

～ 池田市開発指導要綱・同細則の一部改正について ～

1. 改正の目的

本市開発指導要綱・同細則は平成18年9月に制定され、健全な市街地の発展と良好な住環境の形成を図るため、開発者に対して一定の基準を定めて指導し、地域との整合性を図りながら公共・公益施設の整備について協力を求め、健全な都市環境の確保と良好なまちづくりの実現に誘導してまいりました。

このたび、現在の開発行為等を取り巻く情勢を再考し、また現在執行している事務等に整合させるため、開発指導要綱・同細則の一部改正を行うものです。

2. 主な改正内容

(1) 池田市開発指導要綱細則の改正

別紙1参照(裏面参照)

3. 実施予定日

・令和5年4月1日

改正実施日前に事前協議の受付をした開発行為等については、従前の例によるものとします。

その他、不明な点がございましたら池田市都市整備部交通道路課 (TEL:072-752-1111 内線392) までお問合せ下さい。

開発指導要綱細則の主な改正内容

改 正 前	改 正 後																		
<p>第1～第21 (略)</p> <p>第22 駐車施設(要綱第18条第10号関係) 開発者は、予定建築物の用途及びその規模により、将来の駐車需要を考慮して可能な限り基準以上を確保するものとし、対象施設の規模以下であっても、商業地域や近隣商業地域及び阪急宝塚線池田・石橋両駅の周辺はできるだけ確保するものとする。</p> <p>1. 道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第9号に定める自動車の駐車施設</p> <p>(1) 駐車施設の設置について、当該建築物の敷地内に表-21 に示す基準を確保するものとする。 ただし、特別の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)第3条に規定する駐車施設であって、保管場所との距離が概ね200m以内であれば、当該敷地以外に設置することができるものとする。</p>	<p>第1～第21 (略)</p> <p>第22 駐車施設(要綱第18条第10号関係) 開発者は、予定建築物の用途及びその規模により、将来の駐車需要を考慮して可能な限り基準以上を確保するものとし、対象施設の規模以下であっても、商業地域や近隣商業地域及び阪急宝塚線池田・石橋阪大前両駅の周辺はできるだけ確保するものとする。</p> <p>1. 道路交通法(昭和35年法律第105号)第2条第1項第9号に定める自動車の駐車施設</p> <p>(1) 駐車施設の設置について、当該建築物の敷地内に表-21 に示す基準を確保するものとする。 ただし、特別の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)第3条に規定する駐車施設であって、保管場所との距離が概ね200m以内であれば、当該敷地以外に設置することができるものとする。</p>																		
<p>表-21 自動車駐車施設の基準</p>	<p>表-21 自動車駐車施設の基準</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設の用途</th> <th>施設の規模</th> <th>駐車場の規模</th> <th>摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関</td> <td>建築延床面積 1,000㎡以上 2,000㎡未満</td> <td>建築延床面積の 10%以上</td> <td rowspan="2">住居併用の場合 住居部分を 除く</td> </tr> <tr> <td>建築延床面積 2,000㎡以上</td> <td>建築延床面積の 20%以上</td> </tr> </tbody> </table>	施設の用途	施設の規模	駐車場の規模	摘要	物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関	建築延床面積 1,000㎡以上 2,000㎡未満	建築延床面積の 10%以上	住居併用の場合 住居部分を 除く	建築延床面積 2,000㎡以上	建築延床面積の 20%以上	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設の用途</th> <th>施設の規模</th> <th>駐車場の規模</th> <th>摘要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関</td> <td>建築延床面積 1,000㎡以上</td> <td>200㎡/台</td> <td>住居併用の場合 住居部分を 除く</td> </tr> </tbody> </table>	施設の用途	施設の規模	駐車場の規模	摘要	物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関	建築延床面積 1,000㎡以上	200㎡/台	住居併用の場合 住居部分を 除く
施設の用途	施設の規模	駐車場の規模	摘要																
物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関	建築延床面積 1,000㎡以上 2,000㎡未満	建築延床面積の 10%以上	住居併用の場合 住居部分を 除く																
	建築延床面積 2,000㎡以上	建築延床面積の 20%以上																	
施設の用途	施設の規模	駐車場の規模	摘要																
物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関	建築延床面積 1,000㎡以上	200㎡/台	住居併用の場合 住居部分を 除く																

旅館・ホテル	建築延床面積 1,000㎡以上	建築延床面積の 10%以上	
共同住宅	敷地面積 1,000㎡未満	総戸数の30%以上	保全条例に 規定する 指定建築物 及び商業地 域の高さ10 m以上の共 同住宅
	敷地面積 1,000㎡以上 2,000㎡未満	総戸数の50%以上	
	敷地面積 2,000㎡以上 3,000㎡未満	総戸数の70%以上	
	敷地面積 3,000㎡以上	総戸数と同等以上	
工場	敷地面積 1,000㎡以上	敷地面積の5%以上	
ボーリング場・ゴルフ練習場・ バッティングセンター・有料水泳場・スケート場		敷地面積の10%以上	保全条例に 規定する工 場

注) 計算の結果、2台に満たない端数は切り上げるものとする。

(2) 建築物の敷地が近隣商業地域及び商業地域に位置する場合、並びに単身者住宅及び独身寮で1戸当たりの住居面積が30㎡未満の場合は、前(1)の数値に3分の2を乗じて得た規模以上とする。

(3) 駐車場の駐車区画と車路は、計画車両の種別に応じて無理のない駐車及び発進が可能な寸法及び配置を定めるものとし、駐車区画1台の規模を、幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とする。

(4) 駐車する自動車の排気口は、住宅に向けない配置とする。

2. 自転車駐車施設

(1) 駐車施設の設置について、当該建築物の敷地内に表-22に示す基準を標準として設置するものとする。

旅館・ホテル	建築延床面積 1,000㎡以上	200㎡/台	
共同住宅	敷地面積 1,000㎡未満	総戸数の30%以上	保全条例に 規定する指 定建築物及 び商業地 域の高さ10 m以上の共 同住宅
	敷地面積 1,000㎡以上 2,000㎡未満	総戸数の50%以上	
	敷地面積 2,000㎡以上 3,000㎡未満	総戸数の70%以上	
	敷地面積 3,000㎡以上	総戸数と同等以上	
工場	敷地面積 1,000㎡以上	個別協議	
ボーリング場・ゴルフ練習場・ バッティングセンター・有料水泳場・スケート場		200㎡/台	保全条例に 規定する指 定工場等

注) 計算の結果、台数に1台未満の端数がある場合は、その端数を1台に切り上げるものとする。

(2) 建築物の敷地が近隣商業地域及び商業地域に位置する場合、並びに単身者住宅及び独身寮で1戸当たりの住居面積が30㎡未満の場合は、前(1)の数値に3分の2を乗じて得た規模以上とする。

(3) 駐車場の駐車区画と車路は、計画車両の種別に応じて無理のない駐車及び発進が可能な寸法及び配置を定めるものとし、駐車区画1台の規模を、幅2.3m以上、奥行き5.0m以上とする。

(4) 駐車する自動車の排気口は、住宅に向けない配置とする。

2. 自転車駐車施設

(1) 駐車施設の設置について、当該建築物の敷地内に表-22に示す基準を標準として設置するものとする。

ただし、特別の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)第3条に規定する駐車施設であって、保管場所との距離が概ね200m以内であれば当該敷地以外に設置することができるものとする。

表一22 自転車駐車施設の基準

施設の使用用途	施設の規模	駐車場の規模
物品販売業を目的とする事業所	400㎡<店舗面積 ≤5,000㎡	店舗面積20㎡につき1台以上
	5,000㎡<店舗面積	5,000㎡≥店舗面積 : 20㎡につき1台以上 5,000㎡<店舗面積 : 40㎡につき1台以上
金融機関	500㎡<店舗面積 ≤5,000㎡	店舗面積25㎡につき1台以上
	5,000㎡<店舗面積	5,000㎡≥店舗面積 : 25㎡につき1台以上 5,000㎡<店舗面積 : 50㎡につき1台以上
遊技場・映画館・その他これに類する施設で集客を目的とする施設	300㎡<店舗面積 ≤5,000㎡	店舗面積15㎡につき1台以上
	5,000㎡<店舗面積	5,000㎡≥店舗面積 : 15㎡につき1台以上 5,000㎡<店舗面積 : 30㎡につき1台以上
共同住宅		住宅戸数1につき1台以上

注) 計算の結果、2台に満たない端数は切り上げるものとする。

ただし、特別の理由により市長がやむを得ないと認めた場合は、自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)第3条に規定する駐車施設であって、保管場所との距離が概ね200m以内であれば当該敷地以外に設置することができるものとする。

表一22 自転車駐車施設の基準

施設の使用用途	施設の規模	駐車場の規模
物品販売業を目的とする事業所	400㎡<店舗面積 ≤5,000㎡	店舗面積20㎡につき1台以上
	5,000㎡<店舗面積	5,000㎡≥店舗面積 : 20㎡につき1台以上 5,000㎡<店舗面積 : 40㎡につき1台以上
金融機関	500㎡<店舗面積 ≤5,000㎡	店舗面積25㎡につき1台以上
	5,000㎡<店舗面積	5,000㎡≥店舗面積 : 25㎡につき1台以上 5,000㎡<店舗面積 : 50㎡につき1台以上
遊技場・映画館・その他これに類する施設で集客を目的とする施設	300㎡<店舗面積 ≤5,000㎡	店舗面積15㎡につき1台以上
	5,000㎡<店舗面積	5,000㎡≥店舗面積 : 15㎡につき1台以上 5,000㎡<店舗面積 : 30㎡につき1台以上
共同住宅		住宅戸数1につき1台以上

注) 計算の結果、台数に1台未満の端数がある場合は、その端数を1台に切り上げるものとする。

(2) 駐車場の駐車区画と車路は、計画車両の種別に応じて無理のない駐車及び発進が可能な寸法及び配置を定めるものとし、駐車区画1台の規模を、幅0.6m以上、奥行き1.9m以上とする。

(2) 駐車場は駐車方法による駐車区間・収容方法による通路について、円滑な出入ができるように寸法・配置を定めるものとし、必要に応じて上屋・自転車置台等を設置するものとする。

(3) 駐車施設は、植樹・柵・路面表示等により他の用途と明確に区別するものとする。

(4) 自転車の将棋倒しの防止を図るため、概ね 10m毎に柵等を設置するものとする。

第22～第35 (略)

(3) 駐車場の通路は、円滑な出入ができるように寸法・配置を定めるものとする。ただし、自転車置台等の設置により省スペースとなる場合においては、この限りではない。

(4) 駐車施設は、植樹・柵・路面表示等により他の用途と明確に区別するものとする。

(5) 自転車の将棋倒しの防止を図るため、概ね 10m毎に柵等を設置するものとする。

第22～第35 (略)