

八尾市西郡地域まちづくり構想

令和8（2026）年3月

八尾市

はじめに

わが国では、平成 20（2008）年に総人口（約 1 億 2,808 万人）のピークをむかえ、その後は人口減少だけではなく少子高齢化が同時に進行する社会となっています。本市においても、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 千人となっています。本市の人口は、引き続き、減少傾向にあり、第 2 期八尾市人口ビジョン・総合戦略においても、25 年後の令和 32（2050）年には、国や本市の取り組み等による合計特殊出生率の改善等を想定した人口を 23 万人としています。

今後ますます人口減少が進む見込みであり、市内各地域のまちづくりや具体的な土地利用等については、各地域に所在する公共施設、公有地の現状等に鑑みつつ、社会経済情勢の変化や周辺環境、立地ニーズ等に対応し、地域ごとに総合的に進めていくことが求められています。

このような状況の中、本市の人口減少や少子高齢化のスピードは市内一律ではなく、市の中心街から離れた北部エリアや東部エリアほど人口減少や少子高齢化が進んでいる傾向にあります。特に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。

西郡地域では、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、公園・道路等の整備、市営住宅の建設、桂隣保館（現・桂人権コミュニティセンター）、桂老人福祉センター、桂青少年会館など多くの公共施設を整備してきました。

これら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。すでに市営住宅の一部住棟では集約建替えや住戸改善等を実施しているほか、桂人権コミュニティセンター、桂老人福祉センターおよび桂青少年会館の 3 館を複合的に機能更新していくための検討も始まっています。

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。本構想では、西郡地域が将来めざすべきまちの将来像と、その実現に向けた土地利用の方針やゾーニング、まちづくりのロードマップ等を示しています。

今後、西郡地域においては、「居住」と「交流」の視点でまちづくりを進め、地域内外の多様な人が互いに尊重し合い、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くなる、訪れたいくなるような魅力あるまちをめざしていきます。

もくじ

1.西郡地域の現状	1
(1) 位置	1
(2) 人口・世帯数等の状況	3
(3) 西郡地域のまちづくりに関連する計画	5
(4) 都市計画	24
(5) 公共施設（分布、諸元）	25
(6) 民間施設（分布）	29
(7) 交通（バス・乗合タクシー）	30
2.まちづくりの考え方	31
(1) まちづくりの課題	31
(2) まちの将来像	33
(3) 土地利用の考え方	34
(4) ロードマップ（段階整備のイメージ）	38
3.まちづくりの考え方に関する意見聴取	42
(1) アンケート調査①	42
(2) アンケート調査②	45
(3) ワークショップ	48
(4) 民間事業者ヒアリング	51
4.まちづくりの進め方	54
(1) 今後の取り組みに向けて	54
(2) イメージ図	55

1 西郡地域の現状

(1) 位置

本市の市域は、東西に9.2km、南北に7.4km、周囲40.37km、面積は約41.72km²となっており、市内全域が都市計画区域となっています。また、都市計画区域のうち、市街化区域面積は、27.66km²、市街化調整区域は、14.06km²となっています。

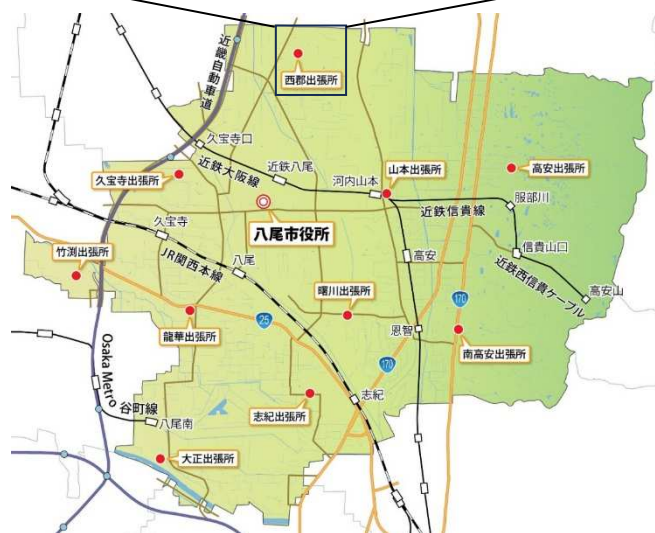
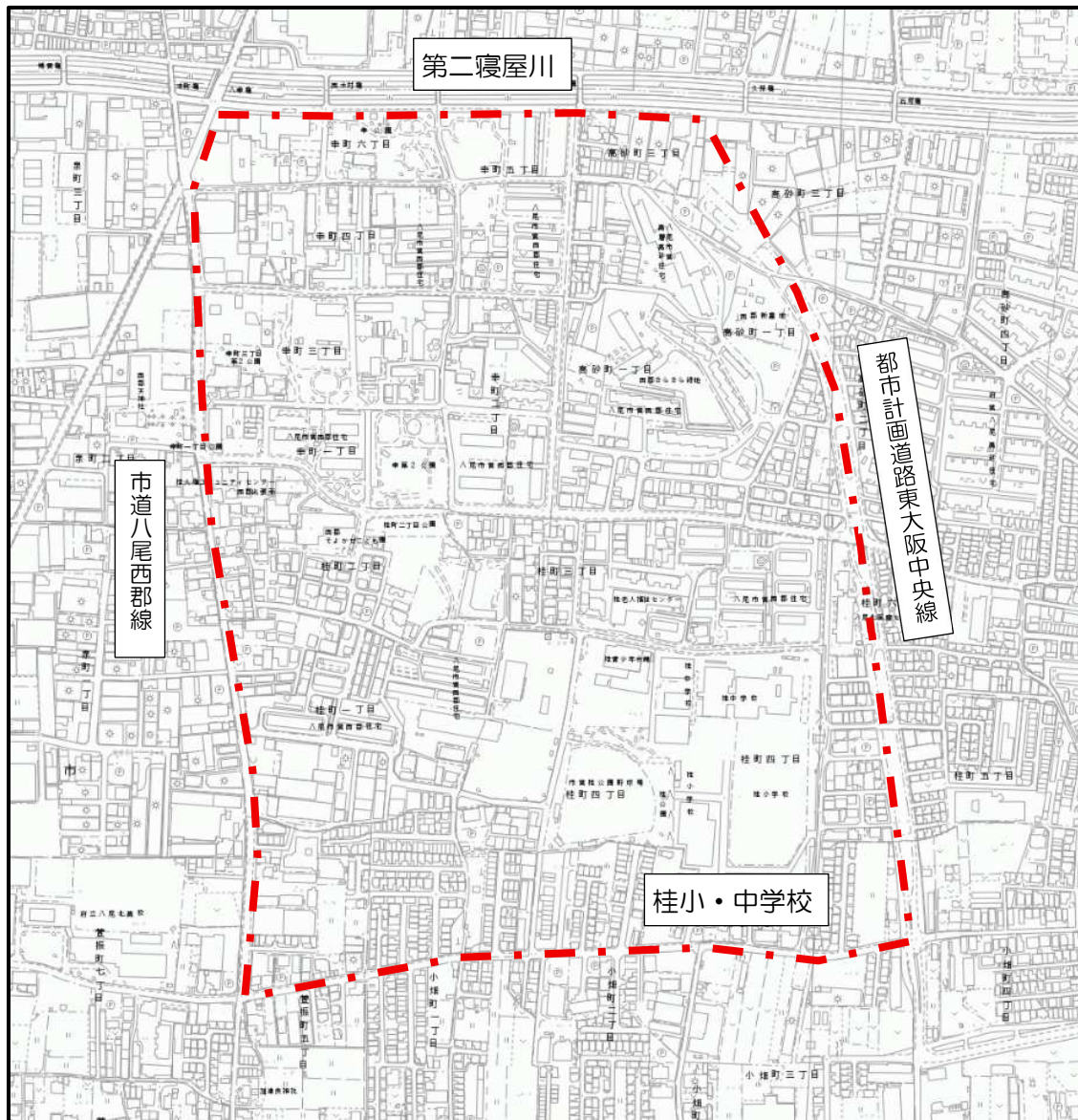
参考資料：八尾市の都市計画

■八尾市域図



本構想における対象範囲は、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。

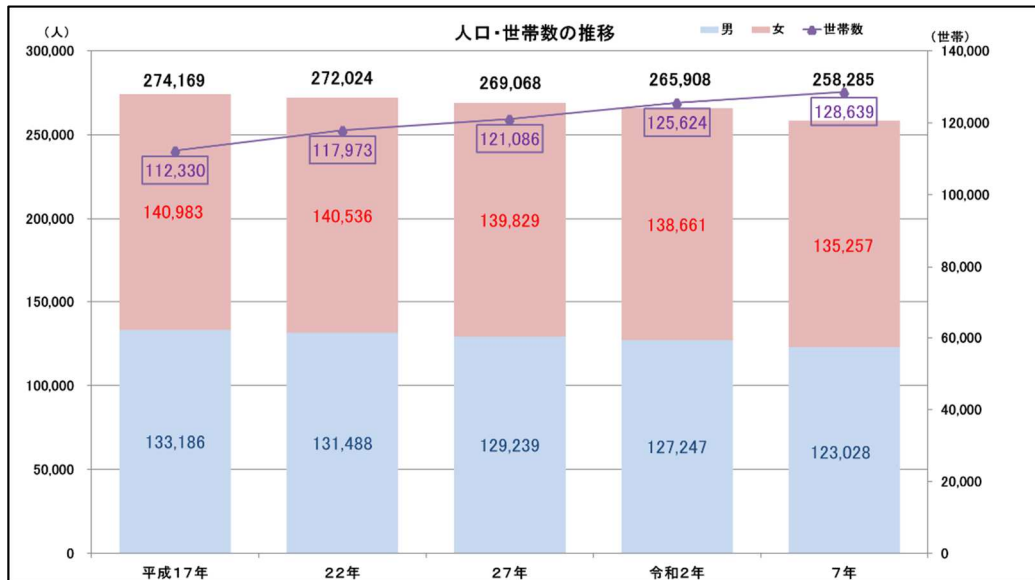
■対象範囲の位置図



(2) 人口・世帯数等の状況

①八尾市の人口・世帯数の推移

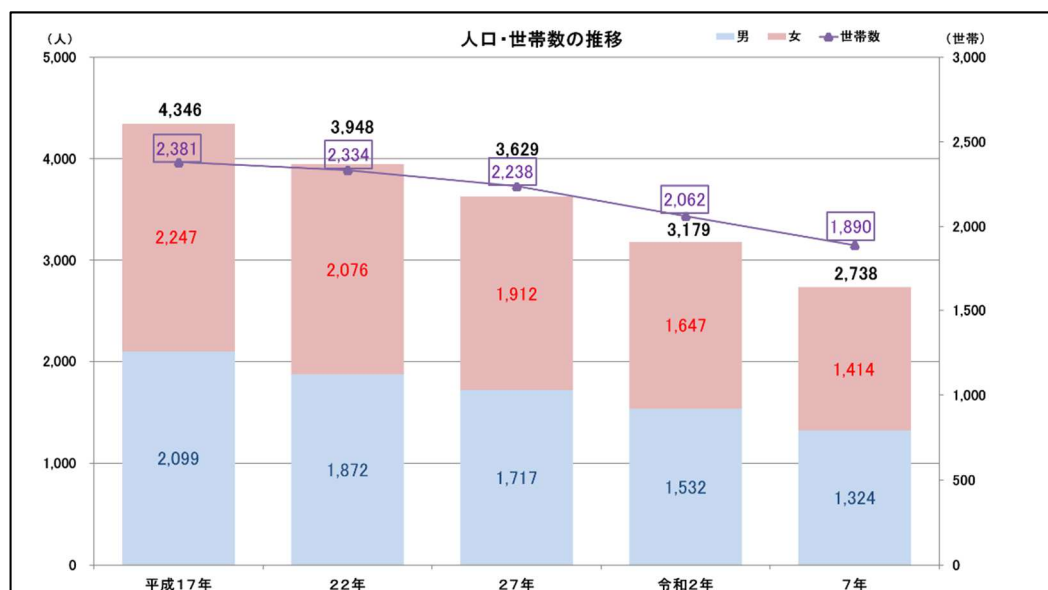
平成 17 (2005) 年の住民基本台帳人口は、274,169 人でしたが、減少傾向が続き、令和 7 (2025) 年で 258,285 人となっています。一方、世帯数は増加傾向が続き、平成 17 (2005) 年では、112,330 世帯でしたが、令和 7 (2025) 年で 128,639 世帯となっています。



出典：各年 3 月 31 日現在住民基本台帳人口

②桂小学校区の人口・世帯数の推移

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。



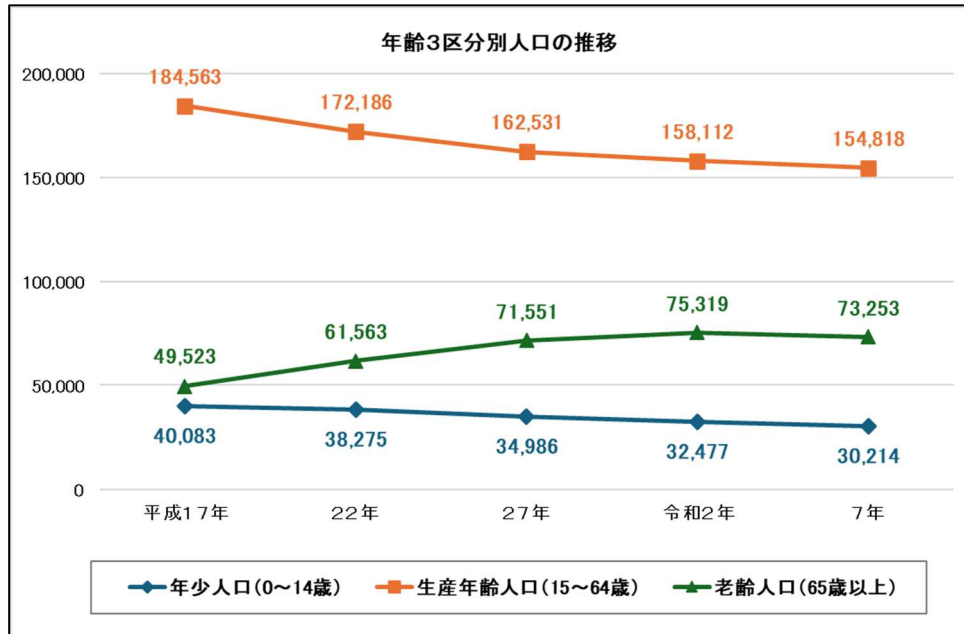
出典：各年 3 月 31 日現在住民基本台帳人口

※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

③八尾市の年齢区分別人口の推移

年少人口（0～14歳）は、令和7（2025）年で30,214人、生産年齢人口（15～64歳）は、令和7（2025）年で154,818人となっており、いずれも減少傾向が続いています。

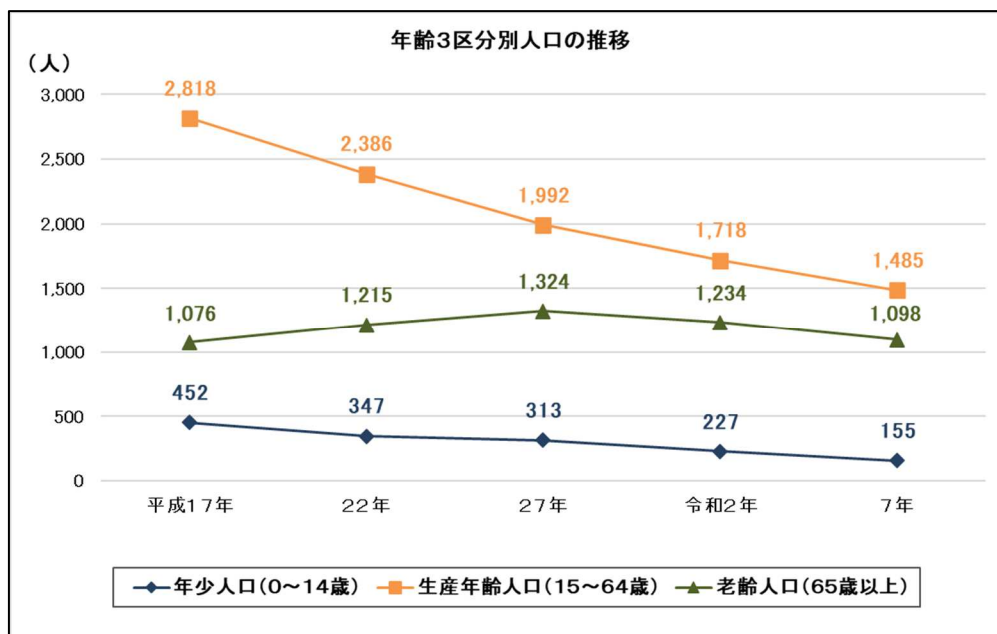
一方、高齢人口（65歳以上）は、平成17（1995）年から令和2（2020）年まで増加傾向でしたが、その後減少傾向となり、令和7（2025）年で73,253人となっています。



出典：各年3月31日現在住民基本台帳人口

④桂小学校区の年齢区分別人口の推移

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。



出典：各年3月31日現在における住民基本台帳人口

※本構想の対象範囲の大部分が桂小学校区のため、当該年齢区分別人口を掲載

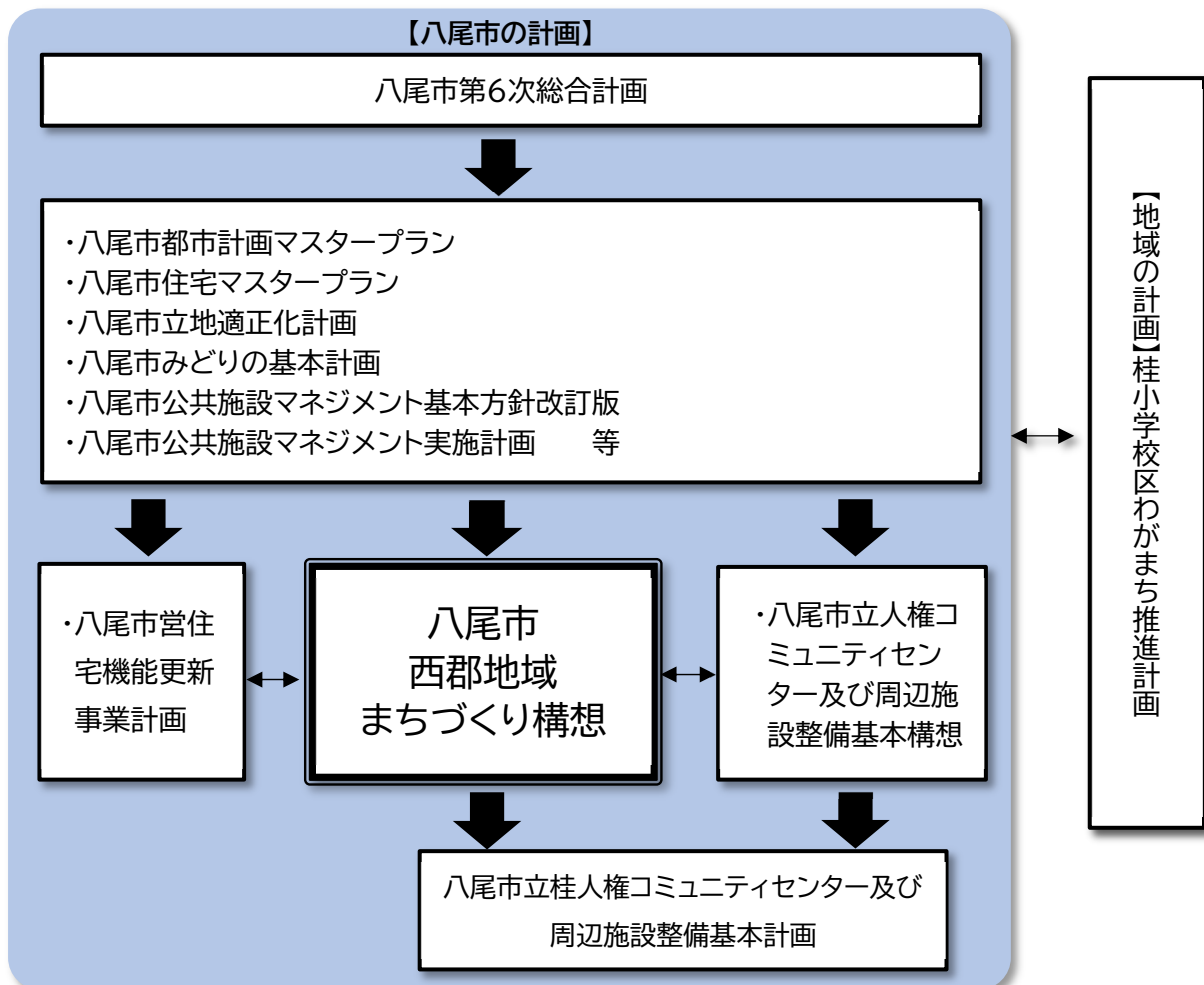
(3) 西郡地域のまちづくりに関連する計画

本構想の上位の計画としては、本市のまちづくりの指針である「八尾市第6次総合計画」や「八尾市都市計画マスタープラン」、「八尾市立地適正化計画」をはじめ、住まい・まちづくりに関する住宅政策全般の課題に対応する「八尾市住宅マスタープラン」、公共施設の総合的かつ計画的な管理を行うための基本方針である「八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版（八尾市公共施設等総合管理計画）」「八尾市公共施設マネジメント実施計画」「八尾市みどりの基本計画」があります。

関連する計画として、建設後50年以上が経過する桂人権コミュニティセンター及び安中人権コミュニティセンターについて、必要な機能を整理したうえで、周辺の公共施設も含めて機能更新の方向性をとりまとめた「八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想」、本地域に多く立地する市営住宅のストックの効率的な整備・管理等を推進する「八尾市営住宅機能更新事業計画」があります。

また校区まちづくり協議会を中心とする「地域」が主体となって地域のまちづくりを進めていくために、校区内の市民の想いやまちづくりの方向性などをまとめた「桂小学校区わがまち推進計画」があります。

本構想はこれら上位計画・関連計画との連携、整合を図っていきます。



①八尾市第6次総合計画（令和3（2021）年2月策定）後期基本計画（令和7（2025）年3月策定）

将来における八尾市のあるべき姿と進むべき方向についての基本的な指針であり、総合的・計画的にまちづくりを進めるために策定したものです。

本市では、令和3（2021）年2月に第6次総合計画『八尾新時代しあわせ成長プラン』を市民とともに策定し、令和10（2028）年度を目標年次として、将来都市像である「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」の実現に向けたまちづくりを進めていくこととしています。

■八尾市第6次総合計画

【総合計画策定の視点（第2章）】

人口減少と少子高齢化、安全安心な暮らしへの関心、地域コミュニティの変化への対応を計画策定の前提としています。

【八尾市の将来について（第3章）】

将来都市像「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」を掲げ、地域資源を活かしたまちづくりと多様な主体の参画を位置付けています。

都市将来像の実現に向けて、2つのまちづくりの推進方策を定めています。

- （1）横断的な視点によるまちづくり（施策を複合的に推進）
- （2）共創と共生の地域づくり（小学校区単位で地域課題解決・魅力向上を進める）

将来都市像の実現に向け、以下の33の施策で構成します。また、各施策に関連するまちづくりの目標も合わせて示します。

まちづくりの目標		目標1	目標2	目標3	目標4	目標5	目標6	
		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ようまち	みんなの力でとみにつくる持続可能なまち	
取り組み方向(政策)		政策1	政策2	政策3	政策4	政策5	政策6	
施策	1	切れ目のない子育て支援の推進	●			●		
	2	就学前教育・保育の充実	●			●		
	3	子どもの学びと育ちの充実	●			●		
	4	子ども・若者*がチャレンジできる環境づくり	●	●		●		
	5	やおプロモーション*の推進			●	●	●	
	6	歴史資産*などの保全・活用・発信	●		●	●		
	7	みどり豊かな潤いのある暮らし			●	●		
	8	芸術文化の魅力を活かした豊かなまちづくり	●		●	●		
	9	地域経済を支える産業の振興			●	●		
	10	就労支援と雇用機会の創出		●	●	●		
	11	消費者教育の推進と消費生活相談体制の充実		●		●		
	12	住みたい・住み続けたい良質な住まいづくり		●		●		
	13	快適な交通ネットワークの充実		●		●		
	14	魅力ある都市づくりの推進		●	●	●		
	15	都市基盤施設の整備と維持		●		●		
	注:水道事業については、令和7年度より大阪広域水道企業団に統合されます。							
	17	防災・防犯・緊急事態対応力の向上		●			●	
	18	消防力の強化		●				
	19	健康づくりの推進		●			●	
	20	健康を守り支える環境の確保		●				
	21	地域医療体制の充実		●		●		●
	22	良好な生活環境の確保・地球環境の保全			●	●	●	
	23	つながり・支え合う地域福祉のしくみづくり		●			●	
	24	高齢者が安心して暮らし続けられる社会の実現		●		●	●	
	25	障がいのある人への支援の充実	●	●		●	●	
	26	生活困窮者への支援	●	●				
	27	一人ひとりの人権が尊重される差別のない社会の推進		●	●	●	●	●
	28	平和意識の向上	●				●	●
	29	多文化共生の推進			●		●	
	30	地域のまちづくり支援・市民活動の促進					●	●
	31	生涯学習とスポーツの振興	●				●	
	32	信頼される行政経営			●	●		●
	33	公共施設マネジメントの推進		●		●		●
	34	行財政改革の推進						●

②八尾市都市計画マスタープラン（令和3（2021）年3月策定）

都市計画マスタープランの策定目的

将来の八尾市がめざす都市の姿や、都市計画決定・変更など都市計画に関する基本的な方針を示したものです。

これらを市民や事業者など多様な主体と行政が共有し、合意形成を図りながら、めざす都市の姿に向かって計画的・広域的・総合的な観点からまちづくりを進めていくとともに、大都市近郊の利便性と歴史文化・自然の豊かさなどが両立する地域特性や、ものづくりのまち八尾の強みを活かすことで、人口減少傾向を抑制し、活力ある持続可能なまちづくりを進めて行くことを目的としています。

都市計画マスタープランの全体構成

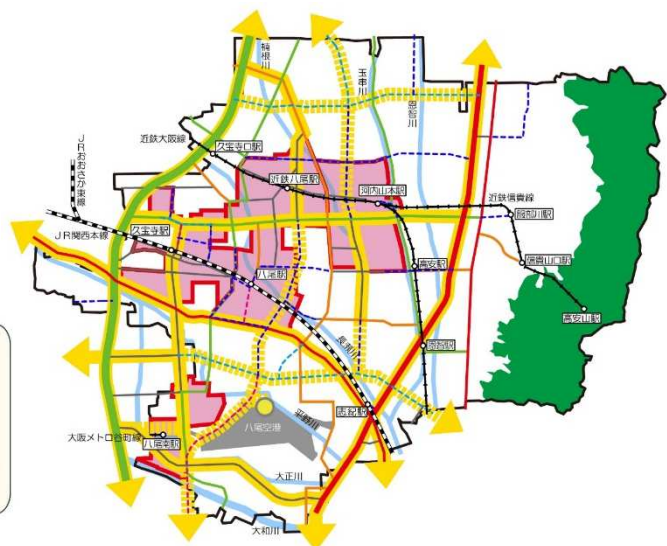
都市計画マスタープランでは、八尾市の現状とまちづくりの視点を踏まえるとともに、八尾市第6次総合計画の「将来都市像」実現のために、「めざす都市の姿」を「成長しつづける安全・安心なコンパクトプラスネットワーク都市の形成」と定め、「めざす都市の姿」の実現に向け、以下の2つの方向性をもってめざす都市構造を設定しています。

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
<p>八尾市内にある、鉄道3路線12駅、76箇所のバス停がもたらす公共交通を軸とした都市形成を進めます。特に乗降人数が多い駅では商業・医療・福祉など都市機能施設を誘導し、その他の駅については都市機能及び住居の集積を図るコンパクトでネットワーク化された都市構造をめざします。</p>	<p>産業集積地と操業環境の確保を図るため、防災機能も担う物流・産業道路として都市計画道路の整備を進め、ものづくりのまちに相応しい道路ネットワークの形成を促進し、幹線沿道等においては産業立地の土地利用を進めます。</p>

将来都市構造

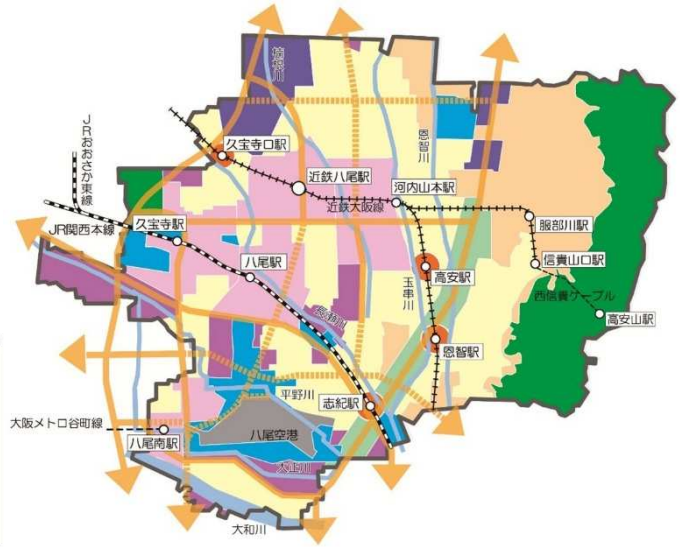
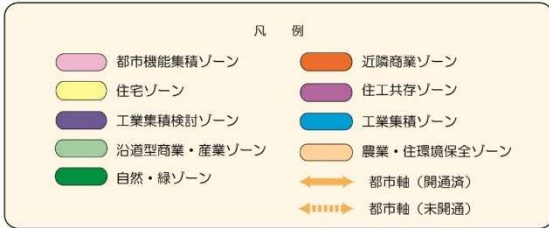
都市計画マスタープランでは、都市構造の2つの方向性を踏まえ、都市拠点と都市軸の設定をしています。

凡 例		
 都市拠点	 国道	 市道（都市計画道路）
 広域防災拠点	 府道（主要地方道）	 都市計画道路 未整備路線
 都市軸（開通済）	 府道（一般府道）	 都市計画道路 整備中路線
 都市軸（未開通）		 都市計画道路 整備促進路線



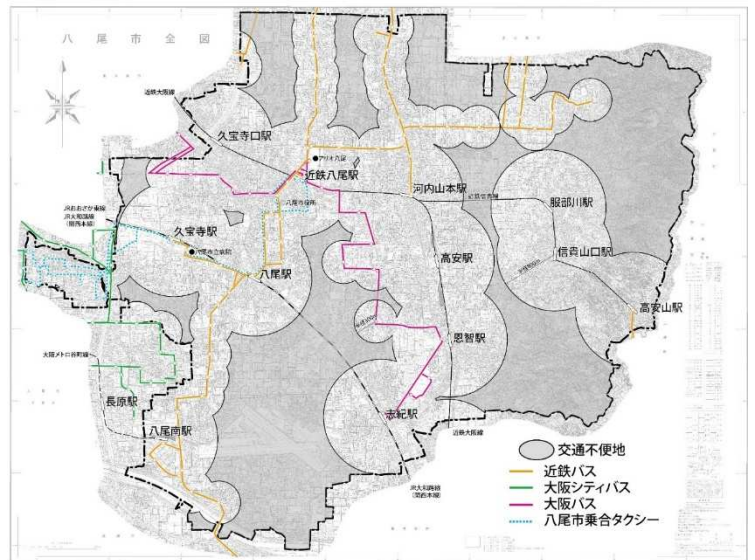
都市計画の土地利用の方針

八尾市がめざす将来都市構造の実現を図るため、都市計画手法の活用により、都市の特性に合わせた適切な土地利用の誘導を図り、持続可能な成長と質の高い成熟されたにぎわいのある都市づくりを推進します。



交通ネットワーク

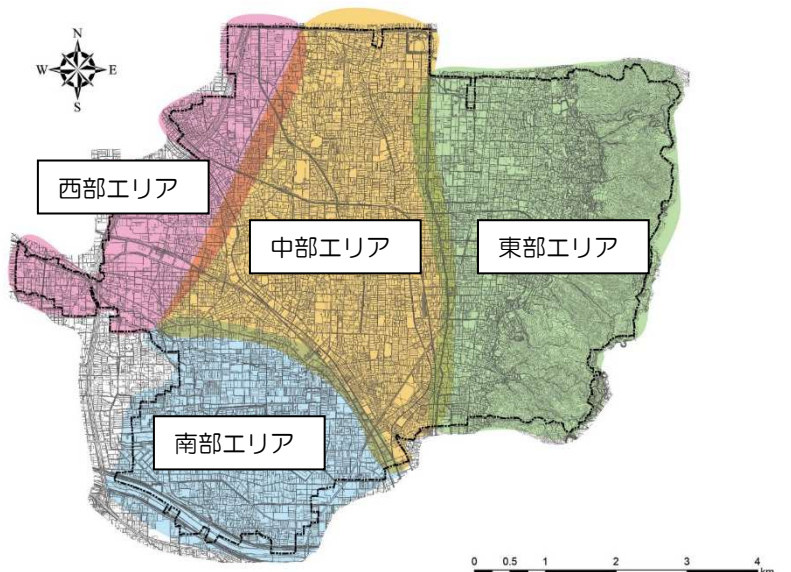
八尾市域における公共交通の現状として、鉄道は、市内に近鉄8駅、JR3駅、大阪メトロ1駅の計12駅があり、バス路線は、鉄道路線を補完する形で整備されており、市内にバス停が76箇所あります。しかし、八尾市の中央部と東部山麓部では、鉄道駅やバス停から遠く、公共交通機関の徒歩圏（駅から800m・バス停から300mの範囲）外で交通不便地となっています。



出典：大阪バス株式会社、近鉄バス株式会社、大阪シティバス株式会社ホームページ、庁内資料【令和2（2020）年9月現在】

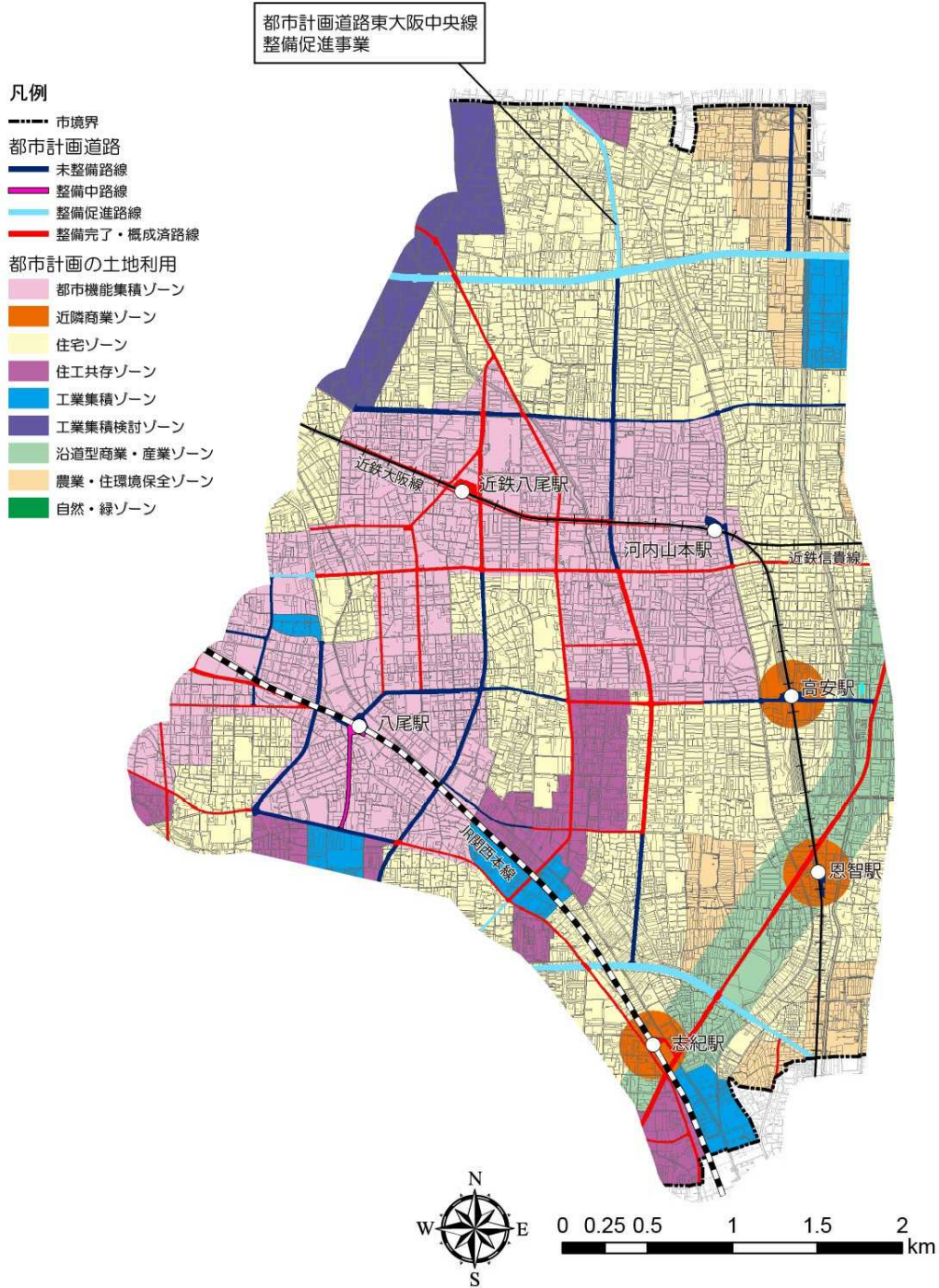
地域区分

都市計画マスタープランでは、都市の特性に合わせた適切な土地利用の誘導を図るため、市域を用途地域界や土地利用の状況を踏まえ、4つの地域に区分しています。



【西郡地域に関連する主な記載】

西郡地域は、地域区分において中部エリアに属しており、近鉄八尾駅を拠点とする都市機能集積ゾーンの後背地の住宅ゾーンに位置付けられており、生活拠点・交通拠点との連携、土地利用転換、基盤整備の方向性が図示されています。



出典：「八尾市都市計画マスタープラン」を一部加工

③八尾市住宅マスタープラン（住生活基本計画）（令和3（2021）年3月策定）

計画策定の背景と目的

「住生活基本計画」とは、住宅政策全般を対象とするマスタープランで、平成18（2006）年6月公布の「住生活基本法」に位置づけられています。

八尾市においては、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画（全国計画）、大阪府の計画を踏まえ、地域の特性に応じたきめ細やかな施策の検討・実現のため住生活基本計画を策定し、住宅政策を進めてきました。

基本理念・基本目標

基本理念として「みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち 住んでええとこ 八尾」と設定し、基本理念の実現のため、5つの基本目標を設定します。その中で、西郡地域に関連する取り組み施策としては、以下の3つの目標が考えられます。

基本理念		
みんなつながる、魅力あふれる、安全・安心のまち 住んでええとこ 八尾		
基本目標	施策の方向性	優先的に取り組む施策
1 安全・安心な住まい・まちの形成 ⇒防災性、防犯性の向上により住環境の基盤を築く	1-1. 災害に強い住まい・まちづくり 1-2. 防犯に配慮した住まい・まちづくり	・既存住宅の耐震診断、耐震改修の促進 ・空家等の適切な管理 ・地域の防犯力の向上
2 快適に暮らせる住まい・まちの形成 ⇒住まい・まちの快適性を向上させ、誰もが住みやすいまちをつくる	2-1. 既存住宅の質の向上 2-2. 住宅の省エネルギー化等の誘導 2-3. 住環境の質の向上 2-4. 地域コミュニティの活性化	・住宅の維持管理に関する情報提供 ・空家等の適切な管理（※再掲） ・質の高いリフォーム等の推進 ・リフォームに関する民間事業者の登録制度の拡充
3 様々なニーズに沿った魅力あふれる住まい・まちの形成 ⇒景観、利便性等の向上により、魅力ある市民が誇れる自慢の住環境を形成する	3-1. 定住促進につながるニーズに応じた暮らし方が選択できる多様な住まい・まちの醸成 3-2. 地域特性を活かした魅力あふれるまちの形成 3-3. 地球環境に配慮した住まい・まちづくり	・多様な世帯構成に対応した住宅ストックの提供 ・既存住宅の流通の促進（空家等の活用） ・八尾らしい立地特性を生かした多様な暮らし方の提案 ・福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の確立 ・新しい生活様式に対応した住情報の提供
4 公民連携による住宅セーフティネットの形成 ⇒民間企業と共に民間賃貸住宅も活用してみんなで助けあい、住宅セーフティネットを形成する	4-1. 住宅確保要配慮者等への適切な支援 4-2. 市営住宅等の提供及び維持管理	・福祉・住宅部門が連携した居住支援体制の活用 ・住宅確保要配慮者への支援 ・民間事業者との連携、民間賃貸住宅の活用 ・市営住宅と周辺が一体となったまちづくり
5 様々な主体の協働により“みんなで作る”住まい・まち ⇒1～4の基本目標を、市民・NPO・行政等の協働によって実現する	5-1. 各種情報提供、住教育の充実 5-2. 市民・NPO等との連携・協力によるまちづくり 5-3. 関連部署等との連携の推進	・様々なニーズに対応する住宅相談の開催 ・学校教育での住まい・まちづくり学習の支援 ・地域での住まい・まちづくり学習の支援 ・民間事業者・NPO・地域組織等とのネットワークの形成支援

施策の方向性	取り組む内容	
2-4. 地域コミュニティの 活性化	市営住宅における地域 コミュニティの活性化	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の空き店舗の一部を活用した高齢者の生活拠点や子育て支援拠点の提供や、住戸を活用した地域活動に積極的に参加・参画する学生入居を行います。
4-2. 市営住宅等の提供及 び維持管理	市営住宅と周辺が一体 となったまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの点から市営住宅の建替え等により発生した余剰地については、子育て世帯の流入等につながるような利活用方策や売却手法について調査・研究の上、検討します。
	市営住宅の長寿命化の 推進	<ul style="list-style-type: none"> 活用可能な既存住棟については、耐震補強・外壁補修・給排水管・屋上防水等の改修を行うことにより長寿命化をめざします。

出典：「八尾市住宅マスタープラン」を加工

④八尾市立地適正化計画（令和4（2022）年3月策定）

立地適正化計画制度

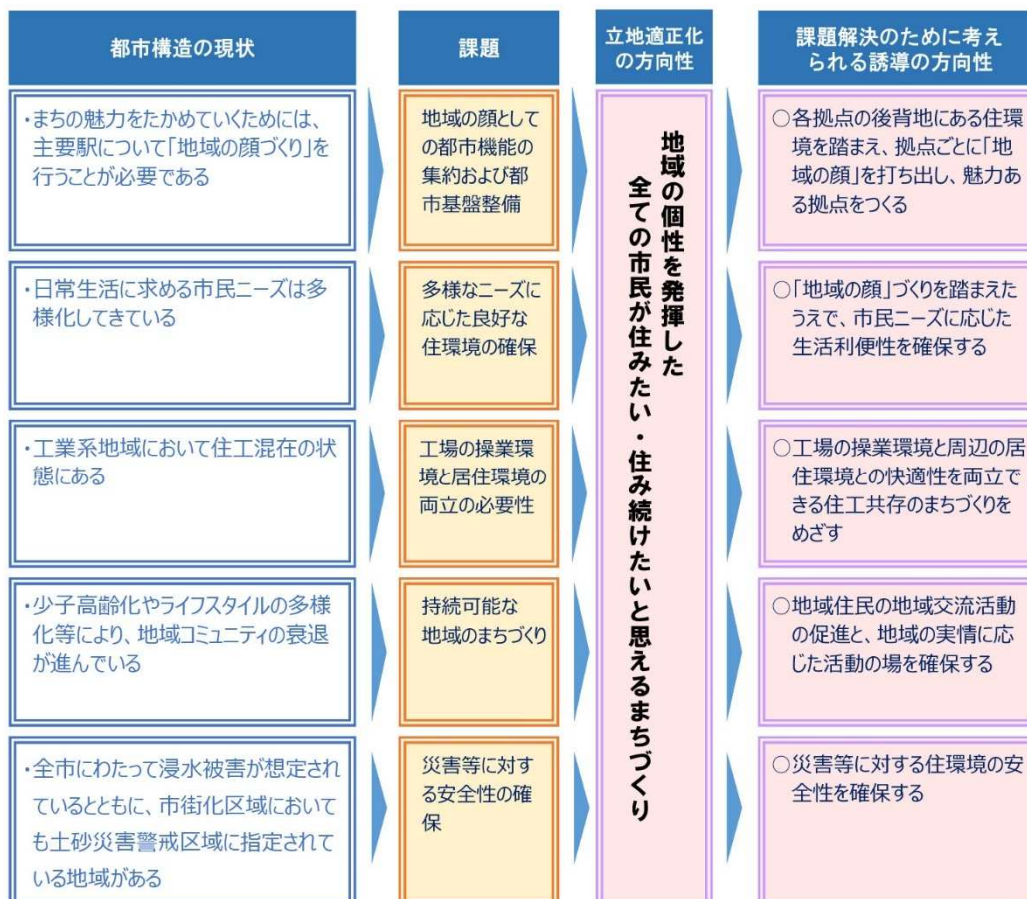
わが国では、人口の急激な減少と高齢化を背景として、誰もが安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、誰もが公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直していくことが重要であるとされています。

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。

八尾市立地適正化計画の方向性

八尾市立地適正化計画においては、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ています。八尾市立地適正化計画では、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ています。

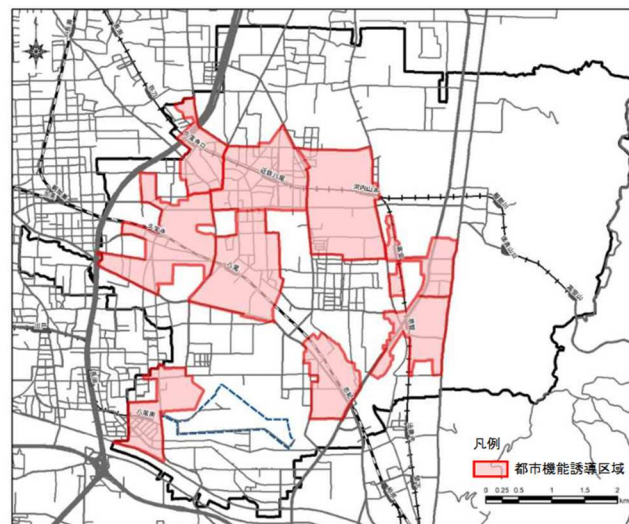


西郡地域に関連する主な記載

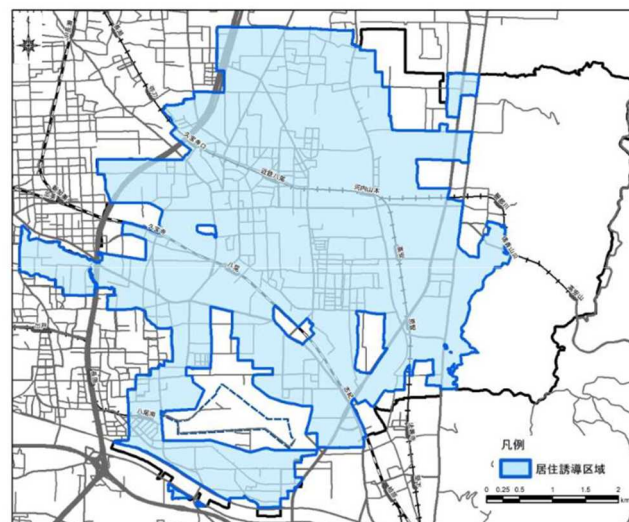
立地適正化計画において、都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域とされており、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域とされています。また、日常サービス系施設は、居住誘導区域にあるものとしており、これらの施設については小学校区単位で維持・誘導していくものであるため、必要に応じて施設を維持・誘導するなど、全市的な地域活力の維持に努めることとされています。

西郡地域は、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ある『居住誘導区域』となっています。

■都市機能誘導区域



■居住誘導区域



※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。

⑤八尾市みどりの基本計画（令和3（2021）年3月策定）

みどりの基本計画の目的

本計画は、市民のみどりへの関わりの視点からその現状をとらえ、みどりの特性に応じて本市が抱える地域課題に対応するためにみどりを活かすことや、市民協働の取り組みを広げるなど総合的な観点からみどりのまちづくりを進めていくことを目的としています。

みどりを取り巻く社会情勢の変化等

人口減少・少子高齢化の進行や成熟社会における市民の価値観の多様化が進むなど、社会情勢は大きく変化しました。これらの変化等に適切に対応し、地域課題の解決に向けたみどりのまちづくりを進めています。

（１）社会情勢の変化等（当該地域に関連する部分の抜粋）

- ① 人口減少・少子高齢化社会の進行
- ⑤ 新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等の必要性

（２）関係法令等の動向

「都市緑地法等の一部を改正する法律」が平成29（2017）年6月に施行され、公園、緑地等における民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用を図るため、都市緑地法等の一部が改正されました。

都市公園の再生・活性化	緑地・広場の創出	都市農地の保全・活用
<p style="text-align: center; color: #0070c0;">【都市公園法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市公園で保育所等の設置を可能 に（国家戦略特区特例の一般措置化） ○民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> －収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を民間事業者から公募選定 －設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、建蔽率の緩和等 －民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施 <p style="text-align: center; color: #0070c0;">〔(予算) 広場等の整備に対する資金貸付け 【都市開発資金の貸付けに関する法律】 (予算) 広場等の整備に対する補助〕</p> <div style="text-align: center;">  <p>▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園（イメージ）</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○公園内のPF事業に係る設置管理許可期間の延伸（10年→30年） ○公園の活性化に関する協議会の設置 	<p style="text-align: center; color: #008000;">【都市緑地法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○民間による市民緑地の整備を促す制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> －市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定 <p style="text-align: center; color: #008000;">〔(税) 固定資産税等の軽減 (予算) 施設整備等に対する補助〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ○緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 <ul style="list-style-type: none"> －緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加 <div style="text-align: center;">  <p>▶ 市民緑地（イメージ）</p> </div>	<p style="text-align: center; color: #ff8c00;">【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に（300㎡を下限） 〔(税) 現行の税制特例を適用〕 ○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に <div style="text-align: center;">  <p>▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設 （地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）

小規模公園のあり方

本計画策定時における市民アンケートにおいて、あまり使われていない小さな公園の今後についてお聞きしたところ、「このまま公園として存続させる」が23.5%であったのに対して、「地域の交流広場として活用する」など、現状とは違う形で何らかの有効活用を図るのが望ましいと回答した市民が7割近くを占める結果となりました。

八尾市内には小規模な公園が多数あり、施設の老朽化や維持管理の継続が課題となっており、公園施設の状況や利用状況、地域特性などに応じた公園のあり方についても、今後検討していく必要があると考えられます。

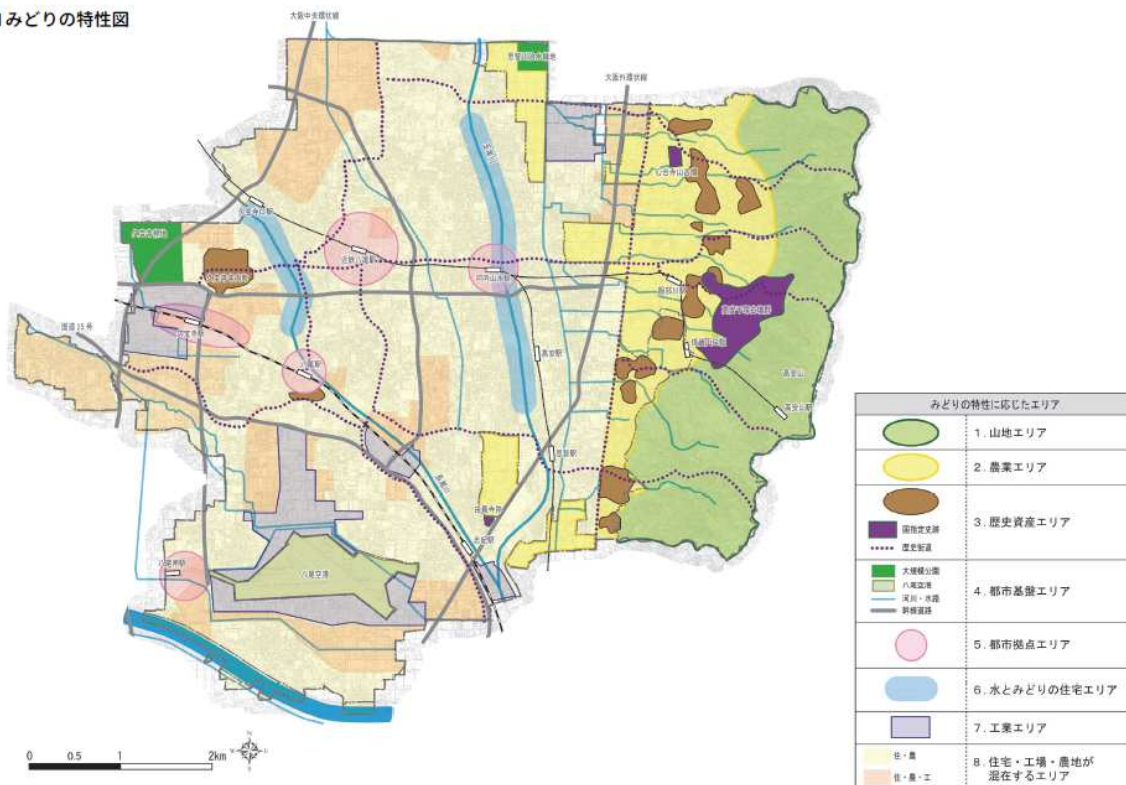


本市のみどりの課題

本市のみどりの特性を踏まえ、市内のみどりの資源がどのように立地しているか把握し、以下に示す通り複数のみどりの特性を有する8つのエリアに分類し、そのエリアごとにみどりの課題を検討しています。

西郡地域は、8.住宅・工場・農地が混在するエリアの位置付けとなっています。

■ みどりの特性図



基本理念

本市のみどりの特性及び課題を踏まえ、本計画の基本理念を示すとともに、これを実現するための取り組みの基本的な考え方、将来目標を示しています。

～多様なみどりを活かして、人とみどりがつながるまち 八尾～



『8.住宅・工場・農地が混在するエリア』に関する基本方針と基本施策

『市街地におけるきめ細やかなみどりの充実』

身近な都市公園に求められる多様な機能の充実を図るとともに、地域性を踏まえた機能分担等による適正配置の方針などを検討し、都市公園の再整備を進めるとともに、計画的かつ効率的な維持管理を行うなど、都市公園の質を高めます。

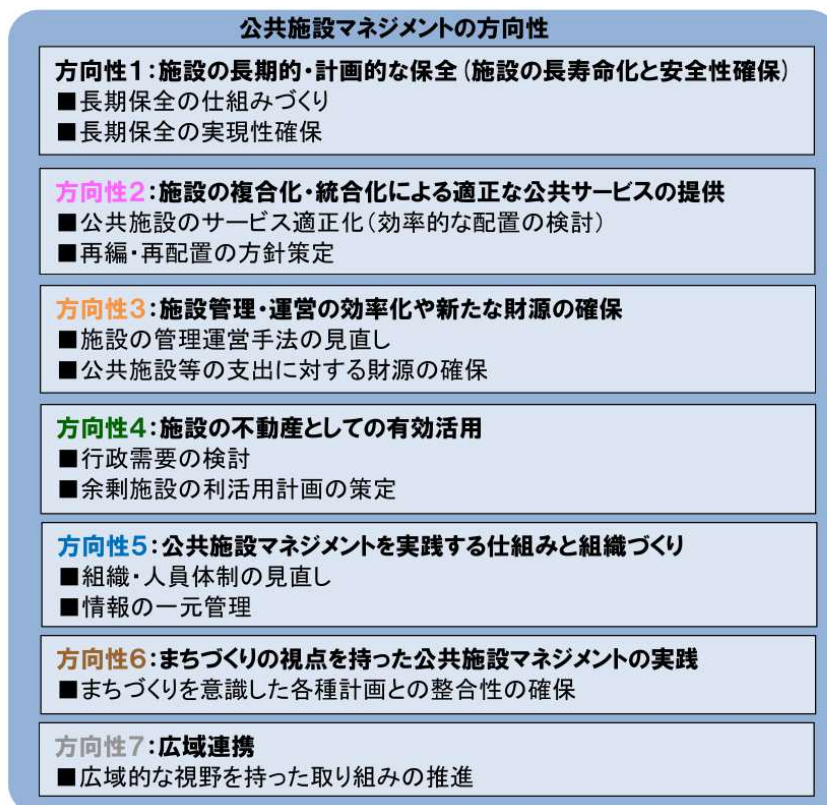
なお、市街地に残る農地は、都市の防災やみどり豊かな景観の形成に寄与することから、都市農地の計画的な保全や活用を図ります。

基本方針	各エリアに対応した基本施策	
8. 住宅・工場・農地が混在するエリア 市街地におけるきめ細やかなみどりの充実	まもる	(1) 生産緑地地区等の都市農地の保全継続
	つくる	(2) 公共施設におけるみどりの保全、創出、育成
		(3) 市民のニーズに対応した都市公園等の整備
		(4) 各種協定等、都市計画制度を活用したみどりの充実
	そだてる	(5) 住区基幹公園等のマネジメントの推進
		(6) 市民参加による花とみどりのまちづくりへの展開
		(7) みどりの普及啓発及び人材育成

⑥八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版（八尾市公共施設等総合管理計画） （平成 27（2015）年 8 月策定 令和 4（2022）年 3 月一部改訂）

昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に建設された公共施設等が多い中、今後、改修や建替えが必要な時期を迎えることから、限られた財源の中で、すべての公共施設等の更新が困難な状況となることが予想されます。

そのため、本市の公共施設等の全体を把握するとともに、課題や利用需要の変化等を踏まえ、長期的な視点により、総合的かつ計画的な管理を行うための基本方針として、策定されたものです。（令和 8（2026）年 3 月に改定予定）



⑦八尾市公共施設マネジメント実施計画

(平成29(2017)年6月策定 令和6(2024)年3月改定)

今後の公共施設(建物施設)に対する具体的なマネジメントを実施するための計画として平成29(2017)年6月に「八尾市公共施設マネジメント実施計画」を策定し、2度の改定を行っています。

その計画において建設後50年以上を経過する桂人権コミュニティセンターは、優先的に機能更新のあり方を検討する施設と位置付けています。

4 公共施設マネジメントの実践 4.2.1 優先的に検討すべき施設

(1) 防災拠点施設

八尾市地域防災計画に位置付けられている主な防災拠点のうち、本計画の対象施設である防災中枢拠点、情報連絡拠点に位置付けている施設は下記のとおりです。

防災中枢拠点・・・市庁舎本館、消防庁舎(消防本部・消防署)

情報連絡拠点・・・コミュニティセンター、人権コミュニティセンター

(2) 防災拠点施設の保全の方向性について

① 防災中枢拠点について(略)

② 情報連絡拠点について

コミュニティセンター、人権コミュニティセンターは情報連絡拠点や第2避難所など、災害時に多様な役割を持つ施設として位置づけられているほか、平常時は地域のまちづくりを進める上で活動の場となる重要な施設であり、とりわけ建設後50年以上が経過する桂人権コミュニティセンター、安中人権コミュニティセンターについては、優先的に施設整備のあり方を検討する必要がある施設です。

各人権コミュニティセンターには、老人福祉センター及び青少年会館が近接しており、どの建物も建築後約50年経過していることを踏まえ、地域全体のまちづくりを計画的に進める点から、各施設の複合化も含めた機能更新のあり方を検討し、令和5(2023)年6月に策定した「八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想」では、「まちの縁側」の機能、市民交流機能、生涯学習機能、まちづくりの拠点機能、隣保事業機能、健康増進機能、青少年健全育成機能、避難所機能の8つの機能を備えた最適な施設整備を進めていく方針としています。

今後は、この基本構想に基づき、築年数が古い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含む)、安中人権コミュニティセンター(安中老人福祉センター及び安中青少年会館を含む)の順に、基本計画の策定及び施設の更新整備を進めていくこととします。

⑧八尾市営住宅機能更新事業計画（令和3（2021）年3月策定）

市営住宅のストックの整備・管理に関する部門計画及び実施計画として本計画を策定し、平成22（2010）年度より令和2（2020）年度にかけて本計画に基づき市営住宅の整備・管理を行ってきたうえで、今後10年間（令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）について、これまでの機能更新事業の進捗状況等を踏まえ、より合理的かつ適正な市営住宅の管理や有効活用について検討するとともに、インフラの状態や人口動態、財政状況等を総合的に勘案し、本市の実情に応じた維持管理・更新等を行うこととしています。

【西郡まちづくりに関連する主な記載】

【市営住宅団地別の計画（西郡住宅）】

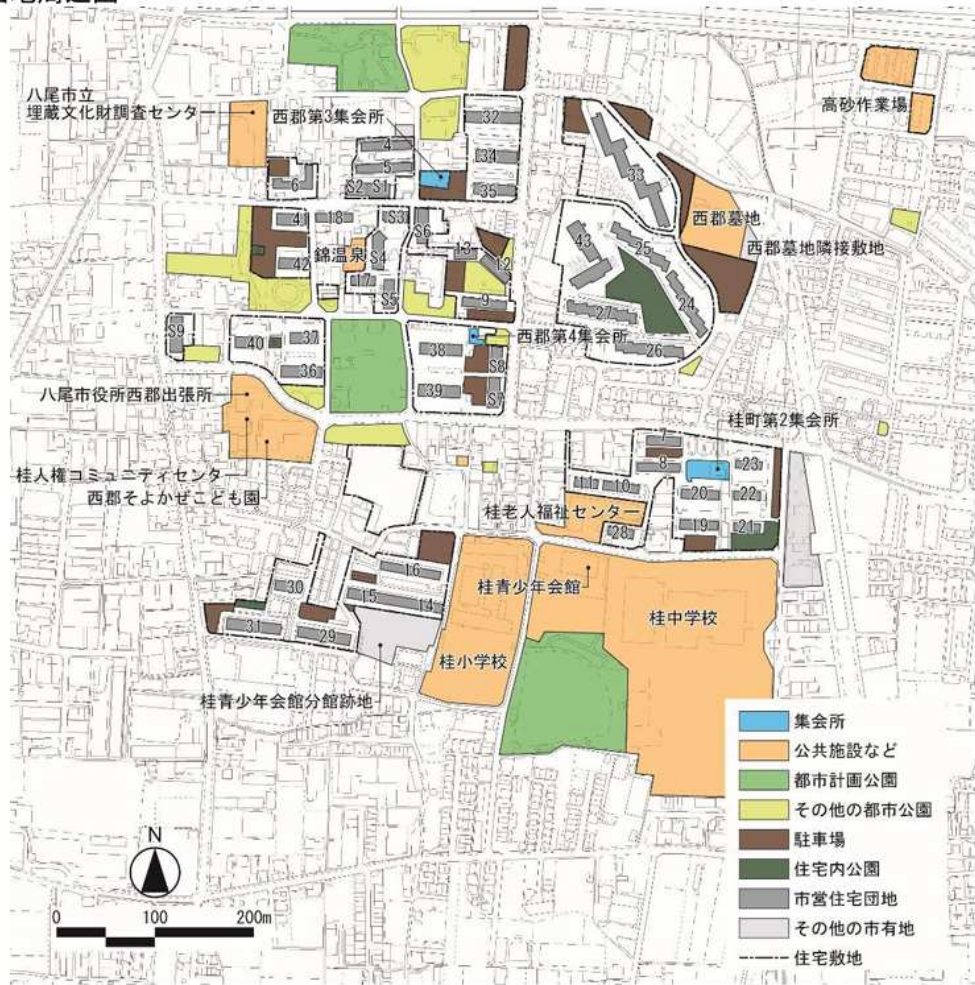
■西郡住宅の課題

- ・西郡住宅については、昭和30年代から約30年間の長期に渡って住環境整備を進める中で、公営住宅や改良住宅を建設してきました。
- ・西郡住宅は、老朽化が著しい住宅が多くあり、居住水準の向上や安全性の確保等を図るためにも、住宅の建替えや改善が重要な課題です。

■西郡住宅の機能更新事業計画

- ・西郡住宅は、桂小学校区の中で大きな割合を占めており、今後の機能更新事業による影響が小学校区全体に及ぶことになります。
- ・大規模な市営住宅の立地により、高齢者等の住宅に困窮する世帯の占める割合が高くなり、多様な世代や世帯が支えあって生活していく環境に弊害が生じている状況です。
- ・市営住宅の余剰地や公有地を活用して、コミュニティの活性化やまちの活性化につながる取り組みを積極的に進めるとしています。
- ・今後のまちづくりについては、将来どのようなまちになっていくことが望ましいのかというイメージを持って進めていくことが必要です。
- ・「八尾市第6次総合計画」で掲げられている、将来都市像の「つながり、かがやき、しあわせつづく、成長都市 八尾」の実現に向け、まちづくりの目標と目標に向けた取り組みを行うとともに、地域が「わがまち推進計画」に掲げる目標や課題を共有し、地域特性等を踏まえ、地域コミュニティの活性化につながるよう地域との協働によるまちづくりを進めていくこととしています。
- ・市営住宅の集約建替えによって生み出される用地等については、地域の活性化に向けてまちの将来のあるべき姿を見据え、まちづくりの観点から地域の課題を考慮した上で、庁内の関係課や関係機関はもとより、地域団体や民間事業者、大学等を含め、子育て世帯の流入等につながるような利活用方策や売却手法について調査・研究の上、検討を行います。
- ・特に西郡地域は市営住宅やその他の市有施設が多数立地しており、それぞれの施設の有効活用が必要であることから、「八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版」に基づき、庁内連携し横断的な取り組みの中で地域活性化に向けた検討を行います。

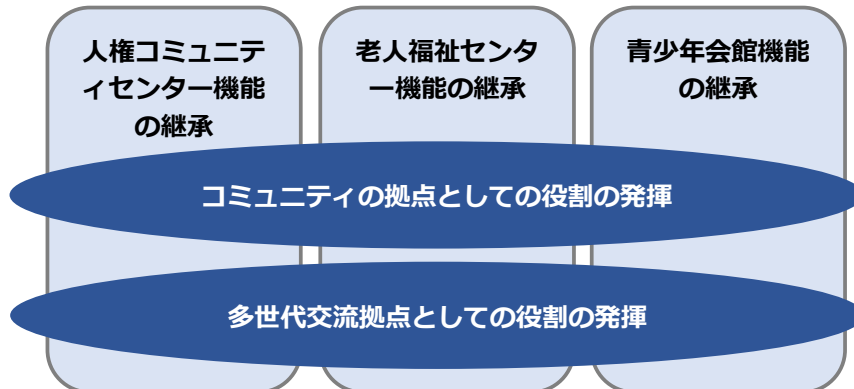
団地周辺図



⑨ 八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想（令和5（2023）年6月策定）

建設後50年以上が経過する桂人権コミュニティセンター及び安中人権コミュニティセンターについて、周辺の公共施設も含めた機能更新の方向性や考え方をとりまとめたものです。

新施設の基本的な役割

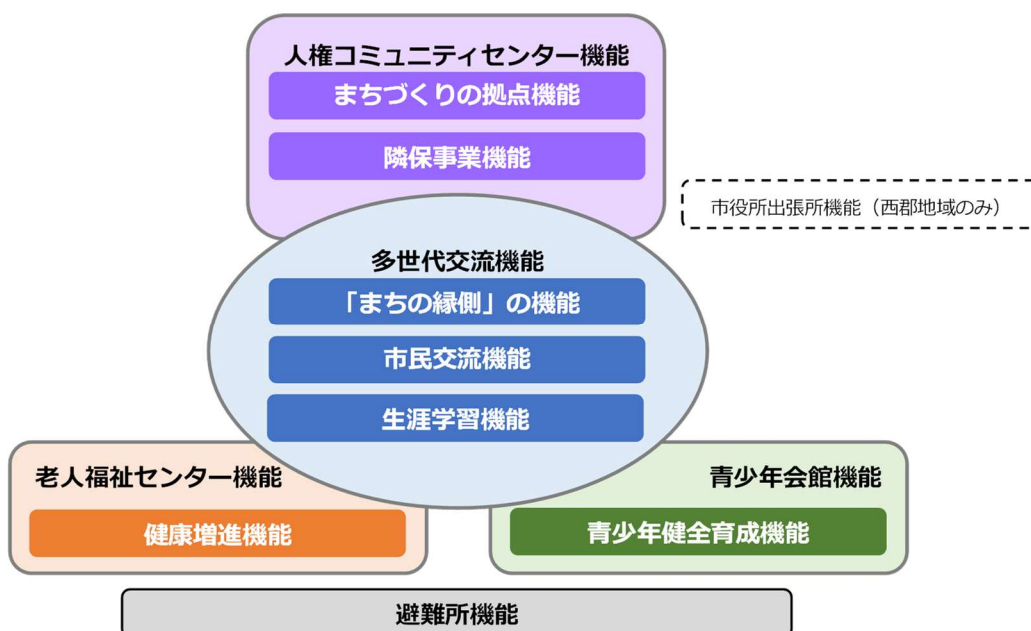


機能整備方針

（基本コンセプト）

「集い」「学び」「楽しみ」「健康」を通じて豊かな交流や活動が生まれ、様々な課題にワンストップで応える、
『つながり、かがやき、しあわせつづくまちづくりの拠点』

（8つの機能の構成）



⑩地域の計画

桂小学校区わがまち推進計画（令和5（2023）年8月策定）

校区まちづくり協議会を中心とする「地域」が主体となって地域のまちづくりを進めていくために、校区内の市民の想いやまちづくりの方向性などをまとめた計画です。八尾市内の各小学校区で、住民が「何に力を入れていくのか」「担い手をどうしていくのか」など、5年、10年先の地域のまちづくりの方向性を地域内で話し合い、定め、みんなで共有していくこととしています。

【目標1】	人権が尊重され、多様さを受け止める「おたがいさま」のまちづくり
【目標2】	安全で安心して暮らし、元気に孤立せずに住みつづけられることのできるまちづくり
【目標3】	子育て・若者世帯が訪れたい・暮らしたいと感じる次世代を育むまちづくり
【目標4】	コロナ渦後の新たな社会を意識し、いろんな「居場所」で“実感”をともなうまちづくり
【目標5】	先行する社会課題解決に向けた実践を通して、ほかの地域にひろげられるまちづくり

【テーマ1】 住宅確保要配慮者の集住に対応した安心見守りコミュニティづくりの推進（防災まちづくりの観点から）	市営住宅に単身高齢者などの要配慮者が集住しており、災害時の避難や支援に深刻な課題があります。実際に災害をシミュレーションして現状共有し、対応可能な体制で「安心見守りコミュニティ」がある防災まちづくりを推進します。
【テーマ2】 子どもの可能性を広げる機会や出会いを作り、子育て・若者世帯が訪れたい暮らしたいと感じるまちづくりの推進（次世代担い手の取り組み）	子どもや子育て、若者世帯の流出がとまりません。しかしまちには多様な地域資源（施設）があります。これらを活用し、まずは訪れやすいまち、交流や関係をつむぐ地域環境を整えます。そして、桂小中学校と大学や企業との連携を図り、スポーツをはじめ新しい学びの機会や可能性がひろがるような、特長的で魅力のあるテーマを発信し、次世代の担い手づくりを意識したまちづくりを展開します。
【テーマ3】 行き来しやすいまちづくりの推進（多様な移動・交流手段の確立）	買物や移動不便地域の環境は変わっていませんが、今後は地域が運営している「あいらぶ自動車」をベースに行政による事業を効果的に連携させます。また SNS や DX を活用しあらたな交流システムも検討します。
【テーマ4】 地域・行政・大学・企業との連携強化（テーマを具体化するプラットフォームの設置）	本ビジョンを実現するために、地域と行政、大学や企業との協働が不可欠なため活動や事業の連携・協議の場づくりを検討します。とくに地域の諸施設を効果的に連携させる拠点として世界発信可能な（仮称）人権センター機能（施設）の設置を提案します。

(4) 都市計画

①用途地域

西郡地域の用途地域は、西側（幸町、桂町1丁目、2丁目付近）を第1種住居地域、東側（高砂町1丁目、桂町4丁目付近）を第2種中高層住居専用地域として指定され、いずれも容積率200%、建蔽率60%に制限されています。

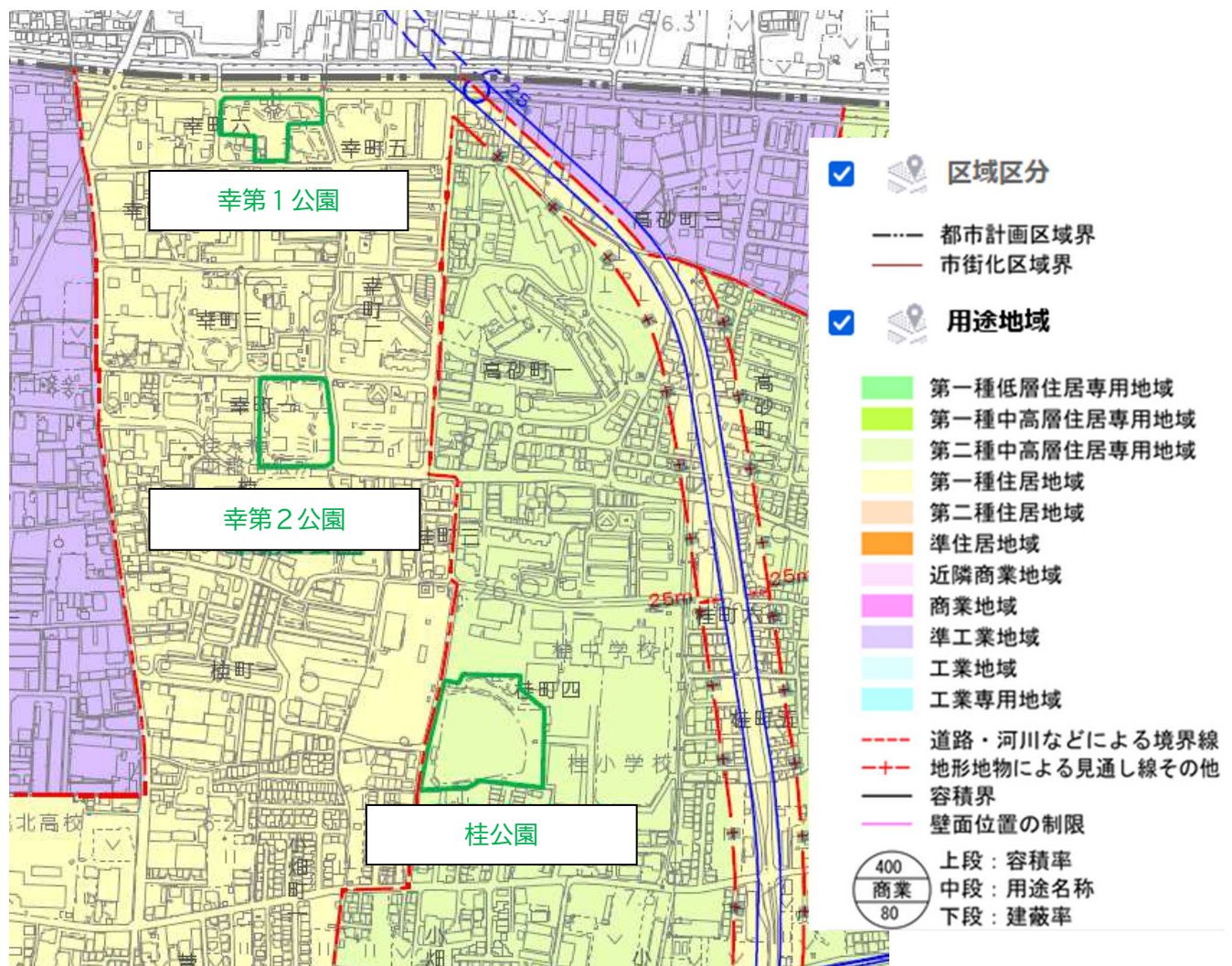
②道路

エリアの東側には、都市計画道路東大阪中央線（幅員25m）が南北に計画されています。

③公園

エリア内には、幸第1公園（面積0.47ha）、幸第2公園（面積0.70ha）、桂公園（面積1.30ha）の都市計画公園が3箇所設置されています。その他にも、大小様々な都市公園が15箇所あります。

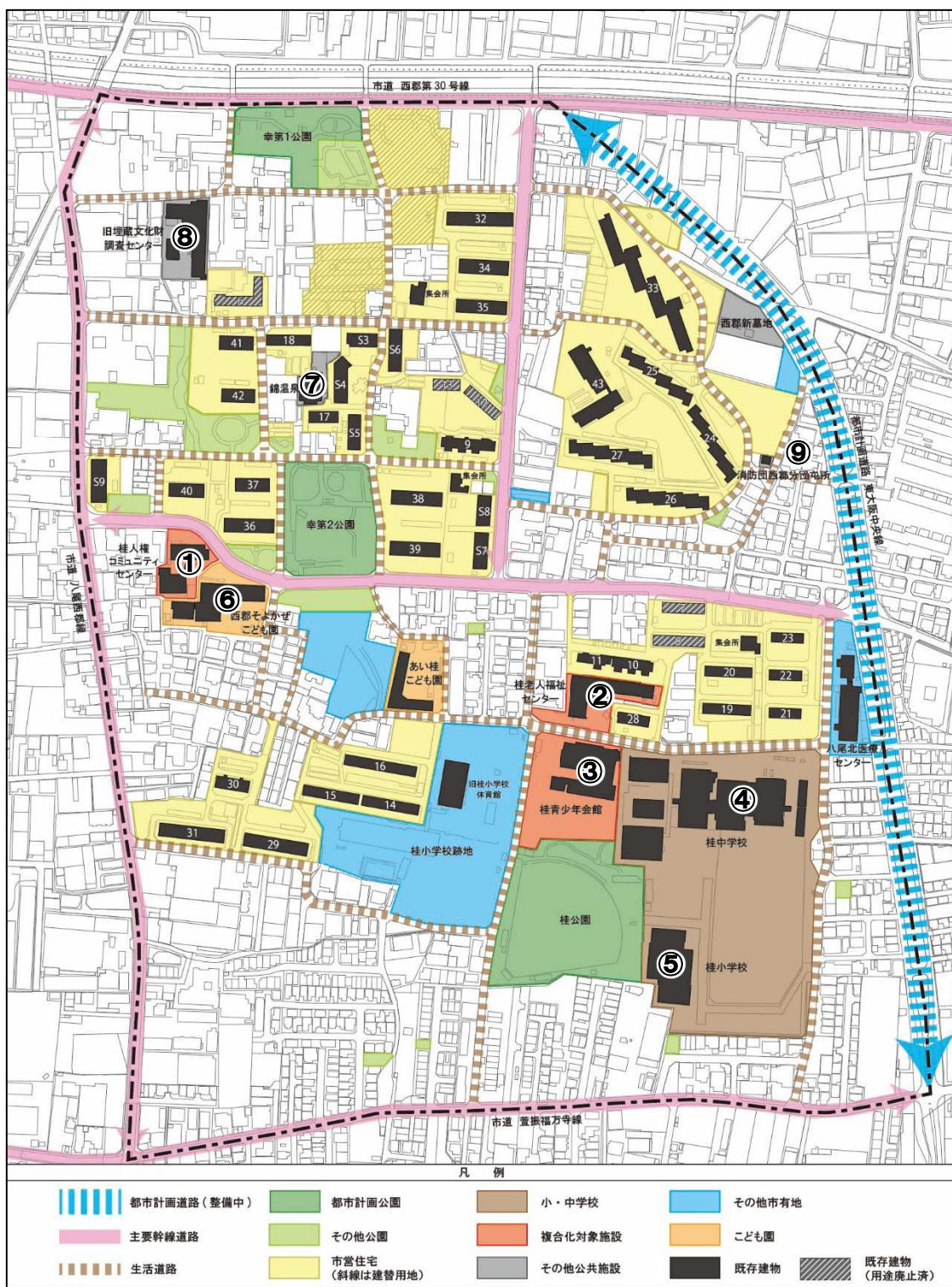
都市計画総括図（一部加工）



(5) 公共施設・市有地 (分布、諸元)

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。

①公共施設・市有地 (分布図)



出典：「八尾市地図情報サービス」都市計画情報の基盤図を加工

②公共施設

No	施設名称	住所	敷地面積	建設年	構造※	延床面積
①	桂人権コミュニティセンター	桂町 2 - 3 7	2,042.00 m ²	1963	R C	999.90 m ²
②	桂老人福祉センター	桂町 3 - 1 1	2,642.17 m ²	1974	R C	1,401.77 m ²
③	桂青少年会館	桂町 4 - 5 0	6,709.50 m ²	1975	R C	3,072.65 m ²
④	桂中学校	桂町 4 - 4 7	33,628.51 m ²	2016	R C	9,222.00 m ²
⑤	桂小学校	桂町 4 - 5 0 - 2		2021	R C	5,909.00 m ²
⑥	西郡そよかぜこども園	桂町 2 - 3 3	3,482.86 m ²	1995	R C	1,873.49 m ²
⑦	錦温泉	幸町 3 - 4 5	756.53 m ²	1970	R C	546.85 m ²
⑧	旧埋蔵文化財調査センター	幸町 4 - 5 8 - 2	2,703.13 m ²	1975	R C	1,853.13 m ²
⑨	消防団西郡分団屯所	高砂町 1 - 3 3 - 5	約 210 m ²	1983	S	46.61 m ²

※構造 S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造

③市営住宅

市営住宅は、昭和 40 年代に 25 棟、昭和 50 年代に 9 棟、昭和 60 年代に 3 棟、平成に入っ
て 3 棟と昭和 40 年代に建設された建物を中心に老朽化が進んでいる状況です。

■西郡住宅 建物の状況(令和 7 (2025) 年 3 月 31 日現在)

棟番号	建設年度	総戸数	延床面積 (㎡)	間取	戸数
9 号館 *	S41	35	2,517.73	3DK	5
				2DK	30
10 号館 *	S41	30	1,124.69	1LDK	10
				2DK	20
11 号館 *	S42	15	749.79	2DK	10
				4DK	5
14 号館	S42	40	1,642.99	3K	40
15 号館	S42	40	1,642.99	3K	40
16 号館	S43	50	2,083.67	3K	50
17 号館	S43	20	840.52	3K	20
18 号館	S45	30	1,235.93	3K	30
19 号館	S44	30	1,302.30	3K	30
20 号館	S44	30	1,302.30	3K	30
21 号館	S45	20	868.20	3K	20
22 号館	S45	20	868.20	3K	20
23 号館	S46	20	868.20	3K	20
24 号館	S45	40	2,235.60	3K	34
				2K	6
25 号館	S45	40	2,235.60	3K	30
				2K	10
26 号館	S46	40	2,230.00	3K	35
				2K	5
27 号館	S46	40	2,230.00	3K	37
				2K	3
28 号館	S46	20	868.20	3K	20
29 号館	S47	40	2,276.82	3DK	40

棟番号	建設年度	総戸数	延床面積 (㎡)	間取	戸数
30号館	S48	20	1,120.57	3DK	20
31号館	S49	32	1,792.92	3DK	32
32号館	S49	32	1,792.92	3DK	32
33号館	S50	192	13,513.46	3DK	192
34号館	S54	24	1,407.58	3DK	24
35号館	S55	24	1,407.58	3DK	24
36号館	S58	24	1,432.42	3DK	24
37号館	S58	16	954.94	3DK	16
38号館	S60	24	1,432.42	3DK	24
39号館	S62	24	1,432.42	3DK	24
40号館	S63	16	954.94	3DK	16
41号館	H02	16	954.94	3DK	16
42号館	H04	16	954.94	3DK	16
43号館	H24	80	6,834.73	2DK	39
				3DK	32
				4DK	7
				2LDK	2
店舗付3	S45	16	1,343.71	3K店	16
店舗付4	S45	6	563.23	3K店	6
店舗付5	S47	5	418.50	3K店	5
店舗付6	S52	6	503.10	3K店	6
店舗付7	S55	5	459.70	3K店	5
店舗付8	S56	2	367.76	3K店	2
店舗付9	S59	4	551.64	3K店	4
合計		1,184	69,318.15	—	1,184

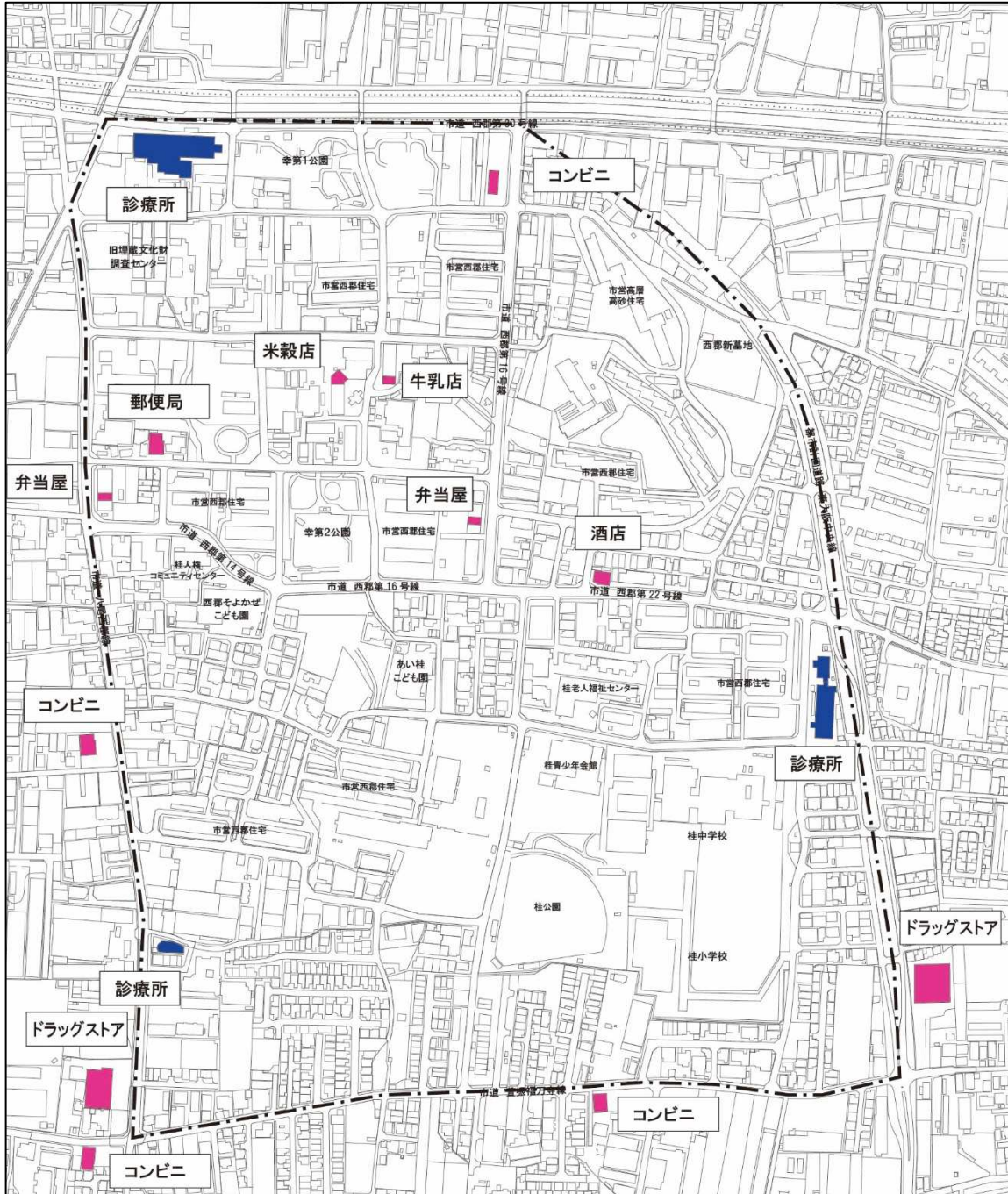
* 規模増、バリアフリー改善実施棟

出典：延床面積は「公有財産建物台帳」

(6) 民間施設 (分布)

生活サービス施設 (コンビニ含み、福祉施設除く)

地域内で、買い物等のできる商店や医療施設の数は少ない状況です。



(7) 交通（バス・乗合タクシー）

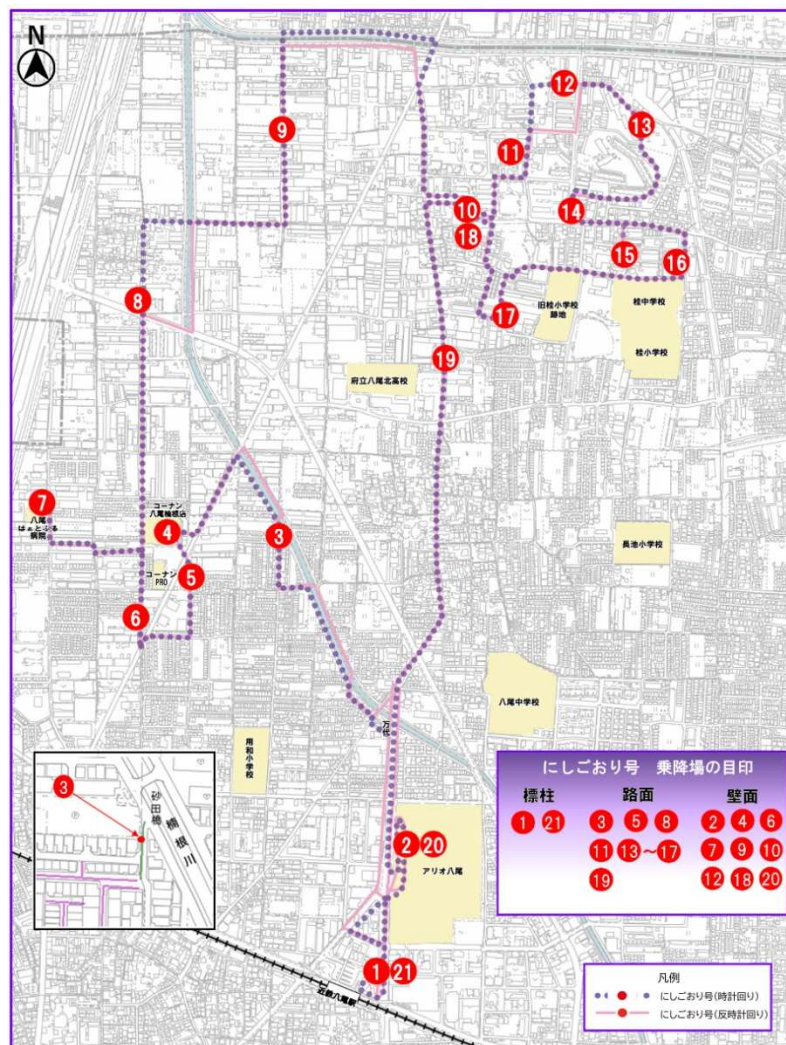
地域の西側に近鉄バス萱島線が面しており、1時間におよそ3本程度で運行しています。また路線バスのように乗降場や運行時間が決まっている予約制の八尾市乗り合いタクシー『にしごおり号』が1日に8本運行しています。

■路線バスのネットワーク



出典：「八尾市地域公共交通計画」

■乗合タクシー「にしごおり号」運行ルート



出典：「八尾市にしごおり号リーフレット」

2 まちづくりの考え方

(1) まちづくりの課題

①人口減少・少子高齢化

●人口減少・少子高齢化の進行

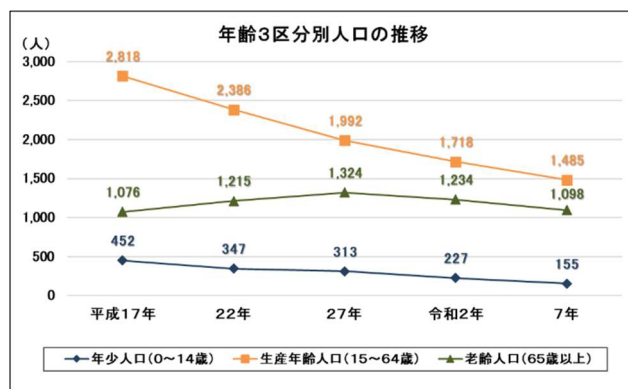
- ・西郡地域においては、人口減少と少子高齢化の進行に伴い、空き住宅や単身高齢者の増加、生活支援サービスの不足など、地域で暮らし続けるための課題が顕在化しています。八尾市全体でも、平成2（1990）年をピークとして人口が減少傾向にあり、とりわけ生産年齢人口の減少と高齢化率の上昇が顕著です。団塊世代が75歳以上となる令和7（2025）年以降は、医療・福祉分野を中心にさらなる需要の増加が見込まれます。
- ・西郡地域の小・中学校は、八尾市で最も少子化が進んでいる学校であり、桂小学校の令和7（2025）年度の入学者は、小規模特認校制度による入学者を含めても10名を下回る状況となっています。

●多様な住宅や生活利便施設の不足

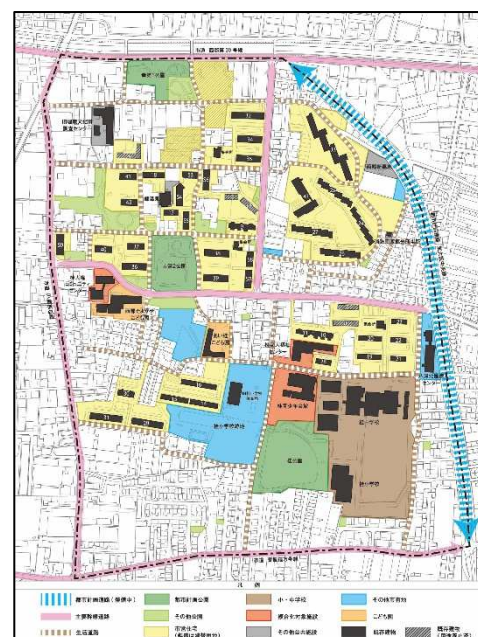
- ・本構想の対象範囲は、地域面積の半分以上が市有地で構成されており、その多くを市営住宅が占めてきたことから、民間賃貸住宅や持ち家住宅などが少ない状況にあります。
- ・生活利便施設についても、人口減少等により、需要が縮小し、地域内に進出する民間サービス施設が不足しています。

○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。



桂小学校区の年齢区分別人口の推移（P4の図を再掲）



西郡地域内の市有地（着色部分）（P25の図を再掲）

②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。

(2) まちの将来像

西郡地域の現状と課題を踏まえ、まちの将来像となる『まちづくりのコンセプト』『まちづくりの方針』を設定します。

①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くなる、訪れたいくなるような魅力あるまちをめざします。

②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

(3) 土地利用の考え方

まちの将来像の実現に向けた土地利用の方針とゾーニングを設定します。

①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。

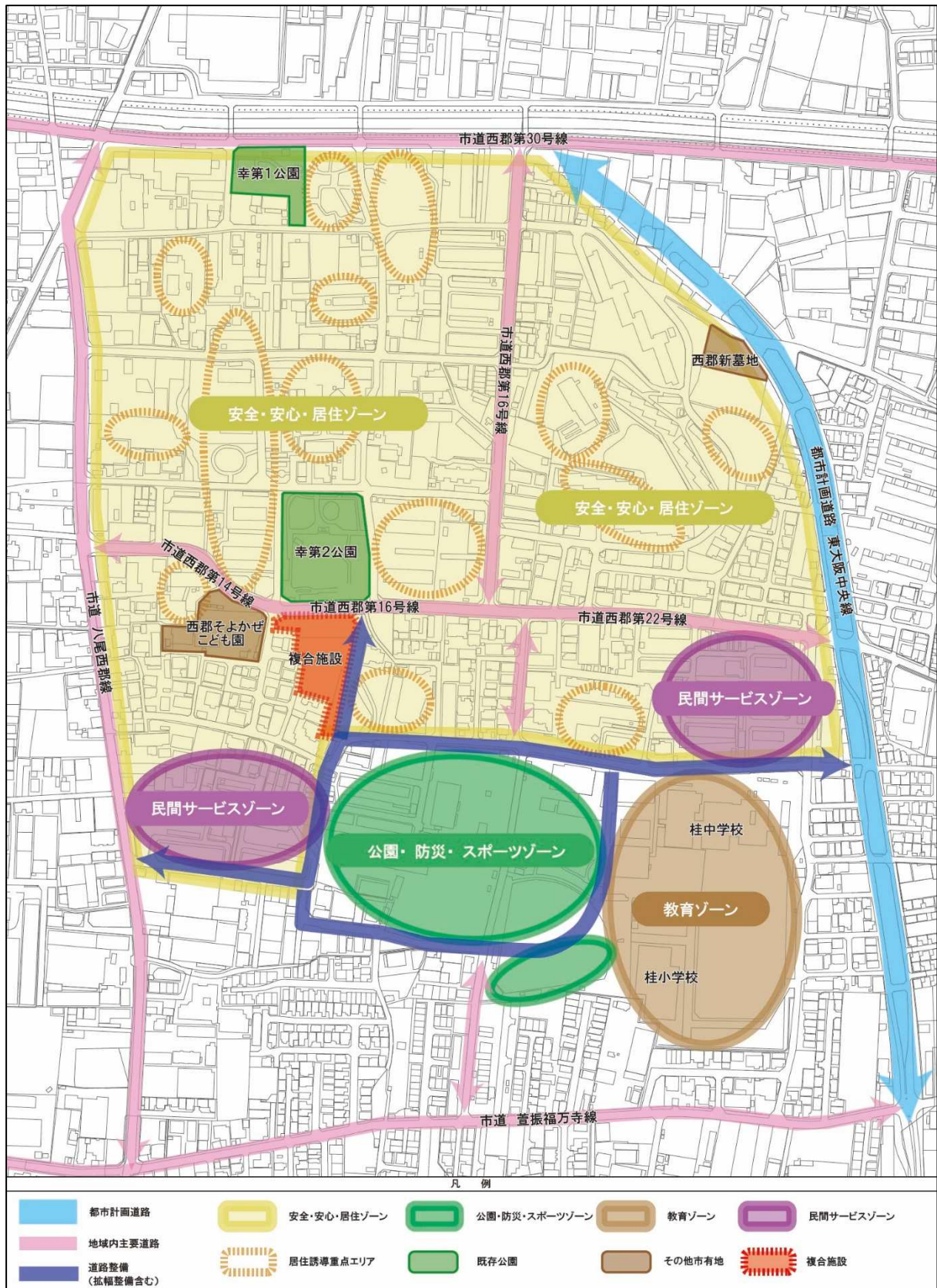
2) 未利用地等の活用による公共施設の更新

- 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。

②ゾーニング図（おおむね 25 年後を想定）



1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

③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、下記の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。(P35ゾーニング図参照)

視点1) 早期における施設建設が可能な場所

- ・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については、すでに50年以上を経過しており、早期に新たな複合施設の建設を要する状況です。
- ・そのため、複合施設の敷地については、既存の建物等が存する場所であれば、解体や整地等の作業に時間を要するため、既存の建物等のない市有地が望ましいと考えます。

視点2) 地域内外からのアクセスが容易な場所

- ・今回複合化する3施設の利用者はすでに市内全域からの利用がなされており、新たな複合施設についても、利用者は西郡地域のみならず、市内全域から多くの方に訪れ、利用をしていただくこととなり、主要道路からのアクセス動線が重要となります。
- ・本構想において、新たに地域内主要道路として整備することとなる道路(青線)もありますが、整備には時間を要するため、既存の地域内主要道路(ピンク線)のネットワークで、地域外からもアクセス可能な敷地での建設が望ましいと考えます。

視点3) 各ゾーンの結節点となる場所

- ・本構想において、北側については、住宅が中心となる『安全・安心・居住ゾーン』となっており、南側については、市営住宅の跡地等を『民間サービスゾーン』『公園・防災・スポーツゾーン』として活用し、地域内外から人が訪れることで賑わい創出を図ります。
- ・複合化する3施設については、地域内外の交流の場となることで、よりよい効果を発揮することができると考えます。そのためそれぞれのゾーンの結節点となる敷地での建設が望ましいと考えます。

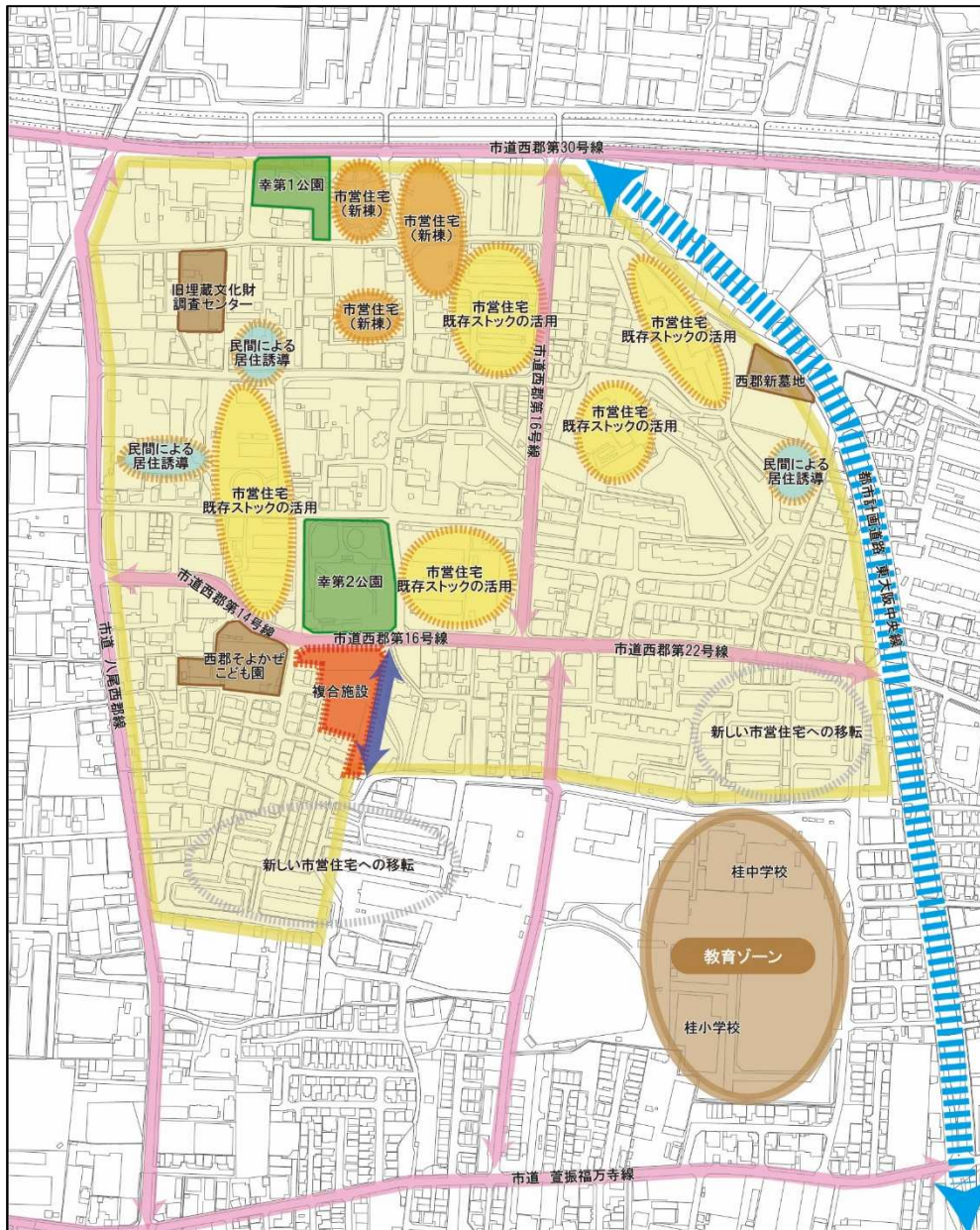
(4) ロードマップ（段階整備のイメージ）

西郡地域のまちづくりについては、これまでの長年にわたる取組みを踏まえ、今後 25 年という長期的な視点で推進します。一方で、早期の実現も求められていることから、各ステップごとに実施内容を明確に定め、着実にまちづくりを進めます。

	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	

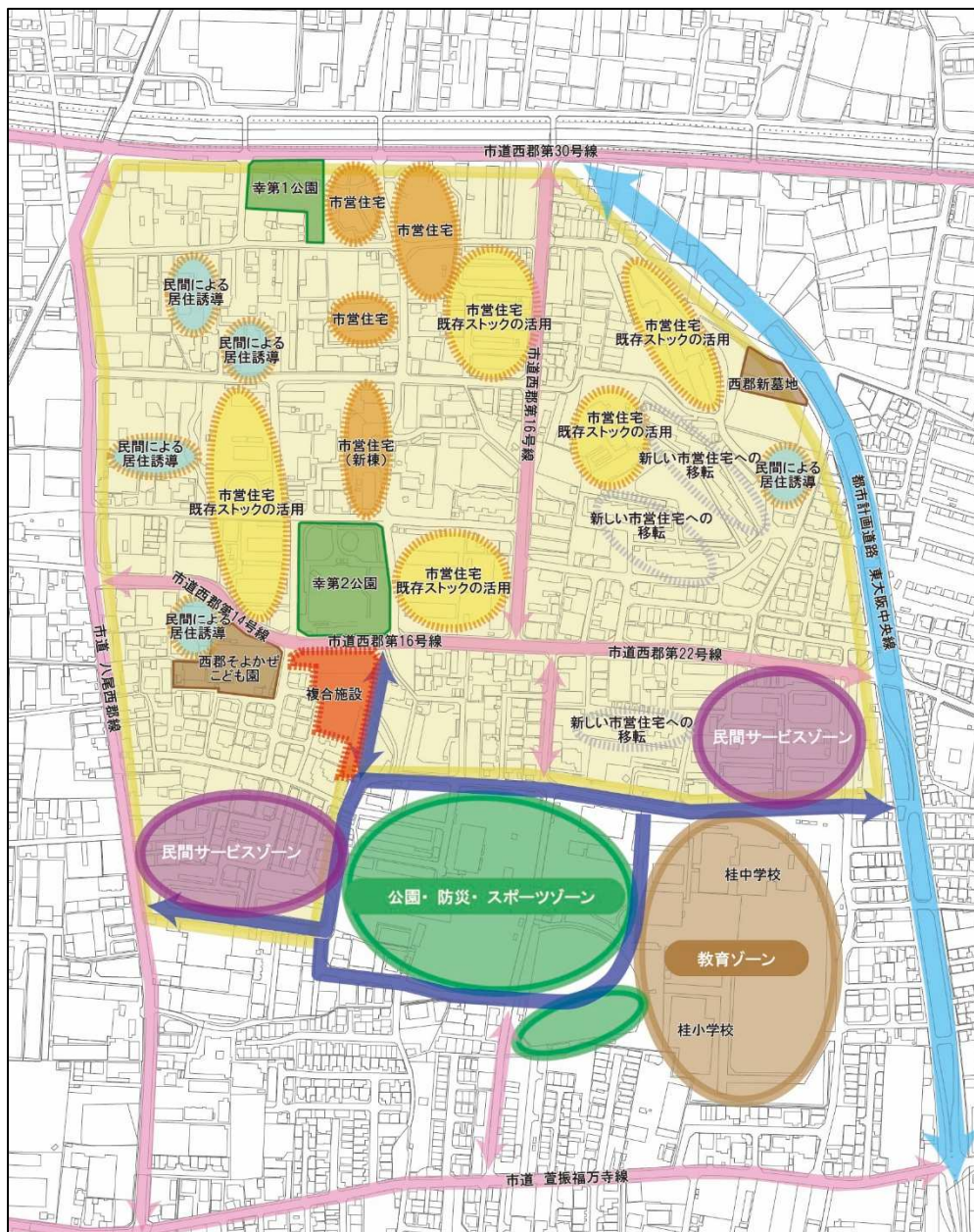
①第1STEP（概ね5年程度）

- ・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を建設します。
- ・地域の活性化に向け、既存の市営住宅用地で市営住宅の集約建替えを実施し、入居者の移転を促進します。
- ・長期的に活用する市営住宅については、空き住戸等の既存ストックを活用するとともに、小規模な余剰地を活用した新たな世帯の流入を図ります。



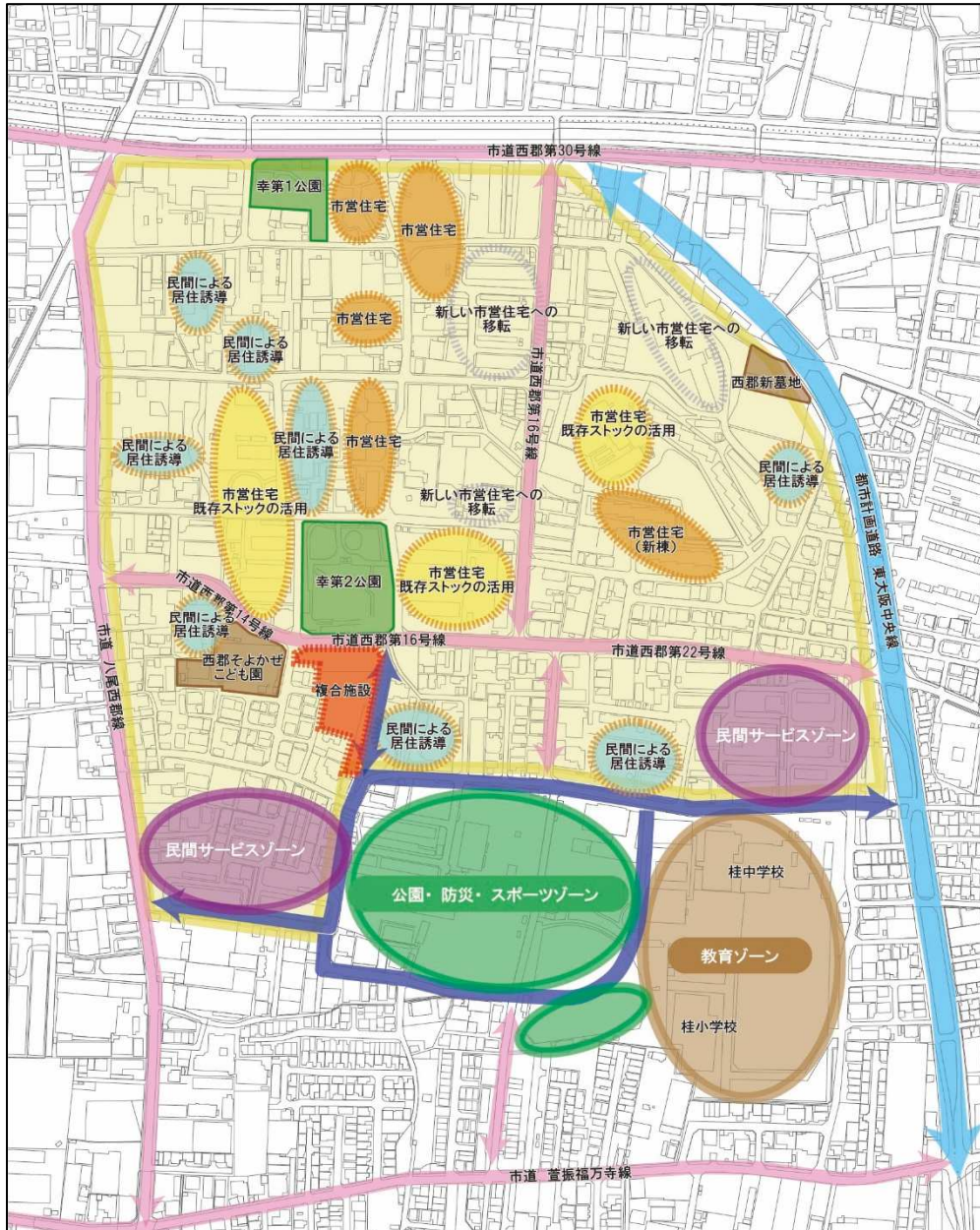
②第2STEP（概ね 15 年程度）

- 地域に点在する公園を南側に集約し、健康づくり、交流の場となる公園を整備します。
- 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。
- 市営住宅の集約建替えにより生まれた余剰地に地域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致します。
- 市営住宅については、引き続き、集約建替えによる入居者移転の促進及び既存ストックの活用を図ります。



③第3STEP（概ね 25 年程度）

- ・耐用年数等を鑑み、必要最小限の市営住宅の集約建替えを実施しつつ、民間住宅等の誘導を進めます。



3 まちづくりの考え方に関する意見聴取

西郡地域のまちづくりの検討に際して、アンケート調査、ワークショップ、民間事業者へのヒアリングを実施しました。

(1) アンケート調査①

①実施概要

西郡地域まちづくり構想検討に際して、地域内の中学校である桂中学校1～3年生に対して、令和7（2025）年7月に、アンケート調査を行いました。

- ・調査対象：八尾市立桂中学校1～3年生
- ・実施方法：ホームルームにおいて配布、回収
- ・回収数・配布数：99通 / 114人（回収率86.8%）

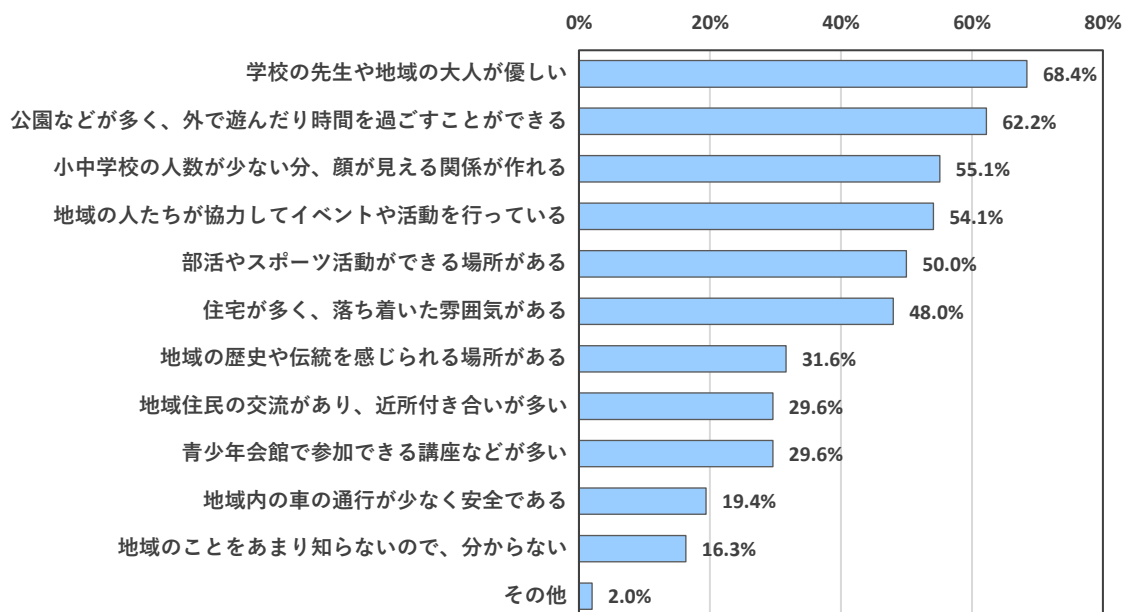
②設問項目

- ・西郡地域のまちの良いところと感じるもの
- ・西郡地域のまちをよりよくしたほうが良いと感じるもの
- ・将来の西郡地域のまちがどうなっていったらよいか
- ・将来なっていてほしい西郡地域のまちに必要なもの

③アンケート結果

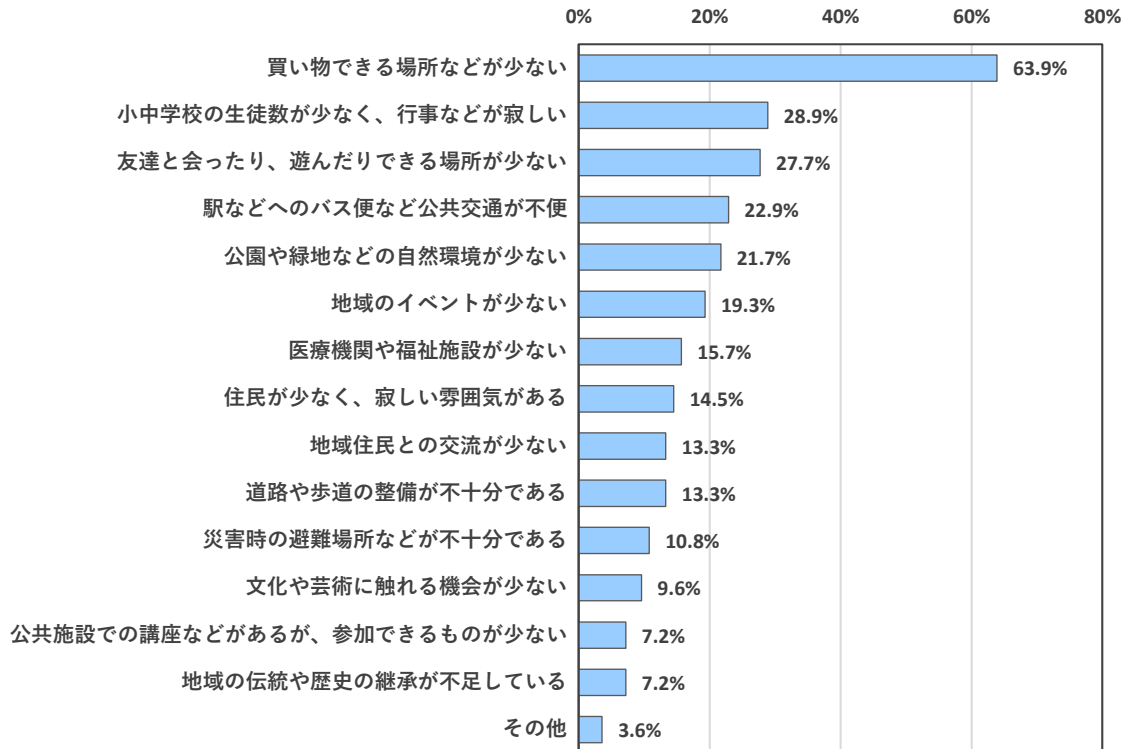
○西郡地域のまちの良いところと感じるもの

- ・「学校の先生や地域の大人が優しい」の割合が68.4%と最も高く、次いで「公園などが多く、外で遊んだり時間を過ごすことができる」が62.2%となっています。



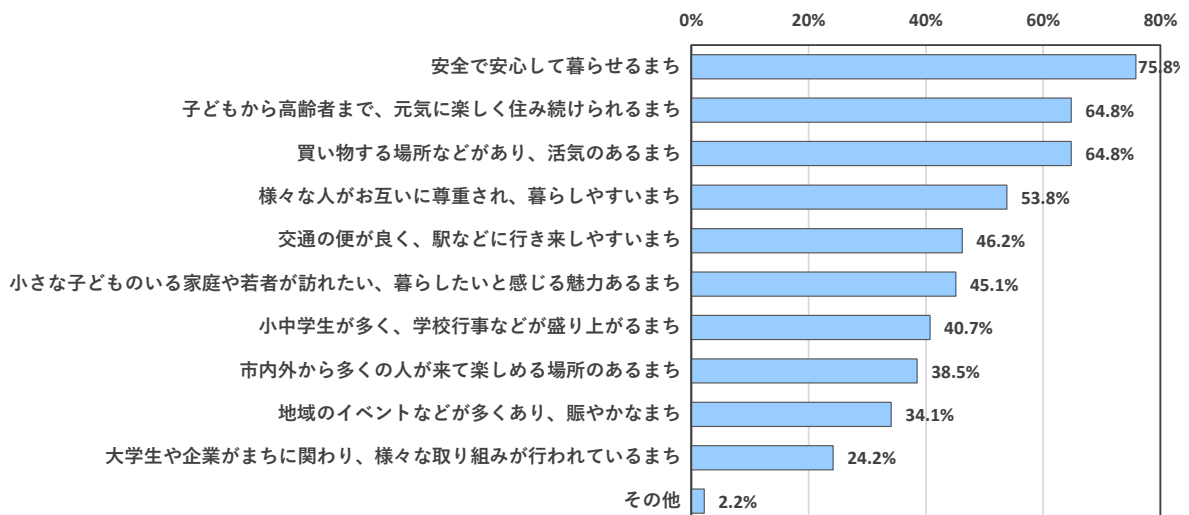
○西郡地域のまちをよりよくしたほうがいいと感じるもの

- ・「買い物できる場所などが少ない」の割合が63.9%と最も高く、次いで「小中学校の生徒数が少なく、行事などが寂しい」が28.9%となっています。



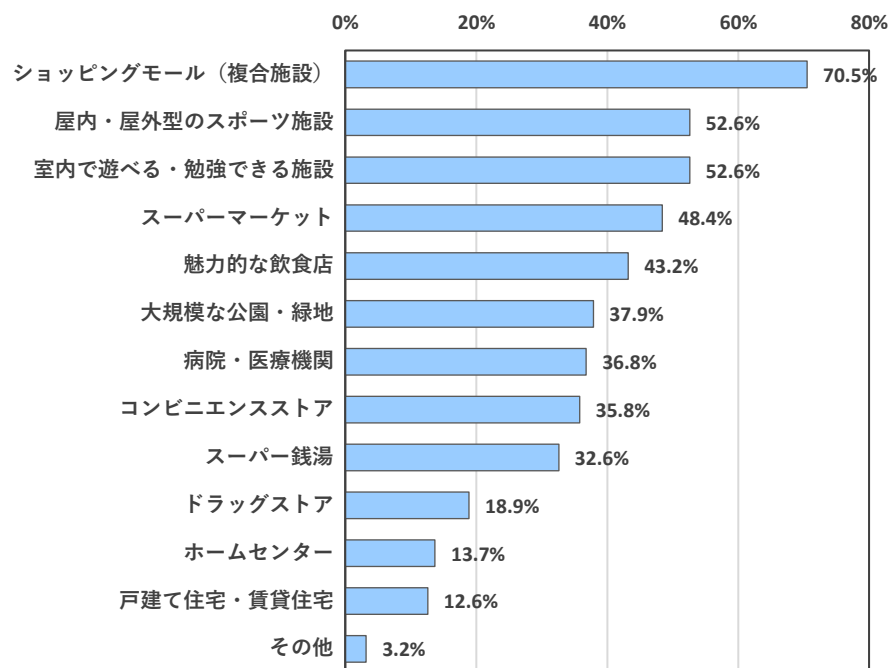
○将来の西郡地域のまちがどうなっていったらよいか

- ・「安全で安心して暮らせるまち」の割合が75.8%と最も高く、次いで「子どもから高齢者まで、元気に楽しく住み続けられるまち」「買い物する場所などがあり、活気のあるまち」がそれぞれ64.8%となっています。



○将来なっていてほしい西郡地域のまちに必要なもの

- ・「ショッピングモール（複合施設）」の割合が70.5%と最も高く、次いで「屋内・屋外型のスポーツ施設」「室内で遊べる・勉強できる施設」がそれぞれ52.6%となっています。



(2) アンケート調査②

①実施概要

西郡地域まちづくり構想検討に際して、地域周辺の高校である八尾北高校の生徒や市内の中高校生に対して、令和7（2025）年9月に、アンケート調査を行いました。

- ・調査対象：八尾市内の学校に通学している中高生
- ・実施方法：八尾北高校でのアンケート実施のチラシ配布、八尾市 HP 及び八尾市内の公共施設での告知、WEB 回収
- ・回収数：10 通

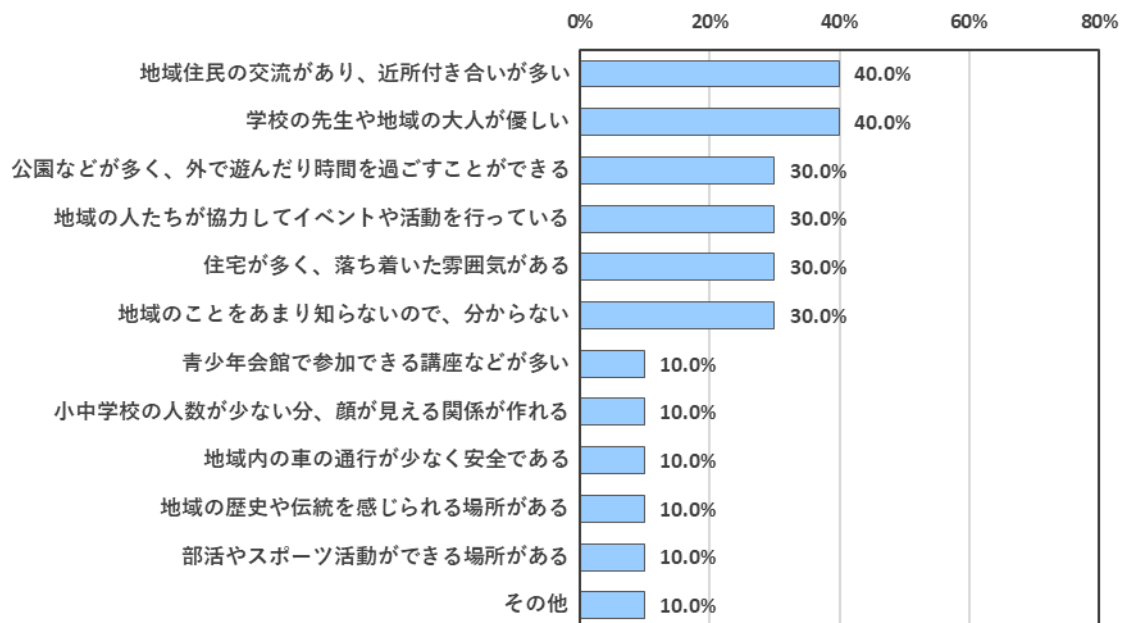
②設問項目

- ・西郡地域のまちの良いところと感じるもの
- ・西郡地域のまちをよりよくしたほうが良いと感じるもの
- ・将来の西郡地域のまちがどうなっていったらよいか
- ・将来なっていてほしい西郡地域のまちに必要なもの

③アンケート結果

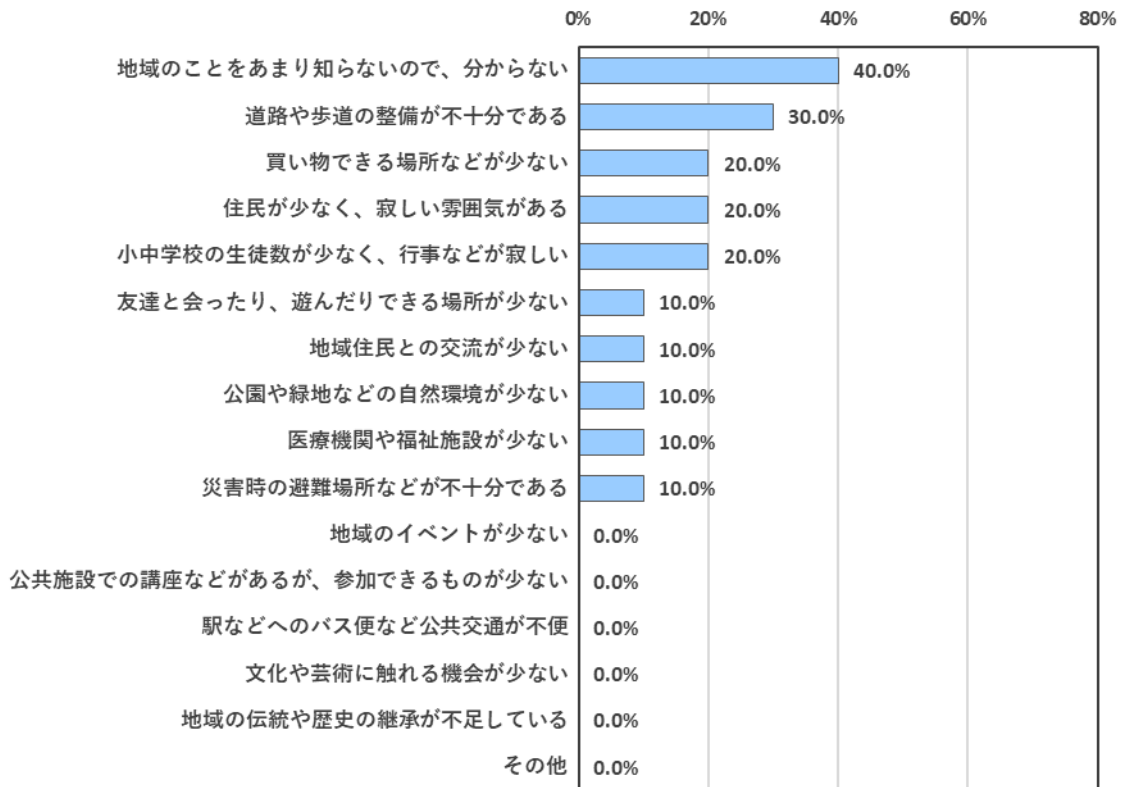
○西郡地域のまちの良いところと感じるもの

- ・「地域住民の交流があり、近所付き合いが多い」「学校の先生や地域の大人が優しい」の割合が40.0%と最も高くなっています。



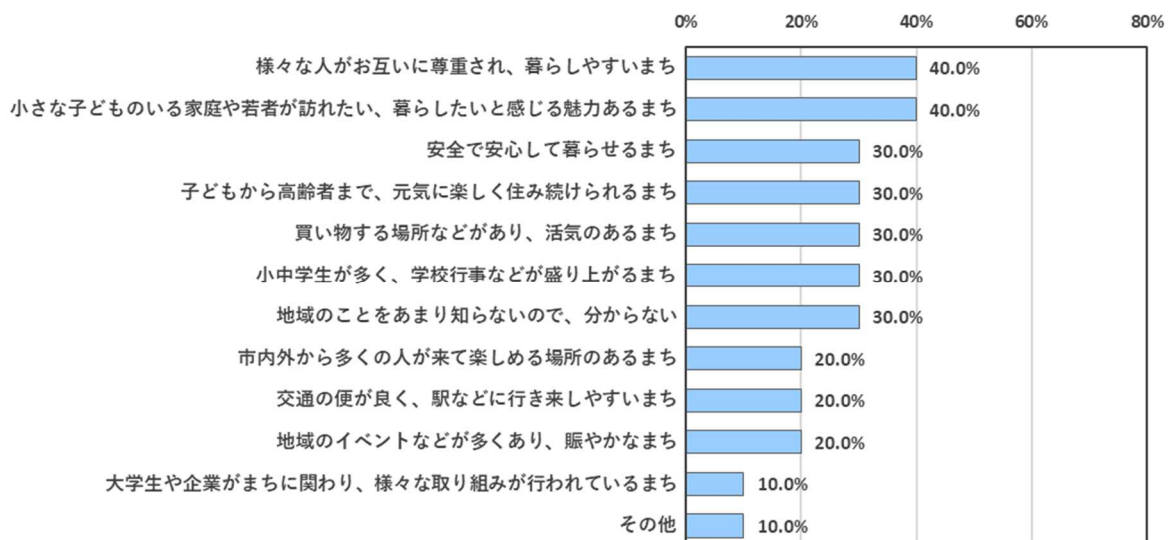
○西郡地域のまちをよりよくしたほうがいいと感じるもの

- ・「地域のことをあまり知らないで、分からない」の割合が40.0%と最も高くなっています。



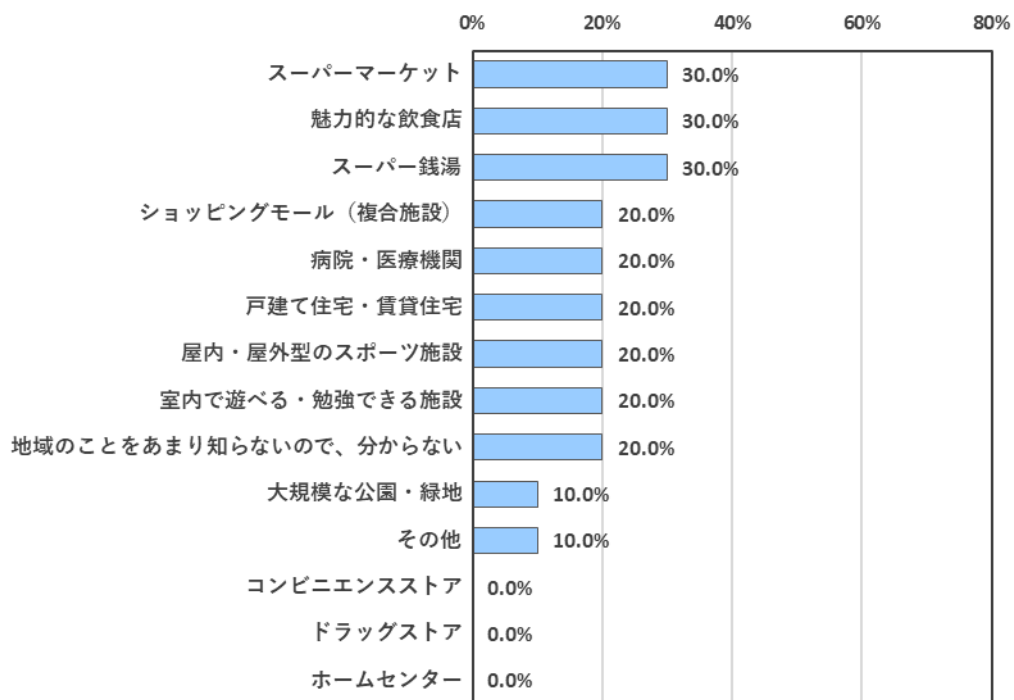
○将来の西郡地域のまちがどうなっていったらよいか

- ・「様々な人がお互いに尊重され、暮らしやすいまち」「小さな子どものいる家庭や若者が訪れたい、暮らしたいと感じる魅力あるまち」の割合が40.0%と最も高くなっています。



○将来なっていてほしい西郡地域のまちに必要なもの

- ・「スーパーマーケット」「魅力的な飲食店」「スーパー銭湯」の割合が30.0%と最も高くなっています。



(3) ワークショップ

西郡地域まちづくり構想検討に際して、市民の意見を聴取するために、全市域から参加者を募り、下記の日程で、ワークショップを開催しました。

回数	日時	場所	参加人数	議題
第1回 ワークショップ	令和7(2025)年 8月21日(木) 18:30~20:30	桂人権コミュ ニティセンタ ー	22名	・現状・課題、まちづくりの考え方の説明 ・まちづくりの考え方への意見
第2回 ワークショップ	令和7(2025)年 9月17日(水) 18:30~20:30	桂青少年会館	20名	・前回のふりかえり ・まちづくりの考え方についての意見交換(3班で実施)

①第1回の参加者の意見の概要(参加者からの自由意見)

参加者からの主な意見	
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西郡まちづくり協議会では、古くから、西郡の活性化やまちづくりについて検討し、わがまち推進計画の中で、ビジョンも八尾市に提案しています。その内容が反映されていないように思います。さらに25年も待たなければならないのかという思いになります。 ・ しっかりと地域とコミュニケーションをとりながら進めてほしいと思います。 ・ ワークショップについて、日程を市で決定したうえで、参加者を20人に限定するようなやり方ではなく、しっかりと地域の意見を聞いてほしいと思っています。 ・ 西郡地域は、多くの人権課題を抱えています。これを正面から解決しなければ差別は残り、多様な人が訪れるまちづくりは難しいと考えます。 ・ 我々が求めているのは「人権を大事にした施策」であり、「共通の課題認識のもとに立ったまちづくり」です。だからこそ、西郡の現状を踏まえ、人権を尊重したまちづくりを進めることが必要です。 ・ 地域の北側が居住ゾーンだが、地域の住民が追いやられているイメージを持ちます。 ・ 25年後よりも先に、若い世代や子どもたちに住んでもらえる仕組みづくりが必要です。 ・ 公園ができるとなると、工事車両などで近所の方は迷惑がかかると思います。
市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちづくりの計画の中には、市営住宅も対象となっていますが、現在の居住者は出ていかないといけないのですか。

参加者からの主な意見	
複合施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ なぜ複合施設の建設場所を『市営住宅1～3号館跡地と桂町二丁目公園』とするのか。元々は湿地帯であり、地盤等も不安定ではないのですか。 ・ わがまち推進計画において提案していた桂小学校跡地を複合施設建設地として活用すればいいと思います。 ・ 複合施設の駐車場がどれくらい用意されるのですか。 ・ 公共施設は広い道路に面して、地域の中心にあることはよいと思います。 ・ 人権コミュニティセンター・老人福祉センター・青少年会館を一つにするという話が出ていますが、青少年会館まで複合施設の対象にする必要はないと思います。

②第2回の参加者の意見の概要（3班の意見をテーマごとにグルーピングしたもの）

グルーピング	主な意見
まちづくりの方向性・進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最終的に構想は誰が決定するのですか。 ・ 市として、西郡地域における人権課題の解決方法は、土地の価値を上げることなのですか。 ・ どこからでもいいから早く進めてほしいです。 ・ わがまち推進計画を踏まえているのですか。 ・ 分かりやすい数値目標があるのではないですか。 ・ 一番の原因は人がいないことであり、人を呼び込むまちづくりが必要です。 ・ 若い人に西郡に来てもらい、子どもが増えてほしいです。 ・ 団地以外でも空き家が増え、資材置き場等になっています。 ・ 高齢者の集合生活施設（住宅型有料老人ホーム等）が増えています。
複合施設・公共施設のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化した施設の更新は必要です。 ・ 複合化するにあたり、敷地が小さすぎるのではないですか。 ・ 子どもや大人や高齢者、いろいろな人が集まる多世代交流の場になってほしいです。 ・ 複合施設は行き来がしやすいようにする必要があります。 ・ 3館合築は本当に必要か。青少年会館は小学校・グラウンドとセットで別に整備し、複合化は2館でもよいのではないですか。 ・ グラウンドゴルフ等のできるグラウンドがほしいです。 ・ 走ったりできるような広場があるにぎやかな施設にしたいです。 ・ 地域の人が集まることのできる集会施設は重要です。
交通・道路環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路や主要な道路を早期に整備してほしいです。 ・ 道路については、安全性の確保と合わせて整備してほしいです。 ・ 近鉄八尾駅に行き来しやすいようにバスのルートを考えてほしいです。 ・ 地域をおとずれてもらうためには道路のアクセスは重要です。

グループ	主な意見
公園・防災・スポーツゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園・防災・スポーツゾーンへのアクセスをもっと良くすべきです。 ・ 地域外からも人を呼んでほしい。そのため、大きい公園がいいです。 ・ 大きい公園は本当に必要なのですか。周辺の人にとってプラスなことだけではないのではないのですか。 ・ スポーツゾーンと合わせて施設があればよいです。 ・ 子ども達には、公園・防災・スポーツゾーンで走り回ってほしいです。 ・ 大きい公園と行き来しやすいようにしてほしいです。 ・ 雨の時に、雨宿りできそうな屋根のある場所があればよいです。 ・ 周辺から人が来るのであればかなりの駐車場がいます。
商業機能・民間サービスゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の思いをくみ取った民間企業を誘致してほしいです。 ・ 民間を呼んでくるために、市の地代や売却価格を考慮すればいいのではないのですか。 ・ コンビニでは難しい新鮮な商品提供をしてくれる小さなスーパーでもよいので誘致してほしいです。 ・ 人とのつながりになる風呂についてはどこかにほしいです。 ・ 公園とセットでのスーパー銭湯がほしいです。 ・ 生活が便利になる医療ビル、クリニックがほしいです。

(4) 民間事業者ヒアリング

西郡地域まちづくり構想検討に際して、民間事業者のまちづくりへの参画の意見を聴取するために事業者へのヒアリングを実施しました。

①実施概要

- ・調査対象：各ゾーンにおいて、参画の可能性のある業態の民間事業者
 - ①小売り、スーパーマーケット等の実施事業者
 - ②商業施設の企画、公園、公共施設等の管理運営等を実施する総合デベロッパー
 - ③まちづくり事業者（公園や屋外空間の設計、管理運営）
 - ④総合不動産会社（戸建て住宅（注文住宅）、不動産事業）
- ・実施方法：電話でのヒアリング、対面でのヒアリング
- ・実施時期：令和7（2025）年11月～令和8（2026）年1月

②設問項目

- ・西郡地域の評価、出店の可能性、参画への条件等

③回答

対象	回答
①小売り、スーパーマーケット等の実施事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八尾市については、出店を検討したいと考えているエリアであり、当該地域も対象としています。 ・ 事業の実施時期がかなり先であるため、現時点で出店の詳細検討をする段階ではありません。 ・ 地域のまちづくりが進み、居住者が増えれば、出店の判断の後押しになります。
②商業施設の企画、公園、公共施設等の管理運営等を実施する総合デベロッパー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設については、足元だけではなく、周辺からの集客も必要としており、道路のネットワークは非常に重要です。 ・ 現在の西側の道路だけでは周辺からの集客は困難です。 ・ 東側の都市計画道路が整備されることは、道路ネットワークの点からも非常に重要です。 ・ 都市計画道路は、できれば地域外の南側部分も整備されることが望ましいです。 ・ 東側の都市計画道路の開通と同時であれば、スーパーマーケット、ホームセンター、100円ショップ等の出店が可能です。 ・ 都市計画道路がない状態であれば、スーパーマーケット単体であれば可能性はありますが、民間サービスゾーン全体を利用することは難しいです。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店舗については、商圈人口が少なければ成立は難しいです。 ・ 土地の所有形態については、基本的には定期借地を想定することになりますが、賃料についてはあまり期待できません。 ・ デベロッパーが参画すれば、ゾーン全体の構成検討の調整等を実施できますが、その分賃料は下がります。 ・ 西側の民間サービスゾーンについては、総合的な商業施設の誘致を行うには敷地形状がよくありません。 ・ 公園・防災・スポーツゾーンについては、初期の整備を民間事業者の費用で実施するのは厳しいです。 ・ 事業手法として、市が費用を負担する指定管理は可能ですが、収益を確保できる駐車場の見通しがないと PFI 事業等は困難です。 ・ 公園と民間サービスゾーンを一体とした事業フレームであれば、連携した提案が可能となります。 ・ 住宅の供給については、現時点では大手デベロッパーの参画は厳しく、地元の工務店等のビルダーによる開発が中心になると考えられます。
<p>③まちづくり事業者 (公園や屋外空間の設計、管理運営)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園・防災・スポーツゾーンについては、近年の物価高騰の社会情勢で、工事費等の資金計画画面での見通しが立てにくいいため、PFI 事業等での参画はハードルが高くなっています。 ・ 指定管理者制度については、管理の内容次第であると思うが、施設運営等を含まない、単純な公園管理であれば事業者としてはあまりメリットがないため、事業内容を精査したうえで判断になるかと思えます。 ・ 他の地域で、付加価値を提供するような戸建て住宅開発の共用部のデザイン検討で参画することがあり、本地域の住宅ゾーンについては、大きな面積での開発となるケースもみられるため、そのような事業展開の可能性はあると思えます。 ・ 市の土地の売却時に金額が優先となる入札等になると、付加価値をつけた住宅については、共用部等が大きく利益率が低いため、参画を見送るケースがあります。

対象	回答
④総合不動産会社 (戸建て住宅(注文住宅)、不動産事業)	<ul style="list-style-type: none">・ これまであまりまとまった土地がでてきておらず、小規模の土地であれば、戸建て住宅等として活用されてきていることから、戸建て住宅等のニーズ、開発の可能性はあると考えられます。・ 手頃な価格帯で戸建て住宅を購入することができるというメリットが大きくなると思います。・ 高価格帯の戸建て住宅の顧客層は、周辺の利便性等を重視する傾向が高いため、地域密着型の戸建て住宅になるかと思えます。・ 不動産デベロッパーは、サービス事業そのものを実施する立場にはないため、民間サービスゾーンでの事業への参画については、テナント等の需要がどこまであるかに左右されます。・ 商業サービスについては、商圏内の人口と道路のネットワークが確保されれば、手を挙げるテナントがあり、成立の可能性はあると思います。

4 まちづくりの進め方

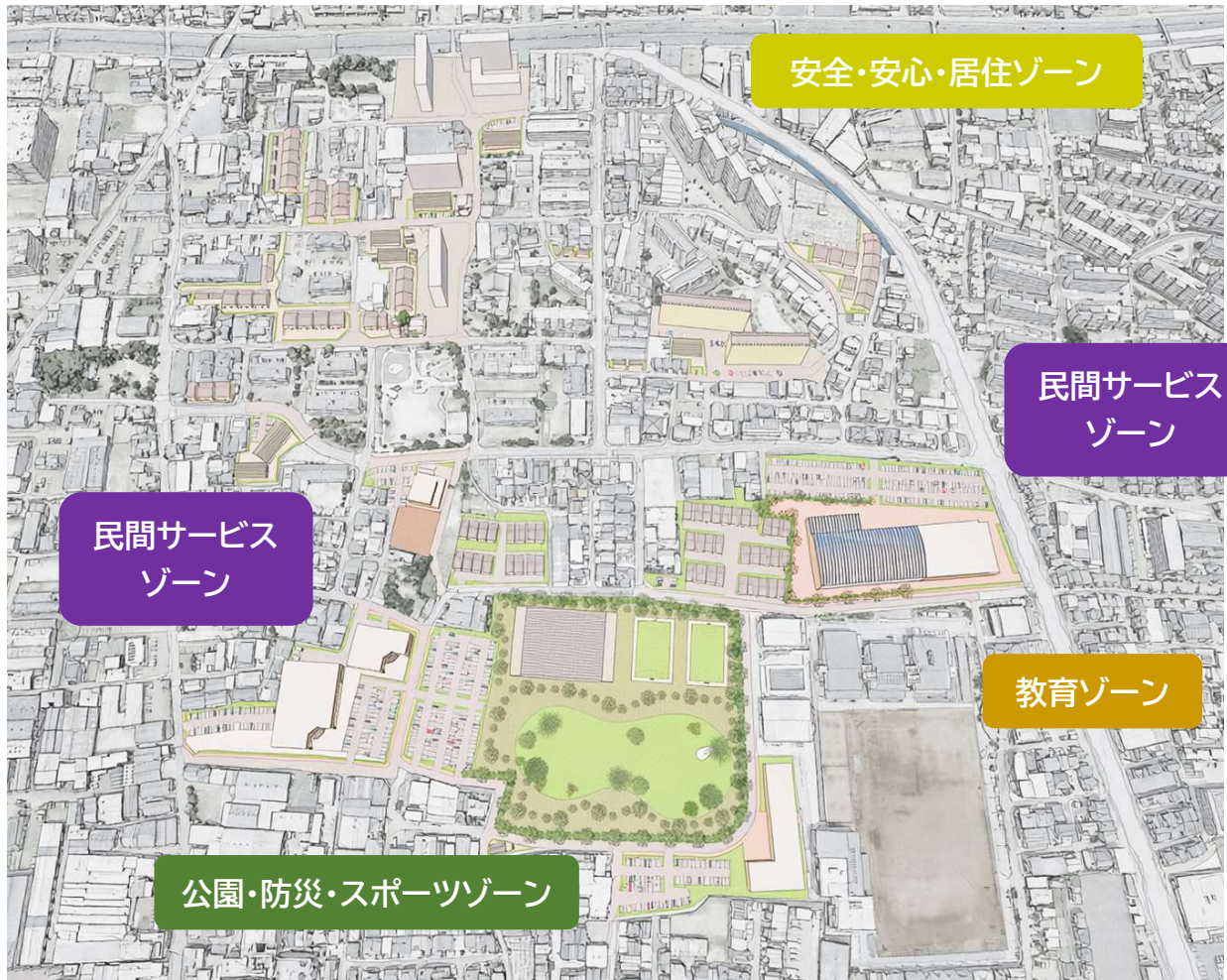
(1) 今後の取り組みに向けて

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。

各部局における事業の推進にあたっては、分野ごとに個別計画を策定している場合においては、本構想と個別計画の整合性を図るための作業や、毎年度策定している総合計画実施計画の策定及び予算編成を通じて、計画の具体化と進捗を図っていくこととします。また、本構想に基づき実施していく各種の事業が長期間に及ぶため、社会経済情勢の変化等による影響を適宜検証しつつ、着実に事業実施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。

(2) 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

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 R7-204