

池田市立地適正化計画

【概要版】

平成31(2019)年3月

池 田 市



序章 立地適正化計画とは 1

1. 立地適正化計画とは
2. 池田市における立地適正化計画策定の背景・目的
3. 立地適正化計画の位置づけ
4. 立地適正化計画の計画期間と対象区域

第1章 池田市の都市構造上の課題 2

- 1-1. 人口
- 1-2. 土地利用
- 1-3. 都市機能
- 1-4. 交通
- 1-5. 災害
- 1-6. 財政
2. 将来見通し
- 3-1. 市民意向調査について
- 3-2. 子育て関係の市民意向について
4. 池田市の都市構造上の課題

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針 9

1. まちづくりの方針（ターゲット）
2. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）
3. めざすべき都市の骨格構造

第3章 誘導区域等 10

1. 誘導区域等の考え方
- 2-1. 都市機能誘導区域
- 2-2. 誘導施設
3. 居住誘導区域

第4章 誘導施策 15

1. 誘導施策の考え方
2. 誘導施策
3. 届出制度
4. 公的不動産（PRE）の活用方針
5. 低未利用地の集約等による利用の促進と身の回りの公共空間の創出

第5章 計画の進行管理 17

序章 立地適正化計画とは

1. 立地適正化計画とは

「立地適正化計画」とは、将来的に人口の減少、少子高齢化が予測される中、まち全体の持続性を高めるため、居住機能や商業・医療・福祉・子育て、公共交通等の様々な都市機能を、計画的に誘導していくための計画です。

インフラ整備と土地利用規制による従来の制度だけでなく、民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する施策を展開します。(都市再生特別措置法第81条)

2. 池田市における立地適正化計画策定の背景・目的

本市は、市域が十分コンパクトであり、利便性の高いバス交通網が整っている現状がありますが、今後急激に進行する人口減少・高齢化に対処するため、より踏み込んだ対応が求められる状況にあり、将来の持続可能な都市形成に向け、この「立地適正化計画」を活用します。

コンパクトな都市構造を形成

池田駅・石橋駅に都市機能は集積、バス交通網も形成され、暮らしやすい市街地を形成。

今後、人口減少・高齢化の進展が予測

- ・人口は今後20年で1割減少。
- ・高齢化率は2040年に35%以上。

持続可能な都市の形成に向け、都市の機能更新が必要

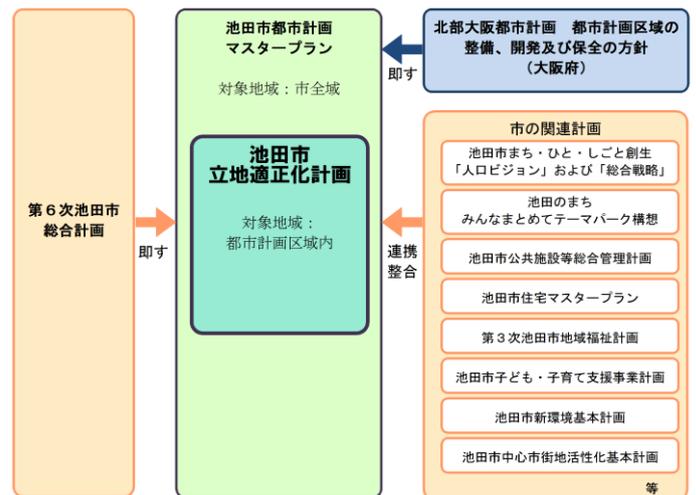
都市の「なかみ」の機能更新を図り、都市空間の質を高め、市民の暮らし等をより良いものにしていく必要がある。

3. 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度化版として、都市計画マスタープランと調和を保ち、その考え方を基本として定めるものです。

本市の最上位計画である第6次池田市総合計画に加え、まち・ひと・しごと創生総合戦略、池田のまちみんなまとめてテーマパーク構想等、まちづくりに関する多様な分野と連携・整合した計画として定めます。

また、本計画と同時期に、本市における中心市街地の活性化に向けた計画として中心市街地活性化基本計画を検討し、一体的に取り組んでいくこととします。



4. 立地適正化計画の計画期間と対象区域

本計画の期間は、概ね20年後の都市の姿を展望し、「2040年度」とします。

また、本計画の対象区域は、「都市計画区域全域」とします。

第1章 池田市の都市構造上の課題

本市の人口、土地利用、都市交通、都市機能、経済活動、地価、災害、財政等について分析の上、都市構造上の課題を整理しました。

1-1. 人口

・人口は横ばいですが、高齢化率は増加、年少人口は減少傾向にあります。

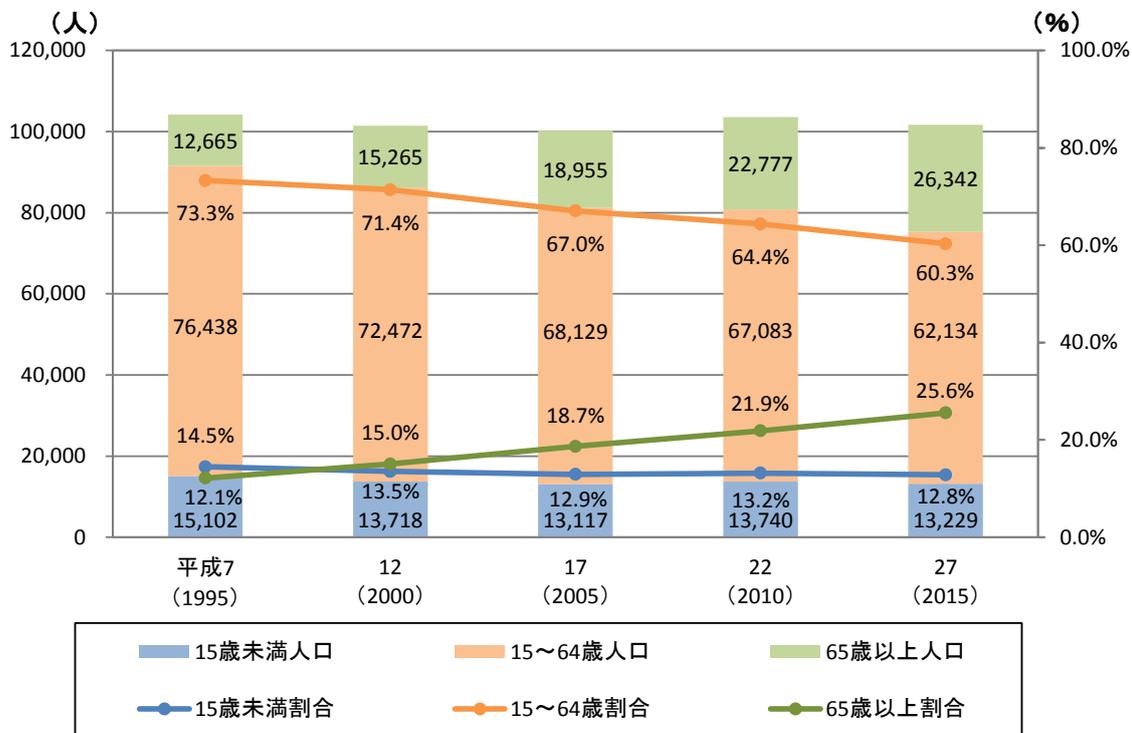


図 年齢3区分別人口の推移

出典：国勢調査

1-2. 土地利用

・市街地の広い範囲にわたって空き家が多く分布しています。

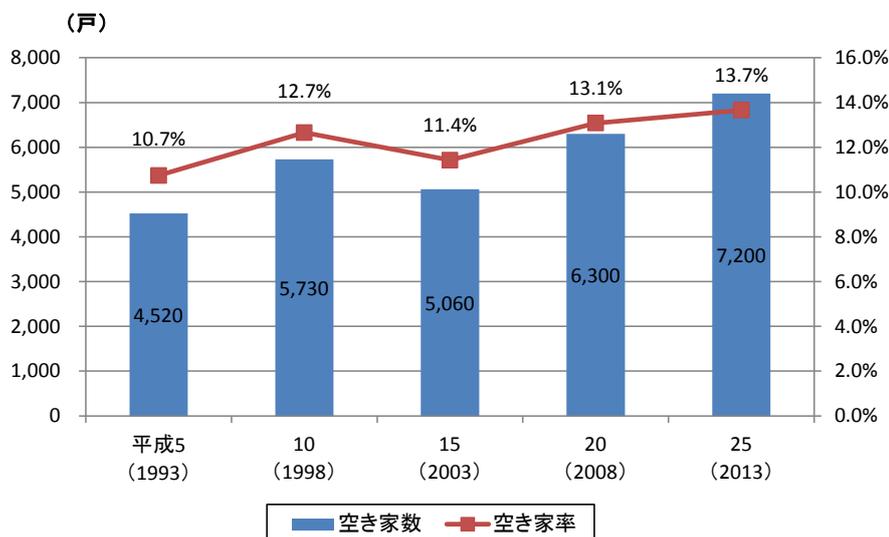


図 空き家数・空き家率の推移 出典 池田市統計書

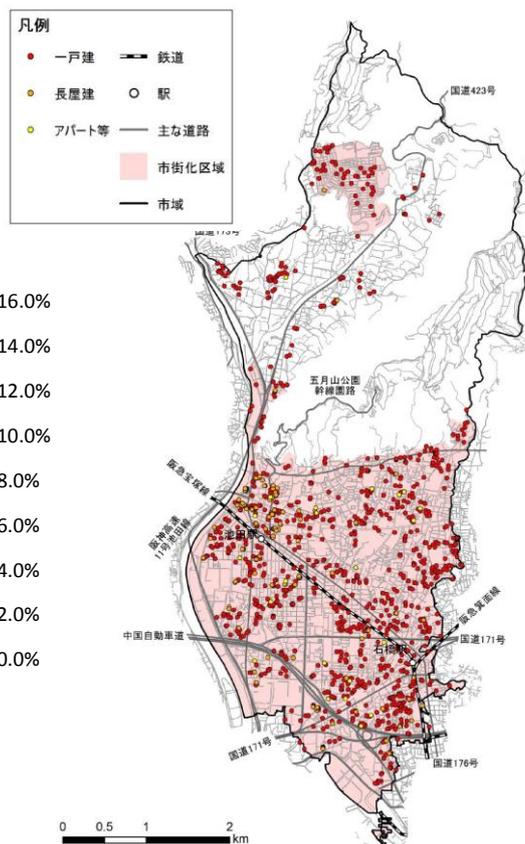


図 空き家の分布状況 出典：池田市空家等対策計画

1-3. 都市機能

・池田駅周辺には多くの観光客が訪れますが、回遊性が低い状況です。

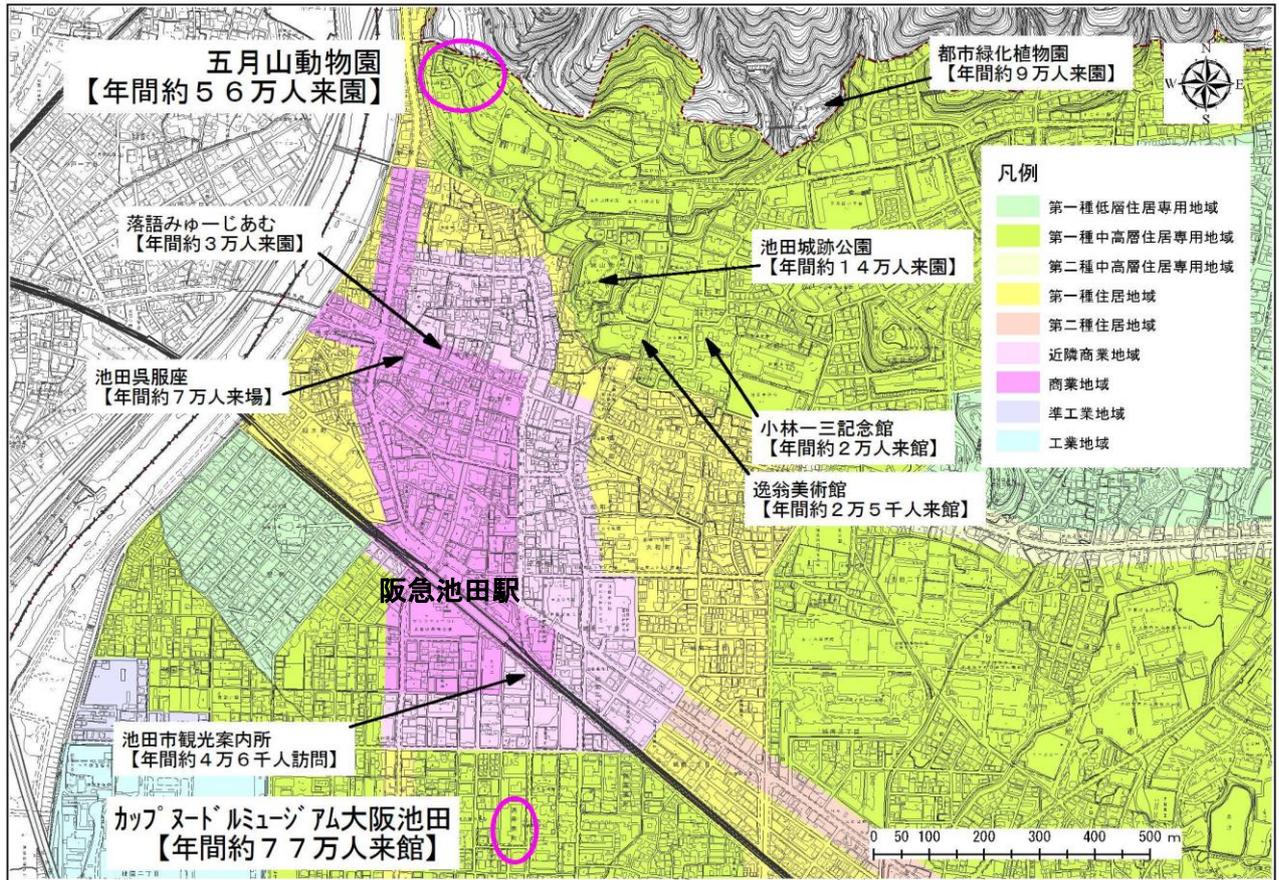


図 池田駅周辺の施設立地状況

・石橋駅周辺には学生も多くにぎわいを見せますが、交流できる公共スペースが少ない状況です。

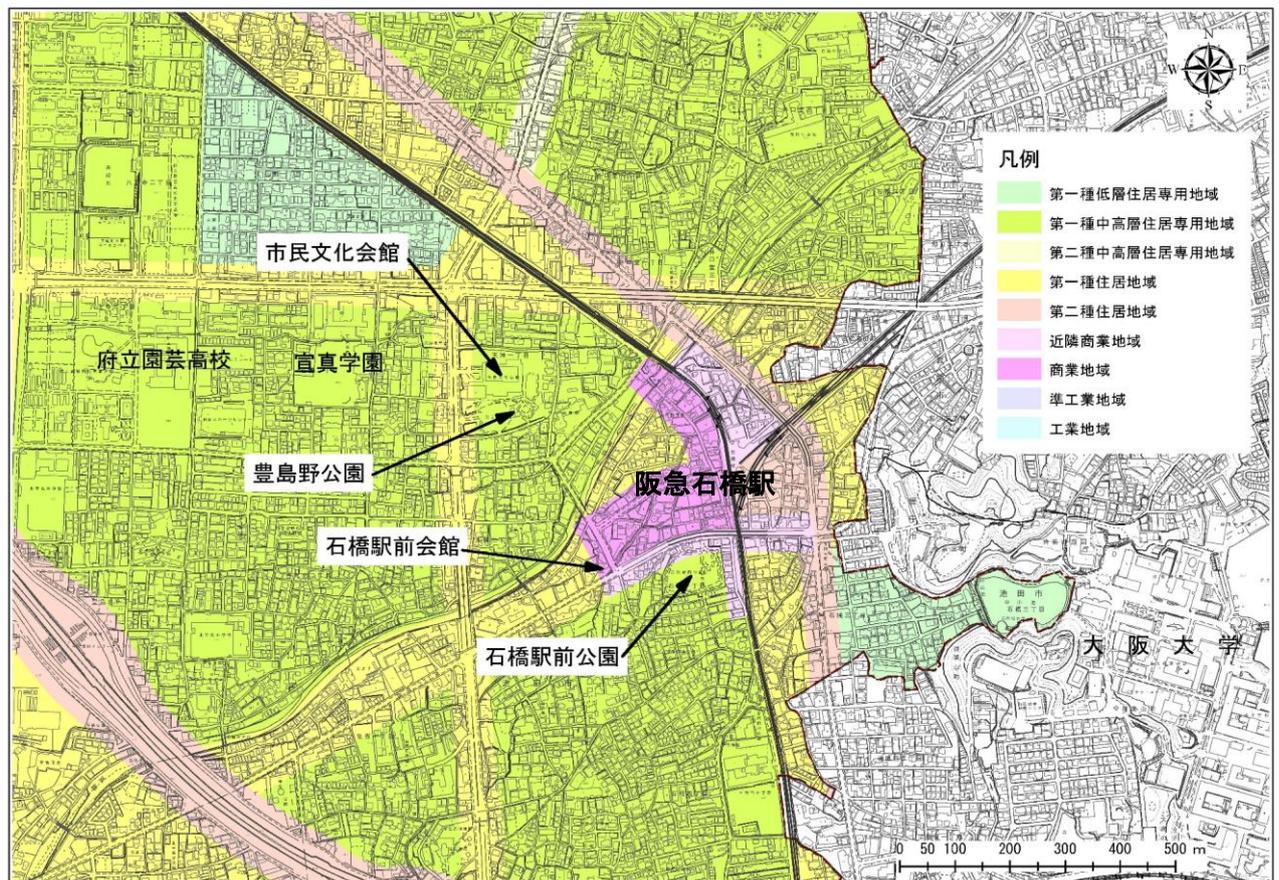


図 石橋駅周辺の施設立地状況

1-4. 交通

・市内の交通手段として、バス割合は全般的に低い状況です。

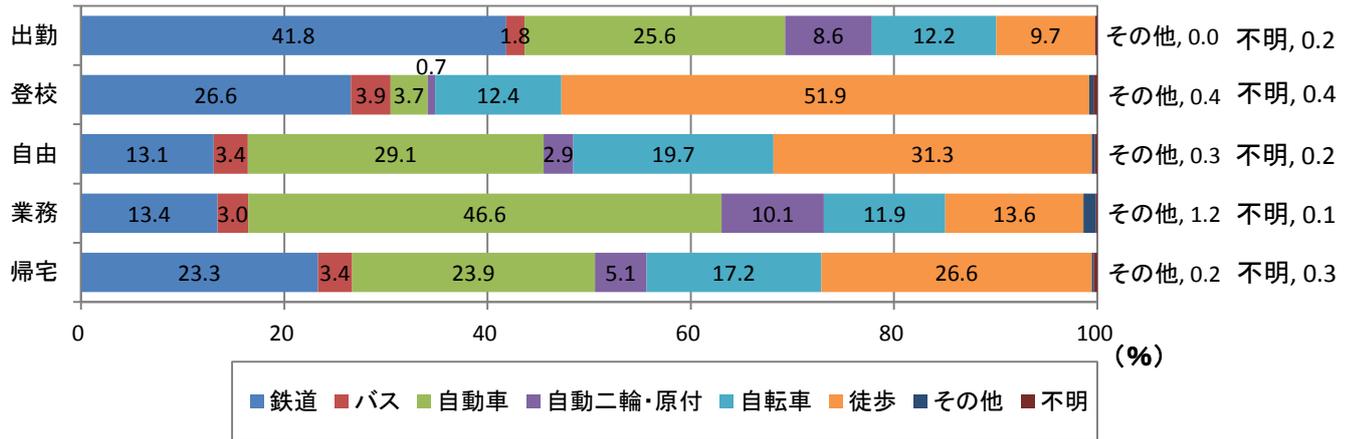


図 代表交通手段別機関分布率（平日）

出典：第5回（平成22年）近畿圏パーソントリップ調査

1-5. 災害

・市街地内にも、河川氾濫や土砂災害の危険な区域があります。

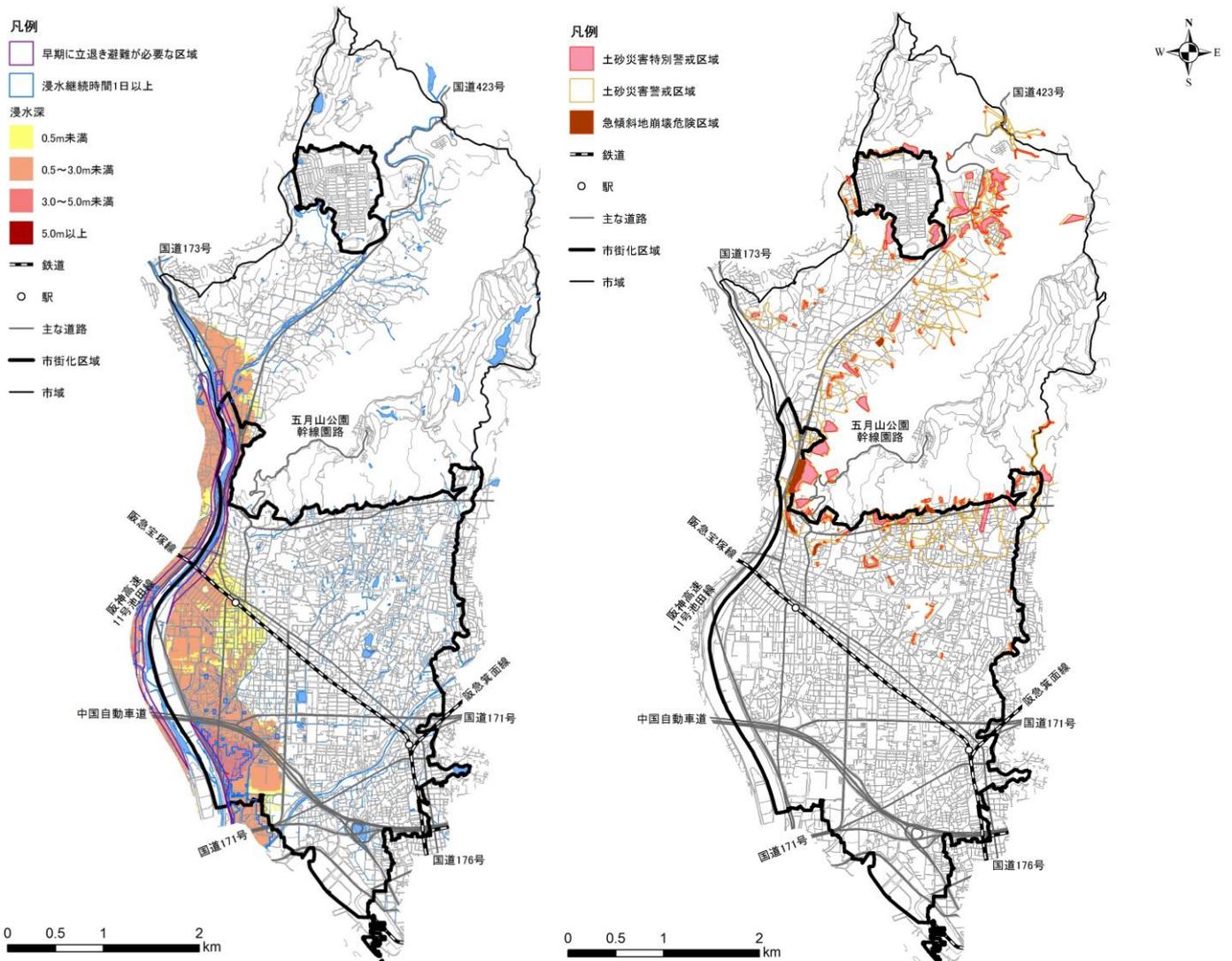


図 洪水（猪名川）による想定浸水深

図 土砂災害警戒区域等の分布

出典：池田市ハザードマップ

1-6. 財政

・公共施設の大部分は昭和 60（1985）年以前に整備されており、今後、多額な更新費用が必要となります。

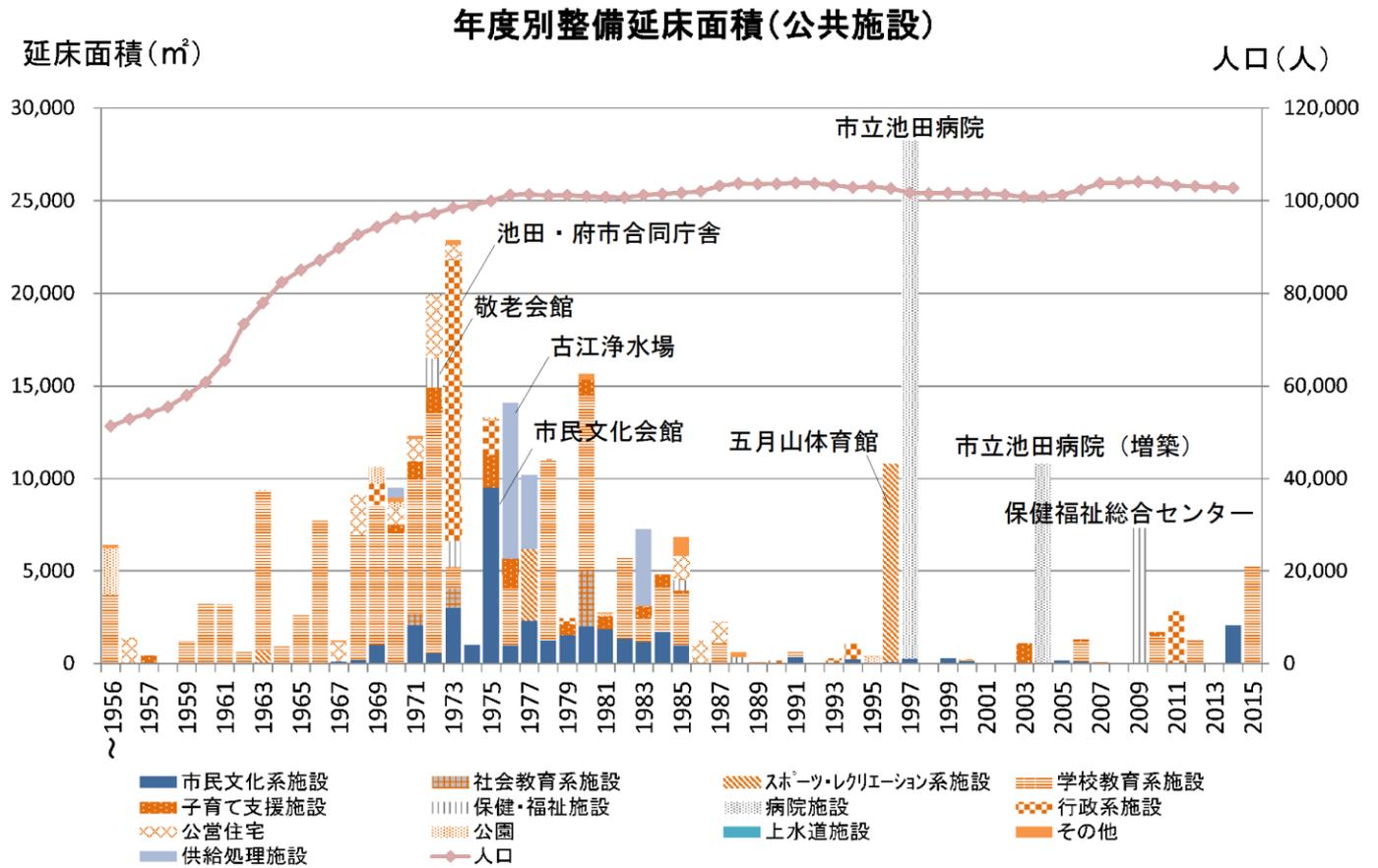


図 築年別の公共施設数、総延床面積の推移

出典：池田市公共施設等総合管理計画

・高齢化率の増加に伴い、民生費（福祉等に支出される費用）が増加している状況です。

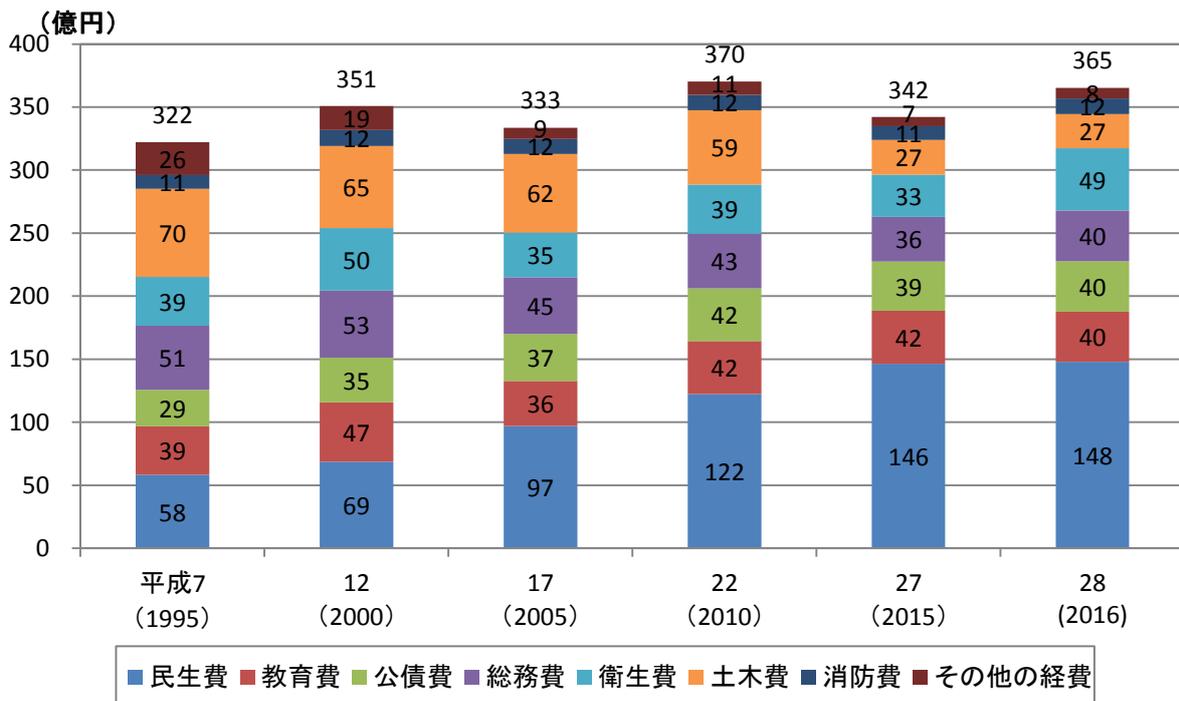


図 一般会計歳出 (目的別)

出典：池田市統計書

2. 将来見通し

- ・2040年の人口は91千人まで減少（1960年代後半と同程度）しますが、高齢化率は36.1%となる見込みとなっています。

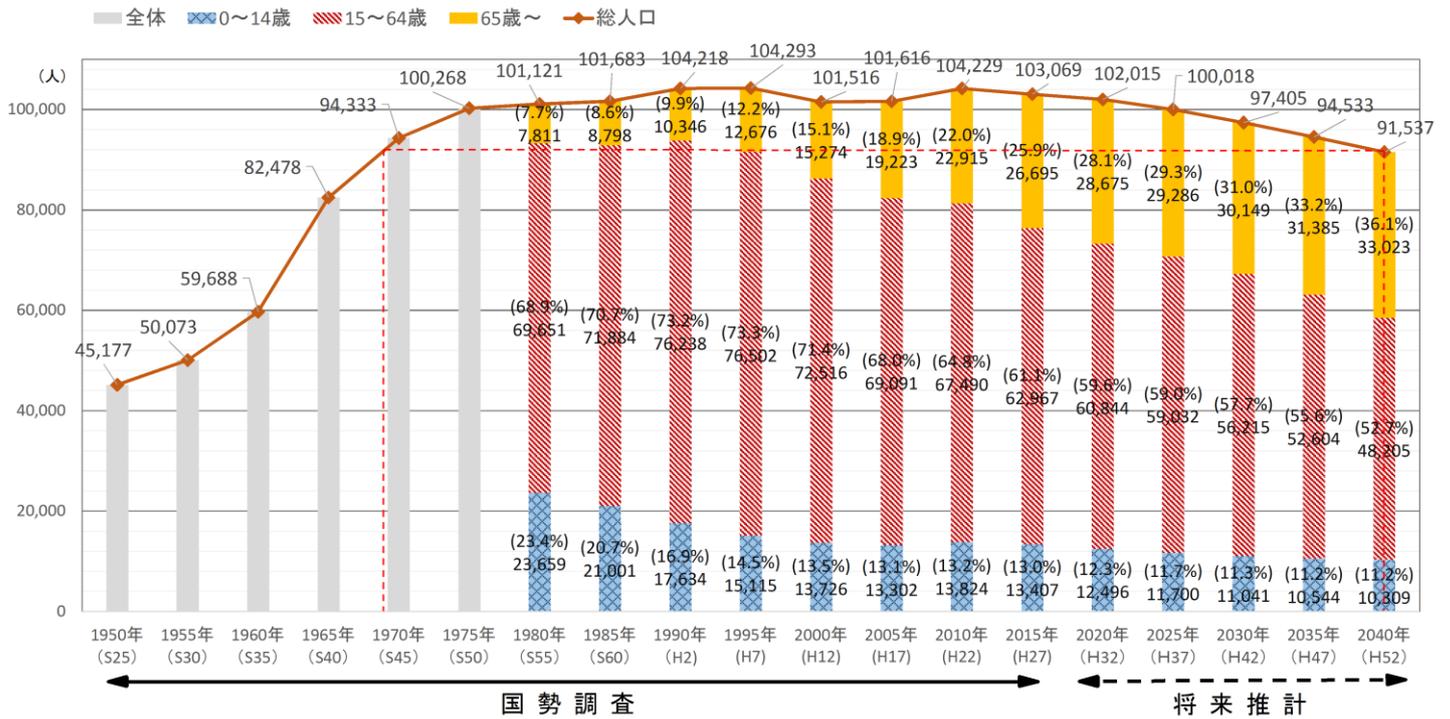


図 池田市の人口推移～将来人口推計

出典：国勢調査及び日本の地域別将来推計人口

- ・駅周辺は人口密度を維持するものの、その他の市街地では密度低下が進行するおそれがあります。

【平成27（2015）年】

【平成52（2040）年】

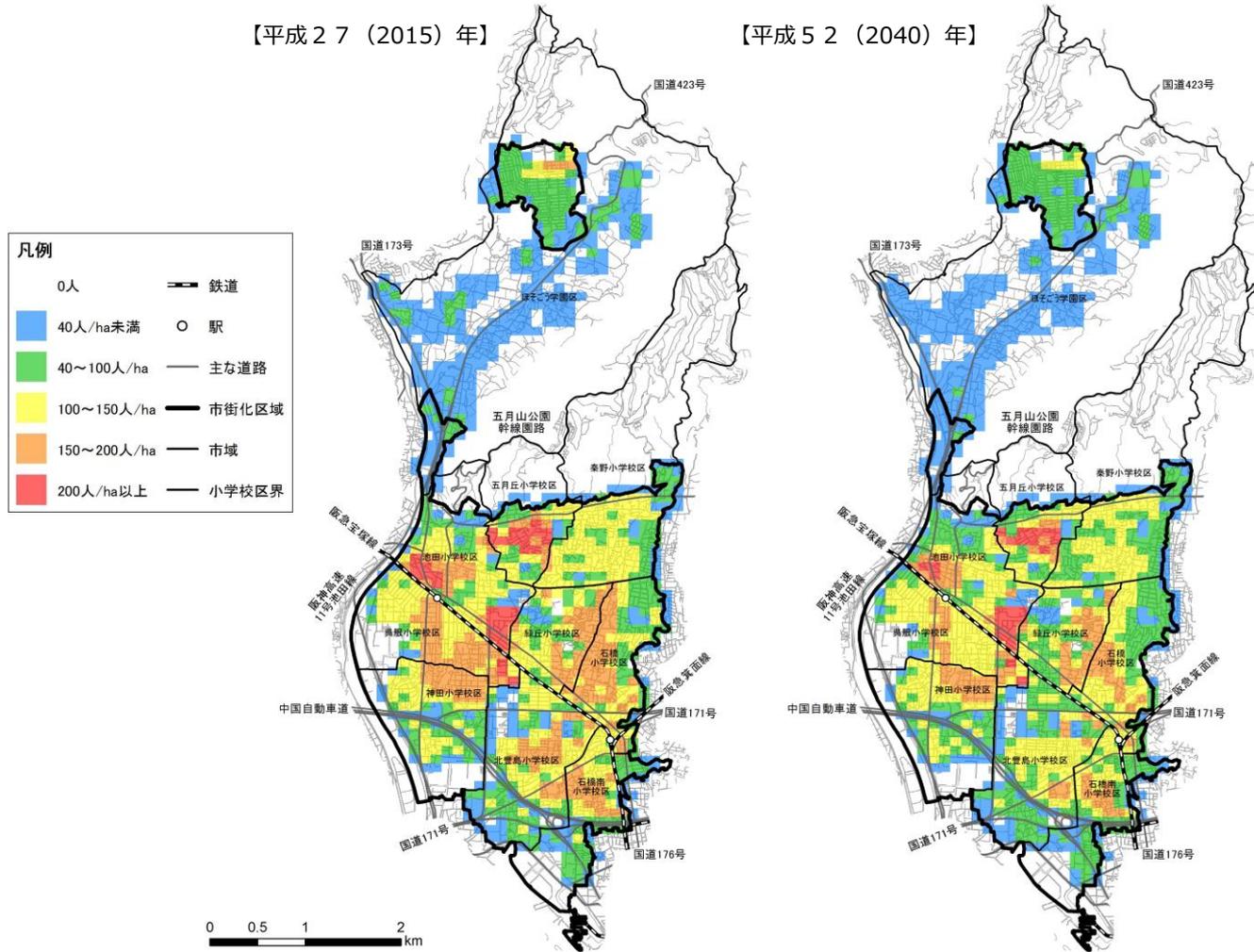


図 人口分布の状況（平成27（2015）年、平成52（2040）年）

※ 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の推計値より算出

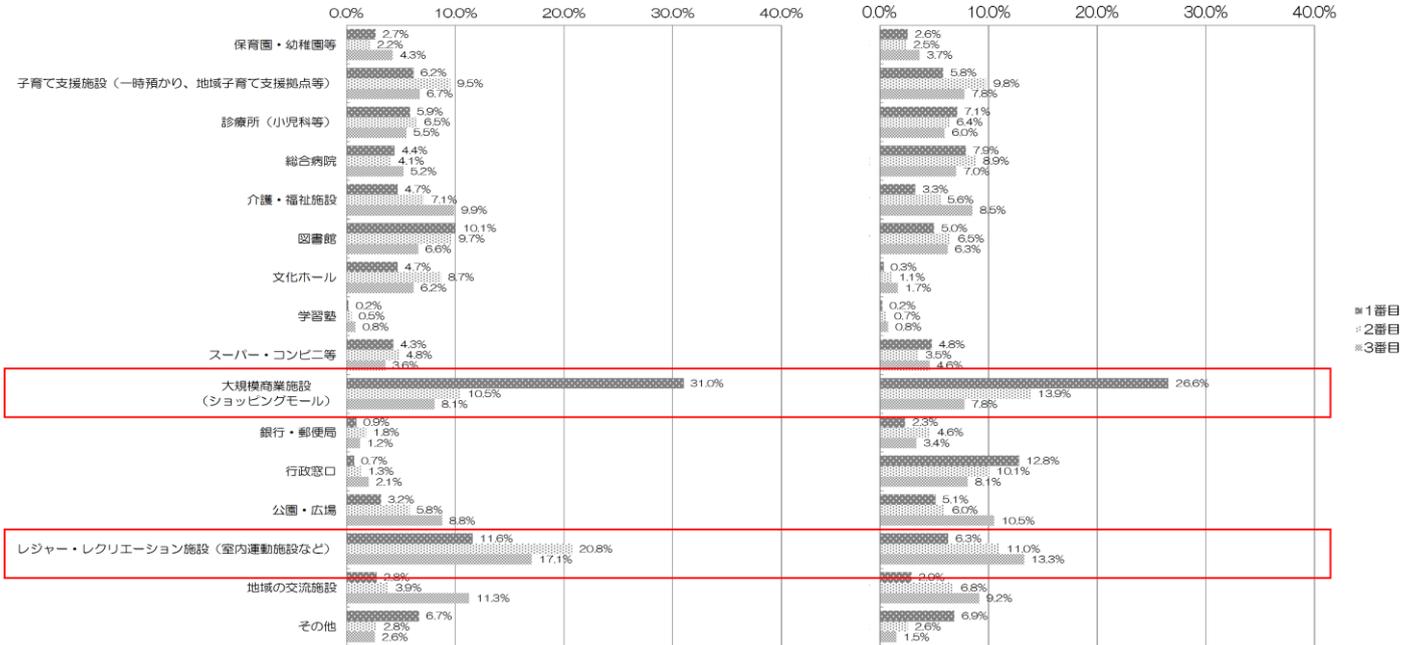
3-1. 市民意向調査について

- ・市民アンケートで駅前に不足している機能としては、池田駅周辺、石橋駅周辺ともに、「大規模商業施設」、「レクリエーション施設」とする意見が多くなっています。

【Q：不足している・サービスの充実が必要な施設について】

【池田駅周辺】

【石橋駅周辺】



- ・普段の買い物先について、買い回り品は、市内の商業施設の利用が少ない状況です。

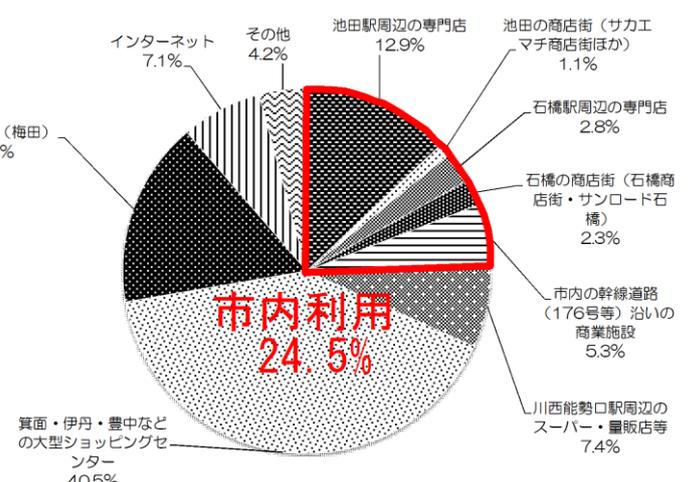
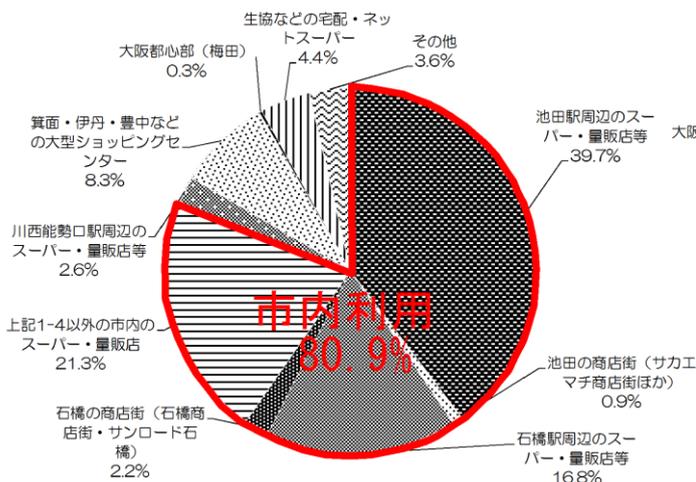
【Q：あなたやご家族の普段の買い物について】

①生鮮食料品、日用家庭用品等

②衣料品、家電、家具等 (買回り品)

ア) 場所 (N=1,198)

ア) 場所 (N=1,198)



3-2. 子育て関係の市民意向について

- ・充実してほしい子育て支援サービス

【次世代育成支援に関するニーズ等調査 (H26年3月) より抽出】

- (1) 安心して子どもが医療機関を利用できる体制整備
- (2) 親子で安心して集まれる公園などの屋外施設整備
- (3) 子連れでも安心して出かけられるよう子育てのバリアフリー化の取り組み
- (4) 親子で安心して集まれるつどいの広場などの屋内施設整備 など

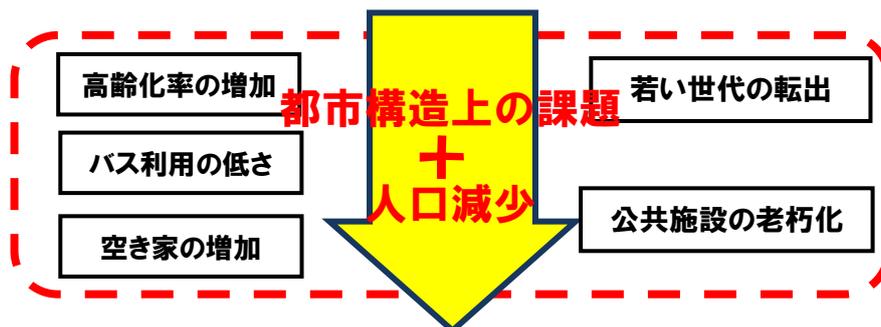
4. 池田市の都市構造上の課題

以上の現状分析をもとに、「良好な住宅地を維持していく上での課題」「都市機能の集積、拠点性を高めて行く上での課題」を整理しました。

① 良好な住宅地を維持していく上での課題

【現 状】

- 交通の便はよく、自然豊かな住宅都市として一定の評価
- 利便性の高いコンパクトな市街地を形成
- 市民の定住意向も比較的高い

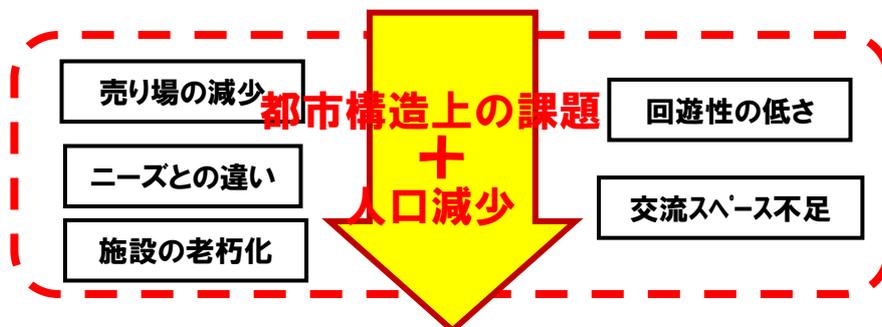


少子・高齢化等による人口減少を背景に、バスの減便や公共施設の維持が困難となる等、利便性の高い良好な住宅地の維持が困難になるおそれがあります。
⇒流出傾向にある子育て層の定住促進が必要です。
⇒超高齢化が進む伏尾台では、重点的な居住誘導が必要です。

② 都市機能の集積、拠点性を高めていく上での課題

【現 状】

- 池田駅、石橋駅周辺に都市機能が集積
- 一定水準の生活サービスを楽しむことができる拠点を形成
- 観光施設、大学、商店街等、特色ある施設が立地



駅前の活力が低下することで、市外への購買行動が進行等のおそれがあります。
(負のスパイラル)
⇒観光客の回遊性を高め、にぎわい創出を図る必要があります。
⇒交流施設の立地を図り、活気あふれるまちの魅力から定住人口を増やす必要があります。

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針

課題を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針（ターゲット）、施策・誘導方針（ストーリー）を示します。

1. まちづくりの方針（ターゲット）

**コンパクトな都市構造、都市機能の集積を維持しつつ、
まちや暮らしの質を高め、これからも「選ばれる都市」へ**

～ 子育てしやすく、快適に住み続けることができる住宅地と、積極的に出かけたいくなる魅力的な駅前市街地 ～

本市の良さを守り、将来に備える【守り】
現状のコンパクトな市街地と
利便性の高い暮らしを堅持する



**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】**
本市独自の施策とあわせ暮らしの魅力を一層高める

人口減少等で生じる住宅地のサービス低下に際し予防策を講じるとともに、
将来を見据え活力を高めるためのくさびをうち、都市の持続的な発展を導く

2. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

**①利便性の高い
暮らしを享受できる
まちづくり**

便利な暮らしを享受できる高い交通利便性を維持

**②良好な居住環境を
引続き享受できる
まちづくり**

現在の良好な居住環境や地域コミュニティの維持

③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

若者やファミリー層にとって魅力的で暮らしやすい市街地形成

④駅周辺の魅力を高め、積極的に出かけたいくなるまちづくり

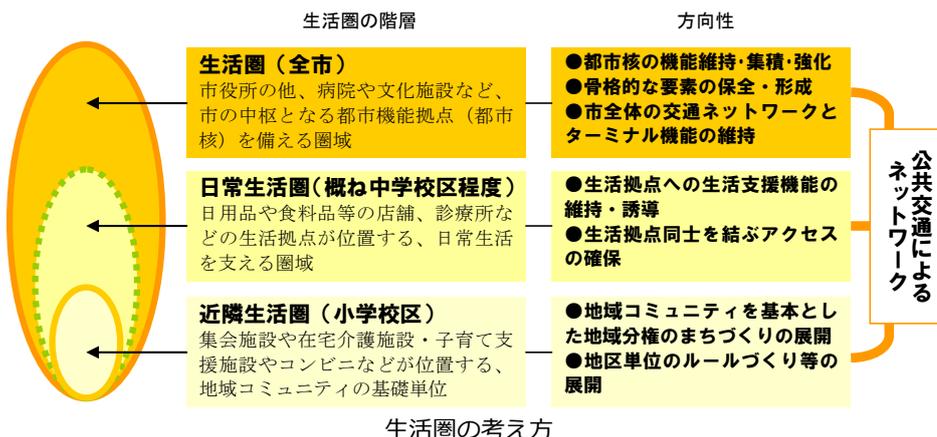
鉄道駅周辺の機能更新と都市空間の質的向上による魅力的な市街地形成

3. めざすべき都市の骨格構造

「都市計画マスタープラン」の位置付けに即したコンパクトな都市構造をめざします。

○“生活圏”（暮らしの範囲）の考え方を導入し、生活圏の段階に応じてバランス良く拠点を配置するなどそれぞれの機能を強化し、利便性の高い、人に優しいまちを形成します。

○公共交通ネットワークを軸として各拠点を結び、都市全体としてネットワークされたコンパクトな都市構造をめざします。



出典：池田市都市計画マスタープラン改訂版（ver.1+）

第3章 誘導区域等

1. 誘導区域等の考え方

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。

都市機能の誘導に関する考え方

- **都市核の拠点性を高める都市機能の誘導**
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。
- **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**
伏見台については、定住人口・居住環境の維持と、にぎわいの創出のため、「都市機能誘導区域」を設定し、誘導施設を定めます。

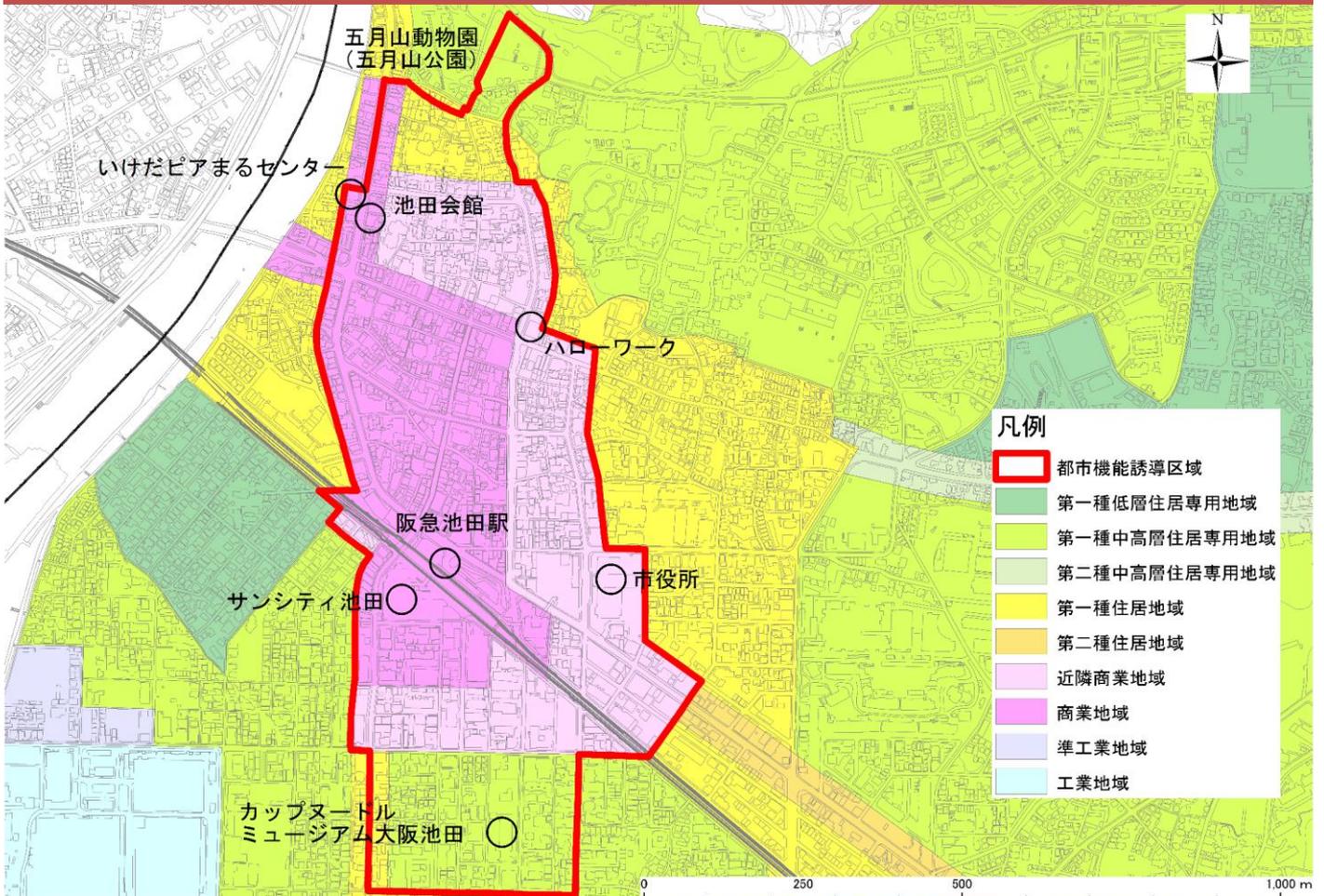
居住の誘導に関する考え方

- **都市機能誘導区域の機能を補完する居住の誘導**
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します。
- **都市機能誘導区域の拠点性を高める居住の誘導**
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します。

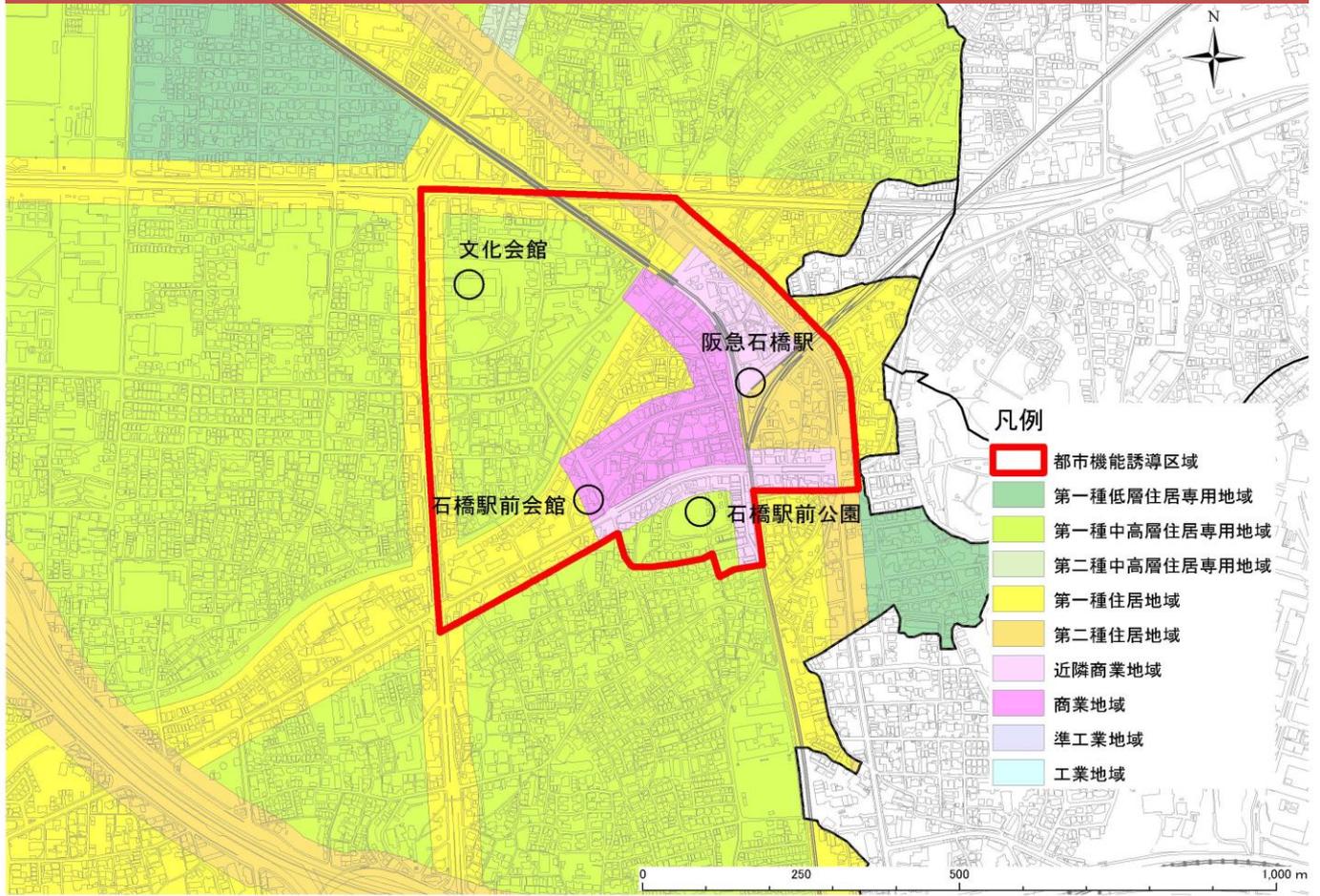
2-1. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は「商業や子育て支援、教育文化等の都市機能を集約・立地を誘導し、生活サービスの効率的な提供を図る区域」です。本市における都市機能誘導区域は以下の3つの地区とします。

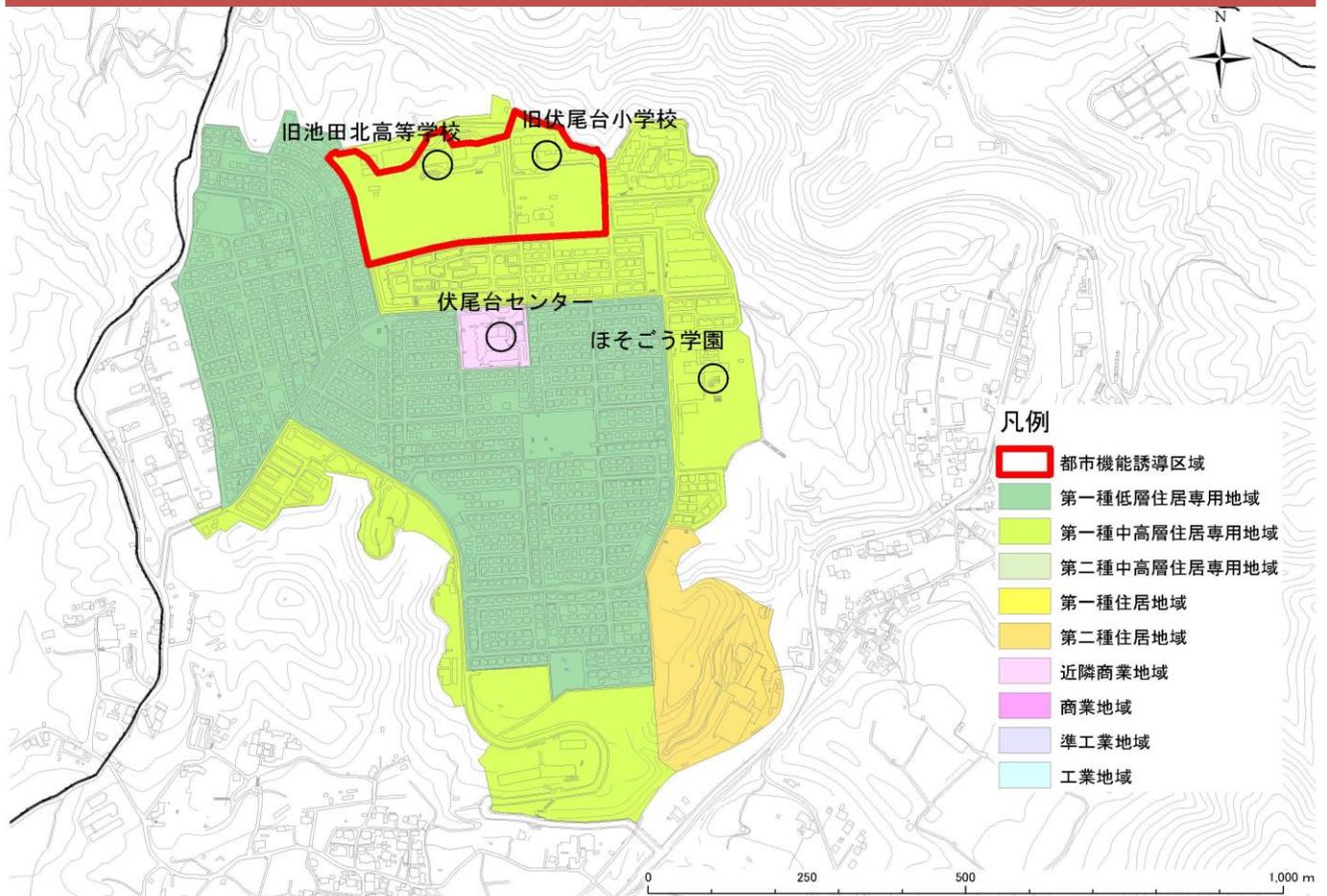
① 池田駅周辺地区（48.76ha）



②石橋駅周辺地区 (35.14ha)



③伏尾台創生拠点地区 (6.38ha)



2-2. 誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域内に誘導すべき都市機能増進施設(生活サービス施設)のことであり、まちづくりの方針や施策・誘導方針等から、各都市機能誘導区域における誘導施設を定めます。

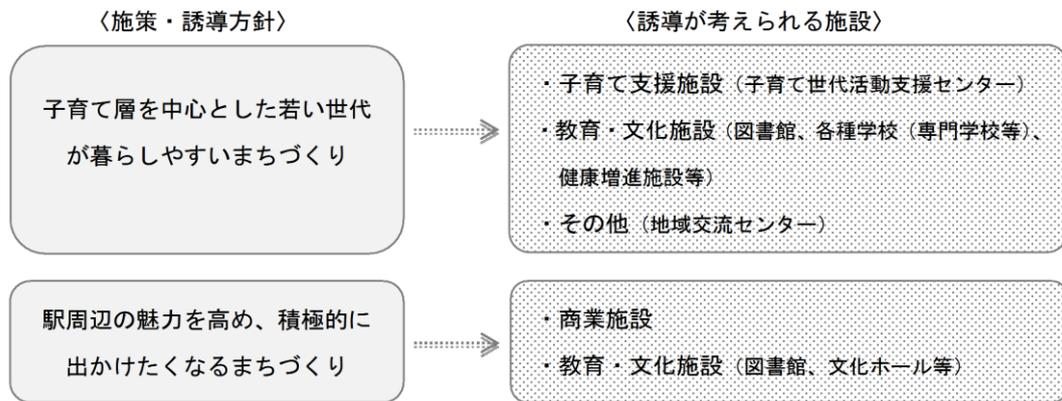


図 まちづくりの方針や施策・誘導方針からみる誘導施設

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すが、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

居住誘導区域は「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、居住を誘導する区域」です。本市では、以下の考え方をもとに設定します。

※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。

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）

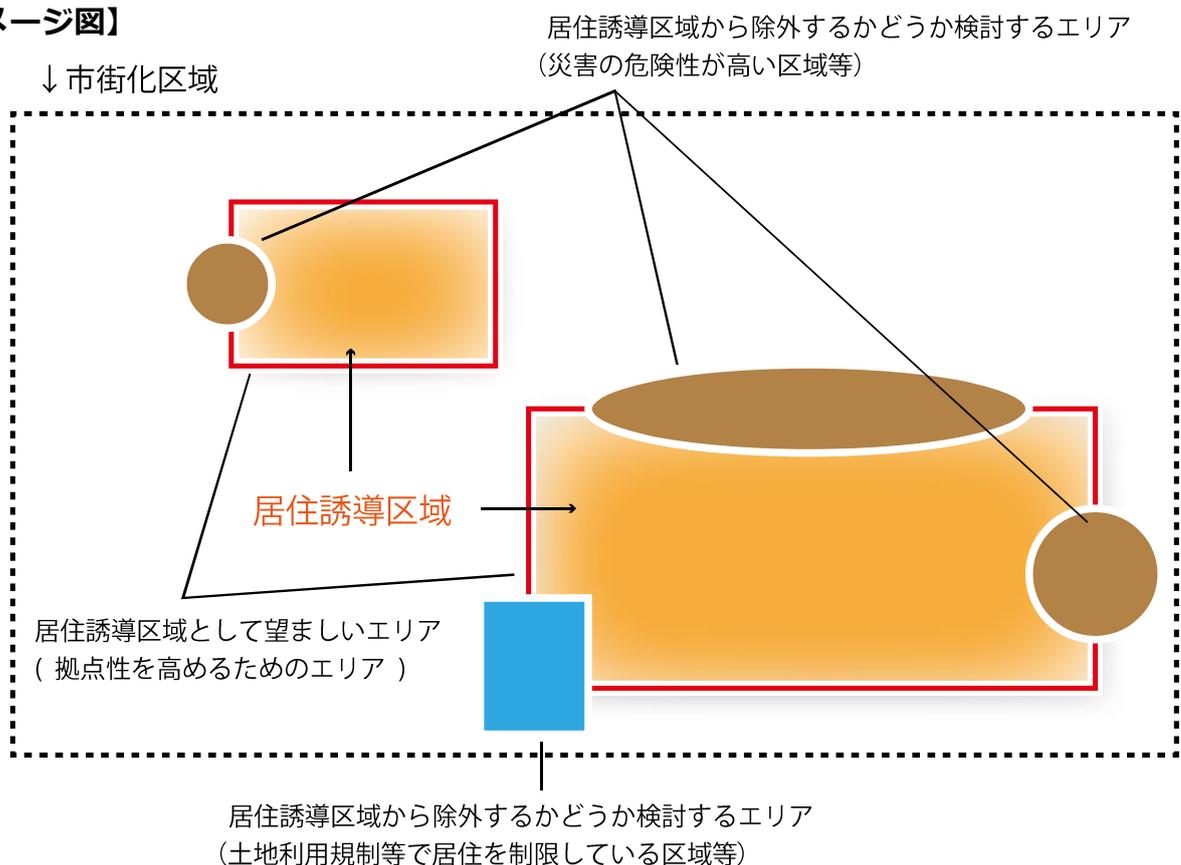
- ①生活利便性や公共交通の利便性が高く拠点性を高める区域
 - ・都市機能が集積する中心拠点にアクセス性の高い区域
 - ・スーパーや診療所などの日常生活の利便性の高い区域
- ②一定の人口密度（40人/ha）が維持される区域
- ③本市の施策上、重点的に居住を誘導する区域

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)

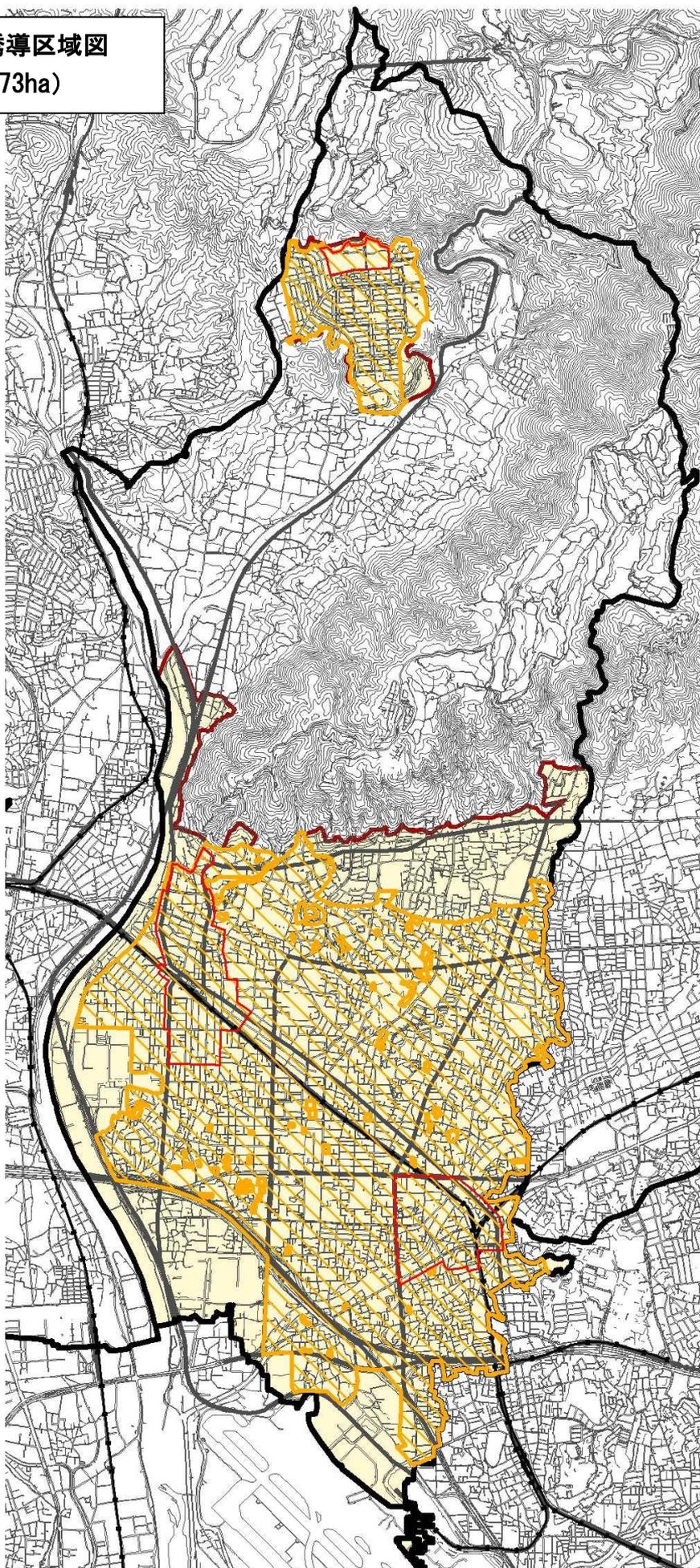
居住誘導区域の設定

【検討イメージ図】



本市における居住誘導区域を以下のように定めます。

居住誘導区域図
(773ha)



凡例

-  居住誘導区域
-  都市機能誘導区域
-  市街化区域

第4章 誘導施策

1. 誘導施策の考え方

本市がこれまで培ってきたコンパクトな都市構造、都市機能を維持・継承し、都市の「かたち」を維持しながら、引き続き良好な住宅地としてあり続けるための施策を講じるとともに、拠点となる市街地の機能更新と都市空間の質的向上、いわば都市の「なかみ」を一層充実させるべく、4つの施策・誘導方針に対応して、誘導施策を設定します。

誘導施策の実施にあたっては、市内の横の連携を図り、様々な施策を組み合わせながら総合的に取り組むとともに、民間活力も積極的に活用しながら、都市機能を維持しつつ、さらに必要となる都市機能や居住を誘導する施策を展開します。



2. 誘導施策

誘導区域を中心とした誘導施策を設定します。

① 利便性の高い暮らしを享受できるまちづくり

● 公共交通ネットワークの維持及び充実

【主な施策】

- ① コミュニティバス等の導入検討
- ② 伏尾台エリア交通の構築



伏尾台
送迎サービス
社会実験の様子

● 公共施設の再編・整備

【主な施策】

- ① 共同利用施設等の再編
- ② 敬老の里プロジェクトの推進
- ③ 医療、保健、福祉の杜形成

② 良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくり

● 空家・空地等の活用促進

【主な事業】

- ① 低未利用地の集約等による利用の促進
- ② 立地誘導促進施設協定制度の活用
- ③ 池田市空家等対策計画の推進

● 安全・安心なまちへの居住の誘導

【主な施策】

- ① ハザードマップによる災害リスク等周知啓発
- ② 災害時の情報発信の強化
- ③ 公園防災施設の整備
- ④ 木造住宅等の耐震化促進

● 地域による居住地の魅力向上

【主な施策】

- ① 地域分権制度の推進
- ② 伏尾台創生会議の活動支援

③ 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

● 子育て支援機能の維持・誘導

【主な施策】

- ① 旧伏尾台小学校等の利活用の促進
- ② 子育て世帯向け住宅関連補助の実施
- ③ 周産期医療施設の立地誘導に向けた検討
- ④ (仮称)石橋拠点施設(地域子育て支援拠点)の整備

● バリアフリー化の推進

【主な施策】

- ① バリアフリーマスタープランの策定
- ② 交通バリアフリー基本構想の見直し及び公共施設等のバリアフリー化の推進

● 交流拠点の整備

【主な施策】

- ① (仮称)石橋拠点施設(地域交流センター)の整備
- ② (仮称)池田地域交流センター(地域交流センター)の整備

④ 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

● 中心市街地・駅前における機能集約及び機能更新

【主な施策】

- ① (仮称)石橋拠点施設(図書館、ダイバーシティセンター)の整備
- ② (仮称)池田地域交流センター(公益活動促進センター、しごと相談・支援センター)の整備
- ③ 市立図書館の池田駅前移転
- ④ 商店街空き店舗等の活用
- ⑤ 中心市街地活性化対策事業の実施
- ⑥ 都市計画の規制緩和等の検討

● 公共空間の質的向上

【主な施策】

- ① (仮称)満寿美公園の整備
- ② 五月山公園への民間活力導入
- ③ 中心市街地公共空間(府道箕面池田線、栄本町ポケットパーク)の再整備
- ④ 石橋駅周辺路地空間の美装化整備
- ⑤ 石橋駅周辺情報板の整備
- ⑥ 池田駅前せせらぎモールの再整備
- ⑦ サイクルシェアリングシステムの導入

3. 届出制度

立地適正化計画策定後は、市が都市機能や居住機能の誘導や整備状況等を把握するため、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となる場合があります。(届出対象は以下のとおり)

居住誘導区域外での住宅開発等届出 居住誘導区域外で、以下のような住宅開発等を行う場合は、市へ届出が必要となります。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

誘導施設の設置届出・休廃止届出 誘導施設を都市機能誘導区域外で設置、または区域内にある誘導施設を休止・廃止する場合は、市へ届出が必要となります。

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

4. 公的不動産(PRE)の活用方針

本市の公共施設は、その多くが高度経済成長期に整備を行っており、施設の老朽化等により、施設の更新時期を迎えているところですが、公共施設等総合管理計画に基づきながら、公共施設の誘導、再配置、跡地等の公有地の有効活用の取り組みを推進していき、本市におけるコンパクトシティの推進を図ります。

5. 低未利用地の集約等による利用の促進と身の回りの公共空間の創出

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要であり、低未利用土地の利用及び管理に関する指針(低未利用土地利用等指針)を定めることとします。

第5章 計画の進行管理

立地適正化計画は、概ね5年毎に施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとされており、「居住誘導区域の人口密度」「子育て環境・支援への満足度」「池田・石橋駅1日乗降客数の合計値(定期外)」を評価指標に定め、進行管理と評価を行ってきます。

2040年目標

評価指標① 居住誘導区域内の人口密度

【将来推計値(社人研)】
99.3人/ha
(約76,800人)
【目標値】
101.9人/ha以上
(約78,800人)

人口密度を維持することで生活利便施設を維持し、良好な居住環境を維持

評価指標② 子育て環境・支援への満足度

【市の子育て環境・支援への満足度】
『満足度が高い』20.9%以上
『満足度が低い』37.6%以下
※ 2013年度実績値以上をめざす

子育て層の満足度を高め、子育て層の流出を減らす

評価指標③ 池田・石橋駅1日乗降客数の合計値(定期外)

【2015年度実績値】
53,544人
【目標値】
56,800人以上

来街者を増加、維持させることで、中心拠点のにぎわい創出

発行：池田市 都市建設部 まちづくり・交通課

〒563-8666 大阪府池田市城南1丁目1番1号 TEL:072-752-1111(代表) FAX :072-752-6572