

## 1. 将来の佐原地域の姿

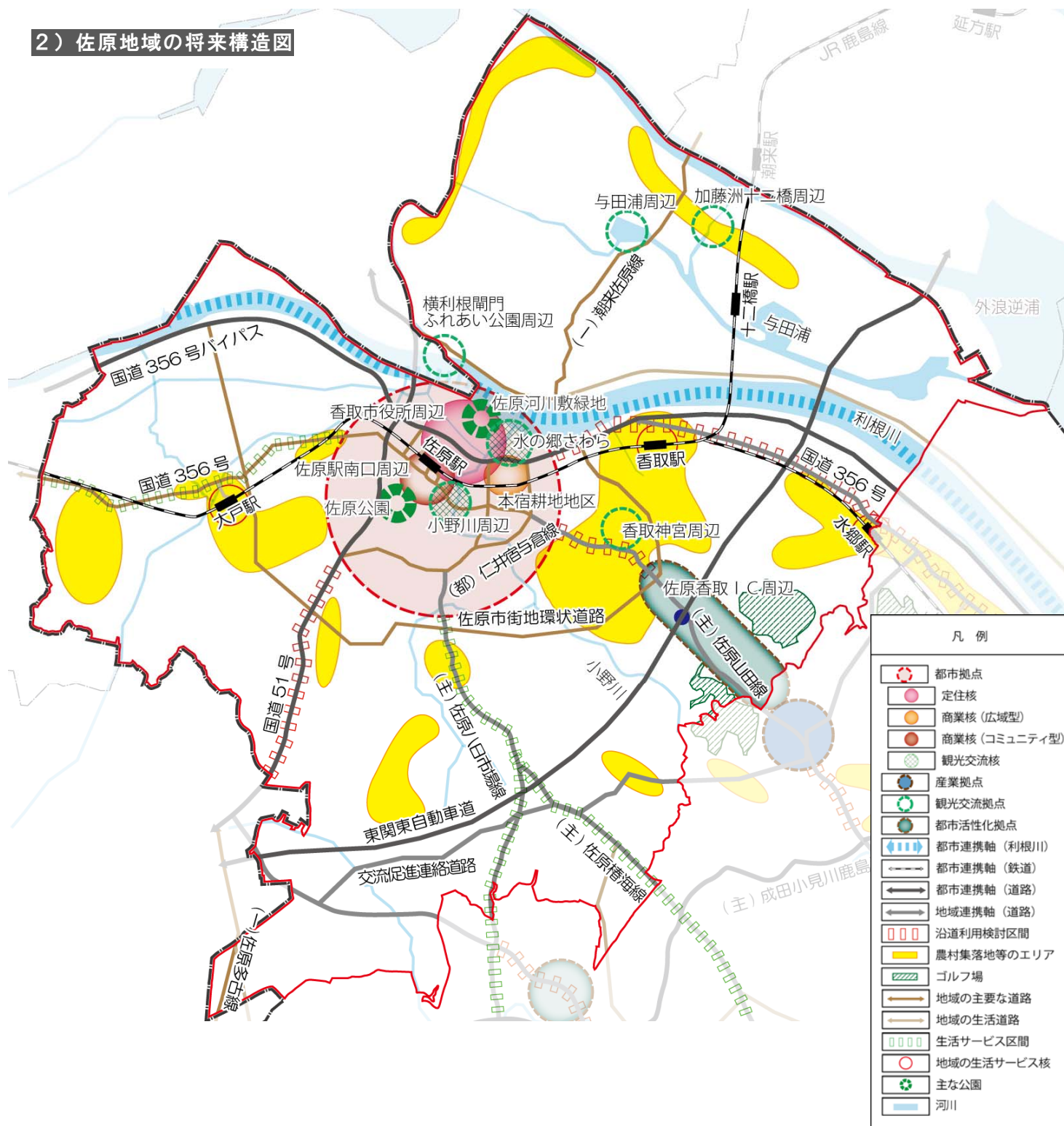
全体構想における将来都市像、都市づくりの目標を踏まえ、将来の佐原地域の姿を次のとおりとします。

### 1) 佐原地域の将来像

北総地域の中心として発展してきた都市の変遷、また、これまで受け継がれてきた「自然環境」、「歴史・文化資源」、「風土」、を活かしながら、新たな機能の集積を図り、香取市の居住、交流の中心としての地域づくりを目標とし、地域の将来像を次のとおりとします。

「歴史、文化を活かした交流とにぎわいのあるまち 佐原」

### 2) 佐原地域の将来構造図



## 2. 地域づくりの方針

### 1) 土地利用の方針

#### (1) 市域を支え、居住の中心となる都市拠点(佐原市街地)の形成

##### ① 地域の個性を活かした、魅力ある住宅地の形成

- 都市基盤等が整っていない市街地の郊外部への無秩序な宅地開発の抑制を図るとともに、都市拠点への居住の誘導に努めます。
- 定住核やコミュニティ型商業核における利便性の高い住宅地、小野川周辺の歴史的な町並みと調和した住宅地、都市拠点南側の良好な風致を持つ住宅地など、地域の特性を活かした居住環境の維持、形成を図ります。また、風致地区内は良好な緑と調和した住宅地の形成を誘導していきます。
- 居住環境の向上や良好な町並みの形成を図るため、住民による建築物の高さや土地利用についてのルールづくりを支援します。
- 幅員の狭い道路により形成された住宅地では、地域の特性を考慮しながら、建替等にあわせた道路の拡幅を図ります。

##### ② 多様な都市機能を有する定住核の形成

- 国道356号沿道や佐原駅北側周辺は、商業業務機能や医療・福祉・文化等の多様な機能の集積した土地利用を図ります。
- 北総地域や市域を対象とする行政機能の集積を図ります。
- バリアフリーに対応した佐原駅南北を連絡する通路や佐原駅北側へのバスターミナルの設置を検討します。
- 佐原駅北側周辺は、土地利用等を踏まえ、用途地域の変更を検討します。

##### ③ 佐原駅南口周辺(コミュニティ型商業核)の再編

- 周辺の住宅地の生活サービスを担う、住・商の調和した商業地としての再編を検討します。併せて、建築物の高さの抑制、土地利用に応じた用途地域の変更を検討します。
- 住民との協働により、大規模店舗跡地の活用を検討します。また、個性ある商店や商店街づくりを支援します。
- 佐原駅南口のにぎわいを形成するため、佐原駅南口へのアクセスを向上させる道路整備を進めるとともに、小野川周辺をつなぐ歩行者ネットワークを検討します。

##### ④ 水の郷さわらと連携した本宿耕地地区(広域型商業核)の整備促進

- 本宿耕地地区への大規模小売店舗等の誘致に努めます。
- 進出にあたっては、市の主要産業で

ある農業や地元商店街との連携を検討します。

##### ⑤ 歴史と生活が共生する小野川周辺の環境づくり

- 「かわまちづくり計画」に基づいた整備を促進し、小野川沿いの回遊性の向上や町並みと調和した河川景観の創出等を図ります。
- 電線類地中化事業等による歴史的な町並みの魅力の向上や交通の安全性の向上を図ります。
- 歴史的な町並みを保全していくため、未整備の都市計画道路の見直しを行います。

##### ⑥ 香取市の新たな観光の玄関口となる水の郷さわらの活用

- 新たな観光交流拠点、また、河川の決壊等の非常時には防災拠点として機能する水の郷さわらの整備を促進します。
- 自動車(自家用車やバス)や舟運の交通結節点としての利用、また、地域内観光の玄関口としての利用を図ります。

##### ⑦ 交通の利便性を活かした国道51号の沿道利用

- 国道51号は自動車交通の利便性を活かした沿道利用の誘導を図ります。

##### ⑧ 工業系用途地域への産業の誘導

- 水郷大橋付近の工業系用途地域への産業誘致を図るため、基盤施設等の整備を検討します。

### (2) 市街地の郊外部の土地利用の方針

#### ① 地域の特性を活かした田園定住地区の居住環境の向上

- 無秩序な住宅地開発を抑制していくとともに、既存住宅地の居住環境の向上や生活の利便性の向上に努めます。
- 住宅地としてのまとまりを維持していくため、空き家情報の収集・提供体制を整備します。
- 瑞穂団地など、良好な居住環境が形成されている住宅地を維持していくためのルールづくりを支援します。
- 都市拠点と一体的に住宅地を形成し、公共下水道等の基盤施設が整備済または整備計画がある住宅地は、その環境の維持を図るため、適正な用途地域の指定を検討します。

#### ② 身近な生活を担う生活サービス機能の維持、誘導

- 通勤通学等で利用されている大戸駅や香取駅および水郷駅周辺を身近な生活を担う生活サービス核とし、商店等の身近な商業業務機能の維持、誘導に努めます。
- 地域の主要な生活道路で、商業業務機能が立地している国道356号(国道51号以西)、また、地域連携軸である主要地方道佐原八日市場線、佐原椿海線を身近な生活を担う生活サービス区間とし、商店等の身近な商業業務機能の維持、誘導に努めます。

### (3) 地域特性を活かした観光の活性化(観光交流拠点の形成の方針等)

#### ① 香取神宮周辺

- 香取神宮およびその周辺の自然環境を保全していくため、風致地区の維持を図ります。

#### ② 小野川周辺

- 重要伝統的建造物群保存地区の維持を図るとともに、景観形成地区の区域の拡大を検討します。
- 「かわまちづくり計画」に基づいた整備や電線類地中化事業等により、歴史的な景観形成を進めます。
- 町並みと調和した建替の支援策を検討するとともに、歴史的建造物を維持していくため、居住者の募集や店舗としての活用など、担い手の育成等を誘導していきます。

#### ③ 水の郷さわら

- 佐原市街地に不足している機能を補うため、モータリゼーションに対応した新たな車の玄関口、舟運との結節点、広域観光商業の拠点

等多様な機能を持った施設として整備し、交流人口の拡大を誘導します。また、佐原駅周辺や小野川周辺および香取神宮周辺との連絡性の向上を図ります。

④与田浦周辺

- ・周辺の施設と連携し、年間を通して観光客が訪れる観光施策を検討します。
- ・鉄道利用の玄関口である十二橋駅周辺の市有地や与田浦荘跡の活用を図ります。また、与田浦周辺の散策路や水辺を利用したレジャー機能の充実等を検討していきます。

⑤加藤洲十二橋周辺

- ・水郷の自然や景観の保全を図るとともに、与田浦周辺と一体的に年間を通して観光客が訪れる観光施策を検討します。

⑥横利根閘門ふれあい公園周辺

- ・横利根閘門の維持、保全を図ります。また、ふれあい公園の施設の充実を図ります

⑦観光機能の充実

- ・小野川周辺や香取神宮などの観光資源等を紹介する、海外からの来訪者にも対応した案内板等の設置を図ります。

(4) 市域の活力を生み出す都市活性化拠点の形成 (佐原香取IC周辺地区)

- ・計画的な土地利用を誘導し、その実現を図るため、民間企業への働きかけを行うとともに、用途地域の指定等の規制・誘導策を検討します。

(5) 交通の利便性を活かした沿道利用検討区間の土地利用の形成

①国道51号(都市拠点外)の沿道利用

- ・上水道等の基盤施設の整備を行い、モータリゼーションに対応した沿道型商業業務用地としての土地利用を図ります。

②国道356号(佐原市街地～小見川市街地)の沿道利用

- ・自然環境や農業環境に配慮しながら、周辺の農村集落地の生活を担う商業業務機能や都市拠点間を結ぶポテンシャルを活かした土地利用を図ります。

③主要地方道佐原山田線(都市拠点～都市活性化拠点区間)の沿道利用

- ・佐原香取ICから都市拠点をつなぐ道路であるポテンシャルを活かした沿道型商業等の土地利用を図ります。なお、香取神宮周辺は、住民との協働により、土地利用や敷地の緑化等についてのルールづくりを検討し、香取神宮周辺の環境、景観に配慮した土地利用の誘導を図ります。

(6) 良好な環境を創出する緑の保全、活用およびゴルフ場の維持

- ・優良な農地(農業生産地区)や良好な自然環境、景観を創出する緑(森林保全地区)は、都市的土地利用との調整を図りながら、その保全に努めます。また、都市との交流空間や市民の憩いの場としての活用を検討します。
- ・ゴルフ場は、周辺の自然環境や景観と調和したレジャー・レクリエーションの場としての維持に努めます。
- ・地下水や自然環境の保全を図るため、「産業廃棄物最終処分場設置に反対する宣言」を尊重します。

2) 交通環境の方針

(1) 道路網の整備方針

①市域の骨格を形成する都市連携軸、地域連携軸の整備

-1. 都市連携軸を形成する道路網の整備

- ・国道51号(山之辺地先から大栄IC)の4車線化、国道356号バイパス(佐原市街地から小見川市街地区間)の早期整備を関係機関に要請していきます。

- ・水の郷さわらの開業に伴う交通渋滞を考慮し、国道356号バイパスへの右折レーンの設置等の対応策を関係機関と協議し、整備を図ります。

-2. 地域連携軸を形成する道路網の整備

- ・主要地方道の佐原八日市場線、佐原山田線、佐原椿海線の安全で快適な交通を確保するため、道路改良(拡幅、線形改良等)や交通安全施設等整備を関係機関に要請していきます。
- ・地域南部の東西を連絡し、東総有料道路と主要地方道佐原山田線を結ぶ交流促進連絡道路の整備(現道拡幅、バイパス整備)を図ります。

②地域をつなぎ、生活を支える道路網の形成

- ・地域内を連絡する国道356号(国道51号以西)、一般県道潮来佐原線、佐原市街地環状道路、また、都市拠点を支える主要地方道や都市計画道路等を地域の主要な道路とし、道路利用の安全性、利便性の向上を図ります。
  - ・国道356号(国道51号以西)および一般県道潮来佐原線の現道拡幅や交差点の改善等を関係機関に要請します。
  - ・佐原市街地環状道路の整備(現道拡幅、バイパス整備)を図ります。
  - ・都市計画道路仁井宿与倉線の整備を図るとともに、長期未着手の都市計画道路の見直しを行います。
- ・連携軸等の主な道路をつなぎ、地域の生活を支える主な市道等を地域の生活道路とし、幅員の狭い区間の改善等を図ります。
  - ・主要地方道成田小見川鹿島港線と一般県道佐原多古線をつなぐ市道I-15号線の整備(現道拡幅)を図ります。
  - ・主要地方道の成田小見川鹿島港線と佐原椿海線をつなぐ市道I-64号線・II-8号線の整備(現道拡幅)を図ります。
  - ・主要地方道成田小見川鹿島港線と一般県道潮来佐原線をつなぐ市道I-23号線の整備(現道拡幅、バイパス整備)を図ります。

③安全で安心な歩行空間等の確保

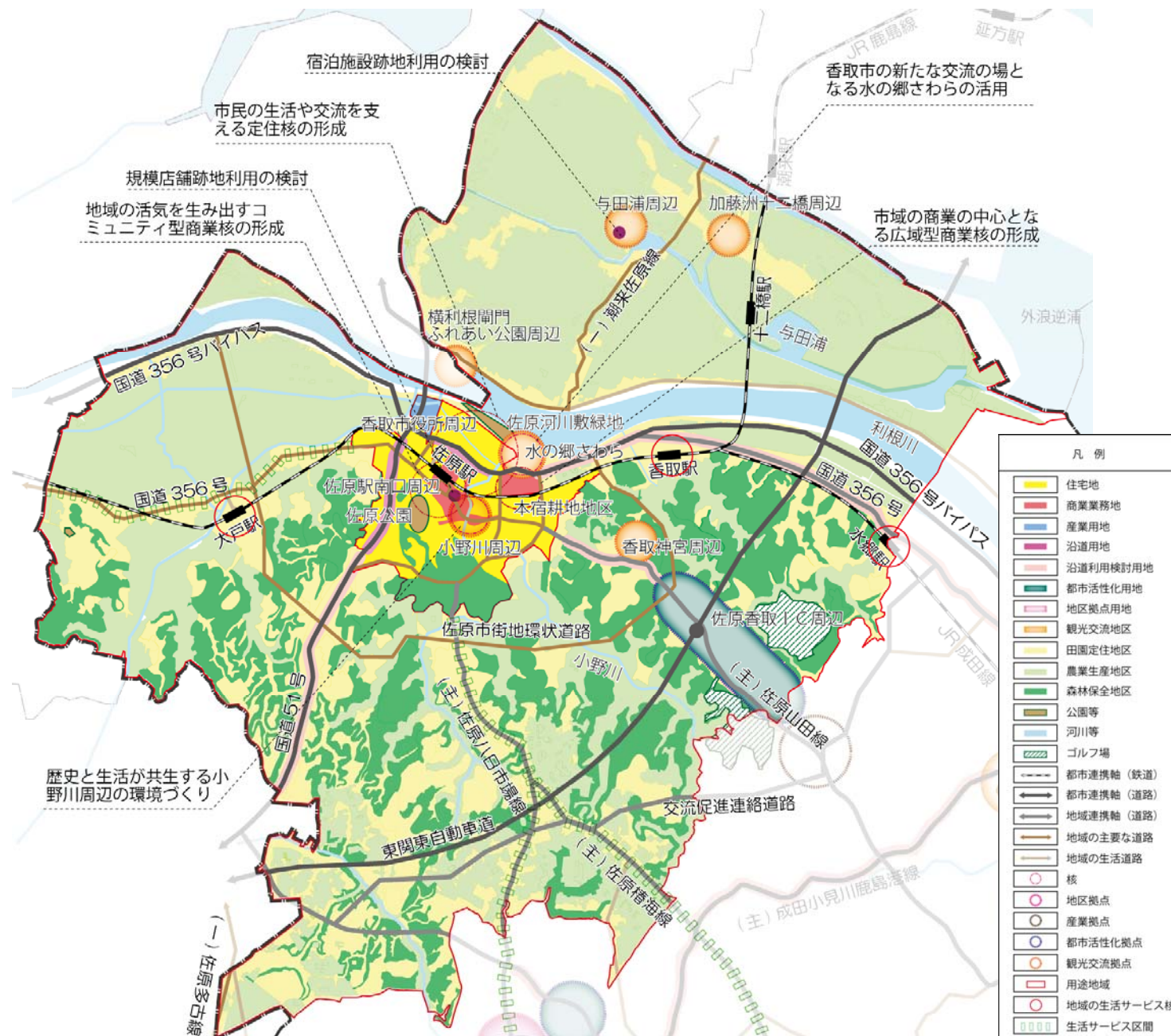
- ・市街地への自動車の進入抑制を図るため、パークアンドライドシステムや水の郷さわらを利用したパークアンドバスライドシステムの導入を検討します。
- ・佐原駅南口周辺や小野川周辺など、歩行者等の通行の多い区間の交通安全性の向上を図るため、交通規制や歩車共存道路等の交通対策を検討します。
- ・佐原駅周辺、水の郷さわらから、市街地や観光交流拠点および大利根サイクリング道路等をつなぐ自転車利用ルートと整備計画を検討します。

④都市計画道路の整備方針

- ・都市計画道路仁井宿与倉線の整備を促進します。
- ・小野川周辺の歴史的な町並みや市街地南側の緑への影響、また、事業性等を考慮し、長期未着手となっている都市計画道路の見直しを行います。
- ・佐原駅南口周辺へのアクセスを向上し、駅周辺を活性化させる都市計画道路や市道を整備します。また、その他の都市計画道路についても計画的な整備を図ります。

(2) 公共交通の整備方針

- ・佐原駅の観光センターとの合築による駅舎の改築および南口駅前広場の整備を促進します。
- ・バリアフリーに対応した佐原駅南北を連絡する通路や佐原駅北側へのバスターミナルの設置を検討します。
- ・交通結節点である佐原駅、水の郷さわらから観光交流拠点を結ぶバスルートを検討します。



- ・高速バス利用の利便性を向上させるため、バス停周辺への駐車場整備など、パークアンドバスライドシステム等の導入を検討します。

**(3) 観光の振興を支えるネットワークの形成**

- ・交通結節点である佐原駅や水の郷さわら、また、観光交流拠点である香取神宮、小野川周辺、与田浦周辺、加藤洲十二橋、横利根閘門ふれあい公園を結ぶ回遊性のあるルートの形成を検討します。
- ・香取市を代表する観光地である香取神宮、小野川周辺と佐原駅、水の郷さわらを結ぶ回遊性のある観光ルートを歩行者、自転車、自動車・バス、舟運の視点で検討し、美しい沿道景観の形成など、楽しみながら観光できるルートの形成を図ります。
- ・観光交流拠点とその周辺の自然や歴史的資源を結ぶ散策ルートの形成を検討します。
- ・地域住民との協働により、香取神宮と津宮の鳥居河岸を結ぶ昔の参拝ルートの復元、また、佐原駅と小野川周辺及び観福寺を結ぶ市街地南側を回遊する散策ルートの整備を目指します。
- ・観光機能を持つ交通手段として、利根川や小野川及び与田浦川等の舟運の利用を図ります。

**3) 自然環境、歴史的資源、景観**

**(1) 自然環境の保全と活用の方針**

- ・佐原風致地区、香取神宮風致地区を維持し、自然環境と共生したまちづくりを進めます。また、水郷筑波国定公園、県立大利根自然公園を形成する水と緑の保全に努めます。
- ・都市拠点(佐原市街地)内を流れる小野川や十間川および両総第一導水路は、都市内の潤いを創出する空間として、河川沿いへの散策路や広場等の整備および水辺空間の活用を検討します。
- ・都市拠点(佐原市街地)南部で緑の稜線(スカイライン)を形成している緑の保全を図ります。これまで、住宅地整備が検討されてきた大谷津地区については、近年の社会経済状況を考慮し、都市拠点の魅力を上する緑の保全を基本に、環境に配慮した土地利用を検討します。
- ・香取神宮周辺の主要地方道佐原山田線沿道では、敷地外周に緑を配置するなど、周辺の自然環境と調和した開発の誘導を図ります。
- ・市街地の郊外部の緑は、保全、育成を図ることを基本とし、市民や来訪者の憩いの場や自然とふれあえる場としての活用を検討します。
- ・利根川北部など、一団の水田地帯、地域南部の緑の保全を図ります。
- ・地域を流れる河川の水質の浄化に努めるとともに、小野川等の貴重な植生や生態系の保全を図ります。

**(2) 歴史的資源の保全と活用の方針**

- ・地域に継承されている多様な歴史的資源の維持、保全を住民との協働により行います。
- ・小野川周辺の歴史的な町並みの保全を図るとともに、景観形成地区の区域の拡大を検討します。
- ・香取神宮や観福寺等の歴史的資源の保全に努めます。また、その周辺やアクセスルートは歴史的資源と調和のとれた景観づくりを検討します。
- ・佐原駅や水の郷さわらと歴史的資源をつなぐルートを検討します。

**(3) 景観形成の方針**

- ①都市拠点の良好な景観形成
  - ・都市拠点(佐原市街地)南側の緑の稜線(スカイライン)を形成している佐原公園や石尊山周辺の緑の景観を維持していくためのルールづくりを検討します。
  - ・佐原駅周辺は、香取市の玄関口にふさわしい景観づくりを検討します。
  - ・小野川周辺は歴史的町並みを維持していくとともに、周辺においても歴史的町並みと調和した景観形成を検討します。
- ②豊かな緑が創出する景観や田園景観の保全
  - ・利根川沿いの水郷地帯の良好な眺望を保全するため、景観を阻害する開発等を抑制していくとともに、与田浦周辺や十二橋駅周辺に眺望の場の整備を検討します。

- ・地域南部の谷津田の景観の維持に努めます。
- ・農村集落の屋敷林や生垣の維持・管理に努め、みどり豊かな集落景観の保全を図ります。
- ・山砂採取を行う場合は、現況の景観への配慮や土砂採取跡地の緑化による周辺環境との一体的な景観の形成(再生)等への協力を要請するなど、適正な管理に努めます。

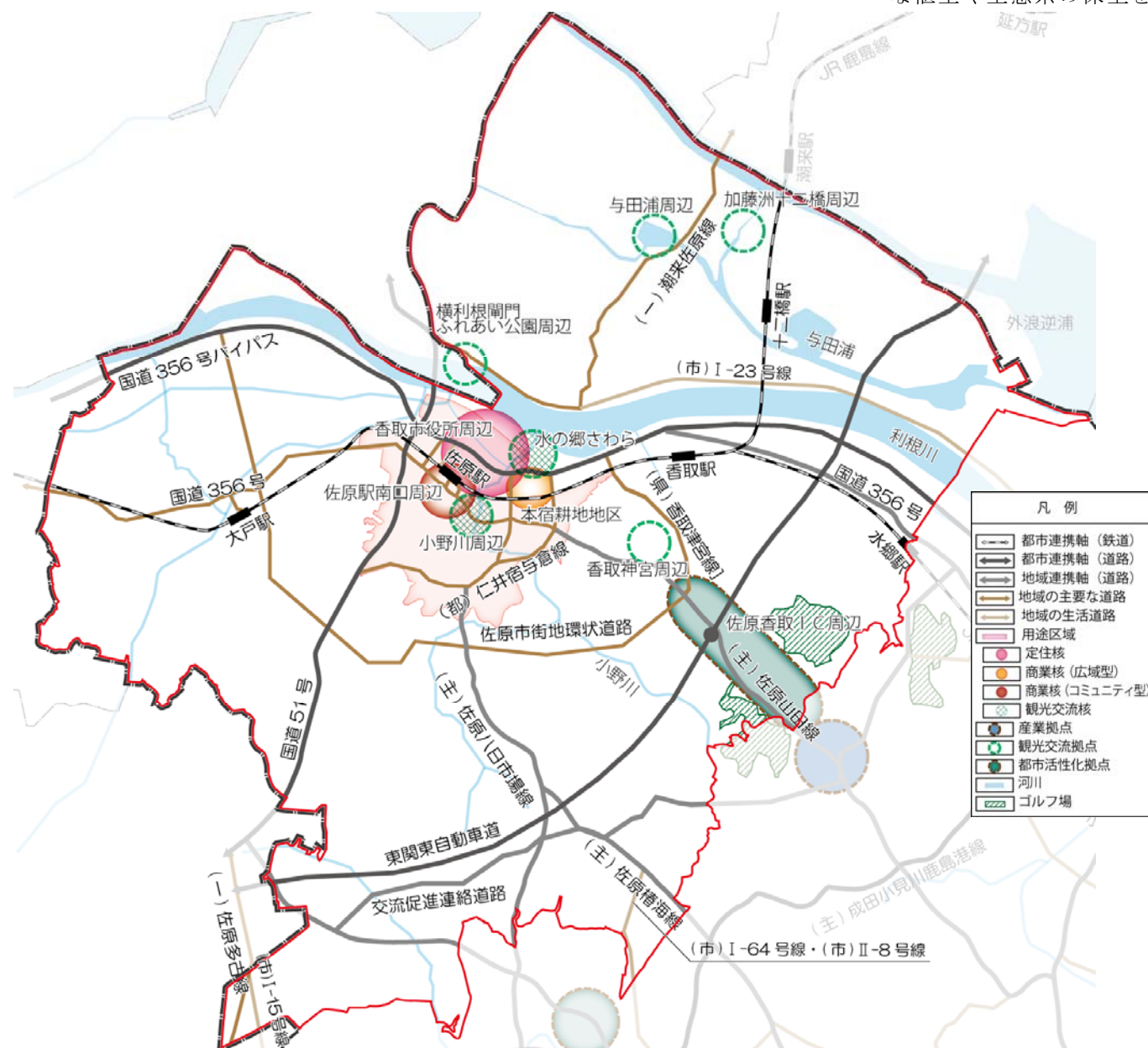
**4) 生活環境**

**(1) 安全、安心な生活環境の形成の方針**

- ・県立佐原病院の機能充実および市内の一次医療機関との連携の強化を図るため、関係機関への要請等に取り組みます。また、病院利用の利便性を向上させる交通環境の構築を図ります。
- ・香取市役所等の公共施設に高齢者等の交流の場の設置を検討します。
- ・情報通信網の整備を関係機関に要請していくとともに、医療、福祉のネットワーク化による情報提供や高齢者、障害者等の生活支援のあり方を検討します。
- ・農村集落地等の主要なルートへの防犯灯の設置等を検討します。
- ・市民の健康づくりの場となる施設の維持、整備を図ります。
- ・地区のコミュニティを形成する場として、小学校の運動場の開放や教室を利用した生涯学習の実施など、小学校の活用を検討します。統廃合が行われた場合は、周辺住民との協働により、地区のコミュニティの場としての機能の維持を検討します。
- ・地域防災計画に基づいて、防災対策を進め、災害に強いまちづくりを進めます。
- ・河川の治水対策、土砂災害等の災害防止策を進めます。また、集中豪雨による浸水被害に対する排水対策を検討します。

**(2) 快適な生活環境の形成の方針**

- ①公園・広場の計画的な整備
  - ・既存の都市公園では、老朽化した遊具の改修や防犯に配慮した再整備に努めます。
  - ・既存の公園・広場の配置状況を踏まえ、身近な公園・広場の計画的な整備を進めます。
  - ・与田浦周辺等では、水辺を活かした公園整備を検討します。
  - ・与田浦運動広場の施設の充実など、機能の充実を検討します。
  - ・佐原公園は、公園区域の見直しを行い、整備計画を検討します。
- ②河川の整備
  - ・与田浦や小野川など、舟運利用を図るための河川改修については、河川の持つ良好な環境に配慮した改修を関係機関に要請します。
  - ・十間川の親水緑道の整備など、河川を利用した潤いのある親水環境の創出に努めます。
- ③上水道の整備
  - ・計画給水区域の整備の促進および計画給水区域外の計画給水区域への編入を検討します。また、老朽化した水道施設の計画的な更新・改修を図ります。
  - ・都市的土地利用を推進する区域の上水道の整備を促進します。
- ④下水道の整備
  - ・公共下水道計画区域内の計画的な整備を進めます。公共下水道計画区域外は、浄化槽の普及促進に努めます。
  - ・老朽化した下水道施設や農業集落排水処理施設を計画的に改築更新していきます。
- ⑤市営住宅の充実等
  - ・大戸団地、粉名口団地、片野団地の老朽化対策等を検討します。



■参考資料

1. 全体構想について

(1) 目標年次 平成39年(2027年)

(2) 将来のまちの姿

- ①都市づくりの理念
- ②将来都市像

市民協働による 暮らしやすく 人が集うまちづくり  
 元気と笑顔があふれるまち  
 一人ひとりの市民が輝く 活みなぎる やすらぎの郷 香取

③都市づくりの目標

- 自然や地域資源を活かした都市づくり
- 活気、にぎわい、多様な交流のある都市づくり
- 安全・安心・快適に暮らせる都市づくり
- 良好な居住環境を持つ都市づくり
- 市民、行政の協働による効率的なまちづくり

都市拠点(中心拠点)の機能充実  
 ・佐原駅周辺整備事業、本宿耕地地区の整備、佐原地区町並み保存事業、佐原広域交流拠点整備事業等による拠点機能の強化

都市拠点(副拠点)の機能充実  
 ・小見川駅周辺の整備、野田・本郷地区の商業機能の充実、小見川城山公園周辺、くろべ運動公園周辺の機能充実

佐原香取IC周辺地区(産業・交流系)

- 凡例
- 都市拠点
  - 地区拠点
  - 産業拠点
  - 観光交流拠点
  - 都市活性化拠点
  - 都市連携軸(道路)
  - 都市連携軸(利根川)
  - 都市連携軸(鉄道)
  - 地域連携軸(道路)
  - 沿道利用検討区間
  - ふるさと・交流定住ゾーン
  - 水と緑の環境保全・活用ゾーン
  - 農村集落地等のエリア
  - ゴルフ場
  - 行政界

大関地区(産業系)



■将来都市構造図

2. 都市計画区域について

(1) 香取市の都市計画区域指定の現状

・旧佐原市全域を対象とする佐原都市計画区域、旧小見川町全域を対象とする小見川都市計画区域の2つの都市計画区域が指定され、旧山田町、旧栗源町には都市計画区域が指定されていません。

(2) 市としての都市計画区域の指定の方向性

◎香取市全域を都市計画区域とし、計画的なまちづくりを進めたいと考えています。ただし、都市計画区域の指定については市民の意見等を踏まえながら検討を進めていきます。

【都市計画区域指定についての市としての考え方】

- ・良好な、また、安全な生活環境を創出していくため、都市計画区域とします。
- ・都市としての機能を維持し、地域の活性化を図るためにも、新たな産業の誘致や都市住民のニーズに対応した田園居住等の整備を計画的に進めていくことが望まれます。そのためには、計画的な基盤整備など、企業が進出したいと思う立地条件や住んでみたいと思う居住環境を整えるとともに、自然環境や農業と調和した計画的なまちづくりを進める必要があります。これを実現していくためにも、都市計画区域とします。
- ・一つの都市として、市域全域のまちづくりを同じ条件で進めるため、都市計画区域とします。

□参考

●都市計画税について

都市計画税は、都市計画区域が対象となります。ただし、課税の具体的対象や税率は、市の条例により定められます。よって、都市計画区域の指定=都市計画税の対象、ということではありません。

都市計画税については、別途検討していくことになります。

●都市計画区域の指定の目的と主な効果

人や物の動き、都市の発展、また、地形などから、一体の都市として捉える必要がある区域を都市計画区域とし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、総合的に整備し、開発し、及び保全し、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保を図ります。

また、都市計画区域指定の主な効果は次のとおりです。

	都市計画区域外	都市計画区域
建ぺい率・容積率 [適正な敷地利用]	指定無し	建ぺい率60%、容積率200%
用途地域や都市施設の決定 [計画的なまちづくり]	指定不可	用途地域など、都市計画制度の利用が可能
建築確認 [適正な敷地利用、良好な居住環境の形成]	一定規模以上 無し	建築確認が必要 接道条件を満たすことが必要
開発行為の許可(県知事の許可) [適正な土地利用と計画的なまちづくり]	10,000㎡以上	3,000㎡以上

■香取市の現在の都市計画区域の指定状況

