

第 9 回 岸和田市丘陵地区整備機構準備会 議事録

日 時：平成 24 年 5 月 2 日（水曜日） 午後 1 時 30 分～3 時 30 分

場 所：岸和田市役所職員会館 2 階大会議室

出席者： 久 隆浩 委員長

下村 泰彦 副委員長

三原 寛憲 委員

谷口 敏信 委員

角野 久義 委員

大松 忠男 委員

黒川 己與司 委員

櫻井 幹夫 委員

森 一晟 委員

山本 一晃 委員

事務局 丘陵：野中、森口、浜田、笹島、塔筋、渡邊、濱田、公文

農水：中野、坂上、渋谷、早野、小橋

開 会 午後 1 時 3 0 分

《事務局》

皆様おはようございます。定刻となりましたので第 9 回岸和田市丘陵地区整備機構準備会を始めさせていただきます。

それでは開会にあたりまして委員長よりご挨拶いただきたいと思います。よろしくお願い致します。

《委員長》

皆さんこんにちは。それでは、今日もよろしくお願いします。

土地の交換のほうも順調に進んでいるということを聴いておりまして、非常に重要な局面にきておりますが、その次のステップを検討するということも重要でございます。

本日はこれまでの確認ということもたくさん出てきますが、最後次のステップに関しての情報共有などしたいと思います。

《事務局》

ありがとうございました。それでは、引き続き、次第の 3 番以降の議事につきまして進行を委員長にお願いしたいと思います。

《委員長》

お手元の次第にございますように、案件は「丘陵地区のまちづくりについて」ということで、テーマとしてはこれまでも何度もございましたが、今後どういう手続きの中で、どういうことが必要になってくるか情報共有し、意見交換したいと思います。では、事務局の方から資料説明の方をお願いします。

【資料を基に説明。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】

○第 9 回 岸和田市丘陵地区整備機構準備会

～丘陵地区のまちづくりについて～

- ・ 岸和田丘陵地区まちづくり協議会の近況について
- ・ 岸和田丘陵地区のまちづくりを進める組織について
- ・ 岸和田丘陵地区のまちづくりについて
- ・ 岸和田丘陵地区のまちづくりを目指して
- ・ 今後の持続的なまちづくりを進める組織の構築について

《委員長》

はい、ありがとうございます。かなりこれまでお話してきた内容であったと思いますけれども、その場、その場で必要な内容について繰り返し確認しながら皆様のほうからも疑問に思うことをあげてもらい、共有の度合いを上げていきたいと思います。

今日いろいろありましたが、よく出てくる言葉としまして、「エリアマネージメント」という言葉がありますが、これはひとつのポイントかなと思ってしまして、事業を終わらせることだけなら、区画整理組合や土地改良区だけでいいのですが、土地改良区の場合は、先ほどのお話でありましたように、後に管理する施設等ありますから、事業終了しても残っていくわけですが、区画整理組合のほうは事業が終われば解散します。それでいいということであれば、それでもかまわないのですが、せっかくここまで街全体と一緒に考えていこうとしてきたので、もう一度こういうことでいいのかという確認を踏まえて議論していただきたいと考えております。

それとエリアマネージメントという難しい言葉を使っていますけれども、もともと村という単位では以前から行ってきたことでして、水利であったり、土地利用であったり、共同管理というのはずっとしてきたんですね。農地だけでなく山の管理などもみんなでやってきたというのを英語で言ったらエリアマネージメントというという認識をしております。

ただ今までの村の共同管理とは今回違うのは、そこで生まれ育った方が、その土地を運命共同体のようにずっと管理していたのですが、今回新しい街になったときにまったく知らない方が入ってきますし、もともとの集落の方と違う集落の方が同じ街の中で新たな人間の組み合わせでマネージメントをしていかなければならないというのが従来と違っております。

一方で、従来の村の共同管理を考えてみますと、うまくいっていない部分もあるのかなと思います。みんなが農業をしていた時代ですと、水利の問題や山の管理などはやらざる得なかったんですが、だんだんサラリーマンの方が増えてくるにつれて、何十年もつづいてきた村のエリアマネージメントも地区の方にご負担をいただいているのではないかなと思います。

村では当たり前のようにやってきた共同管理を今回の新しい街でどういう形で新しく仕組みとでもっていけるかというところがポイントではないかなと思っております。

いかがでしょうか、何か質問、ご意見等ございましたら。

《M 委員》

エリアマネージメントは大変重要なことなんですけど、いまからしなければいけないことをやっておかないと事業が終わってマネージメントできないという可能性もあると思ってしまして、何度も持続可能な街という言葉がでてきますが、確かに持続できなければ、マネージメントできないんですが、一番気になっていることですが、農事業の事業費の多くがパイプラインや水路などの整備にかかるため高いのだと聞きました。ということはそれだけの施設をメンテナンスしなければならないということです。50年で更新として1年で2000万かかる設計をしていて、これは更新なのでランニングコストはまた別にかかるということです。

道路についてもみんなで使うものですから、市道にしてくださいと言っていますが、答えはノーで

す。道路のメンテナンスや水路のメンテナンスなどかなりのランニングコストがかかってきます。ランニングコストがどれだけかかるか聞いてますが、まだ答えはもらってないです。都市の事業に参加するのか、農の事業に参加するのかという意向の確認があった後に、そのような話が出てきてどうゆうことやと思っているんです。そういった計算はざっくりはできると思いますし、そういう話があってはじめて合意ができると思うんです。そのために必要な見直しはしなければいけないと思っているんですが、いかがでしょうか。

《委員長》

もう少し具体的におっしゃっていただきたいのですが。

《M 委員》

最初、反当りの負担金が高いという声があって下げられないかという方がいらっしゃって、それを下げる方法はあるのかなと思っていたんですが、それに加えてランニングコストが不安になってきたという話です。

ランニングコストが高いというのは、借金するよりひどくて、後になってどんどん負担が大きくなっていくということです。

《委員長》

それは状況ですね、仕組みとか計画とかをどうしましょうかということでの提案でしょうか？

《M 委員》

いまやっている設計はすべて更地にしようとするものであるということです。

《委員長》

それは事業そのものよりも、今の事業計画の内容を変えましょうということですか。

《M 委員》

前に進めるためには必要ではないかと思います。

《委員長》

今はそういう絵を描いてますが、それは事業費を計算できないから描いているのであって、それを地権者さんがもっと使い勝手は悪くてもいいけどランニングコストを考え、こうしたほうがいいのかといえば、それに沿った絵になりますし、「いやいや少し金がかかっても使い勝手が優先で」となればそうなります。

土地改良区で集まっていく中で、工事の内容や計画の内容は議論させてもらいたいということです。

《事務局》

委員長がおっしゃたように、地権者の皆様にどちらの事業に参加されるか決めていただくにあたって、どのような事業でどれくらいのご負担があってというものを示させていただきました。今後事業を進めていくにあたり、たとえば農整備であれば、パイプラインは要らないということであれば、作る必要はありませんし、そこは事業に参加される方々でお決めいただきたいと考えております。ただ、地元の声を聞いている限りでは、水路掃除などできるだけ負担を軽減できるように、ある意味持続できるような農業の基盤が必要であるというのは、全員ではないが地元の声なのかなと思っています。

今後事業を進めていくにあたり、皆様から不要であると言われれば、しませんし、整備しなければいけないと言われれば、整備しなければいけないでしょうし、今後検討していかなければいけないと思います。

《委員長》

ですから、市役所が高い金を払うことを押し付けているのではなく、農検討部会や土地改良区にて皆さんで集まって、今後将来を見据えて検討していただきたらと思います。

《M 委員》

地権者が決定はします。ただ、横で図面を書いたりする専門家がサポートしなければならない。本当に地権者が判断するためのシュミレーションがないんですよ。

《委員長》

まだ、その段階ではないんじゃないかと思うんですが。

ようやく皆さんが事業参加への意思表示をしていただき、農整備エリアであれば、その塊がようやくできた。

その方々がそろってここの土地改良をどうするかという議論ができるのであって、それが無いのにいくつも案をだすことは、描けば描けますけども、果たしてそういうやり方が参加型といえるのかということです。まず、いろいろな案を聞いた段階で、その場合はこれくらいかかります等話をしていくという方法のほうがいいという考え方もあります。

ただ、まだそういった塊がようやくできてきたところですので、その前にいくつも案を用意するほうが独断的というふうに思いますが、いかがでしょう。

《M 委員》

本当にそういう段階であるのならばいいです。

《F 委員》

農整備も農地をつくるにあたって、擁壁をどういうふうにするとか、ため池をどういう使い方

をするといったことは、今の段階で決めることではなくて、まず地権者が集まって、どのような農業団地というか、どのような農地を作るかを考えて、当然どういう造成をするかによって事業費も変わってくるし、ランニングコストも変わってくると思います。

《委員長》

私もそう思いますし、実は専門家よりも水の状況などをよくご存知なのは地元の方と思うんです。そういった方々のお知恵など教えていただきながら、専門家が仕上げていくというほうが、土地の状況にあわせた計画になってくると思います。まだその段階ではないのかなと、これからスタートするのかなと私は思います。

事務局どうですか。

《事務局》

委員長のおっしゃるとおりです。

実際、利用する方に意見を出していただかないと我々も検討できませんので、そういった意味ではいろいろ議論していきたいと考えております。

先ほどありました、維持費がかかるのを聞いていないということですが、事前に地権者の皆様には資料にて説明させていただいております。

《D 委員》

この土地利用計画図（案）ですけど、色がわかりにくいのと、農のエリアのところで池の予定するところがないように思えるんですが、それははっきりしてるんですか。

《事務局》

高さを地形図で確認して高い所から低い所に水が行くようため池を配置する絵になっています。土地利用計画図（案）の農整備エリアの中の水色の部分がため池の予定をしているところになります。

《D 委員》

現況自然保全エリアで残っているため池は使わない予定ですか。

《事務局》

原則使わない予定です。

崩壊寸前の池もありますし、護岸の補強なり何かと整備の必要が出てくることが想定され、そうなれば事業エリアに組み込まなければいけなくなります。

《F 委員》

農工エリアの池はつかうんやろ？

《事務局》

はい。

《D 委員》 費用的に考えたときに、神於山の土地改良事業の際は下に池を造って循環させていると聞いている。たしかに維持費が高くつくし、M 委員いうようにポンプとか施設の維持費がかかってくる。上に造ると自然の流れでいけるが、そのように簡単にはいかないのではないか。

天水でいくのか。地下水を吸い上げるのか。

《事務局》

天水でいきます。

《D 委員》

天水だけでまかなえるのか。

《事務局》

たとえば、どのような作付けを考えているのかといったことを教えていただかないと、より詳しい水量が計算できないため、今は概算で算出しているものです。

《D 委員》

私は、池を下に持ってきて、田んぼで必要なときに上に持ってくる方法がいいと思うんです。

《事務局》

いろいろ方法はあると思います。

《F 委員》

それは、地形をみて判断すべきだと思います。

《D 委員》

ただ、大方上に造るイメージなのか。

《事務局》

上と下につくって循環させる必要があると考えています。

《D 委員》

下に造るほうが安くできるのではないか。

《F 委員》

ただ、それだとポンプアップしなければいけないから、コストもかかる。

《D 委員》

止水のルートを確保せんと難しい。

《事務局》

はい

《F 委員》

最終的には地形を考慮して、地権者が集まって決めていかなければいけないことであって、ここで決めることで今いっても決らないんじゃないですか？

《D 委員》

土地利用図に描いてあるんでね。

《F 委員》

一応、案としてあるが、たたき案であってこれから検討していくためのものであって、たたき案もなしでは、さっぱりわからんからこのようなものがあると思っている。

《委員長》

図面というのは描いたら描いたらで一人歩きするので怖いんですけど、これは都市整備ゾーンの道のつけ方も含めて、とりあえず描いたものですんで、土地区画整理事業のなかでどのように道をつけるか話し合ってもらった方がいいと思います。

《J 委員》

先ほどのまちづくり協議会に関する報告の中で、都市整備希望と農整備希望の面積的な数字が非常に少ないなと思ったのと、今の都市整備希望とか農整備希望とかいわれている中で、それぞれの意向の概略で、たとえば農整備希望なら全部自分達で耕作するのか、また都市整備希望も自分で住むのか、自分で商売するのか、自分たちで工場するのか、そのことで先が大きく変わると思うんです。まずその辺概略で結構ですのでお教えいただきたい。

《事務局》

まだ現段階では具体的な内容までは聞いていません。都市整備の事業に参加されるのか、農整備の事業に参加させられるのかをまず聞いているなかで、たとえば自分で住むのか、貸したいのか、売りたいのかという意向と一緒に聞いているところもあるという状況です。ですからこれからの条件によって変動してくると思いますし、どういう貸し方をするのかというのも、変わってくるかと思います。ただ、農整備に関していえば、すべての人が自作するというわけではないと思います。今聞いているだけでも貸したいという地権者さんもいらっしゃいます。正確な数字としては先ほども申しましたとおり、現状では把握していません。次に先ほどの面積の件ですが、これは公募上の面積のため実際の事業の面積は実測となりますので乖離があります。また、この資料の中の面積には市の分が入っていません。

《委員長》

以前事務局と話していたんですが、自然保全エリアは管理をしておかないと、みなさんにご迷惑をおかけすることになりますので、こちらはこちらで大きな問題ですねと話していたんですがね。

《J 委員》

農整備の関係ですが、ここで地権者の方も含めて農業で生活をしていくとなればヘクタール単位になってきますんで、この12ヘクタールぐらいの面積であれば、あまりにも小さいかと、農として広くないと感じました。

《事務局》

農整備としましては今のところ地区全体で22ヘクタールぐらいを想定しています。

《委員長》

今後の土地利用で都市的な利用よりも農的な利用のほうが動いていくだろうと私も思っています。その辺地権者の方にも何度もお伝えしてきたのですが、なかなかお伝えしきれていないので都市的な希望のほうが農的な希望よりも多いという状況だと思っています。

これは裏技的になるかもしれませんが、最終的に都市的な土地利用がうまくいかなかった場合、都市エリアのなかで農的な利用を考えるというものもあるかもしれません。

《F 委員》

それは、市街化区域になってからということですか。

《委員長》

これは、約50ヘクタールを都市的利用するということで市街化区域に編入することを認めて

もらうものですから、そこからひっくり返すということはできませんし、そもそも50ヘクタールというまとまりがなければ市街化を認めてくれないんですよ。

《F 委員》

市街化区域で農的な利用して、税金の猶予などを受けるとなれば、何十年と転用できないんですよ。

《J 委員》

生涯ですよ。

それと、すこし先行するかもしれませんが話の中で、住宅地についてここに住む方というのは地域の外から来た人になりますんで、エリアマネージメントというのはすごく難しいと思うんです。すべて売るんだったらある程度理由付けはできると思うんですが。

農的整備についてもそうですが、売るんだったら売る、貸すんだったら貸すと、エリアごとに決めていったほうがいいのではないかなと思うんです。

たとえば、住宅地に近い農整備A3工区なんかは、特区申請してこれまでにないような都市住民を巻き込んだ取り組みをしていくなども考えていかなければいけないとも思う。

広く市民の方に開放していこうとすると、市街化区域の中で、生産緑地を特定農地の貸付事業で貸し農園をしたほうがよっぽどやりやすいんですよ。

市街化調整区域の農地というとな法の規制が厳しいので、本当に農業する方しか使えないということも考慮していかないといけないと思います。

《委員長》

今は都市整備、農整備の事業への意向を聞いていますが、これからはエリアごとの土地活用についてももっとイメージして、意向の似た方でのグループをつくっていかねばいけないと思います。

先ほどご提案いただいたように農整備A3工区などは隣に住宅地がありますので、うまく組み合わせた土地利用を考えた開発ができればおもしろいのかなと思いますし、そういう話は次の段階にいくと詰まってくるのかなと思います。

ある地域の話ですが、売れる・売れないのそろばん勘定だけではなく、質の高い住宅を供給したいという住宅会社さんが共有地というのを購入してもらうということをしたんです。

そこは皆さんの共有ですんで、みんなで草を刈ったり、共同で管理することを義務付けて、そのことをわかって住んでもらうと問題が少ないんですよ。逆転の発想ですね。

《I 委員》

そういう考えでしたら、まちづくりもしやすいですな。

それに小さい区画ではなくてある程度大きい区画やったら、市にも固定資産税が多く入るし、

住宅なら農園付住宅など付加価値のあるものをつくらんとあかん。

《F 委員》

いいところは保留地にして処分していかんとあきませんしその辺の兼ね合いもありますわ

《委員長》

そのために私も副委員長もいてますし、高くても売れるというようなアイデアを一緒に考えていきたいと思っています。

《I 委員》

ある程度所得のある人で土地の広いところで住みたい人など住みたいという人はいると思う。いろいろ委員長にも教えてもらいながら、研究していったらいいんじゃないかな。

《J 委員》

思い切って全員に求められるニーズではなしに、ある意味特定の所得のある人や健康志向の人などに絞ってもいいと思う。

たとえば私の住んでいるところは山の中にあるが、空き家がでると次の人がもう住んでいます。ひとつありがたいのはライフラインが整っているのが大きい。

《F 委員》

若いときは田舎で住んでも、年とったら街で住むというのが基本的な考え方で、年をとって病院に歩いていける、タクシーで 3000 円もかけて病院に行くのは難しい、駅前のマンションに住めば買い物も楽である。

《I 委員》

これからいろいろ考えていったらいい。委員長などにも教えてもらって、生活環境を求めてくる人などもいてると思うんです。

《委員長》

私も一万件売れといわれたら困りますが、全国的に募集をかければ、それなりにくると思います。都市的なところを売り出すのですから、それなりの付加価値つければ可能性は高いと思います。ノウハウとか売り方によって違ってきます。

これもある地域の話ですが、一区画 300 m²くらいで販売しいところがありますが、そこもじやんじゃん売れてます。

ある意味全体でエリアマネジメントするとか共同開発するとかは確かにしんどいです。しんどいですが、しんどい分いいものになるということで、そこを皆さんにお願いしたいと思うんで

す。

《副委員長》

共同で貸すのか、売するのか個人とするのか、それによって設計が変わってくると思うんです。

平らな面が必要になったり、小刻みにあぜをつくっていいのかどうかなど、地形の段差処理とか面のとり方によって、大手企業が来てくれるのかどうかかかってくると思います。平地でいける所とそうでない所をどの段階でそういう組み合わせを考えていくのかということですが、そのタイミングを急ぐんではないかと思うんです。

《F 委員》

都市なら都市整備事業の仮同意をとって、それでみんな集まって決めていかなければいけない。

《副委員長》

その時にあまり複雑になりすぎてしまうと、農地でありながらコンクリートよう壁が必要になってきたりする。

《委員長》

別の考えようもあって、以前準備会の中でも紹介しましたが、造成工事も業者さんのほうで行ったという話がありましたが、中途半端に造成をして使い勝手の悪いものをつくるよりも、何もしないで販売して自分の使いたいように造成してもらおうという、そういう考え方もありますよね。

《副委員長》

これは皆さんに教えていただきたいんですが、上の池とポンプアップして循環させると、水が濃くなりませんか。

《D 委員》

肥料とかそういう問題ではないですか。

《委員長》

あとどうでしょう、

J 委員おっしゃたようにどう使うか見えてこない、難しいところがありまして、農地以上に難しいのは都市整備でそれぞれの思いがあるほうが描きやすいのですができるだけ絵を描いていながら造成計画を進めていきたいなと思います。

この場でもいろいろ情報提供していきたいなと思います。

閉 会 午後 11 時 50 分