

# 案 件 第 1 号

## 個 別 審 査 案 件 書

- 1 受付年月日・受付番号 令和3年 6月2日 許19
- 2 申請者住所・氏名 東京都千代田区<sup>かんだみさきちよう</sup>神田三崎町2丁目9番18号  
学校法人 東京歯科大学 理事長 井出 吉信
- 3 申請場所 市川市菅野5丁目1692番1の一部、1758番2、1761番4、  
1761番1、1762番1、1762番11、1762番28
- 4 主要用途 病院（歯科診療棟）
- 5 工事種別 増築
- 6 許可条文 建築基準法第48条第1項……（用途地域制限）
- 7 用途地域 第一種低層住居専用地域 100/50  
第一種低層住居専用地域 風致地区 80/40  
第一種住居地域 第一種高度地区 200/60  
（許容容積率 108.53%、許容建ぺい率 58.71%）  
下水道処理区域
- 8 申請内容

	用途	構造 階数・最高高さ	敷地面積	建築面積	延べ面積	備考
申請部分	病院 (歯科診療棟)	鉄骨造、 平屋建 7.95m	40,088.18 m <sup>2</sup>	921.80 m <sup>2</sup>	824.57 m <sup>2</sup>	
	(廃棄物置場、 守衛所 計7棟)	軽量鉄骨造、 平屋建 2.90m (最大値)				
	(渡り廊下庇)	アルミ製、 平屋建 2.796m				
既存部分	病院 (病院棟、角膜 センター、看護 婦宿舎棟、等 計13棟)	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上8階、地下1階建 33.65m (最大値)		12,762.31 m <sup>2</sup>	43,591.62 m <sup>2</sup>	
合 計				13,684.11 m <sup>2</sup>	44,416.19 m <sup>2</sup> (容積対象 42,819.64 m <sup>2</sup> )	

- 9 許可を受ける施設 病院
- 10 公聴会開催の有無 有

## 提 案 理 由

本件は、東京歯科大学 市川総合病院の歯科診療棟の増築計画に際し、学校法人 東京歯科大学 理事長 井出吉信より令和3年6月2日付で建築基準法第48条第1項ただし書きによる許可申請が提出されたものです。

市川総合病院は、平成元年に同法第48条に基づく用途地域の例外許可及び同法第55条に基づく第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度の例外許可を受け建築されています。

その後、3回の増築の際も許可手続きを行い、これまで合計4回の許可を経て、現在に至っております。

今回の歯科診療棟の増築工事は、新築から30年以上経ち、歯科・口腔外科の外来診療について、施設の狭隘化や設備の老朽化により院内での診療スペース移転を検討してきたとのことです。しかし、昨年来の新型コロナウイルス感染症の拡大により、従来より混乱していた外来におけるリスク対応が不可避となったため、別棟での増築計画となり、今回の許可申請となりました。

増築する歯科診療棟は、現在、職員駐車場として利用している敷地内に平屋建ての計画で、敷地内の建築物の最高高さや建築物の日影は現況と変わりません。

このため、今回の東京歯科大学 市川総合病院の増築計画に際しては、公益上やむを得ないと認められるため、建築基準法第48条第1項ただし書きの規定により許可したく建築審査会の同意をいただくため提案するものであります。

### 1. 案内図

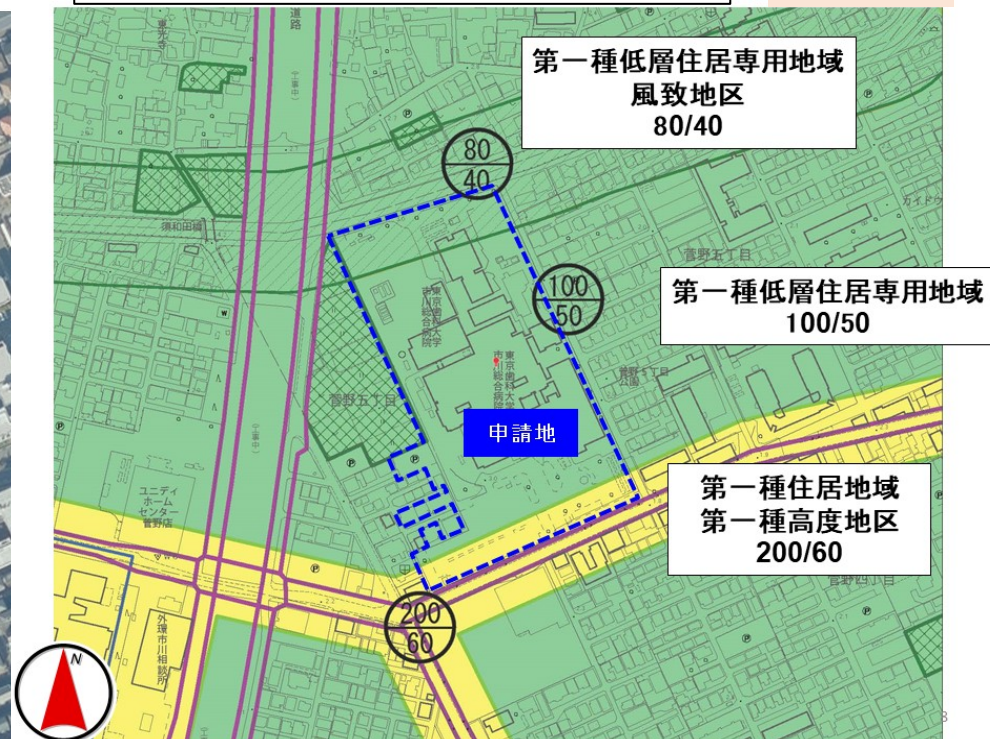


### 2. 航空写真



### 3. 用途地域図

※参照



### 4. 建築基準法（抜粋）

（用途地域等）第四十八条第一項  
 第一種低層住居専用地域内においては、別表第2(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。

別表第2	
(イ) 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和三十二年法律第百二十二号)第2条第6項第一号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。) 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)

### 5. 現地写真



▲申請地内で北側から見た計画地



▲申請地を北側から見た風景



▲申請地を南側から見た風景



▲申請地を西側から見た風景

※ 敷地は第一種低層住居専用地域と第一種住居地域にまたがっておりますが、用途地域の制限については、敷地の過半の属する区域の制限を受ける（法第91条）こととされています。  
 今回の場合、敷地の過半が第一種低層住居専用地域の指定を受けているため、第一種低層住居専用地域の用途制限が適用されます。

# 6. 計画配置図及び日影図

