

第 31 回

佐倉市都市計画審議会

1. 日 時 平成29年10月31日(火) 午前9時50分

2. 場 所 佐倉市役所 議会棟 全員協議会室

第31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（ちばりサーチパーク佐倉地区）の
変更について

議案第二号

佐倉市景観計画（案）について（諮問）

6. その他

7. 閉 会

佐倉市都市計画審議会委員

平成29年10月31日現在

No.	区分	委員名 (敬称略)	備 考
1	学識経験者	若狭 正伸	会長
2		塚田 雅二	副会長 佐倉商工会議所会頭
3		原 慶太郎	東京情報大学 総合情報学部教授
4		鈴木 尚	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
5		穎原 澄子	千葉大学大学院 准教授
6	市議会議員	敷根 文裕	
7		爲田 浩	
8		橋岡 協美	
9		萩原 陽子	
10		大野 博美	
11	関係行政機関 の職員	川島 勝治	佐倉警察署署長
12		山口 浩	印旛土木事務所所長
13	市民	井上 滋	市民公募
14		寺田 純子	市民公募

任期 平成28年2月10日から平成30年2月9日まで

平成29年10月31日

議案第一号

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

29 佐計第341号
平成29年10月17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（ちばりサーチパーク佐倉地区）の変更について

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。

また、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。

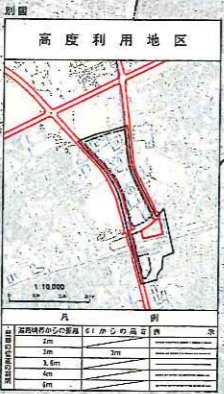
ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画 総括図

佐倉市都市計画図



- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中層住居専用地域
- 第二種中層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣親善地域
- 商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 第一種高度利用地区
- 第二種高度利用地区
- 高度利用地区
- 防火地域
- 準防火地域
- 緑地保全地区
- 地区計画
- 生産緑地地区
- 公園
- 緑地
- 緑地
- 河川
- 水路
- 陸上交通線
- 線路
- 境界線
- 境界線
- 境界線
- 境界線
- 境界線

種別	色	凡例
第一種低層住居専用地域	(Blue)	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	(Light Blue)	第二種低層住居専用地域
第一種中層住居専用地域	(Light Green)	第一種中層住居専用地域
第二種中層住居専用地域	(Light Yellow)	第二種中層住居専用地域
第一種住居地域	(Light Orange)	第一種住居地域
第二種住居地域	(Light Red)	第二種住居地域
近隣親善地域	(Light Purple)	近隣親善地域
商業地域	(Light Blue-Grey)	商業地域
工業地域	(Light Green-Grey)	工業地域
工業専用地域	(Light Yellow-Grey)	工業専用地域
第一種高度利用地区	(Light Blue)	第一種高度利用地区
第二種高度利用地区	(Light Green)	第二種高度利用地区
高度利用地区	(Light Orange)	高度利用地区
防火地域	(Light Red)	防火地域
準防火地域	(Light Orange-Grey)	準防火地域
緑地保全地区	(Light Green)	緑地保全地区
地区計画	(Light Yellow)	地区計画
生産緑地地区	(Light Green)	生産緑地地区
公園	(Light Green)	公園
緑地	(Light Green)	緑地
河川	(Light Blue)	河川
水路	(Light Blue)	水路
陸上交通線	(Light Grey)	陸上交通線
線路	(Light Grey)	線路
境界線	(Light Grey)	境界線
境界線	(Light Grey)	境界線
境界線	(Light Grey)	境界線
境界線	(Light Grey)	境界線
境界線	(Light Grey)	境界線



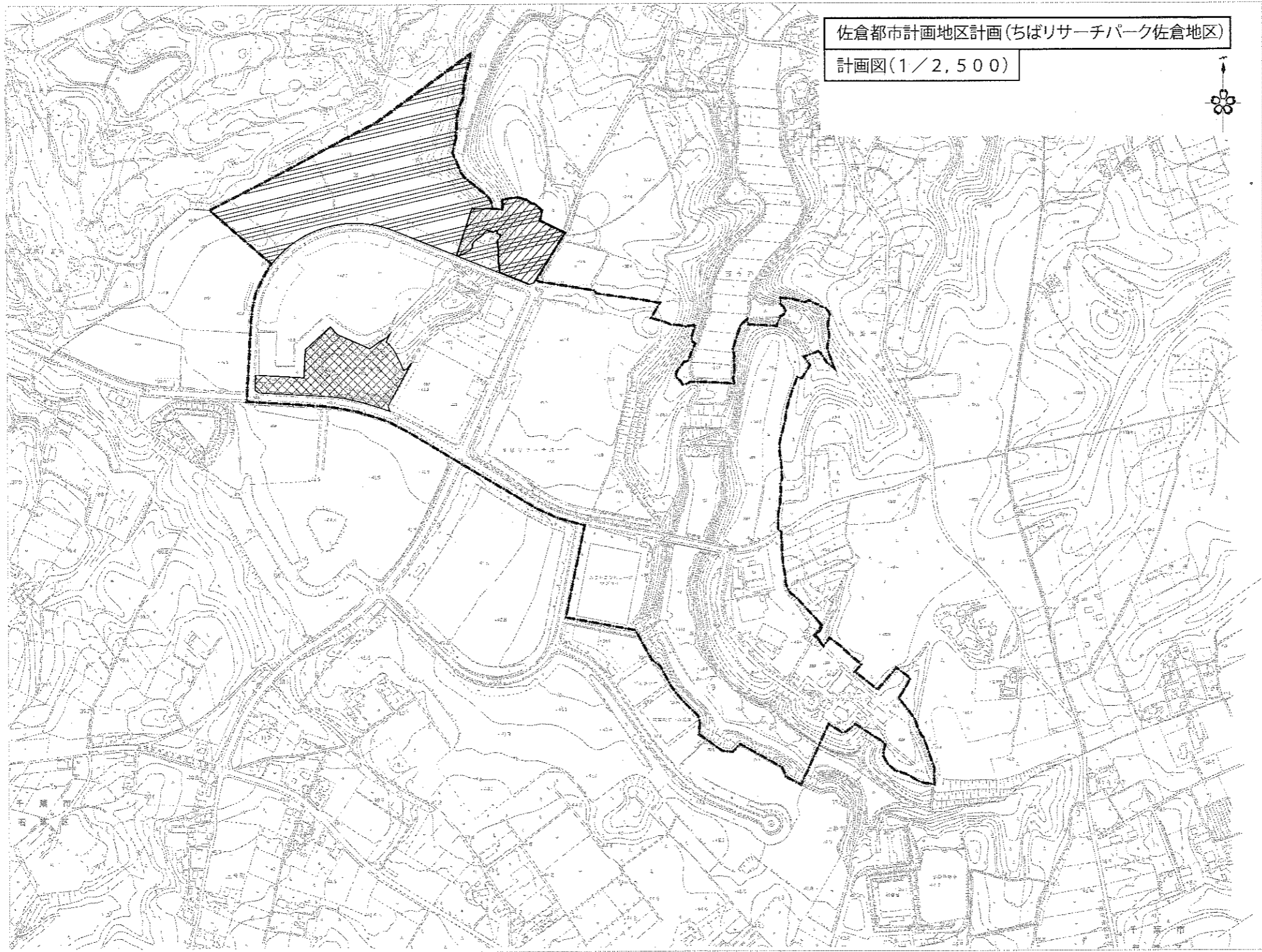
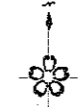
1:20,000

凡 例

地区計画区域	
--------	--

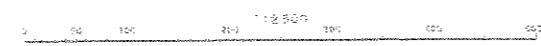
佐倉都市計画地区計画(ちばリサーチパーク佐倉地区)

計画図(1/2,500)



凡 例	
地区計画区域	(Thick black outline)
地区整備	A地区 (Diagonal hatching)
計画区域	B地区 (Cross-hatching)
地区施設	1号地 (Diagonal hatching)
	1号公園 (Cross-hatching)

1. 地区計画区域
 2. 地区整備
 3. 計画区域
 4. 地区施設
 5. 1号地
 6. 1号公園



1. 地区計画区域
 2. 地区整備
 3. 計画区域
 4. 地区施設
 5. 1号地
 6. 1号公園

佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）

都市計画ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように変更する

名 称	ちばり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「ちばり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>土地利用に関する方針</p> <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>
	<p>公共施設の整備及び保全に関する方針</p> <p>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。</p>
	<p>建築物その他の工作物の整備の方針</p> <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	B地区
	面積	約39.5ha	約7.8ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
		<ol style="list-style-type: none"> 1 事務所 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 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 <ol style="list-style-type: none"> 5-1 店舗、飲食店その他これらに類するも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㎡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 畜舎 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(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(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 <ol style="list-style-type: none"> 7-1 店舗、飲食店その他これらに類するも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㎡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(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) 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) 	<ol style="list-style-type: none"> 1 事務所 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 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 <ol style="list-style-type: none"> 5-1 寄宿舍 5-2 店舗、飲食店その他これらに類するも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㎡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(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(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 <ol style="list-style-type: none"> 7-1 寄宿舍 7-2 店舗、飲食店その他これらに類するも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㎡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(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)

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つては、7/10)	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ 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、巡查派出所、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いた色調とする。	
		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的美観を損なわない構造仕様のも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

ちばり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。

佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）

都市計画ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように変更する

名 称	ちばり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
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「ちばり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>土地利用に関する方針</p> <p>周辺環境と調和した研究・研修施設及び、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や、研究開発機能を持つ製造施設等、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>
	<p>公共施設の整備及び保全に関する方針</p> <p>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。</p>
	<p>建築物その他の工作物の整備の方針</p> <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>

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように決定する

平成26年3月24日告示

名 称	ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画
位 置	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「ちばり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>土地利用に関する方針</p> <p>周辺環境と調和した研究研修施設及び環境負荷の少ない製造施設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、レクリエーション機能を持つ研修施設や、研究開発機能を持つ製造施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究開発環境を創出する。</p>
	<p>公共施設の整備及び保全に関する方針</p> <p>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等の保全を図る。</p>
	<p>建築物その他の工作物の整備の方針</p> <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 面積	A地区 約 39.5ha
建築物等 の用途の制限		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 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 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 ² 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 倉庫(倉庫業を営まないものに限る) 5-7 畜舎 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(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 7-1 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 ² 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(ぬ)項第 2 号に掲げるものを除く) 6-8 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) 7-9 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 8-10 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)	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 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 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 ² 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 倉庫(倉庫業を営まないものに限る) 5-9 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(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 7-1 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 ² 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(ぬ)項第 2 号に掲げるものを除く) 6-8 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)

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 面積	A地区 約 39.5ha
建築物等 の用途の制限		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 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 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 ² 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 倉庫(倉庫業を営まないものに限る) 5-7 畜舎 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 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 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 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)	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 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 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 ² 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 倉庫(倉庫業を営まないものに限る) 5-9 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 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 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 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
建築物等に関する事項

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区整備計画に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
	建築物等の用途の制限		7-9 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 8-10 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つては、7/10)	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ 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いた色調とする。	
	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的美観を損なわない構造仕様のも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

ちばり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。

地区整備計画に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
	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つては、7/10)	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ 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	建築物の外壁また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いた色調とする。	
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさく(門柱及び門扉を除く。)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的美観を損なわない構造仕様のも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：ちばりサーチパーク佐倉地区の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地区計画を決定する。

都市計画の策定経緯の概要書

佐倉都市計画地区計画（ちばり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29年7月 4日から 平成29年7月18日まで	縦覧者なし 意見書1件
千葉県知事への事前協議の申出	平成29年8月28日	
千葉県知事への事前協議の回答	平成29年9月25日	
都市計画案の公告・縦覧	平成29年9月28日から 平成29年10月12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29年10月31日	
千葉県知事への協議の申出	平成29年11月中旬	予 定
千葉県知事の協議回答	平成29年12月下旬	予 定
決 定 告 示	平成29年12月下旬	予 定

都市計画の案の縦覧結果

佐倉都市計画地区計画（ちばりサーチパーク佐倉地区）の変更

事項	内容
縦覧期間	平成29年9月28日（木）から10月12日（木）まで （土曜日、日曜日、祝日を除く） 午前8時30分から午後5時15分まで
縦覧場所	佐倉市都市部都市計画課
縦覧者数	無し
意見書	無し

平成29年10月31日

議案第二号

佐倉市景観計画の策定について（諮問）

29佐計第342号
平成29年10月17日

佐倉市都市計画審議会
会長 若狭 正伸 様

佐倉市長 巖 和 雄



佐倉市景観計画（案）について

このことについて、景観法第9条第2項の規定により、諮問します。