

## 佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画ユーカリが丘駅北地区地区計画を次のように決定する。 平成 30 年 12 月 18 日告示

	名 称	ユーカリが丘駅北地区地区計画
	位 置	佐倉市ユーカリが丘 3 丁目、上座字新山、上座字西谷津の各一部
	面 積	約 4.3 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、公共交通の結節点であるユーカリが丘駅北側に位置し、隣接する駅周辺地区では歩車分離を目指した公共空地（公共用歩廊）が整備され、ホテル、映画館、大規模小売店舗、スポーツ施設、保育施設、超高層住棟等の都市的サービス施設を併設した複合的一体開発がなされている。</p> <p>そこで本地区においては、商業・業務、居住、生活サービス、文化・交流の機能を備えた施設を集積させ、隣接する駅周辺地区と一体となって、「職住近接したコンパクトなまち」「国際色豊かで多彩な都市的機能の享受機会に恵まれた駅前拠点」として再構築することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>事務所、商業、スポーツ、文化、教育、住宅、駐車場施設等を適正に誘導し、賑わいと活力のある商業・業務機能と利便性に富んだ都市型住宅機能の整備を図り、高密度な複合市街地を形成するとともに、回遊性と界限性を備えたまちづくりを実現する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>建築物の整備に併せ、地区外周部に歩行者の安全確保と快適性を向上させ、バリアフリーにも配慮した歩道状空地を整備し、地区内には周辺住民の交流や憩いの空間となる広場を整備する。これにより、地区内外の回遊性と界限性を創出する公共的な空間を担保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>ユーカリが丘地区の拠点にふさわしい施設を誘導するとともに、にぎわいのある空間を創出し、良好な街区環境の維持・保全、周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限等について必要な制限を定める。</p>

		種類	名称	面積	備考
地区施設の配置及び規模	その他公共空地	公園	公園	約 513 m <sup>2</sup>	新設 ※歩道状空地 1 の約 27 m <sup>2</sup> を含む
		広場 1	広場 2	約 5590 m <sup>2</sup> ※人工地盤上及び下を含む	新設 (1ヶ所 100 m <sup>2</sup> 以上) ※歩道状空地 1 の約 15 m <sup>2</sup> を含む
					新設 (1ヶ所 500 m <sup>2</sup> 以上)
					新設 (1ヶ所 1000 m <sup>2</sup> 以上)
		歩道状空地 1	約 158 m <sup>2</sup>	新設 (幅員 1m)	
		歩道状空地 2	約 1207 m <sup>2</sup>	新設 (幅員 2m)	
		歩道状空地 3	約 297 m <sup>2</sup>	新設 (幅員 3m)	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 一戸建て専用住宅 2 建築物の地上 6m以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの (ただし、これらの用途の出入口ホール又は階段等で必要最小限の部分を除く。) 3 自動車教習所 4 工場 (ただし、建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定するもの及び物品販売業を営む店舗又は展示場に附属する自動車修理工場を除く。) 5 ガソリンスタンド 6 畜舎 (ペットホテル、動物病院等に附属するものを除く。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	(1) 国道 296 号又は都市計画道路 3.4.6 上座青菅線に面する敷地 : 250 m <sup>2</sup> (2) (1) 以外の敷地 : 800 m <sup>2</sup> ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。 (a) 本規定の適用の際、敷地面積が上記面積未満の土地で、所有権その他権利を有する者がその全部を 1つの敷地として利用するもの。 (b) 市長が公益上やむを得ないと認めるもの。		
		壁面位置の制限	(1) 1号壁面線 : 市道 2-238 号線の道路境界線から 6m (2) 2号壁面線 : 市道 2-238 号線の道路境界線から 4m (3) 3号壁面線 : 市道 2-238 号線の道路境界線から 2m (4) 4号壁面線 : 国道 296 号及び都市計画道路 3.4.6 上座青菅線、市道 2-240 号線の道路境界線から 3m ただし、次のものは除く。 (a) 公共用歩廊 (b) 公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、階段又はスロープ		

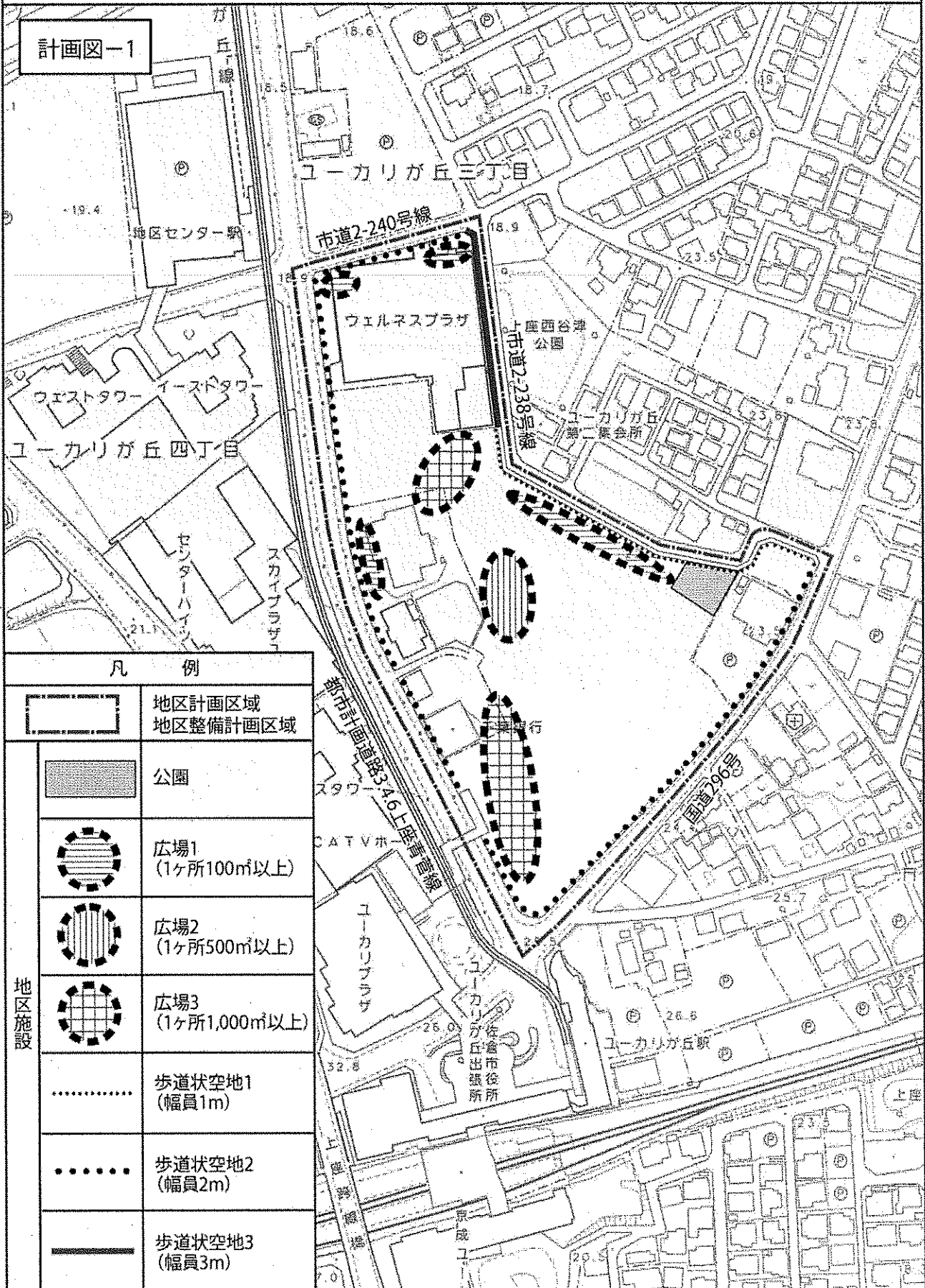
「区域、地区施設の配置及び壁面位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由

ユーカリが丘駅北地区において、周辺住宅地の良好な住環境の維持を図りつつ、高度な機能集積、回遊性と界限性を備えたまちづくりを実現し、将来にわたり良好な都市環境の維持・増進を図るため、地区計画を決定する。

佐倉都市計画ユーカリが丘駅北地区地区計画(佐倉市決定)

計画図-1



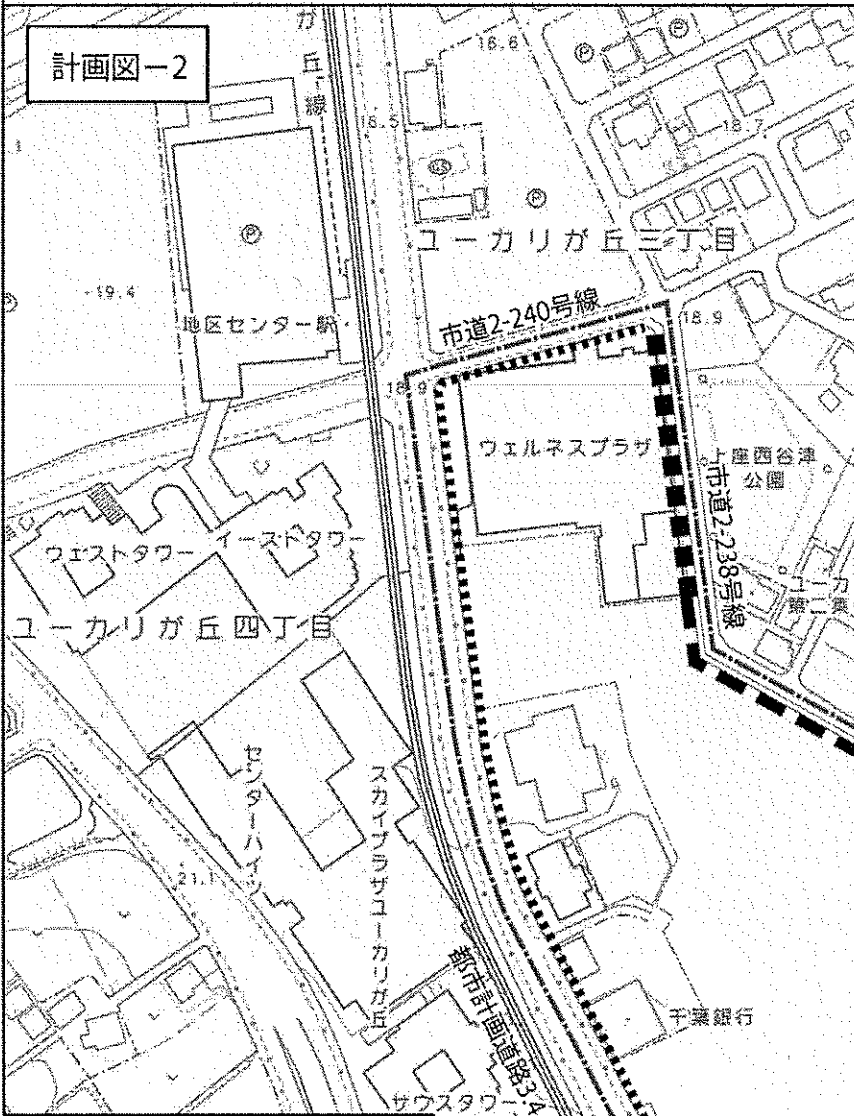
凡 例

	地区計画区域 地区整備計画区域
	公園
	広場1 (1ヶ所100㎡以上)
	広場2 (1ヶ所500㎡以上)
	広場3 (1ヶ所1,000㎡以上)
	歩道状空地1 (幅員1m)
	歩道状空地2 (幅員2m)
	歩道状空地3 (幅員3m)

地区施設

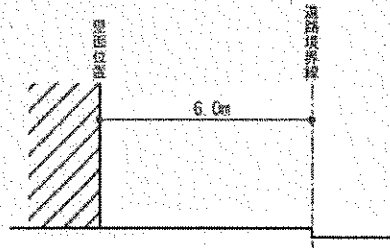
佐倉都市計画ユーカリが丘駅北地区地区計画(佐倉市決定)

計画図-2

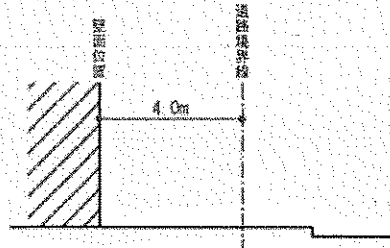


壁面位置の制限

1号壁面線

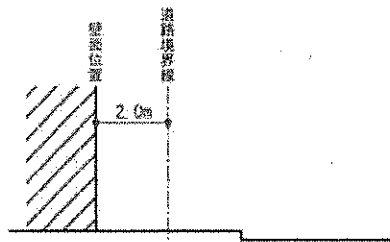


2号壁面線

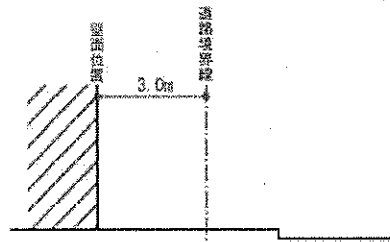


壁面位置の制限

3号壁面線



4号壁面線



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	1号壁面線 (道路境界線から6m)
	2号壁面線 (道路境界線から4m)
	3号壁面線 (道路境界線から2m)
	4号壁面線 (道路境界線から3m)

壁面位置の制限