

我孫子市観光施設の立地に関する協議基準

この協議基準は、商業観光まちづくり大綱（令和5年3月策定）及び手賀沼観光施設誘導方針（平成28年12月策定、令和6年2月改定）に基づき、我孫子新田地区における観光資源の有効な利用上必要な観光施設の立地を適切に誘導するため、立地に係わる協議の基準として定めるものであり、令和6年2月に行ったこの誘導方針の改定を受けて、協議基準も次のとおり変更します。

1 観光施設の用途

誘導する観光施設の用途は、手賀沼の水辺やその周辺に遊びに来た家族連れやサイクリング・ランニング愛好者などがゆったりと過ごせる事業、手賀沼の眺めや人気料理が楽しめるなど、来訪する観光客の求めに応じられる事業を想定し、次のとおりとします。

1-1 手賀沼そのものを活用する施設

観光施設の種類	施設の内容
①手賀沼での水上アクティビティ施設	観光客が手賀沼で利用するボート、カヌー、ヨットなどの水上アクティビティに必要な用品等を貸し出したり、体験できたりするサービスを提供する施設及びその管理施設とします。
②手賀沼周辺でのレンタサイクル施設	観光客が手賀沼周辺で利用する自転車を貸し出したり、体験できたりするサービスを提供する施設とします。
③手賀沼やその周囲を展望する施設	観光客が手賀沼の眺望を楽しむことのできる見晴らし台など、十分に景色を見渡すことのできる展望施設とします。
④手賀沼の遊覧船施設	観光客を乗せて景色などを楽しませるため、手賀沼で航行する遊覧船や水上バスのサービスを提供するための船着き場、乗り場、待合所、その管理事務室とします。
⑤その他これらに類するもの	上記施設に類するもののほか、手賀沼やその周辺に生息する各種水生生物などを飼育・展示する水族館や手賀沼に関連する歴史・文化などを紹介・展示する博物館などの社会教育とレジャーに役立つ施設などとしま

	す。
--	----

※1-1 ①～④の施設及び手賀沼に関する水族館に限り、その利用上必要な物品販売も可とします。

1-2 観光客をもてなすための施設

観光施設の種類	施設の内容
①宿泊施設	観光客のための宿泊施設とします。
②観光案内所	手賀沼やその周辺に訪れる観光客に対し、手賀沼や我孫子市に関連する名所、旧跡や観光スポット、散策ルート、イベントの情報などを伝える案内所とします。
③レストラン、食堂、喫茶店	手賀沼やその周辺に訪れる観光客が主として店舗内で飲食できる施設とし、別表のとおりとします。また、パン屋やケーキ屋などの製造小売業においては、喫茶店と併設される施設に限り認めるものとします。
④コンビニエンスストア	手賀沼やその周辺に訪れる観光客が飲み物や食べ物などを購入できるコンビニエンスストアとします。
⑤手賀沼や我孫子市に関連する土産物を主とする販売店	手賀沼やその周辺に訪れる観光客が手賀沼や我孫子市に関連する土産物として購入できる、我孫子市ふるさと産品や我孫子市マスコットキャラクターをモチーフにした品物などを販売する施設とします。
⑥駐車場・駐輪場とその管理事務所	手賀沼やその周辺に訪れる観光客が利用する駐車場や駐輪場及びその施設に必要と認められる管理事務所とします。

※日本標準産業分類において、宅配サービスや持ち帰りサービスは飲食店とは別に分類されることから、宅配サービスや持ち帰りサービスを主とする施設は該当しないものとします。

※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号、第2号及び第3号に規定する営業を行う店舗に該当するものは、立地を認めないものとします。

【別表】

区分	日本標準産業分類 細分類番号	例示
食堂、レストラン	7611	食堂、大衆食堂、お好み食堂、定食屋、めし屋、ファミリーレストラン（各種の料理を提供するもの）
日本料理店	7621	てんぷら料理店、うなぎ料理店、川魚料理店、精進料理店、鳥料理店、釜めし屋、お茶漬け屋、にぎりめし屋、沖縄料理店、とんかつ料理店、郷土料理店、かに料理店、牛丼店、ちゃんこ鍋店、しゃぶしゃぶ料理店、すき焼き店、懐石料理店、割ぼう料理店
中華料理店	7623	中華料理店、上海料理店、北京料理店、広東料理店、四川料理店、台湾料理店、餃子店、ちゃんぽん店
ラーメン店	7624	ラーメン店、中華そば店
焼肉店	7625	焼肉店
その他の専門料理店	7629	西洋料理店、フランス料理店、イタリア料理店、スパゲティ店、朝鮮料理店、印度料理店、カレー料理店、エスニック料理店、無国籍料理店
そば・うどん店	7631	そば屋、うどん店、きしめん店、ほうとう店
すし店	7641	すし屋
喫茶店	7671	喫茶店、フルーツパーラー、音楽喫茶、珈琲店、カフェ
ハンバーガー店	7691	ハンバーガー店
お好み焼・焼きそば・たこ焼店	7692	お好み焼店、焼きそば店、たこ焼店、もんじゃ焼店
他に分類されない飲食店	7699	大福屋、今川焼屋、ところ天屋、氷水屋、甘酒屋、汁粉屋、甘味処、アイスクリーム屋、サンドイッチ専門店、フライドチキン店、ドーナツ店

1-3 観光の核となる複合施設

観光施設の種類	施設の内容
①1-1 及び 1-2 に掲げる施設との複合であって、温浴施設などの休憩等ができる機能を備えた施設	手賀沼やその周辺に訪れる観光客が、飲食や休憩ができる施設で、本地区の核となる施設とします。

1-4 その他の複合の施設

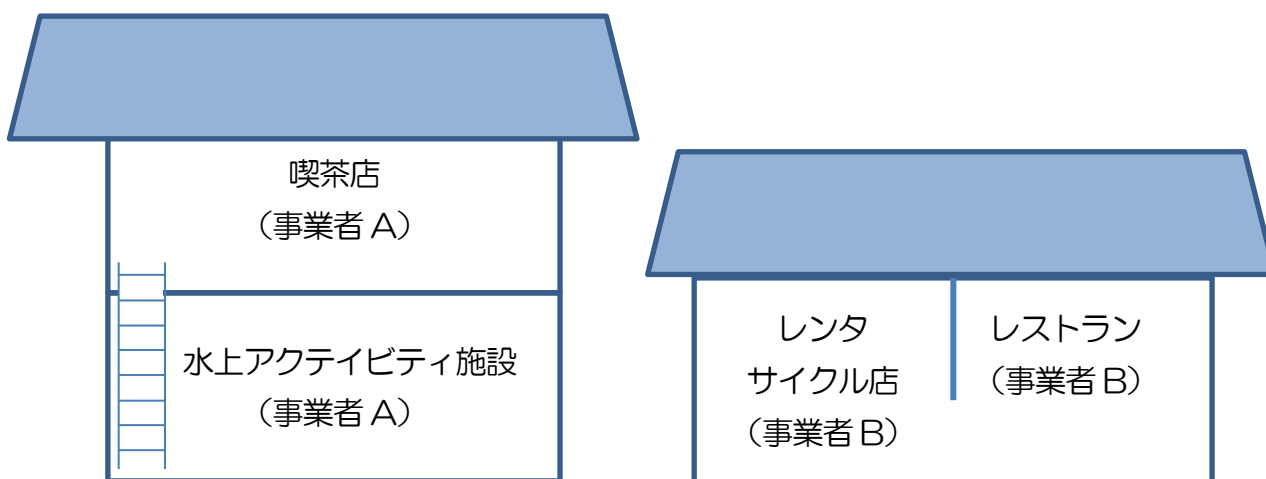
その他の施設は、単一の用途であることを原則としますが、本基準の「1-1 手賀沼そのものを活用する施設」、「1-2 観光客をもてなすための施設」に定められた用途のうち複数の用途を併設する観光施設については、事業計画について十分に協議したうえで、手賀沼観光に寄与する施設として適当であるとされた場合に限り、認めるものとします。

また、本地区で適法に建築できる住宅と兼用の観光施設については、住宅を建築する者が自己の業務の用に供するものに限り、この場合、観光施設（「1-1 手賀沼そのものを活用する施設」、「1-2 観光客をもてなすための施設」）の用途は単一のものとします。

さらに、複合化の判断は、観光施設としてそれぞれの用途が機能するものとし、その配置や規模、対象客の想定、運営方法など施設の全体計画の中で行います。

【複合施設のイメージ】

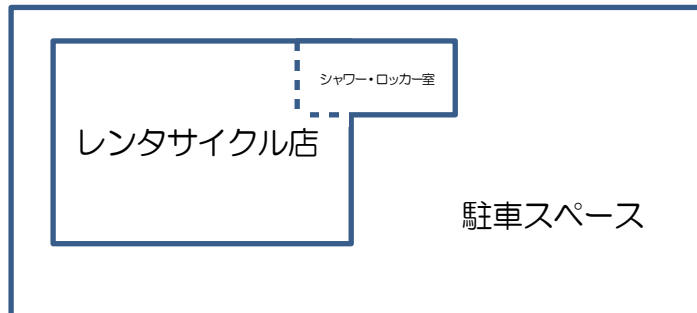
例：建物内部での行き来が可能で、構造的にも機能的にも一体で分離しがたいもの



※主たる用途に必要な機能として併設することのできる施設は、倉庫、シャワー室、ロッカー室、公衆トイレなどとし、必要最小限のものとしします。

【併設のイメージ】

例：併設する施設が主たる店舗等と一体のもの



手賀沼ふれあいライン

1-5 その他

観光施設の立地にあたっては、開発区域（予定建築物の敷地面積）や予定建築物の延べ床面積等について、我孫子市開発行為運用・審査基準を遵守するものとしします。

2 観光施設の規模、形態・意匠・・・・・・・・・・・・・・・・

手賀沼と手賀沼沿い斜面林に挟まれているという本地区の特性を活かした観光振興及び手賀沼を隔てた柏市側からの眺望の保全や周辺の景観との調和の観点から、観光施設の規模などに関する基準を次のとおりとします。

また、必要に応じて「我孫子市景観アドバイザー」に建築物の形態・意匠や緑化などについて助言・提案を求めます。その場合、事業者は、「我孫子市景観アドバイザー」からの助言・提案を踏まえて建築物の形態・意匠などを再考してください。

(1) 観光施設の規模と屋上への建築設備の設置

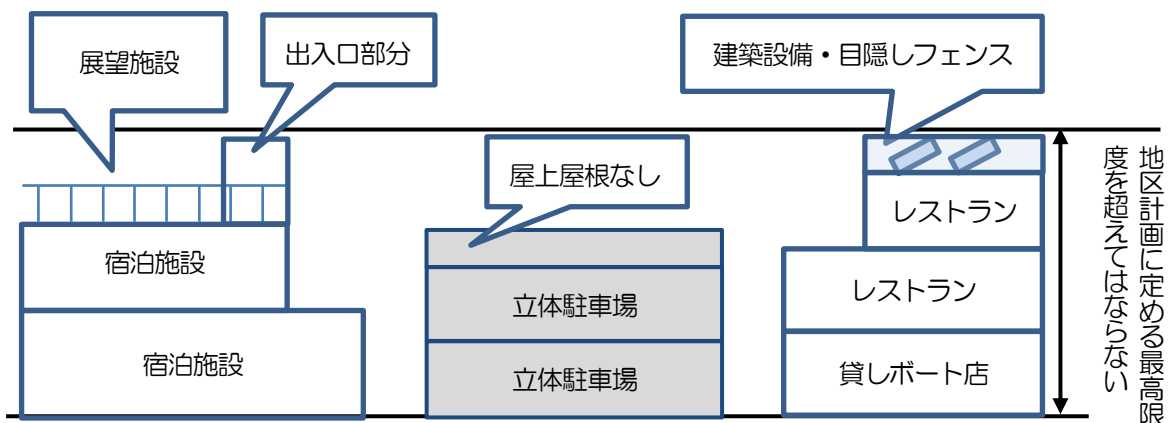
- 観光施設のうち宿泊施設は、原則として2階建て以下とします。

ただし、屋上に展望施設を設ける場合は、その出入口部分として一部3階建てもやむを得ないものとします。

なお、宿泊施設については、我孫子市ラブホテルの建築規制に関する条例の制限を遵守してください。

- 「観光客用駐車場（立体駐車場）」は、原則として3段（1階・2階・屋上）以下とし、最上段（屋上）の屋根は設けないものとします。
- 観光施設すべてにおいて、屋上に設置する受水槽や空調室外機、太陽光パネルなどの建築設備は、フェンスなどにより目隠し措置を講じるとともに、建築設備及びフェンスなどを含む最高高さは、地区計画に定める建築物等の最高限度である地盤面から10m（手賀沼ふれあいラインの道路境界線から南側全域及び北側25mの範囲は12m）以下とします。

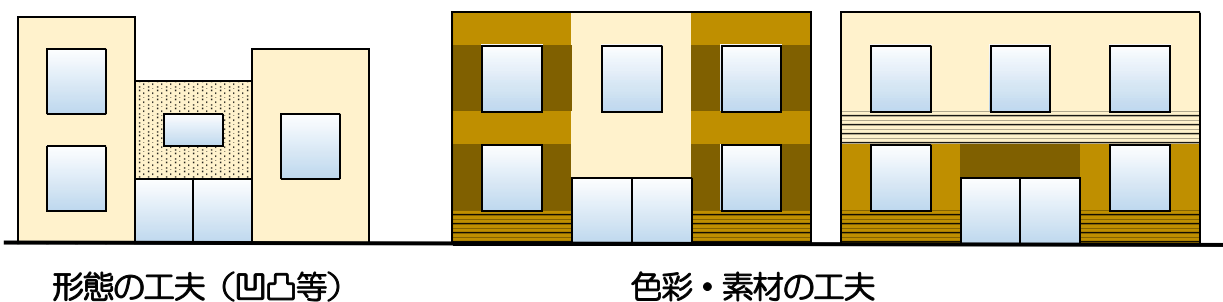
< イメージ図 >



(2) 観光施設の形態・意匠

- 建築物の外壁は、歩行者などへの威圧感や圧迫感を軽減するため、壁面の分節化や色彩の工夫などにより、長大で平滑な壁面が生じないように配慮してください。
- 敷地内の植栽や壁面緑化などにより、柏市側からの手賀沼沿い斜面林の眺望との調和に配慮してください。また、手賀沼ふれあいライン沿道の緑化に配慮してください。
- 屋外広告物の表示、設置にあたっては、我孫子新田地区地区計画で定める制限を遵守してください。

＜ 壁面の分節化の例 ＞



3 周辺の住環境への配慮・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

本地区に隣接する既存住宅地の生活環境への配慮の観点から、次のとおりとします。

- 建築物の配置および高さは、我孫子新田地区地区計画で定める制限を遵守してください。
- 観光施設の営業に伴う周辺の道路交通への影響や、騒音、におい、光害などの発生の可能性及びその対策について、所管部局と協議を行ってください。また、その協議の中で千葉県や警察など関係機関と協議が必要になる場合はその対応を行ってください。

4 観光事業の実現性・継続性・・・・・・・・・・・・・・・・

手賀沼の有効な利用上必要な観光施設として、観光振興の観点から事業の実現性や継続性について、次の事項を確認します。

4-1 協議の申出者

協議の申出者は、手賀沼観光施設誘導方針に定める我孫子新田地区において、事業主となって観光施設を立地させ、観光事業を行おうとする者（以下「申出者」といいます。）とします。

【提出資料：個人にあっては住民票、法人にあっては法人登記簿・定款など】

4-2 事業の概要

観光施設の事業内容は、手賀沼観光施設誘導方針及び本基準に適合し、当該観光施設の規模、提供されるサービス、販売しようとする品目、営業形態、営業時間などが当該地区での観光振興にふさわしいものであるものとします。また、観光振興に寄与する事業としての実現性、継続性の見込める事業であるものとします。

さらに、協議の申出者は、造成工事及び建築工事に必要な事業費に対する資金力を有していることとします。

【提出資料：事業内容・収支計画・営業日数・営業時間などのわかるもの、造成及び建築に必要な事業費概算見積書、事業費に充当する自己資金や融資状況のわかるものなど】

4-3 土地と建物に関する事項

申出者は、原則として当該土地を所有する者、又は当該土地を使用する権利を有し、予定建築物の建築主であることとします。

【提出資料：土地の登記事項証明書や賃貸借契約書、建築物の概要が分かる配置図・各階平面図・立面図・外構図・施設利用図など】

4-4 事業の営業に必要な許認可など

申出者は、行おうとする観光事業の運営に必要な許認可や資格などを有していることとします。

【提出資料：遊覧船施設の場合には海上運送法、河川法での許認可、飲食店の場合には食品衛生法での許認可、必要な資機材・原材料・販売品の仕入れ先のわかるものなど】

5 施行及び手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

この基準は、令和6年2月に改定した手賀沼観光施設誘導方針の施行に合わせて施行します。また、これらの事項を協議するための手続きについては、別途「我孫子市観光施設の立地に関する協議要領」に定めます。