

公園坂通り周辺地区地区計画（素案）

意見確認結果報告書

【 目次 】

I	調査の概要	・・・	P 1
II	意見確認結果及び原案への反映		
	回答率	・・・	P 2
	意見確認事項 1 建築物の用途の制限について	・・・	P 3
	意見確認事項 2 壁面の位置の制限について	・・・	P 4
	意見確認事項 3 かき又はさくの構造の制限について	・・・	P 5
	その他、地区計画に関するご意見	・・・	P 7
III	地区計画（素案）説明資料、意見確認書	・・・	P 10

令和5年6月

我孫子市役所 都市部 都市計画課

I 調査の概要

◆目的

最終的な同意確認を行う地区計画の【原案】を作成するため、地区計画区域内の土地所有者等に、令和5年1月に実施したアンケートをもとに作成した地区計画（素案）を示し、制限すべき項目について確認を行った。



◆実施期間

令和5年4月24日（月）から5月8日（月）まで。

◆調査対象

地区計画の区域内の土地所有者・借地権者及び敷地権者（配布数398件）

◆調査方法

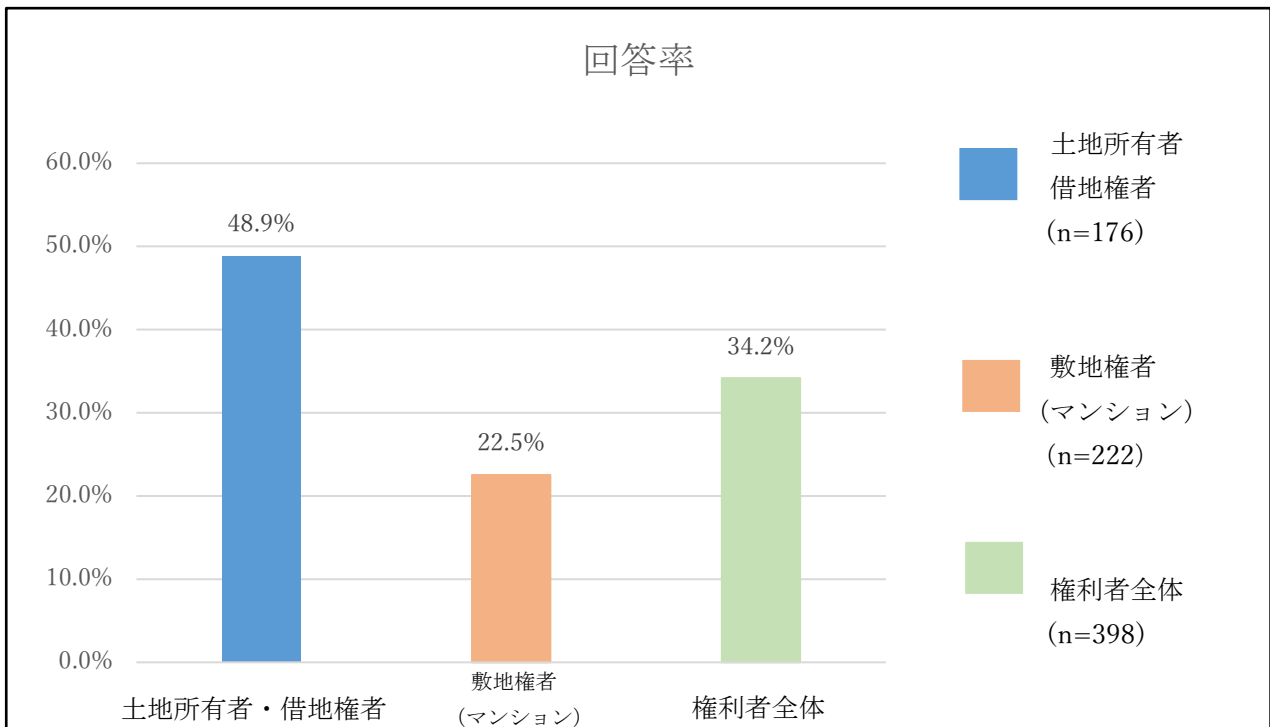
意見確認書を戸別に郵送、投函し、郵送で回答を受け付けた。

◆回答件数

136件

Ⅱ 意見確認結果及び原案への反映

回答率

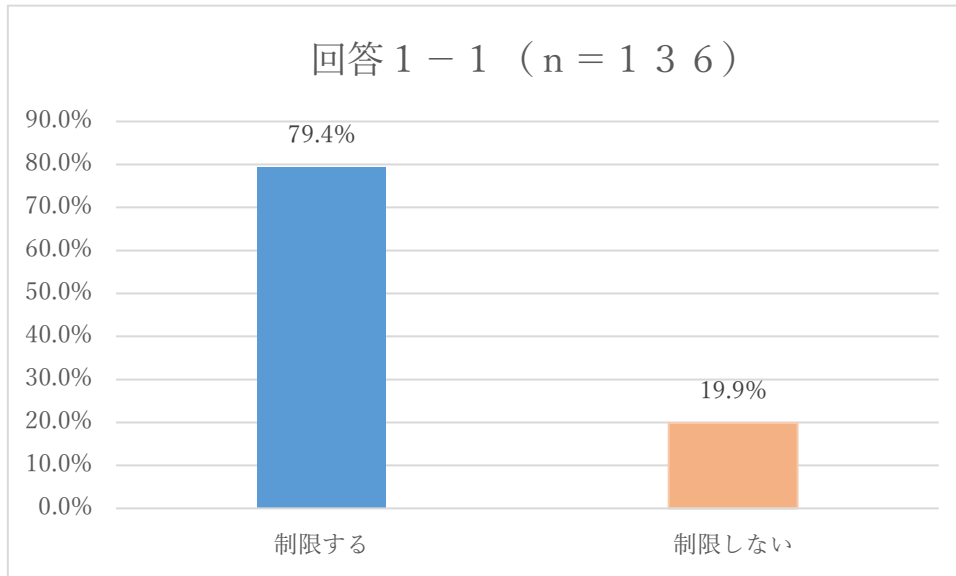


土地所有者・借地権者の回答率は概ね5割となった一方で、敷地権者（我孫子台マンション、エクセル我孫子優美ヶ丘、センチュリー我孫子）の回答率は3割を下回った。権利者全体としては、約3分の1の方から回答を得た。

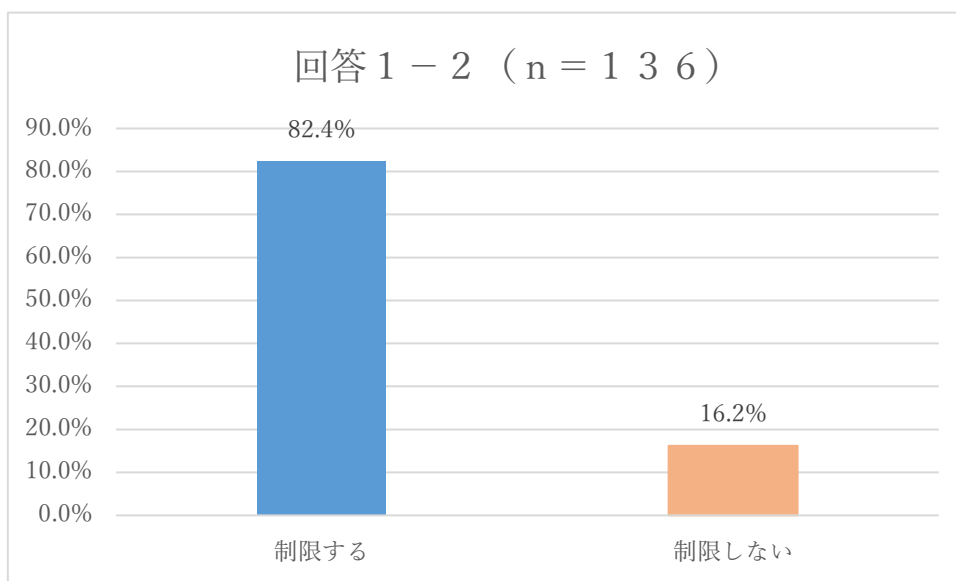
意見確認事項 1

沿道商業地区における「カラオケボックスその他これに類するもの」の建築及び公園沿道地区における「自動車教習所」の建築を制限すべきか。

回答 1 - 1 沿道商業地区における「カラオケボックスその他これに類するもの」の建築



回答 1 - 2 公園沿道地区における「自動車教習所」の建築



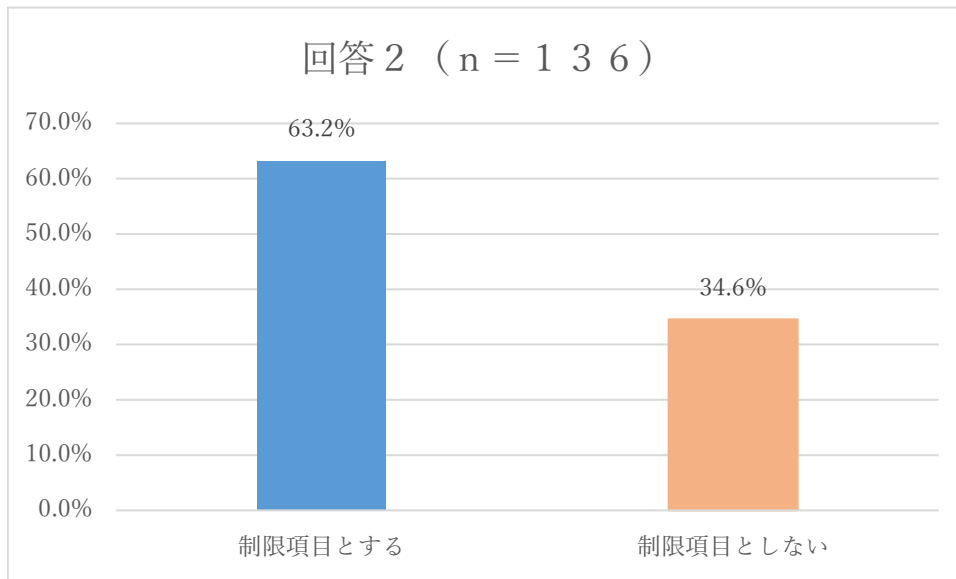
• 地区計画【原案】への反映

両件とも「制限する」の回答割合が約8割となったため、地区計画【原案】の制限項目に盛り込む。

意見確認事項 2

「壁面の位置の制限」を地区計画の制限項目とすべきか。

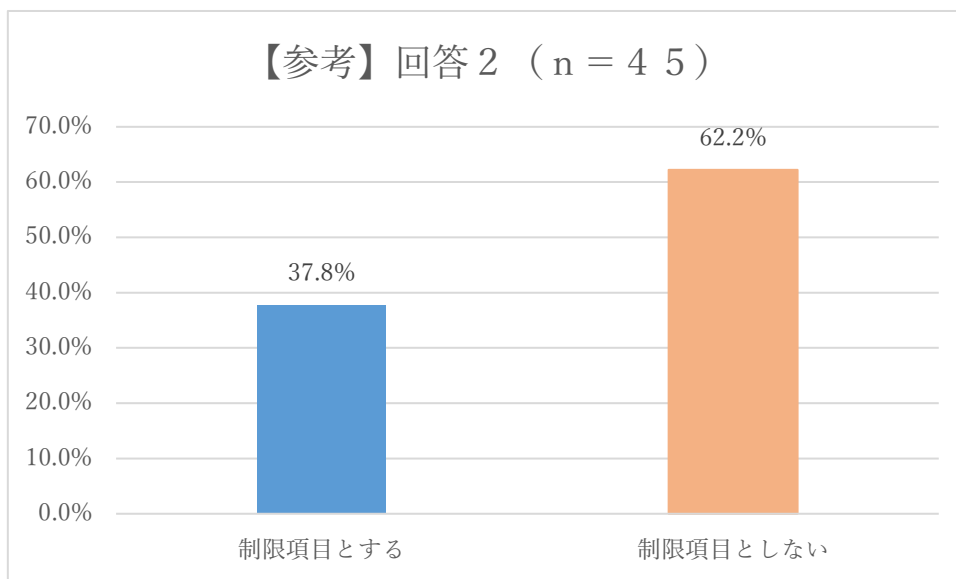
回答 2



・地区計画【原案】への反映

「制限項目とする」の回答割合が6割を超えた。しかし、制限対象となる公園坂通りに接する土地を所有する方の約6割が、「制限項目としない」と回答していることを考慮し、地区計画【原案】には盛り込まない。

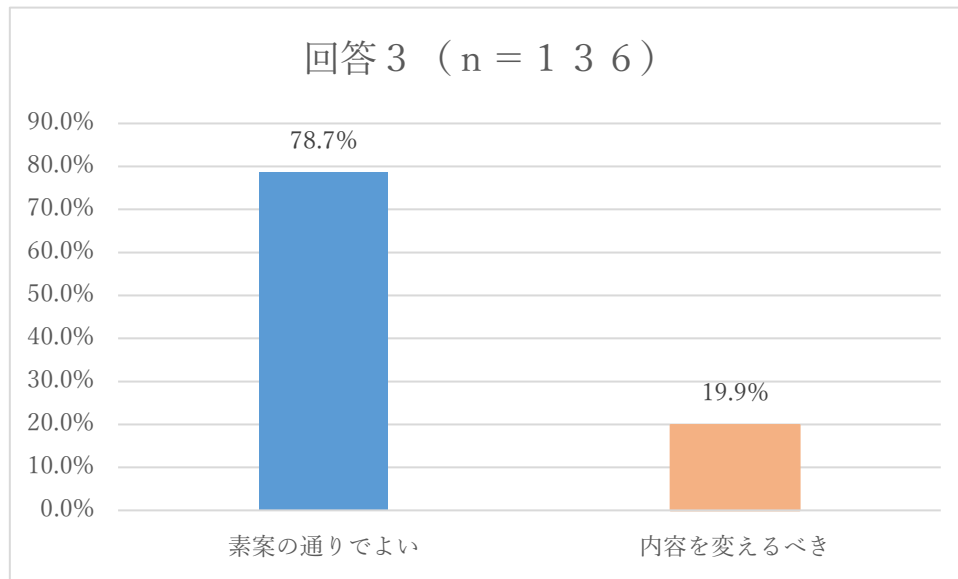
【参考】制限対象となる公園坂通りに接する土地を所有する方で抽出



意見確認事項 3

「かき又はさくの構造の制限」の内容は素案のとおりでよいかどうか。

回答 3



【内容を変えるべきと回答した方の具体的な内容】

○かき又はさくの高さなどに関する意見○

- 道路に面する部分の長さの合計に制限は定めない。
- コンクリも1.8mでいい。
- コンクリートブロックについては事故防止の観点から良いと思うが、フェンスの高さについては制限されたくない。通り沿いにある庭で水遊びをさせているので、子供たちを通行人に見せたくない。坂上から見えてしまうため、隠せるように高くするつもりだった。
- コンクリートブロックについては事故防止の観点から良いと思うが、フェンスは自由にして欲しい。防犯・プライバシーは各人で異なるため制限を設けてしまうとトラブルの元となるおそれあり。
- 坂であるため、上側からは常に見下ろすという形になる。勾配を踏まえたうえで提示された高さで防犯プライバシーは担保できるのか。担保できるとのことであれば、素案で問題ないと思う。
- フェンスの高さは1.5m以下でよいと思う。
- コンクリートブロックは耐震上、景観上のから禁止にしてはどうか。
- ①②③の高さが違う理由が分からない。• コンクリートブロックの倒壊防止などの地震対策について
- 原則として塀は設けず、植栽による生垣とする。設置する場合には素のコンクリートブロックは不可（環境に配慮したデザイン）

○生垣に関する意見○

- 生垣の枝等が道路に出て通行の妨げにならないこと。

- 生垣の管理、既存の塀に対して提案がされていないので、具体的な案を示してほしい。
- 木を植えた場合、植えた当初は良いが、手入れや落ち葉掃除をしないと汚くなる。やめてください。

○その他の意見○

- 財産権の侵害
- 我が家は大谷石の塀ですが、倒れても危なくないよう鉄筋を入れて積み直した。塀を低くすると夜中人通りが少なくなった時塀を越えられガラス窓を破られる怖さを感じる。
- 他の道路と同じでよいと思う。公園坂通りのみ制限するというのは反対です。どうしてもと言うなら市内全部同じ制限にする。
- 制限不要、プライバシー優先。
- 既得権は認めて良いと思う。新規に設置する場合は制限して欲しい。
- 素案が住民にとって不便にならないか心配がある。暗い裏通りにならない様にしないとよくない。

• 地区計画【原案】への反映

塀の倒壊による事故防止のためのさくの構造制限と、高さを制限しつつもプライバシーの確保を両立した案について「素案の通りでよい」との意見がほとんどであった。なお、生垣については前文に含め、より分かりやすい表現に修正のうえ、地区計画【原案】に盛り込む。

【回答者の自由記述意見】

○地区計画に関する意見○

- 壁面位置の制限は定めない方がよい。高い代金を支払い購入し、高い固定資産税を払っているのに制限されると困ります。
- 所有地を地区計画の区域から外して欲しい。
- 道のデザインが未定の現段階で用途制限を軽々に急ぐべきではない。
- ①建物高さの制限、最低敷地面積は決めておくべき。②車の通行を上りの一方にして欲しい。③白山側にがけ崩れする場所が2か所あるのでしっかり対処願いたい。
- カラオケボックスも自動車教習所もコンセプトに合わない。車の通行量が増えるだけ。この区域は道幅を広くし、段差もなくし、ベビーカーを押して歩く人も高齢の人も車いすの人もみんなが安全にかつ安心して歩ける区域にして欲しい。子育て世代を呼び込む工夫をすれば我孫子の人口減少に歯止めがかけられるのではないのでしょうか。
- 騒音となるものは絶対避けていただきたい。
- 絶対道路幅員より、街路樹の設置が難しいと思いますので、沿道住宅の道路境界は生垣植生を推奨されてはいかがでしょう。
- 沿道複合住宅地区における建築物の制限項目が少ない様に思う。マージャン屋、カラオケボックス、倉庫業、風俗営業はなぜ可能なのか。

⇒現状の法規制で沿道複合住宅地区において「マージャン屋、カラオケボックス、倉庫業、風俗営業」は建築できないため、地区計画の制限項目としていません。

- 建築物等の形態について、「赤ちょうちん」は認めて良いと思います。
- 確認事項2、3については双方が納得するまで議論を進めて頂きたいとお願いいたします。
- 将来は解体後土地の売却の予定をしています。両隣が一般住宅なので商業目的の建物は反対です。

○道路整備・交通量等に関する意見○

- 電柱を地下に埋め込み少しでも道路を広くすると安全です。
- 歩きたくなる道に期待しています。まずは、歩きやすい事、人はもちろんベビーカーや車ではない自転車や車椅子など安心して通行できる道になる事を望んでいます。
- 家の前の道が新しい道路への抜け道となっていますが、交通量がとても増えました。横断歩道でもなく車両の一時停止場所でもないの、ごみ置き場の塀で見えない所から車が止まらず公園通りまで出て来て止まります。近隣に保育園もあり小さい子も多く歩く道でありとても危険に感じています。改善していただきたい。
- 西周前のT字路について勢いよく曲がってくる車があり大変危険。何かしらの対策をお願いしたい。
- 市の花、市の木を道路内に植樹して欲しい。
- 無電柱化を早期化すべき。
- 車のスピード制限施策を早急に実施して欲しい（バス通行がなくなり又車数の多少の減

により高速通過する車が多く歩行者が危険。特に我孫子駅入口交差点の信号が青の場合高速で走ってくる。)

- 公園坂通りを歩きたくなる道にするのであれば、道路をインターロッキング舗装にするのがいいと思います。都内の商店街などに使われているこの舗装にすると車は必要な時だけ通り、ふだんは歩く人中心の道になるのではと考えます。
- 検討していると思いますが、公園坂通りは歩行者にとって危険な箇所があるため歩行者が安心して通れる道として欲しい。
- 公園坂、ふれあいラインを市のシンボルロードとする際、ふれあいラインを爆音と猛スピードで走るバイクや車の排除を考えなければ「歩きたくなるみち」にはならないようにも感じます。
- 旧道の下を右折禁止にしたことでの不便はそこまで感じていません。ただし、サンドラック前での無理やりUターンをする車はいまだにいますし、自宅の駐車場が新道に面していますが、駐車場で転回されるようになりました。ドライバーのモラル・マナーという事は重々承知していますが、事故のリスク等を考えて八坂神社や西周の前にはもっと新道に誘導する施策をお願いしたいです。あの字の多い看板では、運転中は目に入るのは難しいと思います。
- バスが走らなくなったけど、まだ車が多少走っているのを何とかすれば、歩きやすい道路になると思います。
- 私は自家用車を使用していますが、出入りが両側の塀と生垣があり出入りが困難です。また、ここの路地には幼稚園児やお年寄り（足の不自由な方）とか通行人がいます。なぜ、道路に出るのにカーブミラーがないのか、市の道路課は市民の安全を考えていないのか解りません。もう一つ街路灯のポールがあり歩行者と自転車のすれ違いができません。街路灯は電柱に移動してください。

○その他の意見○

- 都市計画課の皆様、お仕事とは言えご苦労様です。皆の意見をまとめるのは本当に大変だと思いますが、シンボルロード楽しみにしています。
- 住んでいる住民が何を望んでいるか、外部の人との考えに隔りがあるのでよく調整してはいかがですか？
- 訪れる人より、まず公園坂通りに住んでいる人々を第一優先に考えてください。たまに他から来る人は言いたいことを言うだけです。公園坂通りの入り口に居住者以外はいらぬようにと書いてあるが、90%以上通過の車。これをなんとかして車を減らした方がずっといい通りになる。
- 治安が悪くならないようにお願いしたい
- 少子化に突入している中で、お子さんやファミリー層が市外からも来ていただける魅力ある地区にぜひやっていただきたい。
- ぜひお祭りができる道路にして欲しい。
- 我孫子駅前商店街をつぶし、今までも歩道のためのお願いなどに応じた結果、駅前に人が集まらなくなった。昼間の人通りのない場所にフードコートを作っても無意味です。

日中陽も入らず手賀沼も見えない訳でなく、どうせなら普段使いできる道の駅に来てほしかった。公園にだれがくるのか考えていますか？

- 現在高度制限に引っかかっているか。49年も住み続けていて、もし地震がきて壊れた時建替えが必要となるが、7階建てのままにしてもらいたい。固定資産税もきちんと払っていて何かあったときどうなるのかと心配をしている。高齢になって住む場所が無くなるのではと恐怖を感じている。
- 手賀沼に魚が居ないのは寂しいです。昔の釣りが懐かしいし、今の子供たちにつりの感動を味わって成長して欲しいと願っています。
- 非常に狭い道、既に建っている所が多いため、あまり現実的に感じられません。通りのイメージ画像が出来上がり次第確認したいです。
- 落ち着いた良い街です。ただ人通りを見ても老人の多さに驚きます。きれいに保ちつつももう少し活気ある人家の街並みを期待します。
- バス通りが移り、今の公園坂通りは交通量・人通りも少なく特に夜は寂しい。女性の一人歩きが危ないと感じる。実際に妻は夜間出られなくなった。制限ばかり増やして暗い裏通りにならないように注意が必要。交通・人通りが減るばかりか不便な道路にして欲しくない。照明や防犯カメラが必要だと思う。

Ⅲ（参考資料） アンケート調査票

公園坂通り周辺地区地区計画（素案）

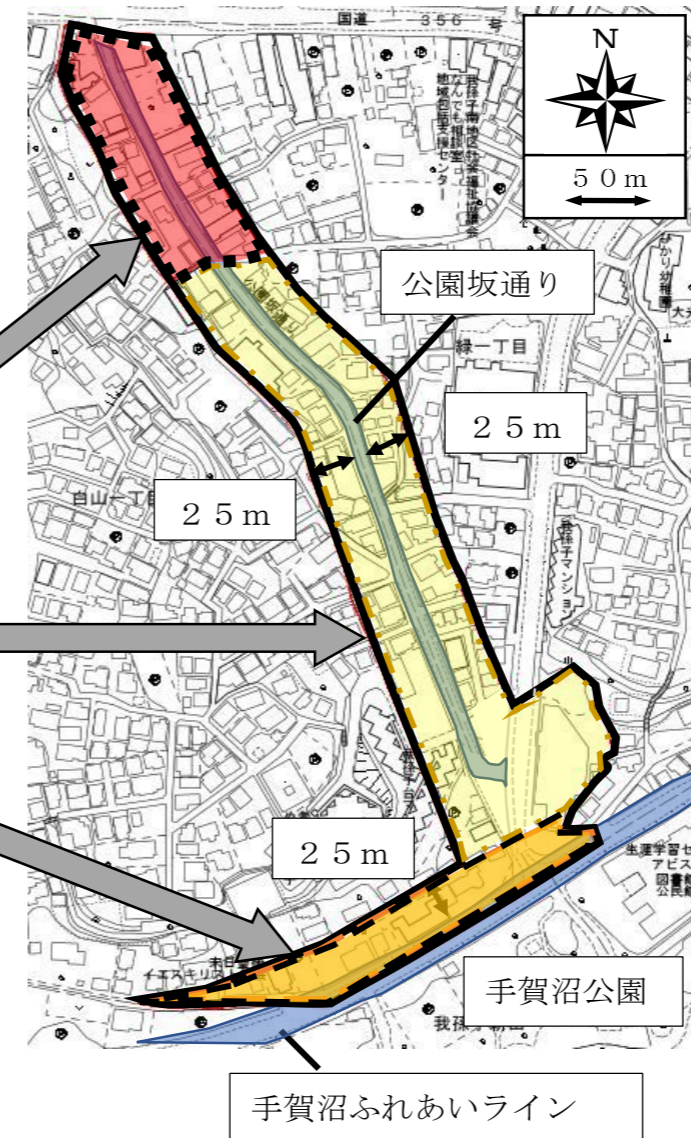
名称	公園坂通り周辺地区地区計画
位置	我孫子市白山1丁目及び緑1丁目の各一部の区域
面積	約4.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、我孫子駅から手賀沼公園へ至る公園坂通り及び手賀沼公園に面する手賀沼ふれあいライン沿道の地区であり、市の交流拠点として交流人口の拡大を目指すこととしている。また、公園坂通りについては「歩きたくなるまち」をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備していくこととしている。</p> <p>しかし、現状では多様な用途の建築物の建築が認められており、今後、意図していないまちなみが形成される恐れがある。</p> <p>そのため、地区計画を定めることにより住環境を含む特性を踏まえながら、にぎわいの創出に相応しい健全な市街地形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>目標の実現を図るため、3つの地区に区分し、地区の特性に応じて次のとおり定める。</p> <p>（沿道商業地区） 我孫子駅から手賀沼公園へ向かう導入地区として、訪れる人々が魅力を感じる健全な商業・業務地の形成を図る。</p> <p>（沿道複合住宅地区） 戸建て住宅や共同住宅等を中心とした複合住宅地区として、住環境に配慮しながら、沿道商業地区や公園沿道地区との連続したにぎわいの創出と緑が感じられる沿道のまちなみの形成を図る。</p> <p>（公園沿道地区） 手賀沼公園や手賀沼ふれあいラインに隣接している地区として、訪れる人々が魅力を感じ、にぎわいをもたらすまちなみの形成を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>① 手賀沼を訪れる人々が歩いて通りを楽しめる沿道の形成を図るため、地区の特性に応じた建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>② ゆとりが感じられる公園坂通り沿道の形成を図るため、公園坂通りに面する敷地における建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>③ 地区の特性に応じた景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>④ うるおいのあるまちなみの形成を図るため、公園坂通りに面する部分の緑化を推奨するとともに、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>
その他の整備の方針	<p>① 地区内の良好な自然環境を最大限に活かすため、公園坂通り沿道については、既存の樹木の保全に努める。</p> <p>② 夜景の統一性に配慮し、照明を設置する場合は、電球色を選定するよう努める。</p>

【地区計画の目標】

市全体のまちづくりにおけるこの地区の位置づけとその実現に向けて、にぎわいの創出と住環境の保全の両立を目指し、今後の土地利用の適切な誘導を図ることを大きな目標としています。

なお、既存の建築物等は地区計画による制限を受けないため、取り壊しなどの必要はありません。

計画図



【土地利用の方針】

地区計画の区域は、左の計画図に示すとおり、公園坂通りの沿道両側25mの範囲と手賀沼ふれあいライン北側の手賀沼公園に近接する範囲としています。

公園坂通りの沿道は、すでに店舗や住宅などが立地し、上部・中部・下部で特性に違いがあります。その特性を踏まえ、3つの地区ごとに土地利用の方針が必要だと考えます。

なお、これまでの土地利用にも無理のないよう整合したものとしています。

凡例

- 地区計画区域及び地区整備区域
- 沿道商業地区
- 沿道複合住宅地区
- 公園沿道地区

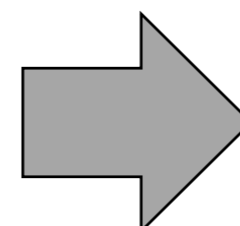
【建築物等の整備の方針】

【土地利用の方針】の実現のため、建築物等の用途などの制限項目に関する方針を示しています。

【その他の整備の方針】

【土地利用の方針】の実現のため、制限項目には当たらない努力項目に関する方針を示しています。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道商業地区	沿道複合住宅地区	公園沿道地区
		地区の面積		約0.9ha	約2.6ha	約0.8ha
	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 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの） 6 葬儀場 7 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げる用途に供するものを除く） 8 自動車に直接燃料を供給するための施設 9 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる営業に供する施設	1 自動車教習所 2 畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの） 3 葬儀場 4 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げる用途に供するものを除く） 5 自動車に直接燃料を供給するための施設	1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 自動車教習所 3 畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの） 4 葬儀場 5 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げる用途に供するものを除く）		



【建築物等の用途の制限】

この項では、1ページ目の各方針を受け、今後、立地を制限すべき建築物の用途（建築物の種類）を定めます。

現行の都市計画法と建築基準法では、地区ごとに立地可能な建築物の許容範囲が異なりますが、地区の目標を実現するうえで、

- 店舗の健全性や良好なイメージの確保
- 公園坂通りへの自動車の流入を増加させるおそれのある建築物の立地への配慮
- 騒音やにおいを出す建築物の立地への配慮

を視点に、「まちづくりアンケート」で回答者全体の60%以上が立地を制限する必要があると回答したものをまとめています。

しかし、左の [] で示す沿道商業地区の「カラオケボックス」と公園沿道地区の「自動車教習所」については、区域内に土地を所有されている方に限定して回答を集計すると、60%を下回りました。

そこで、土地所有者の皆様には、素案の内容でよいかご意見をうかがいます。

意見確認事項1：沿道商業地区の「カラオケボックスその他これに類するもの」及び公園沿道地区の「自動車教習所」の建築を制限してよいかどうか。

＜補足説明＞

※畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの）

床面積が15㎡を超えるものが該当し、小規模な動物病院やペットカフェなどは許容することを想定しています。

※工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げる用途に供するものを除く）

工場であっても、床面積が50㎡以下の食品製造業（パン屋、米屋、豆腐屋などで使用する原動機出力が0.75kW以下）に該当するものは許容されます。

※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に掲げる営業に供する施設

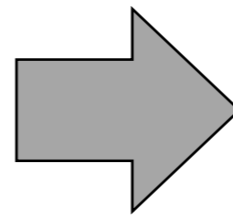
個室型ファッションヘルスなどの店舗型性風俗が該当します。

地区計画で定めることができる制限項目には、他にも「建物の高さ」や「敷地面積の最低限度」がありますが、いずれも「まちづくりアンケート」で制限が必要と回答した方の割合が60%を下回りました。

区域内に既に8階建てのマンションが立地していることや、敷地の小さな戸建て住宅が多数立地していることなどから、建替え時の支障などを理由に制限は必要ないとの回答が多く寄せられました。

そのため、この素案では、「建物の高さ」と「敷地面積の最低限度」を制限項目としていません。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、公園坂通りの道路境界線までの距離は0.5m以上とする。 ただし、別棟の壁面のない構造の自動車車庫及び床面積が6.6㎡以下の物置、建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定による床面積に算入しないこととされる出窓については、この限りではない。	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	次に掲げる屋外広告物については、設置してはならない。 1 自己の用に供するもの以外の広告物 2 屋上広告物 3 電飾により点滅する広告物、可変表示式広告物（LED電光掲示板等）		
	かき又はさくの構造の制限	公園坂通りに面して設けるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 1 生け垣 2 土留めに供する部分を除き、高さ1.8m以下のフェンス 3 コンクリートブロック及びこれに類するもので、高さ0.6m以下のもの又は、道路に面する部分の長さの合計が1.2m以下かつ高さが1.5m以下のもの		—



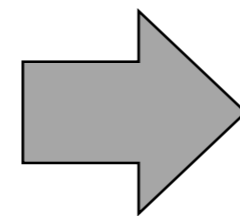
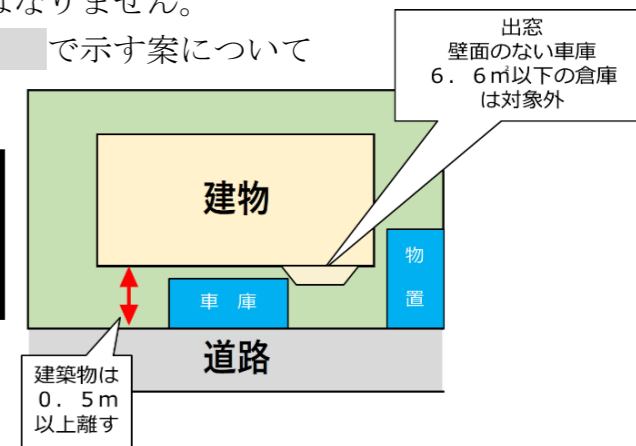
【壁面の位置の制限】

壁面の位置の制限は、ゆとりが感じられる公園坂通り沿道を形成するためには効果があると考えられますが、アンケートで制限が必要と回答した方の割合は、回答者全体では60%を上回り、土地所有者に限っては49%に留まりました。

現状で、沿道に立地している建物の約半数は道路から壁面までの距離が0.5m未満となっています。壁面の位置を制限した場合、これらの建替えの際に道路境界から0.5m以上離れた配置にしなくてはなりません。

そこで、土地所有者の皆様へ、左の図で示す案についてご意見をうかがいます。

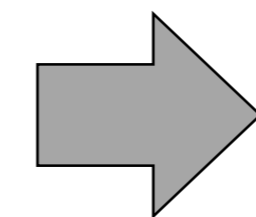
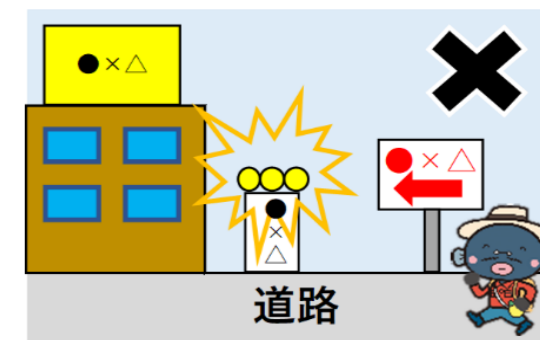
意見確認事項2：「壁面の位置の制限」を地区計画の制限項目としてよいかどうか。



【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

この項目では、良好な景観づくりの観点から、屋外広告物（看板）の設置に関する制限を定めます。

「まちづくりアンケート」では、回答者全体の60%以上の方が、制限が必要であると回答しました。

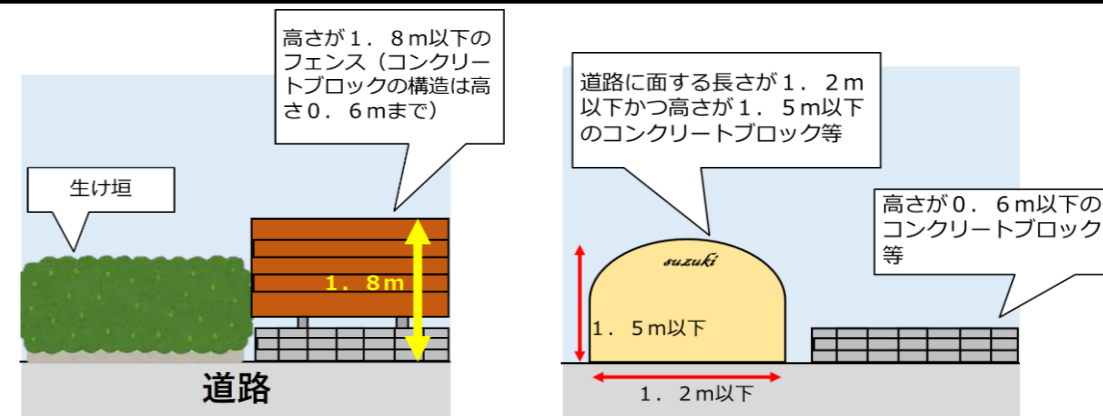


【かき又はさくの構造の制限】

この項目では、公園坂通り沿道におけるうるおいの創出と圧迫感の緩和や塀の倒壊による事故防止の観点から、かき又はさくの構造の制限を定めます。

「まちづくりアンケート」では、回答者全体の60%以上の方が、制限が必要であると回答しました。素案では、アンケートのご意見を参考に、具体的な高さや構造を左の図部分のとおり示しています。そこで、土地所有者の皆様へ、素案の内容でよいご意見をうかがいます。

意見確認事項3：「かき又はさくの構造の制限」の内容は素案のとおりでよいかどうか。



意見確認書

地区計画（素案）区域内における

土地の所有者のお名前

意見確認事項1：沿道商業地区に「カラオケボックスその他これに類するもの」及び公園沿道地区に「自動車教習所」の建築を制限してよいかどうか。

回答1-1：沿道商業地区に「カラオケボックスその他これに類するもの」の建築を

制限する }
制限しない } どちらかにを付けてください。

回答1-2：公園沿道地区に「自動車教習所」の建築を

制限する }
制限しない } どちらかにを付けてください。

意見確認事項2：「壁面の位置の制限」を地区計画の制限項目としてよいかどうか。

回答2：
制限項目とする }
制限項目としない } どちらかにを付けてください。

意見確認事項3：「かき又はさくの構造の制限」の内容は素案のとおりでよいかどうか。

回答3：
素案のとおりでよい }
内容を変えるべき } どちらかにを付けてください。
具体的な内容をご記入ください

()

その他、地区計画に関するご意見があればご記入ください。

()

ご回答ありがとうございました。地区計画（原案）作成の参考とさせていただきます。

お手数をおかけしますが、同封の返信用封筒にて5月8日（月）までに返送してください。

我孫子市役所都市部都市計画課