

令和7年度第1回池田市都市計画審議会 【 北部大阪都市計画(池田市決定) 】

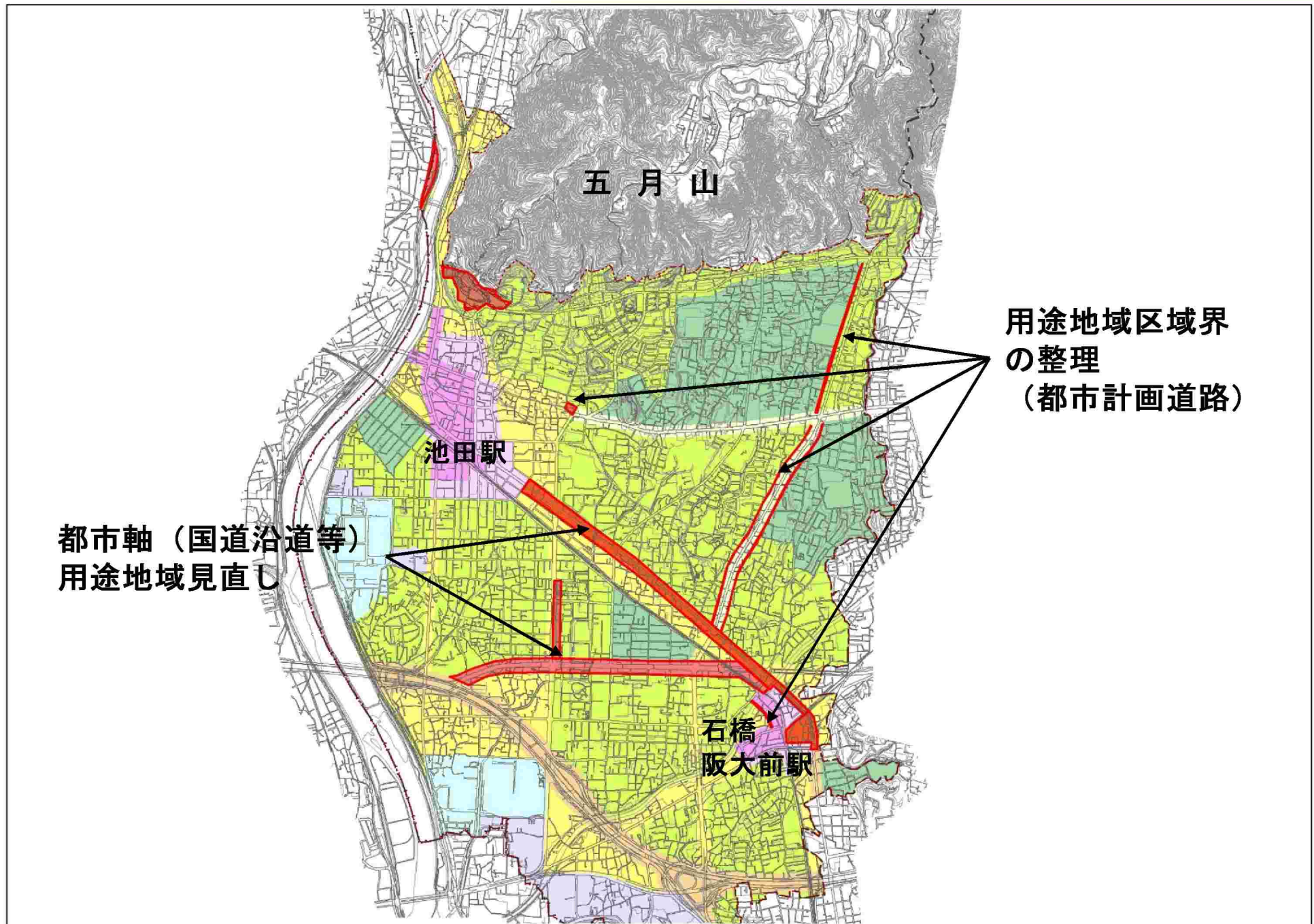
令和7年7月23日

池田市 まちづくり環境部 都市政策課

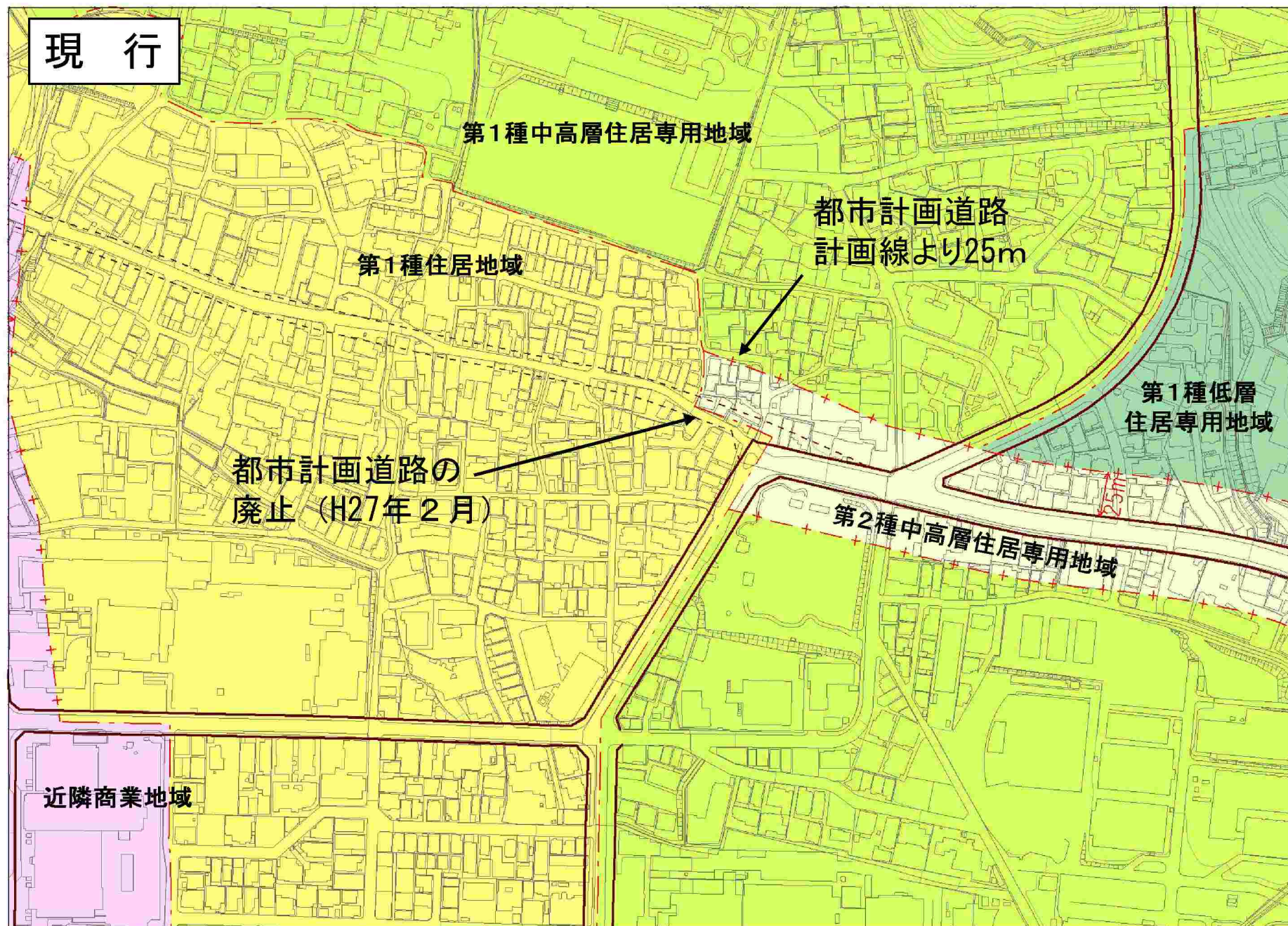
用途地域・高度地区・防火地域の変更について

【補足説明資料】

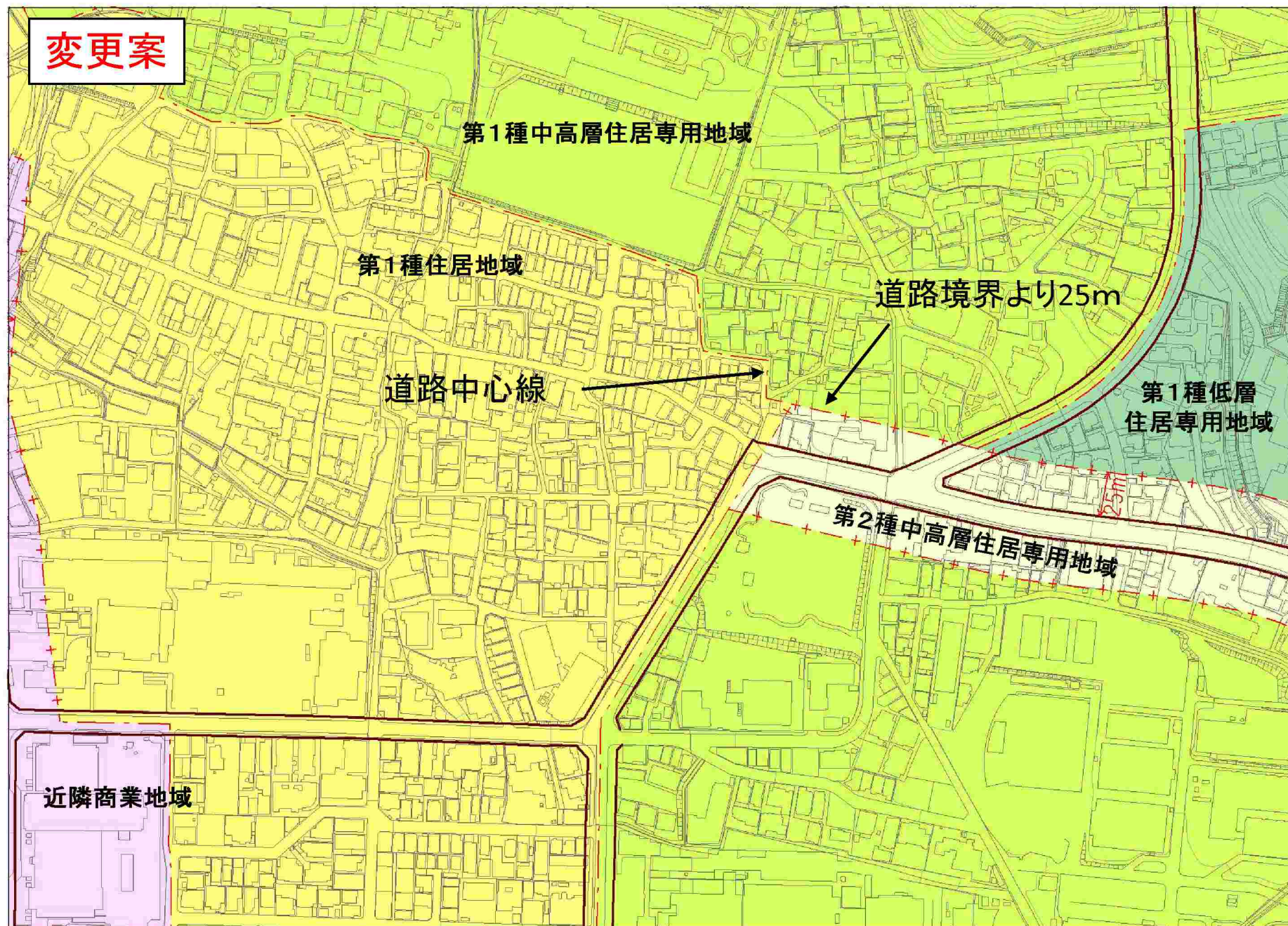
用途地域(高度地区・防火地域含む)の変更箇所



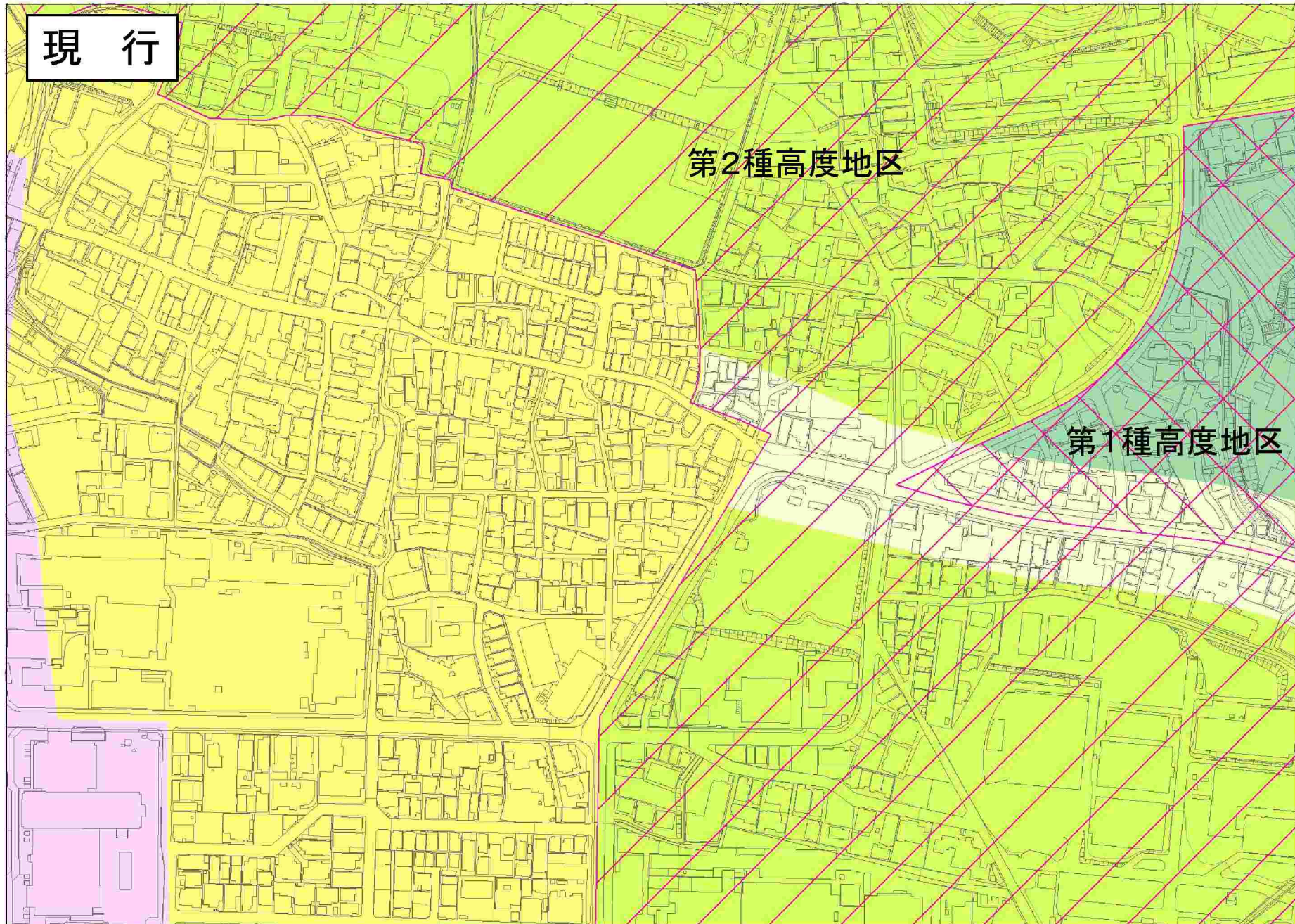
旧中央線沿道 用途地域の変更



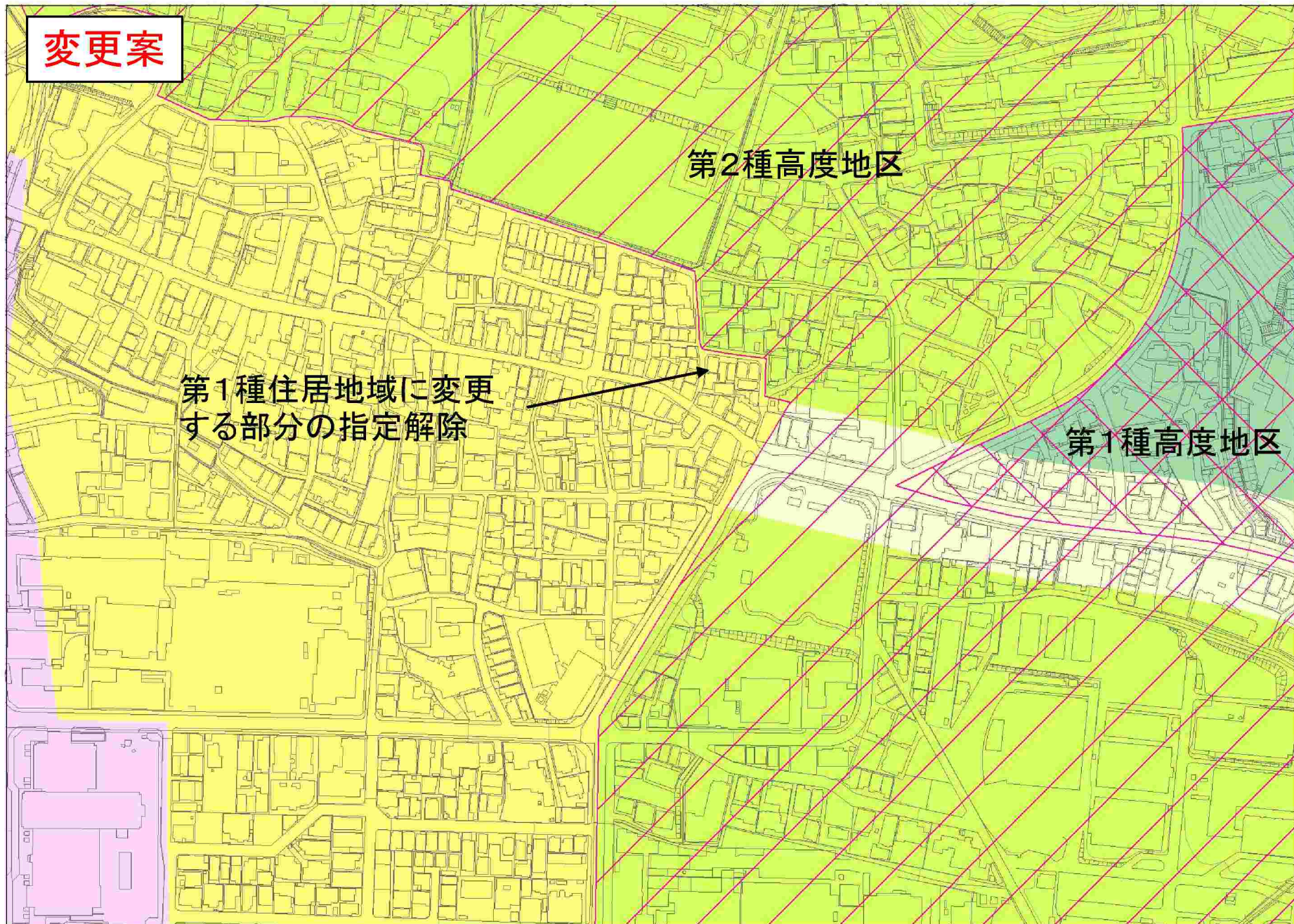
旧中央線沿道 用途地域の変更



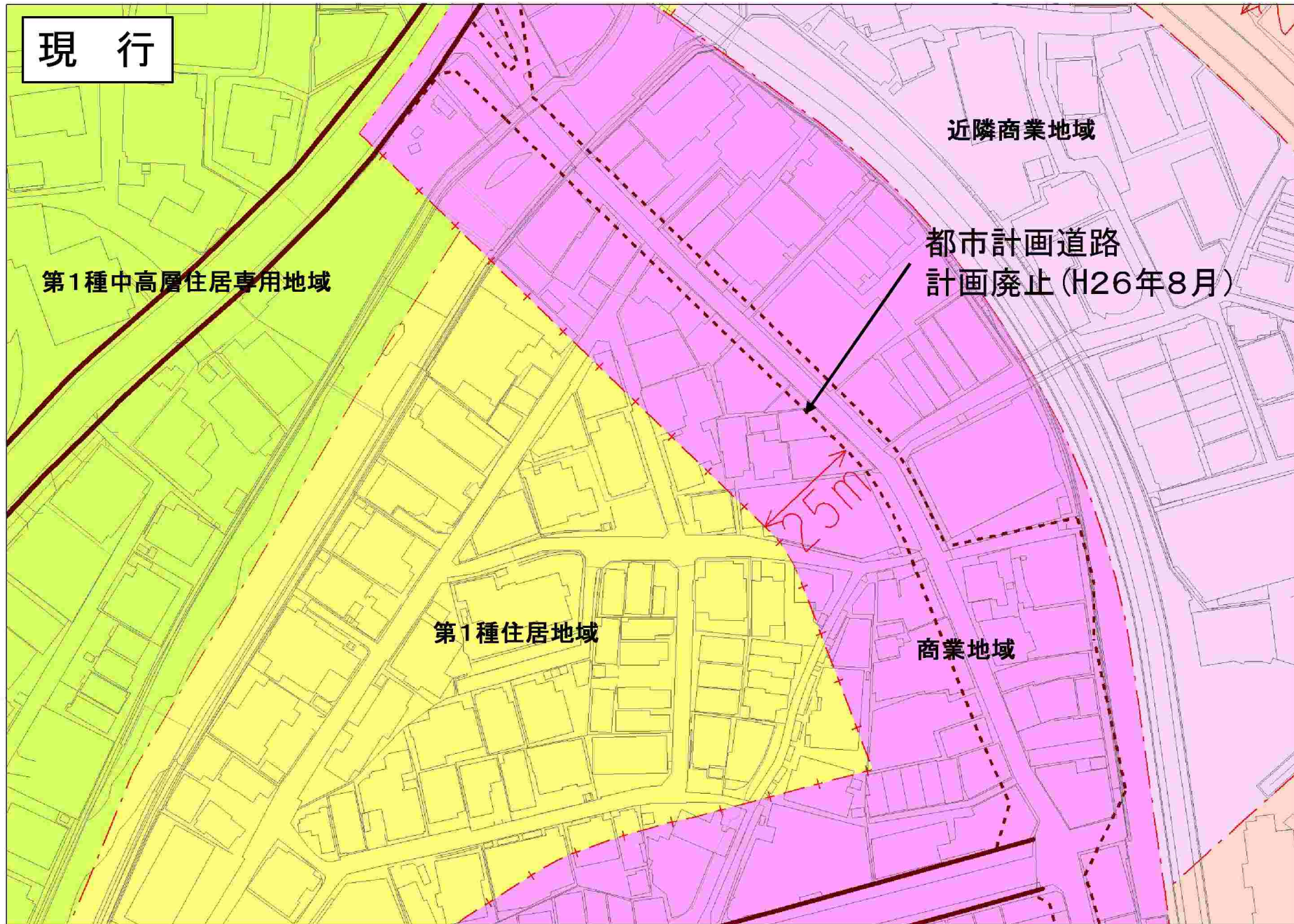
旧中央線沿道 高度地域の変更



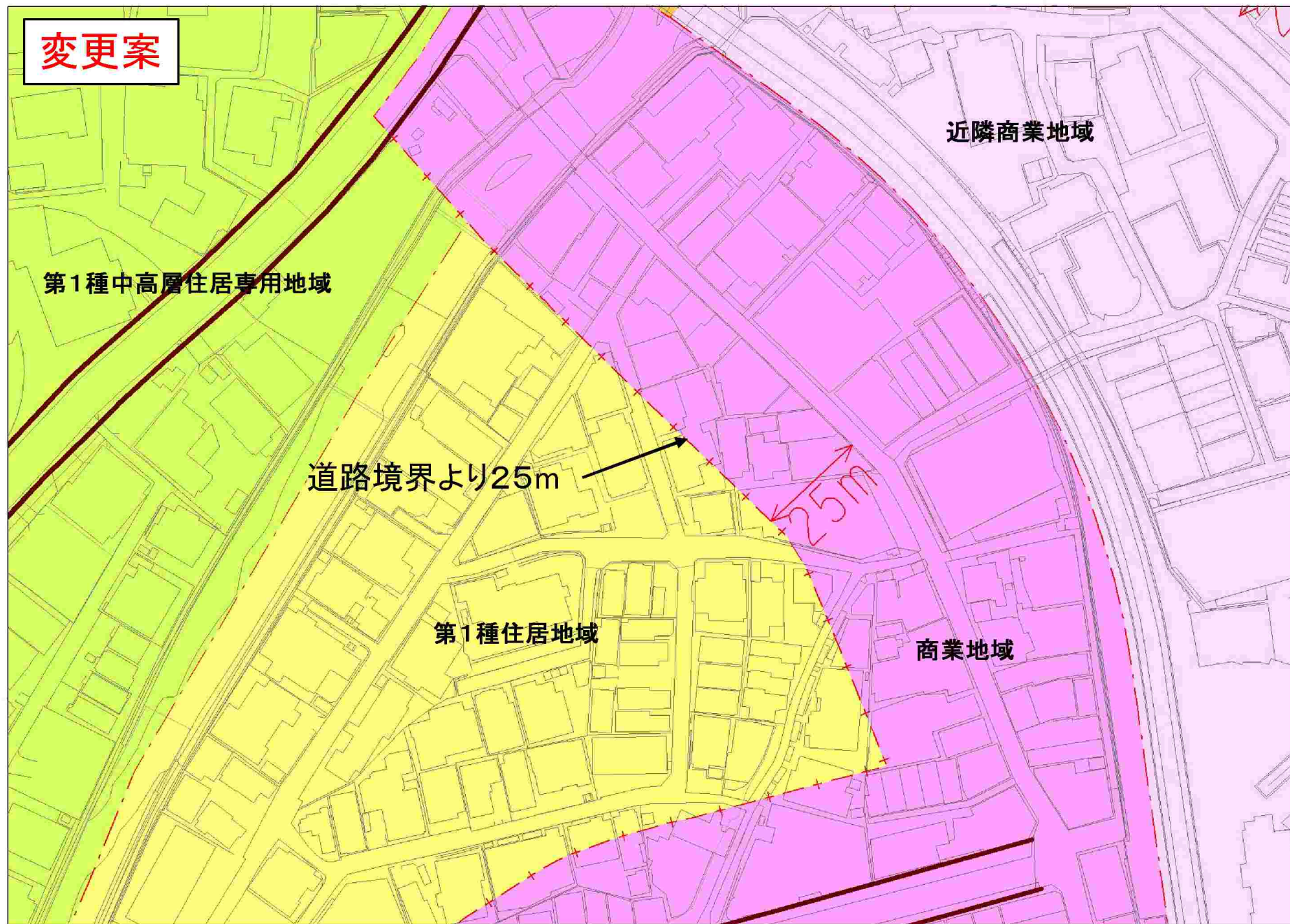
旧中央線沿道 高度地区の変更



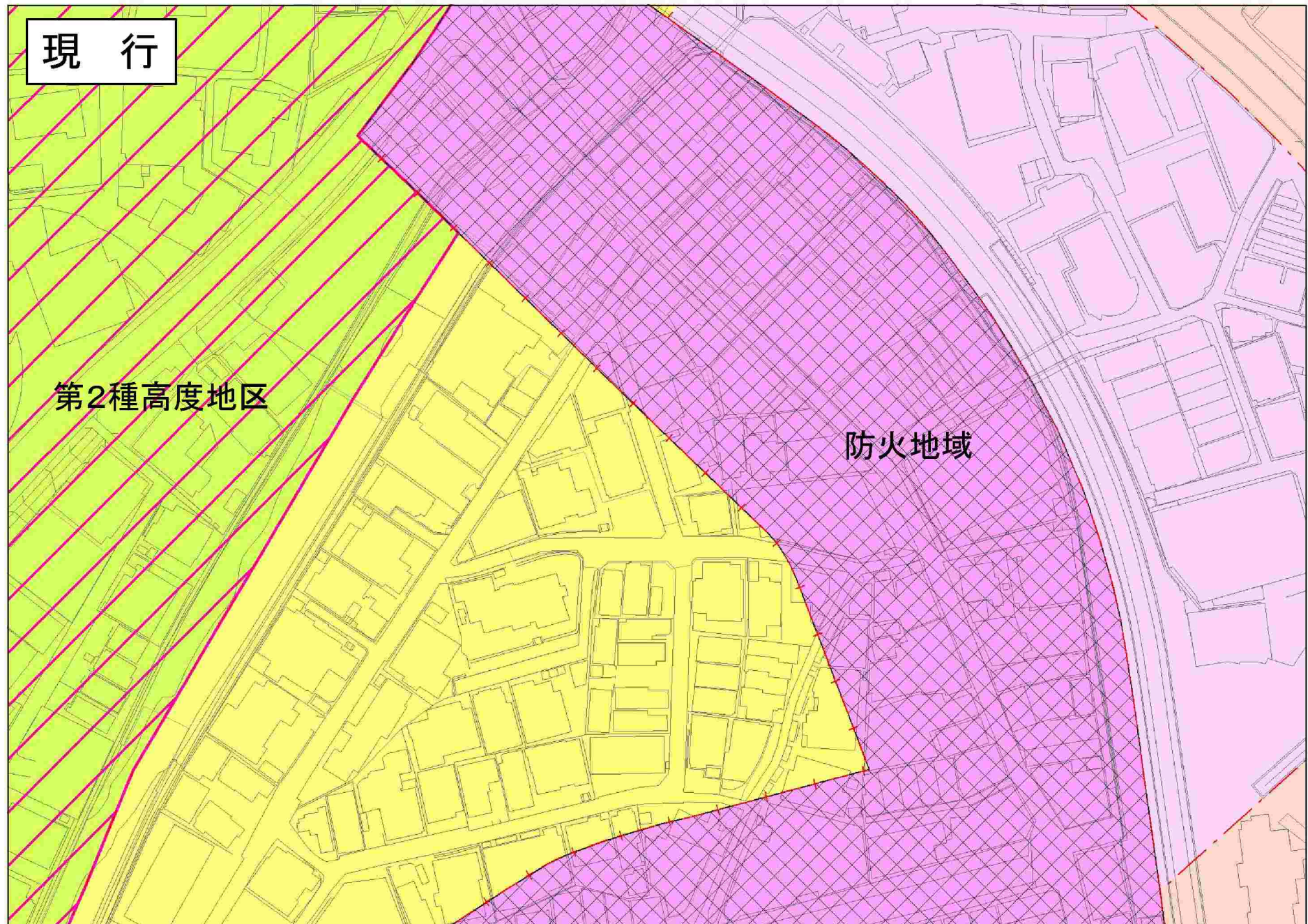
石橋阪大前駅西 用途地域の変更



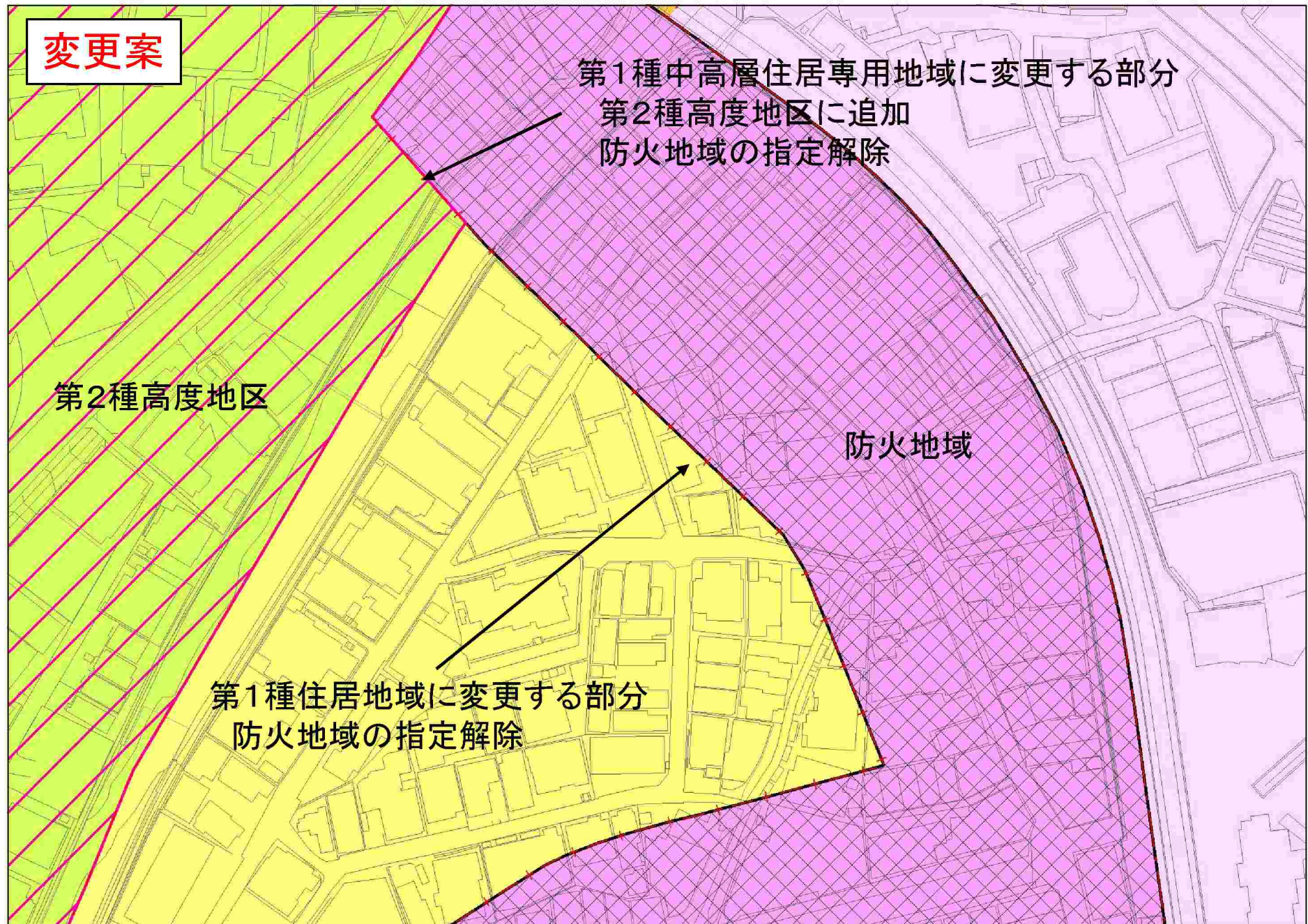
石橋阪大前駅西 用途地域の変更



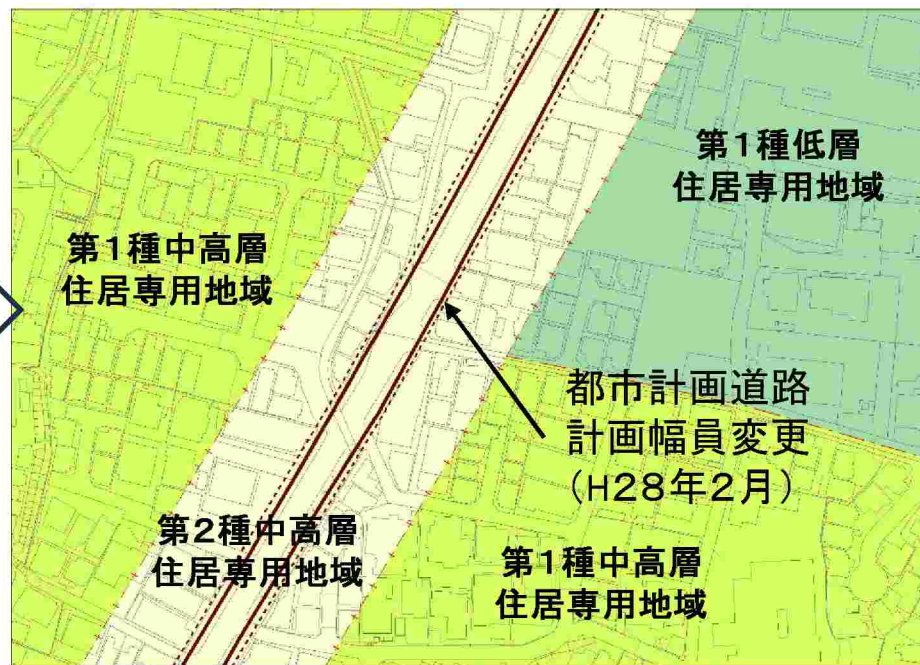
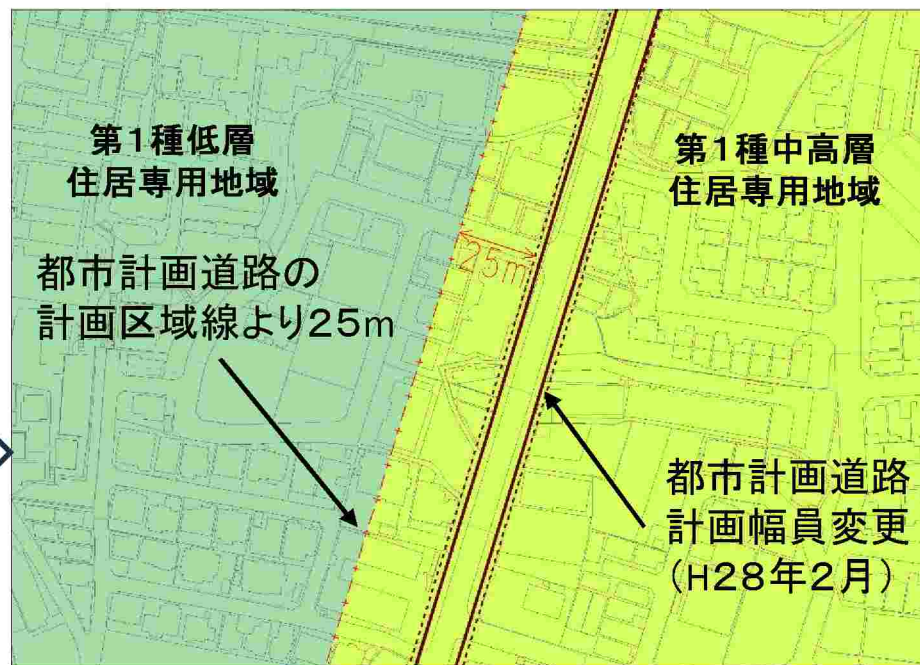
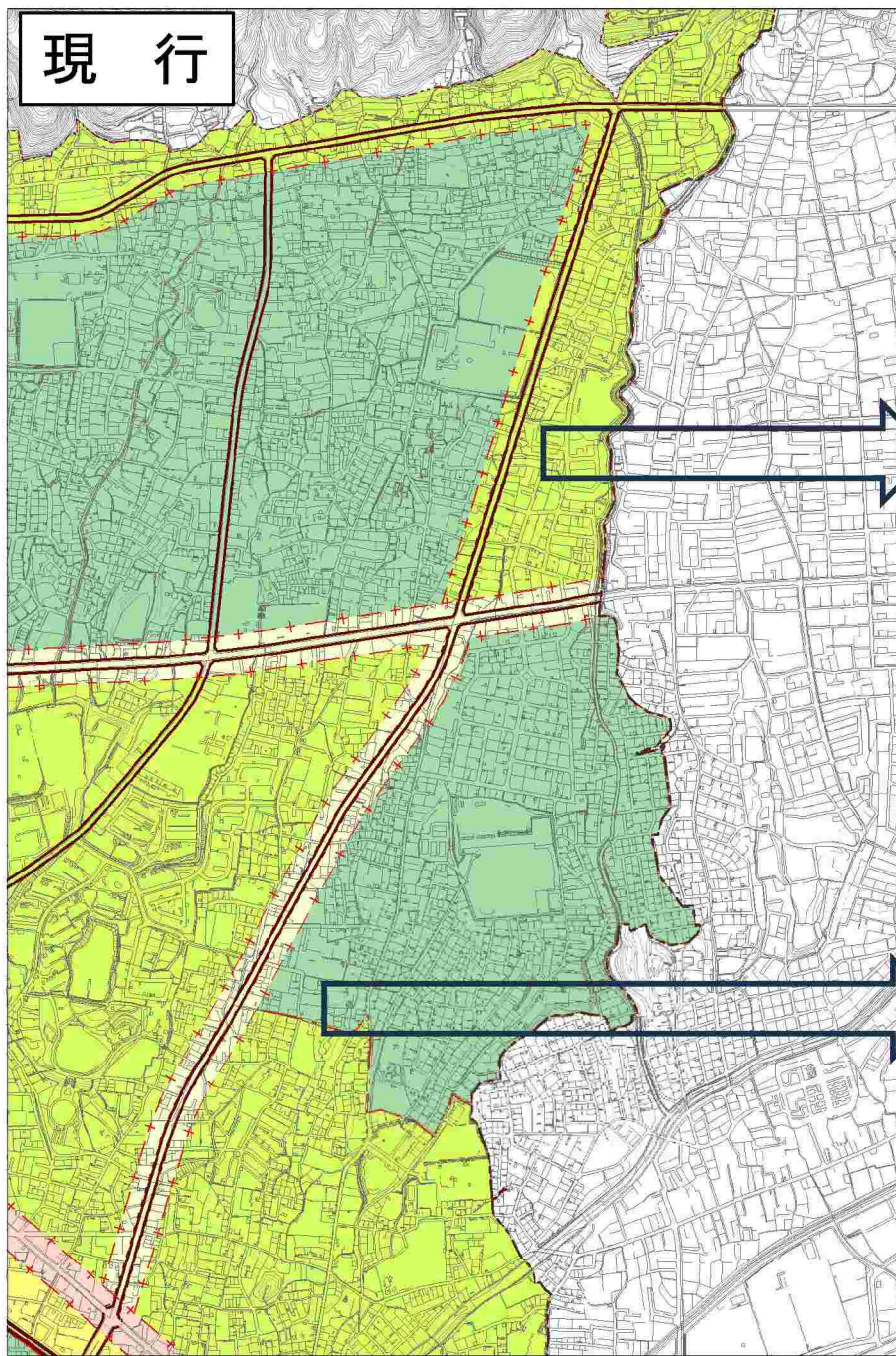
石橋阪大前駅西 高度地区・防火地域の変更



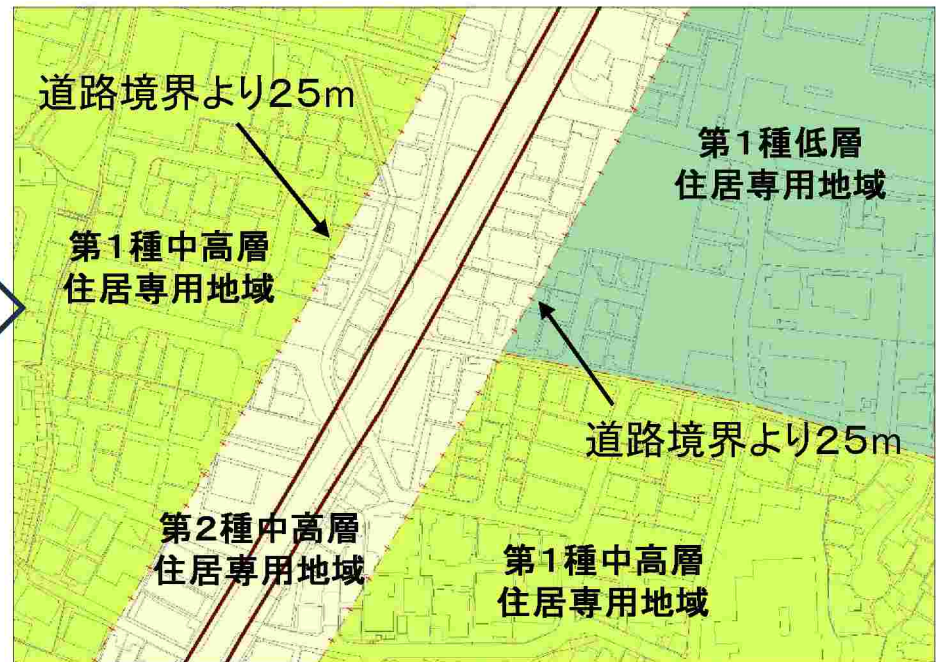
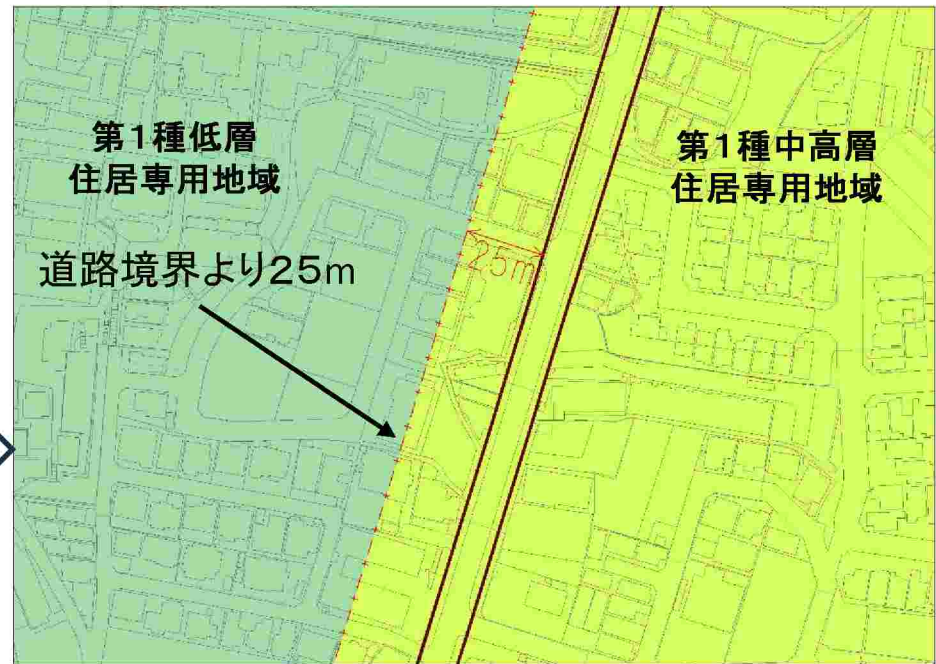
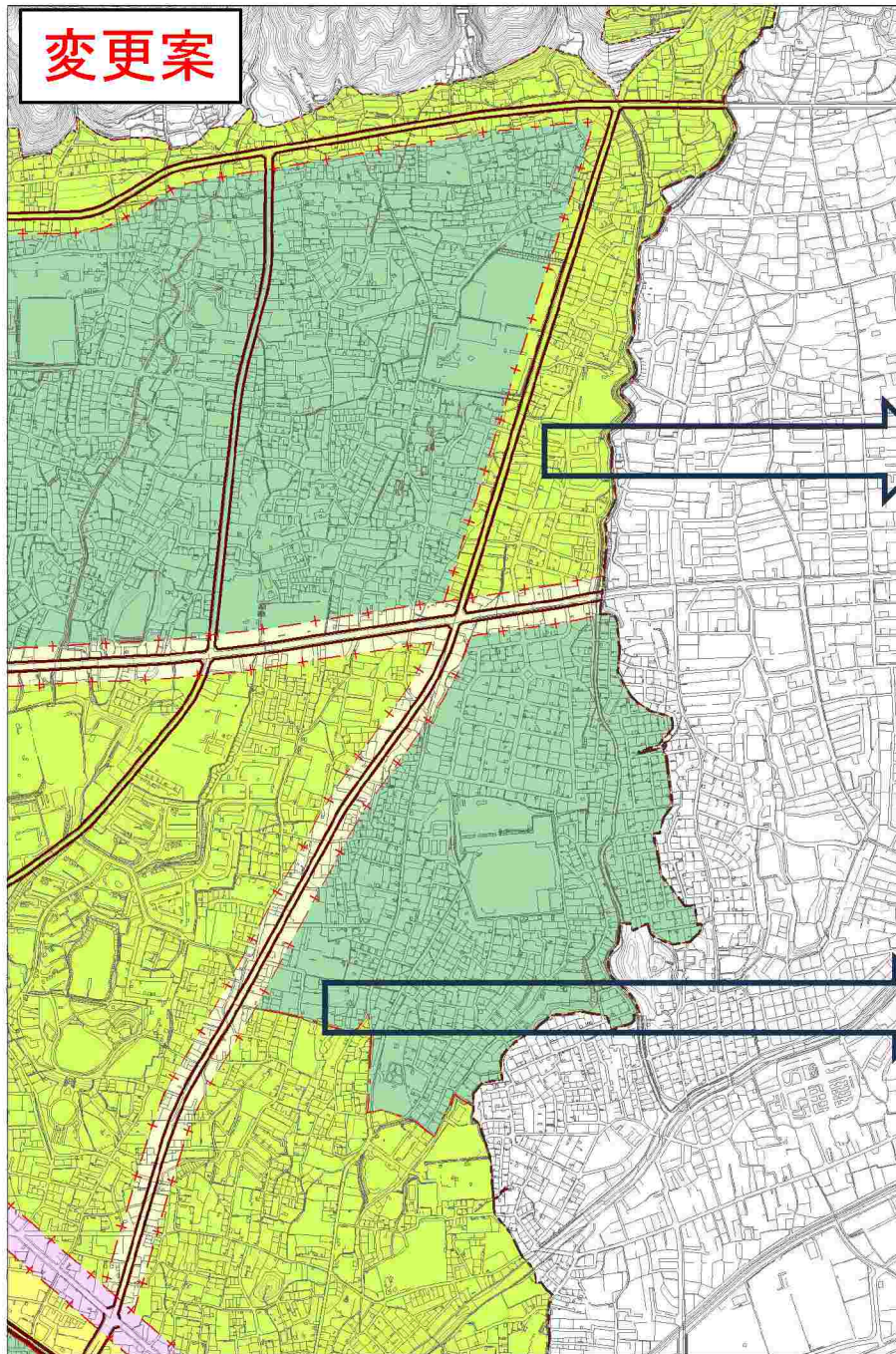
石橋阪大前駅西 高度地区・防火地域の変更



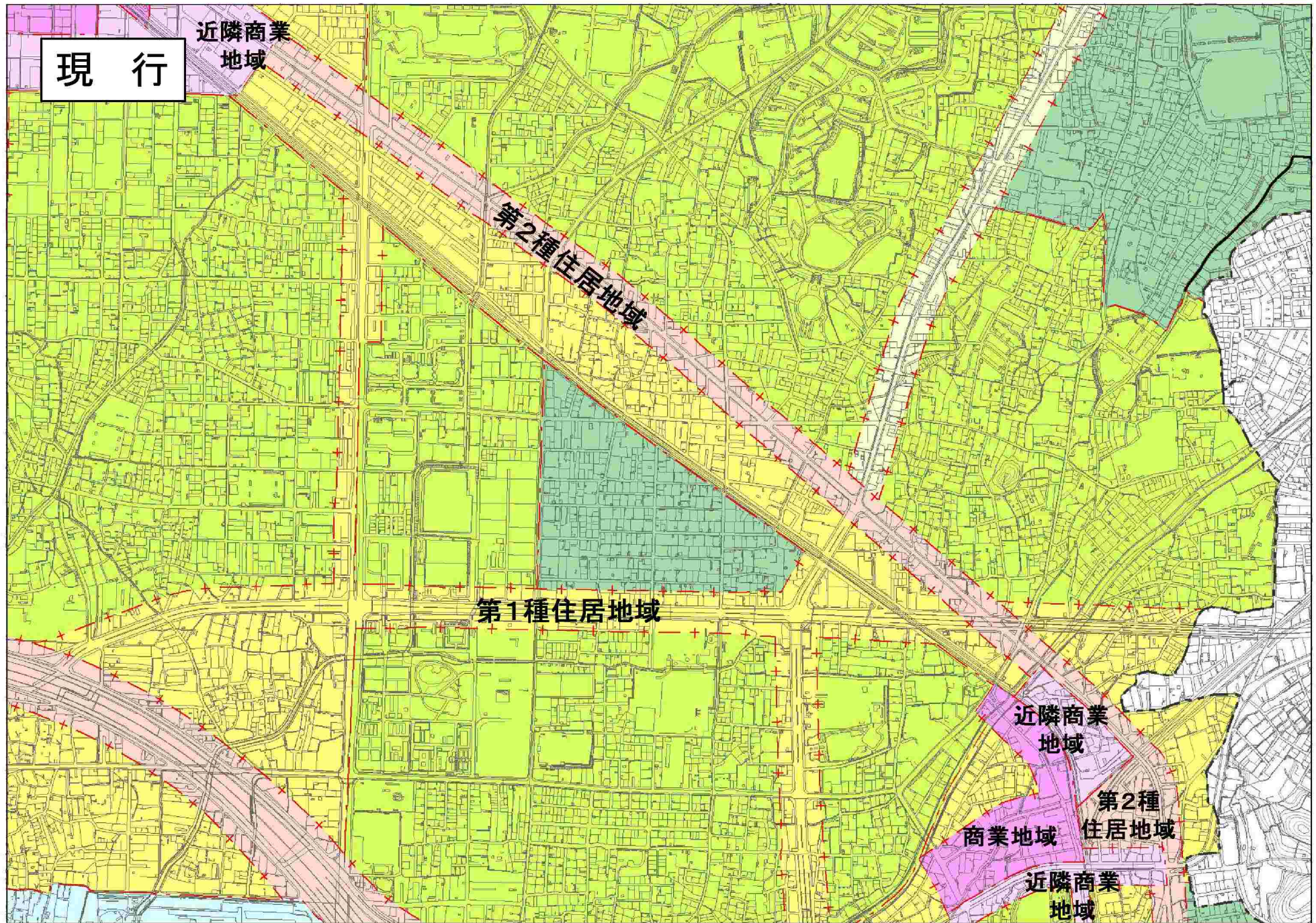
宮之前東畑線沿道 用途地域の変更



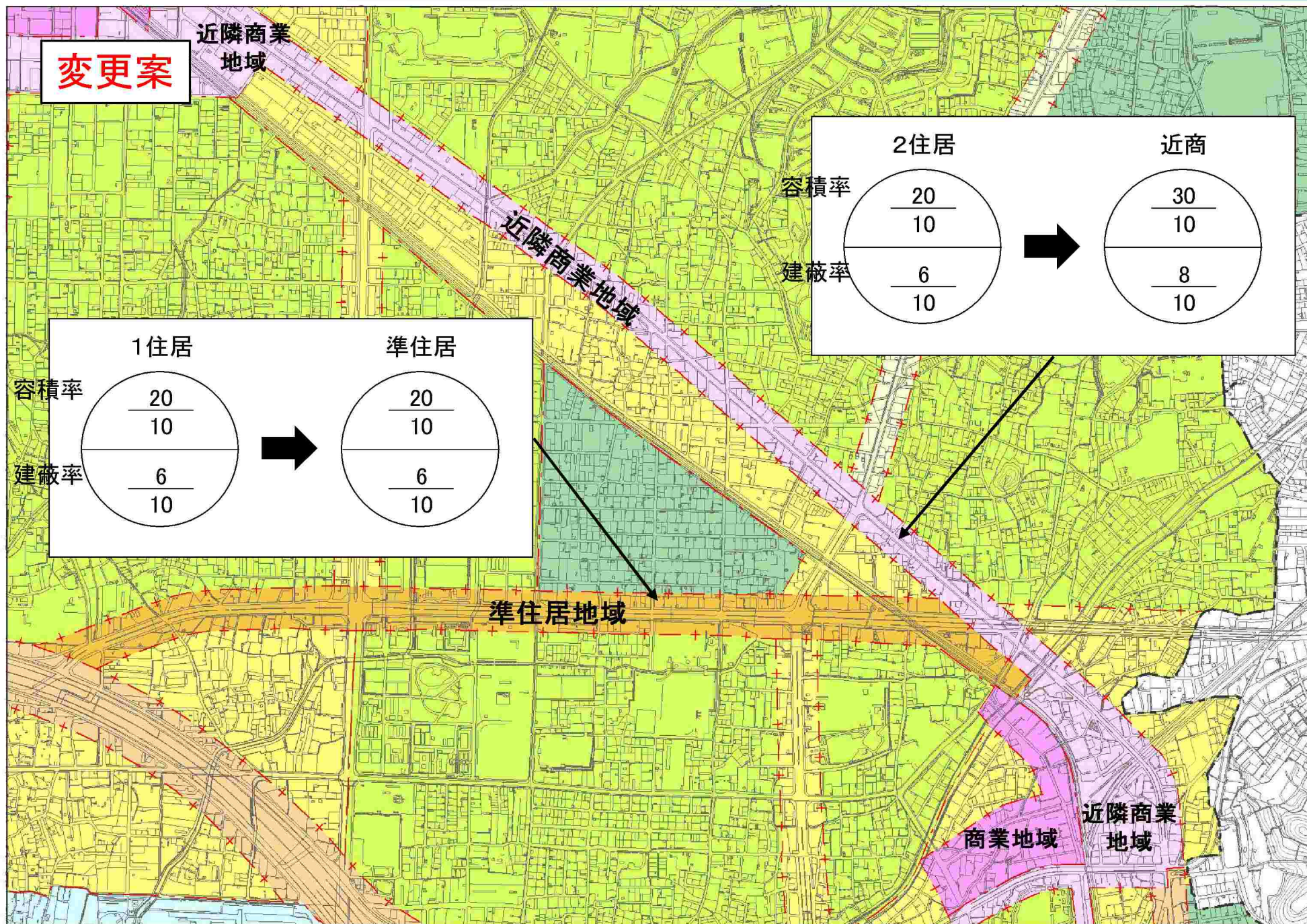
宮之前東畑線沿道 用途地域の変更



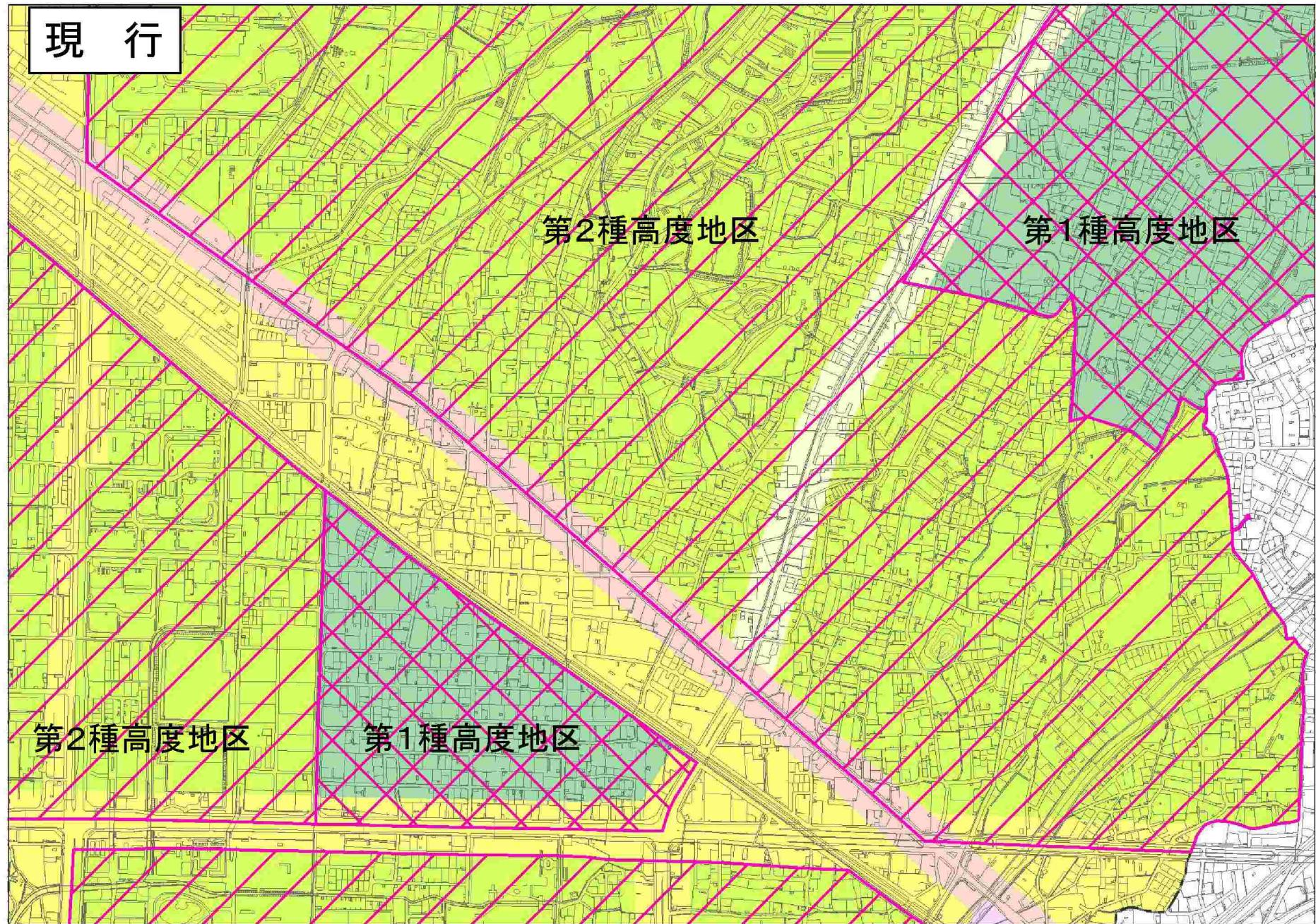
国道176号沿道・池田宝塚線沿道 用途地域の変更



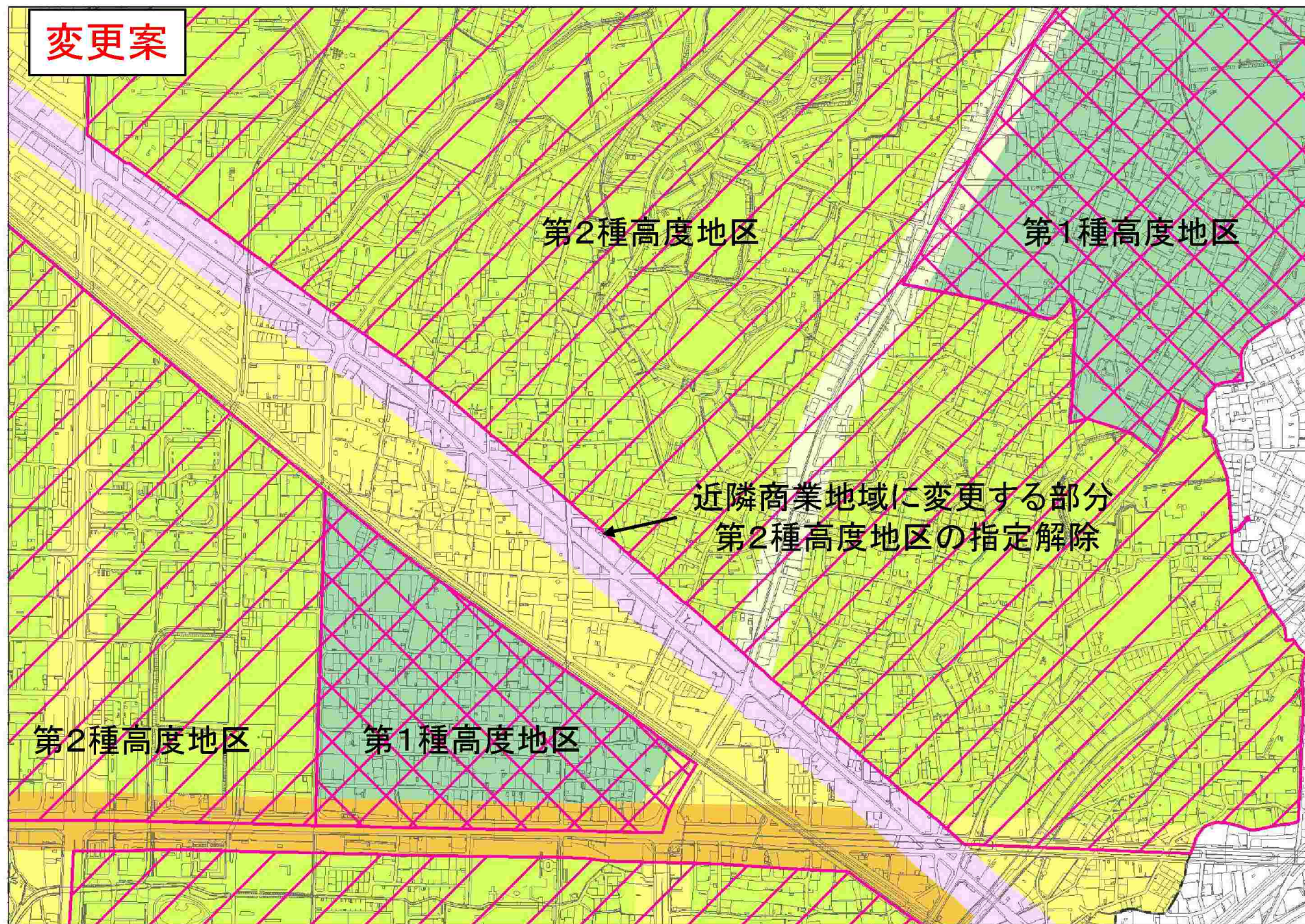
国道176号沿道・池田宝塚線沿道 用途地域の変更



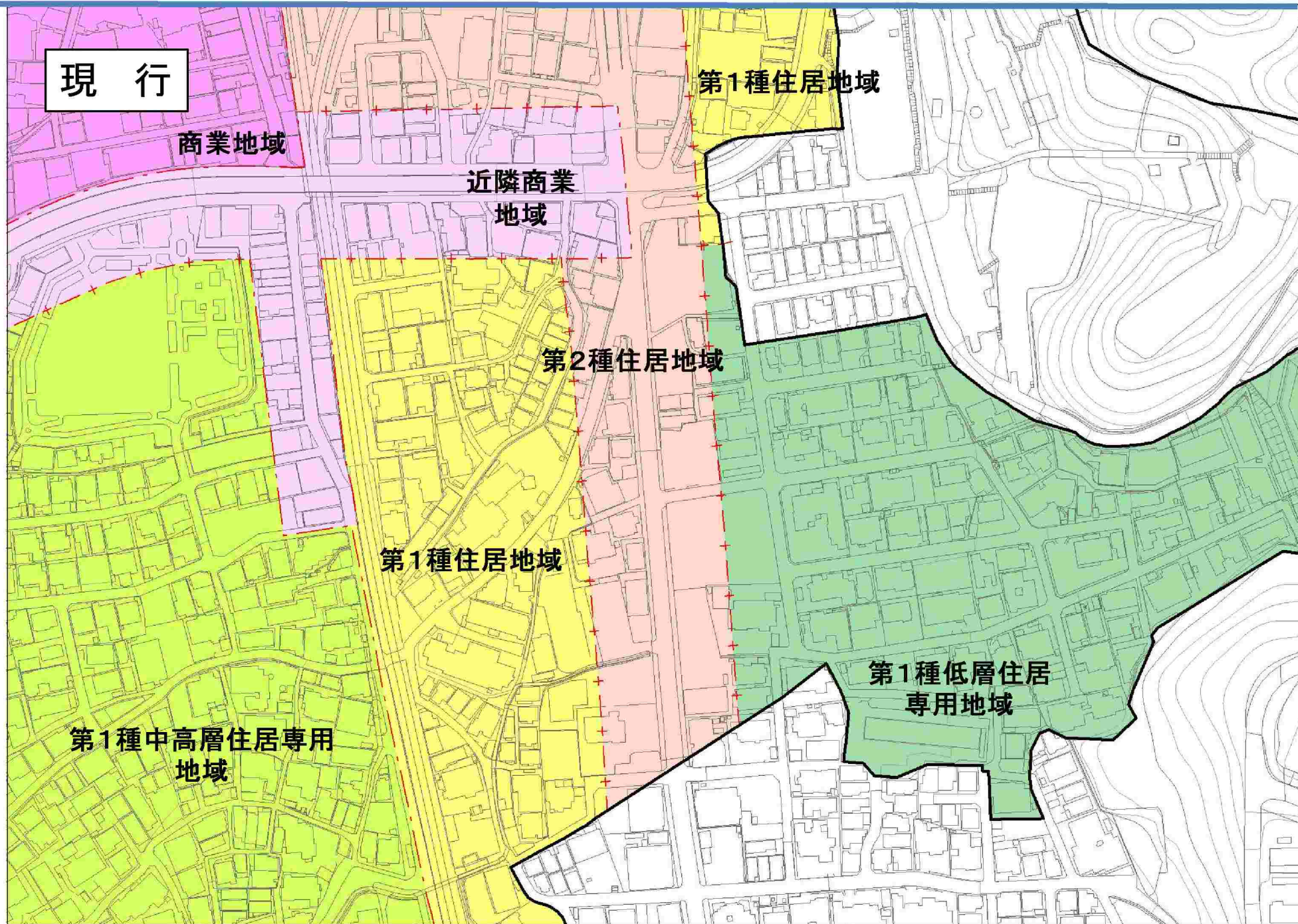
国道176号沿道 高度地区の変更



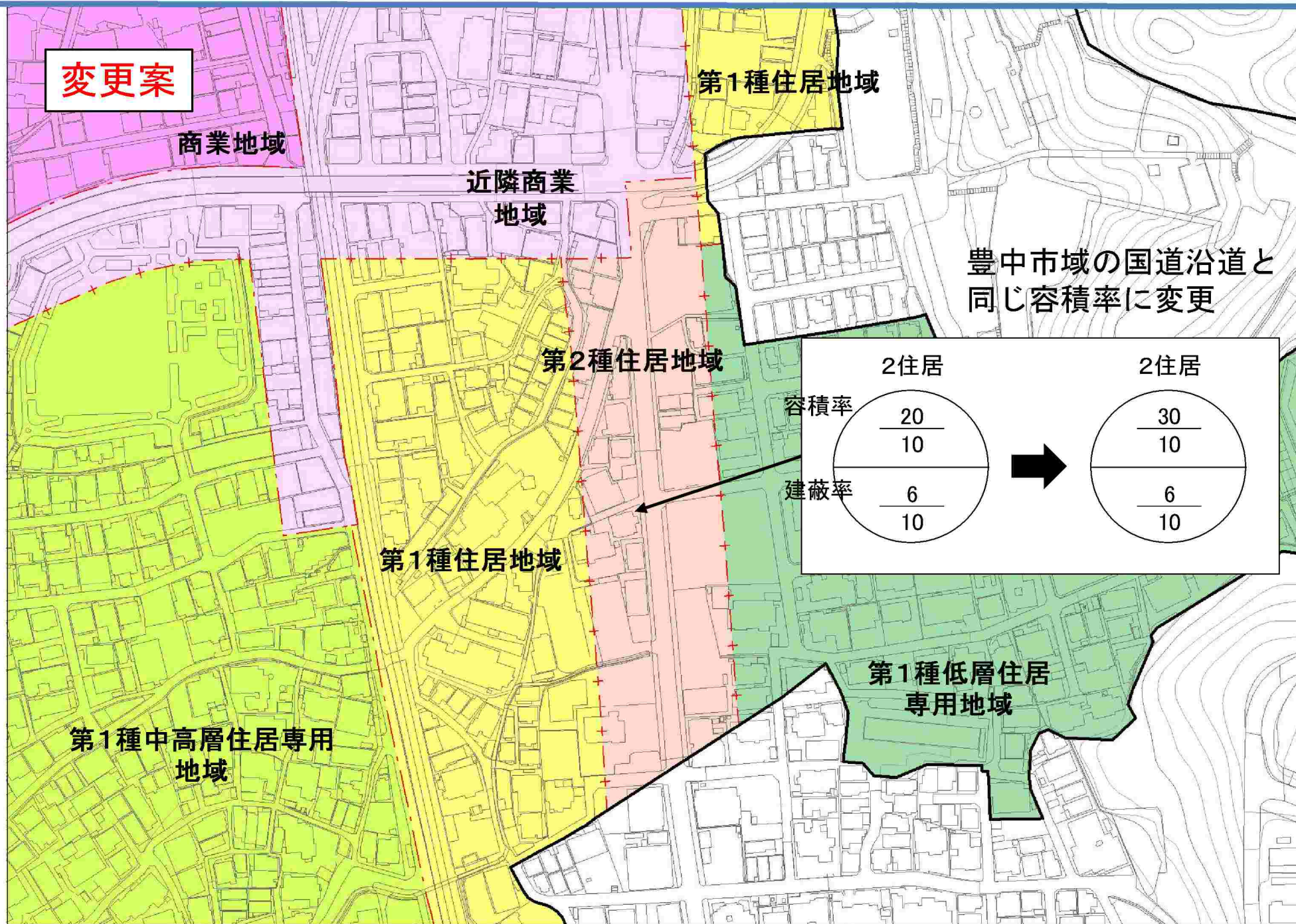
国道176号沿道 高度地区の変更



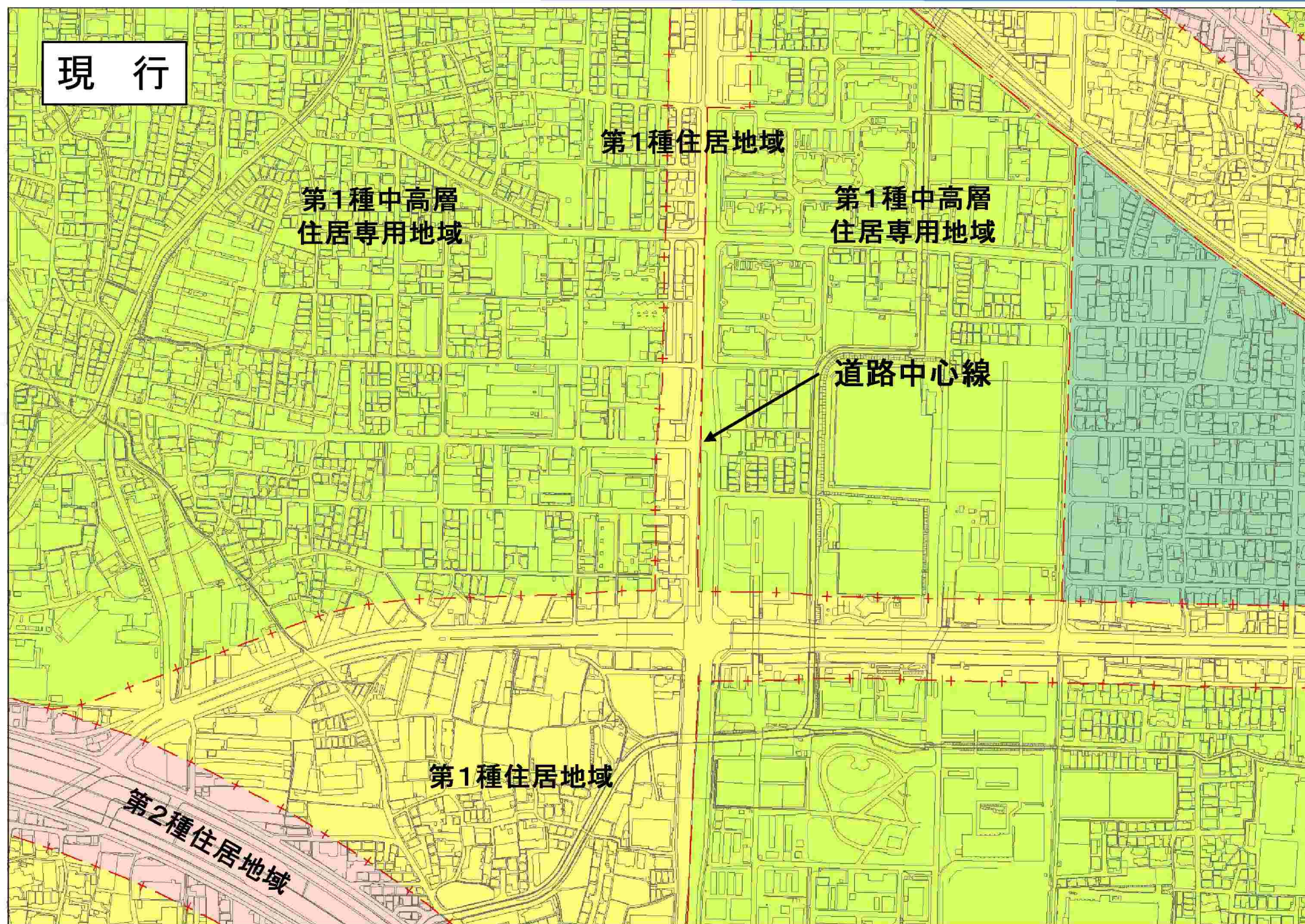
国道176号沿道(石橋阪大下交差点より南) 用途地域の変更



国道176号沿道(石橋阪大下交差点より南) 用途地域の変更

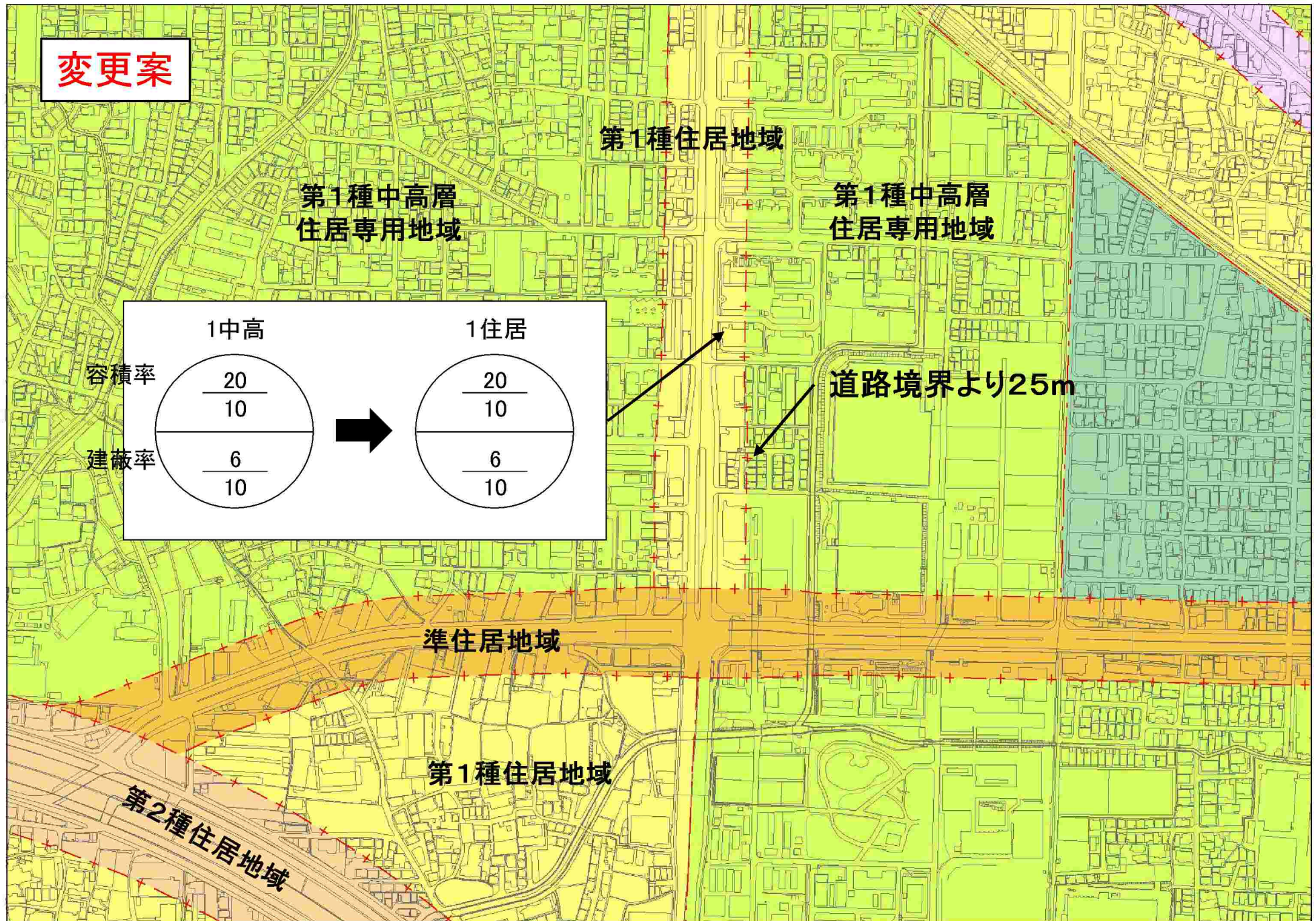


神田池田線沿道 用途地域の変更



神田池田線沿道 用途地域の変更

変更案



用途地域・高度地区・防火地域の変更面積

【用途地域】

用途地域	容積率	建蔽率	現行面積	変更後面積
第1種低層住居専用地域	100%	50%	178 ha	179 ha
	150%	60%	1.4 ha	1.4 ha
第1種中高層住居専用地域	200%	60%	467 ha	462 ha
第2種中高層住居専用地域	200%	60%	19 ha	18 ha
第1種住居地域	200%	60%	157 ha	149 ha
	300%	60%	0.4 ha	0.4 ha
第2種住居地域	200%	60%	63 ha	47 ha
	300%	60%	0.7 ha	3 ha
準住居地域	200%	60%		13 ha
近隣商業地域	300%	80%	26 ha	40 ha
商業地域	400%	80%	28 ha	28 ha
準工業地域	200%	60%	69 ha	69 ha
工業地域	200%	60%	47 ha	47 ha
計			1056 ha	1056 ha

【高度地区】 第2種高度 現行 523ha ⇒ 変更後 518ha

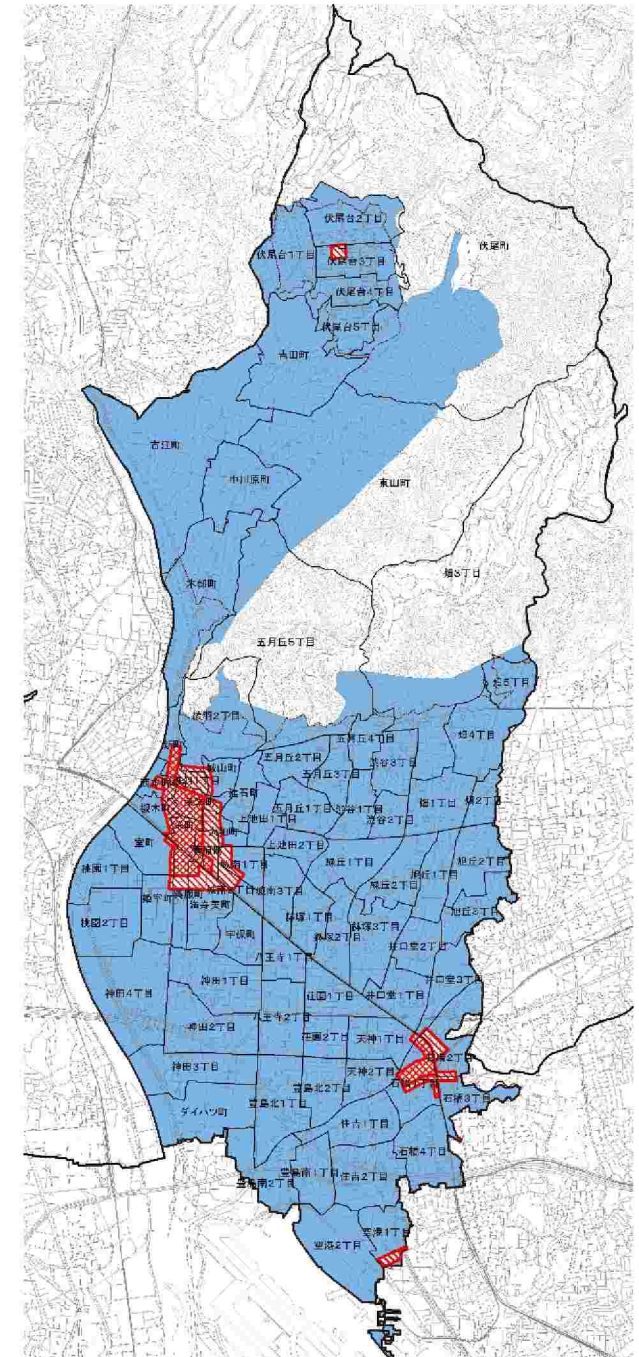
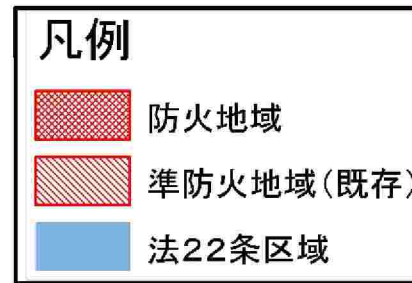
【防火地域】 28ha（面積の変更なし）

準防火地域の変更(指定拡大)について

【補足説明資料】

池田市の防火に対する地域指定の現状(R7年2月時点)

地域・区域名称	指定面積
防火地域	28 ha
準防火地域	26 ha
法 22 条指定区域	1,467 ha



【防火地域】

商業地域に指定

【準防火地域】

近隣商業地域、一部の第2種住居地域に指定

【法22条指定区域】

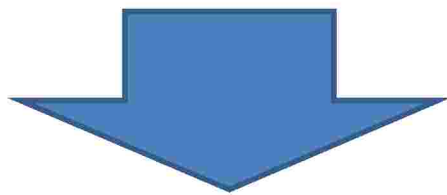
防火・準防火地域と近郊緑地保全区域を除く
区域に指定

大阪府下の準防火地域の指定拡大状況(R7年2月時点)

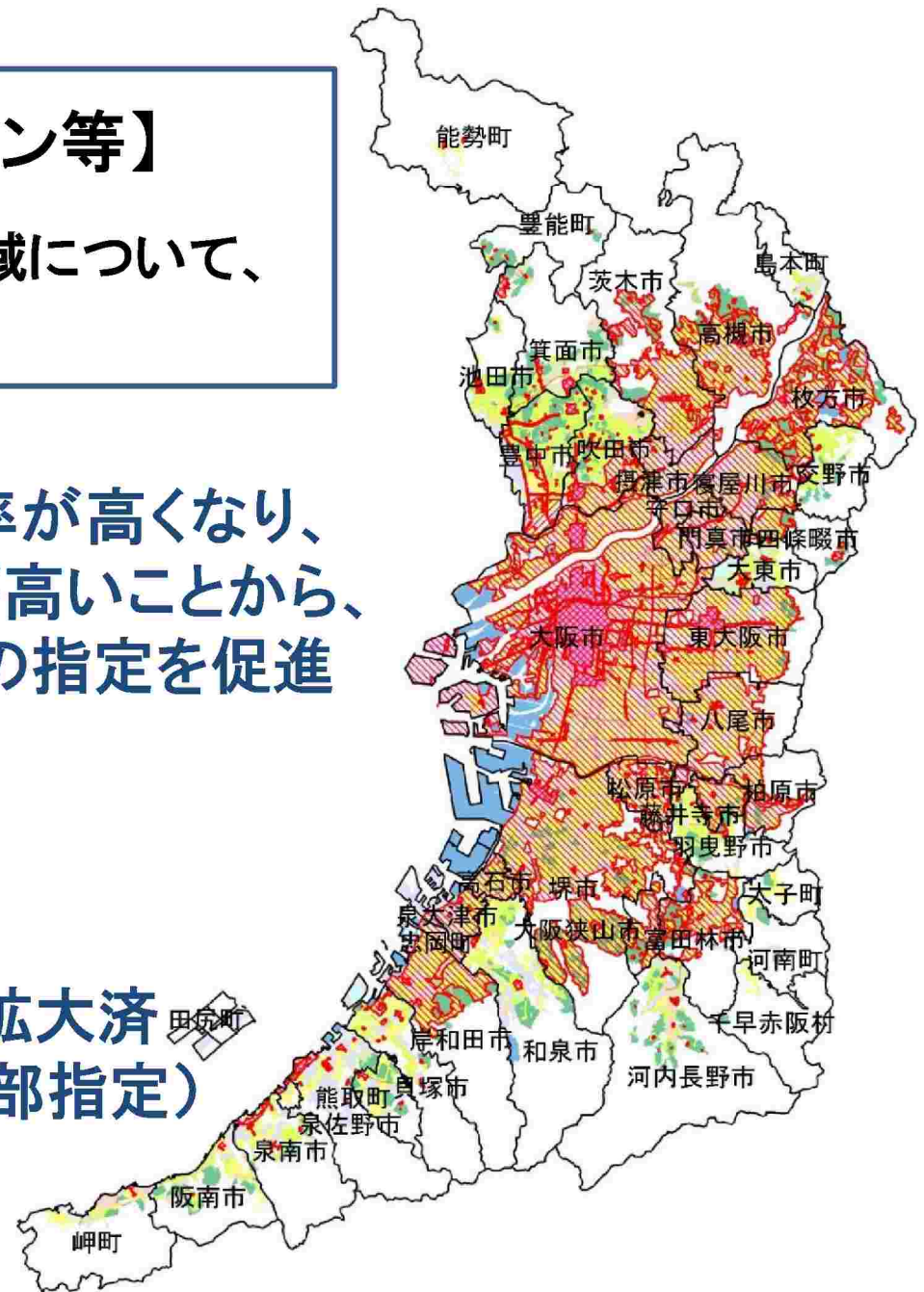
【大阪府都市計画区域マスタープラン等】

市街化区域内の建蔽率60%以上の地域について、
原則として準防火地域の指定を促進

建蔽率60%以上の地域は延焼確率が高くなり、
大規模な市街地火災となる可能性が高いことから、
延焼速度を遅らせるため準防火地域の指定を促進



21市町において準防火地域の指定を拡大済
(豊中市 防災街区整備地区計画を一部指定)



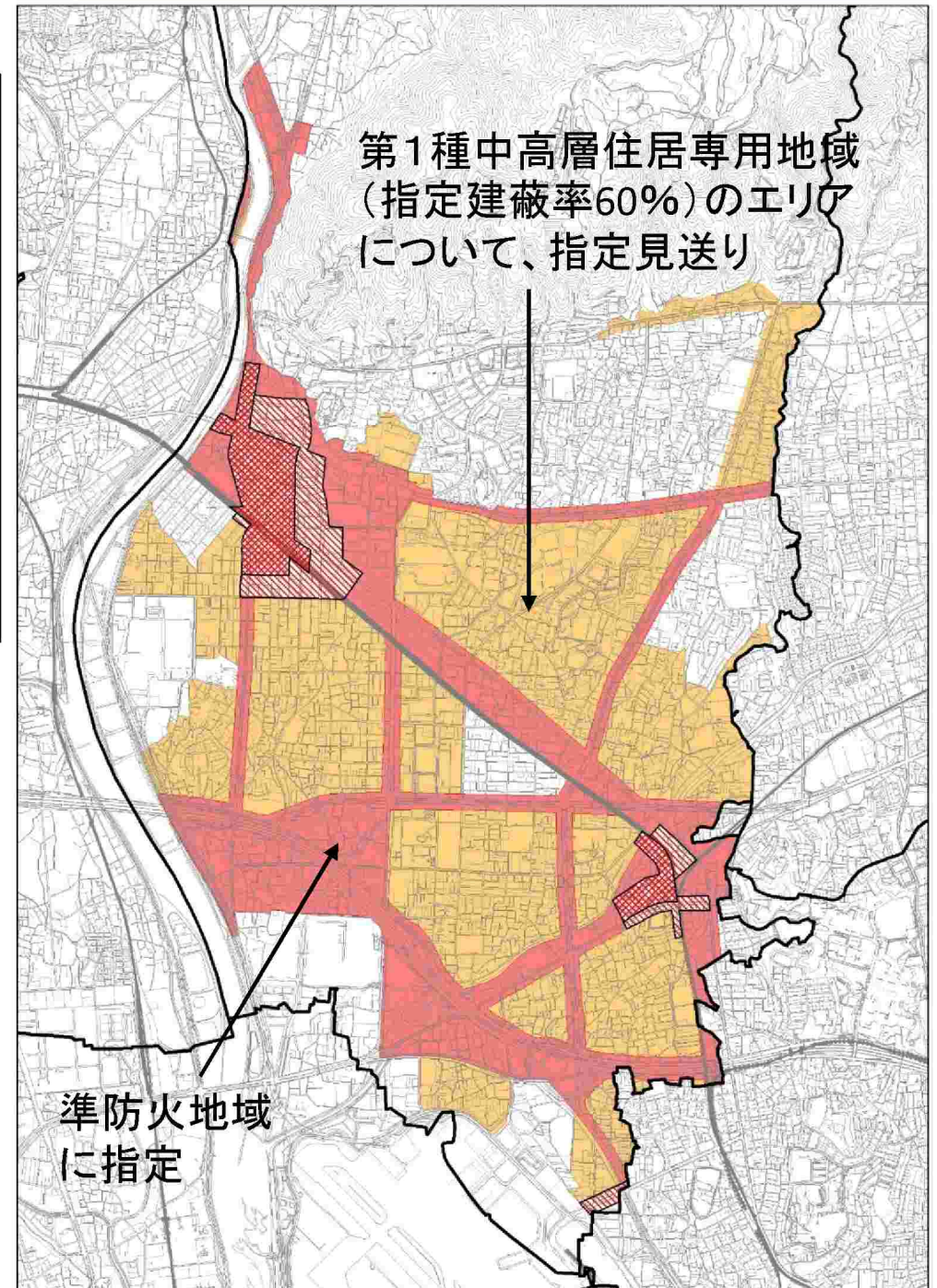
(R6年度)準防火地域の指定拡大の検討案

【指定拡大の方針】

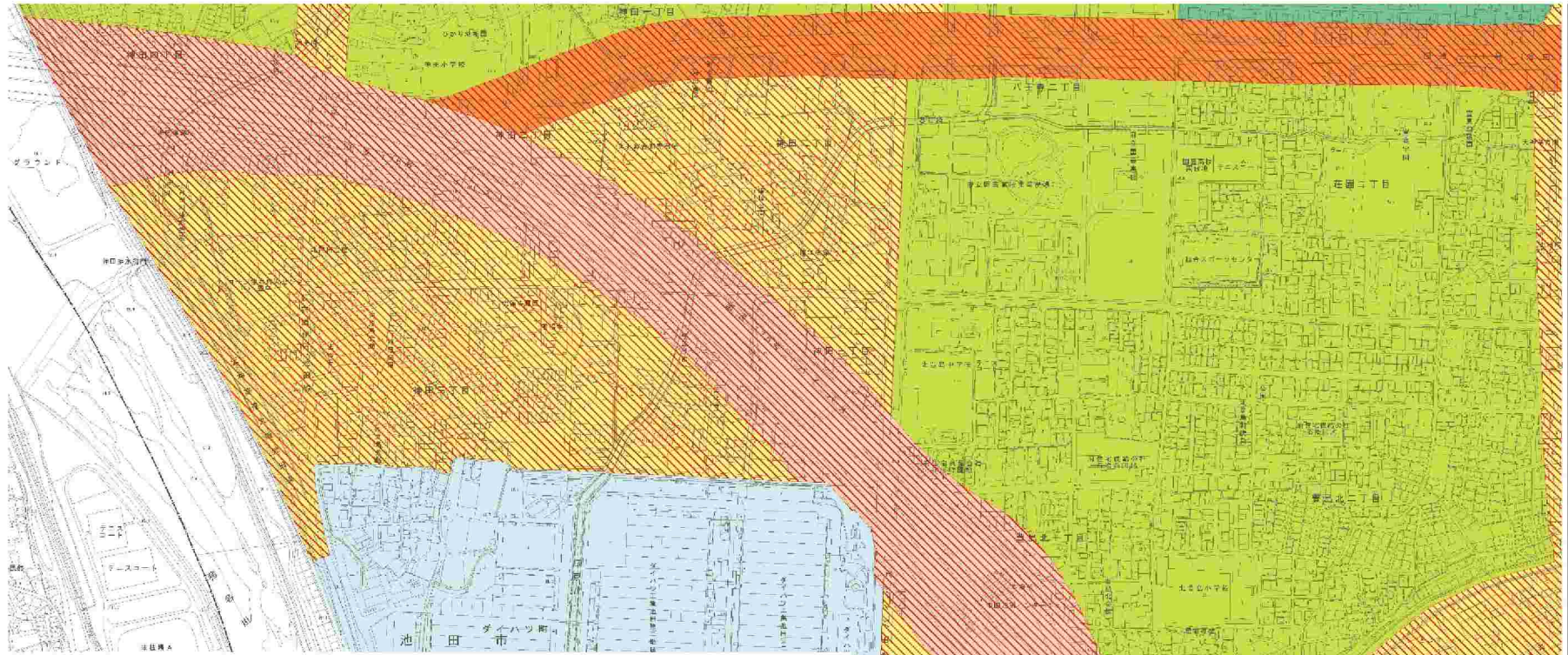
都市の不燃化を促進し、延焼火災に強い市街地を形成するため、建蔽率60%以上の地域に準防火地域の指定拡大していくことを基本とするが、コロナ禍からの経済回復状況や物価高騰等を踏まえ、当面の間は、都市の骨格となる道路の沿道や、鉄道駅及び鉄道沿線周辺等を準防火地域に指定するもの

地区名	現行面積	変更後面積
第2種中高層住居専用地域の地区		17.5 ha
第1種住居地域の地区		138.3 ha
第2種住居地域の地区	0.03 ha	43.1 ha
準住居地域の地区		12.9 ha
近隣商業地域の地区	26.4 ha	40.9 ha
計	26.43 ha	252.7 ha

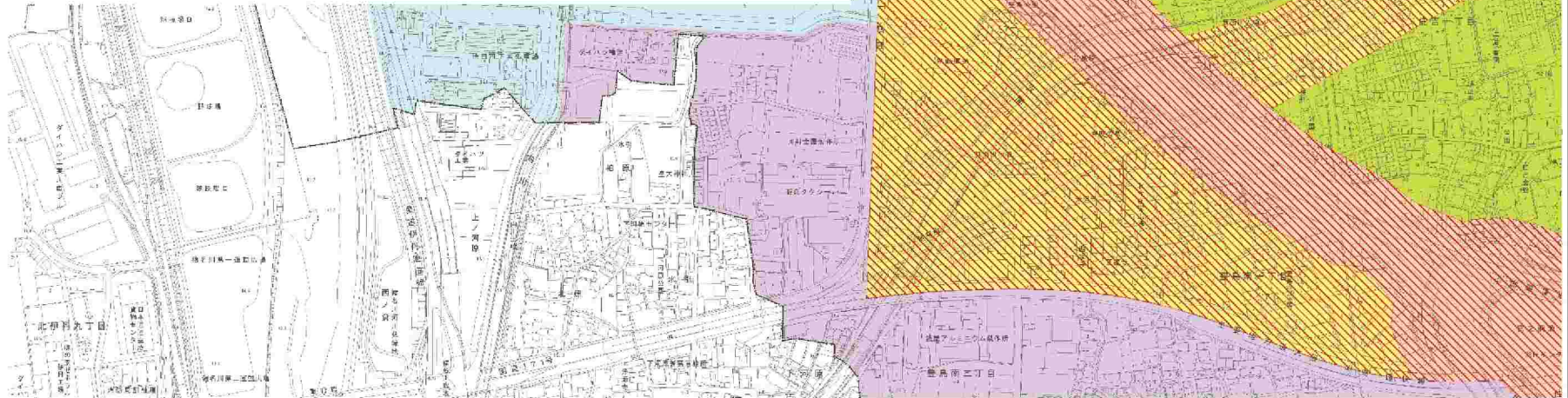
準防火地域面積 26ha ⇒ 253ha



南部エリア 準防火地域 検討状況



原案どおり 準防火地域の指定を提案する



国道176号沿道地区地区計画の変更について

【補足説明資料】

凡例

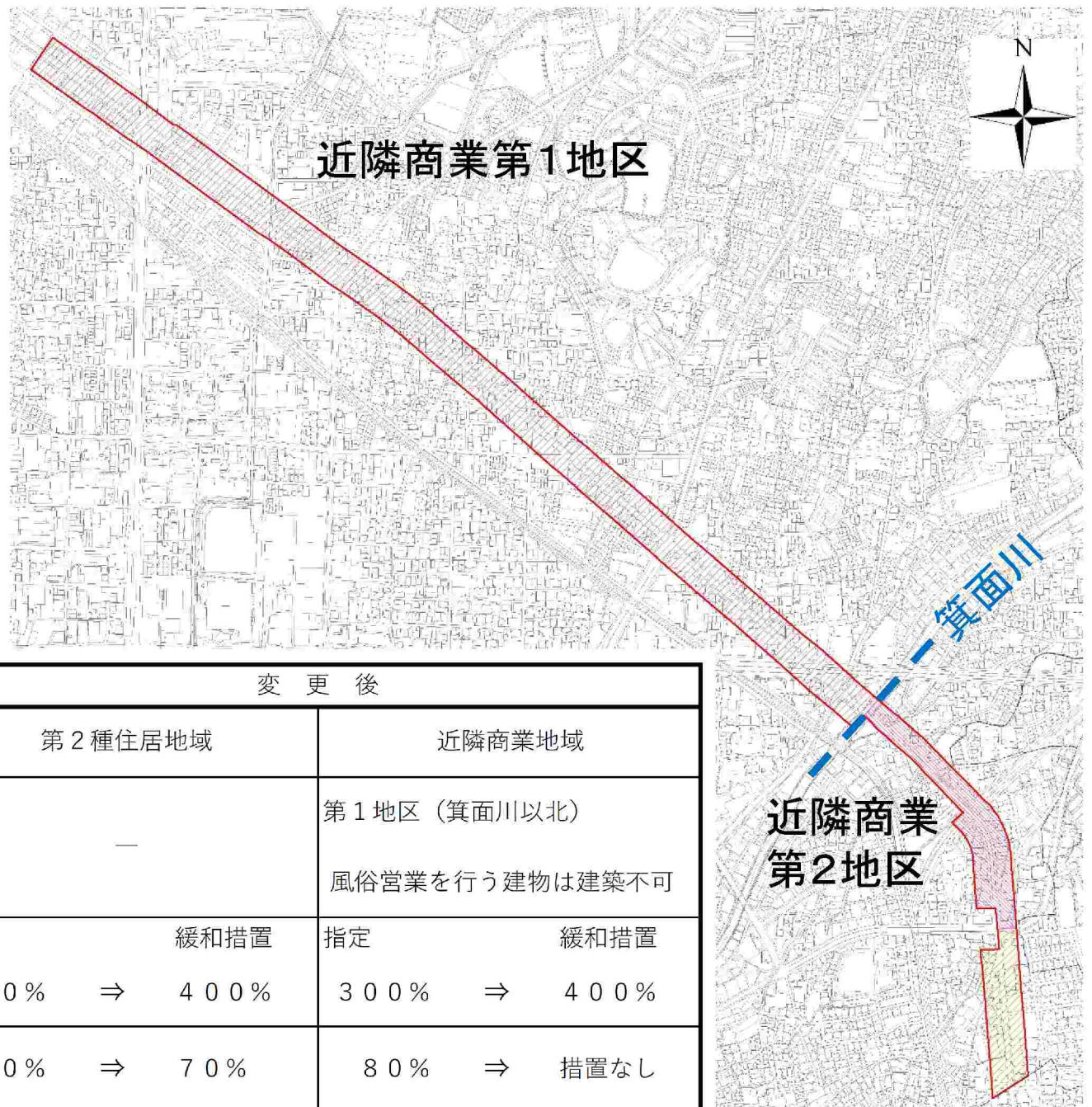
地区計画計画区域

地区の区分

第2種住居地区

近隣商業第1地区

近隣商業第2地区



	変更前		変更後			
用途地域	第2種住居地域		第2種住居地域	近隣商業地域		
用途制限	—		—	第1地区（箕面川以北） 風俗営業を行う建物は建築不可		
容積率	指定	緩和措置	指定	緩和措置	指定	緩和措置
	200%	⇒ 300%	300%	⇒ 400%	300%	⇒ 400%
建蔽率	60%	⇒ 70%	60%	⇒ 70%	80%	⇒ 措置なし
高さ制限	市指導要綱にて、20m以下		地区計画にて、20m以下		地区計画にて、20m以下	

近隣商業
第2地区

第2種住居地区

今後のスケジュール(案)

令和7年7月23日 池田市都市計画審議会 附議

令和7年8月～ 都市計画変更について周知
(市ホームページ)

令和7年10月 池田市広報誌に都市計画変更お知らせ掲載

令和8年3月31日 都市計画決定の告示

池田市立地適正化計画の改定について

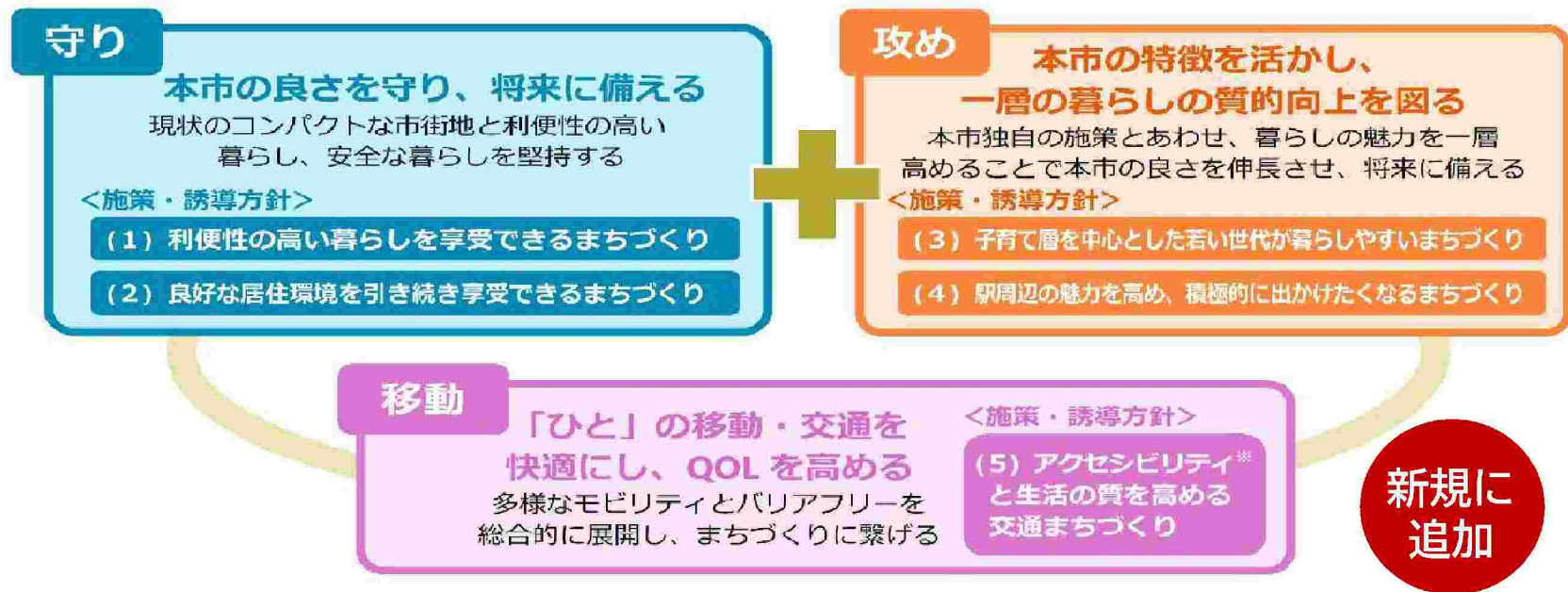
【補足説明資料】

立地適正化計画改定のポイント

- ① 時点更新と防災指針の作成
- ② 上位関連計画（総合計画、都市計画マスタープラン、地域公共交通計画）の改定に伴う整合性の確保、とりわけ交通・バリアフリー施策のビルトインによる推進力の向上
- ③ その他官民連携・まちづくり動向を踏まえた誘導施策の見直し

※昨年度都市計画審議会にて報告済

立地の適正化に関する基本的な方針 および 評価指標




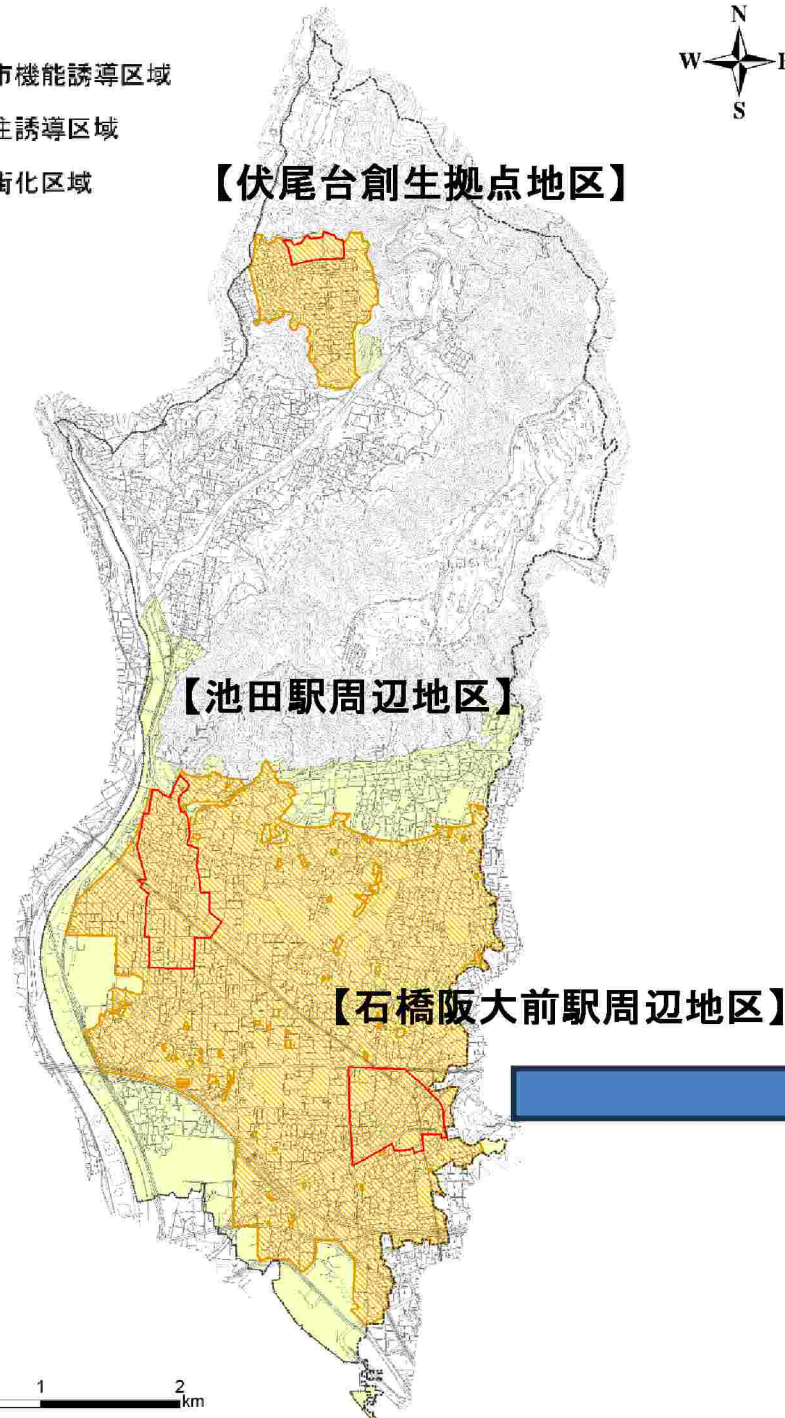
施策・誘導方針	評価指標	基準年 基準値		2040年目標値
本市の良さを守り、将来に備える 【守り】	①居住誘導区域内の人口密度	令和5年 社人研推計値 に基づく数値	100.6人/ha	103.2人/ha 以上
	②居住誘導区域外の ハザードエリア内の人口/ 居住誘導区域内の人口	令和2年 (2020)	15.9%	15.9% 以下
本市の特徴を活かし、一層の暮らしの質的向上を図る 【攻め】	③市の子育て環境・支援に関する満足度	平成30年 (2018)	満足度が高い・やや高い	満足度が高い・やや高い
			35.3%	35.3% 以上
			満足度が低い・やや低い	満足度が低い・やや低い
			20.8%	20.8% 以下
「ひと」の移動・交通を快適にし、QOLを高める 【移動】	④池田駅・石橋阪大前駅 1日平均乗降客数の合計値	令和2年 (2020)	87,900人	114,000人 以上
	⑤人口1人あたりの1日 平均トリップ数(移動数)	令和3年 (2021)	1.97トリップ/人日	1.97トリップ/人日 以上
	⑥公共交通(鉄道、バス) 分担率	令和3年 (2021)	23.6%	26.6% 以上

新規に追加

誘導区域の一部見直し

凡例

-  都市機能誘導区域
-  居住誘導区域
-  市街化区域



【伏尾台創生拠点地区】

【池田駅周辺地区】

【石橋阪大前駅周辺地区】

0 0.5 1 2 km

居住誘導区域

773 ha ⇒ 774 ha

市街化区域(1,088ha)に占める割合

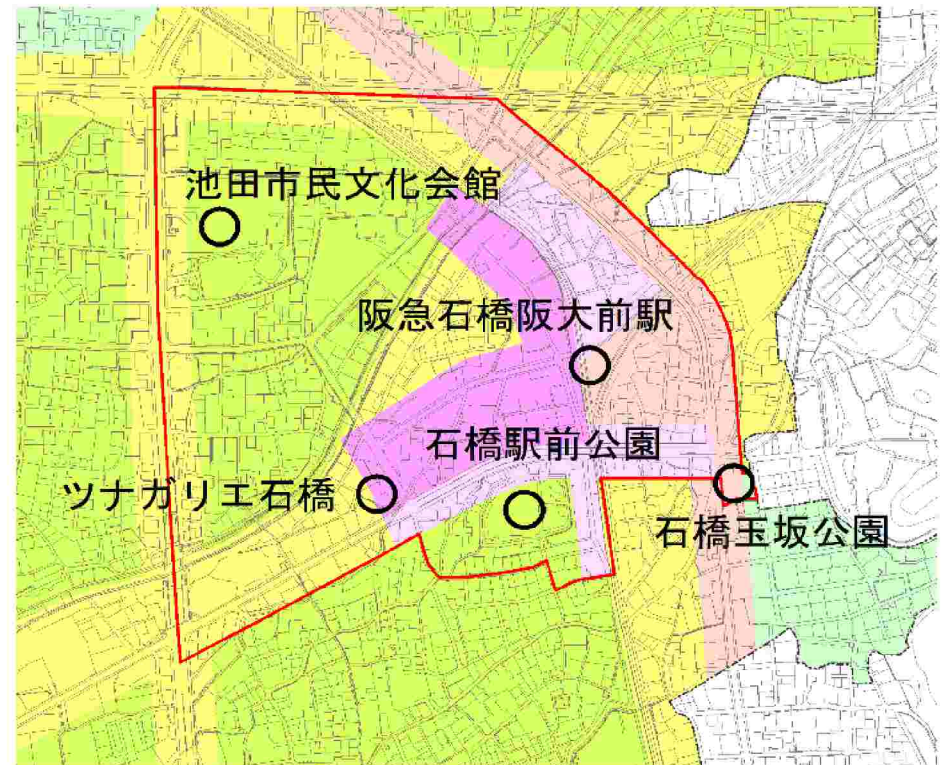
71.05% ⇒ 71.14%

都市機能誘導区域

池田駅周辺地区 : 48.76ha

石橋阪大前駅周辺地区 : 35.14 ⇒ 35.25ha

伏尾台創生拠点地区 : 6.38ha



誘導施設の追加

分類	誘導施設	都市機能誘導区域			定義
		池田駅 周辺地区	石橋阪大前駅 周辺地区	伏尾台創生 拠点地区	
子育て支援	子育て世代活動 支援センター	○	○	— ※	子育て世代のまちなかでの活動を促進するための拠点施設 ・乳幼児の一時預かり機能を有し、子育て世代の交流や文化活動の支援や子育てに関する相談、情報提供等を行う施設
教育・文化	図書館	●	●	—	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	大学、高等専門学校、専修学校	—	—	○	学校教育法第1条に規定する大学及び高等専門学校、同法第124条に規定する専修学校
	健康増進施設	○	○	○	体育館、水泳プール、運動場等のスポーツ施設及び集会場機能を備えた施設
	文化ホール	—	○	—	音楽、演劇、映画など文化芸術事業のための設備を有する施設
商業	大規模商業施設 (店舗面積1万㎡以上)	○	—	—	「大規模集客施設の適正立地に関する運用指針(大阪府)」における大規模集客施設に相当する施設
	商業施設(店舗面積 1千~1万㎡未満)	○	○	—	大規模小売店舗立地法に基づく届出対象となる店舗面積に相当する施設
行政	市役所	○	—	—	本市の本庁舎
その他	オフィス (事務所、研究所等)	○	○	○	広く一般に供される交流機能を備える施設等を含め床面積が1000㎡以上
	地域交流センター	●	●	○	多様な世代が利用できる社会活動や趣味活動への参加等の機会を提供する施設

○：誘導 ●：誘導した施設（存置）

防災指針の作成（新規）

■ 防災指針とは

防災指針は、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能確保に関する指針です。（法第81条第2項第5号）

本市においては池田市国土強靱化地域計画や池田市地域防災計画との整合を図りながら、立地適正化計画の目標を踏まえ、特に居住誘導区域における居住者の安全確保を重点としつつも、居住誘導区域外の災害リスクにも着目し、市全体での防災力の向上をめざします。

■ 防災まちづくりの将来像

『 安全・安心に暮らせる・働けるまち 』

<土砂災害>

取組方針	具体的な取組	取組主体	実施する地区	実施時期の目標		
				短期	中期	長期
災害リスクの回避策	立地適正化計画による立地誘導	池田市	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域	→	→	→
	土砂災害特別警戒区域からの移転支援（家屋移転・補強に対する補助制度）	大阪府	土砂災害特別警戒区域	→	→	→
ハード対策	急傾斜地崩壊対策、土石流対策	大阪府	土砂災害特別警戒区域	→		
	土砂災害特別警戒区域における改修支援（家屋移転・補強に対する補助制度）	大阪府 池田市	土砂災害特別警戒区域	→	→	→
ソフト対策	地域防災計画、国土強靱化地域計画の策定、推進	池田市	-	→	→	→
	避難場所、避難所の充実	池田市	-	→	→	→
	災害用食料・物資の備蓄	池田市	-	→	→	→
	ハザードマップの作成・配布	池田市	-	→	→	→
	自主防災組織の育成等の地域防災力の強化	池田市	-	→	→	→
	災害情報の発信体制の整備	池田市	-	→	→	→
	避難情報の発信	池田市	-	→	→	→
	避難行動要支援者の個別避難計画策定	池田市	-	→	→	→
	要配慮者利用施設の避難確保計画策定と訓練実施の促進	池田市	-	→	→	→

<水害>

取組方針	具体的な取組	取組主体	実施する地区	実施時期の目標		
				短期	中期	長期
災害リスクの回避策	立地適正化計画による立地誘導	池田市	想定浸水深3m以上の浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（猪名川、余野川）	→	→	→
重点的なリスク低減策	重点的な避難情報の発信	池田市	想定浸水深3m以上の浸水想定区域 家屋倒壊等氾濫想定区域	→	→	→
ハード対策	河川改修	大阪府	-	→		
	下水道施設の整備、更新	池田市	-	→	→	→
ソフト対策	地域防災計画、国土強靱化地域計画の策定、推進	池田市	-	→	→	→
	避難場所、避難所の充実	池田市	-	→	→	→
	災害用食料・物資の備蓄	池田市	-	→	→	→
	ハザードマップの作成・配布	池田市	-	→	→	→
	自主防災組織の育成等の地域防災力の強化	池田市	-	→	→	→
	災害情報の発信体制の整備	池田市	-	→	→	→
	避難情報の発信	池田市	-	→	→	→
避難行動要支援者の個別避難計画策定	池田市	-	→	→	→	
要配慮者利用施設の避難確保計画策定と訓練実施の促進	池田市	-	→	→	→	

案に対するパブリックコメントの実施

実施期間 令和7年6月2日～6月23日

意見提出状況 提出者数1人 提出件数1件
(意見を踏まえ修正するもの なし)

ご意見（概要）	市の考え（概要）
<p>メガソーラーの土地利用やPFAS、コロナワクチン接種に関する悪影響への対応が、土地利用計画に明確に示されていない。</p> <p>人体や環境への影響が懸念される中、市民生活に与える影響は大きく、たとえ国・府の所管事項であっても、地方行政として一定の方針や誘導策を計画に反映すべきではないかと考える。</p>	<p>メガソーラーやPFAS、ワクチン接種の影響は市民生活に関わる重要課題であるが、立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づき、都市機能の配置や公共交通との連携を図る中長期的都市方針を示すもの。</p> <p>メガソーラーの無秩序な開発を避けるため、関係ガイドライン等に基づく適正な立地が求められ、また、PFASやワクチン接種は、専門的知見を要するため、国・府と連携し適切に対応していく必要があると認識。</p>

【報告事項】

北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案について

都市計画区域マスタープランとは

都市計画法第6条の2

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

都市の発展の動向、
人口、産業の現状及び将来の見通し等

広域的観点から定める都市計画の基本的な方針

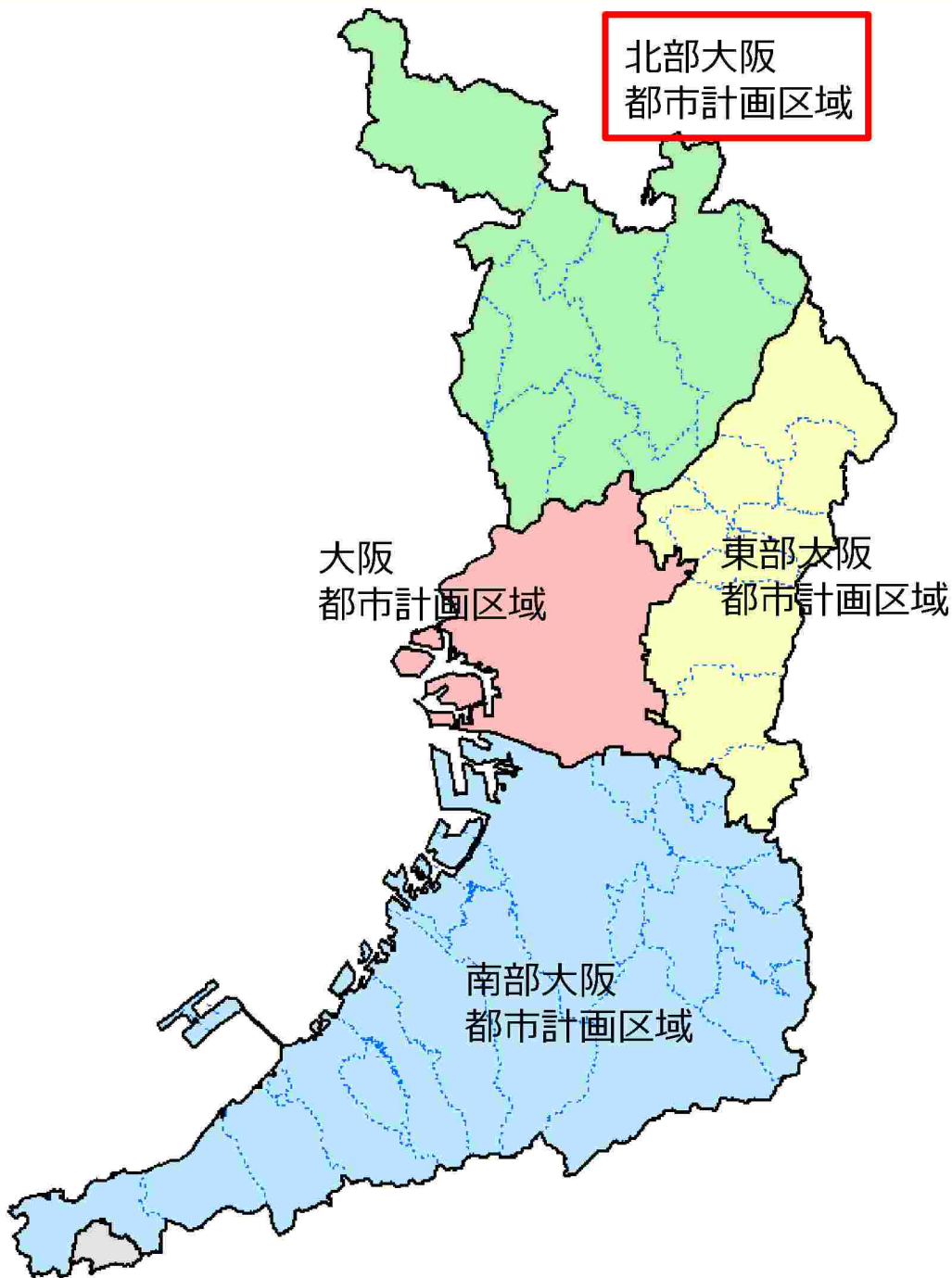
- 中長期的視点に立った都市の将来像
- 将来像実現に向けての大きな道筋

即する

都市計画マスタープラン

個別の都市計画

大阪府の都市計画区域



北部大阪
都市計画区域

北部大阪都市計画区域

- ・東海道新幹線や新名神高速道路等を有する国土軸が存在
- ・大阪国際空港を有する
- ・千里ニュータウン等みどり豊かで良好な郊外住宅地を有する

東部大阪都市計画区域

- ・第二京阪道路、JRおおさか東線等により都心部および国土軸へのアクセス性が高い
- ・ものづくり企業が集積し、他区域と比べ、製造業の事業所数が多く、工業等出荷額も高い

南部大阪都市計画区域

- ・国内外の玄関口である関西国際空港を有する
- ・世界遺産である百舌鳥・古市古墳群をはじめ、歴史・文化遺産が豊富
- ・府内の農地の約6割を有し、他区域と比べ農業産出額が高い

北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案概要

【現行計画】

当初策定：令和 2(2020)年10月策定

目標年次：令和 1 2 (2 0 3 0) 年

区域区分（線引き）の決定に関する方針のみ、令和 7 (2 0 2 5) 年

◆区域区分（線引き）の決定に関する方針の見直し

- 計画的な市街地の形成の見込みがない区域等を市街化調整区域へ編入するなど、適正な区域区分の変更を行い、良好な市街地を形成・維持
- 市街化区域編入を検討する区域のうち
「飛地」の要件 規模 2 0 ha以上 → 5 0 ha以上 （工業等適地は 2 0 ha以上）
- 保留区域の更新
高槻市（萩之庄・梶原地区）、能勢町（宿野四区・大里・柏原地区）を指定

◆その他の見直し

- 都市環境に関する方針
低炭素社会の実現 → 脱炭素社会の実現
- 統計値、関連計画の時点更新

など

北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案概要

改定に向けたスケジュール

令和7年7月 関係市町村への意見照会

→ 池田市としては、「意見なし」で回答予定

令和7年8月 大阪府都市計画審議会に附議

令和7年9月 国同意協議

令和7年10月 都市計画変更告示