

# 南吹田地域新駅周辺まちづくりに係る意向調査 調査結果

## 1. 調査概要

### (1) 調査目的

吹田市の南吹田地域では、平成31年春の開通を目指しておおさか東線及び新駅の整備中で、それに合わせて都市計画道路等のインフラ整備を進めている。平成21年には『南吹田地域のまちづくり基本計画（概要版）』を策定し、まちの方向性を示し、各事業を進めている。

こうした中、吹田市では、駅前にふさわしいまちづくりを進めていくため、具体的な施策等を検討している。そこで本アンケート調査を実施し、対象地域の土地所有者を対象に将来の土地活用のご意向について把握し、今後のまちづくりを検討するうえでの基礎資料として活用する。

### (2) 調査期間

平成28年1月29日（金）〔発送〕～2月24日（水）

### (3) 調査対象

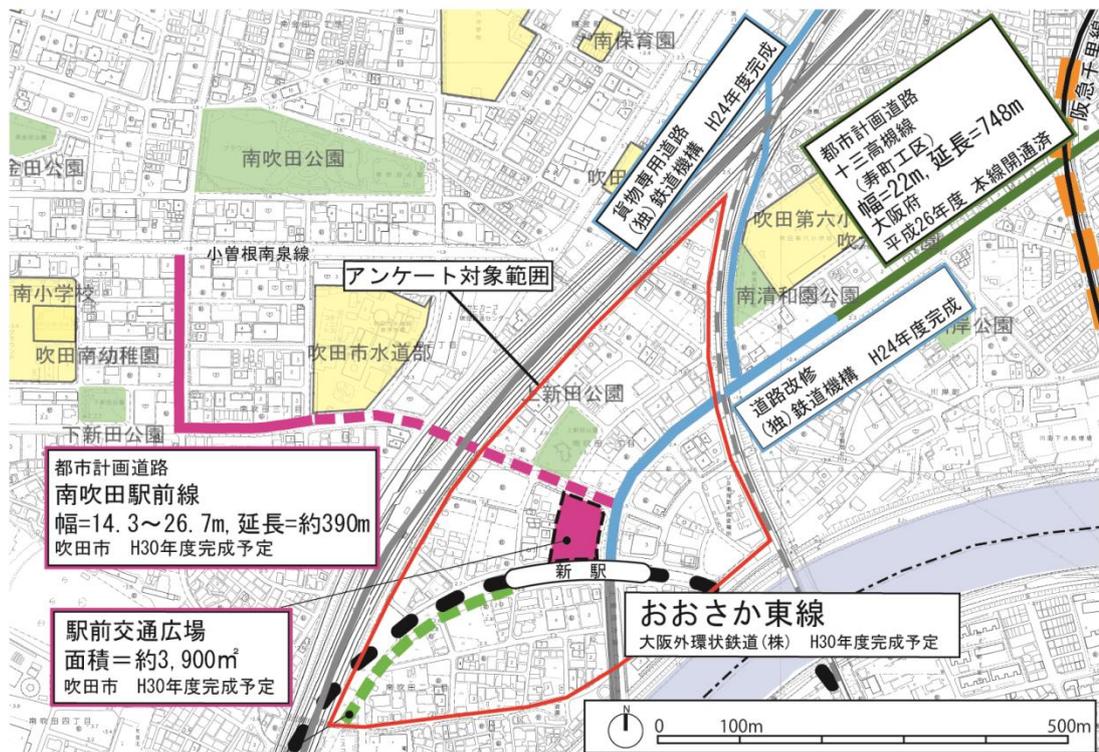
対象地区内（以下の図）の土地所有者

### (4) 調査方法

郵送による配布一回収

### (5) 配布回収数

- 配布数：213件
- 回収数：95件
- 回収率：44.6%



## 2. 調査結果

### ■「おおさか東線の新駅」の開業等についておたずねします

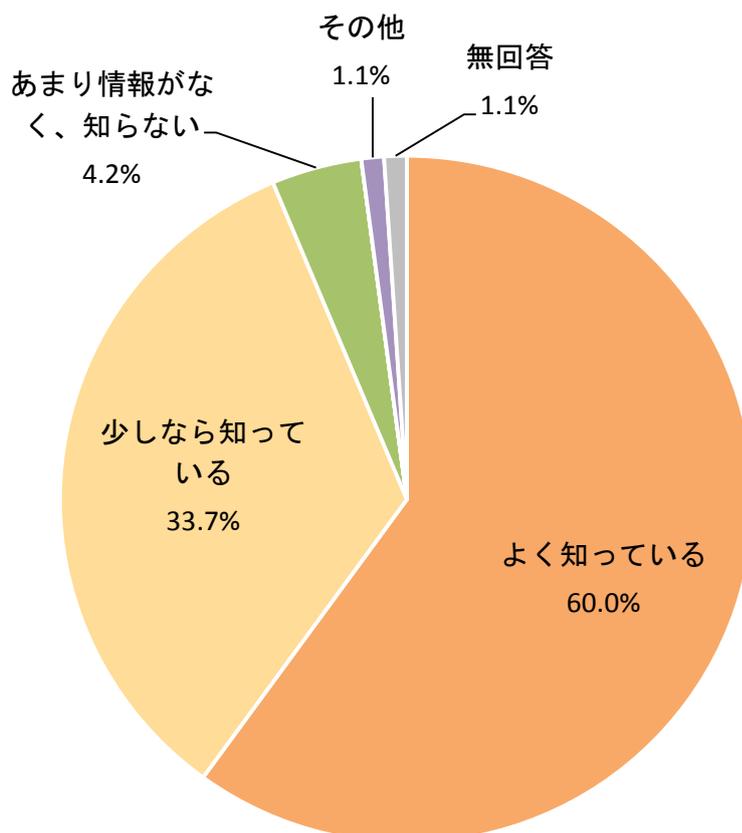
問1 「おおさか東線の新駅」が平成31年春に開業予定であることを知っていますか。(あてはまるもの1つ)

●有効回答数95件のうち、6割の方が「よく知っている」と回答され、「少しなら知っている」を合わせて9割以上の方に周知されている。(N=95)

問1 「おおさか東線の新駅」が平成31年春に開業予定であることを知っていますか。

1 よく 知っ てい る	2 少 し な ら 知 っ て い る	3 あ ま り 情 報 が な く、 知	4 全 く 知 ら な か っ た	5 そ の 他	無 回 答
57	32	4	0	1	1
60.0%	33.7%	4.2%	0.0%	1.1%	1.1%

問1「おおさか東線の新駅」が平成31年春に開業予定であることを知っていますか。



■「おおさか東線の新駅」周辺についてどのように感じているかおたずねします

問2 南吹田地域の現在の環境について、どのように感じていますか。(各項目でそれぞれあてはまるもの1つ)

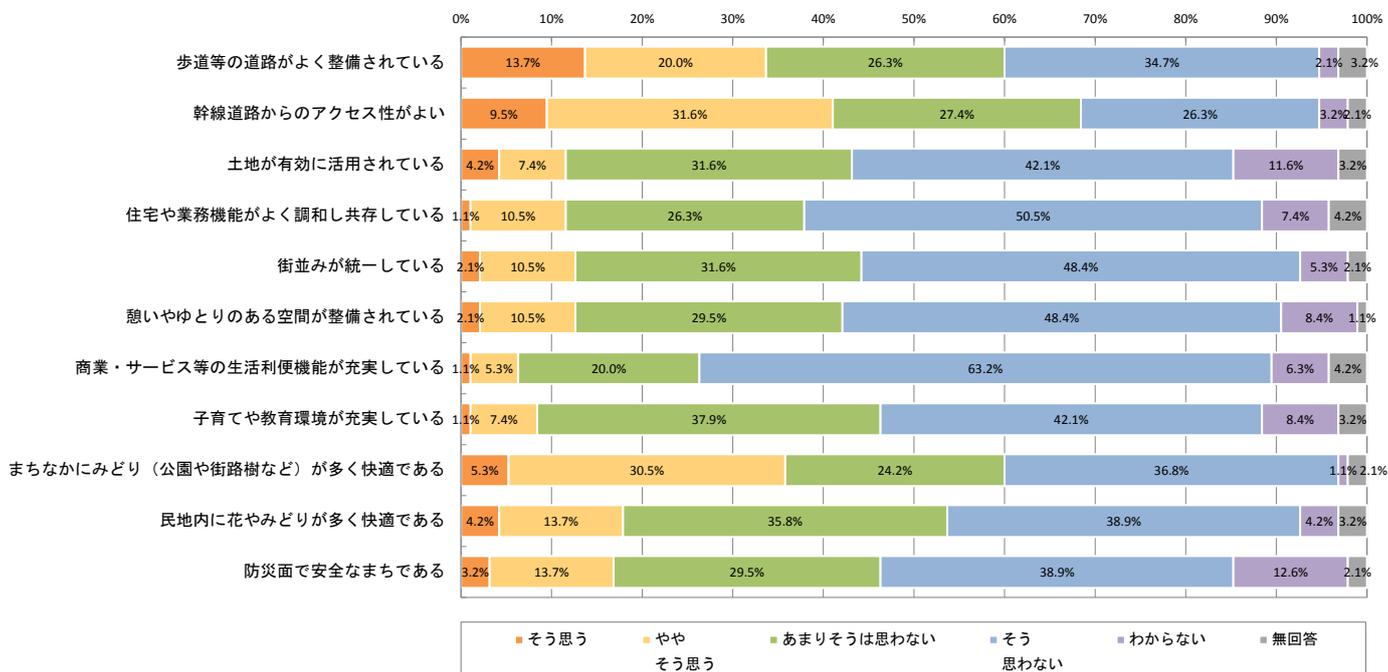
- 「そう思う」または「ややそう思う」に回答されている割合が多い順に
  - ①幹線道路からのアクセス性がよい(41.1%)
  - ②まちなかにみどり(公園や街路樹など)が多く快適である(35.8%)
  - ③歩道等の道路がよく整備されている(33.7%)
  
- 「そう思わない」または「あまりそうは思わない」に回答されている割合が多い順に
  - ①商業・サービス等の生活利便機能が充実している(83.2%)
  - ②街並みが統一している(80.0%)
  - ②子育てや教育環境が充実している(80.0%)

なお、相対的に、「そう思う」または「ややそう思う」に回答される割合より、「そう思わない」または「あまりそうは思わない」に回答されている割合が非常に高い。

(N=95)

問2 南吹田地域の現在の環境について、どのように感じていますか。

	そう思う	やや そう思う	あまりそう は思わない	そう 思わない	わからない	無回答
① 歩道等の道路がよく整備されている	13 13.7%	19 20.0%	25 26.3%	33 34.7%	2 2.1%	3 3.2%
② 幹線道路からのアクセス性がよい	9 9.5%	30 31.6%	26 27.4%	25 26.3%	3 3.2%	2 2.1%
③ 土地が有効に活用されている	4 4.2%	7 7.4%	30 31.6%	40 42.1%	11 11.6%	3 3.2%
④ 住宅や業務機能がよく調和し共存している	1 1.1%	10 10.5%	25 26.3%	48 50.5%	7 7.4%	4 4.2%
⑤ 街並みが統一している	2 2.1%	10 10.5%	30 31.6%	46 48.4%	5 5.3%	2 2.1%
⑥ 憩いやゆとりのある空間が整備されている	2 2.1%	10 10.5%	28 29.5%	46 48.4%	8 8.4%	1 1.1%
⑦ 商業・サービス等の生活利便機能が充実している	1 1.1%	5 5.3%	19 20.0%	60 63.2%	6 6.3%	4 4.2%
⑧ 子育てや教育環境が充実している	1 1.1%	7 7.4%	36 37.9%	40 42.1%	8 8.4%	3 3.2%
⑨ まちなかにみどり(公園や街路樹など)が多く快適である	5 5.3%	29 30.5%	23 24.2%	35 36.8%	1 1.1%	2 2.1%
⑩ 民地内に花やみどりが多く快適である	4 4.2%	13 13.7%	34 35.8%	37 38.9%	4 4.2%	3 3.2%
⑪ 防災面で安全なまちである	3 3.2%	13 13.7%	28 29.5%	37 38.9%	12 12.6%	2 2.1%
⑫ その他	3 3.2%	0 0.0%	0 0.0%	3 3.2%	3 3.2%	86 90.5%



問 3 南吹田地域では、どれを重点的に整えていく必要があるとお考えですか。（あてはまるもの3つまで）

●重点的に整えていく必要があると思うものは、回答されている割合が多い順に

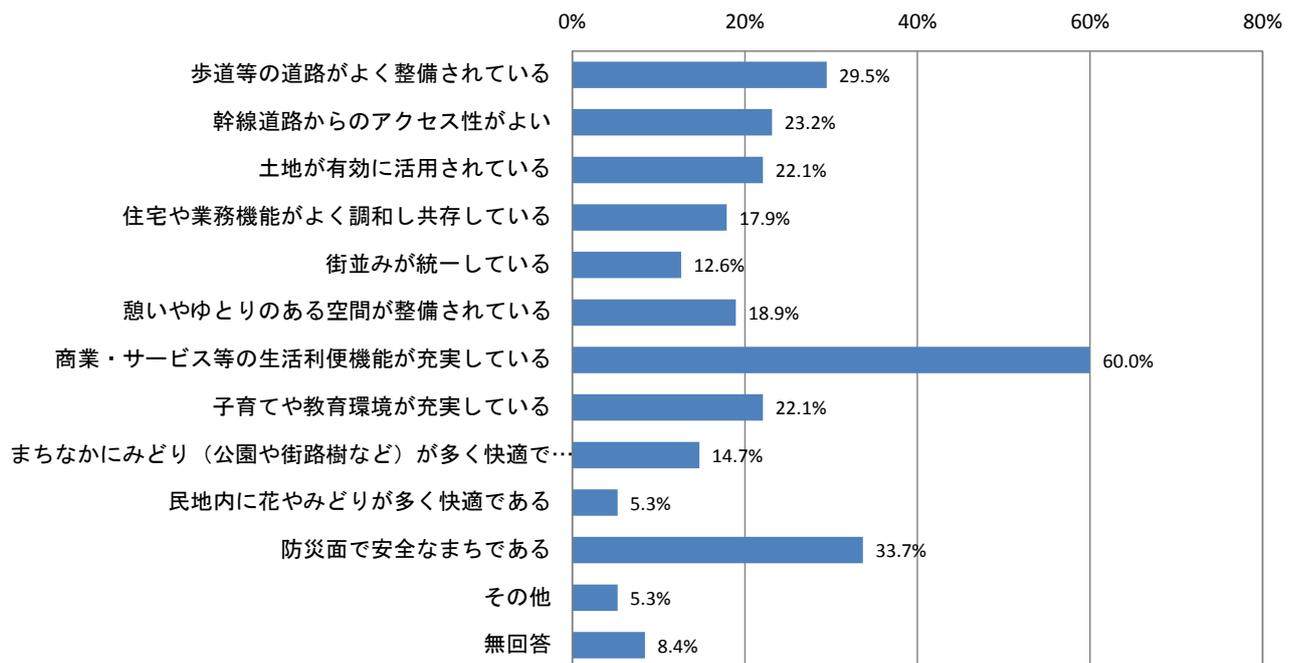
- ①商業・サービス等の生活利便機能の充実（60.0%）
- ②防災面で安全なまち（33.7%）
- ③歩道等の道路の整備（29.5%）

とくに「商業・サービス等の生活利便機能の充実」の割合が多い。（N=95）

問3 項目のうち、どれを重点的に整えていく必要があるとお考えですか。

① 歩道等の道路がよく整備されている	② が幹線道路からのアクセス性がよい	③ 土地が有効に活用されている	④ し住宅や業務機能がよく調和し共存している	⑤ 街並みが統一している	⑥ 憩いやゆとりのある空間が整備されている	⑦ 商業・サービス等の生活利便機能が充実している	⑧ 子育てや教育環境が充実している	⑨ ある街路樹などにみどり（公園や街路樹など）が多く快適である	⑩ 民地内に花やみどりが多く快適である	⑪ 防災面で安全なまちである	⑫ その他	無回答
28	22	21	17	12	18	57	21	14	5	32	5	8
29.5%	23.2%	22.1%	17.9%	12.6%	18.9%	60.0%	22.1%	14.7%	5.3%	33.7%	5.3%	8.4%

問3 項目のうち、どれを重点的に整えていく必要があるとお考えですか。



## ■南吹田地域の将来についておたずねします

問4 南吹田地域ではおおさか東線の新駅開業や道路整備などにより交通利便性が高まりますが、土地所有者としてどのようなことに関心がありますか。

●「期待していること」に回答されている割合が多い順に

- ①商業などの利便性向上（62.1%）
- ②まちの活性化（56.8%）
- ③資産価値の上昇（43.2%）
- ④人口の流入・増加（23.2%）
- ⑤賃料収入の上昇（22.1%）

●「心配・気がかり」に回答されている割合が多い順に

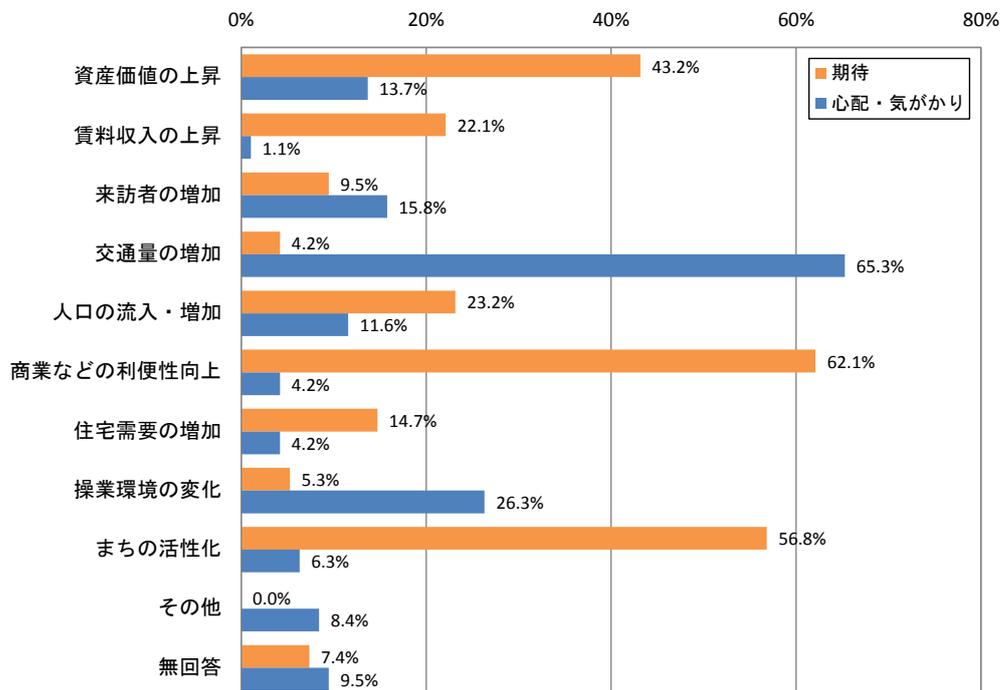
- ①交通量の増加（65.3%）
- ②操業環境の変化（26.3%）

(N=95)

問4 おおさか東線の新駅開業や道路整備などにより交通利便性が高まりますが、土地所有者としてどのようなことに関心がありますか。

	1 資産 価値の 上昇	2 賃料 収入の 上昇	3 来訪 者の 増加	4 交通 量の 増加	5 人口 の流 入・ 増加	6 商業 など の利 便性 向上	7 住宅 需要 の増 加	8 操業 環境 の変 化	9 まち の活 性化	10 その 他	無 回 答
期待	41 43.2%	21 22.1%	9 9.5%	4 4.2%	22 23.2%	59 62.1%	14 14.7%	5 5.3%	54 56.8%	0 0.0%	7 7.4%
心配・ 気がか	13 13.7%	1 1.1%	15 15.8%	62 65.3%	11 11.6%	4 4.2%	4 4.2%	25 26.3%	6 6.3%	8 8.4%	9 9.5%

問4 おおさか東線の新駅開業や道路整備などにより交通利便性が高まりますが、土地所有者としてどのようなことに関心がありますか。



問5 南吹田地域の将来は、どのような『まち』を目指していくことが望ましいとお考えですか。(あてはまるもの3つまで)

●将来のまちづくりについて望ましいと思うイメージは、多い順に

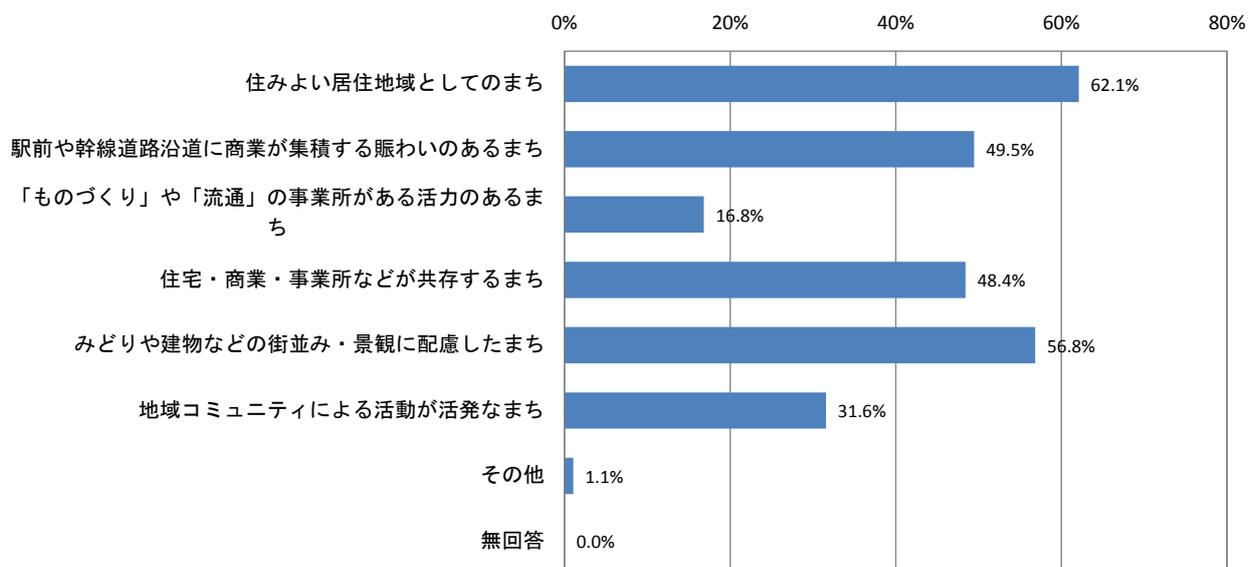
- ①住みよい居住地域としてのまち (62.1%)
- ②みどりや建物などの街並み・景観に配慮したまち (56.8%)
- ③駅前や幹線道路沿道に商業が集積する賑わいのあるまち (49.5%)
- ④住宅・商業・事業所などが共存するまち (48.4%)
- ⑤地域コミュニティによる活動が活発なまち (31.6%)
- ⑥「ものづくり」や「流通」の事業所がある活力のあるまち (16.8%)

(N=95)

問5 南吹田地域の将来は、どのような『まち』を目指していくことが望ましいとお考えですか。

1	2	3	4	5	6	7	無回答
住みよい居住地域としてのまち	駅前や幹線道路沿道に商業が集積するまち	事業所が賑わいのあるまち	住宅・商業・事業所などが共存するまち	みどりや建物などの街並み・景観に配慮したまち	地域活発なコミュニティによる活動が活発なまち	その他	
59	47	16	46	54	30	1	0
62.1%	49.5%	16.8%	48.4%	56.8%	31.6%	1.1%	0.0%

問5 南吹田地域の将来は、どのような『まち』を目指していくことが望ましいとお考えですか。



問6 問5のまちづくりをすすめていくために、具体的には何が必要とお考えですか。(あてはまるもの全て)

●まちづくりをすすめていくために必要な内容は、多い順に

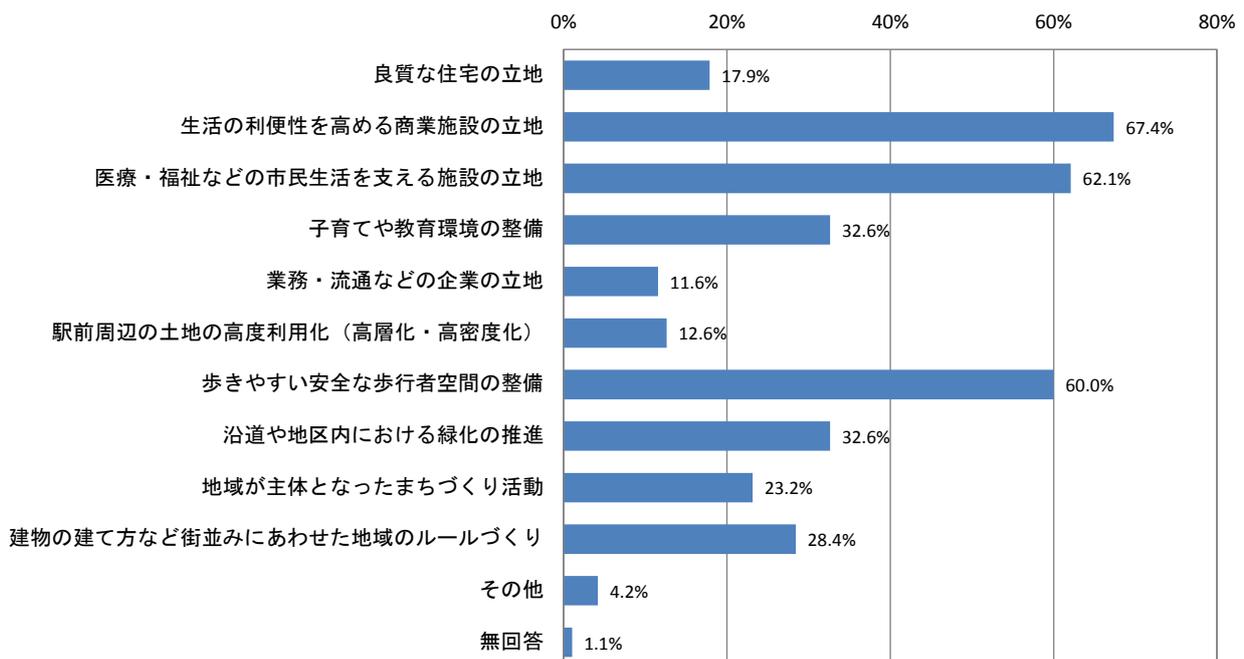
- ①生活の利便性を高める商業施設の立地 (67.4%)
- ②医療・福祉などの市民生活を支える施設の立地 (62.1%)
- ③歩きやすい安全な歩行者空間の整備 (60.0%)

上位3つはいずれも6割以上の高い割合となっている。(N=95)

問6 問5のまちづくりをすすめていくために、具体的には何が必要とお考えですか。

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	無回答
良質な住宅の立地	生活の利便性を高める商業施設の立地	医療・福祉などの市民生活を支える施設の立地	子育てや教育環境の整備	業務・流通などの企業の立地	駅前周辺土地の高度利用化(高層化・高密度化)	歩きやすい安全な歩行者空間の整備	沿道や地区内における緑化の推進	地域が主体となったまちづくり活動	建物の建て方など街並みに合わせた地域のルールづくり	その他	
17	64	59	31	11	12	57	31	22	27	4	1
17.9%	67.4%	62.1%	32.6%	11.6%	12.6%	60.0%	32.6%	23.2%	28.4%	4.2%	1.1%

問6 問5のまちづくりをすすめていくために、具体的には何が必要とお考えですか。



■あなたが南吹田地域に所有されている土地の活用についておたずねします

問 7 南吹田地域に所有されている土地の状況について、あてはまるものに○印をつけてください。

●回答者の代表的な形態は、

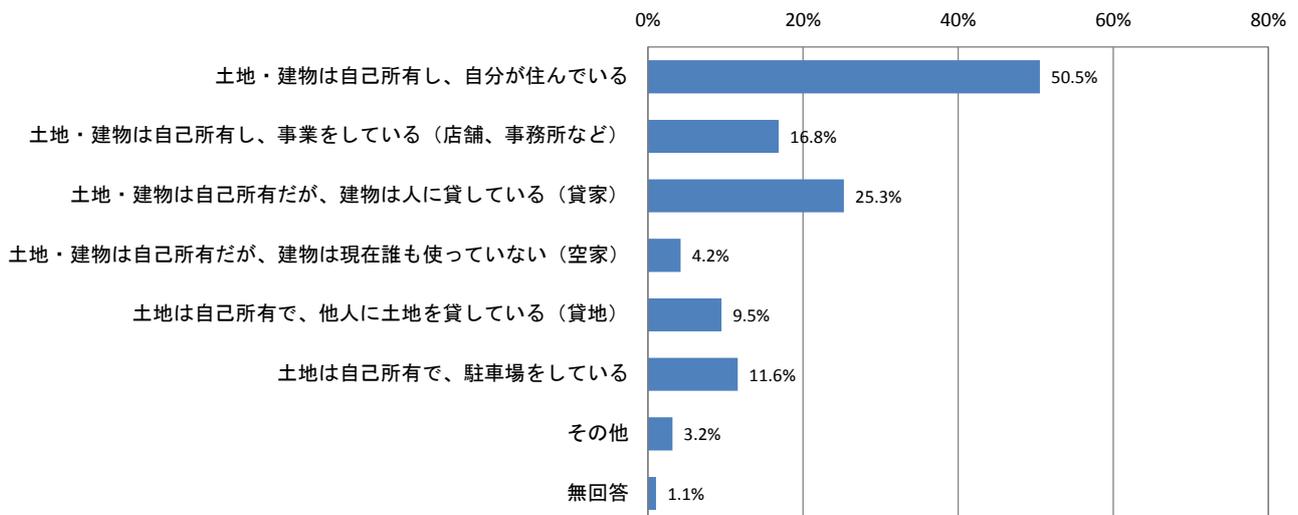
- ①土地・建物は個別に自己所有し、自分が住んでいる（50.5%）
- ②土地・建物は自己所有だが、建物は人に貸している（貸家）（25.3%）
- ③土地・建物は自己所有し、事業をしている（店舗、事務所など）（16.8%）

建物を所有し、何らかの活用をしている割合が高い。（N=95）

問7 南吹田地域に所有されている土地の状況について、あてはまるものに○印をつけてください。

1	2	3	4	5	6	7	無回答
自分が住んでいる土地・建物は自己所有し、	事業・建物をして自己所有し、事務所	が、建物は人に貸している（貸家）	いが、建物は現在誰も使っていない（空家）	土地を自己所有し、他人に	を土地は自己所有で、駐車場	その他	
48	16	24	4	9	11	3	1
50.5%	16.8%	25.3%	4.2%	9.5%	11.6%	3.2%	1.1%

問7 南吹田地域に所有されている土地の状況について。



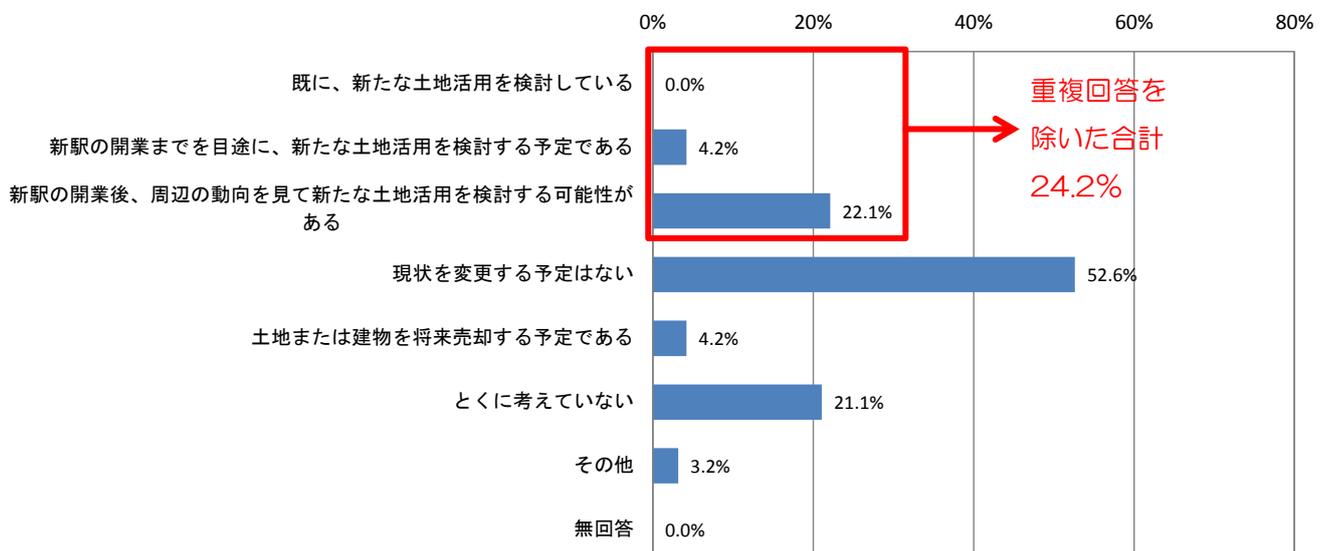
問 8 今後のあなたの土地活用については、どのようにお考えですか。(あてはまるもの全て)

- 今後の土地活用については、有効回答数 95 件のうち、5割以上 (52.6%) の方が「現状を変更する予定はない」と回答されている一方で、重複回答を除き、約4分の1 (24.2%) の方が「新駅の開業までを目途に、新たな土地活用を検討する予定である」または「新駅の開業後、周辺の動向を見て新たな土地活用を検討する可能性がある」などと回答されており、何らかの土地活用を検討されている。また、「土地または建物を将来売却する予定である」回答を含めると3割近くが、現状以外の土地活用を検討されている。  
(N=95)

問8 今後のあなたの土地活用については、どのようにお考えですか。

1 既に、 新たな土地活用 を検討	2 新たな土地活用 を検討する予定 である	3 新駅の開業まで を目途に、 新たな土地活用 を検討する 可能性がある	4 現状を変更する 予定はない	5 土地または建物を 将来売却する 予定である	6 とくに考えて いない	7 その他	無 回 答
0	4	21	50	4	20	3	0
0.0%	4.2%	22.1%	52.6%	4.2%	21.1%	3.2%	0.0%
23							
24.2%							

問8 今後のあなたの土地活用については、どのようにお考えですか。



問9 具体的に土地活用のお考えがあれば差し支えない範囲でお聞かせください。

(住宅・事務所)

- 賃貸住宅等
- 駅前事務所ビル又は賃貸住宅
- 住宅等のリノベーション

(食品スーパー)

- 食品スーパー

(周辺の動向による)

- 周辺の動向により建物等の美化を計る
- 周辺の動向を見て、新たな土地活用や売却を検討する可能性がある。

(駐車場)

- 時間貸駐車場
- 駐車場

(その他)

- 地域住民の利便性の高い企業、郵便局、図書館、コミセン、吹田市、JR関連
- 商業用途の土地となれば、地域及び住民に必要な施設を計画していく予定である。
- このエリアに進出する企業に貸したい。又は、地域や住民に有効な施設を作りたい。

(わからない)

- まだわからない

問10 今後、あなたが土地活用を行ううえで、現在何か困っていることなどはありますか。  
(あてはまるもの全て)

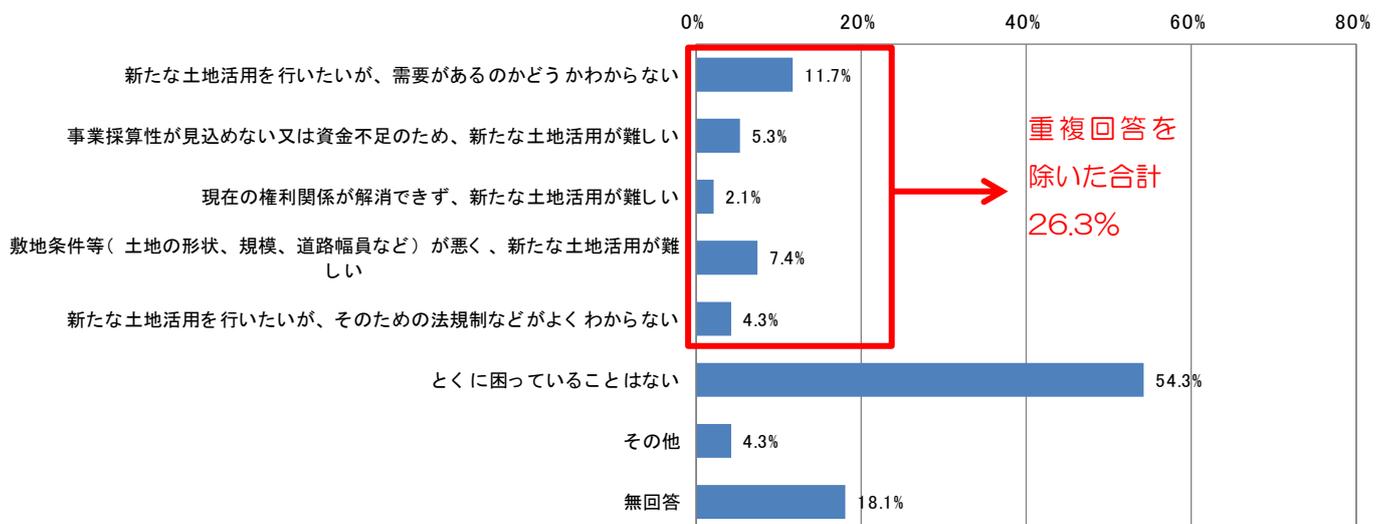
●今後土地活用を行ううえで、現在困っていることなどは、有効回答数95件のうち、約5割(53.7%)の方が「とくに困っていることはない」と回答されている一方で、重複回答を除き、約3割(26.3%)の方が「新たな土地活用を行いたいが、需要があるのかわからない」、「敷地条件等が悪く、新たな土地活用が難しい」など何らかの困っていることがあると回答されている。

(N=95)

問10 今後、あなたが土地活用を行ううえで、現在何か困っていることなどはありますか。

1 い 需 要 が な あ る 地 の 活 用 か ど う 行 わ れ な か ら な い	2 が 金 事 業 採 算 性 が 見 込 め な い 又 は 資 金 不 足 の た め 、 新 た な 土 地 活 用 が 難 し い	3 新 現 在 の 土 地 利 用 関 係 が 解 消 で き ず 、 新 た な 土 地 活 用 が 難 し い	4 た 模 、 敷 地 条 件 等 が 悪 く 、 新 た な 土 地 活 用 が 難 し い	5 か 敷 地 条 件 等 が 悪 く 、 新 た な 土 地 活 用 が 難 し い	6 と 敷 地 条 件 等 が 悪 く 、 新 た な 土 地 活 用 が 難 し い	7 そ の 他	無 回 答
12	5	2	8	4	51	4	18
12.6%	5.3%	2.1%	8.4%	4.2%	53.7%	4.2%	18.9%
25							
26.3%							

問10 今後、あなたが土地活用を行ううえで、現在何か困っていることなどはありますか。



問 11 今後、あなたが土地活用を行ううえで、どのような制度があればよいとお考えですか。(あてはまるもの全て)

●土地活用を行ううえであればよい制度については、有効回答数 95 件のうち、「いずれの制度もとくに必要ない」と回答されている割合が約3割(30.5%)となっている一方で、重複回答を除き、約5割(49.5%)の方が「現在建てられる高さや規模などの規制を緩和する制度」「建物の建て方などきめ細かなルールにより、街並みを誘導していく制度」などの何らかの法制度が必要と回答されている。

(N=95)

問11 今後、あなたが土地活用を行ううえで、どのような制度があればよいとお考えですか。

1 隣接の地権者と共同で敷地をまとめて敷地面積を大きくし、大規模な建物が建てられるようにする制度 (例：マンションなど)	2 周辺の敷地と交換したり、配置換えすることなどにより、敷地をまとめて、土地を活用しやすくする制度	3 現在建てられる高さや規模などの規制を緩和する制度	4 より、建物の建て方などきめ細かなルールにより、街並みを誘導していく制度	5 上記のいずれの制度も特に必要がない	6 その他	無回答
4	10	22	21	29	1	18
4.2%	10.5%	23.2%	22.1%	30.5%	1.1%	18.9%
47						
49.5%						

問11 今後、あなたが土地活用を行ううえで、どのような制度があればよいとお考えですか。

