令和７年度

第２回羽曳野市都市計画審議会

議　案　書

目　　次

意見聴取　（１）羽曳野市都市計画マスタープランの改定

（都市計画運用指針で都市計画審議会へ意見聴取することが望ましいとされる）

（２）羽曳野市立地適正化計画の策定

（都市再生特別措置法第 81 条第 22 項の規定に基づく意見聴取）

羽 都 都 第 711 号
令 和 7 年 8 月 13 日

羽曳野市都市計画審議会
会長　吉川　耕司　様

羽曳野市長　　山 入 端　創

令和７年度第２回羽曳野市都市計画審議会への付議について

このことについて、次の事項を審議会に付議します。

記

意見聴取　（１）羽曳野市都市計画マスタープランの改定
（都市計画運用指針で都市計画審議会へ意見聴取することが望ましいとされる）

（２）羽曳野市立地適正化計画の策定
（都市再生特別措置法第 81 条第 22 項の規定に基づく意見聴取）

議案第１号

羽曳野市都市計画マスタープランの改定

中間パブリックコメント
＜都市計画マスタープラン（全体構想素案）＞

実施期間　：　令和７年６月12 日（木）～ 令和７年７月11 日（金）
提出人数　：　４名（１法人含む）
意見数　　：　18件　※内、１名（３件）は関連のない意見だったため非公表とします。

『羽曳野市パブリックコメント手続要綱』
第8条第4項　実施機関は、前項の規定にかかわらず、意見が次の各号のいずれかに該当するときは、意見の全部又は一部を公表しないことができる。
(4)　意見を求めている施策案に関連がないとき。

#	意見	分類Ⅰ	分類Ⅱ	分類Ⅲ	中間パブリックコメント時点の構想案	市の見解
1	まちづくりの方向性の地域の魅力づくりと交流の促進において、本市の緑や農地を後世に引き継ぐ施策をあげているが、農地の生産資源としての役割を踏まえて農業経営構造への対策を考慮されたい。	まちづくりの方向性	●地域の魅力づくりと交流の促進	「後世に引き継ぐ自然環境・田園の保全と交流」	市民が潤いと豊かさを感じる金剛山系の自然をはじめとした本市の緑や農地を、後世へ引き継いでいくためには、環境の保全に努めるとともに、多くの市民が日常から自然と触れ合う機会の創出や、自然を大切にしようとする意識の醸成が求められます。	具体的な方策については、個別の計画・施策等によります。いただきましたご意見については、担当課に申し送りいたします。
2	土地利用の個別方針の農地等ゾーンにおいて、農地の発展に寄与できるよう農業生産基盤の整備を促進するとあるが、地域計画を踏まえた農業経営体の拡大を考慮されたい。	土地利用方針	土地利用の個別方針	農地等ゾーン	羽曳野市農業振興地域整備計画に基づき、優良農地の保全に努めるとともに、農地の発展に寄与できるよう、農業生産基盤の整備を促進します。また、市街地ゾーンに接する部分では都市的な土地利用との調和に配慮しつつ、保全と活用を図ります。	
3	公園緑地等整備の基本方針に示す緑のネットワークの形成において、農地や市街地内の生産緑地を緑地機能として扱っているが、生産資源としての機能や担い手の問題もあり、既に計画中である地域計画や羽曳野市農業の有する多面的機能の発揮の促進に関する計画等との整合も踏まえた施策として明記されたい。	公園緑地等整備方針	公園緑地等整備の基本方針	みどりのネットワークの形成	農地や市街地内の生産緑地は多様な機能を持つ緑地として機能する空間となっているため、保全および新たな創出を図り、地権者の意向を踏まえて、営農の支援や新たな担い手の育成、遊休地の活用などについて方策を検討します。	
4	都市防災整備の基本方針に示す安全・安心な都市整備の推進において、市街地内にある農地や生産緑地について、延焼遮断帯、避難地などの防災上の機能を有するため継続して保全を図るとあるが、住居専用地域や準工業地域に農地が点在し、かつ今後の営農継続が困難になっており、防災上の機能を果たせなくなっていることも考慮されたい。	都市防災整備方針	都市防災整備の基本方針	安全安心な都市整備の推進	市街地内にある農地や生産緑地については、延焼遮断帯、避難地などの防災上の機能を有することから、継続して保全を図ります。	
5	まちづくりの方向性の地域の魅力づくりと交流の促進において、広域的な産業構造の形成のため産業拠点として操業環境の創出を図るとあるが、その場合にこれを取り巻く地域の農地対策を考慮されたい。	まちづくりの方向性	●地域の魅力づくりと交流の促進	「広域的な産業構造の形成」	広域幹線道路の交差部など、広域交通の利便性に優れた地域を産業用地の整備により、産業拠点として操業環境の創出を図るとともに、発展し続ける産業構造で構築されたまちづくりを目指します。	「周辺環境に配慮した」という言葉を追加し、「周辺環境に配慮した産業拠点として」に修正いたします。
6	土地利用の基本目標において、市街化区域における土地利用の状況から工業地などを適切な配置と規模で位置づけるとあるが、準工業地域内に農地の存在があり、市道からのアクセスが不便で工業地としての開発が進まない現状があり、これの対策を考慮されたい。	土地利用方針	土地利用の基本目標		市街化区域においては、安全で良好な市街地の形成をめざし、土地利用の状況から住宅地、商業地あるいは工業地などを適切な配置と規模で位置づけます。	ご指摘の点につきましては、今後の参考にさせていただきます。
7	上下水道整備の基本方針に示す下水道施設の効率的な運用と整備の推進において、近年の台風の大型化や局所的集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため雨水整備を推進するとあるが、市街化区域と市街化調整区域を繋ぐ市道において、雨水管が設置されてないため、道路排水を水利組合が所管する排水溝と個人所有の排水溝を接続して公共排水溝へ排水している状況が有り、今後の雨水整備において排水経路を検討されたい。	上下水道整備方針	下水道整備の基本方針	下水道施設の効率的な運用と整備の推進	また近年の台風の大型化や局所的集中豪雨による浸水被害の軽減を図るため、雨水整備を推進します。	いただきましたご意見については、担当課に申し送りいたします。
8	景観形成の基本方針に示す住宅市街地などにおける都市景観形成において、市街化区域内農地が市街地におけるみどり景観となっており、緑地の保全を図るとあるが、農地は本来生産資源であり営農継続が困難になってきていることから、緑地の保全は他の方法を取り入れられたい。	景観形成方針	景観形成の基本方針	住宅市街地などにおける都市景観形成	生産緑地などの市街化区域内の農地は、市街地における貴重なみどり景観となっていることから、新たに指定を行うなど、緑地の確保に努め農空間の保全を図ります。	国は平成29年6月に都市緑地法の改正により、緑地の定義に「農地」が含まれることを明記しました。良好な都市環境の形成を図る観点から農地の保全について記載をしております。

#	意見	分類Ⅰ	分類Ⅱ	分類Ⅲ	中間パブリックコメント時点の構想案	市の見解
9	都市計画マスタープラン令和8年から令和17年のうち、見直し、改定は何年スパンで考えておられるのか？計画、計画と立派な資料を作成しても、世の中の変化は目まぐるしくスピード感を持って実行しなければ市として立ち遅れ、時間、労力、費用の無駄遣いになるのではないかと危惧している。					上位計画である大阪府区域マスタープランや総合基本計画の改定などを基に、改定が必要となる場合は改定を行います。
10	「まち、ひと、安心」つまり、中核的な存在意義のある羽曳野市、ひとが集まる、雇用創設＝集客能力の高い大規模商業施設の誘致、防災あるいは万が一の災害に備えた交通網、企業、コンビニ等の避難場所提供など、あらゆる可能性を視野に入れ、短期計画の策定、実行をしていく中で10年後目標に向かうべきではないかと思う。また、平成28年から令和7年の計画に対する到達度、反省、残る課題も検証する必要があると思うが、その検討会、発表は市として考えておられるか？					現行計画への取組状況等を確認し、計画改定の作業を行っておりますが、都市計画マスタープランは事業計画ではないため、目標値の設定や、到達度の検証はございません。
11	高速道路のハブ拠点、美原ジャンクション近辺の一部に市街化調整区域が残されているが、利便性土地利用を掲げるのであれば、調整区域を外し土地活用していくべきではないか？例えば南阪奈道路の「道の駅かつらぎ」を参考にされると良いと思うが、インター降りてすぐという立地条件により、県外からの集客、地域の農産物の出品、雇用、駐車スペース等、土地の有意義な活用に成功している。	土地利用方針	土地利用の個別方針	土地利用検討ゾーン（路線型）	幹線道路沿道などは公共交通が充実しており、特に利便性が高いことから、既に一定の市街化が見られる地区や、今後適正に市街化の誘導を図る必要がある地区を路線型の土地利用検討ゾーンとして位置づけ、商業・工業・流通などに係る事業所について多様な土地利用を図ります。 ○ 南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区	まず、羽曳野市域の「区域区分（市街化区域、市街化調整区域との線引き）の決定」は、大阪府の都市計画である『南部大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）』に基づき、府が決定することとなっております。 また、ご意見のあった周辺地域の市街化調整区域について、「素案」では「土地利用方針」で「土地利用検討ゾーン（路線型）」や「商業業務誘導地区」にその一部を位置づけております。 また、令和３年に策定した『市街化調整区域における地区計画のガイドライン』を基に市街化調整区域での土地利用について示しております。 市街化調整区域での土地利用については、上記の考え方を基に継続的に取り組んで参ります。
		土地利用方針	土地利用の個別方針	商業業務誘導地区	国道170号（大阪外環状線）、八尾富田林線、南阪奈道路側道および羽曳が丘西65号線の沿道においては、商業業務系施設などに係る事業所の立地を誘導します。	
		土地利用方針	土地利用の個別方針	商業業務誘導地区	国道170号（大阪外環状線）、八尾富田林線の沿道および南阪奈道路インターチェンジの周辺では、流通業務系施設などに係る事業所の立地を誘導します。	
12	事業の観点から申し上げますと、弊社の立地場所が産廃の積替保管施設に用途が限定されているため、2018年に大阪北部地震が発生した際は家屋倒壊で発生した大量のがれきを迅速に処理することができず、搬入業者様にご迷惑をおかけする結果となりました。この地区の用途制限が解除されれば、弊社は、既存の工場を産業廃棄物中間処理施設として処理能力を向上させ、一度に大量発生する廃棄物をこれまでよりも迅速に減容・処理し、まちの速やかな原状復帰に貢献できるものと存じます。					
13	南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区は、池や農地が点在する農村集落地が道路の整備とともに住宅、工場、運輸・物流施設など多様な土地利用が併存する土地として発展してきた場所です。景観を維持しつつこの地区の用途制限を解除し、商業業務誘導地区とされることには大いに賛成です。	土地利用方針	土地利用の個別方針	土地利用検討ゾーン（路線型）	幹線道路沿道などは公共交通が充実しており、特に利便性が高いことから、既に一定の市街化が見られる地区や、今後適正に市街化の誘導を図る必要がある地区を路線型の土地利用検討ゾーンとして位置づけ、商業・工業・流通などに係る事業所について多様な土地利用を図ります。 ○ 南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区	南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区の商業業務誘導地区につきましては現行計画と同様の位置付けとしております。
		土地利用方針	土地利用の個別方針	商業業務誘導地区	国道170号（大阪外環状線）、八尾富田林線、南阪奈道路側道および羽曳が丘西65号線の沿道においては、商業業務系施設などに係る事業所の立地を誘導します。	
		土地利用方針	土地利用の個別方針	商業業務誘導地区	国道170号（大阪外環状線）、八尾富田林線の沿道および南阪奈道路インターチェンジの周辺では、流通業務系施設などに係る事業所の立地を誘導します。	
14	羽曳野市において自家用車以外の交通手段がバスに依存という課題があるが、自動運転バスの実証実験路線を増やし、高齢者、車を持たない世代にもやさしい街づくりを早急に進めていただきたいと思う。	まちづくりの方向性	●都市の活力創造と持続可能な発展	「ネットワーク型コンパクトシティへの都市構造強化」	拠点を中心として居住を緩やかに誘導することで、日常的に利用する施設が身近に配置されるとともに、居住エリアとなる地域を交通体系でつなぐ、コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくりを進める必要があります。	まちづくりの方向性にある、「ネットワーク型コンパクトシティへの都市構造強化」に基づき、まちづくりを進めてまいります。
15	南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区は幹線道路が発達し大変利便性が高いことから、羽曳野市の都市防災整備方針においては、防災拠点を兼ね備えたショッピングモール等総合商業施設の誘致に適していると考えます。幹線道路から車両の進入も容易であり、救援物資の集積や市民の避難場所としても有効に利用できます。	市街地整備方針	市街地整備の基本方針	秩序ある市街地を形成する地域	本市の広域交流軸である「南阪奈道路」「国道170号（大阪外環状線）」「都市計画道路八尾富田林線」の沿道は、無秩序な市街化の抑制に努めるとともに、広域交通の沿道サービスとしての商業機能や、産業・流通業務などに係る事業所の立地を誘導することに加え、広域幹線道路同士の交差点近傍に大規模集客施設の立地誘導を図るなど秩序ある市街地の形成を図ります。 ・ 南阪奈道路沿道（美原ジャンクション周辺）地区	大規模集客施設の立地基準につきましては、本市の実情に合わせ、広域幹線道路沿道の立地ポテンシャルの高い場所であり、かつ、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持し、周辺への市街地機能の無秩序な拡散を生じることが無いようにするため、今回の『羽曳野市都市計画マスタープラン』においても「広域幹線道路同士の交差点近傍」としております。

01　地域別構想について

（１）　地域別構想

本市が抱える諸課題を解決し、将来にわたって住み続けられるまちづくりを進めるためには、地域レベルにおいても、各地域の特性を踏まえたきめ細やかな方針を策定することが必要です。

地域別構想とは、全体構想で示された市全体の方針を受けて、今後、各地域で起こるであろう問題点や課題を想定し、地域レベルでの整備目標や整備方針を定めるものです。

地域ごとの整備方針に従ってまちづくりの整備を行っていく際には、行政や地域住民などとの協働により整備を進めることが重要となります。そのため、地域別構想で地域ごとのまちづくりの課題を把握し、方針を定めておくことにより、地域住民などによる円滑な参加と充実したまちづくりへとつながります。

（２）　地域区分の設定

総合的な地域特性を踏まえた上で、市域を古市地域、高鷲地域、丹比地域、埴生地域、羽曳が丘地域、西浦地域、駒ケ谷地域の７地域に区分します。

02　地域別現況とまちづくり方針

（1）　古市地域

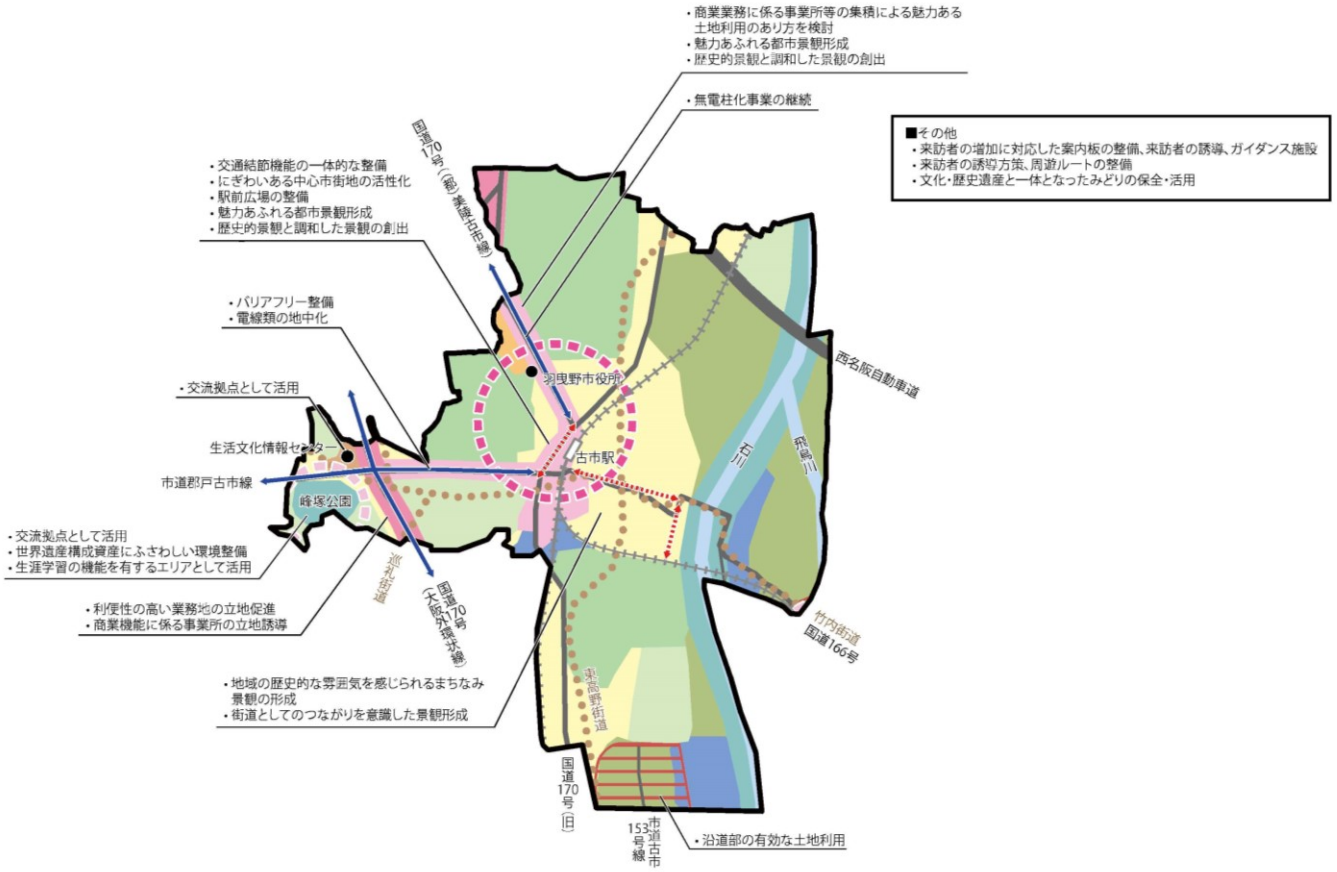
●地域の課題

・にぎわいある中心市街地の創出のための都市機能の集約、強化
・誰もがより安全で快適に利用できる駅前空間の機能充実
・密集した市街地における住環境改善、防災機能の向上
・世界遺産があるまちにふさわしいまちづくりの促進

●地域の将来像

●にぎわいと活気のある羽曳野市の中心地域
●羽曳野市の歴史・文化の玄関口
●求心力の高い交通結節点のまち

●まちづくりの方針



（２）　高鷲地域

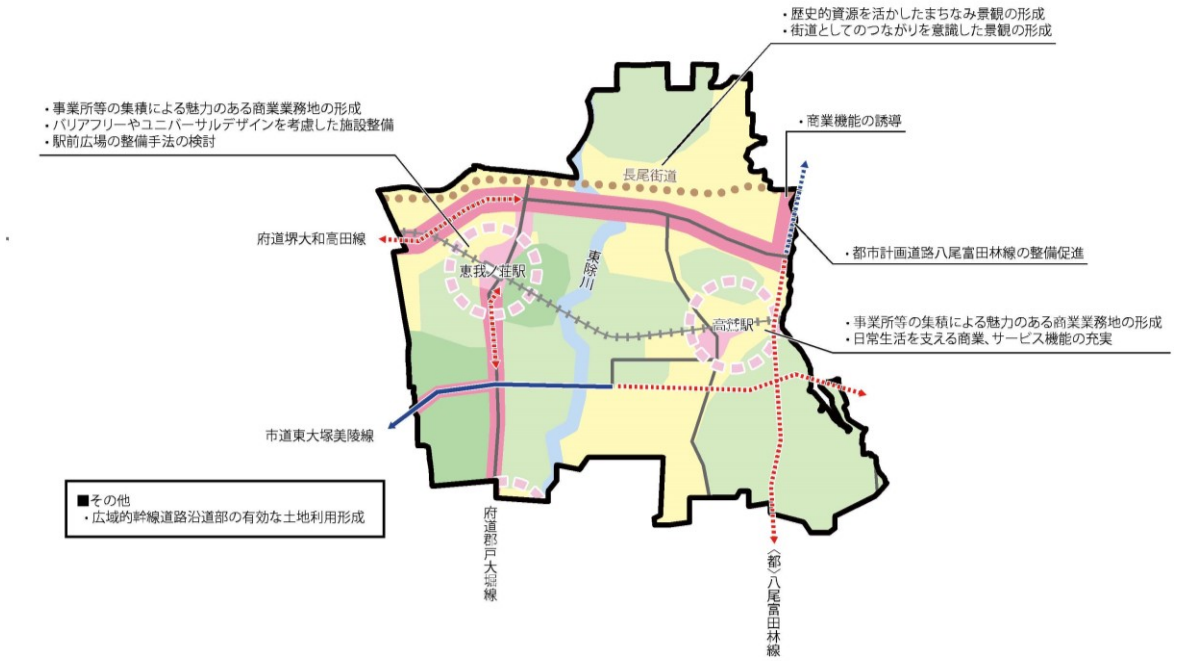
●地域の課題

・恵我ノ荘駅前の商業業務機能の向上
・高鷲駅前の地域住民の生活の拠点としての活性化
・歩行者、買い物客の安全性、利便性に配慮した交通ターミナル機能の強化
・木造の密集した市街地における防災性の向上

●地域の将来像

●商業機能が充実した、生活利便性が高い地域
●ソフト、ハードともに充実した地域防災力の高い地域

●まちづくりの方針



（３）　丹比地域

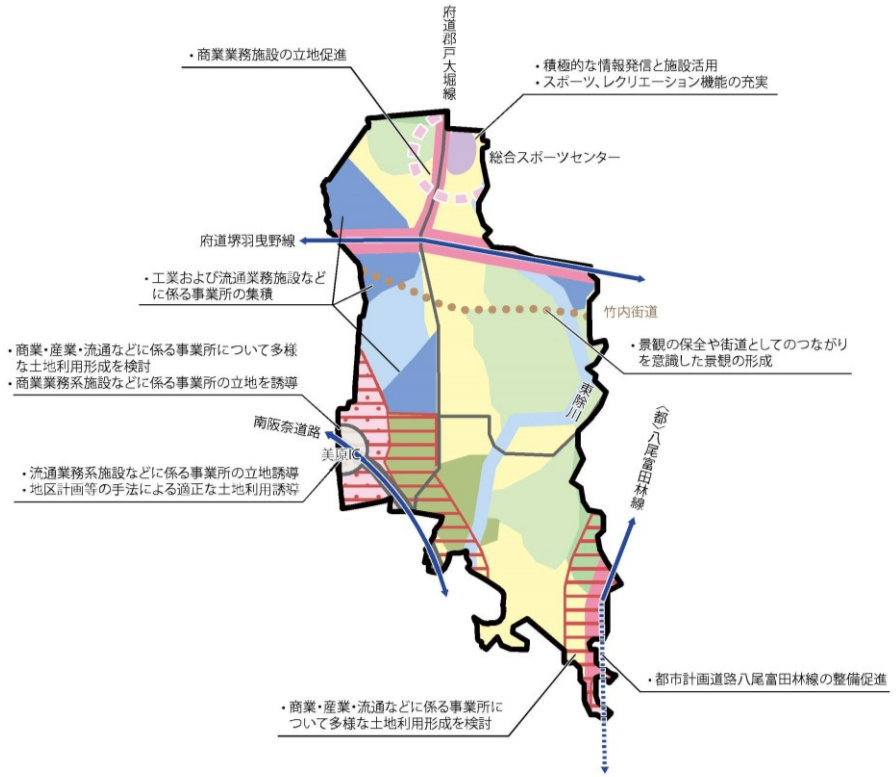
●地域の課題

・農地、工業地、住宅地が共存したまちづくりの推進
・市街化区域内の生産緑地の保全と幹線道路沿道の適切な土地利用転換の誘導
・安全・快適な道路交通環境の整備

●地域の将来像

●農地のみどりと東除川や大座間池などの豊富な水辺環境を活かした潤いのあふれる地域
●都市計画道路八尾富田林線、南阪奈道路の側道やインターチェンジ周辺における適切な土地利用の誘導が図られた利便性の高い地域

●まちづくりの方針



（４）　埴生地域

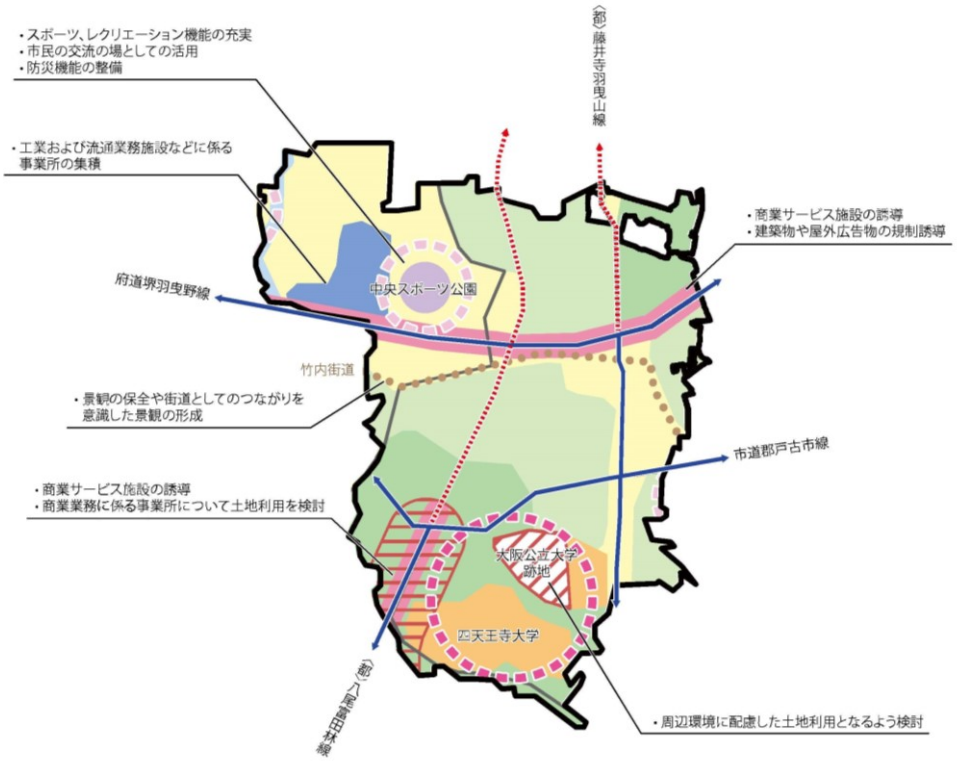
●地域の課題

・府道堺羽曳野線沿道への魅力ある施設の誘導推進
・土地所有者の意向を元に、市街化区域内農地の保全または活用の推進
・中央スポーツ公園のスポーツ・レクリエーション拠点としての活用
・大学などとの連携によるまちづくりの推進

●地域の将来像

●豊富に点在する水とみどりにあふれた潤いのある地域
●主要幹線道路のネットワーク形成と適切な沿道利用による利便性の高い地域

●まちづくりの方針



（５）　羽曳が丘地域

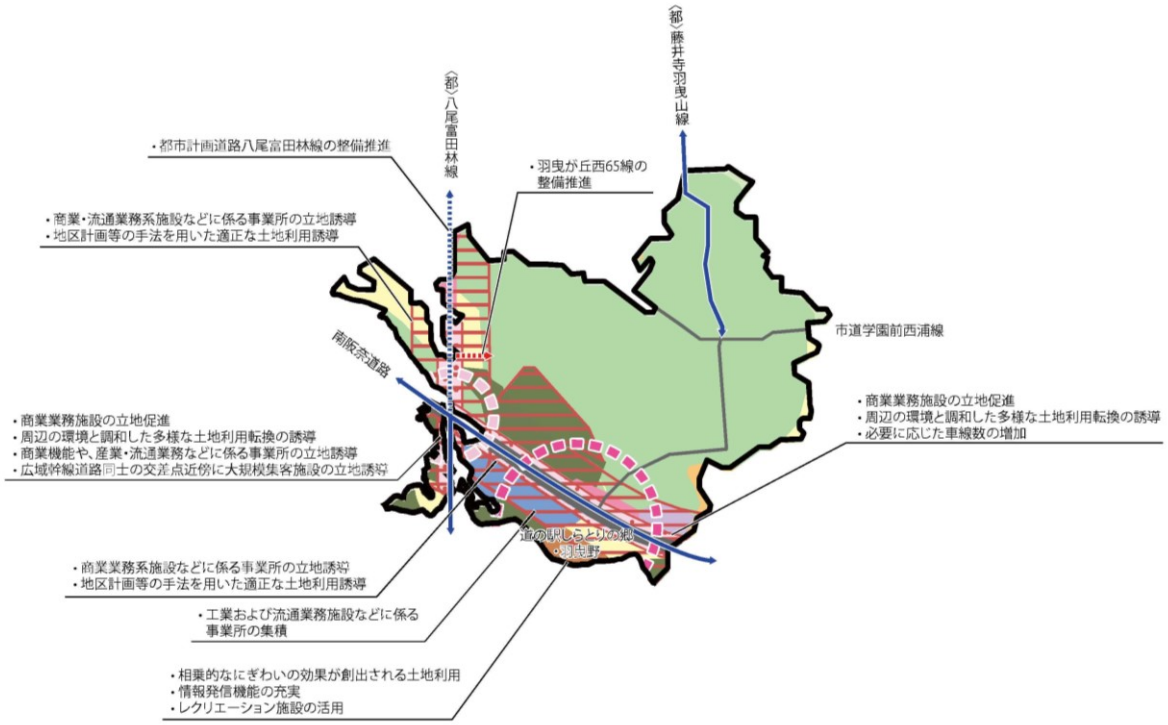
●地域の課題

・住宅団地住民の高齢化への対応
・南阪奈道路沿道部の周辺環境に配慮した適切な土地利用転換の誘導
・住宅団地の住環境の保全推進

●地域の将来像

●高齢者が地域の中で生き生きと暮らせるまち
●豊かな自然環境と良好な住環境が調和した地域
●道の駅などを介して、人と自然、その恵みと交流する地域
●都市計画道路八尾富田林線、南阪奈道路の側道やインターチェンジ周辺における適切な土地利用の誘導が図られた交通利便性の高い地域

●まちづくりの方針



（６）　西浦地域

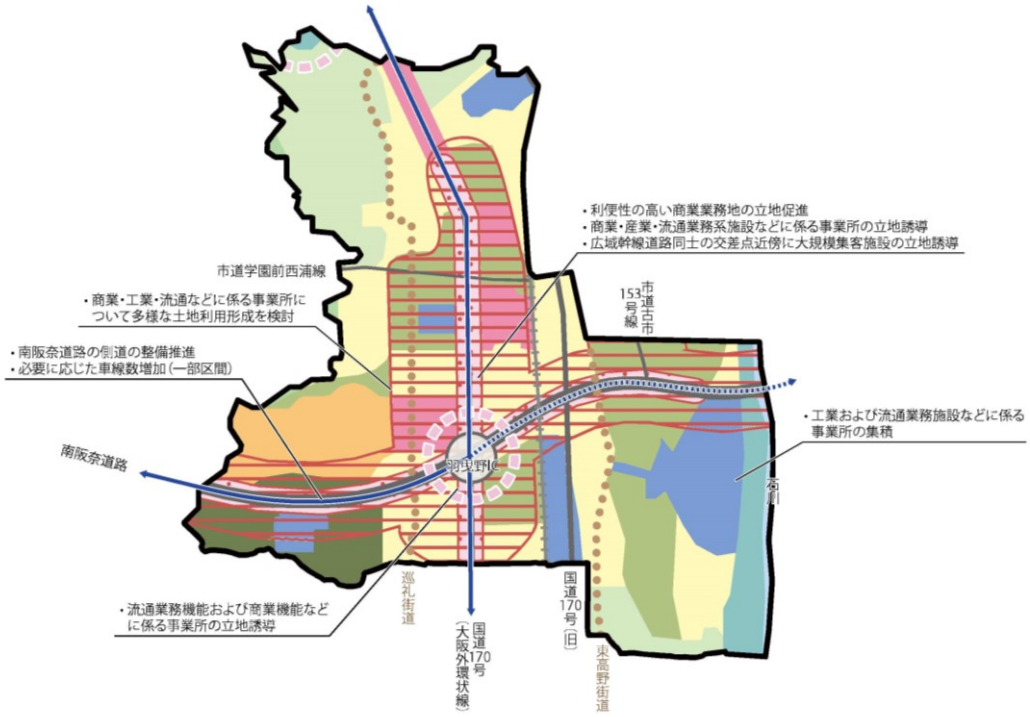
●地域の課題

・市街化調整区域内の優良農地の保全と農業基盤整備の推進
・南阪奈道路羽曳野インターチェンジ周辺におけるまちづくりの推進

●地域の将来像

●農業などの自然環境と共生する地域
●国道170号（大阪外環状線）、南阪奈道路の側道やインターチェンジ周辺における適切な土地利用の誘導が図られた交通利便性の高い地域

●まちづくりの方針



（７） 駒ケ谷地域

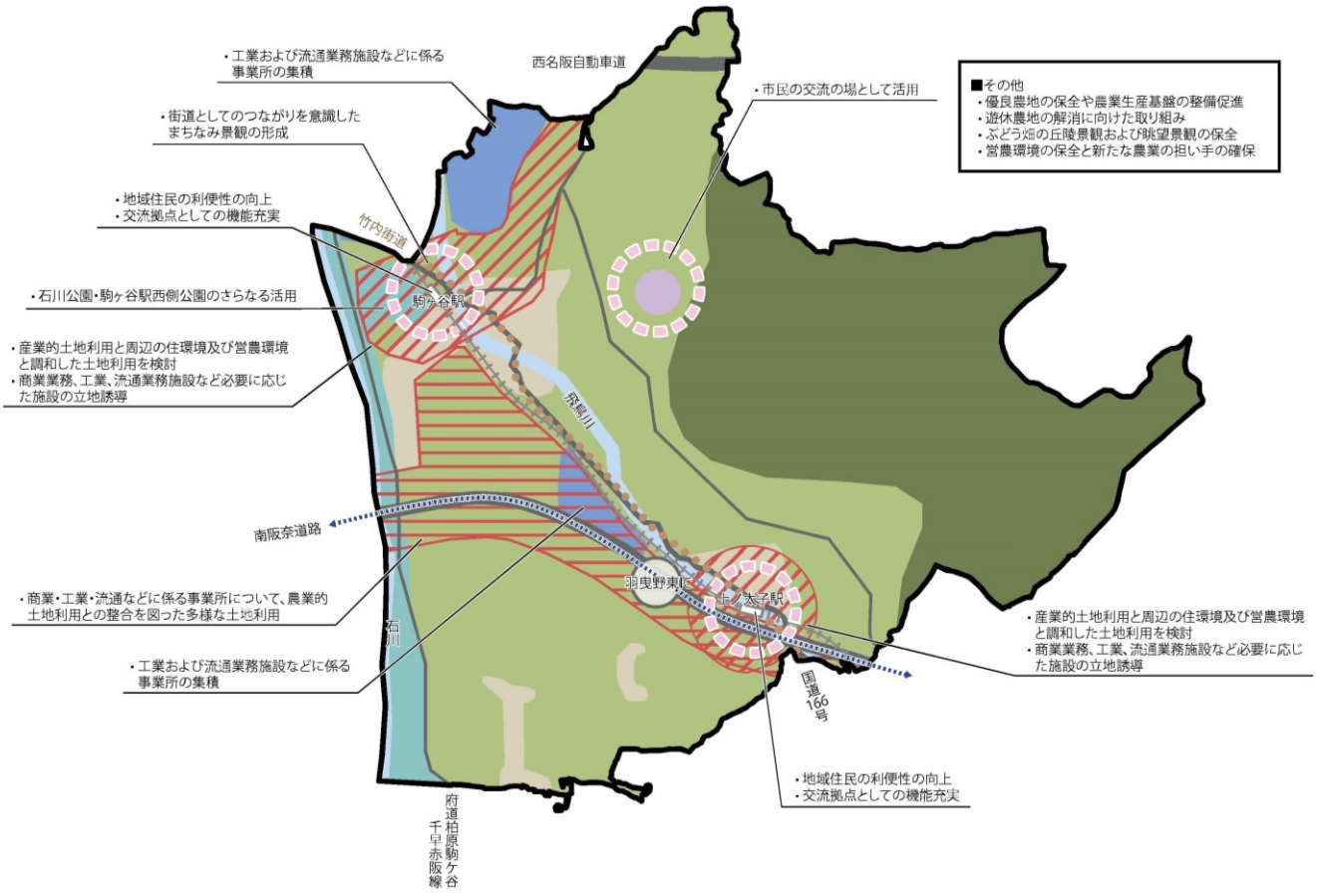
●地域の課題

・生活環境の維持、向上のための集落地内における空き地、空き家への対策
・駒ヶ谷駅、上ノ太子駅を中心とした地域のにぎわい・交流拠点としての活用、整備
・竹内街道や山林部および裾野に広がるぶどう畑などにより形成される歴史・自然景観の保全および農業の活性化
・既存市街地、広域幹線道路の沿道部などにおける周辺環境と調和した土地利用の整序

●地域の将来像

●安全で快適な集落地が形成される地域
●駅を拠点としたにぎわいと交流が生まれる地域
●竹内街道沿いや、河内飛鳥と呼ばれる同地域がもつ歴史的佇まいとの調和が図られ、金剛山地から丘陵部に広がるぶどう畑によるみどりがあふれた地域

●まちづくりの方針



議案第２号

羽曳野市立地適正化計画の策定

1. 誘導区域の設定

■本市における居住誘導区域の設定の考え方（まとめ）

・都市基盤等が整った良好な住宅地や都市拠点・生活拠点周辺及び産業拠点にアクセスする公共交通の利便性が高い市街地に設定します。
・災害リスクが高いものの、鉄道駅を中心に市街化しており、公共交通の利便性が高く身近な生活圏に市の中心的な機能や日常的な生活サービス施設が立地している区域については、防災・減災のハード・ソフトの対策を推進することで区域に含みます。

■居住誘導区域の設定フロー

ステップ 0　市街化区域

↓

ステップ 1（除外）　居住誘導区域に含めない区域

●災害の危険性が高い区域（土砂災害特別警戒区域）
●都市公園が整備されている区域（総合公園等）
●自然公園特別地域・民有林
●古市古墳群の古墳

↓

ステップ 2（設定）　居住誘導区域に含めるべき区域

ステップ 2-1（設定）　拠点周辺の区域

●拠点の中心となる市役所(概ね 800m 圏域)、鉄道駅の徒歩圏（概ね 800m 圏域）

ステップ 2-2（設定）　拠点にアクセスできる区域

●拠点にアクセスできるバスが一定数運行しているバス停の徒歩圏（概ね 300m 圏域)、本市周辺の鉄道駅の徒歩圏(概ね 800m 圏域)

ステップ 2-3（設定）　良好な住環境が形成されている区域

●土地区画整理事業により都市基盤が整備されている区域
●地区計画制度により一体感のある住環境が形成されている区域

ステップ 2-4（設定）　人口密度の維持が期待できる区域

●将来の人口密度が一定程度確保される区域（40 人/ha 以上）

↓

ステップ 3（除外検討）　居住誘導区域に含むか検討すべき区域

●住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・地区計画）

↓

ステップ 4（設定）　区域境界の確定

●地形地物（道路、河川等）、用途地域界等で区域境界を確定

↓

●災害リスク（防災指針）を踏まえた上で居住誘導区域を確定

■本市における都市機能誘導区域の設定の考え方（まとめ）

・市の中心的な機能や高次都市機能の維持・充実を図る都市拠点に設定します。
・日常的な都市機能や交流機能の維持・誘導を図る地域拠点に設定します。

■都市機能誘導区域の設定フロー

ステップ 0　居住誘導区域内

↓

ステップ 1（設定）　都市拠点及び生活拠点に徒歩でアクセスできる区域

●拠点の中心となる市役所（概ね 800m圏域）、
市街化区域内の鉄道駅の徒歩圏（概ね 800m 圏域）
※ただし、ステップ１の縁辺部については、既存施設及び土地利用を勘案し、区域を検討します。

↓

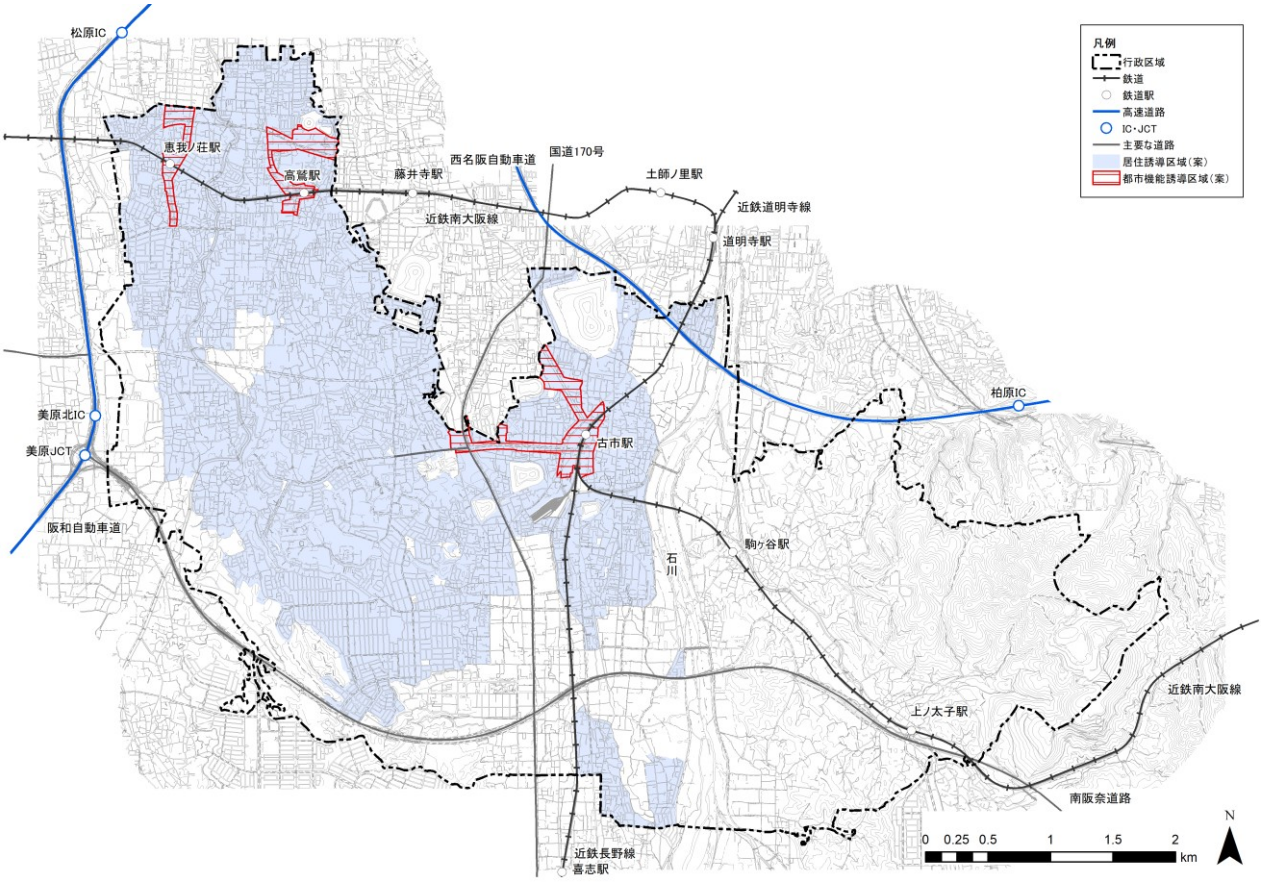
ステップ 2（設定）　都市機能の維持・誘導が望まれる区域

●商業系用途地域
●住居系用途地域（住居専用地域を除く）のうち、まとまった低・未利用地等がみられる区域や既に都市機能施設が立地する区域（地形地物（道路、河川等）、用途地域界等で区域境界を確定）
※ただし、将来的な土地利用規制の見直しを想定した区域を検討します。

↓

●災害リスク（防災指針）を踏まえた上で都市機能誘導区域を確定

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定フローのステップ整理を踏まえた設定状況を以下に示します。



2. 誘導施設の設定

●誘導施設の設定方針

各拠点の特性や都市機能の立地特性等を踏まえて、誘導施設を設定します。

ただし、誘導施設の設定については、本計画の改訂や上位関連計画の改訂等に応じて適宜見直すこととします。

■拠点の特性と必要な機能の考え方

拠点		拠点の位置づけ・性格	必要な機能の考え方
都市拠点	古市駅・市役所周辺地区	・市役所が立地し、本市の中心地を形成しています。 ・鉄道・バスの交通結節点としての機能を有しているとともに、福祉機能や商業機能、医療機能、金融機能などの施設が立地し、生活利便性に優れています。	・本市の中心地を形成していることから、各種機能の市域全域の住民を対象とした施設について、維持または集積を適切に図ります。 ・生活利便性が高いことから、福祉機能や商業機能、医療機能、金融機能などの施設の維持または集積を適切に図ります。
生活拠点	恵我ノ荘駅周辺地区	・都市拠点（古市駅・市役所周辺地区）と公共交通（鉄道など）で容易にアクセスが可能です。 ・恵我ノ荘駅周辺地区では、道路などのインフラ整備を進めており、快適な日常空間を提供する役割を担っています。	・各種機能における拠点的な施設の内、インフラ整備と連動した立地すべき施設の誘導を適切に図ります。 ・不足する日常生活サービス施設のうち、地域拠点に立地すべき施設の誘導を適切に図ります。
	高鷲駅周辺地区	・都市拠点（古市駅・市役所周辺地区）と公共交通（鉄道など）で容易にアクセスが可能です。 ・高鷲駅周辺地区では、既存施設を活かしつつ、日常生活に資する機能を提供する役割を担っています。	・日常生活に資する機能を提供する役割を有することから、既存の日常生活サービス施設や交流に寄与できる施設の維持を適切に図ります。 ・不足する日常生活サービス施設のうち、地域拠点に立地すべき施設の誘導を適切に図ります。

■拠点別の誘導施設一覧

誘導施設 【凡例】 ◎：都市機能誘導区域内の既存施設の立地を維持しつつ、立地の増加を目指す施設 ○：都市機能誘導区域内の既存施設の立地維持を目指す施設 －：誘導施設に設定しない施設		都市機能誘導区域		
		都市拠点	生活拠点	
		古市駅・市役所周辺地区	恵我ノ荘駅周辺地区	高鷲駅周辺地区
行政機能	市役所	○	―	―
介護福祉機能	総合福祉センター	○	―	―
商業機能	商業施設 （1,000 ㎡以上）	◎	◎	◎
医療機能	保健センター	○	－	－
金融機能	金融機関	○	○	○

3. 防災指針

(1) 災害リスク分析の考え方

各災害リスクの分析にあたっては、以下に示す考え方に基づき整理を行います。

1) 機能低下のおそれの有無（社会福祉施設等）
2) 建物倒壊のおそれの有無（建築物の構造）
3) 垂直避難の可否（建築物の階数）

本市では垂直避難が困難と考えられる建物の基準を４段階（～0.5m/0.5～3.0m/3.0m～5.0m/5.0m～）で設定します。

浸水深と垂直避難の可否に関する基準例

浸水深	垂直避難の可否
～0.5m	成人の膝までつかる程度の深さで、徒歩での移動が困難。
0.5m～3.0m	1 階建ての建築物は、垂直避難困難。（2 階床下に相当）
3.0m～5.0m	2 階建て以下の建築物は、垂直避難困難。（一般的な家屋の２階が水没する深さ）
5.0m～10.0m	3 階建て以下の建築物は、垂直避難困難。（一般的な家屋の３階が水没する深さ）

4) 迅速な応急活動の可否（広域緊急交通路）
5) 避難場所・避難所の安全性

(2) 災害リスク分析

1) 災害リスク分析の視点

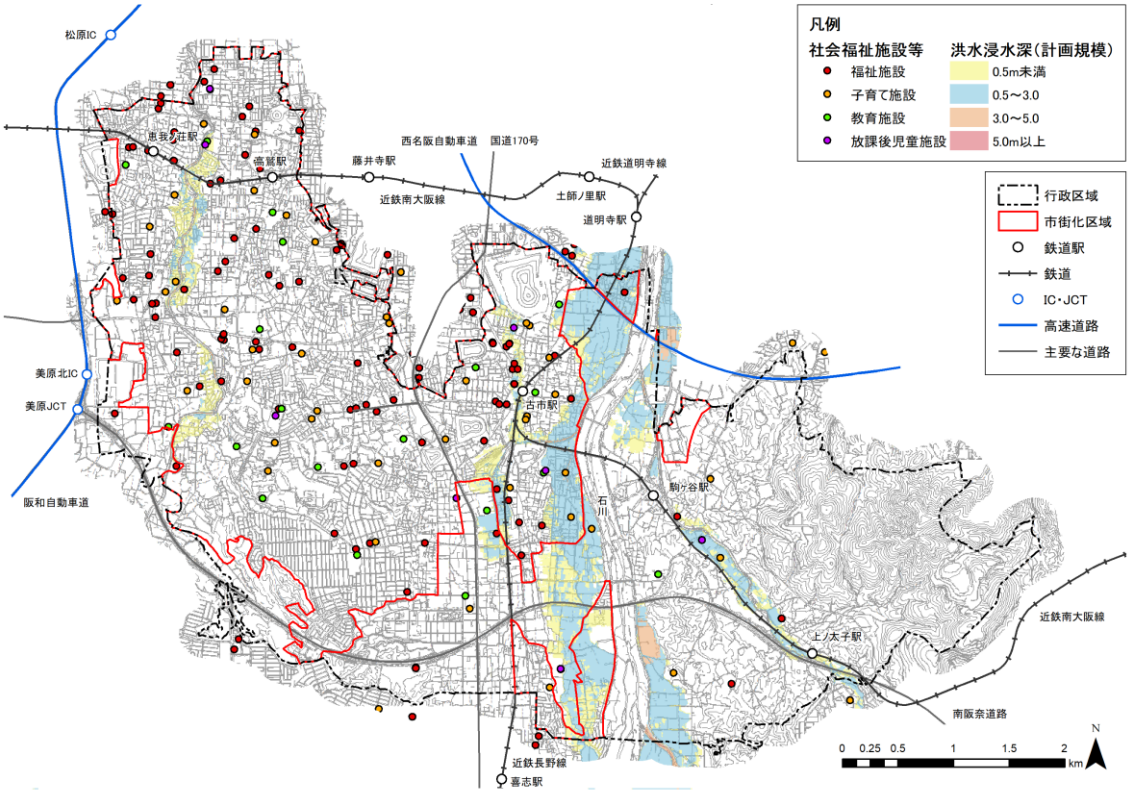
本市の防災・減災上の課題整理にあたり、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせることによる災害リスクの分析を行います。

災害ハザード情報		都市情報	分析の視点
洪水	浸水深（計画規模）	・社会福祉施設等 ・住宅系建物階数	・社会福祉施設等の機能低下が発生するリスクはないか ・垂直避難が困難な建物はないか
	浸水深（想定最大規模）	・社会福祉施設等 ・避難所・避難場所 ・住宅系建物階数 ・地下道	・社会福祉施設等の機能低下が発生するリスクはないか ・避難所・避難場所の機能低下が発生するリスクはないか ・垂直避難が困難な建物はないか ・地下道の冠水による避難路の途絶が発生するリスクはないか
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	・建物構造	・氾濫流による建物の倒壊・流出リスクはないか
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	・建物分布	・河岸侵食による建物の倒壊・流出リスクはないか
土砂災害	土砂災害（特別）警戒区域	・社会福祉施設等 ・避難所・避難場所 ・広域緊急交通路	・社会福祉施設等の機能低下が発生するリスクはないか ・避難所・避難場所の機能低下が発生するリスクはないか ・交通途絶が発生するリスクはないか

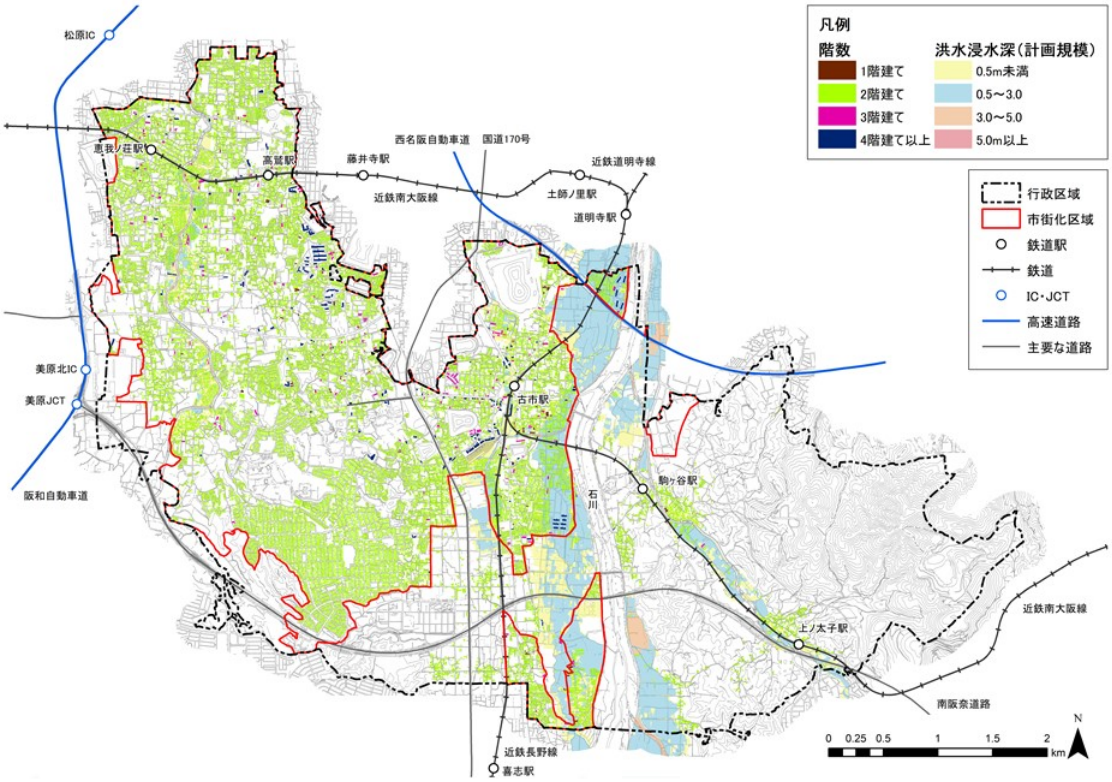
① 洪水浸水

ア）計画規模

社会福祉施設等との重ね合わせ

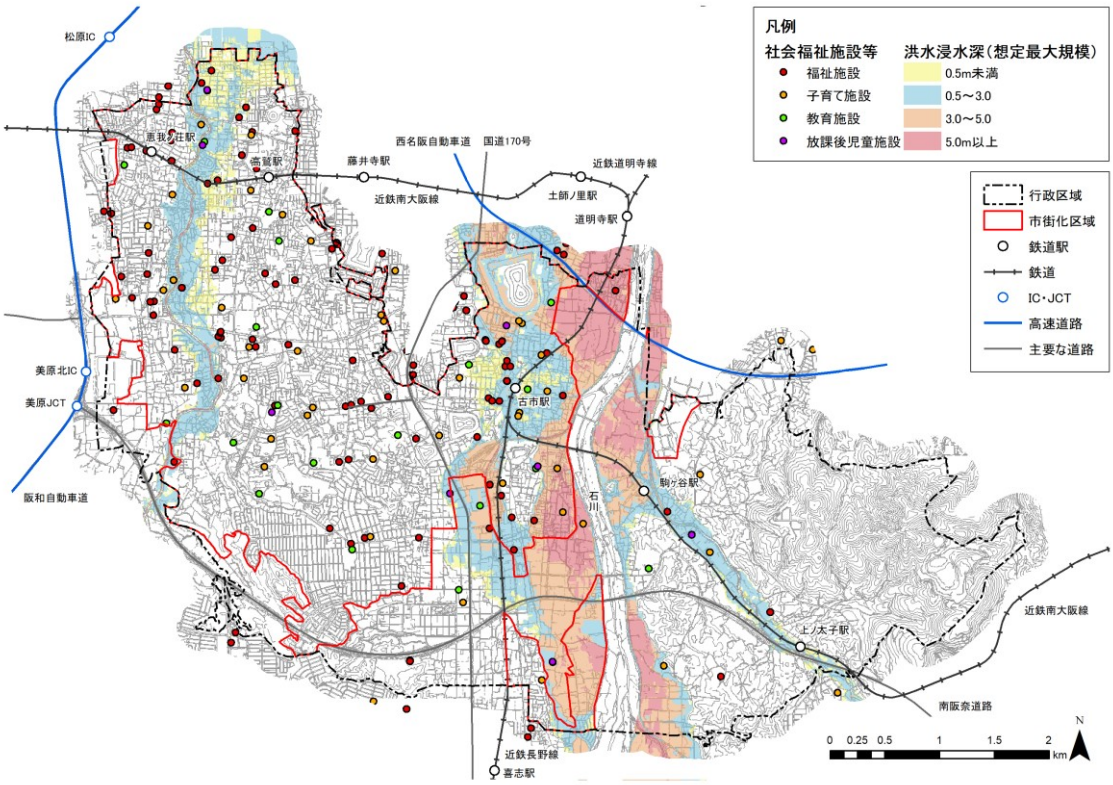


住宅系建物階数との重ね合わせ



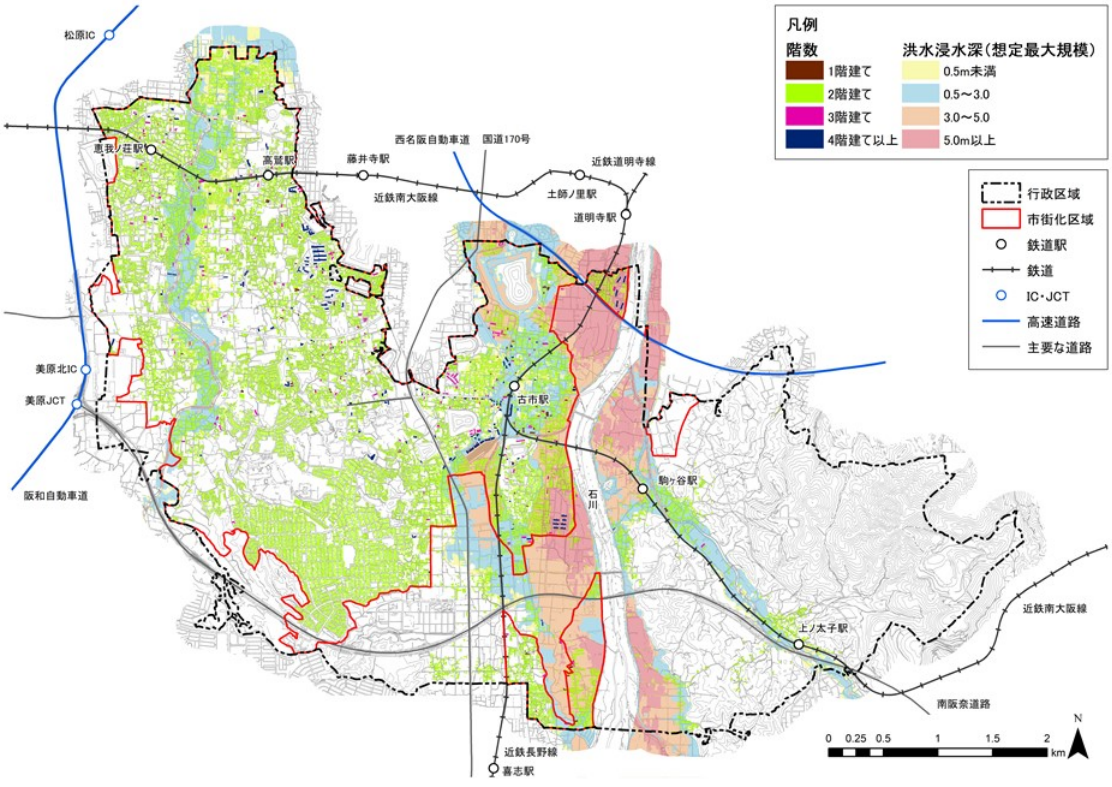
イ）想定最大規模

社会福祉施設等との重ね合わせ



避難所・避難場所との重ね合わせ

住宅系建物階数との重ね合わせ



地下道との重ね合わせ

ウ）家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

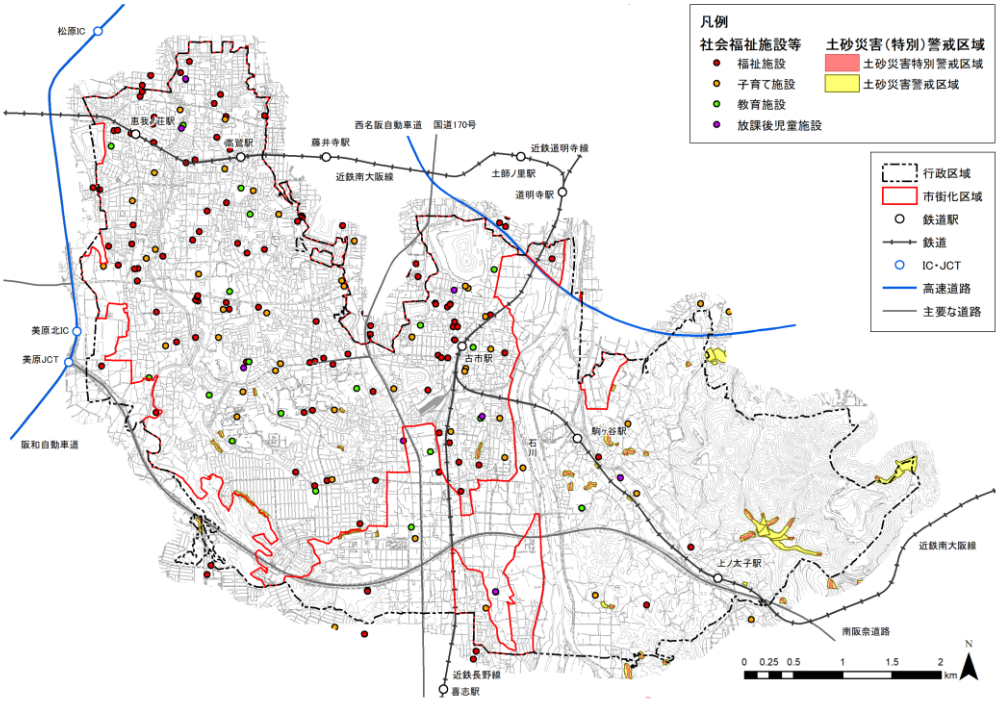
建物構造との重ね合わせ

エ）家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

建物分布との重ね合わせ

②　土砂災害

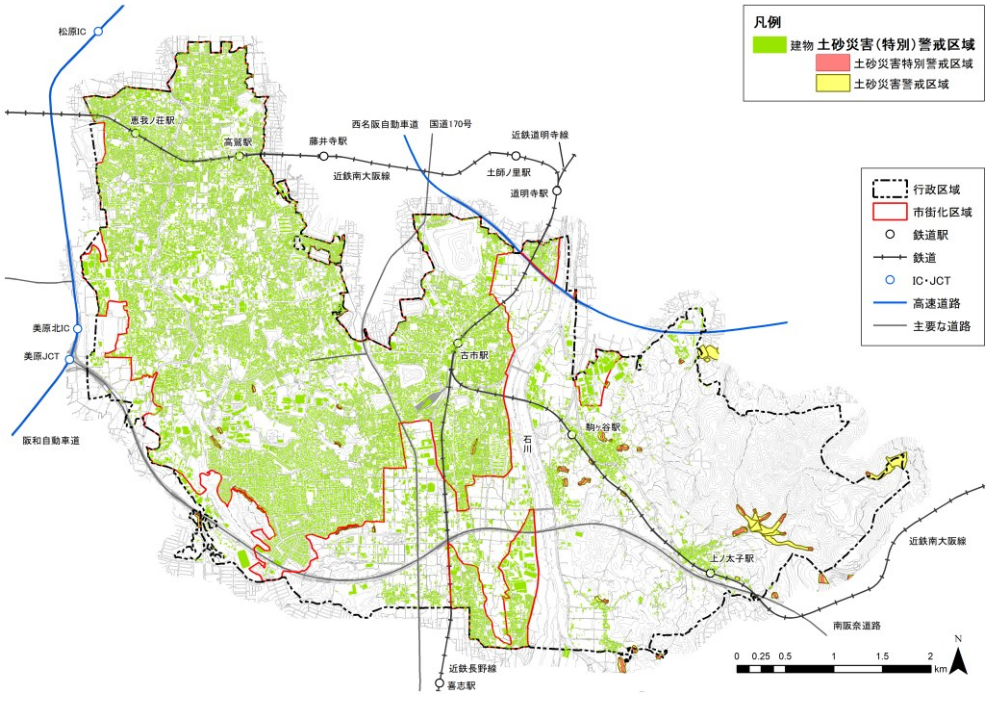
社会福祉施設等との重ね合わせ



避難所・避難場所との重ね合わせ

広域緊急交通路との重ね合わせ

建物分布との重ね合わせ



(3) 災害リスクの高い地域の抽出

前項の災害リスク分析の結果から、本市における災害リスクの高い地域を抽出し、その災害危険度を整理します。

災害リスクの高い地域の抽出は、地域内に市街化区域が指定され、用途指定が工業専用地域のみである駒ヶ谷地域を除いた居住誘導区域を有する高鷲地区、丹比地区、埴生地区、羽曳が丘地区、古市地区、西浦地区の 6 地区を対象とします。

1) 抽出に使用する情報一覧

前項の災害リスク分析の結果を踏まえ、災害リスクの高い地域の抽出に使用する情報を整理します。

災害リスク分析の結果

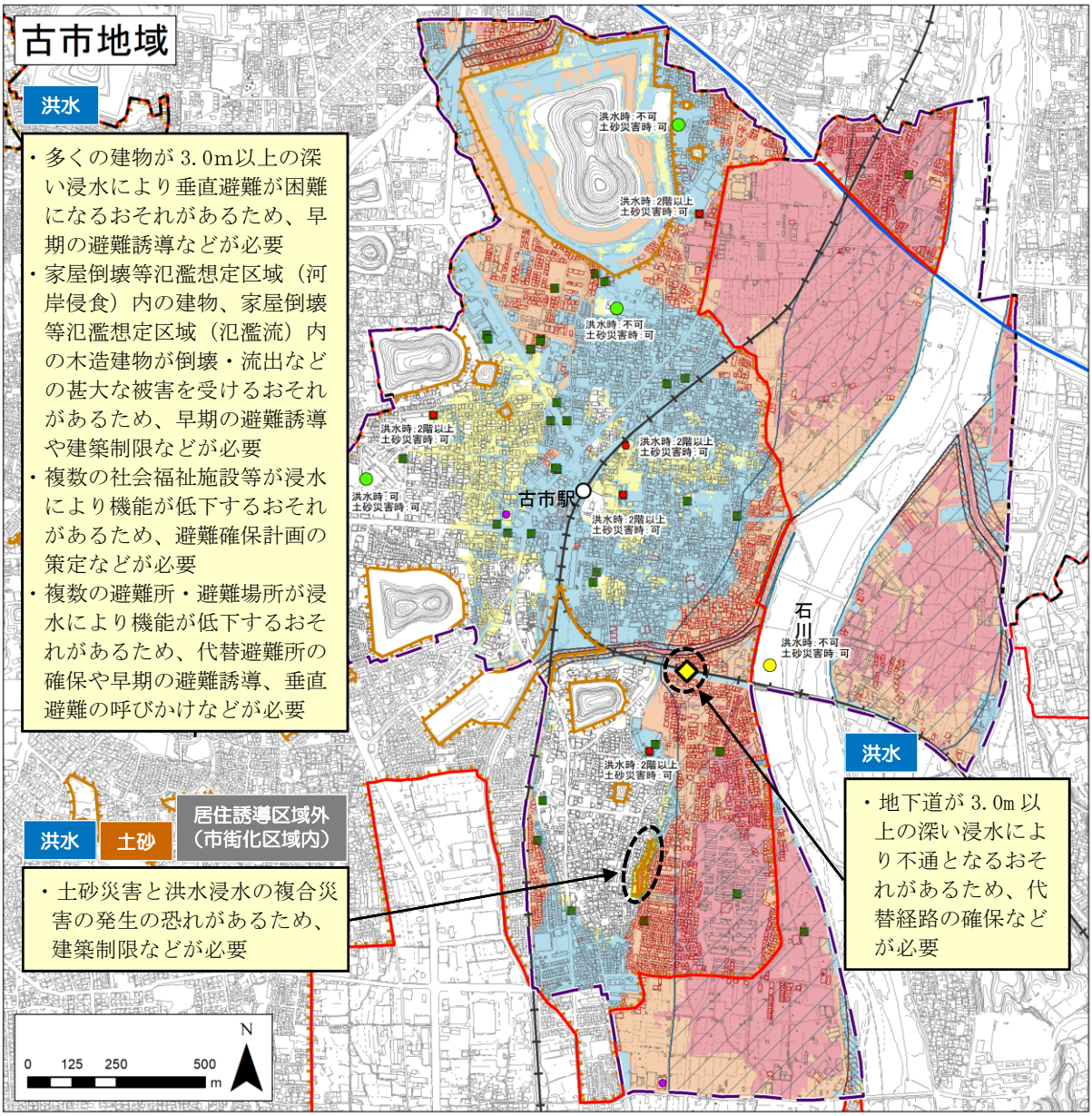
災害ハザード情報		都市情報	分析の視点	災害リスク分析の結果
洪水	浸水深 （計画規模）	・社会福祉施設等 ・住宅系建物階数	・社会福祉施設等の機能低下が発生するリスクはないか ・垂直避難が困難な建物はないか	・複数の社会福祉施設等で3.0m未満の浸水が想定される ・複数の住宅で垂直避難が困難と想定される
	浸水深 （想定最大規模）	・社会福祉施設等 ・避難所・避難場所 ・住宅系建物階数 ・地下道	・社会福祉施設等の機能低下が発生するリスクはないか ・避難所・避難場所の機能低下が発生するリスクはないか ・垂直避難が困難な建物はないか ・地下道の冠水による避難路の途絶が発生するリスクはないか	・複数の社会福祉施設等で5.0m以上の浸水が想定される ・複数の避難所・避難場所で3.0m以上の浸水が想定される ・多くの住宅で垂直避難が困難と想定される ・1 箇所の地下道が浸水想定区域内に立地している
	家屋倒壊等 氾濫想定区域 （氾濫流）	・建物構造	・氾濫流による建物の倒壊・流出リスクはないか	・多くの木造建物が家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に立地している
	家屋倒壊等 氾濫想定区域 （河岸侵食）	・建物分布	・河岸侵食による建物の倒壊・流出リスクはないか	・多くの建物が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に立地している
土砂災害	土砂災害（特別） 警戒区域	・社会福祉施設等 ・避難所・避難場所 ・広域緊急交通路 ・建物分布	・社会福祉施設等の機能低下が発生するリスクはないか ・避難所・避難場所の機能低下が発生するリスクはないか ・交通途絶が発生するリスクはないか ・土砂災害による建物の倒壊等のリスクはないか	・社会福祉施設等は土砂災害（特別）警戒区域外に立地している ・避難所・避難場所は土砂災害特別）警戒区域外に立地している ・土砂災害（特別）警戒区域に重なる広域緊急交通路はない ・一部の建物が土砂災害（特別）警戒区域内（居住誘導区域外）に立地している

また、災害リスクの抽出に使用する情報を以下のように設定します。

抽出に使用する情報の一覧

災害ハザード情報		都市情報
洪水	浸水深（想定最大規模）	・社会福祉施設等 ・避難所・避難場所 ・地下道 ・垂直避難が困難と考えられる建物
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	
土砂災害	土砂災害（特別）警戒区域	

ア）古市地域　　（※例示　他の地域は本編に）



古市地域

(4) 取組方針と取組事業

1) 災害リスク分析の結果を踏まえた取組方針の設定

【取組方針①】
豪雨等による浸水に対し、水位が上昇する前の避難を確実にするための避難情報の伝達経路の確保とともに、河川や下水道等の施設整備により建物の被災を最小限に抑えることで、防災・減災対策を実施します。

【取組方針②】
土砂災害に対する危険性の周知や住民の防災意識の醸成、移転補助等の対策を行い、防災・減災対策を実施します。

【取組方針③】
災害が差し迫っている際の市民等への迅速な情報伝達や、避難所等における要配慮者などが利用しやすい福祉的機能の充実など、安全・安心の確保を目的とした防災・減災対策を実施します。

【取組方針④】
災害時の体制やハザードの共有とともに、日頃からの防災教育及び訓練の定期的実施や自主防災組織の育成を促進するなど、防災意識を高め、危険性が高まる前に迅速な行動がとれる体制を整えます。

2) 取組事業とスケジュール

方針	区分	取組方針				具体的な取り組み	実施主体	スケジュール		
		①	②	③	④			短期（5年程度）	中期（10年程度）	長期（20年程度）
回避	ソフト		●			ハザードエリアからの施設移転の促進	市/府			
低減	ハード	●	●	●		防災拠点機能の整備	市/府			
			●	●		指定避難所の機能（福祉的整備）強化	市			
		●				河川改修の推進	府/国			
		●				雨水出水対策の推進	市			
			●			土石流対策の推進	市/府/国			
			●			急傾斜地崩壊対策の推進	市/府			
		●				農地の保全・活用	市			
		●				排水機能の強化	市/府			
		●				ため池の防災機能強化	市			
				●		地域緊急交通路の機能強化	市			
				●		共同溝・電線共同溝の整備推進	市/府			
	ソフト		●	●	●	防災体制の強化	市/民間			
			●	●	●	ハザードマップ等の随時更新と周知徹底	市			
				●		備蓄機能の強化	市/住民			
				●		災害に強い情報通信基盤の整備	市/府			
				●		ため池防災テレメーターの利活用	市/府			
			●		●	自主防災組織の育成、防災意識の高揚、防災訓練の実施	市/府/住民/民間			
		●		●	●	要配慮者利用施設の避難確保計画の作成及び訓練の実施	市/民間			

実施　継続　　短期　中期　長期

3)　定量的な指標

■ 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成（作成率）及び避難訓練実施

要配慮者利用施設　避難確保計画（74 施設中 71 施設作成済(95.9%)）

■　　要配慮者利用施設における避難確保計画の作成 100%

要配慮者利用施設　避難訓練実施（74 施設中 32 施設実施済(43.2%)）

■　　要配慮者利用施設における避難訓練の実施 100%

■ 自主防災組織の育成（編成率）

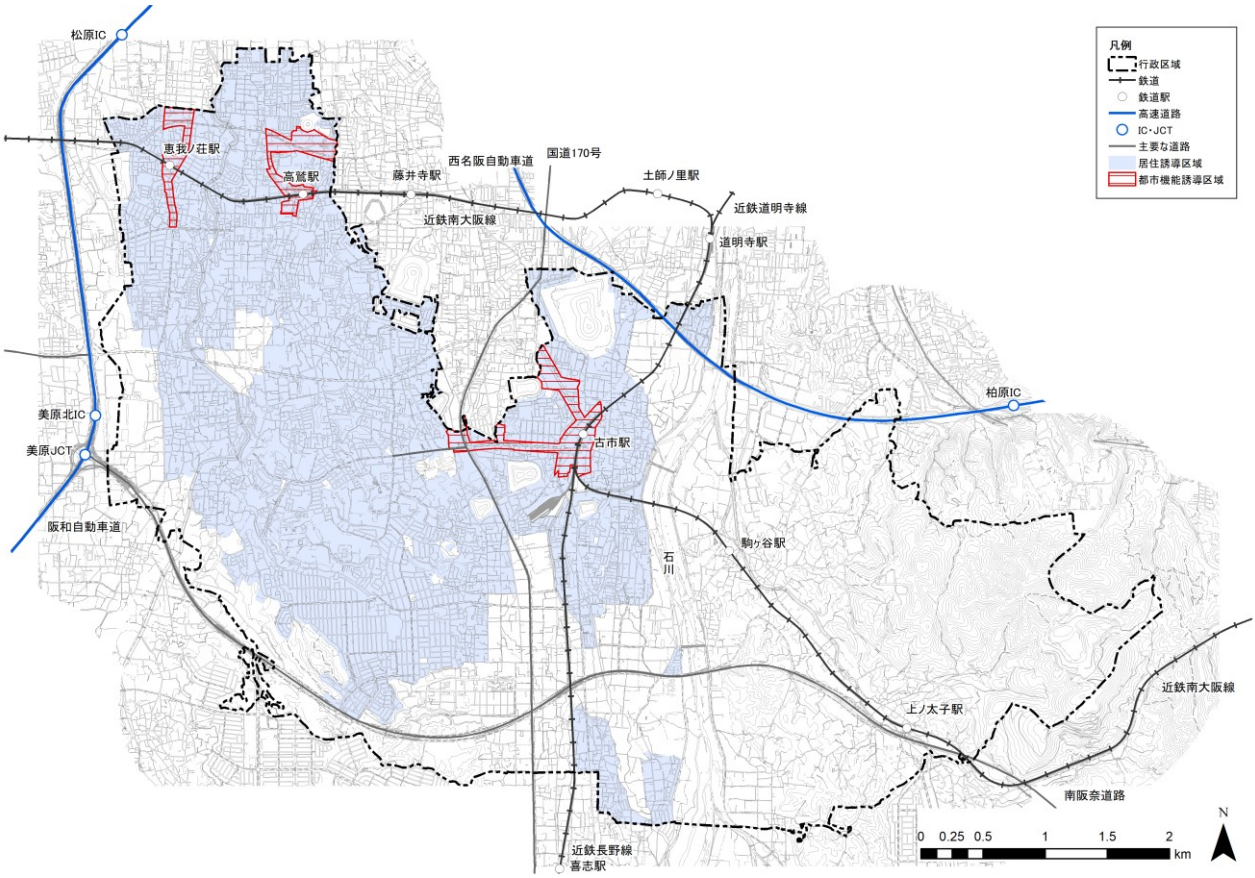
自主防災組織の育成（編成率　令和 3 年時点確定値３０．０%）

■　　自主防災組織の育成(編成率) 65%

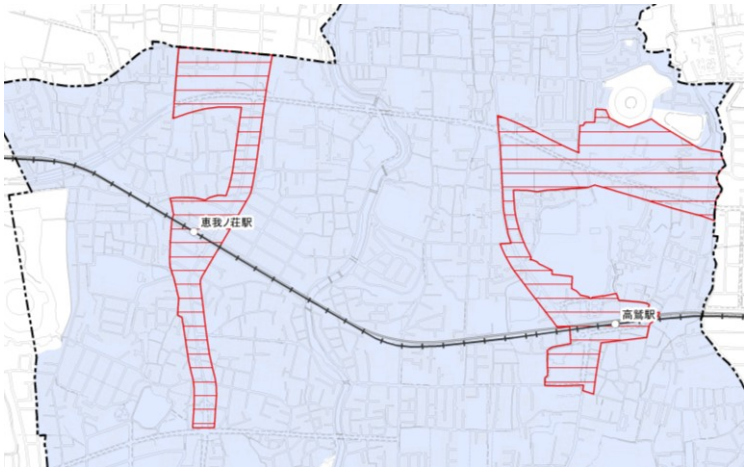
(5) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定（災害リスク分析を踏まえた結果設定）

防災指針での災害リスク分析を踏まえ、災害リスクの高い地域においては、ソフト・ハードでの取組事業を円滑に実施するため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域として新たに除外する区域はありません。

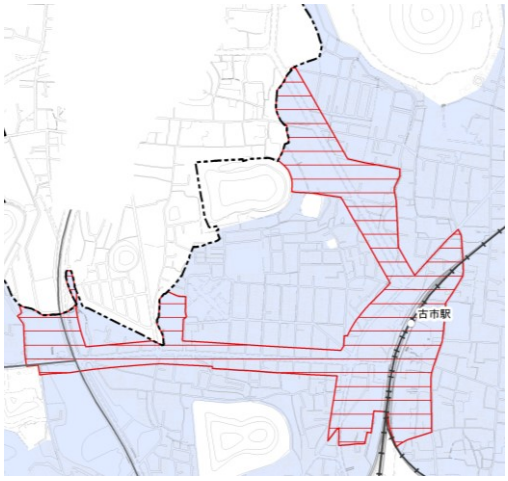
本市における居住誘導区域及び都市機能誘導区域を以下に示す。



恵我ノ荘駅周辺地区・高鷲駅周辺地区



古市駅・市役所周辺地区



4. 誘導施策

(1) 誘導施策について

居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るとともに、公共交通の充実や防災力の向上を図るための財政上、金融上、税制上の支援措置等を誘導施策としてまとめ、本計画の実現に向けて詳細な事業等の導入を検討していくものとします。

なお、各項目で示す支援措置等については、「立地適正化計画」の策定に伴う国土交通省が示す令和７年度時点での主な施策(補助等)です。

そのため、令和８年度以降の施策（補助等）が示された場合は、導入の検討を適宜進めます。

(2) 立地適正化計画区域に関する施策

【本市独自の施策】

■地域公共交通における利便性の向上等を目指した、地域公共交通計画策定を検討

■公共施設等総合管理計画を踏まえた、適切な集約化・複合化の検討

■空家等対策計画を踏まえた、空家・跡地等の多様な利活用の検討

■低未利用地の適切な利用・管理を促す取組の検討

(3) 居住誘導区域の誘導施策

(4) 都市機能誘導区域の誘導施策

都市機能誘導区域内で令和７年度時点に活用可能な施策として、以下に示す事業の活用を適宜検討します。

事業名	概要	本市で導入検討 （令和７年度時点）
都市構再編集中支援事業 【再掲】	・「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し支援	○ 【南恵我ノ荘地区都市構造再編集中支援事業】

(5) 防災に関する施策

5. 目標値及び施策達成状況の評価方法

(1) 定量的な目標値等の設定

1) 居住誘導区域における目標値

■居住誘導区域内の人口密度（人/ha）

指標	基準値（令和 2 年）	目標値		備考
		中間年次（令和 12 年）	目標年次（令和 27 年）	
居住誘導区域内の人口密度(人/ha)	80.3 人/ha	76.3 人/ha 以上	64.2 人/ha 以上	【基準値】区域と国勢調査の人口 100m メッシュによる分析から

※評価方法：定期的な見直し時における都市構造分析及び現行居住誘導区域面積

2) 都市機能誘導区域における目標値

■誘導施設の立地数（件）

指標		基準値（令和 7 年）	目標値		備考
			中間年次（令和 12 年）	目標年次（令和 27 年）	
誘導施設の立地数(件)	行政機能（市役所）	1	基準値以上		
	介護福祉機能（総合福祉センター）	1			
	商業機能（1000 ㎡以上の施設）	4			
	医療機能（保健センター）	1			
	金融機能	7			

※評価方法：定期的な見直し時における都市構造分析

■鉄道駅の乗降客数（人）

指標		基準値（令和 5 年）	目標値		備考
			中間年次（令和 12 年）	目標年次（令和 27 年）	
鉄道駅の乗降客数(人)	古市駅	17,992	基準値以上		
	恵我ノ荘駅	9,071			
	高鷲駅	5,881			

※基準値出典及び評価方法：大阪府統計年鑑

3) 防災における目標値

■要配慮者利用施設の避難確保計画に基づく避難訓練実施割合（%）

指標	基準値（令和 6 年）	目標値		備考
		中間年次（令和 12 年）	目標年次（令和 27 年）	
要配慮者利用施設の避難確保計画の策定数	71 (95.9%)	74 (100%)	74 (100%)	【基準値】 大阪府の調査に基づく
要配慮者利用施設の避難確保計画に基づく避難訓練実施割合（%）	43	100	100	

※評価方法：水防法及び土砂法に基づく避難確保計画作成・避難訓練実施状況（大阪府）

■自主防災組織の育成（編成率%）

指標	基準値（令和 3 年）	目標値		備考
		中間年次（令和 12 年）	目標年次（令和 27 年）	
自主防災組織編成率(%)	30	65	100	中間目標は第 6 次総合基本計画実施計画の目標値を維持

※評価方法：自主防災組織編成率（総合基本計画実施計画）
※上記基準値及び目標値については、令和５年度総合基本計画実施計画書に基づく

4) 財政における目標値

■経常収支比率

指標	基準値（令和 3 年）	目標値		備考
		中間年次（令和 12 年）	目標年次（令和 27 年）	
経常収支比率	92.7%	98.0%		目標値は第 6 次総合基本計画実施計画の目標値と整合

※評価方法：経常収支比率（総合基本計画実施計画）
※上記基準値及び目標値については、令和５年度総合基本計画実施計画書に基づく

(2) 施策の達成状況の評価方法

社会情勢に応じて本市の現状分析を行うため、Ｐｌａｎ（本計画の作成）に始まり、Ｄｏ（計画の実施）、Ｃｈｅｃｋ（計画の評価）、Ａｃｔｉｏｎ（計画の改善）をおおむね５年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況、及び居住誘導区域、都市機能誘導区域における届出の分析を行い、本計画の進捗状況や誘導区域・誘導施設の設定の妥当性を評価し、計画の改善を図っていきます。