

池田のまちづくりの指針を地域別に把握しよう

第5章
05master
plan

地域別構想について

第5章では、池田市の地域別（いけだ地域、いしばし地域、さつきやま地域、ほそごう地域）のまちづくり指針を示します。

1 地域別のまちづくり指針

▶(1) 地域別構想策定の基本的な考え方

- 地域別構想では、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、市域を4つに区分しました。
- 全体構想に示した整備の方針等を基に、それぞれの地域の特徴や市民の意向等を踏まえた形で地域像を描き、地域の都市基盤整備等、今後10年間で実施すべき施策等を明らかにしています。
- また、地域住民のまちづくり活動の基本的な指針となるよう、都市計画の視点からみた、まちづくりの将来ビジョンや官民連携による取組み等の方向性を明らかにするものであり、官民連携による都市づくりの進捗、合意形成の熟度等に応じて、段階的に更新を行っていきます。
- なお、この地域別構想は、各地域の特色をいかした指針としつつも、各地域の取組み効果が他の地域にも波及していくよう、地域単独で考えるのではなく、他の地域とのつながりを考慮しながら検討していきます。



図22 地域別構想地域区分図

地域住民のまちづくり活動の基本的な指針となるよう、
都市計画の視点からみた、まちづくりの将来ビジョンや官民連携による取組み等の方向性を明らかにするものであり、
官民連携による都市づくりの進捗、合意形成の熟度等に応じて、段階的に更新を行っていきます

地域別構想

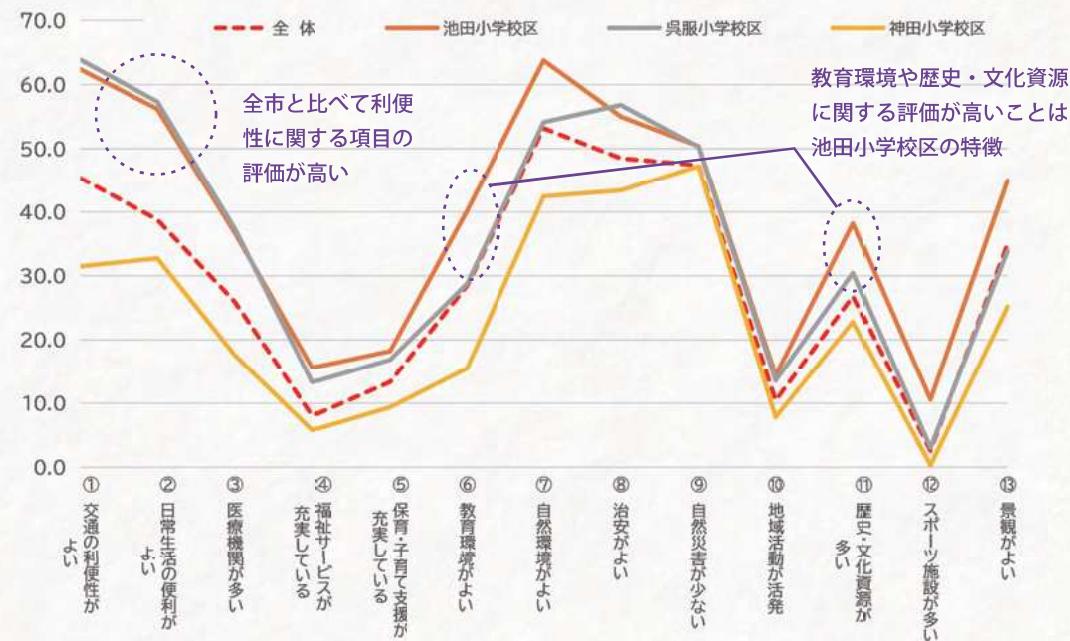
いけだ地域

▶(1) いけだ地域について

いけだ地域の概況

当地域は市のほぼ中心に位置し、地域内には阪急池田駅、その周辺には市役所等の公共施設、商店街や商業施設等が集積しており、通勤・通学の交通や買い物の利便性の高い地域です。また、カップヌードルミュージアム 大阪池田をはじめ、落語みゅーじあむ、逸翁美術館、小林一三記念館などの観光施設や社会教育・文化関連施設も多数集積しており、観光・交流を育む本市の拠点になっています。近年は、池田市立図書館が「サンシティ池田」の3階に移転したほか、阪急池田駅を中心とした「いけだ駅前活性化プロジェクト」が官民連携まちなか再生推進事業を活用しながら進んでおり、ウォーカブルとグリーンインフラの掛け合わせによる、居心地の良い、歩きたくなるまちなか再生に向かう動きが展開されています。

住民意向：池田市のイメージについて

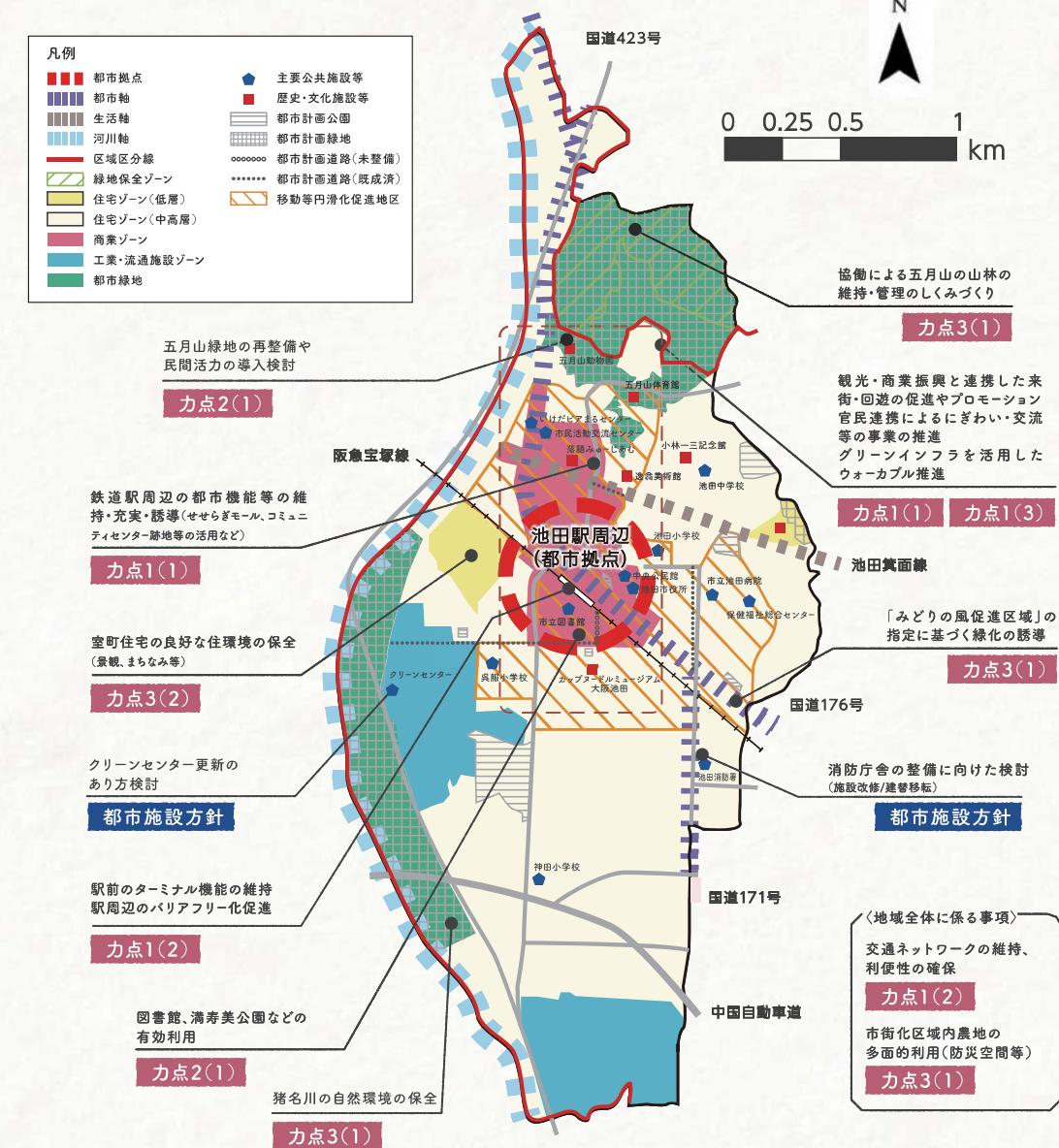


出典：池田市政に関する市民アンケート調査（令和2年）

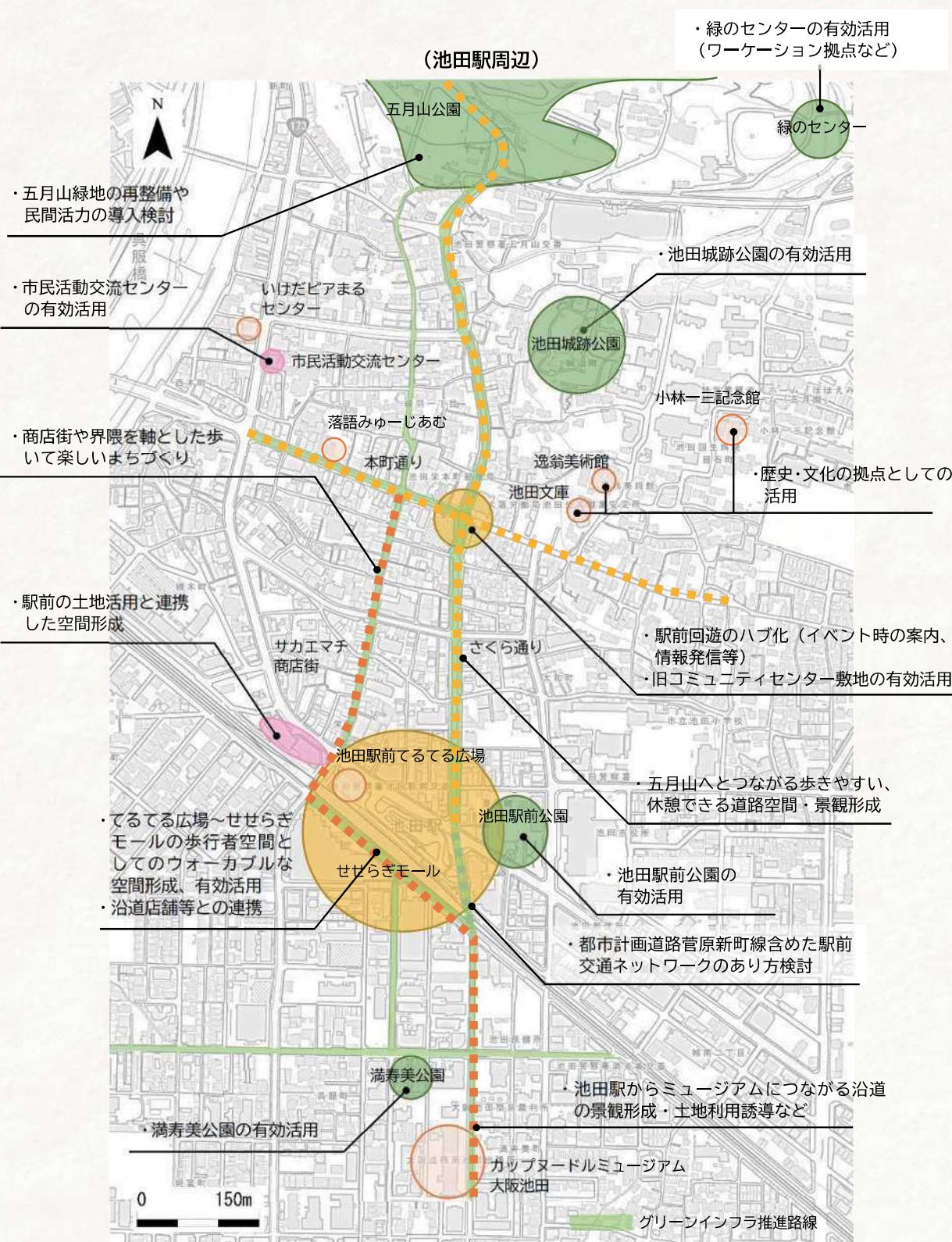
▶(2) 土地利用の方針

住居系の方針	○現在の住環境の維持を基本とした用途地域や高度地区などによる誘導 ○「池田市立地適正化計画」に基づく居住誘導 ○住宅地の建て替え・更新に伴う予防的な住環境保全 ○空き地・空き家等の適正管理と利用促進
商業系の方針	○鉄道駅周辺における商業機能の維持 ○鉄道駅周辺の適正な高度利用によるまちなか居住の促進 ○国道176号など広域的な幹線道路沿道における商業系土地利用の誘導 ○「みどりの風促進区域」の指定に基づく国道176号沿道の緑化の誘導
工業系の方針	○大規模な工業地の操業環境の保全 ○新規工場の立地や既存工場の拡張等に際しての地区計画や特別用途地区の導入の検討 ○大規模な土地利用転換に備えた環境保全や開発誘導に係る検討
保全系の方針	○猪名川の自然環境の保全

いけだ地域の都市づくり方針図（地域全体）



いけだ地域の都市づくり方針図(池田駅周辺)



※「いけだ駅前活性化プロジェクト（池田市官民連携まちなか再生推進事業）」の意見を参考にしながら整理しています。

Column

「いけだ駅前活性化プロジェクト」とは

- いけだ駅前活性化プロジェクトは、市民や商業施設・店舗を営んでいるみなさんが阪急池田駅前のこれからあり方を再検討し、緑あふれる、歩いて楽しめるまちづくりを進める取り組みです。
- 「池田駅前にある活動や歴史ある資源をつなぎ、いけだに暮らす人・働く人が新しいチャレンジをしながら、歩いて楽しいまちをつくっていく」ために、まちで暮らすプロジェクトメンバーの皆さんと様々な議論や仕組み作りを行っています。
- いけだ駅前には大きな商業施設が並び、商店街や桜通りと、その周辺には魅力的な店舗がたくさんあります。この駅前エリアでみんなの活動や歴史ある資源をつなぎ、いけだに暮らす人・働く人が新しいチャレンジをしながら、歩いて楽しいまちをつくっていくために、市民や商業施設・店舗を営んでいるみなさんと一緒に、駅前を使ってつなげて・活動するためのコンセプトやルールを話し合うミーティングを開催しています。
- 市の玄関口となる阪急池田駅と、それに交差する形で市を南北に貫くメインストリート桜通り。五月山動物園から阪急池田駅、そしてカップヌードルミュージアム大阪池田あたりまでを、広い範囲で「駅前」と捉え、もっと居心地が良く、歩きたくなる「まちなか」にするために活動しています。
- R3(2021)年度より、国土交通省による「官民連携まちなか再生推進事業」を活用し、同エリアの未来ビジョンの作成と、それを実現するためには地域だけで自走できる仕組みづくりに取り組んでいます。運営主体となっているのは、公募型プロポーザルを通じて池田市の委託を受けた「池田まちなか再生共同事業体（特定非営利活動法人トイボックス・Ikeda Role and Creation株式会社共同事業体）」です。そこに、地域に関わる約70人のプロジェクトメンバーが加わり、それぞれの役割を発揮しています。



地域別構想

いしばし地域

▶(1) いしばし地域について

いしばし地域の概況

当地域は市域南東部に位置し、地域内には阪急石橋阪大前駅があり交通利便性が高い地域です。大阪大学の最寄り駅であり、鉄道を挟んで東西への移動がし難く、木造住宅が密集する地区も散見されるといった課題も抱えています。

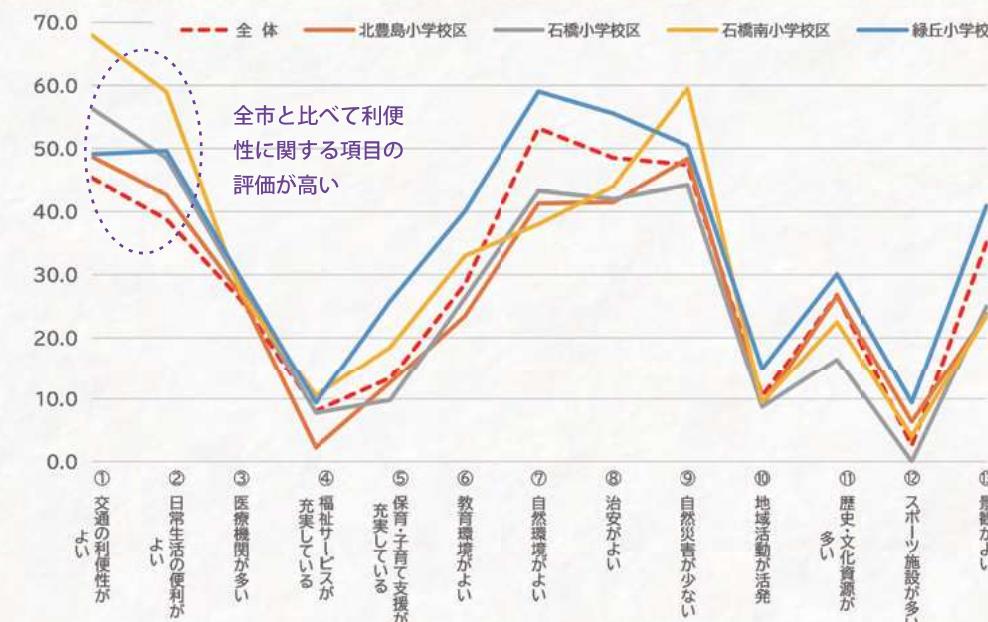
また、南側には大阪国際空港や中国自動車道の池田ICがあり、広域移動もしやすい環境です。

阪急石橋阪大前駅周辺には商店街、スーパー等の商業施設が集積し、生活利

便性も高く、地域だけでなく本市の重要な拠点のひとつになっています。一方、鉄道を挟んで東西への移動がし難く、木造住宅が密集する地区も散見されるといった課題も抱えています。

生活拠点に位置付けられている呉羽の里周辺の住宅地には桜並木が植えられており、地域を代表する景観を形成しており、閑静な住宅地の演出にも寄与しています。

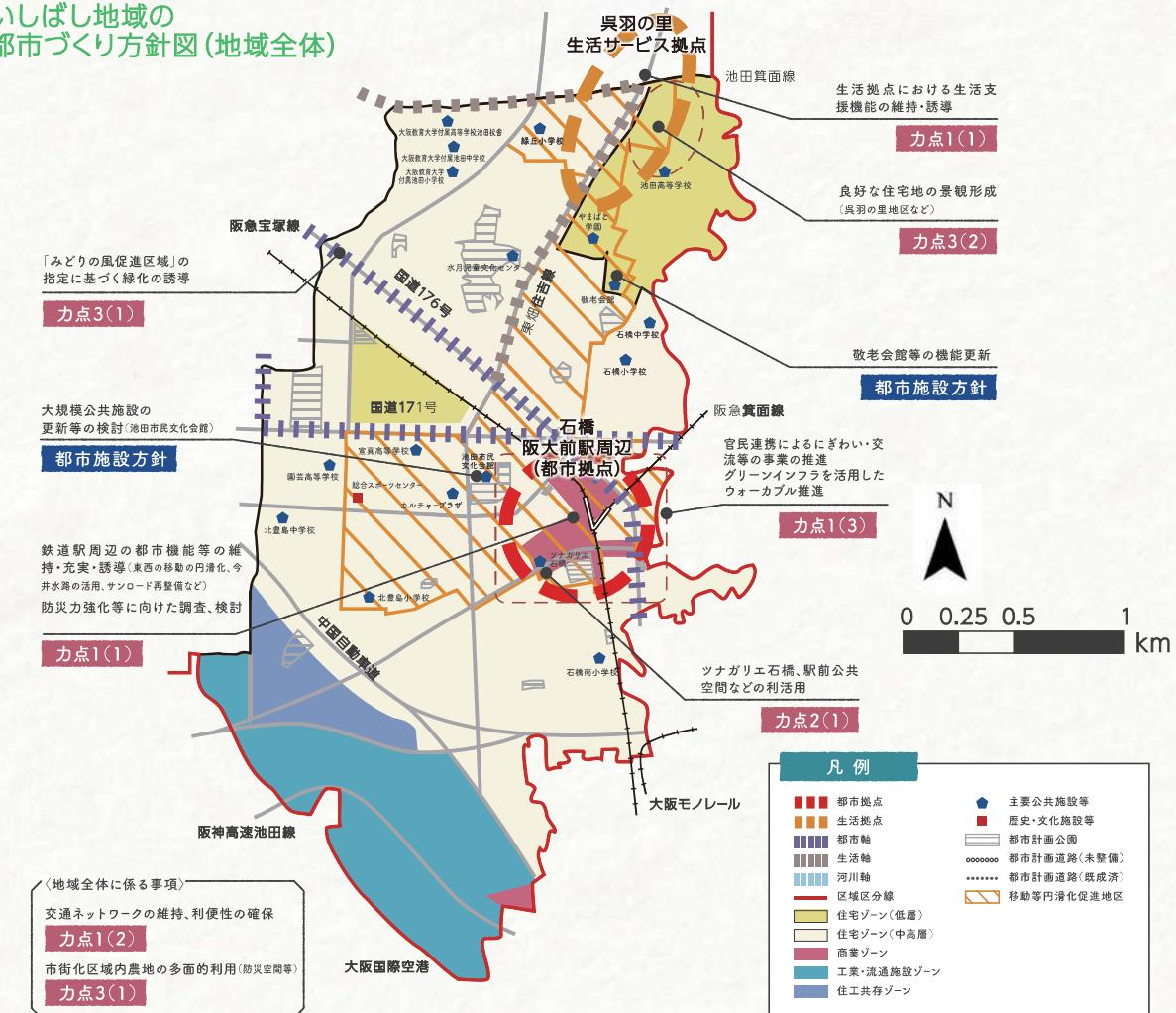
住民意向: 池田市のイメージについて



▶(2) 土地利用の方針

住居系の方針	○現在の住環境の維持を基本とした用途地域や高度地区などによる誘導 ○生活拠点への生活支援機能の維持・誘導 ○住宅地の建て替え・更新に伴う予防的な住環境保全 ○空き地・空き家等の適正管理と利用促進 ○養護老人ホーム等の機能更新
商業系の方針	○鉄道駅周辺における商業機能の維持 ○鉄道駅周辺の適切な高度利用によるまちなか居住の促進 ○国道 171 号、176 号、大阪中央環状線など広域的な幹線道路沿道における商業系土地利用の誘導 ○「みどりの風促進区域」の指定に基づく国道 176 号沿道の緑化の誘導
工業系の方針	○大規模な工業地の操業環境の保全 ○大規模な土地利用転換に備えた環境保全や開発誘導に係る検討 ○大阪国際空港周辺における地域産業の振興や新たな機能導入に向けた土地利用誘導
保全系の方針	-

いしばし地域の都市づくり方針図(地域全体)



いしばし地域の都市づくり方針図(石橋阪大前駅周辺)



※「みんなで考える石橋阪大前駅周辺のまちづくりワークショップ」の意見も参考にしながら整理しています。

コラム Column

「みんなで考える石橋阪大前駅周辺のまちづくりワークショップ」とは

- 都市計画マスターplanの改定にあわせて、ハード整備(鉄道高架化等)ありきではなく、防災面、まちの活性化、交通利便性など地域の現状・課題やその対応策などをベースに、駅周辺エリアの将来像を検討するワークショップを令和3年度に開催しました。
- 長期的な構想・ビジョンの検討だけでなく、比較的短期に取り組むべきことについても検討するとともに、ワークショップ終了後も、まちづくりに関する議論ができる「場」の設定を検討し、継続的な取組となることをめざしたもので、令和4年度には市民発意による「石橋阪大前駅周辺まちづくり協議会」が設立されました。
- ワークショップで出された意見を、前ページの方針に反映しています。



地域別構想

さつきやま地域

▶(1) さつきやま地域について

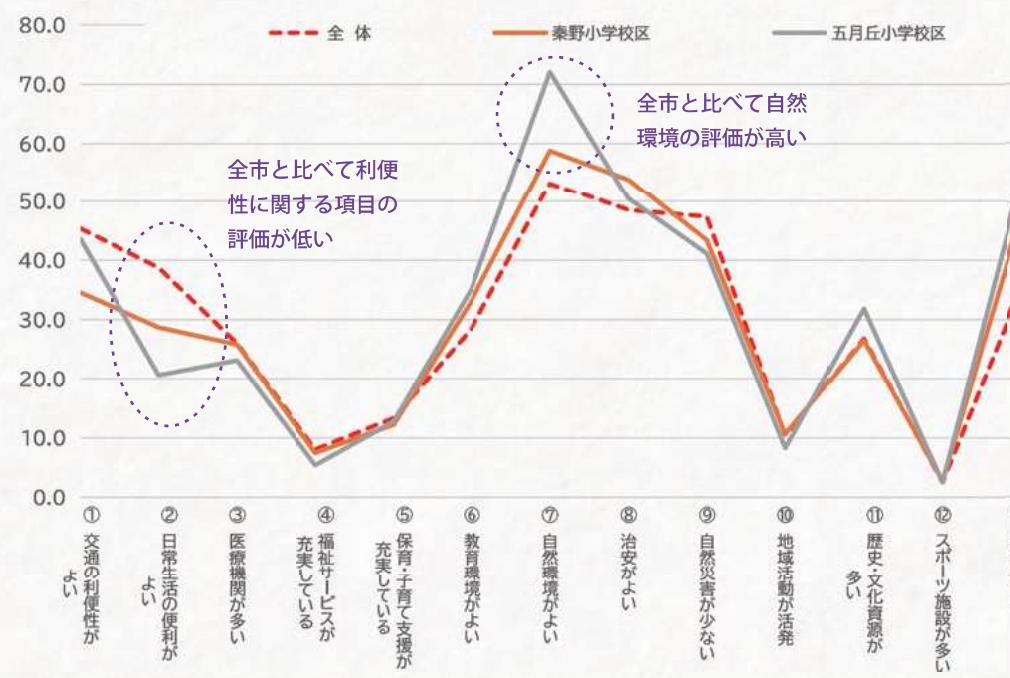
さつきやま地域の概況

当地域は市域北東部に位置し、北摂山系の山並みを背景とする緑豊かな市街地が形成されています。その斜面地には、五月丘団地など多くの戸建て住宅地が整備されているほか、UR都市機構の住宅団地や一部、山裾には昔ながらの集落も点在し、五月山の豊かな緑を感じることができます。

鉄道駅からは離れているものの、地域内

には路線バスが通っており、通勤・通学には比較的便利な環境となっています。一方、五月山を背後に抱えていることもあります。裾野となる一部地域では、ハザードエリアの分布がみられるため、立地適正化計画の居住誘導区域からは除外されています。

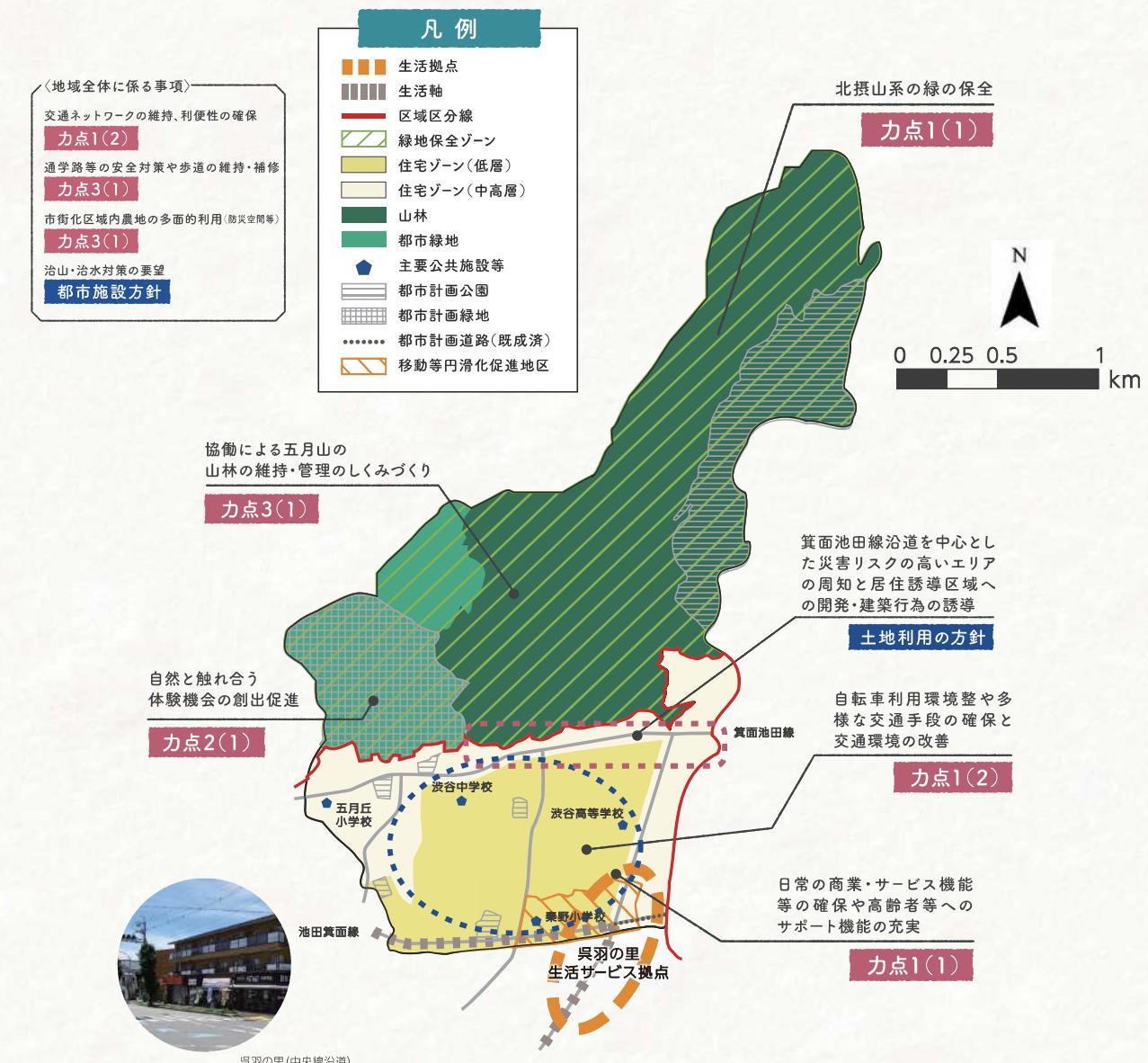
住民意向: 池田市のイメージについて



▶(2) 土地利用の方針

住居系の方針	○現在の住環境の維持を基本とした用途地域や高度地区などによる誘導 ○災害リスクを考慮した居住誘導区域への開発・建築行為の誘導 ○生活拠点への生活支援機能の維持・誘導 ○住宅地の建て替え・更新に伴う予防的な住環境保全 ○空き地・空き家等の適正管理と利用促進
商業系の方針	-
工業系の方針	-
保全系の方針	○北摂山系の緑の保全、猪名川の自然環境の保全 ○環境保全条例、開発指導要綱などによる開発等に対する誘導

さつきやま地域の都市づくり方針図(地域全体)



地域別構想

ほそごう地域

▶(1) ほそごう地域について

ほそごう地域の概況

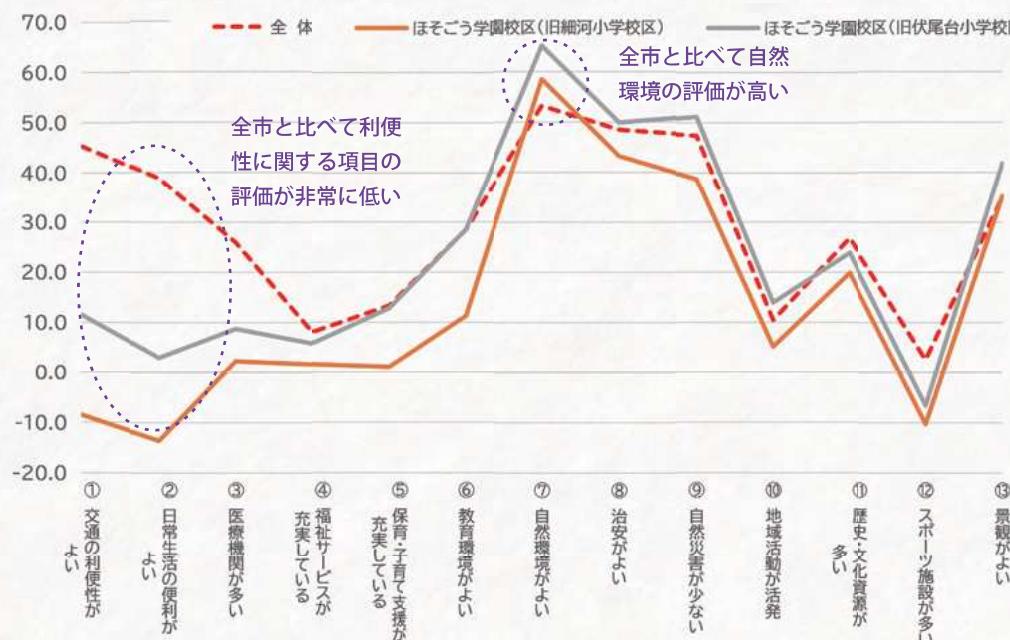
当地域は市域北西部に位置し、豊かな自然を感じることができる市内では貴重な地域であり、豊かな自然環境と共生しながら、伝統的な植木産業が育まれています。

地域内にある伏尾台は、1970年代に阪急電鉄の沿線開発の一環として整備された郊外型住宅地で、現在も5千人程が暮らしています。市中心部からは遠いこともあり、買い物や通勤・通学には不便であると

いう声があるものの、近年は、宅配サービスの利用や地域住民協働による地域内無償運送サービスの取組が展開され、地域が主体的に地域課題に取組んでいます。

また、市立の小中一貫校「ほそごう学園」や不登校支援のフリースクール「スマイルファクトリー」など地域をあげて子育て環境の充実に取組むなど、地域独自のまちづくりが進みつつあります。

住民意向: 池田市のイメージについて

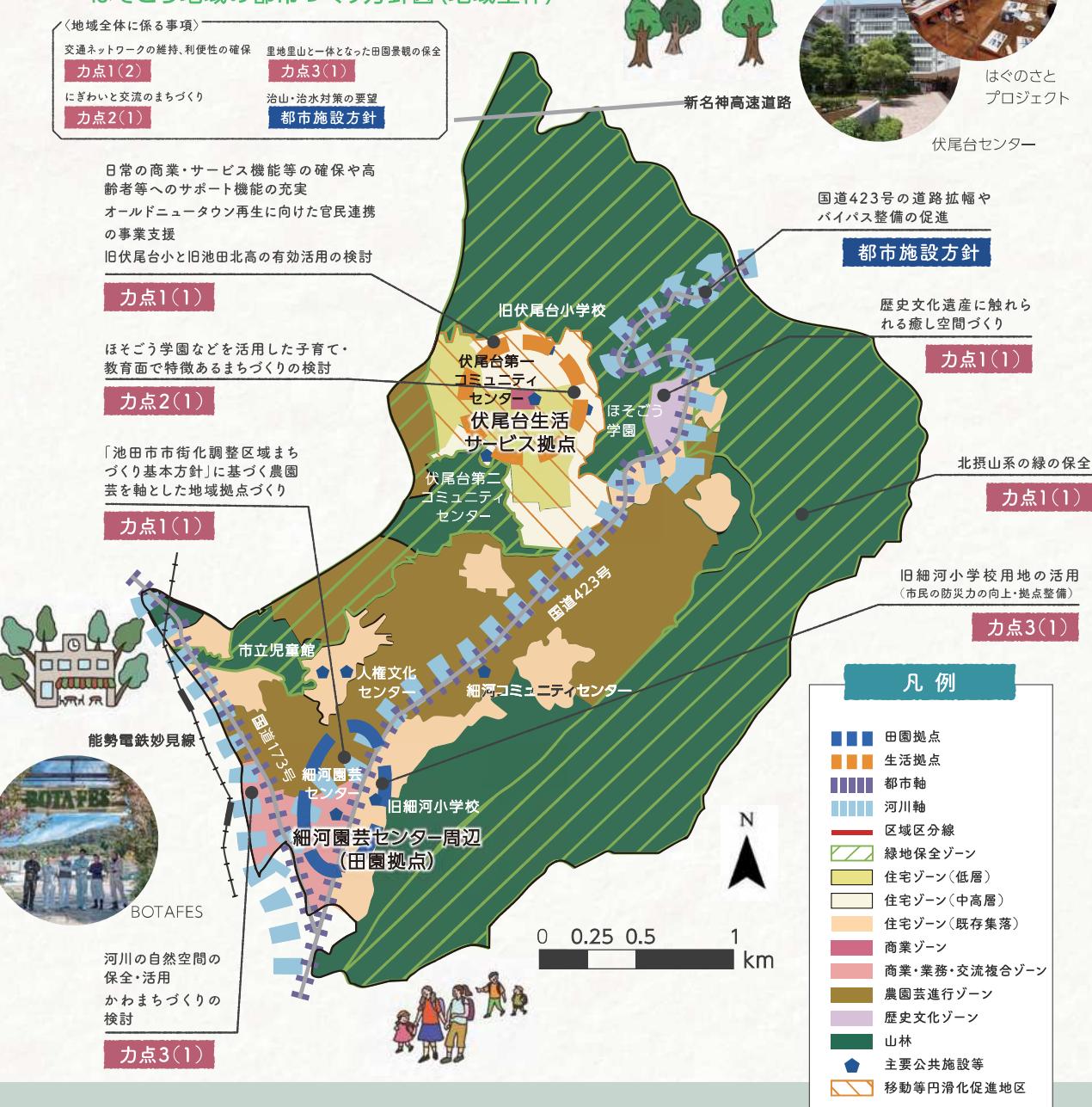


出典: 池田市政に関する市民アンケート調査(令和2年)

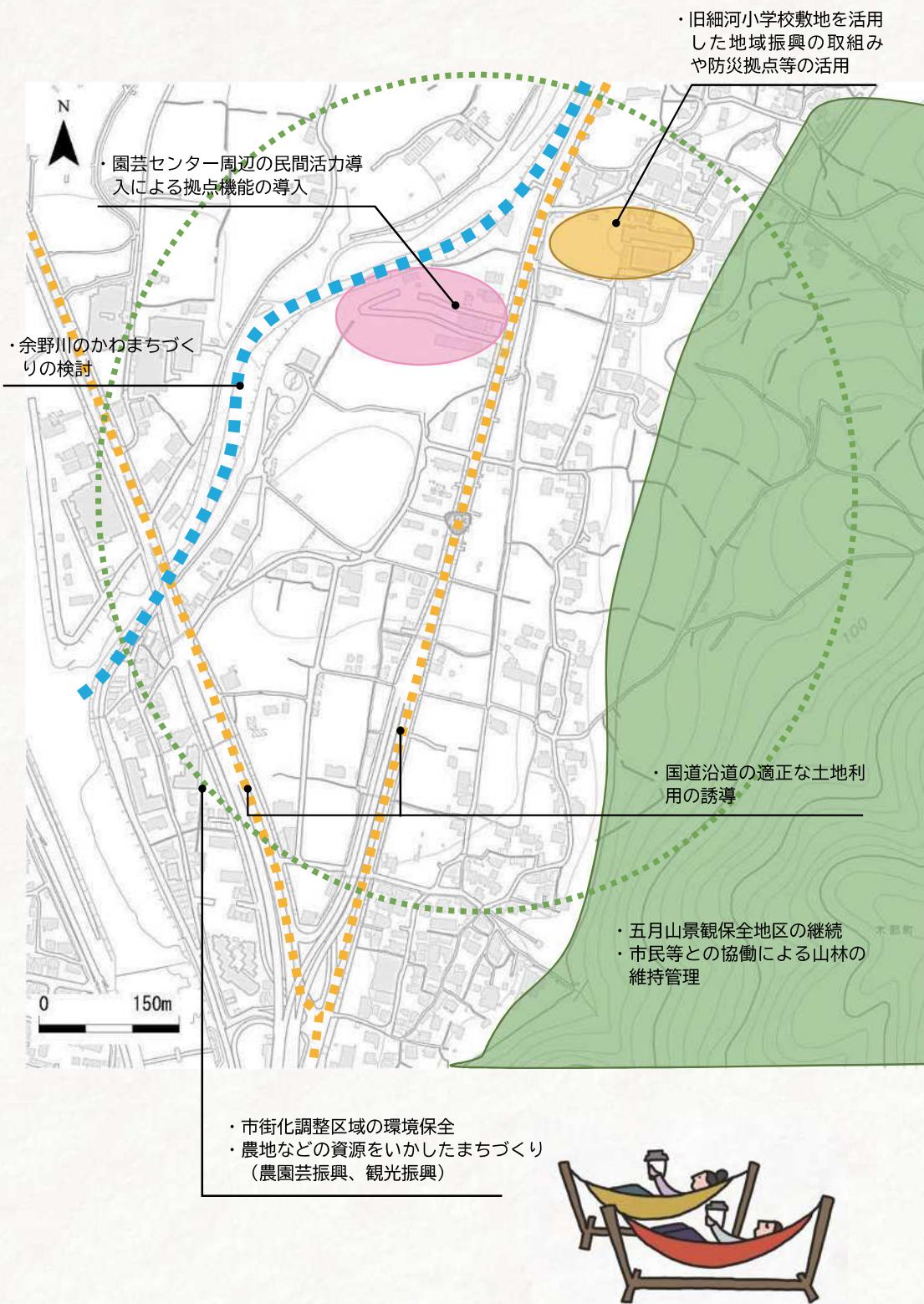
▶(2) 土地利用の方針

住居系の方針	○災害リスクを考慮した居住誘導区域への開発・建築行為の誘導 ○生活拠点への生活支援機能の維持・誘導 ○民間の移動販売等を活用した暮らしの利便性の確保 ○住宅地の建て替え・更新に伴う予防的な住環境保全 ○空き地・空き家等の適正管理と利用促進
商業系の方針	○「池田市市街化調整区域まちづくり基本方針」に基づく乱開発の防止や植木園芸産業の振興 ○国道423号沿道における地域活性化に資する土地利用誘導
工業系の方針	-
保全系の方針	○無秩序な開発抑制と田園環境の保全 ○北摂山系の緑の保全、猪名川の自然環境の保全 ○環境保全条例、開発指導要綱などによる開発等に対する誘導

ほそごう地域の都市づくり方針図(地域全体)



ほそごう地域の都市づくり方針図(細河園芸センター周辺)



まちづくりを進めるために必要なポイントを知ろう

計画の推進に 向けて

第6章では、まちづくりの機運の醸成や、官民連携による都市づくりの推進、地域主体のまちづくりの推進、都市計画マスターplanの進捗管理についてを示します。

1 まちづくりの機運の醸成

▶(1) まちづくりのPRの推進

- 市各課、地域コミュニティ推進協議会やいけだNPOセンター（池田市公益活動促進センター）などと連携し、本市のまちの特徴やまちづくりの取組み、地域住民や事業者などが主体となった様々な地域の活動、あるいはそれらの促進に役立つ情報を積極的に広報等でPRする取組みを推進します。

▶(2) 全市的なまちづくり学習の展開

- これからまちづくりを担う子ども世代にも身近なまちに关心を持ってもらうため、既に実施されている、地域まるごと環境学習の出前授業などのノウハウを活用しつつ、生徒のみならず学校の教職員とも連携したまちづくり学習を開します。これら子ども向けのまちづくり学習を通じて、大人のまちづくりへの意識の醸成もねらいいます。



地域まるごと環境学習

2 官民連携による都市づくりの推進

都市づくりは、これまで都市基盤整備など行政が主に担当する領域でしたが、都市基盤の進展などを背景に、その推進役が民間へと移りつつあります。

本市では、この間、池田駅周辺、細河、伏尾台などで、市民・事業者が主体となり、行政と連携・役割分担しながら都市づくりを推進する「官

民連携による都市づくり」が進められてきました。また、公共施設などにおける民間活力の導入も順次進められています。

この流れは、持続的な都市経営の観点から、今後ますます重要で、かつ、加速することとなることから、本市において、「官民連携による都市づくり」を一層推進していきます。

▶(1) 官民連携による拠点再生

- 本市の都市拠点である池田駅周辺、石橋阪大前駅周辺、田園拠点である細河園芸センター周辺においては、その拠点再生の推進役として、市民、事業者、各種団体、行政が連携するプラットフォーム等を組成の上で、エリアビジョンの共有や、事業の具体化を図ります。
- 地域拠点である伏尾台センター周辺、吳羽の里周辺においては、地域コミュニティ協議会など地域が主体となった、生活機能や交通結節機能などの維持・充実などに向けた取組みを促します。

▶(2) 官民連携による公共施設・PRE(公的不動産)の活用

- これまで、道路や公園・緑地、行政サービス施設・公営住宅といった公共建築物等の公共施設の整備と維持・管理を、行政が公的資金を投入し進めてきましたが、財政的な制約等により、全ての行政資産に公的資金を充當し維持・管理、更新することが難しい状況も生まれており、民間活力を活用したまちづくりを進めるため、公共施設における民間活力の導入（指定管理、PFI、Park-PFIなど）や、PRE（公的不動産）の活用も各地で進められており、価値・サービスの向上と行政投資の軽減を実現しています。

- 本市においても、この流れを踏まえつつ、地域や施設の実情、ポテンシャル等に応じて、公共施設・公的不動産における適切な民間活力の導入を図り、市民サービスの向上とともに、都市づくりの質的向上や課題解決等を進めていきます。



官民連携いけだ駅前活性化プロジェクト「おさんぽマルシェ」

エリアプラットフォームとは

地域において、官民が連携し、地域社会のビジョンや高等教育を取り巻く現状と将来像について共有・理解を図り、お互いの立場を越えて恒常に議論を交わすことができる場のこと。

▶(3) 官民連携の推進人材の育成と活躍の後押し

- 官民連携による都市づくりを進めるには、パブリックマインドを持った民間事業者や、それらの育成・コーディネートを担うプロフェッショナル人材・組織の存在が欠かせません。
- 行政職員もまた、重要なプロフェッショナル人材であり、民間との橋渡しや、行政の制度を通じた支援など、官民連携において求められる役割はますます大きくなっています。
- そのような、官民連携の領域で取組む推進人材の育成に取組むほか、そういった人材が本市のフィールドで活躍するような後押しに取組みます。

3 地域主体のまちづくりの推進

▶(1) 地域分権と連携した地域主体のまちづくり

- 本市では、「自分たちのまちは自分たちでつくる」を合い言葉に「地域分権」の取組みを進めています。今後もより地域が主体性を発揮していく方向が展望されています。都市づくりにおいてもこの方向性は必然であり、「地域分権」と連携した、地域の住民が主体となった都市づくりを進める道筋を示していきます。
- 地域でまちづくりの話し合いを具体的にどう進めしていくのか、それらに対して市がどのような支援を行うのか、そのステップを記載します。

ステップ1 地域の現状を把握する

- 自分たちの暮らしている地域がどのようなまちなのか、現状を把握することが第一歩です。様々な情報を地図の上に記入してみると分かりやすくなります。
- ある程度の情報が整理できたら、みんなで地域を一度歩いてみると、普段暮らしている地域でも様々な発見があり、より現状を深く知ることができます。



まちあるきで共有(まちづくり学校より)

現状の把握のポイント(例)

- 人口・世帯数などのデータと、道路、公共施設、商業・業務施設、寺社など、地域内の主な施設の状況(※中学校区単位で現状を整理したデータを市で作成していますので、活用してください)
- 地域の人が大切だと思っているもの(例:子どもがよく遊ぶ公園、多くの観光客が来る施設、緑豊かな山なみ、昔からずっと受け継がれているお祭りなど)
- 地域の人が問題だと思っているもの(例:狭くて歩きにくい／車の通行量が多くて危ない道路、整っていないまちなみなど)

ステップ2 地域の現状を把握する

- 地域の現状を目に見える形でまとめた上で、どんなことが地域の特徴・課題なのかを話し合いましょう。
- ワークショップで良く用いられるKJ法などを活用して、それぞれの人が自分の思いを出し合い、それらを整理してまとめていきましょう。



まちあるきで共有(まちづくり学校より)

パブリックマインド

これまで「官」が治めてきた体制の見直しや、社会の新しいガバナンスを築くための体制づくりを行うために、市民が「参加しよう、担おう」とする意欲とその能力のこと。

- できるだけ多様な世代（子どもから高齢者まで）の意見を引き出すよう心がけましょう。世代によって暮らしのニーズは様々です。必要に応じてアンケート・インタビュー調査などを行うことも良いでしょう。

課題の把握のポイント（例）

- ①「住環境」の課題 暮らしやすいまちになっているか？土地の利用が安定しているか？
- ②「安全性」の課題 危険な場所はないか？非常時の不安はないか？犯罪などの危険性を減らせないか？
- ③「生活利便性」の課題 買い物などの日常の利便性は良いか？医療・福祉などの利便性は良いか？
- ④「アクセス・移動」の課題 公共交通は便利に使えるか？歩行者は安全に歩けるか？自転車が利用しやすいか？
- ⑤「地域の交流」の課題 コミュニティでの交流はあるか？みんなが集まれる場所があるか？

ステップ3 市の計画や他のまちの取組み事例などを学習する

- 自分たちの話し合いの参考にするため、市の計画や他の類似したまちの取組み事例などを学習することも考えられます。
- 市では、まちづくり学校の開催や、出前講座などの支援メニューを用意しています。お気軽に相談ください。



まちあるきで共有（まちづくり学校より）

ステップ4 めざすべき将来の地域のすがた、まちづくりの方向を考える

- 地域の現状・課題や、学習の成果を踏まえて、将来どんな地域をめざしていけば良いのか（地域のすがた）、それに向かってどんなことを柱に取組んでいけば良いのか（まちづくりの方向）を考えましょう。
- まちづくりの方向に沿って、具体的にどの場所でどのようにするのか、そのイメージを地図の上にまとめながら話し合いましょう。
- 例えば、「交通の不便な場所を改善したい」場合、どのようなところから優先的に考えていくべきなのか、などを、住民の意見・意向を参考しながら地図の上で考えてみましょう。



まちづくりの方向を取りまとめるイメージ

KJ法

ワークショップの場で出された意見を整理、構造化し、問題解決に結びつけていくための方法

地域の課題 地域のすがた まちづくりの方向

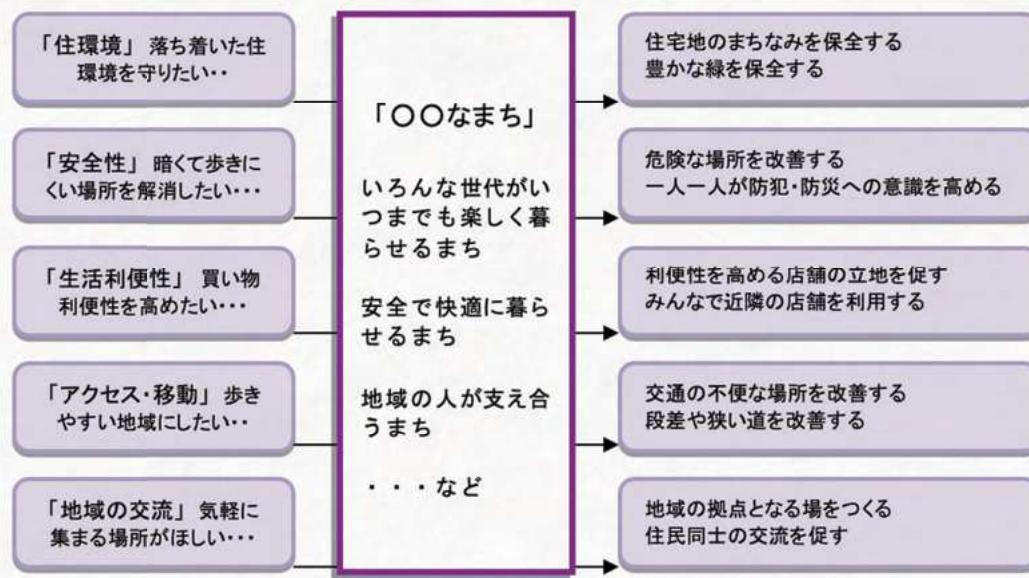


図23 将来の地域のすがた、まちづくりの方向の例

ステップ5 実現に向けて取組めることを考える

- そして、その実現に向けて具体的な取組みを考えてみましょう。その際、どれだけの時間で取組むのか、誰がどうやって取組むか、をポイントに考えてみましょう。
- 特に、誰がどうやって取組むか、については、地域であること、地域であるが市の支援が必要なこと、市がすること、それぞれの得意分野を生かした役割分担を考えてみましょう。

具体的な取組みを考えるポイント（例）

- どれだけの時間で取組むか（すぐやること（短期）／5～10年くらいでやること（中期）／もっと先で考えること（長期））
- 誰がどうやって取組むか（地域がすること／地域であるが市の支援が必要なこと／市がすること）

取組み	時間	地域がすること	地域であるが市の支援が必要なこと	市がすること
住宅地のまちなみを保全する	中期	自分たちの家の周りをきれいにする	まちなみのルールづくりをする	
段差や狭い道を改善する	中期		段差や狭い道の場所を調べる	危険な箇所を整備する
住民同士の交流を促す	短期	交流の機会にできるだけ参加する	交流のイベントなどを企画・実施する	

▶(2) 小学校区単位でのまちづくり、地域ビジョンとの連携

- 本市では小学校区ごとに、地域の現状を踏まえ、持続可能なまちづくり、新たな地域活力の創出を図ることを目的に、地域の将来像を描き、まちづくりの方向性を明確化し、地域と市が協働して地域のまちづくりに取組むための指針となる「池田市地域ビジョン」を、R4(2022)年度に策定しました。
- 「地域ビジョン」の実現に向け、地区計画などの都市計画手法の活用や地域主体のまちづくりを都市計画として支援していく必要がある場合には、地域別構想に反映する等、まちづくり施策の具体化を図っていくこととします。

▶(3) 地区単位でのまちづくりの支援

- 小学校区よりもさらに小さい単位、単位自治会や団地内などで地区の環境を地区住民自らが守り育てるための取組み(例えば自主的なルールづくりなど)を支援するため、地域住民が学習できるような機会づくりや、地域の申し出に応じてまちづくりの専門家の派遣といった支援を推進します。
- 地域住民によって住環境の保全などに関するルールが定められ、合意形成が図られた場合は、そのルールを担保する手法として地区計画などの制度を活用します。



4 都市計画マスタープランの進捗管理

▶(1) PDCAサイクルの運用

PDCAサイクルの適用により、都市計画マスタープランに基づく具体的な施策・事業が効率的かつ効果的に実行されているかどうかを検証します。

具体的には以下の流れで進捗管理を進めます。

- 中間年度である概ね「令和9(2027)年度」に進捗状況を把握しながら、適切な進捗管理を行い、計画の実効性を高めます。
- 都市計画マスタープランの目標年次である「令和14(2032)年度」に定期見直しを行います。

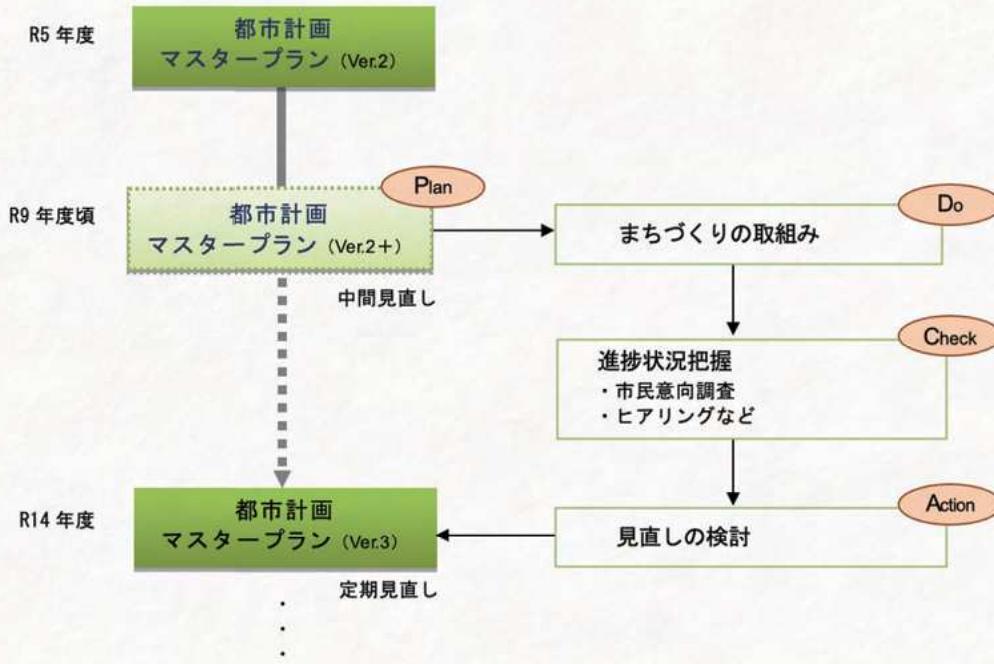


図24 PDCAサイクル

PDCAサイクルとは

Plan(計画)、Do(実行)、Check(測定・評価)、Action(対策・改善)の仮説・検証型プロセスを循環させ、マネジメントの品質を高めようという概念のこと指します。

▶(2) 改定策定プロセスにおける市民参加

計画策定のみならず、計画の改定においても市民参加は重要であると考えます。そのため、見直しにあたっても市民参画を積極的に促す仕組みを整えます。

① 市民満足度調査やグループヒアリングの実施

計画の進捗度合を確認するために全市民に対して市民満足度調査を実施します。

それと並行して、多様な主体の意向を把握するため、グループヒアリングの実施により進捗管理に反映させます。

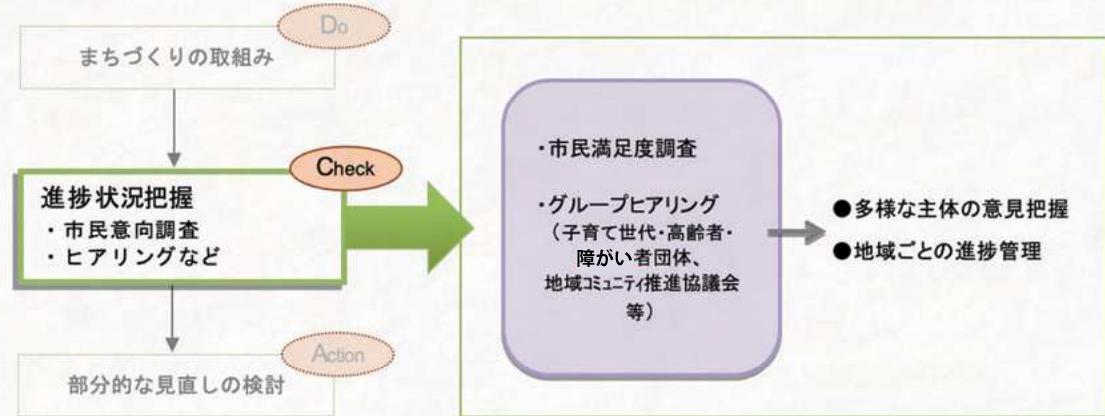
また、地域コミュニティ推進協議会へのヒアリングによって、地域ごとのまちづくりの進捗管理についても行うものとします。

② 市民意見のフィードバック(情報公開)

市民意向調査やヒアリングを行うだけではなく、その内容をどのように反映させたかが市民にとっては重要であり、それが市民と行政の協働まちづくりへの大きな鍵となります。

そのため、市民からいただいた意見について

は、適切に対応・回答するとともに、その結果を市民にフィードバックする仕組みを整えます。



▶(3) 改定策定プロセスにおける職員参加

計画の改定の過程において、庁内職員も積極的に参加する機会や、情報提供を行う機会を設置し、調整を図りながら、取組みます。