

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画を次のとおり決定する。

名 称	東京ベイ医療センター地区地区計画	
位 置	市川市新井2丁目の一部	
面 積	約0.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、浦安市と隣接する本市南部に位置し、隣する浦安市との連携により、両市の地域医療を担う総合的な機能を有する病院が立地している。しかし、当該病院は狭あい化、老朽化が著しい上、耐震補強等の施設整備が必要であり、根本的な病院機能の更新と施設改善が必要になっている。</p> <p>また、当該病院は、千葉県の保健医療計画においても、救急基幹センターとして位置付けられており、安定した救急医療体制の確立のほか、市民への医療サービスの一層の向上が求められている。</p> <p>これらのことから、地域における安定した救急医療体制の確保と質の高い地域医療サービスの提供のため、当該地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。</p>	
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>土地の高度利用を図ることで、地域医療及び緊急医療の中心的な施設の充実を図る。また、道路に沿って歩道状の空地を確保することにより、周辺の住宅市街地環境に配慮する。</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、建築物等に関する制限を次のとおり定める。</p> <p>土地の高度利用と良好な都市環境を確保するために、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の建築面積の最低限度」及び「建築物の壁面の位置の制限」を定める他、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>
	当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>敷地内に空地を確保する事により歩道状の空地を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保することにより、病院利用者の利便性と市街地環境の向上を図る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の 最高限度	10分の30
		建築物の容積率の 最低限度	10分の15
		建築物の建ぺい率の 最高限度	10分の5 (建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の6)
		建築物の敷地面積の 最低限度	1,000平方メートル
		建築物の建築面積の 最低限度	200平方メートル
		壁面の位置の制限	<p>道路境界線又は隣地境界線から建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくは塀の面までの距離は、次のとおりとする。ただし、建築物の地盤面下の部分については、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1号壁面においては、道路境界線から4メートル以上とする。 ・2号壁面においては、道路境界線から3メートル以上とする。 ・隣地壁面においては、隣地境界線から1メートル以上とする。
		壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた1号壁面、2号壁面と道路境界線との間の土地の区域には、設備機器施設、自動車及び自転車の駐車場専用工作物並びに自動販売機は、設置してはならない。
		建築物等の形態又は意匠 の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。
垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限として定められた1号壁面、2号壁面と道路境界線との間の土地の区域には、垣及びさくを設置してはならない。ただし、植栽の垣で歩行者の通行を妨げないものについては、この限りでない。		

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：当該地域における安定した救急医療体制の確保と質の高い地域医療サービスの提供のため、当該地区の土地の高度利用を図り、都市機能の更新を図る。