



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5年3月29日 発行 第9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

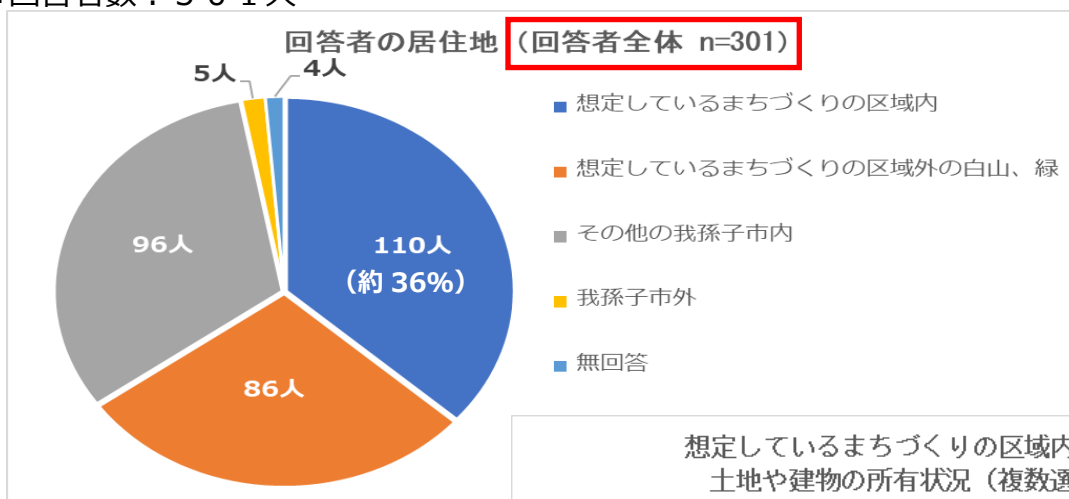
公園坂通り周辺地区まちづくりアンケートの結果(概要)をお知らせします

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。

これまでの「公園坂通り周辺地区まちづくり懇談会」での沿道の土地所有者や住民の皆さん等との意見交換のなかで、公園坂通り周辺のこれからのまちづくりに、地区計画制度を活用することを確認してきました。

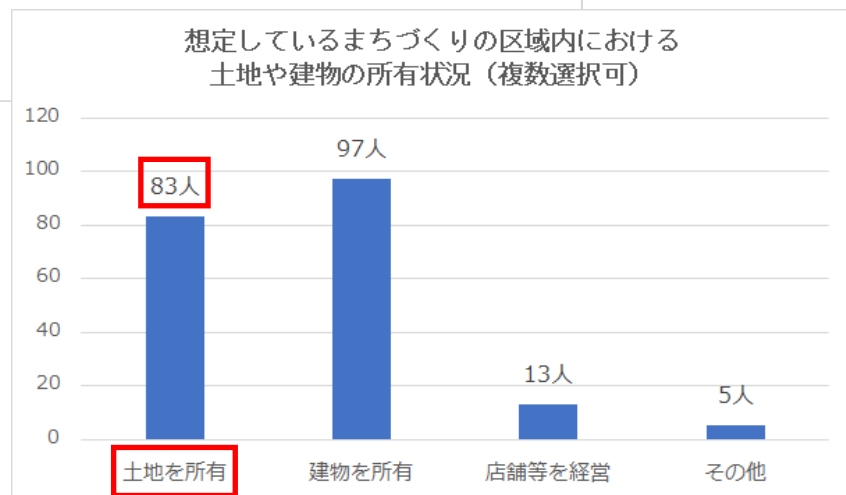
地区計画で定めるまちづくりのルールを検討にあたり、沿道の土地所有者や住民の皆さんをはじめ広くご意見をいただくため、アンケートを実施しました。

- 実施期間：令和5年1月13日から2月6日まで
- 回答方法：アンケート用紙に記入またはインターネット上の専用フォームへの入力
- 回答者数：301人



想定しているまちづくりの区域 (2ページの図参照)内にお住まいの方が回答者の約36%を占めています。また、区域外にお住まいの方からも多くのご意見をいただきました。

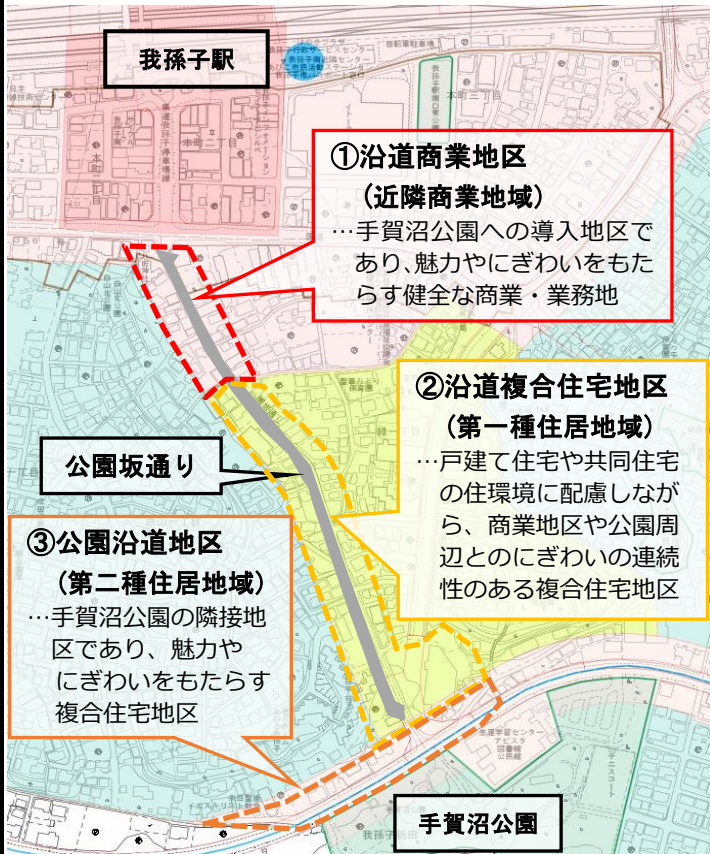
回答者のうち83人の方が区域内に土地をお持ちです。2ページ以降に掲載している各設問の回答は、「回答者全体 (n=301)」と「土地所有者 (n=83)」ごとに集計しています。



2. 区域に相応しくない建物について

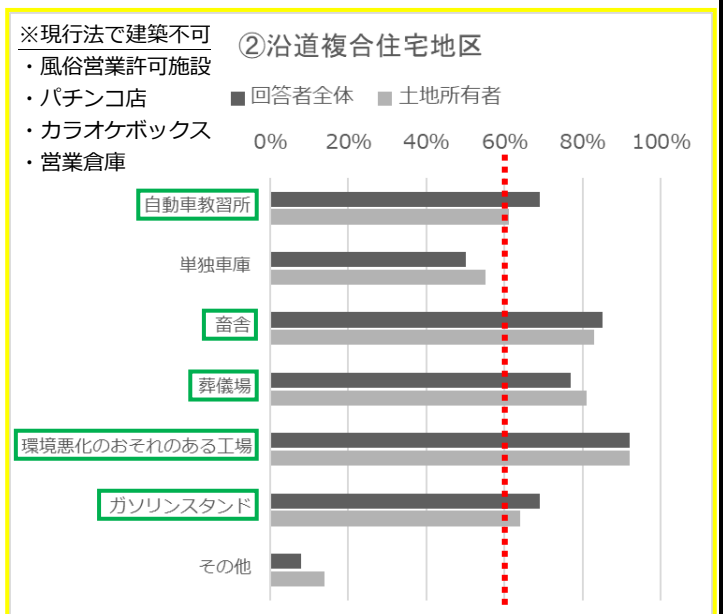
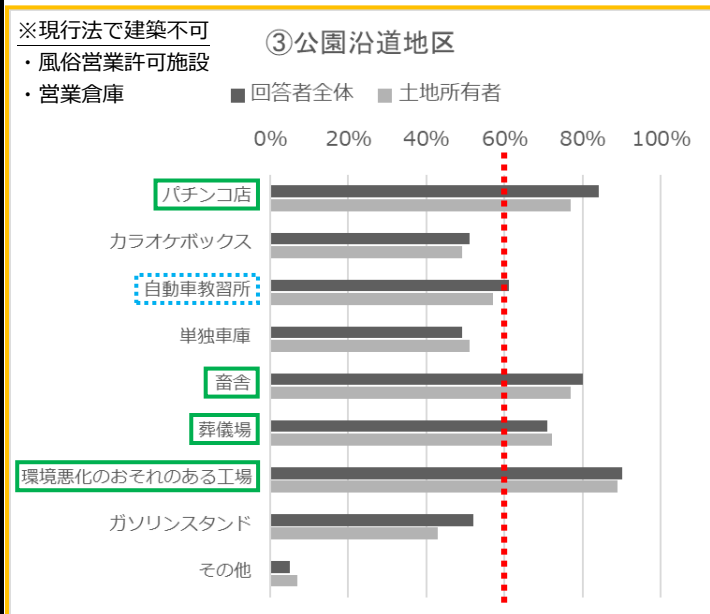
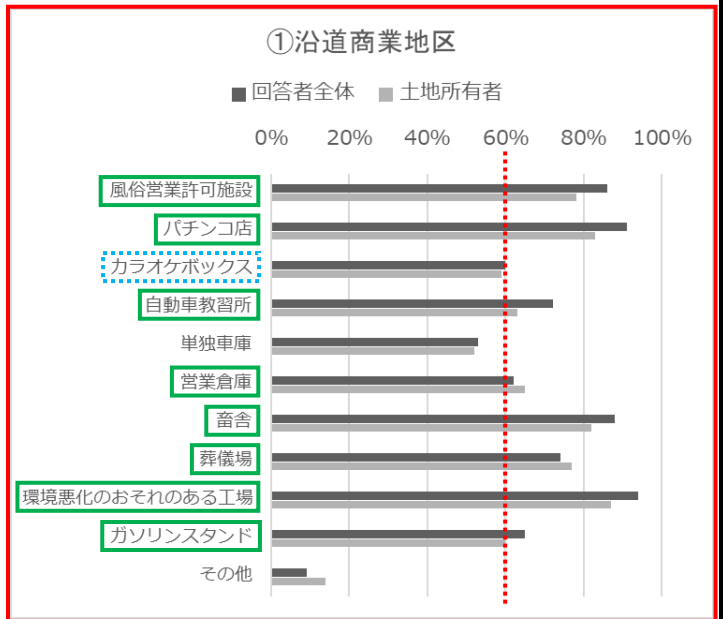
都市計画法の『用途地域』に応じて建築可能な建物が定められています（公園坂通り沿道の用途地域…近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域の3種類。各範囲は下図参照）。

それぞれの用途地域の特性に応じつつ、公園坂通りの沿道に相応しい建物を誘導していくため、法律に上乗せして地区計画で立地を制限する必要がある建物についてご意見を伺いました。



この地区に相応しくない（＝制限が必要）と回答した方の割合【複数選択可】

■…回答者全体、土地所有者 ともに 回答率 60%以上
 □…回答者全体のみ 回答率 60%以上



全体的に、「風俗営業許可施設」、「パチンコ店」、「畜舎」、「葬儀場」、「環境悪化のおそれのある工場」の立地を制限する必要があるとのご意見を多数いただきました。

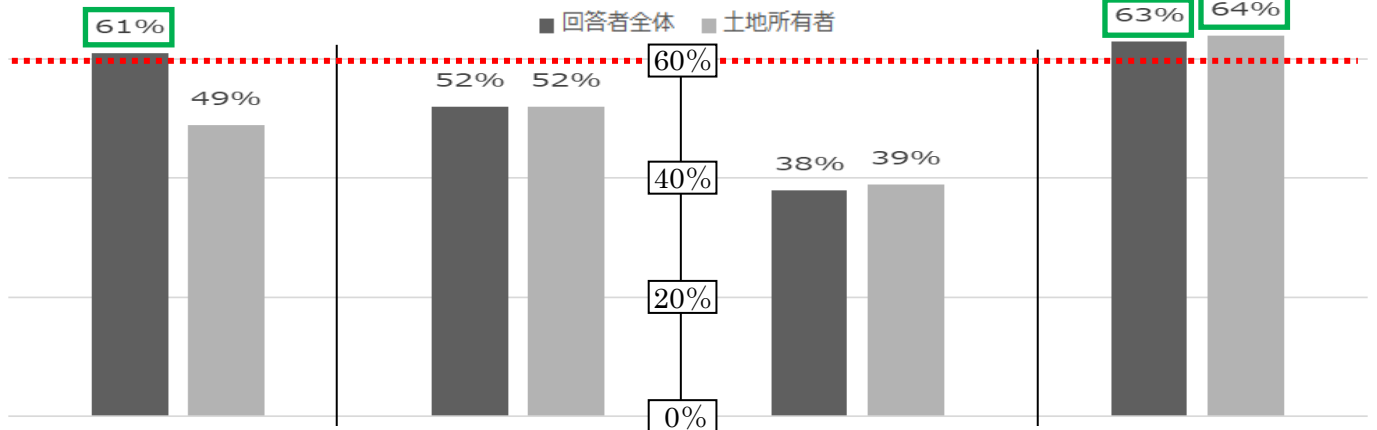
沿道商業地区の「カラオケボックス」と公園沿道地区の「自動車教習所」については、「回答者全体」のみ 60%以上の方が立地を制限する必要があると回答しています。

♡ 3. 街並みづくりに関する建物や工作物のあい方について(1/2) ♡

地区計画で定められる街並みづくりに関する制限の必要性について、ご意見を伺いました。

建物の壁面の位置	建物の高さ	敷地面積の最低限度	かき又はさくの構造
歩行者への圧迫感を緩和するため、建物の外壁の位置を道路境界から離す距離を定めるルール	歩行者への圧迫感の緩和と良好な街並みの形成のため、建物の高さの上限を定めるルール	敷地の狭小化を防ぎ、ゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の最低限度を定めるルール	歩行者への圧迫感の緩和と倒壊による事故の防止のため、かきや柵等の構造を制限するルール

「制限が必要である」と回答した方の割合

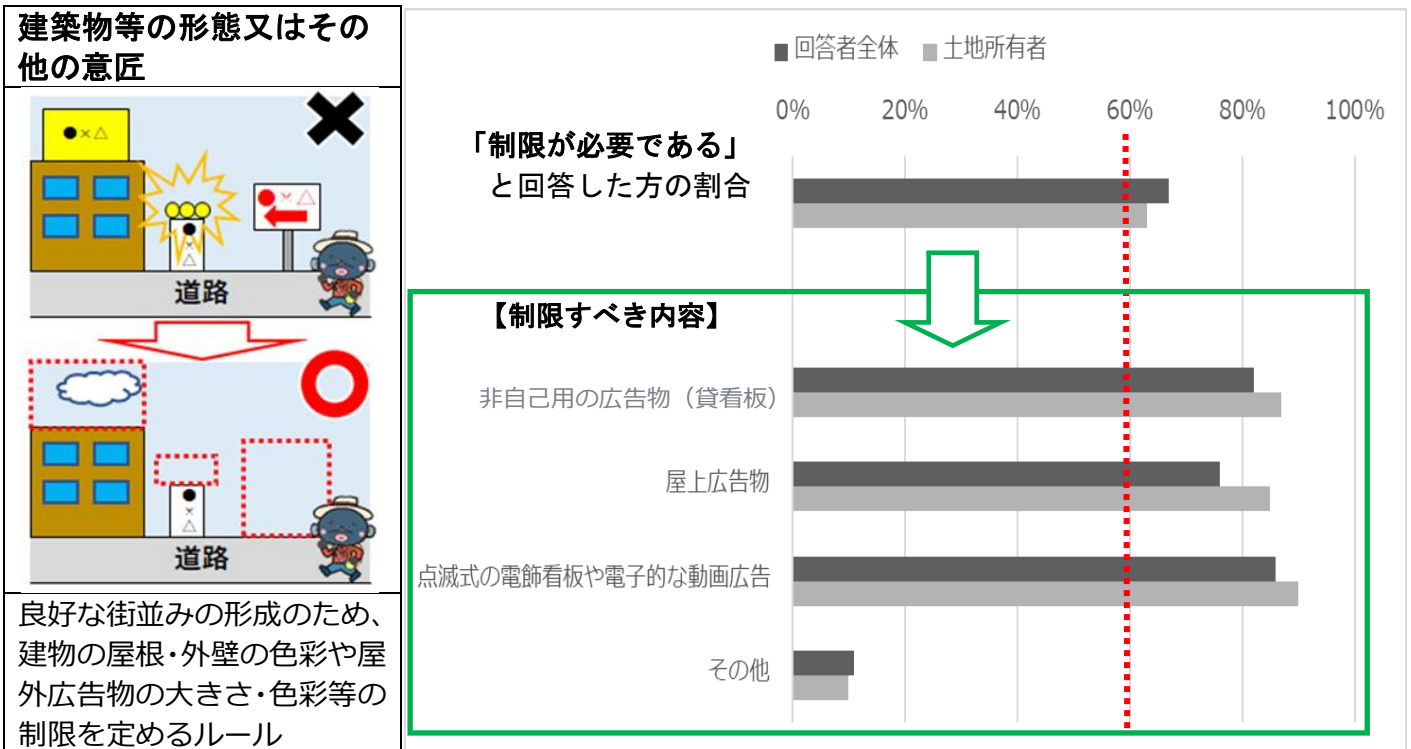


《 自由記述から抜粋した主な選択理由 》

<p>《制限が必要である》</p> <ul style="list-style-type: none"> 開放的で風通しのよい雰囲気作りが重要 視界が開けていると歩いていて安心感がある <p>《制限は必要ない》</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園坂通りの白山側は崖地に隣接しており、壁面後退は難しい 歩道の面積が広がるわけではなく、制限の必要性を感じない 	<p>《制限が必要である》</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路の日当たりが悪いと、明るく穏やかな雰囲気にならない 視界が広がり、のびのびとした気分を感じられる <p>《制限は必要ない》</p> <ul style="list-style-type: none"> 建替えに制約がかかる 道路際から離れていれば、建物が高くても圧迫感を感じない 	<p>《制限が必要である》</p> <ul style="list-style-type: none"> 極小住宅が乱立すると、ゆとりのない雰囲気になる <p>《制限は必要ない》</p> <ul style="list-style-type: none"> 崖が多く面積の確保が難しい地区であり、制限は地区の今後の発展の支障を及ぼしかねない 効果が限定的である 	<p>《制限が必要である》</p> <ul style="list-style-type: none"> ブロック塀は危険なので制限して欲しい 塀が高いと歩道をますます狭く感じる <p>《制限は必要ない》</p> <ul style="list-style-type: none"> プライバシー保護の観点から制限を設ける必要は無い 制限ではなく、「協力」依頼が現実的
---	--	---	--

『かき又はさくの構造』は、「回答者全体」、「土地所有者」とともに60%以上の方が制限の必要があると回答しました。『建物の壁面の位置』については、「回答者全体」では60%以上が制限の必要があると回答していますが、「土地所有者」では49%に留まり、傾向に違いが見られます。

◇ 3. 街並みづくりに関する建物や工作物のあり方について(2/2) ◇



「回答者全体」、「土地所有者」とともに 60%以上の方が制限の必要があると回答しました。「制限が必要である」と回答した方にお尋ねした【制限すべき内容】については、市から提案した3つの項目すべて、多くの方が制限すべきと回答しています。

4. 現在想定しているまちづくりの区域の範囲について（自由記述）

2 ページの図の点線で囲んだ範囲を地区計画で定めたルールを適用する区域の案としてお示し、範囲の是非についてご意見を伺いました。

「妥当。範囲としては、最低限でもあり、十分でもある」、「実現可能性を考えればこの範囲でよい」など、案の範囲に賛成する旨のご意見を多数いただきました。また、「都市計画道路 手賀沼公園・久寺家線の沿道も対象にすべき」など、複数の回答者の方から範囲の拡大についてご提案をいただきました。

5. その他、公園坂通りの沿道のまちづくりについて（自由記述）

公園坂通りの歩行者の安全確保（歩道の整備、車両の一方通行化 など）をはじめ、無電柱化や沿道の空き地・空き家対策、魅力ある店舗の誘致についてたくさんのご意見・ご要望をいただきました。市では、『歩きたくなるみち』の実現に向けて、引き続き一丸となって公園坂通り及び周辺の魅力化や整備に取り組んでいきます。

☆ 公園坂通り周辺地区の地区計画の策定に関する今後の予定 ☆

地区計画の策定には、区域内の土地所有者の皆さんの概ね3分の2以上の同意を得る必要があると考えています。

市では、このたびのアンケートで60%以上の方が「制限が必要である」と回答した項目に具体的な数値基準を盛り込んだ地区計画の【素案】をとりまとめています。

令和5年4月に、区域内の土地所有者の皆さんを対象とした地区計画の【素案】に関する説明会を開催し、改めてご意見をお伺いする予定です。