令和８年７月１０日

議案第五号

５．佐倉都市計画下水道の変更について

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

佐倉都市計画下水道の変更について

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。

佐倉都市計画下水道の変更

（佐倉市決定）

計　画　書

（佐倉市第１号公共下水道）

令和８年　月

佐　倉　市

佐倉都市計画下水道の変更（佐倉市決定）

都市計画佐倉市第１号公共下水道「２．排水区域」を次のように変更する。

２．排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）面積　汚水　約 2,756ha

雨水　約 2,585ha

理　由

今回の変更は、既整備区域の追加および、令和６年度に変更された「佐倉市印旛沼流域関連公共下水道全体計画（以下、佐倉市全体計画）」との整合を図り、都市計画区域を変更するものです。

佐倉市では、都市計画運用指針（国土交通省）策定以降、市街化調整区域においても佐倉都市計画下水道の区域を決定しております。このことから、市街化調整区域のうち区域外流入等により整備済となっている箇所について、佐倉都市計画下水道の区域として追加するものです。

また、整備見込みのない既事業計画区域については、令和６年度佐倉市全体計画の見直しにおいて全体計画区域外とされたことから、既都市計画決定区域から削除するものです。

志津１号幹線（汚水）の延長については、令和６年度に見直した佐倉市全体計画の延長を反映するものです。

都市計画の案の理由書

佐倉市の公共下水道は、印旛沼の水質汚濁の防止と市民生活の環境改善を図るため、昭和４６年度に計画決定を行い事業に着手し、市街化区域の住居系を中心に整備を進めてきました。また、平成４年度からは、市街化調整区域の整備にも着手しております。

現在、市の最上位計画である「第５次佐倉市総合計画 中期基本計画」において、経営と施設の健全性・持続性の確保と雨水排水施設の適正な管理による浸水被害の軽減を掲げ、持続可能な下水道事業の構築と施設整備に努めております。

汚水処理については、「全県域汚水適正処理構想見直し市町村作業マニュアル（千葉県）」に基づき、経済性を含む総合的な比較を行い、集合処理・個別処理の区域を見直し「佐倉市汚水適正処理構想（以下、佐倉市処理構想）」を策定しました。

令和６年度には、「佐倉市印旛沼流域関連公共下水道全体計画（以下、佐倉市全体計画）」の見直しを行い、佐倉市処理構想を反映させ全体計画区域を大幅に縮小しております。

今回の変更では、以下のとおり既整備区域の追加および、佐倉市全体計画との整合を図り、都市計画区域を変更するものです。

佐倉市では、都市計画運用指針（国土交通省）策定以降、市街化調整区域においても佐倉都市計画下水道の区域を決定しております。このことから、市街化調整区域のうち区域外流入等により整備済となっている箇所について、佐倉都市計画下水道の区域として追加するものです。

また、整備見込みのない既事業計画区域については、令和６年度佐倉市全体計画の見直しにおいて全体計画区域外とされたことから、既都市計画決定区域から削除するものです。

志津１号幹線（汚水）の延長については、令和６年度に見直した佐倉市全体計画の延長を反映するものです。

（補足説明）

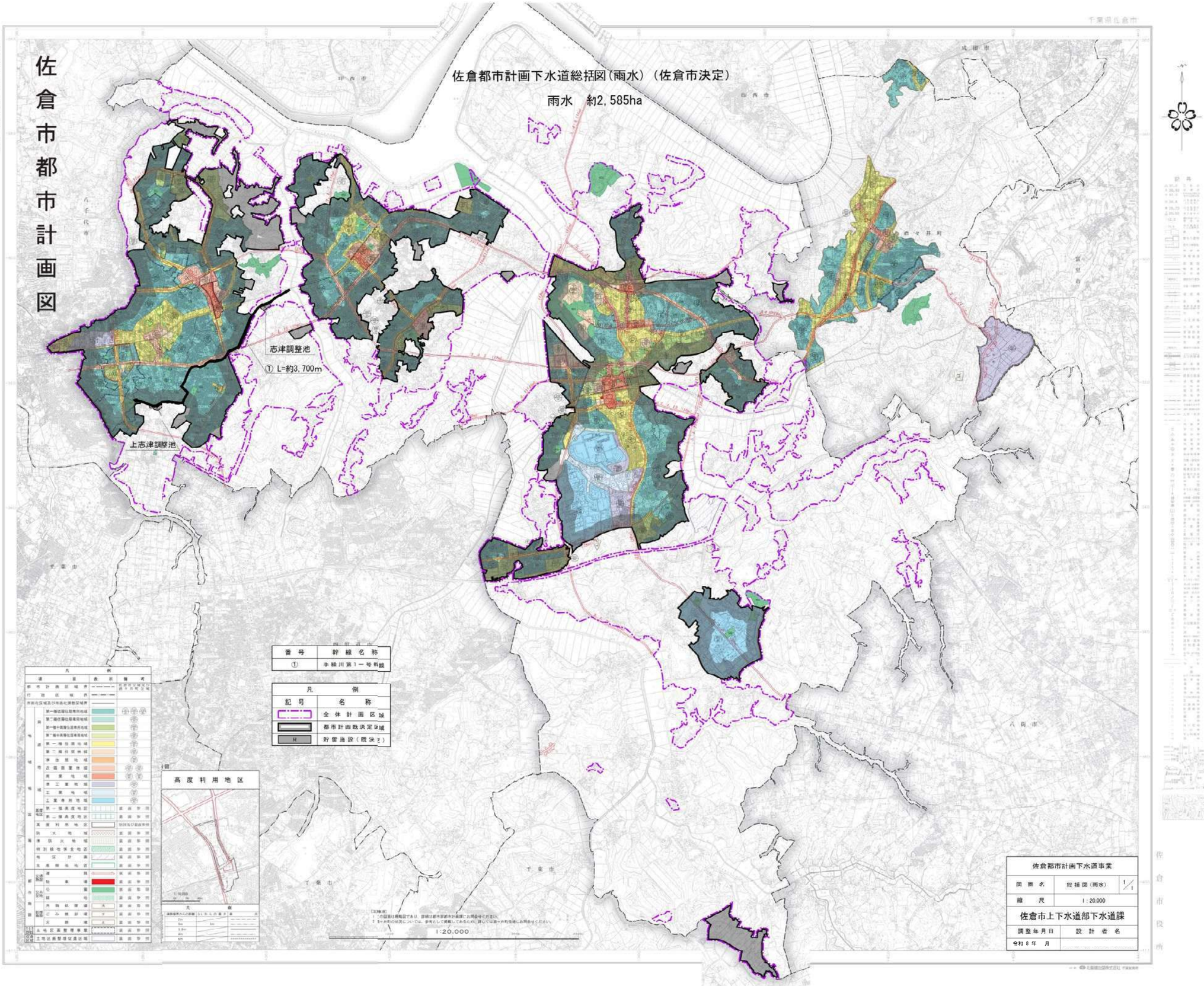
佐倉市汚水適正処理構想及び佐倉市印旛沼流域関連公共下水道全体計画の変更について

平成 26 年度に、汚水処理を所管する国土交通省、農林水産省及び環境省の連名により、新たな都道府県構想マニュアルが策定されました。これを踏まえ、平成 27 年 3 月には千葉県において「全県域汚水適正処理構想見直し市町村作業マニュアル」の見直しが行われ、佐倉市では、この見直し後のマニュアルに基づき、平成 28 年 3 月に佐倉市汚水適正処理構想の見直しを行っています。これらのマニュアルでは、「経済比較を基本としつつ、今後 10 年程度を目標に、各種汚水処理施設（下水道、集落排水、浄化槽等）の概成を目指す」という時間軸の目標が示されたほか、「市街化区域内においても、下水道区域を浄化槽区域に変更することを妨げない」旨の説明が加えられました。これにより、従来に比べ、事業の実現性や地域の実情を重視した、より柔軟な汚水処理手法の選択が可能となる考え方が示されています。この見直しの過程において、今後も下水道整備が見込めない集合処理区域（下水道区域）については、個別処理区域（浄化槽区域）へ変更することとし、集合処理区域（下水道区域）が大幅に縮小された汚水適正処理構想が策定されました。

また、令和 6 年度には、「（千葉県）印旛沼流域下水道全体計画」、「（千葉県）東京湾流域別下水道整備総合計画」及び「佐倉市印旛沼流域関連公共下水道全体計画」の変更を行い、佐倉市汚水適正処理構想の内容を反映させることで、下水道計画区域（全体計画面積）の大幅な縮小を行っています。

■関連計画変更の履歴

- 平成 28 年 3 月　佐倉市汚水適正処理構想の見直し（4,786ha⇒2,820ha）
- 令和 5 年 6 月　佐倉市汚水適正処理構想の見直し（2,820ha⇒2,821ha）
- 令和 6 年 8 月　（千葉県）印旛沼流域下水道全体計画変更（4,785.7ha⇒2.903.5ha）
- 令和 6 年 9 月　（千葉県）東京湾流域別下水道整備総合計画変更
- 令和 6 年 11 月　佐倉市印旛沼流域関連公共下水道全体計画変更（4,785.7ha⇒2.903.5ha）


佐倉市都市計画図
佐倉都市計画下水道総括図（雨水）（佐倉市決定）
雨水　約2,585ha
志津調整池
① L=約3,700m
上志津調整池
番号
幹線名称
①
手繰川第1一号幹線
凡例
記号
名称
全体計画区域
都市計画既決定区域
貯留施設（既決定）
高度利用地区
1:20,000
佐倉都市計画下水道事業
図面名
総括図（雨水）
1/1
縮尺
1:20,000
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日
設計者名
令和8年　月

佐倉市都市計画図

佐倉都市計画下水道総括図(汚水)（佐倉市決定）

汚水　約2 756ha

臼井中継ポンプ場

岩名中継ポンプ場

志津中継ポンプ場

井野中継ポンプ場

西志津中継ポンプ場

六崎中継ポンプ場

① L=約3, 870m

番号	幹線名称
①	志津1号幹線

凡例

記号	名称
	全体計画区域
	都市計画既決定区域
	都市計画変更区域
	流域下水道幹線
	分流汚水（既決定）
Ⓟ	中継ポンプ場（既決定）

別図

高度利用地区

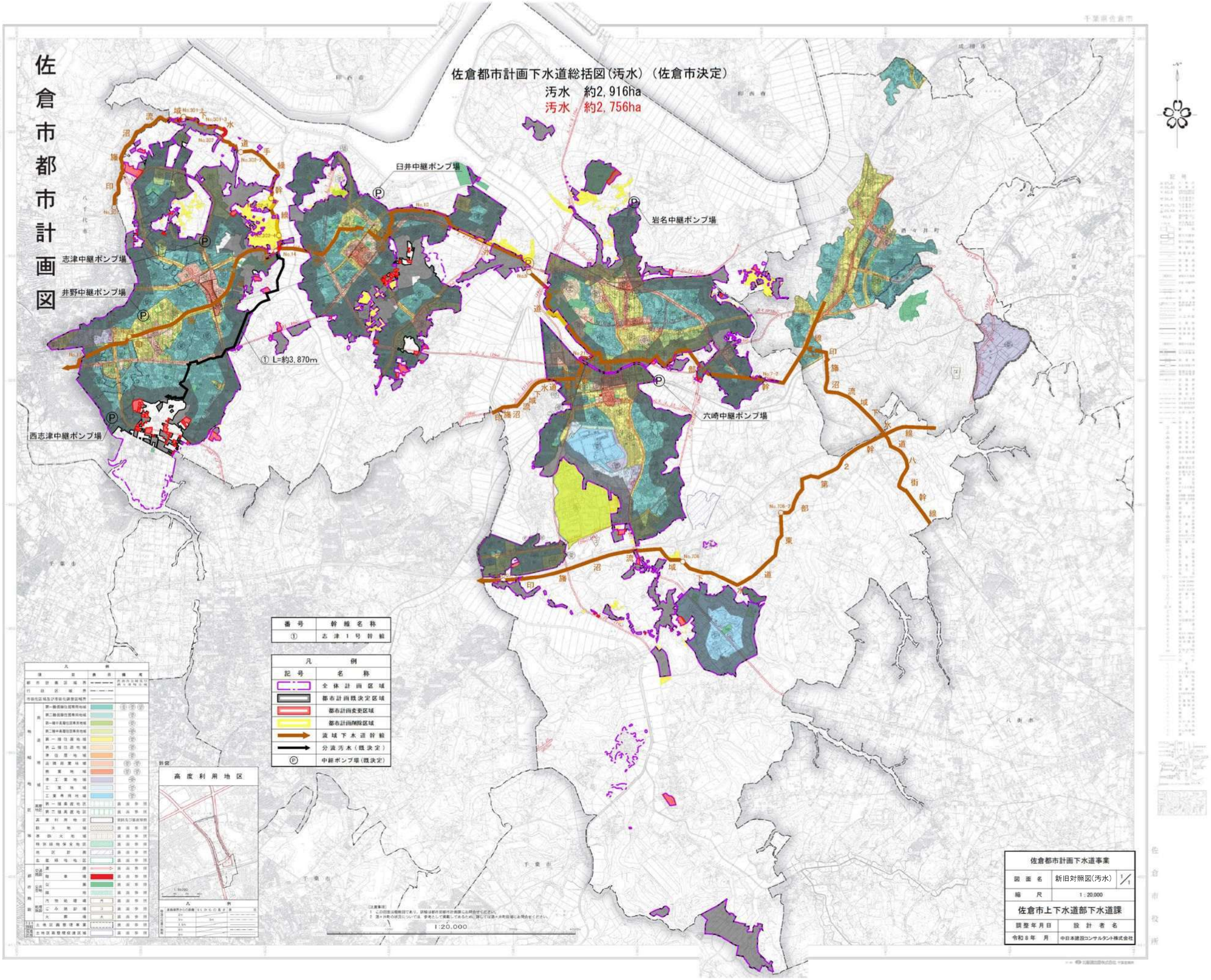
凡例

凡例		
都市計画区域境界		市街化区域及び市街化調整区域上下欄記入
行政区域界		
市街化区域及び市街化調整区域界		
用途地域	第一種低層住居専用地域	(1) (2)
	第二種低層住居専用地域	(1) (2)
	第一種中高層住居専用地域	(1) (2)
	第二種中高層住居専用地域	(1) (2)
	第一種住居地域	(1) (2)
	第二種住居地域	(1) (2)
	準住居地域	(1) (2)
	近隣商業地域	(1) (2)
	商業地域	(1) (2)
	準工業地域	(1) (2)
	工業地域	(1) (2)
	工業専用地域	(1) (2)
高度地区	第一種高度地区	最高限
	第二種高度地区	最高限
高度利用地区		地区名及び最高限
防火地域		最高限
準防火地域		最高限
特別緑地保全地区		最高限
風致地区		最高限
生産緑地地区		最高限
都市施設 交通施設	道路	最高限
	駐車場	最高限
公共空地	公園	最高限
	緑地	最高限
供給処理施設	汚物処理場	汚 最高限
	ごみ焼却場	ごみ 最高限
	火葬場	火 最高限
土地区画整理事業		最高限
土地区画整理促進区域		最高限

注意事項
1. この図は概略図であり、詳細は都市計画都市計画課にお問合せください。
2. 造成前の状況については、参考として掲載してあるため、詳しくは各々市町役場にお問合せください。

1:20,000

佐倉都市計画下水道事業		
図面名	総括図（汚水）	1/1
縮尺	1：20,000	
佐倉市上下水道部下水道課		
調整年月日	設計者名	
令和8年　月		

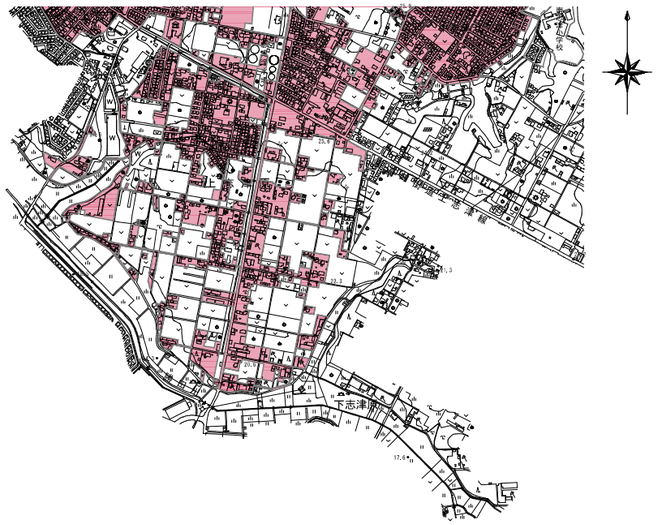


佐倉市都市計画図
佐倉都市計画下水道総括図(汚水)(佐倉市決定)
汚水　約2,916ha
汚水　約2,756ha
臼井中継ポンプ場
岩名中継ポンプ場
志津中継ポンプ場
井野中継ポンプ場
西志津中継ポンプ場
六崎中継ポンプ場
① L=約3,870m
印旛沼流域下水道手繰幹線
印旛沼流域下水道第2幹線
印旛沼流域下水道八街幹線
印旛沼流域下水道
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
都市計画削除区域
流域下水道幹線
分流汚水(既決定)
中継ポンプ場(既決定)
高度利用地区
1:20,000
佐倉都市計画下水道事業
図面名 新旧対照図(汚水) 1/1
縮尺 1:20,000
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和8年 月 中日本建設コンサルタント株式会社

「佐倉市汚水適正処理構想」と「佐倉市全体計画」との面積の差異について

佐倉市汚水適正処理構想

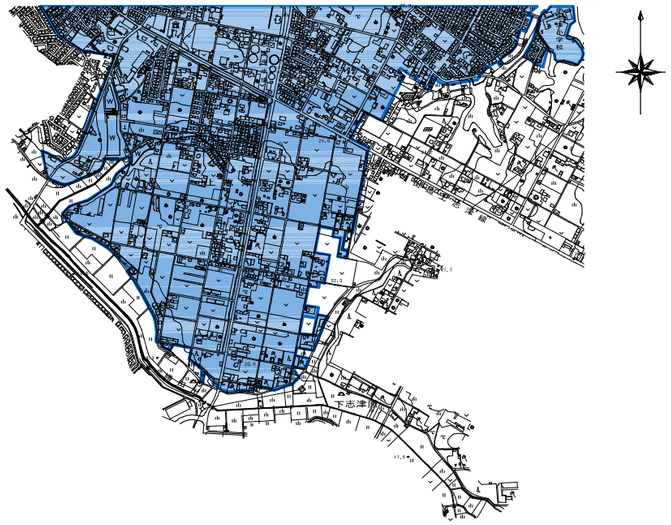
例）上志津原地区



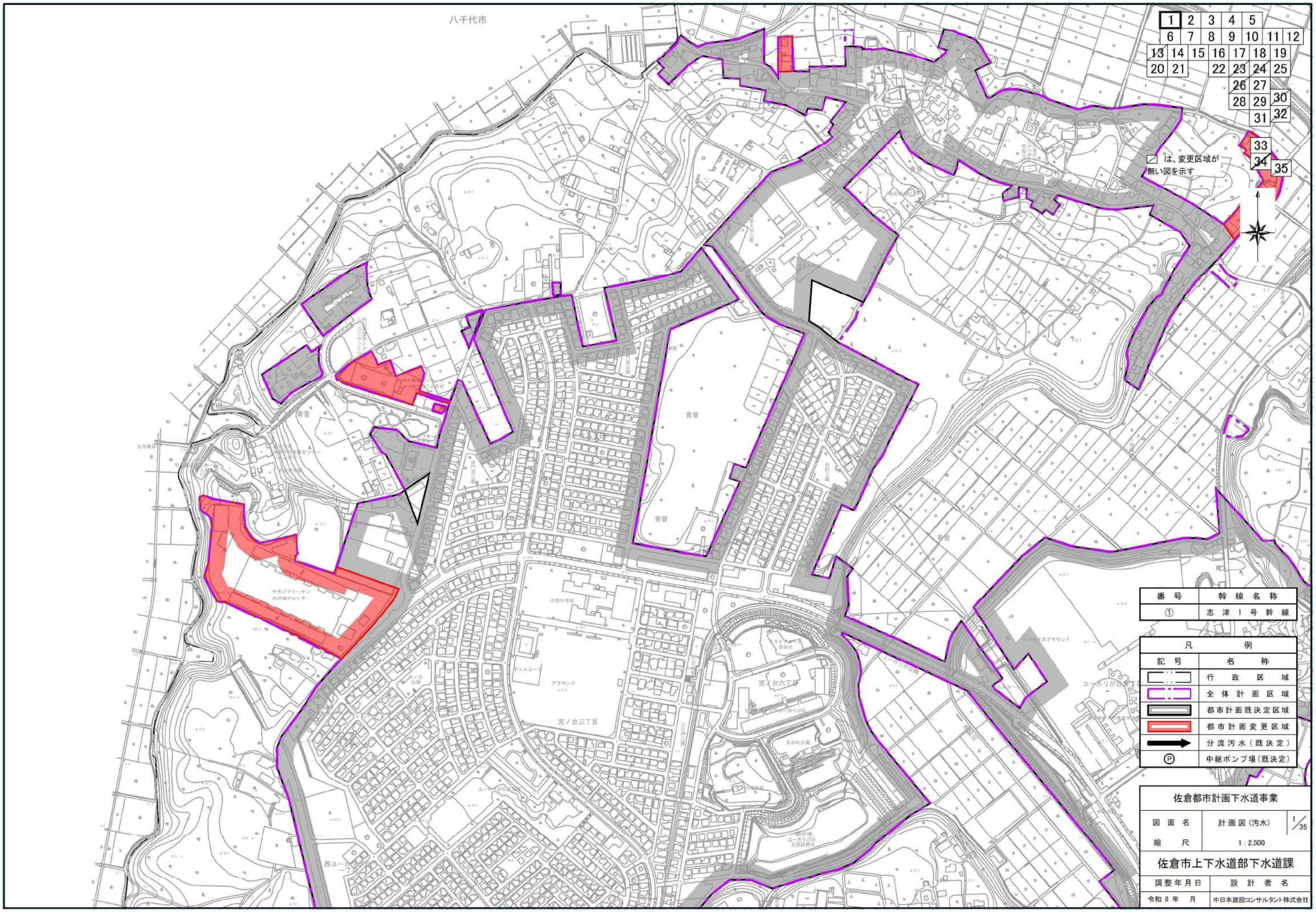
未整備区域の検討にあたっては、
住居家屋のみを抽出し、線引きを設定した。

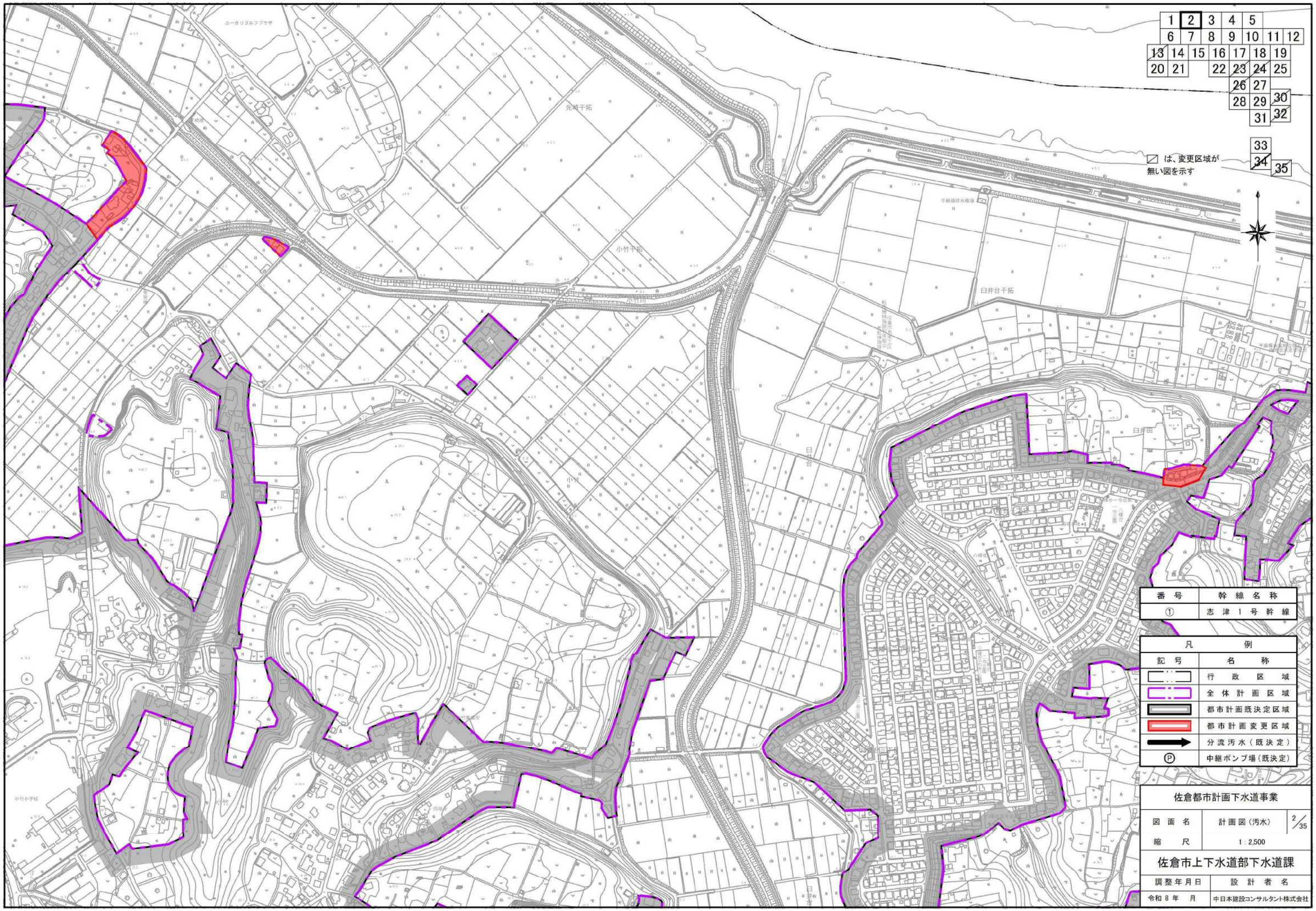
佐倉市全体計画

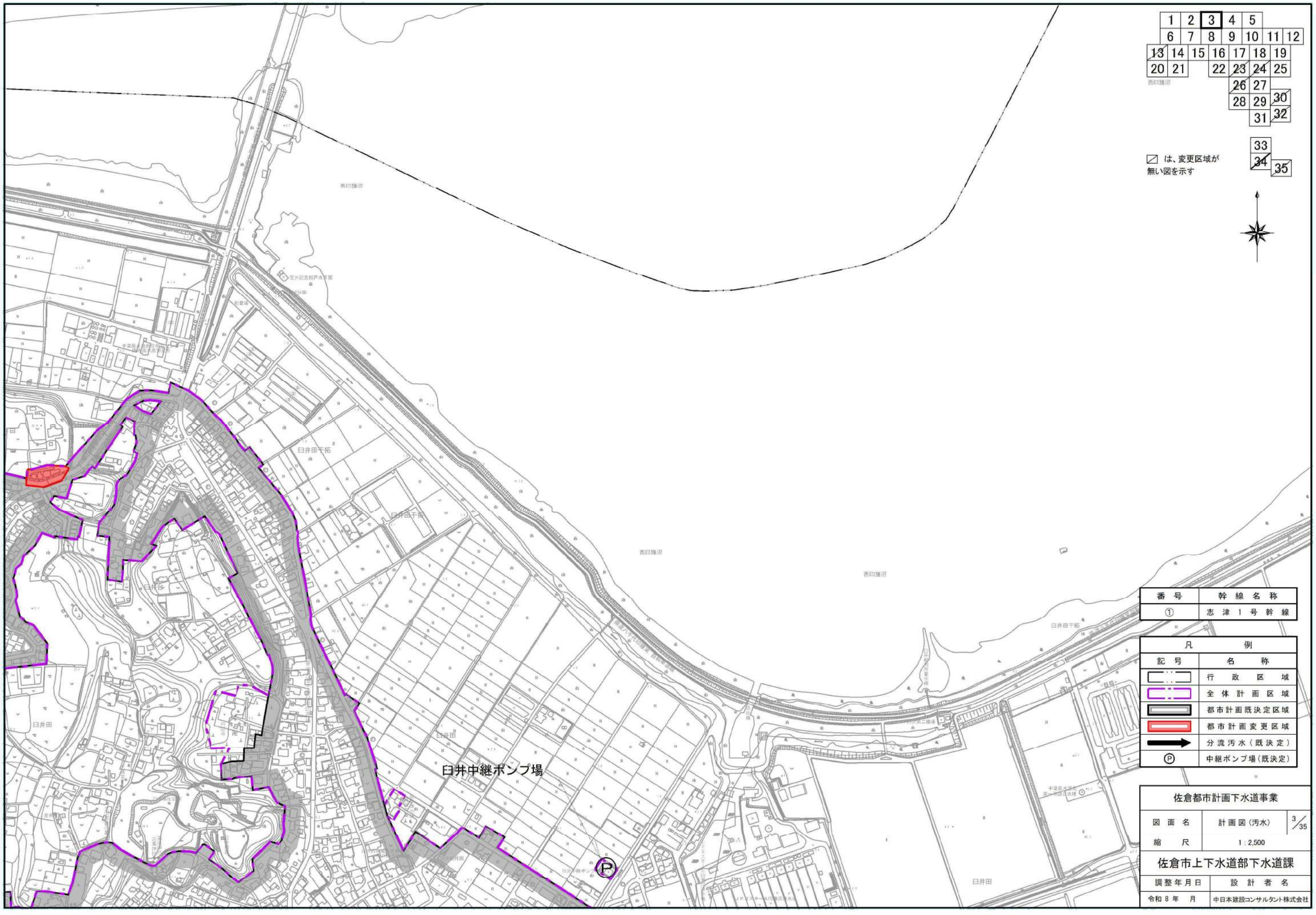
例）上志津原地区

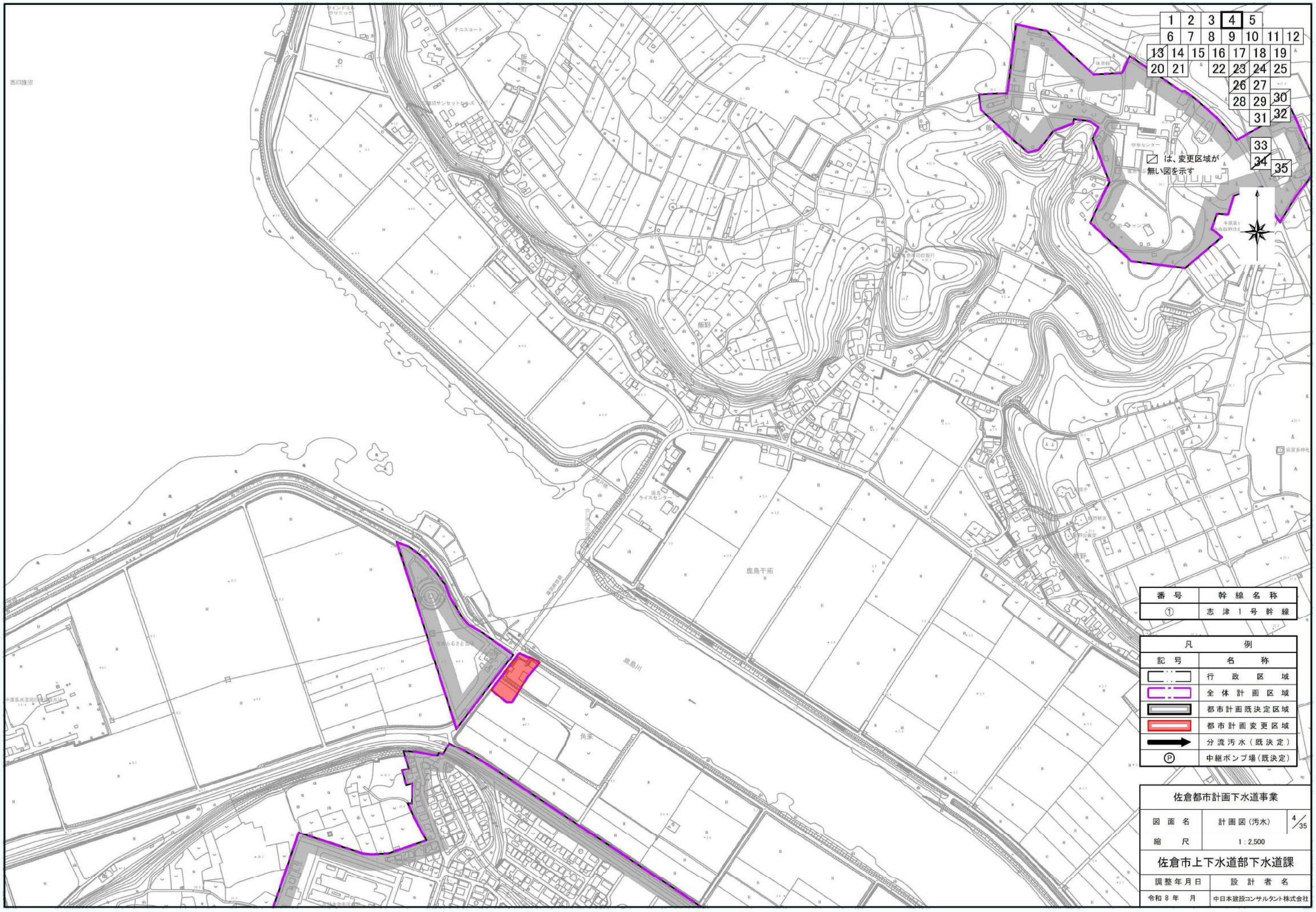


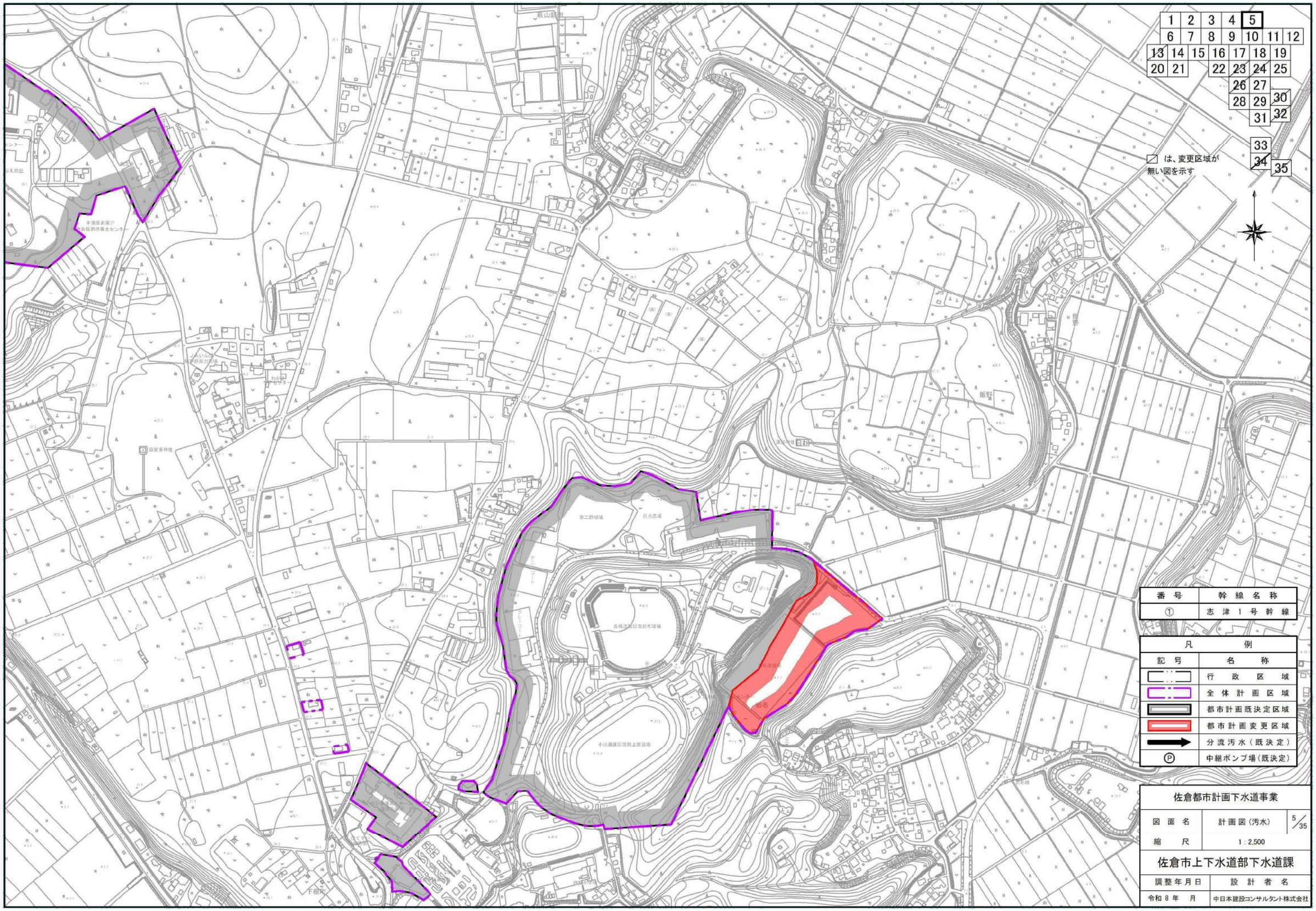
全体計画においては、左記の処理構想の結果を
基本とし、地区単位で区域を設定した。

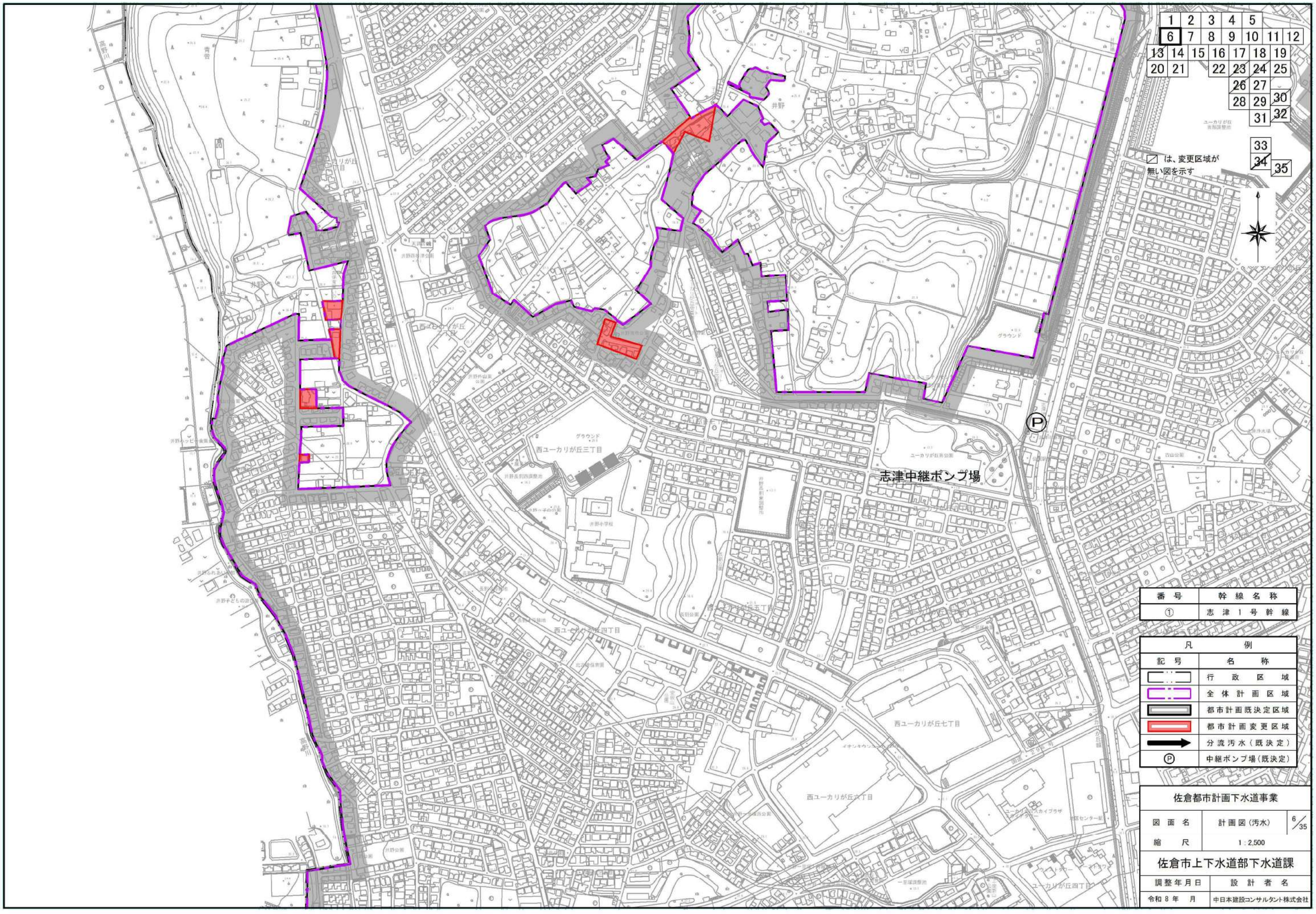

八千代市
1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
番号
幹線名称
①
志津1号幹線
凡例
記号
名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名
計画図（汚水）
1/35
縮尺
1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日
設計者名
令和 8 年 月
中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
元崎干拓
小竹干拓
臼井台干拓
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
Ⓟ 中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 2/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和 8 年 月 中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
臼井中継ポンプ場
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 3/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和 8 年 月 中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
番号
幹線名称
①
志津1号幹線
凡例
記号
名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名
計画図（汚水）
4/35
縮尺
1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日
設計者名
令和 8 年 月
中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 5/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和 8 年 月 中日本建設コンサルタント株式会社



番号	幹線名称
①	志津1号幹線

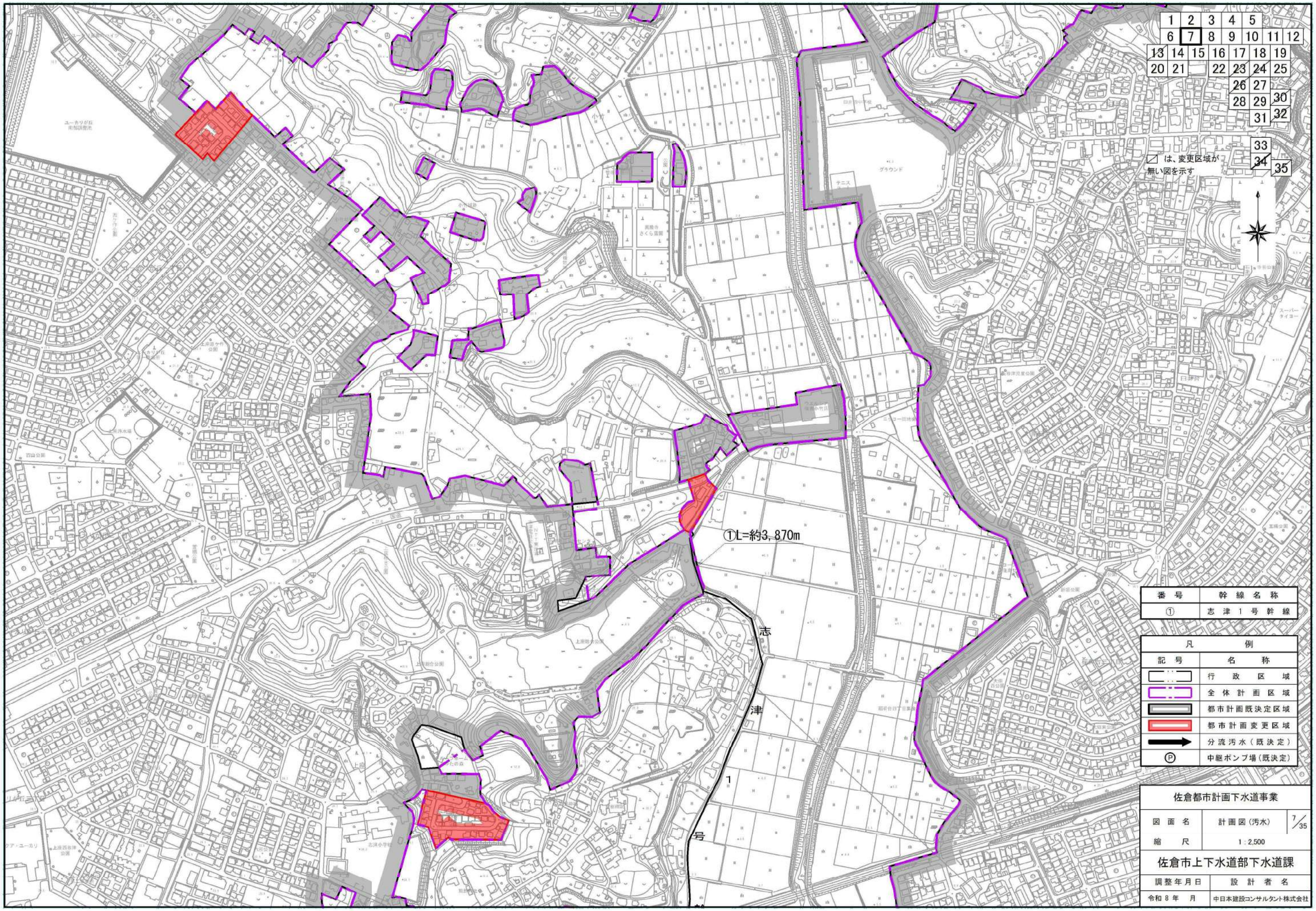
凡例	
記号	名称
	行政区域
	全体計画区域
	都市計画既決定区域
	都市計画変更区域
	分流汚水（既決定）
Ⓟ	中継ポンプ場（既決定）

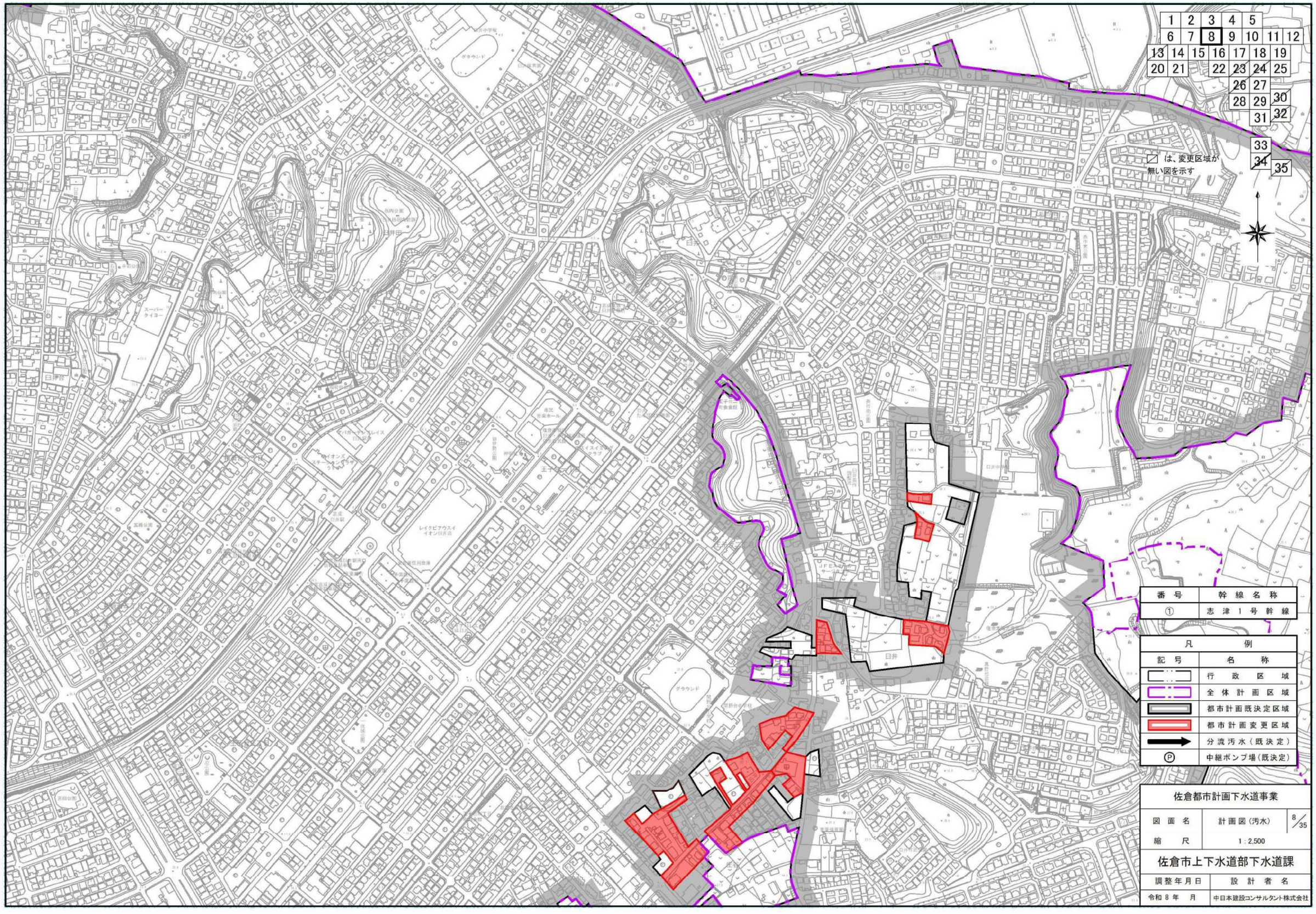
佐倉都市計画下水道事業

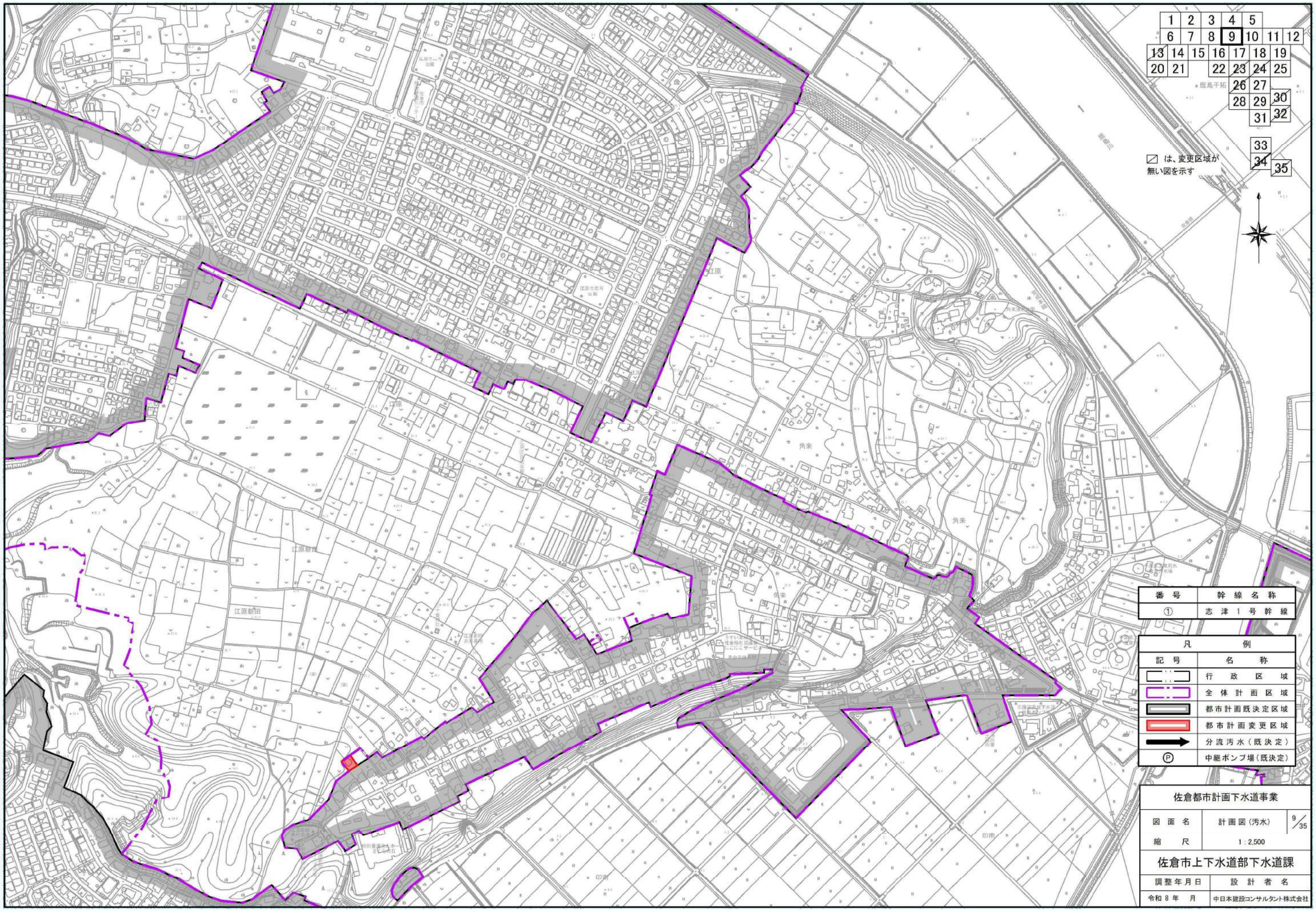
図面名	計画図（汚水）	6/35
縮尺	1：2,500	

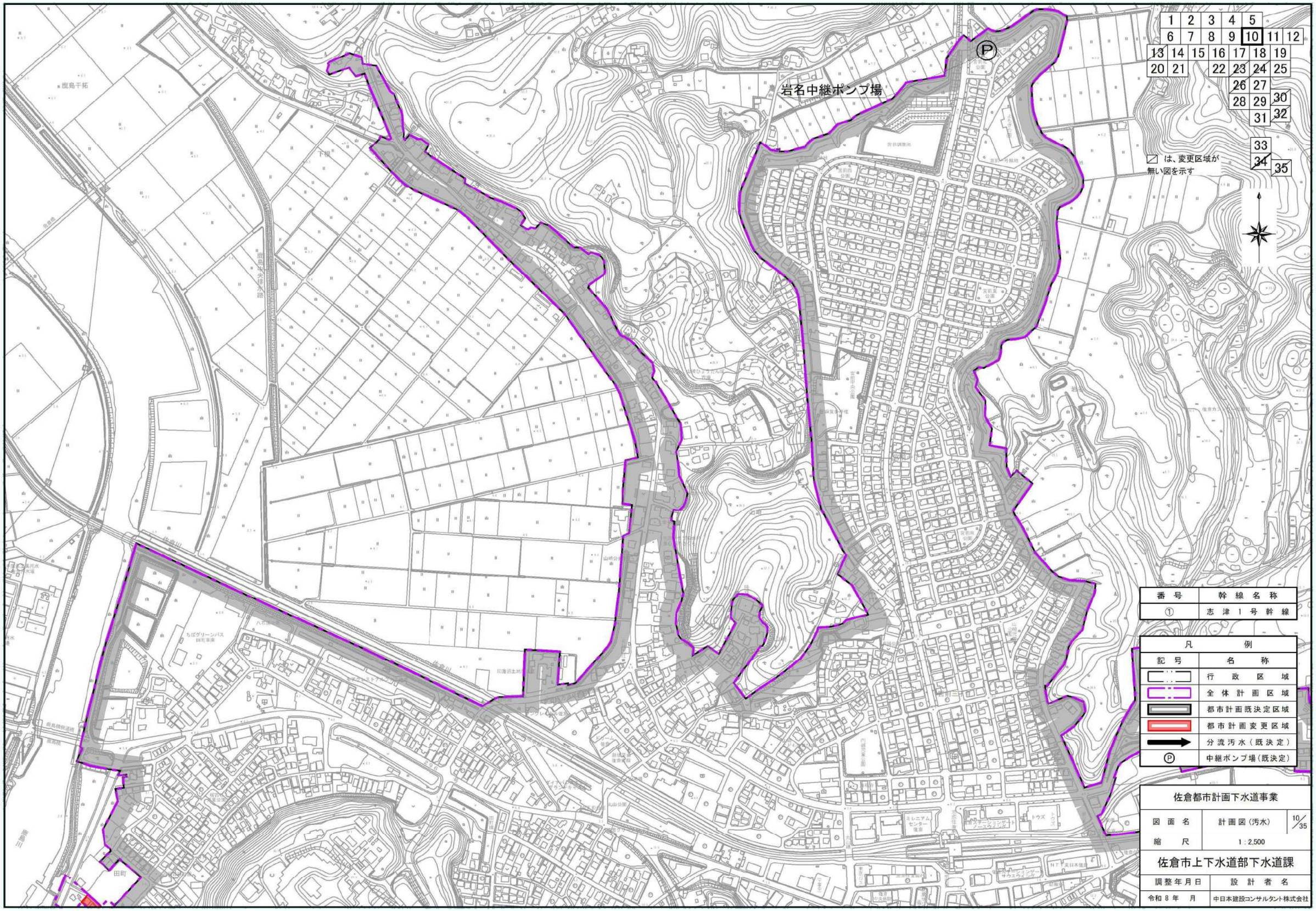
佐倉市上下水道部下水道課

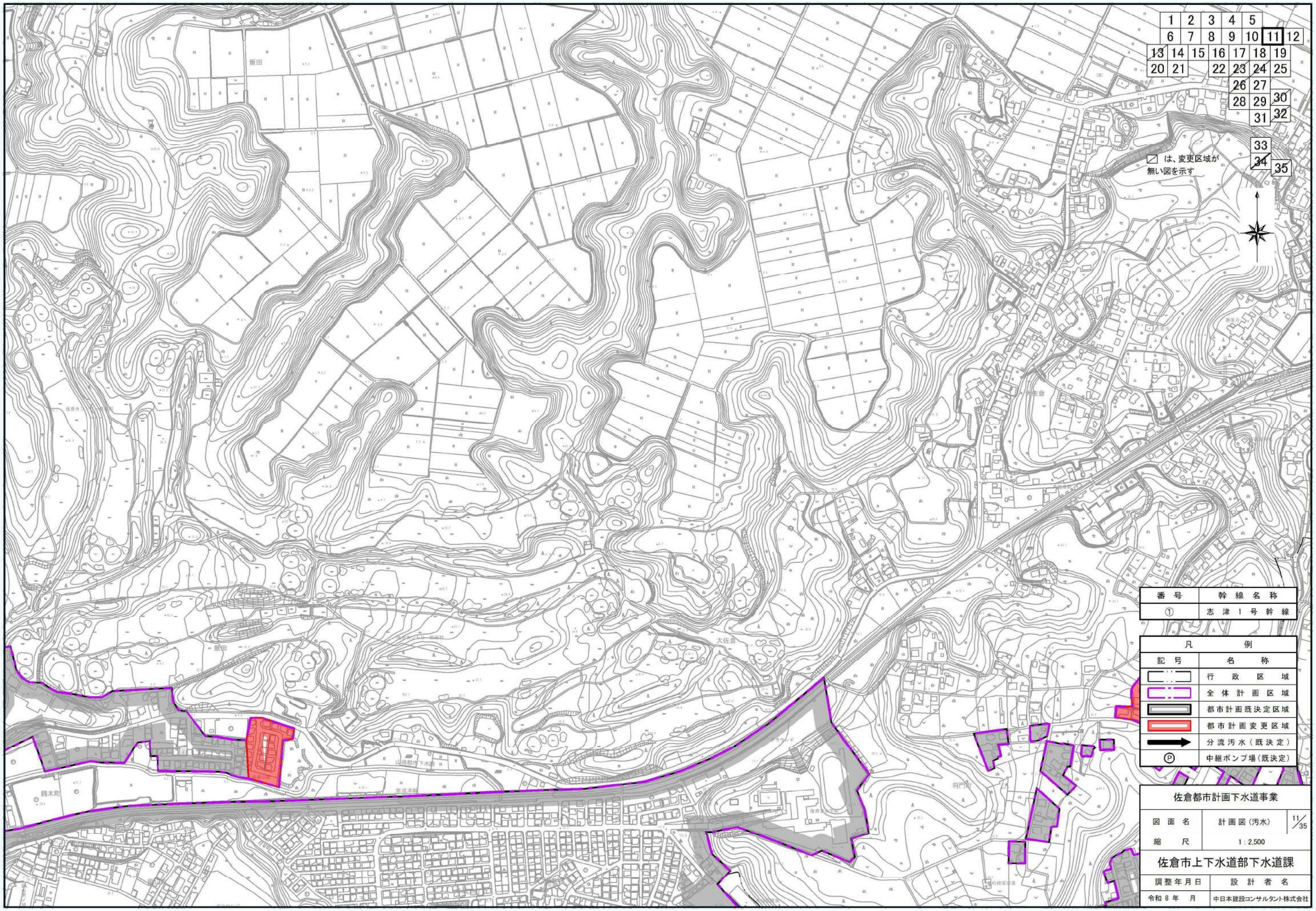
調整年月日	設計者名
令和8年　月	中日本建設コンサルタント株式会社

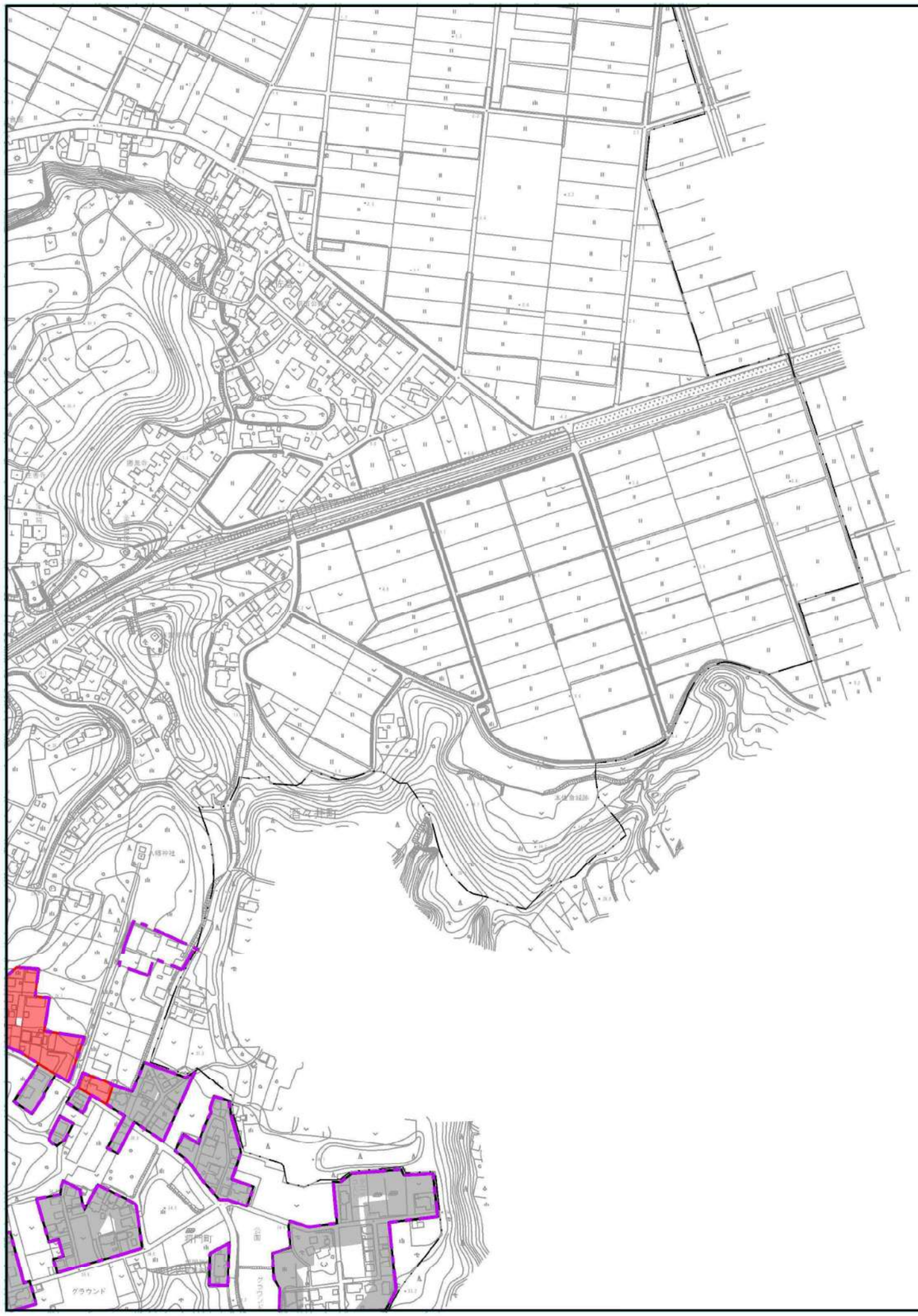

1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が無い図を示す
①L=約3,870m
志津1号幹線
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 7/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和 8 年 月 中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 8/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和 8 年 月 中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27 28 29 30
31 32
33 34 35
は、変更区域が無い図を示す
江原
角来
江原新田
印南
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 9/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 令和 8 年 月
設計者名 中日本建設コンサルタント株式会社


岩名中継ポンプ場
1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 10/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 令和8年 月
設計者名 中日本建設コンサルタント株式会社


1 2 3 4 5
6 7 8 9 10 11 12
13 14 15 16 17 18 19
20 21 22 23 24 25
26 27
28 29 30
31 32
33
34 35
は、変更区域が
無い図を示す
番号 幹線名称
① 志津1号幹線
凡例
記号 名称
行政区域
全体計画区域
都市計画既決定区域
都市計画変更区域
分流汚水（既決定）
Ⓟ 中継ポンプ場（既決定）
佐倉都市計画下水道事業
図面名 計画図（汚水） 11/35
縮尺 1：2,500
佐倉市上下水道部下水道課
調整年月日 設計者名
令和8年 月 中日本建設コンサルタント株式会社





番　号	幹　線　名　称
①	志　津　1　号　幹　線

凡　例	
記　号	名　　称
	行　政　区　域
	全　体　計　画　区　域
	都市計画既決定区域
	都市計画変更区域
	分流汚水（既決定）
Ⓟ	中継ポンプ場（既決定）

佐倉都市計画下水道事業		
図　面　名	計画図（汚水）	12/35
縮　　尺	1：2,500	
佐倉市上下水道部下水道課		
調整年月日	設　計　者　名	
令和 8 年　月	中日本建設コンサルタント株式会社	