

## 第 23 回

# 佐倉市都市計画審議会

1. 日 時 平成26年2月18日(火) 午後1時30分
2. 場 所 佐倉市役所一号館6階中会議室

## 第23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. 議事録署名人指名

5. 議 事

議案第1号

佐倉都市計画 地区計画（ちばりサーチパーク佐倉地区）の  
決定について

6. 報告事項

第1号 市街化調整区域の土地利用方針及び地区計画ガイド  
ラインについて

第2号 市街化調整区域の開発許可基準について

7. 閉 会

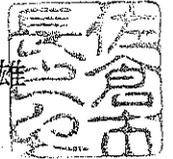
議案第一号

佐倉都市計画 地区計画（ちばりサーチパーク佐倉地区）の決定について

25佐計第424号  
平成26年1月29日

佐倉市都市計画審議会  
会長 若狭 正伸 様

佐倉市長 蕨 和雄



佐倉都市計画地区計画（ちばりサーチパーク佐倉地区）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）

### 理 由 書

#### （ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画）

本地区は、ＪＲ総武本線佐倉駅の南方約 8km の距離の市街化調整区域内に位置している。平成 8 年度に都市計画法に基づく開発行為が許可され、緑豊かな自然環境の中、研究・研修施設及びこれに付帯する製造施設等による土地利用が図られており、平成 22 年度に作成された「佐倉市都市マスタープラン」において、産業拠点として位置付けられている。

このことから、隣接する千葉都市計画区域において都市計画決定を予定している地区計画（ちばりサーチパーク千葉地区地区計画）との一体的な運用により、適切な土地利用を誘導し、企業用地としての良好な環境を維持・保全するとともに、産業の振興に寄与することを目的として地区計画を決定する。

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように決定する

|                    |  |
|--------------------|--|
| 名 称                | ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画  |
| 位 置                | 佐倉市西御門の一部の区域   |
| 面 積                | 約 47.3ha   |
| 地区計画の目標            | <p>本地区はJR総武本線佐倉駅の南方約8kmに位置し、緑豊かな自然環境の中、研究研修施設及びこれらに付帯する製造施設による土地利用が図られている。本地区は産業拠点として位置づけられており、企業用地としての一層の機能集積が求められていることから、適切な土地利用の誘導を図る必要がある。</p> <p>このため、本地区計画は、隣接する千葉都市計画区域における「ちばりサーチパーク千葉地区地区計画」との一体的な運用により、周辺環境と調和した土地利用を誘導するとともに、良好な研究開発環境等の創出と保全を図ることを目的とする。</p>   |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>土地利用に関する方針</p> <p>周辺環境と調和した研究研修施設及び環境負荷の少ない製造施設を配置することにより、企業用地としての一層の機能集積を図る。各地区においては特に以下の方針を踏まえた施設配置を誘導する。</p> <p>(1)A地区は、首都圏、成田空港からのアクセス性を活かし、加工型ものづくり関連産業や、食品関連産業等の製造施設を配置し、生産性、効率性に優れた事業環境を創出する。</p> <p>(2)B地区は、ゴルフ場に隣接した緑豊かな自然環境を活用し、宿泊滞在機能、レクリエーション機能を持つ研修施設や、研究開発機能を持つ製造施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究開発環境を創出する。</p> |
|                    | <p>公共施設の整備及び保全に関する方針</p> <p>開発行為により整備された道路、公園、緑地等の機能が損なわれないように維持・保全を図るとともに、隣接する農地等周辺環境との緩衝帯となる自然緑地等の保全を図る。</p>   |
|                    | <p>建築物その他の工作物の整備の方針</p> <p>周辺環境と調和した、研究研修施設及び製造施設の立地を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1)建築物等の用途の制限<br/> (2)建築物の容積率の最高限度<br/> (3)建築物の建ぺい率の最高限度<br/> (4)建築物の敷地面積の最低限度<br/> (5)壁面の位置の制限<br/> (6)建築物の高さの最高限度<br/> (7)建築物の形態又は意匠の制限<br/> (8)垣又はさくの構造の制限</p>  |

|               |   |   |   |
|---------------|---|---|---|
| 地区施設の配置及び規模   | 緑地  | 1号緑地：面積 約1.2ha  |   |
|               | 公園  | 1号公園：面積 約1.7ha  |   |
| 地区の区分         | 名称  | A地区   | B地区   |
|               | 面積  | 約39.5ha   | 約7.8ha  |
| 建築物等の用途の制限    | 建築物等の用途の制限                                    | <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 事務所</p> <p>2 工場(建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に掲げるものを除く)</p> <p>3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの</p> <p>4 集会場(葬儀を行うものを除く)</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの</p> <p>5-1 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</p> <p>5-2 保育所</p> <p>5-3 診療所</p> <p>5-4 水泳場</p> <p>5-5 自動車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)</p> <p>5-6 倉庫(倉庫業を営まないものに限り)</p> <p>5-7 畜舎</p> <p>5-8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に掲げるものを除く)</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く)</p> <p>7 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの</p> <p>8 前2号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く)</p> | <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 事務所</p> <p>2 工場(建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に掲げるものを除く)</p> <p>3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの</p> <p>4 集会場(葬儀を行うものを除く)</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの</p> <p>5-1 寄宿舎</p> <p>5-2 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</p> <p>5-3 保育所</p> <p>5-4 診療所</p> <p>5-5 ホテル又は旅館(研修の為の宿泊を目的とするものに限り)</p> <p>5-6 水泳場</p> <p>5-7 自動車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)</p> <p>5-8 倉庫(倉庫業を営まないものに限り)</p> <p>5-9 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に掲げるものを除く)</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く)</p> <p>7 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの</p> <p>8 前2号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く)</p> |
|               | 建築物の容積率の最高限度                                  | 20/10   |   |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | 6/10<br>(建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、7/10)   |   |   |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 3,000㎡<br>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。 |   |   |

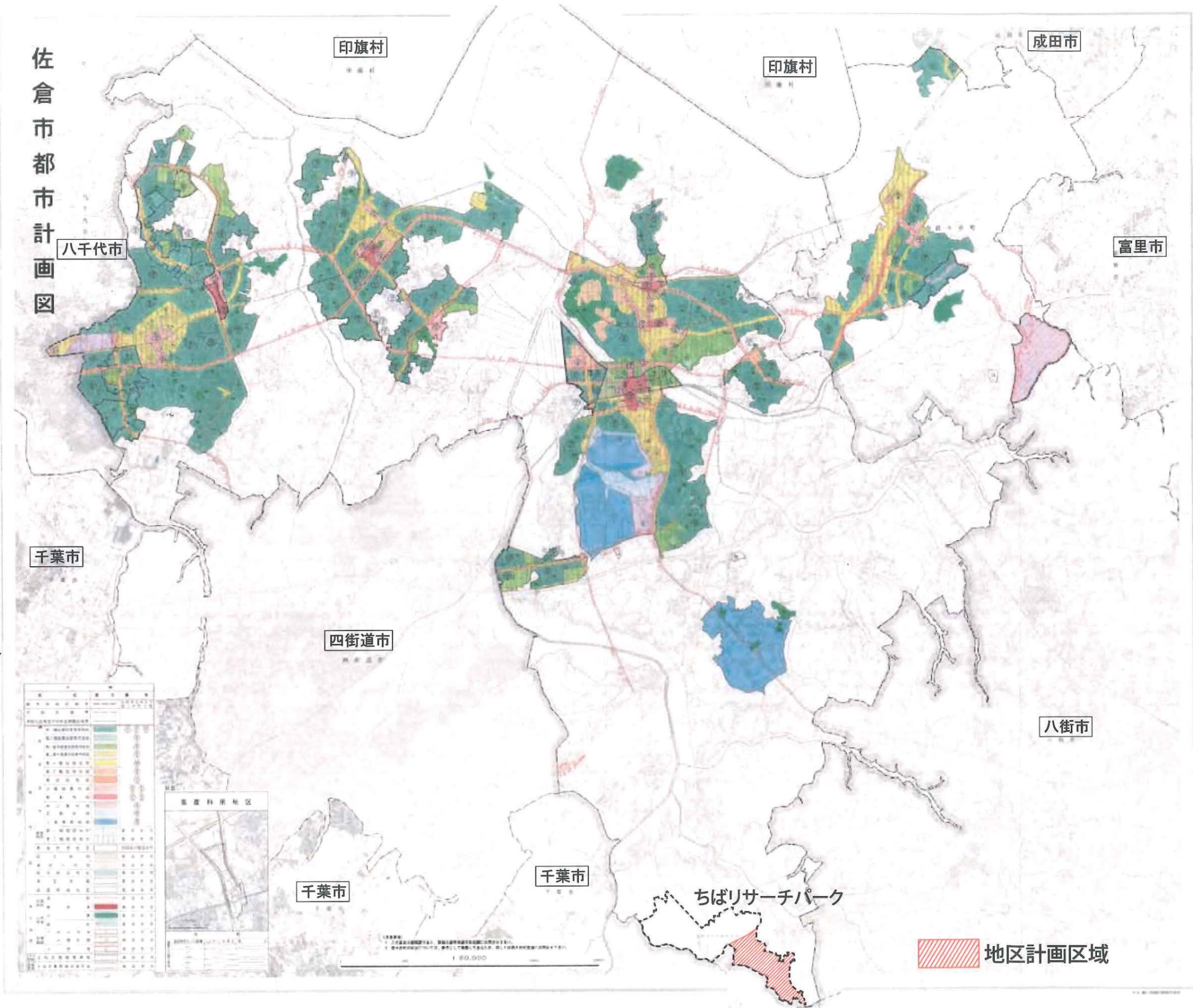
地区整備計画  
建築物等に関する事項

| 地区整備計画<br>建築物等<br>に関する<br>事項 | 地区の区分             | A地区  | B地区 |
|------------------------------|-------------------|--|-----|
|                              | 壁面の位置<br>の制限      | 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 5m 以上、歩行者専用道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1m 以上とする。<br>ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及びこれらに附属する建築物はこの限りではない。 |     |
|                              | 建築物の高さの<br>最高限度   | 31m  |     |
|                              | 建築物の形態<br>又は意匠の制限 | 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺的环境と調和した落ち着いた色調とする。  |     |
|                              | 垣又はさくの<br>構造の制限   | 垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。ただし、部分的に設けるもので周辺の美観を損なわない構造仕様のものはこの限りではない。  |     |

「区域、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

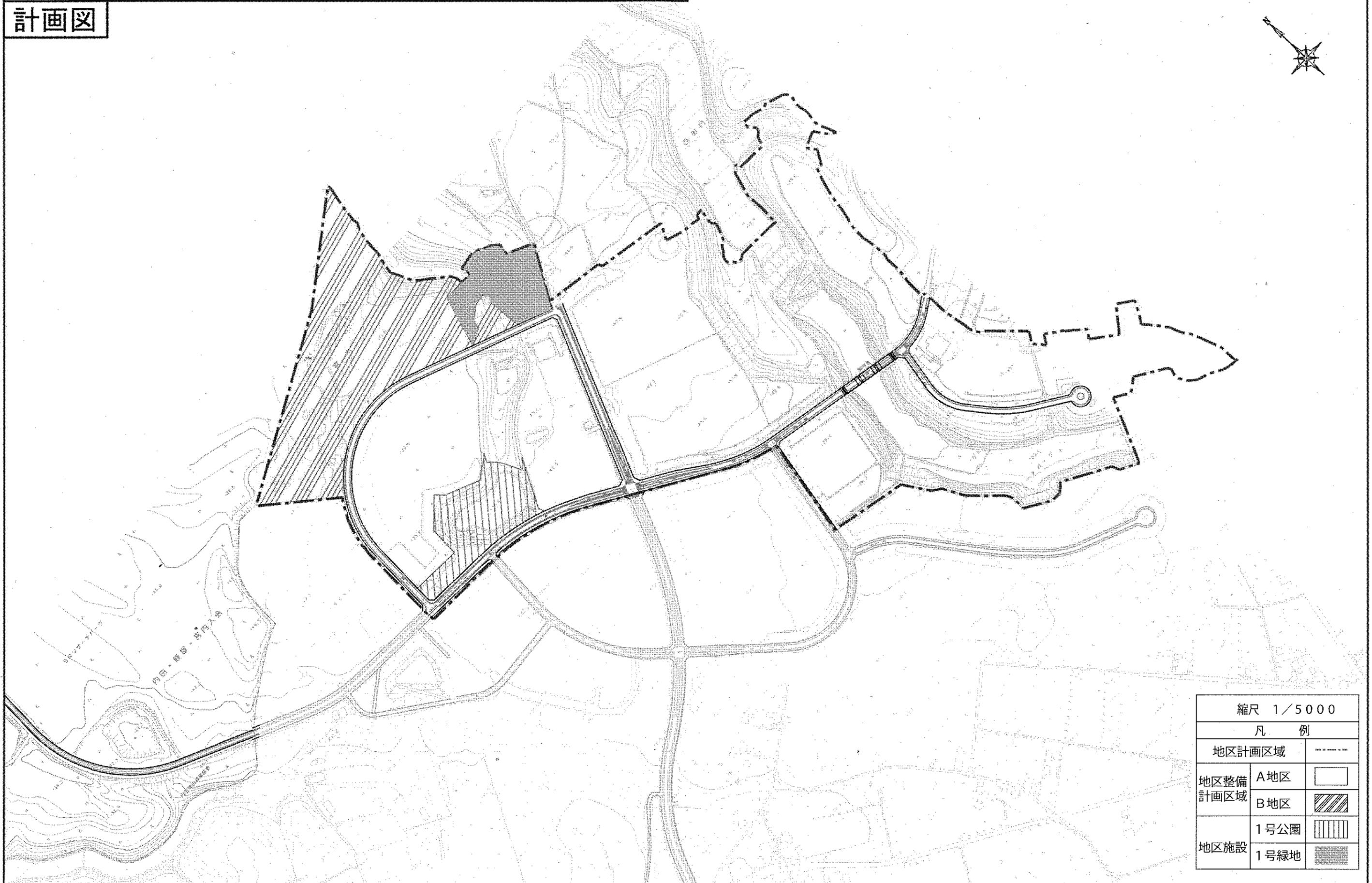
理由：ちばリサーチパーク佐倉地区の企業用地としての良好な環境を維持・保全するとともに、産業の振興に寄与することを目的として地区計画を決定する。

総括図



佐倉都市計画地区計画(ちばリサーチパーク佐倉地区)の決定(佐倉市決定)

計画図



|              |      |       |
|--------------|------|-------|
| 縮尺 1/5000    |      |       |
| 凡 例          |      |       |
| 地区計画区域       |      | ----- |
| 地区整備<br>計画区域 | A地区  | □     |
|              | B地区  | ▨     |
| 地区施設         | 1号公園 | ▮     |
|              | 1号緑地 | ■     |

都市計画の策定経緯の概要書

佐倉都市計画地区計画（リサーチパーク佐倉地区）の決定

| 事 項            | 時 期                            | 備 考            |
|----------------|--------------------------------|----------------|
| 都市計画原案の公告・縦覧   | 平成25年10月15日から<br>平成25年10月29日まで | 縦覧者2名<br>意見書なし |
| 千葉県知事への原案協議の申出 | 平成25年11月27日                    |                |
| 千葉県知事への原案協議の回答 | 平成25年12月19日                    |                |
| 都市計画案の公告・縦覧    | 平成26年 1月 6日から<br>平成26年 1月20日まで | 縦覧者1名<br>意見書なし |
| 佐倉市都市計画審議会     | 平成26年 2月18日                    |                |
| 千葉県知事への協議の申出   | 平成26年 2月下旬                     | 予 定            |
| 千葉県知事同意        | 平成26年 3月中旬                     | 予 定            |
| 決 定 告 示        | 平成26年 3月中旬                     | 予 定            |

## 都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画地区計画（ちばりサーチパーク佐倉地区）の決定

| 事 項  | 内 容  |
|------|--|
| 縦覧期間 | 平成26年1月6日（月）から1月20日（月）まで<br>（土曜日・日曜日についても実施）<br>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 | 1名   |
| 意見書  | 無し   |

