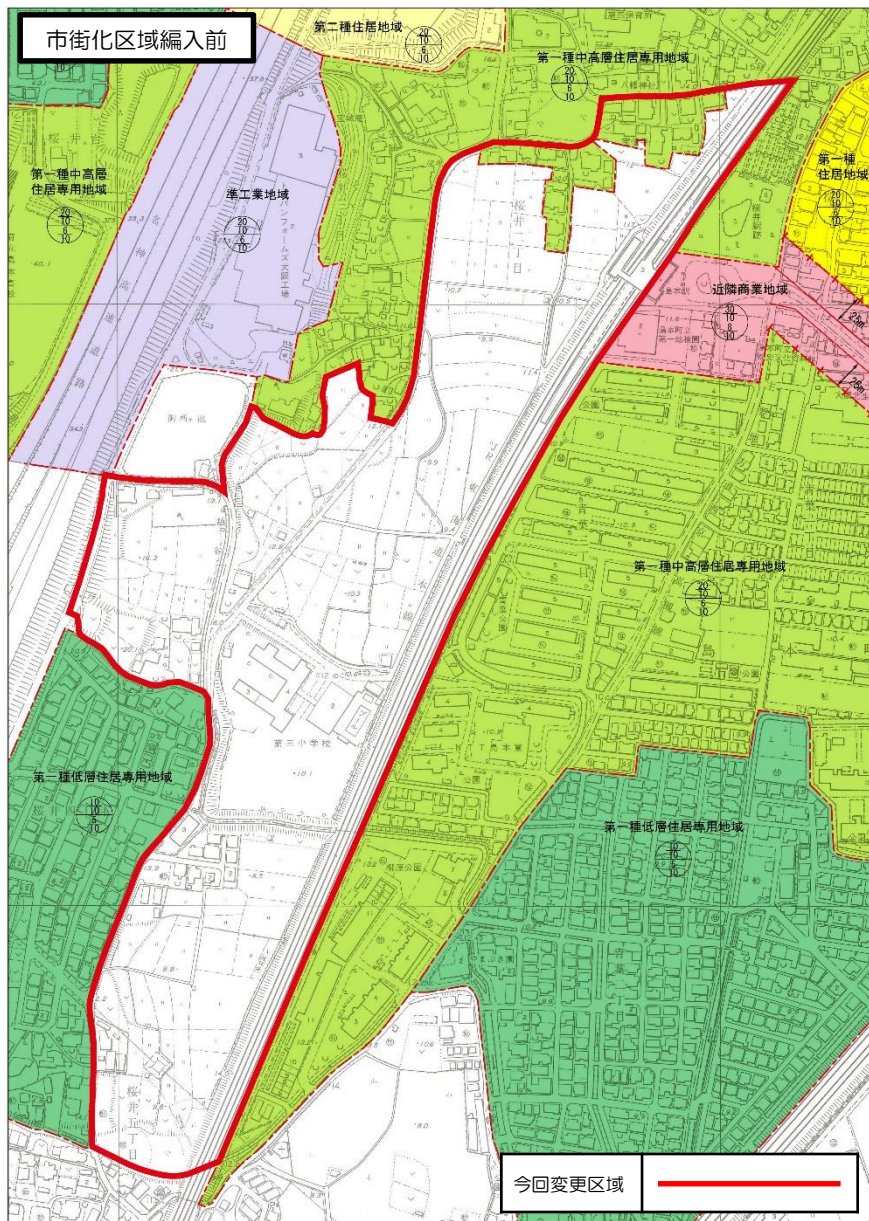


①.JR島本駅西地区の都市計画について

⑤ 下水道計画区域(案)について -島本町決定 議第40号-



② 用途地域(案)について - 島本町決定 議第35号 -



② JR島本駅西地区の用途地域(案) - 島本町決定 議第35号 -

● 用途地域(案)について

まちづくりのコンセプトとゾーニングを基に、周辺の用途地域や土地利用の状況などを踏まえて、JR島本駅西地区に相応しい用途地域を選定しています。

※ただし、建築物等の用途の制限は、地区計画により定められます。

【第二種住居地域】

＜建築可能な建物（例）＞

- 商業施設
店舗等の面積が10,000㎡以下のもの
- 事務所
- 住宅
- 遊戯施設
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス（※）、ぱちんこ屋（※）
※ 10,000㎡以下
- 工場・倉庫等
作業場の面積が50㎡以下の工場、自動車修理工場など

＜建築できない建物（例）＞

- 危険物を取扱う施設
貯蔵、処理する量が非常に少ない施設以外は建築できない

【第一種中高層住居専用地域】

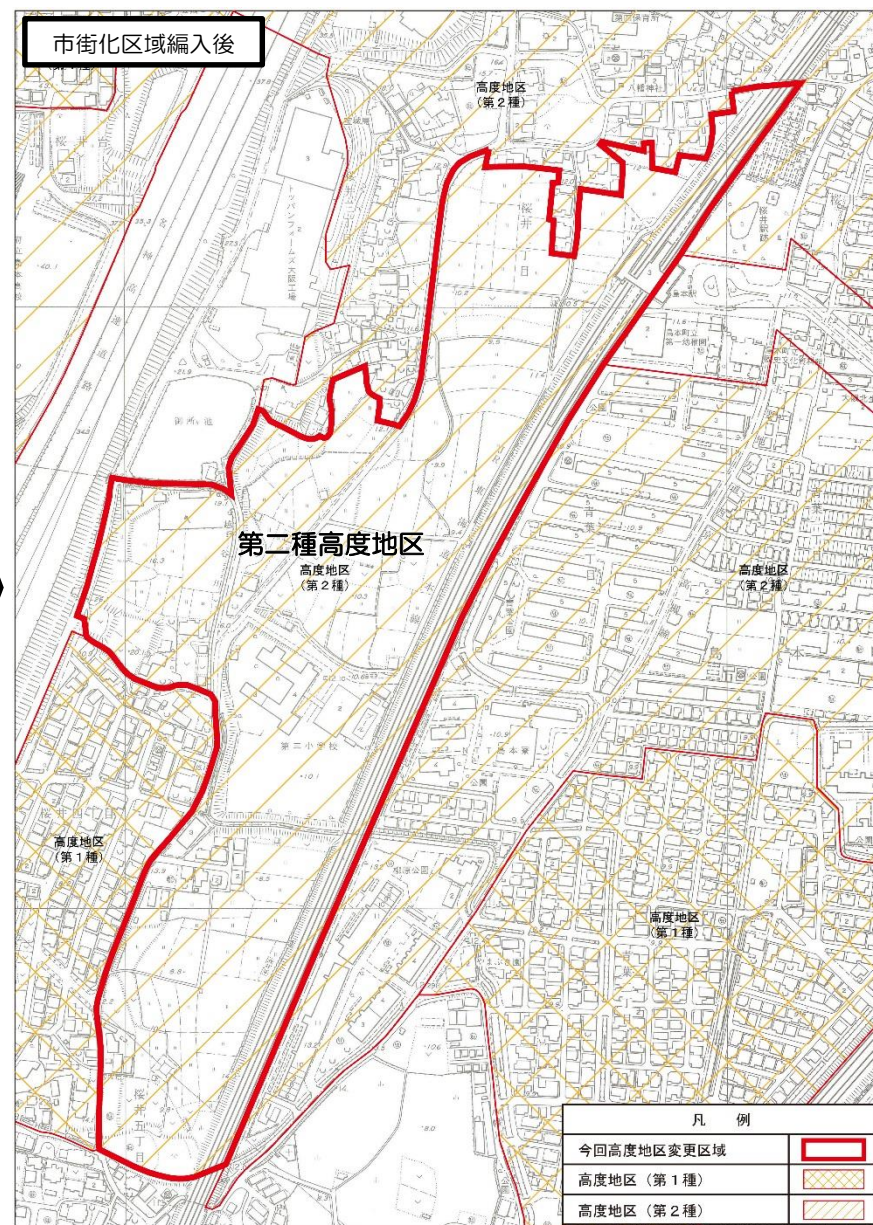
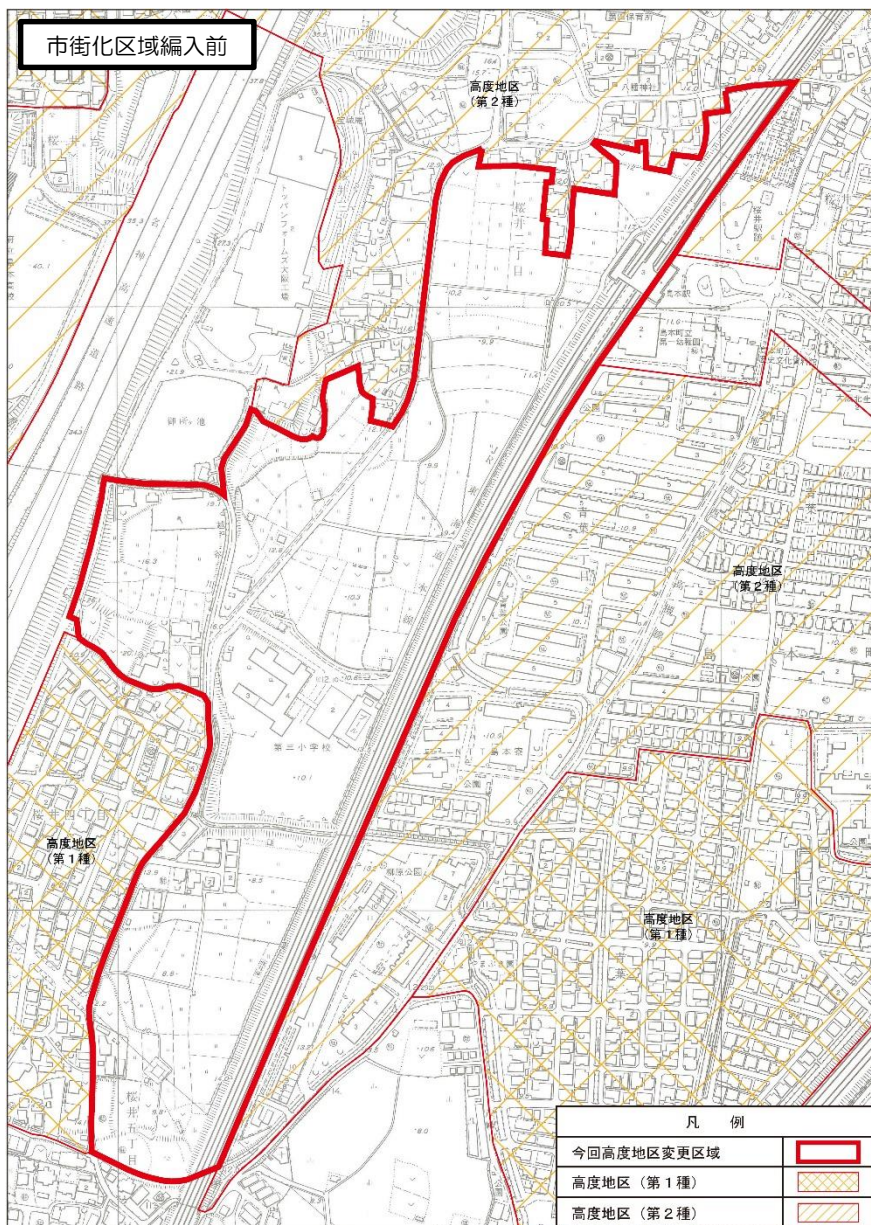
＜建築可能な建物（例）＞

- 商業施設
店舗等の面積が500㎡以下でかつ2階以下のもの（但し、サービス業用店舗に限る）
- 住宅

＜建築できない建物（例）＞

- 事務所
- 遊戯施設
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス、ぱちんこ屋 など
- 工場、倉庫、危険物を取扱う施設
パン屋、豆腐屋、自転車店など作業場の床面積が50㎡を超えるもの
危険性が高い施設や危険物を取扱う施設

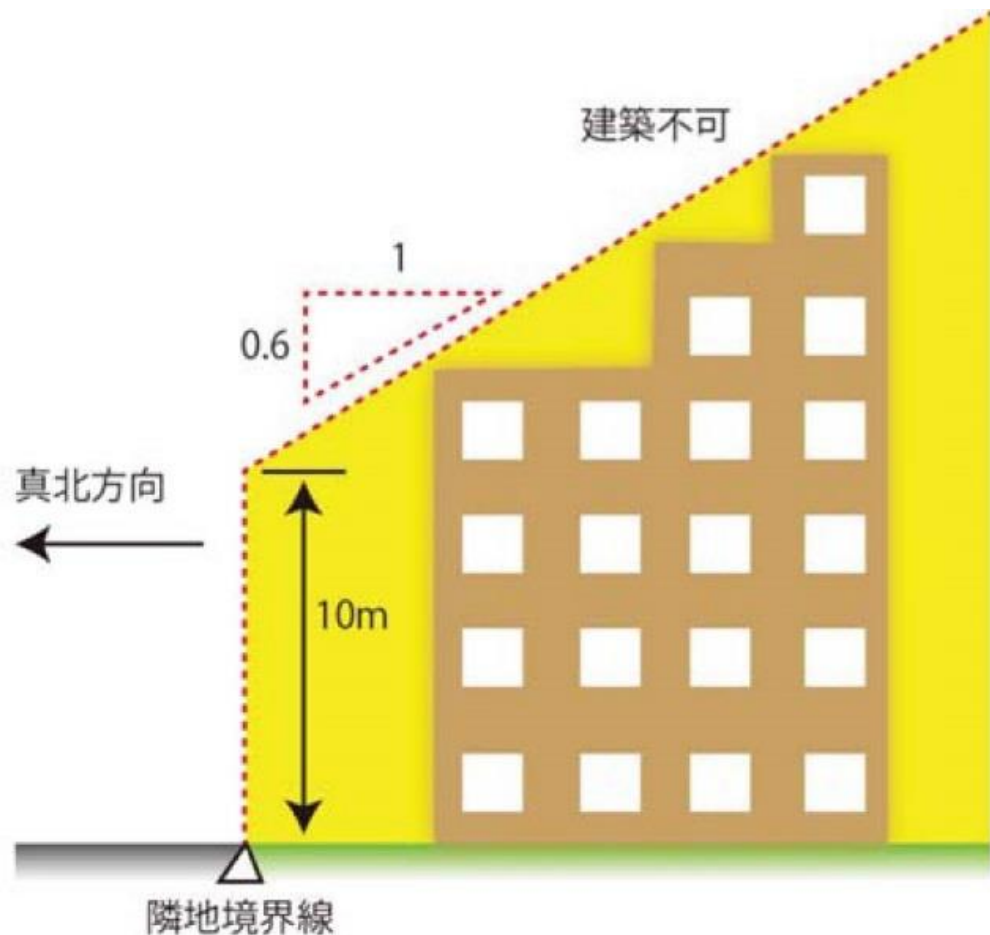
② 高度地区(案)について -島本町決定 議第36号-



② 高度地区(案)について -島本町決定 議第36号-

● 第二種高度地区

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又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。



③ 地区計画(案)について -島本町決定 議第37号-

●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

●地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

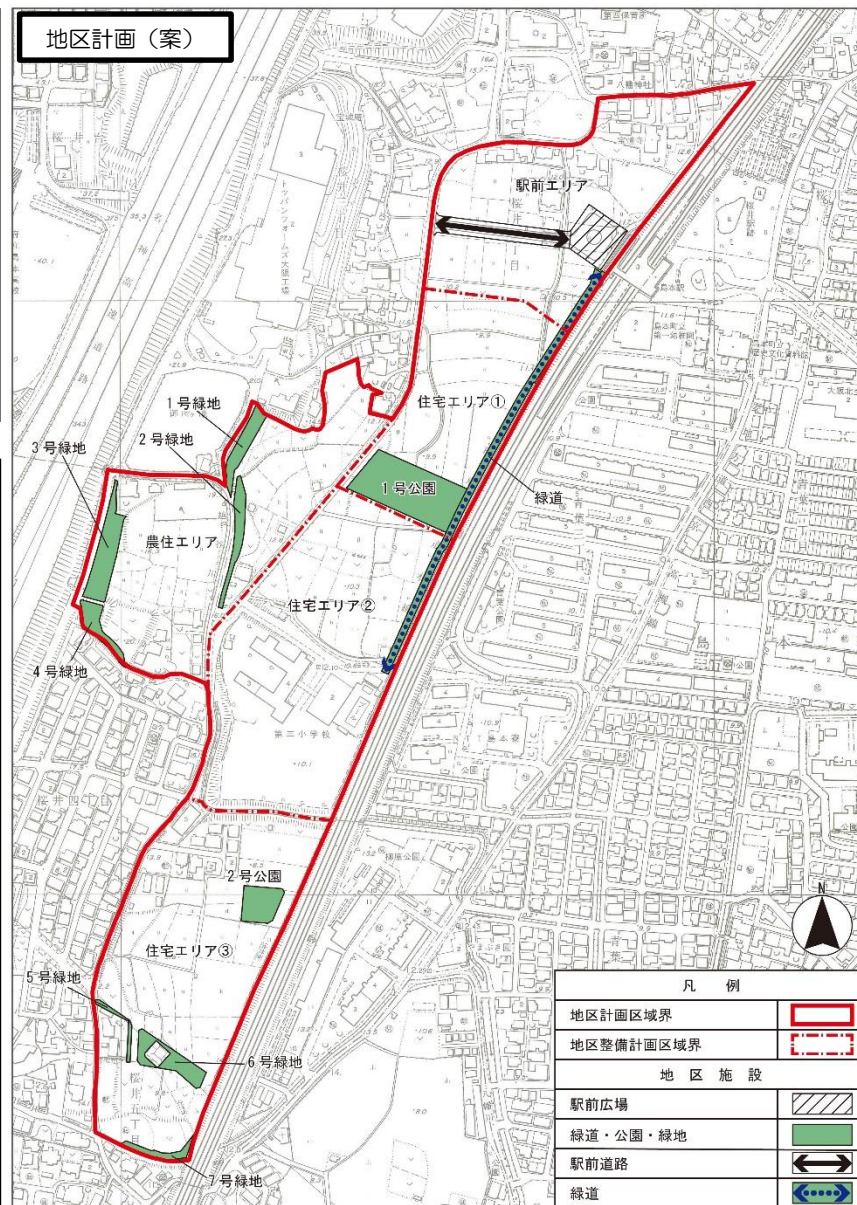
➤駅前広場、駅前道路、緑道

2. 建築物や敷地などの制限（各エリア毎に）

- i. 建築物等の用途の制限
- ii. 建築物の敷地面積の最低限度
- iii. 壁面の位置の制限
- iv. 建築物等の高さの最高限度
- v. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- vi. 垣又はさくの構造の制限

3. その他

➤市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保



③ 地区計画(案)について 地区施設 -島本町決定-

●地区計画の配置及び規模

【道路】

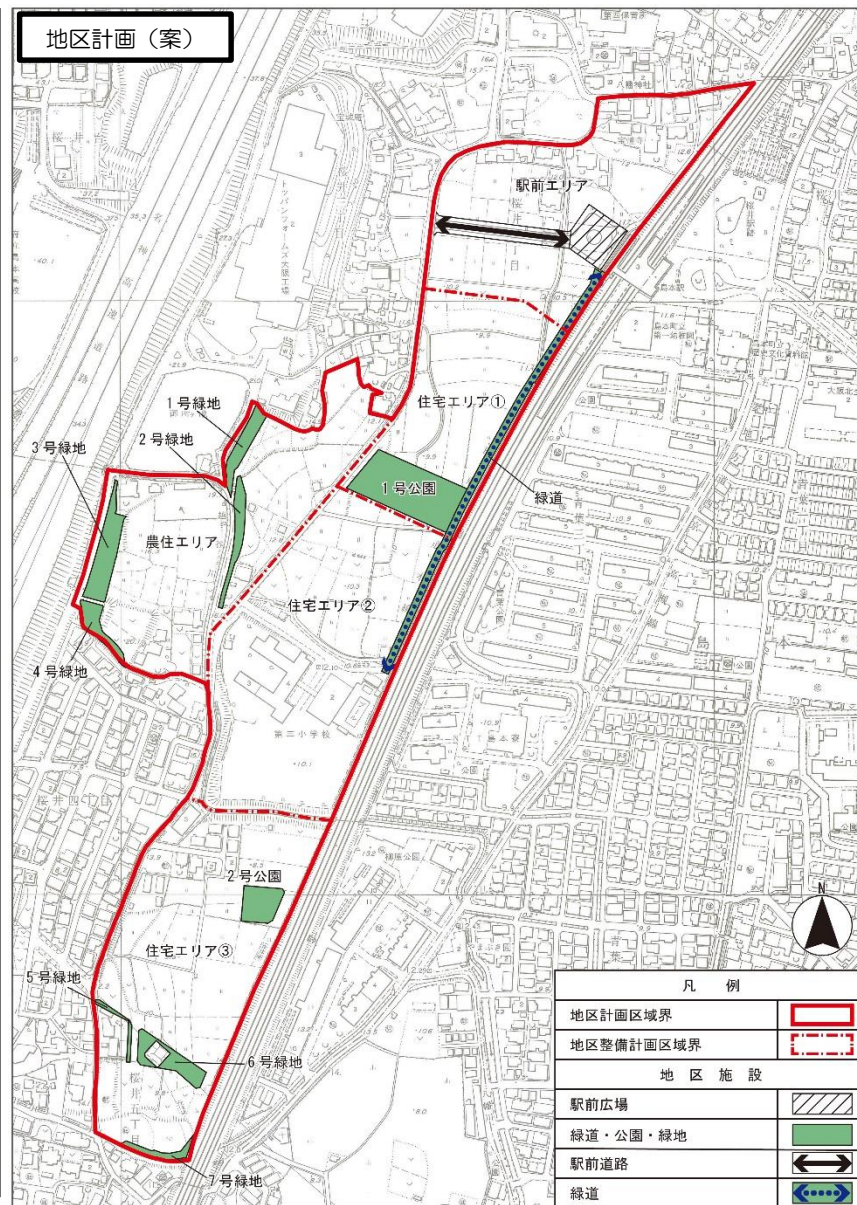
- ・駅前道路 幅員：14m 延長：約115m
- ・駅前広場 面積：約1,550m²

【公園】

- ・1号公園 面積：約3,520m²
- ・2号公園 面積：約 920m²

【緑地】

- ・1号緑地 面積：約 680m²
- ・2号緑地 面積：約 690m²
- ・3号緑地 面積：約1,380m²
- ・4号緑地 面積：約 620m²
- ・5号緑地 面積：約 190m²
- ・6号緑地 面積：約 900m²
- ・7号緑地 面積：約 370m²
- ・緑道 延長：約383m



③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

駅前エリア(第二種住居地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
駅前道路に接する部分	2.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	35m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

農住エリア(第一種中高層住居専用地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

住宅エリア③(第一種中高層住居専用地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保



住宅エリア①(第二種住居地域)

敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面後退(道路側)	3.0m以上
壁面後退(隣地側)	3.0m以上
高さの最高限度	50m
敷地内緑化率の最低限度	2/10以上

住宅エリア②(第二種住居地域)

敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	25m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる 用途地域		駅前 エリア	住宅 エリア ①	住宅 エリア ②	住宅 エリア ③	農住 エリア	備 考 ※ 一中高 ：第一種中高層 住居専用地域 二住居 ：第二種住居地域
例	示	第二種 住居 地域	第一種 中高層 住居 専用地域						
				二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	▲	○	○	○	▲住宅のみ不可
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	①	○	①	○	①	①	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	①	○	①	○	①	①	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	—	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	—	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	—	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	—	—	—	—	—	—	—	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	—	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	—	○	×	○	—	—	

①: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる 用途地域		駅前 エリア	住宅 エリア ①	住宅 エリア ②	住宅 エリア ③	農住 エリア	備 考
例	示	第二種 住居 地域	第一種 中高層 住居 専用 地域	二 住 居	二 住 居	二 住 居	一 中 高	一 中 高	※ 一中高 ：第一種中高層 住居専用地域
									二住居 ：第二種住居地域
ホテル、旅館		○	—	×	×	×	—	—	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	—	×	×	×	—	—	
	カラオケボックス等	▲	—	×	×	×	—	—	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	—	×	×	×	—	—	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	—	—	—	—	—	—	—	
	キャバレー、料理店等	—	—	—	—	—	—	—	
	個室付浴場等	—	—	—	—	—	—	—	

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○:建てられる用途

—:基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×:JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
例		第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域	二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一中高 : 第一種中高層住居専用地域 二住居 : 第二種住居地域
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	×	×	×	×	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所等	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲公衆浴場のみ不可
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	○	—	×	×	×	—	—	

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○:建てられる用途

—:基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×:JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
例		第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域	二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一中高 : 第一種中高層 住居専用地域 二住居 : 第二種住居地域
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	▲	②	▲	▲	▲	②	②	▲2階以下
	倉庫業倉庫	—	—	—	—	—	—	—	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	—	▲	▲	▲	—	—	▲動物病院、 ペットショップのみ
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	③	—	×	×	×	—	—	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	—	—	—	—	—	—	—	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	—	—	—	—	—	—	—	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—	—	—	—	—	—	—	
	自動車修理工場	③	—	×	×	×	—	—	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設	—	—	—	—	—	—	
		量がやや多い施設	—	—	—	—	—	—	
		量が多い施設	—	—	—	—	—	—	

②:3,000㎡以下、2階以下

③:作業場の床面積50㎡以下

③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

※当該地区計画の施行の際、下記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については下記の規定を適用しない。

【建築物等の形態又は意匠の制限】

- ・ 建築物、広告物又は看板の形態又は意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、北摂山系の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。
 - (1) 敷地内に設置する広告物又は看板については、自家用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く）のみとする。
 - (2) 建築物屋上に広告物又は突出看板等を設置してはならない。

【垣又はさくの構造の制限】

- ・ 道路に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンス等透視可能な構造とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。
 - (1) 高さが0.6メートル以下のもの。
 - (2) 門
 - (3) 門の袖の長さが2.0メートル以下のもの

都市計画変更等の経緯

平成28年3月 市街化区域への編入のための保留区域に設定



平成30年1月 住民説明会・意見募集



平成30年3月 平成29年度第1回島本町都市計画審議会（報告）



平成30年7月 平成30年度第1回島本町都市計画審議会（報告）



平成30年8月 タウンミーティング開催



平成30年10月 平成30年度第2回島本町都市計画審議会（報告）



平成31年1月 住民説明会



平成31年2月 （町・府）都市計画公聴会



令和元年6月 都市計画案の縦覧・意見書受付

主要な意見に対する町の考え方 -議第35号 用途地域の変更-

(主要な意見)

- ①農空間を生かした開発を期待する。
- ②大阪府景観条例・景観計画を遵守する内容になっているか。

(町の考え方)

- ①市街化区域編入後、生産緑地地区指定を検討しております。
町としても準備組合に対し、都市農地の保全と活用に向けた取組について要望書を提出し、引き続き営農を続けられるよう努めるなど、うるおいある良好な住宅地の形成を推進してまいります。
- ②景観条例・景観計画については、実際に建築物を建てる際に遵守されるものと認識しており、今後より良いまちづくりの実施のため誘導してまいります。

主要な意見に対する町の考え方 -議第36号 高度地区の変更-

(主要な意見)

- ①町全域に最高限度高度地区を定めて、一定の規制をかけるべき。
- ②自然を残していくべきだと思うため、本計画に反対である。

(町の考え方)

- ①町全域への最高限度高度地区の導入については、他自治体の導入状況等を鑑みながら検討してまいります。
- ②より良いまちづくり及び景観の形成等のため、都市計画において高度地区を設定することは必要であると考えております。

主要な意見に対する町の考え方 -議第37号 地区計画の決定-

(主要な意見)

- ①住宅エリア①において、高さ制限50mでは「周辺の自然環境との調和」が図れないと考える。
- ②宅地開発するのではなく、市民農園としての利用等の方法を考えていく必要がある。

(町の考え方)

- ①建築物と周辺環境との調和を図ったデザイン等については、現在準備組合で検討を行っている事業計画案に反映していただけるよう、協議を行ってまいります。
- ②市民農園としての利用など、地区内における農業施策のソフト整備については、みなさまからいただいたご意見のうち、都市農業の振興を図るための施策に必要であると判断したものについては、今後まちづくりを進めていく中で、検討を行ってまいりたいと考えております。

主要な意見に対する町の考え方 -議第37号 地区計画の決定-

(主要な意見)

- ③当該地区から発生する自動車交通量に対し、道路整備対策が後手に回っていると思う。
- ④本都市計画案と「島本町総合計画」「都市計画マスタープラン」に反する計画となっていないか。

(町の考え方)

- ③当該事業において、大型ショッピングモールや物流施設等の立地は予定していないことから、まちづくりにより将来的に発生する交通量が著しく増加する可能性は低いものと認識しております。
- ④まちづくりに係る都市計画については、「島本町第四次総合計画」及び「島本町都市計画マスタープラン」に規定するまちづくりの方向性を踏まえて進められてきたものであり、既存の計画に反するものとは考えておりません。

主要な意見に対する町の考え方 -議第37号 地区計画の決定-

(主要な意見)

- ⑤当該事業による人口増加に対し、保育環境改善対策を行ってほしい。
- ⑥田畑の持っていた貯水力を担保してほしい。
- ⑦歴史的な景観を残してほしい。

(町の考え方)

- ⑤保育園をはじめとする教育施設等への影響に関しては、住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で検討してまいります。
- ⑥開発行為等が原因となる雨水の流出増分を、区域内で一時貯留し、徐々に排水するための調整池を設置することで対応してまいります。
- ⑦試掘調査や過去の資料で、この地に歴史的施設が存在することを断定できる資料は把握できていないため、保存整備を進める予定はありませんが、当該事業に伴う工事や調査の中で、重要な遺構・遺物が確認されましたら、事業主と協議を実施してまいりたいと考えております。

主要な意見に対する町の考え方 -議第39号 土地区画整理事業の決定-

(主要な意見)

- ①土地所有者が各々で土地売買すると、駅前であるのに不便で統一感のない街になってしまう。
- ②土地区画整理事業の事業内容や開発プランは住民に公表されていない。

(町の考え方)

- ①地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点においても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいてるところです。
- ②まちづくりに関する情報提供を行っていただくよう、準備組合に要望書を提出したところ です。

主要な意見に対する町の考え方 -議第39号 土地区画整理事業の決定-

(主要な意見)

- ③生物対象の環境アセスメントを実施するよう、準備組合に求めている。
しい。
- ④第三小学校が施行区域に入っており、減歩や清算金などで町の財政が毀損
することを防ぐには、計画の中止が必要と考える。

(町の考え方)

- ③環境保全については十分な配慮をしていただき、「島本町生物多様性保全
・創出ガイドライン」に記載する内容を踏まえていただくよう、準備組合
に要望書を提出したところです。
- ④第三小学校の用地は土地区画整理法第95条による特別の宅地に該当する
ことから、現状では減歩しないという方針との説明を準備組合より受けて
おります。

主要な意見に対する町の考え方 -議第40号 下水道の変更-

(主要な意見)

- ①計画雨量は5時間の総雨量175mmというレベルで計算されているとのこと。これでは異常気象に耐えられないのではないか。
- ②土地区画整理事業とは切り離し、桜井地区の下水道整備については、すでに市街化されている地域から整備すべき。

(町の考え方)

- ①当該事業区域内に設置する2か所の調整池は、開発行為等が原因となる雨水の流出増分を、区域内において一時貯留し、雨水排水の抑制を目的とした施設です。近年の町域内の降雨量から、農地を宅地化するにあたり下流域の水路への影響を保持できる容量であると判断しております。
- ②既に市街化区域に編入されている桜井地区及び一部桜井台地区の汚水整備につきましては、地形等の条件から当該土地区画整理事業区域内を通過して布設する必要があります。

- 島本町から準備組合に提出した要望書 -

島都計第188号
令和元年6月4日

記

J R 島本駅西土地区画整理準備組合
理事長 津田 信隆 様

島本町長 山田 紘



土地区画整理事業による計画的なまちづくりの推進について

向夏の候 貴組合におかれましては、ますますご隆盛のこととお慶び申し上げます。

平素は、本町の行政運営に多大なるご支援とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

さて、貴組合から昨年9月19日付けで頂戴いたしました要望書におきまして、速やかに都市計画手続きを進めることや、当地区のまちづくりへの支援について、ご要望いただいていたところでございます。

これを受け本町では、本年9月頃に予定しております都市計画決定に向け現在手続きを進めており、地域の防災機能の向上や環境保全の推進を目的とした下水道地区幹線整備事業や水路の付替えに関する事業につきましても、既に予算に計上し、計画的に作業を進めております。

このように、本町としても目に見える形でまちづくりを進めているところですが、一方で、土地区画整理事業における集合住宅の建築を可能とした都市計画案について、多くの住民のみなさまからご署名やご意見を頂戴するなど、本地区のまちづくりに対する住民のみなさまの思いは、非常に強いものであると認識しており、本町としても重く受け止めている次第でございます。

このような状況の中、本町といたしましては、貴組合の構成員のみなさまのみならず、本町全体の住民のみなさまにとっても誇りを持てるような、よりよいまちづくりがなされる地域をめざすため、貴組合と本町が連携して取り組んでいく必要がある事項について、具体的に協議を進めていきたいと考えております。

つきましては、土地区画整理事業による、よりよいまちづくりを計画的に進めていくため、下記にお示ししております事項の協議について、格別のご高配を賜りますよう、何卒宜しくお願い申し上げます。

1 景観形成のルール作り

現在農地として良好な景観を維持されている本地域について、建築物の配置や意匠、色彩基準などの景観に関するルール作りや美化活動のルール作りなど、まちのモデルケースとなるよう、良好な景観形成に十分な配慮をお願いいたします。

2 環境への配慮

10ヘクタールを超える開発行為であり、地域の自然環境はもとより、周辺の住環境、教育環境への影響が大きいことから、地区内外の環境保全について、十分な配慮をお願いいたします。

特に、自然環境につきましては、本町が作成を予定している島本町生物多様性保全・創出ガイドラインに記載する内容を踏まえていただきますようお願いいたします。

3 都市農地の活用

都市農業振興基本法の施行などに伴い、都市農地の多様な機能への評価が高まっています。引き続き農地として所有される権利者におかれましては、都市農地の保全と活用に向けた取組について、ご検討をお願いいたします。

4 インフラ施設の整備

道路や公園、駅前広場、緑地などインフラ施設については、町が移管を受け、地区内外の幅広い住民のみなさまに将来にわたってご利用いただくこととなることから、各施設の具体的な内容に関して、事前に本町と十分協議を行った上での整備をお願いいたします。

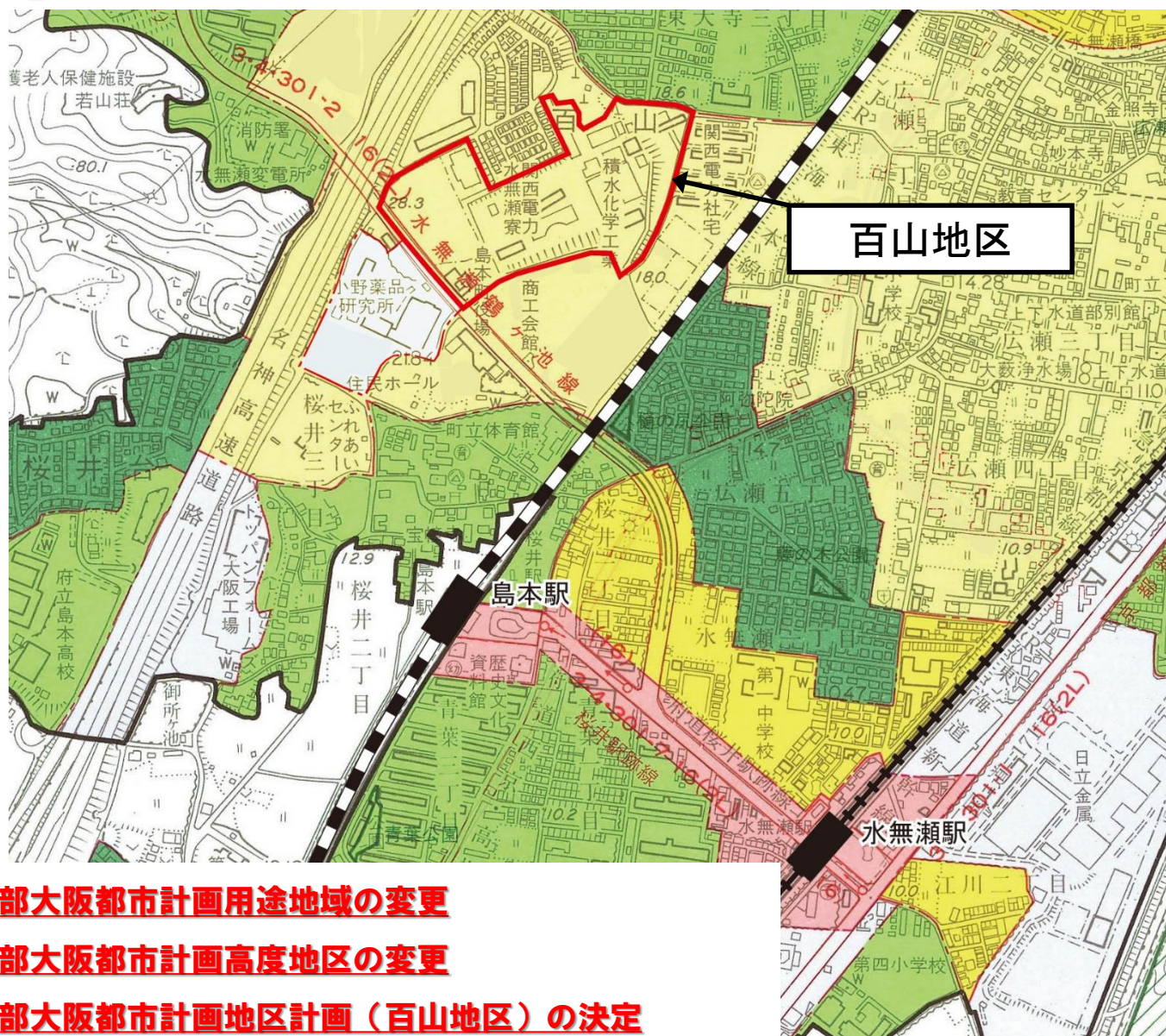
5 住民への説明責任

本町では、都市計画手続きなどにおいて、住民のみなさまへの説明を行っておりますが、貴組合におかれましては、周辺への影響が大きいと思われる工事などの事業計画については、直接住民のみなさまに対して、貴組合のホームページを活用するなど、事前に丁寧なご説明をお願いいたします。

6 保育環境の充実

現在本町では、保育ニーズの高まりにより、保育緊急事態宣言を出しているところでございます。このような状況を踏まえ、区域内への保育施設などの立地について、ご検討をお願いいたします。

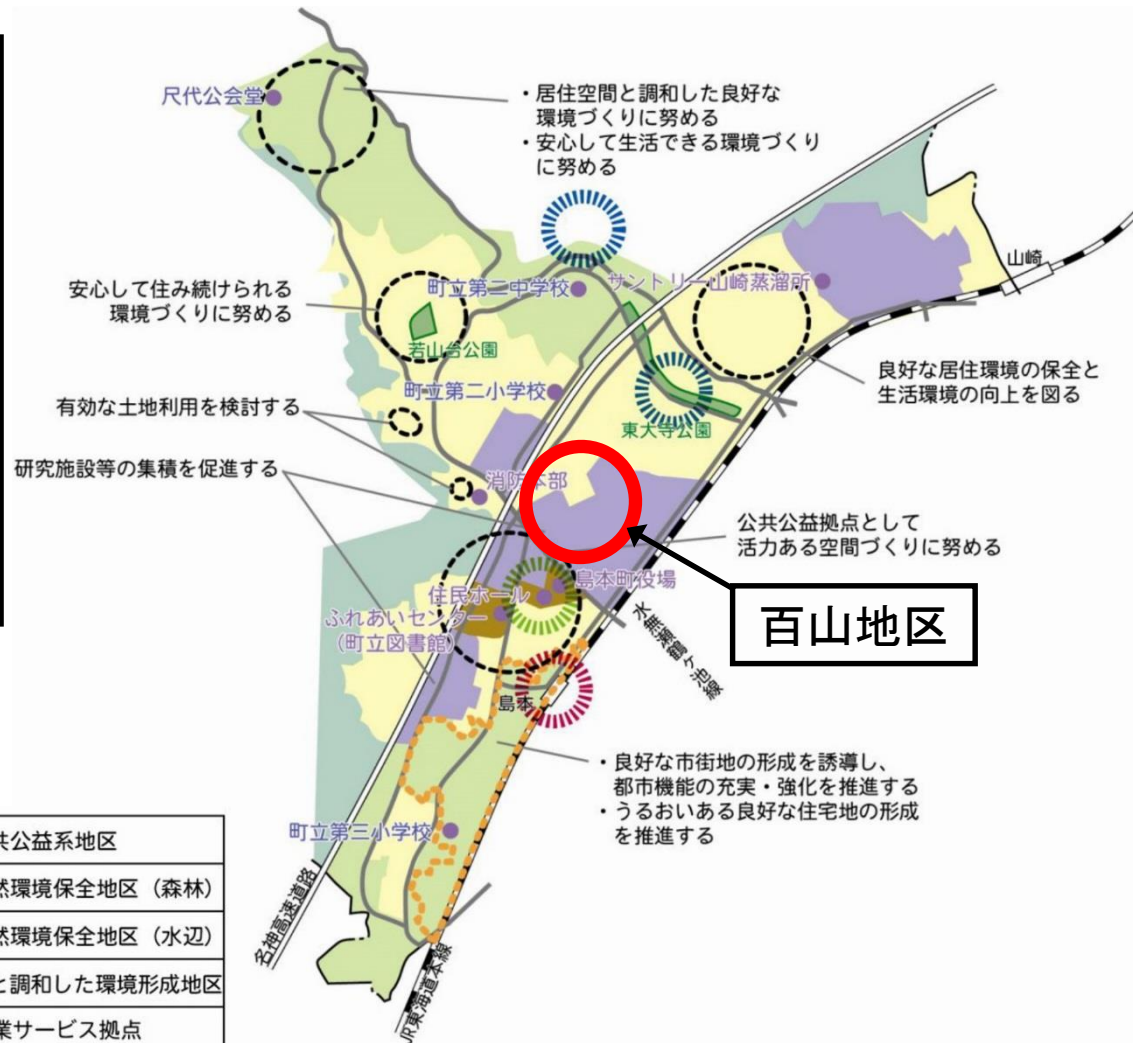
②.百山地区の都市計画について



島本町都市計画マスタープランでの位置づけ

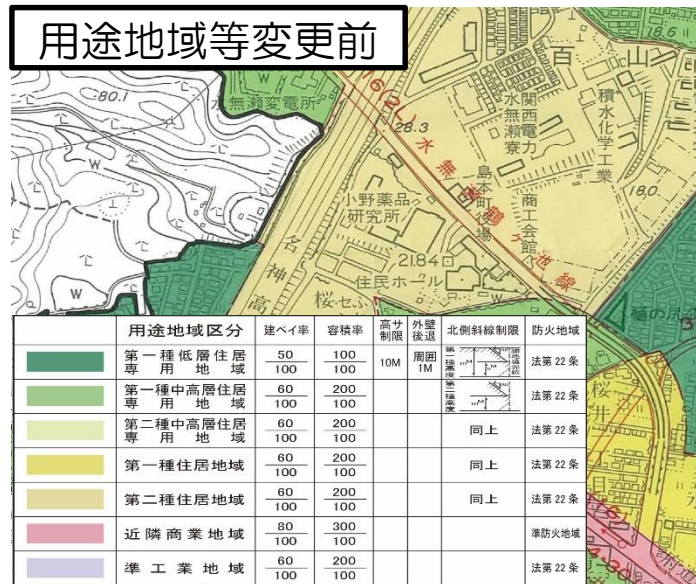
当地区は、『島本町都市計画マスタープラン』において、「用途地域の見直しも含め産業の拠点として研究施設などの集積を促進する。」と位置づけられています。

	商業系地区		公共公益系地区
	沿道系地区		自然環境保全地区（森林）
	産業系地区		自然環境保全地区（水辺）
	住居系地区		緑と調和した環境形成地区
	良好なまちづくりを図る区域		商業サービス拠点
	スポーツ・レクリエーション拠点		行政サービス拠点
	鉄道		幹線道路・補助幹線道路



百山地区の現状と町の方針

- JR島本駅の北約500mに位置し、都市計画道路水無瀬鶴ヶ池線沿道で、周辺に企業の研究施設が集積し、産業系土地利用として高いポテンシャルを有する地区。
- 現状としては、既存の研究所、体育館及びグラウンド跡地や寮などが立地しています。
- 平成25年に隣接する地区において、**第二種住居地域から準工業地域へ用途地域の変更**を行い、あわせて**地区計画を導入**。

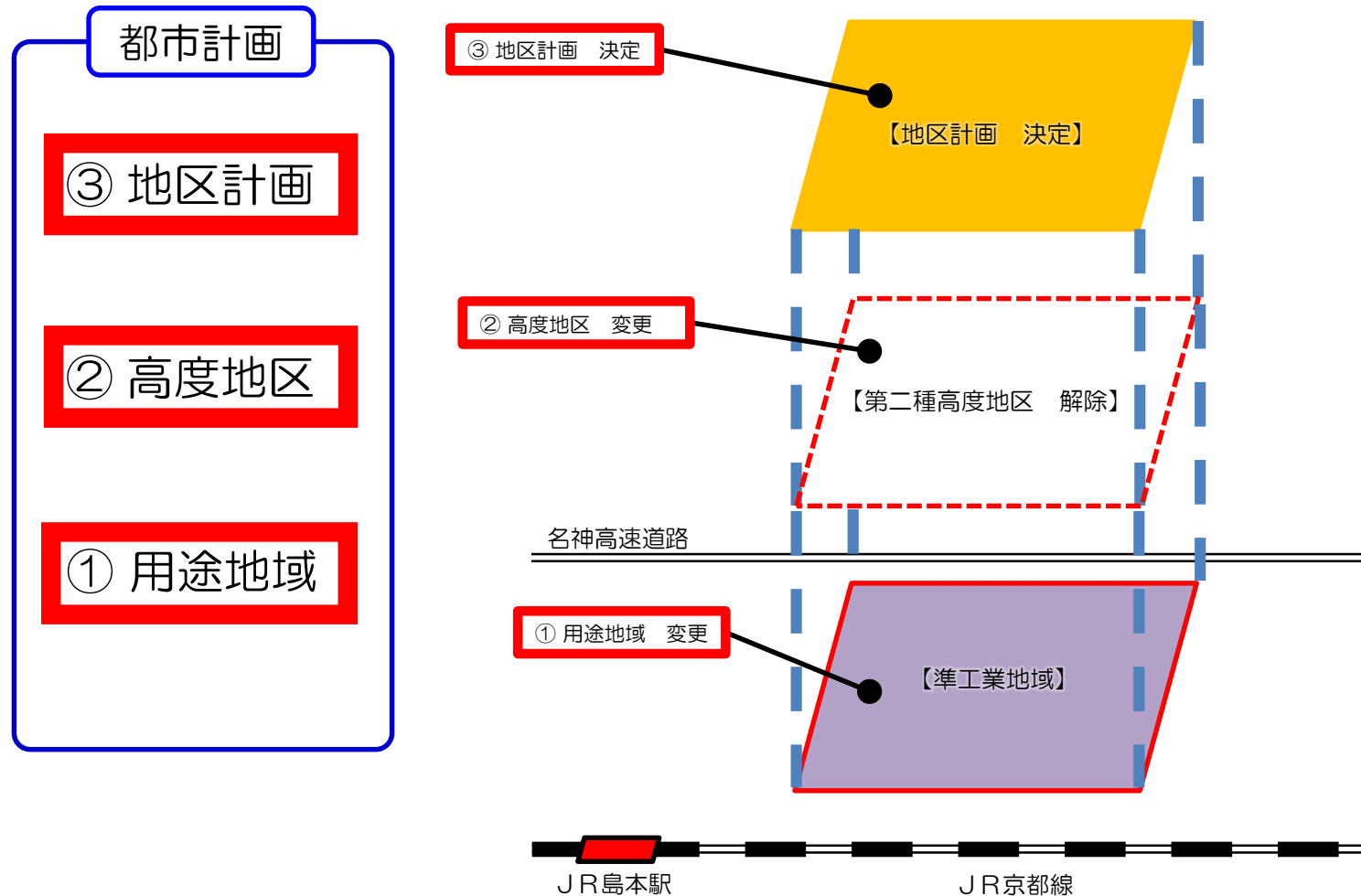


- 百山地区も、上記地区と同様な状況であることから、**第二種住居地域から準工業地域へ用途地域の変更**を行う伴に、**地区計画の導入**も図る。

百山地区で実施する都市計画

- 百山地区における上位計画の位置づけ、現状及びまちづくりの方向性を踏まえ、下記の都市計画の変更・決定を行う。

<都市計画イメージ図>

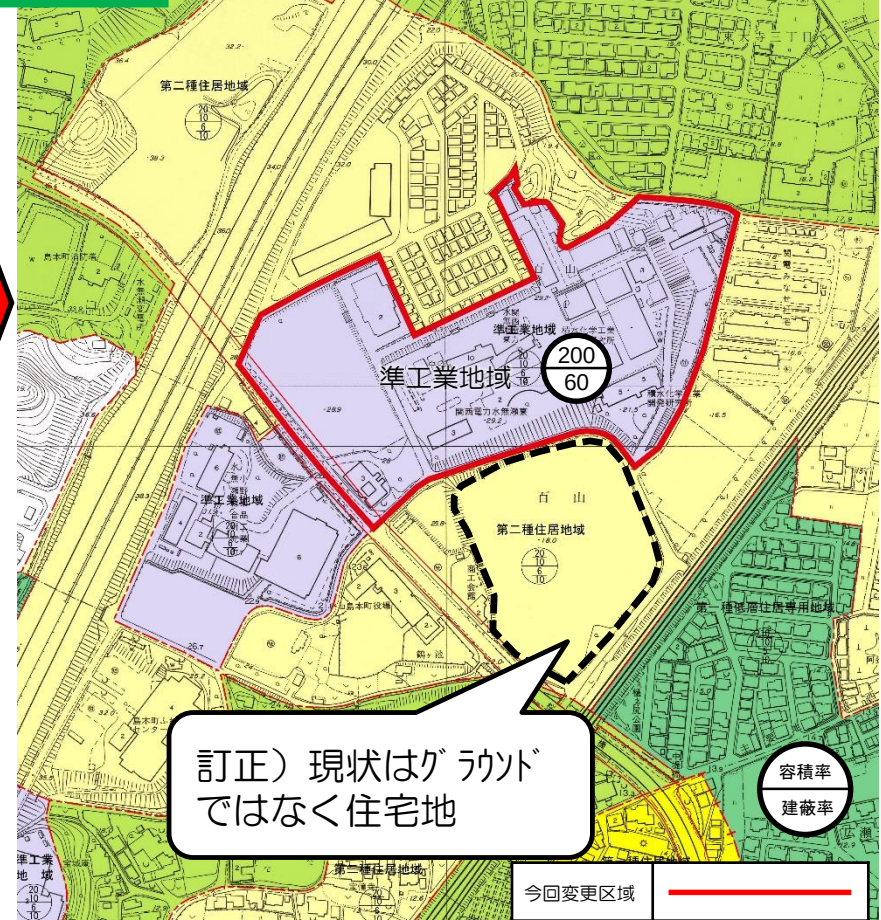
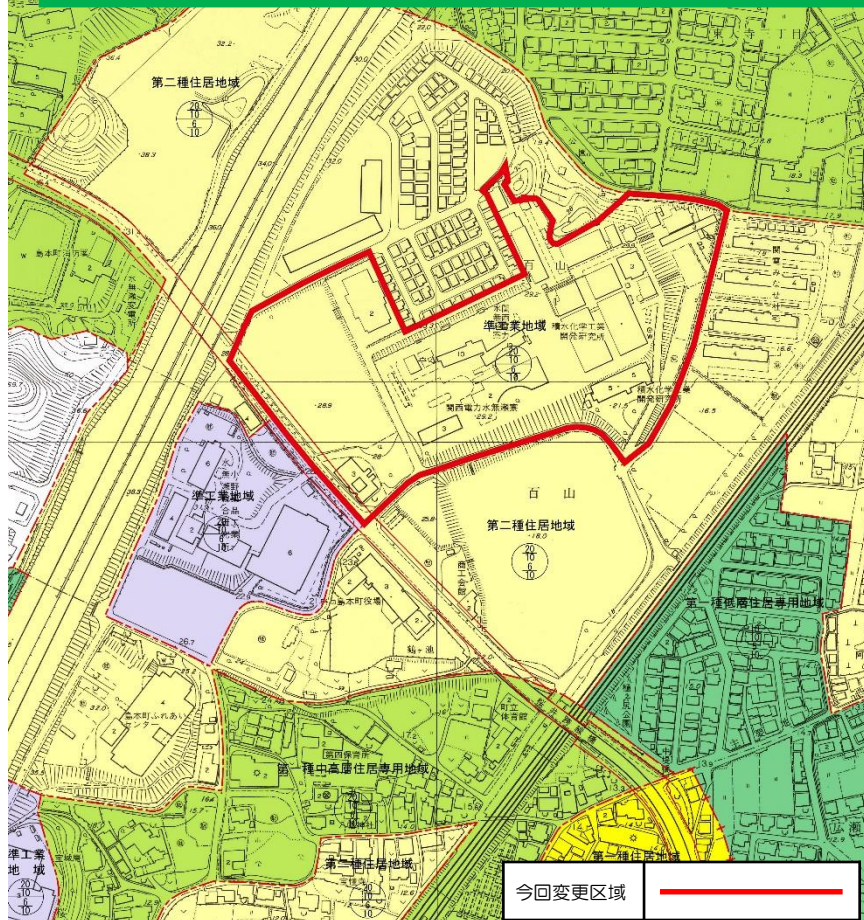


①用途地域等(案)について -島本町決定 議第35号-

用途地域変更前

- ◎赤枠の部分を第二種住居地域から**準工業地域**に変更。
- ◎同じく赤枠の部分に**地区計画**を導入。
- ◎建蔽率（60%）、容積率（200%）については、従来と同じ基準のまま。

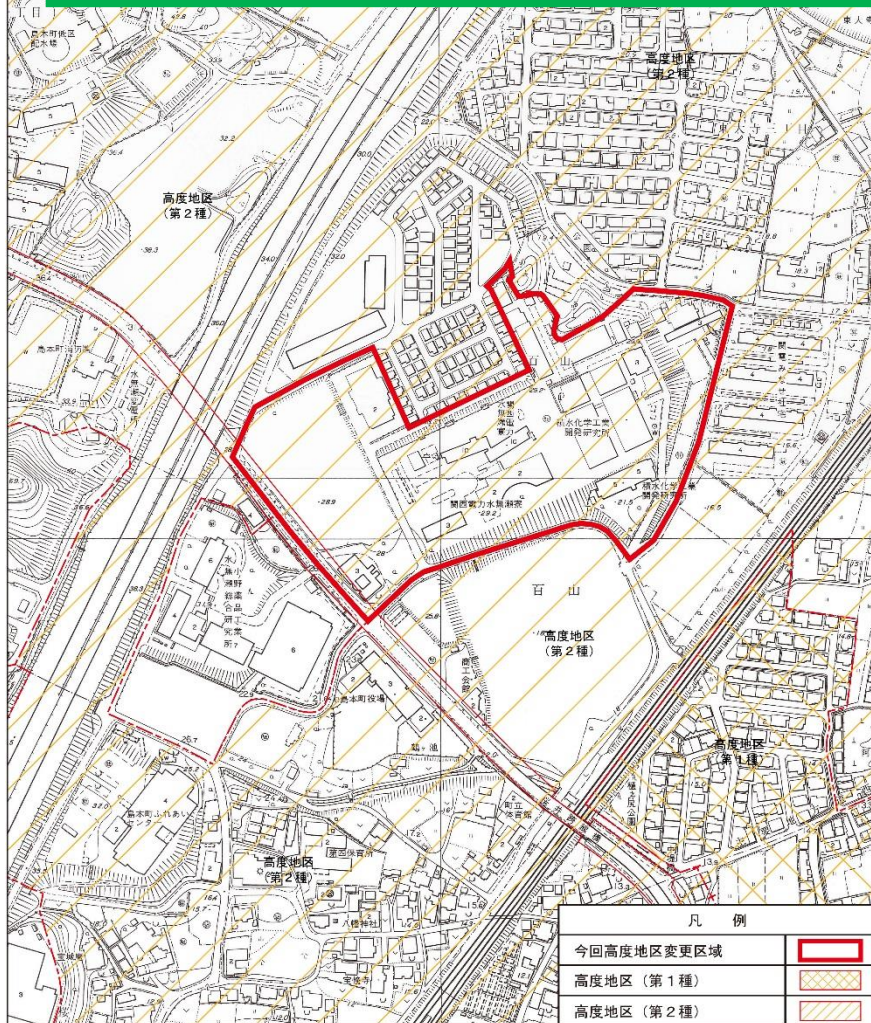
用途地域変更後



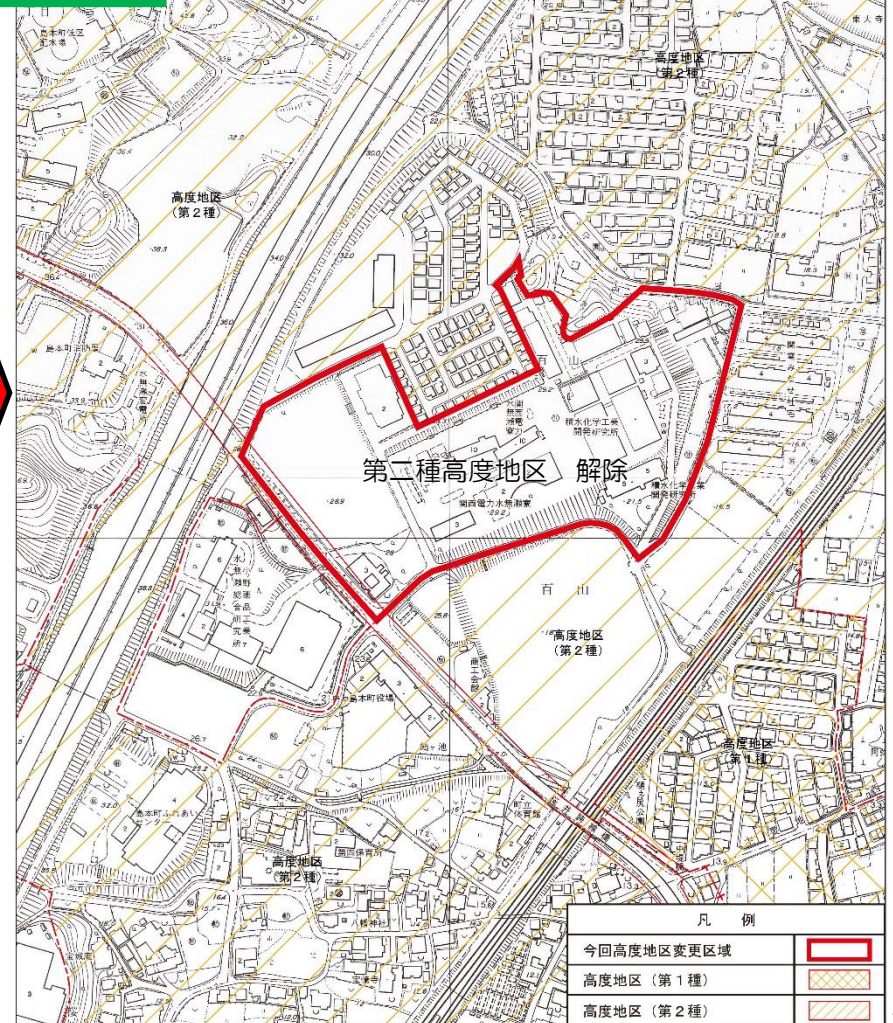
②高度地区(案)について -島本町決定 議第36号-

高度地区変更前

◎高度地区について、北側斜線制限を定めた**第二種高度地区の適用を除外**。(同じ制限を地区計画において設定)



高度地区変更後



③地区計画(案)について -島本町決定 議第38号-

●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

●地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

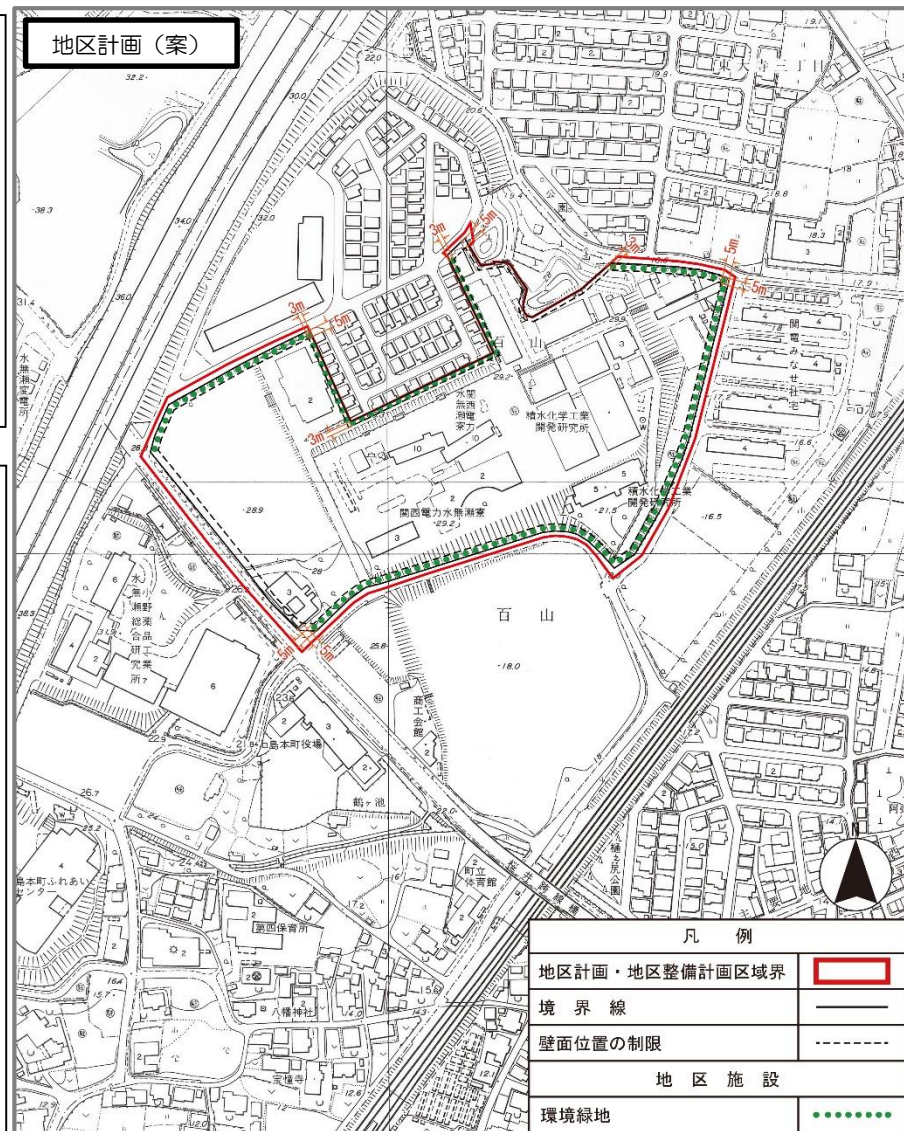
➤緑地

2. 建築物や敷地などの制限

- ①.建築物等の用途の制限
- ②.建築物の敷地面積の最低限度
- ③.壁面の位置の制限
- ④.壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑤.建築物等の高さの最高限度
- ⑥.建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑦.かき又はさくの構造の制限

3. その他

➤敷地面積の緑化率を20%以上確保



③地区計画(案)について 地区施設 -島本町決定-

●地区施設の配置及び規模

周辺の居住環境と調和した良好なまちづくりを進めるために、研究施設の立地の誘導を図るゾーンにおいては、緩衝となる幅員3mの環境緑地帯の形成を図ります。

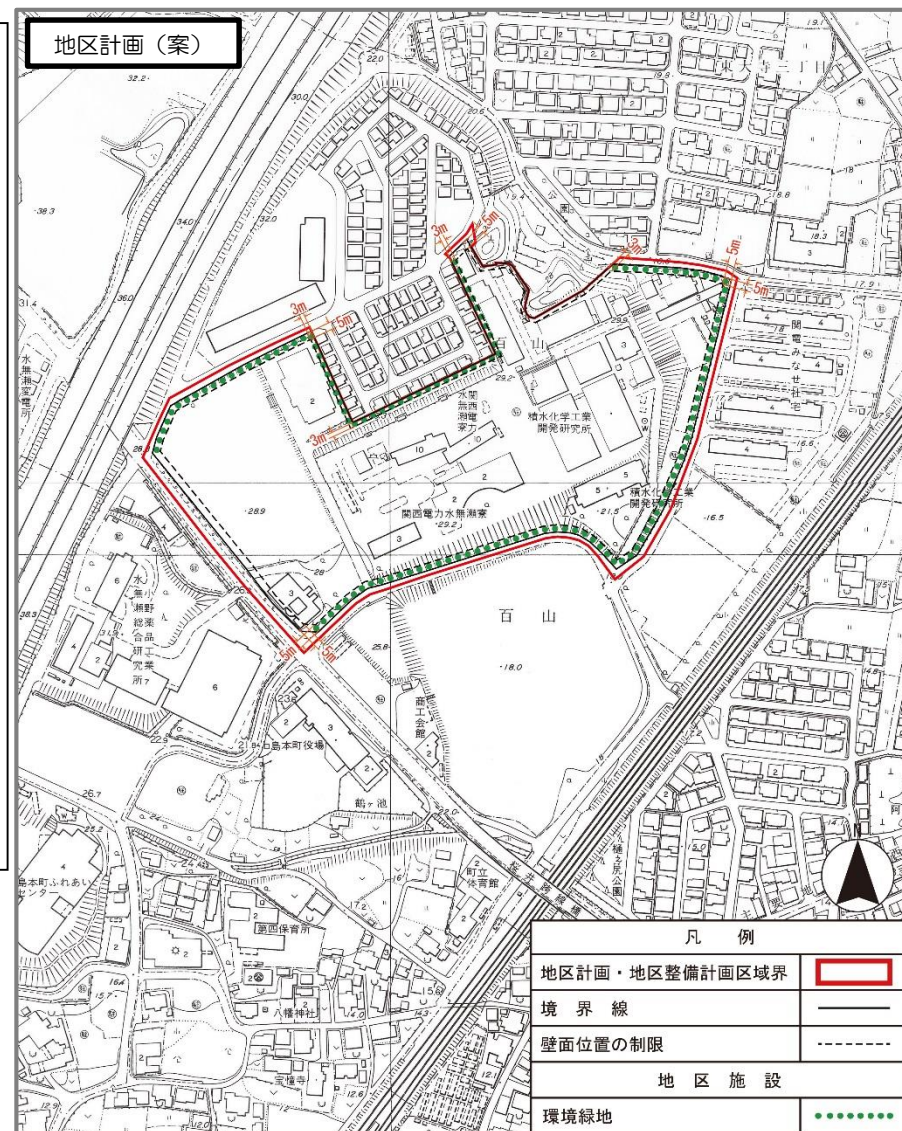
【環境緑地】

幅員：3m

延長：約850m

環境緑地は道路境界又は隣地境界に接して設けるものとし、配置位置は計画図表示のとおりとします。

ただし、車両等の出入り口が確保できない場合や敷地の形状・構造上の理由による場合等、止むを得ない理由があるときはこの限りではありません。



③地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 -島本町決定-

●建築物の敷地面積の最低限度

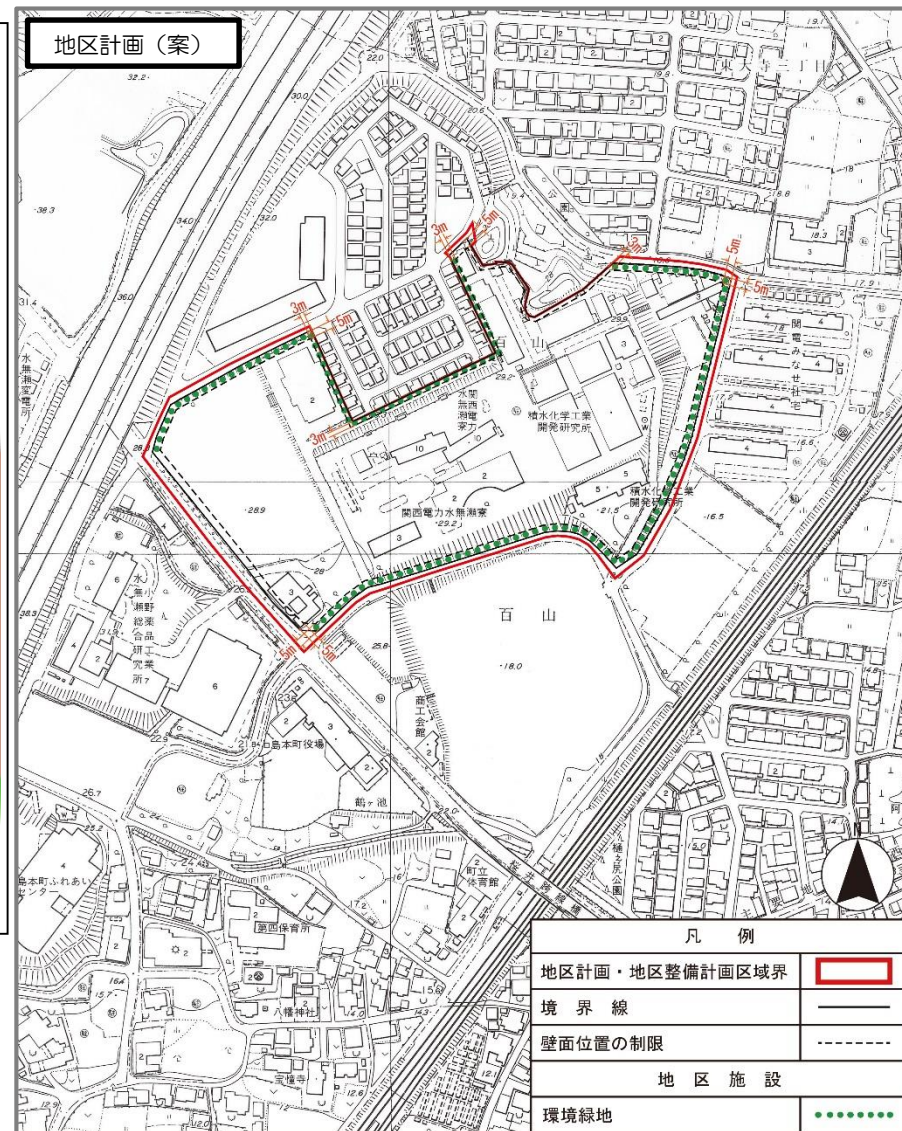
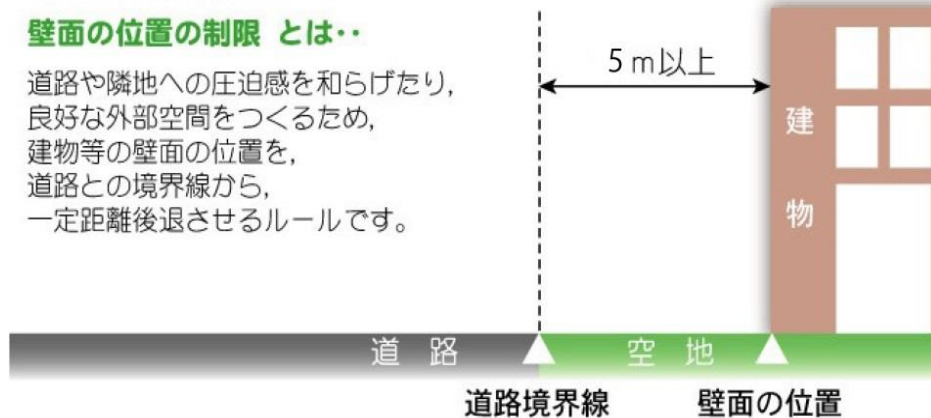
建築物の敷地面積の最低限度は、3,000㎡とします。

●壁面の位置の制限

道路境界線から5m以上、その他の隣地境界線から3m以上とします。

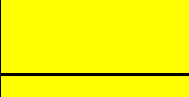
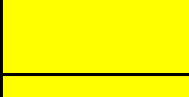
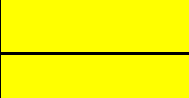
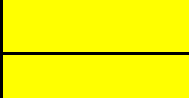
壁面の位置の制限 とは..

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、道路との境界線から、一定距離後退させるルールです。



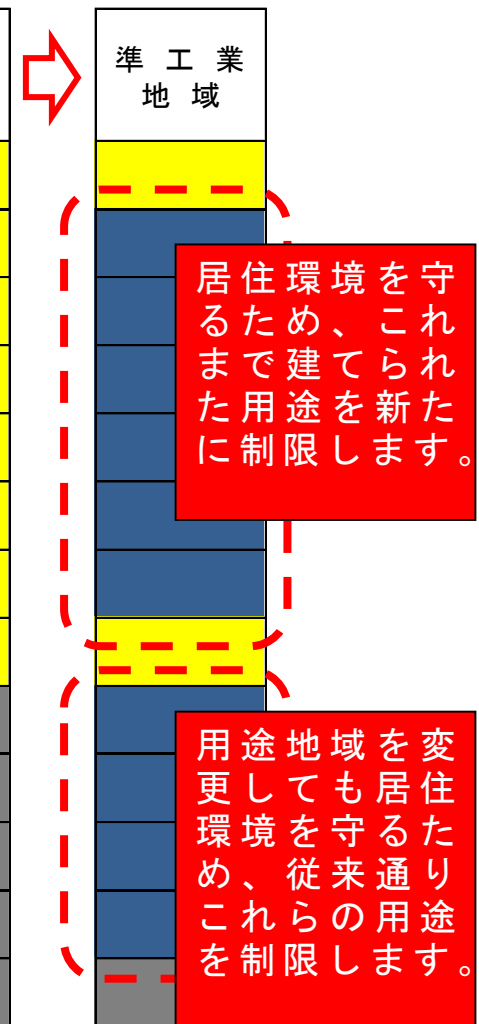
③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

	建築することができる
	建築してはならない(地区計画)
	建築してはならない

建築物の用途		用途地域の種類	第二種 住居地域	⇒	準工業 地域
住居	一般住宅・老人ホーム等				
公益施設系	神社・寺院・教会等				
	老人福祉センター・児童厚生施設等				
	幼稚園・小学校・中学校・高等学校など				

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

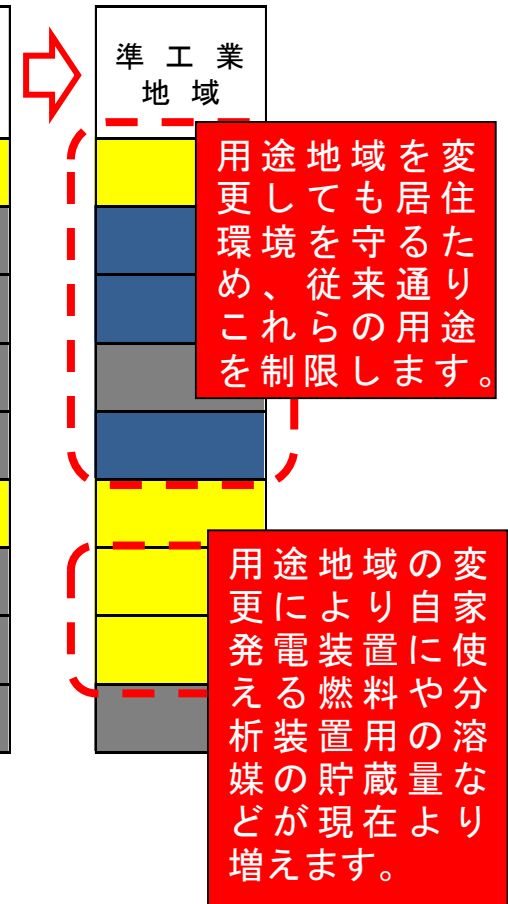
建 築 物 の 用 途		用 途 地 域 の 種 類	第 二 種 住 居 地 域
商 業 系	店舗・飲食店、事務所等		※
	ボーリング場・スケート場・水泳場等		
	ホテル・旅館		
	自動車教習所		
	床面積の合計が15㎡以上の畜舎		
	マージャン屋・ぱちんこ屋・射的屋・勝馬投票券売場等		※
	カラオケボックス等		
	自動車車庫	2階以下、かつ床面積の合計が300㎡以下のもの	
		3階以上、又は床面積の合計が300㎡超のもの	
	倉庫業を営む倉庫		
	劇場・映画館・演芸場・観覧場		
	料理店・キャバレー・ナイトクラブ・ダンスホール等		
	個室付浴場業に係る公衆浴場等		



※延べ床面積が10,000㎡を超える大規模施設(店舗・遊技場・映画館)は禁止

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

建築物の用途		用途地域の種類	第二種 住居地域
工業系	工場	作業場の床面積の合計が50㎡以下	
		作業場の床面積の合計が150㎡以下	
		作業場の床面積の合計が150㎡超	
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるもの	
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの	
	火薬類・石油類・ ガス等の危険物の 貯蔵・処理施設	量が非常に少ないもの	
		量が少ないもの	
		量がやや多いもの	
		量が多いもの(無制限)	



③地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

●形態又は色彩その他の意匠の制限

- ① 建築物の外観の各立面の色彩は、刺激的な色彩や装飾(光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。)を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう配慮したものとする。外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとします。
- ② 屋外広告物は、周辺の眺望・景観と調和するように位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとし、建築物の屋上又は屋上の工作物に表示又は掲出してはなりません。

●かき又はさくの構造制限

道路境界線側にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等の美観を損ねるおそれのないものとします。ただし、その基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの又は門柱にあっては、この限りではありません。

垣又は柵の構造の制限 とは・・

安全で快適に通行できる歩行者空間を生み出すため、垣や柵の構造を、生垣などに制限するルールです。



●建築物の緑化率の最低限度 10分の2

都市計画変更等の経緯

平成29年12月 島本町役場周辺地域の企業意向調査を実施



平成30年6月 企業との協議を開始



平成30年10月 平成30年度第2回島本町都市計画審議会（報告）



平成31年1月 住民説明会



平成31年2月 （町）都市計画公聴会



令和元年6月 都市計画案の縦覧・意見書受付

主要な意見に対する町の考え方 -議第35号 用途地域の変更-

(主要な意見)

- ①百山地区の都市計画図面の細部が現状を示していない。
- ②住宅密集地に隣接して準工業地域を指定することは危険である。

(町の考え方)

- ①今回の都市計画案は、現在町が所有する都市計画図の中で最も新しいものを使用して作成しておりますが、最近完成した建築物につきましては表記されておられません。
- ②今回、危険物の貯蔵又は処理に関する制限については、一定量緩和することとしておりますが、環境緑地や壁面の位置の制限、建築物の用途・形態等の制限を行い、周辺の住宅の安全性と良好な居住環境を担保してまいりたいと考えております。

主要な意見に対する町の考え方 **-議第38号 地区計画の決定-**

(主要な意見)

- ①建築物等の用途の制限における、危険物の貯蔵又は処理施設について、具体的な種類や量の記載や説明がない。
- ②遺伝子組換え生物や病原菌などを取り扱う施設を、集合住宅や戸建て住宅に隣接する地区に建てるべきではない。

(町の考え方)

- ①具体的な種類や量の制限内容につきましては、建築基準法施行令第130条9に規定されております。その他、火薬類やガス類、石油類等の危険物の貯蔵又は処理につきましても、数量の制限が設けられております。
- ②遺伝子組換え生物や病原菌などを取り扱う施設につきましては、「遺伝子組換え生物等の使用等の規制による生物の多様性の確保に関する法律」等により規制されており、一定の安全が担保されているものと考えております。

その他 都市計画に関する今後の予定

令和元年8月 大阪府都市計画審議会に付議（区域区分の変更のみ）



令和元年秋頃 都市計画の決定、変更及び告示



「島本町地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」
の改正

北部大阪都市計画用途地域の変更（島本町）に対する 意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ 31 通		
1A	〔現在の田園風景に対する意見〕 ・ JR 島本駅西地区の田園風景をなくしてはならないと思う。高層マンションが建ち並び景観を壊すような事を住民は望んでいない。営農についての後継者問題は、マンション建設の前に議論すべきと考える。 ・ これまで美しい景観を提供して下さった農業従事者の皆さまには感謝の意を表するとともに、この島本町の顔ともいえる農空間を生かした開発を期待するが、この都市計画には「島本町の顔」を生かす趣向が全く感じられない。 ・ 「自然豊かな島本町」のイメージが消えて町の住宅地としての魅力が損なわれ、町外からの転入を抑制する効果しか生まない。自然豊かな里山景観を維持し、子育て・教育環境が充実した居住地域を作り出していくことこそが将来的な人口減少に対する最も有効な施策である。一時的に急激な人口増と、その後の急激な人口減をきたすような事業は、行政の大きな無駄を生み、町民に多大な負担を課すものにならない。	これまで JR 島本駅西地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただけてきたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところです。 しかしながら、当地区内のみなさまの高齢化や後継者不足といった理由から、営農を継続することが困難な状況になっております。 このような状況の中、地権者のみなさまがまちづくり組織を結成され、区域一体のまちづくりを実施されることについては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で非常に重要なことと認識し、町として支援を実施させていただいているところです。 本町におきましては、都市農業振興基本法の制定等をうけ、本年 4 月に生産緑地地区の指定を行いました。JR 島本駅西地区についても、市街化区域編入後、改めて生産緑地地区の指定を検討しております。 また、町としては JR 島本駅西土地区画整理準備組合に対し、都市農地の保全と活用に向けた取組の検討について要望書を提出し、引き続き農地としての所有を希望される地権者の方が安心して営農を続けられるよう努めるなど、うるおいある良好な住宅地の形成を推進してまいります。
1B	〔各種上位計画等との関連に関する意見〕 ・ 都市計画運用指針では、地域の実情に応じた質の高いまちづくりのため、住民の合意形成が重要であることが示されている。島本町総合計画や都市計画マスタープランに定められていることを理由に、住民意見を聴かない理由にはならない。また、上位計画は約 10 年前に策定されたものであり、この間の社会情勢変化に対応できていない。 ・ 大阪府景観条例・景観計画を遵守する内容になっているだろうか。計画人口を超える過度な人口誘導がもたらす景観、災害、人口増による町の施策への影響を懸念する。	これまで都市計画法に基づかない説明会、意見募集、タウンミーティング、都市計画法に基づく公聴会、意見募集などで、多くのご意見を頂戴しました。 その中で、より良いまちづくりを実施するために必要があると判断したものについては、事業に反映していただけるよう、当該準備組合へ要望書を提出したところです。 都市計画案の上位計画となる「島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年 3 月）」については、前回改定から現在までの 7 年間に、再改訂を要するほどの社会情勢等に変化があったとは判断しにくいことから、現行計画に沿ったまちづくりを行っているところです。 なお、景観条例・景観計画については実際に建築物を建てる際に遵守されるものと認識しておりますことから、今後町としてもより良いまちづくりの実施のため誘導してまいりたいと考えております。
1C	〔縦覧資料に対する意見〕 ・ 百山地区の都市計画図面の細部（関電グラウンド跡地の百山地域は空地ではない。集合住宅・戸建てが現状を反映していない）が現状を示していない。 ・ 現在の地区計画通りとなれば、大型高層建造物が JR 駅西側を埋め尽くし、今見える美しい山並みは全く見えなくなり、第三小学校の教育環境は悪化し、貴重な農地は無くなることとなる。用途地域の変更を急がないでほしい。	今回の都市計画案は、現在町が所有する都市計画図の中で最も新しいものを使用して作成しておりますが、最近完成した建築物につきましては表記されておられません。ご理解賜りますようよろしくお願いします。 JR 島本駅西地区においては、今回の市街化区域編入に併せ、用途地域の設定が必要となることから、魅力ある良好な都市環境を備えたまちづくりを進めるための用途を選定いたしました。

	町民の意見を受け止め、一旦計画を止めてこのような大型開発を島本町が受け入れられるか考え直すべき。このような子育て、教育環境の深刻な懸念や財政負担の懸念があり、それについて町が明確な見通しを示していない状態で J R 島本駅西地区の市街化区域の変更、用途地域設定、都市計画決定を行わないようにしてほしい。	た。 就学前施設については、平成 30 年 11 月に策定した「島本町保育基盤整備加速化方針」に基づき、当該地区を含めた町内全域での宅地開発による保育ニーズの増加への対応や待機児童の解消を図るため、順次、施設整備を進めてまいります。 なお、JR 島本駅西地区の市街化区域編入に伴う歳入と歳出の試算結果については、町ホームページで公開させていただいております。
1D	〔危険物等の制限に対する意見〕 住宅密集地に隣接して準工業地域を指定することは危険である。	今回の第二種住居地域から準工業地域への用途地域の変更により、危険物の貯蔵又は処理に関する制限については一定量緩和することとしておりますが、併せて、地区計画により、環境緑地や壁面の位置の制限、建築物の用途・形態等の制限を行い、周辺の住宅の安全性と良好な居住環境を担保してまいりたいと考えております。 また、今後、当該地区で開発計画が進められる際には、事業者の安全性に配慮した施設配置を検討いただくなど、協議を行ってまいります。

北部大阪都市計画高度地区の変更（島本町）に対する 意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ 27 通		
2A	〔建築物等の高さ制限に関する意見〕 - 住宅エリア①の高さは最高でも住宅エリア②と同じ 25m 以内として頂きたい。 - 町全域に最高限度高度地区(絶対高さ)を定めて一定の規制をかけるなど、町全体の景観形成や適切な人口誘導への戦略が欠けている。	住宅エリア①は、第二種高度地区を設定し、北側斜線制限を設けております。なお、高さの最高限度につきましては、地区計画にて設定することとしております。 なお、町全域への最高限度高度地区の導入については、他自治体の導入状況等を鑑みながら検討してまいります。
2B	〔各種上位計画との関連に関する意見〕 都市計画運用指針では、地域の実情に応じた質の高いまちづくりのため、住民の合意形成が重要であることが示されている。島本町総合計画や都市計画マスタープランに定められていることを理由に、住民意見を聴かない理由にはならない。また、上位計画は約 10 年前に策定されたものであり、この間の社会情勢変化に対応できていない。	これまで都市計画法に基づかない説明会、意見募集、タウンミーティング、都市計画法に基づく公聴会、意見募集などで、多くのご意見を頂戴しました。 その中で、より良いまちづくりを実施するために必要があると判断したものについては、事業に反映していただけるよう、これまでも当該準備組合へ要望書を提出したところです。 都市計画案の上位計画となる「島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年 3 月）」については、前回改定から現在までの 7 年間に、再改訂を要するほどの社会情勢等に変化があったとは判断しにくいことから、現行計画に沿ったまちづくりを行っているところです。
2C	〔自然環境等に関する意見〕 - JR 島本駅西地区の田園風景をなくしてはならないと思う。高層マンションが建ち並び景観を壊すような事を住民は望んでいない。営農についての後継者問題は、マンション建設の前に議論すべきと考える。 - 田畑の大切さを考えてほしい。 - J R 東海道線大阪京都間で自然の原風景が残っているのは唯一島本駅西側地区のみである。自然は一度壊すと復元は不可能。世界的に人気スポットは自然の景観を取り入れた場所は癒される住環境だからである。本計画を再考すべきであると主張する。 - 景観を損ねる点、自分たちの世代に負担を残す点、生物の生息環境を破壊する点から反対。 - 自然を残していくべきだと思うため、計画に反対である。	これまで JR 島本駅西地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただけてきたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところです。 しかしながら、当地区内のみなさまの高齢化や後継者不足といった理由から、営農を継続することが困難な状況になっております。 このような状況の中、地権者のみなさまがまちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることについては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で非常に重要なことと認識し、町として支援を実施させていただいているところです。 なお、より良いまちづくり及び景観の形成等のため、都市計画において高度地区を設定することは必要であると考えております。
2D	〔縦覧資料に対する意見〕 3 次元的に予想図をシミュレーションしてほしい。	具体的な土地区画整理事業の詳細については、今後、当該準備組合の皆様が事業計画を作成されることとなっております。 今後とも、まちづくりに関する情報提供を行っていただくよう、準備組合に要望書を提出したところです。

北部大阪都市計画 JR 島本駅西地区地区計画の決定（島本町）に対する 意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ 106 通		
3A	〔自然環境・住宅開発に対する意見〕 ・北摂の美しい山並みが見られる景色と田園風景を残すべきだと考える。住宅エリア①での高さ制限が 50m では「周辺の自然環境との調和」が図れないと考える。 ・大型高層マンションは、人口増加による住民サービスへの影響や町内の空き家の状況、数十年後に訪れる高層建築物の劣化を考えると、適当な計画ではないと思う。 ・第三小学校に隣接するエリアについて、教育環境への配慮、子どもたちのプライバシーの侵害を考慮し、高さ制限を見直すべき。 ・高齢化や後継者不足による営農が困難な状況であるため、この地域の乱開発が進んでしまわないかが心配。まちづくりのルールを定め、整然としたまちづくりを望む。	町としましては、地権者のみなさまがまちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることについては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているのと同時に、区域一帯に都市計画の規制をかけ、より良いまちづくりを行ってまいりたいと考えております。 駅前の住宅エリア①においては、駅前という地域特性を踏まえ、また土地の高度利用を図るため、集合住宅の建設を可能としております。建築物等の高さの最高限度を 50m としており、本エリアについては、事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えております。 建築物と周辺環境との調和を図ったデザイン等については、現在準備組合で検討を行っている事業計画案に反映していただけるよう、引き続き協議を行ってまいります。 第三小学校の北側にある住宅エリア②における高さの最高限度の設定については、将来的な第三小学校の建て替え等を考慮し、最高限度を 25m としております。学校周辺からの視き見対策に関しては、今後必要に応じて対応を検討します。 空き家対策については、総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を本年度策定することとしております。
3B	〔農住エリアに関する意見〕 ・田園と都市計画をミックスした地区にすべき。 ・「農住エリア」について、地区計画案では住宅整備が可能となっており、営農環境の保全が担保されていない。 ・宅地開発するのではなく、市民農園（体験農園や貸し農園）としての利用や、小学校への教育農園としての利用方法を考える必要がある。 ・今ある風景を残して、農作物を育てる事で雇用を生み出すことや、地権者だけに負担をかけない他の組織とのコラボ（産業・大学・研究機関）などを考え、島本特有の農作物を育て販売したり、給食にもっと地元の野菜をとり入れたりしてもらいたい。	本町におきましては、都市農業振興基本法の制定等をうけ、本年 4 月に生産緑地地区の指定を行いました。JR 島本駅西地区についても、市街化区域編入後、再度の生産緑地地区指定を検討しております。 また、町として JR 島本駅西土地区画整理準備組合に対し、都市農地の保全と活用に向けた取組の検討について要望書を提出し、引き続き農地としての所有を希望される地権者の方が安心して営農を続けられるよう努めるなど、うるおいある良好な住宅地の形成を推進してまいります。 市民農園としての利用など、地区内における農業施策のソフト整備については、みなさまからいただいたご意見の内、都市農業の振興を図るための施策に必要であると判断したものについては、今後まちづくりを進めていく中で、検討してまいりたいと考えております。
3C	〔施設整備や利便性に対する意見〕 ・この都市計画案は、島本町の土地の有するポテンシャルが生かされていない。また、これからの人口減少時代や高齢化時代に対応できる計画となるよう、改めて策定しなおされるよう進言したい。 ・JR 島本駅を中心に、駅前の利便性を生かしたまちづくりをしてほしい。駅前にはロータリーをつくり、スーパーや病院をはじめとする商業施設、医療施設や文化施設など、住民が	JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えており、まちの玄関口としてふさわしい地域にしたいと考えております。 地区計画案では、建築物等の立地の規制や誘導を行うものであり、駅前に立地する具体的な

	足を運びたいとなるような施設を作ってほしい。 - 子どもが遊べる安全な遊具が設置された公園や自然を生かしたキャンプ場の設置を望む。 - 駅前には足元に段差のないバリアフリー化を行い、図書館や福祉施設などの高齢者に配慮したまちづくりを望む。	施設については、「島本町都市計画マスタープラン」における当地区の位置づけを踏まえ、現在、準備組合において検討されているところです。 なお、JR 島本駅前の施設計画や駅前道路の整備計画については、準備組合において検討を行っており、各種関係機関との設計協議を進めているところです。 なお、より良いまちづくりを実施するために必要であると判断したご意見については、事業に反映していただけるよう、準備組合へ要望書を提出したところであり、引き続き協議を行ってまいります。
3D	〔道路整備・交通整備に対する意見〕 - 当該地区から発生する自動車の交通量に対し、いかに JR を越えて国道 171 号線方面に処理するかが最大の課題である。開発に伴う交通集中については検討されておらず、道路整備対策が後手に回っていると思っている。 - 駅前の道路やその他周辺道路（とくに西国街道）を広くしてほしい。電柱は地中化する等の工夫をお願いしたい。 - 開発計画が実現されれば、広く整備された区画道路から農地への寄り付きが可能となるので、早期に実現することを願っている。 - 開発後の安全対策、交通事故防止の観点から、少なくとも両側歩道の最小限の都計道路レベルの整備が求められると思う。	当該土地地区画整理事業におきましては、大型ショッピングモールや物流施設等の立地を予定されていないことから、まちづくりにより将来的に発生する交通量が著しく増加する可能性は低いものと認識しております。 また、既設道路の拡幅や歩道の新設については予定いたしておりませんが、阪急水無瀬駅周辺の交差点につきましては、時間帯によって一時的に混雑していることから、当該交差点の混雑緩和対策を交通管理者である高槻警察署、大阪府警本部と連携を図り、効果的な対策について検証しているところでございます。 また、区域内におけるインフラ整備等においては、先進的な事例を参考にし、引き続き、協議を重ね適切に対応してまいります。
3E	〔縦覧資料に対する意見〕 - これまでの公聴会や説明会における住民意見が都市計画案に対してどのように反映されているかを示してほしい。 3 次元的に予想図をシミュレーションしてほしい。	これまでの町の方針や各種計画、また、町議会や都市計画審議会等での審議を踏まえながら、当地区のまちづくりに関する手続きを進めているところです。 また、これまでにいただいたご意見のうち、よりよいまちづくりを実施するために必要があるものと判断したものについては、事業に反映していただけるよう、当該準備組合に対し、要望書を提出したところです。 引き続き、住民のみなさまのご意見やご要望を踏まえながら、よりよいまちづくりを目指して事業を進めてまいりたいと考えております。 また、具体的な土地地区画整理事業の詳細については、今後、当該準備組合の皆様が事業計画を作成されることとなっております。 今後とも、まちづくりに関する情報提供を行っていただくよう、準備組合に要望書を提出したところです。
3F	〔教育・子育て環境に対する意見〕 - 当該事業を実施することによる人口増加に対し、保育所や保育士確保の問題、保育環境改善への対策を行ってほしい。 - 第三小学校と農空間との関連について、現在小学校児童は大変貴重な体験をしている。現計画では、教育環境の悪化を招くと考えます。 「島本町子ども・子育て支援事業に関するニーズ調査報告書」における住民からの意見である「新規住宅開発の不安に対する課題」への対応を行うべきである。	これまでも住民のみなさまから、保育・教育環境に関する様々なご意見やご要望をいただいていることは認識しております。 教育施設等の影響に関しては、現在のところ、JR 島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数等の詳細が明らかになっておらず、推計値での判断は困難なため、今後、住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討してまいります。 就学前施設については、平成 30 年 11 月に策定した「島本町保育基盤整備加速化方針」に基づき、当該地区を含めた町内全域での宅地開発による保育ニーズの増加への対応や待機児童の解消を図るため、順次、施設整備を進めてまいります。 また、保育士の確保についても、全国的な問題となっている中で、本町としましても引き続き

		き対応策を講じてまいります。 なお、農空間を生かした教育につきましては、事業実施後の農地における教育との連携の可能性も含めて、今後検討してまいります。
3G	〔各種上位計画等との関連に関する意見〕 ・本都市計画案と島本町総合計画や都市マスタープランとの適合性とその展開方法を示してほしい。特に、都市計画マスタープランに対し、人口フレーム 32,000 人を超える都市計画案となっていないか。 ・今回の事業により、地区内で最大 2,250 人の人口増加となると聞いているが、総合計画との整合性は？ ・大阪府景観条例・景観計画を遵守する内容となる都市計画案とすべきである。	JR 島本駅西地区のまちづくりに係る都市計画については、「島本町第四次総合計画」及び「島本町都市計画マスタープラン」に規定するまちづくりの方向性を踏まえて進められてきたものであり、既存の計画に反するものとは考えておりません。 また、総合計画の目標人口は、概ね 10 年後の人口規模の目安であり、超えてはならない規制値・上限値として設定したものではありませんが、今後、人口動向やサービス需要等を踏まえて必要な対策を講じてまいります。 当該事業の計画人口については、既存市街地の平均人口密度に事業区域面積を乗じた方法で算出した 1,250 人としております。 また、2,250 人という数値につきましては、「島本町保育基盤整備加速化方針」において、事業による保育所利用者数の増加を予測することが困難であったため、「1,250 人」「1,750 人」「2,250 人」という 3 パターンの想定人口を設定し、仮にこのような人口に達した場合、どのような影響が出るかをお示ししたものです。 現在策定中の「島本町第五次総合計画」においても、JR 島本駅西地区を含め、今後の住宅開発を想定して、将来人口の推計を行っているところです。今後のまちづくりに際しては、その他の上位計画や基本方針も踏まえ、緑化や景観に配慮した良好な市街地形成を行い、本町におけるまちづくりのモデルケースとなるよう、誘導してまいります。
3H	〔防災機能に関する意見〕 ・田畑は保水機能を持っている中で、現在ある田畑はヒートアイランド現象の抑制につながると考えている。 ・異常気象による大雨や近年の大型台風への対策の意味でも、今までこの地域が担っていた貯水力を担保してほしい。 ・今回の開発計画により、水路が整備される予定であると聞いている。これを機に、大雨が降っても安心できる街づくりを早く行っていたきたいと願っている。	まちづくりを計画的に進めていくうえで、これまで農地が保有していた防災機能等については、宅地化による雨水の貯水機能低下を防ぐため、開発行為等が原因となる雨水の流出増分を、区域内において一時貯留し、徐々に排するための調整池を区域内の公園の地下に設置することで対応してまいりたいと考えております。 また、ヒートアイランド現象等に関しては、緑化等への配慮を行うことで対応してまいりたいと考えております。
3I	〔史跡保存に関する意見〕 ・中世史における西側の歴史的価値は、日本の財産であり、将来にわたる島本町の財産であるはず。この価値を残そうとしない町の無知に情なくなる。 ・JR 島本駅西地区を含む桜井は、鎌倉時代の水無瀬離宮に関連する重要な歴史的景観を継承していることが近年の研究で明らか。そして行政と住民の皆さんにこの桜井の地域の歴史と景観の持つ意味を知っていただきたい。そして知った上で今後どういう姿にしていけるかを議論していただきたい。歴史的理解も浸透せず、様々な意見や不安材料が噴出し、多くの町民が納得していない現時点で、都市計画の変更を決定し土地を大きく改変する方向に舵を切るのは、時期尚早であると考えます。既に出されている学説や意見に鑑み、開発ではなく調査研究を進めるべきではないだろうか。	一つの学説によらず、試掘調査、過去の周辺における発掘調査及びその他の多くの学説や資料を基に保存整備を進めていくかどうかを判断しますが、この地に水無瀬離宮に関する施設が存在することを断定できる資料は把握しておりません。 また、事業主と保存協議を行うには、数m単位で水無瀬離宮の施設の位置・形状を把握していなければ、事業主に過大な負担を強いることとなります。文化財に対する調査研究及び啓発普及活動は随時行ってまいります。この地に水無瀬離宮が存在しているという確証がない状況においては、事業主と保存協議を行う予定はありません。 当該土地地区画整理事業に伴う土木工事等や発掘調査中に重要な遺構・遺物が確認されましたら、事業主と協議を実施してまいりたいと考えております。

北部大阪都市計画百山地区地区計画の決定（島本町）に対する 意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ 21 通		
4A	〔新しい施設の立地に対する意見〕 ・ 室内プールや体育館、公園施設を造り、スーパーやコンビニ等、商業施設の充実を期待している。 ・ 高層マンションの建設に反対。	今回の百山地区の都市計画の変更は、「島本町都市計画マスタープラン」に基づき、研究機能の集積を誘導するため変更を行うものです。 そのため、ご指摘のような建築物について規制や誘導を行うことは想定しておりません。
4B	〔自然環境に対する意見〕 ・ 田畑もあり、緑もあり、季節を感じられる姿を残してほしい。	今回の地区計画の設定により、環境緑地や建築物の緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を設け、緑豊かで良好な環境を担保してまいりたいと考えております。 なお、当該地区は現時点において、農地として利用されている箇所はございません。
4C	〔危険物等の制限に対する意見〕 ・ 大気中への有害物質・汚染等拡大への対策や制限はどうなっているのか。 ・ 有毒ガスを生じさせる危険物については従来と同様の基準にすべき。 ・ 根拠法令と基準、構造物の建築許可・消防法の立ち入り検査などの日常的な監視および町内での実態把握について、詳しい説明が必要。 ・ 事故の際の避難計画、防災計画などはあるのか。 ・ 建築物等の用途の制限における、危険物の貯蔵又は処理施設について、具体的な種類や量の記載や説明がない。 ・ 遺伝子組換え生物や病原菌などを取り扱う施設を集合住宅や戸建住宅など多くの住民が暮らす百山地区に隣接して建てるべきではない。 ・ 地区内に研究所を有する企業とは「実験等に係る環境安全に関する協定書」を締結し、「環境安全に関する計画書」の提出を求め、その内容を島本町HPで公開すること。	今回の第二種住居地域から準工業地域への用途地域の変更により、危険物の貯蔵又は処理に関する制限については一定量緩和することとしておりますが、併せて、地区計画により、環境緑地や壁面の位置の制限、建築物の用途・形態等の制限を行い、周辺の住宅の安全性と良好な居住環境を担保してまいりたいと考えております。 また、今後、当該地区で開発計画が進められる際には、事業者安全性に配慮した施設配置を検討いただくなど、協議を行ってまいります。 なお、危険物貯蔵施設につきましては、「島本町地域防災計画」の他、消防法をはじめ関係法令に基づき、法令上の技術基準の遵守の徹底や維持管理、定期点検の適正な実施等、適切に指導を行うことで災害予防を行うとともに、万一、災害が発生した場合には、施設管理者や関係機関と密接な連携を図り、災害の拡大を防止するための消防活動、警戒区域の設定、広報、避難の指示など、必要な対策を実施してまいります。 今回の用途地域の変更により、危険物の貯蔵又は処理に関する制限について、「量の非常に少ないもの」から「量のやや多いもの」に緩和することとしております。 危険物の貯蔵又は処理に関する制限につきましては、非常に複雑な内容となっているため、説明会等におきましては、簡易な表記・説明とさせていただきます。 具体的な種類や量の制限内容につきましては、建築基準法施行令第 130 条の 9 に規定されており、例えば、軽油や灯油の場合、現在の第二種住居地域では 5,000ℓ まで貯蔵又は処理することが可能でございますが、準工業地域になれば 50,000ℓ まで貯蔵又は処理することが可能となります。 なお、その他、火薬類やガス類、石油類等の危険物の貯蔵又は処理につきましても、用途地域ごとに数量の制限が設けられております。 遺伝子組換え生物や病原菌などを取り扱う施設につきましては、「遺伝子組換え生物等の使用等の規制による生物の多様性の確保に関する法律」等により規制をされており、一定の安全が担保されているものと考えております。

		なお、今後、新設される研究所等の事業所におきまして、遺伝子組換え生物や病原菌などが取り扱われる場合には、住民の健康を守り良好な生活環境の保全を図るため、事業所での実験の範囲や事故時の対応等についての情報を共有し、連携できる体制を整える必要があると考えております。現在も協定書を締結しております事例はございますが、事業所に対して、環境安全に関する協定書の締結、環境安全に関する計画書の提出（既存の研究所の増設等の場合は変更計画書の提出）を求めています。
4D	〔縦覧資料に対する意見〕 ・異常気象による災害に対しても強靱で、安心できる都市計画案を策定し直してほしい。 ・都市計画案の地図にはすでに完成済みのアーバン島本のマンションと戸建ての住宅は表記されていない。住民に誤解を与える。	今回の百山地区の都市計画の変更は、「島本町都市計画マスタープラン」に基づき、研究機能の集積を誘導するため変更を行うものです。 また、今回の都市計画案は、現在町が所有する都市計画図の中で最も新しいものを使用して作成しておりますが、最近完成した建築物につきましては表記されておられません。ご理解賜りますようお願いいたします。

北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定（島本町）に対する 意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ 37 通		
5A	〔事業推進を要望する意見〕 - 土地の所有者が各々で土地売買すると、駅前であるのに不便で統一感のない街になってしまうため、この開発計画に賛成である。 - 今回の開発計画では、区域内の区画整理と併せて、水路が整備される予定であると聞いている。異常気象が続く昨今、ゲリラ豪雨が懸念されるため、早期に水路の改修工事を行い、住民が安心して暮らせるような街づくりをしてほしいと願っている。 - 駅前は無秩序な開発が行われてしまうのではないかと不安である。そうならないために、まちづくりを進めてほしい。	JR 島本駅西地区におけるまちづくりについては、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されており、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点においても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。
5B	〔関連施設の整備に対する意見〕 - 土地区画整理事業とされている土地のうち、道路、公園や歩道、雨水排水の調整池設置など、説明会では準備組合の負担で整備するとなっていたが、この決定ではどこにも明記されていないことに不信を感じる。 - 当該地区から発生する自動車の交通量に対し、いかに JR を越えて国道 171 号線方面に処理するかが最大の課題である。 - 区域内の道路について、区画整理事業と同時に都市計画決定して、区画整理と一体的に整備してゆくことが必要。 - 開発後の安全対策、交通事故防止の観点から、少なくとも両側歩道の最小限の都計道路レベルの整備が求められると思う。 - 当該地区の人口規模にみあった避難場所、避難所を地区内で確保しておく必要がある。公園整備は、地域防災計画にあるように「防災公園計画・設計ガイドライン」「大阪府防災公園整備指針」「大阪府防災公園正接整備マニュアル」などを参考に、それらを遵守してほしい。さらには災害時協力井戸を設置することが望ましいと考える。	区画道路や調整池等の土地区画整理事業の詳細については、現在、土地区画整理準備組合が事業計画(案)を作成されているところであり、具体的な内容については、別途事業認可の際に協議してまいります。 当該土地区画整理事業におきましては、大型ショッピングモールや物流施設等の立地を予定されていないことから、まちづくりにより将来的に発生する交通量が著しく増加する可能性は低いものと認識しております。 このことから、既設道路の拡幅や、歩道の新設については予定いたしておりません。 現在、当該地区周辺には第三小学校やふれあいセンターが立地していることから、土地区画整理事業で整備される公園に避難所としての機能を充実させることは想定しておりませんが、まちづくりの詳細を議論する際においては、いただいたご意見を参考にさせていただきます。
5C	〔住民説明に対する意見〕 - 土地区画整理事業には必ずリスクを伴う。他地域での先行事例を具体的にいろいろ検証し、事業リスクを冷静に判断すること。まちづくりは、後のコミュニティ形成まで含めて、まちづくりである。公平な立場でのリスクを含めての情報の提供が必要。 - 都市計画手続きが進んでいるにもかかわらず、土地区画整理事業の事業内容や開発プランは住民に公表されていない。どんなまちづくりが行われる予定なのかわからないまま、住民置き去りにし、町行政は準備組合や事業者の要求に沿って進めているということであるが、本事業は都市計画事業であることから、町行政と準備組合は住民に対し説明責任を果たすべきと考える。	土地区画整理事業に係る事業リスクについては、リスクの分散・軽減のために、準備組合において業務代行方式を採用され、事業を実施されております。 また、土地区画整理事業の詳細については、今後、土地区画整理準備組合が事業計画(案)を作成されることとなっておりますが、町としましては、まちづくりに関する情報提供を行っていただくよう、準備組合に要望書を提出したところであります。 また説明会等において、まちづくりの内容についてお示しできる範囲でご説明いたしておりますが、今後につきましても、分かりやすいご説明をさせていただくことに努め、住民のみなさまのご意見やご要望を踏まえながら、より良いまちづくりを目指して事業を進めてまいりたいと考えております。 なお、まちづくり後のエリアマネジメント等についても、準備組合において検討されているところであり、本町としても協議を実施してまいりたい

		いと考えております。
5D	〔各種上位計画との関連に関する意見〕 ・島本町総合計画に照らして今回の案が本当に妥当か否か、行政は将来に対して主体的に責任を持つべきである。 ・都市計画運用指針では、地域の実情に応じた質の高いまちづくりのため、住民の合意形成が重要であることが示されている。島本町総合計画や都市計画マスタープランに定められていることを理由に、住民意見を聴かない理由にはならない。また、上位計画は約 10 年前に策定されたものであり、この間の社会情勢変化に対応できていない。	JR 島本駅西地区のまちづくりに係る都市計画については、「島本町第四次総合計画」及び「島本町都市計画マスタープラン」に規定するまちづくりの方向性を踏まえて進められてきたものであり、既存の計画に反するものとは考えておりません。 また、これまで都市計画法に基づかない説明会、意見募集、タウンミーティング、都市計画法に基づく公聴会、意見募集などで、多くのご意見を頂戴しました。 その中で、より良いまちづくりを実施するために必要があると判断したものについては、事業に反映していただけるよう、これまでも当該準備組合へ要望書を提出したところです。 なお、都市計画案の上位計画となる「島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年 3 月）」については、前回改定から現在までの 7 年間に、再改訂を要するほどの社会情勢等に変化があったとは判断しにくいことから、現行計画に沿ったまちづくりを行っているところです。
5E	〔自然環境に対する意見〕 ・田園と都市計画をミックスした地区にすべきである。 ・区画整理事業にあたって、町は準備組合に町が策定を予定している生物多様性に関するガイドラインにそって実施してもらえるよう要望する、との回答（公述に対するもの）だった。ぜひ、生物対象の環境アセスメントを実施するよう、準備組合に求めていってほしい。 ・永く営農され守られてきた農地、住民に愛された農空間を大規模に開発することになる。SDGs の取り組み、考え方を活かしていかなければならない。 ・あの場所に高層マンションが建ち並び景観を壊すような事を殆どの住民が望んでいない。自然と人間に優しい町にしていきたい。 ・これまで美しい景観を提供して下さった農業従事者の皆さまには感謝の意を表するとともに、この島本町の顔ともいえる農空間を生かした開発を期待するが、この都市計画には「島本町の顔」を生かす趣向が全く感じられない。	地域の自然環境はもとより、周辺の住環境、教育環境への影響が大きいことから、JR 島本駅西土地区画整理準備組合に対し、地区内外の環境保全について十分配慮していただき、特に自然環境については、「島本町生物多様性保全・創出ガイドライン」に記載する内容を踏まえていただくよう、町として要望書を提出いたしました。 国が推進する SDGs 達成に向けた取組について、まずは島本町の各種計画等への反映について検討を行うことからはじめ、JR 島本駅西地区のまちづくりへは、その検討状況を随時踏まえながら、具体的に対応を進めていく必要があるものと認識をしております。 駅前住宅エリア①においては、駅前という地域特性を踏まえ、また土地の高度利用を図るため、集合住宅の建設を可能としております。建築物等の高さの最高限度を 50m としており、本エリアについては、事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えております。 なお、建築物と周辺環境との調和を図ったデザイン等については、現在準備組合で検討を行っている事業計画案に反映していただけるよう、引続き協議を行ってまいります。
5F	〔歴史関連に対する意見〕 ・農住エリアとされている御所池に隣接する地区を、できることならば区域から除外し、御所池とともに歴史文化的景観を有する憩いの空間としての保全を希望する。	地区で引き続き営農を希望される地権者の方が、安心して営農を続けられるよう農住エリアを設定しております。 また、歴史的価値の検討等につきましては、文化財発掘調査の結果に基づいて対応してまいります。
5G	〔縦覧資料に対する意見〕 ・着々と進みつつある深刻な少子化、高齢化、人口減少社会に対応出来る、最早日常的となった異常気象による災害に対しても強靱で、そして、そこに住み、そこに働く人々にとって、真に安心して心豊かな町を創り上げることができる都市計画案を、改めて策定しなおされるよう、進言したい。 ・町民の意見を受け止め、一旦計画を止めてこのような大型開発を島本町が受け入れられるか	JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えており、まちの玄関口としてふさわしい地域にし、防災・減災に配慮したまちづくりを実施してまいりたいと考えております。 また、計画的な道路や調整池等のインフラが形

	考え直すべき。このような子育て、教育環境の深刻な懸念や財政負担の懸念があり、それについて町が明確な見通しを示していない状態で J R 島本駅西地区の市街化区域の変更、用途地域設定、都市計画決定を行わないようにしてほしい。 • 西側地区開発計画は一旦白紙に戻し考え直すべき。事業の目的として説明されていることと事業内容に整合性がなく、開発をすることがどのように町の公益に資するのか理解できない。第三小学校が施行区域に入れられており、減歩や精算金などで町の財産が毀損することを防ぐには、計画の中止が必要。	成されないままの無秩序な開発を防ぐという意味でも、今回の土地区画整理事業は必要であると考えております。 教育施設等の影響に関しては、現在のところ、J R 島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数等の詳細が明らかになっておらず、推計値での判断は困難なため、今後、住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討してまいります。 就学前施設については、平成 30 年 11 月に策定した「島本町保育基盤整備加速化方針」に基づき、当該地区を含めた町内全域での宅地開発による保育ニーズの増加への対応や待機児童の解消を図るため、順次、施設整備を進めてまいります。 なお、J R 島本駅西地区の市街化区域編入に伴う歳入と歳出の試算結果については、町ホームページで公開させていただいております。 準備組合においては、昨年に開催された J R 島本駅西土地区画整理準備組合報告会において、第三小学校用地は土地区画整理法第 95 条による特別の宅地に該当することから、現状では減歩しない方針との説明がありました。今後、組合が結成された後におきましても、この方針に沿って進めていただけるよう協議してまいります。
--	---	---

北部大阪都市計画下水道の決定（島本町）に対する 意見書の要旨と島本町の考え方

	都市計画案に係る意見の要旨	島本町の見解
意見書 延べ 15 通		
6A	〔都市計画案資料に対する意見〕 計画雨量は 5 時間の総雨量 175mm というレベルで計算されていると説明されています。しかし、これではとても現在日常的となっている異常気象に耐えられないのではないかと。淀川右岸流域関連公共下水道計画は、降雨強度を、48.4mm/h（10 年確率）として計画されているとの説明を頂いている。直径 3 m の雨水幹線が 10 年確率の降雨強度にしか耐えられないということ。JR 島本駅西地区の農地の宅地化は、無理があると言わざるを得ない。	当該土地区画整理事業区域内に設置する 2 箇所の調整池は、開発行為等が原因となる雨水の流出増分を、当該土地区画整理事業区域内において一時貯留し、雨水排水の抑制を目的とした施設です。容量につきましては、5 時間総雨量 175mm を貯留する容量を計画されており、近年の町域内における実際に降った降雨量から、農地を宅地化するにあたり下流域の水路への影響を保持できる容量であると判断しております。 また、大阪府において整備されました淀川右岸流域下水道高槻島本雨水幹線については、10 年確率降雨 48.4mm/h を計画降雨として整備された流域下水道施設であり、内径については、3,000mm から 4,000mm となっております。 また、当該土地区画整理事業区域を含む水無瀬川右岸地域における本町の公共下水道計画につきましても、当該雨水幹線と整合を図る必要があることから、同様に、10 年確率降雨 48.4mm/h を計画降雨としております。 しかしながら、近年の突発的な集中豪雨等の気象状況も踏まえ、適切な浸水対策を実施してまいりたいと考えております。
6B	〔各種上位計画との関連に関する意見〕 - 島本町総合計画に照らして今回の案が本当に妥当か否か、行政は将来に対して主体的に責任を持つべきである。 - 都市計画運用指針では、地域の実情に応じた質の高いまちづくりのため、住民の合意形成が重要であることが示されている。島本町総合計画や都市計画マスタープランに定められていることを理由に、住民意見を聴かない理由にはならない。また、上位計画は約 10 年前に策定されたものであり、この間の社会情勢変化に対応できていない。	JR 島本駅西地区のまちづくりに係る都市計画については、「島本町第四次総合計画」及び「島本町都市計画マスタープラン」に規定するまちづくりの方向性を踏まえて進められてきたものであり、既存の計画に反するものとは考えておりません。 都市計画案の上位計画となる「島本町都市計画マスタープラン（平成 24 年 3 月）」については、前回改定から現在までの 7 年間に、再改訂を要するほどの社会情勢等に変化があったとは判断しにくいことから、現行計画に沿ったまちづくりを行っているところです。
6C	〔下水道整備計画に対する意見〕 桜井地域の下水道整備については望まれていることですので、区画整理とは切り離し、すでに市街化されている地域から、JR 線路沿いの町道に下水道管の敷設をして整備することで解決できると考える。	既に市街化区域に編入されている桜井地区及び桜井台地区の一部における汚水整備については、自然流下方式を基本とし、地形などの地理的条件から町道広瀬桜井幹線内において公共下水道島本 3 号汚水幹線との接続を予定しており、同幹線については、現在、桜井マンボ付近までの整備が完了しております。 今後は、早期に公共下水道の供用開始ができるよう、公共下水道島本 3 号汚水幹線の整備等計画的な事業執行に努めてまいりたいと考えております。

北部大阪都市計画（島本町）に対する意見書

<凡例> 都市計画案の種類

①	北部大阪都市計画用途地域の変更
②	北部大阪都市計画高度地区の変更
③	北部大阪都市計画地区計画の決定（JR 島本駅西地区）
④	北部大阪都市計画地区計画の決定（百山地区）
⑤	北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定
⑥	北部大阪都市計画下水道の変更

NO	都市計画案	都市計画案に係る意見
1	③	長年慣れ親しみ、小学生の時には通学路、そして現在は島本駅ホームから眺められる他の駅には無い原風景を壊す無意味な都市計画に断固反対します。 現状のマンション増加にさえ疑問を感じているのに、何故、島本町の宝物であるあの田園風景を犠牲にしてまで新しいマンションを建てる必要があるのか全く理解出来ません！ 建ってから気づいても遅い！絶対反対です。
2	③	・まずは、普通のマンションは絶対反対です。 ・個人的には、総合病院が欲しいのですが、サイレンの関係もあり、近隣への迷惑があります。 それと、美術館、自然公園などの文化施設もうれしいですが、これでは、財政を圧迫します。 ☆提案として、 ・一戸建住宅→60 坪以上限定の自動車 3 台以上置ける高級住宅（マンションよりも固定資産税・住民税が入る）（これ以上人数が増えすぎず、水道、ゴミ処理などの公共事業をおさえる事ができる） ・タワーマンション 1 棟のみ （タワーマンションには、災害時のための備蓄の義務があり、もし、災害が起こった時は、それを他の住民にも解放しなければならないので、近隣の住民の助けになるため。） （住民税などの税収入も期待できるように思う） 以上、走り書きになりますが、意見を述べさせていただきます。 ☆絶対にこれ以上、マンションはいりません。
3	③	駅前の高層マンションを含む大型住宅開発に断固反対です。 私も越してきた身ではありますが、これ以上、保育園の待機児童問題が深刻化するのも困りますし、駅前にはスーパーや大型ショッピングモール、コンビニなど、商業施設をいれてほしいです。 線路より山側に買い物できる場所がほしいです。 よろしくお願いします。
4	③	上記 1～6 は特定行政庁（当町では決定で無く一上部行政庁の大阪府に交渉して下さい。）当時の都市計画税即ち、当町の大阪府内での財政成長がいちじるしいから経年（当町の 40 年前と比べると）変化により不動産産業の目付で所有者が税金の値上りにより納税義務が働きますから持●の事を考慮し、財産の保持をしてあげねば成らないと思います。 私の税金の納入は 40 年で不動産で易くとも 400 万円及び所得税・市町村税で数百万円支払い住宅ローンで数千万円を積上げると個人で 5000～6000 万円負担が生じます。 よって、マンション導入は町としては背に腹は換えられず、生産を考えると府の指導に逆えないと思います。賛否どちらでも有りません。島本町は住民税が主に財産と成り、研究的産業では税金（資本）不足と成る。
5	③	平成 30 年度島本町都市計画公聴会における公述意見の返事を受けとった。平成 30 年 1 月の町の説明会、その後のタウンミーティングほぼこの 1 年半、何度質問をしても、要求をしても町の答えは 1mm も動かず、何の為に町民意見を聞こうとしているのか全く意味がなく、この間かけた私達町民の労力を町はあまりにも軽んじている。思考停止の町政に不信感しかわかない。 既成事実として決定してしまっている西側開発を動かすことが不可能な理由を町民に示す事にさしさわりのあるとしか思えない。 そもそもこの開発には大義がない。人口減少の日本において、島本町には既に十分すぎるマンション、戸建てがここ 1～2 年の間に乱立し、人口増加に町政が追いつかず、緊急事態まで出し、ふれあいセンターに保育所をつくるという異常さだ。何か事故があれば必ず町政の責任はまぬがれない。 又、中世史における西側の歴史的価値は、日本の財産であり、将来にわたる島本町の財産であるはず。この価値を残そうとしない町の無知に情なくなる。すぐに町は、地権者の営農不可能しかもち出さないが、町が営農の対策を考えれば良いだけで何もむづかしいことではない。 つまり、一部地権者の利権、又その周辺の一部町議員や開発業者からの利益供与が疑われてもしかたがないといえる。そうでないならば、なぜ 5 千近くの町民に署名が提出されたにもかかわらず、50m の高層マンション計画が何の見直しもなく続行されてゆくのかその理由を示していただきたい。同じ答えを繰り返すのはもう結構、うわべだけのシラジらしい回答は聞き飽きた。今後の島本町を決定する重要な開発だ責任をもって誠意ある回答をいただきたい。

6	③ ④	最近、高層マンションがたくさん建設されて、ここに住み初めたころより、見晴らしの良い景色が大分変わってきました。かなしいです。 J R 島本駅西地区は、れんげや菜の花が咲き、季節感は有り、田畑も広がり山も見え、自然豊かな地区です。この景色は、大好きでこのままにしてほしい、無くしてほしくない場所です。 島本町は、マンションや戸建てなどが新しくたくさん建てられて、若い夫婦や小さな子供たちがたくさん増えました。親ごさんたちが安心して子育てができるよう、また、暮せるよう。住みやすさ、住んでみたいランキング上位になるように考えて頂きたい。 百山地区は、室内プールや良い設備が整っている体育館、又、老人も増えているので、広くて多くの筋力トレーニングの出来る施設をみどり豊かな公園施設を作って頂きたい。 子供達が親が安心してあそべる公園にして頂きたい。
7	③	島本町のマンション建設ラッシュ、完成したにもかかわらず空室がめだち満杯にはほど遠いというのに、これ以上、マンションが必要でしょうか。もうマンションはいりません！ J R の田園風景に心安まっています。もし、何か建てるなら耐震問題があるふれセン、図書館を建てたらどうでしょうか。 とり壊された町民ホールの建設は、このまま建たないのでしょうか。 町民が利用できる憩いの場にしてほしいです。 マンション 絶対反対！ マンション いりません！
8	③	マンション建設反対です。島本町にはマンションが建設されすぎですし、マンションに空きがたくさんあるからです。 J R 島本周辺の田園風景が良いし、ホッとします。 もし何か建設するのであれば、コミュニティー関係、ふれあいセンターみたいな場所は大歓迎です。 若い人の為に保育園も増やしてほしいです。
9	③	マンション建設計画や人口増加計画を推進する事業については大いに賛成しますが、それに供う道路整備が後手に回ってると確信します。 人口増加計画と平行して道路整備を施して下さい。 当然、解かっている事とは思いますが、現実的には建物が先に先向している様に感じます。 第一に 171 号水無瀬交差より J R 島本駅へのメイン道路の拡幅を最優先事業に！ 島本町より楠葉への橋脚の新設 町議会、議員のレベルアップ
10	③	もうマンションはできて欲しくありません。 待機児童も多く、小児科も少ないですし、私たちも引っ越してきた身ですが、前に住んでいた街の方が子育てしやすかったです。 マンションが増えても同じように思う方が増えるだけだと思います。 それなら病院（小児科含む）やスーパーなど駅前に作ってほしいです。 （※マンションが建つくらいなら今の緑の多い田んぼの状態の駅でも良いです。）
11	① ② ③ ④ ⑤ ⑥	④北部大阪都市計画地区計画の決定（百山地区）を除く、J R 島本駅西地区の市街化調整区域の農地を、市街化区域に編入して宅地転用するための「都市計画の変更」と、これに関連する「土地区画整理事業の決定」等の各決定と変更全ての案件を、一旦白紙とし、既に、着々と進みつつある深刻な少子化、高齢化、人口減少社会に対応出来る、最早日常的となった異常気象による災害に対しても強靱で、そして、そこに住み、そこに働く人々にとって、真に安心で心豊かな町を創り上げることができる都市計画案を、改めて策定しなおされるよう、進言します。 このまま変更・決定されますと、 1. 様々な民事・行政上の争いや異常気象による被災の可能性が高くなり、 2. 市街化区域内の農家の方々の不公平感や、声となっていない住民の憤懣を増幅させ（公益が期待通り実現出来なかった時に、特定のしかも少数の“私”への“公”からの過剰な支援と感ぜさせる波紋が広がり、地域社会を分断し、不安定化させます）、 3. 少子化高齢化による空き家急増の事態を一層加速させ、地域社会の防犯、防災力を脆弱化してスラム化させ、 4. 目先の僅かな、それもほとんど期待できない人口増がホンの少し実現できたとしても、長期的には、その新たに出来た過剰な宅地の都市施設・公共防災施設・インフラ等の維持管理並びに更新のためのコストを、未来の子供達に背負わせる、 等々の問題が生じます。誠に残念ですが、「公」のメリットが期待出来ない、時代に逆行する人口ボーナスのあった過去の時代の発想による都市計画となっています。 理由書に書かれているとおり、平成 24 年策定の「島本町都市計画マスタープラン」（以下都市マス）を上位計画として策定されている訳ですが、そもそもこの都市マスそのものを一から見直さねばならないほど、現実に変化し、深刻な様相を呈しています。

既に、島本町の中心市街地において商業・サービスや住宅などのほか、公共公益機能は一定のレベル充足されており、むしろ商業店舗は過剰気味で淘汰が進んでいます。

住宅は過剰となって空き家が随所に見られます。

また、「阪急上牧駅北特定土地地区画整理事業」による、医療機関、介護施設、住宅供給などの恩恵や影響も、既に受けています。新たに住宅、近隣型商業施設や医療施設の社会的ニーズがこれ以上あるのかどうか、極めて疑問です。

人口減少下、医療や介護に携わる人材不足が既に顕著となっており、そこから生じる様々な問題や事件がニュースとなっています。新しく誘致することは、極めて困難となるでしょう。

駅前農地の“高いポテンシャルを生かす”都市計画は、旧来の発想を捨て、着々と進行する少子化・高齢化・人口減少社会に適合するものでなくてはならず、全く新しい切り口から、創造しなければならないではありませんか？

天の時、地の理、人の和、この3要素を満足しない事業や計画が成功した例を、寡聞にして知りません。特に、JR 島本駅西地区の“地の理”は、極めて困難な問題を抱えています。行政の担当の皆さんをはじめ、島本町都市計画審議会の委員長以下委員の皆さんが、既に現地を何度も歩かれて観察され、専門的知見をもって検討しておられる筈ですが、失礼を省みず敢えて申し上げます。

このJR 島本駅西地区は、南北に小さい天井川（中谷川、八幡川）、東にJRの線路、西は名神高速道路と小高い神山に囲まれた、閉鎖的エリアです。このため宅地化による雨水排水が、下流域、水無瀬2丁目、青葉2丁目、高浜3丁目へ深刻な影響を与えます。調整池の設計は、大阪府発行の技術基準（案）に準拠し、また、計画雨量は5時間の総雨量175mmというレベルで計算されていると説明されています。しかし、これではとても現在日常的となっている異常気象に耐えられないのではありませんか。

淀川右岸流域関連公共下水道計画は、降雨強度を、48.4mm/h（10年確率）として計画されているとの説明を頂いています。直径3mの雨水幹線が10年確率の降雨強度にしか耐えられないということです。これらの事実からも、JR 島本駅西地区の農地の宅地化は、無理があると言わざるを得ません。

自国第一主義が蔓延する国際情勢、命を育み、繋ぐために不可欠の食料、その食料自給率が、1960年の79%から40%にまで低下しているという現実。農地は一旦宅地化してしまうと、元に戻すには何年かかるでしょうか？地区計画の目標に“持続可能なまちを実現し”と謳われていますが、駅前であっても、貴重な農地は、農地のまま活用することが、これからの時代は必須となります。市街化調整区域の農地を保全し農業の再生を如何にするかを、今こそ、危機感をもってこの問題に向き合わねばならないのではありませんか？農地は「公」のもので「公益」にのみ供されるべきものです。市街化調整区域の農地には、一貫して都市計画税が課税されてこなかったこと、そして、大変手厚い農業保護政策が採られてきたことを、良く考えてみる必要があるのではありませんか？

これまでの、職員の皆さんとの極めて短時間の面談、そして書面を通じて、多用な中にも関わらず大変誠実な対応して頂いた印象が爽やかです。皆さんのご尽力により、必ずや、良き結論を導かれますことを期待しております。

“過てば即ち改むるに憚ること勿(な)かれ”、“過ちて改めざる、是を過ちと謂(い)う”

激動する時代を先取りし、全町が一体となって、ギクシャクした不協和音のない、明るい希望に満ちた町づくりに取り組む、そのような島本町が、近隣自治体からも畏敬と羨望の眼差しを向けられますように、衷心から念じております。

北部大阪都市計画下水道の変更（島本町決定）の疑問点と問題点

1.説明不足、並びに現状把握と検討不足、そして新駅設置問題

令和元年5月27日「⑥北部大阪都市計画下水道の変更(島本町決定)」の疑問点、なぜ水無瀬川左岸にある山崎ポンプ揚が、その他の施設として書かれているのか？玉子排水機場がこの変更にかかわるのではないのか？この2点を訪ねるために、都市計画課を訪問しました。

下水道の関係は担当が別で、はっきりしたことは分からないと前置きの上、前者は、都市計画事務上、こういう記載となる、と。後者の問題は、多分、玉子排水機場は農業用水施設だからではないか、という説明でした。

平成31年1月18日の説明会資料10ページの下水道計画区域（案）について―島本町決定―は、市街化区域編入前と市街化区域編入後が図示されているだけで雨水排水問題に関して何等の説明もありません。平成31年2月作成で、「JR 島本駅西地区のまちづくりに係るご意見に対する回答（追加）」が、島本町ホームページに掲載されていますが、私はこれを2月14日に、偶然見つけた、という次第です。

2月作成の追加回答には、「調整池等流出抑制施設技術基準」（大阪府発行）が示されていますが、（案）となっています。淀川右岸流域関連公共下水道計画が、10年確率の降雨強度を前提に計画、施工されたため、昨今の異常気象には、全く耐えられないものと推定されます。そのために、大阪府も流石に、この技術基準を、未だ（案）の段階に止めているのではありませんか？この問題が、専門家によって、エビデンス（科学的根拠）のシッカリした基準が確定されるまで、JR 島本駅西地区の開発は、ペンディングとすることが、少なくとも避けられないと考えられます。

更に、最近、JR 高槻駅とJR 島本駅間に、新駅設置の噂が流れています。檜尾川の左岸のところが候補地

		となっています。新駅設置が事実なら、高槻市の都市計画がどうなっているのかを知りませんが、下流域（高槻市側）の宅地化が進むようなことになると、前島ポンプ場の排水能力不足の影響が、上流である島本町に及ぶという問題が発生します。槍尾川～水無瀬川間の雨水排水の整合性のある雨水排水計画が必要になってきます。この問題は検討されているのでしょうか？この問題を無視して進められると、あまりにも大きなリスクを先送りすることになります。この問題こそ、広域行政で、大阪府も交えて高槻市との十分な協議が必要です。 2.玉子排水機場 私は平成 24 年にこの玉子排水機場と山崎ポンプ場を見学しております。大変老朽化して、改修が必要であると、当時の担当の方の説明がありました。運転・維持管理費用が高槻市と島本町で負担、島本町が8割、2割が高槻市の負担、となっていることも。山崎ポンプ場の方が設備ははるかに新しいものでしたが、それでも能力アップが必要と。その後、正確かどうかを知りませんが、玉子排水機場の運転・維持管理費用は、島本町が年間2億円負担していると仄聞しています。 上牧のところで、雨水幹線接続工事が行われていますが、もし接続が完了すれば、玉子排水機場へは雨水は流れなくなるのか？そうすれば、この玉子排水機場は廃止となってこれまで島本町が年間2億円も払っていた費用が節約されることになるのかどうか？「下水道」の変更事項として、これらの関連情報も、開示される必要があるのではありませんか？
12	③ ④	子供の頃から 50 年近く、島本町に在住しております。 自然がたくさんあり、また、身近にふれることのできる島本町がとても好きです。 その島本町の自然をこわさないで下さい。本当に願っています。 J R 島本駅西地区に高層マンション建設の企画が出ていていると聞いておりますが。 現在の J R 島本駅の通勤、通学時の改札口の混雑は激しく、駅の大きさから考えても、島本高校生や高層マンションができたとして、マンション住人を受け入れられるか考えています。 改札口は、今以上に混雑し、島本駅から乗車する立場としては、改札をスムーズに通れず、電車に乗りおくれることもあります。 また、子供を育てるという問題にしても、保育所が少なすぎる…。 このような状況で高層マンションはいりません。 まして、2018 冬に阪急水無瀬川と J R 島本近くの間電グラウンド跡地に建設されたマンションも全て入居者がうまり、全戸完売ではないのではないのでしょうか？マンションはこれ以上いりません。 そして、何よりも自然をこわさないで下さい。マンションでなく「公園を作る」ということはできないのでしょうか？公園ならまだ自然が残り、自然系態や住民も安心するのではないかと思います。自然をこわさないで下さい。お願いします。乱筆乱文で失礼致します。
13	③	島本町の魅力は、都会のアクセスの良さと自然の豊かさのバランスです。 J R 島本駅を降りた時の感動（空気のきれいなみずみずしい感じ）を失いたくありません。 何か駅近の場所なので、島本以外の方が遊びに来れるような施設ができればいいなと思います。 公園のようなキャンプ場のような。 高槻にも、最近、そのような施設ができたように思います。 キャンプやアウトドア、クラフト（手作り）市など、夏はホテル、農業体験なども人気ありそうです。 外から人を呼びよせるような魅力的な島本町になればいいなと思います。 基本反対なのですが…。 ☆マンションを作るなら、もっと道（とくに西国街道）を広くして下さい。電柱は地面にうめるなどの工夫をせめてお願いしたいと思います。
14	② ③ ④	私は元々、島本町には正直何の縁もありませんでした。滋賀県大津市で住んでおり、いざ、持家を持ち、子供が欲しいと思い、滋賀県、大阪、京都、2 年程かけて色んな場所を見に行きました。 最終、私たち夫婦には縁遠いと感じていた島本町を見に来て、一度来てすぐにここに住みたいと感じました。 その理由の最大の 1 つは、駅から見える開けた山々、高層な建物がないゆったりとしている町並、まさに私達が求めている町がそこにありました。この町で子供を育てたいと思いました。 大阪、京都、滋賀、色々見てきましたが、島本町は他にはなかった魅力が溢れています。それが何の特徴もない、他の町と同じようになるのであれば、引越してきた意味はなかったと思います。 また、マンションは数十年後、劣化して廃墟だらけになるとも言われています。そのときに行政が責任を取ることができるのか長い目で見て、判断して頂きたいと切に願っています。
15	③	近年、立て続けに町内にマンションが建設されているが、完売に到ってない状況の中、J R 駅西にマンション住宅の計画がされている。 これから未来の人口減少を受けて少しでも島本町の人口を増加させたい気持は分かるが、その目的で住宅ばかり増していいものか？ 多くなりすぎても生活にへい害が出てくると思う。 保育園、学校の不足や学園開校による駅利用の混雑等、様々な問題が起きてくる。 先日のNHKの「クローズアップ現代」での中東京中央区では建築の規制緩和でタワーマンションが乱立

		し、人口が増えすぎ生活に支障をきたしたため、人口流入に規制をかけたそうだ。この英断にエールを送る。JR西日本のCMにも起用された島本の田園風景が壊されるのは甚だ残念だ。この風景は島本の財産だと思う。 未来のため何が大切なのかを見極めて都市計画・開発を進めてほしい。
16	① ③ ⑤	北部大阪都市計画（JR島本駅西地区）の決定を差し戻しの上、住民に意見をよく確認して実施願います。 骨子は、以下の通りです。 ① JR島本駅西地区の田園は、昔から住んでいる島本町民にとって、命であり、田園と都市計画をミックスした地区にすべきである。 ② 上記①を死守して頂くのは、山田町長と考えていたが、島本町民に対する選挙の責任として、山田町長は町長を降りるべきである。（もし、マンション開発が進行するのであれば） ③ 島本町がJR高槻駅西側と同じ風景になるのであれば、島本の良い所は、無いのと同じである。 ④ これ以上、マンションは、不要、税金対策にもならない。真剣に島本町の都市計画を考えて欲しい。
17	③	都市開発で（マンションを建て）住民を増やすこともよいが、その分しっかり自然も活かして、子供も大人もののびのび生活できる場にして欲しい！島本の最大の魅力は、都会に近いながらも、ほっとできるような自然がある事。だから、この町で子育てしながら生活することを決めた。大型マンションだけでなく、自然と共生できるような計画としてほしい。 又、公園もあることはあるが、小さく、ボール遊び禁止で、緑地公園までの広さはなくても、ボールやバトミントンなど遊びの場も作ってほしい。（駐車場代をとったとしてもいいと思う。駅近なので）
18	③	数年前「緑あふれる自然豊かなまち」を看板にしていたと思います。 現在の島本町はどうでしょうか？ここ20年程で田畑が減り、住宅地となりました。 住環境において利便性は重要ですが、田畑、雑木林を都市化する以前に、コミュニティ循環バス（誰もが使える）etcの整備をすれば補えるのではないのでしょうか？ 昔からある戸建て住宅で空屋も目立ちます。住み替えを促進し（同時に孤独死も防げます）町の規模に合った身の丈にあった循環型の社会を大阪府の中で先がけて目指してはどうでしょうか？ 因みに小さい頃は水が枯れる事のなかった「タカ川」の水が雨の日以外、日あがる様になりました。田んぼが減った影響ではないのでしょうか？これ以上、田畑が減ると地下水も飲めなくなるのではないのでしょうか？ 数十年、数百年後の話かも、ですが。 目先の利益ではなく、1度失ったら取り戻せない物を大切に作る町にして下さい。
19	⑤	私は今回の開発計画に賛成しております。 当該地区に農地を所有している立場から意見を言わせて頂くと、年齢的なこともあって、これ以上、農地を継続していくことは難しいというのが現実です。かと言って、土地の所有者が各々で土地を売ったりすれば、道が曲がりくねったり、行き止まりになったり、建物の高さがバラバラになったり、駅前なのに不便で統一感のない街になってしまいます。 土地区画整理事業であれば、私たち地権者が、先祖代々の土地を減歩されるという負担はあります。しかし、将来的な視点から見れば、良い街づくりに貢献できると考えていますので、早期の実現をお願いします。
20	⑤	私は、今回の計画を早く進めて頂きたいと願っており、地元の自治会でも要職を務める地権者です。この島本駅西は、数年前から開発計画が持ち上がってきたものの、これまでなかなか実現には至りませんでした。しかし今回、ようやく見通しが立ってきたことで地権者の機運も高まっています。 駅前が整備され、きれいな街並みになり、農地を継続するエリアも配置され、町民が必要とする施設ができれば、地権者や地元住民だけでなく、町民全体にとっても良い結果をもたらす、皆がその恩恵を受けることができると思います。
21	⑤	私は島本駅西に居住しており、今回の駅西開発計画に賛同している地権者です。 自宅付近の水路は、台風など大雨が降るとすぐにあふれ、周囲の道路が水浸しになってしまいます。今回の開発計画では、区域内の区画整理と併せて、水路が整備される予定であると聞いています。 異常気象が続いている昨今、ゲリラ豪雨も度々、襲ってくるのが懸念されます。 今回の開発計画を機に、早期に水路の改修工事を行っていただき、私たち住民が安心して暮らせるような街づくりをしてほしいと、願っています。
22	③	私は、古くから島本駅西に居住しており、まちづくり協議会の発足当時から島本駅西の開発計画に携わってきた地権者です。 現在は、若い世代に任せておりますが、これまで尽力してきたことが、ようやく実を結ぶ時が到来したと感じています。 平成20年にJRの島本駅が開業して以来駅西の地区を、駅前の利便性を生かした街となるよう働きかけてきました。これまでに、色々な方々と話し合い、そして今回、開発への道筋が見えてきたと思っています。 地権者が待ち望んでいる開発を、子々孫々まで誇れる街として、1日でも早く実現して頂きたいと思っています。
23	③	私は島本駅西に土地を所有しており、長年農業を営んできた者として、今回の計画について賛成の立場から意見を述べさせていただきます。田んぼや緑を残してほしいという要望があることもわかりますが、これまでその農地を雨の日も風の日も必死になって維持してきました。他の農家の方も同じ思いで農業を継続され

		たと思います。今後、高齢化や後継者不足で、維持していくことが困難でありこのままの状態だと乱開発が進み、駅前なのに整然とした街づくりになりません。 次の世代に「整備されたきれいな街並み」を残してあげたいので、ぜひ、今回の開発計画を1日も早く進めてほしい、と思います。
24	③	私は、今回の開発事業によって、島本駅西に区画道路が整備されることを期待している地権者です。 私を含めた地権者の中には、耕作用の機械で自分の農地まで行くのに、幹線道路から離れているため、狭いあぜ道を通っていかなければならない状態です。 今回の開発計画が実現されれば、農地への寄り付きも、広く整備された区画道路を通って行くことができるので、とても便利になると思っています。早期に実現することを願っています。
25	③	私は、島本町民として、今回の島本駅西の計画に賛成です。 街の将来像として、様々な施設が建てられるように計画されていることに加え、緑地や公園も整備されることになるからです。 いま、駅の西側には第三小学校があるのに子供たちが自由に遊べる公園がありません。今後、駅の西側に住宅が増えれば、子供の数も増えるでしょう。子供たちが、思いっきり走り回ったり遊ぶことができる公園を作り、安全な遊具なども設置してはどうでしょう。 子供たちのことも考えた街づくりを期待しています。
26	③	私は、今回の開発に賛成の立場です。 当該地区に、農地を所有しておりますが、現在は休耕地になっています。それでも隣の方の農地に害虫などがつかないように、維持管理が必要なので、雑草を取り除いたりする作業は欠かせません。 若い頃ならそういった作業も問題なかったのですが、年齢を重ねるにつれ、だんだんときつくなってきました。今回の開発計画が進んで実現されれば、体力的な負担も軽くなりますし、何よりも駅の西側が、きれいな街になるのが楽しみです。早期の実現をお願いします。
27	③	私は、島本町に在住し、現地に土地を所有しています。 以前は農業に従事していましたが、高齢になり、自分だけでは土地が荒れないように維持管理をすることも困難なので、地域の方に協力して頂いて、なんとか維持しています。 開発の話がもちあがってから、時間もたっています。当時は元気であった人も、自分と同じように歳を重ねています。他の人のお世話にならないで農地を維持管理していくことの大変さも実感しているなかで、荒れた土地が増えてしまうことを心苦しく思います。 未来に誇れるまちをつくりたいという思いです。どうか事業を進めて頂きますよう、よろしく願いいたします。
28	③	私は、今回の事業区域に土地を所有しています。先祖から受け継いだ大事な土地で、数年前までは、農業をしていましたが、身体を壊してしまってから、農業を行うことが出来ません。跡継ぎもいないので、現在は休耕地になっています。それでも、他の方に迷惑をかけてはいけないという思いから、なんとか雑草が生えないようにと思い、草刈だけは行っている状況ですが、それをするにも体力が続かないというのが現状です。 今回の駅西計画では、商業や医療施設などの誘致も検討されており、下水も整備されるとのことなので、このような思いからも解放されると期待しています。 早く計画を実現してもらうことを願います。
29	③	私は現地に土地を所有している町民です。 数年前までは、主人と共に農業を行っていましたが、身体を悪くしてしまったので、現在は、大事な土地が休耕地になっています。 後継者もいない中、他の人に迷惑をかけてはいけないという思いから、草刈をしている主人のことを思うと心配でなりません。 この地域には、子供が遊べる公園もなく、買い物をするにも店がないので、高槻まで行かなくてはならない状況に、とても不便を感じています。 今回の開発が進めば、このような思いも全て解消される計画だと思っていますので、一刻も早く実現して欲しいと願います。
30	③	私は、今回の開発計画での水路改修に期待している地権者です。 私の自宅前には、名神高速を越えた山奥に降った雨水を流すための水路があります。 この水路は、大雨が降ると水があふれてしまい、自宅前が水浸しになってしまいます。 浸水を防ぐために、土のう袋を積み重ねなければいけないといった状態です。 今回の開発計画では、その水路が整備される予定であると聞いています。 これを機に、大雨が降っても安心できる街づくりを早く行っていただきたいと、願っています。
31	③	私は島本駅の西側に住んでおり、今回の開発については賛成の立場です。 駅の西側は、池もあり緑も多いのですが、生活する上では、あまりにも何もなさすぎると感じています。特に駅前の土地についてはその立地や特性を活かした町にしたいと思っています。 島本駅に行くにしても、現在は幅の狭い道を通らなければならず、人と人がすれ違うのがやっとの状態です。 駅前の道路を、もっと広くすっきりと整備してほしいと思います。

32	③	私は島本駅の西側近辺に住んでいますが、駅の西側には、買い物をするスーパーなどの店もなく、不便さを感じています。 現在は、駅前が農地になっているので、店などは建てられないようですが、今回の計画では、駅前にも店が建てられるような都市計画であると聞いています。 私たち主婦層が、生活の便利さを感じるようになってほしいと思っていますので、早く計画を実現して頂きたいです。
33	③	島本の駅から離れたところに住んでいますが、駅の西側が私のような高齢者にも優しい街になることを期待していますので、今回の開発に賛成です。 買い物ができる場所は、足元に段差のないバリアフリーにしてほしいですし、駅前近くに、ロータリーや医療施設などができたら、そこまで移動できるような公共バスの本数も増やしてほしいです。 高齢者にも配慮した住みやすい街づくりをお願いします。
34	⑤	私は、島本町に在住し、家族が現地に土地を所有しています。 先祖より受け継いだ大事な土地ですが、自分達の家族だけでは、農地を維持管理することが大変だということもあり、荒地にならないように、地域の方々にも協力して頂いています。 今回の開発について島本町の住民の方は、様々なご意見を持たれているようですが、後継者もない中で、荒地にしてはいけないという思いと、少しでも有効に土地を活用したいという地権者の思いを組んでいただき、この開発への理解と事業を滞りなく進めて頂くことに対する、ご尽力をよろしくお願い致します。
35	⑤	私の農地は、いま開発が計画されている地域の範囲内にあります。父親から受け継いだ土地ですが、今回の計画に賛成です。 その理由として、土地区画整理事業により駅の西側には商業や医療、農地や住宅地などのエリアが区別されているので、地権者としても、その選択肢が広がるからです。 確かに今回、自分の土地は減歩されますがこの事業がなければ、地権者が好き勝手に、自分の土地を売ったり貸したりして、何のまとまりもない街になってしまいます。 父親から受け継いだ土地が活かされるよう今回の開発計画を進めてほしいと思います。
36	③	私は、島本駅から少し離れた場所に住んでいますが、駅西に農地を所有しており、今回の開発計画に賛成です。 現在、私の所有する農地は休耕地となっていますが、それでも定期的な手入れは必要ですので、それに費やすための労力や時間も、相当かかります。 この開発の話が進めば、私の農地も有効に活用されることになり、駅西の町の発展にもつながるでしょう。 予定通りに遅れることなく、開発計画を進めていってほしいと思っています。
37	③	島本駅の西側開発は、これまで時間がかかりすぎているので、早く進めてほしいと思っています。 駅前の近くに、集合住宅や商業施設ができれば、利便性も良いので、多くの人が集まり活気に満ちあふれると思います。 全国的にも人口減少が問題となっている昨今、島本駅の西側が、町の玄関口として活性化することで、色々な地域から人々が流入し交流が増え、楽しい街へと発展できるチャンスではないでしょうか。 この開発計画が、1日でも早く実現することを願っています。
38	③	私は島本駅の西側に住んでいます。今回の開発計画の区域に農地を所有していますが、高齢になって、自身での耕作ができないため、近隣の方に耕作をお願いしています。 今回の開発で、駅前に色々便利な施設の誘致を検討中であると聞いています。 若い人や子育て世代だけでなく、高齢者にも配慮してバリアフリーなどを取り入れ、駅前が憩いの場所になるような、そんな優しい街にしてほしいと願っています。
39	③	私は、島本駅西の準備組合において役職に就いている地権者です。今回の開発計画については、足踏みすることなく進めてほしいと思っています。 今回の計画では、土地利用の用途に合ったゾーニングが定められており、商業や医療、農地や集合住宅などがエリアごとに集約される予定と聞いています。この計画により、島本駅西は、統一感のある街並みになり、かつ若者からお年寄りまで、様々な世代の人々が行き交う活気のある駅前にふさわしい場所に生まれ変わると期待しています。
40	③	私は、島本町に在住し、現地に土地を所有している一人です。 農地については、現在は息子が仕事の合間をぬって、稲作をしてくれてはいますが、耕作機械も古くなってきており、いつまで機械が持つのかという不安があります。息子から休日を農業に費やすことは、体力的にも大変だということを聞くと、息子に迷惑をかけているのでは、と心を痛めています。 今回の開発が滞りなく進むことで、同じような思いを持つ地権者の不安は解消されると考えています。いろいろな意見もあるとは思いますが、私たちの不安が解消され、よい街づくりが行われることを切に望みますので、どうぞ、よろしくお願い致します。
41	③ ⑤	私は、この度 JR 島本駅西地区の都市計画変更が行われようとしている地域に土地を有しています。この地域で土地を所有されている方は、約 70 名おられまして、田畑を手入れし、日々農業を営んでおられます。しかしながら、長年営農をされておられる方も高齢化が進み、後継者不足で荒れた農地も増えております。

		また、営農出来なくなった土地を各々が好き勝手に処分した場合、乱開発が進み、将来のまちづくりが難しくなるのではと危惧しています。そのような中で、地権者の皆さんがまとまり、土地区画整理事業の手法によって開発を行う話が平成 23 年から持ちあがり、順次話し合いを行ってまいりました。当該地域は、下水道整備もされておらず、市街化調整区域であることから土地の利活用も制限されており、JR 島本駅の前にありながら、開発が遅れた土地となっています。島本の将来を考えた場合、子や孫の世代に、きれいな街並みとして、区画割りされ、すっきりとした道路もでき、下水道やインフラも整備されることができると、この事業に賛同しております。 私は、土地区画整理事業により市街化区域に編入され、下水道が整備されるとともに土地の利活用ができるよう、期待しています。 また、一方で島本町民の中には、「緑を残してほしい」という意見があることも承知していますが、この度策定される地区計画に「緑化率」を定め、緑の確保と建築物の高さや位置の制限をして「まちづくりのルール」づくりをしていくことは、将来、子や孫に土地を残していく上で非常に大切なことであり、将来の島本町にとって意義があることだと思っています。 したがって、この事業を推進していくことを山田町長をはじめ行政の皆さんには、ご苦勞をおかけすることと思いますが、なにとぞ、計画を 1 日でも早く実現して頂けるよう、お願いいたします。
42	③ ⑤	島本駅西側の開発について 私は、事業区域の中に土地を所有し、区域の中に住んでいる地主の一人です。現在、事業区域は市街化調整区域となっているため、開発が出来ない土地となっています。 島本駅が開業して 10 年、当地区の今後を考える勉強会が発足されて、既に 8 年が経過しましたが、一向に話が進みません。 今はまだなんとか、先祖代々から受継いできた大切な土地で稲作を行っていますが、年齢を重ねる毎に、体力的にもしんどい作業が多く、耕作機械もガタがきている現状です。年金暮らしですので、新しい耕作機械も買替えられず、いつまで今の生活を続けることが出来るのかと、不安で夜も眠れなくなります。 子供たちも都会に出てしまい、農業を続けていくにも、後継者がいないという状況です。私が元気なうちに一刻も早く事業を進めていきたいと思っています。 島本町にお住まいの一部の方は、島本駅前が開発を行わず、現状の農地のまま残すことを希望し、事業に反対されているようですが、私達区画整理事業区域内に土地を所有している地権者の土地も市街化区域に編入してもらい、下水道も利用できるようになって宅地としての利用が早く出来るよう願っています。 私も駅前が島本町の顔だという思いはあります。将来、誇れる場所になるよう、今回、説明会で説明のあった地区計画を定め、まちづくりのルールをつくり、緑化率の確保や建築物や敷地などの制限を設けることは意義のあることだと思っています。 先祖から受継いだ大切な土地の一部を手放してでも綺麗に整備していく方が良いと考えており、事業を進めて頂けることを切に望んでおります。 行政の皆様、昨年は災害も多く、日々の業務も多忙を極めるかとは思いますが、是非ともこの開発が滞りなく進むよう、ご尽力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。
43	① ② ③ ⑤	一. 意見の趣旨 J R 島本駅西地区における都市計画決定について、住民意見の反映がいまだ不十分であることから、以下の都市計画決定・変更案はこれを認めず、その全面的な見直しを行うことを求める。 (1) 北部大阪都市計画用途地域の変更 (2) 北部大阪都市計画高度地区の変更 (3) 北部大阪都市計画地区計画の決定 (4) 北部大阪都市計画土地区画整理事業決定 二. 全面的な見直しを求める理由 以下 3 点をその理由として挙げる。 1. 今なお開発の必要性についての町の説明は不十分であること 開発に伴う財政支出面について、今なお説明十分とはいえず、開発による人口増を起因とした保育環境改善策は付け焼刃で、全国的な保育士不足などの状況も考え合わせれば、そこまでして必要な開発なのか、町はその責任説明を十分に果たしていない。 「駅前のポテンシャル」だの、コンパクトシティ論だの、町自体その本質を理解しているのか、はなはだ疑問である。 2. 農地保護に対する配慮がまったくみられないこと 農地・農業をめぐる都市農業振興基本法等国の方針が大きく転換されている今、農地の宅地化だけに重点を置く当該区画整理事業は時代の潮流に乗り遅れた計画であるといえる(未来志向が聞いてあきれる)。 さらに言及すれば都市計画審議会の場でも、計画内容の農地保全への配慮不足をたびたび指摘されているにもかかわらず、計画案の変更などは一切行われていない。生産緑地制度の利用可能性などを場当たりの挙げたものの、その他具体的対応策は何も示されなかった。 3. 計画に対する住民参画が形骸化していること

(1)近年都市計画における住民参画が重要視されており、都市計画運用指針もこの点を明記している。にもかかわらず、町は住民意見を一貫して無視し続けている。
初めて本計画の青写真が住民に示された平成30年1月から現在の縦覧にいたるまで計画内容は全くと言っていいほど変わっていない。住民不在というひと昔、ふた昔前の都市計画の運用である。
町は形式的にはタウンミーティングや意見募集(法定外)を行ったが、計画内容は1点(第三小学校の緑道延伸の点)変更されたのみ。住民参画の場は皮肉を込めて言われるところの「行政のアリバイづくり」としての効果しか持ちえなかった。

(2)本開発計画について、当初から住民の関心は高く、多くの住民から様々な要望が出され、計画見直しを求める住民署名も4千筆以上集まっている。さらに今年2月に行なわれた公聴会では19件の公述、府公聴会においても14件(15名)の公述が行われている。
町、府双方ともに異例の人数である。大阪府公聴会では「これだけの公述人が立つのは稀だ」との話も聞かれた。
多くの住民が開発にまだ納得ができていないことを示している。

三. 地区ごと個別の問題点について
既述の通り本計画全体について見直しが必要であるとの考えに立ったうえで、個別の地区計画について指摘しうる部分について触れる。

(1)住宅エリア②について
建物最高限度を25メートルと定めている点について、小学校に隣接する地区であるとの配感に欠けると指摘したい。
仮に本土地区画整理事業を行う場合でも、本エリアの最高限度は12メートルに見直すべきであると考ええる。
25メートルの高度に設定すれば、階層にして8階建て相当のマンション建設を許容することとなり、教育施設周辺の景観、環境を損なうことが強く危惧されるからである。
この点、町実施のアンケートでも保護者から心配する声が挙げられており、町は住民から見直しの要望が高いことを十分把握できているはずである。にもかかわらず、縦覧にあたって一切考慮しなかった点は、民意(特に児童と保護者)に対して後ろ向きの姿勢であると指摘できる。
また、町は平成30年度第一回都市計画審議会において、住宅エリア②の高度を25メートルに設定する理由について「将来的な第三小学校の建て替えをふまえ25メートルと設定した」と説明している。
しかし、周知のとおり第三小学校は耐震対策として改修工事中であり、本工事は改修か建て替えか熟慮の末に、巨額の費用を投じて実施された経緯がある。
にもかかわらず、現時点で早くも学校の建て替えを理由に持ち出すことには違和感を覚える。
20年、30年後に建て替えが必要な段階で、最高高度の見直し等を行うことで目的は達成できるのではないのか?さらに言えば、人口減少時代を迎え、児童数も減少する中、高度25メートルを確保しなければ学校の建て替えが困難となる、そういった状況が想定できるのか、むしろ25メートルの高度設定により、学校がマンション群にぐもりと囲まれる絵の方が容易に想起されるだろう。学校に隣接するマンション建設が問題視される事態は第一中学校の事例からも明らかである。
百歩謙って25メートルの設定を維持しようとするのであれば、公園エリアを小学校横に配置するなどの工夫をし、教育環境に対して、とりうる限りの最大限の方策を講じるべきである。

2. 住宅エリア③について
エリア③の西側は第一種低層住居専用地域であり、東側本エリア③についても、同様に第一種低層住宅とするべきである。
なぜなら、本エリアが第一種低層住居専用地域の東側に位置する以上、日照の問題に配慮する必要性が高いこと、また、「良好な都市空間」「自然と調和した」等のうたい文句を挙げるのであれば、小学校南側地域に統一感を持たせるまちづくりを行うことが望ましいと考えるからである。
また、新規のまちづくりを行う際には、これまで地域に生活していた住民の住環境への影響について、最大限に配慮することが求められるところ、本案は都市機能の充実強化にだけ比重が置かれ過ぎであり、生活する住民目線にたった再考が必要である。

3. 農住エリアについて
(1)なぜ、農住エリアで、第一種低層住居専用地域あるいは農地保全を背景に新たに用途地域に創設された田園居住地域とするなどの工夫はとられないのか。
農地利用にとってよりよい環境づくりに配慮することは、町民が心を寄せている農地農空間保全につながり、また、営農継続によって緑地帯の一部として評価することも可能となる。
また、これまで農業を営んでこられた方にとって、生活環境の激変からワンテンポクッションを置く形が維持できることにかんがみれば、長いスパンで営農に重点を置くことできるような計画が求められる。

(2)本エリアの高度を10メートルに設定するべきである。
この点、高度設定について町からは「農業レストランなどの建設を視野にいれての高度設定」とあるとの説明がなされていたと記憶している。
しかし、近年脚光を浴びている農業レストラン等の施設の多くは、周辺田園風景との一体感を重視し、建物の高さは2階建てくらいまでの農家的な雰囲気やデザインを大切にしている。このような事情が

		らすれば、町の説明は先に高さありきの後付的な言い訳と揶揄されても仕方のない、説得力の弱い内容であるといえる。 4. 最後に住居エリア①について 高層マンション建設計画の見直しが必要であることを強く指摘する。 これまで町は、区画整理事業は地権者が主体であるとして、町民からの問いかけ、呼びかけに対して背を向け続けてきた。 当然、地権者主体の土地区画整理事業では、土地所有者である地権者の経済的負担によって、事業が実施されるのが前提である。 しかし、土地所有権といえども唯一絶対ではない。憲法 29 条(財産権規定)も公共の福祉のものと一定の制約に服することを明記している。 昨今、土地利用、景観、環境が近隣住民共通の利益であり、公共性の高い権利であると認識されている。開発したいから開発する、建てたいから建てる、では通らないとの認識が時代の趨勢である。都市計画決定に基づく土地区画整理事業であればなおさらのことである。 都市計画においてイニシアティブをとるのは企業側の利益でも土地所有者の経済的利益でもなく、公共の利益である。 地権者さんがする開発だから、町は何とも言えませんという常套句は聞き飽きた。コピペの町回答も見飽きた。 今回の一件は、あるべきまちづくりのリーダーシップを行政が取れないということを町民に嫌という程知らしめる結果になった、行政はこのことの重大性を、もっと深刻に受け止めるべきである。 以上
44	③	京都御所近くから島本町へ移って 50 年（7 年間は他市）、やはり島本町へ帰ってきました。四季折々美しい山が近くにあり便利でここを出ようとは思いません。 J R 西地区に高層マンションが建つ計画を開き、マンションばかりの殺伐とした町と同じようになるのか、自然を歴史の町はどこへ行くのか？学校や保育所は？道路交通のこともあり、それぞれ関係者に不便を強いることになります。 高槻安満遺跡公園とまではいかなくても、町民や子供達が過ごせることを考えてみてはどうでしょうか（高槻との合併は反対です） 役場へ出かけて目の前にマンションが建ちがっかりしました。 都会らしさとはマンションが建つことではありません。 買物、医療、教育、交通などが充実することでしょう。そして、子供達、住民によい自然、環境があることでしょう。 財政の必要性はよくわかります。でも良い島本町を失う計画はいりません。
45	④	高層マンションだけでなく、スーパーやコンビニの誘致も行ってもいいです。島本町内にたくさんの戸建て、大規模マンションができたので、より住みやすい街になることを期待しています。 また、百山地区を含めた駅から市役所側の今後の商業施設の充実も期待しています。 これからの島本を支える世代が住み続けたいと思う街、また、住んでみたいと入居してもらえらる街になってほしいとねがっています。
46	③	水と緑豊かな島本の景観をこれ以上壊さないで下さい。 少子高齢化、大規模災害 高層住宅は必要なのではよか 子供達が伸び伸びと遊べる場所の方が大事なのではと思います。
47	①	今回の計画案の縦覧では、一度決まった計画は住民が説明会や審議会で行く意見を出しても基本的には全く動かないというのが分かりました。 今回も意見を出しても仕方ないのではと考えますが、敢えて意見表明をしなければと思うのはこの計画が実施されてから 10 年後、20 年後に禍根を残さないためです。 この計画の中の駅前用途地域の変更はほぼ 10 年前の総合計画と H24 年改定の都市計画マスタープランに基づいて計画されていて、この間の国の方針の変更や気象状況の著しい変化に対応していません。 用途地域の変更は今回保留とし、現在進められている第 5 次総合計画でこの計画の変更を求めます。
	②	今回の計画案の縦覧では、一度決まった計画は住民が説明会や審議会で行く意見を出しても基本的には全く動かないというのが分かりました。 今回も意見を出しても仕方ないのではと考えますが、敢えて意見表明をしなければと思うのはこの計画が実施されてから 10 年後、20 年後に禍根を残さないためです。 この計画の中の駅前用途地域の変更はほぼ 10 年前の総合計画と H24 年改定の都市計画マスタープランに基づいて計画されていて、この間の国の方針の変更や気象状況の著しい変化に対応していません。 用途地域の変更は今回保留とし、現在進められている第 5 次総合計画でこの計画の変更を求めます。 万が一、基本的な計画の保留が認められない場合でもこの高さの変更は絶対にやめていただきたい。 住宅エリア①の高さは最高でも住宅エリア②と同じ 25M 以内として頂きたい。

	⑤	今回の計画案の縦覧では、一度決まった計画は住民が説明会や審議会でいくら意見を提出しても基本的には全く動かないというのが分かりました。 今回も意見を出しても仕方ないのではと考えますが、敢えて意見表明をしなければと思うのはこの計画が実施されてから10年後、20年後に禍根を残さないためです。 この計画の中の駅前用途地域の変更はほぼ10年前の総合計画とH24年改定の都市計画マスタープランに基づいて計画されていて、この間の国の方針の変更や気象状況の著しい変化に対応していません。 用途地域の変更(市街化区域に編入)は今回保留とし、現在進められている第5次総合計画でこの計画の再考を求めます。 特に土地区画整理事業とされている土地のうち道路、公園や歩道、雨水排水の調整池設置など、説明会では準備組合の負担で整備するとなっていたが、この決定ではどこにも明記されていないことに不信を感じる。他での取り決めがあるなら公開されるべきと思う。
	③	今回の計画案の縦覧では、一度決まった計画は住民が説明会や審議会でいくら意見を提出しても基本的には全く動かないというのが分かりました。 今回も意見を出しても仕方ないのではと考えますが、敢えて意見表明をしなければと思うのはこの計画が実施されてから10年後、20年後に禍根を残さないためです。 この計画の中の駅前用途地域の変更はほぼ10年前の総合計画とH24年改定の都市計画マスタープランに基づいて計画されていて、この間の国の方針の変更や気象状況の著しい変化に対応していません。 用途地域の変更(市街化区域に編入)は今回保留とし、現在進められている第5次総合計画でこの計画の再考を求めます。 駅前に自然が残る環境は土地のポテンシャルからみても重要と思います。 特に住宅エリア①は建築物の敷地面積の低限度が5000㎡となっていて、大型高層マンションの建設が予定されていますが、近年のマンション建設ラッシュともいえる状況の中、これ以上の高層マンションは住民サービスに与える影響や町内の空き家状況からみても適当でないと思います。 まして、JR西側からの国道側に出る道路の問題もあり、再考が必要です。
48	③	③について、町内で新しいマンション住宅の新築が進んでいる中、まだ新たに必要なのでしょうか。 自然が残っており、安らげる地域なので、このまま保存すべきだと思います。これ以上の開発は必要ないと思います。 島本町にこれ以上の大型開発が必要なのでしょうか。 山田町長さんも最初は反対されていました。それで、私は山田町長さんに一票を投じました。どうして考えが変わられたのか。その経過が知りたいです。 関電グラウンド跡地に今は立派なマンションや住宅が建ち並んでいますが、元々は池だったそうです。周りを桜並木が取り囲んでいて、桜井の地名にふさわしい所だったそうです。 液状化問題など起きないでしょうか。心配です。
49	③	・JR島本駅西地区に予定されている高層マンションの建設を見直してください。駅から美しい緑が見えるのが島本町の値打ちです。街のどこから見ても山の緑が見えた島本が今、街のどこからでもとは言えなくなっています。駅の横に大きな壁のようなマンションを建ててしまったら島本の値打ちがなくなります。高さを低いものに変えてください。 ・気象状況が大きく変わって来ている。雨の降りかた、台風の大型化の中で今までこの地域がになっていた貯水力を担保してください。貯水層を造るそうですが充分なものでしょうか。不安です。
50	③	都市計画案に反対です。 ・ご存じだと思いますが、 ロンドンの町の1/9が公園なのは、もしも戦争になった場合、すべてを農地にできるように(畑) ・ピーターラビットの作者ビアトリック・ポターさんがイギリス北部の湖水地方は今だに美しさをたたえているのは自分で守り、ナショナルトラストに渡したので今にあります。 自然をいちどこわしてしまうと、にどと元にはもどらないということ。 楠●さんのあの広さを先人はよく守ってくれました。アップレ! もうこれ以上、島本町には高いビルはいりません!
51	④	百山地区の都市計画変更について、広報の変更後建てられるようになるものに火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設のうち量がやや多いものとなっています。この量がやや多いものというのは、いったいどれくらいの物が行政は把握されているのでしょうか? 町のホームページで案を縦覧させていただいた限りでは不明でした。 聞くとところによると、この変更は小野薬品の自家発電設備設置が可能になるためとのようですが、今後のことを考えると、この変更でその他の建築物も可能になるということではないのでしょうか?その時に量のやや多いものといった曖昧な基準で安全が確保されるのでしょうか・ それと示されている地図にはすでに完成済みのアーバン島本のマンションと戸建ての住宅は表記されていません。住民のみなさんに誤解を与えることになっていると思います。周りを住宅に固まれている地区を準工業地区に変更するにあたっては、もっと厳密に将来にわたっても危険のないよう数値で分かるようにして

		頂きたいと思います。 それと万が一の事故の際の避難計画、防災計画などはあるのでしょうか。 特に新しく居住されてきた住民の方には改めての説明も必要と思います。 よろしくお願いします
52	③	タウンミーティングや市民との話し合いで何度も緑を残してほしい。高層マンションはいらないと反対意見が多数だが、私も反対です マンションが建つという計画は前から子供の問題は最重要課題で待機率ワースト1なのにこの開発をすすめてほしくない 農業をつづけていく後継者がいないからそれを売って、何故町が税金を投入してやっていくのかわからない 活性化が必要があると言っているが建てたあとのインフラ、交通の問題、農地をなくした後の災害時の多量の雨の排水をどうするのか 見積りでどれだけ税が入り本当に潤おうのか具体的に支出を含め公表していない 一ヶ所に商業施設、マンションを集めるやり方は、これからの高齢化に見合っていない 西側地区に商業施設ができてそこへいける高齢者は少ない 子供の問題は未解決 緑はなくなり自然災害の問題の不安が増す 限られた人達だけのものでも町長のめざす「小さな町の豊かなくらし」にはなりません この開発で町の財産が潤うと高齢者や子供へ平等な保障はあると確約できるのでしょうか 町内の飲食業、特にセンター街、小規模小売店は大打撃をうけます その保障はあるのでしょうか 開発地へいくには交通のアクセスがもっといります 現状でも高齢者は買い物難民になっています 「ゆたかなくらし」をめざすには町内の細かな交通アクセス、バスの増発が必至です、多額の税金は、そんなところへつかい、誰もが「ゆたか」に暮らしていけるようにしてほしい、それは、介護予防につながり町の底力になると思います
53	③	以下の理由により、島本町エリアにおいて都市計画区域区分の変更を進めることは不適切であることを主張する。 (1) 「北部大阪都市計画 JR 島本駅西地区地区計画」(以下「西地区計画」と略記する)の「土地利用の方針」で緑化率確保が 2/10 以上と記載されている。しかし地区整備計画の表の中で緑化率の最低限度という項目があり、3種類の緑化率が設定されており、1.5/10、2/10、1.5/10 である。これを平均しても 2/10 以上にはならない。これは矛盾である。訂正が必要である。 (2) 「西地区計画」の中で土地利用の方針として「(5)農住エリア 田、畑の営農環境を保全し」との文言があるが、それ以降の記述内容にこの方針を担保する内容は一切ない。地区計画整備の表の中で「住宅エリア ③」と「農住エリア」は面積を除けば同一内容でありその差異を認められない。つまりこの地区計画整備表によれば営農環境の保全はなんら担保されておらず、計画として欠陥がある。 (3) 国交省の「第 10 版 都市計画運用指針」の「個別の都市計画決定手続等について」という章で、「公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められる」とある。また「住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。」との記載もある。これらの推奨事項を勘案すれば町としての公聴会での意見への回答とは別に都市計画審議員に対する説明ならびに都市計画審議会の中で一定の検討と評価が必要である。審議委員は公聴会の町回答に疑義がないことを確認したのか示すべきである。 (4) 今回の縦覧に対する意見の提出では町のインターネットサイトでのフォーム入力や電子メールによる提出を認めていない。島本町はこれまでもフォーム入力を使った形でしばしば意見を収集しており、他地域の事例でも柔軟な対応をされている。前段で示した運用指針では「地域住民に対して、都市計画制度についての理解を深めると同時に、まちづくりに参画しやすい環境の整備に資するよう、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めることが肝要であり、このための方策として、地域の実情に応じて例えば以下のような取組を行うべきである。 ・都市計画制度に関する講習会、ワークショップ等の開催 ・まちづくり協議会等への支援 ・都市計画に関するパンフレット等の作成 ・都市計画に関するホームページの作成、インターネットの活用等 また、 「身近なまちづくりについて住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっている中、これまで以上に都市計画への住民参加を、実効性のあるものとするのが求められている」 とある。公聴会や縦覧もそれが住民事加という目的に必要なから都市計画法に規定されていると考えるのが妥当である。これらの趣旨を汲むならば意見表明のアクセス性について考慮するのは当然の帰結であり、できるはずのサービスをしないのは、住民意見を軽視する姿勢が背後にある。町の公聴会でも公述人 2

の5番目、公述人3の5番目、公述人15の一番目の内容も同様に行政の問題のある姿勢を指摘しており、このような指摘があるのがわかっているのに、指摘の本質を理解できずに同様のことを繰り返し、行政の都合(どんな都合か知らないが)を優先させている。法の趣旨を軽視するような行政が出す計画を信用するわけにはいかない。

(5)「西地区計画」で「駅前地域の特性を活かした持続可能なまちを実現し、周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地形成を目指す」また「魅力ある良好な都市環境」とあるが、50mの高さ規制であれば50mのマンションが建つ。これは「周辺の自然環境と調和を図った」とはいえないし「魅力ある都市環境」とも言えない。第5次総合計画のアンケート、公聴会、島本町子ども・子育て支援事業に関するニーズ調査報告書、などでも高層マンションを憂慮する声が大量に出ている。「西地区計画」の目標と方針は一般市民には理解しがたいものとなっている。

実際、島本町公聴会の意見に対する回答では「高さの最高限度を50mとしており、本エリアについては事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えています。」とある。これは町自らが、「開発計画の目標」は建前であることを表明しているということである。事業費や保留地処分金という枠組みがまずあって、それに「地区計画の目標」や「土地利用の方針」は従属してしまっている。

しかしながら事業費や保留地処分金の見積もりをするのはデベロッパーしかあり得ない。その見積もりを町はどれくらい精査しているのか？事業費を捻出するために50m級の高層のマンションを建てるしかないという町は主張するが、それにどのような論理的根拠があるのか示されたことはない。デベロッパーの主張をそのまま町民への説明にスライドするのはおかしい。町は見積もりをどう検証したのか明らかにしたうえで広く説明する必要がある。どちらにしても本音と建前がかけ離れた計画を支持するわけにはいかない。

(6) 開発による一時的な人口増加の後に人口減少がやってくることは島本町でも認識しているはずである。人口減少時期を遅らせることができるだけでそれを「持続可能」と言い換えてはいけぬ。それはミスリードである。「新規宅地造成」と「持続可能」というのは論理的には何もつながらない。理解不能である。

(7) 山田町長は議会など公的な場で開発を進めていくと発言しているが、そのことに対して町長自身に拡大解釈と誤解があると思われる。

公聴会や都計審の委員の発言も町長の発言と同様公的なものである。私的なものではない。もちろん個々の人々は選挙で選ばれたわけではないので重みに差があるのは正当であるが、公的な枠組みの中での発言はとりわけ尊重されなければいけない。

都市計画を行う場合に、都市計画法やさまざまな運用ルールが課され、公聴会や審議会が設定され行政にとっては非常に面倒である。首長が決めて議会で承認されればおしまいというわけではない。議会や首長は大きな政治的権限をもっているが、こと都市計画については住民への影響が大きいので選挙で選ばれた人たちだけで決めてはいけぬという趣旨でルールができてはいるはずである。そしてそのルールの下で町民は発言している。

多様な住民意見を尊重すべきなのは町長の理念の問題ではなく、制度による要請である。むしろ、推進を表明すればするほど、きちんと多様な意見に向き合って妥協点を探るというのが常識的姿勢と思う。住民意見のほとんどは理性的で検討する価値のあるものが多い。

ところが公聴会の回答に代表されるが

「なお、タウンミーティングや公聴会等でいただいたご意見等において、まちづくりに反映できるものについては、JR島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。」

ということである。高さ規制には一切手を加えず、町としてどういったことを協議して何を実現の目標に設定しようとしているのか全く明確でない。内容は言えないがとにかく行政を信用せよというような回答では住民意見のどこをどう尊重しているのか不明で、納得せよというのが無理だ。結果として「協議したけど住民意見の反映はほとんどできなかった」と言われても文句は言えない構造になっている。

繰り返すが、合理性のある住民意見は取り入れるべきであり、またそれが制度の趣旨に沿ったことであり、都市計画を進めるという行政の立場と矛盾するものではないという認識を持っていただきたい。

まずは島本町総合基本計画や都市マスタープランと適合している住民意見を丁寧に抽出し、その展開方法を住民に示すべきだ。

(8)「島本町保育基盤整備 加速化方針」で平成40年度までの子どもの人口のシミュレーションが3パターンで行われている。一方公聴会の回答で「保育園をはじめとする教育施設等の影響に関しては、今後、JR島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討します。」となっているのは承服できない。これだけの人口予想の数字が明らかになっていながら、教育施設等の影響について見積もれないのだろうか。一般的に新規の住宅分譲では多くの子育て世代が流入するし、最近の活発な住宅開発によって既に保育、教育環境に多大な影響がでているのは「緊急事態宣言」が発せられていることからも明らかである。子育て関連投資の見積もりは本計画を考えるにあたって重要度が高いテーマである。「島本町子ども・子育て支援事業に関するニーズ調査報告書」で新規住宅開発についての不安が噴出しているのに、それに町が具体的に答ええない状況で都市計画をすすめるのは無責任である。したがって教育施設等に今後どれくらいの投資やインフラが必要になってくるのか、そのシミュレーション

		ョンを都市計画の資料に含めないと、一町民として有効な判断はできない。 (9) 保育園の新設と教育設備に対する考慮について 高層マンションならびに新規住宅開発に伴い、保育需要が高まるが、準備組合ならびにデベロッパーに対して保育施設の新設に関しては協議事項とすると町は主張している。言い換えれば、町からの「お願い」ベースである。しかしこれでは本当に保育園が設立されるかどうかは不明である。また、同様に学童保育室、学校教室の不足も懸念される。実際にそのようなことが起こった場合に町が手当てをせざるを得ず、デベロッパーならびに組合は利益のみを得て社会的責任を負わないことになってしまう。 デベロッパーならびに準備組合に対して保育施設および教育施設に対する設立ならびに必要な資金の提供を条件にした上で用途区分変更を認めるべきであるが、全くなされていない。 以上
54	③ ④	私は、自然、緑もありのどかなこの風景が好きで子供を育てたいと思い引っ越してきました。 水もおいしく、自然とふれあえ、今では、少なくなったれんげ畑があったり、子供と散歩するだけでもほっと一息つけて、どこかゴミゴミしていないこの自然と調和がとれた町が好きです。子供も虫探しが大好きで虫を見つけて喜んでいます。 島本町から自然、のどかな風影をとらないで下さい。 子育てしやすいこの島本町を残してほしいです。 今求められているものをつぶしていくのは反対です。 田畑もあり、緑もあり、季節を感じれる姿を残して頂きたいと思います。
55	③	今の島本、これからの島本に必要なのは高層マンションでも、戸建て住宅地でもないと思います。 いちばん必要だと思うのは、保育所です。小規模ではなく、学校にいくまで継続して預けられる認定子ども園です。ＪＲ西地区にも、もちろんつくるべきですが、他にも何か所か必要だと思います。 住宅が新しくできても若い人が入居したいと思う条件が整わなければ、税収も減り、お年寄りやこれから高齢化をむかえる世代の社会保障、福祉の質の低下にもつながります。 それとこの町には子どもたちが安心して遊べるいろいろな世代の人が憩う大きな公園がありません。緑地公園は私の住む青葉からは遠く、経路も安全とはいえず、子どもや老人が気軽に行くことはできません。ＪＲ西側に２番めに必要なのは大きな公園です。 小さい子ども専用の広場、水あそびのできる場所、もしくは町営プール、ボール遊びのできる広場です。今のままでは、放課後、休日、この町では子どもの遊ぶ場所がありません。お年寄りが安心して散歩できる場所ありません。あらゆる世代の人が住みたいと思うような町にする開発を望みます。 ３番めには、ＪＲ西側に役場があればよいと思います。今の役場もふれあいセンターも坂道でお年寄りや小さなお母さんのいるお母さんと障害者の方にとって、けっして行きやすい場所ではありません。 新聞で島本町の待機児童非常事態宣言、ふるさと納税による税収の減少の記事をよみました。この町は、いったい、どこにむかってすすんでいるのだろうか。不安になるばかりです。 いまいちど立ち止まってこの町にほんとうに必要なことを考えていただきたいと思います。
56	③	『駅をおいたら すぐ 農園。』 町民以外にも開放すれば、農園のレンタル料金を上げられる。 活性化につながる。 トイレ、手洗い、更衣室、売店（重たい肥料や苗の販売）、農具のレンタルなどの設備の充実、農家による、園芸教室などにより、さらに、活性化できる。 どこにでもあるマンションを作るより、島本にしかないものを大事にすべきである。
57	③	島本駅の一番の魅力は、「都心に近いのに緑に溢れている事」だと思う。実際私もそこに惹かれて昨年百山に引っ越してきたし、アーバン島本シティや関電グラウンド跡地の住宅地も、それを謳い文句に宣伝活動を行っていた。高槻、茨木には無い魅力であり、子供をのびのびと育てたいと考える子育て世代にとっては大変貴重な環境だと思っている。 その為、島本駅西側は、「自然との共存」が一目で伝わる様な景観にする必要があると考える。 建設会社が提示している開発イメージでは、島本町全体の素朴な雰囲気似つかわしくない高層マンションが立ち並び、しかもＬ字型の構造で山側への視界を完全に遮ってしまっている。更に、商業施設やマンションのエントランスに続く地面が全て無機質なコンクリート仕立てになっており、「自然との共存」からかけ離れた景観になっている。 こういったマンションは、今は都会的で格好よく見えても、10年以上経つとどうしても老朽化やデザインの流行の変化などで古びて見えてくることが多い。駅の目の前に廃れたマンションがあるという景観になってしまうと、街全体のイメージを大きく損なってしまうと思う。 以上の事から、島本駅西側の景観に関して希望する事は、 ・マンションではなく中低層マンションにする事 ・山側への視界を遮断するＬ字型のマンションにはしない事 ・（高層マンションにするにしても）駅前歩道からエントランスまでの距離は出来るだけ長くとり（高浜学園前のマンションの様なイメージ）、緑化する事

		・歩道も極力緑を多くする事 ・緑地公園を設ける事 の5点。 ホームから見える緑の量が多ければ、多少マンションが廃れてきても景観が大きく損なわれる事はないと考える為。島本町が掲げる都市計画でも、公園を設けるという事になっていたと思うが、島本町は小さな公園ばかりで子供が思い切り遊べる様な公園が無いので、ある程度の広さがある公園が良い。(史跡桜井駅跡程度の広さはほしい)「緑地公園」という存在は、子育て世帯にとってはかなりのプレミアム価値があるので、これが駅前であれば人を呼び込むにあたって大きなステータスになると思う。 その他、駅西側に欲しい施設は ・保育園 ・小児内科 の2つ。島本町に引っ越すか検討する際、最もネックになったのが待機児童問題だった。(緊急事態宣言を出されたのに高層マンションを検討されているところに相当な矛盾を感じている…)マンション建設を実行するのであれば、保育園は絶対に作ってほしい。最近、物件を選ぶ際にその地域の待機児童率を調べるのが当たり前になっており、現状のままマンションを増やしても、ファミリー層の入居が進まないのではないかと思います。実際、アーバン島本シティへの入居を検討していた知人が、待機児童率の高さで断念していた。 以上、駅西側については、30年後、50年後も人を惹きつける事が出来る「自然との共存」を実現した街並みにする事、待機児童をこれ以上増やさない様対策をした上で開発を進める事、を希望する。 島本町が出している都市計画は概ね良いと思うが、建設会社が提示しているイメージがあまりにもおかしい。建設会社の言いなりにならない様頑張してほしい
58	③	島本駅西側の開発には反対です。 せめて高さ規制を、と思いますが、まずもって、豊かな自然、田園風景を壊すこと自体が、次世代に対する愚行であります。
59	① ② ③ ⑤ ⑥	島本町に10数年住んでいる者です。 この町で会う人、また、この町にやって来る人がみな口を揃えたように「島本は自然が多くて住みやすいね」と言います。 不便であるほど田舎でもなく、自然が感じられないほど都会ではないというのが島本の魅力ではないかと思います。 JR島本駅西側の緑豊かな景観はその島本の魅力を象徴するものではないでしょうか。年々こうした自然を感じられる町は減って来ていて本当に貴重です。 あの場所に高層マンションが建ち並び景観を壊すような事を殆どの住民が望んでいないと思います。子供達に島本町の魅力は何？と聞くと圧倒的に「自然が多い」と感じられるところだそうです。 ぜひ、地権者様にもその事を伝えて頂き、建築物の高さ制限を設けて頂きたいと強く思います。 この町で育った子供達が仕事などで他の町に行っても、10年後、20年後にまた緑豊かな島本町に戻ってきたいと思うような自然と人間に優しい町にしていきたいです！
60	③	○高齢化に伴う農業(家)の負担は、これまでもわかっていたのに具体的な手をうたず、今回のような事態をつくってしまったこと、町民のひとりとしても反省するが町の大きな将来へのビジョンもとてもおそまつだったという声をあげたい ○やむなく住宅エリアになるとしても高層ビル(マンション?)には断固反対する(緑と水、豊かな生態性をなくしたら島本町ではなくなる) ○住宅業者への規制、義務をしっかりと作り守らせるべきだ 例(保育園やデイサービス施設の併設を義務づける) ○住民のひとりとして声をあげ、提言が受けとめられる事を求める ○特に第三小学校まで含み込まれる住宅エリアの計画は認められない
61	① ② ③ ⑤ ⑥	2018年1月19日のケリアホールでの「JR島本駅西地区の都市計画に係る住民説明会」以降、私はいろいろなことを考えてきました。 この開発は、「農業の衰退と宅地の浸食」という日本社会の典型的な問題です。 しかも、高度経済成長期ではなく、人口減少社会の中での開発。まさに時代錯誤も甚だしいとしか言いようがない事象です。 世界的にはSDGs(持続可能な開発)が叫ばれ、だれの目にも今までのような大量生産・大量廃棄の社会が続かないことが明らかであるにもかかわらず、人々は未来に続く現在のライフスタイルを見つけれないでいます。 私は親から戦争時代に食べ物を確保し家族を守るためにどんなに苦労し、努力したかを幾度となく聞かされました。「食べ物が無い」、それはつい70、80年前の話です。 また、2011年、東日本大震災の被災地に立ちました。自然の圧倒的な「力」は人知をはるかに超えたものでした。「自然の前には何人も同じただの人である。」ことを学びました。

そのような自然の中で人々はいかにして生きていくか、東日本大震災以降、人々の価値観が少し変わり始めたとも言われています。環境省は2016年「自然と人がよりそって災害に対応するという考え方」というパンフレットを作っています。…

(一部紹介) 日本は世界でも類を見ない生物多様性にめぐまれる国土になりました。豊かだが荒々しい自然を前に、私たちは、自然と対立するのではなく、自然に対する畏敬の念を持ち、自然に順応し、自然と共生する知恵や自然観を養ってきました。…

農業が衰退する一方、都市部では農村以上に社会のひずみが顕在化してきました。

(特殊出生率は東京が最低、以下都市部が並ぶ。東京の介護難民 etc)

農業の衰退と都市の抱える問題は実は表裏一体の問題です。

問題のキーワードは「食と農」です。私は日々農地に立ち農作物の世話をしながら、自然と共生するライフスタイルに思いを馳せています。

土は豊かで、耕せば食べきれないほどの恵みをもたらしてくれます。そして豊かな食べもののあるところには、いろいろな人が集まってきます。そして、そこにはもの作りを介した信頼関係(その人自身への信頼)が生まれます。地域コミュニティの塾生の根っこはこういうところにあるのではないかと感じます。

2015年制定の「都市農業振興基本法」では、都市に農地があることの大切さが謳われています。しかし法律が制定されただけではだめで、それをどう現実化していくかが地域の課題です。

課題が単純ではないことはよく分かっています。

しかし、可能な限り農地を残す為に出来ることを積み重ねていくこと、「食と農」に関わる人々を増やしていくこと。その先にこそ次の時代のライフスタイルが生まれてくると信じています。

いまは時代の転換点、社会のあらゆる指標がそのことを示しています。

(見田慶介氏)「現代社会は、人間の歴史の中の、巨大な曲がり角である」と。

島本行政はあまりにも農業政策に無理解です。そして、時代認識が全く欠如しています。

今回の島本町都市計画案ー農業政策の全く欠如した時代錯誤の政策ーは次の時代に何を残すか、行政の責任も重いと言わざるを得ません。

以下に、島本町都市計画案について、再度島本行政の認識の間違いを農業施策を中心に指摘します。

1 そもそも、今回の都市計画案は15haの田園地帯での都市計画です。2016年の「都市農業振興基本計画」で「農地を貴重な緑地として明確に位置づける」「農地は持続可能な都市経営の為に重要」と位置付けられました。すなわち、農地と共存する良好な市街地の形成が図られなければならないと考えます。

島本町は、昨年8月の資料「農業への影響」の項目において、言葉としては「都市農業振興基本法が施行されたことを契機として、生産緑地制度を進めるなど、本町としても新たに対策を講じます。」と述べました。しかし実際は、生産緑地制度導入以外は何も検討されませんでしたし、その生産緑地制度導入についてさえ、H29年の「生産緑地法改訂」以前の内容という、全くひどい状態でした。

少し具体的に述べます。

◆町は、生産緑地制度の説明会を8月、11月、2月と3回対象者を変えて行いました。

(8月の説明会資料)

①面積要件の図示で、「幅員6mを超える道路で隔てられた農地は、一団のものとはみなされません」…この規定はH29年以前の内容です。今回の改定では、100㎡以上であれば他の離れている農地と一団の農地とみなして指定可能にする。あえて「一団」という抽象的な表現のみ変えられています。緩和のための「一団」という表現です。それが理解されていません。

②面積要件 500㎡…面積要件の緩和(下限面積 300㎡)について全く触れていません。以前の基準の「下限面積 500㎡」をそのまま使っています。検討して決めたとは見受けられません。

③「農地の貸借の円滑化に関する法律」について、説明会資料に記載なし…「一部、口頭で話した時もある」、との答弁ですが、とても、説明されたとは言えません。

*国は、生産緑地制度の活用を促進するために、H29年の生産緑地法改訂とH30年「農地の貸借の円滑化に関する法律」を制定しました。この2つはセットで、ある意味今回の改訂の目玉ともいえるべき重要な法律です。町は末端行政として、この法律を浸透させる役割があります。私は何度も指摘しましたが行われませんでした。

④島本町は、「ファミリー農園は生産緑地に指定できない」としました。全く理解が間違っています。私は細かいミスを言っているのではありません。生産緑地法改訂の目的が理解されていないことを問題にしています。すなわち2015年の「都市農業振興基本法」が全く理解されていない時代に遅れた認識です。

◆町行政は島本駅西地区について、「農業の担い手不足により、休耕地が生じている。営農を継続することが困難」と位置付けています。

しかし、この地区は、以前から市民農園の利用者・希望者も多く、小学校に近いことから教育農園としても利用されてきました。また駅に近いなど利便性があり、景観としても里山の農空間を残していることから、観光農園の立地としても注目を集めています。現にこの1年の間にも、私の知るところ、観光いちご農園、観光メロン農園、農業法入と3件の新規就農や参入の希望が来ています。

「都市農業振興基本法」では、都市住民の参画や新規就農など都市農業の新たな担い手の育成・確保を掲げています。

		優良な都市農地を休耕地として放置しているのは、行政的に言うならそれは行政の怠慢です。「営農を継続することが困難」との言葉は、行政の自覚と責任感の欠如を端的に表しています。 2次に、町行政の時代遅れの説明が、農業者、地権者にとってどういう意味を持つかについて述べます。生産緑地制度改定の背景、目的がまったく述べられていない為に、地権者、住民にその意味が伝えられていません。 国土交通省は貸借制度の活用を推奨しています。すなわち農地を農地として貸して利益を得る「資産運用」することを推奨しています。歴史的経緯の中で、地権者に「農地として資産活用する」というイメージが熟成されていない中で、町行政の説明不足は、さらに農地の貸借制度の浸透を妨げています。結果、地権者の土地活用の選択肢を、宅地としての土地活用だけに狭めることになっています。 国土交通省がなぜ農地保全政策を言うか。1つは、人口減少と宅地過剰です。 町行政は、このことを伝えなければいけません。2060年の人口予測は8700万人、2010年の7割に減少します。空き家は2013年のデータで大阪68万件、2033年の空き家率は総務省データで30%。また空き家の内訳は、(H25年)で、賃貸し住宅が52.5%を占めています。このことを、地権者にはっきり資料として伝えなければいけません。 人口減少社会の到来は、農地も余るけれど、宅地も余ります。国土交通省は、宅地過剰に危機感を持っているのです。なぜなら、宅地過剰は不動産価格の大幅下落を引き起こし、経済全体を揺るがすからです。全国農業協同組合のパンフでは、「賃貸し住宅の空き家率は年々高まる傾向にあり、農地を宅地化しても採算が取りづらくなっています。」と指摘しています。 土地区画整理準備組合では、「土地の資産価値の最大化」という漠然とした耳障りの良い言葉だけが並べられています。しかし、実際はそんなことでは済みません。事業には必ずリスクがあります。土地売却時の税金や相続税の問題。相続税対策と称し、家賃保障を売り込み文句とするサブリース方式での賃貸し住宅建設の被害。子どものために資産を残したつもりが、現実是不動産に掛かる高額な税金と補修費用の重荷を残す…等々いろいろあります。 町行政の時代遅れの説明は、地権者、住民の時代錯誤を作り出す原因になっています。 いま必要なことは、他地域での先行事例を具体的にいろいろ検証し、事業リスクを冷静に判断すること。その為の具体的な資料が必要とされています。その資料を作るのは、町行政しかありません。まちづくりは、後のコミュニティ形成まで含めて、まちづくりです。図面さえ書けばあとは丸投げ、ではあまりに無責任です。大規模な町の開発であるにもかかわらず、町行政にはまったく、当事者意識も責任感もありません。もし、続けて組合施工で行くなら、町行政は、最低限、個々の地権者の相談に応じる窓口を開設すべきです。町行政は地権者の「税金がどれくらい上がるのか」との質問にすら答えていません。この形で進むとするなら、換地や現実の運用も問題になります。業者と地権者の関係では、業者は自分の利益になる情報しか出しません。公平な立場でのリスクを含めての情報の提供が必要です。最低限それは町行政の責任です。 3更に、一番の問題点は、都市計画が、町の30年後、40年後の中長期ビジョンと共に提示されることが一度もなかったということです。「理念なきまちづくり」、 今までのまだ余裕のある時代なら、なんとかやれたかもしれません。しかし、これからは立ち行かなくなります。 今は時代の曲がり角、人口減少社会到来、国土交通省も総務省も経済人も30年後の社会を考えた政策の必要性を訴えています。 私たち団塊の世代は、15年もすれば退場します。その時人口は一気に減ります。団塊の世代の人口は1,084万人、大阪在住者は76万人。2040年、65以上の人口は全体の40%になる見通し。 大量の空き家と町のスポンジ化、生活インフラ(道路、水道等)の老朽化は避けられません。それを前提としてまちづくりを考えなければなりません。その事を住民に提示しなければなりません。 いつまでも高度経済成長期のような大型開発(大型開発の夢)は、まちの基本的な形を破壊します。いまの「保育環境の信じられないような悪化」はその象徴です。 現実の身の丈にあった「持続可能な開発」を住民と一緒に1つ1つ積み重ねていくことに方向性を転換しなければいけません。これからは住民の力を借りることなしには、町は成り立って行かないのですから。 4 私たちは次の世代に、「どのような討議をしてまちづくりをしたか」を残していかなければなりません。住民の討議の蓄積・資料の蓄積こそ、このまちづくりの結果の出る次の世代への責任です。それが、次の世代にとって、「場当たり的な対処」から抜け出すための財産になると考えます。
62	① ② ③ ⑤ ⑥	1、今回の都市計画案を一言でいうと、時代から取り残された案である。わが国は急速に人口減少社会に向かい、住宅は需要に対し供給過剰であり、すでに空き家問題が生じている。島本町も例外ではない。開発業者によってつくられた今回の計画は、当初の学校建設が消えて、業者の利益率の良い高層マンションにすり替わった。その結果、公益性のバランス感覚が失われた。住民世論の反対も強まった。こうした場合、地方自治体はどうすべきか。住民の意向を受けて、「分断から合意へ」の修正提案を模索、検討すべきではないのか。島本町総合計画に照らして今回の案が本当に妥当か否か、行政は将来に対して主体的に責任を持つべきである。 2、島本町の当該地域はほとんどが優良な農地である。わが国全体で食料自給率の低下、農地の絶対的減少という深刻な事態にある。島本町での農民1世は高齢化し、2世の多くは農業継続の意思なくサラリーマン

		化し、土地売却に傾いている。こうした中、国土交通省や農林水産省は都市農地の激減に危機感をもち、従来の政策を転換した。新たに農地については、生産緑地では農地の所有と使用保全を一定分離し、都市農業振興基本法により、農地保全維持のため周辺住民や農業法人などに土地を貸すことを農地保存の選択肢に加えた。また、農地が大量に宅地化されることが予想される「生産緑地 2022 年問題」がまじかに迫る中、従来にもまして農地保全が重視されて当然である。 ところが、島本町行政は、こうした農業政策の重要な変化がほとんど理解されていない。生産緑地制度の説明会では、なんと、説明内容が変更前のものであり、変更のポイントである農地「貸し付け」や「市民農園」利用など、肝心な点が欠落してものだった。地方自治体としてその意志と能力が極めて低いと言わざるを得ない。また、島本町都市計画審議会の開催前に、その提案内容を議会選出の委員数名にだけ事前説明する、ルール違反が行われた。いまや住民との信頼関係が作れない状態にある。 3、島本町は最近、駅前マンションが乱立し（約 800 戸）急速に人口増となった。総合計画（現行）の人口想定は 32,000 人であるが、事業が実施前に、すでに目標値を超える可能性が高い。実施後はさらに 2,250 人の人口増（想定）となる。保留区域時の枠組み、「1,250 人」という人口フレームとは明らかに食い違い、開発の正当性が失われている。 「大阪府国土利用計画（第五次）」で示された土地利用の基本方針。①人口減少社会等に対応した質の高い都市の形成、②既存の都市ストックを活用したネットワーク型都市構造の強化、③都市の「格」を高める魅力ある都市空間の創造、④環境負担が少なく、みどり豊かな都市の形成、⑤災害に強い都市の構築、⑥誰もが安心して暮らしやすい生活環境の形成など。 これらの視点から、島本町のまちづくりを行う必要がある。社会的価値の高いものを選択して計画すべきであり、個人の利益に左右されるべきではない。 一方、業者が描いた絵は公共性に乏しい。私たちは島本町の「優良農地」を活用した、「まちづくり」を基本的な方向とすべきだろう。優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持することに大きな意味がある。農地保全は保水力によって、災害防止に有効である。一方、現地では建物高さ 50M の開発青写真が明らかになると、反対する住民署名が多数集まった。今回の計画は住民の合意形成からはほど遠く、事業実施の先行きは見通せない。最後まで行きつく保証は何もないだろう。 4、人口減少社会の到来に、国土交通省は宅地過剰に強い危機感を持っている。宅地過剰は不動産価格の大幅下落を引き起こし、経済全体を揺るがすからである。土地区画整理準備組合では、「土地の資産価値の最大化」という耳障りの良い言葉だけが並べられているようだが、実際には事業には必ずリスクを伴う。町行政の甘い見通しと間違った説明が、地権者や住民の時代錯誤を作り出す原因になっている。いま必要なことは、先行事例を具体的に検証し、事業リスクを冷静に判断すること。業者は自分の利益になる情報しか出さないから、行政は公平な立場でのリスクを含めての情報の提供の義務がある。それは町行政の最低限の責任である。 いつまでも高度経済成長期のような大型開発の夢が後追いすることはできない。思考停止状態では、今後の都市計画行政は成り立って行かない。
63	① ② ③ ④ ⑤	「百山地区」について、危険物の変更店について再度詳しい説明のうえで、是非も含めて議論してください。 ①百山地区の用途変更については 地区整備計画の都市計画図面の細部が現状を示していない。関電グラント跡地の百山地域は空地ではないこと、集合住宅・戸建てが建設されている実状を反映・修正した資料を示すべきです。 ②百山地区の地区計画（案）について 危険物の貯蔵量の制限が変更されます。「やや」「非常に」「多い」の記載だけでは危険の程度はわかりません。明確に説明をして再議してほしいです。 ③大気中への有害物質・汚染等拡大への対策や制限についてはどうか、まさに企業活動側にとってはこの点が求められる変更点であり、自家発電施設の機能も昨今求められていることから、より丁寧、詳細な説明をするべきです。新たな企業誘致でなく、現在の企業活動の拡大も貴重な誘致活動です。相互理解を深めるため、根拠法令と基準、構造物の建築許可・消防法の立ち入り検査などの日常的な監視および町内での実態把握について、さらに詳しい説明が加えられることを望みます。ぜひ審議会での確認とともに、説明会の再開や広報などもお願いします。私自身も都市計画説明会の時点では、JR 島本駅西地区ばかり凝視し、百山地区の変更はノーマークに近かったことを反省していますが、島本駅都市計画審議会でも同様の業況があったのではないのでしょうか。 隣接の新興住宅地への転入・新住民も多く、また保育所に入れないなどの生活苦難に直面されている若い世代も多いと聞いていますので、信頼・安心感を得るべく、百山地区の件は疑問への答え、再説明を十分にされ拙速に判断しないようお願いします。 「JR 島本駅西地区」は地区計画エリア①は見直し、関連する用途地域・高度地区の変更も見直ししてください。 ①地区整備計画区域界の住宅エリア①の中高層の用途地域には全面的に反対です。開発保全の方針に「本地区は、周辺の恵まれた自然、生活環境との調和を考慮し、地区北部の駅前には駅前賑わいゾーン、第三小学校を挟んで地区中央部と南部に住宅ゾーンを形成し、魅力ある良好な都市環境を備えた特徴ある駅前地区として整備するため、以下の土地利用のエリアに区分する。」と記されています。住宅エリア①の変更点は今後都市部から転入される新住民なら理解されたとしても、今回意見を聞いている対象である既存の住民や周

		辺地域、第三小学校児童生徒・関係者から見れば、このエリアが中高層（高さ）最高 50 メートル近いマンション住宅用途が可能とされ、建設された時点で既に、上部下線部の「調和を考慮」はまったく成り立たず相反する計画となります。どうかこの一点については解決策を再度、島本町として再検討していただき、十分な合意形成に務めてください。以上
64	① ② ③ ④ ⑤ ⑥	提案されている都市計画案に反対です。理由は以下のとおりです。 1. 公聴会で公述した 19 名の内、都市計画案に反対もしくは見直してほしいとの趣旨を述べた 17 名の意見を町は都市計画案にまったく反映させていません。意見に対する町の考え方も納得できるものではありません。このことは都市計画法（第 16 条）「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」という趣旨に反しています。そのことを真摯に受け止めていただくためにも、また都市計画案を審議される都市計画審議会のみなさまにもご理解をお願いしたく、あらためて意見を述べます。 2. J R 島本駅西地区の都市計画案は島本町都市計画マスタープラン（以下、MP）に反しています。MP に示す人口フレームは 32,000 人です。J R 島本駅西地区の都市計画にもとづく高層マンションを中心とした住宅開発で最大 2,250 人増えることが町の推計で示されています。明らかに 32,000 人を超え、34,000 人近くなることが想定されているならば、根拠になる MP そのものを改定する必要があるはずで。結果的に、急増する人口増に必要な保育・教育・生活・福祉サービスのため、財政負担が増えます。試算では税収も増えるので 6 千万ほど歳入増となると示されていますが、経済不況が予測されている中で歳入確保も不確実です。結果的に町民全体の住民福祉サービス切り下げ等を招きかねません。総合計画および MP に反した無計画な無責任な都市計画と言わざるをえません。人口減少対策は住宅開発ではなく、雇用の安定、安心して生み育てられる環境と住んで良かったという満足感を得られるソフト施策こそが必要です。 3. 将来的な人口減少期に駅前中心の人口偏在はまちの空洞化を促進させます。駅前に高層マンション、商業施設を建てると市街地から離れている若山台・尺代・大沢などからの町内転入により当該地域の空き家が増加します。島本の自然や水を供給する森林・農地を守る住民が減ることにもつながります。お店がなくなり、買い物難民も生じかねません。人口集中する市街地の中心ばかりにインフラ整備や行政サービスに税金投入することで、中心市街地以外の地域への行政サービスが乏しくなります。大沢地区においては昨年大型台風による長期間に渡る停電、公共交通が整備されていないことなど、住民は不利益とサービス格差を受けています。駅前開発より優先すべき課題のほうです。 4. 桜井地域の下水道整備について望まれていることは承知していますので、区画整理とは切り離し、すでに市街化されている地域から、J R 線路沿いの町道に下水道管の敷設をして整備することで解決できると考えます。 5. 島本町には本気で農地を守る、農業を振興しようという姿勢がみられません。町の活性化が高層マンション開発、駅前開発では、住民の望む「小さな町の豊かな暮らし」は実現できないばかりか、壊してしまう可能性があります。今回の島本町決定の用途地域案・地区計画案では「農住エリア」としてあたかも農地を残すように示されていますが、用途地域は第 1 種中高層住居専用地域にしています。つまり 3 階建ての建物は建てられますので、いずれ区域全域が住宅やビルや商業施設として開発されることになります。農地は環境・景観・農業の持つ公益・公共財です J R 島本駅西地区は農地を守って下さる方々のご尽力で、街に近い田園と里山周辺の環境や景観が保全されています。農業従事者の高齢化や担い手不足を理由に市街化して土地活用を図るという一面的な考えではなく、町が都市農業振興基本法にもとづき支援策を講じることで農地保全・農業振興が可能になるのではないのでしょうか。他自治体で積極的に取り組まれている、農業体験農園や子どもたちに田植えや稲刈りを体験させる学習田、農業と障がい者や高齢者など福祉との連携、農福連携と言って農水省と厚労省が連携して取り組んでいる、公益性のある事業が展開できます。大阪府は「農空間は農産物の生産だけでなく、洪水などの災害を抑制する防災機能、ヒートアイランド現象の緩和、美しい景観の形成、教育・福祉など様々な公益的な役割を果たしています」として西地区を「農空間保全地城」に指定しています。農地保全することが浸水被害の緩和など災害防止に寄与することも公益性があります。 大阪から京都の鉄道沿線の他市にない町の大きな魅力であり価値であることは第 5 次総合計画策定のための住民アンケート調査でも表れています。島本町のよいところ 93.5 % が自然が豊か、89.9 % が水がおいしいと答えています。自由意見にあるよう、高層マンション乱立の開発型ではなく環境重視のサステナブルな街となることこそが居住している住民の意識です。高層マンションが建設されると、大阪府景観計画に掲げる北摂山系区域として良好な景観を形成する地域にそぐわなくなります。景観・眺望を壊すことも大きな弊害です。 6. 農地の多面的機能に豊かな生態系もあげられています。毎年、J R 島本駅西側の桜井の田園の植物・野鳥観察会が市民主催で行っています。稲刈を終えた田んぼの畦にはいろいろな植物が見られます。小川にはドジョウ。田畑の周辺をアオサギ・コサギ・ケリ・モズ・カモが見られます。子どもたちに、この環境を残したいと切に願っています。 ドジョウは環境省レッドリストの準絶滅危惧種に指定されています。2006 年 10 月に町が実施した「J R（仮称）島本駅設置に伴う駅西側自然環境調査」によって確認された植物は 67 科 233 種、昆虫類は 11 目 103 科 226 種、貝類が 2 綱 4 目 7 科 7 種、貴重な種として保全が必要なものが 8 種ありました。2012 年実施の自然環境調査でも希少種のドジョウが確認されています。区画整理施行区域の周辺に隣接す

		る竹藪・雑木林には大阪府の準絶滅危惧種に指定されているヒメボタルも生息しています。大型のビルやマンション、商業施設の照明の光なども影響し、壊滅する可能性は大きいです。 区画整理事業にあたって、町は準備組合に町が策定を予定している生物多様性に関するガイドラインにそって実施してもらえるよう要望する、との回答（公述に対するもの）でした。ぜひ、生物対象の環境アセスメントを実施するよう、準備組合に求めて下さい。生物多様性が豊かな環境が、都市計画にもとづく開発によって失われることは、大きな損失です。島本町環境基本計画には森林、農地、生物多様性の保全など自然との共生を目指した社会をうたっていますが、絵に描いた餅どころか環境基本計画を無視することになります。 7. 住民合意ができないまま強引に進めるのは、まちづくり基本条例「住民参加のまちづくり」に反します。2018 年 1 月の住民説明会および文書による 147 件の住民意見、8 月のタウンミーティングの意見、都市計画審議会に出された要望、本年 1 月の住民説明会の意見、公聴会の意見はなぜ無視されるのでしょうか。特に 50m の高層マンション建設を容認する地区計画案については、「高層マンション建設計画の見直しを求める」4,865 筆の署名を受け止めるならば、見直しが必要なのはいくつまでもありません。「地権者も住民です」という町の言い分は、他の住民意思を無視しても良い、というように聞こえます。両方の意見を聞いて進めるのが町政を担う行政の役割ではないのでしょうか。島本町総合計画策定のための住民アンケートやワークショップに参加された住民の意見でも、もうこれ以上マンションはいらない、景観が悪化する、マンションが増え保育施設整備が追いつかず待機児童が増加するという多くの意見があることを町行政は把握しているはずですが。住民意思を無視し、都市計画決定手続きを進めることが、町政に対する不信感につながっています。 8. 都市計画手続きが進んでいるにもかかわらず、土地区画整理事業の事業内容や開発プランは住民に公表されていません。どんなまちづくりが行われる予定なのかかわからないまま、住民置き去りにし、町行政は準備組合や事業者の要求に沿って進めているということです。都市計画事業なので町行政と準備組合は住民に対し説明責任を果たすべきです。 私は第 3 小学校を換地処分の対象となる施行区域に入れるべきでない、と主張してきました。昨年 7 月の土地区画整理準備組合総会で減歩や精算金が生じないようにすることを決めたと言明されていますが、事業計画案には、依然として学校を含めた減歩率も明記されている、とお聞きしています。本組合設立後に反故にされることのないよう、今の段階で町と準備組合が明文化したものを交さなければ、教育財産を守るという保障はありません。町は住民の財産を預かる一地主者としてもしっかりと要求して下さい。 9. 都市計画案の対象者である地権者や住民の中にも都市計画案や高層マンション計画に納得できない方もおられます。地権者も含め住民の合意のないまま進めてはなりません。都市計画案を一旦白紙に戻し、地権者のみなさんと住民（西地区以外の住民も含め）が同じテーブルで話し合うことから、西地区のあり方を議論しても遅くありません。50 年、100 年を見据えてまちづくりをしていくチャンスではないでしょうか。 都市計画案の名称 4.北部大阪都市計画地区計画の決定（百山地区） 百山地区の用途地域を住居系から産業系の準工業地域に変更することには反対です。 理由は 今回の該当区域にある関西電力所有の運動場・体育館のある土地は小野薬品（株）に売却され研究施設が建設される予定です。小野薬品研究所については「遺伝子組換え生物等の使用等の規制による生物の多様性の確保に関する法律」（カルタヘナ法）にもとづく遺伝子組換え生物等の実験を行う P2 のレベルのバイオ研究施設です。新研究施設の開設に伴い、住民の生命や安全、環境を守るためにとして島本町は 2017 年に小野薬品研究所と環境保全に関する協定を締結しています。しかしバイオ施設の安全性は万全ではありません。遺伝子組換え生物や病原菌などの濡洩、拡散による被害が起きる恐れがあります。そのような施設を集合住宅や戸建住宅など多くの住民が暮らす百山地区に隣接して建てるべきではありません。 また、準工業地域で建設可能となる火薬類・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設については自家発電装置設置に伴うもの、と聞いています。危険物による放爆・火災の危険性があります。 周辺の良好な居住環境と安全性を確保するためというならば、関西電力所有の運動場・体育館のある土地にバイオ研究施設をつくらず、用途地域を住居系のままにしておくべきです。 よって百山地区の用途地域を住居系から産業系の準工業地域に変更することは認められません。
65	⑤	私は、島本町に在住し、現地に土地を所有しています。 長年の会社勤めが終わってからは、農業専従ですが、駅前が整備された時に、いつかは開発されるのだろうと考えていました。当初の話が出てから随分時間も経ちました。 このままだと、いずれ駅前は無秩序な開発が行われてしまうのではないかと不安です。そうならないためにも、まちづくりを進めて頂きますよう、よろしく願いいたします。
66	③ ④	3. 田畑として残すことを希望します。 ・地産地消で食糧をまかなえる仕組みを今から考え実践していく。 ・土地の所有者にだけ負担をかけないよう、住民参加型、企業、大学等の研究機関とのコラボを考える アグリテックに参入する企業が多いと聞きます

		4. 百山在住です。 1 周辺住民の住環境の快適性を損なうような開発はしないでください。 ・万が一事故が発生した際、避難しないといけないようなものは扱わないでください。 ・日照権など当然ですが、におい（薬品臭やたばこ臭）・音（ファンやモータの音も気になります）・光（夜間の照明）・眺望（ダクトや室外機・排気口・換気扇等の位置）などにも十分に配慮いただきたいです。 ・情報をオープンにしてください。
67	③	S58.9 月に島本に引っ越して来ました。 当時も島本町は他市にくらべマンションがおおいと言われてました。 まだまだ田畑も有り山が近くに見え緑豊かな島本にあこがれ、こんな静かな所で子育てがしたくやって来ました。30 数年もなるとこんなに变化するのか、自然が少く山も見えなくマンションだけが見える島本にかわりました。 人口がふえる事は良い事ですが、学校、保育所等が足りなくなり増税しなければなりません。町の財政ももっともときびしくなるのは見えています。 第4 保育所も立てかえが必要だとは思いますが、駐車場に第4 保育所とはあまりにもせまく、車での送迎は車が混雑し事故がおこりかねないと思います。今まで有った所に第4 保育所は立てるべきです。民間の保育所の高浜学園が定員一杯になっていないときいています。保育士を採用し定員一杯にするよう指導すべきです。なんのために高浜学園を建てたのか、民間の保育所を建てる前に高浜学園に定員を一杯にする事、J R 西地区のマンションも山が見える位の高さにおさえて下さい。 働いていますので町の説明会にも出席出来ていませんが、島本はいい所よと言えるような町作りをして欲しいです。どうかよろしくお願い致します。
68	③	いつでしたか、毎日放送「ちちんぷいぷい」の着メロのコーナーがあった時、福島アナが J R 島本駅にいられたのをテレビで見ました。映し出された田んぼのある風景に自然の色彩の美しさを改めて感じ何とか残してほしいと思いました。 そこは、18 年半愛犬と散歩した場所で、バッタや蝶やトンボが飛んでいました。だいぶ前ですが（駅ができる前）へびに出会ってヒヤリとしたこともありました。夏水田の横を歩くと暑さがやわらぐのを感じました。 それから、小学生が育てた田んぼにはかかしが立ってる時があり、ほほえましくレンゲ畑とともに水田の面積、子供たちがもっと土に触れ、作物を育てられる面積もふやしてほしいと願っていたのに、高層マンションですか。 日本の人口が減少している中、空家だらけの中、マンションが島本だけでも随分ふえているのに、また高層マンションですか。一部の人達の利益の方が心豊かな子供を育てる努力より勝るのですか。丘から見下ろせば私の桃源郷でした。確かに駅ができれば上牧のように、急激に変化するのが常かもしれませんが、高槻との合併を免れ島本だけで未来を考えられるのに、町の宝物のような場所を…。
69	① ② ③ ⑤ ⑥	以上5つの本都市計画案について、全面的に反対します。すべての変更・決定を行わないでください。その理由は、本計画案が、本町のまちづくり基本条例第4条(2)町は、住民の参画に基づき、まちづくりを行うこと。(3)住民、議会及び町は、対等な立場に立ち、協働のまちづくりを推進すること。(4)住民、議会及び町は、互いに情報を共有し、町はその保有する情報を積極的に提供すること。(5)住民、議会及び町は、信頼関係に基づき対話を重ね、まちづくりを進めること。に反して作成されているからです。 本条例第3条には、この条例は、島本町におけるまちづくりの基本を定める最高規範であり、他の条例、計画等は、この条例の趣旨を十分に尊重し、整合性を図らなければならない、とあります。 ですから、本都市計画案も本条例に拘束されなければなりません。 一方で、現計画案について住民の多くが反対であることは、以下に挙げるように、住民説明会や意見募集、住民意向調査や署名、公述といった様々な機会において繰り返し繰り返し表明され続けてきました。 1. 当地区を保留区域として設定した際、住民から保留区域にすべき面積を大幅に縮小する事を求める意見公述が府に対して行われた。 http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/5194/00190546/27_2kochokaisokkiroku.pdf、8 ページ 2. 2016 年に当地区の市街化区域への編入作業を一時ストップし、農地保全策を検討することを求める署名が 2700 通以上集まり、議会に請願が行われた。 http://www.shimamotocho.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/34/H28-9gatsuteireikaigi.pdf、347 ページ 3. 2018 年に島本町が行った都市計画変更についての説明会のあと、町民からの変更案への意見が 167 件集まり、その 95%以上が変更案への反対であった。 http://www.shimamotocho.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/39/ikennkekka2906-2.pdf 4. 2018 年に行われた島本町第五次総合計画策定のための住民意向調査において、自由回答欄に、島本駅西地区の開発をしないよう求める意見(都市計画の変更が行われれば確実に視される高層マンション建設反対の意見を含む)が多数寄せられた。 http://www.shimamotocho.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/27/dai5jisoukei_enquete_houkokusho.pdf、70 ページ以降

	5. 2019 年に大阪府都市計画公聴会が開かれ、本地区の都市計画案に対して 24 名の公述人が意見を述べ、そのうち 20 人が計画案の見直しを求めるものであった。 http://www.shimamotocho.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/39/2019kiroku.pdf 6. 2019 年に大阪府都市計画公聴会が開かれ、本地区の市街化区域への編入に対して 15 人の公述人が意見を述べ、そのすべてが編入に反対であった。 http://www.shimamotocho.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/39/2019kiroku.pdf 7. 2019 年に島本町が行った「子ども・子育て支援事業計画」の基礎資料として行われた住民意向調査においても、自由回答欄に、島本駅西地区の開発をしないよう求める意見(都市計画の変更が行われれば確実に視される高層マンション建設反対の意見を含む)が多数寄せられた。 8. 2019 年に、本地区で都市計画の変更が行われれば確実に視される高層マンション建設に反対する署名に 5000 通近い署名が集まり、現在も継続中である。 http://shimamotoshomei2019.strikingly.com なお、本署名では島本町在住の方の署名は約 3000 通であり、その他は主に近隣の北部大阪地域に住む住民からのものである。 しかしながら、ここまで町＝行政はその反対意見を真摯に捉えることなく無視を続け、計画案を変更することを避けてきました。これは(2)(3)に反しており、その結果、住民と町＝行政との信頼関係は大きく損なわれました。つまり(5)にも反しています。 この点に関して、私は昨年、本都市計画案について、以下に要約される意見を町＝行政に提出させていただきました。 西側地区開発計画は一旦白紙に戻し、町民、行政、地権者のすべてが参加する対話の場を設けて一から考え直すべき。理由は以下の六点。 1. 町民の理解を得ないまま開発計画を進めることは、町民の行政への信頼を失わせ、農地が失われるより大きなダメージを町に与える。 2. 過去の都市計画審議会において利益相反の状況で審議が行われた可能性があり、もしそうであれば、過去の保留区域設定などには正当性がない。 3. 厳しい町財政の中、不要不急の開発は避けるべき。そもそも公金支出の見通しさえ示されていない。 4. 事業の目的として説明されていることと事業内容に整合性がなく、開発をすることがどのように町の公益に資するのか理解できない。 5. 第三小学校が施工区域に入れられており、減歩や精算金などで町の財産が毀損することを防ぐには、計画の中止が必要。 6. 町の進むべき未来は、駅前に農地を残して近隣の自治体とは違った特徴を打ち出し、そのようなセンス・嗜好性をもった人に住居地として選んでもらうことにある。 この中で理由 3 は不十分ながらも対応がなされ、理由 5 については懸念はなくなったと考えております。しかし理由 2、4、6 については町＝行政の対応は極めて不誠実でした。その結果理由 1 で挙げた懸念が現実のものとなっています。 また、町＝行政は本都市計画案についての情報公開を積極的に行うことを怠り、昨年情報公開審査会よりその姿勢について苦言を呈されています。つまり(4)についても満たされていません。 さて、第 4 条において、「住民」とは町内に居住する者、町内で働く者及び学ぶ者並びに町内に事業所を有する法人その他の団体です。ですから、本計画を推進したいもの、また本計画に反対の意見を持つものはいずれも対等に扱われなければなりません。 しかしながら、町＝行政は、本計画案に対して反対の意見を持つものの意見を軽んじており、推進したいものの意見を過度に重視しています。例えば、反対の意見を持つものの中には、計画案の修正を提案する方もおられます。例えば住宅エリア①の建築物等の高さの最高限度をもっと低くすべきである、というものです。私にはこの案は、現在の本町の状況と、これ以上のマンションはいらないと言う住民意向の点から一定の妥当性を持つものであり、公益の点からその長所短所を現行案と比較衡量すべきものだと考えます。 にも関わらず、町＝行政は、この案は事業の採算性がとれなくなるから採用できない、と述べます。これは明らかに、計画を推進する側の立場で述べられています。本来、都市計画においては多様な意見を中立的な立場で調整し合意形成を図る手助けをすべき町＝行政の、特定の意見に過度によりそったこの姿勢は、まちづくり基本の精神に鑑みて不適切であると言わざるを得ません。 以上のことから、本計画は本町の主権者の 1 人として断じて容認できません。速やかな撤回を行い、昨年私が提出した意見のように、本地区の将来について、町民、行政、地権者のすべてが参加する対話の場を設けて一から考え直す事を求めます。 おそらく今回も、私と同じく本計画の見直しを求める意見書が多数提出されるだろうと予想しています。しかし、どれほど多くの方が貴重な時間を費やし、心を込めて書いたとしても、きっとまた、町＝行政は、その大事な意見を無視して事を進めようとするのでしょう。そう考えると、心の中に虚しさが広がります。それでも皆さんがあきらめずに意見書を書くのは、より良い町になるよう力を尽くすことが、すべての町民の果たすべき役割だと信じているからです。私もその 1 人です。町＝行政の皆さんはどうでしょうか？
--	---

70	① ② ③ ⑤	私は西側の開発には反対です。島本には民意はないし、町長は開発を推し進めると言いながら反対住民にはもっと署名があつまればとか、とりあえず気を持たすような発言をして町長含め住民に対してほんと不誠実な対応しかしていない一体この町はどうなっているのかほんと怒りを通り越して呆れる こんな町に島本の町づくり西側の開発（開発を全て反対していないけれど）をまかすことなんか絶対できないというしかありません。町の説明には納得できる所も一つもないし聞けば聞く程不誠実！西側は島本の顔です！島本以外の人もあの西側の景観そのものが島本だ、電車に乗ってあの田園風景のすばらしい町ともよく言われるくらいです！ その西側の開発に全く住民の意見が反映されず藤田のプランそのままに開発を進めて一体誰の町なのか、何の為の開発なのか！町の将来を考えて、考えて、つくられたプランなのかこういうことに詳しくない私でもこのままこの開発を行えばきっと島本から、この町を本当に大事に思う住民はいなくなります。もうこんな町だからと思えばそれは本当に恐ろしいほど表面に出てくるはずですよ。そんな住民がふえるはずですよ！ マンションができて人口が一時増えたとしてもこんな町に定着するか疑問です！私も島本の駅前から家に帰るまでに山が見えて、しかも西側の田園風景もすばらしく、畑も借りられるということで島本に住むことにしました。あと島本には掲示板が多いと感じ、さらにそれを住民が見ていることが多いのです。私的にはそれがすごく不思議で新鮮でした！そして小さい町だからか毎日のように顔見知りの人に会います。島本はそんな自然が残る小さな町なんだと思いました。西側の開発に全面にすべてに反対ではないですが、今の西側の開発後に（高層マンション以外の住民）移住しようと思う人がどれくらいいるのか疑問です。地権者さんが地権者さんがとバカの一つ覚えみたいに言うけれど、農地の保全や営農継続や後継者問題に取り組んできたわけでもなくなのに、やたら地権者さんが望んでいるからのことを並べたてて、住民意見を無視して住民と地権者さんが対立しかねないような町の乱暴な開発プランには反対です！町長に対しても「決まったことだから」と言っているのを聞きましたが、だとしたら大問題です。そんなことで開発にゴウサインを出すなら、町長を今すぐ辞めて欲しいです！町には失望感しかありません！っていうか最低な町です！
71	⑤	私は、島本の駅からは離れていますが、古くから島本に住んでおり、今回の開発計画に賛成している地権者です。 私自身を含め、年齢を重ねてきた方々も一部は休耕地になったり、あるいは耕作を地域の方々に任せているといった状態です。 このままでは、いずれ耕作するものもいなくなり、荒地ばかりが目につくようになるでしょう。島本駅の西側を区画整理し、幹線道路を含めて整備された町にしてほしいと思っています。
72	③	J R 西側開発反対 なぜ、あえて、ここにマンションが必要か ・風致地区と言っても過言のない場所に ・R171 側へのインフラ整備もできていないのに？ 必ず事故がおこります 新しい若い町長に島本の未来たくしたのにながかりです 住民の意見をちゃんときいていますか？ 利益のことを言う人達に押されてるのではありませんか？しっかりしてください 一度失ったものは二度と戻らないですよ（自然、人、信頼、れんげ畑）
73	① ② ③ ④ ⑤ ⑥	この間の、町行政により都市計画変更手続きの全てに反対します。 町民全体に関わる重大な案件にも関わらず、2018 年 1 月の町民説明会以降、一貫してその危惧を無視し、準備組合ならびに企業の意向のみ受け入れて進めてきたのが島本町と都市計画課の姿勢です。 駅西地区に関しては、大規模な住宅開発が予定されていることが明らかにも関わらず、総合計画審議会や公聴会の意見返答などでも未だ、不十分な説明、町全体にとってどのような今後の事態をひきおこすか等の論点やデータを明らかにされていません。町の今と今後に果たすべき責任ある行政の仕事を放棄しているとした表現できません。 高齢化、農地の後継者不足についても、再三、そのこと自体への手当てを模索していくこと、駅西・高浜・東大寺だけでなく現市街化区域で頑張っておられる方も含めた農政になると求めました。町全体の教育、防災、環境、商業など多岐に影響のわたる開発の如何は、事業継続性ではなく、本当に当該地域の課題解決と中長期的にみた町のあり方、現在の町民並びに未来の町民への贈りものになり得るのかどうか、が判断根拠です。 町の判断、施策は多くの人を直撃します。 「島本町子ども子育て支援事業に関するニーズ調査報告書」では、今町で子どもを育てておられる親ごさんたちの切実な声が、町の実態を表しています。余りの育児環境のひどさに、転出を求められる方々、二幼四保とつづいた行政の保育への対応に怒りを禁じえない方々、これらは皆、町の屋台骨となる方々の声です。どうして、無理をしてまで開発につきすすまないといけないのか。こういった状況の一方で、高齢化がますます進む老親世代への施策も「子育て優先」ときりすてられるのです。そのような充実した子育てを実現できていますか？バスの拡充や生活支援などこれから年々高齢者手立ても必至のものとなるでしょう。 つまり今の町は、かつての開発や近年の開発ですでにたちゆかない状況をかいくぐるのに懸命で、町民様々

		の課題がおいっていないのです。駅西には、商業施設の計画もあります。2~3,000 人増えたとしても、商圈立地的には不利益多い島本町で頑張ってこられた小売りの方々。店を成り立たせるのは並大抵の仕事ではありません。それを日々の人の暮らしにしている方々がある。駅で二分され、消費税増税を前にかいびかえもある、この町の商状況にも影響を与えるようなことが、開発企業を守る形で行政によって行われていいのですか。商業も農業も町の方々が懸命にされてきたことです。行政はそれを尊重してほしいのです。農政も真剣に考えてほしいのです。 百山地区においても、手続き上の運営や時間を考える余り、殆ど説明が行われておらず、役場はもとより、消防、名神、学校、直近になる住宅など、可燃性タンクともみなされる危険物がそこにあることへの行政の認識が甘く、非常に危険をかんじます。一旦たちどまり、きちっと対話の中ですすんで下さい。セキスイの百山建設中の空中通路も同様の認識で、非常に怖ろしい行政の主体性のなさです。数の判断を自分たちの都合のよいように使わないで下さい。1つ1つがとても重要であるために、計画をすすめるには、多くの機会と人の声と対話と知恵が必要なのです。 今いちどたちどまり検討を重ねませんか？ 今後、町に不利益が生じたり町全体に及ぶ影響があること、そうなれば、今すすんでそうなれば、組織としてこれを決定した現行政メンバーの全ての方がどのように責任をとられるのでしょうか。 当座のことなのでしょう？ そのようなことでいいのですか。 町のグランドデザインを今たちどまりつくる時です。 都市計画ものにぎわい創造も、子ども子そだても、皆さん町を“壊す”のではなく本来“創る”お仕事であり、そこに町の人の存在は不可欠です。 町のグランドデザインへの町の人の想いは、もうすでに沢山のものが届けられています。 この都市計画手続き一連のなかでの意見もタウンミーティングでも、総合計画の策定とそのために皆さんがかいた多数の意見、そして先程の子育てのニーズ調査報告書にも厳しくても、そこに、土台になるはずのものがあります。実態もこれからもこの町にあるはずですよ。 手続きの中や、他市の文言や、企業宣伝のなかにあるのではない。 今回の都市計画変更で、解決されるものと生じるもの、その全体を考えたとき、たちどまるべきだと思います。 職員の方たちには、自分の働いている町の人達の苦しみ、よろこび、落胆、心配、幸せと自分の仕事が密接につながって成り立つことを今一度自覚して頂きたい。 町長にも求めます。本当に実りのある、解決と未来と町政のために、今回の変更を行わず、検討を重ねていくことを求めます。
74	③	計画図にありますとおり、今回の計画区域には島本町立第三小学校が含まれております。私は現在、2人の子どもがその第三小学校に通っておりました。保護者の視点から、今回の都市計画は、子どもたちの教育環境の悪化を招くものであると考えており、都市計画の見直しを求めます。 第三小学校と農空間との関連について。第三小学校は、豊かな農空間の中に位置し、日本の多くの子どもたちが教科書でしか学ぶことのできない伝統や文化を、実際の生活の中で体験することができています。 学校行事においても5年生は田植え、稲刈り体験を行っています。子どもたちは、裸足で田んぼに入って田植えをし、その後は思い思いのかかしにお洋服を着せたりして、かかしを立てます。秋には稲刈りをして、刈った稲を天日に干し、できたお米は給食で提供され、協力いただいた地域の農家の方を招いて、子どもたちが感謝を述べるとともに 昼食会が開かれます。米づくりをした5年生は、そのお米を握って、また個別におにぎりパーティーなども開かれています。 また、かつて行われていたレンゲの里では、第三小学校の新1年生を初め、児童が体験学習、地域交流の一環としてレンゲ畑と触れ合い、管理されている地域の方々との交流をする学校行事が催されておりました。田植え前の農地一面にレンゲの花が咲き乱れ、空には大きなこいのぼりが泳ぎ、第三小学校の子どもたちだけでなく、島本町内外の方々の憩いの場になっておりました。これは J R 島本駅のホームからも眺めることができ、通勤・通学の方や沿線を通る方々の癒やしにもなっていたと思っております。今はもう 2016 年を最後になりました。理由は、開発をするから、もうやらないということで、残念ながらもなくなってしまいました。 現在は、四季の恵みや農作物のありがたさを感じる事が難しい中であって、第三小学校の子どもたちは、毎日、大変貴重な体験をしていると感じています。さらには、農空間には、さまざまな動植物が息づき、五感を使ってそれらにすぐ触れることができる環境にあります。情操教育によく命の尊さや自然環境を大切に心が育まれていると感じております。学校教育法第 31 条においても、児童の体験的な学習活動、特にボランティア活動など社会奉仕体験活動、自然体験活動、その他の体験活動の充実に努めるものとするがあります。この都市計画は、子どもたちの貴重な体験の場を剥奪し、破壊するものであると考えております。公共施設である第三小学校への配慮の疑問点について。第三小学校の北側には、都市計画によると校舎のすぐ隣、北側に8階建て相当の建物の建設が可能となっております。窓から広がる農空間と山並みの景観が一変し、壁がそびえ立つようになってしまいます。北側にはプールや更衣室があり、中の様子が丸見えになってしまいます。子どもたちのプライバシーの侵害につながるものです。こちらについては、町の考え方に

		て、現時点においては特に問題視しておらず、実際に事件が起こらない限り考慮することはない、という旨の回答をいただいております。教育現場のことは考慮しない態度がありありと出ております。 また、線路沿いには、緑道を通す計画が含まれておりました。こちらについては見直しをするという話を聞きましたが、明確に地区計画から除かれたわけではないと認識しております。仮に実現する場合は、地図にありますとおり、プールが削られるか、もしくは別の場所に移動しなければならないです。防災面についても懸念点があります。通学路であるJRの高架下、通称マンボは昨夏には、何度も冠水しました。また、台風の大規模化、集中豪雨によって、通学路の浸水等も懸念事項となっております。 田畑は、優秀な保水機能を持っておりますので、その保水機能に注目が集まっていると聞きました。また、田んぼは、水を蓄えることから近年の猛暑の問題となっているヒートアイランド現象の抑制にもつながると考えております。 また、人口計画については多くの人の懸念事項ですが、人口の増加に伴い、児童が増えて教室が足りなくなった場合は、プレハブを建てて対応するという回答がありました。そもそも事前に考慮される最善の策としてプレハブを建てるというのは、余りにも稚拙だと考えております。学校は教育財産ですから、本来であれば学校生活や教育環境に影響の出ないよう配慮していただくことが筋なのではないでしょうか。ちなみに第三小学校は、耐震化工事がまだ済んでおりません。全国98%以上の耐震化工事が済んでいる中で、第三小学校はこれから大規模な耐震建てかえ工事が入ります。それも含めまして学校環境への配慮が必要だと考えております。 その他、平成24年度の都市計画マスタープランとの不整合について。冒頭に、次の一文があります。住民の皆様方より一層のご理解とご協力のもと、「自然と調和した個性と活力のある人間尊重のまち」をめざし、すべての住民の皆様が将来に夢や希望、生きがいを持つことができ、住み続けたいと思える「ふるさと島本」の実現に努めてまいりたいと考えています。 2018年1月の住民説明会、その後の意見募集、2018年8月のタウンミーティング、2019年2月の島本町、ならびに大阪府の都市計画に関する公聴会において出た意見は、そのほとんどが都市計画への反対や疑問を投げかけるものでした。とても都市計画マスタープランの内容に沿ったものとは思えません。 また、都市計画審議会からの付帯意見には次のようなものがあります。 JR島本西地区については、本町の新たな玄関口となる重要な地区であり、地権者、住民の意向を十分に取り入れ、農地の保全活用にも配慮しながら、都市機能を充実強化し、秩序あるまちづくりの推進に努められたい。 本マスタープランに基づき事業を実施するにあたり、関係者と十分協議・調整を図るとともに、住民に対して丁寧な説明を行うよう努められたい。 前述からもとても住民の意向が取り入れられたとは思えません。また本都市計画においては、農地の保全に関する計画はないに等しいです。また、多くの住民が都市計画への反対や疑問を持っていますが、行政においては、計画ありき、スケジュールありき、という説明を繰り返すのみであり、住民に対して丁寧な説明を行っているとは思えません。このように、町長の諮問機関である都市計画審議会の付帯意見を無視するような都市計画は認められません。 さらに、都市計画マスタープランにおいても、意見に対する町の考え方においても、駅前にはふさわしいという表現が散見されますが、表現が主観的であり、結論に論理性を欠いているように見受けられる。 最後に、現町長は住民自治を推進していくということで信を得たものと考えております。確かに住民の意見を聞いてもらう機会は増えているかもしれませんが、しかし、その意見が反映されたことがあるのでしょうか？私の記憶ではありません。意見を言って、少なくとも議論ができればよいと思いますが、結局、決まった結論を突き付けられてしまうことが多いのです。 今回の意見募集もきっとそうなるのではないかと思います。それでも私は意見を言い続けることがいつか住民自治に繋がると信じて言い続けます。
75	③	僕はJR島本駅西側地区の中心に位置する島本町立第三小学校に通っていました。この土地は立地条件がいいので、開発をすれば利便性は向上すると思います。ただ、今の日本は人口減少傾向にあります。人口が増えれば、それだけよそからとっていることになり、空き家問題を深刻にさせる原因になる恐れがあり、他地域での治安の悪化等の可能性が否定できなくなると思います。 実際に通っていた立場として、広々とした田畑を眺めながら授業を受けると、心が落ちつき集中することができます。そして、社会科で産業を学習した際、農業をしている様子が見えて、教科書と比べたりしながら授業ができました。わかりやすくおもしろかったので、田畑を残してほしいと先生や友達も言っていました。学校の校歌に「天王山を眺めつつ」という歌詞があって、ちょうどマンションが建つと天王山が見えなくなってしまう。校歌は3番まであり、1番の歌詞は次のようになっています。「若葉明るい桜井や天王山を眺めつつ栄える歴史身につけてみんな友達助け合うああ楽しき島本第三小学校」一度、計算で出してみたのですが、天王山を見るのに必要な角度が第三小学校から見て約5度という、今ぎりぎり見えている状況なのです。なので、大型マンションが建つと確実に見えなくなると、せっかく校歌にあるのに見えなくなるとさみしいなと思います。 これらの意見や現状、予想などを踏まえた上で、生態系豊かな自然を破壊し、近年、農業が重要視されている中で体験農業や貸し農園をするには、もってこいの立地条件と環境をわざわざ壊してまで開発を進める必

		要が本当にあるのでしょうか。町は、緑化と言っていますが、十分に根を張れない街路樹を人工的に植えられ、形を整えられた植物を本当に緑化と言えるのでしょうか。僕はありのままの自然を残してこそ、緑化と言えると思います。コンクリートで固めるのは、1年、2年でできるでしょう。でも、もとに戻すのは、長い年月が必要です。 農業をするには、土が大切だと聞いたことがあります。長い年月をかけ、農家の人たちが何代にもわたってつくり上げてきた土は、同じだけ、いやそれ以上の時間をかけないとつくり出すことができないのではないのでしょうか。 大人の皆さん、この開発は、僕にはお金だけでは買えない、つくれないものを壊そうとしているように感じます。反対している人もたくさんいるようなので、一度立ちどまって考え直す必要があると思います。僕の大好きな緑豊かな島本を守ってほしいと思います。
76	③	第三小学校の児どうです。 第三小学校の横に大きなたて物をたてないでほしいです。きがえが外から見られるようになったりするのがいやです。窓の外の景色がながめられなくなるものいやです。それから、お花つみやつくし取りができなくなったらつまらないです。 五年生になったら田植えもしたいです。お兄ちゃんみたいに、自分の作ったお米を食べてみたいです。 田んぼが開発されると学校の体けん学習でいままでできていたことができなくなります。それだったら大きな公園にして、田んぼや畑を今までのようにしてほしいです。
77	③	該当地域の中にある第三小学校の保護者です。 計画されている高さ制限は、現在の学校の校区にはほぼないほどの高層で計画されているように見え、不安を感じます。 人間性が作られる大事な児童期をすごす環境については、その土地柄が子供に与える影響の大きさを考慮して、利便性だけではない観点で検討するご家庭が多いかと思います。 私も、子どもが小学校入学するに際して、住む場所を探し今の場所に転居してきました。派手ではないのどかな豊かさがわが子の育つ場所として適切だと感じたからです。 実際入学してみると、同じような理由でこの地区に住む方に多く出会い非常に良好な人間関係を築くことができています。 今ある三小の学区内を良いと思って住む方と、今計画されている内容の建物を好む方との価値観は違うと思います。 価値観の大きく違う方々と同じ地区になることに非常に不安があります。 高さの考え方は、開発をするための費用稼ぎを第一とされている印象ですが、本来は、今いる住人の求めるものの範囲内でできることをすべきなのでは？費用を捻出するために高い建物を建てて、先にそこにあった小学校の環境が改悪されるようでは本当に本末転倒です。 小学校の周辺環境として望ましいこと、それから既存の周辺環境との調和のとれる用途地域へ、計画の見直しを求めます。
78	③	住民反対がある中、意見をくみ入れることなく進められている計画には全面的に反対です。 三小に通う子どもたちのプライバシー保護、通学路、耐震工事が終わっていないなかキチンとした説明を西開発問題の説明として3小に通う保護者宛に説明を求めます。 目先の税金をあてにしている町に不安を感じ、待機児童問題、教職員雇用問題、西開発以前の問題をキチンと町民に理解しやすい説明、眺望が素晴らしい島本町でもあるなか、住宅の資産価値も落ちるのではないのか？各々で不安の声を口にしてのことすら聞こえない島本町に憤りを感じます。 この眺望を魅力し移り住んできた町民もおられる、理解不十分の方が沢山おられる中で、町と議会が島本町をやりたい放題に動かしているようで税金を払っている者として島本町に移り住んだことを後悔するばかりです。 庶民の意見に聞く耳を持ち今一度、真摯に受け止めていただきたい… 切に願います。
79	③	駅前に緑が広がる場所はすごく珍しいし、とても貴重だと思います。 高齢化が進んで農地の管理をするのが難しいとのことですが農業をしたい若者がいないか、他の地域から募集してみるのもいいのではないのでしょうか。 大事な自然がなくなってしまうのは悲しいです。
80	① ②	・ J R 島本駅西地区の開発に反対です。 マンションはすでに多く建設され、十分足りています。住民税を徴収したいなら別の方法でも人は集まると思います。 建設されたマンションもまだ売れ残りが多いと聞きます。 マンション開発の前に考えるべきことを先に議論すべきです。 それは、空き家対策・保育施設の整備と強化・島本の最も強みである自然環境を守ることです。 特に自然は破壊してしまえばもとに戻すことは大変です。 J R 西地区の田畑は保育園・幼稚園・小学校の児童・園児が散歩したり、学習するとても大切な場所です。

		鳥や虫・草花を観察する貴重な場です。以前はれんげ畑やこいのぼりもたてられたり、季節ごとに美しい風景が見られました。 そんな風景が失われることは何としても防がねばなりません。 田畑の後継者問題などがあるなら、マンション建設の前に田畑を残す方法もできる限り議論すべきです。 島本町は高槻などの大きい市のマネをするのではなく、自然を活かした町づくりをしてほしいです。(お金が足りないならそれをオープンにすべきでは?)
81	① ② ③	今まで、住民の意見を聞くようなふりをした形だけのタウンミーティング等を開催しては「取り入れられる内容はなかった」などの返答をして住民の意見を無視し、計画ありきの進め方をしていますね。 もっと長い目、広い視野をもった考え方をしてほしい。あなた方の食べている米、野菜は誰がどこで作っているか、お金さえあれば、手に入るのか、畑や田んぼの大切さを考えてください。マンションがどれだけあっても人間は生きていけません。
82	① ② ③ ④ ⑤ ⑥	当地区は、「北部大阪都市計画区域区分の変更」において、現在2度目の保留フレーム設定が行われています。この度の「保留フレーム解除による JR 島本駅西地区の市街化区域への編入」には反対するものです。 その理由は大きく次の3点です ④ 1)計画人口と島本町地区計画案の内容に整合性がありません ⑤ 2)島本町地区計画案は大阪府景観条例・景観計画を遵守する内容ではありません ⑥ 3)水無瀬離宮を構成する重要な要素と指摘されている歴史的景観の保全活用 これについては「北部大阪都市計画区域区分の変更」JR島本駅西地区の市街化区域への編入への意見書を大阪府に提出していますので、ここでは述べませんが、以下、土地区画整理事業の実現により開発が行われることを前提に意見を述べます。 1. 北部大阪都市計画用途地域の変更 3. 北部大阪都市計画地区計画の決定 (JR島本駅西地区) 大阪府景観条例・景観計画を遵守する内容になっているのでしょうか。災害に強いまちづくり、防災の視点での地区計画案になっているのでしょうか。火災発生時、現在の消防力で消火活動が担える内容になっているのでしょうか。計画人口を超える過度な人口誘導がもたらす景観、災害、人口増による町の施策への影響を懸念します。 2. 北部大阪都市計画高度地区の変更 島本町においては、町全域に最高限度高度地区(絶対高さ)を定めて一定の規制をかけるなど、町全体の景観形成や適切な人口誘導への戦略が圧倒的に欠けています。今後の課題として、策定中の第5次総合計画や次の都市計画マスタープラン策定において鋭意検討、市民的な議論が行われるよう求めています。 4. 北部大阪都市計画地区計画の決定(百山地区) 研究施設の集積を目指し、企業用地を活用するため用途地域を準工業地域に変更するものです。隣接する百山地区に戸建て住宅が密集していることから、本来的には準工業地域への変更には賛成しかねるものです。仮に示された用途地域案に基づく都市計画決定が行われる場合、地区内に研究所を有する企業とは「実験等に係る環境安全に関する協定書」を必ず締結すること、「環境安全に関する計画書」の提出を求めること、その内容を島木町 HP で公開することを要望します。 また、協定を結ぶ際には、その案についてパブリックコメントを募集し、広く、その存在を地域住民に周知し、情報公開・化学物質の安全管理・バイオテクノロジー作業の安全管理・微生物の安全管理・実験動物の管理・放射性物質の安全管理・廃棄物対策・地震対策・苦情の処理などに努めていただきたい。また、地域住民との相互理解をすすめるため、交流や意見交換を行う「環境保全に関する連絡会」を設置すべきです。これらはすべて鎌倉市が武田薬品工業(株)との間で行っておられることであり、島本町においても実現可能と判断するものです。地域住民の暮らしと命の安全はもとより、事業者と島本町と双方の持続可能な発展に欠かせない視点と考えます。 5. 北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定 1)町の魅力を高める歴史文化とストーリー 農住エリアとされている御所池に隣接する地区を、できることならば区域から除外し、御所池とともに歴史的文化的景観を有する憩いの空間としての保全を希望するものです。島本町の持続可能な発展と郷土の誇りを考えての願いです。 その理由を歴史的考察から説明します。なぜ、当該地区の田園風景は人々をこれほどまでに魅了するのでしょうか。近年、桜井地区において後鳥羽上皇の水無瀬離宮・庭園遺構が発見されています(西浦門前遺跡)、JR島本駅西側はそれに連なる重要なエリアであったと考えられます。 百山・桜井は、修学院離宮と地形的な類似性をみることができます。修学院離宮は田園を庭園内に有しています。すなわち桜井の田園は離宮の庭園を構成する重要な要素であった可能性が極めて高く、背後の山並み、北の天王山、淀川対岸の男山をも意識した稀代の景勝地であったと思われます。水無瀬離宮にある茶室・灯芯亭は後水尾上皇から水無瀬神宮に下賜されたと伝えられているそうですが、記録はなく、なぜここにあるのかこれまで謎とされてきたようです。後水尾上皇の修学院離宮が後鳥羽上皇の水無瀬離宮のオマージュ(賛辞)であったとしたら、その謎も解けるように思えます。水無瀬離宮研究は近年急速に進みつつありま

		す。承久の変あるいは乱からまもなく 800 年、後鳥羽上皇に注がれる関心も期待されます。水無瀬離宮の存在を後世の研究により、さらに明らかにするためには、当該地区の農ある景観を適切に保全しておくことが、本来的には望ましいと考えています。 しかしながら、土地所有者にある権利を思うとそれは現実的ではありません。たとえば、土地区画整理事業において御所池に隣接する区域、州浜の形状がみられる農地を保留地に追加し、保留地処分先を島本町（等）とすることができれば、公共インフラ整備事業費を一定確保することができるのではないのでしょうか。そうすることで住宅エリア②の建築物の最高限度 25 メートルを見直すことが可能になり、これにより、山側から淀川対岸の男山への眺望を可能にし、駅からは北摂の山並み景観が望める区間を確保することができるのではないかと考えます。地権者、住民、双方の理解、納得が必須ですが、そういう選択肢もあり得るのではないかと。『離宮の水』と関連した都市ブランディングを強くするためにも、町の歴史的文化資産に関連した街区の形成は重要です。 島本町立歴史文化資料館を軸に、桜井の駅跡、若山神社、尺代・大沢を結ぶことで、まち歩きの魅力が高まります。町、地権者、町民にとって最良の選択、三方よしとなる事業計画の検討をお願いします。 2)SDGs の取り組み、考え方を活かす 永く営農され守られてきた農地、住民に愛された農空間を大規模に開発することになります。SDGs の取り組み、考え方を活かしていかなければなりません。駅周辺の開発は商業ベースから行政ベースへと変容しつつあります。人と人、人とまちとの関係性をデザインする建築設計でなければ開発する意味がありません。人と人、人と文化、人と環境をつなぐまちづくり、徒歩を中心とした交通インフラ整備がまちの発展につながります。 小林一三が構築した鉄道駅を起点とした都市開発と鉄道経営モデルは素晴らしいものであったかもしれませんが、既に発想から一世紀が過ぎ、人口減少時代、住宅供給過多の時代には通用しなくなっています。人口という少ないパイの奪い合いで都市が疲弊するよりも、住む人の豊かな暮らしを支える公共公益性を徹底して追求することが望まれます。 具体的な一例として、当該地区における保育ニーズは当該地区において満たされるべきと考えます。駅前にふさわしい公共公益機能の充実に保育施設は欠かせません。かつては小学校の校区単位でコミュニティ形成が行われました。これからは保育施設を核に、子どもの育ちを主軸にした都市計画を行うことが自治体の強みとなると考えます。その理由は、未就学児の子育て世代のつながりの強さです。保育施設に通う子どもが「小さな地域住民」として人と人をつなげる力は強く、持続可能なものです。保育施設はまちづくりの担い手、保育を単に待機児童対策、保育の量からみるのはあまりにももったいないことです。 保育施設を中心にして街区をデザインする、たとえば具体的には、公園というインフラ整備に子育てというインフラ施設を加える（隣接、近接）と、保育所を軸に園児、保護者、職員、地域住民との交流や共同マネジメントが生まれる。保育所が迷惑施設となる昨今の哀しい現実を回避できます。駅前という好条件を活かして、町の価値を高める保育施設の誘致を実現していただきたい。 3)防災空間の確保を考える 当該地区の人口規模にみあった避難場所、避難所を地区内で確保しておく必要があります。公園整備は、地域防災計画にあるように「防災公園計画・設計ガイドライン」「大阪府防災公園整備指針」「大阪府防災公園正接整備マニュアル」などを参考に、それらを遵守してください。さらには災害時協力井戸を設置することが望ましいと考えます。 6. 北部大阪都市計画下水道の変更（下水道） 「理由」として、「令和元年 9 月に桜井地区が土地区画整理事業の実施を踏まえ、市街化区域編入が行われた。」とあるが、現時点では土地区画整理事業の実施が確実となったという表現に留め置くべきではないでしょうか。市街化区域編入が行われた、というのは、現段階では事実と反する記述であり、改める必要があるのではないかと思います。 以上
83	① ② ③ ⑤ ⑥	以上の 5 つの案件すべてについて全面的に反対します。島本町行政の都市計画の変更の進め方があまりにも不誠実だからです。 都市計画法は都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、一中略一国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。 公共の福祉の増進は、都市計画の変更が公益に資するものであってはじめて成り立ちます。しかし今回の都市計画案は公益に欠けるものといえます。なぜなら、本計画はこの人口減少時代に不必要な住宅地を供給する一方で貴重な都市緑地を損ねるものだからです。 それでも住民が望むのなら公益性を認めることもできるでしょうが、現実には多くの住民から駅前のマンション建設はやめてほしい、農地として保全してほしい等の意見が再三にわたってこれまでにだされています。以下参照 ①2015 年 都市計画公聴会（大阪府）保留区域にすべき面積の縮小を求める公述 ▶保留区域にすべき面積の縮小を求める公述 ①2015 年 都市計画 保留区域にする案にたいする意見 ▶16 名 15 通の意見がありました。

	②2016 年 JR 島本駅西側地区を農地として維持し活用する事を求める「署名請願書」議会提出 2716 筆 ▶市街化区域への編入を一時ストップし、農地保全策を検討することを求めたもの ③2018 年 1 月 駅西の都市計画「住民説明会」(ケリヤホール) ▶247 名参加：会場は満席立ち見。駅西計画の見直し等を求める意見多数。行政の回答に納得できず、再度の開催をもとめて終了時刻を過ぎても会場を去らない住民多数でした。 ④2018 年 1～2 月 駅西の都市計画案に対する「意見書」 ▶167 件(147 名)：駅西計画の見直し等を求める意見多数。 ⑤2018 年 駅西の開発に関して町によせられた住民意見 ▶駅西計画の見直し等を求める意見多数 1 月の説明会後に町に寄せられたさまざまな意見 ⑥2018 年 8 月 駅西地区の都市計画に関する「タウンミーティング」 ▶計 6 回 102 名参加：駅西計画の見直し等を求める意見多数。議事録がないのが残念。 ⑦2018 年 3 月 8 月 9 月 J R 島本駅西地区の都市計画について住民から行政や都市計画審議会委員に対する要望書 3 回分 ⑧2019 年 1 月 駅西の都市計画の「住民説明会」(ケリヤホール) ▶2 日間 計 248 名参加：駅西開発に対する住民からの疑問に行政とともに答えられず。二日目、質問の挙手多数の中終了 ⑨2019 年 1 月 島本町総合計画策定のためのアンケート調査結果 報告書 ▶無作為抽出 3,000 名の町民対象。うち 1,651 名が回答。トピックを指定のない自由回答欄に、島本駅西の開発やマンション建設をとりあげる回答者多数。主な意見は、もうこれ以上のマンションいらない、農地保全してほしい等 ⑩2019 年 2 月 都市計画公聴会 町 ▶20 人(連名もあわせて 24 人分)が公述し、そのうち 18 名が計画案の見直しを求めるものだった。 ⑪2019 年 2 月 都市計画公聴会 府 ▶15 人が公述し、そのすべてが市街化編入に反対であった。 ⑫2019 年 4 月 子ども子育て支援事業計画の基礎資料として行われた住民意向調査の自由回答欄 ▶島本町の小学生以下の子どもがいる全世帯 2895 件対象。1445 件の回答。トピックを指定してもしないのに、また、子育てに関するアンケートであるにもかかわらず、自由回答 欄に島本駅西地区の開発をしないよう求める意見が多数。 ⑬2019 年 5 月 駅西の高層マンション建設計画見直しを求める「署名」 ▶5 月 18 時点で 4865 筆 署名活動は継続中 ⑭2019 年 1 月 2 月 島本駅西の計画に対する住民からの質問等 ▶行政の説明に疑問をもつ住民からの公開質問状など その他、ここには書ききれませんでしたが、行政には住民から駅西に関する問い合わせ、意見要望をいくどもうけていることと思います。 にもかかわらず、行政は都市計画の内容に一切手をくわえず都市計画案をすすめるようとしています。「いただいたご意見は今後、事業に反映していただくようお願いいたします」と行政はしていますが、住民は都市計画の変更について要望をだしているのです。事業の段階でお願いしてほしいことを伝えているわけではありません。明らかに回答をはぐらかしています。都市計画において、多様な意見を中立的な立場で調整し、合意形成を図る手助けをすべき行政が自らの責任を放棄しているに等しいです。このような不誠実な態度を取り続け、都市計画の変更により被りうる住民の不利益をかえりみない島本町行政の進める都市計画の変更には、全く正当性はありません。 上位計画に定められていれば、住民意見に耳を傾ける必要がないのか？ 都市計画法のさだめるとおり、確かに島本町総合計画や都市計画マスタープランには、当該地区の市街化に言及するものがあり、上位計画に沿った都市計画の変更ではあります。しかし、都市計画法は同時に、都市計画運用指針で地域の実情に応じた質の高いまちづくりのためには、住民の合意形成が重要であることを示しています。つまり、上位計画に定められていることを理由に、これまでだされてきた住民意見をきかない理由にはならないのです。またそれぞれ上位計画は約 10 年も前に策定されたものです。この 10 年の社会情勢の変化に対応できていません。そのような古い価値観に基づいた都市計画の変更を行うことが、島本町の未来にとってよいことなのでしょうか。 また、これまで町や府によせられた住民意見に関してですが、先に示した通り、その量が尋常ではありません。府内他市町村の都市計画の変更で、これだけの質と量の反対の意向がでていた案件はあるのでしょうか。多くの住民がマンション建設を望んでいないことは、町も認識していることを公の場で 認めています。以下は 2019 年 2 月の町長の議会答弁です。「マンション建設について多くの方が関心を持たれ、反対のご意向を持っておられることについては認識をいたしております」。そしてその上で、都市計画の変更を進める理由を以下のように説明しています。 「町の玄関口である当地区の無秩序な開発を防ぎ、組合施行の区画整理事業を確実に実施するため、本地区における都市計画の変更については、適正であると考えている」つまり、町は土地区画整理事業のために都
--	--

		市計画を変更するといっています。 この主張は、土地区画整理事業の内容（市街化に伴い、駅前に高層マンション可能、ほぼ全エリアが住宅になる案）が多くの住民に認められ、求められている場合にのみ正当性を持ちます。しかしながら現実とは逆です。これまで述べてきたように駅前にマンションが建設されることは多くの住民が反対しています。またそれを町も認識しているわけです。町の主張には一貫性がないどころか、住民全体の利益を損なう判断をしていることを自ら認めているのです。 今回の都市計画の変更には公益性がないことは、これまでの説明会、タウンミーティング、要望書、質問書、公述、意見書や職員さんたちとの直接のやりとりですべてだしつくされています。これ以上、意見を募集としてなにを申し上げればよいのでしょうか。ここに至って、全く都市計画案に変更がないことにはあきれるばかりです。もういい加減にしてください。あなたたちは誰のために働いているのですか。駅前に高層マンションを可能にする都市計画案は、多くの住民に喜ばれないとしていながら。それを粛々と進めることに、全体の奉仕者としての行政職員の良心の呵責はないのでしょうか。しかし、あきれてばかりもいられません。なぜなら、このような杜撰な手続きを経た都市計画の変更で不利益をこうむるのはわたしたち住民だからです。 真に「小さな町の豊かな暮らし」が実現できる都市計画案を、住民との対話のもと作り直すことを求め、今計画案には全面的に反対いたします。
	④	以上の案件について、疑義があるため反対します。 本地区計画は住宅密集地に隣接する地域にもかかわらず、施設から生じる住民への危険の対応が不十分だからです。建築物等の用途の制限における、「火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理施設」について、「量がやや多いもの」とはいったいどれくらいの量なのかこの地区計画からは分かりかねます。
84	① ② ③ ⑤ ⑥	以上の5つの案件すべてについて、景観を損ねる点、僕たちの世代に負担を残すことになる点、生きものの生息環境を破壊する点、の三つの理由から、全面的に反対します。
85	① ② ③ ⑤ ⑥	以上の5つの案件すべてについて反対です。その理由は、今の世の中は自然を残していく方向性で、島本も同じようにするべきだと思うからです。
86	① ② ③ ⑤	高層マンションを中心とする現在のJR島本駅西側都市計画の見直しを求めます。 私は桜井4丁目の住民であり子ども達が第三小学校に通学していることから、当計画に強い関心を持ち続けて参りました。H30年1月および7月の住民説明会参加、10月の都計審ロビー傍聴、意見書提出と、住民としての意思を示せる機会においては一貫して「現在の計画見直し」を要望しております。これまで美しい景観を提供して下さった農業従事者の皆さまには感謝の意を表するとともに、この島本町の顔ともいえる農空間を生かした開発を期待します。(株)フジタさんによる都市計画には「島本町の顔」を生かす趣向が全く感じられません。現住民も将来的な住民も納得出来る駅前づくりを実現できるよう、今一度、計画見直しをご検討ください。
87	① ② ③ ⑤	ぼくは自然がたっぷりありながらも、便利な駅前にしたいです。ただし、マンション建せつは反対です。なぜかという田んぼや畑だった景色がマンションが建ったら一変してしまうと思ったからです。さらには、最近日本は人口が減少しているのにマンションがふえていくのはどうかと思うからです。たとえば水無瀬駅前に新しく建った「ハートスクエア」のマンションを考えてください。ぼくが夜にそのマンションの様子を見るとあたりがついているのは4割程度でした。つまり4割ぐらいしか人がすんでいないということです。それなのにまた新しいマンションが建つと同じようなことになってしまうのではないのでしょうか。そうなったら意味がありません。マンションをけいせいしている人も大赤字になります。本当にいいことが少しもないと思います。(デメリットばかり。)しかし、たしかに何も無いのは少し不便だと思います。なので店を少し建てるのなら、その意見には賛成です。最低でも田んぼや畑は8割はのこってほしいです。よろしくお願いします。
88	① ② ③ ⑤	しま本のえきまえには、しぜんがたっぷりひろがっているときれいなのでこのままのほうがいいとおもいます。それに、マンションに人がもっと多くなってるならそのきもち（高層マンションを建てたい）もわかります。いまたてると人がぜんぜんふえないでしょう。なのでいまは、このままでいいとおもいます。
89	③	地主さんも町民です。意見を無視できないのもわかります。 人口増が鍵であることもわかります。 でも、今の考えは、署名に協力する方々を無視しているように思います。 売れない高層マンションで嬉しい（利がある）のは誰ですか。 現住民の「自然を残して」という気持ちを無視し、人口も増えず失うもののほうが大きいと思います。

		ジオやアーバンが完売ならともかく… 私は駅西の景色が好きで島本へ来て家を建てました。 でも、駅西がマンションになったら、ここにいたいとあまり思いません。 マンション建築に大いに反対します。
90	③ ④	この種の開発構想は有識者によるプレストによるアイディアの拙出、またはゼネコンのコンサルによる開発計画等、一つに限定せず何案か開発計画構想を提案されて、その列挙された開発計画構想の長所、短所を検討し、その構想の類似事例を調査研究されるのは一般的であるか？ 今回、代替案を含む何案か検討されたか疑問であるし、検討する手段として、タウンミーティングではサンプルに限定があり、真の住民ファーストを考えるならば、エリア、年齢層等バランスを考慮した上で、層化抽出した上でフィルター（調査）に掛け、住民の声を反映した施設開発構想されたか疑問 <事例> ・名水、地産（たけのこ他）を考慮し自然環境を生かした道の駅的な構想 ・商業を中心に都市機能を充実させた構想 ・歴史、文化機能を活性化した観光事業構想 ・教育、学術を生かした開発構想 ・地元企業、研究所を生かした開発構想 ・桜井パーキングとの連携した開発構想 ・マンションを中心に住環境を生かした開発構想 etc ※組み合わせ可 ※各々の類似事例検討 各々の開発構想についてのメリット、デメリットの検討、列記して、住民の声（調査）を聞いた上で、地権者、委員会で討論し、開発計画を出されることを要望します。
91	③	1) 多くの署名や反対、慎重審議の意見があり、広報などで町は以下のことをしっかりわかりやすく町民に周知して欲しい。 ① 土地区画整理事業、市街化区域編入は地権者だけでなく、近隣自治会長等、関係団体の長で 2011 年 4 月に地元合意（2011～2012 年 J R 島本駅西地区まちづくり協議会）②それに沿って、町は準備組合の事務局を担い、都市計画を立ててきた。③本年度内の事業認可に向けて、すでに 2017 年より業務代行予定者（フジタ、阪急不動産）が準備組合の事務局を担い、具体的な事業計画を進めている。④この先町が関わるのは水路や学校など、公共事業部分のみ⑤マンション建設やどれだけ田畑を残すなど具体的な土地利用のイニシアティブは準備組合にある。（組合施行事業） 2) 保育や介護など、ニーズに応じて福祉施設の誘致を勧案する。 3) 色や形状など、風景になじむ高層マンションを建設してほしい。横に幅広くマンションが続くよりはすっきり高層にまとめてほしい。その代わり、他所は3階建程度までに制限してほしい。上牧のようなマンション乱立は避けてほしい。 4) 町長には I メッセージで強く、自分の思いを町民に伝えてほしい。（以下文例、町長に提言済） J R 島本町駅西地区の都市計画について まずは、住民の皆さんの暮らしと財産を守ります。その上で、可能な限り緑を残します。 私が大好きだった桜井の田園風景がなくなろうとしています。 当地で農業をされている方々は高齢化、後継者がいない等のことで、10 年ほど前より「自然と調和した、未来に残したいまちづくり」の勉強会（現在の J R 島本駅西土地区画整理準備組合に至る）をはじめました。地権者の皆様は各々の土地を抛出し、緑ある土地整備の原資を生み出すために一部は高層マンションとし、あとは概ね戸建て住宅という「うるおいのある良好な住宅地」の形成を目指しています。 私自身幼い頃から親しんできたのどかな景色がなくなるのは名残惜しい限りですが、町としてはそこに暮らす方々の自治を尊重し、町の玄関にふさわしいまちづくりをともに進めてまいりたいと思います。 ここ数年で町内ではマンションが乱立し、町政や皆様の暮らしに様々な影響を及ぼす事もあるかと思えます。自然と調和したうるおいのあるまちづくりは、町と多くの町民の共通の願いです。今後とも皆様からの建設的なご意見をお待ちしております。 島本町長 0000
92	③	1. 町の方針が地権者と代行業務の会社側に向いている。町民全体に向いての町作りを望む。 2. これ以上のマンションは要らない。空家がどんどん増えている。売り出されたマンションも空室がいっぱいである。 3. 「小さな町の豊かな暮らし」が今でも危うい。住宅が増え、役場前の主要幹線道路が、土日は大渋滞。消防車も動けない。 4. 北摂の美しい山並みが見られなくなる。ビル風や日照不足等の悪影響が出る。 5. 緑地がなくなる。大阪府景観計画では守っていこうとしている緑地・山並みを壊し、ケリなどの希少生物が死滅する。 6. 人口の急激な増加は必要ない。不要な税金投入が必要となり、町財政が悪化する。

		7.一部の人の考え、意見だけで町作りが動いていくのはおかしい。多くの住民の声を汲み取り、時間をかけて進めていくべきである。この時には、公平な立ち場の専門家の声も聞くべきである。 8.高さ規制を設けるべき。大山崎町、長岡京市など！做う。
	④	1.地域のどまん中、住宅密集地に隣接しての準工業地域をもってするのは危険である。 2.保育所（第四予定）、小学校、中学校、私立中高校が隣接している場所で不安が大きい。 3.誰の、何の為の「準工業地域」なのか？ 4.「火薬類、石油類、ガスなどの危険物」の具体的名称がない。また、規準が「量がやや多いもの」と数値で表さず、曖昧である。 5.事故 特に有毒ガスが発生した時の対処に不安がある。 6.放爆構造の危険性をどこまで考慮しているのか。 7.年1回の消防の立ち入り検査では不十分である。 8.「防災が大切」と声高に国をあげて言われているのに、住民への説明が非常に少ない。 住民に向けて、具体的数値等をあげて、しっかりと説明すべきである。
93	① ② ③ ⑤ ⑥	私には、1才の子どもがいます。私自身もこの島本町に生まれ育ち島本町の豊かな自然に小さいころから慣れ親しみ、島本町の山や川が大好きです。我が子にも、この町の自然に抱かれながら大きく育ててほしいという願いを持っています。 ⑤ 西側の開発については、その話が出た時から、反対の意見を持っています。農地権者の方の高齢化・後継者不足は、納得がいきますが、そこにどんな町作りをしていくかは、住民の意見を、町長は聞くべきではないですか？山田町長になって新しい時代の風が取り入れられると思って期待していたのに、全く裏切られたと残念でなりません。 これからこの町で、山や川、季節を感じられる田んぼを目にしながら島本の子どもたちは大人になっていきます。子どもたちには、その自然が大切なのに、大人の都合でむやみに高層マンションを建ててもいいのですか？西側の田んぼには、米だけでなく動植物がたくさんいます。それが好きな小学生、たくさんいますよ。その子たちの心をふみにじってもいいんですか？島本の子どもたちに聞いて下さい。西側の田んぼをつぶしていいかって。マンションにしてもいいかって。せめて、子どもたちの心や体を育む、公園・ビオトープにして下さい。
94	③ ④	③ 無くなりつつある自然を大切に守っていく島本町であってほしいと思います。 ④ どここの町でも同じ景色ではおもしろくありません。 島本町ならではのものを作ることで町はもっと活性化されるのではないのでしょうか。 町外からも、自然をたのしみにたくさんの人がくる町になってほしいです。 高層マンション反対！もうこれ以上、マンションはいりません。それより空家をどうにかしていく方向へ考えてください。
95	①	今後の人口減少が確実視されている現状において、島本駅西地区において大規模な宅地開発を行うことは、町の将来に大きな負担を増やすだけのものと考え、町作成の「北部大阪都市計画用途地域の変更」計画案に反対する。 宅地開発によって一時的な人口増が考えられるが、それはあくまでも一時的なものであり、将来的にはむしろ逆に、「自然豊かな島本町」のイメージが消えて町の住宅地としての魅力が損なわれ、町外からの転入を抑制する効果しか生まれない。 また、町内の人口分布として、今後利便性の高い駅前に人口が集まることによって町内各所に多くの空き家が発生し、周辺地域の住環境が急速に悪化することが容易に推測される。そうなると住宅地としても価値は一層下がり、町外からの人口流入はますます減少することになる。 都心部への通勤利便性において周辺各市に比して劣る島本町が、将来的に人口維持していくためには今後も継続的に良好な住環境を維持し発展させていくことが最重要課題であり、それを損なうような開発事業は慎まなければならない。 自然豊かな里山景観を維持し、子育て・教育環境が充実した居住地域を作り出していくことこそが将来的な人口減少に対する最も有効な施策である。一時的な急激な人口増と、その後の急激な人口減をきたすような事業は、行政の大きな無駄を生み、町民に多大な負担を課すものにしかない。 これ以上新たな宅地を広げず、既存の市街化区域に増えていく空家・空地などの再開発・再利用の方策を探り、町全体の良好な住環境の維持に早急に取り組むべきである。新たな宅地開発は、既居住者の犠牲の上に行われるといわなければならない。
	③	「北部大阪都市計画 J R 島本駅西地区地区計画」計画案に示された内容に疑義があり、再検討を求める。 まず、「区域の整備・開発及び保全の方針・地区計画の目標」において、「本地区は、主要幹線鉄道である J R 京都線の沿線で、大阪と京都のほぼ中間に位置し、平成 20 年 3 月開業の J R 島本駅の西側にあり、阪急水無瀬駅と併せ、大阪・京都へのアクセス性が高く、土地の有するポテンシャルが高い地区である。」とある。しかしこの認識は、町内しか見ない、あまりにも視野の狭い見解だといわざるを得ない。 将来、町人口をできる限り安定的に、一定の水準で維持できるよう努める必要があると考えるが、そのためには、周辺市町にはない魅力を生み出しそれをアピールしていくのが最も重要なことである。

		そういう観点から言えば、本町は、決して「大阪・京都へのアクセス性が高い」とは言えない。ＪＲ線であれば通勤・通学時間帯の快速電車は一部しか停車せず、普通に乗って高槻駅で新快速や快速へ乗り換えをしなければ、大阪・京都へ最短時間でアクセスできない（その点は、阪急水無瀬駅についても同様）。利便性において高槻市に劣ることは自明である。 本町の人口を今後とも維持していくためには、そうした利便性によるのではなく、他市にはない、駅周辺においても自然が豊かで里山風景が広がるという景観の素晴らしさを生かすことが最も有効である。
96	③	ＪＲ島本駅西地区について意見を述べます。 当該地区は、北摂のやまなみを背景にして広々とした田畑の周りを学校や住宅、適度な高さの公共施設、企業の建物がバランスを取って取り囲むところの、得がたい景観を作り出しています。この、のどかで、よく整えられた田園の箱庭のような風景は、住まいするもの、仕事でくるもの、ＪＲ線で大阪京都間を往還するものの、多くのだれもがホッと息をつけて眺めることのできる癒しの空間として、今ではなっています。 また、人工のものと自然の景色が長年の間に均衡してきて、山の中にわざわざ自然を求めに出かけなくとも、植物も鳥の種類も多く存在できています。 さらに農閑期、休耕地を利用して、レンゲ畑、こいのぼり、ひまわりコスモス畑、どんど焼きと、田園ならではの四季豊かな景観を地元住民が手作りに活動し、住民同士の交流を続けてきた活動の場でもあります。土地あればこそその活動で、代々農業を営み続けてこられた地権者の方々の御陰と感謝します。 島本という土地が次第に発達してきた理由の一つに、豊かな自然の緑濃い土地に住みたいと移住する人々が増えたということがありましよう。住宅建設の際のキャッチフレーズでもあったはずですし、町のアピールの大きな一つでもあったはずで。 ここへもってきて、町の施策にはころびが目立ち始めました。 今あちこちに高層マンションが林立しています。さながら大きな屏風のように市街地や山並みをおおって大空の空間を狭めています。北側の山が見えなくなりました。大きな損失です。事業者が企業利益を最優先していることが高層建設の結果です。 西地区が開発方向に動いているのは、世代交代が進み、農業ができない、しない世代が地権者の方々に生まれている結果でしょうが、いったん企業の開発の渦に入れば、この、島本町を代表する自慢の田園風景は破壊されて、二度と取り戻すことはできません。他の多くの市町村と同じになってしまいます。 さらに住宅や高層マンションに移り住んできた若い世帯にとっては、待機児童の問題こそが深刻です。流入人口に対応する施設や道路建設計画もないままに住宅建設を許可し続けてきた町や議会の責任が問われています。この対策の不在のまま、さらに住宅建設を許可しつづければどうなるのでしょうか。大所高所から考えて頂きたいです。 西地区の青写真によれば、住宅と高層マンションが想定されています。今現在、北側の山を見えなくしておいて、さらに西側の山並みも屏風の陰に隠すような計画は無謀というほかはありません。ＪＲ島本駅舎の意匠は、緑豊かな島本町を象徴するシンボル・山並みにあったのではないのでしょうか？この駅の西にマンションや住宅建設を誘致するような施策は島本町の未来を破壊する自滅行為そのものだと考えています。 ゆったりとした北摂の山並みを背景として、市街地と並行する広々とした田園のある町のイメージは島本町独自のものです。ここを、企業論理の、いわゆる箱物で埋め尽くしてしまえば、一時の経済的な利益を得たとしても、未来何百年にわたる島本町の真の利益にはなりません。破壊したもの、自然の風景、空間は、絶対に元に戻すことはできないからです。 今からでも遅くはありません。田園景観を維持するためのコンセンサスを各方面に求めて、島本町のイメージを悪化させる住宅・高層マンション建設や開発を中止することを求めます。町の顔たるべき、山並みの自然や緑豊かな街のイメージを維持する方策を考えてください。 町面積の七割を占める山中山間に自然があるのは当たり前です。緑を求めるためには山に入らねばならないような状況の町を、緑豊かな町というのでしょうか？そうではありません。町民が生活の場でその緑の恩恵に浴することのできる町を、「緑豊かな町」というはずで。 町の住民として西地区の経過については長年強い関心を抱いてきました。 島本町民として市外の人たちに、緑豊かな町、広い田園が残されているのどかな町、山並みの見える美しい町、小さい町だけれど素敵なところのいっぱいある町として、自慢してきました。これからも西地区の経過に強く関心を払い続けていきます。
97	① ② ③ ⑤ ⑥	歴史的景観の保全の観点から、ＪＲ島本駅西地区の都市計画案を見直すことを強く要望します。 公聴会でも述べた通り、ＪＲ島本駅西地区を含む筏井は、鎌倉時代の水無瀬離宮に関連する重要な歴史的景観を継承していることが近年の研究で明らかにされており、昨年行われた研究者による研究集会でも、その特異性と重要性が指摘され、保存を望む声が上がっています。特に桜井の大字「御所内」にある岬状の州浜の痕跡と考えられる地形を残す田園と背後の丸岡山との景観は、世界遺産に指定された平泉における景観とも類似しています。また、この高台から男山を望む眺望を含めた景観は、京都の修学院離宮へとつながる風景式庭園の先駆的な要素を持つ可能性があり、たいへん貴重なものであると考えられます。 近年の研究によると水無瀬離宮は複数の御所から成る中核区域とともに、西浦門前遺跡の発見された区域、桜井の区域を３つの核とするものであり、桜井には後鳥羽上皇の皇子である雅成親王の御所や園城寺の門跡

		である後鳥羽上皇皇子の覚仁法親王の桜井寺（桜井宮）が存在したと考えられることが指摘されています。桜井は「桜井御所」の伝承、小字名や地形の特徴に関して、昭和 30 年代の奈良国立文化財研究所の調査で歴史的に重要な場所であることが指摘されながら、伝承にこの御所を桓武天皇の時代のものであるとする歴史的誤認を含むことから、専門家によって深く注目されることがありませんでした。ところが平成 20 年以降の研究と平成 26 年に水無瀬離宮関連遺構(西浦門前遺跡)が見つかったことから、研究が急速に進みつつあります。この重要な歴史的景観は、島本町だけでなく国にとっても保存すべき価値があることは、2 月の公聴会で述べたとおりです。 この時の公述に対する町からの回答書を拝見しました。丁寧にお答えいただき感謝いたします。しかし、我々の主張を「一仮説」として、また水無瀬離宮に関して「文献史料が少なく水無瀬離宮の正確な範囲は確定できていない」と述べられています。ところが、発掘調査件数こそ少ないものの、水無瀬離宮に関する文献史料の記載は驚くほど多く、それをどう読み解き活用するかであります。「史料が少ないからわからない」とするのは町の認識不足と言っても過言ではありません。 歴史学を含めた人文科学は蓋然性を往々にして含むものであり、客観的とされる考古学的な研究成果でさえ、その検出された遺構をどのように解釈するかという点では一解釈であり、そのような点から言えば、町の見解でさえ「一仮説」である面は否めません。 私（ ）は昨年、京都市の文化財保護行政に携わった方から京都の史跡について学んでいます。行政と研究者とが一体となった調査や意見交換、そして調査後の保存方法や掲 示板・道標による表示の充実に、大変感銘を受けます。そしてそれは観光行政としても成果をあげています。文化財保護法も歴史的景観を重視する方向にあります。島本町においても、史跡を景観ごと保存し歴史散策のできる場として整備すれば、「水と緑」を掲げる島本に新たなブランド力をつけ、教育や観光の魅力を増すはずで。 歴史研究の空白域といわれた水無瀬離宮研究は、この十年ほどで急速に解明が進んでいます。島本町に居住される人でさえ知らない方が多く、私は今年の春から桜井の歴史散策会を 5 回催したところ、「面白い」「深い！深すぎる！」「歴史的なことを知って、なぜこの景観に惹かれるのかわかった」といった声が寄せられています。 水無瀬離宮がかつて存在した、桜井を含めた島本町の歴史的景観は、島本町が責任をもって保存活用すべき、島本町民、大阪府民、日本国民全体にとってきわめて重要な財産です。それは古来この土地で暮らされた方々が営んだものであり、現在の国民のみならず未来の国民にとっても、とても大切なものであると考えます。それが現在、まだかろうじて残されている部分があるのです。 桜井に直接かわりのある地権者をはじめとする準備組合の方々、そして行政と住民の皆さんにこの桜井の地域の歴史と景観の持つ意味を知っていただきたい。そして知った上で今後どういう姿にしていけるかを議論していただきたい。未来をデザインするために、土地が歩んできた歴史を知ることは不可欠であると考えます。 歴史的な理解も浸透せず、様々な意見や不安材料が噴出し、多くの町民が納得していない現時点で、都市計画の変更を決定し土地を大きく改変する方向に舵を切るのは、時期尚早であると考えます。 町がなすべき大事なことは、「一仮説であること」や「試掘をしても遺構が見つからないこと」、「史料が少ないこと」などを理由として開発を進めるのではなく、既に出されている学説や意見に鑑み、開発ではなく調査研究を進めるべきではないでしょうか。 以上
98	① ③	私は、JR 島本駅西地区は、今の市街化調整区域のままであればと希望します。市街化調整区域のままなら乱開発は町が止められるし、高層マンションも建ちません。そして、地権者の営農や農地の保護政策を町が編み出せばよいと思います。 しかし、残念ながら、区域変更と、それに伴う用途地域の変更及び地区計画(案)が具体化されようとしています。 町の計画案では、中央部分の住宅エリア①が「敷地面積の最低限度 5000 m²・高さの最高限度 50m」になっています。この規制では、15 階建ての大型高層マンションの建設が可能です。その右隣の駅前エリアは、高さの最高限度 35m、左隣の住宅エリア②は高さの最高限度が 25m です。 住宅エリア②の中に島本町立第三小学校があります。ここに高さ 25m のマンションが建てば、マンションから教室が見下ろせるようになり、子供たちが勉強したり、遊んだり、着替えたりするところが丸見えにならないか心配です。 町は農地は残すと言っていますが、そのための農住エリアは、高さ制限が 12m の第一種中高層住居専用地域なので、早晩宅地される可能性が高いです。 現在の島本町の地区計画通りになれば、大型高層建造物が JR 駅西側を埋め尽くし、今見える美しい山並みは全く見えなくなり、第三小学校の教育環境は悪化し、貴重な農地は無くなるでしょう。 大型マンションは建て替えが困難を極めることは、素人でも理解できます。何百戸の住人の意向をまとめるのは、大変なことです。70 年位経って建て替え時期が来た時、これらのマンションはどうなるのでしょうか。今島本町内は大型マンションの建設が相次いでいます。100 年後に廃墟になったマンションが立ち並ぶ街にならないでしょうか。私たちの孫やその子供たちの世代にそんな街を残したくはありません。 JR 西地区の市街化区域への編入、用途地域の変更、地区計画の決定を急がないで下さい。今の計画のよう

		な大型マンション建設中心の開発ではなく、今の環境を生かした開発を、私たち町民とも協議して作って欲しいです。それには、もっと時間がかかるものと思います。
99	③	J R 島本駅西開発に関して反対です。島本町での 2 回に渡る町全体の説明会でも、また、各地域ごとでの説明会や町長とのタウンミーティングでも、この大規模な駅西開発に関して、多数の住民の反対意見がありました。町も地権者の一部となり、開発のための社会資本の整備には町の資金も投入されます。水と緑豊かな町を守っていくことが、持続可能な町の将来にとっても大事なことでないかと考えます。当初住民側に詳しく説明されなかった駅西開発には 50 m の高さの大型住宅も含まれ、現在の景観は一変してしまいます。住民生活にも大きな影響を与える開発には、多くの島本町民の声も十分に取り入れ、慎重に開発行政を進めていくべきです。結論ありきの町の態度は、民主主義の基本である住民参加と公平、平等、多数の意見を調整しながら事を進めていくという姿勢が見受けられません。大阪府や島本町の公聴会でも地元住民から多数の開発反対の意見が出たように、都市計画区域変更に関しては、多くの住民の反対の声もあり、町民の多くの声をしっかりと受けとめた中で、慎重に、開発か、現状を残していくのか、第 3 の道はあるのかを検討し、決めていくべきだと思います。行政のスケジュールありきの一方的な進め方は、将来に禍根を残します。町行政にとって、保育や、第 3 小学校校舎の耐震化、新幹線と平行してある町道の整備など、緊急性のある課題が山積しており、まずは、この課題をしっかりと解決することが先決です。駅西開発は、じっくりと取り組んでいく課題ではないかと思っています。島本町は、今回の地域区分変更を撤回し、住民の意見をしっかりと聞いた中で、町の将来プランを慎重に考えてください。よろしく願いいたします。
100	① ⑤	JR 島本駅西地区の市街化区域への変更と用途区域決定を行うべきでなくと考えています。島本町民から J R 島本駅西地区の農地の保全の要望が数多く出され、去年の 1 月に行われた町が行った意見募集でも 140 件以上の意見が集まり、その圧倒的多くは島本駅西地区の農地を保全してほしいという意見が集まりました。該当地区の 50 m の高層マンション建設反対の署名活動に 5 0 0 0 筆近くが集まり町に提出されています。また島本町総合計画のための 3000 人の町民アンケートにおいても開発を現在のまま進めず農空間の保全を行ってほしいという意見が多数出ています。 特に最近子育て世帯の全戸に行なった「島本町子ども子育て支援事業に関するニーズ調査報告書」の自由記述欄では J R 島本駅西地区開発を計画のまま進めることに対して批判的意見と現状の子育て環境の悪化に対して悲痛な意見が多数掲載されています。ただでさえ多い待機児童の状況をより悪化させないかという危惧や、貴重な緑地空間の消滅、子供の遊び場の不足、小学校や中学校、学童保育の施設のキャパシティオーバーや過密化による教育環境の悪化など多岐に渡る懸念が表明されています。 このような町民の意見を受け止め、一旦計画を止めてこのような大型開発を島本町が受け入れられるか考え直すべきです。 現在島本町は保育緊急事態宣言を出しており待機児童が 1 0 0 名近くに達しており大阪府最悪レベルです。これまでの 10 年のマンション開発や保育ニーズの増大による保育希望児童数の増加を十分に対応できていませんでした。現在でさえ数年前に島本町で新設された高浜学園が保育士不足によって保育園の定員をみたくしていません。今後も日本全国で保育士需要が増加することが見込まれている中、保育士不足が近隣市町村を含めて蔓延しています。賃金が低く、子供に責任を負わなければならない労働環境の中、保育のインフラ整備をしたとしても保育士が島本町に集まる保証は一切ありません。児童数が 2025 年には現在より 200 人以上増加する（2018 年度 846 人→2025 年度 1054 人）という予測を島本町は出しています。それを確保する手立てがない中計画を進めるべきではないです。 また今回の計画が行われると最大 2250 人の人口増加が行われると島本町でも試算しています。現在企業跡地に高層マンションが建設ラッシュが起きており約 30000 人から、J R 島本駅西地区開発が市街化区域の変更、都市計画決定が行われれば、最大 33500 人前後に人口が増加し、今後 5 年間の間に 3000 人以上（島本の人口の 10%）が流入するという、高度経済成長期を上回る人口増加になってしまいます。このような一時的な人口増加は島本の財政状況や保育、子育て環境を著しく悪化させてしまうことが目に見えています。2018 年 5 月に第 3 小学校の児童数は 378 人だったのが、この開発により最大 688 人（2025 年）に増加することが町によって試算されています。小学校の教室は明らかに不足するにも関わらず、現在もその対策について一切明らかにされていません。どのような対策を考えているか、それにどのくらいの財政負担がかかるか明らかにするべきです。 学童保育もそうです。第三小学校の学童保育数が 73 人（2018 年 4 月）だったのが 2023 年には最大 166 人に増加する見込みです。その場合、学童の教室も不足します。学童保育員の数は現在も定員に満たしておらず人員不足です。教室の不足にどのような対策をとるのか、その財政負担がどのくらいなのかを明らかにするべきです。また学童の保育員の不足にどのような対策をとるのかも明らかにするべきです。 また近年の住宅開発と J R 島本駅西地区の開発による島本町の 3000 人以上の人口増加によって島本町の中学校のキャパシティオーバーが懸念されます。その対策とどのくらいの財政負担が生じる見込みなのかも明らかにするべきです。 このような子育て、教育環境の深刻な懸念や財政負担の懸念があり、それについて町が明確な見通しを示していない状態で J R 島本駅西地区の市街化区域の変更、用途区域設定、都市計画決定を行わないようにして

		ください。
101	④	事業所で危険物を取扱う時 その数量が増えた時は事業所による管理にまかされています。消防本部の検査は年1回となっています。 そのことから考えてもみだりやたらに危険物扱い数量がふやせないような町の有効な規制が必要ではないでしょうか。
102	③	出来るだけ大きな建物は造らず自然を残して下さい。
103	③	JR 島本駅西地区の都市計画案は、多様な生態系を破壊し、自然と調和した暮らしを損なう、人間本位の自己中心的な利益と、盲目的な豊かさの追求にほかならず、自然からいただく恩恵以上の、何をもたらしてくれるのか疑問です。 成長資本主義には限界があり、この都市計画案による開発のツケを、次の世代に背負わせることになるのを危惧するとともに、限りある資源を考慮し、持続可能な本当の意味での未来志向の町づくりを目指すことこそ、私たちの選ぶべき進む道です。 住民意見の多くが、「水と緑の豊かな島本」に誇りを持ち、未来へと受け継いでいきたい財産だと思っていることから、この都市計画＝開発が、島本町を愛する住民の心をどれほど傷つける行為であるかは、理解できるはずです。 そもそもが、住民と町の間では、「豊かさ」のもつ価値観が全く違っていること、町が見失っているもの、あるいは切り捨てようとしているものこそが、私たちににとっては非常に大切で、かけがえのないものなのです。 町はこれまで、住民意見を過少評価して取り入れず、この計画案に固執して、推し進めていくといった、私たちの自己決定権をも否定する、一方的な態度からは失望と不信感しかありません。 今こそ、誠意をもって私たち住民と本気で向き合い、信頼関係を築く努力をし、私たちが望む町の将来像をもう一度検討すべく、この都市計画をゼロベースで見直すことを要求します。
104	④	はじめに 広報しまもと 2019 年 5 月号に「大阪府・島本町都市計画案の縦覧」についての案内が載せられた。そこには、「百山地区」についての「都市計画の変更後」の「地区計画の決定（百山地区）」案が示され、【用途地域の変更によって建てられるようになるもの】として「火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設のうち、量がやや多いもの」が挙げられている。 その地区計画案はすでに 2019 年 1 月の町による住民説明会において町より説明のあったものとのことであるが、私は当時多忙であったことなどから最近に至るまでその情報を把握できないままできた。そこで改めて、町のホームページから説明会で配布したとされる文書をダウンロードし、読ませてもらった。その結果、当該地区計画にはさらに詰めておかねばならない重要な問題があると考えに至った。当面、思いつく問題点をまとめてみた。 1 新たに指定する「準工業地域」は「住宅の前に工場がある」と言われるように工場などと住居が混然として存在できる地域であり、築造可能な施設の種類・態様は大規模な工場や危険性の大きな工場・施設などは除かれるがかなり広範である。 その広範なものの中から、「産業地区として、安全性を確保しながら、公共施設や周辺の居住環境と調和した研究機能の集積を誘導する」という「目標・方針」に照らして、造ることのできる建築物やその用途を限定すること、すなわち、「準工業地域」として法的に可能なものはすべて可能にすると言うのではなく、地域の特性に合わせ「安全性を確保しながら」良好な街づくりをするために地区計画を定め建築物やその用途を限定すると言うことは重要である。 それゆえ当初、用途地域の変更に伴い地区計画を策定するという話を聞いたときは、当然のことながら良いことだと思った。 ところが、提起された地区計画の内容を見て驚いた。 第1に、今次地域指定の変更は、すでに住宅（人口）密集地となっている地域のど真ん中に、住宅密集地に隣接して準工業地域を設けるものである。しかも指定される地域の面積はあまり大きくない。このような周辺の居住環境を考慮すると、住民の安全・安心の確保が最優先課題となるべきはずである。それにもかかわらず、今次地区計画案は「危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令に定める」建築物につき法律が一般的に可能とする最大限の危険施設まで許容するものになっている。つまり、地域の特性に合わせ施設の用途を限定するものにはなっていないのである。これでは何のための地区計画かということになる。すなわち、このような地区計画は必要でないばかりか、むしろ危険施設にお墨付きをあたえ推奨するものになってしまう恐れまである。 第2に、今次地区計画は、その本文において準工業地域の建築物の用途に対する法令による規制内容の全体を明示することなく、その一部に言及するに止めている。準工業地域に対する建築基準法などによる規制内容は当然の前提だから記載していないということのようである。しかしながら、当然の前提がどのようなものであるかを多くの住民が知っているのであろうか。準工業地域がどのようなものであるかの極めて簡単な説明はあるが、住民の安全に関する法規制の内容はどうなっているのか、それを知るためにはどうすれば良いのか。その手がかりさえも示されていない。行政の住民に対する説明責任を果たしていないといわざるを

得ない。これでは、住民が百山地区計画案について意見や質問を出しようがない。

2 準工業地域は工場と住居との混然一体を認めるものであることから、危険の大きな施設が建設を許されないことは当然である。

問題は、一般向けの解説によると、現行法では「危険のやや大きいもの」であれば許すとされていることである。危険は4段階に分けられている。①「非常に少ないもの」、②「少ないもの」、③「やや大きいもの」および④「大きいもの（無制限）」である。ところが、危険は程度概念であることから、どこから許してよいかの明確な判断基準を示すことは本来的に難しい。上記した4段階基準についても同じ困難がある。

今次地区計画案の説明文書にある火薬類・石油類・ガス等の危険物の量の基準についても同様である。「量が多いもの（無制限）」は許さないが、「量がやや多い」ものは許すとされる。「やや多い」とはどの程度のものなのか。その上の段階は「無制限」でもよい「多いもの」である。すぐ下の段階である「少ないもの」もどの程度のものなのか。この基準だけでは、きわめて曖昧だといわざるを得ない。

危険物の扱いについては可能な限り判断基準を明確にしておく必要がある。今次地区計画案はこの点の説明につき極めて不親切・不十分であるといわざるを得ない。

3 国の法令はどうなっているのか。同様にあいまいな抽象的基準だけなのか。

建築基準法には「別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）」（後掲＜資料1＞参照。）が付けられており、別表第二「(る)」項において「準工業地域内に建築してはならない建築物」が列挙されている。

その第一号では

「次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場」として

(一) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造、

(二) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）

(三) マッチの製造

(四) ニトロセルロース製品の製造

(五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造

(六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）

(七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造

(八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造

(九) ～ (一〇) は省略。

(十一) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）

(十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）

(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗（ふつ）化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐（りん）酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、洗濯ソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼（そう）鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒（ひ）素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造

(一四) ～ (三一) は省略。

その第二号では

「危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの」

その第三号では

「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの」

が規定されている。

そして、第二号に規定されている「政令」が建築基準法施行令であり、この施行令第130条の9「危険物の貯蔵又は処理に関する建築物」において「危険物の数量」が例えば「火薬20t（トン）」というように具体的に規定されている（後掲＜資料2＞参照。）。

このように、法令は危険物につき具体的な数量を示すことにより基準としての明確性を確保しようとしている。それにもかかわらず、今次地区計画案は建築基準法施行令に言及することなく、一般的な解説用の曖昧な基準しか示していない。上記施行令の定める「危険物の数量」を住民に分かるように示すべきである。

4 それでは、法令の基準の範囲内であれば良いか。

危険物につき法令の定める基準は住宅密集地に隣接する準工業地域の安全基準としては広範すぎるといわざるを得ないのでないかという問題がある。

第1に、建築基準法別表第二（る）項の第一項は「危険物を製造する工場」の禁止についてのものであり、そこに掲げられている危険物であってもそれを貯蔵・処理することとどまる施設には及ばないのではないか。別表第二（ぬ）項第3号についても同様である。

第2に、上記施行令第130条の9に定められた危険物の数量は、火薬20トン、爆薬10トン、可燃性ガス700立方メートル/2などかなり大きな量となっている。これらの量まで貯蔵・処理する施設が許されるの

		である。住民にこの事実を示す必要があるのではないか。 第3に、消防法第二条第七項に規定する「危険物」、すなわち同法「別表第一（第二条、第十条、第十一条の四関係）」（後掲＜資料3＞）に定められているものについては、建築基準法別表第二（る）項第一号（二）により＜それらを「製造」する「工場」＞は準工業地域において建築することはできないとされているが、①それらを貯蔵・処理する施設は許されるのか。また、②それらの危険物のうち、事故により有毒ガスが発生する可能性のあるものは何か。①および②につき、具体的に危険物の「品名」を挙げつつ、説明する必要があるのではないか。 以上3つの疑問に答えてほしい。 5 今次地区計画案の説明文書では、「建築物等の用途の制限」において「工業系」のなかの「火薬類・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設」であって「量がやや多いもの」まで許すとされている。上記説明文書では、その理由としてであろうか、「用途地域の変更により自家発電装置に使える燃料や分析装置用の溶媒の貯蔵量などが現在より増えます。」とある。ここでは是非とも明らかにしておかなければならないのは次の点である。すなわち、 第1に、分析装置用の溶媒とは何か。 第2に、「貯蔵量など」の「など」とは何か、である。 一例を挙げると、施設での事故の場合、溶媒が有毒ガスを出すものであれば、施設を防爆構造や耐火構造にしていたとしても、また敷地の周辺部に3m幅の環境緑地を定めたとしても、近隣への危害を防ぐことはできないのではないか。 さらに、「など」の内容によっては、想定外の事故が起こりはしないのか。 これらの問題を明らかにする必要がある。 6 また、それに加え重要なのは、地区計画上、危険物への対応基準が法令の許容する一般的基準にとどまるものにされると、将来的には今次説明文書に記された「自家発電装置に使える燃料や分析装置用の溶媒用の貯蔵量」にとどまらず、それ以外のものにまで広く危険への対応が緩められてしまう恐れがあるということである。地区計画では、少なくとも住民の安全にかかわるものについては個別的・具体的な規準が明示される必要がある。 今次地区計画における「建築物等の用途の制限」は、準工業地域に「研究機能の集積」とか「研究施設の更新、建設」とかを誘導する目標・方針に合うよう研究施設以外の建築物や施設を作らせないようにすることでは万全の方策を講じつつ、他方で研究施設が持つ危険性についてはかなりの範囲で許容しようとするものになっているといわざるを得ない。 7 上述したように建築物等の用途制限の内容にこだわるのは、当該地区が住宅（人口）密集地域に隣接するものだからである。計画案に付けられている地図には関電グラウンド跡地が住居のない空白のママで記されている。けれども、そこには昨年末から今年にかけ、戸建て住宅が百数十軒と、2百数十戸の入る巨大な集合住宅（マンション）一棟が完成し、居住者が増えつつある。さらに、第4保育所の移転新築先として役場前駐車場が予定されているとのことである。 既存のマンションや戸建て住宅のある住宅地とあわせ良好な住宅地のど真ん中に準工業地域を指定するのであれば、少なくとも有毒ガスを生じさせる危険物については従来と同様の基準（「量が非常に少ないもの」）に止めるのが常識ある判断というべきではないのか。上記説明文書では、危険物が爆発しても、それに対応できる施設構造にするとの記述がある。これは爆発の可能性を認めているものであり、誠実な記述と言えようが、そうであれば、爆発に伴う有毒ガス等の発生の恐れにいかに対応しようとしているのかについての説明も必要であろう。 全体として、今生地区計画案には、「安全・安心の街づくり」に必要な・不可欠な防災のための規制条項が不足しているといわざるを得ない。見直す必要がある。 6 また、関電グラウンド跡地利用の上述した事実が明らかになっているにもかかわらず、今決計画案ではその事実を図面に反映させることなく計画策定を推進しようとしていることも問題である。公的機関には、多くの人々が事実に基づいた判断をできるよう情報提供をする責務がある。規模の大きな住宅密集地（かつ、人口も多い。）である住宅地に隣接するという事実は「安全・安心の街づくり」という観点からは極めて重要な事実である。この事実を示すことのない今次計画案文書には公文書らしからぬ大きな不備があるといわざるを得ない。作り直し改めて住民に説明すべきである。
105	③	○JR島本駅前の高層マンション建設についてはホームより見える緑化区域の自然がなくなり寂しくなります。 景観を末永く活かせる様配慮願いたい。 ○現在、若山台地域に居住しておりますが、町の中心部に出るには阪急バスの交通網しかありません。高槻市、各都市部に於ては、無料か、半額運賃等の恩恵がある様に島本町でも今後は是非検討して頂けるようお願い致します。 ○JR島本駅周りには、飲食店等が一軒ありません。もう少しにぎやかになるよう検討願いたい。

106	① ② ③ ④ ⑤	どの様にプランニングしようと、大阪市、高槻市、京都市等の他の「都市」に勝することは無理 結果として、他と同様、ありふれた景観をもつ駅の一つになるだけ 近隣市町村にはない空間（残された景観）これを最大限活用した他には出来ない「まち」づくりをお願いしたい 開発ありきには反対 仮にうまくいかなかった場合には責任をとる覚悟があるのでしょうか
107	① ③ ⑤	意見に対する町の考え方 「必要があると判断したものについては」 「今後、要望書の提出を予定しているところです」 曖昧なご回答ありがとうございます。 一部の利権者のために、島本町の貴重な財産を投げ出さないで下さい。
108	③ ④	③ 居住するものとして、高層マンション建設、絶対反対！ 山がしゃ断され圧迫感がある。景観が悪くなる。 何十年先、空家、老朽化した時、幽霊マンションになった時、どうするのか？ 誰れが処分責任をとるのか？お粗末な駅周辺になる ④ 用途地域の変更後、火薬類、石油類、ガスなどの貯蔵・処理施設。地震や災害の時、どうなるのか、危険が多く恐ろしく不安です。 近隣住民への理解説明はどうなっているのか？ その他、保育所問題、心配事がいろいろです。
109	③	・島本町全体にですが、高さ制限を設けて頂きたいです。 実際、高層マンションが建った為、枚方方面の景色が見えなくなり、転居したという方がおられました。京都市も制限を設けて景観を守っています。 ・田畑は、出来るだけ残して頂きたいです。担い手がいなければ貸し農園にするなどやむを得ず開発するのであっても、開放的な空間として頂きたいです。島本町になくなってしまった公営のプール、少なくなってしまうテニスコート、水無瀬川河川敷で禁止となってしまうバーベキューのできる施設、ご老人や幼い子どもたち、若い人達も憩える広場、四季の移りかわりでいろいろな木や花の見られるちょっとした花壇、ミニ植物園、いざという時、大災害に備えての避難所ともなる公営施設、毛布、食料、水などの備蓄施設ケリアホールよりは大人数の入場できるホール、町のイベントなども行えると良いなあと思います。
110	③	もう、マンションは、たくさんできたと思います。 それ以外の開発を願います。 商業施設、文化施設、私達が足を運びたくなる場所を作って欲しい なかなか難しい事ですが 体育館もありますが、新しく運動できる所ができれば嬉しいです。 健康はみんなの感心事だと思います。
111	③	島本町ののどかなイメージは、このＪＲ島本駅西地区の田園風景だと思います。島本町民の私自身でも島本駅に到着するとほっとして、この町はいい所だと安心していきます。 新しい商業スペースをつくるとかマンションを建設すると、島本町らしさは無くなり、子供の就園、就学、ゴミ処理の問題も解決できるのかという不安が残ります。（どんどん島本町の山が見えない事もさみしい） できるなら、緑いっぱいの島本町でのどんと焼き、こいのぼり、レンゲ畑を毎年見たいです。島本町の良さは色んなイベントもたくさんあって、町内の人々が集まり楽しめること。今ある風景を残して、農作物を育てる事で雇用をうみだす。特別栽培（無農薬や微生物農法）など、島本特有の農作物を育て販売したり、給食にもっと地元の野菜をとり入れたりして欲しいです。 どうか、環境にも人にも優しい島本町でありますように。
112	③	ＪＲ島本駅西地区、高層マンション建設等の開発計画変更を希望します。 駅前ののどかな風景は島本町のシンボルであり、子供たちに残したい大切な風景です。 保育園確保や交通の便（周辺道路）の問題が解消されないまま、また、住民の強い反対意見があるまま、開発され島本らしさを失うことは残念でしかたありません。 どうか、今のままの状態を残す方向でお願いします。
113	① ② ③ ④ ⑤ ⑥	1～6まで、ネットで検索して全部見てみたのですが、（表の中に文と数字ばかりで）ものすごくイメージしにくい。「ＪＲ島本駅西地区まちづくり概略案及び都市計画概略案」というのが唯一、地図で表示してあるので、これをもっとわかりやすく、3次元的に予想図をシミュレーションしてほしいです。いくら「シヨッキング」な物でもちゃんと提示しないと、もっとセンセーショナルな景観を想像すると思います。デマとかフェイクニュースの威力はすごいです。 それから、どこまでが不可逆的に決定しているのか？変更できる部分があるとすればどういう点か？これから住民も参加して決めていけることがあるとすればどういう点か？をはっきり示してほしいと思います。 開発の趣意書に口あたりのいい文言を並べたり、形だけの住民説明会を開催しても、誰も納得しないし、「住民のみなさんのご意見を参考にした」ことにはなりません。

114	③ ⑤	J R 島本駅西地区での市街化区域編入に係る土地区画整理事業については、駅前地区を健全な市街地として整備するものとして望ましいと思われる。しかし、前提として当該地区から発生する自動車の交通量をいかに J R を越えて国道 171 号線方面に処理するかが最大の課題である。地区周辺の道路はきわめて狭く、歩道が両側に整備された道も全く無い状況である。このためには、地区周辺を見まわした場合、役場北側交差点から地区内を通して南西端で西国街道に至る道路を都市計画道路として区画整理事業と同時に都市計画決定して、区画整理と一体的に整備してゆくことが必要である。 現状は、役場前からふれあいセンター東側交差点がクランク状の形態をしており、全体的に狭い道路であり、通学路ともなっていることから、開発後の安全対策、交通事故防止の観点から、少なくとも両側歩道の最小限の都計道路レベルの整備が求められる。(この道路の起終点での交差点での町で行っている道路容量の検討だけではすまされない。) 道路整備に要する費用については、開発者負担、国庫、府費補助はもとより、起債、起債償還額への地方交付税等が活用できる。
115	① ② ③ ⑤ ⑥	いつも島本町の為にご尽力ありがとうございます。 今回の島本駅西側開発について、ですが。 まずは『島本町がどんな町を目指しているのか』という部分が大切なのでは、と思います。 平成 26 年に出された「島本町環境基本計画」の中の「島本町が目指す環境像」に【ひと】【まち】【しぜん】【三川合流】が掲げられています。 その中でも【まち】【しぜん】の項目をクローズアップすると 【まち】本町はその名の通り「まち」であり、豊かな自然環境を持ちながら、大阪・京都の中心部に程近い「トカイナカ」であることが特徴です。この良好な環境を生かし、「まち」と自然が溶け込む姿を創造します。 【しぜん】「しまもと」という言葉の次に「自然環境が豊か」というフレーズが続くことに違和感を持つ住民は少ないでしょう。何十年、何百年後の島本町を思い浮かべても「しぜん」という言葉に代表される自然と調和したまちをつくります。 (島本町環境基本計画より抜粋) と、あります。 今、計画されているマンション、住宅、商業施設が並ぶ島本駅前の環境というのは島本町が目指す「まち」に適しているでしょうか？ 島本町の顔でもある駅前の風景を、どこの駅前とも変わらないような住宅地にしてしまっても良いのでしょうか？ 上記にある「トカイナカ」というのは島本町の魅力としてとても強いものです。「トカイナカ」をアピールするには駅西側は絶好の土地だと思うのです。 都会と田舎、どちらも体験できるような施設を作るのはいかがでしょうか？ 例えば、キャンプ、B B Q、農業体験、竹細工体験、アスレチック公園、別荘、貸し別荘、シェア別荘、そこに商業施設はあって便利に利用できる。というような、便利にアウトドアを楽しみたい今のニーズに合わせた施設を。 島本町内外から人が集まって、駅前を活気づける事ができるのではないかと考えます。 また、アウトドアから連想できる「自然」というイメージと、それに沿った建物を建てれば現実的に農地として残る部分が少なくても、駅からの風景は「自然環境豊かなまち」という印象になるのではないのでしょうか？ 「ここまで進んできて今更なにを」と思われるかもしれませんが、たくさんの反対の声があるのは事実です。このまま押し進めてしまうと島本町の 1 番の財産である【ひと】が離れていってしまいます。 『どんな「まち」を目指しているのか』今一度考えていただければと思います。 私は開発自体に反対ではありません。 島本町に住んでいてよかった、楽しい、と思える開発をしてほしいと思っています。
116	⑤	JR 島本駅西地区の都市計画案の内容を見直すべきです。 現在の計画では、高層マンションを含む大型住宅開発となっています。この計画が進めば、田園風景はなくなり、高層マンションによって、田園風景の先に見えていた山並みも見なくなります。また、大型住宅開発により、保育環境・教育環境も悪化します。第三小学校の北側には 25m までのマンション建設が可能となっており、プールが覗かれる状況になる可能性もあります。これらの懸念を含め、今計画への反対や見直しを求める多くの意見が、昨年の住民説明会、意見募集、タウンミーティング、今年の住民説明会、公聴会と繰り返し上げられています。 JR 島本駅西地区において、土地区画整理事業を進めるのであれば、地権者の声だけでなく、これら住民の意見を反映する形で、地区計画から練り直すべきです。住民の意見を反映することで、土地区画整理事業として採算が合わなくなるのであれば、土地区画整理事業でない形で、地権者の高齢化や後継者不足といった課題を解決する方法を模索すべきです。優先されるべきは事業採算性ではありません。優先されるべきは住民の合意です。

		町は、公聴会の公述に対する町の考え方において、住民の合意形成を図ることが難しいと答えています。しかし、町民のまちづくりへの参加意識も高まってきている今、合意を図ることやめて計画を進めてしまえば、今後のまちづくりへの住民参画は大きく後退してしまいます。今、町にとって重要な局面にあります。 この10年間進めてきた計画を見直すという面からも、町がその選択をすることは簡単なことではないと思います。しかし、この10年で田園風景や山並み、農空間といったものの評価は高まり、ここ数年の町内のマンション建設ラッシュは島本に残る自然の価値をより高めたのだと思います。 町長、関係部署の皆さま、住民合意に尽力を尽くしてくださるのであれば、私も一町民として、最大限、協力させていただきます。どうか、よろしくお願いします。
117	③ ④	何を書いてもコピペで返答されているの拝見しておりますので、意見書を提出することが心底無駄に感じますが、この際自由に意見を書いて見ることにしました。 私はこの計画に反対です。 もっと別の計画を立てるべきだと考えているからです。 理由は島本町民憲章に明らかに反しており、自然豊かで水がおいしいという町の優れたイメージからほど遠い計画だからです。 2018年1月のふれあいセンターでの説明会以降、多くの反対意見がありました。環境、景観、保育、交通、財政、安全面などそのほとんどの反対意見は納得できるものでした。 念のため申し上げておきますが、現状のまま田畑を何が何でも残してほしいとは考えていません。それが難しくなったからこういった計画を立てている。そこまではよく分かります。後継者問題が大変なのもわかりますし、計画を進めることによって得られるお金が魅力的な事もわかります。 では、単なる営農という形で田んぼを維持することが難しいのであれば、公園なり、観光農園なりにすることはなぜできないのですか？時代の流れが変わっていますから、利益を出していくこともできるでしょう。ほかの町でできているものが、島本町で出来ないという事はあり得ません。 さらに検討すれば、田畑を活かした開発を行った滋賀のラコリーナ近江八幡のような面白いこともできるはずです。 どうしても住居ということであれば、島本の森と称して、森と住居を混在させる地域として開発するといった方向もある。 素人の私ですら、島本町のイメージを利用、発展させた計画案を思いつく事ができますが、私は行政が検討した別の案の話を聞いたことがありません。 そういうのは自分たちの仕事ではないと考えているのでしょうか？ また反対意見にあったどれか一つのトピックでもまともに検証したのがありますか？ 先日、水道週間だったので浄水場見学に参加しました。現場の方は人口が増えた場合、地下水が足りるかわからないと言っていました。 水源が地下100m越えなら確かに検証するのは難しいでしょうし、その意見は素直でとても評価できるものです。 平気で大丈夫と説明会で言っている方よりはよっぽど好感がもてます。 行政の立場として変わらない「案については良くわからない、不都合があれば決まってからお願いはする。お願いが通るか分からない」というスタンス。交渉ができるとすれば、案が決まる前だけです。決めたらもう業者側に譲る必要が無いことぐらい分かりませんか？ そして、何度も出てくる土地の有するポテンシャルという言葉です。 確かに高層マンションを建てるポテンシャルはあるでしょう。 でも、この計画は島本町のポテンシャル（すでに発揮されている町そのもののポテンシャル）を破壊するものです。 なぜ対した町の宣伝もせずに、今まで人口がじわじわ増えてきたのか。考えた事がありますか？ ほかの町ではなく島本町を選んで住むことにした理由は断じて「大阪・京都へのアクセス性が高くて」だけではありません。 「大阪・京都へのアクセス性が高い」だけなら高槻市や長岡市の方が優れています。 アクセスだけでなく「自然が近いこと」の両方が揃っているからですよね。 その片方を破壊する行為です。まさか西側だけ開発して後は大丈夫だろうと思っていませんか？ 西側の開発を行ったら、残りの土地すべてにおいても、開発を止める理由は何もありません。もう止めようがない。 百山についても、気が付けば高層物が建とうとしています。もう意見を言う気力も失せてきます。 最後に、この意見書は山田町長宛となっておりますので、山田町長様へ。 この都市計画は島本町を終わらせる案ではないかと思います。文字通り島本町が無くなる最初の1歩になると思います。 これは残念ながら合併へと進んでいく道のりです。山田町長にはそれが分かっているはずですが。 合併反対を掲げて選挙に出たのはなんのためだったのですか？住民自治とは何の事を指すのですか？ この案を通せば、私としては山田町長の2期目はないと考えています。それはとても残念な事です。 私はこの計画案の見直しを要望します。この町にはもっと優れた別の方向がありますから。

118	③	島本町に住宅を購入し、引っ越してきて一年と少しになります。島本駅西地区開発のことは知らず、当時は二歳児の待機児童はほほいさないようだったので、子どもが二歳になったら保育所の入園を検討しようと思っていました。島本町に住んで島本町の現状を知ようになり、家を買う決断をしたことが正しかったのかどうか考えることがあります。こちらに来てから入ってくる情報が自分たちにとってどんどん悪いものになっていくので今後が不安です。 第三回都市計画公聴会の公述人からの意見に、保留区域申請時に島本駅西地区の計画人口が 1250 人であったが、現在の計画では 1500 人から 2000 人の人口増が見込まれることについて、大阪府はその人口増に伴う対応については島本町が適切に行っていくと聞いている、と言っています。しかしマンションが建っていない状況で保育の状況はひどく悪化しており、町の対応は追いついていません。計画以上の人口増があった場合、町が即座に適切な対応を取ることができるとは思えません。そして開発に伴う交通集中については検討されておらず、その周辺の交通渋滞や整備も問題が起きてから対応することになるのではないのでしょうか。大規模な開発をしてもそれによって発生する問題に場当たり的に対応する程度の行政能力なのであれば、このような開発を進めるのはあまりに危険であり、事業者から具体的な計画が出れば適切に対応するというような回答は望んでいません。事態が改善するまで住民を待たせるようなことになるのであれば開発は取りやめていただきたいです。 「子ども・子育て支援事業に関するニーズ調査報告書」を見ても島本駅西地区開発に反対する声が多くみられます。保育に関する意見を述べる場でもこれだけ開発反対の声が見られるなかで、住民の声がどこまで町政に届いているのでしょうか。 結局私は、待機児童の多さから保育園に入れることは諦めて入所手続きもしませんでした。また学区からいくと三小になり、新しいマンションができて教室が足りないなどの問題が出てくるのはちょうど子どもが小学校に上がるころのことではないかと考えると子どもにも申し訳ない気持ちです。 保育園に入れることができていたら次の子どものことももう少し気軽に考えられたかもしれませんが、年齢的にあまり余裕がないなかでこの先数年待機児童問題が解消されないのであれば、もう一人子どもを持つのは厳しいものがあります。子どもを保育所に入れることができなかった方から、あとから転入してきても引っ越し前に保育所に預けていた人は入所の点数が高くなり自分たちよりそちらの方が優先されるため、不満に思っているという話を聞いたこともあります。新設の保育所ができて島本駅西地区開発によって人口が増える分、今現在保育所に入れることができない状況にいる私と同じような人は今いる子どもだけでなく第二子、三子が生まれたとしても数年はその状況が続き、預けられるようになるのは最後の最後になります。こういった状況で次の子どもや人生の重要な決定を諦める人も少なからずいるのではないのでしょうか。 島本駅西地区に土地を持っている方々は農地を維持するために多大な努力を払い、現在の開発案に至るまでの間にも苦しい話し合いを重ねてこられたことと思います。それを思うとまだ住み始めて聞かない私は、これまで軽々しく反対意見を述べることもできませんでした。しかし、開発によってほかの住民が、例えば住み始めてまだ聞かなかったとしても、今後の人生に大きな影響を受けることは知っていただきたいです。 これほど熱心に地域で活動されている方が大勢いる町で、どうしてここまで開発に住民意見が反映されずマンション建設が推し進められているのか疑問です。島本町ののどかで 自然豊かな環境に惹かれて、この先何十年と住むつもりで引っ越してきました。出ていきたいと思うような町にはしてほしくないと思います。
119	③	今ですら、高層のマンションが林立する風景となっている島本町だというのに、この上まだ建てる!?自然が破壊されることは本当に将来を見据えたものと言えるのでしょうか。 期日を最優先することなく、最良の策を講じて頂きたい。今、売り出し中のマンションも、まだまだ空部屋が見受けられます。又、入居してくるのは、利便性が高ければ高い程、高齢者になるということも当然のことです。 又、人口増に対する水、ごみ、し尿等の対応は十分ですか。又、保育園、学校施設の問題等々、全般的な視点で考えられているのでしょうか。 積算基礎を正確にして下さい。 どうか焦らないで下さい。住民のことを一番に、人類のことだけでなく此の地に生息する全ての生き物と環境のことをよくよく考えて下さい。 よろしくお願いします。
120	① ② ③	第一 標記の件について地権者の一人として、用途地域の変更、J R 島本駅西地区開発について、町職員より丁寧な説明は一切受けておらず、計画立案に参画しておらず、計画が実施され様としている事は現段階到底納得することはできません。理由は、J R 東海道線大阪京都間で自然の原風景が残っているのは唯一島本駅西側地区のみだからです。自然は一度壊すと復元は不可能です。 コンクリートの景観よりもっと自然を生かした環境を後世に残しておくべきと考えるからです。世界的に人気スポットは自然の景観を取り入れた場所は癒される住環境だからです。再考すべきであると主張いたします。 私事ですが、先祖代々苦勞して築きあげ保存した土地を何一の事前相談もなく勝手計画され変更されるのは納得することは出来ません。又、長年 苦勞して し、自分なりに希望を持って計画を作成し か相談していた矢先でした。民主国家なら個人の権利を尊重

		し町は地権者に十分な説明と協議を重ね納得させてから企画立案すべきであると思っていました。 第二 (イ) 家は町に対して下記の案件に協力してきました。 (イ) (ロ) 事業 (ハ) (ニ) (ホ) 等々 しかし、色々調査すると町は法律違反されていたことが発覚してまいりました。大きくは3件、平成28年1月17日資料/判例を提出説明 現在、名越部長、佐藤次長に対し救済処置を要求し交渉中ですが時間がかかりすぎ誠意ある対応はしてもらっていません。町に対する不信感はあるのばかりで早期に善処して下さる事を要求します。(イ)(ロ)(ハ)協議中 これで次の企画に協力せよと云われても上記手法では納得することは出来ません。 第三 のが発覚。これが起因となりで長年に渡り いました。に際しをされました。 そして、なっていました。 第四 標記案件について如何なる事情が有ろうとも当事者には十分な説明と意見交換をしなければなりません。今自分は一人蚊帳の外で差別されていると思ってます。 尚、意見書提出は6月10日となっている様ですが、猶予期間の設定を要望しておきます。 以上
121	—	業者に事業を発注したり ハコモノを作ったりするのは成果をあげました。 仕事やってますアピールが目に見せやすいので簡単だと思います。 町中に畑や田んぼがあり、 道の横に水路が多く、 生活のすぐそばに水の流れる音が聞こえます。 水のおいしい町を島本町の売りとするなら そのイメージを壊すようなモノは作らないでください。 なぜ、今のままではダメなのでしょうか？
122 参考	③ ④	○これ以上マンションはいらない（過剰供給である。百山のマンションが売れ残っている。） ○マンション建設より、保育園、幼稚園、児童公園等を先に作るのが良いと思います。 ○田畑のある風景を次の世代に残したい。 ○生活道路が混む。 ○用途変更の必要はない。
123 参考	—	J R 島本駅西地区等の開発に反対され続けている方は、何の権限をもとに、どの口が云っているのでしょうか。 開発に同意して土地を譲渡するかは最終的には土地所有者が判断すべきものであり、反対するならするで、対象地をお買い上げになられてはどうですか？ 「景観が悪くなる」とよく言う方がおられますが、本当に配慮すべき地域は景観法、自公法、森林法等で届出等を義務付けられており、当然、今回の開発が必要な手続きを経て実施されることを考えれば、本来、一般の地域住民に反対意見を押し通す権限などどこにもないのでは？ (原子力発電所立地などの国策がからむ話は別なのかもしれませんが。) よく、いろいろな地域で住民が開発に反対されている情報を見聞しますが、今回の件は同じ島本町民として恥ずかしい思いです。
124 参考	—	高層マンション等ではなく、今住んでいる住民の事を考えてくれるのなら、子供達の住みやすい環境作り、保育園、施設、ゴミ処理問題、人が多く住むとそれなりに道路も混むので、その対策など、マンションたてて、人を増すより、先に、私達が安心してくらしていけるよう、子育てしている島本町でないと、子育てしにくい町ランクの最下位にはいけないと思います。
125 参考	③	J R 島本西側の景観を残してほしい。 便利のいい場所でありながら、田園が広がる駅前はそうないと思います。 マンションをたてたとしても（他のマンションの売れゆきをみても）空き部屋が多くなるのではないのか？ 田んぼをつぶしてしまったらもとにもどらないのではないのか。保育所整備もないまますすめるのは本末転倒。
126 参考	③	この地区には最近新しい住宅、マンション等の建設がすすみ人口も増えていると思う。 従ってこの地区に住んでいる人の利便性のためにグルメシティクラスの大型スーパーが必要ではないかと思う。 更に、買物だけでなく、多目的ホール・スペースをつくり、サッカー、ラグビー、野球、バスケットボール、バドミントン、陸上各種目、水泳等が出来る施設をつくらばいいと思います。大阪南にはナンバ、長居等には同種の施設がありますが、北部には大規模なものはないので、一つあると町の活性化につながると思う。 他の地域からでも行ってみようという魅力ある計画にしたいと思う。

127 参考	—	高層マンションはもういらないと思います。 今いる町民がつかえる施設ができればいいかなと思います。 公園やスーパーなど。 せっかく自然がのこっているのにもったいない。 木が育つのに何十年とかかる。 マンションは数年でつくれて、何十年後には年をとって。 また、住む人がいなくなってしまう。そんな気がします。 自然との協ぞんを望みます。
-----------	---	---

平成30年度島本町都市計画公聴会の 公述人の意見に対する島本町の考え方

公聴会において公述人から述べられた意見のうち、今回変更しようとする都市計画に関するものに対しての島本町の考え方は、次のとおりです。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
1	・町の計画では、住宅エリア①を「敷地面積の最低限度 5,000 m²、高さの最高限度 50m」に定めているが、これでは大型高層マンションを建てられるよう配慮しているとしか言えない。駅西側から見える美しい山並みの景観は、島本町の財産である。この住宅エリア①の計画では、それを台無しにしてしまう。 ・住宅エリア②も、高さの最高限度が 25m になっている。これでは第三小学校の横に高さ 25m のマンションが建つことで、教室等を見下ろすことになり、教育環境の悪化を招くこととなる。 ・農住エリアが「第一種中高層住宅専用地域」であるのは、農地保全には不適切である。都市計画審議会会長が、「農住エリアが第一種中高層住宅専用地域であるのは妥当か。すぐ南側は第一種低層住宅なので、むしろそちらに合わせる方がスムーズではないか。」という意見を述べられている。現在ある農地を生かした開発を強く希望する。高い建造物で覆ってしまう町の計画案は、時代に逆行する、最悪な案だと考える。	駅前の住宅エリア①においては、駅前という地域特性を踏まえ土地の高度利用を図るため、集合住宅の建設を可能としております。 高さの最高限度を 50m としており、本エリアについては事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えています。 景観については、当該地区のまちづくりを行うにあたり、良好な景観形成に配慮いただくよう、協議を行います。 第三小学校とその北側のエリアにおける高さの最高限度の設定については、将来的な第三小学校の建て替え等を考慮し、地区計画案において 25m の最高限度を設けています。 学校周辺からの覗き見対策に関する懸案事項については、今後必要に応じて対応を検討します。また事業者に対しても、可能な限り教育環境に影響が及ばないよう、十分な配慮を求めてまいります。 「第一種低層住居専用地域」については、近接する御所の内住宅との連坦が図られるものの、本町においては都市農業振興の観点から、一定規模の農産物直売所や農家レストラン等の施設の立地を許容できるよう、「第一種中高層住居専用地域」としつつ、地区計画案において、低層系の高さ制限（12m）を設け、こうした施設の立地の誘導を検討してまいりたいと考えており、その旨都市計画審議会においてもご説明しました。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
2	- 町は準備組合に対して保育園の新設を求めると発言しているが、本当にできるかどうかは定かではない。例えできたとしても準備組合と契約したデベロッパーが、保育事業者を探し、さらに事業者が保育士を集められるかどうかは極めて不透明である状況から考えて、この都市計画を止めることは本当に大きな公益になると思う。 - 公聴会の資料を町のサイトからダウンロードできるが、当初は高さ制限についての資料がなかった。その後、町は一部住民の抗議を受けて高さ制限が分かる資料をアップロードしたが、このような資料の出し方をすると住民に不信感が芽生えてくるため、正しくわかりやすい情報を公開するのが、行政の務めであると考え。第10版都市計画運用指針の趣旨を理解するべきであり、本指針を逸脱した状態で行政が都市計画を進めていくのは適切ではない。 - 都市計画審議会についてはその運用、選出方法、事務局、審議会委員の意識も含めて、公正な都市計画の審議が行われているとは到底思えない。従って都計審に基づいたさまざまな議論、決定に関しては白紙に戻すのが適切だと考える。	保育園をはじめとする教育施設等の影響に関しては、今後、JR 島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討します。 区域内における保育所設置等については、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。 保育士の確保についても、全国的な問題となっている中、本町としても引き続き対応策を講じてまいります。 公聴会関係のページが分かりにくいとのことご意見をいただいたため、資料を追加しました。今後は正しくわかりやすい情報の公開に努めてまいります。 島本町都市計画審議会委員の選出に際しては、住民団体や町議会に依頼のうえ委員を推薦いただいている他、都市計画などの専門分野の学識経験者の参画や平成 29 年度から公募委員を選出しており、各分野からご意見をいただいたうえでご審議いただいているものであるため、問題はないものと認識しています。

・第4次島本町総合計画では基本的課題として、住民の主体的参加をうたっているが、島本町の行っている都市計画はこの方針と矛盾していると思われる。

・駅前だから都市開発というのは、1つの価値観である。駅前だから都市開発しないのはおかしいというのは価値観の押し付けであり、どのような価値観を採用するのかはまさに住民参加で決められるべきものであると考える。地権者以外の町民は、計画についてとやかく言うのはたまったものではないという意見が散見されるが、それは間違った認識だと考える。

第四次総合計画においては、住民主体のまちづくりの推進のため、ボランティアや地域コミュニティ、NPOなどの主体的な参加を重要としており、住民参画の機会の充実やコミュニティ活動の活性化などに取り組んでいるところです。また、JR島本駅西地区のまちづくりについては、第四次総合計画のまちづくりの方向性を踏まえ、都市計画マスタープランにおいてより具体的な方針を定め、これまで進められてきたものであり、矛盾はないものと考えております。

土地地区画整理事業を実施されております準備組合における地権者等のご意見についても住民のみなさまのご意見であり、すべての住民のみなさまにご理解をいただきながら、円滑にまちづくりを進めていくことは、非常に難しいことであるものと認識しているところです。

なお、これまでの公聴会等でいただいたご意見等について、よりよいまちづくりを実施するために必要があると判断したものについては、事業に反映していただけるよう、JR島本駅西土地地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

様々なご意見がある中で、本町といたしましては、これまでの町の方針や計画に基づき、地権者のみなさまをはじめ、議会や審議会等での議論も踏まえながら、本地区のまちづくりに関する手続きを進めているところです。

本町としましては、様々な観点から熟議を重ね、JR島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により、町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしていきたいと思います。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
3	・農空間を有することにより、四季を感じることができ、植物や小動物が身近に感じられ、地域の方との交流を持つことができるなどのメリットがある。 ・この都市計画が子どもたちへ及ぼす影響として、景観や生活環境が劇的に変化することで、子どもたちの情緒が不安定にならないか不安に思っている。また校舎すぐ隣に8階建て相当の建物の建設が可能となることで、北側のプールや校舎の中の様子が丸見えになり、子どもたちのプライバシー侵害になると思う。小学校東側には緑道を通す計画が含まれており、こちらについては実現しない方針ということであるが、明確に地区計画から除かれたわけではなく、仮に実現する場合は、プールが削られるかもしくは移動しなければならなくなり、教育環境の悪化につながると思う。 ・昨年の台風や集中豪雨により、マンボが何度も冠水した。近年の台風の大型化や集中豪雨により、マンボの冠水や通学路の浸水等も懸念事項となっている。これら災害対策として、田畑は保湿機能を有すること、さらに近年の猛暑問題に対しても、田んぼは水を蓄えることからヒートアイランド現象の抑制にもなる。	JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところで す。 しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しています。 このような状況の中で、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しましては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点におきましても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。 学校周辺からの覗き見対策などの懸案事項については、今後事態が発生した場合、必要に応じて対応を検討します。 なお、JR 島本駅西土地区画整理準備組合が計画された緑道の延伸については、現段階では課題が多く、今回の事業では実施しない予定です。 今後まちづくりを計画的に進めていく上で、これまで農地が保有していた防災機能等については、調整池を設置することなどで対応し、ヒートアイランド現象等に関しては緑化等への配慮を行うことで対応してまいりたいと考えております。

3	・第三小学校の開発による児童の増加と教室の不足については、プレハブを建てて対応するとしているが、事前に考慮される最善の策とは言い難いと考えている。学校は教育財産であるので、本来であれば学校生活や教育環境に影響の出ないよう、配慮していただくことが筋なのではないかと思う。 ・都市計画の周知の仕方について、高さ制限やどのような建物が建つかは、多くの住民の関心事であるのに、公聴会の資料について、はじめは高さ制限の記載のない資料が公開されていたことや、人口推計や財政負担など不透明な点が多く、広く住民に周知しているようには感じられない。また、計画自体を知らない方がたくさんいることに驚いている。できる限り情報の共有に努めていただきたい。	教育施設等の影響に関しては、今後、JR 島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討します。 公聴会関係のページが分かりにくいとのご意見をいただいたため、資料を追加しました。これまでも説明会やタウンミーティング、広報誌、ホームページなど様々な方法で計画の内容をお伝えさせていただいてきたところですが、今後は正しくわかりやすい情報の公開に努めてまいります。
---	--	--

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
4	・戸建てと違いマンションというのは解体して次に新しいのを造るというわけにはいかず、がら空きのマンションがもし駅前の一等地に広がれば、そびえ立つ光景は耐え難いという意見があった。何十年も先のことをよく考えてこういう計画を進行していただきたい。 ・島本町も地権者の1人であるので、町民の税金が使われていることには変わらない。事業には積極的に参加していただきたいと思う。 ・役場の職員は、その立場に立って島本町・地権者・事業者・住民の意見を十分練り上げ、時間をかけて合意を得るリーダーシップを町のみなさんにやっていただきたい。	本年度策定を予定しております空家等対策計画の中で、今後の集合住宅における空き家対策についても検討していくこととしております。 また、本地区内の集合住宅における、まちびらき後のコミュニティの形成やまちの活力の維持・向上についても、今後検討してまいります。 地権者のみなさまが個人で土地利用を図るのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに關しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点においても非常に重要なことであるものと認識し、引き続き支援を実施させていただきたいと考えております。 近年、多方面で住民参画によるまちづくりが謳われ、その重要性が高まっているものと認識しており、本町としても、住民参画の機会を増やし、これまで以上に住民意見を反映させるため、説明会及び公聴会のほか、都市計画法等に基づかない説明会、意見募集、タウンミーティングなどを開催してきたところです。 今後についても、町全体の活性化につながるよう、様々な立場の方々の視点に立った上で、本地区のまちづくりを推進してまいります。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
5	- 町は開発による人口増により、増収が見込まれることを挙げ、本事業は財政効果があるとしてきた。歳入についてはある程度具体的な数字や説明がなされてきたが、支出について度々指摘を受けているにもかかわらず、具体的な数字が示されていない。工事関連費用以外は具体的な数字が示されず、将来の見通しがないままでは計画実施を到底認めることができない。税金の使い方について、町民がしっかり把握できるように説明を求めることは当然であり、行政はそれに答える責任がある。 - 開発による駅西側の貴重な農空間が失われることについて、今はまさに農地について視点の大きな転換期である。島本の西側の農地も作物を生産する場所というだけでなく、住民の安らぎの場としての機能や災害時の防災空間として機能、環境保全機能など、これら機能を多く有しているにもかかわらず、市街化調整区域を広範囲に開発して宅地化しようとする本計画は時代に合わない計画と考えている。なぜ低層マンションに変更することができないのか、町が介入できない部分があるかと思うが、町民全体の利益、大きな視点からの利益を考慮し、都市計画の手法を使って町の姿勢を示してもらわないと困る。町のアイデンティティをしっかり確立して臨むべき。	説明会等でのご意見等を踏まえ、財政効果の試算を公表しております。試算結果については、未確定な要素が多い中、一定の条件で試算を行っていることから、全ての歳入歳出の要素を正確に計算することは困難ですが、現時点でお示しできる内容を精査し、できるだけ正確にご説明させていただくことに努めています。 JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところであります。 しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しています。 なお、低層系住宅の用途地域設定や最高限度高度地区の設定についても、地区計画による土地利用の制限と同様に、土地所有者に厳しい制限がかかることや事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすこととなり、地権者の合意形成を図ることは非常に困難であるものと考えております。 これらを踏まえ、本町としては、JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを兼ね備えていることなどを鑑み、中高層住宅を含む用途地域の設定を行っております。

・行政と住民のかかわり方について、行政側は多くの住民の要望をほとんど計画に反映していない。参加のステージを用意しても、そこで示された住民意見の反映には後ろ向きだったと評価せざるを得ない。計画案は未確定な部分が多く、説明会では住民の疑問に十分答える内容にはなっていないかった。

・マスタープランは、基礎となる社会事情が平成 24 年よりも前の社会事情に基づくものであるため、見直しを求める。

・多くの町民が他の町に見られない、他の都市に見られない奇跡の自然に価値を置いていることから、自分の住む自治体の独自性を認め、そこに愛着を持ち、そして長くその町に住み続けることに繋がると思う。人口減少へ向けた対策として開発を位置づけるのであれば、宅地開発によって一時的に人口を増やすのではなく、そこに愛着を持って定住する住民を増やすことだと思う。本気で町の未来を考えるのであれば、この都市計画への住民意見の反映をすべきと考えている。

あくまで事業主体は地権者である JR 島本駅西土地区画整理準備組合のみなさまが、自らのリスクを伴い、実施されるものであることから、準備組合における合意形成は重要であり、これまでの間に熟慮を重ね、現在の案を提示されているものと考えています。

しかしながら、これまでの公聴会等でいただいたご意見についても、よりよいまちづくりを実施するために必要があると判断したもののについては、事業に反映していただけるよう、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

「島本町都市計画マスタープラン」は、平成 24 年度の見直し後、数年経過しておりますが、近年の取り巻く状況や少子高齢化の動向などについて、当初から認識しており、想定を超えるような社会状況の変化もみられないことから、現時点においては次回の見直し時期までマスタープランを変更する予定はありません。

本町としては、様々な観点から熟議を重ね、JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により、町全体の活性化につなげていくとともに、このまちに親しみや愛着をもっていただくよう、魅力あるまちづくりを実施してまいります。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
6	・この地域で営農されている方々も大変高齢化が進み、後継者不足という問題が生じている中、農地も年々荒れているという状況となっている。このような状況の中で、各々が勝手に土地を処分したり他利用したりと収拾のつかない開発が進むことを危惧している。そのような中で、土地区画整理事業の手法によってきれいな町並みを作って区画割された道路、下水道・インフラ整備もされるということが、この事業に賛同した理由である。 ・一方で町民の中には緑を残してほしいという意見があることから、緑化率や緑の確保、建物の高さ制限、建物の位置等をきちっとしたまちづくりのルールを定めていくことが重要であると認識している。	当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しております。 このような中で、地権者のみなさまがまとまってまちづくりを検討され、インフラ整備などによる都市機能の充実が図られる土地区画整理事業を実施されることは「島本町都市計画マスタープラン」にも即しており、町としても当地域のまちづくりを支援しているところです。 JR 島本駅西土地区画整理準備組合が公表されている公共施設の計画案では、地区の中央に大きな公園を配置されています。このことにより、こどもたちの遊び場や大人の憩いの場が提供されます。 また、区域内の 20%の面積を緑化するルールを地区計画において定めるなど、本町におけるまちづくりのモデルケースとなるものと考えております。 今後については、まちづくりに際し、「島本町都市計画マスタープラン」に基づき、緑化や景観に配慮した良好な市街地形成を行っていただくよう、誘導してまいります。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
7	・現在の調整区域では農作以外に何もできず、市街化区域に編入しても乱開発が始まることも考えられるため、これら事態を防ぐためにも、全体の開発事業に取り組みたいと考えたのが理由の1つである。 ・島本町の一部の方が事業に反対されるようであるが、私たち事業区域内に土地を持っている地権者の土地も市街化区域に編入し、下水道も利用できるようになり、宅地としての利用が早くできるように願う。 ・今回説明会の説明があった地区計画を定め、まちづくりのルールを作り、緑化率の確保や建築物や敷地などの制限を設けることは意義のあることだと思う。	地権者のみなさまがまとまって町づくりを検討され、土地区画整理事業を実施されることは、「島本町都市計画マスタープラン」にも即していることから、本町としても当地域のまちづくりを支援しているところです。 準備組合が実施されている土地区画整理事業に先立ち、市街化区域の編入を実施し、事業の中で下水道の敷設等を実施し、都市機能の充実が図られるようになって考えております。 今回地区計画において、緑化率や建築敷地面積等に係る都市計画の規制を検討しているところです。 今後につきましては、まちづくりに際し、「島本町都市計画マスタープラン」に基づき、緑化や景観に配慮した良好な市街地形成を行い、本町におけるまちづくりのモデルケースとなるよう、誘導してまいります。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
8	- 第4次総合計画策定時に想定された適正人口を超えそうな今、さらに大規模マンションが建つのは望ましくなく、島本町では深刻な保育所待機児童問題を抱える現状に陥っている。この地域にはマンションを建設するのではなく、企業誘致できるように進めていただきたいと思う。 - 若山台方面から上牧方面へのアクセスは、道路が狭く対面交通が困難な状況であるため、駅東側に迂回することがないよう、西側の駅前までのアクセスを良くし、上牧方面へ対面通行可能な車道と明るい歩道を線路沿いに設置していただきたい。 - 地区計画全体について、駅から離れた地域で農地維持ができるよう、農地として残せる場所は残す。また駅前の土地の良さを生かせる建築物の建設可能な地区計画こそが望ましいため、開示されている計画案を速やかに確実に進めていただきたい。町にとって何が必要か、町の財政を補える企業や学校法人の誘致、老朽化した庁舎に代わる新庁舎、保育所建設に全力を尽くしてほしい。保育所の待機児童問題を抱えているが、将来的に人口減少が予想される今だからこそ、町の施設集約した複合施設が必要である。今後は最小限の費用で計画的修繕、機能の再編を可能にできるように最善を尽くしていただきたい。公共施設をむしろ町の資産として捉え、将来的には資産価値を期待できる駅前の高度地区に、民間施設も交えた複合型公共施設を造るようにする。	駅前の住宅エリア①においては、駅前という地域特性を踏まえ土地の高度利用を図るため、集合住宅の建設を可能としております。 なお、高さの最高限度を50mとしており、本エリアについては事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えております。 今後の人口増加に対応すべく、保育基盤整備加速化方針に基づき、取組を進めているところです。また、区域内における保育所設置等については、JR島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。 事業区域内においては、町道広瀬桜井幹線や線路沿いの緑道の設置などの整備を行ってまいります。また、区域外におけるその他の交通対策については、町全体の課題として検討してまいります。 今回の地区計画案では、町の玄関口としてふさわしい地域をめざし、駅前地区に商業・医療施設等を誘導し、それ以外の地区では主に住宅系の用途を誘導することになりますが、新たな公共施設の建設は予定しておりません。 なお、公共施設の集約化など、効率的かつ効果的な施設管理につきましては、公共施設総合管理計画に基づき、総合的に取り組んでいるところです。

8	・まちづくりに関するさまざまな制限よりも、明確なビジョンを求める。土地建設物への制限だけではなく、必要なのはまちづくりへの明確なビジョンである。将来を担う子どものために、まちづくりを行うという明確なビジョンを持っていたきたいと思う。	より良好で魅力的な地域となるよう、「島本町都市計画マスタープラン」における当該まちづくりの方針に基づき、本計画との整合性を図ったうえで、まちの将来を見据え、新たなまちの顔となる駅前の玄関口として、自然と調和した、にぎわいと親しみのあるまちなみに誘導してまいります。
---	---	---

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
9	・ 保育環境に関して、特に現在島本で生活を送る子育て世代に大きな負担を強いる開発になると思われる。島本駅西の開発が進まなくても、島本の保育環境はまさに緊急事態であり、島本駅西の開発がすすめば、保育環境・教育環境はさらに悪化する。保育所の過密や待機児童数の改善が遅れ、第三小学校での教室不足が起こる可能性もあり、学童保育室においても場所の不足や指導員の不足も起こり得る。今現在住んでいる若い世代が安心して定住できる環境をまず整えないと、将来においても若い世代が転入・定住するということは難しいのではないかと思います。 ・ 住民が望む島本の将来像に関して、第5次島本町総合計画策定に係る住民アンケートの結果によると、これからの島本町について「水や緑が豊かな町」との回答が最も多く、マンション乱立を残念がる意見や、これ以上のマンション建設や住宅開発に反対する意見が多くあがっている。これは都市計画マスタープランの上位計画である第5次総合計画と整合しないような状況が起こり得るのではないかと考えている。町に対しては取り返しがつかなくなる前に、住民の望むまちづくりを進めるために今慎重な判断をすべきだと思う。	今後予測される人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により、町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしていきたいと思います。 保育園をはじめとする教育施設等の影響に関しては、今後、JR 島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討します。 また、区域内における保育所設置等について、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。 保育士の確保についても、全国的な問題となっている中、本町としましても引き続き対応策を講じてまいります。 JR 島本駅西地区のまちづくりについては、現行の第四次総合計画及び都市計画マスタープランに定めるまちづくりの方向性等を踏まえて進められてきたものです。現在、次期計画となる第五次総合計画を策定中ですが、これまでの計画やまちづくりの方向性等を踏まえて、適切に策定してまいります。 一方、土地区画整理事業を計画されている準備組合における地権者等のご意見についても住民のみなさまのご意見であり、すべての住民のみなさまにご理解をいただきながら、円滑にまちづくりを進めていくことは、非常に難しいことであるものと認識しています。 なお、公聴会等でいただいたご意見等において、まちづくりに反映できるものについては、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

9	・ 駅西側の多くの地権者が抱える課題を解決するために、土地区画整理事業によって整備を進めるのが有効であることは一定の理解はするが、本日の意見からは高層マンションを造りたいという声は聞こえてこない。一部の方の課題解決ではなく、町はできる限り多くの住民が納得して、みんなが島本の未来を感じられるまちづくりを進めていただきたいと思う。	本町としましては、JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される急激な人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしていきたいと思いますと考えております。 このようなまちづくりを実施するに際し、出来るだけ多くの住民のみなさんにご理解いただけるよう、努めてまいりたいと考えております。 なお、駅前の住宅エリア①においては、高さの最高限度を 50m としております。本エリアについては事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えております。
---	---	--

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
10	・今回の計画案について「まちづくり計画」と言われているが、これは開発計画・開発プランであり、「まちづくり」とは違うニュアンスが入っていると思う。社会的価値の高いものを作ることが「まちづくり」だと私たちは定義している。島本町の少子高齢化の問題、そして特に住宅が余っているという問題を考えると、私たちは個人の利益の問題を超えて、社会的な利益、社会的な利益を中心とした計画を、島本町として持つべきであると思う。 ・農民の方の中では、どうしても耕作できないのだったら、自分が耕した農地を持っていきたいという方もいる。耕された微生物がたくさんある農地・土地が個人のものというよりも社会的な財産であり、これを失ってしまうことは島本町にとっても大きな損失であると思う。駅前利便性という議論は一定わかるが、社会的な利害とはどういうものかを考えていく。プランを出していくという責任は行政にもあるため、土地開発するものと利用したいものと、周辺の住民たちがお互いの思っていることに話し合う場を作っていくことが、双方にとって一番いい解決案に近づくのではないかと考えている。	当地域の土地区画整理事業については、駅前広場や駅前道路等、公共・公益性を有する整備を予定していることから、社会的価値のあるまちづくりであるものと考えております。 JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところです。 しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しています。 このような状況の中で、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点におきましても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。 なお、タウンミーティングや公聴会等いただいたご意見等において、まちづくりに反映できるものについては、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
11	・今必要なのは、他地域での先行事例を具体的にいろいろ検証し、事業リスクを冷静に判断すること。そのために具体的な資料が必要とされ、資料作成は町行政しかない。まちづくりの後のコミュニティ形成まで含めてまちづくりであるため、図面さえ書けばあとは丸投げではあまりにも無責任である。 ・都市計画が町の30年後40年後の中長期ビジョンとともに提示されることが一度もなかったというところが問題である。島本町では人口減少社会到来の重大性について全く語られておらず、町行政自体に全く危機感がない。今一番必要なことは人口減少社会の課題の分析とそれを住民に提示することである。30年後の町の姿と課題と共に都市計画案を示すことは、賛成・反対以前の問題である。	当該事業の事業形態は、地権者主体で実施される組合施行による土地区画整理事業という形態を取られており、まちづくりの実施に際しては、本町の都市計画の基本的な方針である「島本町都市計画マスタープラン」に基づき実施されているところです。 なお、まちづくり後のエリアマネジメント等についても、準備組合において検討されているところであり、本町としても協議を実施してまいりたいと考えております。 本町では、人口減少社会の到来と少子高齢化等を、自治体を取り巻く重要課題として捉え、現行の第四次総合計画及び策定中の第五次総合計画案をはじめ、人口ビジョン、まち・ひと・しごと創生総合戦略、公共施設総合管理計画、行財政改革プランなどの各種計画において、課題や関連する取組等を記載しているところです。 本町としましては、様々な観点から熟議を重ね、JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される急激な人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしてまいりたいと考えております。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
12	・島本町には鎌倉時代に後鳥羽上皇によって水無瀬離宮が営まれていた。上皇が滞在されるときは、島本町が日本の政治や文化の中心であったといっても過言ではない。水無瀬離宮は島本町民や大阪府民だけでなく、日本国民全体にとって極めて重要な国の史跡に指定されるべき場所である。その水無瀬離宮の研究を平成20年以来取り組んできた結果、従来言われていたような単体の御所が洪水で移転したというのではなく、複数の御所群からなる中核区域を中心に、関連施設を現在の島本町に相当するような地域に広く展開するものであり、地域全体を広大な庭園とみなすような構造を有していたという結論に至っている。今回都市計画の変更が行われようとしているJR島本駅西地区は、水無瀬離宮を構成する重要な場所の1つである。特に州浜の形状のある農地は、今後島本町域に広く展開する水無瀬離宮やその関連施設の跡を史跡として整備していくうえで重要なスポットとなる場所であり、歴史景観を崩さない現状の保存を優先した整備を考える必要がある。これらの場所は歴史的散策、静かな歴史観光スポットとして、また社会教育だけでなく子どもたちの歴史教育や古典教育の上でも大いに活用することができると思う。	近年の発掘調査成果からも、水無瀬離宮の関連施設が町内の各地に点在している状況がうかがえます。しかし、文献史料の少なさや発掘調査による発見例の少なさから、水無瀬離宮の正確な範囲を確定するには至っておりません。その説についても、水無瀬離宮の位置を断定できるものではありませんので、仮説の一つとして参考とさせていただきますが、一つの仮説だけを基に保存整備を行うことはできませんので、発掘調査等で発見された後、十分な調査と検討を行った上で、必要に応じて保存整備を行います。 今回の土地区画整理事業においては、道路部分敷設予定地を中心に試掘調査を実施しており、州浜と推定されている場所周辺も平成29年度に試掘調査を実施しておりますが、遺構や人為的にもたらされたと考えられる遺物の存在は確認できませんでしたので、工事着手に影響はないものと考えます。計画変更や新たな開発の計画がありましたら、改めて試掘調査を実施し、遺構・遺物の有無を確認いたします。 試掘調査によって遺構・遺物の存在が確認でき、土地区画整理事業により遺跡が破壊される場所については、工事着手前に発掘調査を実施しますので、その際に重要な遺構が見つかりましたら、事業主と保存協議を進めてまいります。なお、発見された遺構・遺物次第では、国により史跡等に指定される可能性もあります。

12	・水無瀬離宮は1221年の承久の兵乱で幕を閉じた。2021年はちょうど800年にあたることから、昨年の暮れから立て続けに関連本、承久の乱関連の本が出版されている。このことから今後島本町も注目されることが予想され、その時に離宮のイメージを膨らます景観が残っているのは、水と緑の町の島本に上質なイメージを与え、島本ブランドの力になるに違いないと考えている。この景観の価値を理解することなく保存の議論も経ぬまま都市計画の決定の判断をするのは大変無責任であり、時期尚早であると考え、見直されることを強く求める。	JR島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところです。 しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しています。 このような状況の中で、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点におきましても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。景観については、当該地区のまちづくりを行うにあたり、良好な景観形成に配慮いただくよう、協議を行ってまいります。
----	--	---

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
13	・ JR 島本駅西地区の開発によって、水害が現在よりも多くなりはないかと懸念している。現在行われている百山雨水幹線の工事は、時間当たり降雨量 48.4mm 対応と聞いているが、それで浸水は防げるのだろうか。開発に伴う雨水の調整池の容量を 6,000 m³と予定しているが、その根拠の数字が示されてない。いったん調整池を造って住宅マンションが建ってしまったら調整池を拡大することは不可能であるため、事前の計画がいかに重要であるかは明らかである。二度と床下浸水させない、二度とマンボやアンダーパスが水浸りすることはないと、島本町に言い切してほしい。 ・ 住民説明会での島本町の人口の見積もりが非常に曖昧に聞こえる。ベースになる人口の数字が狂えばそれから割り出す数字はすべて狂うわけで、間違っているは大変なことになる。人口を割り出す根拠と数字を示し、住民が分かるよう納得できるようにしてほしい。 ・ 若い世代の転入を期待しているようだが、JR 島本駅西地区の開発をすれば、若い家族は島本町に転入してくるのだろうか。保育所は現在でも待機児童が数十人おり、非常事態宣言が出されている。これでは新規転入者は保育所へ通わせる子どものいない家族に限られてしまう。	本事業区域内に、100 年確率降雨を基準として、2 か所の公園の地下に調整池を設置する予定です。大阪府との協議を経て基準を満たした調整池であり、合計約 6,500 m³の容量を予定しております。 詳細については、町ホームページ及び文化・情報コーナーの資料をご覧ください。 事業の計画人口は、既存市街地の平均人口密度に事業区域面積を乗じた方法で算出した「1,250 人」としております。なお、「1,750 人」、「2,250 人」という人口想定については、仮にこのような人口に達した場合、町の施策にどのような影響が出るかをお示したものです。 今後予測される人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしていきたいと思います。 保育園をはじめとする教育施設等への影響に関しては、現在のところ、JR 島本駅西地区のまちづくりによる住宅戸数等の詳細が明らかになっておらず、推計値での判断は困難ですが、区域内における保育所の設置等については、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。 また、保育士の確保についても、全国的な問題となっている中、本町といたしましても引き続き対応策を講じてまいります。

13	・子どもはその時その時を最大の愛情をこめて育てられるべきだが、現在では詰め込みで保育士の数も十分でない環境で保育が行われているのではないと思う。新しく建てられる入居が始まる大型マンションの入居者の年齢構成を十分に把握してほしい。	子育て世帯をはじめとする生産年齢人口の増加が一定見込まれますが、現時点では、ご指摘のような年齢構成等を詳細に把握することは困難であると考えております。
----	---	--

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
14	- 島本町の顔である駅西側の里山風景を後世まで残すべきであると考えている。駅はこの町を表す重要な場所、町の顔なので、駅前の島本町らしさは永久保存するべきであると思う。 - 第5次島本町総合計画のための住民アンケートにおいて、意見のほとんどが高層マンション要らない、緑を残してほしいという内容であった。3,000名選ばれて、そのうち1,600名ほどが回答されたということだが、無作為なのでいつも私たち反対している意見ばかりの人ではないわけで、意見の反映をしていただきたいと思う。署名活動やタウンミーティングの中でも、開発の賛成意見はわずかで、8割以上が反対意見である。多くの町民が望んでいないことを、町は一步も譲ろうとしないというのは非常に疑問である。説明会や公述を聞いて、出た意見から軌道修正を行うのが筋である。	JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところです。 しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しております。 第五次総合計画策定に係る住民アンケートにおいては、回答者 1,615 人のうち 683 人から約 900 件の自由意見をいただいております。うちマンションに関するご意見は 100 件程度ありました。他の様々なご意見とともに、一定の住民意向として受け止めさせていただいております。 様々なご意見がある中で、本町としては、これまでの町の方針や計画に基づき、地権者のみなさまをはじめ、議会や審議会等での議論も踏まえながら、本地区のまちづくりに関する手続きを進めているところです。 駅前の住宅エリア①においては、高さの最高限度を 50m としております。本エリアについては事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えています。 なお、いただいたご意見について、より良いまちづくりを実施するため、必要であると判断したものについては、事業に反映していただけるよう、準備組合に要望書を提出し、協議を行っているところです。

14	・大型の都市開発というのはすでに時代遅れである。個性のない駅前マンションがあつて、いずれさびれて空き家だらけの味気ない、みすぼらしい町に島本をしたくない。現状の島本のほうがずっと素敵で魅力的ではないかと思ひ、この町の良さを生かしながら開発にシフトするべきときに来ていると思っている。子どもたちが自然や農業に触れる里山風景があつて、なおかつ通勤圏まで近いという価値のある場所は、京阪神にここしかないと思う。行政職員の方は町民と一緒にたつて共同で良い町をつくつていこうというふうになつていただきたいと思う。開発を進めてこの宝を永久に永遠に失うという取り返しのつかないことをしないでほしいと思う。	地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに關しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点においても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところであります。 今後についてはまちづくりに際し、「島本町都市計画マスタープラン」に基づき、緑化や景観に配慮した良好な市街地形成を行つていただくよう誘導してまいります。
----	--	--

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
15	・ 今回の公聴会告示にあたって、閲覧できる都市計画案の情報提供が不十分であった。50メートルの高層マンションは建てないでほしいという声がある中、地区計画案の各エリアの敷地面積の最低限度、高さの最高限度を示す資料が載っていなかった。都市計画法に基づく公聴会は初めて都市計画の案を見た方でもわかる内容で公表するのが当然。今後住民が不利益を被らないよう、島本の将来を左右する都市計画決定手続きが住民サイドに立って行われることを求める。 ・ JR 島本駅西地区の都市計画案は、島本町第4次総合計画および島本町都市計画マスタープランに反している。将来人口 32,000 人を超えると行政サービスの不足を招き、住民への生活・教育・福祉に支障をきたすこととなる。根拠になるマスタープランそのものを改定する必要がある、総合計画およびマスタープランに反した無計画な無責任な都市計画と言わざるを得ない。 ・ 都市計画案に基づくまちづくりが行われると、急激な人口増加により行政利用が増加し、町財政の負担となる。財政効果の根拠となる具体的な人口増に伴う行政サービスに要するコストを試算してはいない。このことは1月の住民説明会で問われ、十分な回答がなく後日回答すると言われたものの、本日の公聴会に至っても公表されていない。20年30年後の人口減少時代の財政を見通して、町政運営をしなければならないと考える。	公聴会関係のページが分かりにくいにご意見をいただいたため、資料を追加しました。今後は正しくわかりやすい情報の公開に努めてまいります。 JR 島本駅西地区のまちづくりに係る都市計画については、第四次総合計画及び都市計画マスタープランに規定するまちづくりの方向性を踏まえて進められてきたものであり、既存の計画に反するものとは考えておりません。また、総合計画の目標人口については、概ね10年後の人口規模の目安であり、超えてはならない規制値・上限値として設定したものではありませんが、人口動向やサービス需要等を踏まえて必要な対策を講じ、サービスの確保に努めてまいります。 説明会等でのご意見等を踏まえ、財政効果の試算を公表しております。試算結果については、未確定な要素の多い一定の条件の中で試算を行っていることから、全ての歳入歳出の要素を正確に計算することは困難ですが、現時点でお示しできる内容を庁内で精査し、できるだけ正確にご説明させていただくことに努めています。

・将来的な人口減少期に駅前中心の人口偏在は、町の空洞化を促進させる。駅前に高層マンションを建てると、市街地から離れている若山台・尺代・大沢などからの町内転入により当該地域の空き家が増加し、店がなくなり買い物難民も生じかねない。人口集中する市街地の中心ばかりに税金投入することで、それらの地域への行政サービスが乏しくなることも考えられる。桜井地域の下水道整備については、区画整理とは切り離し、既に市街化されている地域から、JR線沿いを通り整備することで解決できると考える。

・駅前に広がる農地は、町が支援策を講じて保全する必要があるエリアである。西地区は農地を守ってくださる方々のご尽力で町の中心に近いところで、田園と里山周辺の環境や景観が保全される。大阪府も農空間保全地域に指定している。高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することは困難な状況というのが町の理由であるが、都市農業振興基本法に沿って施策を充実することが先決である。この地域には環境省が準絶滅危惧種と指定されているドジョウがいる。区画整理区域の周辺には大阪府の準絶滅危惧種に指定されているヒメボタルも生息している。西地区の都市計画によって大きくこの環境が失われることは想像につく。島本町の環境基本計画は森林・農地・生物多様性の保全など、自然との共生を目指した社会をうたっているが、絵に描いた餅どころか計画に反することになることを危惧する。

JR 島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを、十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される急激な人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしていきたいと考えています。

また、空き家対策としては、総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を本年度策定することとしております。

なお、桜井地区の下水道整備については、既存の住宅への整備に併せて、土地区画整理事業区域内の整備を実施してまいりたいと考えています。

JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところで

す。しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しております。

このような状況の中で、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点においても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。

また、本年度策定予定である生物多様性保全・創出ガイドラインに即し事業を実施していただけるよう、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

15	・住民合意ができないまま強引に進めるのは、まちづくり基本条例に反すると考える。昨年から住民説明会・タウンミーティング・1月の住民説明会・署名などの住民意思を無視して都市計画手続きを進めることは認められない。	本町としては、これまでにいただいたご意見等については重く受け止めさせていただいているところです。 なお、いただいたご意見について、よりよいまちづくりを実施するために必要があると判断したものについては、JR島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。
----	--	--

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
16	・島本町第5次総合計画基本構想策定、計画策定のための住民意向調査が無作為抽出3,000人に送付され、1,615件の回答と共に、目指す町の将来像の圧倒的上位は水と緑が豊かな町、そして防災の充実と続いている。自由意見回答欄では、自然環境・景観のカテゴリーには87人の意見提出がされ、75人が自然を残して、マンション建設、高層ビルはもういらないとの要望が述べられている。1月31日現在でJR島本駅西に高層マンションは建てないでほしいというようなことを求める4,100人を超える要望署名が寄せられていたと聞いている。公の島本町実施調査結果という客観的データが、自然環境、景観の保全を島本町全世代、全地域の圧倒的多数が求めており、この計画の修正を求めている。	第五次総合計画策定に係る住民アンケートにおいては、回答者1,615人のうち683人から約900件の自由意見をいただいております、ご指摘の内容を含め、多岐にわたるご意見をいただいております。 一方、土地区画整理事業を計画されております準備組合における地権者等のご意見についても住民のみなさまのご意見であり、すべての住民のみなさまにご理解をいただきながら、円滑にまちづくりを進めていくことは、非常に難しいことであるものと認識しています。 このような状況を踏まえ、本町としては、様々な観点から熟議を重ね、JR島本駅西地区は、住民のみなさまが暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される急激な人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により町全体の活性化につなげていくとともに、町の玄関口としてふさわしい地域にしていまいりたいと考えております。今後については、まちづくりに際し、「島本町都市計画マスタープラン」に基づき、緑化や景観に配慮した良好な市街地形成を行っていただくよう、誘導してまいります。

・国際的・日本全体の潮流として、今年はSDGs 持続可能な開発がうたわれ、国連家族農業の10年、そして都市農業振興基本法の制定から3年を迎えた本年は、その趣旨や方向性に照らし本計画は国際的潮流にも島本町の持続可能なまちづくりにとっても、明らかに逆行・逆走となると考えている。

・第二種住居地域の用途・高度地区を第一種低層住宅専用地域とし、当該高度地区への変更を加え、かかる地区計画を再検討すること。第三小学校からの眺望・景観を著しく欠き、ビル風による周辺地域、家屋への被害実態や鉄道騒音の反響がもたらすJR 島本駅東側、および周辺への騒音問題などの想定や懸念が十分に考慮されておらず、周辺住民・児童生徒に対し著しく住民の福祉の後退をもたらし、基本的人権・生活環境に関わる重大な点である。

・JR 島本駅西地区計画の施設である駅前広場整備は、整備直後から施設管理・維持費用は島本町の責任に属することになる。整備財源充当の国費等公金は町歳入歳出となる明らかな公共事業であり、今すぐ計画・収支見通しは住民議会の論議の付すべきものとする。島本町の本計画への全体への負担は、今のところ下水道関係で2億3,000万程度と示されており、最終は何らかの形で島本町の公金支出を余儀なくされることを、私は想定内に入れている。

JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識をしているところです。しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しています。

このような状況の中で、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点におきましても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。

第二種住居地域から低層系住宅の用途地域への見直しについては、現在当地区で検討している土地利用方針とは異なり、また、土地所有者に厳しい制限がかかることから、地権者の合意形成を図ることは非常に困難であるものと考えております。

なお、ビル風や騒音問題等の課題についても、今後準備組合やその他開発事業者に対し配慮いただくよう協議してまいりたいと考えております。

当該土地地区画整理事業については、現在、事業費等の計画案を JR 島本駅西土地地区画整理準備組合において、検討されているところです。

事業については、保留地処分金を基本に事業費を賄うこととなりますが、本町としては、より良好なまちづくりとなるよう、最終的に町に移管される公共性・公益性の高いインフラ施設の整備については、将来の管理者として、JR 島本駅西土地地区画整理準備組合と協議を行ってまいりたいと考えております。

16	・島本町の担当職員は公務として、国・JR西日本や国交省や関係機関との負担協議、契約等の交渉にあたっておられその給与の支出支払いは公金であり、その活動は逐次報告されるべきである。 ・本計画は市街化編入と同時に区画整理が行われるため、まずは公共下水道整理を第一義として公的資金、財源確保、社会資本整備総合交付金が充てられると考える。連続して駅前広場整備事業へ同交付金や別の公的資金を確保することは厳しく、本計画について地権者の負担増は当初から想定されており、高層建築物・マンション建築へ土地利用を誘導せざるを得ない状況下にあると推察する。そのため本計画の住宅ゾーンで高さ50メートルや35メートルを想定する要因になっていると想像する。 ・駅前広場地区施設は不要不急である。豪華華美な設備・施設は排し、総事業費抑制に努める必要がある。町と地権者を含む広範囲な住民参加、細部の理解論議を経て、接続道路を含む設計内容・資金・収支を図り事業内容を決める明らかな町施工の公共事業である。水と緑の豊かなまちづくりの実現、島本町の名水百選に選ばれた地下水、自己水の保全やかん養の点で再検討はもちろん、町のシンボル・教育の一環として地下水の存在を体感し、味わえる環境・景観づくりが必要である。	未成熟な情報を公開することにより、住民のみなさまに混乱を招くような情報などについては、公開することは困難と考えておりますが、情報の公開については、正しく、分かりやすい公開に努めてまいりたいと考えております。 駅前の住宅エリア①においては、駅前という地域特性を踏まえ土地の高度利用を図るため、集合住宅の建設を可能としております。高さの最高限度を50mとしており、本エリアについては、事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えております。 駅前地区については、高度利用を図る地区と位置付け、35mという高さ規制を検討しているところです。 当該土地区画整理事業については、現在、事業費等の計画案をJR島本駅西土地区画整理準備組合において、検討されているところです。 事業については、保留地処分金を基本に事業費を賄うこととなりますが、本町としては、より良好なまちづくりとなるよう、最終的に町に移管される公共性・公益性の高いインフラ施設の整備については、将来の管理者として、JR島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行ってまいりたいと考えております。
-----------	--	--

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
18	・開発を止めるなら特別緑地保全地区制度や、固定資産税とか相続税の減免とか、もし自治体を買う場合は国が1/3買い取り費用を、その分保全するというような制度もある。これまでの144名に対する回答がないというのは残念な状態。農地保全について真剣に考えて検討してほしい。 ・第5次島本町総合計画のアンケートが出たが、子どもの小学校の過密教育はひどいし、待機児童もこんなにひどい町っていうのはびっくりしたということを多くの町民が書いている。子育て・教育のことを本当に考えてほしいということが書かれていた。今第三小学校378人だが、688人になる予定とのことが町のホームページに載っており、これは教育環境を踏みにじっているのではないかと考えている。子育ての親というよりは子どもが一番後回しではないか。耐震化もしていない第三小学校はお金がないといっているが、ふれあいセンターに80億円使っている。子育てのこと本当に考えてない。校舎の手立ても検討中で、予算もどれくらいかかるか分からないということ。	駅前のまちづくりという都市計画の方針はもとより、本町の行財政運営の状況やこれまでの地権者の合意形成の状況等を総合的に鑑みたと、現在進められている組合施行による土地区画整理事業を行っていただくという方針をお示しさせていただいていることから、農地を買収することなど、確実に農業を継続することができるために必要な財政的負担を伴う施策を行うことは想定しておりません。今後については、農業委員会と連携しながら、新規就農者が参入しやすい環境づくりをめざすとともに、都市農業の振興を図るための施策を進めてまいります。 第五次総合計画策定に係る住民アンケートにおいては、小学校の過密に関するご意見を数件、待機児童等子育て支援についても様々なご意見をいただいております。一定の住民意向として受け止めさせていただいております。 また、第三小学校の耐震化は喫緊の課題であり、早期の完了に向け取り組んでまいります。なお、同校児童数の推移について、開校時（S48）714人、ピーク時（S55）に1,269人まで増加後、翌年には第四小学校の開校に伴い874人となりましたが、その後の少子化に伴い、現在では開校時の半数近くまで減少しています（H30：378人）。今後、住宅開発による児童増を想定しておりますが、住宅戸数や開発時期等の詳細が明らかになった時点で、教室数や整備等について検討いたします。 なお、区域内における保育所設置等について、JR島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

18	・待機児童問題について、今 100 人の待機児童がいるが、高層マンションで増えることで、さらに 300 人以上に増える。保育士の確保を保障できる自信があるのか。これも後回しになっていると思う。この計画を止めて、何人くらいの人口増加はこの町は可能かというのをやるべきである。	保育士の確保についても、全国的な問題となっている中、本町としても引き続き対応策を講じてまいります。 事業の計画人口は、既存市街地の平均人口密度に事業区域面積を乗じた方法で算出した 1,250 人としています。なお、島本町保育基盤整備加速化方針においては、事業による保育所利用者数の増加を予測することは困難であるため、「1,250 人」「1,750 人」「2,250 人」という 3 パターンの想定人口を設定し、仮にこのような人口に達した場合、どのような影響が出るかをお示ししたものです。
----	---	---

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
19	・事業を進める理由として、「交通・土地に有するポテンシャルを高く持っている持続可能なまちづくり」、「駅前交通ネットワークの整備や駅前広場の整備を行う」ということが計画に書かれているが、開発影響によって町の持続性が不安になることやそれに対する影響の試算が公表されていない状態でこういった書き方ができるのかということが疑問である。ホームページには「駅前ネットワーク」はすでに東側に構築されている。「将来的に望ましくない土地利用」や「周辺の生活環境の悪化」と書かれているが、開発によって現在すでに緊急危機的な町のさまざまな状況が課題として加速化しており、手が付けられない状態になってしまうのではないかと危惧している。 ・周辺の生活環境について「高さ 50 メートル」だけでも計画によって悪化すると思われる。高層マンションによる虫食い状態がすでに起こっている。	説明会でのご意見・ご質問のうち、後日お示しさせていただくことといたしております。財政効果、都市緑地法の認識、調整池の容量の詳細についてはホームページ等でお示ししたとおりです。 今後については、「島本町都市計画マスタープラン」における当該まちづくりの方針に基づき、本計画との整合性を図ったうえで、まちの将来を見据え、新たなまちの顔となる駅前の玄関口として、自然と調和した、にぎわいと親しみのあるまちなみに誘導してまいります。 駅前の住宅エリア①においては、駅前という地域特性を踏まえ、土地の高度利用を図るため、集合住宅の建設を可能としております。本エリアについては事業費を賄うための保留地処分金にも影響を及ぼすことから、慎重に取り扱う必要があるものと考えています。 なお虫食い状態（スプロール化）については、計画的な街路等のインフラが形成されないままの無秩序な開発であることから、当地区のまちづくりには該当しないものと考えております。

・今都市計画課が行われていることは「都市計画」でも「まちづくり」でもなく、ただの民間の開発行為になっている。「手続き上問題はない、スケジュールどおりに進める」ということを言っているが、都市計画上の手続きにおいても、10月2日の大阪府との手続きを開始する直前の都市計画審議会において、1,250人の人口フレームを正式なものとして報告されている。それ以降ホームページに12月の段階になって2,250人想定のもので出たが、それも11月の教育こども部の発表を受けた形での発表となり、このひとつきふたつきに大幅1,000人の見通しが変わるような計画を、1,250人の段階で正式に手続きを開始しているにもかかわらず、計画の妥当性をどう判断したらいいかわからない。

・総合計画上、32,000人も大幅に超える見込みであるということに対する明確な回答がない。

・このままこの計画を進めることには私は見直しが必要だと思う。対立をあおるのではなく、本当に真摯な視点にたって前例踏襲の理由ではなく、これからのまちづくり、これからの未来を見据えたまちづくりにかかわってくる時代だと思う。これからのことを考えて、都市のまちづくりの視点に関しても、地権者の方も一緒になって考える時だと思う。

事業の計画人口は、既存市街地の平均人口密度に事業区域面積を乗じた方法で算出した1,250人としています。

なお、島本町保育基盤整備加速化方針においては、事業による保育所利用者数の増加を予測することは困難であるため、「1,250人」「1,750人」「2,250人」という3パターンの想定人口を設定し、仮にこのような人口に達した場合、どのような影響が出るかをお示ししたものです。

総合計画等における「人口目標」については、あくまで新たな住宅開発や既成市街地の活性化等も視野に入れ、概ね10年後の人口規模の目安として設定しているものであり、目標値の超過または不足に対して制限を設けるものではありません。

本町としては、様々な観点から熟議を重ね、JR島本駅西地区は、住民のみならず暮らしやすい多様な都市機能がコンパクトに集約されたまちづくりを行うためのポテンシャルを十分に兼ね備えていることから、当該地区のまちづくりは必要であると考えております。今後予測される人口減少の流れを少しでも食い止め、生産年齢人口の増加により、町全体の活性化につなげていくとともに、このまちに親しみや愛着をもっていただくよう、魅力あるまちづくりを実施してまいります。

なお、これまでの公聴会等でいただいたご意見についても、よりよいまちづくりを実施するために必要であると判断したものにつきましては、事業に反映していただけるよう、JR島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。

公述人	都市計画案に係る意見の概要	意見に対する島本町の考え方
20	・ 日常の中で人が大切にしているもの、尊重して、学習していたと思う。子どもたちは学校へ行くのが目的だけでも、通学路でも多くのことを学んでいる。農地のなくなった場所に人はまだ足を運ぶのだろうか。保育所の子どもたちは安全に散歩できるだろうか。農地のある場所、島本町の独自の教育環境ではないだろうか。コンクリートで囲まれたマンションの間で何を学べるのだろうか。人工的に整えられた公園は代わりになるだろうか。 ・ 今一度立ち止まり、さまざまな側面からこの土地の価値を再認識することを求める。そして、この価値を守りながら活用して発展させていくのは、新しい・古い住民関係なく、この街に住んでいる住民の務めだと考える。	JR 島本駅西地区の農地に関しては、これまで当地区で農業に従事されているみなさまのご尽力により、農のある風景をご提供いただいていたところであり、農空間が有する多面的な機能についても認識しているところです。 しかしながら、当地区において農業に従事されているみなさまの高齢化や後継者不足といった理由により、営農を継続することが困難な状況になっているものと認識しております。 このような状況の中で、地権者のみなさまが個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくり組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されることに関しては、駅前地区にふさわしい都市機能の充実・強化を図る上で都市計画上の観点においても非常に重要なことであるものと認識し、支援を実施させていただいているところです。 本町としては、これまでも説明会やタウンミーティング等、地権者以外の住民のみなさまからも多くの意見をいただいております、よりよいまちづくりを実施するため、必要があると判断したものについては、事業に反映していただくよう、JR 島本駅西土地区画整理準備組合と協議を行っており、今後、要望書の提出を予定しているところです。