

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>「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。</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>公聴会関係のページが分かりにくいとのこと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。</p> <p>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。</p>

・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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</p> <p>す。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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ます。</p>

<p>3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p>
----------	--	---

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、将来の見通しが無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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

・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つながると思う。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	<ul style="list-style-type: none"> ・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收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。 	<p>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。</p> <p>このような中で、地権者のみなさまがまとめ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。</p> <p>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、子どもたちの遊び場や大人の憩いの場が提供されます。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

8	<p>・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だきたいと思う。</p>	<p>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。</p>
---	--	---

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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・定住するという事は難しいのではないかと思う。 ・ 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思っている。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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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。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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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あります。</p> <p>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あります。</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	<p>・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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

・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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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し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いない。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、島本町に言い切ってもらいたい。 ・ 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いない家族に限られてしまう。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

13	<p>・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かと思う。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。</p>	<p>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。</p>
----	--	--

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 	<p>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</p> <p>す。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

14	<p>・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つている。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ふ。行政職員の方は町民と一緒にあつて共同で良い町をつつていこうというふうになつていただきたいと思ふ。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ふ。</p>	<p>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あつては、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あつるところです。</p> <p>今後についてはまちづくりにあつて、「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。</p>
----	---	---

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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り、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。 	<p>公聴会関係のページが分かりにくい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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

・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く、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	<p>・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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
----	--	--

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	<p>・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 카테고리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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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きたいと思いますと考えております。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。</p>

・国際的日本の潮流として、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。

<p>16</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
-----------	--	--

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	<p>・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。</p> <p>・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も多くの方が書いている。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。</p>	<p>駅前のみ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、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

18	<p>・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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
----	---	---

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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「周辺的生活環境の悪化」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。 ・周辺的生活環境について「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。 	<p>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ております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

・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人想定のもが出たが、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。

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が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	<p>・ 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。</p> <p>・ 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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>