

■栗源地域の現況と課題

1. 栗源地域の現況

① 地域の概要	位置、地勢	<ul style="list-style-type: none"> 香取市の南西部に位置し、面積 26.23 km² (香取市の約 11%)、東から、小見川地域、山田地域、多古町、成田市と接している。 北総台地に位置し、地域中央部を南北方向に栗山川が流れている。
	人口	<ul style="list-style-type: none"> 人口は 5,002 人、世帯数は 1,575 世帯 (平成 21 年住民基本台帳) で、平成 2 年以降、人口は減少し、少子高齢化が進行している。 地区別に見ると、栗源地区の人口が最も多いが、人口、世帯数ともに減少している。(平成 12 年、平成 17 国勢調査の比較)
	産業	<ul style="list-style-type: none"> 農業：畑作が中心で、戸当たりの農業産出額は山田区に次いで多い。しかしながら、経営耕地面積、農家戸数は減少している。 商業：小売業の事業所数は市内で最も少なく、僅かではあるが減少している。年間販売額は平成 14 年以降減少している。買物動向は、最寄品は佐原地域が多く、買回品は佐原地域、成田地域での購入が多い。 工業：事業所数は横ばい状態であるが、従業者数、製造品出荷額等は増加している。
	法規制等	<ul style="list-style-type: none"> 全域が都市計画区域外となっている。 全域が農業振興地域で、その内、10.75 km² (地域面積の約 37%) が農用地区域に指定されている。
② 土地利用	農村集落地等	<ul style="list-style-type: none"> 地域の主な道路沿道を中心に分散して形成されている。
	商業業務地	<ul style="list-style-type: none"> 栗源区事務所周辺や主な道路沿道に商店等が立地している。また、主要地方道成田小見川鹿島港線と佐原八日市場線が交差する岩部交差点周辺に、コンビニ、ドラッグストアが立地している。
	産業用地	<ul style="list-style-type: none"> 栗源区事務所周辺や主な道路沿道に工場が点在している。
	農地、山林	<ul style="list-style-type: none"> 水田や畑地および山林等の自然的土地利用が地域の約 7 割を占めている。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ゴルフ場が 3 ヶ所立地 (1 箇所は山田地域にまたがって立地) している。

③ 交通	道路網	<ul style="list-style-type: none"> 佐原市街地を結ぶ主要地方道佐原八日市場線が地域の中央部を南北に、小見川市街地を結ぶ主要地方道成田小見川鹿島港線が地域の中央部を東西に通っている。 国道 51 号、東関東自動車道大栄 I C と主要地方道佐原椿海線とを結ぶ東総有料道路が通っている。 主要地方道の一部には幅員の狭い箇所がある。
	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> 路線バスは運行路線、便数とも減少している。 東総有料道路高萩 P A に高速バス (東京駅方面) のバス停が設置されている。
④ 都市施設	公園	<ul style="list-style-type: none"> 市民公園の栗山川ふれあいの里公園、平成の森公園が供用されている。
	河川	<ul style="list-style-type: none"> 栗山川水系で、主な河川は、栗山川、支川栗山川である。
	上水道	<ul style="list-style-type: none"> 地域内は整備済である。
	下水道等	<ul style="list-style-type: none"> 浄化槽による処理となっている。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅くりもと (紅小町の郷)、クラインガルテン栗源がある。
⑤ 自然環境・歴史的資源・景観		<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
⑥ その他		<ul style="list-style-type: none"> 沢小学校および高萩小学校を栗源小学校に統合 栗源運動広場で、栗源ふるさと祭りが開催 主要地方道成田小見川鹿島港線沿道に道の駅くりもとと紅小町の郷、クラインガルテン栗源が立地 東総有料道路沿道に土砂採取跡地である大関地区 (面積約 35 h a) がある。

2. 主な市民意見 (懇談会の意見)

<ul style="list-style-type: none"> 首都圏中央連絡自動車道の整備、成田国際空港への近接性など、交通の利便性の向上を活かした地域づくり (大関地区や主要地方道成田小見川鹿島港線沿道の物流系利用など) 自然環境を活かした観光振興 住民と行政が一体で動いていく仕組みづくりが必要である。 市内を結ぶ道路の整備が必要である。 廃校になった小学校の有効利用、また、教育の場所の確保が必要である。 高齢社会に対応していくためにも生涯学習の機能充実を図る。 耕作放棄地の対策と現状の農地の維持を考えていくことが必要である。 香取市の農業を振興していくためにも、市独自の方策を検討してほしい。 車を利用出来ない人のためにも、佐原駅から栗源地域へのバス網の充実を図って欲しい。

3. 地域づくりの主な課題

栗源地域は、香取市で面積・人口・世帯数が最も少ない地域です。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。

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が課題となっています。

また、成田国際空港に隣接する立地条件を活かした新たな産業誘致を図り、農業環境等と調和した計画的な土地利用を図ることが期待されます。

■地域づくりの主な課題

①土地利用	地区拠点	【栗源区事務所・岩部交差点周辺】 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の生活を担う商業業務機能等の維持および誘導 ・既存の公共公益施設等の維持
	観光交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・道の駅くりもと周辺の観光農業の拠点としての機能の向上 ・栗源運動広場周辺の特性を活かした魅力の向上
	都市活性化拠点	【大関地区周辺】 <ul style="list-style-type: none"> ・成田国際空港、主要地方道成田小見川鹿島港線に近接する立地条件を活かした新たな産業系土地利用の誘導
	農村集落地等（田園定住地区）	<ul style="list-style-type: none"> ・分散して形成されている住宅地の居住環境や生活利便性の維持、向上
	沿道利用検討区間	【主要地方道成田小見川鹿島港線沿道】 <ul style="list-style-type: none"> ・開発ポテンシャルの高い道路であり、周辺環境と調和した適正な沿道土地利用の誘導が必要 【東総有料道路～一般県道大栄栗源干潟線沿道】 <ul style="list-style-type: none"> ・交通の利便性を活かした商業業務機能の計画的な沿道利用の誘導
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境や優良農地の保全、また、ゴルフ場の維持 	

②交通環境	道路網	【都市連携軸、地域連携軸の整備】 <ul style="list-style-type: none"> ・都市連携軸、地域連携軸である道路の整備 【地域の生活を支える道路の整備】 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の連絡性を向上する道路の整備 ・交通安全性の確保（道路幅員や線形の確保等） 【安全で安心な歩行空間等の確保】 <ul style="list-style-type: none"> ・自動車交通量が多く、歩道が無い区間の安全性の向上
	公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ・路線バスの利便性の向上 ・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）
	観光振興	<ul style="list-style-type: none"> ・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

③自然環境、歴史的資源、景観	自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然環境や優良農地の保全 ・耕作放棄地の増加や山林の荒廃への対応 ・ホテルの生息する環境の保全
	歴史的資源	<ul style="list-style-type: none"> ・寺社の緑等の維持
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ・谷津田の自然景観の維持 ・土砂採取等による自然景観等の破壊への対応 ・田園景観の維持

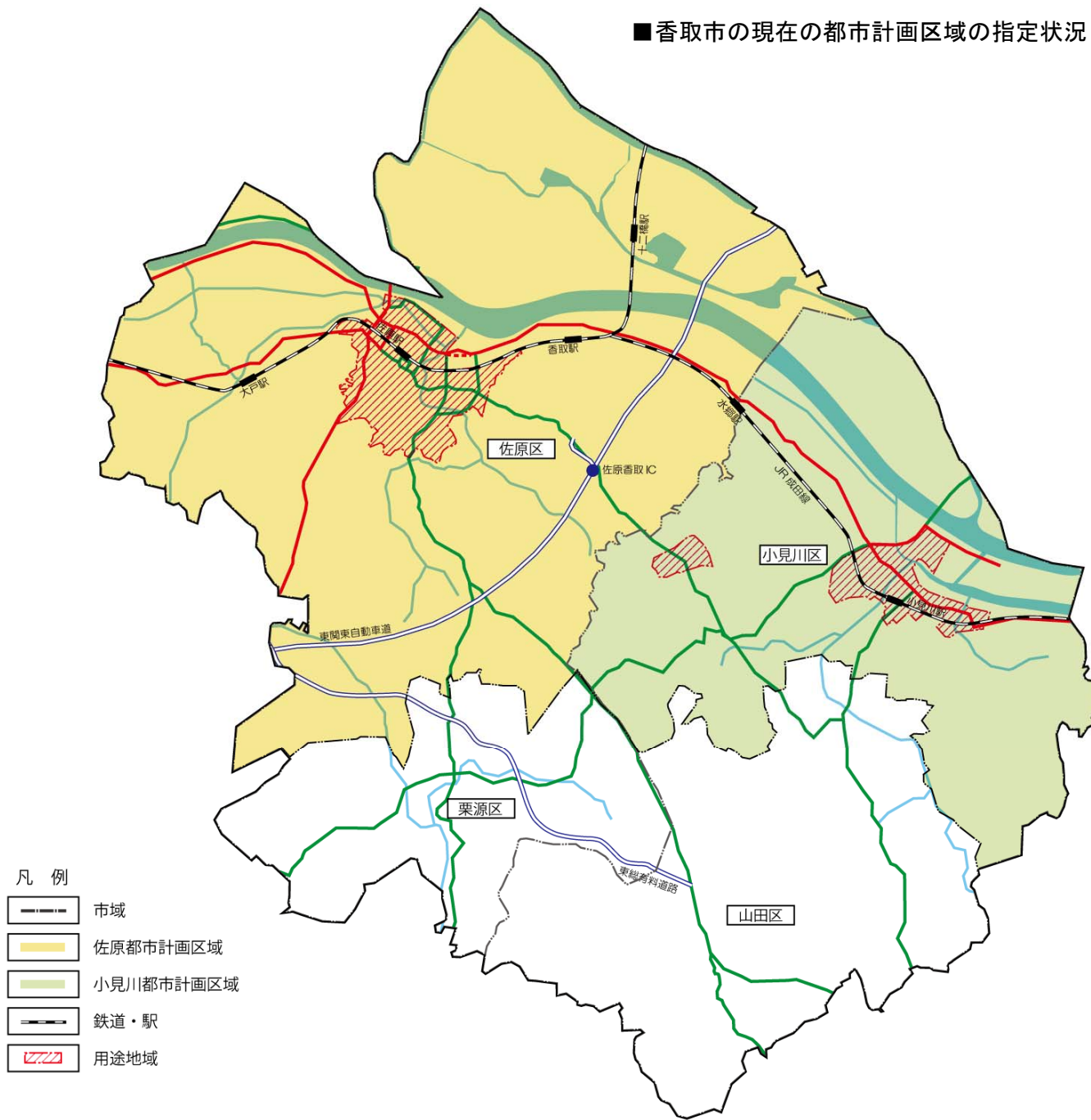
④生活環境	安全、安心	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者や高齢者など、すべての人が、いきいきと安心して暮らせるまちづくりを進める必要がある。 ・住宅地が分散しており、地域のコミュニティを維持していくことが必要である。 ・小学校跡地の活用
	快適	<ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場の改修や整備 ・老朽化した水道施設の更新・改修 ・浄化槽の普及促進

■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。

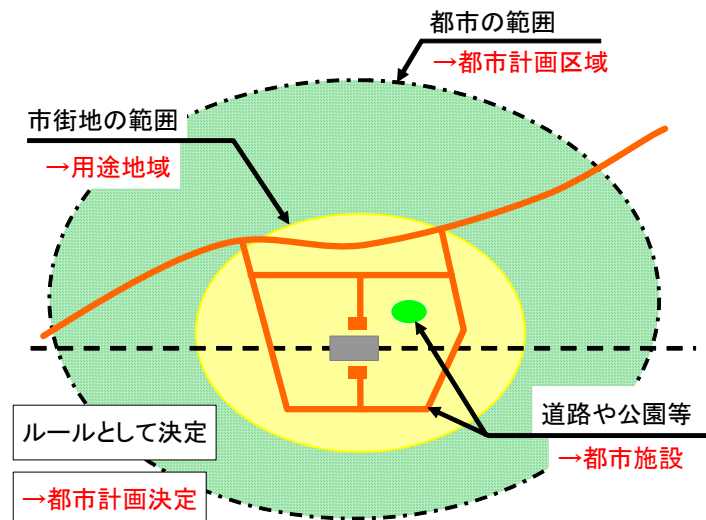
	都市計画区域外	都市計画区域
建ぺい率・容積率 ※適正な敷地利用	指定無し	建ぺい率 60%、容積率 200%
用途地域や都市施設の決定 ※計画的なまちづくり	指定不可	用途地域など、都市計画制度の利用が可能
建築確認 ※適正な敷地利用、良好な居住環境の形成	一定規模以上 ----- 無し	建築確認が必要 ----- 接道条件を満たすことが必要
開発行為の許可（県知事の許可） ※適正な土地利用と計画的なまちづくり	10,000㎡以上	3,000㎡以上
土地の取引に関する届出 ※適正な土地利用	10,000㎡以上	5,000㎡以上
産業廃棄物処理施設の立地制限 ※適正な土地利用	廃棄物処理法による許可	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 ※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。

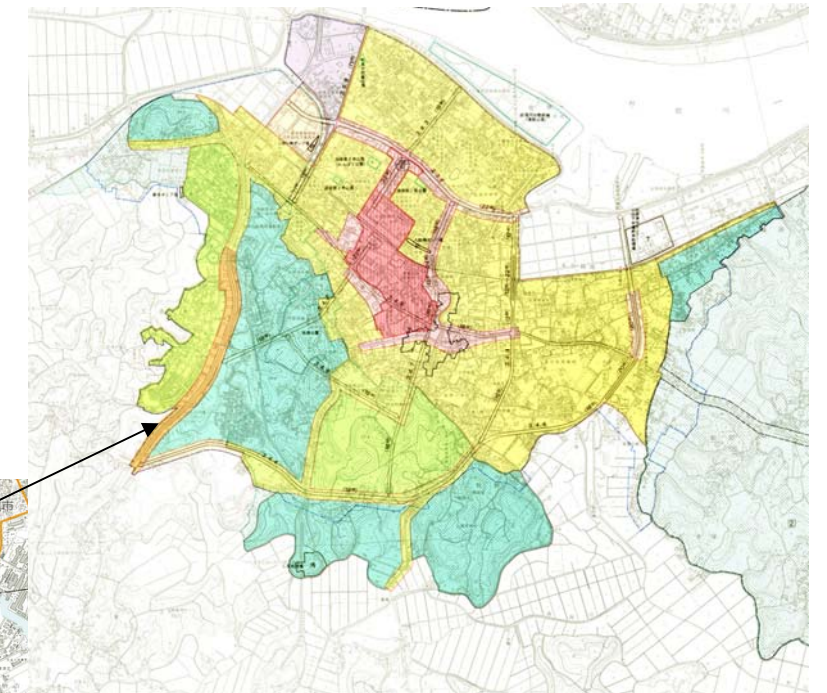
▼都市計画決定とは

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。

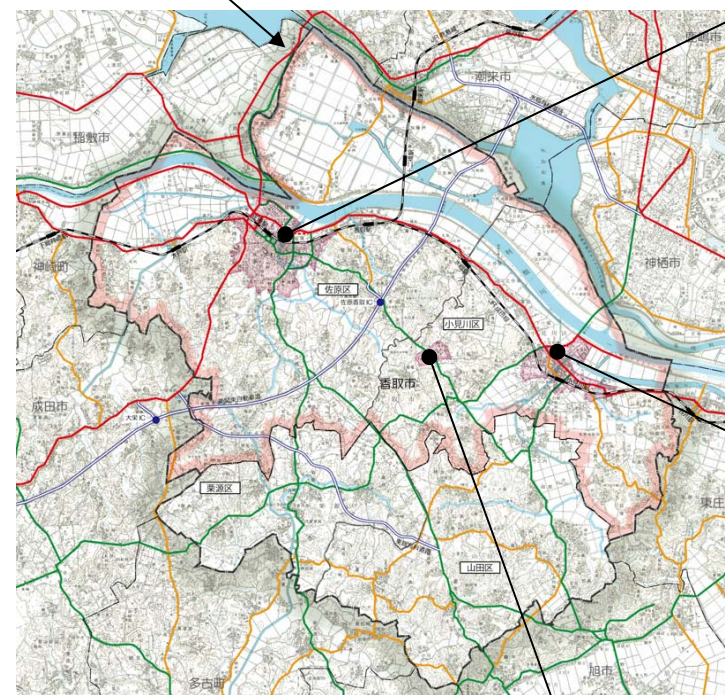
○香取市の都市計画の状況

- ・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]



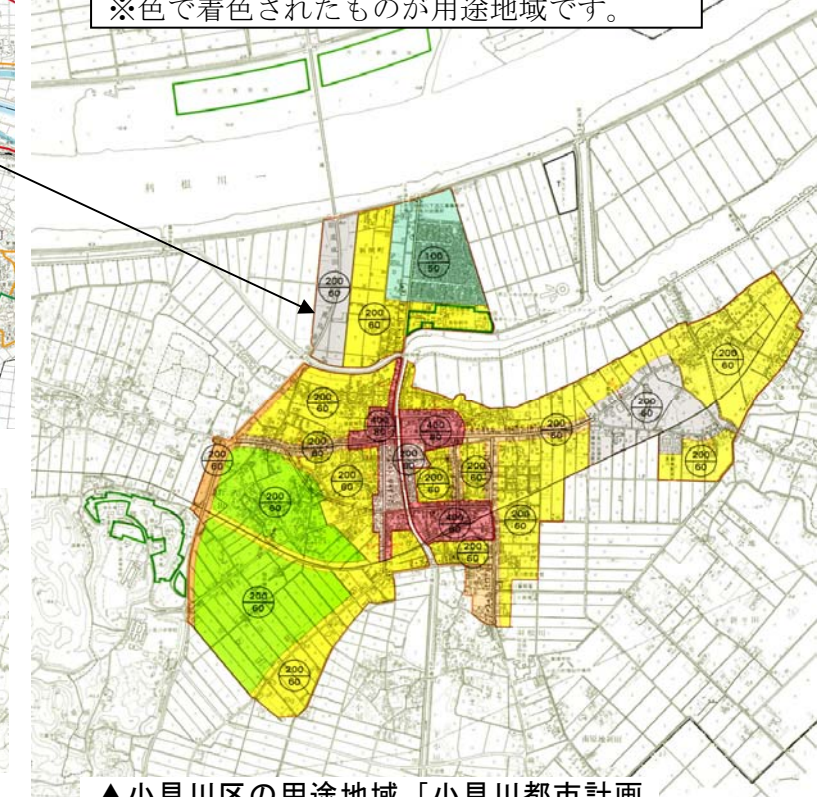
都市計画区



(小見川工業団地)



※色で着色されたものが用途地域です。



▲小見川区の用途地域 [小見川都市計画]