

# 「北部大阪都市計画国道176号沿道地区」 地区計画について

【平成24年4月1日より】

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、建ぺい率や容積率が緩和される「都市計画制度（地区計画）」を制定しています。

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】

建築物の建築や工作物を建設する場合などには、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】

開発許可又は建築確認申請（緩和を受けない場合に限る。）を要する行為の場合は届出不要です。

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

建築物等の形態又は意匠の変更（緩和を受けた場合に限る。）

## 【国道176号沿道地区地区計画区域】

国道176号沿道の第二種住居地域（一部除く）【右図参照】

地区名 国道176号沿道地区

面積 14.5ha

## 【問合せ先】

池田市 まちづくり推進部 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

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、建ぺい率又は容積率の緩和を受けることができるもので、**選択性**の地区計画になります。

建ぺい率の緩和を受ける場合（以下の要件を全て必要）・・・60% 70%

- 敷地面積300㎡未満であること。
- 緑視率（道路から見たみどり）25%以上とること。
- 緑化率（真上から見たみどり）10%以上とること。
- 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メートル以上接すること。
- 建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（延べ面積500㎡超は耐火建築物等）とする。

容積率の緩和を受ける場合（以下の要件を全て必要）・・・200% 30%

- 敷地面積が300㎡以上であること。
- 建ぺい率が60%以下であること。
- 緑視率（道路から見たみどり）25%以上とること。
- 緑化率（真上から見たみどり）20%以上とること。
- 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。
- 建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等（延べ面積500㎡超は耐火建築物等）とする。
- 「て～たんそ大阪プロジェクト」\*1実施要綱の届出を行うこと。

\*1「て～たんそ大阪プロジェクト」は「建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱」に変わっています。「建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱」第3条第1項による届出を行ってください。

★ 緩和を受けない場合は、従来の規制となります。

★ ただし、建ぺい率と容積率の両方を活用することはできません。