

第5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19年4月27日（金） 10：00～12：00

場 所：市役所別館 3階会議室

出席者：久 隆浩委員

下村 泰彦委員

道齋 芳雄委員

谷口 敏信委員

相良 長昭委員

角野 久義委員

河野 博彦委員

黒川 孝信委員

事務局：出原、久保、市川、土橋、奥、坂部、渡邊、清水・大友

開 会 午前 10 時 5 分

《事務局》

皆さんおはようございます。本日はお忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

開会前に一つ報告があります。まずはじめに、この委員会に岸和田商工会議所の代表でG委員が出席していただいておりますが、公務多忙のため、G委員にかわりまして、Mさまが出席してくださっています。紹介させていただきます。

次にF委員、E委員から欠席の連絡がありましたので、ご報告させていただきます。続きまして、19年度に本市で機構改革がありまして、組織の一部が再編されました。まちづくり推進部が新しくでき、区画整理課、丘陵地区整備課、東岸和田周辺整備課の3つの課が一つの部となりました。そこで新しくできましたまちづくり推進部長を紹介いたします。部長の出原です。

最後になりますが、いままでお手伝いしていただいた株式会社日建設計シビルさんが今回までで、次回から株式会社八州さんがお手伝いしていただくことになりましたのでよろしくお願いいたします。

ただいまより第5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、挨拶をお願いいたします。

《委員長》

おはようございます。5回目ということで、ちょうど折返点にきたということでございます。きょうは昨年度のまとめを皆さんに確認をさせていただいて、今年度はより具体的に、どういう開発が可能かということを決めていきたいと思っておりますので、これからもよろしくお願いいたします。

《事務局》

ありがとうございます。

委員長、進行のほうよろしくお願いいたします。

《委員長》

次第に従いまして、お話を進めてまいりたいと思っております。まず3番目の案件でございますが、先ほども私の挨拶の中でお話をさせていただきましたが、18年度の検討委員会のまとめということで、今後の開発の大きな方向性を確認させていただこうと思っております。事務局からまずは説明をよろしくお願いいたします。

《事務局》

日建設計シビルのSでございます。ご説明をさせていただきます。

まずスライドで、本年度の委員会ということで、過去4回委員会を開催させていただきました。今回はこの4回の委員会のまとめということで、資料等とりまとめさせていただきました。

これまでの委員会ということで、まず第1回の委員会については4月に開催しまして、テーマは、「岸和田市丘陵地区の現況」ということで、皆さんとお話し合いをさせていただきました。

第2回は10月でございます。「丘陵地区をとりまく社会的な状況」ということで、委員会を開催させていただきました。

第3回につきましては、12月ですけれども、「具体的な開発事例の紹介」ということで、これまで各所でされる実績等調べまして、皆さんにご紹介させていただきました。

第4回につきましては、2007年2月、「彩都の見学会」ということで、実際の開発を見てみましょうということでございます。

お手元の資料にそれぞれ簡単に、どういうことをやったかということ、各委員会での意見を簡単にとりまとめてございますので、資料に従ってご説明申し上げます。

1ページですが、これまでの委員会の流れということで、第1回は岸和田市丘陵地区の現況でございます。主な内容といたしましては、第1回目ということから、まず岸和田市丘陵地区とその周辺の現況、周辺の道路網や鉄道等の交通施設、地形等の自然条件、検討地区の行政計画や法的規制等について、資料に基づいてその状況を把握するためにお話し合いをさせていただきました。

検討資料の項目といたしましては、検討区域について、検討区域の位置について、検討区域周辺の現況、検討区域のこれまでの経緯、丘陵地区の位置づけ、法規制、検討区域とその周辺の現況、現況の簡単な写真、ということでご説明を申し上げます。

その委員会の中で、抜粋ではございますが、主な意見といたしましては、土地の現況は区画によって異なり、それぞれの区域に合った整備が必要ではないかという意見。農業をこの地域の資産として積極的に活用すべきであるという意見。将来的な人口減少や都市回帰現象等の社会現象の中で、従前のコスモポリス計画のような宅地開発は課題が多いのではないか。地権者の意向は開発を進めるうえで重要である。地権者の協力体制のあるエリアから開発を進めていってはどうか。できるだけ少ない費用でよいものをつくりたい。丘陵地区は交通アクセスがよくない。開発には交通アクセスの確保が重要である。現況の尾根筋や棚田といった豊かな自然や景観を活かした開発をすることが大切である。事務局、委員会合同で現地を視察してはどうかという意見も出まして、これは平成18年11月17日に現地視察を実施いたしました。最近の開発事例をこの委員会で具体的に紹介してほしい。第3回委員会で具体的に事例をご紹介申し上げます。

第2回の委員会ということで、丘陵地区をとりまく社会的な状況ということで、話し合いをさせていただきました。第1回の岸和田市丘陵地区の現況把握に続きまして、第2回目は、丘陵地区をとりまく社会的な状況、人口の推移、開発動向、地価の動向、周辺の公益施設やインフラ整備の状況等について、資料に基づいてその状況をご説明申し上げます。

検討資料の項目といたしましては、人口の推移と世帯数の推移、住宅供給量と住宅需要、工業立地動向、地価の動向、検討区域周辺の公益施設の整備状況、周辺のインフラ整備状況、検討区域の流域、検討区域の土地の状況、従前のアンケート結果についてもご説明申し上げます。現況写真の紹介につきましては、実際に現地で詳細に写真を撮っていただきまして、その写真のご紹介をさせていただきました。

この委員会での主な意見といたしましては、コスモポリス計画から20年たっている、地権者にはいまだ具体的なものが何も見えてきていないので困惑している。以前の計画はバブル経済や関西国際空港の地域経済への影響の期待感の中で策定されたもので、その実現が難しくなったいま、地に足をつけて冷静に考え、計画自体をもう一度組み立て直す時期である。地権者は過去により条件を提示され、いまだに期待している。状況が変わったいま、地権者に今後の開発への理解、協力を得るのは困難ではないか。将来的な人口減少、都心回帰現象等の社会状況の中で、丘陵地区での住宅開発は厳しい状況にあります、工場立地も考慮してはどうか。工業用地の開発には、市も、地権者も、そのリスクをきちんと負担する覚悟が必要である。丘陵地区に対して、これまでのように全部開発するのではなく、開発するエリアと保全するエリアを想定しながら計画を進めていく必要がある。このような意見が出ました。

第3回は、実際にどういう開発が成功しているだろうかということで、具体的な開発事例の紹介をさせていただきました。主な内容といたしましては、事務局より具体的な開発事例の紹介を行って、意見交換を行いました。

検討資料の項目としては、「新・郊外居住」宣言、「新田園都市・なかこん」、「彩都」、「和歌山ほんまもん体験倶楽部」、「安心院グリーンツーリズム」、観光農業公園とライオンガルテンについて、企業誘致による農業の活性化、関西国際空港二期土砂採取跡地整備計画、というような具体的な事例をご説明申し上げます。

この委員会での主な意見につきましては、丘陵地区の豊かな自然や農業環境は、都会の人にとっては魅力的であり、これらの自然資産をうまく活用することが開発の成功の鍵となる。開発に対する初期投資をできるだけ抑えながら、魅力的な開発はできないだろうか。今後の開発には地権者の開発に対する意識の高さが必要である。初期投資のみならず、ランニングコストをいかに生み出していくか、施設の維持管理や運営に負担のかからないような仕組みづくりが重要です。お金儲けだけではなく、開発を通じて人やまちが元気になっていくような、夢のもてるような議論をしていきたい。具体的事例の

見学会が提案され、彩都の見学会が決定いたしました。彩都の見学会は第4回岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会として2月21日に実施されております。

第4回岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会につきましては、彩都見学会ということで、UR都市機構彩都開発事務所において、委員の皆さん、事務局で、UR都市機構より彩都の事業概要、また、阪急電鉄株式会社より彩都のコミュニティ活動支援について、それぞれご説明をしていただきました。そのあと、実際に現地を見学いたしまして、その後、委員会において見学の感想、意見交換を行いました。

委員会での主な意見といたしましては、彩都は計画実施に向けて非常に複雑で有効な取り組みをしている。いろいろな手当てをしながら、「住みやすいよいまちである」というコマーシャルをきちんとしている。彩都周辺には大学とかまちが開けており、かなり広いスケールで開発をやっている感じがする。箕面市と茨木市では建築の規制が違い、片方は高い建物が建っている。広い面積の開発では大きな大学とか、鉄道とか、そういうものが必要だと思う。非常に規模が大きい開発である。アクセスの関係、企業の参画、行政の熱の入れ方等、大阪における南北地区の格差を率直に感じた。この見学会でのノウハウを岸和田市丘陵地区にどのように活かしたらよいか、それがこれからの課題だと思う。彩都とは規模が全く違う。工事費にも大きな違いがある。ただ、造成にかかる費用については岸和田市丘陵地区のほうが少ないのではないか。岸和田市丘陵地区とは土地の所有者の形態が違う。彩都は阪急が40%、あとは個人とUR都市機構が持っている。岸和田の場合は個人所有地が主体であり、そのへんをどう調整していったらよいかというのが課題だ。今後は民間の参画も視野に入れ開発を考えていく必要があるのではないだろうか。彩都は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いないという実態がある。そのあたりのことも十分に考慮に入れ、岸和田市丘陵地区の開発を考えていく必要がある。今回の彩都見学会をもとに、彩都を参考にしながら、岸和田は岸和田らしい開発となるよう、みんなで一緒に考えていけたらよいと思う。というような意見が出ました。

過去4回の委員会の中で、ぼんやりと丘陵地区の開発の方向性が浮かんでまいりました。スライドにありますのはその4つのポイントになります。

1つ目が検討区域の各地区の特徴に適した開発の重要性。2番目がリスクの少ない開発の重要性。3番目は地域との協働によるまちづくりの重要性。4番目が地域資源を活かした開発の重要性。この4点でございます。

資料の4ページに従ってご説明申し上げたいと思います。丘陵地区の開発の方向性ということで、平成18年度の岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会においては、丘陵地区の現況を整理し、現在丘陵地区のおかれている地域的・社会的な現状について把握することに注力いたしました。丘陵地区の現況を分析し、委員会において議論を重ねていく中で、今後の開発計画を策定、推進するために、以下の重要なポイントが浮き上がって

きました。

1. 検討区域の各地区の特徴に適した開発の重要性、丘陵地区のおかれている地域的・社会的な現況を整理していく中で、検討区域については、バブル期における従前のコスモポリス計画のような大規模な「一体一事業」は困難である。むしろ検討区域を細かく分割し、それぞれの特徴、特色を整理・分析し、各地区の特徴に適した開発手法を検討していく必要があります。
2. リスクの少ない開発の重要性、バブル期とは違いまして、現時点では、開発によって地権者あるいは地域が大きな利益を上げるとするのは非常に難しい。委員会の中で成功した具体的な開発事例を調査・検討していく中で、これからの開発は、地形の改変を極力抑えるなど、初期投資を極力抑え、リスクを回避するとともに、大きな利益を求めないことが重要である。
3. 地域との協働によるまちづくりの重要性、これからはこれまでのように開発者にまかせきりの開発は成功しない。地域の人たちがまちづくりに対して高い意識をもち、企画段階から積極的に開発計画に参画し、開発者と一緒に開発に取り組んでいくことが、魅力的な開発計画を進めるうえの重要なポイントとなる。彩都などの例にみられるように、これからの開発計画は、開発区域だけで完結するのではなく、周辺を見据えた開発とすることが重要である。周辺をまきこみ、地域のネットワークを活用し、地域と融合した開発計画とすることが成功の重要なポイントである。
4. 地域の資源を活かした開発の重要性、将来の人口の減少、都心回帰現象等の社会状況の中で、ただ住宅地をつくるだけの大規模な住宅地開発は、本検討区域には適さない。農業とか豊かな自然は都会の人には魅力的に見える。それらをうまく活用していくことが重要である。

委員会を運営していく中で、何となくこういう4点が浮かび上がってきたということでございます。

それらの4つのポイントに着目しまして、今後の丘陵地区の開発についてどういう可能性があるだろうかということで、丘陵地区の開発の可能性についてまとめてございます。

- ①地域を活かし、豊かな自然に溶け込むゆとりのある住宅地という可能性があるんじゃないか。
- ②地域と有機的に連携し、持続性のある企業の誘致。
- ③地域資源としての農地や山林は、景観や自然環境に配慮しつつ、持続的な営農と都市部との交流の中で、ゆとりとやすらぎを供給する場としての活用を図ろう。
- ④区域内に点在する水路やため池、防災的機能を有する斜面林等の自然はなるべく現況を保全し、地域の安全に活用するとともに、その景観を保全することで、逆に地域の全体の高次の自然資産としてこれを活用しようじゃないか。

という4つの可能性があるのではないかとということで、とりまとめさせていただきました。

これら①～④の開発可能性を、この一つということではなくて、この4つを有機的に結合していくことで、地域全体としての魅力が向上し、今回の丘陵地区全体の開発へのポテンシャルが高まっていくのではないかとということでございます。

以上、今回私どものほうで資料を整理させていただきました、そのご説明を終わらせていただきます。

《委員長》

冒頭にも申し上げましたように、このまとめは、大きな方向性とか開発の姿勢というレベルになっておりますので、きょう議論させていただきました、こういう姿勢とか方向性が共有できましたら、次回以降により具体的に、どういう開発をしていけばいいのかとか、あるいは先ほどゾーンという話もチラッと出てきましたけれども、それではどのゾーンを保全する、どのゾーンをどういう活用の仕方をするということを、より具体的に詰めていきたいと思っております。その前提として、きょうは4ページ、5ページにありますような方向性、姿勢を検討させていただいて、共有をしたいと思っております。

いまから意見交換をさせていただきたいと思いますが、どの点でもけっこうです、ご質問、ご意見ありましたらお伺いしたいと思います。確認のためのご質問でもけっこうですし、このあたりはもう少し書きぶりをこうしていただきたいというご意見でもけっこうですが、いかがでしょうか。

《C委員》

いまの説明のとおりでございまして、当初私が市民の公募で応募させていただいたときは、もう少し簡単かなと思っておったんです。簡単というのは、軽いという意味でなくて、いろいろ議論をしていき、知識を集めていけば、何らかの方法が具体的に見えてくるのかな、もっと早い時点で見えてくるのかなと思っておったんですが、いろいろと皆さんのご意見を聞いたり、また、地元の方のお話を聞いたり、この前は彩都を見に行きまして、非常に感じたことは、会議に出て、いろいろと知識を得れば得るほど、だんだんとよけいに難しくなってきた、単純なものではないなということを感じてきました。それがいまの実感です。

今後についてはいろいろと意見をもっておるんですけれども、全体の感じとしては、私自身はそのように受け取っておる状態です。

《委員長》

40年前ぐらいでしたら、どんどん世の中全体が拡大をしていって、お金もどんどんつけられるような時代でしたので、C委員さんおっしゃったように、非常に単純に方向性が見えてきたのかもしれませんが、かなり世の中の状況が変わってまして、拡大傾向にもありませんし、状況そのものが複雑化しておりますので、それを受けて開発をしていくというのは、かなり知恵を働かせないとうまくいかない時代、時期に入ってきたのかなと思っておりますので、今後皆さんと知恵を集めながら、いい方向にもっていきたいと思います。

《B委員》

この間彩都を見学させていただいて、全然規模も違うし、中の状態も違うし、あその場合、仮に区画整理をやるにしても、近い場所でそういうものをすでにやられたところもあった、その中でいろいろな問題を検討しながらやっていったと思うんです。ただし、このコスモの場合、全然周辺にそういうこともないし、やるにしても虫食い状態で買収されてるといふところが大きな問題だと思うんです。だから委員会の主な意見ということで、第2回のときに書かれていることが主な問題だと思うんです。すでに20年もたってる。そのうえにいま言うような状態で、買収ひとつするにしても、売ってくるところ、買いやすいところは買ってあって、問題点をその中に残していることが、いま現状で一番大きな問題だと思うんです。

彩都の場合、阪急さんあるいはURさんがかなり主導権を握ってやってきた。岸和田の場合、誰がそのへんに立ってるのかなというのが、全然いまの状況ではわからないと思うんです。そのへんが大きな問題かなと思うんです。

《委員長》

おそらく先ほどご意見いただいた2点は、今年度の重要なポイントではないかと思っております。市がもっている買収済の点在した土地を、どういう事業手法で換地をしながら集約できるかということが、区画整理ができるのか、ほかの事業手法のほうがいいのかということも、事務局サイドでも検討させていただいて、点在したままでは使い勝手悪いというのは、事務局も、皆さんも共有されてるところですので、そのあたりの事業手法を今年度検討させていただくということになると思いますし、先ほどのお話の事業主体、一開発事業者というのは難しいにしても、2ページの一番下にありますが、岬町の関西空港の二期の土取り跡地は、整備促進協議会というのをつくってます。府、町、そして地権者等が、協議会方式でいま岬町ではやってますので、こういう協議会をつくっていくというのも一つの方向性かなと思いますので、協議会になったとしたときは、この検討委員会のメンバーさんがある一定の役割を担っていただいて、協議会に切り替えていくという方法もあります。このあたりの整備の主体をどうするかというのも、今

年度の重要なポイントかなと思います。

《H委員》

いま委員長さんから協議会の形をとという話がありましたけれども、私たち地権者協議会といって、地元で地権者の協議会もってるんです。現在もそれを活かして、各地区からの代表の方、また、委員の方に出席してもらって、いろいろといままでも検討してきたし、これからもそういう検討がしていきたいなと思ってんですが、それを併用してでも、新しいものがあるなら、そういう人にも入っていただいて、検討していきたいと思うんです。

いままで全体をながめた形の開発という中での失敗が多かったので、当初から言われているように、何区画かに分けて、徐々に手をつけていこうという形のものが一番重要ではないかなと思うんです。区画を分けるにせよ、どの地区とどの地区と、どういうゾーンに、どういう形で、5つなら5つに分けるとかというような形を構成していくのか、その点も重要な話じゃないかなと思うんです。

《委員長》

おそらくそのゾーン分けは、次回の非常に重要な議題になるのかなとは思っておりますし、その頭出しが5ページに出ている話かなと思っております。

これは皆さんと一緒に検討しないといけない話なのかなと思いますけれども、個人的には、たとえば④、できるだけ自然を残す地域というものも必要だろうと思っておりますけれども、それはうまくやれば、市がいま持っているところをうまく換地をして、自然を残すところに集約していけば、地権者さんはもう少し使い勝手のいいところをうまく使っていただいて、役割分担もできるのかなと思いますし、市が保全するところを持つ理屈づけみたいなものもいると思いますので、そういう場合は、たとえば森林公園のような公園的位置づけにさせていただいて、そのあたりをうまく組み合わせながらやっていくとか、そのあたり今年度皆さんと一緒に考えていって、うまく進められるようには検討させていただきたいと思っております。

《I委員》

まとめとしてはよくまとめていただいていると思いますし、意見につきましても各委員さんからご発言があった内容がポイントになってくるのかなというふうに感じてます。

彩都も見せていただいて、ある意味で私も意識というか、認識が甘かったなという部分もありますし、どうしてもとらえ方として、家というか、住み処をつくるという、そういう形が目に見える分では当然そうなると思うんですけれども、今回の協議の中でまとめていただいている分については、ある意味では地域をつくるという、そこまでつく

りこまんと、昔、よくハードとソフトと言われましたけれども、建物を建てるというハードの面と、それをいいものにつくり上げようと思うと、周辺も含めたソフトも入って、地域なりコミュニティも一緒に立ち上げていく、周辺の資源で使えるものはすべて使って、よりいい地域につくり上げていくというイメージかな。

そんな中で、そしたら最初は何やとか、魅力ある地域にするための最初の起爆になる部分は何やるというのは、非常に難しい課題だし、そのへんが非常に論議していく中でも難しいことかな、そういうイメージは受けてるんです。

《委員長》

地域づくりだというお話が出ましたけれども、まさしくそのとおりだと思います。この開発を契機に、この地域だけではなくて、周りの地域も含めて、よりよい方向性にもっていけるような、そういう起爆剤としての開発にできたらなと思いますし、これは皆さんに情報提供になると思いますけれども、50年前から40年前に千里ニュータウンが開発をされまして、あのあたりは山田村の方々が地権者で、万博の土地にも売り、千里ニュータウンにも農地、山林を売って、かなり一定のお金が入ってきたんです。

しかしながら、最近何人かの地権者さんにお話を伺うと、あれは山林、農地として持っておいたほうがよかったかな、いま40年、50年たって思いますねんという話をされてました。

なぜですかと聞くと、確かに金が入ってきたけれども、そういう棚ぼたでころがってきた金というのは自分の手元に残らんのだという話で、一代で使い果たしてしまって、いまから考えたらもっと地道にやっといたほうがよかったかなという地権者の声もありました。確かに立派なお宅がたくさん山田村にはではできたんですけれども、よくよく考えてみると、もっともっと地域のために、子孫のために、有効な使い方もあったのではないかという地権者さんもおられましたので、そういう意味では、I委員さんおっしゃるように、棚ぼたでお金がころがってくるのではなくて、これからの村づくり、地域づくりに有効に活用できるような開発でやっていければ、お知恵を皆さんと一緒に考えていきたいと思っています。

《B委員》

いまI委員さんの質問というか、説明があったことと関連するんですけれども、農業自体がかなり停滞してる地域もあると思うんです。その開発によってその周辺も活かせるような開発をお願いしたいと思うんです。

《委員長》

この前も情報提供させてもらいましたけれども、岬町の多奈川の開発ですけれども、

ある工場、ブルーベリーを造られてる工場を誘致したんですけれども、地域の中だけではブルーベリーの量が限られてますので、周辺農家さんとも協力させていただきながら、一定面積つくっていただいて、ブルーベリーを加工して出したいという開発もきておりますので。

きょうからバイオエタノール入りのガソリンができて、農業がエネルギーとしても使えるような方向性も出てきましたので、食料だけではないという世の中になってきましたので、そのあたりも含めて、将来動向も考えながら検討させていただければと思います。

《副委員長》

まとめを拝見してまして、各回のまとめを的確にまとめていただいており、よくわかるんですが、まとめで箇条書きにされているものにタイトルを付けるとかして、何についての課題や項目かが分かるようにして頂きたかった。そうすることで4ページ、5ページに出てくる、この委員会で今後どういうこと点が重要であるかに結びつけやすいと感じました。たとえば開発推進方策、開発手法の問題、体制づくりとか、コミュニティづくり、地域資源の活かし方、地域ポテンシャル、経済的な側面、企業誘致に関する項目といったタイトルです。それと、各回のまとめの後、いきなり委員会の1年間のまとめがきていますが、このまとめは、各回のどの箇条書きの項目が該当して、まとめあげられたのかというステップというか過程が分かりづらいので、各回のまとめが年間のまとめに全て網羅してあるかが気になって、それを今確認しておるんですが。

だいたいいけてそうな気はしてるんですけれども、「何となく」とおっしゃったので、ちょっと気になりました。何となくでなくて、本当に抜けがあるのか、ないのか、全部拾えているのか、確認する必要を感じます。

《委員長》

再度チェックしてくださいということですね。

ただ、先ほどのSさんのご説明の中で、私も気になった言葉が、「ぼんやりと浮かんできた」とか、「何となく明らかになった」とおっしゃったんですけれども、ぼんやりと浮かんできたとか、何となく明らかになったのではなくて、事務局サイドではきちんと精査をして、整理をしておりますので、副委員長のおっしゃった不安材料は、おそろくないのかなとは思いますが、ご説明のときにその2つの形容詞が私も気にはなったんですけれども、再度チェックをさせていただいて、抜けがあれば補強させていただきたいと思います。

5ページ以降の話は、4ページ、5ページを確認させていただいたあと、次回どういう形でゾーンを考えるかという資料を、別途提供していただこうかなとは思っております。

したので、まだ出していない部分もあるということでございます。

4ページ、5ページのまとめとすれば、こういう形でもよろしゅうございますか。これをどう詰めていくかということで、いろいろとご意見をいただきましたので、皆さんのご意見も参考に、次回以降の検討に入りたいと思っております。

次回どういう検討をさせていただくかという説明をいただけますでしょうか。事務局側としては、ゾーニングをどういう形で検討させていただくかということで、前準備はしております。ただ、どの地域をどこというところまでは、今後詳細検討していかないといけないので、きょうはそこまでいってないんですけれども、こんな形でゾーンを検討したい、そのときにこういう条件を精査をさせていただいて、次回ゾーンを皆さんと検討させていただきたいという、こういう準備をさせていただいております。

おそらく次回も決め打ちで、ここはこのゾーン、ここはこのゾーンということにはならんだろうと思います。ある地域が複数の可能性をもつという話で出てきますので、それで議論させていただいた中で、それじゃこの地域はこのゾーンが適切だなというあたりを、大きく方向性を決めていきたいと思えますし、このあたりまでできますと、それぞれの地権者さんの思いみたいなものもお聞きをしないと、最終的にゾーニングというものが決まりませんし、その前触れとしてお話をさせていただきたいのは、先ほども申し上げましたように換地の可能性もありますので、ですからいまうちの土地はここだから、このゾーンに入れられたら困るという話でもないのか、そのゾーンをふさわしい土地利用のところで土地を交換をしていくという可能性もありますので、だから大きくゾーニングとしてはこういうゾーニングかなというところと、いまお持ちの土地が必ずしもそのゾーンにあてはまっていくとは限らないということも含めて、次回は検討させていただきたいと思っております。

《事務局》

いまお手元にお配りいたしましたのは、次回のゾーニングの検討をどういうふうに進めていったらよいかということをとりまとめさせていただいたメモでございます。この資料に従いまして順番にご説明申し上げたいと思えます。

土地利用ゾーニングの検討についてということで、まずゾーニング検討の趣旨ということでもまとめさせていただきました。

従来、150ha 全体を一つの開発として進めようとしても、なかなか進めることができなかったことには幾つかの要因があるが、地区ごとの個別の特質を反映できなかったことも大きな要因の一つと考えられる。したがって、開発計画を推進するためには、今後検討対象区域を、現況土地利用や地形、土地の権利状況、基盤施設整備状況等の特質を踏まえて、幾つかの地区に分割し、事業を実施するための方策を検討する必要がある。ここでは土地の利用についても事業そのものの分割を視野に入れて、今後検討対象区域

内の土地利用のゾーニングを検討するための条件や要件についてとりまとめます。と
いうことで、2)検討条件、以下にあげる指標を踏まえて、ある程度のみとまりごとに土
地利用の方向性を検討する。

- ①地形：造成することによって効率よく土地利用ができるかどうかを判断する。
- ②基盤施設整備状況：道路整備による交通アクセス性の良否によって、土地利用の方向
性を判断する。
- ③現況土地利用：特に営農状況を考慮し判断する。
- ④その他：周辺との連携、広域的な位置等を考慮しながらゾーニングする。

3)ゾーニング区分と基本的な土地利用ゾーニングの方向性、ゾーニング区分としては以
下の4通りの区分を検討する。

- ①住宅系ゾーン、②業務系ゾーン、③農業系ゾーン、④現況地形を活かしたゾーン、こ
の4つについて区分を考えましょうということです。

その下に、個々のゾーンに対する適用要件について箇条書きでまとめさせていただきました。

住宅系ゾーンとして、住宅地として一般的に求められる要件、日当たりの比較的よい
平坦地もしくは南斜面。騒音、振動、大気汚染の観点から、広域幹線道路に直接面して
いない。周辺に緑豊かな環境があるということ。既存道路にアクセスしやすい。中心市
街地に近いエリア。検討地区周辺の既存集落に近いエリア。小中学校からの標準通学距
離を考慮して、既存小学校から500m、既存中学校から1kmの範囲内にあるエリア。既存
のライフラインからのサービスが比較的容易なエリア。これが住宅系ゾーンのゾーニ
ングを考えるうえの要件になります。

次に②の業務系ゾーン、業務用施設用地として一般的に求められる要件ということで、
まとまりのある平坦な敷地が確保しやすいエリア。広域幹線道路とのアクセス性が高い
エリア。既存のライフラインからのサービスが比較的容易なエリア。住民の生活・活動
に発生交通が影響を与えないエリア。こういうことに着目して業務系ゾーンを区分けし
てはどうか。

次に③農業系ゾーン、農地として一般的に求められる要件として、日当たりがよく平坦
かなだらかな場所。水の確保ができるエリア。整備された農地がまとまっているエリア。
既存集落からアクセスしやすい場所。

④現況地形を活かしたゾーン、原則的に造成しないで現況地形を保全すべきと考える場
所。貴重な植生が自生していたり、貴重な生物が営巣していたり餌場としているところ。
営農活動に利用されているため池。既存の墓地や神社等の周辺。景観的に保全すべき地
形。急傾斜地。

これら4つのゾーンに加えまして、別途ゾーニングを検討するうえで外的要因として
以下のものが上げられますということで、2項目上げさせていただいております。「道の

駅」の構想との連携を考慮する。隣接する蜻蛉池公園や神於山との関連性について考慮する。

以上が、ゾーニング検討のご提案でございます。

《委員長》

4つのゾーニングでこれからの土地利用を検討させていただきたいということと、そのゾーンごとに、住宅、業務、農業、保全という形で、それぞれ使うための条件というのがありますので、その条件を次回までに作業させていただいて、できるだけ要件の整った土地、場所がどこなのかということで、ゾーン分けの提案を次回させていただければということでございます。何かご質問とかご意見ございますでしょうか。

《A委員》

業務系ゾーンというのは、工業地ということでしょうか、それとも商業地。

《事務局》

基本的に業務ですので、工業、商業、いろいろあろうかと思います。

《A委員》

商業になった場合、住民の生活・活動に発生交通が影響を与えないエリアから外れてくるんじゃないですか。

《事務局》

補足させていただきますと、たとえば外環状線とか、中央線が延伸してくるということで、広域から人が集められるような大規模な商業施設がきたときに、いま既存の周辺で生活されてる方々の生活道路等に影響を与えるものではなくて、広域幹線を利用したところにもっていくならいいんですけども、そうじゃないようなものが違う場所にくると、既存の集落の方々の、一般に生活されてる道に影響を与えることがあるとまずいんじゃないか、そういう意味での商業施設。

《A委員》

そこまで発展したら上等。

《事務局》

もちろん考えるときにそういうことを考えましょうということです。

《A委員》

その場、その場で応じたことを考えると、広域的なものは全体的なことであって、その場所に適用しないん違うかな。

《委員長》

道路がどんどん整備されていくことは見えてるわけですね、ある一定の道路が整備されていくというのは。道路が整備されていったときに、いま開発ができないのは、都市計画的に規制で押さえてるといところがあります。そのあたりを外していくと、沿道というのは使い勝手がいいものですから、ある一定の開発というのは、1万㎡とか2万㎡の大きなショッピングセンターがくるかどうかは抜きにして、コンビニとか、そういう小さな開発というのは自然発生的に起こる可能性はあるわけです。そういうものも含めて、きちんと将来の動向を見据えて考えさせていただくと、幹線道路沿いというのは、一定の利用勝手が上がってくるだろう。そういうことも含めて、業務系ゾーンという形で検討させていただきたいなということです。

それが大きな工場になるのか、大きなショッピングセンターになるのか、それともロードサイドショップの集まりになるのかというあたりは、ゾーンがある一定見えた段階で、皆さんと一緒に、具体的な内容をどうするかというのは検討させてもらいたいなと思います。

これは農業も同じで、従来のいままでの延長で農業をされるのか、あるいは新しい農業のやり方も検討させてもらいながら、農業系ゾーンの使い方は次々回以降に皆さんと一緒に知恵を出していきたいと思っています。

《副委員長》

住宅系、業務系、農業系、現地地形を活かしたゾーンという4分類されていますが、たとえば住宅系ゾーンの中でも、郊外住宅地のような住宅タイプや斜面地を利用した住宅タイプ、農地付き住宅のようなタイプであるとか、多様な住居タイプが考えられると思うんです。つまり、住宅系ゾーンの中も細分化したミニのゾーニングが必要だと思います。それと農業系ゾーンと住宅系ゾーンとが重なり合ってくるころは、たとえば市民農園・クラインガルテン的なものが当てはまってきます。そういうこともあって、ゾーニングのときには重なり合うところをどう考えていくのかとか、住宅系ゾーンも細分化できる可能性を含んでいるのではないかと、そういうことも含めて考えていただければと思います。

《事務局》

これも補足させていただきますと、いまいきなり住宅ゾーンと業務系ゾーンとか、き

ちっと全部線引きしようしてるんじゃないくて、まず可能性を検討するうえで、ここで書いてるような住宅系の可能性があるところはどこにあるのかな、農業の可能性はどこにあるのかなということをおっしゃるとおり重ね合わせていって、農業と住宅が重なるところだったらクラインガルテンの可能性もあるでしょうし、現況地形を活かしながら、魅力的なところであれば斜面地系住宅ですとか、現況の土地をうまく活用したりとか、そういうことも検討の可能性あると思うんです。

だからそのあたりを、いきなりゾーニングという、言葉が、エリアをきっちり分けるという意味でとらえられるかもしれませんが、まずそれぞれの土地利用の可能性のあるところを浮かび上がらせようという意味での資料というふうにごらんいただいたらと思います。

《委員長》

次回までの作業、次回の検討は、いままではゾーニング、ゾーニングという言葉で言ってますけれども、それぞれの土地がいまどういう状況で、将来どういう使い勝手が見込めるのかということ、もう少しデータをきちんと押さえながら検討をさせていただきたいというのが、一つの大きな目的なんです。

ですから先ほど副委員長おっしゃったように、そのデータをきちんと見据えて、それじゃ今後どういう開発が可能なのかどうかということ、皆さんと知恵を重ね合わせながら検討する、まずベースのしっかりとしたデータを押さえたいというのが次回の目的でございます。

《C委員》

それに関連しまして、ここに載っている検討条件の中に、④の周辺との連携、これは非常に重要だとは思いますが、現状のことをまずデータ的に把握するということは、周辺との連携を見ていく場合だったら、周辺のことまで調べないかんですね。

《委員長》

一定は、この開発に影響を与えそうな周辺の状況というのは押さえないといけないですね。

《C委員》

そしたら作業的に大変だなと思って。

《委員長》

いまのところはこの3つぐらいかなということ考えてるんですけども、たとえば

具体的に蜻蛉池公園がありますけれども、蜻蛉池公園まで一定の集客があるわけです。山一つ越えればこの地域にくるわけですから、蜻蛉池公園にきたお客さんを、もうちょっと足を伸ばしてもらって、この地域の何らかの開発のところまできてもらって、お客さんがお金を落としていただく可能性があるのか、ないのか、そういう検討のために、いまの蜻蛉池公園の状況とか、蜻蛉池公園との連携の可能性みたいなものを、次回出させていただければなと思うわけです。

「道の駅」ができるということになりますと、そこにも集客がきますので、「道の駅」とこの開発との関係をどういう形で組み合わせていけば、開発可能性が出てくるのかどうかということも検討させていただきたいということです。

《C委員》

この現地の場合ですと、全体計画が150haですね。これは広いんですか、それとも狭いんですか、開発するにあたって。

《委員長》

極めて広いです。

《C委員》

広いということは、この150ha内で独立性をもって考えていいということになるんですか。

《委員長》

すべてをこの中で完結させるというのは、お金があって、いろいろと利用勝手があれば可能性あるんですが、ここだけでという状況には、条件としては厳しいだろうとは思ってます。ですから市街地との関係とか、周辺の関係というのは、そういうところからきてるわけです。

《C委員》

私はあまり知識はないんですが、関心もってあちらこちら見ておるんですが、それで思うのは、地域開発の場合に、一過性で終わってしまうような危険性があったら困るので、④の周辺との連携ということ、私は見てるんです。そういうところの重要性からいけば、150というのは、いまお聞きした、広いのか、狭いのかという、疑問に思っただけなんです。

《委員長》

わかりやすいのは、岸和田の城下町のあたりの、中心市街地といわれてるところの面積がどれぐらいなのかということと、この150haということを重ね合わせてもらうと、どれぐらいの規模かということが実感としてもてると思うんです。一つのまちをつくってしまうぐらいの、150haというのはそれぐらいの面積ですから。

《C委員》

この前彩都を見に行ったら、あそこは全部で750haですね。750haであの程度かな、150といったらものすごい小さいから、こういうふうに関連していったんですけれども。

《副委員長》

近隣住区の考え方でいいますと、100haで10,000人程を計画人口とします。小学校が1校できる単位です。150haのニュータウン開発では、計画人口は12,000~13,000人ぐらいになるのではないのでしょうか。

《B委員》

時代も変わってますし、泉北、あのへんは昔ですとタヌキが出たり、キツネが出たりしたようなところだったんです。アクセスというのか、電車がつき、道がつきして、あれだけ発展したんだと思うんです。ここの場合、それが全然めど立ってませんね、そのへんが一番大きな問題かなと思うんです。だから地域と兼ね合わせた開発をしていかないと、おそらく無理が生じてくるん違うかなと思うんです。

《委員長》

先ほど副委員長が的確におっしゃっていただきましたけれども、都市ではなくて、一つのまちをつくる、それぐらいの規模ですね、150というのは。

《M委員》

阪南二区というか、埋め立てしてるでしょう。クリーンセンターでゴミ焼却場建つてるところ、あれで146haです。あのぐらいの面積のものができるといことです、全体的には。あれはいま見学させてますから、クリーンセンターの上から見てもらったら、広大な土地埋めてます。

《C委員》

あそこはフラットですね。

《M委員》

あれはフラットです。こっちは違うけれども。

《B委員》

だから昔のように、資金があり、泉北で私いました当時、いまのここのような現状じゃないですけども、起伏の多いところで、ほとんど人が住んでなかったところやと思うんです、開発されたところは。だからいまおっしゃってる話も、昔のように、お金が十分あり、そういう形でやったら何とか大きな開発もできると思うんですけども、おそらく現状では、需要も少ないし、そのへん無理だろうなと思うんです。ゾーン分けして、できるところから何か考えていくしか方法はないだろうと思うんです。全体こうする、ああするということよりも、できるところからやって、またそれに付随したところは次何やるかというので進んでいかないと、ここはこれをやるんだということで計画立てていくと、無理な問題が生じてきやせんかなと思うんです。

《M委員》

きょうはじめて寄せてもうて、あまり言われへんけど、いまB委員さんのおっしゃるように、一つのできやすいゾーンからモデルケース的にやって、それをみんなに見てもらって、これが成功したんやというやったら、次もやっていったら。

《B委員》

やりやすいところから、できるようなところからやっていかないと、昔のように、ああやったらよかったということは起こらないと思うんです、これからは。

《M委員》

業務用地にしても、住宅は別として、高い坪当たりの面積で買うというのは、あまり進出しません。

《B委員》

事業やってるお方は特にそうだと思うんですけども、10年先が全然見えてないと思うんです。人間住む場合、20年、30年先考えて、家も買いますけれども、事業やってるお方やったら、10年先ぐらい見えておっても、20年先、30年先はどうなるかなということが目の前に見えてると思うので、いまおっしゃられてるとおり、土地を買って、建物建ててということはかなり厳しい現状だと思います。

《M委員》

和泉のコスモは120社、製造業、これも昔の重化学産業と違いますよ、先端産業とかきれいな工場ばかりですけれども、そういうことで雇用も生まれて、まち全体が潤ってるんですけれども、買ってくるお金持ってる事業所と賃料を払って出てきてると、2通りあります。

《B委員》

私の身内もあそこで工場もってるんですけれども、当初建てたお家とあとになってから建てたところと、かなり土地に対する条件が違うらしいですね。だから最終的には和泉市も相当苦労して、無理して整備したというところもあるように思うんです。

《M委員》

そうです。ただ、このままほっといたら、中央線もできて、泉州山手線と、道さえできたら、勝手にその沿道はいろんなものがじきにへばりついていくんです。そうなってきたらなかなか開発はね。

《B委員》

だからコスモのように、最初は食品関係とか、あの中にコンビニもないんです、それは規制しておるわけです。ただし、食品関係も入っております。

《委員長》

これは後ほどの話になると思いますけれども、先ほどのお話でいうと、初期にはきちんとしたものが建ってくるんです。ところが、だんだん、だんだん、なりふりかまわずと言うたら怒られますけれども、誰がきてもうてもええんやみたいな話になって、景観とか、土地の条件もかなり悪くなっていく危険性がありますね。そうするとせっかく最初に頑張った方の頑張りが無になることがあるんです。そこが地権者さんも一丸となっていて、いいものをつくっていくんだという気持ちがあるところはうまくいくんですけれども。

商業系がくる場合は、10年でめどをつけるという建物をつくってきますね。ですからいわゆるプレハブ系の建物が多くて、お金をかけない、安普請と言ったら怒られますけれども、そういう建物になりますね。失敗したらそこで撤退すぐにできるような形で、お金をかけずに開発をするというのが、業務系でも多くなってきてますので、そういうものを誘致していいのかどうかということも、皆さんと一緒に考えていきたいなと思います。

ゾーニングでお気づきになったこととか、要望とかございますでしょうか。

《I 委員》

私もいま B 委員の言われたとおりだな、ゾーニングしていただいて、先ほど H 委員言われた、地権者の協議会というのもあって、そのへんは入り口のドア開けるのは大変やなという部分もあるかと思いますが、ただ、先ほどの 4 つの枠である程度ゾーニングしていただく、その中で、私、農協なんで、③の農業系ゾーンがある程度見えたときには、農協としてもお手伝いを直接させてもらえる部分があるな。

いまでしたら、全体網かかっていますので、お手伝いをするとか、せんとかという以前の、いま場所に立っていますね。そしたら中へなかなか入っていけない、あそこはコスモのどこやからという、そういう感覚ですときてますので、中へ入っていけないし、そのことで論議すること自体も、いままではどちらかという距離おいてきたという部分がありますので、確かにまだ個人の資産としての位置づけがきちっとされてる場所なんで、難しさはあるかもわかりませんが、ある意味ではそういう形で。

本来は、私らでも思いますけれども、交通にしろ、ライフラインにしろ、ある程度整備されるとすんなりいくというのは、そのへんをどの場面であるかという、私事で申し訳ないですけども、私は岸和田の山の中で、30 軒ぐらいの村で、まちからくる人は過疎やと思ってるんです。ただ、現実に空き家はできてくるんですけども、すぐにまちから家買って、住民として住みはるんです。いま 2 軒ぐらい空いてるところも、全然違うところからきて、町民になって生活をしてるんです。

考えると、交通は非常に不便なんです、車がないと生活できない。ただ、ライフラインはすべて整ってるんです、下水にしろ、いまの時代ですから、パソコン使ったりしますけれども、光ケーブル全部入ってますし、自然が好きで、静かなところがいいという人は選択をするんです。ただ、どうしても最低限のものが必要になってくるので、そのへん問題あるかと思いますが。

《B 委員》

いま I 委員さん言われてる話は当然のこと、ただし、もう一つ考えないかんのは、私、若いもと同じ宅地の中に住んでおりますけれども、完全に別個な生活しております。家内とおかず買いにしょっちゅう出ていかんとしかたがない。いまでしたらまだ車に乗れますけれども、80 になったら免許を返さないかなという時代やと思うんです。そうなってくると、店に近いところに住まなしょうがないのかなという気もします。だから緑のあるところで土地買ってお家建てて、子供も一緒に住んでくれれば幸いですけれども、老夫婦になったらどうしはるのかなという気もします。

《委員長》

そのあたり、これから検討していただきたいと思うんですけども、何十億もかけて

鉄軌道を引くというのはできないけれども、バスをもっと頻繁に、市も補助金出してもらって回していくという中で、利便性を上げていくという可能性もあるわけです。だから可能性としてはいろんな選択肢がありますから、これも検討させてもらいたいと思います。

これも次の話ですが、先ほどの I 委員さんの話の延長で言うと、いままでどうしてもこういう開発の場合は、国土交通省の事業とか補助金しか見えてこなかったんですけども、農林水産省の補助金とか事業もあるんです。そういうところからも金をつっ込めないかなというの、次々回ぐらいには検討させてもらえないかなという気はしています。もう一つ、B 委員さんがおっしゃった、どこからやっていくかということで言うと、一番早いのは、地権者さんが身銭を切ってやってもらうと、すぐにいまでもできるわけです。それは開発なのか、あるいは農業なのか、いろいろあるんですけども、そうするとそういうスケジュールとか内容によって、これは頑張っていたらすぐにできる話、これは誘致をしないといけないから 5 年、10 年かからんといかん話、造成まで入ってくると造成工事というのが時間かかりますから、そのあたりで内容が見えてくると、そのスケジュールみたいなものも自動的に見えてくる部分があると思うんです。

そうすると、誰が、一番最初に、どこから、何をしていくかということも、最後ぐらいにはスケジュールみたいなものも見えていきたいなと思っておりますし、そういうときに先ほど J A さんが、I 委員さんおっしゃっていただいたように、一緒にやりましょかと言ってくれると、その可能性がぐっと上がってくるとか、そんなことも皆さんと一緒に検討させていただきたいと思います。

《B 委員》

それはある地域、一部分ですけども、市の土地になってるのが 90% からある区域もあるんです。それも上のほうですので、農業に使うんでしたら十分利用できるだろう。ただし、市が持って、市が出してくるんやったらええけども、地権者がほとんどその中に加わっておりませんので、そのへんは農協さんをお願いして、国の補助取れんか、府の補助取れんかということが一つの問題だと思えます。

《H 委員》

先ほどから各委員さんのお話を聞いてると、できる箇所から手をつけたらどうやというご意見もありましたけれども、何をしていくにつけても、ゾーン割を何とかまとめていかんと、地権者が大勢混じってるので、地権者を納得させるのに、こういうゾーンとこういうことでこういうふうにしてやりますよという形づけを先にしていかと、説明もつけへんので。

それと道路を先につけられてしまうと、道路の近辺の人は非常に便利になるんで、区

画なりいろいろ開発するにつけても、そのへんの賛成が得られないという危険性があるんで、道路を伴うにつけて、こういうゾーンとこういうゾーンをこういうふうにするんやから、ここへ道路がついて、脇道をこうしていくんだという形のものを、全般的に考えていく必要があるんじゃないかと思うんです。

《委員長》

今年度で一定のめどをつけないといけないということになってますので、今年度の最後は、どこに道路を拡幅するかとか、新設するかも含めて、お示しをしないとイケないのかなと思うんです。

来年度以降、我々がこの検討委員会でまとめさせてもらったプランに対して、地権者さんがどう動いてくださるかというのを、少し時間をかけてお一人お一人と交渉していくという順番になると思います。

今年度そこまではおそらく、やっている時間もないし、地権者さんの思いが入ってくると、またいろいろと調整をしないとイケない話がありますので、まずは大きな枠組みとして、こういう道路があるん違うかとか、こういうゾーニングで、こういう開発の可能性はあるん違うかということでまとめさせていただいて、それをたたき台にまた地権者さんと話し合っ、十分に膝をつきあわせていって、最終的にどなたの土地をどうするかという話もやっていける、その非常にしっかりとした基礎というか、絵を今年度で書いていきたいなと思っております。

次回、きょう出させていただいたゾーニングの検討の方向性に合わせて作業させていただきたいと思います。先ほどM委員さんがおっしゃっていただいたように、岸和田は海のほうでも150haつくって、こちらも150haどうするか、両方埋めていくというのはかなり大変な作業ではありますが、お互い海は海側の条件がありますし、山は山側のいい条件がありますので、そのあたりを検討させていただいて、山側の方向性を見出していきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

《M委員》

おっしゃるとおりで、企業用地ほしいという工場はたくさんあるんです。ところが、浜は塩害で嫌がるんです。だから山手のあそこはええ土地やなと思うんですけれども、地権者の人がなかなか。

《C委員》

工業用地の場合、水はどうなるんですか。

《B委員》

そのへんも適当かどうか考えてやっていかないと。

《委員長》

いろんな業種があるでしょう、だから水を使う業種と使わない業種がありますから、そのあたりも考えていって、水を使う業種はこのあたり、水を使わない業種はこのあたりというあたりも。

《B委員》

上のほうでやるとすれば、流通系というのか、170号線、横山から向こう、トラックのターミナルがかなりできてるわな。

《M委員》

水道の水で間に合うような工場です。でも、臨海のほうは府営の工業用水のごっついやつが通ってるから、水を大量に必要とする企業は臨海のほうへ行くんです。山手にはそんなんはきません。

《委員長》

彩都を見に行かれましたね、彩都は医薬系という話になってますね。我々昔の感覚だと、薬品というのは、フラスコを振って実験すると思ったら、違うんです。いまはDNAレベルで試験をしますので、みんなパソコンを使ってるんです。だから小さなレンタルラボ、貸し研究室があったでしょう、ああいうのはパソコン1台あったら研究できるんです。だから世の中もかなり変わってきてますので、昔のように機械をガチャガチャ動かした工場ばかりではありませんので、いろんなタイプの工場がありますので、そこは条件がこういう条件だからということで企業立地すれば、そこにふさわしい企業がくる可能性としてはあるということですね。

《事務局》

この間三重県で、トナー工場を増設するお手伝いさせていただいたんですけども、トナー工場なんて製造業ですので、水をかなり使うんだらうという意識で思っておったら、普通の水道水ぐらいの量で製造するんだそうです。だから製造業でも水を使わない工場というのも実際にあるようですね。

《C委員》

そういうところがここに注目してもらうように進めんといかんですね。

《B委員》

それは現状にその土地があればきてくれると思うんです。これから話して、開発して、造成するのに何年かかるかという問題ですね。その時点でその事業がすでに衰退してる可能性もあるわけですね。だからだいぶ慎重になって考えていかんと、先ほども話出ましたけれども、仮に農業でブルーベリーつくって、あかんようになったからいうて即切らないと思うんです。同じモノをつくるのでも、採算の合うように努力しながら、木の一生終わるくらいの形で皆さんつくってると思うんです。だから私はできればそういうことが一つの条件かなと思うんです。そしたら雇用も生まれますし。

《委員長》

もう一つお話しすれば、リスクをできるだけかけないというのを、この方向性の中に書きましたけれども、10年後、状況が変わったときにでも、我々の状況も変えられるような、英語でいうとフレキシビリティですが、柔軟性をもった、そういう可能性を皆さんと検討させていただければいいかな。これでやったら10年後もこれしかあかんという、そういう開発にはしたくないなというか、そういうことは失敗しますので。

《B委員》

昨日か一昨日テレビを見ておったら、静岡の日本一のボーリング場、7階建てですか、いま難儀してるらしいです、アスベストで。競売かかっています、誰も買うものがない。周辺の人が雨戸も開けられないんだ、風が吹いてくるととんでくるから。結局個人のものだから、県も、国も、どうもようしません。誰か所有者ができれば、はじめて県は処分しなさいよという話ができるけれども、いま所有者がないわけです。いま競売にかかって、2,000万かな、ちゃんと整理するのに6億いる、土地だけ残るだけ。

《C委員》

この案件も、もう20年たってますからね。ですからこれを切れ目に何か考えていかないかんですね。

《委員長》

ほかに何か全般的にご意見とかご要望ありますでしょうか。
事務局から何かありますか。

《事務局》

皆さんの貴重なご意見いただきまして、これから次回の検討課題という形で、4つの、住宅、業務、農業、現況を活かしたゾーン、ということ適用要件にあてはめまして、

次回に資料を提供させていただきたいと思います。

次回の開催は6月の下旬を予定しております。詳細につきましては後日案内させていただきますので、よろしく申し上げます。

《委員長》

次回までにはデータの分析とか整理が時間かかりますので、お時間を2カ月ほどいただいて、また皆さんに集まっていただいて、検討をしていただきたいと思います。と思っています。

きょうは以上で、ありがとうございました。

閉 会 午前11時32分