

# 八尾市立地適正化計画

令和4年3月

 八尾市





# 目次

1 立地適正化計画策定の目的と位置づけ	1
1.1 立地適正化計画制度とは(国土交通省)	1
1.2 改定の観点	1
1.3 立地適正化計画で定める主な内容	1
1.3.1 立地適正化計画の区域	1
1.3.2 日常サービス系施設	2
1.3.3 都市機能誘導施設	2
1.4 八尾市における立地適正化計画の必要性	3
1.5 八尾市立地適正化計画の位置づけと目標年次	4
1.5.1 計画の位置づけ	4
1.5.2 目標年次	4
1.5.3 対象区域	4
2 八尾市のこれまでのまちづくり(上位計画・関連計画)	5
2.1 八尾市第6次総合計画「八尾新時代しあわせ成長プラン」	5
2.2 第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略	5
2.3 東部大阪都市計画区域マスタープラン	5
2.4 八尾市都市計画マスタープラン	6
2.5 八尾市地域防災計画	7
2.6 八尾市国土強靱化地域計画	7
2.7 八尾市地域公共交通計画	8
3 八尾市の現況と課題	10
3.1 八尾市の現況	10
3.1.1 人口推移	10
3.1.2 人口動態	13
3.1.3 土地利用等の状況	15
3.1.4 都市機能の分布状況	16
3.1.5 公共交通網の状況	19
3.1.6 災害危険箇所の状況	20
3.2 都市構造上の課題	22
4 立地適正化計画の方針	24
4.1 立地適正化計画の基本的な方向性	24
4.1.1 立地適正化計画を進めるにあたって	24
4.1.2 立地適正化の方向性	25
4.1.3 課題解決のために考えられる誘導の方向性	25
4.1.4 めざす都市の姿	27
4.2 都市機能誘導及び居住誘導の考え方	28
4.2.1 都市機能誘導及び居住誘導によりめざすまちのイメージ	28
4.2.2 施設誘導の考え方	29

5 都市機能誘導区域と誘導施設	30
5.1 都市機能誘導区域の設定	30
5.1.1 都市機能誘導区域の考え方	30
5.1.2 都市機能誘導区域の詳細	30
5.2 都市機能誘導施設の設定	31
5.2.1 主要駅周辺の現況	31
5.2.2 主要駅周辺のターゲットと方向性	34
5.2.3 都市機能誘導区域の都市機能増進施設の設定	36
6 居住誘導区域と誘導施設	38
6.1 居住誘導区域の設定	38
6.1.1 居住誘導区域の考え方	38
6.1.2 居住誘導区域の詳細	40
6.2 日常サービス系施設の設定	41
6.2.1 居住誘導区域の日常サービス系施設の設定	41
7 都市機能誘導等によりめざすまちの姿	42
8 防災指針	44
8.1 防災指針の目的	44
8.2 想定される災害と災害の履歴	45
8.3 災害リスクと予防対策の推進	50
9 具体的な施策	55
10 目標値の設定	58
11 用語解説	59

# 1 立地適正化計画策定の目的と位置づけ

## 1.1 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、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、誰もが公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直していくことが重要であるとされています。

このような背景を踏まえ、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。

## 1.2 改定の観点

令和 2 (2020) 年 9 月には立地適正化計画作成の手引きが改定され、気候変動の影響により近年の頻発・激甚化する自然災害への対応を踏まえた防災対策の検討が盛り込まれました。また、近年の感染症による生活様式の変化や持続可能な世界を実現するための国際社会全体の開発目標である SDGs の理念の浸透など、社会を取り巻く状況が変化する中で、本市がめざす都市の姿を示す「八尾市総合計画」や「八尾市都市計画マスタープラン」が策定されました。

こうした状況の変化や国の方針を受け、現在の本市のめざすまちづくりに整合した計画にするとともに、近年多発傾向にある大規模災害等のリスクへの対応を明確にするため、八尾市地域防災計画等とも整合させた防災指針を設けるなど、計画を見直すこととしました。

## 1.3 立地適正化計画で定める主な内容

### 1.3.1 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。

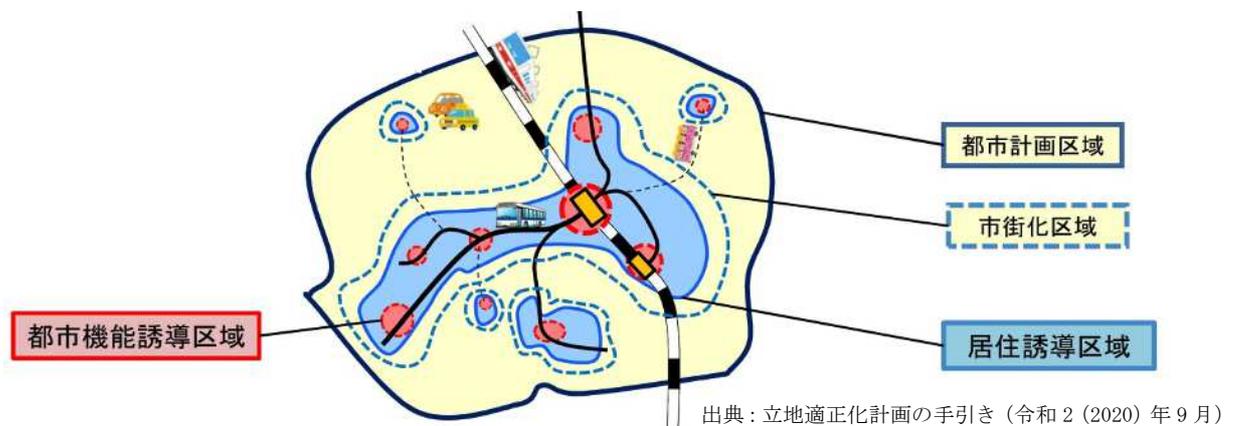


図 1.1 立地適正化計画のイメージ

### 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。

### 1.3.2 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。

### 1.3.3 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\*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。

## 1.4 八尾市における立地適正化計画の必要性

本市は、昭和 23 (1948) 年に 5 町村の合併により市制施行し、鉄道の主要駅及び沿線を中心に市街地が拡大する中で都市拠点生まれ、現在では近鉄八尾駅を中心とした多極型都市構造が形成されており、都市機能や公共交通が一定充足している利便性の高い都市です。また、市内の各地域においては、様々な団体による地域活動や市民活動が活発に行われており、市民との協働のまちづくりを推進し、各小学校区を「地域」の基本単位とした市民主体のまちづくりが進められていることが本市の大きな特徴となっています。

しかし、一方では、本市においても国及び大阪府と同様に将来的な少子高齢化・人口減少が見込まれており、このままでは市街地の人口が低密化し、生活利便性の確保が困難となることや、地域の活力が低下すること等が懸念されています。

そのため本市では、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。

### 【市街地の広がりイメージ】

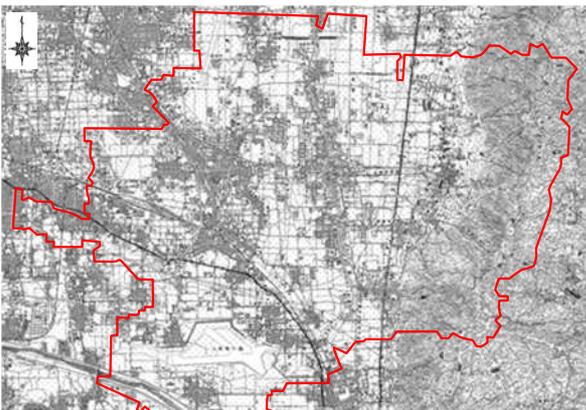
大正 11 (1922) 年



#### ■ 八尾市の市街地形成過程

- 明治以前  
久宝寺や八尾などの寺内町と八尾街道沿いに集落、平野部及び山沿いに農家集落を形成
- 大正及び昭和初期  
長瀬川及び玉串川沿いなどを中心に敷地規模の大きい良好な住宅地を形成
- 高度経済成長期  
JR 関西線及び近鉄大阪線沿いを中心に既成市街地が拡大する形で市街地を形成  
それ以降、既成市街地周辺にスプロール的に市街地が拡大

昭和 42 (1967) 年



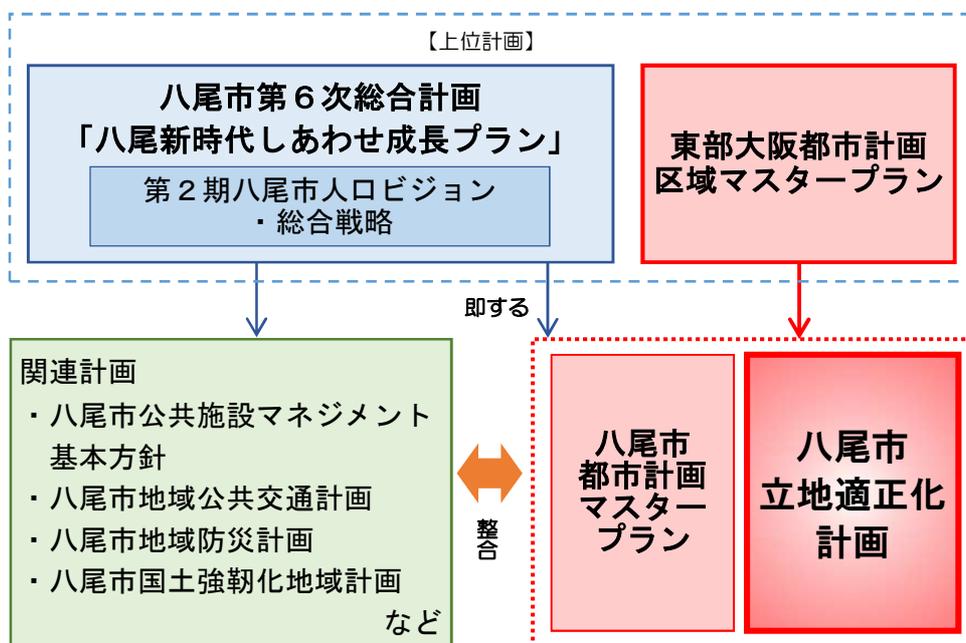
平成 13 (2001) 年



## 1.5 八尾市立地適正化計画の位置づけと目標年次

### 1.5.1 計画の位置づけ

本計画は、本市のまちづくりの指針である「総合計画」や「人口ビジョン・総合戦略」「都市計画マスタープラン」を踏まえ、関連計画と整合を図りながら都市全体の構造を見直し、八尾市版の『コンパクトプラスネットワーク』の具現化を推進する計画です。



### 1.5.2 目標年次

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す。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。

### 1.5.3 対象区域

本市は、市の全域が都市計画区域であり、立地適正化計画の区域は、都市計画区域全域を対象とすることが基本であることから、本計画の対象は八尾市全域とします。

## 2 八尾市のこれまでのまちづくり(上位計画・関連計画)

本計画を策定する上で、整合を図るべき本市の上位計画・関連計画について、以下に整理します。

上位計画・関連計画においては、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まちづくりの目標を設定しており、本計画についてもこれらと整合を図ります。

また、特にまちづくりの方向性や都市構造、都市機能誘導に関係が深い都市計画マスタープランについては整合性をもたせることが必要です。

### 2.1 八尾市第6次総合計画「八尾新時代しあわせ成長プラン」

本市がめざす総合的なまちの姿を表現する計画であり、「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」を将来都市像として定め、その実現のために「未来への育ちを誰もが実感できるまち」「もしもの時への備えがあるまち」「世界に魅力が広がるまち」「日常の暮らしが快適で環境にやさしいまち」「つながりを創り育て自分らしさを大切にしあうまち」「みんなの力でともにつくる持続可能なまち」をまちづくりの目標として掲げて取り組んでいます。

主に、まちづくりの目標「もしもの時への備えがあるまち」「日常の暮らしが快適で環境にやさしいまち」を横断する施策として、「快適な交通ネットワークの充実」「魅力ある都市づくりの推進」「都市基盤施設の整備と維持」などを示しています。

### 2.2 第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略

総合計画のうち、人口減少の克服と地方創生を目的として、特に重点的に進めるべき取り組みを位置づけた実行計画として策定しました。

同戦略においては、基本目標として「地域特性をふまえたまちづくりが進み、安全・安心に暮らせるまち」「みんなの健康をみんなで守る健康づくりのまち」「若い世代が自分の将来を見つめ学び、ライフプランが実現できるまち」「誰もが自分の持つ能力や経験を活かし、地域や職場で活躍できるまち」「経済成長を推進する、未来志向の産業振興をめざすまち」「行ってみたい、関わってみたい、住みつづけたい、魅力があふれるまち」を掲げています。

基本目標の一つである「行ってみたい、関わってみたい、住みつづけたい、魅力があふれるまち」の中では、主な取り組みとして「立地特性を活かした地域住民の利便性向上に寄与する都市機能の導入など、魅力ある都市環境の誘導」を設定し、都市機能や居住機能の適切な誘導、中心市街地などと拠点とのつながりなどを示しています。

### 2.3 東部大阪都市計画区域マスタープラン

同マスタープランは、大阪府により東部大阪都市計画区域における都市計画の基本的な方針（土地利用に関する方針、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する方針、都市魅力の創造等）等が定められたものであり、市街化区域への編入については、市町村マスタープラン等に位置付けられ、かつ、立地適正化計画を策定している市町村は立地適正化計画との整合が図られている区域とすることが明記されています。

## 2.4 八尾市都市計画マスタープラン

同マスタープランでは、成長し続ける安全・安心なコンパクトプラスネットワーク都市の形成をめざす都市の姿として定め、近鉄八尾駅、八尾駅、河内山本駅、久宝寺駅、八尾南駅周辺を「都市拠点」と位置づけ、各拠点を道路ネットワークで結ぶことで、コンパクトプラスネットワーク都市の実現を進めることとしています。

策定年次	令和2(2020)年度	目標年次	令和10(2028)年度
想定人口	25.4万人		
めざす都市の姿	『成長しつづける安全・安心なコンパクトプラスネットワーク都市の形成』		
都市構造の2つの方向性	1. 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 2. 産業集積を呼び込む道路ネットワークの形成		
基本方針	1) 都市の成長とにぎわいのある都市づくり 2) 便利で快適な交通ネットワークが充実した都市づくり 3) 安全・安心な都市基盤の整備と維持を進める都市づくり 4) みどり豊かな潤いを感じる都市づくり		
都市計画の土地利用方針	<p>○都市拠点 : 近鉄八尾駅、八尾駅、河内山本駅、久宝寺駅、八尾南駅周辺を「都市拠点」と位置づけ、各拠点の特色を活かした都市魅力を創出し、にぎわいづくりを進めます。</p> <p>○広域防災拠点 : 大阪府中部広域防災拠点等がある八尾空港周辺を「広域防災拠点」と位置づけ、安全・安心のまちづくりにおいて、重要な防災拠点として機能をより高めていくことに努めます。</p> <p>○都市軸 : 各都市拠点が機能分担し、道路ネットワークで結ばれることで、更に機能強化ができるよう都市計画道路等の主要道を「都市軸」として設定します。</p> <p>【都市計画の土地利用方針図】</p>		

## 2.5 八尾市地域防災計画

八尾市の地域に係る災害予防、災害応急対策及び災害復旧等に関し、市及び防災関係機関、市民や校区まちづくり協議会、自主防災組織、事業者の力を合わせて実施すべき「減災」のための役割を定め、防災活動の総合的かつ効果的な実施を図るためのあり方が示されています。

## 2.6 八尾市国土強靱化地域計画

本計画は、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」の第13条に基づき策定された計画であり、同法第14条に基づき国の基本計画及び「大阪府強靱化地域計画」と調和を保った計画です。また、本市の総合計画と基本的な考え方の整合が図られた計画として、国土強靱化に係る事項については他の計画等の指針となるものです。

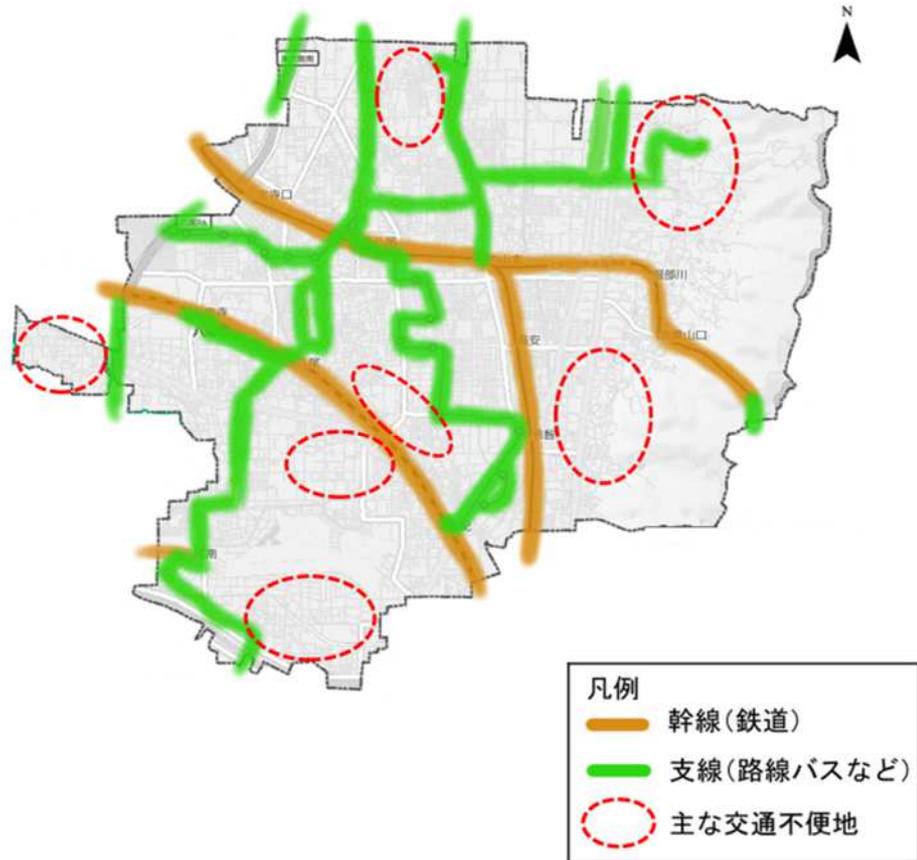
総合計画をはじめとする各種行政計画に基づくまちづくりが着実に推進されるよう、本計画に基づき実施する事前防災や減災、迅速な復旧に資する施策を示しています。

## 2.7 八尾市地域公共交通計画

モータリゼーションの進行や少子高齢化に伴う人口減少などにより、公共交通利用者の減少が続き、運転者不足など、公共交通を取り巻く状況は厳しさを増していく中で、市民、交通事業者、行政がともに支える公共交通ネットワークの実現をめざすことを目的とし、交通事業者、行政に加え、市民が一体となって地域公共交通ネットワークの維持と形成に努めるための理念や施策を示しています。

策定年次	令和3(2021)年度	目標年次	令和10(2028)年度					
基本理念	すべての市民が、安全・快適に移動ができる地域公共交通ネットワークの維持・形成							
基本方針	<b>基本方針Ⅰ</b> :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 <b>基本方針Ⅱ</b> :地域公共交通に関する認知度向上と利用促進の徹底 <b>基本方針Ⅲ</b> :地域住民・交通事業者・行政が一体となった地域公共交通サービスの育成							
評価指標と目標値	基本理念	基本方針	評価指標	現状	目標値	検証時期	考え方	
			形成	Ⅰ	交通不便地の数 (鉄道駅から800m、停留所から300m以遠)(ヶ所)	7	0 (令和6年度時点)	毎年 (実績値)
	維持	Ⅰ・Ⅱ	鉄道駅の数(駅)	12	12	毎年 (実績値)	既存の地域公共交通の経営環境が厳しさを増す中で、既存のサービスを維持する。	
				路線バス停留所の数(停留所)	76	76		毎年 (実績値)
			地域公共交通の利用者数(人/日)	近畿日本鉄道 市内8駅の合計	33,381 (※1)	新型コロナウィルス流行前の水準への回復をめざす(※2)	毎年 (実績値)	生産年齢人口の減少、新型コロナウイルスによる公共交通利用者の減少が予測される中で、各公共交通の利用者数を維持する。
				西日本旅客鉄道 市内3駅の合計	34,168 (※1)			
				Osaka Metro 市内1駅の合計	5,241 (※1)			
				近鉄バス 市内59停留所の合計	2,909 (※1)			
	大阪バス 2路線の合計	122 (※1)						
	Ⅲ	地域公共交通会議の回数(回/年)	3	4	毎年 (実績値)	四半期にそれぞれ一回とする。(書面開催等柔軟な開催を含む)		
地域公共交通の情報発信等で連携した地域(小学校区まちづくり協議会など)の数(地域/年)		-	28	毎年 (実績値)	利用促進を行うことで、公共交通を維持する。			
※1:令和2(2020)年度の1日当たり乗車数(各交通事業者から提供された数値を使用) ※2:新型コロナウイルスの状況を踏まえて見直しを行う。								

【新たな交通手段の導入を図る交通不便地】



交通不便地の概要

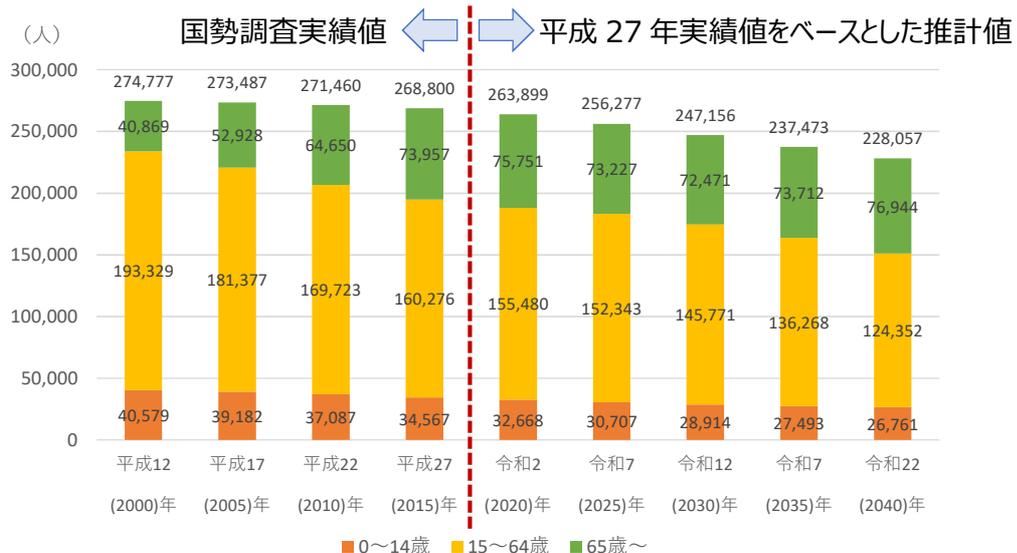
### 3 八尾市の現況と課題

#### 3.1 八尾市の現況

##### 3.1.1 人口推移

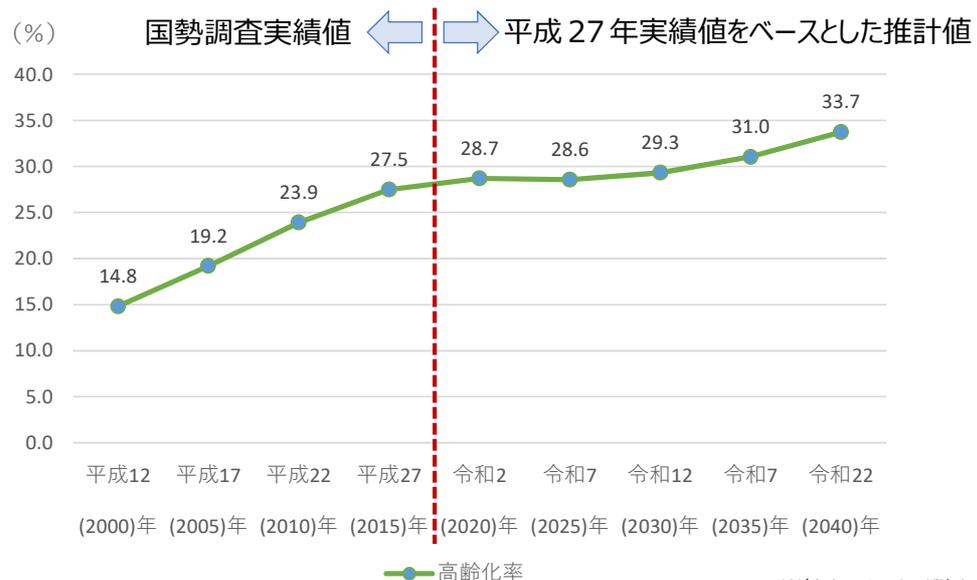
###### 1) 市全域

- 人口は年々減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、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。
- 生産年齢人口（15～64歳）と年少人口（0～14歳）が減少する一方で、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

図 3.1 人口推移



※総人口には不詳人口を含む  
 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

図 3.2 高齢化率推移

## 2) 人口密度

○現状では、工業地域や工業専用地域を除くとほとんどの地域で人口密度が 40 人/ha を超えています。

○国立社会保障・人口問題研究所による令和 22（2040）年人口密度の将来予測を現状と比較すると、全体的に人口密度が低くなると予測されていますが、市街化区域内では依然として 40 人/ha 以上となっている区域が多い状況です。

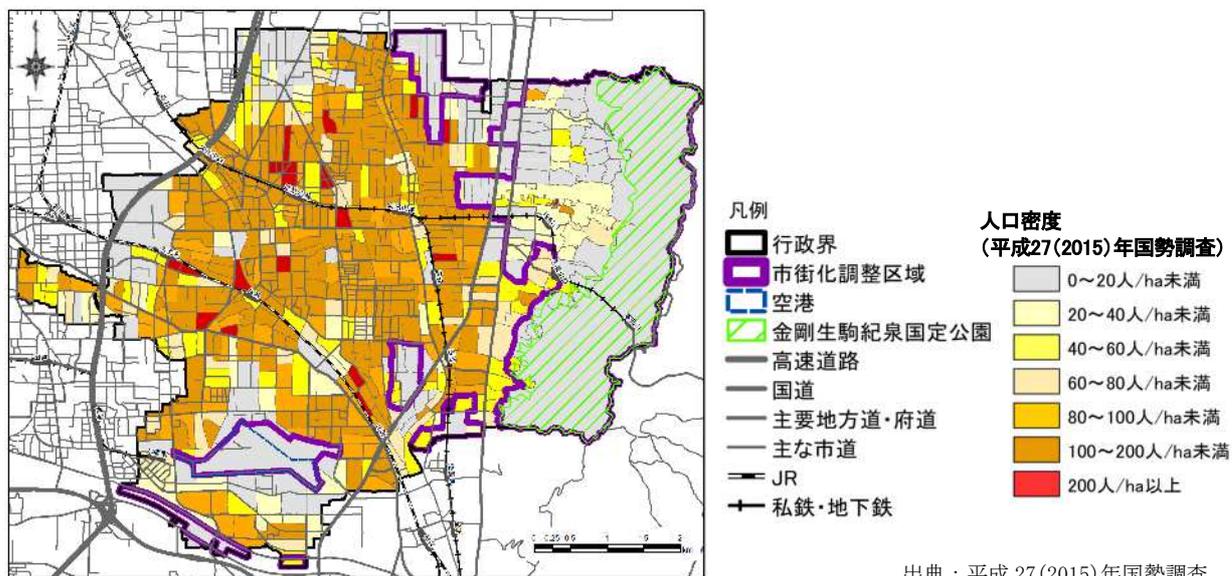


図 3.3 平成 27(2015)年人口密度

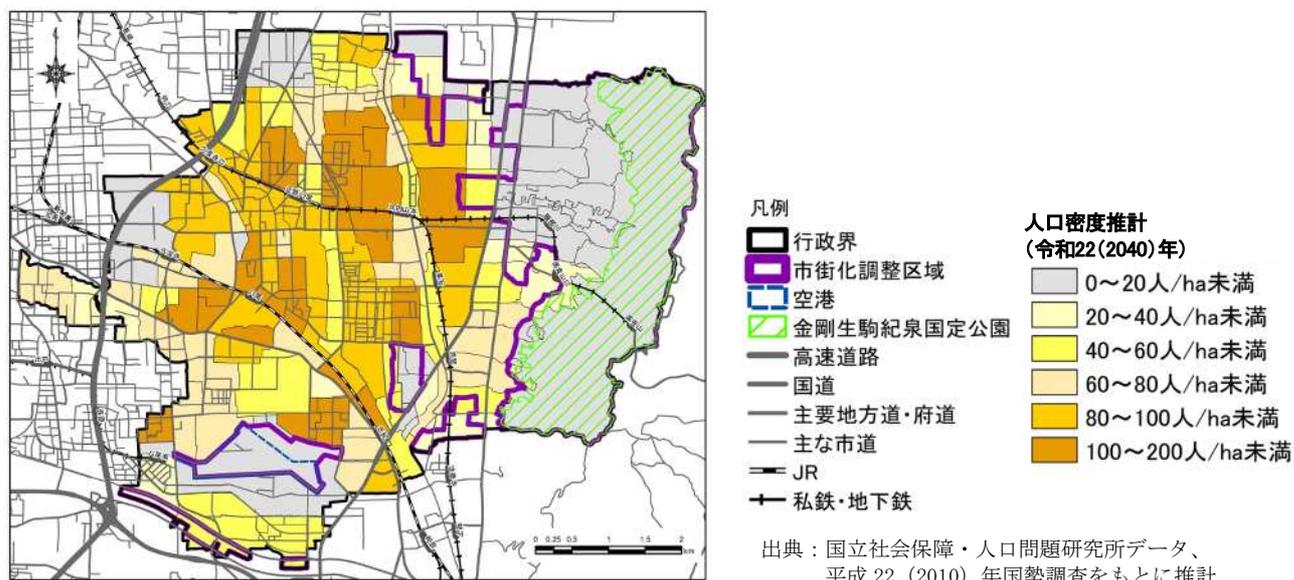
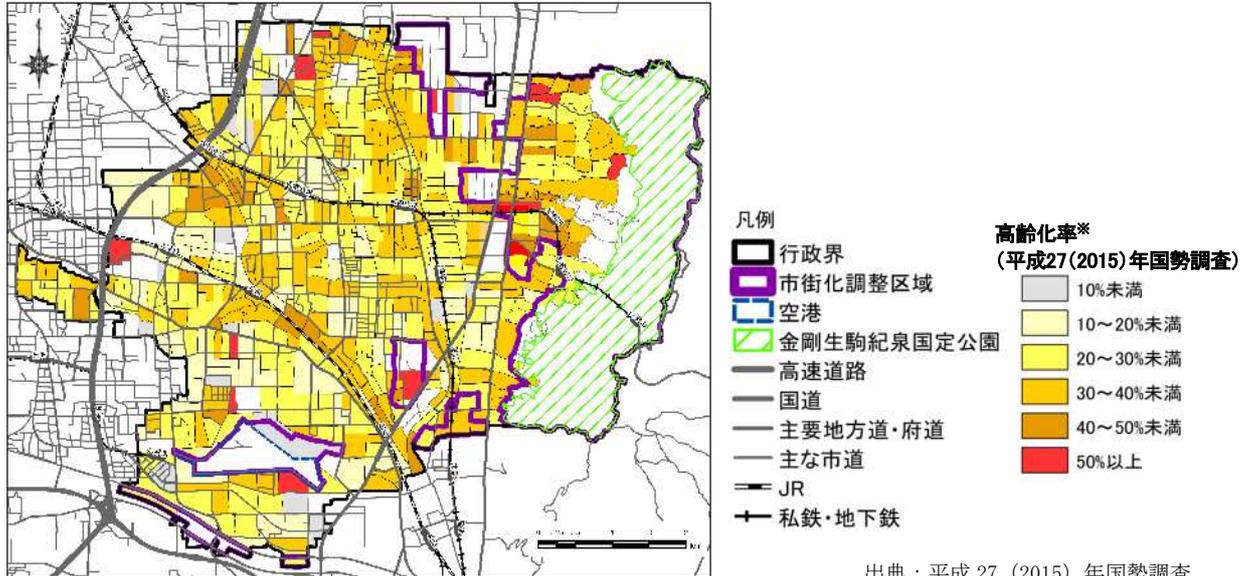


図 3.4 令和 22(2040)年人口密度の将来予測

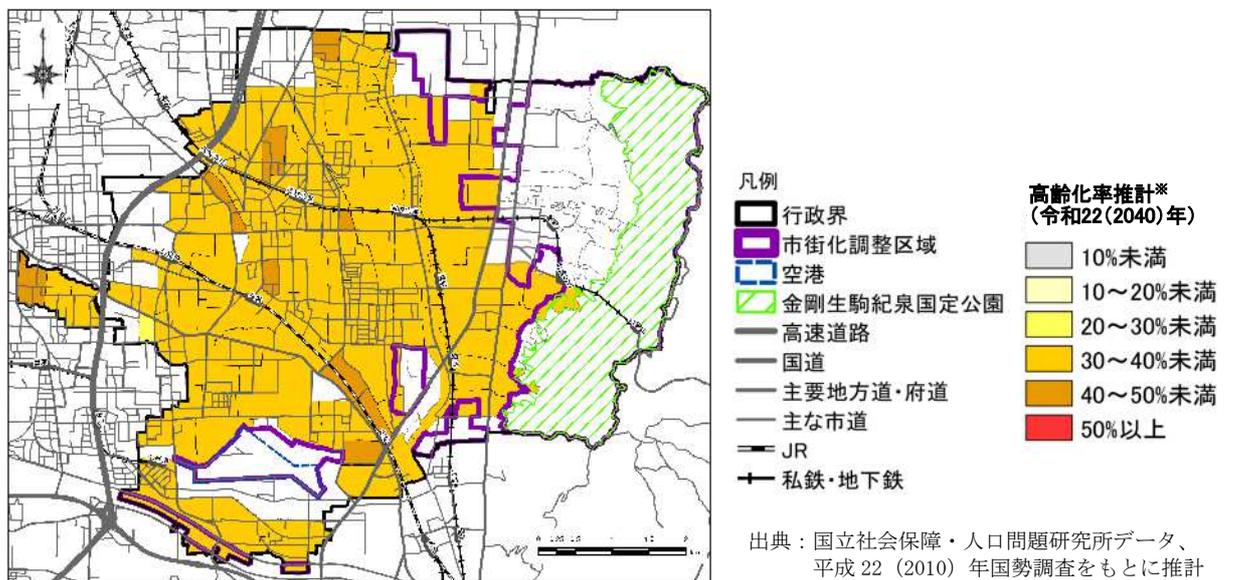
### 3) 地域別高齢化率

- 現状の高齢化率は、地域によって差が見られ、10～40%程度の地域が多く分布しています。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和 22 (2040) 年には、ほぼ市全域において高齢化率が 30%を超え、一部地域では 40%を超えるなど、市域全体において高齢化率が高くなることが予測されています。



※異常値が発生しやすい人口 30 人未満の小地域及び工業専用地域は、高齢化率算出の対象外としている

図 3.5 平成 27(2015)年高齢化率



※異常値が発生しやすい人口密度 30 人/ha 未満の地域及び工業専用地域は、高齢化率算出の対象外としている

図 3.6 令和 22(2040)年高齢化率の将来予測

### 3.1.2 人口動態

- 昭和から平成にかけては、出生数が死亡数を大きく上回る自然増が続いていましたが、平成20（2008）年を境に死亡数が出生数を上回り、自然減となっています。
- 近年においては、転出数が転入数を上回る社会減が続いていましたが、平成25（2013）年においてはわずかに社会増へと転じました。



出典：第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略

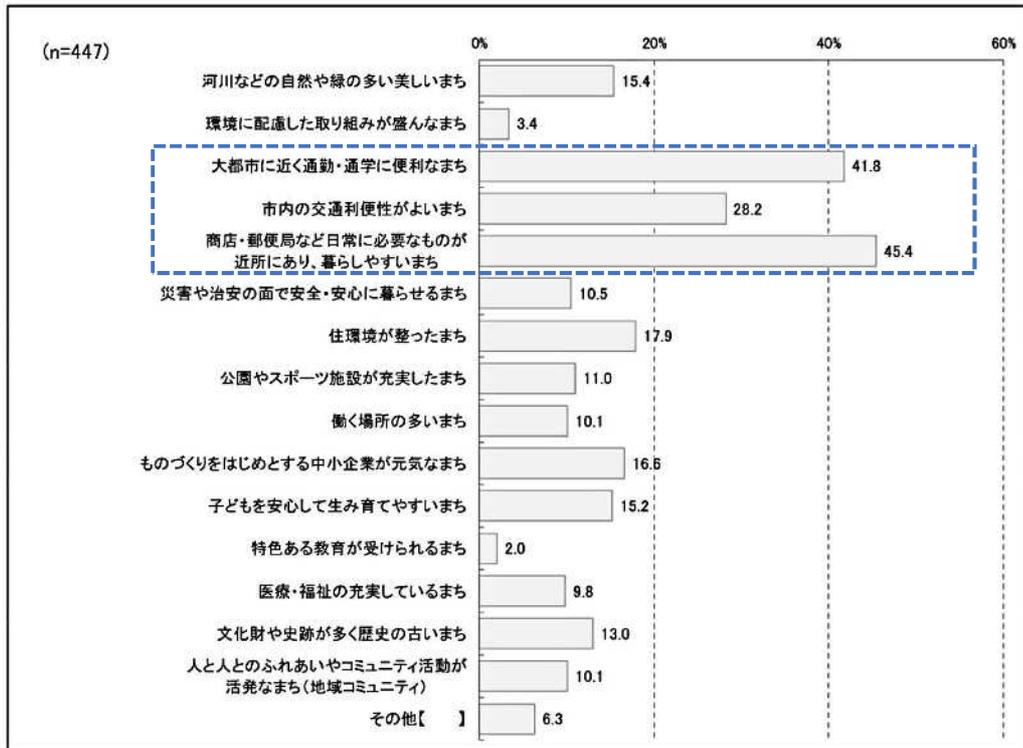
図 3.7 自然増減



出典：第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略

図 3.8 社会増減

【参考】第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略策定時に実施した市民意識調査では、現在の八尾市の強みとして、「大都市に近く通勤・通学に便利なまち」「市内の交通利便性がよいまち」「商店・郵便局など日常に必要なものが近所にあり、暮らしやすいまち」が多くあげられています。



出典：第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略

図 3.9 現在の八尾市の強み

### 3.1.3 土地利用等の状況

#### 1) 用途地域

- 近鉄八尾駅周辺のほか、鉄道の主要駅周辺は商業系用途となっています。
- 玉串川沿道周辺は低層住居地域であり、落ち着いたまちなみが広がっています。
- 工業系用途地域が久宝寺駅周辺、八尾空港周辺、新家町周辺等に広がっています。

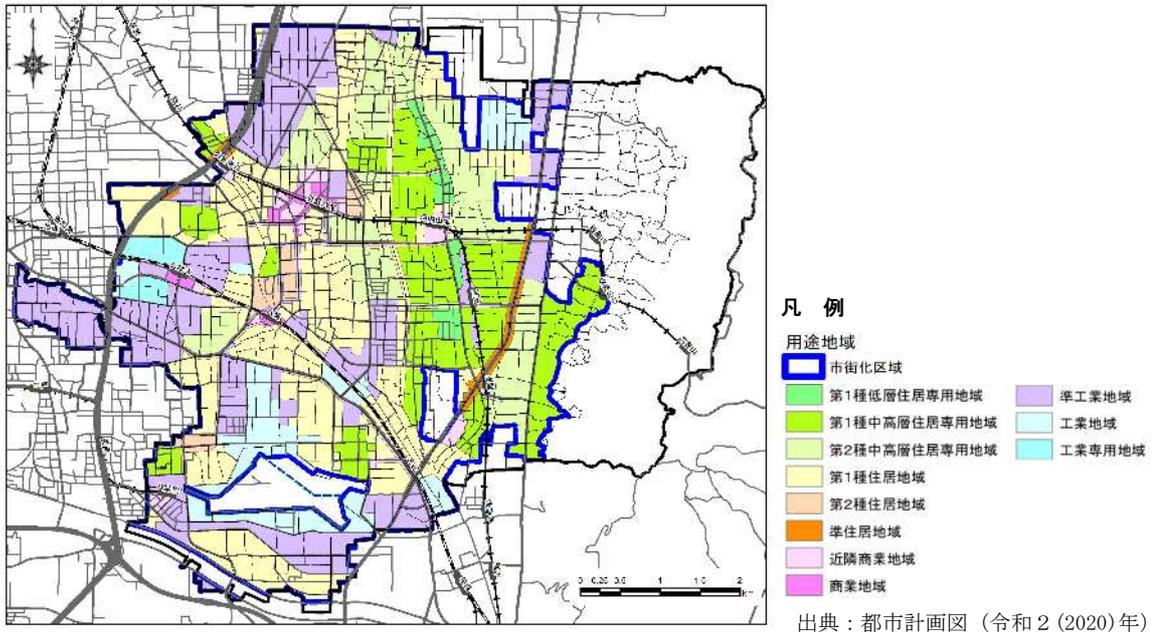


図 3.10 用途地域

#### 2) 土地利用状況

- 用途地域と比較すると、概ね用途地域の指定意図通りの利用現況となっていますが、準工業地域においては、一般市街地、商業業務地としての利用も多く見られます。
- 近鉄八尾駅北側には商業機能が集積している一方、八尾駅周辺には商業機能が比較的少ない状況です。また、近年では国道170号沿線に商業機能の立地がみられます。

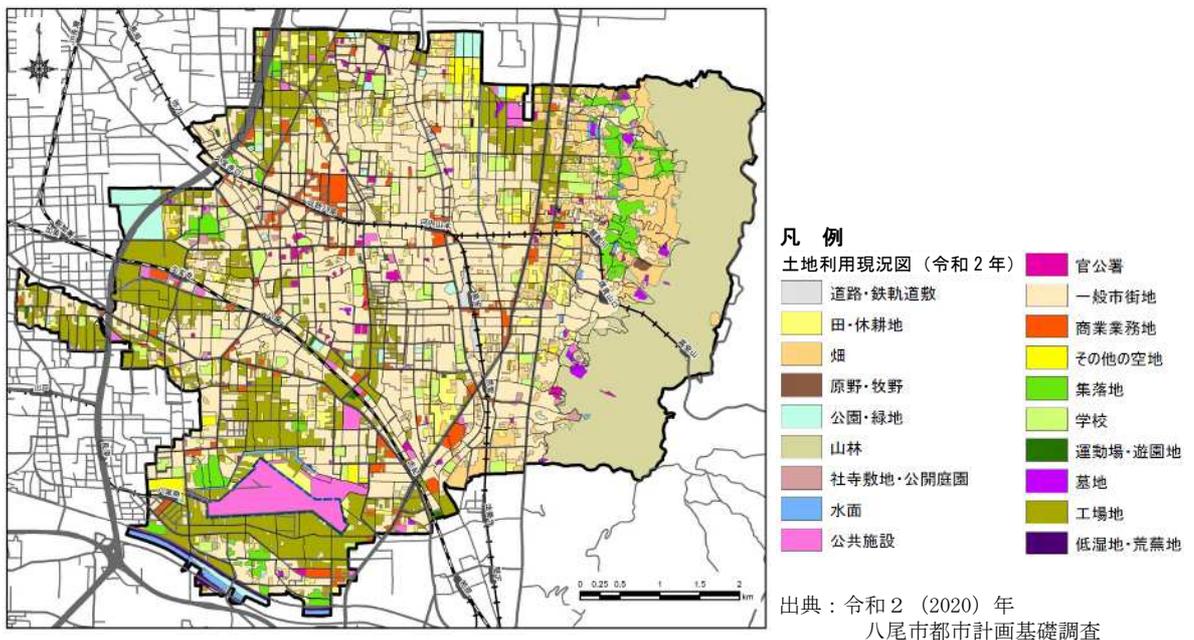


図 3.11 令和2(2020)年土地利用現況図

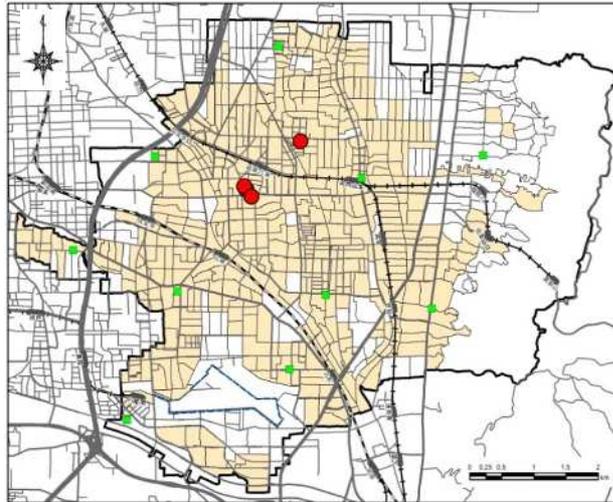
### 3.1.4 都市機能の分布状況

本市における都市機能増進施設の分布状況は次のとおりです。

表 3.1 都市機能の分布状況

	市全域からの利用が想定される施設	近隣地域からの利用が想定される施設	分布状況
①行政機能施設等	市全域から利用される総合的な行政施設 例：市役所 保健所 等	日常生活を営む上で必要な行政窓口機能及びコミュニティ活動を支える拠点となる施設 例：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	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全域からの利用が想定される市役所は、近鉄八尾駅南に立地している。</li> <li>近隣地域からの利用が想定される出張所、コミュニティセンター等は概ね中学校区に一つの割合で立地している。</li> </ul>
②文化交流施設、スポーツ系施設等	市民全体を対象とした文化サービスやスポーツサービスを提供する施設 例：図書館 総合体育館 文化会館 等	地域におけるコミュニティ活動等を支える拠点となる施設 例：小学校区集会所 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全域からの利用が想定される文化交流施設は、近鉄八尾駅、河内山本駅、八尾南駅周辺と市役所周辺、久宝寺地区に立地しており、スポーツ系施設は市の東部に集積している。</li> </ul>
③医療施設	総合的な医療サービスを受けられる施設 例：病床数 100 床以上の病院 等	日常的な診療を受けられる施設 例：病院 診療所 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療施設は市全域に立地しているが、鉄道駅周辺への集積性が高く、特に近鉄八尾駅と河内山本駅、久宝寺駅、志紀駅周辺は集積性が高い。</li> </ul>
④福祉施設	市全域の市民を対象とした福祉の相談の拠点となる施設 例：社会福祉会館 障害者総合福祉センター 等	高齢者の自立した生活の支え、又は日々の介護・見守り等のサービスを受けられる施設 例：デイサービスセンター 地域包括支援センター 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣地域からの利用が想定される施設は、市全域に立地している。</li> <li>市全域からの利用が想定される福祉施設は、近鉄八尾駅と八尾駅間の中心的な市街地内と北部地域に集積している。</li> </ul>
⑤教育施設	市全域あるいは他市町村の市民を対象とした教育を提供する施設 例：高校、大学 等	義務教育を提供する施設 例：小学校、中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全域に立地している。</li> <li>広域的な利用が想定される施設（高校、大学等）は JR 線以北に立地している。</li> </ul>
⑥子育て支援施設	市全域の市民を対象とした児童福祉に関する相談の窓口や活動の拠点となる施設 例：(仮称)八尾市子ども総合支援センター	日々の子育てに必要なサービスを受けられる施設 例：認定こども園 保育所(園) 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣地域からの利用が想定される施設は市全域に一定程度立地しているが、市東部や南部における立地がやや少ない。</li> <li>市全域からの利用が想定される施設は、近鉄八尾駅周辺に立地している。</li> </ul>
⑦商業施設	時間消費型のショッピングなど、様々なニーズに対応した買い物や食事・娯楽を提供する施設 例：大規模商業施設 (10,000 m <sup>2</sup> 以上)	日々の生活に必要な生鮮品・日用品等の買い回りができる施設 例：スーパーマーケット コンビニエンスストア 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的な利用が想定される施設は近鉄八尾駅周辺と八尾空港南側の地域に立地している。</li> <li>近隣地域からの利用が想定される施設は、市全域に分布している。</li> <li>国道 170 号沿線に広域的な利用が想定される大型複合商業施設が立地している。</li> </ul>

### ①行政機能施設等



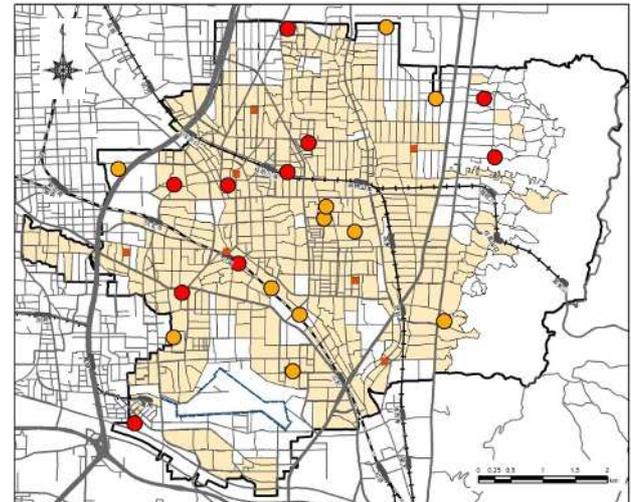
**凡例**

人口\_H27小地域ベース  
人口密度(平成27年国勢調査)  
40人/ha未満  
40人/ha以上

**行政施設**  
● 市全域からの利用が想定される施設  
■ 近隣地域からの利用が想定される施設  
■ 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

出典：八尾市ホームページ

### ②文化交流、スポーツ系施設



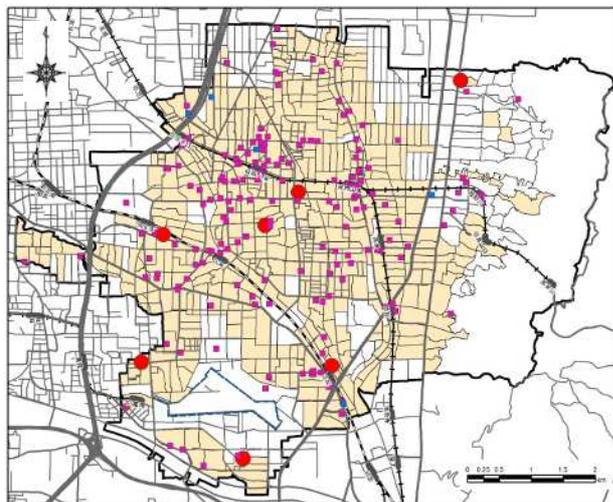
**凡例**

人口\_H27小地域ベース  
人口密度(平成27年国勢調査)  
40人/ha未満  
40人/ha以上

**文化交流、レクリエーション施設**  
● 市全域からの利用が想定される文化交流施設  
● 市全域からの利用が想定されるスポーツ系施設  
■ 近隣からの利用が想定される施設  
■ 集会所(地区集会所を除く)

出典：八尾市ホームページ

### ③医療施設



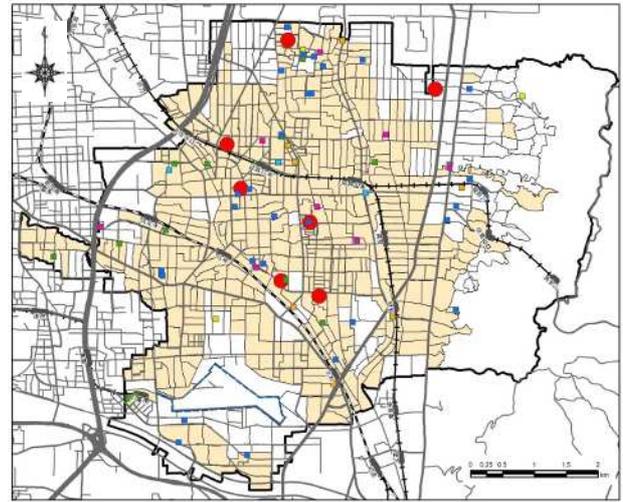
**凡例**

人口\_H27小地域ベース  
人口密度(平成27年国勢調査)  
40人/ha未満  
40人/ha以上

**医療施設**  
● 市全域からの利用が想定される施設(病院 病床数100床以上)  
■ 近隣地域からの利用が想定される施設  
■ 病院  
■ 診療所

出典：八尾市ホームページ、  
国土数値情報(国土地理院)

### ④福祉施設



**凡例**

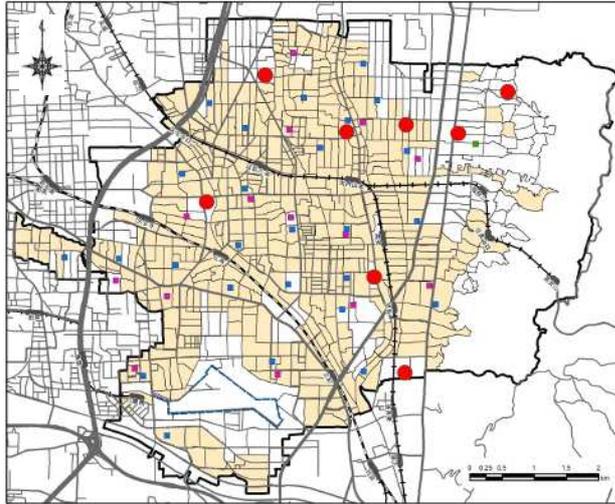
人口\_H27小地域ベース  
人口密度(平成27年国勢調査)  
40人/ha未満  
40人/ha以上

**福祉施設**  
● 市全域からの利用が想定される福祉施設  
■ 近隣地域からの利用が想定される施設  
■ 老人福祉施設  
■ 有料老人ホーム  
■ 身体障害者更生支援施設  
■ 児童福祉施設  
■ 知的障害者支援施設  
■ 精神障害者社会復帰施設

出典：八尾市ホームページ、  
国土数値情報(国土地理院)

図 3.12 都市機能増進施設分布図①～④(令和3(2021)年度時点)

### ⑤教育施設

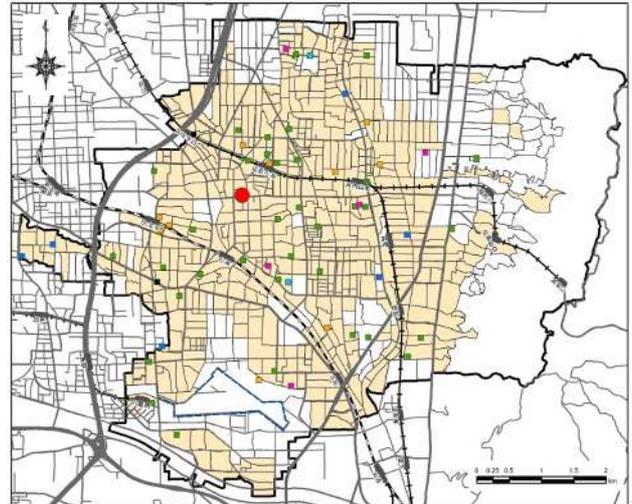


**凡例**

- |  |   |
|--|---|
| <p>人口_H27小地域ベース<br/>人口密度(平成27年国勢調査)</p> <p>□ 40人/ha未満<br/>■ 40人/ha以上</p> | <p><b>教育施設</b></p> <p>● 市全域からの利用が想定される教育施設</p> <p>■ 近隣地域からの利用が想定される施設</p> <p>■ 小学校<br/>■ 中学校<br/>■ 小中学校</p> |
|--|---|

出典：八尾市ホームページ

### ⑥子育て支援施設

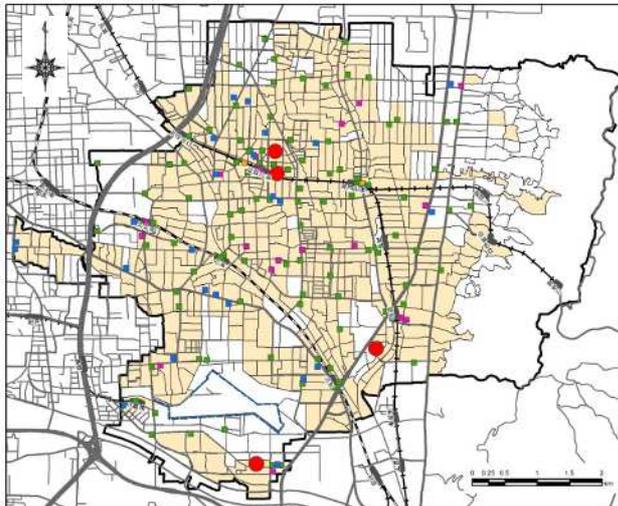


**凡例**

- |  |   |
|--|---|
| <p>人口_H27小地域ベース<br/>人口密度(平成27年国勢調査)</p> <p>□ 40人/ha未満<br/>■ 40人/ha以上</p> | <p><b>子育て支援施設</b></p> <p>● 市全域からの利用が想定される子育て支援施設</p> <p>■ 近隣地域からの利用が想定される施設</p> <p>■ 市立認定こども園<br/>■ 私立保育所(園)<br/>■ 私立幼保連携型認定こども園<br/>■ 私立幼稚園型認定こども園<br/>■ 私立小規模保育施設<br/>■ 市立青少年会館</p> |
|--|---|

出典：八尾市ホームページ

### ⑦商業施設



**凡例**

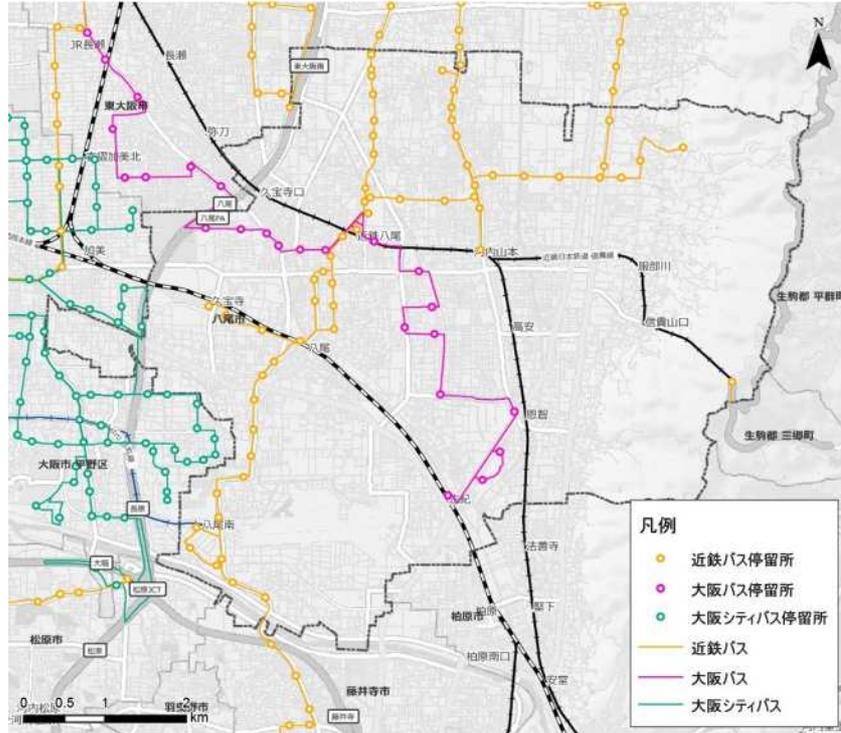
- |  |  |
|--|--|
| <p>人口_H27小地域ベース<br/>人口密度(平成27年国勢調査)</p> <p>□ 40人/ha未満<br/>■ 40人/ha以上</p> | <p><b>商業施設</b></p> <p>● 市全域からの利用が想定される施設(10,000㎡以上)</p> <p>■ 近隣地域からの利用が想定される施設</p> <p>■ 大規模小売店(1,000㎡を超える施設)<br/>■ スーパー<br/>■ 商店街<br/>■ コンビニ</p> |
|--|--|

出典：全国大型小売店総覧、日本全国 スーパーマーケット情報 (<http://super.fla15.com/>)  
コンビニマップ (<http://cvs-map.jp/>)

図 3.13 都市機能増進施設分布図⑤～⑦(令和3(2021)年度時点)

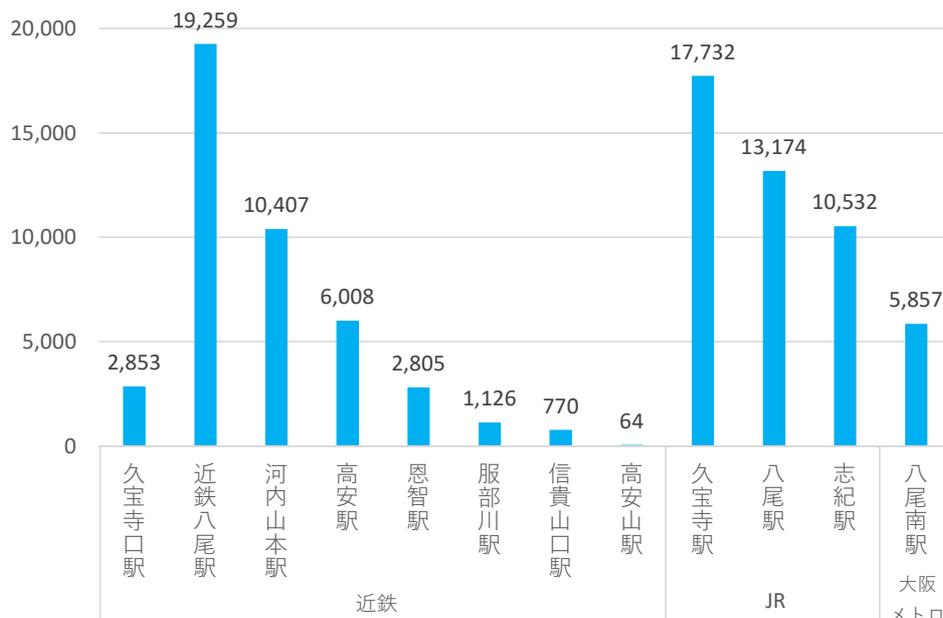
### 3.1.5 公共交通網の状況

- 鉄道路線を補完する形でバス路線が整備されています。
- 鉄道では、市内に近鉄8駅、JR3駅、地下鉄1駅の計12駅があり、1日の平均乗客数では近鉄八尾駅が2万人近くと最も多く、次いで、久宝寺駅、八尾駅、志紀駅、河内山本駅となっています。



出典：八尾市地域公共交通計画（令和3（2021）年9月）

図 3.14 バス路線図

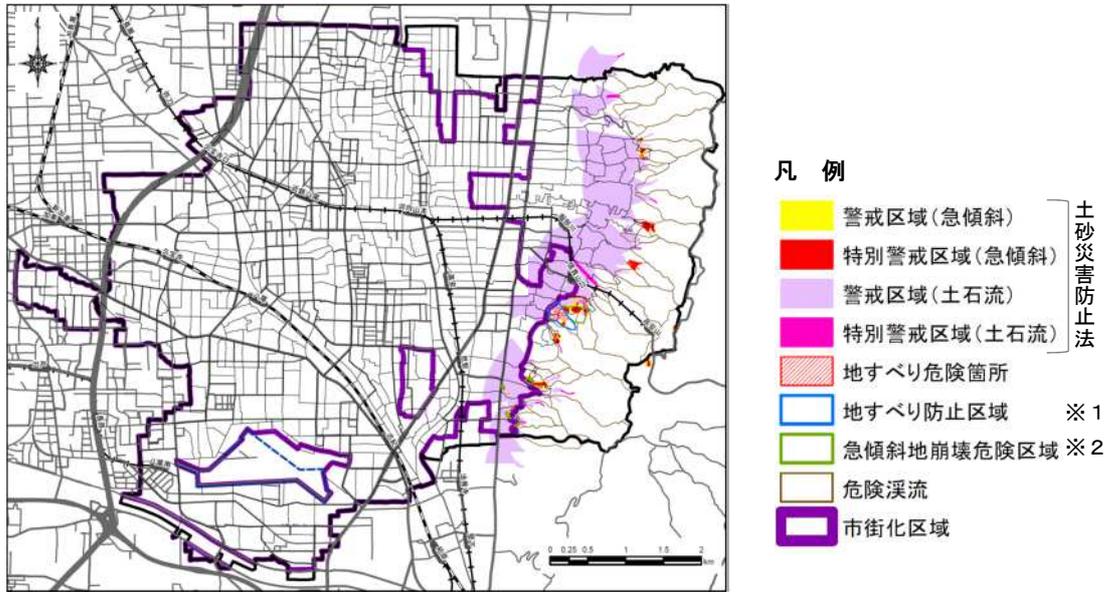


出典：八尾市統計書 2020年版

図 3.15 1日あたり乗客数(平成30(2018)年度)

### 3.1.6 災害危険箇所の状況

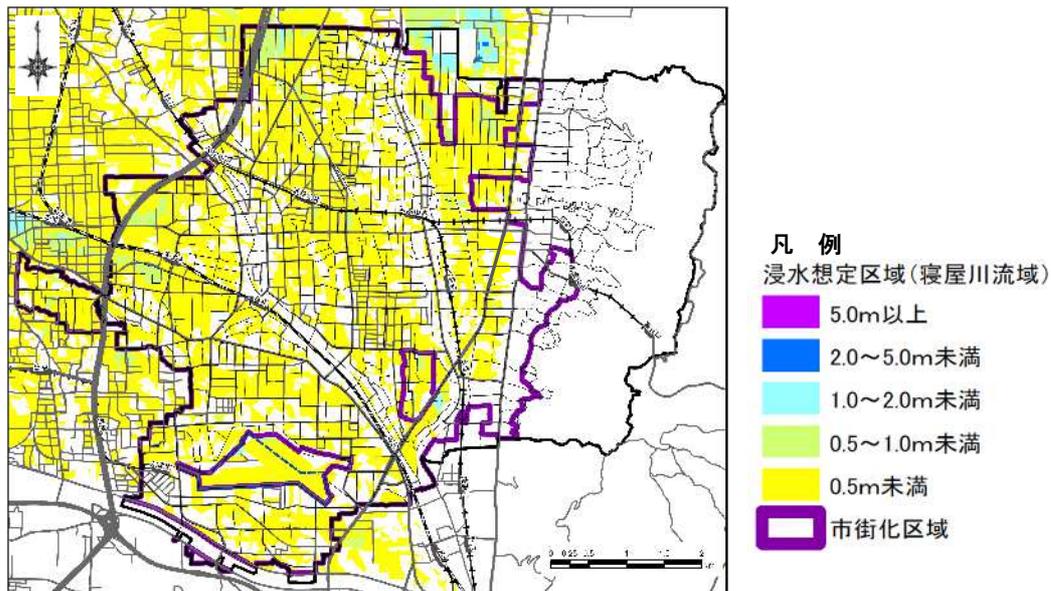
- 土砂災害については、市の東部に土砂災害警戒区域が見られ、恩智駅東側の一部の地域においては40人/ha以上の地域および市街化区域と重なる部分が見られます。
- 浸水想定区域については、寝屋川流域、大和川流域ともに、市の大部分において浸水が想定されており、特に大和川流域においては、市南部の大和川、大正川、平野川周辺を中心に、2.0～5.0mの浸水が想定されている区域があります。



※1 地すべり等防止法に基づく  
 ※2 急傾斜地の崩壊により災害の防止に関する法律に基づく  
 (共に令和3(2021)年9月時点)

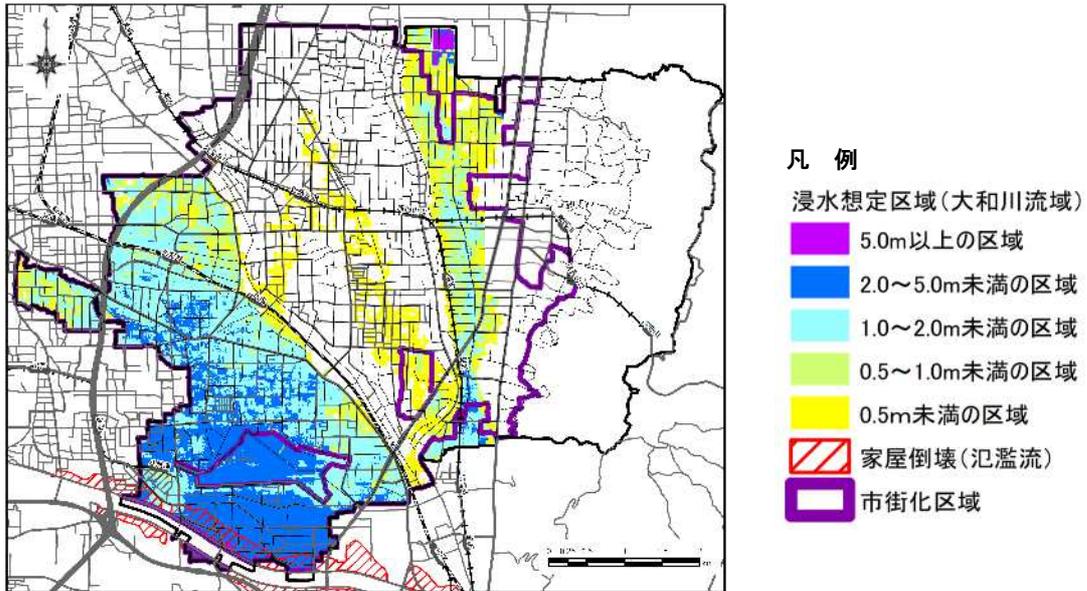
出典：やお防災マップ～洪水・土砂災害編～(令和2(2020)年)を加工

図 3.16 土砂災害の危険のある箇所



出典：やお防災マップ～洪水・土砂災害編～(令和2(2020)年)を加工

図 3.17 浸水想定区域(寝屋川流域)



出典：やお防災マップ～洪水・土砂災害編～（令和2（2020）年）を加工

図 3.18 浸水想定区域(大和川流域)

### 3.2 都市構造上の課題

以上の本市の現況を踏まえ、都市構造上の課題を以下のとおり整理します。

#### 地域の顔としての都市機能の集約および都市基盤整備

- ・主要駅\*及び沿線を中心に市街地が形成されてきたため、都市機能の分布状況からは日常生活に必要な医療施設や商業施設等の都市機能が市全域に立地していることがわかります。また、公共交通網の状況からも、公共交通が一定程度充足しており、本市は現状においても比較的生活利便性が高いものと考えられます。第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略策定時の市民意識調査の結果からも、現在の八尾市の強みとして、日常の買い物の利便性や交通の便利さなど、日常生活における暮らしやすさに関する項目について満足度が高いことがわかります。
- ・平成25年（2013年）以降、転入者数が転出者数を上回る社会増の傾向となっており、八尾市の環境を魅力と感じて住もう方が多くなっていることがわかります。
- ・今後人口減少が予想され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は、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により、「地域の顔づくり」を行い、地域のブランド力を創造し、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す。

#### 多様なニーズに応じた良好な住環境の確保

- ・全国的な傾向と同様に、本市においても核家族化や共働き世帯の増加、単身高齢者の増加等により、日常生活における市民ニーズが多様化しており、それに対応した生活利便施設を維持していくことが求められています。
- ・市外へ通勤する若い世代やファミリー層、高齢者層など幅広いニーズに応える住環境を確保していくことが重要です。

#### 工場の操業環境と居住環境の両立の必要性

- ・全国でも有数の製造品出荷額、製造業事業所数を誇る「ものづくりのまち」として発展してきましたが、景気の動向に伴う小規模な事業所等の撤退により、工業系用途内において住宅の開発が行われていることが土地利用の状況からも読み取れます。そのような住工混在が進んだ地区では、工場の操業環境と居住環境の両立が必要となっています。
- ・魅力の一つである「ものづくりのまち」ならではの職住近在のまちのあり方を活かした「住工共存」のまちを実現することが重要です。

※ 主要駅・・・八尾市都市計画マスタープランに位置付けられている都市拠点（p. 6 参照）の中心となる5駅に、近隣商業ゾーンの中心となる4駅を加えたもの。近鉄八尾駅、八尾駅、河内山本駅、久宝寺駅、八尾南駅、久宝寺口駅、高安駅、恩智駅、志紀駅が該当。

### 小学校区単位でのまちづくりの継続

- ・市民と行政の協働のまちづくりを進めていくために、「八尾市市民参画と協働のまちづくり基本条例」に基づき、小学校区を中心とした地域コミュニティの活性化を推進してきました。将来にわたり人口減少が見込まれる状況において、ライフスタイルの多様化、近隣関係の希薄化等により、地域活動の担い手が減少し、地域コミュニティ活動のさらなる活性化が困難となることが懸念されるなかで、これまで以上に、市民主体のまちづくりを進めていくことが重要です。
- ・また、市民のライフスタイルや世帯状況などの多様化が進み、生活の中で抱える課題が複雑化する中で、地域・市民の暮らしの状況にあった行政サービスが行き届く仕組みが必要です。
- ・他方で、八尾市第6次総合計画では、まちづくりの目標として「未来への育ちを誰もが実感できるまち」を、取り組みの方向として安心して子どもを産み育てることができ、子どもたちがいきいきとともに学び育ち、地域全体で子どもや若者が見守られているという環境づくりに市が取り組むことを定めています。

### 災害等に対する安全性の確保

- ・まちづくりにおいて、市民の生命や財産等を守ることは、良好な住環境を確保する以前の必要最低限の条件であると考えます。
- ・地震だけではなく集中豪雨等、自然災害が頻発化する近年においては、市民の災害に対する関心も高くなっています。本市においては、市域にわたる浸水被害の予測、急傾斜地崩壊危険区域など、特に災害による危険が予測される地域では、災害への対策と市民の安全性を確保していくことが重要です。

## 4 立地適正化計画の方針

### 4.1 立地適正化計画の基本的な方向性

#### 4.1.1 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。

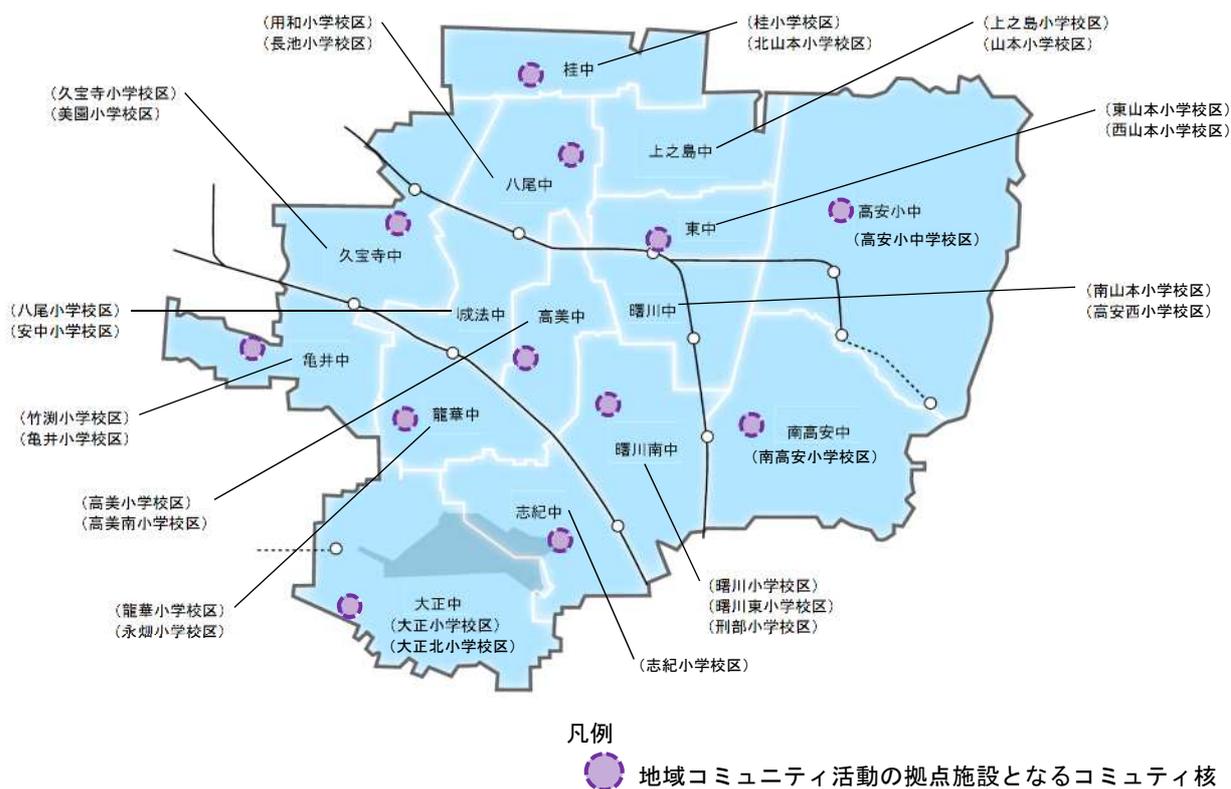


図 4.1 小学校区単位での地域コミュニティ核

#### 4.1.2 立地適正化の方向性

前述の考え方を基本に、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」を下記のとおり設定します。

##### **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**

本市においては、全市的に地域のコミュニティ活動や日常生活サービスの利便性を確保したうえで、各拠点の個性を発揮し、持続可能なまちづくりを推進していくため、拠点ごとに現状の人口動向や都市機能の分布状況等を踏まえ適切なターゲットを想定し、ニーズに応じた施設の誘導を行います。

なお、ターゲットの設定に当たっては、本市のまちづくりの指針である総合計画や総合戦略のまちづくりの目標や都市計画マスタープランに示されるめざす都市の姿との整合を図り、これらの計画と一体的にまちづくりに取り組みます。

#### 4.1.3 課題解決のために考えられる誘導の方向性

上記のまちづくりの方向性及び立地適正化の方向性の実現に向けて、考えられる誘導の方向性を下記のとおり設定します。

##### **○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**

主要駅周辺において後背地の住環境を踏まえ、個性を発揮するような機能を立地させることで、「地域の顔づくり」を推進します。

##### **○「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**

「地域の顔」づくりを行う地域外においても、一定の交通アクセス性を有する地域を中心に、市民の日常的な利用が想定される機能を立地させることで、生活利便性を確保します。

##### **○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**

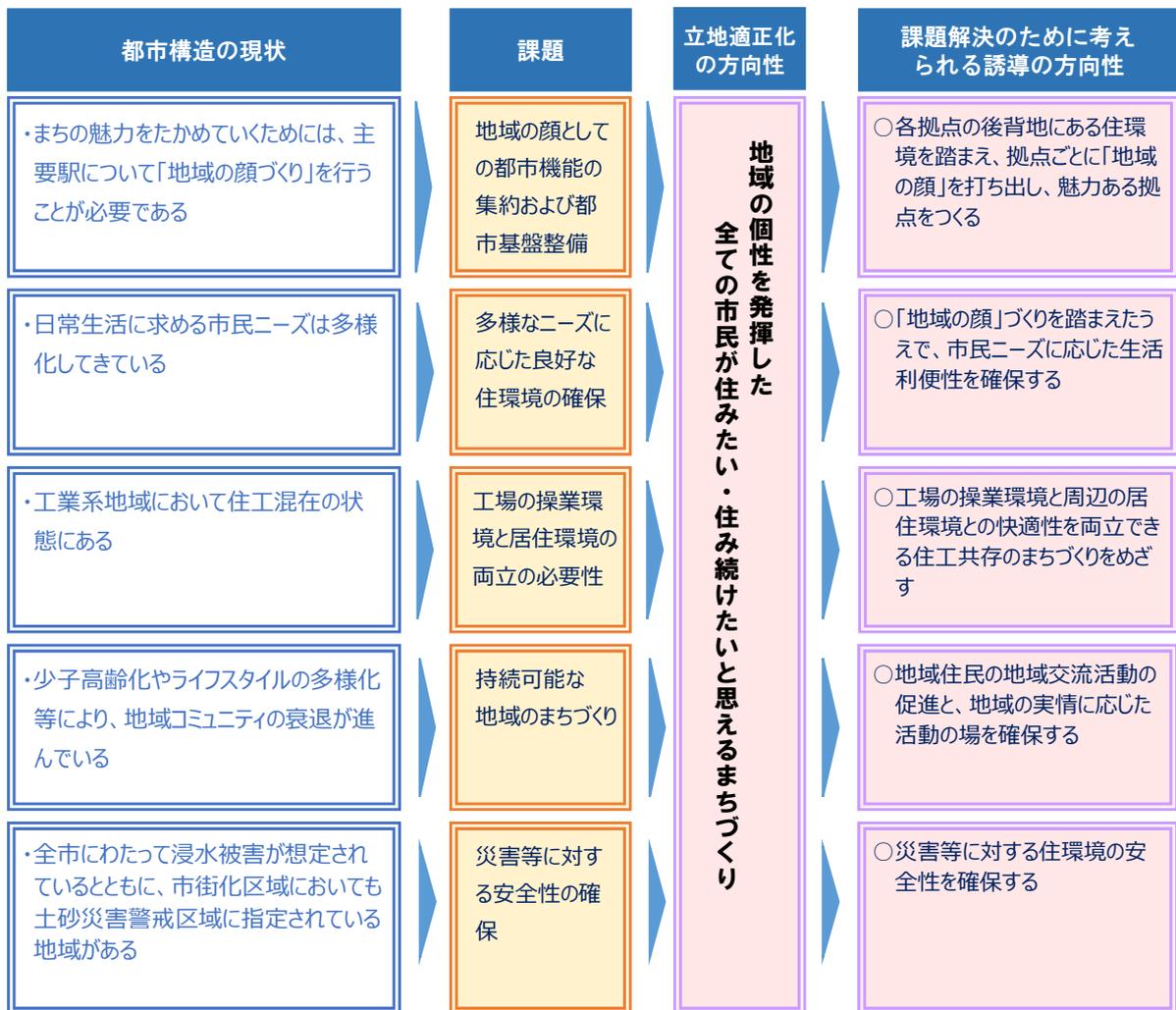
市内産業の良好な操業環境を確保するとともに市民の居住環境を保全するため、市内産業に配慮しながら居住誘導を行います。

##### **○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**

小学校区の地域交流活動拠点の機能を活かし、コミュニティ核を中心に、地域力を発揮した市民主体のまちづくりを推進します。

##### **○災害等に対する住環境の安全性を確保する**

既存市街地における住環境の安全確保をはじめ、今後のまちづくりでは、居住誘導や災害対策等、防災指針の策定を通じて、住環境の安全性を確保します。

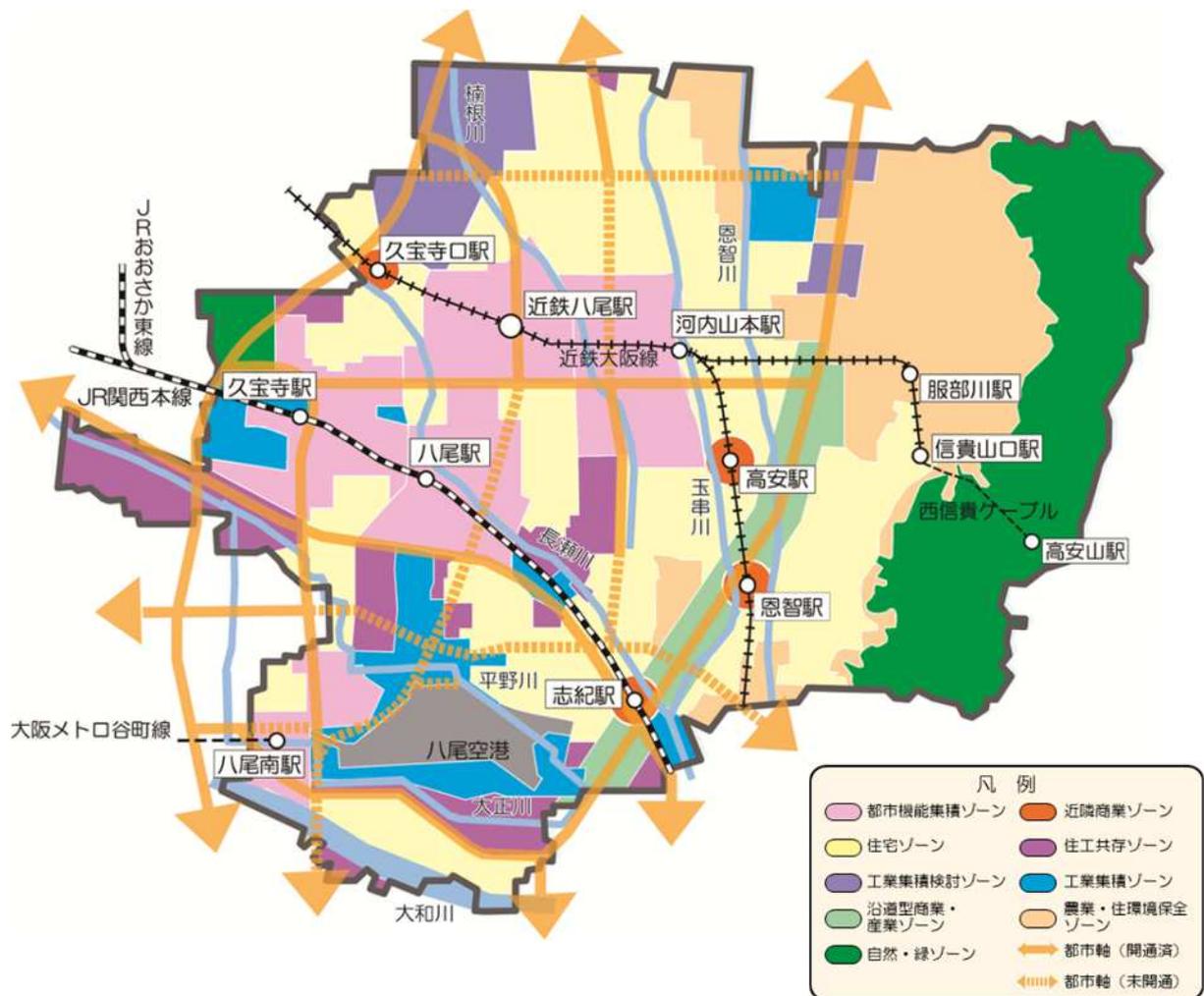


#### 4.1.4 めざす都市の姿

先に整理した本計画の基本的な方向性の実現に向けて、また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、以下のような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

図 4.2 都市計画の土地利用方針図

## 4.2 都市機能誘導及び居住誘導の考え方

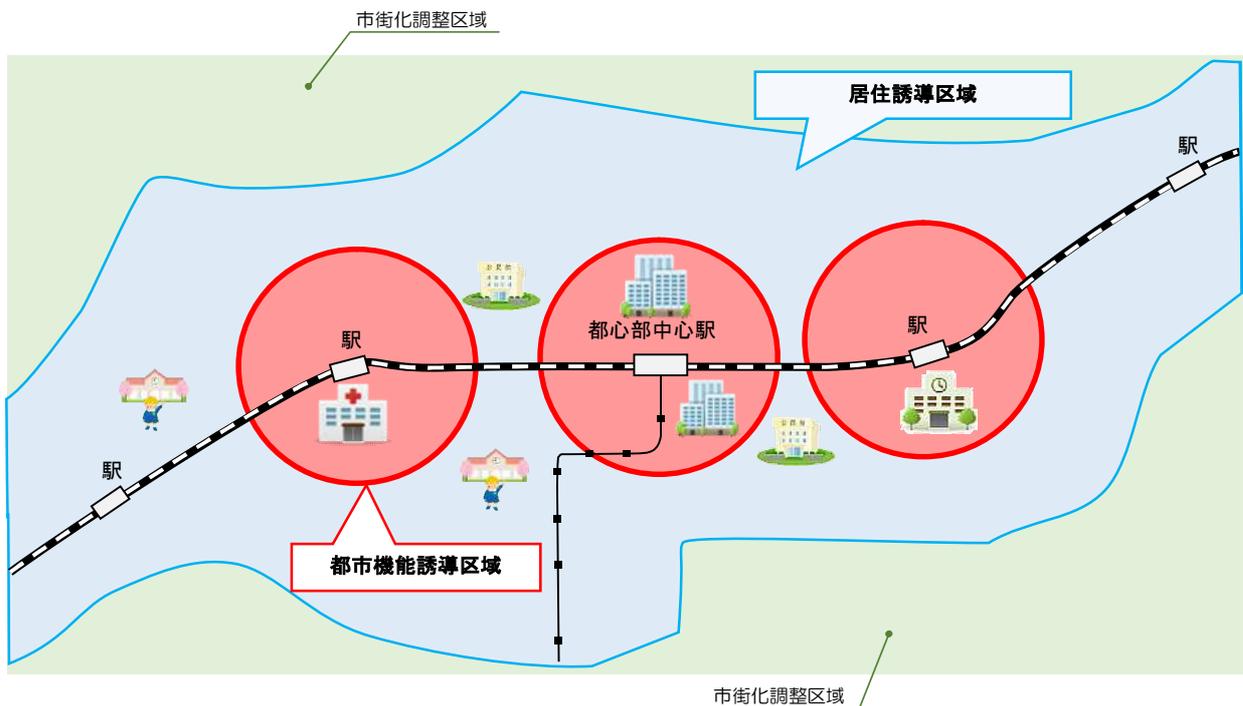
### 4.2.1 都市機能誘導及び居住誘導によりめざすまちのイメージ

本市は、現状 40 人/ha を大きく超える地域が市街化区域内に広がる過密な市街地が形成されており、将来的にも人口密度が一定維持されることが予測されています。

これらの現状を踏まえ、各拠点の個性を發揮し、持続可能なまちづくりを推進するために都市機能誘導および居住誘導において実現するまちのイメージについては次のように考えます。

都市機能誘導区域については、駅を中心とし、市全域からの利用を見込む施設が立地する地域を設定します。

また、国の考え方に基づき、居住誘導区域については、都市機能誘導区域を包含する形で設定します。



出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」掲載のイメージを加工して作成

図 4.3 都市機能誘導及び居住誘導の考え方

#### 4.2.2 施設誘導の考え方

本市は、先に設定した本計画の基本的な方向性を踏まえ、都市機能増進施設と日常サービス系施設を設定します。

#### ■本市における施設誘導のあるべき姿

##### 【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ヵ所程度、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ることができ、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を受けられる施設	—
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ることができ、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	—

## 5 都市機能誘導区域と誘導施設

### 5.1 都市機能誘導区域の設定

#### 5.1.1 都市機能誘導区域の考え方

市の現況と課題の分析を踏まえ、前章で示した立地適正化計画の方針に基づき、また国の考え方に準拠し都市機能誘導区域についての具体的な考え方を以下のとおり設定します。

表 5.1 都市機能誘導区域の考え方

	国の考え方	八尾市の考え方
望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>八尾市のにぎわいと魅力を創出・充実し、市内外へ魅力を発信する基盤を維持する区域</li> <li>①主要駅から徒歩圏（800m以内）</li> <li>②用途地域（住居専用地域を除く地域を基本とする）</li> <li>③地形地物（道路・河川・鉄道等）を境界</li> <li>④現況の都市機能の立地状況、今後の開発予定を配慮</li> </ul>

#### 5.1.2 都市機能誘導区域の詳細

先に整理した考え方に基づき、都市機能誘導区域を下記のとおり設定します。

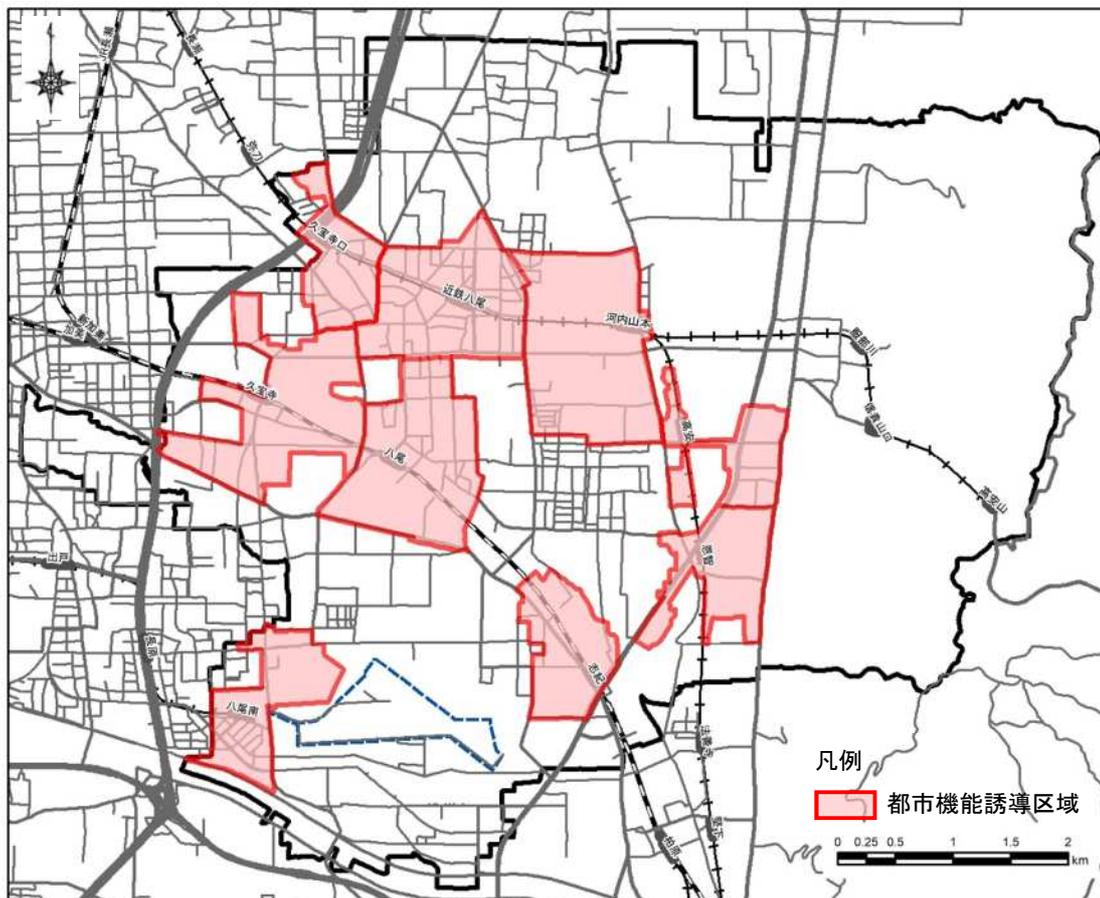


図 5.1 都市機能誘導区域

## 5.2 都市機能誘導施設の設定

### 5.2.1 主要駅周辺の現況

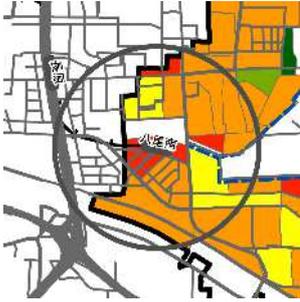
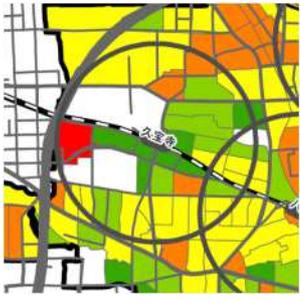
現状の主要駅周辺の人口構造や従業の状況、住宅の状況を踏まえ、拠点のめざす方向を整理します。

表 5.2 主要駅周辺の現況(平成 27(2015)年)その1

項目	近鉄八尾駅	八尾駅	河内山本駅	凡例
生産年齢の人口割合				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> 0%~20%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> 20%~50%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; margin-right: 5px;"></span> 50%~60%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; margin-right: 5px;"></span> 60%~70%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> 70%~100%未満</li> </ul>
高齢化率				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> 0%~10%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> 10%~20%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; margin-right: 5px;"></span> 20%~30%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; margin-right: 5px;"></span> 30%~50%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> 50%~100%未満</li> </ul>
他市町村への従業の割合				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> 0%~15%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; margin-right: 5px;"></span> 15%~40%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; margin-right: 5px;"></span> 40%~50%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; margin-right: 5px;"></span> 50%~60%未満</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> 60%~100%未満</li> </ul>

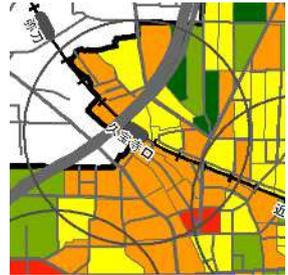
※異常値が発生しやすい人口 30 人未満の小地域及び工業専用地域は対象外としている  
出典：平成 27 (2015) 年国勢調査

表 5.3 主要駅周辺の現況(平成 27(2015)年)その2

項目	久宝寺駅	八尾南駅	凡例
生産年齢の人口割合			<ul style="list-style-type: none"> <li>0%~20%未満</li> <li>20%~50%未満</li> <li>50%~60%未満</li> <li>60%~70%未満</li> <li>70%~100%未満</li> </ul>
高齢化率			<ul style="list-style-type: none"> <li>0%~10%未満</li> <li>10%~20%未満</li> <li>20%~30%未満</li> <li>30%~50%未満</li> <li>50%~100%未満</li> </ul>
他市町村への従業の割合			<ul style="list-style-type: none"> <li>0%~15%未満</li> <li>15%~40%未満</li> <li>40%~50%未満</li> <li>50%~60%未満</li> <li>60%~100%未満</li> </ul>

※異常値が発生しやすい人口 30 人未満の小地域及び工業専用地域は対象外としている  
出典：平成 27 (2015) 年国勢調査

表 5.4 主要駅周辺の現況(平成 27(2015)年)その3

項目	久宝寺口駅	高安駅・恩智駅	志紀駅	凡例
生産年齢の人口割合				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> 0%~20%未満</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> 20%~50%未満</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 50%~60%未満</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 60%~70%未満</li> <li><span style="color: red;">■</span> 70%~100%未満</li> </ul>
高齢化率				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> 0%~10%未満</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> 10%~20%未満</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 20%~30%未満</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 30%~50%未満</li> <li><span style="color: red;">■</span> 50%~100%未満</li> </ul>
他市町村への従業の割合				<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> 0%~15%未満</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> 15%~40%未満</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 40%~50%未満</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 50%~60%未満</li> <li><span style="color: red;">■</span> 60%~100%未満</li> </ul>

※異常値が発生しやすい人口 30 人未満の小地域及び工業専用地域は対象外としている  
出典：平成 27 (2015) 年国勢調査

## 5.2.2 主要駅周辺のターゲットと方向性

先に整理した現況データから主要駅周辺地域の特徴を整理し、また総合戦略等におけるターゲットも踏まえた上で、それぞれの主要駅周辺のターゲットとめざす方向性を下記のとおり設定します。

表 5.5 主要駅周辺のターゲットとめざす方向性

項目	近鉄八尾駅	八尾駅	河内山本駅	久宝寺駅	八尾南駅
現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内でも最も鉄道の乗客数が多い駅で、北側は市内でも有数の大規模な商業施設が立地しており、市内外からの利用がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅の南側には歴史あるまちなみが広がり、駅周辺の高齢化率が比較的高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺は、高度経済成長期に整備された住宅が多い良好な郊外型住宅地であり、高齢化率が比較的高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年マンションや住宅地の開発等が進んでおり、生産年齢人口の割合が比較的高い</li> <li>交通利便性が高く、市外で就労する人の割合が比較的高い</li> <li>おおさか東線は新大阪駅まで延伸されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺は生産年齢人口の割合が比較的高い</li> <li>交通利便性が高く、市外で就労する人の割合が比較的高い</li> <li>駅前には工業団地（印刷団地、菓子団地）や企業の本社が立地するなど、身近な場所での就業の場所も充実している</li> <li>市の南部の中心となる鉄道駅である</li> </ul>



ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> <li>全市民に加え、市外からの来訪者や観光客をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧市街地から成る歴史あるまちなみを魅力としながら、現在居住する世代に加え、新たに若い世代を呼び込むために、多世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、現在居住する世代に加え、新たに良好な住宅環境を求める若い世代を呼び込むために、多世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の利便性の高い環境を活かし、市外への通勤利便性を求める若い世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> <li>さらには、延伸されたおおさか東線からの来訪者も利用する都市機能を充実することも重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市外への通勤利便性や良好な居住環境を求める若い世代をターゲットとした都市機能を維持・充実することが重要である</li> <li>市の南部エリアの中心として、必要な都市機能を維持・誘導することも重要である</li> </ul>
-------	--	---	--	--	---



区域のめざす方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
-----------	---	--	--	---	---

表 5.6 主要駅周辺のターゲットとめざす方向性

項目	久宝寺口駅	高安駅	恩智駅	志紀駅
現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺には良好な住宅地が広がっている</li> <li>・住宅地が立地する地域では高齢化率が比較的高い</li> <li>・大阪中央環状線に隣接しており、市外で就労する人の割合が比較的高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺には、高度経済成長期に整備された住宅が多い良好な郊外型住宅地が広がっている</li> <li>・近鉄沿線においては新しい住宅の立地がみられ、高齢化率が比較的低いエリアもみられる</li> <li>・生産年齢人口の割合が高い地域では市外で就労する人の割合も高くなっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅東部には良好な郊外型住宅地、西部には農地が広がっており、高齢化率が比較的高い</li> <li>・国道 170 号沿線で大規模な商業施設の立地がみられるほか、その周辺では土地区画整理事業が行われ、住宅地が広がっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅東側の国道 170 号沿線では土地区画整理事業が行われ、住宅地が広がっている</li> <li>・駅西部には、府営住宅をはじめとした集合住宅が立地しているほか、その周辺に学校や公園等の公共空間が存在しており、良好な居住環境が形成されている</li> <li>・南部には住工共存の地域が広がっている</li> <li>・交通利便性が高く、市外で就労する人の割合が比較的高い</li> </ul>



ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在居住する世代に加え、市外への通勤利便性や良好な住宅環境を求める若い世代を呼び込むために、多世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住宅環境を求める多様な世代を呼び込むために、多世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在居住する世代に加え、市外への通勤利便性や良好な住宅環境を求める若い世代を呼び込むために、多世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在居住する世代に加え、市外への通勤利便性や良好な住宅環境を求める若い世代を呼び込むために、多世代をターゲットとした都市機能を維持・誘導することが重要である</li> </ul>
-------	---	--	---	---



区域のめざす方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
-----------	---	---	---	---

### 5.2.3 都市機能誘導区域の都市機能増進施設の設定

先に整理した主要駅周辺のターゲットとめざす方向性を踏まえ、都市機能誘導区域の都市機能増進施設を下記のとおり設定します。

表 5.7 都市機能誘導区域の都市機能増進施設の設定その1

区域	ターゲット	区域のめざす方向性	都市機能増進施設	定義
近鉄八尾駅	全市民 市外からの来訪者 観光客	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される施設のうち、店舗面積が10,000㎡を超える施設
			文化交流施設(ホール機能を持つもの)	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項に規定される「劇場、音楽堂等」に該当する施設
			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)	地方自治法第4条第1項に規定のある「事務所」のうち、八尾市役所の位置に関する条例で規定される施設 地域保健法第5条第1項及び第18条第1項に規定される施設
			子育て支援施設(総合的な相談窓口機能を有する施設)	児童福祉法21条の9に規定される事業を総合的に行う複合施設
八尾駅	周辺に住む多世代の市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)のうち、日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設
河内山本駅	周辺に住む多世代の市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)のうち、日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設
			医療施設(病床数100床以上の病院)	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、内科・外科およびその他の複数診療科目を有し、かつ病床数が100床以上の施設
			スポーツ系施設(健康増進につながる社会体育施設)	八尾市の条例に規定される社会体育施設
久宝寺駅	周辺に住む若い世代の市民 市外からの来訪者	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)のうち、日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設
			医療施設(病床数100床以上の病院)	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、内科・外科およびその他の複数診療科目を有し、かつ病床数が100床以上の施設
			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)	日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)のうち「スポーツ施設提供業」に位置づけられる産業を行う施設のうち、複数の競技を行う場を提供するもの
八尾南駅	周辺に住む若い世代の市民 南部エリアに住む市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される施設のうち、店舗面積が10,000㎡を超え、かつ業務機能を有する施設
			医療施設(病床数100床以上の病院)	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、内科・外科およびその他の複数診療科目を有し、かつ病床数が100床以上の施設
			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)	日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)のうち「スポーツ施設提供業」に位置づけられる産業を行う施設のうち、複数の競技を行う場を提供するもの

表 5.8 都市機能誘導区域の都市機能増進施設の設定その2

区域	ターゲット	区域のめざす方向性	都市機能増進施設	定義
久宝寺口駅	周辺に住む若い世代の市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)のうち、日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設
	周辺に住む多世代の市民			
高安駅	周辺に住む多世代の市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)のうち、日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設
			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)	日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)のうち「スポーツ施設提供業」に位置づけられる産業を行う施設のうち、複数の競技を行う場を提供するもの
恩智駅	周辺に住む若い世代の市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される施設のうち、店舗面積が10,000㎡を超える施設
	周辺に住む多世代の市民		医療施設(病床数100床以上の病院)	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、内科・外科およびその他の複数診療科目を有し、かつ病床数が100床以上の施設
			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)	日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)のうち「スポーツ施設提供業」に位置づけられる産業を行う施設のうち、複数の競技を行う場を提供するもの
志紀駅	周辺に住む若い世代の市民	・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)	大規模小売店立地法第2条第2項に規定される店舗面積1,000㎡を超える商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)のうち、日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)の中で、総合スーパーとして位置づけられる施設
	周辺に住む多世代の市民		医療施設(病床数100床以上の病院)	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、内科・外科およびその他の複数診療科目を有し、かつ病床数が100床以上の施設
			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)	日本標準産業分類(平成25(2013)年10月改定)のうち「スポーツ施設提供業」に位置づけられる産業を行う施設のうち、複数の競技を行う場を提供するもの

## 6 居住誘導区域と誘導施設

### 6.1 居住誘導区域の設定

#### 6.1.1 居住誘導区域の考え方

本市では現状 40 人/ha を大きく超える人口の過密な市街地を形成する地域が市街化区域全域、さらには市街化調整区域にも広がっており、将来的にも人口密度は一定維持されることが予測されます。こうした状況を踏まえ、居住誘導においては、人口密度の維持だけを目的とするのではなく、立地適正化の方向性に掲げた「地域の顔としての都市機能の集約及び都市基盤整備」「多様なニーズに応じた良好な住環境の確保」「工場の操業環境と居住環境との両立」「持続可能な地域のまちづくり」「災害等に対する安全性の確保」の実現をめざし、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。

ただし、市街化調整区域については、都市再生特別措置法において居住誘導区域に含まないこととされている区域ですが、本市においてはその多くで過密な市街地が形成されているうえ、農地や豊かな自然環境、現在も残る貴重な歴史資産の保全等を進めるべき地域であるため、居住誘導区域ではありませんが、今後も引き続きこれらの地域を支える方々の住環境の維持に努めます。

表 6.1 居住誘導区域の考え方

国の考え方 (都市計画運用指針の位置づけのうち、 本市において該当するもの)		八尾市の考え方
居住誘導区域に 含まない区域	・市街化調整区域	・同左
原則として、 居住誘導区域に 含まない区域	・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。） ・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	・同左
慎重に判断を 行うことが望ましい 区域	・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	・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。 ※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。
	・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。）	・同左

災害リスクの高い地域としては、国・自治体が定めるレッドゾーン・イエローゾーンと呼ばれる区域が挙げられ、これらの地域については可能な限り居住誘導区域から除外するほか、災害のリスクが高い地域を居住誘導区域に定める場合には、本計画において防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むこととしています。

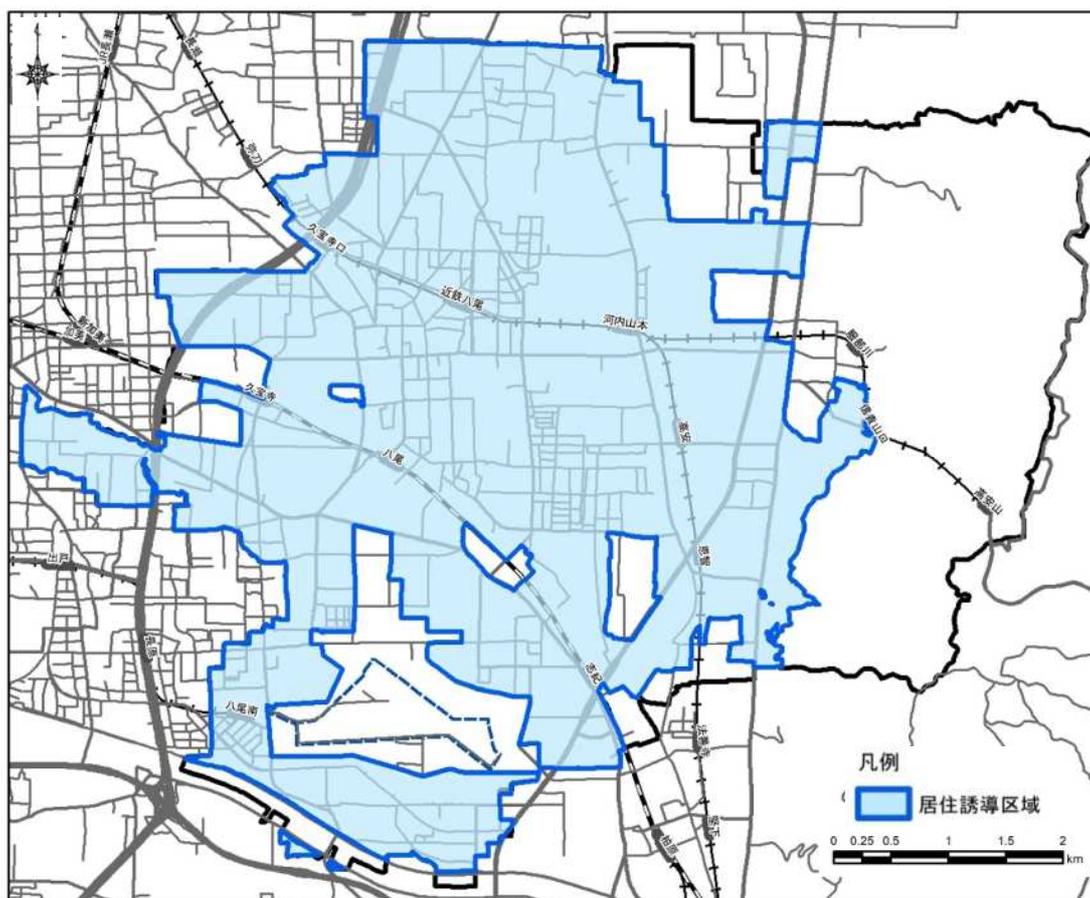
表 6.2 レッドゾーン・イエローゾーンについて

区域		指定	(参考) 行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や 開発行為等の 規制あり	災害危険区域 (崖崩れ、出水等) <建築基準法>	地方公共団体	・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第 39 条第 2 項)
	土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域 等における土砂災害 防災対策の推進に関 する法律>	都道府県知事	・特別警戒区域内において、都市計画法第 4 条第 12 項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしてしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 10 条第 1 項) ※制限用途：住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法>	国土交通大臣、 農林水産大臣	・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第 18 条第 1 項) ・のり切り(長さ 3m)、切土(直高 2m) など
	急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	都道府県知事	・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第 7 条第 1 項) ・のり切り(長さ 3m)、切土(直高 2m) など
イエローゾーン →建築や開発行為 等の規制はなく、 区域内の警戒避難 体制の整備等を 求めている	浸水想定区域 <水防法>	(洪水) 国土交通大臣、 都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、 市町村長 (高潮) 都道府県知事	なし
	土砂災害警戒区域 <土砂災害警戒区域等 における土砂災害 防 災対策の推進に関す る法律>	都道府県知事	なし
	都市洪水想定区域 都市浸水想定区域 <特定都市河川浸水 被害対策法>	国土交通大臣、 都道府県知事 等	なし

出典：国土交通省 HP

## 6.1.2 居住誘導区域の詳細

先に整理した考え方に基づき、居住誘導区域を下記のとおり設定します。



※居住誘導区域内には、生産緑地地区に指定されているものや地区計画、個別の法令や都市計画等の各計画において住宅の建築が規制されている地域といった、居住を誘導するのに適さない地域は図示していません。

図 6.1 居住誘導区域

## 6.2 日常サービス系施設の設定

### 6.2.1 居住誘導区域の日常サービス系施設の設定

先に整理した施設誘導の考え方を踏まえつつ、日常サービス系施設を下記のとおり設定します。

国の考え方では、日常サービス系施設<sup>\*</sup>は、必ずしも都市の中心拠点等のみに誘導することが適当でないことも考えられることが示されています。

この国の考え方を踏まえて、日常サービス系施設は、居住誘導区域にあるものとします。なお、これらの施設については小学校区単位で維持・誘導していくものであるため、必要に応じて施設を維持・誘導するなど、全市的な地域活力の維持に努めます。

表 6.3 居住誘導区域の日常サービス系施設の設定

区域	ターゲット	区域のめざす方向性	日常サービス系施設	定義
居住誘導区域	周辺の地域住民	身近な地域で利用する都市機能を交通ネットワークの周辺へ維持・誘導する	子育て支援施設 (認定こども園)	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条の6に規定される施設
			行政機能施設等 (コミュニティセンター等)	地方自治法第155条第1項に規定のある「支所又は出張所」のうち八尾市役所出張所設置条例第2条に規定される施設 八尾市立コミュニティセンター条例第1条に規定される施設 八尾市立人権コミュニティセンター条例第1条に規定される施設

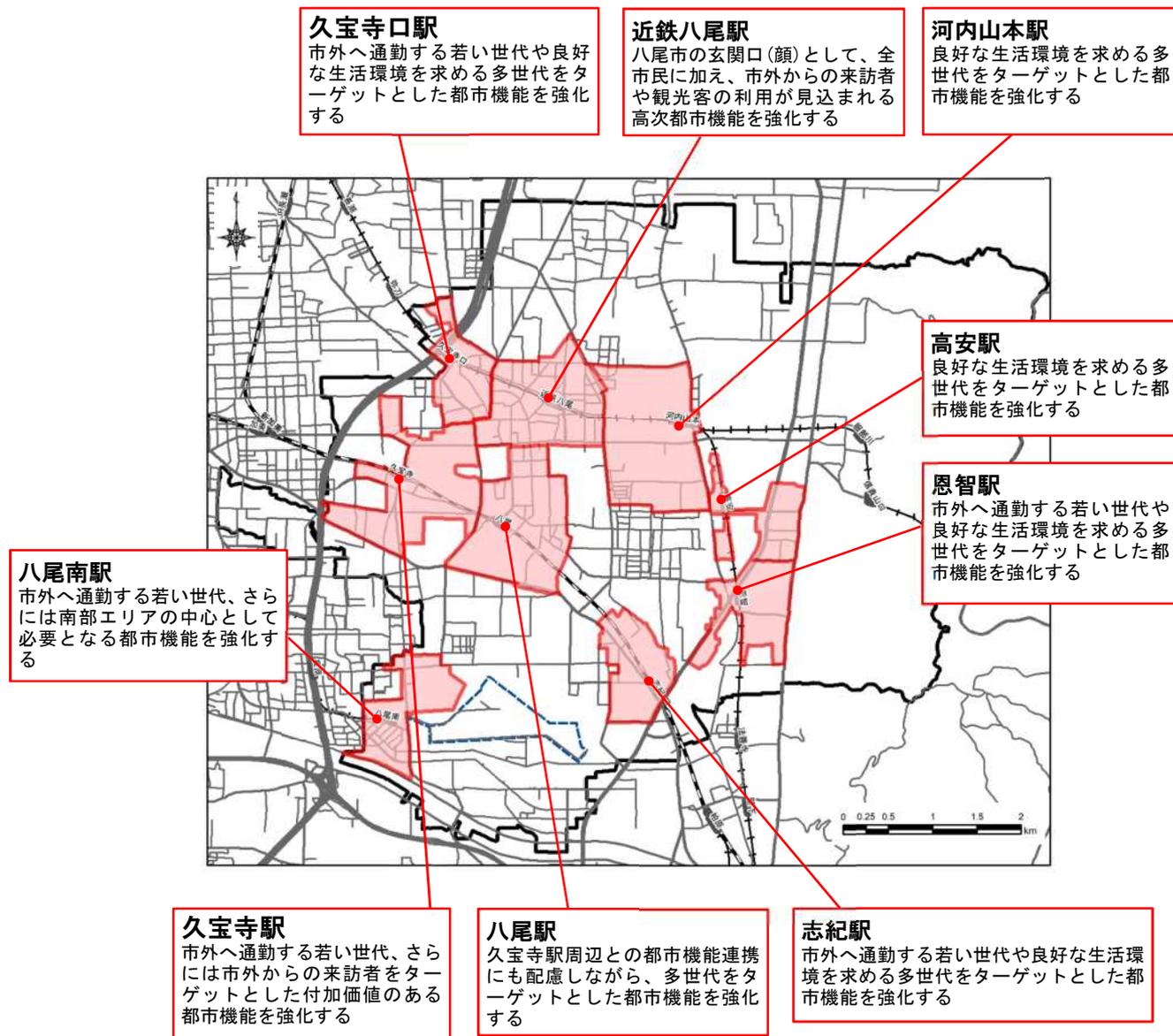
※日常サービス系施設・・・保育所、診療所、通所介護施設など、住民が日常的に利用する施設で、住まいの身近に配置することにより、居住誘導区域への居住の誘導に資するもの。

## 7 都市機能誘導等によりめざすまちの姿

先に整理した都市機能誘導区域への都市機能増進施設の設定と小学校区におけるコミュニティの活性化によってめざすまちの姿を以下に整理します。

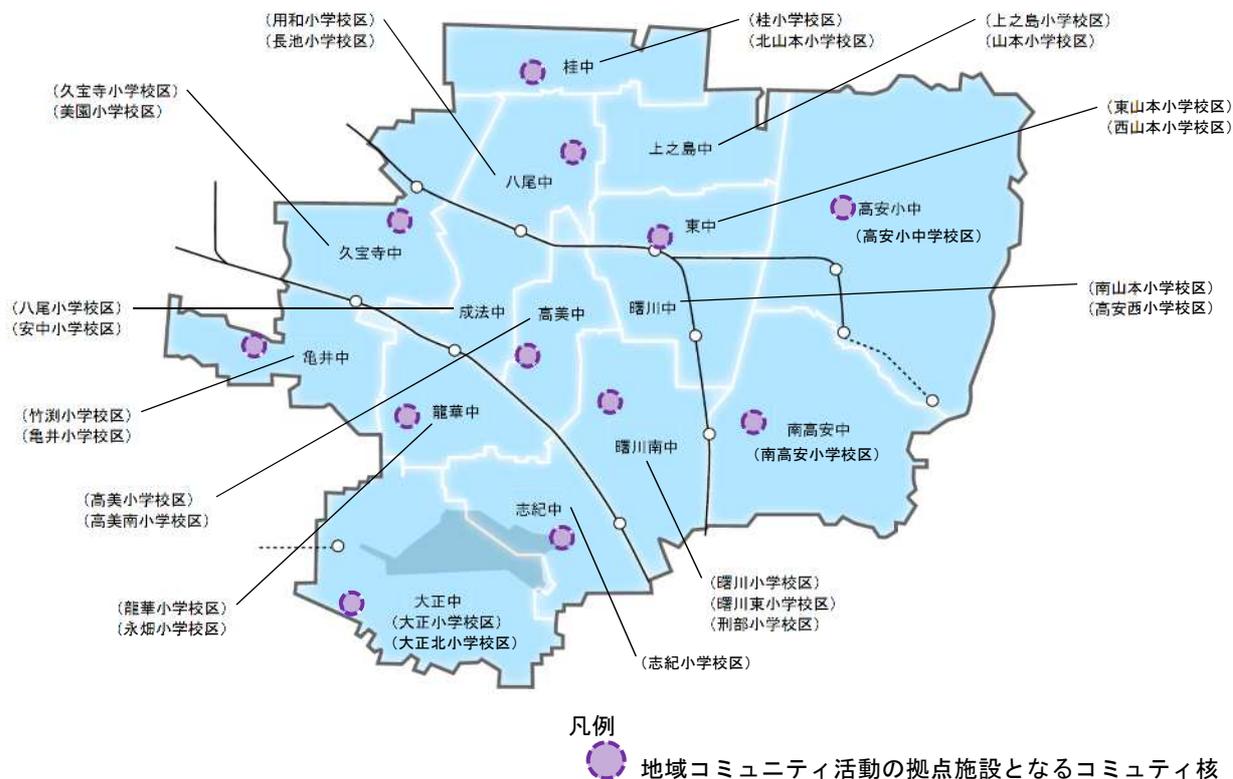
### ■都市機能誘導区域への都市機能誘導

主要駅周辺区域における「地域の顔づくり」の推進



## ■小学校区単位のコミュニティの活性化

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における地域コミュニティ活性化の拠点機能を高めます。



都市機能の誘導や地域力を活かした市民主体のまちづくりにより  
**「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」**  
 をめざします

## 8 防災指針

### 8.1 防災指針の目的

近年、土砂災害や水害が頻発し、全国各地で甚大な被害をもたらしています。本市においても、土砂災害や風水害が懸念されています。

水害ハザードエリアの視点では、本市の内陸部では寝屋川流域内河川の氾濫や内水浸水、東部山麓エリアでは土砂災害、国道 25 号以南の地域では大和川の氾濫が想定されています。

このような中、現状のハード面の取り組みとして、水害ハザードエリアの寝屋川流域では大阪府が「寝屋川流域総合対策治水対策」、東部山麓エリアでは大阪府が「土砂災害対策」、大和川流域では国土交通省が「大和川水系流域治水プロジェクト」を実施しており、治水及び治山事業を計画的に推進しています。

なお、地震災害に対しては、「八尾市耐震改修促進計画（改定版）」を基に、耐震化への取り組みが進められています。

次にソフト面の取り組みとしては、本市が「やお防災マップ」を発行し、寝屋川流域内の河川（恩智川、楠根川、平野川、第二寝屋川）並びに大和川において、大雨により洪水が発生した場合に予測される浸水状況と避難場所等を示すとともに、南海トラフ大地震及び生駒断層帯地震による推定震度分布図、被害想定及び液状化マップ等を作成し、万一の場合の大災害に備え、注意喚起等を行い、対策の周知に努めています。

こうした中、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。

さらなる取り組みとしては、ハード面である「災害に強いまちづくり」及びソフト面である「災害に強いひとづくり」を基本的な方針として掲げ、両輪にて防災対策の充実を図ります。

とりわけ、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及び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するとともに、災害発生時や危機事象の情報共有に最適な防災システムを活用することで、災害時の被害軽減に努めます。加えて、立ち退き避難が必要である大和川の氾濫への避難対策として、国道 25 号以北への「広域避難」についても、小学校区単位にて地区居住者等が作成する「地区防災計画」の策定の中で制度の検討を行っていきます。

## 8.2 想定される災害と災害の履歴

本市における災害では、南海トラフ地震、生駒断層帯地震及び台風による暴風雨をはじめ、梅雨前線等による集中豪雨が懸念されています。また、過去にも大規模な自然災害に見舞われており、今後も自然災害への対応が必要です。

### ■本市における想定災害（自然災害）

#### 1. 地震災害

- ・地震の規模（大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書（平成19年3月））
  - 直下型地震 生駒断層帯地震 M7.3～7.7（市域の震度6弱～7）
  - 海溝型地震 南海トラフ巨大地震 M9.0～9.1（市域の震度5強～6弱）
- ・想定される被災事象
  - （1）人的被害、家屋、都市施設の損壊等
  - （2）地震に伴う多発的、広域的火災

#### 2. 風水害

- （1）台風や集中豪雨による河川の氾濫、浸水及びため池の破堤等
- （2）台風に伴う強風による家屋の倒壊等
- （3）低湿地域等の排水不良による浸水等
- （4）山麓地域における山崩れ、地すべり、土石流、急傾斜地崩壊等
- （5）突風・竜巻による家屋被害等

出典：八尾市地域防災計画より一部抜粋

### ■地震災害の履歴

市域に影響を及ぼした大地震は、宝永南海地震（宝永4年10月4日（旧暦）：1707年10月28日）で、現在の八尾市域にあたる弓削町、久宝寺町で震度7であったと推定されています（新編日本被害地震総覧[増補改訂版416-1995]〔東京大学出版会〕：図153-1 宝永地震の震度分布より）。

また、阪神・淡路大震災で見られた「震災の帯」の要因と考えられている地震基盤の大きな食い違いが、八尾市においても南北に走る生駒断層で見られることから、地震動が増幅される可能性があります。

## ■風水害の履歴

市に大きな被害をもたらした風水害は、台風による暴風雨をはじめ、梅雨前線等による集中豪雨が多くなっています。昭和 25 年以降の記録によると、2,000 戸以上の浸水被害をもたらしたものが 6 回、土砂災害は 7 回記録されています。

浸水被害については、昭和 40 年代、50 年代に多発しています。これは、人口が急増した時期であり、浸水被害の発生しやすい大和川の氾濫原であった低地での開発が進んだこと等が原因であり、近年では、下水道整備が進んだことにより、水害が発生する頻度は低くなってきています。

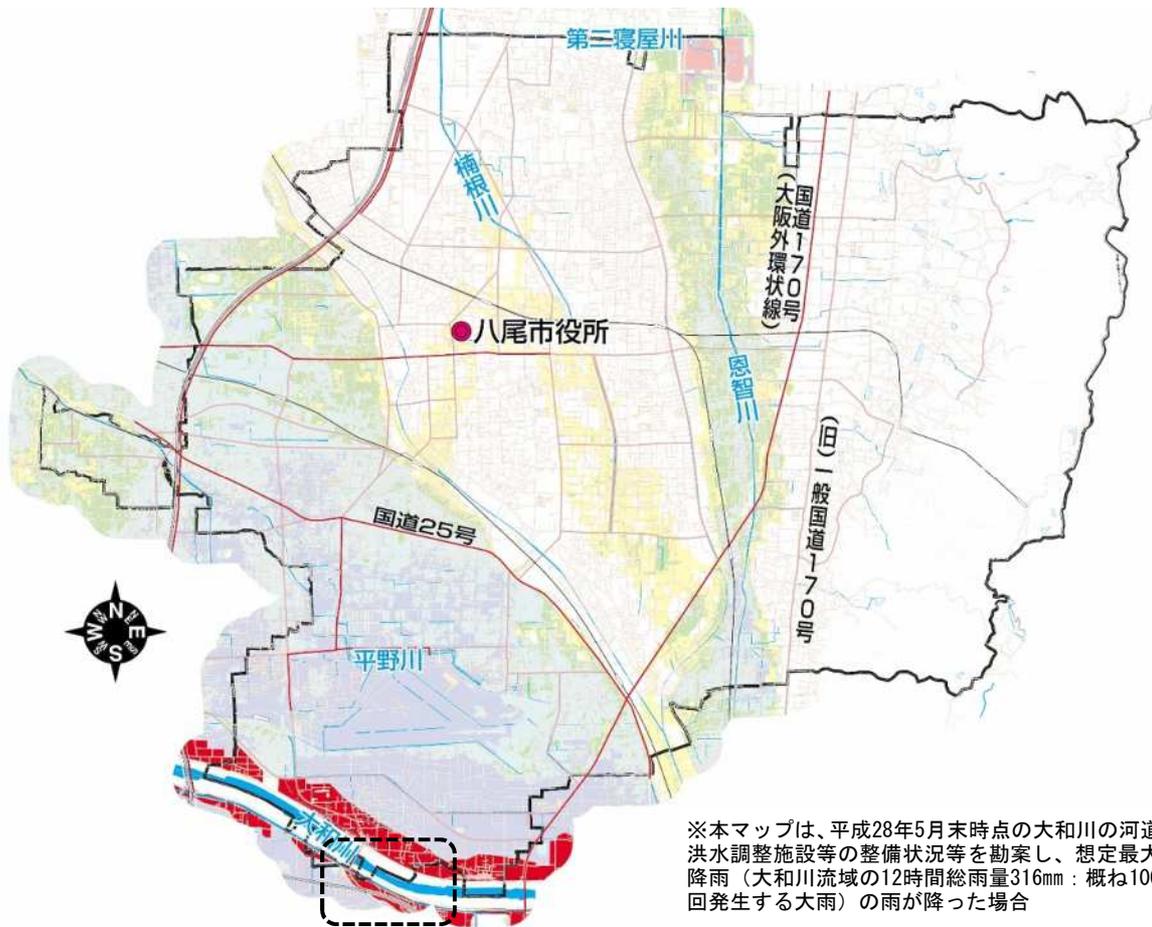
土砂災害については、東部の山地・丘陵で発生しており、これらの地域における急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域の指定と防止工事等が進められています。



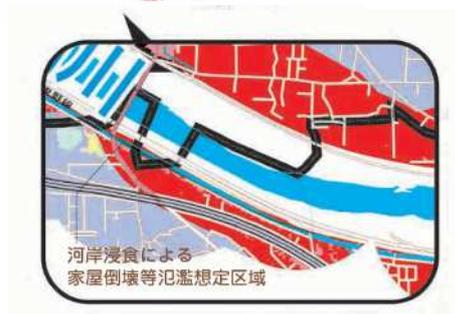
出典：やお防災マップ【令和2(2020)年】

<b>土砂災害</b> Landslide damage/土砂災害/토사재해/Danos de desmoronamento/Dịch thuật vãn bản được nhập /Thảm họa sụt lở đất	
<b>土砂災害警戒区域(がけ崩れ)</b> Landslide damage caution zone (precipice collapse)/土砂災害警戒区域(場方)/토사재해경계구역 (사면 붕괴)/Área de alerta de danos de desmoronamento (desabamento de barranco)/Khu vực cảnh báo thảm họa sụt lở đất (sụt lở đất đá)	<b>土砂災害警戒区域(土石流)</b> Landslide damage caution zone (mudslide)/土砂災害警戒区域(泥石流)/토사재해경계구역 (토석류)/Área de alerta de danos de desmoronamento (deslizamiento de tierra)/Khu vực cảnh báo thảm họa sụt lở đất (dòng mảnh vụn đất đá)
<b>特別警戒区域(がけ崩れ)</b> Special warning zone (precipice collapse)/特別警戒区域(場方)/특별경계구역 (토석류)/Área de alerta especial (desabamento de barranco)/Khu vực sụt lở đất đặc biệt (sụt lở đất đá)	<b>特別警戒区域(土石流)</b> Special warning zone (mudslide)/特別警戒区域(泥石流)/특별경계구역 (토석류)/Área de alerta especial (deslizamiento de tierra)/Khu vực sụt lở đất đặc biệt (dòng mảnh vụn đất đá)
<b>地すべり防止区域</b> Landslide prevention zone/防滑坡区域/지층 미끄러짐 방지구역/Área de prevenção de deslizamento de terra/Khu vực phòng ngừa trượt đất	<b>流域</b> Drainage basin/流域/유역/Bacia fluvial/Lưu vực

図 8.1 土砂災害・浸水想定マップ(寝屋川流域内の河川の氾濫・浸水時)



※本マップは、平成28年5月末時点の大和川の河道および洪水調整施設等の整備状況等を勘案し、想定最大規模の降雨（大和川流域の12時間総雨量316mm：概ね1000年に1回発生する大雨）の雨が降った場合



河岸浸食による  
家屋倒壊等氾濫想定区域

出典：やお防災マップ【令和2(2020)年】

**浸水深の目安**  
Guide to flood water depths / 浸水深の目安 / 浸水深の目安 / Referência de profundidade de inundações / This chart gives the basic water depth.

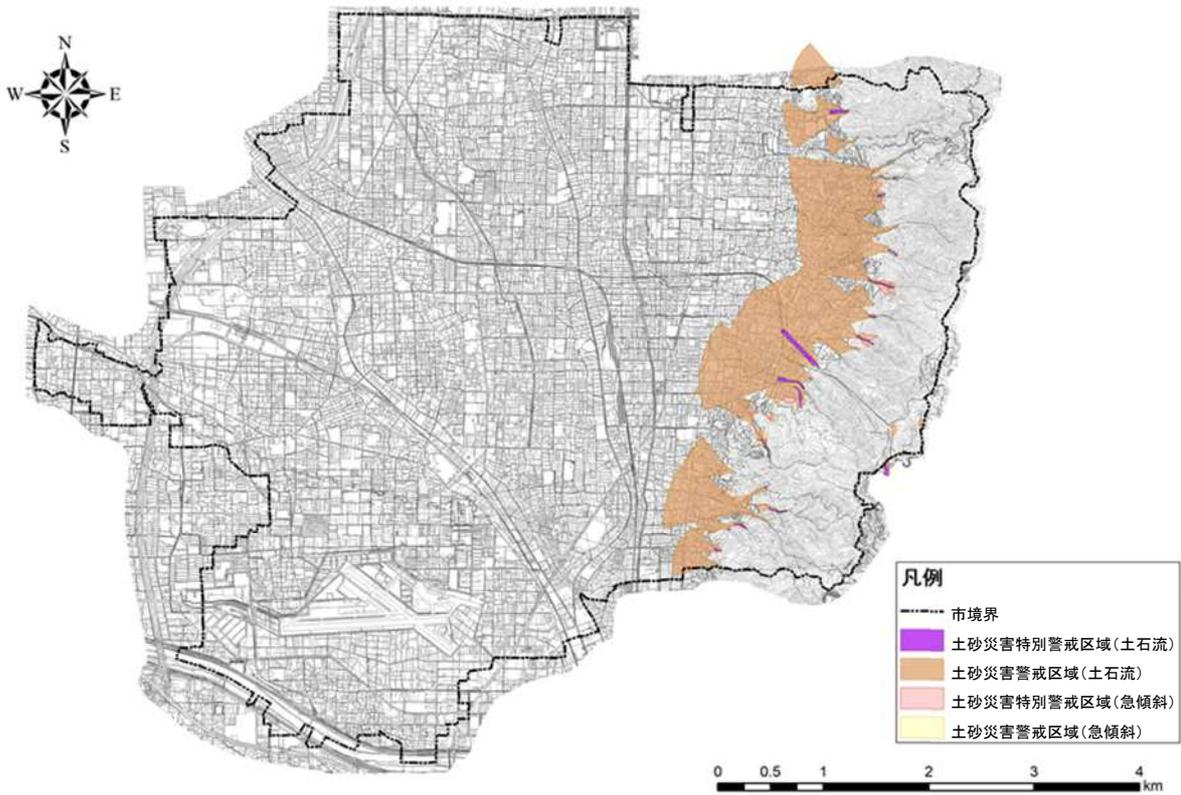
※本マップの浸水深・家屋倒壊等氾濫想定区域の配色は全てこちらの配色で統一しています。

<b>5.0m以上の区域</b> 安全な建物や避難所等へ 逃れようを避ける。	Zones with flooding of 5.0 m or higher. Do not enter buildings or evacuation sites.	<p><b>河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域</b> 家屋の基礎を支える地盤が流出し、家屋が倒壊するような河岸浸食の発生が想定され、早期の立退き避難が必要な区域。</p> <p><b>氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域</b> 木造家屋が倒壊するような浸防深域等に伴う氾濫流の発生が想定され、早期の立退き避難が必要な区域。</p>
<b>2.0～5.0m未満の区域</b> 2階以下まで退避するほか、3階以上は避難所等へ避難。	Zones with flooding of 2.0 to 4.99 m. Evacuate to the 2nd floor or lower, or evacuate to evacuation sites on the 3rd floor or higher.	
<b>1.0～2.0m未満の区域</b> 1階の扉まで退避するほか、2階以上は避難所等へ避難。	Zones with flooding of 1.0 to 1.99 m. Evacuate to the door of the 1st floor, or evacuate to evacuation sites on the 2nd floor or higher.	
<b>0.5～1.0m未満の区域</b> 大人の腰程度の高さまで浸水、2階以上は避難所等へ避難。	Zones with flooding of 0.5 to 0.99 m. Evacuate to the waist height of an adult, or evacuate to evacuation sites on the 2nd floor or higher.	
<b>0.5m未満の区域</b> お膝が浸水の高さに達して、ご電の上層まで浸水。	Zones with flooding of 0.5 m or lower. Up to the knee height of an adult. Evacuate to the upper floor of the house.	

このマップで色がついていない場所や浸水深の浅い場所でも、雨の降り方や堤防の沈壊する場所によっては、想定される浸水深よりも深くなる場合がありますので注意してください。

区域の境界は厳密ではなく、あくまでも目安であることに留意してください。

図 8.2 浸水想定マップ(大和川の氾濫)

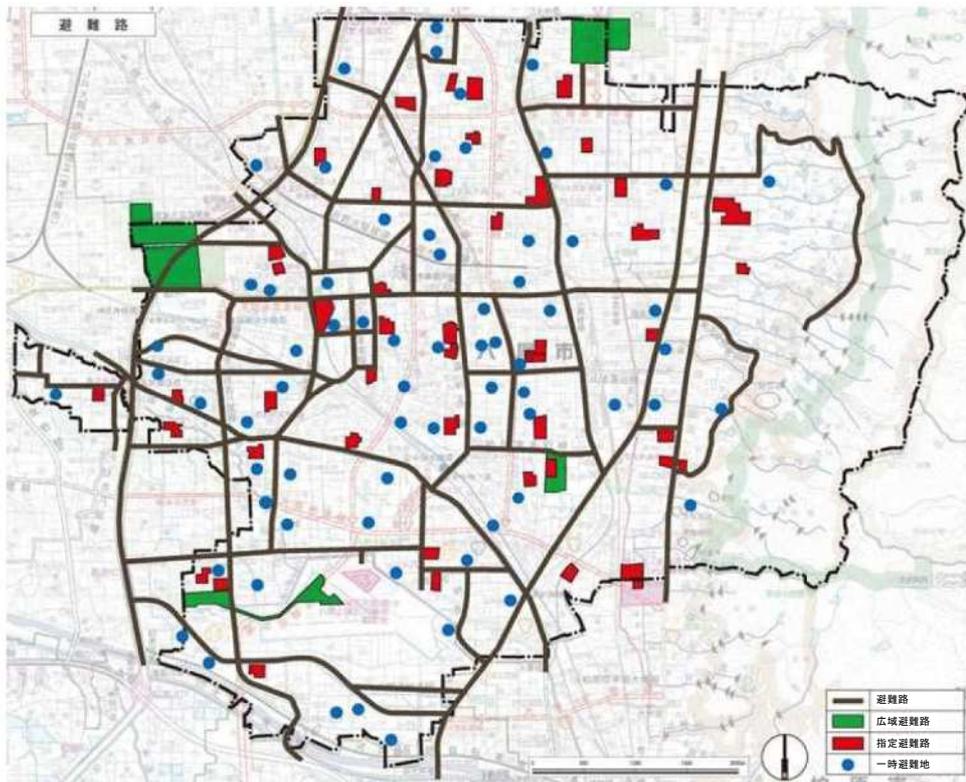


出典:国土数値情報(国土交通省)【令和元(2019)年】

図 8.3 土砂災害状況図(土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域)

○避難路の設定

本市では、災害発生時における避難場所（広域避難所・指定避難所・一時避難所）を選定するとともに、広域避難所に通じる避難路を選定しています。



出典:八尾市地域防災計画

図 8.4 避難路と一時避難地



※1 市町村が災害の状況を確実に把握できるものではない等の理由から、警戒レベル5は必ず発令される情報ではありません。  
 ※2 避難指示は、これまでの避難勧告のタイミングで発令されることになります。  
 ※3 警戒レベル3は、高齢者等以外の人も必要に応じ普段の行動を見合わせ始めたり、避難の準備をしたり、危険を感じたら自主的に避難するタイミングです。

<p>警戒レベル5は、 すでに安全な避難ができず 命が危険な状況です。 <b>警戒レベル5緊急安全確保の 発令を待ってはいけません！</b></p>	<p><u>避難勧告は廃止</u>されます。 これからは、 <b>警戒レベル4避難指示</b>で <u>危険な場所から全員避難</u> しましょう。</p>	<p>避難に時間のかかる 高齢者や障害のある人は、 <b>警戒レベル3高齢者等避難</b>で <u>危険な場所から避難</u> しましょう。</p>
--	--	--

出典：内閣府 HP

図 8.5 令和3年5月20日以降の新たな避難情報

### 8.3 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

#### 【基本的な方針に対する具体的な取り組み】

	具体的な取り組み	主体	基本的な方針
災害に強いまちづくり（ハード）	<b>市有建築物・学校施設・病院・社会福祉施設の老朽化対策・機能更新等の促進</b> 地震等の災害時に、市内にある公共施設の被害等を最小限に抑えるため、「八尾市公共施設マネジメント実施計画」において示す考え方を踏まえ、老朽化が著しい施設から優先的に修繕及び改修工事を実施します。機能更新についても、同計画に基づき、計画的な老朽化対策・機能更新等を実施します。 （関連計画：八尾市国土強靱化地域計画）	八尾市	(1) 1 (1) 2
	<b>都市基盤施設の老朽化対策</b> 計画的な都市基盤施設の整備と市民との協働による維持管理を進めます。 （関連計画：八尾市国土強靱化地域計画）	八尾市	(1) 1

	具体的な取り組み	主体	基本的な方針
災害に強いまちづくり (ハード)	<b>民間住宅・建築物の耐震化の促進等</b> 地震発生時に、民間住宅・建築物の被害等を軽減するため、耐震改修に加え、建替え、除却、住替え等さまざまな取り組みによる住宅の耐震化や多数の者が利用する建築物等の耐震化の促進を働きかけます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1)3
	<b>道路等に面する民間ブロック塀等の安全対策</b> 地震発生時におけるブロック塀の倒壊による被害の防止および避難経路の確保を目的とし、道路や避難所に指定された公園に面する危険なブロック塀などの撤去や撤去後に軽量フェンス等に改修する工事の費用に対して補助する制度を創設し、安全対策に努めます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1)3
	<b>細街路における緊急車両の通行確保</b> 地区計画に位置付けられた細街路(狭あい道路)において、地区計画制度を活用し、街区内道路の整備を行い、住環境の改善と防災上重要な避難経路の確保に取り組むために、狭あい道路整備等促進事業を推進します。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1)3
	<b>広域緊急交通路等の通行機能確保</b> 防災・減災に資する都市計画道路を整備し、国道・府道等の幹線道路と道路ネットワークの形成に取り組みます。また、災害発生直後における、市内の指定避難所等への救命救助活動や支援物資の輸送を担う緊急交通路や避難路の通行機能を確保します。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	国 大阪府 八尾市	(1)3 (1)6
	<b>災害に強いすまいとまちづくり促進区域等の整備</b> 大阪府密集市街地整備方針に基づき、災害に強いすまいとまちづくり促進区域に指定されている八尾駅周辺地区において、災害時に延焼遮断帯や避難路となり、防災性の向上が図れる都市計画道路八尾駅前線について整備を進めます。また、一時避難、救援活動拠点、火災延焼の緩衝空間となる都市公園の整備を進めます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1)3
	<b>治水対策</b> 大型台風の接近や集中豪雨等による、河川の氾濫や浸水被害から、市民の生命・財産を守るため、寝屋川流域における総合的な治水対策に取り組みます。また、河川及び貯留施設の適正管理を図ります。 下水道は、10年に1回程度の降雨を対象として、下水道施設の整備を推進し、維持管理を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1)4

	具体的な取り組み	主体	基本的な方針
災害に強いまちづくり (ハード)	<b>土砂災害対策</b> 土砂災害により住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域に存する住宅の移転及び補強対策に対し、費用の一部を補助します。また、大阪府と連携し、国に対して補助制度の拡充について要望を行います。 当該住宅の所有者に対し、土砂災害に対する危険性や補助制度の内容について周知を行います。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市 大阪府	(1) 4
	<b>避難所の確保と運営体制の確立</b> 災害発生後に、被災者の避難生活を支援するため、避難者等の発生規模と避難所等における収容人数をあらかじめ把握し、必要な避難所指定や避難所受入れ体制を確保します。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1) 5
	<b>食糧や燃料等の備蓄及び集配体制の強化</b> 避難生活が長期化した場合に必要となる生活物資について、事業者との協定締結による調達体制を整備します。また、分散備蓄体制の整備を行います。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1) 7
	<b>医薬品、医療用資器材の確保</b> 災害時多数の負傷者の発生にも十分対応可能となるよう医薬品・医療資器材の確保に努める。備蓄については、災害時医療機関においては通常時の在庫を充実することを基本とし、緊急時に円滑に調達できるよう関係団体と協定締結に努めます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(1) 7
災害に強いひとづくり (ソフト)	<b>災害医療体制の整備</b> 広域災害・救急医療情報システム（EMIS）等を用いて、医療機関の被災状況や患者受け入れ情報を一元的に把握し、速やかに大阪府等の関係機関及び市民に提供するための情報収集・伝達体制の充実を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2) 1 (2) 3
	<b>災害対策本部要員等の訓練・スキルアップ</b> 災害対策本部等の開設・運用にあたる職員や避難所開設等にあたる職員が、災害発生後に迅速かつ的確に災害対策活動が行えるよう、研修や訓練を行い、災害対応能力の強化を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2) 1 (2) 2 (2) 3
	<b>地域防災力強化に向けた消防団の活動強化</b> 老朽化している消防庁舎の立替えや機能更新を計画的に進めるとともに、高機能消防指令センターの適正な運用管理を行います。また、救急救助体制の充実をはじめ総合的な消防体制を強化します。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2) 1

	具体的な取り組み	主体	基本的な方針
災害に強い ひとづくり (ソフト)	<b>防災訓練等、市民の防災意識の向上</b> 市民の防災意識の向上を図るため、自身の安全を確保の上で地域での「共助」による防災活動にも取組めるよう、防災訓練、講演会や市ホームページなどにより啓発活動を行います。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)4
	<b>学校園における防災教育の徹底と避難体制の確保</b> 災害発生時に乳幼児・児童・生徒の身体の安全を守ることができるよう、発達段階や地域災害特性に応じた防災訓練や防災教育などの取り組みを推進します。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)5
	<b>市民への広報体制の整備・充実</b> 災害発生時に正しい情報を迅速に発信するため、平時より情報発信の事前シミュレーションを行うなど迅速かつ正確な情報発信に取り組むとともに、災害発生後、市民が必要とする情報を伝えるためプレスセンターを開設するなど各関係機関と協力・連携体制を強化し、広報体制の充実を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)5
	<b>的確な避難情報発令の判断・伝達・メディアとの連携</b> 災害が発生し、又は発生するおそれがある場合において、危険区域の住民に対して避難情報の発令を行い、安全な場所に避難させるなど人命の被害の軽減を図ります。 また、災害発生時に、あらゆる情報を迅速かつ的確に収集し、市民に的確に伝えるため、メディアとの連携体制の充実を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)5
	<b>防災拠点等の情報共有体制の整備</b> 災害対策の中核拠点となる市庁舎や消防庁舎、給水活動の拠点となる水道局、保健医療調整本部、市災害医療センター、緊急輸送拠点や指定避難所等の各防災拠点施設間における迅速な被害情報収集や正確な相互の情報伝達が行えるように無線通信施設や防災情報システムの整備及び運用の強化を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)5
	<b>地区防災計画の策定支援</b> 地域における自主防災組織や地区防災計画策定の活動を支援することにより防災力・減災力の向上を図ります。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)4 (2)5 (2)6
	<b>地盤の液状化対策の推進</b> 地震発生時に、液状化による被害を軽減するため、市内の液状化マップを「やお防災マップ(ハザードマップ)」に掲載し情報提供していきます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)5

	具体的な取り組み	主体	基本的な方針
災害に強い ひとづくり (ソフト)	<b>ハザードマップ等の作成(改訂)支援・活用</b> 地震発生時に起こりうる建物倒壊や風水害時の浸水の危険性等について、住民が正確な知識・情報を持ち、的確な避難行動につなげるため、「やお防災マップ」を改訂します。また、地区防災計画の作成を促進し、わがまち防災マップ(ハザードマップ)等の作成(改訂)を働きかけます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	八尾市	(2)5
	<b>緊急消防援助隊受入れ・消防の広域化の推進</b> 災害発生の規模やその種別等によっては、広域消防応援による消防活動が必要となることから、受援に関する計画を策定し、迅速な情報連絡体制の確立を図るとともに、受入れ体制の整備に努めます。 (関連計画：八尾市国土強靱化地域計画)	大阪府 八尾市	(2)6 (2)7

## 9 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> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市構造再編集中支援事業</li> <li>・優良建築物等整備事業（交付金）</li> <li>・民間まちづくり活動促進・普及啓発事業</li> <li>・まち再生出資（民間都市開発推進機構）</li> </ul> </div>
<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> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市構造再編集中支援事業</li> </ul> </div>

(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、移動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

## 10 目標値の設定

具体的な施策と同様に、5つの「課題解決のために考えられる誘導の方向性」に向けた施策の進捗状況や効果を検証するための目標値を設定します。

なお、目標年次は八尾市第6次総合計画とあわせて令和6（2024）年とし、同計画の見直し時点で数値目標を見直すものとします。

表 10.1 目標値の設定

課題解決のために考えられる誘導の方向性	指標	実績値 令和2年 (2020年)	数値目標 令和6年 (2024年)
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	地域が考えている方向でまちの整備が進んでいると思う市民の割合	29.3%	30.0%
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			
「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	交通不便地の解消エリア数	0箇所	7箇所
地域住民の地域交流活動を促進する	町会加入世帯率	61.7%	60.5%
災害等に対する住環境の安全性を確保する	地区防災計画策定済み地区数	0区	28地区

## 11 用語解説

### 【あ行】

#### SDGs

2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。

### 【か行】

#### 急傾斜地崩壊危険区域

崩壊する恐れのある急傾斜地で崩壊により相当数の居住者又は他の者に危害が生じる急傾斜地及び隣接する土地で、崩壊を助長又は誘発する区域。

#### 居住誘導区域

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。

#### 広域防災拠点

広域かつ大規模な災害に迅速かつ的確に対処するための拠点。具体的には、非常用食糧、毛布等を備蓄する他、救援物資の集配機能を有し、トラックやヘリコプター等による物資の輸送、応援部隊の駐屯や活動の場となる。

#### 公共施設等総合管理

市が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に管理する仕組み。

#### 工業専用地域

都市計画法に基づく用途地域の一であり、工業地として土地利用の純化を推進する地域。住宅を始め、住生活に係る建物の用途が厳しく制限される。

#### 工業地域

都市計画法に基づく用途地域の一であり、工業の利便を増進する地域。学校、ホテル、病院などの建物を建てることはできない。

#### 高次都市機能

行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど住民生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え、広域的に影響力のある機能。

### 【さ行】

#### 災害危険区域

条例などで指定することのできる、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域。

#### 採草放牧地

農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。

#### 市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

#### 市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

#### 住工混在

大規模工場等の移転や廃業等により発生した跡地がマンション等の住宅用地として活用され、住宅と工場等が混在して立地している状態。

#### 主要駅

八尾市都市計画マスタープランに位置付けられている都市拠点（p.53参照）の中心となる5駅に、近隣商業ゾーンの中心となる4駅を加えたもの。近鉄八尾駅、八尾駅、河内山本駅、久宝寺駅、八尾南駅、久宝寺口駅、高安駅、恩智駅、志紀駅が該当。

## 準工業地域

都市計画法に基づく用途地域の一つであり、住工混在が進んでいる地域のうち、主に環境の悪化をもたらす恐れがない工場等の利便を増進する地域。最も制限が緩い用途地域であり、多様な用途の建物を建てることのできる。

## 生産緑地地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。農林漁業との調整を図りながら、良好な都市環境に資するために、市街化区域内の農地等のうち、公害や災害の防止など良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公園・緑地など公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものを市が指定したもの。

## 総合スーパー

日本標準産業分類（総務省）において、衣、食、住にわたる各種の商品を小売りする事業所で、その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であって、従業者が常時 50 人以上のもの。

## 【た行】

### 多極型都市構造

複数の地域拠点がネットワークで接続されて都市を形成する構造。コンパクトシティの構造を示す代表的な類型のひとつ。

## D I D 地区

人口密度が 40 人/ha 以上の基本単位区域が互いに隣接し、その隣接した地域の人口が 5,000 人以上を有する地域で、人口集中地区とも言う。

## 地区計画

都市計画法に基づき比較的小規模の地区を対象に、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するため定められる計画。

## 都市拠点

都市の拠点のこと。八尾市都市計画マスタープランでは、「近鉄八尾駅周辺」「八尾駅」「河内山本駅」「久宝寺駅」「八尾南駅」を都市拠点と位置づけている。

## 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。

## 都市機能誘導区域

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。

## 都市機能誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、立地誘導すべき都市機能増進施設。

## 都市計画区域

都市計画法その他の関連法令の適用を受けなければならない土地の区域。

## 都市計画道路

都市の発展の方向など長期的なまちづくりの視点から一体的に計画された道路のうち、都市計画決定された道路。

## 都市公園

都市公園法に定義されるもので、都市計画区域内において地方公共団体が設置する公園や緑地。

## 都市再生特別措置法

社会の急激な変化に対応した都市を再生するために平成 14 年に定められた法律。平成 26 年の一部改正により、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援するため、立地適正化計画制度が創設された。

## 土砂災害警戒区域

土砂災害防止法に基づき、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等を行う区域。

### 【な行】

#### 日常サービス系施設

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。

#### 認定こども園

教育・保育を一体的に行う施設として、幼稚園と保育所の両方の良さを併せ持っている施設。地域の実情や保護者ニーズに合わせて、幼保連携型、幼稚園型、保育所型、地方裁量型など多様なタイプがある。

#### 農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律に基づいて知事が指定する、自然的・経済的・社会的条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当と認められている地域。原則として農用地区域内の開発行為は認められない地域。

### 【は行】

#### 保安林

水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。

### 【や行】

#### 八尾市公共施設マネジメント基本方針

本市が保有する公共施設について、今後予測される人口構成などの社会情勢や財政環境の変化、市民の価値観やニーズの多様化等を踏まえ、総合的に企画・管理・活用する方針を示した計画。

## 八尾市地域公共交通計画

市民、交通事業者、行政がともに支える公共交通ネットワークの実現をめざすための計画。

### 用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種であり、都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかに分けて土地利用を定めたもの。現時点では12種類となっている。

### 【ら行】

#### 流通業務地区

大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況にあわせて、流通業務市街地として整備する地区。トラックターミナル、鉄道の貨物駅、卸売市場、倉庫、荷さばき場などを指す。

## 八尾市立地適正化計画

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

八尾市掲載サイト  
(QR コード)

発行者 八尾市 都市整備部 都市政策課  
〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目 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/>

刊行物番号 R3-202



