

令和3年7月26日(月)午後3時00分

令和3年度 第4回 市川市建築審査会

## 会議録

議案第1号 (案件第1号)建築基準法第48条第1項ただし書許可申請  
(個別審査案件1件)

以下の議題の審議は非公開であったため、会議録等の公表はありません。

議案第2号 (案件第2号)建築基準法第43条第2項第2号許可申請  
(個別審査案件1件)

議案第3号 (案件第3号)建築基準法第43条第2項第2号許可申請  
(個別審査案件1件)

議案第4号 (案件第4号)建築基準法第43条第2項第2号許可申請  
(個別審査案件1件)

議案第5号 (案件第5号)建築基準法第43条第2項第2号許可申請  
(包括審査案件2件)

その他 (一任審査案件)  
建築基準法第43条第2項第2号許可申請に係る同意報告  
(建築審査会長一任審査案件4件)

令和3年度 第4回市川市建築審査会

日時:令和3年7月26日(月) 15時00分

開催方法:Web会議システムを利用したオンライン会議

○事務局

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日はお忙しい中、お集まりくださいまして誠にありがとうございます。

本日は新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、オンライン会議とさせていただきます。

最初にオンライン会議について、ご案内させていただきます。発言の際の音量について、大きめの声をお願いいたします。また、聞き取り辛いなどございましたら、その場でご指摘をお願いいたします。

意思表示について、質疑がある場合や、同意の意思表示は実際に挙手で行っていただきます。

非公開情報について、個人名や申請場所の個人情報、発言の中に含まないようお願いいたします。案件を特定する際には、案件一覧表にございます受付番号、許○番をお願いいたします。

次に、本年4月1日より、新たに委嘱のありました委員をご紹介します。

千葉県市川健康福祉センター副センター長、山本 実様です。

ここで、新たに就任されました山本実委員からひと言ご挨拶をお願いいたします。

○山本実委員

【挨拶】

○事務局

ありがとうございました。

それでは開催に先立ちまして、出席委員数のご報告等をさせていただきます。

本日は7名の全委員の方が出席ですので、「市川市建築審査会条例」第5条第2項において、『会議の開催は、委員の半数以上の出席』と定めておりますことから、定足数に達しており、会議の開催が成立しております。

また、本市では現在、新型コロナウイルスの感染リスクを避ける観点から、会議当日の市民等の傍聴を中止とさせていただきます。

このため、市民等への会議公開は、「議事録」「会議概要」を市公式 Web サイト等に速やかに掲載することとしております。ご理解のほど、よろしくお願いいたします。

では、会長、よろしくお願いいたします。

#### ○議長(石塚会長)

令和3年度第4回市川市建築審査会を開催いたします。本日の会議録署名人は、山本俊哉委員にお願いします。

早速ではございますが、まず、本日の会議の公開・非公開について事務局より、説明をお願いします。

#### ○事務局

まず、公開・非公開案件の Zoom における取り扱いについてご説明いたします。市のオンライン会議の開催に関する指針に基づき個人情報等の非公開情報は、画面へ映すことや発言に含んではならないとされております。

そのため、公開案件につきましては事前に配布しております紙資料と同じ資料を画面に表示しながらご説明いたしますが、非公開案件については、基本的にはお手元の資料を見ていただき、画面には位置を特定できないよう現場写真等抜粋資料を表示いたします。

また、申請者や申請地についても公にできないため、案件説明の際には案件一覧表のとおりですと説明させていただきます。

では、本日の案件ですが、議案第1号建築基準法第48条第1項ただし書き許可申請については、法人の財産権等を侵害するおそれがなく、非公開情報は含まれていないことから、市川市審議会等の会議に関する指針によりまして原則、公開になるものと考えられます。

議案第 2 号以降の議題につきましては、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可申請に関する案件であり、個人が特定できる情報などの「非公開情報」が会議資料等に含まれますことから、平成 23 年度第 3 回建築審査会における申し合わせによりまして、会議は非公開となりますので、ご確認いただきますようお願いいたします。

以上でございます。

○議長(石塚会長)

会議の公開・非公開ですが、議案第 1 号については、『公開』、議案第 2 号以降の議題につきましては、非公開情報が含まれますので、平成 23 年度第 3 回建築審査会における申し合わせにより、『非公開』となります。異議なしの方、挙手をお願いいたします。

【異議なし】

無いようですので、議案第 1 号は『公開』、議案第 2 号以降の議題については、『非公開』といたします。

○議長(石塚会長)

では、議案第 1 号の審議に入ります。

議案第 1 号、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書許可申請につきまして、特定行政庁より説明をお願いします。

○建築指導課長

それでは、建築基準法第 48 条第 1 項 用途地域制限のただし書きの許可申請、個別審査案件第 1 号についてご説明いたします。

案件第 1 号、個別審査案件書をご覧ください。受付年月日、受付番号、令和 3 年 6 月 2 日、許 19。申請者住所、氏名、東京都千代田区神田三崎町 2 丁目 9 番 18 号、学校法人 東京歯科大学 理事長 井出 吉信。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。主要用途、

病院(歯科診療棟)。工事種別、増築。許可条文、建築基準法第48条第1項(用途地域の制限)。用途地域等、第一種低層住居専用地域、容積率100パーセント、建蔽率50パーセント、第一種低層住居専用地域、風致地区、容積率80パーセント、建蔽率40パーセント、第一種住居地域、第一種高度地区、容積率200パーセント、建蔽率60パーセント、(許容容積率、上記用途地域の加重平均より108.53パーセント、許容建蔽率58.71パーセント)、下水道処理区域。申請内容、申請部分として、用途、病院(歯科診療棟)、構造・階数、鉄骨造 平屋建て、最高高さ7.95メートル。廃棄物置場、守衛所計7棟、構造・階数、軽量鉄骨造、平屋建て、最高高さ2.90メートル。渡り廊下庇、構造・階数、アルミ製、平屋建て、最高高さ2.796メートル。申請部分の建築面積の合計921.80平方メートル、申請部分の延べ面積の合計824.57平方メートル。

既存部分として、用途、病院(病院棟、角膜センター、看護婦宿舎棟等 計13棟)、構造・階数、最も大きい建築物が鉄骨鉄筋コンクリート造、地上8階、地下1階建て。最高高さ33.65メートル。既存建築物の建築面積の合計12,762.31平方メートル。既存建築物の延べ面積の合計43,591.62平方メートル

申請部分と既存部分の合計は、建築面積13,684.11平方メートル、延べ面44,416.19平方メートル、容積対象としては42,819.64平方メートルとなります。許可を受ける施設、病院。

公聴会は有りて6月25日に開催しております。

それでは、提案理由の説明をいたします。

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。

それでは、建築基準法のご説明をいたします。今回の計画地は用途地域が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。建築基準法の規定ではこのような場合、用途地域の規制においては敷地の過半の属する区域の規定を適用するとされております。

今回の計画地において、用途地域の過半は、第一種低層住居専用地域に指定されており、従って用途地域の制限は第一種低層住居専用地域の制限を受けます。建築基準法別表第 2(い)欄では、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として病院は含まれておりません。

しかしながら、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書きの規定では特定行政庁が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りではないとされております。

場所の確認をお願いします。市内案内図より申請場所は、市川市の中央部に位置し、赤丸で示したところが申請場所でございます。

拡大図で場所の確認をお願いします。南側に 42 条 1 項 1 号道路(市道 0124 号)、東側に 42 条 1 項 1 号道路(市道 2225 号)、北側は 42 条 2 項道路(認定外公道)、西側に 42 条 1 項 5 号道路(昭和 38 年 5 月 9 日 No. 64)と 42 条 1 項 5 号道路(昭和 35 年 6 月 4 日 No. 102)がございます。

続きまして、用途地域でございます。申請地の大部分は第一種低層住居専用地域 容積率 100 パーセント、建蔽率 50 パーセントに指定されています。北側の真間川沿いの一部は 風致地区にも指定されており、容積率 80 パーセント、建蔽率 40 パーセントになっております。また、南側の一部が第一種住居地域 第一種高度地区 容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントに指定されております。

続きまして航空写真でございます。青色の点線で示した部分が申請敷地となります。赤色で塗りつぶされたものが歯科診療棟を増築する部分です。

次に、配置計画図でございます。青色の点線示した部分が申請敷地となります。赤色で塗りつぶされたものが計画建築物で、歯科診療棟、廃棄物置場等のプレハブが計 7 棟、渡り廊下庇が計画されております。

次に、歯科診療棟の平面図でございます。縦 33.5 メートル、横 32 メートルで、図面の右上側が出入口になり、歯科診療室を 23 室 配置する計画です。

次に、歯科診療棟の立面図でございます。最高の高さは 7.95 メートルの計画です。

続いて、廃棄物置場、守衛所等のプレハブ建物の配置図、立面図です。

7 棟のうち一番大きいもので、縦 2.6 メートル、横 3 メートル、最高の高さ 2.9 メートルの計画となっています。

次に、渡り廊下庇の平面図です。角膜センター、看護婦宿舎、附属棟をつなぐ渡り廊下の庇を、作り替える計画です。縦 15.7 メートル、横 32.740 メートルとなります。

続いて、渡り廊下庇の立面図です。通路幅は 1.83 メートルで、最高の高さは 2.796 メートルとなります。

次に、歯科診療棟が建築される場所の現況写真です。

現在は、職員駐車場として使われています。代替の職員駐車場は、病院敷地内の空きスペースを利用して確保するとのことでございます。

続いて、申請敷地の外から見た写真で、ご説明いたします。

まず、敷地南側から見ると、今回増築する歯科診療棟は赤い点線で示した部分となりますが、実際には左側の病棟の裏手に位置しますので、こちら側からは隠れてしまい見ることはできません。

続いて、敷地北側の真間川沿いから建築場所を見た写真です。赤い点線が今回増築する歯科診療棟ですが、平屋のため、植栽の隙間から見える程度となります。

続いて、敷地西側から建築場所を見た写真です。赤い点線が今回増築する歯科診療棟ですが、植栽の上部に少し見える程度となります。

お送りした資料にはございませんが、

こちらは、上空から見たイメージになります。赤色の部分が歯科診療棟の増築部分で、北側に配置されており、平屋のため、周囲への影響は殆どありません。

次に、日影図でございます。

今回計画している建物は、北側の敷地境界から離れており、建物高さが低いいため、敷地外に及ぼす影は建築前と変更ございません。

次に、工程表でございます。

工事は、必要な申請手続きを8月までに完了し、その後9月から12月の期間で増築工事に着手する前の段階として、既存建物の設備の撤去・改修工事を行います。その後、来年1月から歯科診療棟の工事に着手し、来年7月に完成予定でございます。

次に、工事用動線でございます。

工事車両は、原則として北側の出入口をメインとして使用しますが、大型の工事車両は南側の出入口を使用する計画となっています。南側の出入口を使用する際は、病院側に搬出入の内容を事前に報告し、交通誘導員を配置して、外来患者や登下校の生徒・児童などに注意して行うと聞いております。

続きまして、公聴会の開催状況についてご説明いたします。

建築基準法第48条第15項の規定による、公聴会は令和3年6月25日に、市川市役所第一庁舎 第2委員会室において、計画地から半径100メートルの範囲の土地建物所有者及び居住者を対象として周知をした上で開催し、当日は12名の出席がありました。

公聴会の趣旨と計画概要の説明を行い、意見等を聴取しましたが、主な意見としては、工事中の車両の通行に関する要望等の意見であり、建築計画に対する反対意見はありませんでした。

特定行政庁といたしましては、本計画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る許可をすることが妥当であると考えております。

案件第1号の説明は以上です。

ご審議の程よろしく申し上げます。

○議長(石塚会長)

それでは、質問のある方は挙手をお願いいたします。

○子安委員

職員の駐車場をかなりの台数を潰して建築されるということで、その職員の駐車場を敷地の中の空地等で確保するとのことですが、それほど空地があるのかというのと、仮に一般の駐車場を利用するとなると、外部への道路等への影響があると考えられるがどのようにお考えでしょうか。

○建築指導課長

今回の建築計画に際しまして、病院が敷地の一部を買い足しております。具体的に言いますとこちらの部分を買って足して駐車場として対応を計っているところ  
です。

○子安委員

一般駐車場等への影響がないということであれば結構です。

○議長(石塚会長)

他にご質問はありますでしょうか。

○岩井清郎委員

一点。平面図を見ますと歯科診療室が個室の様に書いてあるのですが、これは  
個室になるのでしょうか。

○建築指導課長

完全に天井まで仕切られるものではないのですが、低いローパーションで区切られ  
る計画になっております。

○岩井清郎委員

了解いたしました。

○議長(石塚会長)

他に、ご質問はよろしいですか。

それでは、決議をしたいと思えます。議案第1号を同意でよろしいと考える方  
は挙手をお願いいたします。

**【全委員挙手】**

それでは、議案第1号は同意されました。

続きまして、議案第 2 号の審議に入ります。

【議案第 2 号審議】

【議案第 3 号審議】

【議案第 4 号審議】

【議案第 5 号審議】

【その他審議】

以上で、本日の審議は終了いたします。

それでは、事務局から連絡事項等お願いします。

○事務局

次回ですが、8 月第 4 月曜日の 8 月 23 日、時間につきましては午後 3 時 00 分以降と考えております。

開催方法については、決まり次第ご連絡いたします。よろしくをお願いします。

○議長(石塚会長)

よろしいでしょうか。

それでは、次回は、8 月 23 日、月曜日、時間は午後 3 時 00 分以降、ということでよろしくをお願いいたします。

本日の建築審査会はこれにて閉会いたします。

【午後 4 時 20 分閉会】