

第6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6月28日（木） 10：05～11：45

場 所：岸和田市 浪切ホール 研修室1

出席者：久 隆浩委員

下村 泰彦委員

深井 勝美委員

三原 寛憲委員

道齋 芳雄委員

谷口 敏信委員

角野 久義委員

河野 博彦委員

大松 忠男委員

黒川 孝信委員

事務局：出原、久保、土橋、奥、坂部、渡邊、株式会社八州 畑中、堀下、田中

《事務局》

委員長と2人の委員さまが来られてないですが、定刻を過ぎましたので、議事を始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、また、お暑い中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。第6回岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会を開催させていただきます。

まず最初に、事務局より事務連絡をさせていただきます。日本政策投資銀行のL委員さまに、前回までご意見をいただいておりますが、この度転勤されましたので、引き続き日本政策投資銀行のNさまにご後任いただくことになりましたので、ご報告させていただきます。それではNさま、ご挨拶をお願いいたします。

《N委員》

はじめまして、Nでございます。この計画、大変地元にとって重要な計画と思っております。こういう検討会に参加させていただけますのは、私としても大変光栄でございます。地元のご事情には不案内な面もございますけれども、今後勉強させていただきますので、よろしくをお願いいたします。

《事務局》

それでは議事の進行をさせていただきますので、委員長にかわりまして、副委員長からご挨拶をちょうだいいたします。

《副委員長》

皆さまおはようございます。委員長が少し遅れておられるようでございますので、副委員長としまして、委員長の代行をしばらくの間させていただきますと思います。

本日はお暑い中お集まりいただきまして、ありがとうございます。本委員会も2年目に入り第6回を迎えまして、具体的なプランをそろそろ練り上げる時期に入ってきたかと存じております。本日は土地利用を評価しながら、いかにゾーニングを考えていくかというところを検討することになろうかと思っております。皆さん積極的にご発言いただきまして、岸和田の丘陵をすばらしいものに仕上げたいと考えておる次第でございます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。それでは、検討資料の説明を、事務局、よろしくお願いいたします。

《事務局》

皆さまおはようございます。私、株式会社八州のSと申します。今回のゾーニングの検討について、内容のご説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

検討項目といたしまして、「岸和田市丘陵地区整備計画のゾーニング検討」というタイ

トルで議案を出させていただいております。

《各資料を基に説明しております。下記は要点のみ記載しております。詳しくは資料をご覧ください。》

- 平成 18 年度第 5 回検討委員会のまとめ
開発の方向性と開発の可能性について。
- 土地利用ゾーニング検討の提案
ゾーニングは 4 通りの区分とし、それぞれの検討条件。
- 土地利用ゾーニング別比較表
各ゾーン毎の提案内容のまとめ。

《以上、各項目をそれぞれ説明後、》

図面の 11、12 枚目では各ゾーニングを重ねた図面をもとにしまして検討をさせていただきました。11 枚目の図面に黄土色のところがあったんですが、これが一部農耕地のほうに、あるいは一部、住宅系のほうに、こういう転換が可能になってくるということです。当然事業としての費用のことがありますので、まず自然で残すところを基本にしまして、次に農耕、それから住宅、業務という形で、各転換可能な土地もそれぞれのゾーン分けに入れさせていただいて、図面をつくってみました。こういうところから今回検討していただければと思います。

以上の検討内容が、第 6 回検討委員会での一助になればということで、私の説明は終わらせていただきます。ご静聴ありがとうございました。

《委員長》

遅参して申し訳ございません。

では、いま全体を説明していただきましたけれども、客観的に、科学的に見るとこのような感じになるということでございます。あとは土地をお持ちの方々のご意向とか、さまざまなものを検討しながら、最終は考えていかないといけないんですけども、これからの方向性としてはいかがでしょうかというご報告でございます。

最後のほうにもお話がございましたけれども、いま事務局のほうでも、土地を地権者さんのご希望によってどう交換できるかという手法を検討してますので、いまお持ちの土地がそのままこのゾーンのこの利用であるということではなくて、あとはご希望に沿いながら、土地を交換しながら進めていく、そういう事業手法になると思いますけれども、とりあえず土地の条件を加味して、いまのところ利用可能性を考えますとこのようなことになってくるということでございます。

いまからご質問とか意見交換をしていきたいと思いますが、いかがでございましょうか。

《N委員》

最後の土地条件評価図重ね図（図面 12 枚目）で色分けをしていただいているんですが、ほしい面積的にウエイトというか、どのぐらいのバランスとか、そういうことはどうでしょうか。

《事務局》

事業地区全体といたしまして約 150ha というお話ですが、机上で測定しますと、自然に残すというのが約 66ha、先ほど見ていただいた図面（12 枚目）で算出しますと、農業が約 44ha、業務が約 36ha、住宅が約 6 ha、それ以外がため池とか幹線道路、外環状線、そういうふうになります。

《A委員》

事務局さんにお尋ねしたいんですが、ほとんどが農業系ですけど、これは市街化の農地というふうな考えでいいんですか。

《事務局》

それについては今後の検討していく中で、いろいろな事業手法等あると思うんです。たとえば市街化に入れてしまえば、農業系の事業を投入できないとか、そういう条件等いろいろ考慮しながら、今後その方向性は探っていくとか、検討していくことになると思います。

《委員長》

今日お示しいただいた方向性を確認していただけますと、それに基づいて、線引きの話とか、事業手法とか考えてまいりますので、できるだけ地権者さんにはご負担のないような形でやりたいんですけれども、そのあたりは次回、次々回ぐらいの中でもう少し詳細にお示しできるかなとは思っています。できるだけご負担のないような形で事業は考えていきたいなとは思っております。

《H委員》

事務局へお聞きしたいんですけれども、21 年度、22 年度完成予定の中央線ですけども、これは市道としての中央線なのか、府道としての中央線なのか、どうでしょう。

《事務局》

今回皆さんが中央線と言っておられるのですが、中央線といたしましては、山直中福田線までが中央線と呼ばれております。そこから先の 170 号線まで接続される道路については、市道稲葉 11 号線。

《H委員》

ということは、春木岸和田線から上は市道で、春木岸和田線から下は府道である。

《事務局》

いえ、もう一つ今回丘陵地区の区域ございますね、いま皆さんが通称で山直中、営農センターの前の道から170号までを中央線と言っておられるのですが、市の中では中央線の延伸部分を市道稲葉11号線として位置づけしております。大阪府が府道春木岸和田線のバイパスとして工事施工し、170号線に接続することになります。

《H委員》

ということは、外環状までは府道になるんですね。

《事務局》

最終的にはそうな様大阪府と調整中です。

《副委員長》

質問ですが、資料の2ページ目の左下に、宅地造成標準というものを用いられて地形を評価されておられるんですが、この出典は昭和55年の資料ですので、宅造の中でも雑壇造成を中心とするような大面積の造成手法を主にした評価基準かと思うんです。最近では環境に配慮した開発手法が求められ、例えば、泉北ニュータウンでは、残存緑地を残しながら開発するような手法が用いられました。したがって、今後の展開としまして、農地付住宅であったり、少し斜面の住宅地を考える必要が出てくるでしょうから、これをベース図として使っていただくのは結構かと思うんですが、詳細なゾーニングを考えていくときには、きめ細やかな地形構造をとらえ、土地利用転換のフレキシビリティを考慮しながら、新たな土地利用の可能性も検討する必要があるかと思います。

それにもう1点、1枚目の地形図ですが、私個人的な希望としましては、尾根筋を黒く、太く入れといていただけるとありがたいなと思います。と申しますのは、4ページ目にあります水系や流域図と非常にリンクし、尾根筋を飛ばすことは、水道（みずみち）をかなり変えるので、河川整備にも影響を及ぼす可能性が含まれています。もう一つは、傾斜度で開発適地とした緩傾斜地形は、谷地形の谷津田と呼ばれるような谷に入っていくような棚田や段々畑のところや、もしくは尾根筋の平らなところの両方出てきます。単に傾斜度だけで判断すると、大切な尾根筋を飛ばす可能性もあるので、そうすると景観面に非常に影響を与えます。どういうところの尾根が飛ぶのか判断できるよう、尾根筋を入れていただけたらと思います。

《委員長》

お願いというところでございますね。先ほどの副委員長のお話とかかわるんですけれ

ども、12枚目の地図ですが、これは最終的なゾーニングのもとになる地図になると思いますが、いまかなり入り組んだというか、細かな土地利用の評価を示してますけれども、最終的にもう少し大きなくくりのゾーニングという話になってくるかと思います。

特に北側の部分に、住宅地とかあるいは自然保全が望まれる区域というのが入り混じっておりますけれども、先ほど副委員長のお話の延長でいいますと、この住宅地に適する地区を中心として、これがいま住宅地ゾーンという形になって、その中に入っている緑色の地域というのは、公園になったり、緑地になったりという形で、住宅地ゾーンの中の活用として、最終的には考えていくという地域になってこようかと思いますが、とりあえず今は一つひとつの土地をどういう使い方ができるかということで描いている地図でございますので最終的にはもう少し大きなくくりの中で検討していく話になるかと思います。

《A委員》

自然保護地域についても、当然道とか道路はつけますね。そのままで工事はしないという考えですか。

《委員長》

できるだけ手をつけないという形ですね。車が入れるような形の大きな工事で新しい道路をつけるというのは、極力避けるような考え方で、いまのところは。

《A委員》

そしたらその部分はコスモから外れるような感じでしょうか。

《委員長》

そのあたりは、もともとのコスモということと、これからの事業区域というのをどう考えるかということも、次回以降検討させていただこうかなと思ってるんですが、コスモという大きなゾーニングで絵を描いてきましたね。ところが、この中で幾つかの事業を使いながら具体的には進めていくという話になりますので、それが幾つの事業を組み合わせるのかによって、たとえば土地区画整理事業はこの範囲ですよというような形に、次回以降示しますので、緑の地域が、事業でやるのか、あるいはどうするのかということも含めて、外れるとか、外れないという話になってきますので、いまの段階では事務局も答えることは難しいのかなと思います。

ただ、ここに土地をお持ちの方もおられますので、その方がもしたとえば青（業務系）とか黄色（住宅系）の部分に土地交換をしたいということであれば、交換ができる手法の事業を網としてかぶせないとはできませんので、完全にその事業から外すというのは、地権者さんのご希望もあったときにはなかなか難しいだろうかと思いますけれども。

これは個人的な意見ですけれども、もうすでに市がかなりの部分土地を取得しておりますので、緑色（保全系）の部分は、できたら市の土地に換えていって、まとまって緑部分は市が緑地として持っていくということができれば、地権者さんのご負担も減ってくるかなとは思いますが。

一番最初のこの委員会から問題になってますように、このような形できれいに土地の所有が分かれば問題がないんですけれども、かなり土地の所有が錯綜してますので、それをどのような手法で整理をしていくかということが、次回以降の一番の大きなポイントかなと思います。

事務局からも投げかけがありましたように、住宅に利用できる土地と農業で利用できる土地がかなり重なってまして、住宅にしてほしいという地権者さんが多ければ黄色が増えてまいりますし、農業をこのまま続けるよという方が多ければオレンジ色（農業系）の部分が増えますし、そのあたりはそれぞれの地権者さんのご意向を聞かないと、我々も色塗りのときに、どれぐらいの規模で黄色の部分塗っていくのかということが、判断が難しいところがございます。これは今日ということではなくて、地権者さんの方々の中で少しご議論いただいて、どれぐらいの規模で住宅地開発にもっていくのかということをお教えいただければありがたいと思っています。

《F委員》

いまゾーニングは区分で面積割合教えていただいたんですけれども、農業で44haぐらいということで、これは地形とか、傾斜とか、それによっても区分したと思うんですけれども、いま現況農業やられてる、44haというのはそのへんから入ってると思うんですけれども、その中でどれぐらいの面積になるんですか。

《事務局》

資料が手元にありませんのでお答えできません。調べさせていただきます。

《委員長》

調べていただけますか。おそらくいまのご質問は、現状に対する過不足はどれぐらいかということだと思いますけれども、たとえばいま農業の面積のほうが少ないければ、それではあとここで描いている44haの余剰地になる部分はどうするのか、そういうことも検討しないといけないと思うんですけれども、このあたりは新規に農業をしていただける方を確保して、耕していただける可能性があるのかどうかとか、そのあたり別途事業としては考えていかないといけないと思いますし、もう一つの問題は、緑で残してる部分ですが、これはほっといたらいいというものでもなくて、山林は管理をしていかないといけませんので、このあたりの山林の管理はどういう形でやっていただけるかということも考えていかないといけないと思います。

今日はご欠席ですけれども、C委員はこの周辺の山林管理とか里山の保全活動やられ

ていただいておりますので、そういう農家以外の方の市民ボランティアさんで管理ができる部分がどれだけあるのかとか、そのあたりのことも考えながら、次回以降検討したいと思っております。

《N委員》

先ほど委員長からもお話いただきましたように、かなり細かく整理されてて、ゾーニングはもうちょっとざっくりとした最終形になると思うんです。一番最後の図面、非常にきれいに色分けされてて、非常にわかりやすいんですが、この中で、やや誤解を生じるかなというのは、農業に適する地区があまりにも大きくて、むしろ一つ前のところで、住宅地・農耕地に転換可能な地区という形で残しておいたほうが、今後の検討の中で具体的に詰めていきますという印象をもつような資料にしといたほうが、個人的にはいいんじゃないかな、非常に最後の資料はわかりやすいんですが、逆に赤いところ全部農地にするのかという誤解を与えかねないかなという気がします。

《委員長》

おそらく1枚前の図面と一番最後の図面の違いは、地権者さんのご意向がどう反映するかによって、一番最後の図面が変わってくるんです。だからN委員おっしゃったように、本当はもう一つ手前できょうの資料もとどめておく方法もあったんですけども、あまりにも錯綜してきてますので、とりあえず強引にといいますか、事務局としてある一定の整理をすればこういう図面に最終的には落としていきたいということでございますので、ご指摘のように、もう一つ手前のところで、地権者さんにご相談のうえ、最後の図面を最終的には仕上げていく必要があるだろうなと思っております。

《I委員》

委員長に説明していただいたように、ゾーニングということで、確かにいろんな手法を講じて、適する・適さない、可・不可ということをしていただいているんですけども、近隣のいまの集落であるとか、ここには蜻蛉池公園もありますし、自然再生区域もあるし、このエリアの隣接してる現状との融合とか、そのへんは地図見ればだいたいわかるような気がするんですけども、それと今回のゾーニングとのバランスとか、アンバランスとか、そのへんはどっかで評価されるべきだと思うんです。

《委員長》

そのあたり事務局はいまのところはどうか、特にご指摘があるのは、山直南のあたりと蜻蛉池公園の間に、青色のゾーンが入り込んでるんですね。そうするとこれが業務地になってしまうと、せっかく蜻蛉池公園に立派な緑地、公園があるのに、住宅地側から業務地を越えて蜻蛉池公園に行かないといけない状況も発生する。そのあたりここが本当に青でいいのか、ひょっとするとここを公園化してしまっ、蜻蛉池公園と一体

的に住宅地につないでいくほうがいいのか、このあたりの詳細は最終ゾーニングとか最終土地利用を考える中で検討をしていく問題かなと思うんですけれども、そういうご指摘かなと思います。

《事務局》

蜻蛉池公園、神於山自然再生区域や道の駅の構想もあるんですけれども、そういう地域の資源といいますか、財産を活用するような形で、それを有機的に連携するようなネットワークの形成というの也需要かと思ってますので、今後ゾーニング、土地利用を図っていく中で、施設の配置とか、そういう中で、緑道をどういうふうに整備していくとか、そのへんも考えながらやっていければなと考えております。

《委員長》

これは次回以降の話だと思うんですけれども、周辺の施設との連携ということについて、学校施設とどう連携していくかという話も検討する必要があるのかなと思うんですが、たとえば具体的に言いますと、いま大阪北部の箕面で大阪府さんが中心に、「水と緑の健康都市」の開発に入ってるんですが、もともとの集落でいいますと、止々呂美という集落がありまして、止々呂美の小学校、中学校というのは、生徒規模が小さいので、いま各学年1クラスぐらいしかないんです。

そこに新しいニュータウンの子供たちも通うということになるんですけれども、いまの状況では、集落としての人口が少ないので、小中学校の一貫校として整備をしようします。この小中学校の一貫校の整備を、逆に売りに転換をしまして、9年間一貫教育をこの小中学校で受けられますよということをして、教育熱心な方にニュータウンのご購入をしていただくということを、いまやっております。

そういう意味では、ここは飛翔館高校もありますので、たとえばそこに特進クラスをつくっていただいて、ニュータウンの方に通っていただくとか、あるいは山直南小学校の環境教育を充実していただいて、ここの小学校に通えば環境の勉強も十分にできて頑張れますよとか、そのあたりのソフトな魅力づけとか、付加価値も連携できれば、また違ったというか、おもしろい開発ができていくのかなと思うんですが、これはご協力いただく相手さんがいろいろありますので、勝手にここで書いてもそれが実現するかどうかというのはわかりませんが、そんな仕掛けも提案をさせていただくことも可能かなとは思っています。

だから村おこしで頑張ってもらってるところというのは、通常いままで欠点と考えられてきたことを、いかに長所に置き換えていくかということがうまくできるところが、おもしろい開発ができてますので、ですから人口が少ないからマイナスではなくて、きめ細かな手当てとか教育ができるということに置き換えていけば、魅力化を図れるのかなと思うんです。そのあたりは、次回以降皆さんのお知恵をいただきながら、私たちも情報提供させていただきながら、考えていきたいと思うんですが、とりあえずきょうは、

このような土地利用の方向性でいかがでしょうかということの投げかけとご確認をしていただくのが、きょうの一つのポイントでございます。

きょうの一つのポイントは、先ほどご質問のご回答でありましたように、自然を残していくのが 66ha、業務地が 36ha、農業が 44ha、住宅が 6 ha と、最終図面では想定してゐるんですが、こういう割合でどうなんでしょかということなんです。もう少しこっちが多いほうがいいとか、このあたりは少ないほうがいいとか、そのあたり忌憚のないご意見がありましたら。

《H委員》

ゾーニングの関係ですけど、図面で見ると、農業用地なり、住宅用地なり、工業用地が点々と点在してるんですけども、今後の考え方として、私は住宅ゾーンなら住宅ゾーン、このあたりが住宅ゾーンに適してる、このへんが農業用地、このへんが工業用地なんだということの中で、点在することよりも、かためていって、検討していくほうが、地権者にもわかりよいし、うちのところやったらだいたいこのゾーンにあたるんやなということの中の検討材料として、そういう形で検討していったらわかりよいんじゃないかなと思うんです。

《B委員》

いまH委員おっしゃられてるように、あんまりきれいすぎると思うんです。だからもうちょっと大まかな形で、その周辺も含めたような状況になってくる可能性もできてきますね、この中に入ってなくても。だからそのへん含めて、今度の機会にはもうちょっと大まかな形で、このへんはどうなっていくというほうが、かえってわかりやすいんじゃないかなと思うんです。

《K委員》

同じような質問になりますけれど、赤いところが非常に多くて、山直南小学校の周辺、このへんをもう少し住宅地に増やすというか、先ほど委員長言われたように、山直南小学校は、この地域は市街化調整区域で、人口あまり伸びてないということもありますので、そこをもう少し増やして、小学校も、この小学校は2クラスぐらい、おそらく22人か25~26人ぐらいのクラスで、その半分が山滝のほうの中学校へ、半分は山直中学へ、分かれてしまうんです。だからこの機会に、先ほど委員長言われたように一緒にしてしまう、小学校も、中学校も。山滝の中学まで行くのは非常に遠いので、この近くに、いまの小学校場所かえても、一貫教育して、そういうような方法でやってもらったらいいんじゃないかな、そんな感じがします。

《M委員》

谷のあるところといいますか、そういう開発しにくいところが66haで、あと残りは、

住宅系にしても、業務系にしても、農業系も、だいたい同じようになってると思うんです。たとえば業務系ゾーンに事業所が進出してくる場合、大きい事業所になったら、100人も200人も社員抱えて、よそから移転してくるわけですから、必ず社宅がいるし、住宅もいるんです。

だからこういう具合に決めていただいといて、農業系の人がどこまで譲歩して、地形とか、そういうものはありますから、これはあくまでも希望です、農業系で色塗っておいて、できたら住宅系も増やしてもらおうとかいう具合にしてもらわんと、この周辺の鉄工所とか、そういうのがここにくるんだったら、別にどうってことないんですけど、遠い地域からこの工業用地、事業用地に進出してきたら、それだけの住宅は必ず要望してきますから、できたらそういうことも考慮に入れてやっていただきたいと思います。

《委員長》

青、黄色塗ってますけれども、もともと農地であったところは農地でも利用可能ですので、極論を言えば、全部赤でもいいぐらいなんです。でも、そうはいかんやろということで、青が36ha、黄色が6haという割当をいましています。ですので、そのあたりは44、36、6の割り振りというのは、最終的に地権者さんのご意向とか、そういうので微妙に変わってくるだろうなということです。

《K委員》

いま僕が説明させてもらった、赤いところということだけれど、青いところ、ここは蜻蛉池公園もあるし、神於山もあるし、まだ蜻蛉池公園も拡張していく計画があるから、青いところを減らすというか、そんな考え方を入れるのはどうかなと思うんです。

《委員長》

私たちも事務局と一緒に作業させてもらって、一番苦慮したというか、地権者さんのご意向がほしいなと思ったのは、実は山直南のあたりですけれども、一番最後の図面とその一つ前を見ていただいたらと思うんですが、山直南のあたりは、かなり黄土色（原野：元耕作地）が多いんです。黄土色というのは、住宅地にも、農耕地にも使えるというゾーンなんです。それをどういう形で割り振っていくのかということで、一番最期の図面をつくったんですが、もう少しにじみ出しといいますか、住宅系を増やすという方法もあるんです。中央線越えてもまだいま青で塗ってるけれども、もう少し頑張れば住宅にできるという可能性も、ないことはないんです。

だからこのあたりの可能性というのを、もう少し地権者の皆様とご相談しながら、最終的には色分けを決めていきたいなということでございます。そういう意味で、先ほどK委員がおっしゃったように、蜻蛉池公園の動向も踏まえながら、北側部分というのは慎重に、最終的には議論をさせていただかないといけないゾーンかなと思ってます。

《A委員》

農耕地という考えは、畑と考えていいんですか。

《委員長》

それも皆さんのご意向を併せて。

《A委員》

そしたらこれには配水路、水の取り入れ口とかは考えてませんね。

《委員長》

いまのところは水系考えてますね、条件として。

《事務局》

水系は考えてるんですが、たとえば農業系で開発をすれば、池というのが必要になってきます。そこからの配水の経路というのは、そのあとになってくるとは思うんですけども、まだこういう色分けなので、水系というのは、現在生きてる水系でしかございません。開発すればそういう形の、違う水系で池から流すという形になろうかとは思いますが、いまは返答には難しいところですけども。

《委員長》

事務局サイドで検討していただいているのは、赤色部分の土地の交換は、おそらく農業系の事業を使ってやろうということになろうかと思えます。黄色部分は都市系の事業を使うということになると思うんですが、そのときに農耕の計画も、当然農振の計画つくらないといけないので、そのあたりで先ほどA委員のご質問の、もう少し具体的なことは考えていかざるを得ないのかなと思うんです。

《B委員》

もう1点、農耕地にしろ、住宅地にしろ、市の名義になってる部分がある中でどれくらい含まれてるのか、でないと、交換する場合の問題も出てきますね。それとまだ買収にかかわってないおうち、それがどれくらいあるのか、そのへんも含めて。

もう1点、先ほど大まかにと、私言いましたけれども、府道春木岸和田線以北は住宅地ならどうなという考えも一つあるん違うかなと思うんですけど、そのへんも検討していただいて、ということは、業務用地を若干減らして、そうしますと住宅地と蜻蛉池公園が接続しますね、その中に自然保護ということで緑地を残しながらやったらどうかなという考えもありますけどね。

《委員長》

いまのご意向は、後ろから2枚目の地図の黄土色もできるだけ黄色に置き換えていきながら、青も黄色に置き換えてみて、少しまとまった、いわゆるニュータウン開発の可能性を検討してみるということですね。

《N委員》

これから経済性の検討とか、事業費がどうかとか、売却の話とか、これから徐々に具体化されるんだと思うんですけど、この中で私印象を受けたのは、売却用地が増えれば、それだけ逆に地権者の皆さんのリスクが高まるので、これまでのご検討の中で、あまりリスクが過度にならないようなというご意見もあるので、その中でかなりバランスを意識されてるのかなという印象もったんです。

逆に大規模な開発を目指されるとすると、実質的にそこは地権者の皆さんにもリスクを取っていただくというか、そういうことが出てくると思うので、現段階ではまだあまり気にする必要はないんだと思うんですけど、徐々にそういう議論も必要になってくるのかなという気がします。

《委員長》

これは業務地も同じですね。おそらく使う手法は土地区画整理事業になると思いますので、ニュータウンの開発の手法としては大きく2つあって、新住宅市街地整備事業と土地区画整理事業があるんですけども、新住宅市街地整備事業の場合は、全面市なり、府なりが買ってくれますので、そのあたりのリスクは買ったところが取ってくれるんですが、土地区画整理事業の場合は、先ほども地権者のリスクという話がありましたように、最終的には地権者に土地はお返ししますので、その地権者さんが住宅地としての利用ができるのかどうかというところで、ずっと空き地のまま、逆に高い固定資産税を払い続けられないといけないということも発生してしまうんです。そのあたりのご指摘だったと思うんです。

《I委員》

ゾーニングというのは大変な作業ですね、地権者の代表の方おられるとこへ出すというのは。だからきょうは出していただいて、確かにゾーニングがこういうふうに示されると、先をどうしても想像されるというのは当然だと思うんです。

そういう中で、私、さっき周辺にも有機的に、いい意味で、この色を塗っていただいている土地というのは、すべて大事な、ある意味では自然保全で残すんだというても、そこがほかの住宅地であったり、業務地であったり、農業に活用する、全体を支えていく地区になることは間違いないので、先ほどから委員の方からいろいろ意見出てる、ある意味ではゾーニングをもう少しざっくりと、ある程度地権者の人の思いも、難しいんですけども、そういう中で全体が、計画以外の周辺も含めて、とりあえずようならなあ

かんことですので、住宅開発の土地を増やしても、ぜひともそこへ行きたいわという希望者がたくさんいるような状況をつくっていくというのは、ほかの土地に助けてもらわなあかん部分も当然出てくると思うので、そのへんは話をする中で、何が一番ええねん、住宅地やから住宅地だけがよかったらいいという、ほかの土地にも助けてもらいながら、いい住宅地ということになると思うので、ゾーニングはしたものの、そのゾーンだけで考えるというんじゃなしに、この中の4つのゾーンと、周辺の既存の部分も含めて考える必要があるかなという思いはします。

《委員長》

私たちも作業してて、ゾーニングから次のステップに行くのがなかなか難しいんです。これは勝手に描いたらいいんだったら、どんどん書くんですけども、地権者さんのご意向がありますので、そのあたりにお伺いしながら、どこまで詰めていけばいいのかというのは、いったりきたりという状況が発生するのかなと思ってんですけども。きょうの皆さんのご意見を聞かせていただいて、私たちというか、事務局なりに判断をさせていただいて、もう少し大きなくくりとか、あるいはここで住宅地開発した場合に、こういうことを考えてるんだというような、少しイメージが出せるような形で次回提示をさせていただいて、そこからまた次の段階にいければなとは思ってますんですけども。先ほどIさんおっしゃったように、色だけ見せられて、どうですかと言われても、ようわからんぞというところありますね。

《事務局》

先ほどB委員さんが、市と個人さんの割合はどのぐらいかということで質問あったんですが、全体150数haのうち、約70haが市の所有として持っておりますが、逆に、たとえば170号線より南のゾーンでどのぐらいの割合というのは、いま資料持っておりませんので、次回どういう割合であるのか、たとえば170号線から南側の府道までどのぐらいの割合であるのかというのは、次回に報告させていただきます。

《B委員》

住宅地の中にそういう形のものがあれば交換もできましようし、また、上のほうでしたらほとんど市の名義になってるところが多いと思うんです。だから住宅地の中で、相手方もありますので、一概に言えませんが、わし農業するのに上でもかまへんわというおうちがあったら、ここは利用できる可能性も出てきますので、そのへん調べてほしいなと思うんです。

《委員長》

この前M委員からもありましたけれども、商工会議所としたら、海側の土地もありますし、山側の土地もありますし、どっちをどういう形で事業所を誘致するかということ

も、I委員は周辺も含めてという話になりましたけれども、業務地の場合はもっと大きな、岸和田全体のことを考えながらの話もやっていく必要はあるかなと思いますけれども。

《M委員》

この土地、幹線道路がものすごくいいんです。また21年か22年に中央線もできますし、だから企業としたら、道路網の発展してるところがいいんですけど、それを小さくして、住宅やったって、いまの住む人は駅に近いところしか住まんです。だからここを住宅にやったって、そう埋まらんとと思います。企業が張りついてこそ住宅も必要になりますけども。そういうことも頭に入れておいてほしいと思います。

《委員長》

業務を業務だけで考えるなということですね。業務がきたら人もくる、魅力も上がる、そういうのご意見だったと思います。

確かにいま企業が抜けていくところは、それと逆のパターンになってますね。たとえば私茨木でお手伝いしてますけれども、茨木は東芝が抜けましたし、今度サッポロビールがなくなりますし、フジテックもなくなるんです。そうすると一斉に社宅から人がいなくなりますので、人口も減る。さらに社宅に住んでる方は当然お酒も飲まれますし、そうすると酒屋が儲からなくなるとか、経済活動にもかなり大きな打撃なんです。そういう意味では、企業動向というのがいろんな側面で波及をしていくということも考慮に入れながら、何色がいいのか、ゾーニングがどうなのかということを考えていく必要があると思いますし、昨年度お話をさせていただきましたように、いま農業がらみの工業というのが進出してきておりまして、具体的には岬町の関空の土取り跡地にこられてる企業さんは農業がらみの企業です。そういう可能性があるとなれば、赤と青を一体開発として利用していただける可能性も出てきますので、そのあたりも今度ソフトな話の中ではいろいろと検討をしていく話はまだまだあるかなと思います。

《K委員》

事務局に聞かせてほしいんだけど、高速ありますね、高速下りてきて、磯之上山直線に突き当たって、それが延伸して前の高速のほうに入っていきような計画があったように思うんですけど、あれはどないなってます。

《事務局》

ここから先の計画というのは聞いておりませんが。

《K委員》

下りてきた磯之上山直線のところでスタンドあるでしょう、そこからずっと道つくる

ように聞いているけど、これがもしできれば、インターから、いま開発予定してるところ入っていけるから、これはいいん違うかなという感じしてるんです。

《事務局》

補足しますと、その道路につきましては、所管的にいいますと大阪府の事業で考えられてる道路です。確かにコスモの話があった初期段階でそのようなお話が出てたということは伺っておるんですが、その後全然進展はされてないです。

《K委員》

もしそれができて、ここに入ってくれたら、中央線との連動で、このへんいろんな形で使えるん違うかなと。

《委員長》

事務局のほうから皆さんにお聞きしたいほうがいい話ありますか、次回までの作業の中で、もう少しこのあたりは聞いておきたいとか。

先ほどN委員がおっしゃっていただいたように、最終的に土地区画整理事業になった場合は、土地がどう活用されるかというのは、地権者さんのリスクにもつながってまいりますので、このあたりは慎重に考えていく必要があります。青でゾーニングしたから、あるいは黄色でゾーニングしたからといって、それがそのとおりに使えませんか、地権者さんの固定資産税のご負担が上がってしまうということになりますので、そのあたり社会動向とか土地利用動向も見ながら、我々も慎重に検討させていただければと思っております。

先ほどA委員のご質問の線引き、そのあたりの話もつながってくる話だと思います。市街化区域を増やしてしまいますと、どうしてもその固定資産税が上がってまいりますので、そのあたり市街化調整区域のままでおいとく部分がどこなのか、市街化区域にしていく部分がどこなのかということも、慎重に考えていかないと、かなり固定資産税が違ってまいりますので、そのあたりは私たちも検討させていただければと思います。少し言い過ぎかもしれませんが、そういう意味では、自分の手で農業やっていたくのが一番安定はしてるんだと思います。これから将来どうなるかというのはかなりリスクのあることですので、そのあたりも一緒に考えさせていただければと思います。

《K委員》

将来30年ぐらい先のことを考えたら、農業というのも重要になってきますね、いま国のほうでもそのへんいろいろ言われてますね。

《委員長》

発展途上国でトウモロコシ育てて、食料問題するならば、ここでトウモロコシとか育ててもらって、いわゆるバイオディーゼルの燃料つくっていただく工場を誘致して、どんどんここから出荷するということも考えられないことはないと思うんです。

《I 委員》

さっきから農業 44ha とか、多少はずれるでしょうけど、ただ、現状の中では、農地持っておられる方のほうは農業しようという意識は低いですね。農地を持たない人のほうが農業したい。それはなぜかというと、農業したことない人は農業のしんどさ知りませんね。頭の中で描く農業というのはすばらしい職業だと思いますね。ただ、実際に小さい頃にしんどいことだけ手伝わされた思いのある方は、なかなか農業に、いまの経済的な部分から見ても、農業というのは決して経済的にはいい職業ではまだまだありませんのでね。

ただ、さっき委員長、難しいなというのは、次のつなぎの部分で、ある意味では農協頑張らなあかなと思いますね。選択どうしますかという最終のときに、いまは別として、やっぱり農業を自分自身とか、あるいは農業という職業を利用して所得を得るという、いろんな方法あると思うんですけども、そのへんでいかにいま農協がコマーシャルしたり、アピールできてるかなと思いますね。いまの現状でいくと、農業以外の土地利用が、個人的には多いのかなという思いはしてるんですけども、そのへんが一生懸命やらなあかなかなという。

《B 委員》

いまもおっしゃってる、これからの農業というのは、個人としてじゃなしに、社会的とか、自分も加わり、農業してない人も加わってもらってやっていかんと、とってもしない、個人的な農業というのは、おそらく後継者も少なくなってるし、趣味として農業するんやったら、これくらい楽しいものはないんです。ただし、生活というものを考えたら、ほんまにやめよかなと。

《I 委員》

だから次の農業、このへんはどうしても土地が高いところでの農業なんで、規模的には大きな農業なりませんので、ただ、地方行きますと、この間も栃木に行ったんですけども、農協、全農やめて、いまパブリカつくって、今年で事業終わるけど、農業開始して、2.5ha のハウス建てて、そこでパブリカを。たぶん日本でも最大ぐらいでしょう、個人の経営では。そういう意味からすると、機構も全部変わってくるんですけど、そういうつなぎができるかどうか、非常に難しいなと思いますけども。

《N委員》

全体の大きな話してる中で、見当違いのお話するかもしれませんが、私は実家は新潟で、まだ父親が米を作ってたんで、いまご指摘あったように、子供の頃はけっこう手伝わされて、サラリーマンやっててよかったないところがあるんですが、農業というのは、都市住民の方も意識がそちらにいてますし、家庭菜園とか、そういうことやられてる方も多少ありますので、市民菜園、市民農園みたいな形で借りるんですけど、ただ、毎日水あげやったり、草取りできないので、週末とか、月に1回、2回とか、そうなる自分自身だけでは管理できないので、日常的な管理は地権者さんの皆さん、地元の方にやっていただいて、月1回とか、2回とか、時間のあるときに自分が行って草取りやったりとか、そういうような交流的な、以前に委員会でラインガルテン（市民農園）とかいうお話出てましたけども、そういう仕組みでの農業とか。

あと拝見してて非常に果樹園が多くて、実際やられてるんだと思うんですけど、もぎ取り園とか、観光農園的な方向とか、従来の農業とは違ったような都市型農業、そういった形での展開可能性、ポテンシャルというか、は高い地域なのかなと、拝見させていただいて。それが44haまでいくかどうかというのは別のあれが加わると思うんですけど。

《委員長》

この検討委員会が始まる当初にお話をした、私事的な話になりますけれども、うちの一昨年前の卒業生が、農業やりたいということで岡山の農家に研修まで行ったんですけども、最後は、自分の20年後、30年後を考えたら、収入がしんどいということで、会社勤めになりましたけれども、でも、そういう意味ではそのあたりがうまくいけば、やりたい若者も何人もいます。あとは収入源としてどういう形でちゃんと若者が飯が食えるようにしてあげられるかということだと思います。

《B委員》

そのへんが難しいところで、私らの区域の人、うちの子供は50ですけども、その年代で農業してる人はほとんどないですね。うちで農業しようと思っても、連れがないというのも一つあるし。

《I委員》

農協としてやらなあかんことはやらなあかん時期がきてますね。ですから極端な話、お米でも、60キロ2万円で玄米が売れると、十分採算が取れるんです。ただ、いま魚沼産でも一万五~六千円ですから、このへんのお米だと一万一千円~二千元ぐらいですね。それを2万円でどう流通へのせていけるか。

果樹園多いですけども、ミカンも大変です。ミカンも手取りでキロ200円あれば、ある程度経営としては成り立つんです。

《B委員》

いまI委員言われてる200円というのはちょっとオーバーかな、手取りで100円そこそこ、平均してあれば。それでキロ200円売れてこんど、手取り100円あるなしになってしまうので、そうすると消費者は400円出さないかんから。

《K委員》

話とびますけど、この頃若い人あまり食べへんのです。そこに問題があるんですね。

《B委員》

口がかわってると思うんです。子供の時分から甘いもの食べさせてるから。うちの若いものも、農協さんの100%の缶ジュースは飲んでくれるんです。だけど現物のミカン一つも食べへん。まだ私ら年寄り夫婦やったら、持ってきたら、いつかなくなってるけども、若いものところに持っていっても、1週間たってもそのまま、10日たってもそのまま。昔のこと思ったら、消費が約400万トンあったのが、いま100万トン、4分の1になってる。そのかわり外国産のいろんな果物入ってる、オレンジだとか。400万当時はそんなものはなかった。

《委員長》

これの狭い意味での目的というのは、土地利用をどうするかですけれども、土地利用は土地利用だけで決まりませんので、そのうえでどう生活できるかという話があってこそ、土地利用が決まってくるわけですから、継続的に、特に営農という観点で一緒に考えていかせていただければと思っております。

私もいま社会環境工学科で教えてて、環境を守るのは農業が守れないといけないと、ずっと思ってるんですけれども、農業政策として農家の方が飯食えるような形ではなかなか展開できませんので、そのあたりがしんどいかなと思ってまして。

ついでにお話しますと、もう20年ほど前になりますか、兵庫県で同じような話をさせてもらったときに、税金から、景観を守るということをやってくれてるわけですから、公園には維持管理費が出るのに、農地にも維持管理費を補てんをするということで、農家の方が幾分かでも生活の足しにするようなことはできないんですかという話を、兵庫県の農林部に言ったこともあるんですが、作物だけ売ってるだけではなかなかできませんのでね。

それではきょうのご意見も踏まえて、次の段階でもう少し具体的な、将来像が見える形でお示しをして、皆さんにご検討いただければと思っております。

《事務局》

事務局連絡をさせていただきます。次回丘陵地区整備計画検討委員会は8月23日(木)午前10時に同じ場所で開催いたしますので、ご出席のほうよろしく願いいたします。

《委員長》

以上にさせていただきます。どうもありがとうございました。

閉 会 午前 1 1 時 4 5 分