

平成18年度

第2回 岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会 議事録

日時：平成18年10月11日（水） 10：00～12：00

場所：市役所 第1委員会室

出席者： 久 隆浩委員

下村 泰彦委員

池田 良直委員

三原 寛憲委員

名取 信一委員

谷口 敏信委員

相良 長昭委員

角野 久義委員

河野 博彦委員

大松 忠男委員

黒川 孝信委員

櫻井 幹夫委員

事務局：清井、久保、土橋、奥、坂部、清水・大友

開 会 午前10時0分

事務局

皆さまおはようございます。本日はお忙しい中、また、足元の悪い中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

ただいまより第2回岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会を開会いたします。委員長、ご挨拶よろしく申し上げます。

委員長

おはようございます。

今回は顔合わせということになりましたけれども、きょうからいろいろと資料に基づきまして皆さんと議論を重ねてまいりたいと思います。まだきょうの段階では現状把握ということになろうかと思っておりますけれども、いろいろとご意見をいただきまして、進行をお助けいただければと思います。よろしく申し上げます。

事務局

ありがとうございます。

ここからは委員長にバトンタッチさせていただきます。委員長、進行のほどよろしくお願ひいたします。

委員長

次第に沿いまして順番に進めてまいりたいと思います。先ほどもご挨拶のときに申し上げましたように、きょうは全体的なこの地域の社会的な状況を皆さんと一緒に考えてみたいと思っております。事務局からまずご説明をお願いします。

事務局

資料説明

1. 人口の推移と世帯数の推移
2. 住宅供給量と住宅需要
3. 工場立地動向
4. 地価の動向
5. 検討区域周辺の公益施設の整備状況
6. 検討区域周辺のインフラの整備状況

7. 検討区域の流域
8. 検討区域の土地の状況
9. 検討区域内土地所有者に対する土地利用に関するアンケート結果

委員長

時間をとらせていただきまして、特に現況をしっかりと協議をさせていただいたということですが、前半部分、この地域を取り巻く社会的な状況を説明させていただきまして、後半部分では現状の地域の状況をごらんいただいたということですが、どの観点でもけっこうです、ご質問あるいはご意見ございましたらお伺いをして、意見交換していきたいと思います。

G 委員

この複雑な地域というのはどういう形で決まったのか?民間企業も入っていて何故こうなったか素朴な疑問です。

常識的には開発というと、普通はもう少し四角か長方形だと思うが。今後どう進めるかについても、そのへんが一つあると思う。

事務局

私どもも古い歴史を引き継いでいますので、よくわからないんですけども、平成3年ぐらいに、このゾーンがおそらく決まったんだろうと思うんですけども、現状の中では細い里道とか、水路とか、一応一つの地物で区切られています。特に山間部ですから、大きな幹線道路あるいは大きな市道がございませんから、やむなくそういう細い水路、里道で切っていたのではないかと思います。

もう1点は、地権者の中で賛同いただける部分とそうでない部分、その他現に学校等によりましてすでに土地利用が確定している部分とか、そういうのを除外した中で、こういう不整形な土地が出てしまったという、面的にみれば確かに不整形でございますけれども、先ほど申し上げましたように、特に大きな地物がない中でそういうものができ上がったというふうに理解しております。

委員長

地物界と地権者さんの、同意されるかどうかというご意向がまず大きく2つ働いて、こういう状況になっているということで理解させていただいていいですね、ということでございます。

C 委員

非常に立派なデータをこさえていただいたなと思うんですが、これから私たち委員はどのようなことで進めさせていただいたらいいのか、といいますのは、86年にこの地域をこういうふうに関発していこうかということになっておりますけれども、86年からすでに20年たっておりますので、地域の方、私もこの地域に住んでるんですけども、親父さんの話を聞いておりますと、地権者はどこにどうしていったらいいのか、具体的なものが見えないような感じなんです。

特にこういう用地の場合は、地権者にとってみたら、自分自身は農業そのままやっていけるかどうか、跡取りがあるかどうかという問題まで、いろいろ出てくるわけです。それでこのような開発を三位一体でやっていただけるといことは非常にうれしいんですが、86年に案が出て、それから10年、10年できまして、まただめだったから、前の計画がだめだったから、もちろん経済状態もあるから、変更はいいんですけども、これから計画していくのには、その場的なものでなくて、もう少し具体的にといいますか、地元の方にとって、これは辛抱するけれども、このへんは変わらずに一本芯を通していってくれという、そういうふうなものも示していただけないだろうかと思うんです。

委員長

先ほど最初に、資料でいうところの1ページ、お話をさせていただきましたように、まずいまこの地域を取り巻く状況がどうなのかということ、きちんと把握をさせていただきますというのが、きょうの会なのです。そこへ我々の意見交換の中で、それをどうとらまえて、どちらの方向で整備を進めていけばいいのかということ、今後検討したいということになると思います。

とはいっても、何もないとこで考えるというのは難しゅうございますので、次回、次々回ぐらいは、いま全国的にうまくいっている開発事例とか整備事例を見ながら、我々の地域にそれが適用できるのかどうかということの参考資料としてお出しをしたいという手筈になってるわけです。

そのあたりも踏まえて、今後大きな方向性とか、あるいはそれに伴ってどういう整備内容が検討できるかということを考えさせていただいて、最終的には、どういう主体が開発なり保全をしていくのかということも考えながら、最終的に地域の整備・保全というのを考えていきたい、こういう手順になっています。

今回は、一番手前の、データあるいは現状の写真を見ていただいたということで、これからどうなるかという話もあろうかと思いますが、これも徐々にひとつひとつ積み上げながら、誰かが示すというよりも、皆さんと一緒に考

えていきたいということだと思っんです。

細かい話よりも、まずは大きな筋をどういう形で通していくかということ、今年度は皆さんと一緒に議論をしたいなということでございます。このあたり全国の動向なんかは、L委員も非常にお詳しいということもありますので、そのあたりご意見もいただきながらやっていきたいと思うのですが。

きょうの資料は、一つは、大阪府も含めて、少し開発が過剰になっていることこのデータが、最初にお示しをする意図だったと思います。住宅も供給過剰になっている、空き家どんどん出ているということ。ですから単につくったら埋まるという状況ではなくて、かなり競争的になっていますので、うまくいろんな付加価値をつけていって、方向性を示していかないと、器をつくただけで、来ていただくという時代はもう終わっております。そのあたりのデータを示させていただいて、そしたら付加価値というのはいったい何だろうとかいうことを検討していきたいというのが、次回以降の話になってくると思います。

あときょうのデータの中でわかりますのは、一つは都心回帰の状況が起こっております。一方で、田舎のほうへの回帰というの、まだ大きなうねりにはなっていませんけれども、少しそのあたりの芽はあろうかと思っんです。

言い方が適切でない部分もあるかもしれませんが、中途半端な郊外開発というのが一番苦戦をしているということ。従来型のニュータウン開発というのが一番苦戦をするという状況になっておりまして、それも、きょうデータは示していませんけれども、私、兵庫県内でも幾つか市町村のお手伝いしてますけれども、特にK市でも、奥のニュータウンからどんどん空家が発生をしていってるという状況になっておりますので、そのあたりも少し検討の俎上にのせながら、ここの開発をどういう形で進めていこうかというのを、皆さんと一緒に考えさせていただきたいということでございます。

I 委員

事務局の方にお聞きしたいんですけども、きょう地権者の代表の方も委員としておみえですけども、平成 17 年に実施されましたアンケートの関係ですけれども、先ほど委員長のほうでまとめていただいた、きょうの前半の説明について、人口、住宅の動向も含めて、都心回帰の傾向ですよ、ある意味で私らはいまそういう状況説明を受けた中で、どういうふうな方向でという、次回検討しましょうかということになっているんですけども、きょうお出しいただいたアンケート結果という部分で、地権者の方にそういう状況説明がされたうえでアンケートをお取りになったのかどうかを確認させていただきたい。

1点だけ、細かい部分で申し訳ないのですけれども、勉強不足で、最後の問5の地権者が受ける減歩率、という表現があるのですけれども、このパーセンテージが55%、この意味を説明していただきたい。減歩率が高いとか、低いとか、それがどうやということ把握しておきたいと思いますので、1点は細かい部分で、減歩率がどういう、イエスということから何やということと、アンケートに少し状況説明、前触れというのがあったのかどうか、そのへんだけお聞かせいただきたいんです。

事務局

いまI委員からご指摘いただきまして、私どもも正直申し上げまして反省しているのですけれども、16年12月に民事調停が成立いたしまして、JVが先行取得した土地を岸和田市が引き継ぎました。会社自身が17年3月に解散いたしましたので、これから市と皆さん方とでこの地域整備を検討していきたいというスタンスで、地元に入ったのでございますけれども、そのときに前提として、いま改めて皆さま方のご希望をお聞きしますという形でしか臨んでないです。だから時間的にも、いまの社会情勢とか、住宅開発がおかれている現状とか、そこらを時間かけて説明していけばよかったのかもしれないけれども、実はそれはしておりません。だからこれはあくまで地権者さんの希望調査、希望として出されているという状況でございますので、だから宅地にするとすればどんな問題がつかまとうのかという前提条件がない中で、希望だけお聞きしたというデータでございます。

もう1点ご指摘ございました、問5の問題ですけれども、厳しい社会情勢の中で今後の整備を進めていかなきゃならんという話は、当然前提に申し上げております。その中で、皆さん方の気持ちとして、この地域を整備する中で、最も整備を推進するとすれば、重視しなければならないことはどういうことでしょうかということ聞いたわけでございますけれども、その中で関係者さんが協力というのは、ある一定の痛みを伴った中でやらなきゃならんという意識の方、あるいはいったん会社でやるコスモポリス事業が破綻したわけですから、今度は破綻しないためには、事業性を十分検討したうえでやるべきだという意見の方が回答されております。

先ほど言われました、地権者が受ける減歩率の話でございますけれども、地権者さん一番よくご存じなのですけれども、平成3年、4年にJV、地権者共同企業体が用地買収に入りますときに、話として、半分の土地を用地買収させてください、あと残った半分の土地については、最低限4割の土地はお返ししますという、その当時としては、平成3～4年というのはバブルの絶頂期です

から、そういう条件が可能だという見込みの中で申し上げて、用地買収したわけでございます。

それからあと、情勢が厳しくなりましたけれども、情勢厳しくなりましたから減歩率見直す云々という話は、企業としては一切しておりません。その状況を引きずっているという結果、地権者さんの中には意識としてございます。その中で、整備するとすれば、最小限用地買収したときに言ったことは守ってくれよという、そういうご回答だと思います。

委員長

考えようによっては、いま現状の素直な地権者さんのお気持ちがこうであるといことでございますので、私たちはこれを踏まえながら、どういう形で、これから進めていく事業に対してご納得いただけるかということも考えながらいかないといけないと思いますし、減歩率の平成3年の話がありましたけれども、これは土地区画整備事業じゃないですが、私が幾つかの駅前再開発事業をどうするかということからんでいるところも、平成3年ぐらいのバブルのときに非常にいい絵を見てしまっているのです。現状いまそういう状況ではないというお話を地権者さんにさせていただいても、いやいや10年前にそういういい絵が示されているやないか、なぜいま全く違うような厳しい話をもってくるんだという話が出てくるのは事実でございます。

ただ、きちんと現状を認識させていただいて、そしてどういう形で、いまあるいは将来に向かっていい方向性を一緒に探っていくのかということ、みんなで考えていかないと、状況としては厳しいのかなというのは、ほかの駅前の再開発事業の中でも感じさせていただいておりますので、今回の場合も同じように、皆さんと何度も何度も一緒に考えながら進んでいかざるを得ないかなという気はしております。

F 委員

アンケートの問1ですけれども、未買収地の耕作状況とあるんですけれども、全て耕作と一部耕作とか、いろいろあるのですけれども、耕作面積が20haあるんですけれども、その関連性、放棄というのがもうやめたというか、事業でどういう状況なのか知りたいと思うんです。

事務局

全て放棄というのは、耕作をやめてしまって、荒地になっているという意味でございます。

確かに円グラフの中のパーセンテージと耕作面積20haと合にくいかなと思

うんですけれども、円グラフの部分は件数でございます。その中であなたが実際耕作している面積、一部の方も含め、あるいは全部の方も含め、全体として個人地権者さんの持っておられる土地というのは、150ha のうちの半分、約75ha の土地が地権者さんの名義でまだ現在お持ちなんですけれども、だからあなたは耕作してるのは何平方メートルですかというのを集計すれば20ha ということでございます。

F 委員

20ha の中がすべて耕作という範囲になっている。すべて放棄というのは入ってないのですか。

事務局

入ってないです。

I 委員

1点だけ、だいたい想像はついているんですけれども、前回の会議のときに、全体150ha のうちの約2分の1が岸和田市の所有というか、地権者として岸和田市がある。岸和田市の50%というのは大きいですね、全体からしますと。50%というのは、たぶん点在しているんでしょうけれども、状況としては当時の状況から何も手を加えずに、そのまま、先ほどのアンケートのご質問ありましたけれども、放置というとらえ方でよろしいんですか。

事務局

企業が用地買収して、16年まで企業が管理していたんですけれども、地権者さんの土地と隣接しております境界につきましては、ツルが伸びるとか、竹が侵食していくということで、いろいろ要望いただいた件については、一定の幅だけ刈り取るという作業をしておりますけれども、中全体については特に管理行為はいたしておりません。

H 委員

この問題、いろんな形でいろいろと説明している中で、我々としては20年来、こうしていろんな形でやってきた中で、なぜいかにようになったのか、そういう点をもうちょっと具体的に、なぜ20年もやった中でだめになったのかという点を、事務局のほうでまとめて、皆さんに、こういう点がどうやったかという点を知っておいてもらいたいなと思うんです。その点事務局としては

どうかなあと思うんです。

委員長

細かいデータではなくてけっこうですので、どういう認識されているかということ。

事務局

ご承知のように、用地買収に入らせていただいたのは、平成3年10月ぐらいから12月という、極めて短期間でございますけれども、バブルの一番頂点で用地を企業が取得しているという状況でございます。一部平成4年あるいは平成8年まで用地買収はかかっているんですけども、平成3年以降、急速に地価が下落していきまして、それと宅地需要が衰退していったという状況の中で、企業自身がなかなか事業実施に踏み切れなかったという期間が続きました。

そういう中で、これは誰もわからなかったことですが、いずれ地価は反転するだろう、そのときがいついつかという期待をもちながら、どんどん悪い方向にいつてしまっていて、地価が15年間下がり続けたという状況に出くわしてしまったということだと思っております。

そういう中で、開発の事業性を三セクで検討してきたんですけども、事業性を見いだすことができずに、地権者企業は土地を放棄して出ていって、岸和田市がそのあと土地を引き継いだという状況だ。それはいままでから地権者さんにもそのたびに説明させてはいただいていると思っておりますけれども。

委員長

なかなか事務局的には言いづらいかもしれませんが、ストレートに言わせていただければ、過剰期待があったのではないかと思うのです。海側のりんくうもそうですけれども、関西国際空港にからむ非常に地域に対する開発の期待、あるいはバブルのときの非常に大きな右肩上がりのときに絵を描いたという意味では、少し期待が過剰であった部分が、いまになってはじけてしまったということなのだろうと思います。

そういう意味では冷静に地に足つけて考えたときに、これからどうするんだということ、もう一度組み立て直す時期でもあるのかなと思いますし、1回目にも私申し上げましたように、おそらく手をつけていなかったことが、ある意味でちょっとでも救いになっているのではないかと思うんです。もうすでに箱物をつくってしまっていて、開発してしまっていて、いまにっちもさっちもいかないというのが全国的にもありますので、そういう意味ではまだ地形そのまま残し

ていたということが、ある意味での救いの部分ではないかなというのは、個人的には感じているところではございます。

K 委員

15年か16年たってるんですね、金が入ってから。その間、市長が社長であるということで、地元では協力せなあかんということで、大きい期待をもってたわけです。先生いま言われたように、期待ありすぎたん違うかということやけれど、買いにこられときに、全体にまだ高かったから、だから当然だという考え方が強いと思うんです。だからいまからやっていきます、減歩率下がってもしゃあない、こういう話は難しいと思います。そういうのをどんどんやっていくと、地元へ持って帰って、我々説明したって、それは協力はできなくなってくる、それは可能性あります。

というのは、市が全然入ってない、民間でやっておるんであれば、会社やからしゃあないなということになるけれど、市長が社長になってやってたんやから、それと全く同じようにはいかないと思います。というのは、市が一緒になってやろうということやから応援しようという、それもかなりあったと思うんです。減歩率をどんどん下げてしまうということは非常に難しい、一番のネックになるでしょうな。

委員長

これはこれから我々も手法を考えていかないといけないと思うんですけれども、いま5割買収をさせてもらっているわけですから、この5割をどういう形で集約をして、全体の中で使わせていただくかによって、地権者さんの負担をどうするかということも決まってくると思いますので、そのあたりは、おっしゃるように市も最初にいい話をもってきたという責任もありますので、そのあたりはできるだけ地権者さんに負担をかけない、土地とか金銭的には負担をかけないような形で、どういう形でその事業を組み立てられるかというのを、我々も一緒に検討をさせていただかなければならないかなと思います。

ただ、私、いま言葉づかいを慎重にさせていただいたのですけれども、土地とかあるいは金銭的な負担とは別の、一緒に頑張るといって、そういう汗をかいていただかないといけない部分というのは当然出てくると思いますし、I委員とは一緒に都市政策研究所の研究会で2年ほど各地を回らしていただきましたけれども、いまうまくやってらっしゃるところは、行政任せではなくて、地権者さんも一緒に汗かいて頑張ってるところが、全国的にもうまくいってるという事例も見てきましたので、そのあたりいろんな形で知恵とか汗を一緒にかい

ていただいて、頑張らせていただくことによって、この開発もいい方向が見えてくるのかなと思います。そのあたり何の負担を一緒にかけていただくのかということは、事業の進む段階で、後半部分で一緒に考えさせていただければと思います。

K 委員

資料で説明していただいた中で、人口が非常に減ってきてる、将来も含めて減ってくる。都市に人口が集中して、郊外のほうは減ってきてる、建物が余ってる。そういう中で非常に交通の悪い場所にどんなものをつくっていくか、非常に難しいん違うかという感じします、もっと早かったらどうか知りませんが。いろいろ考えていく中で、住宅とか農業だけでなしに、工場も必要違うんか、そんな感じです。

というのは、和泉のコスモの現場見てきましたけれど、完全に全部売れてる、かなりの会社が建物を建ててます。ああいうのを考えていくと、利便性がどれだけ高くなっていくか、そのへんが勝負になってくるん違うかなと思います。

委員長

これは皆さんと一緒にこれから検討する話ですけれども、実は工場といってもいろんな工場がありますので、そのあたりどういう形でここへ誘致するのがうまいのかということも考えていかないといけないと思うんですが、いま閑空の2期の土取り跡地で、岬町でどうするかということをやっているのですが、かなり大面積で公園的な利用をしようとしているんですけども、その中でも幾つか企業を誘致しています。一つが、ハーブ園を中心とした企業さんです。だから農業と加工品をつくるようなセットものの工場を、岬町の土取り跡地で幾つか誘致をしているということでございます。

そういう意味では、いままでの機械系の工場ではない、少しユニークな工場誘致を検討していますので、そういうことも含めて考えたらなと思いますし、ここの中でも、工場の動向が上向きというデータもありましたが、実は尼崎の臨海のあたりでも工場の動きが若干出てきております。

一つ典型的なのは、松下がプラズマのディスプレイの工場を尼崎に立地させましたけれども、こういうハイテクの工場がいいところをねらって立地をしているということになってますけれども、この前も事務局と話をしてる中で、ハイテクの場合は寿命がどれだけもつかというのが、いま非常にスピードアップしている世の中ですから、いまはいいんですけども、10年後、20年後、同じような形態でその工場がいらっしゃるかどうかなというのは、ちゃんと見据え

てはいかないといけないので、そういうことでいうと、もう少し持続性が高い企業さんと一緒にやっていくということも、検討をさせていただかないといけないのかなとは思っておりますので、このあたり産業界からも G 委員に入っておりますので、そういう状況とかお教えもいただきながら、考えていければなと思っております。

K 委員

岸和田では、いま阪南 2 区埋立てやっていますけれども、海のほうは公害問題でそこへ集まるという場合もあると思うんですけど、海のほうは塩害があって、いろんな面でマイナスの点がある、また、災害の問題、いま非常によく言われておりますので、そんなことを考えていきますと、内陸部の中にも、工場も、住宅も、全部混在したような、そういうのも必要違うかな。埋立てしたところへかなり広い面積やっておりますけど、塩害や災害のことを考えたら、あまりいけへんの違うかなと思っております。

G 委員

いまの非常にいいご質問だと思うのですが、工業用地にする場合ですと、リスクを背負うのですかという議論をちゃんとしておかないと、皆さんも背負いますか、市も背負いますか、それだけのリスクを背負って開発しますかという議論を先にしてからしないと、リスクは背負わない、儲からないことはしない、たとえば市もお金出さないというのがはっきりしていたら、工業立地というのはあり得ないのです。

だからある程度のところで基本的なことを決めないと、まるっきり成り立たないと思っておりますので、どっかでリスクという考え方を、背負う、背負わないなら背負わない、最低限のことを検討するとか、そのところが大事だと思います。

委員長

近々の話題でいうと、彩都へ武田薬品を誘致するときに、大阪府が 200 億出すという話がありますね。いまいい企業さんはそういう形で競争になっておりますので、そのあたりも含めて、G 委員のご指摘で考えていかざるを得ないかなとは思っています。

K 委員

いい企業をきてもらわないと、岸和田大きな会社ほとんどないんです。だから市もお金を出していくということで、出していても、そこで地域の住民も

雇用してもらえし、また、税金で収入も上がってくる、いろんなこと考えたら、先行投資みたいな形で、そのへんも含めた中である程度考えていかないと、何もあかん、これもあかんというたら前へ進まんと思います。大きい会社、安定した会社、そして地域の人もきてもらう、こういう形の用地を設定しないと。

面積先ほど言われておりましたけれども、ややこしい地形になっておるけれど、もっと広げるとか何とかして、もう一回一からやり直す、区画整理するとか。コスモの中でやってるんやったらこれしかできない、やっぱりいろいろ考えないかんですね。

委員長

それと連携の問題ですね。住宅は住宅、農地は農地、工場は工場という形で、連携なくばらばらに埋めていくのではなくて、それぞれがうまく有機的につながっていく開発をしなければなりませんので、そうするとお互いが邪魔するような内容になってしまったら困りますので、そのあたりの全体像とかシナリオを私たちも一緒に考えていかないといけないかなとは思っています。

E 委員

行政的な立場に立った意見でなしに現実的な意見ですけども、次の会合までに、岸和田中央線がどこを通るかという分と、虫食いがどれだけあるのかという分と、コスモの前推進室、いまは推進室でないかもわかりませんが、その人らにやってほしいことは、虫食いは、いつまでたってもおいとくと、いろんないい意見が出て前へ進めないんで、それも岸和田に2分の1の75haの土地があるんで、虫食いのほうをそっちへ移ってもらうとか、いろんな方法で、先にまとめられるような動きをしてもらわんと、我々そんなことできないし、いつまでたっても前へ進まないと思うんです。前から進んでません。進んでないのはそれにも原因があると思うので、それも早急に考えてやっていかないと、やろかと言うたときに、虫食いがいっぱいあって、どうしようもないで、それに5年も、10年もかかるのでは、おそらく前へ向けへんと思うんです、現実的に。

もちろん工場誘致とか、優良企業、そういうのもいいことですけども、それよりも先に前へ進むこと、我々60で、また20年も25年もたったら、目つぶってしまっておれへん状態が起こるので、こういうことをしながらでも、コスモの推進室でそういうこともしてもらわんとと思います。

委員長

それは同時並行やと思うんですけども、ただ、どれだけ説得性をもって、こっち移ってくれと言えるかどうかのときに、我々もきちんと、こういう状況やからこっちへ移ってくれというシナリオをつくっておかないといけませんね。

E 委員

それは一つの、そういう方法もあるし、いろんな方法ないかということを考えてうえで、進めていってほしいと思います。

K 委員

この地形の中だけでやっても非常に難しい。

G 委員

これ全体をやるのですか。どうしても産業的に見ると、皆さんがどこの地権者かわからないのですが、全部議論していたら、全部やるんだといったら、たぶん20年たって、30年たって進まないんじゃないかなというのが一つ感じます。そういう議論を本当にするのか。

ですからあるエリアで、上のほうにかたまってるところだけなのか、その下のところなのかとか、あるエリアで、虫食いも少ないとか、こうできるとか、ここだったらアプローチ、ユーティリティ、その他含めてで、あるコンセプトでできるだろうとか、そのときにほかの地区はもういいよ、地権者のかたが、なのか、全体を議論して、どこも抜けなくて、さらに足してなんて議論していると、一生議論に終わっちゃうんじゃないかなと、私は思います。そんな魅力的な地域とは、私は産業ですけども、ここへ進出したいと思わないですね。

それなりのものがないと、10年先の話、5年先の話、どうですかといわれても、ほかにいきますなど出ちゃうし、そういう分割というか、地権者さんによって、私のこのエリアはばらばらだからいいやとか、すごい地形だから無理だから、この地区はいまのままでいいとか、そういう議論もどこかで足していただかないと、たぶん進んでいかないんじゃないかなと思うんです。

委員長

先ほど、これも言葉づかい慎重にさせていただいたのですけれども、開発及び保全と申し上げたと思うんです。ですからこの中をすべて皮をめくって開発するんじゃないなくて、どういうところを何割ぐらい皮をめくって開発するのか、あるいはここはきちんと保全をしましょう、あるいは先ほどから農業とか林業

の話させていただいていますけれども、開発的保全というのもあるのです。うまく使いながら保全をしていくという、そういうさまざまなことを、皆さんのお知恵をいただいて考えながら、すべての土地をどうしていくか、だからすべて皮をめくって開発するというのは、おっしゃるとおりできませんけれども、すべての土地をどうしていくかという方針は、我々は決めていかないといけないと思います。

その中で、先ほど申し上げた市が持っている5割の土地を、保全的に使うのか、あるいは何割かは開発的に使うのか、そのあたりもうまく想定しながら考えていって、地権者さんの負担をできるだけ軽減するような方法の中で、5割の土地をどういう方針をつけるのかということを検討させていただかないといけませんし、開発をすると、当然のことですけれども、最初にトリガーという形で、先行的に開発をしていく部分、手をつけていく部分というのは考えないといけないと思いますので、これは最後の最後のシナリオを書くときだと思いますが、どこからどういう順番で、何年をめどに進めていくかということも、当然皆さんと一緒に考えていかざるを得ないかなと思います。

先ほどE委員がおっしゃったように、こういうデータもほしいとか、そういうことも要望としていただければ、次回以降用意をさせていただきます。

今回はこれからの整備の方向性の参考にするために、参考事例をご紹介したいと思いますので、こういう事例はないかとか、あるいは逆にこういう事例がいいのではないかとか、そんなご要望もきょういただいておりますと、事務局の作業の参考になると思いますので、そのあたりも含めてご意見をいただければと思います。

C 委員

データ、非常にうまい具合にまとめていただいているんですが、それにプラスしてもらいたいのは、工業用水、これは将来上に延ばすのか、延ばさないのか、これは市の関係じゃなくて、府の関係になってくると思うんですけども、データの、将来このような計画があるか、ないかということ。

事務局

いまのところははっきりわからないのですが、和泉コスモについても、あそこまで工業用水はきていないのです、上水を使われているのです。そういう状況からしますと、かなりいまの状況では難しいかなと思います。

C 委員

それはそれでいいんです、難しいといえれば難しいで、それはいいんです。ただ、いま工業がどうのとか、大規模開発やりたいというお話ありましたね。そしたら各ブロックでするにしましても、給水・排水が基本ですから、そういうことで計画があるか、ないかということだけでも。

事務局

わかりました、次回回答させていただきます。

副委員長

前回から景観とか、土地利用とか、植生とかをご報告いただいて、今回は社会的条件をお示しいたいて、このあたりがいまどんなふうな状況になっているかというのはよくよわかったと思うんです。これで現状がどうなっているかというデータのお示し頂いたと思いますので、だからどういう課題があるのかという整理が必要になると思います。

先ほど委員長からもお話ありましたように、都心回帰というキーワードが出ていましたけれども、現在は人口の都市集中があって、本当にこのあたりに人がくるのかどうかという課題があるとか、周辺の里山的な地域もしくは都市の縁辺部を開発したときに、どれだけ住宅の需要があるかという点にも注目し、これらの課題を如何にクリアしていけばいいかという、そういった課題を抽出していただきたい。

たとえばいまは農地付きの住宅が販売されてきているようなことがありますよという事例を示しながら、自然回帰への志向みたいな課題を満たすような今後の展開があり得るんじゃないかと、いった具合です。それと表現についてですが、道路の需要というのは非常に難しい問題ですが、「都心まで90分か100分ぐらいかかる」、と書けば、これは「事実」なんです、90分かかるから遠いと書けば「評価」になり、課題の抽出につながっていくわけです。

ですから次回以降、私の個人的な希望を言わせていただきますと、たとえば極端な例が、資料編の14ページに、検討区域の周辺の公益施設の整備状況というお話をいただいています、たとえば病院の話にしますと、3)病院は検討区域周辺に隣接していないが、少し離れて、周辺に9カ所あるから、十分ですよ、大丈夫ですよと書くのか、9カ所しかないから医療施設も誘致する必要があるねと書くのかによって、文章の読み方が違うんですね。

ですから次回からはそういう、何が問題になってて、何が課題になっているかという記述もあってもいいんじゃないかなと思いましたので、そのあたり補足していただければと思います。

委員長

そのあたり検討させていただきませんか。

G 委員

次回かその次でいいんですけれども、いまいろいろ議論で、たとえば宅地だとか、工業用地だとか、病院とか、現状の離れたところ、このエリアで宅地になったときに、いまの相場としたら、宅地はだいたい幾らだ、たとえば坪 10 万～15 万ぐらいかとか、工業用地だったらだいたいこのくらいからこのくらいの幅だろうとか、宅地にするんだと、たとえば病院だとか、いろんなものは、通常は何キロ以内にはあることを前提にして売り出すとか、基準になるところを、次回かその次ぐらいに出ないか。単純に工業用地だ、宅地だとおっしゃってても、現実のレベルでいったらどのくらいになるんだ。

どこでもいいんですけれども、こんな地形、こんな地形だったら、単純に伐採して造成するだけでもどのくらいかかるのか、大ざっぱに。ABC ぐらいにして。という程度のことを参考までに。

要するに現実認識として出していただいたほうが、いろんな議論するのにいいんじゃないか。たとえば坪 40 万で売れると思ったら、そんなもの売れっこない。みんな違うと思うんです。だけど現実のいま不動産いったら、路線だとか、工業用地のだいたいの基準というのは出てくると思うのです。それといまのここのいろんなものの大ざっぱな、何割か狂ってもかまわないから、そういうようなこと。

工業用地にする場合には、基本的には何と何が整備されてないとだめですよ、それがいま欠けているとか、宅地の場合には大ざっぱにこうですけれども、いまこれがないとか、あるとかいうような、参考までに出していただけると、議論がもう少し集約されてくるんじゃないかなと思いますので、もしできましたら 2～3 回目の中で、委員長とご相談のうえで、委員会の中でけっこうでございますが、していただければと思います。いかがでしょうか。

委員長

そのあたり検討させていただきたいと思いますし、次回以降お示しをする整備事例の中でも、そういう基本的データはきちんとお示しをしながら、開発費どれぐらいかかったのか、そのあたりを皆さんと一緒に考える資料にさせていただきながら、単なる内容だけを概念的にするのではなくて、そこも考えながら資料提示をさせていただければと思います。

先ほど交通が便利かどうかというところですが、きょうのデータではお示しできてない部分があるのですが、実は岸和田和泉インターから非常に至近であるという条件は、自動車利用に関しては決して利便性は悪くないと思っております。私、北の茨木に住んでいますけれども、このあたりまでだったら40分かかかるか、かからないかできますので、そういう条件をうまく活用するというのも、一つの手かなと思います。

実は、私の知人が岡山に土地を買っていて、リタイアしてからそちらに移ったんですけれども、なぜそちらに移ったかという理由を聞いてみますと、週末に大阪に出てきても、高速道路を使ったら1時間強で大阪に出れるんだ。そうすると、たとえば企業のOBさんの同窓会とか、そういうときには車を利用して来れる。平日は環境のいいところで、農家の真似事もしながら生活ができるので、リタイアしてからそちらのほうに居を移したという方もおられるんです。

そういう意味では、わざわざ岡山にいったいなくても、ここだったら同じ大阪府内で、もっと至近距離で、そういう活用する方法もできるわけですから、そういう事例を、大きな事例ではないですけれども、私自身も身近にそういう事例がございますので、うまく活用すればこの魅力をうまくいけるのではないかと思いますし、C委員が入っていただいておりますので、C委員は周りの山なんかをボランティア的に保全をさせていただいているという活動をしていただいておりますので、そのような市民の手も借りながら、管理あるいは保全ができるような、そんな仕組みを取りながらやれば、かなり今後おもしろい開発とか保全の状況が組み立てられるのではないかと考えておりますので、そのあたり次回以降もお知恵をいただければと思います。

もしなければ、次回以降のいまのところの予定を、事務局からご紹介いただければと思います。

事務局

次回の開催ですが、丘陵地区の現地視察、第1回目にも議題にのったと思うのですが、これを11月17日(金)、年末も近づいてきておりますので、第3回検討委員会もこの場で決めさせていただきたいと思っております。12月20日(水)で決めさせていただきました。ご了承のほうよろしく願いしておきます。詳細につきましては、後日案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

委員長

きょうはスライドで見ていただきましたけれども、現地に行ってください、

目で確かめていただきたいということで、次回は現地見学ということにさせていただきたいと思います。12月に、きょうの皆さんのご意見をいただきながら、整備・保全の方針に一步でも二歩でも進めるような形で資料提供して、意見交換をしたいと思いますので、よろしくをお願いします。

E 委員

虫食いの件で知らしてくれというたのと、同時に池の件で、野池がいっぱいあるんですけども、その分も含めて、というのはもう潰した池があるんです。それ以外の方で、後の水利とか、そういう件もあるので、それがわかればお願いしたいと思います。

委員長

できるだけ現状を的確に把握をしたいというデータを用意してくれということだと思います。

事務局

一つ言い忘れたのですが、17日の現地視察ですけれども、雨天決行ということとさせていただきたいと思います。そのあとの日程がずれてきますので、できたら雨でも決行したいと思いますので、よろしくをお願いします。

K 委員

雨ということやけれども、土砂降りやったらいかれへんから、そのへんは。

事務局

そのときの状況判断ということでさせていただきたいと思いますので、よろしく願いしておきます。

委員長

とりあえず集合してくださいということですね。

H 委員

時間的なものは？

事務局

後日案内ということで差し上げたいと思うのですけれども、朝の10時～12

時ということで予定しております。現地視察ですので、集合場所は丘陵地区整備室、大学の横の事務所で集まっていたいて、図面の上でのルートを説明させていただきます、それから現地視察。

きょうスライドの中で 70 何カ所説明させていただいたのですけれども、その中で行きたいな、ここ見たいなということがあれば、おっしゃっていただければ、それもルートの中に考慮させていただいて、そのへんを見ていただくということを考えておりますので、よろしくをお願いします。

12月もこの場所で 10 時～12 時ということを考えております。

委員長

ほかにございますか。

ないようでしたら、これできょうはお開きにさせていただきたいと思います。お疲れさまでした。ありがとうございました。

閉 会 午前 11 時 45 分