

# 公園坂通り周辺地区地区計画（原案）

## 最終意向調査結果報告書

### 【 目次 】

I 調査の概要	・・・	P 1
II 土地所有者等からのご意見を踏まえた原案の修正について	・・・	P 2
●反対の理由		
●地区計画区域の一部変更について		
III 意向調査結果	・・・	P 6
●全体人数と面積及び回答率		
●人数同意率		
●面積同意率		
●総括		
IV その他のご意見	・・・	P 9
【参考資料】 土地所有者等配布資料	・・・	P 10

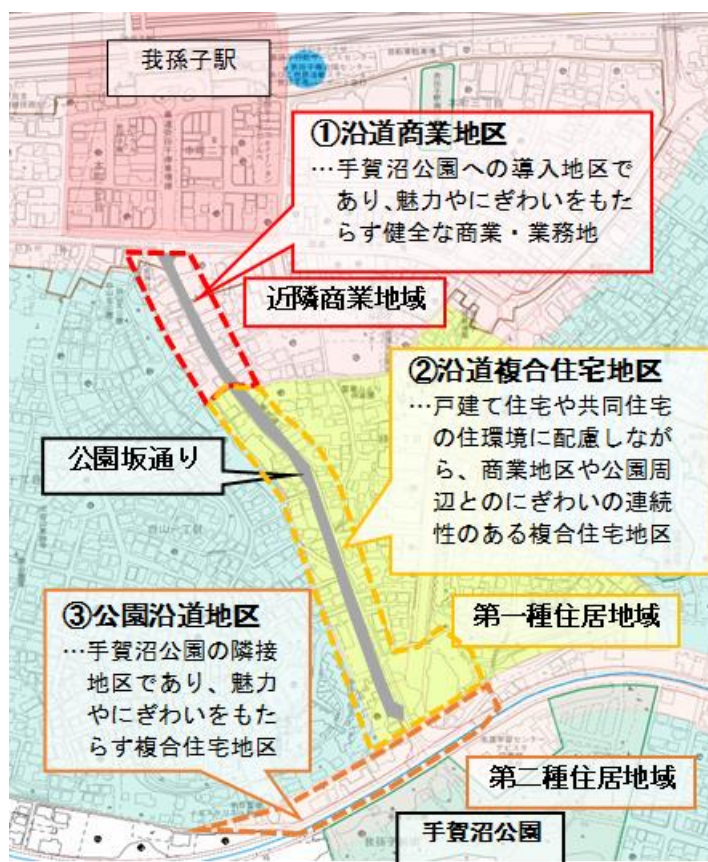
令和5年9月

我孫子市役所 都市部 都市計画課

# I 調査の概要

## ◆目的

公園坂通り周辺地区地区計画を策定するにあたり、地区計画区域内の土地所有者等に、地区計画【原案】に対する合意形成の状況（賛成・反対）を把握するため調査を行った。



## ◆実施期間

令和5年5月29日（月）から6月12日（月）まで  
期日以降も、未回答者等に対し個別対応を行った。

## ◆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（対象者416人）

## ◆調査方法

回答書を戸別に郵送または投函し、郵送で回答を受け付けた。

## ◆回答件数

223件

## ◆同意率の考え方

別添「公園坂通り周辺地区地区計画の同意率の整理」参照

## II 土地所有者等からのご意見を踏まえた原案の修正について

地区計画【原案】に「反対」の方には理由を尋ね、疑問等に丁寧に説明を行うなどして一人でも多くの土地所有者等から賛成をいただけるよう努めた。

反対の理由は次のとおりであり、そのうち、意見①については合理性があると判断し、別途意見者へのヒアリングを通じて5ページに示すとおり原案を修正することとした。

### ●反対の理由

※意図を踏まえ文章を調整し掲載

【地区計画に対するご意見】

- ① 公園坂通りや手賀沼ふれあいラインに接していない土地については、地区計画の区域に含める事についてもう一度精査すべき。
- ② EV自動車の充電設備も含まれるのか。(商業用)
- ③ 公園坂通りで土地を白山側と緑側に二分された。子孫としては、これ以上条件付きの土地にして欲しくない。
- ④ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限の内、「1 自己の用に供するもの以外の広告物」に反対する。この先、広告物を設置する可能性があるため。
- ⑤ かき又はさくの構造の制限の内、「2 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」に反対する。都合上1.2m以上になる場合も考えられるため。
- ⑥ 壁面位置の制限を設けないことのみ反対する。制限をしないといつまで経っても良い街並みはできない。土地所有者の方には代替地を責任をもって用意するか、適切な価格で買い取り、公園坂通りを市の道路として活用すべき。
- ⑦ かき又はさくの構造の制限の文書が分からない。「2 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」この文書では何を言っているのかわからない。他の自治体のように挿絵を入れて誰でも分かるようにすべき。
- ⑧ 公園坂通りに住む人をこれ以上苦しめないようにして、これらは制限ではなく「お願い」「協力依頼」とすべき。
- ⑨ 道路の設計が進んでいない状況で、建物の用途制限を軽々に進めるべきではない。

- ⑩ 複合住宅地区こそ、制限を厳しくすべきだが、商業地区に最も多くの制限が掛かっていることに矛盾がある。
- ⑪ 壁面位置の制限については理解できたが、かき又はさくの構造について、高さの制限・構造の制限、視認性、プライバシーの問題に触れられていない。
- ⑫ 建築物等の整備の方針の 3 番目について懐疑的に感じる。駅前の木々がほぼ幹だけ残り伐採されている。景観を損ねているし花が咲かなくなる。木々の成長は早く、既に春に公園前道路に植えた街路樹は電線に架かっている。緑化推進は絵にかいた餅ではない。その他の整備方針の 2 番目について夜景に配慮するエリアではないと思う。照明が、商業施設向けの方針であれば、只でさえ人気の少ないエリアに集客ができない。また、これが市民に対する話であれば、市民の心身ともに健全であるための家庭での環境まで口を出す案件ではないと思う。建築物等の形状又は彩色その他の意匠の制限の 3 番目の電飾による広告の件について。ただでさえ人気の少ないエリアで集客活動に制限を設ければ、利益捻出のハードルが上がり出店への足を踏むようになる。現在、コンビニ跡地にできた飲食店も薄暗く、夕方からの営業中にはとても見えない。また、駅前通りから公園までの道はすでに地域住民優先としているが、車の進入を制限して店舗の出店を望むのは本末転倒だと思う。何十年もかけて高額な予算をかけ新道路が開通し、歩行者がゆったり歩けるきれいな道が開通したのだから、そちらを活用すべきだと思う。我孫子市には車がバウンドするほど舗装が剥がれた道路や、横断歩道の白線がほぼ消失している場所など、今すぐ予算を割いて改善して欲しい場所が山のようにあるのに予算を掛ける場所を間違っていると思う。
- ⑬ もっとマンションや複合施設を作り住人を増やして、賑わいを作らないと道路に多少のしかけやお店を作っても賑わいとはならないと思う。一般住宅をいくら作ってもそもそも人が通らなければ、無理だと思う。もっと規制を無くして民間に任せた方が賑わいは生まれると思う。
- ⑭ 沿道に面する商店、住居等の後継者達が地元を離れ、また彼等の経済能力で地域を活性化する可能性はあまり期待できない状況では、本計画案も有効に機能するとは思えない。地域の活性化は、事業の充実にあり「観光」や「飲食」等の大衆の気まぐれな消費をアテにするべきではないと思う。市役所は東京依存の意識を捨て、地域の産業振興によって住居の職住近接に注力すべきと考える。
- ⑮ ムダであると思う。トラブルの要因になる、今のままで問題ないと思う。
- ⑯ 現状のままでいいと思う。5年くらい様子を見てみた方が良い。
- ⑰ その他の整備計画に歩道についても明記すべき。現状すれ違うのもやっとなエリアで、そもそも歩道がないエリアもある。シンボルロードにするには安全面に不安がある。

⑱ メリットを感じない。

【道路整備等に対するご意見】

⑲ 公園坂通りを近道で通過する車を進入禁止にすべき。

⑳ 道路設計を急ぐべき。「賑わいを創出する」道のイメージを明確にし、共有した上で制限議論を進めるべき。

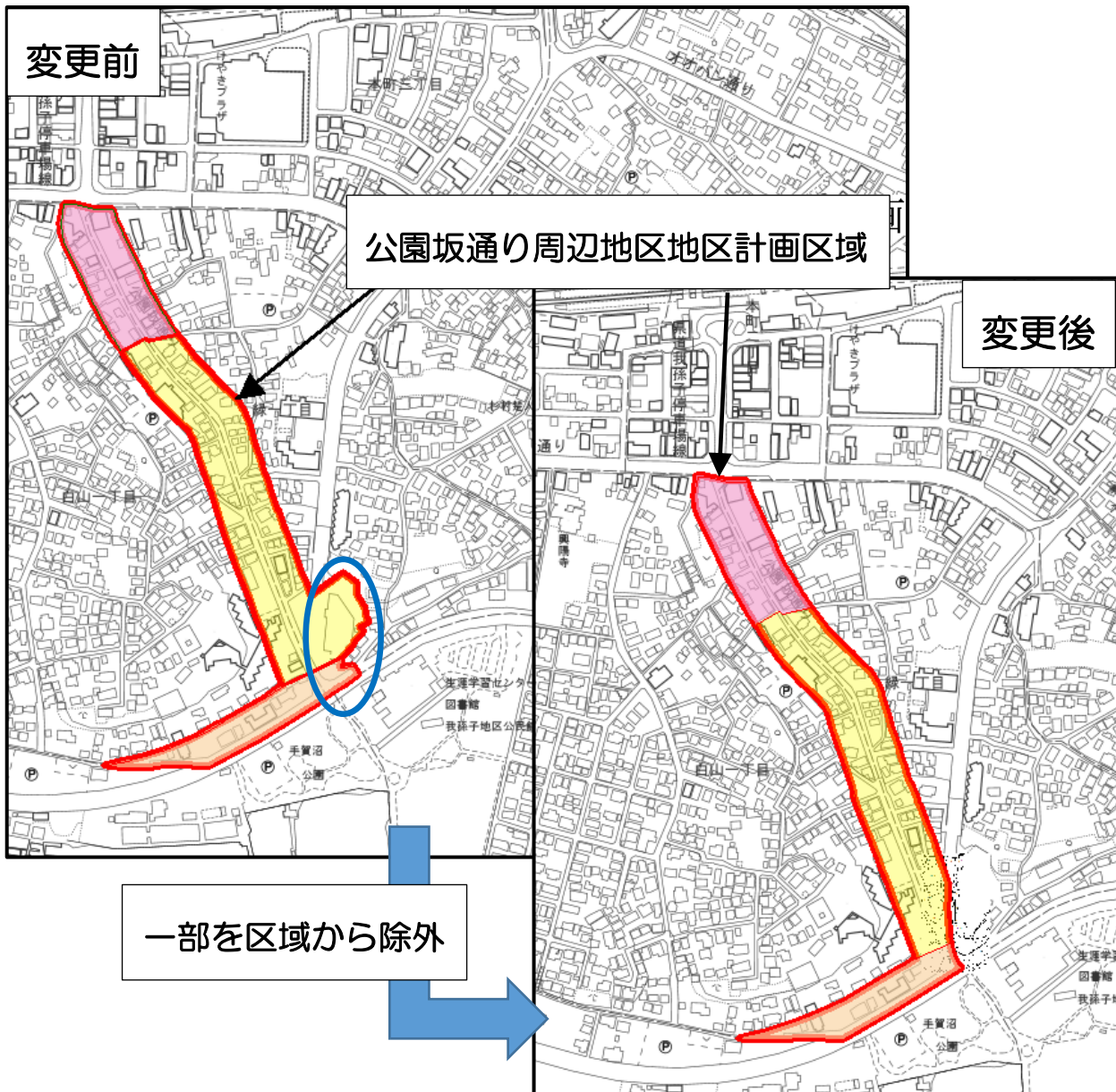
【その他のご意見】

㉑ 植込みの根本など敷地内にゴミなど放置されるので、住民以外の人通りは避けるべき。

㉒ 沿道複合住宅地区の件、現在7階建てのマンションに住んでいる者として、坂道の一番下方に住んでいるが、6階以上が隣接の戸建ての1階と同じ高さなので、第1種高度地区、第1種住居地域から外してもらいたい。現状のマンションを見て頂きたい。



## ●地区計画区域の一部変更について



本地区計画は、公園坂通りを歩行者にやさしい「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にあたり、沿道のにぎわいの創出にふさわしくない建物や、自動車の流入のみを増加させる恐れのある建物などの立地を制限することにより、健全な市街地形成を図ることを目標としている。

「公園坂通りや手賀沼ふれあいラインに接していない土地については、地区計画の区域に含める事についてもう一度精査すべき。」とのご意見を踏まえて検討した結果、当該地は公園坂通りに接道しておらず、地区計画区域から除外しても本地区計画の目標達成（公園坂通りのにぎわいの創出、公園坂通りへの自動車の流入の抑制）に直接影響するものではないと判断した。なお、この変更により意見者から本地区計画への理解（賛成）を得た。

### Ⅲ 意向調査結果

合意形成の目安は、都市計画法第21条の2「都市計画等の決定等の提案」及び「我孫子市都市計画提案制度の手引き・同解説」を参考とし、区域内の土地所有者等の人数の3分の2以上かつ土地面積（借地権に係る土地を含む）の3分の2以上の同意とした。

人数等の3分の2以上の同意は、市民や事業者から市に地区計画の提案があった場合の決定等の要件の一つとしているものであり、本地区計画もこれに準じた取り扱いとした。

#### ●全体人数と面積及び回答率

##### ●全体人数

土地所有者数	138人
借地権者数	9人
敷地権者数	3人（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は、1敷地に1人として扱う）
合計	150人・・・ <b>Ⓐ</b>

##### ●全体面積

所有権を有する土地の面積	32,503.88㎡
借地権を有する土地の面積	2,312.16㎡（所有権と重複）
敷地権を有する土地の面積	7,975.54㎡
合計	42,791.58㎡・・・ <b>Ⓑ</b>

##### ●回答率

回答者数	
土地所有者	102人
借地権者	9人
敷地権者	1.49人（※）
合計	112.49人・・・ <b>Ⓒ</b>

$$\text{回答率} = \text{Ⓒ} / \text{Ⓐ} = 74.99\%$$

※敷地権者の回答者数は、実際の回答者数／総敷地権者数にて計算

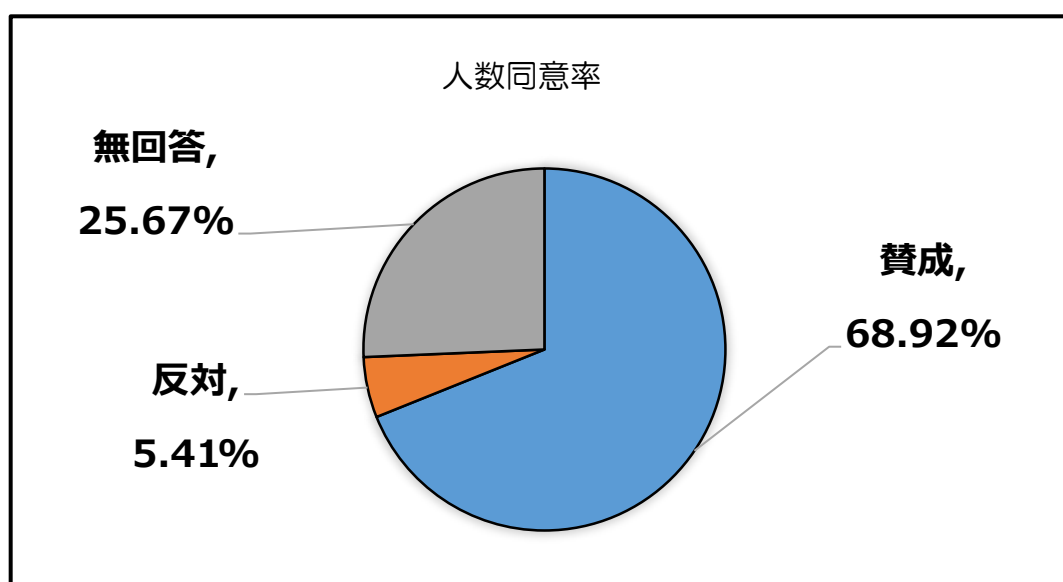
我孫子台マンション	54人／90人	=0.60人
エクセル我孫子優美ヶ丘	37人／146人	=0.25人
センチュリー我孫子	21人／33人	=0.64人
		計1.49人

●人数同意率

単位：人

	賛成する	反対する	無回答	合計
所有権者	94	7	37	138
借地権者	8	1	0	9
敷地権者	1.38	0.11	1.51	3
合計	103.38	8.11	38.51	150

同意率 = 103.38人 / ① = 68.92%



全体人数の3分の2以上にあたる、68.92%の土地所有者等から同意を得た。

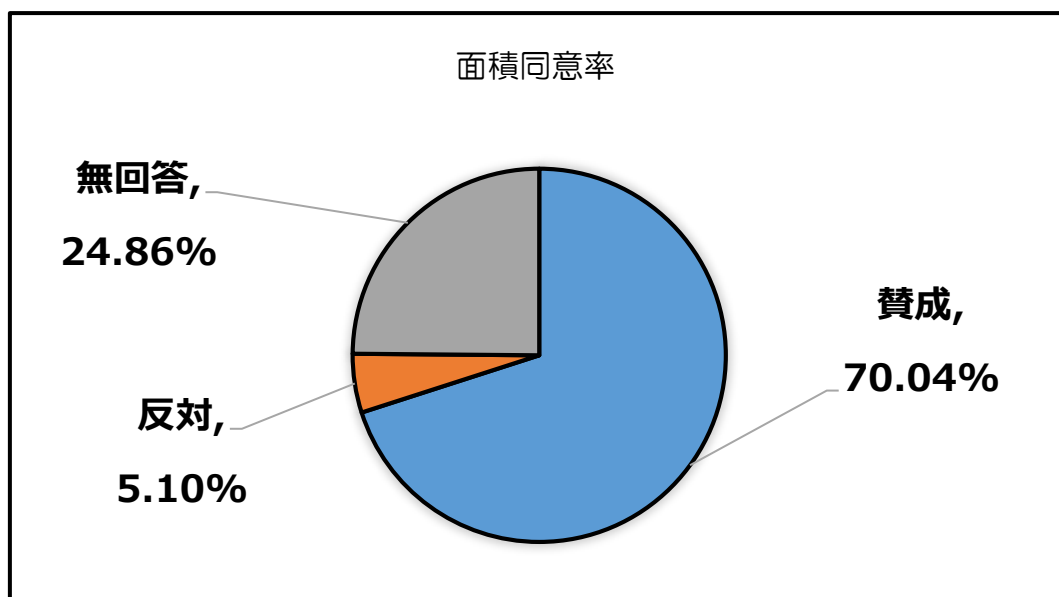


## ●面積同意率

単位：m<sup>2</sup>

	賛成する	反対する	無回答	合計
所有者	23,322.02	1,578.27	7,603.59	32,503.88
借地権者	2,117.16	195	0	2,312.16
敷地権者	4,532.35	407.11	3,036.08	7,975.54
合計	29,971.53	2,180.38	10,639.67	42,791.58

同意率 =  $29,971.53\text{m}^2 / \text{㊸} = 70.04\%$



全体面積の3分の2以上にあたる、70.04%の土地の面積を有する土地所有者等から同意を得た。

## ●総括

人数同意率、面積同意率ともに、合意形成の目安とした3分の2以上の同意を得たため、区域を一部変更した計画を原案として都市計画手続きを行う。

## IV その他のご意見

※意図を踏まえ文章を調整し掲載

### 【地区計画に関するご意見】

- 沿道の土地所有者にとって法律上、将来考えられるデメリットがあれば教えて欲しい。路線価が上がる、税金が上がるのは困ります。人を集めたいなら騒音、治安、防犯、メンテナンス、ペットの糞をどうにかして欲しい。
- 建築物の用途の制限事項や他の制限事項について、これに反して建築した場合の罰則や法的根拠はあるのか？また、撤去可能なのか？  
テレビでよく放映されている迷惑施設で行政は具体的処置が出来ず長年に渡り放置して住民が困っている例をよく見ることがあるので、その際はしっかりした準備・対応をお願いします。

### 【道路整備等に関するご意見】

- 無電柱化をぜひ行って欲しい。
- 歩道にベンチの様なちょっと休める所が多くあると良いと思う。座る所があると外に出掛けても安心。駅前の店の前のベンチも多くの人が利用している。
- 無電柱化は税金の無駄だと思う。
- エクセル我孫子優美ヶ丘の南側の道路が特に朝7時ごろの通勤時間帯に西周うなぎやさん側から東に向かって車がスピードを出して多く抜けていく。国道356号から沼側へ向かう抜け道になっていると思われる。気になっている。
- 建築物の制限については、これらの原案に基づき進めていただくとして、道路環境の問題にも対処して頂きたいと考える。公園前の交差点の進入変更により、公園側からの車両の流入はかなり減ったと実感されるが、今だ、通り抜け車両も多く見受けられ、その心理からか走行速度も速いよう見受けられる。道路が狭く両側歩道の設置が無理なら、車の走行速度を抑える具体的な手立ての議論を進めるべき。一案としては、カラー車道にする、段差道にする。速度取り締まりを増やす（極力目立つようにオービス設置）

### 【その他のご意見】

- 私は住んでいないので住んでいらっしゃる方の住みやすい街になればいいと思う。
- たまに我孫子に行くといろいろと変わっていたりするが、駅から歩いて手賀沼が見える  
とほっとする。

## 【参考資料】土地所有者等配布資料

都計第216号  
令和5年5月29日

公園坂通り周辺地区地区計画の区域内の  
土地所有者様、借地権者様へ

我孫子市長 星野 順一郎  
(公 印 省 略)

公園坂通り周辺地区地区計画（原案）について最終意向調査回答のお願い

時下、皆様におかれましては益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。また、先般お示した地区計画（素案）には多くの方からご意見をいただき、ご協力に厚く御礼申し上げます。

さて、今回は、そのご意見を反映し、地区計画（原案）を作成しました。

**この原案は、都市計画決定手続きのもととなる、大変重要なものとなります。**

つきましては、計画区域内の土地所有者、借地権者の皆様に、**地区計画（原案）について最終意向を確認させていただきたく、回答書等をお送りいたしますので、ご回答をお願いいたします。**

市では、将来に向けたまちづくりの重要な判断となるため、一人でも多くの方のご意向を確認したいと考えています。期日までに回答のご返送が難しい場合、また、ご質問やご不明な点などございましたら、是非、都市計画課までご連絡ください。

なお、期日までに、ご連絡やご回答がなかった場合は、賛同いただいたものとして取り扱わせていただきます。

お手数ではございますが、何卒ご協力をお願いいたします。

### 【送付物一覧】

- ・公園坂通り周辺地区地区計画（原案）説明資料・・・本文書の裏面に記載
- ・公園坂通り周辺地区地区計画（原案）・・・別添
- ・回答書・・・別添
- ・返信用封筒・・・別添

- 【回答方法】 1. 裏面の「地区計画（原案）説明資料」をご確認ください。  
2. 別添の「回答書」にご記入のうえ、返信用封筒にて  
**令和5年6月12日（月）まで**にご返送ください。



【お問合せ先】 我孫子市役所 都市部 都市計画課  
〒270-1192 我孫子市我孫子 1858 番地  
電 話：04-7185-1111（内線 541・593・585）

参考：我孫子市公式ホームページ  
「公園坂通り周辺地区のまちづくりについて」

○公園坂通り周辺地区地区計画（原案）説明資料

先般の素案の確認及び意見として、土地の所有者の約半数の方からご回答をいただき、次のとおり原案へ反映しました。

確認内容	確認結果	原案への反映
<p>確認事項 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」の建築を制限するか。</p>	<p>「制限する」と回答された方の割合 <b>78.9%</b></p>	<p>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」を<b>制限項目として盛り込む。</b></p>
<p>確認事項 1-2 公園沿道地区に「自動車教習所」の建築を制限するか。</p>	<p>「制限する」と回答された方の割合 <b>82.0%</b></p>	<p>公園沿道地区に「自動車教習所」を<b>制限項目として盛り込む。</b></p>
<p>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。</p>	<p>「制限項目とする」と回答された方の割合 <b>63.2%</b></p>	<p>「壁面の位置の制限」を地区計画の制限項目とせず、<b>原案には盛り込まない。(※1)</b></p>
<p>(※1) 「制限項目とする」と回答された方は約6割ですが、そのほとんどの方は公園坂通りに面していない制限対象外の敷地であり、制限対象の敷地を所有する方のほとんどは反対であったことを考慮し、<b>原案には盛り込まないことと判断しました。</b></p>		
<p>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。</p>	<p>「素案のとおりでよい」と回答された方の割合 <b>78.2%</b></p>	<p>「かき又はさくの構造の制限」の<b>制限内容は変えず、文言修正のうえ原案に盛り込む。(※2)</b></p>
<p>(※2) 制限内容に変更はありませんが、<b>より分かりやすい表現に修正しました。</b></p>		

**※ご注意**

皆様からのご意見を拝見し、建物やさくへの制限の認識に誤解が散見されました。

この地区計画の制限が適用されるのは、新築時や建替え時です。

現在すでにある建物やさくに対して制限するものではありませんので、取り壊しなどは不要です。

公園坂通り周辺地区地区計画（原案）

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	土地利用の方針	<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>
	建築物等の整備の方針	<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 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>③ 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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	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
		区分	地区の面積	約0.9ha	約2.6ha	約0.7ha
		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。			
		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。			

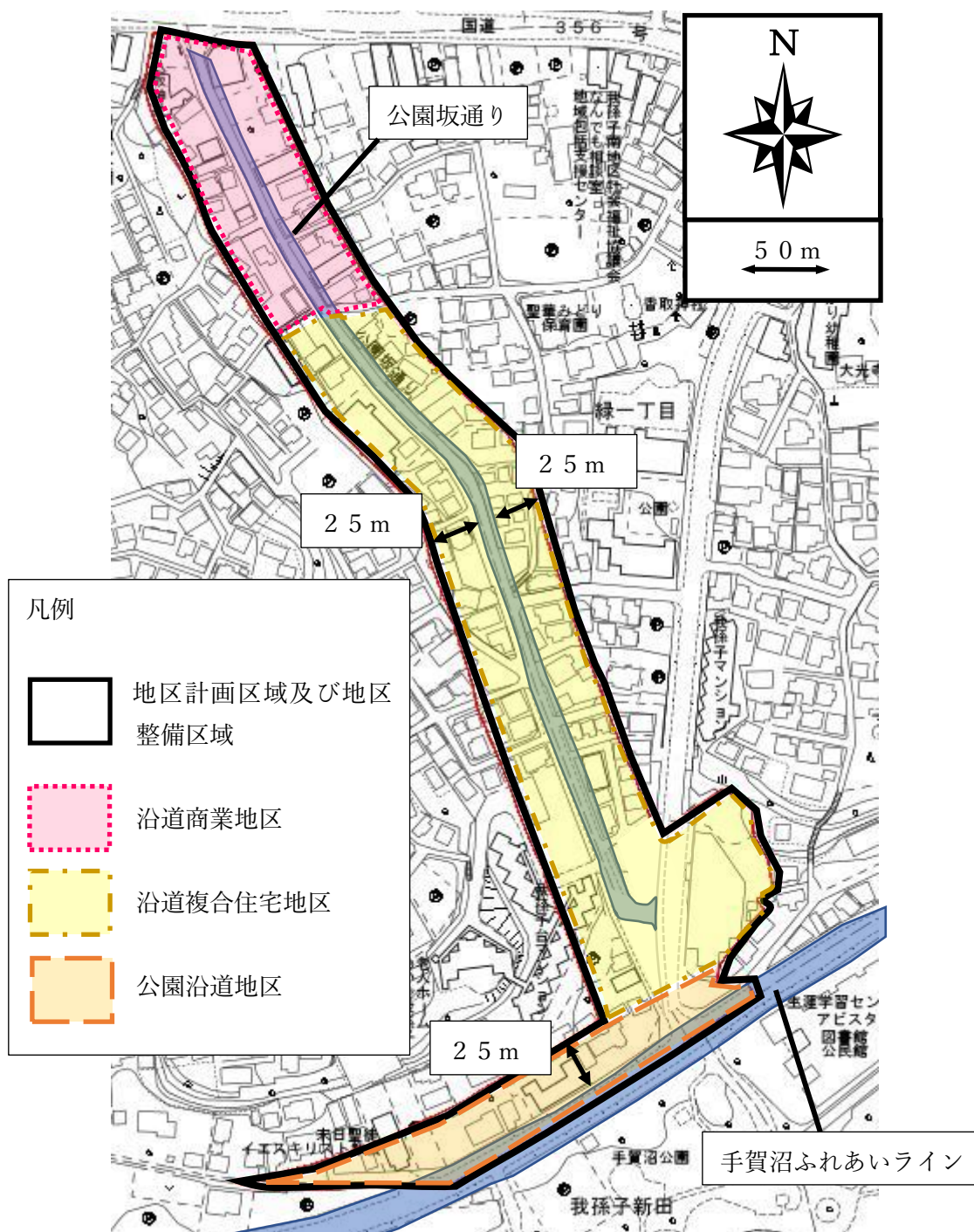
1	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	1	自動車教習所	1	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
2	カラオケボックスその他これに類するもの	2	畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの）	2	自動車教習所
3	自動車教習所	3	葬儀場	3	畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの）
4	倉庫業を営む倉庫	4	工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げる用途に供するものを除く）	4	葬儀場
5	畜舎（建築基準法施行令第130条の7に規定するもの）	5	自動車に直接燃料を供給するための施設	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）
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	<p>公園坂通りに面して設けるかき又はさくの構造は、生垣または、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 土留めに供する部分を除き、高さ1.8 m以下のフェンス</li> <li>2 コンクリートブロック及びこれに類するもので、高さ0.6 m以下のもの又は、道路に面する部分の長さの合計が1.2 m以下かつ高さが 1.5 m以下のもの</li> </ol>	—
--	--	--------------	--	---

# 計 画 図



## 回 答 書

私は、公園坂通り周辺地区地区計画を原案の内容で策定することについて、

賛成します。

反対します。

どちらかにをお願いします。



反対の場合、理由をお書きください。

令和5年 月 日

氏 名 \_\_\_\_\_

連絡先 \_\_\_\_\_