

# 八尾市都市景観形成 基本計画

平成29年12月

八尾市





## はじめに

八尾市は、東部の高安山・生駒山系をはじめとした豊かな自然や長い歴史の中で育まれてきた伝統や文化、機能的な市街地のまちなみ、様々な表情を持つ水辺空間など、多彩で魅力ある景観資源を有しています。

近年、少子高齢化や社会経済の成熟化を背景とし、「量から質へ」「モノから心へ」と人々の価値観が多様化する中、本市におきましては、水辺やみどりがもつゆとりやうるおい等の快適性や地域の特性をいかしたまちづくりなど、多世代がわがまちへの愛着と誇りを育むことができる景観形成が求められているところです。

さて、平成30年（2018年）4月には、本市は市制施行70周年という節目の年に中核市へ移行し、“まちづくりのNext Stage”へと大きく飛躍いたします。これまでも良好な景観形成に向けて取り組んでまいりましたが、今後は、景観法に基づく景観行政団体として、景観づくりへの次の一步を踏み出します。

このような新たな社会的潮流や本市の景観行政を取り巻く状況の変化を踏まえ、このたび、「八尾市都市景観形成基本計画」の改訂を行いました。本基本計画は、本市の都市景観を守り・つくり・育てていくための指針となる基本的な考え方を示すマスタープランにあたります。

今後は、本基本計画のもと、長い歳月にわたり、守り育てられてきた八尾らしい美しい景観を大切な財産として、次の世代、またその次の世代へと継承していくために、市民・事業者・行政が力を合わせ、積極的かつ継続的に景観づくりに取り組んでまいりますので、皆様の一層のご理解・ご協力をお願いいたします。

最後に、本基本計画の改訂にあたり、ご尽力をいただきました「八尾市景観計画策定委員会」の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見やご提言をいただきました市民・事業者の皆様にご心より感謝申し上げます。



平成29年（2017年）12月

八尾市長

田中誠太

## 目 次

1. 都市景観形成基本計画の背景と目的.....	1
1-1. 景観形成が求められる背景.....	1
1-2. 都市景観形成基本計画の目的.....	2
1-3. 都市景観形成基本計画の位置づけ.....	2
1-4. 都市景観形成の考え方.....	3
(1) 都市景観とは.....	3
(2) 景観形成の主体.....	3
(3) 都市景観形成の対象とする領域.....	3
1-5. 都市景観形成基本計画の全体の流れ.....	4
2. 八尾市の景観の成り立ちと特性.....	5
2-1. 景観の成り立ち.....	5
(1) 歴史と文化.....	5
(2) 市街地形成過程.....	8
(3) 自然と地形.....	13
(4) 法規制等.....	15
2-2. 景観の特性.....	18
(1) 景観の特徴.....	18
(2) 景観の構造.....	20
3. 都市景観形成の基本方針.....	26
3-1. 都市景観形成の基本目標.....	26
3-2. 都市景観形成の基本方針.....	27
4. 景観類型別景観形成計画.....	29
4-1. 都市景観形成の基本方針と景観類型別景観形成の方針.....	29
4-2. 景観類型別景観形成計画.....	30
(1) 水と緑と共生する景観づくり.....	30
(2) 魅力ある都市景観づくり.....	31
(3) 歴史と生活文化を活用した景観づくり.....	34
5. 計画の実現に向けて.....	36
5-1. 計画の実現に向けて.....	36
(1) 景観形成の取り組みの流れ.....	36
(2) 都市景観形成のための制度の確立.....	36
(3) 推進体制の整備.....	38
(4) 啓発事業の推進.....	38
(5) 市民と行政との協働による景観まちづくりの推進.....	39

# 1. 都市景観形成基本計画の背景と目的

## 1-1. 景観形成が求められる背景

本来、日本の都市には調和ある町並みを形成し、育んできた歴史があり、八尾市においても久宝寺のような歴史的町並みにはそのなごりが今も残されています。

ところが、戦後の高度経済成長の下で機能重視の都市づくりがすすみ、歴史的町並みは姿を変え、無秩序な市街地が広がり、雑然とした味気ないまちが形成されてきました。

しかし、今また、歴史や文化が大切にされ、美しい景観が再認識される時代を迎えています。広い意味でのアメニティがこれからの行政施策の大きな課題であり、その中で都市景観は最も基本となる施策として取り組むことが求められています。

八尾市では、歴史的町並みが残されている久宝寺寺内町において、平成3年度（1991）に「久宝寺寺内町保全整備構想」を策定、その後地元住民による協議会が発足、平成5年度（1993）には「久宝寺寺内町まちづくり要綱（現 久宝寺寺内町まちなみ保全要綱）」を制定し、要綱に基づく家屋修景の指導・助言を行うなど、歴史的な町並み保全や景観形成の取り組みがすすめられています。

また、平成9年（1997）には、八尾らしい景観をまもり、つくり、育てていくために「八尾市都市景観形成基本計画」を策定し、景観に着目したまちづくりに取り組んできました。

今後は、先行している住民による景観形成の取り組み事例を参考としながら、市民と行政との協働によるまちづくりの中で、良好な都市景観形成に向けて順次取り組みをすすめていく必要があります。

国においても、平成15年（2003）に、歴史や文化、風土等地域の個性を重視しながら美しい国づくりを進めるため、「美しい国づくり政策大綱」がまとめられ、さらに平成16年（2004）には、「景観法」が制定され、景観誘導等の施策に対して法律に基づく枠組みが設けられました。これを受けて大阪府でも、「大阪府景観計画」が策定され、八尾市域においても規制誘導を行っているところです。

さらに、平成23年度（2011）には、八尾市の新しい総合計画として第5次総合計画が策定され、「元気をつなぐまち、新しい河内の八尾」を将来都市像とし、「八尾の魅力発見と発信」「自然的資源の保全」「歴史資源などの保全と活用」「土地の有効利用と都市景観の保全」「公園とまちの緑化による緑のある暮らし」「きれいなまち八尾の実現」などの施策が取り組まれているところです。

以上のような平成9年の「八尾市都市景観形成基本計画」策定以降の状況の変化も踏まえ、これまで進めてきた景観形成の取組を継承するとともに、八尾らしい美しい景観を保全・育成し、次世代に継承していくため、新しい視点からの八尾市都市景観形成基本計画の改訂に取り組んでいく必要があります。

## 1-2. 都市景観形成基本計画の目的

近年の文化的豊かさを求める市民の要求の高まりの中で、八尾に住み続けたいと願い、八尾に住むことに誇りを持つ、さらには、訪れた人々が魅力を感じることをできるよう個性豊かで、うるおいのある美しい都市づくりをすすめていくことが求められています。

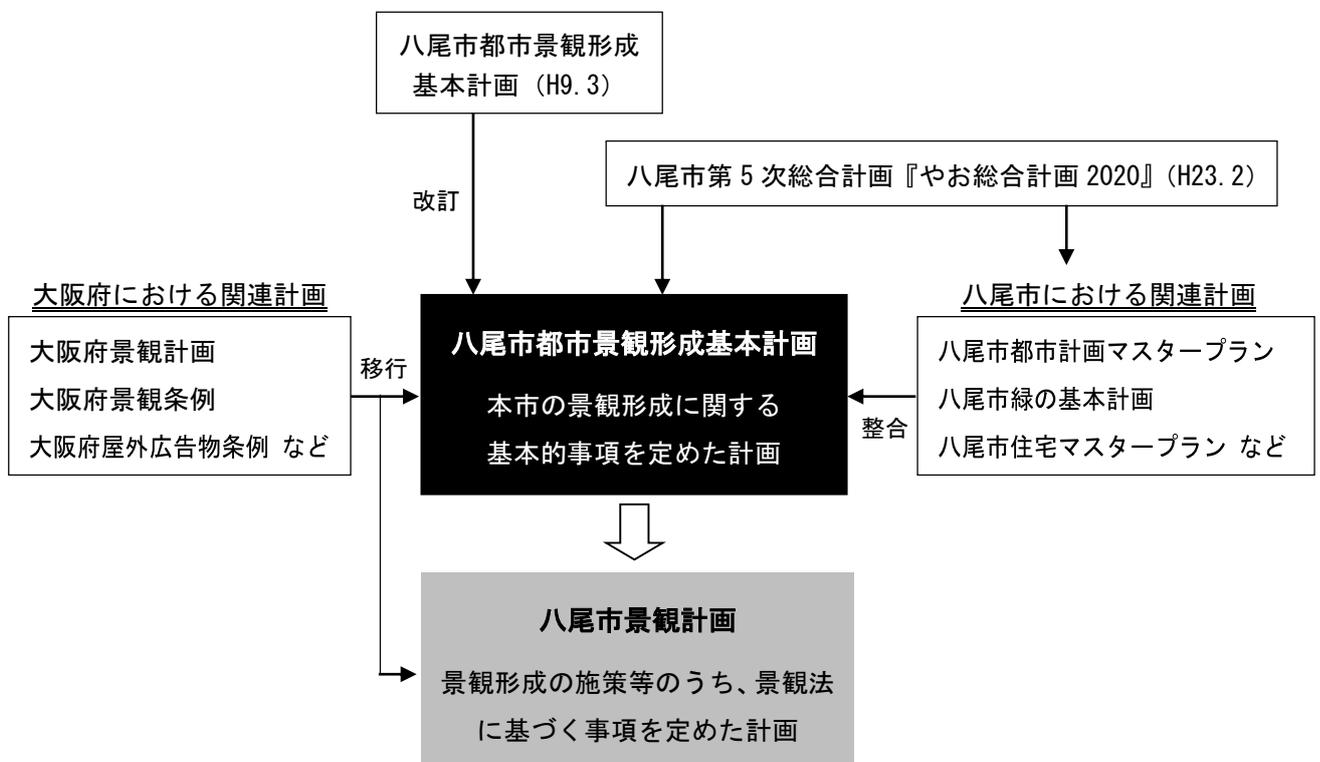
この八尾市都市景観形成基本計画は、八尾らしい都市景観をまもり、つくり、育てていくための指針となる基本的な考え方を示すものであり、市民・事業者・行政が共通のイメージをもって、協働によるまちづくりに取り組むことで八尾らしい都市景観を形成することをめざしています。

なお、本計画は平成9年度にとりまとめた「八尾市都市景観形成基本計画」をもとに見直しを行い改訂したものです。

## 1-3. 都市景観形成基本計画の位置づけ

「八尾市都市景観形成基本計画」は、本市の最上位計画である「八尾市第5次総合計画—やお総合計画2020—」に即するとともに、都市計画マスタープラン等の各関連計画との整合や連携を図りつつ策定するものです。

さらに計画の実現に向け、景観法に基づく「八尾市景観計画」ほか、良好な景観の形成に向けた各種施策を展開していきます。



## 1-4. 都市景観形成の考え方

### (1) 都市景観とは

都市景観は都市の全体像を視覚からとらえたもので、建物や道路、公園といった人工的な施設だけでなく、河川、山並みなどの自然、景観も含め、さまざまな要素を地域の歴史や文化、産業、さらには人々の生活様式といったものがつくりあげたものです。景観はまちの姿であり、それはまちの個性や文化、さらにはそこに住んでいる人々の気質までも反映しています。

同時に景観は、「景」を「観」という言葉が示すように、「物」が形づくる「景」を、人々がどう「観」るかによって決まるものです。したがって、景観には単に視覚に映る「物」だけではなく、観る人に影響を与える都市の雰囲気や文化的香り、心象風景なども含まれます。

都市景観とは、土地の自然条件や風土・歴史の流れの中で、まちを舞台として展開される人間活動の総合的表現であり、都市の文化を表すものとしても捉えることができます。

したがって、単に美しい都市をつくることをめざすだけでなく、市民がわがまちのよさを再発見し、育てていくという景観形成の過程を通じて、市民がわがまちに愛着と誇りをもち共感できるまちをつくっていくことが大切であると言えます。

### (2) 景観形成の主体

都市の空間は、公共施設（道路、公園、河川、公共建築物など）や民間の建物、自然環境などによって構成されているが、大きくは「公共空間」と「私的空間」に分けられます。

都市景観は道路や河川などの公共空間だけではなく、私的空間のうち、道路などから見える塀や生垣、建物の屋根や外壁など、公共空間との境界領域の部分から成り立っています。

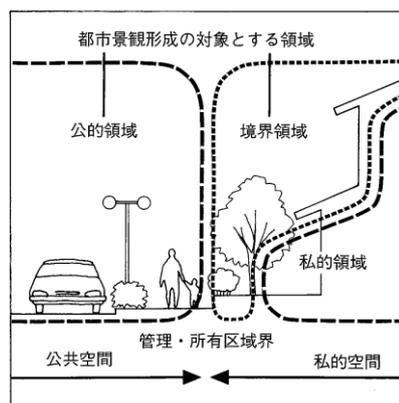
道路などから見える境界領域の部分は都市の景観を形づくる大きな要素であり、私的空間であっても極めて公共性が高いと言えます。

したがって、景観づくりにおいては公共空間、私的空間を保有し管理する市民・事業者・行政のそれぞれが主体となって調和のとれた景観形成をすすめることが必要とされます。

また、地域での生活や活動を展開する市民・事業者が景観づくりに主体的にかかわっていく必要があり、行政は、公共空間における景観形成をすすめるとともに、市民・事業者が行う景観形成の取り組みを支援することが求められます。

### (3) 都市景観形成の対象とする領域

都市景観形成が対象にする領域は右図のとおりです。



## 1-5. 都市景観形成基本計画の全体の流れ

### 1. 基本計画の背景と目的

- 景観形成が求められる背景と目的
- 基本計画の位置づけ
- 都市景観とは
- 景観形成の主体と領域

### 2. 景観の成り立ちと特性

#### 歴史

- 約 3,000 年前から人が住む
- 飛鳥・奈良時代には天智天皇によって古代高安城が築かれる
- 室町時代には自治都市寺内町が形成される
- 江戸時代には全国有数の綿作地帯

#### 文化

- 恩智まつり
- 高安まつり
- お逮夜市
- 河内木綿
- 河内音頭に代表されるざっくばらんな庶民文化

#### 都市景観の特性

- 山並みを背景に広がる平坦地
- 水と緑の自然環境
- のどかな田園風景
- 親しみと落ちつきのある住宅地
- 豊かな歴史的環境

#### 景観の構造

- 地形 東部に山地・山麓が広がり、平坦な平野部に市街地が広がる
- 景観軸 河川が南から北へ流れ、鉄道と幹線道路が縦横に走る
- 面的景観 山地・山麓部には農地が広がり、旧集落が点在  
平野・市街地部には、歴史的市街地や旧集落、低層住宅地や中高層住宅地、中心市街地、駅周辺市街地、工業地、農地がモザイク状に混在

### 3. 景観形成の基本方針

#### 4. 景観類型別景観形成計画

##### 基本目標

- 水と緑のうるおいから日常生活の快適性を高める
- わがまちへの愛着と誇りを育む
- 八尾の都市文化を継承し発展させる

##### 基本方針

- 水と緑と共生する景観づくり
- 魅力ある都市景観づくり
- 歴史と生活文化を活用した景観づくり

### 5. 計画の実現に向けて

- 都市景観形成のための制度の確立
- 推進体制の整備
- 啓発事業の推進
- 市民と行政との協働による景観まちづくりの推進

## 2. 八尾市の景観の成り立ちと特性

景観とは、一般に建物が建ち並んでいる姿、道路や川の眺めなど、私たちの目に映る風景だけでなく、歴史や文化、風土、自然が日々の暮らしの中で活かされ、時間をかけた積み重ねによって形成されるものです。

今、私たちが目にしている八尾の歴史的なまちなみ景観や豊かな山並み景観や落ち着いたきのある住宅地景観は、地域が有する自然・地形条件の中で、人々の営みによって積み重ねられてきた歴史やそこで育まれた文化と、これらを支える基盤となる市街地の形成や法規制などのまちづくりのルールにより形成されてきたものです。

このため、この章では八尾の景観をつくってきた歴史とその中で育まれた文化、市街地の広がり、自然や地形、法規制などをみることによって、八尾市における景観の成り立ちと特性を探ります。

### 2-1. 景観の成り立ち

#### (1) 歴史と文化

##### ①八尾の歴史

###### 【古墳時代以前の八尾】

河内に人が住みはじめたのは 2 万年前も昔にさかのぼります。八尾市域では、恩智遺跡などから縄文式土器が出土しており、約 3,000 年前にすでに人が住んでいたことがわかります。約 2,500 年前に河内平野が形成され、弥生時代にはこの安定した土地に集落が築かれました。

古墳時代には、集落は飛躍的に増大し、他地域との交流も盛んになり、多くの古墳がつくられました。

###### 【古代の八尾】

古墳時代後期（6 世紀頃）になると古代豪族の活躍が顕著になってきますが、中でも八尾を本拠地にしていた物部氏は非常に強大な勢力を誇りました。

飛鳥・奈良時代（6～7 世紀頃）に入ると、天智天皇によって高安城が築かれ、また条里制が敷かれました。大化の改新後は平城京と難波宮とを結ぶ渋川道が、また平安時代（9～12 世紀頃）には京都と熊野・高野山を結ぶ東高野街道が重要な交通路となり、八尾は大変な賑いをみせました。

###### 【中世の八尾】

鎌倉時代から南北朝時代にかけて（14 世紀頃）、東高野街道を中心にたびたび戦乱が繰り返されました。長い戦いに疲れた人々は、神仏の信仰にすがり、貴族や武士たちも

社寺の復興に努めるようになりました。

室町時代（15～16 世紀頃）には、蓮如上人の布教の影響もあって八尾街道には西証寺（顕証寺）を中心とする久宝寺寺内町、河内街道には恵光寺を中心とする萱振寺内町が形成されました。

### 【近世の八尾】

江戸時代（17～19 世紀）には、寺内町など一部を除いては農村地帯でした。また江戸時代（17 世紀）初頭には、大信寺を中心とする八尾寺内町が形成され、八尾発展の基礎が築かれました。

宝永元年（1704 年）に旧大和川がつけ替えられると、新田開発がすすんで畑作農業が盛んになり、また新田の土質が綿作りに好適であったため、河内は全国有数の綿作地帯となりました。長瀬川・平野川を利用する船運が開通したことで、八尾寺内町は木綿問屋・肥料商などが軒を連ねる一大商業地となりました。

また商人を中心に、久宝寺寺内町では麟角堂、八尾寺内では環山楼といった学塾もつくられ、文化面でも繁栄しました。（市勢要覧より）

## ②八尾の文化と都市イメージ

### 【歴史上の人物が、活躍する舞台】

八尾は、古代の中心地であった大和に近く、古くからたびたび歴史上のできごとの舞台となっています。

古代には、物部氏が八尾を本拠地として活躍しましたが、崇仏戦争で聖徳太子と蘇我馬子の軍によって八尾の地で物部守屋は破られました。八尾には、戦いの後で太子が建立したと伝えられる大聖勝軍寺をはじめ、当時の歴史を伝える社寺や地名が数多く残っています。

奈良時代には、弓削の地出身である道鏡が、郷里に平城京に対する西の京を築いて天皇を迎えるなど、八尾の地に賑いをもたらしました。

平安時代には、六歌仙の一人である在原業平は、「業平の高安通い」として有名な恋物語を残しています。

戦国時代には蓮如が久宝寺を中心に布教を行い、顕証寺を開きました。

また、道頓堀の開削で有名な安井道頓も久宝寺村の出身といわれています。

### 【まつりなど豊かな伝統文化】

「恩智まつり」や「高安まつり」をはじめ、地域ごとの夏祭りが盛んで、ほとんどの旧集落でふとん太鼓や神輿が出て盛大に行われています。また常光寺の「大般若会」や渋川神社の「とんど」、八尾天満宮の「追隨式」、大聖勝軍寺の「万灯会」など、古くから伝わる行事も多くあります。

八尾御坊大信寺周辺で毎月 2 回開かれている「お逮夜市」は、古くから大信寺から久宝寺御坊顕証寺の間に、親鸞上人の命日の前日に行われる法要に集まる人々のためにひ

られた「市」で、現在も八尾ファミリーロード商店街で形を変えながら続いています。

### 【河内木綿】

河内で木綿の栽培が始まったのは江戸時代の初頭といわれ、綿作が盛んになるにつれて農家の副業として綿織物がつくられるようになりました。

綿織物が盛んになると同時に、それを買い集める木綿商も活躍し、組合として八尾組、久宝寺組、山の根き組などができました。

全国的にも名の知れ渡った河内木綿であったが、明治以降機械を使った紡績に変わると、機械織りに不向きな太くて短い日本の綿は急激に減少し、また大規模な機械紡績に押されて八尾の木綿手工業も衰退しました。

しかし、現在でも織物工業は太田などに一部残っており、木綿地の収集や綿作、縞柄や型染めの復元・創作など、河内木綿を継承する動きもみられ、河内木綿の伝統は現在にも受け継がれています。

### 【ざっくばらんな庶民文化】

江戸時代の八尾は農民や商人たちの庶民のまちであり、このような伝統が庶民的な八尾の文化や気風を生みました。

八尾の人は気さくで、ざっくばらんなどところが多いといわれますが、これは言葉づかいにも端的にあらわれており、河内弁は、上下の分けへだてなくどんな人とも気楽に話せる言葉と雰囲気を持っています。

河内音頭のリズムに乗せた夏の盆踊りや鬮鶏、村相撲、力石などにもみられるように、八尾には庶民的できどらないざっくばらんな地域風土があります。

## (2) 市街地形成過程

### ①明治時代まで—農村地帯と寺内町

旧石器時代、平坦部が低湿地帯であったころは、高安山地を中心として人々の生活が営まれていました。古墳時代には集落が飛躍的に発展し、他地域との交流も盛んになるとともに、多くの古墳がつくられました。高安山の山麓部では、これらが現在に受け継がれ、心合寺山古墳などの遺跡とともに、恩智集落のような旧集落のまちなみが残されています。



恩智集落



恩智神社へあがる鳥居



神立集落

高安山の山麓部の集落は、曲がった坂道の両側に石垣を有する伝統的様式の民家が並び、街道沿いに流れる水路や周辺山地の緑などと一体になり、自然環境と溶けあった景観を形成しています。

戦国時代には、久宝寺や萱振、さらには八尾の寺内町が形成され、中でも八尾寺内町は、大和川の舟運や木綿商により栄えました。寺内町は、浄土真宗寺院を中心に信仰を同じくする門徒たちが寄り集まって住み、町の周りに環濠や土塁をめぐらせた自治都市で、商工業者も集まって、地域の流通経済の中心地となっていました。現在、萱振・八尾は当時の面影をほとんど留めていませんが、久宝寺では寺内町の町割りがほぼそのまま残されており、歴史的景観が残された貴重なまちなみを形成しています。



久宝寺寺内町



環濠跡の水路

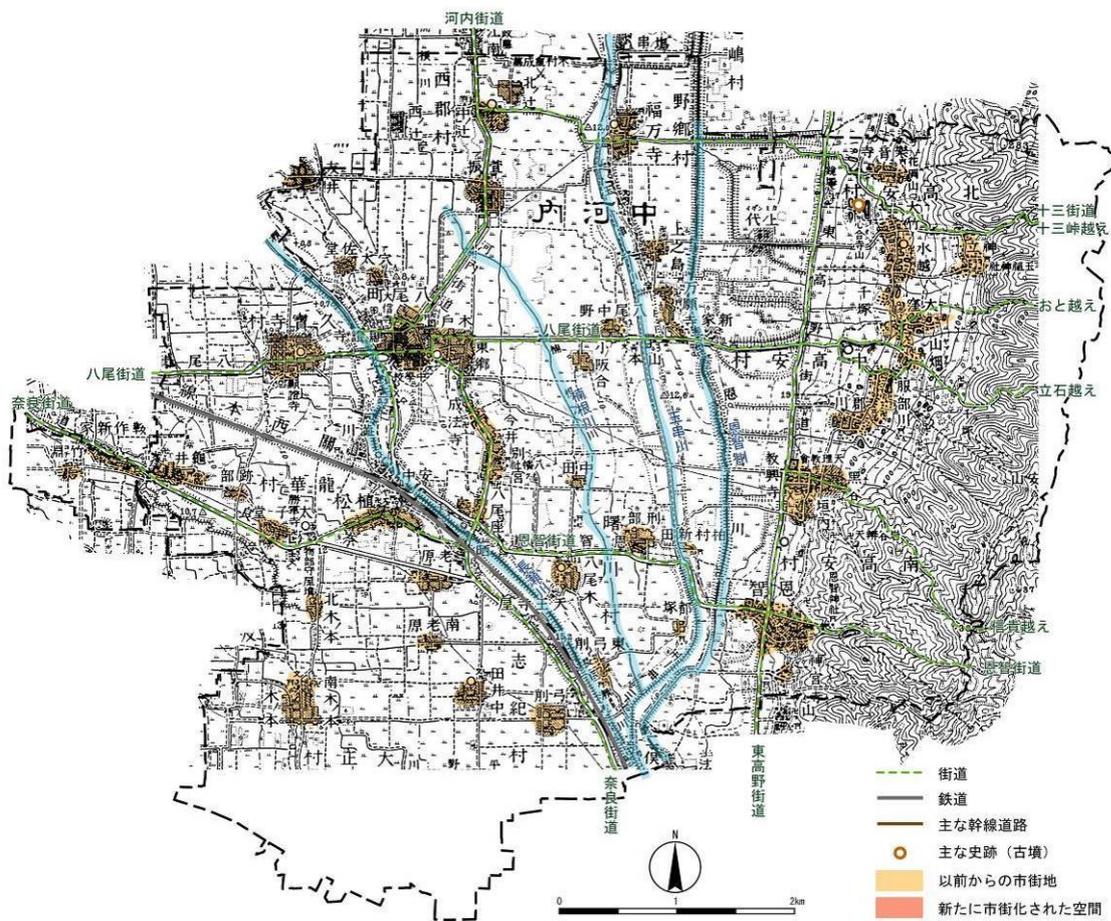
街路に面して主屋が並び町家形式の住宅が中心で、高さの揃った庇が並び、格子や板塀などで構成される町並が残されています。また社寺や地蔵堂、道標、環濠跡の水路など歴史的資源も多く歴史的景観を有しています。

宝永元年（1704）の大和川付け替えにより、旧大和川河床（現長瀬川、玉串川）では新田開発が進み、新たな集落が形成されました。当時の新田集落として形成された植松地区では、市指定文化財である旧植田家住宅を中心として、当時の名残を感じさせる歴史的な景観を形成しています。



長瀬川河床で開発された安中新田の会所屋敷の地を継承したとみられる旧植田家住宅を中心に、新田集落の名残を感じさせる古い街並みが形成されています。

2 八尾市の景観の成り立ちと  
特性



地形図(明治 41 年測図,大正 3 年修正)



### ③戦後以降－市街化の進展

戦後に幹線道路が整備され、高度経済成長期でスブロー的に急速な住宅地化と工場立地が進みました。この時期の平野部を中心とした急激な市街化により、住宅地と小規模な工場用地とが混然一体となった市街地景観が形成されました。



竹瀬付近

住宅と工場があわせて立地しており、これらが混然一体となった景観が形成されています。

また、市街地内に広がっていた農地でも土地区画整理事業が行われ、整然と区画された街路で構成される住宅地景観が形成されました。



青山町付近

土地区画整理事業により整然と区画された街路による整然とした住宅地景観が形成されています。

市の南部および西部では工場が多く立地し、規模の大きな工場が集まって立地しているところでは、道路基盤が整って街路樹も植えられており、統一感のある街路景観を形成しています。



若林町付近

活力を感じるとともに、街路樹が工場の建物を隠し、潤いと統一感のある街路景観を形成しています。

高度成長期以降、工場跡地や農地に規模の大きな集合住宅などの中高層建築物が建設され、近年では竜華地区の区画整理事業で超高層マンションが建設されるなど、中高層建築物による新しい景観が形成されています。



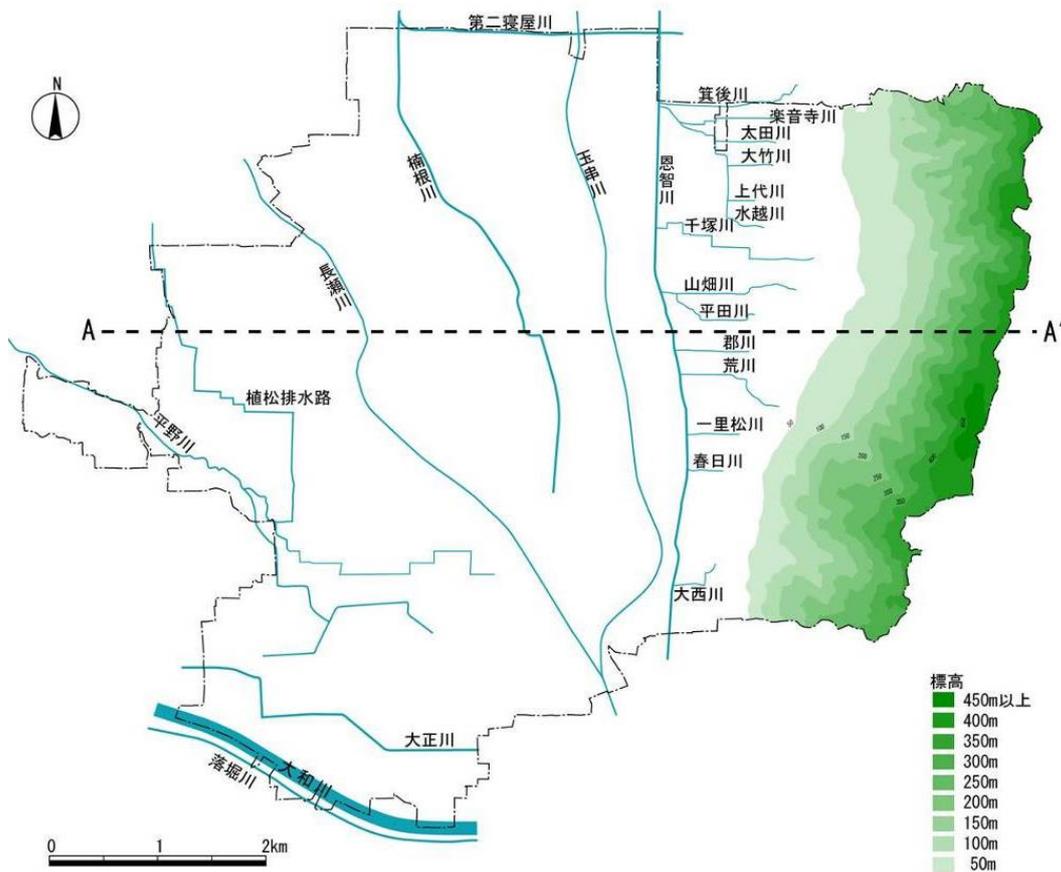
竜華地区

商業施設の立地など、賑わいのある景観を形成しています。

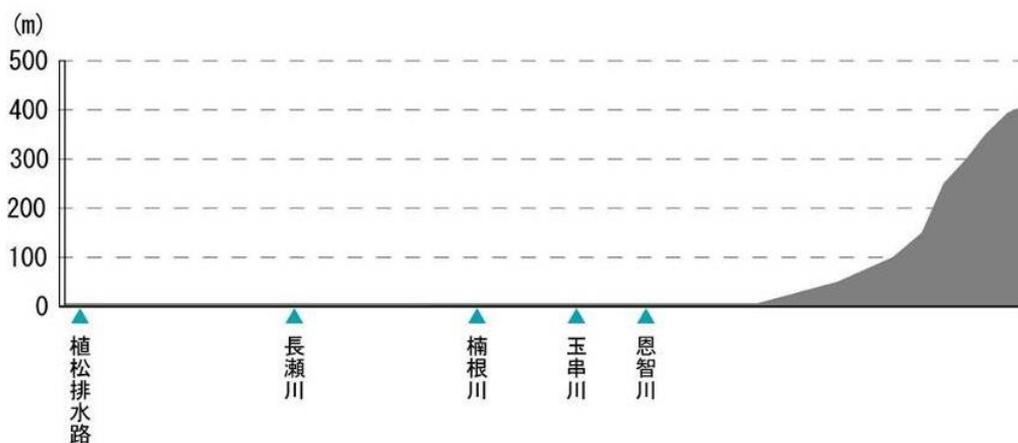


### (3) 自然と地形

八尾市は大阪平野に位置し、中・西部は主として旧大和川が形成した標高 10m程度の平坦地となっており、東部は生駒山系に属する急峻な高安山があります。このように中・西部に広がる平野部の市街地景観と東部山地の自然景観が八尾市の景観の骨格を形成しています。



主な河川と標高



断面図(A-A' 面)

2 八尾市の景観の成り立ちと  
特性

このため、平野部では東部の高安山が大きなランドマークとなっており、この高安山を見上げる景観が八尾市の特徴的な景観となっています。

一方、山麓部の集落では、西側に広がる平野部の市街地を見下す景観が特徴となっており、この市街地の中でも近年建設された中高層建築物がランドマークとなっています。



平野部からの見上げる景観



山麓部からの見下ろす景観

また、南北方向の道路では、大和川の付け替え後の河床等が道路空間として利用されていることから、蛇行した道路が多く、この先がどうなっているのかわからないまましばらく進むと突然次の景観が表れるという、期待感のある特徴的な道路景観をつくりだしています。

同時に、細い水路も市街地内に多く、河川とあわせて八尾市の景観の特徴のひとつとなっています。



蛇行した道路による期待感のある景観

#### (4) 法規制等

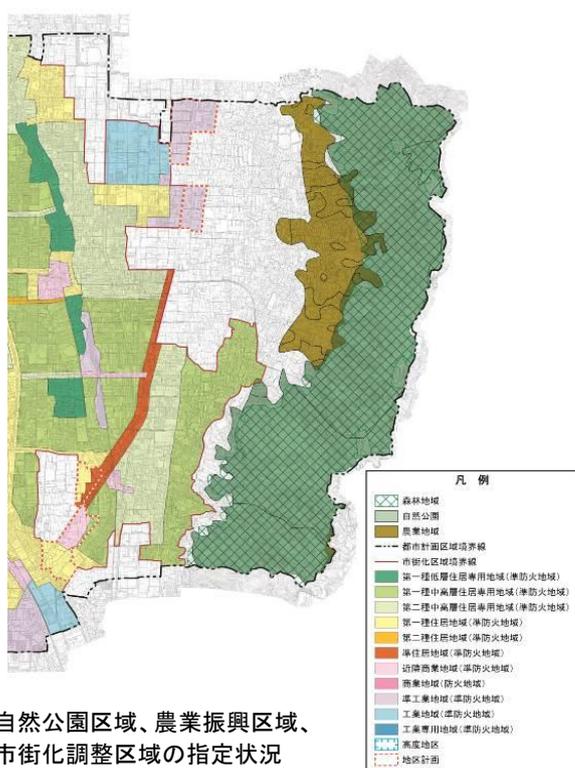
東部の山地は、森林地域および自然公園地域に指定され、金剛生駒紀泉国定公園となっています。この指定により、高安山を含む東部の山地が保全され、山地の緑が多く残されています。

また、近畿圏整備法においても東部の山地が近郊緑地保全区域に指定されており、上記の自然公園とあわせて開発ができない区域となっていることで、東部の山地が保全されています。

一方、その山麓の北高安地区、南高安地区の一部は、農業振興地域に指定されており、造園業者による花卉栽培などを含む農地として保全されています。

これらの西側で大阪外環状線以東の大部分は市街化調整区域となっており、一部の例外を除いて開発ができない区域となっていることから、これらの区域でもまとまった農地が確保され、田園景観として残されています。

このように、各種の法規制等が主として大阪外環状線以東にかけられることにより、山麓部から山際にかけての土地利用が規制され、周辺市町と比較しても市街地からの山並み景観が一定保全され、八尾市の重要な景観要素となっています。



近郊緑地保全区域の指定区域



各種の法規制により良好や山並み景観が残されています。

この他、景観に関連する規制やルール作りが行われている地区としては、久宝寺寺内町の街なみ環境整備事業区域（久宝寺寺内町まちなみ保全要綱）、大阪竜華都市拠点地区、大阪府景観計画区域、大阪府屋外広告物条例による規制区域があります。

表 景観関連施策の指定区域

関連施策	出典
街なみ環境整備事業区域（久宝寺寺内町まちなみ保全要綱）	久宝寺寺内町保全整備構想（1991年策定）、久宝寺寺内町まちなみ保全要綱（平成20年4月施行）
大阪竜華都市拠点地区	大阪竜華都市拠点地区 地区計画ガイドライン（平成12年3月策定）
大阪府景観計画区域	大阪府景観計画（平成20年10月策定、平成22年9月、24年4月変更）
大阪府屋外広告物条例による規制区域	屋外広告物条例（平成21年9月大阪府景観計画と合わせた区域指定開始、平成22年9月一部改正） 屋外広告物の手引き（平成28年5月）

街なみ環境整備事業区域では、街なみ環境整備事業により寺内町の景観整備が行われたことを受けて、久宝寺寺内町まちなみ保全要綱が制定され、街並み保全の取り組みが続けられています。

大阪竜華都市拠点地区では、整備にあわせて地区計画のガイドラインが設けられ、建築物等と周辺の街なみとが調和するようルール作りが行われています。



景観関連施策の指定区域

大阪府景観計画区域および大阪府屋外広告物条例による規制区域では、大阪外環状線、大阪中央環状線の2つの幹線道路沿道を中心として、良好な環境が形成されるよう建築物の形態や広告物に対して規制が行われています。ただし、現状では無秩序な屋外広告物が残されるなどまだ乱雑な景観が残されている部分もあり、今後時間をかけて良好な景観形成を図っていく地区となっています。



無秩序な屋外広告物が立ち並ぶなど乱雑な景観が残されている部分もあります。

## 2-2. 景観の特性

### (1) 景観の特徴

#### ①豊かな歴史的環境

八尾市域は古くから陸上及び水上交通の要衝としてにぎわったと同時に、「大坂の台所」として農業も盛んであったため多くの集落が形成され、市内全域に点在していました。これらの集落は大きく2つに分類することができ、ひとつは都市的な発展をみせた寺内町であり、もうひとつはそれ以外の農村集落であるが、どちらも伝統的様式の住宅が並び、社寺・地蔵などがみられました。

これらの集落でも、現在では伝統的様式の民家は減りつつあり、代わりにプレハブや新建材を使った住宅が増えているが、ほとんどの集落で道路や敷地の形態、あるいは地蔵や社寺などは昔のまま残っており、また伝統的様式の建物が多く残っている集落もあり、昔ながらの雰囲気を与えています。市内のあちこちでこのような懐かしい雰囲気を残している地区に出会うことができ、それが八尾の特徴のひとつとなっています。

#### ②親しみと落ちつきのある住宅地

八尾市の市街地は、昭和30年代後半以降いわゆるミニ開発が盛んに行われ、急激な市街化が進むことになるが、それ以前には敷地規模の大きい戸建ての開発が行われていました。戦前には玉串川沿いや長瀬川沿いに開発が行われ、戦後も近鉄大阪線の駅周辺を中心に敷地規模が100坪程度の良好な戸建て住宅地の開発が行われました。

これらの住宅地は、住宅そのものは建替わっているが敷地の形態はそのまま残っているところがほとんどで、敷地の大きいゆったりとした住宅地です。敷地は生垣で固まれ、生垣の並ぶまちなみが玉串川沿いを中心とした八尾の景観となっています。

#### ③水と緑の自然環境

本市東部には生駒山系に属する標高488m、地域森林計画の対象となる森林面積482ha、市域の11.6%を占める高安山があります。

山地の植生を見ると植林が少なく、落葉針葉樹林が大部分を占めており、四季の変化に富んだ良好な景観を生み出しています。

山麓部には花卉・花木農地が広がり、田園とは違った景観をつくりだしており、シーズンには菊、鶏頭、カーネーションなどが色どりを添えます。

また、数多くのため池が点在し、周辺田園景観のひとつの要素として八尾らしい自然景観をつくっています。特に0.5ha以上の比較的大規模なため池は、護岸が整備され、水量も多く緑豊かでふなやこいなどの魚の棲むものも多くあります。小規模なため池は大規模なものに比べ、比較的自然に近い状態であり、味わい深い景観をつくっています。

市内を流れる玉串川では、玉串川沿道保全整備事業として、遊歩道の路面整備、街路灯、ベンチの設置などが行われ、市民の憩いの場として、桜並木とともに良好な景観を形成し、八尾市を代表する景観のひとつとなっています。

#### ④山並みを背景に広がる平坦地

八尾市の地形は、東部に急峻な高安山系があり、中・西部は主として旧大和川が形成した標高 10m 程度の平坦地です。したがって八尾市の景観は、東部山地の自然景観と中・西部の市街地景観に大きく分けられます。

市街地からは東部の高安山系を望むことができ、山が急峻で開発が進んでいないことから、比較的良好な自然景観を維持しており、それが八尾の景観の最も大きな特徴となっています。

また高安山上からは、八尾市域を含む大阪平野と大阪湾を見渡すことができ、これも八尾の景観の特色のひとつとなっています。

#### ⑤のどかな田園風景

昭和 30 年代前半までの八尾市域は、市内に点在する農村集落と一部の開発地を除いては、農地の広がる典型的な田園風景が広がっていたが、その後スプロールによって農地はかなり減少しました。また農地転用も進み、平成 28 年の固定資産概要調書によると田畑は 446.6ha で、市域全体の約 1 割となっています。農地の多くは大阪外環状線以東の山麓部及び東南部の市街化調整区域にまとまって広がり、高安山を背景にした豊かな田園景観を形成しています。

山麓部には田のほかに花卉・花木の畑地も多く、これも特徴的な景観となっています。

また、市街地内にも農地が点在し、緑の少ない八尾の市街地における重要な自然的要素となっており、これが八尾の市街地景観のひとつの特徴にもなっています。

## (2) 景観の構造

八尾の都市景観は大きく次のような構造を持っています。

### ①地形

東部の山地・山麓と平坦な平野部に大別され、平野部に市街地が広がっています。

### ②軸となる景観

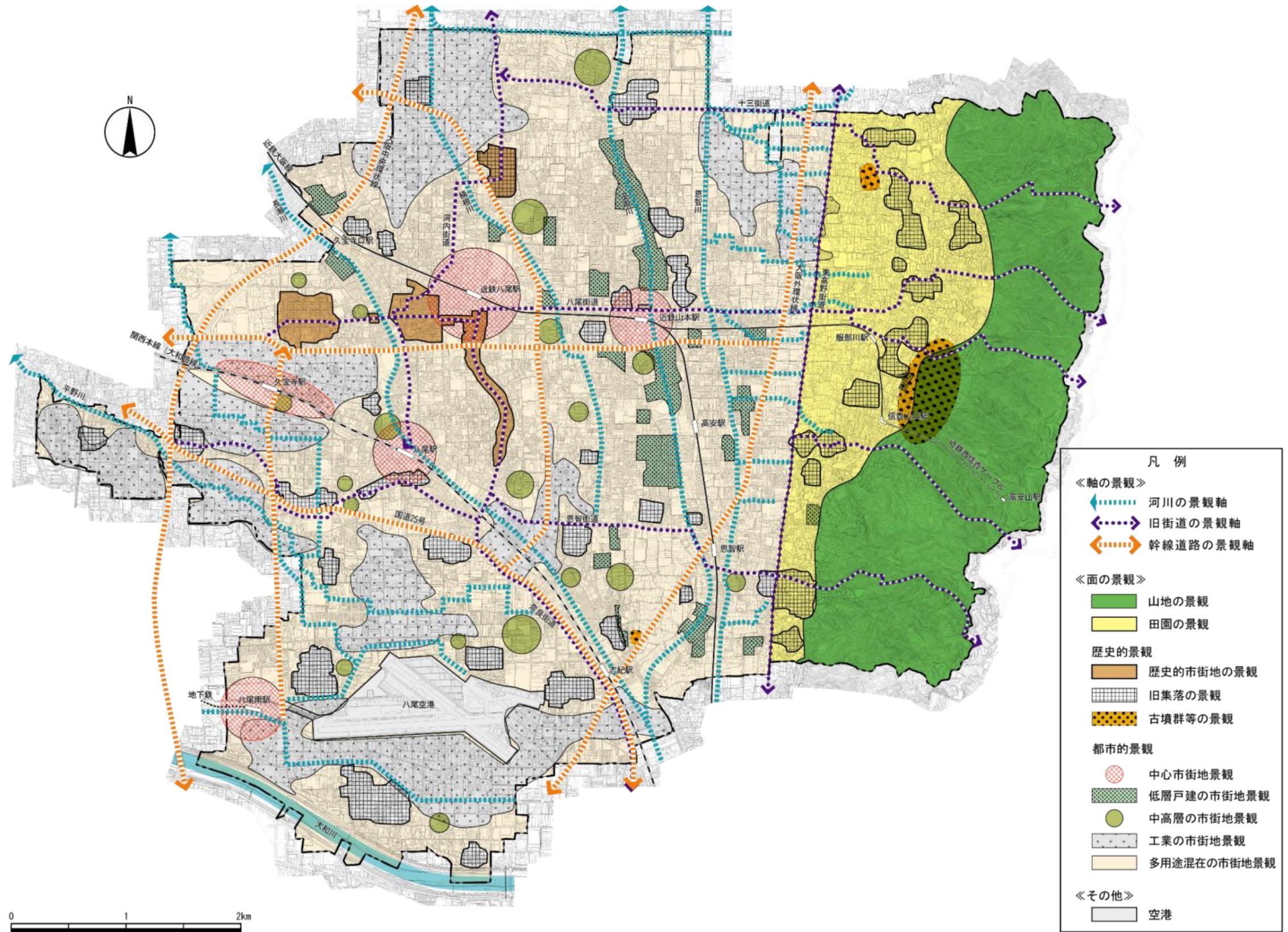
河川が南から北へ流れ、鉄道は北西から南東方向に、幹線道路は縦横に走っていますが南北方向の方が多く東西は少なくなっています。

### ③面的な景観

山地・山麓部には農地が広がり、旧集落が点在しています。平野・市街地部には、歴史的市街地や旧集落、低層住宅地や中高層住宅地、中心市街地、駅周辺市街地、工業地、農地がモザイク状に混在しています。

これらを踏まえ、八尾市の景観構造を整理すると 21、22 頁の図のようになります。

景観構造図



都市的景観

中心市街地景観

- 近鉄八尾駅周辺では、工場跡地にアリオ八尾(大規模商業施設)ができ、にぎわいのある景観となっている
- 一部看板の掲出等により雑然とした印象を与える
- 竜華地区では堂々とした街路景観の素地が形成されているものの、再開発地区の内外でややアンバランスな印象を受ける



アリオ八尾

工業の市街地景観

- 中規模工場の集積地では、一部粗雑な部分もあるが、活力を感じるまとまった景観となっている
- 町工場等が多い地帯では、ものづくりを身近に感じさせる独特の景観となっている



若林町付近

低層住宅の市街地景観

- 生垣や庭木が連続し、落ち着いた町並みとなっている
- 自主協定などの取り組みにより、良好な住宅地景観が保たれている
- 一部に幅員の狭い道路が見られ、安全性に不安を感じさせる



西山本町

中高層住宅の市街地景観

- 敷地が一体的にデザインされ、オープンスペースや色彩等の面でまとまりが感じられる
- 道路と住棟が近い部分では、道路への圧迫感が感じられる
- 駐車場(機械式を含む)の配置によっては無機質な景観となる



緑ヶ丘付近

多用途混在の市街地景観

- 住宅を中心として、商業施設や工業施設、農地等が渾然一体となった市街地景観となっている
- 看板の掲出による雑然とした印象や運輸車両の往来による落ち着きに欠ける景観となる



府道5号

田園の景観

- 東部および東南部にまとまって残る農地は、四季を感じさせる広々とした景観となっている



刑部付近

河川、幹線道路等の軸

河川の景観軸

- 大和川は潤いのある水辺が続く見通しの良い景観となっている
- 玉串川は、護岸の修景や桜並木など周辺住宅地と調和した景観となっている
- 河川・水路が多く流れ八尾市の特徴のひとつとなっているが、一部コンクリートが露出する箇所では、無機質な景観となる



大和川



玉串川

幹線道路の景観軸

- 商業系用途が中心となっている沿道部分は賑わいの景観が演出されている
- 街路樹や敷地内の緑が乏しく、殺伐とした雰囲気がある
- 一部資材置き場や工業系用途等の土地利用が見られ、粗雑な景観となっている箇所もある



外環状線

山地の景観

山地の景観

- 市街地からの眺望を縁取る緑の屏風のように目に映り、一方で険しい山容もうかがえ、存在感がある景観要素となっている
- 市街地を東西に走る道路から見るヴィスタの景観では、アイストップとして映りこむ重要な背景の要素となっている



大和川から望む



心合寺山古墳から望む

歴史的景観

歴史的市街地の景観

- 昔ながらの町割りや町並みを今に伝える景観となっており、歴史資源も多く残されている
- 歴史を感じさせる街路の先に高層建築物が見え、アンバランスな景観となって現れている場所もある



久宝寺寺内町

歴史的集落の景観

- 街路は狭いながら、鐘楼等の歴史を感じさせる資源が点在し、生活感を色濃く残す景観となっている(平地部の集落)
- 坂道が曲がりくねり分岐しながら集落を形成し、連続する石垣が特徴的である(山麓部の集落)



恩智

古墳群の景観

- 心合寺山古墳は美しく整備され、周囲の緑豊かな農村風景とあいまって、古代の風景を偲ばせる景観となっている
- 山地や市街地への眺望点ともなっている



心合寺山古墳

景観をつくり出す活動

- 歴史的資源を保全・活用する取り組みや、良好な居住環境形成のための自主協定制定、沿道の花飾りなどが行われている



太田新町

## 【特徴的な景観ゾーン】

八尾市の景観構造のうち、特に八尾市を代表するような景観が現存する地区や、新たな景観形成のための取り組みが具体的に行われている地区など、景観資源を軸とした景観形成への取り組みや地域との協働による景観の保全が求められている地区として、次の 6 つの特徴的な景観ゾーンがあります。

### ○水と緑の住宅地景観ゾーン（玉串川・長瀬川沿川地区）

玉串川の桜並木は昭和 40 年ごろから周辺住民が協力して植えた約 800 本のソメイヨシノが 4km に渡る桜のトンネルを演出しており、「大阪みどりの百選」にも選ばれた景勝地となっています。また、戦前の鉄道事業者により開発された緑豊かな住宅地が沿川に残り、良好な住宅地景観が残されている地区です。

長瀬川沿川の一部地区でも同様に、水辺空間とまちなみが一体となったうるおいのある住宅地景観が形成されています。

八尾を代表する水と緑の住宅地景観を形成するこれら玉串川・長瀬川の良好な水辺環境の魅力を高めていく必要があります。

### ○眺望景観ゾーン（高安山系、大和川沿川地区）

高安山系は市街地の背景として人々に四季を感じさせるとともに、山上からは八尾市域を含む大阪平野と大阪湾を見渡すことができ、豊かな眺望を生んでいます。

大和川は広大なオープンスペースとして機能し、河川敷では水と緑が調和した空間が形成され、市民生活にうるおいと安らぎをもたらしています。また、その堤防からは広がりのある眺望を得ることができます。

今後はこれら市街地の背景となる重要な景観資源と、市街地への眺望に配慮した景観を形成していく必要があります。

### ○幹線道路沿道景観ゾーン（大阪外環状線沿道地区）

本市を南北方向に貫く大阪外環状線は、市内で最も幅員の広い広域幹線道路であり、まちの骨格となっている道路です。

沿道には、商業系用途の施設が中心に建ち並び、まちの活気や賑わいが感じられるとともに、東側に高安山を望むことのできる特徴的な景観を形成しています。

その一方で、無秩序な広告物の氾濫などにより乱雑な景観が残されている部分もあり、良好な景観を形成していく必要があります。

### ○新市街地景観ゾーン（竜華地区）

新たな市街地整備の中で新しい市街地景観の形成に向けてのルールづくりが行われている地区です。

今後はこのルールによって形成された市街地景観を地域で共有し守り続けるための取り組みが求められる地区です。

### ○山麓集落景観ゾーン（恩智地区をはじめとした山麓集落地区）

一部古墳が残されるなど、八尾市の平地部に河内湖が残っていたと考えられる古代から集落が形成されていたと考えられ、現在でも狭い路地と石垣など昔ながらの集落景観や伝統的な祭りなどの歴史文化が残る地区です。

しかし、ライフスタイルの変化に合わせた住環境や、防災などの安全安心なまちづくりが求められる中で、残された歴史文化をどのように次代に受け継いでいくかが問われています。

### ○歴史的市街地景観ゾーン（久宝寺寺内町、JR八尾駅南側～植松地区）

八尾市の中で歴史的な市街地景観を残している地区で、現在も景観保全に向けて地域での活動が行われている地区です。

寺内町当時の町割りや伝統的様式の建物などによる歴史的な町並みが残されている久宝寺寺内町地区、市指定文化財である旧植田家住宅を中心として、新田集落の名残を感じさせる古い町並みが残されている植松地区は、本市において貴重な存在であり、この歴史的環境を保全・活用する必要があります。

しかし、建物の老朽化や建替えによる伝統的建物の喪失、相続や世代交代、高齢化に伴う敷地の細分化やコミュニティ活動の低下など、歴史的町並み景観の保存にあたっては課題も多く対策が求められています。





## 3. 都市景観形成の基本方針

### 3-1. 都市景観形成の基本目標

八尾市や地域に対する愛着や誇り、日常生活の快適性向上及び八尾文化の継承・発展が確保できるよう、自然・歴史的景観の保全・整備や都市景観の創造等に努めて、以下のようなまちの実現を目指します。

#### 「 水と緑のうるおいから日常生活の快適性を高める 」

大阪市に隣接していて市民の行動範囲が広く、市内にも生活施設が充実している八尾は市民の生活にとって便利なまちであるが、日常生活の快適性という面からは、まだまだ不十分な状況です。

山や川、田園などの豊かな自然を生かしながら、うるおいとゆとりのある美しい景観、人にやさしい、環境にやさしいまちづくりをすすめていくことで、市民の日常生活の快適性を高めることをめざします。

#### 「 わがまちへの愛着と誇りを育む 」

市民の多くは、八尾は庶民的で親しみやすいまちという印象をもっているが、八尾の都市イメージは必ずしも高く評価されておらず、市民のわがまちへの愛着と誇りの醸成に取り組む必要があります。また、人口減少期を迎えた今、より多くの人に“住んでみたい、住み続けたい”と思ってもらえるよう、都市の魅力を高めていくことが求められています。

八尾のよいところ、八尾らしさをアピールし、市の顔として誇れる景観や身近な美しい環境をつくっていくことにより、市民がわがまちとして愛着と誇りをもてるまちにしていこうことをめざします。

#### 「 八尾の都市文化を継承し発展させる 」

古代から歴史上のさまざまな人物が活躍する舞台ともなった八尾は古い歴史をもつまちであり、豊かな生活文化が育まれてきています。旧村でそれぞれ行われてきたまつりやお逮夜市などの伝統行事が今も生きています。

また、河内木綿の伝統を伝えようとする動きや、ニッポンバラタナゴの保全活動など、新しい文化を創造していく動きも盛んです。

景観形成を進めるにあたっては、これら八尾の都市文化を引きつぎながら、地域のまちづくりのなかで現代に生かし、発展させていくことをめざします。

## 3-2. 都市景観形成の基本方針

都市景観形成の基本目標に掲げた3つのまちの姿を実現するため、以下の3つの柱を基本方針として都市景観の形成を図ります。

### 1. 水と緑と共生する景観づくり

大和川の広がりのある河川景観、玉串川・長瀬川の水辺空間などは、市民にとって特に印象深い八尾の原風景のひとつであり、好まれている場所にもなっています。

特に、玉串川の桜並木の景観などは、八尾市を代表する水辺の景観として多くの市民に親しまれています。

また、市内のどこからでもみえる高安山の山並みは、平坦な平野部が多く地勢的なメリハリの欠ける八尾市においては、大きな緑のランドマークとなっており、都市景観の骨格軸を構成しています。

さらに、近年では、ヒートアイランド現象による都市環境の悪化やCO<sub>2</sub>増加による地球温暖化、生物多様性の確保など、都市環境に関連して様々な課題に対応することが求められています。市街地の中に残されたまとまった農地などは、こうした都市環境形成に寄与する市街地内の貴重な緑の空間として、憩いとうるおいを与える景観をつくりだしています。

今後、八尾市の原風景ともいえるこれらの水と緑の景観を生かすとともに、良好な環境形成に寄与する水と緑と共生した景観の形成を図ります。

### 2. 魅力ある都市景観づくり

八尾市の都市景観としては、これまで、久宝寺の町並み保全や河川の親水空間の整備に加えて、近鉄八尾駅や地下鉄八尾南駅前の整備が行われ、市庁舎・プリズムホールなどで個性的なデザインの建物ができるなど、個別に景観形成の試みは重ねられてきました。さらに近年では、竜華地区における都市拠点整備やJR八尾駅周辺整備など新しいまちの顔の整備が進んでいます。

戦前の鉄道事業者により整備された低層住宅地では、ゆとりのある敷地と生垣や庭木などによる連続した緑が形成されており、豊かな住宅地景観を形成しています。

その一方で、計画的な整備が行われていない区域では、住工混在等による混然一体となった景観となっています。

幹線道路沿道では、商業施設等が立地し、屋外広告物等による雑然とした沿道景観となっており、うるおいと統一感のある街なみ景観の形成が求められます。

市街地内の公園は、市街地内の貴重な緑の空間であり、今後も市街地内の憩いのスポットとなるような景観として市民と連携しながら維持・向上していくことが求められます。

今後、市の顔となる中心市街地や駅周辺の魅力的な拠点形成や良好な住環境の保全などを通じた市街地の良好な景観形成、特に幹線道路沿道における屋外広告物等の規制誘導に

よる幹線道路の沿道景観確保、公園をはじめとした公共施設による景観向上により、魅力ある都市景観づくりをすすめます。

### 3. 歴史と生活文化を活用した景観づくり

久宝寺寺内町の町並みをはじめ市内各地に点在する旧集落は、八尾の景観の特色となっており、山麓部の古墳群など古代から近世に至る多くの歴史的資源も残されています。

寺内町や旧集落などの歴史的な町並みや庶民的な路地の雰囲気は、なつかしい八尾の原風景のひとつとして市民に親しまれています。

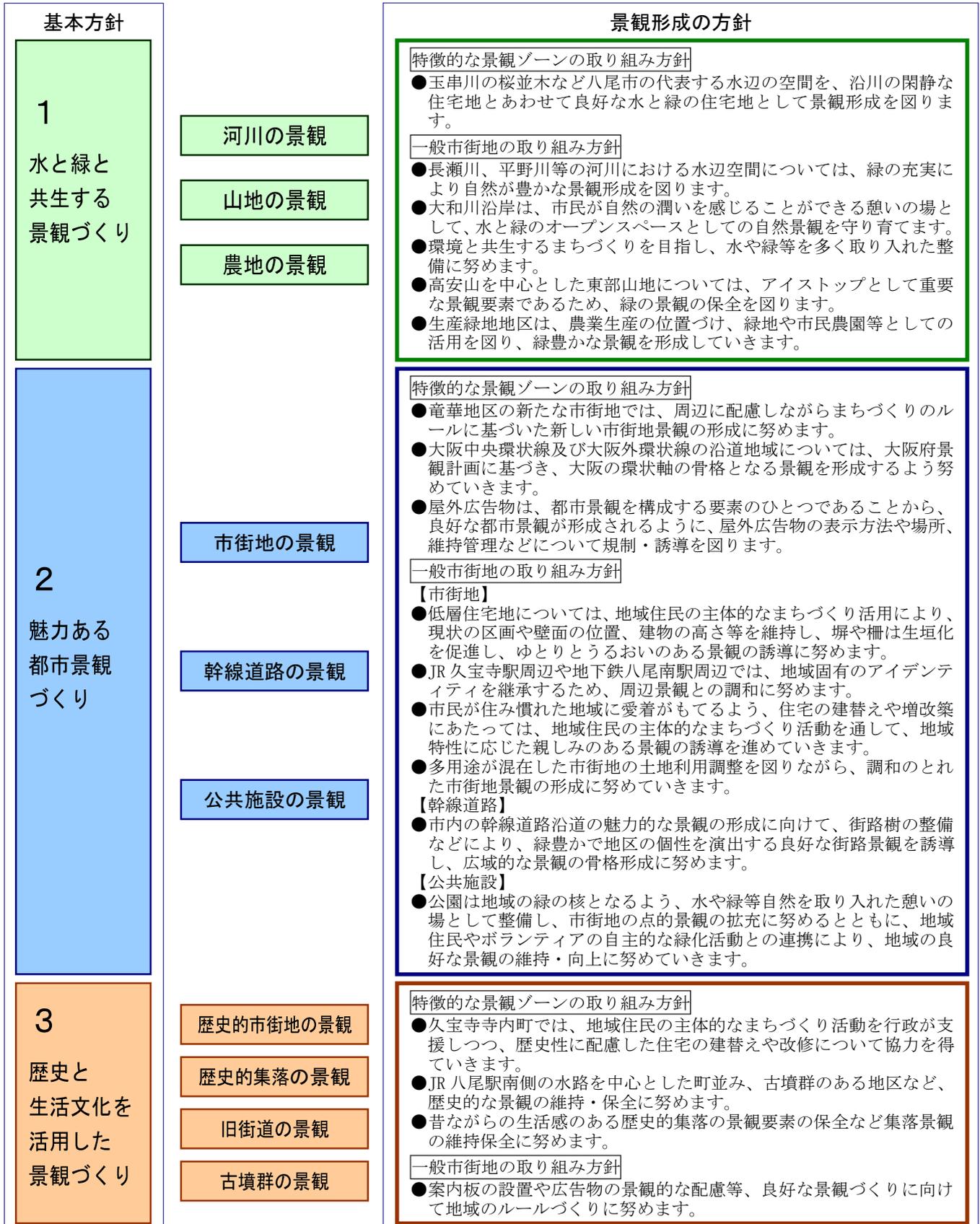
また、東部山麓部の旧集落では緑と集落の町並みとが一体となり、昔ながらの生活感のある風景をつくり出しています。

八尾市内を通る旧街道は、景観そのものはほとんど残っていませんが、昔からの八尾の生活文化を支えた基盤として今も残っています。

今後、こうした残された貴重な歴史的要素を生活文化としてまもりながら、歴史性に配慮した修景などを進めることで、古いものと新しいものが調和するまちづくりをすすめます。

## 4. 景観類型別景観形成計画

### 4-1. 都市景観形成の基本方針と景観類型別景観形成の方針



## 4-2. 景観類型別景観形成計画

### (1) 水と緑と共生する景観づくり

#### ①特徴と課題

##### 〔河川の景観〕

八尾市内には、大和川、恩智川、平野川、玉串川、長瀬川をはじめとした河川等があり、市街地における貴重なオープンスペースとなっています。玉串川、長瀬川では、川沿いに桜等の高木や植木が続き、一部では修景整備もすすめられています。特に玉串川周辺は緑豊かで落ち着いた良好な住宅地が形成されています。見通しがきき、うるおいのある水辺の続く景観を川沿いを通して保全・修景する必要があります。また、市の南部に位置する大和川は、水と緑のオープンスペースとして、市民が憩える場を保存する必要があります。

##### 〔山地の景観〕

市の東部に位置する高安山を中心とした生駒山系は、市街地からの眺望を縁取る緑の屏風びょうぶのような景観要素となっており、山地と並行する道路（大阪外環状線など）からの眺望や、直行する道路（大阪港八尾線など）からの見通し景観のアイストップとして重要な景観要素となっているため、その眺望を確保する必要があります。

##### 〔農地の景観〕

市の東部および東南部にまとまって残る農地は、高安山の山並みを背景として、良好な景観を形成しています。市街化区域内に点在する農地は、市街地内の貴重なオープンスペースとなっています。

農地で行われる稲や野菜、花卉・花木の栽培は、四季を感じる景観を形成しており、農の機能と景観の保全が必要です。

#### ②景観形成の方針

##### 特徴的な景観ゾーンの取り組み方針

- 玉串川の桜並木など八尾市の代表する水辺の空間を、沿川の閑静な住宅地とあわせて良好な水と緑の住宅地として景観形成を図ります。

##### 一般市街地の取り組み方針

- 長瀬川、平野川等の河川における水辺空間については、緑の充実により自然が豊かな景観形成を図ります。
- 大和川沿岸は、市民が自然の潤いを感じることができる憩いの場として、水と緑のオープンスペースとしての自然景観を守り育てます。
- 環境と共生するまちづくりを目指し、水や緑等を多く取り入れた整備に努めます。
- 高安山を中心とした東部山地については、アイストップとして重要な景観要素であるため、緑の景観の保全を図ります。
- 生産緑地地区は、農業生産の位置づけ、緑地や市民農園等としての活用に努め、緑豊かな景観を形成していきます。

## (2) 魅力ある都市景観づくり

### ①特徴と課題

#### 〔市街地の景観〕

##### (中心市街地の景観)

本市の都市核の中心核と位置づけられている近鉄八尾駅付近は商業施設が集積し、多くの人の往来があり活気と賑わいのある景観を形成しており、地域の拠点となっている副次核のJR八尾駅周辺及び近鉄河内山本駅周辺も合わせ、賑わいのある中心市街地の景観を形成していく必要があります。一方で、無秩序な屋外広告物により、雑然とした景観となっている場所もあることから、秩序あるにぎわいの景観形成が求められています。

近年開発・整備が進む、久宝寺駅周辺の竜華地区では、幅員の広い道路と高層ビルとが整備され、旧来からの市街地との調和が求められています。

その他の駅周辺でも、地域固有のアイデンティティを継承するよう、周辺景観との調和を図る必要があります。

##### (低層戸建の市街地景観)

玉串川沿いや近鉄大阪線の駅周辺などの低層戸建住宅地は、戦前から戦後にかけて開発され、敷地規模が大きく、道路も比較的広い整然とした印象を与え、生垣や庭木、壁面後退により連続した閑静なまちなみが形成されています。

これらの良好な住宅地景観を保全するため、地域で高さ制限や共同住宅の禁止などを定めた自主協定を結んでいる自治会や、緑化推進地区への指定なども行われています。市民による良好な住宅地景観形成に向けた取り組みのサポートを継続して行う必要があります。

##### (中高層の市街地景観)

比較的広い敷地を一体的に計画・整備されている中高層住宅については、敷地の利用に余裕があるのが特徴であり、建物デザインが統一されています。

一方で、低層住宅地や工場地での小規模な開発については、周辺との調和を図るのが課題となっています。また、八尾市の景観の特徴である、高安山の山並みの眺望をさげることがないように、建物の形状などへの配慮する必要があります。

民間による大規模建築物や開発行為においては、色彩や屋外空間における緑空間の形成などを行い、八尾らしい質の高いデザインを心がける必要があります、景観的な規制・誘導を図り、無秩序な開発を防ぐ必要があります。

##### (工業の市街地景観)

八尾市は、中小工場が中心市街地の周辺部に多く立地しており、道路や河川に面したブロック塀や無機質な倉庫の壁面が多く見られます。一方で、これらの工場は、地域とのつながりがあり、市民から身近な存在として親しまれています。また、工場で働く人の姿が街路から見え、産業を身近に感じさせる独特の景観を形成しています。

中規模以上の工場が立ち並ぶエリアでは、空間的余裕を伴う整然とした工場の配置となっており、さらに道路には街路樹が配され、産業の活力を感じさせる整然とした景観

となっており、秩序だった工場の配置による産業の活力を感じさせる景観を保全する必要があります。

市街地周辺の工場については、壁面緑化などによる、うるおいと統一感のある街なみを形成し、周辺との調和の取れた景観の形成が必要です。

#### (多用途混在の市街地景観)

住宅を中心として、商業施設や工業施設、農地等が混然一体となった景観となっています。商業施設の割合が大きい場所では、屋外広告物によって雑然とした印象を与えています。工業施設が比較的多い場所では、運輸車両の往来が多くなるため、落ち着いた雰囲気は薄まる傾向にあるといえます。

住宅、商業、工業、農地等の混在を抑制する土地利用調整が必要です。また、混在地域における屋外広告物の規制及び、工場施設などにおいては、緑化などによるうるおいと統一感のある街なみを形成し、周辺市街地との調和が必要です。

#### [幹線道路の景観]

幹線道路沿道では、商業系用途が中心となり、にぎわいの景観が演出されているが、一部資材置き場や工業系用途等の土地利用による用途の混在や、無秩序な屋外広告物の掲示が見られ、粗雑な印象を受ける場所もあります。広域的景観の骨格として、ふさわしいまとまりのある景観形成を進める必要があります。

大阪外環状線から、高安山の山並みを見渡す景観や、大阪中央環状線などの密度のある街路樹が植栽された幹線道路では、まとまりがあり、緑が豊かでうるおいを感じさせる景観を維持していく必要があります。

#### [公共施設の景観]

##### (公共建築物の景観)

久宝寺まちなみセンターのように、周辺地域と調和を図った施設や、プリズムホールをはじめとした、現代的なデザイン性の高い建築物も見られます。公共建築物は、多くの市民が利用する交流の場であることから、市民が親しみやすいものとする必要があります。また、景観形成のモデルとして、質の高いデザイン性をもった、周辺地域との調和が取れたものとする必要があります。

##### (公園の景観)

緑の少ない市街地において、公園は貴重な緑空間となっています。久宝寺緑地は、八尾市内で最も大きな公園であり、周辺の景観にうるおいを与えると同時に、市民の憩いの場として親しまれています。それ以外の街区公園などの小規模な公園でも、山地の木や緑を生かしたもの、川の流れを引き込んだものなど特徴のある公園があります。

貴重なオープンスペースである公園を水と緑の核としてネットワーク化を図り、また市民にとって親しみやすい場として、利用者マナーの向上及び管理の充実を図り、うるおいある地域の良好な景観を形成する必要があります。

## ②景観形成の方針

### 特徴的な景観ゾーンの取り組み方針

- 竜華地区の新たな市街地では、周辺に配慮しながらまちづくりのルールに基づいた新しい市街地景観の形成に努めます。
- 大阪中央環状線及び大阪外環状線の沿道地域については、大阪府景観計画に基づき、大阪の環状軸の骨格となる景観を形成するよう努めていきます。
- 屋外広告物は、都市景観を構成する要素のひとつであることから、良好な都市景観が形成されるように、屋外広告物の表示方法や場所、維持管理などについて規制・誘導を図ります。

### 一般市街地の取り組み方針

#### 【市街地】

- 低層住宅地については、地域住民の主体的なまちづくり活用により、現状の区画や壁面の位置、建物の高さ等を維持し、塀や柵は生垣化を促進し、ゆとりとうるおいのある景観の誘導に努めます。
- JR久宝寺駅周辺や地下鉄八尾南駅周辺では、地域固有のアイデンティティを継承するため、周辺景観との調和に努めます。
- 市民が住み慣れた地域に愛着がもてるよう、住宅の建替えや増改築にあたっては、地域住民の主体的なまちづくり活動を通して、地域特性に応じた親しみのある景観の誘導を進めていきます。
- 多用途が混在した市街地の土地利用調整を図りながら、調和のとれた市街地景観の形成に努めていきます。

#### 【幹線道路】

- 市内の幹線道路沿道の魅力的な景観の形成に向けて、街路樹の整備などにより、緑豊かで地区の個性を演出する良好な街路景観を誘導し、広域的な景観の骨格形成に努めます。

#### 【公共施設】

- 公園は地域の緑の核となるよう、水や緑等自然を取り入れた憩いの場として整備し、市街地の点的景観の核から周辺のみどりを活用したネットワーク化に努めるとともに、地域住民やボランティアの自主的な緑化活動との連携により、地域の良好な景観の維持・向上に努めていきます。

### (3) 歴史と生活文化を活用した景観づくり

#### ①特徴と課題

##### 〔歴史的市街地の景観〕

寺内町では、碁盤目状の町割りや、町並みを今に伝える景観となっています。また、社寺、地蔵堂、道標、水路などの歴史的資源も合わせて保存していく必要があります。特に、活発に保全活動が行われている久宝寺寺内町は歴史的な資源が多く存在し、景観に配慮した拠点施設も整備されています。

一方で、寺内町の周辺地域における高層建築物などの建設によって、寺内町の低層の住宅地の先に高層建築物が見え、アンバランスな景観となっている場所もあります。

##### 〔旧集落の景観〕

平地の集落では、街路は狭いながら生活感を色濃く残す空間となっています。鐘楼等の歴史を感じさせる資源が点在し、昔ながらの生活を推察させます。山麓部の集落は、坂道が曲がりくねり分岐しながら集落を形成しています。高低差のある細い街路の両側に石垣が連続し、特徴的な景観となっています。平野部への眺望の良さも特徴といえます。平地、山麓部それぞれの集落らしい景観要素（街路、塀、石垣、民家の形式など）を生かした集落景観の保全が必要です。また、山麓部からの市街地への眺望の保全を図る必要があります。

##### 〔旧街道の景観〕

八尾市内には、八尾街道、奈良街道、東高野街道、などの旧街道があり、古くからのまちの骨格を今に伝えています。旧街道沿道における、歴史的資源の保全と活用を図る必要があります。

##### 〔古墳群の景観〕

千塚、水越などの山麓部には大小さまざまな墳墓があります。その中の心合寺山古墳は美しく整備され、周囲の緑豊かな農村風景とあいまって、古代の風景を偲ばせる景観であるとともに、眺望点にもなっています。このような古墳群の歴史的な景観の維持・保全を行う必要があります。周辺の地域では、案内板の設置や広告物の景観的な配慮が必要です。

## ②景観形成の方針

### 特徴的な景観ゾーンの取り組み方針

- 久宝寺寺内町では、地域住民の主体的なまちづくり活動を行政が支援しつつ、歴史性に配慮した住宅の建替えや改修について協力を得ていきます。
- JR 八尾駅南側の水路を中心とした町並み、古墳群のある地区など、歴史的な景観の維持・保全に努めます。
- 昔ながらの生活感のある旧集落の景観要素の保全など集落景観の維持保全に努めます。

### 一般市街地の取り組み方針

- 案内板の設置や広告物の景観的な配慮等、良好な景観づくりに向けて地域のルールづくりに努めます。

## 5. 計画の実現に向けて

### 5-1. 計画の実現に向けて

景観は、私たちの日々の営みの積み重ねの中で創られていくものであり、整然とした美しい街並み景観や雑然とした魅力のない景観を創り出しているのも、また私たちの日々の営みです。このため、良好な景観形成にはそこに住んでいる、あるいは働いている人々の自発的な行動が必要不可欠であり、行政による規制誘導だけでできるものではありません。しかも、良好な景観は一朝一夕でできるようなものではなく、長い時間をかけて取り組むことが必要となります。

また、どのような景観となっているかは、地域のコミュニティや愛着・誇りなどが目に見える形で現れる指標であるということもできます。美しい景観づくりは、良好な地域づくり、まちづくりを推進するためにも重要な取り組みです。

こうした景観の特性を踏まえ、地域と行政が連携して良好な景観形成に取り組み、この景観形成をひとつの契機としてまちづくりを推進する「景観まちづくり」に向けて、以下のような施策展開を行います。

#### (1) 景観形成の取り組みの流れ

本基本計画にもとづいて、景観形成をすすめていくためには、市独自の新しい取り組みが必要であり、そのための制度の整備と推進体制の確立が必要です。こうした新たな制度や推進体制により、地区の特性や残された景観資源等を契機として、景観形成をひとつの柱とした市民と行政との協働によるまちづくりを推進することが重要です。

また、市民、事業者、行政ともに景観に対する認識は必ずしも高くない状況にあることから、今後様々な機会を通じて多様な啓発事業に取り組み、意識づくりをすすめる必要があります。

#### (2) 都市景観形成のための制度の確立

都市景観形成のためには、市民・事業者・行政が協力してさまざまな事業に取り組んでいく必要があります。良好な景観を形成するための方向性や地区ごとの方針を定める都市景観条例を制定することが必要です。

条例に盛り込むべき主な内容は以下のとおりです。

##### ①景観形成地区の指定

八尾の都市景観を形成する上で重要な地区及び地域で積極的に景観形成を進めようとしている地区については、景観形成地区に随時指定し地域特性に応じた景観形成基準を設定

します。

## ②景観協定の締結

地域ぐるみで良好な景観をつくる動きのあるところでは、地元を代表する団体を景観形成市民団体と認定し、景観協定の締結を促進します。行政は、地元の景観形成のための活動を支援し、景観協定にもとづいて建築物の指導・助言を行います。

## ③景観重要建造物の指定

町家、かやぶきの民家や社寺など歴史的・地域的な特徴や様式をもつ建築物は、八尾のまちの成り立ちを現代に伝え、景観を特色づける重要な要素になっているため、所有者などの意向を踏まえて重要な建築物については景観重要建造物に指定し保全します。

また、文化・歴史的に価値のある建造物等を文化財として指定・登録を行い、保全します。

## ④大規模建築物の誘導

景観に与える影響が大きい大規模な建築物については、事前相談時に景観行政の取り組みを周知するとともに、事前協議制をとり地域の景観に配慮するよう指導・助言します。

## ⑤大規模開発の審査制度

大規模開発は都市イメージに与える影響が大きいことから、大規模開発にあたっては、関係課による審査を実施し、基本的な事項について関係各課との調整を行い、地域の景観に配慮するよう指導・助言することで、良好な景観形成をはかります。

## ⑥公共事業の景観への配慮

公共事業が景観形成のモデルになることが求められることから、景観にかかわるすべての公共事業について、八尾市公共事業景観形成指針を策定し、地域の景観に配慮した先導的な公共事業を推進します。また、関係機関との協議・協力を図りながら景観形成に努めます。

## ⑦支援制度

景観上重要な建物等について、改修時の助成や固定資産税減免等の支援制度について検討します。

### (3) 推進体制の整備

景観条例にもとづいてさまざまな事業に取り組み、合わせて公共事業においても景観形成を積極的にすすめていくためには、以下のような推進体制を整えることが必要です。

#### ①景観審議会の設置

都市景観形成についての全体的な方向性について検討する機関として、行政・市民・専門家からなる景観審議会を設置します。

#### ②公共建築物の発注方式の工夫

公共建築物は市民や地域住民が親しみをもち、利用する場であり、景観形成のモデルとなることも求められます。公共建築物の発注にあたっては、規模の大小にかかわらず、デザインコンペ方式やプロポーザル方式などで広く建築家のアイデアを募ったり、ワークショップ方式など市民参加のシステムを事業計画の中にとり入れるなど、質の高いデザインを誘導することを工夫します。

### (4) 啓発事業の推進

景観についての市民・事業者・行政の認識を高めるため、八尾の都市景観について考えるさまざまな機会をもち、景観行政への取り組みについても理解を深め、景観のレベルアップをはかっていくことが求められます。

#### ①啓発用パンフレット等の作成

八尾のよさを再認識し、都市景観について市民にわかりやすく伝えるため、八尾の魅力をアピールするパンフレットなどPR用ツールの作成を行い、ホームページなどを活用して広く周知します。都市景観形成の今後の取り組みについてのパンフレットの作成、景観フォトコンテストなどのイベントの取り組みなど、広く啓発活動を展開します。

#### ②都市景観フォーラムの開催

広く市民が参加して八尾の都市景観について語り合うフォーラムを開催し、市民・専門家に都市景観への取り組みをアピールします。

#### ③校区まちづくり協議会との連携

景観形成のための資源を有する地区や地元でまちづくりの取り組み機運のある地区では、校区まちづくり協議会と連携しながら、景観形成を契機としたまちづくりの推進を図ります。

#### ④表彰制度等の創設

八尾らしいすぐれた景観を形成する建築物や景観形成にかかる活動等を表彰する制度の

創設を検討します。選定、審査、表彰のプロセスそのものについても市民・専門家が景観についての認識を深める機会とします。

#### ⑤景観ガイドラインの作成

大規模な開発が行われる地区について、公共空間の整備や大規模建築物の誘導の指針となる景観ガイドラインを作成します。

### (5) 市民と行政との協働による景観まちづくりの推進

景観にかかわる市民活動を育てていくためには、計画づくりに参加できるしくみの確立や技術面での支援を行う必要があります。

#### ①景観についての関心を高める取り組み

「啓発事業の推進」に示したような市民の関心を高める取り組みにより、行政の各部門とも連携して景観について考える機会を増やすとともに、単発の企画とせずに連続性をもたせ、市民の自発的な活動につながる工夫を行います。

#### ②地域ごとの景観づくりの取り組みの支援

校区まちづくり協議会などにおける景観に関する勉強会の実施や組織づくり・計画づくりなどへの支援方策を検討します。

#### ③公共施設整備への参加システムの確立

多くの人が利用する公共施設は規模の小さいものであっても地域の景観に与える影響が大きいことから、ワークショップ方式などを取り入れて、子どもや高齢者なども含めて利用する人が計画づくりに参加できるしくみを検討します。

#### ④街づくり活動支援制度の活用等

身近なまちの整備・改善及び保全等を目的として行われる地域の住民等の自発的なまちづくり活動を一緒に考えていきます。

## 八尾市都市景観形成基本計画

平成 29 年（2017）12 月 策定

平成 30 年（2018）2 月 発行

編集・発行 八尾市都市整備部都市政策課

刊行物番号 H29-168

住所：〒581-0003 大阪府八尾市本町 1-1-1

TEL：072-924-3850 FAX：072-924-0207

E-mail：toshiseisaku@city.yao.lg.jp

八尾市ホームページ：<http://www.city.yao.osaka.jp/>



八尾市携帯サイト  
QRコード

