

# 池田市立地適正化計画

---

## 【住民説明会資料】

平成30年11月23日

平成30年11月28日

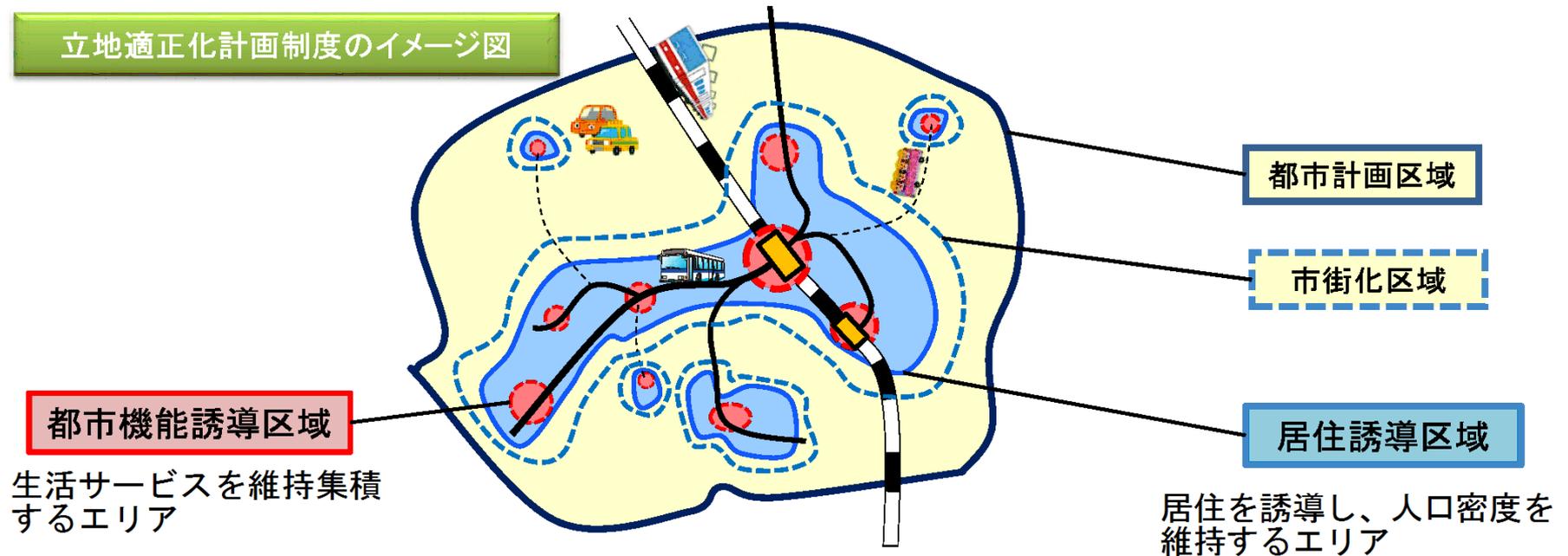
---

# 立地適正化計画とは（都市再生特別措置法第81条）

将来的に人口減少、少子高齢化が予想される中、都市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もの。

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。

立地適正化計画制度のイメージ図



# 池田市における立地適正化計画策定の背景・目的

## 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、バス交通網も整備され、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割以上減少
- ・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

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。

池田市の将来人口(国立社会保障・人口問題研究所推計値)

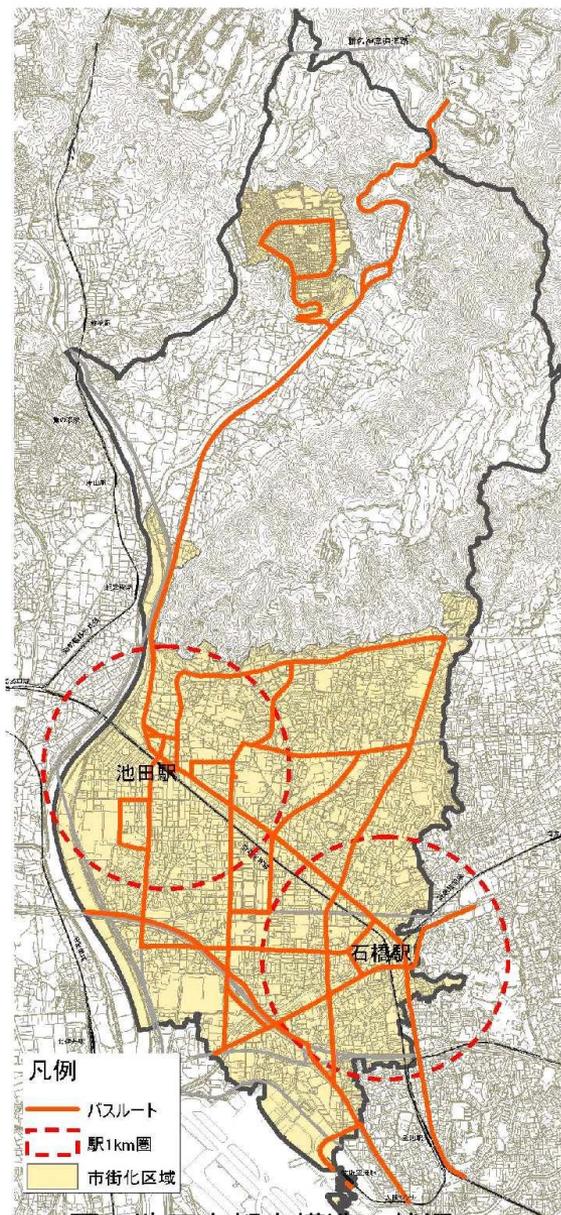
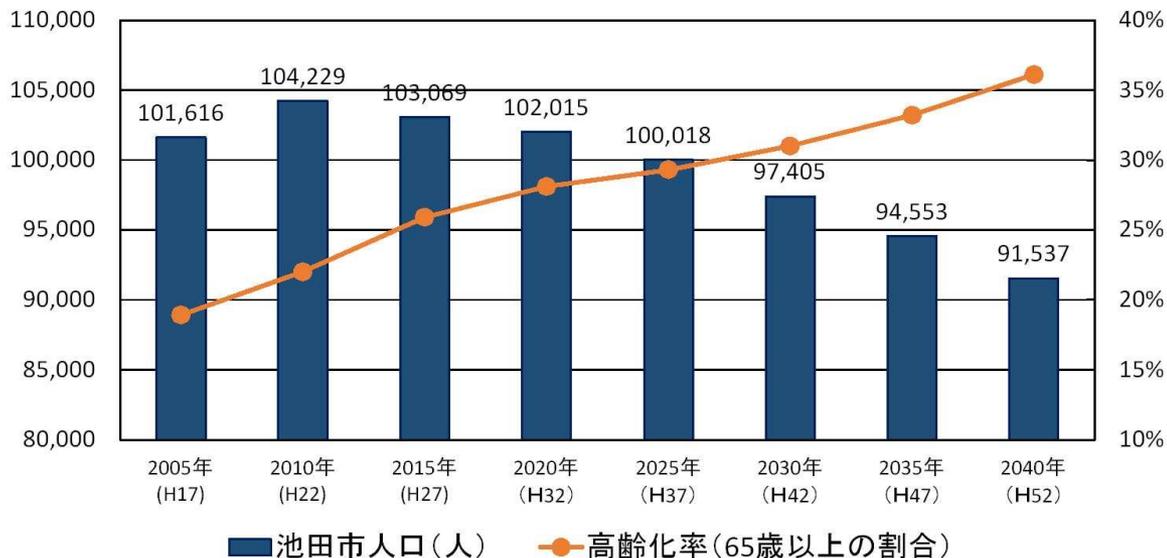


図 池田市都市構造の状況

# 本市のまちの現状

## ① 良好な住宅地の維持

- 交通利便性が高く、五月山や猪名川の豊かな自然環境がある「良好な住宅都市」という評価
- 鉄道駅を起点とした公共交通ネットワークが充実し、利便性の高いコンパクトな市街地が形成



## ② 都市機能の集積、拠点の形成

- 池田駅、石橋駅の2つの鉄道駅周辺に様々な都市機能が集積
- 一定水準の生活サービスを享受できる拠点が形成



# 課題分析① 人口

- 人口は横ばいだが、老年人口（65歳以上割合）は増加
- 年少人口（15歳未満）と生産年齢人口（15～64歳人口）は減少

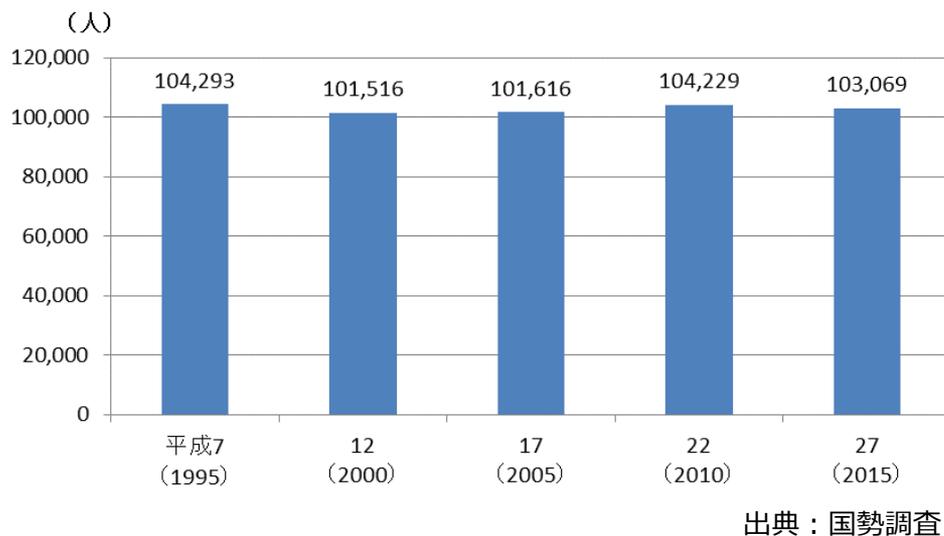


図 人口の推移

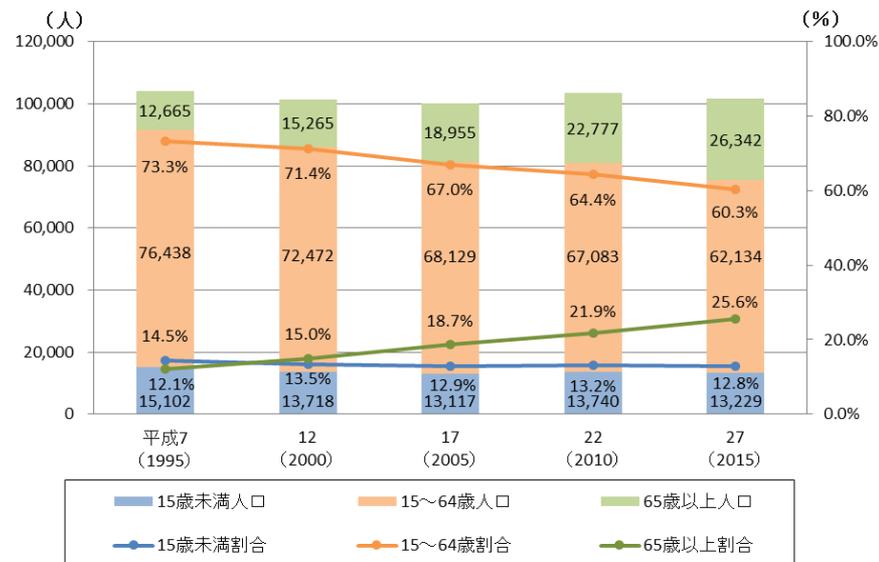
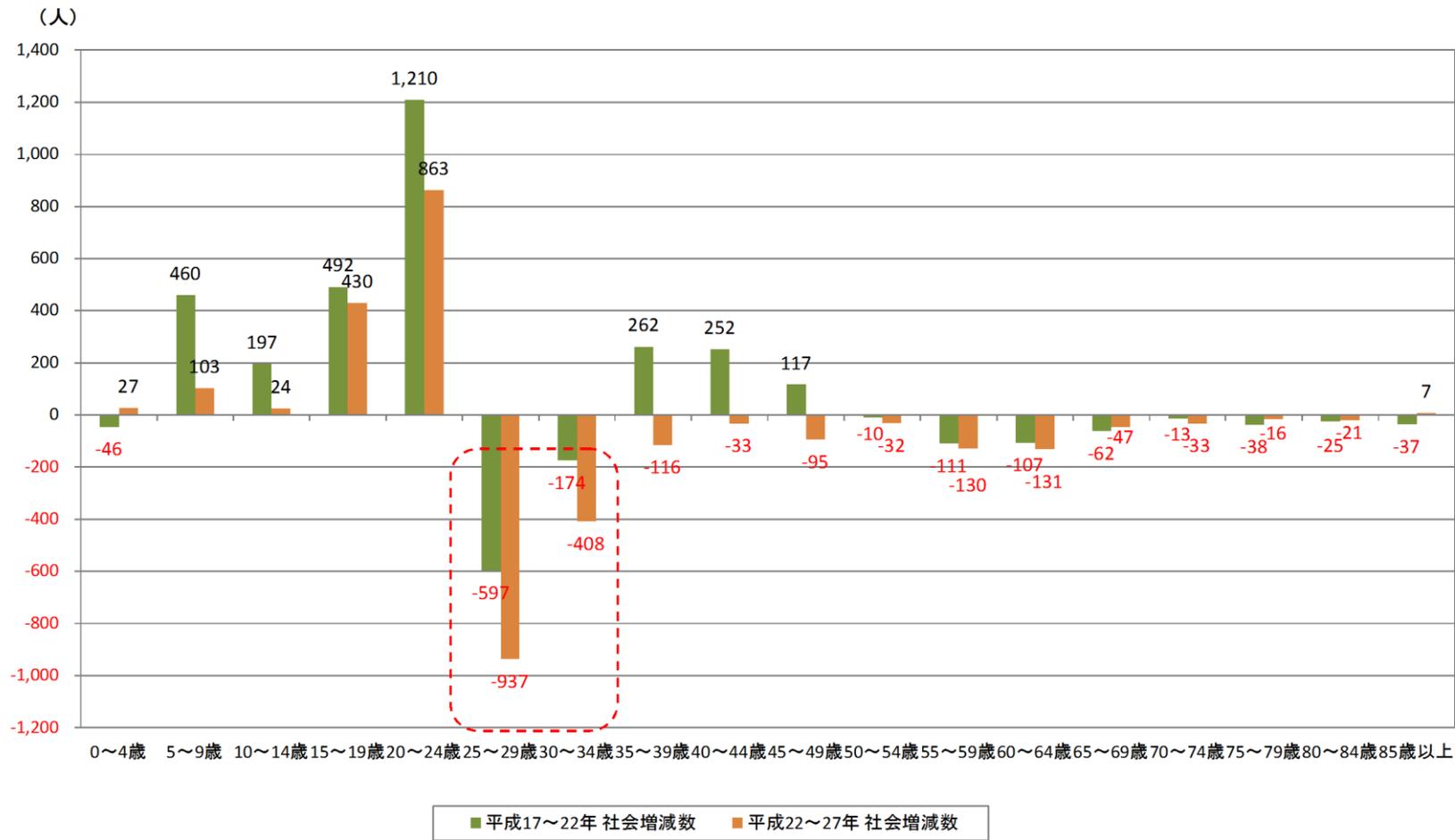


図 年齢3区分別人口の推移(年齢不詳は除く)

# 課題分析① 人口

- 子育て層（25～34歳）の転出が多い



出典：国勢調査

図 社会動態（年齢5歳階級別）

# 課題分析① 公共交通

- 市域全体にバスによる公共交通網を形成。
- 交通手段としてバスの利用率は低い。

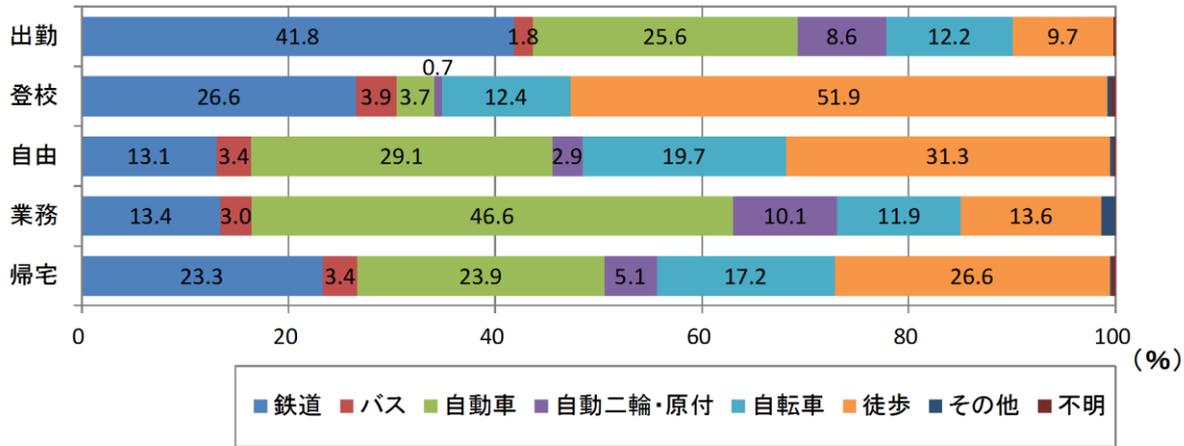
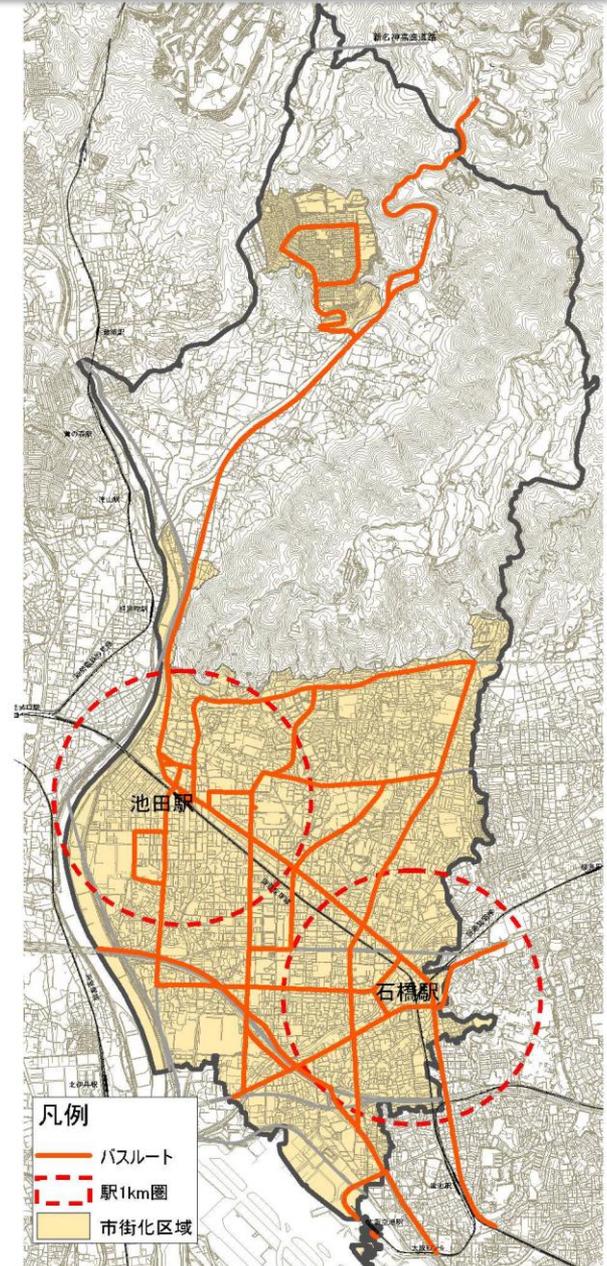


図 目的別代表交通手段別機関分担率  
 出典：平成22年近畿圏パーソントリップ調査



# 課題分析① 住環境

- 空家率は全市的に増加傾向  
(H5 : 10.7% → H25 : 13.7%)
- 市内全体に空家は分布

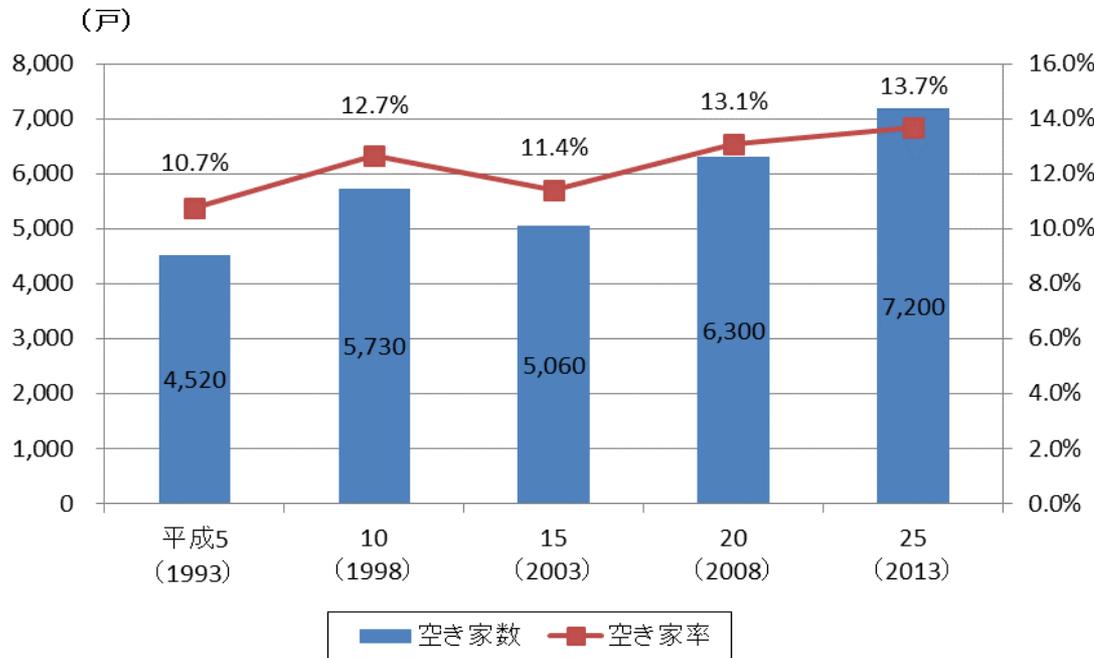


図 空き家数・空家率の推移  
出典：住宅・土地統計調査

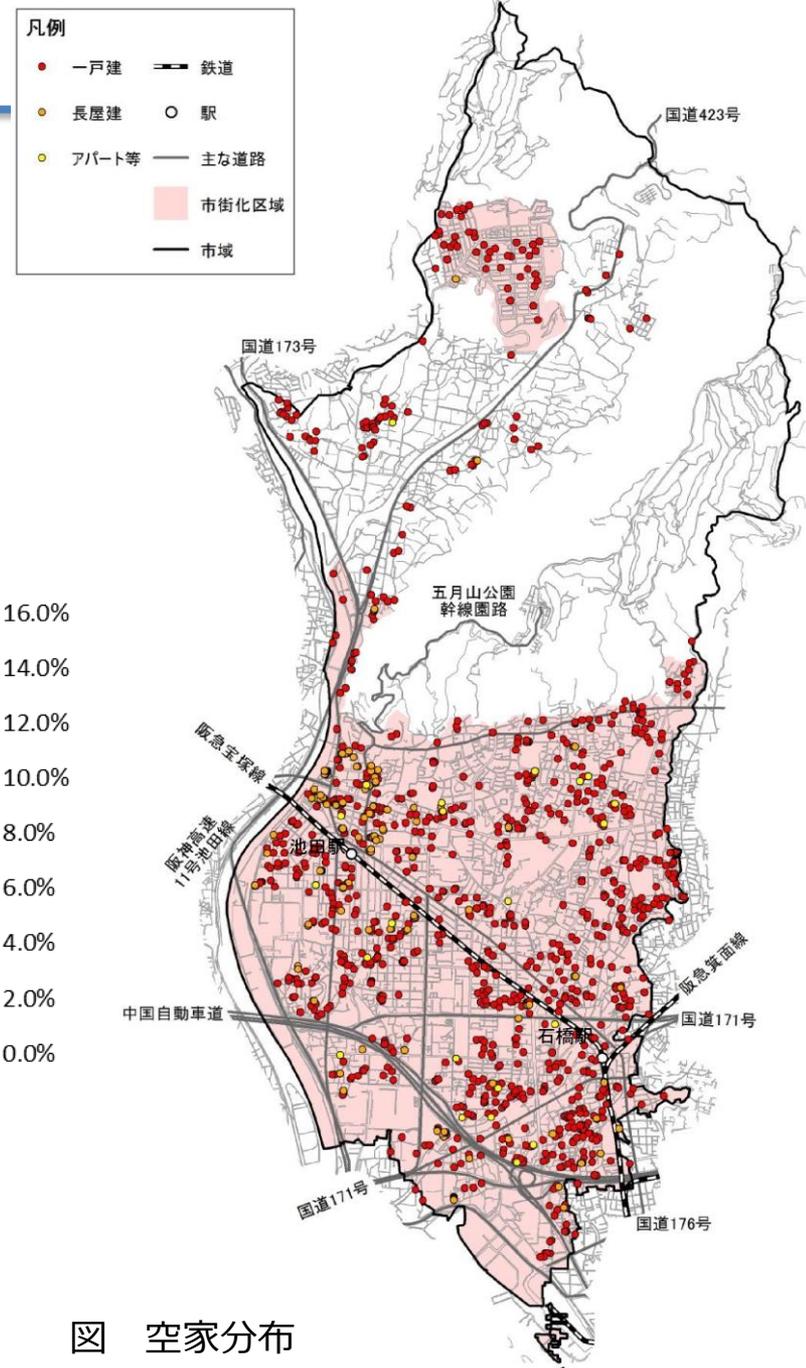
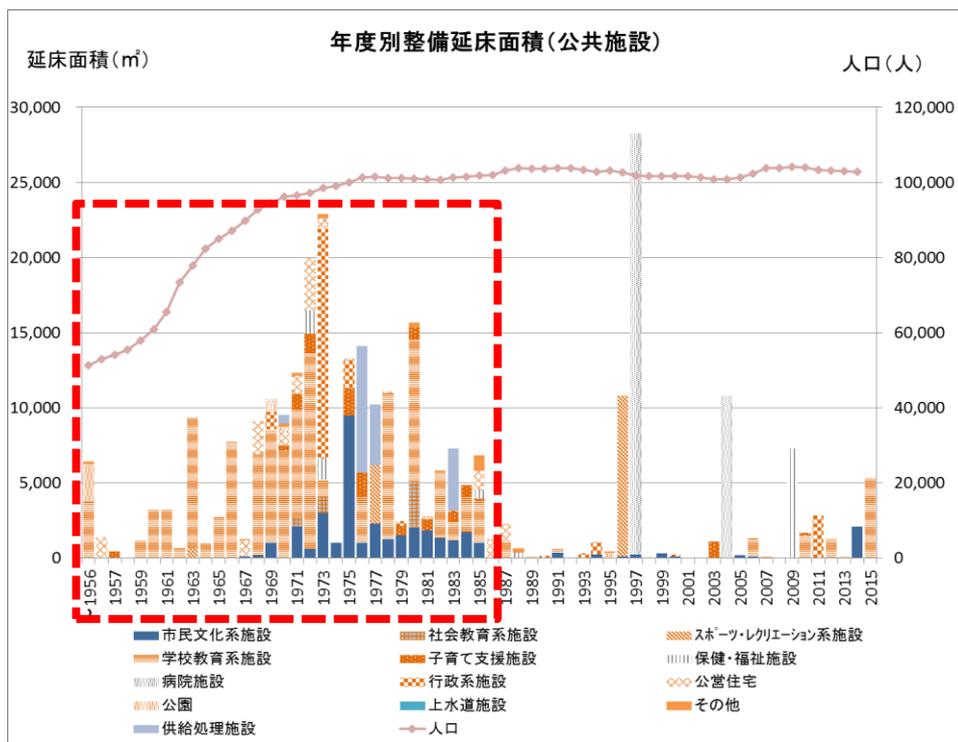


図 空家分布

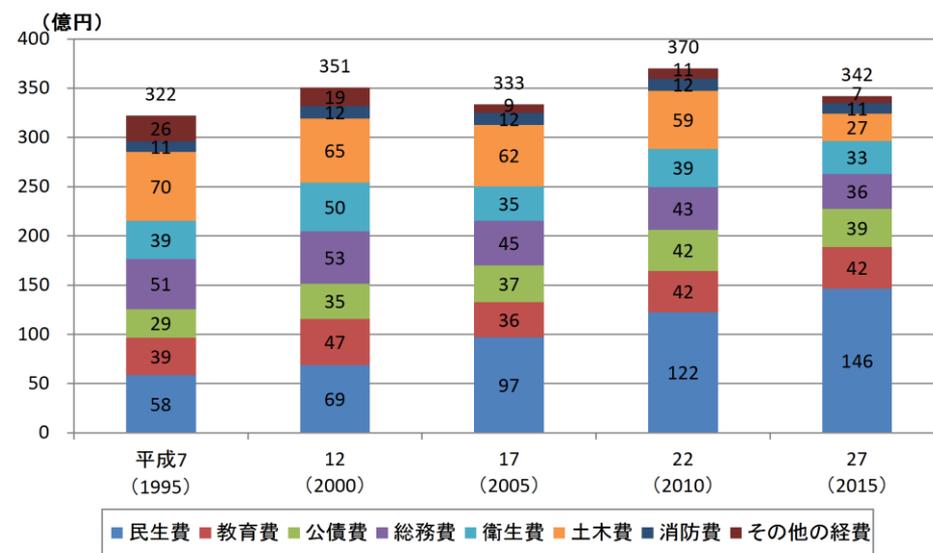
# 課題分析① 財政状況

- 公共施設の大部分は昭和60（1985）年以前に整備、今後老朽化が進行
- 高齢化率の増加に伴い、民生費（福祉等に支出される費用）は増加



出典：池田市公共施設等総合管理計画

図 築年別の公共施設数、総延床面積の推移



出典：池田市統計書

図 一般会計歳出目的別の推移

# 課題分析① 伏尾台

## ● 高等学校の廃校等に伴いバス交通は減便、まち活力の低下が顕在化

**旧府立池田北高等学校**  
平成30年（2018年）3月に閉校、  
利活用等は未定



**伏尾台センター**  
スーパー等が立地も一部空き店舗化、  
コミュニティスペースとしての活用



### バス便の減便

昼間の運行本数が平成23年（2011年）12月に約10分間隔から約12分間隔に変更後、平成29年（2017年）11月に約15分間隔に変更

### 旧市立伏尾台小学校

ほそごう学園開校に伴い閉校。  
公設民営のフリースクール事業（スマイルファクトリー）、こども食堂やコミュニティカフェの社会実験等を実施



### ほそごう学園

施設一体型小中一貫校、平成27年（2015年）4月に開校

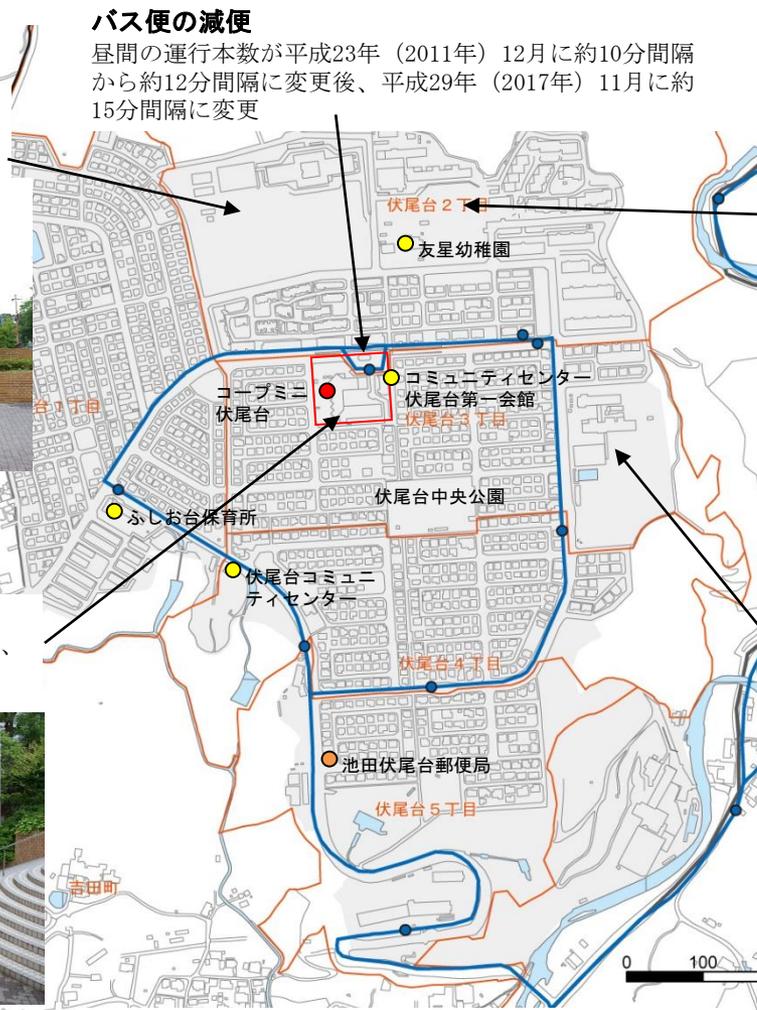
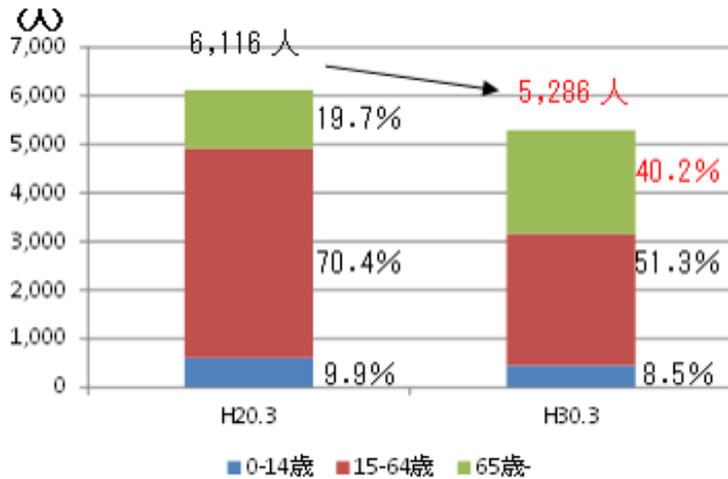


図 伏尾台地区の状況

# 課題分析① 伏尾台

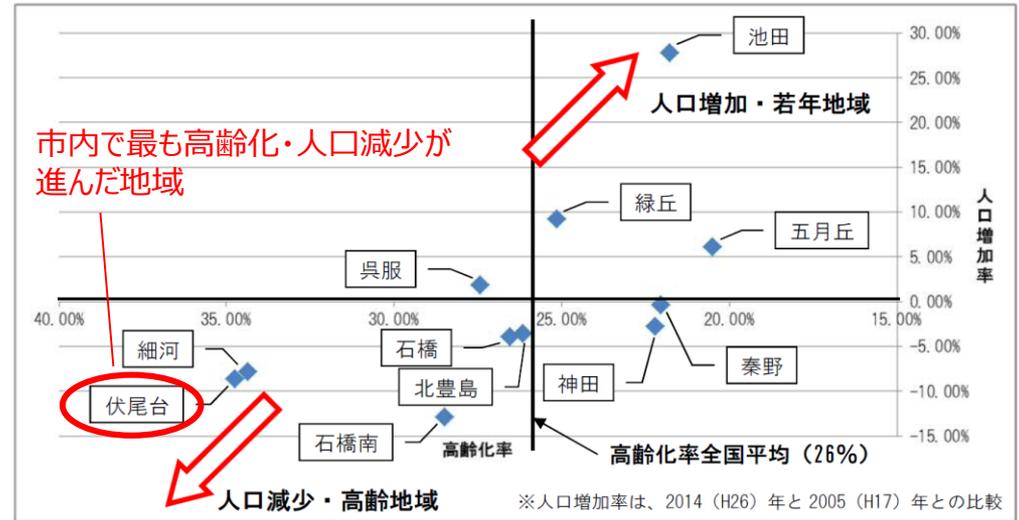
- ・人口減少、高齢化が他より先駆けて進行

▼伏尾台の人口変化



出典：住民基本台帳に基づく推計人口

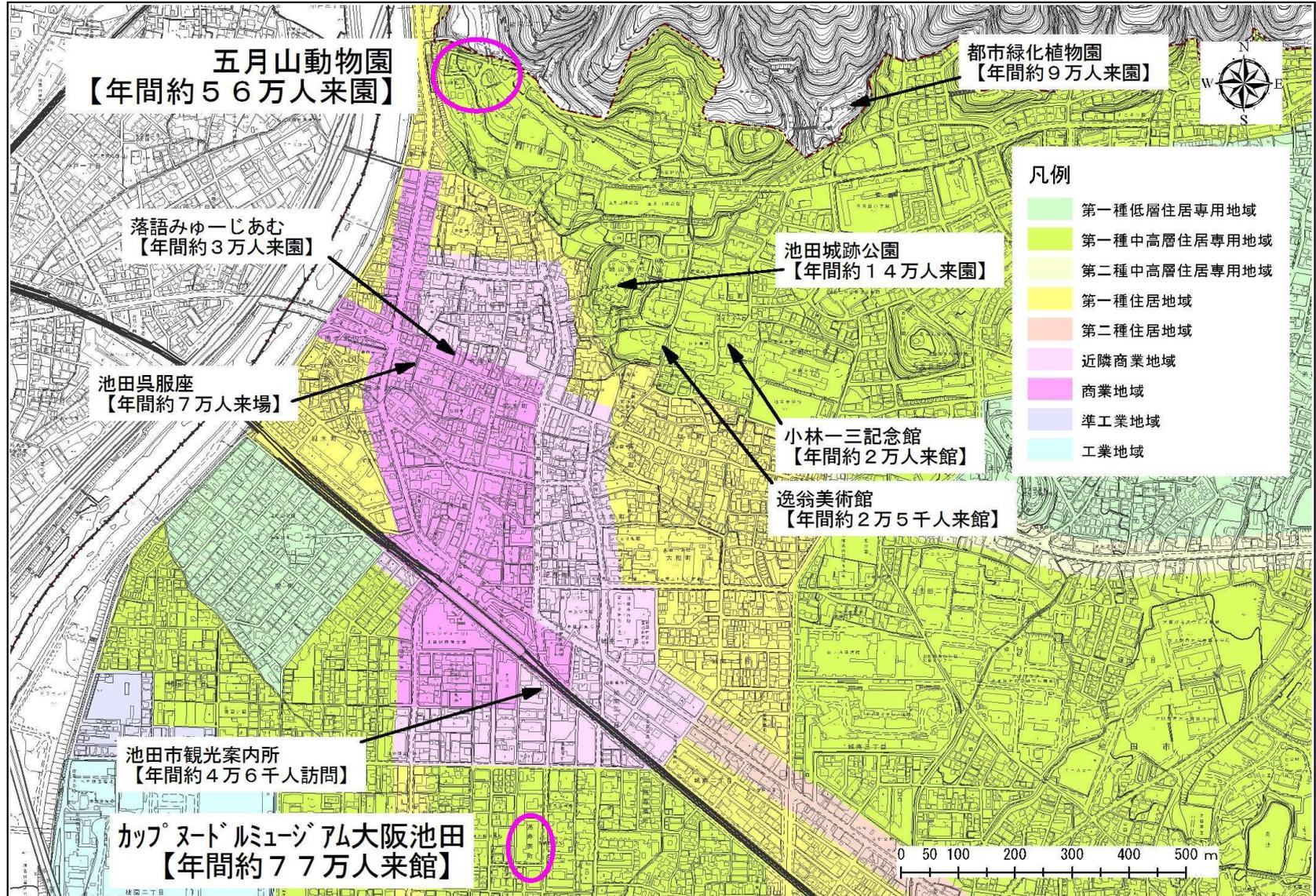
▼池田市の地域別人口増加率・高齢化率



出典：国勢調査、住基人口

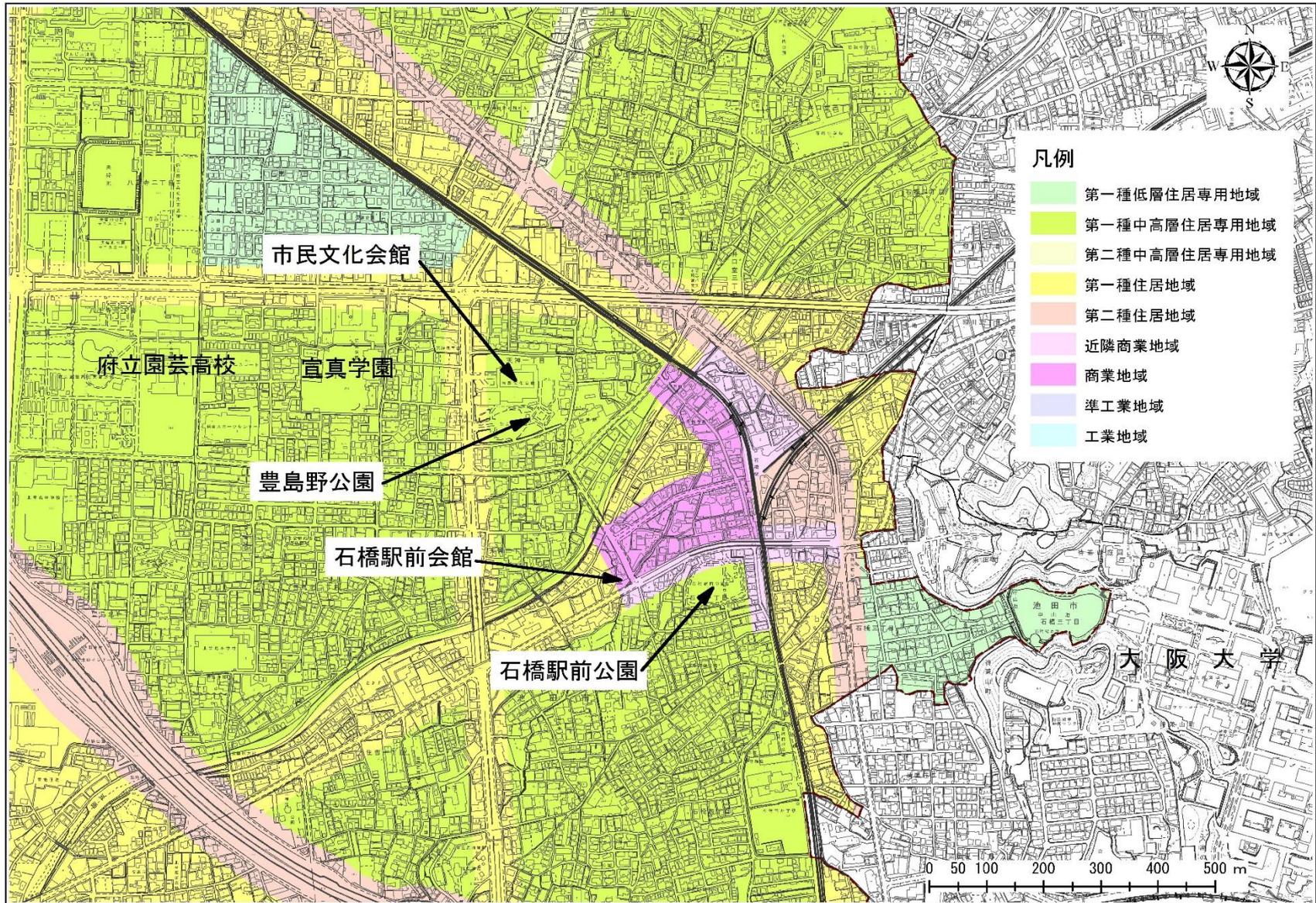
# 課題分析② 池田駅周辺

- 多くの観光客が訪れるが、回遊性が低い



# 課題分析② 石橋駅周辺

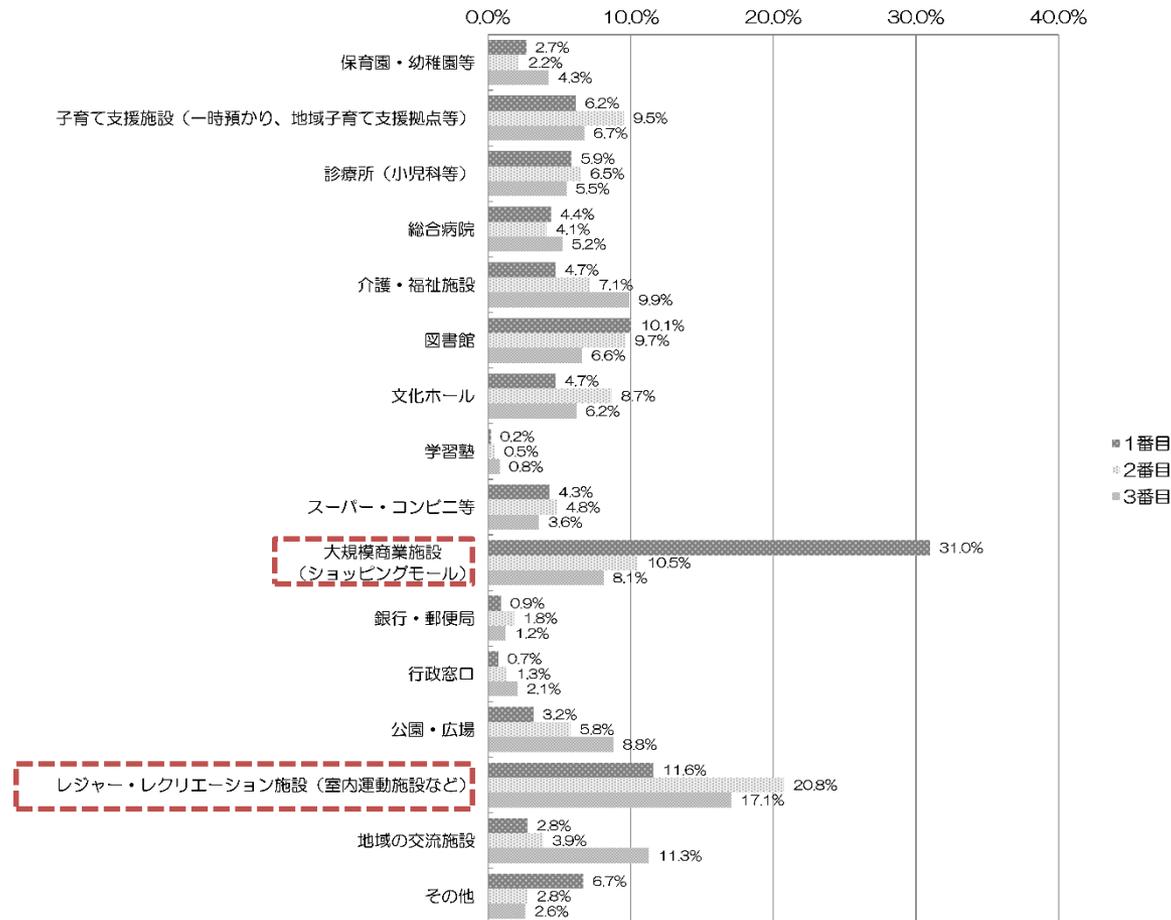
- 学生も多く賑わいを見せるが、交流できる公共スペースが少ない



# 課題分析② 市民アンケート(池田駅周辺)

- 市民アンケートで駅前に不足している機能としては、「大規模商業施設」、「レクリエーション施設」とする意見が多い

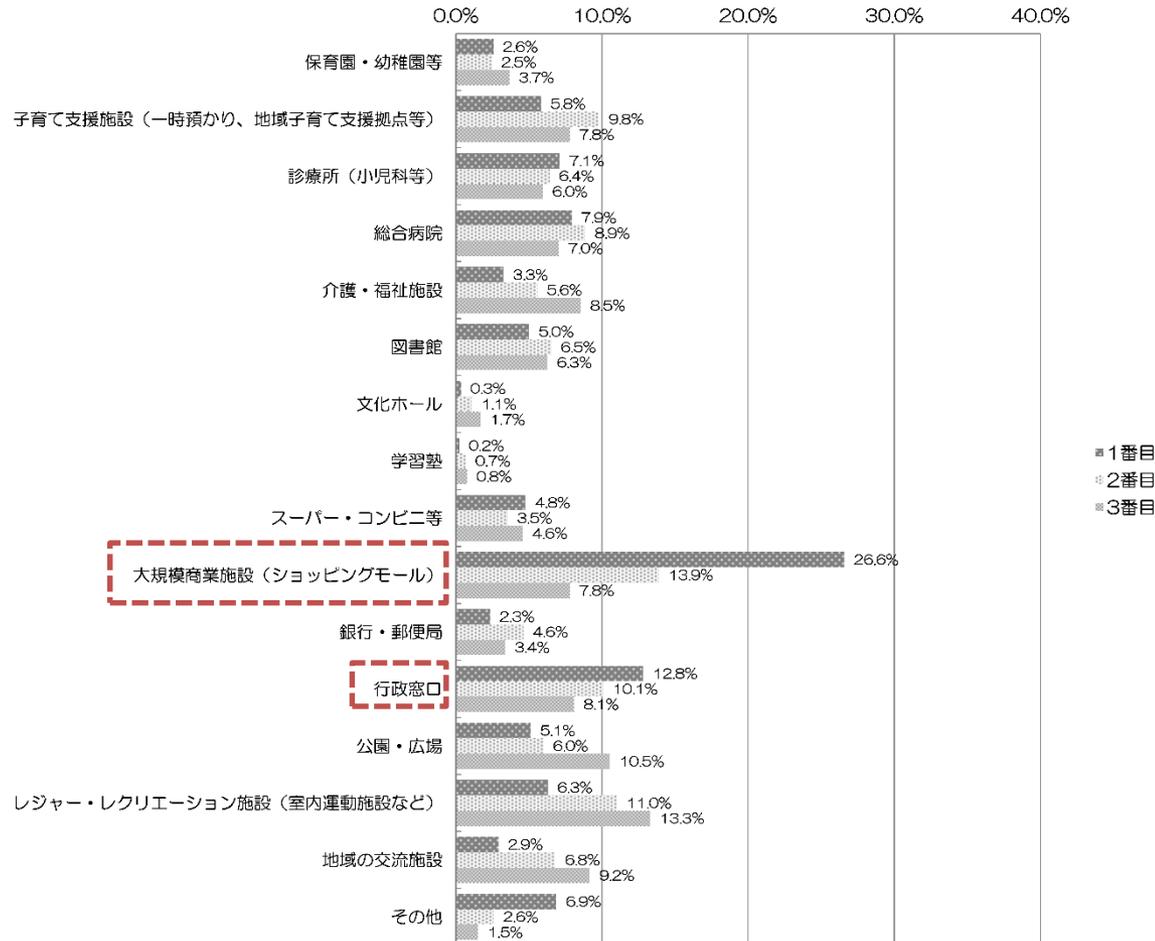
Q：現在、池田駅周辺、石橋駅周辺において、それぞれ不足している、サービスの充実が必要と感じている施設は何ですか。優先順位をつけてお答えください。



# 課題分析② 市民アンケート(石橋駅周辺)

- 市民アンケートで駅前に不足している機能としては、「大規模商業施設」、「行政窓口」とする意見が多い

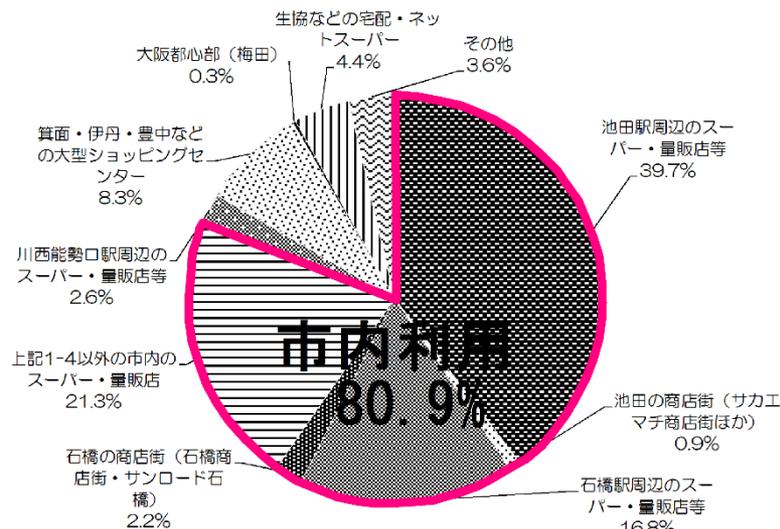
Q：現在、池田駅周辺、石橋駅周辺において、それぞれ不足している、サービスの充実が必要と感じている施設は何ですか。優先順位をつけてお答えください。



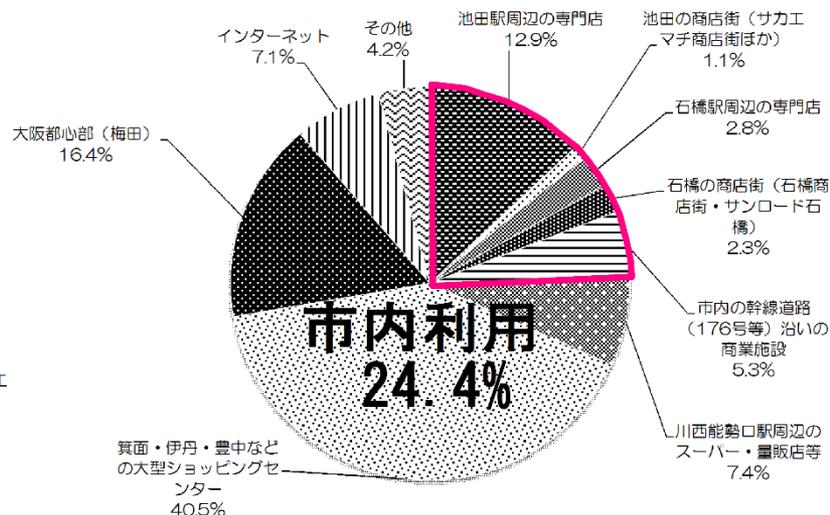
# 課題分析② 市民アンケート(生活行動)

## ・ 買い回り品については、市外の商業施設の利用が多い

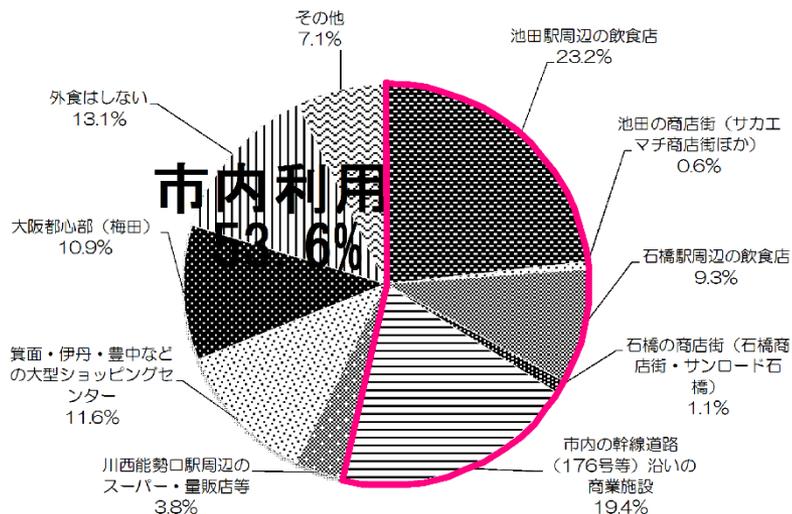
### ① 生鮮食品、日用家庭用品等



### ② 衣料、家電、家具等 (買い回り品)

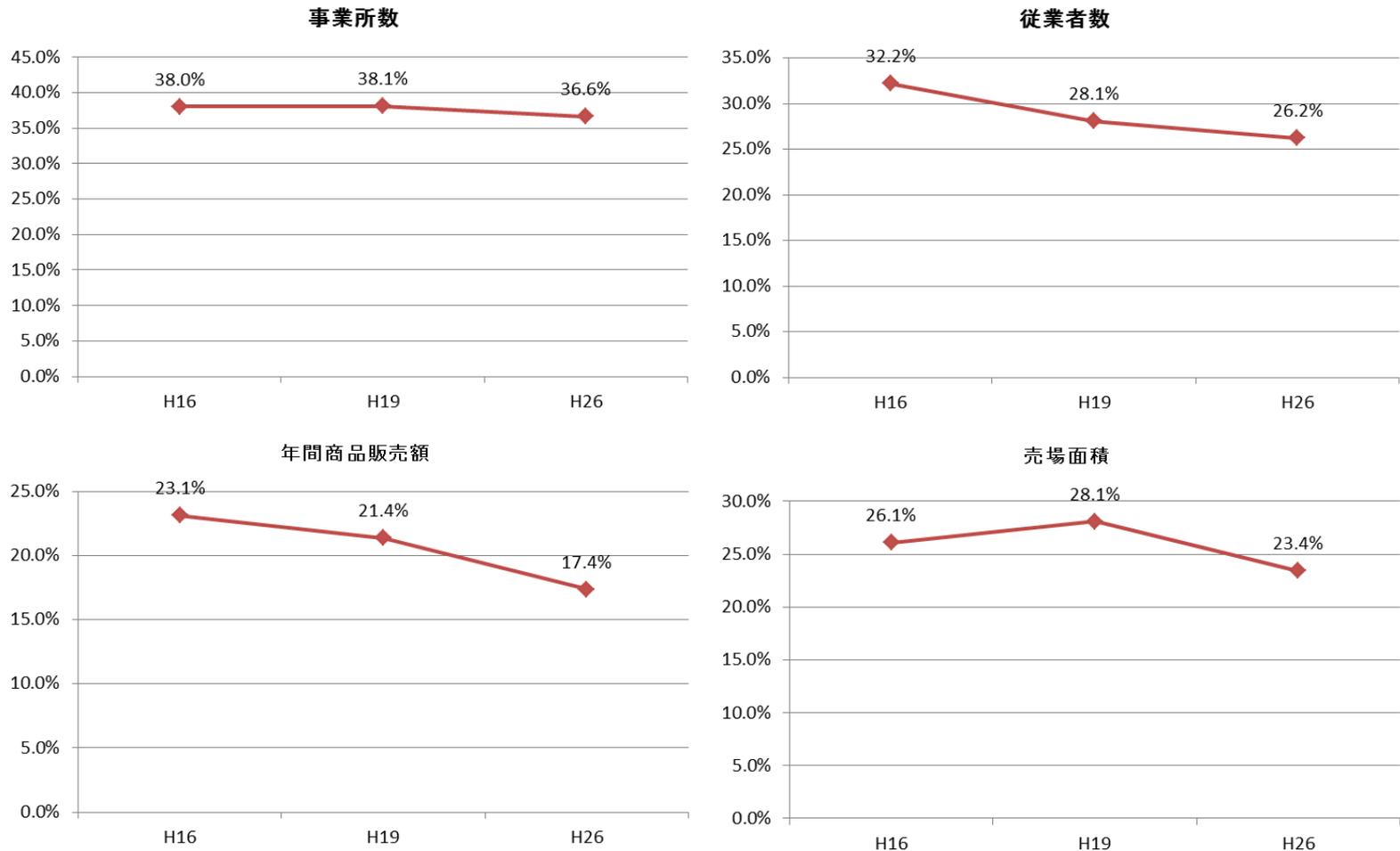


### ③ 外食



# 課題分析② 商業

- 駅周辺における事業所数・従業員数・年間商品販売額・売場面積の市全体における割合は減少傾向



出典：商業統計

図 池田駅周辺+石橋駅周辺の事業所舗数、従業員数、年間商品販売額、売り場面積の対全市シェアの推移

# 本市のまちの持続性の課題

## ① 良好な住宅地の維持

- 交通の便が良く、自然豊かな住宅都市
- 公共交通ネットワークが充実
- 利便性の高いコンパクトな市街地

高齢化率の増加

バス利用の低さ

空き家の増加

子育て層の転出

施設の老朽化

バスの減便や公共施設の維持が困難となる等、生活サービスが低下するおそれ

- ⇒流出傾向にある子育て層の定住
- ⇒超高齢化が進む伏尾台では、重点的な居住誘導

## ② 都市機能の集積、拠点の形成

- 池田、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享受できる拠点を形成

交流スペース不足

ニーズとの違い

回遊性の低さ

施設の老朽化

売り場の減少

駅前の活力低下から市外への購買行動が進行する等のおそれ(負のスパイラル)

- ⇒観光客の回遊性を高め、にぎわい創出
- ⇒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

# まちづくりの方針(ターゲット)及び課題解決に向けた施策・誘導方針

## 【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打ち、都市の持続的な発展を導く

## 【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

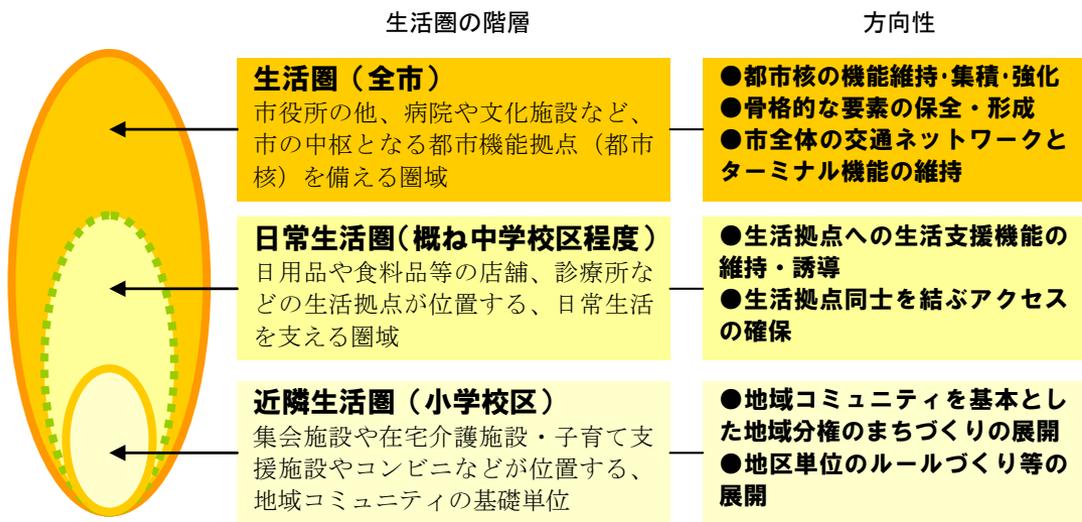
鉄道駅周辺の機能更新と  
都市空間の質的向上に  
よる魅力的な市街地形成

# めざすべき都市の骨格構造

池田市都市計画マスタープランの考え方を基本に、都市構造や都市機能のあり方を検討。

## 【めざすべき都市の骨格構造】

- “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。
- 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す。



【池田市都市計画マスタープラン改訂版(ver.1+) より】

# 誘導区域の設定の考え方

## 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

### ◆ 駅周辺の拠点性を高めるため

⇒ 池田駅周辺及び石橋駅周辺に都市機能を誘導

### ◆ 伏尾台の居住環境の維持と賑わい創出のため

⇒ 学校跡地の活用に向け、都市機能を誘導

## 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

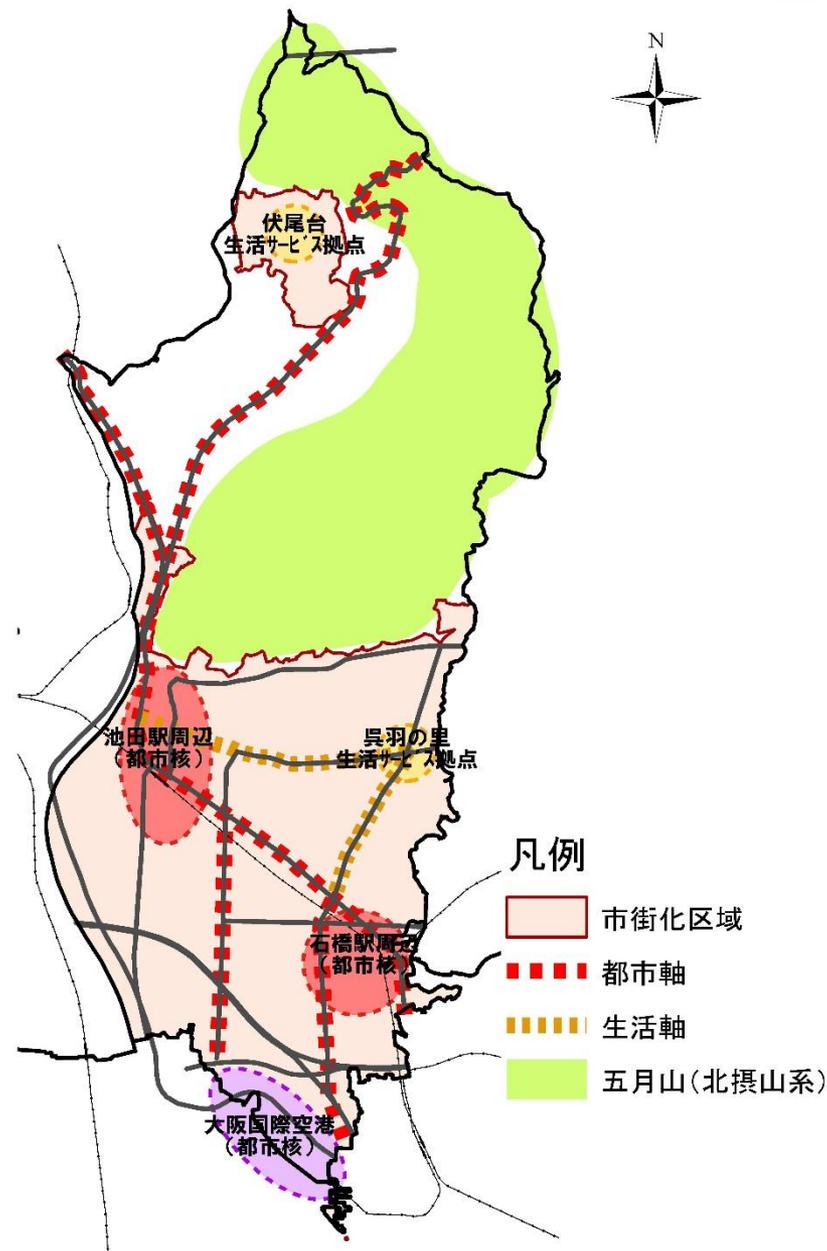
※ 居住誘導区域外での居住を妨げるものではありません。

### ◆ 都市機能誘導区域の拠点性を高めるため

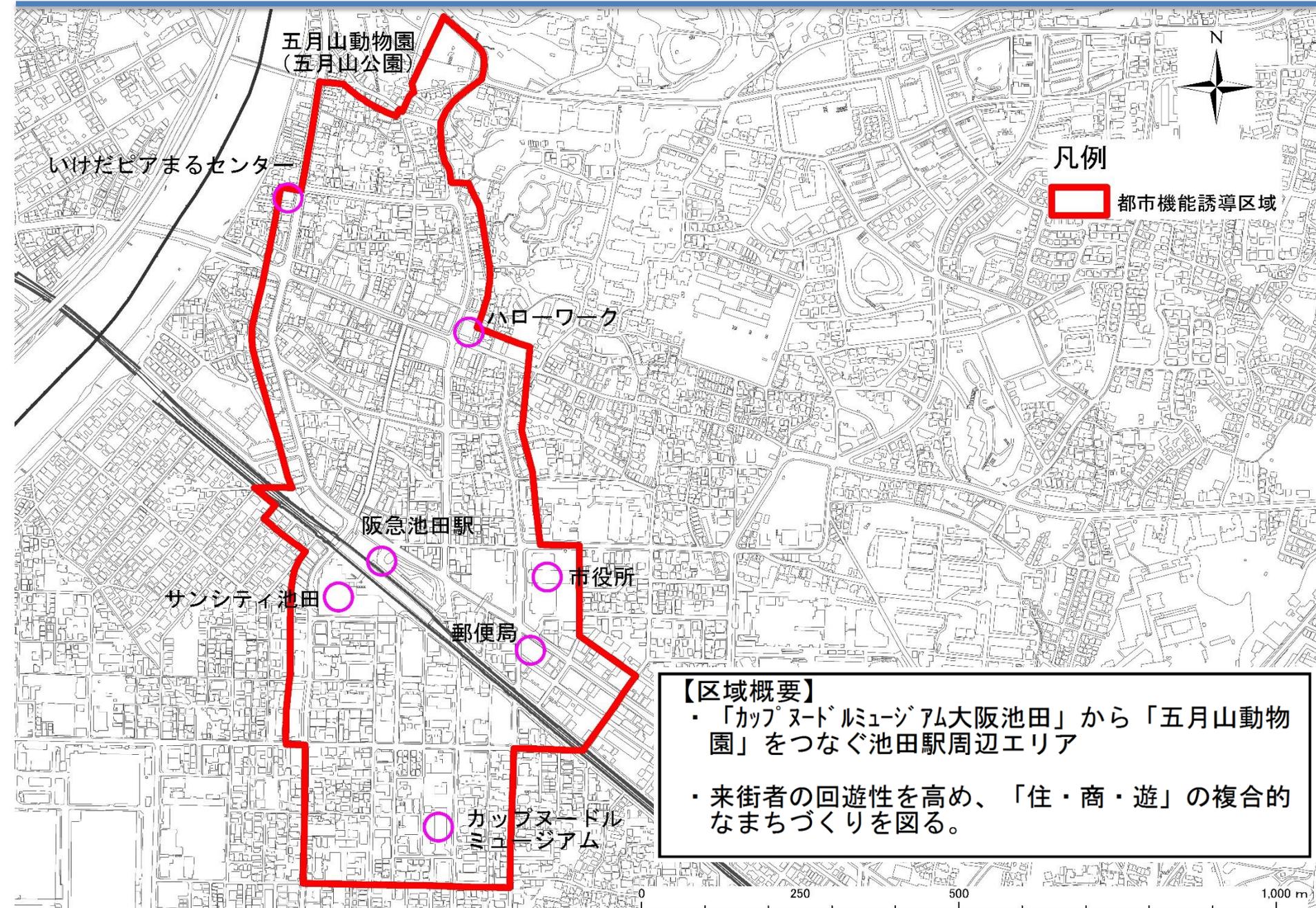
⇒ 都市機能誘導区域から歩いて暮らせる範囲に優先的に居住を誘導

### ◆ 都市機能誘導区域の機能を補完するため

⇒ 生活サービス拠点や生活軸の周辺にも居住を誘導



# 都市機能誘導区域(池田駅周辺地区)



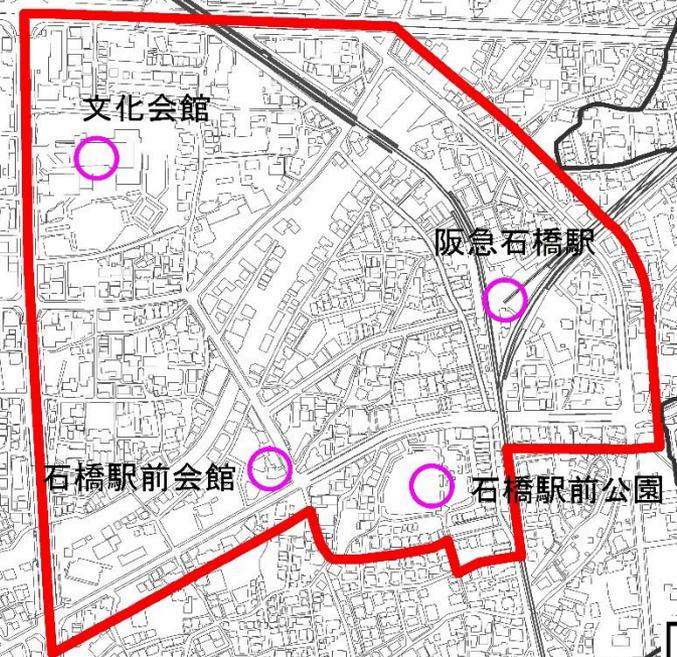
## 【区域概要】

- ・「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
- ・来街者の回遊性を高め、「住・商・遊」の複合的なまちづくりを図る。

# 都市機能誘導区域(石橋駅周辺地区)

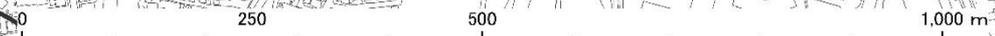


凡例  
都市機能誘導区域

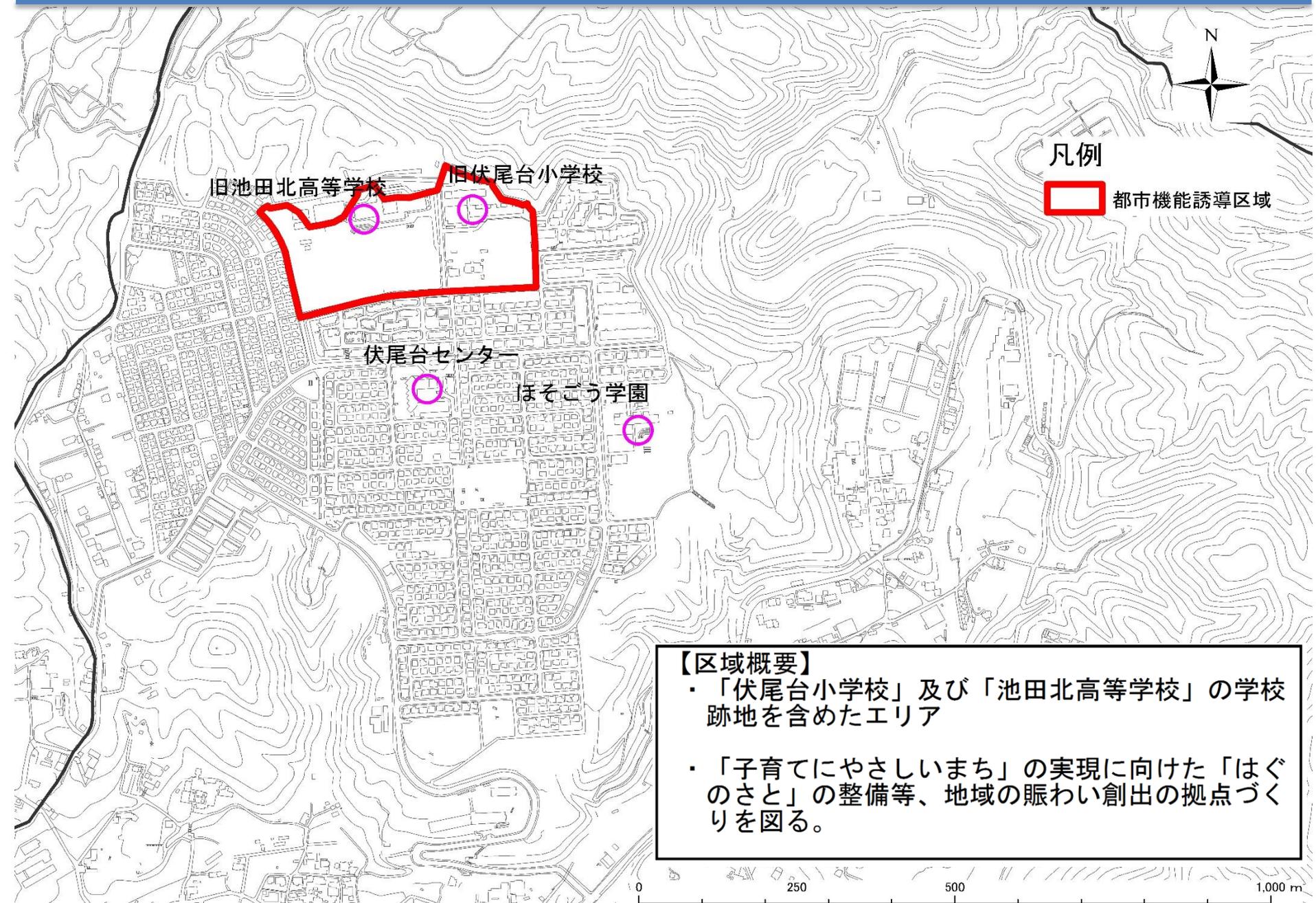


**【区域概要】**

- ・ 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
- ・ 学生や子育て層も行き交う、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。



# 都市機能誘導区域(伏尾台創生拠点地区)

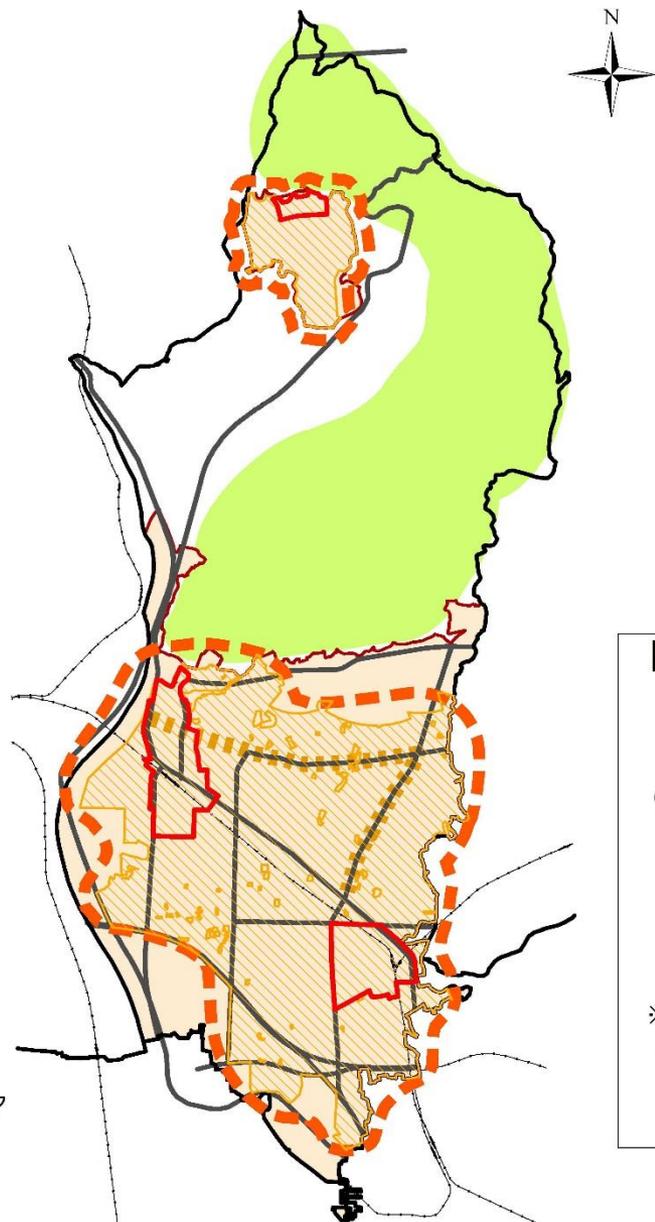


# 誘導施設

- 各都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき、都市機能増進施設を以下のとおり設定

分類	誘導施設	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
子育て支援	子育て世代活動支援センター	○	○	—
教育・文化	図書館	○	○	—
	大学、高等専門学校、専修学校	—	—	○
	健康増進施設	○	○	○
	文化ホール	—	○	—
商業	大規模商業施設 (店舗面積1万㎡以上)	○	—	—
	商業施設 (店舗面積1千～1万㎡)	○	○	—
行政	市役所(本庁)	○	—	—
その他	地域交流センター	○	○	○

# 居住誘導区域



## 凡例

 都市機能誘導区域

 居住誘導区域

 市街化区域

 拠点性を高めるためのエリア

 生活軸

 五月山(北摂山系)

## 【居住誘導区域概要】

都市機能誘導区域の拠点性を高めるため、  
居住を推進していくエリア

### (対象とするエリア)

- ・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
- ・一定の人口密度が維持されるエリア

※居住を制限しているエリアや災害の危険度の高いエリアを除く。

(市街化調整区域、生産緑地地区、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、  
家屋倒壊等氾濫想定区域等)

# 課題解決に向けた施策・誘導方針 ～ 誘導施策

## 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  
(例：コミュニティバス導入)
- ・ 老朽化した公共施設の再編、整備  
(例：共同利用施設等再編)

## ②良好な居住環境を引続き享受できるまちづくり

- ・ 空家、空地等の活用促進  
(例：空家バンク制度の推進)
- ・ 安全・安心なまちへの居住誘導  
(例：ハザードマップ周知啓発)
- ・ 地域分権による居住地の魅力向上  
(例：伏尾台創生会議)

## 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  
(例：地域子育て支援拠点整備)
- ・ バリアフリー化の推進  
(例：バリアフリーマスタープラン作成)
- ・ 交流拠点の整備  
(例：石橋拠点施設整備)

## 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  
(例：図書館整備)
- ・ 公共空間の質的向上  
(例：満寿美公園整備)

# 誘導施設の設置届出・休廃止届出 (立地適正化計画策定後に適用)

誘導施設を区域外に設置、又は区域内にある誘導施設を休止・廃止される場合、市へ届出が必要となります。

【誘導区域外において、誘導施設を設置する場合】

(都市再生特別措置法第108条)

【都市機能誘導区域外】

【都市機能誘導区域】



誘導施設: 商業施設



新築・改築・用途変更

【誘導区域内において、誘導施設を休廃止する場合】

(都市再生特別措置法第108条の2)

【都市機能誘導区域外】

【都市機能誘導区域】

誘導施設: 商業施設



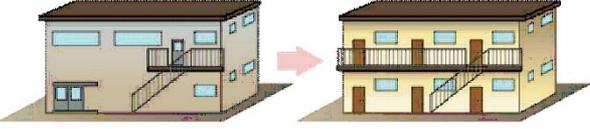
休止・廃止

工事着手又は休廃止の30日前までに、市へ届出が必要

# 居住誘導区域外での住宅開発等届出 (立地適正化計画策定後に適用)

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

(都市再生特別措置法第88条第1項)

開発行為の場合	<p>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> 	<p>1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> 
建築等の行為の場合	<p>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> 	<p>建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合</p> 

開発行為等に着手する30日前までに、市へ届出が必要

# 計画の進行管理(評価指標案)

概ね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を実施。

## 2040年度目標

### 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)

【期待される効果】  
人口密度を維持することで生活利便施設を維持し、良好な居住環境の維持

### 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

【期待される効果】

子育て層の満足度を高め、子育て層の流出を減らす

### 池田・石橋駅1日乗降客数の合計値 (定期外)

53,544人 (2015年度実績)



56,800人以上

【期待される効果】

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

# 今後のスケジュール

---

平成30年12月19日

池田市都市計画審議会 素案に対する意見聴取

平成31年 1月上旬(期間:3週間)

計画案に対するパブリックコメントの実施

平成31年 2月中旬

池田市都市計画審議会 案に対する意見聴取

平成31年 2月下旬～3月上旬

池田市立地適正化計画案の公表(事前周知)

平成31年 3月下旬

池田市立地適正化計画の公表(制度運用開始)