

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 【（都）八尾富田林線沿道地区】

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】

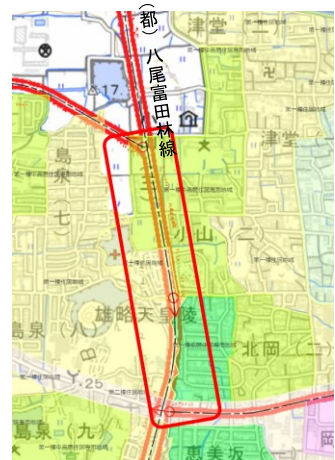
- 市街化区域
 - 第一種低層住居専用地域（100/50）
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域

【現行都市マスでの位置付け】

- 低層／中低層の住宅専用ゾーンとして、良好な住環境の維持・向上を図る
- （都）八尾富田林線の整備促進を図る

【状況の変化】

- 八尾富田林線の整備が進捗、R8年度完工予定
- 北側に隣接する「津堂・小山地区」では、土地区画整理事業を推進（市街化区域編入＋地区計画）



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

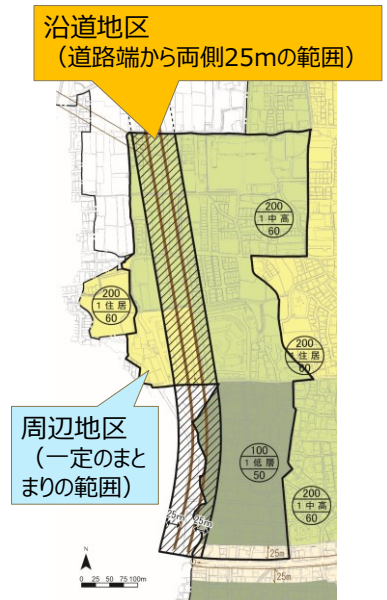


2

2

アンケート 実施概要

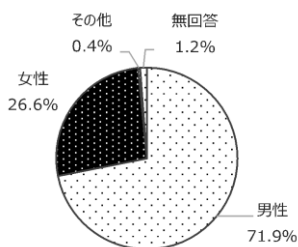
調査対象	(都) 八尾富田林線沿道及び周辺 地区の土地所有者（市街化区域内、 公有地等は除く） 対象：432件
調査方法	郵送配付、郵送回収 督促なし 用紙回答
調査時期	令和6年8～9月
回収数など	回収数：256 回答率：59.3%



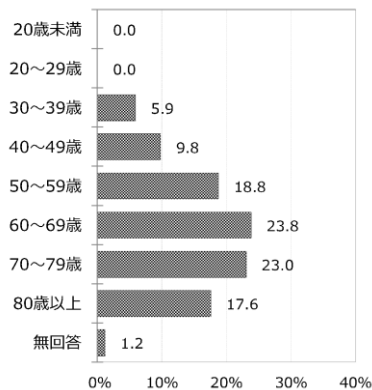
3

○回答者の属性

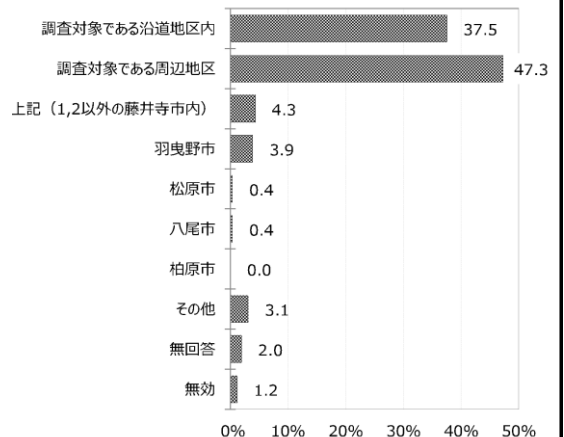
【性別】



【年齢】



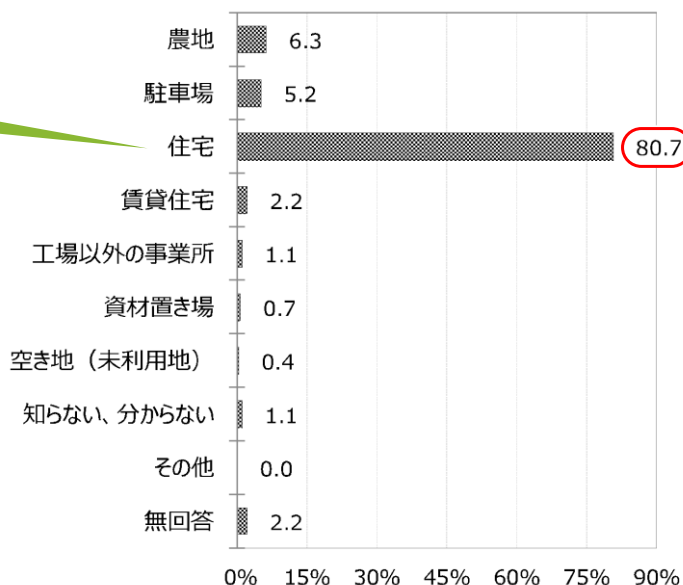
【居住地】



4

① 現在の土地利用

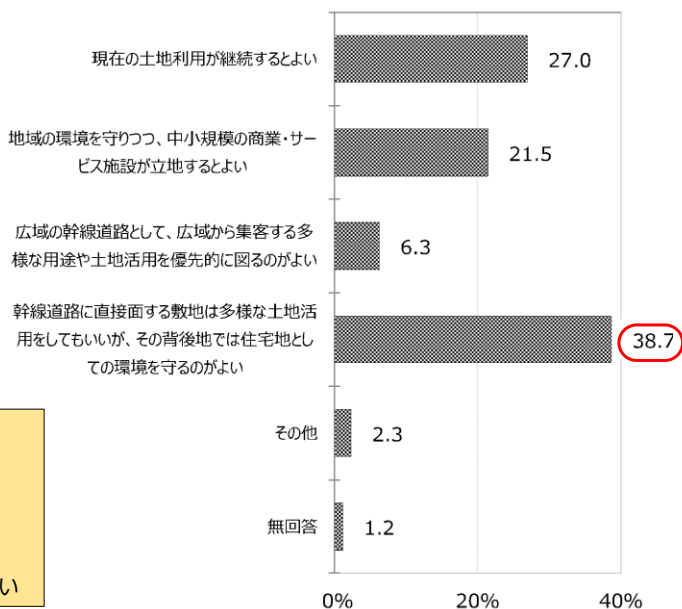
- 最多は、「住宅」



5

② 沿道地区の今後の土地利用

- 最多は、「沿道の土地活用と背後地の住環境保全の両立」



参考：ゾーン別にみると…

（沿道地区集計）

「現在の土地利用の継続」を望む意見がやや多い

（周辺地区集計）

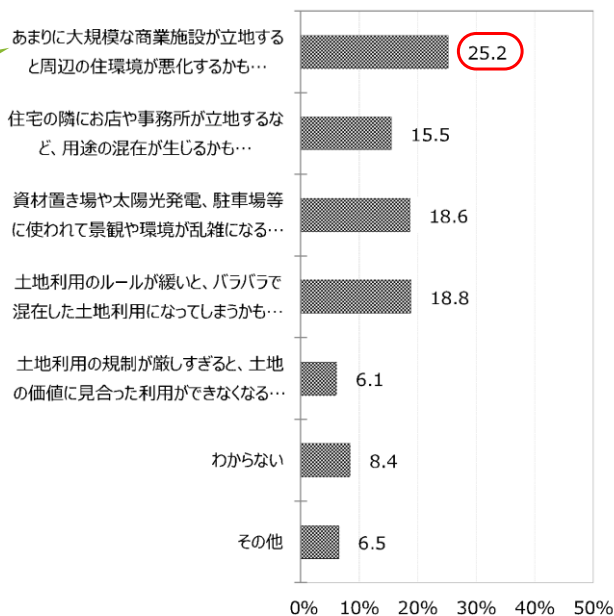
「沿道の土地活用と背後地の住環境保全」がやや多い

6

③ 沿道地区の土地利用に関する不安・懸念事項

- 最多は、「あまりに大規模な商業施設が立地すると周辺の住環境が悪化するかも…」

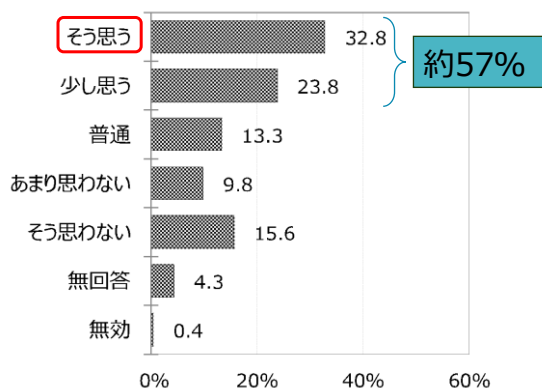
意見は分かれており、色々なことを、不安・懸念に感じておられることが伺える



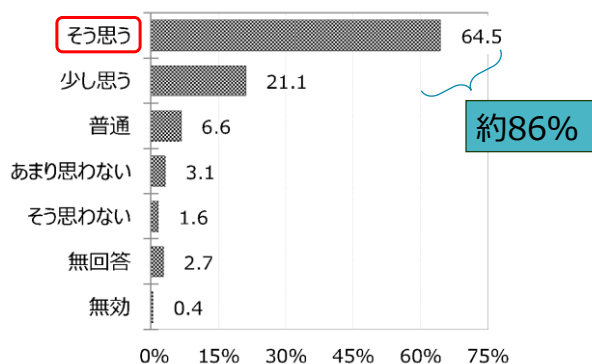
7

④ 周辺地区への影響について

【幹線道路に近くなり移動しやすくなる】



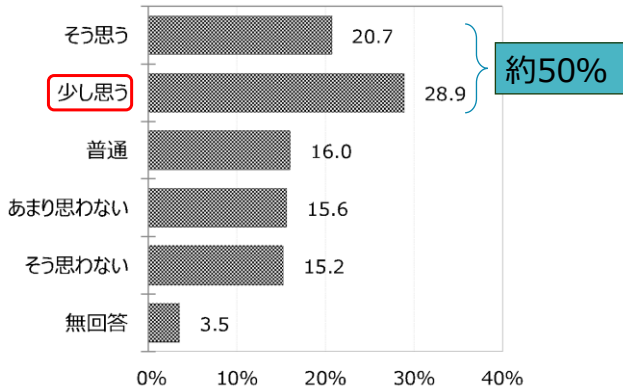
【周辺地区に通過交通が侵入してくる】



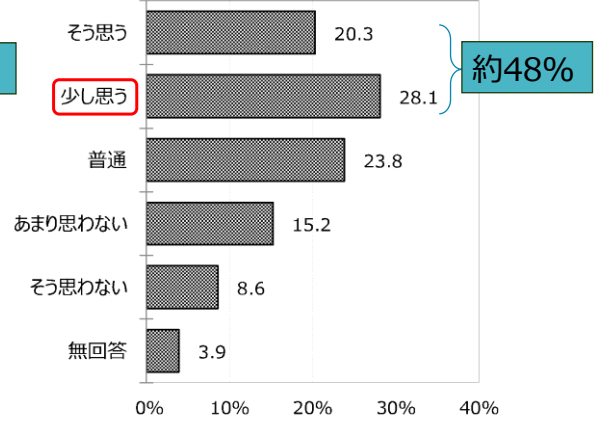
8

④ 周辺地区への影響について

【沿道にお店等ができて便利になる】



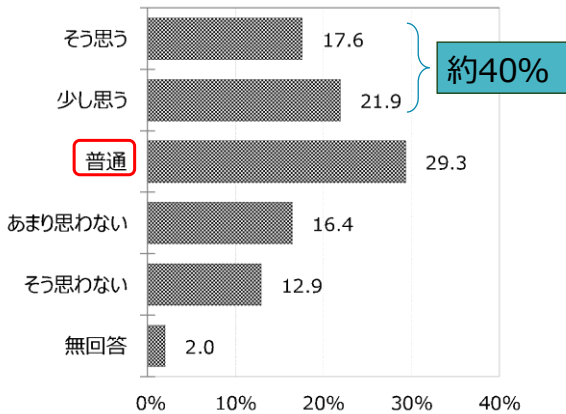
【周辺地区でもお店や事業所が立地する】



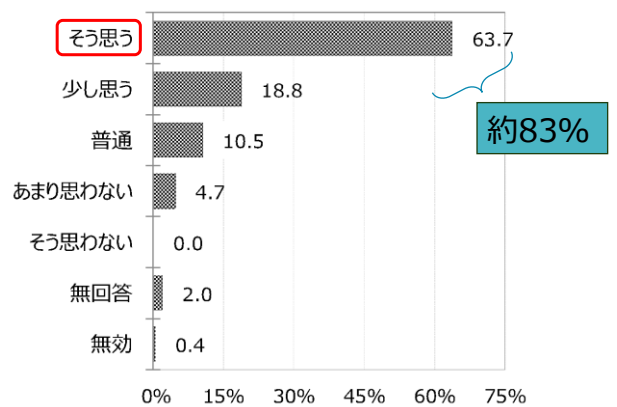
9

④ 周辺地区への影響について

【周辺地区でも住宅が建築されて住民が増える】

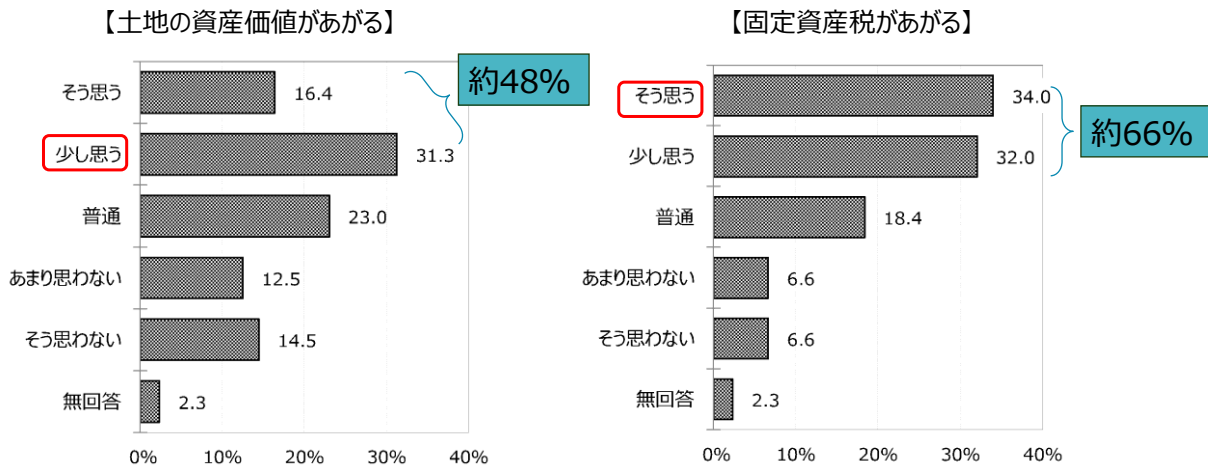


【幹線道路の騒音で周辺地区もうるさくなる】



10

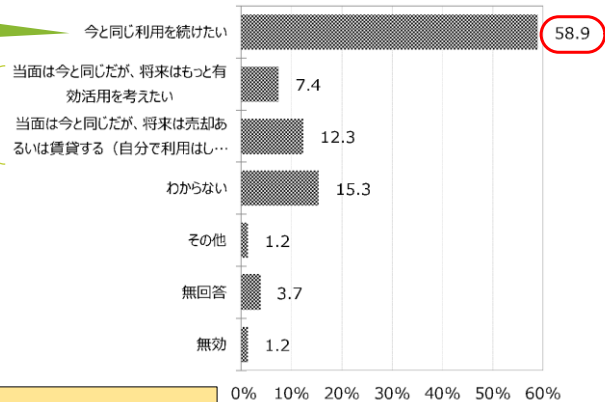
④ 周辺地区への影響について



⑤ 沿道地区の土地について 今後の利用意向

- 最多は、「今と同じ利用を続けたい」

- 何らかの利活用意向があるのは、約20%



参考：沿道地区内を詳細にみると…

- 現況が住居系のゾーン ➡ 現状維持を望む意見が多い
- 現況が農地等のゾーン ➡ 有効活用を視野に入れる意見が増える

アンケート結果の要点と 都市マスへの反映

【結果の要点】

- 幹線道路整備による、道路や商業施設等の利便性向上、土地の利用価値の向上等が期待されている
- 一方、通過交通の侵入や騒音、迷惑施設の立地、土地利用や景観の混乱など環境悪化が懸念されている
- 将来のあり方として、「**沿道の土地活用と背後地の住環境保全の両立**」を望む意見が多い



【都市マスへの反映】

(都) 八尾富田林線の整備に伴い、沿道まちづくりの検討方向を位置づけ

- 全体構想の土地利用方針に、**「土地利用推進と住環境の保全に配慮した良好な市街地形成」**を位置づけ
- 地域別構想のまちづくり方針に、**「利便性を活かしたまちづくりや土地利用誘導のあり方について検討」**を位置づけ