

公園坂通り周辺地区地区計画（素案）

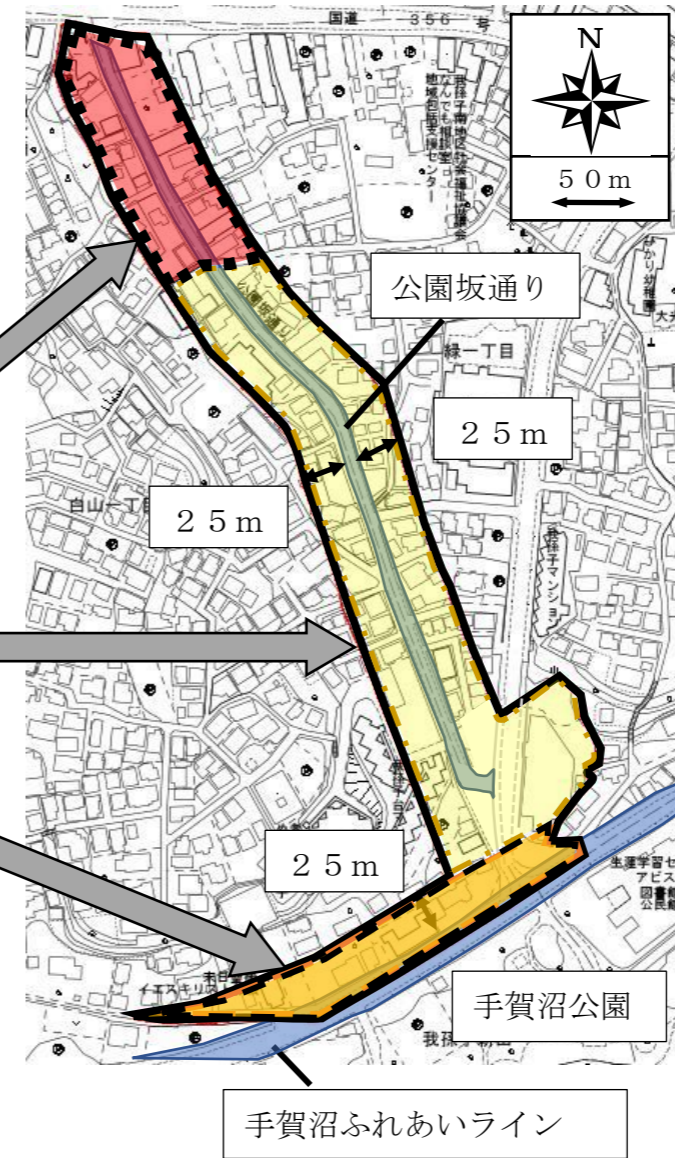
名称	公園坂通り周辺地区地区計画
位置	我孫子市白山1丁目及び緑1丁目の各一部の区域
面積	約4.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、我孫子駅から手賀沼公園へ至る公園坂通り及び手賀沼公園に面する手賀沼ふれあいライン沿道の地区であり、市の交流拠点として交流人口の拡大を目指すこととしている。また、公園坂通りについては「歩きたくなるみち」をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備していくこととしている。</p> <p>しかし、現状では多様な用途の建築物の建築が認められており、今後、意図していないまちなみが形成される恐れがある。</p> <p>そのため、地区計画を定めることにより住環境を含む特性を踏まえながら、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><b>土地利用の方針</b></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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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><b>建築物等の整備の方針</b></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

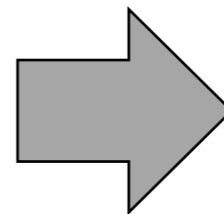
【建築物等の整備の方針】

【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 جان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 جان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も、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**

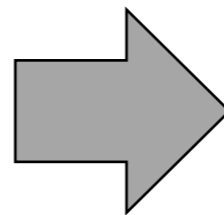
個室型ファッションヘルスなどの店舗型性風俗が該当します。

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	—



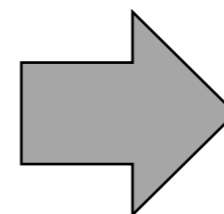
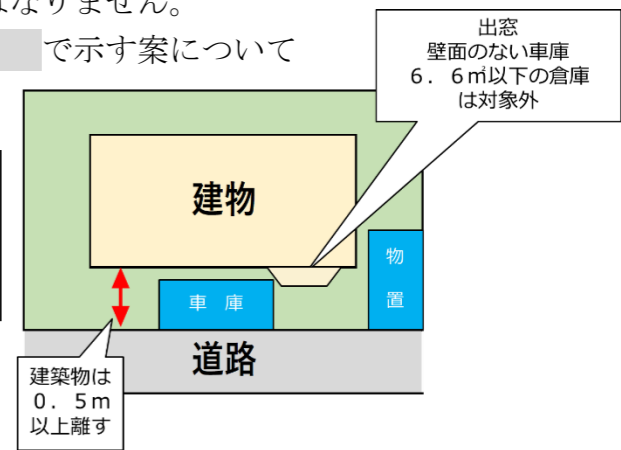
**【壁面の位置の制限】**

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。

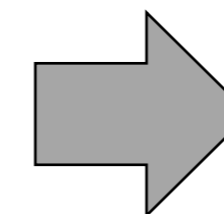
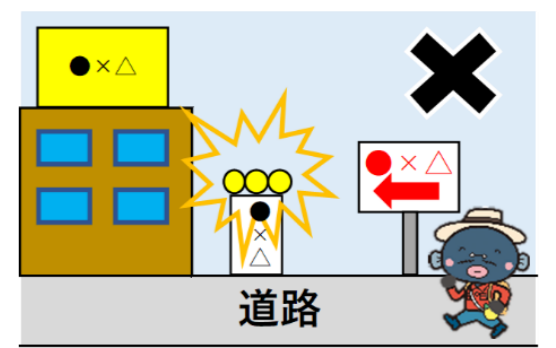
意見確認事項2：「壁面の位置の制限」を地区計画の制限項目としてよいかどうか。



**【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、素案の内容でよいか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。

