

平成30年11月22日

議案第二号

佐倉都市計画高度地区の変更について

佐 計 第 4 0 2 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 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。

## 都市計画を定める土地の区域

佐倉都市計画高度地区の変更

### 1. 都市計画を定める土地の区域

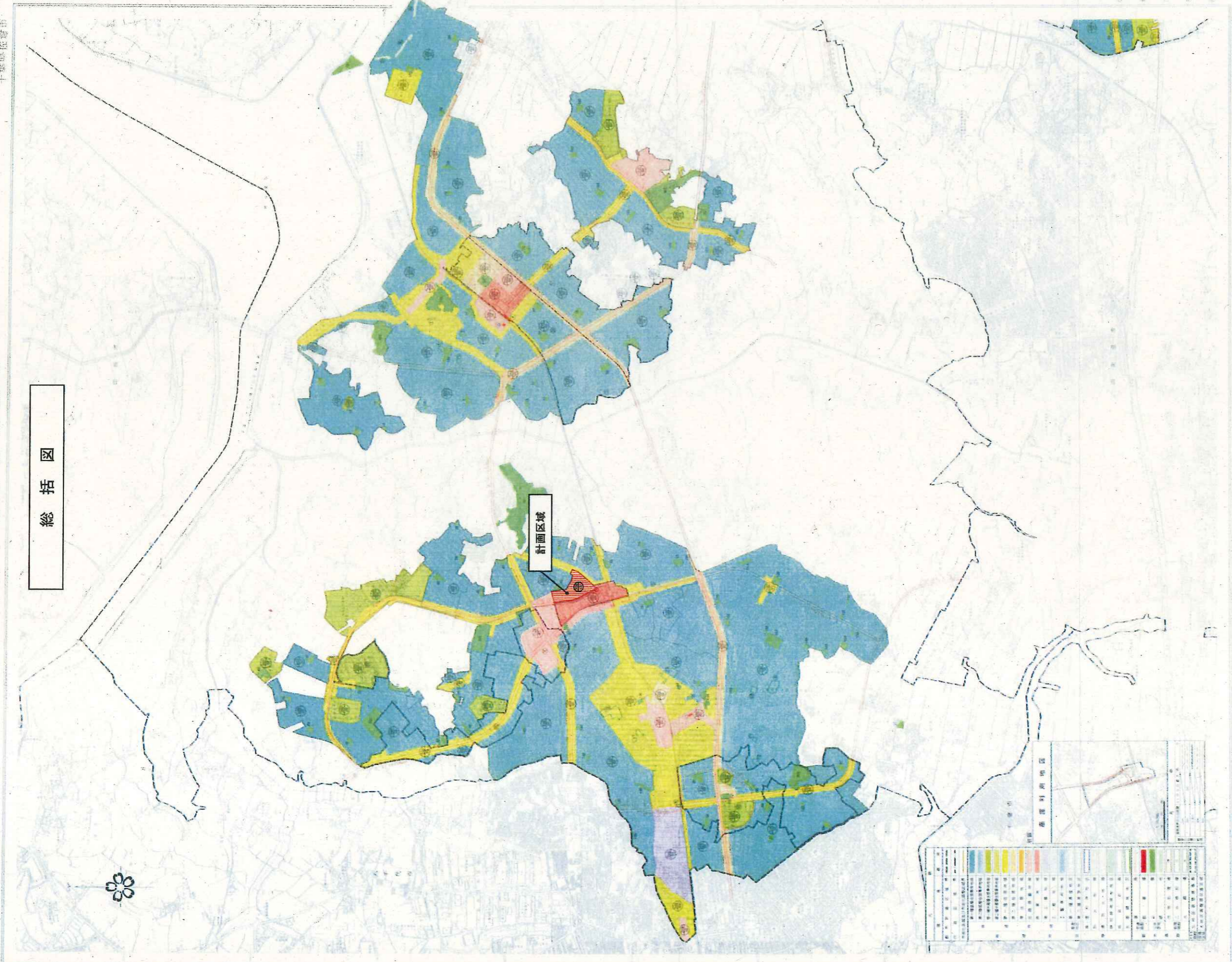
佐倉市ユーカリが丘三丁目、上座字新山、上座字西谷津の各一部の区域



佐倉市都市計画図 2

千葉県佐倉市

総括図



土地利用地区	
[Blue]	第一種住居地域 (First Residential Zone)
[Blue]	第二種住居地域 (Second Residential Zone)
[Blue]	第三種住居地域 (Third Residential Zone)
[Blue]	第四種住居地域 (Fourth Residential Zone)
[Blue]	第五種住居地域 (Fifth Residential Zone)
[Blue]	第六種住居地域 (Sixth Residential Zone)
[Blue]	第七種住居地域 (Seventh Residential Zone)
[Blue]	第八種住居地域 (Eighth Residential Zone)
[Blue]	第九種住居地域 (Ninth Residential Zone)
[Blue]	第十種住居地域 (Tenth Residential Zone)
[Blue]	第一種商業地域 (First Commercial Zone)
[Blue]	第二種商業地域 (Second Commercial Zone)
[Blue]	第三種商業地域 (Third Commercial Zone)
[Blue]	第四種商業地域 (Fourth Commercial Zone)
[Blue]	第五種商業地域 (Fifth Commercial Zone)
[Blue]	第六種商業地域 (Sixth Commercial Zone)
[Blue]	第七種商業地域 (Seventh Commercial Zone)
[Blue]	第八種商業地域 (Eighth Commercial Zone)
[Blue]	第九種商業地域 (Ninth Commercial Zone)
[Blue]	第十種商業地域 (Tenth Commercial Zone)
[Blue]	第一種工業地域 (First Industrial Zone)
[Blue]	第二種工業地域 (Second Industrial Zone)
[Blue]	第三種工業地域 (Third Industrial Zone)
[Blue]	第四種工業地域 (Fourth Industrial Zone)
[Blue]	第五種工業地域 (Fifth Industrial Zone)
[Blue]	第六種工業地域 (Sixth Industrial Zone)
[Blue]	第七種工業地域 (Seventh Industrial Zone)
[Blue]	第八種工業地域 (Eighth Industrial Zone)
[Blue]	第九種工業地域 (Ninth Industrial Zone)
[Blue]	第十種工業地域 (Tenth Industrial Zone)
[Blue]	第一種公園緑地 (First Park and Green Space)
[Blue]	第二種公園緑地 (Second Park and Green Space)
[Blue]	第三種公園緑地 (Third Park and Green Space)
[Blue]	第四種公園緑地 (Fourth Park and Green Space)
[Blue]	第五種公園緑地 (Fifth Park and Green Space)
[Blue]	第六種公園緑地 (Sixth Park and Green Space)
[Blue]	第七種公園緑地 (Seventh Park and Green Space)
[Blue]	第八種公園緑地 (Eighth Park and Green Space)
[Blue]	第九種公園緑地 (Ninth Park and Green Space)
[Blue]	第十種公園緑地 (Tenth Park and Green Space)
[Blue]	第一種特別用途地区 (First Special Use Zone)
[Blue]	第二種特別用途地区 (Second Special Use Zone)
[Blue]	第三種特別用途地区 (Third Special Use Zone)
[Blue]	第四種特別用途地区 (Fourth Special Use Zone)
[Blue]	第五種特別用途地区 (Fifth Special Use Zone)
[Blue]	第六種特別用途地区 (Sixth Special Use Zone)
[Blue]	第七種特別用途地区 (Seventh Special Use Zone)
[Blue]	第八種特別用途地区 (Eighth Special Use Zone)
[Blue]	第九種特別用途地区 (Ninth Special Use Zone)
[Blue]	第十種特別用途地区 (Tenth Special Use Zone)



## 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

#### 1. 都市計画を変更する区域について

高度地区の変更を行う区域（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、用途地域の変更に伴い従前の第一種住居地域における第一種高度地区の指定を解除するため、高度地区を変更する。

佐倉都市計画高度地区の変更（佐倉市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
第一種高度地区 （最高限）	約 576 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区 （最高限）	約 115 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合 計	約 691 ha		

「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の第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域の各一部を近隣商業地域に変更することに伴い、従前の第一種住居地域における第一種高度地区の指定を解除するため、本案のように変更する。

## 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。

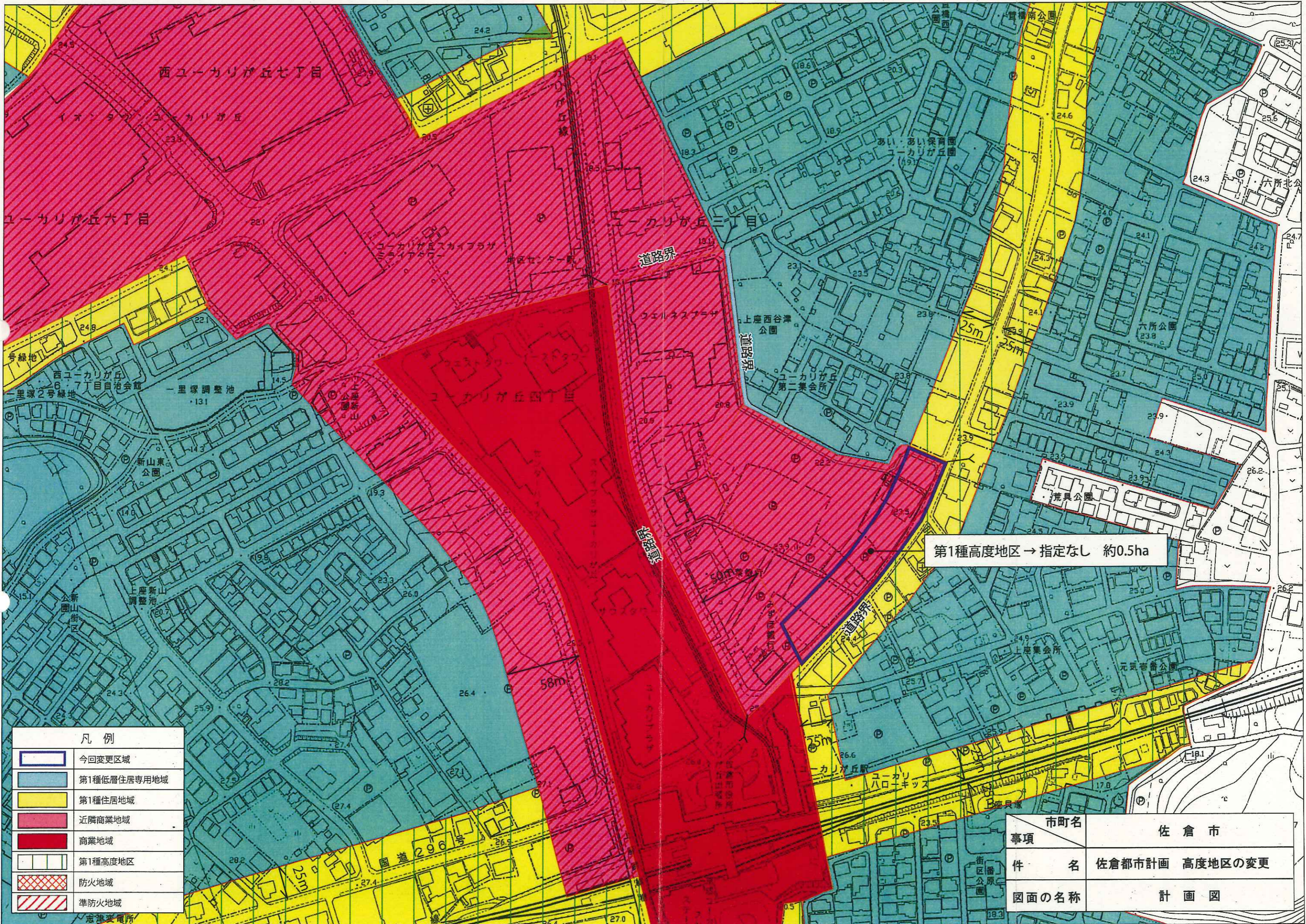
### 3 高さの特例

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られたものは、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。





第1種高度地区 → 指定なし 約0.5ha

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	佐倉都市計画 高度地区の変更
件名	佐倉都市計画 高度地区の変更
図面の名称	計画図



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 576 ha	約 576 ha	約 △0.5 ha
第二種高度地区 (最高限)	約 115 ha	約 115 ha	—
合 計	約 691 ha	約 691 ha	約 △0.5 ha



# 高度地区の新旧対照図

【現在の高度地区】



【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

第1種高度地区→指定なし 約0.5ha

市町名	佐倉市
事項	佐倉都計画 高度地区の変更
件名	佐倉都計画 高度地区の変更
図面の名称	高度地区の新旧対照図



## 都市計画の策定経緯の概要書

### 佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更

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