

公開質問状

2019年1月31日

島本町町長
山田紘平様

JR 島本駅西側の高層マンション
開発計画見直しを求める住民有志
厚東 隆

さる2019年1月18日、19日にJR島本駅西側ならびに百山地区の都市計画案についての説明会が島本町主催で開催されました。その場において、住民からの質問に対して適切な回答を得られなかったものがありました。とりわけ19日は、時間の都合により多くの参加者の質問の挙手があったにもかかわらず、発言の機会が与えられませんでした。ここに十分な回答なき質問及び当日できなかつた質問について以下に記しますので、お忙しいところ恐縮ですが2月XX日までに回答をお願い致します。なお、質問はすべてJR島本駅西側の都市計画についてであり、百山地区に関する質問はありません。

1. 人口に関する質問

1. 人口予想について行政は3つのシナリオ（1250人、1750人、2250人）を出しているが目標人口というものではなく、機械的に500人ずつ増やして考えただけで本当にどうなるのかはわからないということである。人口推計ができない理由に将来の不確実性を挙げているけれども、一方で地区計画策定の根拠として事業の実現性を挙げている。なぜ、人口推計ができないような将来の不確実があるにもかかわらず、将来の事業の実現性を見積もることができるのか？根拠を教えてください。

2.

①最も蓋然性の高い人口増加シナリオは1250人、1750人、2250人のうちのどれか？

②行政はどのシナリオが町にとって最も望ましいと考えているのか？



②の回答が1250人の場合に次の③④についてお聞きします。



③高層マンションだけで1000人ほど人口を収容できる地区計画となっていることをどう考えるのか？

④残りの区域で250人しか人口が増えないような計画になっているはずだが、その計画は具体的にどのようなものか？

3. 大阪府都市計画区域マスタープランで保留フレーム設定された計画人口は1250人であり、今回の都市計画案も計画人口は1250人で申請している。しかし区域別の高度制限の予定や町がフジタより入手している提案書から考えて1250人にならないのは明らかである。大阪府に確認すると「市街化区域編入のため計画人口1250人が申請された数字であり、その数字に沿った都市計画を島本町には行っていただけのものと認識している。」とのことであった。大阪府都市計画と矛盾がないよう、島本町の都市計画は1250人となる用途地域・地区計画にすべきである。そのためにはフジタに対し、急激な人口増を招く高層マンション開発事業計画を見直すよう町として指導すべきではないか。

①前段の1の質問で1250人の人口予想が公式見解ということであれば、今、準備組合とフジタがすすめている計画は1250人と整合するとお考えか？YESかNOで答えてほしい。

② ①の質問で NO ならば高層マンションの開発計画を見直す指導はするのか？

2-1) ②の質問で NO なら、なぜ指導しないのか論理的根拠を示してほしい。

③ ①の質問で YES なら、なぜ整合するのか論理的根拠を示してほしい。

4. 人口について、市街化区域として必要な面積の計算においては人口フレーム方式を用いることを基本とすべきだと都市計画運用指針には記されている。実際、島本町においては、「島本町都市計画マスタープラン」P23 2-3 (1) 人口フレームで

「平成32の人口フレームは概ね3万2千人をめざします」

とある。これは上位の第4次総合計画とも整合している。

この人口予測は現在建設中のマンションや住宅開発によって達成されることがほぼ確実である。これは西地区開発をするなら人口フレームの見直しが必要であり、都市計画マスタープランの改定が必要という帰結になる。言い換えれば、現在の都市計画マスタープランのままでは、駅西側を市街化区域に編入すべき根拠がない、ということである。

①この点について現都市計画マスタープランと整合していると考えているか YES か NO で答えてほしい。

② ①の質問で YES なら論理的根拠を示してほしい。

③ ①の質問で NO ならどう整合させるのかその計画を示してほしい。

5. 島本町の人口と財政の長期的展望をどのように考えているのか示してほしい。

(質問の背景)

行政は「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ることが公益だと主張しているが、駅前に高層マンションを建設する事と人口減少の流れを食い止めることとの関係が不明である。人口減少をくい止めるには出生率を上昇させることが重要であることは既に島本町人口ビジョンで町自身が認めている。

つまりは一過性の急激な人口増に終わって、その後人口が減って行った場合は投資した保育所や学校校舎と借金だけが残し、維持費も掛かり続ける。又税収は減り続けることを想定しなければならない。

人口減少社会に突入した現代において本町として今後同じ傾向は否めないとする一時的な人口バブル（マンションの建設ラッシュなど）は極力行政の責任として避けなければならない。その最終局面が駅西側開発であると考えれば何としてもここは最小限の開発に留めるように汗をかくのが町の責務であるとする。

また、人口減少の流れを食い止める、と言う点では、転出者を少なくすることも大事であるとする。

6.

①第5次島本町総合計画策定アンケートの若者の声に照らして、現都市計画がその思いを十分満たしていると思うか、YES か NO で答えてほしい

② ①で YES ならば、現都市計画のどのような部分が若者たちをひきつけることになるのか、考えているところを示してほしい。

③ ①で NO ならば、アンケートの結果も踏まえて、現都市計画をどのように改定していくつもりなのか示してほしい。

(質問の背景)

島本町人口ビジョンでは卒業と同時に町を離れる若者が多いと指摘されている。これはある程度は仕方のないことであるが、できれば引き続き町に住む若者が増えてほしいし、島本で育った若者たちが町に魅力を感じ、成長した後、Uターンすればうれしく思う。そこで第5次島本町総合計画策定のためのアンケート調査の中学生の回答をみると、自由記述欄において、マン

ション建設に反対する意見が多い。そして島本の自然が残っていくことを望んでいる。町内に住み続けたい理由も、全体の集計で自然が豊かだからが2位、島本町の将来については「水や緑が豊かなまち」が圧倒的に1位である。

町はこれから定住人口を増やすことが必要と考えており、高齢化社会において若者を少しでも呼び込んでバランスのいい年齢構成を望んでいる。それを達成するには将来の島本を背負うかもしれない在住の若者たちの要望こそ、優先的に考慮する必要があると思われるが、現在想定されている街づくりは若者の声と完全に逆行するもので、町の長期的な思惑ともはずれると思われる。

7. 第4次総合計画では、本町の人口目標として32000人が設定されている。現在建設・入居中の4つのマンションが埋れば、この目標がほぼ達成される。西側開発を進めれば最小シナリオでも目標を大きく超える人口となる。第4次総合計画の前提では対処できないので、現在策定中の第五次総合計画の完成を待つべきである。実際に北河部長が総合計画での審議の必要性について説明会で言及している。にもかかわらず第5次総合計画の完成を待たないのは矛盾である。

いったいどのように考えているのか説明してほしい。

II. 財政に関する質問

1. 財政効果の提示であるが、タウンミーティングの際は、固定資産税と都市計画税の増加分と、それに関連する地方交付税交付金減額分を示していた。この2つはセットで考えるべきもので、この扱いは妥当であった。ところがその後行政は、財政効果の試算の際の地方交付税交付金の変化の計算に基準財政需要額の増加に伴う交付金の増額分を見込むようになった。この増加は、人口増に伴い歳出が増える分を国が補填するためのものであり、歳出増とセットで考えなければならない。ところが財政効果として示された値には歳出増のことが記されていない。これは、明らかなミスリーディングである。また、説明会における下水道費の説明も一般人には理解困難かつ不正確と思われる。

したがって以下のような正しい情報が必要である。

三つのシナリオ（1250人、1750人、2250人）に対して開発後10年間における、

- ①幼稚園、保育園、小中学校に対する施設整備費、維持費や人件費などのランニングコスト
 - ②第3小学校増築のためのコスト
 - ③上下水道の整備費・維持費のランニングコスト
 - ④人口増による社会福祉費（医療費、障害者サービス費、介護保険給付サービス費、児童手当等）
 - ⑤排出されるごみ処理費用のランニングコスト
 - ⑥住民増による税収とコストとの差し引きで赤字になるのか黒字になるのか（基金取り崩し前の数字で）。
- 歳入では国の補助金や地方交付税による特別な手当等もあると考えられる。しかし結局はすべて私たちの税金であるという見地から次のように回答をわけていただきたい。
- a) 町財政の視点から見たもの（補助金なども見込んだ収支）
 - b) 国税と町の歳出とをわけずに税金全体として、いくらの一時的な歳出が見込まれるのか
- ⑦なぜ、ミスリーディングを誘発するような情報発信をするのか、また提示する内容に対して内部でのチェックはどのように行っているのか。
- を示してほしい。

III. 保育、教育環境に関する質問

1. 保育士、学童指導員が採用できないリスクの低減とその見通しについて再度、現実的解答を求める。

(質問の背景)

保育環境に関して、現在島本町は待機児童率が大阪府でワーストワンであり、これ以上の保育を必要とする児童を受け入れる余力はない。

2250人シナリオで保育所を一カ所丸々余計に作らなければならない試算となっている。一時的な人口増に対応するには無駄な整備である。また一時的な人口増であることは保育園を運営する側も当然わかっているため、事業者も敬遠する恐れがある。

保育士や学童指導員を募集するための一定の施策を考えているのは説明会で示されたが、それでも世間の状況を考えれば採用がうまくいかない可能性が高いのは明らかである。西側開発の中止ないしはマンション規模を縮小すれば集めるべき人員が減るので待機児童増大のリスクも減る。

2. 第三小学校の教育環境が物理的にどうなるのか、住民がイメージできるような構想をしめてほしい。

(質問の背景)

2250人シナリオでは第三小の教室が不足するため、増築の必要性があるが校庭面積が削られる可能性がある。ただでさえ手狭な三小の教育環境が悪化する。都市計画審議会では行政より「プレハブで対応」という回答があり、それに対して委員から「今時プレハブというのはいかがなものか」という発言もあった。生徒の増加の可能性が高いことがわかっているのであれば敷地を拡げるという対応もできるのではないかと。最初からプレハブという発想しかないとなれば場当たりの対応である。

3. 三小横に8階建てマンションの建設が可能な地区計画になっている。教室の中やプールが丸見えになる。10mの高さ規制をかけるべきである。デベロッパーに対して配慮を要望するという回答が予想されるが、それは単なるお願いであって結果がどうなっても町は責任を持つ必要がないということになる。

①本エリアの一層の高さ制限をするのかしないのか回答してほしい。

②もしも高さ制限の変更をしないのであれば、その結論に至った根拠を示してほしい。

③単に業者に要請するという結論であれば、業者が無視した場合についての対策(目隠しの柵を設けるなど)と予算について示してほしい。

IV. 農地保全に関する質問

1. 行政は都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全することを検討したのか? したのであれば、根拠資料を示してほしい。

(質問の背景)

都市計画運用指針には

「市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。」

とある。

2. 西側地域で農産物を販売する事で業をなす事が困難である事、また町が農地を買い上げる事が無理な事は理解できる。しかし、それは西側全体を住宅地にする事とは繋がらない。都市農業として農産物販売以外の方法で収入を得る事で、産業地域として西側地域を現場に近い形で維持する事は可能である。この方向性での検討をせず、宅地開発一辺倒である。まだ計画決定前の説明会の段階で住民に選択肢を示さず、前提条件を固定してしまうのは行政の姿勢として適切ではない。農地の保存プランを検討し選択肢として示してほしい。

IV. 行政の住民への姿勢に関する質問

1. まちづくりには住民の同意が必要である。これまでありとあらゆる住民の意見表明の機会において、西側開発に対して否定的な意見が多数であった。にもかかわらず現状では地権者以外の住民の意見の反映がされていない。都市計画審議会でも行政が、反映できる意見はなかったと表明している。地区計画の内容は、事業代行者であるフジタの提案したプランそのままの内容になっている。これではフジタの言いなりになっていないと言う主張は説得力がない。都市計画法では「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」（第16条）とあり、

また国交省の都市計画運用指針（第10版）では

「住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。」

とある。

①法の趣旨や国の指針があるにもかかわらず、都市計画審議会での行政の表明どおり住民の意見を反映していないと認識されているか、「反映している」「反映していない」で答えてほしい。

② ①で「反映していない」とお答えならば指針を守らないことが、島本町の公益に勝ることを論理的根拠でもって答えてほしい。

③ 町には「中立的な立場」という概念があるのか、あるとすればどう説明するのかについて示してほしい。

2. 1月19日の町の説明会で、開発に賛成と思われる一住民が「多くの方は反対するために出席しているのか。そういう人たちは我々が子ども時代に残っていた自然を潰して開発された地域に転居してきた人たちだ」という趣旨の発言をされた。

これまでタウンミーティング等で開発の具体的な内容について町民が質問すると「準備組合主体で開発計画を考えているので町としてはわからない」「地権者の方がリスクを負ってやっておられる」等の回答を続けて言及を避け、さらにいたずらにフジタの提案書の情報公開を拒んできた。この発言を単純に捉えるといかにも住民の間に賛成反対の対立関係があるように見えるが、核心はそこではなく、情報をはっきりと公開せず、地権者や関係者を含めたすべての町民の住民参加を一切考慮してこなかったことが、町民間の「分断」という形で現れつつあると考える。これからもこのような手法で計画を進めるならば、最終的にどうなるにしても町民の中に長くしこりが残る可能性がある。町のやり方は大きな曲がり角に来ていることを自覚すべきである。

まだ危機的な状況には陥っていない。町民のコンセンサスを醸成していくために行政として今後の進め方をどのように変えていくのか、考え方を示してほしい。

3. 町都市計画決定の案件の「土地区画整理事業の決定」に係わっては、区画整理準備組合から事業内容がまったく明らかにされていないため、どのようなまちづくりが行われるのか住民にわからない。

情報公開請求でフジタの提案書が公開されたが、あくまでデベロッパーの示した提案書に過ぎず、それについて行政から具体的な説明もない。

開発プランを示さないまま都市計画決定手続きを行うことは、行政の不作为ではないか。見解を示して欲しい。

V. 空家に関する質問

1. 行政は「今後もこの地域に人口を集積する」と述べているが、それは他の地域の人口を西側に奪うことを意味する。これは空き家数の増加をもたらす治安・防災上の問題を発生させる。ひいては増加する空家対策のために余分な税金が投入される恐れもある。私たちは、既存住宅地の整備を優先させるべきと考える。

空家増大リスクを鑑みてもメリットが大きいと考えているのか、見解を示してほしい。

VI. 防災面に関する質問

1. 調整池の容量について、説明会では田んぼにおける貯水機能がなくなった状態でゲリラ豪雨や台風の際、本当に大丈夫なのかという防災上の懸念についての発言があった。

① 調整池容量を決定するために、現状の田んぼの保水能力を算出する必要があると考えるか？

② もしも①の質問で YES であれば、具体的な数値を伴った説明をしてほしい。また NO であれば、その具体的根拠を示してほしい。

VII. 交通環境に関する質問

1. 交通渋滞が起こるかどうかについて、二カ所で交通量調査を行って問題ないとの結論を導いているが、ここは渋滞の生じるボトルネックではない。ボトルネックと思われる水無瀬の交差点(国道 171)で調査しなければ結論に意味がない。調査をしたうえで結果を示してほしい。

VIII. デベロッパーに関する質問

1.

①株式会社フジタの営業停止処分に対する報告書、改善策の提出、改善されたかどうかの町の検証を一切おこなわない事に対する論理的根拠

②また無条件にフジタを信用している根拠

③町のコンプライアンスの指針にフジタがどのように適合しているのかについて説明してほしい。

(質問の背景)

フジタは昨年、独占禁止法違反行為および社員による贈賄罪の刑事処分により 2 度もの営業停止処分を続けて受けている会社である。町にとって重要な開発案件を託すべきではないとわれわれは考えている。

説明会時の町の発言によると、フジタの営業停止処分に対して十分な情報収集もなく、無条件に信用しているように見受けられる。しかしもしも今後ともフジタが当開発にかかわるのを容認するのであれば、フジタに対して営業停止処分に対する報告書、改善策の提出、改善されたかどうかの町の検証が必要である。それをしないのなら契約の破棄を準備組合に要請するのがまともなビジネス的対応である。

以上