

我孫子新田地区のまちづくり

- 現在、手賀沼観光施設誘導方針の変更を受け、我孫子新田地区の地区計画の変更作業が進められています。
- 4月20日に市の説明会が開催されましたが、参加者が少なかつたため、周辺住民の皆さんが5月18日に担当課を招いて説明会を開催されました。
- 説明会では、地区計画の変更を知らなかった方が多く、地区計画の変更によって、我孫子新田地区に温浴施設や宿泊施設が建築可能になること、また、ケース電気規模の建物が立ち並ぶ可能性があることについて反対の声があがりました。
- 我孫子新田地区は、我孫子のシンボル手賀沼に面した市のまちづくりにとって大変重要な地域です。
- この地区のまちづくりについては、地域住民や市民の声にしっかり耳を傾け、話し合いを重ねる必要があると考えます。
- そもそも今回の地区計画の変更は、手賀沼観光施設誘導方針の変更を受けて行われるものであり、誘導方針の変更がなければ、地区計画の変更ありませんでした。
- また、住民の皆さんが反対している温浴施設や宿泊施設の追加は、誘導方針の中で誘導する施設の種類を追加したため生じたもので

す。

(1)手賀沼観光施設誘導方針(以下、誘導方針)の改定について

ア. 誘導方針の改定に至った経緯

●誘導方針は、平成 28 年 12 月に最初に策定され、令和 6 年 2 月に改訂されました。

◎改定した誘導方針の中に改定に至った経緯が書かれていますが、何故、誘導方針を改定したのか、改めて、お尋ねします。

続けて、

イ. 改定の際の市民との合意形成 についてお尋ねします。

◎誘導方針の改定で我孫子新田地区は大きく変わる可能性があります。改定に際し、市民、特に地域住民の皆さんとの合意形成をどのように図ったのか、お聞かせください。

再質問1

●誘導方針の改定に至った経緯について、いくつか再質問をさせていただきます。

●1 点目は、これまでの立地相談の中で、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のため、立地を断念したケースがあった」というご答弁がありましたが、立地を断念したケースとは温浴施設や宿泊施設であったのか？

●2 点目は、市有地である旧アンテナショップ跡地の活用事業者の辞退を受けて、「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た。」とのご答弁でしたが、それはどのような土地利用なのか？

●3 点目は、旧農産物直売所跡地の活用事業者の撤退を受けて、再募集に向け方針改定をしていますが、何故、現在の方針に基づき、再募集をして、活用事業者を探す努力をしなかったのか？

●また、再募集の前に方針変更をしたのは、温浴施設や宿泊施設の事業者から立地の強い意向があったからではないでしょうか？

●また、市としても温浴施設や宿泊施設を誘致したいというお考えがあったからではないでしょうか？

●4 点目は、「商業観光まちづくり大綱」を施行し、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あり、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、方針の改定を行うこととなったとのご答弁でしたが、手賀沼とその周辺地域は、我孫子の貴重な自然資源であり、商業観光だけの視点だけで土地利用を考えるべきではないと考えます。

●市の最上位計画である基本構想の我孫子新田地区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」等の地域資源を最大限いかしながら、より多くの人を訪れる場の創出に向けた土地利用を誘導していきます。」となっています。

◎温浴施設や宿泊施設などを誘致することが、手賀沼の水辺環境や田園風景を最大限に生かしたことになるかと市はお考えなのか？

●5点目は、市民との合意掲載についてですが、パブリックコメント以外は地域住民等への説明はなかったと聞いています。

●温浴施設や宿泊施設が立地する可能性があることについて、いろいろな意見があると思います。だからこそ、市の考えている方針について地域住民に丁寧に説明し、意見交換の場を設け、合意形成を図るべきだったと思いますが？

以上5点について、お答えください。

再再質問 1 点目 誘導方針を変更した直接的な理由について

●5月18日の説明会で、事業者の撤退がなければ、方針の変更はなかったと担当者から発言がありました。

●この発言から分かるように、誘導方針を変更した直接的な理由は、次の事業者を早く決定したいために、市として立地相談等で把握した温浴施設や宿泊施設を追加して、より多くの集客を得たいと考えたからだと思いますが、それでは手賀沼という地域資源を最大限いかした我孫子新田地区のまちづくりにはならないと考えますが？

再再質問2点目

誘導方針の変更する際に、話し合いをすべきだったのでは？

●誘導方針の変更をした後、方針を実現するためには、地区計画の変更が必要であることは当初から分かっていたことです。

●地区計画とは、「地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けまちづくりを進めていく手法」ですから、

●誘導方針の変更する際に、地権者だけでなく住民と話し合い、地区の目指すべき将来像を共有すべきであったのでは？

●しかし、その作業をしなかったために、地区計画を変更する時になって、住民の方々の反対声が噴出しているのだと思います。

●現状では、変更した誘導方針の実現は難しいと思います。この機会に、我孫子新田地区のまちづくりについて、住民の皆さんと十分な話し合いをすべきだと思いましたが？

(2)我孫子新田地区の地区計画の変更について

ア.地区計画変更のためのこれまでの取り組み

●市は地区計画変更のために、地権者や地域住民に対して、これまで、どのような取り組みを行ったのか、取組結果も含めてお聞かせください。

再質問1

地区計画変更のためのこれまでの取り組みについて再質問します。

◎市主催の説明会の参加者は少なかったと聞いていますが、参加者数とそのうちの地権者数は？

◎地権者に地区計画の変更についての賛否をとったということですが、地権者の方から、地区計画が変更した場合に我孫子新田地区がどうなる可能性があるか、十分に理解することなく同意してしまったという声もあります。地権者にはどんな資料を配布したのか？

◎地区計画の変更について、どのように賛否を問ったのか？

◎地区計画の変更について、十分な説明がなされていなかったのでは？

再再質問

●言うまでもありませんが、本来、「地区計画とは地区の課題や特徴を踏まえて、住民と市が連携しながら、地区の目標とすべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進める手法」です。

●しかし、今回の地区計画の変更は、市の都合、言い換えれば手賀沼観光施設誘導方針を変更したために生じたことであります。

●ですから、担当課としても公園坂通りの時のように、住民と地区

の将来像を話し合い、合意形成を図るという丁寧な取り組みは行っていない。

●地権者の 3 分の 2 以上が賛成したと言っても、説明不足で地権者が十分に地区計画の変更について理解していたかどうかは大変疑問だと思いますが？

再再再質問

●今回の地区計画の変更は、本来の地区計画の手法を活用したまちづくりとは異なり、住民と市が地域の将来像を共有することなく、市の都合で手続きだけが進められているように思います。

●このような経過で地区計画決定がされても住民の理解と協力は得られないと思いますが？

●地区計画を所管する担当として、地区計画の変更の仕方が本来の地区計画の変更とは異なると思いませんか？

イ. 今後の対応について

●市は令和6年 6 月に都市計画図書の法定縦覧を実施し、8 月に都市計画審議会への諮問を予定しています。

●そして、都市計画審議会が地区計画の変更に賛成すれば、10 月に地区計画の変更告示を行う予定にしています。

●しかし、地区計画の変更に対して地域住民の疑問の声が噴出している現状では、拙速に地区計画を変更すべきではないと考えます。

●市の基本構想でも土地利用の基本的な考え方として、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。」と定めており、たとえ、地権者の 3 分の2以上の賛成があったとしても、地域住民や我孫子市民の理解と協力がなければ、我孫子新田地区のより良いまちづくりは実現できません。

◎先ずは、手賀沼観光施設誘導方針及びそれを受けての地区計画の変更について、我孫子新田地区やその周辺住民の皆さんと話し合いを重ねる必要があると考えるが、市の見解をお聞かせください。

再質問

●今後の対応について再質問します。

●是非、話し合いをもって、我孫子新田地区の将来像について住民と合意形成を図っていただき、その上で、必要があれば、観光施設誘導方針や地区計画の見直しの検討をしていただきたいと思います。