

**【 北部大阪都市計画(池田市決定) 】  
用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域  
の変更案について**

---

**令和7年2月**

**池田市 まちづくり環境部 都市政策課**

---

# 都市計画変更の趣旨

---

## ◆池田市都市計画マスタープラン(R5年4月策定)

### 都市づくりの力点

- ・都市軸(国道沿道等)の機能向上のため、用途地域見直し

### 防災都市づくりの方針

- ・市街地の不燃化促進のため、準防火地域の拡大

### 都市施設の方針

- ・五月山緑地への民間活力の導入に向けた用途規制の緩和

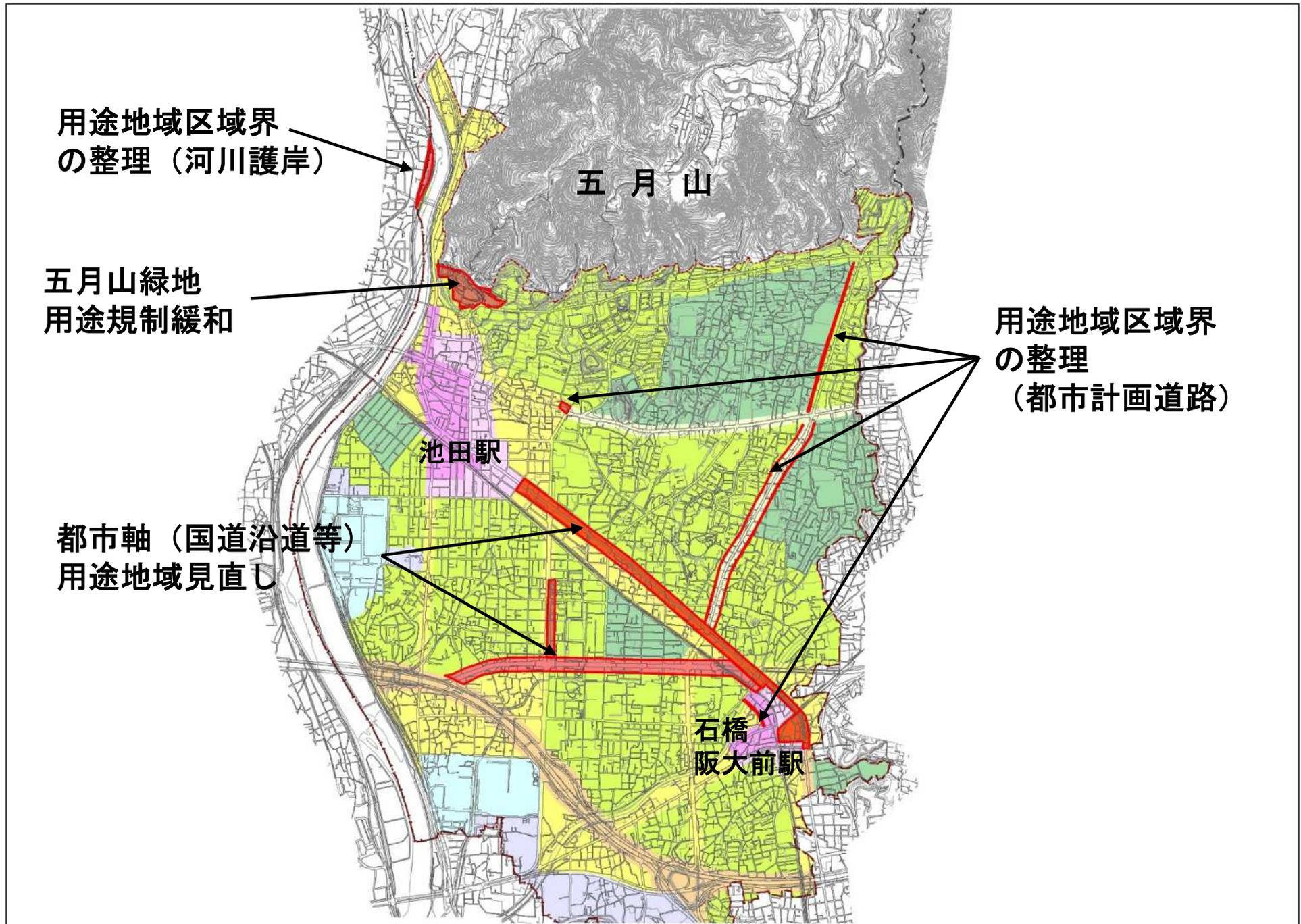
## ◆用途地域の区域界の整理

都市計画道路の廃止(過年度実施済)等に伴う区域界の整理

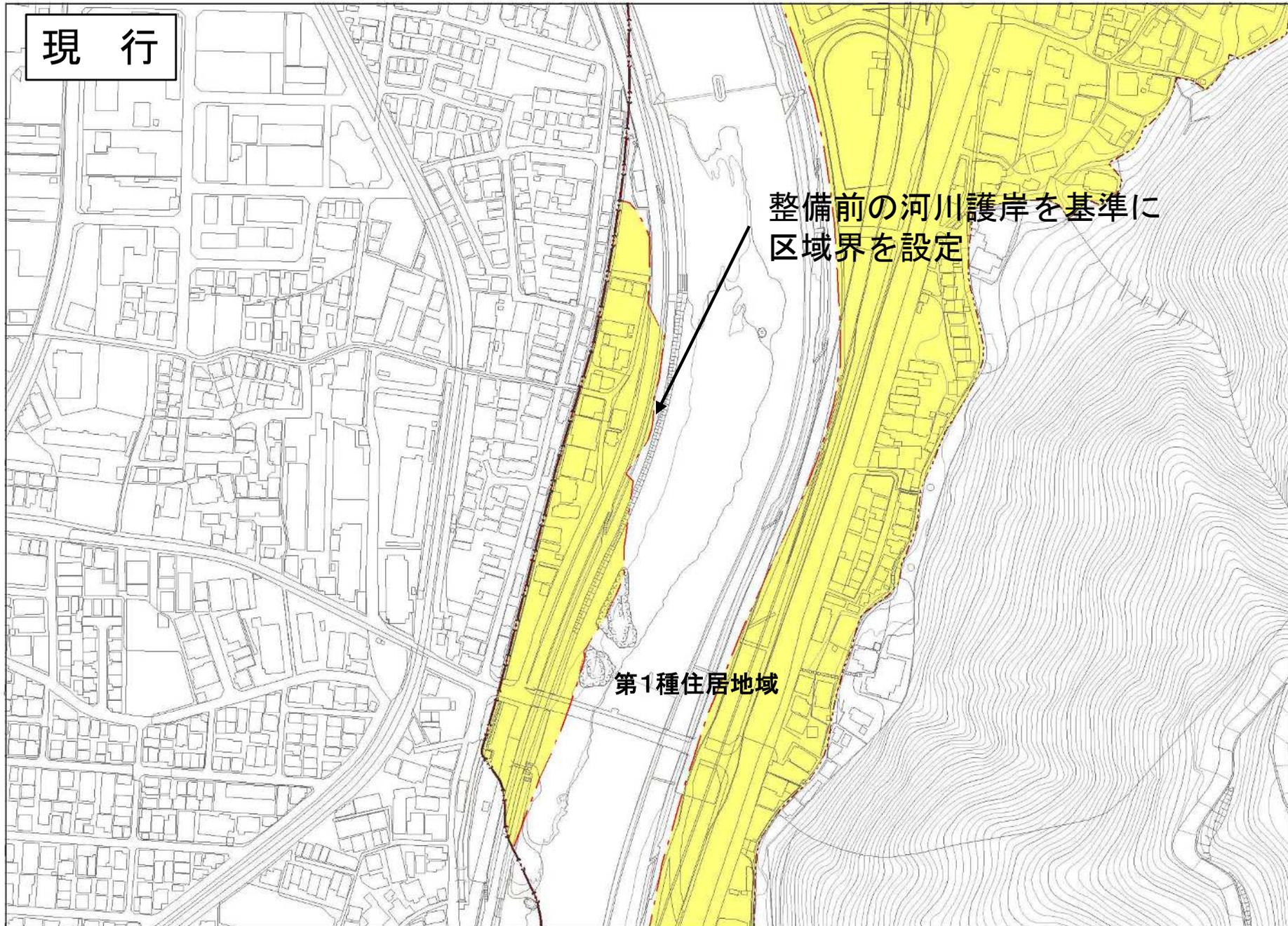
# 用途地域(高度地区、防火地域を含む)の変更案について

---

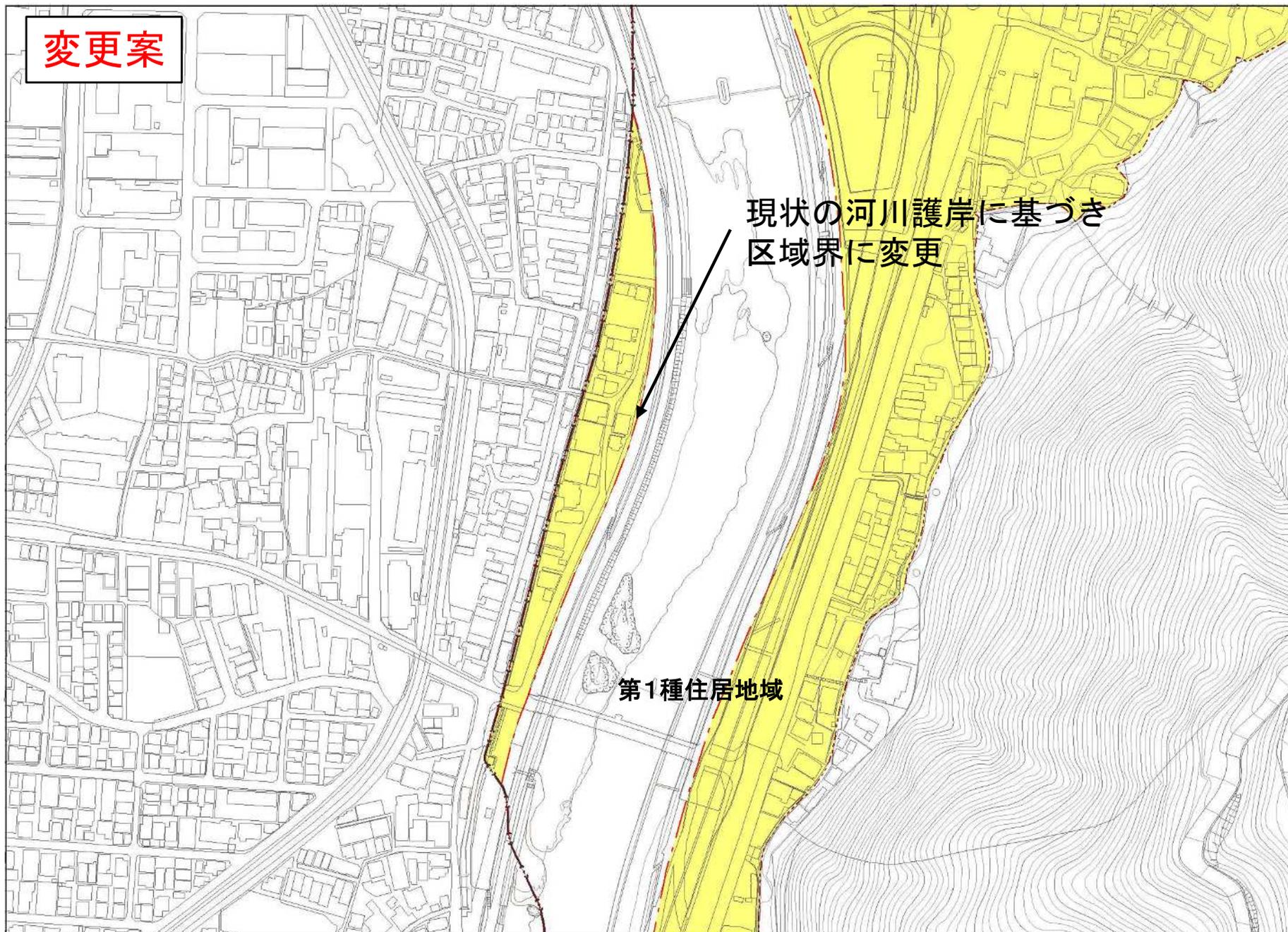
# 用途地域(高度地区・防火地域含む)の変更箇所



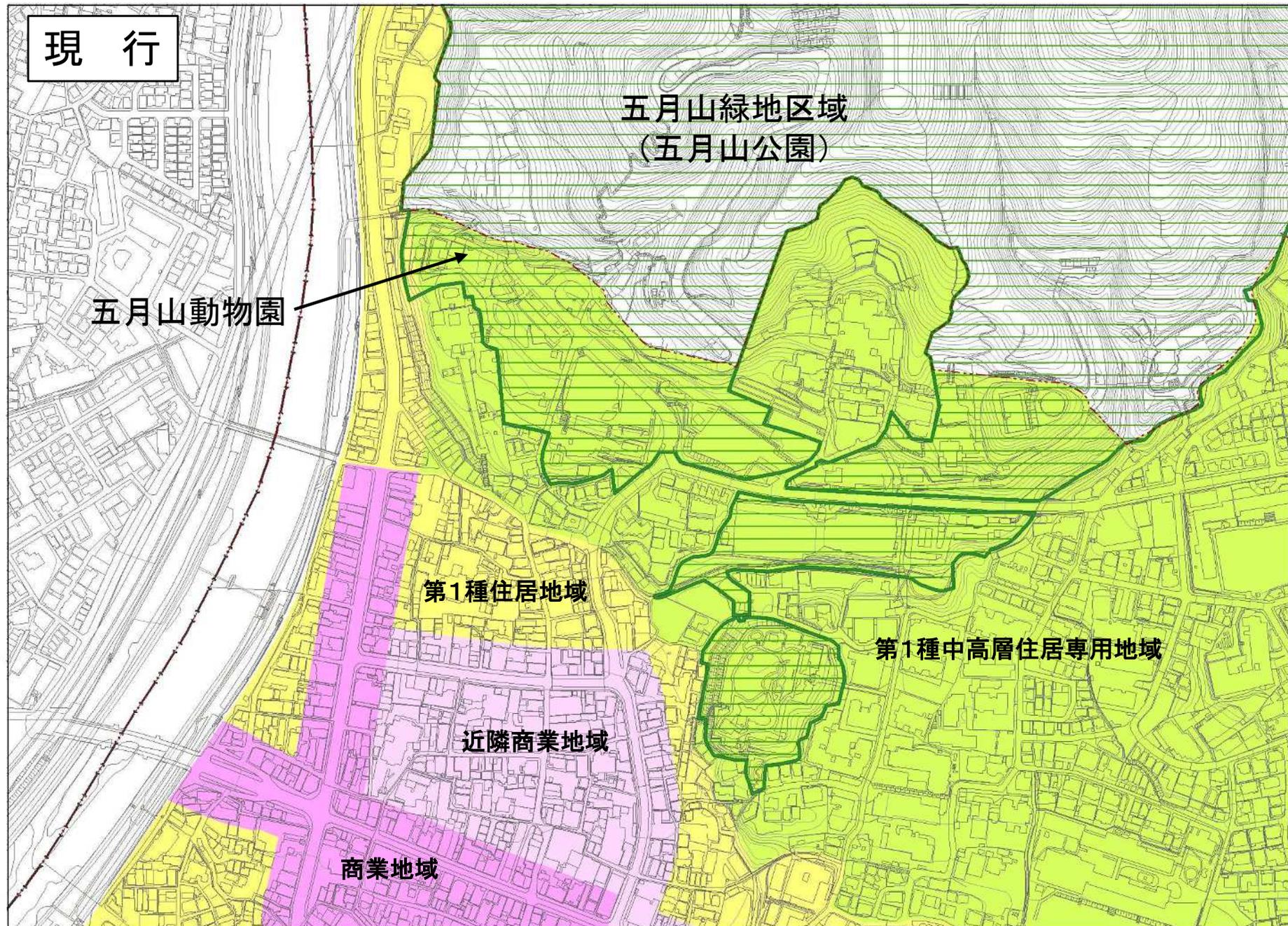
# 木部町 用途地域の変更



# 木部町 用途地域の変更



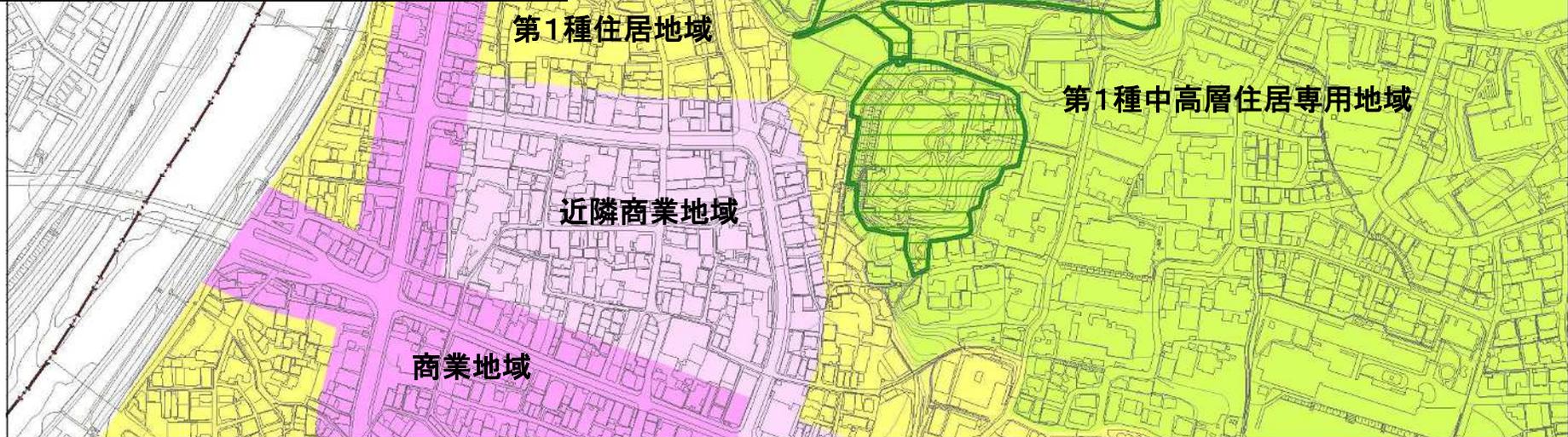
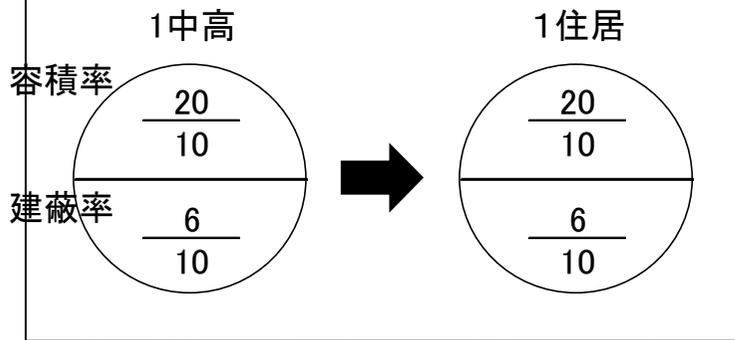
# 五月山緑地 用途地域の変更



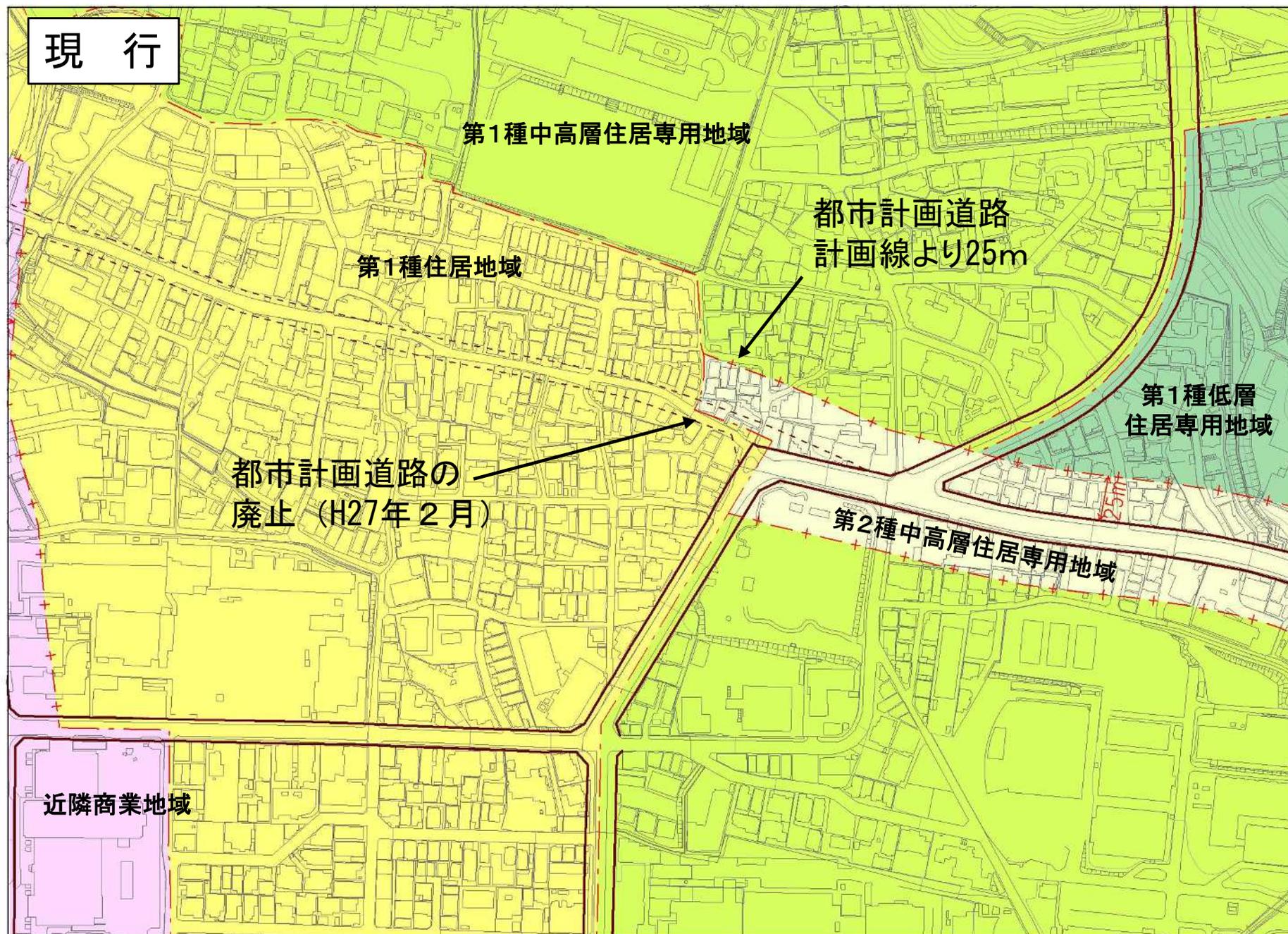
# 五月山緑地 用途地域の変更

変更案

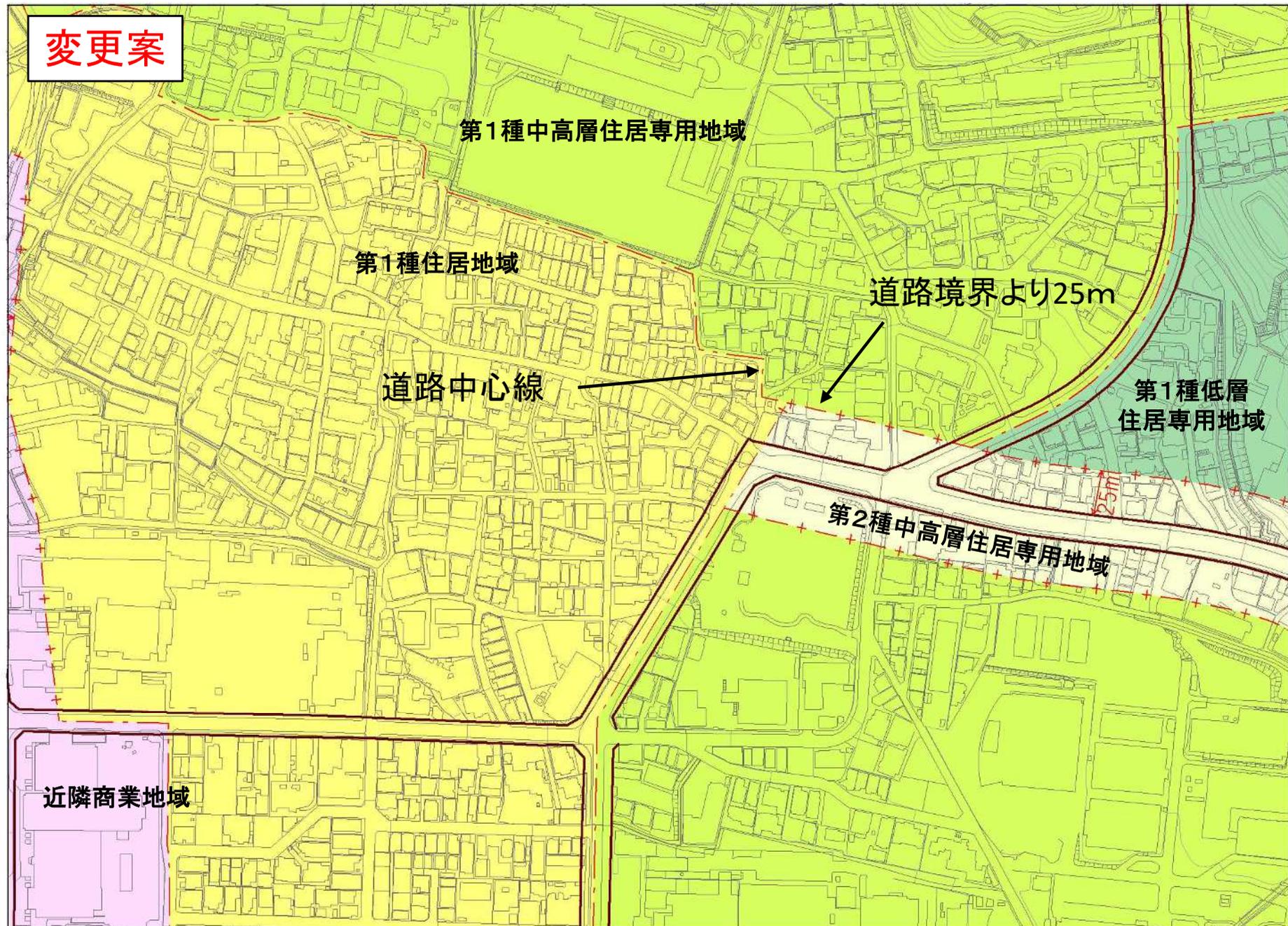
動物園の再整備や民間活力の導入に向けた用途規制の緩和



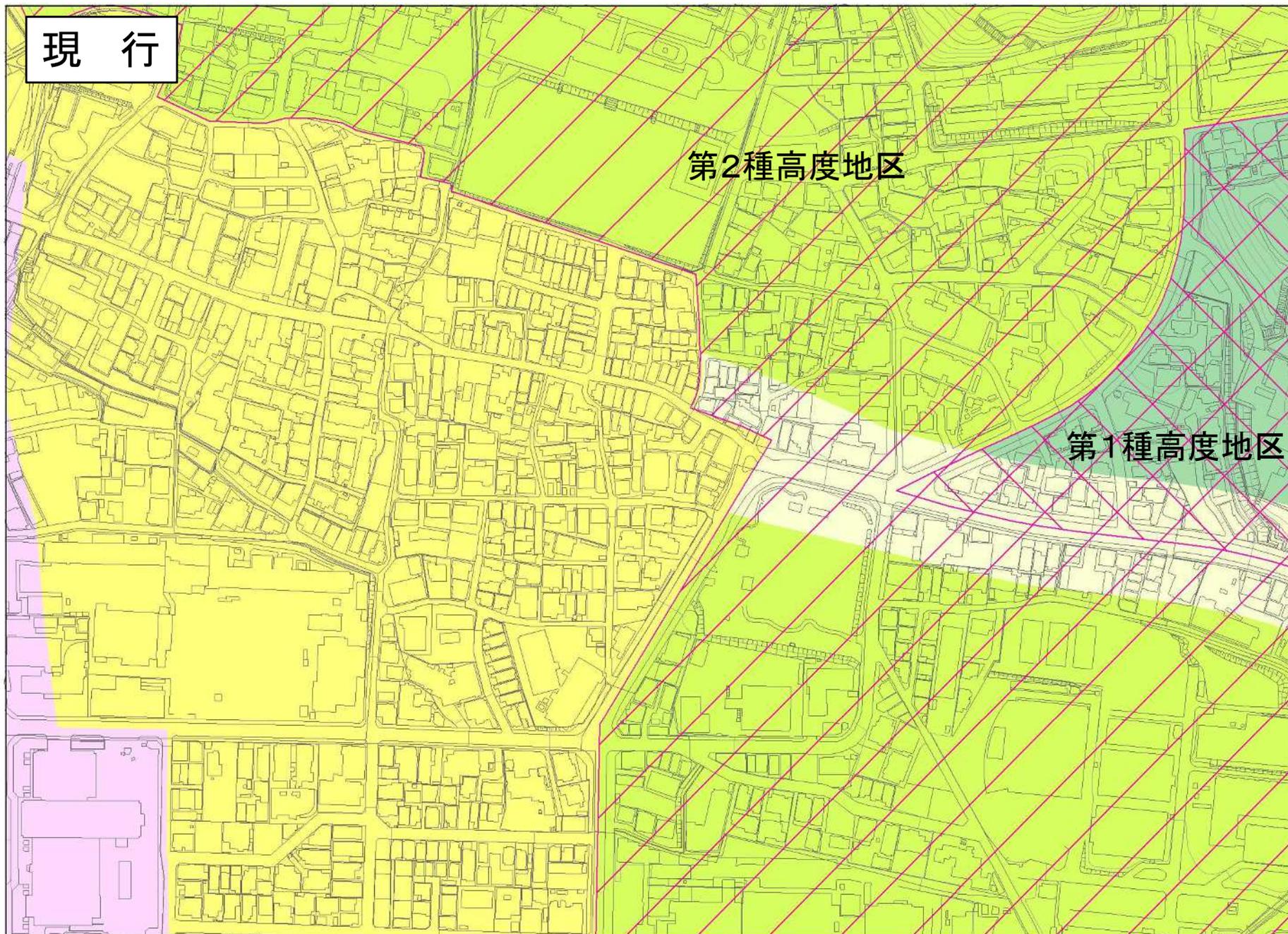
# 旧中央線沿道 用途地域の変更



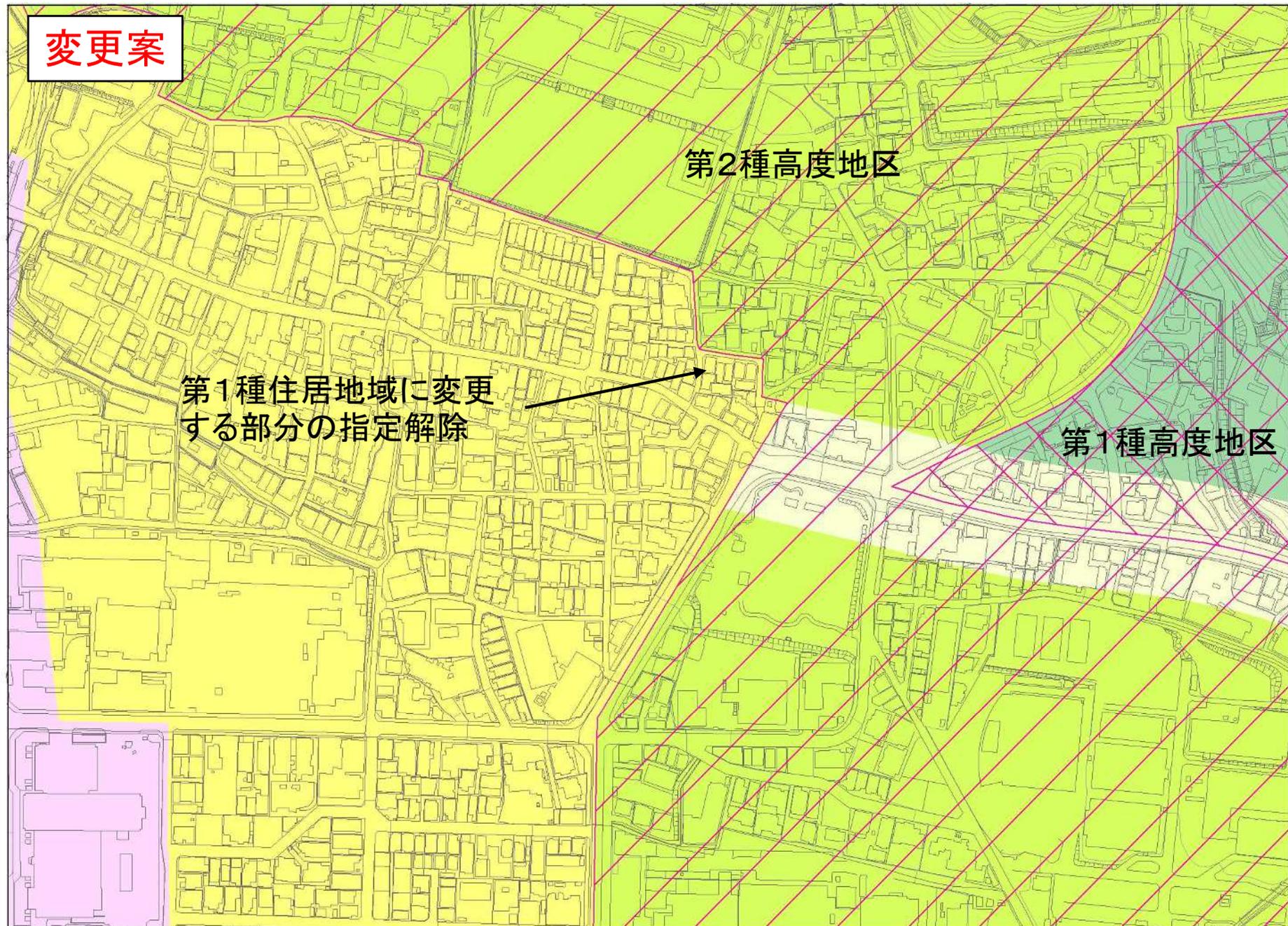
# 旧中央線沿道 用途地域の変更



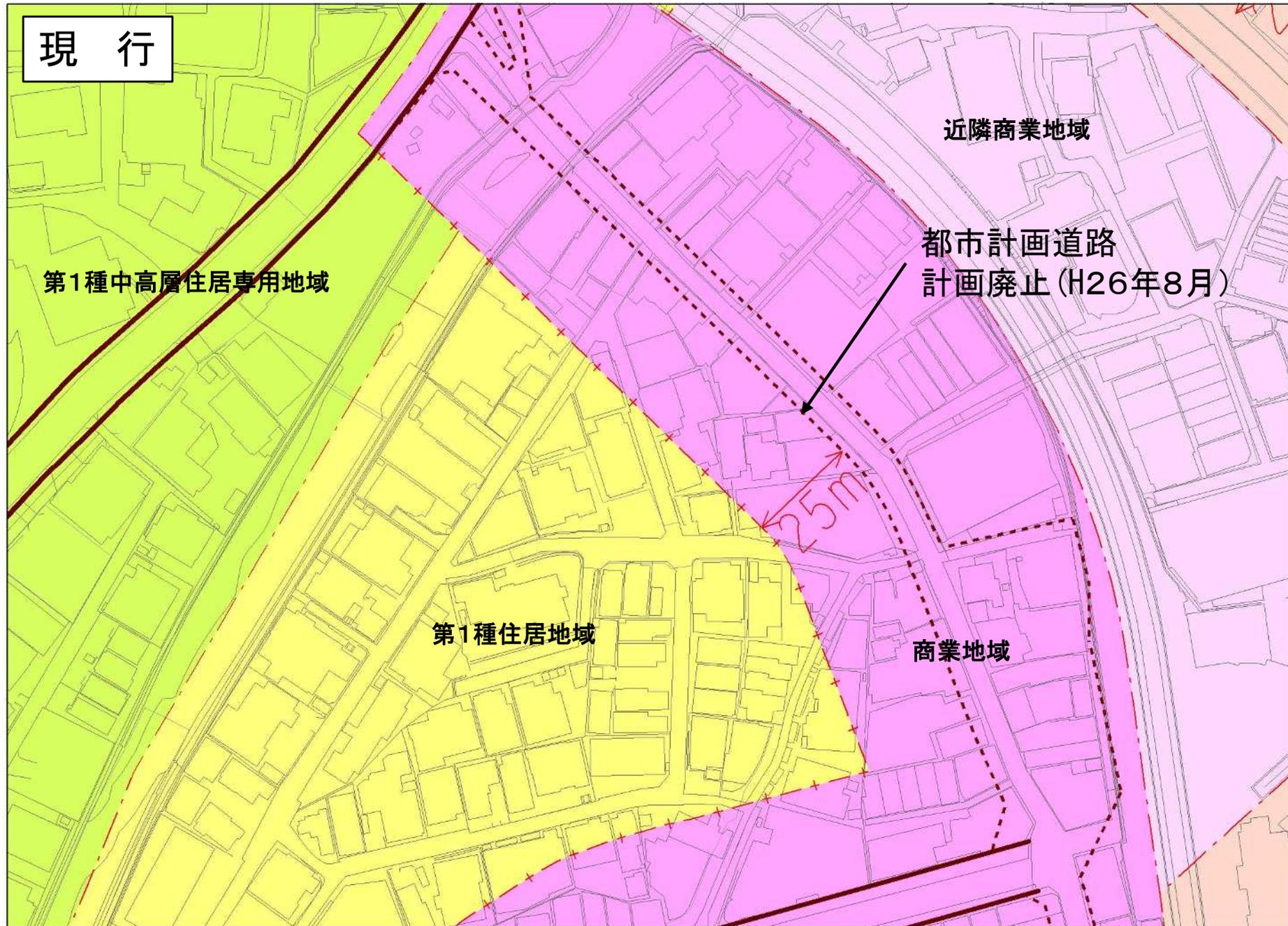
# 旧中央線沿道 高度地域の変更



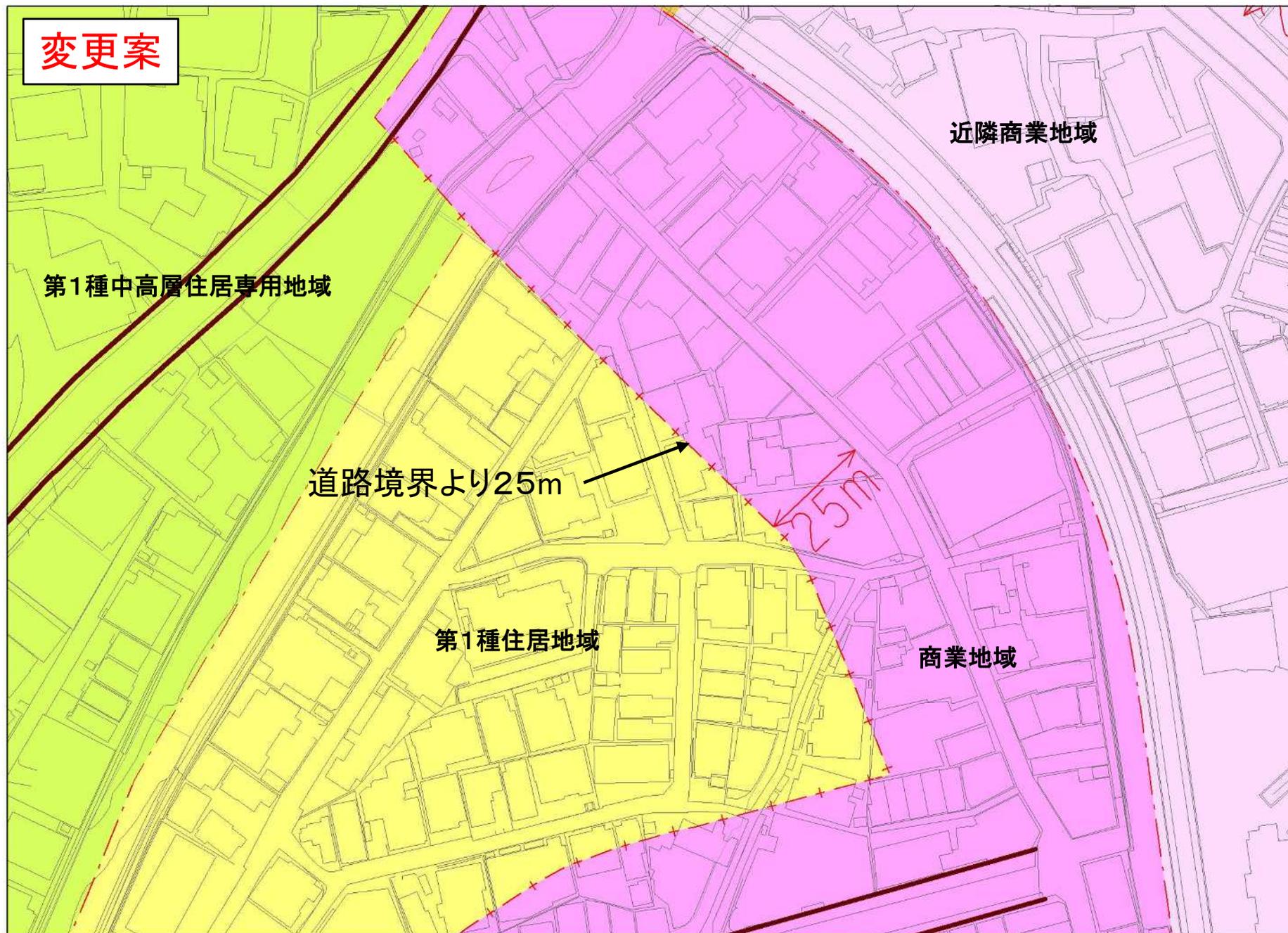
# 旧中央線沿道 高度地区の変更



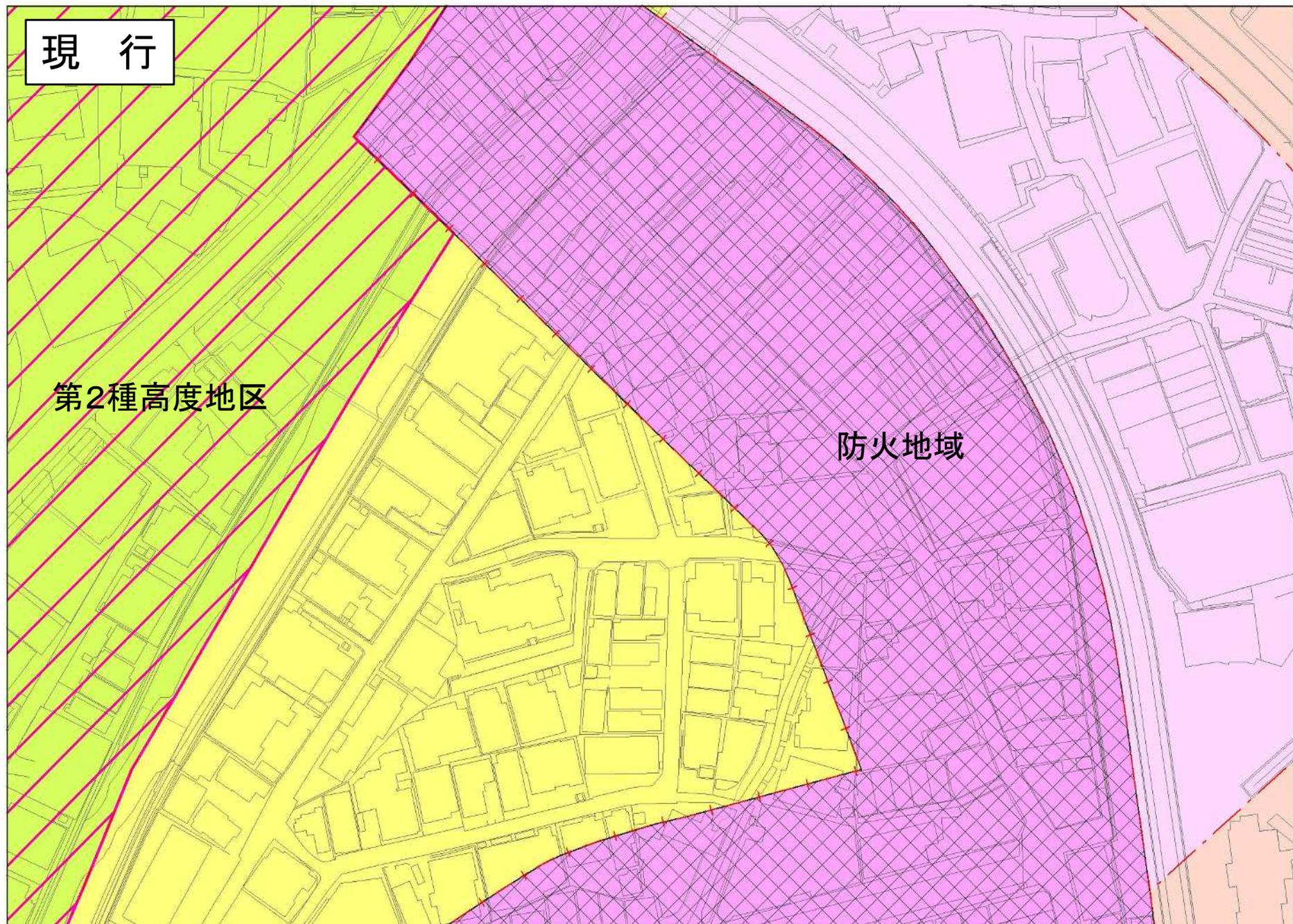
# 石橋阪大前駅西 用途地域の変更



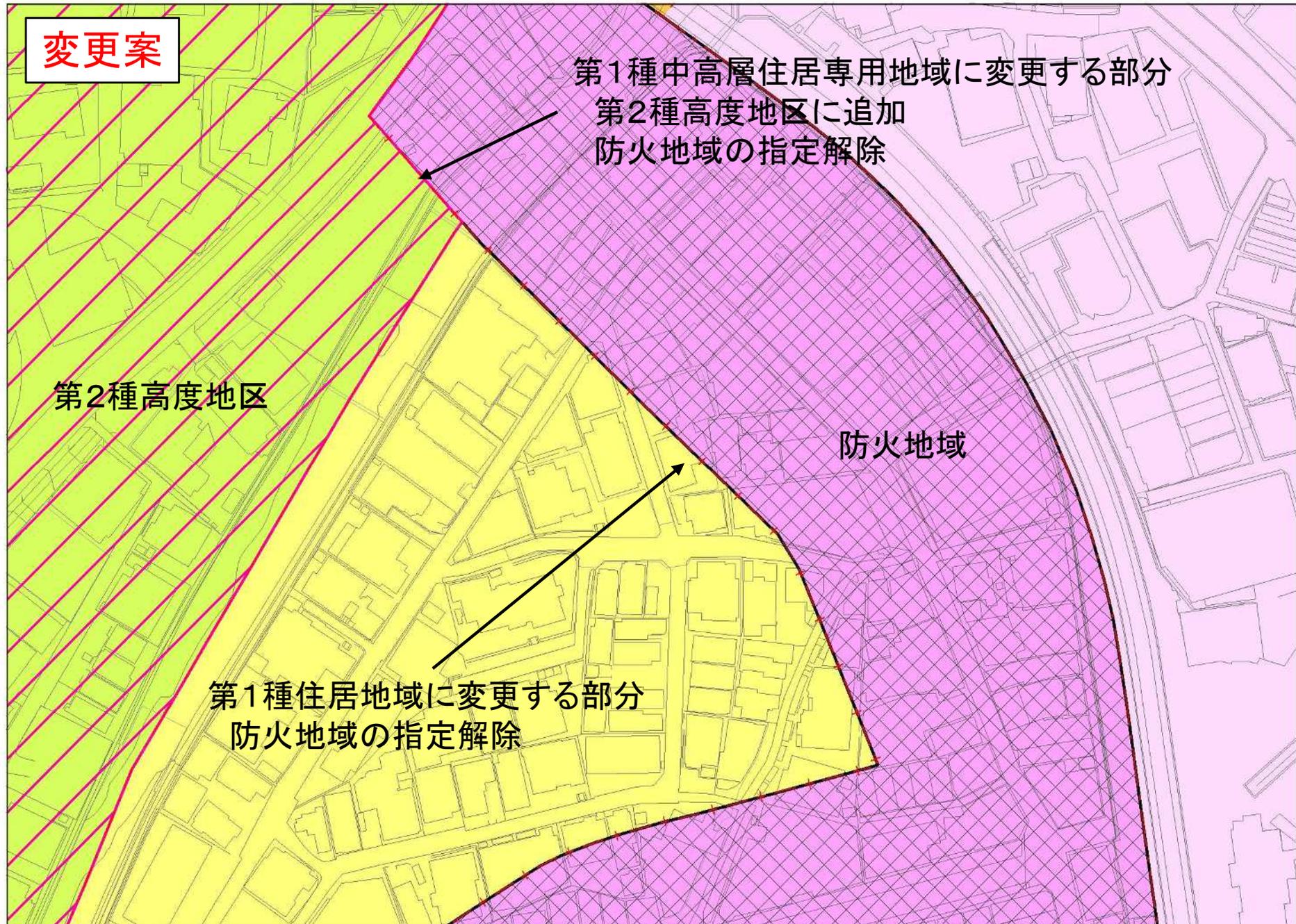
# 石橋阪大前駅西 用途地域の変更



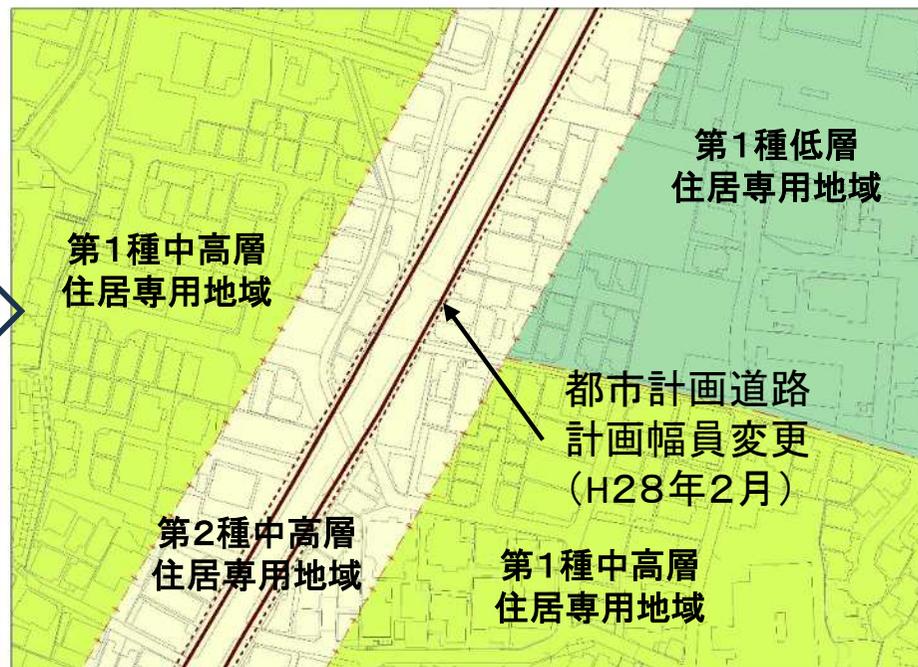
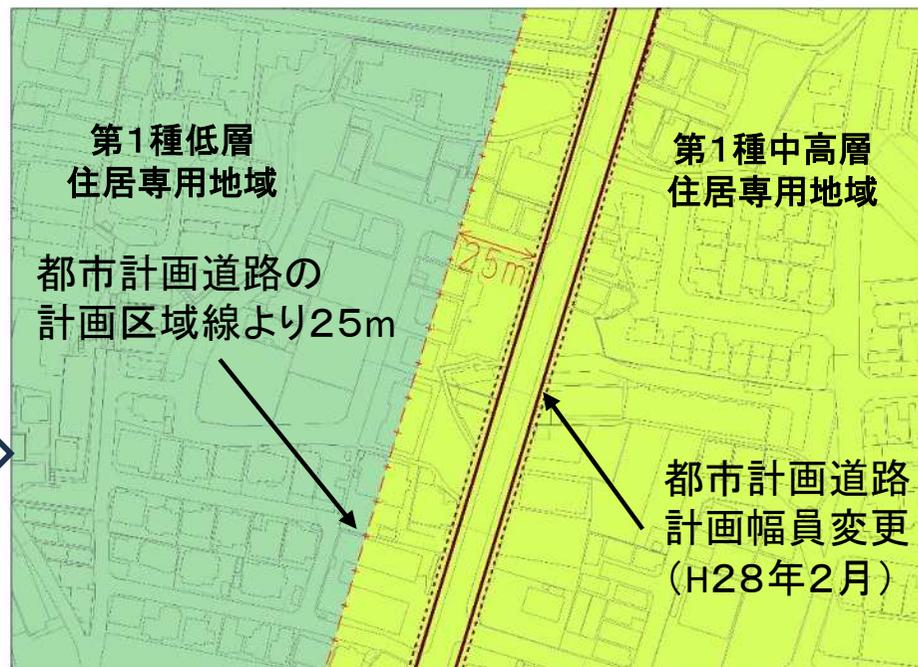
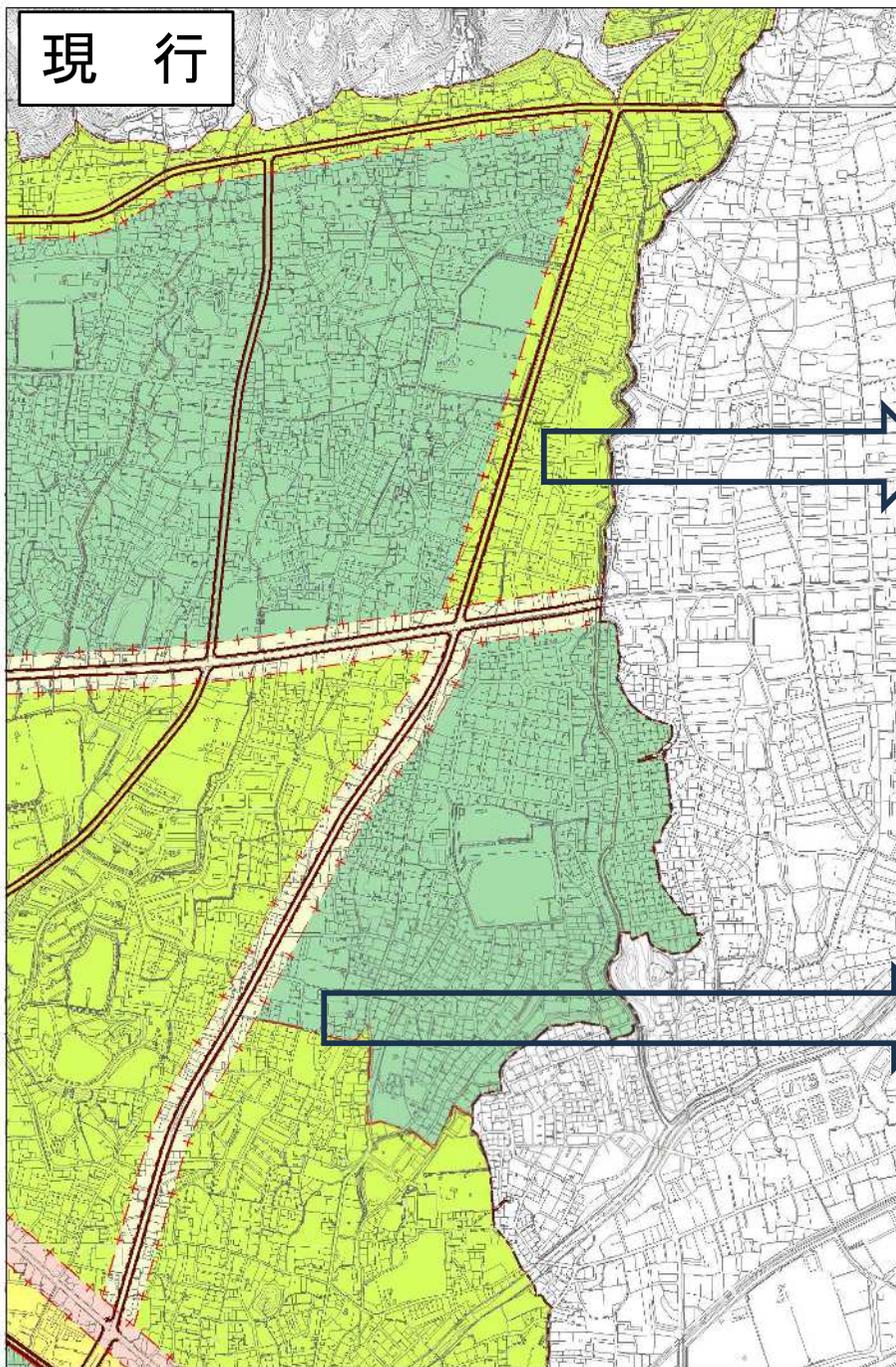
# 石橋阪大前駅西 高度地区・防火地域の変更



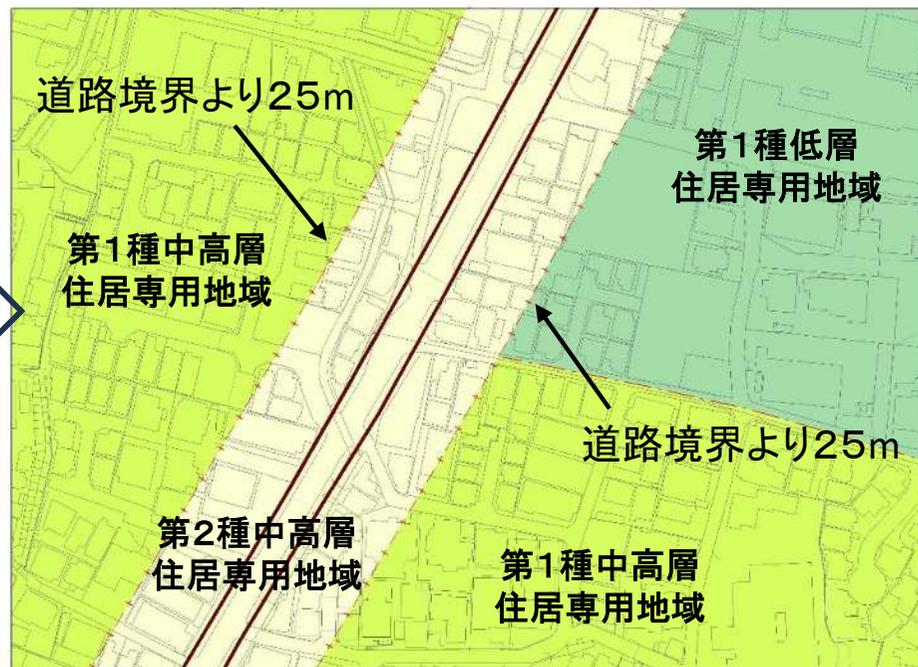
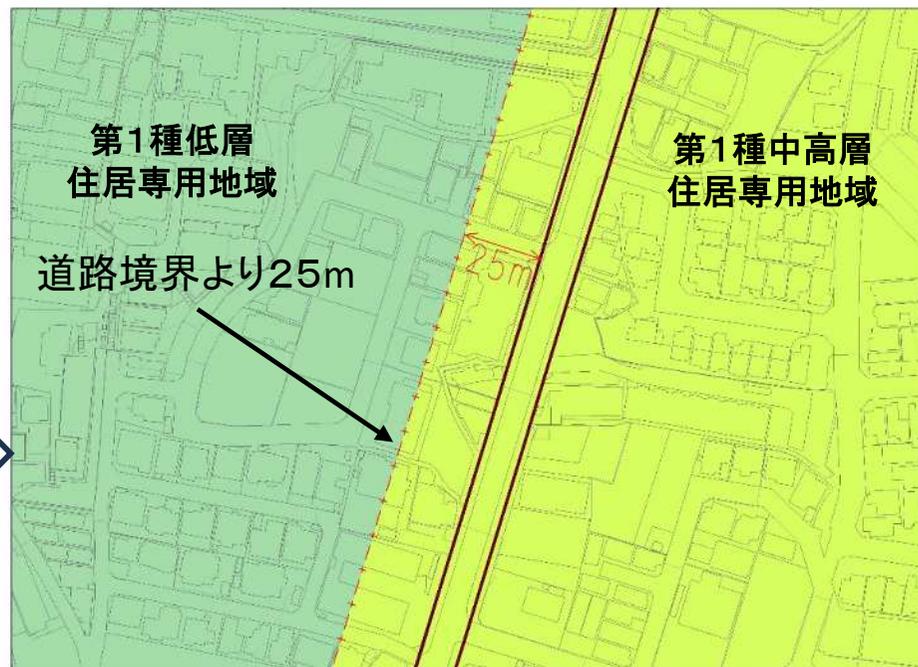
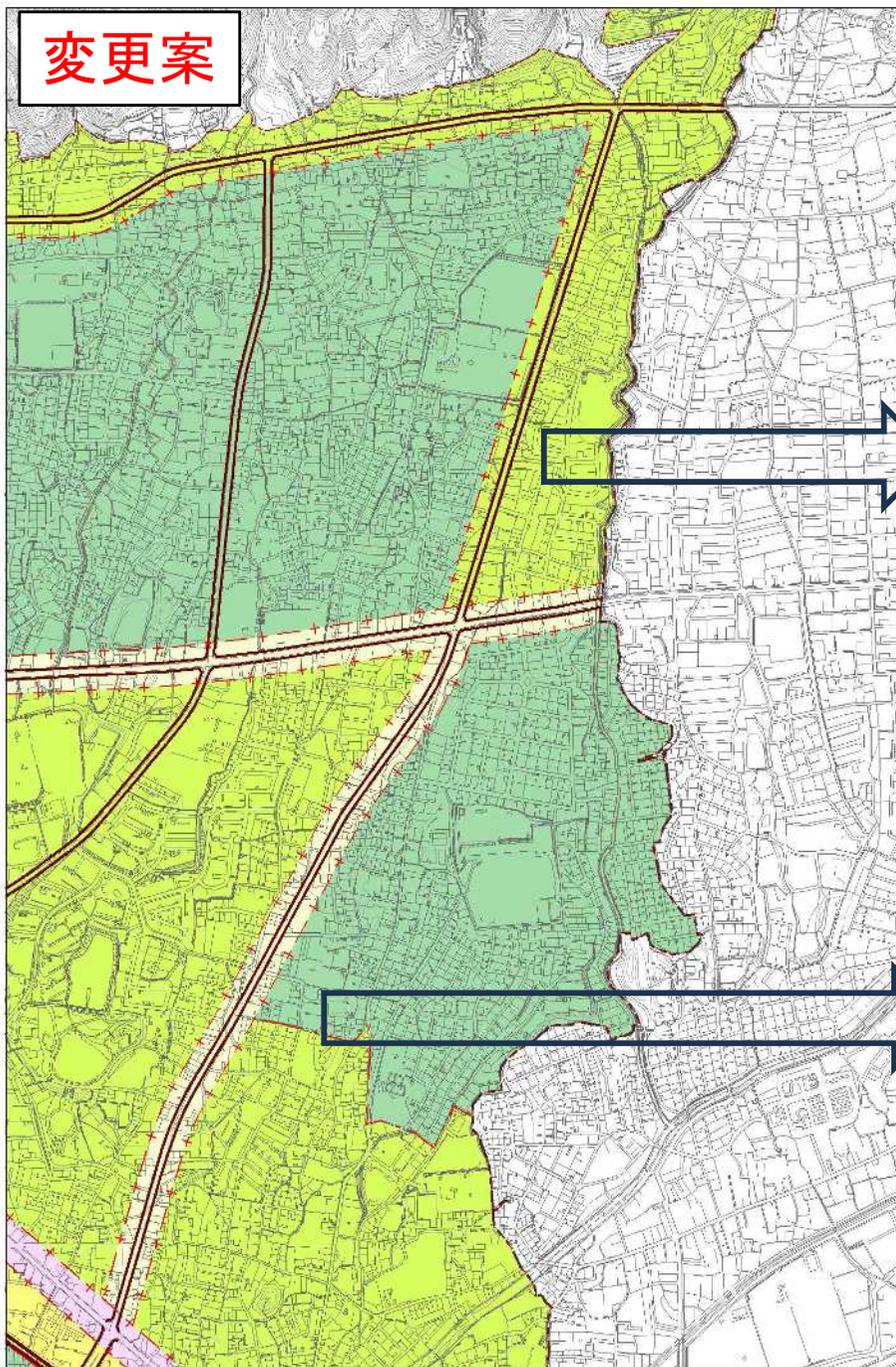
# 石橋阪大前駅西 高度地区・防火地域の変更



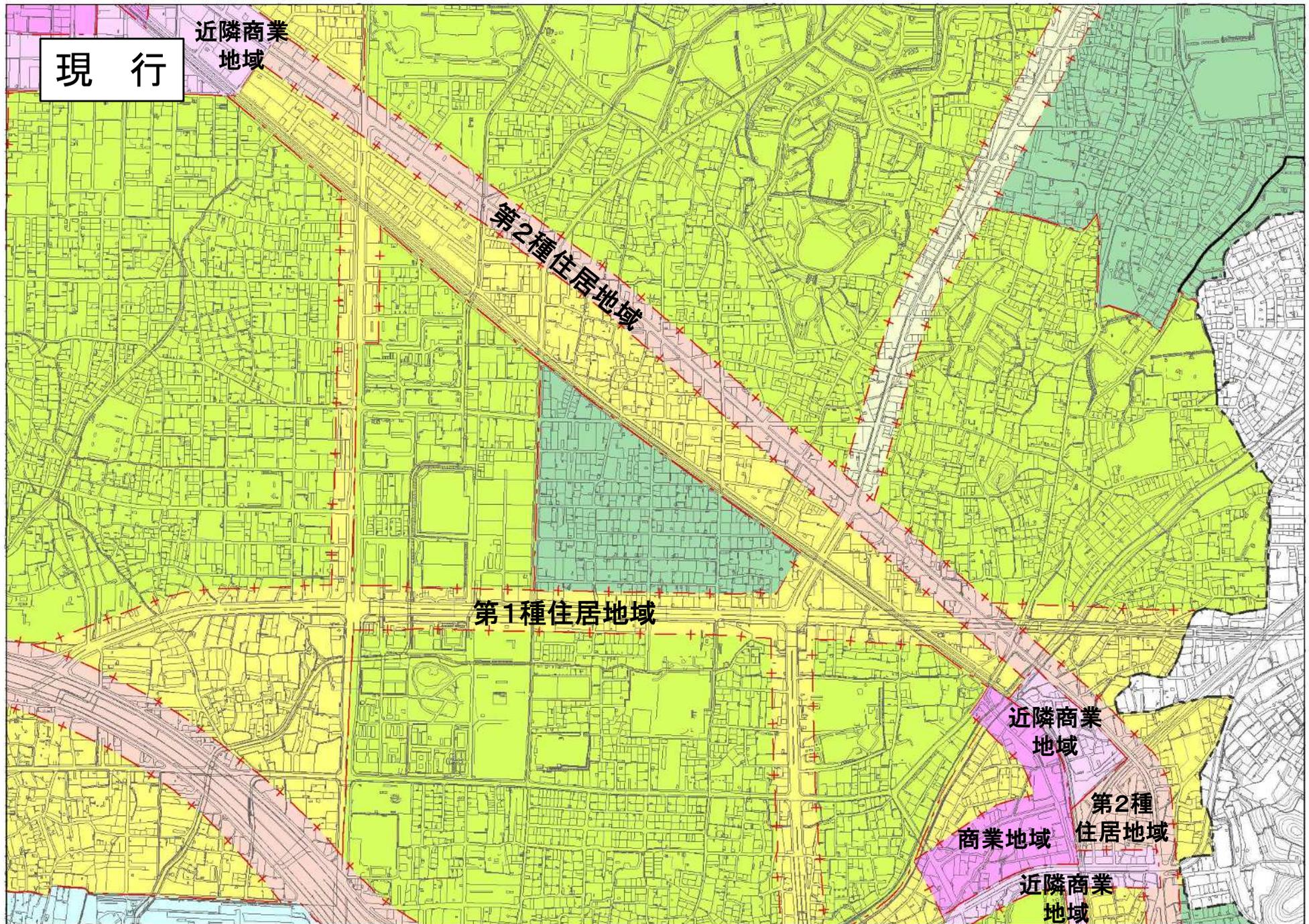
# 宮之前東畑線沿道 用途地域の変更



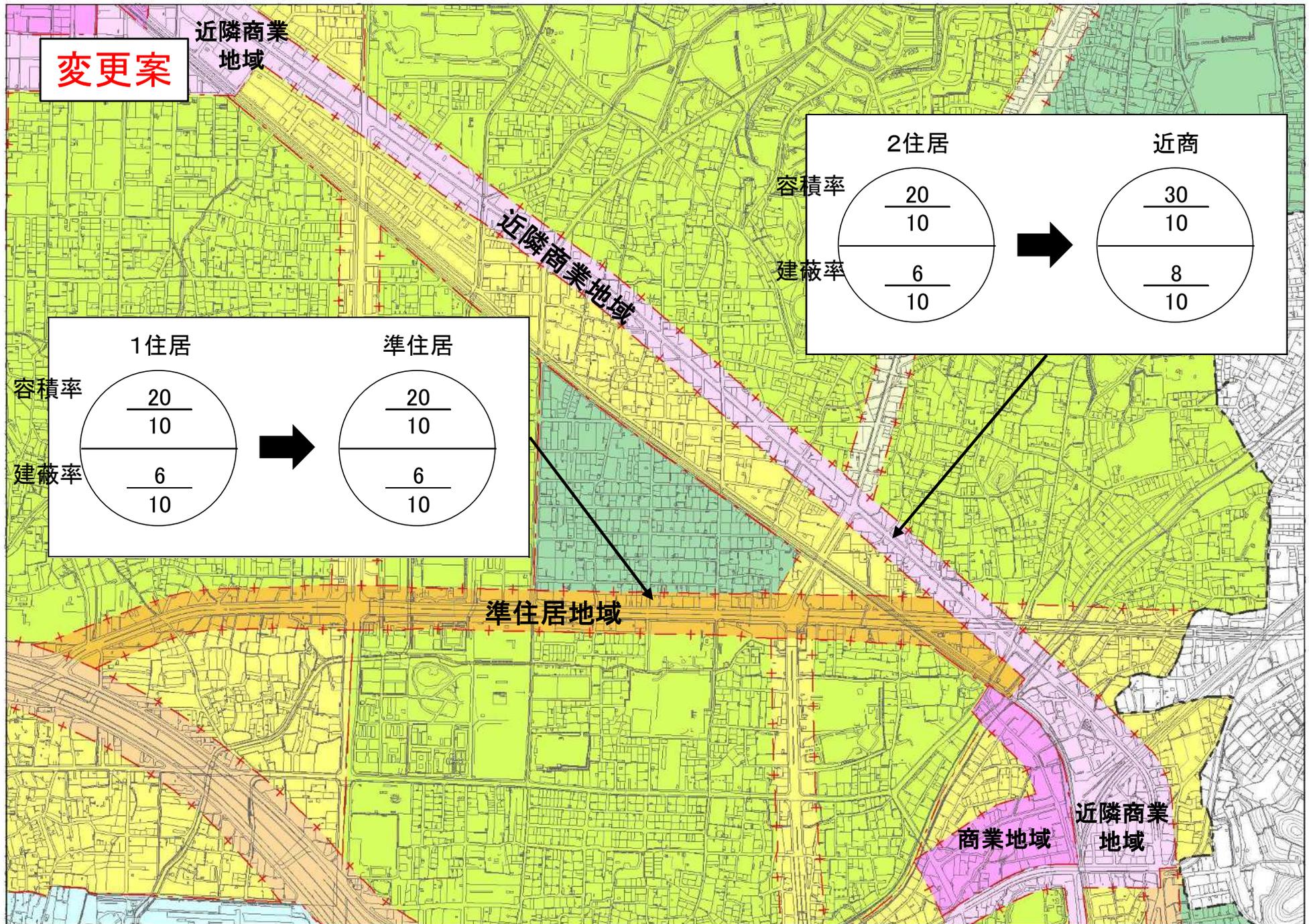
# 宮之前東畑線沿道 用途地域の変更



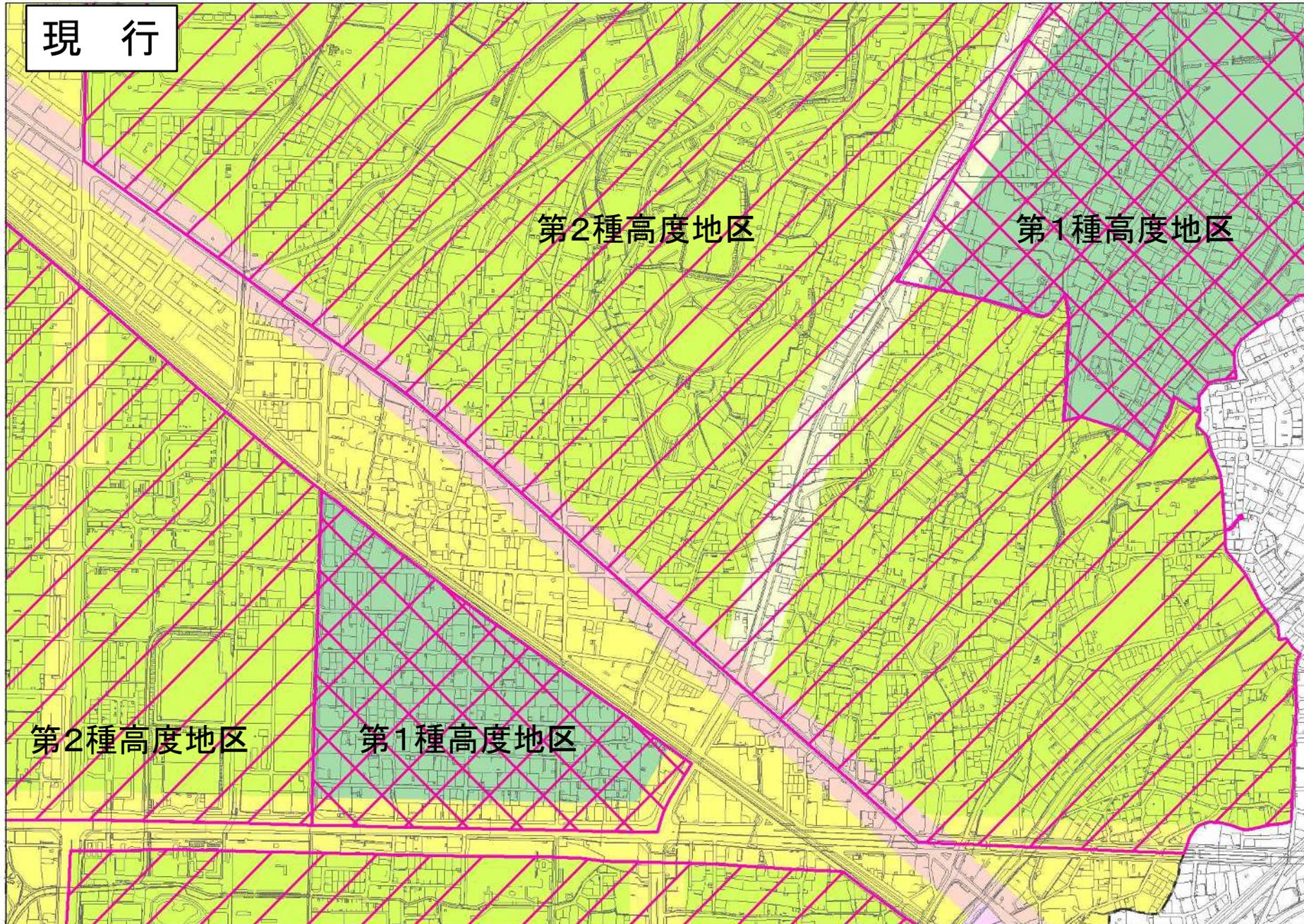
# 国道176号沿道・池田宝塚線沿道 用途地域の変更



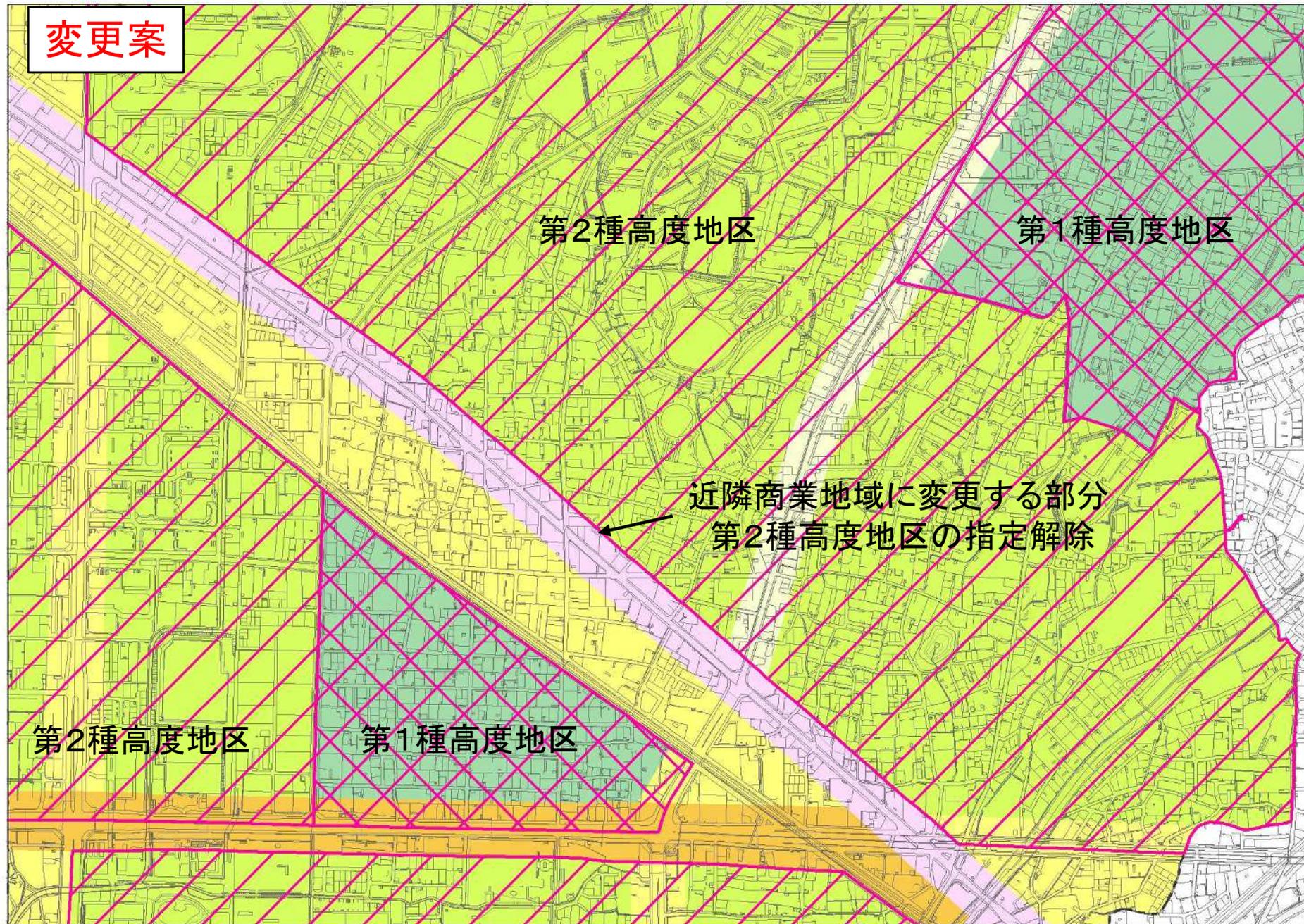
# 国道176号沿道・池田宝塚線沿道 用途地域の変更



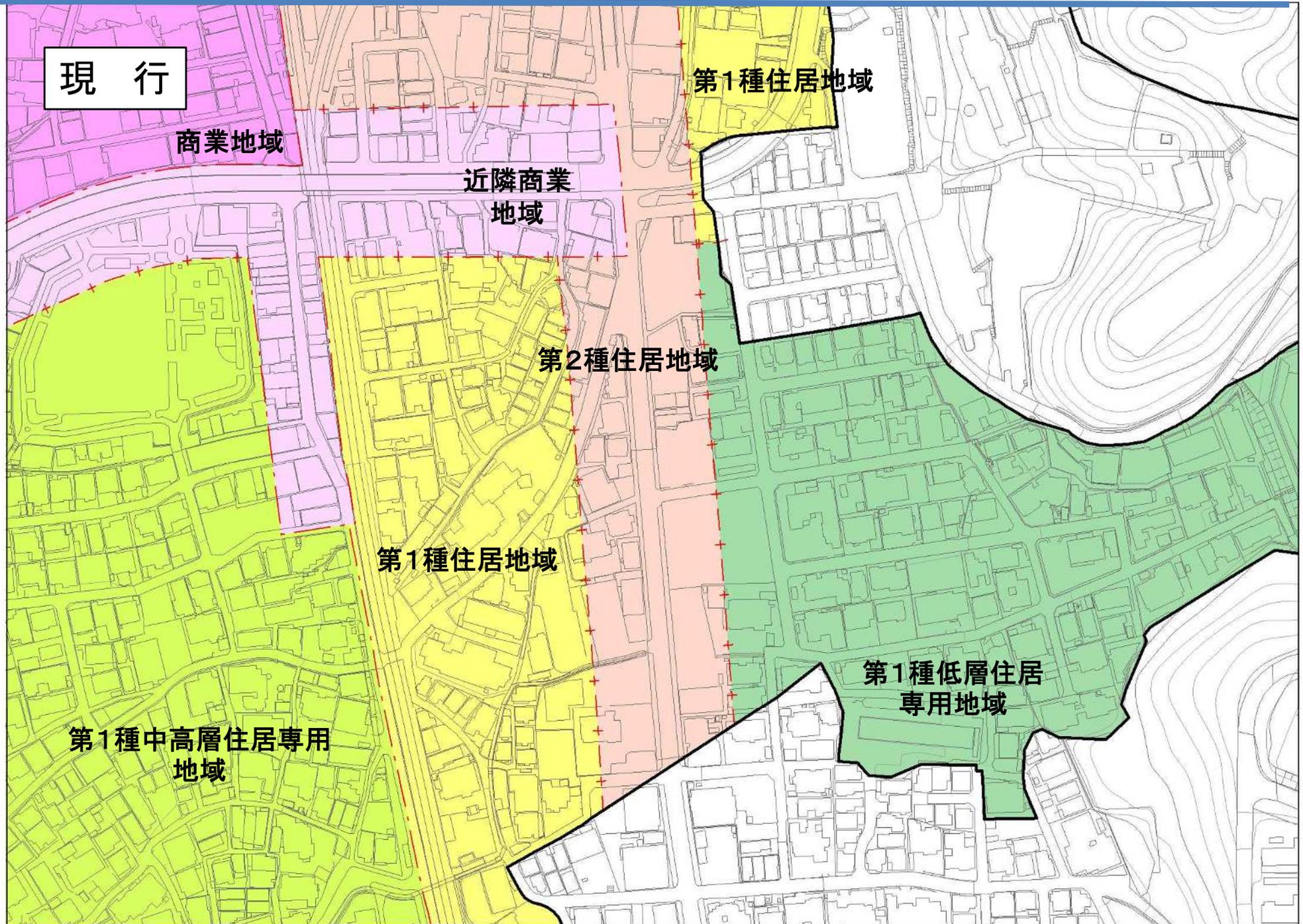
# 国道176号沿道 高度地区の変更



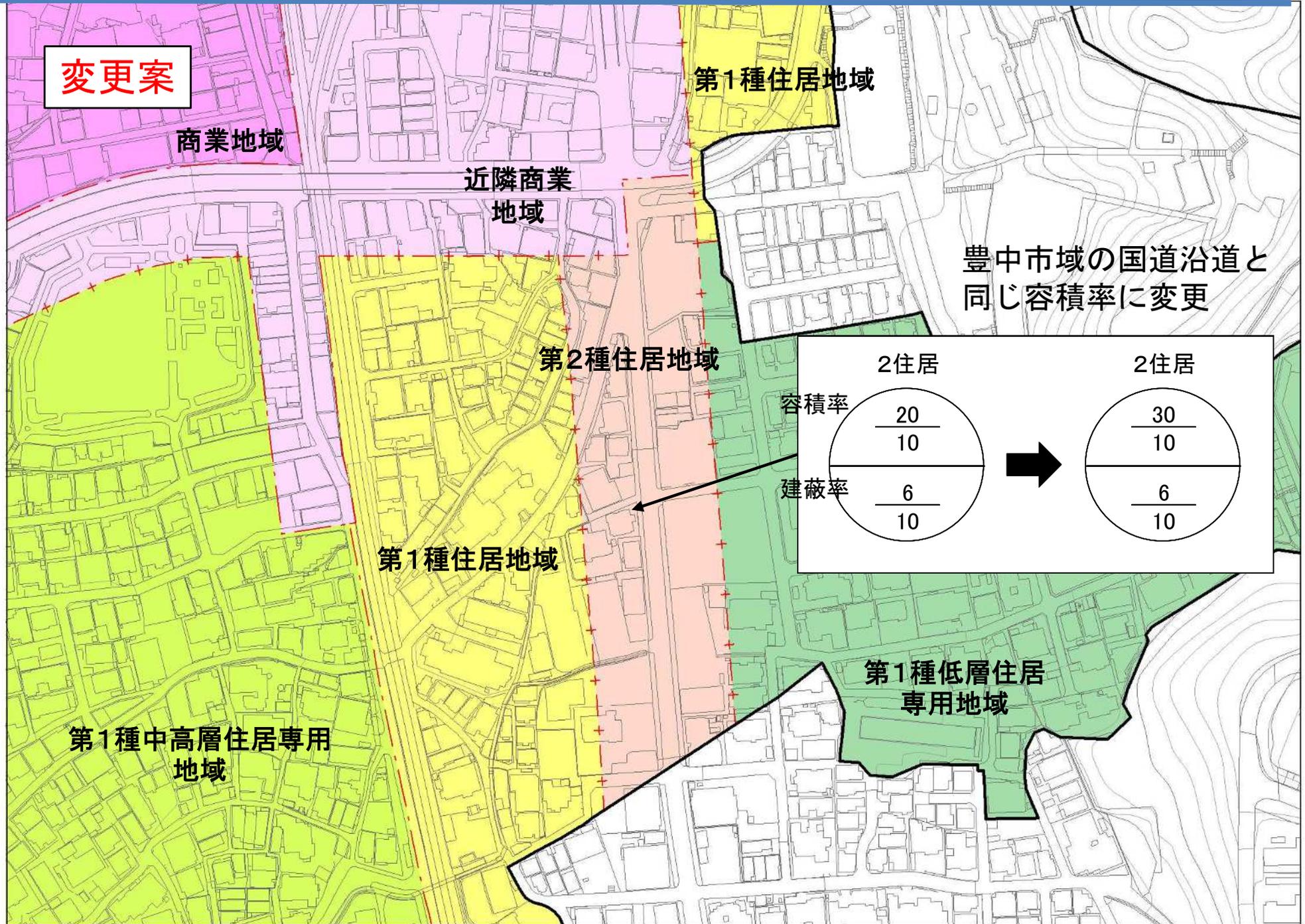
# 国道176号沿道 高度地区の変更



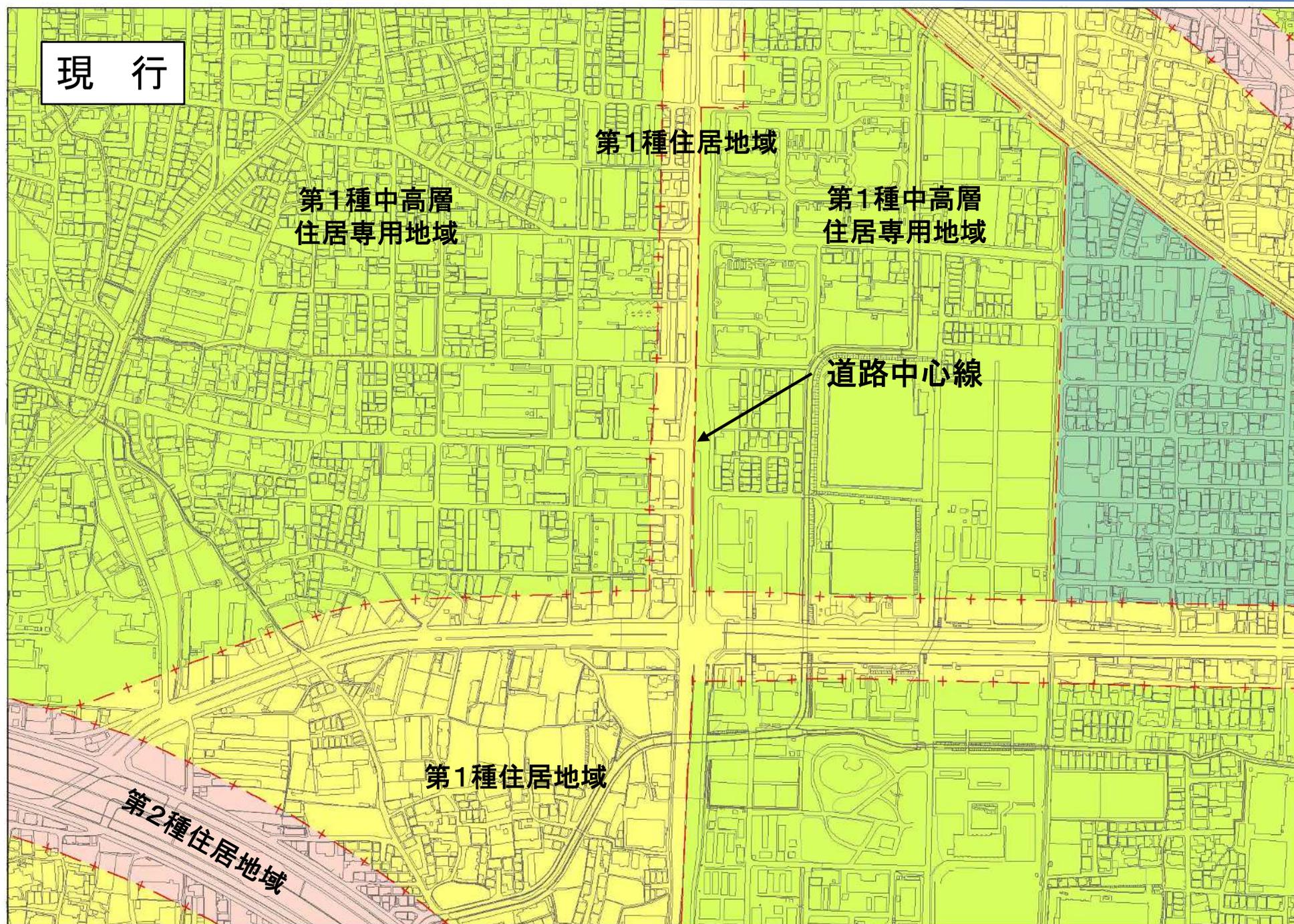
# 国道176号沿道(石橋阪大下交差点より南) 用途地域の変更



# 国道176号沿道(石橋阪大下交差点より南) 用途地域の変更

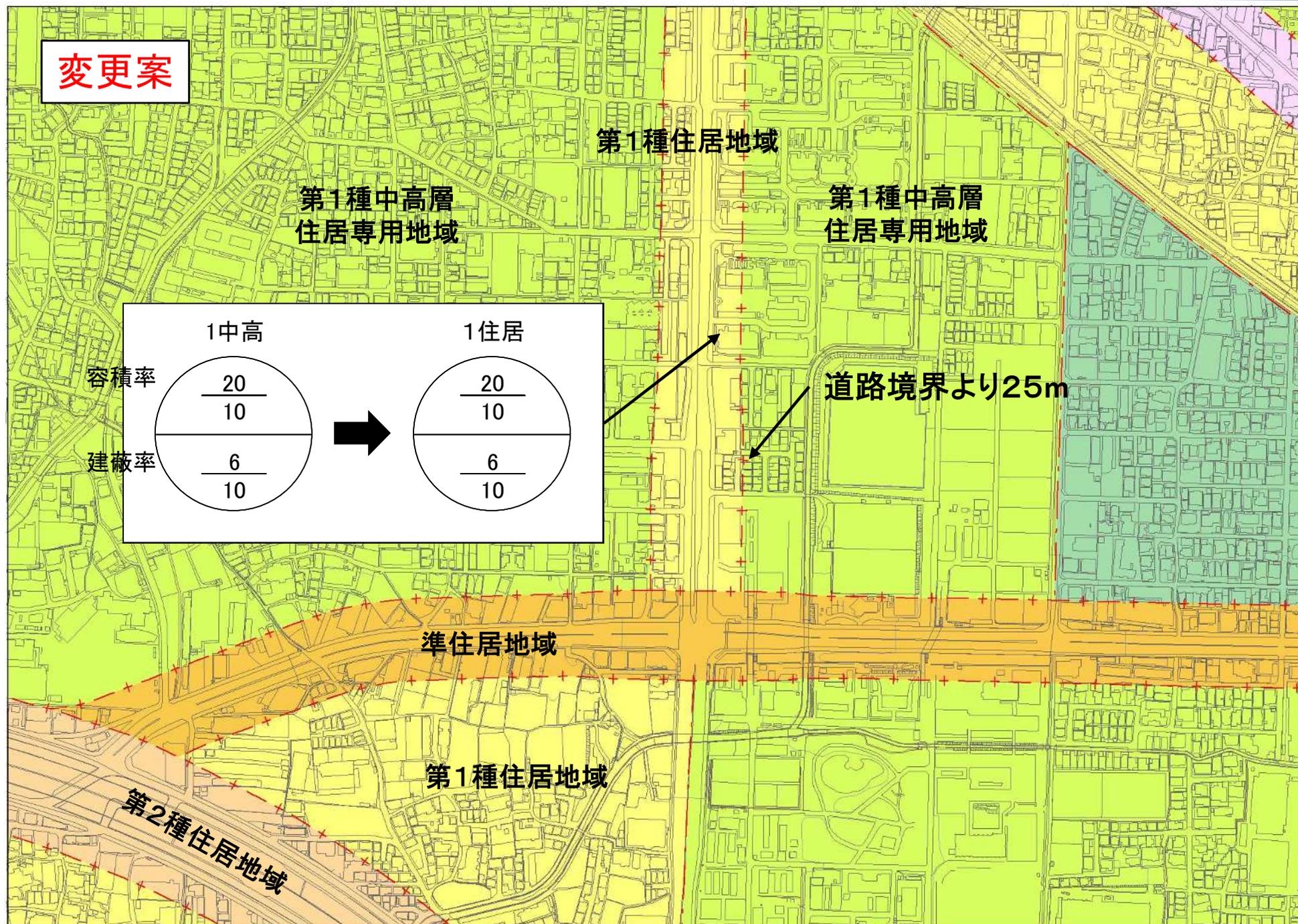


# 神田池田線沿道 用途地域の変更



# 神田池田線沿道 用途地域の変更

変更案



# 用途地域・高度地区・防火地域の変更面積

## 【用途地域】

用途地域	容積率	建蔽率	現行面積	変更後面積
第1種低層住居専用地域	100%	50%	178 ha	179 ha
	150%	60%	1.4 ha	1.4 ha
第1種中高層住居専用地域	200%	60%	467 ha	462 ha
第2種中高層住居専用地域	200%	60%	19 ha	18 ha
第1種住居地域	200%	60%	157 ha	149 ha
	300%	60%	0.4 ha	0.4 ha
第2種住居地域	200%	60%	63 ha	47 ha
	300%	60%	0.7 ha	3 ha
準住居地域	200%	60%		13 ha
近隣商業地域	300%	80%	26 ha	40 ha
商業地域	400%	80%	28 ha	28 ha
準工業地域	200%	60%	69 ha	69 ha
工業地域	200%	60%	47 ha	47 ha
計			1056 ha	1056 ha

【高度地区】 第2種高度 現行 523ha ⇒ 変更後 518ha

【防火地域】 28ha（面積の変更なし）

# 準防火地域の変更案(指定拡大)について

---



# 大阪府下の準防火地域の指定拡大状況(R7年2月時点)

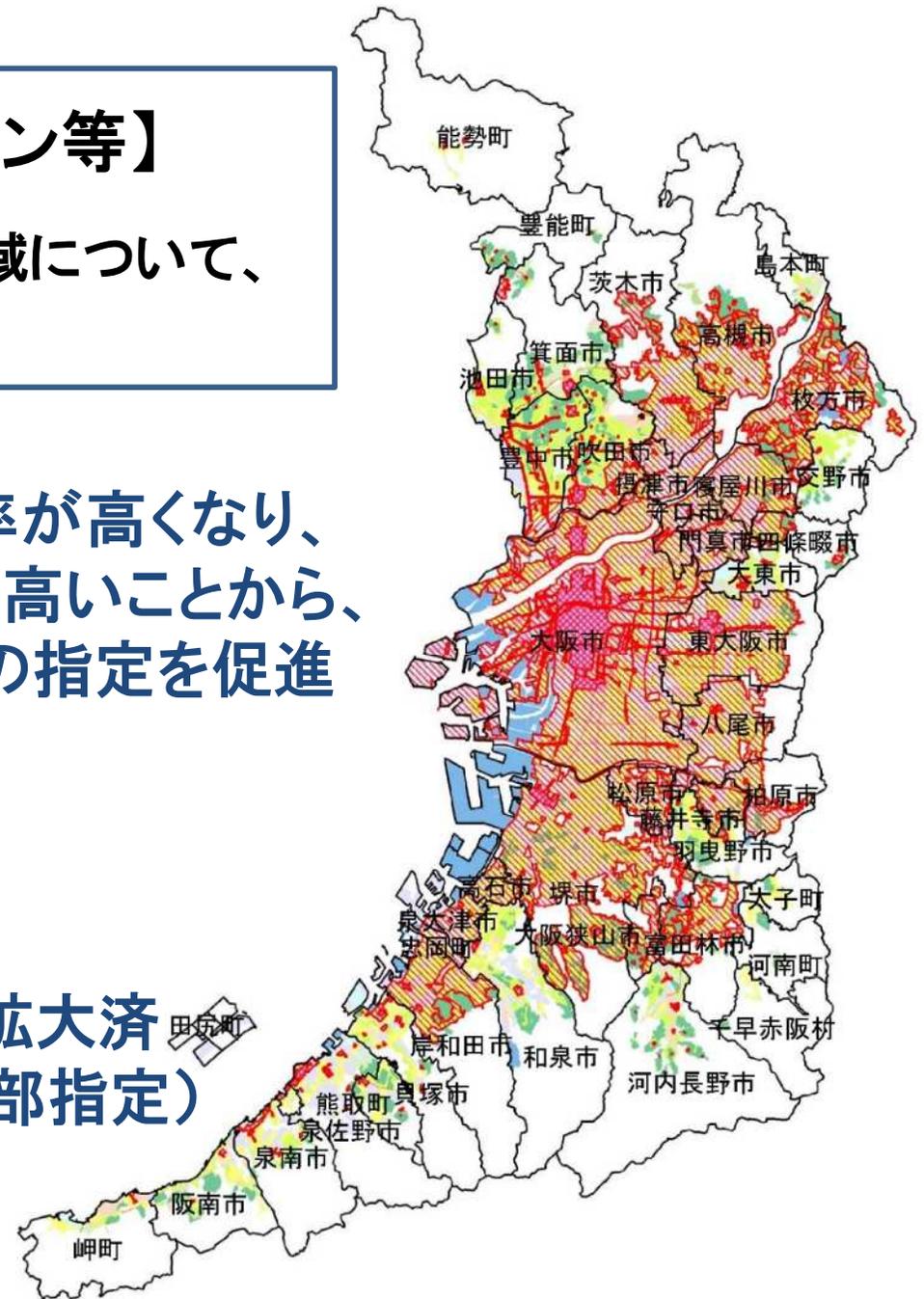
## 【大阪府都市計画区域マスタープラン等】

市街化区域内の建蔽率60%以上の地域について、原則として準防火地域の指定を促進

建蔽率60%以上の地域は延焼確率が高くなり、大規模な市街地火災となる可能性が高いことから、延焼速度を遅らせるため準防火地域の指定を促進



21市町において準防火地域の指定を拡大済  
(豊中市 防災街区整備地区計画を一部指定)



# 準防火地域指定拡大に向けた取り組み経過

---

H24年7月 池田市都市計画マスタープランの策定  
大阪府の方針に基づき、指定拡大の方針を位置づけ

R2年 2月 池田市都市計画審議会 指定拡大検討案を報告  
R元年6月建築基準法改正を受け、指定拡大の検討をスタート

R2年11月 指定拡大案について説明会開催、意見募集の実施

⇒ コロナ禍における経済活動への影響等を踏まえ検討を延期

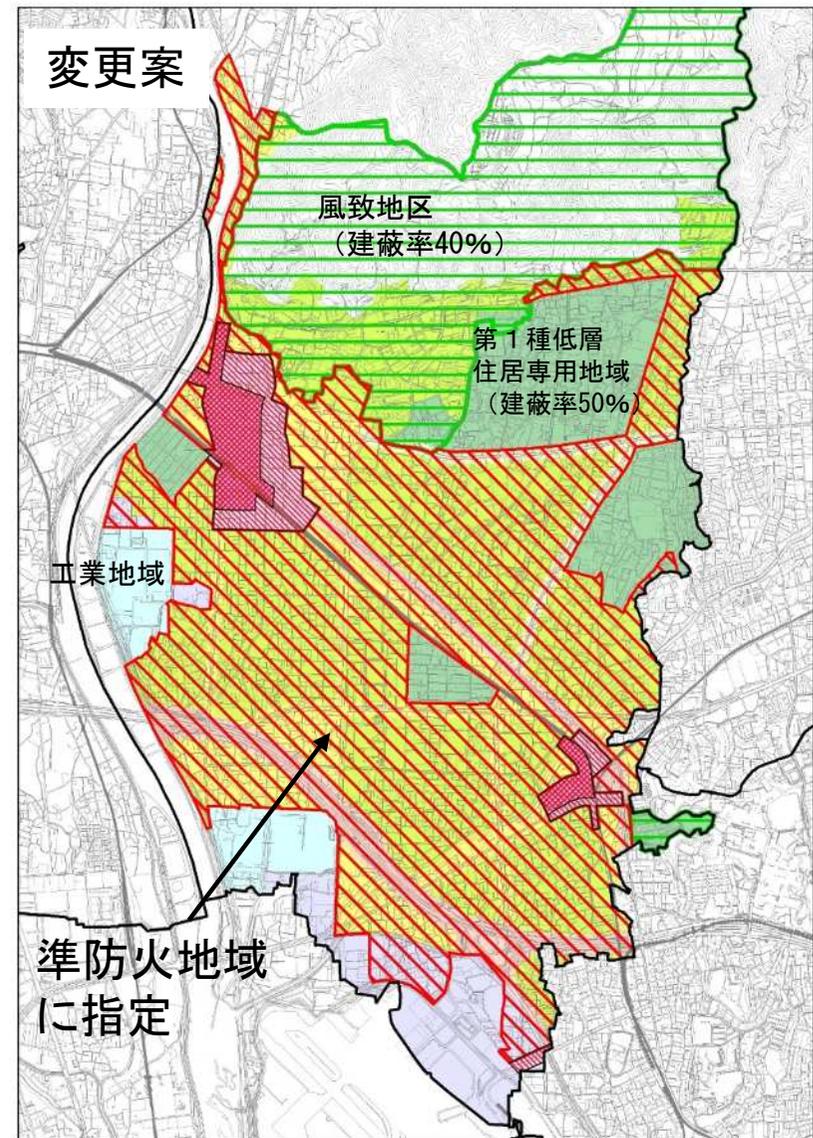
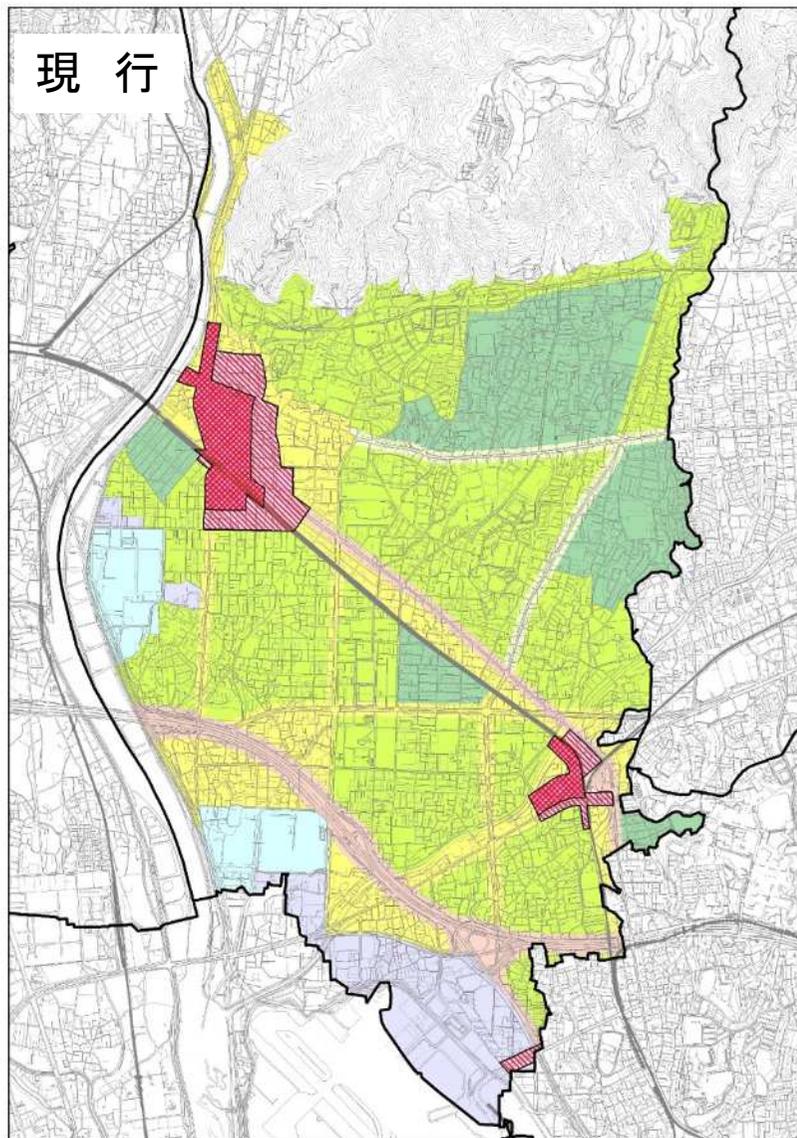
R5年 4月 池田市都市計画マスタープランの改定  
防災都市づくりの方針に、指定拡大の方針を改めて位置づけ

R6年 2月 池田市都市計画審議会 拡大検討の再開を報告  
アフターコロナへの転換や能登半島地震を受け、指定拡大を再検討

# 【参考】(R2年度)準防火地域の指定拡大の検討案

- ◆ 建蔽率が60%以上の「住居系用途地域(風致地区と伏尾台を除く)」と「準工業地域の一部のエリア」を準防火地域に指定する案を検討。

準防火地域面積 26 ha ⇒ 625 ha



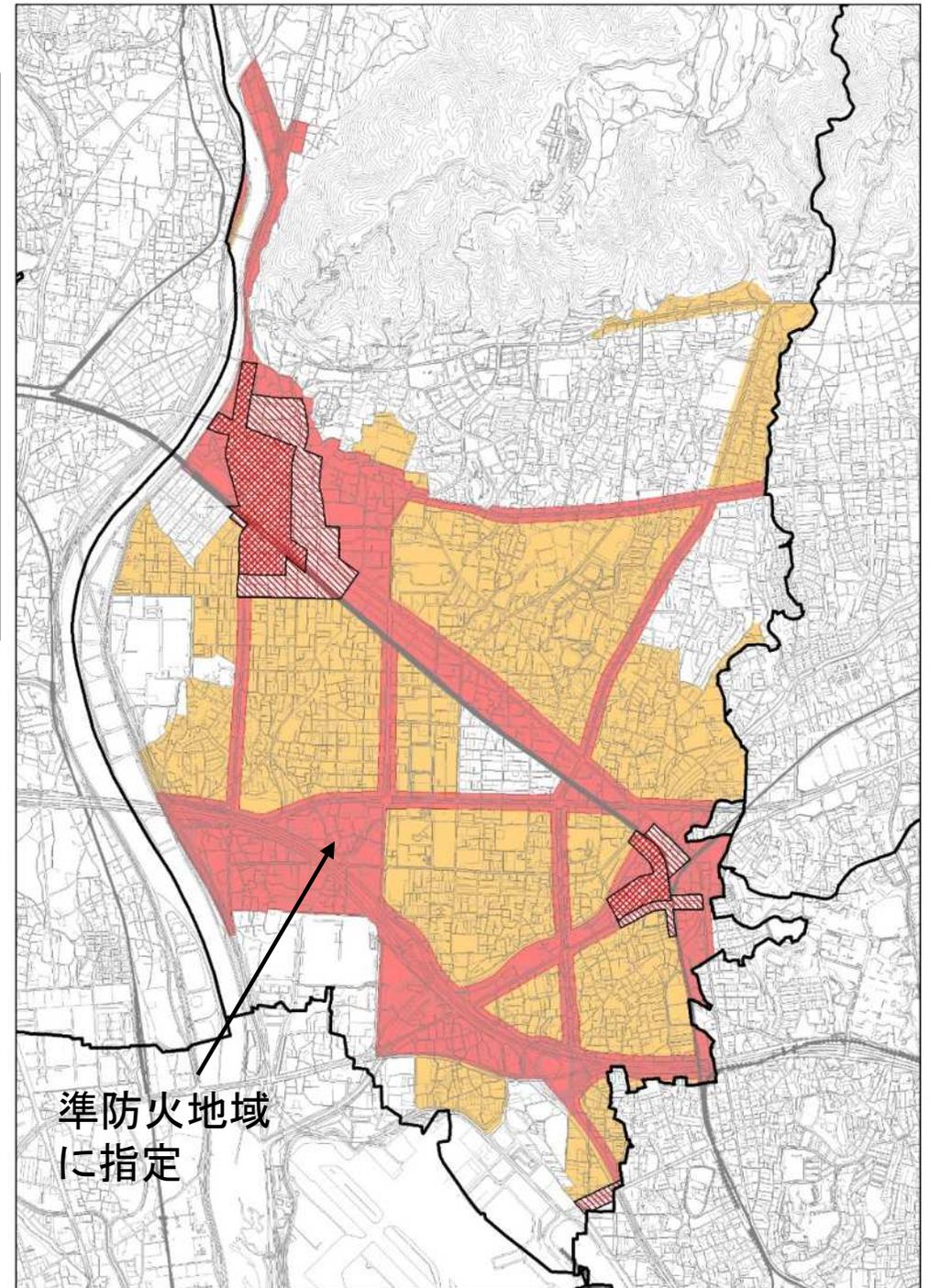
# (R6年度)準防火地域の指定拡大の検討案

## 【指定拡大の方針】

都市の不燃化を促進し、延焼火災に強い市街地を形成するため、建蔽率60%以上の地域に準防火地域の指定拡大していくことを基本とするが、コロナ禍からの経済回復状況や物価高騰等を踏まえ、当面の間は、都市の骨格となる道路の沿道や、鉄道駅及び鉄道沿線周辺等を準防火地域に指定するもの

地区名	現行面積	変更後面積
第2種中高層住居専用地域の地区		17.5 ha
第1種住居地域の地区		138.3 ha
第2種住居地域の地区	0.03 ha	43.1 ha
準住居地域の地区		12.9 ha
近隣商業地域の地区	26.4 ha	40.9 ha
計	26.43 ha	252.7 ha

準防火地域面積 26ha ⇒ 253ha



# 都市計画の変更に向けたスケジュール案

---

## 【用途地域(五月山緑地・木部町)の変更】

R7年 3月3日～17日 都市計画法第17条に基づく案の縦覧

3月27日	池田市都市計画審議会で変更案の審議
4月 1日	都市計画変更の告示

## 【用途地域(上記以外)、高度地区、防火・準防火地域の変更】

R7年 3月27日	池田市都市計画審議会で意見募集の結果報告
4～5月	意見等を踏まえ、変更案の修正 → 大阪府協議
6月	都市計画法第17条に基づく案の縦覧
7月	池田市都市計画審議会で変更案の審議

(周知期間 6か月間)

令和8年1月中頃 都市計画変更の告示 (告示日より規制適用)



# 参 考 资 料

---

# 用途地域とは

- 住居、商業、工業など市街地の大枠の土地利用を定めるもの
- 指定された用途地域に応じて、建てられる建築物の「種類」、「建蔽率」、「容積率」等が決められています

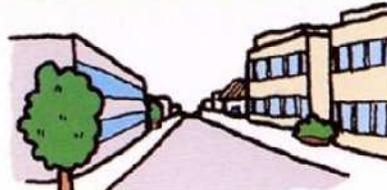
## ○池田市では以下の用途地域を指定（準住居地域は今回追加）

### 第一種低層住居専用地域



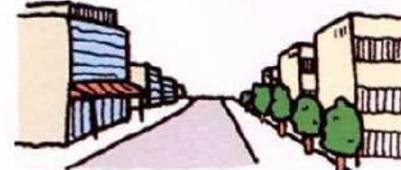
低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域。病院、大学などのほか、1500mまでの一定の店や事務所など必要な利便施設が建てられる。

### 第一種住居地域



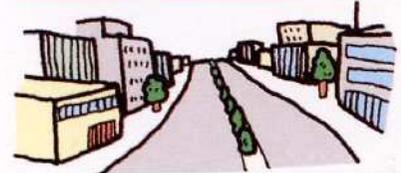
住居の環境を守るための地域。3000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。

### 第二種住居地域



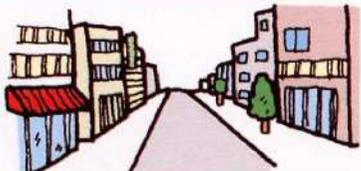
主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域。住宅や店舗の他に小規模な工場も建てられる。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場も建てられる。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域。住宅や店は建てられるが、学校、病院、ホテル等は建てられない。

# 用途地域とは

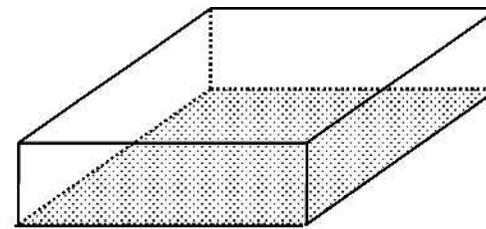
## 【建蔽率の制限】

○敷地内に一定の空地を確保し、建物の採光、通風等を確保

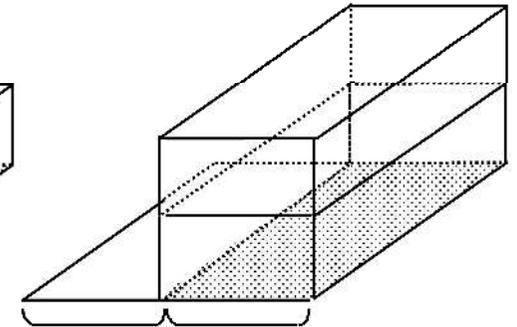
＜建蔽率の算定方法＞

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

＜建蔽率のイメージ＞



建蔽率：100%



建蔽率：50%

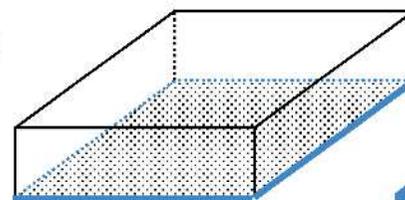
## 【容積率の制限】

○建物の密度を規制し、都市のインフラ負荷のバランスを確保

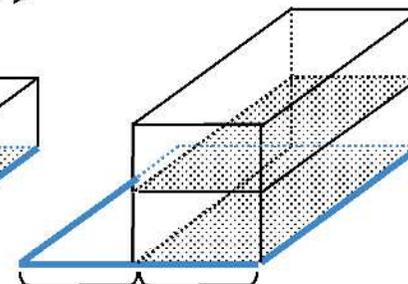
＜容積率の算定方法＞

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

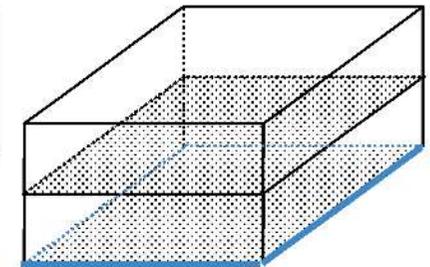
＜容積率のイメージ＞



容積率：100%



容積率：100%



容積率：200%

# 高度地区とは

## 【高さの制限】

○用途地域内において特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等に、高さの制限を定める地区

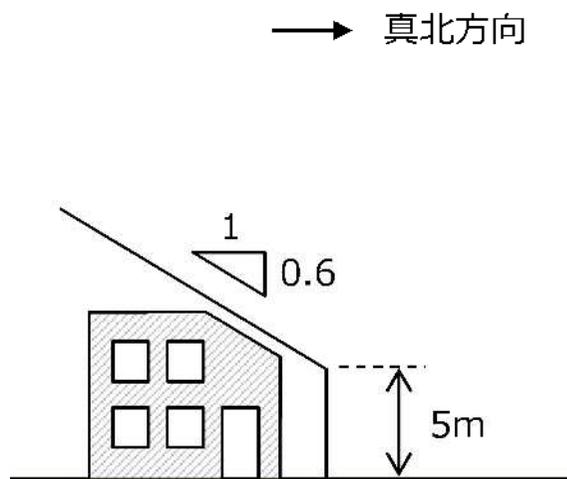
池田市では主に以下のとおり地区を定めています。

第1種低層住居専用地域 に「第1種高度地区」

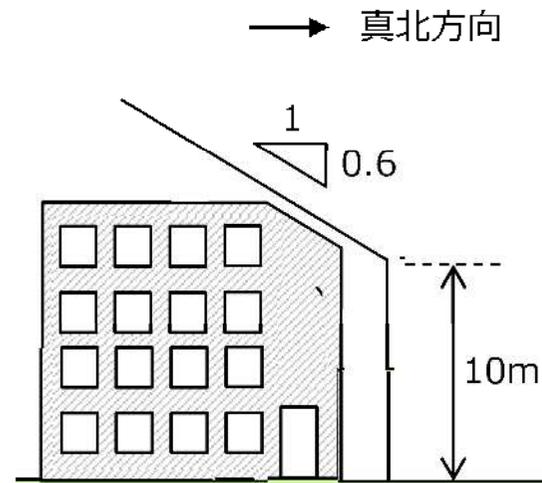
第1種中高層住居専用地域に「第2種高度地区」

(高度地区の指定イメージ)

第1種高度地区



第2種高度地区



# 防火地域・準防火地域とは

## 【防火地域・準防火地域内の建築物の構造制限】

○市街地における火災の延焼拡大を抑制するため、地域内では建物の規模に応じた防火性能が求められます。

○耐火建築物、準耐火建築物等の場合、建蔽率が10%緩和されます。

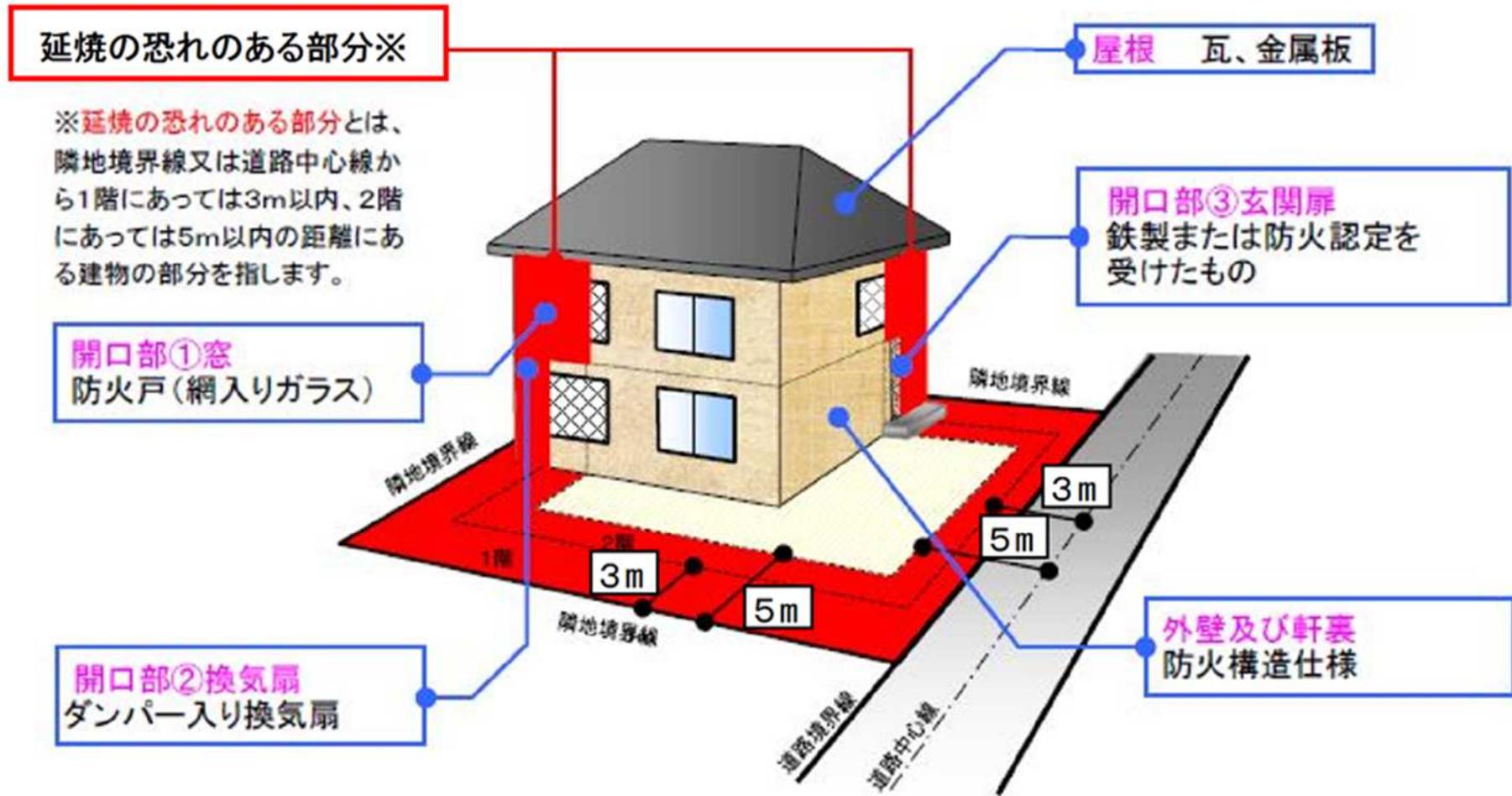
○床面積10㎡以内の増改築等も建築確認申請の対象となります。

階数	防火地域			準防火地域		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建	耐火建築物			一定の防火措置※1	+ 準耐火建築物相当	耐火建築物
2階建	準耐火建築物			防火構造の建築物※2	準耐火建築物	耐火建築物
平屋建	+ 準耐火建築物相当			+ 防火構造の建築物相当	準耐火建築物	耐火建築物

※1：①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

※2：木造建築物の場合は、外壁・軒裏を防火構造とし、かつ、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。それ以外の場合は、外壁開口部に片面防火設備を設けた建築物とする。

# 木造2階建て住宅 防火措置の例



準防火地域内では、新築・増改築の建築コストは約10～15%UP

※ 区域に指定される前より既存する建物をそのまま使用する場合には、防火措置は求められません。

なお、防火・準防火地域外(法22条区域内)でも、屋根の不燃化、外壁・軒裏の準防火性能が求められます。