

平成30年11月22日

議案第一号

佐倉都市計画用途地域の変更について

佐計第401号
平成30年11月8日

佐倉市都市計画審議会 会長 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19条第1項の規定により付議します。

都市計画を定める土地の区域

佐倉都市計画用途地域の変更

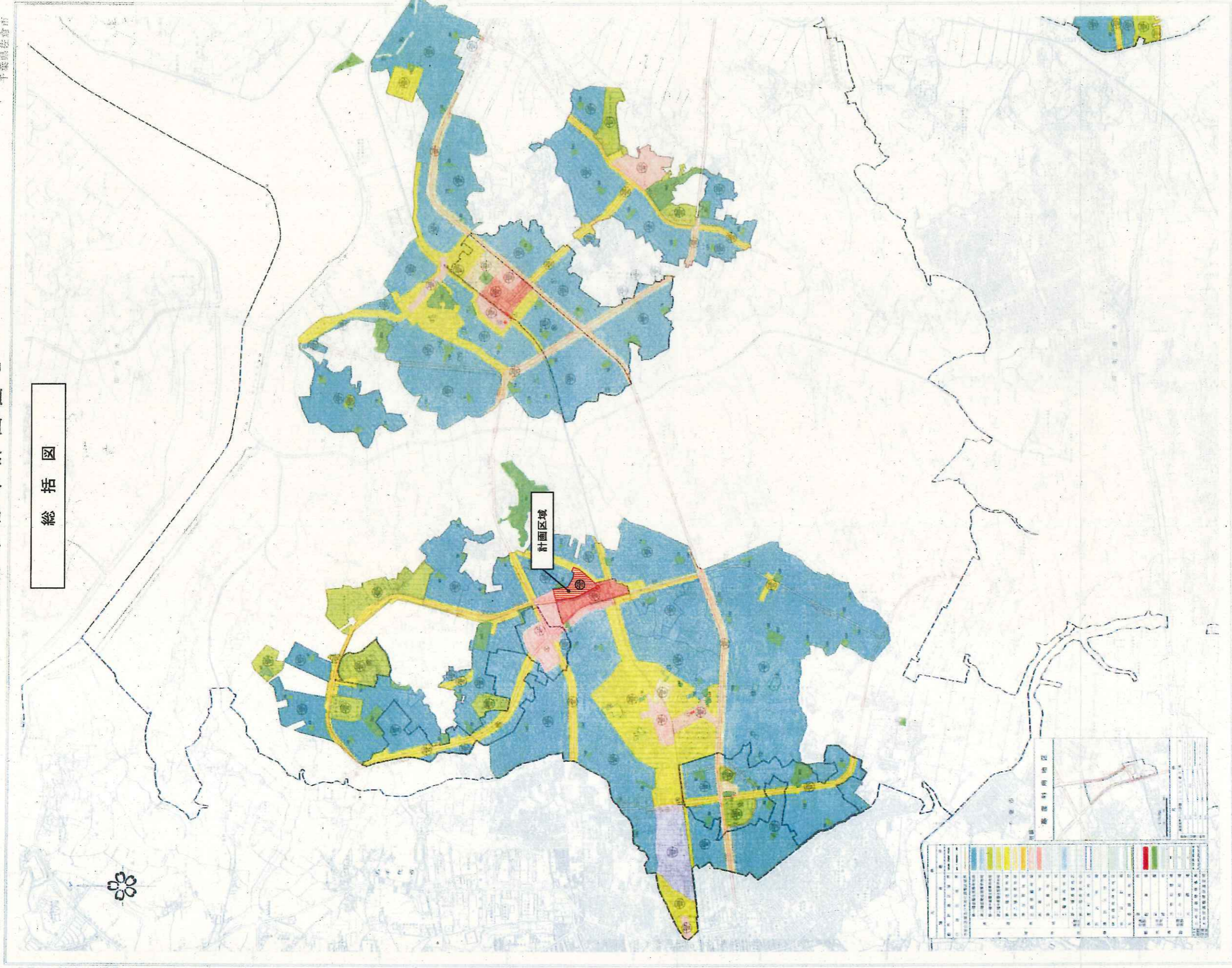
1. 都市計画を定める土地の区域

佐倉市ユーカリが丘三丁目、上座字新山、上座字西谷津の各一部の区域

佐倉市都市計画図 2

千葉県佐倉市

総括図



計画区域

佐倉都市計画用途地域の変更（佐倉市決定）

用途地域変更理由書

1. 都市計画を変更する区域について

用途地域の変更を行う区域（以下、「本計画区域」とする。）は、市の西部、京成電鉄ユーカリが丘駅北口に位置し、国道 296 号、都市計画道路 3・4・6 上志津青菅線、市道 2-238 号線、市道 2-240 号線で囲まれる、面積約 4.3ha の区域である。国道沿いには第一種住居地域、都市計画道路沿いに近隣商業地域、それらの背後には第一種低層住居専用地域が設定されている。

本計画区域を含むユーカリが丘駅周辺は、佐倉市都市マスタープランにおいて「志津地域の玄関口」として位置付けられ、高度な機能を備えた施設の集積を目指し、商業、共同住宅、公益施設などの誘導を図り、拠点としての機能を高めることとされている。

2. 都市計画を変更する必要性及び変更内容

ユーカリが丘駅北口の商業地域及び高度利用地区が設定された区域には、ホテル、映画館、大規模小売店舗、高層集合住宅等による複合市街地が形成されている。

このたび、上記複合市街地と隣接する本計画区域において、地元雇用の創出、昼間人口・定住人口・来街者の増大等を図ることを目的として、事務所・多目的ホール・住宅・駐車場等を整備するため、当該地区の都市計画を決定・変更しようとする都市計画提案がなされたところである。

佐倉市都市マスタープランのめざす土地利用の実現を図るために、本提案を踏まえたまちづくりが必要と判断し、本計画区域において、商業、業務、集合住宅等の立地を促進し、隣接する複合市街地及び住宅地と調和した高度な機能集積が図られるよう、近隣商業地域への用途地域の変更及び建蔽率・容積率の変更を行う。

佐倉都市計画用途地域の変更（佐倉市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（都市計画区域分）

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 3.9 ha 約 1,115 ha 約 367 ha	5/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	3/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	10m 10m 10m	
小 計	約 1,486 ha				
第二種低層 住居専用地域	約 4.4 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	
小 計	約 4.4 ha				
第一種中高層 住居専用地域	約 160 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 160 ha				
第二種中高層 住居専用地域	約 11 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 11 ha				
第一種住居地域	約 432 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 432 ha				
第二種住居地域	約 164 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 164 ha				
準住居地域	約 18 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 18 ha				
近隣商業地域	約 71 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	
小 計	約 10 ha 約 81 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	
商業地域	約 30 ha	40/10 以下	—	—	
小 計	約 6.0 ha 約 36 ha	50/10 以下	—	—	
準工業地域	約 113 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 113 ha				
工業地域	約 28 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 28 ha				
工業専用地域	約 258 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 258 ha				
合 計	約 2,791 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

（理由）

ユーカリが丘駅北口において、隣接する複合市街地及び住宅地と調和した高度な機能集積が図られるよう、本案のように用途地域及び建蔽率・容積率の変更を行う。

佐倉都市計画用途地域の変更（佐倉市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（佐倉市分）

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 3.9 ha	5/10 以下	3/10 以下	10m	
	約 1,000 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	
	約 311 ha	15/10 以下	6/10 以下	10m	
小 計	約 1,315 ha				
第二種低層 住居専用地域	約 — ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	
小 計	約 0 ha				
第一種中高層 住居専用地域	約 151 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 151 ha				
第二種中高層 住居専用地域	約 9.0 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 9.0 ha				
第一種住居地域	約 351 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 351 ha				
第二種住居地域	約 164 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 164 ha				
準住居地域	約 — ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 0 ha				
近隣商業地域	約 61 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	
	約 10 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	
小 計	約 71 ha				
商業地域	約 30 ha	40/10 以下	—	—	
	約 6.0 ha	50/10 以下	—	—	
小 計	約 36 ha				
準工業地域	約 41 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 41 ha				
工業地域	約 28 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 28 ha				
工業専用地域	約 258 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 258 ha				
合 計	約 2,424 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

（理由）

ユーカリが丘駅北口において、隣接する複合市街地及び住宅地と調和した高度な機能集積が図られるよう、本案のように用途地域及び建蔽率・容積率の変更を行う。

佐倉都市計画用途地域の変更 (佐倉市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

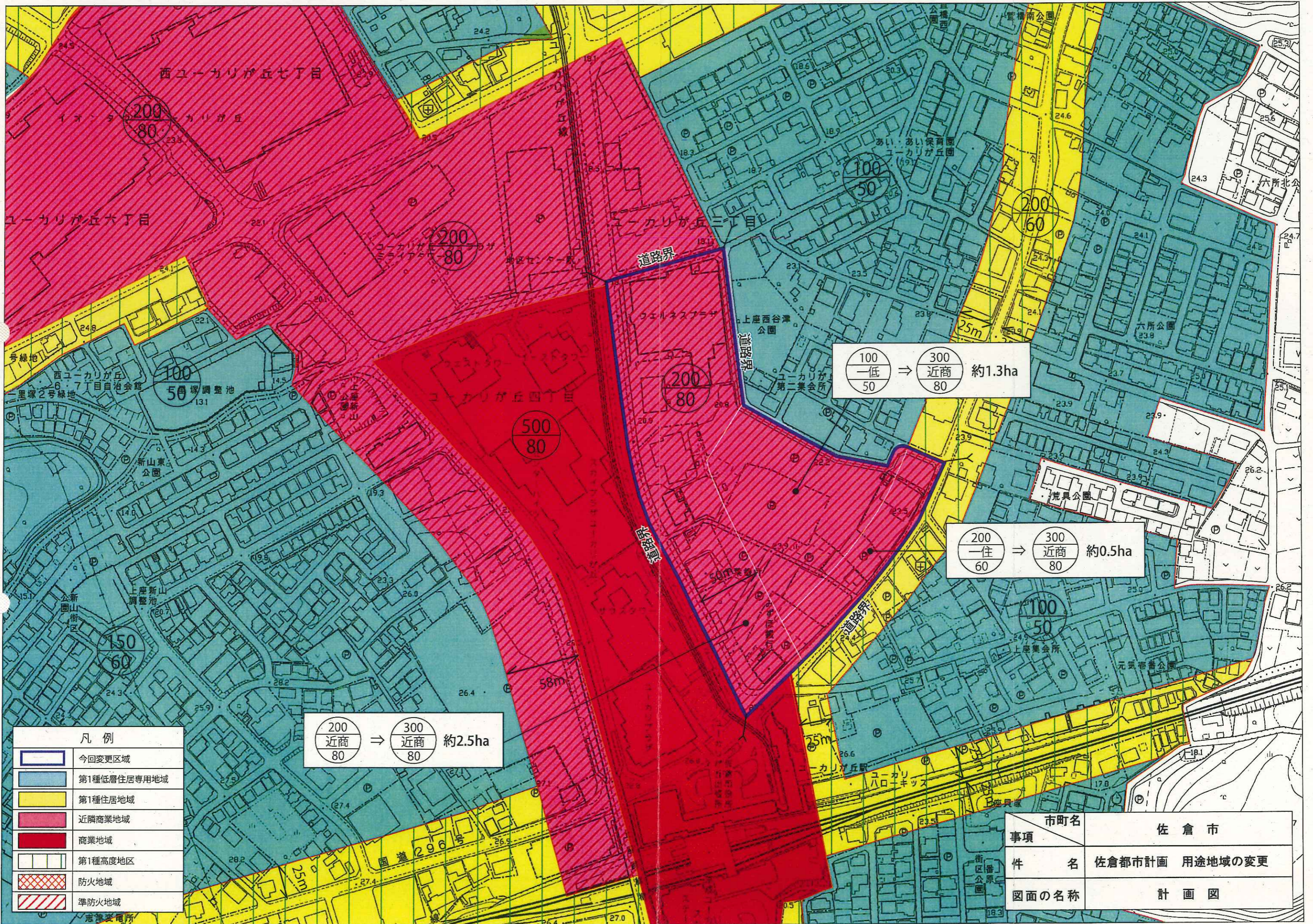
(酒々井町分)

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層 住居専用地域	約 115 ha	5/10 以下	3/10 以下	10m	
小 計	約 56 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	
	約 171 ha	15/10 以下	6/10 以下	10m	
第二種低層 住居専用地域	約 4.4 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	
小 計	約 4.4 ha				
第一種中高層 住居専用地域	約 9.2 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 9.2 ha				
第二種中高層 住居専用地域	約 1.8 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 1.8 ha				
第一種住居地域	約 81 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 81 ha				
第二種住居地域	約 — ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 0 ha				
準住居地域	約 18 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 18 ha				
近隣商業地域	約 9.7 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	
小 計	約 — ha	30/10 以下	8/10 以下	—	
商業地域	約 — ha	40/10 以下	—	—	
小 計	約 — ha	50/10 以下	—	—	
準工業地域	約 72 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 72 ha				
工業地域	約 — ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 0 ha				
工業専用地域	約 — ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 0 ha				
合 計	約 367 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

(理由)

ユーカリが丘駅北口において、隣接する複合市街地及び住宅地と調和した高度な機能集積が図られるよう、本案のように用途地域及び建蔽率・容積率の変更を行う。



凡例	
	今回変更区域
	第1種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	第1種高度地区
	防火地域
	準防火地域

⇒ 約2.5ha

⇒ 約1.3ha

⇒ 約0.5ha

市町名	佐倉市
事項	佐倉都市計画 用途地域の変更
件名	計画図
図面の名称	

佐倉都市計画用途地域の変更 新旧対照表

(都市計画区域分)

種類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 3.9 ha	約 △1.3 ha
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,115 ha	約 1,116 ha	
小計	15/10以下	6/10以下	10m	約 367 ha	約 367 ha	
第一種低層住居専用地域小計				約 1,486 ha	約 1,487 ha	約 △1.3 ha
第二種低層住居専用地域	10/10以下	5/10以下	10m	約 4.4 ha	約 4.4 ha	
小計				約 4.4 ha	約 4.4 ha	
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 160 ha	約 160 ha	
小計				約 160 ha	約 160 ha	
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	—	約 11 ha	約 11 ha	
小計				約 11 ha	約 11 ha	
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 432 ha	約 432 ha	約 △0.5 ha
小計				約 432 ha	約 432 ha	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 164 ha	約 164 ha	
小計				約 164 ha	約 164 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 18 ha	約 18 ha	
小計				約 18 ha	約 18 ha	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	—	約 71 ha	約 73 ha	約 △2.5 ha
	30/10以下	8/10以下	—	約 10 ha	約 6.0 ha	
小計				約 81 ha	約 79 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	
小計				約 36 ha	約 36 ha	
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 113 ha	約 113 ha	
小計				約 113 ha	約 113 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 28 ha	約 28 ha	
小計				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	
小計				約 258 ha	約 258 ha	
合計				約 2,791 ha	約 2,791 ha	

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 蔽 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 10/10以下 15/10以下	3/10以下 5/10以下 6/10以下	10m 10m 10m	約 3.9 ha 約 1,000 ha 約 311 ha	約 3.9 ha 約 1,001 ha 約 311 ha	約 △1.3 ha
小 計				約 1,315 ha	約 1,316 ha	約 △1.3 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	
小 計				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	
小 計				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	
小 計				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 351 ha	約 △0.5 ha
小 計				約 351 ha	約 351 ha	
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 164 ha	約 164 ha	
小 計				約 164 ha	約 164 ha	
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	約 — ha	約 — ha	
小 計				約 0 ha	約 0 ha	
近隣商業地域	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	約 61 ha 約 10 ha 約 71 ha	約 64 ha 約 6.0 ha 約 70 ha	約 △2.5 ha 約 4.3 ha 約 1.8 ha
小 計						
商業地域	40/10以下 50/10以下	— —	— —	約 30 ha 約 6.0 ha 約 36 ha	約 30 ha 約 6.0 ha 約 36 ha	
小 計						
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 41 ha	約 41 ha	
小 計				約 41 ha	約 41 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	約 28 ha	約 28 ha	
小 計				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	
小 計				約 258 ha	約 258 ha	
合 計				約 2,424 ha	約 2,424 ha	

用途地域の新旧対照図

【現在の用途地域】



【変更案】



凡例	
	今回変更区域
	第1種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	第1種高度地区
	防火地域
	準防火地域

市町名	佐倉市
事項	佐倉都計画 用途地域の変更
件名	用途地域の新旧対照図
図面の名称	用途地域の新旧対照図

都市計画の策定経緯の概要書

佐倉都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
都市計画案の概要の公告・縦覧	平成 30 年 6 月 22 日から 平成 30 年 7 月 6 日まで	縦覧者なし、 公述申出書なし
千葉県知事への原案協議の申出	平成 30 年 8 月 15 日	
千葉県知事への原案協議の回答	平成 30 年 9 月 19 日	
都市計画案の公告・縦覧	平成 30 年 10 月 15 日から 平成 30 年 10 月 29 日まで	縦覧者 1 名 意見書なし
佐倉市都市計画審議会	平成 30 年 11 月 22 日	予 定
千葉県知事への協議の申出	平成 30 年 11 月下旬	予 定
千葉県知事の協議回答	平成 30 年 12 月中旬	予 定
決 定 告 示	平成 30 年 12 月中旬	予 定