



公園坂通り周辺地区 まちづくり通信

まちづくり懇談会の

HPはこちらから

令和4年12月23日発行 第6号

発行：我孫子市役所 都市部 都市計画課 都市計画係

〒270-1192 我孫子市我孫子 1858 番地 電話：04-7185-1111(内 593) FAX：04-7185-4329

我孫子市では、手賀沼公園周辺を市の「交流拠点」に位置づけ、市の玄関口である我孫子駅と手賀沼を結ぶ公園坂通りを『歩きたくなるみち』をコンセプトに市のシンボルロードとして整備・誘導していくこととしています。

その実現に向けて、沿道の土地所有者や住民の皆さんと道路の整備や公園坂通り周辺のまちづくりについて検討していくため、「公園坂通り周辺地区まちづくり懇談会」を継続的に開催しています。

11月に開催した第4回懇談会の第1部では、第3回懇談会で実施した意見交換の結果等を基にした暫定的な道路整備案について説明しました。また、我孫子警察署交通課の警察官にご出席いただき、交通規制に関する意見交換を行いました。第2部では、建築物の壁面後退や生垣・塀の高さ、屋外広告物のあり方など、公園坂通り周辺のまちづくりについて意見交換を行いました。



♣ アンケートの実施について ♣

これまでの計4回のまちづくり懇談会で検討を進めてきた公園坂通り沿道やその周辺地区の土地利用や街並みづくりについて、地区計画制度の活用を検討しているところですが、これまで懇談会に出席できなかった土地所有者の方等をはじめ、広くご意見をいただくため、アンケート調査を実施します。

アンケートの詳細については、市のホームページ等に掲載するとともに、別途ご案内します。

実施時期：令和5年1月中旬から令和5年2月6日まで

回答方法：記述回答とインターネット回答の両方を予定

周知方法：市ホームページや広報あびこの掲載など

※沿道の土地所有者や住民の皆さんには、アンケート用紙を送付・投函します。



♠ 第4回懇談会の要旨 ♠

日時：令和4年11月22日（火）18：30～20：30

場所：アビスタ1階ホール 参加者：13人



【第1部 道路整備について】

(1) 第3回懇談会等におけるアンケート結果及び暫定的な道路整備について

アンケートではセンターラインを無くすことに賛成の方が多く、車道を極力狭めて歩道を東西均等にして欲しいとのご意見が多く寄せられました。

アンケート結果を基にした検討結果は次のとおりです。

Q1 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%）
Q2 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%）
Q3 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%）

西側

公園坂通りの我孫子駅側（西側に歩道がない箇所）の暫定的な整備案

東側



歩車道境界ブロック

9月に実施した交通量調査の結果を基に、公園坂通りのセンターラインを消した際の車道幅を計算したところ、4.5mまで狭められると算定されました。この算定結果及び皆様へのアンケート結果を基に、幅員4.5mの車道を道路の中心に配置し、歩行者通行帯を東西均等に振り分けるように案を作成しました。

今後は、上記の暫定的な整備案をもとに千葉県警本部へ相談を行い、決定した内容で沿道の自治会様から同意をいただいたうえで、整備工事に向けた準備を進めます。

※懇談会後に行った千葉県警本部への相談において、暫定整備案が公安委員会へ確認を要する協議の対象となったことから、協議が整うまで数か月を要する見込みとなりました。詳しくは、次回の懇談会でご説明します。

(2) 我孫子警察署からのお知らせ

①速度取締の結果について

11月22日の朝の通勤時間帯に、移動型オービスを用いて取締りを行いました。取締り対象車は0台でした。

②抜け道として使われている道路の対策について

エクセル我孫子 優美ヶ丘の前など公園坂通りからの抜け道として使われている道路の対策として、所管する交番にパトロールを依頼するとともに、白バイ巡回等を行います。

【第2部 沿道まちづくりについて】

地区計画で定めることができる次のルールについて、内容等を説明し、ご意見を伺いました。

(1) 壁面の位置の制限について

建物の壁面の位置を道路境界から離す距離（※既存の他の地区計画では1.0m以上としているところが多いです）を定めることで、道路からの圧迫感を低減することができます。公園坂通りの沿道には、地形的な制約から壁面の位置が道路から1.0m未満の建物が多く、このルールを適用した場合、建物の建替えに支障をきたすおそれがあります。

(2) 建物高さの制限について

建物の高さの最高限度を定めることで建物のスカイラインの調和を図り、良好なまちなみを形成するルールです。公園坂通りの沿道には既にマンション等の高層建築物が立地しており、このルールを適用した場合、設定する最高限度によってはマンション等の建替えの際に現状と同じ高さの建物が計画できなくなる等の課題があります。

(3) 敷地面積の最低限度について

敷地面積の最低限度を定めることで敷地の狭小化を予防し、ゆとりある良好な住環境を確保するためのルールです。公園坂通りの沿道には戸建て住宅が多く、敷地面積が100㎡以下のものもあり、このルールを適用しても効果は限定的であると考えます。

(4) かき又はさくの構造の制限について

道路に面して設置する「かき」や「さく」の高さや構造等を制限することで、道路からの圧迫感の緩和や倒壊の防止、良好なまちなみの形成を図るルールです。現状では、道路際に「かき」等を設置できる空間が限られる敷地も多いですが、潤いの創出や安全の確保のためには重要なルールであると考えます。

かき又はさくのイメージ



(5) 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。建築物の屋根・外壁の色彩等については、既に市の景観条例等で制限されており、地区計画では、これに上乗せして定める屋外広告物の設置等の制限（次の3項目）について市から提案しました。

- 設置可能な屋外広告物は、自己の用に供するもののみとする（貸看板は設置不可）
- 屋上広告物は設置不可
- 点滅式の電飾看板やデジタルサイネージ等の動画広告は設置不可

意見交換の結果（回答者数11名）※詳しくは市ホームページをご覧ください。

(2)、(4)、(5) について、約7割以上の方が「制限が必要である」と回答しています。このうち(2)については、制限を設けた場合、建替えに影響が出ることが予想されるため、既存のマンション等の意向を確認する必要があります。

意見交換内容	①制限が必要	②制限は不要	③無回答
(1) 壁面位置の制限	6名	3名	2名
(2) 建物高さの制限	8名	2名	1名
(3) 敷地面積の最低限度	5名	3名	3名
(4) かき・さくの制限	8名	2名	1名
(5) 屋外広告物の制限	10名	1名	0名

(6) 地区計画の区域について

地区計画で定める様々なルールは、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周辺に至る「歩きたくなるみち」の沿道に相応しい市街地形成を図ることであるため、1ページの図の網掛けした範囲を区域として検討しています。

懇談会では、概ね市の区域案にご理解をいただいたことから、今後、沿道の土地所有者や住民の皆さん等を対象に実施するアンケートは、本案を基に行いたいと考えています。

◇ 懇談会でいただいた主な意見とその回答 ◇

【第1部道路整備について】

●公園坂通りを20km/hの速度規制にして欲しい。

→速度規制については、基準に基づき判断していますが、ご意見として今後の検討材料とします。(我孫子警察署回答)

●センターラインを無くす以外に、歩道を広げる方策はないか。

→センターラインがある道路では、狭くても片側2.75mの車道幅員が必要になります。西側の歩道のない区間に歩行者通行帯を確保するためには、センターラインを無くす必要があります。

●センターラインを無くす場合は、車の量とスピードに配慮することが必要。

→センターラインを無くして車道幅員を狭くすることにより、交通量や速度の低減につながると考えています。

●取締り対象車は0台だったとのことだが、取締りの場所を変えて実施して欲しい。

→今回実施した場所以外にも移動型オービスの設置について了承をいただいている箇所があるので、朝方に限らず実施したいと考えています。(我孫子警察署回答)

【第2部沿道まちづくりについて】

●地区計画と建築基準法・都市計画法の関係はどうか。

→現状では、建築基準法・都市計画法により制限されていますが、地区計画が決定されると上乗せで制限がかかることになりません。

●地区計画決定された制限は、現在の建物に対しては適用されるのか。

→建替え時や新たに建築する時に適用されるものですので、決定と同時に制限に合うよう直さなければならないものではありません。

その他の意見交換での意見内容と回答については
こちらから(市のホームページ) →



◇ 次回(第5回)のまちづくり懇談会の開催について ◇

次回は、道路整備の検討状況やアンケートの結果を踏まえ、令和5年2月又は3月に開催を予定しています。詳細が決まり次第、まちづくり通信等でお知らせします。