

八尾市西郡地域まちづくり構想 概要版

令和8（2026）年3月

八尾市

八尾市西郡地域まちづくり構想

本市の人口は、平成3（1991）年までは緩やかな増加をたどってきましたが、それ以降は微減傾向にあり、令和7（2025）年9月末時点の人口は約25万8千人となっており、今後も人口減少・少子高齢化が進む見込みとなっています。しかしながら、そのスピードは市内一律ではなく、本市の北部に位置する西郡地域では、桂小学校区における高齢化率は令和7（2025）年3月末において40%を超え、高齢化が進行するとともに、市全体の人口減少率を大きく上回るスピードで地域内の人口減少が進んでおり、桂小学校や桂中学校の児童・生徒数においても、市内の小・中学校の中で最も少なく、少子化が顕著に表れています。

また、昭和30年代から50年代にかけて、地域の住環境等の改善を図るため整備した、公園・道路・市営住宅等の公共施設の多くは、建築後50年以上が経過し、老朽化が進んでいることから機能更新を検討する時期を迎えています。

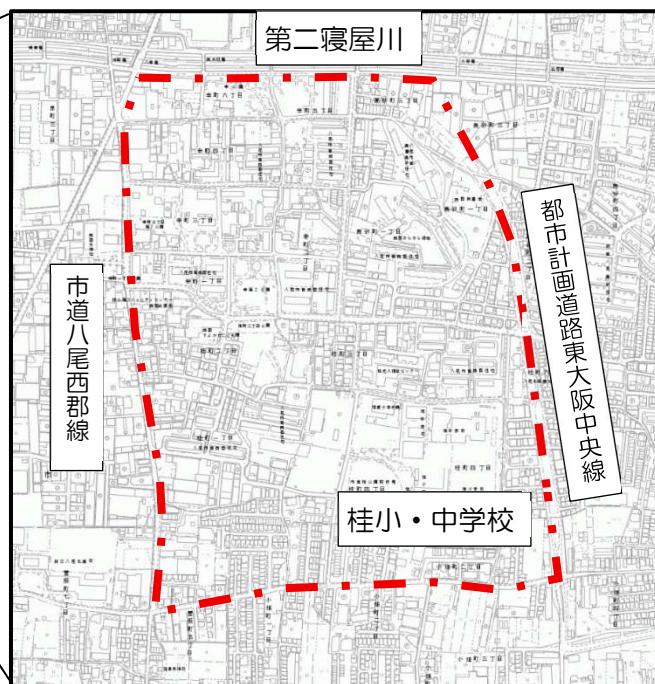
そこで、公園、道路や老朽化した公共施設、その他市有地について一体的に再編し、併せて、市営住宅の集約建替えを実施することで生まれる余剰地を有効活用して、西郡地域の新たな魅力を創出し、持続可能で賑わいのあるまちづくりを進めていくため、「八尾市西郡地域まちづくり構想」を策定しました。

1

西郡地域の現状

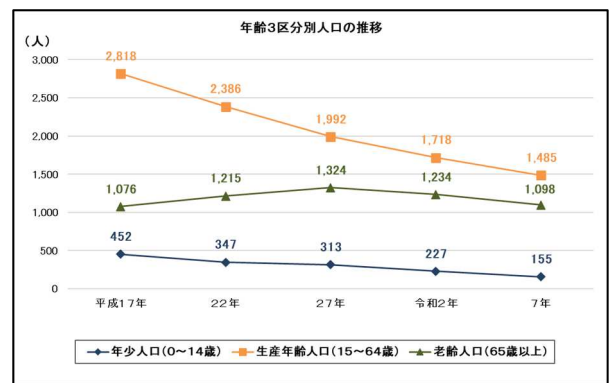
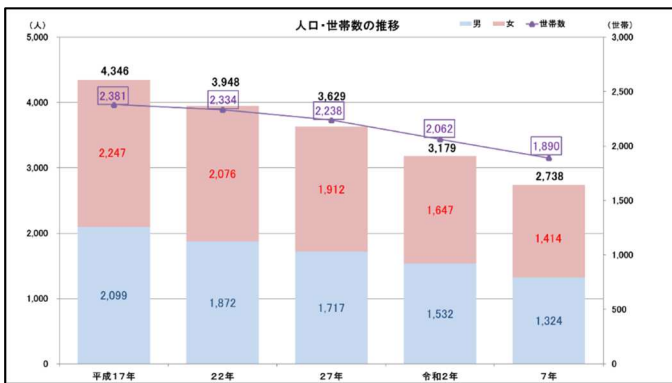
◆構想の対象範囲

西は市道八尾西郡線、東は都市計画道路東大阪中央線、北は第二寝屋川、南は桂小・中学校周辺までのエリアとします。



◆桂小学校区の人口・世帯数等の状況

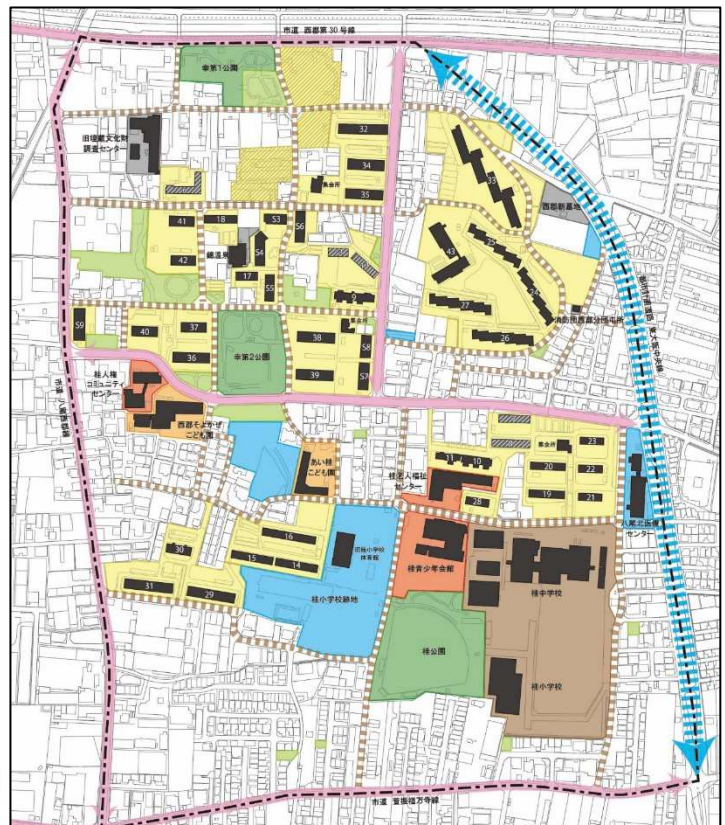
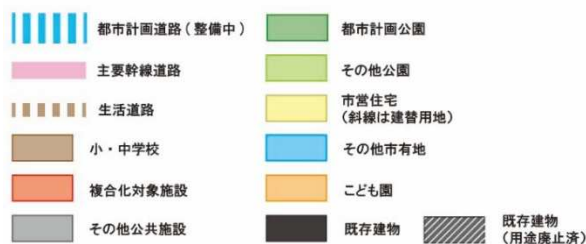
- 平成 17 (2005) 年の住民基本台帳人口は、4,346 人でしたが、減少傾向が続き、令和 7 (2025) 年で 2,738 人となっています。また、世帯数も同様に、平成 17 (2005) 年では、2,381 世帯でしたが、減少傾向が続き、令和 7 (2025) 年で 1,890 世帯となっています。
- 年少人口 (0~14 歳) は、減少傾向にあり、令和 7 (2025) 年で 155 人となっています。生産年齢人口 (15~64 歳) は、令和 7 (2025) 年で 1,485 人となっており、平成 17 (1995) 年の 2,818 人と比較すると約半数と大きく減少しています。高齢人口 (65 歳以上) は、平成 17 (1995) 年から平成 27 (2015) 年まで増加傾向でしたが、その後減少傾向となり、令和 7 (2025) 年で 1,098 人となっています。



※本構想の対象範囲の大部分が桂小学校区のため、当該人口・世帯数を掲載

◆公共施設・市有地の状況

エリア内の公共施設として、市営住宅 (黄色)、小・中学校 (茶色)、こども園 (オレンジ色) 及び桂人権コミュニティセンター、桂老人福祉センター、桂青少年会館の複合化対象施設 (赤色) 並びにその他施設として旧埋蔵文化財調査センター、錦温泉 (灰色) が配置されています。また、その他市有地 (水色) が存在します。



◆人口減少・少子高齢化**●人口減少・少子高齢化の進行**

- 西郡地域においては、人口減少と少子高齢化の進行に伴い、空き住宅や単身高齢者の増加、生活支援サービスの不足など、地域で暮らし続けるための課題が顕在化しています。八尾市全体でも、平成 2（1990）年をピークとして人口が減少傾向にあり、とりわけ生産年齢人口の減少と高齢化率の上昇が顕著です。団塊世代が 75 歳以上となる令和 7（2025）年以降は、医療・福祉分野を中心にさらなる需要の増加が見込まれます。
- 西郡地域の小・中学校は、八尾市で最も少子化が進んでいる学校であり、桂小学校の令和 7（2025）年度の入学者は、小規模特認校制度による入学者を含めても 10 名を下回る状況となっています。

●多様な住宅や生活利便施設の不足

- 本構想の対象範囲は、地域面積の半分以上が市有地で構成されており、その多くを市営住宅が占めてきたことから、民間賃貸住宅や持ち家住宅などが少ない状況にあります。
- 生活利便施設についても、人口減少等により、需要が縮小し、地域内に進出する民間サービス施設が不足しています。

**○居住地としての魅力向上**

- 地域の魅力を向上させるには、若年層や子育て世代の定住促進を図ることが重要です。例えば、賃貸住宅の整備等を通じて、子育て世代の流入・循環を促し、当該校区における児童生徒数を持続的に確保していくことが求められます。
- 市営住宅や公共施設の更新・再配置を通じて、土地の用途転換や民間活力の導入を進めるとともに、多様な住宅供給と生活利便性の向上を図り、誰もが安心して暮らし続けられる地域づくりが求められます。

◆ 公共施設の老朽化・再編

● 3施設の複合化、更新

- 西郡地域には、昭和 40～50 年代に建設された公共施設が多く、現在、建替えや更新の時期を迎えています。特に、桂人権コミュニティセンター、桂老人福祉センター及び桂青少年会館の複合化にあたっては、人権課題への対応など 3 施設の設置目的の継承を基本としつつ、時代の変化に対応できるよう整理し、相乗効果を発揮するような更新が求められます。

● 市営住宅の機能更新

- 西郡住宅は、昭和 30 年代から約 30 年間に渡り住環境整備を進める中で建設され、集約建替えや用途廃止により、戸数を減少させながら、令和 7（2025）年 3 月末時点の管理戸数は 1184 戸となっており、老朽化が著しい住宅が多くあることから、建替えや改善が課題となっています。

● 点在する公園の集約

- 規模が小さく、あまり利用されていない公園が点在しており、施設の老朽化や維持管理が課題となっています。



○ 面的な再整備による魅力向上

- 3館複合施設については、地域住民の活動の拠点、世代に関わらず広く市民が利用できる多世代交流拠点としての整備が求められます。
- 市営住宅の集約・建替えについては、地域全体を視野に入れた面的な再編・再整備が求められます。
- 新たな魅力創出に向けて、地域に点在する公園の集約化を図り、民間活力の導入も視野に入れ、多様な利用が促進される空間の創出に向けた検討が必要です。
- これらの公共施設・住宅・公園については、一体的な再編により、各施設の最適な配置や都市基盤との効果的なつながり・機能連携の検討を進め、地域住民のみならず地域外からの来訪者にとっての利便性と魅力の向上へとつながる、多角的かつ面的な都市再生を推進することが求められます。
- 各施設や都市基盤等の整備と併せて、地域内外の交流や若い世代の居住を促進する仕組みづくりを進めることで、「住みたい、住み続けたい」と感じられる地域全体の魅力向上を図ることが必要です。

3

まちの将来像

◆まちづくりのコンセプト

『安全安心な居住』と『交流から生まれる賑わい』で 新たな魅力が生まれるまち

人口減少・少子高齢化が進み、地域住民のつながりが希薄化していく中において、地域の北側は主に若者世代を中心とした居住人口の増加を図り、誰もが安心して暮らし続けられるまちをめざします。

また、地域の南側は主に公園や複合施設の整備、民間活力によるまちづくりを進め、多様な世代が地域に関わり交流することで、賑わいのあるまちをめざします。

『居住』と『交流』の視点でのまちづくりを進め、地域内外の多様な人が、互いに理解し尊重し合い、日々の暮らしや様々な活動、活躍の場で自分らしくいきいきと輝き、将来にわたって住み続けたい、訪れたいような魅力あるまちをめざします。

◆まちづくりの方針

地域内の居住環境の 整備・魅力向上

- ・地域内の道路整備、公共用地(公園)の集約等による居住地としての新たな魅力向上
- ・未利用地や今後新たに発生する余剰地を活用した地域内の暮らしを支える民間活力による新たなサービス機能等

多様な世代の利用に つながる公共施設の 集約・更新

- ・地域内外の多様な世代が利用し、交流することができる公共施設の集約・複合化による機能更新

住み続けられる定住 魅力のある住宅供給

- ・市営住宅の更新や民間等の住宅供給により安全・安心に暮らせる住環境を維持、向上
- ・多様な世代の居住促進による地域の活性化

◆土地利用の方針

①市営住宅の集約・建替えによる段階的な土地利用

- ・地域南側の市営住宅については、集約・建替えにより余剰地を生み出すことで民間活力によるまちづくりを進め、地域の活性化につなげます。
- ・地域北側の市営住宅については、計画的に機能更新を進めることで生じる余剰地を多様な住宅供給地として活用を図ります。

②未利用地等の活用による公共施設の更新

- ・既存の未利用地等を活用することで、老朽化した公共施設の集約・複合化を行います。
- ・複合施設については、地域のコミュニティの拠点とするとともに、世代に関わらず地域周辺からの利用、交流を促進する施設として整備します。

③民間施設の誘導と都市基盤の整備

- ・市営住宅の段階的な集約・建替えにより生まれた余剰地において、地域内外のニーズに対応したサービス提供を行う民間事業者を誘導します。
- ・地域内に点在する公園を集約し、地域内外の多様な世代が利用し、交流することができる公園を整備するとともに、市営住宅をはじめとする公共施設や地域内にある様々な緑地空間を有機的につなぐことにより回遊性を高め、居心地が良く歩きたくなるような空間を形成します。また、面的な整備に合わせて、利便性を高める地域内主要道路を設定し、道路等の都市基盤の整備を進めます。

◆ゾーンの説明

【安全・安心・居住ゾーン】

- ・誰もが安全に安心して快適に暮らし続けることができるよう戸建て住宅や民間賃貸住宅等の様々なニーズに応える多様な形態の魅力ある住宅を供給するゾーンとして、市営住宅については、計画的な機能更新を図ります。

※居住誘導重点エリア

市営住宅、公園、公共施設の段階的な集約により生じた余剰地は、民間への売却等による戸建て住宅や賃貸住宅等の供給を重点的に実施します。長期的に活用する市営住宅ストックについては、主に若年層に向けた住宅として多様な供給方法を検討し、居住誘導を図ります。

【公園・防災・スポーツゾーン】

- ・平時は憩いや運動、遊びや多世代交流を楽しむことができる場となるゾーンとして、憩いや地域交流の場であるとともに、イベントや屋内外でのスポーツを楽しめる施設など地域内外からの利用が図られる緑豊かな空間等の整備により、「公園の賑わい創出」「市民の健康増進」を図ります。
- ・また、災害時に必要となる機能などを備えることで、防災力の向上を図ります。

【教育ゾーン】

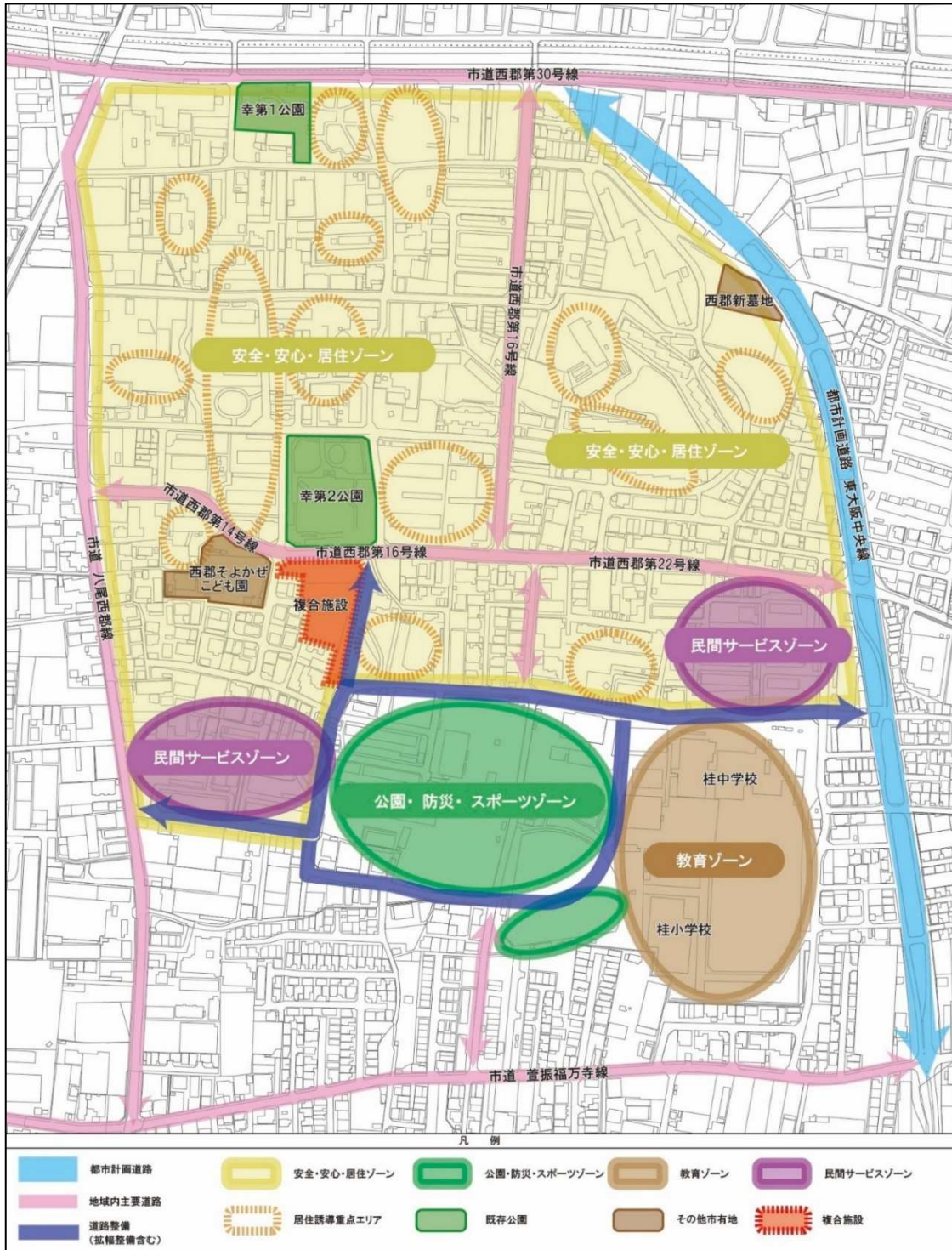
- ・桂小学校及び桂中学校からなる学びの拠点となるゾーンとして、よりよい子どもたちの学習、生活環境の向上を図ります。

【民間サービスゾーン】

- ・市営住宅の集約、建替えにより生まれる余剰地を中心に、まとまった一定規模の土地に民間事業者を誘致し、生活利便サービスや健康・医療等サービスの提供を図ります。

5

ゾーニング図（おおむね 25 年後を想定）



◆複合施設の建設場所

桂人権コミュニティセンター、桂老人福祉センター及び桂青少年会館を複合化した施設については、

視点1) 早期における施設建設が可能な場所

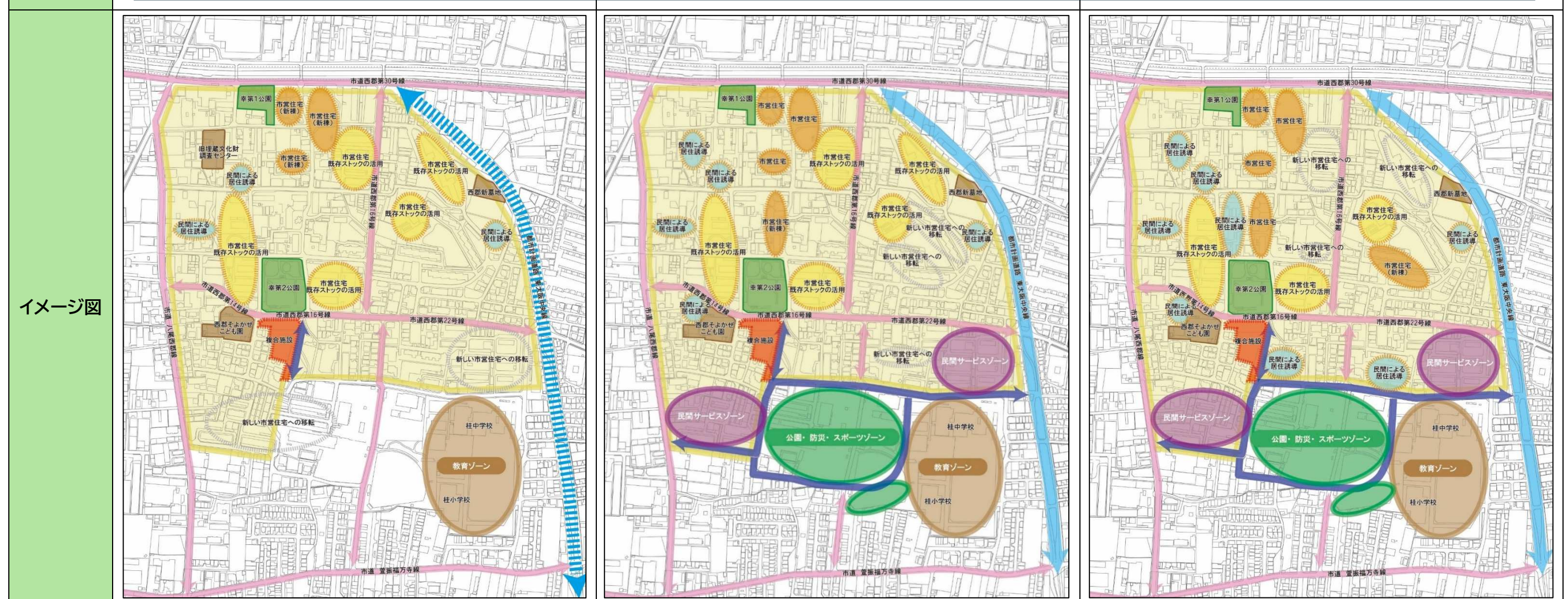
視点2) 地域内外からのアクセスが容易な場所

視点3) 各ゾーンの結節点となる場所

の3つの視点から、『市営住宅1～3号館跡地と桂町二丁目公園』の一部を敷地として建設することとします。

6 段階整備のイメージ

	第1STEP(概ね5年程度)	第2STEP(概ね15年程度)	第3STEP(概ね25年程度)
公共施設 (建物)	複合施設の建設		
市営住宅		市営住宅の集約・建替え	
		長期活用可能な市営住宅を活用した新たな世帯の入居を図る	
道路	複合施設周辺の道路整備	地域内主要道路の整備(公園、民間サービス)	
低未利用 地及び 跡地活用		大規模公園の整備	
		サービス提供を行う民間事業者の誘致	
		民間による住宅(分譲・賃貸)の誘導	

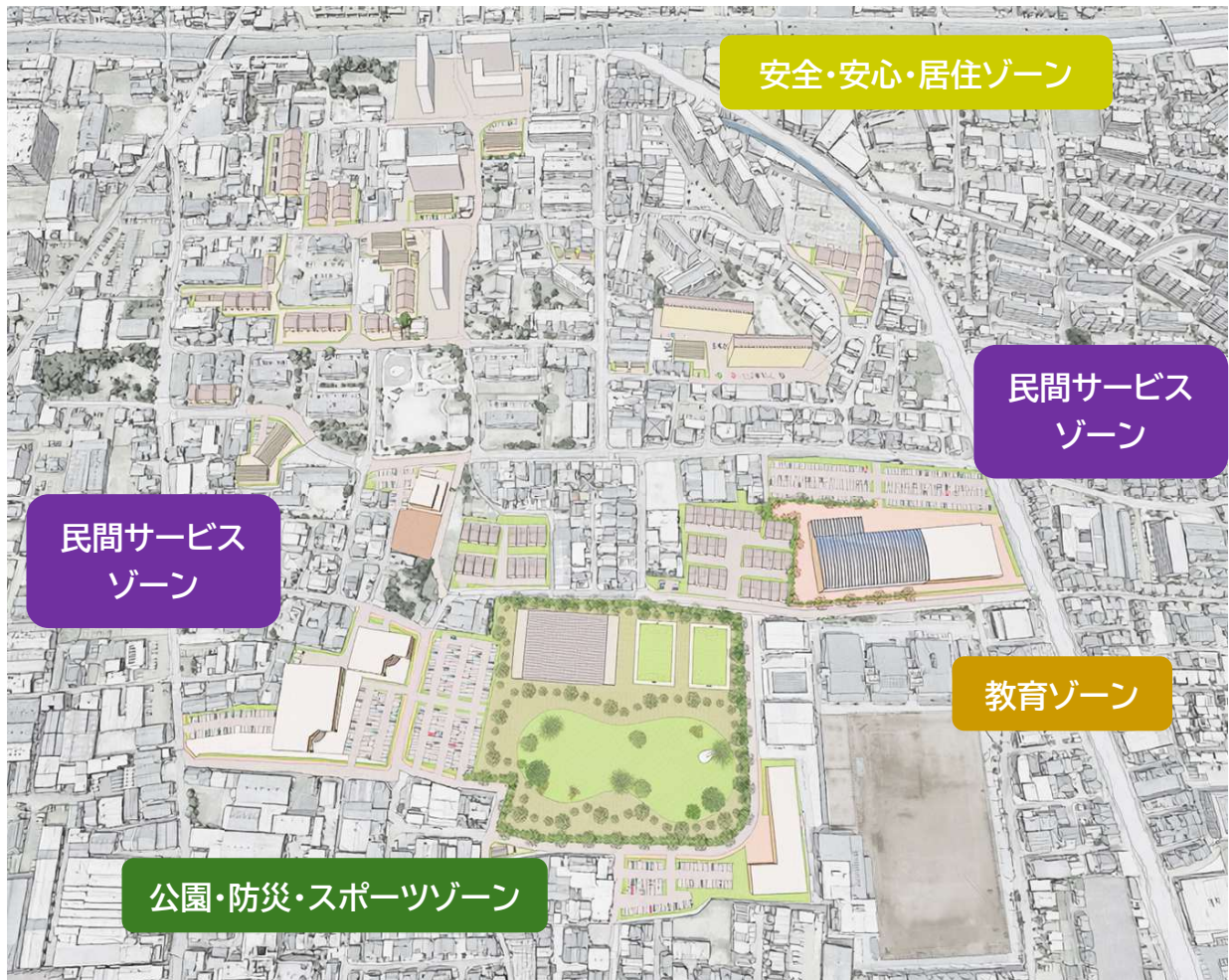


◆今後の取り組みに向けて

本構想の推進にあたっては、多くの部局が関連することから、各部局間の情報共有を図り、共通認識をもって事業を進めるとともに、包括的に進捗管理をしていくこととします。

また、本構想を推進していくため、国、大阪府等の関係機関との連携を図るとともに、ワークショップやアンケート等を通じていただいた様々な意見も参考にしながら、市民をはじめ、企業、団体等の産官学が連携を図り、相互に協力しながら、人口減少・少子高齢化の改善に向けたソフト施策も同時に進めることにより、地域が抱える多岐にわたる課題の解決につながるよう、事業の推進に取り組んでいきます。

◆イメージ図



※ゾーニング図に沿った土地利用をイメージ化したものです。

八尾市西郡地域まちづくり構想 概要版

令和8（2026）年3月発行

発行者 八尾市 政策企画部 政策推進課

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

TEL (072) 924-3816

FAX (072) 924-3570

E-mail seisakusuisin@city.yao.osaka.jp

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

刊行物番号 R7-205