

平成 18 年度 第 1 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 18 年 7 月 28 日（金） 10：00～12：00

場 所：浪切ホール 研修室 2

出席者

学識経験者・専門家	久 隆浩	近大教授
	下村 泰彦	府大助教授
	池田 良直	日本政策投資銀行
	三原 寛憲	不動産鑑定士協会
市内公共団体	名取 信一	岸和田商工会議所
	谷口 敏信	J A 岸和田
公募市民	相良 長昭	在住市民
地権者代表	角野 久義	
	河野 博彦	
	大松 忠男	
	黒川 孝信	
	櫻井 幹夫	
事務局	清井、久保、土橋、奥、坂部	丘陵地区整備室
	清水・大友	(株)日建設計シビル

(事務局：土橋) それでは皆さんお揃いですので、改めて、皆さんおはようございます。本日はお忙しい中、また暑い中、ご出席いただきましてありがとうございます。

それでは、ただ今より、岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会を行います。私は、本日進行役を務めさせていただきます丘陵地区整備室の土橋です。よろしくお願いいたします。まず始めに、皆様方の手元に資料を配布させていただいております。資料の確認をお願いします。

- 1 枚目に岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会の次第です。
- 2 枚目が岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会設置要綱です。
- 3 枚目が岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会委員名簿です。
- 4 枚目が岸和田市丘陵地区現況説明資料です。

以上4点ですが、資料、揃ってございますか。

それでは、レジメにそって進めていきたいと思えます。その前に皆様にお断り申し上げます。本日、委嘱式に野口市長が出席する予定でありましたが、所用のため明瀬助役が代理出席させていただいております。どうかご理解のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、ただ今より委嘱式を行いたいと思えます。明瀬助役さん、よろしくお願いいたします。

(岸和田市助役) それでは。

委嘱状。黒川孝信様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。河野博彦様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。相良長昭様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。下村泰彦様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。櫻井幹夫様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。三原寛憲様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。名取信一様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。角野久義様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。谷口敏信様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。久隆浩様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。大松忠男様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

委嘱状。池田良直様。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会、委員を委嘱します。平成18年7月28日、岸和田市長、野口聖。よろしくお願いいたします。

(土橋) 委嘱式はこれで終了します。

それでは、助役からご挨拶申し上げます。明瀬助役よろしくお願いします。

(岸和田市助役) おはようございます。岸和田市助役の明瀬でございます。委員の皆様にはご多忙にもかかわらず本委員会の任務をお受けいただきましてまことにありがとうございます。また、この検討委員会にご出席をたまわりまして感謝申し上げます。

この丘陵地区の開発につきましては、これまで永きにわたり開発のための検討が進められてきております。昭和 63 年には、第三セクターである株式会社岸和田コスモポリスが設立されまして、用地買収が進んでまいりましたが、バブル崩壊等の社会経済情勢の影響を受けまして、平成 14 年の株式会社岸和田コスモポリス取締役会におきまして、会社として事業の推進は困難であるという決議がされました。その後、平成 16 年には、民事調停成立によりまして地権者共同企業体の所有地約 50ha が本市である岸和田市に寄付され、平成 17 年 3 月には会社が解散されるという経過をたどっております。

しかし、周辺地域には、とんぼ池公園や近畿ポリテクカレッジ、また自然再生への取り組みをすすめております神於山等が隣接しております。さらには、区域内におきまして、外環状線までの岸和田中央線が平成 22 年にむけて整備が進められておりまして、市といたしましても、このような環境にある丘陵地区の開発は、大変重要な課題であるというふうに認識いたしております。

そのため、このたび旧コスモポリス事業にかわりまして、新たな整備方針の提起、方策の検討をお願いするということになったわけではありますが、検討するにあたりまして、幅広い分野から優れた見識をお持ちの委員の皆様にもご参加いただきまして、現在の社会経済情勢をふまえ、将来の岸和田にとりましても、有効で実現可能な整備計画をとりまとめたいただきたいというふうに願っております。

また、検討内容につきましては、よく市民にもご理解をいただくため、公開してまいりたいと考えております。本日は第 1 回の検討会ではありますが、これから委員の皆様には、様々な課題に対しましてご検討をいただくということになりますので、今後共よろしくお願い致します。簡単ではございますが、挨拶にかえさせていただきます。ありがとうございました。

(土橋) ありがとうございました。

先ほど、助役の挨拶にもありましたように、皆様のお知恵を拝借させていただきます。よろしくお願いします。

本日の検討委員会は、丘陵地区整備計画へむけての初めての委員会ですので、出席された皆様、まだお互いによくご存知でないと思いますので、最初ですから、自己紹介と一言コメントをいただきたいと思っております。

では、恐れ入りますが、A様から順次お願いします。

(A委員) 摩湯町の地権者で地区会長ということで任命いただきました。Aといいます。よろしくお願いします。

(B委員) 地権者を代表いたしまして、内畑地区、上白原地区を代表いたしまして出席させていただきましたBと申します。どうかよろしくお願いします。この事業、長年にわたって色々の問題を抱えておりますので、お互いに話し合いしながらやっていきたいと思っておりますので、どうかよろしくお願いします。

(C委員) Cと申します。たまたま、この近くで住んでおりまして、応募した者であります。非常に厳選されたんじゃないかということで、誇りをもってこれからやっていきたいと思っております。よろしくお願いします。

(D委員)大阪府立大学のDでございます。大学のほうでは都市計画を専門に研究教育しております。どうぞよろしくお願いいたします。

(E委員)積川町のEと申します。どうぞよろしくお願いいたします。積川町の地権者として当初から3名の中の1人としてたずさわってきました。話が前へ全然進んでませんけども、これから皆さんと一緒にやりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(F委員)不動産鑑定士のFと申します。よろしくお願いいたします。この委員会立ち上げにあたって、大阪不動産鑑定士協会の推薦依頼ということで、その中で、私が長年コスモ方面で色々やっていますので、協会から推選を受けまして参加させていただくことになりました。今までの経験で何かお役にたてることがあればさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(G委員)Gでございます。岸和田商工会議所の副会頭でございます。私、岸和田は、4年目ということで、その前大阪に2年いましたが、ほとんど東京ということで。そういう意味では、皆さんと比べて知識その他含めて足りない点もあると思いますが、ただ違う意味で、もともとの仕事がエンジニアリング事業ということで、色んな建設にたずさわっておりました。ですから、全国、世界的にそういう状況にも知識ございますので、違うかたちで、また皆さんのお役に立つと思います。よろしくお願いいたします。

(H委員)Hでございます。私は、当初、昭和の初期、当初からこの事業にたずさわってきました。それで、今回、地権者の皆さんによって、コスモ対策地権者協議会、地権者の協議会の中の代表者の5名の方が、その委員をされておまして、私、会長をさせていただいております。地権者の皆さん方の要望で、こういう開発の検討委員会ということの構想の中で、やはり、私達地権者としては、コスモという名前を一文字残して欲しいと、こういうかたちの地権者の皆さんの希望がありましたので。私達はあくまでもコスモ対策地権者協議会という協議会をつくっております。その中で色んなかたちで検討しております。当初からそういう方針でありますので、これに伴って色んなかたちで微力ながら、色んな検討を進めていきたいと思っております。どうかよろしくお願いいたします。

(I委員)岸和田市農業協同組合からということで参加させていただいております。と申します。どうぞよろしくお願いいたします。農協での仕事のほうは、長年農業関係の仕事に従事させていただいております。特に、最近では、単に農業生産だけではなくて、農業者、担い手を育成していこうとか、それから、遊休農地をどう解消していくのかとか、またさらには、今、地産地消と言われております消費者の方々どう連携、協同していくかというようなことも含めまして、担当させていただいております。当委員会、私は微力ではございますけれども、一生懸命やらさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

(J委員)Jです。元々は、私は都市計画でこういう開発関係をやっていたんですけども、十数年前から地域の方々や地域の中で気持ちよくやってきております。そういう関係で単に都市計画だけでなく地域安全の問題とか幅広く仕事をさせていただいております。

この岸和田とも色んなかたちで仕事をさせていただく機会がありまして、隣のI委員とは、関わりもありまして、農林業が非常に環境を守るとか、これからの世の中に重要だと言われるわりには、経済的にはかなり厳しい状況というような状況を何とかしながら、そして環境を守る、そんなことをやっておりまして、昨年、一昨年は、長野とか愛知とか大分とか新潟とか委員をさせていただきまして、何とか農林業をうまく活用しながら色々させていただきます。よろしくお願いいたします。

(K委員)地権者を代表して、来させていただきましたKでございます。

先ほどHさんから説明ございましたけども、コスモが破綻し、土地を地権者が買っていたり、我々も買っていたりしておりますが、15年ほど何も進んでないと、ということで、山のほうも大変荒

れております。今、あらいぐまとか猪が走ったり、ほとんど農業としてできないような、そういうことで、我々の地権者の中でも色々意見出ている中でも、早くコスモの整備を実現してほしいと、こういう強い要望がございます。色々意見を皆さんから聞かせていただきまして、一日も早く前に進めるという事で、どうかよろしくお願いします。

(L 委員) 日本政策投資銀行のLと申します。よろしくお願いいたします。

皆さんの中には、何でここに銀行が入ってくるのかとかですね、あまり耳慣れない銀行だなという印象をおもちだと思いますが、政策投資銀行というのは、100%政府出資の銀行、金融機関でございます。そういうかたちで今、大きく銀行の中に3つの柱を中心に色んな業務をやっております。ひとつは環境、ひとつは技術、それともうひとつは地域。地域開発、全国各地で色んな地域開発プロジェクトを担当させていただいております、もちろんご存知のとおり、中には成功したものもございますし、中にはうまくいかなかった例もたくさんございます。そういったところの地域の例も含めて、そういうところから何かサジェスチョンを提供できるようなかたちで皆様のお役にたてればと思っております。よろしくお願いします。

(土橋) どうもありがとうございます。

次に、私から事務局を紹介させていただきます。

丘陵地区整備室の清井です。

(事務局・清井) 清井でございます。よろしくお願いします。

(土橋) 同じく久保です。

(事務局・久保) 久保でございます。よろしくお願いします。

(土橋) 同じく奥です。

(事務局・奥) 奥です。よろしくお願いします。

(土橋) 同じく坂部です。

(事務局・坂部) 坂部でございます。よろしくお願いします。

(土橋) この検討委員会の資料作成、記録等をお手伝いしていただく株式会社日建設計シビルのSさんとOさんです。

(S・O) よろしくお願いします。

(土橋) なお、本委員会は、岸和田市審議会等の会議及び会議録の公開に関する条例に準じまして、原則公開として開催いたしますので、ご承知おきよろしくお願いします。

それでは、次に、委員長の選任ですが、いかがいたしましょうか。

(I 委員) 私のほうから推薦というかたちで進めさせていただきたいんですけども、特に今回の調査研究の専門家でもおられますし、岸和田に非常に長い間、関わっておられますJ先生に委員長をお願いしたらというふうに思うんですけども。

(土橋) 推選の声があがりましたが、いかがいたしましょうか。

▲▲▲ (異議無しの声) ▲▲▲

(土橋) ご異議が無いようでございますので、J先生に委員長にご就任いただきます。J先生、委員長席にお願いします。

では、委員長、ご挨拶よろしくお願いいたします。

(委員長) 僭越ではございますけれども、ご推薦でございますので、皆様のご協力もいただきまして進めて参りたいと思っております。

先ほどもお話をさせていただきましたように、この十数年、色んなかたちで岸和田に関わらせていただいておりますけれども、この地域もですね、実は私事になりますけれども、娘が小さい頃にはとんぼ池公園に連れてきたり、足しげに通わせていただいております。茨木に住んでおりますけれども、高速使えば 40 分弱でこの地域に到着しますので、事務局の方々ともですね、非常に立地条件はいいなというようなことで考えています。

ただ、先ほどからお話がありますように、コスモですね、ある意味で何ということになりましたけれども、ゆくゆく全国の事例みてもみますと、バブルの時にもう既に建物をつくり動いてしまっているところでかなり苦戦をしているところが非常に多ございます。そういう意味では岸和田の場合はですね、そこまでいかなかった、ある意味で致命傷までいかなかったことは、ある意味で良かったのではないかなと。その後のことを考えても仕方がありませんので、これから皆さんと知恵をしばりながら可能性をさぐって前向きに進んでいければと思っておりますし、21 世紀の社会に相應しい何か新しい試みが全国的に発信できるように、そんな夢のあるような絵を皆さんと描いていきたいと思っておりますので、よろしくお願い致します。

(土橋) ありがとうございます。

ここからは、進行役を委員長の J 委員 (先生) にバトンタッチさせていただきます。J 先生、進行のほど、よろしくお願い致します。

(委員長) それでは、次第に沿いまして進めてまいりたいと思っておりますが、続きまして 4 番の副委員長の選任ということになりますけれども、副委員長の選任、いかがいたしましょうか。

(L 委員) すみません、よろしいでしょうか。

やはり、今回の議論を進めていくうえで、色々専門性というのは大事かと思っておりますので、副委員長を D 先生にお願いするというのはいかがでございましょうか。

▲▲▲ (異議なしの声) ▲▲▲

(委員長) ありがとうございます。それでは、ただ今、ご推薦と異議無しの声をいただきましたので、D 先生のほうに副委員長をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

では、D 先生。

(委員長) それでは、D 先生、ご着席いただきましたので、ご挨拶をお願いします。

(副委員長) 副委員長をやらせていただくことになりました D といいます。どうぞよろしくお願い致します。副委員長といいましても J 先生を補佐するかたちで皆さんの意見を尊重しながら進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い致します。

(委員長) ありがとうございます。

それでは、続きまして 5 番でございます。岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会設置要綱ということでございます。事務局のほうからよろしくお願い致します。

(事務局) 恐れ入ります。

それでは、私よりお手元配布資料にあります岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会設置要綱の説明をさせていただきます。一枚ものの資料でございます。座らせていただきます。お手元にございますか。

岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会設置要綱。

(設置)

第 1 条 この要綱は丘陵地区における整備方針を検討し実現可能な計画を提案するための組織である岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会 (以下委員会という) を設置し、その組織及び運営に関し必要な

事項を定めるものとする。

(職務)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事案について調査、研究し、市長に提案するものとする。

- (1) 丘陵地区整備計画基本方針に関すること。
- (2) 土地利用計画に関すること。

(組織)

第3条 委員は次の各号にかかげるもののうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地権者の代表者
- (3) 公共的団体等の代表者
- (4) 公募した市民

(任期)

第4条 委員の任期は2カ年、または第2条にかかげる職務を達成した時のいずれかとする。

2 委員が任期の途中で交替した場合、または委員が欠けた場合における後任者の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、それぞれ委員の互選により定める。

- 2 委員長は委員会を代表し会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故がおき、または委員長が欠けた時は、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は必要に応じて委員長が召集し、委員長がその議長となる。

- 2 委員会は委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は出席した委員の過半数で決し、可否同数の時は議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第7条 委員長は必要があると認める時は、委員会に関係者の出席を求め、その意見を聞くことができる。または、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会の庶務は丘陵地区整備室がこれを行う。

(その他)

第9条 この要綱に定めるものの他、委員会の運営に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

附則

(施行期日) 1 この規則は平成18年5月19日より施行する。

(会議召集の特例) 2 第6条第1項の規定にかかわる委員の互選により委員長が選出されるまでの会議の招集は市長がこれを行なう。

以上でございます。

(事務局：清井) ちょっと、ご意見、申し上げたいと思いますので。先ほどの助役の言葉にもありましたように、本市につきましては、これまで長年にわたり第三セクター株式会社岸和田コスモポリスが地域整備を推進すべく取り組んでまいりましたが、社会経済環境の変化等により計画は中止され、会社は解

散いたしました。

今後は早期に新たな整備方針をつくり推進することが市として大変重要なことだと考えております。現状の厳しい社会経済情勢や多くの課題を抱える中で、新たな地域整備を推進するために、本市の将来を見据えた実現可能な計画を提案することが本委員会の目的であり、今回、学識経験者や専門家、市民代表と地権者代表の方々により幅広く議論をお願いし、検討いただくことになりました。今後大変ご苦労いただくこととなりますが、よろしく御願い申し上げます。

なお、今回、各委員様方には先ほど申しあげましたように任期2年間ということでは申しあげておりますが、2ヶ月に一回程度のペースで会議をお願いし、会議の結果に応じて我々行政内部の検討を関連させながら、できるだけ早い時期に一定の見通しをたててまいりたいと考えております。会議の当初1回目、2回目くらいまでは整備計画の前提となります、この地域が現在おかれております自然環境、社会環境の現状についてご議論いただき、3回目くらいから整備方針の検討に入っていきたいと我々のほうでは考えておるわけでございますけれども、本委員会による検討が現状把握から基本方針の検討、それに伴う課題抽出と実現の方策へと進めまして、速やかに一定の方向が明らかにできればと願っております。よろしく御願い申し上げます。以上でございます。

(委員長)ありがとうございます。次第では設置要綱と書いておりますけれども、今、全体の進め方のお話を受けましたので、少しそのあたりでは設置要綱だけではなくて、進め方に関するご質問とかご要望がありましたら出していただけたらと思っておりますが、いかがいたしましょうか。

私が、事務局が依頼に来られた時に、先ほども申しあげましたけれども、できるだけ前向きに話をしたいということで、この場所の調査をするだけではなくて、全国のうまくいっている事例を提供していただきながら、私達もそれを取り入れてやっていきたいというお願いをしておりますので。先ほど、自己紹介の中でもそのようなお話もありましたし、学識経験、或いは知識をお持ちだと思いますので、少し大きく情報を集めて、そして、この地域をどうしていけるのかということと一緒に考えます。こういうふうに進めていきたいと思っております。

(委員)この2ヶ月に一回ペースの検討会ですね、現地をですね、このメンバーで見て回るということも含めておられるかどうか。いかがですか。

(事務局)皆さん方のお考えの中で、それは必要という方がいれば結構だと思いますが。

(C委員)これは私だけの意見ですけども、皆さんの意見を聞いてもらいたいんですけども。私自身も、この近くで住んでおりますけれども、全体の把握ということですね、多分皆様方もそうじゃないかと思っております。そういう歴史の事を踏まえてのご議論をされたら、なお充実されるんじゃないかと思っておりますので、提案させていただいたんですけども。

(H委員)私も実はこの地区の現況の資料をね、まず説明いただいて、そのうえで現地をいっぺん視察してでも把握したらどうやろうということで、やったらええと思うんです。まず資料の説明を先にやっていただいて、それから進めていってもらったらどうかなということ。

(委員長)これは、全てスケジュールとか内容が決まっているわけではありませんで、少しずつ進めながら臨機応変に色んな対応を変えて行きたいと思っておりますので、そういう意味では、C委員のほうから現地視察も必要だろうということをお聞きしましたので、また各委員の意見も聞きながら進めて行くということでもよろしゅうございますか。

(H委員)結構でございます。

(委員長)ありがとうございます。他に進め方等で何かございますか。よろしゅうございますか。

(A委員) すみません。2年ほど前でしたかね、岸和田市さんのコスモのほうでアンケートとったと思うんですけど。そのアンケートのね、その結果、まだこちらのほうに受け取ってないですけども。その宅地を希望とか、もう現状の農地のままで希望とかね、そのアンケートの結果、どんなになってるんですかね。

(事務局) 17年、去年の当初。2月くらいですかね、アンケートをやらせていただいたんですけど、その結果は、各地権者の自宅に郵送させていただいたようです。

(A委員) ああ、そうなんですか。

(事務局) 届いてなかったら、またそれはそれで連絡しますけども。

(A委員) 今回はこのアンケートのそれも一応重要視して検討していただけるんですね。

(事務局) 本日、用意させていただいているのは、申し上げましたように、まず現状のご理解を、当然、地元の方で特に詳しい方もおれば色々な方おられますので、皆さん方の共通認識いただきたいということで、現状の意見とかあるいは道路の状況とか、そのへんのご説明申し上げようかなという考えで本日はおうかがいしております。必要であれば、そのアンケートの結果も提示させていただきたいと思えます。

(委員長) 当然、こういう開発は、地権者のご意向というのは、非常に重要なものですので、当然この計画にその考えは取り込んで行きたいとも思います。

他に何かご質問ございませんか。

それでは続きまして、まず、先ほどもお話ありました地区の現状説明ということで、事務局のほうからお願いします。

(土橋) パワーポイントを使って説明させていただきます。

(久保) 事務局の久保でございます。それでは、お手元の資料にそってスライド、航空写真等をまぜながら丘陵地区の現況について説明させていただきます。スライドは比較的広い範囲で検討区域をとらえた図でございます。今回の検討区域は、岸和田市神於山山麓に位置し、総面積が約150haの区域が対象になります。この150haには、岸和田市の所有地が約50%、一般地権者の所有地が約50%あり、その分布は複雑に入り交じり輻輳しております。そのことがこの区域の開発を難しくしている一因となっております。スライド2をお願いします。

本図は、岸和田市の区域区分、さらに土地利用の状況をあらわしたものでございます。出展は第三次岸和田市総合計画基本構想でございます。この図にありますように、岸和田市には、臨海区域、都市区域、田園区域、山間区域と大きく四つに区分されています。今回の検討区域は田園区域に含まれます。

また、土地利用の状況につきましては、着色により区分しております。図の中で濃い緑は山林、茶色は畑、ピンクや赤い部分は市街地を示しております。本検討区域は濃い緑や茶色が多く、山林や畑が多いことがわかります。本検討区域の東側はピンク色や赤い部分が多く、豊かな自然環境、景観に恵まれた田園区域の中であって、比較的都市化が進んでいる地域でございます。スライド3をお願いします。

本図は、検討区域周辺を広範囲にとらえた図でございます。検討区域周辺の交通動線としまして、まず、鉄道でございますが、湾岸側に南海本線、その内陸側にJR阪和線が平行して走っております。続いて道路でございますが、湾岸側に阪神高速道路湾岸線。また、検討区域の東から南に阪和自動車道と2本の高速道路があります。

また、主要幹線道路としましては、湾岸線に沿って大阪臨海線。その内陸側に国道26号線。また、検討区域の中を大阪外環状線。検討区域の東側を岸和田牛滝山貝塚線が走っております。検討区域の中

を走る大阪外環状線では、道の駅の計画もあります。検討区域付近のその他の主要道路としましては、東側に久米田山滝線、検討区域の比較的北部を春木岸和田線が横断しております。将来の計画道路としまして、検討区域西側に南北に岸和田中央線、検討区域の北側には、泉州山手線の延伸計画もあります。この岸和田中央線につきましては、平成 22 年の開通を目標に整備を進めてまいります。

続いて、地形的にみますと、検討区域の東側には、二級河川の牛滝川、西側には二級河川の春木川の支線であります轟川があります。さらに南側には、自然豊かな神於山、標高 294m であります。この神於山の丘陵地区に検討区域が位置しております。続いてスライド 4 をお願いします。

続いて、スライドは、検討区域のこれまでの経緯を示しております。表に従って読み上げさせていただきます。

1985 年、コスモポリス地域先端技術産業立地推進協議会設立。

1986 年、岸和田コスモポリス地域開発推進機構設立。

1988 年、株式会社岸和田コスモポリス設立。

1990 年、土地利用計画策定。

1991 年、用地買収に着手。

1996 年度、用地買収終結

1997 年度、地区区画整備会設立、

1998 年度、事業の見直しに着手。

2000 年度、土地区画整理準備委員会設立。

2002 年度、事業性判定の今後の事業方針。

2003 年度、今後の対応方針について関係機関協議。

2004 年度、民事調停の成立、岸和田株式会社岸和田コスモポリス解散。

2005 年度、市と地権者で協議。

こういう経緯をたどってきております。

続いて、スライドは、大阪府都市計画区域マスタープランより、新しい大阪府の都市像を示したものでございます。マスタープランでは図のように都心エリア、インナーエリア、アウターエリアの三分け、それぞれのエリアについて検討策定しています。本検討区域を含む岸和田市はアウターエリアに含まれます。マスタープランでは、アウターエリアについて、以下のように説明されています。

アウターエリアとは、農空間や周辺山系等の豊かな自然を身近で感じることができ、区域に広がる交通網の発達により都心エリアやインナーエリアと直結するエリア。アウターエリアでは、人口減少、少子高齢化時代においても、持続的な発展ができるように他のエリアには見られない自然環境の豊かさを生かし、広域交通網の活用により生活の利便性を確保しつつ空間と時間にゆとりある広大な居住空間を形成する。また、今後のアウターエリアの整備計画の方針としては、以下のように述べられています。

アウターエリアの土地利用法の方向は、1、一定の産業集積のある地域では、居住商業機能を強め職住隣接を促進する。2、駅周辺においては、都心、インナーエリアとも時間的に形成していることから、商業や生活を支援する機能を加え、中密度の居住機能の配置を図る。住宅地等に農地が介在する地域では、農地等の自然環境との共生をはかり、低密度のゆとりある居住空間の配置を図る。良好な環境と景観を維持し、府民のレクリエーションや安らぎの空間として活用を図るため、優良な農空間や森林等の自然環境の保全整備を図る。

また、自然、環境の整備、または保全の方法については、1、豊かな郊外居住空間の形成のみならず、

府民の癒しや憩いの空間の形成のためにも、市街地周辺の自然、保全、活用をするとともに、市街地等においては、公園、緑地等を都市の資産として積極的に創出、活用、保全し、これらのもつ様々な機能がバランスよく発揮されるように努めるとなっております。

続きまして、平成 13 年度に岸和田市が策定した第三次岸和田市総合計画基本構想では、検討区域を田園区域や牛滝の谷地域と称し、土地利用の方針等について述べています。田園区域の土地利用方針は、1、豊かな自然環境、景観の保全に努めながら、農業振興を中心とした整備を進めます。2、コスモポリス地域は、都市施設を計画的に配置するとともに周辺の自然環境を生かした優良な新市街地としての整備に努めます。また、地域別構想では、牛滝の谷地域に含まれます。まちづくりの方向性を豊かな歴史と自然につつまれた暮らしと活力の街とし、歴史文化資源や農業環境を守り、牛滝山を中心とした自然環境の保全と活用を図りながら、良好な住環境や地域活力を創出する。新市街地の形成に努め自然と人が共生した地域づくりを進めます、と述べられています。

続きまして、検討区域に関わる法規制をとりまとめたものが、この表でございます。本区域は全域、市街化調整区域、宅地造成工事規制区域、農業振興地域となっています。

市街化調整区域は、都市計画法で市街化を抑制すべき地域として指定されている区域で、基本的にはいくつかの特例を除いて開発行為、建設行為は認められません。

宅地造成工事規制区域は、宅地造成に伴い、崖崩れや土砂の流出の恐れのある区域で、宅地造成等規制法により指定された区域です。宅地造成にあたっては一定の技術基準が適用され、許可が必要でございます。

農業振興地域は、農業振興地域の整備に関する法律に基づき、今後、相当期間、概ね 10 年以上にわたって総合的に農業振興を図るべき地域として都道府県が市町村と協議して市町村内に指定した地域です。

スライドをお願いします。

本図は検討区域とその周辺をとらえた図でございます。検討区域とその周辺の現況に着目しますと、検討区域は、岸和田市中央部から南東へ約 7 キロの内陸部に位置し、比較的急峻な神於山の北に広がるなだらかな丘陵および段丘面に接しています。総面積は、約 150ha。果樹園・山林・原野が主で、居住者はありません。標高は概ね 70m から 120m で、区域内にはほぼ全域にわたり小規模な溜池が随所に点在しております。

標高につきましては、あちらのほうに提示している図面により概ね理解していただけるかと思えます。緑の部分が低い箇所、赤い部分が高いところとなっております。色分けは 10m 単位で色分けしております。

こちらの図のほうにかえりますが、検討区域の北側には、市道山直中福田線が接し、東側には牛滝川、さらにその東側に市道を含めた山滝線、府道岸和田牛滝山貝塚線が平行して走っています。南側では、神於山山麓の市道が接し、西側にはとんぼ池公園があります。

検討区域の中を通過する道路としまして、比較的南側に大阪外環状線。比較的北側に春木岸和田線があります。本検討区域は、この 2 本の道路により 3 分割されるかたちになります。また、区域に臨接する主な施設としましては、西側にとんぼ池公園、1991 年に開設し、面積約 36.5ha で、主な施設はフィールドアスレチック、バラ園等があります。南側には神於山、自然再生区域として国見の森を含む約 180ha の区域について指定された神於地区生活環境保全林自然再生事業が実施されています。また、区域に隣接して 1990 年に短期大学として開設し、1999 年に 4 年制大学になった近畿職業能力開発大学

や 1973 年泉州高校として開設し、1999 年に改名した飛翔館高校・中学校があります。

続いて、航空写真により説明させていただきます。

区域を通過する道路が 3 分割して、その区域別に特徴を説明させていただきます。区域の中を走る道路、府道春木岸和田線でございます。それとその南側に大阪外環状線でございます。府道春木岸和田線より北側を A 地区として説明させていただきます。府道春木岸和田線から大阪環状線の間をこの区域を、この区域でございますが、B 地区として説明させていただきます。外環状線より南側を C 地区として説明させていただきます。

まず、分割したこの面積でございますが、全体 150 h a の面積の中で、ほぼ均等にわれ、約 50 h a ・ 50 h a ・ 50 h a というふうになっております。

続いて標高でございますが、A 地区に関しましては、概ね 60m から 70m で比較的高低差が少なくなっております。地形としましては、穏やかな丘陵地で比較的平地の多い箇所でございます。

B 地区に関しましては、標高は 75m から 100m というところで、東側につきましては、比較的高低差の少ない平地、(図面を指しながら)この部分が平地でございます。神於山の表流水がこの区域に流れ込んでおります。こういう形で流れていっております。ここに関しましては、谷筋を形成している部分とちょっと小高い丘とが入り交じっている区域でございます。また、西側につきましては、高さが、西側は高低差は大きく傾斜地が多くなっております。

C 地区に関しましては、全体 70m から 130m と。特に東側は急峻な地形になっております。中に、北東に向かって深い沢が流れ込んでおります。沢につきまして、こちらのほうで見ていただいたらわかると思います。こういう形で水色で着色している部分が谷筋になっております。西側でございますが、比較のおだやかな段丘陵であります。高低差は大きくなっております。むこうの図面で見ていただいたらわかると思います。赤っぽいところがグリーンに変化しております。

続いて、土地の利用状況でございますが、A 地区に関しましては、比較的大きな溜池があります。部分的にミカン畑や農地があります。B 地区に関しましては、まとまった農地が多く、営農されております。個人所有地と市の所有地が結構まとまった地域でもございます。C 地区に関しましては、この急峻な地形のところに関しましては、放置竹林とミカン畑がところどころにあります。西側におきましては、写真でおわかりのとおりビニールハウス等やっておられまして、積極的に営農活動がされているところがあります。

続きまして位置的な特徴になりますが、A 地区に関しましては、既成市街地に最も近い場所でございます。西側にはとんぼ池公園が隣接しております。また、阪和自動車道岸和田 I C に最も近く、南側で春木岸和田線に接しています。

A 地区に関しましては、北で春木岸和田線、南で大阪外環状線に接地し、西側には近畿職業能力開発大学校があります。C 地区に関しましては、北側で大阪外環状線に接し、南側には緑豊かな神於山があります。また、区域はこの飛翔館高校を包み込むようなかたちでなっております。以上、地形的なことを主に説明させていただきました。

続きまして、現地の現況の写真でございます。まず、区域の東側を流れる牛滝川でございます。写真はこの辺り。牛滝川はこういうふう流れておりますので、この辺りでございます。

区域内に見られる溜池の図でございます。溜池、こちらへの写真でございます。

緑豊かな美しい丘陵地の景観ということで、この辺りを撮った写真でございます。

大阪外環状線の現況の写真でございます。

区域内の畑を撮った写真でございます。

区域内の竹林を撮った写真でございます。

飛翔館高校の現況の写真でございます。

区域内の溜池でございます。

以上、本日は、区域内の地形を主に現況の説明をさせていただきました。どうもありがとうございます。

(委員長) どうもありがとうございます。

まず今日は、第1回目という事で、地形とか自然とかいうことをテーマとしていただきましたけれども、次回はもっとこのあたりの開発がどうなっているのか、そういう状況を皆さんと一緒に共有して進めて行きたいと思えます。皆さん方には当たり前の話じゃないかというのが今日は多かったかもしれませんが、委員会としてこういう状況ですよという確認をさせていただきました。

それでは、7番目、意見交換ということでございます。

今の現況の説明に対するご意見とかご質問でも結構ですし、それからこれから2年間私達が検討する時の様々な思いとか、今までの思いでも結構です。1回目でございますので、皆様の思いのだけをまず出していただきたいということでございます。ここからはですね、ご自由に、どういうことでも結構です。ご意見たまわりたいと思えます。

(L委員) よろしいでしょうか。

事務局のほうにお伺いしたいんですけども、今、ご説明いただいた、大阪府のですね、マスタープランであるとか、或いは岸和田市様の総合計画本構想の位置付けというものを今後の我々の議論の中で、これを所与のものとしてやっていくのか、或いはこここのところを含めて議論して行くのかというところは、どのように考えておればよろしいのでしょうか。

と言いますのは、今のマスタープランとか、岸和田市基本構想をベースにすると、自ずと対象のものというのは絞られてくるのかなというような印象もあるんですけど、そのへんはいかがなんでしょうか。

(事務局) これは、今現在、定められておる大阪府なり岸和田市の計画でございますので、過去のコスモポリス構想というのは、この構想の中にあっただけでございますけども、今現在、社会情勢の変化の中でできない部分、従来どおりの考え方の中では進まないという状況になっております。ですから、これはあくまで、今までの経過の中でベースにしてきた背景というのはこうであるということで含めさせていただいておりますので、これから、現状を見据えた中で皆さんの中で、またご議論いただきたいと思っております。

(L委員) とらわれることなくより良きものを前向きに考えていくという、そういうスタンスでよろしいわけですね。はい、わかりました。

(委員長) たまたまですね、先日、大阪府からの連絡が有りまして、今、大阪府の企画部が少子高齢化をどのように受け止めていくかという理論づくりを今、企画部でやっております。そこへ色々な意見を聞かせてくれということで、私以外にも何名かヒアリングをしているということなんですが。

これから、どんどん人口も減っていく。それから経済的にも今までのような大きな成長は望めない。これからの世の中を見据えた中でそれぞれがどうするかというような理論づくりをやっているというような話で、私は、都市計画、都市開発の話で、お話しくださいという話だったんですけども、その折もこの話を出しました。

ある意味で、これからの大阪をどうしていくかということの一つのモデルではないでしょうかという

ことで、お話をさせていただいておまして、マスタープランとプラス、もう少し長期なビジョンの中
です、この計画を見つけてくれることもあるのではないですかという話をさせていただきました。

ちょっとこの委員会の立ち上げとのタイミングがずれましたので、おそらく今、その方は入ってお
られないんですけども、場合によっては大阪府の企画部の方もですね、オブザーバーなり委員として、こ
こに参画いただいて、きちんと大阪府としての位置づけとか或いは支援をいただくという方法もあるの
ではないかなと個人的には思っているところです。

そういう意味では、先ほど委員からのご質問がありましたけども、大阪府自体もそういうのを、今、
策定しようとしていますので、そういうのは連動が、うまくやればやっていけないのではないかなと思
いますけども。

関連しても結構ですし、違うお話でも結構ですが、いかがでしょうか。

(K委員) ちょっとすみません。

最近ですね、土地開発というか他のところで進んでおるところ、何か事例、具体的にちょっと説明し
ていただいたらありがたいです

(委員長) 同じ大阪府内でしたら、今、北のほうで彩都つくっていますね。箕面と茨木の山裾のところ
なんですけども、この彩都もですね、最終的には人口 3 万人くらいのニュータウンを区画整理事業で、
今の都市機構ですね、昔の公団の方々が中心に区画整理事業を動かしているんですが、私達も販売に至
るまでは、ちょっとどうなることかというようななかたちで、ひょっとすると苦戦するのではないかなと
いうようなことも思っていたんですけども、意外や意外、かなり売れ行き好調なんです。

ただ、それはですね、やはり、販売戦略とかコンセプトの作り方が成功したということなんです。
ひとつは里山を残しながら開発をしているというようなかたちとかですね、場合によっては里山が、背
景に里山をもった宅地というのがあって、そのお住まいの方が裏山を管理をするというような、そう
いう面白い宅地開発もしていますし、それから、近辺の農家の方と契約をして、貸農園をその近辺で貸
していただいて、そして家をお求めになるというような、かなり、やはり農林業をまず活用させてい
たきながら開発というのが、案外都市部の人には受けがいいんですね。

まだ、人口としては 2、3 千人しかはりついてないんですけども、この前、新しくお住まいになった方
と意見交換させてもらったんですけども、もう少し南側にもう既にある千里山とか千里ニュータウンか
らの 60 代になってからの移り住んで来られる方が多いんです。聞いてみますとね、やはり、能勢のほ
うに貸農園を持っていて、家は千里山にある。非常に不便だったということで、ここに移り住むと自分
のすぐ近所に貸農園が借りられて、年をとってから非常に便利だからここに移ってきました、という
ようなかたちの方がおられますね。そういう意味でうまく打ち出せば、宅地と近辺農地を組み合わせる面
白い開発ができれば、可能性としては非常に高いかなという気がしますね。

隣のちょっと和泉の方には申し訳ないんですけど、全部めくってしまった単なるベッドタウンよりも
周辺環境を活かしながら、活用していきながらの開発というのを可能性としては非常にあるかなと思
いますね。

あと、いかがでございましょうか。

せっかくですので、少しずつ思いみたいなものと思うんですけど。D先生、いかがでしょうか。

(副委員長) ちょっと、ご質問申し上げてよろしいでしょうかね。

現況の地形でありますとか周辺の状況でありますとか、他の都市開発も出た訳なんですけど。私も、
実は阪南市の某大阪府企業局のニュースカイタウンに住んでおまして、今、人、はりつけ非常に悪い、

いわゆる阪南丘陵、スカタンとよばれている・・・ここだけの話ですが。スカタンで住んでいるんですが。あそこの計画というのは、前山を残すという計画で、特に山手にあるんですけど海を見させない、それはどうかというと、旧の 26 号線、地図がちよっとわからない方は、海側の近くに道路が走ってまして、そこからニュータウン開発が見させないような前山を残すという計画がやられて、建築家の方が全体のデザインをされていました。

ですけど、当初の計画から、販売戦術的に大分軌道修正があって、最初から宅地販売、住宅を自由に建てるというような、そういう計画はなかったんですが、色々景観的な内容をデザインとか建築的に売り出したりとかですね、というふうな大きな景観の構想というのも必要であろうかと思うんですけど、そういうこともあって、ちょっと私の気付いた点を、何点かあるんですけど、よろしいでしょうか。

最初の周辺の道路の話が、ご説明をさせていただいて、利便性とか考えてなかったんですが、もう少しですね、インターチェンジまではわかるんですが、駅の位置であるとか、駅からの距離であるとか、時間ですね。あとは、将来的にはバスを引っ張ってくるのか。これはなかなか難しい、大阪府の支援で最初にやらないと、それはほとんど赤字だと思いますが、そういうふうにアクセスをどうするかというのが結構重要だと思うんです。

車のみの移動は非常に高速道路には近いとは思いますが、徒歩で考える時に少し駅からの距離だとかバス路線がどうなっているのかという情報もできたらお調べいただければ、利便性に関してはよろしいんじゃないかなと思います。

それと地形の状況は非常によくわかりまして、わかったんですが、最初ちょっと景観の話からちょっといきますと、やはり、周辺の道路からですね、外環であるとか、この丘陵部分が見える道路ですね、周辺の道路とか公共的な場所、すなわち、道路であるとかとんぼ池のメインの場所であるとか、というところから、この丘陵部分は、山の尾根線がどう見えるのかという風な、できたらおさえておいていただいて、それを例えば、開発によってここの尾根筋どかしたら、どれだけの景観が破壊とは言えないかも知れませんが、少し変化するよとかですね、というふうなスタディ、そのあたりの景観的な大景観としての見え幅を、例えばパノラマ的、連続写真的に道路から撮っていただきながら、どこが道路の計画の対象地にいれるのかとかですね、そういう計画がですね。これは、よく、環境アセスなんかにも関連しておりますし、岸和田さんも景観条例とかもあるのである程度外せないかなと。

これは大景観でして、もうひとつは先ほども話がありましたように、やはり現場にきた時に、何ポイントか写真を撮っていただいていますので、いわゆる景観的資源ですね、溜池が有るとか尾根筋があるとか、すごくきれいな棚田的なものがあるとかいう風な、ポイントポイントでの景観資源みたいな話は、現場、見に来るのもひとつですし、ひとつは地元の皆様からご紹介いただいて、「ここはいいぞ」というふうなポイントをもしご紹介いただけるなら、そのあたりの風景というのはある程度守って行くということもあるかもしれませんし。そういうふうな背景観とわりとクローズアップした景観と、その観点というのは、必要になってこようかなと思いますね。

その背景として、標高差、標高というのは色々お調べていただいている中ですね、やはり開発で大事なものは、尾根筋だと思うんですね。開発で尾根筋をとばしてしまいますと、非常に今までずっと稜線がきれいなところをパシッと切られてしまうと、非常に今まで、あ、懐かしい里山的な尾根筋の風景がいきなりとんでしまったということにあんまりなると、ちょっとまずいのかなというような気もしております、少しこの尾根筋、谷筋はみずみちで大事な話なんですけど、尾根筋も少しとらえていただいて、流域がどういうふうな、この水の流れと尾根筋とで議論いただくと、流域ですね、これを少し調査

いただくと。流域というのは一つ生物層が同じ層であるとかですね、人間社会と同じような村があったりとか、ここはお住みになっている方はいらっしゃらないわけですが、わりと同一の植生ができたり、同一の動植物の層ができたりしますので、少しそういう流域的な観点を少し入れると環境に考慮しましたよというような裏付けになろうかと思います。

それに裏打ちされた上に出てくるというものが土地利用の話になってくるわけなんですけど、その土地利用をとらえていくうえで、やはり植生まで調べていただきたいというのは個人的には思いますが、なかなか大変なので、少なくとも常緑樹林なのか、落葉広葉樹林なのか、もしくは竹林の中に田畑があるのか、果樹園になっているところなのか、もしくは田畑なのか、溜池はどうなっている、水はどうかという風なちょっと詳しい土地利用というのは、将来の非常に重要なところですし、地元の皆さんは全て頭の中に入れてらっしゃるとは思いますが、それを何か残していきながら積み上げていくためには、少しそういうふうな作業というのもどこかで必要だろうと思います。

(委員長) 計画をする大前提としての、周辺の資源とか民間の資源の調査をきちんとしたうえで街づくりをしないと、できた後にあんまりよくない状況になるのではないかと、ということだと思いますし、それからアクセスもですね、私、計画屋ですから、すぐにどう計画できるか考えてしまうんですけども、阪和道は確かに便利なんですけど、車を使わない時の阪和道がどうするか考える時に、私もたまに阪和道で帰ろうと思うんですけど、夕方は岸和田市街から阪和道まで、なんぼかかるかわからんという状況ですね。渋滞がおこって。そうしますと、一番近いのは、和泉中央から入るとですね、あんまり渋滞がなくて来れるんですけども、そうするとバスのアクセスをどうするのかなとかですね、何かそんな条件をこれから考えて行くと、車を使わない方々へのアクセスの状況もみえてきますので、それも今度の計画の条件として考えてく重要なものと捉えてください。よろしくお願いします。

それでは、A委員。

(A委員) はい。先生方の意見を頂戴しまして、あとはもう各地権者の前回、アンケートをとったのをベースにして、それで進めて行くのが良い。

(委員長) 実は、これ事務局の方にもお願いをしたんですけど、5名のかた、地権者の代表として来られてるんですけど、どうしても代表として発言になってくると非常に重くなってきますので、この委員会の中では一人々の思いを自由に語っていただけるようにしていただいて、ただ地元に戻って、この計画をうまく進めて行かれるときには、重要な代表さんの見解が必要だと思うんですけど、あまりここでの発言が代表としての意見なると、多分5人の方、しんどいと思いますので、ここではできるだけざっくばらんに個人の思いを発言いただけるようにしたいと思います。

(B委員) 私も色々地元関係の中でも話をして、恐らく全部住宅地という、そういうことの計画は、大変だろうと思うんです。C地区はCなり、BはBなり、AはAなりの開発の計画をしないと、今、おっしゃられているアクセスの問題とか色々と考えていて、そのへんこれからの検討課題かなと思うんですけど。

(C委員) ございません。

(E委員) すぐに現実的になってしまうんですけども、60年、先ほども説明ありましたように、60年、大体63年くらいからずっと関わってきているとしたら20年くらいなんですけどね、進めるたびに金の話とか、買収できてない所、虫食いのところ、実際、宅地としての開発が可能かどうかというようなことから我々委員としても、とても無理じゃないかなとずっと思ってきてるんですよ。先ほどもB委員が言われたように、なんぼかに分けてするか、それとも中央線ですが、22年度に開通予定のところ、あ

る程度の道路をつけてね、それに、現在、50%・50%と今、話がありましたけども、市の土地が50%、それで協力してくれる地権者の土地がなんぼかですね。その協力的でない人の虫食いですね。それにアクセスできる道路というのを計画してね、そこに土地を、地権者の協力的な者をそれに並べるとかして具体的にしていかなとね、とりあえず金で行き詰まってしまうと思うんですよ。それも前からずっと聞いているのは、金でどうにもならんでという話やから、それが、だけど、しても、こういう話なら可能になっていくのかな、という僕は現実的な思いがあるんですけどね。

(委員長) ありがとうございます。金の引き出し方は、L委員にまたお知恵をいただきながら。

(E委員) だから、先ほども委員長いわれたように、大阪府も中に入れてもらわんとね。大阪府も岸和田市も皆、蚊帳の外やったら、皆、地権者と皆こうしてでもね、現実実現するのかなという思いがあるのでね。

(委員長) たまたま先ほども申し上げましたタイミング的に、大阪府の方の話がみえなかったんですけども、私が話をさせていただいた経緯のうえで興味をもっていらっしやいましたのでね、場合によっては企画部のほうに連絡いただいてご参画いただくというのもいいかなと思います。

F委員、お願いします。

(F委員) はい。今、先生おっしゃられた彩都ですね、貸農園とかね、宅地につけて、里山つけてとかね、何か兵庫県の農家に帰ってとか・・・。何か私の年代、50とか60になったら、のんびりちょっとたんぼを持ってとかね、ちょっと農家をやりたいんだと。農家の人に怒られるかもしれませんが、実は大変で、というのはあると思うんですけど、そういう話もね、やりたいなという意見もあります。

そういうのをいかしてですね、ある一面で進めていくのかなという気もしますけど、やはり現実的にみて、宅地開発なんかですね、コストがかかると。どこが負担していくのかと。かなり大きな問題だと思うんです。

こういうふうな、かかるというたら、コスト、どこでも即割り切りかたがね、地権者の方で、これは無理やと。ということでこの意見はやめようということで、ある程度割り切ってどこかでストップをかけて違う方向へ展開していかないと、これはいける、これはいける、これはいけると言っていると、なかなか意見がまとまらないような気がします。

(委員長) ありがとうございます。

最終的には、土地を入れ替えるという意味では、土地区画整理事業でつかわざるをえないかなと思うんですけどね。その時に、ここの委員会でもこういうメニュー、土地利用のメニューがありますよということをきちんと提示をして、負担の額もある程度はじけるならはじいて、それでのってこられる地権者さんはどれくらいおられるのかということをちゃんと見据えて、それで土地交換していく。こういう順番でやると非常にわかりやすいものができるかなと思いますので、そのあたりのまたご意見、お知恵もいただきたいと思います。

(G委員) 私はちょっと現実的なんですけど。20年ずっとある程度かかわったゼネコンがやって全部放棄したというかたちからいくと、これはよくわかりませんが、かなり複雑な形状の土地。本当に全部やるんですか、と。ある程度エリアに切って、ここはやろうという考え方をとるのか、そのへんがひとつやはり議論をしていかないと、全体との。ただ、地権者の皆さんが、それぞれやらないという確率はあるわけなんですけど。現実的にやはり全部でどうだということは、かなり難しいんじゃないのかなと。そのへんのほう、どういふかたちで議論をしていくのか。宅地にするにしても何にするにしても、場所によってかなりダッーと見てきましたけど、造成費用その他、アクセスの費用、色んな工業用水だとか、全

て色々なものがかなり影響してくるので、現実的にブロックを少し切るのか切らないのかというのをある段階で一番有力なところ、2番目とかやっていくのか、全部最後まで頑張るのか、このへんがひとつ解決していくところだな。

それから、ふたつ目は、今、先生がおっしゃったように、一番の問題は地権者の方で、どうしても売らないとか、とんでもないところは嫌だとかいうエリアをですね、本当に選ぶのか。ある程度、そういうところは切って可能性のあるところをいくのかですね、これはやはり、色んなところでも、地権者の「どうしても」という人が居るとまず進まない。10年経っても感情論があるからまるっきり進まない。これだけ経っていますから、やはりこういう現実的な、これは地権者の皆さんでないとわからないけど、やはり、ある程度協力体制のあるエリアですね。これをやはりある段階で選別して、そこに何かにできるんだということを考えていかないと、非常に時間ばかりという、結局何もできないという可能性が全国を見ていて感じますね。

それから、三つ目は費用ですね。これを色々なことを考える中で、市なり府なり、色んなところから第三セクターでもいいですけど、そういうところからある程度、このくらいは負担してくれる可能性はあるのか、ないのか。それともあたまから民間を入れて共同開発的な考えをもってくるのか。そのへんを2、3回いったところで、ひとつの議論として入れていかないと、架空のこのまままで終わっちゃうのかなと、わからないなりに三点ほど。

(委員長) そのあたりもまた、地権者の皆さんと一緒に話し合いたいと思うんですけど。具体的に言いますと、この中にミカン山がいくつかありますけども、そのミカン山をずっとやりたいんやとおっしゃられる方は、従来の土地区画整備事業の考え方だったら、それは困るという話だったんですけども、先ほどお話ししたように、農業とか林業を活用しながらの全体の開発を考えるのであれば、それは役割分担の中です、ちゃんと経営をしてもらおうという、そういう位置付けになると思うんですね。

あと、それを区画整理事業の区域内に入れたほうがその方が得なのか、あるいは外してしまったほうがトータルに考える時に得なのかというのは、また手法の段階で考えさせていただいて、全体としてメリットのあるようなかたちで事業の組み立てを考えさせていただくということになると思いますけれども。そういう意味で、役割分担をうまく考えていけば、農業に専念される場所もあっていいでしょうし、そういうところで土地活用をされるという、そういう構造もですね、今後提供させているという考え方を皆さんと一緒に考えられればなと思います。

H委員、よろしくお願いします。

(H委員) 先ほどからね、色々言っているんですけども、やはり私らが思うのは、今まで20年くらい時間を費やして来ても進まない。というのは、我々地権者としては、多分費用の問題。これが一番大きな原因やったと思うので。やはり民間業者を入れるという話もございますけど、やはり民間業者を入れると、我々の意向に添ってもらえるかどうかですね。そして、開発を進めてやりながらね、やはり、農業エリアだけとかといったね、分野を成形しながらね、やはり、先ほど委員長がおっしゃられたように貸農園をしていくとかたちのものを、やはり代替的に考えていったらどうかなと思うんですけど。

やはり、一番難点なのは費用の問題です。これについてこれだけの費用が要ると。それなら地権者のほうがこれだけ土地をやって、それを減歩というようなかたちのね、区画整理ができると思うんです。できるだけ少ない費用でね、できるだけ大々的な経済的なものを、ええもんを作りたいという我々のやはり。金さえ積んだら、なんぼでも、そら、立派なものができるやろうけど、それに伴う我々の負担というのはね、上ってくるので。やはり、ひっこむ方向もあるので、やはり減歩率6、7割とか言われると

ね、やはり、皆引っ込んでしまうんで。できれば、少ない計画の中でどうやってしていくのかということを検討すべきじゃないのかなというふうに思うんです。それはやるについては農地も含めて、先ほどおっしゃられたように土地エリアでの市街化、それを基礎に考えていってもらったらいいのかなと、このように思うので。

先ほどのE委員からね、ちょっとお話ありましたけど、岸和田中央線に伴う22年には完成予定やという岸和田中央線に伴うもので、先に道路をつけられてしまうと非常に困難になるので、それに平行して、やはりきっちりした絵を描いて、それにもなう枝線道路とかね、こうしていったらえんやないかと、ここへこういうものをつくるについては、この線が必要じゃないかといったものをね、先に考えていくべしじゃないのかなと、このように思います。よろしくお願いします。

(委員長) はい、ありがとうございました。

(I委員) はい。私、農協からということで、非常に立場的にも方法的にも色々頭の中がなかなか整理できんなという思いもしておりましたけど。一つは、当然先ほどからG委員もおっしゃっていました地権者という、当然その土地の所有者ということになりますので、当然、そのへんの意見集約なり、また希望に沿うような、やはり市政の方向、当然問われてくるでしょうし。

もう一点は当然、今回ご説明いただいた土地については、市街化調整区域で、その中には、農業振興地域があるよということで、基本的にはやはり、農業という部分が少し、全体の構想の中では一つの大きな資源、それから、ある意味では活力という部分で、そのへんが上手にノミネートしていただいて、また、していったらなという思いがします。

それともう一点だけ。ちょっと私、頭の中、整理できてないんですけど、先ほどから色々な先生のお話を聞かせていただいて、非常にこういう開発とか整備とかっていうの、大きく変わろうとしている時期になっているかなという、そういうことで、ちょっと感じさせていただいたんですけども。

先ほどからも、お金の話も出ていきますけど、すごい金額をかけて、ある意味では色を塗り替えるような開発というのでは無しに、非常にその地域、もともと、何千何百年とつくってきた景観も含めてね、そのへんは、どうまいこと活用できるのかという。何か景観というのは、その持っている土地の所有者だけが景観を維持するんじゃないし、当然それを見張る人も、ということは、市民全体でやはりそのへんを管理していくとか、また、場所的には確かにアクセスの整備というのは必要なんですけども、市内から1時間以内で確実に来れる場所なので、非常に立地も考えれば良い場所かなと。当然、どうかたちで変わっていくのか、これからの結果になるんですけども、そこで時間を過ごされる、楽しめる方にもそのへんの負担をこれからの時代というのは、してもらおうということが必要になるんだとか。

ちょっと整理ができていませんけども、そういう意味での方向が、やはり変わるちょうど節目の、ちょうどこの話かなというふうな思いもしているのです。私も私自身で自分のわかる範囲でのもう少し勉強もさせていただきたいなと思いますので、よろしくお願いします。

(委員長) ありがとうございました。

K委員。

(K委員) 私は、交通アクセスのね、あそこは非常に便利悪い場所ですね。中央線の問題もあるし、高速から降りてきたら磯上山直線、設計図上で止まっているんです。それをずっと延長する計画があるように聞いていますけどね、そのへんの整理をしたり、案外またあれですね、泉北高速鉄道も走っていますが、その延長線で色々予定されておりますけど、そのへんも含めて、やはり何というか、周辺の色んな、今、既に尾生久米というか、あそこで区画整理やっていますが、そのへんの幹線みたいな、とんぼ池

公園も止まったままになっていますのでね。指定にしている地域を一部変更できるなら、してでもね、そこを、その周辺を総合的にもう一回見てね、やはり、アクセスをどないするか。ただ道を作るだけでなしに電車を引っ張ってくるとかね、そういうようなことを考えていかないと非常にしんどいんじゃないかなと、そういう感じがします。

(委員長) L 委員お願いします。

(L 委員) 先ほど、宅地の話から色々と話題になってまいりまして、最近そういった農園地帯であるとか自然が近くに、周りがあるとところが非常に人気があるという傾向は確かにあると思うんです。そのへんも確かによくわかるんですけど、今後人口が減っていく中でですね、一方でそういった趣向がある一方で、都心回帰というような中心市街地に人が帰ってくるという動きもあるものですから、本当に今後この 150ha をですね、宅地でやるというのはですね、まずちょっと無理だろうなということは正直なところですよ。

宅地に限らずともですね、150ha をどうするかというところで、民間事業者さんが、ほとんど出て来られなくなったということですよ、そこを、じゃあ、行政が金を突っ込んでできるのかということ、そういうので成功した例というのは多分全国で一つもないと思うんです。ましてやそういった税金を投入して大量に何かすると、開発をするというような時代でもなくなってきているかなという感じがします。

かといって、じゃあ、何もしないのがいいのかということ、それはそれで違うことだろうと思うんですけども。やはり、ただ、考え方によっては人によっても色々意見があると思いますが、自然があるんだったら、その自然をそのまま残せばいいじゃないかという議論、極論としてはあると思いますし、一方で行政の側の方々も地権者の側の方々も何らかの開発というのは必要であるということであれば、やはり現実的に考えていくべきかな、と思うんですが。

先ほど 150ha 全部やるのは、なかなか難しいんじゃないかといった中で、皆さんの中にも意見がありました、ブロックに分けて考えていくとかですね、全体のゾーニングというんですか、イメージみたいなことは当然考えなければいけないと思うんですが、私はもっとブロックというよりもっと小さいようなところからやっていくというのが本当は現実的なのかなと思います。色々地権者の方々の間の中でも意見が色々おありになると思うんですが。例えば、市の土地のまとまっているようなところ、さらに交通アクセスの良いところの部分についてですね、何かとりあえずやってみようというのが現実的だと思いますし、先ほど道の駅の計画もあるということであれば、周辺の今まで集成している農家の方と、そこと道の駅が連携する色々なプロジェクトをまずやってみるとか、本当に面的にざっとやるというのがですね、絵としてまず作る必要があるんでしょうけれども。個別具体的なところというのは、今ある資源を活用しながら案外できていくところもあるんじゃないかと思います。農業の活用した何かをするというのもあるでしょうし、とんぼ池公園もそれなりに人、来られているわけですから、その周辺はもうちょっと整備する、或いは道の駅と農家の農業の連携を、今ちょっと使い古されていますが、岸和田ならではの地産地消みたいなものをやっていく、そういったことを考えて、言葉は悪いですけど、地道にちょっとずつやっていくというのが現実的なのかなというのが、正直私の個人的な意見としてはあります。

(委員長) はい。ありがとうございます。

私も先ほど、大阪府の方々へのヒアリング時に、非常に乱暴な言い方ですけども、100年のビジョンを見た時に、今までニュータウンだったところを、もういっぺん森に戻すという、そんなことも必要な

時期にきているのかなということをやったんですね。実際に兵庫県の川西市でも山のほうのニュータウンは、息子さん・娘さん世代になると住まれなくなってどんどん空家が出てきているんですね。そういう状態を見るものですから、本当にこれからニュータウンがですね、世代が代わって住宅が維持されるかと言うと、その疑問なところもありますし、そういう意味では、かなりこれからの世の中を見据えて、きちんと皆で考えていかないとしんどいと思いましたし、ただ、森に還すというのはかなり乱暴な言い方なんです。私、今、住まい、先ほど言いましたように、茨木なんです。茨木で非常に面白い現象が起こっているんです。

それはどんな現象かと言うと、山手台というニュータウンが山のほうにあるんですけども、山手台のニュータウンのご子息が、ご子息じゃないですね、まず自分達が駅前のマンションをひとつ買うんです。駅前のマンションは、まずご子息にお住まいいただきます。だから2軒、2世帯で持っていてね、それを年代によって交替していこうというような、そういう発想でね。駅前が便利な時は駅前に住む。そして老後また山手台の一戸建てに戻ると、こういう家族の中でローテーションをはじめるという事例が1軒ではなく数件出てきているんです。そういうことを少し考えて、芽としたらまだまだ小さいですけど、よく世の中見ていくと、何か面白そうな芽というのがあるんですね。そのあたりも少し私達も対処しなから、面白い展開があるのではないかとってはおります。

一応、全員の方、ご意見いただきましたけども、あと何か全体を通して10分くらいありますか。いかがでしょうか。

(E委員)市がね、言い方悪いけども、かなりの分を無償で得たわけですね。すぐにお金のことになるけれども、それを活かして行くとか、それによって宅地を作ることによってまた固定資産税も得るんだから、そういうような仕方をしていかないと、しゃあないと思いますね。

(委員長)それぞれがそれぞれの立場で汗かいてくれというようなことだと思いますけど。はい。他に。

はい、どうぞ。

(H委員)先ほどね、ちょっと言わせてもらったけども、まず、第1点としてね、先ほどC委員がおっしゃられたように、現地を見てはどうかというような意見もございましたね。そのへんをね、どうしようかということをやちょっと皆さんに聞いていただきたいなと思います。今、ちょっと暑い時期やからもうちょっと涼しなったら。ね。そこらあたりのね、ちょっと聞いてもらって、そのぐらいの時期に見ようかというようなことでね。聞いていただいたらと。

(委員長)そういうご提案でございますけど、いかがでしょう。

(C委員)私もずっと近くですから一応は見てはいるんですけどね。こういうふうな委員会こしらえまして、これからどうしていこうかという、皆さんがおっしゃっておられることも随分書かせてもらっていますが、もっともだと思っんです。

非常に僕はね、感じるの、ペースが遅くなるんじゃないかと思っんです。先ほどから2年程度ですか、おっしゃっておられましたけど、できるだけ事業計画といいますか、構想から計画に入っていくのに現地視察していかないとだめなんです。実質的にかかっているのは、現場の、色んな現場を見たり或いは周辺をみて、それから先ほどから皆さんお話しされておりましたが、一括で開発するのは非常に難しいんじゃないかと。ですからそのへんをね、現場を見ながらまず判断されるというような、非常に痛切に思っんです。

(委員長)ありがとうございます。

ご異論がなければ、別に現場を見るのはいいことですので、また日程調整、事務局のほうからしてい

ただいて、できるだけたくさんの方が参加できるような。

(事務局) 一応、これから色々、現状認識、どのようなかたちでやらせていただきたいと思いますけども、それと現場とのからみですけども、先ほど言われた暑い時期だということもございましたし、大体2ヶ月に一回ぐらいのペースで進めていけば、どれぐらいの日取りがいいか。

(委員長) また、最後に次回の委員会を皆さんと日程調整をはからせていただこうと思ったんですけども、7月の末ですので、今、事務局のほうは10月の中旬を考えていますので、そういう意味ではその前に見ておこうよという話であれば9月中が季節的にも。

(事務局) 夏場というのはマムシが出るとかスズメバチがたくさん飛んでいるとかね、草が生えてなかなか細い道に入っていけないとかね、難しい状況がございますので。

(委員長) 秋のほうがいい。

(事務局) 11月ぐらいが。

(委員長) そういう意味では、10月はまた、社会的状況の説明をいただいた委員会で、計画作りは、その後になりますので、そういう意味では11月はいかがですか。

(事務局) 全てを見ていただくことは不可能ですから、ポイントポイントで見ていただくという、そういうかたちにしかならないと思います。

(委員長) また、考えていただいて、それから地元の皆さん、ここを是非とも見といて欲しいというのがありましたら事務局のほうにお伝えをいただいたら。次、また11月にお願いできますかね。

それから、C委員がおっしゃったスケジュールは、実は設置要綱の第4条を見ますと、委員の任期は、2カ年または第2条に定める職務を達成したときのいずれかとして書いてあります。事務局のほうも、早くまとまれば早くまとめるという気持ちもありますので。当然そのあたりもまた皆さんの状況とかあわせて考えながら進めてまいりたいと思います。

あと、何かございませんか。

(K委員) 今日、色々意見出たの、まとめて、またもらえますね。我々に。

(事務局) 今回、最終的にちょっとお話ししようかなと思ったんですけど、議事録等については、整理次第、10月に2回目を予定しております、そのご案内と、議事録と一緒に、送付させていただきます。

(H委員) すみません。はい。

(委員長) はい、どうぞ。

(H委員) 基本的にはこのようなかたちの委員会ですけども、是非、先ほどから言われていましたけど、2カ月にとらわれず、前向きでひとつ進めていただきたいと思いますと思うんです。

(委員長) そのへんは事務局と打合せさせていただいてスケジュール調整していきたいと思います。

他に何か。

(E委員) 会議の場所はいつもここですか。

(事務局) そうではないです。

(E委員) できたら、市の中間地というか、中心のほうがいいです。ここまで来るの、そこに役所に来るのにもイライラしよるぐらいで。役所というのは大体真ん中につくらないかん。

(委員長) 1委員さんにご協力いただいて農協を貸していただくと、ちょっとは山側に。

(委員) 農協。

▲▲▲ (雑談中) ▲▲▲

(委員) それはもう事務局のほうから色々配慮してもらって。

(委員長) 大阪から来られている方もいらっしゃるでしょう。

(事務局) はい。

(委員) 和泉中央から近いで。

(委員) そうそう。

(事務局) やはり、委員の皆さん全体の、委員長は茨木から来ていただくことになるわけだから。皆さん、どちらかというとな岸和田に住んでいる方が多いわけですから、そういうことの調整したうえで考えなければいけませんよね。

(委員長) 場合によったら逆に彩都をですね、見学させていただくということもあってもいいのかなと。ただ宅地開発されている部分だけがニュータウンですので、全体の仕組みを説明していただいて、それから。

阪急も開発されてきていますが、阪急は、開発の中にサイトクラブというクラブをつくりましてね、棚田で田植え体験をさせたり、そういうような仕掛けをして、それから販売戦略にいくというような非常に面白い仕掛けもされていますし、それから、ついでお話しますと、そのもう少し西側に、箕面でも今、「水と緑の健康都市」というかたちで開発がされようとしているんですけど止々呂美中学校、小学校とあるんですが、山間部の小中学校なんで、一クラスしか各学年にないんです。場合によっては複式で2学年でやっているところもあるんですが、今度、それを逆手にとって、小中一貫の小学校・中学校の一貫学校をつくるんです。そうすると、今、進学率も強いので、小学校・中学校一貫の学校ということ売りにニュータウンをつくらうという、そういう逆転の発想でね、色々考えてらっしゃいます。捜せばいろんな事例が出てきますので、また、事務局のほうにもそういうのを集めていただいて、或いは委員の皆さんも気がついたら、是非とも事務局のほうに連絡いただいて、こういう事例集めといってくれという感じで、前向きに議論ができればということでよろしくお願いします。

それでは、ちょうど12時くらいになりましたので、あと、次回の日程のほうを事務局から。

(土橋) 本日は皆さんの活発なご意見のおかげで非常に中身の濃い検討委員会ができました。ありがとうございました。次回、事務局で考えておりますのが、10月11日水曜日と考えております。水曜日です。

(委員) 午前中？

(土橋) はい午前中です。

詳細につきましては、場所等もまだ決まっておきませんので、先ほどもご説明させていただいたように、今日の議事録ですけど、それを一緒に送付させていただいて、案内とさせていただきますので、よろしくお願いします。

そしてまた、今回、委員長さんと副委員長さんが次のテーマということで言われていました社会環境とか周辺開発とか地価、それとか、アクセスですね。大景観、景観の中でも資源になる良さになるポイントですね、次回のテーマとして写真を撮って皆さんにみてもらってと。それと谷筋、尾根筋ということですので、流域調査、詳しい土地利用の詳細ですね。それと最終的には、A委員がおっしゃられましたアンケート結果、これも地権者さんがどういう意向があるのかということもあると思いますので、それを含めて次回のテーマとして事務局のほうから報告したいと思います。それでよろしいでしょうか。

(委員長) また、事務局からお知らせさせていただきますけど、あんまりたくさん出しますと、時間もとれませんのでね。何回かに分けてというような話にさせていただいたほうがいいと思います。

(土橋) 言い忘れたのですが、今日は席順について皆さんには申し訳なかったんですが、事務局で席順

決めるのも難しかったもので、抽選にさせていただきました。これをもって、席順ということで、これからはずっとこのお席の場で、よろしくお願いいたします。

それではどうもありがとうございました。本日はお疲れ様でした。

▲▲▲ (終了) ▲▲▲