

議 事 録

1. 会議の名称 令和6年度 第1回池田市建築審査会
2. 開催日時 令和6年4月26日 午後2時00分から午後3時30分
3. 開催場所 池田・府市合同庁舎 6階 第5会議室
4. 出席者
- ※会長：◎ ◎岩田 三千子 村瀬 謙一
中田 博之 伊丹 絵美子（Webで参加）
生駒 康宏
- <事務局職員>
吉村 寛 的場 一幸
吉浦 朋子 今給黎 一徳
5. 議 題
- ・会長の選出について
 - ・会長代理の選出について
 - ・会議録署名者の選出について
 - ・建築基準法第56条の2第1項ただし書許可について
 - ・建築基準法第43条第2項第2号許可の報告について
 - ・「五月山動物園リニューアル工事に関する
建築基準法第48条第3項ただし書許可」について
6. 議事経過 別紙のとおり
7. 公開・非公開の別 公開
8. 傍聴者数 1名
9. 問い合わせ先 池田市都市整備部審査指導課
(072) 752-1111 内線368
(072) 754-6339 (ダイヤルイン)
E-mail shinsa@city.ikeda.osaka.jp

課長：（開会の挨拶）

それでは定刻となりましたので、令和6年度第1回池田市建築審査会を開会いたします。

本日はご多用のところ、本審査会にご出席いただき、誠にありがとうございます。委員の任命につきましては、ご依頼をいたしましたところ、快くご承諾頂き、ありがとうございました。

平成14年の特定行政庁設置から、23年目をむかえ、本建築審査会も12期目に入りました。委員の皆様方におかれましては、今後ともよろしくお願い申し上げます。

なお、第1号議案の会長を互選していただくまでは、私が議事進行をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

会議に先立ちまして、委員の皆様方のご紹介をさせていただきます。

ご紹介は、建築基準法第79条第2項の委員の構成区分に従って行わせていただきます。

法律の区分 弁護士 村瀬謙一様でございます。

経済の区分 池田商工会議所専務理事 中田博之様でございます。

建築の区分 摂南大学名誉教授 岩田三千子様でございます。

建築の区分 大阪大学大学院准教授 伊丹絵美子様でございます。

都市計画の区分 大阪大学大学院教授 加賀有津子様でございますが、本日、加賀様はご欠席です。

公衆衛生の区分 池田市医師会副会長 堀口泰輔様でございますが、本日、堀口様はご欠席です。

行政の区分 大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室審査指導課長 生駒康宏様でございます。生駒様は今年度より新たに委員をお引き受けいただいております。

それでは、本審査会の成立について、事務局より報告をお願いいたします。

主幹：

本日の建築審査会につきましては、委員7名中、5名の出席をいただいております。

池田市建築審査会条例第4条第2項の規定に基づき、半数以上に達しますので、成立しておりますことをご報告いたします。

課長：

次に、今年度の事務局職員を紹介させていただきます。

都市整備部長

都市整備部審査指導課長

都市整備部審査指導課主幹

都市整備部審査指導課副主幹

それでは、開会にあたりまして、都市整備部長より、一言ご挨拶申し上げます。

部長：

－挨拶－

課長：

なお、本日は本審査会の傍聴希望者が 1 名 おられます。

池田市建築審査会条例施行規則第 3 条（会議の公開）の条文によりますと、

『 第 3 条 審査会の会議は、これを公開する。この場合において、会長は、傍聴人の数を制限することができる。』

2 前項の規定にかかわらず、会長は、必要があると認めるときは、出席委員の過半数の同意を得て、会議を公開しないことができる。 』

となっておりますので、本審査会を公開することについて、お諮りいたします。本審査会を公開することとしてよろしいでしょうか。

－異議なしの声－

それでは、傍聴者の入場をお願いいたします。

課長：

傍聴者に対しまして、事務局より、池田市建築審査会傍聴要領について、説明を願います。

主幹：

－池田市建築審査会傍聴要領の説明－

課長：

本日の審議案件は、第 1 号議案の「会長の選出について」、第 2 号議案の「会長代理の選出について」、第 3 号議案の「会議録署名者の選出について」、第 4 号議案の「建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項

ただし書許可について」の4件となっております。

報告案件としましては、「建築基準法第43条第2項第2号許可について」既に許可をしました報告案件が10件ございます。

それでは、第1号議案の「会長の選出について」を事務局より説明いたします。

主幹：

それでは、第1号議案の「会長の選出について」を説明させていただきます。

－第1号議案について説明－

【概要】池田市建築審査会の会長を委員の互選により選出する。

課長：

それでは、委員の皆様方、会長の互選につきましてよろしく願いいたします。

委員：

前年度に引き続き、委員を会長に推薦します。

課長：

他にご意見が無いようですので、委員様に今期から2年の任期で会長にご就任いただくことで、ご異議ございませんか。

－異議なしの声－

課長：

「異議なし」の声がありましたので、会長には、委員様にご就任いただくことといたします。

会長が選出されましたので、以後の議事進行につきましては、会長様にお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長：

－挨拶－

それでは、第2号議案の「会長代理の選出について」を事務局より提案願います。

主幹：

第2号議案について説明させていただきます。

－第2号議案について説明－

【概要】池田市建築審査会の会長代理を委員の互選により選出する。

それでは、委員の皆様方、よろしくお願いいたします。

会長：

会長代理につきましても、引き続き、委員にお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

会長：

他にご意見が無いようですので、委員に今期から2年の任期で会長代理にご就任いただくことで、ご異議ございませんか。

－「異議なし」の声－

会長：

「異議なし」の声がありましたので、会長代理には、委員に就任いただくことといたします。

会長：

それでは、第3号議案の「会議録署名者の選出について」を事務局より説明をお願いします。

主幹：

それでは、第3号議案について説明させていただきます。

－第3号議案について説明－

【概要】池田市建築審査会の会議録署名者について会長が指名する2人の委員を選出する。

会長：

事務局の方で、署名者選択方法について、案はございますか。

主幹：

会議録の署名者選択方法の事務局案でございますが、会長以外の署名者につきましては8ページの資料3の名簿に従い、会長と加賀会長代理を上位へ移しまして、会長以外をこの名簿順とさせていただきますと思いますがいかがでしょうか。

この事務局案によりますと、加賀会長代理が本日ご欠席のため、今回の署名委員は、会長、委員、委員となります。

よろしく願いいたします。

会長：

ただ今、事務局より 8 ページの資料 3 の名簿順という案が提案されましたがいかがでしょうか。

－「異議なし」の声－

会長：

「異議なし」の声がありましたので、事務局案を採用と致します。

それでは、第 4 号議案の「建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項ただし書許可について」事務局より説明をお願いします。

主幹：

それでは、第 4 号議案の「建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項ただし書許可について」を説明させていただきます。

－第 4 号議案について説明－

【概要】本申請は、既存の小学校の増築申請である。

既存建築物については、昭和 6 1 年に建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項ただし書（日影）許可済である。増築後において、平均地盤面が 2 c m 下がることにより不適格な日影の面積は計算上増加しているが、実際の日影は増加していない。よって、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められる。

会長：

説明が終わりましたのでご審議をお願い致します。何かご意見ご質問ございませんか。

委員：

一昨年度の建築審査会において、建築基準法第 5 6 条の 2 第 1 項ただし書許可取扱い基準のうち、一括同意基準を改正したと記憶しているが、今回はその一括同意基準で扱えないのでしょうか。

主幹：

許可取扱いの一括同意基準は、増築する建物の高さが日影測定面の高さより低いものを対象としたもので、具体的には、平屋の物置などが対象となります。

今回の増築申請の建物は木造２階建てで、最高の高さが８．４２ｍであり、日影測定面の４ｍを超えるため、一括同意基準の対象とはならず、個別に諮問することとなります。

委員：

分かりました。続いて、法律本文のただし書きの後段に『当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。』とある。これにより建築審査会の同意を必要としないことは出来ないのでしょうか。

主幹：

ご指摘の本文中にある政令は、建築基準法施行令第１３５条の１２にその記載があり、建築基準法及び条例に規制する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が５ｍを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせることのない規模が対象となります。

具体的には、申請敷地の中央部分や既存建物の南側に増築建物を配置し、敷地境界線からの水平距離が５ｍを超える範囲に新たな日影を一切生じさせない場合が対象となります。

今回の増築建物は申請敷地の西側に位置し、日影規定において敷地境界線とみなす西側道路中心線から５ｍを超える範囲に新たな日影を生じさせることから、ご指摘の法律本文のただし書き後段の対象とはならず、個別に諮問することとなります。

委員：

分かりました。

委員：

留守家庭児童会の増築との説明がありましたが、この施設は学校教育法に基づく施設という解釈でよいでしょうか。

主幹：

この小学校の児童が利用するもので、学校の一部として敷地内に増築するものになるので学校教育法に基づく施設となります。

会長：

放課後だけの利用になるのでしょうか。

主幹：

放課後のほか、夏休みなどの長期休暇中も利用されます。

会長：

増築前後で敷地全体の平均地盤面が2 c m変わったということですが、敷地周辺に落とす実際の日影は従前と変わらず、机上の計算方法による数値のみ若干変わるという説明内容でした。

今回の増築許可申請に直接関係はありませんが、既存不適格となっている北側の規制時間を超える部分が大きいところは気になります。

主幹：

日影規制以前の既存不適格となる校舎が東西に長く、また北側に近接しているため、日影の影響を受けやすい配置となっております。

会長：

これらの校舎の建替えなど、予定はあるのでしょうか。

主幹：

耐震補強工事も実施済みで、当面その予定はないものと思われます。

委員：

平成23年2月25日付けの建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可の取扱い基準に該当しており、過去にも既に審査会の同意を得て、同法に基づく許可していることから、今回も同意して問題ないと思います。

会長：

過去に許可した際は、大阪府が特定行政庁であったでしょうか。

主幹：

昭和61年に体育館の増築で許可したのは、大阪府が特定行政庁の頃です。

会長：

その他、ご意見ありますでしょうか。

－「異議なし」の声－

会長：

「異議なし」の声がありましたので、本審査会といたしまして、第4号議案は原案どおり同意することと致します。

会長：

それでは、本日の審議案件は終わりましたので、報告案件に移りたいと思います。第1号から第10号報告の「建築基準法第43条第2項第2号許可の報告について」を一括して事務局より、説明をお願いします。

副主幹：

それでは、本年3月末までに許可いたしました第1号報告から第10号報告について、一括して説明させていただきます。

第1号から第10号 建築基準法第43条第2項第2号の規定により許可申請があり、「当該許可取扱い基準」による「一括同意基準」に基づき許可しましたので報告いたします。

－第1号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市畑四丁目1278番の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

－第2号報告について説明－

【概要】

申 請 地：豊中市蛍池北町三丁目 1 0 2 番 3、池田市空港一丁目 8 番 8

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上 3 階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水・汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準 4」に該当し、かつ「一括同意基準 4」に該当する。

－第 3 号報告から第 5 号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市鉢塚三丁目 4 8 1 番 2 3 の一部（A 号地）

池田市鉢塚三丁目 4 8 1 番 2 3 の一部（B 号地）

池田市鉢塚三丁目 4 8 1 番 2 3 の一部（C 号地）

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上 2 階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準 4」に該当し、かつ「一括同意基準 4」に該当する。

－第 6 号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市神田二丁目 8 2 3 番 3、8 3 6 番 3、8 3 6 番 4

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

－第7号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市豊島北二丁目196番3の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

－第8号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市石橋四丁目90番5の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上3階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水、汚水、雑排水は公共下水道へ支

障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第9号報告から第10号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市井口堂三丁目355番14の一部（2号地）

池田市井口堂三丁目355番15の一部（3号地）

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上3階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

会長：

説明が終わりましたので、何かご意見ご質問がございましたらお願いします。

委員：

報告番号第2号報告において、申請敷地が池田市と豊中市にまたがっているが、この場合どちらが許可をすることになるのでしょうか。

主幹：

確認申請については、建築基準法において、敷地の過半を占める特定行政庁において確認すると規定されていますが、許可に関してはそういった記載がないため、特定行政庁間の協議によって都度取り決めるを行うことになります。

豊中市との場合は、当該許可にかかる審査請求があった場合のために、これを受ける特定行政庁が両方共それぞれ許可するといった取り決めになることが通例となっております。

会長：

その場合の連絡調整はどのように行っているのでしょうか。

主幹：

両方の特定行政庁でそれぞれ審査をし、審査担当部局が連絡を取り合い、許可日が同一となるように調整を行います。

委員：

用途が異なる場合はどのような対応になるのでしょうか。

主幹：

容積率や建ぺい率については、それぞれの用途地域による制限値の加重平均によることになります。

また、用途規制については、敷地の過半を占める用途地域の制限を受けることになりますが、市境界を隔てた隣接する用途地域は概ね同じ用途地域の指定となっております。

会長：

報告番号第2号報告の申請敷地についてですが、間口がかなり狭いように見受けられますが、どのくらいの寸法があるのでしょうか。

主幹：

4．5 m程度となっております。元々長屋だった建物の切り離しの案件となっております。

会長：

後退整備の方法が図面上、分かりにくい部分があった、報告番号第3号から第5号については、どのように後退しているのでしょうか。

主幹：

通路の中央に里道が通っており、後退の方法としては里道の中心後退2．0 mとなります。青色で着色した里道の両側にある緑色の部分が私有の道となっております。

会長：

両側に私有の道である部分があるということは、既に幅員は4．0 mあるのでしょうか。

主幹：

第5号の敷地の南側については、後退寸法が足りておらず、4．0 mに満たない部分があります。

副主幹：

申請敷地の西側対側が共同住宅となっており、里道の中心後退2.0mよりも大きい任意の後退部分があるため、現状としては広がっているように見えております。

会長：

報告番号第6号について、申請敷地が接する空地は市道として黄色に着色されているが、後退の方法はどうなっているのでしょうか。

主幹：

この案件については、元々あった市道敷の中心から2.0m後退した部分を市に寄付されており、市道に対して申請地側の立ち並びの宅地は全て寄付済みのため、黄色一色となっております。

また、対側は後退できていないため、今後許可する際には、元の市道の中心から2.0m後退していくこととなります。

会長：

報告番号第7号について、後退の方法はどうなっているのでしょうか。

主幹：

この案件は、元々あった幅員が2.4m程度の私有の道について、中心から2.0mが後退ラインとなります。また申請地の北隣地及び南隣地は既に後退済みで、西側対側の立ち並びが後退できていない状況となっております。

会長：

報告番号第8号について、後退の方法はどうなっているのでしょうか。

主幹：

こちらの街区は元々の里道の幅員は狭いですが、現状通路部分は私有の出し合い道で構成されており、全て下水の地上権設定がついた空地となっており、元あった通路の中心後退となります。

所々、黄色で着色した市管理道路となっている部分は、地上権設定の期限を期に市に帰属された部分となります。この街区については空地部分の管理は全て池田市となっております。

会長：

他に何かご意見、ご質問はございませんか。

無いようですので、本審査会といたしまして、第1号から第10号の報告をお受けしたということでご異議ございませんか。

－「異議なし」の声－

会長：

異議無しの声がありましたので、本審査会といたしまして、報告をお受けしたことといたします。

会長：

それでは、その他の議題に移ります。「五月山動物園リニューアル工事に関する建築基準法第48条第3項ただし書許可」について、事務局よりご説明をお願いします。

主幹：

それでは、「五月山動物園リニューアル工事に関する建築基準法第48条第3項ただし書許可」について、ご説明いたします。

－説明－

【概要】今後予定している五月山動物園のリニューアル工事を見据えて、法第48条ただし書による許可基準を定めるもの。

当該敷地は昭和32年に開業後、昭和35年に実施された用途地域の区域変更より市街化区域に編入された。その際の用途地域は動物園の畜舎が立地可能な住居地域であったが、平成7年の区域変更により、第一種中高層住居専用地域となり、畜舎が用途規制の対象となる、いわゆる既存不適格建築物となったという背景がある。

都市計画部局の見解によれば、実態に即して畜舎が立地可能な用途地域への区域変更を検討していくとのこと。区域変更の時期は未定。

会長：

説明が終わりましたのでご審議をお願い致します。何かご意見ご質問ございませんか。

委員：

取扱いを定める目的としては、特定行政庁が許可するに際し、その運用面において公平性を担保す

ることが考えられるが、動物園の畜舎という特殊性を鑑みると、このように取扱い基準を敢えて定める必要はあるのでしょうか。

主幹：

本市における動物園は、現状においては五月山動物園に限定されますが、「畜舎」の用途に供する建物であれば、他にもある可能性があります。

委員：

今後、当該地周辺一帯の五月山緑地の再整備計画において、レストランやカフェなどの店舗の設置が考えられるが、こうした店舗は現時点において立地可能でしょうか。

主幹：

2階建て以下かつ床面積の合計が500㎡以内という条件がありますが、第一種中高層住居専用地域において飲食店などの店舗は立地可能です。

また、事務所の用途は用途規制の対象となりますが、動物園北側の公園管理事務所については過去に建築基準法第48条ただし書きによる許可を受けて立地している経過があります。

委員：

今後、都市計画部局において、用途地域の区域変更を検討しているということだが、都市計画法に基づく特別用途地区の区域を指定するという手法も考えられます。最適な手法を検討する上での一助としてください。

主幹：

承知しました。

会長：

他に何かご意見、ご質問ございませんか。

無いようですので、本審査会といたしまして、「五月山動物園リニューアル工事に関する建築基準法第48条第3項ただし書許可」についての説明をお受けしたことといたします。

本日予定されております案件は、以上でございますが、事務局から何か連絡事項はございますか。

主幹：

本日の第1回 池田市建築審査会の会議録の署名につきましては、会長、委員、委員にお願いいたします。

課長：

令和6年度の開催日と時間について

8、12、3月を除き、審議案件がある場合に不定期で月一回開催したいと思います。

会長：（閉会の挨拶）

それでは以上をもちまして、令和5年度第1回池田市建築審査会を閉会いたします。

本日は、ご苦労様でした。