

J R 島本駅西地区のまちづくりに関する タウンミーティング 【第1回 主な意見の概要】



島本町公式マスコットキャラクター
みづまるくん

日時：平成30年8月9日（木）午後2時00分～4時30分

場所：広瀬公民館

参加者：20名

[事業提案書について]

- 提案書では高層マンションの計画があるが、少子高齢化の時代に本当に埋まるのか。

[説明資料について]

- 資料を渡されたが、すぐに意見など言えない。もっと時間を取ってほしい。
- 自然環境と調和したまちづくりとあるが、中身は従来型のものではないか。時代遅れの構想ではないか。
- 未来志向で夢のある構想とは何なのか。
- 計画自体が未だ住民の目に触れていない中進めるべきでない。
- 障害者や高齢者を含めた構想にすべき。
- マンションが出来れば、町内の空家が増える可能性がある。
- デメリットを打ち消すだけのメリットはあるのか。
- 50メートルものマンションが建てば、山並みなど見えなくなるのと水と緑の豊かなまちの最大の長所が台無しである。
- 町民よりゼネコン優先の計画ではないか。
- コンパクトシティというが、島本は十分コンパクトでモデル都市だと思う。
- 計画内容において、町が考える公益性とは何か。
- プールや住民ホールが無くなったが、代替施設がない。今回の説明資料にもない。人と人とのコミュニティづくりを担う施設が必要ではないか。

[農業振興について]

- 農住ゾーンを市街化調整区域で残すべきではないか。
- 市街化区域編入せず、町が買って農地を保全すれば良い。
- 西側地区は乱開発をさせないためというが、農地を潰す乱開発である。
- 防災面で農地は有用である。

[税収等について]

- 収入と支出の計算をされているが、根拠を示してほしい。

[人口が増えることによる課題について]

- 高層マンションが建つ場合の人口予測は出来ているのか。

- 計画人口を1,200人程度とされているが、その根拠を示してほしい。
- マンションや戸建て住宅が建つことにより、想定以上の人口が増加するのではないか。その場合、待機児童がさらに増えることが懸念される。
- 子育て世代は人口増加を不安に思っている。

[区域内外のインフラについて]

- 人口が増加すれば、車の台数も増加するが、交通量調査を実施しているのか。
- 国道までのアクセス道路について、検討をしているのか。現在でも慢性的に渋滞している箇所がある。
- 区域内外を問わず、都市計画道路、青葉ハイツのマンボ、桜井西側のガード下等の対策を行うべきではないか。
- 開発に伴う調整池の計画があるが、容量はいかほどか。現に浸水しているエリアでもある。
- 農地には洪水緩和の役割があるが、今回の計画は今よりも悪くないという計算である。未来志向ということであれば、農地の役割を生かせないか。

[その他]

- タウンミーティングを実施されるのは良い姿勢と考える。ただ、何のために住民の意見を聞くのか。住民自治という以上、行政として決定しただけでは町の方針とは言えないのではないか。
- 子育てのため、駅前の農地を含め、この地の魅力に惹かれて引っ越してきた。
- 子育ての担当課は待機児童等に悩まされている。一方、都市計画の担当課はまちづくりを進めている。内部で首を絞めあっている感じがする。町長はこのズレをどう調整していくのか。
- 空家問題は国全体の問題である。10年先ではダメ、100年先を考えてまちづくりをすべきである。
- 地権者側の賛成はどの程度なのか。また、反対されている方の理由は何か。
- これまでのまちづくりの経緯はどうなっているのか。
- もっと早い段階でこのような場があれば良かったと思う。
- 町長は大型開発反対のスタンスで選挙を勝ち抜かれたが、そのスタンスを貫いてほしい。
- 丁寧な対話を踏まえ、皆が納得する形を模索するべきだと思う。
- 8年くらい前からこの計画はスタートしたが、このような場を設けられたのははじめてである。まちづくりという重要な案件にも拘らず、これまで住民が意見を言う場が無かった。このような町の体質を変えてほしい。
- こうした場の仕切りは中立的な学識経験者がすべきである。
- 準備組合が本組合になるというが、途中で内部分裂したらどうなるのか。
- 都市計画の専門家の意見を踏まえてまちづくりを進めてもらいたい。

J R 島本駅西地区のまちづくりに関する

タウンミーティング

【第2回 主な意見の概要】



島本町公式マスコットキャラクター
みじまるくん

日時：平成30年8月9日（木）午後7時00分～9時00分

場所：緑地公園住宅集会所

参加者：13名

[事業提案書について]

- 建物が50mとなっているが、視覚で見えたい。
- 提案書を見る限り、滋賀県のJR駅前のようなまちづくりである。このようにはなってほしくない。
- パース図を地区計画案と一緒に示すことはできないか。
- 駅前に建つ建物を見ると、自然と調和したとは言えないのでは。
- 町はこのプランが本当に良いと思っているのか。
- 町民の誰が開発やマンション建設を望んでいるのか。
- 土地区画整理事業は誰の意見を一番尊重して実施するのか。
- この町の魅力をもっと出した開発にして、子供達にも開発をしてよくなったと言える、島本の良さを活かした開発にしてほしい。

[説明資料について]

- 未来志向で夢のあるまちづくりというが、どの辺りに夢があるのか。
- 事業費35.6億円に加え、公共施設管理者負担金を出さないとはっきり言い切れるか。しかしながら、出さないということになれば、営農希望の地権者の減歩率にも影響を及ぼすので、難しい問題。それよりも先に保育所の耐震等に予算を回すべき。
- 待機児童解消のための取組について、P31の書き方は誤解を招くのでよくないと思う。今回の区画整理事業のために保育園や認定こども園を整備していると誤解する可能性が高い。
- 現在の待機児童は、90人と200人規模の物を整備しても解消されないはず。誤解を招く恐れがあるので書くべきではないのでは。
- 意見書を読んで町長はどう思っているのか。自然環境と調和したというのはどの辺りを指しているのか。
- 農業施策の振興について、調査研究を進めて行く等、表現が曖昧。生産緑地で何もかも解決できるわけではない。
- まちづくりのコンセプトが業務代行予定者の提案書とほぼ同じ。
- そもそも人口規模を鑑みるとショッピングセンターの経営に無理があると考えられる。人口が増えたとしてもお客さんが増えるとは限らない。最悪個人商店を潰してから撤退する可能性もあるので、出されたプランをよく吟味してほしい。

[農業振興について]

- 農住ゾーンにおける営農環境の向上の意味を具体的に教えて欲しい。
- 小規模開発を防ぐという意味では今回の区画整理事業は良いことだと思う。
- 島本町にも潜在的な営農希望者がいると思う。
- 自分の娘も定期的に農作業の手伝いに行っている。きっかけがあればやる人はいるのではないかと思う。
- 20 年後の町の農業を考えると広大な荒れ野原となることが明確。それを防ぐためには今すぐ協力してもらう人を実際に紹介してもらい、ネットワークを作って農作業を「手伝い」ではなく「分担」しないといけない。潜在的な営農希望者がいるといわれても現実的ではない。
- 農地の防災機能に着目して直接支払というものでも良いと思う。
- 農と緑の総合事務所の所長も駅前の農地は素晴らしく、残していく方策はあると発言していた。
- 農業中心のまちづくりは出来ないのか。
- 農業をやっている立場から言えば、取り残されている気がしてならない。対立ではなく助けてほしい。だが、今すぐ作業を担っていただける人を実際に紹介できない状況であれば、開発を進めれば良いのではと思ってしまう。

[人口が増えることによる課題について]

- 新たな人口増が 1,200 人では見込が少ないのでは。マンションだけでも 1,200 人に達するのではないか。それが保育所の学童施設の不足に拍車をかけるのではないか。
- 駅前のマンションというのは、将来的に高齢者も増える。将来的には高齢者ばかりになる可能性もある。
- マンションが建つことにより、待機児童がさらに増えることが懸念される。

[その他]

- 町長のおかげで説明会などをしてもらっていると感じている。開発について、賛成・反対というのではなく、第三の案をいろいろ考えていけないかと感じている。例えば山側に役場を移転して、農業体験をできるゾーンをみんなが良く見える位置に移動させる等、考えていければいいと思う。
- 地権者はどれくらいいるのか。
- 最近はコンクリート構造物ではなく、木材を使ったものにシフトしており、トレンドが変わってきていることから、町民の意見も変わってきており、色々な意見が出てくるのではないか。
- 都市計画に女性の視点が入っているのか。
- 現在の計画のままで都市計画手続きに入らないで欲しい。

J R 島本駅西地区のまちづくりに関する

タウンミーティング

【第3回 主な意見の概要】



島本町公式マスコットキャラクター
みづまるくん

日時：平成30年8月10日（金）午後2時00分～4時00分

場所：桜井公会堂

参加者：15名

[全体構想について]

- そもそも、町長が考えるまちづくりとは何か。

[説明資料について]

- これまで、住民の意見は多数寄せられてきたと思うが、それらを踏まえて作られた資料には思えない。
- 駅から自然が見渡せないまちづくりが環境に配慮したまちづくりといえるか。
- 事業費を賄うためにマンションを建てる。無い袖は振れない。
- 人口減少社会の中、これ以上住宅を作ってしまうのか。もっと先を見越したまちづくりが必要である。
- 町内移動が多いため、新規の住宅が増えれば、町内の空家が増える可能性がある。
- 防犯上の観点から第三小学校とJ R軌道敷間の緑道延伸はやめるとのことだが、今後の可能性はあるのか。
- マンションが建てば、山並みなど見えなくなるのでは。水と緑の豊かなまちの最大の長所が台無しである。
- 都市計画審議会で、農住エリアを第一種中高層住居専用地域とすることについて、将来的に農地として保全していくことが保証されていないという意見があったが、反映されていないのではないか。
- 将来的なまちづくりを行うならば、大幅な発想の転換が必要である。
- 第三小学校とJ R軌道敷の緑道延長を行わない理由に防犯上の理由とあるが、どういうことか。
- 第三小学校横の緑道の延伸は、今考えないといけない課題である。道路にしても歩道にしても切れ切れにならないような計画が必要である。
- どれくらいの年齢層を見込まれているのか分からないが、子どもや家族の遊ぶ場所が必要である。

[まちづくりの必要性について]

- 島本駅ができたが、駅前には農地のままである。駅前の活性化は必要である。
- 地権者として、税金が上がるのは嫌だが、税収が上がることは良いことである。税金が上がるということはそれに見合った収入が必要となる。
- 少子高齢化、人口減少の中、人口が増加することは良いことである。総合的に見ると前向き

に考えていくべきである。

- これまでも色々と学習してきた結果、土地区画整理事業という手法でまちづくりを進めることになった。
- 下水道の整備が必要である。
- このまま放置すると、桜井地区では幹線道路沿いの開発が目に見えている。死に地を無くす意味でも区域一帯のまちづくりは必要である。
- これまでも不動産屋が土地を売ってほしいと言われているが、ここで売ってしまうとスプロール化が進む。
- 売りたいくないが、売らざるを得ない状況である。農家も相続や高齢化で維持できない現状がある。

[農業振興について]

- 署名されていた方に言いたい。農地保全のために募金を募り町に寄付すればよかったのでは。
- 署名の際に寄付を募ることも考えた。しかし地権者は市街化調整区域の価格では売らないと聞いた。
- 本当に農地を保全するのであれば、農地を買い占めてほしい。
- マイファームというところが、農業をビジネスとしてされている。いわば、農家になりたい人への斡旋である。体験農園等、茨木や枚方では実績があると聞いている。駅西地区でも取り入れてきかないものか。
- 町としても地権者としても、体験農園の検討は行ったのか。
- ファミリー農園は町内でもある。自分のところだけは耕作するが、周りは何もしない。おまけにゴミを捨てていく。
- 自然豊かな島本町である。駅前の景色を残してほしい。そのためには、マンションでなく生産性の高い農地が必要だと考える。
- 自然・景観は町民の財産である。農地を保全する町の具体的な施策が必要である。
- 乱開発は嫌である。今のまま市街化調整区域であれば、農地は保全されるのではないか。

[商業について]

- 人口に見合った商業施設が必要である。町内には良いお店がたくさんある。出来る限り、既存の商業を生かすべきである。

[人口が増えることによる課題について]

- 町内移動で若山台がゴースタウン化するのではないか。
- 人口・学童増加の影響の想定はしているのか。

[区域内外のインフラについて]

- 交通量の増加について、グランリバーが出来たことで高浜地区の道路で問題が生じている。資料には影響が無いように書かれているが、本当に影響はないのか。
- J R 島本駅西地区にアクセスするためには役場前の道しかない。ここに交通が集中することにより、楠公道路にも影響があるように思える。
- マンションが出来たら、交通量が増加し交通事故も増えるのではないか。

- 第三小学校からふれあいセンターまでの歩道だが、たけのこの色が剥げてきている。また、石畳なのでハイヒールで歩けない。高齢者が使われる手押し車の使い勝手も悪い。早々の解消を求める。
- J R 下のマンボだが、元々雨が降れば水が溜まる。開発されれば一層水が集まるのではないか。

[その他]

- タウンミーティングを実施されるのは良い姿勢と考える。ただ、何のために住民の意見を聞くのか。住民自治という以上、行政として決定しただけでは町の方針とは言えないのではないか。
- まちづくりは皆が知恵を出し合って検討すべきものである。

J R 島本駅西地区のまちづくりに関する

タウンミーティング

【第4回 主な意見の概要】



島本町公式マスコットキャラクター
みづまるくん

日時：平成30年8月10日（金）午後7時00分～9時15分

場所：メゾン水無瀬自治会集会所

参加者：18名

[説明資料について]

- 想定しているスケジュールは守るべきである。また、工事のスケジュールも提示すべきである。
- 今回の計画は約10年前の計画である。
- 町に国等から現状のまちづくりに係る通達があると思うが、それを斟酌してまちづくりを進めるべきである。
- 住宅を作るプランだが、既存の住宅を潰さず作ると空家やゴミ屋敷、孤独死等の温床となる。
- 未来志向で夢のあるプロジェクトとは何か。
- 資料を見ていると上牧と同じまちづくりのように思えるが、それでよいのか。
- 今回の資料はあくまで案ということなら、今後変更可能という理解で良いか。変更できないというのであれば、住民意見を聞いてもタウンミーティングを開催しても虚しいだけである。
- まちづくりのコンセプトを作ったのが準備組合なのであれば、その方々や事業者と話をさせてほしい。
- 減歩減歩と言っているが、そもそも狭い第三小学校から減歩などできたのか。逆に広げる必要があるのではないか。
- 何故、駅前を近隣商業地域とせず、第二種住居地域としたのか。
- デベロッパーが描く構想には公益性が無いが、今回の資料は当初の提案とまるで変化がない。行政には公益を迫る義務があるにも拘らず、怠慢である。
- 町長に問うが、本当に今のプランは魅力があるとお考えか。住民の声を受け止めているか。
- このプランは町のことを何も知らない業者が作ったものである。
- 町の支出が2.3億円とあるが、本当にこれ以上出さないのか。また、駅前広場等の整備には町は一切関与しないのか。
- 少しでも農地を守っていくという姿勢は資料のどこに示されているのか。過去に様々な住民からの意見があったにも拘らず、反映されていないということは、無視したということである。
- 農地保全という意見が多々あると思うが、地権者と町はどのように議論し、このような計画になったのか。

[農業振興について]

- 持続可能な社会のため、農業との共生が必要である。
- 都市農業振興基本法等、都市農業を取り巻く環境が変わってきている。今後、町が10年先、15年先を見越したまちづくりをするのであれば、平成33年为目标年次である都市計画マスタープランの切り替え前に事業を進めるべきではない。

- 具体的な農業施策とは何なのか。
- 工場跡地にマンションを建てるのは仕方ないにしても、農地を潰してマンションを建てるというのは理解できない。一度農地を潰せば、取返しのつかないことになる。
- 生産緑地を農地保全の施策というが、的外れである。生産緑地は過去の制度である。
- 生産緑地は完璧な制度ではなく、ザル法であるので逃げ道はいくらでもある。
- 農業を継続させるメニューが全く提示されていない。島本町としての具体的なメニューを提示すべき。
- 練馬方式という言葉を知っているか。
- 農業振興として、体験農園や企業の参入等の検討はしたのか。
- 駅前に大きなマンションが建てば、農住ゾーンに日が当たらないのでは。これを地権者は良しとお考えなのか。

[人口が増えることによる課題について]

- 90人、200人定員の施設は現状対応のものであるため、ここで説明すべきものではない。
- 小学校における円滑な受け入れとは何なのか。
- 町内ではマンションラッシュが起きており、校舎が不足するなど、子どもたちが不利益を受けている。

[区域内外のインフラについて]

- 調整池を設置されるとのことだが、本当に大雨の時に処理できるのか。
- 区域内外を問わず、人口増によって今でさえ渋滞している道路がさらに渋滞することになる。

[その他]

- タウンミーティングのやり方に不満がある。事前受付等、本当に住民の意向を聞く気があるのか。
- 町職員は一部の人間の利益のために働くのではなく、公益のために働くべき。
- 住民意見を聞くと言いつつ、結果が伴っていない。
- タウンミーティングをアライバイ作りとして使うのであれば、やらない方が良い。
- これまでのタウンミーティングでどのような意見があったか教えてほしい。

J R 島本駅西地区のまちづくりに関する タウンミーティング 【第5回 主な意見の概要】



島本町公式マスコットキャラクター
みつまるくん

日時：平成30年8月11日（土）午前10時00分～12時00分
場所：桜井公会堂
参加者：22名

[事業提案書について]

- 上牧等、他と同じようなまちになり、食事をするところもないのかという印象。
- 反対する方が何を言おうと、地権者が合意して事業し、ある程度具体的な図面が出来ている以上、提案書に沿って進んでいくと思う。

[説明資料について]

- 工程表が欲しい。また、病院と阪急不動産が来ると聞いているが、建物をイメージした立面図は無いのか。
- P6 について、「本町の特性等による農業経営規模が小さいこと等の理由により」とあるが、都市的農業なので、そもそも経営規模は小さいことが当然なのに、それが理由で街づくりになったという印象を与えてしまわないか。
- 駅前が町の玄関口であり顔である。そのため、公共施設メインで町の機能強化を図るべきである。
- 子育て、教育、障害者自立の環境づくりが必要である。
- 町の活性化、雇用創出を考え、持続可能な完結するまちづくりが必要である。
- 地震対策、治水や利水等、災害時の減災を開発時に盛り込むべきである。
- 10年先、30年先を見越したまままちづくりが必要である。
- 住民に根差した地域をにぎわせるようなまちづくりをしてほしい。

[農業振興について]

- 何を目的に農業政策を実施しているのか。
- 都市農業の役割はどのようなものと考えているか。
- なぜ農業の補助金をもっと出さないのか。鳥獣対策として電気柵を配布している自治体もある。もっと予算をつけるべきではないか。
- 今後、担い手や参入してくる法人が増えてくると考えている。
- JR 島本駅西側の農地は一等地と考えている。農家とのマッチングが成立しそうな法人からの問い合わせは今までなかったか。
- 農業をしていて、機械代を支払えば赤字になることは明確であり、区画整理事業に反対している方はそのことを理解していないのではないかと思う。今回の土地区画整理事業は地権者が土地を出し合って実施するものであるということも認識すべき。
- 島本町に合った農業支援策はないのか。

- 農業振興策の具体案を提示すべき。

[区域内外のインフラについて]

- 人口が増加すると通行量も増える。特にマンボと桜井踏切については、早急に解決してほしいと考えている。

[その他]

- 農住ゾーンで営農を継続する方にとっては、今までの土壌が変わってしまうのではないか。
- 農住ゾーンでも減歩が発生するのか。減歩により経営面積が減ると、農産物が減ってしまうので、農住ゾーンだけ減歩できないように配慮してもらえないか。
- 市街化区域に編入されると税金が上がるが、農家の方が困らないように、農地部分については市街化調整区域並みにして頂くことはできないか。
- 別地区でもマンションが建設されており、その広告にも自然に恵まれたというような書き方がなされている。マンション建設自体が逆方向になっている気がする。
- 地権者としては、6～7割の方が営農をやめてまちづくりを進めて行きたいと考えている。
- 準備組合への公開プレゼンを希望する。

J R 島本駅西地区のまちづくりに関する タウンミーティング 【第6回 主な意見の概要】



日時：平成30年8月11日（土）午後2時00分～4時15分
場所：緑地公園住宅集会所
参加者：14名

[事業提案書について]

- フジタが提案された資料と、本日の町の説明資料とは内容が似通っており、地区計画での高さ制限は50mとなっている。マスタープランに書かれている、「緑と調和した」に反しているのではないか。
- マンションを建てるまちづくりであれば、それは他の町と同じになる。

[説明資料について]

- 事業費の35.6億円には本当に税金を投入しないのか。
- 他の地区で開発の約1/3お金を出すと聞いた。それで行くと10億もの予算が出ていくことになるがどうなのか。
- どのあたりが未来志向なのか。

[タウンミーティングの手法について]

- 今回の募集期間が短い。もっと広く意見を聞くべきと考えている。
- 事務局だけでなく、議員の方にも全員出て話を聞いてほしい。
- 準備組合から説明会をしてもらえないのか。
- 伝える機会を設けて頂いたことはありがたいが、いろいろな住民の意見を反映して頂きたい。

[都市計画手続きについて]

- 一度都市計画の手続きをストップして、農地を活かした町づくりを進めて欲しい。
- 駅西側の開発については、今実施すべきものではなく、東側の開発が先ではないか。東側は近隣商業地域なのに、高い建物がない。もっと総合計画に腰を据えてまちづくりを行うべき。
- 今回の説明会では住民の意見を聞いただけなのか。今から止められるものなのか。

[区域内外のインフラについて]

- 現状でも車両の通行に不安がある。今後西側が開発され、マンションが建つと多くの車が増えると思うので不安。

[その他]

- 名水の町としているが、水に対して行政はどれくらい真剣に取り組んでいるのか。
- 泉佐野市の様にふるさと納税で稼ぐなどして、予算を増やすべき。

- 保留フレームの際に住民の意見を聞いて欲しかった。
- 地区計画について意見募集をすべきではないか。
- ある程度具体的な資料が出てきたが、これがスタートラインだと思っている。
- 島本は大山崎と比較しても、マンションがところどころ乱立している。高さ制限を設ける等検討する必要があると考える。
- 島本にも話があった西大和学園は吹田で大変立派なものとなっている。茨木、高槻、島本で学園都市が形成可能であったと考えている。
- 大山崎町の西国街道は広いが、島本は水路に蓋もない。島本駅の下を通る道を作っておけば防災的にもよかったと思っており、その意味では都市計画が甘かったかと思っている。
- 今回の意見を農家にも示してほしい。
- (株) マイファームの話聞くなどして色々できることがあると考えている。町民として出来ることはやっていきたいと考えている。
- 自分たちの活動はイオンにも認められたものであり、その活動地である畑が無くなってしまうことは大変悲しい。町で農地を借り上げてもらえないか。
- 今回の計画は町の計画等での位置づけがなされていない。