

# 八尾市立地適正化計画

## 概要版

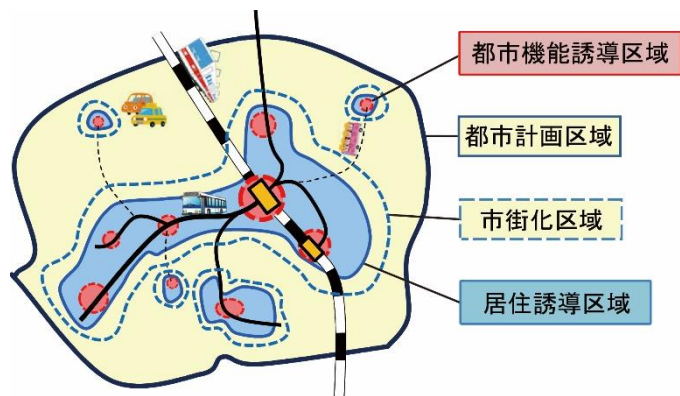
 八尾市



## ■立地適正化計画制度とは(国土交通省)

わが国では、人口の急激な減少と高齢化を背景として、平成26(2014)年8月には、都市再生特別措置法の一部が改正され、コンパクトなまちづくりを推進していくため「立地適正化計画」が制度化されました。

都市のコンパクト化や適正な公共交通ネットワークの構築を図ることで、市民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化による行政コストの削減などを行うことができます。



立地適正化計画のイメージ

## ■立地適正化計画で定める主な内容

### 1. 立地適正化計画の区域

立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本とされています。

#### 1) 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

#### 2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

### 2. 日常サービス系施設

日常サービス系施設とは、保育所、診療所、通所介護施設など、住民が日常的に利用する施設で、住まいの身近に配置することにより、居住誘導区域への居住の誘導に資するものとされています。

### 3. 都市機能誘導施設

都市機能誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設<sup>※</sup>です。当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

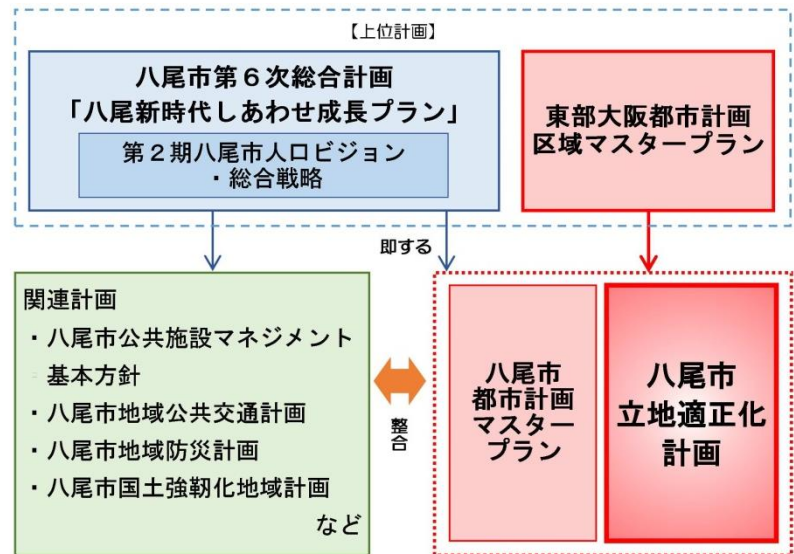
※都市機能増進施設・・・医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって都市機能の増進に著しく寄与するもの。

## ■八尾市における立地適正化計画の必要性

本市では、第6次総合計画においてめざす将来都市像を示し、また、都市計画マスタープランにおいてめざす都市の姿を示し、その実現をめざしています。

今後も国の制度を活かしながら、主要駅等を中心に集積した生活利便性の高いまちづくりを推進していくことを目的として「八尾市立地適正化計画」（以下、「本計画」と言う。）を策定することが必要です。

本計画の大きな方向性については、まちづくりという長期的な視点から、令和22（2040）年を目標とし、基本的には総合計画や都市計画マスタープランの改定時期に合わせて見直しを行うものとし、また、今後生じるであろう新たなまちづくりの課題や多様化する市民ニーズに柔軟に対応すべく、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

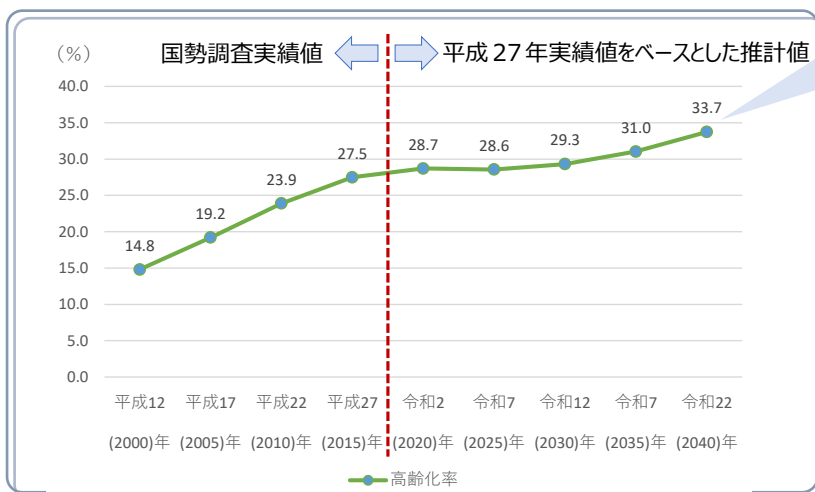


立地適正化計画の位置づけ

## ■人口推移



人口推移



高齢化率推移

○人口は年々減少傾向にあり、将来的にもこのまま減少の傾向が続くと予測されています。

○その一方で老年人口（65歳～）は増加し、令和22（2040）年には高齢化率が33.7%まで上昇することが予測されています。

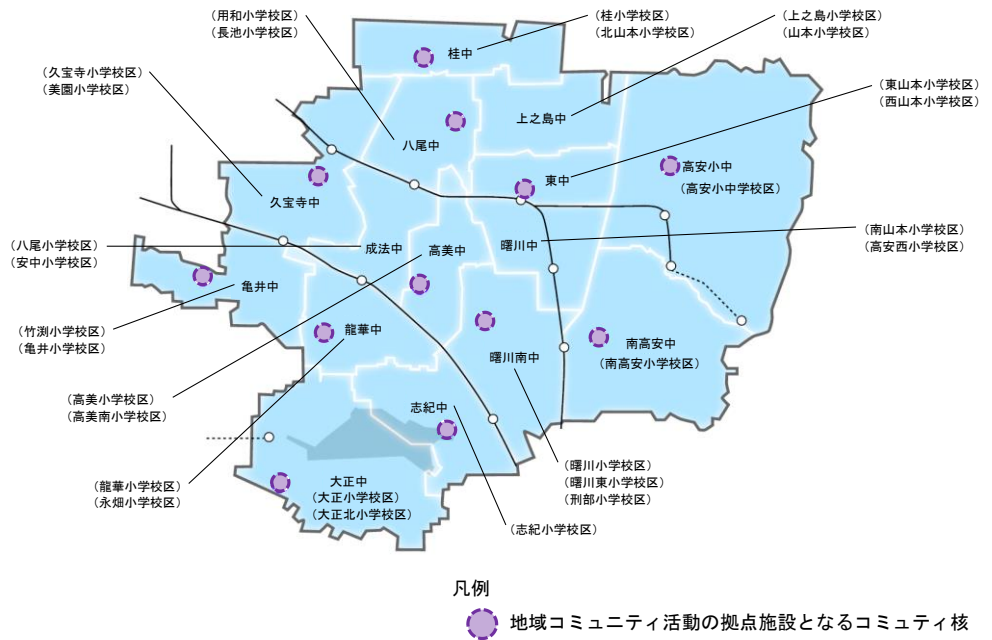
※総人口には不詳人口を含む  
（年齢階層別人口は人口比率で按分）

出典：  
平成27（2015）年まで実績値：総務省「国勢調査」、  
令和2（2020）年から推計値：国立社会保障・人口問題  
研究所の将来人口推計に準拠

## ■立地適正化計画を進めるにあたって

本市では、各小学校区を「地域」の基本単位としつつ、出張所、コミュニティセンター、人権コミュニティセンター（以下、「コミュニティセンター等」と言う。）を地域活動を支える施設として、市民主体のまちづくりを精力的に進めてきました。今後は、市民に身近な地域の行政施設として、利便性の高い行政サービスの提供と、自助・共助による地域の主体的なまちづくりの実践の場としての機能を高めていきます。

本計画では、小学校区を基本とした地域において、様々な主体がつながり協力する共創のまちづくりがより一層進むよう、コミュニティセンター等を地域コミュニティ活性化の拠点施設とした「コミュニティ核」として位置づけます。そして、このコミュニティ核を中心に、地域の課題を自分の生活の問題として市民一人ひとりがとらえ、地域力を活かした市民主体のまちづくりを推進することにより、市民の誰もが住み続けたいまちの実現に取り組みます。



小学校区単位での地域コミュニティ核

## ■立地適正化の方向性

前述の立地適正化計画の考え方を基本に、本市においては全市的な生活利便性を維持しながらも、主要駅周辺に「地域の顔づくり」につながる広域的な都市機能を集積させることで、八尾市の魅力を高めていくことをめざします。

この考え方を実現していくための「立地適正化の方向性」を右記のとおり設定します。

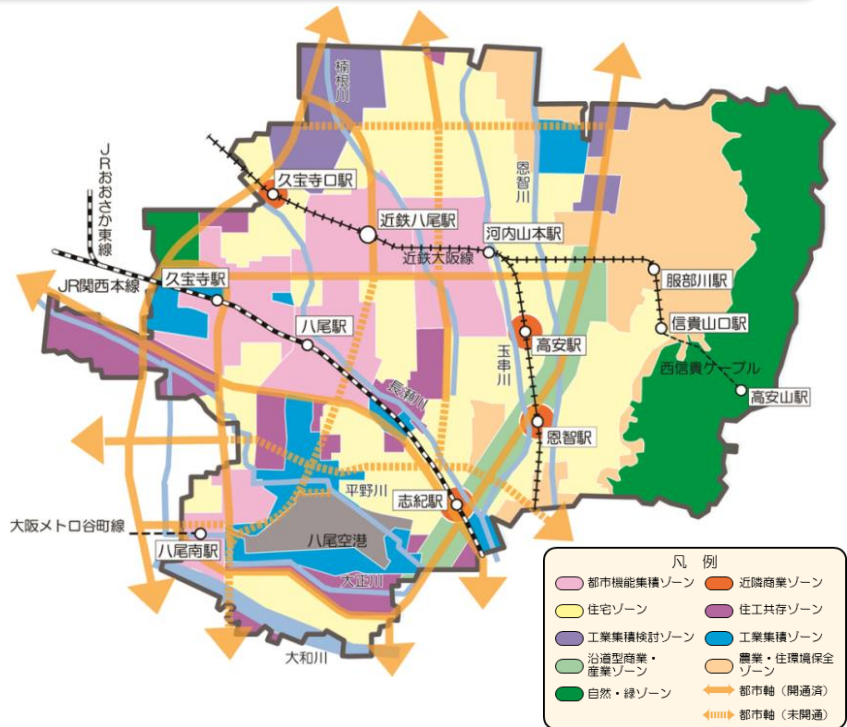
都市構造の現状	課題	立地適正化の方向性	課題解決のために考えられる誘導の方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの魅力をたかめていくためには、主要駅について「地域の顔づくり」を行う必要がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の顔としての都市機能の集約および都市基盤整備</li> </ul>	<b>地域の個性を発揮した                      全ての市民が住みたい・住み続けたいと思えるまちづくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○各拠点の後背地にある住環境を踏まえ、拠点ごとに「地域の顔」を打ち出し、魅力ある拠点をつくる</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常生活に求める市民ニーズは多様化してきている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様なニーズに応じた良好な住環境の確保</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○「地域の顔」づくりを踏まえたうえで、市民ニーズに応じた生活利便性を確保する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業系地域において住工混在の状態にある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工場の操業環境と居住環境の両立の必要性</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○工場の操業環境と周辺の居住環境との快適性を両立できる住工共存のまちづくりをめざす</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・少子高齢化やライフスタイルの多様化等により、地域コミュニティの衰退が進んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・持続可能な地域のまちづくり</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域住民の地域交流活動の促進と、地域の実情に応じた活動の場を確保する</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・全市にわたって浸水被害が想定されているとともに、市街化区域においても土砂災害警戒区域に指定されている地域がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害等に対する安全性の確保</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○災害等に対する住環境の安全性を確保する</li> </ul>

## ■めざす都市の姿

本計画の基本的な方向性の実現に向けて、現行の都市計画マスタープランにおける位置づけを踏まえ、都市計画の土地利用における方向性を示し、「地域の顔」づくりに努めます。

### 【土地利用の区分と方針】

都市機能集積ゾーン	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、都市拠点の特色を活かした機能を充実することで、都市魅力を創出し、各地域のにぎわいづくりを図ります。
近隣商業ゾーン	駅前という立地を活かした地域の生活を支える身近な商業地として、商業機能の維持・充実を図ります。



出典：八尾市都市計画マスタープラン

都市計画の土地利用方針図

## ■施設誘導の考え方

### 【本市における現況】

- ・商業や医療、福祉、子育て支援等の日常的な利用が想定される施設は全市的に立地しており、これらの施設は、引き続き全市的に維持していくことが重要
- ・周辺住民の利用のしやすさへの配慮から、本市の特色である小学校区単位でのコミュニティ活動の促進のために必要な施設を概ね小学校区ごとに1カ所程度、公共交通アクセスのある地域に維持していくことが重要
- ・人口が減少する中でも住んでみたい、住み続けたいと思われるまちであり続けるために、現状の生活利便性を維持しつつも、さらに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で「地域の顔づくり」を行うことが重要

### 【本市における施設誘導の考え方】

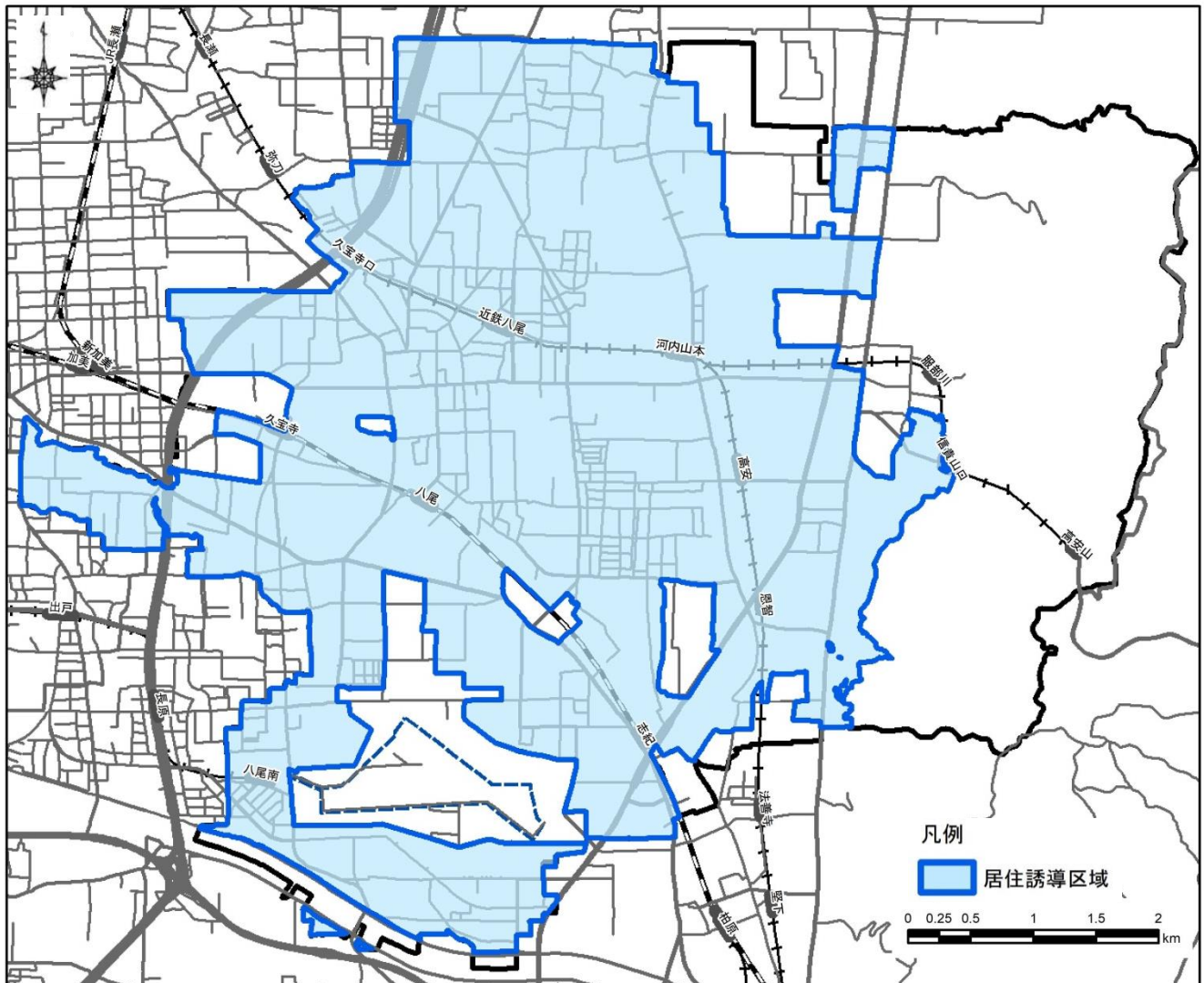
	都市機能誘導区域へ誘導する施設 (都市機能増進施設)	居住誘導区域内へ誘導する施設 (日常サービス系施設)
行政機能施設等	市全域から利用される総合的な行政サービスを受けられる施設	日常的な行政サービスを受けられ、コミュニティ活動を支える拠点となる施設
文化交流施設 スポーツ系施設等	市全域から利用される文化施設やスポーツ系施設	—
医療施設	総合的な医療サービスが受けられる施設	—
福祉施設	—	—
教育施設	—	—
子育て支援施設	市全域から利用される子育てに関する総合的な相談等のサービスを提供する施設	日々の子育てに必要なサービスを受けられ、小学校区での教育・保育に関する連携・充実につながる施設
商業施設	時間消費型のショッピングニーズなどに対応した買い物・飲食・娯楽を提供する施設	—



区域	区域のめざす方向性	都市機能増進施設
① 近鉄八尾駅	・八尾市の玄関口(顔)として、全市民に加え、市外からの来訪者や観光客の利用が見込まれる高次都市機能を強化する	商業施設(10,000㎡を超える施設)
		文化交流施設(ホール機能を持つもの)
		行政機能施設等(総合的な行政サービスを受けられる施設)
		子育て支援施設(総合的な相談窓口機能を有する施設)
② 八尾駅	・久宝寺駅周辺との都市機能連携にも配慮しながら、多世代をターゲットとした都市機能を強化する	商業施設(1,000㎡を超える施設のうち、総合スーパーに位置づけられるもの)
③ 河内山本駅	・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	商業施設(1,000㎡を超える施設のうち、総合スーパーに位置づけられるもの)
		医療施設(病床数100床以上の病院)
		スポーツ系施設(健康増進につながる社会体育施設)
④ 久宝寺駅	・市外へ通勤する若い世代、さらには市外からの来訪者をターゲットとした付加価値のある都市機能を強化する	商業施設(1,000㎡を超える施設のうち、総合スーパーに位置づけられるもの)
		医療施設(病床数100床以上の病院)
		スポーツ系施設(健康増進につながる民間事業者の設置する複合的なスポーツ施設)
⑤ 八尾南駅	・市外へ通勤する若い世代、さらには南部エリアの中心として必要となる都市機能を強化する	商業施設(10,000㎡を超え、かつ業務機能を有する複合商業施設)
		医療施設(病床数100床以上の病院)
		スポーツ系施設(健康増進につながる民間事業者の設置する複合的なスポーツ施設)
⑥ 久宝寺口駅	・市外へ通勤する若い世代や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	商業施設(1,000㎡を超える施設のうち、総合スーパーに位置づけられるもの)
⑦ 高安駅	・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	商業施設(1,000㎡を超える施設のうち、総合スーパーに位置づけられるもの)
		スポーツ系施設(健康増進につながる民間事業者の設置する複合的なスポーツ施設)
⑧ 恩智駅	・市外へ通勤する若い世代や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	商業施設(10,000㎡を超える施設)
		医療施設(病床数100床以上の病院)
		スポーツ系施設(健康増進につながる民間事業者の設置する複合的なスポーツ施設)
⑨ 志紀駅	・市外へ通勤する若い世代や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	商業施設(1,000㎡を超える施設のうち、総合スーパーに位置づけられるもの)
		医療施設(病床数100床以上の病院)
		スポーツ系施設(健康増進につながる民間事業者の設置する複合的なスポーツ施設)

## ■居住誘導区域の設定

国の考え方に準拠したうえで設定基準を以下のとおり定めます。また、用途地域や災害危険区域の変更等があった場合には必要に応じて適宜見直しを行うこととします。



居住誘導区域

居住誘導区域の位置づけ	八尾市の考え方
居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域</li> </ul>
原則として、居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害危険区域（建築基準法第 39 条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域 ・地すべり防止地域 ・土砂災害特別警戒区域</li> </ul>
慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業専用地域及び工業地域については八尾市の立地適正化の方向性より居住誘導区域から除外する。</li> <li>※準工業地域については、基本的には居住誘導区域として設定するが、工業系の土地利用が全面的に広がっている地域等については、今後必要に応じて居住誘導区域から除くことも検討する。</li> <li>・災害リスクの高い地域（居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要。）</li> </ul>

## ■防災指針

国においては、都市再生特別措置法を改正し（令和2年6月10日公布）、市町村が作成する立地適正化計画において、災害リスクの高い地域は、居住誘導区域から除外するとともに、居住誘導区域に残存するリスクに対しては、防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災に取り組むこととしており、市民の安全・安心な暮らしを守り、災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりをさらに推進するために、立地適正化計画に「防災指針」を追加し、防災・減災への取り組み方針を明確にします。

## ■災害リスクと予防対策の推進

本市では、市及び防災関係機関が連携し、「都市の防災構造の強化」「災害防止施設の整備」「災害時対応施設・設備及び備蓄の充実」等を各分野で計画的に図るものとして、下記の事項を推進することを「八尾市地域防災計画」において定めています。また、事前防災や減災、迅速な復旧等、具体的な防災・減災の取り組み内容を「八尾市国土強靱化地域計画」において定めています。

### 【基本的な方針】

#### （1）災害に強いまちづくり（ハード）

- 1 公共施設等の安全化
- 2 防災中枢拠点の機能充実
- 3 防災・減災空間の整備
- 4 水害及び土砂災害対策の推進
- 5 避難所を中心とした防災施設間の連携強化
- 6 広域災害への対応
- 7 緊急物資・資機材の備蓄の充実

#### （2）災害に強いひとづくり（ソフト）

- 1 大規模な災害に対応できる柔軟な災害対策組織の構築
- 2 災害対策本部機能の充実
- 3 防災マニュアル及び職員防災教育の充実
- 4 地域住民との協働による地域防災力の向上
- 5 市民の防災意識の啓発
- 6 災害時要配慮者に対する支援強化
- 7 広域応援体制の確立

出典：八尾市地域防災計画より一部抜粋

## ■具体的な施策

本市においては、計画の実現に向けて5つの「課題解決のために考えられる誘導の方向性」を軸とした施策を推進します。

### ○各拠点の後背地にある住環境を踏まえ、拠点ごとに「地域の顔」を打ち出し、魅力ある拠点をつくる

誘導の方向性	具体的な施策
<p>➤ 主要駅周辺における「地域の顔」づくりにつながる都市機能の立地誘導</p>	<p>● <b>都市再生特別措置法に基づく国の支援制度の活用</b> 民間等の開発に対して、国による支援制度の活用を検討します。 ※民間事業者による整備の促進</p>
<p>➤ 主要駅周辺における「地域の顔」づくりにつながる都市基盤整備</p>	<p>○ <b>主要駅周辺の整備計画の推進</b> 河内山本駅周辺整備や八尾空港西側跡地の活用、八尾駅周辺の都市計画道路の整備等、「地域の顔」づくりにつながる都市基盤の整備を推進します。 ※官民連携</p> <p>○ <b>公共施設等総合管理の推進</b> 公共施設のサービス適正化の中で、機能の集約や複合化、公的不動産の活用、新規サービスの提供などを検討します。※公共による整備 (関連計画：八尾市公共施設マネジメント基本方針)</p> <p>● <b>都市再生特別措置法に基づく国の支援制度の活用</b> 公共による整備に対して、国による支援制度の活用を検討します。※公共による整備</p>

(注) ●：立地適正化計画独自の施策等、○：他の計画等に位置づけられた施策等

### ○「地域の顔」づくりを踏まえたうえで、市民ニーズに応じた生活利便性を確保する

誘導の方向性	具体的な施策
<p>➤ 生活利便性を確保する都市基盤整備</p>	<p>○ <b>公共施設等総合管理の推進(再掲)</b> 公共施設のサービス適正化の中で、機能の集約や複合化、公的不動産の活用、新規サービスの提供などを検討します。 (関連計画：八尾市公共施設マネジメント基本方針)</p>
<p>➤ 様々なニーズに対応した住環境の整備</p>	<p>○ <b>若い世代のニーズに対応した住まいづくり</b> 増加する空き家が適切に管理され、流通や活用につなげ、若者や新婚子育て世帯等の定住を促進し、地域コミュニティの活性化を図るためのしくみをつくることで、良質な住まいづくりを進めます。 (関連計画：八尾市人口ビジョン・総合戦略)</p>

(注) ●：立地適正化計画独自の施策等、○：他の計画等に位置づけられた施策等

誘導の方向性	具体的な施策
▶ 既存の地域公共交通を軸とした持続的かつニーズにあった地域公共交通ネットワークの形成	<p>○<b>まちづくりと連携した地域公共交通サービスの改善</b>            地域公共交通ネットワークの維持・形成を図るため、都市計画道路・区画道路の整備や新たなバス路線の開設の支援、隣接市との連携による公共交通ネットワークの形成に取り組みます。            (関連計画：八尾市地域公共交通計画)</p> <p>○<b>既存の地域公共交通サービスの活用や相互連携の強化</b>            鉄道駅やバス乗継拠点において、利用者のスムーズな乗り換えを可能とするために、乗継利便性の向上を図る電子看板（デジタルサイネージ）の拡充、移手段の垣根にとらわれない移動を可能とするMaaSの取り組み、駅前広場の交通結節点としての整備・機能更新に取り組むほか、既存公共交通を補完するため、地域と連携し、地域特性に応じた新たな公共交通の取り組みを全市域で推進します。            (関連計画：八尾市地域公共交通計画)</p>

(注) ●：立地適正化計画独自の施策等、○：他の計画等に位置づけられた施策等

### ○工場の操業環境と周辺の居住環境との快適性を両立できる住工共存のまちづくりをめざす

誘導の方向性	具体的な施策
▶ 住工共存のまちづくり	<p>○<b>都市の成長とにぎわいのある都市づくり</b>            都市計画手法等を活用した適切な規制・誘導を行うことで、住工混在の進行を防ぎ、産業集積の維持発展や操業環境の向上とともに、住環境との調和を図ります。            (関連計画：八尾市都市計画マスタープラン)</p>

(注) ●：立地適正化計画独自の施策等、○：他の計画等に位置づけられた施策等

### ○地域住民の地域交流活動を促進する

誘導の方向性	具体的な施策
▶ コミュニティ核を中心とした地域のコミュニティ活動の環境の維持	<p>●<b>コミュニティ核におけるコミュニティセンター等の維持、認定こども園等の整備</b>            現在小学校区単位で進められている「校区まちづくり協議会」単位のまちづくり活動を今後も維持・促進させるため、拠点となるコミュニティセンター等を維持するとともに、地域の未来を担う子どもたちの教育・保育を総合的に行うため、認定こども園等の整備を推進します。</p>

(注) ●：立地適正化計画独自の施策等、○：他の計画等に位置づけられた施策等

○災害等に対する住環境の安全性を確保する

誘導の方向性	具体的な施策
<p>➤ 防災体制や都市基盤の整備</p>	<p>○<b>安心を高める防災力の強化</b>            防災体制の整備・充実や都市防災機能の強化、防災拠点の整備により、安心を高める防災力の強化を推進します。            (関連計画：八尾市地域防災計画)</p> <p>○<b>防災空間の整備</b>            災害時における緊急交通路となる道路の確保、広域避難場所への避難路を確保するとともに、八尾市みどりの基本計画に基づき、一時避難場所となり延焼防止帯となる公園緑地や緊急避難場所となる公園緑地の整備を推進します。            (関連計画：八尾市地域防災計画)</p> <p>○<b>地区防災計画の策定等</b>            市は、必要があると認める時は地域防災計画に地区防災計画を定めることにします。策定にあたっては、高齢者や障がい者、女性、ボランティア団体等、多様な主体の参画の促進に努めるとともに、地域防災計画に地域防災力の充実強化に関する事項を定めます。            (関連計画：八尾市地域防災計画)</p> <p>○<b>情報伝達による災害時の被害軽減</b>            市民へ正確な情報を的確に発信し、円滑な避難行動が取れるよう防災行政無線の機能充実や情報伝達手段の多重化・多様化を図るため、様々な配信メディアへの一斉配信可能な情報伝達体制を確立し、災害時の被害軽減に努めます。</p>

(注) ●：立地適正化計画独自の施策等、○：他の計画等に位置づけられた施策等



■八尾市立地適正化計画（概要版） 平成 29 年（2017 年）3 月 策定  
平成 30 年（2018 年）3 月 改定  
令和 4 年（2022 年）3 月 改定

発行者 八尾市 都市整備部 都市政策課  
〒581-0003 大阪府八尾市一丁目 1 番 1 号  
TEL : (072) 924-3850 FAX : (072) 924-0207  
八尾市ホームページ <http://www.city.yao.osaka.jp>

八尾市掲載サイト  
(OR コード)



刊行物番号 R3-203