

平成18年度

第4回岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会  
「彩都」現地視察

都市機構 きょうは「彩都 国際文化公園都市」の概要について、パワーポイントを使って説明をさせていただいて、私が説明したあと、阪急電鉄さんからコミュニティ活動、スタイルクラブについて説明していただいて、そのあと現地を見ていただくということでございます。

まず事業の経過ですけれども、昭和40年代にこの地域は万博公園、千里ニュータウンの代替地として、阪急電鉄さん等の民間事業者が土地を買収いたしました。その後、昭和61年に大阪府が国際文化公園都市構想を発表いたしまして、62年に大阪府及び茨木市、箕面市から事業要請があつて、都市整備公団が事業化を決めたということになります。平成元年に都市機構による用地買収が行なわれまして、約20%の土地を買収いたしました。その後、平成4年に都市計画決定、平成6年に区画整理事業の事業認可を得まして、平成13年には都市再生プロジェクトの第2次決定をいただき、平成16年4月、まち開きをいたしました。2年前には都市基盤整備公団から都市再生機構となりまして、今年3月15日には大阪モノレール彩都線が延伸をされることになっております。

ここの事業の特徴ですけれども、公民連携による整備を行なっているというところが特徴でございます。建設推進協議会をつくっております。これは大阪府、都市再生機構等、62団体から構成されておまして、詳しいメンバーは次のページにございますけれども、彩都協を中心として、公共と民間が力を合わせて事業をやっていく。公共側は土地区画整理事業、これは都市機構が行なってますけれども、あるいはモノレールの整備でありますとか道路整備等の基盤整備を行なっていく。一方で、非常に事業者が多く、大規模地権者の土地も多うございますので、民間の側で上物整備等を行なうという、連携事業で行なうというのが事業上の特徴でございます。

もう一つの特徴が、この地区は非常に施設用地が多うございまして、施設用地の一部について、ライフサイエンスの拠点を形成するというテーマが与えられておまして、バイオサイエンスの拠点を形成するということと、住宅地でございますので、新しい住宅地としての整備を行なうということで、都市機構が全国的に取り組んでおります「新・郊外居住」というテーマで取り組んでいくということで、住宅地及び施設系用地、2つのテーマをもって開発に取り組んでいるという状況でございます。

周辺ですけれども、この地域はもともと大学が非常に多い地域で、西部、中部、東部と分かれておりますけれども、西部地区に隣接をいたしまして大阪外国語大学がございまして、これは今年の秋には大阪大学と合併をいたしまして、阪大の外国語学部にかわりますけれども、すぐ近くには梅花女子大学、追手門

学院大学がございます。また、少し南にいきますと、大阪大学の吹田キャンパス、あるいは豊中キャンパスもございますし、万博公園もあるということで、大学でありますとか公共公益施設が多いというのが特徴であります。

もう一つの特徴は、阪大の医学部、千里のライフサイエンスセンター、国立循環器病センター、バイオサイエンス研究所等、ライフサイエンスの拠点施設が非常にたくさんありまして、ライフサイエンスの集積度を活かした開発を行なうということが、地区のテーマにもそのままなっております。

都市環境のデザインとして、地区の真ん中に都市軸を設定しておりまして、ここにモノレールが入ってくるわけですが、この都市軸に交差する形でアメニティ軸あるいは緑地軸という都市構成で、3地区で構成されている事業でございます。

地区の概要ですが、事業上は特定土地地区画整理、一つの事業として行なわれておりまして、施行主体は都市再生機構、計画全体面積は723ha、計画人口が50,000人、総事業費3,650億円で、法定期間は平成6年～平成24年度までとなっております。

地区は、西部、中部、東部に分かれておりまして、西部地区が313ha、中部が63ha、東部が367haになっておりまして、そのうち西部地区の160ha強が箕面市域になっておりまして、残り8割方が茨木市域になっております。

土地利用の内訳としては、施設系の面積が多いとことが特徴でございます。もともと隣接します千里ニュータウンが住宅地として開発されましたけれども、こちらの開発はポスト千里ということで、施設系をたくさん入れようということで、施設系が約3分の1、住宅系が3分の1、公共用地が3分の1という構成になっているのが、一つの特徴でございます。

これが航空写真ですが、赤とか青が付いてます西部地区のうちの東側、青く書いてある100haがすでに使用収益を開始している、エリアでありまして、来月の3月19日のモノレール開通時にはこれがもう少し東に広がりまして、120haぐらいが供用開始をするということになります。

造成をしているところが赤いところになりまして、220haでございます。ですから地区面積の約3割が現在造成にかかっている状況でございます。西部地区の東から西に事業を展開しているという状況でございます。今後は中部地区、東部地区に事業を展開していくという手順となっております。

これが拡大した図でございます。かなり学校でありますとか住宅が建つということがご覧いただけるかと思っております。

写真の真ん中あたりの住宅地が、かつて阪急電鉄が開発しました青葉谷住宅で、その北側にあるのが大阪外国語大学でございます。モノレールの開通に合

わせまして、外国語大学に北門をつくる予定になっておりまして、現在都市機構と外国語大学とで調整を行っております。

彩都の現況ですけれども、紫色で右上に書いてある辺りがライフサイエンスパークといいまして、生命科学の研究所、病院等が整備されつつあるところで、2月現在ですでに6施設がオープンしておりまして、9月ぐらいに7番目の施設がオープンします。7つの施設を合わせますと、従業員、職員数約1,000名の方がここで働くことになりまして、働く場としても成長しつつあるという状況でございます。

黄色く書いてあるところが民間のマンションで、阪急電鉄さん及び関電不動産のマンションになっておりまして、3つのマンション合わせましてすでに1,200戸が完売しております。

また、薄い青で書いてある部分が小学校及び保育園でございます。

真ん中やや上のところで、ガーデンモール彩都と書いてありますのは、現在建設中のショッピングセンターでありまして、これも駅の開業に合わせて、来月の3月18日にオープン予定であります。

彩都西駅は、画面の左上のオレンジのところになります。

この地区は、マンションが非常に多いということもありまして、若い人が非常に多いというのが特徴でございます。30代の人だけで30%、10歳以下の子供さんだけで30%という、非常に子供さんが多いというのが特徴でございます。ちなみに来年度4月からの新一年生だけで6クラスになるという、かなり大規模校になりそうな状況になっております。

画面の上のほうに現在の世帯数と人口が書いてございますけれども、1月末現在962世帯で約2,800の方が住まわれておりまして、来月、マンションの大量入居が計画されておりまして、3月、4月になりますと約4,500の方が住む、かなり大きなまちになるという状況でございます。

これは昨年8月に不動産の大手8社が調査をしたイメージ調査で、左側が、芦屋、西宮、神戸と書いてありますが、関西の中で一番住みたいのはどこですか、1位が芦屋、2位が西宮、3位が神戸ですが、右側は、イメージが良くなったまちは何処ですかということに関して、1位が彩都、2位が西宮、3位が三田ということで、かなりキャンペーンを行ってきたということもありまして、彩都の知名度が上がってきているという状況でございます。

これはライフサイエンスパークですけれども、平成13年に都市再生プロジェクトの決定を受けまして、その後、平成14年7月に文部科学省の知的クラスター創成事業に指定をされました。また、平成15年には内閣府の構造改革特区の認定をされまして、3年前、平成17年4月に医薬基盤研究所、これは

国の研究所ですけれども、が開設をされております。

また、平成17年及び18年の全国のバイオクラスターランキングでは、2年続けてトップの評価を受けておりまして、特に有名なのが阪大から出たベンチャー企業で、アンジェスMGという非常に有名なベンチャー企業がございまして、全国の大学発のベンチャー企業の中で一番有名なベンチャー企業が彩都の中に本社を置いております。

これがライフサイエンスパークの既設のもので、一番、最初に開所しました医薬基盤研究所は右上です。これは国の研究所です。2番目に開設されたのが左下の彩都バイオインキュベーター施設で、この中に20社テナントが入っておりまして、大阪バイオサイエンス研究所、先ほど申し上げました阪大の森下先生がつくられておりますアンジェスMGというベンチャー企業、あるいはアンジェスMGが運営をしておりますベンチャーキャピタルでありますバイオ彩都キャピタルもこの中に入っております。アンジェスMGさんが一番大きくて、ワンフロアすべてを借りておられます。

また、そのすぐ上の八洲(やしま)薬品さんは民間の薬品会社ですけれども、この中にも一部ベンチャー企業が入っておりまして、彩都バイオヒルズセンターということで、テナントが入っております。こちらにはシオノギ製薬さんの研究所等も入っておりまして、運営はアンジェスMGの子会社のバイオ彩都キャピタルがやっております、一体運営をされております。

左上がペプチド研究所で、これはかつて大阪大学から分離した研究所で、右下のMGファーマーというのは、健康食品等を扱っている会社で、ロート製薬の子会社です。

これは今年オープンする施設で、上が今年オープンします財団法人日本食品分析センターで、食品の分析等を行なうところです。下が、医療法人友紘会という法人が茨木市にあるわけですが、そこの新しい彩都友紘会病院という病院が9月に開設されますが、これは一般診療を行なわない、癌治療専門の病院になります。

また、現在立地が決定している企業、組織が2つありまして、2月に立地を決定しました東洋ポリマーという大阪の会社がございまして。もう1社、経済産業省の事業ですけれども、インキュベーター施設が満杯になったということで、次のインキュベーター施設をつくらうということで、参加されています。

モノレールですけれども、現在緑色、黄色の部分がすでに開通しておりまして、本線は門真から大阪空港までですけれども、万博公園から枝分かれして、阪大病院前のルートが平成10年10月に開通しておりまして、これが3月15日に2駅延伸されます。豊川駅、彩都西駅、行政上でいうとどちらも茨木市

域になりますけれども、箕面市さんとの境界近くに2駅ができます。営業キロが4.3kmで、新しい区間での利用客は約7,000人を見込んでおりまして、左側の写真が彩都西駅と豊川駅の風景でございます。

彩都の施設ですけれども、左上が阪急さんのインフォミュージアムで、コミュニティ活動及びスタイルクラブの事務局などもここに置かれておりますけれども、地区内には、沿道が住居地域になっている関係もありまして、これまでのニュータウンと違いまして、店舗でありますとか、パン屋さんとか、コンビニエンスストアも開設をされております。

基盤施設についても順次整備をしてきておりまして、府道摂津茨木線、山麓線等の整備を進めております。

これは最近の写真で、右上は彩都西駅前広場の最近の風景写真で、中央のやや右寄りのところが彩都西駅で、その手前に工事中でありますのが池田銀行彩都支店、左側に工事中のショッピングセンターが株式会社ミキシングによって整備中のガーデンモール彩都、遠くに緑の上に見えていますのが大阪外国語大学になります。左下が茨木箕面丘陵線、モノレールです。茨木箕面丘陵線は非常に広い道路になっておりまして、道路車線としては4車線しかないんですけれども、環境帯でありますとか、歩道をかなりゆったり造ってありまして、一番広い所で幅が20mほどありまして、平均で42m~45m、非常に贅沢な造りになっております。

公共施設の造りかたについても、コミュニティ活動を重視しておりまして、これは街区公園、昔で言うと児童公園を造った時に、隣接する小学校の生徒さんにお手伝いをして貰った時の風景でございます。公園の遊具の提案をしていただいたり、絵を書いていたいただいたりということをしていただきました。

この地区は非常にコミュニティ活動が盛んであるということが特徴の一つで、今回来られた目的の一つがこれかなと思っているのですけれども、コミュニティ活動は、都市機構と阪急電鉄さん、それぞれでやっておりまして、都市機構では販売センターを兼ねたまちづくり館を造っておりまして、この建物を拠点にして、コミュニティ広場及びNPOの名のもとに、週6日間、スタッフが常駐をしておりまして、当初は自治会の立ち上げであるとか、サークルの立ち上げのお手伝いをしたり、ニュースを発行したりしております。

左下はまちづくりネットワーク、これは近畿大学のH先生にきていただいておりまして、こちらでもお手伝いをしていただいております。

引き続いて、これもコミュニティ活動で、左は公共移管予定の緑地の中に、元々の棚田がございましたので、地元の農家の方に手伝っていただきながら、棚田サークル「かかし」を作って、田作りをしている風景でございます。

左下は、棚田とは別に、地区の中に農地換地がございますので、そこで体験農園をしている区画がありますというご紹介です。

右上は、近隣公園の中に元々の里山を一部に残してありまして、これも地元の方を中心にサークルをつくっていただいて、里山活動、楽しみながら管理して貰うと言いますか、山で遊んで貰う事をしていただいている。

右下は、自治会のお祭りですが、3年前から夏祭りが始まっておりまして、新しいまちですけれども、年々大きくなってきておりまして、初年度が参加500人、一昨年が1,000人、昨年は1,500人ということで、小さいまちのわりには非常に活発にコミュニティ活動が行なわれているというのが、この地区の特徴です。

こういういろいろなサークルがすでに20以上できておりまして、一人で複数のサークルに参加されてる方が非常に多くなっております。

これは地球温暖化対策、ヒートアイランドのモデル地域にこの地域がなっておりますので、その展示を行っている所の風景でございます。

これは阪急さんのエコハウスのモデルハウスです。国土交通省の補助を貰って、モデルハウスを造られていると言う事でございます。現在すでに出来ております。

これは3月19日のグランドオープンのイメージですけれども、マンション2つが大量入居、商業施設が出来ます。ライフサイエンスパークについても6施設が開業すると言う事で、まちが非常に大きくなる一つの節目だと言う事で、大きなキャンペーンを張ろうとしてるところでございます。

その中の商業施設ですけれども、大阪の会社ですけれども、ミキシングというところが、約4,000坪の建物を建てています。敷地の一部しか建ってないんですけれども、2期、3期、考えておられまして、2期ではメディカルセンターも考えております。こちらの方も大阪大学が近いということがございまして、大阪大学と提携を組むと言う事をテーマに考えられております。

キーテナントは、平和堂のフレンドマークさんで、主なテナントとしては三井住友銀行でありますとか、英語保育の施設、書籍店、飲食店の一般的サービス店舗がテナントとして入ってきております。

これは駅広側から見ると2階建て、裏から見ると3階建てになっております。

こちらは同じく3月、4月に開業します施設で、池田銀行が3月開業に向けて現在赤い所で、紫色の所は地主さんの土地ですけれども、酒販店でありますとか、百円ショップの整備が進められております。

これはグランドオープンに向けた情報発信で、昨年の春に『ふれあい彩都祭』というのができてございます。

次に公益施設の整備ですけれども、中央にあります彩都西小学校が3年前に開校したんですけれども、子供さんが非常に多いと言う事で、現在増築をしております、今年の4月には10クラスになります。また、幼稚園についても、昨年募集をしまして、来年の4月開園に向けて現在調整を進めております。

中学校は現在工事を行なっております、来年の春に開校予定となっております。この中学校、小学校は茨木市立になります。

これは現在の工事状況ですけれども、真ん中に青く太く書いてあるところが箕面茨木丘陵線で、それに交差する4号線でありますとか、そのへんを中心に現在工事が進められておりますという状況でございます。

これが区画整理で、使用収益と仮換地指定状況で、概ね東側から西側に向かって事業が進んでいるという状況を示してございます。

このまちは高台にありますので、眺めが好いですよと言う事で、以上概要でございましたけれども、ご説明させていただきました。何かご質問がありましたらよろしくお願ひします。

Q 彩都西の駅、あれからこちらの方に住宅地の方には、距離はどれくらいになるんですか。

都市機構 マンションがある所でしたら、すぐです。地区の南の方になると、1kmなりますけれども。

Q 東の方は？

都市機構 東の方も1km強です。ほぼ徒歩圏に入りますけれども、やや遠い所は一寸しんどいかなという。

Q ここは分譲はしてます？

都市機構 都市機構も少しやってまして、第7次宅地分譲までしたことになっております、平米で15~6万程度で販売しております。坪で言うと50万弱です。

Q 区画はどのくらいですか。

都市機構 200㎡前後。高低差はありますけれども、地区全体として南に傾いておりますので、日当たりが非常に好いと言う事です。

Q ライフサイエンスと言うテーマ、これだけ大規模に展開されている、都市再生機構さん非常に頑張っておられる、その根拠とか理由とかと言うのはどんなものがあるんですか。

都市機構 一番目は、阪大がすぐ横にありますので、阪大の先生方と一緒に勉強会をやったりしていますし、医薬関連を誘致する時にも、大阪大学の総長さんとか、そのあたりはかなり頑張っていたというふうに考えております。阪大だけでなく、京大の先生にも協力させていただきました。



ただ、地区全部ライフサイエンスで埋まるとは思いませんで、もっと広い分野で誘致をしていかなきゃいけないと言うふうには思っております。

もともと製薬メーカーの研究所が近くに沢山ありまして、たとえば十三でしたら田辺製薬さんがあって、この近くでも小林製薬とか、摂津にはシオノギとか、もともと研究所が多い所だとは思いますが。

Q 3地区でライフサイエンスと言うことがテーマになってるんですか。

都市機構 じゃないんです。西部地区の一画だけです。はっきりライフサイエンスと決めてるのは20ha だけですので、地区の面積でいうとわずか3%。

Q 全体的な彩都の大きなコンセプトでは3地区同一で遣りたいと言うか、どういう質問かという、西部だけですと、完結型のニュータウンをされて、それから中部、東部といくごとにそれぞれテーマをおもちの開発なのか、3つ出来上がって初めて一つの大きなテーマが上がるのか、どういう理解で。

都市機構 東部、中部、西部で見えていただきますと、中部ゾーンの所は法人、大阪府、茨木市でしか土地を持ってませんので、住宅がございません。ですから住まれてる方からみると、西と東で別のまちという感じに成るんじゃないかと言う気がしてます。

東部地区の方は隣接して、かつて関西電力の関連会社が開発した山手台と言うかなり大きな住宅地がございます、すぐ北側に第二名神のインターチェンジが計画されてる所がありますので、将来的にいうと、東部の方は広域的な意味での拠点性を持ってると言うふうには思っておりますけれども、西部と東部の土地利用の考え方は似てると思います。

Q 人口に関して言いますと、スケールにも、エリアの集合住宅エリアと戸建てエリアの、その中で用途が分かれるのか。

都市機構 用途的に言うと、集合住宅のところは第2種中高層に成ってますので、4.5m ぐらいまで、1.4 ~ 5階建てまで建つようになってます。戸建てのものは1種低層になってますので、1.0m、高さのコントラストは激しいんですけれども。

実は茨木市と箕面市域が高さの考え方がかなり違ってありまして、箕面市さんは非常に厳しい高さ規制を、マンション問題でされておりまして、原則2.2m になってますので、10階建てのマンション建たないという規制を、今はされてます。ですから同じ色でも、箕面市域の方はかなり低いマンションであるとみていただいたほうがいいかと思えます。

Q モノレールですけれども、どれぐらいの工事費と言いますか、掛かるのかと言う事と、どれぐらいの人がおればペイするのかと言う考え方をお聞きしたいんです。

都市機構 モノレール事業そのものは、上下分離方式になっておりまして、基盤整備は大阪府がやりますけれども、上の部分は大阪高速鉄道さんがやりまして、基盤整備の部分は国庫補助と大阪府負担で造りまして、上物の部分は地主さんの負担等がかなり入っている。整備の分だけでも数百億という投資になります。東部まで延ばす時には、東部、中部の就業者数 25,000 人になったときに延長をすると言う事だった様に聞いております。

モノレールと鉄道と比べると、工事費そのものはあまり変わらない、非常に高いんですけども、道路の上を占有していきますので、用地費が要らないと言う部分はありますけれども、工事費そのものは鉄道と同じと思っていただいて、非常に高いです。

Q ペイする時にどれぐらいの、今おっしゃった 25,000 人？

都市機構 西部だけの場合ですと 7000 人と言う事になっておりますけれども、インフラにお金が掛かるので、当然かなりの需要がないと鉄道出来ないという。都市高で常識的に言うと 10,000 人ぐらいたと鉄道は無理で、30,000 人とか 50,000 人規模。

交通事業者にとって大事なものは、逆輸送が有るか、無いかと言う事でございまして、この地区でしたら働く場所でありまして、大阪外国語大学とか大阪大学が逆輸送で、住宅地と反対方向に皆さん来られるので、それぞれこういう施設が在るかと言うのもけっこうインパクトがあります。

先ほど棚田の活動をご紹介しましたがけれども、自治体によって公共用地の中で生産活動をして行く事を OK と考えるか、だめだと考えるか、結構見解が分かれておりまして、関西の例えば大津市とか、東京の方では横浜市さんは丸だとされてるんです。管理費も安くすむこともあるので、積極的に展開されてますけれども、公共用地の中で金儲けするのはけしからんと考える自治体もまだあって、ここの自治体がどちらなのか言えませんけれども、山の管理とか田んぼの管理を考えると時には、そういう性格の NPO であるとか、地元の方とか、興味のある方を惹きつけながらやるのも一つの方法かなと思います。

Q 棚田の管理と言うのは、土地の地権者さんが委託してますの？

都市機構 まだ市に移管しておりませんで、本来は茨木市さんに渡す土地ですけども、今、暫定的に都市機構が管理をします。ですけども、元々は棚田だった所ですので、土も田んぼの土が入ってるんですけども、生産物が出ることにに関して、若干茨木市の中でも議論が分かれてるといいます。

Q 農協さんが出るとかいうのじゃないんですね。

都市機構 そうではないです。

Q 全くの素人さんがやってますの？

都市機構 ただ、素人だけじゃ出来ませんので、実際は旧集落の方に指導していただいています。指導だけじゃなくて、実際は平日の時は草抜きしてくれたりとか、かなり大変な手間をかけていただいております。

Q 最近「新・郊外居住宣言」と言うのを提唱されて、実現されてるのを見せていただいたら、今の西部地区よりもむしろ東部の方がかなり急峻だと思うんです。今後とも同じように、今やられてるような形で、西部の丘陵地より一層急峻な部分では、かなり郊外居住的な要素の方を多くしていくつもりなのか、その辺お聞きしたいんです。

都市機構 まず地形的に言うと、西部と東部は、どちらも高低差同じぐらいで、250mぐらいになりますので、どちらも急峻なんですけれども、需要を見ながらと言う事になるかなと思います。

それと環境の問題が非常に大事になってきてる一方で、最近の国の政策では、安心・安全と言うのが非常に厳しく言われるようになってきてまして、平成14年に土砂災害対策法と言う新しい法律が出来たんですけれども、実はこれを守ろうとすると、急峻な地形は残せないんです。造成して、30度以下の勾配にしなきゃいけないと言う事になっておりますので、残念ながら残せない地区が増えてくるんじゃないか。

だからある意味で安全の問題と環境の問題で、背反するところがございまして、今の国の法体系は安全の方に傾いてるような感じなんです。だから昔の計画よりも造成部分がむしろ広がるような感じになるかな。丸ごと公園にするとか、そう言う事だったら大丈夫です。そう言うすぐ側に住宅を造るとか、そうなるのかな今この法体系で言うと問題になります。

Q 斜面地、非常に残存緑地的な部分が残っているんですが、今後どのようになるのですか。

都市機構 西部地区でも、西の方はまだ造成してないんです、所々に残そうと思ってたんですが、今の国の新しい法体系でいくと残せないんです。造成せざるを得ないんです。勾配が緩い所だったらいいんですけれども、かなり谷等では、からまってる地形になってますので、緩やかな所で木が生えてたら残せるんですけれども、地区界には残りますけれども、地区の中で残すのはかなり限定的になるかもしれません。

Q 西部地区の中にも、周辺には山地が残って様かと思うんですが、その外なんですね。前に周辺の緑を積極的に残されてるとか、山地が残されてると言うことはありますか。

都市機構 結果的に残る所はございます。地区界の所が多いですけれども、この辺りは調整池で、緑で塗ってないんですけれども、この辺も実際は地区界さ

われませんので、残ります。

Q それを入れて33%ぐらいの公共用地ですか。

都市機構 実は高低差があるので、所々で高さを集中的に処理をしまして、例えばこう言う所で緑地の高低差処理をして、ここで何十メートル吸収して。

Q 斜面で？

都市機構 そうです、斜面ですけれども、緑が植えやすいように、少し上に勾配をつけて、こう言う所とか、東部の北の方ですけれども、高低をそこで集めて、他の所は逆にさわる。

Q 森林法では建てれないと言うことになりますね。

都市機構 建ってて、それで遣り取りして、面積を把握する必要はありますね。残さざるを得ないでしょうけれども、東部の北の方に白抜きの所がありますね、地区外というか、つばき等を栽培されてる所があって、そこは残さざるを得ませんので。ちなみに東部地区のすぐ東側が安威川ダムです。この安威川ダムと第二名神の間において、すぐ横ですけれども、インターチェンジに向けた道路が整備されます。第二名神が平成30年開通に向けて、地区のすぐ北側に、仮称ですけれども、茨木北インターチェンジが出来る予定です。

Q お考えだけでも結構なんですけど、千里から言いましたら、人口ピラミッドからすると、20年後と言うか、千里を追いかけて行くのかなと言う気がするんですが、今コミュニティ活動されてる中で、ニュータウンで最初5年、10年と結構活動されるんですけれども、それが継続されていく中で高齢化が進んでいくという状況の中で、新郊外住宅の中のコミュニティを維持することは可能でしょうか。

都市機構 真ん中の方はタイプがほぼ同じですが、少しペースを落としながら、いろんなタイプのまちを造って行く事で、新しい人がどれくらい集まって来る様に工夫するとか。

Q これは非常に難しい問題だと思うんですけれども、それと先ほどご質問ありました、新郊外住宅と言う事で、集合住宅の中でも、特化した屋外に特徴を持たせた、他のニュータウンにないような形態も、屋外だから、導入については、これはメーカーさんの問題かもしれませんが。

都市機構 彩都地区の特徴で、事業自体、都市機構の持っている土地が非常に少ないですが、普通の都市機構のニュータウンですと大体半分ぐらい、土地を持っていますので、この中で開発を主体的にコントロール出来ますが、今、建ってるマンションもすべて私有地です。関電不動産、阪急電鉄さん、元々換地ですので、それぞれの企業の中で、新しい世代向けの施設を造ったり、住宅を造ったりしてるんですけれども、都市機構としてはそういう部分がかなり他の開

発とは違っています。戸建て住宅では高低差が多い所をめぐって工夫してる所もありまして、斜面地を活用したりして、住宅を造っていったりとか、阪急さんの方も斜面の住宅を造ったり、そういう工夫をしてる部分もありますし、西部地区でも東の方にいきますと、だんだん急峻な所に行きますので、色々活用しながら建てていかざるを得ないと言う事でございますので、そういう意味で「新郊外居住」の特徴が出てくる。

Q 今日例えばぐるっと廻る所で、それらしい所はありますか。

都市機構 どっちにしてもバスですからね。この辺とかあるんですけども、あまり沢山で見学に行くと、目立って問題になるかもしれないです。もしご質問なければ、阪急電鉄さんから、引き続きその辺の話も含めてご紹介させていただきます。

本日は彩都スタイルクラブの活動をはじめ、阪急電鉄が彩都においてコミュニティ活動の支援をしているということについて、ご説明させていただきたいと思います。

配布した資料ですけれども、まず最初に確認だけさせていただきます。

(配布資料確認)

それでは簡単に彩都のコミュニティ活動支援について説明させていただきます。先ほど今後コミュニティ活動を継続していくのにどうするんですかという話がありましたが、阪急電鉄では、三浦りさ子さんを彩都のイメージキャラクターとして、これまで販売して来ましたので、郊外の緑豊かな中で子育てをしたい奥様方にご賛同いただいて、弊社の販売してきたマンションには、30代の子育て世代の方が多く入居いただいております。

また、そういう中で、いま小学校が1年生が6クラスに増えると言った様な、子供がすごく多いという状況もありますので、今後は、例えばシニア向けのマンションですとか、もうちょっとグレード高くて、駅前で、40代、50代をねらった様なマンションの分譲など、戸建の分譲なども考えておりますので、そういった意味で彩都における人口の中で多世代化を図っていけたらなど、我々阪急電鉄は考えています。

これはURさんが造成された上に、我々民間のディベロッパーが開発を進めているのが彩都でございます。

現況としまして、オレンジ色の屋根のところは、阪急が非常に特徴的な街区として、彩都ガーデンブリッジというところを売り出しています。後で現地に行かれた際にはご覧になっていただいたら解るかと思うんですが、ここで斜面を活かした住宅もございますし、ここは建築協定で街区に統一感を持たせた街並みデザインとなっております。

これが一番最初に売り出した444戸のマンションで、この春に入居が始まります。マンションは駅の北側にあります。

これが現在の西部地区ですが、後ほど現地でご覧いただければと思います。

そういう中で阪急電鉄がこれまでコミュニティ活動支援というところを重視してきた訳ですが、そのまちづくりのコンセプトとしまして、地域コミュニティが持続するまちづくりということで、住民参加のまちづくりや周辺の建物のお話ありましたが、元々の集落の方との交流、多く残っている自然を活かした生活環境や景観に配慮したまちづくりをサブテーマにしながら、これまで開発を進めてきました。

その中で、コミュニティと言う所に特化して販売も行なってますので、例えば入居者、入居予定者を対象として、まちびらきの2004年の以前からプレ活動として、ガーデニングコンテストを行ったりですとか、棚田での活動も5年ぐらい行なっておりますし、そういった中で彩都はコミュニティと言うところを、昔、阪急が池田の開発をしたときの思いを継続して、こういう開発を進めているということでございます。

彩都スタイルクラブについてご説明させていただきます。彩都スタイルクラブと言うのは、彩都にお住まいの方々を対象として、ご入居後のコミュニティ作りをサポートするものになっています。会員の方から月額500円の会費を徴集して、阪急電鉄が運営を行なってます。

その運営の中でのサービスメニューとしては次の5つがありますが、こちらについて後ほど詳しく説明いたします。

そういうコミュニティづくりを支援する活動を提供する、会員の皆さまからは会費を頂くということになってまして、阪急が分譲したものは100%加入いただいておりますが、URさんや他のハウスメーカーの方が分譲した戸建てなどにつきましても、任意でご加入をいただいているという状況で、現在945世帯中550世帯、約6割の方に入会していただいております。この3月には入居が一気に1,500世帯に増加しますが、会員世帯も1,100世帯を超えて、約75%になる予定となっております。

5つあるサービスメニューの内の一つは、地域のポータル彩都の彩都ナビというものがございます。URさんのほうでまちづくり館の広場だよりという、紙ベースの広報誌みたいなものをお配りになってらっしゃいますが、阪急電鉄ではインターネットを通して住民の方のコミュニティを養成するということをお手伝いしております。入居者同士が情報交換を行ったりですとか、こちらからモノレールに関してですとか、イベントとか、いろんな情報もお届けすることができますし、また、マンションにお住まいの方にも、自治会からの情報

もこちらで確認いただくことができますし、回さなくていい回覧板というような、自分が好きなときに見られる便利さがございます。また、携帯版もございますので、リアルタイムに情報が飛んでくると言うような機能もついております。

まちの共用施設の導入と言う事で、現在彩都には、自治会館はあるんですけども、自治体設置のコミュニティセンターというものがございませんので、例えば戸建ての方が大きなイベントをしたいと言った時に使える施設がないということで、今あるマンションの共用施設をまちの共用施設として、スタイルクラブ会員であれば利用できるといった仕組みを導入しています。マンションには特徴的なキッチンスタジオと言ったものや、電気釜も置いてますクラフトルームといった、特徴的な施設もございますので、こう言うところを利用していただくことで、仲よくなっていただければと考えてます。

又、今度の新しいマンションにはミニ体育館もございますし、弊社のギャラリーの部屋も貸し出すことになってます。

そういうのを住民さん同士で使えますよと言うだけではなくて、スタイルクラブとしても、率先して使っていただきたいという思いから、ホテルのシェフを呼んできて料理教室を行なったりですとか、陶芸家の先生呼んできて陶芸教室を行なったりといったような、利用も促進しております。

その他にも、集会室を使って、地区内にありますガーデニングショップの方を呼んできて、園芸教室も行なっております。

URさんの方では、茨木市に関する公共緑地を管理されてるサークルがございますが、阪急では、地区外になってしまった所に阪急は土地を持っておりますので、売ることもできないし、阪急の用地で棚田を活用して、彩都ファーマークラブと言うものと彩都楽農園ということをやっております。

ファーマークラブは、入居前からURさんと一緒にやってきたものを含めますと、もう5年目の活動になっておりまして、地元の岩坂の集落の農家の方にアドバイス、サポートをいただきながら、毎年春に田植えして、収穫、稲刈りと言った様な、1年間を通しての活動を行なっています。お子さん連れの家族の方が多く参加されておりまして、リピーターの方もいれば、今後新しく入居される契約者の方も興味をもって参加していただいているという状況です。

こちらは農業体験のイベントですけれども、楽農園と言う共同農園の方では、イベントだけじゃなくて、もっと本格的に野菜を育てたい、そういうスローライフみたいな事をしたいという方を対象にして、農家の地元の方にアドバイスいただきながら、ご自身で野菜を育てているという活動も行なってます。

彩都ファーマークラブでは、こちらは公共緑地でなく、阪急の所有の土地で

すので、野菜とか、お米とか作っております、作ったお野菜はそれぞれの参加者の方にお持ち帰りいただいておりますが、お米は茨木の造り酒屋さんと協力しまして、岩坂というお酒にして、この地区の名産として売り出しております。

4つ目のサービスですけれども、カーシェアリングと言うことで、彩都は限られた数の中で、駐車場等の土地利用はございませんので、駐車場にするぐらいなら緑地を残そうと言う事で、車を皆でシェアして使えたらいいなと言う、新たなライフスタイルとして、カーシェアリングと言うものを提案しております。こちらはいま現在会員数約32名、これは2005年の実績ですけれども、近所のお買い物ですとか、お子さんの送り迎えで、奥様がセカンドカーとして、旦那様が車を使われてる時に、奥様が使われると言った様な利用が非常に多くなっています。

5つ目としまして、彩都スタイルクラブの事務局的な機能を担っておりますのが、サービスフロントと言うものになっております。こちらにいきますと、住民さんに対して何かわからないこと等ございましたらお答えをいたしておりますし、サークル活動に対してアドバイスも行いながら、今度商業施設が本格的なものがオープンしますが、そういうものがないサイクルにおいて、クリーニングだとか宅配便の申し込みも受け付けている、何でも屋さんという位置づけになっております。

今、説明しました彩都スタイルクラブですが、カーシェアリングはレンタカー事業者等に委託しながら、また、彩都ナビサービス部門と言うものも、コミュニティ活動支援事業者に委託しながら、まち共用施設とかはマンション管理組合と連携しながら、その他にも子育て支援のNBOですとか、地元の農家の方々、先ほど棚田の活動ご紹介いたしましたが、その他にも月1回、朝市ということで、マンションの前で朝市を開いていただいております。そういう様なところと連携したりですとか、他にもセキュリティ会社等々と連携しながら、このようなサービスを提供しているという状況です。

今後は、彩都において環境共生ですとか、先進技術、ITを使いながら、安心・安全な街と言うところを狙っていきたいと考えておりました、ICカードと言うのがキーポイントになるのではないかと考えてます。

弊社がっておりますタバ機能付きの花プラスチックカードと言うものを使いながら、今後モノレールも開通いたしますので、そういうカードを使って、例えば地域コミュニティマネーみたいなものを検討出来ないかという事を考えていきたいと思っております。

以上で、阪急電鉄が提供してます彩都スタイルクラブの活動についての説明



を終わります。何かご質問等ございましたらお願いいたします。

Q 今、ご説明受けて、非常にバラ色のような感じがいたしまして、いいなと思うんですけども、阪急さんの場合、大規模でなくても、いろいろ開発されてますけれども、すでにこれのミニ版というのがあるんでしょうか。

阪急電鉄 一つのマンションを売る時に、例えばコンシェルジュ機能ですとか、何でも屋さんですけれども、そういうのを付けたりと言うのはあるんですけども、ここまでのコミュニティ活動支援組織を作っていると言うのは、正直ないです。

Q お聞きしております、非常にハードな面ではいい感じなんですけれども、ソフト部門では色々詰めていかないかなのじゃないかなと言う、私も素人ですから解らないんですけども、そのように感じたんです。

もう一つ、里山とか農業関係と、もう一つは子育ての場合は、隣接の町内との密接な連携が必要じゃないかなと思うんですけども。

阪急電鉄 正におっしゃるとおりです。棚田の活動も私たちが入って行って出来るものではございませんし、地元の方にまちびらきの前から通って、ご理解いただきながら、ご協力を仰いで、今の活動に至っているという状況です。実際に棚田の活動も、イベントを行なうには日々の管理も必要ですし、そういう中で、勿論農家の方と一緒に、今の入居者の方でもボランティアとしてやりたいという方も数名おりますので、連携しながら管理していく。

Q こう言うふうなボランティア的なことを含めての活動の場合には、従来されております地元の方との連携が密接でなければ、お題目に終わってしまうという感じがありますので、自分がした場合はどうだろうなと思いながら、今やっておったんですが、的を射たお話かどうかわかりませんが、そのように感じたんです。

Q コミュニティの、阪急さんの場合、どれぐらいの年間の維持費掛かってますか。

阪急電鉄 基本的に会費をいただくような仕組みにはしてはるんですが、今まだ入居してる家庭だけでも945と言うことで、実際その中でご入会いただいているのが550世帯、この春でやっと1,000を超えるという状況の中で、今はまだナビのポータルサイトの運営ですとか、コンシェルジュという女性を週5日おいておく費用ですとか、もろもろ考えますと、まだうちが年間数百万円は負担してるというのが実情です。

Q 空地はあるんですけども、分譲すれば阪急さんがもっていくような感じですね。

阪急電鉄 あくまでコミュニティを作っていくというのは、住民さん主体でな

いと長続きしませんし、うちは最初のきっかけ作りとしてディベロッパーが協力するというのが重要なことだと思っておりますので、ただ、暫らくはどんどん人口が増えていくと言うのが続く中で、最初の一步を手助けする組織として阪急が担っていきたいとは思っておりますが、同時に住民さんはどんどん増えるわけで、その中からコミュニティの担い手みたいな方が出て来た時には、どんどんお任せしていききたいなと考えてます。

Q しかし、順番に入ってくるけど、順番に年もいってくるし、だからそのところで民間さんのディベロッパーさんの場合、どんなんかなという感じですね。

阪急電鉄 今の活動なんか見てまして、お金も、時間もあるシニアの方が非常に活発で、30代が一番多いまちなんですけれども、次に山がくる50代、60代、70代ぐらいの方がわりといらっちゃって、例えば千里の戸建てに住んでいたけれども、家が大きいと大変だから、それを売って彩都のマンション暮らしにしたとか言う方もいらっちゃって、そういう方はお金も、時間もあって、そういう意欲がある方が多いですので、活発に活動されてます。

Q 一般的な話なんですけど、コミュニティを継続させる場合、住民と阪急さんのような大きいスポンサー、それプラス行政の力がすごくあるんですけれども、お話聞いてますと、行政との連携のお話出てこないんですけれども、それは済んでる話ですか。

都市機構 例えば先ほどの活動も、今はまだ初めだと言うこともあって、活動する月1回ぐらいの時には、市の方も休み返上で出て来て頂いてます。と言うのは、公共の公園の中の利用に石を動かしたりしてますので、その場で判断していただかなくちゃいけないので、勝手にうちもできませんので。

Q 行政とのコンタクトがしっかりしておれば、住民の方々も育ってきて、時期がくれば阪急さんがのいても、そのままいけると思うんですけれども、その三者の形をちゃんとした方がいいんじゃないかなと思います。

阪急電鉄 先ほどN課長もおっしゃってましたけれども、自治会の立ち上げなんかも手伝ってらっしゃって、実際自治会は4つ立ち上がってきてまして、それぞれ住民さんの方で自治会活動もやられていらっしゃるので、そういうところとの連携というのも図っておりますので。そういう意味で行政とも。

都市機構 例えば里山にしる、棚田にしる、いつまでも都市機構がお手伝い出来ないで、例えば里山については、19年度ぐらいには地元の団体、サークルと茨木市が協定を結んでいただいて、管理の取り決めをしていただければ、我々離れますので、なるべく早くそういう形にしたいなと思っております。

Q 参考ですけれども、里山が出ましたのでお話しすると、岸和田の場合、里

山の活動で今やっておるんですけれども、行政の方とのタイアップでボランティアの団体が出来まして、それが継続してやっております。そこでメンバーも常に入れ代わりがありますので、民間だけではとても追いつかない色々な面があるんです。それを行政の方で支えてもらって、企業がそこに参画してくれるという形になってくるんですけれども、そういう形で三位一体が必要じゃないかと思います。

都市機構 彩都の里山はまだ実は小さいんです、大きいところはもっと、大山崎とか、あちらの方でやられてるのがはるかに大きいと思います。

Q 箕面もわりあいいいんじゃないんですか。

Q 画面の左側にあったマンションは完売されてるんですか。左側と右に2つあったんですけれども、その左側。

阪急電鉄 これは2004年から2005年にかけて分譲というか、入居されてますので。

Q 平均的価格、一番多い価格帯はどのぐらいの価格ですか。

阪急電鉄 3年前から入居が始まっているマンションに関しましては、平均価格で坪92万円で、広さで105㎡ぐらい。ただ、2007年3月から入居が始まりますマンションでは、坪110万円と、この3年で20万円ほど相場が上がってますので。

Q 分譲するマンションの一つの部屋はなんぼぐらいですか、金額と広さ。

阪急電鉄 平均100㎡で3,000万円強です。

Q 大阪の南の泉州なんかとは全く価格帯が違いますね。1,400~500万円や600万円。

Q それは交通の便から、色々な条件考えたら、当然のことです。

もとへ戻った話ですけれども、阪急さんが当初40年代に土地を買われた時代、計画立てた面積、何%ぐらい確保されたのか、また、その中に、反対というんじゃないんですけれども、虫食いのような状態で残った土地があったのか、その辺どうですか。

阪急電鉄 大体この土地は元々万博の用地を阪急が持っておりまして、それと引き換えに手に入れた土地で、その当時、住宅開発進めようという流れの中で、府からストップが入った状態で何年間か置いてあったというのが実情です。その中で今回の彩都の開発が・・・。

Q 用地取得自体はわりとスムーズであったということですね。

阪急電鉄 はい、取得自体はスムーズでした。

都市機構 彩都全体で阪急さんの取得地が約40%です。

Q それで、主たる計画は阪急さんが当初立てた訳なんですか。そこへ、今言

う・・・。

都市機構 そうじゃないんです。最初の構想は大阪府です。

Q 大阪府ですけどね、住宅地をやるうというの、阪急さんが元々あったん違うんですか。と言うことは、事業主体というんか、資金面というか、阪急さんがある程度の計画を立てはったんかなと私はそう思うんですけどね。そうじゃあないんですか。

阪急電鉄 勿論、民間の中ではだいぶ大きな株主じゃないですけど土地の所有者ですけど、まあ、仰っておられるように、大阪府ですとか、茨木市、箕面市、UR都市機構と言ったような、まあ、みんなで彩都建設推進協議会と言うのもございますし、その中で、環境デザインの話とかここを住宅地にしようかとか、公共用地にしようかとかと言う話を決めたとする事です。

都市機構 ちなみにモノレールの費用負担については大地主が面積案分で費用負担をしております、主なる費用負担は都市機構と阪急電鉄と関電不動産と三井物産です。学校も非常に特殊な感じになっていまして、普通は保留地を安くというやり方なのですが、この場合は保留地ではなくて、大地主が短冊換地をして、それを市にお渡しする。ですから、関電不動産の土地と阪急さんの土地と都市機構の土地とを合わせて市にお売りする。ですから、非常に共同事業的な色彩が強いのが彩都の特徴です。

Q うらやましいです。

都市機構 地主さんも協力しないと事業ができない時代に成っていると言うことだと思いますけど。

Q そういう意味で、地主さんにこうせえとかいうところで、苦労しはった話があるんじゃないかと思うんで、それを伺いたいと思っておりますんやけどね。例えば、換地するとしたかて、いろんな問題を抱えていると思うんですよ。

都市機構 ちなみに個人の地主さんも結構居られて、権利者1000名、3000筆ありますので、換地計画は非常に苦労しております。

都市機構 ちなみにここは特定土地区画整理ですので、申し入れ換地ができるようになっておまして、戸建て住宅地だけではなくて、共同住宅地区ですとか施設共有地区ですとか、センター地区でも換地を地主さんが換地を持たれている。ちなみに、ミキシングさんの所は、1期の所は都市機構の土地なのだけれども、2期工事の所に、地主さんが4人居られて、センターの勉強会をやりながら、一緒に計画を創ってゆくという状況です。

Q 換地ありますけど、3年以内に建物建てないといけませんね。

都市機構 土地を買われた場合は、そうです。

Q 今おっしゃってますね、換地について、個人の土地も、いわゆるそうゆう

事業者さんに貸しているということなのですが、そういう場合の地代とかも計算しているんですか。

都市機構 まぁ、地主さんの方で選ばれて、自分は商業地区に換地いただいて、事業者に貸したいとか自分で戸建て住宅を建てて住みたいとか選んでいただく。

Q そういう申し入れ換地の減歩率というのはだいぶ大きいんでしょうか。

都市機構 センター換地の場合は住宅地より当然減歩率が高くなります。10%ぐらい違います。農地換地の場合はそれほど差はありません。農地の場合は引き込み管は整備しませんし、宅地は整備しません。前面道路とか、全部同じなので、整備水準は変わりませんので、ごくわずかです。ちなみに近隣公園の中に池がありますが、これは人工の池でして、農地換地のための水をあげるためにお池を兼ねています。

ご質問なければそろそろ終わりたいと思います。

( 現地視察 )

事務局 視察も終わり、委員長さんも合流されましたので、残り少ない時間ですが、意見交換ということで、委員長さん、よろしく願いいたします。

委員長 お疲れさまでした。東京から駆けつけて、皆さんと一緒に合流することができました。

簡単にご感想を聞かせていただいたらと思いますので、よろしく願いいたします。

○ 前回の会議の中で彩都の関係もご説明いただいて、きょう実際に現場を見させてもらったの感想ですけれども、思ったよりもすごい場所を開発してるなと思いました。その中でお昼から色々説明を受けたんですけれども、計画、実施に非常に向けての複雑な取り組みをしてるなという思いがしましたし、ある意味でモノレールという交通の形を整えた中で、感じたのは、要するに色々な手当てをしながら、住みやすいというコマーシャルをきちっとしてるな、その辺が実感として感じられたなという思いがしております。

○ 周辺には大学とか、かなりまちが開けてる、山の中ですけれども、かなり広いスケールで開発をやってるという感じです。年数だいぶかかっているみたいですね。箕面市と茨木の境で、建物の説明聞いておりましたが、現場見ましたが、箕面のほうは厳しい建築の規制があって、片方は高い建物が建ってるという中で、かなり広い面積の開発で、岸和田と比較どこできるのかと言うと、大きい大学とか、鉄道とか、そういうものがもっと必要で、今も岸和田ありますけれども、誘致するとか、そういう感じです。

○ 私は1点思ったんですが、これを開発するに当って、周辺地域とのマッチ、今回コスモの場合に、そこだけ開発しても、まだ里山が周りがある、マッチしないような感じで、URさんは親方日の丸で、金の使い放題だけれども、資金の面でかなり差があるんじゃないかと思います。

○ 一口でいいまして、大阪には南北の格差を率直に感じました。アセスの関係、企業の参画、行政の熱の入れ方、私、ひがんでるわけじゃないんですけども、率直にそのように感じました。だからコスモの場合も、今日見学させていただいたノウハウをどのように活かしていったらいいのかということが、これからの課題だと思いますけれども、非常に勉強にはなりました。

○ 私も皆さんおっしゃられた同じような意見です。と言うのは、今日見させてもらって、元々あった市街地に近いところを開発されている。学校、公共のそういうものが多い。もう1点は、一流の企業と公の方が中心になってやって来られたと言う事、その辺が我々ちょっと考えておかないかるところかなと思うんです。

○ 私は、企業がやってるんで、個人的なものは少ないなという感じです。

○ 皆さんと同じ意見ですけれども、規模が全く違うなと言う事と、工事費も大きな違いがあるように思うし、ただ、造成にかかる費用的なものは岸和田の方が少なく済むんじゃないかと思えます。

○ 皆さん同じ意見で、土地所有者の形態が違う、この場合は阪急さんが40%も持ってると言う事で、後は個人さんとURさん、岸和田の場合は個人さんが主流で、市役所、官公庁も入ってるけれども、土地の所有形態が違うので、その辺をどう調整して、今後民間さんも中に入れて、その辺が課題かなと思えます。

委員長 いろいろ皆さんにお話を聞いたんですけれども、ご説明あったのかもかもしれませんが、橙色の南側にもニュータウンがあるんですが、この辺りの山一帯、丘一帯は阪急が開発し続けてきた地域なんです。その東側で山を阪急が先行して買っていたと言う所ですけれども、なかなか開発の手がつけられずに、しばらく山のまま持っていたと言う、そういう経緯で阪急さんが持っていると言うことです。

その他にも、大阪ガスとか、田辺製薬とか、色んな企業さんが、土地で儲ける目的でかなり買ってしまった所なので、そこを何とか使おうと言うので、民間で努力してきた経緯があります。

周辺でいいますと、ここは小野原東地区の区画整理事業で出来た所ですけれども、元々大阪外大はここに来る予定もあったんです。しかし、周辺の住民さんが、大学がくるとざわざわするからと言う事で、反対があって、言葉悪いですが、山の奥に追いやられたのが実態なんです。だから本来はこの辺りに大阪外大のキャンパスが出来ると言う予定もあったんですけれども、いろんな事情で、周辺住民の反対もあって、山の上に出た。でもあれがあったことによって、その横の山が開発しやすくなったと言う事は、ある意味で良かったのではないかと思います。

それとモノレールが通ってましたけれども、ここから来た時に、坂おりて、交差点へ行きますけれども、あのモノレールの豊田の駅の周辺も区画整理事業で動かしてまして、区画整理事業で駅の広場なんかを造って、今やっています。ここが小野原東地区ですけれども、副委員長と一緒に、もう一つ小野原西地区も区画整理やっています。

と言う事で、かなり区画整理で新しいまちがまだ出来上がってまして、その中で彩都もある意味で勝負をしていかないといけないと言う事で、自然の中に造るということで、それを付加価値として、説明があったような自然環境のよさを売り物にしながら考えていくと言う事が実態かな思っております。

先ほど説明ありましたけれども、これだけ好条件が整っている地区でありな

がら、まだ企業立地が半分しか進んでないと言う事も実態としてありますので、その辺り私どもも色々考えさせてもらって、知恵を出させていたいただきたいと思います。

皆さんに直接役に立つ情報もありましたし、逆にここを見させてもらったことで、岸和田は岸和田のコスモらしい開発を一緒に考えていけたらいいなと思っておりますので、次回以降、色々とお知恵を出していただいて、一緒に考えさせていたいただきたいと思います。きょうはお疲れさまでした。

事務局 次回開催ですが、新年度に変わりますので、4月下旬か5月上旬に考えております。日程が決まり次第、皆さんに今日の議事録と共に送付させていただきますので、よろしく申し上げます。

本日はどうもありがとうございました。