

令和7年度 第1回池田市都市計画審議会

日 時：令和7年7月23日（水）
午前10時00分より
場 所：池田市上下水道庁舎 3階研修室

次 第

1. 開 会

2. 議 事

- 第1号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（池田市決定）
- 第2号議案 北部大阪都市計画用途地域の変更（池田市決定）
- 第3号議案 北部大阪都市計画高度地区の変更（池田市決定）
- 第4号議案 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（池田市決定）
- 第5号議案 北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）
- 第6号議案 池田市立地適正化計画の改定について

3. 報告事項

- ・北部大阪都市計画区域マスタープランの改定案について
- ・池田市市街化調整区域まちづくり基本方針の見直しについて

4. そ の 他

5. 閉 会

令和7年度

第1回池田市都市計画審議会

議案書

令和7年7月23日(水)

池田市

目 次

第1号議案 北部大阪都市計画生産緑地地区の変更（池田市決定）	
計画書	P 1
理由書	P 2
計画図	P 3
参考図書	P 5
第2号議案 北部大阪都市計画用途地域の変更（池田市決定）	
計画書	P 8
理由書	P 9
計画図	P 10
参考図書	P 12
第3号議案 北部大阪都市計画高度地区の変更（池田市決定）	
計画書	P 14
理由書	P 16
計画図	P 17
参考図書	P 18
第4号議案 北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（池田市決定）	
計画書	P 19
理由書	P 20
計画図	P 21
参考図書	P 28
第5号議案 北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）	
計画書（国道176号沿道地区地区整備計画）	P 29
理由書	P 32
計画図	P 33
第6号議案 池田市立地適正化計画の改定について	（別添資料）

北部大阪都市計画生産緑地地区の変更(池田市決定)

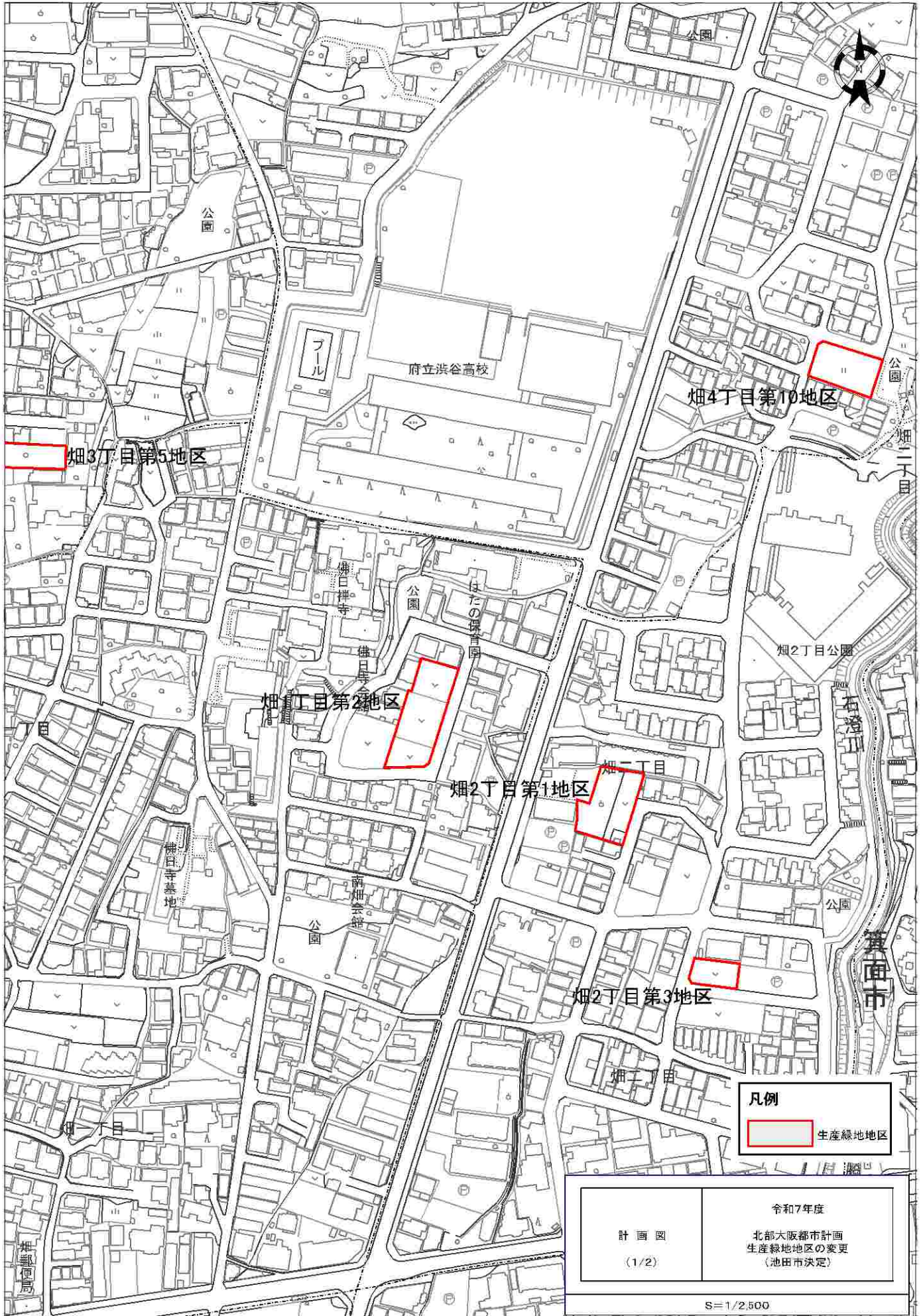
北部大阪都市計画生産緑地地区を次のように変更する。

名 称	位 置	面 積	備 考	図面番号
畑1丁目第2地区	池田市 畑一丁目地内	約 0.12 ha	区域変更	1/2
石橋2丁目第1地区	池田市 石橋二丁目地内	約 - ha	廃止	2/2
小計		約 0.12 ha		
五月丘1丁目第1地区 他 73地区		約 10.24 ha	変更なし	
合計	75地区	約 10.36 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

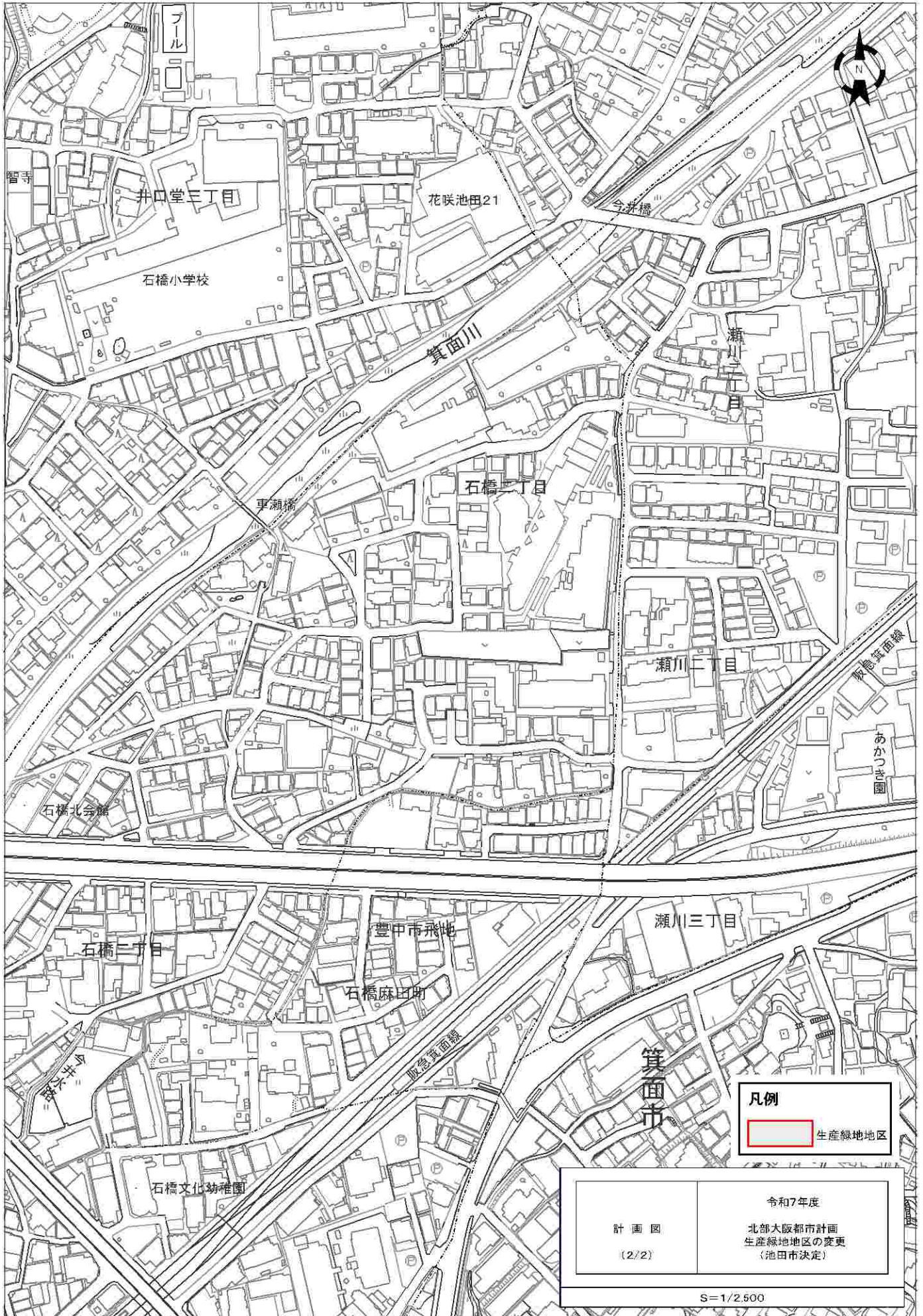
生産緑地法第10条第1項による買取りの申出及び同条第2項の規定により生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者の死亡による買取りの申出がなされ、同法第14条の規定により、行為の制限の解除を行った生産緑地について、生産緑地地区の廃止及び区域変更をするものである。



凡例
 生産緑地地区

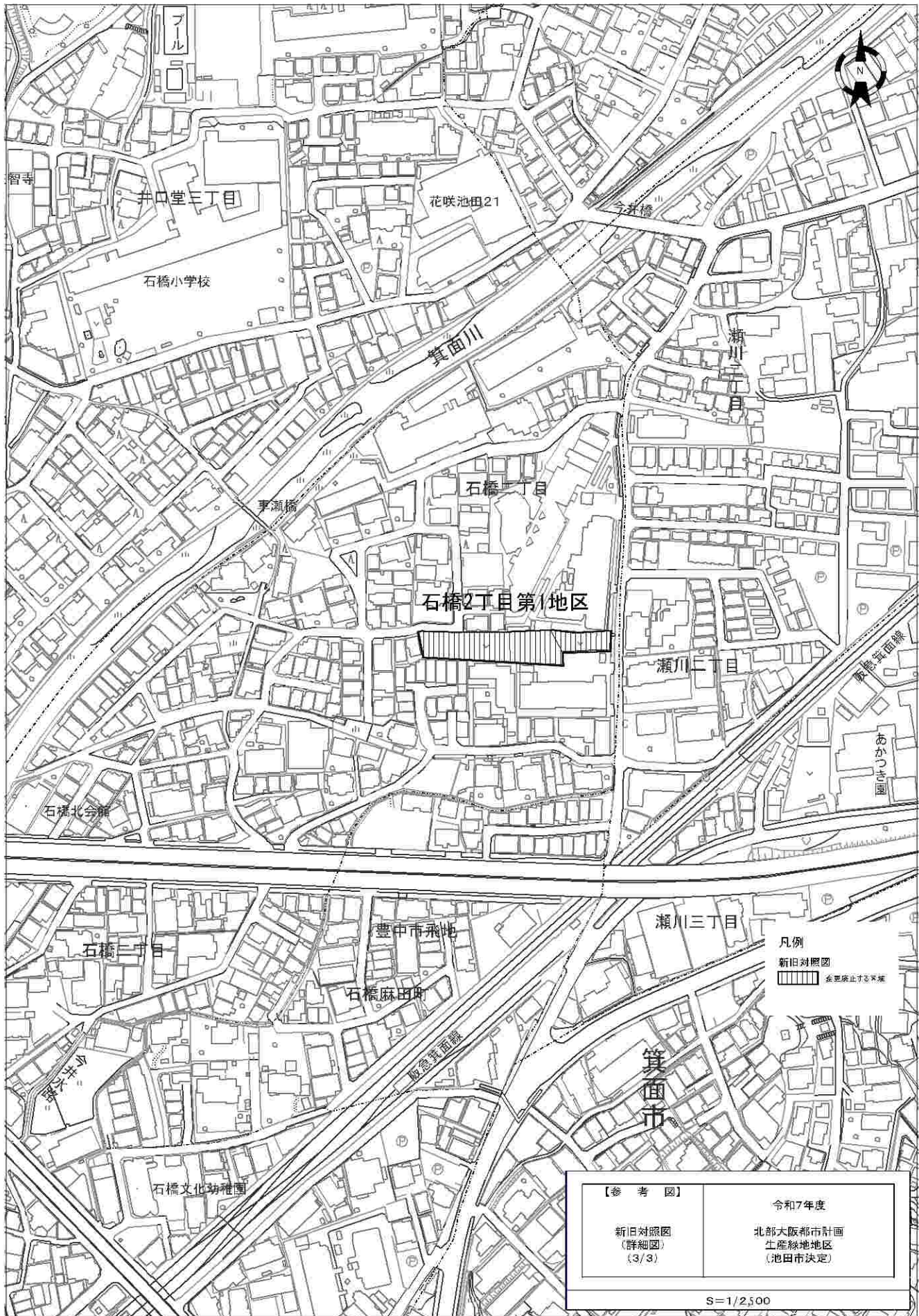
計 画 図 (1/2)	令和7年度 北部大阪都市計画 生産緑地地区の変更 (池田市決定)
----------------	---

S=1/2,500



新 旧 対 照 表

名 称	位 置	変更前 —— 面積 変更後 (ha)	追 加・ 区域変更・ 廃止の別	変更理由	備 考	図面 番号
畑 1 丁目 第 2 地区	池田市 畑一丁目 地内	0.19 約—— 0.12	区域変更	生産緑地法第 10 条に基づき買取申し出（死亡）後の行為制限解除のため	解除年月日 R6. 10. 10	2/3
石橋 2 丁目 第 1 地区	池田市 石橋二丁目 地内	0.14 約—— —	廃止	生産緑地法第 10 条に基づき買取申し出（申出基準日経過）後の行為制限解除のため	解除年月日 R7. 2. 20	3/3
変更地区 合 計	2 地区	0.33 約 —— 0.12	計 廃止 1 地区 区域変更 1 地区			
生産緑地 地 区 合 計	7 6 —— 地区 7 5	10.57 約 —— 10.36				



【参考図】	令和7年度
新旧対照図 (詳細図) (3/3)	北部大阪都市計画 生産緑地地区 (池田市決定)
S=1/2,500	

北部大阪都市計画用途地域の変更(池田市決定)

第2号議案

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後面の退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約25ha	10/10以下	5/10以下	隣地境界線より1.0m	—	10.0m	2.4%

	約154ha	10/10以下	5/10以下	道路に接する部分を除き北側隣地境界より1.0m	—	10.0m	14.6%

小計	約180ha						17.0%
第一種中高層住居専用地域	約464ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	43.8%
第二種中高層住居専用地域	約18ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
第一種住居地域	約149ha	20/10以下	6/10以下				14.1%

	約0.4ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0%
小計	約149ha						14.1%
第二種住居地域	約47ha	20/10以下	6/10以下				4.5%

	約0.7ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%

小計	約50ha						4.7%
準住居地域	約13ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.2%
近隣商業地域	約27ha	30/10以下	8/10以下				2.6%

	約13ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2%
小計	約40ha						3.8%
商業地域	約28ha	40/10以下	—	—	—	—	2.7%
準工業地域	約62ha	20/10以下	6/10以下				5.8%

	約7.4ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.7%
小計	約69ha						6.5%
工業地域	約47ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
合計	約1,056ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

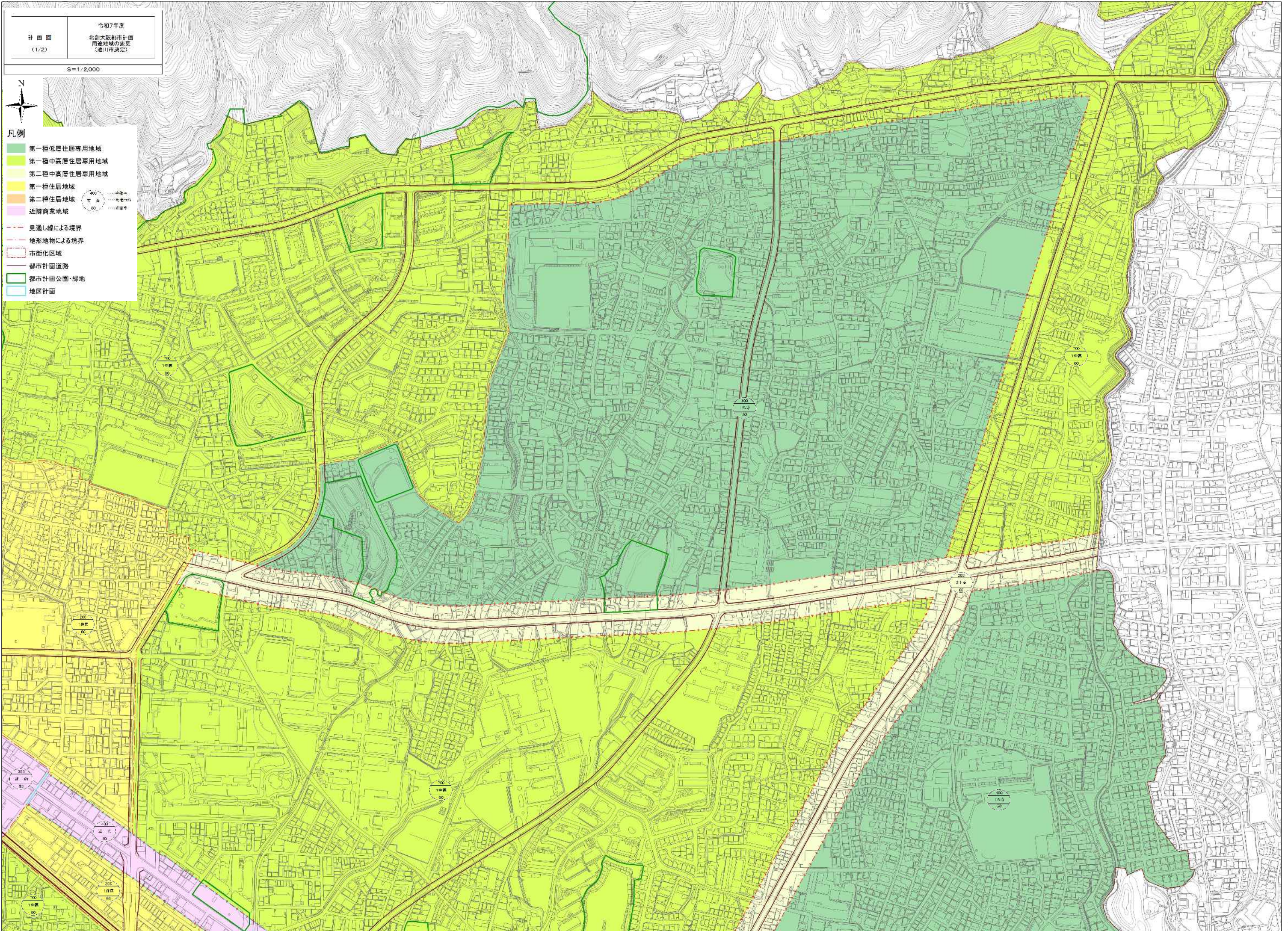
理 由

都市基盤の整備状況や土地利用現況等を踏まえて、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るため、一部防火地域及び準防火地域の変更と併せて、本案のとおり、用途地域の変更を行うものである。



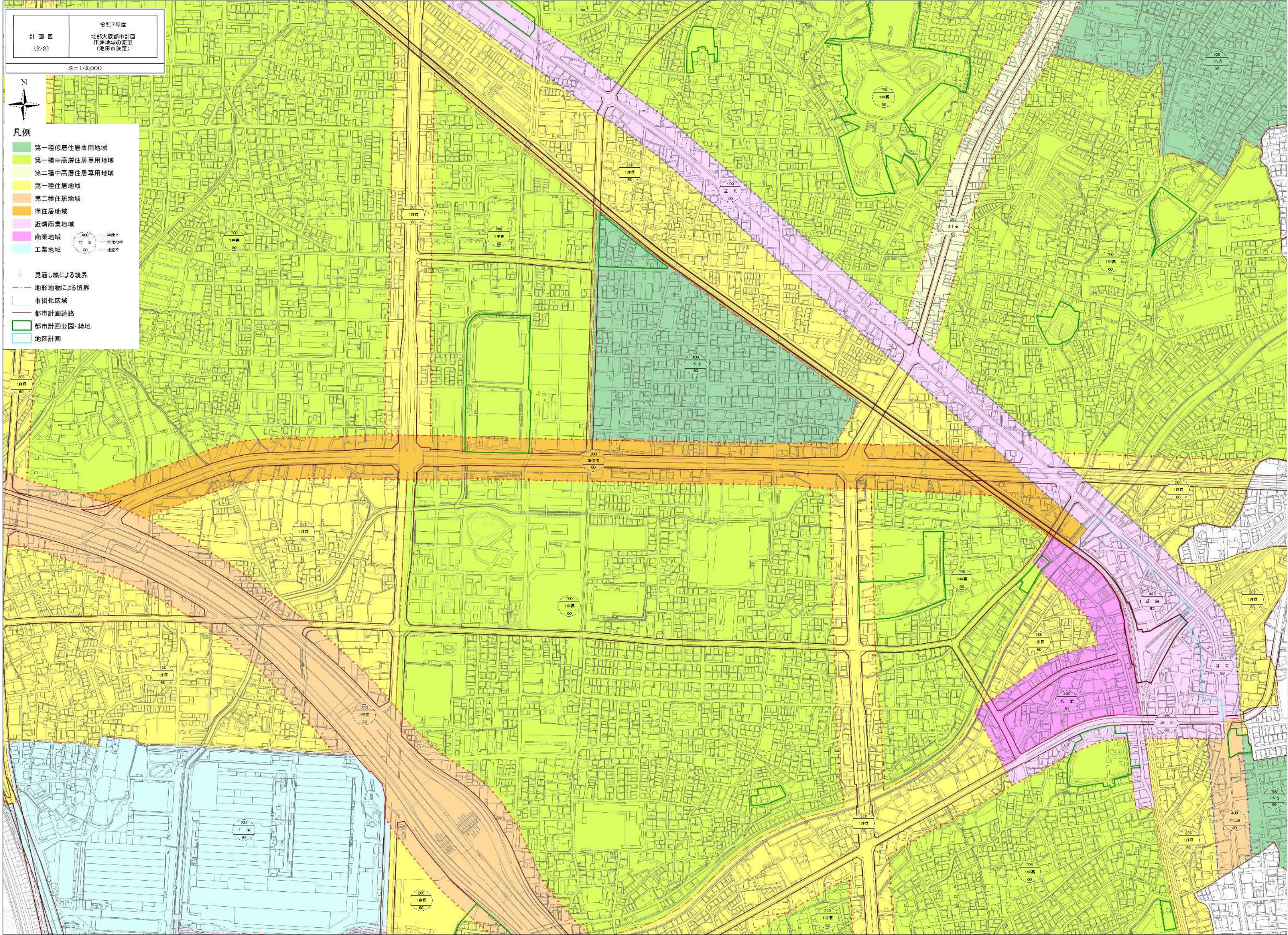
凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 見通し線による境界
- 地形地物による境界
- 市街化区域
- 都市計画道路
- 都市計画公園・緑地
- 地区計画





- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 工業地域
- 見通し線による境界
 地形地物による境界
 市街化区域
 都市計画道路
 都市計画公園・緑地
 地区計画



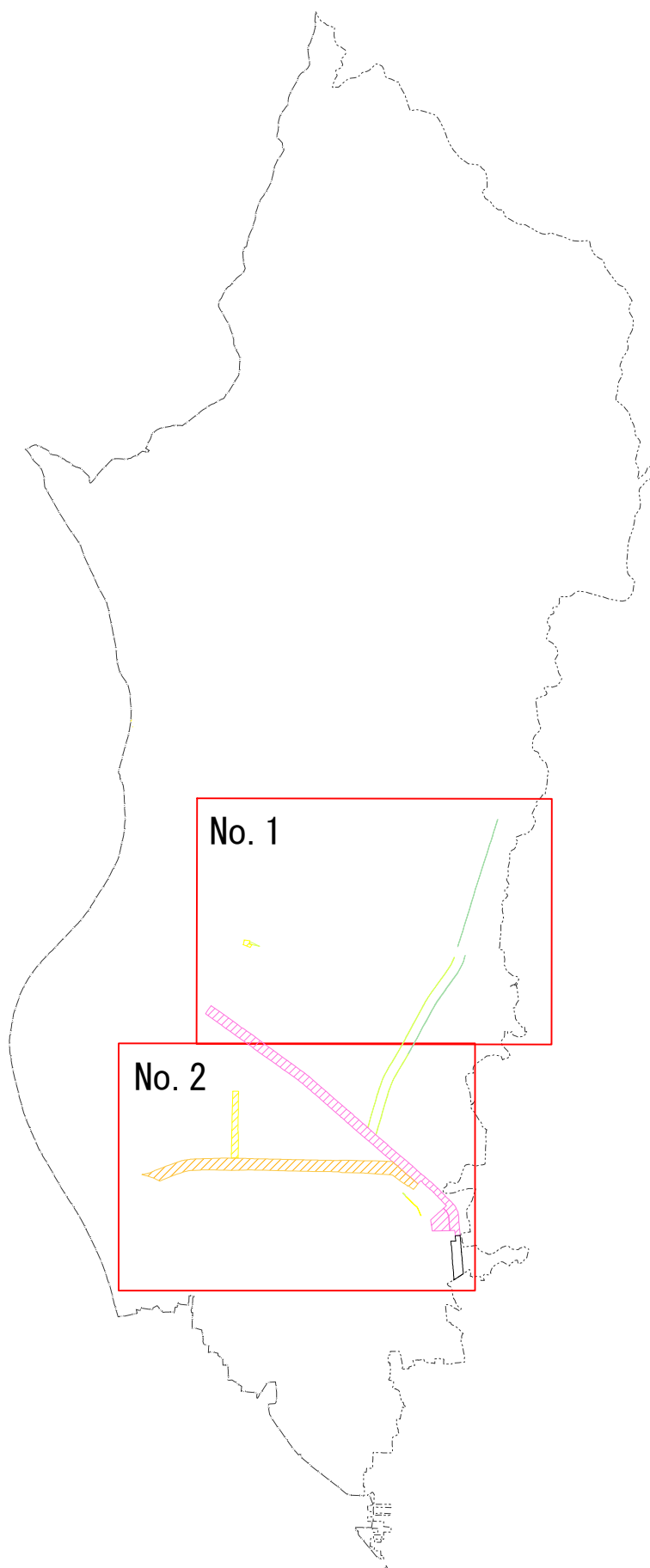
新旧対照表(その1)

上段 変更案
下段()内 変更前

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後の退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約25ha	10/10以下	5/10以下	隣地境界線より1.0m	—	10.0m	2.4%
	約154ha (153)	10/10以下	5/10以下	道路に接する部分を除き北側隣地境界より1.0m	—	10.0m	14.6%
	約1.4ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10.0m	0.1%
小計	約180ha (179)						17.0%
第一種中高層住居専用地域	約462ha (464)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	43.8%
第二種中高層住居専用地域	約18ha (19)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
第一種住居地域	約149ha (160)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14.1%
	約0.4ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0%
小計	約149ha (160)						14.1%
第二種住居地域	約47ha (48)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.5%
	約0.7ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
	— (15)	30/10以下	8/10以下	—	—	—	—
	約2ha (—)	40/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
小計	約50ha (64)						4.7%
準住居地域	約13ha (—)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.2%
近隣商業地域	約27ha (26)	30/10以下	8/10以下	—	—	—	2.6%
	約13ha (—)	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2%
小計	約40ha (26)						3.8%
商業地域	約28ha	40/10以下	—	—	—	—	2.7%
準工業地域	約62ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.8%
	約7.4ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	0.7%
小計	約69ha						6.5%
工業地域	約47ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.4%
合計	約1,056ha (1,056)						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

索引図



北部大阪都市計画高度地区の変更（池田市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

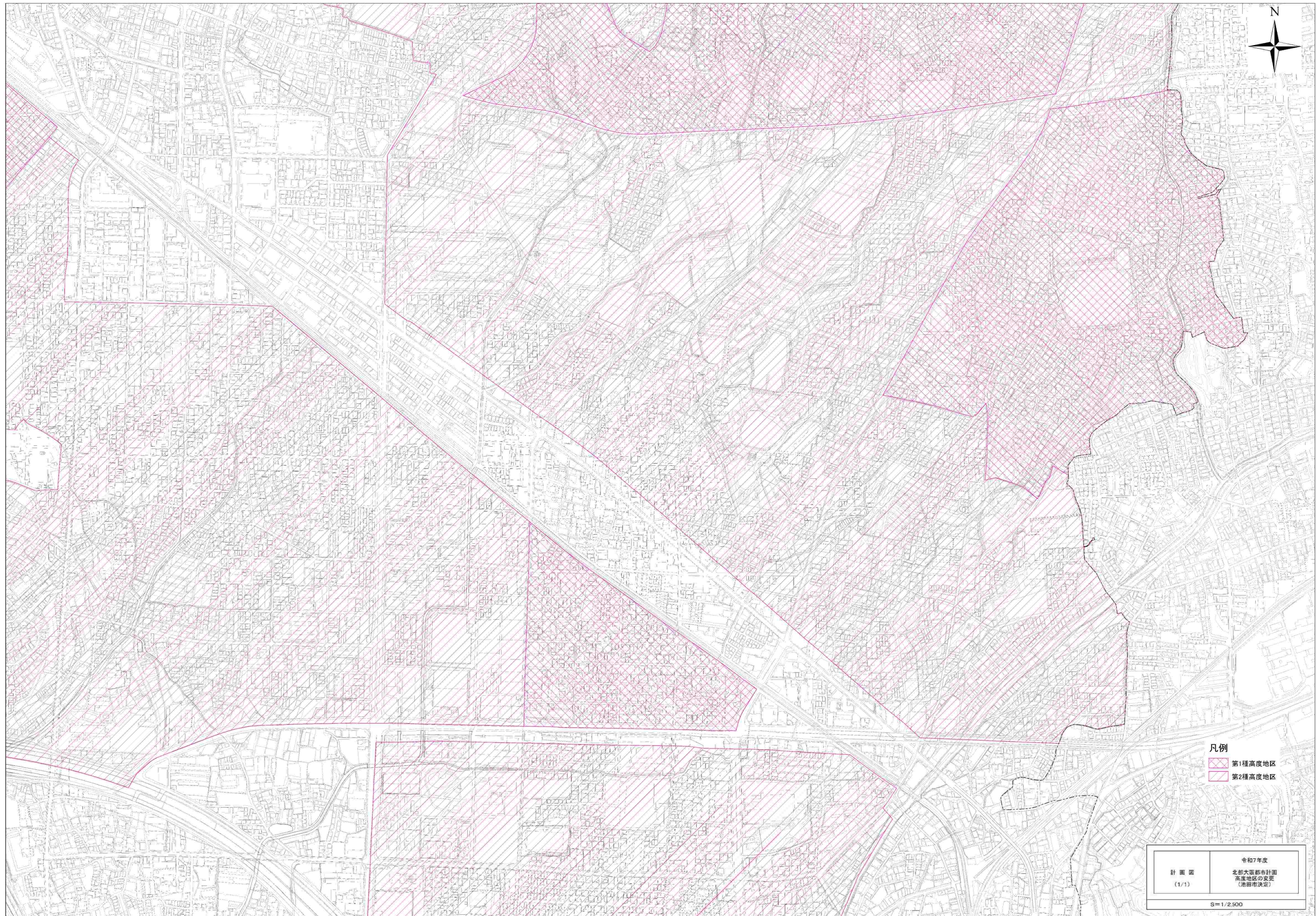
種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
高度地区 (第1種)	約191ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分からの前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。	
高度地区 (第2種)	約518ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。	
		<p>(適用の除外)</p> <p>1. ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定により定められた一団地の住宅施設もしくは市街地再開発事業の区域内に建築される建築物、同法の規定により行われる都市計画事業の施行として建築される建築物、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第1項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物又は次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項の規定により、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物で法第2条第35項の規定に基づく特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(2) 法第86条第3項、同条第4項又は法第86条の2第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む）の規定により、令第136条の12に定められた一団地内の空地及び一団地の面積の規模を有する敷地に建築される建築物で特定行政庁が周囲の環境上支障がないと認めたもの。</p> <p>(3) 法第3条第2項の規定により法第58条の規定の適用を受けずその適用を受けない期間の始期（以下「基準時」という。）における敷地内において、不適合部分を増加させない範囲で増築及び改築を行う建築物で、増築後の延べ面積の合計が基準時における面積の合計の1.2倍を超えないもの及び改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、基準時における延べ面積の合計の2分の1を超えないもの。</p>	

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備 考
		<p>(4) 特定行政庁が、市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況によりやむを得ないと認める建築物。</p> <p>(制限の緩和措置)</p> <p>2. 本制限の適用に際しては次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下、この項において同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>(3) 令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路又は予定道路内の隣地境界線は、ないものとみなす。</p> <p>(4) 法第86条第1項又は第2項（法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）の規定の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。</p>	
合 計	約709ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地利用の合理化を図るため用途地域の変更を行うことに伴い、一部地区について、第2種高度地区から無指定に、また、無指定から第2種高度地区に変更するものである。

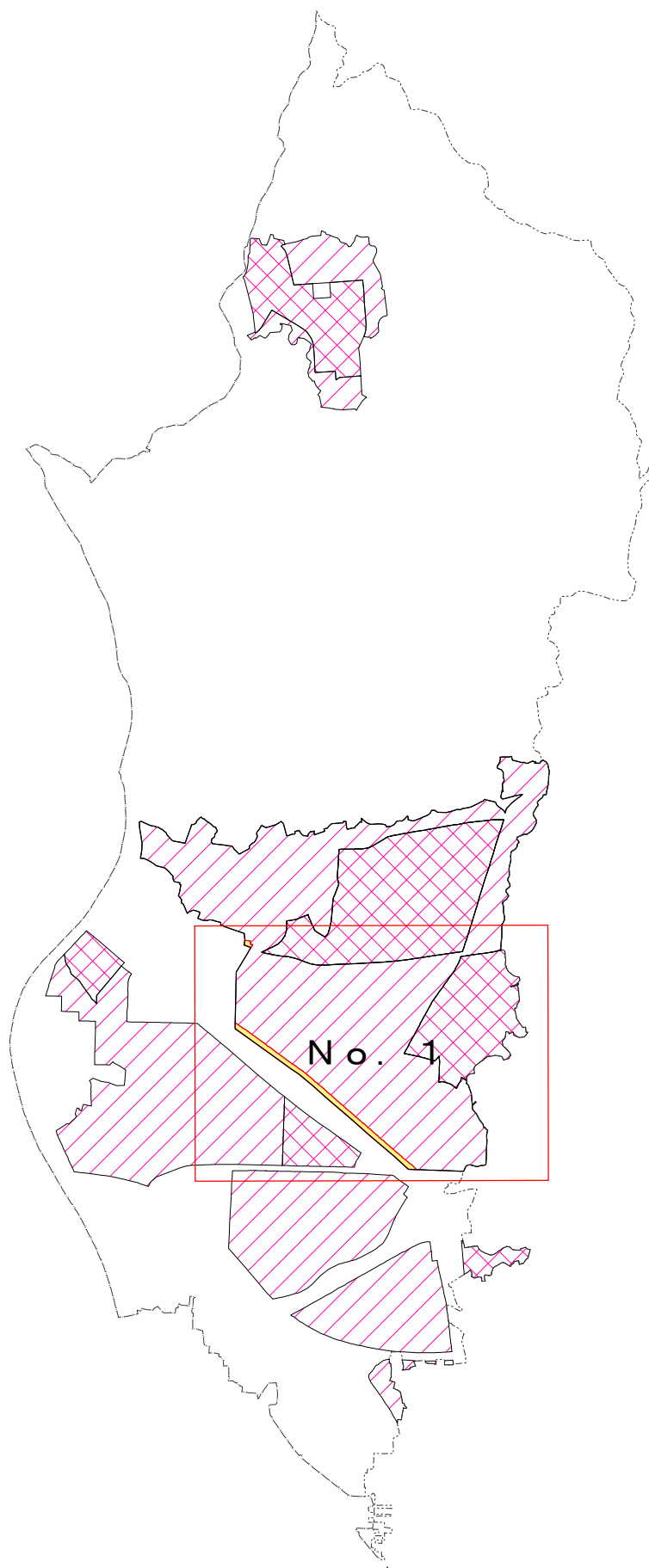


凡例
第1種高度地区
第2種高度地区

計画図 (1/1)	令和7年度 北部大坂都市計画 高度地区の変更 (池田市決定)
--------------	---

S=1/2,500

索引图



北部大阪都市計画防火地域及び準防火地域の変更（池田市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

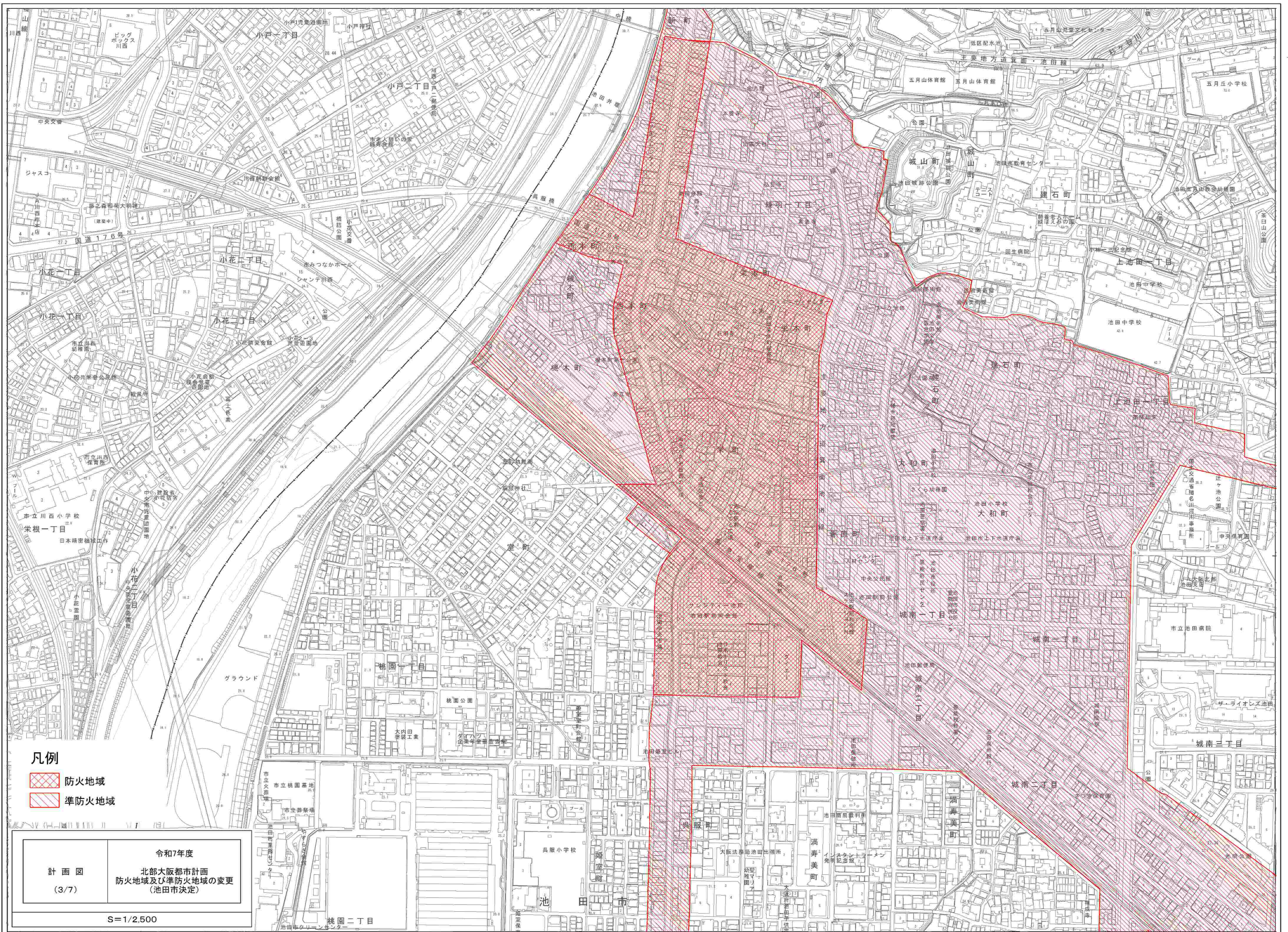
名 称	面積	備考
防火地域	約 2 8 h a	
準防火地域	約 2 5 3 h a	

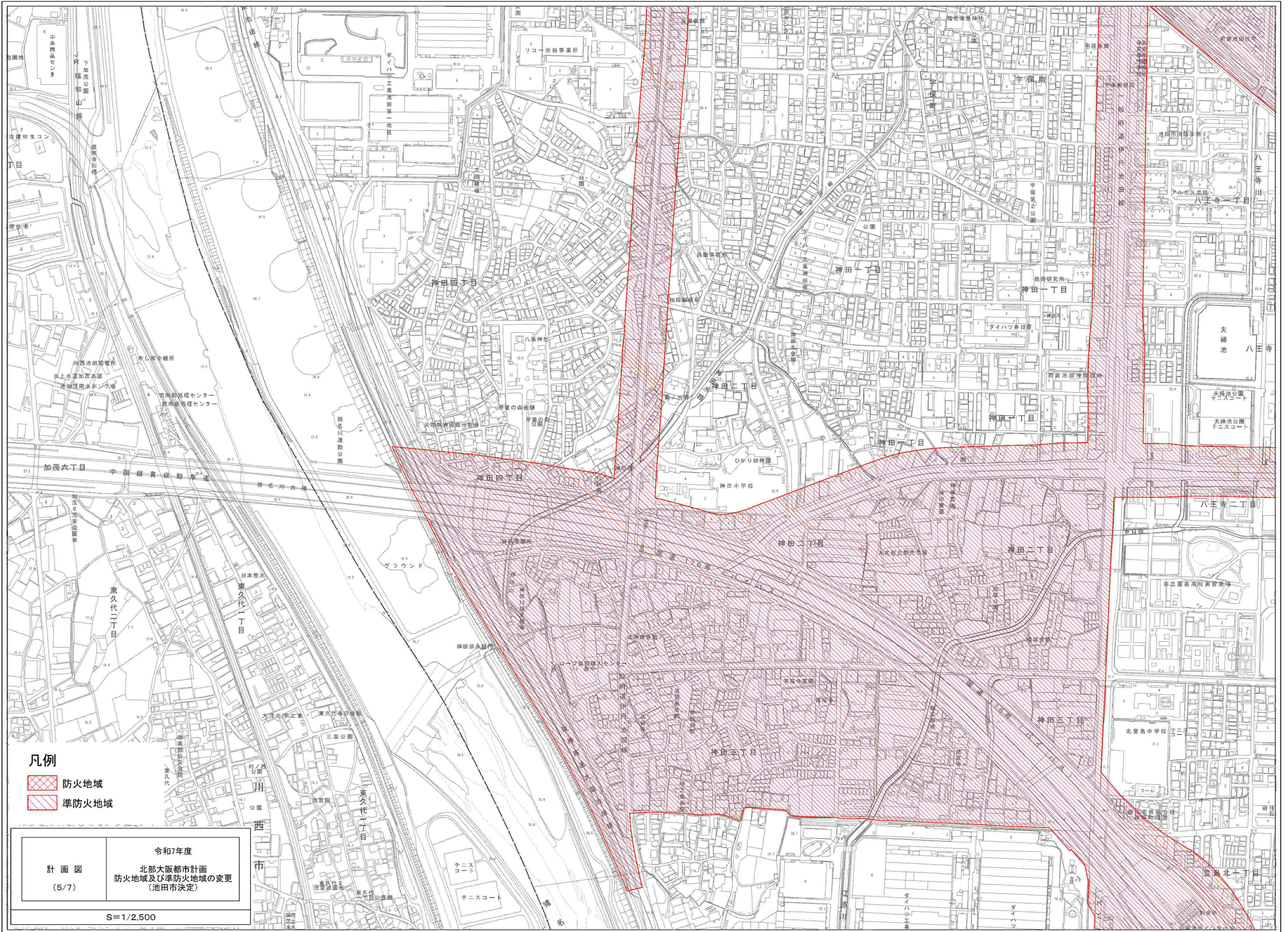
「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由



地震発生による市街地大火の被害等を最小限に食い止め、市民生活を守るなど、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、都市の骨格となる道路の沿道や鉄道駅及び沿線周辺の不燃化、万一火災が発生した際の延焼防止、遅延を図るため、準防火地域を新たに指定し、市民一人ひとりのご協力により建築物の火災に対する安全性を高めるものである。

また、用途地域の見直しに伴い、防火地域の一部について指定を解除するものである。



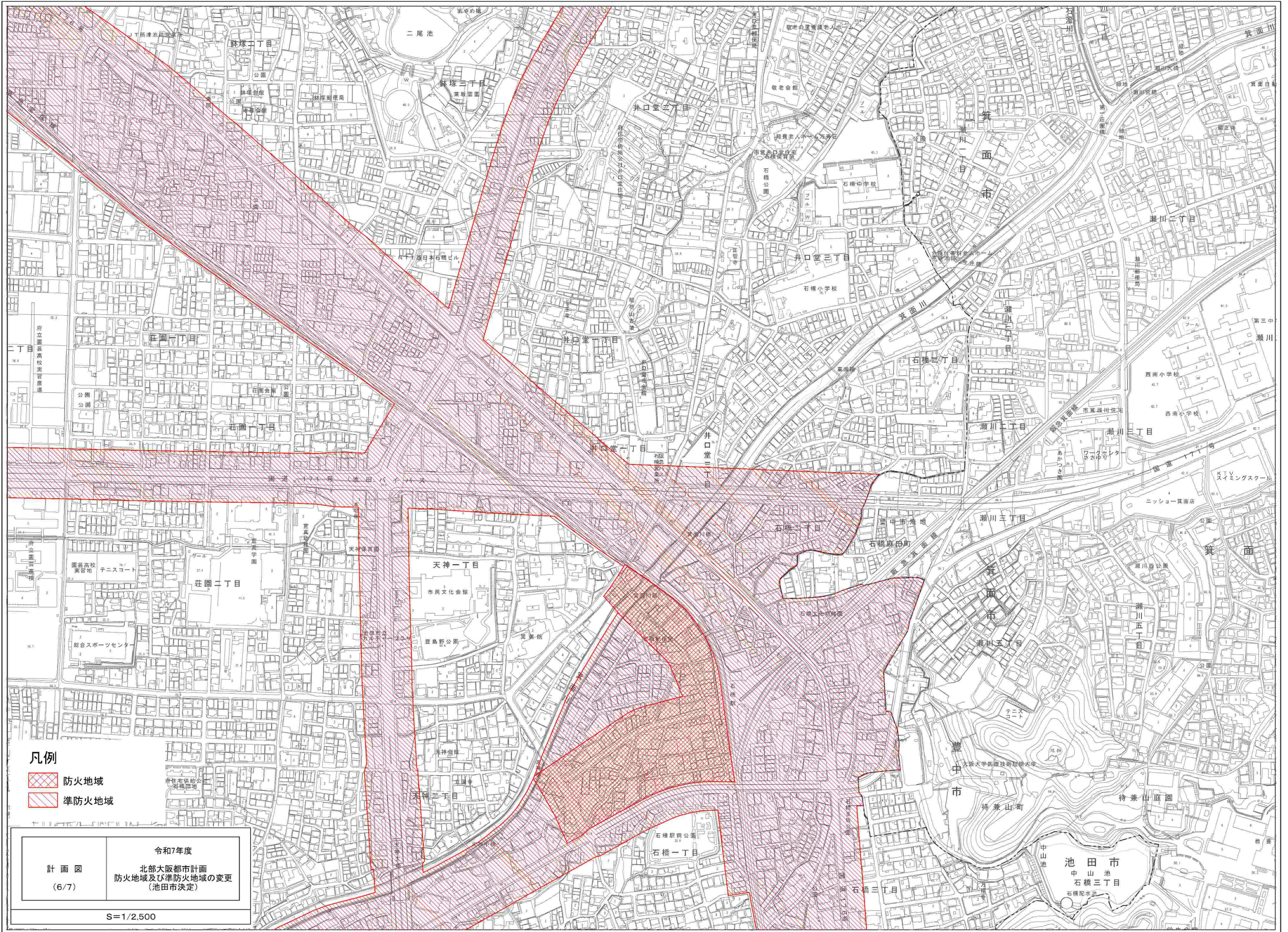


凡例

-  防火地域
-  準防火地域

計画図 (5/7)	令和7年度
	北部大阪都市計画 防火地域及び準防火地域の変更 (池田市決定)

S=1/2,500

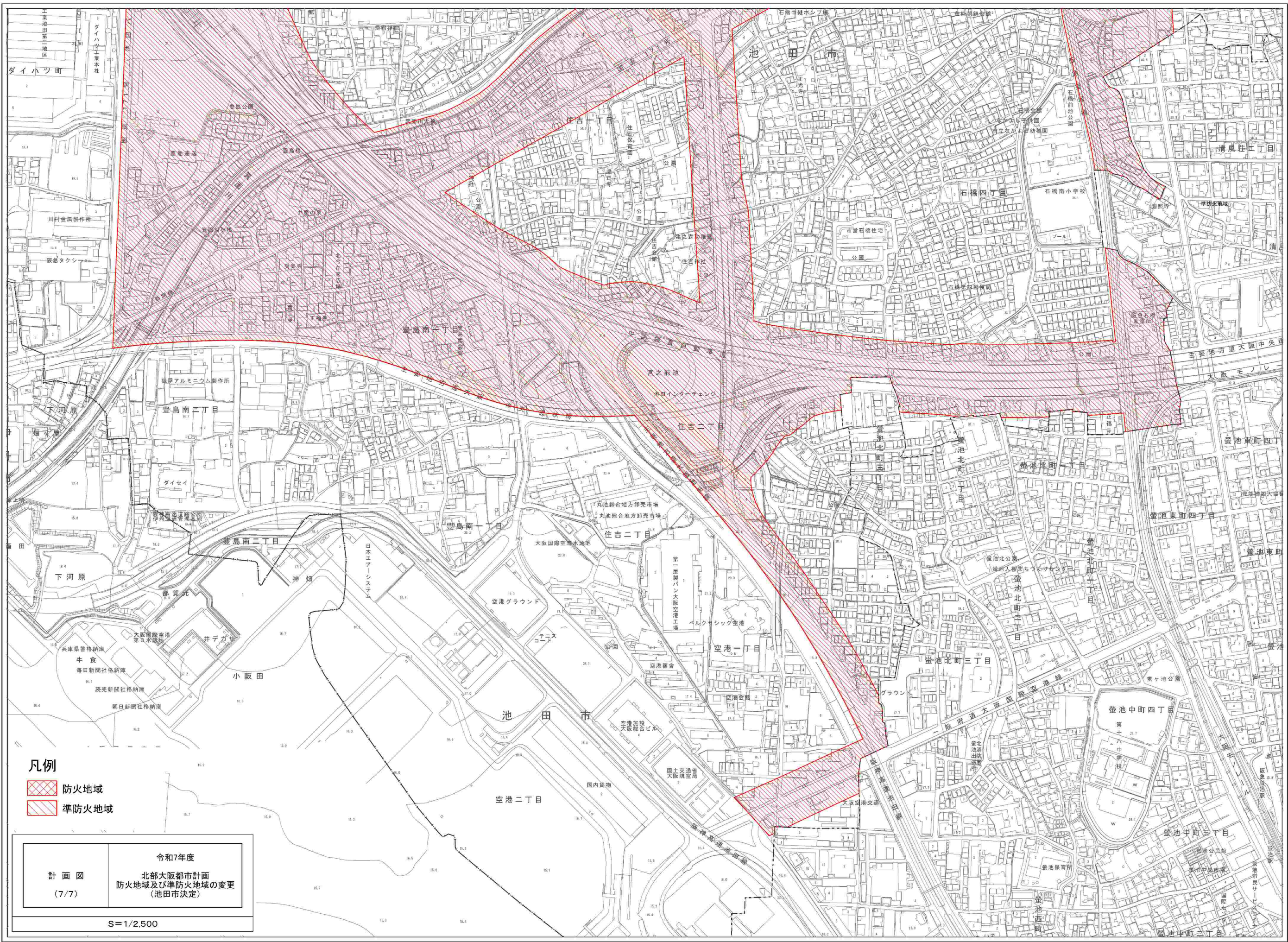


- 凡例
- 防火地域
 - 準防火地域

計画図 (6/7)

令和7年度
北部大阪都市計画
防火地域及び準防火地域の変更
(池田市決定)

S=1/2,500

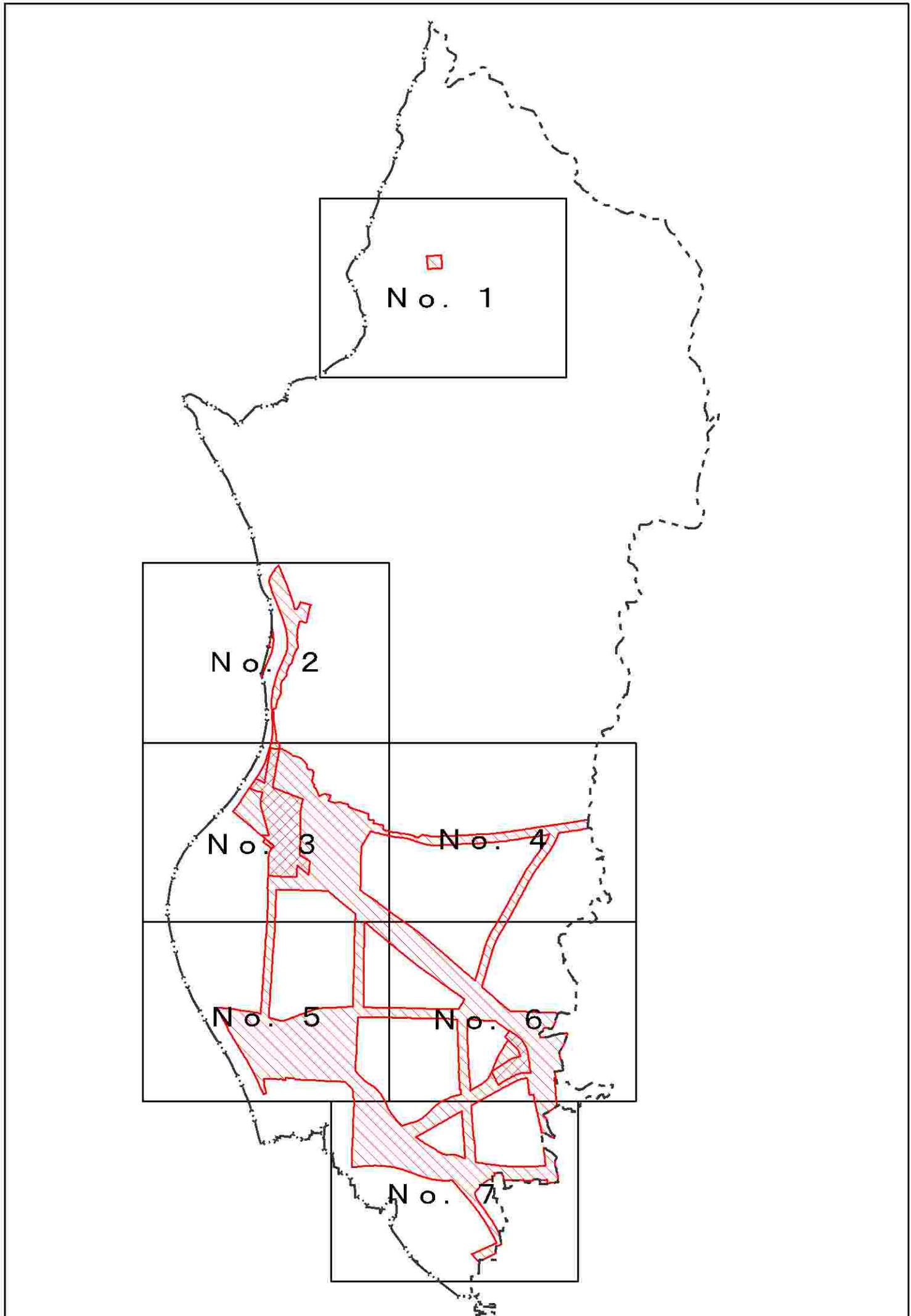


- 凡例
- 防火地域
 - 準防火地域

計画図 (7/7)

令和7年度
北部大阪都市計画
防火地域及び準防火地域の変更
(池田市決定)

S=1/2,500



北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）

都市計画国道176号沿道地区地区計画を次のように変更する。

名 称		国道176号沿道地区地区計画				
位 置		池田市城南一丁目から三丁目、鉢塚一丁目から三丁目、井口堂一丁目、三丁目、石橋二丁目、三丁目の各一部				
面 積		約14.5ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、大阪府が、「みどりの大阪推進計画」に基づき指定した「みどりの風促進区域」内に位置している。</p> <p>本地区計画は、「みどりの風促進区域」の軸となる国道176号沿道において、建築物の建替え等に伴い、土地の有効利用を図りながら、緑豊かなセミパブリック空間を創出することにより、みどりの風を感じるネットワークの形成を図ることを目的とする。</p>				
	土地利用の方針	<p>国道176号沿道の用途地域が第二種住居地域及び近隣商業地域の区域について、道路沿道の民有地等における緑の創出と建築物の不燃化、耐震化、景観の誘導を図るため、建築物の建替え等を促進し、土地の有効利用を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>民有地等における緑豊かなセミパブリック空間を創出するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度の制限において必要な基準を設ける。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	第2種住居地区	近隣商業第1地区	近隣商業第2地区
		面積		約1.5ha	約11.0ha	約2.0ha
	建築物等の用途の制限		—	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項各号に該当する営業の用に供する建築物等は建築してはならない。	—	

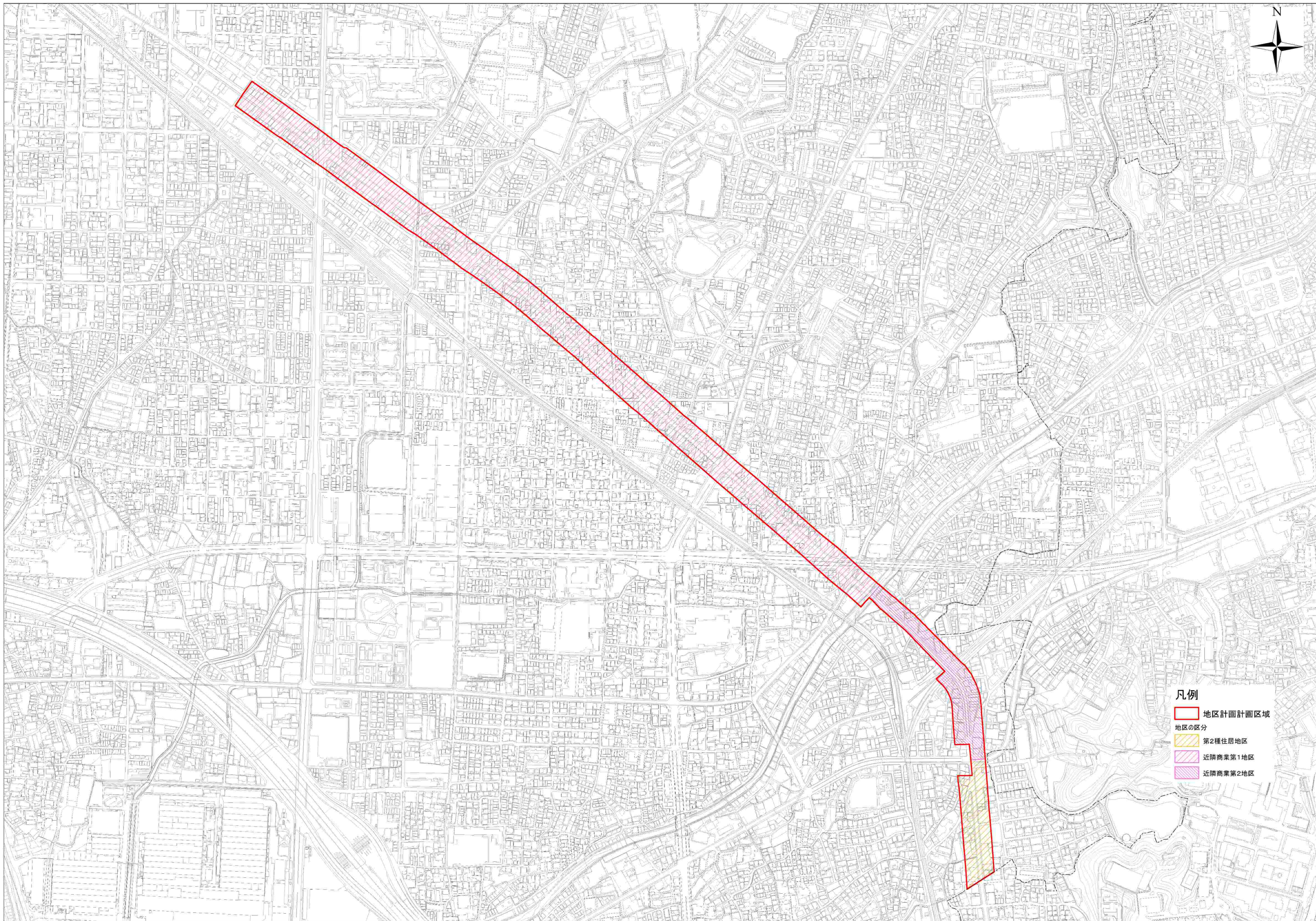
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p>10分の30</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の40とする。</p> <p>(1) 建築物の建蔽率が10分の6以下であること。</p> <p>(2) 敷地面積が300平方メートル以上であること。</p> <p>(3) 緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(6) 建築物の敷地が道路（道路が二以上ある場合は幅員が最大の道路。以下「主要道路という。」）に15メートル以上接すること。</p> <p>(7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。</p> <p>(8) 延べ面積が100平方メートルを超える建築物にあつては耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。以下同じ。）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つては耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。以下同じ。）とすること。</p> <p>(9) 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項による届出を行うこと。</p>	<p>10分の30</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の40とする。</p> <p>(1) 建築物の建蔽率が10分の8以下であること。</p> <p>(2) 敷地面積が300平方メートル以上であること。</p> <p>(3) 緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(6) 建築物の敷地が道路（道路が二以上ある場合は幅員が最大の道路。以下「主要道路という。」）に15メートル以上接すること。</p> <p>(7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。</p> <p>(8) 延べ面積が100平方メートルを超える建築物にあつては耐火建築物等（建築基準法第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。以下同じ。）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つては耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。以下同じ。）とすること。</p> <p>(9) 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項による届出を行うこと。</p>
		建築物の建蔽率の最高限度	<p>10分の6</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の7とする。</p> <p>(1) 敷地面積が300平方メートル未満であること。</p> <p>(2) 緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(3) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(4) 壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(5) 建築物の敷地が主要道路に6メートル以上接すること。</p> <p>(6) 延べ面積が500平方メートルを超える建築物にあつ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つては耐火建築物等又は準耐火建築物等とすること。</p>	<p>—</p>

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下に設けるものを除く。以下同じ。）から主要道路の境界線までの距離は、建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては3メートル以上、建築物の建蔽率の最高限度を緩和する場合にあっては1メートル以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下に設けるものを除く。以下同じ。）から主要道路の境界線までの距離は、建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては3メートル以上でなければならない。	
		建築物等の高さの最高限度	20メートル		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	次に掲げる工作物は、壁面後退区域に設置してはならない。ただし、1号または2号に掲げるもので都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。 (1) 高さが4メートル以上又は幅が1.5メートル以上の広告塔又は広告板 (2) 高さが5メートル以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔 (3) 自動販売機 (4) 機械式駐車場 (5) 前各号に掲げる工作物に類するもの		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の容積率の最高限度又は建蔽率の最高限度を緩和する場合の、建築物の形態又は意匠については、大阪府景観計画に定める「山並み・緑地軸に適用する景観制限事項（別表3）」に準じて、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。		
		建築物の緑化率の最低限度	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2 建築物の建蔽率の最高限度を緩和する場合は10分の1	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2	
		垣又はさくの構造の制限	建築物の容積率の最高限度又は建蔽率の最高限度を緩和する場合で道路に面して垣又はさく（門柱その他これに類するものを除く。）を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。ただし、設置することがやむを得ず、都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。		
	土地の利用に関する事項	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては、緑豊かなまち並みを形成し、ヒートアイランドの緩和に貢献するため、緑化や建物等の仕上げ材の工夫などに積極的に取り組むものとし、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項による届出に反映させること。			
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>一の敷地とみなすこと等による制限の緩和により特定行政庁が認めたものについては、容積率、建蔽率又は建築物の緑化率の最低限度の規定を適用する場合には、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(緑視率の定義)</p> <p>緑視率とは、主要道路と敷地の境界線を底辺として鉛直に立てた高さ10メートル（建築物の最高高さが当該境界線から10メートル未満の場合は当該建築物の最高高さ）の四角形の面積に対する当該四角形に鉛直に投影される緑化施設の立面積の割合をいう。</p>					

「地区計画区域、地区整備計画の区域、区域区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

地区計画区域内の用途地域の変更に伴い、変更後の用途地域に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の容積率の最高限度に係る事項並びに建築物等の高さの最高限度に関する地区整備計画の内容を改正するものである。



- 凡例
- 地区計画計画区域
 - 地区の区分
 - 第2種住居地区
 - 近隣商業第1地区
 - 近隣商業第2地区