

第 10 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 9 月 24 日（月曜日） 午前 10 時 00 分～12 時

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
岡本 康敬 委員
辻本 富孝 委員
山本 博 委員
山本 一晃 委員
森 一晟 委員
黒川 已與司 委員
大松 忠男 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：小橋
(株)權総合プランニング：飯島・佐野

(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10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。それでは本日の会議の開催に当たりまして委員長よりご挨拶賜りたいと思います。よろしくお願い致します。

(委員長)

おはようございます。地権者代表の皆様には事業が進む中、色々にご足労いただきましてどうもありがとうございます。しかしこういう時期だからこそ少しまあ大きく、全体のことを構えていくということも非常に重要だと思いますので、また今日も色々ご指導頂きたいなと思います。よろしくお願い致します。

(事務局)

ありがとうございました。それでは以降の件につきまして進行の方、引き続き委員長にお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

(委員長)

それでは今日は次第にありますようにまちづくりと組織づくりについてというようなことで、何度も何度も同じような繰り返しになるかもしれませんが、先程申し上げましたように事業の進み具合に合わせてですね、もう一度基本計画等で作らせていただいたことを確認して、機構が必要であれば早期に立ち上げると言うように持っていきたいと思っております。それではまず資料の説明の方を事務局の方からしていきたいと思います。よろしくお願い致します。

【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】

○～まちづくりと組織づくりについて～

(委員長)

ありがとうございます。ご挨拶の時に申し上げましたように、もう何度も同じような話をさせていただいていると思います。そろそろ、土地利用をどうするかっていうのが、各地権者さんの足元に近づいてまいりましたので、機構を作るのか、あるいはまちづくり協議会が、こういう役割をするのか、というところを意見交換させていただければと思います。少し私の方から整理もかねて追加でお話をさせていただきますけども、一番のポイントは機構が出来たら、先程もご説明ありました、様々なメリットがありますので、いいに決まっているわけですが、これを誰がどういう形で立ち上げるのかっていうところで、地権者さんにどこまでご負担いただけるのかっていうところが、最終的なポイントかなというように思っています。従来のやり方ですと、市が主導となることが多かった訳ですが、そこまで市も体力は無くなってきていますし、これだけ大きな規模ですので、ますますこれは市だけっていうのは、難しくなっています。その中で地権者さんにどれだけご負担いただけるのかっていうところが、ポイントかな、と思っています。もっと分かりやすく言えば、一番のポイントはお金を出して下さるかどうかなんかという事です。機構という今まで無いものをイメージしづらいですけども、農協(JA)をイメージすると少し分かりやすいと思っています。農家の方々が組合員として、出資をいただいている部分もあるし、あるいは、色んな事業をされており、結局農家の方々が色んなものをJAからお買い求めになったり、旅行とか保険とか、あるいは金融と

かですね、そういうところでお金を払って頂いているから事業もまわっていていることもございます。整備機構の場合は、どういう形で地元の方が負担出来るかというところが、ポイントかなと言うふうに思っています。株式会社にしても出資していただかないといけないわけですので、まず、元手がないと進みませんので、そのあたりどういう形で進んでいけるかっていうところが、最後皆さんと一緒に特に今日来て頂いている委員さんはかなりこういうご理解はいただいておりますけども地権者全員の方にですね、そのお金を負担していただくところまでいけるかどうか、というところですね、本音で議論をさせていただかないといけない部分かなというように思っています。

もう少し内容的に整理させていただくと、一番は先程からご説明頂いてますように、各個人の土地をどう利用するかということにございまして、一番分かりやすく簡単なのは、自ら使うということになると、ほとんど難しいことを考えずにそのまま使っていただける訳ですが、それ以外の部分になりますと、色々悩まないといけないことが出てくる。その時に相談をする相手というのが、必要になってまいります。それは色々な相手がありますが、そのこのメリット、デメリットっていうみたいなものを考えていったら整理ができるかなと思っています。それから、実際に土地利用が見えてきても、先程言いましたように自分で使う時はそんなに手続きは手間じゃないんですけども、賃貸をすとかですね、あるいはその賃貸を行うには相続の手続きが必要になってくるかもしれませんけれども、やはりこういう手続き類っていうのは、不動産を動かす場合は必要となります。その時に地権者が自らやって下さるとそれでいいわけですがけれども、なかなか専門性が高かったり、時間がかかったりして面倒ですね。そういう時に今日もお話がありましたように不動産業者の方々や司法書士の方々とかはノウハウを持ってらっしゃいますけれども、専門の方をお願いをするということも当然できます。けれどもその場合は手数料が当然必要になってまいりますので、何らかの形で機構を立ち上げなくても費用発生をするということになってくるのかなと思います。今日は説明の中でリスクという言葉が何度か出てきましたけれども、ちょっとこれははっきりと協議しとかなないといけなのは、機構が出来たらリスクがゼロになる訳ではございません。リスクはずっと残ります。で、その残ったリスクを若干でも軽減できるかというところがポイントだろうなというように思います。ちょっと私事になりますけども、私も半年間ぐらい土地の権利で不動産屋と付き合いましてけれども、彼らは殆どリスクを負いませんね。例えば売却先を探してはくれますけども、見つかりませんでしたということがかえってきた場合、自分がその土地を抱え続けないといけな。紹介はして頂けますけども購入はして頂けませんので、常にリスクは自分に残ったまま仲介のお手伝いをして頂いている、ということかなということを個人的な経験で思いました。そういう意味では機構が出来たとしても誰かに頼んだとしても最終的にその土地が使えるか使えないかというのは地権者の方に残ったままですし、それから何か動かす時には先行投資は当然取られますので、まあそのあたりは機構があろうとなかろうと同じかなというように思います。

今の相談とか手続きをまちづくり協議会が出来ないことはないですけども、私はまちづくり協議会が行うことの難しいところというのは2つあるかなと思っています。現状ですと専門性をお持ちの方っていうのが極めて少ないということで、このまちづくり協議会が動くとしても、専門性の高い動きっていうのはなかなか取りづらいなと思います。それをやろうと思えば当然まちづくり協議会が専門家を雇ったり、専門家と連携していかないといけないのでまちづくり協議会の費用負担が発生するということです。それともう1つ、特に相談事で問題なのはまちづくり協議会の方々が地元の方ですので、なかなか相談しづらい案件も出てくだろうなというように思います。まちづくり協議会が相談とか手続きという面では、もっともっと考えていかないといけないことがあるというように思います。一方で丘陵地区整備課が今担当窓口ですけども市もこういうことができないことはないですけども、市には平性の原則がありますので、やはり限界がありますから、個別の対応というのが非常にしづらだろう。例えば誰かが有利なように話を持ってくるとかですね、そういうことは市ではなかなか難しいだろうなというように思います。一般地権者さんにまだ誤解があるのかなと思いますのが、市としてですね、企業さんの当たりを付けてくださっています

けども、まずは保留地へちゃんと企業が来て下さるかどうかというところのあたりをつけて頂いている訳ですので、個別事業者さんに、その企業をあっせんするということではないということですね。ここもう一度確認をさせて頂かないといけないかなと思います。それともう1つ、民間事業者さんをお願いをするときに考えてもらわないといけない課題というのが、先程説明にもありましたけれども、やっぱりその個別の事業者さんに個別の地権者さんがご相談された場合ですね、まとまりに欠けるということになってしまう危険性があるんですね。ある方がある不動産業の方と相談されて土地利用決められました。で、そのお隣の方は別の不動産業さんにご相談されて別の土地利用を考えられました。そうすると隣同士で、整合性ある土地利用が図られるのかどうかというようリスクが、個別相談による土地利用を決めていただく場合にはあるだろうなということを考えていく必要もあります。最後にもう1つ、こちらの方が実はそろそろ考えて頂かないといけないのが、複数の地権者さんが共同して利用するというパターンですね。これは口で言うのは簡単ですけども、共同化を図るというのはかなり色んな工夫、手続きをしないといけないです。まずその仲間を募らないといけない。同じような土地利用を考えてらっしゃる方に仲間になっていただかないといけない訳ですけども、その仲間をこれだけ多くの地権者さんの中からどうやって見つけ、組、グループになって頂くのか、というところが非常に難しい問題です。これは先程言いましたが、まちづくり協議会が出来ない訳ではないですけども、なかなか手続きとか、あるいは作業が様々発生しますので、専属の業務としてやって下さる方っていうのがいないとなかなか出来ない部分があって、その専属の方を雇うと当然そこに人件費が発生するということになりますので、こういうところをどう考えていけるのかということだと思います。土地経営とか事業展開というのは今日もありましたけれども、もう少しこれは後でもいいのかなと思ひまして、今近々に迫っている土地利用を考えただけの相談であったり、その手続きであったり、あるいは共同化であったり、さまざまなことをこれからしていかないとはいけないんですけども、それを誰が費用負担をしてどういう形で進めていくのが一番いいのか。何度も議論させていただいておりますけれども、今の熟度に合わせて、また色々ご意見を聞かせて頂いて、意見交換させていただければというように思っております。なかなか難しい段階、難しい内容ではございますけども、ご質問でも結構です。あるいはご意見でも結構ですがいかがでしょうか。

(Ⅱ 委員)

ちょっと教えて頂きたいんですけど、機構運営でやっていくということでも、まちづくり協議会でしてもお金がかかるということですよ。それをもうちょっと具体的にね、機構であればどんなぐらいの経費がいる、あるいはまちづくりではどんな問題があるかというのを具体的に整理してもらえたらありがたいなと思います。そして、最後は代表だけで決めるもんじゃないんやから地権者の意見を何回も聞きながらそれをまとめていかないと、「こんなにお金かかるんか」とか色々問題出てきて、ややこしくなると思います。僕が思うのは出来たら機構の中で専門の知識持っている人が働いてやっつくのが1番いいなと思いますが、やっぱり皆の意見聞かんとね、それで、どうするかっていうのを図っていききたいなと思いますけども。

(委員長)

ありがとうございました。何度も資料を作り、提示をさせて頂いておりますので、またそれをこう今の段階に合わせてご提示をさせて頂くということかなと思いますけれどもね。メニューA、B、C ぐらいのこういうグラフがあってこれぐらいの仕事をしてもらうにはこれぐらいの費用が発生して、地権者のリスクは1件あたりこれぐらいの費用になるというのは非常に分かりやすく表を作ってご提示を頂くということなのかなと思います。一方でもし個別に民間業者さんをお願いをしてもこれぐらいの費用が発生すると比較になる表をですね、そのあたりはご提示ができるかなと思います。ただ、これは市が絡んでいるところの難しさは、市はやることが決まらなと予算作りが

できませんので市がどれだけ負担してくれるのかっていうのは読めないところがあるんです。そのあたりもちょっと提示の仕方も工夫をさせていただく必要もあるかなって思うんですね。例えば費用の半額を市が持ってくれる場合はこれくらいになるとか、3分の1やったらこれくらいになるとか、そのあたりまたちょっと考えていかないとなあとは思いますが。逆に民間業者は一般の地権者だけの方が楽なんです。市が入るだけに予算の手続きがちょっと煩雑になってくるので、そのあたり工夫をしていただければなと思うんですけど。

(J 委員)

この場で話をしているのかわかりませんが整備機構を立ち上げてやっていくというのは、反対ではないんですけど、ただ現実的には非常に難しいなと思います。ちょっと例を出させて頂きますと、私の住んでるところは実は30軒ぐらいの村でして、それも隔離された。ホテルがたくさん飛びますんでホテルの鑑賞会を毎年5月にやってまして、実はそれも30年近く続けており、気付いてみると、まったく自然のままで景観もすべて維持されてる村は、岸和田ではあそこしかないのかなと思います。ちょうどバブル時は非常にたくさんの山の中ですけど、ゴミの業者とかいろんな業者が開発のことでたくさん来られたんですよ。私等も何回か町会館へ町民が寄って、どうするという話をしたんですけど、いつも口火を切るのがホテルのいる村やということです。確かに色々と、その当時はゴミの焼却場の業者も来て、そのお湯は回しますよとか、車も自然に景観に合うような車の色とかね、一杯こう条件を出してくれたんですけど、やっぱりホテルの里として維持しようということで全てこう、もう全部なんていうのかな、お断りしてきたんですよ、そんなんで維持できてるんですよ。それはたぶん30軒ぐらいの村で、ある程度全員が同じコンセプトというか、それが村のルールになっているんですよ。30軒という戸数の少なさもありますし、一つはホテルをやっぱり維持していく、守っていこうという自然発生的なルールもありますよね、そんなんでやっとうまづくりを誰がマネジメントしてるかは別として、それがこう一定のまちを作っていく為のルールとして全員がたぶん同じ視点でやってるわけなんですよ。

今回の話は、393人もの地権者の人は、まちづくり基本計画の中に載ってるようなまちを作ろうと思うんですけど、たぶん中身は殆ど共通認識されてないやろうし、組織がマネジメントしていくということですよ。たぶん至難の業でしょうし、組織を強くしてやろうと思うと地権者がたぶん負担しきれないほどの費用がかかるやろうし、私はそのことが可能かどうかの懸念があります。岸和田のだんじりの費用とかは別に、町会費ってだいたい千円から2千円くらいなんです、それで町会へ払う費用としては相場やし、たぶんそれ以上負担っていうたらね、町会も入らないですよ。それからするとあの、393で1人10万とかそんなまずありえへんし、負担なんて、そりゃもうすごいことになると思うんで、そういうことからしたら一つは本当にマネジメントしていけるような組織を作って、やれるんだろうかと思います。もう一つは今現実には色んな開発にしる景観もそやし、色んな条例ありますよね、まあルールですよ。この丘陵地区の開発、整備の中で別のルールを作ってしまうと、あんまりいい方法や無いと思うんですが、一定のルールだけ決めてしまえばほぼ費用はかからない。あんまりいいまちづくりにならんと思うんですけども、なんかその辺を最終的に思い切って393名の地権者の方があくまでも主人公ですから、その方々の、今の意識の高さであるとかいろんな価値観であるとかを含めて、動くんであればそろそろ手順を決める方法もあると思うんですよ、もうそろそろ判断をする時期が来てるのかなという感じがします。

(委員長)

私もタイミング的にはおっしゃる通りだと思います。だからいつも事務局と話をさせて頂いています。ストレートに言う足元に火がついたところからスタートする方がやりやすいのか、J委員がおっしゃるように本当にこう、そもそも論できちんとやっていく方がいいのか、まあそのあたりどちらから歩むかっていうのはいくつかのパターン

があると思うんですね。私は先程 J 委員がおっしゃったパターンの方が本来的だし、私もやりたいんですね。

ついでお話をさせていただきますけれども、この 5 月の中旬に建築学会が名古屋大学であったんで足を延ばさせてもらって、久しぶりに岐阜県の中津川市に合併された馬籠に行ってきました。あそこはもう谷の坂の多い集落ですけども一番丘の上の展望台に記念の碑があります。そこにまちづくりのルールが書いてあるんですね。昭和 40 年代の最初にこの馬籠の集落の人はいっさい外部資本に土地を渡さないという約束をしているんですね。ここからやはり街並みが残されている訳ですね。この J 委員のところも 30 年前いうことですから、その高度経済成長の時に、金のほうにふらっといってしまうのか、ここでもう一度自分たちの町、村の誇りをしっかりと共有して 30 年後 50 年後 100 年後考えた時に、我々は今何をすべきかということを膝を突き合わせて話をして、全員一致しているところの差が出てきているな、というふうに思います。数年前には合掌造りが残っている五箇所の集落のうちの 1 箇所に参りました。そこは五箇所という地名ではなくて 5 つの村の集落があるから五箇所って言われているわけですけども、その谷側の所にも合掌造りがありましたが、その谷側の所の合掌造りはもう全て無くなってしまって、近代的な建物が建っている訳ですね。五箇所のその 5 つの集落だけが富山県の協議会にに応じてこの合掌造りを守ることが私等の使命だということで残されてましたが、しばらくは対岸の村の方がお金も入り、便利な生活が送れてたんです。今考えてみるとちゃんと合掌造りを残している方が世界遺産になり、お客もたくさん来て、若い人たちもそれで生計を立てられているということで、うまくいってるんですね。そうした意識の共有化が図れないといけません。

393 人という地権者の多さだけではなくて、実はここのもう一つの難しさは色んなところの出身者が隣合わせで土地を持つということですね。ですからその新しいまちで新しいご近所さんになるので、ちょっと今までの延長ではなくて仕切り直しをしてここの土地の所有者 393 人が新しいご近所さんとして 1 つのコミュニティを作っていく、上で、どういうまちを作っていくかということの意識共有を図っていく必要があるんじゃないかというのが、先程の J 委員のご指摘なのかなと思います。確かに難しいけれど、これを膝突き合わせて決めるには 1 年ぐらいしっかりと議論させてもらうということで、ルールがしっかりと出来あがってくれば、かなりいい動きができ、先程おっしゃるように個々の土地利用に任せていっても、共有した意識、それから共有したルールさえ守って頂ければ、そんなに変な事にはならないかなと思います。ただ、それでも共同化をどういう形でまとめていくかっていうのは誰かが背負わなければいけないという実務の話が残る、そこをどう考えるかですね。月千円のお金を出すのがいっぱいいいだとか先ほどおっしゃっていただきましたが、それは今お住まいの所の町会費です。今度はもう一つ新しい所に土地を持って、新しい近所付き合いを始める。そのコミュニティの為の会費として千円払えるかどうか、というところだと思います。393 人が月に千円払って頂くと年間 500 万円弱の金になりますので専門家一人雇えます。当然その面積で言うと半分市役所がもっているわけですから、わたしがいつも言ってるように半分近く出せよっていう話になるとこれが 2 倍になるわけですから千万円近くなりますので、これまた 3 人ぐらいの専門家が雇えて、かなりええ線いかなというように思います。今日色々いいアイデア頂きました。どちらから行くかということも含めて議論を続けさせていただければなと思いますけれども、いかがでしょう。地権者さんにとったらちょっと遠回りのように一見見えるけれども、そっちの方が説得しやすいでしょうか。意識共有をしていくというのが本当におっしゃるように根本かと思うんですね。

(F 委員)

今 J 委員がおっしゃったよう、まちづくり規約か条例かなんかで決めてしまわないと、みんなで決めていくっていうたらなかなか決まりません。ある程度規制をかけてこの地区はこういう形でやるんやということで方針を出してもらって、それを皆に周知徹底して頂いてやっていただくとうほうがいいと思います。そうでなきゃ、みんなの意見聞いて

ていたらなかなか前に進まないと思います。

(委員長)

事務局で案をつくることは可能なんですけど、その過程の中でどれだけそのまちに対する意識、まちづくりに対する思いというのを共有していけるかというところがポイントになってくると思います。案は作らせていただくとは吝かではないんですけど、きちんとしたルールに高めていく為には何度も何度も議論させてもらって、意識の共有を図っていく必要があるのかなというのは思います。私も副委員長もルール作りは何度も経験はありますけど、どんなまちにしたいかということを聞かないと、なかなかどんなルールがっていうのもわからないのですけどね。例えばその最低敷地規模なんて言われましてもね 300 平米、150 平米、全然イメージが違いますし土地利用の勝手も違ってきますし、だからどんなまちを望んでらっしゃるのかということをやっぱり最初に議論させてもらわないと、ちょっとなかなかメニュー作りも勝手にはいかんような部分もあります。

(I 委員)

それは今委員長言われたように、そういう資料作っていくために、最近開発された都市へ行ってみて実際役員みんなが見てね、そこでどんな方がいいかを決めていかなとあかんと思います。とりあえずその前のたたき台というか、一回イメージいうんかそんな見る必要がある。

(委員長)

代表の皆さんには何度か箕面とかに行っていていましたけども、やっぱりこの時期になったからこそ、代表者さんに限らない見学会とか意見交換会というようなものやっていくといいかなと思いますけども。

(I 委員)

そしてまた話が戻るんですけども、やっぱり同じようなね、地主が寄って経験したこともそこで聞いたりしながらね、参考にできる分はやっていくといいと思います。それを十分やった中でどうまとめていけるかということを決めていかなと、今のところ、ぼやっとしてる部分もあるさかい、なかなか難しい部分がある。どっちにしましても、委員長らが入って頂いた中で公平に判断して、そこで決めていくというのは 1 つの方法だと思いますけどな。

(J 委員)

たぶんこれから都市のイメージも地権者の代表の方々と委員長等が入って頂いて作っていくんでしょうけども、何回かリスクという表現も出てますけども、ノーリスクはたぶん絶対ないと思います。たぶん地権者の方の代弁もようしませんけども、そのリスクは極力低くないと賛同はまず得られない。どれだけ条件整備っていうんか、環境そのもののレベルを上げていくんかいうことを含めて、リスクは極力やっぱり低く、低くというのは基本やと思いますけどね。

(委員長)

うちの親父が不動産屋でしたので、私が何千億と動かして、わが社が買い取りますわ、というのが一番良いんですけど、まあそういうのもなかなか難しいんでね。ただリスクはゼロになりませんよという話を何度かさせてもらったわけで、やっぱり人に任せとくわっていう姿勢が一番困るなあと思うんです。本当は 1 人ひとりがやらんとあかんのですけども、それを肩代わりしてもらっているんですよというようなですね、そういう意識になって頂く

というのが重要だと思います。うまくいかなかった時にお前に任せたのに何しとんねんというような返しやなくて、じゃあちょっとしばらく、またもう少し様子見よか、みたいなスタンスになって頂くということが、非常に重要かなと思います。ですから、そこでリスクがゼロになりませんよという話をさせてもらったんですけどね。もう1つの形をいうと、先ほど JA さんの話をしましたが、JA も何億も抱える事は出来ないと思いますし、ましてや市もそうですし、そのあたりがどういう形でうまく出来るのかなというように思います。あと1つは私とか、いわゆる学識経験でお手伝いをさせて頂いてる立場の方々からすると、アイデアを出していかに PR をしてそこに付加価値を付けてお金を換えていけるか、近づけていけるかというところがポイントだと思うんです。ここでも紹介して頂いた、和歌山県の田辺市の上秋津なんかは上手く雰囲気を変えながらお金にも換えていってらっしゃるということです。

(F 委員)

私は2点懸念しています。都市整備や農整備の推進組織はそれぞれ同じ目的で同じ考えで集まってやっているんです。都市整備の場合、私等地権者としては、役員は後始末、換地の処分の問題があります。同じ考ええばっかりと違うから、場所も違うし、持った経過も違うし、相続で取得した者もおれば、売買でバブルの時に高い値段で買った人もおるし、住所もまあ半分が岸和田市以外かな、地区外ですわ。そういう考え異なる方と私等地元の者は、ここを開発しよう思っているのではなく、たまたまやるらしいなあと漠然とした目的で買ってますんでね、その意識をいかにまとめて皆がやろうと言うて、一人月千円でも出してもらおうことも、なかなか難しいと思うんです。今度土地交換の公聴会ありますけども、その時にまた役職として色々な意見聞きますけども、都市・農で一応決まって住み分けが決まるいう形になるんやけどね、まあその辺がちょっと懸念しています。

(委員長)

その負担を軽減する為にも、皆で金出し合って誰か雇った方が、役員さんも楽になります。

(F 委員)

地権者がなぜ投資して減歩で土地が減り、さらに金を出すのか、そういう問題もかならず出てくると思うんです。

(委員長)

村の場合はね、金払うところはみんなで負担し合いながら、また汗かくところはみんなで汗かきながらやってこられた訳でしょう。個々の場所がまだ自分のものやいうところになってないのでね、たぶんそこに J 委員のご指摘にあった思いがこう動きに繋がっていかないというところだと思うんですね。だからそれをどういう形でまあ縛りで確保してもらおうか、というところやと思いますわ。これも私事になりますけど、私マンションに住んでますけどもマンションの管理は大変なので管理組合を作ってますけども、その管理組合を管理会社に金で頼んで掃除もやってもらおうし管理人も置いてもらおうし、金かけてますよね。だから、金も出さん、誰かにやってもらうっていう話はやっぱりうまくないから、どういう形ですべての地権者に分かってもらうかというところが、ポイントやなと思うんですけどね。でもそれを悪い話やなくてこれが最終的にいいまちができたり自分のこう、利益に繋がってくるはずなのでね、そこをうまくパンフレットなのか何なのかわかりませんが、訴えかけるところがいいかなと。私なんか色々お手伝いさせてもらって、月千円でいいまち出来て自分たちの相談にも乗ってもらえた、これおいしい話かなと私は個人的には思うんですけどね。

(F 委員)

それは価値観の違いかも知れません。「今持っている土地をあなたはどういうふうにご利用しますか」、「土地を売るか、工業用地に貸すか、商業地域で貸すか住宅にするか」と、アンケートしていますが、そこである程度意向がわかります。その地権者がこの地域へ愛着があるかないか。J 委員が住まれているところのように価値観が同じで、この30何年価値観や考え方とかある程度共有していった人間の中でやったらそらある程度まとまりますし、規模も小さいと。この地域はちょっと違います。

(委員長)

今、高度経済成長期に開発されたニュータウンが、30年40年50年経ち、どうすんねんという時代に入っています。私もいくつかのニュータウンに入らせてもらって話を始めてるんですけども、どういうのかな、その旧集落でずっと先祖代々の土地を守ってこられた方に比べて、ニュータウンの住民さんって一言で言うと、かたい人多いんです。自分の家屋敷だけ買って、で問題が起こってこれからどうしますねんという時に市役所が何とかやってくれるやろうというような感じになってきてしまっています。もう事業者というかデベロッパーはおりませんから、誰かに頼もうとすると市役所しかない。まあそういう形になっているっていうのは事実ですね。ですからそうならないように立ち上げる時からですね、運命共同体のような仕組みっていうのができたらと思います。例えば、昔の場合は自分の田畑ですから、その水道の維持管理もちゃんと自分が出てくださいましたけれども、今度は貸すという人が何人か出てきた時に、つまり土地所有者と利用されてる方が違ってきた場合に、水路とかを共同管理をする場合は、誰がどういう形で、汗かいてくれるのか、あるいは金出してくれるのかっていう仕組みが必要になり、立ち上げの時からしっかりとこうしたことを考えていかないといいですね。

(M 委員)

まちづくりっていうのは何かということやと思います。一人一人がこの事業を理解して判断するのはなかなか難しい。ある程度の専門家なり、こう何人かの判断する責任を決めていかないといいんですけども、基本的にまちづくりが何かちゅうことやと思うんです。まちづくり協議会ってありますけど、おそらくまちづくりとは何かということを考えて、みんな参加はしてない。率直に言いますけど、地元の人は開発するのをまちづくりやとたぶん思っていると思います。事業を手段として何をするんかが、まちづくりやということを皆理解しないとまずいけないと思うんです。あちこち成功してるまちづくりというのは全国にあって、例えば由布院だったら自分らでほんまに住んでる人がやってる様な話ですけど、ゴルフ場開発の話がきた際に、町の人みんな来てほしいと思っていたけど何人かの人はそれは絶対アカンと言って頑張った価値観がまちづくりになっていくと思うんですね。また話が変わりますが、石川県の羽咋市っていうところで高野さんという人が150軒の農家をまとめて、今まちづくりをしてすごく成功しているっていう事例があるんですけど、最初はまったく相手にされなかった。それを何とかまとめていった。私が言いたいのは近々に土地利用を決めなければいけないが、機構ができるのは間に合わない。そうしたら、誰が一番頑張らなあかんと言うと、やっぱり今ここで給料もらってる人だと思います。その高野さんは農林水産課の役人です。役人というのは人の役に立ってこそ役人やと本の中で書いてます。自分のもらっている給料プラス、あまり支持されてないけど経費もあるんやと、その分の成果を仕事をして初めて役人であると本に書いていて、私はその通りやと思ってます。だからこの資料でも何となく感じるのは市役所はリスクは負えない、責任は負えない、それはあると思うんです。その判断をせなあかんけどお金もらってやってる実務をやってる人が判断する人にちゃんと物事を理解するように働かなあかんっていうのがまず1つです。もう1つは先程、公平性を違えると担保できないという話がありましたけど疑問なんです。公平性っていうのはまず信頼性のことやと思うんですわ。それさえ

あれば別に市がやるので十分できるんじゃないかと思っています。だから信頼性を持てるようなやり方をしてくれたら私等はすっとできるっていうのが今近々の土地利用を決めるっていう話の中で一番大変なポイントかなと私は思っています。

（委員長）

2 点ちょっと整理をして頂かないといけないかなと思っています。その公平性っていうのは一体どのレベルでということなのかというと、例えば具体的に言うと、市役所はあそこの事業者はやめときなさい、こっちの事業者の方が良いですよとは言えませんよね。わかりやすく言えばそういうことです。だからその、例えば宅建業組合とタイアップするのは出来ますけど、個別の事業者とか個別の何かにいうようなあっせんというのは市役所は非常にしづらいのなっている気がします。ですからそれは機構ができたなら機構の方をお願いをする、そこに若干の企業負担っていうのはやってもらうように、こういう形で民が動きやすく、民へシフトさせるっていうのは1つあると思います。全く何もするなっていうことではなくてそういう形で、シフトした方が動きやすい分はシフトさせたらええかなってのは思ってますし、すでに私もそういう仕事いっぱいやってまいす。それともう1つは、今までの資料作りはというのはですね、先程も J 委員のお話を受けて私が言わせてもらったように、このメンバーちゃいますよ、一人ひとりの地権者さんの当事者意識を持ってもらうためには、どういう言い方、どういう資料作りをさせてもらったらいいかという手段だけの話です。こういうことがありますよ、でもリスクは市役所ではなくて皆さんも当事者意識を持って動いてもらわなあきませんよって、まあ脅す為の言い方をさせてもらった。そうでなければ谷口委員さんの方からもっとやっぱりその、大きなところで夢を持ってしっかりとある程度方向付けを共有しておいた方がええんちゃいますか。という様な話を頂いたので、それはそれでそっちの方向性から攻めていくっていう手も有り得る。まあどっちが本来の着地点へ目指して行きやすいかなという議論を残された時間でさせてもらいたいなというように思っています。で、ちょっと M 委員に聞かせて頂きたいのは市の職員動いてませんかということです。たぶん動いていることを表に出し過ぎると当事者意識が下がってくるので、まあこういう場所か地元の会議では動いてないようなふりをされているだけの話で本来地権者がやらないといけない仕事はたくさんやって下さってるんちゃうかなというように思います。市職員に何かもっとこういう動きせいよっていうのは具体的にありますか。

（M 委員）

今日やってる様な話は、もう2年前からやってると思うんですよ。だから今動いてるこの状況がほんまにうまくいってるって思ってるんかなっていうのが、私は市に対して思うんです。もうまいこといってないと思ったら、それを克服するために何をせなあかんかというのを考えないといけない思います。今たぶん実務ですごく忙しいんだと思うんです。目的は決まっているが、ただそれをどうやって実現するかストーリーは決まってないっていうか、コンセプトが決まってないから地権者に対しても説得できないと思うんですよ。まずそのまちづくりとは何にか、何を目指してるんかというのをまず、少なくとも共有しないといかんかなと、またそれを活かしてもらうために、動いてもらうことが、ほんまはしてもらわないかんちゃうかなと思います。

（F 委員）

2 年前から、確かにここでやってますわ。そやけど役員、まちづくり協議会とか地権者の方では何回も繰り返し繰り返しやらんことには、失礼やけど教育っていったらいかんけどもやらんことには、この話と向こうの話が違ってくる。準備会で勉強したこと、私はここで勉強させてもらってますから、ある程度わかってますけど、あの向こうの役員の方 20 人会議に来るけど発言するのは5人ぐらいですわ。ある程度各委員の方、役員の方、

都市、農整備の役員の方、土地区画の役員の方、そういう方がやっぱり勉強して頂いて、自分の考えを持ってもらわんことには聞いとったってね、どういう考えを持っているかわかりません。今の時点ではええ話にはついてくけど都合悪い時にはおらんようになるっちゅうかね。そんなことになったらいかんので、共有で物事、役員だけでも共有してもろて、あと地権者の方、決まったことは説得していくということを私は考えてやっている。役所の方も一生懸命やってくれていると思います。夜も遅まで電話したってまだおるしね、8時でもおりますわ。委員長がおっしゃったようにわからんようにやっている、その通りですわ。

(I 委員)

M 委員が言っているが、市の職員は一生懸命やってますわ。土曜や日曜に出たり、夜遅くまでやっている。まちづくり協議会には補佐の方も入って頂いて流れに沿って、勉強やって、皆が一生懸命前へ進めようという形で進んでいることは確かです。これから問題になってくるのはお金の問題をどないするかです。大きな事業やからやっぱりこれは月千円、2 千円を集めるように我々、地権者役員全部が責任持ってやるだけやってみてあかんかったらどないするんや、そういう方向でいかんとね。市もこの間税金を投下している。何年もかかかって委員長、副委員長やコンサルの方の色々な協力あってここまで来たんやから、これは進めていかなあかん。これは前の市長の時代に、やっぱり途中であの会社自身が潰れてしもた、これは市も責任あるしね、これは市民の人にも理解してもろて、これを前へ進める方向をね、やっていかないといけない。だから千円集めるんか、2 千円集めるんか、そんなことも含めて委員長とたたき台こしらえて事務局から出してもらって、それを各地区でここまで来たんやから何言うてんやと僕は言い、前へ進めていくよ。先程、M 委員が言っていた公平の問題だが、あらゆるところ、どんな事であっても公平性を確保する、これは大事やと思う。大きな事業を進めていくんやから、中でぐちゃぐちゃになってきたら困る。そやからそこをみんな理解せんとな。

(N 委員)

私が思うのはあのエリアの将来像について話が出てましたけれども、そこに尽きると思う。例えばね、今リスクの話が出てますでしょう。皆さんできるだけローリスクな話ですね。ローリスクってことはもう、ローリターン。ハイターンを求めるってことはハイリスクなんですね。ですから例えば売却を考えておられる方っていうのは非常に短期的な視点で、どちらかと言えば土地が高いほどいいですよ。保有すること考えたら安い方がええんですよ。だからどういう風にするんかっていうのも全然違ってきますしね。だから今すぐか、ある程度長期的にみるのかっていうことも大事ですしね、その辺を固めないと色々話があっちいったりこっちいったりしてしまう。その将来像を具現化していくためにじゃあどうするのか。例えば行政の役割はこんな制度がありますよ、というツールを出す役割はありますけど、決めるのは地権者ですよ。それを業者に求めたって権限ありませんから。それから協議会の話も出てきましたけれども、それもそういうことが固まった上で、どうするのかという手段の話ですから、ここが固まらないのにこっちいったとしても恐らく議論があっちこっち行くと思うんですね。非常に大事なものは、例えば J 委員がおっしゃったホテルが出るって話があったが、今のところに住んでいてタヌキ、キツネが出まんねんという、やゝ不便やなあというんか、え、そんな環境のいいとこなんや、これは全然違うんですよ。食べ物だって虫が葉っぱ食べてたら、こんな食べられへんという人もあれば、虫食べるくらい安全やという人もいます。コンセプトが違ったら180度違うんですから、そこんところは個々に聞いていったら絶対バラバラですよ。地域全体として、反対はあるかもしれませんが、そういう風に誘導していくか、こういうふうにしましょうという形で固まっていくということをまず前提に、いろんな話にならないとね、一人ひとりやったらバラバラになります。売ろうと思ってる方はね、やっぱりそこの所で考えが違ってくるんでね。ちょっと回りくどくなりますけどもそこに尽きると思うんです。どうい

うところにするのかというところを固めていくということが回り道のようなけど僕は一番近道だと思います。

(副委員長)

F 委員おっしゃるのは、役所がこうやって一応決めて言ってもらんが楽やと、楽というかそれがもうルールやと、条例化って話もしていましたけども。

(F 委員)

全部が全部、決めるのではなくて、こういういい案があり、この点については大事やけど皆さんどうですかというように、変更や修正とかありますかというように聞いて、それを基に決めていくということです。

(副委員長)

やっぱり皆さんおっしゃるような感じで進めていかなければいけないなと思います。しかし、案を作るのもやっぱり大変ですし、やっぱり仮案を作らないといけないと思います。ただ、環境調査もして皆さんの意向も聞いて色々な状況を捉えてきて、大きな方向性とかは大体決まっており、具体的に自分がこのような状況になってきた時にやっぱりもうちょっと細かい農や町やあるいは保全しておくことや、共有できるところというのは個別に細かいところで今どんな制度があるっていう話も必要ではないかと思います。

(F 委員)

丘陵地区もこれから編入の手続きをしないとあきません。建蔽率や区画やそういう細かな話が、具体的にヒアリングなり我々の希望聞いて頂けると思うんです。

(副委員長)

だからその時にね、いきなり建蔽率とか一つの敷地の面積とかっていう話が出てきていますけど、まず何を皆で共有していかなあかんかっていうと、どんな建物を建て、どういう建物が駄目であることを考えなあかんのか、そういう項目整理がざっとあって、具体的にそしたら一個一個潰していくとか決めていく。だから都市と農のそれぞれが守っていくとこと、共通するところもありますし、そうしたことを決めていく必要があります。農地でも場所によっては、水の流れとか使い方とかそれによって項目は同じやけど、決めていく内容が変わっていく可能性があるんですよね。そやからちょっと何を決めていかなあかんのか、というところの整理を事務局でお願いしたい。

(F 委員)

都市では壁面構成や木を植えないかんとかが、最終的な詰めになってくると思う。農道でも皆広いのが欲しいというけれど、あんまり広くしたら4トンダンプや2トンダンプにゴミを置かれるからある程度軽トラよりちょっと幅の広いのをやるなどのように。

(委員長)

だからまち並みを考えていく時のことをもうちょっと詰めないといけないということですよ。農地はそういうようなゴミ会社、危険な人が入ってこないような工夫をしないとイケない。そういう話をどれだけ、リスト挙げて、今日はこれをやりましょうかというような、そういう詰めに早急にやっていく必要があるかと思う。

(F 委員)

農地でも皆さん 6 メートル欲しいと、広い方がええって言うけども、広くしたら車が入ってきて結果周辺に迷惑をかける、そんな話があり、農地の中の道路と外の道路をどうつなげるか、そういう話も進めていかなあかんと思います。

(M 委員)

いろんなことを決めていかなあかんとうことは、背景があれば自動的に決まっていくことっていっぱいあるんですよ。だからコンセプトが大事なんです。うまくいってない例として、委員会なんて全然うまくいってなかったんです。素人が決める為にスペシャリストだけ入れても駄目なんです。地元のことがわかってる人じゃないと駄目なんです。農業もどういうことかわかってる人もいます。土地区画でどういうことをしたらええことあるっていうのもわかっている人が欲しいんです。スペシャリストでなくて、ゼネラリストだと思うんですよ。大局的に色んなことを知ってる人、この地元のことを知ってる人。私先程、市役所の人の方がもうちょっと頑張ってと言ったのは、仕事をやってないという意味ではなくて、ゼネラリストになる為に近い知識を持ってるのは市の人やと思ってるから言っているのです。市の方がもうちょっと勉強したら多分いろんなことをもっと判断できるようになるんじゃないかなと、そういう意味です。

(委員長)

あの、返すようですけど市の人も色んな勉強してはりますけど、ただそれを出すタイミングがどうなんかっていう話ですわ。ちょっと整理をさせて頂きたいのはね、2年前はやったやないか、確かにそうなんですよ、でも2年前の話はここにお集まりの方々の意識を共有する為にやったんですわ。今度は地権者代表さんの方と地権者さんとは温度差があるので、その温度差をどういう資料作りや説明の仕方で埋められますかというご提案を1年ほど前からさせてもらっていると思うんですね。今日はこういう資料で一般地権者さんの意識は高まりますかという話で、I 委員の方から、これよりももう少し具体的に、どういうその機構があってどのような負担があるのかという様な整理をしてもらったら、それ使えるでというお話がありました。J 委員の方からはもとの原点に返って2年前にこういうしっかりとした本部を作ってるんでこれをもう一回みんな地権者も含めてですね、話を始めた方がわかりやすいんじゃないかというご提案を頂いた訳ですね。ですからちょっとそのあたりで今地権者さんの、一般地権者さんですよ、一般地権者さんの思い、あるいはその気持ちの段階でどんな資料をご提示させて頂いたら、一歩も二歩も前に進めるんじゃないかと、こういう意見交換をするのがこの準備会の役割かなと思っています。実際に1年ほど前に休止をしている例えば座談会、これずっとその事例も紹介しながら、金城さんも大阪府内の色んな開発事例も紹介してもらいながら、やってきましたでしょ、月一回。でもちょっとその段階とちがう今は、自分の土地どうするかという段階でちょっと集中した方がええんじゃないかということで、今休止してる訳ですね。だからまあそれをもう一回どのタイミングでやったらええのかとか、あるいはルール作りやコミュニティづくりの為に勉強会をどういうやり方で、どういうそのタイミングでスタートした方がいいのか、こういうことをですね、またこれからちょっと地元の方々のその生々しい雰囲気わかってらっしゃいますから、まあそこで意見交換させてもらおうと、一歩でも二歩でも先進むんじゃないかなと思うんですけどね。

(M 委員)

そう思うんです。能勢の人が棚田を何で自分らは守らなあかんというのを、テレビで見ました。やっぱり住んでる人が言いだすのはなかなか無く、よそから来てこの棚田がいいなといった人がまず棚田を守ろうよと言って、地

権者の人もあっそうやなと思って始まったんやという話を聞いて、要は外から、来てこう地元の人に、あっそうやなと思わせてくれることを誰かがせないかなあと思っています。

(委員長)

だからそのタイミングとかね、今どの時点までいってますかという情報を私たちは欲しいんです。テレビ見んでも能勢で私20年前に怒られました。棚田の所有者に、お前何きれいごといいとるんやと。こんな農機も使えないような所、誰が田植えや稲刈りしてるかわかつんのかと。綺麗ごと言うんやったら帰れと怒られた経験あります。そうは言っても、じゃあそのお手伝いに入りましょう、どうしましょうかという中でやっぱりこう汗をかきながら、今もあそこに行ってる訳です。N 委員さんもそういう経験を大阪府内でいっぱいされてますので、副委員長も含めてね、だからこのタイミングですわ。こういう話は無いですかと言ってもらったら、どっどこから知恵袋が出てくると思うんですよ。だからそこをもうちょっとこういう話を聞かせてやとか、あるいは今こういう情報欲しいねんけどな、っていうことをこういう場で言えればな、というように思うんですけども。このメンバーで集まるのこしかないでしょ。あとは地権者さんの集まりしかないわけやから、だからここは地元にどういう情報を流したらいいのか、どういうように持っていけばいいかってことの仕込みをする会と違うかなというように思います。どうでしょうか。今日のお話を聞かせて頂いてると、もう一回その原点に立ち返ってそろそろもっと根本的な話もする時期ちゃうかという、ご意見も出ましたし、あるいは機構を作るか作らんかっていうところで、もっと具体的なその判断できるような資料が欲しいなあというご意見もございました。これについては事務局と持ち帰りをさせて頂いて検討させて頂きたい、明日以降動いていきたい、準備させて頂きたいと思っていますけれども、他なんかご要望とか悩みとか、ご注意とかございますでしょうか。

(C 委員)

今日は機構とまちづくり協議会これをどうするかということやったと思うんですけど、I 委員が言ったように、ここに住んでる 393 人 150 世帯の人は文句言う意識の人はあんまり少ないのではないかと、自分の土地やまちがええようになった方がええという人が多いと思うんですわ。お金をほんま仰山儲けるというこの時期でこう開発したからお金儲かるという、そういう人じゃなく、土地がきれいになって利便性がよく、ええ感じになるという人が、住んでいる人の大半という気がするんですよ。同じ世帯でも一緒に農業している人もいます。ただ、皆岸和田に住んでるんかなと思ったら半分以上住んでないと、かなり特異性が強いなと思うんですわ。それで、具体的に進めて、今ゆうたように、最初にこれぐらいかかと提案して、例えば、千円、2 千円なのか、ホンマにそういう意識でですね、意識を徐々にね浸透させていく、潜在意識を顕在化していくように、具体的に進めて行かないと前に進んでいかないと思います。具体的になんぼぐらいの負担とかね、極力少ない範囲でね、運営するにあたって、その負担をしたら、具体的にだいたいこういうことができるなど色々意見も出てくると思うんですわ。私は地権者じゃないんで、いつも中々言いにくい所もあるんですけど、やっぱり私もここ参加させてもらっている以上は、私が地権者という意識で望んでるんですわ。地権者やったら少ない方がええと思うんでね、そういう考え方でいかないと。個人的にお金、ちょっと苦しいとか、なるべく少なくしてよとか、ありますよね。地権者やったらね。その前にどうするんか具体的に出てくると思うんでね。最低このぐらい負担かかりますと具体的に出していかないと、中々前に進まないんで最初、一番最初にね会議でいわれたようにそういう話にもって行った方が一番いいかなという気はしますね。

(委員長)

C 委員が最初おっしゃったように、その金儲けだけを考えている地権者はほとんどいないってのは、その通りだ

と思うんですね。だからこそ私は、ちょっとストレートに言わせてもらおうと、変な相談相手につかまらない事やと思うんですわ。社会的には有名と言われている事業者でも金の事しか考えていない人はいるっていうのは、私は何十年そういう事業者と対面してきてますから、わかってますけど、これも先ほどの公平性の原理で、ここここはアカンでという訳にはいかんのですけどね。でもそういう所は宣伝うまいから、うちに任せてもらったらええですよと、なんていうくる訳ですわ。そういう所にこう引っかかってしまうと、結局自分の思いでない土地利用を地権者さんがされてしまうんでね。そういう意味では、やっぱこうしっかりと、皆の足並みがそろそろ必要なことですし、そういった相談相手もちゃんと社会的に、使命を持ってやって下さるような所が重要だと思います。次のステップになるかと思いますが、場合によったら、今の市役所の丘陵地区整備課が相談窓口になってますけども、月に何回か C 委員も出掛けて頂いて、何か相談窓口に座っていただくとかですね、そんな工夫もそろそろ必要な時期なんかなというように思いますし、市役所に来て、連絡して繋いで下さって、またどこか別の所で別の時間に打合せしていただいて地権者さんと話を詰めていくという所もそろそろ必要かなというように思います。2 年前に皆さんと一緒にまとめていった基本計画を具体的にどここの場所で展開するという話もそろそろ詰めて、土地利用を考えていくことも必要かなと思うんですね。具体的には、もう愛彩ランド行きました、それから色々な作物あります、そうすると半日ツアーでね、愛彩ランドの良さを利用しながら、ここにどんな施設、どんな物が出来あがってくると半日の訪問コース、観光コースが出来んやろかっていうことですね。そんな事もそろそろ夢レベルでも最初がいいと思うんですけれども、そんな事も考えていく時期のように思います。さらには浜側と山側をどう連携していくのかというところをですね。この土地利用の中で考えていくちょっとまあ大きな視点で考えていくっていうことも、原点に立ち返るのであれば、必要かなというように思いますけれども。

(B 委員)

今、どのようなまちづくりにしようとかかというのも良いが、まだ 12~13 年かかるような状態でね、はたしてそれが時代に合ったまちづくりかどうか。頭から決めてしまったら企業誘致も出来ないとなると、地権者もあんまり乗ってこないと思うんですね。こちらが選択出来る立場じゃないんじゃないかと。誰でも金儲けの事を考えてはないけれども、ある程度は考える方もおるしね、ちょっと時期早々じゃないのかなと思います。

(委員長)

逆にですね、私も含めて誰も 10 年後 20 年後の事はわかりません。ただ言えることは、先ほど J 委員がおっしゃっていただいたように、30 年前にホテルでね、まちおこしをしようよと、うちはホテルで、まともうよという時期だったのかのかどうか。例えば先ほどの合掌造りの村もそうですけど、30 年 40 年前に合掌造りのこの不便な家屋敷を守って行こうよという時代やったんかどうか、つまりその、何がしたいんかという、この数年を考えて動いてしまった人と 30~40 年、50 年の間隔で先を読んだ人とは違うと思うんです。直感で私たちは、こういうものが大切やという事を、選んだと思います。それが、50 年経ってきて、効いてきたんやと思うんですわ。だから世の中の流れに流されずに自分たちは、本来何をすべきかっていうことをきちんと見据え、考え議論して、その選択した人たちの価値が 50 年 100 年スパンで考えたら、勝ってきたのはそういうところじゃないかなと私は思うんです。だから、確かに B 委員がおっしゃるように 10~15 年はどうなってるのか、わからん。でもどうなったとしても、私たちはこれは譲れんぞっていうものをね、持っている地域、持っている人は揺らがないと思うんです。そのしっかりした柱の上に立って、今、現実的に何が一番実現性が高いのかっていう所で、その個別の選択をしていくのが、重要なことかなと思います。そうすると 10 年経って、その実現性のメニューは変わったとしても、それに合わせて動けると思いますし、表面上は違った選択に見えるけれども、結局根底にある事は、揺るぎないかなと。何かこう、

しっかりとした背骨、柱を全地権者さんと一緒にね、膝を突き合わせて議論して、作っていきなあって思います。これは、先ほどからお話をしていますように、新しい地域づくりですから、あまりその今までのような、伝統のある村の延長上にはない新しい人たちが集まり、新しいまちを作っていく訳ですから、そういう意味で、ちょっと頭を転換してもらって、新たなスタートという事を皆さんと協議したい方がいいのかなと思うんです。

(N 委員)

将来のことは分かりませんのでね、地権者の方々に、先ほどリスクの話も出てましたけれども、じゃあいくらかとかそういう話以前に、例えば、区画整理ですと、一番理想では右肩上がり経済ですと、区画整理をして、土地の価格が上がる。そうすると、保留地をたくさんとっても、売って、事業が成立します。上がらなかったら、保留地をたくさんとらないといけませんから、こんなに取られて売れなかったら、お金もかかって、それも土地の値段も上がらなくてもの凄いリスクあるわけですね。良い所、悪い所、そういう仕組みですってゆうことを理解してもらう必要がある。農整備に関して言うと、保留地が取れません。その変わり国庫の補助金が出ます。その代わり土地も安いけど、先ほどもいいました道も狭い、広く取れません、その代わりにいわゆる補助が出て売る代わりに、あと規制がかかります。ですから、そういう良い所、悪い所を出して、正直に出してどっちを選びますか？の世界なんですね。それをいくら、なんぼかかります。という前は、なんぼゆうてたのに、えらいかかるやないかと、ウソついたんかと、そういう世界になるんです。そういうんじゃないに、それぞれリスク、メリットがあって、こういうシステムになってます。その代わりここは良い所があるということで、どちらを選んでもらうかということです。最終的に突き詰めてしまえば、その所をきっちと地権者の方が、今どうしても息子も土地使わない。どうするんやって時に、こういうやり方した時に、こういうまちづくりで云々という話を出し、その時にこういうリスクもあります。それでよろしいかということで、それで判断いただくしかないです。僕はそう思いますけどね。

(F 委員)

現実的にそれで土地選定しています。農地の整備は一反あたり約 90 何万かな、都市整備の減歩は平均約 60、その代わり、お金は今のところはおかかりませんと。そういう話をして、農にしますか、都市にしますかってゆうことで、選定してもらいました。それでまとまってんやけども、あとのね、もらった土地を今度、集約する時にその土地を自分の自家用に住宅地にもって行くか、工業地にもって行くか、または、商業地にもって行って貸すか、自分の商業地で商売するかという選択の方が来てるんですわ。

(N 委員)

一筆、一筆の話、個人の話と、もう一つは用途のエリアの話ですから、これは行政に関わった話になりますので、工業用地の横に住宅建てる形はできますやん。

(F 委員)

希望を聞いて、行政がここは住宅地、ここは工業地、ここは商業地になった場合、希望聞いて、例えば 1 反土地持って持ち点数はこうやから、ここにもってきた場合何坪ですよ、という話はできます。現実的に土地交換は 10 月に公聴会開いて、やるわけなんですわ。農地は別ですけどね、農地の方で土地交換のない方も農地は 16% 前後の減歩率で 1 反あたり 80 万～90 万、管理費がいくらかかる、そういう説明はさせてもらってます。農地や商業地、宅地をどんだけとるか、保留地をどこに持ってくるかと、そういう話まで、具体的に役員の中ではある程度、もう進んでいます。

(N 委員)

それで決まったら、今度この方々の中だけでも次の話ですね。減歩などのね。

(F 委員)

農地は問題ないかもしれん。交換分合で規定があってあなたの土地はなんぼ以上減った場合はアカン、増えた場合はアカンちゅうそうゆうルールに基づいて、清算金もやらしてもらってます。

(委員長)

乱暴な整理をさしてもらおうと、ここまで来てますから機構なくても進みますわ。事業は、農業ゾーンと都市利用ゾーンをグループに分けてね、それぞれの事業を進めていくことは可能でしょう。あと個別にリスクを負ってもらって自分らの換地を受けたあと、どう使うかっていうのを効率的に考えてもらったらね、事業としては進みますわ。ただ、ここまで一生懸命、皆で時間かけて話をして、いいまちにしようよ、いい使い方しようよといったんやから、やっぱりその個別のゾーンに分けずに、もっと大きな話をやっていくような、仕組みがあるんちゃいますかという話です。N 委員がおっしゃるようにその個別の所でね、ゾーンごとに集まって話したら事業が進んでいきますからね。別に希望がなくても、すごく乱暴なまとめですよ。機構がなくてもいきます。いきますけど、それで、ホンマにいいんでしょかねって言うことは、一般地権者さんに理解をしてもらわんと、やっぱりそのちょっと、ひと手間、ふた手間かけた方がね、やっぱり 50 年、100 年考えた時にええまちになりますよ、自分の資産、価値も上がりますよという話を、どうゆうように、どのタイミングで説明したらいいかなってゆうことを、次回にさしてもらいたい。本来我々がやりたかったことができていないのは、一般地権者に呼び掛けられてないなあっていう所で、何度も何度もこういう話をさせてもらってるってことだと思います。

事務局も考えを色々組み立てる非常に大きなヒントを頂けたのかなと思いますので、また、よろしくお願いします。

閉 会 12 時