

議 事 録

1. 会議の名称 令和8年度 第1回池田市建築審査会
2. 開催日時 令和8年5月11日 午後3時00分から午後4時30分
3. 開催場所 池田・府市合同庁舎 6階 第3会議室
4. 出席者
 ※会長：◎ ◎岩田 三千子 加賀有津子
 ◎村瀬 謙一 伊丹 絵美子 (Web)
 ◎堀口 泰輔 吉崎 博史
 ＜事務局職員＞
 塩川 英樹 的場 一幸
 吉浦 朋子 今給黎 一徳 岸田 勝也
 ＜都市政策課＞
 橋本 直岐 中川 雄司
5. 議 題 ・建築基準法第43条第2項第2号許可の報告について
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 0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478
 (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８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、ご依頼を致しましたところ、快くご承諾いただきましてありがとうございました。

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願いいたします。

会議に先立ちまして、委員の皆さま方のご紹介をさせていただきます。

法律の区分 弁護士の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の石田将人様でございますが、石田様は本日欠席でございます。

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 大阪大学院教授加賀有津子様でございます。

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。

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 吉崎博史様でございます。吉崎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。

それでは事務局より本審査会の成立について、報告をお願いいたします。

副主幹：

本日の建築審査会につきましては、委員７名中、６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主幹。

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。

都市整備部審査指導課長。

よろしくお願いいたします。

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：

本日の議案案件は

- ・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」

報告案件としまして

・「建築基準法第43条第2項第2号許可の報告」について、すでに許可をしました報告案件が7件あります。

それでは、第1号議案の「会長の選出について」を事務局よりお願いします。

副主幹：

第1号の議案の提案の前に、本日の配布資料につきましてタブレットにてデータで共有させていただきます。ご確認のほどよろしくお願いいたします。

それでは第1号議案について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。

それでは、よろしくお願いいたします。

委員：

前年度に引き続き、岩田委員を会長に推薦します。

課長：

岩田委員様に今期から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、会長には岩田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。

副主幹：

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。

よろしく願いいたします。

会長：ご意見ございますでしょうか。

委員：

会長代理につきましては、これまで通り、加賀委員にお願いできればと考えております。

会長：

他にご意見ございませんでしょうか。

私からもこれまで通り、加賀委員に会長代理をお願いできればと思いますので、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、加賀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。

副主幹：

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。

よろしく願いいたします。

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。

副主幹：

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資料3の8ページの名簿に従い、会長と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、本日の署名委員は、会長様、会長代理様、委員様となります。

よろしく願いいたします。

会長：

ただ今、事務局より提案についてご異議ございませんでしょうか。

－「異議なし」の声－

会長：

それでは、事務局案を採用したいと思います。

会長：

次第2の審議案件は終わります。次第3の報告案件に移りたいと思います。

主幹：

報告案件ですが、お手元の議案書の4ページをご覧ください。第1号から第7号報告について説明

させていただきます。

会長：

それでは、第1号から第7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。

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7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7号報告 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：池田市空港一丁目260番17

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、雨水は雨水枡へ、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2号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市神田一丁目869番2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、側溝等により整備済であり、雨水は水路へ、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3号、第7号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市荘園二丁目44番22

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。

【概要】

申 請 地：池田市荘園二丁目44番24

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4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第4号、第5号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市空港一丁目8番2 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、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3」に該当し、かつ「一括同意基準3」に該当する。

【概要】

申 請 地：池田市空港一丁目8番2 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：鉄骨造 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、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3」に該当し、かつ「一括同意基準3」に該当する。

－第6号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市荘園二丁目29番19、29 番20

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みであり、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。

報告は以上でございます。

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：

第2号の申請地の白抜きされているところはどのような扱いですか。

主幹：

こちらは第42条1項5号道路が元々あったのですが、廃止の手続きがありましたので、白抜きになっています。

主幹：

白抜きされた道路部分につきましては、道路部分を含めた敷地設定の計画で申請される予定です。

会長代理：

第3号と第7号の間に、白抜きがありますがこちらは開発されているのか、これから開発されるのかの状況を教えてください。

主幹：

こちらは昨年度に許可をして新築建物が建っています。今回の第3号と第7号が建築されれば、こちらの区画は完了します。

会長代理：

第4号と第5号もこれから開発されるのかの状況を教えてください。

主幹：

こちらの周辺で数件の計画があるのですが、残地誓約書を提出されながら順次申請される予定になっています。

会長：

第4号と第5号ですが、建築基準法と水路敷の間にも白抜きがあるのですが、こちらは何ですか。

主幹：

申請地の西側の1項5号道路に比べて北側の2項道路が高い位置にあり、これらの道路を繋ぐ空地がご指摘の水路敷となっております。そのため、この水路敷は北に向かって登る斜面となり、西側道路と水路敷間にある法敷部分を白抜きとしています。空地の幅員は法敷までの幅員で評価しています。

会長：

道路までの距離は法敷を迂回した距離になっているのですか。

主幹：

その通りです。

委員：

第2号の元々あった位置指定道路部分が白抜きされている部分は、かなり気になったので、経緯の記入があるとわかりやすいかと思います。

会長：

他に何かご意見、ご質問ございませんか。他に意見がないようですので、本審査会といたしまして第1号から第7号までのご報告をお受けしたということで異議ありませんか。

－「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。

次にその他について、順次事務局よりご説明をお願いします。

主幹：

その他の4本の建築審査会付議基準の改正について説明いたします。

【概要】 用途地域の変更に伴う建築審査会付議基準の改訂である。

4本の主な改定は、池田市の用途地域で準住居地域が増え、付議基準に準住居地域を追加する。また、文言の整理を行う。

- ・建築基準法第48条ただし書許可に係る池田市建築審査会付議基準
- ・第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域における店舗付自動車修理工場の建築審査会付議基準
- ・第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域と第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域にまたがり、第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域が過半となる敷地における店舗付自動車修理工場の建築審査会付議基準
- ・建築基準法第52条第14項第1号許可基準

説明は以上となります。何かご質問等ございますでしょうか。

委員：

障がい者の漢字をひらがなから漢字へ変更された理由を教えてください。

主幹：

“害”という字を使わず、ひらがなで記載していたのですが、法律の名称が害という漢字表記に変わりましたので、漢字の“害”に改めさせていただきました。

会長：

その他に何かご意見ご質問ございませんか。

それではその他の4件については終わります。

最後の5つ目に「旧伏尾台小学校の跡地活用に伴う地域再生法第17条の40の用途に関する許可の特例の適用について」事務局よりご説明をお願いします。

まちづくり推進監：

それでは「旧伏尾台小学校の跡地活用に伴う地域再生法第17条の40の用途に関する許可の特例の適用について」

【概要】用途地域の制限に係る許可の特例であり、「住居専用地域建築物整備促進事業」がある。

基本的方針は、住居専用地域の指定の目的に反しないものに限られ、例えば、以下のような内容が想定される。

- ・空き家や廃校等の低未利用施設の活用等により、シェアオフィス、コワーキングスペース等団地

住民が身近に働ける場を創出する。

本事業により、用途地域に関する都市計画を変更することなく、地域のニーズに応じて用途の制限を個々の敷地レベルでスポット的に緩和することができるようになる。

本事業は整備しようとする建築物の計画が具体化しており、対象となる用途地域における住居の環境を悪化させないために講じる措置が定まっている場合においては、住居団地再生事業計画にその旨を記載し、当該計画を作成する過程の中で、利害関係者から意見を聴取する公聴会を実施した後、建築審査会の同意を得た上で、住居専用地域建築物整備促進事業について講ずる措置を地域住宅団地再生事業計画に記載した計画を作成・公表することで、計画作成と並行して手続きを進めることにより、円滑に特例許可を適用することができる。

今後、48条の特例許可を活用して、廃校を事務所として使用していこうと考えており、まちづくり計画を進めていければと思います。

本日の報告は以上となります。

会長：

何かご質問等ございませんでしょうか。

会長代理：

5社ほど小学校の跡地を活用しようとしているとのことですが、5社の企業様を教えてくださいませんか。

まちづくり推進監：

社会的イベントに参加いただいた企業の中で、A社、B社、C社、D社、E社がありまして、他にもイベントに参画いただきました企業様にもご興味を持っていただいておりますので、最大で10社程度で活動出来ればと考えています。

会長代理：

今現在も小学校跡地で活用されている企業様も検討されているのですか。

まちづくり推進監：

南校舎の三階にポプラの介護施設の福祉介護従事者で外国の方ですが、養成学校として活用されており、一部デイサービスで活用されています。北校舎についてはフリースクールでトイボックスというところが現在も継続して活用しています。将来的には全体的に用途地域を変えていくタイミングで将来像を一緒に考えていければと思っております。

会長：

恐らく他の地域でもこのような廃校等は進んでいると思いますし、池田市としての特徴はありますか。

まちづくり推進監：

来ていただく企業様でニュータウンに興味がある企業を誘致できればと思っています。単に事務所として活用するのではなく、地域の課題解決に繋がる企業を誘致できればと考えています。

会長：

周りの住宅地を変えていくということでしょうか。

まちづくり推進監：

小学校のエリアがおよそ2haです。廃校になっている部分で府立高校も含めると7haぐらいあるのですが、現状の用途地域を第1種住居や第2種住居に変えようと思いましたが、用途地域のガイドライン上5ha以上の敷地がないと出来ないのも、市の小学校の跡地だけでは、用途地域が変えづらいので、まずは小学校跡地で48条の特例許可で進めながら、将来像を示しながら、府立高校の跡地を活用して、用途地域を第1種住居に変えてみて、一定の規模の商業施設や住居環境も考えながら進めていければと考えています。

会長：

交通手段で電車は通っていますか。

まちづくり推進監：

電車はありません。能勢電鉄の鶯の森という駅が15分ぐらいの距離にあります。交通まちづくりで福祉的な部分についても考えていければと思っています。

都市政策課長：

坂が多く、伏尾台の中では信号が一つしかないので、モビリティのラスト1マイル等は課題として考えていかなければならないと思っています。

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、本日予定されております案件は、以上でございます。都市政策課様ありがとうございました。

事務局から何か連絡事項はございますか。

副主幹：

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、会長代理、委員にお願いいたします。

課長：

会長、ご進行ありがとうございました。

今年度の開催日程の予定ですが、案件が出て来次第になりますが最後にご説明致しました伏尾台の計画については、秋ごろを目途に計画を策定したいと考えていますので、それに関する審議を夏頃にさせていただきたいと思います。予定の目途つきましたら、ご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。

会長：

それでは以上をもちまして、令和8年度第1回池田市建築審査会を閉会いたします。

ありがとうございました。