

■ ■ まちづくり推進 ■ ■

## 都 市 計 画

### 1. 都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域の面積

都市計画区域 2,214ha

市街化区域 1,088ha

市街化調整区域 1,126ha

※ 平成 27 年 5 月 19 日付け計推第 1304 号「都市計画区域及び区域区分等の面積について（報告）」による。

### 2. 用途地域指定面積

（平成 29 年 4 月 1 日 市告第 79 号）

種 類		面 積 (h a)	市街化区域に対する割合
市 街 化 区 域	第 1 種低層住居専用地域	179	17.0
	第 1 種中高層住居専用地域	467	44.2
	第 2 種中高層住居専用地域	19	1.8
	第 1 種住居地域	157	14.9
	第 2 種住居地域	64	6.0
	近隣商業地域	26	2.5
	商業地域	28	2.7
	準工業地域	69	6.5
	工業地域	47	4.4
	無指定地域	32	-
計		1,088	100.0

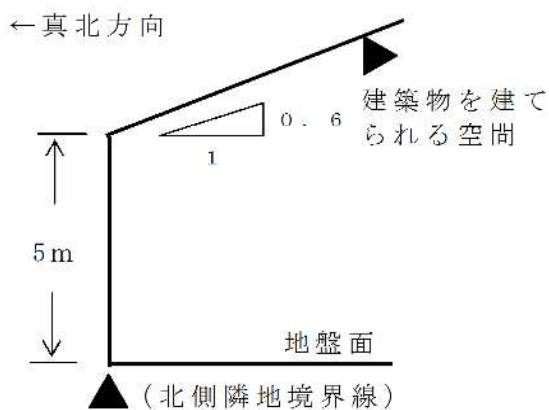
3. 高度地区（平成 23 年 3 月 29 日 市告第 57 号）

建築物の高さを制限し、住居系地域における住宅地の環境を保護するため指定している。

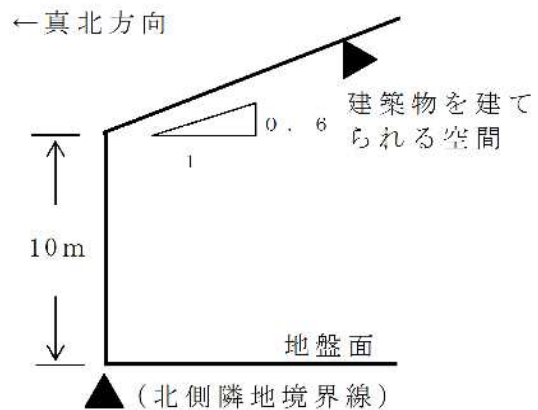
種 類	面 積 (h a)
第 1 種 高 度 地 区	191
第 2 種 高 度 地 区	523
合 計	714

◎ 高度地区の斜線制限（高さ制限）

(1) 第 1 種高度地区



(2) 第 2 種高度地区



4. 防火地域・準防火地域（平成 17 年 9 月 6 日 市告第 184 号）

市街地における火災の危険防除のため、建物の不燃化を促進する区域で、商業地域に防火地域を、近隣商業地域と第 2 種住居地域の一部に準防火地域を指定している。

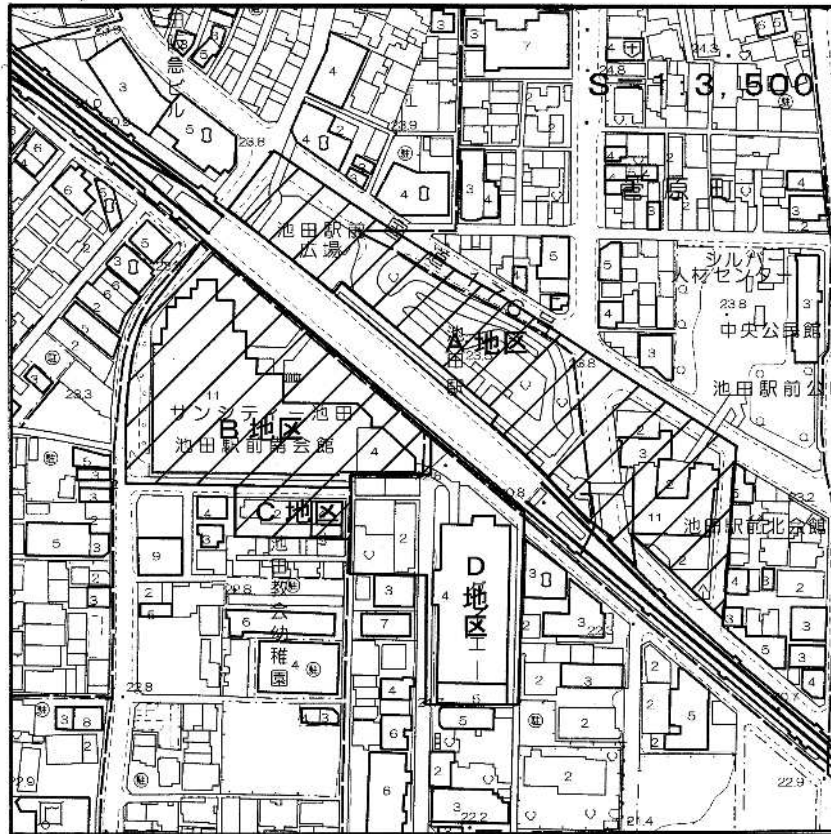
種 類	面 積 (h a)	備 考
防 火 地 域	28	池 田 駅 前 22.9 h a 石 橋 駅 前 5.2 h a
準 防 火 地 域	26	池 田 駅 前 19.7 h a 石 橋 駅 前 4.4 h a 伏 尾 台 1.0 h a 空 港 1 丁 目 1.3 h a 石 橋 3 丁 目 0.03 h a

5. 高度利用地区（平成 16 年 12 月 28 日 市告第 239 号）

池田駅前市街地再開発事業区域及び隣接する区域に、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため指定している。

地 区	面 積 (ha)
A 地 区	1.3
B 地 区	1.1
C 地 区	0.1
D 地 区	0.6

高度利用地区及び  
市街地再開発事業区域図



## 6. 地区計画等

地区計画等は都市全体の観点から大枠づけられた、それぞれ土地の区域を詳細に検討し、より細かい土地利用、施設等に関する計画を策定できるもので、本市では、「みどりの風促進区域（平成 23 年 5 月大阪府指定）」内、国道 176 号沿道の第二種住居地域（約 14.5ha）において、緑豊かなセミパブリック空間を創出するため、平成 24 年 4 月に計画決定し、また、大阪国際空港北側の準工業地域（約 7.4ha）において、空港官舎跡地とそれに隣接する低・未利用地の有効利用について、地域のポテンシャルを生かし、地域に相応しい適切な機能が導入されるよう、平成 29 年 4 月に計画決定している。

地区名	面積	告示年月日 番号	摘要
国道 176 号 沿道地区	14.5ha	平成 24. 4. 1 市告 79 号	国道 176 号沿道の 第二種住居地域 (一部除く)
		令和 1. 8. 30 市告 90 号	建築基準法の改正（防火 関係）に伴う地区整備計 画の変更
池田市大阪国際 空港北地区	7.4ha	平成 29. 4. 1 市告 78 号	池田市空港二丁目、住吉 二丁目、豊島南一丁目の 各一部
		平成 30. 8. 16 市告 221 号	建築基準法の改正（用途 地域関係）に伴う地区整 備計画の変更
		令和 1. 8. 30 市告 89 号	建築基準法の改正（防火 関係）に伴う地区整備計 画の変更

# 市 街 地 開 発

## 1. 市街地再開発事業

池田駅前周辺における鉄道をはさむ南北両地区の一体的な都市機能の更新を図るため、鉄道の高架化を前提とした池田駅前周辺整備計画に基づき鋭意事業化に努めてきた結果、連続立体交差事業については、昭和 59 年 10 月駅の高架工事、61 年 3 月に新駅舎及び鉄道工事、62 年 3 月に街路工事が完成し全事業が完了した。

また、駅前北地区再開発事業については、昭和 60 年 3 月、住・商業環境の整備された再開発ビル「ステーション N」が完成、6 月 3 日のオープンにより、駅前にふさわしいショッピングセンターが誕生した。更に駅舎からの横断歩道橋設置による安全快適な駅前広場が、昭和 61 年 3 月に完成した。これにより駅前北地区再開発事業のすべてが完了した。

駅前南地区再開発事業については、昭和 59 年 10 月に最も大きな法手続きである権利変換計画の認可を得、約 2 年半にわたる再開発ビル工事を終えて昭和 62 年 3 月完成し、同年 4 月に「サンシティ池田」としてオープンした。

### ○ 事業概要

#### (1) 池田駅前「北地区」第 1 種市街地再開発事業（市施行）

- ① 施行地区 菅原町・栄町
- ② 施行区域面積 約 1.3ha（駅前広場 7,000 m<sup>2</sup>含む）
- ③ 事業費 9,624 百万円
- ④ 施設建築物

敷地面積	3,065 m <sup>2</sup>
建築面積	2,167 m <sup>2</sup>
延床面積	14,206 m <sup>2</sup>
建ぺい率	71%
容積率	424%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋 コンクリート造地下 1 階地上 11 階
最高の高さ	38.00m
住宅戸数	64 戸
駐車台数	31 台

(2) 池田駅前「南地区」第1種市街地再開発事業（組合施行）

- ①施行地区 呉服町
- ②施行区域面積 約 1.1ha
- ③事業費 13,423 百万円
- ④施設建築物

区分	A 街 区	B 街 区
敷地面積	8,009 m <sup>2</sup>	996 m <sup>2</sup>
建築面積	6,331 m <sup>2</sup>	516 m <sup>2</sup>
延床面積	39,508 m <sup>2</sup>	1,435 m <sup>2</sup>
建ぺい率	79%	52%
容積率	445%	146%
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上12階	鉄筋コンクリート造 地下1階地上4階
最高の高さ	38.95m	14.52m
住宅戸数	120 戸	—— 戸
駐車台数	115 台	—— 台

(3) 阪急宝塚線連続立体交差事業

①計 画

名 称	位 置			区 域	構 造	備 考
	起 点	終 点	主な経過地			
阪急電鉄 宝塚線	石橋2丁目	槻木町	鉢塚2丁目	約 2,970m		線路線数 2
内 訳	石橋2丁目	槻木町	鉢塚2丁目	約 2,780m 約 190m	嵩上式 地表式	連続立体交差事業

昭和 52 年 6 月 10 日 延長約 2,970m に計画変更

②事 業

名 称	起 点	終 点	線路 線数	延 長	事業費	施行 年度	告示年月日 告示番号	摘要
1 期 阪急宝塚線	石橋2丁目	城南2丁目	複線	約 2,000m	万円 144,800	S43 ~45	昭和43年11月6日 建告3302号	高架部 1,442m 取付部 520m
2 期 阪急宝塚線	石橋2丁目	槻木町	複線	約 1,250m	万円 1,349,653	S52 ~61	昭和52年12月26日 建告1696号 昭和58年3月1日 建告205号	高架部 1,064m 取付部 186m

(イ) 施行者

事業主体 大 阪 府

事業協力 池 田 市 (用地買収、補償関係、側道整備工事)

阪 急 電 鉄 (鉄道工事)

(ロ) 駅施設

ホーム延長 200m

ホーム幅員 12m (最大幅員)

駅 舎 718 m<sup>2</sup>

エスカレーター 8 基

車椅子用エレベーター 2 基

2. 土地区画整理事業

池田市の土地区画整理事業は、大正2年2月に池田町耕地整理事業を始めとし、以後昭和32年9月に行政庁施行による五月ヶ丘土地区画整理事業を行い、現在までに7地区約167.4haを実施している。今後も健全な市街地の造成、秩序あるまちづくりの一つの整備手法として、土地区画整理事業を積極的に進め、良質な住宅・宅地供給を図っていく。

施 行 状 況

地区名	施行者	地区面積(ha)	事業認可(公告)	解散認可(公告)
池田町(耕地整理)	組合	90.7	大正 2. 2.16	大正 11.10
城南	組合	16.7	昭和 12. 7.28	
五月ヶ丘	池田市長	52.7	昭和 31. 4. 5	昭和 37. 3
上渋谷	組合	2.3	昭和 58. 6.15	昭和 60. 8.23
畑南	組合	2.0	平成 5. 12.24	平成 10. 2. 6
畑東	組合	2.1	平成 5. 12.24	平成 10. 2. 6
畑西	組合	0.9	平成 5. 12.24	平成 10. 2. 6
計		167.4	(7地区)	



市 営 住 宅

令和3年4月1日現在

住 宅 名	建 設 年 度	戸 数	EV	構 造	間 取	所 在 地	月 額 賃 家 賃
石 橋	令和元	44	有	1DK 10戸 2DK 25戸 3DK 9戸 耐火5階	5.8(DK) 5.8・5.4(DK) 5.6・4.5・5.8(DK)	石橋4丁目	応能 応益 家賃
秦 野 A	昭和41	24	無	3K 耐火4階	6・4.5・3(K)	旭丘1丁目	〃
秦 野 B	42	24	無	3K 耐火4階	〃	〃	〃
秦 野 C	43	24	無	3K 耐火4階	〃	〃	〃
秦 野 D	45	12	無	3K 耐火4階	6・4.5・3(K)	〃	〃
秦 野 E	45	12	無	3K 耐火4階	〃	〃	〃
秦 野 F	46	24	無	2DK 耐火4階	6・4.5・6(DK)	〃	〃
秦 野 G	47	11	無	2DK 耐火4階	6・4.5・5(DK)	〃	〃
狭 間 池 1号棟	61	18	無	3DK(内2戸3K) 耐火3階	6・6・4.5・6(DK) 6・6・6・5(K)	旭丘3丁目	〃
狭 間 池 2号棟	59	18	無	3DK(内2戸3K) 耐火3階	6・6・6・7(DK) 6・6・6・5(K)	〃	〃
狭 間 池 3号棟	60	18	無	3DK(内2戸3K) 耐火3階	〃 〃	〃	〃
古 江	46	39	無	3DK 耐火5階	6・4.5・4.5・6(DK)	古江町	〃
神 田 1	44	40	無	3DK 耐火5階	6・4.5・4・5(DK)	神田一丁目	〃
神 田 2	44	20	無	2DK 耐火5階	6・4.5(板間、DK)	神田一丁目	〃
ア ル ビ ス 五月ヶ丘	平成15	35	有	1DK 5戸 2DK 20戸 2LDK 5戸 3DK 5戸 耐火5階	6・8.1(DK) 6・6・6.7(DK) 6・6・13.5(LDK) 6・5.2・4.7・9.1(DK)	五月丘3丁目	〃
ア ル ビ ス 緑丘	平成22	60	有	1LDK 14戸 2DK(52) 7戸 2DK(55) 14戸 2LDK(中) 14戸 2LDK(妻) 3戸 3DK 8戸 耐火7階	6・13.9(LDK) 6・5.5・8.8(DK) 6.5・5.5・9.1(DK) 6.1・6・10.8(LDK) 6.4・5.2・12(LDK) 6・5.7・5・7.5(DK)	緑丘2丁目	〃
総 合 計		423					

# 資 産 活 用

## 概 要

市有資産を取り巻く状況としては、経済・社会情勢の変化や厳しい財政状況、公共施設の老朽化による施設の建て替え需要等の問題への対策が求められている。

上記の問題に対し、平成 27 年度に国の要請により策定した、「池田市公共施設等総合管理計画」に基づき、施設の劣化状況、利用状況、経費、分布やニーズ、他計画に定められた目標等を勘案しつつ、令和元年度に「公共施設等マネジメント指針」、令和 2 年度に「開始時個別施設計画」を策定。今後は、「池田市公共施設等総合管理計画」の改定を行い、公共施設等の適正な保有量や更新費用の把握、再整備・再配置等の方向性を検討する。

# 建 築 指 導 行 政

## 1. 建築指導

建築確認申請の審査、検査、建築物の許可・認定建築審査会、特殊建築物の定期報告、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく事務、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく事務、大阪府福祉のまちづくり条例に基づく事務、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく事務、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく事務、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく事務を行っている。

## 2. 開発指導

開発許可等申請の審査、検査、許可及び開発審査会（大阪府）への付議等、宅地造成工事の許可等申請の審査、検査及び許可、道路位置指定等の申請の審査、検査、指定及び承認、それらに伴う指導事務、事前協議及び各公共施設管理者との調整事務等を行っている。

## 3. 監察・防災

建築基準法に基づく違反建築物等の勧告、命令、その他指導事務を行っている。

また、既存の民間建築物に対する耐震診断費用の補助、設計費用の補助、改修工事費用の補助、ブロック塀等の安全対策補助及びアスベストの分析調査、除去等工事費用の補助を行い建築物の安全対策に努めている。

## 4. 環境保全

昭和 53 年 7 月 1 日に、住みよいまちづくりを目指し、良好な環境をつくりあげていくため、環境問題全般にわたる内容を規定した「池田市環境保全条例」を制定し、宅地開発、工場の新設又は増設及び中高層建築物等を指定事業として事前に所定の手続を義務付け、調和のとれた健全な市街地形成の推進を目的とし、種々のトラブルの発生の防止に努めている。

# 農 園 芸 振 興

## 1. 農業の概況

本市の農業は、北部の細河地域の植木栽培と南部の野菜栽培に二分することができる。植木栽培については、約470年余の歴史があり、全国に主要産地として知られ、各種苗木から庭木に至るまで多種類の植木を栽培している。

野菜栽培については、大都市近郊等の立地条件に恵まれ、神田地区を中心として軟弱野菜、エダマメ等を栽培している。

また、水稻については、作付面積は植木及び野菜に比べて少なく、そのほとんどが自家消費分となっている。

## 2. 農耕地の状況

本市の経営耕地面積は2020年農林業センサスでは67.25haで、農家一戸当たりの経営耕地面積の平均は約0.28haとなっている。

## 3. 農園芸振興対策

### (1) 農園芸振興事業

- ・農業経営支援事業を実施し、有機肥料の利用促進及び推進並びに地場野菜のPR活動を支援することで、安心して安全な食作り及び地産地消を推進した。
- ・細河植木見本園を拠点とした植木産業活性化に取り組み、細河地域や細河の植木産業のPR等を行った。
- ・農業及び地場産業に対する市民及び消費者の理解を深めるため、例年は農業祭、さつき展等のイベントを開催し、市内農業、農産物及び市花のPRを行っているが、新型コロナウイルス感染症対策のため、実施を見送った。

### (2) 農業後継者及び経営体育成事業

植木産業活性化事業及び認定農業者支援事業を実施し、農業後継者の確保・育成を図るとともに、意欲ある農業者の認定を行い中核的農業者の育成に努めた。

### (3) 鳥獣被害対策事業

シカ、イノシシ、アライグマといった有害鳥獣による農作物被害を防止するため、捕獲檻の設置をはじめとした捕獲活動及び進入防止用ネットの配布による被害防除活動の支援を行った。

## 4. 農家戸数及び経営耕地面積の推移(各年度2月1日時点)

年 度	平成12年度	平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度
農 家 数 (戸)	348	334	314	292	240
経営耕地面積 (ha)	138	94	87	82	67

※「経営耕地面積」には、本市農家が耕作する他市町村の耕地も含まれる。