

平成18年度

第3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12月20日（水） 10：00～12：00

場所：市役所 第1委員会室

出席者： 久 隆浩委員

下村 泰彦委員

池田 良直委員

三原 寛憲委員

谷口 敏信委員

相良 長昭委員

角野 久義委員

河野 博彦委員

大松 忠男委員

黒川 孝信委員

櫻井 幹夫委員

事務局：清井、久保、土橋、奥、坂部、清水・大友

開 会 午前9時55分

事務局

皆さんおはようございます。年末のお忙しいところご出席いただき、ありがとうございます。

ただいまより第3回岸和田市丘陵地区整備計画検討委員会を開会いたします。本日の委員出席者数は11名で、G委員が欠席されております。

委員長、ご挨拶よろしく申し上げます。

委員長

おはようございます。前回までは、どちらかというところ、現況を分析しておりましたけれども、きょうは夢のあるような話もしたいということで、全国的におもしろい事例を紹介させていただきながら、議論を重ねてまいりたいと思いますので、よろしく申し上げます。

事務局

ありがとうございます。

ここから委員長に進行のほうをお渡ししますので、よろしくお願いいたします。

委員長

先ほどご挨拶の中でお話をさせていただきましたように、きょうは事務局のほうで開発事例を集めてきてもらっております。それに基づきまして最後のほうに皆さんと意見交換をしてまいりたいと思いますが、きょうはそういう意味では事例紹介を時間を取ってお話をさせていただきまして、あと質問とか、この地区に適用できるのかどうかという意見交換に入りたいと思います。まず事例紹介をお願いしたいと思います。

事務局

資料説明

■ I. 「新・郊外居住」宣言 — これからの新しい郊外居住の形の提言 —

都市基盤整備公団の提案するこれからの新しい21世紀型の郊外居住の形です。本検討地区のような郊外型の開発計画を考える際、「まちづくり」のヒントとなる提案。

- II. 「新田園都市・なかこん」ーつくばエクスプレスタウン中根・金田台ー
住宅地開発の中で、「緑住街区」や「緑住農街区」を取り入れ、積極的に「住宅地開発」と「農業」とを融合させた開発事例。
- III. 「彩都」ー新しいまちづくりとコミュニティの形成と育成ー
「新・郊外居住」宣言で提案されている理想的な「まちづくり」が、実際に実践されている開発事例。
- IV. 「和歌山ほんまもん体験倶楽部」ー農村体験イベントと提携したまちづくりー
民間の農村体験イベントのツアーと提携することで、農村の活性化に成果を上げた事例。
- V. 「安心院（あじむ）グリーンツーリズム」
「新・郊外居住」宣言で提案されている地域住民が中心となった「まちづくり運動」が実際に成果を上げている事例。
- VI. 観光農業公園・クラインガルテン
「農業体験」を活かした「公園」「市民農園」等の施設の開発事例。
- VII. 企業誘致による農業の活性化
このところの農業法人への規制緩和によって、企業による農業への参入が容易になり、農業系企業による農村地域の「農業」の活性化が注目されています。これらの農業系企業の企業誘致について、事例紹介。
- VIII. 関西国際空港二期土砂採取跡地整備計画（岬町多奈川地区整備促進協議会）
岬町の「農業系企業」の実際の誘致計画について紹介。

委員長

最後の岬町の土取り跡地の事業者選定の委員を、私もやってまして、年内には選考委員会では決定させていただく。最終的には協議会の方々が決定をするということになりますので、年度内ということになるんですが、その情報が、皆さんのほうに必要であれば、後ほどご説明をしたいと思います。私たちが予想した以上に企業が手を挙げてくださいました。

説明が長くなったんですけども、さまざまなメニューを皆さんにご紹介していただいて、これすべてということではなくて、できるだけたくさんご紹介

いただいて、その中で皆さんと一緒に、この地域でどういうことが可能かということをお次回以降考えてみたいと思います。

さまざまありましたけれども、私のほうから整理をさせていただきたいと思っております。たくさんの事例が出てきたんですが、私も幾つかにかかわってますし、ヒアリングもさせてもらったことで見えてきた、成功の秘訣みたいなものが4点ぐらいあるのかなと思います。そのあたり整理をさせていただいて、皆さんからのご意見とか、ご質問にお答えをしたいと思います。

1点目は、農業とか自然の豊かさみたいなものが、都会の人にはとっても魅力的に映るということです。この地域で生まれて育てこられた方々にとってはあたりまえの環境だ、あるいは農業というのは非常にしんどい仕事だというようなこともあるかと思いますが、実はそれが都会の人にとっては、たとえば先ほども仕事が楽しみにかわるといことが幾つかありましたけれども、そのあたりをうまく活用して、お金にもつなげてらっしゃるということです。

住宅開発にしても、自然豊かだということがとても魅力的なものに映っているという、ここをうまく活用したことが成功の秘訣の1点であるということです。

2点目、その関連ですが、最初にあった中根・金田台地区、200坪です、すごい広い宅地です。でも、それが1億円してるわけじゃないです。一般のサラリーマンでも買える値段です。ということは、逆に考えますと、割算すれば、土地代安いということです。

岬町も、なぜこれだけたくさんの企業さんが手を挙げてくれるのかなと思って、裏返してみますと、賃料非常に安いんです、小作料しか取ってないということですから、数ヘクタール借りても、年間100万とか200万です。ですからやれてるということです。

ということは、これが2点目のポイントですけれども、ぼろ儲けを考えないということです。うちの土地なんぼになるんや、できるだけ高く貸したいとか、高く売りたいと思ったとたん、事業は破綻してるということです。

ですから、そこそこの値段は必要ですけども、土地を売ったり貸したりすることだけでぼろ儲けを考えてない、逆にいうとすごく土地代を抑えてるからこそうまくいってるという部分が一つのポイントだと思います。

その話が3点目につながるんですが、彩都でも私も地権者の方々と一緒にずっと話をさせてもらいました。特に当初は、中にはうちの土地なんぼになるんやという話もたくさん出ました。できるだけ高く売りたいとか、高く貸したいとかという話が出てきたんですけれども、彩都も何度も何度も私も協議会の中で地権者さんと直接話をさせてもらいましたが、時間をかけてくると、お金の

問題やないんや、いいまちをつくりたいんやという声が上がってくるわけです。できるだけこのまちをいいまちにしたいという声が上がってきて、その声がだんだん、だんだん、金儲けしか考えてらっしゃらない方々にも影響を及ぼして、最終的には、21世紀型のいいまちづくりができていったということです。

最初のごくごく一部の方が前向きに動いてらっしゃるんですけども、時間をかけた中で、どんどん、どんどん意識が変わってこられるということです。最初是一部の方が、おまえら何考えてるんや、わしらの代表ちゃうんかというようなことも言われましたけれども、それでも頑張ってこられた成果として、いまのまちが出来上がっているということです。

同じようなことが、安心院の場合も見られます。先ほどお話があったように、さまざまな立場の方が関わってますけれども、これは組織として関わってるんでなくて、個人として、安心院のまちをどうしたいかという意識の高い方が集まって、連携を取って、何ができるかということで立ち上がったのが安心院なんです。

だからまち全体の人たちが意識が高くなってるといって、そこまでいってないんですけども、さまざまなお立場の方々の中で意識の高い方が手を組み合ってるから、モデル的に動きが出ている。その事例がうまくいけば、また周りの人も、わしらもやってみたいわという人が必ず出てきますから、そういう形でじわじわと広げていってるといのが3点目のポイントです。

最後4点目ですけども、農業公園の成否に一番典型的に見られるんですが、初期投資がどれだけかかっているかどうか、最終的に黒字、赤字になる一番のポイントになってるんです。あまりにも最初に初期投資でお金を突っ込んでいるから、これを取り戻せるかどうかというのでかなり苦しむわけです。逆に初期投資を抑えていくと、そこそこやっていければ、何とかとんとん、あるいはプラスになっていくわけです。ですから初期投資をどう考えるかというのが4点目のポイントなのかなと思います。

これも安心院の例ですけども、安心院は農村民泊ということで、農家に泊まっていただくんですが、この前ヒアリングさせていただいたときにもお話をさせてもらってたんですけども、都会の人に喜んでもらおうと思って、たとえば部屋をやり替えるとか、あるいは風呂をやり替えるとか、そうすると数百万かかってしまうんです。これをやってお客さんがこない、その農家の人しんどくなりますから、できるだけそのままの形でお客さんを迎えてほしい、無理しないということです。お客さんがこなくても、もともとの家がそのまま維持できるという考え方でやってるといということです。

それをしないと、1,000万とか投資してしまって、お客さんがこないから、

アップアップになってしまうということになってしまいかねないので、安心院の場合はほとんど初期投資をかけないで回していこうとされてる、そういうところがポイントなんです。

以上4点、環境のよさとか、農業という魅力をどう活かすかということと、土地でぼろ儲けを考えないということと、全員が意識を高めるということは難しいので、意識の高い方々がモデル的に何かが始められないかというのが3点、4点目として、初期投資をできるだけ抑えながら魅力的なことを考えられないか、この4点がいままでの事例をお聞きをさせていただいて、見えてきた成功のポイントではないかと思います。

そういうところで皆さんと一緒にこれからこの地区で考えていきたいなと思いますけれども、ちょっと語弊のある言い方になるかもしれませんが、バブルのときに失敗してるというのは、ストレートに言わせていただくと、夢をみすぎた、浮かれすぎたというところが、失敗につながったのではないかと思います。そういう意味では、きょうお示した事例は、本当に地に足ついたことをやってらっしゃるということだと思います。自分たちの体力、あるいはこれからの将来のことを考えたときに、地に足ついた開発ができるかどうかというのがポイントだと思います。

きょうはあまり時間が取れないんですけれども、まだ1年間皆さんと一緒にお付き合いする時間がございますので、この地区ではどういうことを考えて、一緒にできるのかということ、議論をさせていただきたいと思います。

あと30分ぐらいありますけれども、ご質問とかご意見ございますでしょうか。幾つか一緒に回らせていただいたI委員さん、何かご感想とか、追加とかあれば。

I 委員

先ほどの事例を聞かせていただいて、ある意味でいま置かれてる丘陵地区の整備計画の非常に参考になるのかなという思いがしました。委員長が先ほどまとめていただいた4点、当然ここには地権者の代表の方もこられてるので、いままで歩んできた過去の道もあるでしょうし、そのへん相談しながらということになるんでしょうけれども、直接関係ないかもわかりませんが、安心院のことについても、一つは、委員長おっしゃった、整備という面では初期投資を抑えて、全くそのままからスタートしたというのが、いまの成功かなと思います。

もう一つは、キーワードみたいなので、和歌山のほんまもん体験倶楽部もそうですし、受け入れ側といいますか、従来も地域があって、そこに住んでられ

る方ですけれども、その方が、やったことによって非常に元気になって、非常にまち自体が活気づいた。受け入れる側が非常に、元気という表現がいいかどうかわかりませんが、それが逆にくる側からしたら魅力的になったという、それが大きなポイントになっていくのかな。

安心院でも、やってはるおばあちゃんが、60年間その村から出たことなかった、その村からその村に嫁がれて、その村から一步も出たことがない。中間山地と書いてますけれども、すごいところですね。60超えて、民泊やりだして、いま講演に出かけすぎて、なかなか予約が取れない。講師になって目が開いて、そういうのも聞いてます。

また、和歌山のほんまもん体験倶楽部でも、最初は非常に嫌がる、私も直接きょうご紹介していただいた方の講演聞いたことあるんですけども、やる側は最初は抵抗あるみたいですけども、やっていく中で、ある意味では自分のいまやってる仕事に対して誇りがもてて、自信がもてて、元気にという部分が非常に印象的だと思います。

直接整備とは関係はないかもわかりませんが、前半で説明していただいた、整備したあとのまちをどうつくっていくのかというときには、そういうふうな力は絶対必要ですし、そのへんの力の強さでまちも変わってくるような気がしますので、前回、全体を見させていただいた中で、ある意味では利用・活用できる方法を模索して、あとどういいまちにしていくのかというのは、それも一つの課題かなと思いますので、そのへんも見据えた中で、どんなふうに整備をしていったらいいのかという論議をしていただいたら、非常にありがたいなという思いはしています。

H 委員

まず1点お聞きしたいんですが、いろんな事例を紹介していただいたんですが、事業をするにはなにぶんにも費用がかかると思うので、その点について、官公庁が費用を出してやっているのか、それとも地権者とタイアップして、区画整理組合なり、そういうものを形成して、この事業を形成していったのか、そのあたりが知りたいなと思うんですけども、その点どうですか。

事務局

順番に私の持ってる資料の中でご説明申し上げますと、たとえばⅡのなかこん、つくばエクスプレスタウンの中根・金田台、これは区画整理でございます。UR都市機構が区画整理事業をやっております。

彩都につきましても、特定土地区画整理事業で、やはりUR都市機構がやっ

ております。

和歌山ほんまもん体験倶楽部、これは民間です。いろんなところの協力は得てるとはいうものの、民間のイベントのプロジェクトということになります。

安心院グリーンツーリズム、これも細かくは資料的には出ていなかったですが、地域の住民の方が組織をつくって、官からのお金は当初から入ってなかったのではないかと思われまます。

農業公園につきましては、基本的にいずれの場合も官庁のほうで整備して、運営してるということですが、最後のモクモクは、もともと伊賀豚の養豚農家が集まってやったということですので、これは官庁のお金は入ってないということでございます。

クラインガルテンにつきましても、官庁のほうで整備された笠間クラインガルテン、高根クラインガルテンについても、高根町のほうで整備したということになろうかと思ひます。整備手法についてはわかりません。

カゴメにつきましても、すでに官庁のほうで土地の造成等を行っております。土地開発公社の所有地でございます。

ワタミにつきましては、民間の開発ということで、民間で特区制度を利用して開発したと思われまます。

関西国際空港の二期の土砂採取跡地につきましては、大阪府と岬町で整備し、開発してるということでございます。

委員長

私から補足説明ですが、最後の岬町の場合、大阪府と岬町の整備と言いましたけれども、最終的には土地を売ったりして、その分は回収しないと行けないということなんです。いま大阪府も財政難ですし、ほかのところも都道府県も、国自体もそんなに裕福でなくなったときに、従来のように税金をそのまま出して、回収をしない形で整備をするということは、いまほとんど行なわれてません。ですから突っ込んだお金はどういう形で取り返すということになってまして、先ほどのUR都市機構もそうです。土地区画整理事業ですから、URが赤字にならないように、ちゃんと保留地をつくって、その保留地を売却することで事業費に回しているわけですから、そういう意味では、事業それぞれの中で、どのような形で単独で費用回収ができるかということをお考えながらやってまして、税金がそのまま補てんの形で入るということは極めて少ないということなんです。

カゴメが一つの典型例ですけれども、特区を使うということで、規制を外すということで県等が協力をしながら、民間の力でここをうまく回していただけてるということなんです。

そういう形で、それぞれ企業あるいは地元の方、そしてUR機構、そして国とか都道府県、市町村がうまくパートナーシップを組みながら、それぞれができることを重ね合わせながらやってる事業がほとんどだ、こう考えていただきたらと思います。

この地区でどう考えていけるかということで、きょうはお示ししてますので、もうちょっとこのあたり聞いておきたいとかいうご意見がありましたらお伺いします。

E 委員

URというのは、都市基盤整備公団というのは、以前和泉のあそこをしたところですね。このURというのはどういう意味なんですか。

委員長

特殊法人化されましたね、国の流れの中で。それで名前を変えた。昔は公団でしたけれども、公団から民間にかわるという中で名前も変えた。実態としてはあまり変わってないんです。

E 委員

それは岸和田の旧コスモのこのエリアには適用されるんですか。

委員長

違います。ですからもしその一つの方向性として、皆さんがそういうことになれば、URさんと交渉しないといけないです。特殊法人になってますから、URが、やってあげるよ、手伝ってあげるよとってくださらない限り、我々が幾らお願いをしてもだめなんです。だからURさんと手を組みたいのであれば、URさんと交渉していかないといけないということになります。

おそらくURさんもいろんなところで抱えてますので、可能性があるか、ないかで、向こうさんは判断されると思いますので、私たちはこういうことを考えてるんだということを熱意をもって言って、可能性があるということをお示ししないと、なかなかURさんものってくださらないのではないかと思います。

C 委員

これだけの資料をこしらえていただきまして、どうもありがとうございます。大変な手間であったと思いますが、非常に参考になりました。1、2点、私自身が感じたことを申させていただきます。

この間現場を見させていただいて、それに基づいてこれを読まさせていただいて、また、委員長のポイントもお聞きしまして、非常に頭の中も整理されてきたんですが、一つは、3ページのトップですが、郊外居住に対する国民のニーズは根強いというお話ですが、現実にはマスメディアで報道されてる範囲では、いままでスプロール現象で郊外、郊外になっておりましたが、いまは逆スプロール現象になって、職と住をできるだけ接近させようという感じになっておりますので、場所的な、地域的なことによっては、これはいかがかなと思うんです。

提案の一つに、日本の美しい景色云々、これは非常にありがたいんですが、里山ということをごここに書いていただいて、私も岸和田で里山活動させていただいてるといふか、それのお手伝いをさせていただいてるんですが、里山に対する感覚、皆さんがもっていただくというのはありがたいんですが、現実には動いた場合に、私たちが感じておると、この文章を見させていただくのでは、ちょっとこの文章、きれいだなという感じがしてるわけです。悪いんじゃないんです、きれいだなという感じがしております。

この提案の中では、提案5、自分のまちを自分でつくる、6、まちの世話人がいる、私は5番と6番がポイントじゃないかと思っております。

具体例を出していただいておりますが、その個々についての考えはございますが、お時間の都合もございますので、省かせていただきますが、先ほど委員長が、開発のポイントについての4点をおっしゃっていただきましたが、私、この中で非常に同感するといいますか、私なりに共鳴させていただくのは、2番、土地代のことについて、これは具体的に言いますと、阪急、阪神が地域開発するのにも、当初はただみたいな値段で皆さんに買ってもらったという状態。

T大学というのが近鉄の奈良線にあるんですが、あそこはT大学を引っぱるために近鉄が開発して、15年間無償で、T大学にこの案を提出いたしまして、それだったら移転させようかということで、いま現在はああいうふうに発展されてます。15年間の無償というのは、非常に勇気がいったんじゃないかと思えます、会社でございますから。ですから委員長のおっしゃった2番に非常に共鳴いたします。

4番、初期投資、初期投資の大小によって計画の進め方、また、それに携わる方々の思惑が交差しますので、初期投資は抑えるべきじゃないかと思っております。

そういうことを私は感じておりました。

委員長

先ほど3ページ、4ページ、5ページのお話をさせていただいたんですけども、これはいまのUR都市機構さんが懇談会の中から出してきたことですので、できたら来年度のはじめのほうは、我々のこの地区の整備の、こういう考え方を皆さんと議論をして、まず柱みたいなものを幾つか考えてみたいと思ってます。そのときに先ほどC委員さんのおっしゃったように、これも参考にしてもらって、これはちょっと違うぞという話であれば、この地区は地区なりに違う言葉づかいで考えてみるとか、そんな話ができればなと思いますので、次回以降議論を続けていきたいと思えます。

K 委員

いろいろ説明いただきましたけれども、抽象的なことが多いので、この近くでやってるのは彩都ですか、そこを一回見学させていただいて、いろいろ教えてもらったらどうか、こんな感じがしました。

いいことばかりいってない面もあると思うので、特にそのへんをどのように勉強していくかというのは大事だと思います。岸和田の環境に、ここに上げていただいたものがどれだけ合うのか、そのへんこれからも探っていかなあかんの違うかという感じす。

委員長

後ほどお話を皆さんとさせていただこうかなと思ってたんですけども、私も彩都に携わってますし、URさんの知り合いもたくさんいますので、声かけさせてもらって、見に行きたいとは思っておりました。事務局からそのあたりの説明を最後のほうにさせていただきたいと思うんですけども、彩都の情報として、もう少しお話をしていたほうが、向こうに行ってわかりやすいかなと思うことがありますので、ちょっと時間をいただいて、補足説明させていただきたいと思えます。

まず向こうに行っていて見ていただくと、かなりイメージ違うという気がします。なぜかというと、マンションが建っていたり、かなり都会的な風景なんです。そのまま参考にはならないだろうなと思えます。そのことを1点考えていただきたいと思うんです

なぜそうなるかといいますと、ここは1970年代に大手の会社がかかなり土地を先買いをしたんです。1970年代というと、日本列島改造論が出たときに、これから開発、開発でくるといって、かなり買いました。阪急電鉄が表に出てるのは、阪急がここの大地主になったんです。地権者から、どんどん土地を、買いあさったと言ったら怒られるかもしれませんが、買って、たく

さん土地を持っていたんです。皆さんご承知の会社でいうと、関西電力とか、大阪ガスとか、田辺製薬とか、お金持ってるところが、これから土地を動かして、不動産で儲けようということで、たくさんの土地を買いました。950名地権者がいますけれども、半分ぐらいはこういう大企業がすでに土地を買ってしまっていたところなんです。

景気が悪くなったので、動かなくなりました。しかしながら、大阪府のほうも、もしまた景気が戻ってきたら、ばらばらに開発されてしまうかもしれないということを経験しまして、まとまって開発しようということで動いたのが、この彩都です。

ですからかなり面積大きいんですが、本当に東部地区までいけるかどうかというのは、まだわかりません。24年と書いてますけれども、24年というのとあと6年しかないんですが、ここまでいけるかどうか、わからないんですが、とりあえずこのあたりが先に買われてますので、何か絵を書いておかないといけないということでやりました。

土地削ってるところからすると、これだけの面積なんですけれども、区域としてはもっと大きくて、開発するときに半分緑地として残しなさいという話になってるんです。だから減歩率にもかかわりますけれども、半分土地を緑地のまま置いときなさいという開発をさせられてるんです、開発者からしますと。

そうすると、残された半分の土地で、自分が買ったところの土地代を回収しないといけないので、どうしてもマンションを建てたり、高層化をして、お金を稼がないといけないというところもあって、かなり高層化をしまってる、こういう状況ですので、風景とかまちを見ていただくと、ちょっとイメージが違うかなということ、まずご理解をいただきたいと思います。

今回見ていただきたいポイントは、11ページでも説明してましたように、周りの農家の方々と連携をして、これをかなり売り物にしているということです。彩都スタイルクラブというのは、分譲が始まる前から立ち上げてまして、土地をお買い求めになるかどうかというのは別にして、彩都スタイルクラブに入っただいて、まずは田植え体験とか、あるいは夏休みの子供たちの自然体験をやっていただいて、彩都に住めば継続的にこういうことができますよというアピールをして、それで阪急さんが分譲に入ったということです。

先ほどのなかこん地区も同じなんですけれども、普通の、単に土地・建物で分譲するということではなかなか厳しいだろうということで、阪急さんもかなり工夫をされて、周りの農家とか自然の中で子供たちが育てられるよということを強調しながら、販売を行なったというのが、彩都スタイルクラブです。

これがうまくいってるかどうかということは、阪急さんにもきていただこう

と、交渉お願いしてるので、阪急さんに具体的に、これでどれだけ販売につながってるかどうかということも聞いていただけるような、そんなことを考えておりますので、そのあたりも考えていただければなと思います。本当に農家の方がどういう形でかわかってらっしゃるのかどうかということも、阪急さんに直接聞いていただければわかるのかなと思います。

そんなところお話をさせていただきたいと思いますし、私も地権者さんとも一緒に、このまちづくり考えてきましたので、私も一緒に回らせていただきますし、また戻ってきてその次の会議のときにでも、地権者さんは実際どうだったのかという話もさせていただければなと思います。

ついでにお話をさせていただくと、彩都西駅というモノレールが3月19日にできるんですけれども、ここの駅前に土地を、申し出換地ということで換地していただいた方は、減歩率9割ぐらいです。それはなぜか、あたりまえの話で、もともと山林であった土地が突然駅前の一等地になりますから、9割ぐらい減歩をされて、残り1割でここで、おそらくショッピングセンターになりますので、そのショッピングセンターに土地をお貸しをするということでやっていこうということでございます。

これは申し出換地ということですから、駅前に土地がほしいという方が申し出たら、そこに換地していただけますし、うちはもうちょっと端っこでいいよということもありますし、農地ゾーンもあります、農家を続けたいという方は農地ゾーンに換地をしていただいて、そこで農業を続けていけるといふ、そういう申し出換地方式でやっておりますので、そういうところも事務所で聞いていただければと思いますので、よろしくお願いします。

副委員長、何かコメントがありましたら。

副委員長

委員長がおまとめになられた注意しなければならない4項目につきましては、非常に感銘しましたし、今回非常に勉強になったと思います。特に1番目の、農業、自然の豊かさが都市住民にとっては魅力があるということ、これは非常に大事な要点だと思います。

その点に関しましては、農業、自然の豊かさを感じるまちづくりを実現化するための方策としてですが、たとえば、いただいている資料の3ページ、提案1の2)、3)にあるように、具体的に動かしていくための費用を、あらかじめ里山の保全費用を見込んだ土地価格の設定するとか、里山を区域外の方が利用する場合は、利用権というものを使いながらやるとか、委員長のおっしゃる4番目の初期投資のみならず、ランニングのコストをいかに生み出していかるとい

う、次への具体的な展開に際し、利益をもう一回地元に戻していくようなシステムというものも付加することを考えることが必要だと思います。単に農業、自然が都市の住民にとって魅力があるということに加え、開発利益などをもう一回地元へ戻し、維持管理や運営に当て込むという仕組みづくりをやっていく、委員長非常にうまくまとめられたなと思ひまして、それをやれるところから、意識の高い方からやっていくべきじゃないかという、これも非常に印象的なお言葉でしたし、私も全くそのとおりだと思います。

そういうことを地域の人たちの中には、横目で見るとか、後ろから見るとか、いろいろいらっしゃるかもしれませんが、できるところから積極的にやっていくという委員長の考え方、これは非常に大事な考え方で、先ほど申し上げましたように、それで利益を得ながら、ぼちぼち儲けて、損せえへんかって、ちょっと儲かる、それをまた戻して行って、また次につなげていくというふうな、工場でいうと設備投資をして行って、企業を大きくするという、地元もそういうふうな考え方が必要じゃないかなというご指摘だったと思うんですが、私もまさにそのとおりかなと思います。

委員長

I 委員が一番最初に、人とかまちが元気になっていってるといふ、この言葉が、私もそうだなと思ひました。

先ほどの副委員長の話を受けて言いますと、金儲けするんじゃないくて、この開発でこの地域の方々とか、あるいはまちとか村が元気になっていく、そっちのほうが大切ではないかなと思ひました。

ですからお金の問題でなくて、どれだけこの開発を通じて人とか村が元気になっていけるか、そっちのほうで夢がもてるような、そんな形で皆さんと一緒に次回以降議論をさせていただければと思ひます。

ついでに、10ページの彩都で一つ印象的なことを最後に申し上げたいんですけども、この中で私も幾つもいい経験させてもらったんですが、彩都西駅という駅がありますが、もう一つ南側に、一番南端のところの入り口のところで駅ができるはずだったんです。ここにも商業地域が指定されてて、ここに申し出換地された方もおられるんです。

なぜ駅ができなくなったのかというのは、彩都の問題でなくて、彩都と接しているもう一つ南側のところで土地区画整理事業の予定があつて、この土地区画整理事業で駅、駅前広場をつくって、ここにモノレールの駅を完成させようとしてたんですが、南側の土地区画整理事業が地権者さんの合意が得られなくて、できなかったんです。その結果、モノレールの駅ができなくなったんです。

ここの地権者さんと私最初に数年前にお会いしたときに、何人かの方が、騙されたという話から始まりました。モノレールの駅ができて、駅前やからわしは換地を申し出たのに、駅ができないというのはどういうこっちゃという話で、かなり喧嘩腰になったんですけれども、その中の地権者さん何人かが、あんたが怒って駅ができるんやったらええけども、もうしゃあないやないか、できないものはできない、どないするんや、もっと前向きに話をしようやという話になって、くすぶりはずっとありましたけれども、しゃあないなということで、いま動きつつあります。

ここの地権者さんがおっしゃったのが、駅でただでもらえる価値がなくなっただんやから、そしたら自分らの努力で価値を高めなしゃあないなという話になりまして、先ほどの和歌山と同じで、ほんまもんを見せるようなまちづくりしようやということで頑張ってくれております。

2年間ぐらい議論してきた結果、皆さんの意識が高まってどうなったかというところ、もうそろそろ動いてますので、スーパーが土地を貸してくれとか、いろんなことをおっしゃりにくるんですけれども、なかなかすごいなと思ったのは、賃料で動かないんです。その事業者がどういう人で、ほんまに私たちのいいまちづくりに協力してくれる人かどうかということ、ちゃんとヒアリングのときに確認をして、賃料が高くても、ポリシーが合わない人はお断りをするという、そういうところまで地権者さんがいっておられます。

最初は、なんで駅がでけへんねんという話から入りましたけれども、自分たちが2年間いろんな勉強をされたり、いろいろなことを考えて、意識を一つにしてこられたんだなというのが、南側の地区の方のところでありました。その地権者さんにきていただけるかどうかわからないんですけれども、場合によっては別途地権者さんがどういうことで考えてこられてるのかということ、地権者さんそのもののお声を聞く機会ももてたらいいなと思います。

先ほどチラッと出ました、彩都を見学に行ったらどうやということも含めて、次回のご案内をいただけたらと思います。

事務局

次回、彩都の視察ということで、日時につきましては、来年2月21日(水)にお願いします。時間ですが、彩都といいますと、茨木市、箕面のほうになりますので、ここから出発して1時間少しかかるとは思います。向こうの事務局の説明をお昼からお聞きしようと思いますので、整備室の駐車場を10時半に出発していきたくと思いますので、10時半までに集合をお願いします。

委員長

ほかにはないようでしたら、きょうの意見とか、あるいは次回の視察の感想も含めて、次々回以降、この地区をどうするかということで、皆さんと議論を重ねてまいりたいと思いますので、よろしくをお願いします。

きょうはこれでお開き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 午後0時2分