

「北部大阪都市計画国道176号沿道地区」 地区計画について 【令和8年3月31日より一部改定】

池田市では、実感できる「みどりの軸の創出」や「クールスポットの形成」を目的とした「みどりの風促進区域（大阪府指定）」の内、国道176号沿道の指定されたエリア内にて、緑化や景観などの一定の要件をすべて満たして建築される場合に、建蔽率や容積率が緩和される「都市計画制度（地区計画）」を平成24年4月1日に制定しています。

国道176号沿道の用途地域の変更に伴い、令和8年3月31日より、地区計画の内容は次のとおりです。

地区計画区域内については、下記の事項を行う場合は都市計画法第58条の2の届出が必要となりますのでご注意ください。

【地区計画の届出とは】

建築物の建築や建築物の用途を変更する場合などには、工事着手の30日前までに市長に届出をしなければなりません。

市長は、届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、設計の変更等必要な措置をとるよう勧告できることとなっています。

また、建築確認申請を要する行為の場合は、建築確認申請の前に届出をしなければなりません。

【届出が必要となる行為】

土地の区画形質の変更

建築物の新築、増築、改築、移転

工作物の建設

建築物の用途の変更

建築物等の形態又は意匠の変更

※ 開発許可又は建築確認申請を要する行為(右記緩和制度を受けない場合に限る。)は届出不要です。

【国道176号沿道地区地区計画区域】

国道176号沿道(城南2交差点～清風荘2交点)※一部除く【右図参照】

地区名 国道176号沿道地区

面積 14.5ha

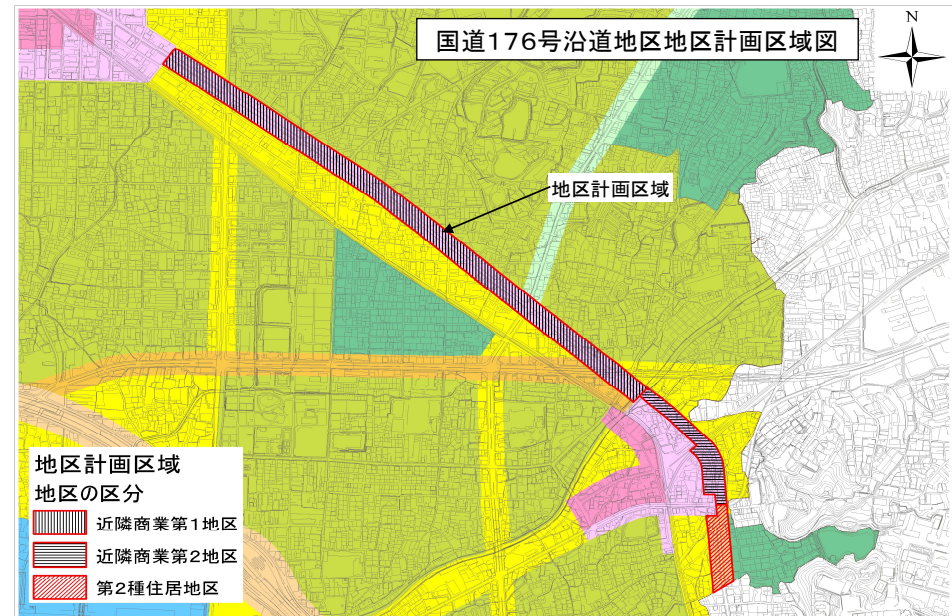
近隣商業第1地区 11.0ha 近隣商業第2地区 2.0ha

第2種住居地区 1.5ha

【問合せ先】

池田市まちづくり環境部都市政策課

072-754-6262（直通）



■国道176号沿道地区地区計画の内容

【建築物等の用途の制限】 風俗営業許可が必要となる建物等は建築不可(近隣商業第1地区)

【建築物等の高さの最高限度】 20メートル

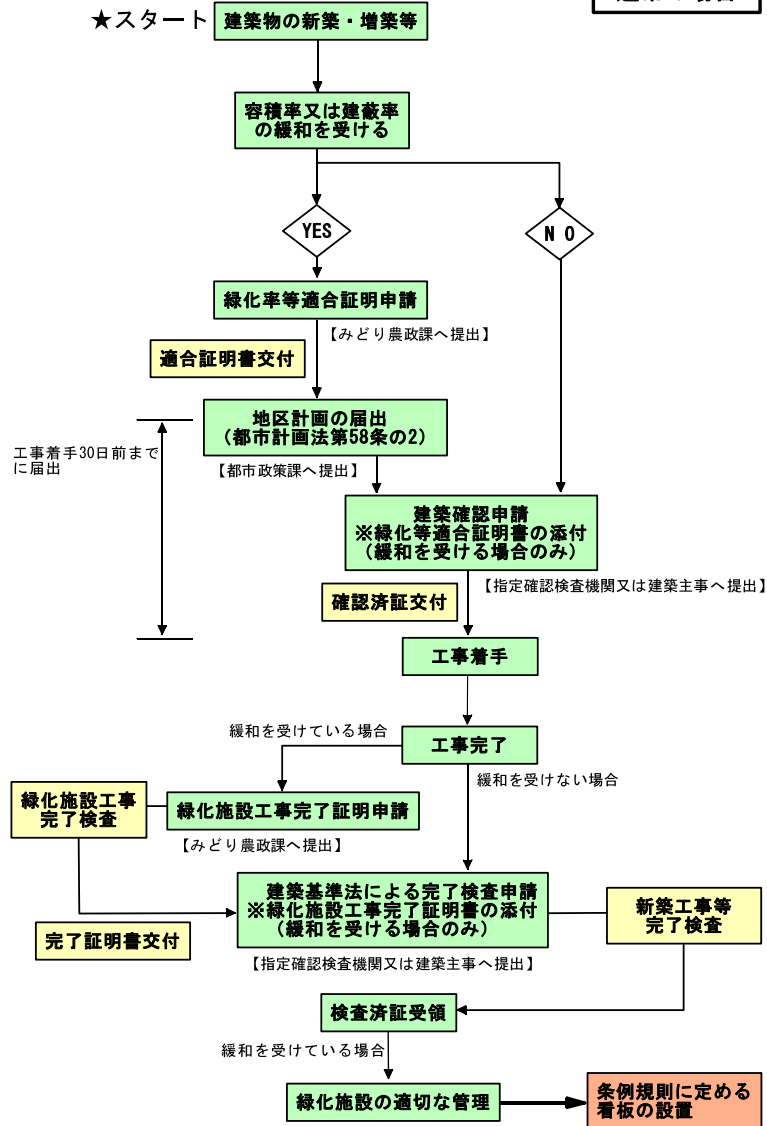
【建築物の容積率又は建蔽率の緩和制度（選択性）】

緑化や景観などの一定の要件をすべて満たして建築される場合に、容積率又は建蔽率の緩和を受けることができるもので、選択性の緩和制度になります。

近隣商業第1地区 又は 第2地区	第2種住居地区
容積率の緩和を受ける場合 300%→400% 【以下の要件すべてを満たすこと】 - 敷地面積が300㎡以上であること。 - 建蔽率が80%以下であること。 - 緑視率(道路から見たみどり)25%以上とすること。 - 緑化率(真上から見たみどり)20%以上とすること。 - 主要道路境界から建物を3m以上後退すること。 - 主要道路に敷地が15メートル以上接すること。 - 建物の高さが20m以下であること。 - 建築物は、原則、耐火建築物等とする。 「建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱」の届出を行うこと。	容積率の緩和を受ける場合 300%→400% 【以下の要件すべてを満たすこと】 - 敷地面積が300㎡以上であること。 - 建蔽率が60%以下であること。 - 緑視率(道路から見たみどり)25%以上とすること。 - 緑化率(真上から見たみどり)20%以上とすること。 - 主要道路境界から建物を3m以上後退すること。 - 主要道路に敷地が15メートル以上接すること。 - 建物の高さが20m以下であること。 - 建築物は、原則、耐火建築物等とする。 「建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱」の届出を行うこと。
	建蔽率の緩和を受ける場合 60%→70% 【以下の要件すべてを満たすこと】 - 敷地面積が300㎡未満であること。 - 緑視率(道路から見たみどり)25%以上とすること。 - 緑化率(真上から見たみどり)10%以上とすること。 - 主要道路境界から建物を1m以上後退すること。 - 主要道路に敷地が6メートル以上接続すること。 - 建物の高さが20m以下であること。 - 建築物は、原則、準耐火建築物等とする。 「建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱」の届出を行うこと。

国道176号沿道地区計画に関する手続きフロー

通常の場合



国道176号沿道地区計画に関する手続きフロー

緑化施設工事延期

※容積率又は建蔽率の緩和を受け、緑化施設工事の完了ができない場合

