

～ 池田市開発指導要綱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、開発指導要綱の一部改正を行うものです。

2. 主な改正内容

(1) 別紙1 参照

3. 実施予定日

・令和8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都市政策課 (Tel:072-752-1111 内線 393) 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> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">施設の使用</th> <th style="text-align: center;">施設の規模</th> <th style="text-align: center;">駐車場の規模</th> <th style="text-align: center;">摘 要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関</td> <td style="text-align: center;">建築延床面積 1,000㎡以上</td> <td style="text-align: center;">200㎡/台</td> <td style="text-align: center;">住宅併用の場合 住居部分を除く</td> </tr> </tbody> </table>	施設の使用	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	住宅併用の場合 住居部分を除く	<p>第1～第11 (略)</p> <p>第12 駐車施設(要綱第17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当該建築物の敷地から概ね200m以内であれば、当該建築物の敷地以外に設置することができるものとする。</p> <p>表-5 自動車駐車施設の基準</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">施設の使用</th> <th style="text-align: center;">施設の規模</th> <th style="text-align: center;">駐車場の規模</th> <th style="text-align: center;">摘 要</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">物品販売業を目的とする事業所並びに金融機関</td> <td style="text-align: center;">建築延床面積 1,000㎡以上</td> <td style="text-align: center;">200㎡/台</td> <td style="text-align: center;">住居併用の場合 住居部分を除く</td> </tr> </tbody> </table>	施設の使用	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
施設の使用	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	住宅併用の場合 住居部分を除く														
施設の使用	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	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10m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	保全条例に規定する工場
ポーリング場・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	

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

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10m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	保全条例に規定する指定工場等
ポーリング場・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	

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や、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、前項(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。

(5) 施設用途が共同住宅であって駐車区画数が100以上になる場合は、大阪府福祉のまちづくり条例(平成4年大阪府条例第36号)第24条に基づき駐車施設を設けるものとする。

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-22 自転車駐車施設の基準

施設の使用	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

(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、**前項(1)のただし書きを準用する。**

表-6 自転車駐車施設の基準

施設の使用	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

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>第 22～第 35 (略)</p>	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>第 13～第 15 (略)</p>
--	--