

川北地区 地権者アンケート結果

1. 調査の実施概要

(1) 目的

- ・川北地区については、市内にわずかに残る市街化調整区域であり、一定のまとまりある農地は市内において貴重な存在であるが、一方で公共施設のほか、廃棄物処理系や資材置き場系の事業所が立地するなど土地利用の混乱も散見されている。
- ・川北地区の将来像については、これまで「市街化調整区域」で「田園・都市共生ゾーン」として方向付けてきているが、今般、都市計画道路整備に少し動きが出てきたことから、改めて将来像の検討が必要となっている。
- ・本調査は、川北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 川北地区のうち市街化調整区域の範囲の土地所有者（ただし、公有地等は除く）
郵送対象は、1筆につき1票とするため、筆ごとの主たる所有者（共有の場合は持ち分が最も多い人、同じ場合は登記時期が早い人・登記順番が早い人）を抽出。
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。 回答は、用紙回答。
- 調査時期 令和6年2月9日～2月29日。
- 回収数 85 票 （回収率 81.7%）

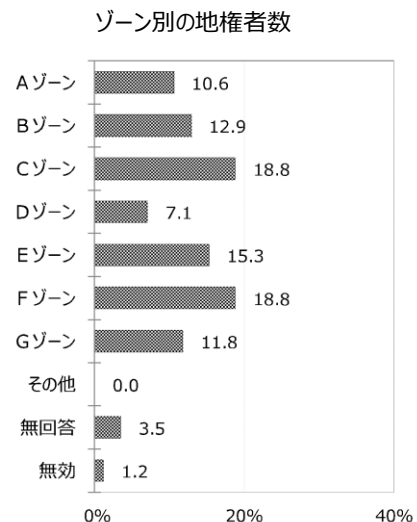
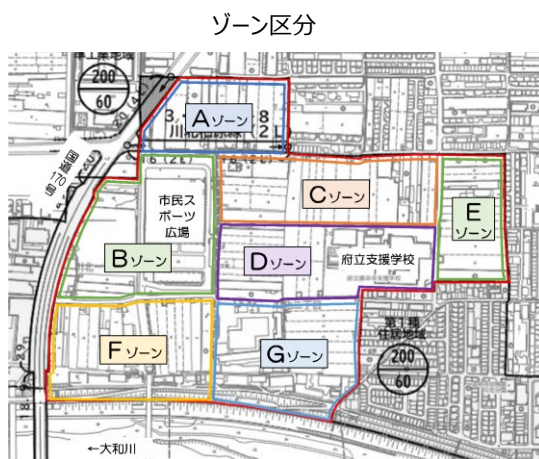
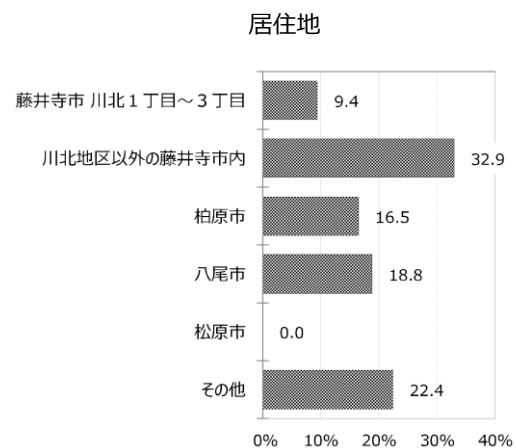
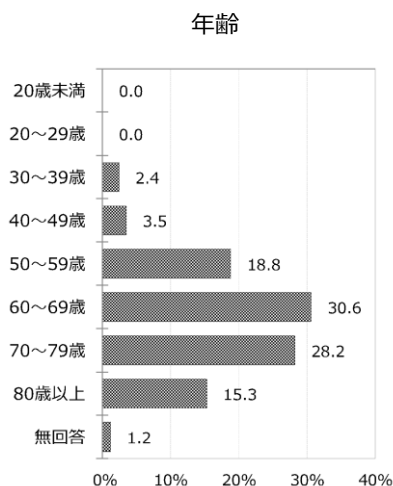
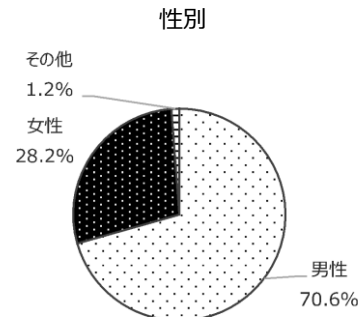
(3) 設問構成

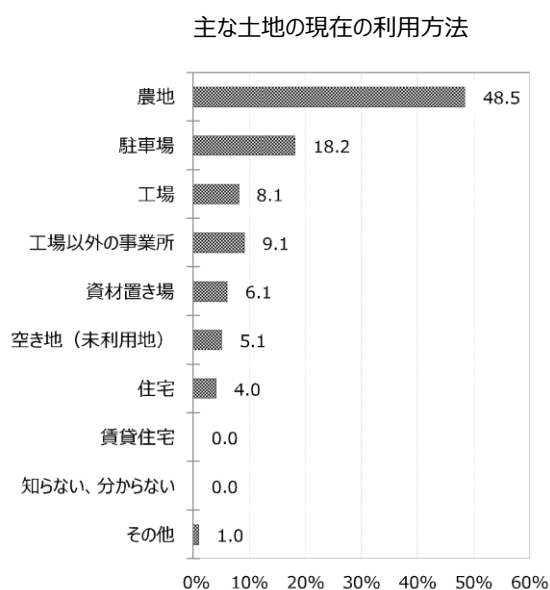
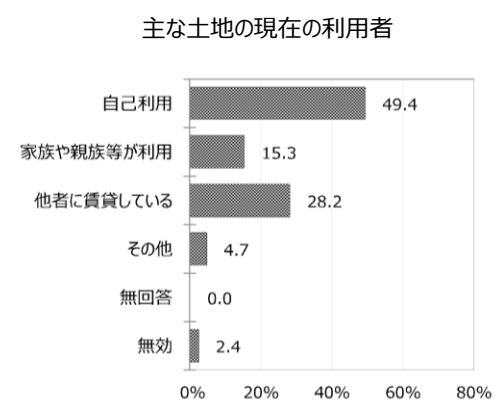
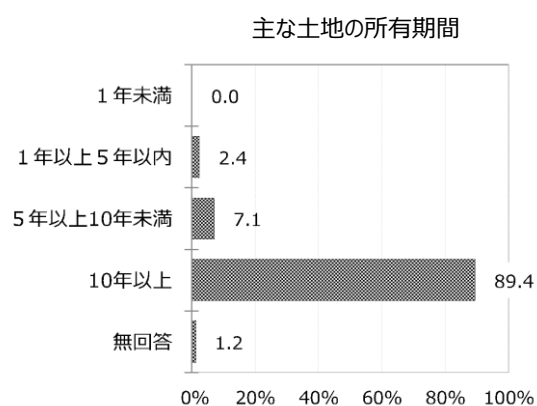
区分	主な設問
1. フェイスシート	性別、年齢、居住地、所有地の位置、所有期間、現在の利用方法
2. 地区の現状認識	地区の良い点、問題点、将来のあり方
3. 都市計画道路	道路整備に着手していくことについて（土地利用との関連を主に）
4. 所有地の土地活用	将来の土地活用意向
5. 勉強会等について	勉強会の重要性、参加意向、世話役意向など
6. 自由意見	まちづくり全般について

2. 結果の要点

(1) 回答者属性

- ・男性が約 7 割、女性が約 3 割であった。
- ・年齢は、60 歳代～70 歳代が最多。60 歳以上が約 74% を占める。
- ・居住地は、川北地区以外の藤井寺市内が最多で約 33%。八尾市が約 19%、柏原市が約 17%。
- ・主な所有地の位置（ゾーン）は、ゾーンによって 6 件～16 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 9 割。
- ・主な所有地の現在の使用者は、自己利用が最多で約 50%、家族や親族利用が約 15%、他者に賃貸が約 28%。
- ・主な所有地の現在の利用方法は、農地が最多で約 49%、駐車場が約 18%。その他用途は 10% 未満。





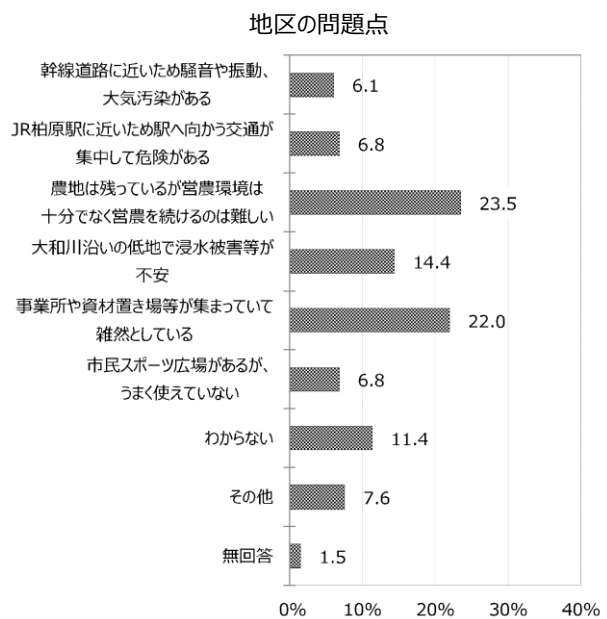
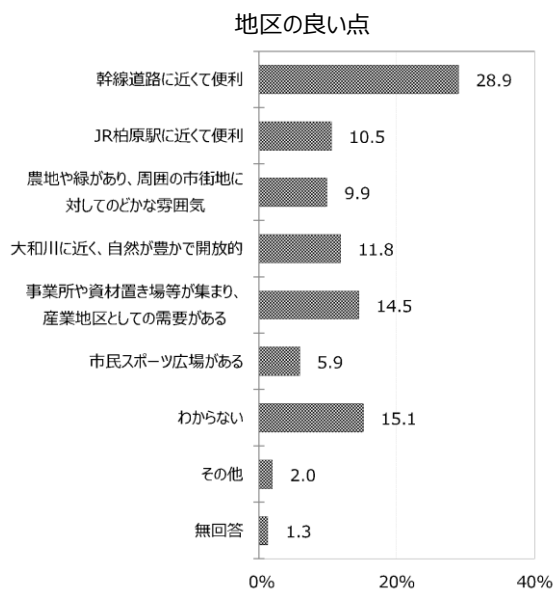
（２）川北地区の現状評価

①良い点

- ・「幹線道路に近くて便利」が最多で約 29%、次いで「事業所や資材置き場等が集まり産業地区としての需要がある」が約 15%、「大和川に近く自然が豊かで開放的」が約 12%。
- ・柏原駅への近接性や、農地があつてのどか、といったことを評価する意見は少なかった。
- ・なお、「わからない」が約 15%あった。

②問題点

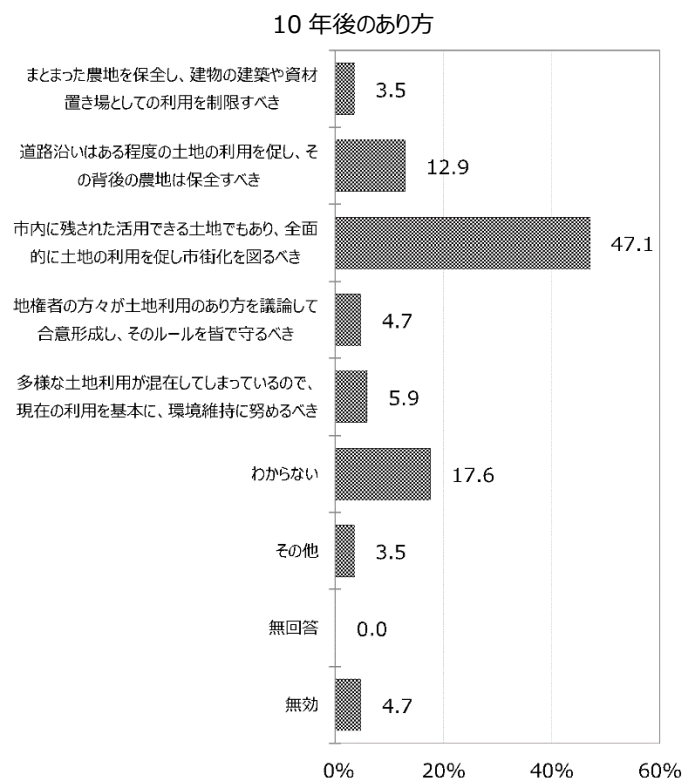
- ・「農地は残っているが営農環境は十分でなく営農を続けるのは難しい」が最多で約 24%、次いで「事業所や資材置き場等が集まっていて雑然としている」が約 22%、「大和川沿いの低地で浸水被害が不安」が約 14%。
- ・幹線道路沿道の公害や、駅に近いことによる交通集中、市民スポーツ広場の利用、を問題とする意見は少なかった。
- ・なお、「わからない」が約 11%あった。



(3) 今後について

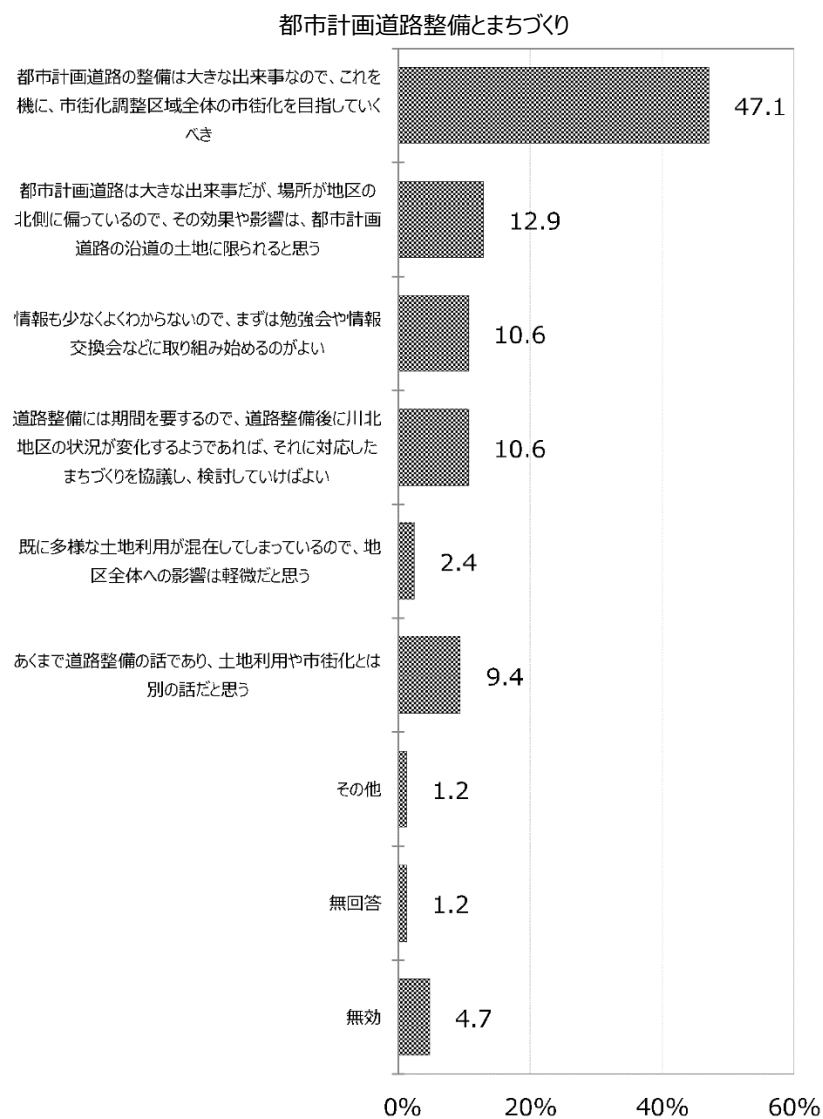
①地区の10年後のあり方

- ・「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し市街化を図るべき」が群を抜いて最多で約 47%。
- ・次いで多かったのは「わからない」で約 18%。
- ・その他の選択肢はいずれも少数であった。



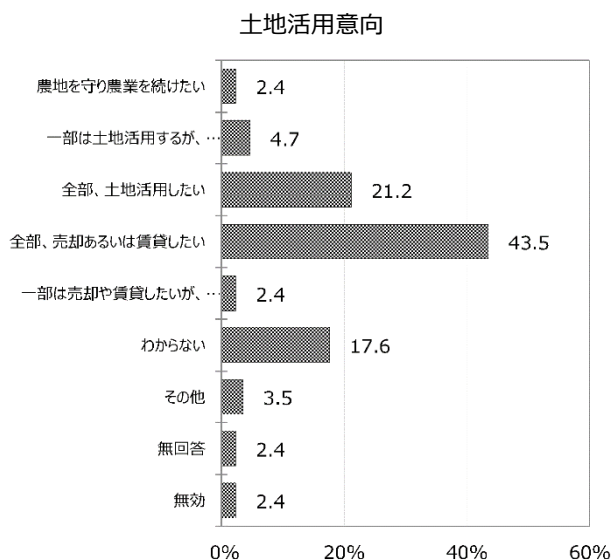
②都市計画道路整備を進めることについて

- ・「都市計画道路の整備は大きな出来事なので、これを機に、市街化調整区域全体の市街化を目指していくべき」が群を抜いて最多で約 47%。
- ・その他の選択肢はいずれも少数であった。



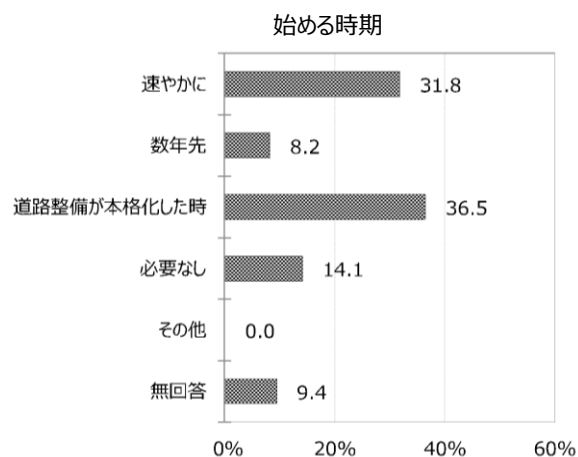
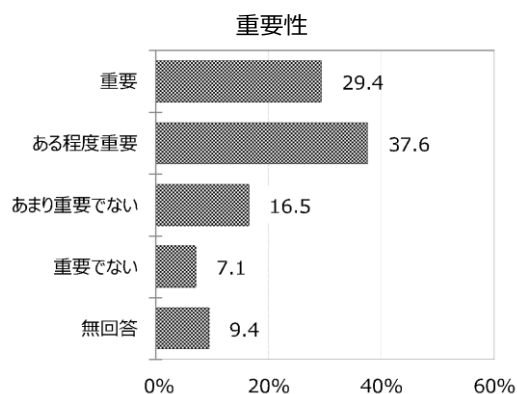
③土地活用意向について

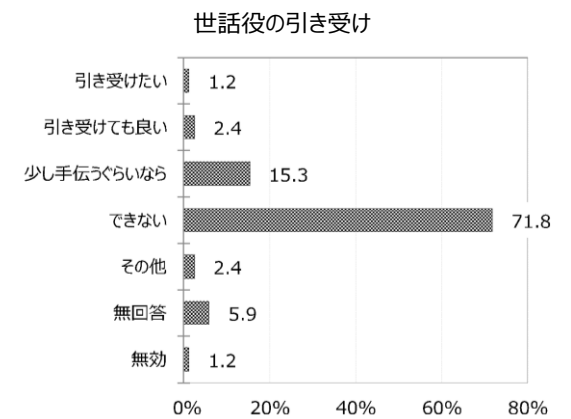
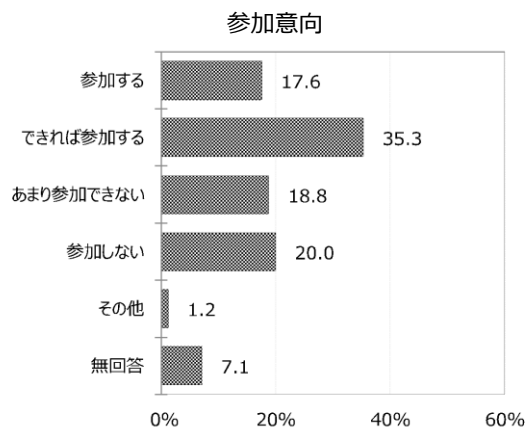
- ・「全部、売却あるいは賃貸したい」が最多で約 44%、次いで「全部、土地活用したい」が約 21%。
- ・「農業を続けたい」は約 2%、「一部でも農地を守りたい」は約 5%に留まった。



(4) 勉強会等について

- ・勉強会等の重要性については、「重要」が約 29%、「ある程度重要」が約 38%で、合わせて約 67%が重要性を認識。一方、「重要でない」は約 7%、「あまり重要でない」は約 17%、合わせて約 24%が重要性を否定。
- ・勉強会等を始める時期については、「道路整備が本格化した時」が約 37%、「速やかに」が約 32%と拮抗。「数年先」や「必要なし」は意見が少数。
- ・勉強会等への参加意向については、「参加する」が約 18%、「できれば参加する」が約 35%、合わせて約 53%の参加意向があった。一方、「参加しない」が 20%、「あまり参加できない」が約 19%、合わせて約 39%が消極的。
- ・勉強会等の世話役を引き受けることについては、「できない」が群を抜いて最多で約 72%。「少し手伝うぐらいなら」が約 15%。





(5) ゾーン別の特徴

※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である。

○基本的な傾向

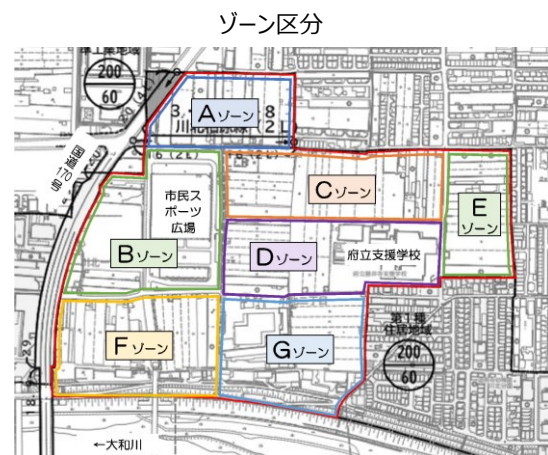
- ・基本的な回答の傾向は全体と同様であり、ゾーン別に特徴的な傾向は見られなかった。

○都市計画道路整備とまちづくりについて

- ・いずれのゾーンにおいても、地区全体の市街化意向が最多であった。
- ・Aゾーンは市街化意向がやや高めと伺われる。
- ・Gゾーンは、市街化意向がやや低めと伺われる。

○土地活用意向について

- ・いずれのゾーンにおいても、全部を売却あるいは賃貸する意向が最多であった。
- ・A、Dゾーンは、売却・賃貸意向がやや高めと伺われる。
- ・B、Fゾーンは、売却・賃貸意向はやや低めと伺われる。
- ・営農継続意向が見られるのは、B、C、Fゾーンのみである。



Q11 都市計画道路整備とまちづくりについて

上段:度数 下段:%		合計	都市計画 道路の整備は大きな出来事なので、これを機に、市街化調整区域全体の市街化を目指していくべ	都市計画 道路は大きな出来事だが、場所が地区の北側に偏っているので、その効果や影響は、都市計画道路の沿道の土地に限られると思う	情報も少なくよくわからないので、まずは勉強会や情報交換会などに取り組み始めるのがよい	道路整備には期間を要するので、道路整備後に川北地区の状況が変化するようにであれば、それに対応したまちづくりを協議し、検討していけばよい	既に多様な土地利用が混在しているので、地区全体への影響は軽微だと思う	あくまで道路整備の話であり、土地利用や市街化とは別の話だと思う	その他	無回答	無効
所有する土地	全体	85 100.0	40 47.1	11 12.9	9 10.6	9 10.6	2 2.4	8 9.4	1 1.2	1 1.2	4 4.7
	Aゾーン	9 100.0	5 55.6	-	1 11.1	2 22.2	-	1 11.1	-	-	-
	Bゾーン	11 100.0	5 45.5	2 18.2	1 9.1	1 9.1	-	1 9.1	-	-	1 9.1
	Cゾーン	16 100.0	8 50.0	2 12.5	1 6.3	2 12.5	-	2 12.5	-	-	1 6.3
	Dゾーン	6 100.0	3 50.0	1 16.7	2 33.3	-	-	-	-	-	-
	Eゾーン	13 100.0	6 46.2	2 15.4	1 7.7	1 7.7	-	1 7.7	1 7.7	1 7.7	-
	Fゾーン	16 100.0	8 50.0	2 12.5	2 12.5	1 6.3	-	2 12.5	-	-	1 6.3
	Gゾーン	10 100.0	4 40.0	1 10.0	-	1 10.0	2 20.0	1 10.0	-	-	1 10.0

Q12 土地活用意向について

上段:度数 下段:%		合計	農地を守り農業を続けたい	一部は土地活用するが、残りは農地を守り農業を続けたい	全部、土地活用したい	全部、売却あるいは賃貸したい	一部は売却や賃貸したいが、残りは土地活用したい	わからない	その他	無回答	無効
所有する土地	全体	85 100.0	2 2.4	4 4.7	18 21.2	37 43.5	2 2.4	15 17.6	3 3.5	2 2.4	2 2.4
	Aゾーン	9 100.0	-	-	3 33.3	5 55.6	-	1 11.1	-	-	-
	Bゾーン	11 100.0	1 9.1	1 9.1	2 18.2	4 36.4	-	2 18.2	-	-	1 9.1
	Cゾーン	16 100.0	-	3 18.8	2 12.5	7 43.8	-	2 12.5	1 6.3	-	1 6.3
	Dゾーン	6 100.0	-	-	-	4 66.7	1 16.7	1 16.7	-	-	-
	Eゾーン	13 100.0	-	-	4 30.8	6 46.2	-	3 23.1	-	-	-
	Fゾーン	16 100.0	1 6.3	-	4 25.0	6 37.5	-	2 12.5	2 12.5	1 6.3	-
	Gゾーン	10 100.0	-	-	2 20.0	4 40.0	1 10.0	2 20.0	-	1 10.0	-

(5) 自由意見

- ・23 名の方から意見があった。

3. 結果の考察

(1) 所有者特性

- ・現状で、60 歳以上が約 74%を占める。
- ➡今後 10～20 年後には、相続による世代交代が進み、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) 地区の評価

- ・幹線道路に近い利便性と、産業地区としての需要をプラスに評価している。
- ・現状は農地利用者が多いものの、営農環境には厳しいものがあり将来的に営農を続けることには難しいとしている。
- ・事業所や資材置き場の集積する状況を、産業需要があるとプラスに捉える見方と、雑然しているとマイナスに捉える見方の両方がある。
- ➡産業地区としてのポテンシャルが見込まれる。一方、営農環境としては既に難しい状況にあると見込まれる。

(3) 10 年後のあり方

- ・全面的に土地利用・市街化を図るべきとする意見が圧倒的多数となっている。
- ・一部に、道路沿いは土地活用しつつ背後農地を保全するという意見、またわずかに、農地保全を求める意見もある。
- ➡営農に将来性を感じられない状況の中で土地活用に望みを託すような状況が伺われる。

(4) 今後のまちづくりについて

- ・都市計画道路整備を契機に地区全体の市街化を目指すべきという意見が群を抜いて多数。ただし、川北柏原線の整備効果を沿道に限られるとする見方や、道路整備には長期間を要するので当面は様子見という意見も、一定程度はある。
- ・所有地の土地活用意向については、「全部売却・賃貸」と「全部土地活用」が合わせて約 65%となり、多くの方が都市的な土地活用意向を持っている。
- ・土地利用のために必要となる勉強会等については、多くの方が必要性・重要性は認めつつ、参加意向はやや低下し、さらに世話役の引き受けについては激減してしまう。
- ➡川北柏原線の事業着手がこれまでにないインパクトあるものとして受け止められている。地区全体の市街化を展望できる千載一遇のチャンスと捉えている向きがある。ただし、「全部売却・賃貸」が最多であることから、土地を長期に所有してまちづくりに関わる意向は低く、土地を売却して現金化する意向が強いものと想定される。

➡なお、市街化にあたっては、面整備等を通じて公共空間整備が必要（土地区画整理でいう減歩が必要）になるが、そうした市街化にあたっての条件等は必ずしも理解されていない可能性があり、勉強会等の取組が重要になる。その勉強会等については、重要性は理解しつつも参加意向、世話役引き受けは減少してしまうことから、合意形成に有効な地元組織（まちづくり協議会等）の育成が重要であると考えられる。