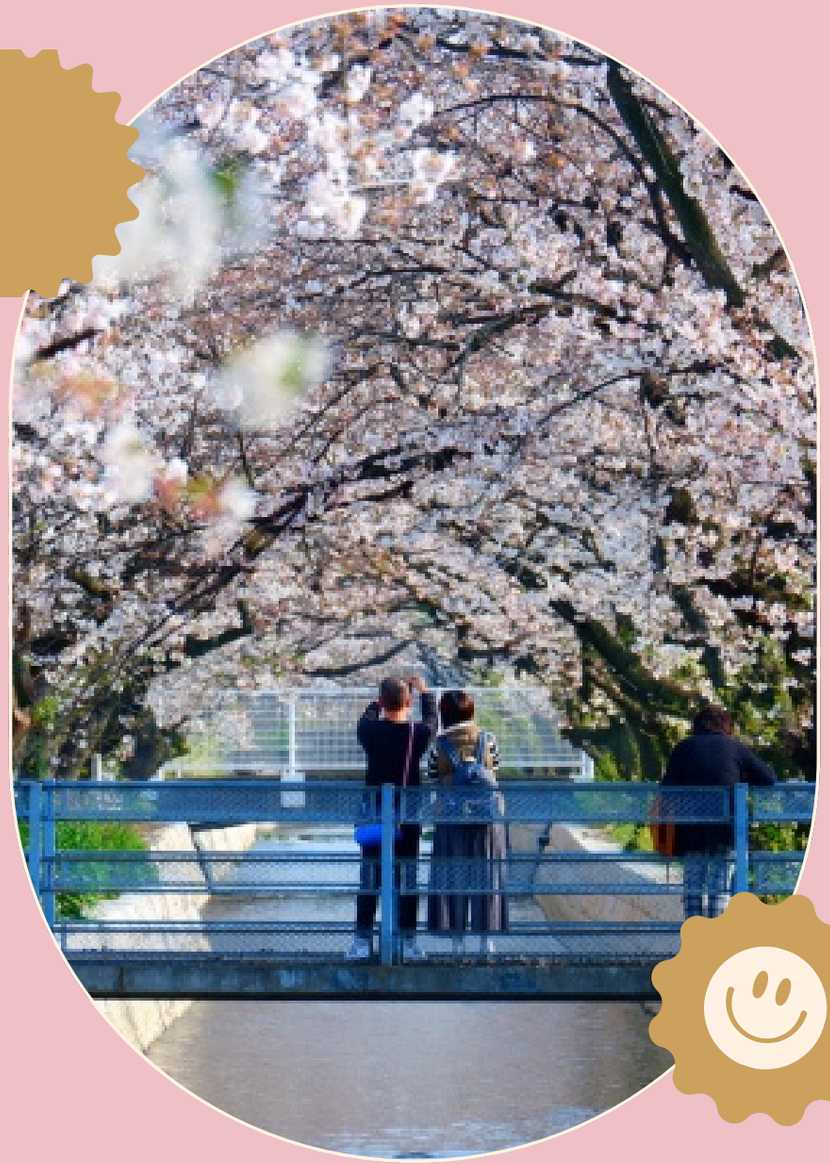


八尾市で住まいづくりをしましょう！

都会・自然どっちも楽しめる街

・八尾市の概要

位置

大阪府の中央部東寄りに位置。
西は大阪市に
北は東大阪市に
南は柏原市・松原市・藤井寺市、
東は生駒山系を境にして奈良県に接しています。

人口（令和3年12月1日現在：住宅基本台帳人口）

面積：41.72㎢	世帯数：127,142世帯
人口：261,716人	男性：124,885人
	女性：136,831人

市章

「YAO」のYとOで構成。
円は円満な市政の遂行を、円から少し突出させたYは市の将来の発展を表現。
Yによる円の三等分は、平和・自由・平等を意味します。

八尾市って、そこそこ便利な都会で、ほどほど山も川もあって、けっこう仕事もあってとても「住みやすいまち」なんです。

交通のアクセスがいい町

・近鉄大阪線/信貴線・JR大和路線/おおさか東線・大阪メトロ谷町線が走る
・中心部には大阪市内から奈良・三重に繋がる国道25号線
・泉佐野まで繋がる170号線（大阪外環状線）
・西側には大阪中央環状線と高速道路も！
・八尾空港では遊覧飛行が人気です。

子育てがしやすい町

・子育て環境No.1を目指す町
・病院や学校も充実
・プール・野球場や緑地などアクティブな環境もたくさん
・校区まちづくり協議会や町会・自治会など多くの地域活動が活発に行われています。
・地域に賑わいと安心感ある商店街・小売市場（コミュニティ）

自然や歴史を大切にする町

・「八尾地蔵」として親しまれ河内音頭発祥の地として知られる「常光寺」
・国の史跡にも指定されている「高安古墳群」がある
・川が多く流れ、側ぞ沿いには桜やアジサイが多く植えられており季節を楽しめる
・大阪4大緑地であり大阪府営公園のの久宝寺緑地公園がある

八尾市の新設住宅について

八尾市では、築20年から40年強を経た耐震補強やリフォーム及び建替えが必要な住宅がたくさん建設されてきていますが
ここ10年間でも総数として年間1,500戸、平均一戸当たり床面積121.23㎡の新設住宅が建築されています。
直近データの令和3年では持家住宅の平均床面積115.74㎡、分譲住宅の平均床面積は90.88㎡となっています。

年度	持家			分 譲 住 宅		
	戸数（戸）	床面積(㎡)	平均床面積(㎡)	戸数（戸）	床面積(㎡)	平均床面積(㎡)
2年	608	84,431	138.87	267	26,088	97.71
7年	627	80,906	129.04	801	69,130	86.30
12年	556	74,793	134.52	1,625	139,737	85.99
17年	414	53,007	128.04	1,116	99,397	89.07
22年	345	41,923	121.52	1,270	113,166	89.11
24年	336	41,026	122.10	1,517	134,387	88.59
25年	438	52,701	120.32	1,427	129,010	90.41
26年	334	39,774	119.08	1,176	111,329	94.67
27年	433	50,775	117.26			
28年	469	53,620	114.33	1,106	100,023	90.44
29年	431	49,453	114.74	2,132	206,275	96.75
30年	435	49,211	113.13	1,093	100,699	92.13
令和元年	468	53,809	114.98	641	58,121	90.67
2年	451	51,815	114.89	709	63,287	89.26
3年	423	48,960	115.74	711	64,896	91.27

資料：総務省統計局（e-Stat）[住宅着工統計]

準防火地域指定の拡大について　資料「八尾市ＨＰ・準防火地域の指定拡大について」

平成７年に発生した阪神・淡路大震災では、多くの火災が発生し、延焼（次々に火事が燃え移り広がること）による甚大な被害が生じました。さらに、平成２３年に発生した東日本大震災でも火災による被害が生じております。今後30年以内に７０％程度の確率で発生するといわれている南海トラフの大規模地震等が懸念されていることから、火災による被害を軽減するための対策が必要です。

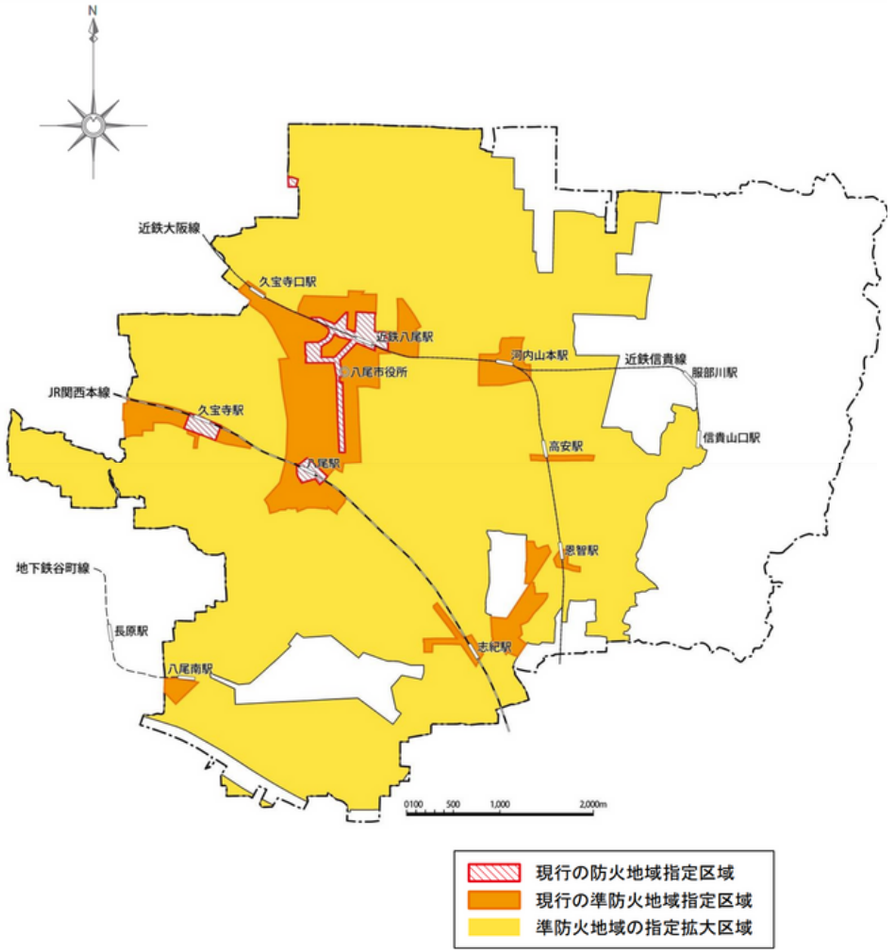
そのため、本市では、災害に強い安全・安心なまちづくりを進める取り組みとして、平成２８年１月18日より準防火地域の指定を拡大し、建築物の火災に対する安全性を高め、市街地の防災機能の向上を図ります。

準防火地域とは、

都市計画法に規定される「市街地における火災の危険を防除するために定める地域」であり、建築物の外壁・軒裏の材料や窓の開口部の仕様等に対して、一定の防火性能が必要となります。

準防火地域に指定することで、

火災時に延焼するまでの時間を遅らせることで、避難時間を確保し、人的被害を軽減します。また、建物更新時に不燃化を促進することで、まち全体の防火性能を高めることができます。



準防火地域では、建築物の新築や増・改築の際に、建築基準法により、建築物の構造について制限がかかります。一般的な制限の内容は以下の通りで、屋根や外壁の開口部等に防火措置が必要になるほか、建物の階数や規模等に応じた燃えにくい構造とする必要があります。

①準防火地域内における階数と延べ面積別の構造制限の概要（建築基準法第６２条第１項）

<table>
<tr><th>延床面積
階数
(地階除く)</th><th>５００㎡以下</th><th>５００㎡超
１，５００㎡以下</th><th>１，５００㎡超</th></tr>
<tr><td>４階以上</td><td colspan="3" rowspan="3">耐火建築物</td></tr>
<tr><td>３階</td><td>耐火建築物
準耐火建築物
防火上必要な技術基準に適合する建築物</td><td rowspan="2">耐火建築物
又は
準耐火建築物</td></tr>
<tr><td>２階以下</td><td>木造建築物等の外壁・軒裏は制限あり</td></tr>
</table>

- 耐火建築物
  主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）を鉄筋コンクリート造や耐火被覆した鉄骨造などとした建築物。
- 準耐火建築物
  耐火建築物以外で主要構造部を石膏ボード等で覆い、屋根や外壁を耐火にしたものなどで防災上一定の耐火性能を有する建築物。
- 防火上必要な技術基準に適合する建築物
  窓やドアの構造や面積、主要構造部の防火措置について規定された建築基準法施行令に適合した建築物。
- 防火措置した建築物
  外壁と軒裏の延焼のおそれのある部分を防火構造とした建築物。

②準防火地域内の全ての建築物における構造制限の概要

屋根	瓦やスレートなどの不燃材料で造るか葺く
外壁の開口部 （窓やドア）	延焼のおそれのある部分(隣地境界線や道路中心線から１階は３m以内、２階以上は５m以内の部分)に面する外壁の開口部は下記の防火設備を設置。 ・ 窓は網入りガラス仕様にするなど防火戸とする。 ・ 玄関等のドアは鉄製又は防火認定を受けた防火戸とする。 ・ 換気扇等の開口部は防火ダンパー仕様（火災時に開口部をふさぐ構造となっているもの）などとする。
門または塀	高さ２mを超える門または塀は、隣地境界線や道路中心線から３m以内にある部分をコンクリート、れんがなどの不燃材料で造るかおおう。
増改築の場合	小規模（床面積１０㎡以内）でも建築確認申請が必要。