

第 8 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 2 月 10 日（金曜日） 午前 10 時 00 分～11 時 50 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

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

辻本 富孝 委員

藤井 一郎 委員

森 一晟 委員

山本 一晃 委員

山本 博 委員

事務局 丘陵：野中、森口、吉田、笹島、塔筋、渡邊、公文

農水：杉田、小橋

（株）權総合プランニング：飯島・川井

開 会 10時00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8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。

それでは早速ではございますが委員長よりご挨拶いただきまして始めさせていただきたいと思います。委員長よろしくお願い致します。

《委員長》

おはようございます。かなり進んで参りました。また今日も色々難しい問題もあると思いますけれども、また色々ご意見等頂きまして、議論の方進めていただきたいと思います。

《事務局》

ありがとうございました。それでは、次第の3番の事務局報告からさせていただきますと思います。

前回の機構準備会12月9日時点で報告させていただいた内容につきまして確認させていただきますと、前回までに事業化検討パートナーの募集につきまして一社手を挙げていただいたんですけども、その後辞退されたということです。進め方として、企業の意見をまず聞いて今後検討していくまでを前回報告させていただきました。その後、まちづくり協議会の方で、説明会に参加いただいた16社に意見を伺いたいということで依頼させていただいたところです。その内容の回答結果をまとめたものが本日資料となっております。今回聞いた内容は1.提案申し込みに至らなかった理由、その次2番として今後のまちづくりに対する提言があれば頂きたいという、その他ご意見くださいという3点で聞いております。内容につきましては、対象区域、事業規模、その次が土地事業の方針であるとかゾーニングについて、また事業実施に向けての意見、そしてその他ということで整理させていただいております。今日はちょっと部分的にお話をさせていただきますけども、例えば区域・規模についてやはり厳しい意見もかなり多かったです。また、現社会情勢の中では大規模な事業を成立させる為にはなかなかその提案にまで至らなかったと理由がありました。さらに、都市整備エリア全体の企業誘致が会社として困難と判断したということで、大企業でも一社ではこの規模を一度にそろえるというのは難しいということで色々意見が多かったです。そこで色々提言して頂いているんですけども、例えば進出企業のニーズに対応した段階的な整備計画を検討するべきではないかという意見や、一度に全体というのは当然しんどい、少しずつ積み上げていくようなやり方も必要ではないかという意見がありました。また、丘陵地区全体の土地の整備、土地交換という面もあったり、また住環境の充実、そういうことを考えますと、一定の事業規模はこの丘陵地区の計画の場合は必要になってくる面もあるのかと、そういう理解を頂いた上でいろんなご意見をいただいております。そして、今後その企業ニーズを発掘していくためにいろんな地区PRも含めてアンケート調査を進めながら今後少しずつ積み上げていくというようなやり方が現実合うのではないかという意見が大半でした。その他

色々厳しい意見が多い中でいろんな意見いただきましたので、その辺を基に、まちづくり協議会の方でも色々議論いたしました。この意見を踏まえてここには書いていませんけども、年末のまちづくり協議会、運営委員会、役員会で今後の進め方について議論いただきまして今回提案募集したように、もう一度例えば時間をかけて再提案募集をするのか、また別の方法とするのかという検討、議論をしていただいた結果、その年末のまちづくり協議会の中で、個別対応でその土地活用のアドバイザー的な企業を選定しながら進めていこうではないかということで承認を頂いたところです。その後、土地活用アドバイザーの選定についてということで、まちづくり協議会の承認を受けまして協議会の方から大阪府の土地区画整備組合連合会ということで公的機関に丘陵地区についての土地活用のアドバイスをしてもらえるアドバイザー選定を依頼しております。府連さんの方では、年末に選定に入っていただき、年明けの半ばにかけて色々ご検討いただきました。その結果、下に書いてありますけども、光亜興産株式会社をいろいろ条件を含めて府連さんにて調整いただいて1月18日に内諾を頂いたということで、その話をもって1月21日のまちづくり協議会の方に府連さんから回答いただいた、という経過になっております。この1月21日のまちづくり協議会の役員会で光亜興産株式会社の会社概要であるとか、また今回のアドバイザーとしてどういう内容で担っていただけるのかということで、大きく3つの条件で協議会の方で承認をされたところです。内容につきましては一点目、企業情報を色々と集めていただくとともに、動向の把握をしていただくということが主になっていきます。プラス二点目、テナントリーシングということで当然経済条件であるとか所有形態、いつ頃取得したいんだという内容を踏まえて単価であるとかを踏まえて色々調査いただきます。ただ、やはり、色々企業さんについては、我々岸和田市としての役目もありますし、商工会議所さんも色々情報を持っております。そういう地元の情報については商工会議所や行政が情報を集める、というところと、アドバイザーとして光亜興産さんが収集した情報とどこかで情報を合わせてトータル的に丘陵地区に対応できるようにしていきたいということでお話させていただいております。そういうことをしながら3点目に事業スキルの助言としまして、企業が来ていただけるのか、あるいは事業自体が成り立つのかという部分、また保留地の処分であるとかそういう内容を含んでおります。その辺も含めて事業スキルの助言ということで、事業の成立性も踏まえて色々ご検討いただく内容でアドバイザーとしてやっていただくということで考えております。おおむねの期間として約6カ月、一応これはその三点目の事業スキルの助言ということになりますけども、事業のめどが、内容が見えてくるまで約半年ぐらいという想定で今考えております。報酬の請求を協議会に対して行わないということで、そうした内容で協議会の方に理解いただいて承認をいただいたところです。その後、協議会の方から光亜興産さんの方に正式依頼をさせていただいているということになります。今の時点では進捗出ておりませんが、今後はまちづくり協議会の運営委員会、また下部組織で都市部会と色々あるんですけども、そのあたりと一緒に光亜興産さんと協力しながら少しずつでも実現性に向けてつめていきたいと考えております。以上です。

《委員長》

私も何度か光亜興産さんと一緒に仕事をさせていただいた経験がございます。そういう意味では、私も安心しているところです。密集市街地の再建ということでやってこられまして、自分のところでやられるっていうよりも地権者さんを応援して、そこに光亜興産さんがアドバイスするというような、そういうような仕組みで携わっております。

それでは今回でございますけども4番目の整備機構の必要性和組織構成についてという所でございます。これはこれまでもお話をさせていただいた部分が多くありますけども、もう一度確認をして今後の機構のあり方を検討していきたいと思います。それではまず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8回 岸和田市丘陵地区整備機構準備会
～整備機構の必要性和組織構成について～
 - ・組織の必要性について
 - ・土地利用について
 - ・整備機構の組織構成について

《委員長》

はい、ありがとうございます。これは先ほども申し上げましたように前にも色々お話をさせていただいているところではございますが、我々もこういうようなものが必要な時期に入ってきたのでその再確認と、どのような機構を作っていくのかということです。今日の集まりを名称として確認をさせていただきたいと思いますが、整備機構準備会でございますので、本来の目的は整備機構をどのように作っていくのかの話ということですので、そういう意味ではこの場所が本来かなと思います。

いかがでしょうか。何か質問、ご意見等ございましたら。

もっとわかりやすく言えば、いわゆる都市整備と農整備ということで進めていくわけですけども、事業としては要するにメニューがありますのでそのメニューに従って進んでいけばいいわけですね。ですから、あえて組織の整備機構を作らなくても進んでいけます。一番わかりやすいのが11ページの図だと思いますけれども都市整備の所では区画整理ですので、区画整理の組合を作っていて、農整備の方は土地改良ですので土地改良区ということで、運営の方は地権者さんが集まって組合をつくると、そうするというようになるわけですね。それで、一定専門知識が必要ですから区画整理組合におきましては専門家も派遣もされるというようなことです。先ほどの報告いただきました光亜興産株式会社が土地活用アドバイザーに決まったということですけども、その上の大阪府土地区画整備組合連合会というのがあるんですけども、これは事務局としては大阪府の土地整備推進センターが一所懸命やっています。そういうところから組合の方

に様々な専門知識が提供されて一緒にやっていくということになると思うんですね。それから土地改良の方は、J Aもノウハウを持っていますので、協力をお願いをするということも当然可能です。しかしそれなりに費用が発生するというわけですが、土地区画整理・土地改良の場合は国の方から補助金が出るので、そのあたりは享受して、あるいは一定のそれぞれの方の負担を頂いて進めていくというようになります。ですので、それはきちんと整理させていただいているかというと、この件に関しては機構が設立しなくても進めていけると思います。それ以外の所を誰がどうするのかということだと思いますけれど、これは都市も農の方も都市的利用・農的利用も同じだと思うんですが、自らがお使いになるのであれば土地が決まり事業が終わったら、その土地を自分でお使いいただいたらいいので、何も困ったことはないんですけども、どなたかに売却するとか、どなたかにお借りいただく場合にその借り手を探してなくてはならない、ここをどうするかという問題が発生します。これは、通常は不動産会社に頼めばそういうことを業としてやってくださるわけですから、ここの所有者さんが不動産会社とタイアップしていただければ、それはそれで済むわけですね。あと、先ほども出てきましたようにそれぞれの個別の小さな土地をお貸しを頂くのであれば個々に不動産会社さんとタイアップすればいいわけですが、一定の規模の土地をお貸しするためには規模を確保する必要があります。そこに地権者意向の集約と調整部門が要りまして、今はまちづくり協議会とそれを応援してくださる市役所がその仕事を担っている訳ですが、ここをどうするのかということですね。まちづくり協議会なのかどうするのかというところが一つ提案事項かなと思います。それから、今日の話では全体の調整とかマネジメントもやった方がトラブルも発生しないし、まちづくりができるんじゃないでしょうかというお話。隣に変なものがつくられないようにする為には事業の構成をしとかなないといけないですし、それからみんなで同じ方向に向かって進めていけばそれなりに町ができますよねというようにところで全体の調整をしていくことが必要ですよと、ということだと思います。まあ今の所はこれぐらいの必要性の整理ができるのかなと思います。

もっとわかりやすく言えばお金が当然発生しますので、そのお金をかけてまでやるのかどうか、ということだと思いますけれども。

《Ⅰ 委員》

機構を立ち上げて進めていくということは、今役所でやってくれているこの準備会とか、そういう部分も全部組合でやっていくことになるが、そのお金をどこからどうしたらいいかという説明をお願いします。

《委員長》

試算もかつてやってますよね。その辺を情報提供いただけないかと思うんですけども。

《事務局》

今日お配りさせてもらってます、16ページの方がその試算の一例になるんですが、これはあ

くまでも全てを稼ぐという前提で組織を構築したらこれぐらいは要りますよねというような、試算にはなっています。

《Ⅰ 委員》

これより安くするとしたらどうしたらどうしたらいいか。

《委員長》

安くしていくためには人件費を減らす。だから、今例えば16名雇っていますけれどもそれを半分にすれば半分になりますし、偉い人を減らしていく、まあ色々方法はあると思います。でも人数が減るとやっぱりそれだけやれる仕事も減ってくるということです。

《事務局》

寝屋南で区画整理が解散しようとしてます。そこは大街区でまとめて土地利用されてる方々がいわゆる地権者会社を作っています。寝屋南都市開発という会社を作っており、例えば30年の定期借地ですけど、定借が終わった後どうするのか、個々の問題、例えばその相続が発生したり、あるいはその権利を放棄したいという、こういった場合に外部にマネジメント会社と委託契約をしており、みなさんから上がってくる地代の中からその委託会社、マネイジメント会社に委託をしているという形をとって、調整などをやっていただいているという方法をとっているところもあります。

《委員長》

これはちょっと土地の整備以外の所で色々考えていただくと、先ほどの会計もわかりやすいのかなというように思います。あの、市役所の仕事もですね、かなりの部分委託として外へ出しているわけですけども、一つのところで人を抱え込んでしまうとなかなかその、ロスが発生してしまうということで、専門的な人材を外に出した方がですね、ロスが発生しないという、安く抑えられるということなんですね。不動産を持っているところに一定額でお願いするともう少し安く抑えられますよという話です。

《Ⅰ 委員》

とりあえず、地権者に説明してないんですけど、やっぱりその辺説明もしないといけないので、機構を作っていただいても、自分ら事業を目指しているので、その辺了解を得れないと、勝手に役員がやっていると誤解されるので、その辺を説明しないといけない。

《委員長》

そうですね、それも当然必要ですし今日は資料の作り方もなんか地権者さんにとっては脅しのような書きぶりですけども、なぜそういう書きぶりになっているかという、本来は自らが

金を出し、こういうことをやっていかないといけないんですよ。しかしながらできないから市にお願いするという方向もありなんです、やってもらって当たり前という訳ではなくですね、やはり自分たちが本来はやらないといけない所をお願いをするんだというスタンスがあるというところですが、ただそれは市役所が受けてくれるのだろうか、それから今日は議員さんなどがきていただいておりますが、議会がそれには予算が必要だということを言っていないと、これは丘陵地区だけにこういうその特別な配慮ということになりますから、そのあたりはやはり他の岸和田市民の目もありますから、そこをどういう形で、また別々の何かでやっていくといこうともありかとは思いますが。考えていますように土地区画整理事業も本来なら組合施工だったら組合が色々やっていかないといけないんですけども、ほとんど市から出向されるか事務局でということやっていて、その管理もほとんど市の出向された方がやられています。地権者さんはいっていったらいいという話になってくるんですけども本来は逆で、地権者さんが組合を作って組合が事業をまわしていかなければならないというようになるんですね。で、ちょっとついでお話しさせていただくと光亜興産さんが入っていただくと色々ノウハウを持っているところです。で、門真市の古川町一帯を光亜興産さんのやっている所なんですけども、ここのたくさんの地権者さんが狭い敷地をお持ちの所を光亜興産さんなんかが入られて地権者さんの意向を一つ一つ取り込みながら建物を集約化して建て替え、そしてそのあと建った賃貸マンションを地権者の方たちの起こされる会社が経営されているわけですね。そういうノウハウをお持ちの会社です。実は地権者の方々が株式会社をつくられるとしても素人さんの集団ですから先ほど話にあった、委託をされるというのは光亜興産さんの職員さんが実際は動かしてらっしゃるというような、そういうところですね。で、門真市が表に出るのではなくて、民間の事業者と地権者さんがうまくタイアップしながら進めているという意味で、全国的に有名というか、先進的な事例として門真密集市街地の整備事業というのは有名になっているんですけども、そんなことも考えていただくと、あるいは光亜興産さんから情報を提供して頂くと、もう少し具体的にお話ができるのかなというように思います。例えば古川町の場合はどういうやり方でやっているのか、地権者組合、地権者の株式会社はどのような形の費用をどれほど払っているのかというのは、一定情報提供いただける可能性はあると思いますし、例えば光亜興産さんがこの機構を引き受けてくださるときに、どれくらい要求されますかというような事をストレートに聞いていただくという手もあるのかなと思います。逆にその時にどれくらいの仕事を頼まれますかと聞かれると思うんですよ。とりあえずいくらですかというのは聞くにしても試算ができませんので、どのくらいの仕事がありますか、というようなことを我々をお願いされますか、ということをお願いいただいたら、それだったらいくらでやりますよというような話になるわけで、今日の話はそこなんです。どのような仕事をやっていただくおつもりなのかというようなことの確認なんです。全部ワンセットで行くのか、ワンセットといえば先ほど提供して頂いた資料のようにかなりの額になります。最低がこれくらい、次の段階がこれくらい、で、フルセット、まあ三段階くらいでこの場合はいくら、この場合はいくら、ということで示していただくというのもありますよね。ただ、何セット用意するのかというのは、皆さんと話し合いながら検討したいというのが今日の主旨なんです。

《Ⅰ 委員》

先ほどの、普通は区画整理は地権者がやるというのはわかるんですが、ここの地区は市、前の市長ですけども、社長になってやってきたという経緯があるのは、何年か前から先生にも入っていただいてよくわかっていただいていると思います。そういうような状況ですのでね、普通の状況でないということを理解していただかないと前に進めない。だから、部長や課長など、たくさん入ってやってくれていると思いますけれども、この事業を前に進めるためにかなり応援して頂かないと、普通の組合をやる場合とはちょっと違うと考えています。そこをここで確認したいんですけどね。

《委員長》

個人的には重々理解はしてるんですが、ただ、それを岸和田市が税金を投入してやる理屈ですけどね、これは誰がそれを対応していただくかというのは、全岸和田市民が自分たちが払ったその税金ですから、それはやっぱり丘陵地区に税金を投入するのが必要やなというような理屈を、我々が作とかなないとあかんのと違いますかということです。前に府と市が入られて上手くいかなかったから地権者も困ってるんだということだけではどうなのかと、ということですよね。

《Ⅹ 委員》

この図で書いてくれている整備機構の法人化に関することで、地権者全員がその組織の中に入るというようなことでしょうか。

《委員長》

それも色々ありますということで、ここで検討させていただきたいと思うんです。一番いいのは全員が出資者になって連帯責任を負うのが一番良いですよ。

《Ⅹ 委員》

今聞いた話ですと、実際に都市エリアと農エリアとで、貸すところによって差が出てくるだろうし、収益は個人の収益になるだろうし、そうになってくるとなかなか地権者の理解を得るのが難しいのではという気になります。で、今都市エリアについては、保留地、場所を出して負担して、農エリアについては負担金として100万くらいですかね、負担となってくる。その負担だけでも、なかなか難しいなあという気がします。額も、どれだけ縮小するかうんぬんあるにしても、額にしたらすごい額ですからね。

《委員長》

まあわかりやすく言えば農的整備、土地改良でお金を払っていただかないといけないというのはそこから儲かるすがなかった場合ということですので、いかにみんなで負担して頂きながらやらんとかたがない。ただ、もうすでに土地改良やって頂いているところもあると思いますの

でね、周りの農地からするとやっぱりこう使い勝手のいい農地になってるはずです。その区画の問題であつたり、あるいは農道の問題であつたりね、で自分一人ではものすごく額がかかるというところですが、共同事業だから安く抑えられるわけであって、おそらくできあがった後みなさんに喜ばれると思います。いい農地になって返ってくるわけですからね。ただ、それにいくまでなんでここまでを出さないかんねんと、なるのはどの事業でも承知だと思いますけれども、ですから今も使い勝手がいいやないかという方は前から言っていますように、今まで通り使っていただけばと思いますけどね。我々としてはもっといい土地にして資産を残そうよという方に対しては、農業だとなかなかそこでこうお金を稼ぐのは難しいので、一定の整備の負担を出していただくという。逆に都市の場合は売却をしたりお金にすることができるので、そのあたりの売却をした利益でこの事業に突っ込むことで賄う。ただ、それは結局金銭的には負担はやってませんけれども自分の土地を少しずつ、いわゆる減歩という形で、保留地つまりそれを売却することでお金に換えるところに土地を提供しているわけですから、そういう点の負担をいただいているわけですね。そう考えたら長い目で得をしているというところになろうかと思うんです。先ほどのX委員の言うようなお話を違う面で見れば個別の土地利用を実施すると、損得が発生いたします。その土地の条件によっても貸しやすい所、貸しにくい所も発生しますし、さらには上手く事業展開できる方もおられますし、なかなか買い手が見つからないという方も発生するわけですね。それを集団として、例えば株式会社とか組合にしておくリスクが少なく済むということですよね。だから、ちょっとまあ例えがいいかわかりませんが宝くじと同じで個別にやってしまうと上手くいくかもわからないけれども失敗するかもわからない。でも組合でやっていくとその自分の土地は足りなかったけども、全体の土地の利益配分がもらえるわけですから、そっちの方がリスクは減りますという。ただ、上手くやっていく場合よりも、うまく貸せなかった人の負担も自分がやっていかないといけないので、自分一人で貸すよりも利益が少なくなるかもしれない。そこをどう判断されるかというところだと思います。で、リスクを負担、分配するためには、それは組合や株式会社を作っていくのが当然有利だと思います。ただその為には面倒です。手続きもやっていかないといけないし、後々子孫に受け継ぐ時もなかなか面倒になります。土地持ちではなくて株主なるということで株を子孫に受け継ぐということになります。だから、頭の中で発想の転換をして頂けると新たな道はあるんですけどね。

《F 委員》

農整備は農整備でそれぞれが100万円を出してグループでやる。都市整備は都市整備で、減歩が60になるか70になるか知りませんが、最終的には土地区画整理組合を作って、その中でやっていくことになる。保留地の処分など、そういうリスクがあるのは、私は分かっているんですけども、農整備については国から補助をして頂いて負担金が100万くらいで、換地についても、色々相談しながらやっていく。しかし、土地整理組合の都市の方については、保留地処分がありますので、みんなで100分の1でも出資して、会社作ってやっていかないと、そういう形で理解できてるんだけど、地権者の人は理解できていません。だから、僕は、農は農

で都市は都市で、それぞれ組合を作って、分かれて整備していくと、理解してきたんですけども、今聞いたら、一緒になってやっていくという形ですか？

《委員長》

だからそれもまだここできちんと合意ができてないわけです。そういうのをワンセットで機構を作るという手もあるし、それから例えば先ほどお話があった50人が集まって一定のエリアだけを貸すということであれば、50人が株式会社を作ってもらったらそれでいいですよ。だから機構の中に組み込まれてもいいわけですよ。そういうところの組み合わせがありますよということです。もっとわかりやすく言えば無くてもいけるということです。

《D 委員》

我々が理解してるのは、農整備エリアというのは地権者で賛成してるもんがそんだけの土地を確保できたらそれで事足りるというふうに理解しているんです。我々の町でも都市が一人ぐらいで、後はほとんど農整備エリアの希望者なんですけどね。聞きたいのは、農整備エリアの希望者で計画してる農地というのは確保できていますのやろか。例えば、農整備エリアの地権者が100人あって何㎡という減歩も含めて、これだけの分は確保できますというような。それはそれであの90万か100万さえ支払えば、もうそれで事足りるでしょうか。それで、その都市エリアの方は、いろんなリスクとかあるんだけど、僕としては農でええんやからっていう思いはあるんです。だから都市いく人はそのリスクを負ったらというそんな理解はしていますよ。

《委員長》

ちょっと確認させてもらいたいと思うんですけど、やっぱりこれは事務局の人に確認させていたきたいんですけどね、全員がその事業が終わった後、全員が自分で耕作されますかというに加え貸す手もあるよって宣伝してきましたよね？貸される場合はもう一度なんか、かまさないといけないと思いますけどね、その部分ですよ。全員が自ら耕作されるの場合は、おっしゃっておりです。あと貸される方がおられた場合は貸すためのいろんなことを考えとかないといけないと思います。

《D 委員》

ただ大きなね、これは自分の手にはおえんと、大きな土地を持っている人は、全部集約して貸して、大きなものに、例えば、1丁も2丁もある人が、3人も4人もあって、その人らが1つになって、貸しましょうかっていう話もできるけれども、1000㎡や500㎡やそんな人ばかりだったら、貸すというのは、その集約も希望者の中でしとかないといけないのではないかな。

《委員長》

逆の場合もあります。分割して小さな物を貸すっていうのもあります。その方が収益上やりや

すいこともありますので。大きく、集約して誰かに貸すっていうのもありますが、今回は小さく分けてということも考えていけないといけません。

《D 委員》

ただ、それを1反の土地、300坪の土地をもらったとして、それを32等分にして貸すんだというケースは可能だと思います。

《委員長》

可能やおっしゃっていただける方はいいと思うんですけども、今までの我々の宣伝の仕方が、そういうのではなく収益を作ったらそこに任せるといふ、貸す方法もありますよっていうことを宣伝しているんですね。そこですわ。それは機構を作らないでいく方向を考えた方がわかりやすいけれども、おっしゃるようにそれぞれ地権者が農エリアだけ集まって考えていったらいいと、それはそうです。それからまとまって貸そうという人は、まずは換地の時に意向だけ取って、固まってもらいます。その固まってもらって貸すっていう方だけがまた集まってもらって自分らで貸すとか、あるいは、誰かを雇うとかそういう仕掛けを作ってもらうかして、どんどんそのグループを小さくしていく、同じような思いの人だけに集まってもらって小さくまとまってやってもらうということになれば、それはそれで済むんですよ。ただその時の相談相手がJ委員さんもおられるし市役所もおられるし、それでやってもらったらええやんかというように考えていけますよね。

《D 委員》

それともう一つ都市整備エリアの土地について、例えば都市のほうにいく人が3分の1くらいしかないとなったら、他のエリアでやろうとしている部分が3分の2なと思うんですね。それなのに企業分担をしないのかというね、その人らにまた持ってくれと言うと、段々参画しなくなってくと思う。

《F 委員》

要はその話はね、意志固めにもうちょっとはっきりと打診して、どの辺を削るかというのを市の方へ、経営者だけがいるという形でやらないと、地元の話しても話が前に進まないと思う。

今の時点で 農と都市の部分が一緒にまとまったら、都市が長引けば、農が自分のもんにならんということになって、混乱してくるわけです。僕が回ってきた中で、話をしたのは、農は3年か4年かかって、700万くらいで自分のものになりますよって話をしているのは、無駄になってしまう。だから、所有権については分離して、貸すとか貸さんとかについては、斡旋してもらったり、農協とかに入ってもらって、話をしたいと思う。

《委員長》

先ほども言いましたけど、今日は脅しをかけるような資料というふうになってます。ですから、はっきりと機構はいらんと。それぞれの地権者さんが思い思いに集まってもらって貸したらいいんじゃないかと、土地区画整理事業や土地改良事業が動いたらいいんじゃないかと。あとはそれぞれやりますというのであれば機構はいらないと思います。もう一つ進めるのであれば、ほとんど無い場合で進むのであれば、ここの調整だけしたらいいんですよ。まあそういう手もあるって話です。

《I 委員》

我々は折角、150ヘクタール全体でやろうということになっているんだから、もっと大きい話でもって行って、地権者にも全部意見を聞いて今言ってくれているような話、規模の縮小やそういうことも含めて、そこで納得してもらってからしよう。そうじゃないと前に進まない。だから、国などに要望してくれているものについては、これだけやりますと言っているのだから、それを進めていきながら、額を少なくできる方法をみんなで話し合いながら、我々だけで決めるんじゃないくて、地権者全体で決めていくべきじゃないか。途中で2つに分かれて、農の方は農の方で、都市は都市でそれもあるやろけれども、地権者全体がやっぱりできるだけ早いうちにまとまるようにやっていかんと恐らくお互いにこの問題については力合わせてやっていこうということで、ここまで来ているのだから、そこらはもうちょっと話し合いしよう。

《委員長》

まあおっしゃる通りで、このお話は何度もこう皆さんにはやってきたので、耳にしたという人はおるわけです。皆さんに理解してもらっただけじゃなくて、皆さんは地権者の代表さんなので、今度は一人ひとり地権者さんがこのことをちゃんと理解をして動いてほしいわけですね。代表さんや皆さんが中途半端な理解やったらたぶん説明できんと思うんですよ。そこを再度、確認をさせていただいて、自分のものとしてちゃんと説明ができるような形で、念押しさせていただいてるっていうのが今日の趣旨なんです。だから、わからんことがあればちゃんと質問してくださいねという願いをしてしてるし、それからそれぞれの話を聞いていくと、農でもらおうとしていの方、都市でもらおうとしておる方の意識が少しずつ、まだ違っているなっていう感じを受けたんですね。こう皆さんおっしゃるように同じ150ヘクタールでやるんやから、もうわしらは農やから都市は知らんわ、都市やから農は知らんねんていうことではなくて、一緒にやれることを話し合っていく部分とまだ話し合っとうまくいくということもあるので、そこは地権者さんの代表さんの中でもきちんと形にまずはしていただいけませんかという話なんですわ。まあその最終確認ではないんですけどね。最終に近いところの確認をさせていただければと思います。

《D 委員》

一般の地権者は、自分で考えるとか自分で理解するというよりはね、「頼むで、頼むで」そればかりです。

《I 委員》

だから、今、お金の問題が出てきたように、それをしっかり説明して理解をしてな、それを個々にやったらその話してなかったとかになるから、説明会をちゃんと開いて集まってもらってできることと、できないところを整理して、できないことは先生にやってもらってやっていったらいいんじゃないか。

《D 委員》

「頼むで」っていうのが一番危ないんですよ。「頼むで」って言った場合はお前らに失敗させられたらっていうことになります。そうじゃなくて、あんたは自分の問題なんやでっていうことを理解してから事業に入ってもらいたいなということなんですよ。

《X 委員》

当然、地権者への説明もあるんですけども、目途ですよ。いつぐらいに出来上がるのかとか。この機構の、整備機構の役割の中で重要な役割が書いている。

《委員長》

例えば具体的に言えば、この前パートナーを選定したときには、まちづくり協議会が募集しましたね。まちづくり協議会がここに書いてある機構がすることを仮に担っていくとすると、そんなに焦らなくても、まちづくり協議会にやっていただいたらいいわけです。そういう意味で、時間はそんなに焦る必要はないですよっていうことです。ただ、まちづくり協議会が同じようなことをやっているから、それを機構という名前に変えるだけということですね。

《J 委員》

ご意見聞いてたら、どっちかって言うと地権者さんと重なり合っているもとで役員さんの色んなこう悩みとかなんとなくは理解できたりするんですけども、基本的に、各地権者の持っておられる土地の価値をどれだけ高めるのかということですね。高めようと思ったら人も物もお金もかかることになります。多分、委員長がおっしゃる人も金も掛けずにやるんやったら、都市も農も出来ますよということですよ。価値を高めましょうという部分で、都市的整備の場合であれば、誰か専門的な人にお金を払ってその辺の調和の取れた、まちづくりを提案していきましょかというようになると思うので、そういう意味では、金掛けさえすれば価値が上がるというのではないんだけど、ある意味では、多分価値を高めるためにどれだけ投資できますかという最終的にはそういう話になるんじゃないかと思います。

《I 委員》

それを地権者の人に説明しないと、ある程度負担が出てくるということになると、それを我々

だけではなく、みんなで決めていく必要があると思う。それと、今まちづくり協議会がありますけども、機構準備会の中で委員長はじめとし、一緒にやってもらっているんで、だから期間を限定して一緒にやって、ある程度アドバイスもらってやっていく、それも一つの手だと思う

《J 委員》

それは当然、声をかけていただければ、協力します。

《委員長》

前の段階で、J 委員の方から、田辺市の取り組みを紹介をしていただきましたよね。それは何の為だということを、もう一回確認させていただきたいと思います。田辺市の場合はなにか事業をやる時にすべてその関係者に出資してもらってるわけです。金を出すということはそれだけ覚悟がいるわけですね。自分が金だしているからこそ自分の金を回収する為に、必死になってやるわけです。そういう仕掛けがないと誰かに頼ってしまうと、頼っている人は後々、文句言いに変わるんです。そのリスクです。それは地権者さん同士のリスクなんです。そこをやっぱり、「金を払う」というのは相当の覚悟です。その覚悟が出来てるかどうかで事業が成功するかしないかの一つの踏み台になるんですよね。「署名をせえ」といったら、誰でもします。判子押せというところちょっと覚悟が要ります。判子押すのは、サインに次いで重いですからね。だけれども口だけ、署名だけではない、本当に一人ひとり自分のものとしてリスクがでるけども、自分も責任あるというようなところまでは、落としていきたい。そうすることによって事業は上手くいく確率がぐっと上がります。今、一番しんどいところですよ。急斜面をあがっているところです。これを乗り越えていただけると、すごい良い事業ができると思います。それをもう一回確認させてください。

《D 委員》

我々は、今、存分に脅されていますけども、地権者の人を脅そうにも、来ていないから脅しようがないんです。

《委員長》

色んな脅しはあると思うんですけどね。「止めまっせ」と言うのが一番の脅しです。事業そのものを止めるよと言えば、ちょっと待てよと言うことになるとおもいますので。

《W 委員》

まあ地権者の代表として来てるんですが、スケジュール通りにいかなかったら地元との調整は難しくなると思います。

《委員長》

先ほどちょっと光亜興産さんをご紹介した時にちらっとお話をした、事業者ですからスピード感ありますよっていう話をしましたよね。どうしてその事業者がスピード感があるかって言うのは、一旦その土地を取得してしまうと、使っても使わなくてもそこで持っていていただけると費用が発生します。早くその回収できるような事業を起こしていかないといけないという事業者っていうのはすごいスピード感があるわけですね。

ところが、行政の人には申し訳ないけども、行政の人がやると、金の痛みが鈍感になっていて、事業者に比べて鈍感なんですっていうことですよね。そう考えた時に伸ばせば伸ばしても、できるんですけども、スケールが伸びたら伸びたで事業は成り立ちます。成り立ちますけども伸びたら伸びただけ、色んな人が回収できませんよという話です。早くやればそれだけできます。ただ国から補助金を頂いてるわけですから、それは裏切り行為になりますね。3年間なら3年間って話じゃないと、これで理解してくれとかいうことは当然発生します。

《W 委員》

この間、光亜興産さんに6か月と言われているんですが、その辺の関係はどうなっているんでしょうか。

《委員長》

この6ヶ月っていうのは、誰が決めたの？っていう話ですわ。1年、2年、光亜興産さんに頼んだら金がかかります。だからです。だからもっとゆっくりやって、例えば光亜興産さんにやってほしい、こっちもやってほしいといったら、1年でも2年でもじっくり付き合ってもらおうという手もあるんですよ。その代わり費用が発生します。その費用は、誰がどう負担しますか？という話なんです。

《W 委員》

先ほど、誰が誰がという話が合ったんですが、行政の方で、この丘陵地開発をどこまで担ってくれるのか、そこの辺は確認しておきたい。それじゃないと地権者が色々聞かれてもね、我々が話のしようがありません。

《委員長》

これまでの話は逆に考えてまして、例えば、都市整備っていうのは、都市整備推進センターにやって下さいって言ったらやってくださいますし、光亜興産さんなんかもやってくださると思うんですが、また、農の部分は、JAがやってくださると思うんです。ただ、今の段階で、農の部分はJAがやりますっていうのが、あるいは、都市の部分は都市整備推進センターがやりますってことになる、「やってくれるんかい」ってことになってしまうんです。それが一番怖いと思っているんです。だから、一人一人の地権者が、自分の問題にして、自分でできないからお願いするというスタンスに変わってもらわない限り、安易にこの人がやってくれますっていう話を持

っていかない方がいいと思うんです。だからここだけではもう少し申し上げますけどもやってくれる人はいっぱいおるし、それは金が工面さえ出来れば、すぐにそのあたりと連絡して、お手伝いするっていうことは出来ます。出来ますけども、それをあまり早く言うてしまうと多分地権者さんが頼ってしまうし、覚悟してくれないと思うんですよ。だから、それは最後の最後に出したいなと思うところです。自分らが覚悟いると、自分らも負担いると。でも自分たちで出来ないだろうっていう形で出せるかどうか。ちょっと前もお話したと思いますけども、私去年の秋にですね、高知県のお話聞かせてもらいました。限界集落です。そこから先には村はないということなんです。そこで廃校なった学校を活用して交流施設を作って、国から補助金出ましたので、最終的には地域で500万いるっていう話になったんですね。地元の中心メンバーの方が、地域の共有財産として、500万持ってるってことを知ってたんですよ。で、この500万で足りるという話になったんで、話は済むんだけど、これではあかんということで、500万の在りかを隠しておいたんです、で、1人10万ずつ出してっていう話をしたんですよ。で、一週間二週間あげるから、次回までに10万出せるかどうか判断してくるという話になったんです。それで、そこで覚悟させて、実は500万出さんでも500万あるんやと説明したんです。そこはやっぱり説明の仕方です。最初から金あねんで誰かやってくれんねんでって言っても自分のことにならないでしょ。そこの考え方を皆さんにお願いしたい。一人一人の地権者さんをその気にさせて下さいなっていうことです。その時に市役所や私たちがお手伝いすることがあれば私たちに言ってくださいということなんですね。ちょっと脅すときにはそういっておいた方が良くかなと思います。

《J 委員》

やっぱり地域で合意形成していくことの難しさって言うか、その辺も含めて、少しずつ次の展開というか、話を進めて頂きたいというか手法も必要かなという感じもしています。正直な話企業とかがやる場合はね、東京ディズニーランドなんて1つの会社が土地を買って、オリエンタルランドなんていう会社が運営してるんですけども、夢の国を作ることですごいまあノウハウを入れて、夢の国を作っているんですよ。丘陵地区でいえば、地権者が何百人でグループ形成をして、東京ディズニーランドを作りましょうかという、極端な話はね、そういう意味のある程度の合意形成をしてという話ですから、どのレベルの合意形成をやっぱり最低していこうよという、その辺が多分必要になってくるのではないかなと思います。

《委員長》

そのあたりで言うと次回以降の資料提供できれば、合意形成をどうやっていけばいいかというところですね。機構の話でなくて。そこまでいく経緯の中で必要な合意形成、というところで、また次回以降資料提供させていただきますけど、私も色々な所でやっていきました。上手くいけるとこもあるし、いかないところもありました。例えば皆さんも見てもらっています箕面の彩都のセンター地区をやりました。で、そこの人達は「もうみんなに貸そうよ」って言い張ってたんですよ。ところが今どうなっているかという、個別利用になってるんですね。一緒にやれな

ったということなんですけどね。だからそういう頑張ったけれども上手くいかなかった。けれども上手くいかなかったから全然効果がなかったんじゃないくて色々勉強されましたし、最終的に一つになれなかっただけの話で色々経過を気にしながらの話になってますからね、それはそれでよかったと思います。ですから、一つになるって話ではなくて、そういう過程を踏むということがすごく重要だなと私は思っていますし、それから全員合意なんていうのは無理ですね、はっきり言って。5%は絶対にいうことを聞かない人が残ります。95%がいたら良いんですが、今の現状は、はっきり言いますと役員さんはすごく熱心なんですけども、それ以外の方の温度差があるんですね。それは相当あるなっていうことは感じています。だから少なくとも半分。半分の地権者さんにこっちを向いてもらって一緒にやろうやと、で、私等は大変なので役員を頼んでるんやというような雰囲気を作りたい、それがまず第一段階だと思います。まず役員さん以外の人達の何人が、こっち向いてもらえるか。代表さんも「あんたらに任せとくわ」というのではなく、「本当はやらんとあかんのやけどすまんなあ」という気持ちになって下さいというところがまず大事だというように思います。

《J 委員》

実はまあ農的な部分で、具体的には正直な話、今の農業の実情を見せてもらっている中で、相当数の整備された農地が丘陵地区の中にできるということで、それをすべて今の地権者の方が、まあ野菜を植えたり、全て活用するっていうのは非常に大変な事だと考えています。今の農業従事者の状況からすると、それは大変だという思いがありますので、前回の時に少しお話しした新しい形での、一つはまあ、農整備のスケジュールをある程度念頭に入れながら、すべてこの為ということじゃないですけども、まとまった農地が新しく誕生してくるということを踏まえて、当然かなりの面積ができますから、農業を実際にやってもらえる担い手を育成したりとか、その中で少しの間、農業できないから誰かにという、貸し借りであるとかその辺も含めて、それと合わせて具体的に相手がなかったら、実際に農業をやるという形で、農協が出資した組織を作って実際に動いていく、そういう組織を作ろうかという検討は入ってますので、その辺も想定して、対応できる分はしていくつもりにしています。さあやると言っても、明日からやれることは殆どないですから、ある程度こう見ながら、2年とか3年前から走らせていかんと、なかなか合わないということなので、そういう意味では、支援できることはきちっと計画的に支援をさせていただくということもありますから、なかなか大変でしょうけれども、その点頑張ってもらわないと仕方がないかなと考えています。

《I 委員》

先ほど言った、全体の話が、最終的に分かれるけれども、今のところは全体で行こうという考え方ですね。

《D 委員》

地区の人については、ある程度話ができるけども、地区外っていう人が一番難しい。だから、B 委員なんかが、一番大変だと思う。

《F 委員》

最終的に、宅地でも農地でも、まち協かどっかで金を決めていかないといけないと思います。それぞれに全然価値が変わってくるから、そういう話が出てくると思います。

《委員長》

先ほどから何度も言っているように、ここで頑張れば、あとが楽です。どっちみち新しい開発ができた時のね、隣同士になる人達です。その人達が、今、全然言うこと聞いてくれないし、同じような方向を向いてないわけですよ。そのまま事業が進んでしまったら、その状態でずっと続きますということなんです。ここで事業に入る前に一丸となっていけば、あるいは、ちょっと寄れるという関係性が出来上がってしまえば、あとはポンポンと出来上がってしまう。ただその関係性をどれだけ作れるかっていうのが勝負です。

《M 委員》

先ほどのディズニーランドの話ですけども、ディズニーランドが出来る前に誰が成功すると思っていたか、誰も思っていないですよ。だけど何人かの人は理解と構想を持ってできると強い意志でやったわけですよ。だから毎回言いますけども、合意する為には、とにかく構想と戦略が必要だという部分です。脅しの話じゃないですけど、金がいる話ですけど、回りだしたら、どっちかって言うと土地を預けたら配当はかえって来るわけですから、儲かってくるんですよ。その儲かってくる仕組みを一所懸命考えるところが一番ポイントだと思うんです。そこが大事だと思うんですけども、その為には、今のその農業の現状をやっていくというだけではいけないのは明らかなんですから、いっぱい専門家もいるわけで、マーケティングの専門家もいるわけで、そういう組織はどっかに必ず必要なんですから、株式会社的な役所っぽくなくて、ちゃんと利益を上げれることを考えられるような、そういう組織が必要なんかなと思います。それがまちづくり協議会が発展してもても良いし、農地の土地改良区がしてもいいとは思っています。だからそういう視点でいくと何らかの組織は必要なんやというのは、そういう説明は地権者の方と他の地権者の方が工夫してくれるんじゃないかと私は思うんですけどね。

《委員長》

あの、まあまちづくりをやっていると色んなリーダーさんが名言を教えてくれるんですけども、富田林でまちづくりと一緒にさせていただいた方が言ったのは、「利には利を、理には理を」っておっしゃってました。そういうところで行くと、利益を要求する人には利益をですね、利益を利用っていうのはそういうことですね。で、理屈で言う人には理屈で返せという話ですね。それを「利には利を、理には理を」って話をされたんですね。だから、地権者さんに応じて、この

人はこの切り口でいったら協力してもらえっていうことをしていかないといけないわけです。そこを見極めていくっていうような。「儲かりませ」という話の手札を持っている、あるいは理屈で迫るという手札を持っている。そこは理屈や手札を持って相手によって使い分けていくという、そういう戦略だと思いますのでね。今日はその話は用意できませんでしたけれども、あとはまあ色んなやり方があるし、それから既に合意形成のというのは何度も経験していますから、こういうやり方したら、うまくいきましたよっていうのを情報提供していただいて、次回の話の話題とさせてもらおうかなと思います。

それでは以上で次回の方角性も見えましたので、終わらせていただきたいと思います。

《事務局》

次回の協議会の日程は未定でございます。ご面倒をおかけするかとございますけども、また決まり次第ご連絡させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

閉 会 午後 1 1 時 5 0 分