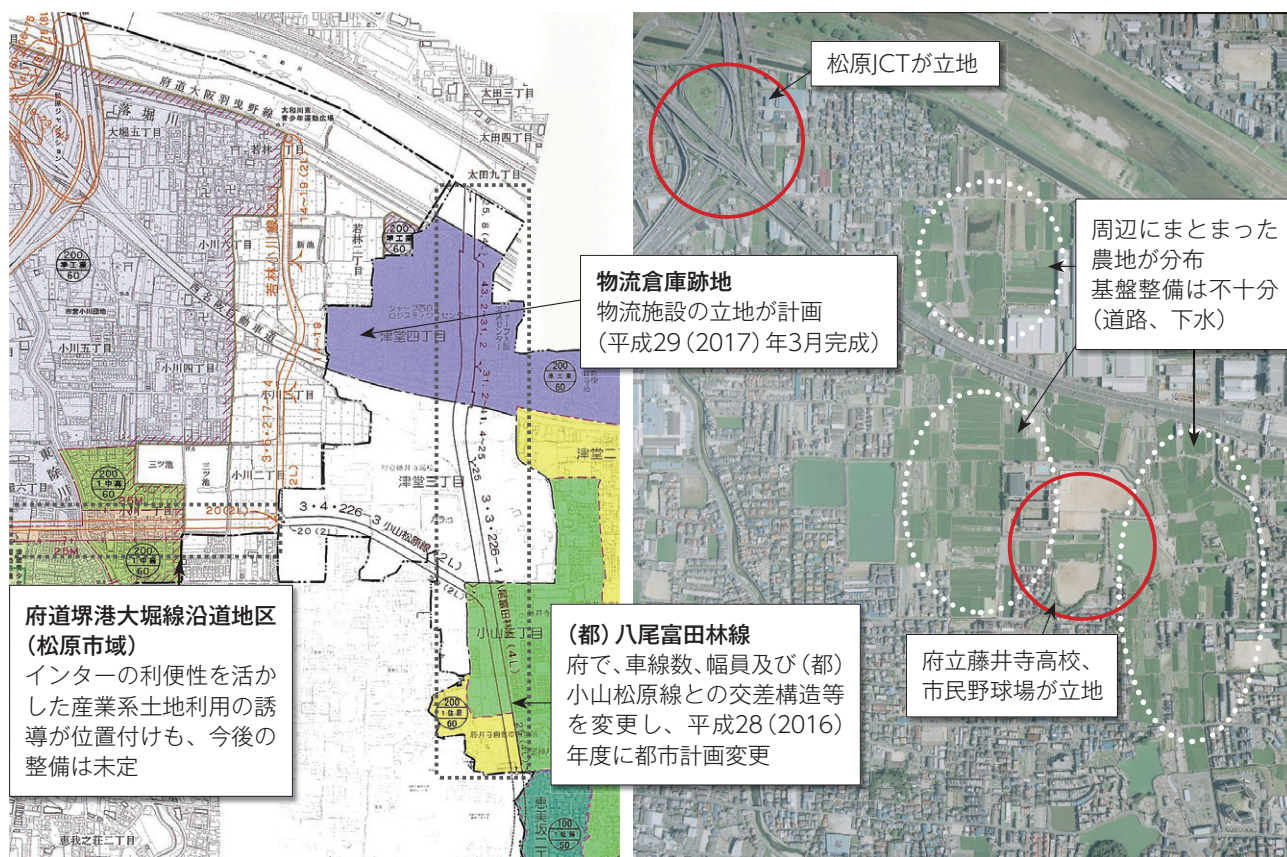


### ⑤市街化調整区域の土地利用

- 津堂・小山地区は、市内唯一といえる一団の農地が分布し、その他公共施設と近接して物流施設が立地していますが、農業振興地域に指定されておらず、道路、下水等の基盤は未整備です。
- (都)八尾富田林線整備は一時事業がストップしていましたが、大阪府中部広域防災拠点へのアクセス道路として、計画内容を見直し、車線数、幅員及び(都)小山松原線との交差構造等を変更し、平成28(2016)年度に都市計画変更されました。
- 川北地区は、市境部でかつ大阪外環状線沿いに位置することもあるため、農地転用がなされているものの、資材置き場等の無秩序な立地が進み、土地利用の混乱が生じています。
- 大阪府の方針を踏まえ、本市においても市街化調整区域の地区計画ガイドラインを策定し、幹線道路沿道地域、市街化区域隣接地域、大規模集客施設の適正立地の3つの対象区域を設定し、技術的な基準を定め、運用を図っています。

#### ■市街化調整区域(津堂・小山地区)の現状



出典：国土地理院撮影の空中写真(平成19(2007)年撮影)

#### ■市街化調整区域の現状



津堂・小山地区



川北地区

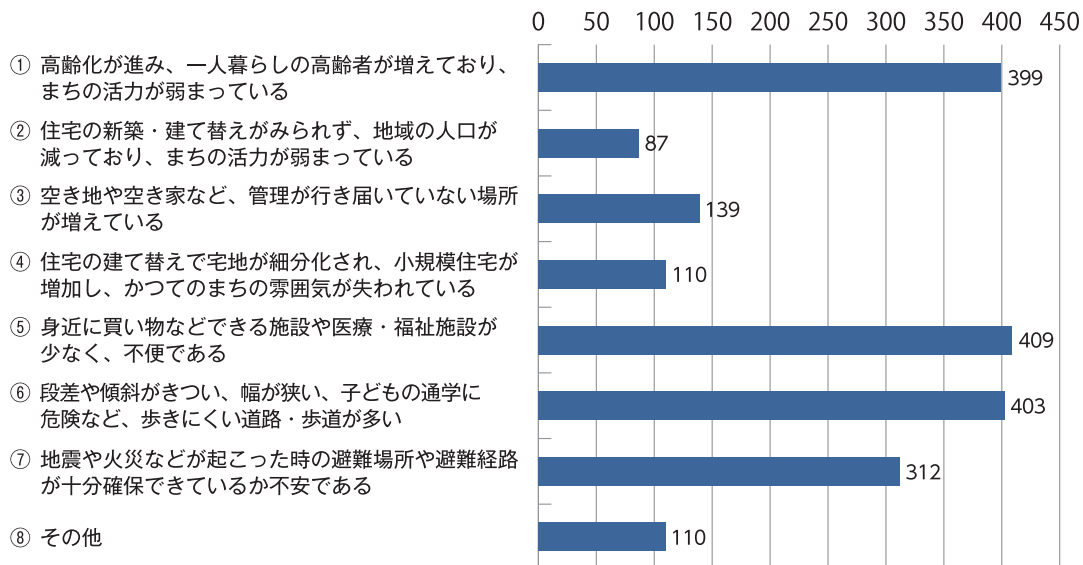
## 2 都市づくりへの市民意識等

### ① 市民意識調査による結果

#### ㊦ 身近な住環境の問題

- 身近な住環境の問題として、独居高齢者の増加によるまちの活力低下などが挙げられています。

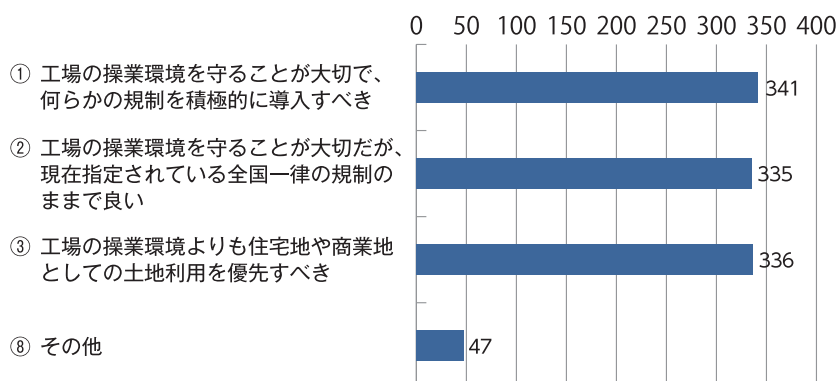
##### ■ 住環境の問題点 (複数回答、N=1,165)



#### ㊦ 準工業地域の土地利用

- 準工業地域の土地利用について、「工場の操業環境を守ることが大切で、何らかの規制を積極的に導入すべき」「工場の操業環境を守ることが大切だが、現在指定されている全国一律の規制のままで良い」「工場の操業環境よりも住宅地や商業地としての土地利用を優先すべき」がそれぞれ1/3 ずつ分かれる結果となりました。

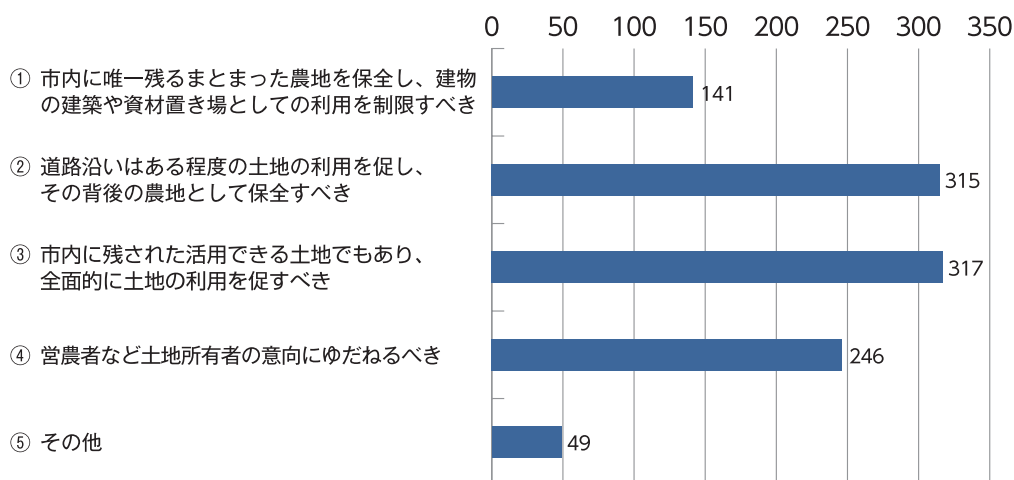
##### ■ 工場立地地域の今後のあり方 (N=1,059)



#### ㊦ 市街化調整区域のあり方

- 市街化調整区域のあり方については、「道路沿いはある程度の土地の利用を促し、その背後の土地は農地として保全すべき」「市内に残された活用できる土地でもあり、全面的に土地の利用を促すべき」「営農者など土地所有者の意向にゆだねるべき」との意見が出されました。

### ■ 市街化調整区域のあり方 (N=1,068)



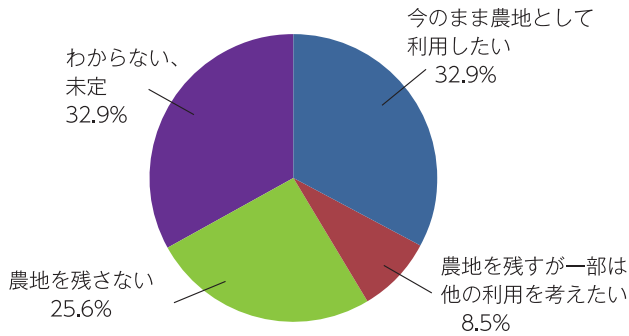
### ②市街化調整区域土地所有者(津堂・小山地区)アンケート調査による結果

市街化調整区域(津堂・小山地区)の土地所有者を対象に、営農の現状や今後の意向を聞くためのアンケート調査を実施しました。調査概要は以下のとおりです。

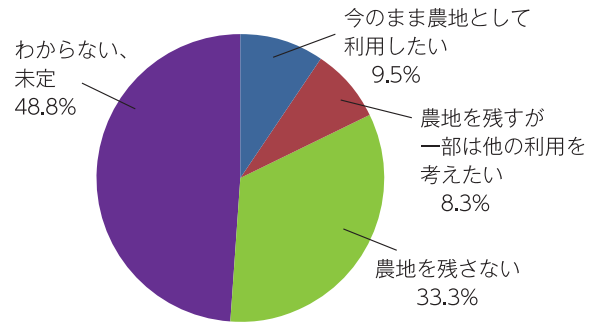
- **調査対象**：津堂・小山地区の土地所有者(130名)
- **調査時期**：平成28(2016)年1月18日～2月3日
- **調査方法**：郵送により配布・回収(督促なし)
- **回収率**：71.5%(93通)

- 回答者のうち、60～69歳が29.3%、70～79歳が29.3%、80歳以上が20.7%と約8割が60歳以上となっています。
- 農地として利用している方は、自家消費用の水稻・野菜の栽培がほとんどです。後継者は半数以上がいると回答しています。
- 当面(10年ほど)は農地として利用したいとの意向は全体の1/3 となっており、残さない、分からない・未定との回答もそれぞれ1/3 ずつとなっています。将来(20～30年ほど)は分からない・未定が半数となっています。
- 農地として利用しない理由としては自身の高齢化、後継者の不在が挙げられており、将来的には売却、土地貸しを想定しています。
- 土地利用規制に関しては、市街化調整区域も残しつつ、道路沿いなど土地活用できる場所は市街化区域に編入すべき、全面的に市街化区域に編入すべきとの意見が多数を占めていますが、一方、営農環境を望む声もあります。
- 資材置き場等による土地利用の混乱を防ぐため、何らかのルールを導入、ゾーニングの導入を求める声が半数以上あります。

■ 所有されている農地についての今後の意向

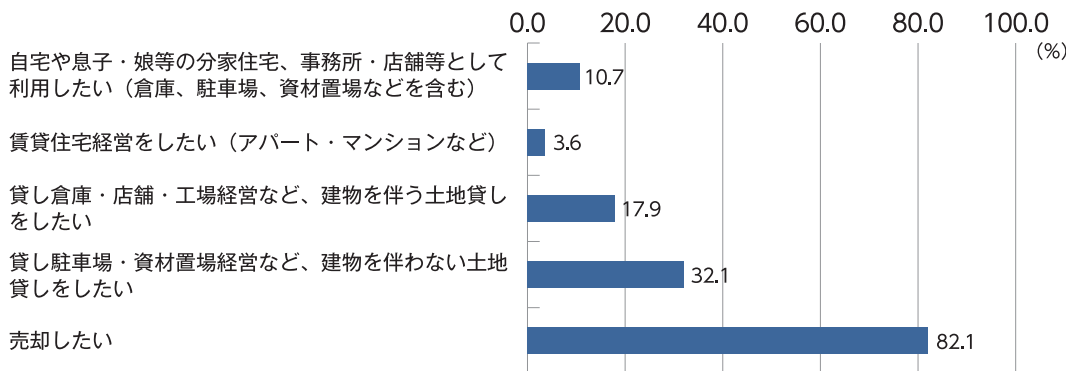


(a) 当面の間 (10年ほど) (N=82)

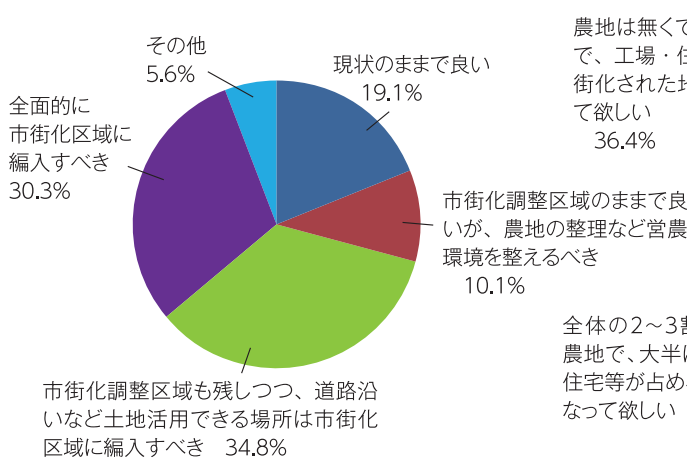


(b) 将来 (20~30年) (N=84)

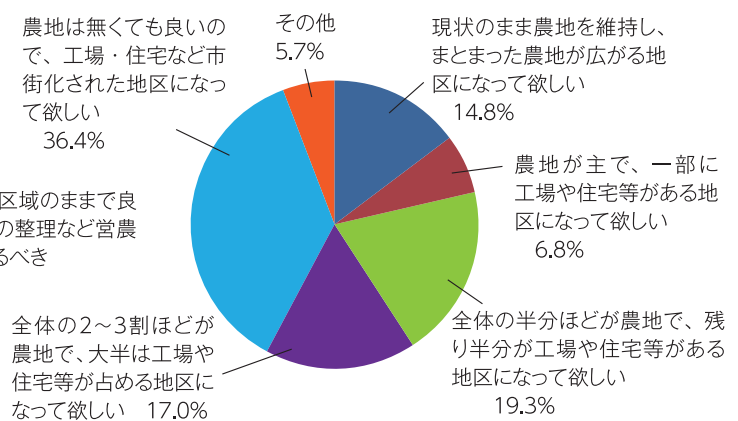
■ 今後の利用意向 (N=28) ※当面の間 (10年ほど) で他の利用を考えたい、農地を残さないと回答した方のみ



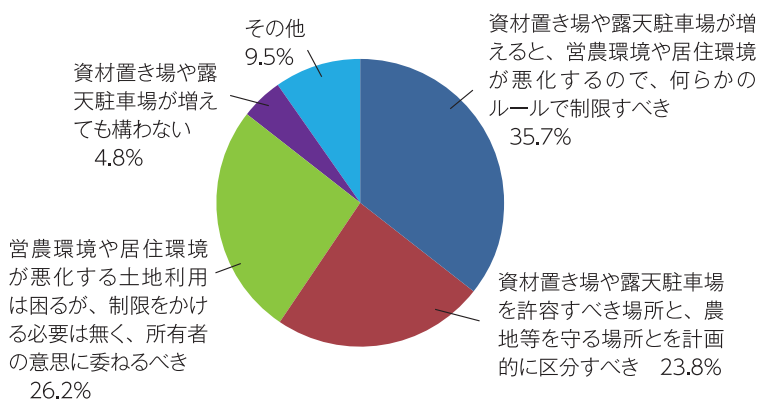
■ 市街化調整区域の制限について (N=89)



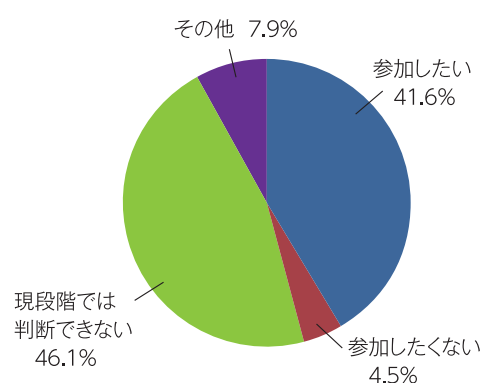
■ 10年後の地区の姿について (N=88)



■ 資材置き場や駐車場などへの転用に対する意見 (N=84)



■ 協議の場への参加意向 (N=89)





### 3 課題

#### ①本市の住宅地としての特性を活かした方向性と、定住を促す取り組みが必要です

- 本市が持つ住宅地の特性、花苑都市などの歴史的経緯や時代によって特徴ある市街地の形成を踏まえた上で、将来に継承すべき都市づくりの方向性を明確にする必要があります。
- 今後は、人口の減少に伴い空き家の増加も予測されます。第五次藤井寺市総合計画基本構想においてブランド化による子育て世帯の獲得が大きな目標の一つとして掲げられており、その一環としてまちの魅力、とりわけ住宅地としての魅力づくりは大きな課題です。

#### ②市街化調整区域の土地利用の検討が必要です

- とりわけ、津堂・小山地区については、(都)八尾富田林線整備に伴い、沿道の使いやすさが向上し、土地利用需要が高まる可能性があり、秩序ある土地利用誘導を図るための方策が必要です。
- まとまった農地としての保全も期待されますが、担い手の課題もあります。土地所有者の現状としては、営農の継続を望む声もある一方で、市街化への期待も見られます。

#### ③準工業地域の土地利用の検討が必要です

- 準工業地域における用途転換が進行していますが、現行の土地利用規制では対応できない問題となっています。
- 本市全体における産業機能配置のあり方を踏まえた上で、土地利用の方向性と具体的な規制誘導方策を検討する必要があります。

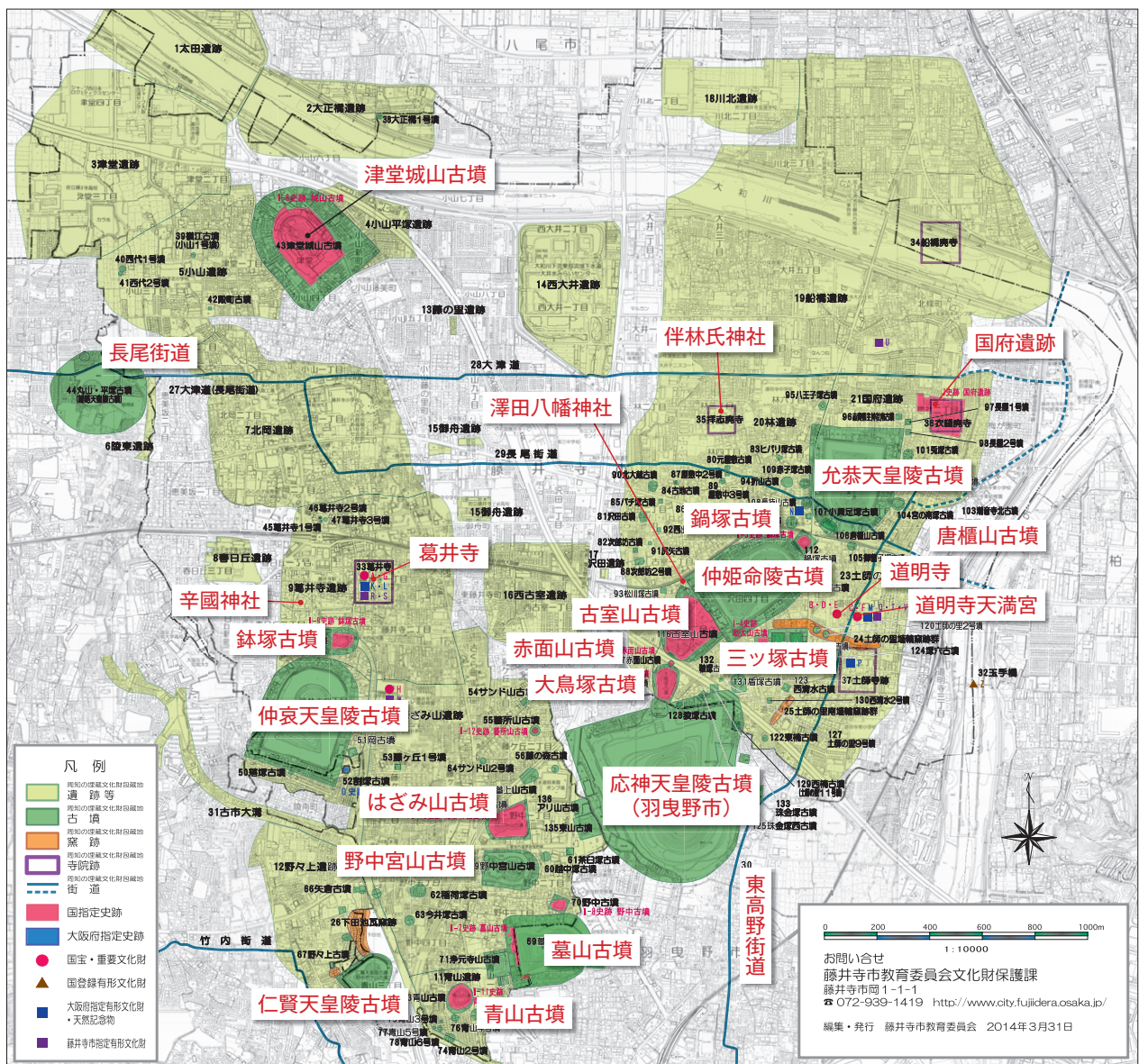
### 3. 歴史・文化

#### 1 現状分析

##### ① 歴史文化資産の現状

- ・「古市古墳群等」(古市古墳群、国府遺跡)、「神社仏閣」(葛井寺、辛國神社、道明寺、道明寺天満宮、伴林氏神社ほか)、「旧街道等」(東高野街道、長尾街道、古道のほか、葛井寺周辺の歴史的まちなみ、道明寺天満宮から石川河川公園周辺のまちなみ)が主な歴史文化資産となっています。
- ・藤井寺駅、土師ノ里駅、道明寺駅がそれぞれ歴史文化資産の玄関口となっています。

##### ■ 藤井寺市文化財分布図(埋蔵文化財包蔵地を含む)





藤井寺駅南側の状況



土師ノ里駅から古墳方面



道明寺駅前の状況

## ②世界文化遺産登録に向けた取り組み

- 大阪府、堺市、羽曳野市、藤井寺市は平成23(2011)年5月に「百舌鳥・古市古墳群世界文化遺産登録推進本部会議」を設立しました。4者が一体となって百舌鳥・古市古墳群の世界文化遺産登録の早期実現をめざした取り組みを推進中です。

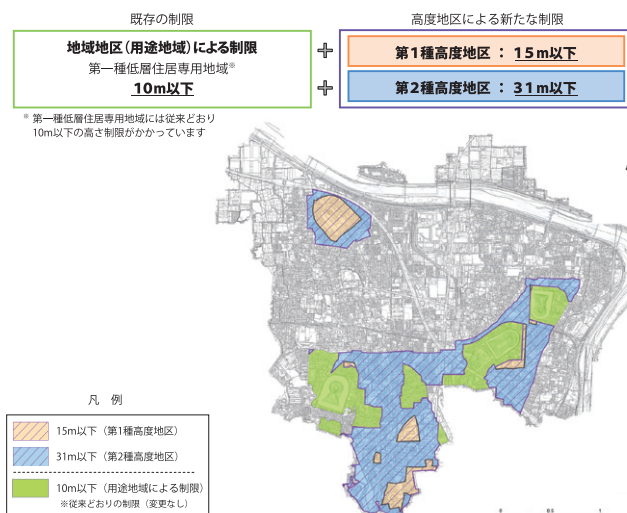
### ⑦ 史跡地の保全と各種整備の取り組み

- 平成26(2014)年3月に「国史跡古市古墳群保存管理計画」を策定し、基本方針と各史跡の保存管理の考え方を示しました。今後、それを踏まえて「史跡古市古墳群整備計画」を策定し、それに基づく墳丘の整備や散策路の整備等を、羽曳野市とも協調しながら進めていく予定です。

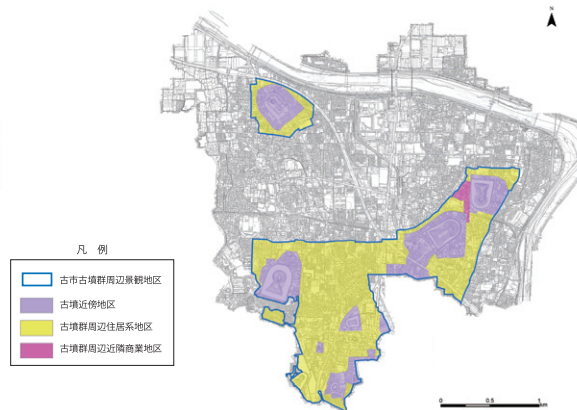
### ① 高度地区・景観地区等の導入

- 平成28(2016)年1月から、古市古墳群周辺の市街地を対象に、建築物の高さを規制する高度地区<sup>※1</sup>、建築物の形態意匠を規制する景観地区<sup>※2</sup>を新たに導入しました。あわせて、大阪府屋外広告物条例による規制強化にも取り組んでいます。

#### ■ 高度地区の制限内容



#### ■ 景観地区の制限内容



※1 高度地区：都市計画法に基づき市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため指定する地区で、建築物の高さの最高限度を定める。適合については、建築基準法による建築確認時に審査される。

※2 景観地区：景観法に基づき景観の保全や良好な景観形成を進めるため指定する地区で、建築物の形態意匠や色彩などについてより細かなルールを定める。景観地区に指定されると、一定規模の建築物等に対して市長の「認定」が必要となる。

# 古市古墳群ウォーキングマップ

**View Point**  
 四季折々に美しい風景が楽しめる古墳ウォーキングコース。なかでも、ぜひ足を止めたいポイントがいくつかあります。ぜひ「観ておきポイント」を知りましょう。

**観ておきポイント**

- 4月上旬、内津部北側の草花園では、菜の花と桜が満開に。秋にはコスモスが咲く。
- 12月中旬、公園になっている古墳の落ち葉を踏みしめながら歩く。後門部の頂上からの展望も素晴らしい。
- 12月上旬、溪の周囲に群生する葎が美しい。
- 5月下旬、北西角から眺める、左端奥に小さくアイセルシユラホールが見える。
- 春が美しい4月中旬、古墳東側にふたつ大きな池が隣接。その南側の池越しに見た後門部遺景。
- 4月上旬、古墳の北側に公園があり、春は桜の名所に。
- 4月上旬、住宅街のなか、周囲を道路で囲われ保存されている、ぽっこりかわいい円墳。満開の桜が美しい。
- 8月下旬、前方部北西角から南東向きに見る。溪に映る古墳と夏雲のコントラストが美しい。
- 2月中旬、内津部東側にある森林。白根、紅梅のコントラストが美しい。
- 6月上旬、車庫部分には花鳥園があり、1年、園花園には花鳥園まつりが開催される。
- 8月上旬、車庫部分から内津部を歩く。車の音が遠く聞こえる8月下旬。
- 5月中旬、古墳前方面に広がる桜並木と芝生のコントラストが美しい。D3 | 保存された。
- 8月上旬、高速道路建設の際に、米と芝生のコントラストが美しい。D3 | 保存された。

**凡例**

- JR線 徒歩
- 国道
- 観光案内所
- コンビニ
- レンタサイクル
- 駐車場
- トイレ
- 施設内トイレ
- 古墳関連展示
- 寺院
- 神社
- 撮影におすすめのビューポイント
- は掲載写真の方向
- 桜スポット
- 紅葉スポット

**展示関連施設情報**

展示関連施設名称	電話番号	営業時間	休館日
安登稲山古墳ガイダンス棟「まはらしるやま」	072-932-1819 市民教育文化財保護課	10:00~17:00	月・火曜日・年末年始
陸奥の森総合センター	072-952-2751	9:00~17:30	土・日曜日・祝日・年末年始
藤井寺市立図書館	072-938-2197	9:45~17:15	月曜日・祝日(休館日となる時は翌日も)・年末年始・毎月1日・特別開館時間
アイセルシユラホール	072-952-7800	9:30~17:15	月曜日(祝日の場合は翌日)・年末年始
羽曳野市文化財展示室	072-947-3004 市民教育文化財保護課	10:00~16:00	土・日曜日・祝日・年末年始
時とみどりの交流館(情報公開棟)	072-947-3708	10:00~17:15	木曜日・年末年始