

池田市立地適正化計画 改定版

概要版



平成 31 (2019) 年 3 月策定

令和 7 (2025) 年 9 月改定

池 田 市

0 立地適正化計画とは

本編 P.1～5

「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。

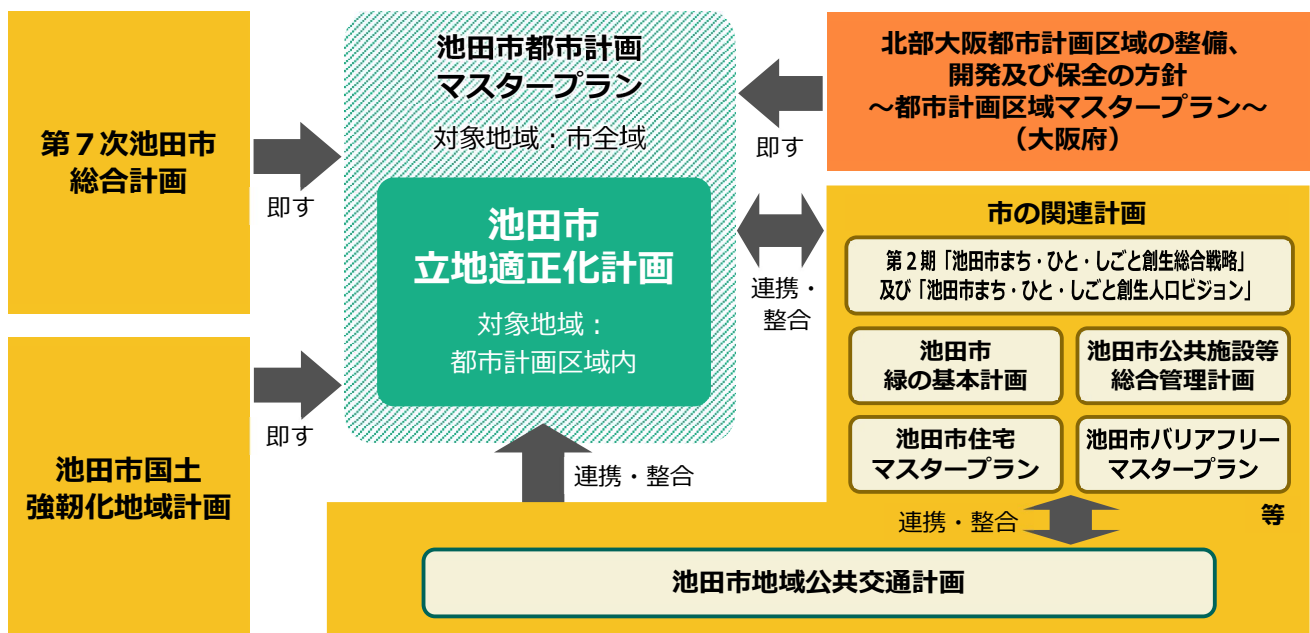
インフラ整備と土地利用規制による従来の制度だけでなく、民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する施策を展開します。（都市再生特別措置法第81条）

■ 計画改定の背景と目的

池田市では、これまで交通利便性や自然環境を活かしたコンパクトな都市として発展してきました。今後、人口減少・高齢化が急速に進むなか、本市がこれまで培ってきたコンパクトな都市構造や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」を目指すために、平成31（2019）年に立地適正化計画を策定しました。

このたび、策定から5年が経過し、誘導施策の見直しや防災指針の追記、関係計画との整合を図ることで、今後のまちづくりの動きをさらに推進していくため、立地適正化計画の見直しを行います。

■ 計画の位置づけ



■ 計画期間と対象区域

計画期間 | 概ね20年後の都市の姿を展望（令和22年（2040年）年度）

対象区域 | 都市計画区域全域

1 現計画の評価

本編 P.6～7

■ 届出に係る運用状況

立地適正化計画に係る届出については、「池田市立地適正化計画に係る届出マニュアル」を作成し、それに基づく運用を行っています。

計画策定後の届出件数

(単位：件)

	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	合計
建築等	0	2	1	2	1	3	9
開発行為等	2	2	1	1	0	0	6
開発行為・ 建築等	0	0	0	1	0	0	1
合計	2	4	2	4	1	3	16

■ 評価指標の現状値

評価指標	基準値	当初目標値	現状値
①居住誘導区域内 の人口密度	令和 22 (2040) 年推計値 99.3 人/ha (平成 30 (2018) 年社人研 推計値に基づく数値)	令和 22 (2040) 年目標値 101.9 人/ha 以上	令和 22 (2040) 年推計値 100.6 人/ha (令和 5 (2023) 年社人研推計値 に基づく数値) ※令和 2 年 (2020) 実績値 106.1 人/ha
②市の子育て 環境・支援に 対する満足度	平成 25 (2013) 年実績値 満足度が高い・やや高い 20.9% 満足度が低い・やや低い 37.6%	令和 22 (2040) 年目標値 満足度が高い・やや高い 20.9% 以上 満足度が低い・やや低い 37.6% 以下	平成 30 (2018) 年実績値 満足度が高い・やや高い 35.3% 満足度が低い・やや低い 20.8%
③池田駅・石橋阪 大前駅 1 日平均乗 降客数の合計値 (定期外)	平成 27 (2015) 年実績値 53,544 人	令和 22 (2040) 年目標値 56,800 人 以上	令和 4 (2022) 年実績値 42,063 人

①②…計画に基づく施策・取組の成果が着実に表れていると考えられます。

③…目標値だけでなく平成 27 (2015) 年実績値も大きく下回っています。

➡コロナ禍による生活・働き方の変化（外出自粛やリモートワークの増加など）による影響が大きく作用したと考えられ、引き続きモニタリングが必要です。

2 池田市の都市構造上の課題

本編 P.8～97

■ 池田市の現況

①人口	・ 1995 年以降、おおむね 10 万人で横ばい、高齢化率は上昇 ・ 25～29 歳の転出が多く、近年は 35～54 歳の転入が増加 ・ 結婚・子育て期に転出する傾向 ・ 人口集中地区（DID）は微増、伏尾台は人口密度減が顕在化
②土地利用	・ 市街地の大半が住宅地、鉄道駅や国道沿道を中心に商業業務地、南西部に工業地が分布 ・ 市街地広範囲に空き家が分布
③都市機能	・ 大型商業施設は駅近傍に集積、生活利便施設は市内各地に分布 ・ 駅周辺の小売業はシェア減少も、従業員数・販売額は増加傾向 ・ 商業中心性指標は周辺市より低く、市外大型店への流出傾向 ・ 保育所・認定こども園は増加、幼稚園は減少傾向 ・ 小学校児童数は横ばいだが、学校間で増減差 ・ 池田駅を訪れる観光客の回遊性が低い ・ 石橋阪大前駅は学生でにぎわうが、交流できる公共スペースが不足
④交通	・ 市内にバス路線を広く整備も、近年は減便が進行 ・ 路線バス利用者は減少傾向 ・ 徒歩移動が多く、バス利用は 3%程度にとどまる
⑤災害	・ 河川氾濫に伴う浸水被害エリアの他、五月山山麓などが土砂災害警戒区域に指定されている
⑥財政	・ 扶助費増により将来的に投資的経費確保が困難となる可能性 ・ 公共施設の保有量維持は困難、総延床面積の見直しが必要
(参考) 市民 アンケート ※	・ 池田駅周辺のマンション増により、子育て世代の転入が増加 ・ 転入元は市内近隣（池田・呉服）や近隣市（川西・豊中） ・ 転入理由は結婚・出産・近居など ・ 住環境では駅近や利便性が高評価、生活・レクリエーション環境も概ね良好 ・ アクセス性を重要視する施設は「鉄道駅」が最多、次いでスーパー、病院、勤務先、薬局など ・ 「ずっと住み続けたい」が 6 割超、一方で 2 割は「転居希望・予定あり」 ・ 転居したい理由は、住戸の狭さや周辺環境への不満が多く、他の都道府県や市内の他の場所が挙がっている

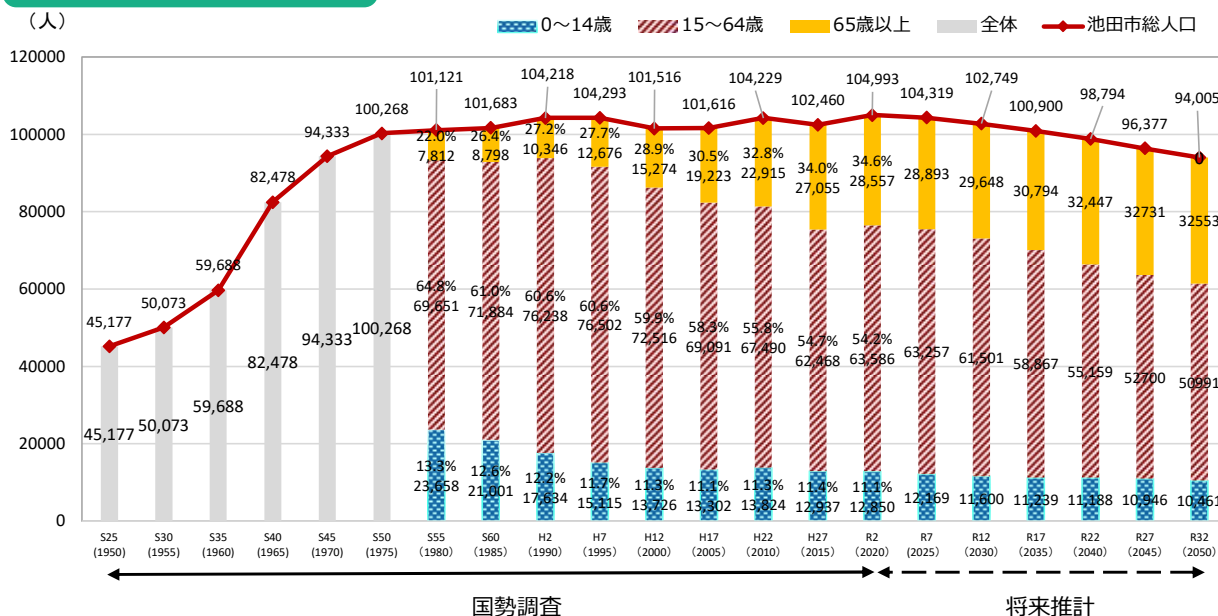
※近年、マンション立地が進んでいる池田駅周辺において、誘導方針や居住誘導施策の見直し検討の材料とするため、過去 5 年以内に新築されたマンション住民の方を対象として、従前の居住地や転居理由などを把握するためのアンケートを実施しました。

将来見通し

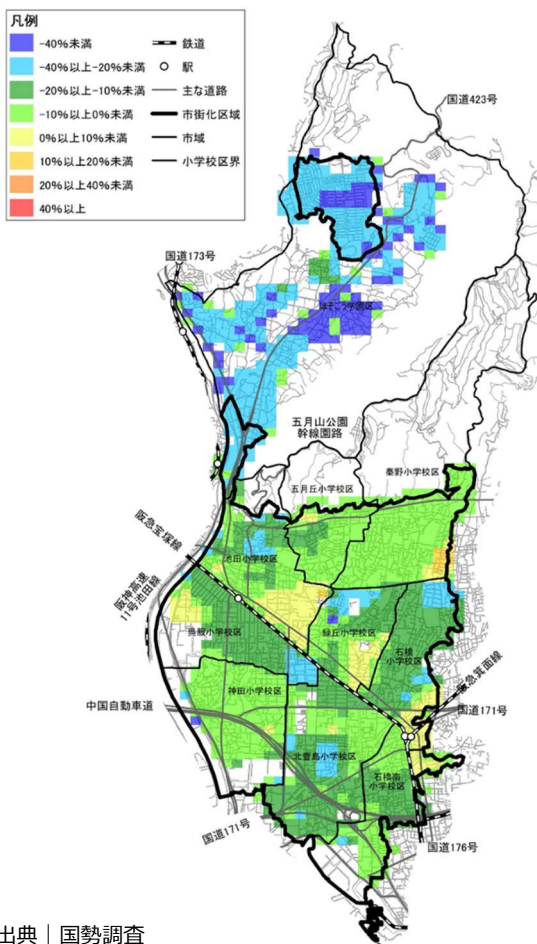
- ・人口は2025年以降減少に転じ、2050年には94,005人に減少見込み
- ・生産年齢人口は約60%→54%、老年人口は約27%→34%へ推移（2020年→2050年）
- ・カバー圏人口3,000人以上のバス停は39%→33%へと減少（2020年→2050年）
- ・コミュニティ施設・小学校もカバー圏人口が減少し、維持困難の懸念

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（令和5（2023）年社人研推計）

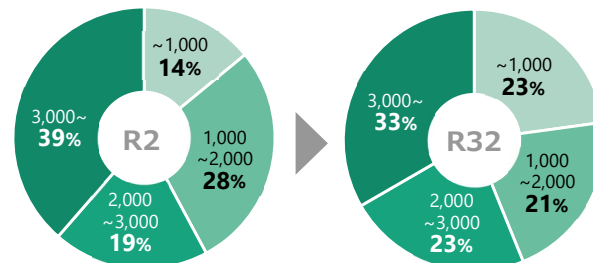


人口増減率（R2→R32）

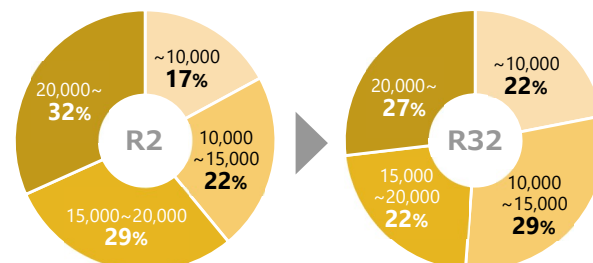


施設カバー圏人口の将来見通し

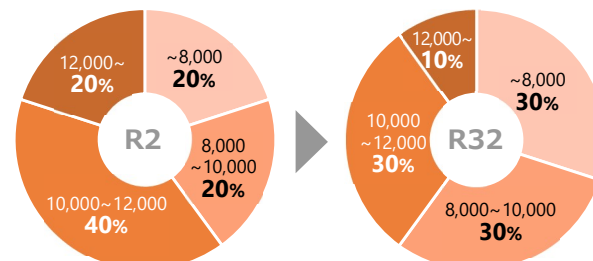
バス停カバー圏（半径300m）人口



コミュニティ施設カバー圏（半径800m）人口



小学校区人口



出典 | 国勢調査

課題① 良好な住宅地を維持していくうえでの課題

少子・高齢化等による人口減少を背景に、
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る

<積み残し課題>

- ・ 駅周辺を中心に都市機能の集積が着実に進展し、それに伴い周辺人口は増加
- ・ 一方で、伏尾台をはじめとする郊外住宅地では人口減少と高齢化が進行しており、これらの地域の活力維持に一層注力する必要がある

課題② 都市機能に磨きをかけ拠点性を高めていく上での課題

駅前の陳腐化とともに、市外への購買行動の流出が進行、
鉄道駅周辺の活力が低下するおそれがある

<積み残し課題>

- ・ 都市機能の誘導・集積が進み、機能面では充実・強化が図られている
- ・ 一方で、購買行動は近隣市の大型店へ依存傾向があり、駅周辺の中心市街地の求心力や回遊性の向上に今後も注力する必要がある

課題③ 交通・モビリティに関する課題

<課題>

- ・ バスの減便や、将来のカバー圏人口の減少が見込まれる中で、基幹交通の維持やさらなる利用促進、多様なモビリティ手段の構築などにより、アクセシビリティや生活の質を高めていく必要がある

これからも「選ばれる」都市の実現へ

本編 P.98～109

～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、積極的に出かけたくなる魅力的な駅前市街地～



（２）良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくり

（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

(5) アクセシビリティ※
と生活の質を高める
交通まちづくり

○公共交通の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

※アクセシビリティ…ひとが移動や交通サービスを利用したときの、場所や活動機会などへの到達のしやすさ。

■ 誘導区域の考え方

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

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。

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、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

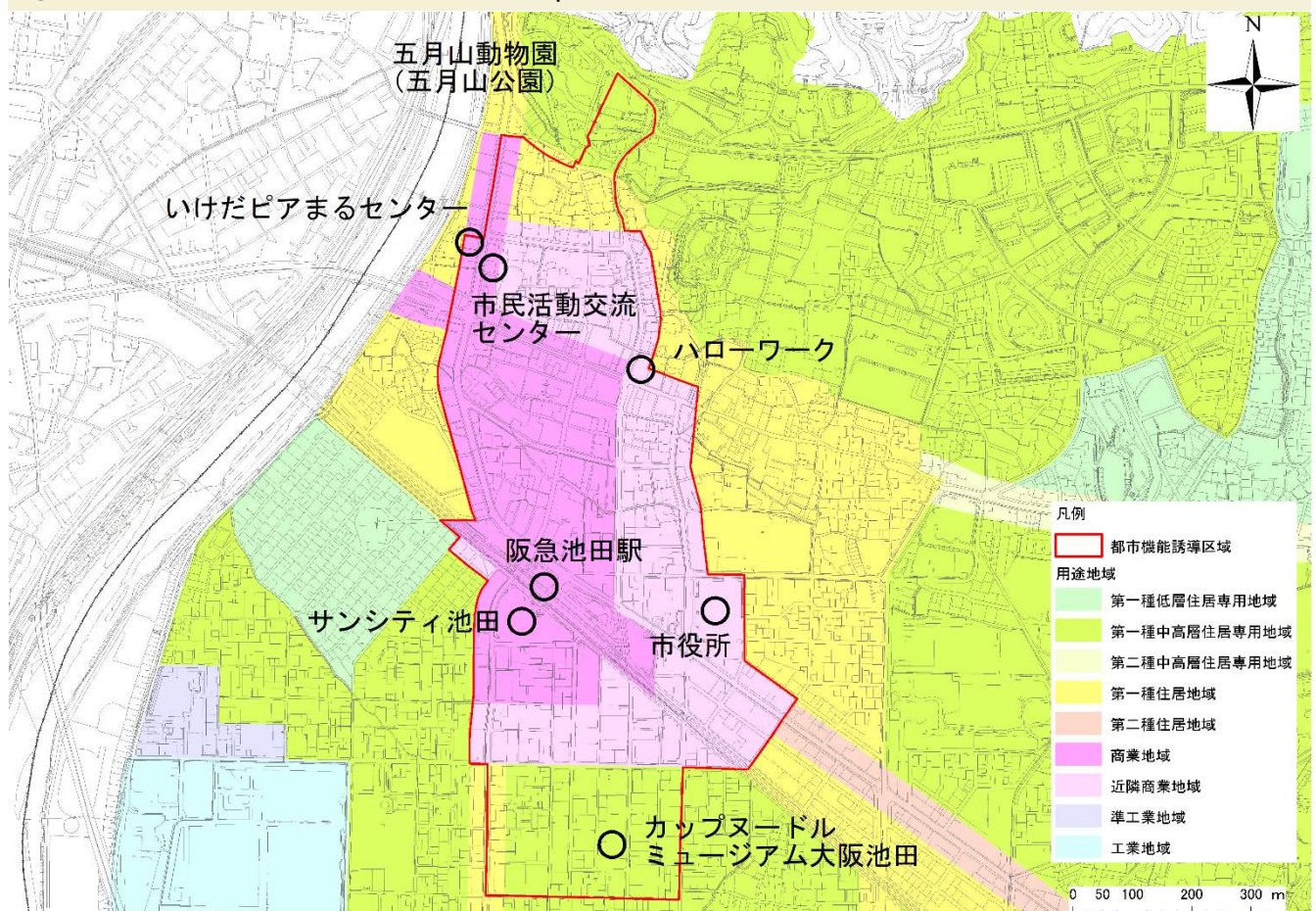
都市機能誘導区域から歩いて暮らせる範囲に優先的に居住を誘導します。

④ 都市機能誘導区域の機能を補完する居住の誘導

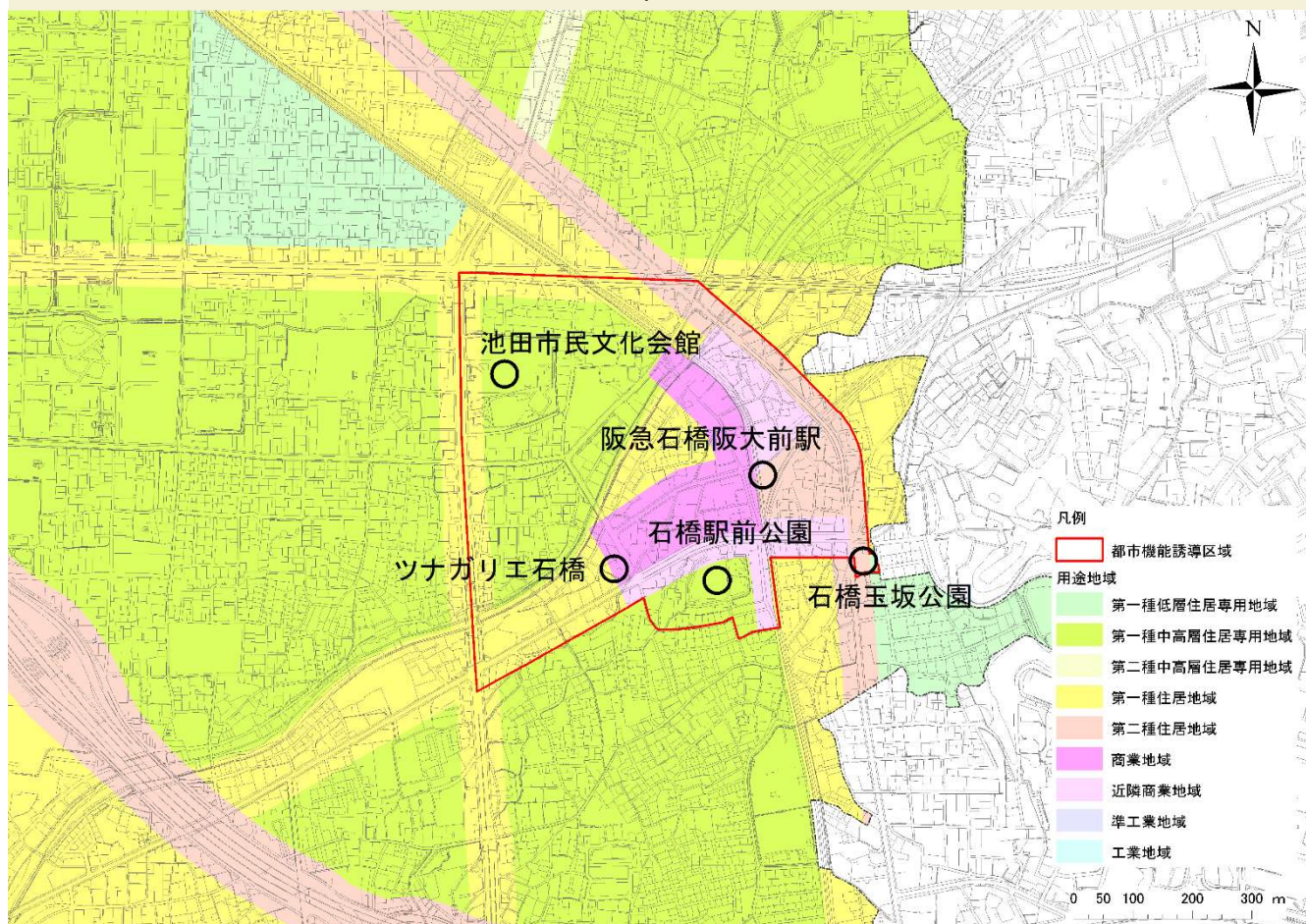
めざすべき都市構造で位置づけた「生活サービス拠点」の周辺にも居住を誘導します。

■ 都市機能誘導区域

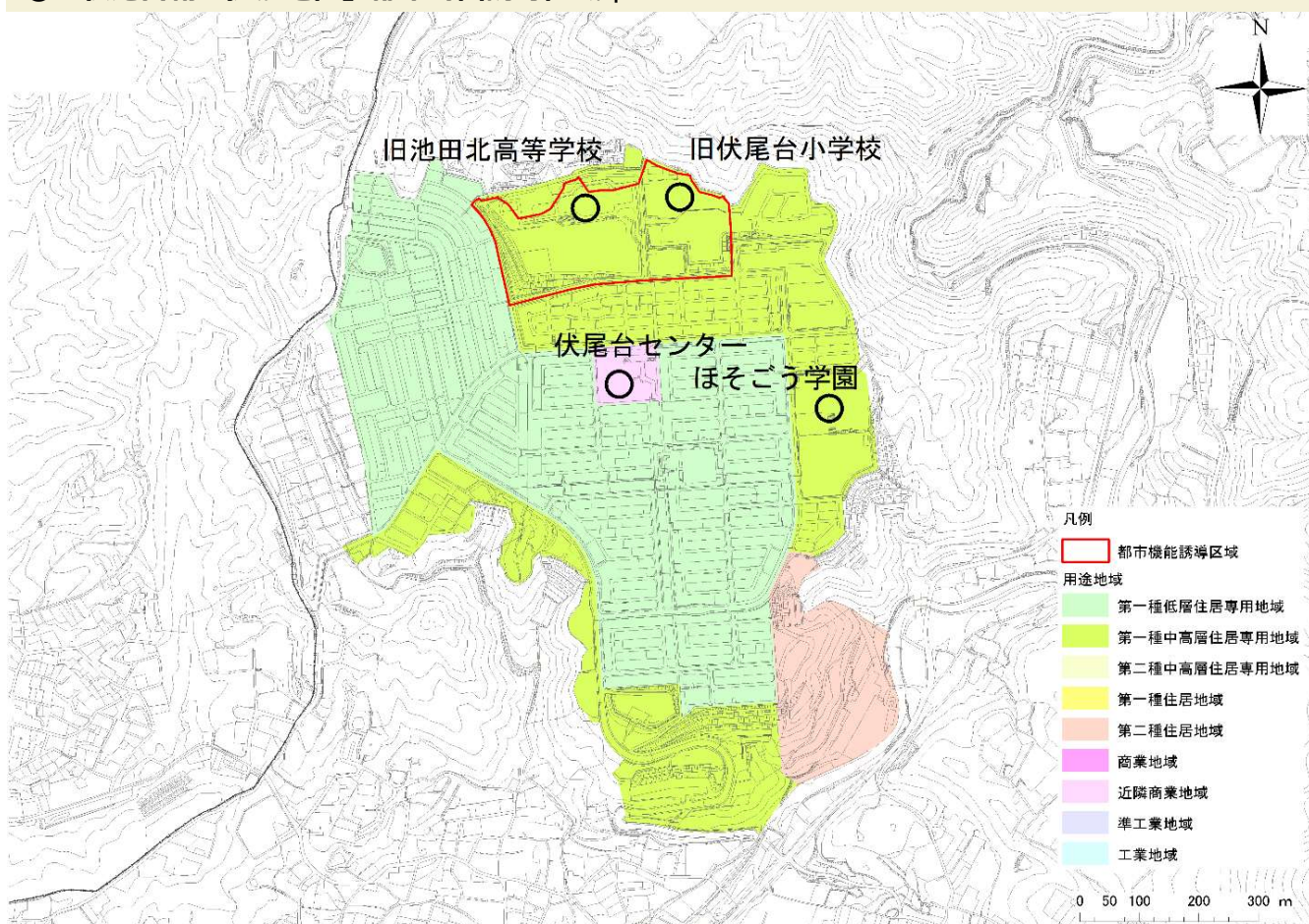
① 「池田駅周辺地区」都市計画誘導区域 | 48.76 ha



②「石橋阪大前駅周辺地区」都市計画誘導区域 | 32.25 ha



③「伏尾台創生拠点地区」都市計画誘導区域 | 6.38 ha



都市機能誘導区域における誘導施設

＜施策・誘導方針＞

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



＜誘導が考えられる施設＞

- ・子育て支援施設（子育て世代活動支援センター）
- ・教育・文化施設（図書館、各種学校（専門学校等）、健康増進施設等）
- ・その他（オフィス、地域交流センター）

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



- ・商業施設
- ・教育・文化施設（図書館、文化ホール等）

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）

※ 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。

■ 居住誘導区域

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

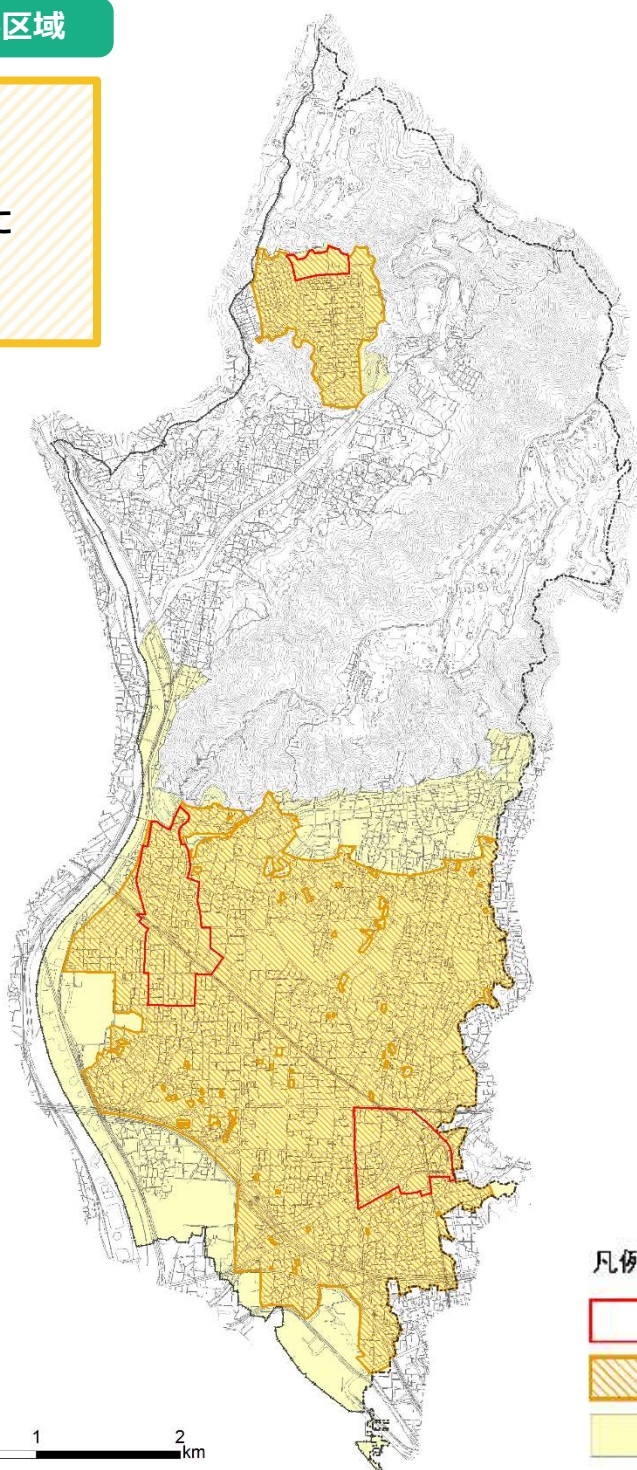
本市における居住誘導区域

居住誘導区域面積

774 ha

市街化区域 (1,088ha) に
占める割合

71.14 %



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化区域

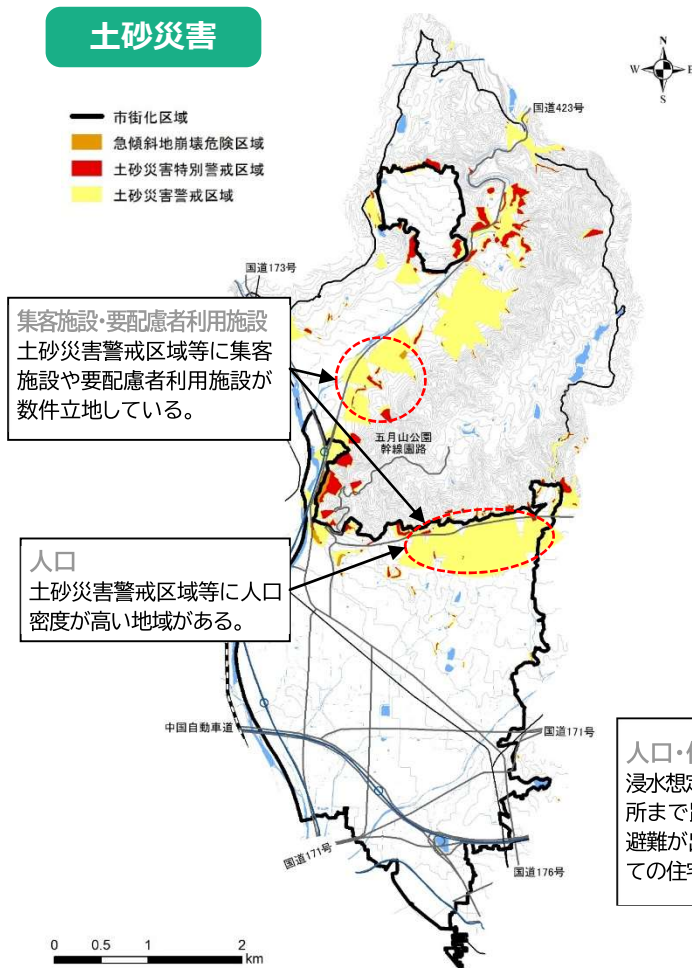
■ 防災指針とは

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）

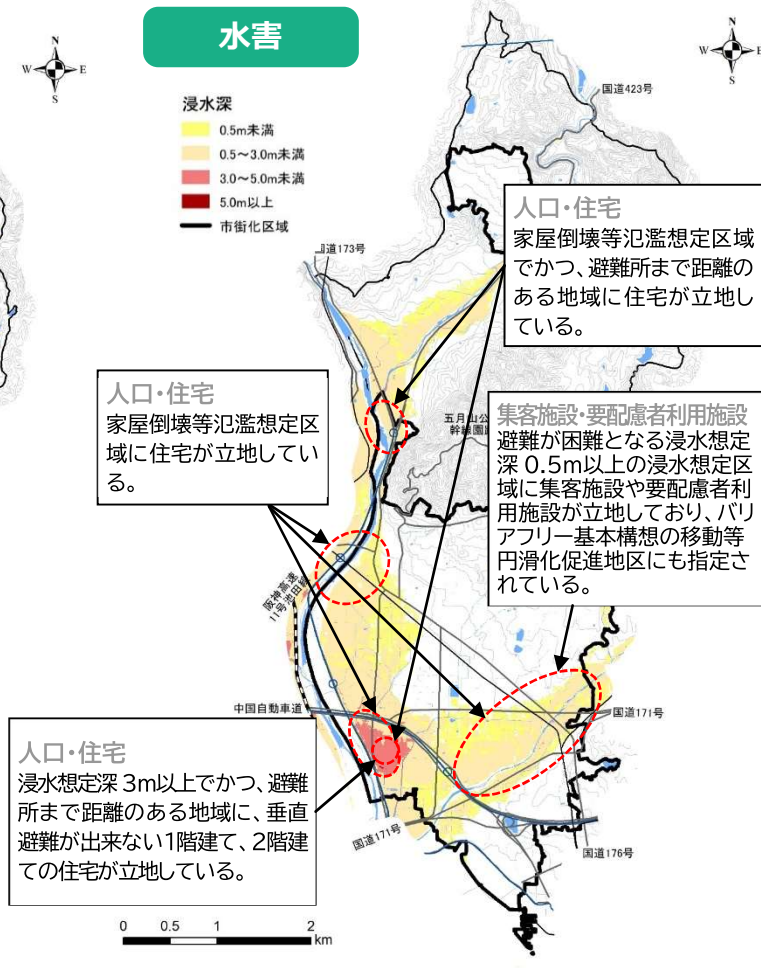
本市においては池田市国土強靱化地域計画や池田市地域防災計画との整合を図りながら、立地適正化計画の目標を踏まえ、特に居住誘導区域における居住者の安全確保を重点としつつも、居住誘導区域外の災害リスクにも着目し、市全体での防災力の向上をめざします。

■ 災害リスク分析から見る課題の整理

土砂災害



水害



<課題>

- 土砂災害ハザードのある地域は、円滑な避難に向けた避難体制の強化に加え、住宅立地の誘導等の回避策が必要

<課題>

- 床上浸水や家屋倒壊が想定される地域では垂直避難が困難なため、水平避難体制の強化が必要。避難所が遠い地域では住宅立地誘導などの回避策も求められる。
- 床下浸水が想定される地域では、水平・垂直避難を促す適切な情報発信が必要

■ 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 』

■ 取組方針・具体的な取組

<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	-	→	→	→

■ 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、誘導施策を設定してきました。

今回の改定では、そこに拠点配置やネットワークに応じた人や公共交通、モビリティの動きなど交通とまちづくりの連携を図る「うごき」の施策を組み込むことで、さらなる都市の持続性の向上に資する施策展開を図ります。



アクセシビリティと生活の質を高める交通まちづくり
 施策・誘導方針(5)

誘導施策

施策・誘導方針（１）利便性の高い暮らしを享受できるまちづくり

（１-１）公共施設の再編整備・活用促進

- 主な施策**
- ①公共施設等再編の推進
 - ②敬老の里における多世代交流施設整備の推進
 - ③医療、保健、福祉の杜形成
 - ④駅前拠点施設の利用促進

（１-２）まちづくり人口の増加施策

- 主な施策**
- ①交流人口増加に向けたワークプレイスの立地誘導
 - ②「事始めのまち」創業支援の推進
 - ③シティプロモーション推進による観光振興
 - ④官民連携によるまちづくりの推進

施策・誘導方針（２）良好な居住環境を引き続き享受できるまちづくり

（２-１）空家・空地等の活用促進

- 主な施策**
- 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に基づく取組の推進

（２-３）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伏見台遊休施設を活用した官民連携事業の推進
 - ③住宅団地地域コミュニティの再生
 - ④市民、産業、行政の「協働」による市街地の緑化推進

（２-２）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や改修の促進
 - ⑤浸水対策の推進
 - ⑥要配慮者利用施設における避難確保計画の策定支援
 - ⑦無電柱化まちづくり促進事業の活用に向けた検討

施策・誘導方針（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

（３-１）子育て支援機能の維持・誘導

- 主な施策**
- ①公共施設への子育て支援機能の設置促進
 - ②子育て支援機能の立地誘導に向けた検討

（３-２）若年・子育て世代の呼び込み

- 主な施策**
- ①良質で低廉な住宅確保に向けた取組
 - ②子育て世帯向け住宅関連補助の検討
 - ③学生など若年層がチャレンジできる環境整備や支援の推進

施策・誘導方針（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

（４-１）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グリーンインフラ×ウォーカーガール推進による民間事業誘発
 - ②栄本町コミュニティセンター跡地等まちなか拠点整備
 - ③商店街等沿道店舗の機能更新
 - ④都市計画の規制緩和等の検討

（４-２）公共空間の質的向上

- 主な施策**
- ①五月山公園への民間活力導入
 - ②池田駅前空間再整備及び空間活用促進
 - ③石橋阪大前駅周辺の公共空間の再整備
 - ④多様な過ごし方のできる公園整備・活用促進

施策・誘導方針（５）アクセシビリティと生活の質を高める交通まちづくり

（５-１）公共交通ネットワークの維持・充実

- 主な施策**
- ①都市軸上の幹線交通（路線バス）の維持
 - ②鉄道駅等と連携した自転車活用推進

（５-２）共生・ダイバーシティをめざし暮らしの豊かさを高める施策の推進

- 主な施策**
- ①移動環境に係るバリアフリー化の推進
 - ②民間小規模店舗等のバリアフリー化の検討
 - ③バリアフリーの啓発・情報発信の検討
 - ④移動弱者等を支える交通のあり方の検討

（５-３）交通結節機能・交通環境の改善・強化

- 主な施策**
- ①まちづくりとあわせた交通結節機能・交通環境の改善・強化
 - ②公共交通や自転車の利用促進とモビリティ・マネジメントの推進

（５-４）モデル地区における交通まちづくり

- 主な施策**
- ①モデル地区における交通・モビリティ＋まちづくり（「モビ・まち」）の推進
 - ②エリアに応じた交通モード・ネットワークの補完

届出制度

住宅の建築等に関する届出 (法第88条)

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	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㎡以上のもの
建築等行為	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

誘導施設に関する届出 (法第108条・108条の2)

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	- 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
休廃止	誘導施設を休止または廃止しようとする場合

7 計画の進行管理

本編 P.174～177

立地の適性化に関する評価指標

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います。課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）に基づいた以下の目標を設定し、進行管理と評価を行います。

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 35.3 % 満足度が低い・やや低い 20.8 %	満足度が高い・やや高い 35.3 % 以上 満足度が低い・やや低い 20.8 % 以下
	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
「ひと」の移動・ 交通を快適にし、 QOLを高める 【移動】	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

