

令和8年度第1回池田市都市計画審議会

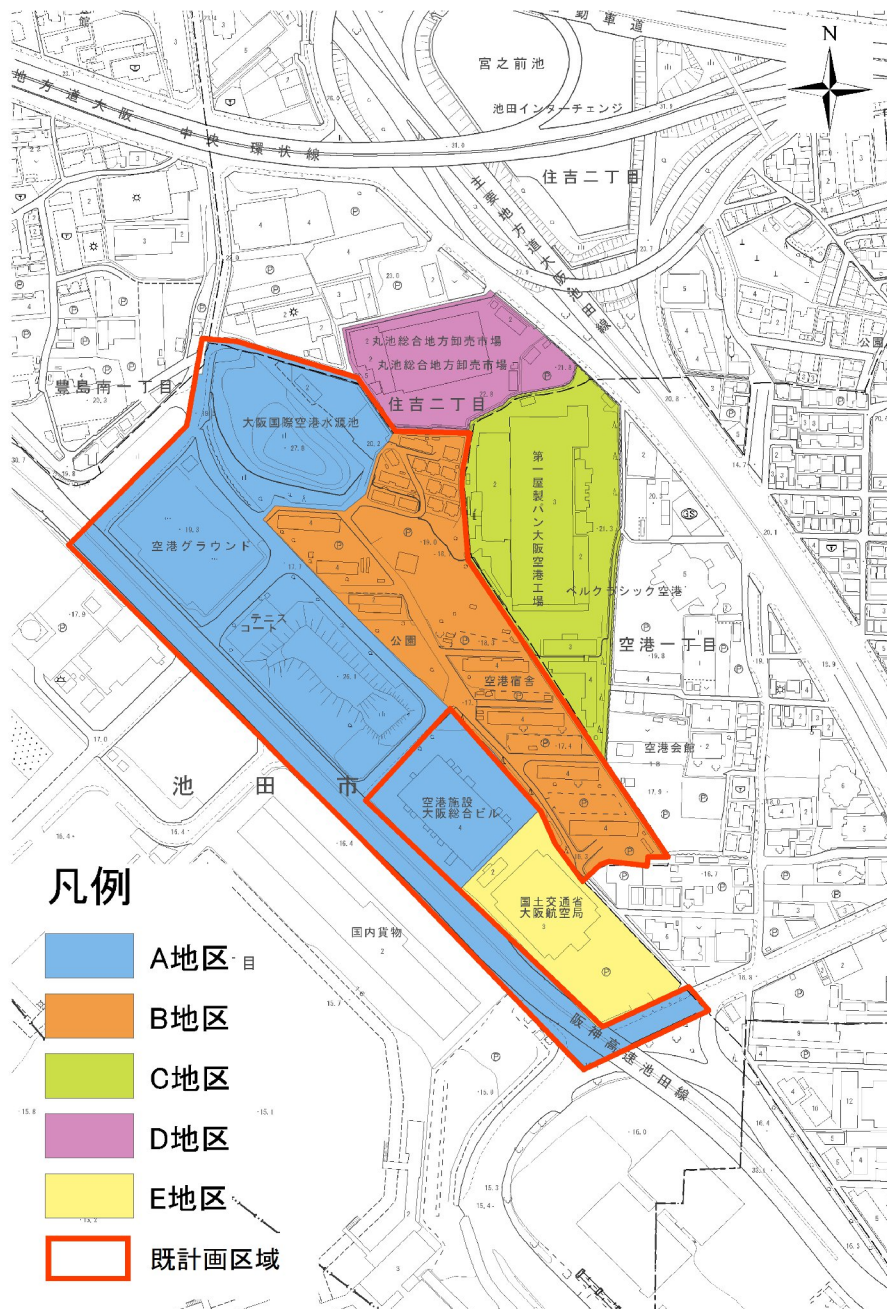
令和8年8月28日

池田市 都市整備部 都市政策課

池田市大阪都市計画 大阪国際空港北地区計画の区域見直しについて

【報告事項】

土地利用状況



3 区域の検討について

	利害関係者	面積	土地利用状況	
			現在	将来見込み
A 地区	新関西国際空港(株)	約 5.5ha	公園、残土置場等	関西エアポートへ土地の運営権が移り、土地活用が図られる。
	空港施設(株) ※建物所有者		解体中	事業用定期借地契約（10年）の期間満了に伴い、土地利用が図られる。 (※区域追加)
B 地区	株式会社フジタ	約 2.5ha	更地	所有権移転に伴い、新たな土地利用が図られる見込みがある。
C 地区	第一屋製パン(株)	約 1.9ha	パン工場 寄宿舍 (S48年2月築)	操業開始から40年以上が経過しており、建替え等が想定される。
D 地区	丸池物産(株)	約 1.0ha	青果卸売市場 (S53年4月築)	中央卸売市場の補完的な機能を果たしており、今後とも存置されることが考えられる。
E 地区	国土交通省航空局	約 1.0ha	SDECC (H11年)	東京航空交通管制部や成田空港事務所等が被災又はシステム障害時の代替機能、バックアップ機能として重要な役割を果たしており、土地利用転換は考えにくい。

大阪空港北地区 変更内容

区域変更に至った経緯

空港施設株式会社の定期借地契約が期間満了したことに伴い、今後の土地利用の見込みが図られることを受け、地区整備計画の変更を行うに至った次第。



大阪空港北地区 変更内容

(案)

北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）

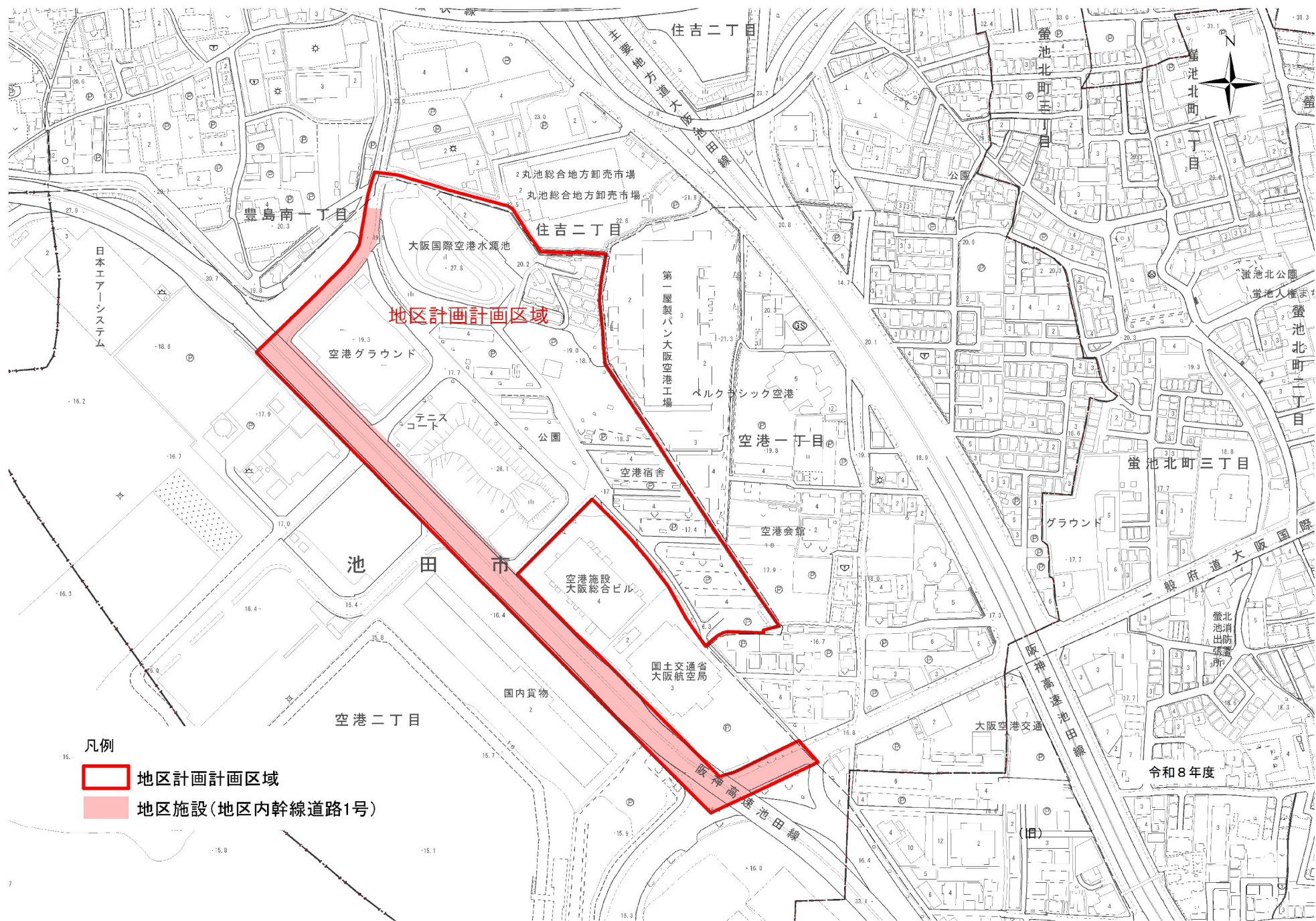
都市計画池田市大阪国際空港北地区地区計画を次のように変更する。

名 称		池田市大阪国際空港北地区
位 置		池田市空港二丁目、住吉二丁目、豊島南一丁目の各一部
面 積		約 8.1 ha （7.4 ha）
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、本市南部に位置し、大阪国際空港、阪神高速道路、公共鉄道など交通の利便性が極めて高い地域に位置している。 また、本市総合計画においては、大阪国際空港を本市の都市核に位置付け、大阪国際空港の活用のため、空港を生かした地域づくりとして、空港官舎の跡地利用について検討を行うこととしており、かつ、本市都市計画マスタープランにおいても、広域的な交通の要衝としての利点を生かし、産業が飛躍し発展する都市核の形成をめざしていくこととしている。 本地区計画は、空港官舎の跡地とそれに隣接する低・未利用地の有効活用について、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、流通業務施設や工場等の立地を適切に誘導し、雇用の創出を図るとともに、みどり豊かな空間を創出し、良好な都市環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	用途地域は、準工業地域であり住工混在する可能性が高い地域であることから、周辺の住環境を悪化させることがないよう土地利用を制限し環境形成の誘導を図るとともに、地区全体の一体的な土地の有効利用を図る。
	地区施設の整備の方針	市道大阪国際空港線から、阪神高速道路高架下を通り、市道空港北門線を結ぶ道路を地区施設の区画道路と位置付け、あわせて開発事業により整備される道路とともに機能が損なわれないよう維持・保全を図る。 また、公園緑地については、地区全体の土地利用、周辺の状況等を勘案した配置とするが、既存のみどり機能の維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	周辺の住環境を悪化させることがないよう、建築物等の用途の制限を行い、かつ、地区のポテンシャルを生かすため、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度等の必要な基準を設ける。

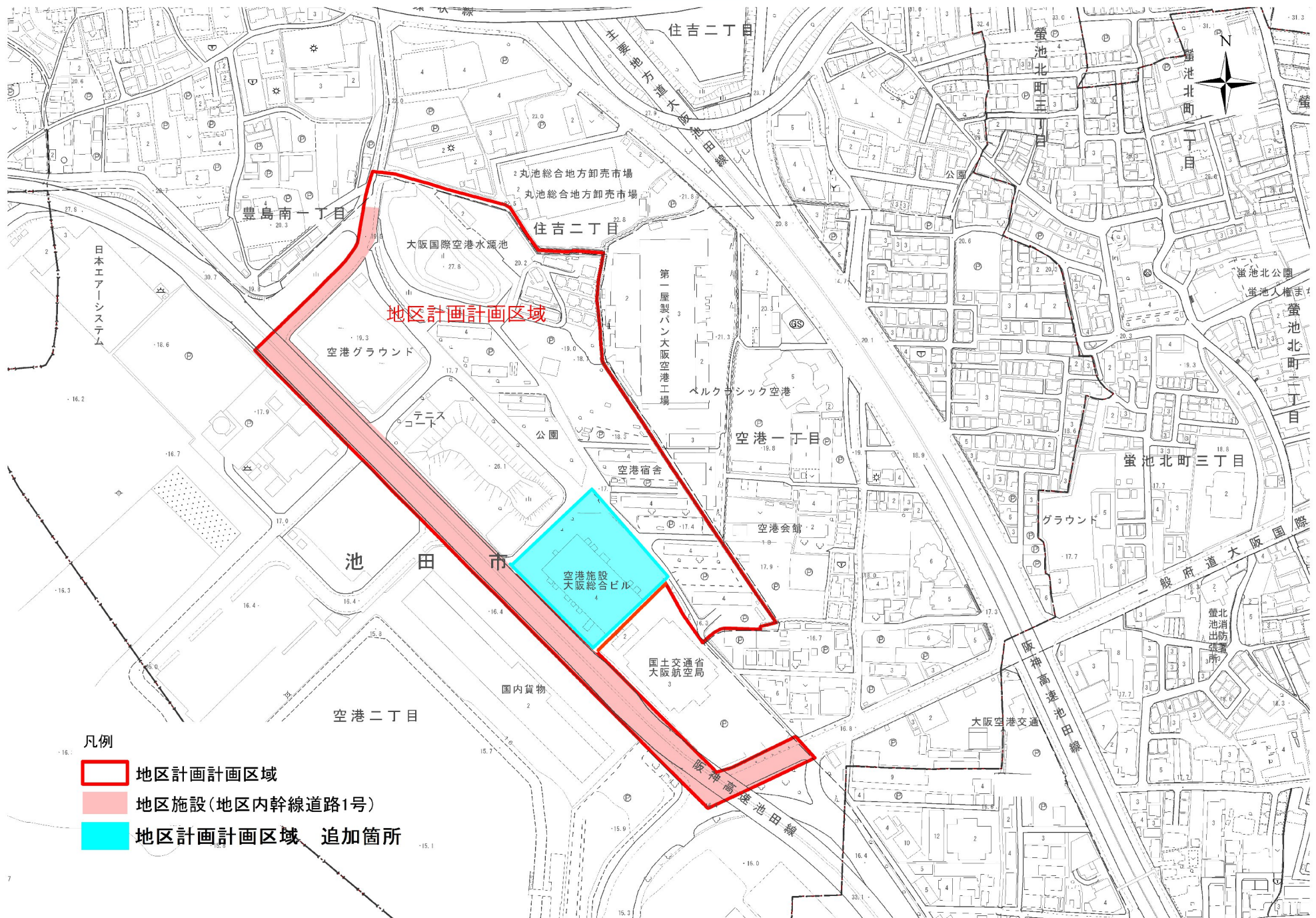
地区施設の配置及び規模		地区内幹線道路1号 延長約 720m 幅員 11～28m
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（に）項第 6 号（ペットショップ、動物病院を除く。）に掲げる建築物 2 建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号（勝馬投票券販売所、場外車券売場を除く。）に掲げる建築物 3 建築基準法別表第 2（ち）項第 2 号に掲げる建築物 4 建築基準法別表第 2（り）項第 3 号に掲げる建築物 5 建築基準法別表第 2（る）項第 5 号（大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く。）に掲げる建築物 6 建築基準法別表第 2（を）項第 2 号及び第 3 号（附属する寄宿舎を除く。）並びに第 4 号に掲げる建築物 7 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 条）第 130 条の 2 の 2 第 2 号に規定する産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物その他これに類するもの
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 6（池田市建築基準法施行細則（平成 14 年池田市規則第 11 号）第 32 条に該当するものを除く。） ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10 分の 7 とする。 (1) 主な建築物の用途が、流通業務施設又は工場のいずれかであること。 (2) 建築物の敷地面積が 5,000 m²以上であること。 (3) 地階を除く階数が 4 以上である建築物又は延べ面積が 1,500 m²を超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が 500 m²を超え 1,500 m²以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物とし、地階を除く階数が 3 である建築物は耐火建築物、準耐火建築物又は建築基準法第 62 条第 1 項の政令で定める技術的基準に適合する建築物とすること。ただし、卸売市場の自家又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するものは、この限りでない。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² （ただし、公益上必要な建築物の敷地であるもの、又は、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するものは、この限りでない。）
	建築物等の高さの最高限度	40m（ただし、航空法（昭和 27 年法律第 231 号）第 49 条の規定により設置を制限されるものは、この限りでない。）

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

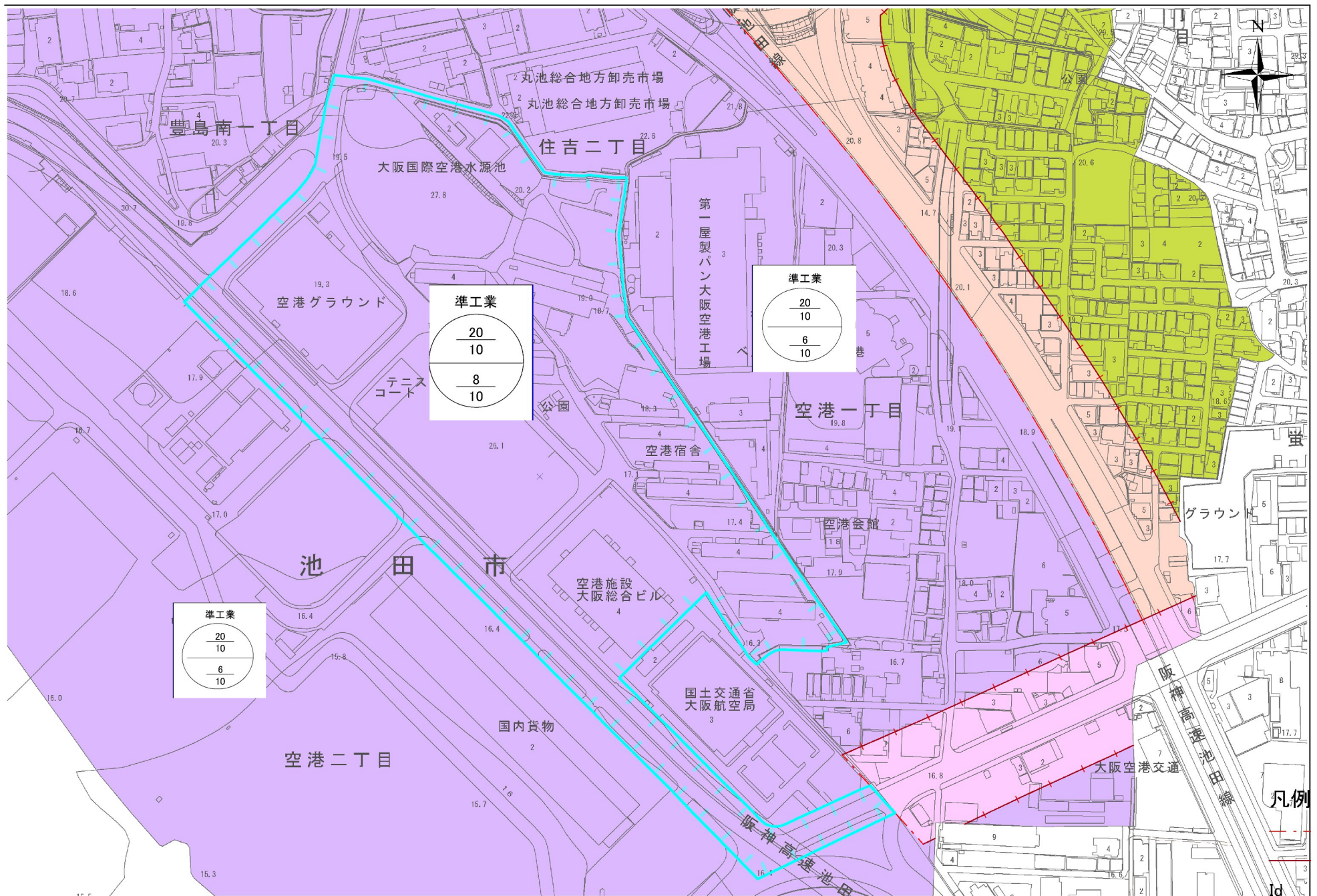
計画図 新旧対照図(現行)



計画図 新旧対照図(新)



用途地域図



今後のスケジュール(案)

令和8年8月28日 池田市都市計画審議会 現状報告

令和8年12月 大阪府本協議

令和9年1月 法17条縦覧（縦覧期間：2週間）

令和9年2月 都市計画審議会 附議

令和9年3月31日 告示

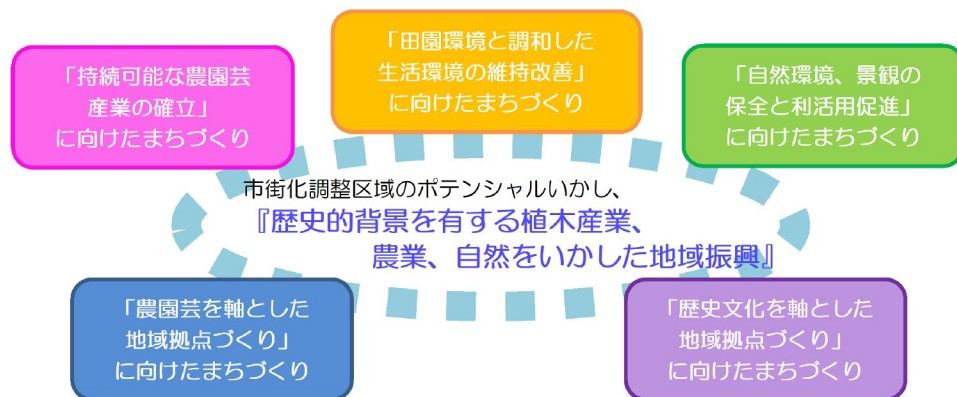
池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の 見直し検討について

【報告事項】

池田市市街化調整区域まちづくり基本方針（令和3年5月策定）

市街化調整区域のまちづくりの目標

五月山等の自然環境の保全・活用と細河地域の既存集落の維持・改善に向け、農園芸振興や地域活性化に向けた土地利用を適切に調整、コントロール



市街化調整区域のゾーニング図

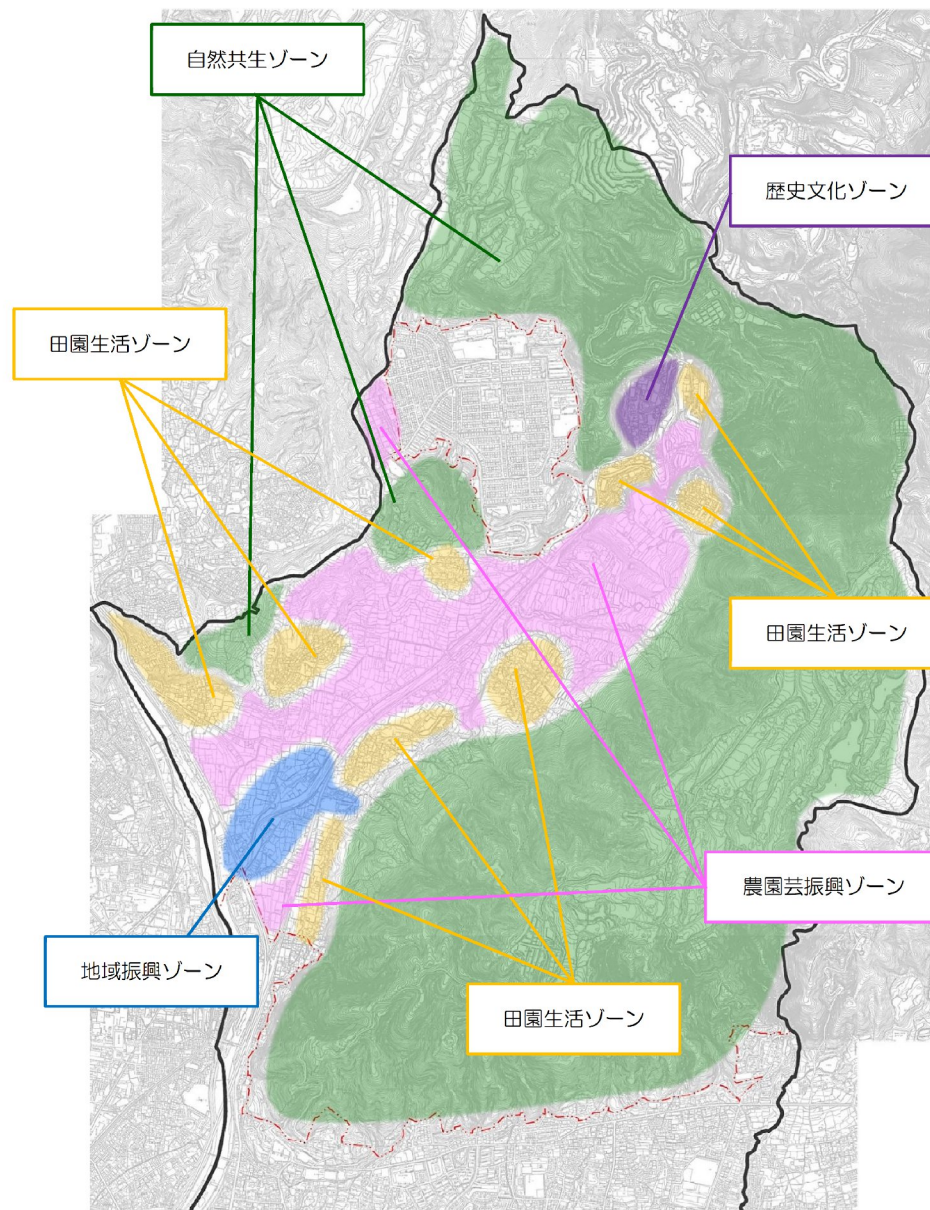


図-市街化調整区域のゾーニング図

ゾーン区分	ゾーンの概要	土地利用方針等
田園生活ゾーン	既存の集落地や既成の住宅地のエリアで、田園環境や周辺の自然環境と調和を図りつつ、良好な生活環境の維持・形成が必要となるゾーン	空き家、空き地の活用や地域公共交通の維持確保など生活環境の保全を図るとともに、地域主体のまちづくり活動が促進されるよう、情報提供や調整など支援。災害のおそれのある区域での新たな住宅開発は原則不可とする。
農園芸振興ゾーン	農地、農業用施設等が立地するエリアで、耕作放棄地や資材置場等を含めて、植木産業と農業の振興を図るゾーン	四大植木生産地として植木産業の振興とともに、新しい農園芸ビジネスの創出を図るため、先進技術を活用したハウス栽培等の実証実験の場としての土地利用や、農業体験ができる貸農園や果樹園等の土地利用を促進。また、農園芸振興に向け、必要に応じて、地区計画制度等を活用した土地利用を誘導。
地域振興ゾーン	池田市都市計画マスタープランにおいて、木部生活交流拠点に位置付けられているエリアを中心に、旧細河小学校や余野川、猪名川の水辺空間のエリアをあわせたゾーン	地区計画制度等を活用し、細河園芸センターや旧細河小学校跡地等を活用した農園芸を軸とした地域振興の核の形成。余野川と猪名川との合流地点とその周辺の水辺空間を活用したにぎわい空間の創出。
歴史文化ゾーン	池田市歴史文化基本構想に基づき、国の重要文化財に指定されている久安寺楼門等とその周辺の寺域、山林の一体的な保存活用を図るゾーン	久安寺楼門等とその周辺を中心に、地域内外の人々が気軽に歴史文化遺産に触れられる癒しの空間の創出。周囲の観光施設等と連携した観光振興。
自然共生ゾーン	五月山の山麓・山間部や細河地域内のまとまった樹林地ゾーン	法令に基づく指導や市民活動の支援等により、五月山の山麓・山間等の樹林地の保全。五月山緑地（五月山公園）を核とした、「みどり」をいかした市民レクリエーション、環境学習の場としての利用促進。

見直しの方向性（案）

【基本方針策定後の状況】

策定から5年経過に伴う中間見直し

事業の進捗状況や今後の取組み方針等にあわせた一部見直し

- 農園芸振興に向けた地域計画（令和7年3月策定）との連携
- 農福連携事業 × スマート農業テストベッドの実証成果の展開
- 景観計画の策定に向けた取組みとの連携
- 地域拠点施設整備に向けた取組み（令和3年度～）
 - ・市街化調整区域における地区計画ガイドライン（令和5年3月）の見直し

池田市市街化調整区域まちづくり基本方針（令和3年5月策定）

市街化調整区域における地区計画ガイドライン（令和5年3月）の見直し案

見直しの対象区域・・・幹線道路沿道地域

①立地基準 国道423号（木部交差点～伏尾交差点）

⇒木部交差点～不死王閣付近（近郊緑地保全区域まで）

②用途の制限 近隣商業地域（風営法は除く）

⇒近隣商業地域または準工業地域

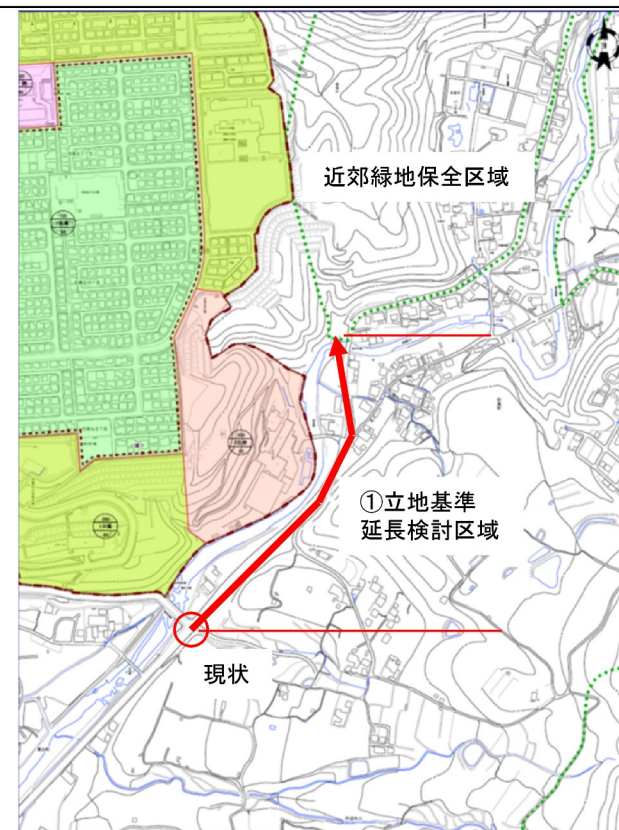
（環境悪化の恐れがあるもの、危険物の取扱、風営法は除く）

他市町村の状況

○河南町（R3.4）・・・近商または準工

○岸和田市（R7.4改定）・・・周辺の土地利用の状況や地区計画の目標、方針に基づき、適切に定める

○能勢町（R6.7）・・・住居系を除く、近隣商業地域または準工業地域の用途制限を基準とする



今後のスケジュール(案)

令和8年8月28日 池田市都市計画審議会 現状報告

令和8年9月 庁内及び地元ヒアリング

令和8年10月 府協議

令和8年12月 庁内及び地元再ヒアリング

令和9年1月 パブリックコメント

令和9年2月 都市計画審議会 附議

池田市景観計画の策定検討について

【その他】

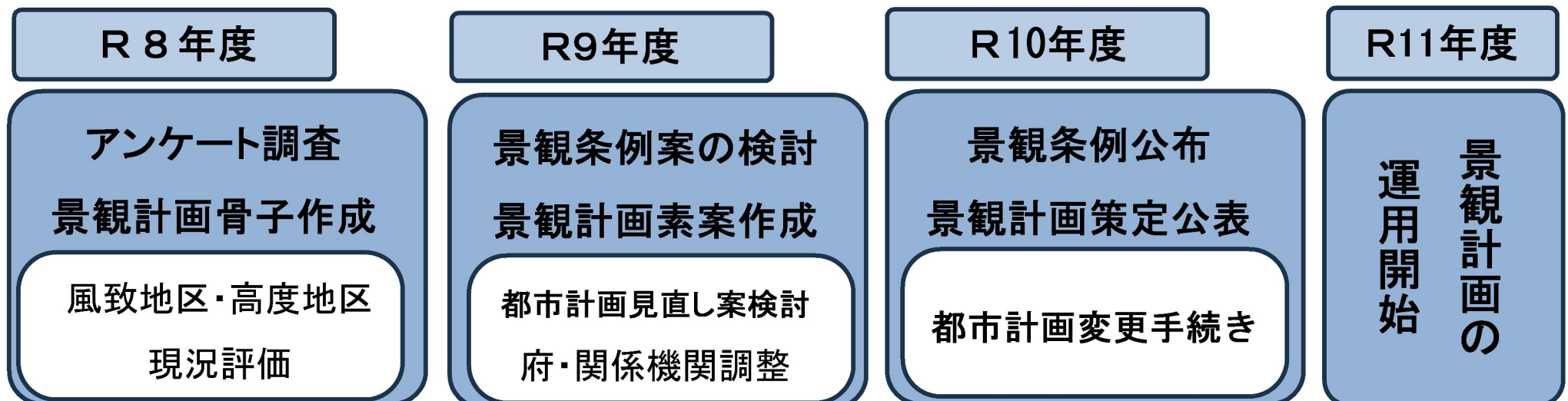
景観計画について

池田市景観計画の策定に向けた方向性（素案）

【重点課題と検討事項】

- 眺望景観（五月山の眺望軸の設定・高さ誘導など）
- 田園景観（細河地域の無秩序な土地利用抑制など）
- 都市景観（駅前エリアのデザインコードの検討など）
- 広告景観（市独自の屋外広告物基準の検討など）
- 都市計画連動（風致地区・高度地区の見直し）

【景観計画の策定に向けた想定スケジュール】



景観計画について

アンケート調査

【調査概要】

「池田市景観計画」の策定に向けて、市内のオススメする景観スポットや大切にしたいと考える景観について、アンケート形式での調査を実施。



【回答時間約5分 あなたが選ぶ「池田のおすすめ景観スポット」を教えてください！】

美しい池田の景観を守り・育て・創るための「景観計画」の策定に向けて、アンケートを実施します📄
皆さんが、おすすめする本市の景観スポットや大切にしたい景観を教えてください📍

〈期間〉8月23日（日）まで
〈回答〉下記アンケートフォームから
https://script.google.com/macros/s/AKfycbyZsucx-IIgt43JvizoJv86_amFtXeYugfdPqQKsfuWfQQPini2ksIT7rc2dn9-JDqe/exec

詳細は、市ホームページをご覧ください📄
<https://www.city.ikeda.osaka.jp/soshiki/toshiseibibu/toshiseisaku/keikan/21233.html>



- 実施期間 令和8年7月27日（月）～8月23日（日）
- 調査対象 本市の景観行政に興味・関心のある方
- 回答方法 WEB（一部窓口併用）



景観計画について

アンケート調査結果

■ 回答件数 : 60件 (うち、窓口2件) ※令和8年8月23日現在

【調査結果の概要(まとめ)】

アンケート調査の結果、市民の景観に対する関心の高さがうかがえ、特に「大切にしたい・残したい景観」として、本市の特色の1つである、自然景観が多く選ばれており、市と市民の認識の一致が見られました。

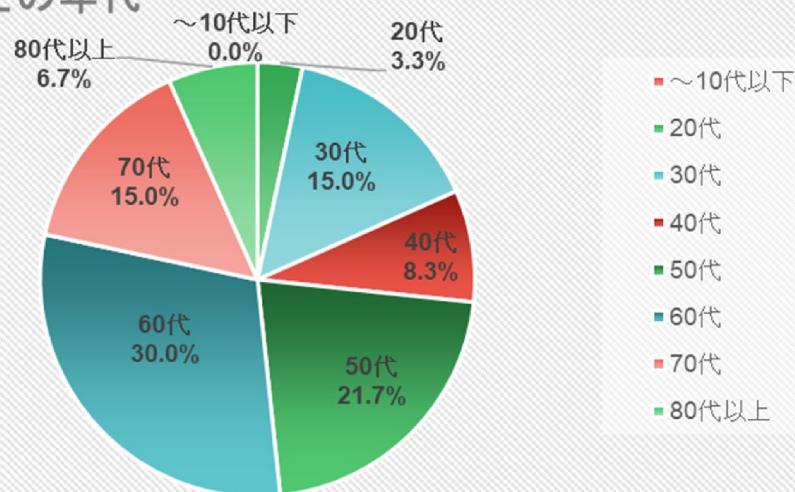
一方、課題として「ゴミ」や「電線」といった、日常的な要因が多く挙げられた他、市が課題視する「資材置き場」や「高層建築物」に対する懸念も続いて多く選択されました。

今後の計画策定にあたり、自然景観等の保全に加えて、身近な生活空間における景観対策も踏まえつつ、検討を進めていくことが求められます。

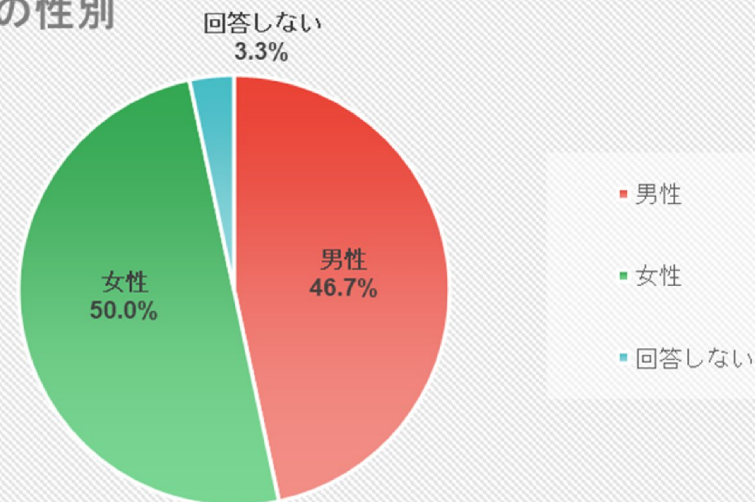
景観計画について

アンケート調査結果（属性）※一部抜粋

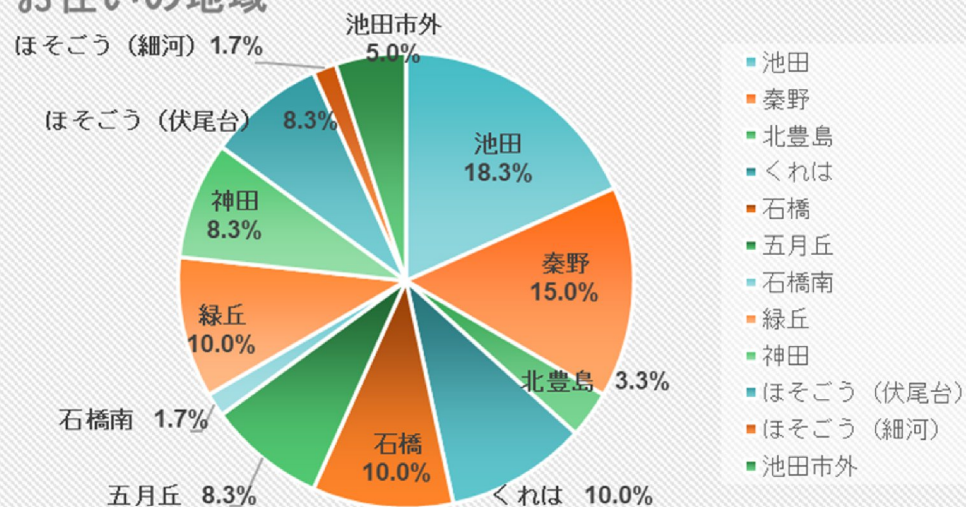
あなたの年代



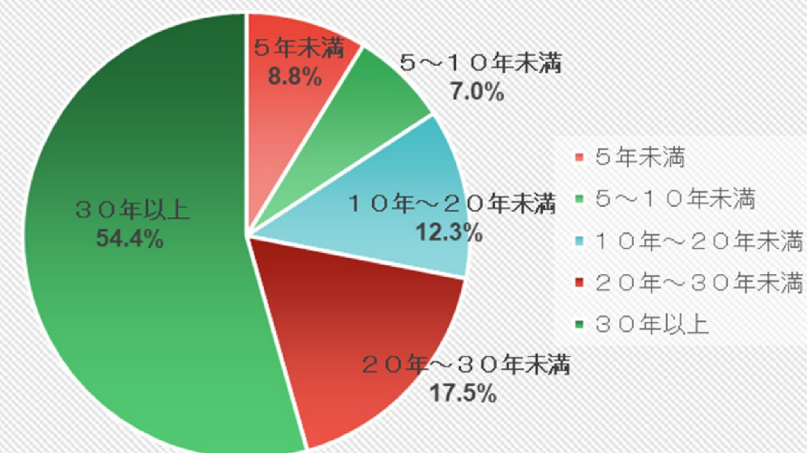
あなたの性別



お住いの地域



池田市の居住年数について

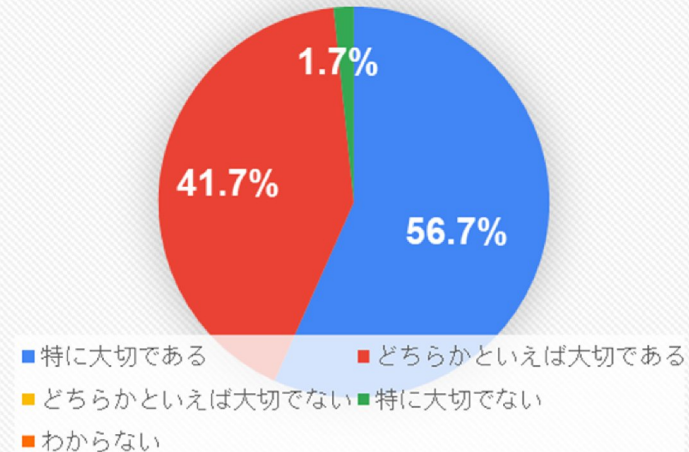


景観計画について

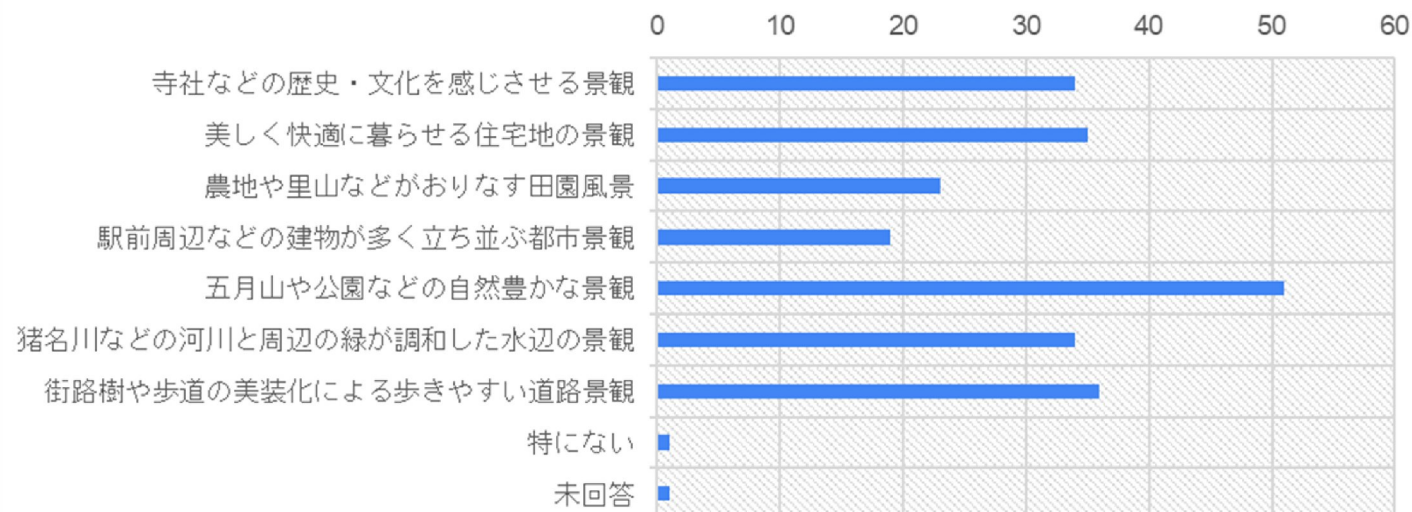
アンケート調査結果（意識啓発）※一部抜粋

「特に大切である」
「どちらかといえば大切である」が、
59件（約9割）であり、
回答者の「景観」への意識が
高いことが伺えます。

まちづくりをするうえで「景観」について
考えることは大切だと思いますか？（1つ選択）



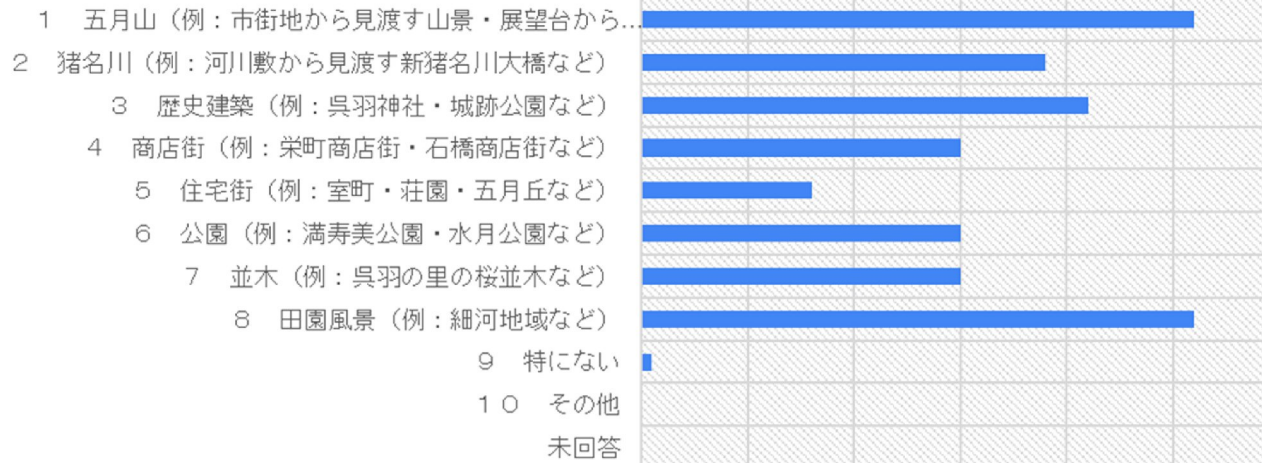
あなたが大切にしたいと考える景観を教えてください



景観計画について

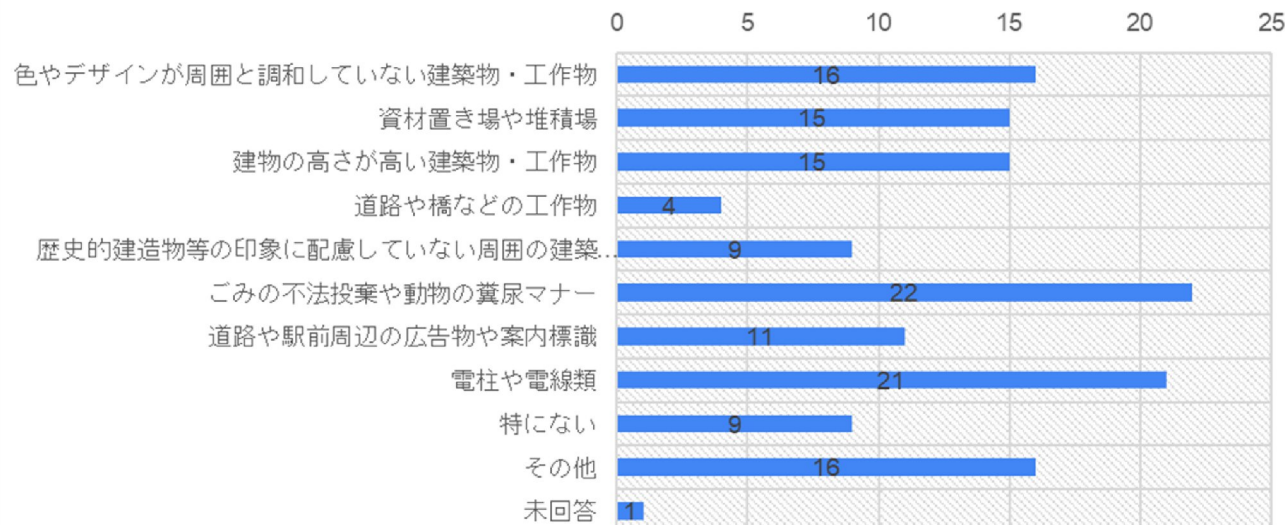
アンケート調査結果（池田市の景観）※一部抜粋

池田市内であなたが今後に残したいと思う景観はどれですか。



	回答数(件)
五月山	52
猪名川	38
歴史建築	42
商店街	30
住宅街	16
公園	30
並木	30
田園風景	52
特にない	1
その他	0
未回答	0
計	291

池田市内で景観を損ねていると考えるものはどれですか



【その他】

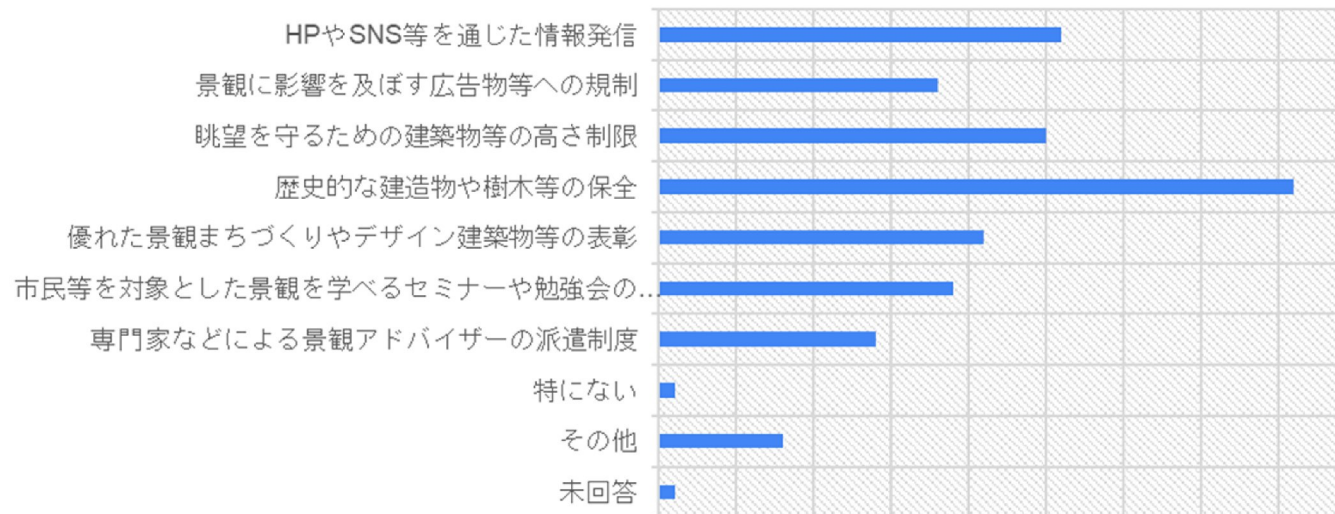
- ・騒音(改造車やバイク)
- ・街並みに、統一感がないように感じている。
- ・桜並木に電線が引っ付いている。
- ・整備されていない、統一感のない道路、歩行者用道路。

計21件

景観計画について

アンケート調査結果（今後の取組み）※一部抜粋

今後、池田の景観を高めるために必要な取組は何だと思いますか



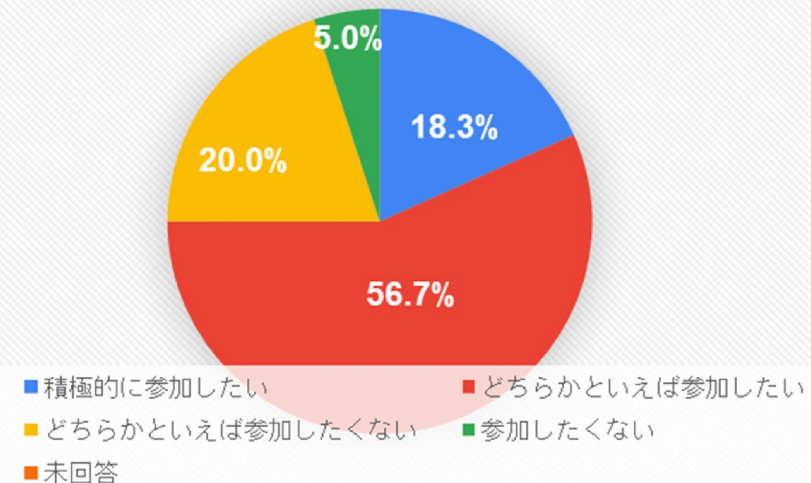
【その他】

- ・歩行者、自転車、車道、街路樹を活かした余裕を持った道路整備
- ・豊かな街並みが活性化し保全できる産業の誘致活動
- ・マンションの建築制限
- ・楽しく歩ける街

計10件

「積極的に参加したい」
「どちらかといえば参加したい」
が45件（約7割）であり、
回答者の景観への
関心の高さが伺えます。

池田市の景観まちづくりに関する活動があれば
参加したいと思いますか



景観計画について

アンケート調査結果（自由意見） ※一部抜粋

- ・池田市に移り住んでから20数年経ちましたが、最高な景観を持っている場所だと思います
- ・時代により、差異は、ある場合もあるだろうとは思いますが、基本的には、自然環境を守り、育む事、失われた自然を極力復元する事が、望まれます。
- ・スポットができ、整備しても街の魅力としては他市との差が出ないように思う。観光資源を発掘するのもいいが、散策しやすいのが、住みたいと思うのではないか。
- ・景観条例によって、カタチや色彩ばかりに制限がかかって、活気がなくならないように願う
- ・細河地域の景観が資材置き場等になっているのが非常に残念。また、池田駅前に五月山の景観を遮るマンションが乱立しているのも今更ながらではあるが残念でならない。
- ・大阪2番目と呼ばれる夜景のスポットは凄く綺麗で、池田でしか体験できない場所だと感じています。五月山公園のリニューアルも凄い素敵だと思うので、是非池田でしか見れない景観スポットを市外の方にも知って頂ければと思っています。
- ・池田市のイメージアップは今後の人口増にも繋がります。治安良く、安心安全で、洗練された街づくりをめざして、出来ることからすぐにでも取り組んでいただきたいと思います。
- ・池田市は交通アクセスも良く住み心地もいい。地形を活かした街づくり、景観づくりが大切だと思う
- ・池田エリアは何処からでも五月山が見えるなど一定の規制があればと思います。20年くらい前なら駅周辺から五月山がよく見えました。石橋エリアは今の雑多な雰囲気は残って欲しいです。

（計30件の回答有）