令和８年７月１０日

議案第三号

３．佐倉都市計画用途地域の変更について

佐計第２７５号
令和８年７月８日

佐倉市都市計画審議会　様

佐倉市長　西　田　三十五

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

１．　都市計画を定める土地の区域

佐倉市神門字宿向、神門字向山谷津の各一部の区域

佐倉市都市計画図

令和六年三月作成（令和七年一月印刷）

千葉県佐倉市

印西市　印西市　成田市　八千代市　酒々井町　富里市　千葉市　四街道市　千葉市　八街市

用途地域変更区域（1.4ha）

凡例

種目		表示	備考
都市計画区域界			佐倉市全域及び酒々井町全域
行政区域界			
市街化区域及び市街化調整区域境界			
地域地区 用途地域	第一種低層住居専用地域		住
	第二種低層住居専用地域		住
	第一種中高層住居専用地域		住
	第二種中高層住居専用地域		住
	第一種住居地域		住
	第二種住居地域		住
	準住居地域		住
	近隣商業地域		住 商
	商業地域		住 商
	準工業地域		住
	工業地域		住
	工業専用地域		住
高度地区	第一種高度地区		裏面参照
	第二種高度地区		裏面参照
	高度利用地区		別図及び裏面参照
防火地域等	防火地域		裏面参照
	準防火地域		裏面参照
特別緑地保全地区			裏面参照
地区計画			裏面参照
生産緑地地区			裏面参照
都市施設 交通施設	道路		裏面参照
	駐車場		裏面参照
公共空地	公園		裏面参照
	緑地		裏面参照
施設 処理施設	汚物処理場	汚	裏面参照
	ごみ焼却場	ゴ	裏面参照
	火葬場	火	裏面参照
市街地開発事業	土地区画整理事業		裏面参照
土地区画整理促進区域			裏面参照

別図

高度利用地区

1:10,000

凡例

道路境界からの距離	1mからの高さ	備考
3m	3m	
3.5m		
4m		
6m		

（注意事項）
1. この図面は概略図であり、詳細は都市計画課にお問合せください。
2. 酒々井町の状況については、参考として掲載してあるため、詳しくは酒々井町役場にお問合せください。

1:20,000

根拠法令については、その各の項目を参照してください。
（参照番号）
1 都市計画法第15条　2 都市計画法第4条第6項　3 都市計画法第8条第1項第1号　4 都市計画法第8条第1項第2号　5 都市計画法第8条第1項第5号　6 都市計画法第8条第1項第6号　7 都市計画法第8条第1項第7号　8 都市計画法第8条第1項第8号　9 都市計画法第8条第1項第9号　10 都市計画法第8条第1項第10号　11 都市計画法第8条第1項第11号　12 都市計画法第8条第1項第12号　13 都市計画法第8条第1項第13号　14 都市計画法第8条第1項第14号

記号

市町村 / 事項	佐倉市
件名	佐倉都市計画　用途地域の変更
図面の名称	総括図
縮尺	1/20000
番号	1/1

佐倉市役所

佐倉都市計画用途地域の変更（佐倉市決定）
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、市の南東部の佐倉第三工業団地の西側に位置し、国道 51 号、都市計画道路 3・4・20 岩富海隣寺線、主要地方道神門八街線で囲まれる、面積約 1.4ha の区域である。佐倉第三工業団地は工業専用地域に指定されており、その周辺は市街化調整区域であり用途地域は無指定である。

本計画区域を含む工業団地周辺は、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、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工業団地と連携した産業用地としての活用を検討することとされている。

２．都市計画を指定する必要性及び変更内容

本計画区域に隣接する工業専用地域が設定された区域には、工場、物流倉庫等による内陸型工業団地が形成されている。

一方、本計画区域は、佐倉インターチェンジからのアクセスがよく成田空港の新滑走路の整備により需要の拡大が見込まれる地区であるが、大部分は山林等の未利用地であり、土地の十分な利活用が図られていない。

本計画区域において、工場等の立地を促進し、隣接する工業団地と調和した産業集積が図られるよう、市街化区域への編入と併せて用途地域の指定及び建ぺい率・容積率の指定を行うものである。

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	建築物の建ぺい率	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 1,115 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
	約 367 ha	15/10以下	6/10以下	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	—	
	約 10 ha	30/10以下	8/10以下	—	
小計	約 81 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 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 259 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小計	約 259 ha				
合計	約 2,792 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

（理由）

大作西地区において、工場等の立地を促進し、隣接する工業団地と調和した産業集積が図られるよう、本案のように用途地域の指定及び建ぺい率・容積率の指定を行う。

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）

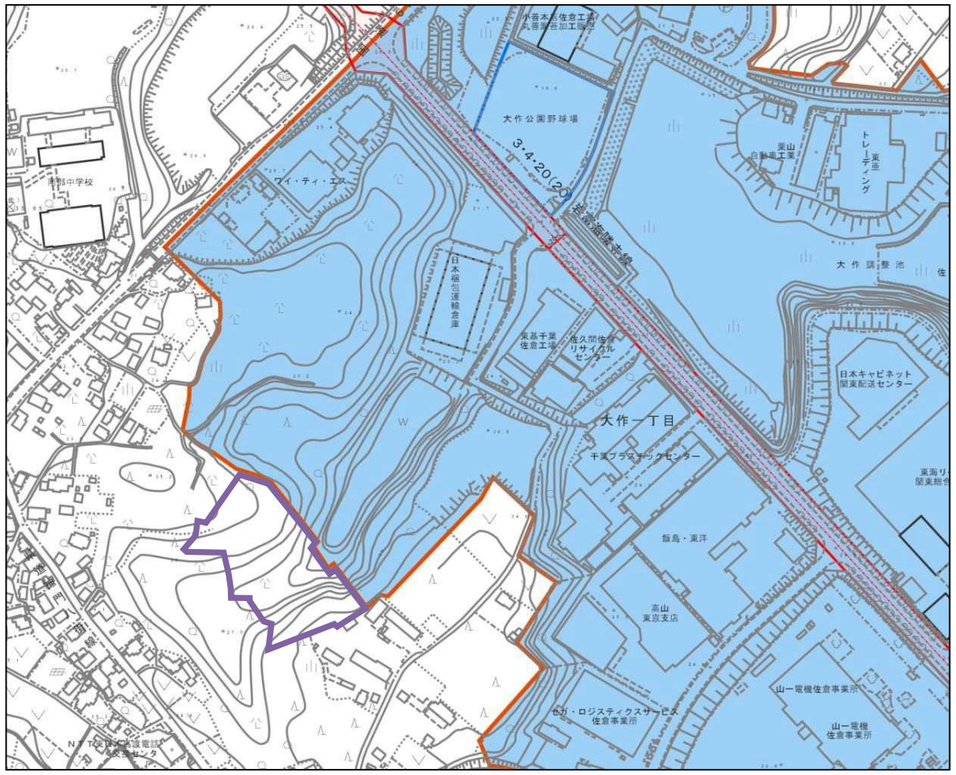
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 3.9 ha	5/10以下	3/10以下	10m	
	約 1,000 ha	10/10以下	5/10以下	10m	
	約 311 ha	15/10以下	6/10以下	10m	
小計	約 1,315 ha				
第二種低層住居専用地域	約 — ha	10/10以下	5/10以下	10m	
小計	約 0 ha				
第一種中高層住居専用地域	約 151 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小計	約 151 ha				
第二種中高層住居専用地域	約 9.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	
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 259 ha	20/10以下	6/10以下	—	
小計	約 259 ha				
合計	約 2,425 ha				

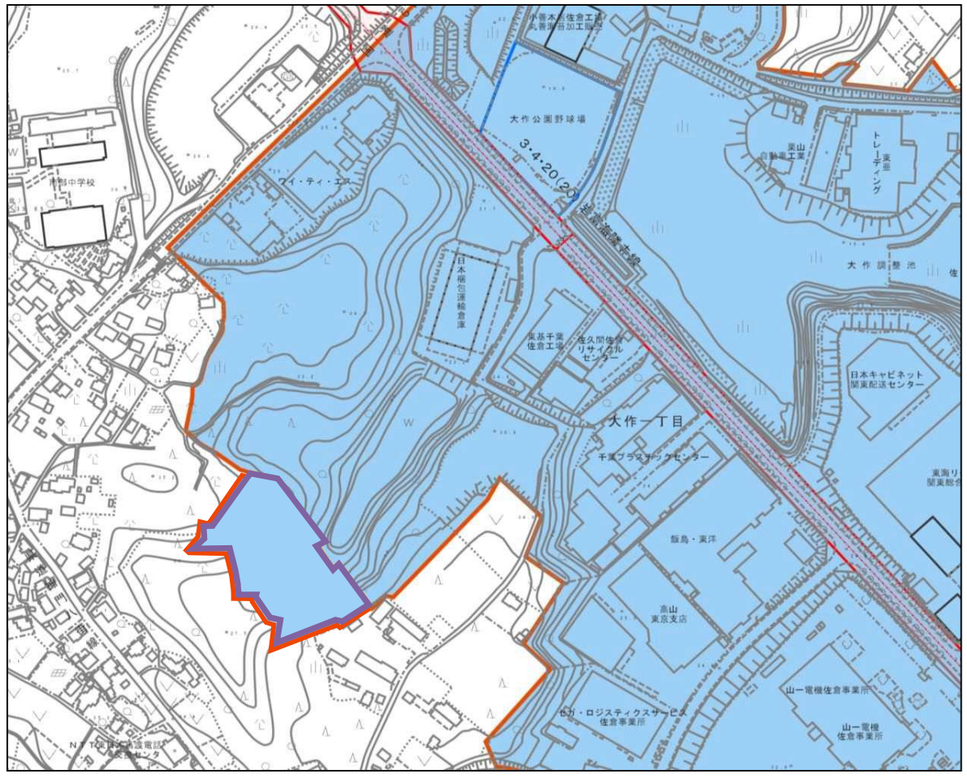
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

（理由）

大作西地区において、工場等の立地を促進し、隣接する工業団地と調和した産業集積が図られるよう、本案のように用途地域の指定及び建ぺい率・容積率の指定を行う。

用途地域の新旧対照図





N

凡例	
	変更区域
	工業専用地域
	市街化区域

市街化調整区域 ⇒ 工業専用地域　約1.4ha
建ぺい率60%　容積率200%

縮尺 1：5000

100　50　0　100　200　300　400

	佐倉市
件名	佐倉都市計画用途地域の変更
図面の名称	用途地域の新旧対照表
縮尺	1/5000
番号	1/1

佐倉都市計画用途地域の決定　新旧対照表

（都市計画区域分）

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,115 ha	約 1,115 ha	
	15/10以下	6/10以下	10m	約 367 ha	約 367 ha	
小計				約 1,486 ha	約 1,486 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	
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 71 ha	
	30/10以下	8/10以下	—	約 10 ha	約 10 ha	
小計				約 81 ha	約 81 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 259 ha	約 258 ha	約 1.4 ha
小計				約 259 ha	約 258 ha	
合計				約 2,792 ha	約 2,791 ha	

佐倉都市計画用途地域の決定　新旧対照表

（佐倉市分）

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	
	10/10以下	5/10以下	10m	約 1,000 ha	約 1,000 ha	
	15/10以下	6/10以下	10m	約 311 ha	約 311 ha	
小計				約 1,315 ha	約 1,315 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	
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	8/10以下	—	約 61 ha	約 61 ha	
	30/10以下	8/10以下	—	約 10 ha	約 10 ha	
小計				約 71 ha	約 71 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 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 259 ha	約 258 ha	約 1.4 ha
小計				約 259 ha	約 258 ha	
合計				約 2,425 ha	約 2,424 ha	

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
千葉県知事への原案協議の申出	令和７年１０月　３日	
千葉県知事への原案協議の回答	令和７年１２月　９日	
都市計画案の概要の公告・縦覧	令和７年１２月１２日から 令和７年１２月２６日まで	縦覧者１名 公述申出書なし
都市計画案の公告・縦覧	令和８年　５月　７日から 令和８年　５月２１日まで	縦覧者なし 意見書なし
佐倉市都市計画審議会	令和８年　７月１０日	
千葉県知事への協議の申出	令和８年　７月　　日	予　　定
千葉県知事への協議の回答	令和８年　８月　　日	予　　定
決　定　告　示	令和８年　９月　　日	予　　定