

# 議案第3号

○建築基準法 第52条14項（抜粋）

次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

- 一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
- 二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物

○高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 第24条（抜粋）

建築物特定施設の床面積が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保するため通常の床面積よりも著しく大きい建築物で、主務大臣が高齢者、障害者等の円滑な利用を確保する上で有効と認めて定める基準に適合するものについては、当該建築物を同条第14項第1号に規定する建築物とみなして、同項の規定を適用する。

01

参考条文

## 建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準（抜粋）

### 第3 容積の割増し

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）第24条の規定に基づく建築基準法第52条第14項第1号の規定に係る許可について受けることができる容積の割増しは次に掲げるところによる。

#### （3）割増し対象部分

次に定める数値を超える床面積（バリアフリー法第19条の規定により容積率の算定の基礎となる延べ面積に参入しない床面積を除く。）、その他高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮したことにより床面積が増加したことが明らかな建築物特定施設等の部分の床面積を対象とする。

③病室等に設置される建築物特定施設等又は特定建築物以外の建築物に設置される建築物特定施設

- |           |                               |           |
|-----------|-------------------------------|-----------|
| ・ 病院の病室   | 1病床当たり4.30 m <sup>2</sup>     | } を超える床面積 |
| ・ 病室内の廊下等 | (0.9 × 廊下等の長さ) m <sup>2</sup> |           |
| ・ // 便所   | 1.00 m <sup>2</sup>           |           |

02

許可基準

議案番号			
適用条文	建築基準法第52条第14項第1号		
申請者	社会医療法人 ペガサス 理事長 馬場 武彦		
敷地の位置	堺市西区浜寺船尾町東4丁93, 96, 97-1, 97-2, 98, 244, 245-1, 245-2		
地域・地区	第二種中高層住居専用地域 建蔽率60% 容積率200% 準工業地域 建蔽率60% 容積率200%		
主要用途	病院		
申請建築物用途	病院		
工事種別	新築		
構造	鉄骨造		
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	8,264.70㎡		8,264.70㎡
建築面積	3,964.12㎡		3,964.12㎡
延べ面積	22,068.38㎡		22,068.38㎡
(容積対象延べ面積)			17,152.90㎡
建築物の高さ	35.70m		
建築物の階数	地上8 地下1		

03

議案書

## 理由書（抜粋）

社会医療法人ペガサスは昭和59年より堺市にて馬場記念病院を開設して以来、永く地域に密着した医療・福祉施設の運営を行ってまいりました。

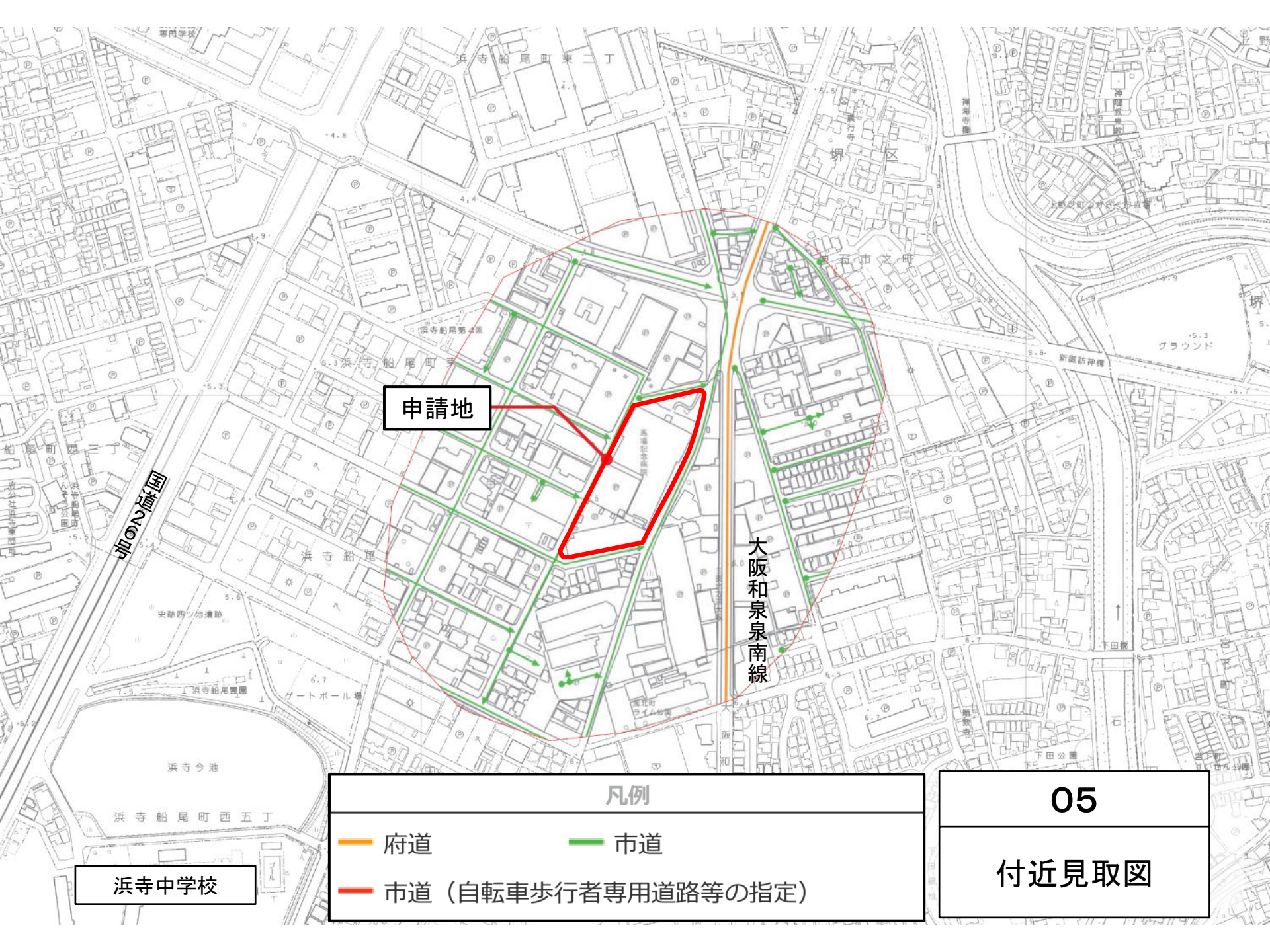
一方、既存建物は築後37年を迎え、増築棟においても築後30年以上を経過しており施設及び設備の老朽化が著しい状況に加え、診療機能の拡大等、現在の病院では手狭であり、建物の再整備が急務となっています。

現在、建替えの検討を進めていますが、300床の病床を抱える馬場記念病院の建替えは、その診療機能を十分に果たすためには相当の床面積が必要となります。

現在の法令・施設基準等を満たしながらでは、施設として十分な面積の確保が困難なことから、容積率の限度を超えて建築するため、建築基準法第52条第14項の規定による許可を申請いたします。

04

理由書






申請地

大阪和泉泉南線

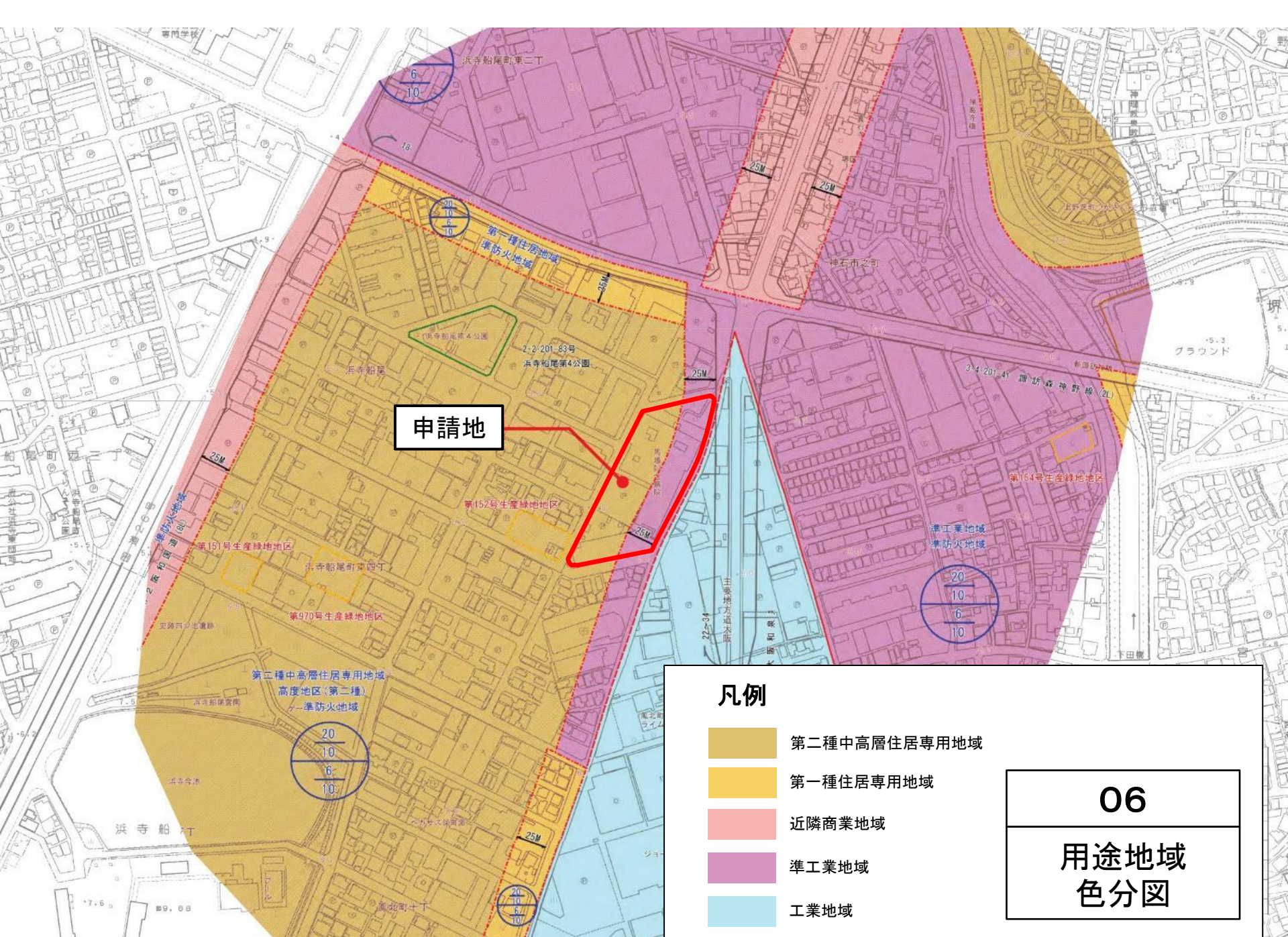
阪神線

浜寺中学校

凡例	
 府道	 市道
 市道 (自転車歩行者専用道路等の指定)	

05
付近見取図





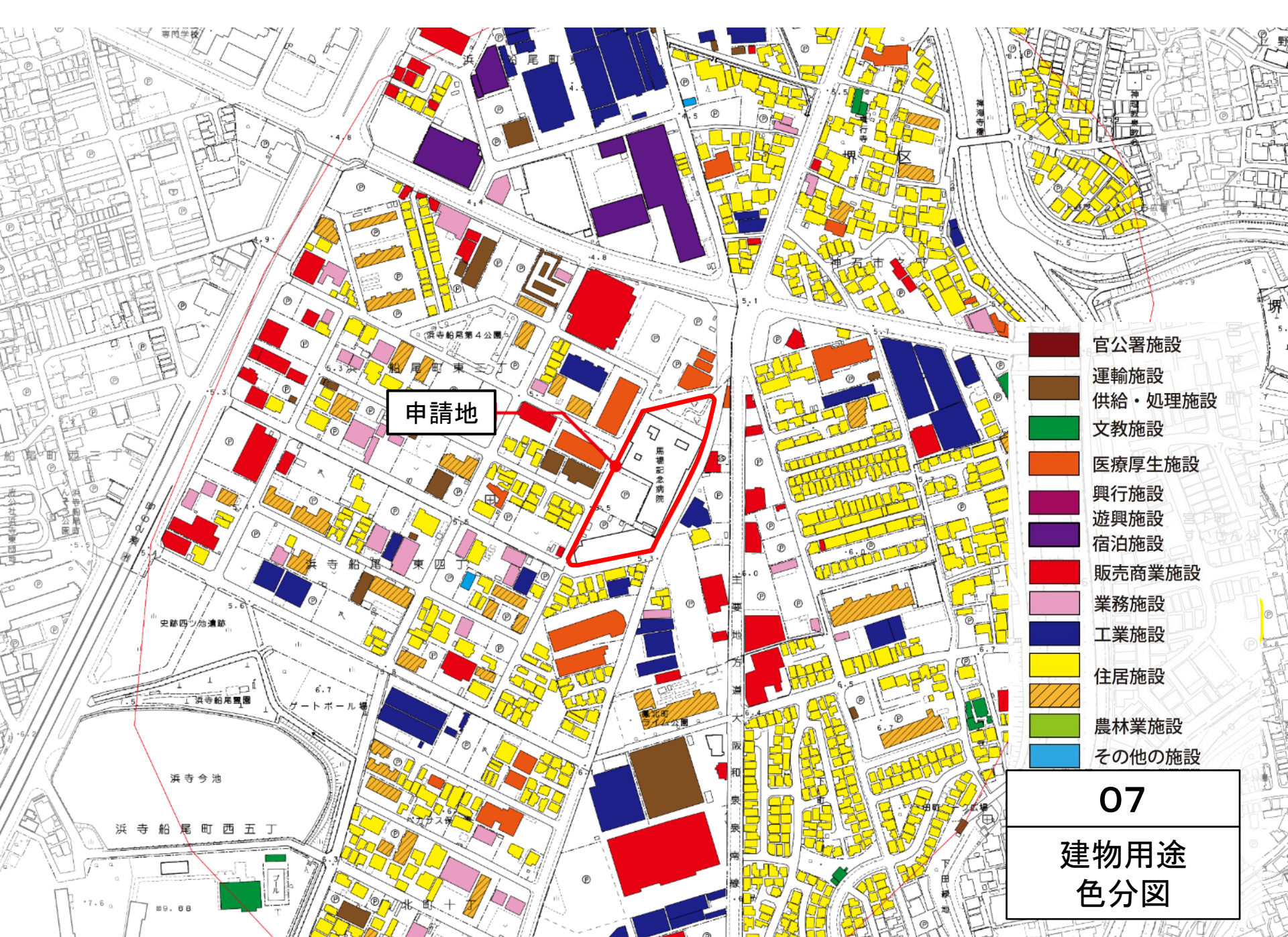
申請地

<b>凡例</b>	
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居専用地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域

06

用途地域  
色分図



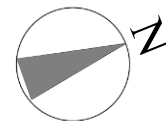


申請地

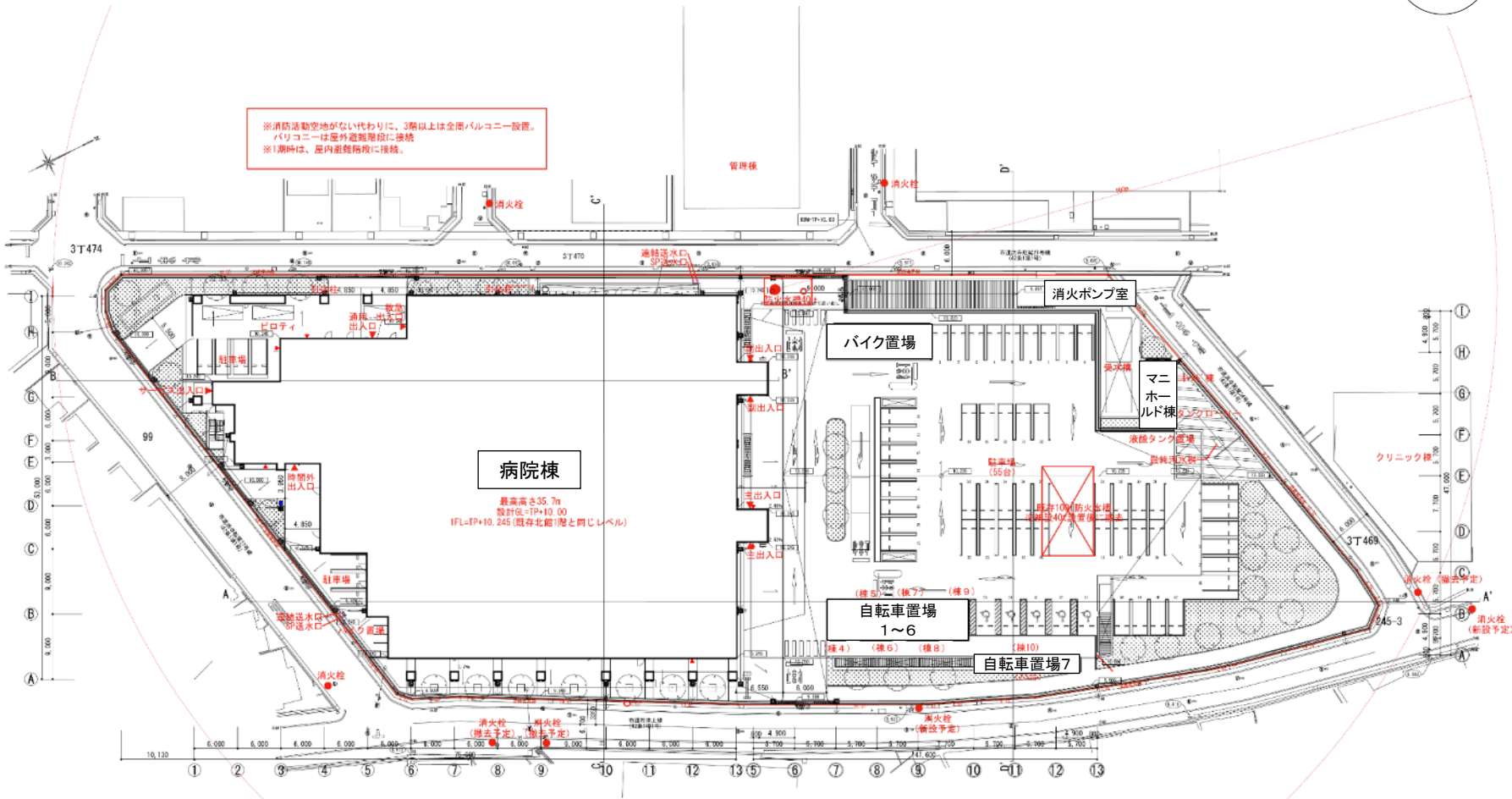
- 官公署施設
- 運輸施設
- 供給・処理施設
- 文教施設
- 医療厚生施設
- 興行施設
- 遊興施設
- 宿泊施設
- 販売商業施設
- 業務施設
- 工業施設
- 住居施設
- 農林業施設
- その他の施設

07  
建物用途  
色分図



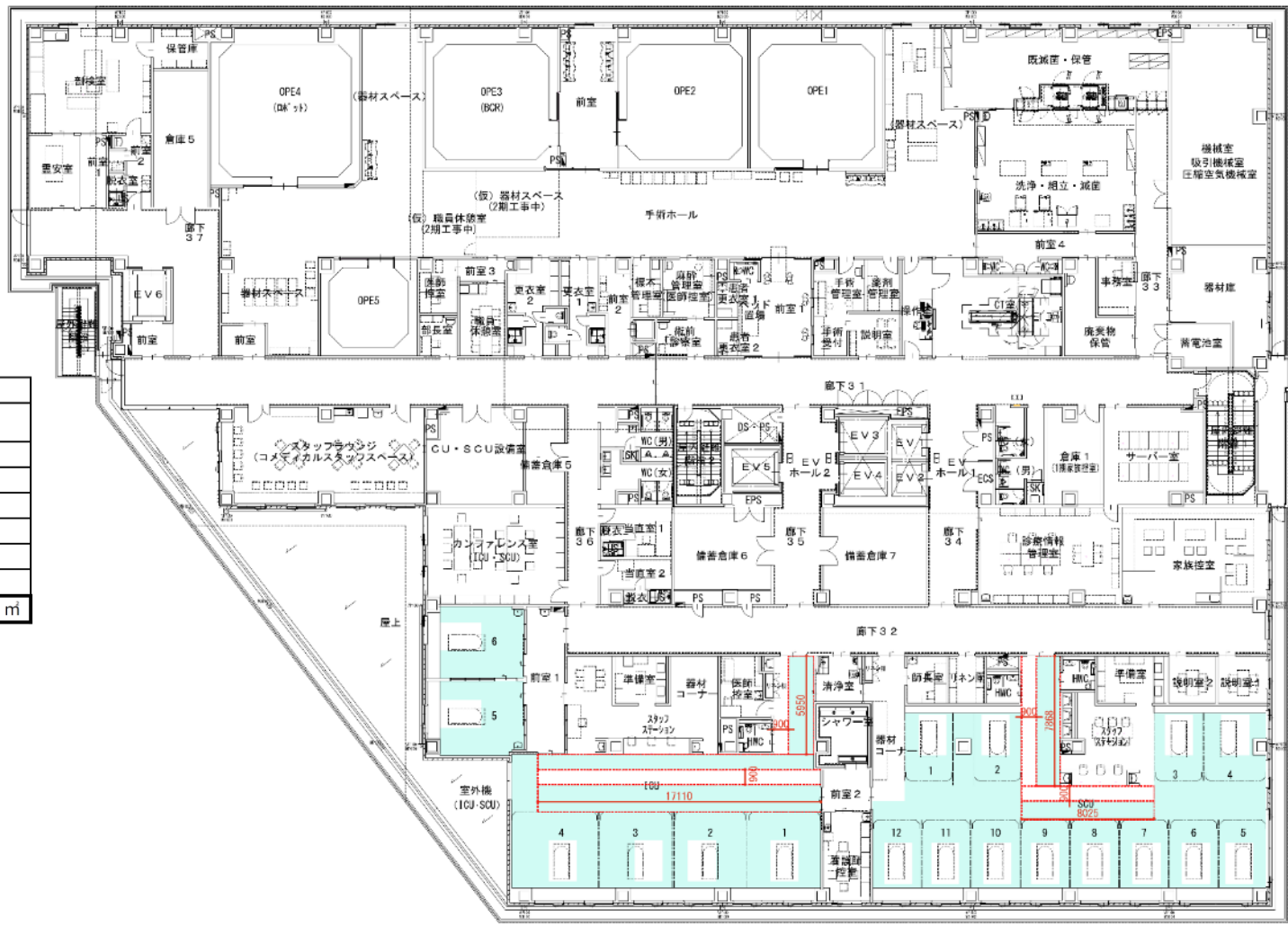



※消防活動空地がない代わりに、3階以上は全周バルコニー設置。  
バルコニーは屋外避難階段に接続  
※1階時は、屋外避難階段に接続



**08**  
**土地利用  
計画図**

病室				
室名	患者数	病室面積 A (m)	基準面積 B (m)	A-B
SCU	-	222.43	14.30	
	12	208.13	51.60	156.53
ICU	-	163.24	20.75	
	4	142.49	17.20	125.29
ICU 5	1	22.64	4.30	18.34
ICU 6	1	21.78	4.30	17.48
合計	18	780.72	112.46	317.64 m



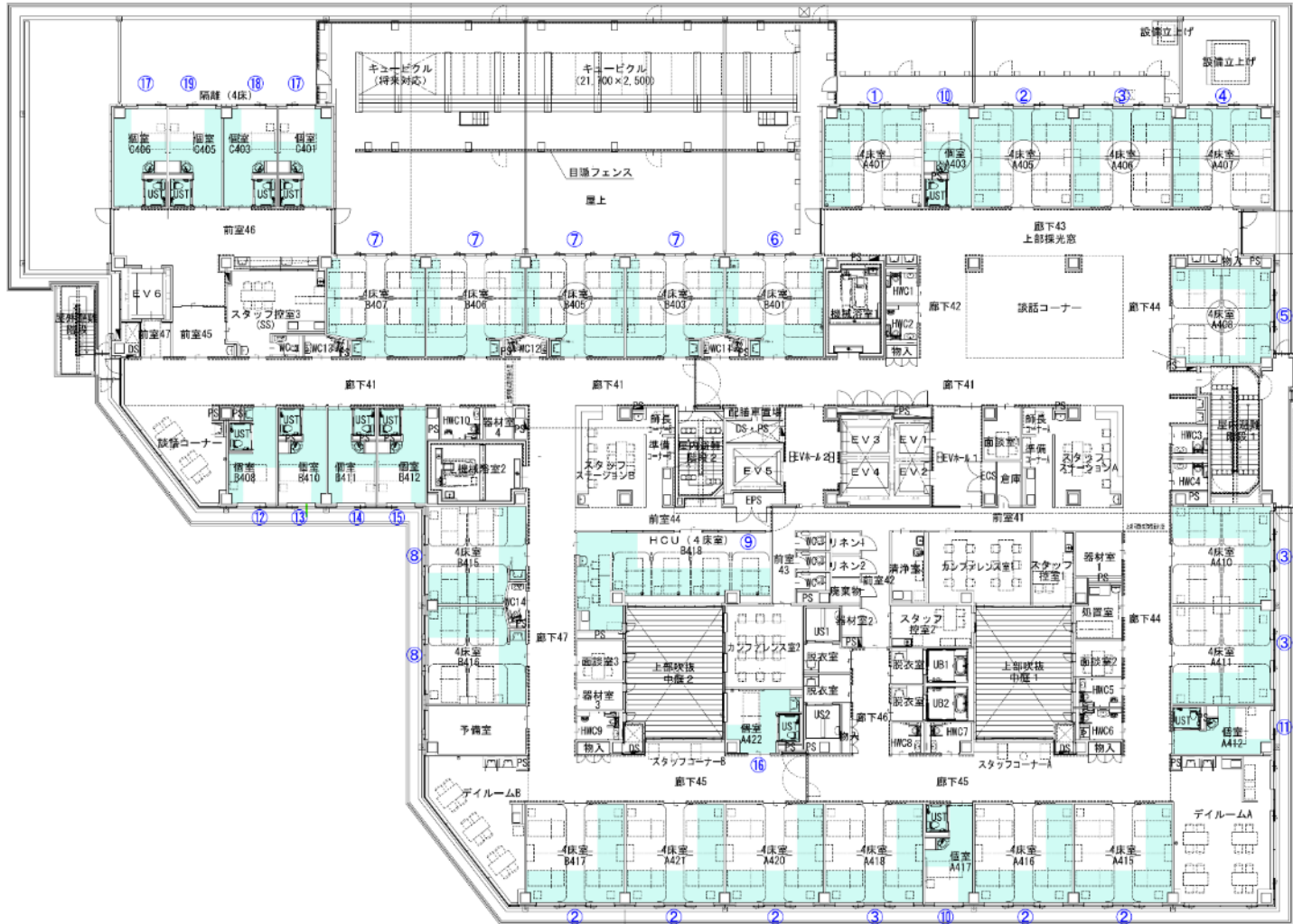

 容積率割増対象範囲 病室及び便所  
 (基準面積を超える範囲)

**09**  
**3階平面図**

病室					
室名	患者数	病室面積		A-B	
		A (m <sup>2</sup> )	B (m <sup>2</sup> )		
A401	4	34.35	17.2	17.15	
A403	1	13.34	4.3	9.04	
A405	4	34.50	17.2	17.30	
A406	4	34.62	17.2	17.42	
A407	4	33.99	17.2	16.79	
A408	4	33.24	17.2	16.04	
A410	4	34.62	17.2	17.42	
A411	4	34.62	17.2	17.42	
A412	1	13.03	4.3	8.73	
A415	4	34.50	17.2	17.30	
A416	4	34.50	17.2	17.30	
A417	1	13.34	4.3	9.04	
A418	4	34.62	17.2	17.42	
A420	4	34.50	17.2	17.30	
A421	4	34.50	17.2	17.30	
A422	1	12.43	4.3	8.13	
B401	4	32.74	17.2	15.54	
B403	4	32.59	17.2	15.39	
B405	4	32.59	17.2	15.39	
B406	4	32.59	17.2	15.39	
B407	4	32.59	17.2	15.39	
B408	1	12.82	4.3	8.52	
B410	1	12.82	4.3	8.52	
B411	1	12.89	4.3	8.59	
B412	1	13.02	4.3	8.72	
B415	4	32.74	17.2	15.54	
B416	4	32.74	17.2	15.54	
B417	4	34.50	17.2	17.30	
B418	4	47.80	17.2	30.60	
C401	1	14.88	4.3	10.58	
C403	1	14.97	4.3	10.67	
C405	1	15.24	4.3	10.94	
C406	1	14.88	4.3	10.58	
合計	96	887.10	412.8	474.30	m <sup>2</sup>

便所					
室名	箇所	病室面積		A-B	
		A (m <sup>2</sup> )	B (m <sup>2</sup> )		
便所	12	23.04	12	11.04	
合計	12	23.04	12	11.04	m <sup>2</sup>

4階	許可対象面積 (基準を超える面積)	合計	485.34	m <sup>2</sup>
----	----------------------	----	--------	----------------



容積率割増対象範囲 病室及び便所  
(基準面積を超える範囲)

# 10

## 4階平面図




室名	患者数	病室		A-B
		病室面積 A (m)	基準面積 B (m)	
A501	4	32.74	17.2	15.54
A502	1	13.03	4.3	8.73
A503	4	32.74	17.2	15.54
A505	4	32.59	17.2	15.39
A506	1	13.31	4.3	9.01
A507	4	36.21	17.2	19.01
A508	4	32.79	17.2	15.59
A510	4	32.79	17.2	15.59
A511	1	13.03	4.3	8.73
A512	4	32.59	17.2	15.39
A515	4	32.59	17.2	15.39
A516	1	13.31	4.3	9.01
A517	4	32.74	17.2	15.54
A518	1	12.42	4.3	8.12
A520	4	40.86	17.2	23.66
B501	4	32.59	17.2	15.39
B502	4	32.59	17.2	15.39
B503	4	32.59	17.2	15.39
B505	4	32.59	17.2	15.39
B506	4	32.59	17.2	15.39
B507	1	13.31	4.3	9.01
B508	1	12.82	4.3	8.52
B510	1	12.89	4.3	8.59
B511	1	12.89	4.3	8.59
B512	1	13.02	4.3	8.72
B515	1	13.46	4.3	9.16
B517	1	13.31	4.3	9.01
B518	1	13.31	4.3	9.01
B520	1	13.46	4.3	9.16
B521	1	13.03	4.3	8.73
B522	4	32.59	17.2	15.39
B523	4	32.59	17.2	15.39
B525	4	32.59	17.2	15.39
B526	1	12.42	4.3	8.12
B527	4	40.86	17.2	23.66
合計	92	849.24	395.6	453.64 m

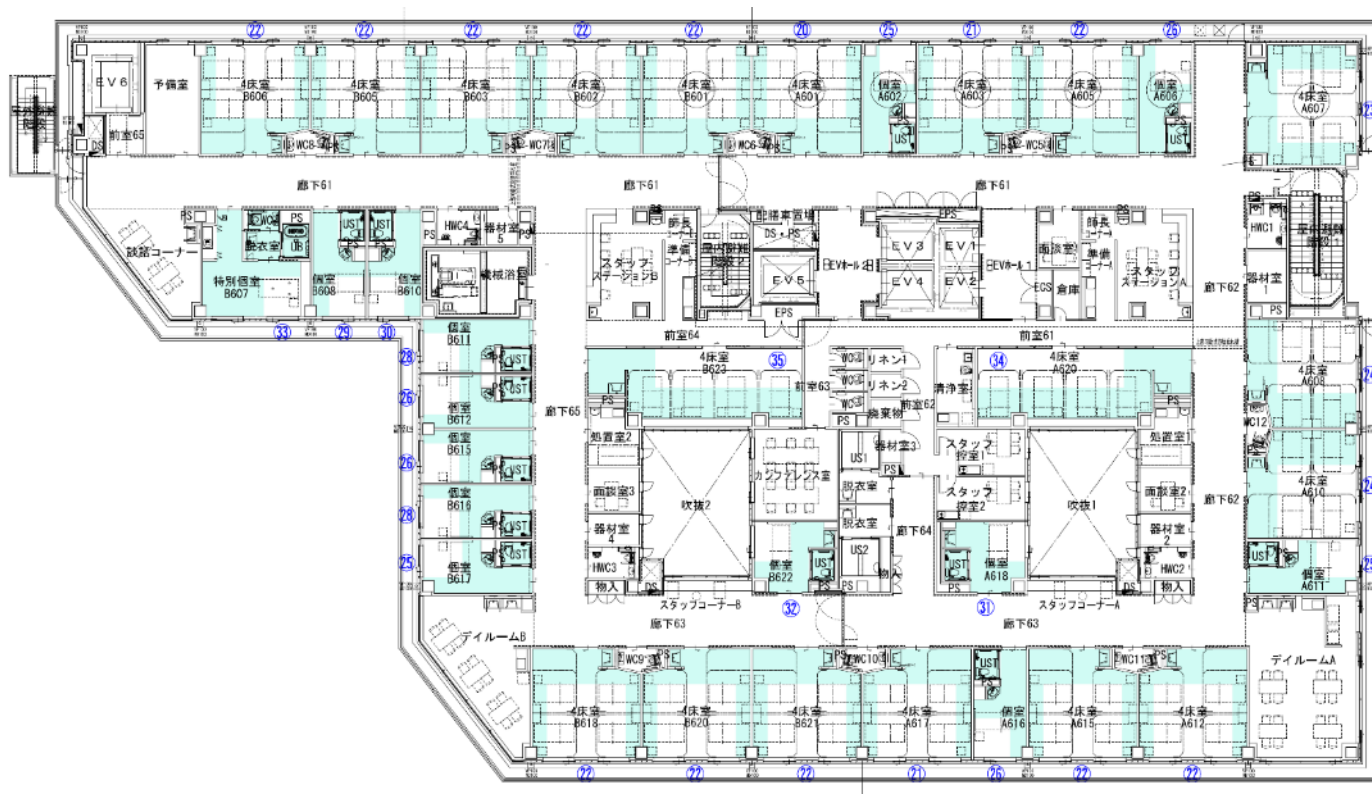


室名	箇所	便所		A-B
		病室面積 A (m)	基準面積 B (m)	
便所	16	30.72	16	14.72
合計	16	30.72	16	14.72 m

5階	許可対象面積 (基準を超える面積)	合計	468.36 m
----	----------------------	----	----------


 容積率割増対象範囲 病室及び便所  
 (基準面積を超える範囲)

病室				
室名	患者数	病室面積 A (m <sup>2</sup> )	基準面積 B (m <sup>2</sup> )	A-B
A601	4	32.74	17.2	15.54
A602	1	13.03	4.3	8.73
A603	4	32.74	17.2	15.54
A605	4	32.59	17.2	15.39
A606	1	13.31	4.3	9.01
A607	4	36.21	17.2	19.01
A608	4	32.79	17.2	15.59
A610	4	32.79	17.2	15.59
A611	1	13.03	4.3	8.73
A612	4	32.59	17.2	15.39
A615	4	32.59	17.2	15.39
A616	1	13.31	4.3	9.01
A617	4	32.74	17.2	15.54
A618	1	12.42	4.3	8.12
A620	4	40.86	17.2	23.66
B601	4	32.59	17.2	15.39
B602	4	32.59	17.2	15.39
B603	4	32.59	17.2	15.39
B605	4	32.59	17.2	15.39
B606	4	32.59	17.2	15.39
B607	1	24.82	4.3	20.52
B608	1	12.89	4.3	8.59
B610	1	13.02	4.3	8.72
B611	1	13.46	4.3	9.16
B612	1	13.31	4.3	9.01
B615	1	13.31	4.3	9.01
B616	1	13.46	4.3	9.16
B617	1	13.03	4.3	8.73
B618	4	32.59	17.2	15.39
B620	4	32.59	17.2	15.39
B621	4	32.59	17.2	15.39
B622	1	12.42	4.3	8.12
B623	4	40.86	17.2	23.66
合計	90	835.04	387	448.04 m <sup>2</sup>



便所				
室名	箇所	病室面積 A (m <sup>2</sup> )	基準面積 B (m <sup>2</sup> )	A-B
6階 便所	13	24.96	13	11.96
B607内	1	1.71	1	0.71
合計	14	26.67	14	12.67 m <sup>2</sup>

6階	許可対象面積 (基準を超える面積)	合計	460.71 m <sup>2</sup>
----	----------------------	----	-----------------------



容積率割増対象範囲 病室及び便所  
(基準面積を超える範囲)

12

6階平面図

階数	52条14項許可対象床面積
RF	0.00 m <sup>2</sup>
8F	0.00 m <sup>2</sup>
7F	0.00 m <sup>2</sup>
6F	460.71 m <sup>2</sup>
5F	468.36 m <sup>2</sup>
4F	485.34 m <sup>2</sup>
3F	317.64 m <sup>2</sup>
2F	0.00 m <sup>2</sup>
1F	0.00 m <sup>2</sup>
BF	0.00 m <sup>2</sup>
合計	1,732.05 m <sup>2</sup>

○申請建築物容積率算定

敷地面積	8,264.70m <sup>2</sup>
容積対象床面積 (バリアフリー不算入適用後)	17,152.90m <sup>2</sup>
申請建築物容積率	207.55%

○割増容積率算定

敷地面積	8,264.70m <sup>2</sup>
割増対象床面積	1,732.05m <sup>2</sup>
割増容積率	20.96%

割増後容積率      申請建築物容積率  
220.96%      >      207.55%

**13**

面積集計





北立面图

東立面图



南立面图

西立面图

14  
立面图



① - ① 断面図

③ - ⑩ 断面図

□ - □ 断面図

D - E 断面図

15

断面図



16

透視図



# 調査意見

本件は、バリアフリー法に規定する建築物特定施設等の床面積が通常よりも著しく大きくなることから、建築基準法第52条第14項に基づく容積率の特例許可を申請するものである。

申請内容については、「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準」の内容に適合し、かつ、

- ・ 交通上

建替えによる面積の増加に伴う病床数の増減はなく、十分な駐車台数が確保できている。

- ・ 安全上、防火上及び衛生上

老朽化した既存建築物の建替えであり向上が見込まれる。

以上により、許可するにあたり支障はないと認められる。