

平成30年11月22日

議案第三号

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

佐計第403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。

都市計画を定める土地の区域

佐倉都市計画防火地域及び準防火地域の変更

1. 都市計画を定める土地の区域

佐倉市ユーカーが丘三丁目、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

1. 都市計画を変更する区域について

防火地域及び準防火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、新たに近隣商業地域とする区域（従前の第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域）において、火災の危険を防除し、安全な都市づくりを行うため、準防火地域を設定する。

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）

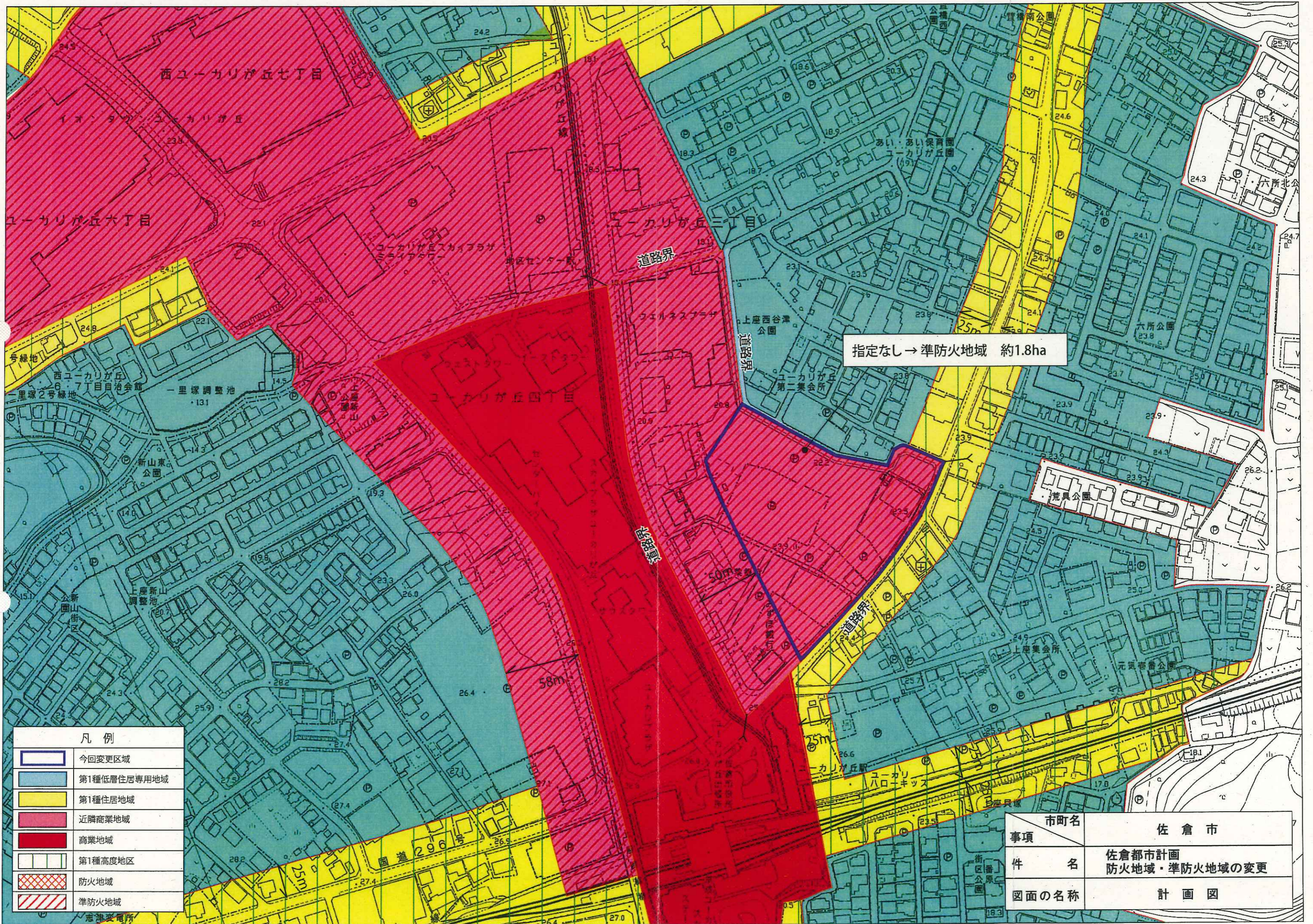
都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 18 ha	
準 防 火 地 域	約 59 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、当該地区における建築物の耐火性、不燃化を促進し、都市防災性の向上を図るため、本案のように変更するものである。



指定なし → 準防火地域 約1.8ha

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 防火地域・準防火地域の変更
件名	計画図
図面の名称	

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 18 ha	約 18 ha	—
準 防 火 地 域	約 59 ha	約 57 ha	約 1.8 ha

防火・準防火地域の新旧対照図

【現在の防火・準防火地域】



【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 防火・準防火地域の変更
件名	防火・準防火地域の新旧対照図
図面の名称	

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