

令和2年度第7回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和2年10月23日(金) 午後2時00分～午後2時55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、星委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築指導課：豊田課長、内山主査

建築情報相談課：保科課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 杉山課長、(書記) 海保主査

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44条第1項第4号の許可の同意について

イ 議案第2号 建築基準法第48条第1項ただし書きの許可の同意について

※非公開の議案

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

(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2年度第6回建築審査会で審議した、議案第1号から第2号は9月24日付け、議案第3号から第5号は9月25日付け、議案第6号は9月28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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和2年11月20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2年12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44条第1項第4号の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
道路上空に設けられる渡り廊下の新築

(1) 建築指導課説明

議案第1号は、建築基準法第44条第2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44条第1項第4号、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、千葉県道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として合意を頂いております。

申請理由でございますが、本案件は、新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業の一環で行うもので、JR千葉駅西口周辺の整備が進むに伴い、歩行者数の増加が見込まれることから、歩車分離による歩行者の安全性向上、また、駅コンコースレベルの駅前回遊性向上のため、道路の上空に渡り廊下を設けるものでございます。計画建物が道路内に位置するため、建築基準法第44条第1項第4号の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。申請地は、JR千葉駅西口駅前に位置し、赤色で表示した場所

でございます。

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。画面中央用途地域図及び左下拡大図にて赤線で表示した場所が申請地でございます。申請地の用途地域は、赤色で表示した商業地域でございます。また、防火地域、準防火地域、高度利用地区、都市再生特別地区、千葉駅西口地区地区計画、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業、新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業の区域に位置しております。

次に周辺土地利用現況ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面中央、赤線でお示ししたところが申請地です。申請地の周囲は、主にピンク色で着色した商業系建物が立地しており、その他緑色やオレンジ色で着色した住居系建物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。画面左上には写真撮影方向を示したキープラン、その右側AからHまで、キープランで示した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ところが申請地の境界線、緑色で表示しているところが申請建物でございます。また、オレンジ色が商業棟側デッキ、青色がN棟の建物位置でございます。写真A、B、Eは東側の既存建物である商業棟との接続部分を見た様子です。写真C、Dは申請地東側から申請建物を見た様子です。写真Fは申請地南側から、写真Gは北側から、写真Hは西側からそれぞれ申請建物を見た様子です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面中央に配置図、右上に計画概要を表示しております。

画面右上計画概要をご覧ください。申請建物は、建築面積は、7.97平方メートル、延べ面積は開放された渡り廊下であるため、0平方メートル、構造・規模は、鉄骨造地上1階建て、用途は道路の上空に設けられる渡り廊下でございます。

画面中央配置図をご覧ください。申請地は赤線でお示ししている部分で、建築基準法第42条1項1号道路である新千葉31号線に位置しております。灰色で着色した部分が駅のコンコース階レベルで繋がるデッキ部分、緑色の矢印がその3階レベルの歩行者動線、オレンジ色の矢印が地上階レベルの自動車動線を示しております。申請地の位置する道路は、一方通行で、再開発にて整備された病院の駐車場出入口や商業棟の搬出入口になっている他、再開発で整備予定のS棟の出入口になることから、現在より多くの自動車が通行することとなります。また、駅前の再開発に伴い、駅周辺には生活利便施設、住宅等が整備され、申請地の位置する道路を横断する歩行者の増加も見込まれております。そのため、駅から、既設のBデッキ、Aデッキ、商業棟のデッキ、申請建物を通り、再開発で整備予定のN棟に行くことができるように、道路を上空で横断することにより、歩行者の安全確保を図るものです。なお、N棟の青色

で着色した部分には、地上レベルに降りることができる24時間開放のエレベータを整備する計画でございます。申請建物が整備されることで、歩行者や車いす利用者が24時間通行可能な灰色で着色したデッキ部分は広がり、更に駅前の回遊性が高まります。

次に、平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。申請地は、赤線でお示ししている部分です。申請建物右側が既存の商業棟、左側が整備予定のN棟でございます。通路の有効幅員は2.11メートルでございます。

次に、北側立面図です。お手元では7ページをご覧ください。申請建物を北側から見た様子です。画面左側の商業棟、右側のN棟を接続するものでございます。最高高さは、8.527メートルです。

次に、断面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面左側が長手方向に切ったA-A'断面図、右側が短手方向に切ったB-B'断面図でございます。

A-A'断面図に図示の通り、高さ1.5m以上のステンレス製の手摺の開口部には網入りガラスを設けることで、落下防止対策を図るなど、安全に配慮した計画でございます。

また、鉄骨造で1時間耐火の認定工法を用いることから、防火上にも配慮した計画でございます。

建物の雨水は、水色の線で図示された通り、排水管を通して再開発で整備されるN棟の排水系統に接続されることから、衛生上に配慮した計画でございます。

以上のことから、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲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るものでございます。

(2) 質疑意見等

なし

【議案第2号】

建築基準法第48条第1項ただし書きの許可の同意について

用途地域の特例

病院の新築

(1) 建築指導課説明

議案第2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2年9月30日に開催し、利

害関係者4名、利害関係者以外2名の出席がございましたが、特に反対の意見はございませんでした。

申請理由でございますが、本案件は、第一種低層住居専用地域において、「良好な住居の環境を害するおそれがない」と認められる病院を新築するものです。今回の計画は、既設病院の老朽化が著しいこと、また、増改築を重ねた結果、院内が複雑かつ狭隘なものとなっていることから、病院の機能性、安全性、快適性を改善し、医療需要に対応するため、建替えを行うものでございます。しかしながら、本計画建物が第一種低層住居専用地域で認められない「病院」であるため、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。画面上側が真北でございます。申請地は、京成電鉄千原線大森台駅から、東へ約1.1キロメートルの位置で、県道千葉大網線沿いの赤枠で表示した場所になります。

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。用途地域は第一種低層住居専用地域と第二種住居地域で、敷地の過半が第一種低層住居専用地域に位置します。また、第二種住居地域部分においては、高さ制限20メートルの「第一種高度地区」の指定があります。

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。ここからは、図面左側が真北になります。赤枠で表示したところが申請地です。申請地の周囲には、画面上側の東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。上側写真AからCは敷地東側の隣地境界の様子、右側写真H及び下側写真JからMは敷地西側の前面道路境界の様子、左側写真E、Gは敷地北側の隣地境界の様子を写しております。写真の申請地内に写っております建物が既存の病院です。

次に、配置図ですが、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。

画面下側計画概要の中央、設計概要をご覧ください。申請建物の構造は、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、ステンレスパネル造、アルミニウム合金造、軽量鉄骨造でございます。建築面積は、3,364.07平方メートル、延べ面積は、15,024.58平方メートル、階数は、地上7階地下1階、高さは29.9メートルでございます。

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9棟ございまして、青枠内に青字で表示した、新病院、車寄庇、附属棟、受水槽ポンプ室、駐輪場1、2、廃棄物保管庫1、2、3でございます。敷地の車両出入口は、黒色の三角形で表示した部分で、それぞれの出入口を使用する車両は図示しました通りです。建物の主な出入口は、新病院左側の黒色三角形で示した位置でございます。

次に、新病院の地下1階、1階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。画面左側が地下1階平面図、右側が1階平面図でございます。1階平面図、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、地下1階の建物東側及び1階の建物西側に白抜き色の三角形で図示した位置が救急出入口やサービス出入口等でございます。1階は、外来診療フロアでございます。地下1階は、電気室、調理室、会議室等がございます。

次に、2階・3階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。2階は、透析や健診のフロア、3階は、手術室、リハビリテーションフロアでございます。

次に、4階から7階の平面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面左下が4、5階平面図、左上が6階平面図、右下が7階平面図、右上が屋上平面図でございます。4階から6階は、病室で、7階は、医局、事務室等がございます。

次に新病院の立面図です。お手元では9ページをご覧ください。上の図が北立面図、下の図が西立面図でございます。

次に、新病院の断面図です。お手元では11ページをご覧ください。画面右上に断面位置を示したキープランがございますが、上側がX-X断面図、下側がY-Y断面図でございます。Y-Y断面図をご覧ください。最高高さは、29.90メートルでございます。第一種高度地区の高さ制限20メートルを超える計画ですが、高度地区の認定を取得して建築するものでございます。

次に、附属棟、受水槽ポンプ室の図面です。お手元では12ページをご覧ください。画面右上が2棟の平面図、右下が附属棟の立面図、左上が断面図、左下が受水槽ポンプ室の立面図でございます。

画面右下立面図をご覧ください。附属棟は鉄筋コンクリート造平屋建てで、最高高さは、3.5メートルでございます。

画面左下立面図をご覧ください。受水槽ポンプ室はステンレスパネル造平屋建てで、最高高さは、3.35メートルでございます。次に、車寄庇、駐輪場の図面です。お手元では13ページをご覧ください。画面上側が車寄庇の平面図、立面図、断面図、下側が駐輪場の屋根伏図、立面図、断面図でございます。

画面上側立面図をご覧ください。車寄庇は鉄骨造平屋建てで、最高高さは、3.9メートルでございます。

画面下側をご覧ください。駐輪場2棟は同じ仕様で、アルミニウム合金造平屋建てで、最高高さは、2.366メートルでございます。

次に、廃棄物保管庫の図面です。お手元では14ページをご覧ください。画面上側が廃棄物保管庫1の平面図、立面図、断面図、下側が廃棄物保管庫2・3の平面図、立面図、断面図でございます。廃棄物保管庫3棟はいずれも軽量鉄骨造平屋建てで、最高高さは、それぞれ1が2.553メートル、2が2.603メートル、3が2.703メートルでございます。

次に、日影図です。お手元では15ページでございます。日影は建築基準法の基準に適合しております。

次に、16ページ、「環境対策」をご覧ください。図面の各所に環境配慮事項を記載しております。配棟計画として、図面右上⑫番に記載の通り、東側住宅地に面する部分に低層階を配置し、また、高層棟は住宅地から距離を確保する計画で、東側住宅地に配慮した計画でございます。

騒音対策として、①番に記載の通り、騒音源の室外機について、住宅地から距離を確保し、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、図面中心及び下部の⑦番に記載のとおり、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、図面左上の⑦番に記載のとおり、東側住宅地に面する部分に生け垣を整備することで光害に配慮し、またガードパイプを整備することで安全に配慮した計画でございます。

緑化として、画面上側⑧番に記載のとおり、落葉等による問題を抑制するため、東側住宅地に面する部分には高木を植えない計画とすること、また、条例に即し、適正に緑地を配置することで環境に配慮しております。

排水処理として、図面右上⑤番に記載のとおり、汚水については、既存の浄化槽を廃止し、下水道に排水する計画であり、雨水については、地下ピットを利用し、雨水流出抑制を行う計画でございます。

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るものでございます。

(2) 質疑意見等

岡田委員 計画建物における東側住宅地に面した部分の高さは概ね10mとなっておりますが、既存建物の高さはどれぐらいなのでしょう。

豊田課長 既存建物は地上3階建てとなっておりますので同程度と思われれます。

- 岡田委員 高さが同程度ということであれば、計画建物による日影のかかり方も、既存建物とほぼ同様ということでしょうか。
- 内山主査 既存病院と新病院では建物位置が異なり、新病院は既存駐車場位置に計画されており、既存建物の日影図が手元にないことから、詳細な比較は出来かねます。
- 岡田委員 計画建物の等時間日影は周辺住宅地にはかからないでしょうか。
- 豊田課長 かからない計画となっています。
- 岡田委員 計画建物は、日影に配慮した配置であると理解しました。なるべく、道路側に寄せた配置計画で、高さについても、道路側に高い部分、住宅地側に低い部分を配置しているということですね。また、日影が周辺住宅地にかかっていないこと、公聴会で特に反対意見が無かったこと、承知いたしました。
- 豊田課長 計画建物の設計にあたっては、可能な限り周辺住宅地へ配慮するよう設計者へ指導を行っています。
- 下川委員 既存建物は既存不適格でしょうか。その場合、いつから既存不適格となっているのでしょうか。また、その床面積も教えてください。
- 夜間等の救急対応による周辺への影響はどうでしょうか。また、こちらは総合病院でしょうか。
- 内山主査 まず、既存不適格についてですが、既存建物は昭和46年に建築されています。当時の用途地域は住居専用地区で、用途は診療所の扱いとなっており、許可は受けておりません。その後、用途地域は第一種住居専用地域、さらに第一種低層住居専用地域と変更されており、既存建物の増築の都度、許可を受けている状況です。
- また、既存建物の延べ面積は15,761.712㎡です。計画建物は15,035.58㎡なので、延べ面積は減少することになります。
- 豊田課長 救急対応による周辺への影響については、救急車の出入は西側道路を想定している為、住宅地側への影響は限定的と思われます。既存も病院ということもありますし、また、公聴会でもその点について意見はありませんでした。
- 内山主査 当病院は、二次救急輪番病院として位置づけられており、救急対応は夜間は月2回程度、休日昼間は内科年8回、外科年4回程度を見込んでいます。
- また、診療科23科の総合病院となっております。
- 下川委員 危険物はどういったものが保管されていますか。許可を要する危険物の保管はありませんか。
- 内山主査 危険物として灯油がありますが、規定数量以下に収まっており、建築基準法上の許可対象のものはありません。