

第4回公園坂通り周辺地区 まちづくり懇談会

建設部道路課

都市部都市計画課

令和4年11月22日（火）18：30～20：30

我孫子市生涯学習センター「アビスタ」ホール

次第

○開会あいさつ

第1部 道路整備について

第2部 沿道まちづくりについて

○閉会

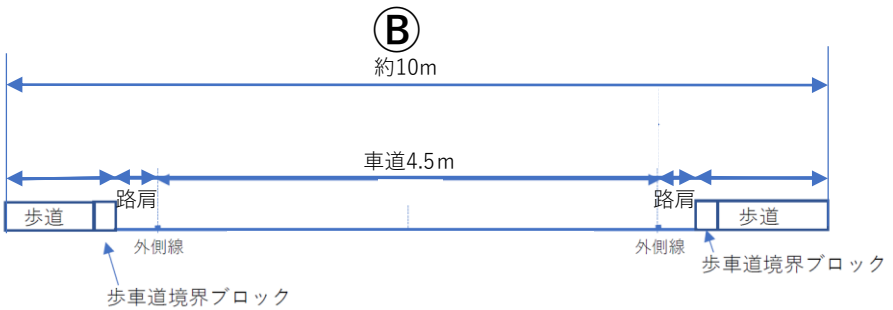
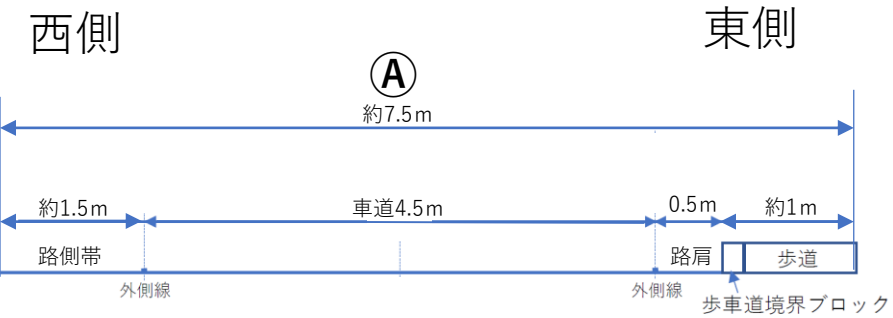
第1部 道路整備について

- (1) 第3回公園坂通り周辺地区まちづくり懇談会等におけるアンケート結果について
- (2) アンケート結果をもとにした暫定的な道路整備について
- (3) 次回予定について
- (4) 意見交換

(1) 第3回公園坂通り周辺地区まちづくり 懇談会等におけるアンケート結果について

Q 1 車道のセンターラインが無くなる（可能性がある）ことについてどう思いますか	賛成	12名（75%）
	反対	2名（12.5%）
	わからない	2名（12.5%）
Q 2 センターラインを無くす場合の車道の幅についてどう思いますか	極力車道を狭くして路側帯を広げる	12名（75%）
	車両の通行も考慮した車道幅とする	2名（12.5%）
	わからない（無回答を含む）	2名（12.5%）
Q 3 路側帯の確保方法についてどう思いますか	東西均等に割り振る	8名（50%）
	どちらでもよい（無回答を含む）	6名（37.5%）
	西（白山）側を優先する	2名（12.5%）

(2) アンケート結果をもとにした 暫定的な道路整備について



アンケートの結果をもとに、車道の幅を極力狭めて、歩行者通行帯は極力東西均等に振り分けた形で警察と協議を行っています。なお、公園坂通りは箇所により道路幅が変わるため、**①地点、②地点ともに目安の数値となります。**

(3) 次回予定について

- 暫定的な道路整備の進捗状況報告
- 無電柱化の検討結果報告



第2部沿道まちづくりについて

1. 前回のおさらいと意見交換の結果について
2. 壁面の位置の制限、建物高さ、敷地面積の制限などについて
3. かき又はさくの構造の制限について
4. 建築物等の形態又はその他の意匠の制限について
5. 地区計画の区域について
6. 地区計画に関する今後の検討の進め方
7. 意見交換（質疑）

1. 前回のおさらいと意見交換の結果について

第2部沿道まちづくりについて

建築可能な建築物について

そもそも建築可能な用途は、
用途地域ごとに定められています。

右表の○印が建築可能、
▲印が条件付きで建築可能です。

用途地域によっては、多様な建築物
が可能です。

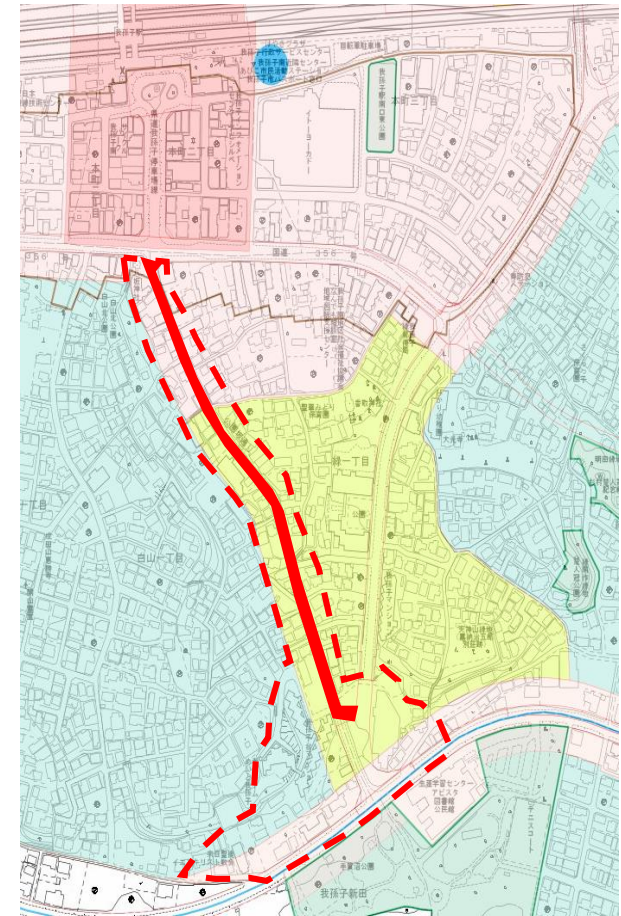
●用途地域による建築物の用途制限の概要

建築物の用途制限にかかわる基本的な考え方	用途地域内の建築物の用途制限										備考
	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	田園地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	工業専用地域	
◆住宅等	専用住宅で、非住宅部分の床面積が90㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限有り
◆店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	1	2	○	○	○	○	○	○	○	1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築等々のサービス業用店舗のみ、2階以下。 2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、通信代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者のサービス業用店舗のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	2	○	○	○	○	○	○	○	○	2階以下。
◆事務所等	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	3	○	○	○	○	○	○	○	○	4. 物品販売店舗、飲食店を除く。 5. 農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆ホニル等	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの										
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										
◆遊戯施設・風俗施設等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	
◆公共施設、病院、学校等	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの										
◆遊戯施設・風俗施設等	ホーリング場、スターン場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等			▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下 ▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等			▲	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下
◆公共施設、病院、学校等	演劇場、ばちこ戯、射的場、馬券・車券発売所等			▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下 ▲ 容積200未満
	劇場、映画館、演劇場、観劇場			▲	○	○	○	○	○	○	▲ 容積200未満
◆工場・倉庫等	キャバレー等、個室付浴場等										▲ 個室付浴場を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆公共施設、病院、学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等	災害発生時、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公共浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
◆工場・倉庫等	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター 児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下 ▲ 3,000㎡以下
◆工場・倉庫等	自動車教習所			▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	独立倉庫（付属倉庫を除く）			▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下 ▲ 600㎡以下 1階以下 ▲ 3,000㎡以下 2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
◆工場・倉庫等	建築付随自動車庫等 （1. 2. 3. については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ構造等（記載の制限）	1	1	2	3	3	○	○	○	○	1. 600㎡以下 1階以下 2. 3,000㎡以下 2階以下 3. 2階以下
	倉庫兼倉庫						○	○	○	○	
◆工場・倉庫等	倉庫（15㎡を超えるもの）						▲	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パシ屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等作業場の床面積が50㎡以下			▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 自動車の制限あり、▲ 2階以下
◆工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれ少ない工場			1	1	1	3	2	2	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場									○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 3,000㎡以下
◆工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場									○	
	自動車修理工場				1	1	2	3	3	○	
◆工場・倉庫等	量が非常に少ない施設				1	2	○	○	○	○	
	火薬、石炭類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量									○	1. 1,500㎡以下 2階以下 2. 3,000㎡以下
◆工場・倉庫等	量がやや多い施設									○	
	量が多い施設									○	

卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 等 都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注）本表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。（2023年4月作成）

公園坂通り周辺地区の用途地域



- ① **近隣商業地域（沿道商業地区）**
（商業・業務地の利用増進を図る地域）
→ **パチンコ店**や一定規模の**工場**も可
 - ② **第一種住居地域（沿道複合住宅地区）**
（住居の環境を保護するための地域）
→ **ガソリンスタンド**や**葬儀場**も可
 - ③ **第二種住居地域（公園沿道地区）**
（②とおおよそ同様だが①にも近い）
- ※ **第一種低層住居専用地域**
（低層住宅の良好な住環境を守るための地域）
→ 店舗も不可など最も厳しい

ポイント：・住環境・交流拠点・シンボルロード・にぎわい

①沿道商業地区

手賀沼公園へ向かう導入地区。

魅力やにぎわいをもたらす健全な商業・業務地

→パチンコ店・工場・畜舎など相応しいのか？

②沿道複合住宅地区

戸建て住宅や共同住宅中心の複合住宅地区。

住環境に配慮しながら①③との連続性

→ガソリンスタンド・葬儀場など相応しいのか？

③公園沿道地区

手賀沼公園の隣接地区、魅力やにぎわいをもたらす。

複合住宅地

→パチンコ店・工場・葬儀場など相応しいのか？

①沿道商業地区

【地区の目標】

手賀沼公園へ向かう導入地区。

魅力やにぎわいをもたらす健全な商業・業務地

回答率 (回答者数14名)	相応しくないと思う建物用途
7割超	<ul style="list-style-type: none">・パチンコ店・カラオケボックス・自動車教習所・営業用倉庫・畜舎・葬儀場・環境悪化のおそれがある工場・ガソリンスタンド
7割未満	<ul style="list-style-type: none">・単独車庫 (35%)

②沿道複合住宅地区

【地区の目標】

戸建て住宅や共同住宅中心の複合住宅地区。
住環境に配慮しながら①③との連続性

回答率 (回答者数14名)	相応しくないと思う建物用途
7割超	<ul style="list-style-type: none">・自動車教習所・畜舎・葬儀場・環境悪化のおそれがある工場・ガソリンスタンド
7割未満	<ul style="list-style-type: none">・単独車庫（28%）

③ 公園沿道地区

【地区の目標】

手賀沼公園の隣接地区、魅力やにぎわいをもたらす。
複合住宅地

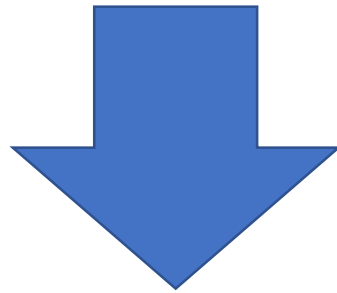
回答率 (回答者数14名)	相応しくないと思う建物用途
7割超	<ul style="list-style-type: none">・パチンコ店・自動車教習所・畜舎・葬儀場・環境悪化のおそれがある工場
7割未満	<ul style="list-style-type: none">・カラオケボックス (64%)・ガソリンスタンド (64%)・単独車庫 (50%)

①沿道商業地区 ②沿道複合住宅地区 ③公園沿道地区

それぞれの結果から、

- ・パチンコ店・カラオケボックス・自動車教習所
- ・営業用倉庫・畜舎・葬儀場
- ・環境悪化のおそれがある工場・ガソリンスタンド

については、7割を超える方が選択されており、公園坂通りに相応しくない建物用途であると考えられます。



今後は、いただいた意見を基に懇談会に出席されていない土地所有者等の皆さんから意見を聴き検討を進めます。

まちづくりの手法として「建築協定制度」「地区計画制度」の2つの手法があり、次のような違いがあります。

	建築協定制度	地区計画制度
制度の趣旨	地域で定めたルールを地域内 でお互いに守る制度	まちづくりに関するルールを都 市計画に定め、法的に守る制度
合意の範囲	土地所有者等全員 の同意が必要	規定はないが、土地所有者等の 3分の2以上の同意が望ましい
ルールの 審査	地域住民で組織する 運営委員会が審査	市が審査
建築する場 合の手続き	工事着手時までに運営委員会 に承認申請が必要。 通常7日程度で承認通知書を 交付。	工事着手の30日前までに 市に届出が必要。 通常7日程度で受理書を交付。

8割を超える方が**地区計画制度**を選択されました。

【選択理由】

(建築協定制度の) 全員同意は難しい。

(図面審査や違反对応など) 運営していくのが難しい。

選択肢	回答率 (回答者数 13名)
建築協定制度	7% (1名)
地区計画制度	84% (11名)
その他	7% (1名)

今後は地区計画を主軸とし検討を進めていきます。17

○建物高さの制限について

公園坂通り沿道の建物の最高高さを定め、道路からの良好な景観を形成するルールです。

現状を調査すると、沿道には8階・6階・7階・5階建てマンションが1棟ずつ立地し、建替えにより低くすることはできないと予想され、制限を導入することは現実的には困難と考えています。

→制限は必要か？

ルール（例）地区内の建物は地盤面から10mを超えてはならない。

■建築物用途と3階建て以上の現況

- 店舗
- 店舗+住宅
- 事務所
- 事務所+住宅
- 神社教会
- 住宅

○内数は階数



○敷地面積の最低限度について

敷地の狭小化を予防し、空間のゆとりや良好な住環境を確保するためのルールです。

現状においては、戸建て住宅が多く、狭い所では100㎡以下の敷地に建築されているケースも見受けられ、効果は限定的だと考えられます。

→現状より細分化されることが無いように制限が必要か？

ルール（例）建築物の敷地面積の最低限度：135㎡

3. かき又はさくの構造の制限について

道路に面するかきやさく等について、生垣やブロック塀などの構造や目隠しの高さ制限を定め、道路からの圧迫感の緩和や倒壊の安全性、緑化による良好な景観を形成するルールです。

現状では道路境界からの建物距離は、1.0m未満がほとんどですが、道路との間に少しでも緑や空間の確保により、良好な住環境を確保することはもとより、景観が向上し心地よさが感じられるものとなります。

→制限は必要か？

ルール（例）

地区内道路境界面は、生垣を基本とし、塀を設置する場合は透視可能なフェンス（基礎の高さ60cmを除く）で高さを1.5m以下とする。



4. 建築物等の形態又はその他の意匠の制限 について

建築物の屋根・外壁の色彩等や屋外広告物の大きさ・色彩等を制限し、良好なまちなみを形成するためのルールです。

既に、我孫子市景観条例、我孫子市景観形成基本計画、千葉県屋外広告物条例により規制・誘導が図られていますが、別途、地区計画のなかでルールを定めることができます。

景観計画区域（景観条例、景観形成基本計画）

●国道6号・商業地区

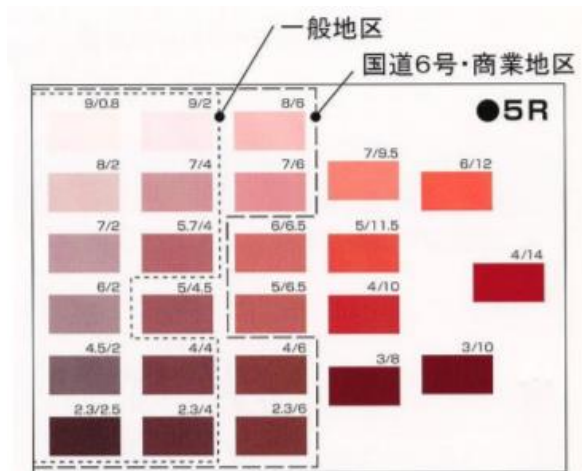
…国道6号沿いと用途地域が
「商業地域」又は「近隣商業地域」

●一般地区

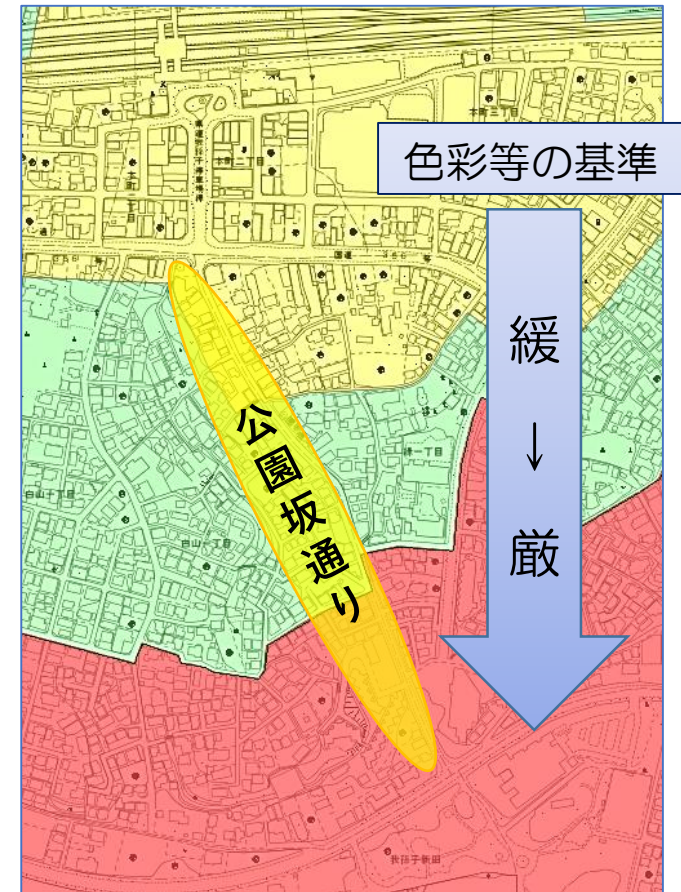
…住宅地や農地など

●手賀沼ふれあいライン特定地区

…重点的に景観形成を推進する区域
（＝手賀沼周辺の区域）



例：建築物の外壁の色彩基準（赤系）

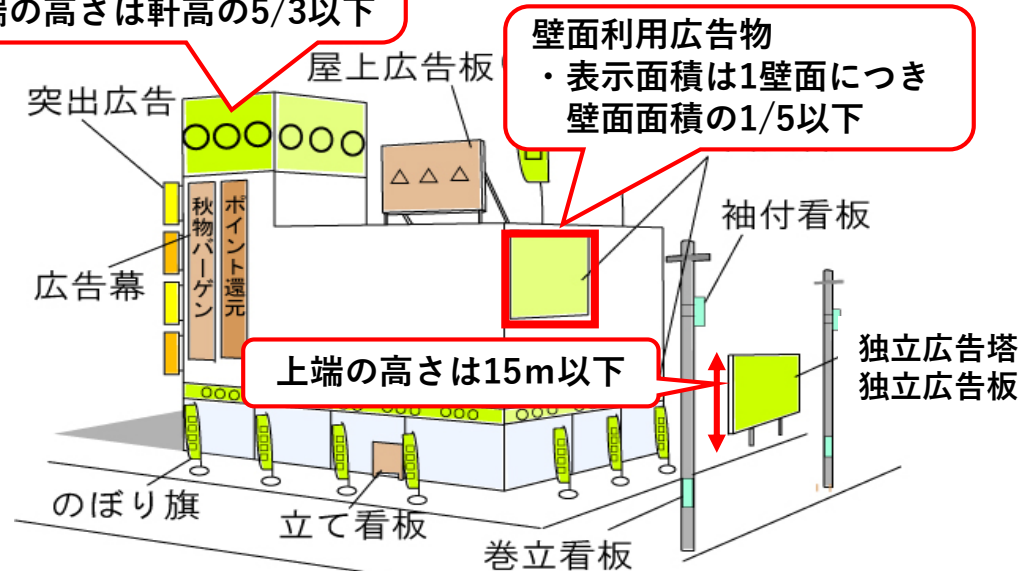


屋外広告物

- 千葉県屋外広告物条例で定める基準への適合と市の許可が必要

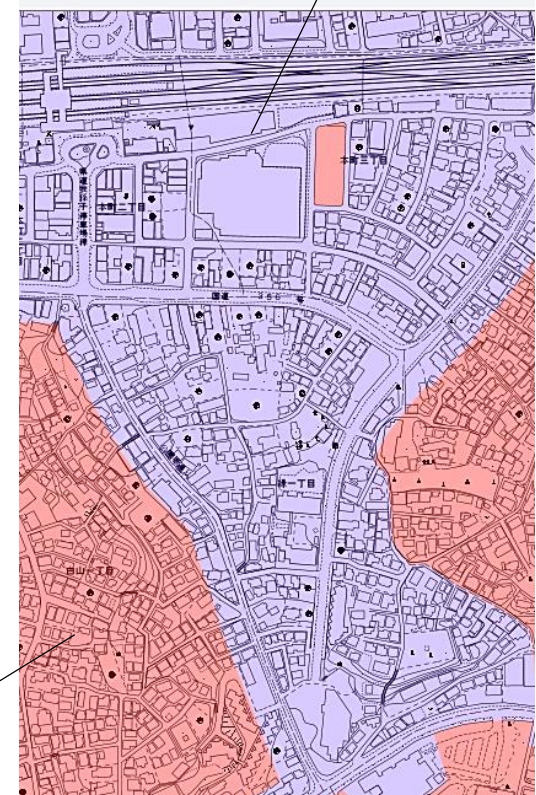
屋上広告物

- 壁面からの突出不可
- 上端の高さは軒高の5/3以下



許可地域等

…禁止地域等以外



禁止地域等

- …第一種低層住居専用地域
- 設置可能な屋外広告物に制限あり

4. 建築物等の形態又はその他の意匠の制限 について

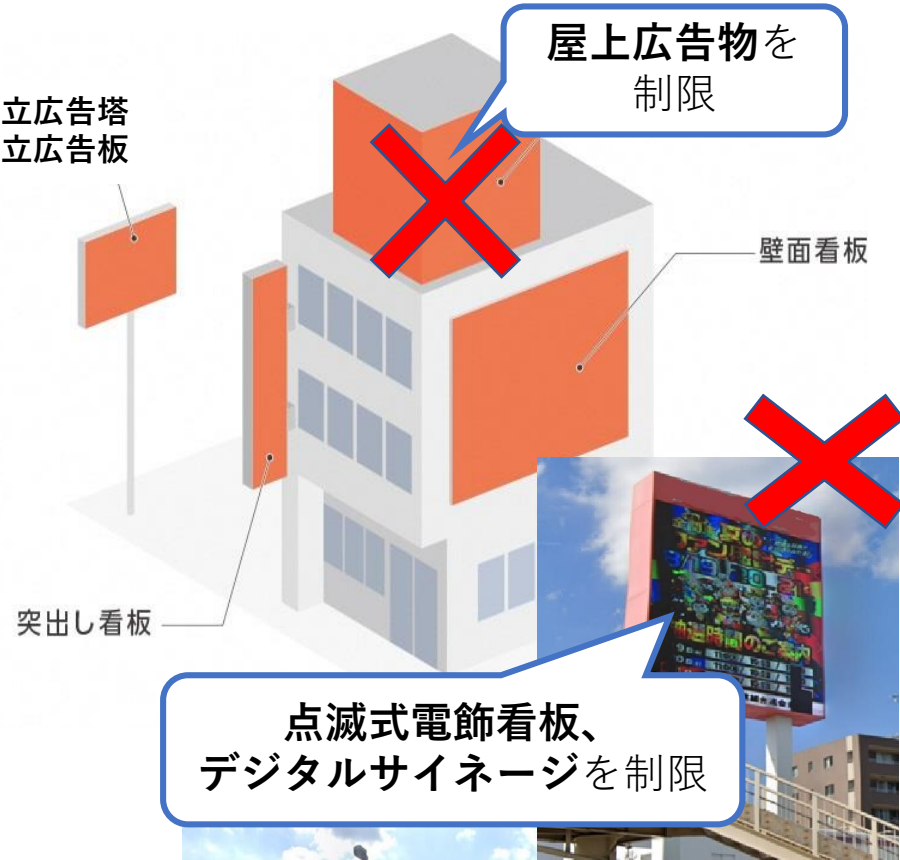
- 市の景観条例、景観形成基本計画
別途、景観計画区域の見直しを検討
(公園坂通り周辺地区を同一の景観計画区域に)
- **地区計画**
景観条例等による規制に「上乘せ」するルールを検討
→ (案) 屋外広告物の設置等に関する制限を設ける

4. 建築物等の形態又はその他の意匠の制限 について

地区計画で定める屋外広告物の制限（案）

1. 屋外広告物は自己の用に供するものとする。
2. 次の各号に掲げる屋外広告物を表示し、または設置してはならない。
 - (1) 建築物の屋上に設置するもの
 - (2) 点滅式の電飾看板やデジタルサイネージ等の動画広告

独立広告塔
独立広告板



突出し看板

点滅式電飾看板、
デジタルサイネージを制限

非自己用の広告物（貸看板）
を制限



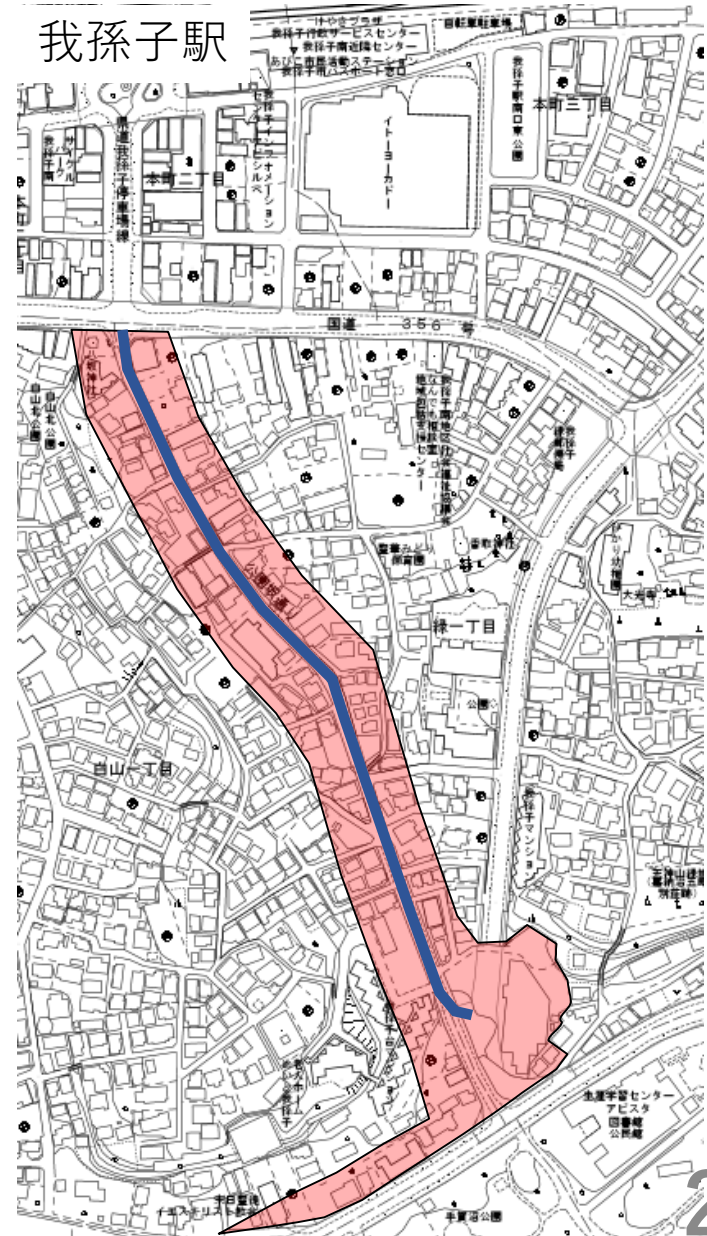
5. 地区計画の区域について

これまで検討してきた地区計画制度による様々なルールは、設定した区域にのみ適用されるものです。

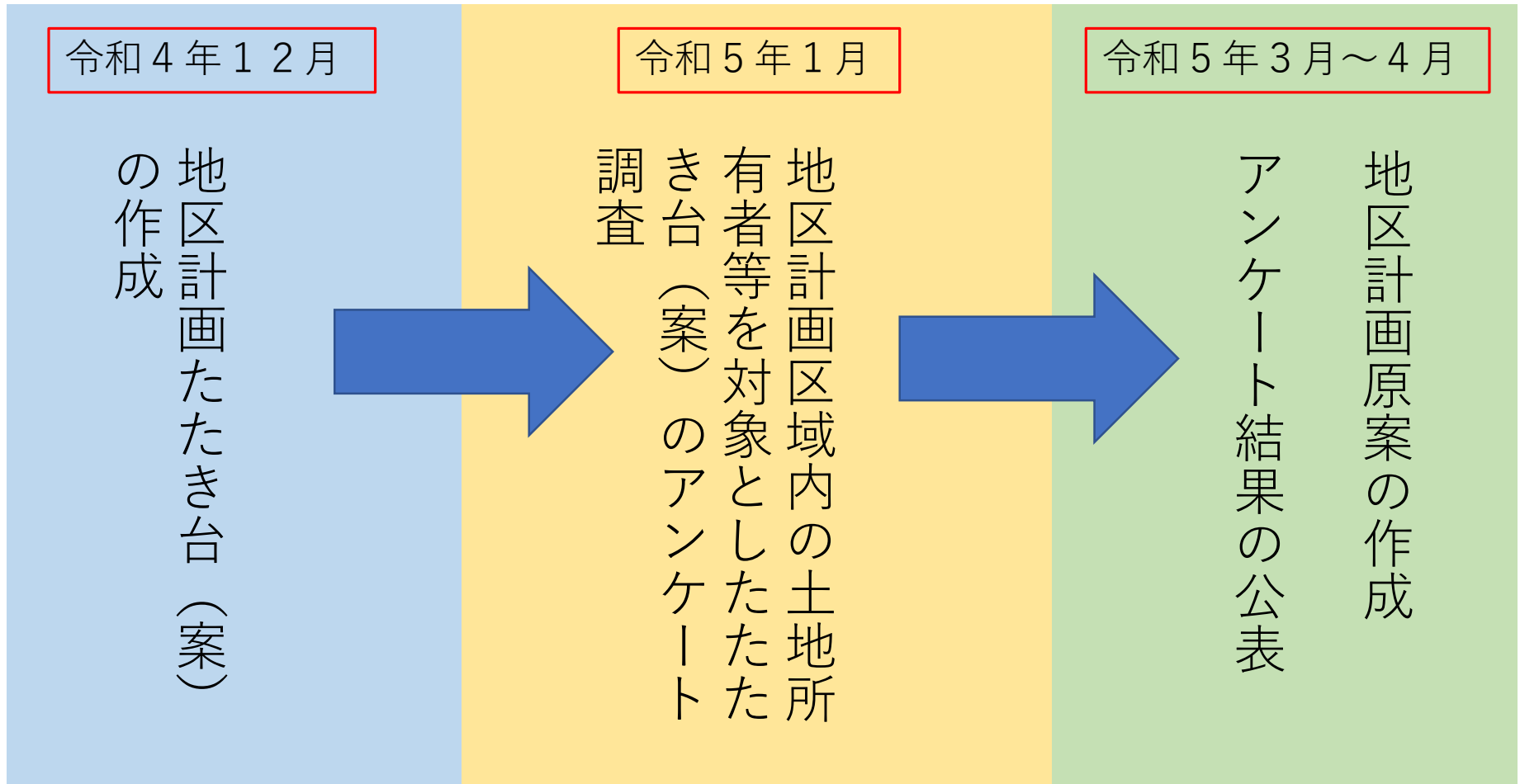
この地区の目標は、我孫子駅から本市の交流拠点である手賀沼公園へ至る「歩きたくなるみち」の一環として、それに相応しい市街地形成を行っていくことであることを考慮して設定します。

区域（案）

地区計画区域は、右図に示す公園坂通りとふれあいラインの沿道の一部を基本に検討していきます。



6. 地区計画に関する今後の検討の進め方



7. 意見交換（質疑）

A 氏名・お住いの区域等について

公園坂通り沿道土地所有者・沿道住民・周辺住民・その他

B 壁面位置の制限について

制限が必要か当てはまるものにを付け、その理由をお書きください。

制限が必要である 制限は必要ない

（理由 _____）

C 建物高さの制限について

制限が必要か当てはまるものにを付け、その理由をお書きください。

制限が必要である 制限は必要ない

（理由 _____）

D 敷地面積の最低限度について

制限が必要か当てはまるものにを付け、その理由をお書きください。

制限が必要である 制限は必要ない

（理由 _____）

E かき・さくの制限について

第2部沿道まち
づくりについて

制限が必要か当てはまるものにを付けてください。

制限が必要である

必要な制限について、当てはまるものにを付けてください（複数回答可）。

生垣を基本とする

透視可能な構造とする

高さの制限を設ける

その他（制限すべき内容を具体的にご記入ください）

制限は必要ない

F 建築物等の形態又はその他の意匠の制限について

Q 1 屋外広告物の設置等に関する制限について、当てはまるものにを付けてください。

制限が必要である

必要な制限について、当てはまるものにを付けてください（複数回答可）。

非自己用の広告物（貸看板）の制限

屋上広告物の制限

点滅式の電飾看板やデジタルサイネージ等の動画広告の制限

その他 制限すべき内容を具体的にご記入ください

制限は必要ない

Q 2 その他、建築物などの形態意匠について、制限が必要だと思うことがございましたらご記入ください。

G 地区計画の区域に関するご意見があれば記入してください。

H その他自由意見、感想など