

(様式第2号)

会 議 録

令和元年9月13日作成

会 議 の 名 称	令和元年度第1回島本町都市計画審議会		
会 議 の 開 催 日 時	令和元年7月31日(水) 午後2時～午後5時45分		
会 議 の 開 催 場 所	島本町役場3階 委員会室	公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可・一部不可・不可
事務局(担当課)	都市創造部 都市計画課	傍聴者数	10名
非公開の理由(非公開(会議の一部非公開を含む。)の場合)	/		
出席委員	榊原会長、植田委員、伊集院委員、大久保委員、 大西義雄委員、大西敏秋委員、岡田委員、小山委員、 長井委員、中田委員、永山委員、西村委員、野間委員、 八田委員、峯森委員 【事務局】 山田町長 都市創造部 名越部長、佐藤次長、今井課長、橋本 課長、藤本主幹、森鎌参事、川井係 長、奥野主査、滝沢主査		
会 議 の 議 題	1. 会議の公開について 2. 北部大阪都市計画区域区分の変更について 3. 北部大阪都市計画用途地域の変更について 4. 北部大阪都市計画高度地区の変更について 5. 北部大阪都市計画地区計画の決定(JR島本駅西地区) について 6. 北部大阪都市計画地区計画の決定(百山地区) について 7. 北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定について 8. 北部大阪都市計画下水道の変更について 9. その他		
配 付 資 料	令和元年度第1回島本町都市計画審議会 議案 書、令和元年度第1回島本町都市計画審議会参 考資料、会議次第、審議会名簿		
審 議 等 の 内 容	別紙のとおり		

令和元年度第1回

島本町都市計画審議会会議録

日 時 令和元年7月31日(水)

午後2時00分

場 所 島本町役場 3階 委員会室

開会 午後2時00分

[事務局] 定刻となりましたので、ただいまから、令和元年度第1回島本町都市計画審議会を開催させていただきます。

本日の司会を担当します都市創造部都市計画課の森鎌でございます。よろしくお願いいたします。

まず、会議の出席状況についてご報告させていただきます。

現在、19名の委員の方々のうち、15名の委員のご出席をいただいておりますので、島本町都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本審議会が有効に成立していることをご報告申し上げます。

案件に入ります前に、今回初めての委員の方がおられますのでご紹介いたします。

島本町議会議員、大久保孝幸様です。

[委員] 大久保です。よろしくお願いいたします。

[事務局] 島本町議会議員、中田みどり様でございます。

[委員] 中田みどりです。よろしくお願いいたします。

[事務局] また、本日、欠席のご連絡をいただいておりますが、高槻警察署長の森岡英樹様につきましても、異動により先日委員に就任していただきましたので、この場でご報告いたします。

また、大阪市立大学の吉田様、連合島本地区連絡会の藤井様及び青葉会の谷田部様におかれましては、今回は所用によりご欠席されるということでしたので、この場でご報告いたします。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。資料につきましては、事前にお渡しさせていただいております「令和元年度第1回島本町都市計画審議会議案書」とあります資料及び「令和元年度第1回島本町都市計画審議会参考資料」とあります資料でございますが、本日、資料をお持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは、事前にお渡しさせていただいた資料以外で、本日、机の上にお配りしている資料といたしまして、「本日の会議次第」が1枚と「島本町都市計画審議会委員名簿」が1枚ございます。不足等はありませんでしょうか。

なお、本日の審議会につきましては、各委員の皆様の音声をより聞き取りやすくするために、マイクを設置させていただいております。事務局からのご説明の後、ご質問される際は挙手をいただいた上で、マイク下にあるボタンを押していただき、赤いランプの点灯を確認後ご発言いただき、終了後は再度ボタンを押していただき、ランプの消灯をご確認いただきますよう、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、審議会の開会に当たりまして、山田町長からご挨拶申し上げます。

[事務局] 皆さん、こんにちは。

本日は委員の皆様方にはお忙しい中、島本町都市計画審議会に出席を賜りまして、ありがとうございます。

本日の都市計画審議会では、大阪府知事より意見を求められている北部大阪都市計画区域区分の変更の他、町決定案件である用途地域の変更、高度地区の変更、JR島本駅西地区及び百山地区に係る地区計画の決定、土地区画整理事業の決定、下水道の変更について、都市計画法第19条に基づきご審議いただきます。

今回の審議案件につきましては、既に昨年7月と10月の審議会でもご報告させていただきましたが、その後、関係機関との協議を進め、本年1月には説明会を、2月には都市計画公聴会を開催し、先日は都市計画法第17条に基づく都市計画案の縦覧と意見募集を実施いたしました。

委員の皆様もご承知のとおり、本案件につきましては、これまで多くの方からご意見を頂戴しており、それらの中にはこのまま手続を進めるべきではないというご意見もたくさんいただいております。しかしながら、これまでの長年の経過や現在の状況を踏まえ、改めて駅西側のまちづくりは将来の島本町にとって望ましいものであると考え、手続を進めることとし、このたび都市計画審議会に付議させていただくことになりました。本日の都市計画審議会を経て、今年9月ごろに都市計画決定を行いたいと考えております。私といたしましては、本日の案件をご承認いただき、都市計画決定をすることができれば、これまでさまざまな機会にいただいたご意見も十分に踏まえた上で、魅力あるまちづくりを進めていく所存でございます。

委員の皆様方には忌憚のないご意見をお願い申しあげ、私の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

[事務局] 山田町長、ありがとうございました。

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

榊原会長、よろしく申し上げます。

[会長] それでは、案件に従いまして会議を進めてまいりたいと思います。

まず初めに、本日、傍聴の申出がありますので、本審議会の傍聴要領に基づいて、案件1の会議の公開についてですが、傍聴を許可することによろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

[会長] ないようでございますので、傍聴を許可します。

[事務局] すみません、本日は取材として新聞社の方が入られておりますことをご了承願います。よろしくお願いいたします。

[会長] 傍聴者をご入場なさいましたけれども、まだロビーに多数の方がおられるようです。

[委員] 議長、新聞社の方というのは。

[会長] よろしゅうございますか。何かご異議等ございますか。

[委員] 何新聞のどういう部署の方なんですか。

[新聞社] 朝日新聞社会部です。

[会長] よろしゅうございますか。まだロビーに多数の方がおられるようです。過去に行ったように、ロビーにおられる方にも音声聞こえるようにしたいと考えておりますが、委員の皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

[委員] すみません、ロビーには何名ぐらいおられるんでしょうか。

[会長] 何人おられるんですか。

[事務局] すみません、事務局からです。

本日、椅子を50席ほど用意しておったのですが、まだ10名ほど立っておられると思いますので、恐らく60名ぐらいの方、詳細な数は分かりませんが、それぐらいになるかと思えます。

[会長] 傍聴要領上は、傍聴者の定員は10人以内でございますけれども、ロビーにおられる方にも会議内容が分かるように、前回同様、資料を追加で配布いただく方向で、写しを用意するように指示しております。ただし、今回につきましては資料の分量が非常に多いために、議案書と説明で使用するパワーポイントの資料のみをお配りし、その他の参考資料については閲覧用に10部、外に置いていただくことにいたしました。そういうことでよろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

[会長] それでは異議がないようですので、資料の写しをロビーの方にお渡ししてください。

それでは、本日の案件、いずれも付議案件となっておりますが、付議について町から説明をお願いします。

[事務局] それでは、まず付議案件について、改めて山田町長から会長に付議させていただきます。

[事務局] 島本町都市計画審議会会長様

島本町長、山田紘平

北部大阪都市計画区域区分の変更について（付議）

標記について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づく大阪府からの意見照会に回答するに当たり、次のように審議会に付議します。どうぞよろしくお願ひいたします。

島本町都市計画審議会会長様

島本町長、山田紘平

北部大阪都市計画地区計画の決定（JR島本駅西地区）、北部大阪都市計画地区計画の決定（百山地区）、北部大阪都市計画土地区画整理事業の決定、北部大阪都市計画用

途地域の変更、北部大阪都市計画高度地区の変更、北部大阪都市計画下水道の変更について（付議）

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

どうぞよろしく願いいたします。

[事務局] すみません、事務局から訂正というか、先ほど傍聴の数で今何名ほど来られていますかということで、外、100人ぐらい来られているということでした。さっき60名と言いましたが。

以上です。

[会長] それでは、ただいま付議のありました案件でございますけれども、あらかじめ皆様方のお手元に届いている議案書のとおりとなっております。

それでは、議事に入ります。

議第34号から第40号につきましては、相互に関連する案件でございますので、全て一括してご説明願うわけですが、基本的にはJR島本駅西地区の都市計画と百山地区の都市計画の2件に分けて説明いただきたいと思います。

では、事務局から説明をお願いいたします。

[事務局] それでは、本日の付議案件についてご説明させていただきます。

私、都市計画課、藤本と申します。着座にて説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

本日の議案につきまして、議第34号から議第40号は、JR島本駅西地区及び百山地区に係る都市計画決定及び変更に係る案件となっております。正式な議案書につきましては、別途お配りしておりますとおり、内容のご説明については、本日はお手元の参考資料1のスライド資料に基づき、ご説明させていただきます。

なお、議案書のほうにつきましては、一部記載の中で図面が入っております。その図面の縮尺につきまして、本日皆様にはA4サイズの印刷でお配りさせていただいている関係上、縮尺の表記がちょっと異なっておりますことをご了承ください。

先ほど議長から言っていただきましたとおり、本日の付議案件の説明につきましては、議第34号から議第40号につきましては相互に関連する案件でございますので、①JR島本駅西地区の都市計画についてと②百山地区の都市計画についての2件に分けて、ご説明させていただきます。

それでは、4枚目のスライドから始めていきます。

まず最初に、①JR島本駅西地区の都市計画についてをご説明いたします。

こちらは、議第34号、議第35号、議第36号、議第37号、議第39号、議第40号が関連する案件となります。

次のスライドに移ります。

JR島本駅西地区は、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、潤いある良好な住宅地の形成を推進するとして位置づけられている地域でございます。

次に、J R島本駅西地区における現状とそれに対する町の方針を示したものでございます。J R島本駅西地区の現状といたしましては、地区内における農業従事者の皆様の高齢化や後継者不足といった問題から、営農を継続することが困難な状況となっております。このような状況の中、地権者の皆様が個人で土地利用を図られるのではなく、まちづくりの組織を結成され、区域一帯のまちづくりを実施されるに至りました。

島本町の方針としましては、町の各種計画等との整合性や当地区の現状や町議会での議決を踏まえ、当該まちづくりに対して支援を行う旨の方針をお示しさせていただいているところでございます。

次のスライドに移ります。

こうした状況を踏まえ、J R島本駅西土地区画整理準備組合の皆様と町で検討しております土地区画整理事業によるまちづくりのコンセプトについてご説明いたします。現時点でお示しできるのは、あくまでもコンセプトとゾーニングのみの段階であり、具体的な建築物の内容は、今後事業が進むにつれて決定されていくこととなります。

当地区のまちづくりにつきましては、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をコンセプトとしております。また、都市的利便性の向上、快適な住環境の創出、営農環境の保全、駅前空間の整備、歩行者ネットワークの構築といった考え方を各々のエリアの特徴としてゾーニングを検討いたしております。なお、ゾーニングの考え方については、現時点における地権者の意向の割合や事業の実現性の担保を鑑み、事業主体である組合がより確実に事業実施できる配置となっております。

次のスライドに移ります。

土地利用のエリア配置ですが、先ほどご説明いたしましたゾーニングの考え方をもとに、駅前エリア、住宅エリア①、住宅エリア②、住宅エリア③、農住エリアの5つのエリアに区分されます。

駅前エリアは、駅前にふさわしいにぎわいの創出エリアとしている一方で、区域内の西側は農住エリアとし、当面は農地を残すエリアとしております。町としても、生産緑地地区への誘導をするなど、営農希望者の方が引き続き営農できるようサポートしてまいります。

続きまして、J R島本駅西地区で実施する都市計画についてでございます。都市計画は複数の階層によって構成されているものであり、当該地区の都市計画につきましても、図のような構成になるものでございます。

続きまして、1、区域区分（案）と土地区画整理事業区域（案）から順次ご説明いたします。

こちらにつきましては、現在、市街化区域編入前と市街化区域編入後を対比してお示

ししております。

まず、土地区画整理事業区域（案）は青色点線内となっております。市街化区域への編入区域については、土地区画整理事業区域に加え、赤色線内の部分を予定しております。また、土地区画整理事業区域に隣接する一部の地区につきましても、市街化区域へ編入する予定としております。

続いて、5番、下水道計画区域でございます。こちらにつきましても、市街化区域編入前と市街化区域編入後を対比してお示ししております。図でお示ししているとおり、市街化区域への編入箇所が新規で下水道計画区域を設定する区域であり、先に設定しております御所の内住宅の区域と図面上は一体になるものでございます。

また、本地区の整備にあわせて、その上流側で既に市街化区域に編入しております土地区画整理事業区域外にも及ぶ桜井2丁目、3丁目の区域についても整備し、住環境の改善を行ってまいりたいと考えております。

次に、用途地域（案）でございます。

J R島本駅前から第三小学校にわたっては第二種住居地域、第三小学校南側や町道広瀬桜井幹線から西側については第一種中高層住居専用地域といたしております。なお、土地の面積と建物の建築面積の比率を決めた建ぺい率及び土地の面積と建物の床の面積の比率を決めた容積率につきましては、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域ともに、建ぺい率が60%、容積率が200%となる予定でございます。

また、用途地域の境界については、土地区画整理事業区域に隣接する一部の地域で、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域に変更する地域がございます。

続きまして、用途地域の選定に当たっては、J R島本駅東側近隣商業地域として設定しており、駅の東西にわたり、近隣商業地域を設定することにより、まちのにぎわいづくりを図ることも検討いたしました。しかし、駅西側は駅東側と比較し、商圈も狭いため、住宅系の用途地域であるものの、同時ににぎわいの醸成にも寄与できるものとして、駅に近いエリアでは第二種住居地域と設定したものでございます。

また、その他のエリアについては、周辺地区との整合を図り、良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくために、第一種中高層住居専用地域を選定したものでございます。第二種住居地域と第一種中高層住居専用地域に各々建築可能なものと建築できないものについては、表に示すとおりのようなものがございます。

次に、高度地区でございます。こちらにつきましても、市街化区域編入前と市街化区域編入後を対比してお示ししております。まず、高度地区とは、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区のことをいいます。こちらについては、町内の他地域と同様に、用途地域と連動し、区域内全域を第二種高度地区といたしております。

次のスライドに移ります。

第二種高度地区によって、このスライドでご覧のように、敷地の北側に対する斜線制限を設定いたしております。

続きまして、③地区計画（案）についてでございます。地区計画とは、地区の課題や特性を踏まえ、詳細な建築物の用途や形態の規制を定める制度で、新たに市街化区域に編入する際には地区計画の設定が必須となっております。より細かい規制をかけることでよりよいまちづくりを誘導するため、まちづくりのルールができると考えております。

今回、地区計画で定める主な内容として3点ございます。道路の配置や規模、建築物等の制限、緑化率などがございます。

次に、地区計画では、周辺の恵まれた自然、生活環境との調和を考慮し、事業のコンセプトやゾーニングを踏まえ5つのエリアに区分し、まちづくりのよりきめ細やかなルール設定を行います。具体的に申しあげますと、駅前エリアとして、駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリアとしております。住宅エリア①として、周辺地区と調和した開放的な町並みと良質な居住環境を備えたゆとりある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに、隣接する公園との一体化を図っていくエリアとしております。

住宅エリア②として、事務所や小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な町並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリアとしております。

住宅エリア③として、周辺地区と調和した開放的な町並みと良質な居住環境を備えた戸建て住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリアとしております。

農住エリアは、田畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な町並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和したエリアとしております。

次のスライドに移ります。

建築物の敷地などの制限についてでございます。まちづくりのコンセプト案における各エリアの特徴を踏まえ、壁面後退の程度や高さの最高限度を検討したものです。駅前エリアでは、近隣型商業施設や医療施設等の立地を想定しており、敷地面積の最低限度は130平方メートル、建築物の壁面後退は道路側で1メートル以上、ただし、駅前道路に接する部分は2メートル以上、隣地側も1メートル以上。高さの最高限度は、駅前の土地利用の有効利用を図るため、35メートルとしております。

住宅エリア①では、中高層住宅を主体としており、敷地面積の最低限度は5,000平方メートル、建築物の壁面後退はゆとりある空間を設けるため、道路側は3メートル以上、隣地側も3メートル以上。高さの最高限度は、駅前の中高層住宅としての土地利用の有効利用を図るため、50メートルとしております。

住宅エリア②では、事務所や小型店舗等の立地を許容しており、敷地面積の最低限度は130平方メートル、建築物の壁面後退は道路側は1メートル以上、隣地側も1メートル以上。高さの最高限度は、将来的な第三小学校の建て替えを踏まえ、25メートルとしております。

住宅エリア③と農住エリアでは、敷地面積の最低限度や壁面後退は住宅エリア②と同

様ですが、良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図るため、高さの最高限度は、12メートルとして検討を進めております。

次に、建築物等の用途制限については、右下記載の18ページから21ページにおいてお示ししているとおり、ゾーニングごとに建築が可能な用途を制限いたします。当地区においては、町内他区の第二種住居地域や第一種中高層住居専用地域よりも厳しい制限がかかることとなります。

右下22番のスライドに移ります。

次に、③地区計画（案）について、建築物や敷地などの制限についてでございます。全てのエリアにおいて、次に挙げる全ての項目について同様の制限を設定いたします。建築物等の形態または意匠の制限や垣または柵の構造の制限などを設け、緑化や景観に配慮したよりよい町並みを誘導していきます。

次に、これまでの都市計画変更手続の経緯でございます。平成31年1月の住民説明会を経て、2月の都市計画公聴会、そして令和元年6月の都市計画法第16条及び17条による都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。

また、本案件の経緯等につきましては、昨年の住民説明会やタウンミーティングにおける意見とその考え方も含めて、これまで複数回にわたって本審議会でも報告をさせていただいております。

続きまして、本年6月に町において実施いたしました都市計画案の縦覧に対しまして、いただいた意見書の総数は121件あり、その意見書については、お手元の参考資料⑧として配付させていただいております。こちらについては後ほどご説明させていただく百山地区もあわせての数でございます。

各都市計画案の意見書の要旨とそれに対する町の考え方についても、お手元の参考資料②から⑦として配付させていただいております。

また、都市計画案の縦覧の前に開催した公聴会での公述人の意見とそれに対する町の見解についても、お手元の参考資料⑨として配付させていただいております。

なお、本日の意見書の内容に関する説明につきましては、各議第ごとに主要な意見に対する町の考え方をご説明させていただきます。

まずは、議第35号「用途地域の変更」に係る意見でございます。主な意見といたしまして、①農空間を生かした開発を期待するに対する町の考え方といたしましては、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、潤いある良好な住宅地の形成を推進してまいります。

2番の意見でございます。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に対する町の考え方としまして、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、今後よりよいまちづくりの実施のため、誘導してまいります。

次に、議第36号「高度地区の変更」に係る意見でございます。

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という意見に対しての町の考え方でございます。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。

意見②です。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に対する町の考え方といたしまして、よりよいまちづくり及び景観形成等のため、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。

次に、議第37号「地区計画の決定」でございます。この議案に対しての意見といたしまして、①住宅エリア①において、高さ制限50メートルでは周辺の自然環境との調和が図れないと考えるというご意見に関しての町の考え方でございます。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、協議を行ってまいります。

2番の意見でございます。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というご意見に対しての町の考え方でございます。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、皆様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もの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。

3番のご意見です。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という意見に対しての町の考え方です。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の意見になります。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というご意見に対しての町の考え方でございます。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。

次のスライドに移りましての5番のご意見でございます。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というご意見に対しての町の考え方でございます。保育園を初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番、田畑の持っていた貯水力を担保してほしいというご意見に対しての町の考え方でございます。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番、歴史的な景観を残してほしいというご意見に対しましては、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や

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。

次に、議第39号「土地区画整理事業の決定」の案件に係るご意見でございます。

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まちになってしまうというご意見に対しての町の考え方でございます。地権者の皆様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。

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というご意見に対して町の考え方ですが、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。

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ってほしいというご意見に対してです。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のご意見です。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。これに対しての町の考え方でございますが、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。

次に、議第40号「下水道の変更」に係るご意見でございます。意見の①です。計画雨量は5時間の総雨量175ミリ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というご意見に対しての町の考え方です。当該事業区域内に設置する2カ所の調整池は、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。近年の町域内の総雨量から農地を宅地化するに当たり、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番のご意見です。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既に市街化されている地域から整備すべきというご意見に対しての町の考え方でございます。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。

最後に、32番のスライドの説明をさせていただきます。

先ほどの意見書の説明の中で、準備組合への要望書という説明をさせていただきましたが、町のほうから準備組合へ提出した要望書の内容について説明させていただきます。

当初、昨年9月に準備組合のほうから島本町に対して、当地区のまちづくりの支援についてのご要望をいただいております。これを受けまして、島本町は、都市計画決

定に向けての手續、下水道や水路整備に係る準備などは進めておりましたが、一方で、土地地区画整理事業における都市計画案については、多くの住民の皆様からご意見やご署名を頂戴している状況でございました。

このような状況の中、準備組合と島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協議を進めていくため、要望書を提出すると同時に協議を開始させていただいており、今後も継続して協議を行うこととしております。この要望書につきましては、土地地区画整理事業によるよりよきまちづくりの計画的な推進を目的としており、景観形成のルールづくり、環境への配慮、都市農地の活用、インフラ施設の整備、住民への説明責任、保育環境の充実の合計6項目について要望いたしております。

J R 島本駅西地区の都市計画についての説明は以上でございます。

[事務局] 都市計画課の奥野と申します。よろしく申し上げます。着座にて説明させていただきます。

百山地区の都市計画についてをご説明いたします。

こちらは議第35号、議第36号、議第38号が関連する案件となります。

百山地区は、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して位置づけられている地域でございます。

次に、百山地区における現状とそれに対する町の方針を示したものでございます。百山地区の現状といたしましては、既存の研究所や体育館及びグラウンド跡地や寮などが立地している地区でございます。当地区周辺は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であることから、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、あわせて地区計画の導入を行いました。

そのような中で、百山地区においても同様の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とともに、地区計画の導入を図る方針といたしました。

次に、百山地区で実施する都市計画についてでございます。都市計画は複数の階層によって構成されているものであり、当該地区の都市計画につきましても、図のような構成となるものでございます。

次に、用途地域等（案）でございます。当該地区につきましては、赤枠の部分を第二種住居地域から準工業地域へと変更しております。なお、土地の面積と建物の建築面積の比率を決めた建ぺい率、及び土地の面積と建物の床面積の比率を決めた容積率につきましては、建ぺい率が60%、容積率が200%であり、従来と同じ基準のままとしております。

なお、今回の都市計画（案）資料の中で点線で示す箇所につきましては、グラウンドとなっており、最近完成した建築物の表記がなされておりました。こちらは現在

マンションや戸建て住宅が立地する住宅地となっておりますので訂正させていただきます。

次に、②高度地区（案）でございます。高度地区とは、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区のことをいいます。こちらにつきましては、現在、第二種高度地区としておりますが、同じ制限を地区計画において設定することで高度地区の設定を解除するものでございます。

続きまして、③地区計画（案）についてでございます。地区計画とは、地区の課題や特性を踏まえ、詳細な建築物の用途や形態の規制を定める制度でございます。より細かい規制をかけることでよりよいまちづくりを誘導するため、まちづくりのルールができると考えております。

今回、地区計画で定める主な内容といたしましては3点でございます。地区施設の配置や規模、建築物等の制限、緑化率などでございます。

次に、地区計画では、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、研究施設の立地の誘導を図るゾーンにおいては、幅員3メートルの環境緑地帯の形成を図ります。環境緑地帯の延長は約850メートルとなります。環境緑地は道路境界また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いたします。

次に、③地区計画（案）について、建築物や敷地などの制限についてでございます。建築物の敷地面積の最低限度は3,000平方メートルとし、道路境界から5メートル以上、その他の隣地境界線から3メートル以上といたします。

次に、建築物等の用途の制限についてでございます。住居や公共施設系についてはご覧のようになります。

次に、商業系につきましては、居住環境を守るため、これまで建てられた用途の一部を新たに制限いたします。また、同じく居住環境を守る目的から、一部の用途について第二種住居地域の制限のままいたします。

次に、工場等につきましては、居住環境を守るため、従来どおり、一定規模を越えるものなどを制限いたします。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、今回の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も増えます。

次に、建築物や敷地などの制限についてでございます。全てのエリアにおいて、次に挙げる全ての項目について、同様の制限を設定いたします。建築物等の形態または意匠の制限や垣または柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度などを設け、緑化や景観に配慮したよりよい町並みを誘導してまいります。

次に、これまでの都市計画変更手続の経緯でございます。平成31年1月の住民説明会を経て、2月に都市計画公聴会、そして令和元年6月の都市計画法第16条及び17条による都市計画案の縦覧及び意見書の受け付けを行いました。いただいた意見については、先ほどと同じくお手元の参考資料⑧として配付させていただいております。

各都市計画案意見書の要旨とそれに対する町の考え方についても、お手元の参考資料②、③、⑤として配付させていただいております。

なお、都市計画案の縦覧の前に開催した公聴会での公述人の意見とそれに対する町の見解についても、お手元の参考資料⑨として配付させていただいております。

なお、本日の意見書の説明につきましては、主要な意見に対する町の考え方についてご説明させていただきます。

議第35号「用途地域の変更」についての意見でございます。主要な意見としまして、①百山地区の都市計画図の細部が現状を示していないとの意見がございました。町の考え方といたしましては、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りませんと回答させていただいております。

次に、②住宅密集地に隣接して準工業地域をすることは危険であるとの意見がございました。町の考え方といたしましては、今回、危険物の貯蔵または処理に関する制限については一定量緩和することといたしておりますが、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と回答させていただいております。

次に、議第36号「北部大阪都市計画高度地区の変更」につきましては、本件に直接関係のある意見はいただいております。

次に、議第38号「北部大阪都市計画地区計画の決定」につきましてご説明いたします。主要な意見といたしましては、①建築物等の用途の制限における危険物の貯蔵また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との意見がございました。町の考え方といたしましては、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に規定されております。その他、火薬類やガス類、石油類等の危険物の貯蔵また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と回答させていただいております。

次に、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の隣接地区に建てるべきではないとの意見をいただいております。町の考え方としましては、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と回答させていただいております。

以上で百山地区の都市計画についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

[会長] ありがとうございました。

それでは、本日付議のあった案件につきまして、委員の皆様方からご質問、ご意見をお伺いしたいと思います。

説明上ありましたが、基本的に島本駅西地区と百山地区とは別に説明をいただきまし

たので、質疑につきましても、まずは別に取り扱えるものについては別に取り扱うということでやっていきたいと思いますが、初めにJR島本駅西地区について、ご意見をお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員、どうぞ。

[委員] 島本駅西地区の件で、島本駅は島本町の念願のJRの駅をつくってほしいと、そういうところから発足いたしましたして、やっと駅ができた。そのときから、島本町は、あの周辺は便利のよい生活しやすい内容に開発してほしいという要望が多々あったわけです。その中で28年ですか、保留区域に設定し、今日まで来て、今もいろいろな主要な意見に対する町の考え方を説明されて来たと思うんです。町の説明会もあつたらうし、特に住民に情報公開をせなあかんからということで今日まで来た。

ところが、私がびっくりしているのは、今日の会議があつたということで私の家、皆さんの家も知りませんけれども、約4つぐらいの種類の要望書が来ておつたんです。他はこういうのがありますよと。今日はこういう会議がありますよと、だから、聞きに来てくださいよと。ただこれは非常に大事な会議ですよと。その中の内容を読んでいくと、もちろん否定的な内容と私が受けとめられる内容のものがありました。その辺かなり多い、読んでみると、五千何筆の方々がこれについて否定的なんですよと。審議員の皆さんは非常に慎重にこの問題は処理してほしいということであるし、枚数とか人数から見て、島本町の人口からいうと非常に率が高い。これは民主主義のルールからいうと無視できないなと私は思いました。

ただ、この内容については、町当局も、行政のほうもちゃんときちっとやっておられると。何がどこでボタンのかけ違いをしたんかと。我々住民にとって、いい町をつくる、いい都市計画をつくるということが絶対的なもので、我々忙しい時間の中で取り組んできているわけです。今日も傍聴に来られているのは賛成で来られているんやったらいいんやけど、多分これは慎重にやってくれという内容の否定的な意見の方が先ほど100名ぐらいおられるということで、今日までなぜこうなったかということで、これは2年ほど前からやってきて、ちょうど今山田町長が就任されたころからこうなっている。それまで変なこと何もなかったです。その辺について、何がどうなのか、分かっている間は私のほうも今お話を聞きたいぐらい。でなければ我々が判断するのは、あの内容を見ると判断を間違えます、余りにも反対が多いんじゃないかということで。我々はこれが正しいということで進めてきた。それについて、行政のほうでひとつ一遍その辺について、なぜこうなってきたのかと思われていることを答弁していただきたい。そうでなかったら、なかなかこれは判断を間違えますわ。

[会長] 町の方、どなたかお願いできますか。どうぞ。

[事務局] 確かにJR島本駅ができたときから、その翌年ごろから、あそこの地権者の方等と集まって、この地域をどうしていこうかという勉強会からスタートしております。そのころから、都市計画マスタープランの中でも、まちづくりの方針というところでは、

あの地域を開発していくというところは町の方針としてもあるところで、その中で具体的に地権者の方と勉強会からスタートして、地域のこういう話し合いがあった後に一定準備組合として成立をされて、そして、町も事務局としてやってきたという経緯はございます。

この約10年ぐらいの間、そういった議論を踏まえながら、本日の審議会に至っているというのが現状でございます。その間、町といたしましては、あの地域を準備組合の地権者の方が土地区画整理事業で開発をしていきますというところにサポートもさせていただいておりますし、この町の方向性というのはそのときから一貫して変わっていないものであるというふうに思っております。

[会長] どうぞ。

[委員] そしたら、町長、さっきの冒頭の挨拶でもこの事業については進めていくと。議会でもおっしゃっているし、所信表明かな、しまもとという広報誌の中でも進めていくとおっしゃっていますから、その考えについては変わらないということですね。その中で我々はやっていく、いけるんですよ。

[会長] どうぞ。

[事務局] 過去から私の就任前から就任後を含めても、町としてはこのエリアは一定開発をしていくものとして、そういうふうな方針でやってきております。

[委員] そしたら、よく分かりました。

ということで、34号、これについては当初から市街化区域にさせていただきたいというのと、あと35号以降と内容はちょっと違いますよね。だから、34号についてはそういう町長のお答えがあったような方針でいくということであるし、我々もそれできたんだと。私としては、それだけ解消していただけたら、言っていたので問題はないというふうに判断していきます。ありがとうございます。

[会長] どうぞ。

[委員] 今のお話なんですけれども、まず、私は2点気になりました。審議会というのは諮問機関なので、町長から答申を受けたことを我々委員に選ばれた者が自由な立場で話し合っただけで公正な話をし合うという場所だと思うので、この場で町長のお考えをどうなのかとただすという場ではないんじゃないかというのは、まず1点言わせていただきたいんです。

そして、さらに先ほど委員がおっしゃったように、たくさんの住民がこのことに関心を持っておられる。それは傍聴の数、すごい数だと思います。100って今まで都市計画でありましたか。私は思うんですけれども、こうなった原因は何なのか、ボタンのかけ違いは何なのか、正しいことをしてきたのにこんなことになっているのは何なのか、一貫してずっと正しいことをしてきたんじゃないか、この考え自体がちょっと違ってきているんじゃないか。それでこんな状態になっていると考えるのが妥当なんじゃないかと私は考えます。いかがですか。

[委員] 今のことについて私が答えるんですか。

町長の件については、私は町長に聞くことがいかんということじゃないでしょう。具体的に冒頭の挨拶でもおっしゃったので、再度確認したということであって間違いはないということをお伝えしたい。

もう一つは何やったかな。

[委員] もう一つは、正しいことを一生懸命、これまでも審議員の方もしてきたと。それは本当に間違いはなかったと思います。ただ、長い時間をかけてくる中で、住民にも審議に新しく入ってこられる方もたくさんいらっしゃるし、考えが少しずつずれてきていると思うんです。正しいことをしているのにこんなことになったという、このスタンス自体がちょっと見直さないといけないのではないかということをおしあげたいと言っているんです。

[委員] それについては、28年に保留地域に設定して、それから、そこから市街化もやっ払いこうという動きが出てきて、その間審議会は何回もやっておられて、事務局からも説明を受けて、我々以上に町の事務局の方が今おっしゃったような、人口がどう増えて、町の考え方が変わった、住民の考え方が変わっていったということについては、我々以上に行政の、事務局のほうが敏感であると私は思いますわ。だから、そういうことを会議のときに、こういうことであつたけれども、こういうふうはこの件は見直さないかんようになってきていますとかということがあつて、初めて審議員として動き出すんですよ。それでなければやっぱり行政から出てきた問題について真摯に検討していくというのが、私は審議員としてとにかく大事だと思うので、そういうことでお返ししますわ。

[委員] おっしゃるとおりだと思います。なので、私は都市計画の法定の手続であるところの公聴会で意見縦覧に対する住民の声、不認可が集まっていますので、それも踏まえてしっかりと考え直す必要があるんじゃないかと思います。これはちょっと尋常じゃない数じゃないかと私は考えています。

[会長] それを踏まえて今審議しているわけですから、委員の皆様方のご意見に従うというのが私としての立場です。

どうぞ。

[委員] 今のご意見の議論の内容なんですが、委員がなぜこんなことになったのかということをおし事務局側にお尋ねしました。そしたら、今まで説明会をしてきたんですということで委員は納得されたということなんですが、私はそこがちょっと理解できなくて。

説明を重ねてきたわけです。去年の1月から説明会があつて、意見募集があつて、タウンミーティングがあつて、それから、また説明会もあつて、そして意見募集も公聴会もあつたと。そのたびに住民と事務局側は対話を重ねて話をしてきたはずなんです。それにもかかわらず、日に日に反対の意見が多くなってきているんです。そして、今日の傍聴の数です。意見書の数です。なので、説明を重ねてきましたということは、全く納

得いく、今の状態を説明する理由になっていないと思うんです。結局、今、島本町は説明をしたにもかかわらず住民の納得が得られていないということは、この案に問題があると言わざるを得ないと思うんです。そういう見解でもって臨まないことには、この事態が理解できません、私には。

そのことはさておき、ちょっと会長に1点、今日の会議を進めるに当たって、都市計画のことでお尋ねしたいと思います、学識経験者としてです。都市計画というものはまず、公共福祉の増進のためにまち全体としてのあるべき姿をつくるものだと私は理解しています。それが都市計画ですよね。ということは、住民全体としての利益がある計画をつくっていくと。そういうものを調査、審議する場が都市計画審議会だと私は理解しています。そういう立場で今日も発言していきたいと思います。

そして、会長の、都市計画の専門家の、大学のホームページを見ると、都市づくりというのは都市計画とまちづくりというものから成ると会長は書かれていますよね。その中で会長が言われているのは、都市計画だけでは都市づくりとして極めて不十分ですと。都市における住民、市民を考慮すれば、身近な生活環境やコミュニティを良好な状態に保ち、育てるということをしなければならぬと。そのためには、都市計画によってつくられる枠組みに人間的な内実を満たした生活環境・生活空間を付加・充填するという作業が必要だと、これがまちづくりであると会長は書かれています。私はこれを読んで思ったんですが、そうかと。都市計画というのとまちづくりという言葉がよく混在しているんですけれども、結局この2つというのは車の両輪のようなものなんだと私は理解したんですが、その認識で正しいかどうかということをお尋ねしたいと思います。

[会長] 車の両輪という言い方がいいのかどうか分かりませんが、少なくともそこで書いたのは、全体的な枠組みとその枠組みの中で行われるさまざまな実際の活動なり、生活なり中身のほう、それらが相まって都市ということになる。ですから、どちらかが一方的にこけるとか、どちらかが一方的に先に立つということもまあ、ない。だけれども、反対に言えば、枠組みも何も定めないところで、好きなことを個々の人がまちづくりとしてそうしてやるというようなことに仮になればどうなるかという問題があるわけです。ですから、自治体が間に立つというか、自治体が先頭に立って、そういう集団の枠組みをまずは作るということと、その他の生活に関していろんな部局を自治体は持っているわけですから、同時に相まって他のことをやっていくということをするわけです。

駅西地区の場合に私が最も懸念するのは、もしこのまま何もしないでおいたら一体どうなるのかということが、私にとっては一番心配なところです。ですから、自然を残すとか、景観を守るとかそういうことは非常に重要ですが、それと同時に都市計画という枠組みをそこにはめていかないと、秩序あるまちづくりはできないというふうに思うというのが一つございます。

ですから、とにかくここまで時間をかけて積み重ねてきたことをゼロにして、これか

ら、また何かをやりますということは、私はあり得ないというふうに思います。このことは以前の審議会でも私、申しあげたところでございまして、積み重ねの上に物事というものは成り立っていきますから、あるところで一旦リセットしてしまう、そういうことができればいいということは多々ありますけれども、それでは物事はよい方向には進まないというふうに私は思います。

他に、続けてとりあえず。

[委員] すみません、ありがとうございます。

今、私がお尋ねしたかったのは、都市計画とまちづくりについての関係だったので、それはどちらが先に立つというものでもない、同時に必要なものであるということが確認できました。ありがとうございます。

[会長] どうぞ。

[委員] この案件につきましては、皆さん各委員、それぞれ反対、賛成、いろいろお考えの方がいらっしゃると思いますので、今出ているこれについて、どこについてどう変えれば、あるいはどうすればこれが成り立っていくのかというような形で議論を進めていっていただきたいと思います。せっかくここまでたたき台ができていますから、これについて、皆さん、委員さんのそれぞれの意見を聞かせて進めていっていただきたいと思います。

以上です。

[会長] 確かにそのとおりだと思いますので、そういうことで議論を進めていただければありがたいというふうに思います。

先ほどのあれから言うと、私の立場ですが、ここでのさまざまな都市計画というのは都市づくり、まちづくりの出発点である。出発点にしかすぎなくて、これからどう進んでいくかによって、幾らでも中身が変わるだろう。幾らでも変わるであろう中身をどうコントロールするかということが、私は非常に重要だと思います。だから、そういう立場に立って、私としては検討を進めたい。最初にそういうことを申しあげていいのかどうか分かりませんが、私の立場としてはそういうことでございます。

何かございますか。

[委員] 委員でございます。

今、委員さんがおっしゃられた、会長にご質問された意味のことでちょっと意見なんですけれども、そういう意味で住民代表の市議会議員がたくさんいると思うんです。そういう意味で、突き合わせていったらいいのではないかなと思いました。

以上です。

[委員] 住民代表がここに出ているということは、都市計画審議会というものの機能のよく分かるものです。

一方、先ほど、話が戻りますけれども、議会が審議をしているからということも理由に挙げられていたと思うんですけれども、議会は間接民主主義であって、あくまで、形

式上のものです。もちろんそうですよ、代弁はしています。でも、大事なのは実質で、議員を通じた民意の反映は一つのルートにすぎないわけです。そういうものもあって、わざわざ都市計画というものを進めるに当たって意見募集をやったり、公述があるわけで、説明会なりが。ですから、ここで出た住民意見というものはすごく大事にしなくちゃいけないものだと思います。

それから、もう一つは、先ほど来、町長も会長も言われていたのは、ここまでの長年の経緯があつてのことだから進めなくてはならないということをおっしゃられています。私はその意見には反対の立場をとります。というのは、もうこの時代、変わらないリスクのほうが高いんです。今、石油資源が枯渇してきたり、地球環境の資源が枯渇してきたり、今まで続けてきた生活が続けられないという局面になって、SDGsなり、世界的に持続可能な社会づくりが進められているわけです。そういう中であつて、今まで進めてきたからやるんだということは、逆にリスクが高いということを皆さん、自覚すべきだと思います。そういう意味で、私は、今回いろんなことがありますけれども、一旦計画は白紙に戻して、止めろとは言いません、一旦考え直す、そういうことが必要だと私は思います。

以上です。

[委員] 私の場合は住民委員会という立場で話をさせていただきたいのと、それと商工会で、まちづくりの地域活性化交流会とか行って、島本町は今、手づくり市のまちとか、実際にまちづくりで非常に商工会が頑張っているんで、そういうところの視点から話をさせていただきたいと思うんですけれども、この議論の中で都市計画全体、島本町全体の都市計画というのと西側の都市計画というものと、ここにたくさんの意見がありますまちづくりというのが一体化してというのは、私の受け取り方でいうと混同した議論になっているんじゃないかと。まちづくりに関しては別に西側のいろんな、ここに主要な行政の回答があつたんですけれども、その中で交通安全とか待機児童問題とか自然とか就農の問題があるのは、私が危惧するのは、西側の都市計画の議論に引っ張られて、逆に島本町全体のまちづくりが停滞するんじゃないかなと。一緒に考えるべきは桜井、西側の駅のまちづくりだけで就農の問題を論点として捉えていたりとか、自然の問題を論点として捉えるのじゃなくて、町全体として、まちづくりに関して行政と民間が一体となつてどういうふうに行っていけるかというのをこの延長で、都市計画じゃないですけども、会長が言われたようなものを含めた全体のまちづくりを進めていくための基礎というか、論点の出発点となるような西側の開発という捉え方をしていかないと、西側の開発の結果が終わって、極端な言い方ですと、これが停止して見直しして何年後か停止した状態で、その他の空き家の問題も含めてでしょうけれども、西側がだめだったさかいに、今後、待機児童の問題が停止するとかということにならないような議論を、ここで議論するものではないでしょうけれども、それがバックにあつて、まちづくりと都市計画として一体化を進めていくようなことにならないと、西側に論点が集中すること

によって、ここにたくさんの意見が書かれていますけれども、それを結局すくい上げることができないような行政のあり方にならないような方向に持って行っていただきたいなというふうなことが一つの感想です。

結局そういうことによって、私の意見は、西側を上手に開発できて、まちづくりに資するようなものができることによって、今後、島本町の駅前をどこにでもある駅前の姿じゃなくて、島本町のブランド化になるような駅前の開発を行うことによって、人口の流入とか、他の地区のまちづくりに資するようなモデルケースになることを望みます。逆にこれを論点とすることによって、今後、島本町がよくなる契機になるんじゃないかなというふうなことにしていかなければいけないし、ここで議論がストップするようなことがあってはいけないなというふうに思っています。

以上です。

[会長] 分かりました。他に。

[委員] 先ほど委員がおっしゃったことで、皆さん、そういう考え方の方が非常に多いと思うんですけども、三大都市圏の都市農地のあり方というたらどんなものかということをお私からの観点からお話しさせてもらおうと、島本町の土地は、農地は一種、二種、三種とあるんですけども、二種、三種農地なんです。二種農地というのは非常に生産性の悪い、例えば山間部にあるような土地、そういうところで農業を続けることができないといったもので、こういうものに農地転用したいという場合はそれが認められるんですよ。今、話題になっている駅に近いとか、あるいは500メートル以内に公共施設や学校があるとか、役所があるとか、いろんな公共施設がある。そして、4メートル以上の道路に接する農地、そこには電気が通っている、下水が通っている、上水が通っている。そのうちの1つか2つ通っていたら、それを三種農地とって、市街化区域とよく似たものの農地転用ができるんですよ、法律上。

それを今のままの状態を保とうとすれば一つ方法があるんですよ。島本町が全てその土地を買い取るということで、町全体の公園とかあるいは田園ね、そういうことをすれば守れますけれども、所有権が個人にある限り、財産権がある限り、これはできないんですよ。それをほっておくとどうなるかということ、三種農地、二種農地の、4メートルの道路に隣接してなかったら、二種農地と違うけれども、何ぼ近くても三種農地のところは個人個人で、例えば先ほども事務局がおっしゃっているように、事務局が、担い手がいない。となると農地を続けられないから、そこをやめて資材置き場をしようか、モータープールをしようか、倉庫を建てようか、自分の家を建てようか、思いはみんな間違えて出てしまうんです。これが一番問題になってくるんですよ。それをなくすために、都市計画法というものをつくって、町全体を非常に防災面から見てもいいもの、人間が住みやすいまちにしていくというものにするというのが都市計画法。だから、それに基づいて、この34号、北部大阪都市計画区域の変更については、あそこを保留地域から市街化区域にやりましょうということで今日まで来たわけですよ。

あと、その中でできてくるのは、先ほどもおっしゃっているように、委員が言っているように、これはまた話は別や、どういうものをつくっていくかというのは。続いて出てきますけれども、先ほど説明されましたけれども、そういうことでなっていますから、その辺誤解のないように。かなり誤解されていると思うので、今までの状態でずっと保つことはできないんですよ、所有権者がおる限り。

[会長] どうぞ。

[委員] 農地に関する農業委員会の会長の委員の発言はよく分かりました。

私も意見させていただきたいと思います。

農業委員会は私もよく傍聴に行っております。毎回のように農地転用の話があって、次々に手放されている現状があるということも分かります。そして、今回の西側の件に関しても、後継者不足を理由に手放したいという地権者の方が多いということも意見書を通してよく分かっています。

先ほどこれを解決する方法は一つしかない、行政が買い取るんだということをおっしゃいました。私はそこにちょっと意見があります。というのは、その方法は一つだけではないはずで、今、国は都市農業振興基本法というものを策定し、その内容は多面的機能を発揮してもらう都市農地を維持していくことが、私たちの生活にとってとても大事であるという方向性を打ち出し、さらに昨年度からそれを具現化するための法律もたくさん出してきています。

そこには、国が後継者不足に関して言っていることはすごく大事なことなんですけれども、都市農地に関して、農地所有者以外の者で意欲ある都市農業者等によって有効に活用されることがとても重要であると言っています。つまり後継者不足を解決するに当たって、土地を持っている方が、確かに自分の家族だったり、地縁の者に渡したいということはよく分かるんですが、そうではないんですよと国は言っているわけです。そういう土地を意欲ある農地を持っていない者に貸すことで都市農地を維持していくことが国益につながると。だからこそそういう法律をつくっているわけです。

その仕組みに関しては、これは今回生産緑地にも関わることで、生産緑地も島本町は導入しました。そこで今までの小作権とは全然別に、小作権というのは、貸したものが貸したらちょっと土地のもの、その辺は委員のほうが詳しいと思うんですけど、土地がとられるみたいな、何年か使うと小作人が持っていつてしまうということがあるのかもしれませんが、今回の国の法律によって、それはその部分が土地を持っている方がその土地を貸すだけという、ちゃんと担保した形で貸すというものを、また戻ってくると。それは何の財産も減らないという形で法律をつくって、都市農地を貸し出しやすいようにしているという法律も追いついてきているわけなので、私は町が買うだけが解決策ではないと思いますし、新規担い手については、それこそ農業委員会の方がそういう新規農業者を受け入れて、そういう土地をもてあましている後継者不足の方にそういう方をつなぐということが必要だと思うので、そういうやり方も解決策の一つだと思う

んです。すみません。いいですか。はい。ということもあるので、後継者不足ということは分かるんですが、いろんな方法があると。そういうことも検討してほしいというのが住民の意見であり、今回の反対意見の中にも含まれていると思うので、そこも審議していきたいと思います。

[委員] 農地振興法の中では今おっしゃっていることは間違いないことやねんけれども、この都市農地というものは独特のものがあるんですよ。例えば地方のほうに行くと、そういう場合はたくさんの農地が出てくるんですよ。私が一番農業委員会の会長として悩んでいるのは、島本町に農地、畑も含めまして約50ヘクタールなんです。高槻市は600を超えるんですよ。それをいかにして守っていくかというのが農業委員会の使命なんです。農地を守るというのは使命なんです。それが守れないということは今言ったようなこと。ほんで、やはりこの辺は農地の地価が非常に高いでしょう。だから、いろんなことでそれを利用されるとか、あるいは跡地を何かに使われるとか、収入の一環でやられるとか、いろんなものがあって、なかなか大都市圏の都市農地というのは、今おっしゃっているような、全国一般的な、町も含めたそういう農地集積とか、中間管理機構を使って農地を集めるということは委員がおっしゃっていることなんですけれども、それはちょっとできないときがあると。

[委員] 集積のことは言ってないですよ。

[会長] どうぞ。

[委員] 私もいろいろ土地のことで相談を受けることは多いんですけども、やはり土地というのはその土地を生かして使ってあげるとというのが一番いいことであって、このままいって、今委員がおっしゃられたように、道路沿いにてんでばらばらに家が建つ、資材置き場ができるとなると、その真ん中のところの土地は全部死に地になってしまうわけなんです。実際、高槻市の171号線から南側に出たら、そういうような残っている田んぼというのはぼつぼつとあるんですよ。見たら、周り全部家が建っていて、道路に全然接していない。完全に死に地です。そういったものはたくさんあるわけですし…

[委員] そこは市街化調整区域の農地のお話ですか。

[委員] いやいや、高槻市の南側。

[委員] 高槻市の南側、そこは市街化区域ですか。

[委員] 今はなっていると思いますよ。

[委員] 市街化区域の場合ですね。分かりました。

[委員] それで今、この計画を白紙に戻してどうするんだということですよ。そんなことしたら、もうあと5年、10年先になったら荒地ばかり。道沿いに建物が建って、資材置き場ができて、てんでばらばらの開発になってしまうわけですよ。ですから、やはりここまでこの計画ができてきて、それは賛否はいろいろあると思います。どんな計画でも、反対する人は絶対いてると思うんですよ。だから、反対されている人とやはり

こういう場で話し合っただけを進めていかないと。それは理想としては、私もああいう田んぼが残って、のどかな田園風景を残したい、残ったらいいと思うけれども、現実はどうでもそれは無理だと思うんですよ。

しかも、自然、自然とおっしゃるけれども、ああいう田畑は自然のものじゃないですよ。農薬を使い、除草剤を使い、薬をまいてやっているわけで、私もつい1カ月ほど前、網を持って、あの辺の畑、田んぼの周りを歩き回って、何かいい生き物がいてるかどうか探し回ったけれども、農薬で死んだザリガニとかサワガニの死骸はあったけれども、生きていそうなものはなかった。既に自然は破壊されていると思います。

[委員] 先ほどもまちづくりの関係の話でさせてもらったんですけども、法律があるからとか、国にこの方向性があるからとかいう話でなくて、自分たちが自分たちのまちをどうしたいさかいに、まちづくりのネットワークで例えば就農のいろんなネットワークをつくったので、この人たちにさせてくださいという意見がない限りは、意見というかまちづくりにならない。実際に先ほども言いましたけれども、商工会の関係では手づくり市から創業支援の主婦とかが出てきて、現実的に店を持ってどうやっていこうかという機運が出てきています。それは民間でどういうふうに私たちがやれるというのを自分たちの意思でもってどうネットワーク化していくかという人たちが出てきたので、島本町の手づくり市のにぎわいというものとか、みづまるくんでどういうふうに盛り上がっていかうかという機運は盛り上がっています。

ところが、一方で、田んぼが保持できないという人に関しては、こういうネットワークをつくって、こういうふうな受け入れ団体があって、こういうふうなことができるので考えてもらえませんかという話はできますけれども、今後こういう法律があるのでできるかもしれないので、実際後継者としてしんどい人たちに何年か分からないけれども待ってくださいというような酷な話はできないと思う。まず、自分たちでどう動いて、どういうふうなまちづくりのためにやっていくので、こういう都市計画をしてもらえるとありがたいみたいな話に持っていかないと、国がこういうふうな方針でやっているさかいにすばらしい島本町のまちづくりができるというのはまた別の話で、自分たちでこういうふうなことやるという人が出ることをつくっていかないと、結局は都市計画ができたさかいにいいという話になって、先ほども言いましたみたいに、桜井西側が仮に都市計画で立派なまちづくりというか、景観のいいまちづくりになっても、それで終わりじゃなくて、それからどういうふうなまちづくりをみんなでやっていくかという話をセットで行っていかないと、議論のための議論になってしまうので、それだけは警戒しなければいけない問題だと私は思います。

以上です。

[会長] どうぞ。

[委員] 委員のおっしゃるとおりだと、ネットワークの受け入れ先がまだない状態でどうするのかという話もよく分かりました。

ただ、一つ大事なことは、都市計画というのはある一部の方の困り事を解決するためだけにあるものではないんです。住民全体の利益になるための都市計画はどうあるべきか、住民全体の意思がどこにあるか、大体ですよ、もちろん反対もあります。でも、今回の場合は多くの方がこの案に反対している状態という中で、どこにこの島本町は都市計画としてあの西側を位置づけるかというところからまず出発して、どういうまちづくりをあそこでもしたいのかということがあって初めて、じゃ、そこをサポートするためにこういうネットワークづくりだったり、こういうものをまちづくりとして住民で助けたいこうという話になるのが先であって、今、話が矮小化し過ぎていると思うんです。もちろん後継者不足に関しては、私は大事なことだと思います。それで農地を維持することが困難であって、そこに対する問題解決は町全体としてしていきたい、していくべきことだと思いますし、町民も協力してネットワークづくりをしていくことが大事だと思います。ただ、都市計画というものはそういうものではない。先に大枠があって、そのためにみんなでどうしていくかという話なので、ちょっと話がずれてきているなと思います。

この件に関しては、委員が言うとおりの、確かに賛否両論あります。ただ今回の件に関しては、賛否の否がかなり多いということが明らかになっている状態なので、これに対してどう話し合いをこの審議でしていくかということだと思います。私はこの件に関しては、多くの方がこの案に関してはちょっと待ってくれということに関して、一旦時間をかけて考え直すことが必要だと考えています。

[会長] どうぞ。

[委員] 多くの方が反対されている、よく分かります。私も反対されている方の要望書をいただきました。この中に5, 107筆もの高層マンション建設に反対する都市計画の見直しということで署名が集まりましたとあります。これは執行部の方に内訳を聞きましたら、約3分の1が町外の方からいただいていると。皆さん、熱心ですから、あっちこっちにお願いされたんだろうと思います。それは別に否定するものではありませんよ、全然。それでも、三千ちょっとぐらいですか。ということは島本町の3万人ちょっとの人口比率にしますと約10%です。10%強の方が反対されているんだろうなと思います。ですから、これはおっしゃるとおり、無視するご意見ではないと思いますけれども、これをもって、この計画を止めるというのは余りにも無謀じゃないかなと私は思います。

反対されているご意見を私も全部見させていただきましたけれども、皆さんからのアンケートは50メートルの高層マンションに反対ですという分が非常に多いんですよ。それは僕も反対です。50メートルのマンションなんか建ててほしくないと思います。でも、それは中身の話であって、この計画を進めるか進めないかはまた別の形で解決ができていくんじゃないですか。

だから、今まで何回も皆さんおっしゃっているとおり、この計画を進めないほうの

リスクのほうが大きいと思います。荒れ地しか残らないようになります。最初はあれします、これしますと、貸し農園するなど、あるかもしれませんけれども、継続可能かどうかということを考えないとだめだと思います。そういったところはもうちょっと、反対される方が多いのは理解できるんですけども、もう少し農業をされている方のご意見とかもしっかりと踏まえてほしいなと思います。

[委員] 今のお話なんですけれども、ごめんなさい、私いつも理解が追いつかないので、今のお話はつまり今、町が説明してくださった都市計画案、用途地域ですとか、さまざま今こんな形ですというふうにも最終の形でこうやって審議会に出されていますけれども、その内容、高さ規制50メートルまでの地域もありますし、こういった内容についてやはりもう一度多くの声、5,000、3,000、そこはちょっと捉え方もあるかと思えますけれども、やっぱりこのままの内容で通してしまうのはどうなのか。少し内容面について、もっとしっかりした審議をしなければならないと、そういうお話だったと理解して間違いないですか。

[委員] そうなんですけれども、前提が止めるのであれば審議しないのと一緒じゃないですか。それだと全然審議になりませんので、だから、内容については町のほうも、10%以上の方が反対されているんだから、内容を精査して、十分考慮していただいている内容もたくさんありますのでね。私はこういう理由で反対をしているんですという方の意見を拾いますよというふうにおっしゃっていますので、どこまで反映できるか、私は分かりませんが、そういったところで考えていかないと審議が全然進まない状態だと思います。

[委員] 進めないことのリスクのほうが大きいのではないかと委員が言われたということですね。

署名に関すると、人口換算すると町内の方だと10%よりも多いということ言われたのは、署名の数に関してはそうかもしれません。でも、一方で、署名は有志の方が個人的に集められたものですが、意見書の数もとても多いです、普通のまちとは比べものにならないほど多いのがあります。

それから、もう一つ、去年、島本町は、町が行政主導で3つの計画に関して無作為抽出のアンケートをとっているんです、町民の方に。それぞれ何千人単位でとっていて、半分の方が返事をしていると。その3つは、子ども・子育てと総合計画と地域福祉計画の3つがあると思うんですけども、去年とった中で、自由記入欄というのがあるんです、最後のほうに。そこには何でも書いていいよということを書くと、多くの方がトピックの指定もしていないのに開発について書いています。特にその内容も、進めてほしいではなくて、これ以上のマンションは勘弁してほしいという意見がかなり出ているわけです。だから、先ほどの署名の10%以上と言いましたけれども、過小評価にすぎることかなと。これだけトピック指定もしていないのに、無作為抽出で出てきたアンケートにこれだけの意見が出ているということはかなり多くの方が、特に委員も言われたよう

な高層マンションの建設に関して懸念を示しているということが言えると思います。なので、この計画は、だから、私は一旦、止めろとは言いません、時間をかけて落としどころを見つけないんです。地権者の方の困り事と住民がマンションは本当に勘弁してほしい、心の叫びですよ、ほとんど、それを折り合いがつくところでの計画にしたいというのが一つ。

その点で、委員は、町も中身、要望を拾いますよと言っていますということですが、要望を拾うという点に関しては、1年前の説明会のときからずっと検討していきます、協議していきますと言って、ここまで来て、全く都市計画の中に落とし込めていないわけですよ、ほとんど要望を通す能力がないと私は思えるぐらい何も変わっていません。

今回、要望がこの資料の中に入っているの、要望しているじゃないかということですが、都市計画を変更した後で要望したところで何が実現されるのか、全く担保がないわけなんです。なので、今回、都市計画、特にこれはまだ高さが高層マンションができない高さであればそれでもいいと思うんですが、この50メートルを認めてしまった都市計画を認めたら、どんな要望をしようが、あとはお願いしかなくなるわけですよ。なので、要望で拾ってもらえますよというのはちょっと余りにも、これまでの経過を見ているとちょっと信用できないというのが私の意見であり、多分多くの住民の方の意見であると思うんです。だからこそ、私は一旦考え直したいんです。止めろとは言いません。ただ、落としどころを見つけない、そういうことです。

以上です。

[委員] 他の人の意見も、委員と私と委員ちょっと多いので、他の人に。

[会長] どうぞ。

[委員] 今、委員の中にも白紙でもっとゆっくり議論したらいいんじゃないかという意見もありましたし、根拠として、いろんな反対の声が多い、アンケートも多い、それから、署名の数も多いという話もありましたが、いろんな条件を考えて、私自身としては、町の関係部局、さらに町長自身が一定の案を出されて、なおかつ、現在の地権者とも相談されながらまちづくりをやってこられて、その上で今日の審議会の案がありますので、これをまず尊重することが一番大事ではないかなという具合に思っています。白紙に戻すということは、これまでの営々たる行政職員、町長も先頭になっての取り組みを白紙に戻してしまう、議会も含めてということになっていくんじゃないかなと私自身は思っています。

この間、私もただの一委員でございますが、自分の名前がビラの中に載せられて、とても不愉快な思いをしているというのを実感しています。また、あるいはある町会議員さんが自分の経歴を一番上に書いて、京都大学の大学院を卒業した、その下に西側の開発反対というのを明確に書いて、とても意図的で下品なビラやなという具合に思っています。

以上、意見も含めて、議論が前に進むことを願っています。

[会長] はい。ありがとうございます。どうぞ。

[委員] すみません、僕のほうにも、反対派の方が何人か来られました。意見を聞いてみると、どうも勘違いしてはるところがたくさんあると思うんです。駅前全体に対してマンションが乱立するん違うかと、そういう考え方で物事をされてきはるんです。違いますよと、ごくごく一部だけ、駅の前だけで、あとはみんな普通の住宅が建つんですよと説明して、ようやくそういう進め方をしているのと分かってもらえると。だから、反対派の方がそれぞれ住民の方に説明されている中ではっきりそういうことをおっしゃっているのかどうか、その辺が非常に不安がありますのと、その意味で反対派の意見の数が多いんじゃないかというふうに僕には捉えることができます。それをはっきり、自分たちの有利になるように誰でもするのかもしれないへんねんけれども、嘘のことを流したりしたらいけないし、多分してはらへんと思うけれども、そういうことをはっきり現実を伝えながら、こういうことで反対ですということ saying いかないと、本当に僕でもマンションが全部建つんやったら絶対反対しますやん。でも、現実はその案は出していないわけやから、その辺もはっきり説明しながら、皆さんの反対派の意見をまとめていただけたら一番良かったんじゃないかなというふうに思います。

以上です。

[会長] どうぞ。

[委員] 今回の都市計画に関しましては、一番底辺の土地の部分での審議だと思うんです。これからが町がしっかりと腕を振るうときが来ているんじゃないかなというふうに思っておりますので、ここで止めるんじゃなくて、底辺の部分に関しては都市計画審議会ですっきりと皆さんに理解をしていただきまして、今度は上のまちづくりに関しては、ちょっと今まで担当のほう有余にもおとなしいような感じで見受けられますので、今度はしっかりと住民の声を訴えていってあげてほしいと思うんです。

特にまちづくりに関しましては、やはり業者の方がしっかりと地域貢献をしていただけるかどうかということとか、地域の方が喜んでいただけるようなまちづくりなのか、ここら辺をしっかりと考えていただくように行政のほうもしっかりと訴えていただきたいし、住民さんが今15階のマンションを反対されておられます。私も15階のマンションに関しては、正直なところ、反対をしておりますが、駅ができるということは、その周辺は土地の値段がやはり上がってくると思うんですよね。ということは、やはりこれはマンションを建てなかったら、業者のほうも利益になかなかそぐわないのかなというふうに思っておりますので、この辺も空間をしっかりと空けていただいて、ほんで、周りの山とかそういう風景が見られるような空間を空けていただきたいなというふうに思っております。

私も先日、高槻市の方でいろいろとご相談に行きましたが、やはり高槻市のほうも駅前に高層マンションができておりますが、上に建つもののメリットもあると。それはな

ぜかといったら、その分だけマンションを低くするには面積をたっぷり使ってしまって、空間ができないような建て方になってしまうので、ある程度の高さはメリットになりますよというようなことを教えていただいたということがあるんです。

ほんで、島本町は壁面が3メートルということになっておりますが、高槻市の場合は歩道から4メートルということが決められているようなんですよ。4メートルにすると相当な空間ができて、圧迫感とかというのもなくなるというようなこともお聞きしましたので、地区計画の中では3メートルというような形になってはいますが、行政の努力次第で4メートルぐらいしっかりと空けていただいて、空間をしっかりとっていただいて、自然が見えるような形の建て方をすれば、住民の皆さんにも少しは喜んでいただけるようなマンションになるんじゃないかなというふうに思いますので、私はこの辺のことをしっかりと付帯意見としてお願いしたいなというふうに思っております。地域貢献をしていただく、また地域の方が喜んでいただけるかどうか、そのようなまちづくりにしていただきたい。そのためにはしっかりとすき間を空け、空間をとっていただくようなそういうまちづくりにしていただきたいなというふうなことを私は付帯意見としてぜひお願いしたいなというふうに思っております。そういうことで今の都市計画に関しては、途中で足踏みしないで、しっかりと前に進めていっていただきたい、そのように思っております。

以上です。

[会長] 今、委員は非常に重要なことをおっしゃったというふうに私も思うんです。50メートルのマンションが建つと皆さんおっしゃいますけれども、50メートルが悪くて、だったら25メートルはいいわけですか。そういうことについて、きちんとした例えデータを見て説明をしていただけるんですか。今委員がおっしゃったことは、今ここでいえば、容積率が200%で50メートルの高さを建てられるとすれば、建てようと思ったら16階です。16階建てたら建ぺい率はどれぐらいになると思われませんか。かなり小さいですよ。許容建ぺい率は60%ですけれども、ひょっとしたら十何%とか20%ぐらいの建ぺい率にしかないわけですか。つまり、それだけおっしゃった空間が空くわけですか。

ここで一つ重要なのは、恐らく眺望ということですか。眺望ということはどういう眺望かといえば、あの北摂山系の山並みが見えるかどうか、あるいはどう見えるかという話だと思います。それがまるで見えないようなふうにする建て方は何ほでも、例えば25メートルにしたら、ひょっとしたら駅のホームに立って見たときにどうなんですかね。駅のホームに立ったとして、そして山の方向を見て、私は自分で実際計算したことはないし、データもいただいていないので分からないんですけれども、例えばトッパン・フォームズがございますね。トッパン・フォームズのスカイラインがあって、あのスカイラインより上にあれだけの山並みが見える。だとしたら、それは許容されるんですか、されないんですか、どっちなんですか。そのためにはどうしたらいいんですか。あるいは

は山並みの稜線は隠れてしまうけれども、すき間があって、すき間から十分に山並みが眺望できるというようなことになったら、これはどうなんですか。

だから、そういう方向に何とかそれこそ持っていけるように、今後やるのは当然だし、やらんといけないと思います。だから、言葉で言えば、一つは景観ということは非常に重要で、景観というものは環境の姿がそのまま目に見えるように現れたものが景観ですから、景観を見ればそのまちの環境というのはやっぱり如実に見えてしまうわけです。だから、例えばそこに非常に重点を置いた計画というのを今後やろうと思えば、恐らく幾らでもできる。今私、データがないからというふうに申しあげましたけれども、そういうデータ自身を作ってこなかったというのは、ひょっとしたら我々の怠慢かななんてことも思うわけで、我々の怠慢というのは、審議会の役割は調査、審議なんですね。調査の面で十分なことをしたかどうかと言われると、ちょっと、うーんと思うところも無くはないんですよ。ただ私が先ほどから申しあげているように、今の都市計画案を枠組みとして、その内実をいかに詰めていくか。そのときに景観ということをキーワードにすれば、例えば町並みはどうか、あるいは山並みの景観はどうか、あるいは眺望はどうか、あるいは田園景観というふうに言葉で言えるような、そういう景観というのは一体どうなるのか。これはある意味では、いかようにもなるだろうというふうに思うんです。ただほっておけば……

[委員] 会長、議事の進行をお願いします。

[会長] いかがでしょうか。そしたら、他にご意見があったらお伺いします。

どうぞ。

[委員] 私は今、会長がおっしゃられたとおりではないかなと思うんです。先ほど反対の思いを伝えに来られた方に誤解があるんじゃないかというお話もありました。もしかすると誤解があるかもしれない。そこはなぜそんなことになっているのかという、おっしゃられたように、審議会でデータに基づいてもっと緻密な、もっと丁寧な議論がなされていないので、不安が不安を生んでいく。もともとこの都市計画、最初に住民にケリヤホールで知らされてから以降ほとんど何の説明もなく、変わってもいませんよね。そういったところに住民が不安を覚えて、あるいはこんなことになるんじゃないか、あんなことになるんじゃないか、50を25にしたらどうなるか、こういった細かいことをもっともっと詰めて説明をしていけば、こんなことになっていない。さっき、一番最初にボタンのかけ違い、何か誤解があるんじゃないかとありましたけれども、ちっとも内容が詰まっていないんじゃないか。

町は、住民の方のたくさんの方の不安や要望を、準備組合に対して協議、要望を重ねてまいりますとおっしゃってくださっていますけれども、私の中では、準備組合に対して、こういうふうなご意向があるので何とか聞き入れてくださいねとお願いや要望をすることというのは都市計画なのかというのがとても疑問です。お願いや要望ももちろん必要ですけれども、その前提となる町としてはこういうプランですと。高さについても、住

民の意向をしっかり踏まえて、こういうデザインをしていきたいと思いますという話し合いを重ねるのが都市計画だと思うんです。それができていないから、今こういうふうになっている。白紙撤回とかやめろとかそういうことではなく、もっと緻密な話し合いをしていかなければならない、それがこれまで不足していた、そう考えています。いかがでしょう。

[会長] 今のはご質問ですか。

[委員] いえ、私の意見です。

[会長] 町に対する質問ということではないですね。

[委員] 町に対する質問ということはないですけども、一言言うなれば不足です。要望だけでは足りていません。それは都市計画の内容ではないです。都市計画決定とは言えませんということは伝えたいというか、申し渡したいというか、そういうことです。

[会長] どうぞ。

[委員] 今の委員の意見にコメントをしたいんですが、その前に、先ほど委員から、私の議会報告に関する発言がありました。大変注目してくださっているようで、配布のしがいがあります。ありがとうございます。

委員の意見ですが、確かに要望と都市計画が違うというところは私も懸念するところで、だからこそ会長に最初に都市計画とまちづくりの扱いというか、都市づくりに関する都市計画とまちづくりの位置関係についてお尋ねしたわけです。

今回の場合、都市計画は今回は枠組みができるわけですが、その先がどうなるかということが全く見えないわけです。要望はもちろんしています。ただ、これだけ懸念の声が多い中で、中身が分からないのに都市計画だけを進めてしまうということは、私は不安で仕方ありません。それは多くの町民の方の意見とも同じだと思うんです。ですから、言っているのは、もっと中身が分かって、これであれば多くの方が賛成できるという案にしてから都市計画を進めたいと、私はこういう意見を先ほどから言っているわけです。

以上です。

[会長] 今、要望ということが出ましたけれども、町から準備組合への要望書、32ページにございますけれども、この中に事前の協議をお願いすると言いましたね。この協議が実現すればある程度のこちらの希望、それは通るわけですね。不安なのはこの協議が本当に実現するかどうかよく分からんというところが不安だということではないんですか。だとすれば、都市計画決定を行う権限は町にあるわけですから、都市計画審議会としては、町が協議を行ったということを前提にして計画決定することというような意見をつけることは可能だと思います。つまり、都市計画決定の前提条件にして、事業の施行者と町とがしっかりと協議をする。その協議はもちろん都市計画決定前には一度はやっていたかなくてはなりませんし、その後も継続してやってもらわんとこれは協議になりませんので。例えばそういう条件をつけることは、我々には可能ですね。いかが

ですか。

どうぞ。

[委員] さっきから会長さんがおっしゃった件で、私も同じように考えます。これは6月4日に提出されているわけですね、町長名で。その辺、今日まで日にちはまだ余りたっていないですけれども、準備組合のほうからどんな反応があったのか。それを渡したときどんな感じやったんか、その辺も参考になりますよね。それはどうだったんですか。

[事務局] 答弁させていただきます。こちらのほうは6月4日付で町長同席のもと、準備組合の理事長、あと、業務代行予定者のフジタさんの代表の方も含めまして、提出させていただきました。そちらのほうで、またこの内容につきましては、今後も具体的な協議は継続させていただきますと。

[委員] ごめんなさい、ちょっと早口で聞き取れない。

[事務局] 内容については、また今後も各々、ここに書かせていただいている項目も含めまして、継続的に協議をさせていただくという話はさせていただいております。

中身についてですけれども、例えばインフラ施設の整備とか、そういったものにつきましては、現状、準備組合さんのほうと町のほうで協議は今スタートさせていただいているところでございます。

以上です。

[委員] 要望の中身というか、まちづくりの中身が分からないから不安であるので、都市計画審議会としては付帯意見をつけることができるということが会長のご意見だったと理解しました。

しかしながら、これまで何度も付帯意見はつけてきたはずですが。地権者は住民の意向を十分に取り入れるよう努められたい、こういう文言も何度もつけていたはずですが。昨年10月の都市計画審議会の最後にも会長が、住民意見も反映しながらやっていただきたいと、これは付帯意見ではありませんが、言っておられます。

会長にお尋ねしたいんですが、これまでの付帯意見は尊重されてきましたか。達成されてきたと考えておられますか。

[会長] 部分的にはどうかと思うところは確かにあります。ただ、言ったら言いっ放し、聞いたほうは聞きっ放しで終わっているというふうには思いません。ご努力は願っているというふうに思っています。

[委員] ありがとうございます。ご努力は願っているのかもしれませんが、実際には達成されていないわけです。住民意見は、この都市計画案には1ミリも反映されていません。エクスキューズのためだけにつける付帯意見などには意味がないんです。ここに実質が伴わなければ、付帯意見をつける意味がないんです。そして、これまで実績がないわけです。だからこそ住民も不安に思って、この計画案にこれだけの意見を出してきているわけなので、私は付帯意見で済むとは思っていません。一旦この都市計画審議会で

時間をかけて、住民と地権者と事業者と行政と、住民全体の利益のための案に落とし込む、そこを担保するまで、この都市計画案を認めるべきではないと思っています。

[委員] そういうことしたら、永遠に話はまとまらないと思います。ここにそろっている委員全員、皆それぞれの意見を持っているのと同じで、それでは幾ら議論を重ねてもまとまらないんじゃないかと思いますので、このまま進めていただきたいと思います。

[委員] どうも議論が平行線なので、ここで今意見出ているのはちょっと違うんですけども、私、自治会のほうから出ていますので、地域コミュニティを担っている立場から1点申しあげたいんです。

地域コミュニティは住民同士のつながりというのが核になるわけですが、そのつながりは子供が小学生になるときに、親としてPTAや地域との関わりを持つというのが多いので、地域の小学校区が変わると、親となった年代でのギャップが生まれたり、小学校の境界にある地域では別の小学校に通う児童が混在するという問題があるんです。以前の審議会で、第三小学校の児童数が増えたらどうなるんだというのを質問したんですけども、そのときは突然の質問だったので即答いただいたのが、プレハブを建てて対処するというのだったんですけども、その後、職員の方とお話をする中で、それは一つの意見でそれ以外にもいろいろあると。小学校区の校区の変更も一つ考えられるというお話がありました。別の小学校に通う児童が混在するという状態になると、地域コミュニティを基にしたまちづくりというのは困難になるんです。今も困難になっているところがあるんですけども。

こういうことを言うのはなぜかという、今般の駅西開発とも若干の関わりがあるので意見として言わせてもらっているんですけど、この駅西開発に先行して、関電グラウンドにマンションや戸建ての住宅の計画というのが進んだ状態の時に、従来の百山地域の小学校区の指定校、選択校に変更が加えられました。先ほどの小学校区の変更ですね。現状、百山の北地域、これはもともと南の第三小学校が指定校になっていたのですが、そちらに通える子が多かったんですが、今は第二小学校が指定区で第三は選択。逆に関電跡の百山、これは南の地域に当たるんですが、そこは北にある第二小学校が指定校というふうに指定されています。両者の一部が通学するのにクロスしているような状態になっています。これは非常におかしいなという状態で、どうせえというのではないんですけども。

今回の駅西区域というのは第三小学校なので、児童数が多くなると、この百山の児童全てが第二小学校というふうに校区外へ進むことが予見されます。また、第二小学校の児童数がキャパを超えそうになると、これはまたずっと遠くなんですけど、山崎地域で第二小学校へ行っている児童が全員、第一小学校というふうに、校区外につながる予想にもつながるんです。

従来の校区の決め方を見ますと、学校の建物のキャパシティと地域の児童数の予想から単に校区を決めているだけというふうに、地域コミュニティのことを無視しているよ

うなふうに映ります。地域コミュニティというのは、最初に言ったんですが、地域のみんなが笑顔で暮らせる元気なまちを作りたいという思いなので、そういう校区の決め方についても若干改めていただきたいという意見を、駅西の都市計画とは直接は影響しないんですが、その意見の付記をお願いしたい。

今までいろいろ意見されているのはちょっと違うんですが、直接、駅西の都市計画の中身とは関係ないんですけども、町の施策の中でそういう状態が発生すると、駅西が開発されたらそういうふうになるというのがありますので、そのところを何とか改善していただきたいなというのを付記としてお願いしたいと思います。

以上です。

[会長] どうもありがとうございます。

他にいかがですか。

[委員] まずは先ほどもありました反対の意見が多いというようなお話もありましたけれども、アンケート内容を見ますと、やっぱり文章によっては例えば島本駅の西地区が高さ50メートルの高層マンションの建設を可能とするために都市計画をいじるというような内容となっていると、やはり我々もそれだけ見たら、そうだな、反対したいなというような思いもありますので、他の部分に似たものは今回議案書の内容だけで考えていきたいと思います。

先ほどもありましたように、会長がおっしゃっていた、委員もおっしゃっていました付帯意見、その点を私自身もそう思うんですけども、ただ具体的にどれが一番すばらしいのかというのが正直、前回の会議のときも聞きましたように、島本町としては事業費というのは一切出さないと。下水と水路の設備、その分以外の部分はあくまでも民と地権者さんの中でされていくという範疇になってくると、高さ制限とかの一定の部分がどのラインまでいけるのかが、行くことによって、逆に地権者さんの負担が増えていくというようなこともあるんだろうかなといろいろ考えると、私としては今の時点で、申し訳ない、具体の数字はちょっと出せないんですけども、やっぱりそういう努力をしてもらうという付帯意見をつけるのはベストかなと思います。

また、事業費に関係ない、余り関わりがないところの例えば景観で今定めていただいているこの内容で話し合いができる、こういったところにおきまして、実質上今回出してもらっている資料の中、先ほどありましたように、私の資料では32ページですか、出してもらっている以外でも、常に話し合いができるという状況でいらっしゃるということでしたよね、今までも。今後もこれでも話し合いができるということは変わらないということだけはちょっと確認させていただいて、意見書のほうは具体の数字は何がいいというのはちょっと言えませんが、その努力をしてもらうという付帯意見は出していただきたいなと思っております。

以上です。

[会長] どうぞ。

[委員] 私も余り詳しくないので、どこまでどのように意見を言っているのか分からないんですけども、このぐらい反対意見を述べられる方というか、議論が活発になったというのは余りなかったんじゃないかなと思います、いろんな意味で。先ほど委員のほうやっぱりデータ不足で審議に臨むとあったことともどうなのかとか、会長のほうが調査ということを果たして我々はやってきたのかということというのは、私もすごく重く受けとめていますが、それなりにやってこれたのが島本町だったんじゃないのかなというふうに感覚的に思いました。それに対して、多分新しく島本町に望んで入ってこられた方たち、若い世代と言って良いのかどうかは分かりませんが、そろそろやり方を変えていかないと、今後のまちづくりにつながっていかないんじゃないかなというようなエネルギーが、今回こういう形で出てきたんじゃないのかなということを思っています。

片方で、あの自然の風景を守ってきていただいていた地権者の方たちのエネルギーというのも多分あって、その周辺にいらっしゃる方のエネルギーもあって、そのエネルギー同士がぶつかり合いがこんな形になってきたのかなと思っていて、何が一番心配かということ、このことがどういう形で進むかによって、すごく禍根を残すんじゃないかなというのが一番心配です。

西側のそこの議論というのは、委員のほうがおっしゃっていましたが、やっぱり一つの議論だと思います。初めて島本町でこれだけ沸騰した議論、自分が知らなかっただけでも、住民の方が積極的に意見を言われたというのを余り聞いたことがなくて、じゃ、どういう形でこれを良いふうにとっていったらいいのかなというのを思っているところでの質問なんですけれども、3点あります。

一つは、先ほどから委員、委員のほうがおっしゃられている白紙に戻せとは言っていないけれども、議論をし尽くしたいので審議をちょっと一旦、このまま進めるのはやめてほしいというご意見があったと思いますが、もし審議を今回提出しなかった場合のタイムスケジュールというのは具体的にどうなるのかということ、1点、町の方なのかどうか分かりませんが、お伺いしたいです。

それから、2点目は、結局付帯意見をつけるにしても、地権者の方に要望を出すといったところで、それがどれだけの担保になるんやということがやっぱり見えてこない。それは私自身もそうです。やっぱり一番心配しているのは、私は自分の立場から言うと保育ニーズです。保育ニーズが充足しない中での高層マンションにどれだけの若い世代が入ってくるのかなというのは以前にもお伝えしたとおりで、役場前のマンションが埋まっていない原因というのも、ぜひもしご存じの方がいらっしゃったらお聞かせいただきたいなと思います。ただ、若い人ばかりが別に入らなくても、高齢者の方だったら高齢者の方で、それだったらそれなりのやっぱり福祉サービスというものの充実がセットであるべきかなと思っています。

ちょっと戻ります。その担保というのは、こういうような会議の形は多分よそでも事

例としてあると思うんですが、じゃ、もし進めたとして、住民の声を生かす作業の進め方として、具体策としてはどんなことが考えられるのかをもし知っていただける方がおられるんでしたらお聞かせいただきたいです。

それから、3点目です。一番最初に都市計画とまちづくりというのは両輪なのか、そのようなお話をされたと思いますが、そんなスパッと両方がセットでゴーを切れるということはなかなかないんじゃないかなとちょっと思っています。先ほどの担保を具体的にどうしていくのかということと併せてですけれども、今のようなこういう状況のときにはどんな進め方があるかということをもし知っておられる方がいらっしゃいましたら、お教えいただきたいと思います。

以上です。

[事務局] いただいた質問のうち、町のほうからお答えさせていただく件といたしまして、今後の白紙に戻した場合のスケジュールということでお答えさせていただきます。

仮に1年間遅らせた場合という形でお答えさせていただきたいと思いますが、今議論いただいております区域区分の変更というものは、原則5年に1度行われているものがございます。今から例えば仮に1年間協議で延ばすとなった場合、来年度が区域区分の変更の年度というふうにお聞きしておりますことから、そこに今回の案件を付議することができなくなります。そうなった場合、1年間延ばすとプラスあと5年間、次の一斉線引きといいますけれども、そちらのほうに付議する形になりますので、それすら担保されていない状況ですので、最低6年ぐらい遅れてしまう、そういうことになってしまいます。これによりまして、地権者の方が今とまりを持って合意形成をされていることや事業者の方が今ついでにいただいているという状況がありますが、撤退などの影響が予測されるかと考えております。

以上です。

[事務局] 引き続きまして、保育ニーズについての部分でございます。あと、マンションが売れていない理由というところなんですけれども、マンションが売れていない理由等については、詳細な部分というのは全く聞き及んでおりません。

あと、組合、事業者と協議を既に開始はさせていただいているんですけれども、実際のところ、保育施設も含めまして、区域内にどのような公益性のある機能を付加できるかについては、現在、事業者と協議をスタートしたところでございまして、当然今後も責任を持って継続をしていきます。

特に保育需要については、原則的には区域内で生じる保育需要については区域内で受け入れていただけるような形で協議を進めたいというふうに思っております。

あと、要望している事項が実行されるかどうかの担保でございますが、現時点で何か100%大丈夫ですと決まった部分については、はっきり言って今はございません。精いっぱい責任を持って努力するとしか今の段階ではお答えできませんので、ご理解賜りたく存じます。

以上です。

[会長] 他にいかがですか。

[委員] 先ほど言っていた事業費の部分です、民間さんとあれでされているということは。マンションがあることによって、結構緑化が、公園とか以前見せてもらっている案の中では出ていましたよね。公園とか、農業の農地場所を残していくという農住エリア、こういうのができてくるんでしょうけれども、高さが本当に今示している案でいくべきなのか、これよりもちょっといじれるのかと考えると、いじることにおいて、ここに影響してくるものなのかどうなのかとか。何らかの事業内容に影響してくる、高さ制限ですね、これをもう少し圧をかけていくと、他にやっぱり影響が出てくるものなのかどうなのか、すみません、お伺いします。

[会長] どうぞ。

[事務局] すみません、先ほどの高さ制限のお話なんですけれども、今住宅エリアは50メートルという最高限度、これを仮に30メートル、20メートルということの規制を加えていくとすると、今回、事業費につきましては保留地処分金で賄うことになっておりますので、その保留地処分金でいわゆる収入、入りのお金が恐らく下がってしまう。そうすると、地権者さんの減歩率が上昇するとか、事業資金の負担というところで地権者さんへの負担が大きくなっていくのかなということが懸念されるかと思えます。

以上でございます。

[会長] 今の話というのは、本質は分からんところがあるというか、地価と高さ制限の間に関係があるわけなんです。それはそれでいいんですけれども、高さ制限を緩和するということは、地権者というか、その土地の所有者に対して一種のボーナスを与えていくことになりませんか。

世の中に今、容積率のボーナス制度というのがありますね。都心なんかで公開空地を増やせば、その分容積率が上がると。容積率が上がれば、これは土地所有者にとっては有利になることですから、それがボーナスになるわけですね。それと同じようなところがあると思うんですけれども。

この場合はさっき申しあげたように、50メートルにすればその分空地が増えるという形ですね。その空地部分を土地の所有者が何らかの形で利用できるから、価格メリットがあるということになりますよね。だけど、それは私はちょっと承服しかねるといいますか、例えばできる空地の部分を100%駐車場にして、駐車場から収益を上げる。だから、地価はその分高くなるというようなことは、これは許すべきではないというふうに思います。だから、空地のうち一定部分はむしろ緑地なり何なり、あるいは公開空地として、町民に対して提供する、そちらが妥当だと思いますけれどもね。ですから、そういうふうな形に持っていくことを考えるべきではないですか。

駐車場面積、住戸の戸数というか、世帯数に等しい分だけ駐車場をとるとすれば、恐らく相当余ると違いますが、土地が。だから、それを無理なく公共の用に用いるとい

うようなことを町として進めるような手だてを持っておくべきと違うんですかね。

どうぞ。

[委員] 今の話ですけれども、容積率を触らんと高さ制限をすると、極端な話、塀をつくったらいいと違うの、空間がなくなるから。

[会長] そうなります。

[委員] それは余計見通しが悪くなるし、あと、駐車場とか有効利用の活用ができないです、土地の。だから、容積率を上げずに変えやんことにはあきません。

[会長] それこそ建て方によるわけです。ああいう形にべたっと建ててしまえばどうしようもない。だけど、例えば神戸の名前を忘れちゃけれども、新神戸駅前のほうに、あれは長辺の方向に対して直角に山が向くようになっていきますね。あれによって、少しでも山並みへの眺望が確保されるように、そういう配慮ですね。私が申しあげているのは、そういう配慮ができるかどうか。1本の壁を建てるでは恐らくないだろうと思いますから、そういうふうと思うんです。それをきっちりチェックして、イメージをつかって計画をしてということが今後重要だろうということなんですけれども。

他にいかがですか。

[委員] すみません、委員と委員にお尋ねなんですけれども、議論をストップするところまで最長6年、もし計画が長引いたときのリスクというのはどのようにお考えなのか、教えていただきたいなと思います。

[会長] どうぞ。

[委員] リスクに関しては、最長6年かかるわけですね。このリスクは、私が言いたいのは、この事態に立ち至ったのはどうしてかというところが、ちょっと話がずれるんですけども、結局、今この段階で議論を一旦時間をかけて考え直すということになると、6年かかるということは分かるんです。それはリスクでしょう、確かに。ただ、そのリスクを私がどう捉えるかというか、住民がどう負うかという話はちょっと話がずれていると思って、そもそもなぜこの状態になったのかというのが、委員が最初に言われたとおりで、今までさんざん説明会なりいろんなことをしてきた、1年半も。私は4年前からいろんなことを言っていますけれども、なのに1ミリも行政が準備組合との話し合いの中で都市計画を変えられなかったと。この事態に至ったツケを住民にツケ回しするなということが私は言いたいわけです。

確かにリスクですよ。でも、そのリスクを負うのは住民なわけです。つまり、これを一旦止めたときのリスクじゃなくて、この事態に至ったことのリスクを、一つ、いいですか、住民は困りません、6年間止まっても。困るのは準備組合と行政です。そのリスクをなぜ私たちが住民全体で負わなくていけないのかと、話がずれていると思うんです。住民にとっては進めることのほうがデメリットであるという状態なわけです。だから、一旦止まって考え直すということは、住民全体にとってほとんどデメリットがないわけです。そのリスクを負うのは行政と準備組合です、基本的には。

そして、行政がそのリスクを負うのは当然だと思います。なぜなら、今まで合意形成の努力を怠ってきたのは行政であり、準備組合であるわけなんです。もちろん6年かかります。でも、それは仕方のないことで、住民全体はほとんど困りません。ですから、私は一旦考え直して落としどころを見つけると。

確かに地権者の方はお困りです。後継者不足だったり、土地の管理をどうしていけばいいかというところは、私は別の方法で解決すべきだと思います。ただ、行政はそのリスクは勝手に負ってください。今まで時間をかけて、これだけやってできてこなかったのは行政のミスです。住民は困りません、6年かけても。というのが私の意見です。

[会長] どうぞ。

[委員] 私は住民の方にも影響すると思います。6年止まるということは、保育所の問題、ここにも書いてありますように、保育の充実を謳って、準備組合にも町が要望を出されております。なので、やはり6年止まるということは6年間何を入れるかという議論をまた一々、また話が止まるということは、保育所が西側にも作れなくなるということになって、今の待機児童を回避するには、私はこの6年の空白は町民にとってもリスクがあると思いますけれども、どうでしょう。

[委員] 待機児童に関しては、西側が進まなければ住宅地が来なくて、人口が増えないわけなので、待機児童問題に関して住民は困りません。しかも、今の加速化方針では、西側の住民が増えたことを見越した上で整備計画を立てているので、待機児童問題に関しては今の委員の発言は当たらないと考えます。

[委員] 確かに西側が開発されたらという部分をおっしゃっていますけれども、今の時点で結構、待機児童もありますし、要は島本町で言えば小学校が4つの枠でありますよね。理想でいえば保育所も4つの枠の地域にそれぞれ与えることが、私は住民サービスの還元やと思っていますので、新しいマンションが建とうが建つまいが、やはり青葉、桜井、あちらのほうには四保がこちらに移るといような話が出ておりますし、緊急事態宣言ですか、ということは三小のほうには無くなるという部分になるので、私はやはりそちらにも保育所を早く話をし出して作らなければならないと思いますから、計画を止めるということは町民にとっても、全部の皆さんじゃないですよ、そやけど、一部の皆さんにとってもやっぱりリスクを負うというふうに私は解釈する。あくまでもこれは私の意見ですので、以上です。今の新しいマンションが建たなくても、西側の方で入れない方もいらっしゃるということをお聞きしていますから、間違いなく今時点の問題であると思います。

[委員] 町民は誰も困らないとおっしゃっていますけれども、そもそも地権者の方も町民の皆さんですよ。これは下水の計画も止まるわけですよ。そうすると桜井5丁目とか4丁目で大変不便されている方がいっぱいいらっしゃるんですよ。そういった方のことを町全体のことを考えて、もうちょっとご意見していただだけませんか。困らないことは絶対ありませんので、よろしくお願いします。

[会長] どうぞ。

[委員] すみません、一つ一つ。

委員の意見なんですけれども、やっぱり理解できなくて、待機児童に関してはもう加速化方針が立てられていて、西側ができようができませんが、満たす、待機児童、今の町全体の、しかも西側が増えたときのも込みでつくる計画なので、そこに関しては全く問題がないはずですよ。これは重ねて主張しておきます。

そして、委員の言うように、確かに下水道計画には影響があります。桜井は今回、下水道が整備される場所の方や、もちろん地権者の方にとっては影響がある。それはおっしゃるとおりです、地権者の方も含めてですね。ただ全体として広く見たときの話をしているわけで、そこはまた別で解決したい。地権者の方の困り事を別で解決策を見つけると。

というのは、進めたときのデメリットというのが、今ものすごく大きいというのが全体の多くの意見なわけですよ。今、島本町はマンションの乱開発状態なんです、既に。もうマンション要らないという声が本当に多いんです。人口も増えて、待機児童のこともあります。生活の質が下がって困るんだと、マンションやめてほしいとこれだけ言っていて、さらにマンションができる計画をつくるというのは、進めることのデメリットのほうが全体としては大きい、比重の話。もちろんお困りの方がおられると思います、止めたときに、一部。ただそこはまた別の、下水道に関しても他のやり方で通すということもあると思いますし、全体を見たときの困り事具合としてはという話をしているんです。いいですか、すみません。

[委員] これで最後にいたしますけれども、委員が言われている、困る住民の方が多いとおっしゃるんですけれども、私から見れば、止めたことによって不利益をこうむる町民さんも多いです。比重的には全く一緒です。それをどっちがどうこうというのは、私はナンセンスだと思います、絶対に。委員の頭では止めることを前提で考えられていますから、そのリスクの考えというのはご意見としては聞きますけれども、しかし、進めなかったほうのリスクもかなり高いわけです。これ6年間ほっとくんですか。地権者の方は高齢なんですよ。その間、どういうことになるか分からないですよ。そこからまた、一から進めていくというのはちょっと天文学的と言ったらちょっと言い過ぎかもしれませんが、誰がするねんという話になりませんか。そこら辺も考えて、これで僕は最後にいたしますけれども、よろしくをお願いします。

[会長] 百山地区の件についても、含めてのご意見をお願いいたします。

[委員] すみません、委員がまだ答えていないので。

[委員] リスクについてどうお考えですかというご質問について、私もこれはリスクがものすごい、委員おっしゃったように、高齢化が進んでいる地域でこれが6年間遅れてしまったら、それは相続も新たに発生すると思いますし、大変なことになる。駅前の開発が進まなくなると、あそこを開発して何とかまちづくりをしたいとおっしゃっている

方がいるのは、私も承知しています。

なので、ここでリスクをどうするのかという話になると、私も正直、こういう考え方でこれが一番の回答ですとなると申しあげられないです。それは本当に町民全体の利益を考えるとというときに、反対の利益だけではいけない、これは十分分かっています。ただ、今どんつきに来ていて、ただリスクがあるから、スケジュールどおりだから進めるしかないみたいな、話が全然詰まっていないような状態で先へ先へ行こうとすることだけは絶対してはいけないということを言いたいです。

今のままでは用途地域ですとか、細かいことは全然、問題点が指摘されながらも一切何も詰められていない状態やと思うんです。6年先延ばしになることは大きなリスクだと思いますけれども、その点についてはどうして町がそれをここまで放置してしまったか。もっと言えば、準備組合が立ち上がってまちづくりの話ができあがったときに町民からの声があったと思います。そのときにしていれば、こんなに長引いてとらなかったのじゃないかという。リスクを誰が負うのか、負うのは地権者さんになるんだと思います。でも、そのリスクを大きくしてしまったのは、町の責任が非常に大きい。それは言いたいです。

[会長] どうぞ。

[委員] 今いろいろと、絶対反対のところから、やっていこうと推進の方の意見もありますけれども、6年のリスクという僕が冒頭に言ったように、都市計画の大切さ、ほっといても乱開発になっていきますよと、それを防ぐのが都市計画ですというのをお話ししたでしょう。それがまた6年間の間に戻ってしまって、今度は今のままの状態を保たれる保証はないですよ。だから、今後はこれすらできなくなるという。要するに島本町で10戸とか20戸とかの小さい家が建って行きどまりになっているとかといったことがありますけれども、ああいう格好になる可能性は十分ありますので。そやから、それは僕としてはやめといて、この案を進めていくというほうが正しいと思いますわ、ここまできたら。いろいろあると思いますけれども、行政の不十分なところもあったと思う。しかし、その辺は今さらどうのこうの言うのじゃなしに、この辺で一遍皆さんの意見を集約するのも議長ね、いいんではないかと思います。

[会長] そういうことでよろしゅうございましょうか。

つまり百山地区についてのご意見というのはほとんど伺っていないわけですが、もし特別にあればお願いできますか。

相当議論も煮詰まってきたと思いますので、そろそろ集約をしたいというふうに思います。それぞれの案件、議第でいったら34から40ですか、それぞれについてご意見を伺わないといけないんですが、とりあえず議事の34でしたか、これについては町の決定案件ではなくて、府の決定案件ですので、これについては一つ独立といいますか、ご意見をお伺いしたい。

それから、あと35から40につきましては、これは西地区と百山地区と入り混じっ

ていたり、なかったりするんですが、基本的にはまずは今言った34号議案というより、これはむしろ後のほうがいいのかもしれないね。

先に駅前の西地区全般についてのご意見を伺う、次に百山地区全体について伺って、最後にそれらが集約されたものとしての議案34号についてのご意見をお伺いしたいというふうに思います。

それで、ご意見をいろいろいただきましたので、ご承認をいただいたものであっても、これは先ほど幾つかの意見もありましたが、付帯意見を付してということが基本になるというふうに思います。ですから、賛否という形でまず問いますけれども、賛成、つまり原案を承認するというのと承認しないというこの2つですが、承認する場合は基本的には何らかの付帯意見をつけるものとするということを前提にして、まずは賛否をお伺いしたいと思います。

[委員] 今、付帯意見と会長さんおっしゃられましたけれども、法的な拘束力とか根拠とかそういったものはどういうものなのでしょうか。

[会長] 私も、法的な根拠というところちょっと今パッと出ないんですが。

この町にいただいた資料の中で、一つは、都道府県の都市計画の場合には市町村の意見を府が聞くと。ですから、今回の場合も賛否の意見を聞くということになっていますが、それについて最大限に尊重するべきであると。個々の内容については個別具体的にというふうにしか書いていないんですけれども。ですから、最大限に尊重するということは、恐らくは同意を得られなかった場合には都市計画としては有効にならないということだと思います。これは他の部分を見ても、そういうことです。ですから、要するに都市計画審議会の議を経るということです、我々に託されているのは。そのときの議を経るということで、賛成が得られなければ、これは都市計画決定をすることは法的にも難しい、できないというふうに言っていると思います。

それから、その中での意見、これについてはとり決めはどれも無いんですが、最大限に尊重するべきであるという、そういう言葉で表現できるものだというふうに思います。よろしいですか。

[委員] 今の付帯事項のこれは案件2の議案第34号以外のことについてでしょう。

[会長] 基本的にはそうですね。

[委員] これは府のほうへ出すんやから、付帯事項について……

[会長] 府に出すものに対しては全部、また後の話ですから、出してもしようがないものですから。

[委員] それははっきりしている。35号から40号についての話。

[会長] それのどの議案の番号についてどういうというのは後で。

[委員] 議事進行がよく分かっていないので確認なんですけど、今から採決をとるという話をしているんですか、各議案について。

[会長] 採決といえば採決ですが、とにかく原案を承認するということです。

[委員] 承認する、採決、それを多数決で決めるということなんですか。

[会長] 他に決め方はないです。

[委員] じゃ、一つあれなんですけれども、今まで私、議事録を見ていたら、採決に関して、議事録全般に委員の名前がないですよ。なんです、今回私、西側の市街化に関しては町の将来を左右する大きな案件で、しかも今まで委員が言われたように、このまま進めれば禍根を残す内容であるということも言われていて、かつ都市計画というのは多くの住民が望んでいるもので進めていくというのが前提条件だと思うんです。こういう意味でかなり問題があると思っていて、私はこの件に関して反対しようと思うんですが、反対したときに議事録に名前を残していただきたいと思います、私の名前を、反対した者として。それは受け入れていただけますでしょうか。

[会長] それはよろしいと思います。場合によっては賛成の方の名前も記すということで、これは投票する場合に記名投票にするということに等しいわけですから、記名投票にして記名したものを議事録に示すという格好でいいと思います。よろしいですか。チェックはできますか。

そうしましたら、35から40号、最後のところまでのJR駅前西地区に関する都市計画、その件について賛成、反対といたしますか、議案を承認するか否かでご意見をお伺いします。

承認するという方、とりあえずは挙手をお願いします。名前も示していただければよろしいですか。

承認するという方。

[委員] もう一遍言ってください、35から。

[会長] 35から40まで。

[委員] 全部、一括で。

[会長] 全部一括で。特に一括ではだめだという、これには反対だという方はおられますか。恐らく一括だと思うんです。

[委員] ちょっと流れが分からなくて。私はまだ話がきちっとできていないかなと思っているんですが、用途地域などについても、いわゆる農住ゾーン、農地保全ゾーンとされている部分について第一種中高層住居専用地域としたりするのがいいのかとかいろいろ話、議論が尽くされていないと思うんですよ。低層にするべきじゃないのか、あるいはこの場所でいいのかとか、その面積はどうなのかとか、しっかりと話をされるべきだというふうに会長も前の審議会のおっしゃってました。そういったことが全然詰まらないままに賛成か反対か、それで決をとりますよというのはちょっと。さっきの流れでいくとスケジュールだって押せないから、じゃ、しようがないですねと。これで決めてしまおうと。たくさんの住民意見、今回、縦覧の中にある地権者さん、狭義の利害関係人の方も反対だっていう意向を示してらっしゃることなどもあるので、もっと丁寧にしないといけないんじゃないかなと。本当に今日のこれだけで、この中身、

細かいところを詰めなくていいのかという、すごい疑問です。ここで決をとれと言われても、私ちょっと責任を持って意思表示できないです。

[会長] これは時間の制限もあることですから、無限に時間をかけていつまでもやりなさいということではないはずですから、いつかは結論を得るべきことだと思いますので。ですから、常にある時点での結論ということになる。賛否に対して責任をおとりにするのは委員の個々の方ですから、だから、細かい1点に対して納得できない、反対だから、全体に反対するというだけでもこれはいたし方ないし、大部分の部分が賛成だから、一部反対だけでも賛成するということだってあり得るわけで、それはある時点で決めなきゃしょうがない。もうそういう段階ではあるというふうに私は判断します。

どうぞ。

[委員] 私も委員の意見に賛成で、確かにいろんな議論が今までになく活発に行われたと思うんですが、余りにも問題、いろんなことがありますよね。三小のことだったり高さ制限のことだったり、下水、洪水対策のことだったり、いろんな意見が上がっている中で、例えば会長も言われたように、高さが25メートルだったらいいのか、50メートルだったらいいのかということも分からないままに、結局ここに調査、審議がしっかりしないままに進んできている状態、そして、多くの方が懸念を示しているこの都市計画案は、やはり継続審議が必要だと思うんです。いつまでもということはありません。しっかりした案を出せば、多くの住民の方が賛同できる案にできるはずで、どこかの段階で。それまで継続審議をするのがこの島本町にとってよいことだと思うので、私も継続審議を望みます。

[委員] そこを補うのが付帯意見というんですか、付帯決議というものじゃないかと思うんですが。

[会長] そうしましたら、今継続審議にするというご意見が出て、これは議事上はどういう形ですかね。緊急動議といいますか、そういうものになるんですかね。

ですから、まず、継続審議にするかしないかということでの賛否を問うということでのよろしゅうございますか。

(「はい」という声あり)

[会長] それでは、継続審議にするということに賛成の方、挙手をお願いします。

(中田委員、永山委員 挙手)

[会長] ありがとうございます。

そうしましたら、継続審議とはしない方ということに賛成の方、お願いします。

(伊集院委員、大久保委員、大西(義)、大西(敏)、岡田委員、小山委員、長井委員、西村委員、野間委員、八田委員、峯森委員 挙手)

[委員] 継続審議にしないということで私が意見をしたと、委員もともに両名そういう意見だった、意向だったということの名前でしっかり記してください。

[会長] はい、それはして。

そしたら、継続審議にはしない、継続審議には反対であるというご意見をお願いします。

[委員] 継続審議にする期間が、いつまでということはないんですか。

[委員] それも含めて。

[会長] それはいつまでかは分かりません。継続は継続。仕方がないこと。

[委員] そんなの、採決することで、それで判断すればいい。

[委員] 乱暴ですよ。継続審議にするならするで、8月でもう一回やりましょうかとか、そうできないのかと、そういう話をしてからじゃないですか。

[委員] でも、それやったらずっと永久ですよ。8月、じゃ、9月、10月、11月、ずっとそうですよ。

[委員] ごめんなさい、そう決まっているのかなと思います。継続審議って……

[委員] ちょっと待ってください。今決議されたんやから、この件はもう打ち切ってください。

[会長] もうよろしいですね。

[委員] うん、それはもう決議とりましょうとやってこうなったんやから。

[委員] これだけは言わせてください。継続審議、私はこのままではだめやと思います。少しも内容の話ができていない。何の話もできていない。ずっと長引くかもしれないとおっしゃるけれども、住民も、地権者の方のご事情もそれは分かっていると思います。ただやみくもに開発するとか、ただそういうことを言っているのではないと私は考えています。それはやっぱり住民が一番言いたいのは、この計画案が、住民がいろいろな局面で意見を出したにもかかわらず、何にも、何一つ変わっていないことなんですよ。住民からこういうたくさん意見があるから、ここはこう変えようとか、そうか、仕方がないなど、折衷案だなというようなものが見えれば、ここまで反対にはならないと思います。

[委員] 先ほど言われているけれども、ここの大多数の意見なので、民主的に扱っていただきたい。

[委員] 進めてください。

[会長] それでやらせていただきます。一部ご不満の方はおられるにしても、議事を進めます。

ですから、今の継続審議としない、ここで決めるということで賛成の方、もう一度挙手をお願いいたします。

(伊集院委員、大久保委員、大西(義)、大西(敏)、岡田委員、小山委員、長井委員、西村委員、野間委員、八田委員、峯森委員 挙手)

[会長] 挙手されなかった方は棄権ということで。分かりました。

大多数の方のご意見で、ここで議案に同意するかどうかの決を問うということですのでよろしいですね。

それでは、まず、案件の35から40に関わるJR島本駅西地区に関して、審議同意するということで規範的にご賛同願える方は挙手を。

[委員] 付帯意見をつけて。

[会長] 付帯意見をつけてです。

[委員] これは継続審議と関係なくやるんですか。

[会長] 関係ない、もうその話は。よろしゅうございますか。

(植田委員、伊集院委員、大久保委員、大西(義)、大西(敏)、岡田委員、小山委員、
長井委員、西村委員、野間委員、八田委員、峯森委員 挙手)

[会長] 私は挙手しないほうがいいんですかね、とりあえずは。私は挙手しないということで、反対といいますか、議案を承認しないという方、お願いいたします。

(中田委員、永山委員 挙手)

[会長] ありがとうございました。

そうしましたら、次に議案の35から40についての百山地区に関する都市計画、これを議案どおりとするということでご賛同いただける方、挙手願えますか。

(植田委員、伊集院委員、大久保委員、大西(義)、大西(敏)、岡田委員、小山委員、
長井委員、西村委員、野間委員、八田委員、峯森委員 挙手)

[会長] ありがとうございました。

承認しないという方、挙手。

(中田委員、永山委員 挙手)

[会長] ありがとうございました。

そうしましたら、今度は34号議案で、これは特に付帯意見をつけずに議案どおり承認するというようお願いいたします。ご賛同願える方は挙手をお願いします。

(植田委員、伊集院委員、大久保委員、大西(義)、大西(敏)、岡田委員、小山委員、
長井委員、西村委員、野間委員、八田委員、峯森委員 挙手)

[会長] ありがとうございました。

承認できないという方。

(中田委員、永山委員 挙手)

[会長] そうしましたら、今の挙手いただいたとおりと、基本的には原案を承認いただくということでお願いします。

それで付帯意見ですが、どういたしますか。この計画の全体が集約されているところが地区計画の部分だというふうに思います。これが基本というか中枢の部分だと思いますので、地区計画についての付帯意見、これを定めるといいますか、どのようなものにするか、これについてご意見のある方、ございませんか。

[委員] すみません、今のところ、分らないです。すみません。場所が分らないです。

[会長] JR島本駅西の地区計画です。案件でいえば5番の部分。第37号、これの決

定についての、これを議案どおり承認する。ただし、付帯意見を付して付議する、その付帯意見の内容について。

[委員] すみません、37号というのは③と書いてあるところで、ページ数でいうと15から17、21にわたったのですか。

[委員] 右下の番号。

[委員] 地区計画について付帯意見をつけるというのはどういうことですか。例えば今示されているこの案にこのようにしてほしいと、それをそういう付帯意見としてつけます、その内容を絞ろうという、そういう理解でいいんですか。ちょっと分からない。

[会長] 付帯意見を絞るといいますか、ご意見があればお伺いしたいという。ですから、付議された案件についての回答ですが、概略はこういうことになる。まず、島本町長殿で会長名ですね。北部大阪都市計画地区計画の決定（JR島本駅西地区）についてということで、これは答申。令和元年7月31日付、議第37号で、貴職から付議のあった標記の件について下記のとおり答申します。記として、原案どおりとすることについて承認する。その以下に町に対する付帯意見として付帯意見を列挙するという形にしたいと思っています。そのことについてご意見があれば、今お伺いします。

[委員] 例えば50メートルの高いマンションはやめてほしいとか、保育所をぜひつくってほしいというようなことを載せるということですか。

[会長] そうですね。ただし、そこまで具体的なところに踏み込むことはないだろうと。

[委員] そうなんですか。

[会長] 例えば50メートルを25メートルにするということは、これは議案どおりではない話ですから。それはもちろん含まない。

[委員] 景観に配慮した計画を立ててほしいと。

[会長] 例えばそういうことですね。私から意見があるところをそしたら申しあげますが、先ほどから出ました準備組合に対する要望書の部分ですが、JR島本駅西地区土地区画整理準備組合宛てに出された要望書に記された事項については、さまざまな機会でも把握した地域住民のご意見が多く含まれているため、町は準備組合と協議を継続することを条件に都市計画決定を行う。例えばこれを一つの項目としてはどうかという。都市計画決定の権限は町にありますから、町が決定する際に協議を前提ということになります。例えばそういうことで、他にあればお伺いします。

[委員] すみません、ちょっと確認なんですけれども、町が協議をする。準備組合側はその協議を受けて、それについて別に従う法的な義務はない。担保されるか可能性というのは低い。別に従う必要はないことという、そういう理解でいいんですよね。

[会長] 信義則の問題になってくると思いますね、そうなれば。協議をしますとあって、協議をすれば必然的に何らかの結論が出るはずだし、その結論に従うということは信義則に照らせば当然のことですね。しかし、法的に縛りがあるかと言われれば、それはど

うか分かりません。

[委員] その協議の過程であるとか、結果であるとかを丁寧に住民に説明するという責任を行政に負わせるということの付帯意見は可能なんですか。

[会長] それはよろしいんじゃないですか。ただ、これは町自身が組合に対して説明責任ということを行っていますね、住民への。町が組合に対して説明責任を果たしてくださいということを行っていますね。そう言っている町が自ら住民に対する説明責任を果たすということは、私は当然のことだと。言うまでもないと思います。そういうことじゃないんですか。

[委員] 付帯意見なんですけれども、先ほども言いましたように、これまでの付帯意見がことごとく反故にされてきているわけなんです。その点に関して……

[会長] その点については見解の相違もあるところもありますので、付帯意見がことごとくというふうになぜ言えるのかというのが、私には分かりませんが。

[委員] 実績、いえいえ、これまで地権者、住民の意向を十分に取り入れるよう努められたいということを何度かつけているはずなんですけど、1ミリも取り入れられていないということが実績としてあるんです。

[会長] 言葉尻を捉えることにはなりますが、努められたいという表現ですね、そこは。取り入れることといいますか、住民から出た意見をそのまま採用します、採用しなさいということは一言も言っていないわけです。そんなことはできるわけないと思っていますから。

どうぞ。

[委員] すみません、付帯決議におきましては、認定と不認定、不認定においてはこれが全くだめだということであるし、不認定されたわけですし、我々としては認定するかわりにこれを最低限守っていただきたいということで、先ほど案を出していただいた協議をしていただくという形で結構かと思います。

基本的に法的拘束力はないという部分ではあるんですけれども、地権者さんが今までもうちょっと信用してあげていただきたいのは、本当に身勝手に開発するならば脱会して自分のところだけ売るとか、そういう話の声が多くなることを、たくさん減歩して自分の土地を提供して道路をつくられる地権者さんばかりじゃないですか。それでも、やっぱり何とかぼろくそ言われても頑張っていて、そこで話し合いをしていこうという努力はしていただいていると私は思っていますので、付帯決議にこの要望においての協議を町としっかりしていただくということで付帯を出していただければ結構かと思います。

[会長] どうぞ。

[委員] 中身の話だと思うんですけれども、付帯決議の中身の話だと思うんですけれども、これずっと見ていまして、防災の観点が抜けているんじゃないかと。

[会長] 防災ですか。

[委員] はい。私は50メートルの高さのマンションは反対だと申しあげているのは、

防災の観点から本当に大丈夫なのかどうか、そういったビル風とかちゃんと検証して防げるようなそういう土地とか、あと公園にもそういう防災のことを考えたまちづくりをしていていただきたいということです。お願いします。

[会長] そうしましたら、今おっしゃられたことにも関係するんですが、こういうことはいかがでしょうか。JR島本駅西地区のまちづくりは、交通、農業振興、子育て、教育、防災、他にもあるかもしれません、などさまざまな分野が関係することから、庁内の部署全体で十分に連携体制を整え、計画的かつ丁寧なまちづくりとなるよう取り組むこと、こういうような文でいかがですか。

[委員] 異議なし。

[委員] すみません、福祉施設等の充実というようなことは入れていただくわけにはいかないですか。

[会長] 福祉施設ですか。

[委員] そしたら、保育所とか。

[会長] そうですね、子育てという言葉で言っちゃっていますが、その他の福祉施設も当然要りますね。

あと、私としては、景観面です、先ほど申しあげましたように、景観というところで環境の姿形はそこにあらわれるものでありますので、そこについて一つ言っておきたいんですが、こういうのはどうですか。町の玄関口として、景観形成や緑化の推進が必要であり、ちょっと不十分かな、言いたいことはですね、全般として質の高い景観づくりをするために、ルールづくりをきっちり行いなさい。そのルールを作るための組織、これをきっちりとつくっていただきたいということの一つ付け加えたいというふうに思います。

これは他のまちでもやられているのは景観協議会とか、あるいはまちづくり推進委員会とかそういうものをいろいろ組織して、ルールづくりから景観づくりの具体的な部分まで取り組んでいる、そういう例は多々ありますので、そのための体制づくりをぜひしていただきたい。その体制というのは申しあげたようなまちづくり委員会とか景観協議会とかいった名称の一種の団体、どういう団体か知りません、任意団体なのか何か知りませんが、そういうものにしていただきたいなど。

その中でと言いますか、委員会あるいは協議会の実施に当たっては、具体化されたイメージをとにかく作り上げるということ。これは景観予測という言葉がございませけれども、どういう景観になるかということのをきっちり予測する。そのためにはコンピューターグラフィックなんかは有効な手段になると思いますけれども、そういうものをとにかく資料として整えていただきたい。検討資料としてきっちりそういうものを整えるということが一つ。

それから、地域住民あるいは専門家、そういったところの意見を踏まえる、あるいは取り入れるということをしていただきたい。踏まえる、取り入れる、あるいは反映する、

いろんな言葉はあると思うんですが、要するに事業者といいますか、施工者、組合とそれから事業代行者ですか、それだけではなくて、地権者個々のご意見も多々あるわけですし、もちろん地域住民も関係してくるわけで。専門家の意見を聞く必要がある、あるいは専門家の技術を借りる必要あるということも多々あると思いますので、そういうことも取り入れていただきたいなというふうなことが3番目の意見です。

他にはご意見ございませんでしょうか。

どうぞ。

[委員] 今言われたことでいいと思いますけれども、あと、これは大規模工事なので、これが実際開発をやるとしたら、多様な工事になるので、これを節、節でね、皆さん方、責任ある立場でここにいますから、節、節に報告をしてもらってこの場を持つということとをここで決めてたらよろしい。そしたら、行政に任すというのも一つの方法やけれども、任せ切りで今かなり不信感が出ているので、我々もこうして決めた限りにおいては責任をとっていくんだという姿勢を委員全員が持つということから、節、節に報告会を、こういう議論を持つ。そうするとかなり住民の方にも理解をしてもらえると。やってよかったというふうになるかも分らん。それは私の意見。

[会長] お伺いしますけれども、これはいろんな細かい幾つかの事業に分かれますよね、実際に実施する。事業を行うのに府の認可が必要であるということが多々あったんと違えますか。

[事務局] すみません、事務局からです。先ほど会長から認可というお話がありましたけれども、仮にこのまま事業を進めさせていただけるということになりますと、準備組合のほうから事業計画書を作成されて、事業認可という資料を作成していくことになります。この事業認可という認可がおりた時点で、組合というのが本組合として設立されて、今おっしゃられた、恐らく土砂を入れるとかという造成工事からになるかと思えますけれども、そういった工事に取りかかっていくというふうな段取りになっていきます。なので、今会長がおっしゃるとおり、次のステップは事業認可という手順のステップがあります。

以上です。

[会長] その程度でしたか。例えば大規模な建築物を建てるというようなときに認可は必要じゃなかったですか。あるいは認可じゃない、届出か。届出段階というのも事前相談というようなところは規定になかったですか。

[委員] 今の件で補足しておくとして、例えば今これで上は決まりますよね、大体いろんな、高さが50メートルとか。容積率によっていろいろ変わってきますよ、13階にするとか。皆は何階になるか分らん、想像で言うてはるわけです。これは事業者と準備組合が決めていくわけですよ。それは分かった時点で、例えばこの高さになりますよというのを知りたいでしょう。だから、そういうところを報告して住民に知らせてあげるとかということが大事なんじゃないかと。そんな細かいところはよろしい。今、ポイント

になっているところ、住民が非常に心配されているところ。

[会長] 先ほど申しあげたまちづくり委員会なり、景観の委員会をつくっていただけるのであれば、そこが細かい所に対して責任を持ってやるというふうになりますので、当然そこからも情報発信というのはあるというふうに思います。

[委員] 責任をとる体制としては、都市計画審議委員が決めて、この人たちが責任を持ってやっていくと。第三者にかわると無責任、代わりがちになるから、人事異動と一緒に。だから、やっぱり責任とってやっていこうという体制を住民に見せることは僕は大事だと思う、行政としても。だから、細かいところはよろしい。ポイント、ポイントよ。

[会長] よろしいですか。

[委員] 100人も傍聴に来てはる人いてはるねんから。

[会長] 他にございますでしょうか。

[委員] 今のどうするんですか。

[会長] いや、入れてもらって。

[事務局] 今後、事業の進捗に応じて、審議会のほうには適宜情報の提供のほうはさせていただきますと思いますのでよろしくをお願いします。

[委員] 都市計画審議会をまた開いてくれるということなんですね、状況に合わせて。

[事務局] そうです。

[委員] そういう意味ですね。分かりました。

[会長] どうぞ。

[委員] 皆さん、高層マンションの15階に関して反対されているという意見が多いかと思うんですよ。ですから、行政のほうはそれに関しまして努力をしたというようなことも必要かなと思いますので、万が一努力して1階でも下げたと。逆に言えばそこはできなかつたけれども、しっかりとマンションの周りの空間を空けることはできて、自然をしっかりと見られるようになったとか、そういうような行政の努力が必要ではないかなと私は思いますので、ぜひその努力をしていただきたいと思います。ほとんどの方が15階建てのマンションが嫌なんです。ですから、それに対する努力をここまでしたという、その努力をちょっと見せてあげていただきたいな。どうしてもできなかつたけれども、ここはやれたというようなことの報告をぜひお願いしたいと思います。

[会長] そういうところをいろいろ調整、審議していただくのが申しあげたまちづくり委員会なり何なりだというふうに私は思いますので、そういうところでやっていただけるように期待します。

[委員] 今回これで認定という形になるんですけれども、過去にも結構いろんな方のピラとかで反対された理由の部分とかで出るのは分かるんですけれども、例えば賛成させてもらった分も付帯決議を持ちつつの賛成もあるんですけれども、町として、片方だけじゃなくて、両方を出したような発信の仕方はされるんですか。先ほど委員長がおっしゃっていたそういう委員会みたいところでこれから出てくることもあるんでしょうけ

れども、島本町としても、今回もこれだけ来られているということは、恐らく今度広報に一定載せていかれることもあるんだらうと思いますが、そこには両方の意見というんですか、何かちゃんとした説明の仕方をしたものを出してもらえるのかどうか、まずお伺いします。

[会長] そういうことはやっていただけますね。

[事務局] 今後、都市計画の内容だけでなく、事業の進捗に応じて、広報等を通じて、積極的な情報提供はさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願ひします。

[会長] とりあえず議案35号についてはいいんですが、その他はいかがでしょうか。

私は、地区計画のところでは集約してあるので、全体的にはそれで十分だろうと、個別に言わなくても。ただ百山地区は百山地区で、やはり都市計画地区についてご意見があれば、これは記しておくべきだらうと思ひますのでいかがですか。百山地区の都市計画の地区計画に関して付帯意見として述べるべきことがあればお願ひしたいと思ひます。

[委員] 先ほどの説明のときに聞きもらしたんやけれども、第二種住居地域、現在になっているのと準工業地域やったかな、代えるんやね。準工業地域になったから、あそこは何が建つか分からないですけれども、工場やと思うけれども、研究所とか何か思うんですけれども、分からないんやけれども、高さはその辺はまた気になると住民は思うと思うんやけれども、その辺は全然今のところ分からないですね。準工業地域の場合高さはどうなるんですか。

[会長] これは第二種高度地区ですね。それだけですね。

[事務局] 資料のほうで説明させていただきますと、38ページをご覧くださいんですけれども、百山地区につきましては、第二種住居地域から準工業地域に用途地域の変更をするということで、第二種高度地域の適用を除外させていただきますと。それに関して、地区計画において同様の制限、第二種住居並みの制限をその地域に設定するというございます。

[委員] 50メートル。

[事務局] 50メートルというか、先程申しあげました、二種高度なんで、すみません、14ページをご覧くださいんですけれども、第二種高度地域ということで先ほど説明させていただきましたとおり、ここに書かせていただいているとおり、建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とするという、このお示しさせていただいている図のとおりなんです。

[会長] 要するに第二種高度地区の場合と同じだと思ひます。

[事務局] そういう形です。

[委員] 最大では。

[事務局] 最大の高さ制限、絶対高さの制限は今回行っておりません。

[委員] 容積やな。

[事務局] そういう形ですね。

[会長] 何かございませんでしょうか、付帯意見。

[委員] 確認なんですけれども、今の。要はそうなりますと基本的には幅員3メートル下げられるんですよね、環境においては。下げるということでよろしいか、それだけちょっと確認させてもらえますか。するもんやと思って採決しているんです。

[事務局] 地区計画の41ページの資料をご覧いただきたいんですけども、壁面の位置の制限がございます。こちらにつきましては、道路境界線からは5メートル以上、その他の隣地境界線からは3メートル以上とさせていただいております。

以上です。

[会長] 何かございませんでしょうか。

そうしましたら、百山地区については格別に意見はないということでもいいですね。

ちょっとお伺いしますが、今の駅前西地区の付帯意見について、細かい文言の問題とかございますけれども、これをここできっちり確認するか、あるいは私にお任せいただけるか、どちらがよろしいでしょうか。

[委員] 委員長に一任しますわ。

[会長] それでよろしゅうございますか。

どうぞ。

[委員] せめてファクスか何か。要は会長と事務局でされますので、その案ができあがった部分のファクスぐらいいただくぐらいはちょっと。

[会長] もちろんそれはあれですね。だから、その段階でご意見をいただいていたいいですか。その時間はないですか。流すだけでも。

そうしましたら、本日の案件はここまででございますが、この他に何かありますでしょうか。

[事務局] 事務局のほうから、最後、その他で説明させていただきます。

スライドの最後、49ページ、50ページになります。今回の都市計画に関する今後の予定ということでご説明させていただきます。

50ページのほうになります。ご覧いただけますでしょうか。

都市計画に関する今後の予定についてご説明させていただきます。本日の審議会の採決をもちまして、来月に開催されます大阪府都市計画審議会にて、茨木市域の案件も含めて、議第34号「北部大阪都市計画区域区分の変更」が付議されます。ここで採決されますと、予定では9月には都市計画決定されることとなり、本日ご審議いただいた全ての議題において都市計画決定されることとなります。

その後につきましては、地区計画に定めた建築物等の制限に関して、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を行っていくこととなります。

今後の予定に関する説明は以上です。

[会長] 今の条例の中では、ここに今回出ていること以上の何か情報、事柄というのは

あるんですか。どうですか。どういう条例になりますか。

[事務局] この条例なんですけれども、ここに記載されている条例は建築物の規制を担保づけるものでして、そこに罰則を加えたりさせていただくものなので、いわゆる制限条例という形です。それは近日、近い議会のほうにかけさせていただきまして、条例改正をさせていただくという形で検討しております。

[会長] 制限そのものは変わらない。

[事務局] 制限そのものは基本的には変わりはありません。

[会長] 分かりました。

何かご質問、ご意見ございませんか。

[事務局] 皆様、本日はありがとうございました。

付帯意見等もいろいろといただく予定ということでございますので、特に景観に関すること、これは住民の方も多くの方が異議をされているところでございますので、しっかりと今後も準備組合のほうと話を継続しながら、その中でいかに我々としても皆様、住民の方のご意見を反映できるかというところに注力してまいりたいと考えております。

また、景観に関するルールも、大枠は地区計画などでもありますけれども、より詳細な部分につきましてもしっかりと詰めていきながら、それを組合の方に、地権者の方にも理解をいただきながら進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

[会長] そうしましたら、以上をもって、本日の審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

[事務局] 榊原会長、どうもありがとうございました。

委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中ご出席いただき、ありがとうございました。

それでは、令和元年度第1回島本町都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日は長時間にわたり、どうもありがとうございました。

閉 会