第２章　中心市街地の概要

１．中心市街地の位置及び区域

（１）中心市街地の区域設定の基本的考え方

中心市街地の定義は、以下の中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第２条の要件に該当するものです。

●相当数以上の小売商業者、都市機能が集積していること
（小売業者や都市機能が相当程度集積し、地域の経済及び社会の発展に重要な役割を果たしている地域であること）
●空洞化が生じている、又は生ずるおそれがあること
（低･未利用地の状況､小売商業の店舗数や販売額などの都市活動又は経済活動の点から判断して空洞化が生じている､又は生ずるおそれがある地域であること）
●施策を講じることにより当該市町村及びその周辺地域の発展に寄与すること
（直接施策を講じる区域に限らず､地域全体の発展にとって重要な地域であること）

（２）中心市街地の位置及び区域

この基本計画における本市の中心市街地は、区域設定の基本的考え方に基づき、また、以下のような地域状況を踏まえ、図に示す約 65ha とします。

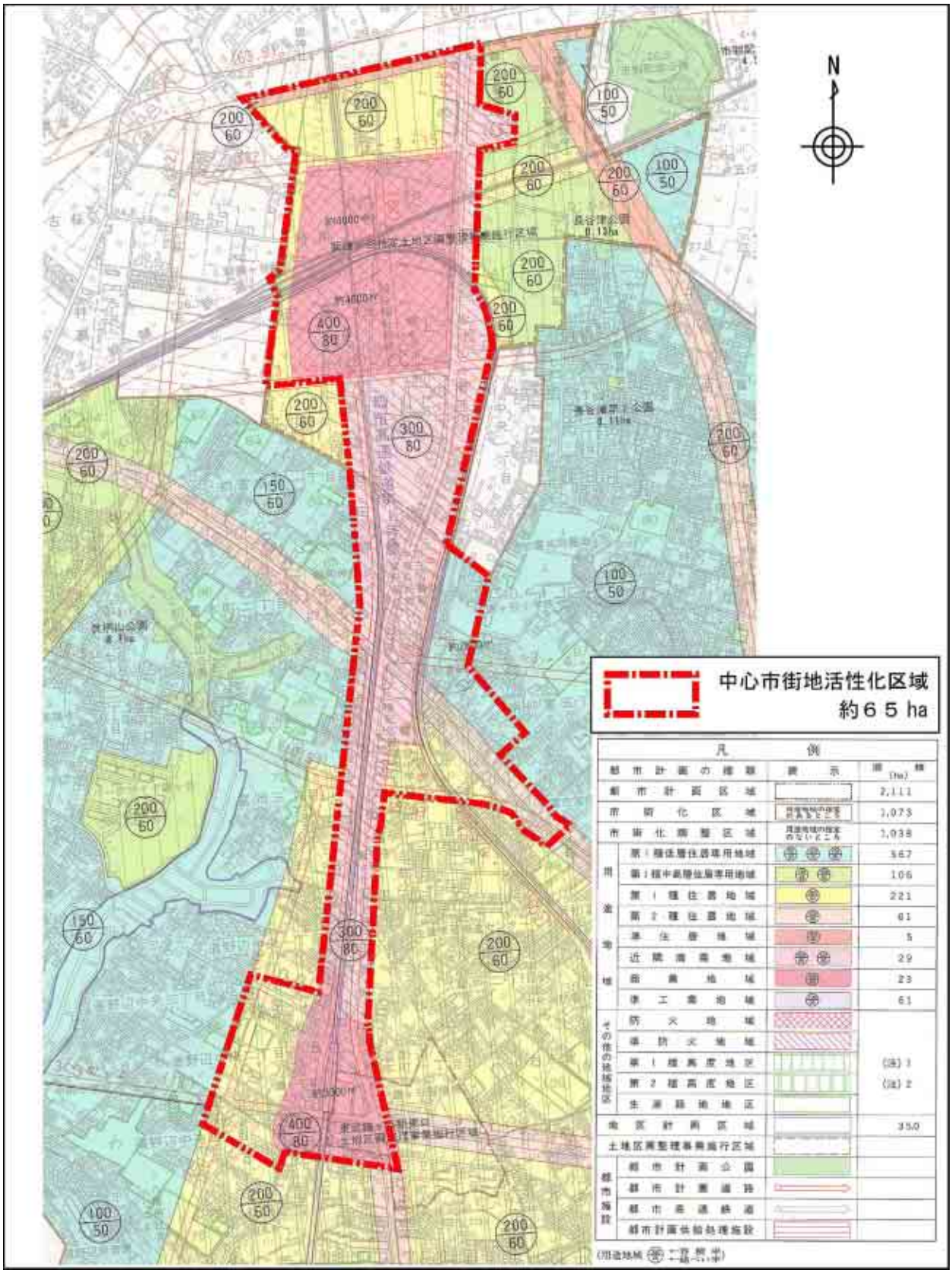
本市は、鉄道３路線（北総・公団線､新京成電鉄線､東武鉄道野田線）が乗り入れ鉄道の利便性が高く、市内に８駅の駅勢圏を有し、通勤通学等の交通条件に優れた都市構造となっています。特に、初富駅周辺の商店数と東武鎌ケ谷駅周辺の商店数は、他の駅周辺と比べると商店数が多く、市のほぼ中央部に位置し、また、新鎌ケ谷駅は、鉄道 3 路線が乗り入れる市内最大の交通ターミナル※駅であり、新鎌ケ谷特定土地区画整理事業が施行されているなど、活性化の重要な要因となる集客、流通などを考えると、新鎌ケ谷駅から初富駅、東武鎌ケ谷駅に至る都市軸を一体的に整備していくことが重要となります。

また、この地域は、市役所などの主要公共施設が集中する、本市の顔となる地区です。

商業環境、生活環境の低下が懸念される中で、中心的役割を担う本区域を活性化させることは、商業･生活環境の向上が図られるとともに、都市機能の強化による市の自立性を高めることになります。

このため､広域交流人口の増加による活性化を念頭におき､新鎌ケ谷駅、初富駅、東武鎌ケ谷駅を中心としたエリアを中心市街地として位置付けるものとします。

◆　中心市街地の位置及び区域



２．人口

（１）人口・世帯

■中心市街地の人口は減少の傾向にある。

中心市街地注の人口は、平成 13～15 年で 0.1%減少しており、市全体の人口に占める割合は平成 15 年で 13.6%と低く、中心市街地における居住人口は少ないと言えます。

◆　中心市街地の地区別人口の推移

	初　富	初富本町 １丁目	南初富 ６丁目	富　岡		中央 １丁目
				１丁目	３丁目	
平成13年10月	5,151	1,323	994	559	508	643
平成14年10月	5,095	1,289	1,004	566	530	650
平成15年 1月	5,092	1,306	1,007	570	539	642
増加率H15/H13(%)	△1.2	△1.3	1.3	2.0	6.1	△0.2
	道野辺中央			道野辺本町		合　計
	１丁目	2丁目	4丁目	１丁目	2丁目	
平成13年10月	1,145	447	1,176	669	1,391	14,006
平成14年10月	1,140	474	1,114	704	1,422	13,988
平成15年 1月	1,134	470	1,114	704	1,421	13,999
増加率H15/H13(%)	△1.0	5.2	△5.3	5.2	2.2	△0.1
平成15年1月1日現在鎌ケ谷市総人口：103,191人 市全体の人口に占める割合：13.6%						

資料：総務課

（２）年齢別人口

■中心市街地は高齢化の傾向にある。

中心市街地では、年少人口、生産人口の割合が減少していて、また、高齢者人口の割合は、2.4 ポイント増加していて、中心市街地において、高齢化の傾向があることがうかがえます。

◆　中心市街地の年齢３段階別人口の推移

	年少人口(%)	生産人口(%)	高齢者人口(%)
平成 8年	14.7	74.1	11.3
平成13年	13.8	67.9	13.7
増減ﾎﾟｲﾝﾄH13-H8	△0.9	△6.2	2.4

資料：総務課

注：ここでは、行政区の初富、初富本町１丁目、南初富６丁目、富岡(1、3 丁目)、中央１丁目、道野辺中央(1、2、4 丁目)、道野辺本町（1、2 丁目）のデータを用いています。

３．商業環境等の状況

（１）小売商業・卸売業

■１店舗当たり年間商品販売額が減少傾向にある。

商店数、従業員数ともに増加の傾向にあります。しかし、中心市街地の年間商品販売額、売り場面積については、減少の傾向にあります。近年の景気の低迷により、厳しい経営状況を強いられており、今後の衰退が懸念されています。

◆　中心市街地の卸売･小売業商店数、従業者数、年間商品販売額の推移

	商店数	従業員数（人）	年間商品販売額（百万円）	売り場面積（㎡）	1店舗当たり年間商品販売額（商店数/百万円）
平成 6年	154	892	19,672	16,525	127.7
平成 9年	155	933	19,331	16,362	124.7
平成11年	125	799	14,989	15,845	119.9

資料：商業統計調査

（２）大型店

■中心市街地のほぼ中央にある。

中心市街地内にはスーパーが１店舗立地しています。

◆　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（㎡）	閉店時間	年間休業日数	業　態	所 在 地
㈱イトーヨーカ堂鎌ケ谷店	S52.10.15	9,225	20:00 (90 日　21:00)	無休	ｽｰﾊﾟｰ	富岡 1-1-3

資料：産業振興課

（３）空き店舗の状況

■空き店舗率が高い。

中心市街地に含まれる商店街は東武鎌ケ谷駅前商店街振興組合、鎌ケ谷中央商店会、すずらん通り商店会の３商店街であり、空き店舗率は 20.5%と高くなっています。

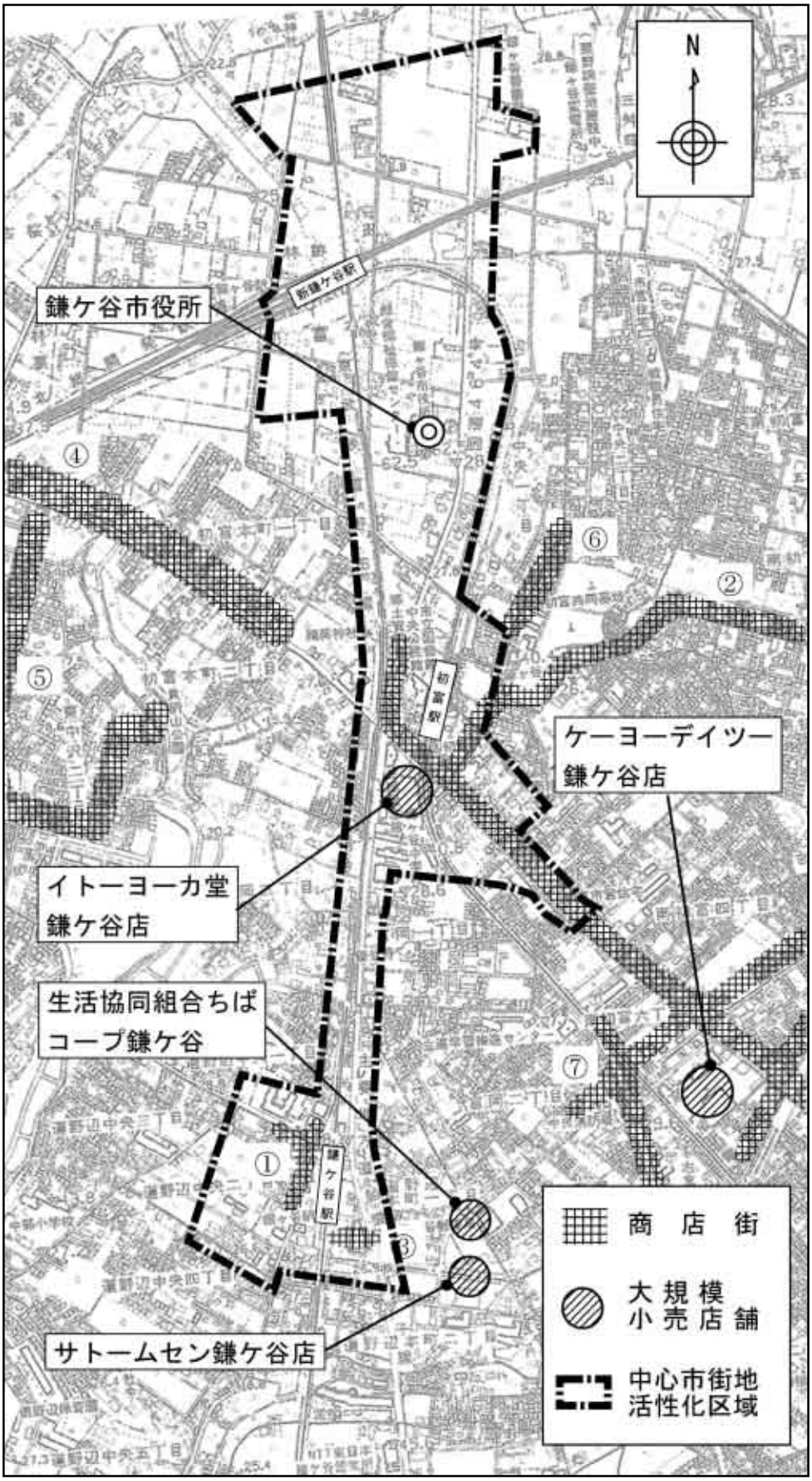
◆　商店街の空き店舗の状況

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	東武鎌ケ谷駅前商店街振興組合	50	10
②	鎌ケ谷中央商店会	44	12
③	すずらん通り商店会	11	5
小　　計		店舗数：105、空き店舗数 27、空き店舗率 20.5%	

資料：商工会

◆　大規模小売店舗及び商店街位置図



（４）交通量調査

■中心市街地を縦断する国道 464 号は交通量も多く、大型車の混入率も高い。

国道 464 号及び船橋･我孫子線については、平日より休日の交通量が多くなっています。

特に船橋･我孫子線は平日で、12,957 台/12h となっており渋滞していることが多い状況にあり、また、大型車混入率（19.8%）も高くなっています。

◆　交通量調査

路線名	観測地点	自動車類交通量		大型車混入率(%)
		平日(台/12h)	休日(台/12h)	
国道 464 号	初富本町 2-15-7	9,371	10,013	14.4(3.5)
船橋我孫子線	富岡 1-10-1	12,957	13,789	19.8(5.1)

注：大型車混入率の（）は、休日の混入率
資料：平成 11 年度交通センサス

４．土地利用状況

■宅地の割合が少ない。

中心市街地において、畑(42.4%)が一番大きな割合を占めていて、続いて宅地(22.8%)となっています。

東武鎌ケ谷駅や初富駅の中心市街地には、商業・業務機能の集積が見られます。

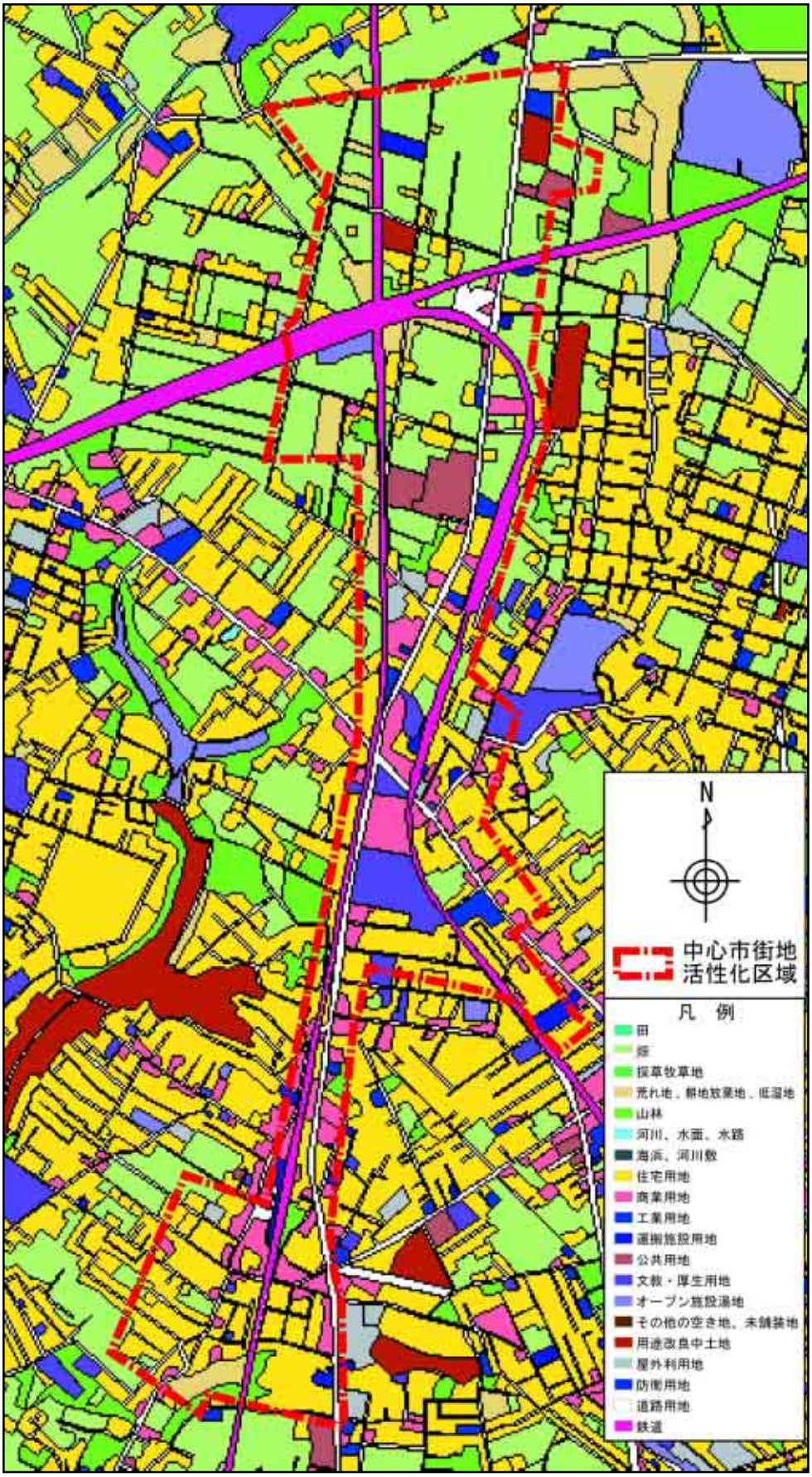
また、現在新鎌ケ谷駅周辺において土地区画整理事業が進められており、将来的な商業・業務機能の集積、宅地の供給が計画されています。

◆　中心市街地[注]の土地利用状況

（単位：ha、%）

	総面積	田	畑	宅地	山林	池沼	原野	雑種地	その他
平成13年	493.6	2.1	209.2	112.6	53.8	－	1.6	79.9	34.4
構成比	100.0	0.4	42.4	22.8	10.9	－	0.3	16.2	7.0

資料：統計かまがや

注：ここでは、行政区の初富、初富本町１丁目、南初富６丁目、富岡(1、3 丁目)、中央１丁目、道野辺中央(1、2、4 丁目)、道野辺本町（1、2 丁目）のデータを用いています。

◆　中心市街地の土地利用状況図