

第1章 鎌ヶ谷市の概況

1. 地 勢

鎌ヶ谷市は、周囲 30.75 km、面積 2,111ha で、千葉県の北西部に位置しています。

東京圏に近いことから通勤・通学に便利な地域として、昭和 30 年代半ばから人口が急速に増え始めました。そして昭和 46 年 9 月 1 日に市制が施行され、千葉県で 24 番目の市となりました。平成 15 年 1 月 1 日現在では、人口 103,191 人を擁する都市に成長しています。

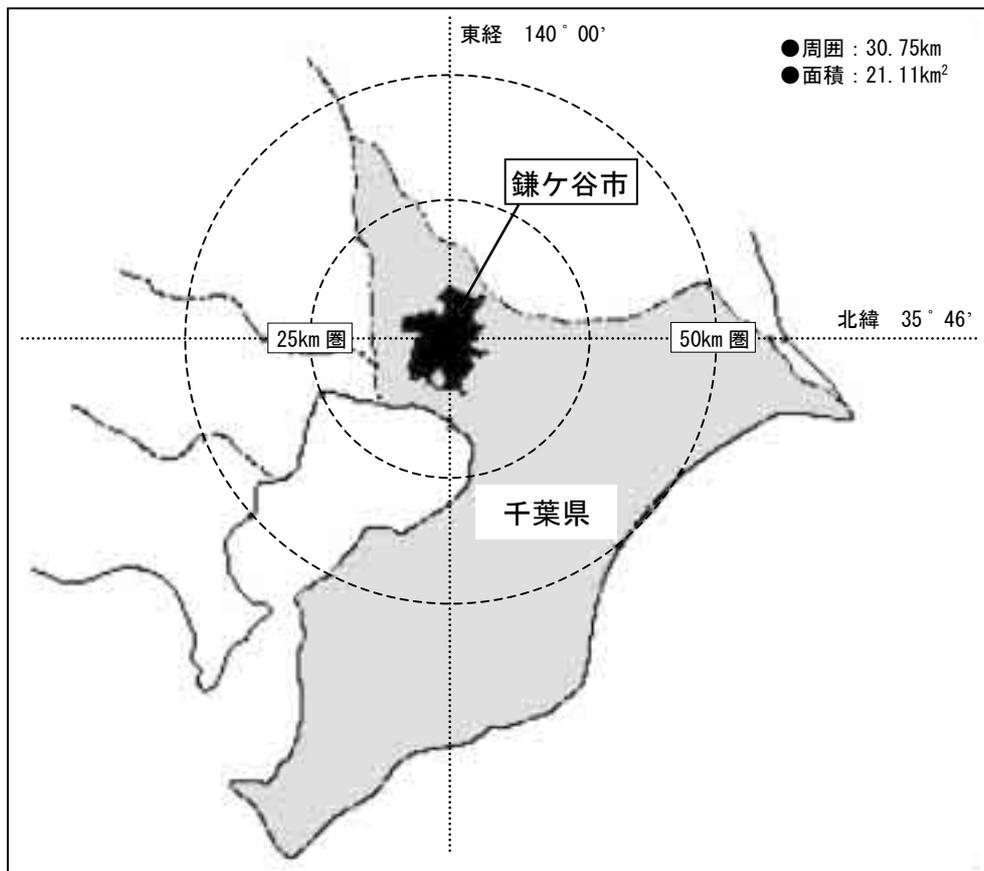
なだらかな台地の中央を東武鉄道野田線が南北に走り、市の中央部で新京成電鉄線と北総・公団線が交差しています。

この鉄道 3 路線が乗り入れ、総合乗換駅として発展する新鎌ヶ谷駅周辺地区は、今後、成田新高速鉄道が整備されることから、東京、成田、船橋、柏、津田沼、松戸といった拠点を連絡する千葉県北西部の拠点地域として期待されています。

市内には 8 駅の駅勢圏を中心に商店街や住宅地が広がり、緑と調和した、落ち着いたまち並みを形成しています。

また、果樹や野菜の栽培が盛んで、特に梨は全国屈指の生産地として知られています。

◆ 鎌ヶ谷市の位置図



2. 沿 革

鎌ヶ谷市の歴史は古く、およそ2万3千年前の先土器時代にまでさかのぼり、遺跡としては、縄文時代の中沢、根郷貝塚が発掘されています。

室町時代には佐津間城や中沢城が築造され、江戸時代には、現在の初富地区が幕府の直轄の牧場となり、周辺の鎌ヶ谷、道野辺、中沢、栗野、軽井沢の各地区は、当時「野付村」と称していました。

明治時代には、本地域は葛飾県の一部となり、その後印旛県に統合され、明治6年には木更津県と印旛県が合併して誕生した千葉県に属しました。

明治22年の市町村制施行によって鎌ヶ谷、道野辺、中沢、初富、串崎新田、栗野、佐津間、軽井沢が合併して「鎌ヶ谷村」が誕生し、大正12年の北総鉄道（現在の東武鉄道）、戦後の新京成電鉄線の開通により人口も増加し、昭和33年に「鎌ヶ谷町」となりました。

その後、高度経済成長期に首都圏のベッドタウン*として急激な人口増加が続き、「住宅都市」としての性格を強め、昭和46年9月に、千葉県で第24番目の市として市制施行され、「鎌ヶ谷市」となりました。

平成3年には北総開発鉄道線の開通及び新鎌ヶ谷駅の開設、平成4年には新京成電鉄線の新鎌ヶ谷駅、さらに平成11年には東武鉄道野田線の新鎌ヶ谷駅も開設され、現在に至っています。

◆ 住宅都市としての発展区分（鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン）

第1期	昭和40年代～ 昭和50年代前半	誕生期	農村的なまちから、都市的なまちへの転換。
第2期	昭和50年代前半～ 昭和60年代前半	前進期	スプロール化*による人口急増の反動として都市基盤の遅れ等。
第3期	昭和60年代前半～ 平成10年代前半	成長期	人口の着実な増加、鉄道網や市街地整備等の大型のプロジェクト*に一定の成果。
21世紀に向けて		都市の発展期	

3. 上位計画

(1) 鎌ヶ谷市総合基本計画（かまがやレインボープラン21）

平成13年3月策定

- 目標年度：平成32（2020）年度
- 都市像：「緑とふれあいのあるふるさと 鎌ヶ谷」
- 基本目標
 - ・「健康で生きがいのある 福祉・学習都市」をめざして
 - ・「自然と社会が調和する 環境共生都市」をめざして
 - ・「躍動感と魅力あふれる 交流拠点都市」をめざして
- 基本理念：「人間尊重・市民生活優先」
 - 人間尊重：市民一人ひとりの持つ権利と役割を尊重しながら、まちづくりを進めるという考えがこめられています。
 - 市民生活優先：すべての市民が、健康で生きがいを持ち、便利で快適、安心して生涯を過ごすことのできるような、魅力あるまちづくりを実現していくという考えがこめられています。

(2) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（鎌ヶ谷市の都市計画に関する基本的な方針）

平成15年2月策定

- 目標年次：概ね20年後の平成32年とします。
- 都市づくりの理念 「人間尊重・市民生活優先」
 - ・市民が主体となり、市民・企業・行政がパートナーシップの基に進める協働まちづくり
 - ・市民生活の安全、快適、利便の向上、環境との調和
- 基本目標
 - 都市像：「緑とふれあいのあるふるさと 鎌ヶ谷」
 - 基本目標：
 - ・「健康で生きがいのある 福祉・学習都市」をめざして
 - ・「自然と社会が調和する 環境共生都市」をめざして
 - ・「躍動感と魅力あふれる 交流拠点都市」をめざして

(3) 鎌ヶ谷市商業ビジョン

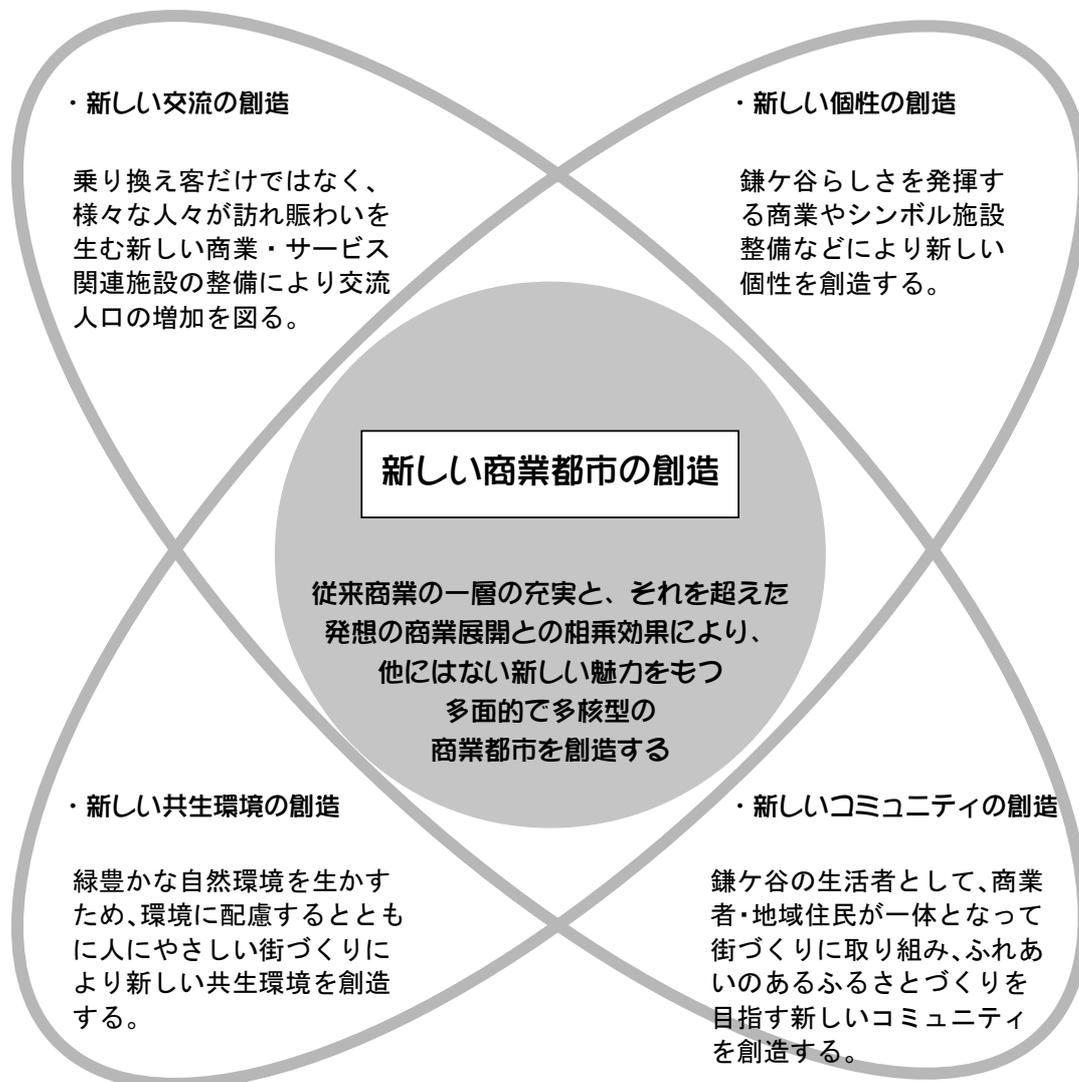
— 人・物・情報が交流する新しい商業都市の創造 —
平成 12 年 3 月策定

○商業ビジョンの目標『新しい商業都市の創造』

- ・新しい交流の創造
- ・新しい個性の創造
- ・新しい共生環境の創造
- ・新しいコミュニティの創造

○基本コンセプト『夢街道の交差点』

日常最寄型商業機能の充実を基本に、鉄道の結節点という広域交流拠点立地を生かし、新しい広域型商業機能も導入した、多面的で多核型の商業都市を目指します。



4. 鎌ヶ谷市の現況

(1) 人口

■人口・世帯数ともに増加の傾向にあるが、着実に核家族化が進んでいる。

本市では、昭和60年から平成12年の間で、人口19.7%増加、世帯43.6%増加と人口・世帯ともに増加の傾向にあります。しかし、1世帯当人員17.1%減少と核家族化が進んでいます。

◆ 人口・世帯の推移

	人口(人)	世帯数(世帯)	1世帯当人員(人)
昭和60年	85,705	24,823	3.5
平成2年	95,052	29,032	3.3
平成7年	99,694	32,641	3.1
平成12年	102,573	35,636	2.9
増減率H12/S60(%)	19.7	43.6	△17.1

資料：S60、H2、H7、H12 国勢調査

(2) 年齢別人口

■高齢化率は全国平均・県平均より低いものの、少子・高齢化は着実に進んでいる。

平成12年現在の高齢化率(高齢者人口)は、12.4%であり、昭和60年と比べると6.9ポイントの増加と増加傾向にあります。これは、平成12年の全国平均より5.2ポイント低い数値となっており千葉県と比べても低い数値となっています。

◆ 年齢3段階別人口の推移

	年少人口(%)	生産人口(%)	高齢者人口(%)	合計(人)
昭和60年	24.8	69.6	5.6	85,707
平成2年	18.7	74.5	6.8	95,052
平成7年	15.4	75.6	9.0	99,694
平成12年	14.1	73.5	12.4	102,573
平成12年高齢化率…全国平均：17.6%、千葉県平均：14.0%				

資料：S60、H2、H7、H12 国勢調査

(3) 人口集中地区

■交通ネットワークの発達とともにベッドタウン*化が進み、人口密度は増加傾向にある。

人口集中地区は、昭和60年から平成12年の間で、面積8.8%が拡大、人口は25.1%の増加と面積・人口も増加しており、人口密度は15.0%の増加と増加傾向にあります。

◆ 人口集中地区の推移

	人口(人)	面積(km ²)	人口密度(人/ha)
昭和60年	69,720	8.50	8,202.35
平成2年	75,292	9.30	8,095.91
平成7年	84,253	9.23	9,128.17
平成12年	87,221	9.25	9,429.29
増減率H12/S60(%)	25.1	8.8	15.0

資料：S60、H2、H7、H12 国勢調査

(4) 産業

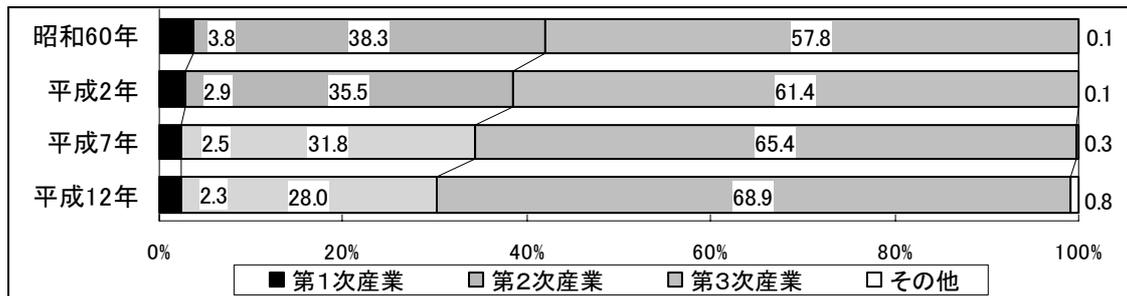
1) 就業人口

■第3次産業の伸びが目立つが、県の平均割合を下回る。

本市の産業別就業者数は、第1次、第2次産業が減少、第3次産業が増加しており、全体の6割以上を占めています。

しかし、周辺都市に比べると、比較的第1次、第2次産業の就業者の割合が高く、近年増加している第3次産業は、県平均を下回っています。

◆ 就業人口の推移



資料：S60、H2、H7、H12 国勢調査

◆ 産業別 15歳以上就業者数

	総数(人)	第1次産業		第2次産業		第3次産業		分類不能の産業	
		(人)	構成比(%)	(人)	構成比(%)	(人)	構成比(%)	(人)	構成比(%)
千葉県	2,975,685	117,446	3.9	733,961	24.7	2,070,669	67.0	53,609	1.8
市川市	239,322	1,646	0.7	51,566	21.5	179,773	75.1	6,337	2.6
船橋市	280,586	3,379	1.2	64,615	23.0	207,839	74.1	4,753	1.7
松戸市	235,837	2,236	0.9	57,530	24.4	168,244	71.3	7,827	3.3
鎌ヶ谷市	52,105	1,179	2.3	14,574	28.0	35,905	68.9	447	0.8
白井市	25,417	1,418	5.6	6,294	24.8	17,322	68.2	383	1.5
沼南町	23,584	1,401	5.9	5,685	24.1	16,242	68.9	256	1.1

資料：H12 国勢調査

2) 工業

■工業は減少傾向にあり、事業所規模の縮小が見受けられる。

事業所数、従業者数、製造出荷額は、平成7年から平成12年までの間にそれぞれ17.4%、27.1%、23.1%の減少傾向にあります。

事業所数と製造出荷額の増減率を比較すると、製造出荷額の減少率が大きく、1事業所あたりの事業所規模の縮小が見受けられます。

◆ 工業の推移

	事業所数	従業者数(人)	製造出荷額(万円)
平成7年	236	4,093	5,073,403
平成8年	221	3,948	5,503,000
平成9年	203	3,621	5,176,551
平成10年	217	3,327	4,794,246
平成11年	186	2,980	4,029,208
平成12年	195	2,983	3,899,936
増減率H12/H7(%)	△17.4	△27.1	△23.1

資料：統計かまがやH8～H13、工業統計調査(H12)

3) 商業

① 商圈動向

■ 最寄品は前回調査と比べ増加し、約86%の人が地元で購入している。

本市では、最寄品は約85.5%、飲食(外食)は約73.1%の人が地元で購入していますが、買回品は、少なく54.9%の地元購買率※となっています。

また、地元購買率※は、買回品、飲食(外食)について増加しています。

流出先は船橋市が最も多くなっていますが、買回品、飲食(外食)は、減少傾向にあり、白井市への流出が増加しています。

本市の商圈は、隣接する市町村ですが、吸引率※は低く、白井市からの吸引はほとんどありません。前回調査(平成11年)に比べ、船橋市からの飲食(外食)がやや増加し、沼南町からの飲食(外食)でやや減少し、また、船橋市、沼南町からの買回品でやや減少しています。その他は、ほぼ横ばいとなっています。

◆ 鎌ヶ谷市の地元購買率※と商業吸引率※

		最寄品		買回品		飲食(外食)	
			ポイント差		ポイント差		ポイント差
地元購買率		85.5	△0.6	54.9	6.9	73.1	9.2
吸引先	船橋市	0.2	△0.2	0.4	0.1	1.6	0.8
	松戸市	0.0	△0.1	0.0	△0.4	0.7	0.4
	市川市	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
	柏市	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0
	我孫子市	0.6	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0
	沼南町	0.2	△0.3	0.6	△0.3	0.5	△2.4

資料：千葉県商圈調査報告書(平成14年3月)

◆ 鎌ヶ谷市の商業流出率※

		最寄品		買回品		飲食(外食)	
			ポイント差		ポイント差		ポイント差
流出率計		14.4	0.5	44.7	△7.3	26.7	△9.4
流出先	船橋市	6.3	0.1	28.9	△3.6	18.1	△3.6
	松戸市	2.1	0.4	3.9	△1.5	2.6	△3.9
	市川市	1.0	△0.2	1.4	0.1	1.3	0.6
	沼南町	0.0	△0.1	0.5	0.4	0.4	△0.3
	白井市	3.8	1.9	2.3	1.6	1.3	0.9
	その他の市町村	1.2	0.9	7.7	7.2	3.0	2.6

資料：千葉県商圈調査報告書(平成14年3月)

※ポイント差：前回調査(平成11年)との差

②商業の概要

■比較的小規模な小売店が多く、年間商品販売額が減少の傾向にあり商業力が低下している。

本市の卸売り・小売業の商店数は712店、従業者数は4,910人、年間商品販売額は866億3,000万円(平成11年)となっています。

産業分類別で見ると、商店数においては小売業が約8割以上を占め、そのうち飲食料品小売業が多くなっています。小売業の商店数、従業者数は増加していますが、年間商品販売額は、平成9年と比較し減少しています。

本市は、従業者が1~4人の商店の割合が高く、1商店あたりの売り場面積も小さいことから、比較的小規模な小売店が多いと言えます。

◆ 鎌ヶ谷市の卸売・小売業商店数、従業者数、年間商品販売額の推移

(単位：店、人、百万円)

年 産業中分類	平成6年			平成9年			平成11年		
	商店数	従業者数	年間販売額	商店数	従業者数	年間販売額	商店数	従業者数	年間販売額
総数	739	4,070	88,426	684	4,299	91,027	712	4,910	86,630
卸売業計	113	630	24,254	96	508	21,692	94	604	21,288
小売業計	626	3,440	64,172	588	3,791	69,335	618	4,306	65,342
各種商品小売業	3	272	8,722	4	×	×	4	274	8,036
織物・衣類 身のまわり品小売業	74	198	2,706	66	184	2,414	68	187	2,641
飲食料品小売業	248	1,525	24,084	235	×	×	241	1,861	23,074
自動車・自転車小売業	47	344	9,652	45	281	10,858	46	304	8,478
家具・建具 じゅう器小売業	62	200	3,533	53	196	4,819	56	348	8,154
その他小売業	192	901	15,477	185	×	×	203	1,332	14,960

注：平成6年、平成11年は、7月1日現在
平成9年は、6月1日現在

資料：統計かまがやH14

◆ 鎌ヶ谷市の卸売・小売業常時従業者規模別商店数の推移

(単位：店)

	平成6年			平成9年			平成11年		
	合計	1~4人	割合	合計	1~4人	割合	合計	1~4人	割合
総数	739	505	68.3%	684	481	70.3%	712	467	65.6%
卸売業計	113	65	57.5%	96	64	66.7%	94	55	58.5%
小売業計	626	440	70.3%	588	417	70.9%	618	412	66.7%

注：平成6年、平成11年は、7月1日現在
平成9年は、6月1日現在

資料：統計かまがやH14

③大型店

■大型店の進出があり、中心市街地へ大きな影響を与えている。

市内の大型店は、スーパー8店舗、専門店2店舗、ホームセンター1店舗の11店舗が立地しています。

また、本市の人口は、平成15年1月1日現在103,191人であり、人口1万人あたりの店舗数は、1.1(店舗/万人)となります。

◆ 大規模小売店舗

平成13年12月18日現在

店舗名	開店日	店舗面積 (m ²)	閉店時間	年間休業日数	業態	所在地
(株)イトーカ堂 鎌ヶ谷店	S52.10.15	9,225	20:00 (90日 21:00)	無休	スーパー	富岡 1-1-3
ホームセン 鎌ヶ谷店	H 8. 6.10	1,279	20:00	年24日	専門店	道野辺本町 2-10-25
生活協同組合ち ばこふ 鎌ヶ谷	H 9.10.17	2,083	20:00	年11日	スーパー	道野辺本町 1-5-1
ケーヨーデイツー 鎌ヶ谷店	S55. 4.17	3,000	19:30	未定	ホームセンター	右京塚 2-19
オリンピックショッピング センター 鎌ヶ谷店	H 2. 2. 5	4,522	20:00 (60日 21:00)	年7日	スーパー	北中沢 1-17-5
(株)ヨークマート 道野辺店	H 6. 7.27	3,010	20:00 (60日 21:00)	無休	スーパー	東道野辺 1-11-38
マルエツ 馬込沢店	S47.12.19	1,804	20:00 (90日 21:00)	年5日	スーパー	東道野辺 7-19-11
マルエツ 鎌ヶ谷店	S51. 7.23	1,498	20:00 (180日 21:00)	年6日	スーパー	東初富 4-35-1
ティフレッシュマックス M 鎌ヶ谷店	H 2. 9.22	1,361	20:00 (90日 21:00)	年5日	スーパー	鎌ヶ谷 8-1-52
カシマ家電 鎌ヶ谷店	H 9. 3. 1	1,380	20:00	年12日	専門店	東鎌ヶ谷 1-6
マルヤ 南鎌ヶ谷店	H 9.10. 3	1,255	20:00	年3~5日	スーパー	南鎌ヶ谷 2-3-50

資料：産業振興課

④空き店舗の状況

■市内の商店街の空き店舗率が10%以上と高く、懸念すべき問題である。

本市の商店街加盟店は、404軒(平成13年3月31日現在)、空き店舗数は56軒あり、空き店舗率は12.2%となっています。

◆ 商店街の空店舗の状況

平成13年3月31日現在

中心市街地の商店街・会名		店 舗 数	空き店舗数
①	東武鎌ヶ谷駅前商店街振興組合	50	10
②	鎌ヶ谷中央商店会	44	12
③	すずらん通り商店会	11	5
小 計		店舗数：105、空店舗数27、空店舗率20.5%	

その他の商店街・会名		店 舗 数	空き店舗数
④	北初富商店会	29	3
⑤	東中沢商店会	20	2
⑥	鎌小通り商店会	18	3
⑦	ダルマ商店会	17	4
⑧	鎌ヶ谷大仏商店会	65	5
⑨	鎌ヶ谷さんちく会	41	3
⑩	グリーン通り商店会	38	1
⑪	井草商店会	23	2
⑫	東武団地商店会	22	2
⑬	大仏南通り商店会	14	3
⑭	くぬぎ山いちょう通り商店会	12	1
小 計		店舗数：299、空き店舗数29、空き店舗率8.8%	
合 計		店舗数：404、空き店舗数56、空き店舗率12.2%	

資料：商工会

4) 土地利用状況

■周辺の都市と比較すると、近隣商業及び商業地域の割合が低くなっている。

鎌ヶ谷市の総面積 2,111ha のうち市街化区域は 1,073ha、市街化調整区域は 1,038ha であり、近年は変わっていません。

地目別では、宅地、畑、雑種地が多く、用途地域別にみると、周辺の商業中心都市に比べ、近隣商業及び商業地域の割合が低くなっています。

また、市街地は、東武鎌ヶ谷駅周辺を代表とする中心市街地および新京成電鉄線の各駅を中心として、市域全体にスプロール^{*}的に広がっており、その多くはミニ開発等による住宅地となっています。

◆ 地目別面積

(単位：ha)

	総面積	田	畑	宅地	山林	池沼	原野	雑種地	その他
平成 8 年	2,112	49	566	607	238	1	7	398	246
平成 9 年	2,112	49	562	612	229	1	7	402	250
平成 10 年	2,112	48	558	619	225	1	7	404	250
平成 11 年	2,112	48	551	628	219	1	7	407	250
平成 12 年	2,112	48	547	633	218	1	7	408	250
平成 13 年	2,112	48	543	637	215	1	7	410	251
平成 14 年	2,111	47	539	648	209	1	7	408	252

資料：統計かまがやH14

注：表示単位未満を四捨五入したため、総面積に誤差がある。

◆ 市街化区域及び市街化調整区域の面積の推移

決定(変更)年月日	都市計画区域 (ha)	市街化区域		市街化調整区域	
		(ha)	構成比 (%)	(ha)	構成比 (%)
昭和 60 年 5 月 31 日	2,053	1,007	49.1	1,046	50.9
昭和 62 年 3 月 10 日	2,053	1,013	49.3	1,040	50.7
平成 3 年 3 月 26 日	2,112	1,073	50.8	1,039	49.2
平成 13 年 3 月 30 日	2,111	1,073	50.8	1,038	49.2

資料：都市計画課

◆ 用途地域別面積とその割合

用途地域	面積 (ha)	割合 (%)
第 1 種低層住居専用地域	567	52.8
第 1 種中高層住居専用地域	106	9.9
第 1 種住居地域	221	20.6
第 2 種住居地域	61	5.7
準住居地域	5	0.5
近隣商業地域	29	2.7
商業地域	23	21.4
準工業地域	61	5.7

資料：都市計画課

5) 交通

■鉄道中心の交通形態となっている。

本市の鉄道は、市域の中央を南北に東武鉄道野田線、東西に新京成電鉄線及び北総・公団線があり、住民が利用する駅として8駅あります。(新鎌ヶ谷駅は東武鉄道野田線、新京成電鉄線、北総・公団線の3線が乗り入れています。)

本市の鉄道利用者は、平成9年度から平成13年度までの間に13.8%の増加を示しています。しかしベッドタウン*化の進展とともに、駅利用者の増加が見受けられますが、駅によって大きな差が見受けられます。

本市の道路網は、広域幹線道路である国道464号及び県道3路線(船橋・我孫子線、千葉・鎌ヶ谷・松戸線、市川・印西線)を中心に、都市計画道路や主要市道が骨格を形成しています。また、路線バスは、鉄道網が発達しているため、依存度は低くなっています。

◆ 市内各駅旅客輸送状況 (1日平均乗降客数) (単位:人)

	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	増減率 H13/H9 (%)
新鎌ヶ谷駅	38,584	33,299	37,088	54,395	58,715	52.2
初富駅	8,121	7,973	7,742	7,170	6,981	△14.0
鎌ヶ谷駅	25,638	24,710	24,142	22,499	22,995	△10.3
北初富駅	6,022	6,019	6,159	5,997	5,847	△2.9
鎌ヶ谷大仏駅	17,690	17,452	17,008	16,496	16,192	△8.5
くぬぎ山駅	7,088	6,751	6,668	6,737	6,679	△5.8
合計	103,142	96,203	98,808	113,293	117,409	13.8

注：東武鉄道野田線の新鎌ヶ谷駅はH11.11開業

資料：統計かまがやH14

◆ 路線バスの運行状況

	路線数	平日1日当たりの使用車両数	平日1日当たりの運行本数	年平均1日当たりの利用者数
平成9年度	7	49	195.5	1,880
平成10年度	6	44	176.0	1,770
平成11年度	6	44	175.0	1,696
平成12年度	5	46	170.0	1,602
平成13年度	6	49	215.0	1,528

資料：統計かまがやH14

5. まちづくり資源

(1) 歴史的資源

1) 鎌ヶ谷大仏

安永 5(1776)年、鎌ヶ谷宿の大黒屋文右衛門が、先祖の供養のために江戸神田の鋳物師に鋳造させたものであり、豪勢な開眼供養の様子が伝えられ、鎌ヶ谷宿の盛時の有様がうかがえます。また、現在も鎌ヶ谷市の観光名所の一つとなっています。

2) 小金中野牧の込跡

放牧している野馬を追い込み、捕らえて乗馬用や農耕用などに選り分けた場のことを捕込といいます。小金牧の捕込の中で唯一現存しています。

3) 魚文の句碑

「ひとつ家へ 人を吹き込む 枯野かな 魚文」松尾芭蕉の流れをくむ俳人三級亭魚文が、旅の途中で鎌ヶ谷宿を通った時に詠んだ句と思われます。

(2) 特産・名産物

1) 梨

鎌ヶ谷の梨の栽培は、明治時代の開墾期までさかのぼり、北総台地での土壌改良や品種改良の努力が実を結び、たくさんの人に喜ばれる味が生まれました。また、梨から作ったワイン「梨のささやき」の味わいも格別です。

2) 真朱焼

真朱焼は、銘陶品として 70 年の歴史をもち、真紅の深味ある鮮やかな色彩で、1,200 度で焼上げた陶器です。また、日本で唯一の朱色の焼き物として有名です。

(3) 人的資源

1) 日本ハムファイターズ

鎌ヶ谷は、日本ハムファイターズのファームの本拠地として、ホームスタジアムや練習場・合宿場が設けられています。グラウンドは、東京ドームと同じ規模で、イースタンリーグの公式戦が行われる一方、市民への貸し出しも行われており、地域づくりに貢献しています。

また、野球教室開催などによる、あこがれの選手とのふれあいなど、鎌ヶ谷市の将来を担う子どもたちへの地域教育に努めています。