

藤井寺市都市計画マスタープラン 地権者アンケート結果報告 【川北地区】

藤井寺市都市計画審議会 2024 年 11 月 8 日

1

地区の概要

【都市計画】

- 市街化調整区域。
- 地区の北側部分に（都）川北柏原線が都市計画決定済み。

【現行都市マスでの位置付け】

- 「田園・都市共生ゾーン2」
- 田園環境の保全に配慮しつつ、無秩序な土地利用を抑制。

【状況の変化】

- 大阪府によって（都）川北柏原線と（都）大泉本郷線の事業着手が決定。



状況の変化を受けて、新たな方向性を検討するための基礎情報の一つとして、地権者の方々の意向を把握する

2

2

アンケート 実施概要

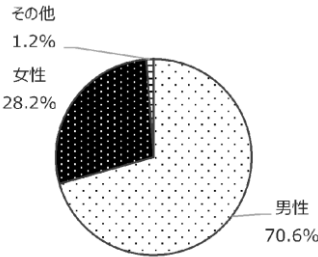
調査対象	市街化調整区域の範囲の土地所有者（公有地等は除く） 対象土地：民間所有地 182件 ➡一つの土地に一人、かつ、一人に一通 ➡結果、郵送数は、104通
調査方法	郵送配付、郵送回収 督促なし 用紙回答
調査時期	令和6年2月
回収数など	回収数：85 回答率：81.7%

3

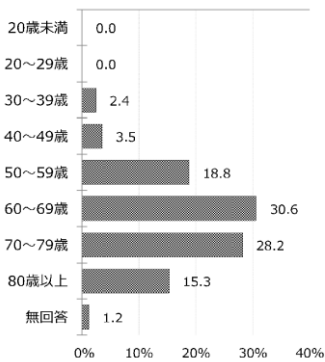
3

○回答者の属性

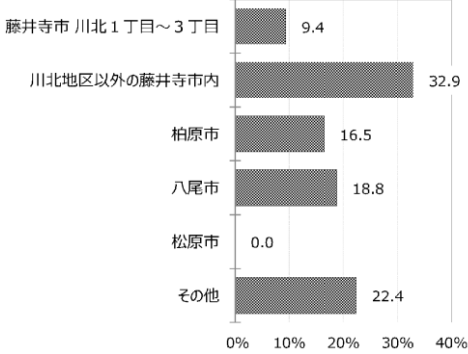
【性別】



【年齢】



【居住地】



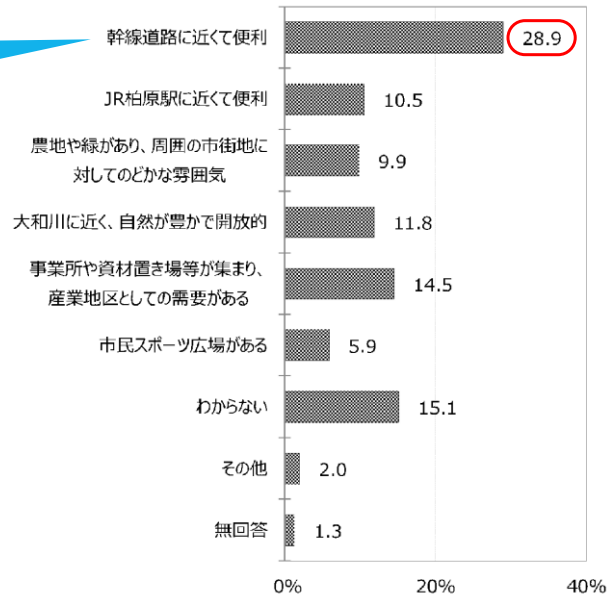
4

4

① 地区の現状評価【良い点】

- 最多は、「幹線道路に近くて便利」

その他は、意見が分かれており、色々な見方があることを示している

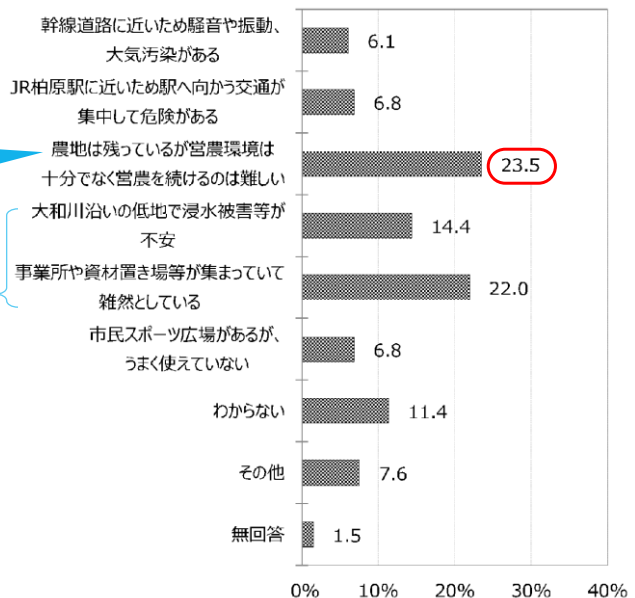


5

① 地区の現状評価【問題点】

- 最多は、「営農環境が厳しい」

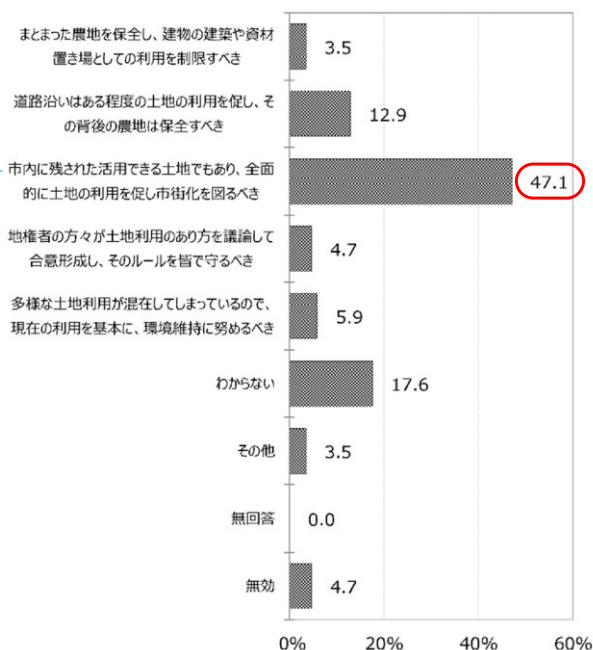
- 災害や雑然とした雰囲気を問題視する声もある



6

② 地区の10年後のあり方について

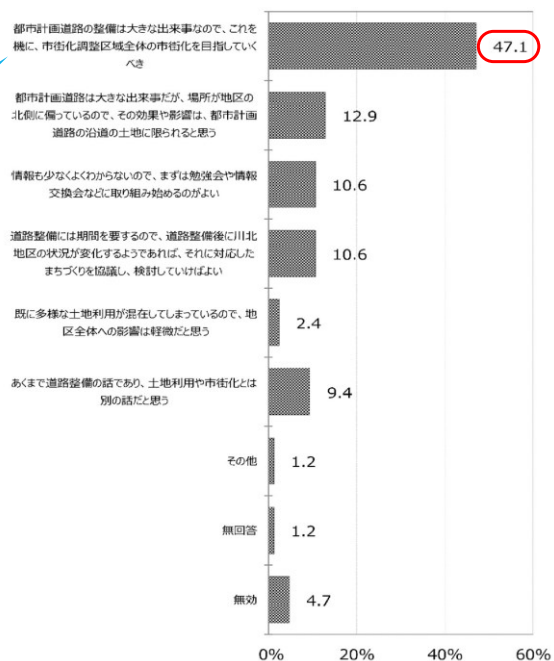
- 最多は、「全面的な市街化」



③ 都市計画道路整備とまちづくりについて

- 最多は、「都市計画道路の整備を機に、全体の市街化を目指すべき」

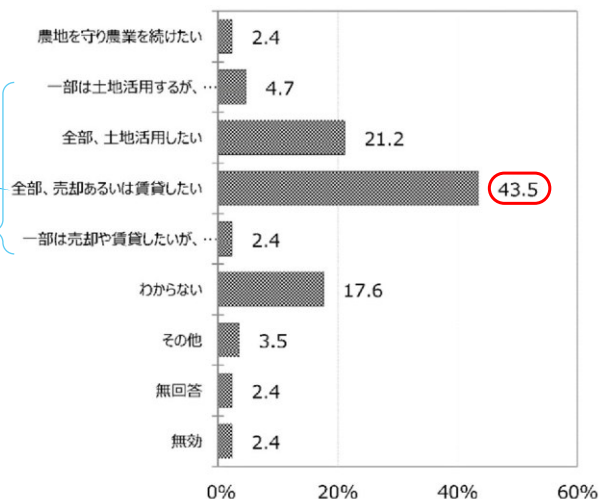
その他は、数は少ないが意見が分かれており、色々な意見があることを示している



④ 土地活用意向について

- 最多は、「全部、売却あるいは賃貸したい」

- 何らかの利活用意向があるのは、約72%



⑤ (参考) ゾーン別の傾向

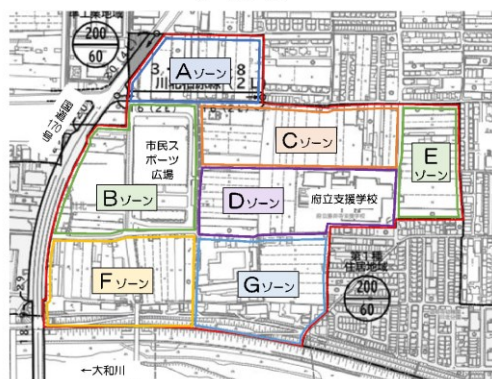
※ゾーンごとの回答数(母数)が小さくなってしまう(最小6~最大16)ため、ゾーン別の傾向把握は、「参考」となる点に留意が必要

(都市化傾向が伺われる)

Aゾーン
市街化意向がやや高め
売却・賃貸意向がやや高め

Dゾーン
売却・賃貸意向がやや高め

ゾーン区分



(現状維持傾向が伺われる)

Bゾーン、Fゾーン
売却・賃貸意向がやや低め

Gゾーン
市街化意向がやや低め

Cゾーン、Eゾーン
全体と同様の傾向にあり、特徴的な傾向は見られない

アンケート結果の要点と 都市マスへの反映

【結果の要点】

- 産業地区としてのポテンシャルが見込まれるが、営農環境としては既に難しい状況
- 都市計画道路整備を契機に、全体の市街化を目指すべきとする意見が大多数
- 何らかの利活用意向があるのは約72%
全て、売却や賃貸したい人が最多
- 将来は「わからない」とする意見も一定あり、勉強会等が必要



【都市マスへの反映】

都市計画道路の整備やそれを契機とした面整備には、合意形成を含め、相当の期間が必要となるため、本計画期間中は現状の位置付けを継続

- 全体構想において、「**田園・都市共生ゾーン**」の位置付けを継続
- 地域別構想において、「**田園環境の保全に配慮しつつ、無秩序な土地利用の抑制**」を継続

※なお、都市計画道路の事業進捗に応じて、勉強会など地権者へのアプローチ、まちづくりのあり方検討などを進める。