

# 池田市市街化調整区域まちづくり基本方針（概要版）

## 基本方針策定の背景等

本市では、市域面積 2,214ha のうち 1,126ha のエリア（主に五月山山麓山間地域と細河地域）が市街化調整区域ですが、市街化調整区域では、自然環境の保全や無秩序にまちが広がらないよう市街化が抑制されるため、本市市街化調整区域では自然環境や田園環境が保全され、都市近郊でありながら緑地や農地等の自然に親しめる、非常に貴重な空間が残されています。

今後もこの自然環境、既存集落の生活環境や景観、地場産業等を保全していくため、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等を示す基本方針を策定するものです。

【対象区域】 市街化調整区域全域

【計画期間】 2032（令和 14）年度まで

※ 本基本方針は、池田市都市計画マスタープランの一部として策定するもので、本基本方針の内容は、池田市都市計画マスタープランに反映していきます。

## 市街化調整区域のまちづくりの課題整理・目標設定

### 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

- ◆ 人口減少・高齢化の進行により地域活力減少、産業・文化の継続困難に。
- ◆ 資材置場、駐車場等が増加し、田園環境、景観に影響。

#### ②植木産業と農業の振興

- ◆ 植木産業が厳しい状況下。
- ◆ スマート農業の普及による新しい農業。

#### ③地域活性化のための拠点創出

- ◆ 自然環境や植木産業、歴史文化遺産等をいかした拠点づくり。

#### ④細河の自然環境と景観の保全

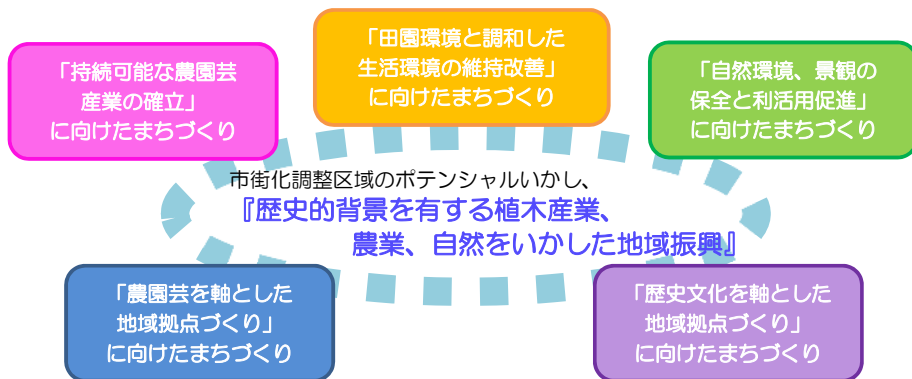
- ◆ 五月山等の自然環境の保全、レクリエーション資源としての利活用促進。

### 市街化調整区域のまちづくりのあり方

- ◆ 市街化を抑制する区域という基本理念を堅持
- ◆ 地域固有の資源、既存ストックを活用したまちづくりを推進

### 市街化調整区域のまちづくりの目標

五月山等の自然環境の保全・活用と細河地域の既存集落の維持・改善に向け、農園芸振興や地域活性化に向けた土地利用を適切に調整、コントロール



## 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解決に向け、5つのまちづくり方針を定めます。

### 方針1：「田園環境と調和した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・誘導策に向けた取り組みを進める。

### 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。

### 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。

### 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。

## まちづくり方針に基づくゾーニングの設定

まちづくり方針に基づき5つのゾーンに区分し、ゾーン毎に土地利用の方針等を定めます。

まちづくり方針	ゾーン
「田園環境と調和した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

⇒ ゾーニング図及びゾーン別土地利用方針等は裏面

池田市市街化調整区域まちづくり基本方針（概要版）

市街化調整区域のゾーニング図

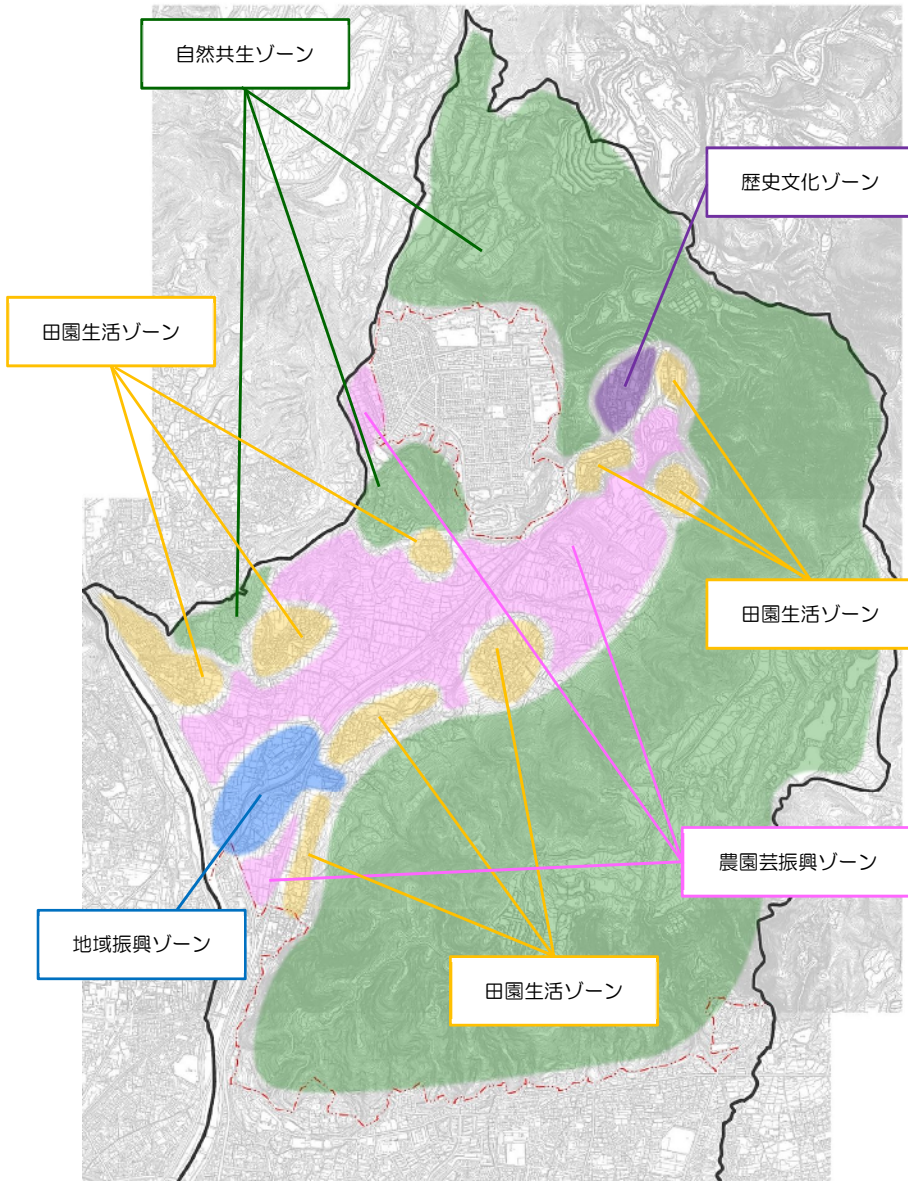


図-市街化調整区域のゾーニング図

ゾーニング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、良好な生活環境の維持・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生活環境の保全を図るとともに、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支援。災害のおそれのある区域での新たな住宅開発は原則不可とする。
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とともに、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。また、農園芸振興に向け、必要に応じて、地区計画制度等を活用した土地利用を誘導。
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	地区計画制度等を活用し、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の形成。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。
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	久安寺楼門等とその周辺を中心に、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。周囲の観光施設等と連携した観光振興。
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	法令に基づく指導や市民活動の支援等により、五月山の山麓・山間等の樹林地の保全。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。

まちづくりの実現に向けた今後の取り組み

本基本方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
- (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
- (3) 周辺自治体等との地域間連携の強化
- (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
- (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