

第 20 回

佐倉市都市計画審議会

- 1 . 日 時 平成 2 3 年 3 月 2 8 日 (月) 午後 1 時 3 0 分
- 2 . 場 所 佐倉市役所 議会棟 2 階 第 4 委員会室

佐倉市都市計画審議会委員

平成23年3月1日

	委員名	備考
学 識 経 験 者	山下 重毅	元千葉県監査委員 学校法人千葉経済学園法人事務局長
	鈴木 博	佐倉商工会議所会頭
	原 慶太郎	東京情報大学 環境情報学科教授
	鈴木 尚	社団法人千葉県建築設計事務所協会印旛支部佐倉地区代表
	葉袋 茂幸	社団法人千葉県宅地建物取引業協会印旛支部長
市 議 会 議 員	桐生 政広	
	村田 穰史	
	小須田 稔	
	上ノ山 博夫	
	伊藤 壽子	
関係行政機関 の職員	木川 正博	佐倉警察署署長
	宮内 常吉	印旛地域整備センター所長
市 民	池澤 利一	元弥富区長協議会会長 佐倉市地域公共交通会議委員
	小野 由美子	財団法人佐倉緑の銀行事務局長

任期 平成21年5月29日から平成23年5月28日まで

第 2 0 回 佐倉市都市計画審議会次第

1 . 開 会

2 . 会長挨拶

3 . 市長挨拶

4 . 議 事

議案第 1 号

佐倉都市計画用途地域の変更について
(県決定)

議案第 2 号

佐倉都市計画高度地区の変更について
(市決定)

議案第 3 号

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
(市決定)

議案第 4 号

佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定について
(市決定)

議案第 5 号

佐倉市の都市計画に関する基本的な方針
(佐倉市都市マスタープラン)の変更について
(市決定)

5 . 閉 会

平成 2 3 年 3 月 2 8 日

議案第 1 号

佐倉都市計画用途地域の変更について

22佐計第506号
平成23年3月14日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 巖 和雄



佐倉都市計画用途地域の変更について

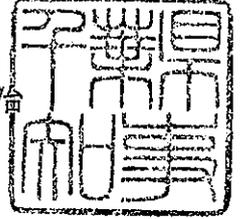
このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、千葉県知事から意見を求められたので諮問します。



都計第631号-3
平成23年 2月 2日

佐倉市長 藤 和雄 様

千葉県知事 鈴木 栄治



佐倉都市計画用途地域の変更について（照会）

このことについて、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定により、貴市の意見を求めます。



佐倉都市計画用途地域の変更 新旧対照表

(佐 倉 市 分)

種 類	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	新 旧 用 途 地 域 別 面 積		面 積 の 増 減
				新	旧	
第一種低層 住居専用地域	5/10以下	3/10以下	10m	約 3.9 ha	約 19 ha	約 14.7 ha
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,001 ha	約 996 ha	約 4.7 ha
	15/10以下	6/10以下	10m	約 311 ha	約 311 ha	
小 計				約 1,316 ha	約 1,326 ha	約 10.0 ha
第二種低層 住居専用地域	10/10以下	5/10以下	10m	約 - ha	約 - ha	
				約 0 ha	約 0 ha	
第一種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	-	約 151 ha	約 151 ha	
				約 151 ha	約 151 ha	
第二種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	-	約 9.0 ha	約 9.0 ha	
				約 9.0 ha	約 9.0 ha	
第一種住居 地域	20/10以下	6/10以下	-	約 351 ha	約 350 ha	約 1.4 ha
				約 351 ha	約 350 ha	約 1.4 ha
第二種住居 地域	20/10以下	6/10以下	-	約 164 ha	約 164 ha	
				約 164 ha	約 164 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	-	約 - ha	約 - ha	
				約 0 ha	約 0 ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	-	約 64 ha	約 55 ha	約 8.6 ha
	30/10以下	8/10以下	-	約 6.0 ha	約 6.0 ha	
				約 70 ha	約 61 ha	
商業地域	40/10以下	-	-	約 30 ha	約 30 ha	
	50/10以下	-	-	約 6.0 ha	約 6.0 ha	
				約 36 ha	約 36 ha	
準工業地域	20/10以下	6/10以下	-	約 41 ha	約 41 ha	
				約 41 ha	約 41 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	-	約 28 ha	約 28 ha	
				約 28 ha	約 28 ha	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	-	約 258 ha	約 258 ha	
				約 258 ha	約 258 ha	
合 計				約 2,424 ha	約 2,424 ha	

佐倉都市計画用途地域の変更（千葉県決定）

用途地域変更理由書

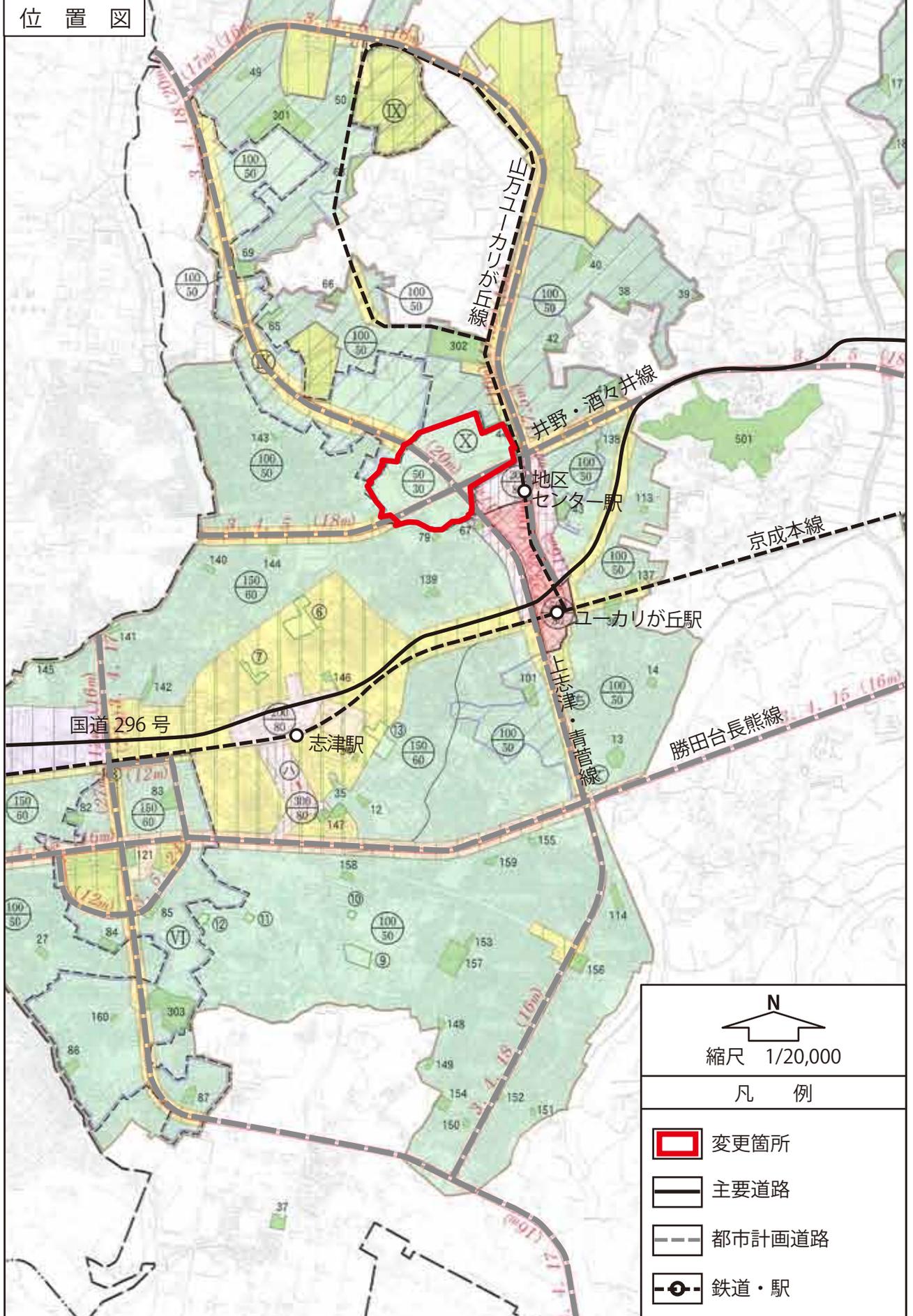
井野南地区は佐倉市の西部、京成電鉄ユーカリが丘駅の北に約 500m、山万ユーカリが丘線地区センター駅に隣接し、駅前から続く商業地とユーカリが丘ニュータウンの結節点に位置する。また、都市計画道路 3.4.5 井野酒々井線、3.4.18 上志津青菅線の 2 本の幹線道路の交差部分に位置し、高い集客性を有している地区である。

これらの交通の要衝という優れた地域特性を活かし、大規模な商業施設を中心とした魅力ある市街地環境の形成と、多様な住まい方を実現する住環境の創出を目指し、組合施行の土地区画整理事業により事業を実施している。

今回、事業進捗に合わせ、土地利用計画に沿ったまちづくりを誘導するため、用途地域の変更を行う。

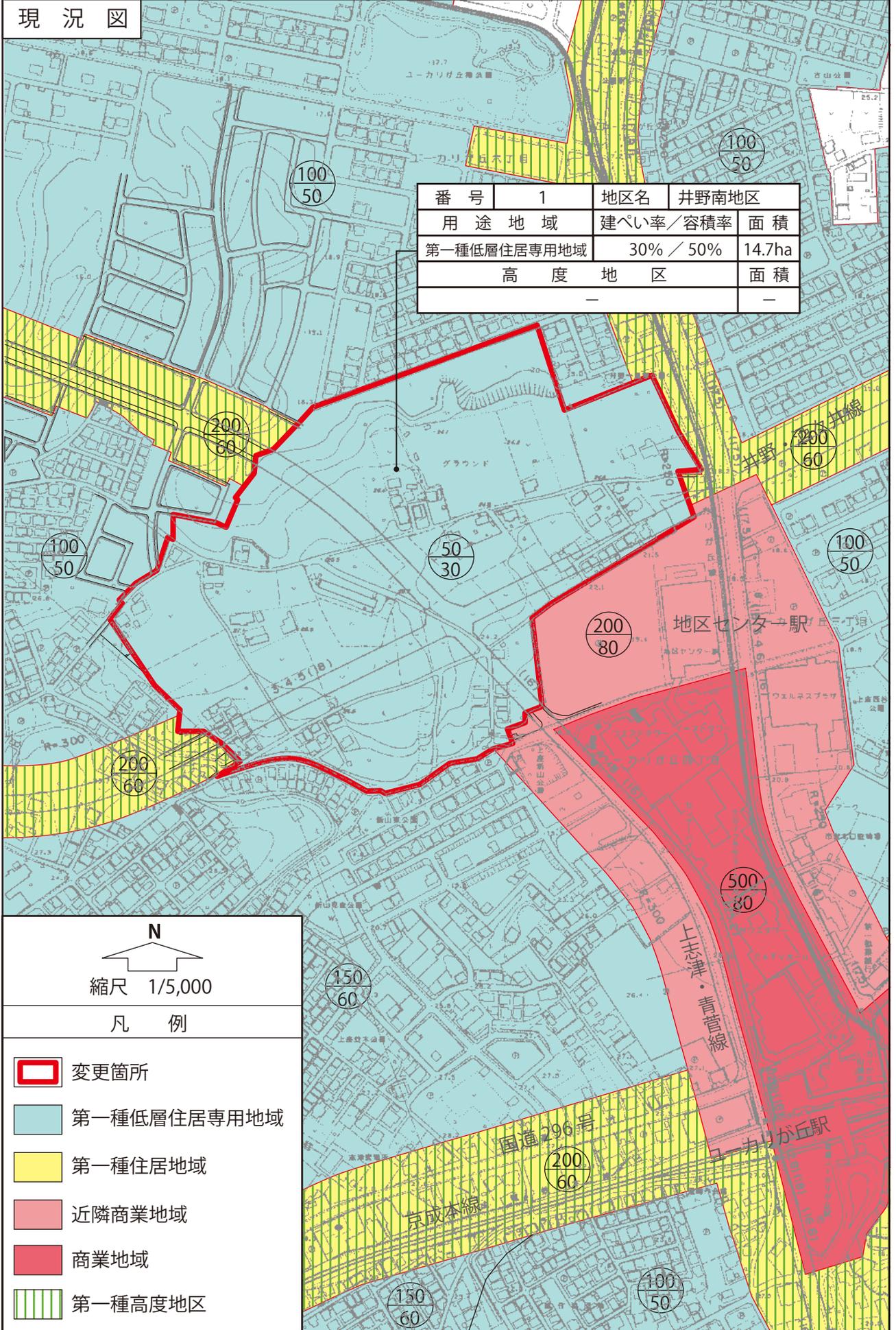
佐倉都市計画用途地域の変更について（千葉県決定）
 佐倉都市計画高度地区の変更について（佐倉市決定）
 佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（佐倉市決定）

位置図



佐倉都市計画用途地域の変更について（千葉県決定）
 佐倉都市計画高度地区の変更について（佐倉市決定）

現況図



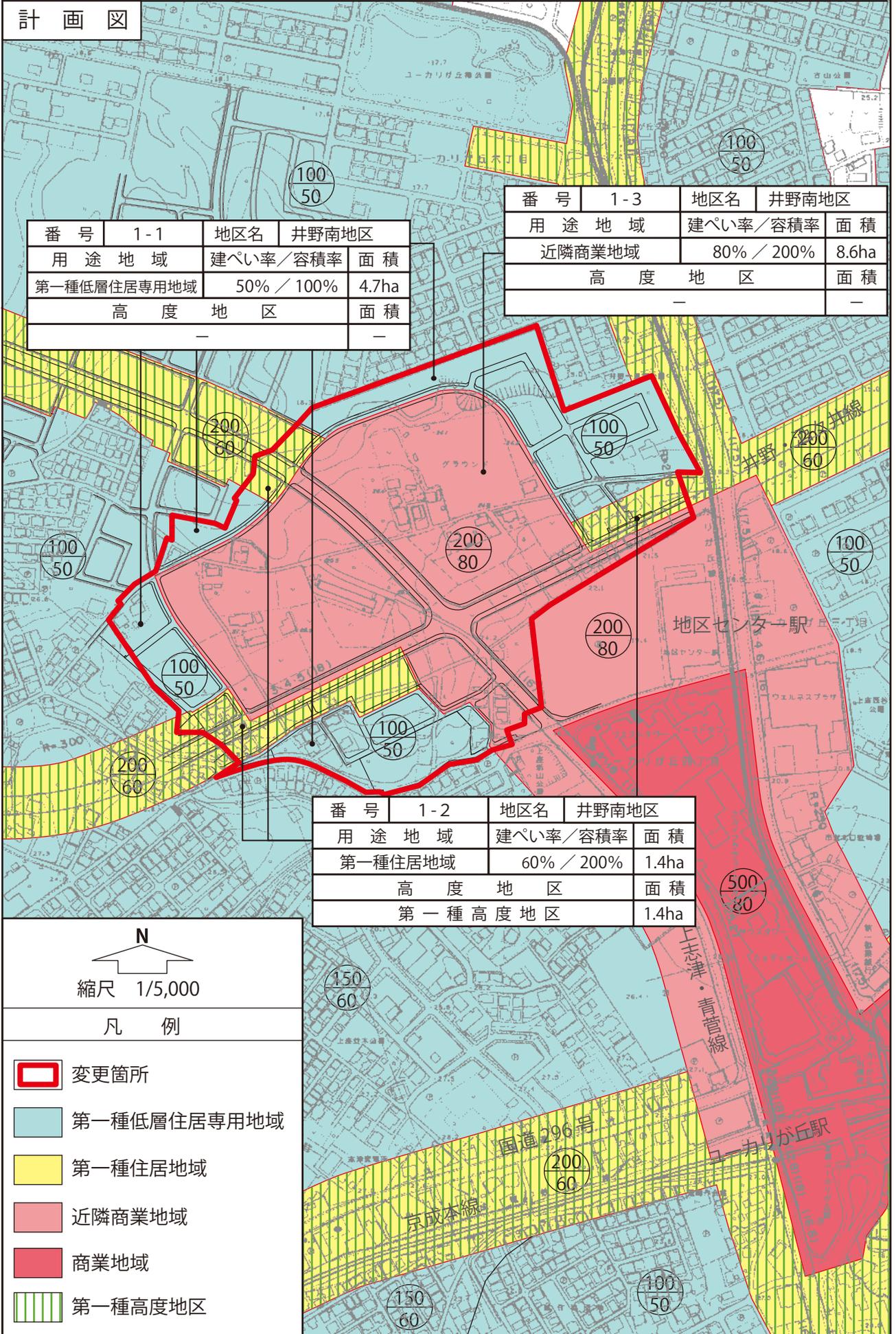
N
 縮尺 1/5,000

凡例

- 変更箇所
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 第一種高度地区

佐倉都市計画用途地域の変更について（千葉県決定）
 佐倉都市計画高度地区の変更について（佐倉市決定）

計 画 図



都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画用途地域の変更

事 項	内 容
縦覧期間	平成23年2月15日(火)から3月1日(火)まで (佐倉市については、土曜日・日曜日についても実施) 午前8時30分から午後5時15分まで
縦覧場所	千葉県県土整備部都市計画課 佐倉市都市部都市計画課
縦覧者数	千葉県 1名 佐倉市 9名
意見書	無し

平成23年3月28日

議案第2号

佐倉都市計画高度地区の変更について

22佐計第507号
平成23年3月14日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉都市計画高度地区の変更について

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により付議します。

新旧対照表

佐倉都市計画高度地区の変更新旧対照表

種 類	面 積		備 考 (面積の増減)
	新	旧	
第一種高度地区(最高限)	約 5 7 6 ha	約 5 7 5 ha	約 1 . 4 ha
第二種高度地区(最高限)	約 1 1 5 ha	約 1 1 5 ha	
合 計	約 6 9 1 ha	約 6 9 0 ha	約 1 . 4 ha

佐倉都市計画高度地区の変更（佐倉市決定）

高度地区変更理由書

井野南地区は佐倉市の西部、京成電鉄ユーカリが丘駅の北に約 500m、山万ユーカリが丘線地区センター駅に隣接し、駅前から続く商業地とユーカリが丘ニュータウンの結節点に位置する。また、都市計画道路 3.4.5 井野酒々井線、3.4.18 上志津青菅線の 2 本の幹線道路の交差部分に位置し、高い集客性を有している地区である。

これらの交通の要衝という優れた地域特性を活かし、大規模な商業施設を中心とした魅力ある市街地環境の形成と、多様な住まい方を実現する住環境の創出を目指し、組合施行の土地区画整理事業により事業を実施している。

今回、事業進捗に合わせ、土地利用計画に沿ったまちづくりを誘導するため、用途地域の変更を行う。

このことに伴って、都市計画道路沿道に設定する第一種住居地域に対し、第一種高度地区を指定することで、第一種住居地域の後背に位置する住宅地の日照、通風を確保し、良好な居住環境の整備を図るため、本案のように変更するものである。

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1 建築物の高さの制限

(1) 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。

(2) 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。

(2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

(3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第7項又は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。

(4) 建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

3 高さの特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において前2項の高さをこえて建築することができる。

(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物。

(2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物。

(3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物。

(4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物。

都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画高度地区の変更

事 項	内 容
縦覧期間	平成23年2月15日(火)から3月1日(火)まで (土曜日・日曜日についても実施) 午前8時30分から午後5時15分まで
縦覧場所	佐倉市都市部都市計画課
縦覧者数	7名
意見書	無し

平成 23 年 3 月 28 日

議案第 3 号

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

22佐計第508号

平成23年3月14日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により付議します。

新 旧 対 照 表

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更新旧対照表

種 類	面 積		備 考 (面積の増減)
	新	旧	
防 火 地 域	約 1.8 ha	約 1.8 ha	-
準 防 火 地 域	約 5.7 ha	約 4.8 ha	約 8.6 ha

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更（佐倉市決定）

準防火地域変更理由書

井野南地区は佐倉市の西部、京成電鉄ユーカリが丘駅の北に約 500m、山万ユーカリが丘線地区センター駅に隣接し、駅前から続く商業地とユーカリが丘ニュータウンの結節点に位置する。また、都市計画道路 3.4.5 井野酒々井線、3.4.18 上志津青菅線の 2 本の幹線道路の交差部分に位置し、高い集客性を有している地区である。

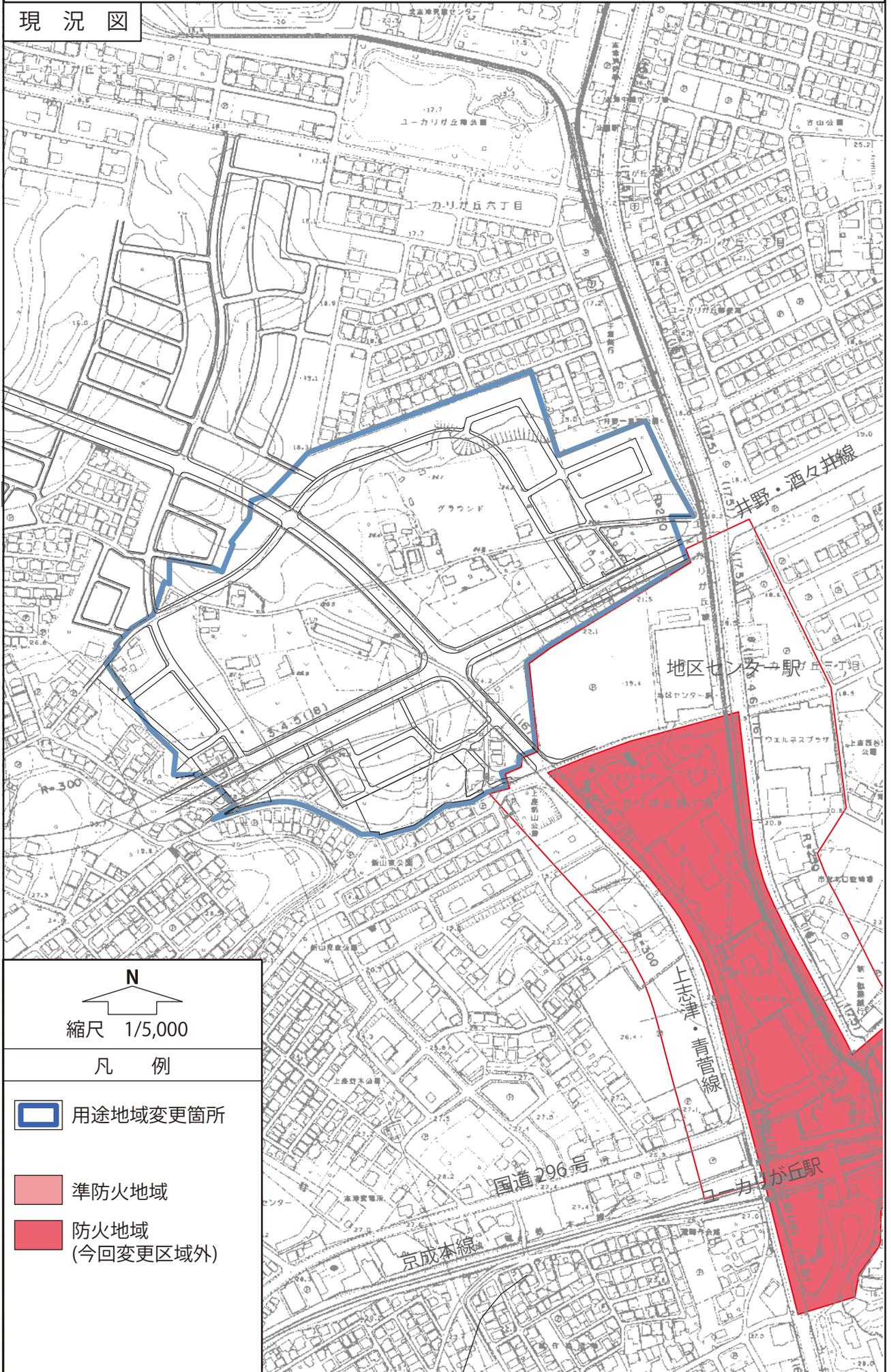
これらの交通の要衝という優れた地域特性を活かし、大規模な商業施設を中心とした魅力ある市街地環境の形成と、多様な住まい方を実現する住環境の創出を目指し、組合施行の土地区画整理事業により事業を実施している。

今回、事業進捗に合わせ、土地利用計画に沿ったまちづくりを誘導するため、用途地域の変更を行う。

このことに伴い、地区中心部に位置する近隣商業地域において、火災の危険を防除し、安全な都市づくりを図るため、準防火地域の変更を行うものである。

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（佐倉市決定）

現況図



N

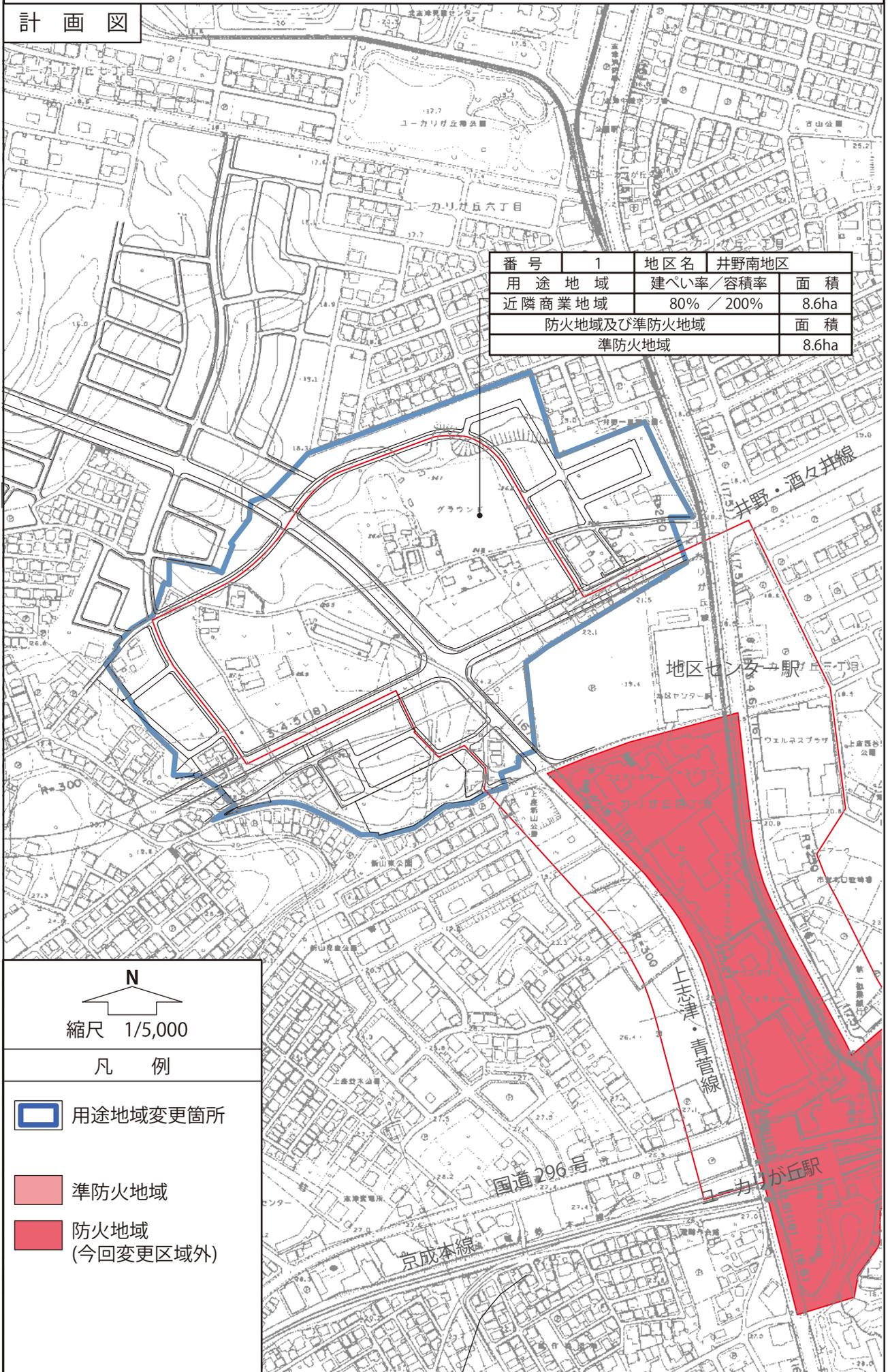
縮尺 1/5,000

凡 例

- 用途地域変更箇所
- 準防火地域
- 防火地域
(今回変更区域外)

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（佐倉市決定）

計 画 図



番号	1	地区名	井野南地区
用途地域	近隣商業地域	建ぺい率/容積率	80%/200%
防火地域及び準防火地域			面積
準防火地域			8.6ha

N
縮尺 1/5,000

凡 例

- 用途地域変更箇所
- 準防火地域
- 防火地域
(今回変更区域外)

都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更

事 項	内 容
縦覧期間	平成23年2月15日(火)から3月1日(火)まで (土曜日・日曜日についても実施) 午前8時30分から午後5時15分まで
縦覧場所	佐倉市都市部都市計画課
縦覧者数	6名
意見書	無し

平成 23 年 3 月 28 日

議案第 4 号

佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定について

22佐計第509号
平成23年3月14日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定について

このことについて、都市計画法第19条第1項の規定により付議します。

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画井野南地区地区計画を次のように決定する。

平成 年 月 日告示

名称		井野南地区地区計画						
位置		佐倉市井野字安坂山、字油免及び字一里塚の各一部の区域						
面積		約 14.9 ha						
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は地区センター駅の西側、都市計画道路3・4・5号井野酒々井線と同3・4・18号上志津青菅線の交差点に位置する交通利便性の高い地区である。このような立地特性を活かした都市づくりを進めるため、井野南土地地区画整理事業により、広域的な商業・業務施設用地と良好な住宅地としての都市基盤の整備が進んでいる。</p> <p>本地区では、広域幹線道路の交差点という高い土地利用のポテンシャルを活かした沿道型の大規模商業施設が立地する魅力ある商業環境とその後背地の良好な住環境を創出するとともに、その環境の維持及び保全を図ることを地区計画の目標とする。</p>						
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>〔住宅地区〕 戸建て住宅を主体とした住宅地として、周辺市街地と調和した良好な住環境の形成を図る。</p> <p>〔沿道地区〕 広域的な幹線道路の沿道であるという特性に対応して、住宅のほかに、商業施設や業務・サービス施設等の立地を誘導しつつ、後背地の居住環境の保護に配慮した良好な沿道型の市街地の形成を図る。</p> <p>〔商業地区〕 ユーカリが丘駅前のセンターエリアの商業施設と連携、分担しつつ、地域の生活利便の向上と都市活力の向上に寄与する大規模な商業施設及びこれと調和した都市型住宅からなる魅力ある複合市街地環境の形成を図る。なお、隣接する住宅地区に対する影響を緩和するため、地区外周部の壁面線後退部分において緑化に努めるものとする。</p> <p>〔商業・業務地区〕 隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められている「商業・業務地区」と連携して、商業・業務施設を中心とした魅力ある複合市街地環境の形成を図る。</p> <p>〔複合集積地区〕 隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められている「複合集積地区（2）」と連携して、一体的な環境の形成を図る。</p> <p>2. 建築物等の整備にあたっては、良好な商業・住環境の形成及び調和ある建築物の立地による統一感のある街並みの創出を図るため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</p>						
位置		佐倉市井野字安坂山、字油免及び字一里塚の各一部の区域						
面積		約 14.1 ha						
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区1	住宅地区2	沿道地区1	沿道地区2	商業地区	商業・業務地区
		地区の面積	約 4.4ha	約 0.4ha	約 1.3ha	約 0.2ha	約 7.0ha	約 0.8ha
建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。</p> <p>1. ホテル又は旅館 2. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 3. 畜舎（動物病院等に附属するものを除く。） 4. 葬祭場</p>		<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。</p> <p>1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 倉庫業を営む倉庫 3. 葬祭場 4. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 5. 建築物の1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物（1階の部分が駐輪場、ゴミ集積所、廊下又はロビー、階段、エレベーター、機械室その他これらに類する住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の共用部分であるもの及び建築物に附属する自動車車庫を除く。）</p>		

地区の名称		住宅地区 1	住宅地区 2	沿道地区 1	沿道地区 2	商業地区	商業・業務地区
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度					1. 建築物の高さは 50m 以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路 3・4・18 号上志津青菅線及び商業地区外周道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 5m を加えたもの以下、かつ、当該水平距離から 4m を減じたものの 0.6 倍に 10m を加えたもの以下とする。	1. 建築物の高さは 50m 以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路 3・4・5 号井野酒々井線、都市計画道路 3・4・18 号上志津青菅線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 10m を加えたもの以下、かつ、当該水平距離から 8m を減じたものの 0.6 倍に 20m を加えたもの以下とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	135 m ²	165 m ²	150 m ²	3000 m ²	200 m ²
	壁面の位置の制限	<p>ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>1. 土地区画整理事業により換地された土地で、換地処分時の所有権その他権利に基づいてその全部を 1 つの敷地として利用するもの</p> <p>2. 市長が公益上やむを得ないと認めるもの</p>				<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路 3・4・5 号井野酒々井線、都市計画道路 3・4・18 号上志津青菅線の道路境界線までの距離は 1 m 以上とし、これ以外の道路までの距離は計画図に示す値以上とする。ただし、次のものは除く。</p> <p>1. 巡査派出所又は公衆電話所</p> <p>2. 道路の上空に設けられる通行の用に供する構造物と接続する通行の用に供する建築物の部分</p> <p>3. 守衛詰所</p> <p>4. 路線バスの停留所の上屋、電気バス等の充電設備の上屋その他これらに類するもの</p> <p>5. ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドその他これらに類するもので、防災上必要な壁面</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、生垣等（生垣又はこれに類する植栽）又は格子フェンス等（通風性があり透視できる形状のもの）とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。</p> <p>1. 都市計画道路 3・4・5 号井野酒々井線又は都市計画道路 3・4・18 号上志津青菅線に面する部分</p> <p>2. 地盤面からの高さが 0.5m 以下のもの</p> <p>3. 道路に面しない部分で、地盤面から高さが 1.5m 以下のもの</p> <p>4. 門柱その他これに類するもので、人・車の出入口部に面する部分</p> <p>5. その他法令に基づきコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合</p>						

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：井野南地区の良好な住環境の維持及び保全と、これと調和した魅力的な商業環境の創出を図るため地区計画を決定する。

佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定

<決定理由>

井野南地区は佐倉市の西部、京成電鉄ユーカリが丘駅の北に約 500m、山万ユーカリが丘線地区センター駅に隣接し、駅前から続く商業地とユーカリが丘ニュータウンの結節点に位置する。また、都市計画道路 3.4.5 井野酒々井線、3.4.18 上志津青菅線の 2 本の幹線道路の交差部分に位置し、高い集客性を有している地区である。

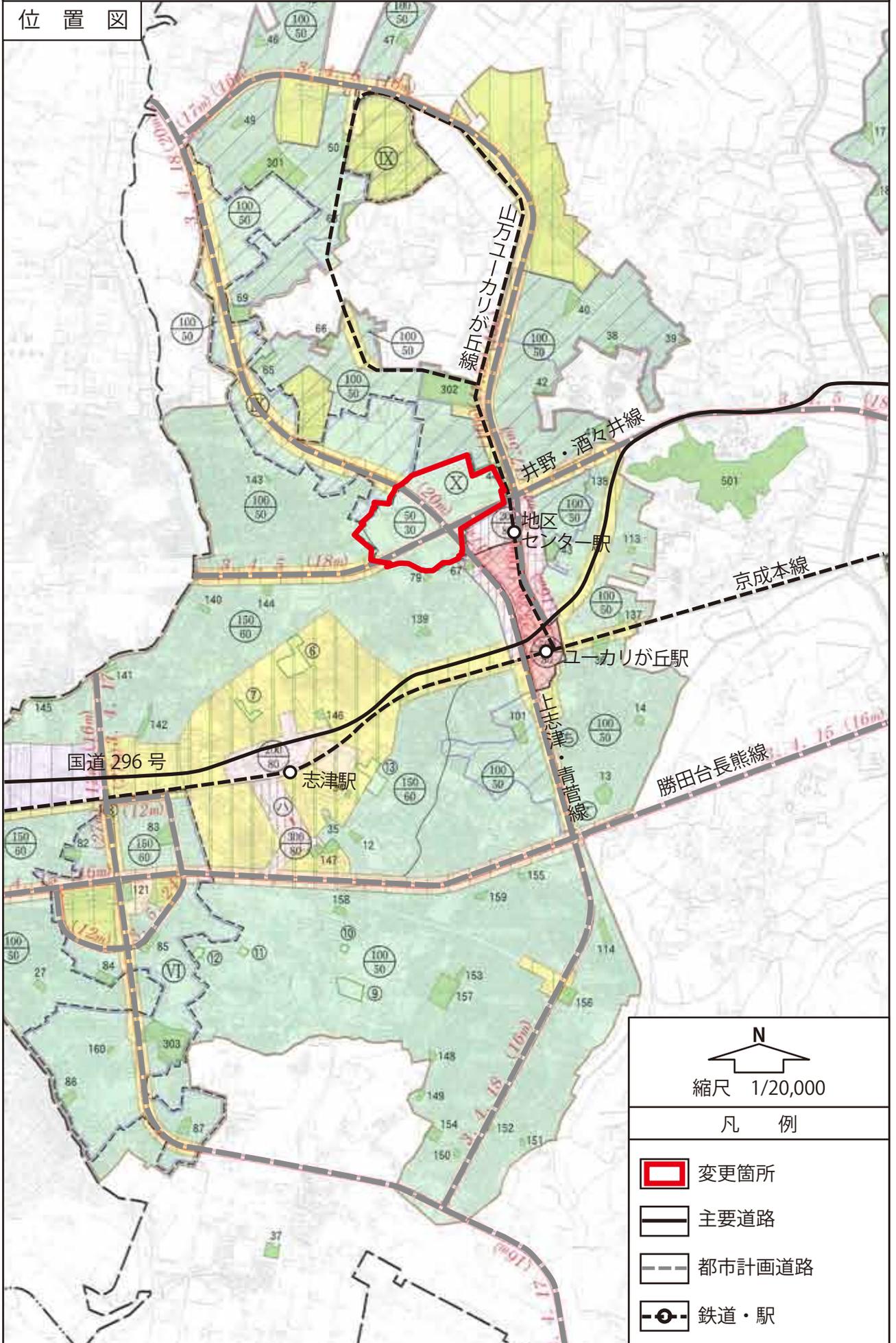
これらの交通の要衝という優れた地域特性を活かし、大規模な商業施設を中心とした魅力ある市街地環境の形成と、多様な住まい方を実現する住環境の創出を目指し、組合施行の土地区画整理事業により事業を実施している。

今回、事業進捗に合わせ、土地利用計画に沿ったまちづくりを誘導するため、用途地域の変更を行う。

用途地域による土地利用の基本的な枠組みの設定に加え、街区毎の特性を踏まえた土地利用の方針、建築物等に関する事項を定めることで、将来にわたり良好な住環境を維持・保全するとともに、これと調和した魅力的な商業環境の創出を図るため、地区計画を都市計画決定するものである。

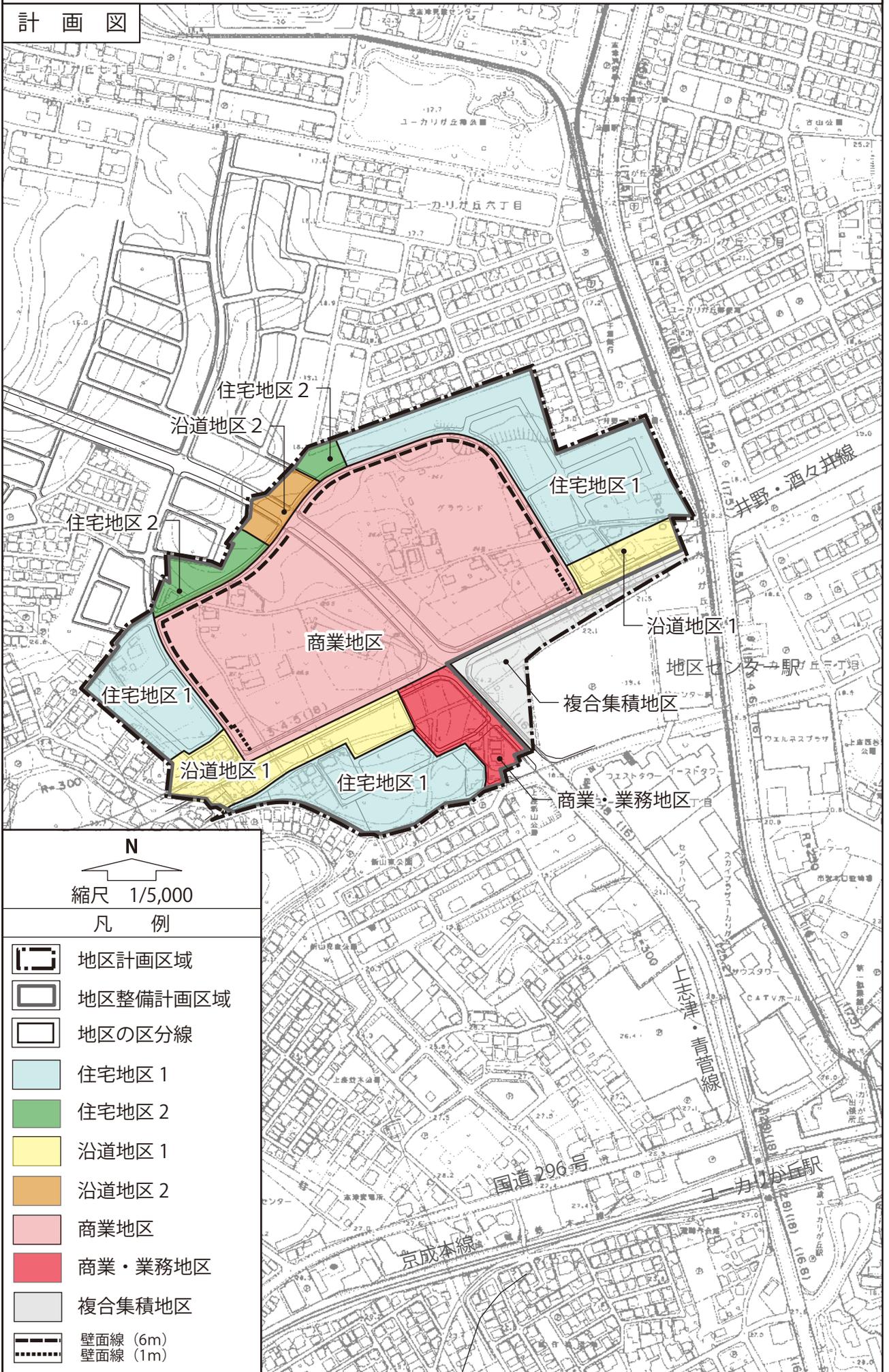
佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定について（佐倉市決定）

位置図



佐倉都市計画地区計画（井野南地区）の決定について（佐倉市決定）

計 画 図



都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画井野南地区地区計画の決定

事 項	内 容
縦覧期間	平成23年2月15日(火)から3月1日(火)まで (土曜日・日曜日についても実施) 午前8時30分から午後5時15分まで
縦覧場所	佐倉市都市部都市計画課
縦覧者数	7名
意見書	無し

平成 23 年 3 月 28 日

議案第 5 号

佐倉市の都市計画に関する基本的な方針
(佐倉市都市マスタープラン)の変更について

22佐計第514号
平成23年3月14日

佐倉市都市計画審議会
会長 山下 重毅 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉市の都市計画に関する基本的な方針（佐倉市都市マスタープラン）
の変更について
このことについて、都市計画法第18条の2第2項の規定により諮問します。