

みんなで守ろう！  
「まちづくり協定」

## まちづくり協定に基づく土地利用変更等の届け出について

- ① 1月末に地区内に、会員より相当規模の建築物の建設の申し出がありました。星田北地区まちづくり協議会との重複区域でもあるため、同会の役員とも協議の上、できれば事業化の目処がつくまで建設を待って頂き、事業化にあたっては協力頂きたいとの申し入れを行いました。今後とも協議していく予定です。
  - ② 同じく重複区域で、農転がなされた土地で工事が行われている件について、何ができるのかとの質問がありました。役員で当該地の所有者である会員に確認したところ事業化にあたっては協力することでした。
  - ③ 3月初めに星田駅近傍で、会員より自宅の建設をしたいとの申し出がありました。できれば事業化の目処がつくまで建設を待って頂き、事業化にあたっては協力頂きたいとの申し入れを行う予定です。
- ※まちづくり協定に基づく土地利用の変更等に当たっては、所定の様式に沿って会長宛に届け出ていただくことになりました。届け出の様式は役員宅および市役所都市計画課に配置しています。

### 周辺地区の動き

- ・隣接の星田北地区と枚方市茄子作・高田地区では民間企業とのパートナーシップにより事業化の検討を進めていくため、事業化検討パートナーの提案募集を行い、大手企業4社から提案が有ったとのことです。3月中には事業化検討パートナーを決定し、具体的な検討を始める予定とのことです。
- ・当地区に隣接する寝屋川市寝屋2丁目地区でもまちづくりに関する組織づくりが検討されているようです。
- ・寝屋川市寝屋南土地区画整理事業地区では事業も終盤を迎えています。5～6月には現在建設中の商業施設がオープンする予定とのことです。
- ・第二京阪道路沿道の門真市北島地区では、民間事業者とともに事業化に向けた検討が進められています。

◆考える会の活動等に関するご質問等は、役員に遠慮なくお問い合わせください。  
専門的な事項については下記までお問い合わせください。  
〒576-8501 交野市私部1-1-1 交野市役所都市整備部都市計画課内  
星田駅北地区支援担当（清水） TEL：072-892-0121（代） 内線 521

編集協力：交野市都市計画課、（財）大阪府都市整備推進センター

### ※財団法人大阪府都市整備推進センターについて

会員の中には「大阪府」という名称がついているので、大阪府庁の組織であると誤解されている方がおられるため説明します。

同センターは、府庁とは全く別の団体です。地域の課題の解決や将来の計画作りの提案など、府民協働のまちづくりの支援を行っています。第二京阪道路沿道の市街化調整区域のまちづくりには全て係わっているほか、大阪府下では多数の地区のまちづくりの支援を行っています。

### 皆様へ お願い

- ◆星田駅北地区を少しでも快適で誇りを持てる地域とするため、皆で知恵を出し合ひましょう。ご家族がお集まりの機会に、皆で将来のことを話し合ってみましょう！
- ◆この会は現在、区域内の土地所有者を会員としていますが、まちの将来を考えるには、小作の方や土地を借りて営業されている方々のご意見なども重要になってきます。今後いろいろな案内や便りを配布すべき方がおられましたら、役員または上記の問い合わせ先にお知らせいただきますようお願いいたします。

星田 駅北 地区



# 考える会 たより

平成 23 年 3 月

第3号

発行：星田駅北地区の将来を考える会

春の気配が感じられるこのごろですが、皆様にはご健勝にてお過ごしのことと存じます。

さて、役員会では、1月～2月に交野市農業委員会や大阪府農政室、大阪府みどり公社のご協力を得て、農地法の改正や都市近郊での農業に関する課題・農地を活かしたまちづくり等について学習すると共に、駅北地区の将来像について話し合ってきました。

この間の取り組みをご報告するとともに、将来像の試案作成に当たり、皆様のご意見もお聞かせ願いたいと存じます。（2面・3面参照）今後は視察会や学習会等も行っていく予定です。

また、今後役員が役割分担をして、計画的なまちづくりに関する知識を深め、会員の方々にも基本的な説明ができるようにしていきたいとも考えておりますので、引き続きご協力をお願い致します。

### 3月17日（木）第8回役員会で 「まちの将来像」を検討

アンケートや昨年の語り合い会、これまでの役員会での意見をもとに  
〈試案〉を作成し、意見を出し合いました。

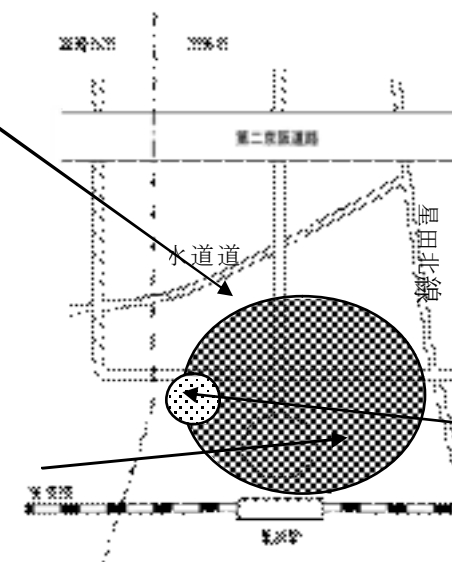
〈試案〉は「駅前には日常生活に必要な最小限のコンパクトな便利施設を誘致し、緑豊かな星田らしい駅前空間をつくる」「全体的には農地と調和した住宅地とする」、「寝屋地区との境界部に集合農地ゾーンを設ける」、「北東部は既存の工場等と連携する形で産業誘致を図る」、といった内容でした。これに対し役員から出された主な意見は下記の通りです。



議論白熱の役員会

・営農意向者の気持ちに配慮すべき（アンケートでも約3割が営農希望）  
・業としての農を考えたい

・駅前はもっと有効利用すべき  
・都市拠点としての施設がいる  
・寝屋南地区を超えるような施設が必要  
・病院や雇用につながる施設、大規模な商業施設があり、総合的に便利なまちにすべき



・次世代に喜んでもらえるまちにしたい  
・個より地域のメリットを優先したい  
・人がコミュニケーションできるまちにしたい  
・誰のためのまちづくりか考える必要あり→星田を中心に！

地元負担が軽くなるような検討が必要

駅前の住宅地をどう取り扱うのか

### 意見募集

役員会ではこれまでのみなさまのご意見も踏まえつつ、将来像の試案を作成しています。ご意見やご提案がございましたら適宜遠慮なくお申し出ください。



## 役員会活動報告

1月27日（木）第6回役員会

●農地法改正等に関する学習：講師 交野市農業委員会



### <主な内容>

#### ①新たな農地制度について

- ・農地が貸しやすく・借りやすくなった。

解除条件付きで一般法人等も農地の権利を取得できるようになった。

農地の賃貸借期間がこれまでは最長20年だったが、50年と大幅に長くなった。

現在納税猶予を受けている農地を農業経営基盤強化促進法に基づいて貸し付けた場合、相続税納税猶予が継続することになった。しかし、その場合は終身営農扱いとなる。

- ・農地転用規制が強化された。

違反転用については法人の罰金額が大幅にアップした。

公共施設に転用する場合も許可が必要になった。

#### ②交野市の市街化調整区域内農地(191ha)の実情

- ・耕作放棄地が生じる原因は、耕作者の病気・けが、子供の転居等により農作業を手伝ってもらえなくなった、農業をしていない人や市外住民が相続した、農地が道路に接していない、代替わりして隣地所有者との調和が保てないことによる。
- ・農業委員会の調査では平成22年より平成23年のほうが耕作放棄地は減っている。通知指導の成果が有ったと思われる。
- ・農家世帯の世帯主の年齢は60歳以上が約85%を占めている。

#### ③耕作放棄地について

- ・耕作放棄地を手放したい人は3割のみ。農地を持ち続けたいと言う人が多い。

### <主な質疑・意見等>

Q：農業後継者や農家の子供は市街化調整区域に住宅を建てられるのか？

A：農業を営む者の住宅は建てられますが、分家住宅等については様々な条件がありますので市役所都市計画課開発調整係または農業委員会等で確認してください。

Q：小作権はどのように発生するのか、また、小作料は農業委員会で決めるのか？

A：「農業委員会に届出がある」場合に小作権が発生する。下限面積が30a（所有又は借地）以上ないと小作人になれない。

小作料については農業委員会では目安を決めるだけで、実際には当事者間で決めることになる。

2月18日（木）第7回役員会：

●大阪府の農業支援策について

講師 大阪府農政室整備課

大阪府みどり公社農政部



### <主な内容>

#### 1.大阪府農空間保全地域制度について

- ・当地区は全域が「農空間保全地域」となっている。遊休農地解消や農道・水路整備などについては、「農空間をまもろう事業」、「農空間を活かそう事業」「農空間を再生しよう事業」(いずれも補助金有り)が活用できる。

#### 2.これからの農地利用のあり方について

- ・コクヨハートランド、クボタサンベジファーム、阪急泉南グリーンファームなどが農地保有合理化事業を利用して農業生産法人として農業を行っている。市民農園を運営するマイファーム、NPO連携、福利厚生の一環として農地を楽しむ法人もある。昔のように農家だけでなく、多様な主体が農業をする時代である。

### <主な質疑・意見等>

意見：近代農業のやり方として理解させていただいた。農地の役割は、農作物を作る、雨が降った時にダムの役割を果たす、二酸化炭素を吸収して酸素を出す、風景により季節感を教えてくれる、農業は食料自給率を高めるための生命維持産業、ということだと思う。

Q：企業は農地を買えないのではないかな？

A：農業生産法人であれば買える。

Q：農空間保全地域制度について詳しく聞きたい。当地区でも適用可能かな？1地域に1回きりかな？また、全面的に整備する場合、かなり大きな事業費になるが対応できるのかな？

A：今回ご紹介した事業は府独自の単独事業であり、国庫補助事業の対象にならない小規模なものを対象としている。星田北は広大であり、農地として全面的な整備を望むのであれば、おそらく府の単独事業では足りないであろう。大規模な事業を行う場合は国庫補助事業を活用することになるが、農振法に基づく農用地区域に指定する必要がある、転用できなくなるなど府の事業より厳しい規制がかかる。

当地区は府の農空間保全地域に指定されており、府の制度は適用できる。補助メニューによってはさらに遊休農地解消対策区域の指定が必要。計画を立てた上で複数年度に分けて補助を受けることも調整次第では可能であるが、毎年度申請が必要である。

Q：実際に星田の農地に対して企業として乗ってくるのかな？

A：都心部30キロ圏内であれば動きはある。立地の良さ、アクセスの良さを企業は見る。第二京阪道路があるので当地区でも可能性や需要はある。

