

令和3年度第8回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年12月17日(金) 午後2時00分～午後2時50分

2 場 所 千葉中央コミュニティセンター8階 会議室「若潮」
千葉市中央区千葉港2-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、岡田委員、松浦委員、山崎委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築情報相談課：千葉課長、野口主査

建築指導課：保科課長、内山主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 関谷課長補佐、(書記) 中野主査

4 議 題

(1) 同意議案の経過等報告

(2) 議案の審査

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく同意について

イ 議案第2号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

ウ 議案第3号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

エ 議案第4号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

※非公開の議案

オ 議案第5号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(3) その他

ア 次回の開催予定

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和3年度第7回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第2号までの2件は
11月26日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からあった。

(2) 同意議案の審査

ア 議案第1号

「同意」と決定した。

イ 議案第2号

「同意」と決定した。

ウ 議案第3号

「同意」と決定した。

エ 議案第4号

「同意」と決定した。

オ 議案第5号

「同意」と決定した。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和4年1月21日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、令和4年2月18日金曜日午後2時からと予定した。

6 会議経過

※公開の議案

【議案第1号】

建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく同意について

用途地域の特例

病院（変更前 診療所・共同住宅）の用途変更

(1) 建築指導課説明

議案第1号は、建築基準法第48条第15項の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。

「1該当条項」は、建築基準法第48条第1項ただし書、以下記載のとおりとなります。また「11その他」と致しまして、公聴会を令和3年11月24日に開催しましたが、利害関係者、利害関係者以外の出席はありませんでした。

今回の計画は、千葉県が「本市を含んだ医療圏域内における慢性期の病床不足」を解消するために公募をかけたことから、病床が不足している状況にあった平山病院がこれに申請をし、増床を図ろうとするものでございます。しかし、既存の病院敷地内では、増築するためのまとまったスペースの確保が困難であったことから、隣接地で

「診療所と共同住宅」として使われていた建物をこのたび「病院」として用途変更し、療養型の病床を増床するものでございます。しかしながら、計画敷地は第一種低層住居専用地域に位置し、「病院」は建築してはならない用途であることから、建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可申請がなされたものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では、最初の画面案内図です。画面右下の下側の広域図をご覧ください。画面左斜め上が真北でございます。申請地は、赤文字で表示した東関東自動車道千葉北インターチェンジから、西へ約4.4キロメートルの位置になります。次に画面左側の案内図をご覧ください。市道天戸町71号線沿いの赤枠で表示した場所が申請地になります。緑枠で表示した場所が平山病院で申請地に隣接しています。既存病院敷地は、容積率や高さ制限の上で、これ以上の増築ができない状況になっております。

次に用途地域図ですが、お手元では2ページをご覧ください。画面中央の赤枠で、表示したところが申請地です。申請地の用途地域は第一種低層住居専用地域に位置します。

次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では3ページをご覧ください。赤枠で表示したところが申請地です。申請地の周囲には、画面下の南側、左の西側は黄色やオレンジ色で着色した住居系建物が立地し、その他は、申請建物の関連施設や病院等の公共公益施設、商業施設が立地しております。

次に現況写真ですが、お手元では4ページをご覧ください。画面中央には写真撮影方向を示したキープラン、キープランの周囲にキープランで示したそれぞれの方向の写真を表示しております。写真及びキープランに、赤線で表示している部分が申請地の境界線、青色で表示している部分が申請建物でございます。右側写真A、B及びCは敷地東側の隣地境界の様子、左側写真D、E、F及びGは敷地西側の前面道路境界の様子、上側写真Hは北側の隣地境界の様子、下側写真Iは申請建物1階及び2階から見た敷地南側の隣地境界の様子を写しております。

次に、配置図、建築計画概要ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面中央に配置図、下側に計画概要を表示しております。画面中央、配置図をご覧ください。申請地は赤枠で表示したところで、申請建物は4棟でございます。青色で表示した①診療所と共同住宅であるサービス付き高齢者向け住宅から用途変更する病院、それに附属するものとして②ポンプ庫、③倉庫1、④倉庫2の3棟がございます。敷地出入口は、画面左側黒色の三角形で表示した2カ所です。病院建物の主な出入口は、病院北側の黒色三角形で示した位置でございます。画面下側計画概要の中央、建物概要をご覧ください。申請建物の構造、階数は、①病院は鉄筋コンクリート造、地上3階、②ポンプ庫は鉄骨造、地上1階、③④倉庫は、鉄骨造、地上1階でございます。

建築面積は、病院1,454.34平方メートル、ポンプ庫と倉庫を含めると計1,468.63平方メートル延べ面積は、病院3,427.26平方メートル、ポンプ庫と倉庫を含めると計3,441.55平方メートル最高の高さは病院で9.95メートルでございます。申請建物①の病院は現状、1階が外来の透析クリニックである診療所、2、3階はサービス付き高齢者住宅として使われていましたが、用途変更して1階の外来透析は引き続き行いつつ、2、3階を透析患者の入院できる病床に変更するものです。

次に、病院の1階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。建物北側に黒色の三角形で図示した位置が主要な出入口であり、その他、建物東側及び建物西側に図示した位置が職員出入口やサービス出入口等でございます。下側には、変更前の1階平面図をお示ししております。変更前は、ピンク色で表示した外来の透析クリニックである診療所と緑色で表示したサービス付き高齢者向け住宅の出入口ホール、厨房等がございました。変更後も1階は、透析室を設け外来診療フロアとして、引き続き使用いたします。また、病棟として診察室兼処置室、CT室、厨房、防災備蓄倉庫等がございます。

次に、2階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。下側には、変更前の2階平面図をお示ししております。変更前は、緑色で表示したサービス付き高齢者向け住宅の個室、食堂等がございました。変更後の2階は、36床の病室と入院患者専用の透析室や食堂、浴室等がございます。

次に、3階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。下側には、変更前の3階平面図をお示ししております。変更前は、緑色で表示したサービス付き高齢者向け住宅の個室、食堂等がございました。変更後の3階は、44床の病室と機能訓練室、浴室等がございます。

次に、屋根伏図です。お手元では9ページをご覧ください。赤枠で表示されたのが防音パネルの設置位置になります。赤枠の中に空調室外機を設置することによる騒音対策として設置いたします。下の図が防音パネルの断面図でございます。

次に病院の立面図です。お手元では10ページをご覧ください。上段の図が北立面図、中段の左図が東立面図、中段の右図が西立面図、下段の図が南立面図でございます。青色で着色された部分が今回の改修範囲になります。屋上に防音パネルを設置し、一部外壁面で開口部の改修をいたします。

次に、病院の断面図です。お手元では11ページをご覧ください。断面位置は各階平面図にございますが、上側がX-X断面図、下側がY-Y断面図でございます。X-X断面図をご覧ください。最高高さは、9.95メートルでございます。

次に、ポンプ庫、倉庫の平面図、立面図、断面図です。お手元では12ページをご

覧ください。上段の左側がポンプ庫、上段の右側が倉庫1、下段の左側が倉庫2の平面図、立面図、断面図でございます。

次に、第一種低層住居専用地域内での等時間日影図です。お手元では13ページをご覧ください。日影は防音パネルの高さを含め、建築基準法の基準に適合しております。

次に、第一種中高層住居専用地域内での等時間日影図です。お手元では14ページでございます。申請地西側に用途境界があるため検討しておりますが、日影は防音パネルの高さを含め、建築基準法の基準に適合しております。

次に、15ページ、「環境配慮図」をご覧ください。画面下部に記載の通り騒音対策として、騒音源の室外機について、防音パネルを設置し、千葉市の騒音基準を満たした計画でございます。振動につきましては、近隣へ振動を伝搬させる機器等はありません。交通として、敷地の車両出入口の見通しを確保することで通行者の安全に配慮し、また、道路からの引込を十分に確保することで、前面道路の交通渋滞に配慮した計画でございます。駐車場については、実態調査、ピーク時の想定より敷地北側に25台、敷地東側に職員用13台を確保いたします。排水処理として、汚水については、変更前から下水道へ接続していますが、用途が変更しても排水量は基準値以下で下水道に排水する計画でございます。緑化については、敷地の20%の緑化を確保し、千葉市工場等緑化推進要綱に適合しております。以上のことから、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるため、許可したく同意を求めます。

(2) 質疑意見等

松浦委員 既存建物を壊すのではなく、用途の変更ということによろしいでしょうか。

保科課長 その通りです。既存建物は壊さず、用途変更になります。

松浦委員 住居の環境を害するおそれがないということで、屋上に防音パネルを設置する計画になっていますが、これは従前より騒音が大きくなる為でしょうか。

保科課長 計画敷地の用途地域は第1種低層住居専用地域であり、規制基準40dB以下となるように設置するものです。

松浦委員 防音パネルを設置することで40dB以下になることは、計算等によって確認していますか。

内山主査 計算によって確認しています。

下川委員 救急患者は受け入れるのでしょうか。

保科課長 救急患者の受入はありません。

下川委員 用途変更にあたって、廊下幅は十分に確保されていますか。

内山主査 従前から、廊下幅が1.6m以上確保されていることを確認しています。

【議案第2号】

建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(包括同意基準2-3に適合)

敷地等と道路との関係の特例

一戸建ての住宅の新築

(1) 建築情報相談課説明

議案第2号は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第43条第2項第2号」です。申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準2-3に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、お手元のパソコンの資料1ページをご覧ください。計画敷地は、JR外房線「鎌取駅」より西へ約3.1km、案内図では、生実池から南東に約200mに位置する赤線で囲まれた場所で、黄色で塗られた部分が今回ご審議いただく通路です。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。

次にスクリーンと併せてパソコンの資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建て一戸建ての住宅を建築するものです。黒三角は玄関の位置を示しています。黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は4.0mで、延長長さは22.915mです。通路部分は砂利敷き一部アスファルト舗装がされており、雨水排水は浸透柵にて処理のうえオーバーフロー分を通路のU字溝に、また、汚水排水は公共下水管に放流する計画となっております。法第43条のただし書きの経過につきましては、過去に扱った経過はありません。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の3に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は4.0mあります。ウの欄、通路の延長は22.915mで、60m以内です。オの欄、通路部分の権利者より通行の承諾が得られております。(5)敷地面積は143.20㎡です。その他、適合表に記載のとおりです。以上のように本案件は、包括同意基準の2の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、隅切りの設置の協力等が得られないため指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

なし

【議案第3号】

建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(包括同意基準2-3に適合)

敷地等と道路との関係の特例

一戸建ての住宅の新築

(1) 建築情報相談課説明

議案第3号は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第43条第2項第2号」です。申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準2-3に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、お手元のパソコンの資料1ページをご覧ください。計画敷地は、千葉都市モノレール「天台駅」より北東へ約400mに位置する赤線で囲まれた場所で、黄色で塗られた部分が今回ご審議いただく通路です。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。

次にスクリーンと併せてパソコンの資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。図の左側が北となります。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建て一戸建ての住宅を建築するものです。黒三角は玄関の位置を示しています。黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は4.0mで、延長長さは39.0mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水について宅地内は浸透枳にて、通路は接続する建築基準法道路のU字溝にて処理し、汚水排水は通路内の公共下水管に放流する計画となっております。

法第43条のただし書きの経過につきましては、通路沿いの[A]、[B]と記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。次に、資料3ページの「包括同意基準2の3に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は4.0mあります。ウの欄、通路の延長は39.0mで、60m以内です。オの欄、通路部分の権利者より通行の承諾が得られております。(5)敷地面積は197.52㎡です。その他、適合表に記載のとおりです。以上のように本案件は、包括同意基準の2の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、隅切り、転回広場の設置の協力等が得られないため

指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

岡田委員 申請敷地北側について、敷地との高低差が2m以上ありますが、安全性に問題はないでしょうか。

千葉課長 計画建物は杭基礎を予定しており、がけ条例に適合しております。

【議案第4号】

建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(包括同意基準2-3に適合)

敷地等と道路との関係の特例

一戸建ての住宅の新築

(1) 建築情報相談課説明

議案第4号は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第43条第2項第2号」です。申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準2-3に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、お手元のパソコンの資料1ページをご覧ください。計画敷地は、JR外房線「誉田駅」より南西へ約1.2km、案内図では、千葉市立誉田小学校から南西に約600mに位置する赤線で囲まれた場所で、黄色で塗られた部分が今回ご審議いただく通路です。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。

次にスクリーンと併せてパソコンの資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造平屋建て一戸建ての住宅を建築するものです。黒三角は玄関の位置を示しています。黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は4.012～5.871mで、延長長さは24.6mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水は、通路のU字溝に、宅地内の雨水排水は敷地内の浸透柵にて処理し、汚水排水は公共下水管に放流する計画となっております。法第43条のただし書きの経過につきましては、通路沿いのA～Cと記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の3に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は4.012～5.871mあります。ウの欄、通路の延長は24.6mで、60m以内です。オの欄、通路部分の権利者より通

行の承諾が得られております。(5)敷地面積は264.51㎡です。その他、適合表に記載のとおりです。以上のように本案件は、包括同意基準の2の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、隅切りの設置の協力等が得られないため指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

松浦委員 申請敷地東側に通路状の土地がありますが、こちらの取り扱いを教えてください。

千葉課長 過去に43条ただし書き許可を行ったことのある通路です。今回の計画にあたっては、一部所有者が不明であった為、申請敷地西側を通路として許可申請が為されています。

松浦委員 申請敷地東側の通路は、建築基準法上の道路ではないということでしょうか。

千葉課長 その通りです。

下川委員 通路が接続する、法42条第1項第1号道路と法42条第1項第3号道路の境界はどこでしょうか。

野口主査 L字型に屈曲した部分までが法42条第1項第1号道路で、法42条第1項第3号道路が接続する形となっています。