

都市計画提案 審査票 【案件名】(仮称) 佐倉市ユーカリが丘駅北再開発地区及び周辺地区の都市計画の決定・変更

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	用途地域（近隣商業地域）及び地区計画等の本件都市計画の提案は、都市計画法、都市計画運用指針、千葉県用途指定基準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	ユーカリが丘駅周辺に、事務所、高層住宅、多目的ホール等からなる複合市街地を形成しようとする本提案は、駅周辺の機能集積、高度利用、生活利便性向上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」、「佐倉市立地適正化計画」）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	提案区域内の関係権利者全員の同意が得られています。 また提案者は、周辺住民等を対象とした変更提案の概要等に係る説明会を開催するなどして、周辺住民との間で良好に調整が行われています。
(6) 計画提案の区域外の周辺住民等との調整状況	
(7) 計画提案の区域内外の環境への影響	建設工事において規制基準等を遵守するなど適切な対処が見込まれるほか、提案区域が市街化区域内であることから、変更計画提案が自然環境や生態系に与える影響は小さいと想定しています。 また、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。 また提案者は、昭和 46 年から現在までユーカリが丘地区を開発した実績を有していることから、計画的に予定建築物等を建設し、まちづくり構想を実現できると評価しました。
総合評価	提案されたまちづくりを実現するため、用途地域の変更、地区計画の決定・変更等、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。