

# 都市再生整備計画

きんてつかわちやまもとえきしゅうへんちく  
近鉄河内山本駅周辺地区

(第3回変更)

おおさかふ や おし  
大阪府 八尾市

令和8年3月

活用する交付金	確認
都市構造再編集集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業	<input type="checkbox"/>
まちなかウォークアブル推進事業	<input type="checkbox"/>

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	大阪府	市町村名	八尾市	地区名	近鉄河内山本駅周辺地区	面積	8.5	ha
計画期間	令和	4	年度	～	令和	8	年度	
				交付期間	令和	4	年度	～
					令和	8	年度	

**目標**

大目標：日常の暮らしが快適で環境にやさしいまち  
 目標1：主要駅周辺がにぎわい、それらが交通ネットワークでつながり、人や企業が活気にあふれるまちづくり  
 目標2：都市環境の改善など多様な機能を果たす「みどり」と「都市」との共生を図るまちづくり

**目標設定の根拠**

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)  
 これまで本市では、急激な人口増加に対応するために中心地区や郊外の住宅開発が行われ、市街地の拡大が進み、それにもなつて都市基盤や公共施設も整備されましたが、その後、市内各地域において人口構造の変化が進み、それぞれの地域のニーズが多様化する中で、過去に整備した都市基盤や公共施設が現状の地域ニーズとそぐわない形で、拡散して配置されている。  
 また、現在ではこれらの公共施設等の老朽化が進んでおり、修繕や更新が必要になってきている。市内の公共施設は同時期に建設されたものが多く、令和14年ごろにまとも更新の必要な時期を迎えるため、今後の人口動向や社会情勢、財政環境の変化を見据えた行政サービスの拠点として真に市民ニーズを満たすものであるのかどうかを検討していくことが求められている。こうした社会情勢の背景や課題を整理した上で、次世代にとっても安全で安心な公共施設等を整備するために、必要となる各施設の配置や利用状況等、各施設が抱える問題の解消に向け、公共施設サービスの適正化や立地の適正化を図り、都市機能の再編に取り組んでいる。  
 都市計画マスタープランでは、まちづくりの視点として、住みたい住み続けたいまちづくり、「ものづくりのまち八尾」を最大限に生かしたまちづくり、誰もが円滑に移動できる交通ネットワーク、集約型都市構造実現のための都市基盤施設整備、安全・安心のための都市基盤施設整備、都市緑地の保全・活用と環境への配慮、都市の景観形成、都市の防災対策を位置づけ、人口が減少し少子高齢社会にあり、持続可能なまちづくりを進めるために都市魅力を創出し、若者に選ばれるような、住みたい住み続けたいまちづくり、障がいのある人や車いす利用者など支援を必要とする人に加えて、高齢化の進行により、タクシー、バスなど様々な移動サービスのニーズ増加が見込まれるため、人口減少・少子高齢社会の進展に対応した、誰もが移動しやすく自立して暮らせるまちづくり、都市拠点間を交通ネットワークで連携させた「集約都市構造」を実現し、「ものづくりのまち八尾」を成長させるためにも、道路や駅周辺の都市基盤施設の整備、都市基盤施設の老朽化が進むなかで、選択と集中による効果的な都市基盤施設の整備や計画的な維持管理を行い、耐用年数を迎える公共施設等の効率的な維持管理、人々にうるおいを与えると共に、ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の確保、都市環境の改善など多様な機能を果たす「みどり」と「都市」との共生を図る。将来予想される南海トラフ地震等の大規模災害への対応として、消防活動困難地の解消、耐震化の促進、オープンスペースの確保などを図り、社会インフラやライフラインの強靱化に努め、地震発生後の倒壊や道路閉塞など、二次災害を誘発する要因となる空き家対策の促進を図ることとしている。  
 立地適正化計画に基づき、主要駅を中心とした市民生活の拠点ごとに必要な都市機能の集積を促すことにより、「地域の顔づくり」を行い、地域のブランド力を創出し、ひいては八尾市としての魅力を高めていくことが重要であり、河内山本駅周辺では、良好な生活環境を求める多世代をターゲットとした都市機能を強化することで、地域力を活かした市民主体のまちづくりや都市機能誘導により「地域の個性を發揮した多世代が住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり」を行う。

**まちづくりの経緯及び現況**

近鉄河内山本駅周辺には、大阪府道八尾茨木線と並行して南北に玉串川が流れており、昭和40年ごろから周辺住民が協力して植えたソメイヨシノが5kmにわたる桜のトンネルを演出しており、玉串川沿いの桜並木は、「大阪みどりの百選」にも選ばれた景勝地となっている。  
 昭和36年(1961年)に、近鉄河内山本駅が改築され、現在のような橋上駅となったが、それ以降ほとんど姿を変えずに整備が進んでいまして、しかし令和2年度より山本第1号踏切道の歩道改良を進めてきた。

**課題**

主要駅を中心とした市民生活の拠点ごとに必要な都市機能の集積を促すことにより、「地域の顔づくり」を行い、地域のブランド力を創出し、八尾市としての魅力を高めていく必要がある。  
 駅前の桜並木の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを進めるとともに、周辺地域の慢性的な渋滞の解消や踏切付近の安全性の向上が必要である。

**将来ビジョン(中長期)**

【八尾市第6次総合計画】  
 市民の日常生活の場面とライフステージという視点から、市民のしあわせが実現するための6つのまちづくりの目標(1. 未来への育ちを誰もが実感できるまち 2. もしもの時への備えがあるまち 3. 世界に魅力が広がるまち 4. 日常の暮らしが快適で環境にやさしいまち 5. つながりを創り育て自分らしさを大切にしようまち 6. みんなの力でともにつくる持続可能なまち)と目標に向けた取り組み方向を定め、本市の政策と位置付け、誰もが円滑に移動できる交通ネットワークの充実や安全で快適な都市基盤の整備と維持管理、また良好な生活環境の確保を行うことにより、八尾に暮らし続けたいという人を増やしていく。  
 また、主要駅周辺の特色を活かした機能の充実のために、河内山本駅周辺をはじめとした駅周辺の整備を進めるとともに、土地の高度利用や集約化などの都市計画手法等の活用により各地域のにぎわいを創出する。  
 【八尾市都市計画マスタープラン】  
 人々にうるおいを与えると共に、ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の確保、都市環境の改善など多様な機能を果たす「みどり」と「都市」との共生を図る必要がある。  
 駅前の桜並木の玄関口にふさわしい魅力あるまちを目指し、にぎわいの創出や、駅前広場の整備を行うことで交通結節点機能等の充実により安全性・利便性の向上を図るとともに、景観軸にふさわしい整備の取り組みを進める。  
 【八尾市立地適正化計画】  
 主要駅を中心とした市民生活の拠点ごとに必要な都市機能の集積を促すことにより、「地域の顔づくり」を行い、地域のブランド力を創出し、ひいては八尾市としての魅力を高めていくことが重要であり、河内山本駅周辺では、良好な生活環境を求める多世代をターゲットとした都市機能を強化することで、地域力を活かした市民主体のまちづくりや都市機能誘導により「地域の個性を發揮した多世代が住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり」をめざす。

**都市構造再編集中支援事業の計画**

都市機能配置の考え方  
 ・駅を拠点としたコンパクトプラスネットワーク都市の形成  
 八尾市全体では、東西に近鉄大和線、JR大和路線、南北に地下鉄谷町線の3路線12駅及び76箇所のバス停がもたらす公共交通を軸とした都市形成を進めます。特に乗降人数が多い駅では商業・医療・福祉など都市機能施設を誘導し、その他の駅については都市機能及び住居の集積を図るコンパクトでネットワークされた都市構造を目指す。近鉄河内山本駅周辺地区については、過去から地域と連携し、ワークショップ等を開催している。今後もまちづくりの推進において、整備中はもとより、整備後についても多種多様な市民ニーズを的確にとらえながら、行政、地域住民、事業者等が適切な役割分担のもとで協働し、綿密な連携を図り、駅前の桜並木の玄関口にふさわしい魅力ある整備及び周辺地域の慢性的な渋滞の解消、安全性の向上を目指す。

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	目標値	
				従前値	目標年度
放置自転車台数の減少	台	市道山本第374号線外(玉串川沿線)の放置自転車(歩行者の支障となる自転車等)台数の減少	歩行者空間の整備及び自転車駐車場の整備による、市道山本第374号線外の放置自転車の減少。	85台	R3 46台 R8
にぎわい創出による周辺地価の上昇	円	路線価の上昇	歩行空間及び賑わい空間の整備や渋滞解消による周辺路線価の上昇	140,000円	R3 142,000円 R8
地域活動の活性化	回/年	地域活動回数の増加	玉串川上部を活用した賑わい空間を整備することによる植樹活動やフリーマーケットなどの地域活動回数の増加	0回	R3 4回 R8

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【主要駅周辺がにぎわい、それらが交通ネットワークでつながり、人や企業が活気にあふれるまちづくり】                      立地適正化計画に「地域の顔としての都市機能の集約および都市基盤整備」と記載してあることから                      ○多種多様な市民ニーズを的確にとらえながら行政、地域住民、事業者等が適切な役割分担のもとで協働し、綿密な連携を図り、玉串川上部を活用したにぎわいの創出および駅前の桜並木の玄関口にふさわしい魅力ある整備を進める。                      ○多様な交通手段で駅へアクセスできるよう駅周辺において駐輪場を整備する。</p>	<p>道路：市道山本第374号線                      地域生活基盤施設：自転車駐車場                      高質空間形成施設：市道山本第374号線                      関連事業：府道八尾茨木線改良事業</p>
<p>【都市環境の改善など多様な機能を果たす「みどり」と「都市」との共生を図るまちづくり】                      立地適正化計画に「地域の顔としての都市機能の集約および都市基盤整備」と記載してあることから                      ○駅周辺における水辺の整備及び街路樹や植栽帯による緑陰を確保など、暑熱緩和対策を推進する。</p>	<p>道路：市道山本第374号線</p>
<p>その他</p>	



(参考)関連事業											
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いずれかに○)				事業期間		全体事業費
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度	
府道八尾茨木線改良事業	府道八尾茨木線	大阪府	国土交通省	L=260m		○			R4	R8	213.8
合計											213.8

<交付対象事業等一覧表>

【記入要領】

- ・灰色のセルは関数により自動計算される部分を表しているため、灰色のセルには手を加えないこと。
- ・同一事業で複数の事業箇所がある場合(地区内に道路事業が複数路線ある場合等)は、適宜行を追加すること(2枚にまたがっても構わない。)。ただし、地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設については、それぞれ1行にまとめること。
- ・事業箇所数が多い場合は、複数ページにまたがってもかまわない。

[全事業共通]

- ・「事業箇所名」欄は、例えば道路なら路線名、土地区画整理事業なら地区名など、事業にふさわしい箇所名を記入すること。「-」が記載されている欄は記入の必要はない。
- ・「事業主体」欄は、事業の施行者名を記入すること(間接補助の場合は市町村名ではなく、「〇〇組合」等実際の事業施行者名を記入)。
- ・「規模」欄は、例えば道路なら延長、土地区画整理事業なら面積など、事業にふさわしい単位で記入すること。
- ・「(参考)事業期間」欄は、交付対象事業においては交付期間外を含め、事業の開始から完了までの全体の事業期間を記入すること。
- ・「(参考)全体事業費」欄は、基幹事業においては当該事業が他の法律又は予算制度に基づき国の負担又は補助を得て実施すると仮定した場合に国庫補助等の対象となる部分の事業費を、提案事業及び関連事業においては当該事業に要する総事業費を記入すること。

[交付対象事業]

- ・「直/間」欄は、事業主体が市町村の場合は“直”を、事業主体が都市再生特別措置法第46条第3項に定める特定非営利活動法人等である事業等の場合は“間”を記入すること。(これらのいずれにも該当しない場合は、その事業を交付対象事業として位置付けることはできない。)
- ・「交付期間内事業期間」欄は、「事業期間」のうち交付期間内において実際に交付金の交付を受けようとする期間を記入すること。
- ・「交付期間内事業費」は、全体事業費のうち本計画の交付期間内において要する額を、「うち官負担分」欄は、市町村負担分(他の法律又は予算制度に基づき国の負担又は補助を得て実施すると仮定した場合の国の負担又は補助を含む。)、を、「うち民負担分」は、市町村の支援を受ける事業主体の負担分を記入すること。
- ・「交付対象事業費」欄は、官負担分の額(ただし、間接交付の場合はまちづくり交付金交付要綱別表の「間接交付の場合の事業に要する額」に従い算出した額)を記入すること。

[提案事業]

- ・「細項目」欄は、事業の内容を明確に表す語句を記入すること。

[関連事業]

- ・「(いずれかに○)」欄の「直轄」とは国が事業主体である事業、「補助」とは事業主体に関わらず国の負担又は補助を得て実施する事業、「地方単独」とは地方公共団体が事業主体であり国の負担又は補助を得ずに実施する事業(都道府県の負担又は補助を得て実施する市町村事業を含む。),「民間」とは、地方公共団体以外が事業主体であり国の負担又は補助を得ずに実施する事業(地方公共団体の負担又は補助を得て実施する民間事業を含む。)である。

