

# ■山田地域の現況と課題

## 1. 山田地域の現況

|         |        |   |
|---------|--------|---|
| ① 地域の概要 | 位置、地勢  | <ul style="list-style-type: none"> <li>香取市の南東部に位置し、面積 51.54 km<sup>2</sup> (香取市の約 20%)、東から、東庄町、旭市、匝瑳市、多古町と接している。</li> <li>黒部川等の河川沿いの低地と北総台地から構成されている。</li> </ul>  |
|         | 人口     | <ul style="list-style-type: none"> <li>人口は 10,636 人、世帯数は 3,078 世帯 (平成 21 年住民基本台帳) で、昭和 60 年以降人口は減少傾向、少子高齢化が進行している。</li> <li>地区別に見ると、府馬地区の人口密度が 2.5 人/h a と最も高く、人口減少数も 37 人と少ない。(平成 12 年、平成 17 国勢調査の比較)</li> </ul>   |
|         | 産業     | <ul style="list-style-type: none"> <li>農業：農家戸数は佐原地域より少ないが、農業産出額は市で最も高い。これは畜産の農業産出額が高いためである。また、経営耕地面積、農家戸数は減少傾向を示している。</li> <li>商業：小売業の事業所数、売場面積は減少傾向を示している。また、買物動向では、最寄品、買回品は小見川地域、旭市での利用が多い。</li> <li>工業：事業数、従業者数、製造品出荷額等は僅かに減少している。また、従業者数、製造品出荷額等は市で最も低い。</li> </ul> |
|         | 法規制等   | <ul style="list-style-type: none"> <li>全域が都市計画区域外となっている。</li> <li>全域が農業振興地域で、その内、22.98 km<sup>2</sup> (地域面積の約 45%) が農用地区域に指定されている。</li> </ul>   |
| ② 土地利用  | 農村集落地等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の主な道路沿道を中心に分散して形成されている。</li> <li>府馬地区に山田町が整備した「おおくすニュータウン」がある。</li> </ul>  |
|         | 商業業務地  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の主な道路沿道に商店等が点在している。その中で、府馬地区の(主)旭小見川線沿道周辺は、生活利便施設等がまとまっており、山田地域の中心機能の一部を担っている。</li> <li>山田区事務所周辺には、保健センター、公民館等が立地している。</li> </ul>  |
|         | 産業用地   | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域南部の一般県道大栄栗源干潟線沿道にあずま台工業団地が整備されている他、主な道路沿道に点在している。</li> </ul>   |
|         | 農地、山林  | <ul style="list-style-type: none"> <li>低地部の水田や台地上の畑地、地域南部の緑等の自然的土地利用が地域の約 7 割を占めている。</li> </ul>   |
|         | その他    | <ul style="list-style-type: none"> <li>ゴルフ場が 4 ヶ所立地 (1 箇所は栗源地域にまたがって立地) している。</li> <li>神生地区の一団の平坦地 (山林) の有効利用の要望がある。</li> </ul>   |

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| ③ 交通            | 道路網   | <ul style="list-style-type: none"> <li>佐原市街地と結ぶ主要地方道佐原椿海線、小見川市街地と結ぶ主要地方道旭小見川線、また、東総有料道路、一般県道大栄栗源干潟線が道路網の骨格を形成している。</li> <li>主な道路である県道等は、複雑な地形のため見通しの悪い箇所や幅員が狭い箇所がある。</li> </ul>              |
|                 | 公共交通  | <ul style="list-style-type: none"> <li>路線バス、循環バスが運行、利用者は減少傾向を示している。</li> <li>鳩山地区の観光農業施設周辺に高速バスのバス停が設置されている。</li> </ul>  |
| ④ 都市施設          | 公園  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市民公園の橘ふれあい公園が供用されている。また、橘ふれあい公園と周辺の山林を含む牧野の森の整備が進められている。</li> </ul>   |
|                 | 河川  | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域のほとんどは利根川水系で、地域西部の一部が栗山川水系となっている。</li> <li>主な河川は、黒部川、中川である。</li> </ul>  |
|                 | 上水道   | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域内は整備済である。</li> </ul>  |
|                 | 下水道等  | <ul style="list-style-type: none"> <li>農業集落排水処理施設、浄化槽による処理となっている。</li> </ul>   |
| ⑤ 自然環境・歴史的資源・景観 | その他   | <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅 (日下部住宅、向堆住宅) がある。</li> </ul>   |
|                 | ⑤ 自然環境・歴史的資源・景観   | <ul style="list-style-type: none"> <li>北総台地の東端に位置し、谷津田が複雑に入り組んだ、典型的な北総台地の自然景観を形成している。</li> <li>低地部に広がる田園景観と台地上部の農地 (畑) と山林が織りなす田園景観がある。</li> <li>国指定天然記念物の府馬の大クスがあり、展望公園が整備されている。</li> </ul> |
| ⑥ その他           | <ul style="list-style-type: none"> <li>鳩山地区の一般県道大栄栗源干潟線沿道に観光農業施設がある。</li> </ul> |  |

## 2. 主な市民意見 (地域別懇談会での意見)

|  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>田園景観を活かした観光の活性化</li> <li>都市拠点 (佐原市街地) と山田地域を連絡する主要地方道佐原椿海線、佐原山田線の整備 (自動車が安全にすれ違える幅員の確保など)</li> <li>主要地方道佐原山田線から主要地方道旭小見川線を直線で結ぶ道路の整備</li> <li>農村集落地の生活の利便性の向上 (身近な生活を担う商店等)</li> <li>スポーツ交流を振興する機能の整備、橘ふれあい公園周辺への生涯スポーツ機能の整備、また、区事務所から橘ふれあい公園を結ぶ道路の整備</li> <li>神生地区の山林の有効利用 (面積約 60 h a)</li> </ul> |
|--|

### 3. 地域づくりの主な課題

山田地域は、世帯数は増加していますが、定住人口の減少、少子高齢化が進行しています。また、地域の主要な産業は農業ですが、農業従事者の高齢化、後継者不足等がおきています。これらに対応していくためにも、農業と連携した観光や産業の振興、地域特性を活かした魅力ある居住環境の形成を図ることが課題です。

また、商店等の利便機能の無い農村集落地が点在するなど、地域の生活を担う商業地の形成、小見川地域への連携の強化が必要です。

#### ■地域づくりの主な課題

|        |                |   |
|--------|----------------|---|
| ① 土地利用 | 地区拠点           | <b>【府馬地区周辺】</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>地域の生活を担う商業業務機能等の維持および誘導</li> </ul> <b>【山田区事務所周辺】</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>既存の公共公益施設等の維持</li> </ul> |
|        | 観光交流拠点         | <ul style="list-style-type: none"> <li>府馬の大クス周辺、橘ふれあい公園周辺のそれぞれの特性を活かした魅力の向上</li> <li>鳩山地区の観光農業施設周辺の観光農業の拠点としての機能の向上</li> </ul>  |
|        | 農村集落地等（田園定住地区） | <ul style="list-style-type: none"> <li>無秩序な住宅地開発の抑制、分散して形成された住宅地の居住環境や生活利便性の維持、向上</li> </ul>  |
|        | 沿道利用検討区間       | <b>【主要地方道旭小見川線（小見川市街地～地区拠点）沿道】</b><br><b>【東総有料道路～一般県道大栄栗源干潟線沿道】</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>モータリゼーションに対応した生活サービス機能等の計画的な沿道利用の誘導</li> </ul>                      |
|        | その他            | <ul style="list-style-type: none"> <li>あずま台工業団地の維持</li> <li>豊かな自然環境や優良農地の保全、また、ゴルフ場の維持</li> <li>主要地方道佐原椿海線沿道の神生地区（面積約60ha）の土地活用のための条件等の調査が必要である。</li> </ul>                       |

|        |      |   |
|--------|------|---|
| ② 交通環境 | 道路網  | <b>【地域連携軸の整備】</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>地域連携軸を構成する道路の整備</li> <li>主要地方道佐原山田線から主要地方道旭小見川線をつなぐ延伸ルートの検討</li> </ul> <b>【地域の生活を支える道路の整備】</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>地域の連絡性の向上する道路の整備</li> <li>交通安全性の確保（道路幅員や線形の確保等）</li> </ul> <b>【安全で安心な歩行空間等の確保】</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>自動車交通量が多く、歩道が無い区間の安全性の向上</li> </ul> |
|        | 公共交通 | <ul style="list-style-type: none"> <li>路線バスの利用促進</li> <li>高速バス利用の利便性の向上（自家用車からの乗り継ぎの確保等）</li> </ul>   |
|        | 観光振興 | <ul style="list-style-type: none"> <li>市域や地域に分散する観光資源を結ぶ、交通手段別のルートの形成</li> </ul>  |

|                 |       |  |
|-----------------|-------|--|
| ③ 自然環境、歴史的資源、景観 | 自然環境  | <ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然環境や優良農地の保全</li> <li>耕作放棄地の増加や山林の荒廃への対応</li> </ul>                |
|                 | 歴史的資源 | <ul style="list-style-type: none"> <li>国指定天然記念物の府馬の大クスの維持、活用</li> </ul>                                      |
|                 | 景観    | <ul style="list-style-type: none"> <li>谷津田の自然景観の維持</li> <li>土砂採取等による自然景観等の破壊への対応</li> <li>田園景観の維持</li> </ul> |

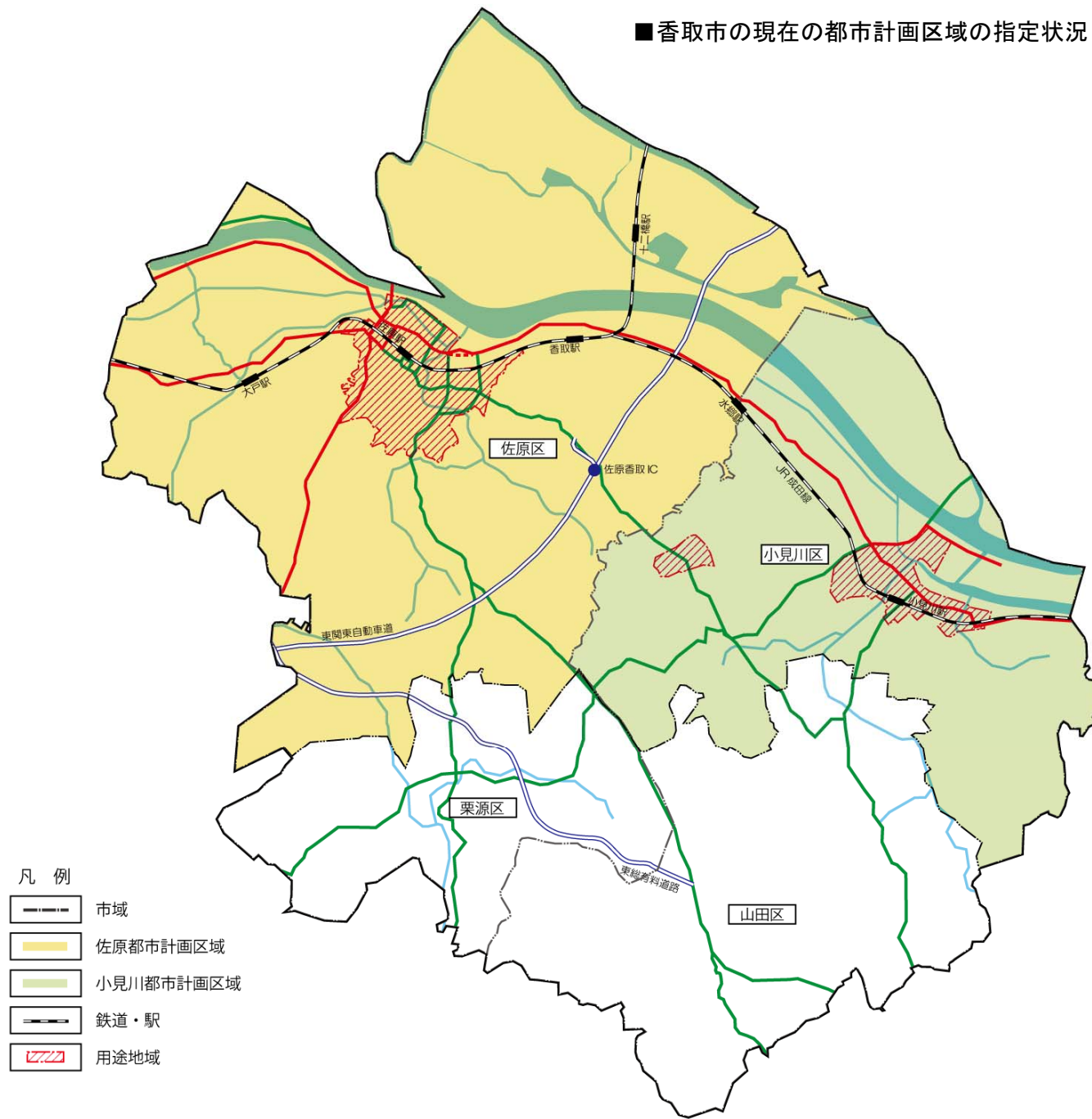
|        |       |  |
|--------|-------|--|
| ④ 生活環境 | 安全、安心 | <ul style="list-style-type: none"> <li>障害者や高齢者など、すべての人が、いきいきと安心して暮らせるまちづくりを進める必要がある。</li> <li>住宅地が分散しており、地域のコミュニティを維持していくことが必要である。</li> </ul>                            |
|        | 快適    | <ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の老朽化等の対策</li> <li>公園・広場の改修や整備</li> <li>牧野の森整備事業の促進</li> <li>老朽化した水道施設の更新・改修</li> <li>老朽化した農業集落排水処理施設の改築更新、浄化槽の普及促進</li> </ul> |

# ■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

- ・現在の都市計画区域は、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ています。また、それぞれ、用途地域、都市計画道路や都市計画公園等が都市計画決定されています。
- ・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。

■香取市の現在の都市計画区域の指定状況



## 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

#### 1. 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。

#### 2. 都市計画区域の指定の主な効果

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。

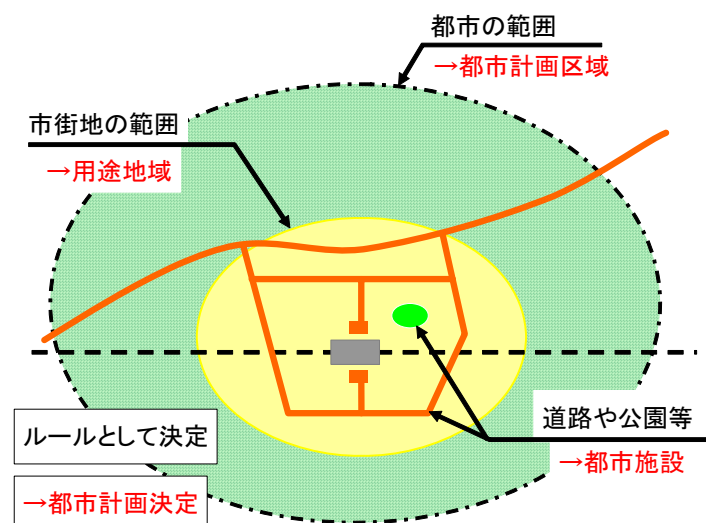
|                                  | 都市計画区域外                  | 都市計画区域                            |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 建ぺい率・容積率<br>※適正な敷地利用             | 指定無し                     | 建ぺい率 60%、容積率 200%                 |
| 用途地域や都市施設の決定<br>※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<br>※適正な敷地利用、良好な居住環境の形成      | 一定規模以上<br>無し             | 建築確認が必要<br>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）<br>※適正な計画的なまちづくり | 10,000 m <sup>2</sup> 以上 | 3,000 m <sup>2</sup> 以上           |
| 土地の取引に関する届出<br>※適正な土地取引と土地利用     | 10,000 m <sup>2</sup> 以上 | 5,000 m <sup>2</sup> 以上           |
| 産業廃棄物処理施設の立地制限<br>※適正な土地利用       | 廃棄物処理法による許可              | 廃棄物処理法による許可と一定規模以上の施設は、建築基準法による許可 |
| 屋外広告物の設置<br>※良好な景観の形成            | —                        | 原則として市長の許可が必要                     |

## ■参考：都市計画とは

生活や活動の場、また、引き継がれてきた環境や歴史などを計画的に、守り、育み、より良い都市にしていくためのまちづくりの基本的なルールとなるもので、都市計画法という法律で定められています。

### □具体的には

都市としての範囲（都市計画区域）を対象に、土地の使い方・建物の建て方などの土地利用のルール（用途地域）、道路や公園などの施設（都市施設）の配置を定め、まちづくりを進めていきます。



### ▼都市計画区域とは

人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域で、総合的に整備・開発・保全することが必要な範囲です。

### ▼用途地域とは

土地利用に関する都市計画の一つで、都市計画区域において、計画的に都市的土地利用を行う区域に指定します。

用途地域は住居、商業、工業などに分けられ、用途地域ごとに、建てられる建物、建てられない建物などが定められています。

### ▼都市施設とは

都市を支える道路や公園等のことです。都市施設を都市計画決定すると、将来的にその用地はその施設として整備されます。

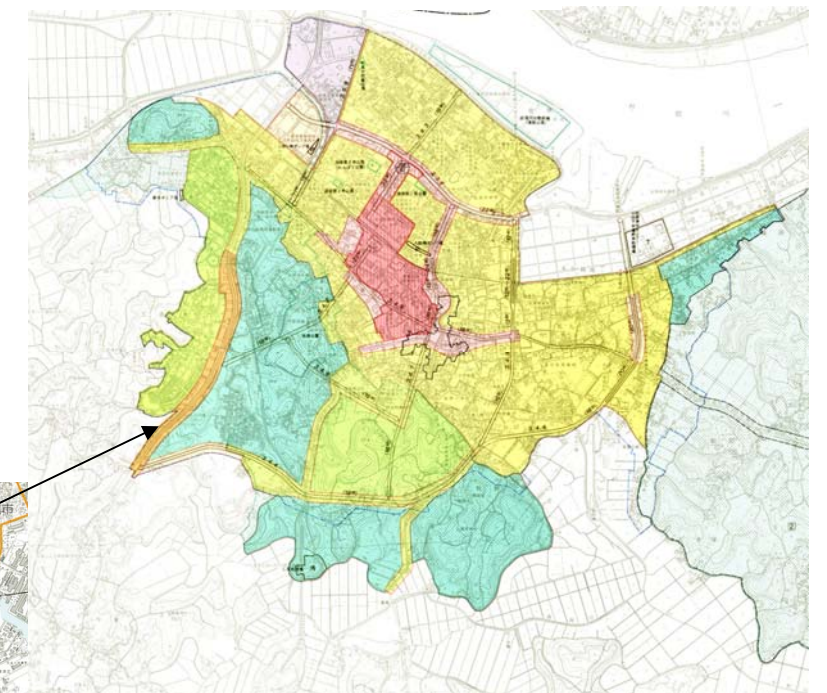
### ▼都市計画決定とは

用途地域や都市施設の場所を都市計画として法的に定めることです。都市計画決定するためには、市民の意見を十分に反映していくための手続きが必要です。また、都市計画決定後、社会経済状況等の変化に応じ、見直しが可能です。

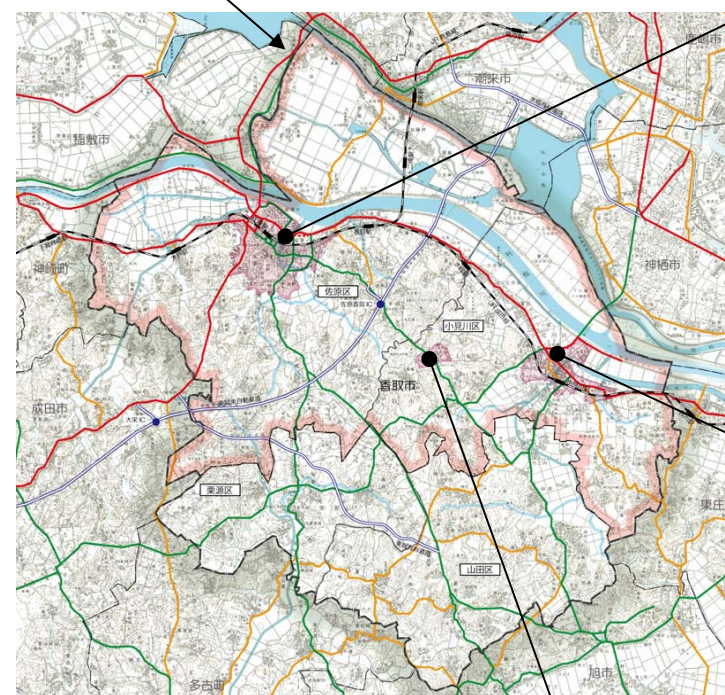
## ○香取市の都市計画の状況

- ・都市計画区域は、佐原区と小見川区の全域に指定されています。
- ・用途地域や都市施設は、図面の通りで、都市計画道路、都市公園などが都市計画決定されています。

▲佐原区の用途地域 [佐原都市計画図]

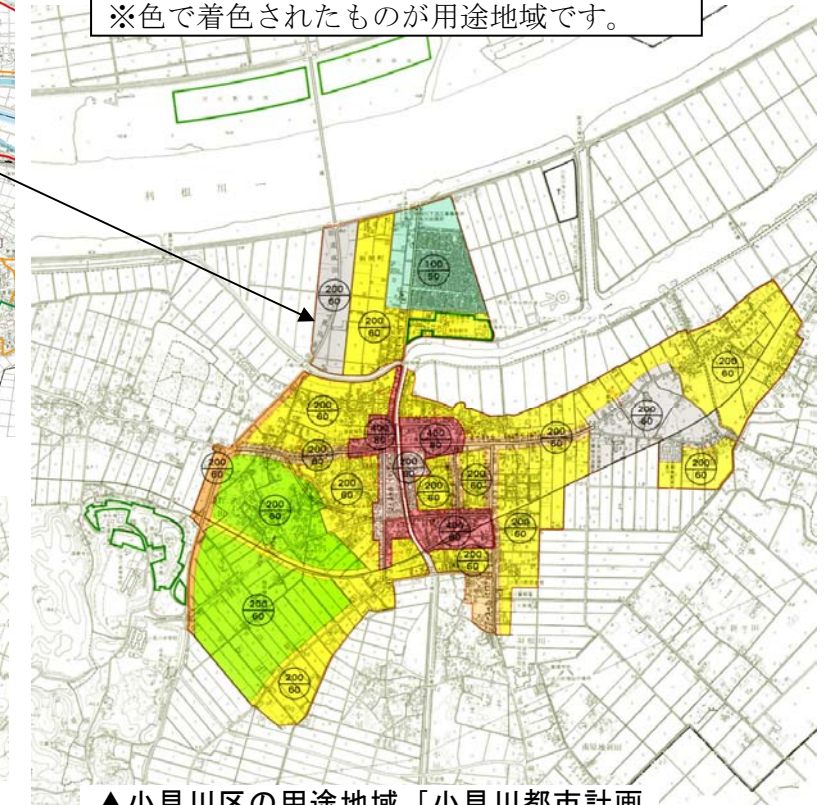


都市計画区



※色で着色されたものが用途地域です。

(小見川工業団地)



▲小見川区の用途地域 [小見川都市計画]