

都市計画提案制度等に関する 池田市説明会

2026年3月6日(金) 7日(土)

池田市 まちづくり環境部 都市政策課

本日の説明会について

- 都市計画提案制度について
- 都市計画手続きについて
- 用途地域、地区計画制度について
- 都市計画提案の想定スケジュールについて
- 質疑応答

都市計画提案制度について

都市計画提案制度とは

土地所有者等が、一定条件を満たす場合、都道府県又は市町村に都市計画の決定又は変更することを提案することができる制度です。

【根拠法令】 都市計画法第21条の2第1項

※ 「土地所有者等」とは、当該土地の所有権・借地権を有する方

市町村に対し、提案することができる都市計画

- 地域地区 [用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域・風致地区等]
- 都市計画施設 [道路・公園・緑地・ごみ焼却場・下水処理施設等]
- 地区計画 (地区施設, 地区整備計画, 目標, 整備・開発・保全の方針)

都市計画提案制度について

提案できる条件（法第21条の2及び政令15条）

- 都市計画法第13条その他法令の規定に基づく基準に適合するもの
- 提案区域の面積 5,000㎡以上
- 土地所有者等が複数人いる場合
 - ・ 土地所有者等の3分に2以上が同意 かつ
 - ・ 同意する土地所有者等が所有する土地面積が区域面積の3分の2以上

【都市計画基準（法第13条参照）】

- ・ 地域地区・・・都市機能を維持増進し、かつ、適正な都市環境を保全するよう定めること。
- ・ 都市施設・・・適切な規模・位置に配置し、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境を保全するよう定めること。
- ・ 地区計画・・・防災、安全等の機能が確保と、良好な環境の形成・保持のため区域の特性に応じた土地利用と建築が行われるよう定めること。

都市計画提案制度について

計画提案による都市計画の手続（池田市都市計画提案手続要領）

土地所有者等より、計画提案を受理したのち、大阪府への意見聴取のうえ、下記基準に基づき、必要性を総合的に判断します。

- (1) 池田市総合計画、都市計画マスタープラン等の方針に即していること
- (2) 都市計画基準やその他関係法令等が適切に守られていること
- (3) 周辺環境への配慮がなされていること
- (4) 周辺住民への説明が行われており、概ね賛同が得られていること

【必要性あり】 計画提案（必要に応じて内容修正）に基づき、都市計画の案を作成し、法に基づく都市計画手続きへ

【必要性なし】 池田市都市計画審議会の意見を聴いたうえで、非決定通知

都市計画の手続きについて

池田市における手続の流れ（地域地区・都市施設）

- ① 都市計画（原案）の作成
- ② 大阪府との事前協議
- ③ 住民説明会 ※市民・利害関係人からの意見
- ④ 都市計画（案）の作成
- ⑤ 大阪府との本協議
- ⑥ 都市計画（案）の縦覧（2週間） ※市民・利害関係人は意見書提出可
- ⑦ 池田市都市計画審議会に諮問 ※通常、8月および2月に開催
- ⑧ 都市計画決定の告示 ※告示日より都市計画適用

都市計画の手続きについて

池田市における手続の流れ（地区計画） ※赤字手続きがプラス必要

- | | |
|-------------------|--|
| ① 都市計画（原案）の作成 | ①' 都市計画（原案）の縦覧（2週間）
※ 土地所有者等は意見書提出可 |
| ② 大阪府との事前協議 | |
| ③ 住民説明会 | |
| ④ 都市計画（案）の作成 | |
| ⑤ 大阪府との本協議 | |
| ⑥ 都市計画（案）の縦覧（2週間） | ⑥' 建築条例（案）パブリックコメント
※ 市民・利害関係者は意見書提出可 |
| ⑦ 池田市都市計画審議会に諮問 | ⑦' 建築条例（案）池田市議会に上程 |
| ⑧ 都市計画決定の告示 | ⑧' 建築条例の公布・施行 |

用途地域及び地区計画制度について

用途地域による建築物の用途制限

別紙②		用途地域による建築物の用途制限比較表													用途地域の指定 のない区域※	備考		
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	田園住居 地域	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	準工業 地域	工業 地域			工業専用 地域	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
事務所等	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
	2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等*	×	×	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	②当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
	*印以外の店舗、飲食店	×	×	×	×	①	②	③	③	○	○	○	○	③	×	③	○	③当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
	*印以外の事務所等	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店が建築禁止 ⑤地域の農産物を取扱う場合に限る
ホテル、旅館		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以内	
風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以内	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	①	①	①	① 10,000㎡以内	
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	×	①	①	○	○	○	①	×	①	①	① 10,000㎡以内	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	①	○	○	○	×	×	○	○	① 客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○		
	個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○		
大規模集客施設 (延べ面積が10,000㎡を超える劇場・映画館・演芸場・観覧場・店舗・飲食店・展示場・遊技場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等)		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分においては、客席の部分に限る	

別紙②

用途地域による建築物の用途制限比較表

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	住居第一種専用地域	住居第二種専用地域	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	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以内 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下 かつ備考欄に記載の制限	①	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以内 1階以下 ② 3,000㎡以内 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以内	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以内	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させる おそれが非常に少ないもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	作業場の床面積の合計が150㎡以内の工場で危険性や環境を悪化させる おそれが少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化 させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる おそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が150㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
		作業場の床面積の合計が300㎡以内	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの 貯蔵・処理の量 危険物の	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以内かつ2階以下 ② 3,000㎡以内
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
農産物の生産、集荷、処理施設	×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	① 1500㎡以内かつ2階以下 ② 3000㎡以内		
農産物や農業の生産資材を貯蔵する倉庫	×	×	③	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	③ 原動機・作業内容の制限あり		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要																

※ 市街化調整区域を除く。

注) 本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

用途地域及び地区計画制度について

用途地域と地区計画の違い

【用途地域】・・・ 地域の基本ルール

都市計画に定めた内容に基づき、建築基準法による規制適用

【地区計画】・・・ 区域内の個別ルール

都市計画に定めた地区整備計画の内容に基づき、
市町村独自の建築条例による規制適用

⇒ 地区計画の区域内では、

用途地域に応じた建築基準法 + 建築条例による規制適用

用途地域及び地区計画制度について

地区計画で決められること

- ① 建物用途（住宅・オフィス・店舗・工場など）の制限
- ② 建物規模（建蔽率・容積率・高さ・敷地面積など）の制限
- ③ まちなみ（壁面位置・緑化・景観など）の制限

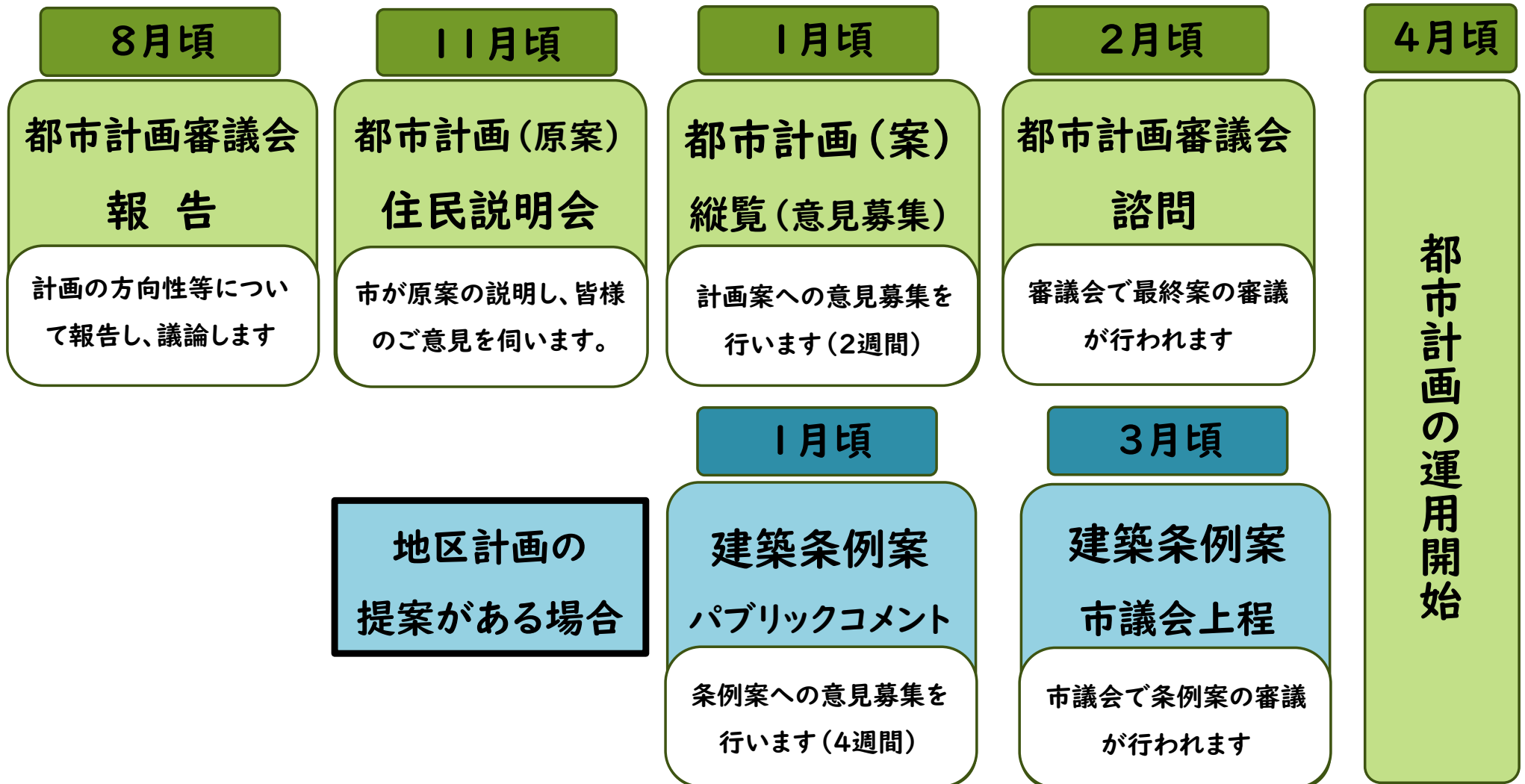
⇒ 対象区域の特性や将来像にあわせ、きめ細かなまちづくり
ルールを定めることができる。（建築等の制限は条例化）

※ ルール変更には、改めて都市計画の手続きと条例改正必要

都市計画手続きスケジュール(想定)

都市計画提案受理後の主な手続きの想定スケジュール

※都市計画提案の内容により、スケジュールは前後する場合があります。



説明内容等へのお問合せ等について

都市計画提案制度等に対するご意見・お問合せがありましたら、
以下のお問合せフォーム若しくは池田市都市政策課までお願い
いたします。

なお、ご希望の方には、今回の説明会（計3回）の議事要旨を送
付させていただきます。



[フォームのURL \(インターネット\)](https://logoform.jp/form/7xtY/1482504)

<https://logoform.jp/form/7xtY/1482504>

※ 受付期間： ～ 2026/03/15（日）

連絡先：池田市都市政策課 072-754-6262