地域再生計画

１　地域再生計画の名称

伏尾台地域における官民連携によるニュータウン再生計画

２　地域再生計画の作成主体の名称

大阪府池田市

３　地域再生計画の区域

大阪府池田市の区域の一部（伏尾台地域）

４　地域再生計画の目標

４－１　地域の現状

【地理的及び自然的特性】

池田市は大阪府北部に位置し、市域の北部から西部にかけては丘陵地や山林が広がる一方、南部には市街地が形成され、自然環境と都市機能が調和したコンパクトな都市構造を有している。市内には猪名川や五月山公園などの豊かな自然資源が存在し、良好な住環境を背景に住宅都市として発展してきた。

【産業】

産業面では、製造業やサービス業を中心とした事業所が立地するとともに、近年では研究開発拠点やオフィス機能の集積もみられる。一方で、産業構造の変化や人口動態の影響を受け、市内経済の活力維持や新たな人の流れの創出が課題となっている。

【人口】

本市の総人口は、1975 年に 10 万人を突破して以来、現在に至るまで 10 万人余りで推移し、2020 年には 104,993 人で過去最高となった。しかし、2023 年の国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2020 年以降は減少期に入り、2050 年には約 94,000 人まで減少すると見込まれ、中長期的には人口減少は避けられない。

【表１】

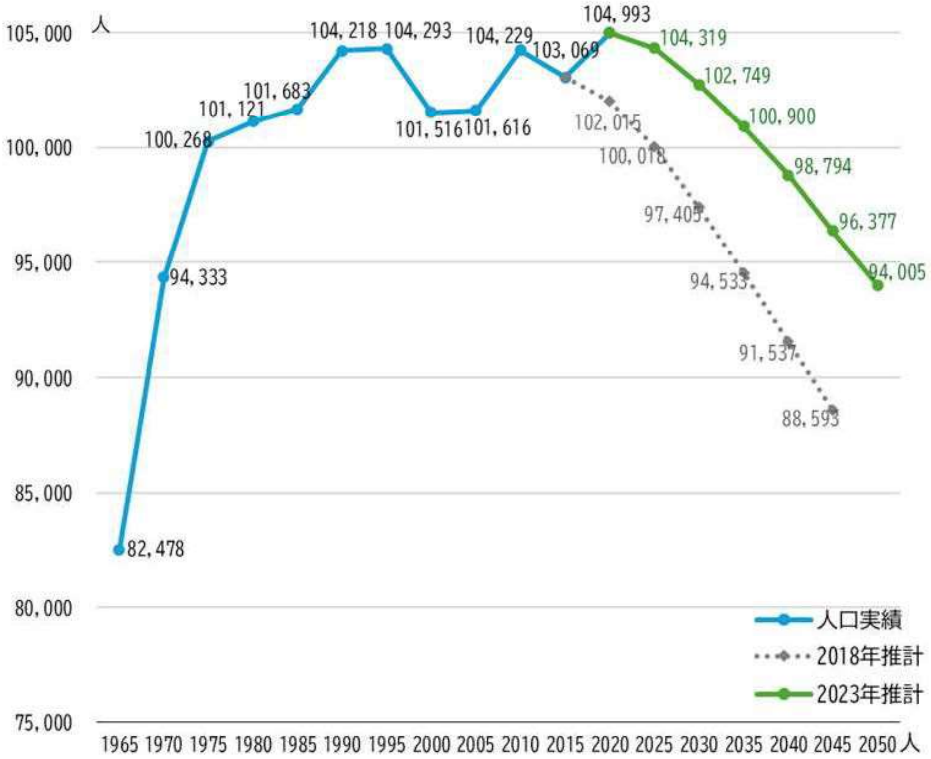
また、年齢別人口の構成割合について、2020 年と 2050 年を比較すると、老年

人口（65 歳以上）は約１割増加し 34.6％に、生産年齢人口（15～64 歳）は約２割減少し 54.3％に、そして年少人口（０～14 歳）は約２割減少し 11.1％になると見込まれている。【表２】

地域別人口について、人口の推移や高齢化の状況は、地域により異なっている。2015 年と 2020 年の比較では、細河、伏尾台、五月丘を除く地域で人口が増加しているが、2020 年と 2050 年の推計値の比較においては、全地域で人口が減少することとなる。また、高齢化率については、2020 年と 2050 年のどちらも、細河、伏尾台を除く地域は、全国平均より低くなる見込みである。【表３】【表４】

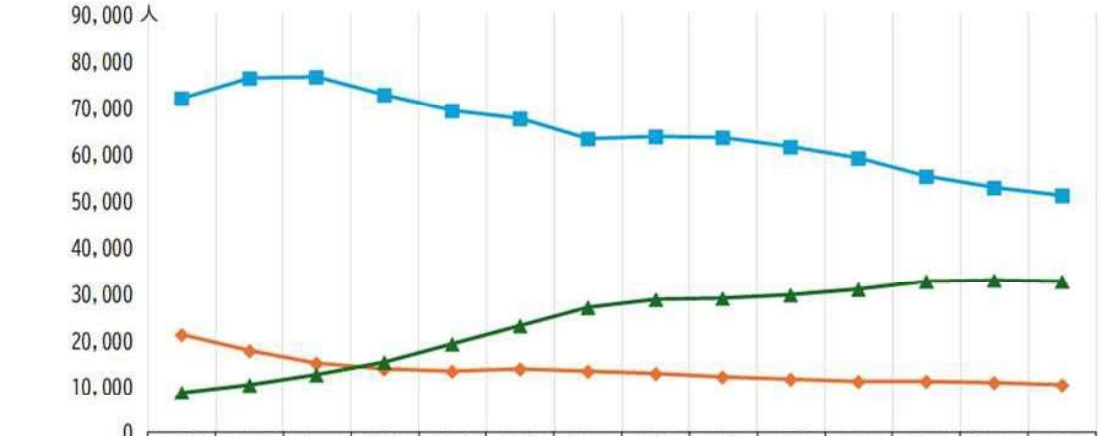
出生と死亡に伴う人口の動きである自然動態は、出生数の減少、死亡数の増加により、2013 年には自然増から自然減に転じている。自然減は拡大傾向にあり、2023 年は出生数の減少とともに死亡数も増加したため、自然動態が約 500 人の減少となっている。高齢化により死亡数が増加傾向にあるため、今後も自然減が続くと考えられる。【表５】【表６】

【表１】総人口の推移と将来推計



出典：2020 年までは「国勢調査」（総務省統計局）、2025 年以降は「2023 年時点社人研推計」を加工して作成。
2018 年推計は「2018 年時点社人研推計」。

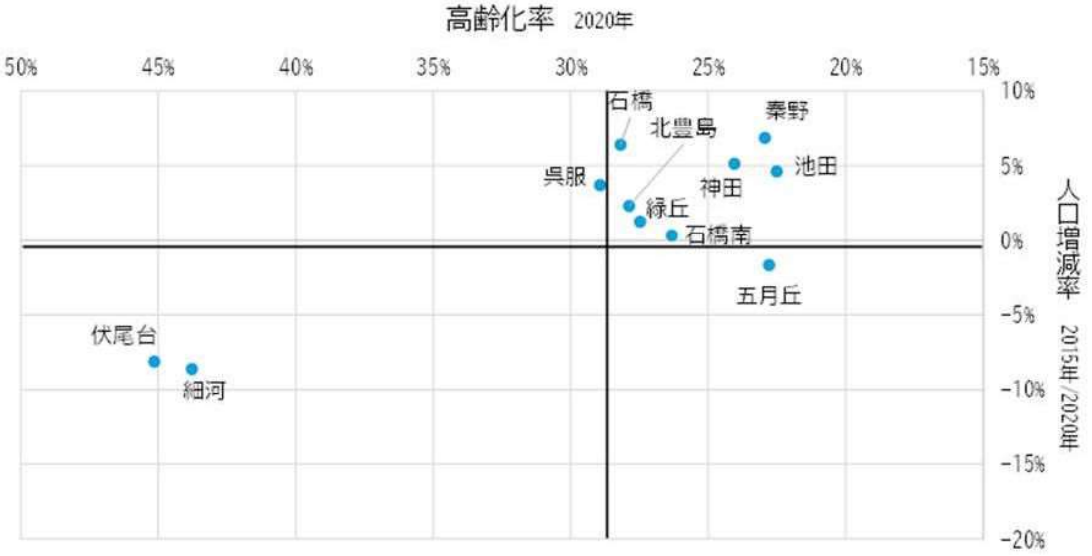
【表２】年齢３区分別人口の推移と将来推計



	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-14歳	21,001	17,634	15,115	13,726	13,302	13,824	13,234	12,850	12,169	11,600	11,239	11,188	10,946	10,461
15-64歳	71,884	76,238	76,502	72,516	69,091	67,490	63,041	63,586	63,257	61,501	58,867	55,159	52,700	50,991
65歳以上	8,798	10,346	12,676	15,274	19,223	22,915	26,794	28,557	28,893	29,648	30,794	32,447	32,731	32,553

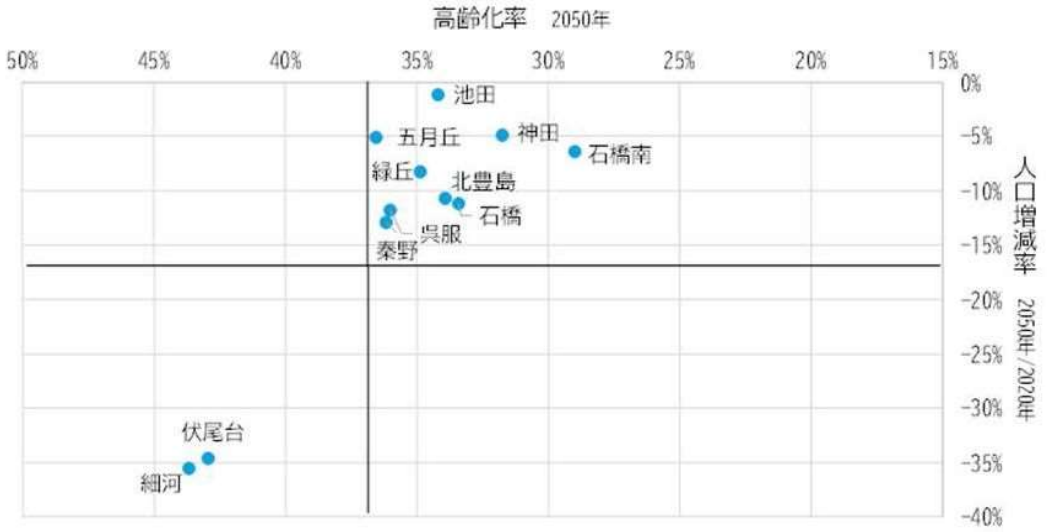
出典：2020 年までは「国勢調査」（総務省統計局）2025 年以降は「2023 年時点社人研推計を加工して作成

【表３】地域別の人口増減率（2015 年と 2020 年の比較）と高齢化率(2020 年)



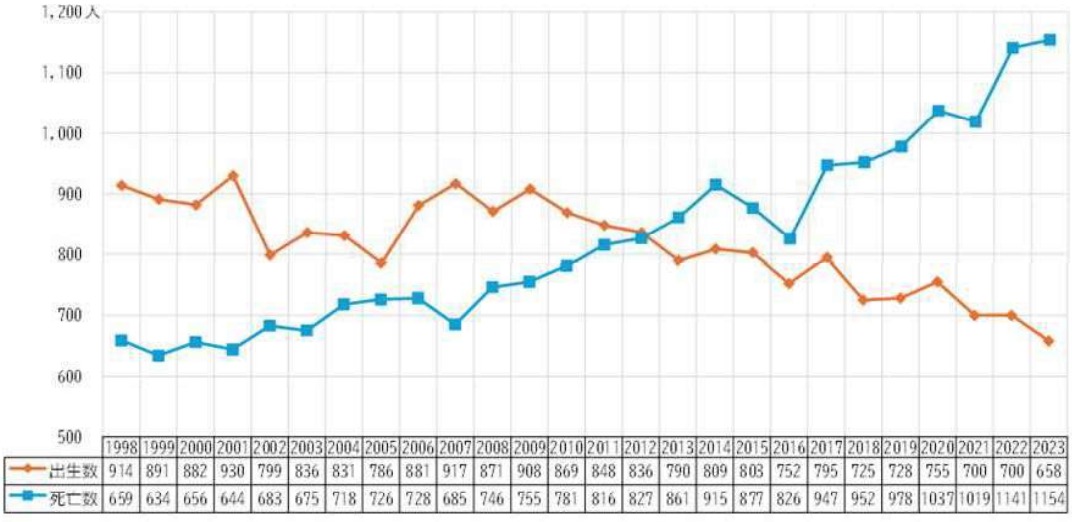
出典：「国勢調査」（総務省統計局）を加工して作成（2020 年）。人口増減率は 2015 年と 2020 年を比較して算出。

【表４】地域別の人口増減率（2020 年と 2050 年の比較）と高齢化率(2050 年)



出典：「国勢調査」（総務省統計局）（2020 年）を基に、2023 年時点社人研推計の仮定等を用いた推計を行って作成。人口増減率は 2020 年と 2050 年を比較して算出。

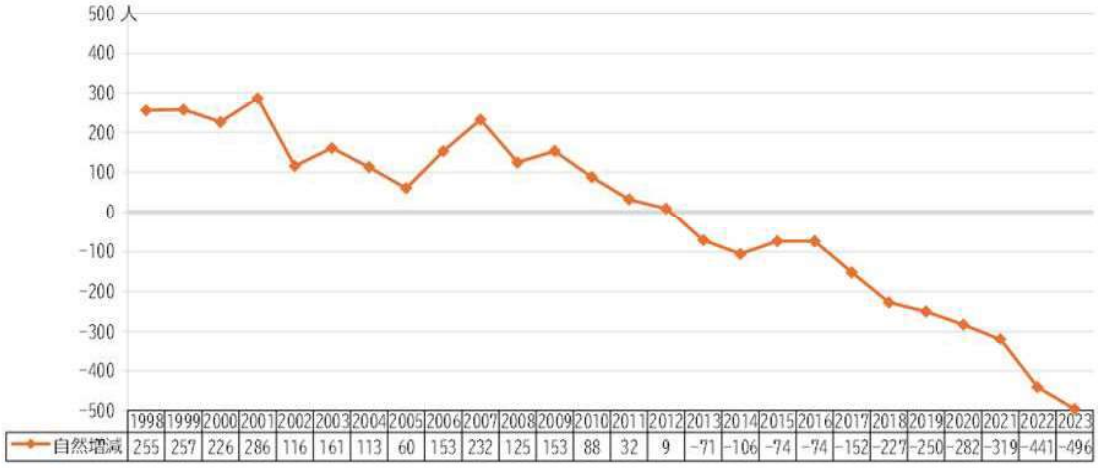
【表５】自然動態（出生数・死亡数）の推移



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
出生数	914	891	882	930	799	836	831	786	881	917	871	908	869	848	836	790	809	803	752	795	725	728	755	700	700	658
死亡数	659	634	656	644	683	675	718	726	728	685	746	755	781	816	827	861	915	877	826	947	952	978	1037	1019	1141	1154

出典：池田市住民基本台帳を基に作成（各年１月～12 月で集計）

【表６】自然動態（出生数－死亡数）の推移



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
自然増減	255	257	226	286	116	161	113	60	153	232	125	153	88	32	9	-71	-106	-74	-74	-152	-227	-250	-282	-319	-441	-496

出典：池田市住民基本台帳を基に作成（各年１月～12 月で集計）

【伏尾台地域】

伏尾台地域は、市北部の丘陵地に位置する、昭和 40 年代に開発された大規模住宅団地であり、計画的に整備された住宅地として良好な住環境と豊かな自然環境を有している。

一方、開発から半世紀以上が経過し、地域人口は平成７年の 7,246 人をピークに次第に減少し、令和７年で 4,693 人、高齢化率は約 47.1%と、市内平均約 27.3%を大きく上回る水準となっている。特に、住民の高齢化と人口減少の進行により、地域内での移動手段の確保や日常生活サービスの維持が大きな課題となっている。

人口減少に伴う利用者数の減少により、路線バスの減便や商業機能の縮小が進み、生活利便性の低下が顕在化している。また、空家・空き施設の増加により、地域の活力低下に加え、景観面や防災面での懸念も生じている。

そのような中、阪急バス伏尾台営業所跡地においては、民間企業を主体として、生活利便性の向上や地域交流拠点の形成など、ニュータウン再生に資する取組が進められようとしている。さらに、旧伏尾台小学校をはじめとする公共施設や未利用資産は、適切な活用を図ることで、地域再生の核となり得る高いポテンシャルを有している。

これらの公共・民間資産を有機的に連携させ、官民が連携して活用を進めることで、伏尾台地域において新たな人の流れや活動を創出し、また、生活利便性の

向上を図ることで、持続可能な地域価値の創出が期待されている。

４－２　地域の課題

伏尾台地域では、４－１で示した地域特性を背景として、以下の構造的な課題が顕在化している。

① 人口減少・高齢化の急速な進行

伏尾台地域の人口は、平成７年の 7,246 人をピークとして減少に転じ、令和７年には 4,693 人と、ピーク時から約 35％減少している。また、高齢化率は約 47.1％と、市全体平均（約 27.3％）を約 20 ポイント上回る水準に達しており、若年層・子育て世帯の流入が進まず、地域活動や生活サービスを支える担い手不足が深刻化している。

② 生活利便性の低下と日常生活への影響

人口減少と高齢化の進行に伴い、伏尾台地域では公共交通の利用者数が減少し、路線バスの減便が生じている。その結果、自家用車に依存しない高齢者にとって、通院・買物・外出といった日常生活の利便性が低下しており、高齢化率が約５割に迫る地域構造の中で、移動制約が生活の質に直結する課題となっている。

③ 空家・空き施設の増加による地域負担の拡大

人口減少と高齢化の進行に伴い、伏尾台地域では空家の増加が進行している。具体的には、空家件数は平成 28 年に 45 件であったものが、令和７年には 49 件となっており、緩やかながら増加傾向にある。また、高齢化率が約 47.1％と極めて高い水準にあることから、今後、居住者の施設入所や死亡等により、空家のさらなる増加が見込まれる状況にある。これにより、適切な管理が行われない住宅の増加が懸念され、景観の悪化や防災・防犯面でのリスクの高まりなど、地域全体にとっての負担が拡大するおそれがある。

④ 地域コミュニティの弱体化

高齢化率が約 47.1％に達する中、自治会活動や地域行事の担い手が減少し、住民同士の交流機会も縮小している。このことは、見守りや防災といった地域機能の低下を招く要因となっており、人口構造の変化に対応した新たなコミュニティ形成の必要性が高まっている。

⑤ 単独主体では対応困難な複合的課題構造

伏尾台地域における課題は、人口減少・高齢化、生活利便性の低下、空家・空き施設の増加、コミュニティの弱体化が相互に関連し合う複合的な課題構造となっている。このため、行政施策や民間企業による単独の取組だけでは十分な解決が困難であり、公共施設や民間未利用地を含む地域資源を活用した、官民連携による面的・複合的な再生事業の推進が不可欠となっている。

４－３　目標

【概要】

４－２で示した人口減少・高齢化の進行、生活利便性の低下、空家・空き施設の増加、地域コミュニティの弱体化といった複合的課題に対応するため、伏尾台地域において、公共施設や未利用地を活用した官民連携による複合的な地域再生を推進する。これにより、地域内外の多様な主体が関わり続ける仕組みを構築し、「住み続けたい」「関わり続けたい」と思える持続可能なニュータウンへの再生を目指す。

【目標の柱と概要】

（１）新たな人の流れ・活動の創出

人口減少や若年層・子育て世帯の流出が進行する中、旧伏尾台小学校をはじめとする公共施設を活用し、企業誘致や実証・共創拠点の形成を図る。これにより、地域内に新たな就業機会や活動拠点を創出するとともに、地域外からの人材や民間企業の参画を促進し、関係人口および継続的な活動人口の増加を図る。あわせて、「住む」機能に偏っていた住宅団地に「働く」「関わる」機能を内包させることで、人口減少下においても地域の持続性を高める。

（２）交流・にぎわいの創出

高齢化の進行や地域活動の担い手不足により、交流機会が縮小している現状を踏まえ、未利用地の活用等とあわせ、都市公園や公共空間を交流・滞在・社会実験の場として再編する。日常的な利用を前提とした多世代交流や地域内外の人が交わる機会を創出することで、地域コミュニティの再生と、孤立防止・見守り機能の向上を図る。

（３）居住環境の質の向上

空家が平成 28 年の 45 件から令和７年には 49 件へと増加し、今後も高齢化率約 47.1％という地域特性からさらなる増加が見込まれる状況を踏まえ、空家の活用や団地再生を段階的に進める。多様なライフスタイルや世代に対応した住まい方を可能とすることで、既存住民の住み続けを支えるとともに、新たな居住ニーズの受け皿を形成する。また、地域中央部に位置する近隣商業地域を、日常生活サービスの集積・更新拠点として位置づけ、民間活力を活かしながら、生活支援、医療、福祉等の機能導入を促進する。これにより、公共交通の減便等により顕在化している生活利便性の低下に対応し、エリア全体の居住環境の質の向上を図る。

（４）持続可能な地域運営体制の構築

伏尾台地域が抱える課題は、単一の主体では対応が困難な複合的課題構造となっていることから、官民の多様なステークホルダーが参画するコンソーシアムを組成する。行政、民間企業、地域住民、大学等が継続的に連携し、事業の企画・実施・評価を担う官民連携の運営体制を構築することで、行政依存型ではない、持続可能な地域再生の推進体制を確立する。

【数値目標】

ＫＰＩ	伏尾台地域における社会増減前年度比（人）	コンソーシアム参画民間企業数（社）	コンソーシアムが実施する社会実験等の実施回数（回）	都市機能の新規集積数又は導入数（箇所）	居住環境に関する満足度調査（ｱﾝｹｰﾄ）前年度比（％）	基準年月
事業開始前（現時点）	0	0	0	0	0	2026年４月
2026年度（１年目）	3	1	1	0	3	2027年４月
2027年度（２年目）	3	1	1	0	3	2028年４月

2028年度 （３年目）	3	1	1	1	3	2029年４月
2029年度 （４年目）	3	1	1	0	2	2030年４月
2030年度 （５年目）	3	1	1	1	2	2031年４月
2031年度 （６年目）	3	1	1	0	2	2032年４月
2032年度 （７年目）	3	1	1	1	2	2033年４月
ＫＰＩ増加分の累計	21	7	7	3	17	2033年４月

５　地域再生を図るために行う事業

５－１　全体の概要

伏尾台地域の住宅団地の再生に地域住宅団地再生事業を中核的な制度として活用し、小学校跡地や都市公園等の既存ストックを最大限活用することで、人口減少・高齢化が進むニュータウンの持続的な再生モデルを構築する。

中核事業（地域住宅団地再生事業）を核とした「働く・学ぶ・暮らす」が循環する場づくりと、その他の事業による面的な再生基盤の整備を一体的に進めることで、地域に持続的な人の流れと投資を呼び込み、将来にわたり自立的に成長する地域構造への転換を図る。

５－２　第５章の特別の措置を適用して行う事業

○　地域住宅団地再生事業計画に基づく特例（内閣府・国土交通省・厚生労働省）：【Ａ３０１４】

①　全体の概要

本市では、地域再生計画に基づき、伏尾台地域において地域住宅団地再生事業計画を策定し、人口減少・高齢化の進行や空家・未利用地の増加、生活利便機能の低下といった課題に対応するため、用途制限や土地利用の弾力的

運用等の特例措置を活用した団地再生事業を一体的に実施する。

本事業では、住宅団地として形成されてきた伏尾台地域の良好な住環境や自然環境を活かしつつ、

・ 旧伏尾台小学校跡地を核とした複合的な土地利用の誘導

・ 都市公園等の公共空間の機能再編・利活用

・ 団地再生と連動した空家対策や生活利便機能の再構築

を段階的に進めることにより、就業・起業、交流・滞在、子育て支援等の機能を導入し、多世代が住み続けられる持続可能な住宅団地の再生を目指す。特に、地域住宅団地再生事業計画に基づく特例措置を活用することで、従来の用途地域や用途制限にとらわれない柔軟な土地利用を可能とし、民間活力の導入と地域主体の取組を組み合わせた再生モデルの構築を図る。

② 地域住宅団地再生事業を実施する区域

伏尾台地域

③ 地域住宅団地再生事業の実施に向けた取組

(1) 地域住宅団地再生事業計画の策定と合意形成

伏尾台地域の人口動向、住宅・空家の状況、公共施設や公園等の利用実態を踏まえ、地域課題と将来像を整理した上で、地域再生協議会における協議を経て、地域住宅団地再生事業計画を策定する。公表は、2026 年度を予定している。なお、計画策定にあたっては、地域住民との意見交換やワークショップ等を通じて、再生の方向性について合意形成を図るとともに、民間企業や関係機関との対話を進め、実現可能性の高い事業内容とする。

(2) 旧伏尾台小学校跡地を核とした複合活用の推進

地域住宅団地再生事業計画に基づく用途制限・土地利用の弾力的運用を活用し、旧伏尾台小学校跡地について、オフィス、就業・起業支援機能、交流・滞在機能等を組み合わせた複合的な活用を可能とする。これにより、企業誘致や人材流入を促進し、地域内外の多様な主体が交流・連携するオープンイノベーション拠点の形成を図る。

(3) 都市公園等の公共空間の機能再編と利活用

都市公園等については、地域住宅団地再生事業計画に基づく公共空間の弾力的活用を行い、従来の静的な利用に加え、地域活動、交流イベント、社会実験等が可能な場として再編する。民間企業や地域団体と連携した利活用を進めることで、地域内外の交流を促進し、日常的なにぎわいの創出につなげる。

(4) 団地再生・空家対策と生活利便機能の再構築

既存の近隣商業地域や住居専用地域においては、用途制限・土地利用の弾力的運用を通じて、生活利便施設の更新・維持を図るとともに、子育て支援機能、コワーキングスペース等の導入を可能とする。あわせて、空家の活用・流通促進に取り組み、多様なライフスタイルに対応した居住環境の整備を進めることで、多世代が定住・循環する住宅団地の再生を実現する。

④ 重要業績評価指標（ＫＰＩ）及び目標年月

ＫＰＩ	コンソーシアム参画民間企業数（社）	コンソーシアムが実施する社会実験等の実施回数（回）	都市機能の新規集積数又は導入数（箇所）	基準年月
事業開始前（現時点）	0	0	0	2026年４月
2026年度（１年目）	1	1	0	2027年４月
2027年度（２年目）	1	1	0	2028年４月
2028年度（３年目）	1	1	1	2029年４月
2029年度（４年目）	1	1	0	2030年４月
2030年度（５年目）	1	1	1	2031年４月
2031年度（６年目）	1	1	0	2032年４月
2032年度（７年目）	1	1	1	2033年４月
ＫＰＩ増加分の累計	7	7	3	2033年４月

⑤ 事業実施期間

地域再生計画の認定の日から 2033 年３月 31 日まで

５－３　その他の事業

５－３－１　地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

５－３－２　支援措置によらない独自の取組

（１）普通財産の未利用地（旧バス営業所跡地）への民間活力の導入

①　事業概要

地域再生計画の直接的な支援措置の対象外とするものの、生活利便機能や地域サービス機能の導入、就業・滞在・交流を伴う民間施設の立地を促進する重要な拠点として位置づけ、行政による情報提供や関係者調整等を実施し、小学校跡地・都市公園と連携した相乗効果が生まれる環境整備を図る。

②　事業実施主体

民間企業、池田市

③　事業実施期間

2026 年６月４日から 2033 年３月 31 日まで

（２）官民連携まちづくり体制の構築

①　事業概要

地域住民、民間企業、大学、行政等が参画する官民連携によるまちづくり体制（以下「コンソーシアム等」という。）を構築する。行政主導に依存しない自律的な地域運営を目指し、エリア全体の方向性やルールの共有しながら、民間事業の導入・調整・伴走、地域活動と企業活動のマッチング、情報発信・効果検証等を展開する。

②　事業実施主体

地域住民、民間企業、大学、池田市等

③　事業実施期間

2026 年７月１日から 2033 年３月 31 日まで

６　計画期間

地域再生計画の認定の日から 2033 年３月 31 日まで

７　目標の達成状況に係る評価に関する事項

７－１　目標の達成状況に係る評価の手法

４－３に掲げる【数値目標】について、毎年度、実績値を把握し、計画目標との比較により定量的に評価を行う。

あわせて、事業の進捗状況や課題について定性的評価を実施する。

７－２　目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

毎年度３月に外部有識者（池田市都市計画審議会委員等）による評価を実施し、官民連携事業の進捗や地域への波及効果、住民満足度等を確認し、必要に応じて事業内容の見直しを行う。

７－３　目標の達成状況に係る評価の公表の手法

目標の達成状況については、検証後速やかに

・池田市ホームページへの掲載

・地域説明会やコンソーシアム等での報告　等

により公表し、透明性の確保と地域関係者の共有を図る。

区域の付近見取図

地域再生計画の名称：伏尾台における官民連携によるニュータウン再生計画
地域再生計画の区域：大阪府池田市の区域の一部（伏尾台地区）

