

香取・東総広域都市圏

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

香取都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
東庄都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
多古都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
銚子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
八日市場都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
旭都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和 年 月 日

千葉県

香取・東総広域都市圏
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

香取・東総広域都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のとおり変更する。

なお、香取・東総広域都市圏には、香取都市計画区域、東庄都市計画区域、多古都市計画区域、銚子都市計画区域、八日市場都市計画区域、旭都市計画区域が含まれる。

広域都市計画マスタープラン（香取・東総広域都市圏）

目次

§ 1 広域都市圏の都市づくりの目標

1 本県の都市づくりの基本理念	1
（1）基本理念	1
（2）広域都市圏の必要性	2
（3）広域都市圏の設定	2
（4）広域都市計画マスタープランの構成	3
（5）空港周辺地域の基本理念	4
2 本広域都市圏の都市計画の目標	7
（1）本マスタープランの対象範囲	7
（2）目標年次	7
（3）現状と課題	7
（4）都市計画の目標	10
3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	12
（1）区域区分の決定の有無	12
4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針	12
（1）都市づくりの基本方針	12
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	14
（3）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	15
（4）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	17
（5）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	17

§ 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

【香取都市計画区域】	21
1 都市計画の目標	21
（1）本区域の基本理念	21
（2）地域毎の市街地像	23
2 主要な都市計画の決定の方針	24
（1）都市づくりの基本方針	24
（2）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	25
（3）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	28
（4）市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	33
（5）自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	33
【東庄都市計画区域】	40
1 都市計画の目標	40
（1）本区域の基本理念	40

(2) 地域毎の市街地像	40
2 主要な都市計画の決定の方針	41
(1) 都市づくりの基本方針	41
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	41
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	43
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	45
【多古都市計画区域】	48
1 都市計画の目標	48
(1) 本区域の基本理念	48
(2) 地域毎の市街地像	48
2 主要な都市計画の決定の方針	49
(1) 都市づくりの基本方針	49
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	50
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	52
(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	54
(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	55
【銚子都市計画区域】	58
1 都市計画の目標	58
(1) 本区域の基本理念	58
(2) 地域毎の市街地像	58
2 主要な都市計画の決定の方針	59
(1) 都市づくりの基本方針	59
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	60
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	62
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	65
【八日市場都市計画区域】	69
1 都市計画の目標	69
(1) 本区域の基本理念	69
(2) 地域毎の市街地像	69
2 主要な都市計画の決定の方針	70
(1) 都市づくりの基本方針	70
(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	71
(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	73
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	75
【旭都市計画区域】	79
1 都市計画の目標	79
(1) 本区域の基本理念	79
(2) 地域毎の市街地像	80

2	主要な都市計画の決定の方針	80
(1)	都市づくりの基本方針	80
(2)	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	81
(3)	都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	83
(4)	自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	86

§ 1 広域都市圏の都市づくりの目標

1 本県の都市づくりの基本理念

(1) 基本理念

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和2年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれ、社会インフラの維持が課題となることが想定される一方、産業については、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、頻発化・激甚化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGsの推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田国際空港（以下「成田空港」という。）、港湾などの社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、今後の都市づくりにおいては、下記の基本理念に基づき、農林漁業との健全な調和を図りつつ、頻発化・激甚化する自然災害にも対応し、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

①広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを位置付け、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

②人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

③社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の拡張事業や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指し、農林漁業との調和や土地の合理的な規制・誘導を踏まえた産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

④頻発化・激甚化する自然災害への対応

頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

⑤自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然的環境や景観の形成のみならず、防災・減

災、カーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

(2) 広域都市圏の必要性

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の頻発化・激甚化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、広域的な視点に立って都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、都市計画区域を超えた広域的な枠組みとして広域都市圏を設定し、広域都市圏ごとに「広域都市計画マスタープラン」を定め、広域的な視点から、都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにするものとする。

(3) 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとし、各圏域に含まれる市町村は下表のとおりとする。

広域都市圏においては、新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域を「広域拠点」として位置付けるとともに、千葉駅周辺を中心として、高次都市機能や広域交通機能の集積を図るエリアを「中枢拠点」、駅周辺など必要な都市機能の集積を図るエリアを「地域拠点」として位置付け、道路・交通ネットワークと連携し、土地の合理的な高度利用や都市機能の更新を図るものとする。

表 広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市

(5) 空港周辺地域の基本理念

日本の空の表玄関であり、日本最大の貿易港である成田空港は、我が国の国際競争力強化を図る上で重要な拠点となっている。成田空港では、年間発着枠 50 万回化に向けて、第 3 滑走路の供用開始等、「第二の開港」とも言うべき拡張事業が進められるなど、極めて重要なタイミングを迎えている。この拡張事業により、旅客数、貨物取扱量、空港内従業員数の大幅な増加が見込まれていることから、これらの効果を最大化し、空港周辺地域はもとより、県内全域へと波及させていくことで、県全体の発展につながるよう取組を進めていく必要がある。

このため、成田空港の拡張事業等に伴う波及効果の最大化を目指すものとする。

●世界をリードする空港都市圏の形成

日本から世界への玄関口であり、日本最大の貿易港でもある成田空港の周辺地域においては、空港から至近の高アクセス性や立地のポテンシャルを最大限に生かし、空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、空港と周辺地域が有機的に連携した産業・居住・観光拠点の形成を図る。

また、「SORATO NRT エアポートシティ構想」(以下「エアポートシティ構想」という。)に基づく、5つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進め、それらが連動して世界をリードする空港都市圏の形成を目指す。

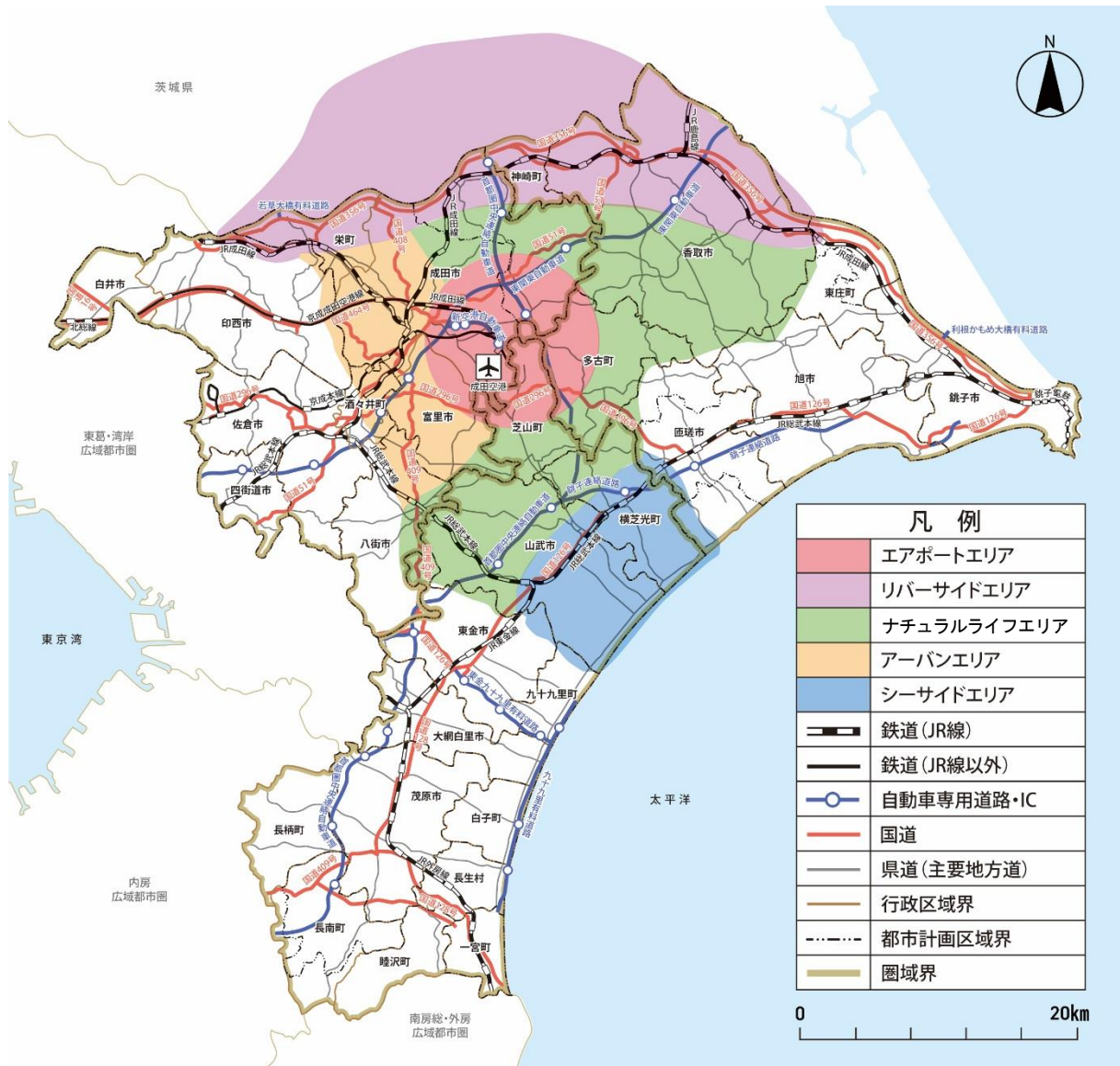


図 エアポートシティ構想におけるゾーニング

エアポート エリア	新しい成田空港を中心とする エアポートシティのコア	空港至近の立地特性を生かし、国際産業・物流拠点 として整備。高アクセス性を武器に、先端産業・ 人材・研究機関の集積を進める。
リバー サイド エリア	歴史的な水運文化と醸造文化を 生かした産業・生活拠点	佐原の街並み、香取神宮、水辺の風景、醸造文化な どの歴史的な地域資源を生かし、観光・交流・農業 が共存するエリアを実現。

ナチュ ユラル ライフ エリア	自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点	豊かな農産物と地域文化を軸に、自然と調和した健康でゆとりある暮らしを実現し、子育て環境にも恵まれた生活拠点を形成。
アー バン エリア	市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点	成田山新勝寺や既存商業地・住宅地などの地域資源を基盤に、都市機能の再編と観光・アクティビティ資源の融合を図る。
シー サイド エリア	海辺・水辺の文化を生かした新たな観光の推進拠点	日本を代表する砂浜海岸である九十九里浜の景観や地域資源を生かすとともに、世界から注目される誘客施設の整備等、リゾート交流拠点としてブランド化を進める。

2 本広域都市圏の都市計画の目標

(1) 本マスタープランの対象範囲

本マスタープランの対象範囲は、6つの広域都市圏のうち、香取・東総広域都市圏に含まれる次の都市計画区域とする。

香取、東庄、多古、銚子、八日市場及び旭都市計画区域

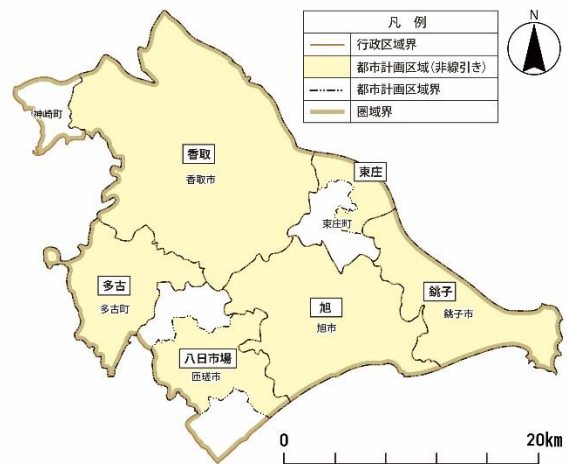


図 マスタープランの対象範囲

(2) 目標年次

本マスタープランの目標年次は、令和 17 年（2035 年）とする。

(3) 現状と課題

《圏域全体》

本圏域は、農業、畜産業、水産業が発展した食料の一大生産地であるとともに、自然景観や歴史・文化など多彩な地域資源を有しており、小野川沿岸や香取街道での歴史的な景観を生かしたまちづくりや、地域に受け継がれる発酵文化を生かしたまちづくりなど、各地で個性豊かなまちづくりがなされている地域である。

成田空港周辺地域では、成田空港の拡張事業や、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）や東関東自動車道水戸線（以下「東関東道水戸線」という。）などの広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化により、様々な産業の受け皿となるポテンシャルが高まっている。

また、圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間で整備が進められているほか、茨城県境から大栄間については、暫定 2 車線区間の 4 車線化と併せて、道の駅と連携したパーキングエリアの整備が進められている。

茨城県のみならず北関東や東北方面などから圏央道や東関東道水戸線を経由した本県の玄関口であり、圏央道の整備効果を東総・山武地域へ広く波及させる銚子連絡道路の整備や成田空港の拡張事業の効果を地域振興に結び付けることを目指した地域整備が着実に進んでいること等から、これらによる広域的な人・モノ・財の流れの拡大を積極的に取り込みつつ、産業振興やまちづくりを進めていくことが必要である。

成田空港周辺地域については、今後、成田空港の拡張事業に伴い、空港内で新たに約 3 万人の雇用創出が見込まれていることから、地域に居住し、地域と空港の持続的な発展を支えるために必要な人材の確保と、地域の経済力を持続的に発展させる空港を生かした産業の発展を両輪とした取組が必要である。

また、隣接する地域からの人・モノ・財の流れを各種産業活動に取り込むとともに、地域の生活や産業基盤となる道路ネットワークの充実を図ることが必要である。

災害に関しては、利根川や太平洋に面した低地部や、起伏に富んだ北総台地に

市街地が形成されており、近年、自然災害が頻発化・激甚化するなか、「安全」の確保に対する県民の意識が高まっていることから、地域で安全に暮らせるまちづくりが必要である。

自然的環境に関しては、犬吠埼や屏風ヶ浦などの多様な地形や北総台地の山林、太平洋や利根川などの水辺空間、里山などの豊かな自然に恵まれた地域となっている。

今後は、気候変動への対応や生物多様性の確保など地球規模の課題の解決や、人々のウェルビーイング（人々の満足度）の向上を図るため、グリーンインフラとして多様な機能を有している緑地を都市空間に、より一層確保することが重要である。

《居住》

本圏域は、県人口の4%に当たる約26万人が居住する地域となっている。

圏域の人口については減少が進行しており、今後も減少が続くものと予測されている。

人口減少や少子高齢化に対応するため、本圏域の広域的な連携を担う鉄道各線や高速バス、銚子連絡道路、国道51号、国道296号、国道356号などの道路・交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりが必要である。

また、コンパクトなまちづくりに合わせて、地域公共交通の維持・確保に向けた交通の再編やモード転換が必要であるとともに、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設の在り方についても、一体となって検討することが必要である。

住民の生活面では、成田市や茨城県への通勤・通学者が比較的多く、日常生活においてこれらの地域とのつながりがある地域となっている。

今後は、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業により新たな雇用創出が見込まれていることから、地域に居住する人のための生活環境やインフラの整備といった、暮らしの拠点となるまちづくりが必要である。

都市づくりの推進にあたっては、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした人々のライフスタイルの変化、都市におけるウェルビーイング向上の要請の高まりへの対応も重要となっており、交流人口や関係人口、移住・二地域居住などを取り込んでいけるよう、市街地内の魅力的な空間形成を図り、拠点内の回遊性や滞在性を向上させることが必要である。

また、持続可能なまちづくりに向け、道路・上下水道等の都市施設については、長期的な視点による適正な配置・整備とともに、老朽化する施設への適切な対応が必要である。

《産業》

本圏域では、成田空港周辺地域において、空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの充実・強化が進み、様々な産業の受け皿となるポテンシャルが高まっている。

成田空港の拡張事業や圏央道の整備効果を地域に波及させるため、銚子連絡道路の整備や各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進するほか、国際航空物流施設の整備や広域的な人・モノ・財の流れの拡大を積極的に取り込み、産業振興を図っていくことが必要である。

あわせて、企業誘致の受け皿となる産業用地の創出に向けて、本県経済をけん引していくことが期待される成田空港周辺に加え、高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿線等への産業用地整備を市町と連携しながら推進することが必要である。

また、「海洋再生可能エネルギー発電設備の整備に係る海域の利用の促進に関する法律」に基づき、銚子沖の促進区域における洋上風力発電事業の導入に向けた取組が進められている。

観光面では、道の駅や直売所等の施設のほか、香取市佐原地区や銚子市外川地区の町並み、犬吠埼や屏風ヶ浦などの多様な地形や豊かな自然などを有し、県内外から多くの観光客が訪れている。

今後は、整備が進む交通インフラを活用した観光分野や、新エネルギー関連産業等の技術を活用した環境・エネルギー関連産業分野などの産業立地について、地域の活性化に資するよう誘導・集積を図っていくことが重要である。

《災害》

本圏域は、東日本大震災では、津波・液状化などにより大きな被害が発生しており、今後も、首都直下地震や南海トラフ地震など、巨大地震や津波による広域にわたる甚大な被害の発生の可能性がある。

令和元年房総半島台風等の一連の災害や令和5年台風13号の接近に伴う大雨では、浸水等の被害が発生した。

災害への対応として、救急救命活動や復旧支援活動を支えるため、災害に強い道路ネットワークの整備が必要である。

災害リスクの高い地域については、浸水対策や開発抑制など、地域に即した対策も重要である。

また、近年は、頻発化・激甚化するゲリラ豪雨などにより、浸水等の都市型水害のリスクが高まっており、多様な主体で連携して対応することが必要である。

《自然的環境》

本圏域の自然的環境として、利根川周辺の一部は、水郷筑波国定公園に指定されている。森林レクリエーションの場としては、東庄県民の森、大利根自然公園、海辺のレクリエーションの場としては、九十九里自然公園があり、住民の憩いの場となっている。

快適で暮らしやすいまちづくりや地域の魅力向上のため、潤いと安らぎをもたらす緑地や水辺空間の保全等を推進することが重要である。

(4) 都市計画の目標

《圏域全体》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、駅周辺などの地域拠点においては、日常生活に必要な都市機能も含め、それぞれの規模に応じた都市サービスを提供するとともに、周辺の都市と互いに連携・補完して、良好な居住環境の確保を図る。

成田空港周辺については、広域拠点として、「第二の開港」ともいうべき、成田空港の拡張事業や広域的な幹線道路ネットワークの整備の効果などを見据え、成田空港を核とした国際的な産業拠点の形成や、くらしの拠点となる地域づくりを進めていく。

社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出に向けては、茨城県のみならず北関東や東北方面などから、圏央道や東関東道水戸線を経由した本県の玄関口であり、さらに、成田空港の拡張事業や圏央道の県内区間の全線開通及び4車線化、東関東道水戸線の全線開通、銚子連絡道路の整備が図られることから、これらによる広域的な人・モノ・財の流れの拡大を積極的に取り込みつつ、産業振興やまちづくりを進めていく。

また、地域の生活や産業基盤の安定化等を進めるため、国道296号、国道356号などの国道・県道の整備を推進し、ゾーン内外の交流・連携の強化を図る。

あわせて、各種道路整備の進展の効果を生かして、企業誘致の受け皿となる新たな産業用地の創出を図る。

頻発化・激甚化する自然災害への対応に向けては、地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの整備を進める。

また、台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、河川管理者等が主体となって行う治水対策に加え、流域のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進める。

自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に向けては、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等に取り組む。

《居住》

コンパクトで効率的な都市構造への転換に向けて、銚子駅、旭駅、八日市場駅、佐原駅、下総神崎駅、笹川駅周辺や多古台バスターミナル周辺は、地域拠点として、主に日常的な生活サービスの集積を図る。

また、国道・県道など各拠点をつなぐ道路の整備を推進し、利便性の高い道路ネットワークの構築を目指す。

成田空港周辺地域では、空港への近接性と豊かな自然的環境を生かした居住環境の整備やまちづくりと一体となった公共交通の実現を図る。

また、自動運転などの新たな交通モードの導入などにも的確に対応し、都市の魅力向上を図る。

多様な産業展開や、豊かな自然など、本圏域の魅力を発信することで認知度の向上を図り、移住・二地域居住の促進や地域への定着を進める。

市街地内においては、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイング向上のため、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、

拠点内の回遊性や滞在性の向上に資する魅力的な空間形成を図る。

道路・上下水道等の都市施設については、コンパクトな都市構造の構築に即した適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。

《産業》

成田空港周辺は、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進めていく。

あわせて、成田空港周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの具体化に向け検討を進めるなど、空港への道路アクセスの強化、空港周辺地域内の道路・交通ネットワークの充実を図る。

また、圏央道の整備効果を周辺地域に波及させる銚子連絡道路や国道 296 号、国道 356 号など、各拠点を結ぶ主要な国道・県道の整備を推進するとともに、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において新たな産業集積を促進する。

洋上風力発電の導入にあたっては、地域経済の活性化につながるよう、関連産業の集積を促進する。

観光面では、利根川を中心とした水辺空間や里山などの自然景観、道の駅など、地域資源を生かした観光を推進する。

《災害》

災害時でも安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、銚子連絡道路の整備、圏央道の 4 車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進するとともに、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する道路の整備を推進する。

浸水ハザードエリアにおいて新たな市街地整備を行う場合は、安全確保のため地盤の嵩上げや避難路・避難場所の確保等の適切な対策を図る。

都市の緑地については、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を図る。

利根川流域や栗山川流域などにおいては、流域治水プロジェクトの主旨に基づき、適正な土地利用の規制・誘導などを進める。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市町による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

《自然的環境》

犬吠埼や屏風ヶ浦などの多様な地形や北総台地の豊かな自然、太平洋や利根川などの水辺空間、市街地内に整備された都市公園等は、都市部のゆとりや潤いを与える資源として、保全・活用を図るとともに、環境負荷を抑えたカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

グリーンインフラの取組を進めるため、引き続き緑地の保全等を推進する。

3 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本圏域に含まれる次の都市計画区域については、首都圏整備法による近郊整備地帯外に位置しており、人口が減少傾向にあり、急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないと判断されることから、区域区分を定めないものとする。

香取、東庄、多古、銚子、八日市場及び旭都市計画区域

4 本広域都市圏の主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本県を代表する農林漁業をはじめとする多様な産業展開や、豊かな自然など、本圏域の魅力を発信することで認知度の向上を図り、移住・二地域居住の促進や地域への定着を進める。

広域的な視点により、人口減少・少子高齢化に対応するため、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、役場周辺等に、日常生活に必要な都市機能も含め、それぞれの規模に応じた都市サービスを誘導するとともに、都市計画道路や生活道路の整備、実情に応じた交通サービスの再編やモード転換、デジタル技術の活用などにより、公共交通ネットワークの維持・確保を図ることで、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を目指す。

また、成田空港周辺地域では、空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿として、空港への近接性と豊かな自然的環境を生かし、各市町それぞれの地域特性を生かした、良好な住環境の整備を図る。

コンパクトな都市構造の構築に即して、道路・上下水道等の都市施設については、適正な配置のもと地域の実情に応じた計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。また、都市施設の耐震化等を進めることで防災機能の向上を目指す。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田空港周辺については、本県経済をけん引していくことが期待される地域として、国家戦略特区等も活用しながら、国際航空物流をはじめ、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野、農業関係分野、観光関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。

成田空港の拡張事業、銚子連絡道路や国道 296 号、国道 356 号の整備、圏央道の県内唯一の未開通区間である大栄・横芝間の開通により、圏央道と東京湾アクアラインが一体となった広域的な幹線道路ネットワークが形成され、北関東や東北方面などからの本県の玄関口としての拠点性が向上するという効果を最大限活用し、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、既存工業団地に隣接した区域等において、新たな産業集積を促進する。

さらに、成田空港周辺地域と圏央道を結ぶ新たなインターチェンジの具体化に向けた検討を進めるなど、空港への道路アクセスの強化、空港周辺地域内の道路・交通ネットワークの充実を図ることで、本圏域の交流・連携機能の更なる向上を

図る。

また、利根川を中心とした水辺空間や里山、犬吠埼、屏風ヶ浦などの自然景観、佐原地区などの歴史的な町並み、道の駅などの観光資源を活用したまちづくりを進める。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

台風・豪雨等の頻発化・激甚化を踏まえ、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を目指すこととし、利根川流域や栗山川流域などにおいては、公共下水道の整備や適正な土地利用の規制・誘導など、流域治水プロジェクトの主旨に沿った都市づくりを進める。

地震や風水害に備えて、平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保し、緊急対策活動や物資輸送を円滑に実施できるよう、銚子連絡道路の整備、圏央道の4車線化の促進など災害に強い道路ネットワークの整備を促進する。

あわせて、延焼遮断帯や緊急車両の進入路・避難路として機能する街路の整備や延焼拡大防止や災害時の避難地等として機能する緑地の確保、都市公園の整備を推進する。

公共建築物や橋りょう、下水道等の都市施設については、災害による被害を最小限にし、災害時の支援・復旧活動を円滑に推進するため、耐震化及び老朽化対策を進め、避難路、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の促進を図る。

また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努めるとともに、急傾斜地崩壊対策の推進や斜面林の保全、避難体制の充実・強化を図る。

また、大規模災害に備え、被災後、早期に的確な復興を実現するため、各市町による事前復興まちづくり計画の策定を促進する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止、カーボンニュートラル、生物多様性、レクリエーション、防災、景観への寄与など、多面的な機能を有するグリーンインフラとして保全・創出を目指す。

また、地域に愛着を持つことができるよう、良好な景観の形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出等、自然的環境の保全と再生等を目指す。あわせて、犬吠埼や屏風ヶ浦などの多様な地形や北総台地の豊かな自然、太平洋や利根川などの豊かな水辺空間や都市緑地等は、ゆとりや潤いを与える資源として保全・活用を図る。

さらに、ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、居心地がよく歩きたくなる歩行者中心の空間づくりなど、魅力的な空間形成に取り組むとともに、コンパクトで効率的な都市構造の構築や公共交通の利用促進による環境にやさしい移動手段への転換、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー化、グリーンインフラの推進などにより、カーボンニュートラルの実現を目指す。

⑤世界をリードする空港都市圏の形成に関する方針

日本最大の貿易港である成田空港の拡張事業によって、世界、アジアの活力を

取り込み、周辺地域が本来から持つポテンシャルを最大化させ、誰もが輝き、世界と響きあう未来志向型のまちづくりを目指す。

成田空港周辺地域については、エアポートシティ構想を踏まえ、成田空港の特徴や強みを生かした産業分野の集積や空港の拡張事業に伴う人口増加の受け皿の確保、魅力的な居住環境や景観形成、パーク&バスライドや自動運転など新たな交通モードの導入も視野に入れた効率的な公共交通や北千葉道路の整備など広域的な幹線道路ネットワークの形成、空港を核とした国際的な防災拠点の確立など世界をリードする空港都市圏の形成を図る。

本圏域では、新しい成田空港を中心とするエアポートシティのコアのエアポートエリア、歴史的な水運文化と醸造文化を生かした産業・生活拠点のリバーサイドエリア、自然と調和したエコロジカルな暮らしを実現する生活拠点のナチュラルライフエリア、市街地再生と文化的資源の調和を目指す新たな経済交流拠点のアーバンエリア、この4つのエリアゾーンを中心として、地域の特色を生かしたまちづくりを進める。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

市街地における土地利用は、都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）に示す都市の将来像を実現するため、以下を基本方針としつつ、地域の実情に応じて配置する。

- ・成田空港周辺地域においては、新たに県全域が指定された国家戦略特区等を活用しつつ、国際航空物流をはじめとして、精密機器関係分野、航空宇宙関係分野、健康医療関係分野といった空港の特徴や強みを生かせる産業などを集積し、成田空港を核とする国際的な産業拠点の形成を進める。
- ・本圏域の有する海や漁村等の地域資源を生かし、漁港周辺に加工や流通・販売等の関連産業の集積を図る。
- ・カーボンニュートラルの実現のため、再生可能エネルギーである洋上風力発電の整備を促進し、関連産業の集積を図るとともに、海に風車が立ち並ぶ新たな景観を生かす観光拠点の形成を促進する。
- ・人口減少や少子高齢化などの社会経済情勢の変化に適切に対応するため、立地適正化計画の策定を促進し、鉄道駅周辺やバスターミナル周辺などに医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、居住は駅周辺などに、公共交通等により容易にアクセスすることができる区域へ誘導する。
- ・成田空港の拡張事業等による地域での雇用増の受け皿として必要な居住の場の創出を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や既存工業団地等に隣接した区域においては、地域の実情に応じて、産業系の土地利用などについて、適切な誘導を図る。

② 市街地の土地利用の方針

- ・主要な鉄道駅やバスターミナル周辺などの公共交通の利便性が高い地域においては、居住機能や商業・業務、医療・福祉等の都市機能を集積し、土地の高度利用を図る。
- ・地域拠点に公共交通等により容易にアクセスすることのできる区域へ居住の誘

- 導を図り、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を形成する。
- ・本圏域の有する海や漁村等の地域資源を生かし、漁港周辺に加工や流通・販売等の関連産業の集積を促進し、農山漁村の活性化を図る。
 - ・ライフスタイルの変化への対応や都市におけるウェルビーイングの向上のため、歴史的な町並みや港町といった地域の特色を生かして、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりや公共施設跡地等の未利用地の活用による人々が集える場の創出など、魅力的な空間形成を図る。
 - ・老朽・木造市街地については、道路・公園等の都市基盤の整備及び敷地の共同化による公共空地の確保、並びに建築物の耐震化・不燃化の促進などを総合的に進め、市街地の防災性の向上と居住環境の改善を図る。
 - ・空家等については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき適正な管理や利活用を促進し、居住環境の改善や維持を図る。
 - ・地域に愛着を持つことができるよう、日本遺産の佐原地区の歴史的な町並みや犬吠埼や屏風ヶ浦などの良好な景観の維持・形成に取り組むとともに、地域特性に応じた都市公園の拡充や都市における緑の保全・創出を図る。
 - ・都市の緑地は、雨水の貯留・浸透による浸水被害の軽減、急傾斜地等における土砂災害防止など、多面的な機能を有することから、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

③非線引き都市計画区域の用途地域の指定のない区域の土地利用の方針

- ・農業基盤整備等が実施されている農地は、貴重な優良農地であるため、今後も農用地として保全を図る。
- ・市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林及び境内林等は、身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のための貴重な緑地であり、保全・育成を図る。
- ・優れた自然的環境を有する犬吠埼、屏風ヶ浦、利根川、県立九十九里自然公園区域に指定されている海岸部などの自然的環境は、観光資源としての利用を図りながら、適正に保全・活用を図る。
- ・急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び宅地造成等工事規制区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。
- ・集落地においては、無秩序な住宅開発等を抑制しつつ、戸建住宅を中心とした周辺環境との調和のとれた住宅地として居住環境の維持・向上を図る。
- ・本圏域は茨城県をはじめとした北関東や東北地方からの圏央道や東関東道水戸線を通じた玄関口であり、成田空港や東京、神奈川などとの交通利便性の高さを生かし、インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、空港周辺等のポテンシャルの高い地域や既存工業団地等に隣接した区域においては、自然的環境や住宅環境との調和を図りつつ、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

ア. 交通体系の整備の方針

本圏域の道路網や交通網の状況、また将来の交通需要等を踏まえ、交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・成田空港の拡張事業の効果を県内全域に波及させるとともに、北関東や東北地方などからの広域的な人・モノの流れを呼び込むため、圏央道の4車線化など広域的な幹線道路ネットワークの整備を促進するとともに、国道・県道、高速道路インターチェンジへのアクセス道路の整備を推進する。
- ・平常時・災害時を問わない安定した人・モノの流れを確保するための災害に強い道路ネットワークの構築を目指す。
- ・環境負荷の問題を考慮しつつ、公共輸送機関の活用を図り、各種交通機関の適正な機能分担の下に総合的な体系化を図り、これに合わせた交通施設の整備に努める。
- ・市街地において歩行者や自転車が安全で快適に通行できる空間の創出のため、歩道のバリアフリー化や自転車通行空間の整備を推進し、ウォークアブルな都市空間整備に努める。
- ・道路等の都市交通施設について、コンパクトで効率的な都市構造の構築に即した適正な配置のもと計画的な整備を推進するとともに、適切な維持管理と長寿命化等による持続可能なメンテナンスサイクルの構築を図る。
- ・長期未着手の都市計画道路は、社会情勢等の変化を踏まえて必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

- ・交通体系の整備の方針に基づき、公共交通機関の充実、道路体系の整備に努める。
- ・都市計画道路については、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

- ・本圏域では、流域別下水道整備総合計画等の各種計画に基づいて、今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設や雨水排水施設の計画的な整備を進めていく。
- ・河川改修を推進するとともに、流域における雨水貯留浸透施設の設置など、流域治水としての取組を進めていく。

イ. 整備水準の目標

- ・污水处理施設については「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき施設の整備を進める。
- ・本圏域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保するため、既存施設の長寿命化を図りつつ、新たな都市施設の整備にあたっては、循環型社会の形成や持続可能性の観点を念頭に、広域的な連携も検討し、整備を進める。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

- ・鉄道駅周辺やバスターミナル周辺、成田空港周辺地域などにおいては、市街地再開発事業や土地区画整理事業等により、良好な住宅地整備や商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導など、都市構造の集約化・合理化を図る。
- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、観光の要となる道の駅周辺などにおいては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、土地区画整理事業等により、商業・業務、産業、観光等の地域振興に寄与する土地利用の誘導を図るなど、計画的な市街地整備を検討する。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本圏域は、犬吠埼や屏風ヶ浦などの多様な地形や北総台地の山林、太平洋や利根川などの水辺空間、里山などの豊かな自然に恵まれており、犬吠埼地域や屏風ヶ浦地域、利根川の一部は水郷筑波国定公園に指定されている。また、県民の憩いの場として東庄県民の森、県立大利根自然公園、県立九十九里自然公園が配置されている。

こうした太平洋や利根川などの水辺空間や犬吠埼、屏風ヶ浦などの多様な地形、市街地内に整備された都市公園等は、都市部のゆとりや潤いを与える資源として保全・活用し、自然的環境を生かした緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。

②主要な緑地の配置の方針

- ・樹林地や利根川の水辺空間等は、多様な動植物の生息・生育環境やカーボンニュートラルに寄与する貴重な緑地として保全する。
- ・県立九十九里自然公園内の松林は保安林として保全・活用を図る。
- ・公園・緑地は、雨水の貯留浸透機能、延焼防止機能、急斜面の崩壊防止機能及び災害時の一時避難地としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、地域特性に応じて、適切に配置する。
- ・公園・緑地は、地域の実情を踏まえ、適切に配置し、多様なレクリエーション需要に対応するため、公園施設の維持・充実を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

- ・風致地区や地域制緑地を都市計画に位置付け、その整備・保全を促進する。
- ・市街地や集落地内の良好な屋敷林、境内林については、都市緑地保全法に基づく緑地保全地区の指定や条例による保存樹・保存樹林としての指定により積極的な保全を図る。

香取・東総広域都市圏構造図



凡 例					
	広域拠点		鉄道 (JR線)		行政区境界
	地域拠点 (都市計画区域内)		鉄道 (JR線以外)		都市計画区域界
	地域拠点 (都市計画区域外)		自動車専用道路・IC		圏域界
	拠点を結ぶ道路・交通ネットワーク		国道		
	空港		県道 (主要地方道)		
	バスターミナル		調査中路線		

※上記の拠点やネットワークは具体的な位置等を示すものではありません。



香取・東総広域都市圏構造図【産業・観光】



凡 例			
	産業立地誘導を図るゾーン		鉄道 (JR線)
	観光誘導ゾーン		鉄道 (JR線以外)
	主な観光地・観光資源		自動車専用道路・IC
	県立都市公園・自然公園・県民の森		国道
	道の駅		県道 (主要地方道)
	成田空港周辺		
	工業エリア		
	空港		
	行政区境界		
	都市計画区域界		
	圏境界		

※上記のゾーンや地点は具体的な位置等を示すものではありません。



表 拠点・ゾーンの区分

区分	位置付け・考え方
広域拠点	新たな産業・地域づくりを推進することにより、本県経済をけん引していくことが期待される地域（柏の葉、北千葉道路沿線、幕張新都心、成田空港周辺、アクアライン着岸地・かずさアカデミアパーク周辺）
地域拠点	各市域における代表的な拠点として、居住や都市機能等の集積を図る地域（鉄道駅、バスターミナル、役場周辺）
産業立地誘導を図るゾーン	産業立地のポテンシャルの高いインターチェンジ周辺や千葉港、木更津港周辺の区域
観光誘導ゾーン	国定公園や自然公園区域に指定されている海辺・川辺沿いの区域

§ 2 各都市計画区域の都市づくりの目標

【香取都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、東京都心から直線で約 70 k m、県都千葉市から約 50 k m の千葉県北東部にあり、成田空港と鹿島臨海工業地帯の中間に位置し、東西方向に約 21.2 k m、南北方向に約 22.7 k m と広がり、面積は 262.35 k m² におよび、東部は東庄町、西部は神崎町、成田市、南部は旭市、匝瑳市、多古町、北部は茨城県に接している。また、国道 51 号、東関東道水戸線が市内を縦断し、J R 成田線が市内を横断しており、成田線、鹿島線を合わせ 6 駅が市内に所在している。

本区域北側には水郷の風情が漂う利根川が東西に流れ、その流域には水田地帯が広がり米の生産地となっており、本区域南側には北総台地の一角として山林と畑が広がり、サツマイモなどの生産地となっている。

また、水郷地域の象徴として、利根川、常陸利根川、横利根川、黒部川、小野川など 15 の一級河川や与田浦などの湖沼があり、さらに、自然公園として水郷筑波国定公園、県立大利根自然公園がある。

佐原地域や小見川地域は、利根川水運の発達により、江戸時代から年貢米の津出し場や周辺地域の物資の集散地として栄え、醸造業などの産業も発展した。

一方、本区域南側の台地や谷津地帯には多くの農村集落が形成され、佐原地域から栗源地域にかけての台地上には、幕府馬牧の一つである油田牧が広がり、周辺村落には牧の管理等に係わる課役が負わされていた。

明治 22 年の町村制の施行により、佐原地域には佐原町などの 9 町村（後に 8 町村）、小見川地域には小見川町など 5 町村、山田地域には府馬村など 3 村、そして栗源地域には栗源村がそれぞれ成立した。

この間、佐原地域や小見川地域は水運による物資輸送の拠点となり、商業地として発展する一方、山田地域、栗源地域では台地を生かした桑苗栽培と養蚕業が盛んとなった。

昭和 26 年から 30 年にかけての合併により、佐原市、小見川町、山田町が成立し、栗源町はこれ以前の大正 13 年には町制を敷いており、それぞれの市・町の歩みを重ねてきた。そして、平成 18 年 3 月 27 日、佐原市、小見川町、山田町、栗源町の 1 市 3 町が合併して、香取市が誕生したことから、それぞれの地域特性を生かしながら連携を深め、一体的に都市づくりを進めていく必要がある。

本区域は、近年の人口減少や少子高齢化等が進む中、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりが重要視されている状況を踏まえ、鉄道駅や公共公益施設等の拠点を中心に都市機能の集積を図り、生活利便性の維持・向上など持続可能なまちづくりの実現に向けて立地適正化計画の策定を検討する。

併せて、成田空港と鹿島港の中間に位置する立地特性と、東関東道水戸線や圏央道等の広域道路ネットワークを生かし、佐原香取インターチェンジ周辺等へ製造業や交流機能、商業、物流等の産業集積を図ることで、雇用の創出や定住の促進に繋げる必要がある。

中でも、成田空港は、「拡張事業」として令和 10 年度に第三滑走路の供用を開始し、年間発着枠あるいは年間発着容量が、現状の 30 万回から 50 万回に拡大することが予定されている。今後、旅客数が約 4,000 万人から約 7,500 万人に、取扱貨物量が約 200 万トンから約 300 万トンにと、成田空港を拠点にして人・モノ・

財の流れが大幅に増加し、それを取扱う従業員も約4万人から約7万人に増加することが見込まれている。空港の拡張事業を、国内外の交流・関連人口の創出や雇用創出の絶好の機会として捉え、空港関連従業員の居住確保を目的とした快適な居住環境の整備、また、空港関連企業誘致に必要な産業用地の確保と地域産業の活性化を図るため、官民一体となった計画的な土地利用と地域振興に取り組んでいくことが求められている。

また、近年では地震や台風、ゲリラ豪雨等の災害が頻発し、激甚化する傾向にあるため、ハード・ソフト両面からの防災・減災施策を推進し、災害に強いまちづくりを図ることが求められている。

さらに、本区域における水郷地帯や台地の良好な自然的環境を保全するとともに、小野川沿いの歴史的な町並みや香取神宮、良文貝塚、阿玉台貝塚、下総佐倉油田牧跡等の重要な遺跡などの歴史的資源の継承を図り、景観に配慮したまちづくりを進めることが重要である。

また、太陽光発電などの再生可能エネルギーの適切な導入促進を図るとともに、蓄電池の活用によるエネルギーの地産地消を推進するほか、二酸化炭素を吸収する緑地等の効果的な保全により、脱炭素社会に配慮したまちづくりを進めていくことも重要である。

こうした中、本区域では、定住・交流人口の増加と市全体の活力向上に向け、交通機能の強化、良好な環境を生かした交流機能の充実等を進めていくため、本区域のまちづくりの基本理念を「豊かな暮らしを育む 歴史文化・自然の郷 香取 ～人が輝き 人が集うまち～」とし、この基本理念の実現のための方策として、次の6つを定める。

1. 産業・経済の振興

～産業の活性化により、まちの活気を高め、賑わいのあるまちを創る～

少子高齢化の進行等により生産年齢人口が減少していく中、基幹産業の活性化や新たな産業などの育成、雇用の場の確保や観光資源の積極的な活用を通じて、本区域の持続的な成長を推進する。

2. 生活・環境の向上

～水と緑のやすらぎを感じ、安全・安心に暮らせるまちを創る～

安全・安心に暮らせ、住み続けたいまちにするため、身近な自然との共生を促進しつつ、災害や犯罪、事故等による被害の防止、低減を図る。

3. 健康・福祉の充実

～支え合い、健康で生き生きと自分らしく暮らせるまちを創る～

住民一人一人が、心身ともに健康で生き生きと活動・活躍するために、必要な支援やサービスを受けられる体制と、地域で互いに助けあう仕組みを整備する。

4. 教育・文化の振興

～地域の歴史・文化を知り、未来を担う人を育むまちを創る～

将来を担う子どもたちが、確かな学力、豊かな心、健やかな体を育むことができるよう、教育環境の向上や高度情報化社会等に対応した学習環境を整備するほか、家庭や地域の見守り体制の充実を図る。また、全ての住民が生きがいや地域

での交流を保ち、健康で活力のある生活を送ることができるよう、芸術・文化の振興を含め、いつでも、どこでも学ぶことができる環境と、主体的にスポーツに取り組むことができる環境を整備する。

5. 都市基盤の整備

～安全で快適な魅力あふれるまちを創る～

安全で快適な、魅力あふれるまちにするため、災害に強く機能的で利便性の高い都市基盤、安心して暮らせる居住環境を整備する。

6. 住民参画・行政の取組

～みんなが力を発揮して将来に続くまちを創る～

人口減少や少子高齢化が進行する中、行政サービスの質と量を維持しつつ、将来にわたって持続可能なまちとなるよう、限られた経営資源を効果的に活用しながら、住民や企業等と行政との連携をより深めた経営戦略に基づくまちづくりを推進していく。

(2) 地域毎の市街地像

【佐原地域】

- 佐原駅周辺の市街地は、本区域の中心拠点として、文化・商業・観光等の多様な機能の誘導を図るとともに、公共公益施設、商業施設及び住居等が融合したまちづくりを進める。特に、「水の郷さわら」から国道51号交差点にかけての国道356号沿線は、交通の利便性を生かし、商業・観光等を中心とした交流人口の受け皿として、地域の多機能的な交流拠点整備を計画的に推進する。
- 小野川周辺地区は、伝統的建造物が建ち並ぶ歴史的町並みや水辺空間を生かした特色あるまちづくりを進める。
- 国道51号沿道の岩ヶ崎・玉造・山之辺・与倉地区は、交通の利便性を生かした沿道商業地及び産業系の土地利用の形成を図るとともに、水郷大橋周辺地区は、産業系の土地利用の形成を図る。
- 佐原香取インターチェンジ周辺地区は、広域道路ネットワークを生かし、製造業や交流機能、商業、物流等の産業機能の複合的な土地利用の形成を図る。
- 大栄インターチェンジから主要地方道大栄栗源干潟線の沿道地区(福田地区等)は、広域道路ネットワークを生かし、地域製品の生産及び加工、物流等の産業機能の複合的な土地利用の形成を図る。

【小見川地域】

- 小見川駅周辺及び黒部川周辺の市街地は、本区域の副拠点として、公共公益施設の維持、充実を図るとともに、日常サービスを提供する商業施設等と居住環境が調和した土地利用の形成を図る。
- 主要地方道成田小見川鹿島港線沿道の野田地区周辺は、交通の利便性を生かした沿道商業地の形成を図る。
- 小見川工業団地地区、八丁面地区、主要地方道成田小見川鹿島港線の沿道及び国道356号と一般県道小見川海上線が交差する東大根塚地区周辺においては、鹿島臨海工業地帯及び成田空港のインパクトを的確に受けとめるための工業生産基盤の整備を図り、先端産業、研究開発機能、物流等の地場企業に波及効果

のある企業の誘致を行うとともに周辺住宅地との調和を図る。

- 阿玉台地区周辺は、地形や歴史的資源および自然的環境を考慮した市域を活性化するための土地利用の形成を図る。

【山田地域】

- 山田支所周辺地区は、地域住民の生活や活動を支える地区拠点と位置付け、公共公益施設を維持していく。
- 府馬地区周辺は、地域の日常生活を支える地区拠点として、身近な商業・生活サービス機能の誘導を図る。
- あずま台工業団地地区は、既存の工業団地として産業機能を維持していく。

【栗源地域】

- 栗源支所周辺地区は、地域住民の生活や活動を支える地区拠点として、公共公益施設を維持していくとともに、交通の利便性を生かした商業業務機能の誘導を図る。
- 大関地区は、成田空港に近接する立地特性を生かし、産業機能を中心とする土地利用の形成を図る。
- 沢地区・岩部地区は、成田空港に近接する立地特性を生かし、物流・製造等の産業機能や広域的な交流拠点となる道の駅くりもと「紅小町の郷」、「クライנגアルテン栗源」と連携した、商業施設等と居住環境が調和した土地利用の形成を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域では、人口減少や少子高齢化及び過疎に対応するため、佐原駅周辺の市街地を中心拠点、小見川駅周辺の市街地を副拠点として位置づけ、市街地内の空き家や空き店舗、低未利用地の有効利用を図りながら都市機能や居住機能の集積を図る。

また、山田地域、栗源地域においては、地域を担う行政サービス等が集積する地区を地区拠点として位置付け、居住機能とともに生活利便機能の集積を図る。

さらに、これらの拠点を結ぶ公共交通の適切な運行維持と利便性向上の検討を行うと共に利用環境の向上を図ることにより、拠点間が相互に結ばれる多様な拠点を持つコンパクトな集約型都市構造を目指す。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

成田空港と鹿島港の中間に位置する立地特性と圏央道や東関東道水戸線の整備による広域交通の利便性を生かし、佐原香取インターチェンジ周辺地区をはじめ、主要地方道大栄栗源干潟線で大栄インターチェンジとつながる大関地区・福田地区等、主要地方道成田小見川鹿島港線沿道の野田・本郷・八日市場地区、及び成田空港に近傍する沢地区・岩部地区において、多様な産業機能等の計画的な誘導を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

地震発生時における建築物の倒壊やそれに伴う緊急輸送路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震化を促進する。また、火災発生時の延焼拡大を抑制するため、建築物の不燃化、耐火性能の向上を促進し、必要に応じ準防火地域の指定など防火規制の強化を検討する。

佐原地域の伝統的建造物群保存地区は、木造家屋が密集しており、火災延焼の危険性が高いことから、地区の特性に適した、防災施設の整備等を推進する。

災害時の避難場所となる公園等の防災機能の充実を図るとともに、消防施設や病院と地域を結ぶ国道、県道及び都市計画道路等の整備を計画的・効果的に行うなど災害に強い都市空間の形成を図る。

台風や集中豪雨等による水害対策のため、保水機能、遊水機能を有する樹林地や農地の保全を図るとともに、河川の氾濫を防止するための河川改修等の流域治水等による広域的な防災・減災対策に努める。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の規制や抑制等を図り、安全性を確保する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

自然的景観や伝統的建造物が建ち並ぶ歴史的町並み、水辺空間など、本区域の個性や特性を生かした質の高い生活環境の形成を図るほか、里山や農地等の身近な緑の保全、公園などの緑地空間を確保する。

また、太陽光発電などの再生可能エネルギーの適切な導入促進を図るとともに、蓄電池の活用によるエネルギーの地産地消を推進するほか、二酸化炭素を吸収する緑地等の効果的な保全により、脱炭素型都市づくりを進める。

加えて、コンパクトなまちづくりを推進し、効率的な移動手段を提供することで、環境負荷の低減を図り、環境と調和のとれた質の高い生活環境の整備を目指す。

その他、通学路や歩行者・自転車通行空間の整備、各拠点を中心に公共施設のバリアフリー化を進め、誰もが安心して行き交うことができる都市づくりを目指す。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

ア. 佐原駅南口周辺地区

本区域の広域的な玄関口、北総地域の中心商業地と位置づけ、コミュニティ型商業と都市住居が融合するまちづくりを推進し、商業・業務・サービス施設の集積を図る。

イ. 佐原駅北口周辺地区、香取市役所周辺地区

佐原駅南口周辺地区とともに、本区域の広域的な玄関口と位置づけ、商業・業務・サービス機能や行政・医療・福祉・文化等の多様な機能の集積を図る。

ウ. 小野川周辺地区

歴史的町並みを生かした保存・活用型のまちづくりを行いながら、観光産業の

土地利用を図るとともに、佐原の特性である歴史的まちなみの充実を図る。

エ. 国道 51 号沿道の岩ヶ崎・玉造・山之辺・与倉地区

沿道商業地として位置づけ、商業・業務・サービス施設の集積を図る。

オ. 本宿耕地地区

道の駅水の郷さわらと連携した観光型商業施設や日常生活を支える商業施設等の複合的な土地利用を図り、居住環境や自然的環境に配慮した計画的な企業誘致を進める。

カ. 小見川駅南側周辺地区

日常サービス型の商業・業務施設や公共公益施設の集積を図る。

キ. 小見川駅北側周辺地区

周辺の居住環境と調和を図りながら、観光型商業施設や日常生活を支える商業・業務施設の集積を図る。

ク. 国道 356 号沿道地区（黒部川交差点周辺）

主として商業その他の業務の利便性を図る地区として位置づけ、小見川駅北側周辺地区と一体的な魅力ある商業地の形成を図る。

ケ. 黒部川沿岸市街地中央部地区

近隣の住宅地の住民に対する店舗等の立地を図る地区として位置づけ、黒部川と一体となった魅力ある商業地の形成を図る。

コ. 主要地方道成田小見川鹿島港線沿道の野田地区周辺

沿道商業地として、商業・業務・サービス施設が集積する土地利用を図る。

b 工業地

ア. 水郷大橋周辺地区

都市基盤施設の改善等を行いながら、産業系の土地利用を図る。

イ. 佐原香取インターチェンジ周辺地区

交通の利便性を生かし、東関東道水戸線からの玄関口として、製造業と交流機能や商業、物流等の産業機能等の複合的な土地利用を図り、居住環境や自然的環境に配慮した計画的な企業誘致を進める。

ウ. 八丁面地区・東大根塚地区周辺

地域産業振興に寄与する企業の積極的誘致を行うとともに、周辺居住環境との調和を図る。

エ. 小見川工業団地地区、あづま台工業団地地区、城郷工業団地地区

主として工業の利便を増進する地区と位置づけ、地域産業振興に寄与する企業の積極的誘致を行うとともに、周辺の土地利用と調和した良好な工業環境の充実・

保全に努める。

オ. 大関地区・沢地区・岩部地区・福田地区等

大栄インターチェンジからの交通利便性と成田空港に近接する立地特性を生かし、製造業及び物流等の産業機能の計画的な誘導を図る。

また、大栄インターチェンジから主要地方道大栄栗源干潟線の広域道路ネットワークを生かし、地域製品の生産及び加工、物流等の産業機能の複合的な土地利用の形成を図る。

㉟ 住宅地

ア. 佐原駅周辺商業地の外環地区

戸建て住宅の他、低層集合住宅や日常生活を支える商業・業務施設を含む一般住宅地として適正な土地利用を誘導する。

イ. 大谷津地区

中心市街地の外環住宅地として、自然的環境との調和を考慮しつつ、魅力あるまちづくりと、良好な居住環境の形成を図る。

ウ. 小見川駅周辺商業地の外環地区

戸建て住宅の他、低層集合住宅や日常生活を支える商業・業務施設を含む一般住宅地として適正な土地利用を誘導する。

エ. 都市計画道路 3・4・4 号仁井宿与倉線沿道地区、国道 356 号沿道地区、一般県道旭小見川線沿道地区

戸建住宅等の低層住宅を中心とした沿道型住宅地の形成を図る。

オ. 沢地区、岩部地区

成田空港との近接性を生かし、空港関連企業の従業員や子育て世帯等に向けた移住・定住者用住居となるよう、戸建て住宅の他、低層集合住宅や日常生活を支える商業・業務施設を含む一般住宅地として適正な土地利用を誘導する。

②土地利用の方針

ア. 居住環境の改善又は維持に関する方針

佐原駅及び小見川駅周辺市街地の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、定住人口の受け皿として、未利用地の計画的宅地化の誘導、地区計画等により、良好な居住環境の形成を図る。

集落等の住宅地については、既存の生活環境を維持しながら、道路拡幅などにより防災性の向上を図る。

なお、防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき適正な管理を促し、居住環境の改善や維持を図りつつ、空き家等の利活用を促進する。

また、小野川周辺地区については、景観・観光・商業との調和を図りつつ、居住環境の保全を図る。

イ. 都市の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は、身近な自然的環境と潤いのある生活環境形成に寄与する貴重な緑地について、その保全を図りつつ、市街地の整備を推進する。

香取神宮風致地区及び佐原風致地区の緑地については、本区域の都市緑地として、緑と調和した有効的な土地利用を図る。また、社会情勢等の変化を踏まえ、現行風致地区の除外、区域縮小等を検討する。

また、国指定の史跡である良文貝塚や阿玉台貝塚、下総佐倉油田牧跡周辺地区の環境や国指定天然記念物である府馬の大クスなどの地域のシンボルとなっている樹木の保全を図る。

ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

農用地に指定されている区域については、計画的な土地基盤の整備を進め、集团的優良農地の確保に努めるとともに、他産業と調和のとれた土地利用を図る。

また、その他の農地や農用地であっても社会情勢や土地利用の環境変化を踏まえ、市街化が必要な農地については、秩序ある都市開発を誘導し、計画的に都市的土地利用との調整を図り、都市と農村との調和がとれた発展に努める。

エ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

本区域を東西に東流している利根川の洪水による災害発生の恐れのある区域においては、そのリスクの理解と事前の避難等が速やかに行なわれるよう周知を図るとともに、利根川堤防の強化等を推進する。急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定を行い、開発行為や建築行為の規制・抑制等により、安全性を確保する。

オ. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

良好な自然的環境を形成している香取神宮周辺の樹林地は、適正な保全を図りつつ、緑と調和した有効的な土地利用を図る。

利根川や与田浦などによる美しい水郷地帯の優れた自然的景観を有する水郷筑波国定公園、県立大利根自然公園区域の保全を図る。

利根川・黒部川・栗山川周辺及び丘陵部の豊かな自然的環境を保全するため、開発行為や建築行為、土砂採取などに規制を加える各種法制度を設定するとともに、本区域内を流れる河川の特性を生かした良好な水辺環境の維持、保全や交流の場としての活用を図る。

カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

市街地郊外部の集落地においては、秩序ある住宅開発を誘導し、戸建て住宅を中心とした周辺環境との調和のとれた住宅地として居住環境の維持・向上を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域内外のアクセス向上や周辺都市との交流・連携を図るとともに、地域特性を踏まえながらコンパクトな集約型都市構造の形成を目指すため、本区域の交通体系の整備の基本方針を以下のとおりとする。

・広域的な交流・連携の強化

広域幹線道路である東関東道水戸線及び圏央道と各拠点を国道 51 号や国道 356 号、主要地方道成田小見川鹿島港線等により有機的に連絡させ、周辺都市との広域的な交流・連携を図る。

・中心拠点等の利便性向上と拠点間の連携強化

佐原駅及び小見川駅周辺市街地において、地域の実情に応じて、幹線道路の適正な配置を行うとともに、鉄道、バス等の交通結節機能を充実し、公共交通の利用環境を整え、中心拠点等における交通利便性の向上を図る。

また、都市計画道路と既存の国県道等のネットワークにより、中心拠点、副拠点及び地区拠点の相互の連携の強化を図る。

・歩行者に優しく、憩いの空間としての道づくり

様々な立場の歩行者への配慮や町並みの重要な景観要素としての視点から、歩行者空間の充実や水や緑の拠点とのネットワーク化により、質の高い道づくりを促進する。

・公共交通環境の維持・改善

高齢化の進展により、公共交通需要がさらに高まるものと予想されるため、J R 成田線・鹿島線の維持・輸送力増強及び道路整備とあわせた路線バスや循環バスの再編及びルートの再構築を行う。また、A I 技術を用いたデマンド交通を活用し、新たな公共交通網の構築を推進していく。

また、広域道路ネットワークを活用した高速バスの利便性向上を図る整備により、広域的な公共交通アクセスの拡充を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化や土地利用の現状を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、廃止、一部廃止等、必要な見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.0 k m / k m²（令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【鉄道、バス等】

公共交通拠点と各地域の連携強化による利便性の高い公共交通網の構築を図る。

・基幹公共交通

広域的に都市間を連絡する J R 成田線・鹿島線の利便性向上及び利用促進施策

を推進する。また、高速バスの既存路線維持・拡充及び利便性の向上を図る。

- ・ 幹線公共交通

既存路線バスの運行を維持するため、運行経費の補助など必要な支援を行う。

- ・ 支線公共交通

循環バスは、市街地の観光拠点や生活拠点を結ぶ地域内公共交通として、適切な運行及び利便性向上の検討を行うとともに利用環境の向上を図る。

また、デマンド交通（乗合タクシーを含む）は、路線バスや循環バスを補完し、効率的な運行を図る。

【駐車場】

駐車需要の高い佐原駅周辺、小見川駅周辺に公共的駐車施設が整備されているが、今後は駐車需要の動向を踏まえ、既存施設の有効利用を図るとともに公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

また、小野川周辺の歴史的町並みを歩いて観光できるようにするため、小野川周辺地区に新たな駐車場確保に向けた検討を行うなど、観光拠点における観光客等受入体制の充実を図る。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

【主要幹線道路】

- ・ 都市計画道路 3・3・1 号粉名口津宮線

広域的な都市間道路、また、佐原駅周辺部の東西方向の主要幹線道路として、都市計画道路 3. 4. 8 号佐原多古線までの早期の拡幅整備完成及び都市計画道路 3・4・4 号仁井宿与倉線まで延伸整備を図る。

- ・ 都市計画道路 3・5・15 号八日市場松合線

広域的な都市間道路、また、小見川駅周辺部の東西方向の主要幹線道路として整備を図る。

【幹線道路】

- ・ 都市計画道路 3・4・4 号仁井宿与倉線

佐原市街地を取り囲む環状線を構成する道路であり、国道 51 号と国道 356 号とを結ぶバイパス路線として早期の全面開通整備を図る。

イ. 駐車場

商業・業務機能が集積し、駐車場需要の高い駅周辺地区における駐車場の充実を図るとともに、小野川周辺地区に隣接した観光用駐車場の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・道路 都市計画道路3・3・1号粉名口津宮線 都市計画道路3・4・4号仁井宿与倉線 ・駅前広場 佐原駅北口駅前広場

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では小野川・十間川・黒部川・玉川等の市街地を流れるシンボリックな河川や用水路等への生活雑排水の未処理放流は非常に大きな問題となっている。また、居住環境の保全・向上の面における公衆衛生の保持、安全で快適な生活環境の確保が求められている。

このような状況を踏まえ、今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、健全で安全な都市環境の確保に努める。

また、降雨時の雨水流出を抑制するため、森林や農地の保全とともに、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設を配置するなど総合的な流出抑制策を講じ、河川等に対する流出量の軽減や抑制、流水の正常な機能の維持に努める。

【下水道】

- ・市街地における下水道の整備については、地域の特性に応じて効率的・効果的な汚水処理施設や雨水排水施設の整備を進める。
- ・コンパクトなまちづくりの推進や人口減少等の現状を踏まえ、必要に応じ処理区域の見直し等を検討する。

【河川】

- ・本区域は利根川及び一級河川の小野川、黒部川などの河川があり、豪雨時に地域に被害が発生する恐れがあることから、災害防止の観点から河川改修を推進する。
- ・小野川は、歴史的町並みとあいまって、「北総の小江戸」といわれる情緒ある景観を醸し出し、市街地を流れる中心的河川であることから、歴史的景観に即した川づくりを図る。
- ・利根川本川や与田浦・新左衛門川は、水郷らしさを生かした特色ある川づくりが求められていることから、親水性や景観に配慮した潤いのある河川整備を図る。
- ・黒部川の市街地内を流れる区間は、歴史的な資源が残り、川沿いに形成された

商店街と一体となった川づくりが求められている。また、下流部においては、様々な水上スポーツに利用されているほか、年間を通じて釣りが楽しまれており、フィッシング大会等のイベントも行われている。このことから、親水性や景観に配慮した潤いのある河川整備を図る。

- ・栗山川は、支川栗山川とともに、親水性や景観に配慮した潤いのある河川整備を推進する。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

人口稠密な市街地において優先的に整備することとし、汚水処理施設については、「千葉県全域域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川整備は、河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。

また、水郷地帯の特性を生かし、多様な交流の場としての水面空間の創出に努めることを目標とする。

小野川については、重要伝統的建造物群保存地区の町並みの景観との調和を図り、観光交流機能を充実させ、景観照明の整備や護岸改修等を推進する。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

佐原市街地の公共下水道は、分流・一部合流式として整備を進め、終末処理場（佐原浄化センター）で処理を行う。

小見川市街地の公共下水道は、分流式として整備を進め、終末処理場（小見川浄化センター）で処理を行う。

また、処理区域の面整備の進捗に合わせて、終末処理場の既存施設・設備の修理や更新を図る。

なお、公共下水道以外の汚水処理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ. 河川

小野川下流部については、治水安全度の向上を目指し、総合流域防災事業による整備を推進する。

黒部川下流部については、「黒部川貯水池水環境改善計画」により、水質の改善を促進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・市単独公共下水道 佐原処理区の污水管きよの建設 小見川処理区の污水管きよの建設
河川	・一級河川 小野川、黒部川、清水川、玉川

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

健康で文化的な都市活動と都市機能の向上、良好な生活環境の確保を図るため、人口の動向や市街化の状況に対応し、また長期的な展望に立ち、必要となるその他の施設を整備する。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみ処理については、資源の有限性とごみ処理の効率処理という観点から、ごみの減量化と再資源化等を積極的に進め、既存のごみ焼却場の適正な維持管理・修繕を図るとともに、香取広域市町村圏事務組合による新たな広域のごみ処理施設を整備する。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

大規模未利用地の有効活用計画の検討に基づき、市街地開発を推進する。

・大谷津地区

都市計画道路仁井宿与倉線の整備に伴い、中心市街地の外環住宅地として魅力あるまちづくりと、良好な居住環境の形成を図る。

・本宿耕地地区

道の駅水の郷さわらと連携した観光型商業施設や日常生活を支える商業施設と良好な居住環境の形成を図る。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、利根川・小野川・黒部川等の水辺、穏やかな山容を見せる丘陵地の緑など自然に恵まれている。これらは、本区域の自然的環境の骨格をなすものであるとともに、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、利根川河川敷と市街地の背景となる樹林地とあわせて緑地として保全を図る。

利根川北部に広がる水郷地帯と小野川・黒部川は、本区域にとって貴重な観光・

親水資源地であり、良好な自然的環境を形成しているため、都市的土地利用との調整を図りながら、有効活用を図る。

本区域南部の丘陵地の森林や谷津田を形成する斜面林は、農地とともに良好な自然的環境、自然的景観を形成する貴重な資源であり、適正に保全・育成を図る。

このような状況を踏まえ、以下の豊かな自然的環境の保全と緑地の確保に努める。

- ・本区域内の自然資源と歴史・文化資源を活用し、多様な人々が集える観光交流拠点を位置づける。
- ・地域資源を活用した観光交流拠点の形成にあわせて、水と緑のネットワーク化を図り、既存の河川は、景観整備と周辺環境整備とともに、「舟運」の活用等による水辺空間のネットワーク化を図る。
- ・黒部川の環境を生かした、個性的な公園の整備拡充を図る。
- ・桜の名所である城山公園の整備拡充を図る。
- ・都市を回遊し、潤いと憩いを与える水と緑のネットワーク軸を形成する。
- ・身近に利用できる公園・緑地、親水空間の計画的・効率的整備を図る。

○緑地等の確保目標水準

身近な自然公園とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の維持保全に努める。

また、都市公園等は、老朽化した公園等の再整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、防災・減災や環境教育など多面的な機能を有するものとして活用を図るものとし、概ね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 14.1m² 以上とする。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 利根川北部地区

水郷地帯として、魅力ある自然や田園風景、水辺空間の保全を図る。

イ. 利根川沿いの河川緑地

水郷筑波国定公園・県立大利根自然公園内は、潤いのある水辺空間創出のため保全を図る。

特に水郷筑波国定公園に指定されている利根川一帯は、独自の風土景観を構成しているうえ、野鳥の飛来地となっているため保全を図るべき緑地として位置づける。

ウ. 風致地区

香取神宮風致地区及び佐原風致地区の緑地については、本区域の都市緑地として、緑と調和した有効的な土地利用を図る。また、社会情勢等の変化を踏まえ、現行風致地区について、区域の見直しを図る。

エ. 黒部川・小堀川沿い

市街地内部を流れる黒部川河岸・小堀川河岸の緑道化を図ることにより、市街地内のアメニティの向上を図る。

オ. 主要地方道成田小見川鹿島港線沿い

主要地方道成田小見川鹿島港線沿いの斜面林は、市街地から望見でき、都市景観の向上に資する緑地として保全する。

カ. 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

キ. 小野川周辺地区

良好な景観を醸し出している町並みの持つ個性を守りながら、町並みを保存・修景しつつ、良好な居住環境の整備を図る。

ク. 南部丘陵地

丘陵地の森林や谷津田を形成する斜面林は、良好な自然的環境、自然的景観を形成する緑地として保全する。

b レクリエーション系統

ア. 地域全体

多様なレクリエーション需要に応える公園として、既存の都市公園の再整備のほか、社会情勢に対応した適切な形態・規模の公園を整備し、公共・民間のレクリエーション施設を整備・活用するとともに、本区域内にある社寺、遺跡、史跡等とネットワーク化を図り、レクリエーション機能の強化に努める。

イ. 水郷佐原あやめパーク周辺

水と緑の観光・レクリエーション施設である水郷佐原あやめパークの魅力を向上させ、住民の憩いの場として、また、地域住民や観光客の交流拠点とする。

ウ. 小野川周辺

歴史的町並みに相応しい景観の保全・整備に努め、歴史的環境を生かした広域的レクリエーション拠点として、観光客の集客を図る。

エ. 佐原河川敷緑地周辺

水郷の雄大な風景を楽しむことができる緑地として、歴史・文化・河川体験レクリエーションの機能を持たせる整備を進める。

オ. 黒部川周辺

黒部川下流にある八丁面公園（くろべ運動公園）周辺地区は、八丁面公園（くろべ運動公園）の機能強化を図る拡張と再整備を検討し、水上スポーツを中心とするレクリエーション機能と観光交流拠点として機能の強化に努める。

また、黒部川上流地区については、水辺環境の保全を図り、水とみどりのネットワークの形成を図る。

カ. 主要地方道成田小見川鹿島港線沿い

主要地方道成田小見川鹿島港線沿いの斜面林は、周辺集落や城山公園と一体的に保全、整備し良好な緑の創出を図る。

キ. 小見川地域南部

まほろばの里周辺地区については、良文貝塚や阿玉台貝塚の歴史的資源を生かした交流機能の強化に努めるとともに、周辺の貝塚や地形及び自然的環境の保全に努める。

ク. 小見川河川敷緑地

利根川にある小見川河川敷運動公園は、スポーツレクリエーション機能の強化に努める。

ケ. 橋ふれあい公園周辺地区

橋ふれあい公園、牧野の森及び周辺の自然的環境を生かした体験型機能を有効活用し、住民の交流・レクリエーション機能の充実を図る。

コ. 大クス展望公園周辺地区

府馬の大クス等の自然的環境を生かした交流機能の強化に努める。

サ. 栗山川ふれあいの里公園周辺地区

栗山川ふれあいの里公園は、地域住民の憩いの場として誰もが利用しやすく親しみのある空間づくりに努める。

シ. 平成の森公園周辺地区

平成の森公園は、自然とのふれあいの場として維持・管理を図るとともに、自然的環境の体験・学習の場としての活用を図る。

ス. 下総佐倉油田牧跡周辺地区

下総佐倉油田牧跡の周辺には、牧関連の遺構が良好に残されており、牧を形成する地形や自然的環境の保全に努め、歴史・文化を生かした土地利用を図る。

c 防災系統

ア. 地域全体

水害・土砂災害防止のため、保水機能を有する森林、土砂流出を抑える斜面緑地、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

イ. 市街地周辺

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難地、防災拠点を市街地内に体系的に確保するとともに、安全な避難路の整備により防災機能のネットワーク化を図る。

d 景観構成系統

ア. 地域全体

本区域を象徴する水郷地帯、谷津田、農村集落地における田園景観等の自然的環境や小野川沿いの歴史的な町並み、香取神宮等の歴史的資源は、本区域を形成する重要な要素として維持、保存、継承を図るとともに、現状に即した、調和のとれた景観の整備を進める。

また、市街地においては、住民が安らぎを感じ、来訪者が美しいと感じられるような周辺の環境と調和したまとまりのある景観の形成を図る。

イ. 小野川周辺景観形成地区

佐原市街地内の小野川は、潤いのある河川景観及び歴史的な町並み景観として、「香取市佐原伝統的建造物群保存地区保存計画」・「香取市佐原景観形成地区景観形成計画」に基づく保存・整備を推進する。

また、水と緑のネットワークの軸として風景を楽しみながら休憩できるスペース等を配置し、併せて緑化整備に努める。

ウ. 黒部川周辺地区

黒部川周辺地区は、水辺環境の保全を図り、水とみどりのネットワークの形成を図る。

エ. 市街地郊外部

原風景である水郷地帯や北総台地上に広がる農地の景観、また、谷津田の美しい景観の保全に努める。利根川、栗山川等の河川の潤いのある水辺景観の創出や保全を図る。

● その他

ア. 国指定の史跡等

国指定の史跡である良文貝塚、阿玉台貝塚、下総佐倉油田牧跡や国指定天然記念物である府馬の大クスの保全・活用を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア. 街区公園、近隣公園

佐原駅及び小見川駅周辺市街地における空き地や未利用地を活用した計画的整備を図る。

また、既存佐原地区の渚岸第2号公園（わんぱく公園）や粉名口児童公園等の再整備を進めるほか、その他の公園については、利用状況等を踏まえ、再整備・拡充に努める。

栗山川ふれあいの里公園、平成の森公園は、交流・レクリエーション機能の充実を図る。

イ. 総合公園

佐原公園及び小見川城山公園は、桜の名所であり、緑の拠点とし、市街地に対する防災拠点機能を持たせた公園として、公園機能の充実、整備を図る。

橘ふれあい公園は、周辺の豊かな自然的環境を生かし、観光・交流・レクリエーション機能の充実を図る。

b 地域制緑地

風致地区については、既指定の香取神宮風致地区及び佐原風致地区は、既成市街地の緑地帯として、緑との調和に配慮した有効的な土地利用を目指す。さらに、

市街地の背景となる樹林地や社寺林等の保全を図る。

また、社会情勢等の変化を踏まえ、現行風致地区について、区域の見直しを図る。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
地区公園	八丁目公園（くろべ運動公園）
街区公園	湊岸第2公園（わんぱく公園） 粉名口児童公園

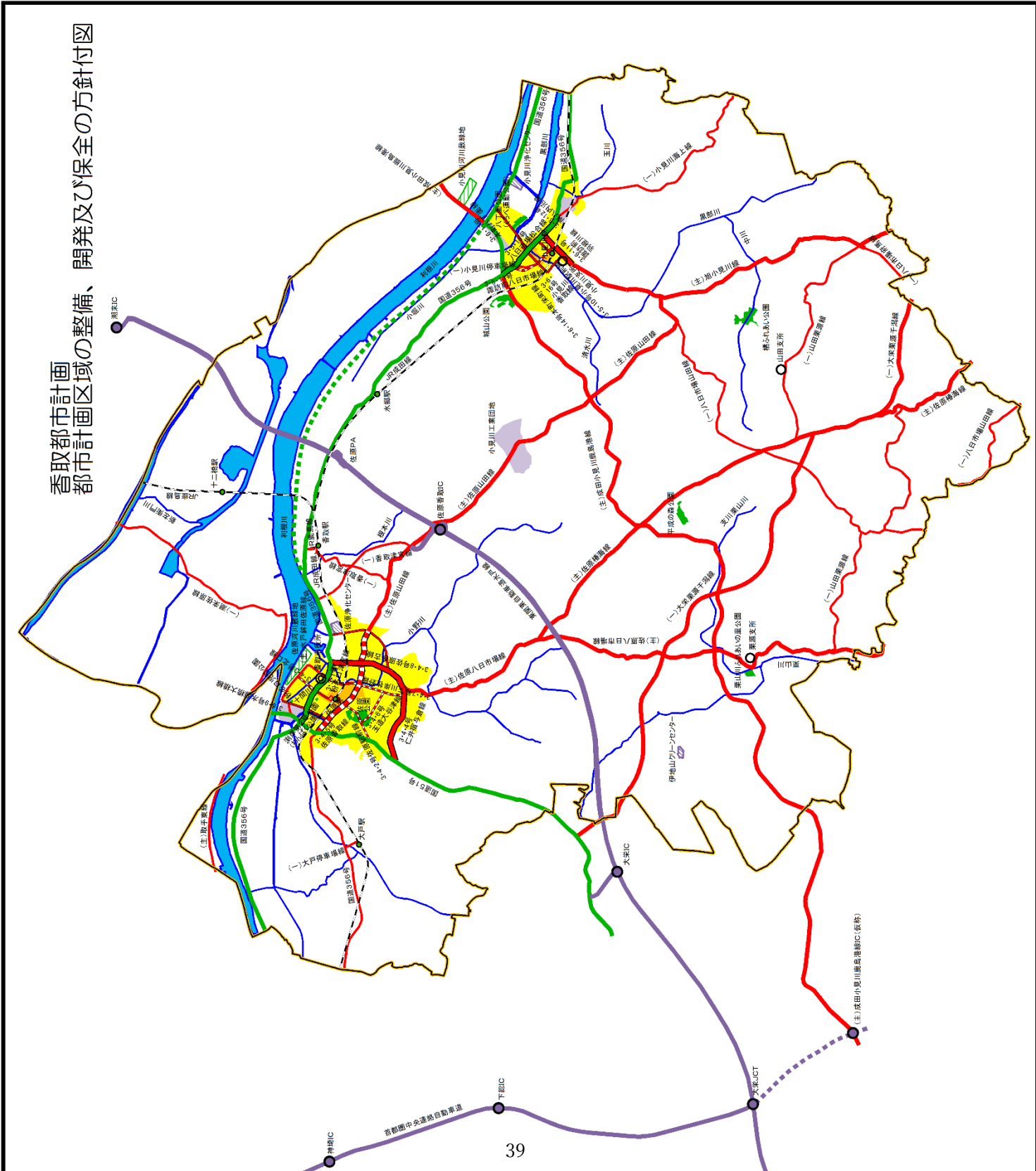
(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。



香取都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 公園
 - 緑地
 - 河川・湖沼
 - 自動車専用道路・インターチェンジ
 - 広域幹線道路
 - 主要幹線道路
 - 都市幹線道路
 - 鉄道・駅
 - 駅前広場
 - 市役所
 - 市役所支所
 - 都市計画区域界
 - 行政区境界
 - その他の都市施設
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 整備中・整備予定
 - 都計道

香取都市計画区域



【東庄都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北東部、東京都心から約 80 k m、成田空港からは約 30 k m に位置している。また、本区域は香取市、旭市、銚子市に隣接し、北は利根川を隔てて茨城県と隣接している。

本区域は、町名「東庄」の由来である東氏の荘園としての歴史を持ち、利根川に育まれた農業地帯として形成され、農産物供給地としての機能を担ってきた。また、鹿島臨海工業地域の影響を受け宅地開発が進み、水と緑豊かな自然的環境と調和した田園都市として進展してきた。今後は更に、東関東道水戸線、圏央道及び銚子連絡道路といった広域幹線道路の整備進展に伴い、新たな都市機能の立地を図っていく必要がある。

本区域は、豊かな自然的環境と歴史・伝統文化に根づいた地域文化の保全と育成、多彩な地域資源の活用、利根川流域や太平洋岸地域における交流・連携により新たな地域文化が創出される地域として期待されている。

また、平成 23 年 3 月に発生した「東日本大震災」では本区域も液状化などの被害を被り、風水害についても頻発化・激甚化しているなど、「安心・安全」に対する住民の要望が高まっている。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

●都市基盤の整備と快適な居住環境の形成

- ・既成市街地での都市基盤の整備を推進し、安全で快適に暮らせる都市づくりを目指す。

●新たな自然と都市のふれあいの形成

- ・県民の森や利根川、黒部川、農村でのグリーンツーリズムなど、これまでの観光や水辺レクリエーションなどに加え、新たな自然と都市のふれあいを推進する基盤づくりをめざす。

●自然的環境に配慮したまちづくりの形成

- ・親水性のある河川環境の整備や自然的環境を保全するための地域特性に応じた下水処理を行い、自然的環境に配慮したまちづくりをめざす。

●人々が安心して住み、災害に強いまちづくり

- ・本区域では、急傾斜地と河川が多い環境にあることから、土砂崩れや水害を中心とした災害防止対策を実施し、災害に強いまちづくりをめざす。

(2) 地域毎の市街地像

笹川駅北側及び国道 356 号沿いに広がる笹川地区の市街地部を中心市街地として位置付け、住民ニーズに応える商業施設の誘導、機能性の高い公益施設集積地の整備、及びこれらに近接する利便性の高い住宅地の整備など、本区域の中心市街地としての機能的・効率的土地利用と質の高い環境を形成する。

一般県道谷原息栖東庄線沿道及び国道 356 号沿いの橘地区の市街地部を周辺市街地と位置付け、沿道系商業施設の立地と住居系都市基盤施設の整備により、商

と住が均衡した市街地を形成する。

東庄工業団地を工業ゾーンとして位置付け、アクセス路の整備拡充などにより交通利便性の向上を図るとともに、田園環境と調和した工業地を形成する。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域では、人口の多くが集中する笹川駅北側及び国道 356 号沿いの市街地を地域拠点とし、都市機能や居住機能の集約を進める。

また、それら地域拠点や周辺の集落地間のアクセスを確保するため、公共施設や各集落を循環する外出支援バスの充実・利用促進を図る。

さらに、超高齢社会に対応するため、公共施設のバリアフリー化の推進とユニバーサルデザインの普及を図る。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

本区域は、東関東道水戸線佐原香取 I C から約 10 k m に位置し、圏央道の整備も進んでいるなど、関東圏内のアクセス性が高まっている。このような立地を生かし、東庄工業団地などにおいて産業の振興に努める。

③頻発化・激甚化する自然災害発生への対応に関する方針

- ・地震発生時における建築物の倒壊やそれに伴う緊急輸送路の閉塞等を防ぐため、建築物の耐震化を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、建築物の不燃化を促進する。
- ・災害時の避難路、避難地となる道路・公園等の公共的な空間や樹林地、農地等のオープンスペースを確保するとともに、避難施設の耐震化、耐浸水化、バリアフリー化など避難施設機能の充実を進め、災害発生に備えた体制を強化する。
- ・地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。
- ・台風や集中豪雨等による水害対策のため、保水機能、遊水機能を有する樹林地や農地の保全を図るとともに、河川の氾濫を防止するための河川改修等の治水対策に努める。
- ・土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

集約型都市構造の形成とあわせ、地域循環バスの利用促進、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用により、環境負荷の低減やエネルギーの効率的な利用を図る。さらに、二酸化炭素の吸収源となる緑地や農地の保全・活用及び緑化の推進を図る。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

ア. 笹川駅北側地区

既存商店街を沿道商業地として位置付け、日常サービス型の商業・業務・サービス施設が集積する土地利用を図る。

b 工業地

ア. 東庄工業団地

既に基盤整備がなされ、企業立地も完了している地区であり、今後は良好な工業環境の保全・育成を図る。

c 住宅地

ア. 笹川駅南側地区

駅、商業地に隣接する利便性の高い住宅地として、戸建て住宅を主体とした良好な居住環境を有する低層専用住宅地の形成を図る。

イ. 大新地区、坊別地区、住宅団地

戸建て住宅が立地している低層住宅地であり、社宅などの中層集合住宅を含む専用住宅地として、良好な居住環境の形成を図る。

ウ. 国道 356 号沿道地区

戸建て住宅、小規模店舗、飲食店等が混在して立地している地区であるが、大規模な店舗・事務所等の立地を制限しつつ、一般住宅地として良好な居住環境の形成を図る。

エ. 東庄町役場周辺地区

役場、小学校、公民館があるほかまとまった町有地があり、公共公益施設の集積及び機能拡充を図るとともに周辺の居住環境の保護を図る。

オ. 一般県道谷原息栖東庄線沿道地区

交通利便性を生かし低中層住宅のほか、居住環境を阻害しない一定規模の商業・業務・沿道サービス施設等が立地する住宅地の形成を図る。

②土地利用の方針

ア. 居住環境の改善又は維持に関する方針

大新地区、坊別地区、国道 356 号沿道の住宅地については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、未利用地の計画的宅地化への誘導を図り、良好な居住環境の形成を図る。住宅団地は、引き続き良好な居住環境の維持・保全に努める。

なお、防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

イ. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林等は、身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のため貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

ウ. 優良な農地との健全な調和に関する方針

黒部川、利根川沿いの水田及び台地部に広がる畑地は、本区域にとって集团的優良農地であり、今後とも農用地として保全を図り農業生産基盤整備を進める。

エ. 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

オ. 自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

利根川一帯は、水郷・筑波国定公園の一角に位置し、コジュリンなどの野鳥や水辺生物の生息地として、都市環境に潤いを与える優れた自然的環境であり、保全・活用に努める。

カ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

集落地においては、無秩序な住宅開発等を抑制しつつ、戸建住宅を中心とした周辺環境との調和のとれた住宅地として居住環境の維持・向上を図る。

幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

東関東道水戸線、圏央道、銚子連絡道路等の広域道路ネットワークを活用した高速バス路線の整備や、鉄道の利用利便性の向上など公共交通ネットワークの拡充を促進する。

また、笹川駅北側等の地域拠点へのアクセスを確保するため、国県道と連携した幹線町道の整備拡充により、主要幹線道路ネットワークの形成を図るとともに、バス等の公共交通の充実を図る。

・広域幹線道路網の整備

一般県道下総橋停車場東城線バイパス及び国道 356 号を主軸に既成県道とともに道路網の骨格を形成し、広域交通への対応及び交通環境の向上を図る。

・公共交通環境の充実

JR 成田線運行本数の増発、高速バス路線の拡充等、公共交通機関の利便性を向上させるよう要請していく。

また、地域拠点や周辺の集落地間の移動などの利便性の向上を図るため、福祉バスや地域循環バスなどの整備充実に努める。

・歩行者に優しく、憩いの空間としての道づくり

様々な立場の歩行者への配慮や街並みの重要な景観要素としての視点から、歩行者空間の充実や水や緑の拠点とのネットワーク化により、質の高い道づくりを促進する。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、必要に応じて見直しを

行う。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 0.2 km/km²（令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

【幹線道路】

・都市計画道路 3・3・2 号笹川駅南口線、都市計画道路 3・4・3 号年能線
笹川駅前を中心とした市街地の骨格を形成する道路として配置し、整備を図る。

・都市計画道路 3・4・5 号笹川東今泉線
東西方向の都市の骨格を構成する都市交通軸として配置し、整備を図る。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域では未浄化の生活排水の排出により、利根川、黒部川などの河川、用水路等の汚濁への対応が大きな課題となっている。また、黒部川においては、上水道及び農業用水の水源となっており、閉鎖性水域のため特に汚染がひどく水質改善が求められている。

このような状況を踏まえ、今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、公共用水域の水質保全、生活環境の改善を図り、衛生的で快適な都市環境の確保に努める。

また、降雨時の雨水流出を抑制するため、森林や農地の保全とともに、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設を配置するなど総合的な流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

【下水道】

- ・市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な污水处理施設や雨水排水施設の整備を進める。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な污水处理施設や雨水排水施設の整備と維持を図る。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

污水处理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

汚水処理については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、北部の水郷・筑波国定公園の一角に位置する雄大な利根川や南部の丘陵地の森林等水と緑豊かな自然的環境を有している。これらは、本区域の自然的環境の骨格をなすものであるとともに、景観上及び防災上も重要な機能を担っている。

また、市街化の進展にあわせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点、水や緑に親しむ場など魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然的環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・都市の安全や潤いを守る骨格となる緑の保全育成を図る。
- ・「山」、「里・街」、「川」の環境を生かした、個性的な公園の整備拡充を図る。
- ・都市を回遊し、潤いと憩いを与える水と緑のネットワーク軸を形成する。
- ・身近に利用できる公園・緑地の計画的、効率的整備を図る。
- ・緑地の確保目標水準

身近な自然的環境とふれあえる生活環境を実現するため、道路、河川、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の増加に努める。

また、都市公園等は、歩いていける範囲に公園等の整備を推進するとともに植樹面積の増加に努め、概ね20年後に住民一人当たりの都市公園等面積を20m²以上とする。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 利根川沿いの河川緑地

水郷・筑波国定公園区域に指定されている利根川一帯は、独自の風土景観を構成しているうえ野鳥の生息地であり、潤いのある水辺空間創出のため保全・育成を図る。

イ. 南部丘陵地

丘陵地の森林や斜面緑地は、都市的土地利用との調整を図りながら適正に保全・育成を図る。

ウ. 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林、境内林等の緑地の保全を図る。

b レクリエーション系統

ア. 地域全体

日常生活の中で身近に利用することができ、憩いや交流の場となる公園・広場を適正に配置する。

イ. 北部地域

利根川、黒部川を活用した新たな水辺空間の創造や、利根川コジュリン公園、大利根サイクリング道路、観光農園等の整備拡充を図り、水の回廊ゾーンとしてレクリエーションエリアを形成する。

ウ. 南部地域

東庄県民の森を中心に、宮野台運動公園、雲井岬つつじ公園、石出親水公園等を機能拡充し、緑の回廊ゾーンとして水の回廊ゾーンとのネットワーク軸を形成する。

㉟ 防災系統

ア. 地域全体

水害・土砂災害防止のため、保水機能を有する森林、土砂流出を抑える斜面緑地、遊水機能を有する農地等の保全を図る。

イ. 工業団地

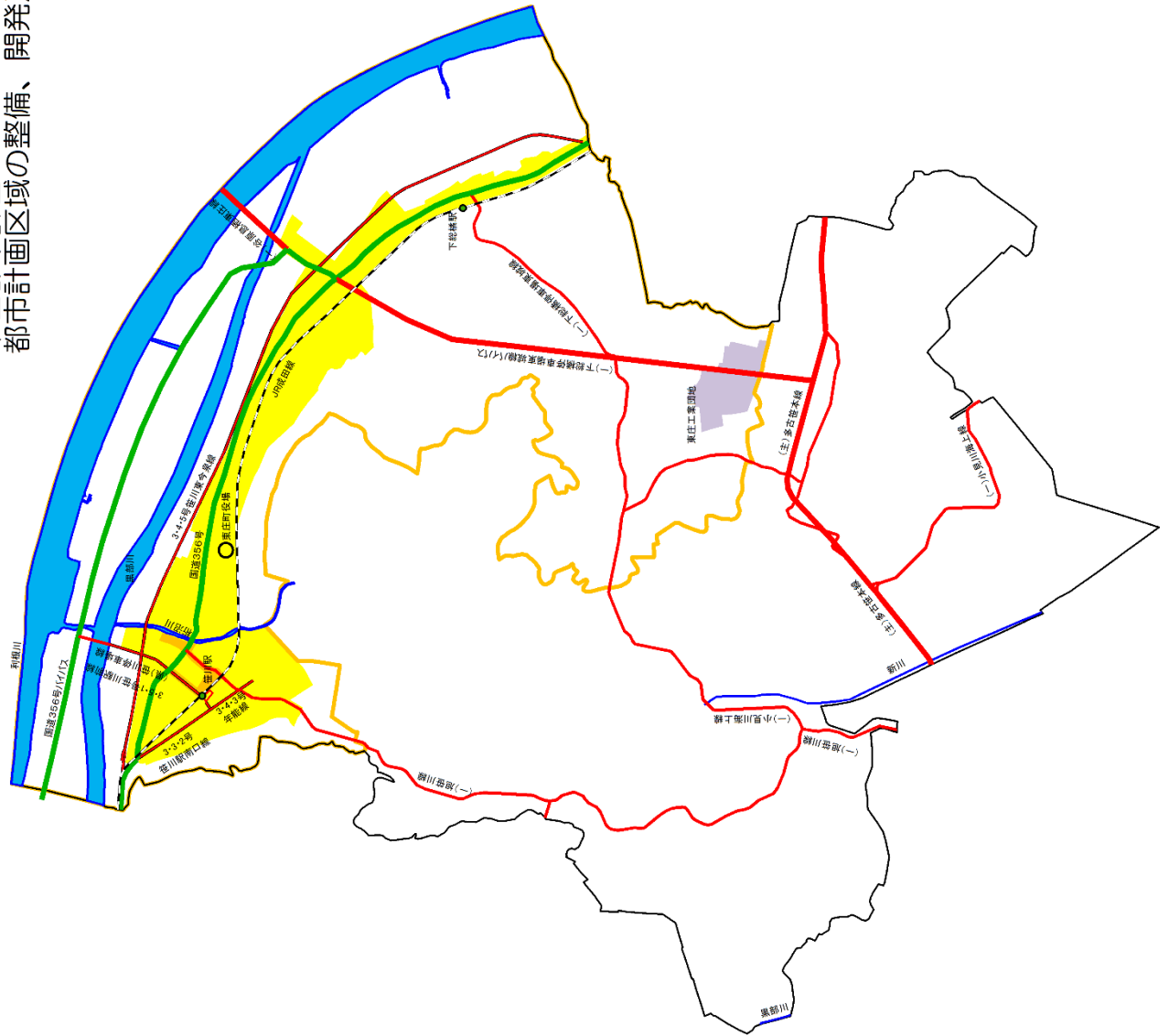
東庄工業団地においては、周辺集落の環境保全を図るため、緩衝機能として緑地等の保全・緑化に努める。

ウ. 市街地

地震火災時における安全を確保するため、公園・学校等の避難地、防災拠点化市街地内に体系的に確保するとともに、安全な避難路の整備によりネットワーク化を図る。



東庄都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針



- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業地
- 河川・湖沼
- 広域幹線道路
- 主要幹線道路
- 都市幹線道路
- 鉄道・駅
- 駅前広場
- 町村役場
- 都市計画区域界
- 行政区境界

- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 都計道

東庄都市計画区域



【多古都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北東部、香取郡の南端にあり、都心から約70kmに位置し、東を匝瑳市、西を芝山町、南を横芝光町、北を成田市、香取市に接している。

栗山川の豊かな水と丘陵地の色とりどりの緑が、安定した美しいまちとして育み、人々は豊かな自然のもとで、お互いに助け合い、良好なコミュニティを形成するとともに、独自の歴史や文化を育んできた。

成田空港が立地する地域の特性から、国際航空物流施設の立地など新たな産業が展開されている。

今後、圏央道が整備されることにより、首都圏の外縁部と直結されると同時に、都心部を経由せずに都心郊外の主要都市にアクセスできるようになり、都市連携が強化されるとともに、成田空港の拡張事業に伴い、新たな産業集積が進むことが期待されている。

これらを踏まえて、これまで大切に育んできた自然・歴史・文化といった多古町の魅力・誇りをこれからも大切にしつつ、それらを更にステップアップさせ、より魅力的でみんなが誇れる多古町となるよう取り組んでいくため、「世代を超えてみんなで暮らしつつきたい 多古町」をまちの将来像とし、都市づくりの目標を以下のとおりとする。

①ポテンシャルを生かした多様な産業振興による活気のあるまちづくり

- ・成田空港の拡張事業や首都圏を広域的につなぐ圏央道の開通等の機会を生かし、良好な職・住機能を維持・創出するとともに、多様な交流促進による定住人口・交流人口の増加を図り、活気とにぎわいのあるまちづくりを目指す。

②安全・安心で快適に暮らせるまちづくり

- ・効果的な都市基盤整備や土地利用の適正な誘導を図り、住民が安心して暮らせ、区域内企業も安全に操業できるまちづくりを目指す。

③豊かな自然を守り、本区域固有の歴史・伝統を生かした、美しく魅力あるまちづくり

- ・本区域固有の地域資源である豊かな自然的環境や歴史・文化を守り育て、更にまちづくりに生かすことで、大都市にはない魅力あふれるまちづくりを目指す。

④地域の特性を生かした多様な主体によるまちづくり

- ・本区域を取り巻く社会情勢の変化に応じて変化する、多様なニーズ・課題に対応していくため、住民をはじめ、NPO等まちづくり団体や企業・事業者、行政がそれぞれの役割と責務を共有しながら、連携・協働するまちづくりを目指す。

(2) 地域毎の市街地像

- ・主要地方道多古笹本線沿道から町役場までの既存の商業集積地及びその東側商業・業務地として位置づけ、適正な市街地環境の整備と施設立地を図る。

- ・国道 296 号沿道（多古大橋～染井交差点）
沿道市街地と位置づけ、自動車交通の利便性を生かしつつ、沿道景観に配慮した沿道型土地利用を誘導する。
- ・多古台地区及び周辺地区
既存市街地の西側に隣接している多古台地区については、主として丘の上の低層戸建て住宅地と商業地として位置づけ、日常購買需要に応じた商業施設の立地を促進しつつ、周辺環境と調和した魅力ある市街地の形成を図る。
また、周辺地域における住宅地等の開発事業についても、周辺環境と調和した魅力ある市街地開発を誘導する。
- ・既存集落地
森林や畑・水田等と調和した生活環境の整った集落地として、その街並みの保全と改善を進める。
- ・多古工業団地
操業環境の維持・保全及び生産機能の強化を図る。
- ・成田空港周辺地域及び圏央道多古インターチェンジ周辺地区
成田空港の拡張事業による効果や圏央道多古インターチェンジ整備による広域交通の利便性を生かした産業・交流拠点及び住宅市街地の形成を目指し、成田空港周辺地域にふさわしい都市基盤の整備を図る。
- ・常磐地区
遊休農地の新たな活用方策や管理、都市と農村との交流の展開を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

多古地区の既成市街地については、役場、コミュニティセンター、郵便局及び病院等の公共公益施設や小中高等学校及び認定こども園等の教育施設、既存商店街やスーパーマーケット等の商業施設等が立地していることから、今後とも区域の中心拠点としてこれらの都市機能の維持・充実を図る。

また、久賀地区、常磐地区及び中地区については生活拠点として、多古工業団地については産業拠点としてそれぞれ位置付け、地域の特性に応じた都市機能の集積を図る。

多古地区の中心拠点等においては、バスと自家用車のパークアンドバスライドの拠点を配置し、近隣区域の鉄道駅や圏央道等の広域交通を利用した区域内外を連絡するための乗換拠点としての機能の維持を図る。

さらに、各拠点を結ぶ路線バスの維持やデマンドタクシーの運行により、拠点間の連携を強化し、少子高齢社会に対応した集約型都市構造の形成を目指す。

また、誰もが安心して暮らし続けることができる都市環境の整備を図るため、各拠点においてバリアフリー化の推進やユニバーサルデザインの普及を図るなど、人にやさしいまちづくりを推進する。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

圏央道整備による交通需要の変化に対応するため、圏央道多古インターチェンジへのアクセス道路等都市基盤の強化を図る。圏央道多古インターチェンジへの近接性を生かし、インターチェンジ周辺地区、飯笹（鷹ノ巣）地区に流通・製造業務機能等の集積を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

また、災害時の迅速な避難、救護対応のため、建築物の耐火・耐震化を促進するとともに、各地域の小学校等の防災拠点への避難経路の点検整備と併せ、避難場所となる公園緑地等の公共空地の整備、確保に努める。地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。

市街地部においては、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図るとともに、雨水排水施設の整備に努める。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

鉄道のない本区域では、自動車の主たる交通手段であるが、路線バスの維持や空港シャトルバス、デマンドタクシーの利便性向上により、公共交通の利用促進を図り、CO₂排出量の削減を図る。

また、公共施設や民間施設の開発行為等において敷地の緑化を促進することにより、地域一体で環境に配慮したまちづくりを進める。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 商業地

ア. 既成市街地（多古地区）の中心地区

本地区は、古くから交通の結節点であり、宿場町としての古い歴史のある街並みを残している。商業業務施設が集積し、住民の生活にサービスを提供している本地区においては、歴史的な市街地環境の保全、これと調和した建築物の適正な建て替え誘導や都市基盤整備を進める。

イ. 多古台地区

既成市街地に隣接する本地区は、更なる住宅需要に応えつつ、その利便性を図るための商業施設の立地を促進する。

b 工業地・流通業務地

多古工業団地は既に基盤整備がなされ、企業立地も進んでいる地区であり、引き続き良好な生産環境の維持、増進を図る。また、圏央道多古インターチェンジや飯笹（鷹ノ巣）地区周辺など主要な幹線道路沿いの利便性の高い土地において、周辺環境に配慮し、計画的に産業機能の誘致を進める。

ｃ．住宅地

ア．多古台地区

既成市街地の西側に隣接する多古台住宅団地については、主として自然と調和した環境共生型の低層住宅地とする。

また、成田空港の拡張事業に伴う移転対象者の新たな居住地として、土地利用の誘導を図る。

イ．国道 296 号沿線

交通の利便性を生かしつつ、無秩序な沿道土地利用が行われないように、計画的な土地利用を適正に誘導する。

ウ．既存住宅地

既存住宅地は、歴史的な街並みの保全や自然的環境との調和を図りながら、良好な居住環境の維持を図る。

②土地利用の方針

ア．居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地については、引き続き道路や排水施設等の都市基盤整備を進めるなどし、歴史的環境と調和した魅力ある中心市街地の形成を図る。また、良好な居住環境を保全するため、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空き家等の適正な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク制度の活用により都市居住者の移住を促す。

耐震化されていない既存の住宅、建築物等については、多古町耐震改修促進計画に基づき、耐震化を促進する。

イ．都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内や集落地の良好な樹林地、屋敷林、境内林及び生け垣等は身近な自然的環境と潤いのある生活環境の形成のための貴重な緑地であり、保全・育成を図る。

ウ．優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域はほぼ全域が農業振興地域であり、平地は水田、丘陵地は集落、畑、樹林地を中心とする土地利用となっている。

また、これらの農地については、計画的な都市的土地利用と調和を図りながら保全を図る。

エ．災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針

急傾斜地等の土砂災害の恐れがある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

オ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

斜面地及び丘陵上部の一団の緑地は、本区域の特徴的な環境形成資源であり、土砂災害等を抑制する機能も有していることから、その保全を図る。

カ. 成田空港周辺の土地利用に関する対応方針

成田空港周辺地域において、「航空機騒音対策基本方針」に基づき航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区を定めることによって、航空機による騒音障害の防止に配慮した適正かつ合理的な土地利用に努めるとともに、成田空港の拡張事業や広域道路ネットワークの整備に伴う開発需要を適切に受け止め、計画的な産業機能の形成を図るなど、健全で調和のとれた地域振興を進める。

キ. 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

圏央道多古インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

ア 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

圏央道の整備進展を踏まえつつ、中心拠点、生活拠点等の交通利便性の向上を図るため、本区域の交通体系の整備の方針を、以下のとおりとする。

・首都圏と連携する道路網の整備

周辺市町と広域的な機能分担と連携を基本として進めることが必要である。また、圏央道と多古インターチェンジの整備により高まる広域的なポテンシャルを適切に受け止め、本区域と周辺都市、成田空港を連携し、さらには首都圏全体の都市間連携を視野に入れた道路の整備を図る。

・都市の骨格となる幹線道路と市街地における体系的な道路網の整備

多古地区を中心拠点として、生活拠点や産業拠点を相互にネットワークする集約型都市構造の形成を目指すため、各拠点を結ぶ交通軸を形成する幹線道路の整備を進める。

また、多古台地区を中心とした市街地は、地区幹線道路やこれと一体となって市街地を支える主要幹線道路を体系的に配置し、整備を進める。

町道南玉造線の開通により、県東部地域と成田空港のアクセスが飛躍的に向上したため、引き続き交通環境の改善や地域振興等の研究を図る。

・公共交通の利便性向上と地域の生活交通の利便性・安全性の向上

高齢化社会においても、誰もが自由で快適な移動を行えるように、公共交通の利便性の向上や地域の生活交通の利便性・安全性の向上を図る。

本区域内外の公共交通の利便性を向上させるため、路線バスの維持と空港シャトルバス、デマンドタクシーの運行によるきめ細やかなサービスに努める。

・自然や歴史にふれあう歩行者ネットワークの形成

栗山川の豊かな水や丘陵部における緑等の豊かな自然、由緒ある寺社等の歴史資源を生かし、住民や区域外から訪れる人の交流を図るため、散策路等の歩行者専用路、自転車道、歩行者環境に配慮した生活道路等で本区域固有の資源を結ぶ歩行者ネットワークの形成を図る。

イ. 整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 1.2 km²/km²（令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

- ・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道 1 号線、1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道 2 号線及び 1・3・3 号首都圏中央連絡自動車道 3 号線
首都圏の各都市との連携と交通利便性を強化する広域交通軸と位置づけ、未整備区間の整備を促進する。
- ・都市計画道路 3・4・1 号大谷・九蔵線
市街地環状道路と連携して中心市街地を支える地区幹線道路と位置づけ、未整備区間の整備を推進する。
- ・都市計画道路 3・5・2 号谷中高根下線
周辺都市との連絡を強化し、交通利便性を高める広域幹線道路と位置づけ、延伸部の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路	・都市計画道路 1・3・1 号首都圏中央連絡自動車道 1 号線 ・都市計画道路 1・3・2 号首都圏中央連絡自動車道 2 号線 ・都市計画道路 1・3・3 号首都圏中央連絡自動車道 3 号線 ・都市計画道路 3・4・1 号大谷・九蔵線

（注）おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

本区域は、古くからの既成市街地では、治水、水資源の確保、自然的環境の保護等のため、総合的な雨水排水対策と水質保全が重要な課題となっている。

生活雑排水は、農業集落排水施設及び合併処理浄化槽を経て排出されているものを除き、道路側溝や農業用排水路等により未処理のまま河川に排出され、水質の悪化を招いている。

このような状況を踏まえ、今後の市街化の進展や土地利用動向に対応し、栗山川水域の水質保全、生活環境の改善を図り、安全で快適な生活環境の確保に努める。

また、降雨時の雨水流出を抑制するため、森林や農地の保全とともに、雨水浸

透施設の整備等、総合的な流出抑制策を講じる。

【下水道】

- ・市街地においては、地域の特性に応じて効率的・効果的な浄化槽の整備を進める。
- ・市街地外の集落地等においても、生活環境の改善・向上のため、必要に応じて適切な汚水処理施設等の維持を図る。

【河川】

本区域は栗山川水系に含まれ、二級河川栗山川と二級河川多古橋川の流域に含まれる。

この2河川は、本区域全体の雨水排水の上で重要な役割を果たしているが、栗山川を適正な排水能力を有する河川として、親水機能や自然生態系の保全に配慮した河川改修を推進するとともに、多古橋川等の整備・改修を図る。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

汚水排水については、合併処理浄化槽の普及促進等を図る。

雨水排水については、既存の排水路等の施設を有効に活用しつつ、排水施設の整備を進める。

イ. 河川

栗山川は既に整備を実施中であり、今後もこれを推進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
河川	・二級河川 栗山川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 飯笹（鷹ノ巣）地区

飯笹（鷹ノ巣）地区は、都市基盤整備の促進により、良好な市街地の整備を図り、計画的なまちづくりを進める。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は下総台地に位置しており、丘陵台地が広く分布し、森林・畑地を有している。平地は栗山川、多古橋川沿いの肥沃な水田地帯及びその両脇に展開する丘陵の斜面緑地が一体となって、自然景観を形成されていることが、本区域の特徴となっている。

また、市街化の進展に合わせ、身近な憩いの場や地域資源を生かした交流拠点、水や緑に親しむ場等、魅力ある都市環境の形成が求められている。

このような状況を踏まえ、豊かな自然的環境の保全と必要とされる緑地の確保を次のように進める。

- ・自然を生かした特徴ある公園を整備する。
- ・市街地において身近な公園等を整備する。
- ・寺社境内地の保全と活用を図る。
- ・田園景観を形成する緑地保全を積極的に推進する。
- ・緑豊かな町並みを育成し、市街地内の緑化を促進する。
- ・栗山川を中心に水と緑のネットワークの形成を図る。
- ・住民との協働による公園等の維持管理を推進する。

・緑地の確保目標水準

身近な自然的環境とふれあえる生活環境を実現するため、公園、緑地等の公的空間において、樹木を始めとする緑の増加に努める。

また、都市公園等は、歩いていける範囲に整備を推進するとともに樹木面積の増加に努め、概ね 20 年後に住民一人当たりの都市公園等面積を 20m² 以上とする。

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

ア. 栗山川沿いの河川緑地

既存のあじさい公園や島地区親水公園をはじめとして、栗山川に沿って河川と調和した公園を整備し、自然的環境を生かした公園・緑地として保全を図る。

イ. 斜面地及び丘陵地の緑地

河川等に沿って広がる広大な水田に面する斜面緑地や丘陵上部の樹林地は本区域の特徴的な自然環境資源であり、都市的土地利用との調整を図りながら適正に保全・育成を図る。

ウ. 市街地・集落地内の緑地

まとまりのある樹林地、良好な屋敷林や生け垣、里山等を保全するとともに、周辺住民の憩いの場として境内林等の活用と保全を図る。

b レクリエーション系統

ア. 地域全体

市街地において、近隣・街区公園を整備するとともに、集落部では農村公園等集落地環境を生かした公園の配置・整備を推進する。また、高齢者や子どものふ