

第3章 誘導区域等

1 誘導区域等の考え方

前述しためざすべき都市の骨格構造を実現するため、法に基づく誘導区域・誘導施設を設定し、都市機能及び居住の誘導を図ります。

(1) 都市機能の誘導に関する基本的な考え方

- 本市は、比較的コンパクトで生活サービス機能や公共交通サービスなどが整った市街地環境を有していますが、今後、人口減少や超高齢社会に直面していくなかで現在の生活利便性を維持し続けていくためには、必要な生活サービス機能を計画的に配置していくことが求められます。
- また、中心市街地活性化を推進する本市においては、都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進していくことが必要です。あわせて、「子ども・子育て支援日本一」「教育日本一」を標榜する本市においては、子育て世代等の転出抑制とさらなる獲得に向けた居住環境の質的向上は必要不可欠です。
- そのため、都市機能誘導区域の明示と都市機能誘導に資する施策や支援措置を明らかにすることで、市街地環境の機能更新と新たな魅力の創出に寄与する都市機能誘導を推進します。

(2) 居住の誘導に関する基本的な考え方

- 今後、人口減少や超高齢社会に直面するなか、子どもから高齢者に至るまで様々な世代のライフスタイルにそった暮らしが可能となる居住誘導を図っていくことが必要です。
- また、昨今、気候変動の影響により豪雨災害などが頻発するなか、災害の危険性についての情報を明示し適切な対策を講じるとともに、より安全な暮らしが可能となる居住誘導を図っていくことが必要です。
- そのため、居住誘導区域を明示し、子育て支援や住み替え支援、災害対策などの各種施策を講じることで良好な居住環境の形成を図るとともに、様々な世代が暮らしやすい地域特性に応じた生活サービス機能や公共交通サービス、地域コミュニティの維持・確保によってさらなる居住誘導を推進します。

(3) めざすべき都市の骨格構造に基づく区域設定の考え方

■都市機能誘導区域

- ・ 商業や子育て支援、教育文化等の都市機能の集約・立地を誘導し、生活サービスの効率的な提供を図る区域（法第81条第2項第3号）

①都市核における拠点性を高める都市機能の誘導

- ・ 本市の都市核として、池田駅周辺、石橋駅周辺、大阪国際空港の3つの拠点を設定し、それぞれの特性を活かした機能の維持・集積・強化に努めることとしています。
- ・ このうち、生活圏（全市）の観点から、商業や子育て支援、教育文化等の都市機能の集約・立地を誘導し、生活サービスの効率的な提供を図り、拠点性を高めるべき区域として、駅周辺の都市核に都市機能誘導区域を設定し、誘導施設を定めます。

※大阪国際空港の都市核は、運輸・流通などの機能を誘導する拠点であることから、都市機能誘導区域は設定しないこととします。

※日常生活圏（概ね中学校区）の拠点として位置づけを図っている他の市街化区域内の「生活サービス拠点」については、日常生活を支える機能の維持・誘導に努めますが、都市機能誘導区域は設定しないこととします。

②居住を重点的に誘導すべき区域における都市機能の誘導

- ・ 伏尾台については、人口減少・少子高齢化が著しく、地域と市の協働による子育て層定着等の取組み（「伏尾台創生」）を進めており、定住人口・居住環境の維持と、にぎわいの創出のため、閉校となり利活用が検討されている学校用地に都市機能誘導区域を設定し、誘導施設を定めます。

■居住誘導区域

- ・ 人口減少の中でも人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域（法第81条第2項第2号）

③都市機能誘導区域の拠点性を高める居住の誘導

- ・ 都市機能誘導区域として設定した池田駅周辺及び石橋駅周辺の拠点性を高めるため、都市機能誘導区域から歩いて暮らせる範囲に優先的に居住を誘導することとします。

④都市機能誘導区域の機能を補完する居住の誘導

- ・ 上記と合わせて、都市機能誘導区域の機能を補完すべく、めざすべき都市構造で位置づけた「生活サービス拠点」や「生活軸」の周辺にも居住を誘導することとします。

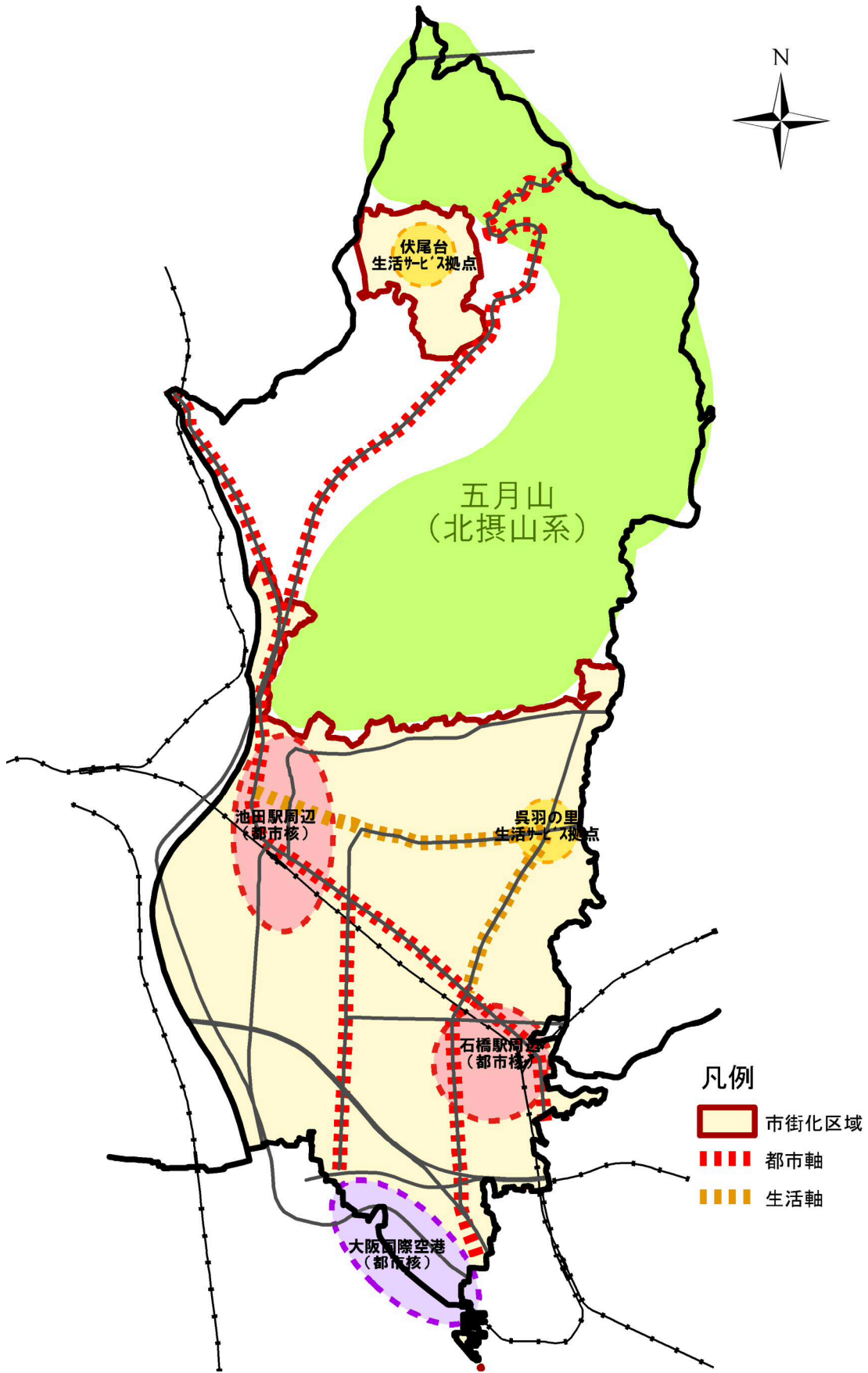


図 3-1 立地適正化計画でめざす都市の骨格構造

2 都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 都市機能誘導区域

前述の「都市機能の誘導に関する基本的な考え方」及び「めざすべき都市の骨格構造に基づく区域設定の考え方」を踏まえ、本市における都市機能誘導区域は次のとおりとします。

| | |
|-----------------|----------------------------|
| 都市機能誘導区域面積：90ha | 市街化区域（1,088ha）に占める割合：8.27% |
| 池田駅周辺地区 | ：48.76ha |
| 石橋駅周辺地区 | ：35.14ha |
| 伏尾台創生拠点地区 | ：6.38ha |

表 3-1 都市機能誘導区域の概要及び拠点づくりの目標

| | 都市機能誘導区域 | | |
|----------|--|---|--|
| | 池田駅周辺地区 | 石橋駅周辺地区 | 伏尾台創生拠点地区 |
| 区域の概要 | 「カップヌードルミュージアム 大阪池田」から「五月山動物園」をつなぐ池田駅周辺エリア | 「石橋商店街」、「文化会館」、「石橋駅前公園」を含めた石橋駅周辺エリア | 「伏尾台小学校」及び「池田北高等学校」の学校跡地を含めたエリア |
| 拠点づくりの目標 | 来街者の回遊性を高め、今ある拠点性をさらに向上させる住・商・遊の複合的なまちづくりを図る | 学生や子育て世帯も行き交う、昔ながらの商店街の雰囲気を生かしたまちづくりを図る | 「子育てにやさしいまち」の実現に向け、伏尾台での暮らしを支える地域のにぎわいと交流の拠点づくりを図る |

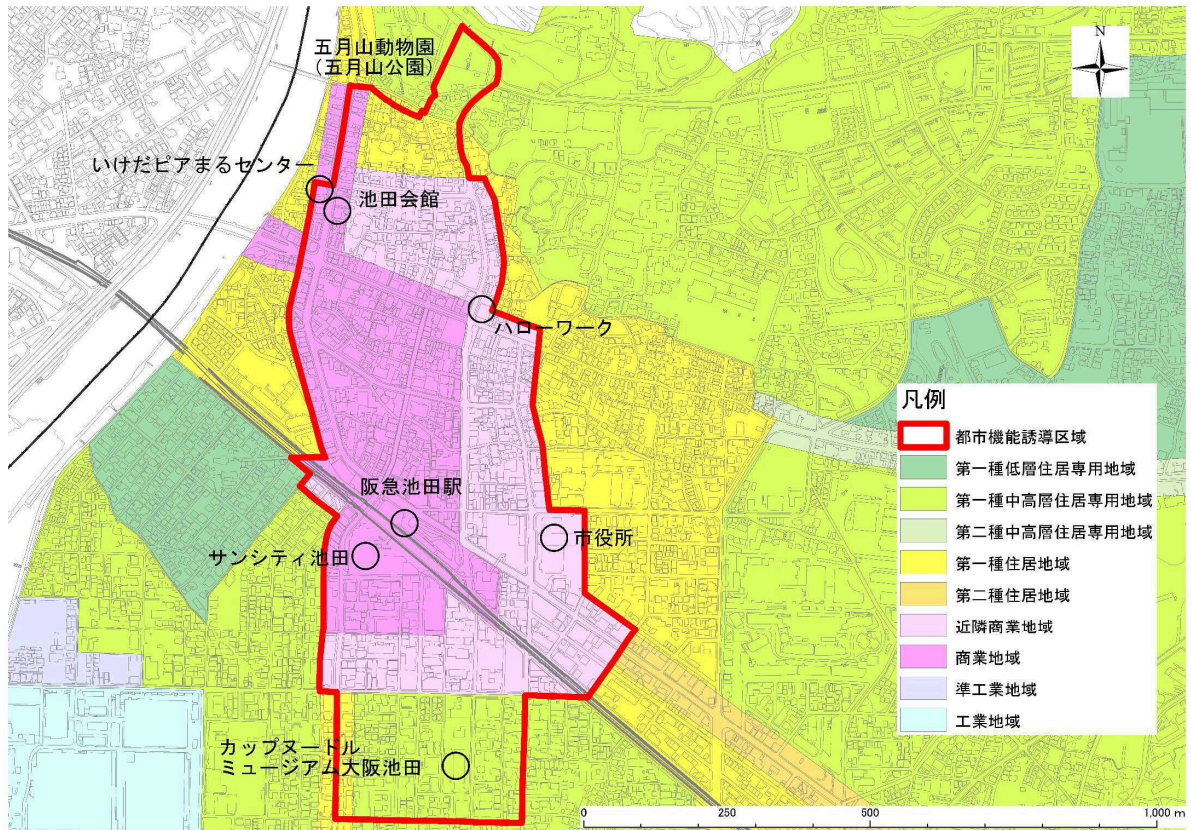


図 3-2 「池田駅周辺地区」都市機能誘導区域

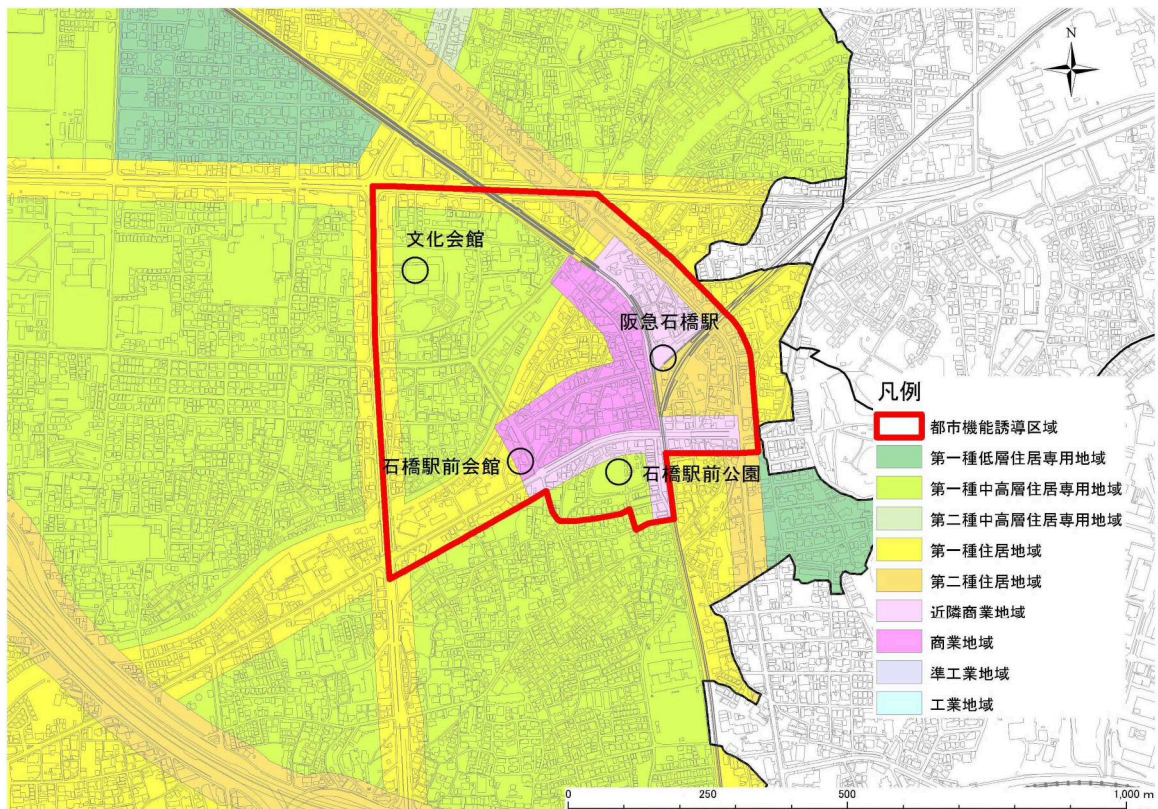


図 3-3 「石橋駅周辺地区」都市機能誘導区域

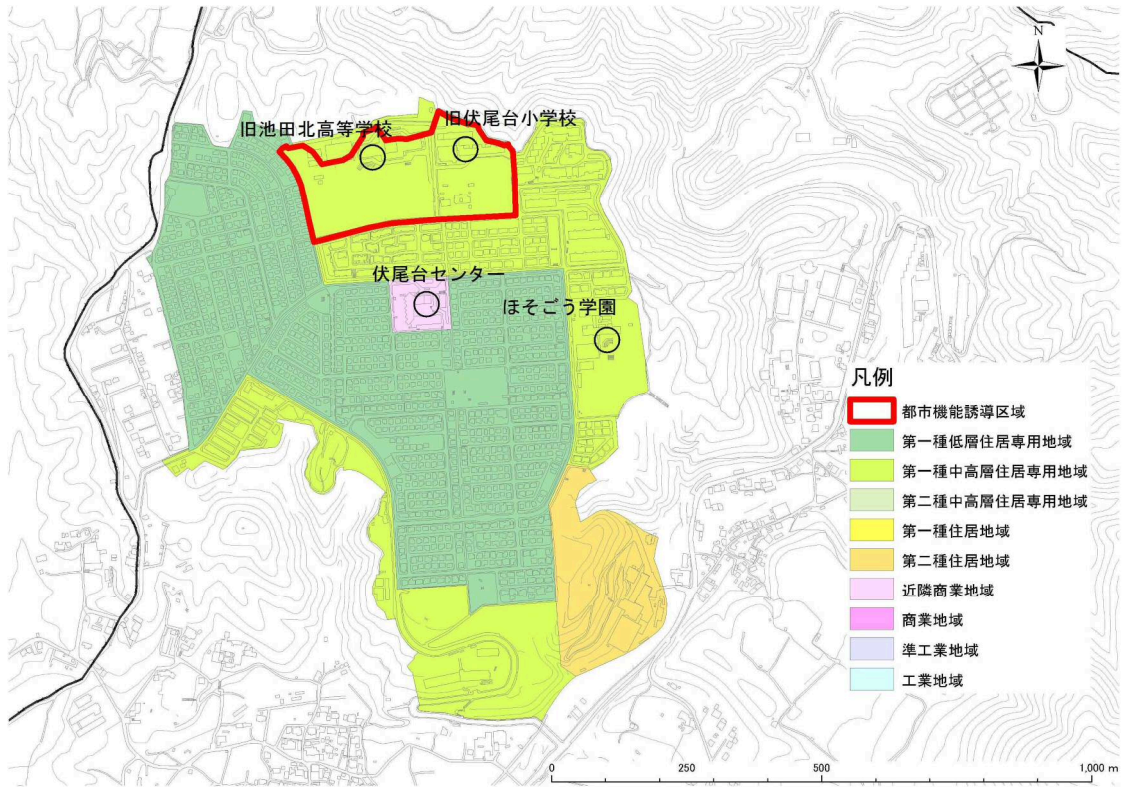


図 3-4 「伏尾台創生拠点地区」都市機能誘導区域

(2) 誘導施設

誘導施設とは、都市における居住者の共同の福祉や利便を維持・向上させるために、都市機能誘導区域内に誘導すべき都市機能増進施設のことであり、法第81条第2項第3号に位置づけられています。

① 拠点特性からみる誘導施設の検討

(「池田駅周辺地区」「石橋駅周辺地区」都市機能誘導区域)

池田駅、石橋駅の両鉄道駅周辺の都市機能誘導区域は、広域からの利用が見込まれる施設を誘導施設と設定することを基本とします。

その他、生活利便施設の分布状況や関連計画における位置づけ（今後、予定している事業の有無等）、都市機能誘導区域内に存置しておくことが望ましい施設等を勘案しながら誘導施設の設定を行います。

(「伏尾台創生拠点地区」都市機能誘導区域)

市北部にある伏尾台では、鉄道駅からは遠隔地であるものの池田駅とのバス交通でネットワークされており移動に係る利便性は一定確保されています。そのため、引き続き現在の暮らしの利便性の維持・確保を図ることを念頭に置きつつ、人口減少・高齢化に対処した地域の活力向上に資する誘導施設の設定を行います。

② まちづくりの方針や施策・誘導方針からみる誘導施設の検討

本市の立地適正化計画では「子育て層を中心とした若い世代が暮らしやすいまちづくり」と「駅周辺の魅力を高め、積極的に出かけたくなるまちづくり」を施策・誘導方針としています。この施策・誘導方針の実現に資する機能誘導の観点から誘導施設の設定を行います。

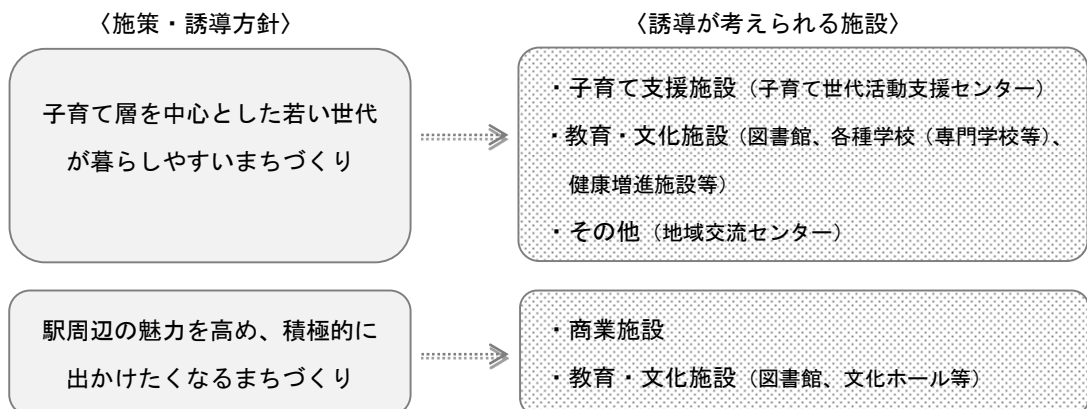


図 3-5 まちづくりの方針や施策・誘導方針からみる誘導施設

表 3-2 都市機能誘導区域における誘導施設

| 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 | ○ | ○ | — ※1 | 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 ・市内の保育施設を有効活用するため、自宅から離れた保育施設への送迎を行うことを目的とした駅周辺に設置する保育施設 |
| 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 | 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 |

※1 子育て世代活動支援センターは、駅周辺等のまちなかに立地するものを対象とするため、伏尾台創生拠点地区においては位置づけをしません。地域住民相互の交流の場となる交流・活動スペース、コミュニティカフェ等、子どもから高齢者までが集える憩いの場の立地を誘導し、子育て世代の活動支援をめざします。

3 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定

前述の「居住の誘導に関する基本的な考え方」及び「めざすべき都市の骨格構造に基づく区域設定の考え方」を踏まえ、居住誘導区域は、次ページに示す考え方を総合的に考慮して設定します。

※なお、お住まいの場所が居住誘導区域外であった場合でも、その場所での居住を妨げるものでもなく、また、居住誘導区域内への移住・移転を強要するものではありません。あくまでも、災害等の危険性や、将来の市街地形成の観点から、緩やかな形で居住を誘導するための制度であり、区域外でのまとまった住宅地開発や共同住宅の建設にあたって、あらかじめ検討をお願いするものです。

居住誘導区域として望ましいエリア（拠点性を高めるためのエリア）

- ①生活利便性や公共交通の利便性が高く拠点性を高める区域
 - ・都市機能が集積する中心拠点にアクセス性の高い区域
 - ・スーパーや診療所などの日常生活の利便性の高い区域
- ②一定の人口密度（40人/ha）が維持される区域
- ③本市の施策上、重点的に居住を誘導する区域

居住誘導区域から除外するかどうか検討するエリア

- ④土地利用規制等で居住を制限している区域等
（生産緑地地区、地区計画の区域、工業系土地利用の区域など）
- ⑤災害の危険性が高い区域等
（土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、浸水想定区域など）

居住誘導区域の設定

（イメージ図）

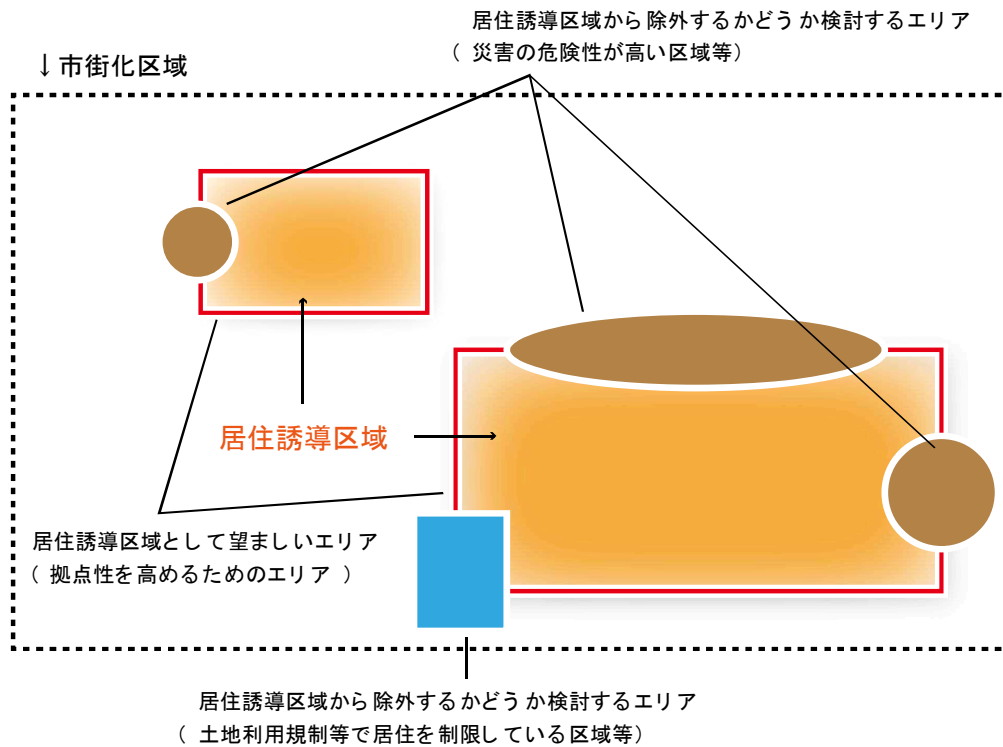


図 3-6 居住誘導区域の検討フロー

①生活利便性や公共交通の利便性が高く拠点性を高める区域

路線バスや徒歩で鉄道駅周辺の都市機能が集積している都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域、スーパーやコンビニ、診療所といった生活利便施設が利用しやすい区域を、居住誘導区域として望ましいエリアの条件の一つとします。

具体的には、都市機能誘導区域及び生活軸等から歩いて暮らせるエリアとして、

- ・都市機能誘導区域である鉄道駅周辺（都市核）から概ね1km圏
- ・生活サービス拠点や生活軸から概ね500m圏

については、居住誘導区域として望ましいエリアの条件の一つとします。

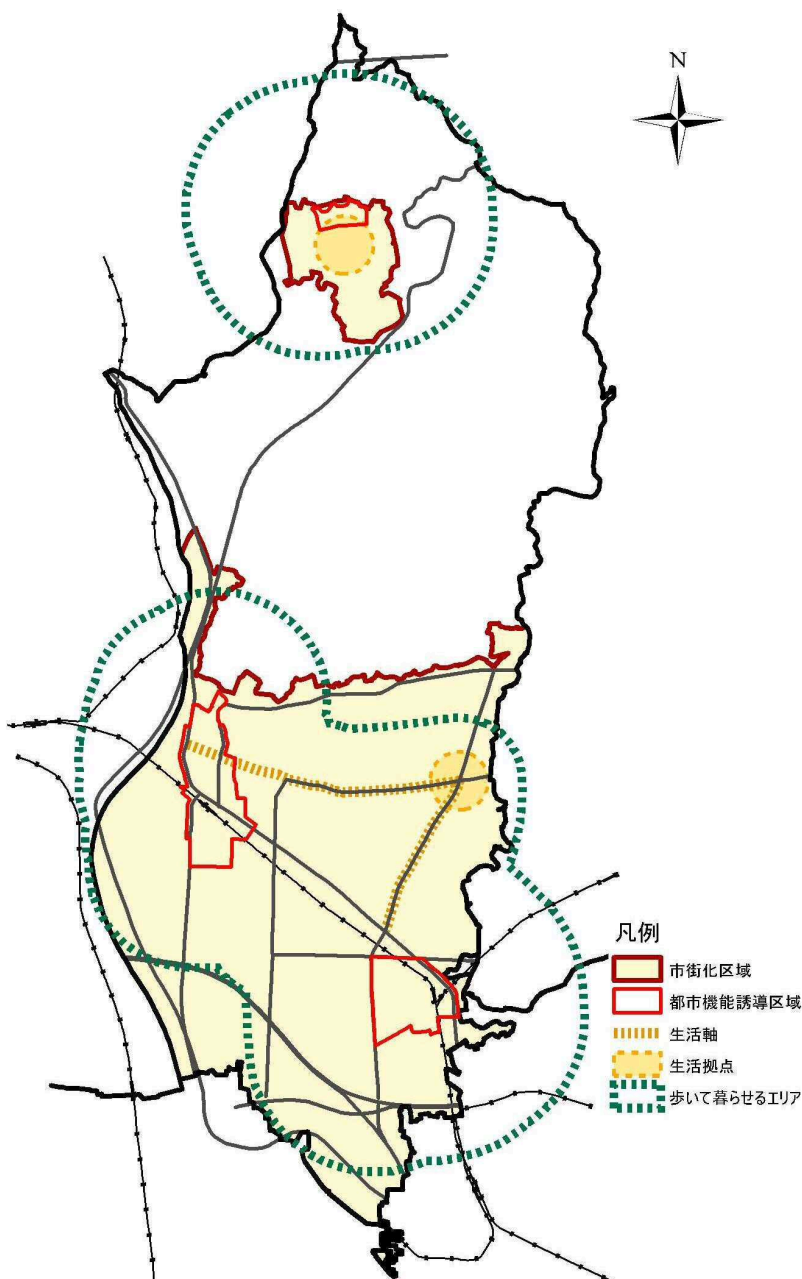


図 3-7 都市機能誘導区域等から歩いて暮らせるエリア

②一定の人口密度（40人/ha）が維持される区域

平成 52（2040）年時点の将来推計において、40人/ha以上の人口密度が維持できる区域を、居住誘導区域として望ましいエリアの条件の一つとします。

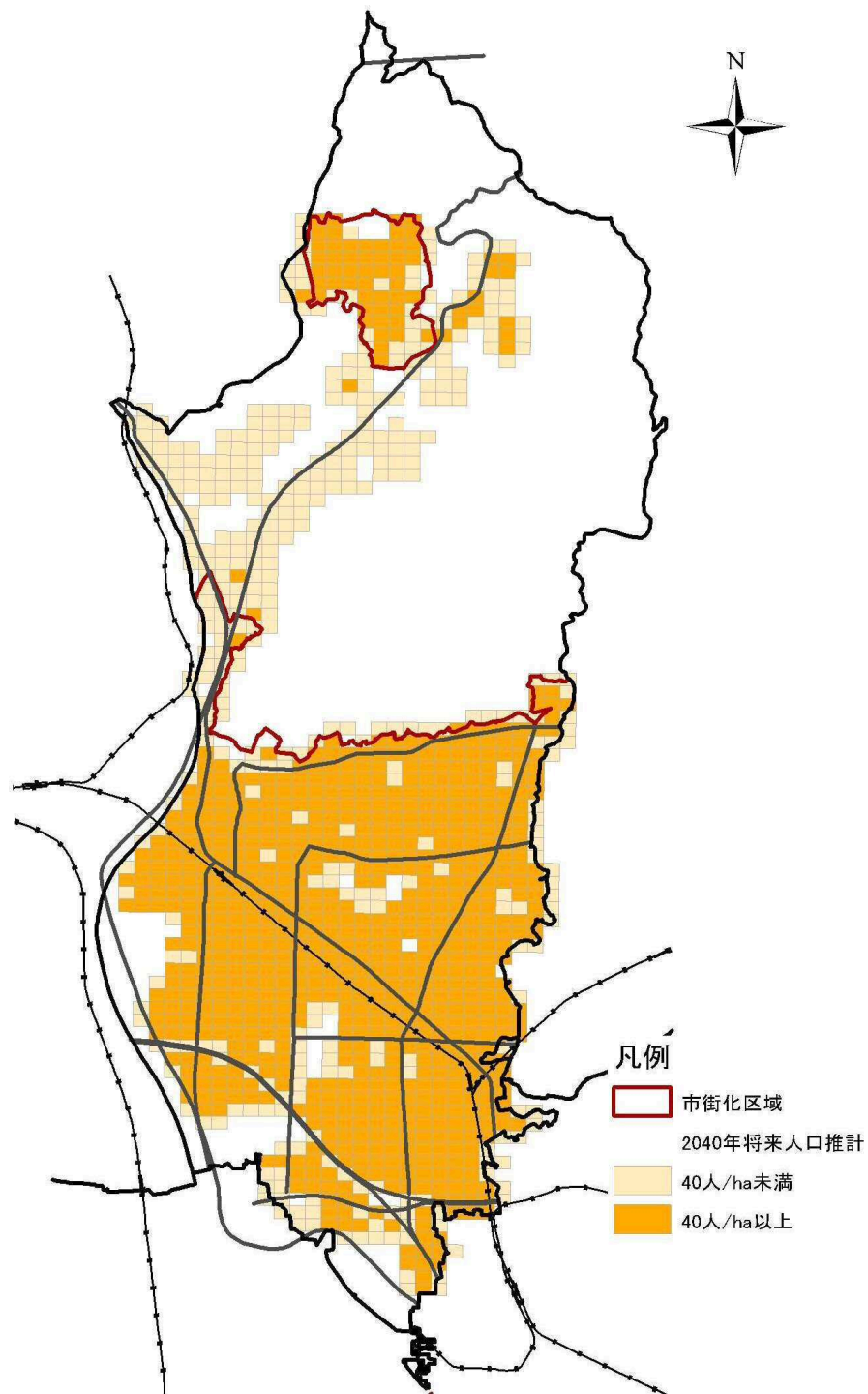


図 3-8 平成 52（2040）年時点においても一定の人口密度が確保されるエリア

③本市の施策上、重点的に居住を誘導する区域

- ・ 郊外住宅地である伏尾台は、人口減少や高齢化の進行が認められますが、地元主体で提案された「伏尾台創生プラン 2020」に基づく取り組みや、伏尾台小学校の跡地活用の検討など伏尾台地域の創生に向けた様々な動きが展開されつつあります。
- ・ 市の政策としても、伏尾台の有するポテンシャルを最大限に活かし、ストック活用を図る必要があると強く認識していることから、郊外型の居住誘導施策とあわせて重点的に居住誘導を図っていく区域として、居住誘導区域に設定します。

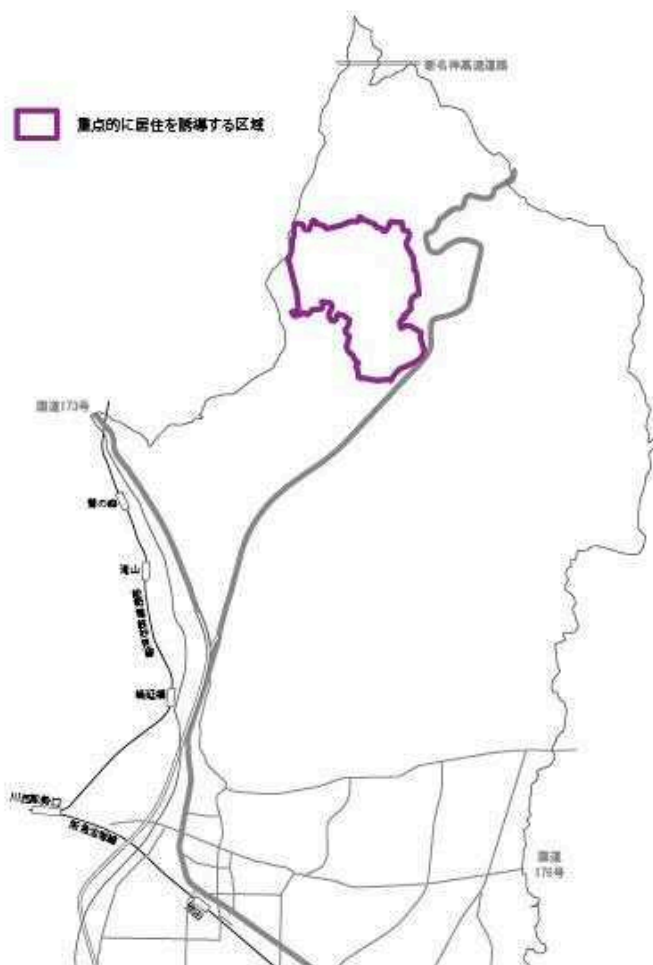


図 3-9 重点的に居住を誘導するエリア

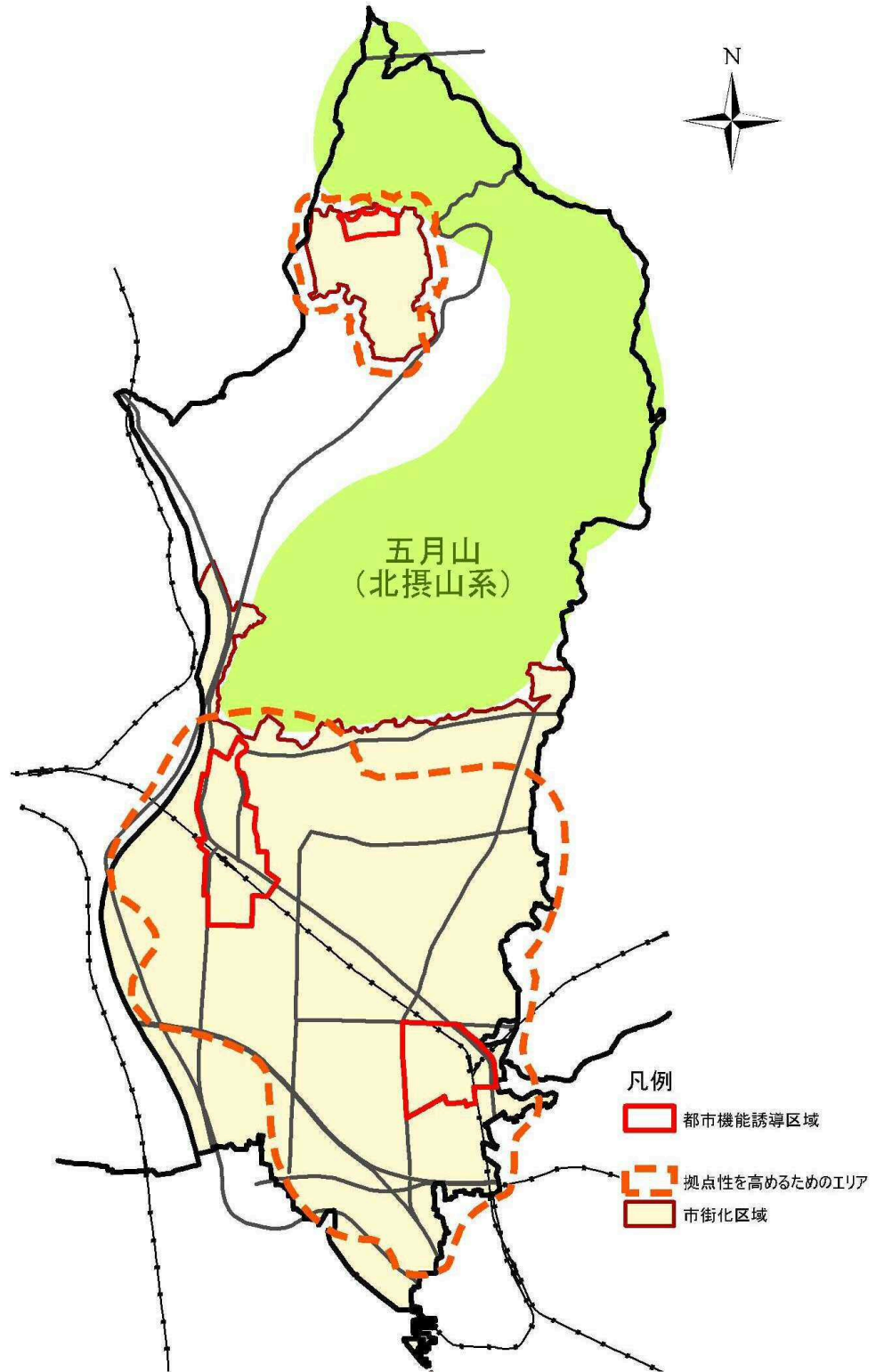


図 3-10 居住誘導区域として望ましいエリア（拠点性を高めるためのエリア）

④土地利用規制等で居住を制限している区域等

土地利用規制等で居住の制限が図られている以下に示す区域は、居住誘導区域に含めないものとします。

- 市街化調整区域
- 池田市大阪国際空港北地区地区計画区域（用途規制のなかで住宅を禁止）
- 生産緑地地区
- 工業系の用途地域で現に工場等が立地している区域（既に大規模工場が立地している区域）

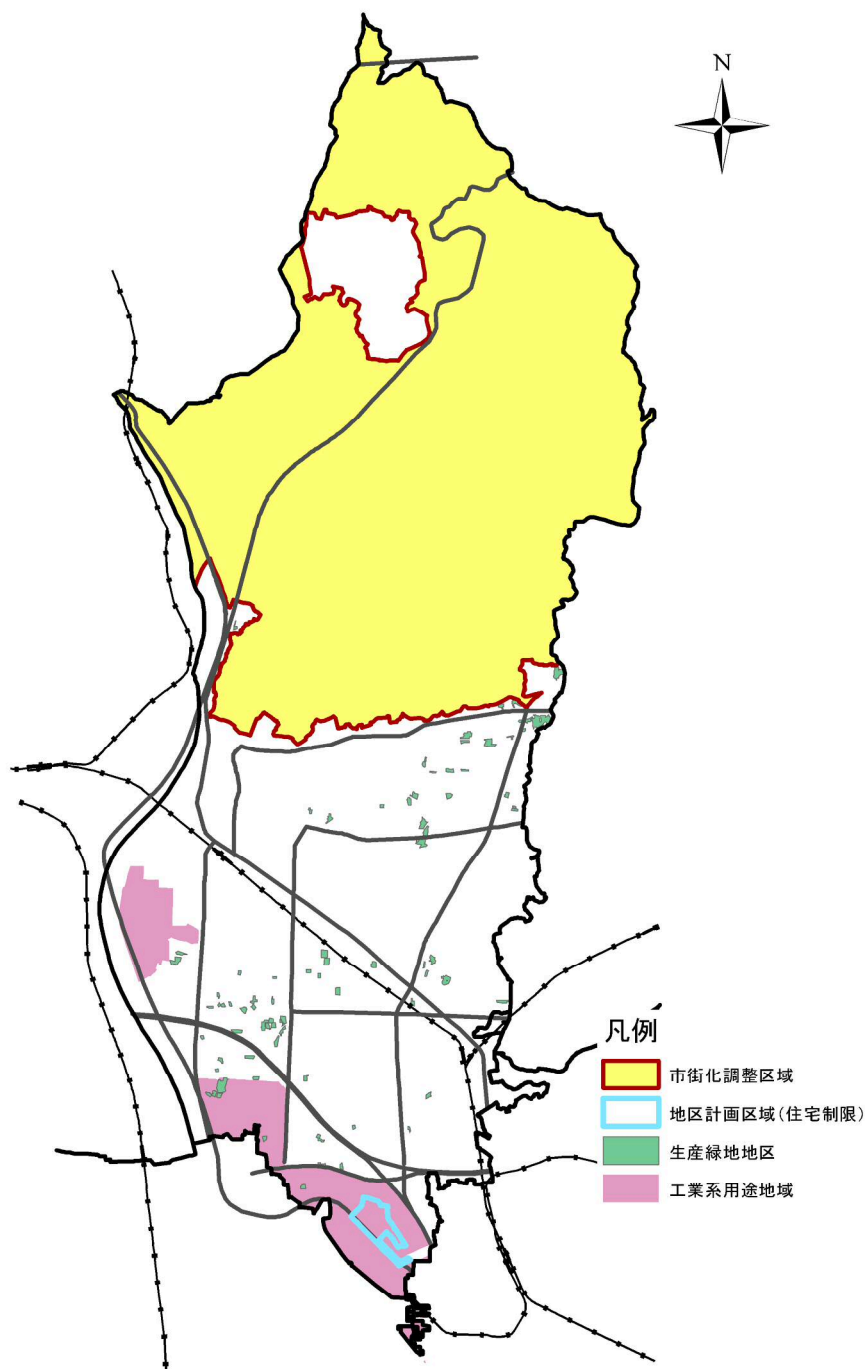


図 3-11 土地利用規制等で居住を制限している区域等のエリア

⑤災害の危険性が高い区域

近年の豪雨災害等の状況を鑑み、災害の危険性が高い区域として指定されている以下に示す区域は、原則、居住誘導区域に含めないものとします。

- 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 災害危険区域
 - 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
 - 家屋倒壊等氾濫想定区域
 - 水防法に基づく浸水想定区域のうち、想定浸水深さ 3m以上
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）・急傾斜地崩壊危険区域・災害危険区域・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）・家屋倒壊等氾濫想定区域については、災害の危険性を鑑みつつ、居住誘導区域に含めないものとします。
- ・浸水想定区域については、猪名川等の河川氾濫に伴う区域が市域に見受けられ、近年の頻発する豪雨災害の状況を鑑みて、想定浸水深さが 3m以上のエリアについては、原則、居住誘導区域に含めないものとします。なお、浸水想定区域のうち、想定浸水深さが 3m未満のエリアや 3m以上でも部分的な箇所については、災害に関する危険性について周知徹底を行うとともに、災害情報の伝達や避難体制の整備等、防災・減災対策を進めることで、安全・安心な暮らしが図られると考え、浸水想定区域に指定されていることをもって居住誘導区域に含めないものとはしません。

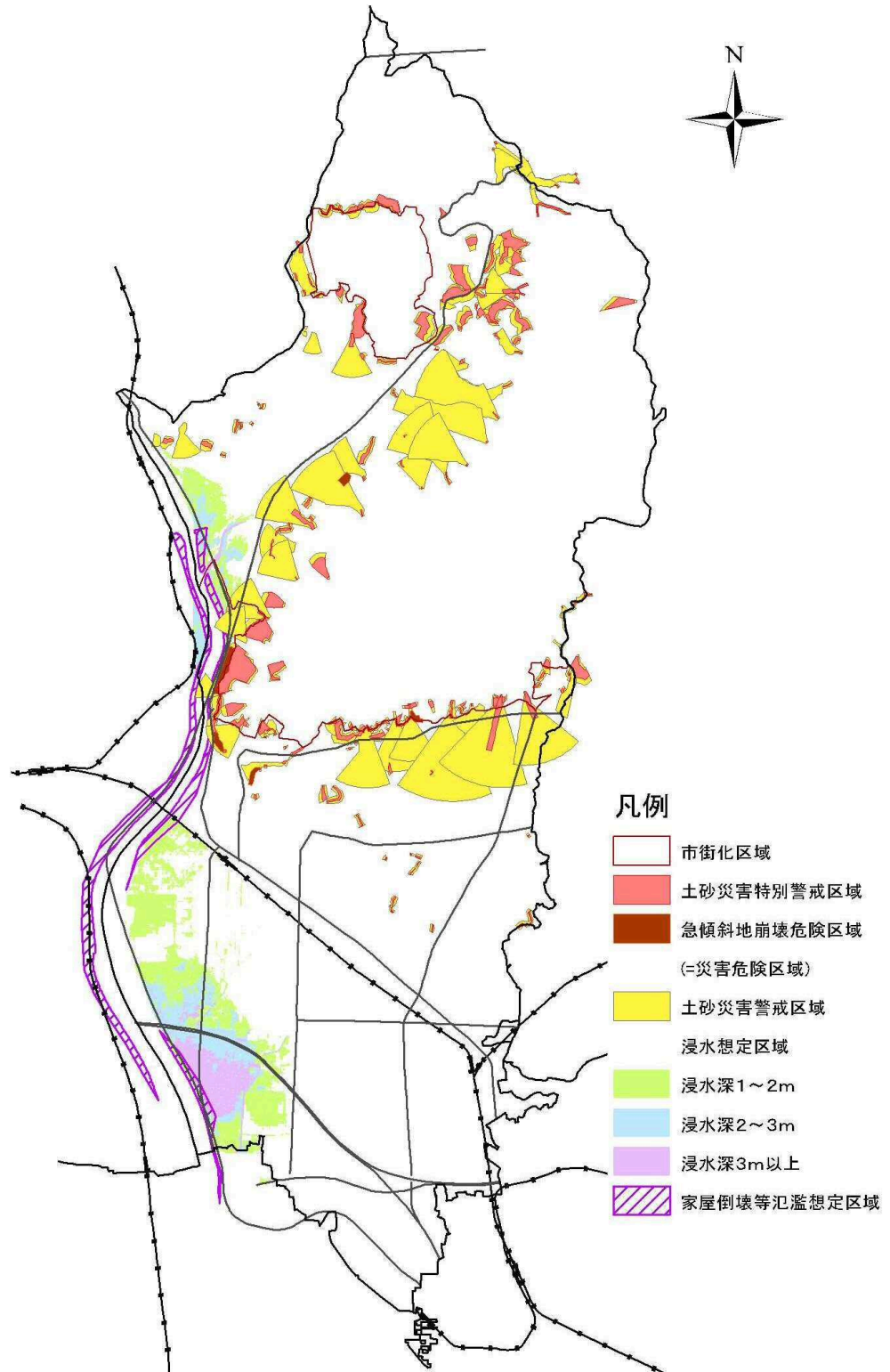


図 3-12 災害の危険性が高い区域

表 3-3 (参考) 都市計画運用指針 (国土交通省) と本市の考え方の対応

| 居住誘導区域設定の基本的な考え方 ※都市計画運用指針 (国) | | 本市の考え方 | |
|-----------------------------------|---|--------|--|
| 居住誘導区域に定めることが考えられる区域 | ①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 | 採用する | 都市機能誘導区域として設定 |
| | ②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 | 採用する | 中心拠点 (都市機能誘導区域) 及び生活拠点 (生活サービス拠点、生活軸) から歩いて暮らせる区域 ①中心拠点から 1km 以内 ②生活拠点から 500m 以内 |
| | ③合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 | — | 該当無し |
| 含まない | ①市街化調整区域 | 採用する | (都市計画法第 7 条第 1 項) |
| | ②災害危険区域のうち、条例による建築が禁止されている区域 (居住用) | — | 該当無し |
| | ③農用地区域 (農振法)、農地もしくは採草放牧地 (農地法) | — | 該当無し |
| | ④特別地域 (自然公園法)、保安林区域、保安林予定森林区域、保安施設地区 (予定地区を含む) (森林法)、原生自然環境保全地域もしくは特別地区 (自然環境保全法) | — | 該当無し |
| 原則、含まない | ①土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) | 採用する | (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条) : 該当あり |
| | ②津波災害特別警戒区域 | — | 該当無し |
| | ③災害危険区域※1 | 採用する | (建築基準法第 39 条) : 該当あり |
| | ④地すべり防止区域 (地すべり等防止法) | — | 該当無し |
| | ⑤急傾斜地崩壊危険区域 | 採用する | (急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項) : 該当あり |
| 適当でないと判断のうえ、含まない | ①土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) | 採用する | (土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項) : 該当あり |
| | ②津波災害警戒区域 | — | 該当無し |
| | ③浸水想定区域 (水防法) | 採用する | (水防法第 14 条第 1 項) : 該当あり ⇒河川の氾濫や浸水被害は、他の災害に比して気象予測や河川水位の観測データ等からある程度の予測が可能であるが、家屋倒壊等氾濫想定区域については直ちに避難が必要であること、また、浸水深が 3m を超えると、2 階建て住宅の床面が浸水することから、避難が遅れた場合でも垂直避難が出来ない危険な状況に陥るため、3m を超えるエリアは原則、居住誘導区域に含まない。 |
| | ④都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 (特定都市河川浸水被害対策法) | — | 該当無し |
| | ⑤津波浸水想定における浸水の区域、災害の発生の恐れのある区域 | — | 該当無し |
| | ⑥その他災害の発生の恐れのある区域 | — | 該当無し |
| | ⑦その他 | — | 該当無し |
| 慎重に判断を行うことが望ましい | ①住宅の建築が制限されている区域 (工業専用地域、流通業務地区等) | — | 該当無し |
| | ②条例により住宅の建築が制限されている区域 (特別用途地区、地区計画等) | 採用する | (池田市大阪国際空港北地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例) : 該当あり ⇒当該エリアは居住誘導区域に含まない。 |
| | ③過去に住宅地を進めたものの、居住集積が実現しない区域で、居住誘導を図るべきでないと市町村が判断する区域 | — | 該当無し |
| | ④工業系用途地域のうち、空き地化が進んでいる区域で、居住誘導を図るべきでないと市町村が判断する区域 | — | 該当無し |

※1 災害危険区域のうち、条例による建築が禁止されている区域 (居住用) を除く。

(2) 居住誘導区域

以上の居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域は次のとおり設定します。

居住誘導区域面積：773ha 市街化区域（1,088ha）に占める割合：71.05%

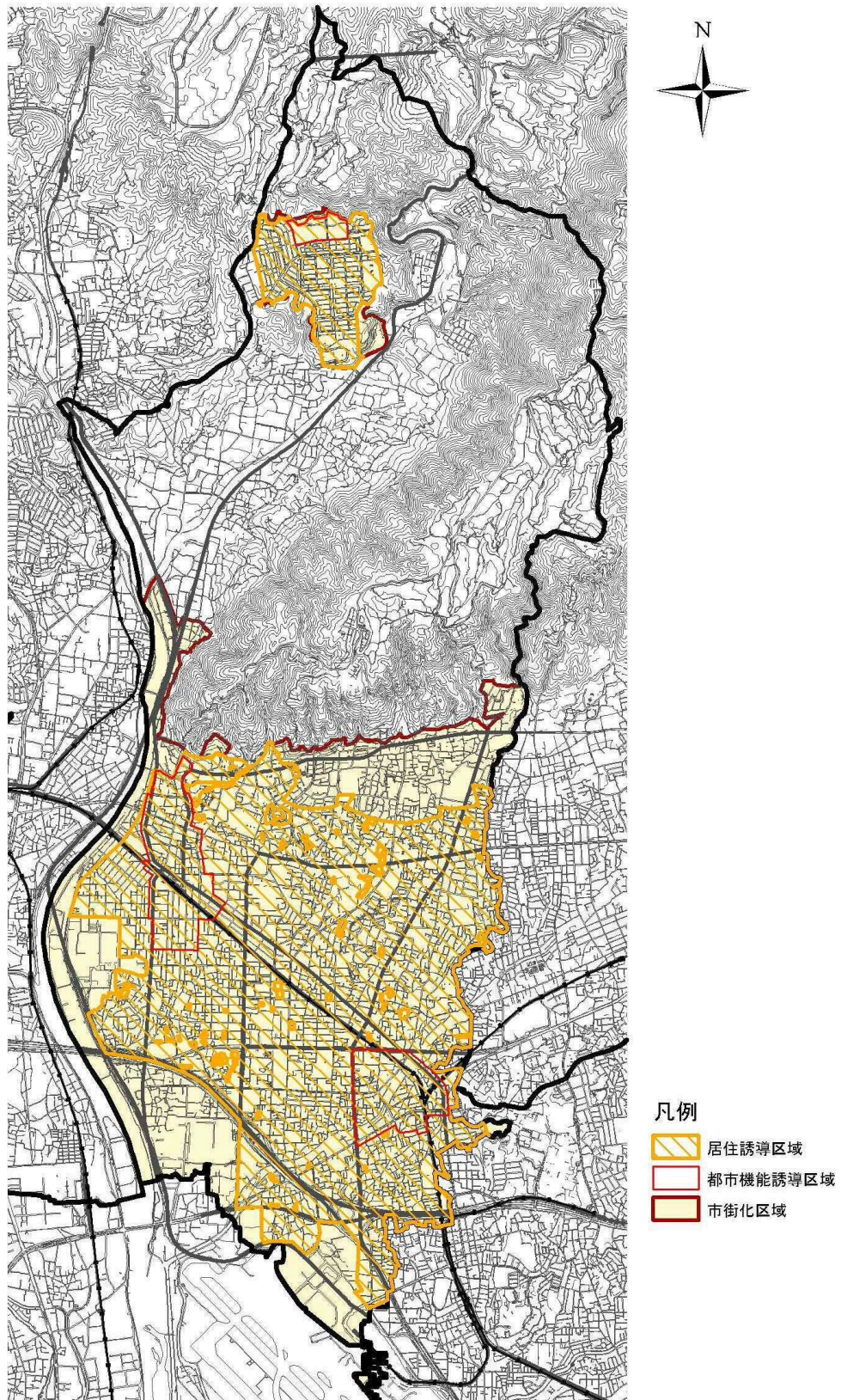


図 3-13 居住誘導区域

【 参 考 】

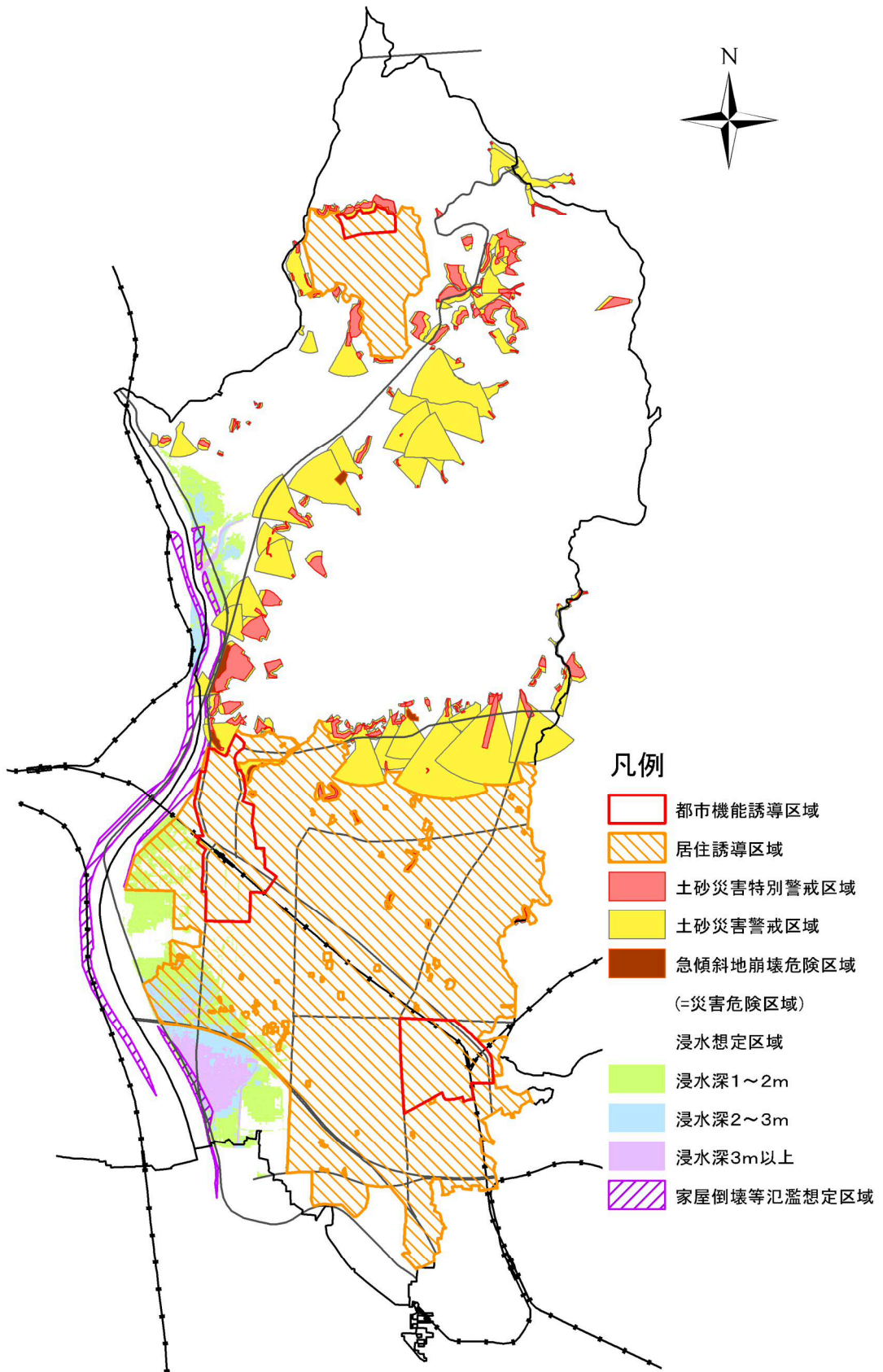


図 3-14 居住誘導区域と災害の危険性が高い区域