

池田市都市計画法施行条例の一部改正（案）の概要

1 改正理由

本市では、これまで開発許可の際、池田市住宅建設等指導要綱（別紙）に定める指導の基準に基づき、開発区域内において予定される住宅の敷地面積の最低限度に関する指導を行ってまいりました。

今般、安定して引き続き良好な住居等の環境の形成及び保持を図るべく、この基準の内容について一部見直しを行うとともに同要綱を廃止し、指導の基準としてではなく開発許可の基準として、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」といいます。）の規定に基づき、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めるため、池田市都市計画法施行条例（平成15年池田市条例第20号。以下「本条例」といいます。）の一部改正を行うものです。

2 用語解説

- ・「開発行為」とは、主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（※）をいいます。

※ 「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいいます。

- ・土地利用に伴う敷地の区画の統合若しくは分割又は道路、水路などの新設、付替若しくは廃止を行うことにより、土地の区画を変更すること。
- ・土地の盛土又は切土により、土地の形状を変更すること。
- ・農地、山林などの土地を宅地に変更すること。

- ・「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいいます。

- ・本条例における「開発許可」とは、法第29条第1項の規定により一定の開発行為について市長（※）が行う許可をいい、都市計画に定められた区域区分（既に市街地を形成する区域及び市街化を図る区域である市街化区域と、市街化を抑制し開発行為を原則禁止とする市街化調整区域との線引き）の実効を確保するとともに、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた制度です。

※ 都市計画法上、開発許可は都道府県知事の権限において行うべきものですが、本市の区域における開発許可については、地方自治法（昭和22年法律第67号）及び大阪府都市計画法施行条例（平成15年大阪府条例第8号）の規定により、その権限が大阪府知事から移譲され、本市において事務処理を行っているところです。

3 改正内容

- (1) 法第33条第4項（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度を次のとおりとします。

ア 対象 自己の用以外の用に供する一戸建ての住宅

イ 敷地面積の最低限度 次のとおり

(ア) その敷地の全部が第一種低層住居専用地域に属する建築物 120平方メートル

(イ) その敷地の全部が第一種低層住居専用地域以外の区域に属する建築物 100平方メートル

- (ウ) その敷地が第一種低層住居専用地域の内外にわたる建築物 $(120 \text{ 平方メートル} \times \text{敷地面積のうち第一種低層住居専用地域に属する部分の面積の割合}) + (100 \text{ 平方メートル} \times \text{敷地面積のうち第一種低層住居専用地域以外の区域に属する部分の面積の割合})$
- (2) (1)を定めるに当たって必要となる本条例の趣旨（第1条）の整備を行うほか、各制度の内容に影響がない文言の整備を行います。

4 施行期日（予定）

令和8年4月1日（令和7年12月池田市議会定例会に議案を提出する予定）

5 経過措置

3の(1)を定めた規定は、施行期日以後にされた開発許可（変更の許可を含む。）の申請に係る開発行為における予定される建築物について適用することとします（※）。

※ 施行期日前にされた開発許可の申請に係る開発行為における予定される建築物については、現行の池田市住宅建設等指導要綱（別紙）に基づき指導を行います。

6 その他

本条例の一部改正に伴い、従来の開発区域内において予定される住宅の敷地面積の最低限度に関する指導基準を定めていた池田市住宅建設等指導要綱（別紙）は、廃止します。

【参考法令】

都市計画法（抜粋）

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為
- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2・3 略

（開発許可の基準）

第三十三条 略

2・3 略

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5～8 略

（変更の許可等）

第三十五条の二 開発許可を受けた者は、第三十条第一項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、変更の許可の申請に係る開発行為が、第二十九条第一項の許可に係るものにあつては同項各号に掲

げる開発行為、同条第二項の許可に係るものにあつては同項の政令で定める規模未満の開発行為若しくは同項各号に掲げる開発行為に該当するとき、又は国土交通省令で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

2・3 略

- 4 第三十一条の規定は変更後の開発行為に関する工事が同条の国土交通省令で定める工事に該当する場合について、第三十二条の規定は開発行為に関係がある公共施設若しくは当該開発行為若しくは当該開発行為に関する工事により設置される公共施設に関する事項の変更をしようとする場合又は同条の政令で定める者との協議に係る開発行為に関する事項であつて政令で定めるものの変更をしようとする場合について、第三十三条、第三十四条、前条及び第四十一条の規定は第一項の規定による許可について、第三十四条の二の規定は第一項の規定により国又は都道府県等が同項の許可を受けなければならない場合について、第四十七条第一項の規定は第一項の規定による許可及び第三項の規定による届出について準用する。この場合において、第四十七条第一項中「次に掲げる事項」とあるのは、「変更の許可又は届出の年月日及び第二号から第六号までに掲げる事項のうち当該変更に係る事項」と読み替えるものとする。

5 略

池田市住宅建設等指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、本市における無秩序な住宅建設及び宅地開発等（以下「住宅建設等」という。）を防止することによって、良好な住環境の保全に努めるとともに市街地の健全な発展と秩序ある整備に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 事業者 開発行為、位置指定道路の築造行為、住宅建設を行う者をいう。
- (2) 敷地面積 建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地をいう。
- (3) 長屋住宅 一棟の建物に複数世帯が別個に居住できるよう界壁で完全に区画され、かつ、共用部分がない建物をいう。

(市長の責務)

第3条 市長は、第1条の目的を達成するため、住宅建設等に関し必要な指導、助言を行うものとする。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、本市の市街地の健全な発展と秩序ある整備に関する本市の施策に協力しなければならない。

(一敷地面積の基準)

第5条 住宅の建築を目的とする土地の区画形質の変更、又は建築物の用途を変更しようとする者は、次の一敷地面積の基準を確保するものとする。

一敷地面積の基準

建物の種類	用途地域	
	第1種低層住居専用地域	その他の地域
一戸建ての敷地面積	120㎡以上	75㎡以上
長屋住宅一戸の敷地面積	90㎡以上	60㎡以上

2 前項の規定にかかわらず、都市計画法に基づく開発行為を行う場合のその他の地域における一戸建ての敷地面積は、100㎡以上確保するものとする。

3 敷地が第1種低層住居専用地域とその他の地域にまたがる場合の一敷地面積の基準は面積按分によるものとする。

(一敷地面積の基準の適用除外)

第6条 前条の基準は、次の各号に定めるものについては適用しないものとする。

- (1) 昭和51年3月31日までに、区画済みの土地
- (2) 長屋住宅を一戸建て住宅に建て替える場合

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の実施について必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、昭和51年4月1日から実施する。但し、50戸以上の住宅建設又は宅地開発を行うものに対しては、昭和51年2月1日から適用する。

附 則

- 1 この要綱は、昭和52年4月1日から実施する。
- 2 この要綱による改正後の池田市住宅建設等指導要綱第3条第1項の規定は、この要綱の実施の日以後の申請に係る負担金について適用し、同日前の申請に係る負担金については、なお、従前の例による。

附 則

この要綱は、平成7年10月16日から実施する。

附 則

- 1 この要綱は、平成10年7月1日から実施する。
- 2 この要綱による改正後の池田市住宅建設等指導要綱第5条の規定は、この要綱の実施の日以後の申請に係る一敷地面積の基準について適用し、同日前の申請に係る一敷地面積の基準については、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成14年4月1日から実施する。
- 2 この要綱による改正後の池田市住宅建設等指導要綱の規定は、この要綱の実施の日以後の申請に係る協力金について適用し、同日前の申請に係る協力金については、なお、従前の例による。

附 則

- 1 この要綱は、平成18年4月1日から実施する。
- 2 この要綱の実施前にこの要綱による改正前の池田市住宅建設等指導要綱第7条第1項各号に規定する申請による住宅建設等に係る協力金については、なお従前の例による。