

都市計画提案 審査票 【案件名】高崎地区地区計画の決定

審査項目	評価
(1) 都市計画法第13条に規定する都市計画基準その他都市計画に関して定められている法令の基準	本提案に係る地区計画及び地区計画を前提として行われる市街化調整区域における開発行為は、都市計画法、都市計画運用指針の各基準と整合しています。
(2) 都市計画運用指針 (平成12年12月28日建設省都計発第92号)	
(3) 市のまちづくりに関する計画方針	高崎地区(佐倉インター1km圏内)に工業・物流用地を整備しようとする本提案は、佐倉インターチェンジを活かした産業の振興を図る土地利用等を位置付けた県及び市のまちづくりに関する計画方針(「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「佐倉市都市マスタープラン」、「市街化調整区域土地利用方針、地区計画ガイドライン」)と整合しています。
(4) 千葉県のまちづくりに関する計画方針	
(5) 計画提案の区域内の土地所有者との調整状況	提案区域内の地権者のうち、当該提案に同意している者の所有する地積の合計は、区域面積の約9割を占めています。
(6) 計画提案の区域外の周辺住民等との調整状況	また提案者は、周辺の自治会を対象に、提案の概要等に係る説明会を開催するなどして、周辺住民との間で調整が行われています。
(7) 計画提案の区域内外の環境への影響	建設工事においては、規制基準等を遵守するなど適切な対応が見込まれます。 提案区域は、自然環境に関する文献調査及び現地確認では貴重種の存在が認められず、自然環境や生態系に与える影響は小さいと考えられます。 また、生活環境の変化予測や調査等に基づく課題整理を行い、生活環境への影響に配慮された計画となっており、周辺区域の環境にも、一定の配慮がなされています。
(8) 早期事業化の実現性	本提案に伴って行われる開発行為の事前協議は完了しており、整備される公共施設等は、適切な維持・管理が見込めます。 また、開発行為の施行については、区域面積の99.9%の同意が得られています。 さらに、提案者の財務計画等を確認した結果、事業を実施し土地利用計画を実現できるものと評価しました。
総合評価	提案されたまちづくりを実現するため、地区計画を提案の内容で都市計画決定する必要があるものと評価しました。