

都市計画提案について

（即席麺発祥文化創造地区）

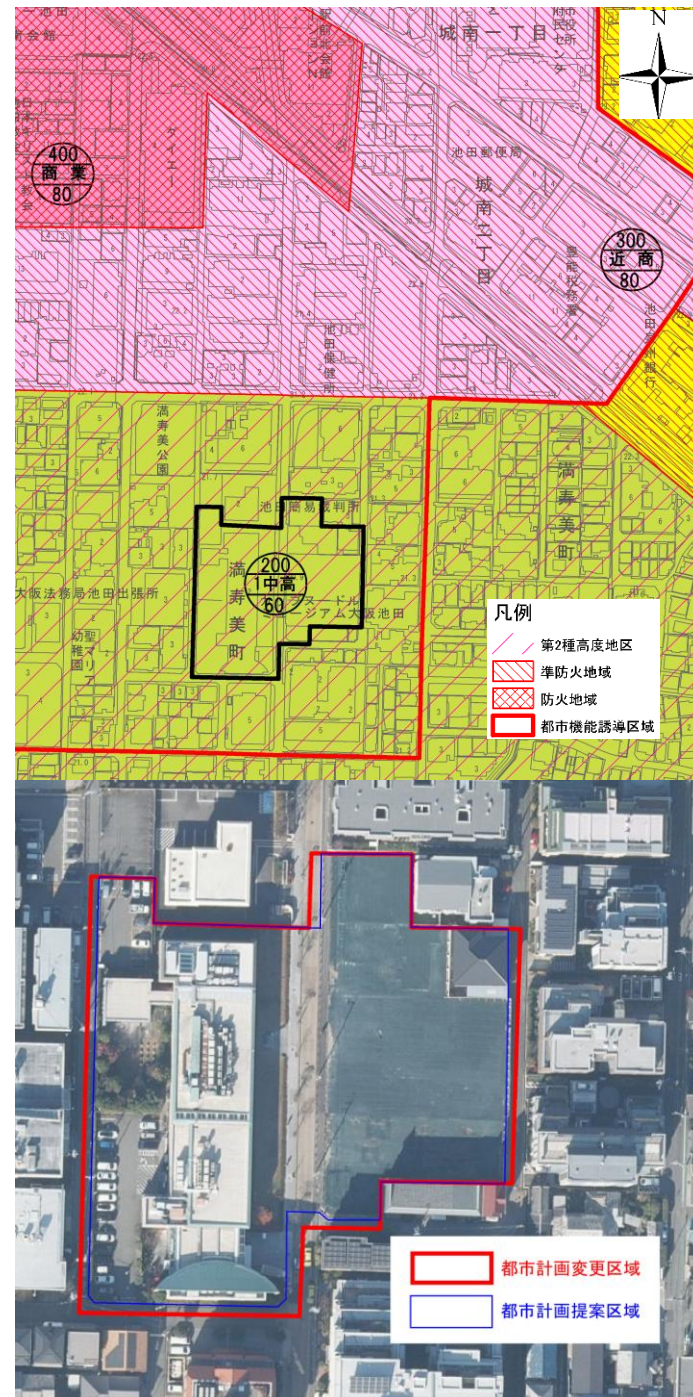
【報告事項】

【提案の概要】

提案者	日清食品ホールディングス(株)
提案日	令和8年6月19日
提案区域	池田市満寿美町地内
面積	8,090.98平方メートル
提案都市計画	用途地域、準防火地域、地区計画

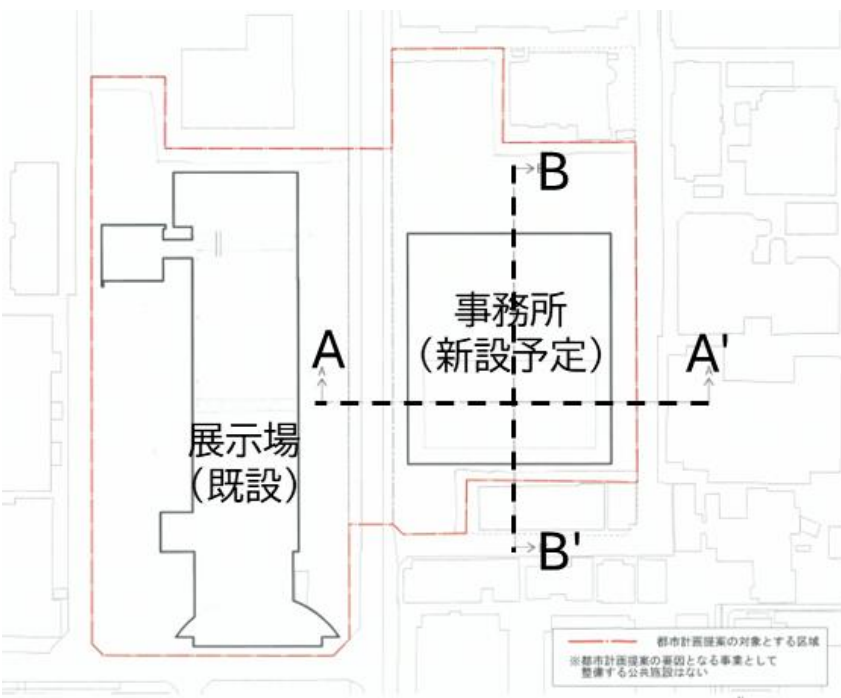
目的

本地区は、池田駅から徒歩圏に位置し、都市機能誘導区域に位置づけられており、また、即席麺発祥の地ならではのミュージアムがすでに立地しており、駅周辺の求心力や回遊性の創出に寄与している地域特性を踏まえ、周辺の住環境との調和を前提に、文化創造や交流機能の導入を図ることにより、広域からの利用が見込まれる誘導施設の立地を促進することにより、即席麺発祥の地ならではの個性を活かしたまちづくりを維持・集積・強化する。

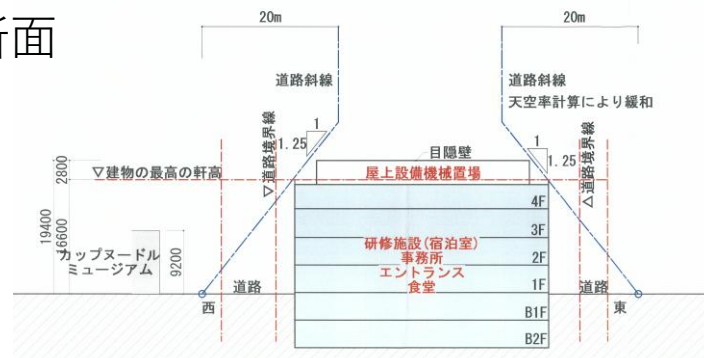


【提案の要因となる事業計画】

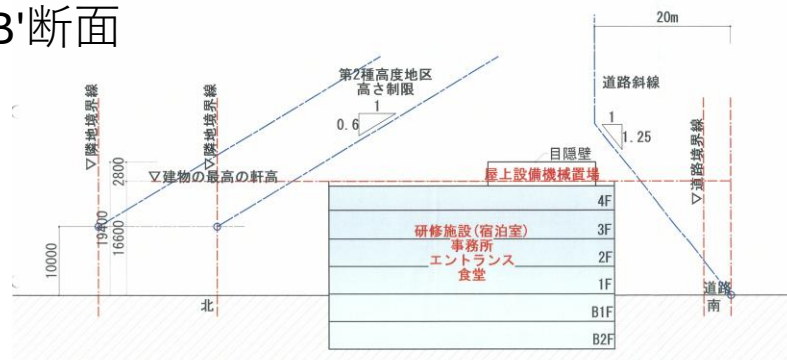
用 途	敷地面積	建築面積 (建蔽率)	延床面積 (容積率)	構 造	高 階 階 数	備 考
展示場	1,980㎡	870㎡ (44%)	1,620㎡ (81%)	RC造 (一部鉄骨造)	12m 地上 2 階	既設 特例許可済
事務所	3,500㎡	1,600㎡ (46%)	8,400㎡ (240%)	RC造 (一部鉄骨造)	17m 地上 4 階 地下 2 階	新設



A-A'断面



B-B'断面



【都市計画変更等の概要】

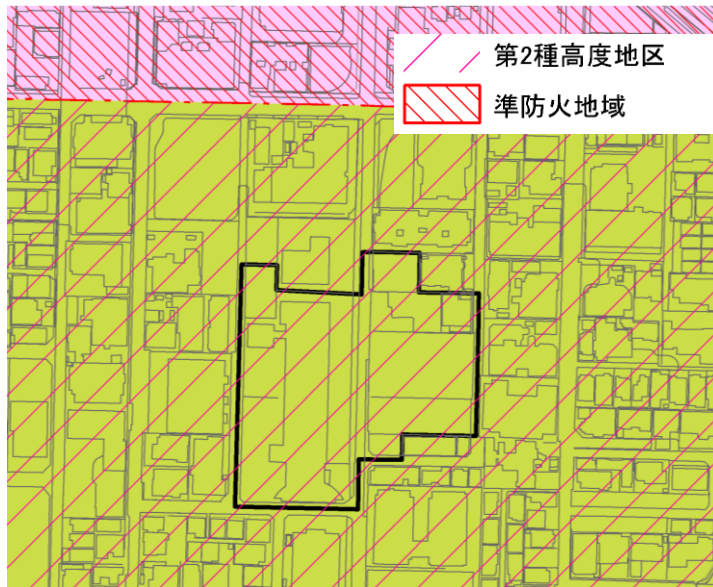
現 況

第1種中高層住居専用地域

第2種高度地区

法22条区域

地区計画 なし



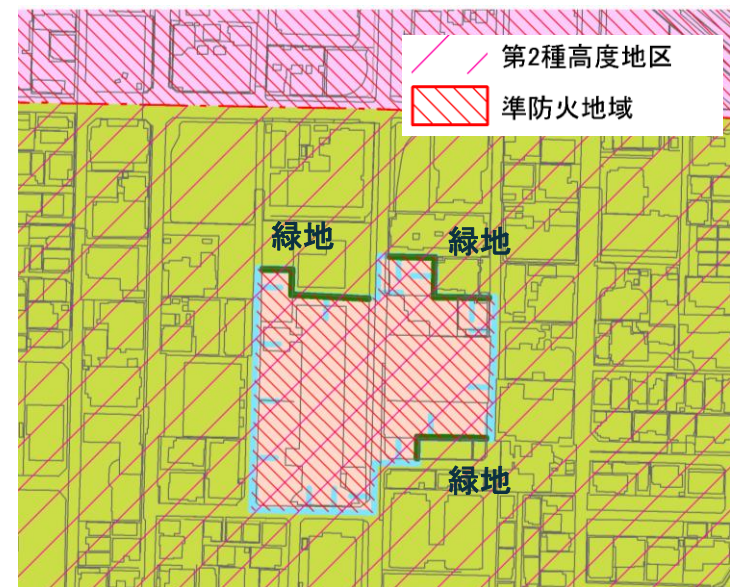
提案内容

第2種住居地域

第2種高度地区

準防火地域

地区計画 新設
即席麺発祥文化創造地区



用途地域の変更にあわせ、地区計画による独自ルールを定め、周辺住環境との調和を維持しつつ、地域の活力を牽引する展示場・事務所等の建築を法的に可能にする。

【即席麺発祥文化創造地区地区整備計画の概要】

建物等の用途	現行:第1種中高層 住居専用地域	第2種住居地域	提案:第2種住居地域 (地区計画で制限)	
住宅・共同住宅	◎建築可能	◎建築可能	◎建築可能	
事務所	×建築不可	◎建築可能	原則	拠点性向上する場合
			×建築不可	◎建築可能
展示場	×建築不可	○1万㎡以内	×建築不可	○1万㎡以内
店舗等	○500㎡以内かつ 2階以下	○1万㎡以内	○500㎡以内かつ 2階以下	○1,500㎡以内
工場	○作業場50㎡以内 かつ2階以下の 製造工場のみ	○作業場50㎡以内で 環境影響が非常に 少ない工場	○作業場50㎡以内 かつ2階以下の 製造工場のみ	○作業場50㎡以内の 製造工場のみ
遊戯施設	×建築不可	○1万㎡以内	×建築不可	
倉庫業倉庫	×建築不可	◎建築可能	×建築不可	

容積率の最高限度	壁面の位置	高さの 最高限度	地区施設
原則、200% 但し、拠点性向上する場合、250%	隣地境界線より 1m以上	20m以下	隣接地との緩衝帯として緑 地を3箇所設置

【都市計画提案についての確認事項】

確認項目	確認内容	評価結果
面積要件 (5000㎡以上)	提案面積は8,090.98㎡	✓ 要件を満たしている
同意要件 (3分の2以上)	地権者等3名中2名が同意 同意する地権者等が所有する土地面積は7,965.98㎡	✓ 要件を満たしている
上位計画との 整合性	池田市都市計画マスタープランにおける、歴史・文化・観光資源をいかした、にぎわいと交流が生まれる都市拠点の形成に資するものであり、また、池田市立地適正化計画における誘導施設(オフィス)の立地の受け皿となるものである。	✓ 整合している
都市計画基準 の適合性	用途地域と準防火地域の変更により、都市機能の増進と防災機能の確保が図られるとともに、地区計画により、適正な都市環境の保全が図られるものである。	✓ 適合している
周辺環境への 配慮	地区計画により用途・壁面後退・高さ等を定めることで、周辺住環境との調和を図る提案となっている。	✓ 一定の配慮がなされている ※更なる配慮事項について、今後別途協議調整
周辺住民説明 ・合意形成	周辺住民に対し複数回の説明会が行われ、説明過程においても地域の意見を踏まえた計画修正が行われている。	✓ 概ね賛同が得られている ※建築計画について、今後別途協議調整

提案基準の要件を満たすとともに、上位計画との整合性、周辺住環境への配慮等が図られていることから、都市計画決定に向けた検討を進めることが適当

【都市計画変更の必要性和期待される効果・今後の検討事項】

都市機能の強化と地域経済活性化

- ・駅周辺の活動人口増加による都市機能の補完・強化
- ・民間投資誘発による市全体の活力向上、地域ブランド向上
- ・雇用創出、地域経済活性化

賑わい創出と適切な土地利用誘導

- ・即席麺の発祥の地の個性を活かしたまちづくり維持・強化
- ・地区計画による適切な土地利用をコントロール

地域特性を活かした良好な都市拠点の形成と 周辺住環境との調和

都市機能・周辺住環境の維持保全

- ・立地する都市機能の継続性の確保
- ・周辺住環境との調和維持
- ・地域コミュニティの推進
- ・エリア価値の向上

※ 交通・安全・騒音・振動など周辺への影響・対策については、建築計画の詳細検討にあわせ、池田市環境保全条例に基づく手続き等が必要

【今後の主な都市計画手続きスケジュール(予定)】

令和8年10月 地区計画原案の縦覧・意見募集(地権者等) 【3週間】

令和8年11月 都市計画原案 住民説明会 ※全市対象

令和8年12月 大阪府協議

令和9年 1月 地区計画に関する建築条例案パブリックコメント【概ね3週間】
都市計画案の縦覧・意見募集(全市対象) 【2週間】

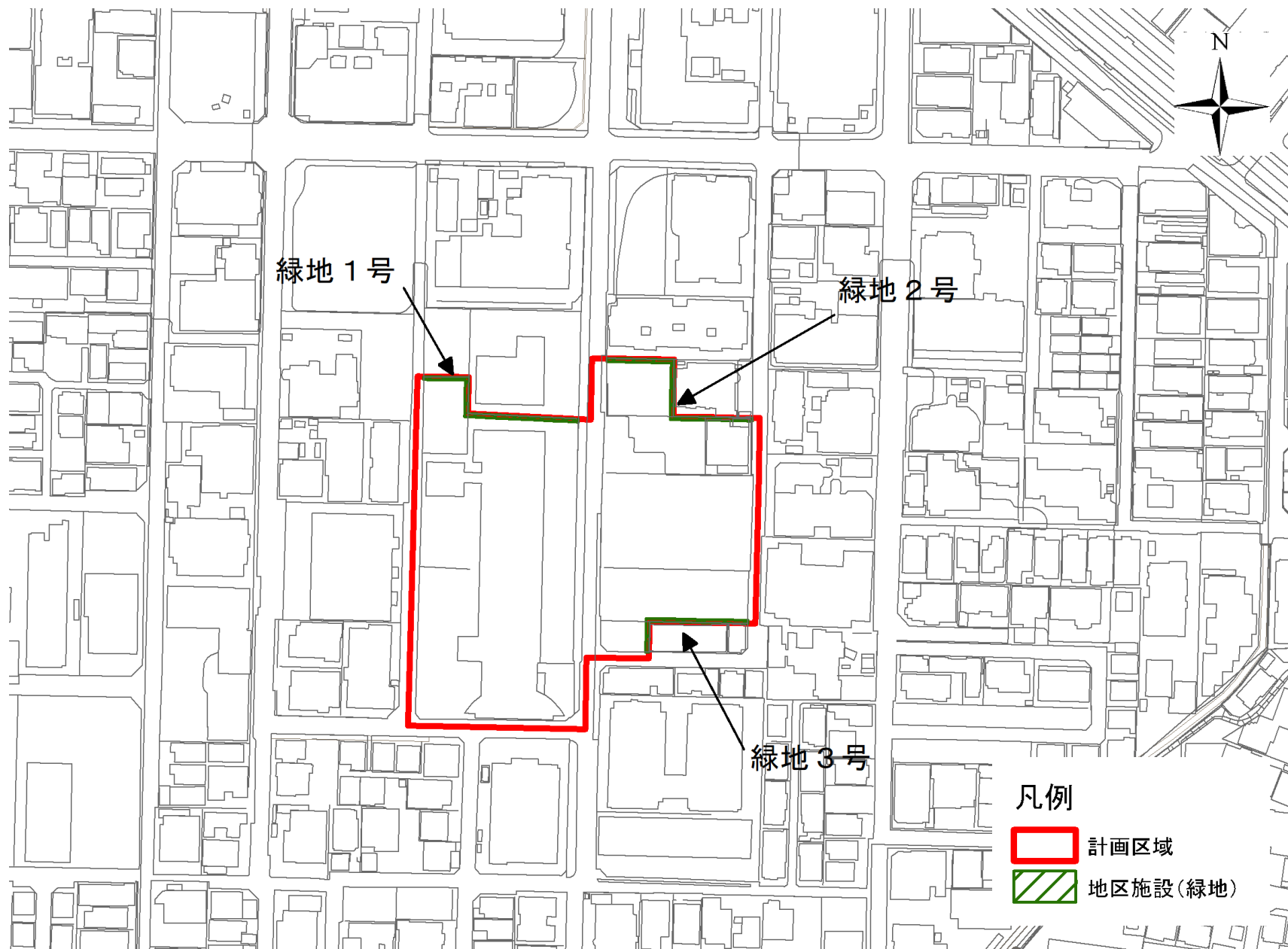
令和9年 2月 池田市都市計画審議会へ都市計画案を附議

令和9年 3月 池田市議会へ地区計画に関する建築条例案を上程

令和9年 4月 地区計画に関する建築条例施行・都市計画決定

【参考】即席麺発祥文化創造地区地区整備計画(提案抜粋)

地区の名称		即席麺発祥文化創造地区	地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物等以外の建築物の建築
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は阪急池田駅から徒歩圏に位置し、池田市立地適正化計画においても来街者の回遊性を高め、今ある拠点性をさらに向上させる住・商・遊の複合的なまちづくりを図る都市機能誘導区域に位置づけられている。 また、本地区には即席麺発祥の地ならではのミュージアムがすでに立地しており、駅周辺の求心力や回遊性の創出に寄与している。 こうした地域特性を踏まえ、周辺の住環境との調和を前提としつつ、文化創造や交流機能の導入を図ることにより、広域からの利用が見込まれる誘導施設の立地を促進する。これにより、即席麺発祥の地ならではの個性をいかしたまちづくりを維持・集積・強化することを目標とする。				建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（は）項に掲げる建築物以外は建築してはならない。ただし、地区計画の目標実現のために拠点性を向上させる場合は、次に掲げる建築物を建築することができる。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートル以内のもの (2) 事務所 (3) 展示場 (4) 自動車庫 (5) 倉庫のうち倉庫業を営むものではないもの (6) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（建築基準法別表第 2（と）項第 3 号（2 の 2）又は（4 の 4）に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.7 キロワット以下のものに限る。）
	土地利用の方針	周辺の良好な住環境に配慮した土地利用の制限を行い、拠点性を向上させる土地利用を誘導するとともに、来街者の回遊性を高めながら調和のとれた土地利用を図る。				建築物の容積率の最高限度
	地区施設の整備の方針	地区内に緑を確保し、周辺環境との調和を図るため、隣地境界部に緑地を配置する。				壁面の位置の制限
	建築物等の整備の方針	周辺の住環境に配慮して、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等の必要な基準を設ける。				建築物等の高さの最高限度
地区施設の配置及び規模		緑地 1 号 面積 約 50 平方メートル 緑地 2 号 面積 約 50 平方メートル 緑地 3 号 面積 約 30 平方メートル				



以下 委員補足説明用

都市計画提案制度について

都市計画提案制度とは

土地所有者等が、一定条件を満たす場合、都道府県又は市町村に都市計画の決定又は変更することを提案することができる制度です。

【根拠法令】 都市計画法第21条の2第1項

※ 「土地所有者等」とは、当該土地の所有権・借地権を有する方

市町村に対し、提案することができる都市計画

- 地域地区 [用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域・風致地区等]
- 都市計画施設 [道路・公園・緑地・ごみ焼却場・下水処理施設等]
- 地区計画 (地区施設, 地区整備計画, 目標, 整備・開発・保全の方針)

都市計画提案制度について

提案できる条件（法第21条の2及び政令15条）

- 都市計画法第13条その他法令の規定に基づく基準に適合するもの
- 提案区域の面積 5,000㎡以上
- 土地所有者等が複数人いる場合
 - ・ 土地所有者等の3分に2以上が同意 かつ
 - ・ 同意する土地所有者等が所有する土地面積が区域面積の3分の2以上

【都市計画基準（法第13条参照）】

- ・ 地域地区・・・都市機能を維持増進し、かつ、適正な都市環境を保全するように定めること。
- ・ 都市施設・・・適切な規模・位置に配置し、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境を保全するように定めること。
- ・ 地区計画・・・防災、安全等の機能が確保と、良好な環境の形成・保持のため区域の特性に応じた土地利用と建築が行われるよう定めること。

都市計画提案制度について

計画提案による都市計画の手続（池田市都市計画提案手続要領）

土地所有者等より、計画提案を受理したのち、大阪府への意見聴取のうえ、下記基準に基づき、必要性を総合的に判断します。

- (1) 池田市総合計画、都市計画マスタープラン等の方針に即していること
- (2) 都市計画基準やその他関係法令等が適切に守られていること
- (3) 周辺環境への配慮がなされていること
- (4) 周辺住民への説明が行われており、概ね賛同が得られていること

【必要性あり】 計画提案（必要に応じて内容修正）に基づき、都市計画の案を作成し、法に基づく都市計画手続きへ

【必要性なし】 池田市都市計画審議会の意見を聴いたうえで、非決定通知

用途地域による建築物の用途制限

別紙②		用途地域による建築物の用途制限比較表														備考	
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	田園住居地域	住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		用途地域の指定 のない区域※
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗・事務所等	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等＊	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等＊	×	×	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
	＊印以外の店舗、飲食店	×	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	③	×	③	○	③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	＊印以外の事務所等	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ⑤地域の農産物を取扱う場合に限る
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以内
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以内
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	①	①	①	① 10,000㎡以内
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	×	①	①	① 10,000㎡以内
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	○	○	① 客席200㎡未満
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	
	個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等)		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る

別紙②

用途地域による建築物の用途制限比較表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	田園住居地域	住居専用 第一種中高層 地域	住居専用 第二種中高層 地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定 のない区域※	備考	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以内 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下 かつ備考欄に記載の制限	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以内 1階以下 ② 3,000㎡以内 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下	
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させる おそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させる おそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化 させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる おそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が150㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		作業場の床面積の合計が300㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの 貯蔵・処理の量 危険物の	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以内かつ2階以下 ② 3,000㎡以内
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
農産物の生産、集荷、処理施設		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以内かつ2階以下 ② 3000㎡以内	
農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫		×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 原動機・作業内容の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要															

※ 市街化調整区域を除く。

注）本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。