

■スケジュール

成田赤十字病院地区に係る都市計画の変更

事 項	時 期	備 考
都市計画の提案書の受理	令和7年 2月27日	
庁内検討会議	令和7年 3月18日	
千葉県との事前協議の申出	令和7年 4月15日	
成田市都市計画審議会（報告）	令和7年 5月9日	
千葉県との事前協議の回答	令和7年 5月中旬	予定
住民説明会	令和7年 5月18日	
都市計画の案の概要（原案） の公告・縦覧	令和7年 5月19日から 令和7年 6月 2日まで	
公聴会	令和7年 6月22日	
都市計画案の公告・縦覧	令和7年 7月中旬から 令和7年 7月下旬まで	予定
成田市都市計画審議会（付議）	令和7年 10月中旬	予定
千葉県知事への協議の申出	令和7年 10月下旬	予定
千葉県知事の回答	令和7年 11月上旬	予定
決定告示	令和7年 11月中旬	予定

成田赤十字病院地区に係る 都市計画変更について



成田市 都市部 都市計画課

都市計画の提案制度

住民等が主体的・積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、創設されたもの

成田市都市計画提案制度の手引き

平成20年4月
平成24年6月改定

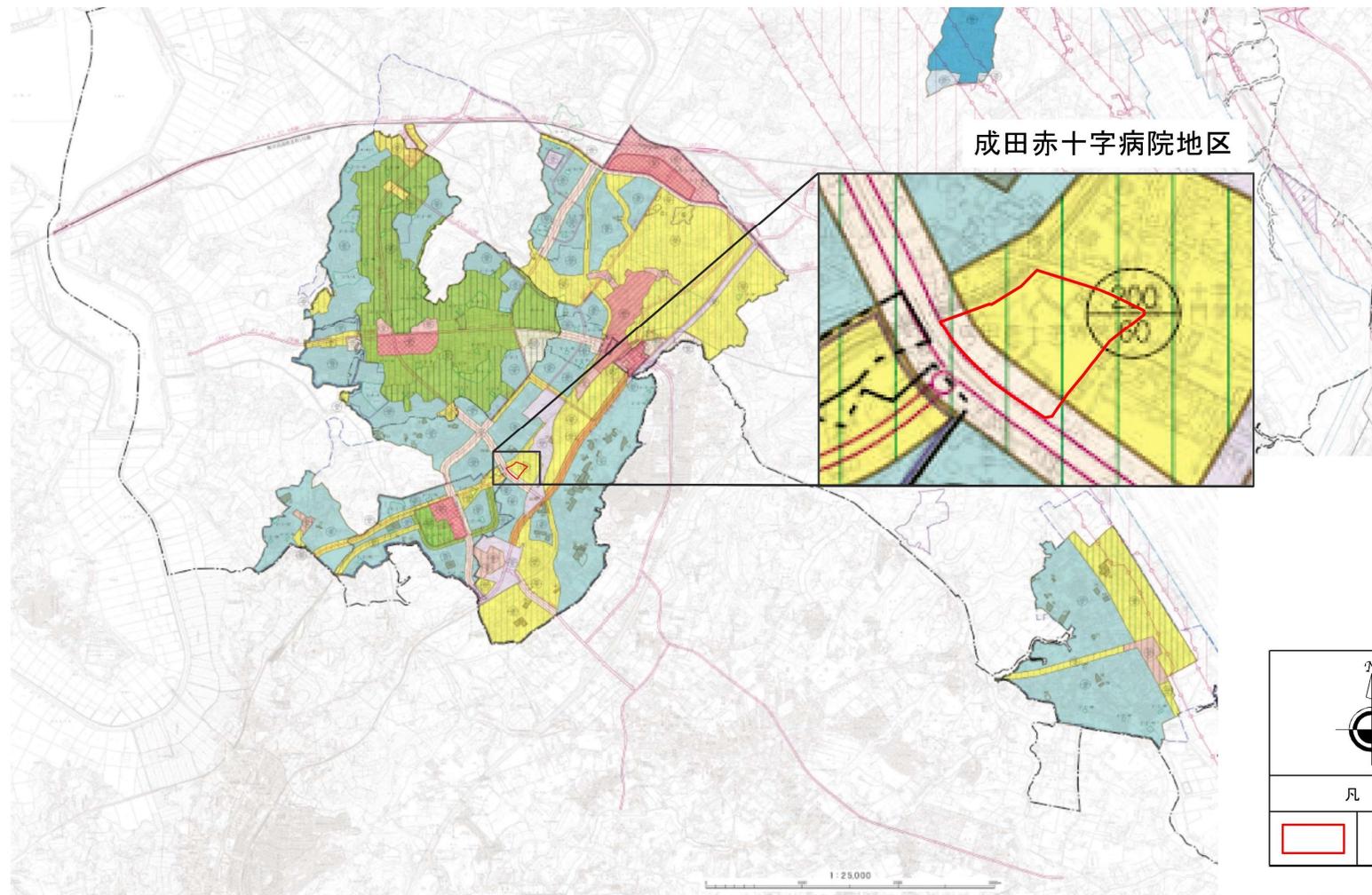
成 田 市

◀ 成田市都市計画制度の手引き

都市計画法第21条の2の規定から法21条の5までの規定に基づく都市計画決定又は変更の提案を行う際の、必要な手続きを定める

提案内容について

位置図



■ 提案内容について

提案者

成田赤十字病院

土地所有者

日本赤十字社 のみ

■ 同意率 100 %



提案理由

成田赤十字病院

- 北総地域の中核病院
- 救急医療・急性期医療体制の充実

建築イメージ図



施設の老朽化

安定した医療体制の確保、
質の高い医療・福祉
サービスの提供のため、
土地の高度利用と
都市機能の更新を図る

都市計画の変更概要

■ 用途地域（容積率）の変更

200% ▶ 300%

■ 地区計画の決定

■ 提案の要件（提案主体）

1. **区域の土地所有者**又は借地権者
2. まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人
3. 一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人
4. 独立行政法人都市再生機構
5. 地方住宅供給公社
6. まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体

■ 提案の要件

1. 0.5ヘクタール以上のまとまった土地の区域
であること
2. 都市計画法第13条や関係法令の規定に基づく
都市計画に関する基準に適合すること
3. 区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意
を得ていること

都市計画決定等の判断について

都市計画の決定を行うかどうかの判断を①～⑨で審査

- ① 提案された都市計画が「提案の要件」を満たしていること
- ② 「提出書類」に不備が無いこと
- ③ 提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること
- ④ 都市計画区域マスタープランと整合が図られていること
- ⑤ 成田市の策定した各種計画の方針に適合していること
- ⑥ 千葉県が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること
- ⑦ 提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること
- ⑧ 都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること
- ⑨ 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

【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

都市計画体系

都市計画区域

(区域マスタープラン)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

市町村マスタープラン

土地利用を規制・誘導する枠組

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

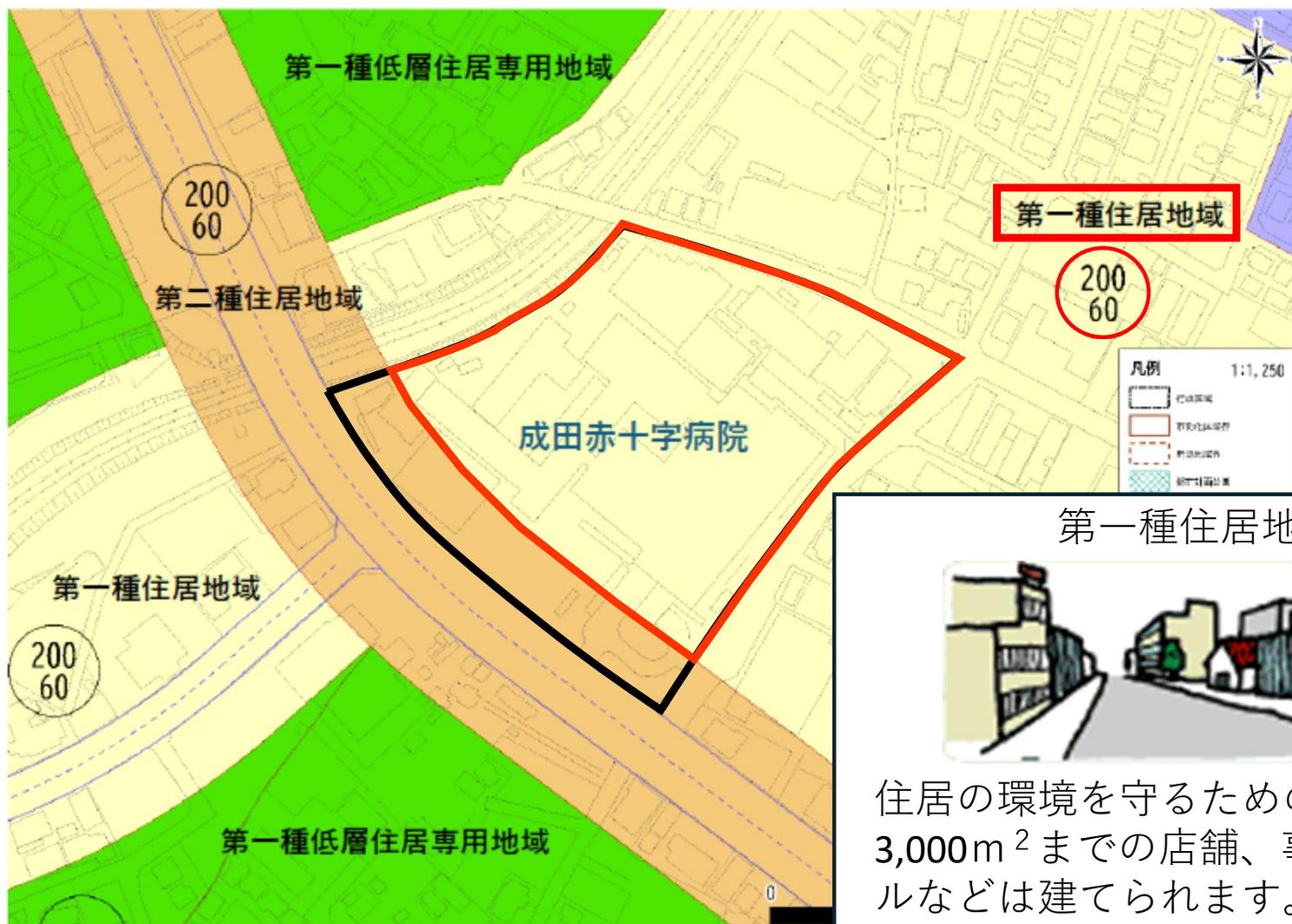
- ・土地区画整理事業
- ・市街地再開発事業

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



第二種住居地域



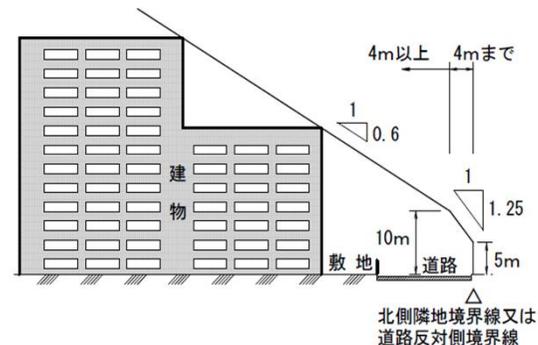
主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

本地区の用途地域

■ 現在の用途指定状況



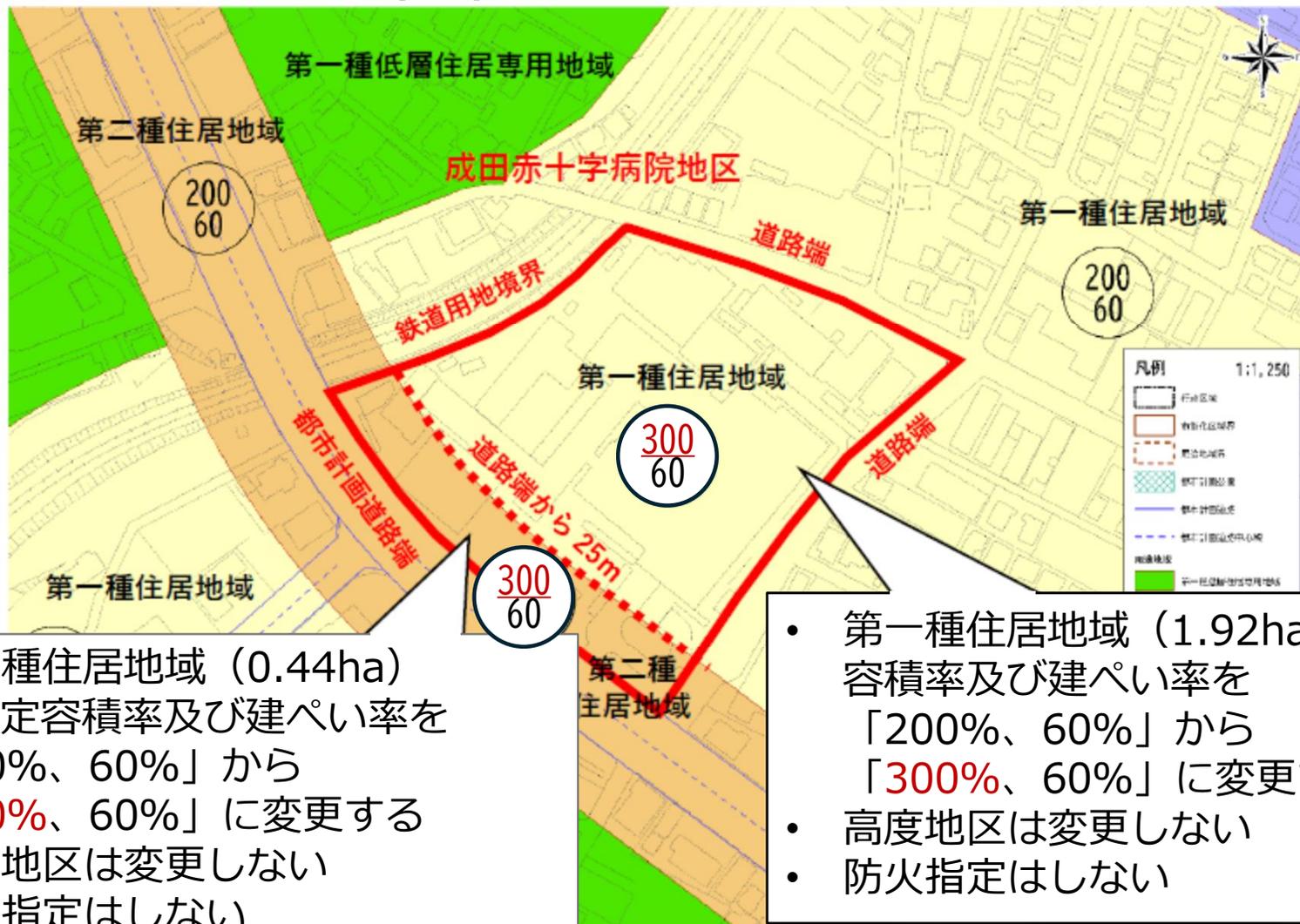
第一種高度地区



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

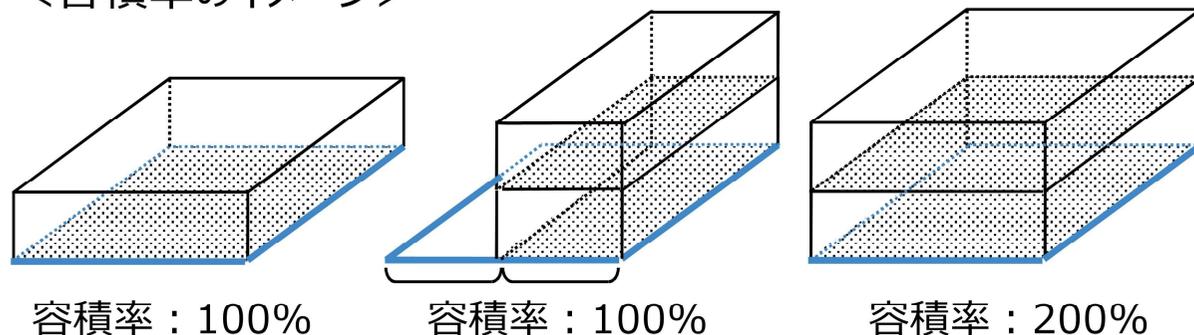
容積率とは

- 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>

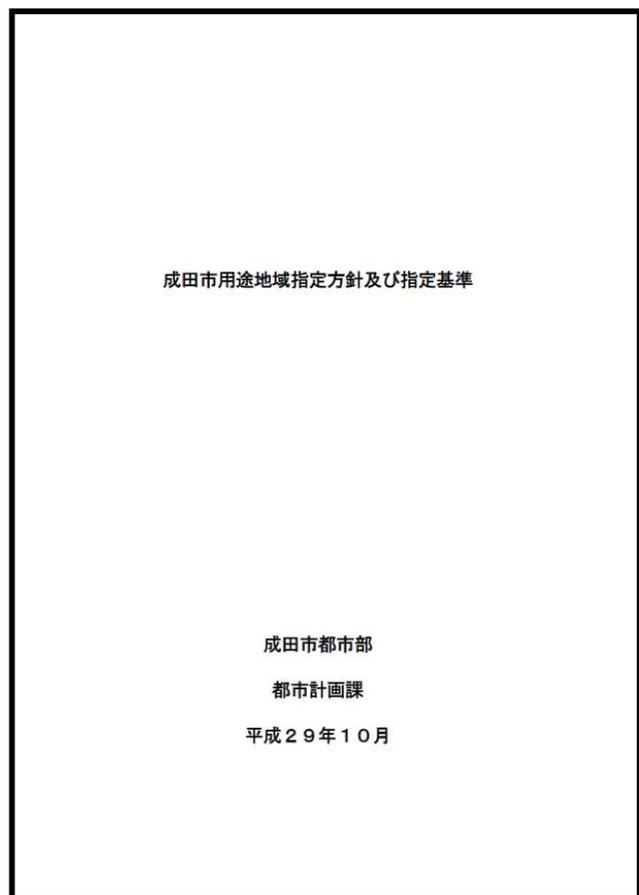
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<容積率のイメージ>



用途地域（容積率）の変更について

成田市用途地域指定方針
及び指定基準（H29.10）



本区域は、用途指定基準により

- ・ 第一種住居地域（1.92 ha）
容積率200%
- ・ 第二種住居地域（0.44 ha）
容積率200%

に指定されている。



容積率300%に変更するために
次の基準に適合する必要がある

指定基準との適合確認

■ 成田市用途地域指定方針及び指定基準との適合確認

【第一種住居地域・第二種住居地域共通】

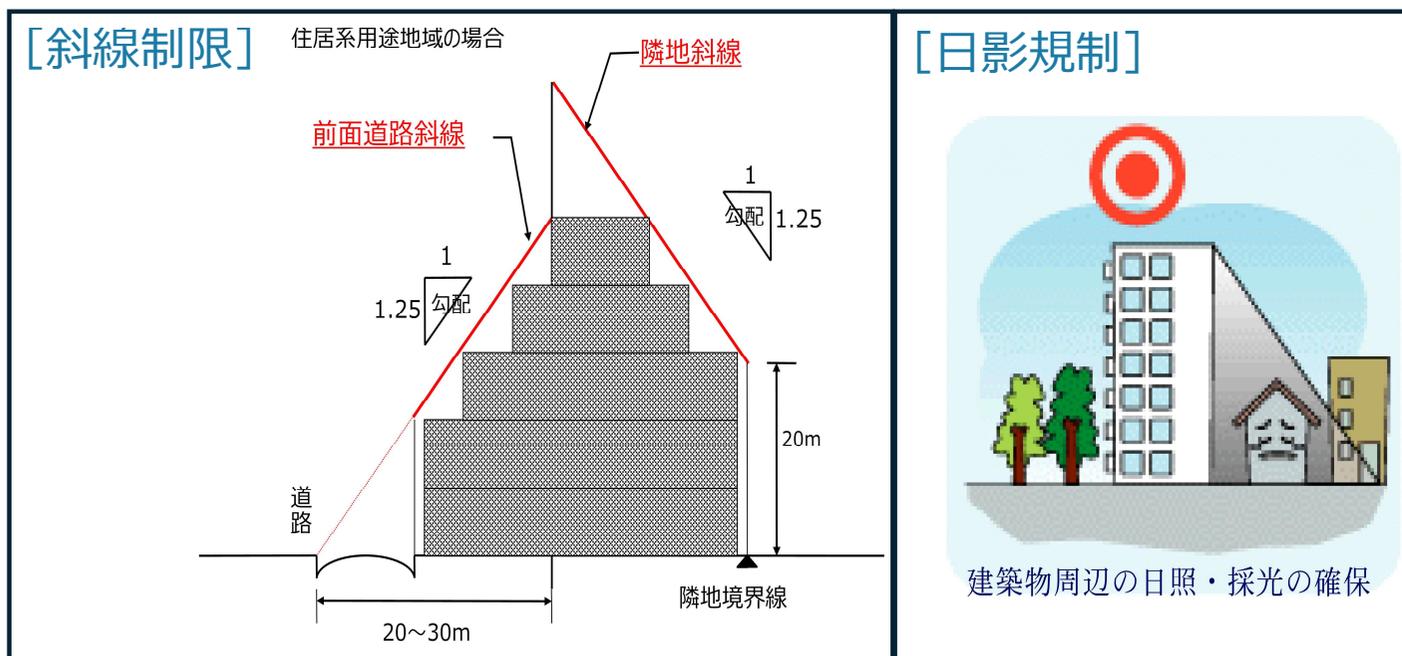
- ◆ 日照等を考慮する必要がある場合には、必要に応じ高度地区を併せて定める。
- ◆ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域を定めるよう努める。
- ◆ 容積率300%が適用できる区域は、「鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住環境が誘導される区域」である。

指定基準との適合確認

- ◆ 日照等を考慮する必要がある場合には、必要に応じ高度地区を併せて定める

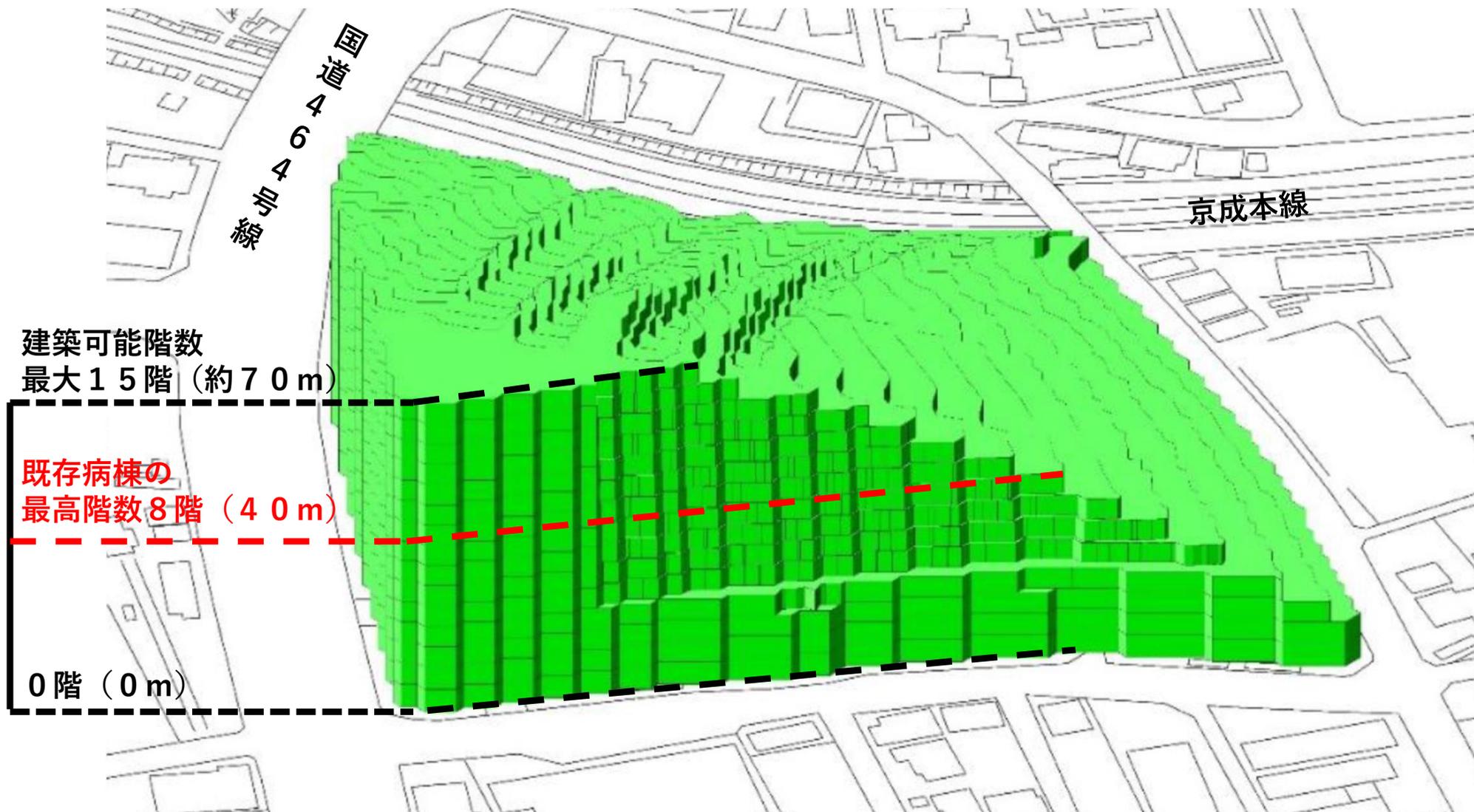
既に第一種高度地区に指定され、さらに、斜線制限や日影規制によっても高さ制限を受けていることから、**新たな高さ制限は、設けない。**

《参考》高さ制限のイメージ



指定基準との適合確認

現状の高さ制限による建設可能範囲（建物高さ）



指定基準との適合確認

◆ 防火地域又は準防火地域を定めるよう努める

- ・ 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。
本市では、商業地域の全域及び近隣商業地域の一部で指定している。

《参考》本市の防火地域・準防火地域の指定例

JR成田駅東口周辺（商業地域）
防火地域、準防火地域に指定



ウイング土屋地区（商業地域・近隣商業地域）
防火地域に指定



指定基準との適合確認

◆ 防火地域又は準防火地域を定めるよう努める

- 千葉県が定める防火地域及び準防火地域指定基準※1の規模の条件に適合しない
- 病院に供する建築物は、建築基準法※2に基づき耐火建築物とすることが定められている

※1 原則 5 ha以上の面積（本区域は約2.4ha）

※2 建築基準法第27条など

防火地域、準防火地域の指定は行わない

指定基準との適合確認

◆ 容積率300%を適用できる区域の基準

【用途指定基準より抜粋】

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

3項目に分けて確認

1. 鉄道駅の徒歩圏
2. 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
地区計画等により良好な住環境が誘導される区域
3. 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

指定基準との適合確認

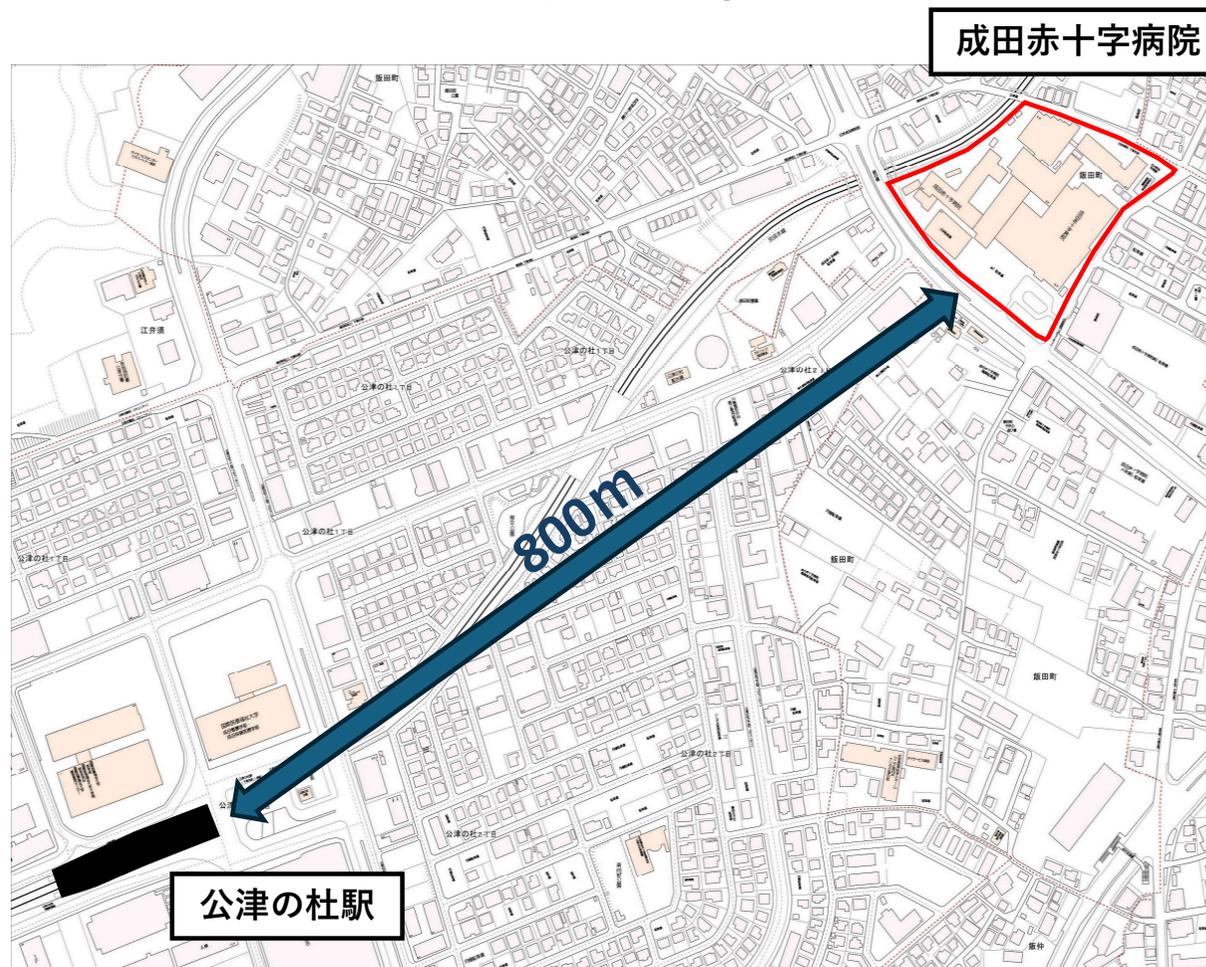
◆ 容積率300%を適用できる区域の基準

1. 鉄道駅の徒歩圏

徒歩圏 = 半径800m※

公津の杜駅から
半径800m

基準に適合



※「徒歩圏」は、一般的な徒歩圏である半径800mを採用。
国交省「都市構造の評価に関するハンドブック」より

指定基準との適合確認

◆ 容積率300%を適用できる区域の基準

2. 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
地区計画等により良好な住環境が誘導される区域



- 「都市計画区域マスタープラン」※において、少子高齢化や将来の人口減少に対応するため、中心市街地や鉄道駅の徒歩圏域等の拠点となる地域において、居住の集積や医療・福祉施設、子育て支援施設等の必要な施設の立地誘導を図る区域としている。
- 「成田市都市計画マスタープラン」において、居住環境の保全とともに、医療・福祉施設等の立地を許容する住宅市街地の形成に努める区域としている。

※千葉県が策定する都市計画区域の上位計画

指定基準との適合確認

◆ 容積率300%を適用できる区域の基準

2. 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
地区計画等により良好な住環境が誘導される区域

- 区域周辺の良好な住環境を維持・向上を図る観点から、地区計画により歩行者空間の確保や建築物の用途制限等を定める。

基準に適合

指定基準との適合確認

◆ 容積率300%を適用できる区域の基準

3. 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

※必要な公共施設：道路、上下水道、公園など

- 区域周辺には、適切な街区公園や上下水道網が整備されている。
- 病院南側には、都市計画道路が整備されている。
- 病院北側には、病院敷地の提供により、歩道付き道路が整備されている。
- 病院東側には、道路に面して病院敷地内に歩道が整備されている。

必要な公共施設は確保されているため、基準に適合

【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

地区計画の計画書（案）

地区計画の目標

本地区は、成田国際空港の西側約7kmに位置し、印旛地域における医療の中核を担い、総合的な機能を有する成田赤十字病院が立地する地区である。地区周縁には、都市計画道路3・3・3号等の道路及び線路があり、その周辺においては住宅や店舗を中心とした土地利用が図られている。

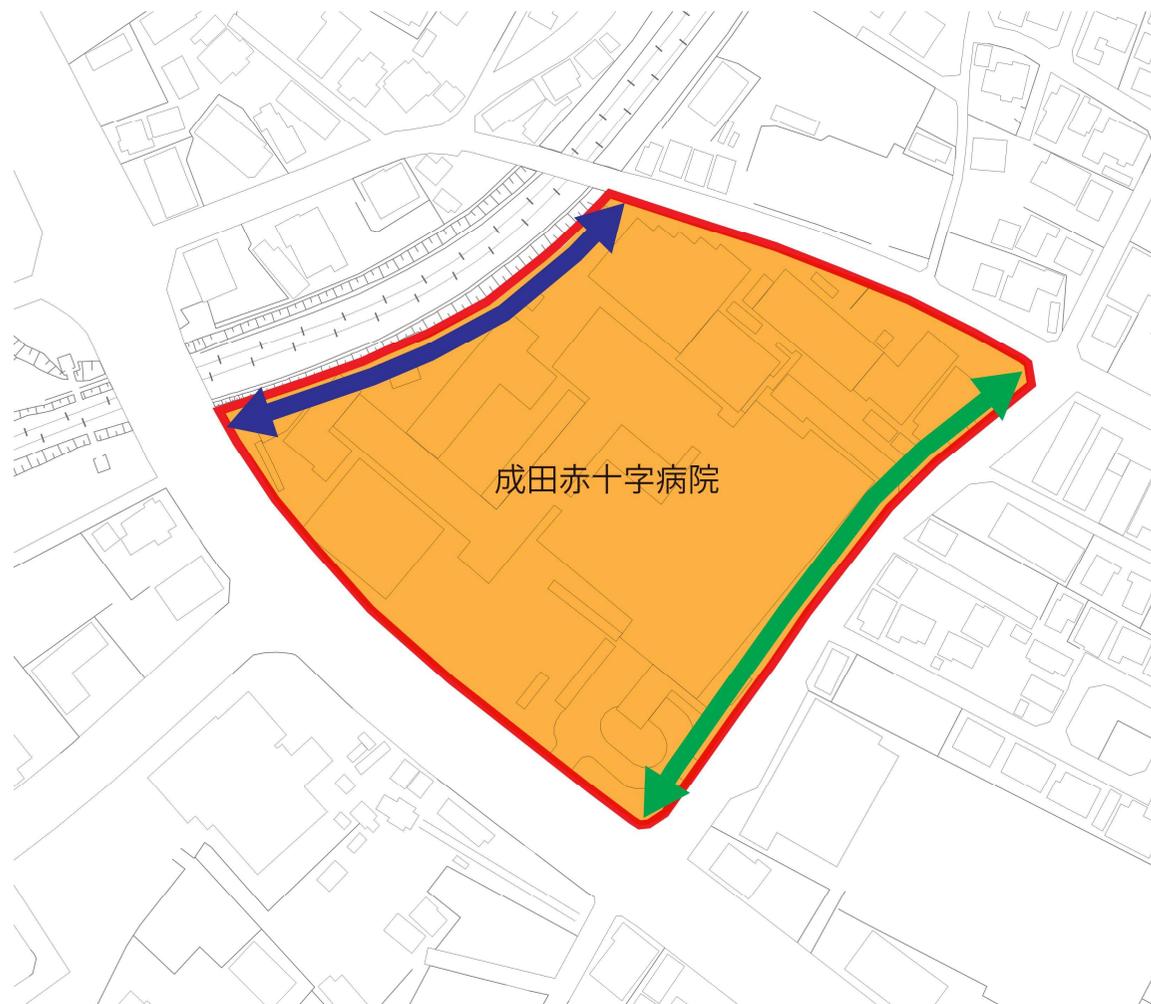
また、成田赤十字病院は、救命救急センターや災害拠点病院など多くの指定を受けるとともに、成田国際空港近隣の病院として、空港事故対応や感染症対応の他、国内外の災害救護への体制を構築しており、「成田市総合計画 NARIA みらいプラン」の重点目標である『健やかに安心して暮らせるまちづくり』の実現においても中心的な役割を担うものである。

このことから、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。

地区計画の計画書（案）

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地の高度利用により、地域医療及び救急医療の中心的な役割を担う地区の形成を図る。</p> <p><u>道路沿いにおいて、空地を確保し安全な歩行者空間を確保する。</u></p> <p>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、空地を確保し安全な歩行者空間を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>

地区計画の計画書（案）



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	

地区計画の計画書（案）

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地の高度利用により、地域医療及び救急医療の中心的な役割を担う地区の形成を図る。</p> <p>道路沿いにおいて、空地を確保し安全な歩行者空間を確保する。</p> <p><u>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、空地を確保し安全な歩行者空間を確保する。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>

地区計画の計画書（案）



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	

地区計画の計画書（案）

■ 歩行者空間確保のイメージ

歩行者専用通路イメージ



地区計画の計画書（案）

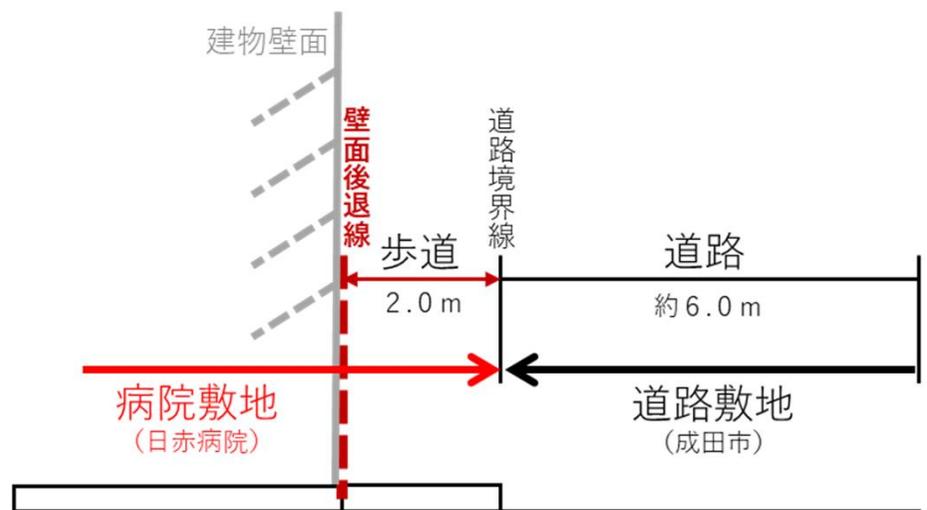
■建築物等の用途の制限

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6の2で定める運動施設</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の7で定める規模の畜舎</p>
--------	------------	------------	--

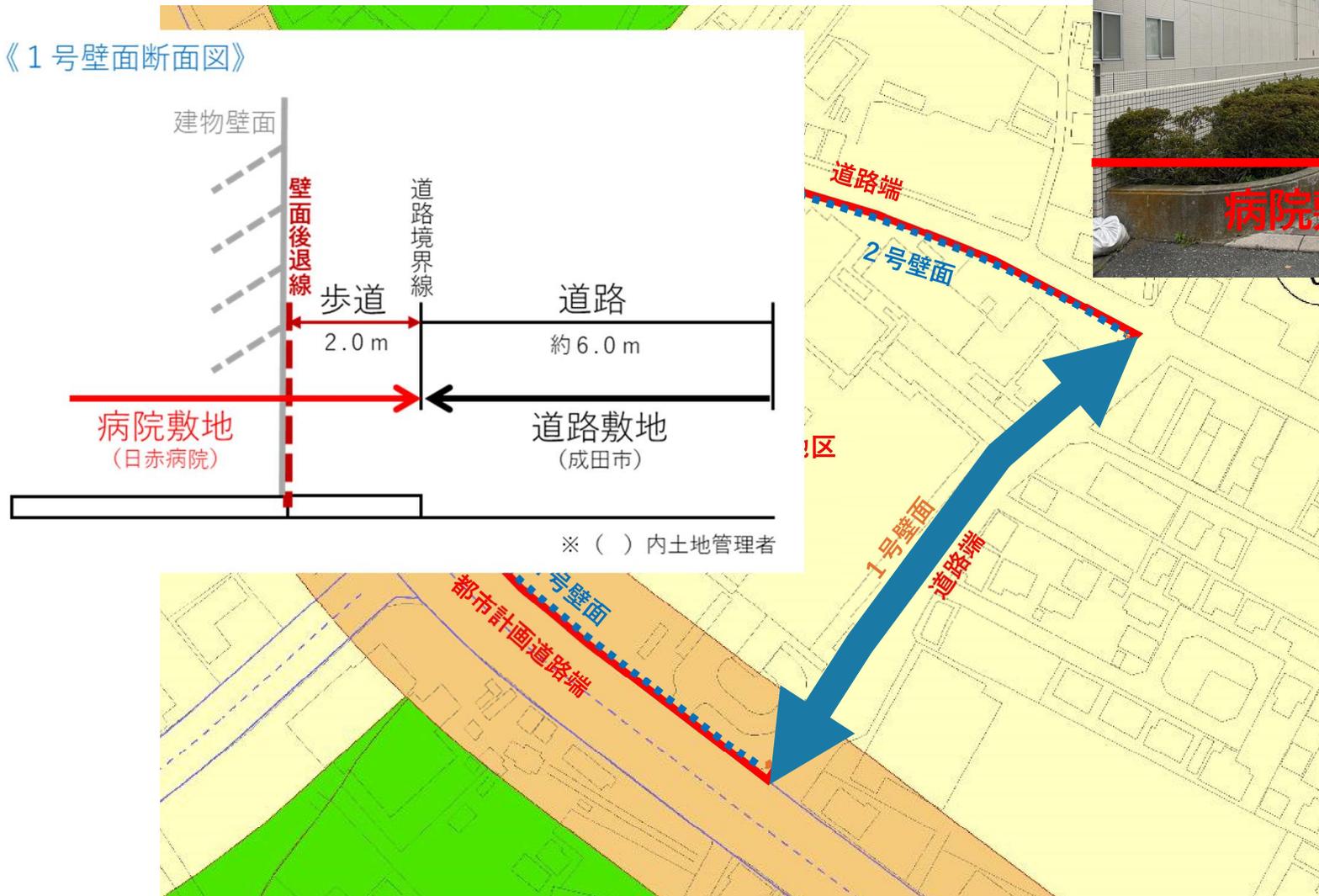
地区計画の計画書（案）

■ 歩行空間の確保

《1号壁面断面図》



※ () 内土地管理者



地区計画の計画書（案）

■ 歩行空間の確保（壁面の位置の制限）

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>壁面の位置制限</p>	<p>道路境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくは塀（以下「外壁等」という。）の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p><u>(1) 1号壁面においては、道路境界線から2m以上</u></p> <p>(2) 2号壁面においては、道路境界線から1m以上</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>①地盤面下の建築物</p> <p>②上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬に用に供する建築物</p> <p>③建築物の管理上必要最小限の付帯施設</p> <p>④市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの</p>
---------------	-------------------	----------------	--

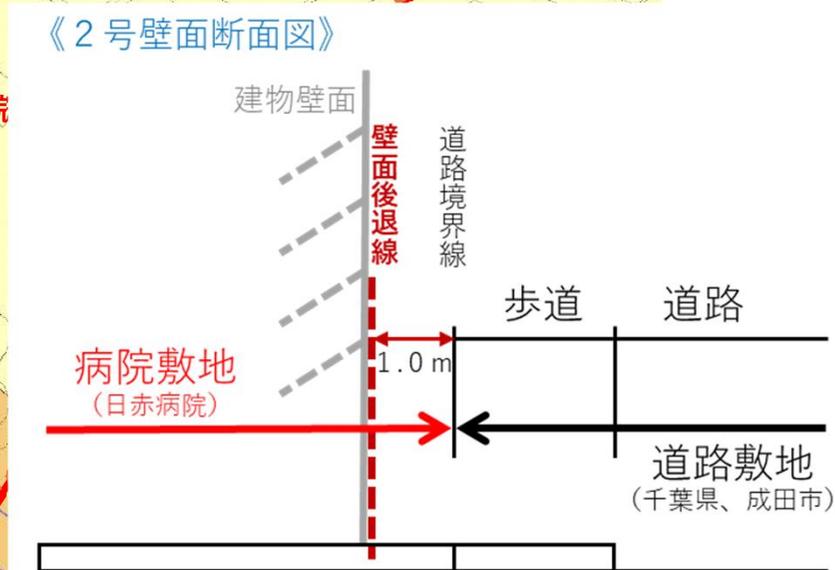
地区計画の計画書（案）

■ 歩行空間の確保（かき又はさくの構造の制限）

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。
		かき又はさくの 構造の制限	<p><u>壁面の位置の制限のうち1号壁面として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域において、かき又はさくを設置してはならない。</u></p> <p>ただし、植栽や歩行者の安全性を確保するための工作物等で歩行者の通行を妨げないものについては、この限りではない。</p>

地区計画の計画書 (案)

■ 歩行空間の確保



※ () 内土地管理者

地区計画の計画書（案）

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置制限	<p>道路境界線から、建築物の外壁又はこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくは塀（以下「外壁等」という。）の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面においては、道路境界線から2m以上</p> <p>(2) <u>2号壁面においては、道路境界線から1m以上</u></p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>①地盤面下の建築物</p> <p>②上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬に用に供する建築物</p> <p>③建築物の管理上必要最小限の付帯施設</p> <p>④市長が公益上必要と認めた建築物でやむを得ないと認めたもの</p>
--------	------------	---------	--

地区計画の計画書（案）

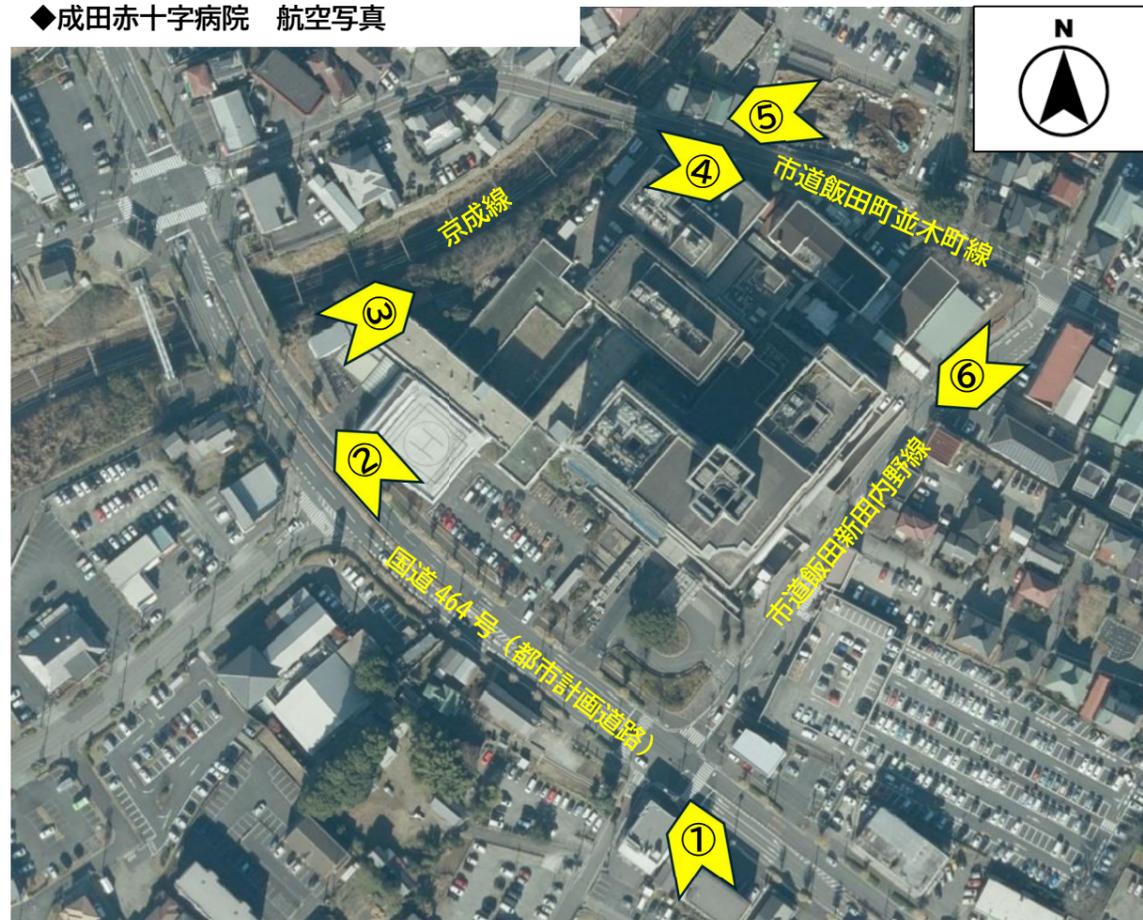
■ 景観への配慮

地区整備計画	建築物等に関する	建築物等の形態 又は意匠の制限	<u>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。</u>
		壁面の位置の制限 路境界線との間の制限	<p>建築イメージ図</p> 



やや
がない

◆成田赤十字病院 航空写真



◆成田赤十字病院 建物配置図

