

第 33 回

## 佐倉市都市計画審議会

1. 日 時 平成31年3月19日（火）午前10時～

2. 場 所 佐倉市役所 議会棟 全員協議会室

## 第33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

議案第一号

佐倉都市計画地区計画（高崎地区）の決定について

議案第二号

佐倉都市計画地区計画（ちばリサーチパーク佐倉地区）の  
変更について

6. その他

7. 閉 会

佐倉市都市計画審議会委員

条例 第2条1項 該当	定 数	所属機関 (役職)	氏名
学識経験者	5人	元)千葉県職員(都市計画課長) 現)株式会社フジタ(技術顧問)	わかさ まさのぶ 若狭 正伸
		佐倉商工会議所 (会頭)	つかだ まさじ 塙田 雅二
		東京情報大学 (教授)	はら けいたろう 原 慶太郎
		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)	すずき たかし 鈴木 尚
		千葉大学大学院 (准教授)	えばら すみこ 額原 澄子
市議会議員	5人	佐倉市議会議員	しきね ふみひろ 敷根 文裕
		佐倉市議会議員	ためだ ひろし 鷲田 浩
		佐倉市議会議員	はしおか きょうみ 橋岡 協美
		佐倉市議会議員	はぎわら ようこ 萩原 陽子
		佐倉市議会議員	おおの ひろみ 大野 博美
関係行政機関の職員	2人	佐倉警察署 (署長)	ささき こうじ 佐々木 幸司
		印旛土木事務所 (所長)	まちだ ひでゆき 町田 英之
市民	2人	市民	いのうえ しげる 井上 滋
		市民	いねづか ひろし 犬塙 博

平成 31 年 3 月 19 日

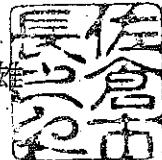
議案第一号

佐倉都市計画地区計画（高崎地区）の決定について

佐計第605号  
平成31年2月27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（高崎地区）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。

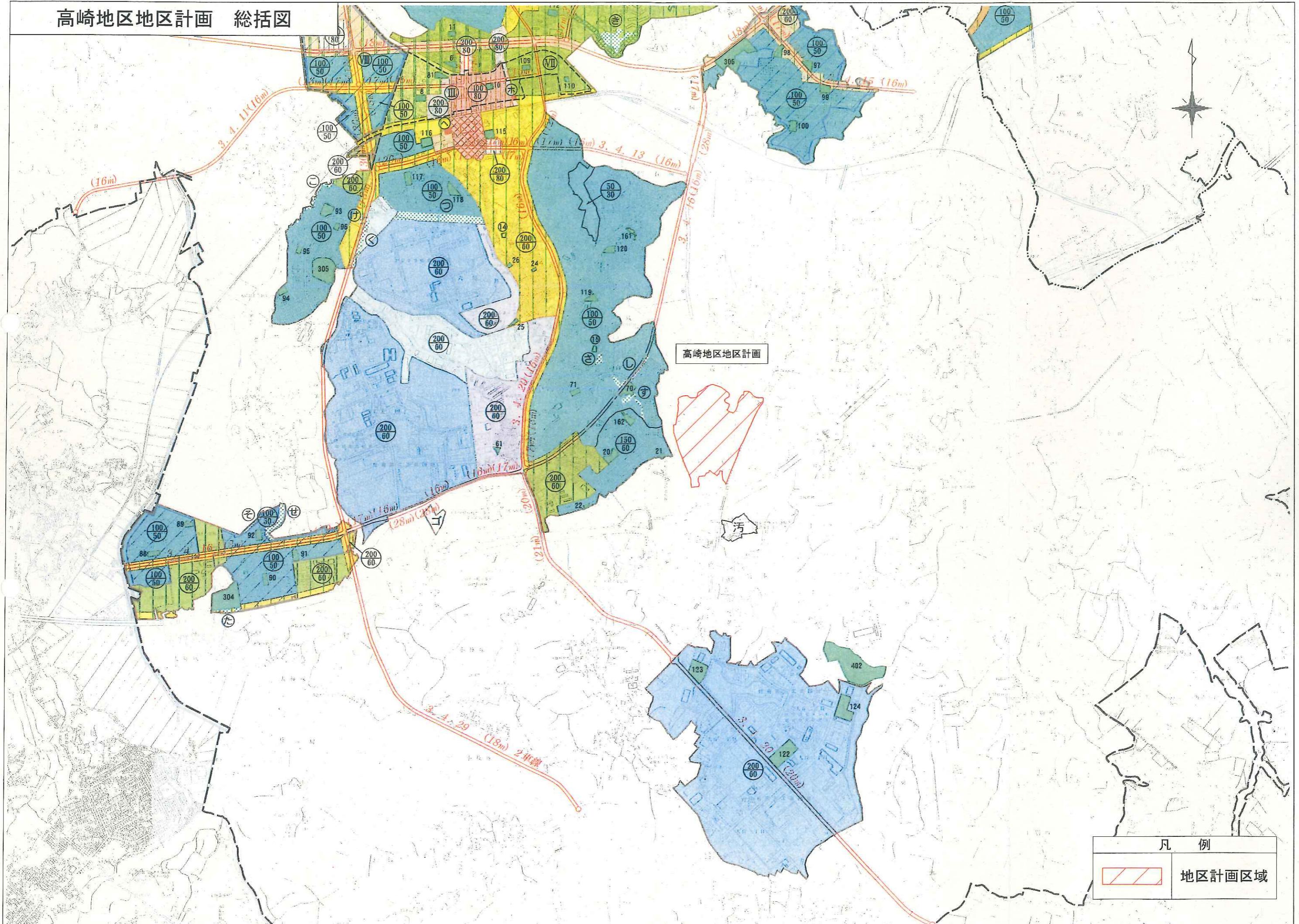
佐倉都市計画地区計画（高崎地区）の決定（佐倉市決定）  
理 由 書

本地区は、東関東自動車道佐倉インターチェンジの北東約1kmの市街化調整区域に位置し、国道51号に面する、交通利便性が非常に高い地区であり、近隣には複数の工業団地が位置している。これらとの連携の観点からも、産業適地等として土地利用の高い可能性を有しており、佐倉市都市マスターplanでは「佐倉インターチェンジ周辺を核に、首都圏や成田国際空港に近い立地性を活かした新たな産業振興を図ること」とされている。

このたび、産業振興及び地域雇用創出を図るため、本地区において、周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点を形成するとともに、将来にわたって適切に維持・保全する地区計画を策定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plan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、「高崎地区地区計画」を決定する。

# 高崎地区地区計画 総括図



佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画高崎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	高崎地区地区計画
位 置	佐倉市高崎字米粕、字小谷津、字松ヶ下、木野子字表下谷津の各一部の区域
面 積	約 20.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東関東自動車道佐倉インターチェンジの北東約 1km に位置し、国道 51 号に面する、交通利便性が非常に高い地区である。また、近隣には複数の工業団地が位置しており、これらとの連携の観点からも、産業適地等として土地利用の高い可能性を有している。</p> <p>一方、本地区及び周辺は市街化調整区域であり、豊かな自然環境が広がっている。</p> <p>このため、本地区において地区計画を策定することにより、周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点を形成するとともに、将来にわたって適切に維持・保全し、産業の発展や地域雇用の場の創出を図ることを目標とする。</p>
土地利用に関する方針	<p>周辺の自然環境等との調和に配慮された工場や倉庫、沿道サービス施設等を誘導し、交通利便性を活かした産業・観光拠点としての土地利用を推進する。</p> <p>また、それぞれの地区の特性に即した適切で良好な土地利用を実現するため、特に以下の方針を踏まえた施設を誘導する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) A 地区は、豊かな斜面緑地と区画道路に囲まれた街区形状を活かし、主に環境負荷の少ない工場、倉庫等を配置する。</li> <li>(2) B 地区は、国道 51 号に面する高い交通利便性を活かし、主に沿道サービス施設等を配置する。</li> <li>(3) C 地区は、国道 51 号に面する高い交通利便性を有するとともに、一定規模の区画を確保できる街区形状を活かし、沿道サービス施設等に加え、環境負荷の少ない工場、倉庫等を配置する。</li> </ul>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>開発行為により、本地区内に道路、緑地等を計画的に配置し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 道路の整備方針 地区内の道路は、幅員 12m 以上の区画道路を適切に配置し、利便性及び安全性の向上を図る。</li> <li>(2) 緑地の整備方針 周辺自然環境と調和を図りながら、緑豊かで潤いのある事業環境を形成するため、地区周縁部等に約 4.65ha 以上の面積を有する緑地を配置する。</li> </ul>
建築物その他の工作物の整備の方針	<p>周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点の計画的な誘導を図るために、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物等の用途の制限</li> <li>(2) 建築物の容積率の最高限度</li> <li>(3) 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>(4) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(5) 壁面の位置の制限</li> <li>(6) 建築物の高さの最高限度</li> <li>(7) 建築物の形態又は意匠の制限</li> <li>(8) 垣又はさくの構造の制限</li> </ul>
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かで潤いのある事業環境の形成及び周辺環境との調和を図るために、現に存する自然緑地、斜面緑地等は樹林地及び草地として保全を図るとともに、建築物の敷地内に緑化に努めるものとする。

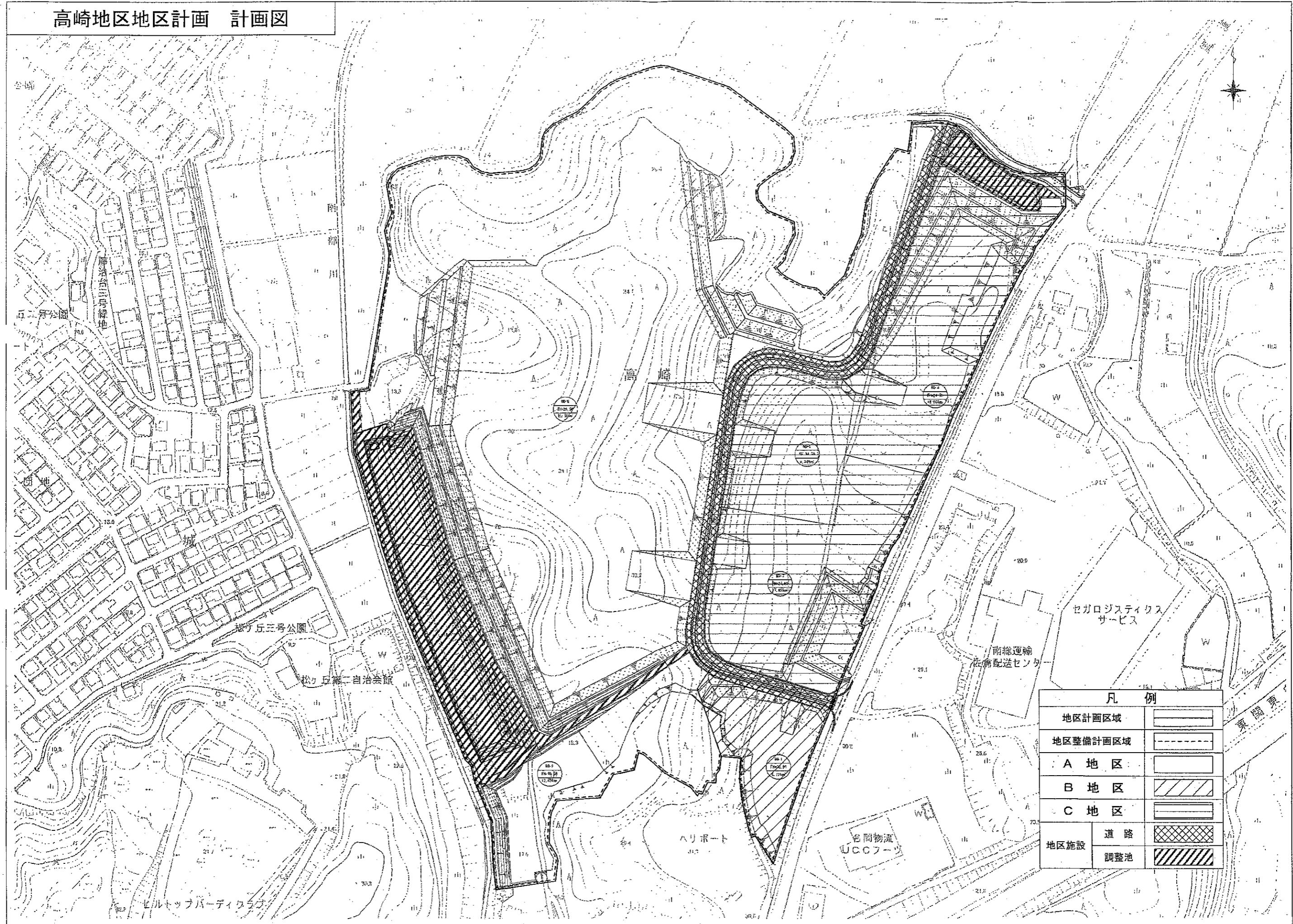
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路：幅員 12m 以上 延長：約 608m				
		調整池	約 16,799 m <sup>2</sup> (2カ所合計)				
		配置は、計画図表示のとおり					
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区		
		面積	約 14.3ha	約 0.8ha	約 5.1ha		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。）</li> <li>2 自動車修理工場（普通乗用車、小型乗用自動車、軽乗用車を除く。）</li> <li>3 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）</li> <li>4 第1号及び第2号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 事務所</li> <li>(2) 倉庫</li> </ol> </li> <li>5 第3号に掲げる建築物と併せて建築される事務所</li> <li>6 第1号から第3号までに掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下かつ当該地区内の施設で加工する製品等を主に販売又は提供する施設に限る。）</li> <li>(2) 自動車車庫</li> <li>(3) 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（る）項第2号に掲げるものを除く。）</li> <li>(4) 主として地区内の事業の用に供する自動車等に直接燃料を供給するための施設</li> </ol> </li> </ol>	<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>ただし、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）</li> <li>2 前号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 自動車車庫</li> <li>(2) 事務所</li> </ol> </li> <li>3 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物</li> <li>4 農産物又は物産品の販売を主たる目的とする店舗、道路及び地域に関する情報を提供する案内所に供する建築物</li> </ol>	<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>ただし、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。）</li> <li>2 自動車修理工場（普通乗用車、小型乗用自動車、軽乗用車を除く。）</li> <li>3 倉庫（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）</li> <li>4 第1号及び第2号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 事務所</li> <li>(2) 倉庫</li> </ol> </li> <li>5 第3号に掲げる建築物と併せて建築される事務所</li> <li>6 第1号から第3号までに掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以下かつ当該地区内の施設で加工する製品等を主に販売又は提供する施設に限る。）</li> <li>(2) 自動車車庫</li> <li>(3) 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（る）項第2号に掲げるものを除く。）</li> </ol> </li> <li>7 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物</li> <li>8 農産物又は物産品の販売を主たる目的とする店舗、道路及び地域に関する情報を提供する案内所の用途に供する建築物</li> </ol>		
			20/10				
			6/10				
			3000 m <sup>2</sup>				
			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 5m 以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする。				
			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 2m 以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする。				
			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 5m 以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする。				

地区整備計画	建築物の高さの最高限度	31m
	建築物の形態又は意匠の制限	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、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、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、門柱、門扉又は安全上若しくは保安上やむを得ないものを除く。
	土地利用に関する事項	1 良好的な自然環境の確保に必要な地区計画区域内に計画的に配置された樹林地は、緑地として保全しなければならない。 2 緑地として保存する区域内では、建築物の建築又は工作物の設置をしてはならない。ただし、防災上又は公益上やむを得ない場合は、この限りではない。
	緑地の確保に関する制限	

「区域及び地区的区分は計画図表示のとおり」

理由：周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点を形成するとともに、将来にわたり維持・保全し、産業の発展や地域雇用の場の創出を図ることを目的として地区計画を決定する。

## 高崎地区地区計画 計画図



土地利用計画平面図

## 凡 例

色分け	種類	面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)
■	宅地 (森林部分含む) 〔沿道サービス〕		
■	宅地 (森林部分含む) 〔工場・倉庫〕		
■	宅地 (森林部分含む) 〔合併〕	176917.12	87.53
■	新設道路 1	7682.71	3.80
■	新設道路 2	64.59	0.03
■	接続道路	576.02	0.29
■	電柱用地	0.49	0.01
■	雨水調整施設用地 〔調整池及び蓄留池〕	16798.15	8.31
■	道路排水用地	63.08	0.03
■	計画区域 〔宅地面積内に含む〕	202103.16	100.00
■	湿地・森林	37580.56	18.59
■	造成森林	2104.94	1.04
■	裸地	40973.25	20.27

土砂流出対策

道路排水用地

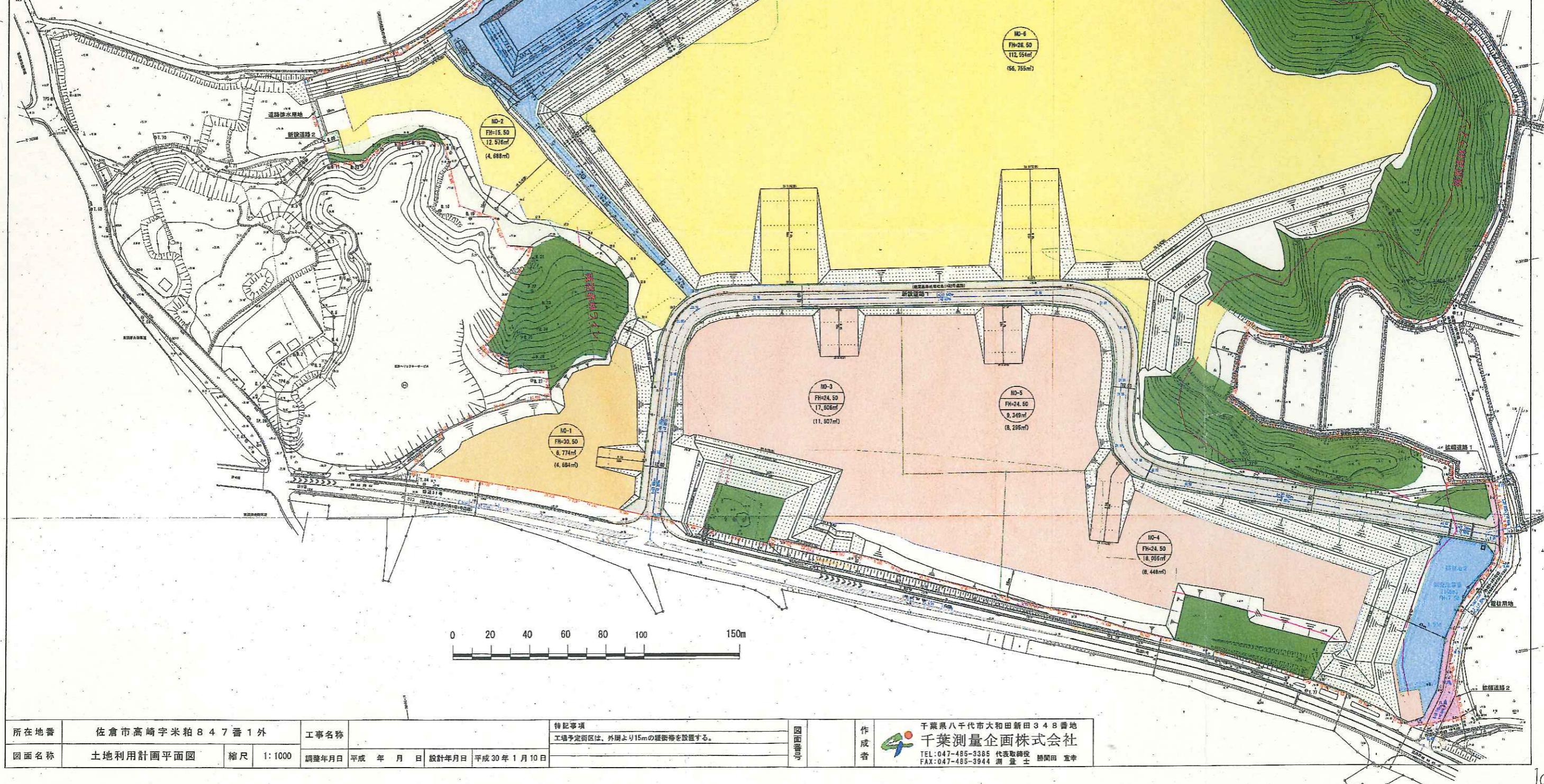
0.50

m

05

NO-6  
FH=26.50  
112.554m<sup>2</sup>  
(56,755m<sup>2</sup>)NO-1  
FH=20.50  
8,774m<sup>2</sup>  
(4,694m<sup>2</sup>)NO-2  
FH=15.50  
12.516m<sup>2</sup>  
(4,688m<sup>2</sup>)NO-3  
FH=24.50  
17,506m<sup>2</sup>  
(11,507m<sup>2</sup>)NO-4  
FH=24.50  
18,056m<sup>2</sup>  
(8,448m<sup>2</sup>)NO-5  
FH=24.60  
9,349m<sup>2</sup>  
(6,256m<sup>2</sup>)

0 20 40 60 80 100 150m



所在地番

佐倉市高崎字米柏 847 番 1 外

工事名称

特記事項  
工場予定街区は、外周より15mの緩衝帯を設置する。

図

面積

作成者

千葉県八千代市大和田新田 348 番地  
千葉測量企画株式会社  
TEL: 047-485-3385 代表取締役 濱間田 壮幸  
FAX: 047-485-3944 測量士 濱間田 壮幸

図面名称

土地利用計画平面図

縮尺

1:1000

調整年月日 平成 年 月 日 設計年月日 平成 30 年 1 月 10 日

## 都市計画の策定経緯の概要

### 佐倉都市計画地区計画（高崎地区）の決定

事 項	時 期	備 考
都市計画原案の公告・縦覧	平成30年 9月7日から 平成30年 9月21日まで	縦覧者1名 意見書なし
千葉県知事への事前協議の申出	平成30年10月12日	
千葉県知事への事前協議の回答	平成31年 1月10日	
都市計画案の公告・縦覧	平成31年 2月 1日から 平成31年 2月15日まで	縦覧者なし 意見書なし
佐倉市都市計画審議会	平成31年 3月19日	
千葉県知事への協議の申出	平成31年 3月 日	予 定
千葉県知事の協議回答	平成31年 3月 日	予 定
決 定 告 示	平成31年 4月 日	予 定

平成31年3月19日

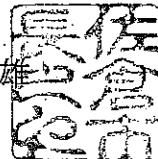
議案第二号

佐倉都市計画地区計画（ちばリサーチパーク佐倉地区）の変更について

佐計第610号  
平成31年2月27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（ちばリサーチパーク佐倉地区）の変更について

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。

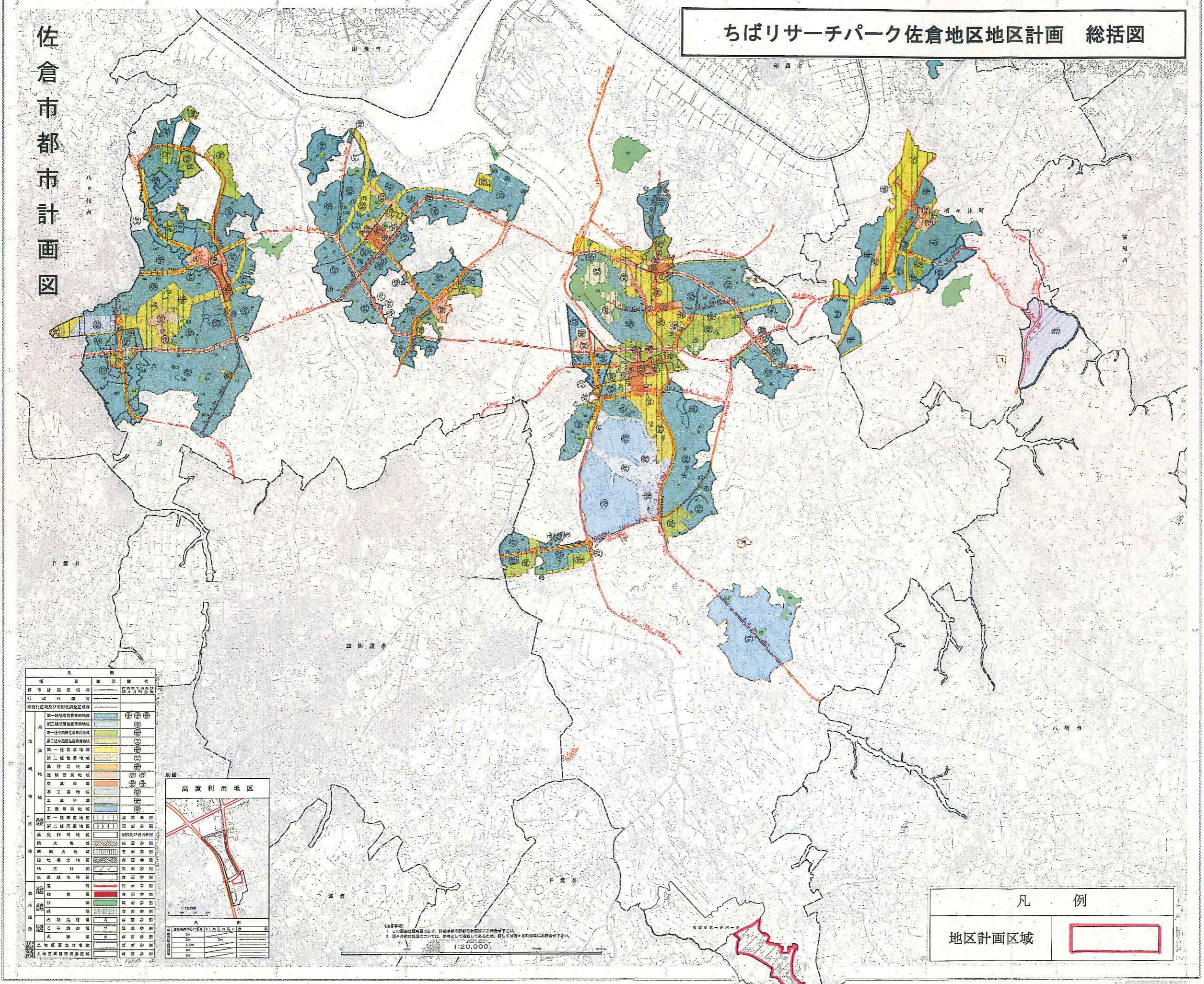
## 佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）

### 理 由 書 (ちばリ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、「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。

本地区において、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、平成26年3月、地区計画を制定した。また、平成29年12月には、近年の物流動向を鑑み、本地区に物流施設の立地を誘導し、物流効率化等を図ることで、産業の振興にさらに寄与することを目的として、地区計画を変更している。

このたび、「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）」による建築基準法の一部改正に伴い、同法別表第2に新たな項（田園住居地域関係）が追加され、本地区計画の引用条項に条項ずれが生じることから、これに対応するため、本地区計画を変更する。



佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）（案）

都市計画ちばリサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように変更する

平成 年 月 日 告示

名 称	ちばリサーチパーク佐倉地区 地区計画
位 置	千葉県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「ちばリ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>周辺環境と調和した研究・研修施設、環境負荷の少ない製造施設、及び物流施設等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、及び物流施設等を配置し、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、宿泊滞在機能や、レクリエーション機能を持つ研修施設、研究開発機能を持つ製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出する。</p>
公共施設の整備及び保全に関する方針	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の保全を図る。
建築物その他の工作物の整備の方針	<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  (2)建築物の容積率の最高限度  (3)建築物の建蔽率の最高限度  (4)建築物の敷地面積の最低限度  (5)壁面の位置の制限  (6)建築物の高さの最高限度  (7)建築物の形態又は意匠の制限  (8)垣又はさくの構造の制限</p>

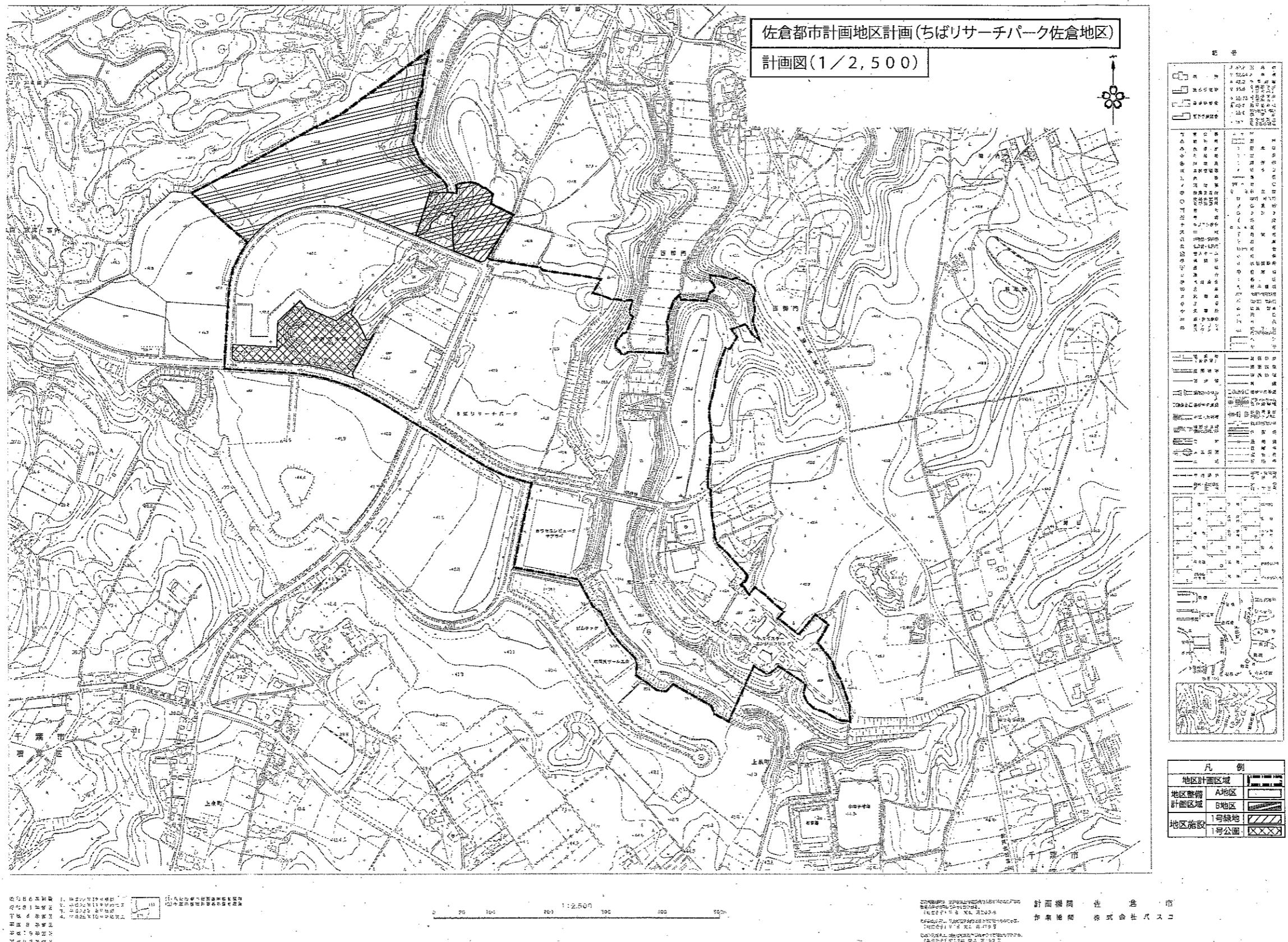
地区施設の配置及び規模	緑地	1号緑地：面積 約 1.2ha	
	公園	1号公園：面積 約 1.7ha	
地区の区分	名称	A地区	B地区
	面積	約 39.5ha	約 7.8ha
建築物等に関する事項		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 事務所      2 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く)      3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの      4 集会場(葬儀を行うものを除く)      5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの      5-1 店舗、飲食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 m<sup>2</sup>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)      5-2 保育所      5-3 診療所      5-4 水泳場      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)      5-6 斎舎      5-7 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(る)項第2号に掲げるものを除く)      6 倉庫(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く)      7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの      7-1 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 m<sup>2</sup>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)      7-2 保育所      7-3 診療所      7-4 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)      7-5 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(る)項第2号に掲げるものを除く)      8 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)      9 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      10 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      2 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く)      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      4 集会場(葬儀を行うものを除く)      5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの      5-1 寄宿舎      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 m<sup>2</sup>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)      5-3 保育所      5-4 診療所      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る)      5-6 水泳場      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)      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(る)項第2号に掲げるものを除く)      6 倉庫(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く)      7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの      7-1 寄宿舎      7-2 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 m<sup>2</sup>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)      7-3 保育所      7-4 診療所      7-5 ホテル又は旅館(研修の為の宿泊を目的とするものに限る)      7-6 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)      7-7 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(る)項第2号に掲げるものを除く)      8 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>	

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
			9 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 10 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)
	建築物の容積率の最高限度	20／10	
	建築物の建蔽率の最高限度	6／10	(建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、7／10)
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000m <sup>2</sup>	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。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又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。 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。	
	建築物の高さの最高限度	31m	
	建築物の形態又は意匠の制限	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、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさく(門柱又は門扉を除く。)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

「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正されたことに対応するため、地区計画を変更する。



## 佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）

都市計画ちばリサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように変更する

平成 年 月 日告示

名 称	ちばリサーチパーク佐倉地区 地区計画
位 置	千葉県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「ちばリ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>周辺環境と調和した研究・研修施設、環境負荷の少ない製造施設、及び物流施設等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、及び物流施設等を配置し、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、宿泊滞在機能や、レクリエーション機能を持つ研修施設、研究開発機能を持つ製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出する。</p>
公共施設の整備及び保全に関する方針	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の保全を図る。
建築物その他の工作物の整備の方針	<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に、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  (2)建築物の容積率の最高限度  (3)建築物の建蔽率の最高限度  (4)建築物の敷地面積の最低限度  (5)壁面の位置の制限  (6)建築物の高さの最高限度  (7)建築物の形態又は意匠の制限  (8)垣又はさくの構造の制限</p>

## 佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）

都市計画ちばリサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように変更する

平成 29年 12月 1日告示

名 称	ちばリサーチパーク佐倉地区 地区計画
位 置	千葉県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「ちばリ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>周辺環境と調和した研究・研修施設、環境負荷の少ない製造施設、及び物流施設等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、及び物流施設等を配置し、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、宿泊滞在機能や、レクリエーション機能を持つ研修施設、研究開発機能を持つ製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出する。</p>
公共施設の整備及び保全に関する方針	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の保全を図る。
建築物その他の工作物の整備の方針	<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に、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  (2)建築物の容積率の最高限度  (3)建築物の建ぺい率の最高限度  (4)建築物の敷地面積の最低限度  (5)壁面の位置の制限  (6)建築物の高さの最高限度  (7)建築物の形態又は意匠の制限  (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
	面積	約 39.5ha
建築物等に關する事項		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
	1 事務所	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
	2 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く)	1 事務所
	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	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)
	4 集会場(葬儀を行うものを除く)	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
	5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの	4 集会場(葬儀を行うものを除く)
	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500m <sup>2</sup> 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)	5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの
	5-2 保育所	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500m <sup>2</sup> 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)
	5-3 診療所	5-2 保育所
	5-4 水泳場	5-3 診療所
建築物等の用途の制限	5-5 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)	5-4 水泳場
	5-6 営舎	5-5 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)
	5-7 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(る)項第2号に掲げるものを除く)	5-6 営舎
	6 倉庫(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く)	5-7 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)
	7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの	6 倉庫(建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に掲げるものを除く)
	7-1 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500m <sup>2</sup> 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)	7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの
	7-2 保育所	7-1 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500m <sup>2</sup> 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)
	7-3 診療所	7-2 保育所
	7-4 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)	7-3 診療所
	7-5 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(る)項第2号に掲げるものを除く)	7-4 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)
建築物等に關する事項	8 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)	7-5 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)
	9 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	8 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)
	10 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)	9 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
	8 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)	10 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)

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
	面積	約 39.5ha
建築物等に關する事項		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
	1 事務所	1 事務所
	2 工場(建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く)	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)
	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	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
	4 集会場(葬儀を行うものを除く)	4 集会場(葬儀を行うものを除く)
	5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの	5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの
	5-1 寄宿舎	5-1 寄宿舎
	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500m <sup>2</sup> 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)	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500m <sup>2</sup> 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)
	5-3 保育所	5-3 保育所
	5-4 診療所	5-4 診療所
建築物等の用途の制限	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る)	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る)
	5-6 水泳場	5-6 水泳場
	5-7 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)	5-7 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)
	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(る)項第2号に掲げるものを除く)	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)
	6 倉庫(建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く)	6 倉庫(建築基準法別表第2(ぬ)項第2号に掲げるものを除く)
	7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの	7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの
	7-1 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500m <sup>2</sup> 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)	7-1 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500m <sup>2</sup> 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)
	7-2 保育所	7-2 保育所
	7-3 診療所	7-3 診療所
	7-4 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)	7-4 自動車車庫(建築基準法別表第2(へ)項第4号に掲げるものを除く)
建築物等に關する事項	7-5 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(る)項第2号に掲げるものを除く)	7-5 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)
	8 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)	8 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)
	9 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	9 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
	10 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)	10 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)

地区整備計画に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
		9 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 10 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)	
	建築物の容積率の最高限度	20／10	
	建築物の建蔽率の最高限度	6／10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、7／10)	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000m <sup>2</sup> 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。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又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。 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。	
	建築物の高さの最高限度	31m	
	建築物の形態又は意匠の制限	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、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさく(門柱又は門扉を除く。)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

「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正されたことに対応するため、地区計画を変更する。

地区整備計画に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
		9 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 10 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)	
	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 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、7／10)	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000m <sup>2</sup> 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。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又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。 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。	
	建築物の高さの最高限度	31m	
	建築物の形態又は意匠の制限	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、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさく(門柱又は門扉を除く。)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は、「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おり、地区計画により企業用地としての良好な環境が維持・保全されている。

今回、近年の物流動向を鑑み、本地区に物流施設の立地を誘導し、物流効率化等を図ることで、産業の振興にさらに寄与することを目的として地区計画を変更する。

(参考) 田園住居地域創設に伴う地区計画の計画書の記載の変更について

建築基準法が一部改正され、これまでの12種類の用途地域に新たに「田園住居地域」が創設されました。(平成29年5月12日公布、平成30年4月1日施行)

この一部改正により、建築基準法別表第2の構成が変わりました。

これに伴い、地区計画の計画書においてこれを引用しているものに項ずれが生じることから、同法分との整合を図るため、地区計画書の記載を変更します。

※地区計画の制限の内容自体の変更はありません。

【参考】建築基準法別表第2の改正概要

改 正 前		改 正 後	
(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物
(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物
(ち)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	(ち)	田園住居地域内に建築することができる建築物
(り)	商業地域内に建築してはならない建築物	(り)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(ぬ)	準工業地域内に建築してはならない建築物	(ぬ)	商業地域内に建築してはならない建築物
(る)	工業地域内に建築してはならない建築物	(る)	準工業地域内に建築してはならない建築物
(を)	工業専用地域内に建築してはならない建築物	(を)	工業地域内に建築してはならない建築物
(わ)	略	(わ)	工業専用地域内に建築してはならない建築物
		(か)	略

## 都市計画の策定経緯の概要書

佐倉都市計画地区計画（ちばリサーチパーク佐倉地区地区計画）の変更

事　項	時　期	備　考
都市計画原案の公告・縦覧	平成30年10月15日から 平成30年10月29日まで	縦覧者なし 意見書なし
千葉県知事への事前協議の申出	平成30年12月18日	
千葉県知事への事前協議の回答	平成31年1月10日	
都市計画案の公告・縦覧	平成31年2月1日から 平成31年2月15日まで	縦覧者なし 意見書なし
佐倉市都市計画審議会	平成31年3月19日	予 定
千葉県知事への協議の申出	平成31年3月	予 定
千葉県知事の協議回答	平成31年3月	予 定
決 定 告 示	平成31年4月	予 定