

# (都) 八尾富田林線沿道地区 地権者アンケート結果

## 1. 調査の実施概要

---

### (1) 目的

- ・(都) 八尾富田林線は昭和 39 年に都市計画法に基づいて、大阪府が都市計画決定した都市計画道路であるが、これまで整備はされてこなかった。この度、平成 30 年に大阪府が事業認可を取得し、整備を進めることとなった。
- ・(都) 八尾富田林線沿道には市街化区域部分と市街化調整区域部分があるが、市街化調整区域である津堂・小山地区では市街化区域編入と面整備の取組が進められている。一方、市街化区域内である恵美坂・小山地区は、これまで住居系用途地域が指定され、戸建て住宅地や中低層住宅地、あるいは農地、事業所用地など、多様な土地利用となっている。
- ・(都) 八尾富田林線地区の将来像については、これまで「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・向上を図ること、また(都) 八尾富田林線の整備促進を図ることが位置づけられているが、今般、大阪府によって(都) 八尾富田林線の整備が進められること、また北側に隣接する津堂・小山地区では、土地区画整理事業が推進されていることから、取り巻く環境の変化に対して、改めて将来像の検討が必要となっている。
- ・本調査は、(都) 八尾富田林線沿道地区の将来像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もの。

### (2) 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(ただし、市街化区域内で、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。回答は、用紙回答。
- 調査時期 令和 6 年 8 月～9 月。
- 回収数 256 票 (回収率 59.3%)

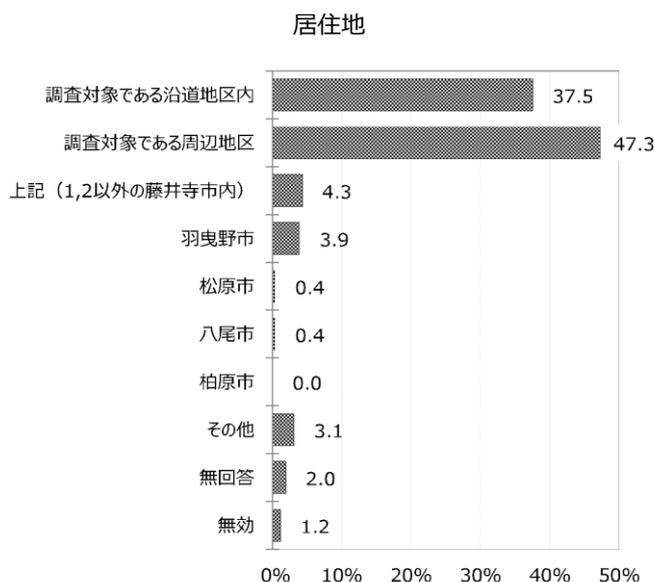
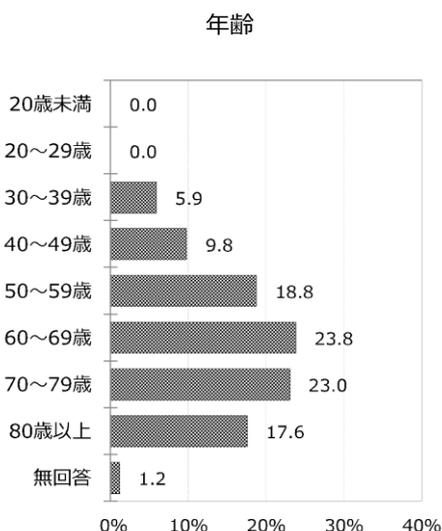
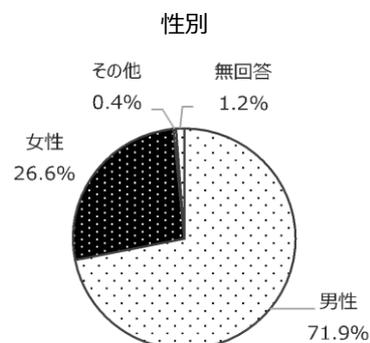
### (3) 設問構成

区分	主な設問
1. フェイスシート	性別、年齢、居住地、所有地の位置、所有期間、現在の利用方法
2. 将来の沿道地区	今後の土地利用のあり方、土地利用に関する不安や懸念事項
3. 周辺地区への影響	移動、交通、利便性、騒音、資産価値などへの影響イメージ
4. 所有地の土地活用	今後の土地活用意向

## 2. 結果の要点

### (1) 回答者属性

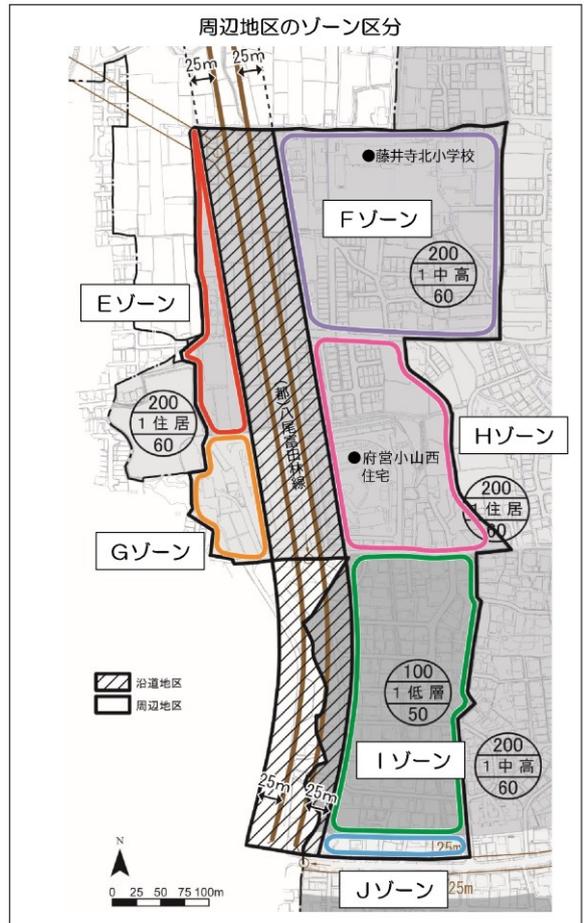
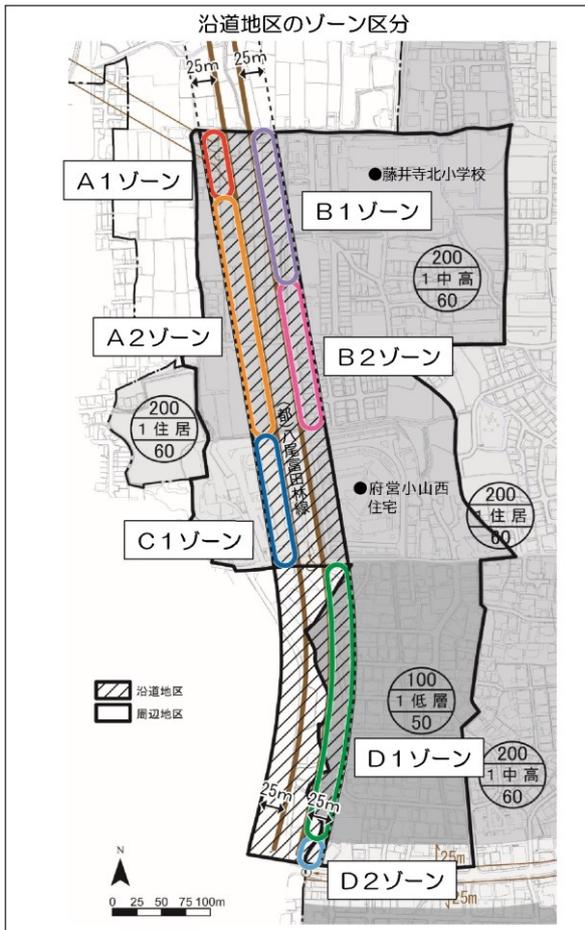
- ・男性が約7割、女性が3割弱であった。
- ・年齢は、60歳代～70歳代が最多。60歳以上が約64%を占める。
- ・居住地は、沿道地区内が約38%、周辺地区が約47%。
- ・主な所有地の位置（ゾーン）は、ゾーンによって1件～74件（ゾーンの大きさにも左右される）
- ・主な所有地の所有期間は、10年以上が最多で約8割。
- ・主な所有地の現在の使用者は、自己利用が最多で約76%、家族や親族利用が約13%、他者に賃貸が約6%。
- ・主な所有地の現在の利用方法は、住宅が最多で約81%、その他、農地が約6%、駐車場が約5%、賃貸住宅も約2%ある。



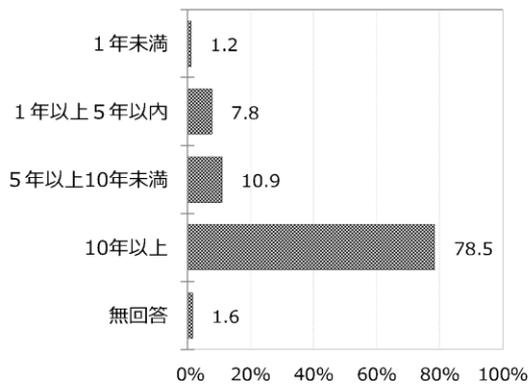
### ゾーン別の地権者数

No.	カテゴリ	件数	(全体)%
1	A1ゾーン	12	4.7
2	A2ゾーン	11	4.3
3	B1ゾーン	40	15.6
4	B2ゾーン	31	12.1
5	C1ゾーン	1	0.4
6	D1ゾーン	57	22.3
7	D2ゾーン	5	2.0
8	その他	6	2.3
	無回答	91	35.5
	無効	2	0.8
	回答者数	256	100

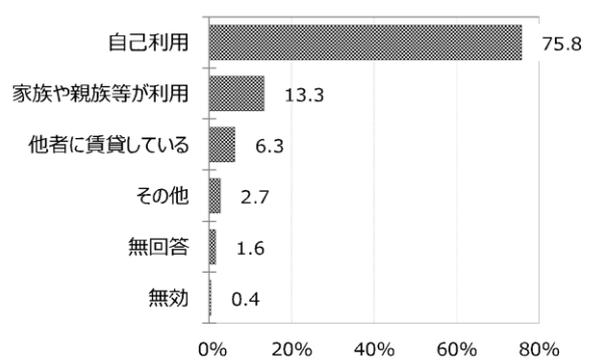
No.	カテゴリ	件数	(全体)%
1	Eゾーン	23	9.0
2	Fゾーン	74	28.9
3	Gゾーン	6	2.3
4	Hゾーン	35	13.7
5	Iゾーン	63	24.6
6	Jゾーン	7	2.7
7	その他	2	0.8
	無回答	46	18.0
	無効	0	0.0
	回答者数	256	100



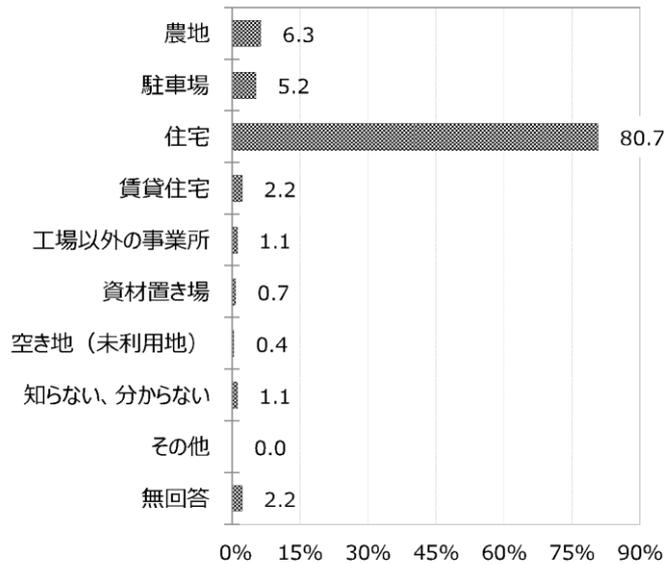
主な土地の所有期間



主な土地の現在の利用者



主な土地の現在の利用方法



## (2) 沿道地区全体の今後の土地利用のあり方

### ①望ましいあり方

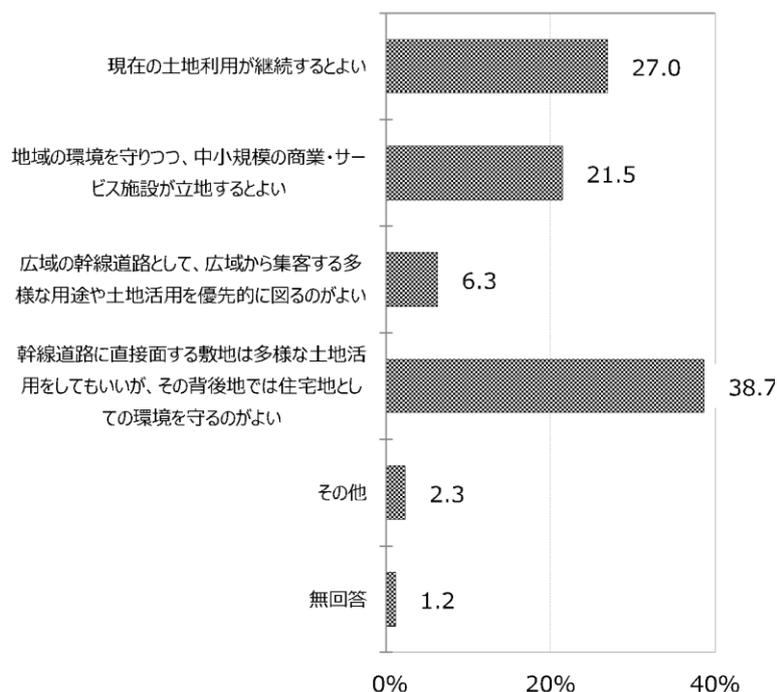
- ・「沿道の土地活用と背後地の住環境保全」が最多で約 39%、次いで「現在の土地利用の継続」が約 28%、「環境を守りつつ中小の商業サービス施設立地」が約 21%。「広域からの集客施設」の意見は少なかった。

(沿道地区 (A～Dゾーン) 集計)

- ・全体集計と同様の傾向であるが、「現在の土地利用の継続」を望む意見がやや多くなっている。

(周辺地区 (E～Jゾーン) 集計)

- ・全体集計と同様の傾向であるが、「沿道の土地活用と背後地の住環境保全」がやや多くなっている。



## ②不安や懸念事項

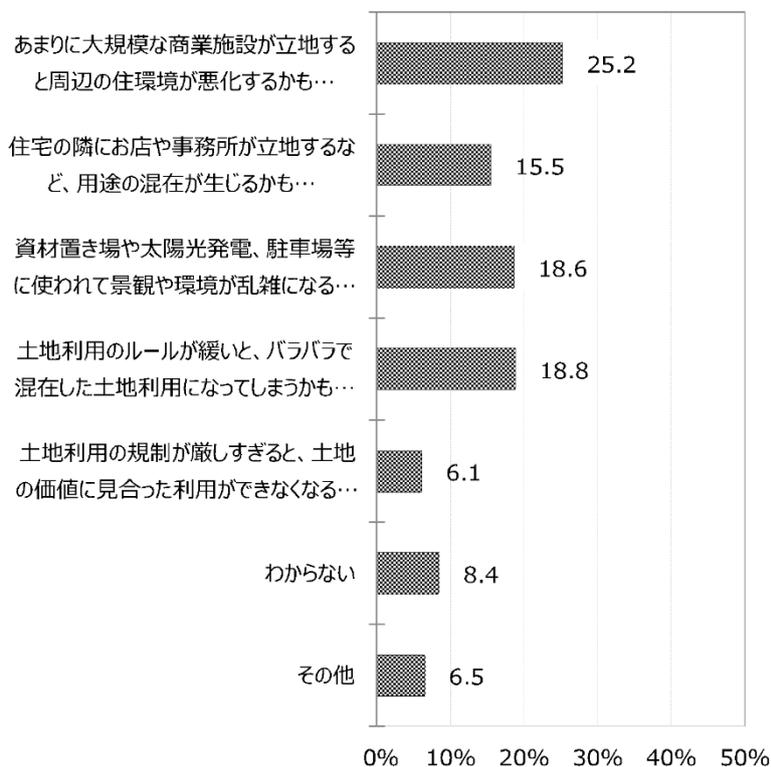
- ・「あまりに大規模な施設だと住環境が悪化するかも」が最多で約 25%。
- ・その他は拮抗し、「ルールがないと混在した土地利用になってしまう」と「資材置き場や太陽光発電等で乱雑になるかも」がともに約 19%、「住宅、お店、事務所等の用途混在」が約 16%。

(沿道地区 (A～Dゾーン) 集計)

- ・全体集計と同様の傾向であった。

(周辺地区 (E～Jゾーン) 集計)

- ・全体集計と同様の傾向であった。



## (3) 周辺地区への影響

- ・周辺地区において、「移動がしやすくなる」、「商業・サービス施設が立地して便利になる」、「お店や事業所が立地する」という声が多い。一方で、「通過交通の侵入」や「騒音でうるさくなる」といった懸念の声も多い。

- ・「土地の資産価値が上がる」、「固定資産税が上がる」という声が多い。

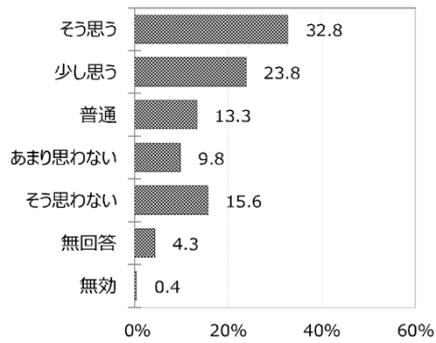
(沿道地区 (A～Dゾーン) 集計)

- ・全体集計と同様の傾向であった。

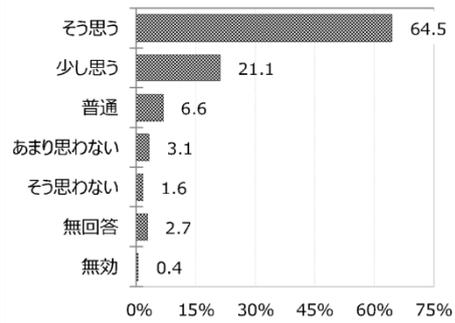
(周辺地区 (E～Jゾーン) 集計)

- ・全体集計と同様の傾向であった。

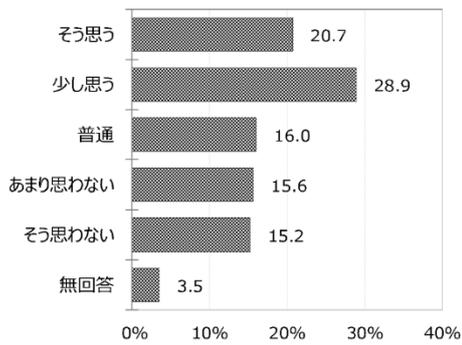
【幹線道路に近くなり移動しやすくなる】



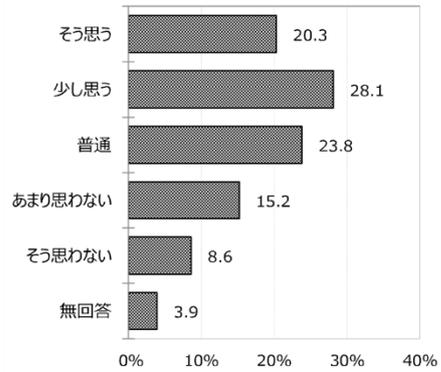
【周辺地区に通過交通が侵入してくる】



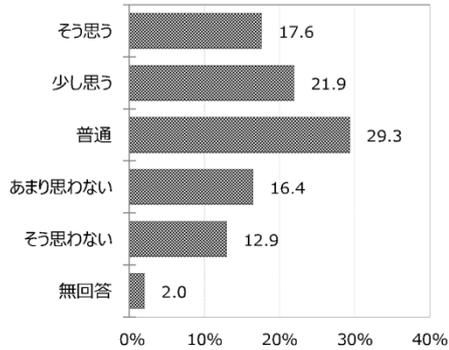
【沿道にお店等ができて便利になる】



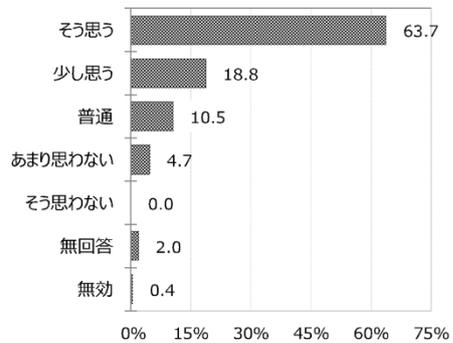
【周辺地区でもお店や事業所が立地する】



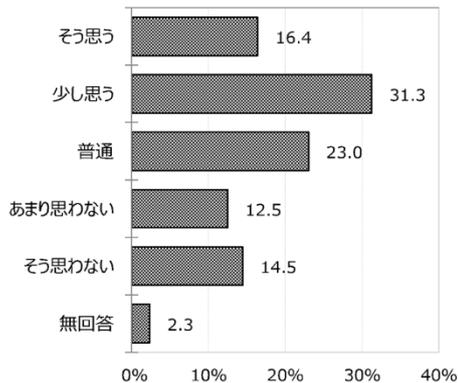
【周辺地区でも住宅が建築されて住民が増える】



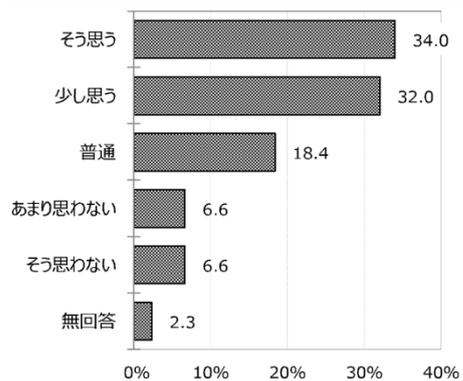
【幹線道路の騒音で周辺地区もうるさくなる】



【土地の資産価値があがる】



【固定資産税があがる】

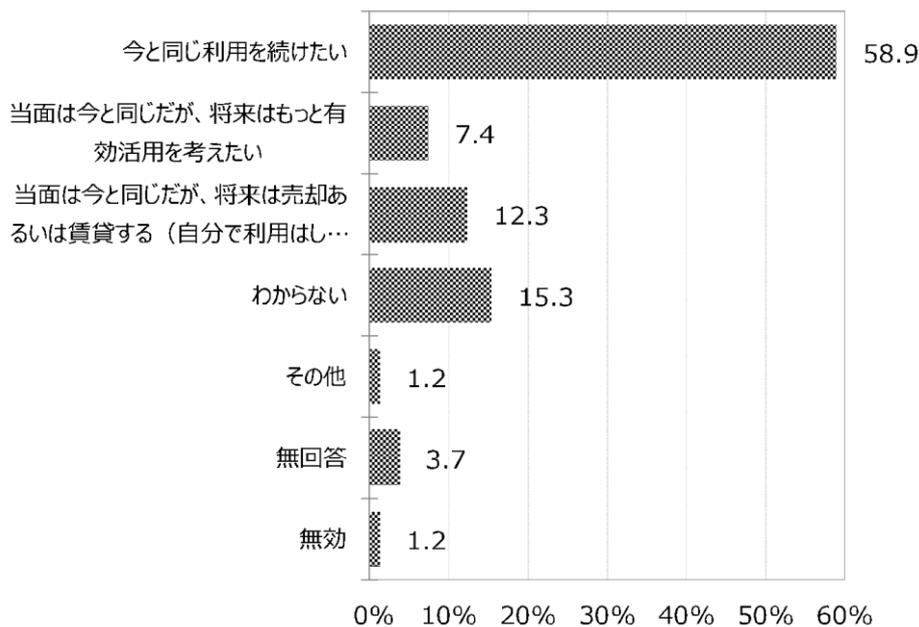


#### (4) 沿道地区の方…沿道地区の所有地の今後の利用予定/意向

- ・「今と同じ利用を続けたい」が最多で約 59%。
- ・他の意見は少なかったが、「わからない」が約 15%、「当面は今と同じだが将来は売却あるいは賃貸」が約 12%であった。

(ゾーン別)

- ・ゾーン別母数が少ないため参考程度にはなるが、ゾーンごとに若干の差異が見られる。
- ・現況土地利用が住居系のゾーンでは現状維持を望む意見が多いが、現況が農地等のゾーンでは有効活用を視野に入れる意見が増える傾向が伺われる。
  - ・A1 ゾーン：「わからない」が多い
  - ・A2 ゾーン：「当面は今と同じだが将来は有効活用を考えたい」が多い
  - ・B1 ゾーン：「当面は今と同じだが将来は売却あるいは賃貸」が多い
  - ・B2 ゾーン：「わからない」が多い
  - ・C1 ゾーン：（票数 1 のため傾向を見るのは不可）
  - ・D1 ゾーン：「今と同じ利用を続けたい」が多い
  - ・D2 ゾーン：（票数 5 ではあるが）「当面は今と同じだが将来は有効活用を考えたい」、「当面は今と同じだが将来は売却あるいは賃貸」が多い



### 3. 結果の考察

---

#### (1) 所有者特性

- ・現状で、60歳以上が約64%を占める。10年以上に渡り自己用住宅として所有しお住まいの方が7割以上。
- ➡今後10～20年後には、相続による世代交代や売買等が進み、地権者の属性、人数、意向が大きく変化する可能性が見込まれる。

#### (2) 沿道地区全体の今後の土地利用のあり方

- ・幹線道路ができることでおのずと環境は変化するが、それを地権者がどう受け止めているかということが把握される。
- ・道路整備による移動環境の改善、沿道への商業・サービス施設等の立地による利便性の向上、土地の利用価値の向上等を期待されている一方、通過交通の侵入や騒音、あるいは迷惑施設の立地など環境悪化を懸念されている。
- ・そのため、将来の望ましいあり方としては、「沿道の土地活用と背後地の住環境保全の両立」を望む意見が多くなっている。
- ・さらに、沿道に立地すると想定される商業・サービス施設については、広域から集客するような過大な規模でないことが求められている。また、土地利用や景観が乱雑にならないような規制やルールの必要性も伺われる。
- ➡(都) 八尾富田林線整備により地域への影響が大きいと受け止められている。望ましいあり方として、「沿道の土地活用と背後地の住環境保全の両立」が支持され、地域の利便性や土地の資産価値向上などプラスの影響が期待されている。同時に、環境悪化への懸念がある。このため、地域へのマイナス影響を抑制しつつ、プラスの影響を発現させる方向で、土地利用や景観等のコントロールに取り組む必要があると考えられる。

#### (3) 周辺地区への影響

- ・幹線道路の背後地にあたる周辺地区においては、プラス／マイナス両方の影響が低減されるはずだが、道路や商業施設の利便性向上や土地の利用価値の向上といった波及効果が期待されている一方、通過交通の侵入や騒音による環境悪化への懸念があることも伺われる。
- ➡現時点では、実際の影響は想像するしかないので、不安や懸念は大きく表れる傾向にあると考えられるが、道路整備後にどのような影響が生じるか、モニタリングが求められる。
- ➡同時に、周辺地区においてもプラスの影響への期待があることから、周辺地区を含む地域のまちづくりとして、広く整備効果を波及させることも重要となる。

#### (4) 沿道地区の方…沿道地区の所有地の今後の利用予定/意向

- ・「今と同じ利用を続けたい」が最多で約 59%。 現状住宅利用の方が大半なので当然である。
- ・ゾーン別に詳細に見ると、ゾーン別母数が少ないため参考程度にはなるが、ゾーンごとに若干の差異が見られる。現況土地利用が住居系のゾーンでは現状維持を望む意見が多いが、現況が農地等のゾーンでは有効活用を視野に入れる意見が増える傾向にある。
- 現状住宅利用については当面の間住宅利用を継続されることから、住環境を保全するまちづくりが求められる。また、将来的には、売買や相続等に伴い、所有者意向の変化も想定されることから、状況変化に応じた中長期的なまちづくりの姿勢が求められる。
- 同時に、農地や雑種地など空閑地系利用の場合は、新たに土地活用を図る意向が強いことから、都市基盤の整備と合わせた良好な市街地形成への誘導が求められる。