

令和8年1月5日

## 池田市都市計画法施行条例の一部を改正し、公布しました。 ～戸建住宅開発の最低敷地面積を条例化～

この改正により、令和8年4月1日の施行日以降は、都市計画法33条第4項又は第35条の2第4項の規定に基づき、開発区域内において予定される自己の用以外の用に供する一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度について、第1種低層住居専用地域にあっては120平方メートル、その他の地域にあっては100平方メートルに制限する規定を新設したため、開発許可の基準として条例に位置づけました。

現状：池田市住宅建設等指導要綱による指導

	第1種低層 住居専用地域	その他 の地域
一戸建ての住宅	120㎡以上	75㎡以上
長屋住宅(一戸当り)	90㎡以上	60㎡以上
一戸建ての住宅 (開発許可の場合)	120㎡以上	100㎡以上

改正後：池田市都市計画法施行条例に位置付け

	第1種低層 住居専用地域	その他 の地域
一戸建ての住宅 (開発許可の場合)	120㎡以上	100㎡以上

※池田市住宅建設等指導要綱は廃止

### 池田市都市計画法施行条例の一部改正理由

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、指導基準としてではなく条例に基づく審査基準として、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）の一部を改正しました。

### 池田市住宅建設等指導要綱の廃止に伴う経過措置

池田市住宅建設等指導要綱（昭和51年4月1日実施・令和8年4月1日廃止）に基づき、令和8年3月31日以前に提出された都市計画法第29条第1項又は第35条の2第1項の許可の申請に係る開発許可に対する一敷地面積の基準については、同日以後においても、なお従前の例によります。

（お問い合わせ先）

池田市都市整備部審査指導課

TEL 072-754-6339

**【参考条文】 池田市都市計画法施行条例（抜粋）**

**（都市計画法第33条第4項又は第35条の2第4項に基づく敷地面積の最低限度）**

**第3条** 開発区域内において予定される建築物の敷地面積は、その予定される建築物が自己の用以外の用に供する一戸建ての住宅であるものに限り、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める面積を最低限度とする。

- (1) その予定される建築物の敷地の全部が第一種低層住居専用地域に属する場合  
120平方メートル
- (2) その予定される建築物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場合  
100平方メートル
- (3) その予定される建築物の敷地が第一種低層住居専用地域の内外にわたる場合  
120平方メートルにその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を乗じて得た面積と100平方メートルにその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を乗じて得た面積を合計した面積