令和８年７月１０日

議案第四号

４．佐倉都市計画地区計画（大作西地区）の決定について

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

佐倉都市計画地区計画（大作西地区）の決定について

このことについて、都市計画法第第１９条第１項の規定により、付議します。

理　由　書

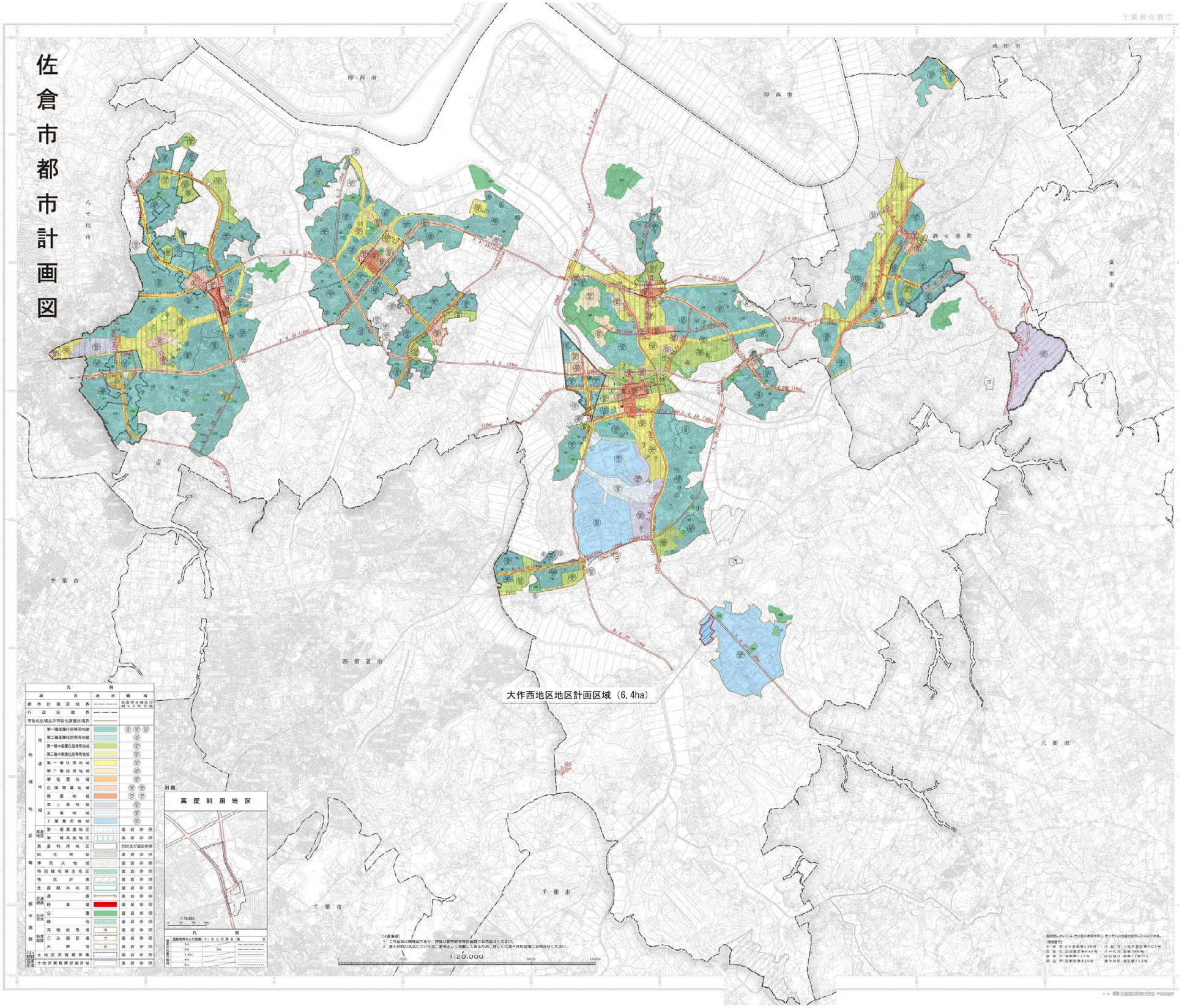
地区計画の決定を行う区域（以下、「本計画区域」とする。）は、市の南東部の佐倉第三工業団地の西側に位置し、国道 51 号、都市計画道路 3・4・20 岩富海隣寺線、主要地方道神門八街線で囲まれる、面積約 6.4ha の区域である。

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。

本計画区域を含む工業団地周辺は、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。

そのため、都市マスタープランに基づき、工場等の立地を促進し、隣接する工業団地等の周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導を図るため、地区計画を決定する。

佐倉市都市計画図



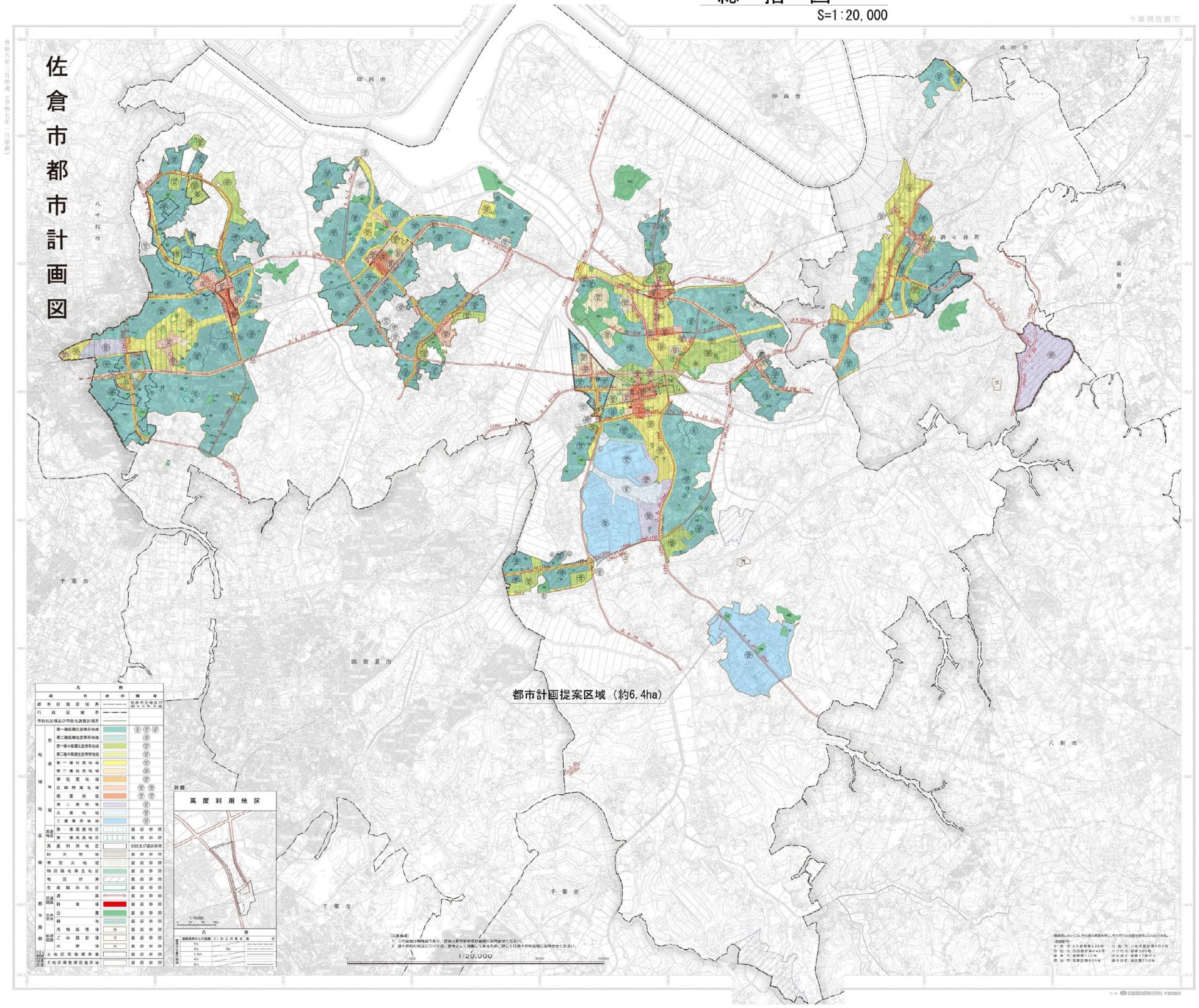
市町村 / 事項	佐倉市
件名	佐倉都市計画　地区計画の決定
図面の名称	総括図
縮尺	1/20000
番号	1/1

佐倉市役所

総　括　図

S=1:20,000

素案



事項 ＼ 市町村	佐　倉　市
件　　名	佐倉市都市計画
図面の名称	総括図
縮　　尺	1/20,000
番　　号	1/1
作成年月日	令和　7年　6月　25日

佐倉市役所

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画大作西地区地区計画を次のように決定する。

名　称	大作西地区地区計画
位　置	佐倉市大作 1 丁目、大作 2 丁目、神門字道乗谷津、神門字宿向、神門字向山谷津、神門字腰巻の各一部の区域
面　積	約 6.4ha
地区計画の目標	本地区は佐倉第三工業団地の北西側に隣接し、国道 51 号線まで約 0.4km、東関東自動車道佐倉インターチェンジまで約 1.5 km に位置し、交通利便性が非常に高い地区であり、産業適地等として土地利用の高い可能性を有している。 また、本地区は既存工業団地の一部及びその隣接の未利用地を一体的に工業的土地利用を図ることにより土地の有効活用を図る。 一方、本地区の周辺は市街化調整区域が広がっており、豊かな自然環境が形成されている。 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、道路などの都市基盤整備を進めて周辺環境との調和に配慮した産業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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	隣接する佐倉第三工業団地との連携と交通利便性を生かした新たな製造業の工場又は自然科学研究所等を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、周辺地域とも調和した良好な産業拠点としての土地利用を推進する。
	公共施設整備及び保全に関する方針	開発行為により、本地区内に道路、緑地を計画的に配置し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。 ⑴ 道路の整備方針 ・ 地区内の道路は原則幅員 9m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。 ⑵ 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、地区周縁部等に緑地を配置する。
	建築物その他の工作物の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を次のとおり定める。 (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) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠の制限 (8) かき又はさくの構造の制限

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>道路</td><td>区画道路：幅員 9m以上、延長：約 432m</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。
(1) 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
(2) カラオケボックスその他これに類するもの
(3) 自動車教習所
(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">20/10</td></tr>
<tr><td>建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">6/10</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">3,000 ㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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 4m以上とし、隣地境界線までの距離は 2m以上とする。ただし、次に該当するものについてはこの限りでない。
(1) 上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用に供する建築物
(2) 出入口付近に設ける管理のための建築物
(3) 地下工作物</td></tr>
</table>

		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。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは、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。

「区域、地区施設及び建築物の高さの最高限度の配置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的として地区計画を決定する。

【素案】

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画大作西地区地区計画を次のように決定する。

名　称	大作西地区地区計画
位　置	佐倉市大作 1 丁目、大作 2 丁目、神門字道乗谷津、神門字宿向、神門字向山谷津、神門字腰巻の各一部の区域
面　積	約 6.4ha
地区計画の目標	本地区は佐倉第三工業団地の北西側に隣接し、国道 51 号線まで約 0.4km、東関東自動車道佐倉インターチェンジまで約 1.5 km に位置し、交通利便性が非常に高い地区であり、産業適地等として土地利用の高い可能性を有している。 また、本地区は既存工業団地内及びその周辺の未利用地を一体的に工業的土地利用を図ることにより土地の有効活用を図る。 一方、本地区の周辺は市街化調整区域が広がっており、豊かな自然環境が形成されている。 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、道路などの都市基盤整備を進めて周辺環境との調和に配慮した産業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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	隣接する佐倉第三工業団地との連携と交通利便性を生かした新たな製造業の工場又は自然科学研究所等を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、周辺地域とも調和した良好な産業拠点としての土地利用を推進する。
	公共施設整備及び保全に関する方針	開発行為により、本地区内に道路、緑地を計画的に配置し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。 ⑴ 道路の整備方針 ・ 地区内の道路は原則幅員 9m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。 ⑵ 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、地区周縁部等に緑地を配置する。
	建築物その他の工作物の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を次のとおり定める。 (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) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠の制限 (8) かき又はさくの構造の制限

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 9m以上、延長：約 432m
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。 (1) 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 (2) 遊戯施設・風俗施設 (3) 自動車教習所 (4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）の用途に供するもの
		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
		建築物の敷地面積の最低限度		3,000 ㎡
		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 4m以上とし、隣地境界線までの距離は 2m以上とする。ただし、次に該当するものについてはこの限りでない。 (1) 上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用に供する建築物 (2) 出入口付近に設ける管理のための建築物 (3) 地下工作物

		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。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは、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。

「区域及び地区施設の配置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的として地区計画を決定する。

佐 倉 市 基 本 図

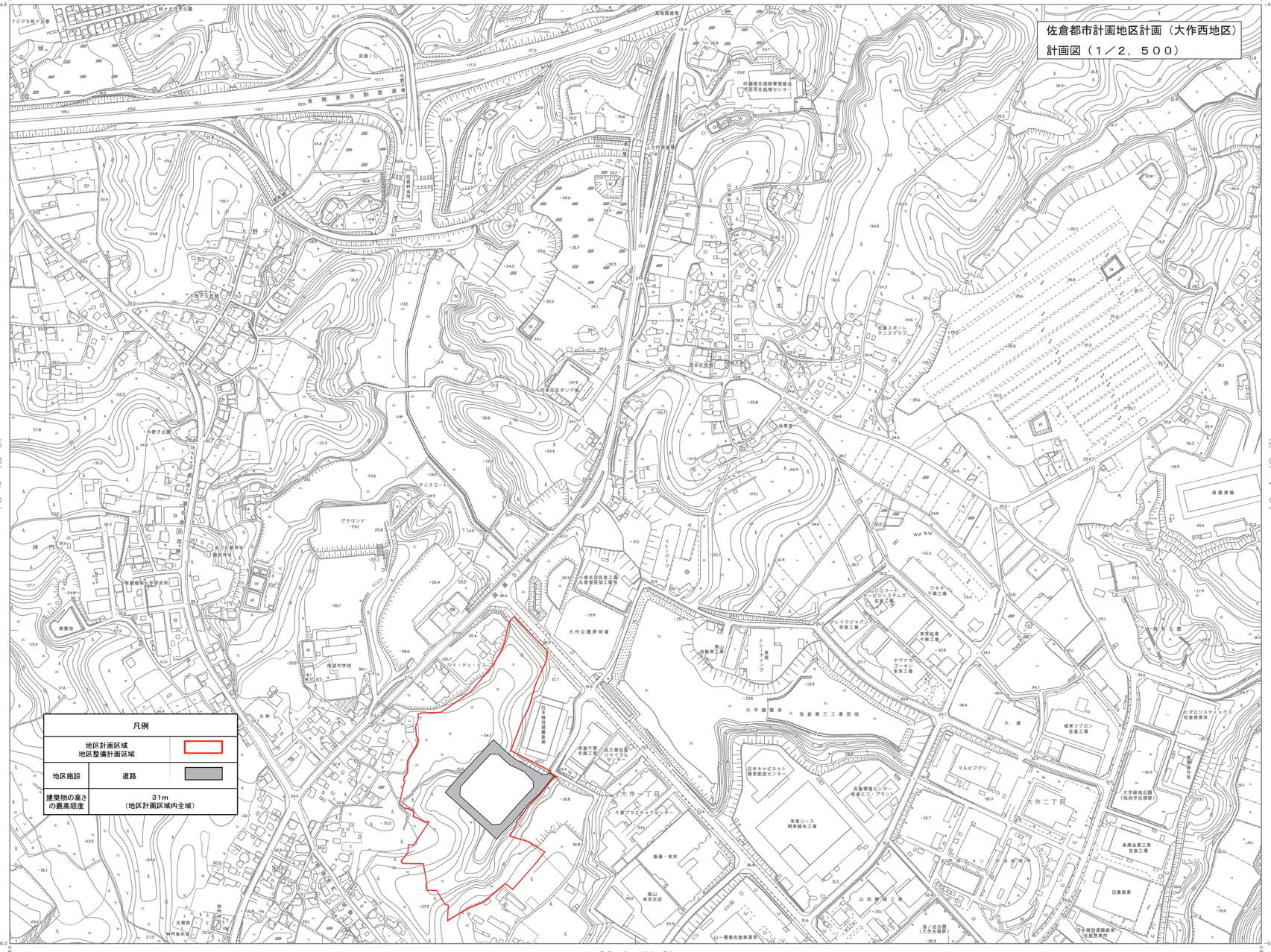
1:2,500

IX-LE 19-3

G-6

令和六年三月

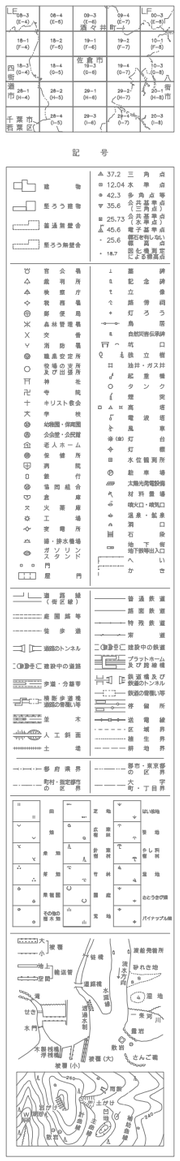
19-1 (F-6)



18-4 (G-5)

19-4 (G-7)

29-1 (H-6)



IX-LE 19-3

昭和56年測量	1. 平成22年12月撮影
昭和61年修正	2. 平成23年11月電地調査
平成 4 年修正	3. 平成28年 8月撮影
平成 8 年修正	4. 平成28年10月電地調査
平成19年修正	5. 令和 5年 1月撮影
平成23年修正	6. 令和 5年10月電地調査
平成29年修正	
令和 6 年修正	

1:2,500

0 50 100 200 300 400 500m

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである。
（結言番号）平 8 開会 第203号

この測量成果は、国土地理院長の結言を得て得たものである。
（結言番号）平18 開会 第479号

この測量成果は、国土地理院長の結言を得て得たものである。
（結言番号）平23年 開会 第132号

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである。
（承認番号）平28年 開会 第151号

「この測量成果は、国土地理院長の結言を受けて得たものである。
（結言番号）令5 開会 第358号」

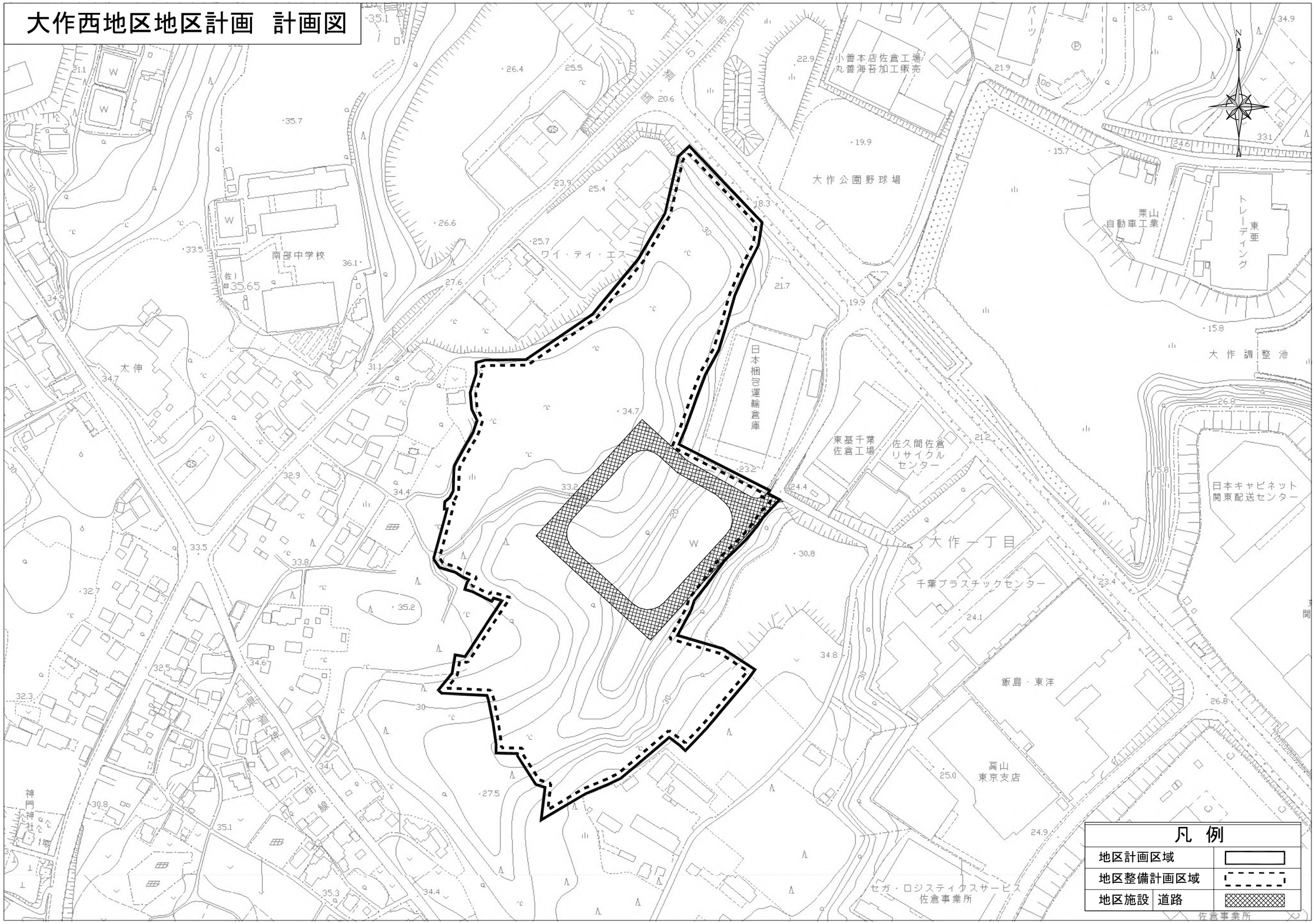
計画機関　佐　倉　市

作業機関　株式会社パスコ

座標系は平成14年国土交通省告示
第9号の規定による第IX座標系
投影は横メルカトル図法
平面直角座標系は、世界測地系による
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル

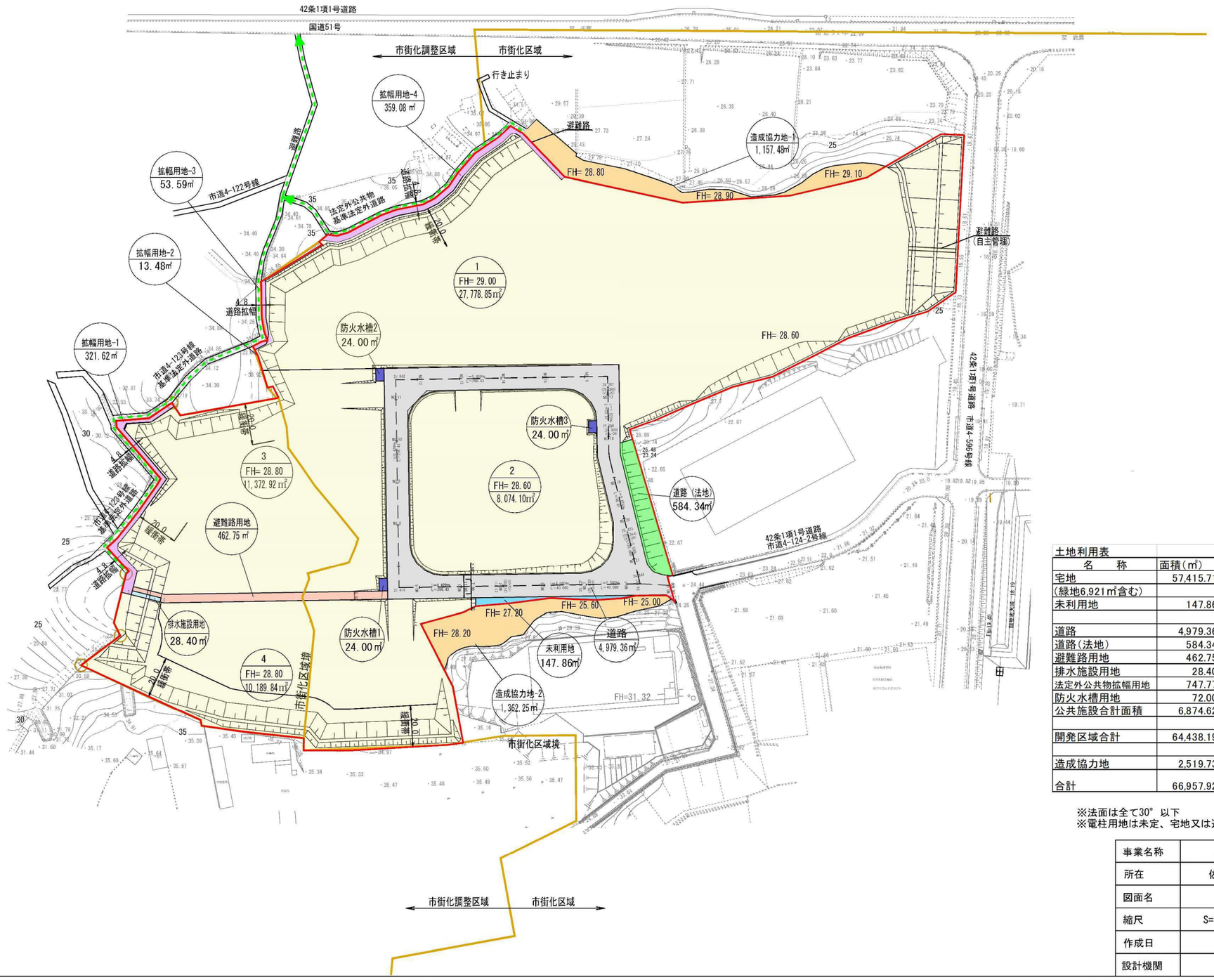
素案

大作西地区地区計画　計画図



土地利用計画平面図

S=1:2,000



土地利用表

名　称	面積(㎡)	比率(%)	備考	記号
宅地	57,415.71	89.10	4画地	
(緑地6,921㎡含む)				
未利用地	147.86	0.23		
道路	4,979.36	7.73	11.0m	
道路(法地)	584.34	0.91		
避難路用地	462.75	0.72		
排水施設用地	28.40	0.04		
法定外公共物拡幅用地	747.77	1.16		
防火水槽用地	72.00	0.11		
公共施設合計面積	6,874.62	10.67		
開発区域合計	64,438.19	100.00	開発区域	
造成協力地	2,519.73		開発区域外	
合計	66,957.92		開発区域 +造成協力地	

※法面は全て30°以下
※電柱用地は未定、宅地又は道路（法地）内に確保する予定

事業名称	佐倉第三工業団地神門地区基本設計等業務		
所在	佐倉市大作1丁目298-1　外51筆		
図面名	土地利用計画平面図		
縮尺	S=1:2,000	図面番号	
作成日	令和　7年 7月 22日		
設計機関	昭　和　株式会社		

都市計画の策定経緯の概要書

佐倉都市計画地区計画（大作西地区）の決定

事　　項	時　　期	備　　考
千葉県知事への事前協議の申出	令和７年１０月３日	
千葉県知事への事前協議の回答	令和７年１２月９日	
都市計画原案の公告・縦覧	令和７年１２月１２日から 令和７年１２月２６日まで	縦覧者なし 意見書なし
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回答	令和８年　８月　　日	予　定
決　定　告　示	令和８年　９月　　日	予　定

佐倉都市計画　区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画（大作西地区地区計画）の決定について【概要版】

１．佐倉都市計画　区域区分の変更に関する基本的事項（議案２号関係）

①決定主体
　千葉県

②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

③変更点
　区域区分　　：市街化調整区域→市街化区域
　人口フレーム：

旧

区分＼年次	平成２２年	平成３７年
都市計画区域内人口	１９３．４千人	１８９．０千人
市街化区域内人口	１６８．５千人	１６５．０千人
配分する人口	—	１６５．０千人
保留する人口	—	—
（特定保留）	—	—
（一般保留）	—	※　—

※　一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

新

区分＼年次	令和２年	令和１７年
都市計画区域内人口	１８９．５千人	１７０．０千人
市街化区域内人口	１６４．８千人	１５０．０千人
配分する人口	—	１５０．０千人
保留する人口	—	—
（特定保留）	—	—
（一般保留）	—	※　—

※　一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。

④変更理由
　大作西地区における宅地開発事業の実施が確実となったことから、区域区分を変更し市街化編入を行う。
　また、令和３年度の都市計画基礎調査の結果等に基づき、将来人口の見通しや土地利用、都市施設の整備など社会経済情勢の変化を踏まえ、目標年次等の変更を行う。

２．佐倉都市計画　用途地域の変更に関する基本的事項（議案３号関係）

①決定主体
　佐倉市

②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

③変更点
　用途地域（容積率、建ぺい率）：無指定→工業専用地域（２００%、６０%）

④変更理由
　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。

３．佐倉都市計画　地区計画の決定に関する基本的事項（議案４号関係）

①決定主体
　佐倉市

②都市計画を定める土地の区域
　佐倉市大作１丁目、大作２丁目、神門字道乗谷津、神門字宿向、神門字向山谷津、神門字腰巻の各一部の区域

③決定する地区計画（詳細については計画書のとおり）
【名称】
　大作西地区地区計画
【土地利用方針】
　製造業の工場又は自然科学研究所等を想定
【公共施設の整備等】
　開発道路、緑地
【地区施設】
　開発道路　：幅員9m以上　延長約432m
【建築物等の整備方針】
（1）建築物等の用途の制限　　（5）壁面の位置の制限
（2）建築物の容積率の最高限度　（6）建築物の高さの最高限度
（3）建築物の建蔽率の最高限度　（7）建築物の形態又は意匠の制限
（4）建築物の敷地面積の最低限度　　（8）かき又はさくの構造の制限

④決定理由
　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。
　本計画区域を含む工業団地周辺は、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。
　そのため、都市マスタープランに基づき、工場等の立地を促進し、隣接する工業団地等の周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導を図るため、地区計画を決定する。

⑤これまでの経緯
⑴都市計画提案制度※による都市計画提案書の提出（提案者：千葉県土地開発公社）（令和７年９月３日）
⑵都市計画提案審査委員会による都市計画提案の採用（令和７年９月２５日）
　各種上位計画との整合、関係権利者との調整状況等を踏まえ、総合的な判断の結果、本都市計画提案を採用
⑶都市計画案の作成
⑷地区計画に係る原案の縦覧（令和７年１２月１２日～令和７年１２月２６日）
　→意見なし
⑸地区計画に係る案の縦覧（令和８年５月７日～令和８年５月２１日）
　→意見なし

※都市計画提案制度について
　都市計画法第２１条の２第１項の規定に基づく提案制度。住民などによるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度として都市計画法の一部改正によって創設され、平成１５年１月から運用されている。

４．今後の予定

〇区域区分の変更（県決定）
佐倉市都市計画審議会（諮問）→千葉県都市計画審議会（付議）→国法定協議→決定告示

〇用途地域の変更、地区計画の決定（市決定）
佐倉市都市計画審議会（付議）→　→　→　→　→　→　→　→　県法定協議→決定告示