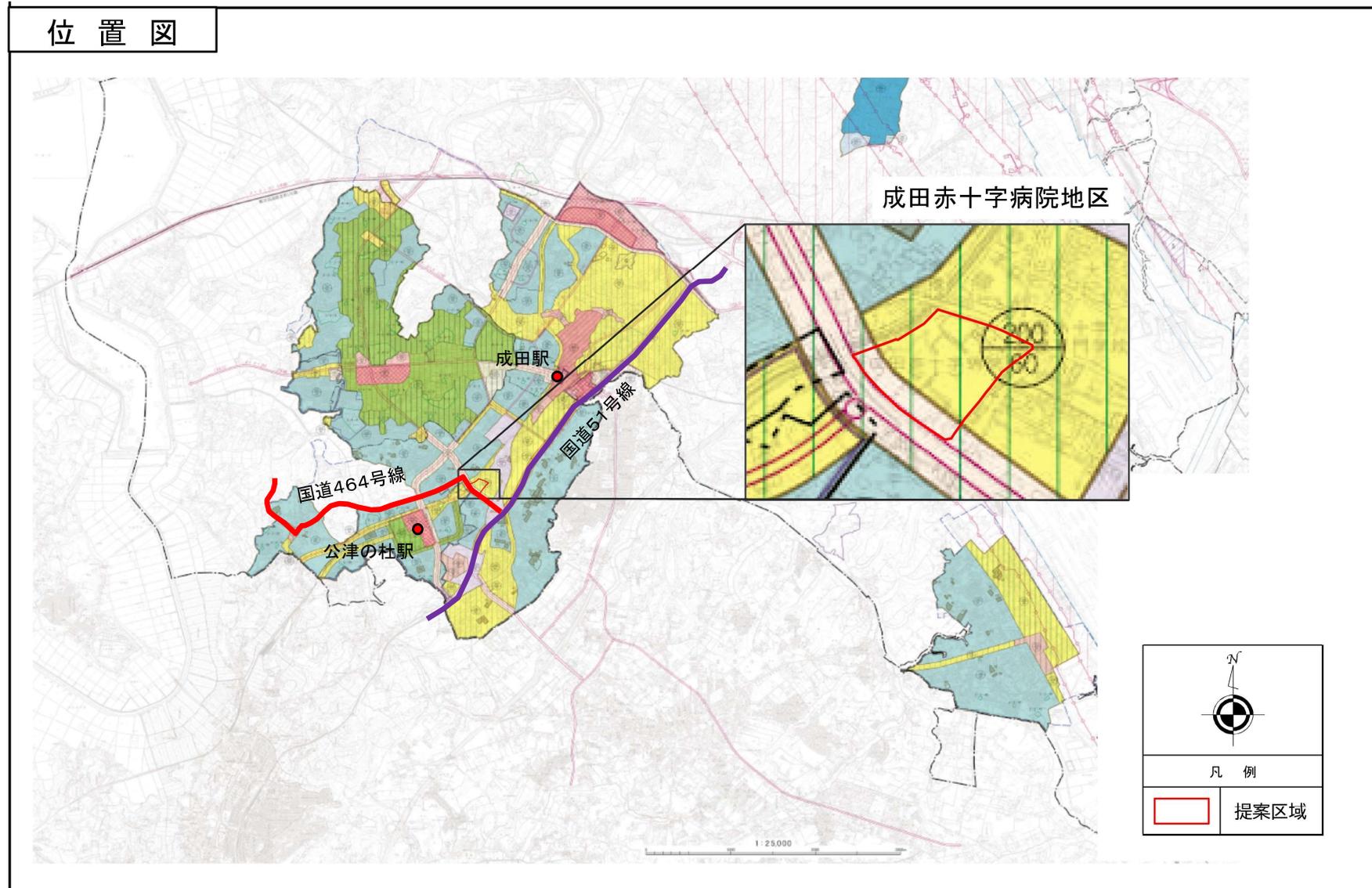


成田赤十字病院地区 都市計画の変更等について



成田市 都市部 都市計画課

位置図



成田赤十字病院について

- 千葉県保健医療計画において、基幹的な病院に位置付け（救急救命センター、地域災害医療病院に指定）
- 本市のまちづくりの目標においても、中心的な役割を担う重要な医療拠点となっています

課題

施設の老朽化など

将来像

地域医療体制の一層の充実と、質の高い医療・福祉サービスを提供する医療拠点の形成を目指し、本地区において、合理的かつ健全な高度利用を図る必要があります。

建築イメージ図



都市計画体系

都市計画区域

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(区域マスタープラン)

成田市都市計画
マスタープラン

区域区分

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

地域地区

- ・用途地域
- ・高度地区
- ・防火地域
- ・生産緑地地区
- ・航空機騒音障害防止地区

都市施設

- ・道路
- ・駐車場
- ・都市高速鉄道
- ・公園
- ・墓園
- ・下水道
- ・市場
- ・火葬場

市街地開発事業

- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業

促進区域

地区計画等

本地区の用途地域

■現在の用途指定状況



第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

本地区の用途地域

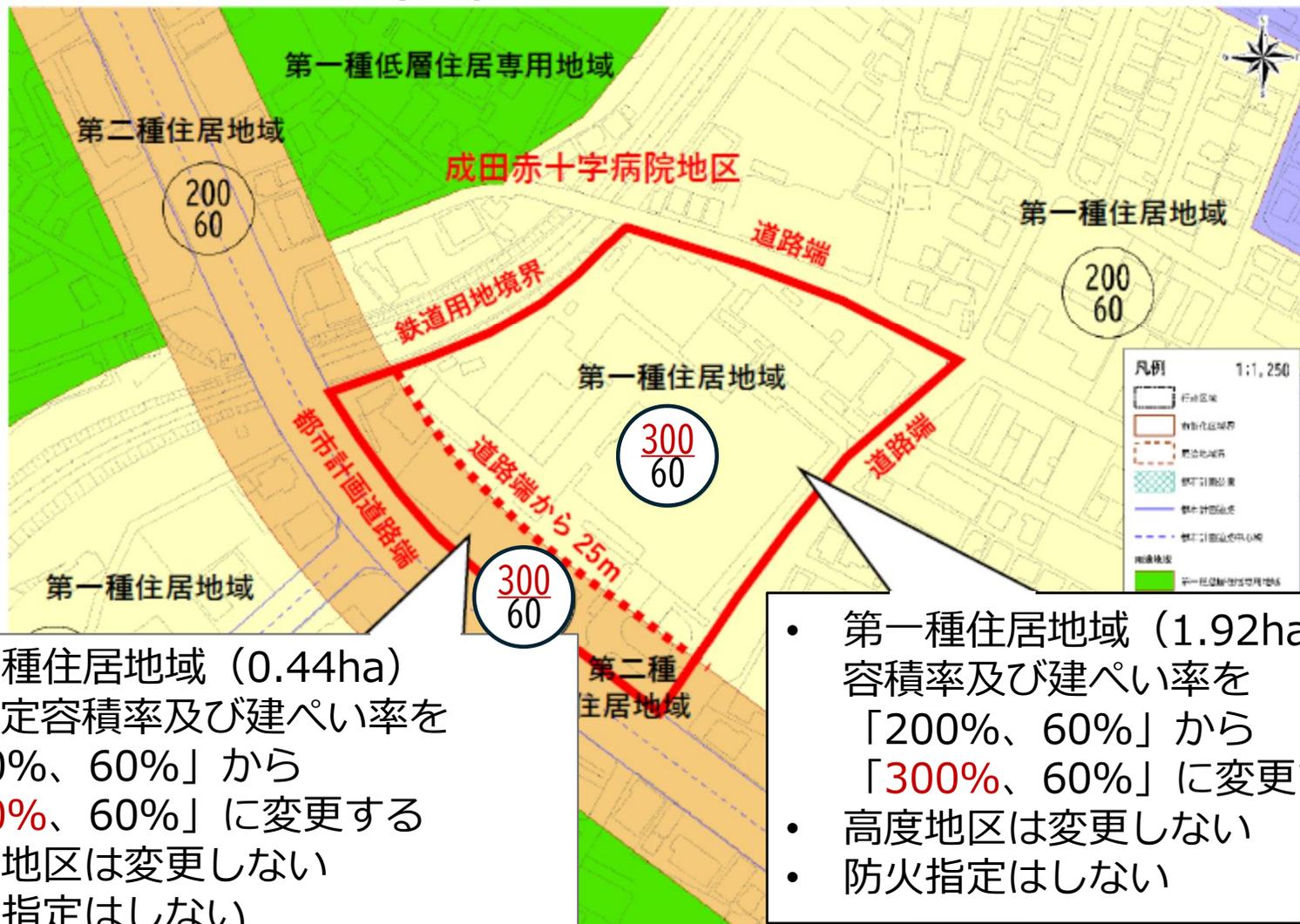
■ 現在の用途指定状況



用途地域内において日照、通風及び採光等条件を保護して良好な住環境を確保するために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

都市計画原案の内容

■ 用途地域の変更（案）



- 第二種住居地域（0.44ha）の指定容積率及び建ぺい率を「200%、60%」から「300%、60%」に変更する
- 高度地区は変更しない
- 防火指定はしない

- 第一種住居地域（1.92ha）の指定容積率及び建ぺい率を「200%、60%」から「300%、60%」に変更する
- 高度地区は変更しない
- 防火指定はしない

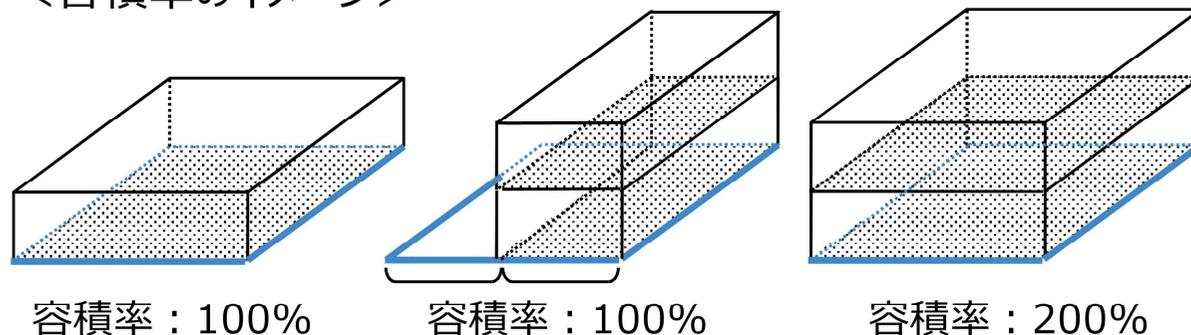
容積率とは

- 建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的としている。
- 用途地域ごとに指定容積率が定められている。
- 容積率が高いほど、高層ビルや大規模な商業施設などより大きな建物を建てることができる。

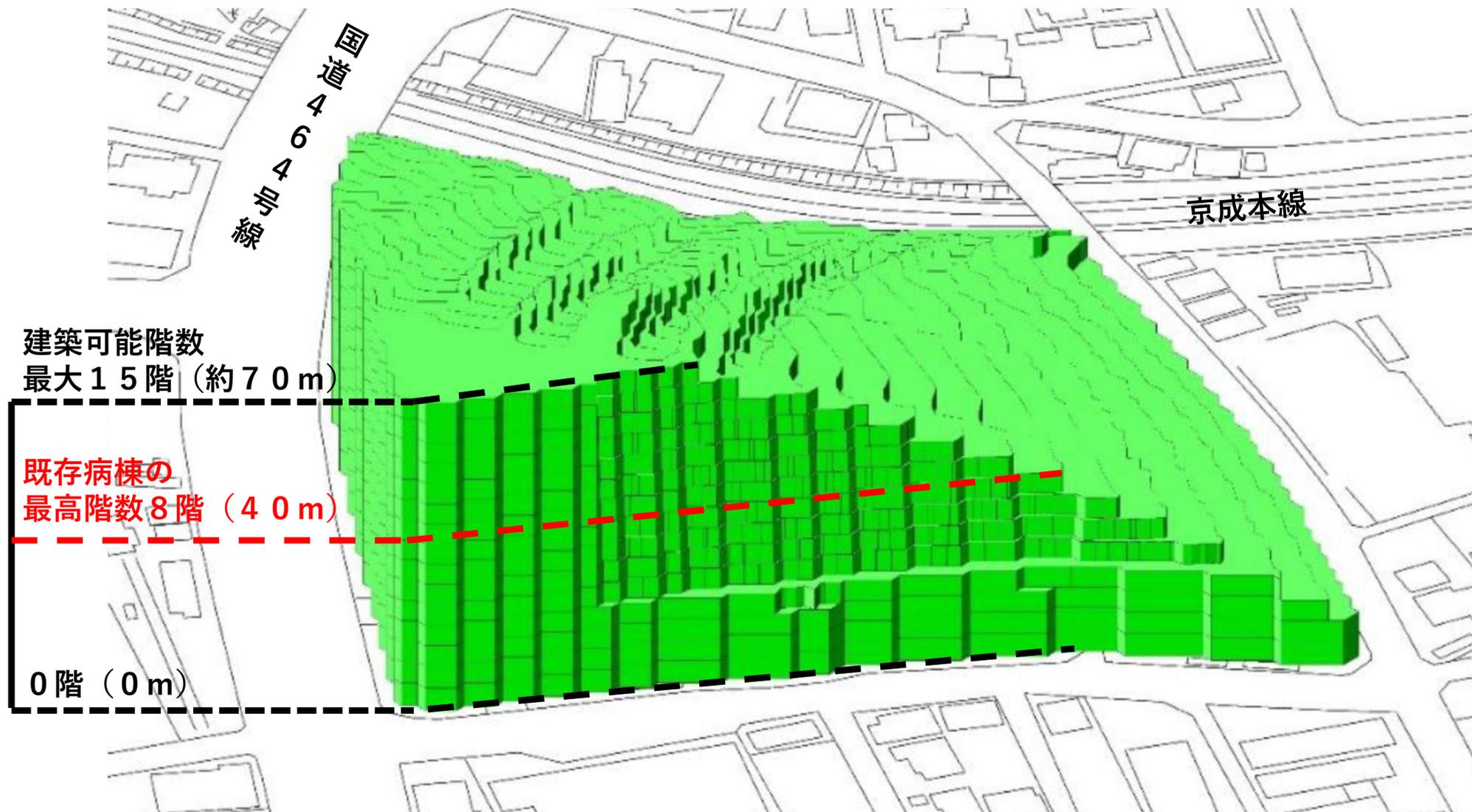
<容積率の算定方法>

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<容積率のイメージ>



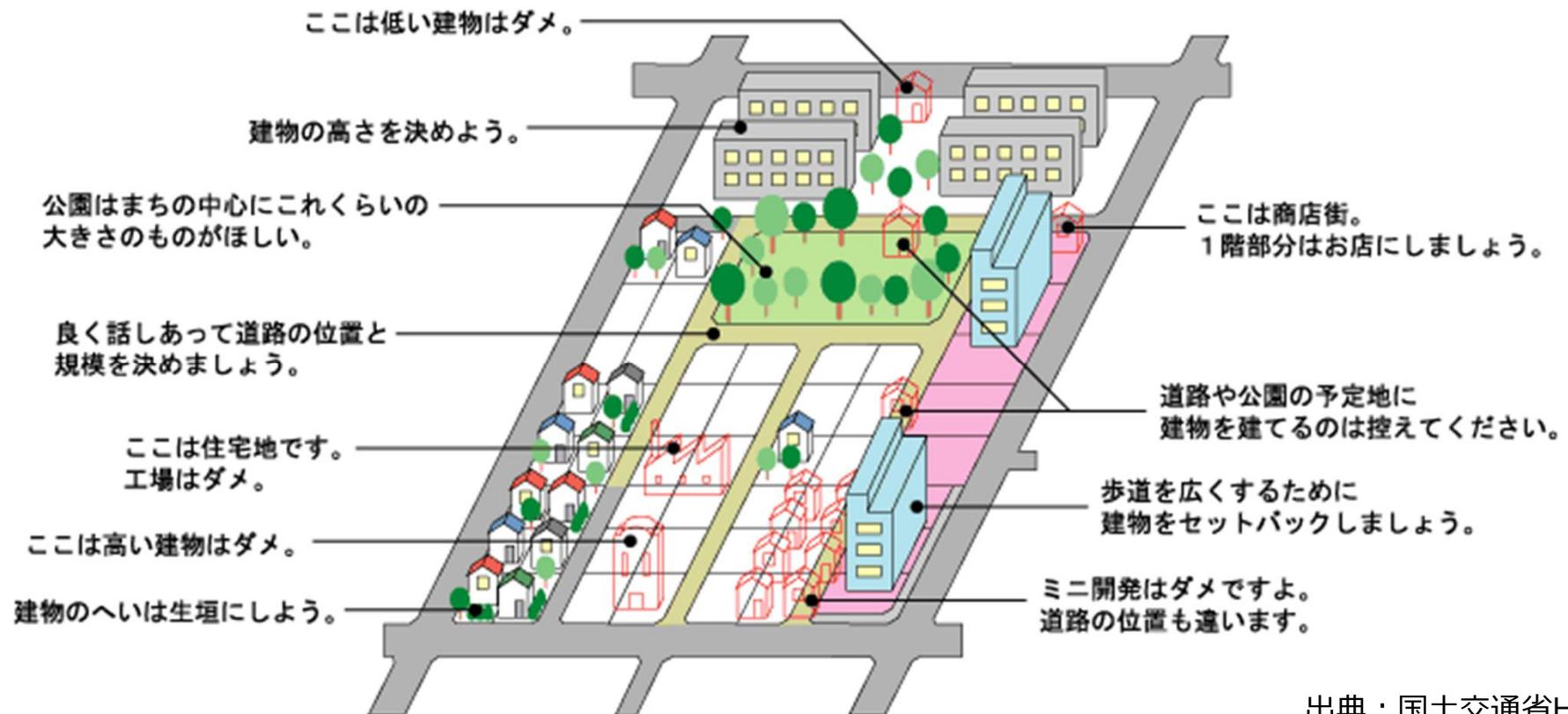
■ 現状の高さ制限による建設可能範囲（建物高さ）



地区計画とは

それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを市町村が定めるもの。

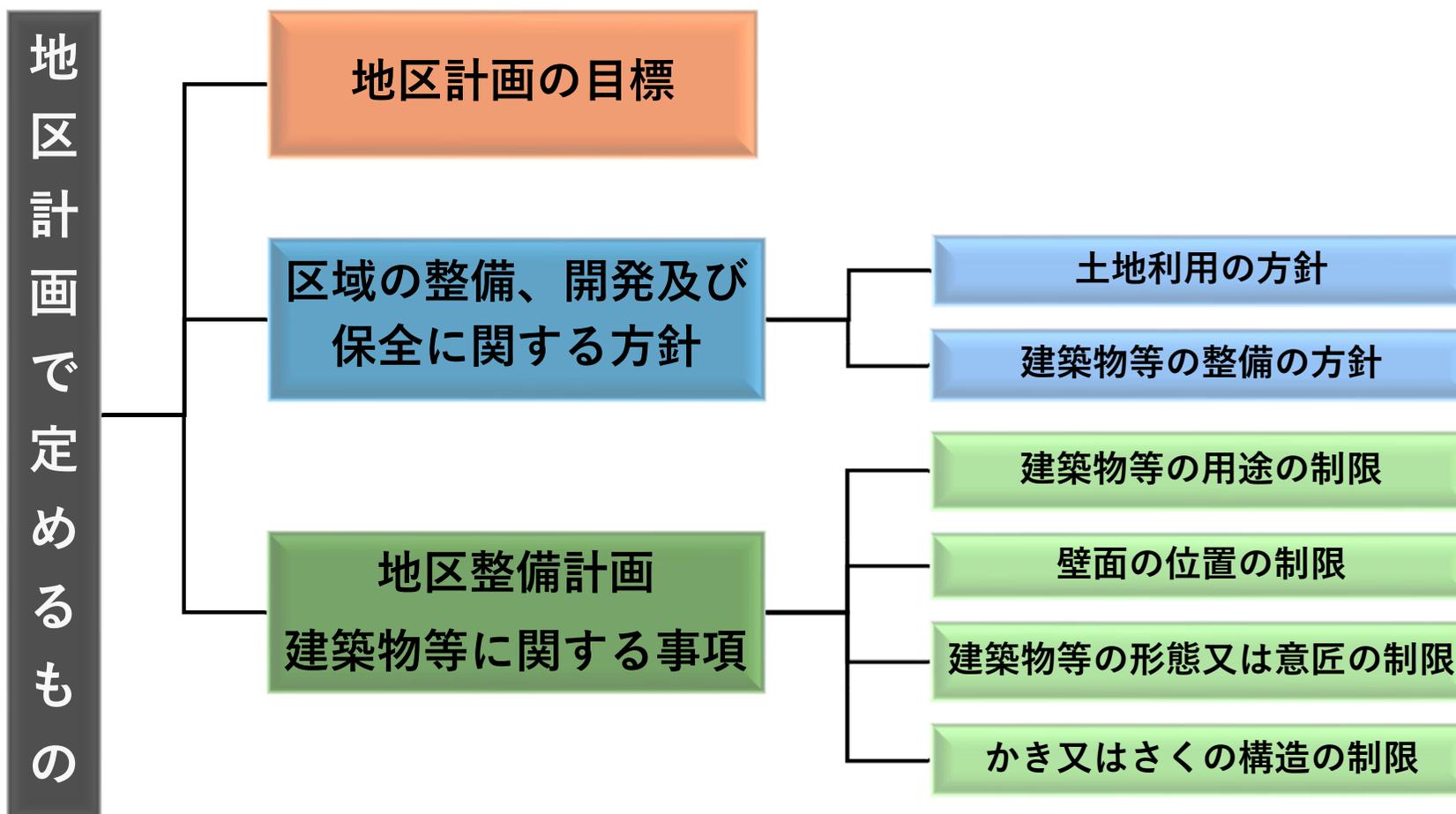
《地区計画のイメージ》



出典：国土交通省HP

地区計画の内容について

成田赤十字病院地区 地区計画では、下記のことからを定めます。



地区計画の内容について

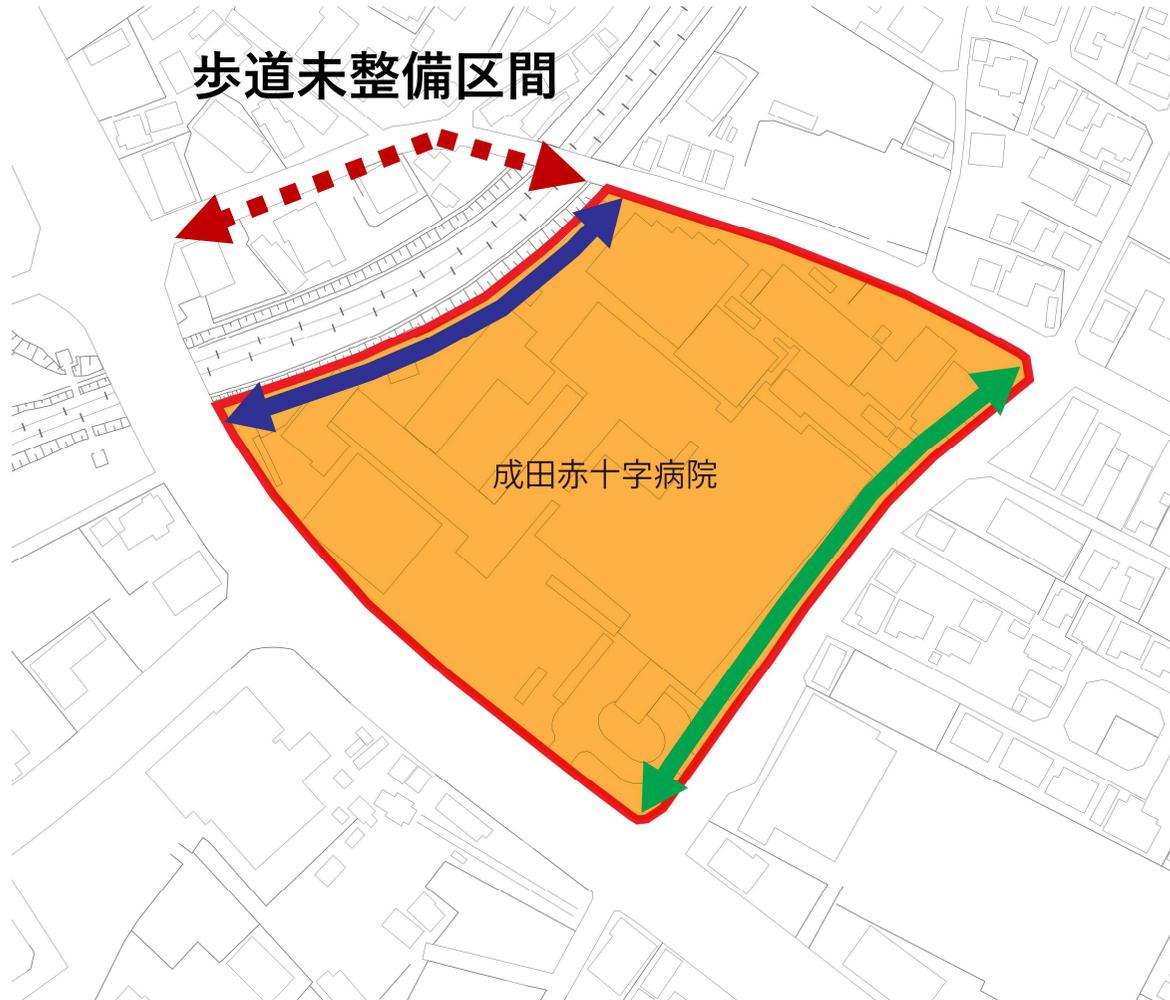
地区計画の目標

地域医療体制の一層の充実と、質の高い医療・福祉サービスの提供のため、本地区の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、周辺の居住環境に配慮した良好な医療拠点の形成を図ることを目標とする。



地区計画の内容について

土地利用の方針



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
土地利用の方針	
土地の高度利用を図ることで、地域医療及び救急医療の中心的な施設の充実を図る	
道路沿いで適切な歩行者空間が確保できていない区間については、道路沿いに空地を確保することにより安全な歩行者空間を確保する	
安全な歩行者ネットワークを形成するため、鉄道沿いに空地を確保し安全な歩行者空間を確保する	

地区計画の内容について

土地利用の方針

■ 歩行者空間確保のイメージ

歩行者専用通路イメージ



地区計画の内容について

建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、土地の高度利用を図り、良好な居住環境を確保するため、建築物等に関する制限を定める。

下記の建築物は、建築してはならない。

- ◆ 工場
- ◆ ボーリング場、スケート場、水泳場
- ◆ ホテル又は旅館
- ◆ 自動車教習所
- ◆ 畜舎

病院関連施設
は建築できる



建築物等の用途の制限

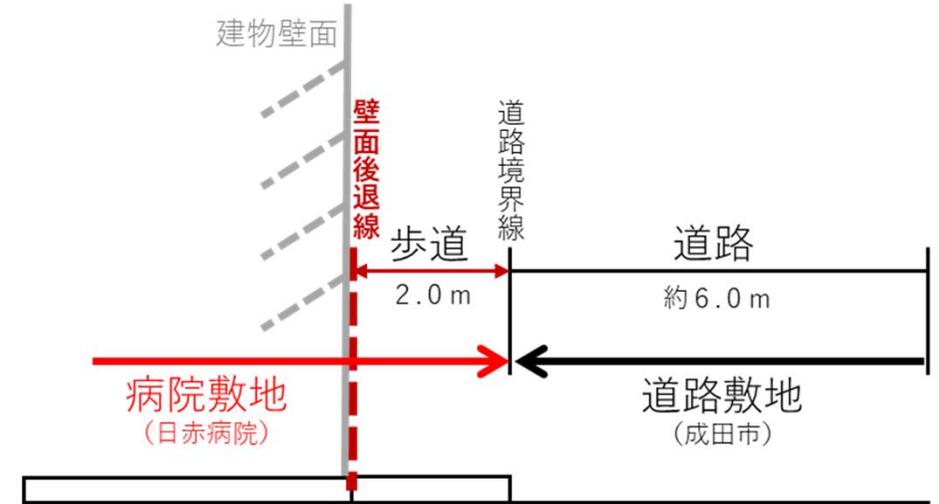
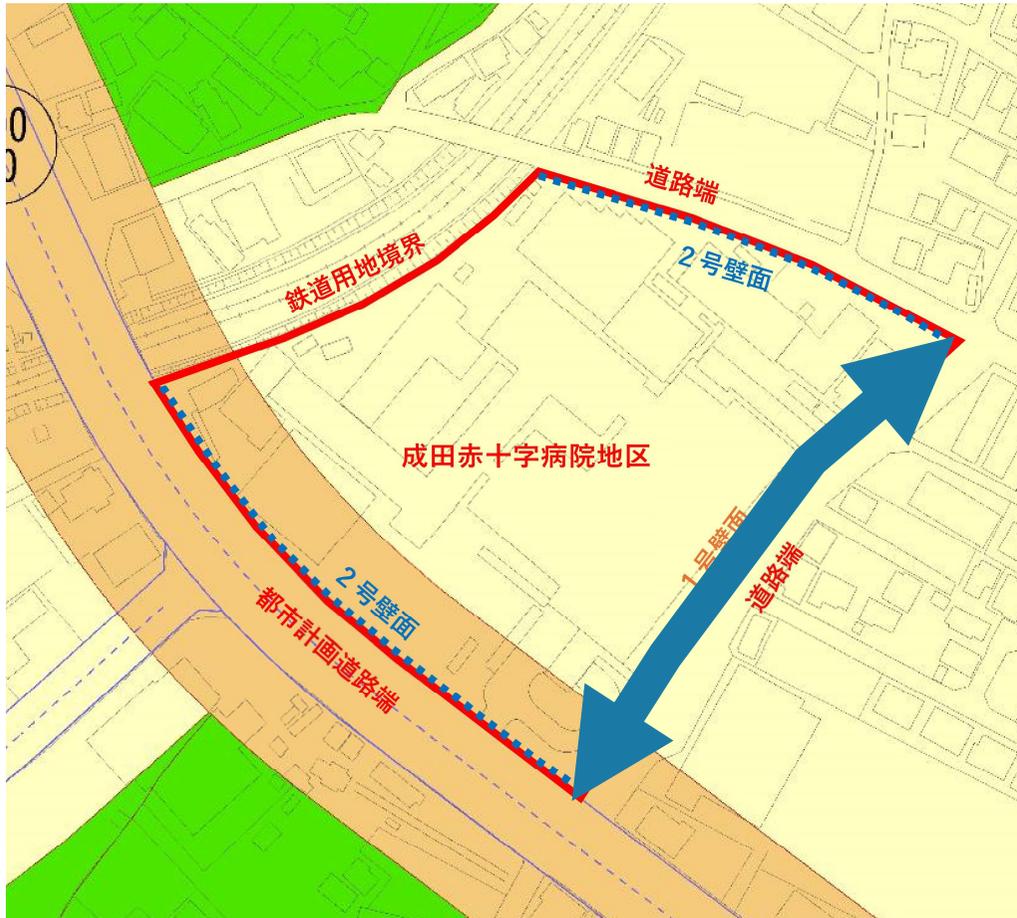


地区計画の内容について

壁面の位置の制限

かき又はさくの構造の制限

《1号壁面断面図》



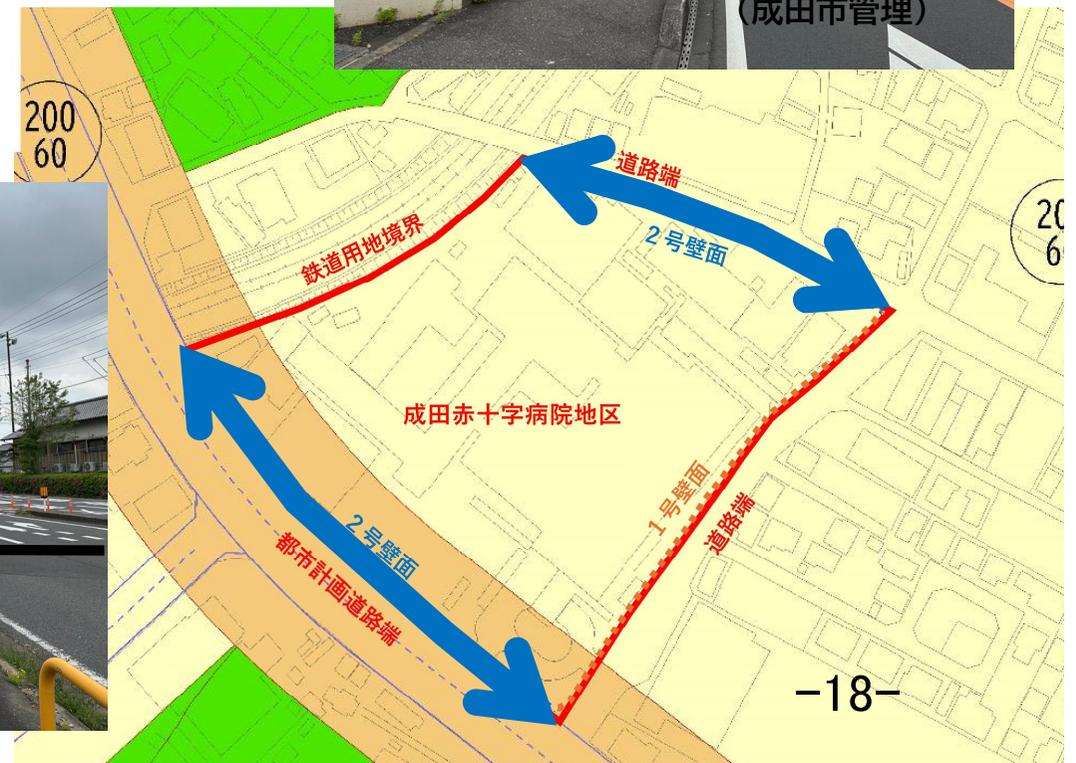
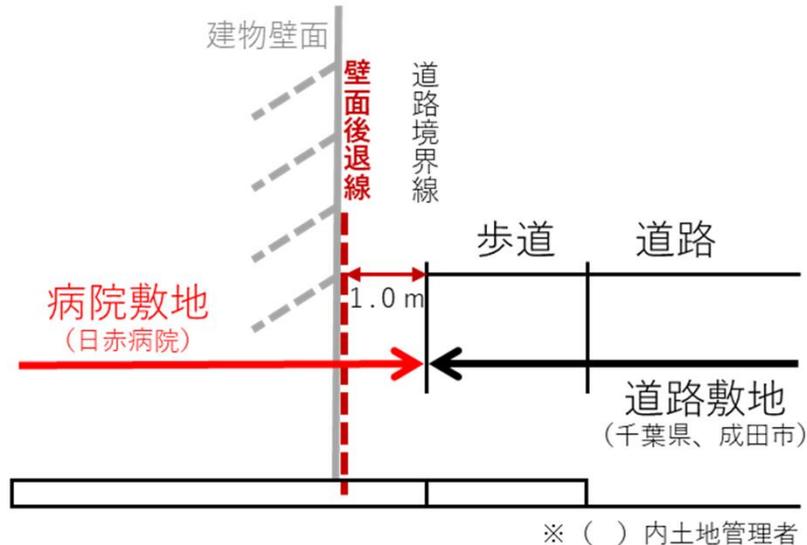
※ () 内土地管理者



地区計画の内容について

- 壁面の位置の制限
- かき又はさくの構造の制限

《2号壁面断面図》



地区計画の内容について

建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の、屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外広告物その他これらに類するもので屋外から望見できる部分は、周囲の都市景観との調和に配慮したデザインとする。



今後の流れについて

本日

5月18日

住民説明会

5月19日～6月2日

原案の公告・縦覧

6月22日

公聴会

※用途変更のみ

7月中旬～7月下旬まで

案の公告・縦覧

10月中旬

成田市都市計画審議会

10月下旬

千葉県知事協議

11月中旬

都市計画の変更決定・告示