

**J R 島本駅西地区のまちづくりに係る代表的なご意見に対する町の考え方**  
(平成 30 年 9 月作成、平成 30 年 12 月修正)

現在、町では J R 島本駅西地区に係る都市計画手続きを進めております。  
これまで住民のみなさまからいただいた代表的なご意見について、町の考え方をお示しさせていただいております。

事業の計画人口は、既存市街地の平均人口密度に事業区域面積を乗じた方法で算出した「1, 250人」という数値を使用しております。

今の時点においては、事業区域内の建築物が定まる段階ではございませんが、この度、島本町都市計画審議会やタウンミーティングなどのご意見を踏まえ、土地区画整理事業に伴う行政需要予測について、参考として新たに想定人口2種類を設定し、検討を行いました。

また、町の考え方に関する課題解決策等についても、現状を踏まえ一部修正いたしました。

## 【総論】

### 1 マンションにしてしまうと、農空間の風景という町の魅力が失われる。

#### ●町の考え方

現在の駅前風景については、景観上まちの魅力の一つであるというご意見をいただいておりますが、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おり、今後このような景観は、維持されなくなる可能性が高くなっております。

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、また、都市計画上の観点からも非常に重要なことであるものと認識しております。

そのため、当地区については、緑道沿いや駅前道路沿いの民有地において景観や緑化に配慮し、地域全体で20%以上の緑化率となるよう誘導するなど、新たなまちの魅力の一つにしていきたいと思いますと考えております。このほか、マンション等の高度規制を定めるべきとのご意見につきましては、当地区のみならず、町全体として検討させていただく必要があるものと考えております。

また、区域内は第三小学校敷地内を除き、ほとんどが個人所有地となっていることから、良好な市街地の形成を誘導し、地域としてまとまりのあるまちづくりを進めるために、土地の交換・集約ができる土地区画整理事業によるまちづくりを進めているところです。

組合施行による土地区画整理事業については、地権者が自らの土地を提供し、それを保留地と公共用地に充て、事業が実施されます。そのような中で、組合員間の円滑な合意形成のもと、実現性の高い事業とするために、土地の高度利用を図ることが必要であると考えております。

また、町として、これ以上の人口増加の抑制を図るべきとのご意見もありますが、人口減少社会においても、利便性の高い駅前地区での土地区画整理事業によるまちづくりは、定住人口の増加に寄与するとともに、道路や下水道をはじめとするインフラの整備も進むことから、集合住宅を誘導し、当該地区のまちづくりを進めてまいります。

#### ●今後の対応方針

当地区におけるまちづくりについては、町内における他地域のモデルケースになるような魅力的なまちづくりを行ってまいりたいと考えており、景観に関する内容についても、準備組合と協議してまいりたいと考えております。

## 2 町としてまちづくりを進める公益性に欠ける。

### ●町の考え方

駅前を高度利用することで、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、町全体の活性化を維持し、新たな税収の確保（後述の意見5の対応を参照）にもつなげてまいります。

人口減少社会に見合った市街地の規模でまちづくりを行うべきであるというご意見がありました。島本駅西地区については、大都市間にあるJR京都線の駅前徒歩圏内という非常に好立地であり、町として今後もこの地域に人口を集積することで、町全体の活性化につながるものと考えております。

現状のJR島本駅西地区はほとんどが農地及び既存の住宅である一方、それ以外の機能はほとんどありません。そのため、道路や下水道、公園などのインフラ整備も不十分な状況です。駅前のまちづくりにより、インフラの整備が進むとともに、医療施設や商業施設等の立地により、地域住民のみなさまの利便性の向上にもつなげるものと考えています。

駅周辺における農地の条件等を考慮すると、土地区画整理事業を実施しない場合、駅前周辺のポテンシャルの高さや高齢化・後継者不足により農地を転用する地権者が今後増えてくる可能性が高い地域であると考えられます。また、相続や資産運用などで、個々人による部分的な開発なども現に起こっている地域です。町としましては、このような開発を未然に防ぐ必要があるものと考えております。

こうしたことから、町としては、民間活力による土地区画整理事業により、町内における他地区のモデルケースとなるよう、良好なまちづくりを進めることは、公益性の高い事業であると考えております。

### ●今後の対応方針

引き続き、民間主導による土地区画整理事業を支援し、今後、本町にも到来する人口減少社会において定住を促進する区域として都市計画の変更を行うとともに、駅前に利便性の高い施設を誘導し、道路や下水道、公園などのインフラの整備を併せて検討してまいります。

### 3 事業者からの提案のまま、町としてのビジョンがない。

#### ●町の考え方

JR島本駅西土地区画整理準備組合は、業務代行予定者を決定する際、島本町都市計画マスタープランをはじめとする町の各種計画等との整合性を図ることを要件として、募集を行っています。町の各種計画のうち都市計画マスタープラン上の本地区の方針では、商業・サービス、住宅、医療施設を含む、都市機能の充実・強化を目指すこととしております。

地区計画などの具体的な都市計画に関する内容は、都市計画マスタープランをはじめ、町の計画等（=ビジョン）との整合や土地区画整理事業の実現性等を総合的に判断し、作成しております。

#### ●今後の対応方針

タウンミーティングでは、まちづくりの内容に町のメリットがないので見直すべき等のご意見をいただいております。

町としてまちづくりを進めていく理由については、意見2でご説明したとおりであり、都市計画に関する内容は、まちづくりの基本的なルールを定めるものとして、今回素案を作成し、手続きを進めてまいります。

都市計画以外の詳細については、現時点で決定することが出来ないことも多く、タウンミーティング等でいただいたご意見については、すべてのご意見をまちづくりに反映させることは困難ではありますが、今後、事業への反映の是非について準備組合との協議を進めてまいります。

## 4 事業を早期に進めてほしいという地権者の意向を踏まえてほしい。

### ●町の考え方

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事業主体となり、自らの財産である土地を出し合い、公共用地に活用するとともに、保留地の処分金で事業費を捻出されるなど、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が重要です。

準備組合は、平成28年度に業務代行予定者を決定し、着実に事業を進められており、町としても、市街化区域の保留区域として設定している本地区のまちづくりを、準備組合とともに推進してきたところです。

また、7月14日に地権者の方を対象に開催されたJR島本駅西土地区画整理準備組合報告会においては、事業計画やスケジュール等が報告され、概ね了承が得られたことから、町としてもタウンミーティングを開催し、改めてまちづくりを進めていく方針をご説明いたしました。

### ●今後の対応方針

タウンミーティングでは、このまま都市計画手続きを進めるべきではないというご意見もございましたが、準備組合から町に対して、速やかに都市計画手続きを進めてほしい旨の要望書も提出されたことなども踏まえ、来年夏の都市計画決定に向けて、現在手続きを進めているところです。

## 【各論】

### 5 財政効果について詳しい説明が必要である。

#### ●今回の試算（平成30年12月時点）

計画人口 1,250 人とした場合の試算結果については、個人住民税・固定資産税・都市計画税の合計で年間約 1.9~2.8 億円の増加、地方交付税で年間約 0.1~0.7 億円の減少となり、総額で年間約 1.8~2.1 億円の財政効果となります。

#### 【財政効果に関すること（総務部 財政課・税務課）】

※ご意見を踏まえ、新たに2種類の想定人口をもとに、下記のとおり検討を行いました。

想定人口	年間効果額	内訳
1,250 人	1.8~2.1 億円	◇個人町民税+固定資産税+都市計画税 1.9~2.8 億円 ◇地方交付税 ▲0.1~▲0.7 億円 ・ 基準財政収入額相当額 1.2~1.8 億円 ・ 基準財政需要額相当額 1.1 億円
(参考) 1,750 人	2.3~2.6 億円	◇個人町民税+固定資産税+都市計画税 2.2~3.1 億円 ◇地方交付税 0.2~▲0.4 億円 ・ 基準財政収入額相当額 1.4~2.0 億円 ・ 基準財政需要額相当額 1.6 億円
(参考) 2,250 人	2.9~3.2 億円	◇個人町民税+固定資産税+都市計画税 2.4~3.3 億円 ◇地方交付税 0.4~▲0.1 億円 ・ 基準財政収入額相当額 1.6~2.2 億円 ・ 基準財政需要額相当額 2.0 億円

#### 【前提条件】

- 土地は、周辺の住宅用、非住宅用、農地の平均単価と面積から試算
- 家屋は、容積率を戸建 60~100%集合住宅 200%店舗 100~200%と仮定し試算(償却資産は見込まず)
- 個人町民税は、町内転居率を考慮し、納税義務者 1 人当たり年税額から試算(法人町民税は見込まず)
- 地方交付税は、収入額は増額の 75%、需要額は転入者数による影響額のみを算出
- 町内転居率は、直近の町内での傾向を踏まえ 30%と設定した。(以前の資料から前提条件を変更。)
- 端数処理により内訳の合計と効果額が合わない場合がある。

また、歳出では下記のとおり、町関連工事業費の合計を約 2.3 億円と見込んでおり、これに係る 10 年間の費用負担は、年間約 0.2 億円となります。

#### 【町関連工事の概要】

事業内容	◇下水道（地区幹線）整備 ◇土地区画整理事業区域外の排水のための既存水路の改修及び付替え ◇土地区画整理事業区域外の道路整備 ※工事の実施内容や工事費については、今後の関係機関等との協議により変更が生じる可能性があります。
	(財源内訳) 国庫補助金約 0.5 億円・町債約 1.6 億円・一般財源約 0.2 億円 →年間約 0.2 億円の歳出（町債償還期間 10 年とした場合）

したがって、いずれの想定人口の場合においても、本地区のまちづくりの効果といたしましては、町の財政力が高まるものと想定しております。

## 6 保育・学校施設は、詳細なシミュレーションにより、具体的な対策が必要である。

### ●町の考え方

現状の待機児童の解消のため、2019年度中に2か所の民間小規模保育事業所と90人定員の民間保育園、2020年度中に200人定員の民間認定こども園、2021年度中に90人定員の町立保育所（移転新築）と150人定員の民間認定こども園の整備を予定しております。

さらに、本地区における保育需要の拡大を見据え、土地区画整理準備組合に対し、JR島本駅西地区内における保育施設の整備について、協議を行ってまいります。

また、小学校に関しても、人口増に対し、円滑に受け入れができるよう、適切に対応します。

### ●今後の対応方針

都市計画の想定としては、一定の期間（現行の都市計画区域マスタープランの期間）における人口フレームであり、1,250人と想定しておりますが、業務代行予定者が作成された事業提案書の内容を踏まえると、想定よりも人口が更に増加するのではないかとのご意見を頂いております。

このようなご意見を踏まえ、新たに2種類の想定人口を基に、下記のとおり検討を行いました。

### 【保育所に関すること（教育こども部 子育て支援課）】 （島本町保育基盤整備加速化方針（P3より抜粋））

想定人口	町全体の保育需要		西地区の保育需要増加数	
	2018年3月	ピーク時	2018年4月	ピーク時
1,250人	838人	1,012人 (2026年)	—	+81人 (2029～30年)
(参考) 1,750人		1,041人 (2027年)		+120人 (2029～30年)
(参考) 2,250人		1,071人 (2027年)		+148人 (2029年)

#### 【前提条件】

- 小学校のような校区設定がないため、町域全体の保育ニーズの増加数を試算する
- 町内転居者数は、町内での直近の傾向を踏まえ、30%と設定の上、試算する
- 保育需要は、対象となる年齢ごとの見込児童数に、保育率を乗じて得た人数とする
- 保育率は、2018年3月1日時点の率を基に、1～5歳児については年3%を上乗せした率を使用する

【小学校に関すること（教育子ども部 教育総務課・子育て支援課）】

想定人口	小学校児童数		学童保育室入室児童数	
	2018年5月	ピーク時	2018年4月	ピーク時
1,250人	378人	496人 (2035年)	73人	118人 (2033~34年)
(参考) 1,750人		606人 (2035~36年)		146人 (2034年)
(参考) 2,250人		688人 (2035年)		166人 (2033年)

【前提条件】

児童数・学級数

- 土地区画整理事業予定区域は、全て第三小学校区内とする
- 義務教育であり、町内転居は考慮せずに校区内の児童数増を見込む
- 弾力校区及び支援学級児童数は、考慮しない
- 小学校児童数は、2018年5月1日時点の値を使用する

学童保育入室児童数

- 入室児童数は、対象となる学年ごとの小学校見込児童数に入室率を乗じて得た人数とする
- 入室率は、2018年4月1日時点の率を使用する

町では、まちびらきを4年後の2022年と想定した場合、児童数増加のピークを、保育所（町全体）においては2027年頃、小学校においては2035年頃と想定しております。この際の児童数増加にも対応するため、町では、島本町保育基盤整備加速化方針を定め、保育施設の整備に努めてまいります。

あわせて、土地区画整理準備組合と、一定規模以上の保育施設の立地について、協議を行っているところです。

また、学校施設についても、児童数の増加に合わせて、適宜柔軟な対応を実施してまいりたいと考えております。



## 7 農業施策の方針が具体性に欠ける。

### ●町の考え方

本町では、これまで、農業施策として、ファミリー農園の幹旋、農林業祭の事務局及び農地の賃貸借のマッチング等を実施してまいりました。また、都市農業振興基本法の施行を契機に、本年度、生産緑地制度の導入を行うこととし、本年度末の指定を目指し、都市計画に関する手続き事務を進めているところです。その他の新たな農業施策についても現在調査研究中です。

また、営農環境の視点からは、土地区画整理事業が実施されることより、すべての農地が接道することや区画形状が整うことにより、引き続き営農を希望される方々の営農環境の向上に資することになります。

なお、町が当地区における個人の農地を買い取ることや、借り受けたうえで農地として維持していくことなど、巨費を農業施策に投じることは、財政状況等を鑑み困難と考えております。

### ●今後の対応方針

農業の担い手不足という問題に対して、行政としては新たな担い手を見つけるためのマッチングを、これまで以上に充実させることが重要であると考えております。

また、タウンミーティングなどのご意見を踏まえ、本町全体の農地保全を含む農業施策の一環として、農業生産法人の参画についても、具体的な協議を開始したところです。

JR島本駅西地区における具体的な参画の手法については、様々な可能性を見据え、今後、準備組合とも連携しながら、前向きに協議を進めてまいりたいと考えております。

また、今後の都市農業施策を体系的に推進していくために、本町の特性や営農者の現状を踏まえた地方計画の策定についても検討しているところです。

本年度は、本町の農業の現状を把握するため、営農者に対する意向調査を行う予定であり、また、生産緑地地区を町内 15 カ所において指定するための手続きを進めております。今後も都市農業の振興策を適宜講じてまいります。

## 8 豪雨対策ができるのか心配である。

### ●町の考え方

防災的機能の一つとして、公園の地下に調整池を設置し、開発前の流量まで調整を行い、下流水路へ放流することで、雨水の一時的な流出を抑制します。調整池については、地区内に2か所、数千立方メートル規模の容量のものを設置する予定です。土地区画整理事業という手法で事業を進めることで、このような大規模な設備の設置が可能なものとなります。

### ●今後の対応方針

当該土地区画整理事業に伴う調整池の詳細な内容の決定など、災害対策については、JR島本駅西土地区画整理準備組合との協議を行い、適切に対応してまいります。

加えて、事業区域内だけでなくJRマンボ周辺及び事業地区周辺における浸水対策につきましても現在排水能力が不足している水路の改修とともに、新たな雨水管等の整備の検討など、過去から本町の課題となっている総合的な浸水対策として取り組んでまいります。

また、当該地区の一部につきましても、土砂災害防止法に基づき、大阪府の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されているため、当該地区内における警戒避難体制の整備を行ってまいります。地域防災計画に基づき、災害時における情報の収集や伝達、避難など、近隣自治会並びに自主防災会と連携強化に努めてまいります。

## 9 交通安全対策・渋滞緩和対策が不十分である。

### ●町の考え方

現時点で、当該地域に大きなショッピングモールや物流施設等の立地は予定されていないことから、まちづくりにより将来的に発生する交通量が著しく増加することは想定しにくいものと考えております。

また、国道171号にアクセスする阪急水無瀬駅前周辺の主要な道路の渋滞緩和対策については、町全体の交通問題として、別途個別の対応策が必要であると考えております。

### ●今後の対応方針

当該土地区画整理事業に伴う交通量増加の対応として、準備組合の業務代行予定者が2箇所のアクセス地点で交通量調査を実施いたしました。

この調査結果を踏まえ、計画人口1250人に加え、新たに2種類の想定人口をもとに、下記のとおり検討を行いました。

#### 【交通に関すること（都市創造部 都市整備課）】

想定人口	交差点需要率等
1,250人	◇役場前 [交差点需要率] 現況 0.160→将来 0.408(<1) →処理可能 [混雑度] 現況 0.28→0.55(<1) →処理可能 ◇桜井五丁目 [許容交通容量] 現況 55→将来 101(<813) →処理可能
(参考) 1,750人	◇役場前 [交差点需要率] 現況 0.160→将来 0.435(<1) →処理可能 [混雑度] 現況 0.28→0.58(<1) →処理可能 ◇桜井五丁目 [許容交通容量] 現況 55→将来 106(<813) →処理可能
(参考) 2,250人	◇役場前 [交差点需要率] 現況 0.160→将来 0.460(<1) →処理可能 [混雑度] 現況 0.28→0.60(<1) →処理可能 ◇桜井五丁目 [許容交通容量] 現況 55→将来 111(<813) →処理可能

#### 【前提条件】

- 業務代行予定者において、2カ所のアクセス地点で交通量調査を実施し、将来の発生集中交通量を推計（周辺の住宅開発についても考慮）
- 信号有の役場前は交差点需要率と混雑度、信号無の桜井五丁目交差点は許容交通容量で検証（本表ではピーク時を表記）
- 交差点需要率と混雑度は、数値が1を越えなければ処理可能。実交通量が許容交通容量（813）を上回らなければ処理可能。

検討の結果、交通処理を評価する指標として用いられる「交差点飽和度」や「許容交通容量」は数値としても基準値内であることから、周辺地域の交通環境には影響が少なく、現状の既存道路形態で対応が可能と判断しております。

また、交通渋滞の問題としては、当該事業で交通量の増加が見込まれる一方で、現時点におきましても対策が必要な路線があります。この渋滞緩和対策については、本町の総合

的な交通安全対策の一つとして、課題解決に向けて取り組む必要があると考えております。

今後、町域内における渋滞ポイントの把握や、信号機の変わるタイミング、また、交差点において車両や歩行者が交錯することを防ぐ歩車分離式信号機への変更など様々な手法を検討したうえで、交通管理者である高槻警察署と協議を重ねながら、具体的かつ効果的な対策を講じてまいりたいと考えております。

なお、主要な国道へのアクセスポイントとなる阪急水無瀬駅周辺交差点におきまして、歩行者の横断状況や通行車両の右左折・直進の状況など、渋滞緩和対策として、様々な視点から大阪府警本部並びに高槻警察署と具体的な協議を開始いたしました。引き続き、協議を重ね、渋滞緩和に向け取り組んでまいります。

## 10 空き家・空き店舗問題が深刻化する。

### ●町の考え方

JR島本駅西地区において市街化区域を拡大し、住宅地や商業施設を誘導する理由につきましては、先述の意見2のご説明のとおりですが、既存の市街地における空き家・空き店舗問題についても取り組みつつ、新たなまちの活性化により、町全体の活性化につなげてまいりたいと考えております。

### ●今後の対応方針

空き家等の対策については、今年度、町内全域における空き等家実態調査を実施しております。その中で、空き家所有者向けにアンケート調査を実施しており、結果を踏まえ、今後除却や土地活用を望む等の意向を示された所有者宛てに、補助事業を紹介する等、空き家の解消に努めてまいります。

なお、平成31年度には、本年度の調査結果を基に、本町に存在する空き家に関する諸データを作成し、基礎資料としたうえで、空家等対策計画を策定することで、総合的かつ継続的に対策を講じてまいります。

また、空き家の保全状態等について、近隣住民の方等からご相談があった際は、空家等対策特別措置法第12条に基づき、適正な維持管理に努めるよう、通知を行う等、引き続き空き家解消に努めてまいります。

加えて、老朽化したマンションの空室や建替え等に係る課題に対しても、将来的には対応が必要となる可能性があるため、様々な主体による先進的な取組事例等も調査・研究してまいります。

最後に、空き店舗対策についても、現在新たな支援制度の創設を行うなど、町域全体での対策を検討しているところでございます。方針が決定次第、別途お知らせいたします。

## 1 1 提出された内容に対する住民からの意見が反映されない。

### ●町の考え方

J R島本駅西地区におけるまちづくりに関しましては、組合施行の土地区画整理事業という手法を採用されておりますことから、本事業の主体は組合、いわゆるJ R島本駅西地区の地権者が主体となってまちづくりがなされております。

しかしながら、都市計画の観点から、町としても、これまで意見募集等の機会を設けるとともに、都市計画審議会でのご議論も踏まえ、随時対応させていただいているところで

### ●今後の対応方針

これまでの経緯や計画上の位置づけなどもあり、すべてのご意見をまちづくりに反映させることは困難であります。タウンミーティング等でいただいたご意見については、今後、事業への反映の是非について準備組合との協議を進めてまいります。

## 1 2 改めて住民の意見を聞く場を設けてほしい。

### ●町の考え方

J R島本駅西地区の都市計画の変更に関するご意見をお伺いする機会として、都市計画のスケジュール等を鑑みた結果、今回は1月の意見募集及び住民説明会と8月のタウンミーティングという手法で実施をさせていただきました。

### ●今後の対応方針

都市計画法に基づく説明会や案の縦覧などのほか、住民のみなさまのご意見等を伺う手法については、内容や時期等を踏まえ、適宜実施を検討してまいりたいと考えております。