

成田市都市計画審議会 会議録

1 開催日時

令和7年5月9日（金） 午後3時00分から4時00分まで

2 開催場所

成田市花崎町760番地

成田市役所 議会棟3階 第一委員会室

3 出席者

(委員)

田中委員、中村委員、加瀬委員、鬼澤委員、眞野委員、細貝委員、
小泉委員、荻津委員、安田委員、鈴木氏（平賀委員代理）、前田委員、
渡邊委員（順不同）

※欠席された委員 磯野委員、木村委員、会津委員

(事務局)

山崎都市部長、都市計画課 川瀬課長、鈴木課長補佐、川島主幹、
宮本主査、小川主事

4 議題

報告第1号 成田都市計画用途地域の変更の原案について〔報告〕

報告第2号 成田赤十字病院地区地区計画の原案について〔報告〕

5 議事

報告第1号、報告第2号（一括報告）

議長： それでは、報告第1号「成田都市計画用途地域の変更の原案について」及び報告第2号「成田赤十字病院地区地区計画の原案について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局： 報告第1号及び第2号につきまして、要旨をご説明させていただきます。

本案は、いずれも成田赤十字病院が立地する地区のみを対象としており、当該地区が周辺の居住環境に配慮した良好な医療拠点として形成されることを目指すものです。病院では、喫緊の課題として、救命救急センターの再整備計画が進められております。また、その他施設につきましても、老朽化や容量の不足等に対し、地域医療および救急医療の中心的な役割を担うため、

機能の更新や拡充を図っており、この度の都市計画変更は、都市計画法第 21 条の 2 の規定により、成田赤十字病院から提案のありました案に基づくものとなっております。

事務局： 報告第 1 号及び第 2 号の議案資料の内容について、ご説明させていただきます。

お手元に、報告第 1 号成田都市計画用途地域の変更の原案についてとある資料をご用意ください。

1 ページ目、変更理由書をご覧ください。本案は、用途地域に定める容積率の最高限度を 200 パーセントから 300 パーセントに変更しようとするものであり、その理由を記載しております。前段には、成田赤十字病院が立地している地区の位置付けや、本市を含む印旛地域の医療について基幹的役割を担っていることを記載し、最後の段落には、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と都市機能の更新を図る上で、用途地域に定める建築物の容積率の最高限度を変更するものでございます。

2 ページ目をご覧ください。こちらは用途地域を変更する地区の位置であり、成田赤十字病院が立地する地区と一致しております。

3 ページ目は、用途地域の変更に関する新旧対照図でございます。右側に現在の用途地域を、左側に変更後を赤い数字で示しております。黄色で着色された第一種住居地域につきまして、病院が立地する赤線で囲まれた約 1.92 ヘクタールを対象に、容積率を 200 パーセントから 300 パーセントに変更します。また、併せて道路沿道に定める薄いピンク色に着色されている第二種住居地域につきましては、約 0.44 ヘクタールを対象に、同じく容積率を 300 パーセントに変更いたします。

続きまして、報告第 2 号成田赤十字病院地区地区計画の原案についてとある資料をご用意ください。

1 ページ目をご覧ください。地区計画を定める理由書でございます。このページの文末にあります通り、容積率の変更に併せて、地区計画を定めることで、居住環境に配慮した良好な医療拠点の形成を図るものとしております。

2 ページ目は、地区計画を定める成田赤十字病院地区の位置を示したものです。

3 ページ目をご覧ください。成田都市計画地区計画の決定(成田市決定)とある資料です。こちらは地区計画の内容であり、名称、位置、面積、目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針として、土地利用の方針、建築物等

の整備の方針を定めております。

4 ページ目には、地区整備計画といたしまして、建築物等に関する事項として地区内の建築物等に関する用途や壁面位置等の制限を定めております。

5 ページ目の計画図までが、地区計画の原案図書でございます。

6 ページ目は、土地利用の方針を図示した参考図となります。地区計画の詳しい内容につきましては、後ほど、パワーポイントを用いまして説明させていただきます。

参考資料 1 のスケジュールをご覧ください。成田赤十字病院地区に係る都市計画の変更の手続きでございます。上から順にご説明いたします。まず、都市計画の提案書の受理であります。成田赤十字病院から本年 2 月 27 日に提案書が提出され、この提案内容について 3 月 18 日の庁内検討会議に諮り、都市計画を変更することを決定いたしました。本都市計画変更は、本市が決定するものであります。あらかじめ千葉県との協議を要するため、4 月 15 日に県への申し出を行っており、今月中旬に回答をいただく予定であります。本日の都市計画審議会は、本市が取りまとめました原案の報告を目的としており、今後は 5 月 18 日の日曜日に住民説明会を開催するとともに、翌 19 日から 6 月 2 日までの 2 週間原案の縦覧を行い、内容を広く知っていただくと同時に意見を求めます。併せて、市民や利害関係者などが意見を公述する場として 6 月 22 日に公聴会を予定しており、こちらは申し出があった場合に開催することとしております。その後、改めて案の縦覧を実施し、意見を求めた上で、本年 10 月中旬に本審議会にお諮りする予定となっております。

事務局： パワーポイントを用いまして、報告第 1 号第 2 号について一括でご説明させていただきます。

まず初めに、成田赤十字病院地区に関わる都市計画変更の経緯について、ご説明いたします。都市計画法第 21 条の 2 に基づき住民等が都市計画の案を提案できる制度がございます。このため、本市では手引きを策定し、都市計画決定または変更の提案を行う際の必要な手続きを定めております。この制度を用いまして、本年 2 月に提案された内容に基づき本市の原案を作成いたしました。

提案の内容についてご説明いたします。成田赤十字病院が立地する地区の周縁には、国道 464 号や京成電鉄の線路がございます。また、その周辺は、住宅や店舗を中心とした土地利用が図られています。別に参考資料 3 をご留意いたしましたので、必要に応じてご覧いただければと思います。

提案者は、日本赤十字社から委任を受けた成田赤十字病院となっております。本地区の土地所有者は日本赤十字社のみであり、本提案に係る土地の同意率は100パーセントとなっております。

続いて、提案理由についてご説明します。成田赤十字病院が将来にわたり印旛地域の中核病院として、救急医療や急性期医療体制の充実が求められていること、施設の老朽化に対応する必要があること、この2点が主な理由となります。具体的には、築38年を経過した救命救急センターの建て替えが急務でございます。建築イメージ図を右下に示しております。救命救急に求められる機能の確保のためには、現在よりも規模の拡大が必須となるものの、現在の本地区内の容積率は基準容積率200パーセントに対して199パーセントを使用しており、必要規模を確保することが難しい状況となっております。

提案の概要としましては、病院の区域内に指定されている容積率を200パーセントから300パーセントに変更することに併せて、周辺住環境の維持のため地区計画を策定するものです。この提案を受け、本市として都市計画変更を行うかの判断に当たり、3月18日に庁内検討会議を実施いたしました。その際に、確認した各要件についてご説明いたします。

まず、都市計画を提案できる主体であることは、成田赤十字病院が、本区域の土地所有者である日本赤十字社より委任を受けておりますので、区域内の土地所有者として要件を満たします。

その他、対象区域の面積が2.4ヘクタールであり、かつ、同意率は100パーセントでありますので、面積及び同意率の要件も満たしております。

続きまして、具体的な判断要件です。【参考資料2 9ページ】に示す9つの項目について審査し、いずれも適合と判断しております。審査の概要をご説明いたしますと、4番、5番及び6番の各計画への適合をしているかの判断となりますが、医療体制の整備は、本市総合計画に掲げる「健康で笑顔あふれるまちづくり」を始め、本市のまちづくりに幅広く寄与するものであり、また、本市都市計画マスタープランでは、病院の立地する地区の方針として、「居住の保全とともに、医療福祉施設等の立地を共有する住宅市街地の形成に努める」としており、整合性はあるものと判断しております。

8番の住民等への説明につきましては、現段階で実施しておりませんが、5月18日に周辺住民を対象に実施を予定しております。現在、ホームページや地区回覧等で案内を行っているところです。以上が、原案作成に至る経緯となります。

これより、報告第1号・第2号の内容を説明します。はじめに、報告第1

号となります。まず、都市計画の体系になりますが、本市は都市計画区域に指定されており、千葉県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、本市都市計画マスタープランが定められております。これらの計画の目指すべき将来像を実現するため、地域地区として用途地域を定めており、用途地域は、都市計画区域の市街化区域において土地利用を規制し、安全で快適な都市環境を整備することを目的としております。

成田赤十字病院地区の用途地域としては、【参考資料 2 12 ページ】の赤枠で示した範囲が第一種住居地域であり、建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントです。第一種住居地域は、住居の環境を守るための地域で、3000 平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。また、道路沿道は、第二種住居地域となっております。建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントで、主に幹線道路沿道に定める用途地域であり、店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

続きまして、本地区の両地域には、第一種高度地区が設定されております。高度地区とは、用途地域内において、日照、通風及び採光など、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。

用途地域の変更の内容としましては、容積率を 300 パーセントへの変更し、高度地区は変更せず、防火地域の指定は行わないことといたしました。

ここで、改めて容積率についてですが、容積率は、建築物の密度を規制するもので、都市のインフラ負荷とバランスを保つことを目的としており、用途地域ごとに容積率の定めがございます。一般的に容積率が高いほど高いビルや大規模な商業施設など、大きな建物が建設可能となります。【参考資料 2 16 ページ】右下にイメージ図をご用意しておりますが、容積率が高いほど大きな容量の大きい建物が建てられることがイメージしていただければと思います。

続いて、容積率を変更するためには、本市の用途指定基準との適合が必要となります。本基準では、容積率 200 パーセントを標準としておりまして 300 パーセントを認める基準も設けております。容積率 300 パーセントを適用する判定におきまして、第一種住居地域、第二種住居地域共通の要件が 3 つございます。これらへの対応や判断について、ご説明いたします。

初めに、「日照等を考慮する必要のある場合には、必要に応じ高度地区を併せて定める。」につきましては、本地区は、すでに第一種高度地区を指定済みであり、さらに、斜線制限や日影規制によっても高さ制限を受けていることから、新たな高さ制限は設けないことといたしました。こちら【参考資

料2 20 ページ】が、実際にこの敷地内に建てられる建築物の高さをイメージしやすいように表現したものになります。この図では、左側が南、右側が北になります。斜線制限、高度地区、日影規制による高さの制限は、一般的に対象地区の北側に位置する地域に南側からの採光を確保するための措置であり、北側に近いほど制限が顕著にあらわれることとなります。逆に南側、この図面では左側になりますが、国道に近いほど高い建物の建築が可能となり、現在の制限では最大 15 階程度の建物を建てられるという結果となっております。なお、既存病棟の最高階数は 8 階建てであり、赤破線で示したラインとイメージしていただければと思います。

次に、「土地の高度利用を図るための容積率 300 パーセントを定める場合」につきましては、「防火地域または準防火地域を定めるよう努める」という基準を設けております。防火地域、準防火地域とは密集した市街地における火災の危険を防除することを目的として、防災上、特に重要な地域に指定するものです。本市では、JR 成田駅東口周辺やウイング土屋地区など、商業地域の全域および近隣商業地域の一部で指定を行っております。千葉県が定めております防火地域、準防火地域指定の規模の条件は、5 ヘクタール以上が該当しますが、本地区は、2.4 ヘクタールであることから、こちらには適合いたしません。一方で、本市の基準では、指定することが望ましい面積要件を 2 ヘクタール以上としており、この要件に当てはまることとなります。

しかしながら、病院に供する建築物は建築基準法の規定によりまして、基本的に耐火建築物とすることが定められており、既存病院施設は耐火建築物となっております。また、今後建築される建築物についても、同様の耐火建築物となります。

ここで、先ほどご案内した参考資料 3 の現況図をご覧くださいと思います。この右上に建物の配置図がございますが、A から G 棟、MR I 棟、立体駐車場、研修棟は 3 階建て以上でありますことから、建築基準法の規定により耐火建築物となっております。それから、2 階建てのアメニティ棟は、最近、建設されておりますが、こちらはこの規定には該当しないものの、病院関連施設として同様の耐火建築物となっております。将来的にも、地区計画を定めまして、医療の中心的な役割を担う地区の形成を図るとしてまいりまして、病院以外の建築物の建築はほとんど見込めないことから、防火地域、準防火地域の指定は行わないことといたしました。

次に、容積率 300 パーセントを定めることができる区域の基準として、「鉄道駅の徒歩圏等で、良好な住環境を保全しつつ、土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、

かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域」に適合することを要件としております。

一つ目の「鉄道駅の徒歩圏」にあるかにつきましては、この図の通り、公津の杜駅から徒歩圏内の 800 メートル圏内に位置することを確認しております。

続いて、「良好な住環境を保全しつつ土地の高度利用を図るべき区域」については、本市のマスタープランやその上位計画いずれからも医療福祉施設等の立地を許容する区域であることが読み取れます。こうした計画の位置づけを踏まえ、既存住環境との調和を図りながら、限られた敷地で医療施設を更新していく上で、土地の高度利用は必要な区域であると判断いたしました。

また、「地区計画等により良好な住環境が誘導される区域」であるかにつきましては、地区計画を定めますのでこちらも適合と判断しております。

最後に、「必要な公共施設が整備された、または整備されることが確実」であるかにつきましては、区域の周辺は、すでに道路や公園、上下水道が整備されている市街地であることから、必要な公共施設は確保されており、こちらも適合すると判断いたしました。

以上を総合しまして、本市用途地域指定基準に基づき、本地区が容積率 300 パーセントを適用する基準を満たすものと考えております。

続いて、地区計画の原案についてご説明いたします。

まず地区計画の目標です。本地区が引き続き病院として機能するよう、地域医療施設の体制の一層の充実と質の高い医療福祉サービス提供のため本地区の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、周辺の住環境に配慮した、良好な医療拠点の形成を図ることを目標とします。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針のうち、土地利用の方針は、地区の土地利用をどのように誘導するかを明確にするものです。地区計画の目標と同様に、土地の高度利用により地域医療や緊急医療の中心的役割を担う地区の形成を図ること、こちらを基本として、さらに、住民や利用者の安全な歩行的のため、本地区内の空地を利用し、歩行空間を確保することといたしました。こちら【参考資料 2 31 ページ】は、歩行空間を設ける位置を示したものです。下側の緑の両矢印で示しております区間は、病院の敷地を一部歩道として利用しております。この歩道を今後も確保するため、地区計画に方針として定めることといたしました。

次に、本地区の鉄道沿いにおいて、既存道路における歩道の機能を補完するため、安全な歩行空間を確保することについて、計画図【参考資料 2 33 ページ】を用いてご説明いたします。対象は上側の青の両矢印で示した箇所

であり、赤の破線で示す箇所に十分な歩道が確保されていないため、病院敷地に新たに歩行者空間を確保することにより、安全な動線を確保するという方針を定めます。

こちら【参考資料2 34 ページ】は、現地の写真でございまして、鉄道沿いに歩行者専用通路ができますと、写真に歩道なしと示す区間を避け、病院敷地内を通過して国道側へのアプローチが可能となります。なお、この通路は、将来の病院施設の更新に合わせて整備するものでありまして、地区計画に定めるということは、これが将来的にできるということを担保するという目的がございまして。

地区整備計画では、建築物等の用途の制限を定めております。この制限によって、地区内に相応しくない建物の立地を防ぐため、現在の用途地域にて建築可能な建築物のうち、ここ【参考資料2 35 ページ】にお示しした1番から5番に掲げる物は建築してはならないとしました。

続いて、歩行者空間の確保を実現するために定めた制限についてご説明いたします。まず、1号壁面とした区間は、一部の病院敷地を歩道として利用しております。この歩道の確保のため、新たな建築の際は道路境界線から2メートル以上セットバックする制限を設けます。これにより2メートル以上の空地が確保されます。併せて、その空地に歩行の妨げとなるかきまたはさくの設置の制限として、壁面後退線と道路境界線との間の土地の区域には、これを設置してはならないとしました。

病院の北側、南側は2号壁面とし、こちらに面する道路は、歩道がすでに整備されております。建物による道路への圧迫感を和らげるなどの目的から、道路境界線から1メートル以上セットバックした位置を建築物の壁面後退線といたします。

最後に、建築物等に関する事項における建築物等の形態又は意匠の制限についてです。本地区には、大規模な建築物の建築を許容することになりますので、その屋根や外壁、屋外広告物など屋外から望見できる部分は景観に配慮したデザインとするというものを定めております。具体的には本市の景観条例に基づきまして、色や仕上げ形やデザインの調和を図って景観への配慮を行ってまいります。説明は以上となります。

議長： ただいま事務局より説明がありましたが、このことにつきまして、ご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

細貝委員： 参考資料1のスケジュールについてお聞きいたします。この項

目の中で住民説明会の 1 ヶ月後ぐらいに要請があった場合に公聴会を開催すると説明を受けましたが、この住民説明会と公聴会の参加対象者を教えていただきたいです。

事務局： 住民説明会は、都市計画の変更内容を市民に広く知っていただき、ご意見を伺いたく開催するものでございます。これについては5月2日に市のホームページ等でご案内を開始しましたのと、併せて、4月30日から順次、病院に隣接する区や自治会等へ回覧や案内チラシのポスティングを実施しているところでございます。住民説明会は、どなたでも参加することができます。また、公聴会でございますが、容積率を引き上げる原案に対し、意見を述べたいと申し出があった場合に、その意見をお聞きする場として開催するものです。資料の通り、6月22日に予定しているところでございますが、この意見を述べることができるのは、市民や市内に住所がある法人、利害関係者などが対象となるものでございます。

細貝委員： わかりました。そうでしたら、住民説明会と公聴会の参加者がほぼ同じになることもありえるということでしょうか。

事務局： その通りでございます。

細貝委員： スライドの33ページに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と記載がありますが、具体的な説明をしていただきたいです。スライドの36ページに既存の歩道の写真があると思いますが、このようなものができるというイメージでよろしいでしょうか。

事務局： こちらは、成田赤十字病院の提案に基づくものであり、住民や利用者の安全な歩行のために、スライドの33ページの青い矢印で示す線路沿いに、新たな歩行空間を確保する方針を地区計画に定めるものですが、具体的な場所は若干変わるかもしれません。

また、将来の病院施設の更新に合わせて整備するものでございますので、具体的な整備時期も決まっているものではなく、地区計画に定めることは、歩行空間の確保を担保することを目的としております。

小泉委員： 今回の用途地域変更により、施設の規模が大きくなるというこ

とで交通量や運搬車両の出入りが増えていくと思います。また、稼働の増加により、上下水道や電気やガスといった既存インフラにも負荷がかかると思います。札幌市ではこういった医療拠点の整備時には、交通量の調査とあわせて、交差点の改良や信号制御の見直しを行った事例がありますが、この地域の今後の交通、騒音及びインフラについてどのようにお考えでしょうか。

事務局： 都市計画の変更にあわせて、交差点の改良や道路を拡幅する計画はございません。確かに容積率を 300 パーセントに上げることで、建築物の規模を大きくすることが可能となりますが、現時点では、救命救急センターの再整備を目的として進められておりますので、周辺インフラに影響するほど外来患者が増加するとは想定しておりません。

病院側では、現在、駐車場が足りていないと考え、新たな駐車場確保に向けて動かれていると伺っております。病院の全体的な将来構想は未定と伺っており、全体的な施設更新が行われる際には、改めて道路等のインフラに関する協議は必要となると考えております。

小泉委員： わかりました。ありがとうございます。もう一点ですね、他の自治体では、当初こういった医療目的だったエリアに、複合施設が入った事例もあったようです。今回、医療福祉施設を誘導するエリアとしておりますが、将来的には、医療福祉以外の施設が入ってくる可能性等もあるのでしょうか。

事務局： 地区計画において、建築を制限する建築物の用途の定めており、基本的には、病院に関連する施設が建築されることとなります。

渡邊委員： 私も成田赤十字病院をよく利用するのですが、この地域の基幹病院として、あるいは災害があった場合に対処する主要な病院だと思っています。そういう意味で、救急医療を重視して容積率を変更されることは理にかなっていると思います。

質問ですが、スライドの 9 ページに「周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること」と記載がありますが、ほぼ影響はないという理解でよろしいのでしょうか。

事務局： 既存施設の建て替えであり、全体を建て替える場合ほど周辺への影響はないものと考えます。また、環境配慮という面では、スライド 41 ペ

ージにある景観への配慮として、建物外観の色合い等を周辺の都市景観と調和を配慮したデザインとする方針といたしました。

加瀬委員： 成田国際空港の機能拡張ということで、成田赤十字病院の充実が必要とっております。また、現況の容積率は199パーセントということで、急ぐ必要もあるものと思っております。しかしながら、都市計画の変更についてご質問ありましたように、地域住民への影響は多少なりともあると思っておりますので、しっかりと説明をしていただきたいと思います。

また、説明のありました線路沿いに設けようとする歩道については、一般の方は公道と認識されると思っておりますので、構造上の配慮であるとか、縁石や排水溝等の整備など、安全確保をしっかりとお願いいたします。

中村委員： 線路側の法面は急勾配になっておりまして、以前、京成電鉄の線路に面する法面が崩れたという事例が何度もあります。線路沿いに歩道が整備されるということで、これが線路際に設けるとなれば大変危ないと思えます。今は、緑地帯や土手があるので、水勾配について問題ないと思えますが、整備の際は、災害を未然に防止する観点で指導していただければと思います。

議長： 事務局には、ただいま出されました意見等を踏まえて、用途地域の変更及び地区計画の策定手続きを進めていただきますようお願いいたします。

本日の会議は、以上となります。

6 傍聴者

5名

7 次回開催日時（予定）

令和7年10月中旬

令和 7年6月4日

以上、協議の内容と相違ないことを認め署名する。

議事録署名人 加瀬 敏雄

議事録署名人 細貝 正安