

# 池田市市街化調整区域まちづくり基本方針 (案)

令和3年 月

池 田 市



# 目 次

## 第1章 基本方針の目的や位置づけ

1 基本方針策定の背景と目的.....	1
2 基本方針の対象区域、位置づけ.....	2
3 基本方針の計画期間.....	2

## 第2章 市街化調整区域の現況

1 市域全域の現況整理	
①地形特性.....	3
②人口・世帯数等.....	4
③規制状況.....	5
④農地状況.....	6
2 市街化調整区域内の現況整理	
①細河地域内の人口、高齢化率.....	7
②土地利用、建物用途別現況.....	9
③インフラ、公共施設等、公共交通状況.....	11
④ハザード状況（土砂災害、猪名川・余野川の洪水、内水氾濫、ため池）.....	17
3 上位・関連計画における位置づけの整理	
①第6次池田市総合計画.....	22
②池田市都市計画マスタープラン.....	23
③池田市緑の基本計画.....	24
④池田市歴史文化基本構想.....	25
4 市民の意向把握.....	26

## 第3章 市街化調整区域のまちづくりの問題点、課題の整理..... 28

## 第4章 市街化調整区域のまちづくり方針

1 市街化調整区域のまちづくりの目標設定.....	29
2 まちづくり方針、ゾーニングの策定	
①市街化調整区域のまちづくり方針.....	30
②ゾーニングの設定.....	31
③ゾーン別の土地利用方針等.....	32
3 まちづくりの実現に向けた今後の取組みについて.....	34





## 第1章 基本方針の目的や位置づけ

### 1 基本方針策定の背景と目的

本市では、市域面積 2,214ha のうち 1,126ha のエリアが市街化調整区域となっています。

市街化調整区域とは、市街化区域（既に市街地になっている区域や計画的に市街化を進めていく区域）と対になるもので、無秩序にまちが広がらないようにするため、市街化を抑える区域として指定されるものです。本市では、大阪府により 1970（昭和 45）年に市街化区域と市街化調整区域の線引き（区域区分）が行われました。

本市の市街化調整区域については、伏尾台の大規模住宅開発や阪神高速道路 11 号池田線の延伸等により市街化が進んだことで、一部市街化区域に編入されたエリアもありますが、大部分のエリアは当初指定されたままの自然環境や田園環境が保全されており、都市近郊でありながら緑地や農地等の自然に親しめる、非常に貴重な空間となっています。

しかし近年においては、園芸農業従事者の高齢化や担い手不足により、耕作放棄地が増加し、資材置場や駐車場等への転用も見られることから、田園環境の保全に向けて農園芸振興は喫緊の課題です。また、新名神高速道路「箕面とどろみ IC」が供用開始されたことにより開発圧力が高まっていることから、乱開発の防止を図り、植木園芸産業の振興に努めつつ、地域の活性化策を踏まえ、地元住民との合意形成、自然環境・景観や農業との調和に配慮した土地利用の検討が求められています。

なお、昨今の新型コロナウイルスの感染拡大の影響やテレワークの進展等から、働き方や住む場所の選択肢は広がりを見せており、様々なニーズ、変化へ柔軟に対応できるまちづくりの必要性が高まっていますが、本格的な人口減少・超高齢社会を迎える中、コンパクトシティの推進等の重要性は変わるものではなく、市街化区域での土地利用の高度化や低未利用地の有効活用等を図っていくことが引き続き重要であると言えます。

これらのことから、市街化を抑制すべき区域という基本理念を堅持しつつ、乱開発の防止や自然環境・景観との調和を図りながら、市街化調整区域内の既存集落の住環境や景観、地場産業の保全等に向けて、本市の市街化調整区域のあり方や今後の土地利用の方向性を明らかにし、計画的な施策の展開と土地利用の誘導・保全等を図るため、市街化調整区域まちづくり基本方針（以下「基本方針」という。）を策定します。

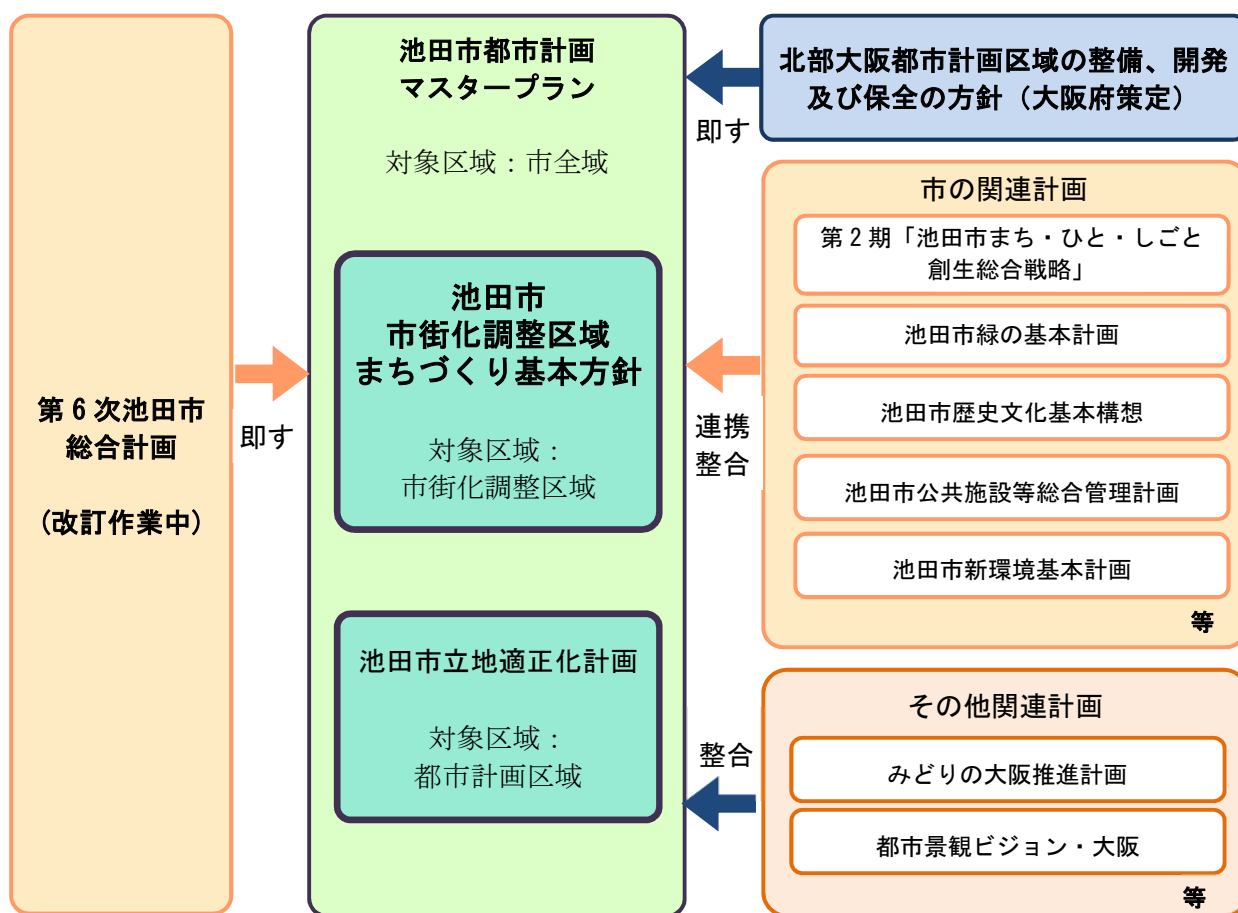
## 2 基本方針の対象区域、位置づけ

本基本方針の対象区域は、市街化調整区域全域とします。

また、本基本方針は、都市計画法第 18 条の 2 に定める市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）の一部に位置づけます。

都市計画マスタープランの市街化調整区域編として、本市市街化調整区域における土地利用のあり方等を社会経済情勢の変化等を考慮し先行的に検討するもので、本基本方針の内容については、今後改訂を予定している都市計画マスタープランに反映させます。

図 01-池田市市街化調整区域まちづくり基本方針における主な上位・関連計画等との関係



## 3 基本方針の計画期間

本基本方針の計画期間は、改訂予定の次期都市計画マスタープランの計画期間の目標年次にあわせ、2032（令和 14）年度までとします。

なお、本基本方針は、社会経済状況の変化、各種計画の進捗などにより見直しが必要となった場合には、都市計画マスタープランとあわせ見直しを行います。

## 第2章 市街化調整区域の現況

### 1 市域全域の現況整理

#### ①地形特性

本市は、大阪府の北西部に位置し、大阪都心部から北に約 16 kmの距離にあります。東側は箕面市、南東側は豊中市、西側は兵庫県川西市、南西側は兵庫県伊丹市に接しています。市域北部には、標高 300~400m程度の五月山が位置し、市内には猪名川、余野川、箕面川などの河川が流れています。

地形は、河川の堆積作用によって形成された段丘地形になっており、五月山山系以南はほとんどが市街化されていますが、北部の細河地区には植木畑などの農地が維持されています。

概要	
市域面積	22.14 平方キロメートル
人口集中地区(DID)	9.78 平方キロメートル
都市計画区域	市街化区域：10.88 平方キロメートル
	市街化調整区域：11.26 平方キロメートル
海拔	(最高) 483.9メートル (最低) 14.4メートル
北緯	(最南) 34度47分 (最北) 34度52分
東経	(最西) 135度25分 (最東) 135度27分
広ぼう	(東西) 3.82キロメートル (南北) 10.28キロメートル

図 O2-池田市位置図



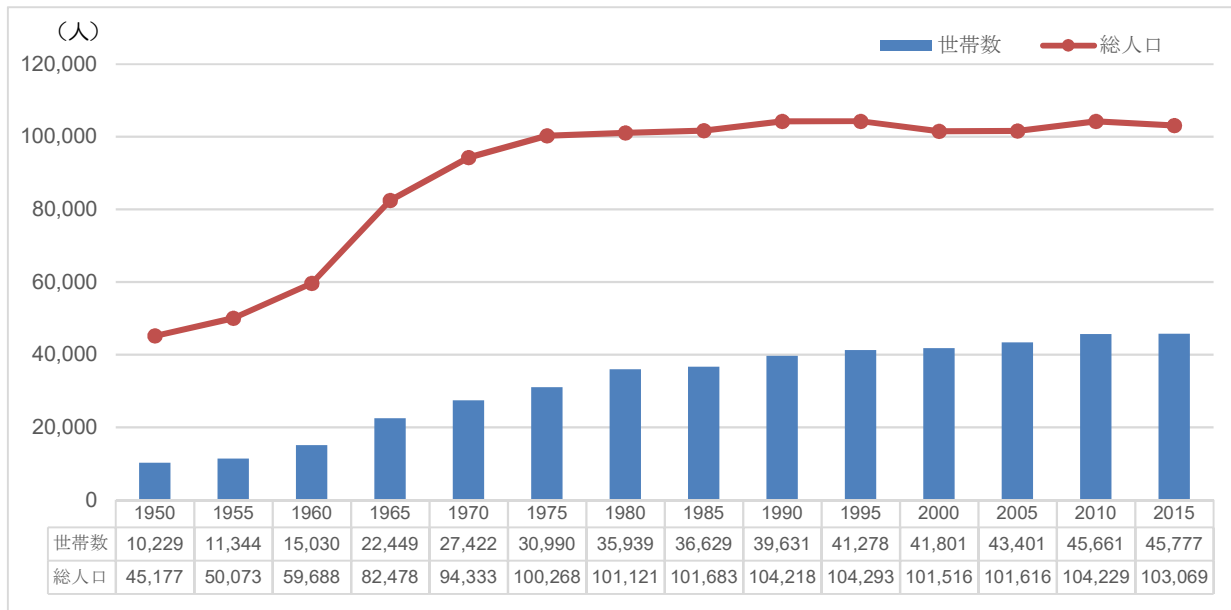
## ②人口・世帯数等

### ・総人口と将来推計

本市の総人口は、1975（昭和50）年に10万人を突破して以来、現在に至るまで10万人余りで推移しています。しかし、2010（平成22）年以降は減少期に入り、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計では、2045（令和27）年には約88,500人まで減少すると見込まれており、中長期的には人口減少は避けられないと考えられます。

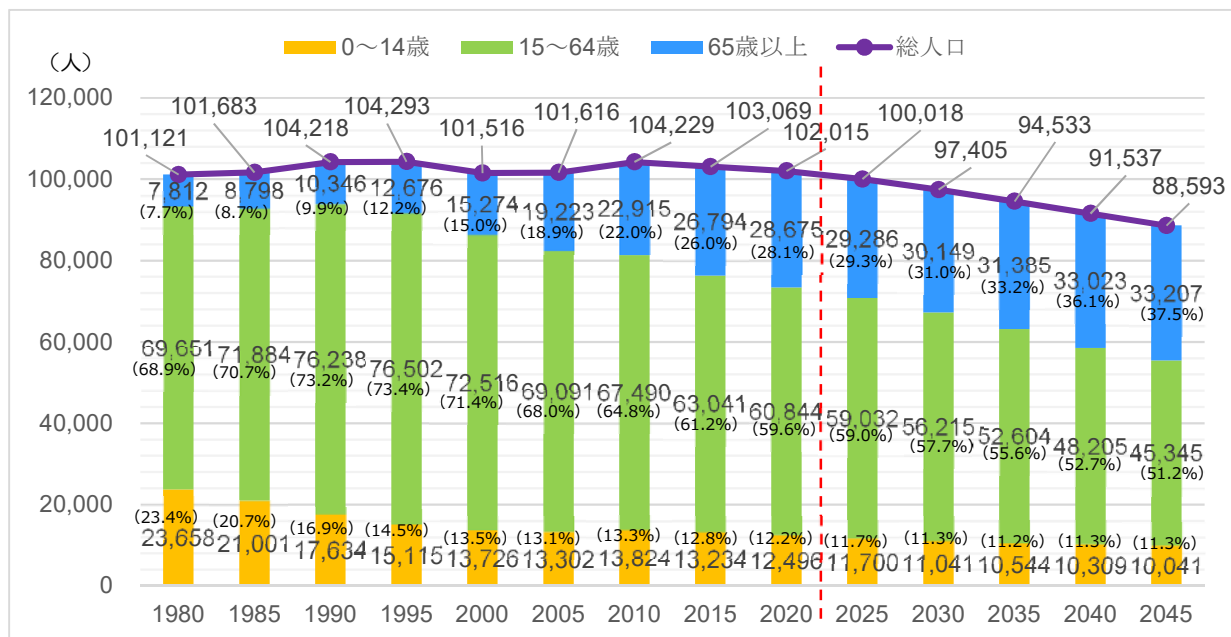
年齢別人口では、2015（平成27）年と2045（令和27）年を比較すると、老年人口（65歳以上）は約2割増加し37.5%に、生産年齢人口（15～64歳）は約3割減少し51.2%に、そして年少人口（0～14歳）は約2割減少し11.3%になると見込まれます。

図03-国勢調査による総人口と世帯数の推移



出典：国勢調査

図04-総人口の推移と将来推計



出典：国勢調査及び日本の地域別将来人口（2018（平成30）年社人研推計）

③規制状況

・都市計画法に基づく区域指定

本市は、北部の五月山山麓山間地域と細河地域の農村地域が市街化調整区域、南部の市街地が市街化区域に指定されています。

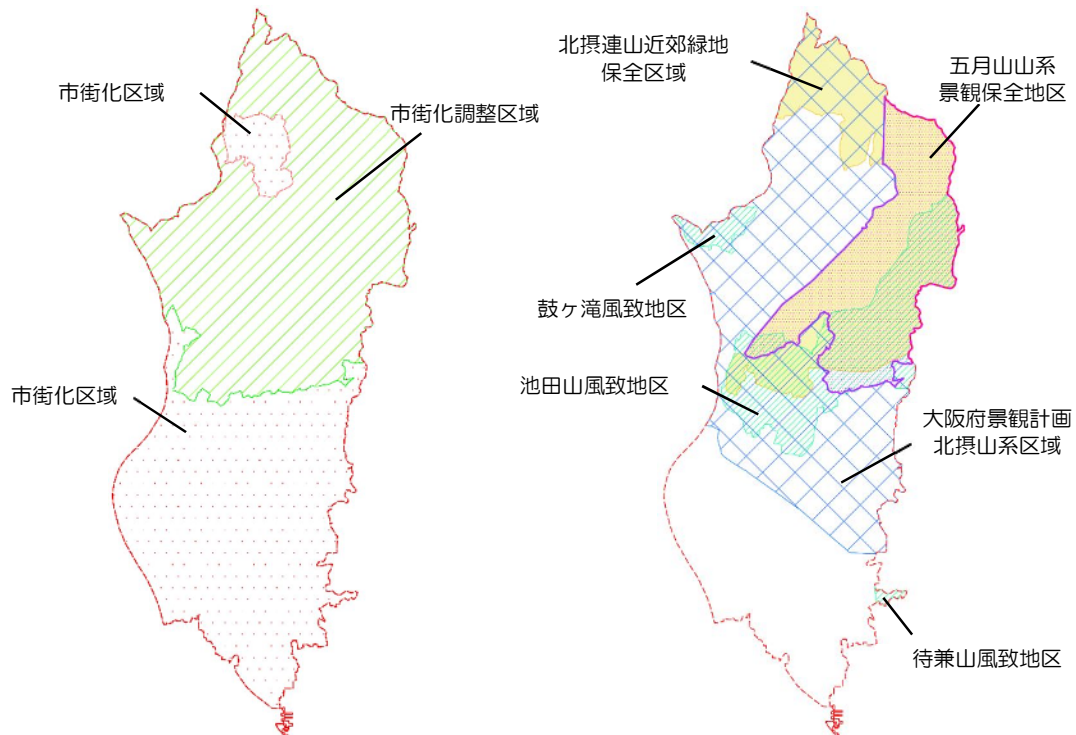
・地域制緑地

地域制緑地とは、自然環境の保全や緑地機能の確保等を図るため、緑地における開発行為に対して許可等が必要な地域です。本市では、近郊緑地保全区域と風致地区が指定されています。

また、五月山山系・山麓の景観を保全するため、「五月山景観保全条例」により景観保全地区を指定しているほか、大阪府景観計画では、北摂山系区域として、山間部における農地・集落が山並みと一体となった田園風景を意識した景観づくり等を行うエリアに定めています。

このほかにも、五月山山麓・山間部の緑地を保全するために、「五月山山麓・山間緑地の保全に関する要綱」を1994（平成6）年より実施しており、建築物その他工作物の新設、改築を行う場合等に市へ届出が必要となります。土地所有者は、土地の利用に著しい支障を来す場合等、市へ土地の買取りや寄附を申し出ることができ、市ではこれまでに17.4haを買取っています。

図 O5-規制状況図 令和2年度末時点



区分		区域、面積等
市街化区域		1,088ha
市街化調整区域		1,126ha

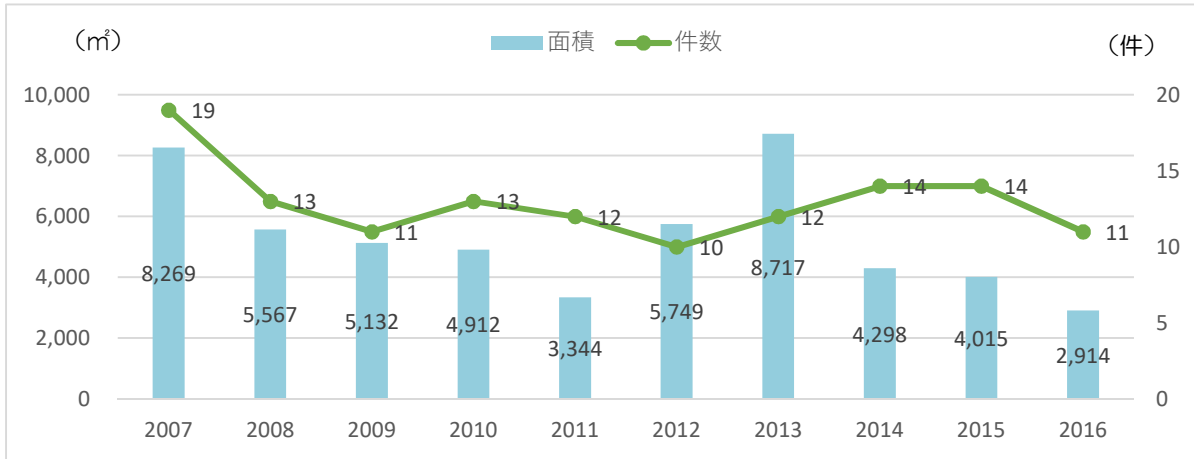
区分		区域、面積等(重複含む)
近郊緑地保全区域		北摂連山（五月山山系） 693ha
風致地区		鼓ヶ滝風致地区 31.00ha 池田山風致地区 396.86ha 待兼山風致地区 6.32ha
景観保全地区 (市条例)		五月山山系 494ha
北摂山系区域 (大阪府景観計画)		(参考：約1,123ha)

④農地状況

・農地の動向

農地転用状況から、農地の減少傾向がみられます。件数や面積については、年度によって変動はあるものの毎年10件前後で推移しており、農地が市域で減少していることが分かります。農地転用の場所について、特定の地域への極端な偏りは確認されていません。

図 06-農地転用の件数と面積の推移



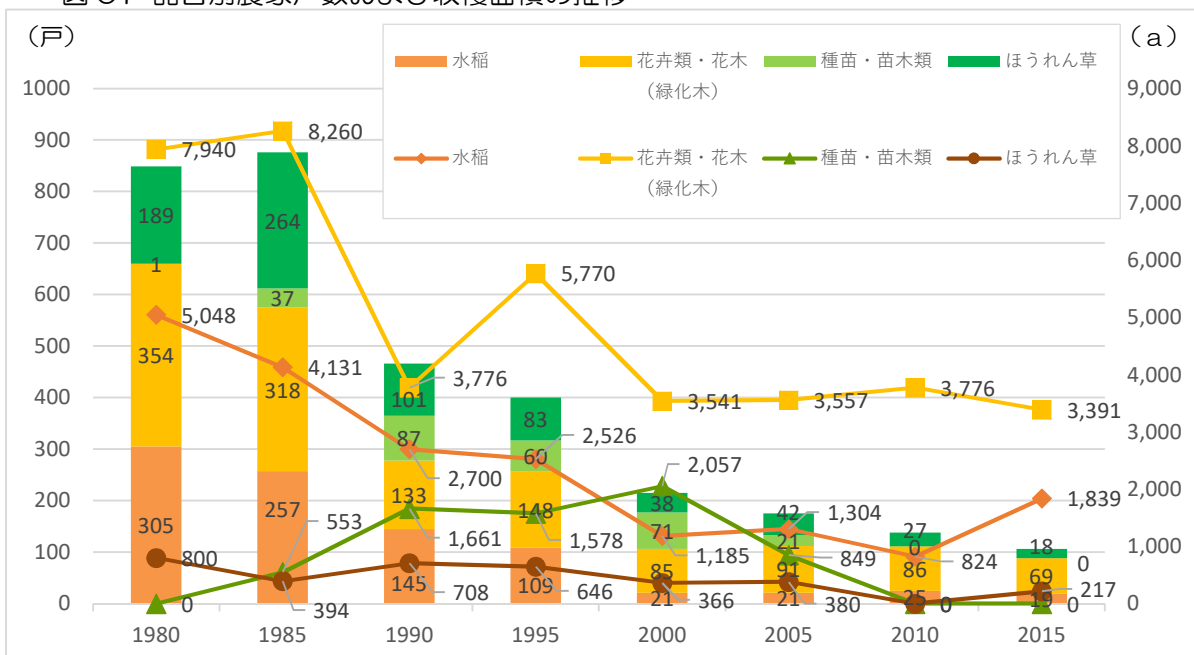
出典：農地法第4号許可・届出整理簿

・農家戸数・収穫面積の推移

本市では、1980（昭和55）年以降、農家戸数、収穫面積ともに、花卉類・花木が最も多くなっています。花卉類・花木の農家戸数、農産物収穫面積の推移をみると、1980（昭和55）年には7,940a、354戸ありましたが、2000（平成12）年には3,541a、85戸に減少しています。その後、2015（平成27）年にかけても緩やかに減少傾向となっています。

種苗・苗木類の農家戸数、農産物収穫面積の推移をみると、1980（昭和55）年から2000（平成12）年までにかけて増加し、その後は減少傾向となっています。なお、2010（平成22）年、2015（平成27）年の種苗・苗木類の農家戸数・収穫面積は公表されていません。

図 07-品目別農家戸数および収穫面積の推移



出典：池田市統計書



## 2 市街化調整区域内の現況整理

### ①細河地域内の人口、高齢化率

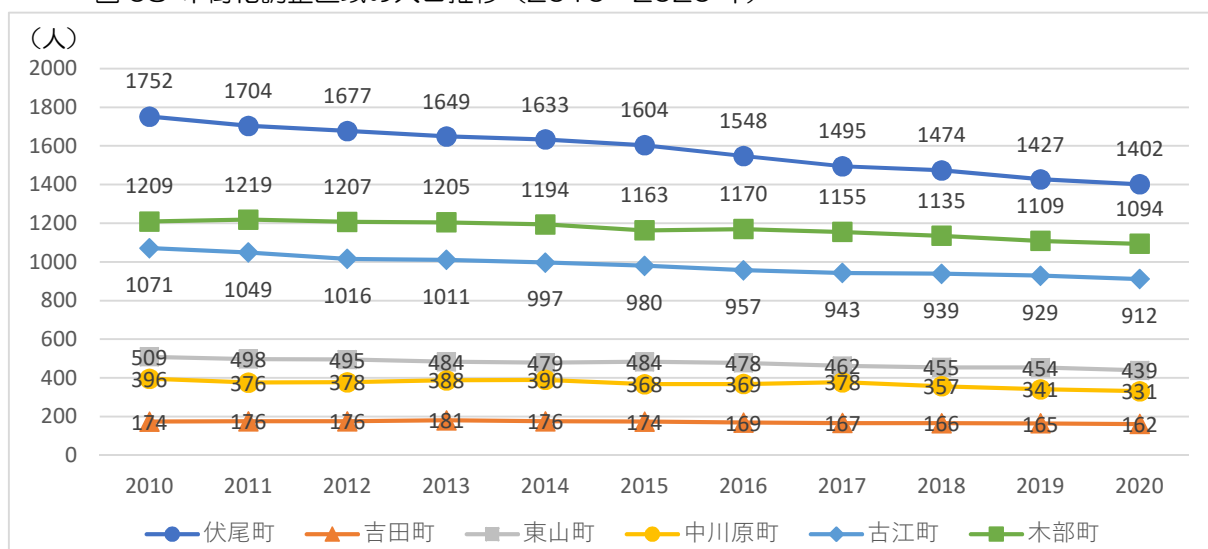
#### ・人口

市街化調整区域の人口構成でみると、伏尾町が最も人口が多く、次いで木部町（一部市街化区域を含む）、古江町、東山町、中川原町、吉田町の順になっています。市街化調整区域内の人口構成では2010（平成22）年以降変化はありません。

2010（平成22）年から2020（令和2）年までの人口推移をみると、伏尾町、木部町、古江町はともに減少傾向が続いており、伏尾町では2010（平成22）年から2020（令和2）年までの間に約350人減少しています。一方、東山町、中川原町、吉田町については、人口は少ないもののほぼ横ばいの傾向が続いています。世帯数の推移をみると、いずれも大きな変化はありませんが、木部町はやや増加傾向にあります。

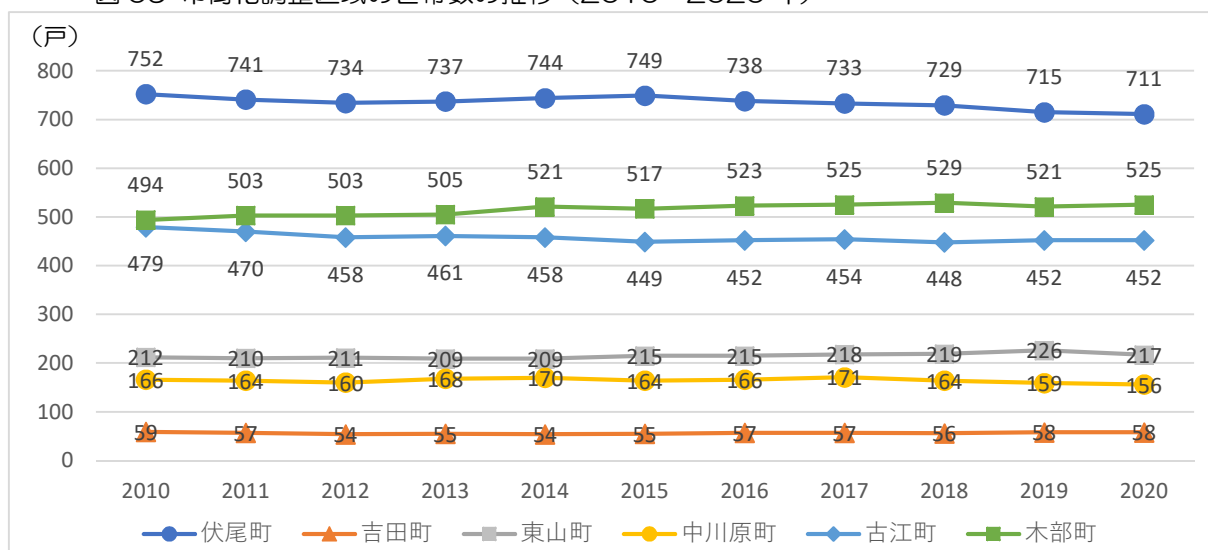
市街化調整区域全体としての人口は減少傾向にあり、世帯数はほぼ横ばいの傾向であることから、一世帯あたり人口が減少していると考えられます。

図08-市街化調整区域の人口推移（2010～2020年）



出典：住民基本台帳

図09-市街化調整区域の世帯数の推移（2010～2020年）



（注）木部町については、市街化区域の人口を含む。

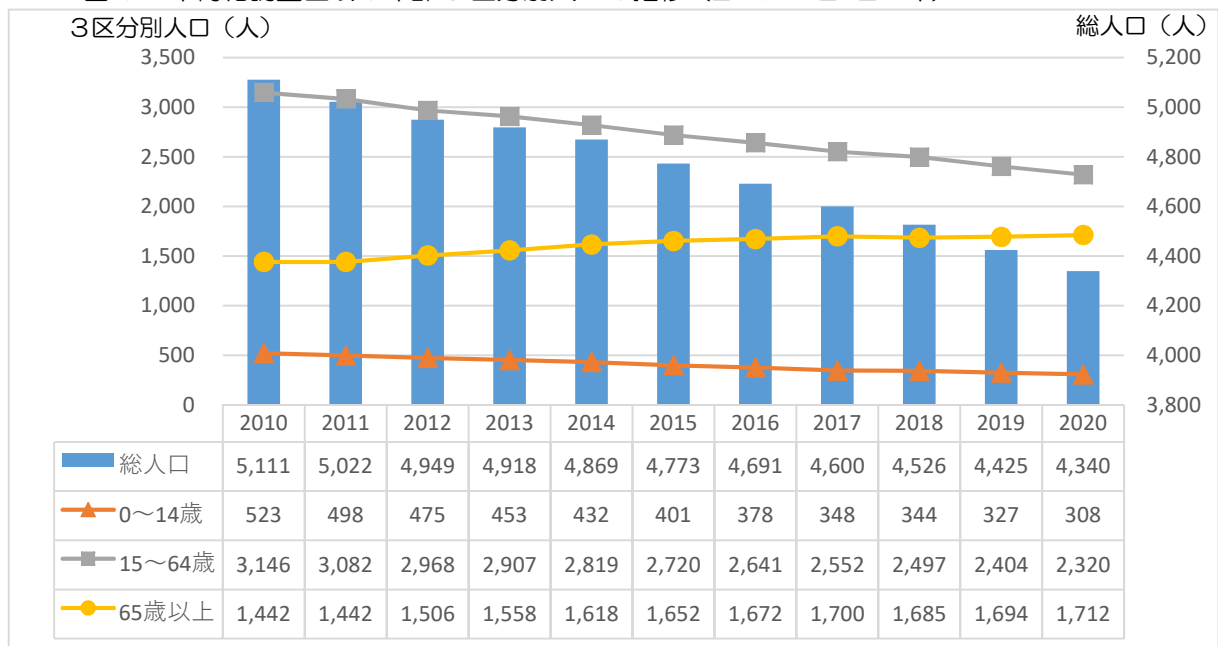
出典：住民基本台帳

・年齢3区分別人口

2010（平成22）年から2020（令和2）年までの市街化調整区域の年齢3区分人口の推移について、0～14歳の人口（年少人口）と15～64歳の人口（生産年齢人口）は減少傾向にあります。一方で、65歳以上の人口（老年人口）は増加傾向にあり、少子高齢化が進行していると考えられます。

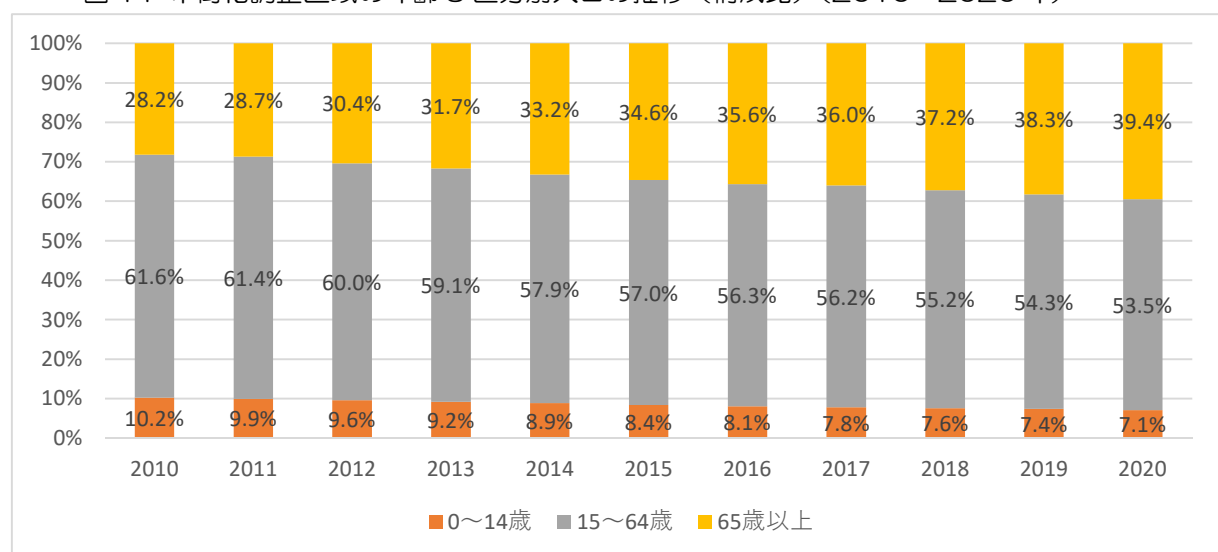
また、高齢化率（総人口に対する老年人口の割合）を見ると、2010（平成22）年では28.2%で、その後増加傾向が続いており、2020（令和2）年では39.4%まで増加しています。一方で、年少人口と生産年齢人口はともに減少傾向にあり、地域活動やコミュニティの担い手である世代の人口は減少していることは、今後のコミュニティを維持していくうえで課題です。

図10-市街化調整区域の年齢3区分別人口の推移（2010～2020年）



出典：住民基本台帳

図11-市街化調整区域の年齢3区分別人口の推移（構成比）（2010～2020年）



（注）木部町については、市街化区域の人口を含む。

出典：住民基本台帳



## ②土地利用、建物用途別現況

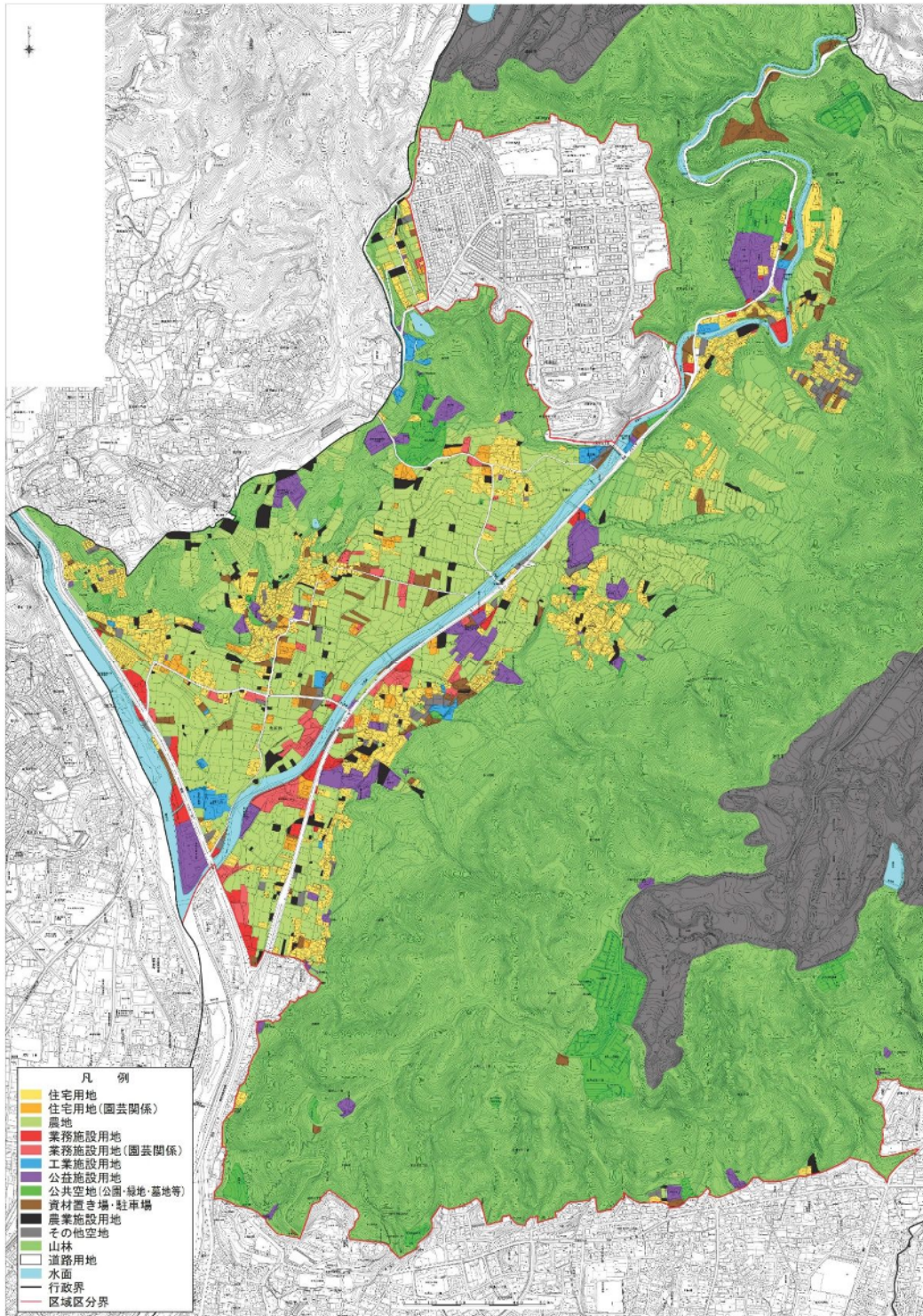
### ・土地利用現況

大部分が農地として利用され、その周辺に住宅用地があり集落を形成しています。

また、国道沿道は業務施設用地や園芸関係の施設用地として利用されています。

農地内には資材置場・駐車場が点在しており、農地として利用されなくなった土地が転用されていると推測され、田園環境、景観を保全するうえで重要な課題です。

図 12-土地利用現況図（2020（令和2）年7月時点）

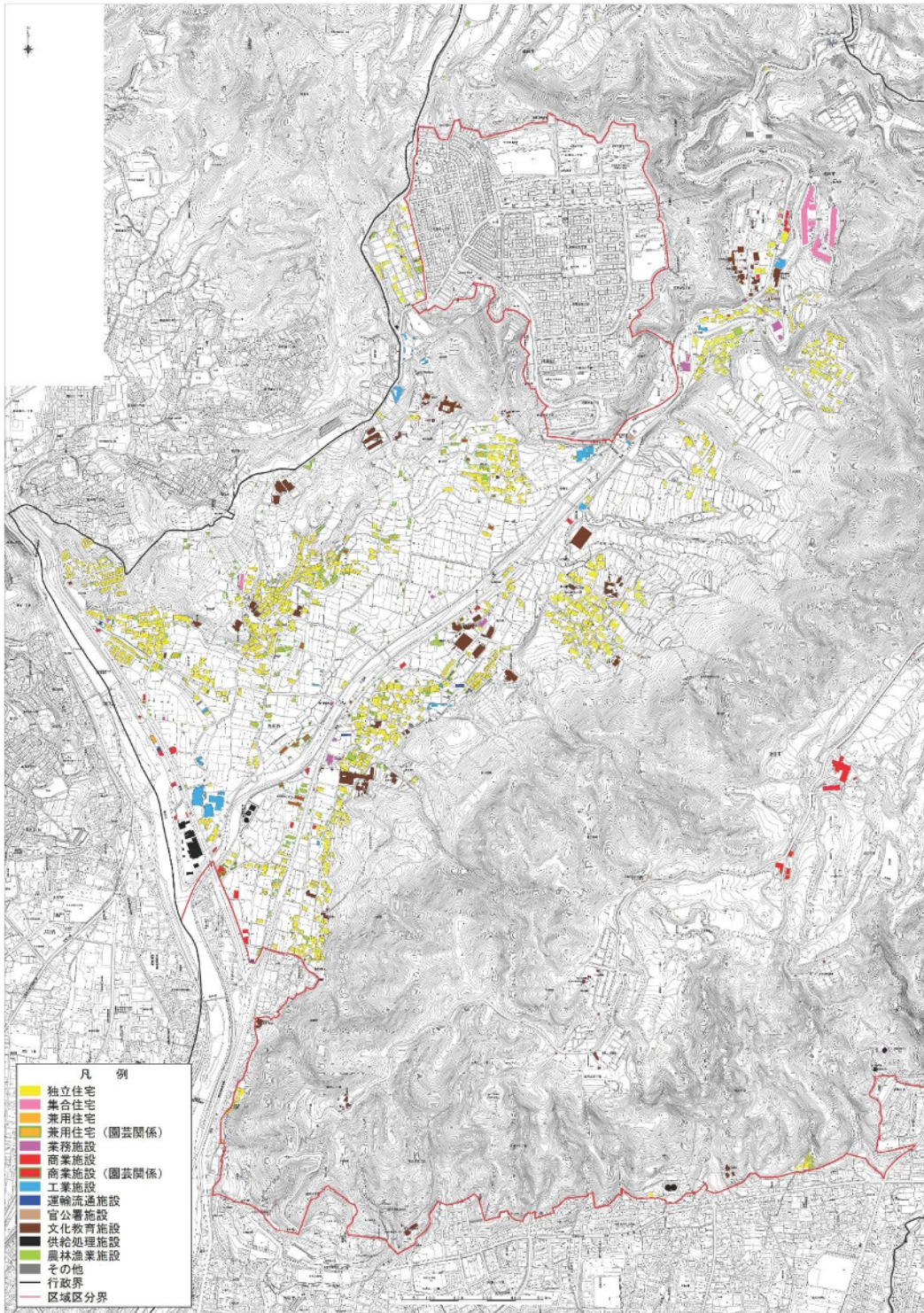




・建物用途別現況

主に単独住宅が立地し、一団の集落を複数形成しています。農地の周辺には兼業住宅（園芸関係）が点在し、国道沿道には商業施設や園芸関係の施設、業務施設が立地していますが、地域全体の拠点となる建物はありません。

図 13-建物用途別現況図（2020（令和2）年7月時点）





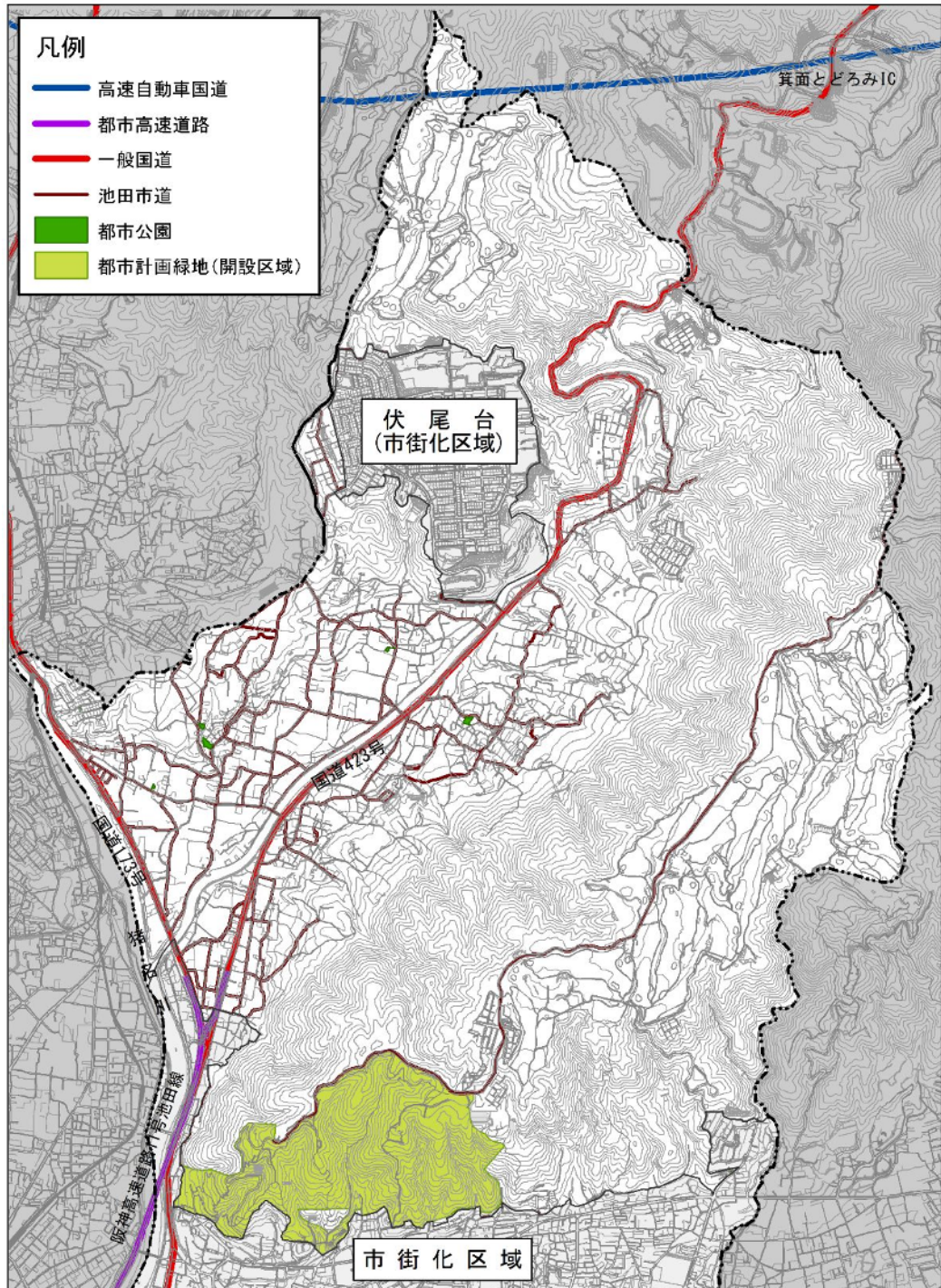
③インフラ、公共施設等、公共交通状況

・道路、公園等

阪神高速道路 11 号池田線は猪名川に沿って通っており、池田木部第二出入口は一般国道 173 号に接続し、兵庫県川西市に繋がっています。池田木部第一出入口は一般国道 423 号に接続し、余野川左岸に沿って北上すると、新名神高速道路箕面とどろみ IC にアクセスすることができます。

細河地域内では都市公園を6か所開設しており、五月山山麓の南側は五月山緑地（都市計画緑地）として、五月山ドライブウェイ、ハイキングコース、展望台等の整備を行っています。

図 14-道路現況及び都市公園、都市計画緑地の位置図



出典：池田市統合型 GIS

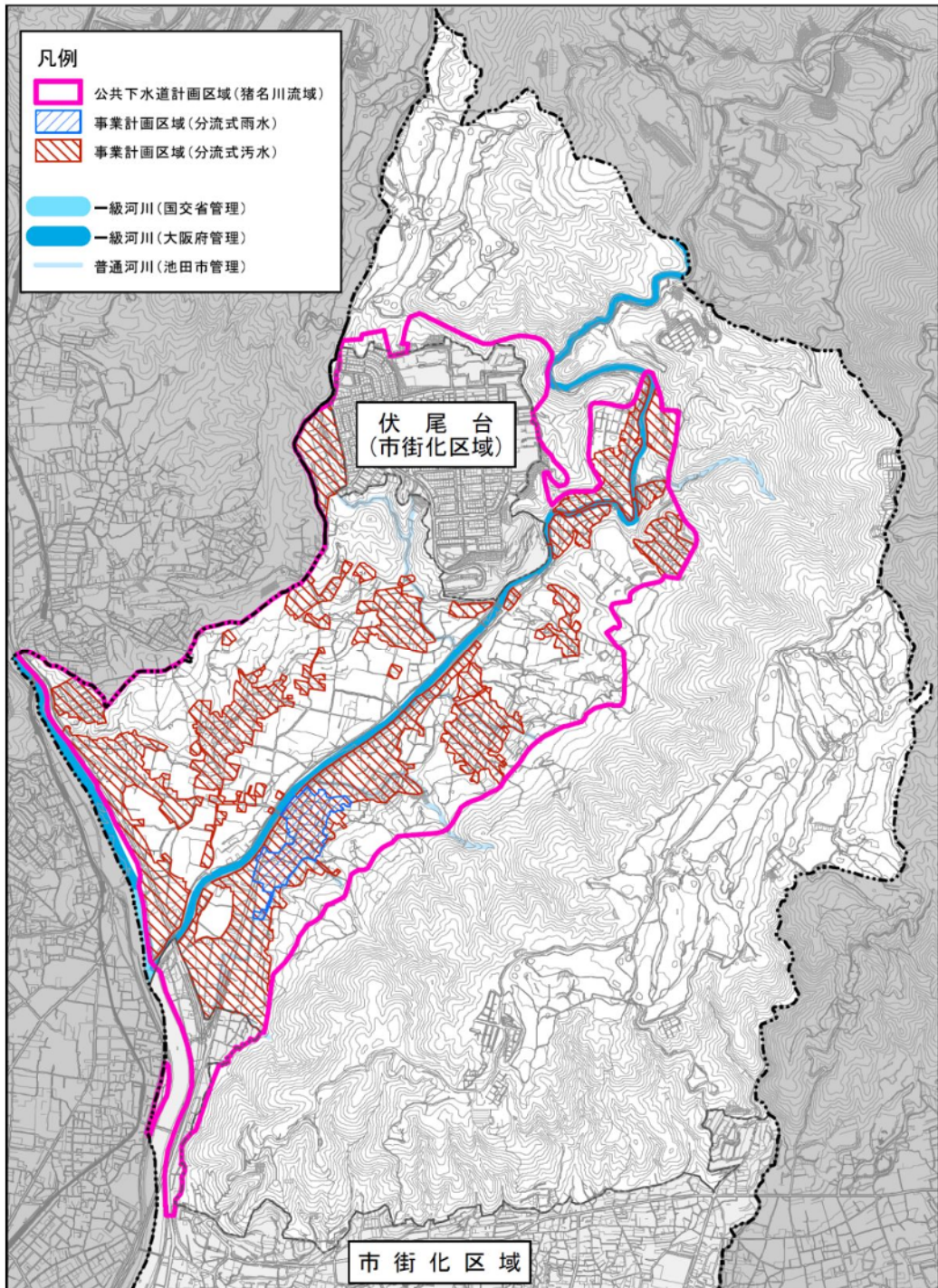


・公共下水（汚水・雨水）及び河川

細河地域では、猪名川流域下水道原田終末処理場において、1976（昭和5）年より下水道法認可を受け、猪名川流域関連公共下水道（特定環境保全公共下水道）として、環境整備を進めています。

主要な河川としては、地域の西側の兵庫県との府県境を流れる猪名川（一級河川）と、北東から南西にかけて、地域の中央部を流れる余野川（一級河川）があり、余野川の一部の河川敷では市民等によりレクリエーションの場としての利用も見られます。

図 15-公共下水（汚水・雨水）及び河川の位置図



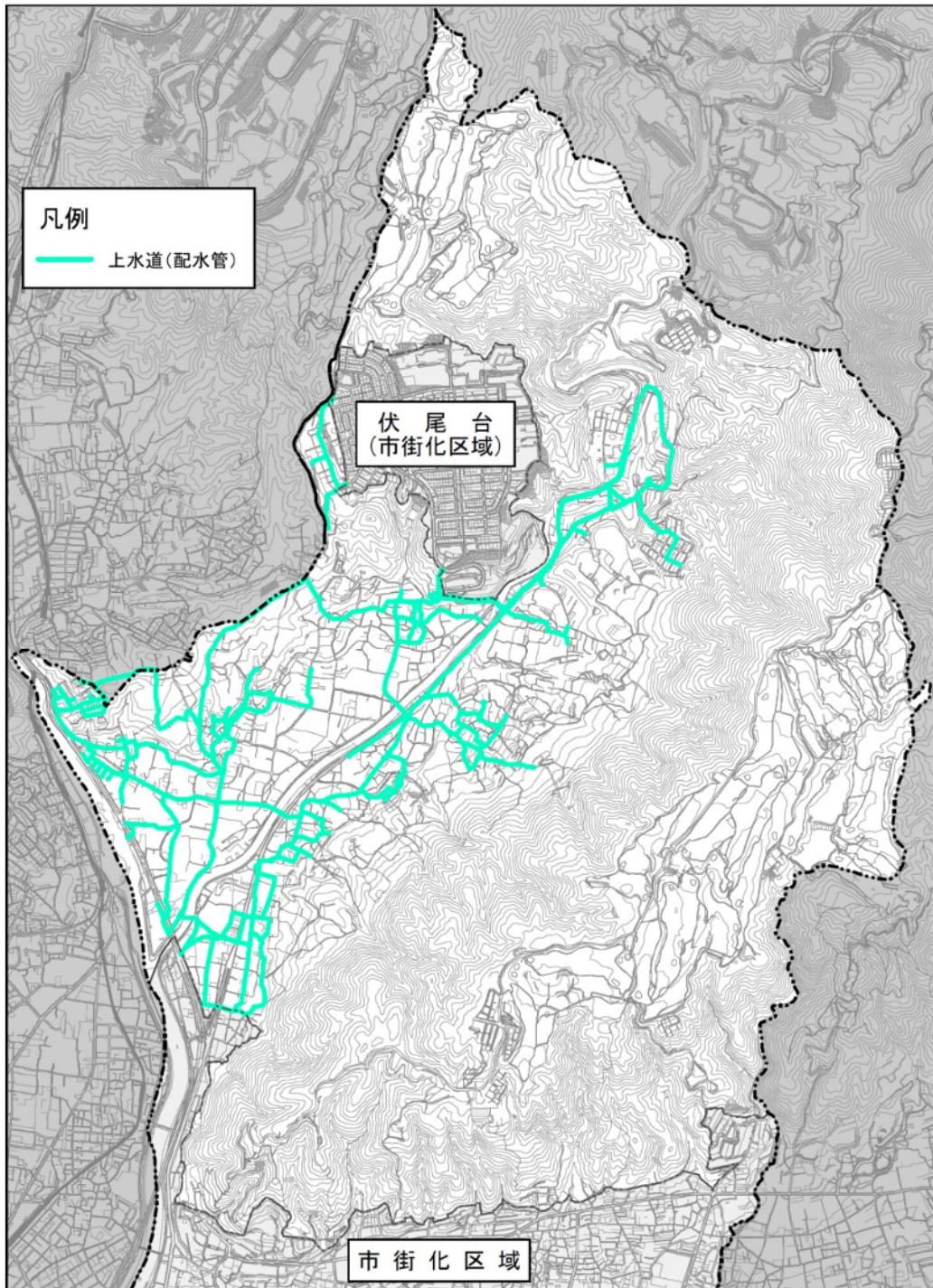
出典：池田市統合型 GIS



・上水道（配水管）

細河地域内では、概ね上水道の整備は完了しており、既存集落や既成住宅地への水道の供給はほぼ成されています。

図 16-上水道（配水管）の位置図



出典：池田市統合型 GIS

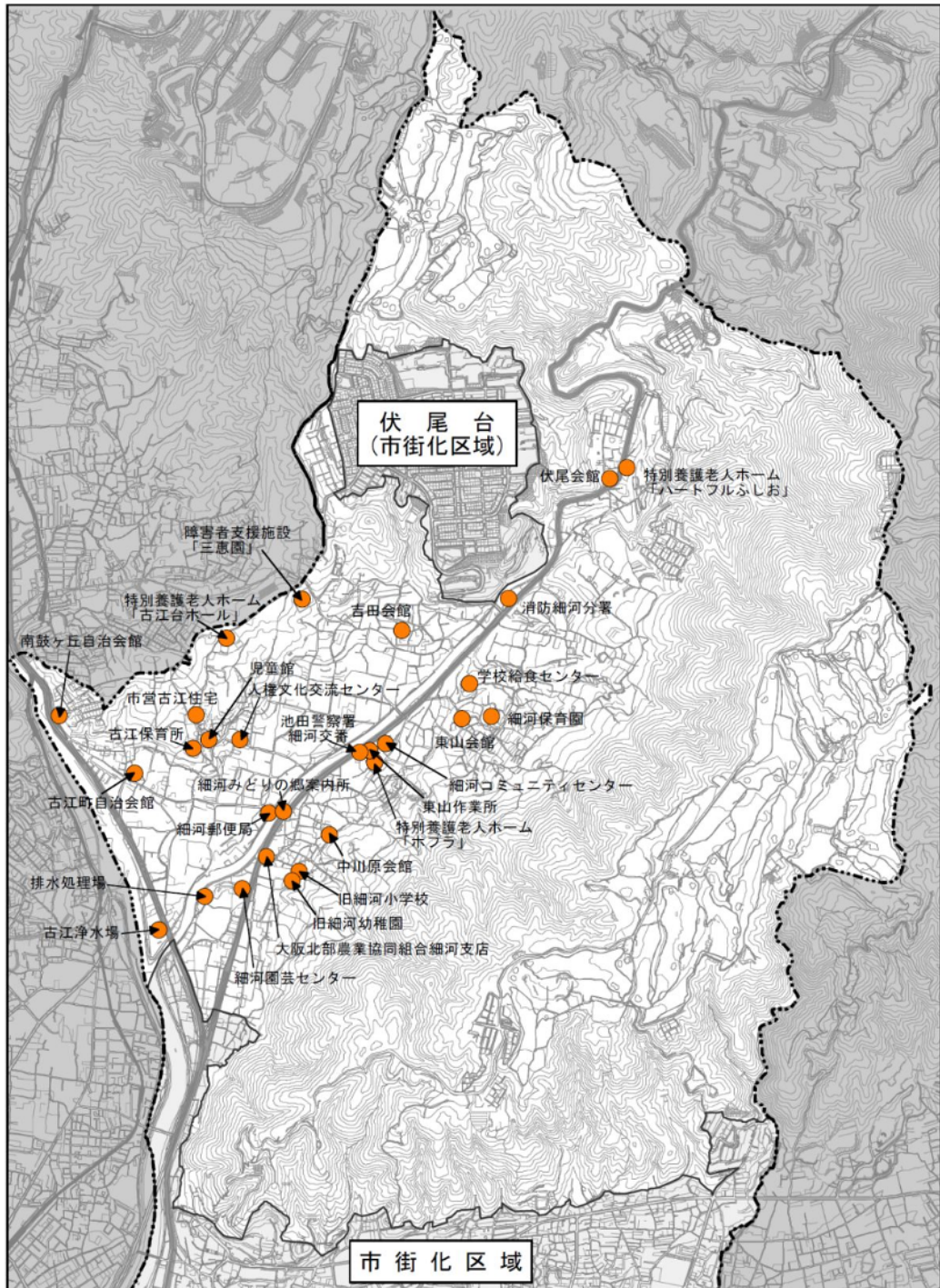


・公共施設等

各集落には集会所となる会館・自治会館が設置されています。細河小学校は、伏尾台（市街化区域）内の小学校及び中学校と統廃合され、廃校となっています。

現在、旧細河小学校や旧細河幼稚園については、地域防災拠点として防災倉庫の設置や、地域住民の活動の場として利用されていますが、跡地の更なる利活用が課題となっており、阪神高速道路に近く幹線道路沿道に立地しているため交通利便性が良いことから、立地特性をいかした地域活性化に寄与する活用方法を検討する必要があります。

図 17-公共施設等の位置図



出典：池田市統合型 GIS



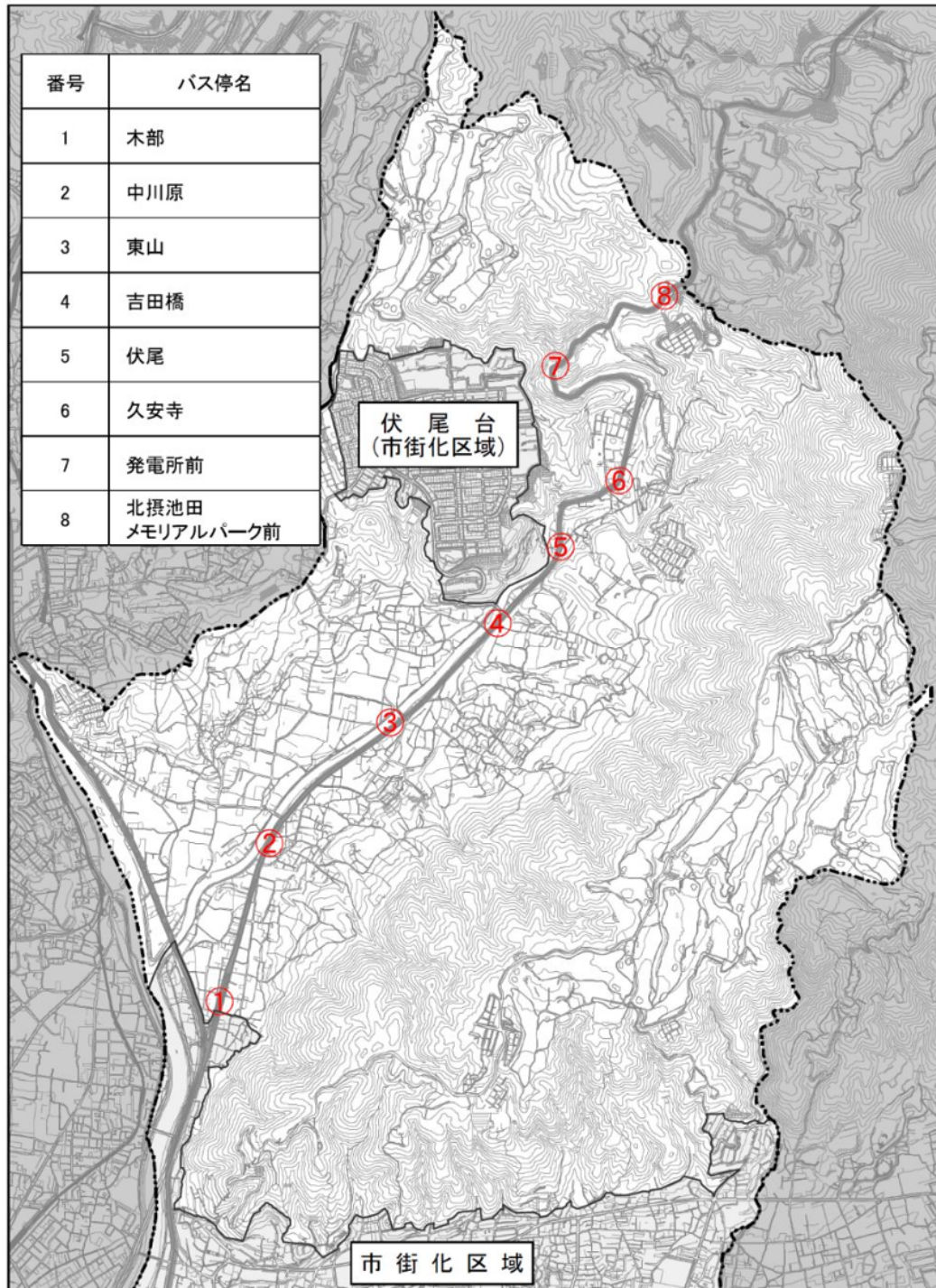
・公共交通（阪急バス）

本市では阪急バスが路線バスを運行しており、市街化調整区域内では国道 423 号沿道に 8 カ所バス停が設置されています。

運行路線は東能勢線と北大阪ネオポリス線の 2 路線で、東能勢線は主に阪急池田駅から伏尾台の間を運行し、市街化調整区域内と阪急池田駅とを結んでいます。北大阪ネオポリス線は、久安寺を通過し、豊能町の余野・牧方面へと繋がっています。

市街化調整区域内には路線バス以外に公共交通がないことから、路線バスは市街化調整区域と本市の市街地や周辺地域をつなぐ重要な交通網になっています。

図 18-バス停（阪急バス）位置図



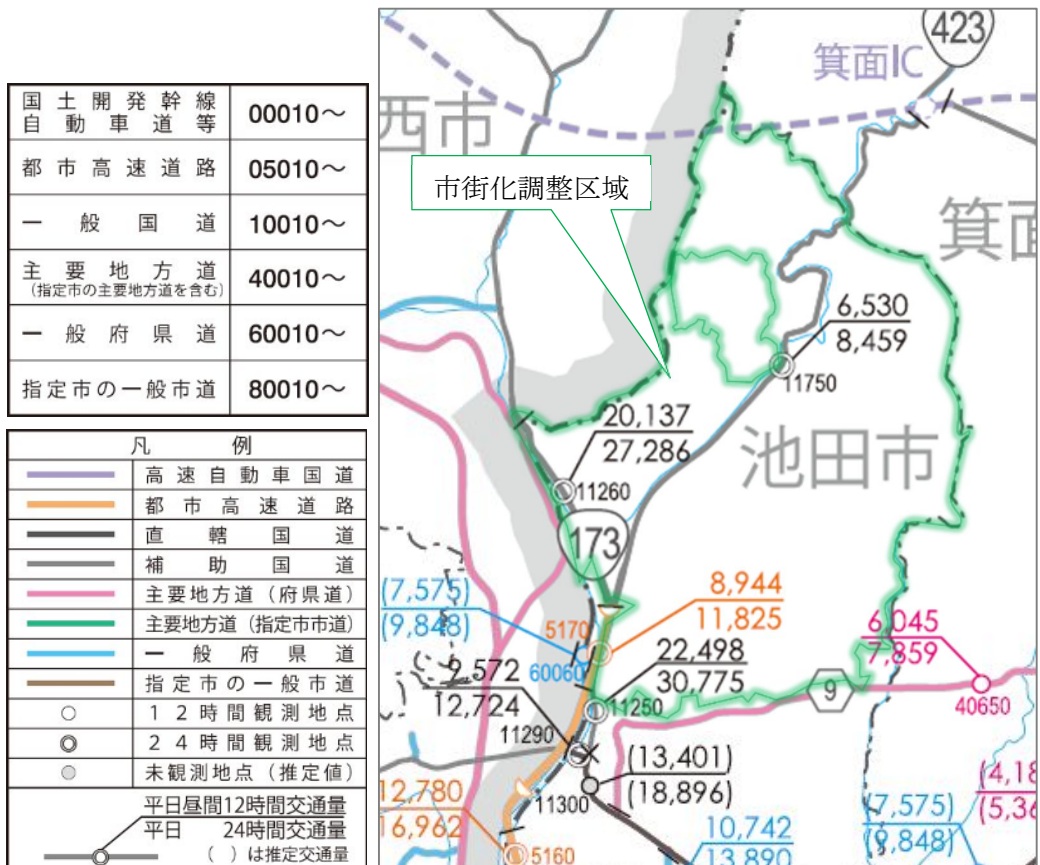
出典：阪急バス 運行系統図

・市街化調整区域内とその周辺の交通量（交通センサス）

2015（平成 27）年度の調査では、池田新町 3 の交通量が最も多く平日昼間 12 時間で 22,498 台、平日 24 時間で 30,775 台となっており、2010（平成 22）年度の調査よりも交通量が増加しています。一方でその他の市街化調整区域内とその周辺の観測地点では、2010（平成 22）年度の調査よりも交通量が減少しています。

図 19-市街化調整区域の交通量

調査単位 区間番号	観測地点名 (道路種別)	平日昼間 12 時間 自動車類交通量(台)		平日 24 時間 自動車類交通量(台)	
		2015 年度	2010 年度	2015 年度	2010 年度
11250	池田新町 3 (国道)	22,498	21,015	30,775	29,135
11260	池田市古江町 (国道)	20,137	21,246	27,286	29,039
11290	池田市西本町 (国道)	9,572	11,296	12,724	15,024
11750	池田市伏尾町 97 (国道)	6,530	7,292	8,459	9,269
5170	池田市木部町 (高速道路)	8,944	9,505	11,825	12,548
60060	絹延橋 (一般府道)	7,575	7,662	9,848	10,727



出典：近畿地方整備局 平成 27 年度全国道路・街路交通情勢交通量図（大阪府）



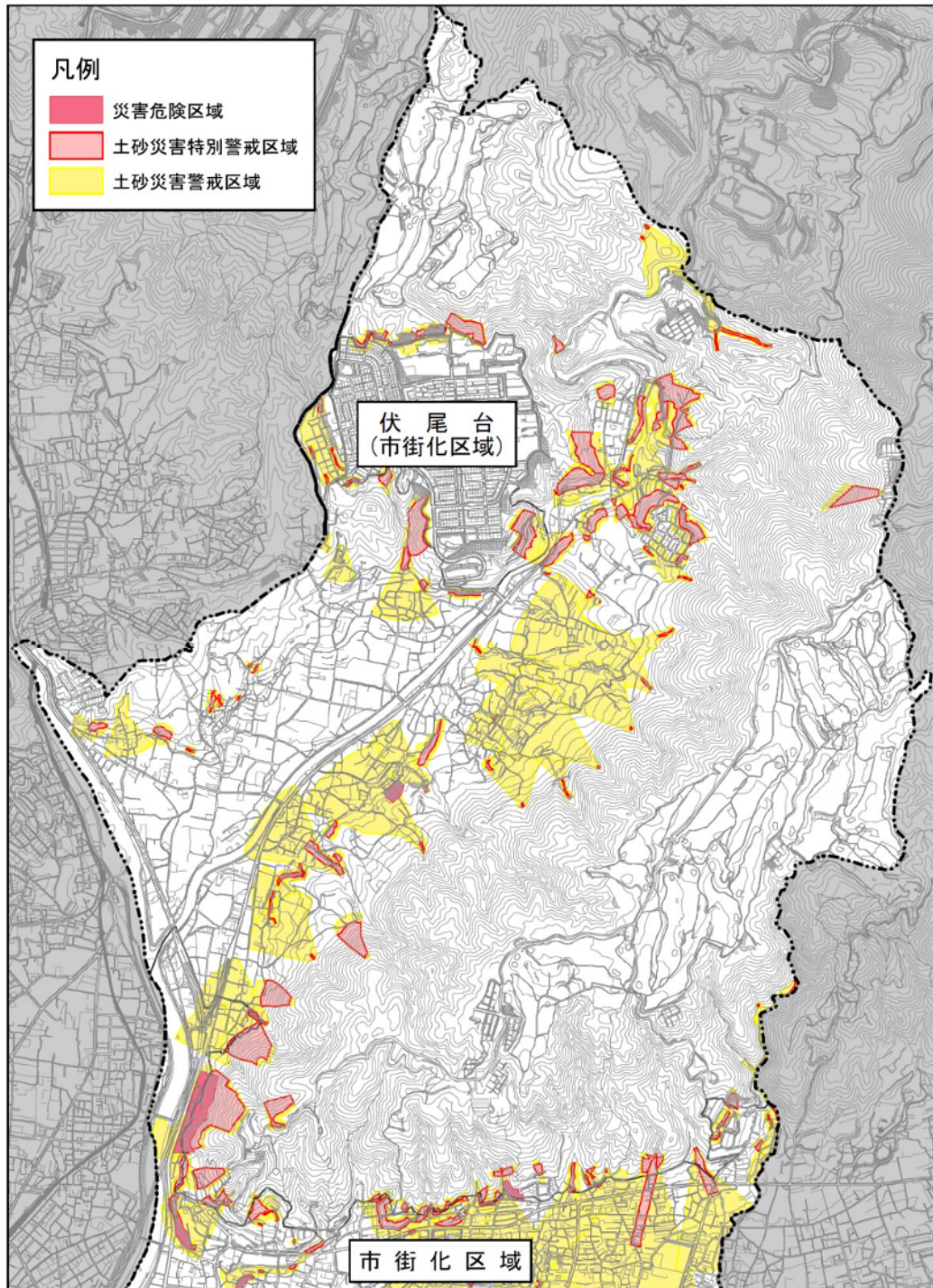
④ハザード状況（土砂災害、猪名川・余野川の洪水、内水氾濫、ため池）

・土砂災害

余野川左岸の木部町・中川原町・東山町・伏尾町について、五月山の山麓を中心に土砂災害特別警戒区域に指定されており、そこから扇状に広がるように土砂災害警戒区域が指定されています。

また、絹延橋周辺の市街化調整区域と市街化区域の境界付近については災害危険区域にも指定されています。

図 20-災害危険区域等の分布



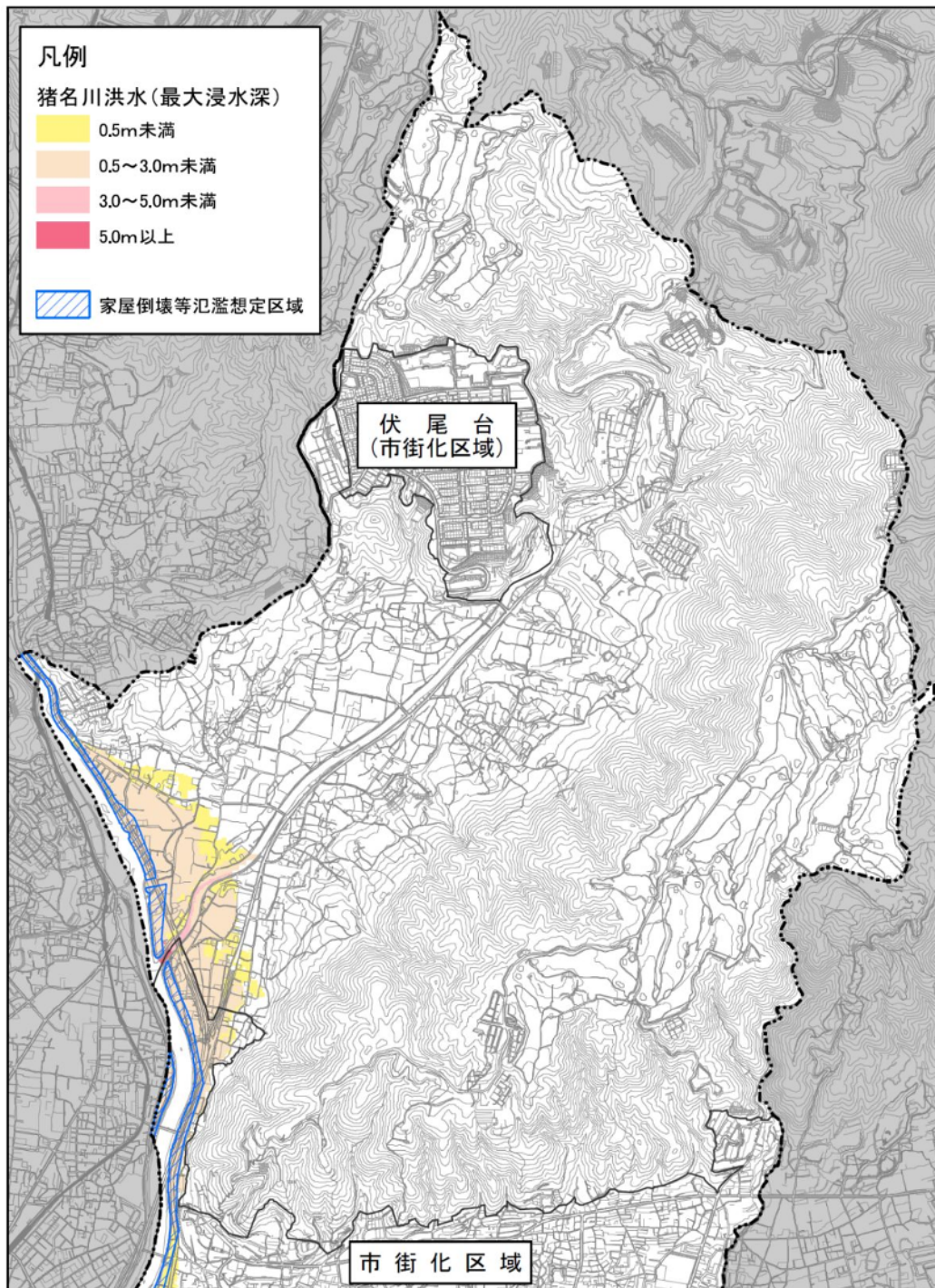
出典：池田市ハザードマップ



・猪名川洪水浸水想定（想定最大規模）

猪名川左岸については古江町と木部町の広い範囲で、0.5m未満もしくは0.5～3.0m未満の浸水が想定されています。また、猪名川と余野川の合流地点とその付近については、一部で3.0～5.0m未満または5.0m以上の浸水が想定されています。

図 21-洪水（猪名川）による想定浸水深



出典：国土交通省 猪名川水系猪名川・藻川洪水浸水想定区域区（2016年）  
大阪府 淀川水系猪名川下流ブロック洪水浸水想定区域図（2020年）

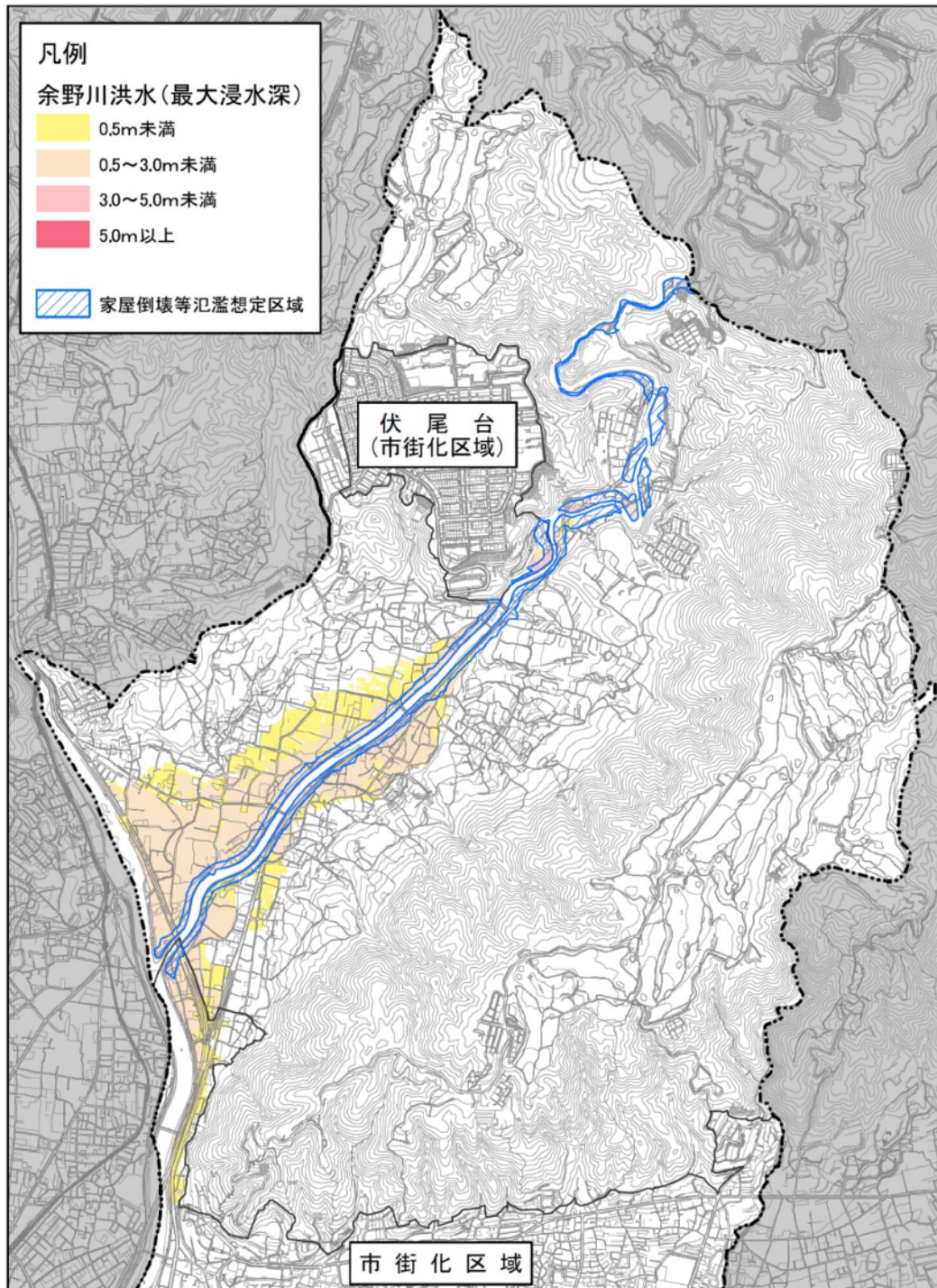


・余野川洪水浸水想定（想定最大規模）

猪名川左岸と余野川両岸の新吉田橋までの区間の広い範囲で余野川による、0.5m未満または0.5～3.0m未満の浸水が想定されています。猪名川と余野川に挟まれている古江町についてはほとんどが0.5～3.0m未満の浸水が想定されています。

また、余野川の両岸については河川に近接する区域が家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されており、池田細河郵便局や細河交番、消防細河分署等はこの区域に含まれています。

図 22-洪水（余野川）による想定浸水深



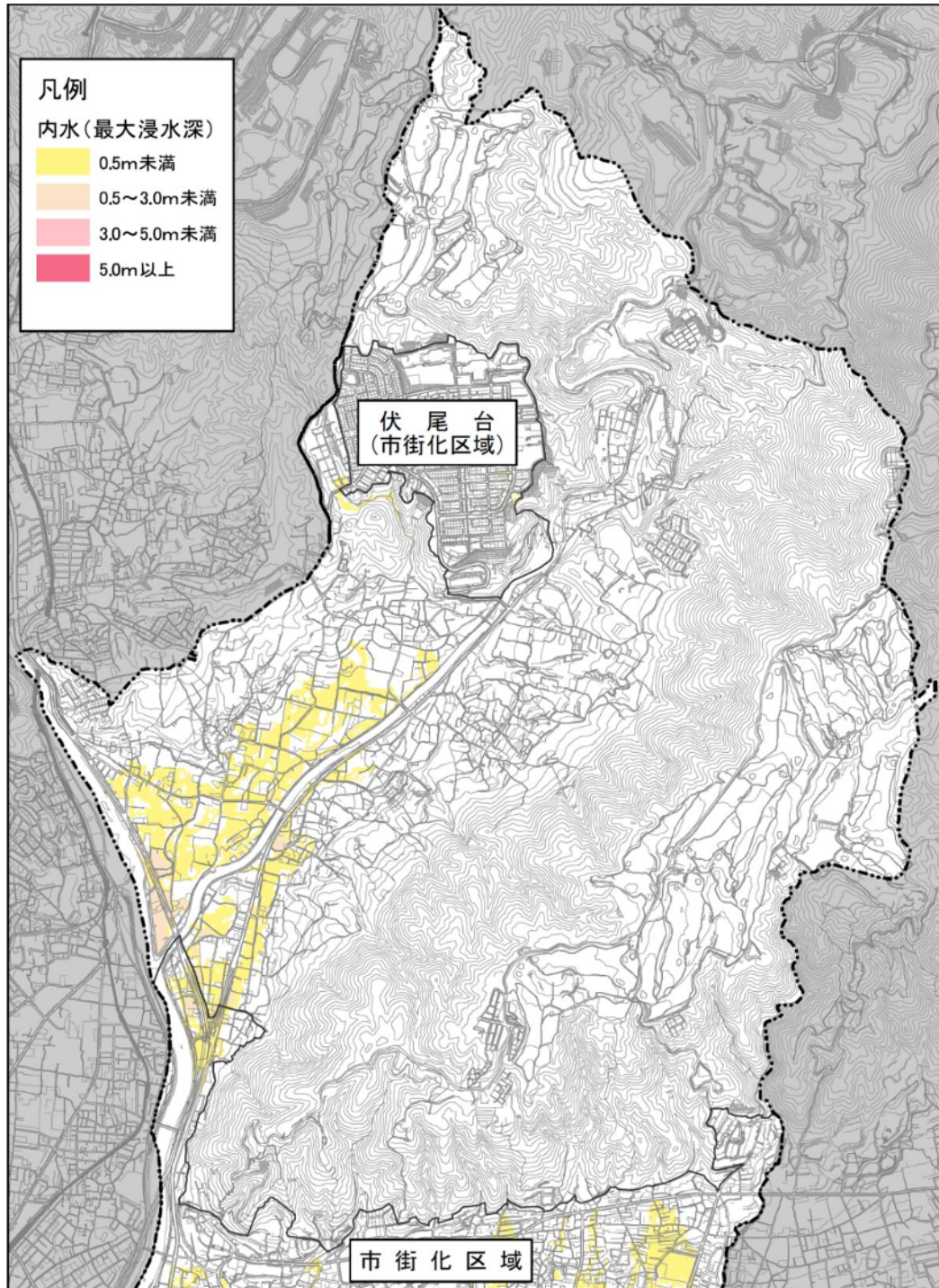
出典：大阪府 淀川水系猪名川下流ブロック洪水浸水想定区域図（2020年）



・内水氾濫想定（想定最大規模）

余野川右岸では古江町と吉田町、余野川左岸では木部町と中川原町の主に農地について0.5m未満の浸水が想定されています。猪名川左岸の古江浄水場周辺では、0.5～3.0m未満の浸水が想定されています。

図 23-大雨（1/1000 確率）による想定浸水深



出典：池田市ハザードマップ

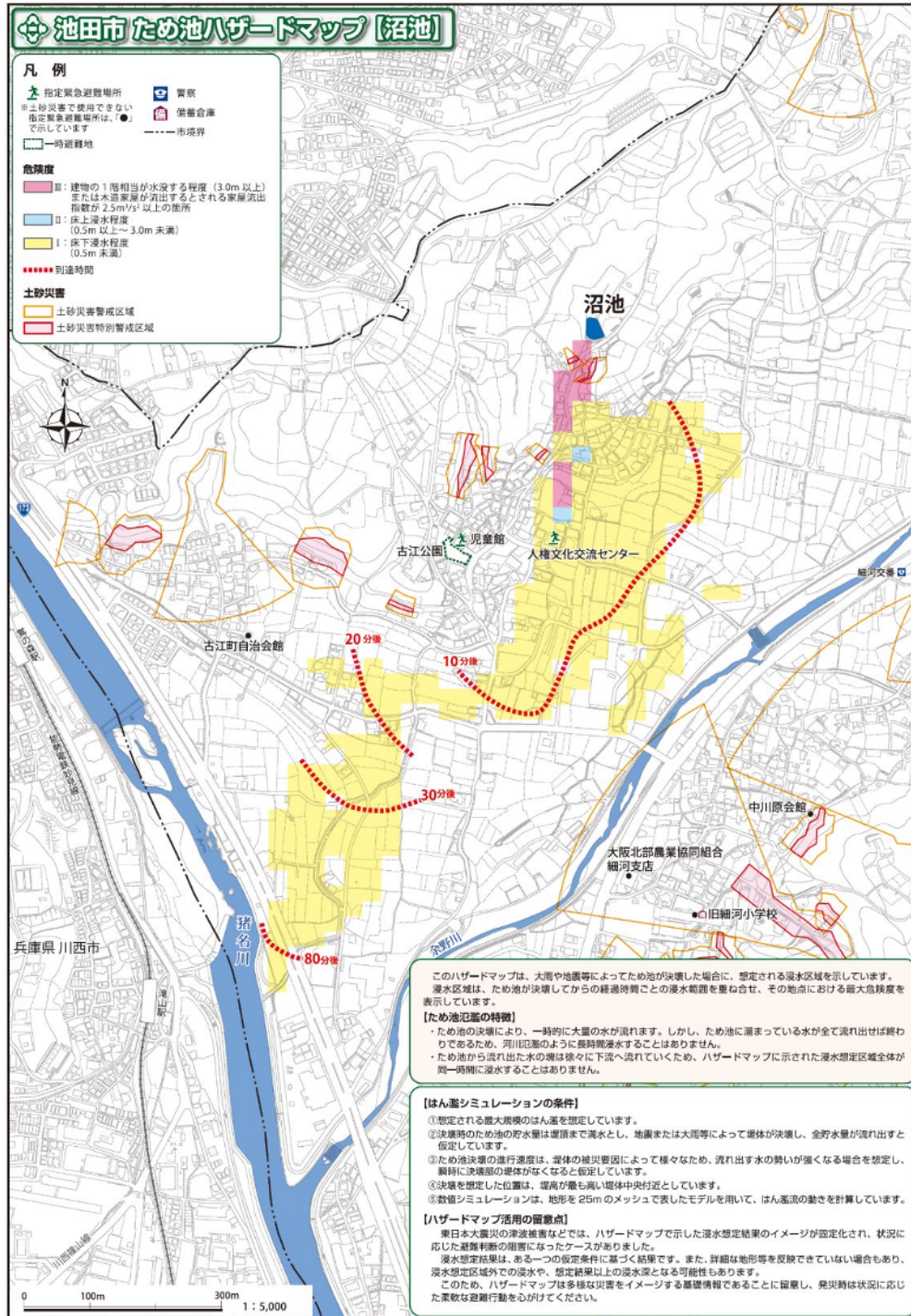


・ため池

決壊から 10 分後には人権文化交流センターが浸水し、80 分後には国道 173 号まで到達すると想定されています。

沼池から人権文化交流センターまでの区間は住宅が多く立地しており、災害時を想定した避難訓練などの実施が望ましいと考えられます。

図 24-ため池ハザードマップ（沼池）

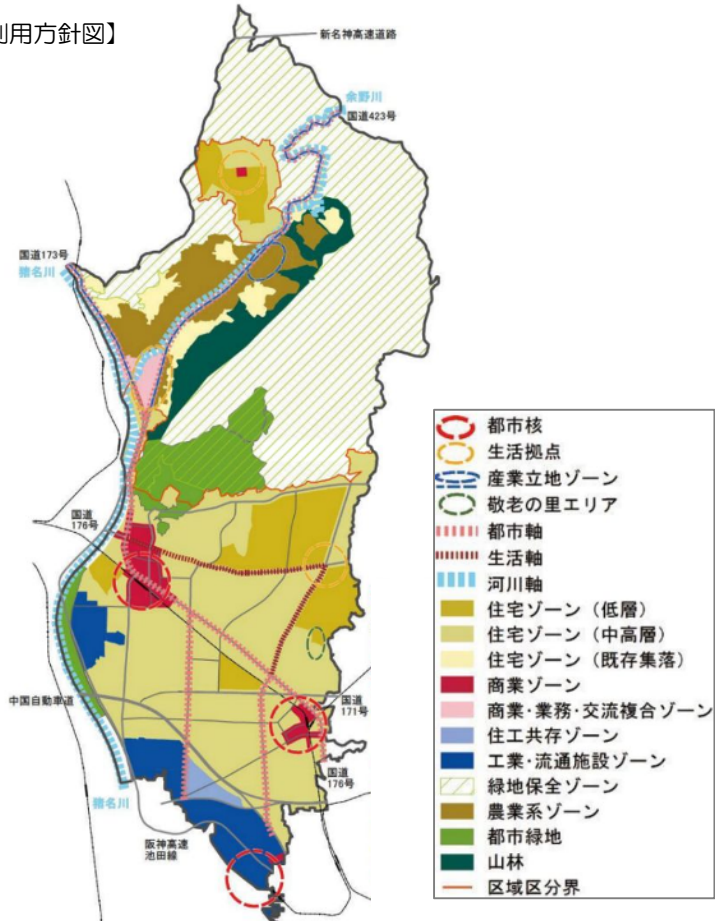


出典：池田市ため池ハザードマップ【沼池】

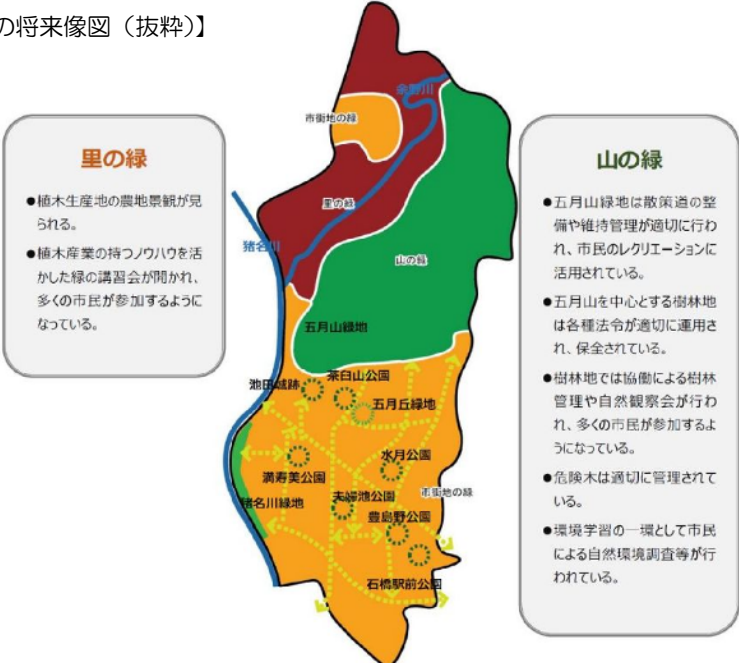
### 3 上位・関連計画における位置づけの整理

上位計画及び関連計画において掲げられている、市街化調整区域（五月山、細河地域）におけるまちづくりに関する方針、施策等を整理します。

上位・関連計画	位置づけ・方針等概要				
<p><b>第6次池田市総合計画</b></p> <p>2011（平成23）年1月</p> <p>【一部見直し】 2018（平成30）年3月</p> <p>【備考】 第7次総合計画策定予定 2023（令和5）年3月</p>	<p><b>■ゾーン別の土地利用方針</b></p> <p>自然ふれあいゾーン：五月山山麓山間地域及び細河地域</p> <p>五月山緑地は自然を生かした整備を進めるとともに、五月山山系は五月山景観保全条例の適正な運用による景観の保全を図り、自然とのふれあいゾーンとしての形成に努めます。</p> <p>細河地域については、新神高道路「箕面とどろみIC」、「川西IC」が供用開始されたことにより、利便性が高まる地域となります。このため、本地域では、乱開発の防止を図り、植木園芸産業の振興に努めつつ、地域の活性化策を踏まえ、地元住民との合意形成、自然環境・景観や農業との調和に配慮して、地区計画などを活用した土地利用の検討を進めます。</p> <p><b>■施策抜粋</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の特性を生かしたまちづくりの展開 農地や山林など豊かな自然環境との調和を基本とし、交通量の増加や交通利便性にも対応した細河地域の活性化策を進める。</li> <li>●地域産業の保持・育成と、良好な地区環境の保全 伝統の植木産業の保持・育成を図りながら、新たに野菜栽培への多角化を図り、伝統と新産業が融合した土地の活用を行う。</li> <li>●細河地域における植木産業の活性化と野菜農家の育成 農園芸団体・行政などとの連携により、細河地域における農園芸生産基盤の計画的整備、PRの強化を行い消費者ニーズに対応した販売対策を図る。</li> <li>●里山の保全と整備 山麓・山間地の森林においては、森林の持つ多様な公益的機能が十分に発揮されるよう、健全な森林づくりに努める。</li> </ul> <p>（参考）地域計画より抜粋</p> <p><b>■地域の特徴とまちづくりの方向性【細河小学校区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●地域の特徴</li> </ul> <table border="1" data-bbox="443 1397 1369 1706"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 1397 903 1482">伸ばしていきたいところ (地域の長所)</th> <th data-bbox="903 1397 1369 1482">解決していきたいところ (地域の課題)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 1482 903 1706"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本有数の植木の産地として全国的に知られている</li> <li>・有名なお寺や神社など歴史的遺産がある</li> <li>・自然が豊富で環境に恵まれている</li> <li>・まつりなど、地域活動が盛んである</li> <li>・近所同士が親しく、子ども達も見守られている</li> </ul> </td> <td data-bbox="903 1482 1369 1706"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口が減少している</li> <li>・市街化調整地域のため、商店などが少ない</li> <li>・旧来のままの体制が残っている</li> <li>・若者の転出が目立っている</li> <li>・公園など人が集まる場所が少ない</li> <li>・災害時の避難路が狭い</li> <li>・医療機関が少ない</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>●みんなでつくる将来のまちのイメージ 豊かな自然と交流でにぎわう庭園のまち細河 ～地場産業と自然を生かした観光と生活空間が共存するまち～</li> <li>●まちづくりの方向 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然や歴史資産を生かしたオンリー1のまちにしよう！</li> <li>・生産農地と土地活用の調和で地域力をアップしよう！</li> <li>・安全・安心に暮らせる笑顔あふれるまちにしよう！</li> <li>・若い人が定住可能な活気あふれるまちにしよう！</li> </ul> </li> </ul>	伸ばしていきたいところ (地域の長所)	解決していきたいところ (地域の課題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本有数の植木の産地として全国的に知られている</li> <li>・有名なお寺や神社など歴史的遺産がある</li> <li>・自然が豊富で環境に恵まれている</li> <li>・まつりなど、地域活動が盛んである</li> <li>・近所同士が親しく、子ども達も見守られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口が減少している</li> <li>・市街化調整地域のため、商店などが少ない</li> <li>・旧来のままの体制が残っている</li> <li>・若者の転出が目立っている</li> <li>・公園など人が集まる場所が少ない</li> <li>・災害時の避難路が狭い</li> <li>・医療機関が少ない</li> </ul>
伸ばしていきたいところ (地域の長所)	解決していきたいところ (地域の課題)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本有数の植木の産地として全国的に知られている</li> <li>・有名なお寺や神社など歴史的遺産がある</li> <li>・自然が豊富で環境に恵まれている</li> <li>・まつりなど、地域活動が盛んである</li> <li>・近所同士が親しく、子ども達も見守られている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口が減少している</li> <li>・市街化調整地域のため、商店などが少ない</li> <li>・旧来のままの体制が残っている</li> <li>・若者の転出が目立っている</li> <li>・公園など人が集まる場所が少ない</li> <li>・災害時の避難路が狭い</li> <li>・医療機関が少ない</li> </ul>				

上位・関連計画	位置づけ・方針等概要
<p>池田市都市計画マスタープラン改訂版 (ver.1+)</p> <p>2012(平成24)年7月</p> <p>【中間見直し】 2018(平成30)年9月</p> <p>【備考】 2023(令和5)年4月改訂予定</p>	<p>■土地利用の方針（市街化調整区域関連）</p> <p>【商業・業務・交流複合ゾーン（木部生活交流拠点）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑をコンセプトとした憩いとにぎわいの場の構築</li> <li>・小学校跡地の防災拠点整備</li> <li>・細河の生活を支え、利便性を確保する拠点として、また国道・阪神高速道路が交わる交通結節点として、周囲の田園環境と調和した適正な商業・業務・交流施設の誘導</li> <li>・バスを中心とした公共交通ネットワークの維持</li> </ul> <p>【産業立地ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産施設の拡張や操業環境の改善に向けた市内の製造業の移転や、地域産業の復興を図るため、市立給食センターを立地する予定の東山町付近を産業立地ゾーンに位置づける。</li> <li>・誘導にあたっては、地区計画などを活用し、無秩序な開発の抑制と田園環境の保全をしつつ、植木産業との連携に努める。</li> </ul> <p style="color: red;">産業立地ゾーンは、新都市計画マスタープランの策定（2023（令和5）年度施行予定）にあわせ、農園芸振興や田園風景の保全に向けたまちづくりを推進するため、見直しを行うことを予定しています。</p> <p>【土地利用方針図】</p> 



上位・関連計画	位置づけ・方針等概要
<p>池田市緑の基本計画</p> <p>2020(令和2)年3月</p>	<p>■基本方針1 歴史ある里と山の緑を守り育みます</p> <p>●<u>五月山の保全と活用の促進</u></p> <p>①保全と活用の促進 五月山の市街地からの景観や自然環境を維持するために、法令に基づく緑地の保全に努めます。また、緑地の保全を図りながら、市民のレクリエーションの場として活用できるよう、取り組みを進めます。</p> <p>②防災の観点からの樹木の点検、管理 台風時に樹木が倒伏し、道路に被害をもたらす事情が見られています。こうした被害を低減させるために、住宅地や道路への被害軽減を念頭に置いた対策を実施します。</p> <p>●<u>協働による五月山の育成管理の推進</u> 五月山をはじめとする樹林の質を維持向上させるためには、自然環境の現状把握とその分析による管理が重要です。このような観点から、行政と市民の協働による自然環境に関わる知見の蓄積や維持管理を推進します。</p> <p>●<u>里の緑の育成</u> 細河地域の地場産業である植木産業が厳しい市場環境にさらされ、遊休地化・粗放化している苗圃・農地も見られることから、市民・市民団体・企業などと連携して、農地の維持・管理を所有者と協働で進めるしくみづくりに努めます。</p> <p>■基本方針3 緑の維持管理を担う、市民・産業・行政の「協働」を深めます</p> <p>●<u>地域の産業と連携した緑の育成と景観形成</u> 本市には、400年以上の植木づくりの歴史があります。こうした特色を活かして、植木産業や市民と連携しながら、緑の育成や景観形成を進めます。</p> <p>【緑の将来像図(抜粋)】</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="534 1456 758 1713" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p><b>里の緑</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●植木生産地の農地景観が見られる。</li> <li>●植木産業の持つノウハウを活かした緑の講習会が開かれ、多くの市民が参加するようになっている。</li> </ul> </div> <div data-bbox="1053 1456 1276 1982" style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p><b>山の緑</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●五月山緑地は散策道の整備や維持管理が適切に行われ、市民のレクリエーションに活用されている。</li> <li>●五月山を中心とする樹林地は各種法令が適切に運用され、保全されている。</li> <li>●樹林地では協働による樹林管理や自然観察会が行われ、多くの市民が参加するようになっている。</li> <li>●危険木は適切に管理されている。</li> <li>●環境学習の一端として市民による自然環境調査等が行われている。</li> </ul> </div> </div>



上位・関連計画	位置づけ・方針等概要
<p>池田市歴史文化基本構想 2017(平成 29)年 1 月</p> <p>2018(平成 30)年 4 月改訂</p>	<p>■市街化調整区域（細河地域）に関連するテーマ</p> <p>●ものづくりの機運に育まれた歴史文化（ストーリー）（抜粋）</p> <p>細河の植木の生産は、戦国時代末期から江戸時代初頃に始まり、飛躍的に発展した。1653（承応 2）年、接木の名人六蔵が火災に遭った内裏の橋の接木に成功し「橋兵衛」の名を賜ったという伝承が残るなど、細河の接木技術の高さが伝わっている。江戸時代後期には全国各地に、昭和の初めには世界にまで販路が開かれた。なお、植木畑の北部の伏尾町にある久安寺は楼門が国指定重要建造物に指定され、多くの訪問者を迎えている。</p> <p>【ものづくりの機運に育まれた歴史文化遺産図】</p>  <p>■歴史文化遺産の保存・管理及び整備・活用の方針</p> <p>●歴史文化保存活用区域と連携するサブ拠点を来街者に発信する</p> <p>細河の植木畑では、数百年のものづくりの創意工夫がつくりだした個性あふれる集落の魅力的な景観が一体となって良好に残っており、その魅力を体験できるような散策路の設定や情報発信を進めるとともに、まちづくり推進協議会、細河植木塾などとの連携により、技術を活かした盆栽などの特産品開発をはじめ、歴史文化を活用した観光開発も含めた地域活性化方策を検討する。さらに久安寺は、国指定重要文化財である楼門（中略）等多くの文化財を有する寺院である。これらの文化財に触れる機会をつくるため、特別展の開催や特別講演会の開催などに向けた取組みを進める。</p>

## 4 市民の意向把握

### ・第7次池田市総合計画に係る市民アンケート結果

(池田市政に関する市民アンケート(意識調査)結果報告書(令和3年2月策定)より)

本市では、第6次池田市総合計画の計画期間が2023(令和5)年3月に終了するため、今後のまちづくりの新しい道しるべとなる「第7次総合計画」策定に向け、以下のとおり池田市政に関する市民アンケート(意識調査)を実施しました。

#### 調査設計

- ・対象者：住民基本台帳から無作為に抽出した18歳以上の市民3,000人
- ・方法：郵送による配布及び回収
- ・期間：2020(令和2)年9月10日～9月27日

#### 回収状況

- ・配布数：2,991件(郵送した3,000件のうち、住所不明による不達9件を除く)
- ・回収数：1,812件
- ・回収率：60.6%

#### 〈調査結果について〉

市民アンケート結果のうち、市街化調整区域である「ほそごう学園校区(旧細河小学校)」の居住者の回答結果についてまとめ、市街化調整区域内の住民のご意見・ご意向について考察します。

#### 池田市の住みやすさとイメージについて

##### (1) 池田市の住みやすさなどについて

…全ての項目で他の校区に比べて値が低く、特に「④市外の人にまちの魅力を自慢できる」という項目については、値が最も高い池田小学校区が35.6、全体の値が22.7であるのに対して、ほそごう学園校区(旧細河小学校)では7.4と値が非常に低くなっています。まちの魅力が住民に認識されていない、あるいは、まちの魅力に対して関心もたれていない可能性があります。

##### (2) 池田市のイメージについて

…「⑦自然環境がよい」、「⑧治安がよい」は比較的高い値になっているものの、「①交通の利便性がよい」、「②日常生活の便利がよい」については、他の校区に比べて特に値が低くなっています。ほそごう学園校区(旧細河小学校)には鉄道駅がなく、公共交通機関が阪急バスのみとなっており、生活利便施設についても、幹線道路沿道を除く集落内にはほとんど立地していないため、値が低くなる要因となっていると考えられます。

### 市が目指してきた「まちの姿」について

#### (1) 施策の現在の達成状況

…「7.商業」、「23.交通」、「5.住環境」については、他の校区に比べて値が低くなっています。「池田市の住みやすさとイメージについて」の「(2) 池田市のイメージについて」の回答結果と同様に、市街化調整区域の現状が反映された結果であると考えられます。

#### (2) 施策のこれから約 10 年間での重要性

…上位の施策では、「防災」が最も高く、次いで「消防・救急」、「地域医療」となっています。ほそごう学園校区（旧細河小学校）は河川や山林が集落に近く、校区内に拠点となるような大きな医療機関がないため関心が高いと考えられます。

…下位の施策では、「細河地域」が最も低く、次いで「農園芸」、「工業」となっています。ほそごう学園校区（旧細河小学校）に特に関連がある「細河地域」、「農園芸」の値が低いことから、住民の地域に対して愛着や関心をもたれていない可能性があり、今後の「細河地域」を考えていくうえで重大な課題であると考えられます。

### これからのまちづくりについて

#### 池田市のブランドイメージ

…「小中一貫教育や国立小中高校など教育機関等が充実した「教育のまち」が最も多く、次いで「五月山や猪名川、園芸など「自然環境やみどりが豊かなまち」となっています。市街化調整区域内の今後のまちづくりを考えるうえでも、里山や河川等の自然環境と連携した環境づくりが重要であると考えられます。

## 第3章 市街化調整区域のまちづくりの問題点、課題の整理

市街化調整区域の現況整理と上位関連計画における位置づけ等を踏まえ、今後の市街化調整区域のまちづくりを進める上で考えられる問題点と課題の整理を行います。

### ①既存集落の活力維持・改善

〈課題〉

細河地域（木部町の市街化区域を含む。）では、2010（平成22）年から2020（令和2）年までに地域内の総人口が5,111人から4,340人に減少し、高齢化率は28.2%から39.4%に増加しており、今後、地域内の人口減少・高齢化が更に進行していくことで、地域活力が減少し地域活動や産業・文化の継続が困難になる可能性があります。

また、遊休地化・粗放化した農地等の増加により、周囲を鉄パイプや塀等で囲まれたい資材置場や駐車場等へ転用されるケースが増え、既存集落の住環境や田園環境、景観等に悪影響を与えており、こうした土地利用に対する適正な規制、誘導策について地域とともに検討していく必要があります。

### ②植木産業と農業の振興

〈課題〉

細河の植木産業は、植木の生産地あるいは集積地として、稲沢（愛知県稲沢市）・安行（埼玉県川口市）・久留米（福岡県久留米市）とともに、日本の四大植木生産地として知られていますが、近年では生活様式の変化や公共工事の減少等により植木の需要は減少傾向にあり、地域内の人口減少・高齢化の進行も相まって、植木産業は陰りを見せています。

一方で、AIやIoTなど先端技術を活用したスマート農業の普及が進められており、生産性の向上と人手不足に対応する新しい農業の形として期待されています。

### ③地域活性化のための拠点創出

〈課題〉

細河地域は、阪神高速道路池田木部出入口を降りてすぐの、大阪都心部から車で約20分の立地であり、また、新名神高速道路（神戸～高槻間）の開通もあり、交通利便性が非常に高い地域となりましたが、通過者を招き入れる拠点がなく、地域活性化に向け、里山や河川等の自然環境や伝統的な植木産業、久安寺等の歴史文化遺産等の地域の魅力をいかした拠点づくりが課題となっています。

また、第6次池田市総合計画においては、「公園など人が集まるところが少ない」、「市街化調整区域のため、商店などが少ない」こと等への対処が地域の課題として挙げられています。

### ④細河の自然環境と景観の保全

〈課題〉

環境省の重要里地里山500に選定されている五月山は、本市の景観形成、生物多様性の拠点、市民のレクリエーションの場等として重要な役割を果たしており、引き続き「みどり」の保全に努めるとともに、豊かな市民生活や地域活性化に向け、レクリエーション資源としての更なる利活用とその魅力をPRしていく必要があります。

また、猪名川や余野川等の水辺空間とともに植木畑等の田園風景、里の自然環境についても都市近郊に残された貴重な財産であり、守り育てていく必要があります。

## 第4章 市街化調整区域のまちづくり方針

### 1 市街化調整区域のまちづくりの目標設定

まちづくりの課題及び市街化調整区域のまちづくりのあり方を踏まえ、今後の市街化調整区域のまちづくりの目標を定めます。

(市街化調整区域のまちづくりに関する課題)

- ①既存集落の活力維持・改善
- ②植木産業と農業の振興
- ③地域活性化のための拠点創出
- ④細河の自然環境と景観の保全

(市街化調整区域のまちづくりのあり方)

市街化調整区域については、「市街化を抑制する区域」という基本理念を堅持しつつ、地域の自然環境や景観の保全・再生に努めながら、既存集落の維持や農空間の保全・活用等の観点から、地域固有の資源や既存ストックをいかした土地利用を図るため、総合的な検討による計画的なまちづくりを推進する。

(市街化調整区域のまちづくりの目標)

本市の市街化調整区域は、五月山山麓山間地域と農村地域（細河地域）の2つに大きく分けられ、細河地域は、日本有数の植木の産地として全国的に知られており、自然環境に恵まれた農村地域です。当該地域内には、久安寺などの有名な社寺仏閣などの歴史文化遺産が多数あり、祭りなどの地域活動が盛んであるが、植木産業は厳しい市場環境にさらされている状況であり、また、市内で高齢化が最も進んだ地域であることから、既存集落の地域コミュニティや活力を維持していくことが課題となっています。

本基本方針では、五月山の良好な自然環境の保全・活用と細河地域の既存集落の地域環境の維持・改善を図るため、農園芸の振興に資する土地利用や、地域資源をいかした地域活性化を目的として土地利用を適切に調整、コントロールすることで、将来にわたって良好な環境を維持し、いかながら地域振興につなげることを目標とします。

市街化調整区域のポテンシャルを最大限に引き出し、

『 歴史的背景を有する植木産業、農業、自然をいかした地域振興 』

を推進します。

## 2 まちづくり方針、ゾーニングの策定

### ①市街化調整区域のまちづくり方針

市街化調整区域のまちづくりの課題を解決し、まちづくりの目標を達成するため、今後のまちづくりの方向性を示します。

4つの課題解決に向け、5つのまちづくり方針を定めます。

#### 課題①【既存集落の活力維持・改善】

##### 方針1：「田園環境と調和した住生活環境の維持改善」に向けたまちづくり

人口減少・高齢化が進行するなか、地域主体のまちづくり活動が進められ、良好な生活環境や地域コミュニティが維持・形成されるとともに、農園芸振興や観光振興による地域内の交流人口、関係人口、活動人口の増加から、既存集落、住宅地内の活力維持・改善がなされる。

また、細河地域の田園環境・景観が維持保全されるよう、建築行為を伴わない資材置場や駐車場等の都市計画法で規制できない土地利用への転換に対する適正な規制・誘導策に向けた取組みを進める。

#### 課題②【植木産業と農業の振興】

##### 方針2：「持続可能な農園芸産業の確立」に向けたまちづくり

四大植木生産地の一つとして、植木産業の振興とともに、AI や IoT 等の先進技術を活用したスマート農業の振興を図り、農園芸産業における「ほそかわ」ブランドを確立するとともに、新たな雇用の創出、人材育成にも取り組み、持続可能な都市近郊農村地域のモデルとなる。

#### 課題③【地域活性化のための拠点創出】

##### 方針3：「農園芸を軸とした地域拠点づくり」に向けたまちづくり

農園芸を軸とした施設、生活利便施設等の立地を誘導するなど、地域内外の人々が集い、交流できる空間づくりを推進するとともに、地域のイメージ、ブランド価値向上に向けた取組み、情報発信等を行い、細河地域全体の交流人口、関係人口、活動人口の増加を図り、地域に活力をもたらす。

##### 方針4：「歴史文化を軸とした地域拠点づくり」に向けたまちづくり

久安寺等の細河地域の歴史文化遺産の保全に努めながら、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空間づくりを推進するとともに、自然や植木産業等とも連携し、地域の特性をいかした観光振興の拠点として、地域に活力をもたらす。

#### 課題④【細河の自然環境と景観の保全】

##### 方針5：「自然環境、景観の保全と利活用促進」に向けたまちづくり

五月山の山麓・山間や細河地域内のまとまった樹林地について、法令に基づく適切な指導や市民活動等により、自然環境・景観が保全されるとともに、五月山緑地（五月山公園）を核とした「みどり」が、レクリエーション・アクティビティ・環境学習等の様々な活動の場として活用される。

## ②ゾーニングの設定

市街化調整区域のまちづくり方針の実現に向けた土地利用を計画的に行っていくため、ゾーニングを行います。

ゾーニングについては、現在の土地利用状況や上位関連計画に示されている既存の土地利用方針等を踏まえつつ、まちづくり方針に基づき5つのゾーンに区分します。

### (ゾーニング設定基準)

項目	根拠	内容
現在の土地利用状況	現況調査 (土地利用現況図)	現況の土地利用状況から、周辺の環境と調和し、その土地にふさわしい土地利用のあり方を検討する。
現在の建物利用状況	現況調査 (建物用途別現況図)	現況の建物利用状況から、現況の土地利用状況を踏まえ、その土地の土地利用状況のあり方を検討する。
既存土地利用方針等	市関連計画	都市計画マスタープランに示された土地利用方針や、その他市関連計画に示された将来像図、その他区域設定等との整合を図りながら、現況に即した土地利用を検討する。
関連法令規制	近畿圏の保全区域の整備に関する法律 農地法 景観法、屋外広告物法 宅地造成等規制法 五月山景観保全条例 等	近郊緑地保全区域や五月山山系景観保全区域等の関連法令が適切に運用されるよう、規制区域や規制内容と整合が図られたものとする。
災害リスク状況	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 浸水想定区域 災害危険区域 等	災害リスクのあるエリアにおける土地利用を検討するうえでは、災害リスクに応じた防災対策に関する方針についてもあわせて検討する。

### (5つのゾーン区分)

まちづくり方針	ゾーン
「田園環境と調和した住生活環境の維持改善」に向けたまちづくり	⇒ 田園生活ゾーン
「持続可能な農園芸産業の確立」に向けたまちづくり	⇒ 農園芸振興ゾーン
「農園芸を軸とした地域拠点づくり」に向けたまちづくり	⇒ 地域振興ゾーン
「歴史文化を軸とした地域拠点づくり」に向けたまちづくり	⇒ 歴史文化ゾーン
「自然環境、景観の保全と利活用促進」に向けたまちづくり	⇒ 自然共生ゾーン

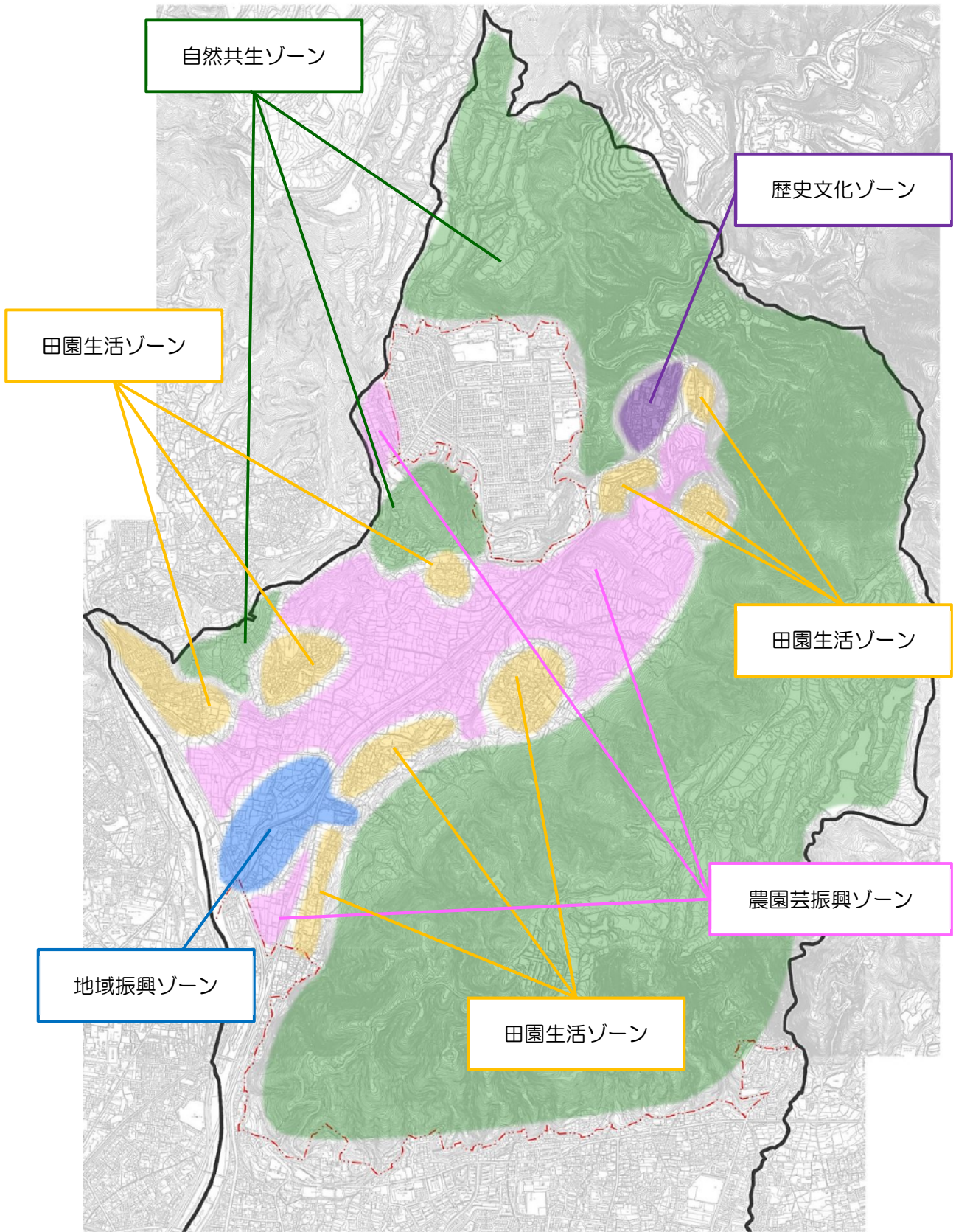
③ゾーン別の土地利用方針等

それぞれのゾーン区分の地域特性等に応じたまちづくりの方向性と、その実現に向けた土地利用の方針等を示します。

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等を図りつつ、良好な住環境の維持・形成が必要となるゾーン	空き家、空き地の利活用や地域公共交通の維持確保など、住環境の保全を図るとともに、農園芸振興や周辺の里山環境、田園景観等の維持保全に向けた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、必要な支援に努める。
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を図るとともに、耕作放棄地や資材置場等を活用した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する。
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	阪神高速道路との結節点のエリアであり、市街地部分から細河地域への玄関口であることから、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（拠点）の形成を図るとともに、レクリエーションの場として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を図る。
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	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、山林を中心に、歴史文化を軸とした細河地域の拠点として、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を図るとともに、周囲の観光施設等と連携した観光振興に努める。
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	五月山の山麓・山間や地域内のまとまった樹林地は、生物多様性の保全や良好な自然景観、山林の防災機能を維持するため重要な役割を担っており、法令に基づく指導や市民活動の支援等により、その保全を図るとともに、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を図る。



図 25-市街化調整区域のゾーニング図



### 3 まちづくりの実現に向けた今後の取組みについて

本基本指針に示したまちづくり方針や市街化調整区域に相応しい土地利用の実現に向けて、以下に示す取組みについて、今後検討を行います。

#### (1) 農園芸振興に向けたビジョンの策定

耕作放棄地等の積極的な活用を促進し、都市近郊農村地域としての魅力を高め、担い手の確保や新たな雇用の創出を図り、農園芸を軸とした地域振興に繋げるため、「(仮称)池田市農園芸振興ビジョン」の策定を検討していきます。

#### (2) 官民連携による地域拠点施設整備に向けた事業体の組成

農園芸を軸とする地域振興をめざした拠点施設計画の検討を行うため、市、民間企業、金融機関、地元団体等で構成する事業体(コンソーシアム)の設置を検討していきます。

さらに、官民の役割分担を整理したうえで、資金調達も含めた事業化手法の検討や地域開発会社(SPC)及び事業運営会社(地域商社)の設立等の事業運営体制の構築についても検討していきます。

#### (3) 周辺自治体等との地域間連携の強化

細河地域は、大阪最北部周辺の地域や新名神高速道路 IC へのアクセス通過地点となっており、通過者が立ち寄る拠点として、広域的な連携を図ることも可能です。

また、四大植木生産地としては、兵庫県宝塚市の山本地域の植木産業と一体とされていることから、広域的な活性化を図るため、宝塚市をはじめ周辺自治体等との連携強化に向けた取組みを検討していきます。

#### (4) 資材置場や駐車場等に対する適正な土地利用の規制・誘導

細河地域は、阪神高速道路や新名神高速道路への交通アクセスの良さから、耕作放棄された農地の土地利用転換として、建築行為を行わない資材置場や大型工事車両の駐車場等が散見されます。そのため、農園芸振興や周辺環境と調和した土地利用の実現に向けて、地域住民等とともにこれらの立地に対する適正な土地利用の規制・誘導が行える取組みを検討していきます。

また、景観法等に基づく制度・手法の活用の可能性について検討していきます。

#### (5) 市街化調整区域における地区計画ガイドラインの改定

市街化調整区域における地区計画の策定については、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念のもと、地域特性や実情に合わせた土地利用を図るため、ガイドラインに基づくこととされていますが、頻繁・激甚化する自然災害に対応するため、災害リスクに応じた防災に関する指針を位置づけることが望ましいとされたことから、本市ガイドラインの改定を検討していきます。



## 池田市市街化調整区域まちづくり基本方針

発行：池田市まちづくり推進部都市政策課

〒563-8666 大阪府池田市城南1-1-1

TEL 072-752-1111（代表）