

# 第3回公園坂通り周辺地区 まちづくり懇談会

建設部道路課

都市部都市計画課

令和4年9月27日（火）19：00～20：30

我孫子市生涯学習センター「アビスタ」ホール

# 次第

○開会あいさつ

第1部 道路整備について

第2部 沿道まちづくりについて

○閉会

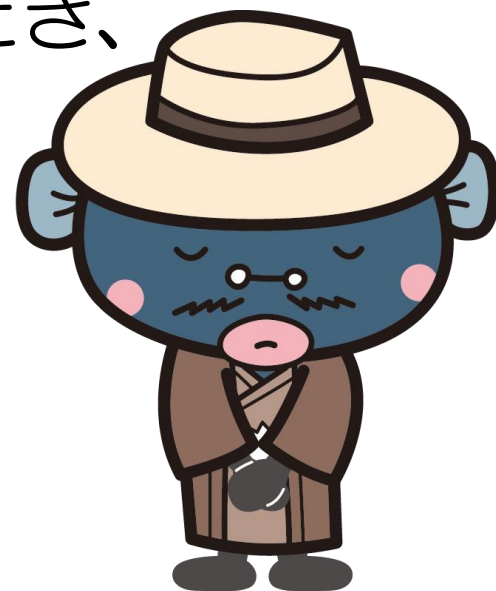
# 第1部 道路整備について

- (1) 手賀沼公園・久寺家線整備区間中央部付近への信号機の設置について
- (2) 今年度業務の進捗について
- (3) ご意見に対する対応状況報告及び第2回懇談会の記述意見紹介
- (4) 交通量調査の結果について
- (5) 意見交換
- (6) 次回予定について

建設部道路課

# (1) 手賀沼公園・久寺家線整備区間 中央部付近への信号機の設置について

令和4年7月15日（金）に稼働しました。  
稼働までご理解とご協力をいただき、  
ありがとうございました。



## (2) 今年度業務の進捗について

- 交通量調査について
- 現地測量について
- 無電柱化の検討について
- 工事の進捗について

## (3) ご意見に対する対応状況報告及び 第2回懇談会の記述意見紹介

### 【対応状況報告】

- 公園坂通りを通行する可能性のあるバス運行事業者への通知について
- 手賀沼公園側から公園坂通りへ進入する車両への対策について
- 速度取締について
- ナビゲーションにおける公園坂通りの案内について

### 【記述意見のご紹介】

別紙参照

## (4) 交通量調査の結果について

令和4年9月に実施した交通量調査の結果、手賀沼公園・久寺家線の開通に伴い、公園坂通りの車両交通量は令和2年度に比べ30%台まで減少したことが確認出来ました。

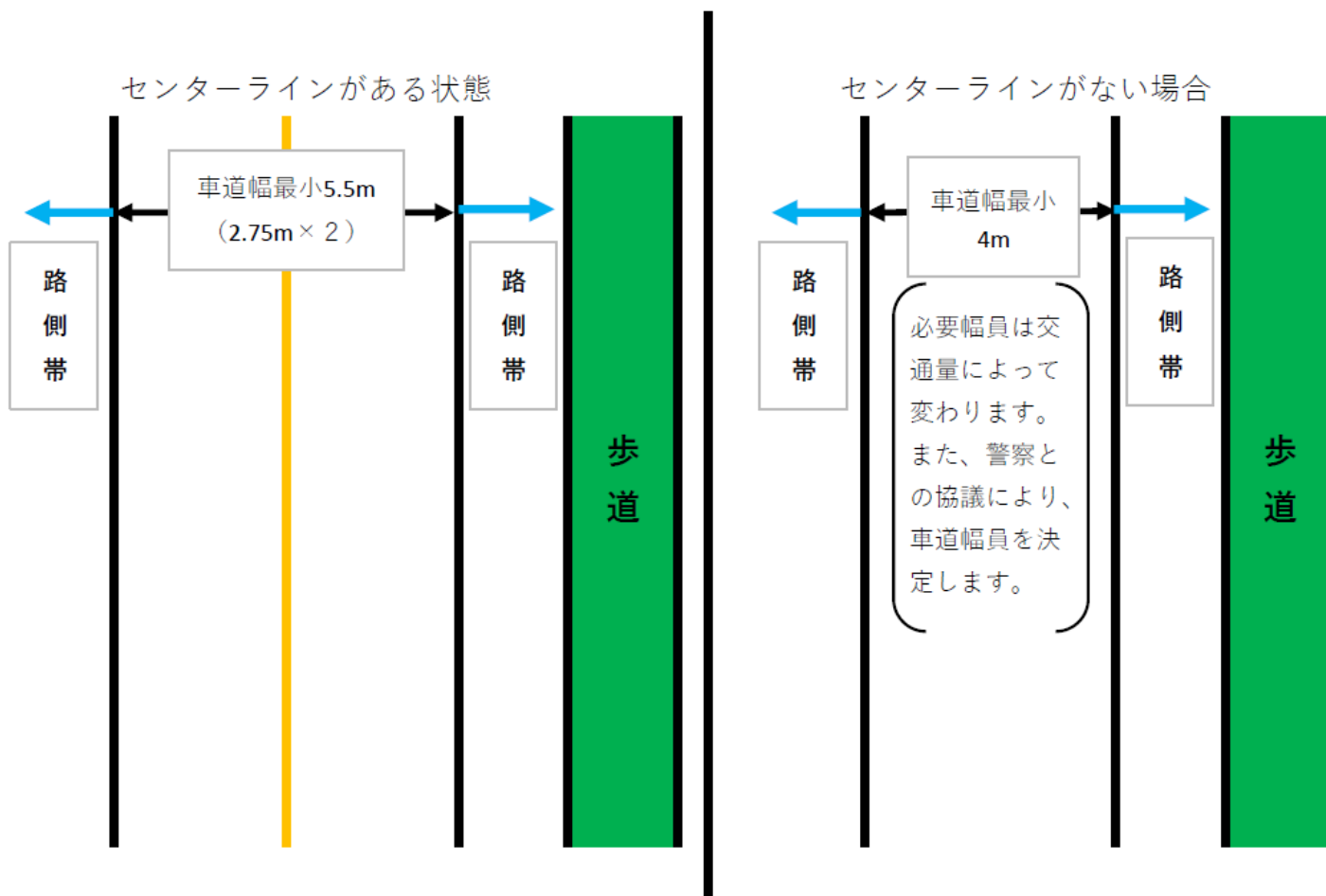
特に、我孫子駅方面からの進入は20%台まで減少しました。

※我孫子駅入口交差点における交通量から集計

調査年度	調査日	12 h 交通量			24 h 交通量推計 (×昼夜率1.31)
		上り車線	下り車線	合計	
R2(9月)	平日	2,895	3,111	6,006	7,868
	休日	3,034	2,976	6,010	7,873
R4(9月)	平日	1,554	778	2,332	3,055
	休日	1,450	654	2,104	2,756
R2-R4 交通量比較 (R4/R2)	平日	54%	25%		39%
	休日	48%	22%		35%

# (5) 意見交換

公園坂通りの車道幅及び路側帯について





## (6) 次回予定について

## 第2部沿道まちづくりについて

1. 前回のおさらい
2. 建築用途について
3. まちづくりの手法について
4. 意見交換（質疑）

# 1. 前回のおさらい

屋上広告物は不可

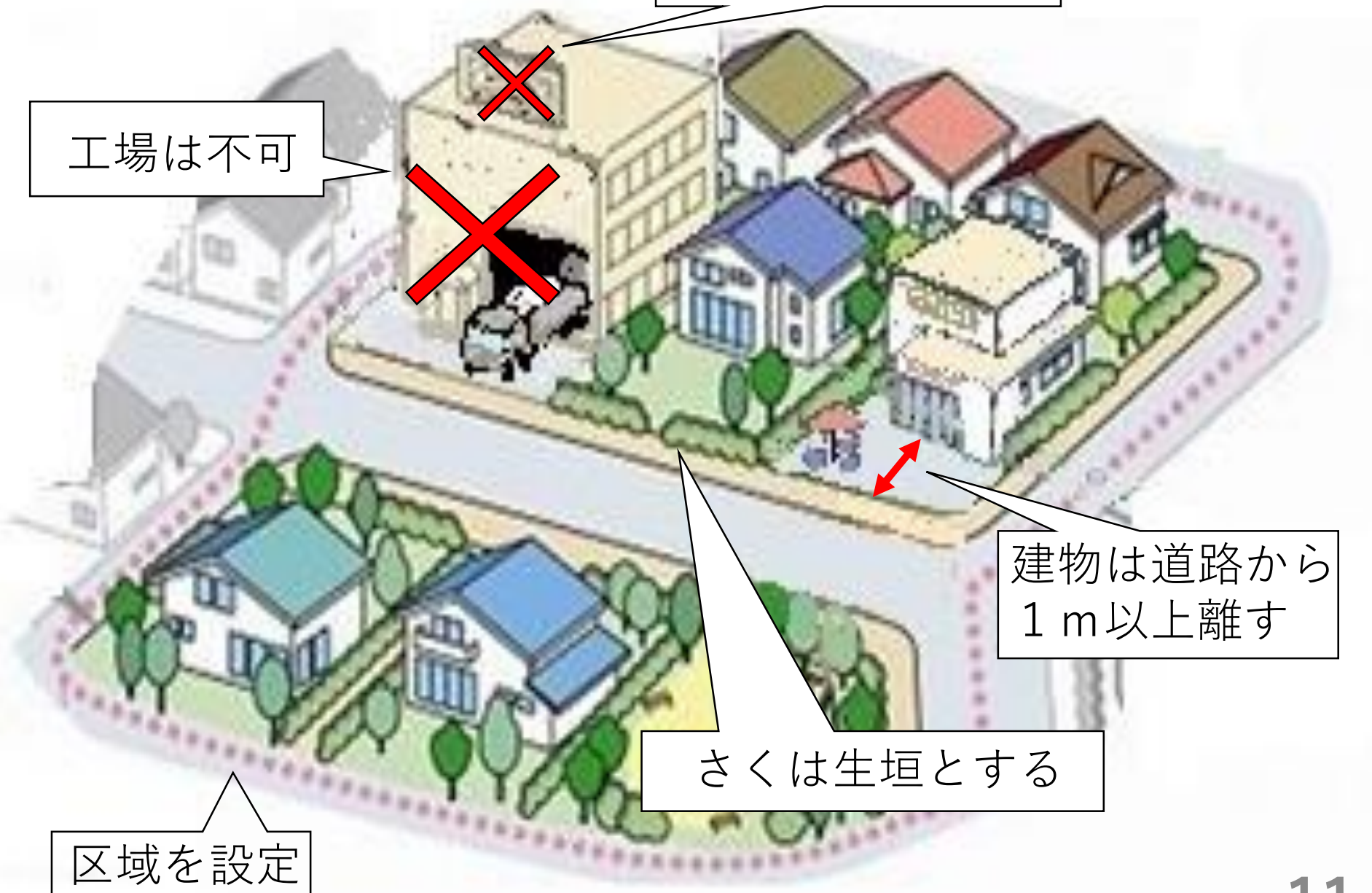
第2部沿道まちづくりについて

工場は不可

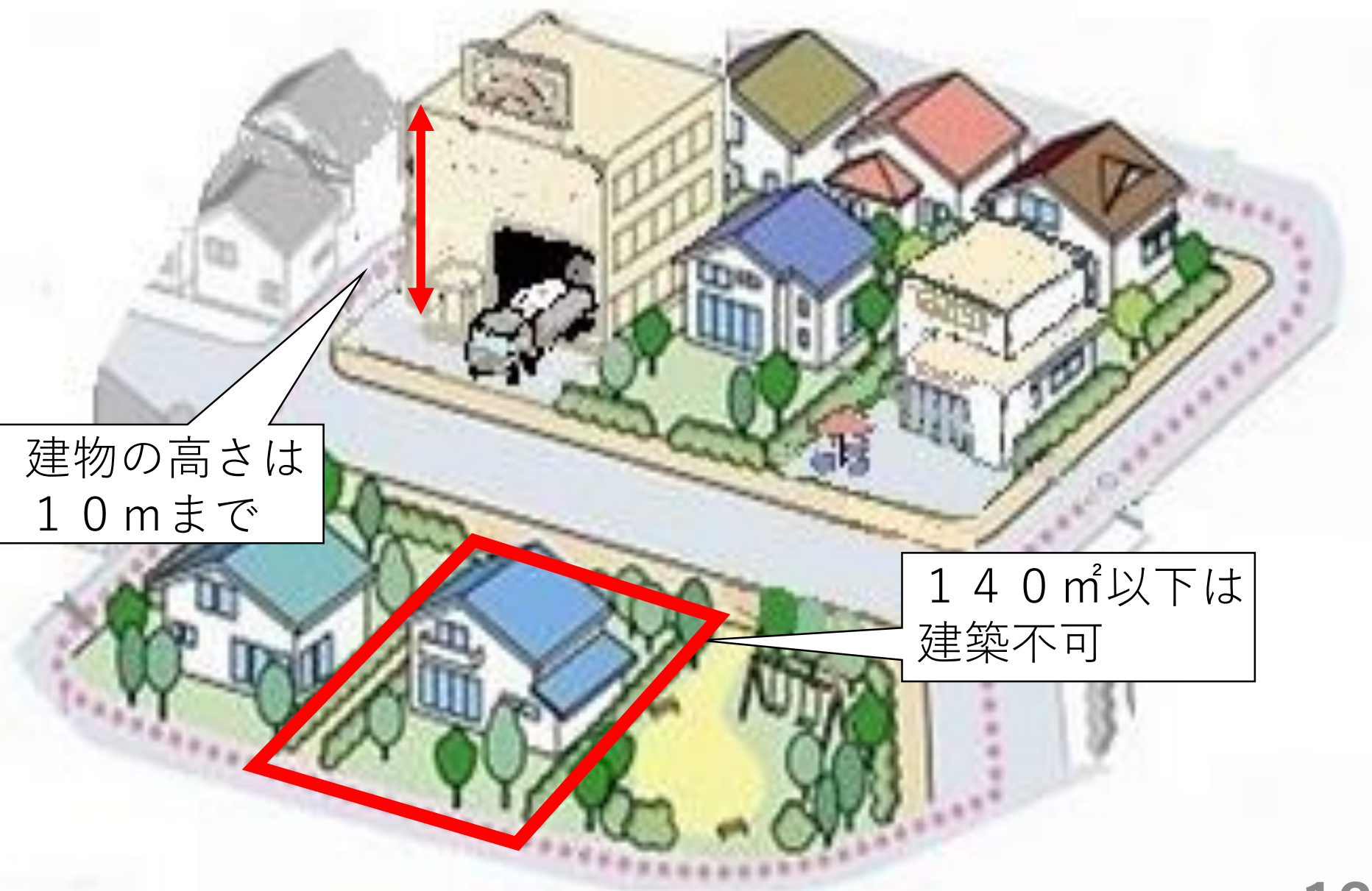
建物は道路から  
1 m以上離す

さくは生垣とする

区域を設定



第2部沿道まち  
づくりについて



建物の高さは  
10mまで

140㎡以下は  
建築不可

# 2. 建築用途について

## 第2部沿道まちづくりについて

### 建築可能な建築物について

そもそも建築可能な用途は、用途地域ごとに定められています。

右表の○印が建築可能、▲印が条件付きで建築可能です。

用途地域によっては、多様な建築物が可能です。

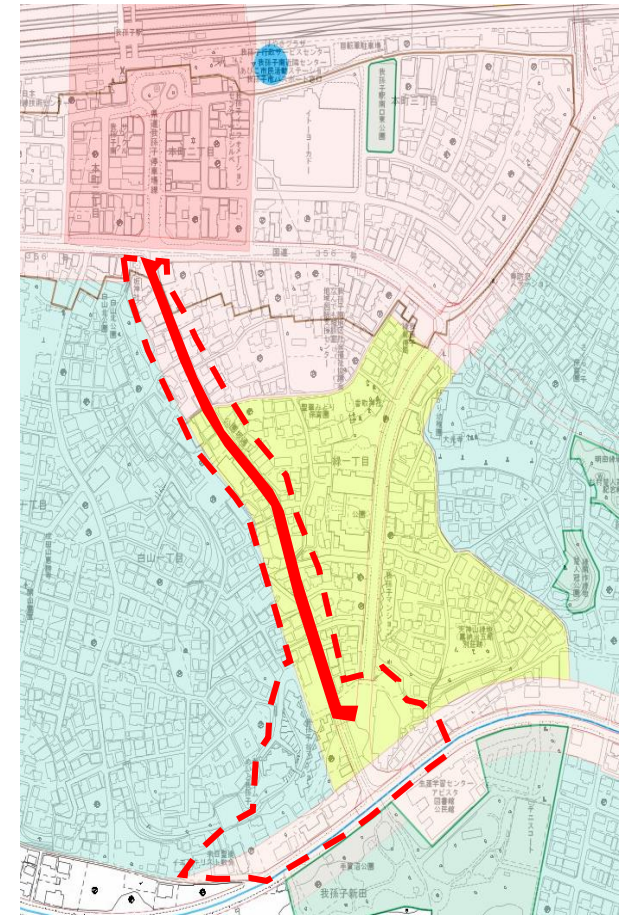
●用途地域による建築物の用途制限の概要

建築物の用途制限にかかる基本的な考え方	用途地域内の建築物の用途制限 		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	田舎住居地域	近隣住居地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
			第一種商業地域	第二種商業地域	第一種業務地域	第二種業務地域	第一種遊園地域	第二種遊園地域	第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域		第二種公園緑地地域
			第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域	第二種公園緑地地域	第一種公園緑地地域		第二種公園緑地地域
◆住宅等	住宅、共同住宅、寄居舎、下宿 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が90㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限有り	
◆店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築物のサービス業用店舗のみ、2階以下。 2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、賃貸代理店・銀行の支店・宅地建築物取引業者のサービス業用店舗のみ、2階以下。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3. 2階以下。	
◆事務所等	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	4. 物品販売店舗、飲食店を除く。 5. 農産物販売所、農家レストラン等のみ、2階以下。	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	4	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆ホコ儿等	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	5	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆遊戯施設・風俗施設等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの						▲	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの						▲	○	○	○	○	○	○		
◆公共施設、病院、学校等	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○		
◆工場・倉庫等	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○		
◆遊戯施設・風俗施設等	ホーリング場、スター場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下	
◆公共施設、病院、学校等	演劇場、ばちこ遊、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演劇場、観劇場						▲	○	○	○	○	○	○	▲ 容積200未満	
◆工場・倉庫等	キャビン等、個室付浴場等						○	○	○	○	○	○	○	▲ 個室付浴場を除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆公共施設、病院、学校等	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆工場・倉庫等	出張所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆公共施設、病院、学校等	病院		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公民館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆工場・倉庫等	公民館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
◆工場・倉庫等	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
◆工場・倉庫等	住宅地や工業地等の環境とは馴染まないため、商業及びその類似地域のみに立地を制限します。	独立倉庫（付属倉庫を除く）		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
	◆公共施設、病院、学校等	基本的にはどの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境ではないため、工業系地域でも制限されます。	建築付属自動車庫庫 (1. 2. 3. については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ2層未満に記載の制限) ※一部の敷地内について別に制限あり		1	1	2	2	3	3	○	○	○	1. 600㎡以下 1階以下 2. 3,000㎡以下 2階以下 3. 2階以下	
◆工場・倉庫等	◆遊戯施設・風俗施設等	遊園地 (15mを超えるもの)		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	◆公共施設、病院、学校等	パシ屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋裁屋、製菓、理髪屋、自転車店等作業場の床面積が90㎡以下		▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 自動車の制限あり、▲ 2階以下	
◆工場・倉庫等	◆遊戯施設・風俗施設等	危険性や環境を悪化させるおそれ少ない工場			1	1	1	3	2	2	○	○	○		
	◆遊戯施設・風俗施設等	危険性や環境を悪化させるおそれ少ない工場									2	2	○	原動機・作業内容の制限あり	
◆工場・倉庫等	◆遊戯施設・風俗施設等	危険性や環境を悪化させるおそれやや多い工場									○	○	○	作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 300㎡以下	
	◆遊戯施設・風俗施設等	危険性や環境を悪化させるおそれ多い工場									○	○	○		
◆工場・倉庫等	◆遊戯施設・風俗施設等	危険性や環境を悪化させるおそれがある工場													
	◆工場・倉庫等	自動車修理工場					1	1	2	3	3	○	○		
◆工場・倉庫等	◆遊戯施設・風俗施設等	量が非常に少ない施設					1	2	○	○	○	○	○		
	◆遊戯施設・風俗施設等	量が非常に少ない施設									○	○	○	1. 1,500㎡以下 2階以下 2. 3,000㎡以下	
◆工場・倉庫等	◆遊戯施設・風俗施設等	量がやや多い施設									○	○	○		
	◆遊戯施設・風俗施設等	量が非常に多い施設									○	○	○		

(注) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。(30/304頁4頁作成)



## 公園坂通り周辺地区の用途地域



### ①近隣商業地域

(商業・業務地の利用増進を図る地域)

→パチンコ店や一定規模の工場も可

### ②第一種住居地域

(住居の環境を保護するための地域)

→ガソリンスタンドや葬儀場も可

### ③第二種住居地域

(②とおおよそ同様だが①にも近い)

### ※第一種低層住居専用地域

(低層住宅の良好な住環境を守るための地域)

→店舗も不可など最も厳しい

ポイント：・住環境・交流拠点・シンボルロード・にぎわい

## ①近隣商業地域

手賀沼公園へ向かう導入地区。

魅力やにぎわいをもたらす健全な商業・業務地

→パチンコ店・工場・畜舎など相応しいのか？

## ②第一種住居地域

戸建て住宅や共同住宅中心の複合住宅地区。

住環境に配慮しながら①③との連続性

→ガソリンスタンド・葬儀場など相応しいのか？

## ③第二種住居地域

手賀沼公園の隣接地区、魅力やにぎわいをもたらす。

複合住宅地

→パチンコ店・工場・葬儀場など相応しいのか？



# 3. まちづくりの手法について

公園坂通り周辺地区のまちづくり

ポイント：・住環境・交流拠点・シンボルロード・にぎわい

## ①近隣商業地域

手賀沼公園へ向かう導入地区、  
魅力をもたらす健全な商業・業務地

## ②第一種住居地域

戸建て住宅や共同住宅中心の複合住  
宅地区、住環境に配慮しながら①③  
との連続性

## ③第二種住居地域

手賀沼公園の隣接地区、賑わいをも  
たらし複合住宅地

これらの実現に向  
け細かいルールが  
必要



- 2つの手法
- 建築協定制度
  - 地区計画制度

# 3. まちづくりの手法について

	建築協定制度	地区計画制度
制度の趣旨	地域で定めたルールを地域内 でお互いに守る制度	まちづくりに関するルールを都 市計画に定め、法的に守る制度
合意の範囲	土地所有者等全員 の同意が必要	規定はないが、土地所有者等の 3分の2以上の同意が望ましい
ルールの 審査	地域住民で組織する 運営委員会が審査	市が審査
建築する場 合の手続き	工事着手時までに運営委員会 に承認申請が必要。 通常7日程度で承認通知書を 交付。	工事着手の30日前までに 市に届出が必要。 通常7日程度で受理書を交付。

# ・ 建築協定制度の事例紹介 1

## ○ コスモアベニュー我孫子けやきの丘建築協定

場 所：我孫子3丁目

目 的：住宅地としての良好な環境の維持増進

運営委員：協定運営委員会（けやきの丘自治会役員）

用途地域：第1種住居地域

## ○ 概要

建物用途：専用住宅（兼用住宅）、診療所などに限定

最低敷地：135m<sup>2</sup>

階 数：地上2階以下

地 盤 高：協定締結時のまま

形 態：建築物や塀等の形態は  
住環境に配慮など



## ・ 建築協定制度の事例紹介 2

### ○布佐平和台（第1～第4）住宅地区建築協定

場 所：布佐平和台

目 的：住宅地としての良好な環境の維持増進

運営委員：協定運営委員会（土地所有者等の互選）

用途地域：第1種低層住居専用地域ほか

### ○概要

建物用途：専用住宅、医院併用住宅に限定

外壁後退：道路と隣地から1m

階 数：地上2階以下

地 盤 高：協定時を維持

建物高さ：9m以下

区 画 割：細分割は行わない。

塀：道路沿いは生垣または生垣と金網さく併用など



# ・地区計画制度の事例紹介 1

## ○新木駅南側地区地区計画

場所：南新木

目的：良好な環境を備えた市  
街地の形成



## ○概要

都市計画決定：平成7年2月

用途地域：商業～第1種低層の5用途

地区区分：商業・鉄道沿線・沿道など6区分

※以下区分に応じて設定

建物用途：ホテル、パチンコ店、工場、倉庫など制限

外壁後退：道路から1m・2m・3m

高さ：15m以下

垣柵：高さ1.2m以下、道路沿いは生垣か透視可能なフェンス

# ・地区計画制度の事例紹介 2

## ○布佐駅南側地区地区計画

目的：市街化を適切に誘導し、  
良好な市街地形成を図る

## ○概要

都市計画決定：平成19年2月

用途地域：商業～第1種低層の4用途

地区区分：駅前・沿道沿線・中層住宅・低層住宅の4区分

※以下区分に応じて設定

建物用途：工場、ガソリンスタンド、倉庫、畜舎など制限

外壁後退：地区施設道路から1m

高さ：10m以下

垣柵：生垣や樹木を基本、高さ1.2m以下、幹線道路沿いは植樹



## 4. 意見交換（質疑）

- ・ お配りした用紙にご意見・ご質問を記入してください。

- ・ 職員が回収します。

- ・ この場で回答できる内容については、可能な限り回答します。

- ・ ご意見・ご質問が多数の場合、市で調査など必要場合などは、

「まちづくり通信」にてご意見と回答を皆さんにお伝えします。

## A 氏名・お住いの区域等について

公園坂通り沿道土地所有者・沿道住民・周辺住民・その他

## B 地区に相応しい建物用途について

公園坂通り周辺地区を①から③に区分し、それぞれの地区の目的に沿った建物用途の制限を行う方法があります。

目的を踏まえた次の建物用途について、皆さんが相応しくないと思うものに☑を付けてください。（複数回答可能、☒は現状で建築不可）

①公園坂通り駅側の近隣商業地域は、手賀沼公園へ向かう導入地区であり

魅力をもたらす健全な商業・業務地を目指す地区が理想と考えられます。

②公園坂通り中部の第1種住居地域は、戸建て住宅や共同住宅中心の複合住宅地

区であり住環境に配慮しながら①③との連続性を目指す地区が理想と考えられます。

③手賀沼公園沿いの第2種住居地域は、手賀沼公園の隣接地区であり、魅力をも

たらず複合住宅地を目指す地区が理想と考えられます。

・パチンコ店・カラオケボックス・自動車教習所・単独車庫・営業倉庫・畜舎

・葬儀場・環境悪化のおそれのある工場・ガソリンスタンド・その他（ ）

C 建物用途に関するご意見があれば記入してください。



