

池田市北部大阪都市計画国道176号沿道地区地区計画の区域内
における建築物の制限に関する条例の一部改正（案）の概要

1 改正の理由

本市では、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」といいます。）の規定に基づき、国道176号の沿道地区（5参考(1)を参照。以下「本地区」といいます。）の地区計画を定める池田市北部大阪都市計画国道176号沿道地区地区計画（以下「本都市計画」といいます。）を定めています。また、本都市計画に定める地区計画においては、地区整備計画として、本地区内の建築物の敷地、構造等に関する事項を定めているところ、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定に基づき、これら事項に関する制限（以下「建築物の制限」といいます。）について、池田市北部大阪都市計画国道176号沿道地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成24年池田市条例第3号。以下「本条例」といいます。）により定めています。

この度、本都市計画に定める地区計画において、本地区内の用途地域の変更を行うとともに、この変更に応じて、本地区内の建築物の用途に関する事項を定め、また、建築物の建蔽率及び容積率並びに高さに関する事項の見直しを行うため、本都市計画の変更の手続として、法第21条第2項において準用する法第19条第1項の規定により令和7年7月23日に池田市都市計画審議会の議を経たところで、これから本都市計画の変更を決定し、令和8年3月31日付けの施行を予定していますので、本条例の一部改正により建築物の制限及びその違反に対する罰則の整備が必要となります。

2 改正の内容

改正の内容は、次のとおりです。なお、本都市計画の変更後における用途地域については、5参考(1)を参照してください。

改 正 前	改 正 後
[新設]	<p>○ 建築物の用途の制限</p> <p><u>近隣商業第1地区内においては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物は、建築してはならない。</u></p>
○ 建築物の容積率の最高限度 建築物の容積率は、 <u>10分の20</u> 以下でなければならない。ただし、次に掲げる <u>全ての要件</u> 【※変更部分を抜粋】に該当する場合においては、 <u>10分の30</u> 以下に緩和することができる。	<p>○ 建築物の容積率の最高限度</p> <p>建築物の容積率は、<u>10分の30</u>以下でなければならない。ただし、次に掲げる要件【※変更部分を抜粋】のいずれにも該当する場合にあっては、<u>10分の40</u>以下とすることができる。</p>

(1) 建築物の建蔽率が10分の6以下

であること。

(2) 延べ面積が500平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物等とし、延べ面積が500平方メートル

以下の建築物にあっては耐火建築物等又は準耐火建築物等とすること。

○ 建築物の建蔽率の最高限度

建築物の建蔽率は、10分の6を超えてはならない。ただし、次に掲げる全ての要件【※変更がないため省略】に該当する場合においては、10分の7に緩和することができる。

○ 建築物の高さの最高限度

建築物の容積率の基準を10分の20以下から10分の30以下に緩和する場合の建築物の高さの最高限度は、20メートルを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分のうち5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

○ 罰則【※変更・影響がある部分を抜粋】

建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度又は建築物の壁面の位置の制限に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合にあっては、当該建築物の工事施工者）は、500,000円以下の罰金に処する。

(1) 建築物の建蔽率が次のア又はイに掲げる区域の区分に応じ、当該ア又はイに定める割合以下であること。

ア 第2種住居地区 10分の6

イ 近隣商業第1地区及び近隣商業第2地区 10分の8

(2) 延べ面積が100平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物等とし、階数が2以下で延べ面積が100平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物等又は準耐火建築物等とすること。

○ 建築物の建蔽率の最高限度

第2種住居地区内における建築物の建蔽率は、10分の6を超えてはならない。ただし、次に掲げる要件【※変更がないため省略】のいずれにも該当する場合においては、10分の7以下とすることができる。

○ 建築物の高さの最高限度

建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分のうち5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

○ 罰則【※変更・影響がある部分を抜粋】

建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度又は建築物の壁面の位置の制限に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合にあっては、当該建築物の工事施工者）は、500,000円以下の罰金に処する。

3 施行期日

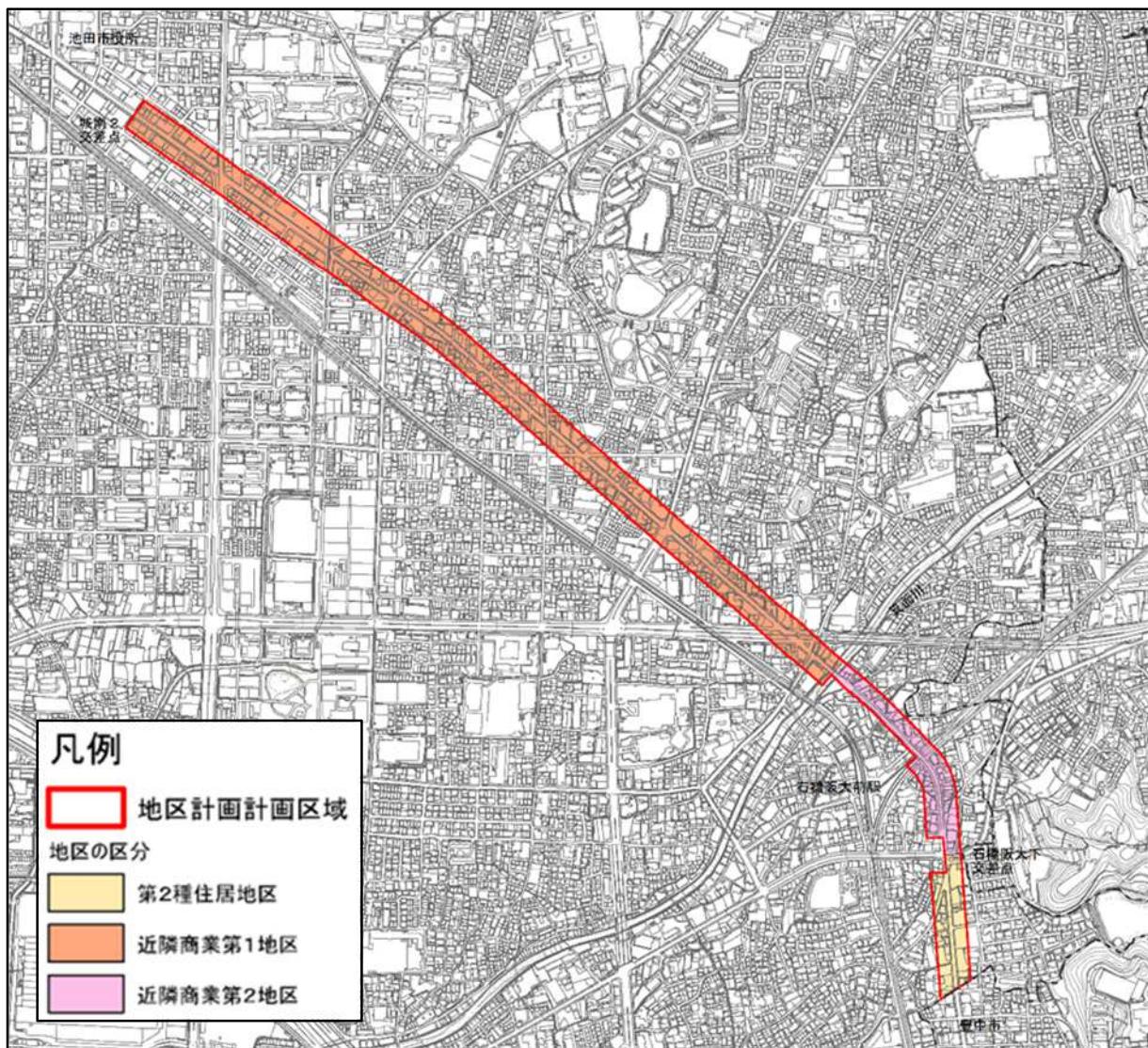
令和8年3月31日（令和8年3月池田市議会定例会に議案を提出予定）

4 経過措置

令和8年3月31日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例によることとします。

5 参考

(1) 国道176号沿道地区地区計画区域（用途地域の変更後）



(2) 本都市計画の変更の内容

本都市計画の変更の内容については、市ホームページ「組織から探す」→「まちづくり環境部」→「都市政策課」→「都市計画」→「都市計画決定・変更」→「【令和8年3月31日～】都市計画の変更について（事前周知）」をご参照ください。