

手賀沼観光施設誘導方針

～我孫子新田地区における手賀沼の有効利用上必要な観光施設誘導方針～

令和6年2月

我孫子市

目 次

1	背景と目的	2
2	方針の位置づけ	4
3	観光施設を誘導する地区	9
4	誘導する施設の種類	10
5	誘導する施設の高さ、形態・意匠	12

1 背景と目的

我孫子市では、平成23（2011）年3月の東日本大震災以降、人口が減少に転じ、少子高齢化の進展とともに税収の減少が続き、財政状況は大変厳しいものとなっています。このため、将来にわたって持続可能な自立した都市として発展していくためには、まちに活力を生み出す産業や観光の振興を図り、交流人口の拡大や地域経済の活性化に繋げていくことが喫緊の課題となっていたことから、特に観光の振興にあたっては、我孫子市最大の観光資源である手賀沼のさらなる魅力アップが重要となっており、観光客をさらに呼び込み、もてなす環境づくりを進めていく必要がありました。そのため、平成25（2013）年3月に「我孫子市観光振興計画」（平成25（2013）年度～30（2018）年度）を策定し、観光振興のリーディング地区として我孫子地区南側の「手賀沼を核として我孫子地区の史跡や文化財の集積する地域」を位置づけました。

その後、手賀沼を観光資源として活用していくため、都市計画法第34条第2号に規定される、「観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物」である観光施設を誘導していくエリアの候補地として、手賀沼沿いの3つの地区（根戸新田地区、我孫子新田地区、高野山新田地区）について整理を行いました。その結果、手賀沼の景色を間近に感じ、さまざまな水辺や水上のレジャーを楽しむことのできるエリアとして、「我孫子新田地区」を観光施設を誘導する地区と決定し、平成28（2016）年12月に、我孫子市最大の観光資源である手賀沼の有効な利用上必要な施設を誘導していくため手賀沼観光施設誘導方針を定め、平成29（2017）年2月から施行しました。

都市計画法（抜粋）

■第34条第1項

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

■第2号

市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

この度、この方針の改定に至った経緯は、次のとおりです。

これまで受けた数多くの我孫子新田地区への立地相談の中には、観光振興に寄与すると思われるものでありながら方針に明記されていない内容であることから、立地を断念したケースもありました。また、当該方針の対象エリア内には、およそ4,000㎡の市有地があり、方針に基づいて活用事業者を公募し決定していたところでしたが、令和5年1月に、昨今の社会情勢を受けて辞退ということになりました。このため再募集に向けた事業者ヒアリングを行ったところ、現在の方針では言及されていない観光振興のための土地利用の可能性が把握されました。

さらに、令和4（2022）年4月からは、新たに我孫子市第四次総合計画や我孫子市都市計画マスタープランがスタートし、それらを受けて令和5（2023）年4月からは「我孫子市観光振興計画」に代わる市の商業・観光分野の計画として、「我孫子市商業観光まちづくり大綱」（令和5（2023）年度～令和16（2034）年度）を施行し、「手賀沼の水面等を活用しやすくする事業」、「我孫子市観光資産を認定・保全し、観光資産の増加を促す事業」として、手賀沼周辺の観光振興の重要性を改めて掲げたところ です。

これらを踏まえ、私たちの生活を取り巻く社会潮流の変化や諸課題に対応するため、首都圏近郊に位置する本市の特性を活かし、さらに多くの人々を呼び込み、地域経済循環を活発化するため、本方針の改定を行うこととなりました。

2 方針の位置づけ

この方針の位置づけは、上位計画である「我孫子市第四次総合計画」や「我孫子市商業観光まちづくり大綱」に則して定めます。また、関連する部門別計画の「都市計画マスタープラン」や「景観形成基本計画」、「環境基本計画」、「農業振興地域整備計画」などと調整、整合を図ります。

(1) 我孫子市第四次総合計画

～未来につなぐ 心やすらぐ水辺のまち 我・孫・子～

基本構想（土地利用構想から要約）

計画期間：令和4（2022）年度から令和15（2033）年度までの12年間

土地利用の基本的な考え方は、「市民の理解と協力のもと、それぞれの地域の特性に応じて、自然環境と都市環境が調和するまちの形成を目指した土地利用を図ります。また、将来都市像の実現を目指して、関係法令や土地利用誘導施策の適正な運用や指導により、総合的かつ計画的な土地利用を進めます。」としています。

さらに手賀沼を中心とした周辺地域の土地利用の基本方針としては、「本市のシンボルである手賀沼の水辺環境や田園風景、水の館、手賀沼親水広場などの地域資源を最大限にいかしながら、より多くの人々が訪れる場の創出に向けた土地利用を誘導していきます。」と位置づけています。



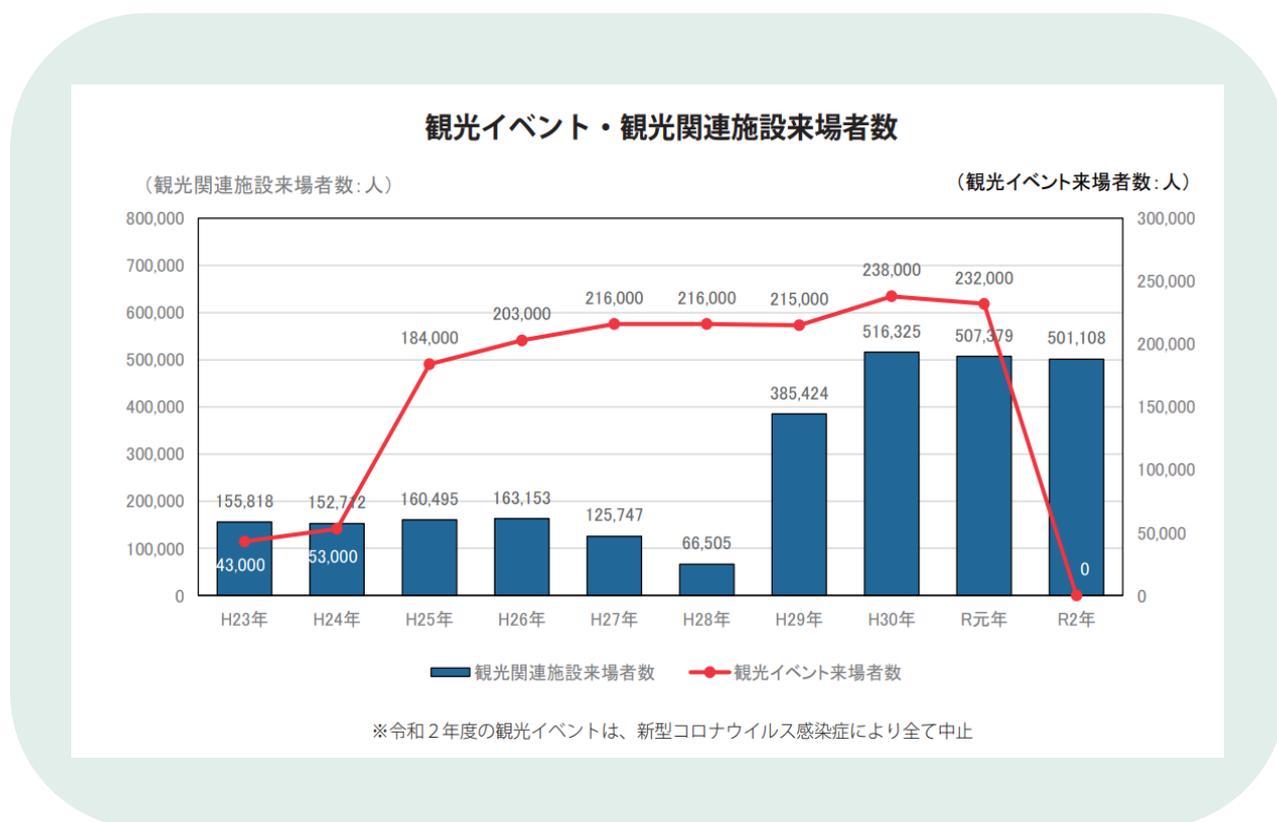
基本計画

計画期間：令和4（2022）年度から令和15（2033）年度までの12年間

令和4（2022）年度から令和9（2027）年度までの6年間（前期）

基本施策の「交流・関係人口の拡大」においては、「手賀沼をはじめとする地域資源を活用し、多くの人々に親しまれる環境づくりを進めます。」としています。

その展開内容としては、「交流・関係人口の拡大を図るため、市内外の人に、本市に魅力を感じ愛着を持ってもらえるよう、市民活動団体や事業者などと連携して、手賀沼周辺環境をはじめ、自然、鳥、文化、芸術など近隣地域にはない我孫子ならではの地域資源の活用と磨き上げを行います。」としています。

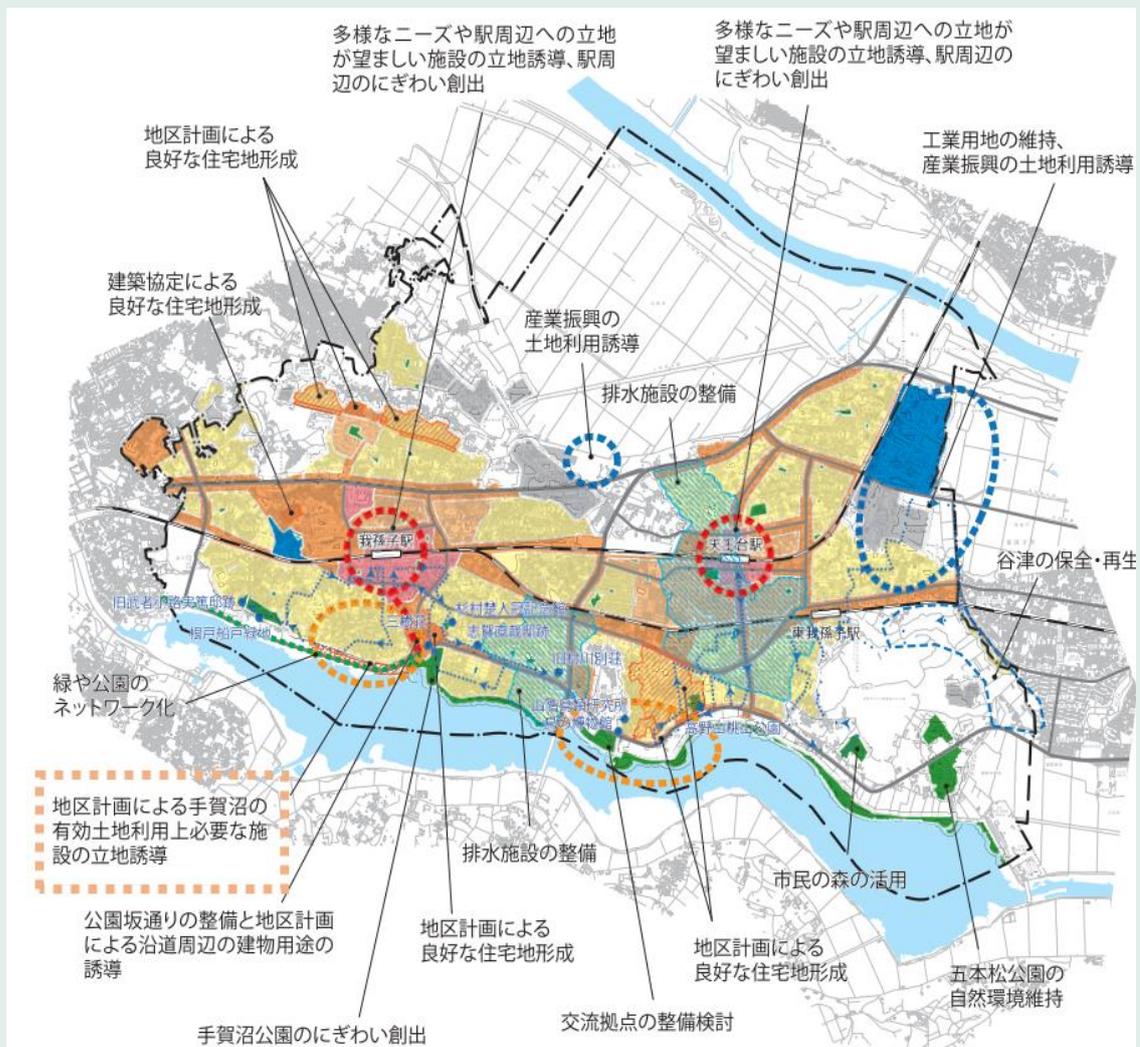


(2) 我孫子市都市計画マスタープラン

計画期間：令和4（2022）年度から令和23（2041）年度までの20年間

将来都市構造に位置づけた「拠点」のうち「交流拠点」として、「手賀沼の水辺環境や緑などの地域資源を活かし、市民をはじめ多くの人を訪れる場の創出を図るため、手賀沼公園周辺と手賀沼親水広場周辺を位置づけます。」としています。

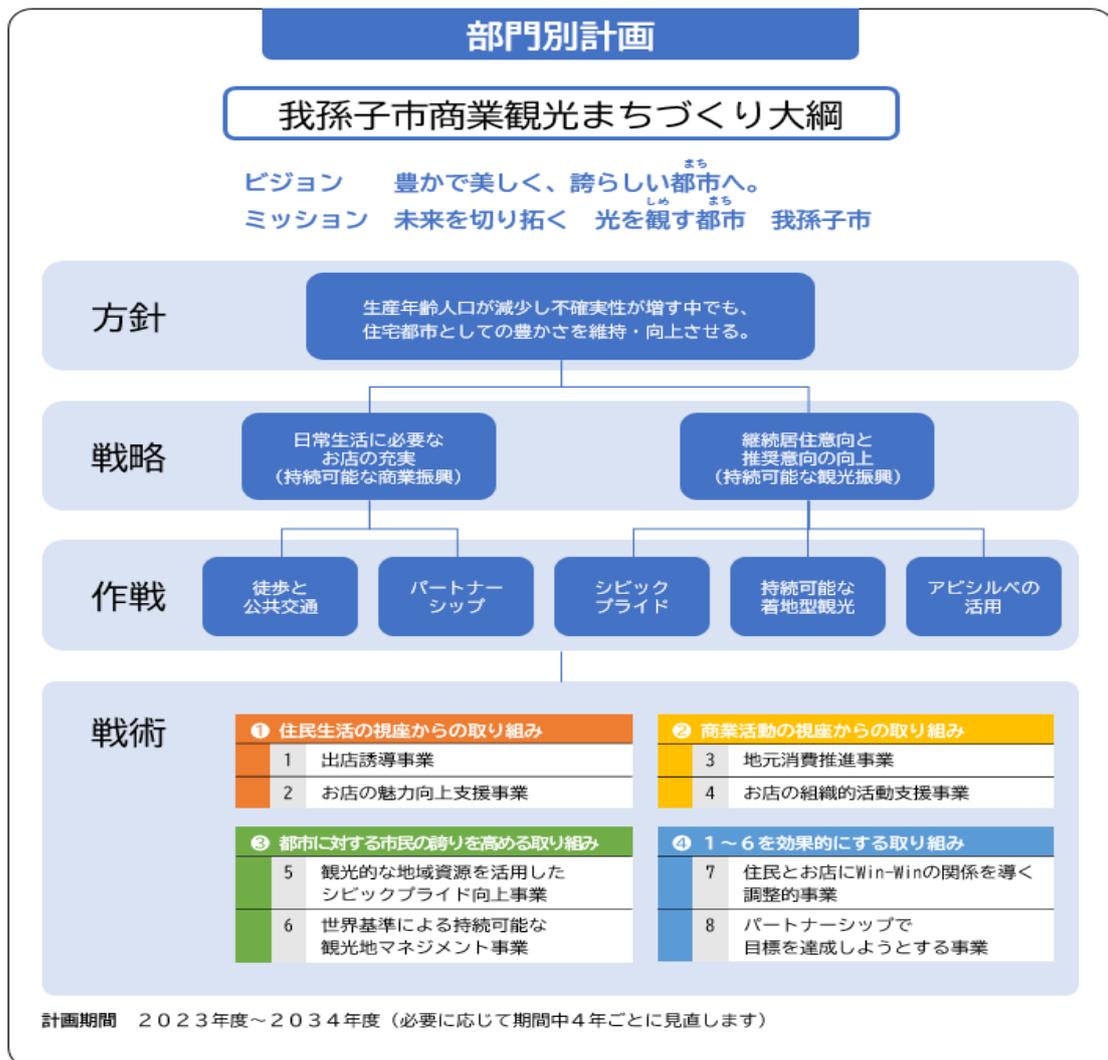
さらに、地域別構想の西部地域の都市の魅力向上に関する方針では、「我孫子新田地区の地区計画区域については、観光資源である手賀沼の有効な利用上必要な施設の立地を誘導します。」としています。



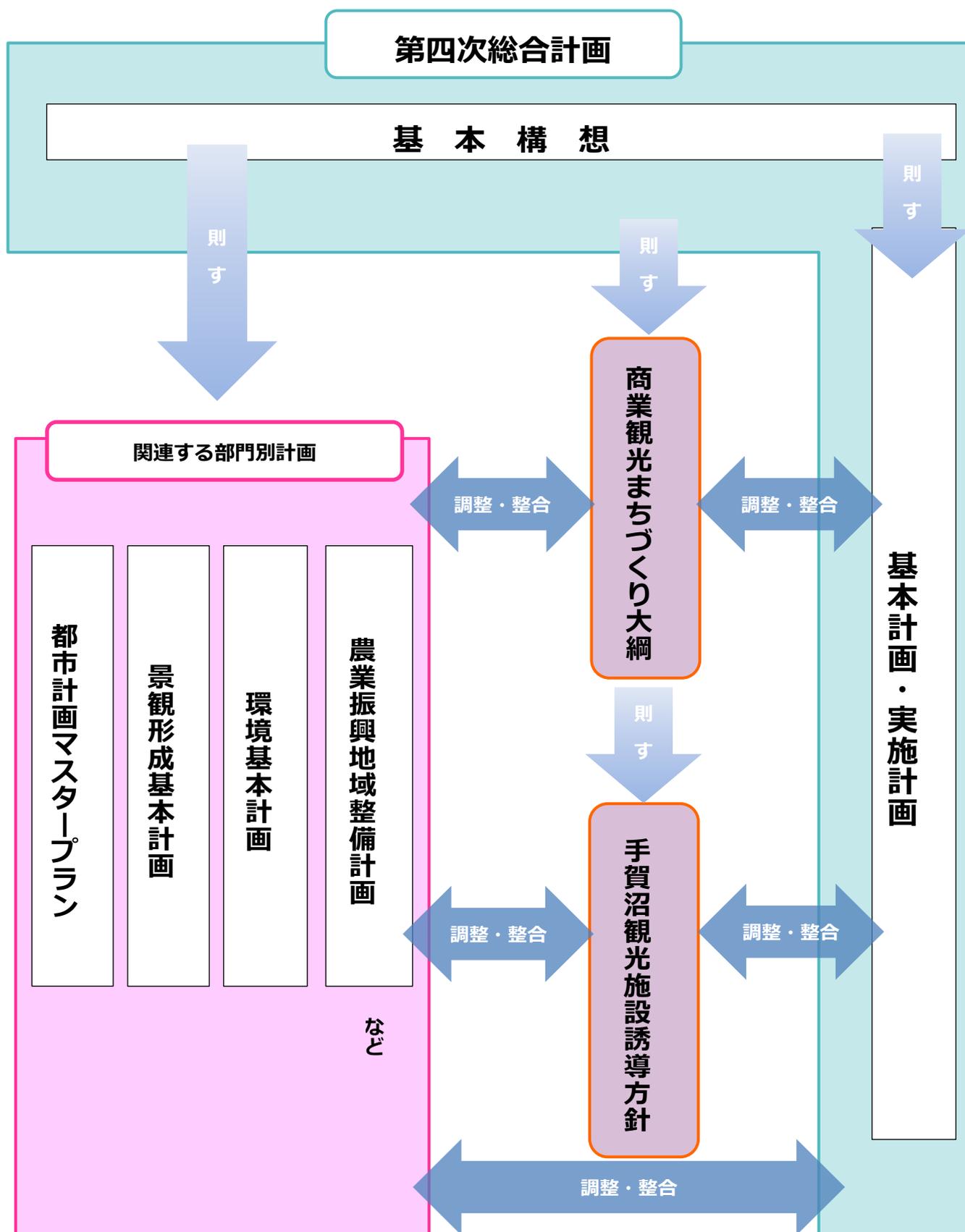
(3) 我孫子市商業観光まちづくり大綱 ～豊かで美しく、誇らしい都市へ～

計画期間：令和5（2023）年度から令和16（2034）年度までの12年間

「豊かで美しく、誇らしい都市（まち）へ」をビジョンとして掲げ、観光分野に係る戦略として、持続可能な観光振興を進めることで、継続居住意向と推奨意向の向上を目指すものとしています。そのために「観光的な地域資源を活用したシビックプライド向上事業」と「世界基準による持続可能な観光地マネジメント事業」に取り組むこととし、持続可能な着地型観光を推進することとしています。また、大綱に基づく「商業観光まちづくり事業集」では、観光的な地域資源の活用の事業として「手賀沼観光施設誘導方針」を位置付けています。



(4) 方針の位置づけイメージ図



4 誘導する施設の種類

手賀沼という観光資源を最大限活用して観光の振興や交流人口の拡大を図っていくため、我孫子新田地区において都市計画法第34条第2号に基づき誘導する施設は、次のとおりとします。

(1) 手賀沼そのものを活用する施設

- 貸しボート店、レンタサイクル店、展望施設、遊覧船乗り場とその待合所、水上アクティビティ施設とその管理事務所、手賀沼に関連する水族館 【※上記の施設に限り、利用上必要な物品販売も可。】

(2) 観光客をもてなすための施設

- 宿泊施設、観光案内所、食堂、レストラン、喫茶店、コンビニエンスストア、手賀沼や我孫子市に関連する土産物の販売店、シャワー施設、ロッカー施設、観光客用駐車場・駐輪場とその管理事務所、公衆トイレ

(3) 観光の核となる複合施設

- 我孫子新田地区の核となる施設で、上記(1)、(2)に掲げる施設との複合施設であって温浴施設などの休憩等ができる機能を備えた本地区の核となる複合施設

これらの誘導施設の種類の種類は基本的な方向性を示すものであり、具体的に立地を認めることとなる都市計画法第34条第2号の「市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為」については、この方針と整合し協議が整ったものとします。

また、詳細は、「我孫子市観光施設の立地に関する協議基準」及び「我孫子市観光施設の立地に関する協議要領」に定めるものです。

なお、一般的に「市街化調整区域」では、この方針で誘導する施設として位置づけた施設以外の建築物、例えば学校、保育園、病院、特別養護老人ホーム、資材置き場

の管理棟、農業用施設、農業従事者の住宅など、一定の要件を満たすものについては立地可能となっていますが、この地区では手賀沼という観光資源を最大限活用した施設を誘導するため、我孫子新田地区地区計画を定めています。

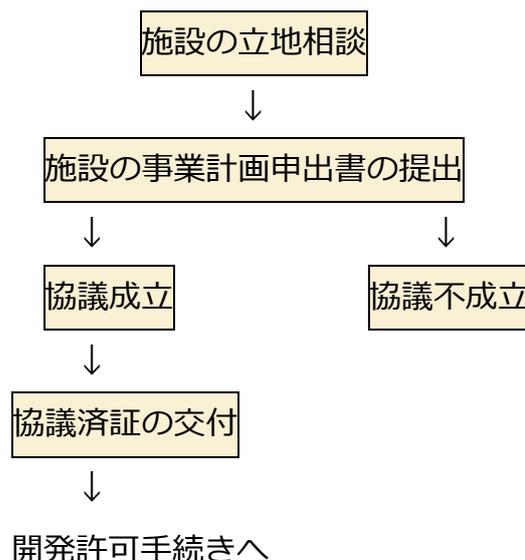
地区計画は、街区単位で、道路や公園などの公共施設や、建築物、緑地などの整備や保全についてのルールを定めることにより、地区の特性にふさわしい良好な市街地の維持・形成を図っていくための都市計画です。

市街化調整区域においても、市の土地利用方針などに基づき地区計画を定めた区域では、不良な街区の形成を未然に防止したり、計画的な開発整備を誘導したりすることが可能となります。

また、地区計画は、住民や地権者の合意に基づいて定める身近な都市計画であることから、その策定にあたっては、地元説明会や原案の縦覧などを行い、住民や地権者の意見を反映します。

※ この我孫子新田地区は、事前に市観光部局と立地相談及び事前協議が必要になります。また、協議の流れは、次のとおりとなり、具体的な手続きは、「我孫子市観光施設の立地に関する協議要領」に定めるものです。

■市観光部局との協議の流れ



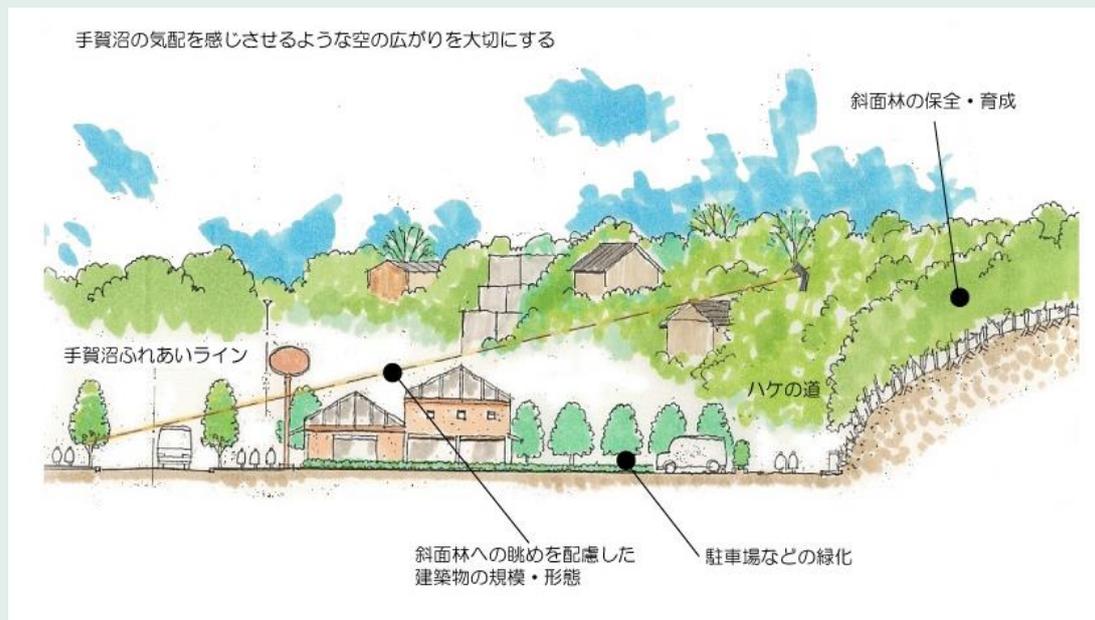
5 誘導する施設の高さ、形態・意匠

施設の高さについては、手賀沼への眺望や開放的な空間を確保するとともに、北側の低層住宅地や斜面林に配慮した高さとしします。

また、施設や屋外広告物の形態・意匠については、地区の特性を活かした多くの人たちが来訪したくなるまちなみを創出するため、手賀沼の水辺環境や斜面林・農地などの周辺環境との調和に配慮した外観や色彩等に努めるものとしします。

さらに、緑の連続性を確保するため、手賀沼と手賀沼沿いの斜面林に挟まれているという特性も踏まえ、敷地内の緑化に配慮するものとしします。

手賀沼ふれあいライン特定地区の景観イメージ図





手賀沼観光施設誘導方針におけるエリアのイメージ



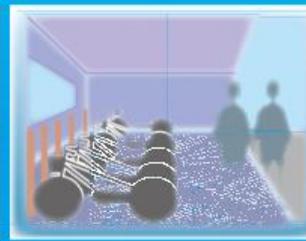
湖上を見渡せる展望施設



水辺のポケットパーク



カヌーの体験ショップ



お洒落なレンタサイクル店



湖畔一望のレストラン



家族で安全に楽しめる釣堀

改定履歴

平成29年2月 施行

令和6年2月 改定

手賀沼観光施設誘導方針

～我孫子新田における手賀沼の有効利用上必要な観光施設誘導方針～

.....

我孫子市 環境経済部 商業観光課

〒270-1192 我孫子市我孫子1858番地

電話 04-7185-1111 (代)

FAX 04-7185-2215