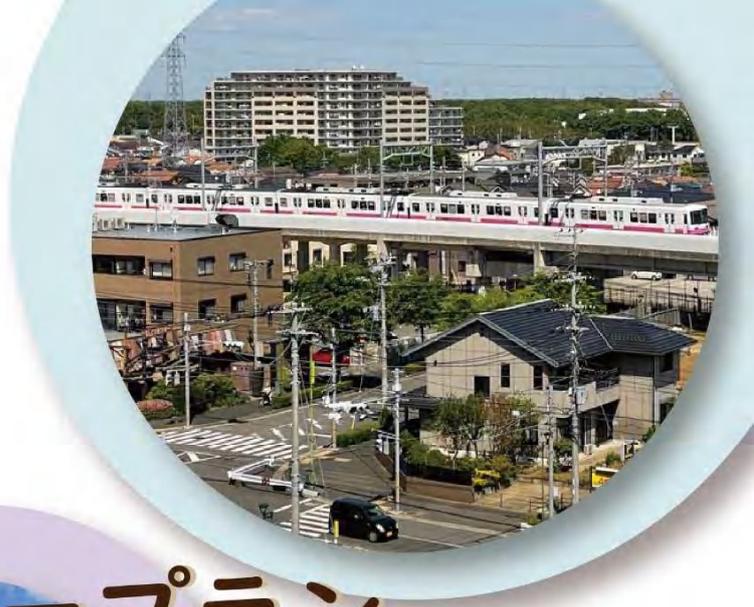


鎌ヶ谷市 都市計画マスタープラン



令和5年3月



鎌ヶ谷市都市計画マスタープランの策定にあたって

本市では、平成15年2月に「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】」を策定し、約20年にわたりまちづくりを進めてまいりました。

この間、新鎌ヶ谷地区では、土地区画整理事業により市の顔となる新たなまちが誕生し、様々な機能が集積する市の中心市街地として、現在も発展を続けています。また、新京成線の高架化や、都市計画道路の整備などにより、街並みは大きな変化を遂げつつあります。

一方で、近年、人口減少や少子高齢化の進展に対応した都市構造や、環境問題への関心の高まり、地震や水害といった大規模災害への備えなど、社会情勢の変化に対応したまちづくりが必要不可欠となっています。

こうした中、新たに策定しました本計画では、令和3年度にスタートした「鎌ヶ谷市総合基本計画」で掲げた将来都市像「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」の実現に向けて、都市づくりの目標を大きく3つに定め、およそ20年後の暮らしをイメージしながら、それに対応する7つの分野別、6つの地域別のまちづくりの方針を定めております。

計画の実現に向けて、本市の抱える課題の解決を図るとともに、これまでのまちづくりを礎として、全ての人が笑顔で安心して暮らせる、未来に希望を持てるまちづくりに全力で取り組んでまいりますので、皆さまのご理解、ご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたりご協力いただいた策定委員会の委員の皆様をはじめ、アンケート調査やパブリックコメント、オープンハウスにおいて貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆さまに、心より御礼申し上げます。



令和5年3月

鎌ヶ谷市長 芝田裕美

目 次

序章 都市計画マスタープランとは	1
序-1 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン改定の目的	1
序-2 都市計画マスタープランとは	2
序-3 都市計画マスタープランの位置づけ	2
序-4 都市計画マスタープランの役割	3
序-5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し	3
序-6 都市計画マスタープランの構成	4
第1章 鎌ヶ谷市の全体方針	5
1-1 鎌ヶ谷市の概要	5
1-2 鎌ヶ谷市の都市的課題の整理	8
1-3 社会潮流と上位関連計画	14
1-4 都市づくりの方向性	16
1-5 将来都市像と都市構造	21
第2章 分野別まちづくり方針	33
2-1 土地利用の方針	34
2-2 市街地整備の方針	40
2-3 交通体系整備の方針	44
2-4 緑と水・都市景観形成の方針	51
2-5 福祉・学習のまちづくりの方針	58
2-6 防災まちづくりの方針	60
2-7 都市環境形成の方針	64

第3章 地域別構想	65
3-1 北部地域	67
3-2 西部地域	77
3-3 中央東地域	87
3-4 中央地域	96
3-5 東部地域	108
3-6 南部地域	117
第4章 実現化の基本的な考え方	127
4-1 市民・事業者・行政の協働によるまちづくりの考え方.....	128
4-2 都市計画の推進及び進行管理（マネジメントサイクル）の考え方.....	131
資料編	133
1 用語解説	133
2 策定の経緯.....	138
3 アンケート調査の結果	146
4 オープンハウスの結果	154

序章 都市計画マスタープランとは

序 -1 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン改定の目的

序 -2 都市計画マスタープランとは

序 -3 都市計画マスタープランの位置づけ

序 -4 都市計画マスタープランの役割

序 -5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し

序 -6 都市計画マスタープランの構成

序章 都市計画マスタープランとは

序-1 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン改定の目的

鎌ヶ谷市は、都心や周辺都市へのアクセスに優れた利便性の高い都市である一方で、北総台地や谷津の緑と水に恵まれた自然豊かな都市でもあります。

鎌ヶ谷市では、平成15年2月に鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン「～緑とふれあいのあるふるさと鎌ヶ谷～」を策定し、まちづくりを進めてきました。平成16年には新鎌ヶ谷地区のまちびらきが行われ、商業・業務等の諸機能の集積した新たな拠点が形作られています。また、令和元年には、新京成線連続立体交差事業により新京成線が全線高架運行を開始し、まちの分断や交通渋滞の解消が図られつつあります。さらに、現在は国道464号北千葉道路の整備に向けて取り組みが進められるなど、まちづくりが今まさに進行中であり、新たな未来へ向かって、まちづくりを着実に一步一步進めていく必要があります。

一方で、都市計画マスタープランの策定から20年が経過し、国内では、人口減少・少子高齢化の進行、高度成長期に整備されたインフラや公共施設の老朽化、社会保障費の増加などを要因とした国や地方自治体の財政の圧迫など、様々な問題が生じています。また、地球温暖化や大規模な自然災害への備え、SDGsの達成に寄与する持続可能なまちづくりの推進、さらには新型コロナウイルス（COVID-19）など感染症等の脅威など、難しい問題への対応も求められています。

今日を取り巻く様々な問題へ適切に対応しつつ、これまでのまちづくりを基盤に、さらなる飛躍を目指したまちづくりを着実に進めていくため、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランを改定します。



空からみた鎌ヶ谷市

序-2 都市計画マスタープランとは

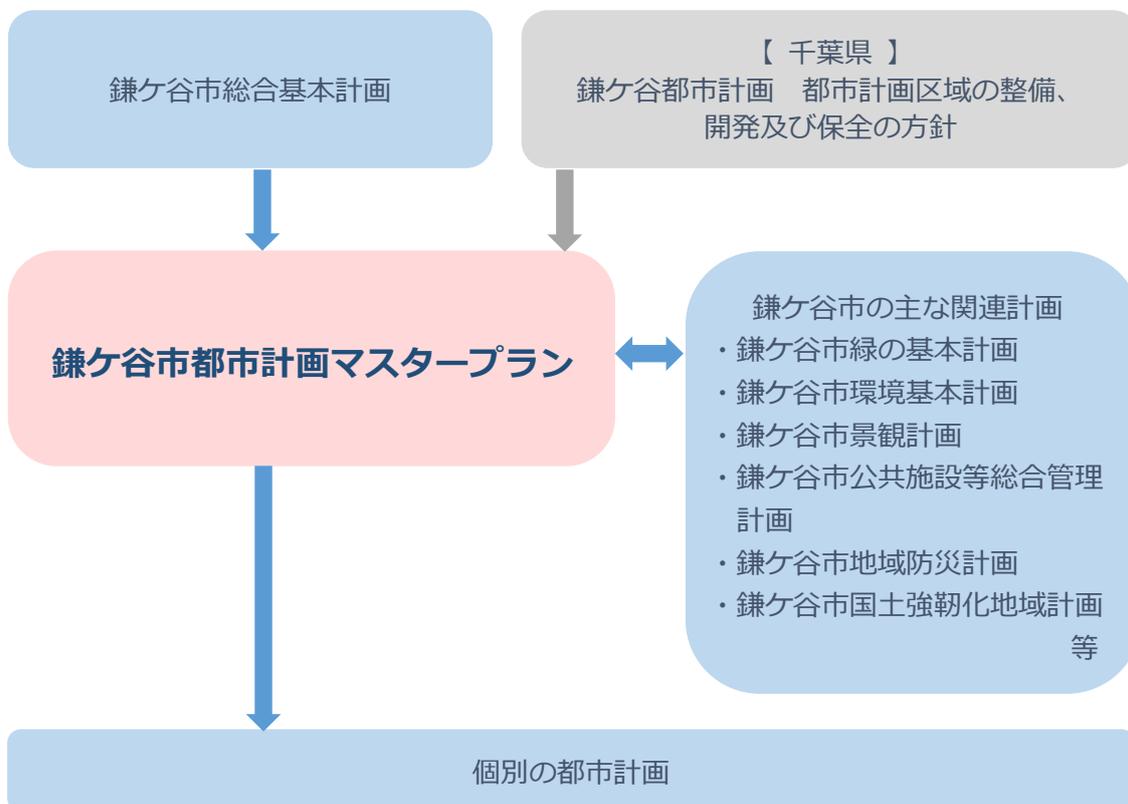
都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定される、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫により住民の意見を反映し、「まちの将来像」やその実現に向けた「まちづくりの方針」を示します。

この都市計画マスタープランは、産業、社会構造の急速な変化、そして、少子高齢化や人々の価値観・生活様式の多様化など社会の大きな流れに対応して、「まち」をゆとりと豊かさが真に実感できる場として整備し、快適で望ましい将来都市像に向けたまちづくりを進めるために、市の総合基本計画や千葉県が定める整備、開発及び保全の方針に即して、住民との合意形成を図りながら都市整備の目標を明らかにするものです。

序-3 都市計画マスタープランの位置づけ

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランは、鎌ヶ谷市におけるまちづくりの指針である鎌ヶ谷市総合基本計画や、千葉県の定める鎌ヶ谷都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定めることとなっています。また、鎌ヶ谷市緑の基本計画や鎌ヶ谷市環境基本計画、鎌ヶ谷市国土強靱化地域計画等、関連計画との整合を図りながら策定します。

都市計画マスタープランに示された基本方針は、具体的な都市計画（地域地区、都市施設など）の決定と、その都市計画に基づく都市計画事業や開発・建築の規制誘導などを通じて実現されることとなります。



各種計画の体系（位置づけ）

序-4 都市計画マスタープランの役割

鎌ケ谷市都市計画マスタープランは、次のような役割を担っています。

- **鎌ケ谷市の都市全体と地域別の将来像を示します。**

鎌ケ谷市の魅力を活かしながら都市や地域のあるべき姿を明らかにし、将来都市像を示すものです。

- **総合的・一体的なまちづくりを進めるための指針となります。**

都市計画、土木、建築、環境、福祉など様々なまちづくり分野との連携を図り、総合的・一体的なまちづくりを進めるための指針となるものです。

- **まちづくりへの理解を深めます。**

鎌ケ谷市の将来像を示し、市民・事業者との協働によるまちづくりを進めることで、住む人のまちづくりに対する理解を深めるものです。

序-5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し

おおむね 20 年後の、令和 25 年を目標年次とします。

なお、上位関連計画の改定や社会経済情勢の変化などにより必要が生じた場合は見直していくものとします。

序-6 都市計画マスタープランの構成

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランの構成は、下表のとおりです。

<p>序章 都市計画 マスタープラン とは</p>	<p>序-1 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン改定の目的 序-2 都市計画マスタープランとは 序-3 都市計画マスタープランの位置づけ 序-4 都市計画マスタープランの役割 序-5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し 序-6 都市計画マスタープランの構成</p>
<p>第1章 鎌ヶ谷市の 全体方針</p>	<p>1-1 鎌ヶ谷市の概要 1-2 鎌ヶ谷市の都市的課題の整理 1-3 社会潮流と上位関連計画 1-4 都市づくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ol style="list-style-type: none"> 1 都市整備の進展に合わせたまちづくり・産業の活性化 2 少子高齢化への対応や身近な生活環境の整備など、暮らしの質の向上 3 大規模な災害への備えなど、都市の安全性の向上 4 道路及び交通環境の変化に対応した道路・公共交通ネットワークの再構築 5 鎌ヶ谷市の魅力となる豊かな緑と水の保全・活用 6 市民や事業者との連携 </div> <p>1-5 将来都市像と都市構造</p> <p>基本理念 みんなで作るふるさと鎌ヶ谷</p> <p>将来都市像 人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷</p> <p>都市づくりの目標</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #ffe6e6; text-align: center;"> <p>1 にぎわいと活力 に満ちたまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #fff9c4; text-align: center;"> <p>2 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #e6ffe6; text-align: center;"> <p>3 緑あふれる持続可能なまちづくり</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">将来都市構造</p>
<p>第2章 分野別 まちづくり方針</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e6f2ff;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>1 土地利用の方針</p> <p>2 市街地整備の方針</p> <p>3 交通体系整備の方針</p> <p>4 緑と水・都市景観形成の方針</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>5 福祉・学習のまちづくりの方針</p> <p>6 防災まちづくりの方針</p> <p>7 都市環境形成の方針</p> </div> </div> </div>
<p>第3章 地域別構想</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e6f2ff;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">1 北部地域</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">2 西部地域</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">3 中央東地域</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">4 中央地域</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">5 東部地域</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">6 南部地域</div> </div> </div>
<p>第4章 実現化の基本的な考え方</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; background-color: #e6f2ff; text-align: center;"> <p>実現化の基本的な考え方</p> </div>

第1章 鎌ヶ谷市の全体方針

- 1-1 鎌ヶ谷市の概要
- 1-2 鎌ヶ谷市の都市的課題の整理
- 1-3 社会潮流と上位関連計画
- 1-4 都市づくりの方向性
- 1-5 将来都市像と都市構造

第1章 鎌ヶ谷市の全体方針

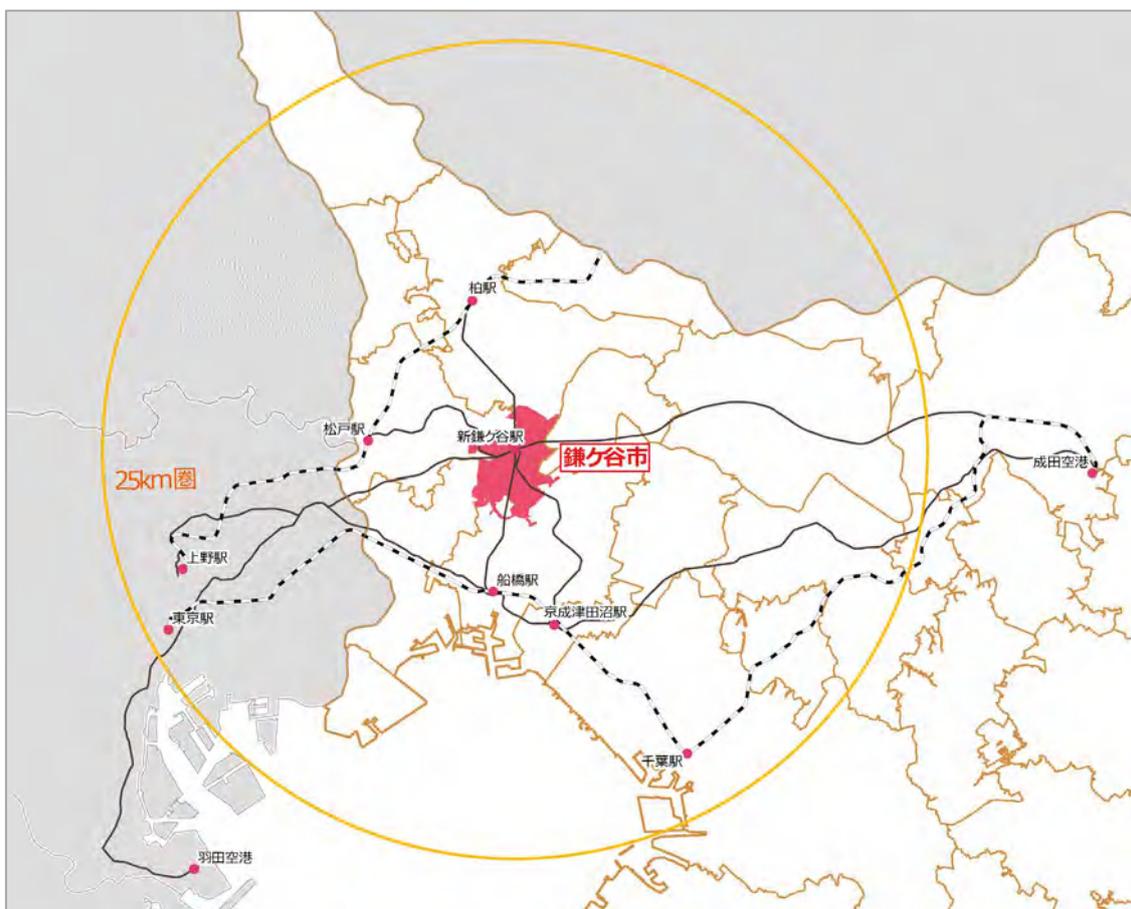
1-1 鎌ヶ谷市の概要

1-1-1 鎌ヶ谷市の位置・地勢

鎌ヶ谷市は、千葉県の北西部、北総台地のなだらかな緑の大地の上に広がる総面積 21.08 km²の都市です。

市内には、東武野田線（東武アーバンパークライン）（以下「東武野田線」という。）・新京成線・北総線・成田スカイアクセス線の鉄道4路線が乗り入れ、市内から利用できる8駅※を有し、また国道464号、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、主要地方道船橋我孫子線、主要地方道市川印西線によって、東西、南北等の方向に道路網が発達しており、都心から25km圏内にあることから、首都近郊の住宅都市として発展してきました。

（※市内から利用できる8駅…六実駅、新鎌ヶ谷駅、鎌ヶ谷駅、馬込沢駅、くぬぎ山駅、北初富駅、初富駅、鎌ヶ谷大仏駅）



鎌ヶ谷市の位置

鎌ヶ谷市は手賀沼・印旛沼・真間川・海老川水系の最上流に位置しています。標高30m程度の市中央の台地は市を南北に分ける分水界となっており、市内に降った雨は、北は大津川を流れ手賀沼へ注ぎ、東は井草水路を流れ印旛沼へ、南は根郷川や中沢川を経て大柏川を流れ東京湾に注いでいます。この3方向へ流れる分水界があることは、大変まれなことです。



鎌ヶ谷市の河川

1-1-2 都市の沿革

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（現在の東武野田線）、戦後の新京成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。



国史跡 下総小金中野牧跡



鎌ヶ谷駅前

平成3年には北総線の開通及び新鎌ヶ谷駅の開設、平成4年には新京成線の新鎌ヶ谷駅、さらに平成11年には東武野田線が高架化するとともに新鎌ヶ谷駅も開設され、平成16年には新鎌ヶ谷地区のまちびらきを迎えました。その後も成田スカイアクセス線が開通し、令和元年には新京成線が全線で高架運行を開始するなど、様々な事業が実施され現在に至っています。



新鎌ヶ谷駅前

年表

明治22年	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」誕生
大正12年	北総鉄道（現在の東武鉄道）の開通
昭和24年	新京成電鉄の開通
昭和33年	鉄道開通により人口が増加し町制施行され、「鎌ヶ谷町」となる (人口11,498人、世帯数2,252世帯)
	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、農村的なまちから「住宅都市」へと転換
昭和37年	都市計画区域を決定
昭和45年	市街化区域及び市街化調整区域を決定
昭和46年	千葉県で第24番目の市として市制施行され「鎌ヶ谷市」となる (人口44,760人、世帯数12,176世帯)
昭和49年	公共下水道事業が開始
昭和54年	北総開発鉄道（現在の北総鉄道）の開通
平成3年	北総開発鉄道の新鎌ヶ谷駅の開業
平成4年	新京成電鉄の新鎌ヶ谷駅の開業 生産緑地地区を指定
平成11年	東武野田線の新鎌ヶ谷駅の開業 東武野田線連続立体交差の一部供用が開始
平成13年	東武鎌ヶ谷駅東口土地区画整理事業が完了 東武野田線連続立体交差事業により、東武野田線が高架運行(複線)を開始 コミュニティバス(ききょう号)が運行開始
平成15年	鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定
平成16年	新鎌ヶ谷地区まちびらき
平成22年	成田スカイアクセス線が開通
平成27年	鎌ヶ谷市景観条例が施行
令和元年	新京成線連続立体交差事業により、新京成線が全線高架運行を開始
令和3年	市制施行50周年 (人口109,986人、世帯数51,003世帯 ※9月現在)

1-2 鎌ケ谷市の都市的課題の整理

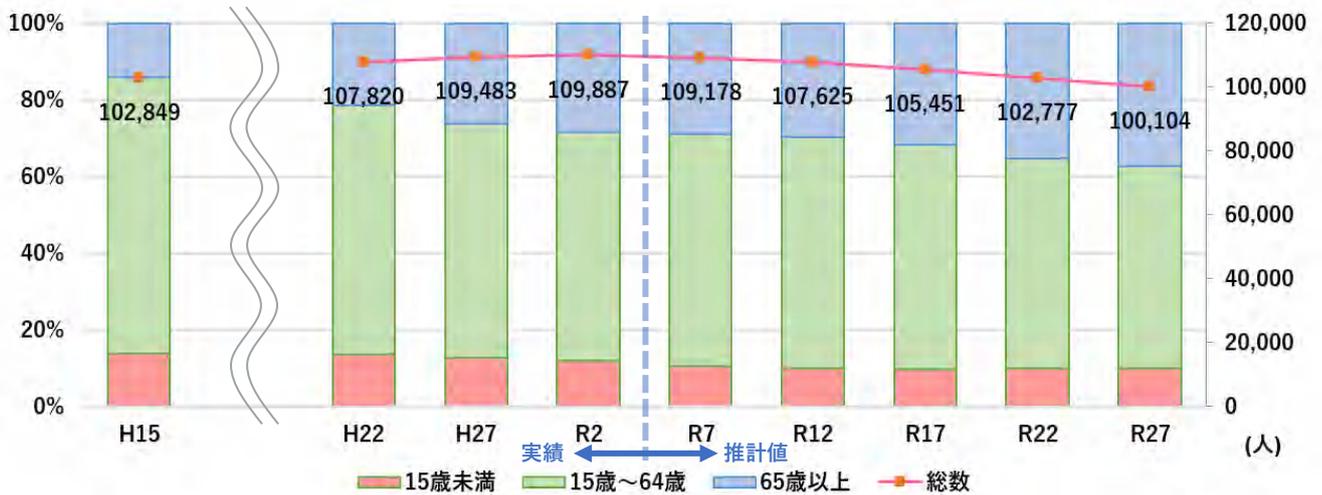
人口・世帯、土地利用、産業、都市整備、生活環境の観点から、現状の特性や課題について整理しました。

1-2-1 人口・世帯の現状と課題

鎌ケ谷市の人口は令和2年では109,887人であり、11万人前後で推移しています。鎌ケ谷市人口ビジョンでは今後も10万人の維持を目指しており、これに対応したまちづくりが求められています。

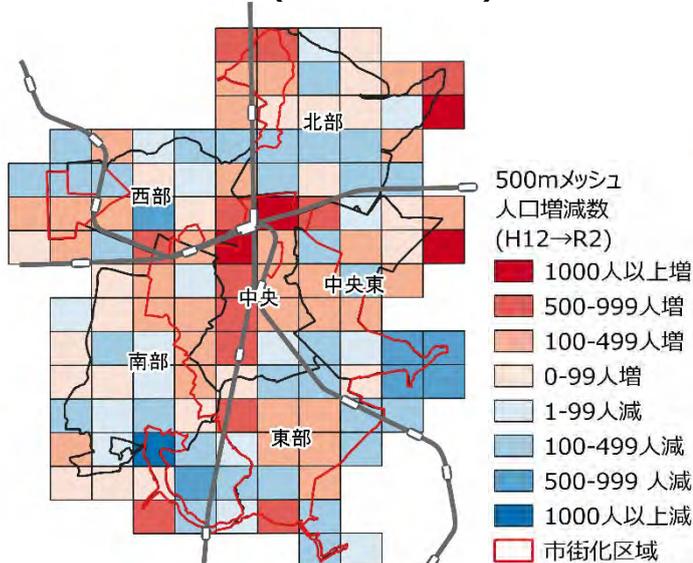
500mメッシュ別人口における平成12年と令和2年の比較では、新鎌ケ谷駅周辺など鉄道駅周辺は人口が増加傾向、郊外部では減少傾向であり、新鎌ケ谷駅の周辺では1,000人以上の増加が見られています。また、高齢化が進行しており、北部や南部の市街化調整区域でその傾向が著しくなっており、地域の特性に応じた対応が必要となっています。

年齢3区分別人口の推移



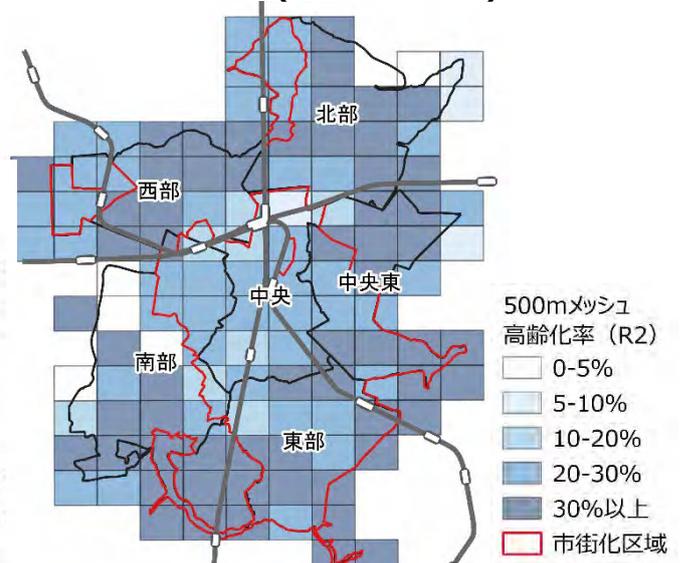
資料：住民基本台帳 H15は4月1日、H22以降10月1日
鎌ケ谷市総合基本計画より R7以降は推計結果 各年10月1日

人口増減数(500mメッシュ)



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (H12, R2)

高齢化率(500mメッシュ)



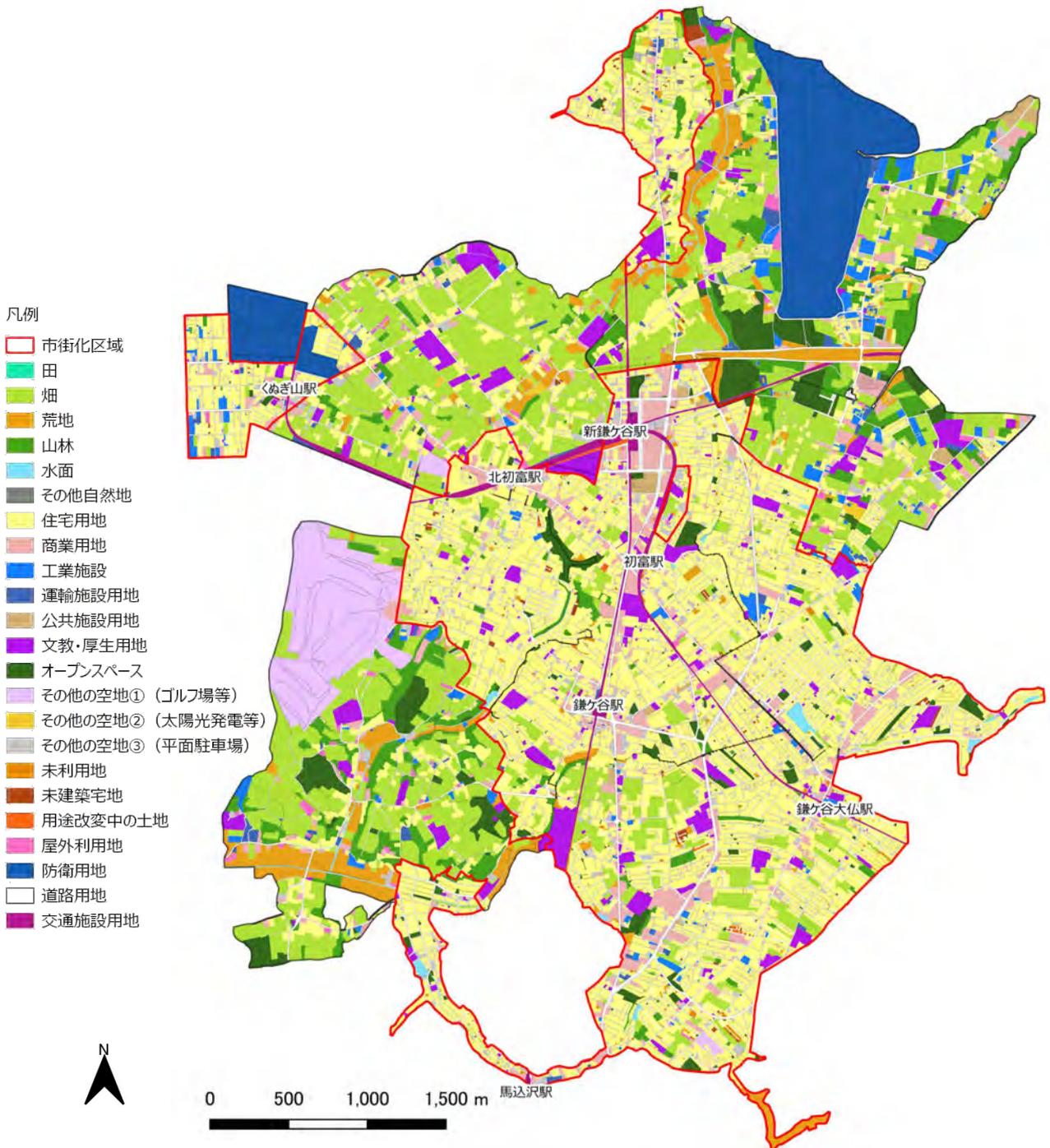
資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)

1-2-2 土地利用の現状と課題

市街化区域は住宅、市街化調整区域は畑が多くなっています。市街化区域は、住宅地主体の土地利用となっており、商業・業務・文化・交流・憩いなど、暮らしに必要な都市機能の配置が必要です。そのため、暮らしの拠点となる各駅周辺や、商業施設の立地する幹線道路沿道の土地利用のあり方の検討が必要となっています。

市街化調整区域は豊かな農地など緑や自然環境の保全を基本としつつ、広域幹線道路の整備に伴う活用の方向性などの検討が必要です。

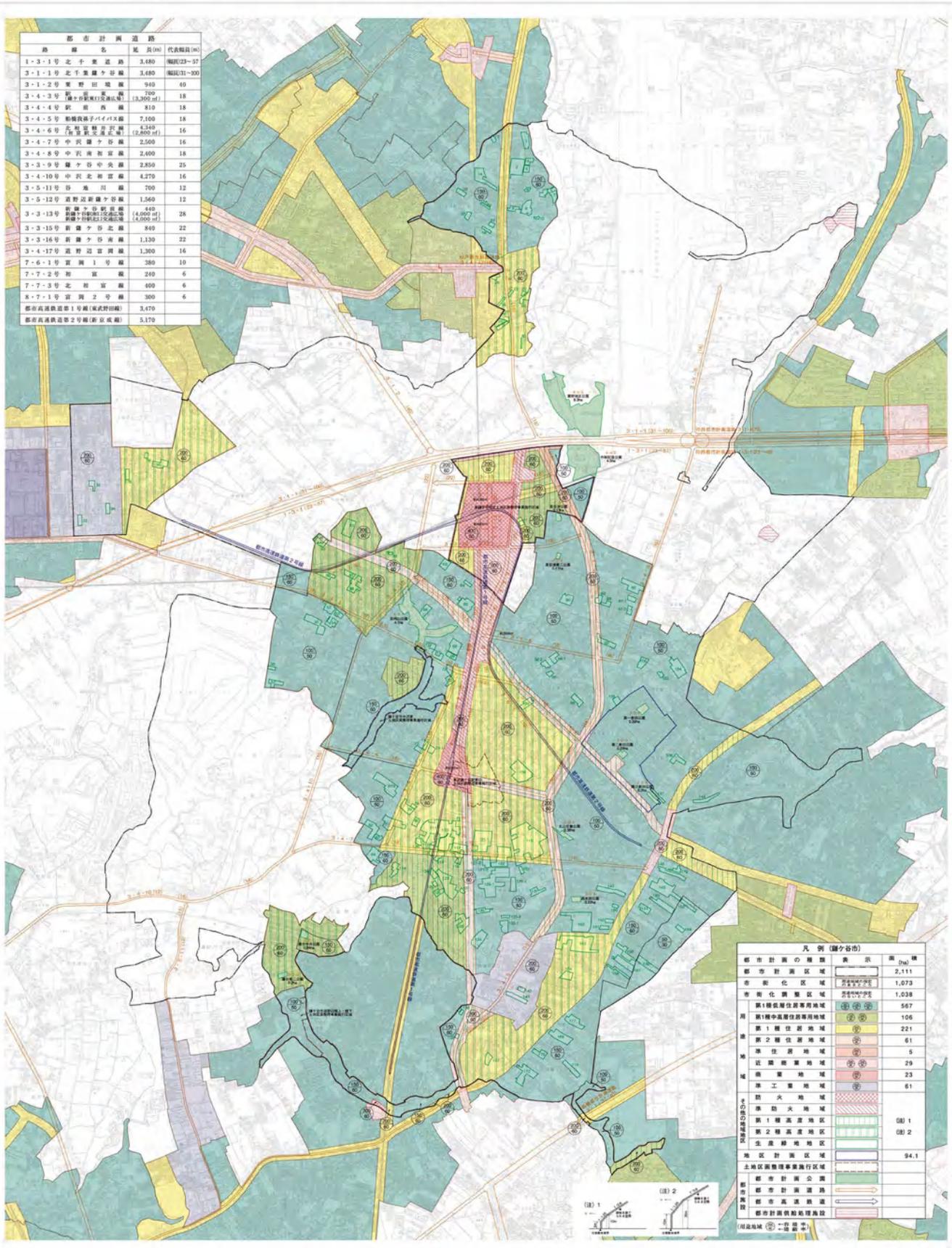
土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査 (R3)

鎌ヶ谷市都市計画図

令和四年十一月印刷



路線名	延長(m)	代表幅員(m)
1-3-1号北千重道路	3,480	幅員23-37
3-1-1号北千重鎌ヶ谷線	3,480	幅員31-300
3-1-2号東野田地線	940	60
3-4-3号東野田地線	909	18
3-4-4号東野田地線	810	18
3-4-5号東野田地線	7,100	18
3-4-6号東野田地線	4,348	16
3-4-7号東野田地線	2,500	16
3-4-8号東野田地線	2,400	18
3-3-9号東野田地線	2,850	25
3-4-10号東野田地線	4,270	16
3-5-11号東野田地線	700	12
3-5-12号東野田地線	1,560	12
3-3-13号東野田地線	840	28
3-3-15号東野田地線	840	22
3-3-16号東野田地線	1,130	22
3-4-17号東野田地線	1,300	16
7-6-1号東野田地線	380	10
7-7-2号東野田地線	240	6
7-7-3号東野田地線	400	6
8-7-1号東野田地線	300	6
都市高速鉄道1号線(仮設野田線)	3,470	
都市高速鉄道2号線(仮設成線)	5,170	

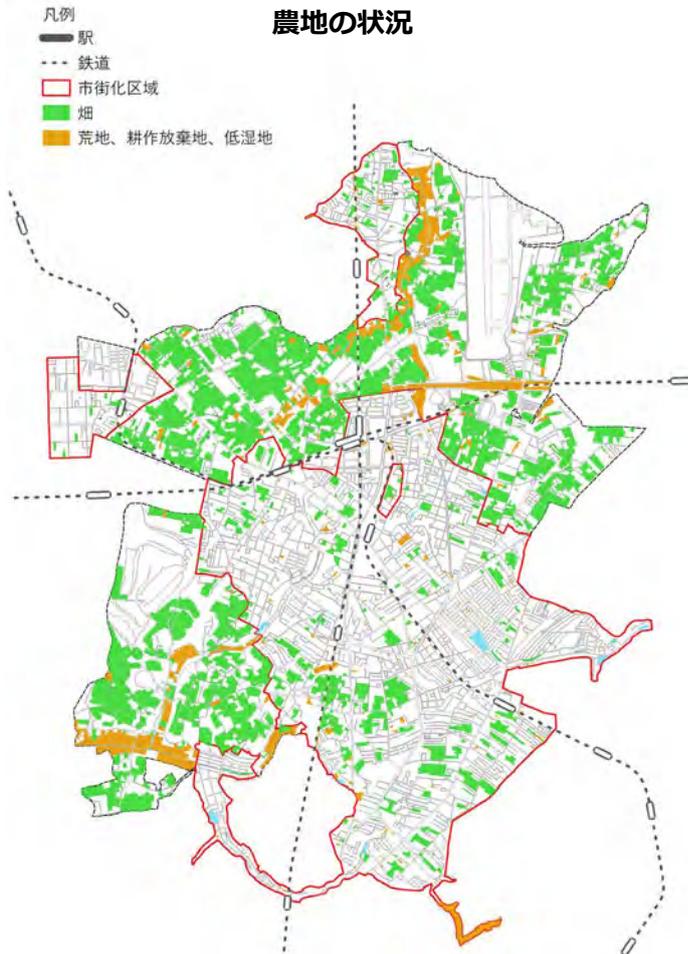
都市計画の種別	表示	面積 (㎡)	備考
都市計画区域	緑色	2,111	
市街化区域	黄色	1,073	
市街化調整区域	緑色	1,038	
第1種低層住居専用地域	緑色	567	
第1種中高層住居専用地域	緑色	106	
第1種住居地域	緑色	221	
第2種住居地域	緑色	61	
準住居地域	緑色	5	
近隣商業地域	緑色	29	
商業地域	緑色	23	
準工業地域	緑色	61	
防火地域	赤色		
準防火地域	赤色		
第1種高度地区	緑色	08.1	
第2種高度地区	緑色	08.2	
生産緑地地区	緑色		
地区計画区域	緑色	94.1	
土地区画整理事業施行区域	緑色		
都市計画公園	緑色		
都市計画道路	緑色		
都市高速鉄道	赤色		
都市計画軌道敷設	赤色		
河川	青色		

1-2-3 産業の現状と課題

鎌ヶ谷市は、梨などの果実類や野菜類の生産を中心とした農業活動が盛んです。梨狩りなどができる観光農園など都市農業が展開され、鎌ヶ谷の魅力となっています。都市化が進展している現在でも農地が広がり、市街化区域に県内でも高い割合で生産緑地地区が存在するなど、都市と農業が共存しています。一方で、30年が経過する生産緑地の急速な宅地化問題（2022年問題）などに対応した、農地保全の取り組みが必要となっています。

平成28年の事業所数では、鎌ヶ谷駅周辺が多くなっています。平成24年から28年の事業所の増減数をみると、新鎌ヶ谷駅周辺や初富駅周辺などで増加傾向、鎌ヶ谷大仏駅周辺などでは減少傾向にあります。

まちづくりに合わせた新たな産業の創出などの方向性の検討が必要となっています。



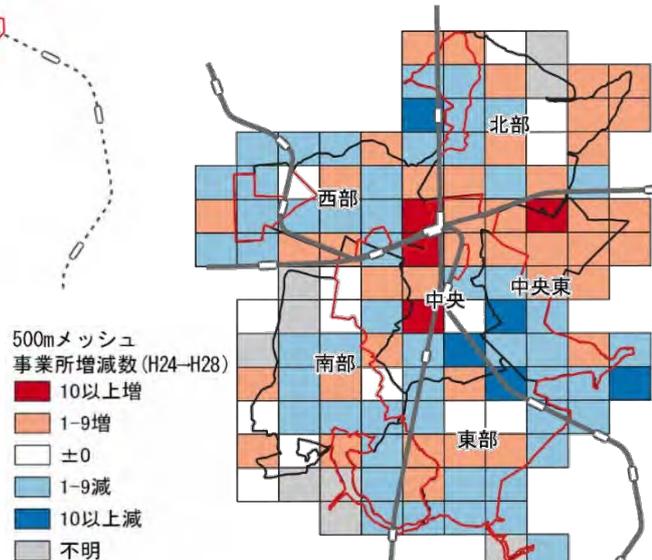
資料：都市計画基礎調査 (R3)

生産緑地の対市街化区域面積比

順位	市名	市街化区域面積 (ha)	生産緑地		2013-2018 人口増加率 (%)
			面積 (ha)	地区数 (地区)	
1	鎌ヶ谷市	1,073	68.6	156	6.4
2	白井市	845	42.1	48	5.0
3	流山市	2,151	82.3	275	3.8
4	船橋市	5,509	189.2	514	3.4
5	柏市	5,433	172.5	574	3.2
6	松戸市	4,444	135.9	535	3.1
7	市川市	3,984	95.7	324	2.40
8	富里市	479	11.4	40	2.38
9	八千代市	2,238	52.2	189	2.3
10	我孫子市	1,615	29.7	128	1.8
11	四街道市	1,245	20.9	72	1.7
12	野田市	2,385	34.5	192	1.4
13	成田市	2,057	27.5	81	1.3
14	富津市	1,158	12.9	58	1.1
15	習志野市	1,859	16.4	98	0.9
16	千葉市	12,882	103.5	459	0.8
17	袖ヶ浦市	2,135	8.8	63	0.41
18	市原市	6,125	22.2	141	0.36
19	木更津市	3,401	10.9	85	0.3
20	君津市	2,195	3.7	25	0.17
21	佐倉市	2,424	3.8	15	0.16
22	印西市	1,907	2.6	18	0.1
	市部合計	67,574	1,137.3	4,090	1.7

資料：鎌ヶ谷市総合基本計画基礎調査報告書 (H31)

事業所増減数(500mメッシュ)



資料：経済センサス 地域メッシュ統計 (H28)

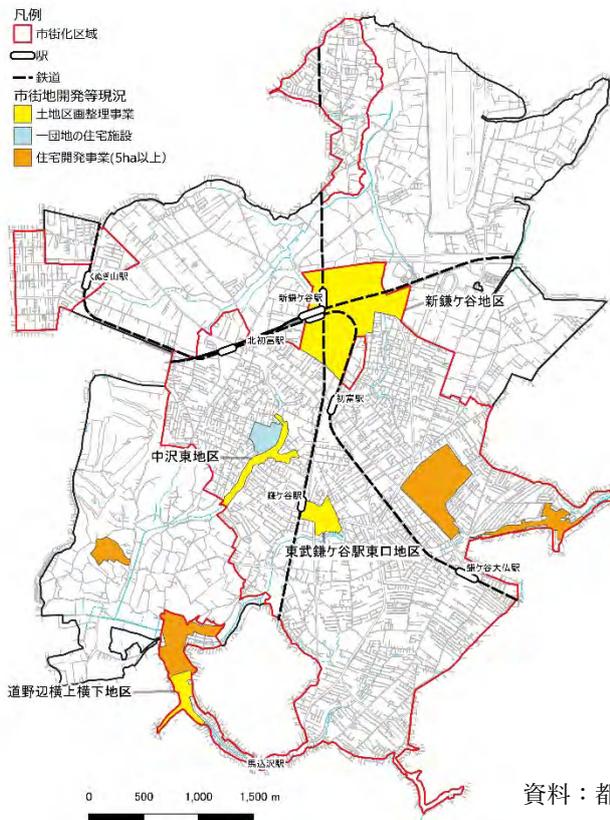
1-2-4 都市整備の現状と課題

鎌ヶ谷駅周辺や新鎌ヶ谷駅周辺は、土地区画整理事業が実施され、都市機能が集積した市街地が形成されています。一方で、都市基盤が未整備のまま市街地が拡大した地域も多くあります。

平成11年の東武野田線の高架化に続き、令和元年には新京成線が連続立体交差事業により高架化され、まちの分断や交通渋滞の解消が図られつつあります。

国道464号北千葉道路が市川・松戸において一部事業化されるなど、事業に合わせたまちづくりの展開が望まれています。

市街地開発事業等現況



新京成線連続立体交差事業



資料：新京成線連続立体交差事業 事業計画図（千葉県）

資料：都市計画基礎調査（R3）

北千葉道路位置図



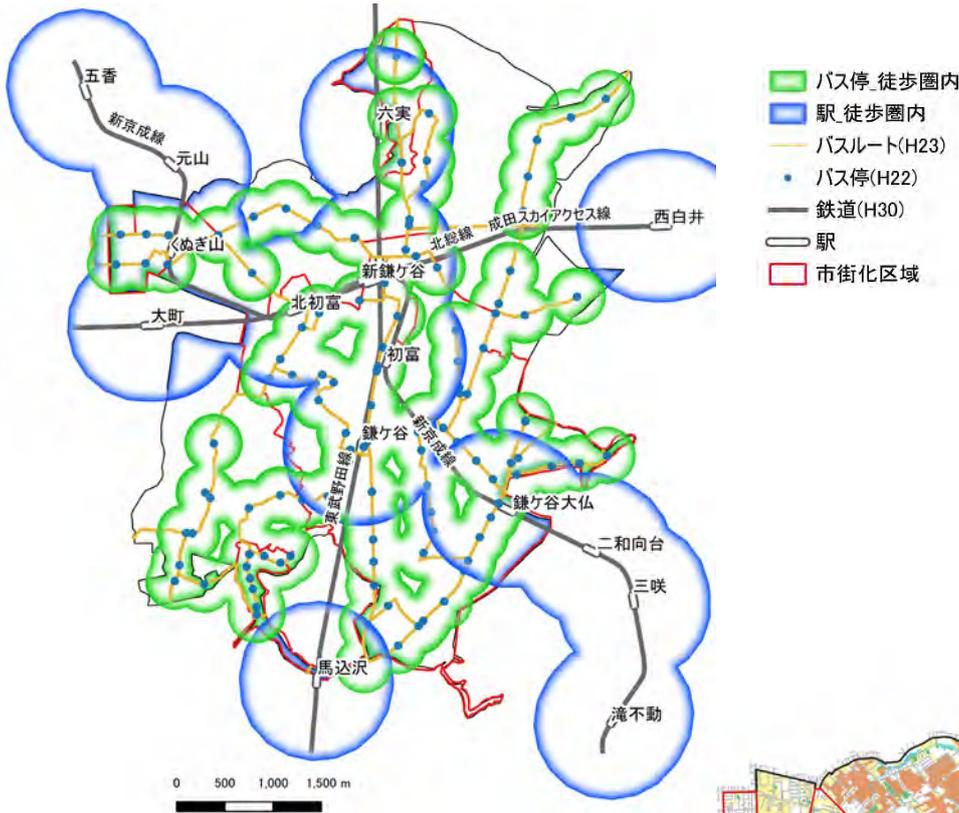
資料：千葉県より提供

1-2-5 生活環境の現状と課題

公共交通は、鉄道駅から800m、バス停から300mを徒歩圏とし図化すると、市街化区域内では概ね充足しているものの、空白地域も見られます。高齢化がますます進行する中、今後の公共交通の在り方の検討が必要となっています。

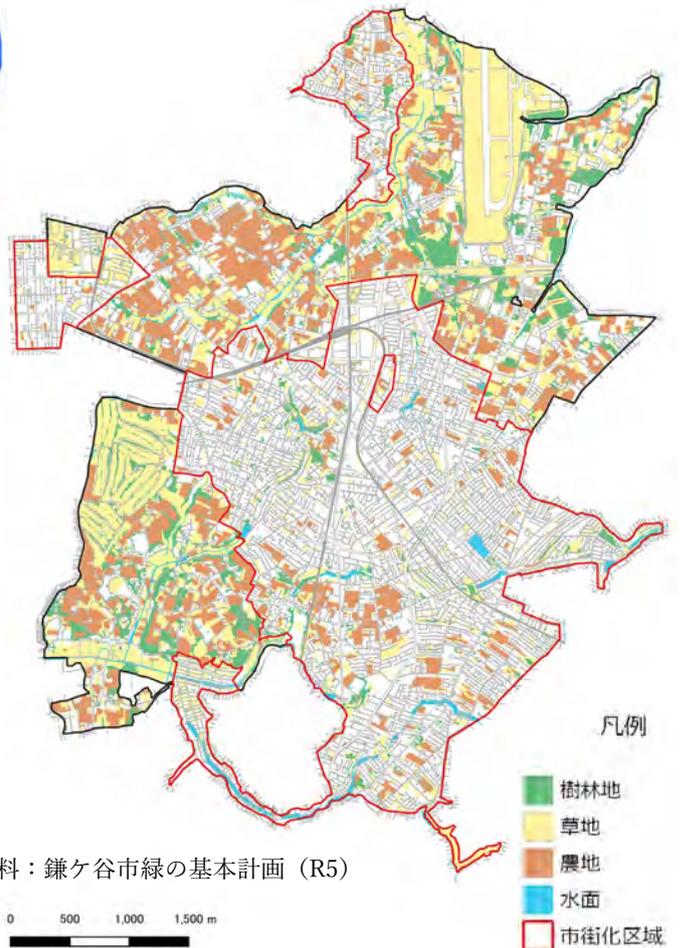
緑や水の環境は、農地が広がり、北総台地の斜面林と谷津が豊かな自然環境となっています。恵まれた緑と水を保全し、活用することが望まれています。

駅及びバス停の徒歩圏



資料：国土数値情報データより作成

緑の状況



資料：鎌ヶ谷市緑の基本計画 (R5)

1-3 社会潮流と上位関連計画

上位関連計画からの方向づけを、以下のように整理しました。

1-3-1 国・県の計画

- ・首都圏整備計画（平成 28 年 3 月）では、鎌ケ谷市は**近郊整備地帯**に位置づけられています。
- ・第 5 次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画（平成 30 年 7 月）では、**北千葉道路など**の**インフラ整備の進展に対応した土地利用の誘導**を図っていくことが求められています。
- ・鎌ケ谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 28 年 3 月）において示されるまちづくりの方向性と整合を図る必要があります。

1-3-2 鎌ケ谷市の計画

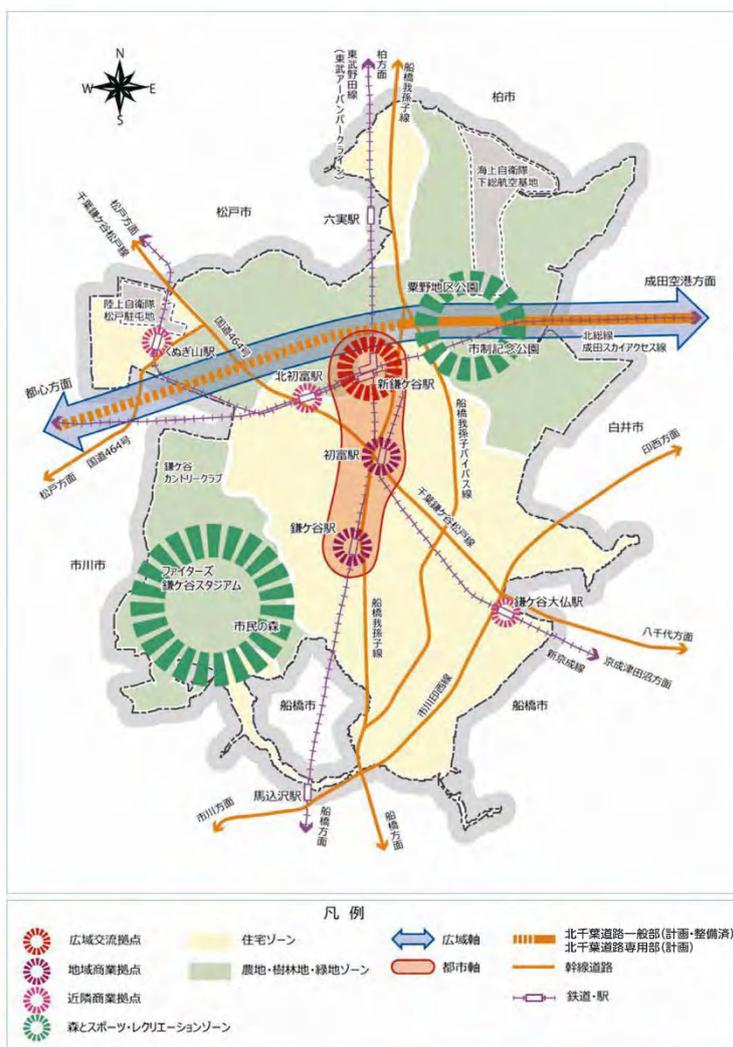
- ・鎌ケ谷市総合基本計画（令和 3 年 3 月）は、「みんなでつくるふるさと鎌ケ谷」を基本理念に、「**人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ケ谷**」を都市像として定めており、市内の人にとって、住みたい、住み続けたい、訪れてみたいと思えるまちの実現を目指して、令和 3 年度にスタートしました。

- ・鎌ケ谷まち・ひと・しごと創生総合戦略[改訂版]（令和 2 年 3 月）は、人口減少対策及び持続可能な地域づくりの実現を目的とする計画であり、**人々が交流・定着する、魅力あふれるまちづくり**等を目標としています。

- ・鎌ケ谷市総合基本計画における市の将来人口推計では、近年はほぼ横ばいなものの、将来的には減少傾向となり、**令和 27 年時点では 100,104 人**になると見込んでいます。

- ・鎌ケ谷らしい魅力のある景観の形成に積極的に取り組んでいくため、鎌ケ谷市景観計画（平成 26 年 3 月）が策定され、その中で**新鎌ケ谷地区は景観重点地区**に位置づけられています。

鎌ケ谷市総合基本計画における土地利用イメージ



1-3-3 社会潮流

鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン改定にあたり考慮すべき社会潮流を以下のように整理しました。

●人口減少・少子高齢化の進展

今後のまちづくりは、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えをもって進めていくことが重要となります。

●産業・経済構造の転換

都市の抱える諸課題に対して、ICT（情報通信技術）等の新技术を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区をスマートシティと定義し、先行的なプロジェクトが全国で開始されており、ICTを活用した新しいまちづくりが望まれます。

●都市農業の振興

平成27年に都市農業振興基本法が施行されたことにより、生産緑地を含めた都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけが変更され、都市農業のまちづくりへの活用が望まれます。

●都市インフラの維持管理

全国で今後20年間のうちに建設後50年以上経過する施設の割合が加速度的に高くなることを見込まれており、公共施設の老朽化等に対応し、計画的な維持管理が必須となっています。また、空き地や空き家の増加に対し、空き家対策の適切な推進や、空き地の活用などが求められています。

●地球環境への配慮と緑と水の活用

地球環境へ配慮したまちづくりが求められるとともに、緑を都市のインフラととらえるグリーンインフラを活用したまちづくりが望まれます。

●大規模災害への危機意識の高まり

震災や水災害などのリスク評価に基づき、効果的に災害リスクを軽減する方策の検討が求められています。

●官民連携によるまちづくりの進展

地域の特性に応じたまちの賑わいや都市の魅力向上等の面からも有効な官民連携によるまちづくりが望まれます。

●SDGsへの貢献

SDGs（2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと）に配慮したまちづくりの展開が望まれます。

●新型コロナ危機を契機としたまちづくり

国土交通省がとりまとめた「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）では、今後都市政策を進める方向性として、テレワークの進展等による職住近接に対応したまちづくりや、ゆとりある緑のまちづくりの展開が求められています。

1-4 都市づくりの方向性

鎌ヶ谷市の現状と課題や社会潮流、上位関連計画や市民意向等から、都市づくりの方向性を以下の6つに整理しました。

【鎌ヶ谷市の都市づくり 6つの方向性】

- ① 都市整備の進展に合わせたまちづくり・産業の活性化 (→P16)
- ② 少子高齢化への対応や身近な生活環境の整備など、暮らしの質の向上 (→P17)
- ③ 大規模な災害への備えなど、都市の安全性の向上 (→P18)
- ④ 道路及び交通環境の変化に対応した道路・公共交通ネットワークの再構築 (→P19)
- ⑤ 鎌ヶ谷市の魅力となる豊かな緑と水の保全・活用 (→P20)
- ⑥ 市民や事業者との連携 (→P20)

1-4-1 都市整備の進展に合わせたまちづくり・産業の活性化

- ▶ 北千葉道路の整備などに向けた取り組みが進められるなど都市整備が進展していることから、この機会を捉えたまちづくりの展開が重要。
- ▶ 市民意向に対応し生活利便性のさらなる向上を図るとともに、まちのにぎわいや活力の形成につなげていくことが重要。

鎌ヶ谷市では、平成3年に北総線の新鎌ヶ谷駅、平成4年には新京成線の新鎌ヶ谷駅、さらに平成11年には東武野田線の新鎌ヶ谷駅も開業し、平成16年に新鎌ヶ谷地区のまちびらきを迎えました。その後も成田スカイアクセス線が開通するなど、様々な事業が実施され現在に至っています。

新京成線連続立体交差事業については、令和元年に全線高架化が完了し、まちの分断や交通渋滞の解消が図られつつあります。今後は、関連側道、駅前広場などの整備、高架下の有効活用などを計画的に進め、鎌ヶ谷市の中心となる都市軸（新鎌ヶ谷駅・初富駅・鎌ヶ谷駅の3駅周辺と、その間を結ぶ一連の空間）の魅力をもっと高め、鎌ヶ谷市のブランド力の向上を図る必要があります。

また、北千葉道路は市川・松戸において一部事業化されるなど進展していることから、これを見据えたまちづくりの展開が重要です。新鎌ヶ谷駅周辺地区などの広域交流拠点の充実や、産業の活性化、市街化調整区域の土地利用の適切な誘導などを検討し、まちのにぎわいや活力の形成につなげていくことが重要となります。



新京成線連続立体交差事業

関連する
市民意向

鎌ヶ谷市の将来イメージ：「買い物や通勤などの生活が便利なまち」（51.2%・第2位）

居住環境で重視するもの：「買い物や通勤などの利便性」（58.2%・第1位）

新鎌ヶ谷駅周辺の魅力向上に重要な機能：「病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能」

（45.0%・第1位）

「レストランなどの飲食サービスや衣料品店などの商業機能」（32.7%・第2位）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）
有効回収数 1473 通／3000 通 回収率 49.1%

1-4-2 少子高齢化への対応や身近な生活環境の整備など、暮らしの質の向上

▶ **住みよい住宅都市として発展を続けるため、様々な市民意向に応じた生活環境の向上が必要。**

▶ **少子高齢化の進行などの社会潮流への対応、市民一人ひとりのニーズの多様化などにも配慮しつつ、誰もがいきいきと快適に過ごせる、暮らしの質の向上が望まれる。**

鎌ヶ谷市は、交通利便性の高いまちでありながら、市域の約半分が市街化調整区域という緑豊かな自然に恵まれた住みよい住宅都市として発展してきました。

今後も住みよい住宅都市として発展を続けていくため、市の中心部のみならず、周辺市街地においてもその実情に応じ、生活道路や公園・緑地、供給処理施設の整備などを着実に進め、生活環境の向上を図っていく必要があります。

また、少子高齢化の進行や新型コロナウイルス等の感染症に対応した「新しい生活様式」へ対応したまちづくりなど社会潮流への対応に加えて、市民一人ひとりのニーズの多様化などにも配慮しつつ、誰もがいきいきと快適に過ごせる、暮らしの質の向上が求められます。



新鎌ふれあい公園で遊ぶ子どもたち

関連する
市民意向

（様々な地域課題への対応）

土地利用・建物の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない（35.0%・第1位）

道路の課題：国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい（44.3%・第1位）

住宅地の中にある生活道路が狭い（43.1%・第2位）

公共交通の課題：目的地（商業施設・病院等）への電車・バスによるアクセスが悪い（28.5%・第2位）

公園・緑地・環境についての課題：身近な公園や広場が不足している（33.5%・第1位）

教育・福祉のまちづくりについての課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（35.5%・第1位）

防災についての課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（36.4%・第1位）

鎌ヶ谷市の将来イメージ：「子育てや教育環境が充実したまち」（21.2%・第4位）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）

1-4-3 大規模な災害への備えなど、都市の安全性の向上

- ▶ 市民意向では、災害に強いまちづくりに対する意見が多く、近年の災害の激甚化、頻発化への対応が望まれる。
- ▶ 防災・減災のまちづくりにハード・ソフト両面から取り組み、誰もが安心して暮らせるまちづくりを進めることが必要。

近年、台風や集中豪雨による浸水被害が、激甚化、頻発化するとともに、東日本大震災など、大きな地震も発生しており、今後、首都直下地震などの大規模災害の発生が懸念されます。鎌ヶ谷市においても、昨今の台風や大雨時に道路冠水や家屋への浸水被害が発生していることから、適切に対策を進めていく必要があります。

防災に対しては、市民の関心も高く、市街地における不燃化・耐震化、河川や水路の整備などの治水対策など都市の安全性の向上が必要です。

地域防災計画や国土強靱化地域計画等関連計画と連携しながら、防災・減災のまちづくりにハード・ソフト両面から取り組み、誰もが安心して暮らせるまちづくりを進める必要があります。



指定緊急輸送道路（国道 464 号）

鎌ヶ谷市の将来イメージ：「災害に強く安心して暮らせるまち」（53.3%・第1位）

新鎌ヶ谷駅周辺の魅力向上に重要な機能：「災害時には避難や救援活動に役立つ防災機能」

（28.4%・第3位）

防災まちづくり：「緊急物資の輸送路や避難経路となる幹線道路を整備する」（34.1%・第1位）

防災についての課題：「避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない」（36.4%・第1位）

関連する
市民意向

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）

1-4-4 道路及び交通環境の変化に対応した道路・公共交通ネットワークの再構築

- ▶ 道路・交通ネットワークの充実による地域間の連携強化が重要。
- ▶ 市民意向では道路や交通に対する意見が多く、対応が必要。
- ▶ 北千葉道路の整備の進捗や東京 10 号線延伸新線の計画廃止に伴う道路・交通網のあり方の再検討が必要。

鎌ヶ谷市では、鉄道 4 路線 8 駅を中心に都市機能を集積するコンパクトなまちづくりを進めています。一方で、都市基盤が未整備のまま宅地化した地域もあり、道路・交通ネットワークの充実による地域間の連携強化が求められます。

道路については、都市計画道路整備プログラムに基づき計画的な整備を進めていますが、進捗状況などを踏まえながら、整備の方向性について継続的な検討が必要です。また、北千葉道路は市川・松戸において一部事業化するなど進展していることから、周辺の道路整備を一体的に進めていくことが必要です。

公共交通については、鉄道の他に路線バス、コミュニティバスが運行されていますが、高齢化の進行や、東京 10 号線延伸新線の計画廃止などの状況の変化に応じて、公共交通のあり方について再検討することが求められます。



連続立体交差事業による
道路状況の改善

- 道路整備について：**「歩行者や自転車の安全を重視した歩道や自転車専用レーンの整備」(64.6%・第1位)
「骨格となる幹線道路を整備」(59.1%・第2位)
- 公共交通について：**「利用者に応じて、便数、時間帯を設定する」(50.6%・第1位)
「現状より充実させていくべきだ」(47.5%・第2位)
- 中沢地区のまちづくり：**「道路網の整備推進」(44.7%・第1位)
- 防災まちづくり：**「緊急物資の輸送路や避難経路となる幹線道路を整備する」(34.1%・第1位)
- 道路の課題：**国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい(44.3%・第1位)
住宅地の中にある生活道路が狭い(43.1%・第2位)
- 公共交通の課題：**目的地(商業施設・病院等)への電車・バスによるアクセスが悪い(28.5%・第2位)
- 自由意見：**道路・交通への意見が4割

関連する
市民意向

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査(R2)

1-4-5 鎌ケ谷市の魅力となる豊かな緑と水の保全・活用

- ▶ 鎌ケ谷市は豊かな緑と水に恵まれた都市であり、これを守り・活かすことが重要。
- ▶ 梨などの農業の振興とともに、観光農業の展開など、都市農業の魅力を活かすことが望まれる。

鎌ケ谷市は、千葉県北西部の北総台地の最高地に位置することで複数の河川の水源地となっています。河川は長い年月をかけて台地を侵食し、谷津に代表される起伏に富んだ地形を形成してきました。この変化に富んだ地形は緑豊かな斜面林や樹林地等を形成することで市街地の背景として、人々の暮らしにゆとりとうるおいをもたらし、また多様な生物の生命を育む貴重な環境を提供しています。鎌ケ谷市の魅力ともなるこうした緑と水の保全・活用が求められます。



水辺を活かした貝柄山公園

また、農地は、市街化調整区域を中心に広がり、市街化区域では生産緑地地区が指定されています。梨などの果実類や野菜類の生産を中心とした農業活動が盛んであり、観光農園の展開など、都市農業の魅力を活かすことが望まれます。

関連する 市民意向

鎌ケ谷市の将来イメージ：「水と緑にあふれた自然と調和したまち」（第3位、21.3%）

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）

1-4-6 市民や事業者との連携

- ▶ 多様な主体が協力し、主体性と独自性を発揮しながら協働によるまちづくりが重要。
- ▶ 地域コミュニティの活性化など、市民のまちづくり活動への参加促進が望まれる。

市民、自治会、市民公益活動団体、事業者、行政など多様な主体が、それぞれの役割と責任のもと、地域社会に共通する課題の解決や目指す目標の実現に向けて協力し、主体性と独自性を発揮しながら協働によるまちづくりを進めることが重要です。

特に、福祉、環境、防犯、防災、まちづくりなど、大きな役割を担っている自治会等による地域コミュニティの活性化を推進し、市民のまちづくり活動への参加促進が望まれます。

地域の特性に応じた街の魅力を向上させる面からも有効な官民連携によるまちづくりが全国的に進んでいます。鎌ケ谷市においても、今後のまちづくりにおいて市民や民間事業者などとのさらなる連携が望まれます。

関連する 市民意向

市政へは「参加したいと思う（積極的に参加したいと思う+ある程度は参加したいと思う）」が2割強、一方、「参加するつもりはない（あまり参加するつもりはない+全く参加するつもりはない）」は約6割

資料：鎌ケ谷市市民意識調査（H30）

1-5 将来都市像と都市構造

1-5-1 将来都市像

人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷

平成15年2月策定の鎌ヶ谷市都市計画マスタープランでは、市民一人ひとりが豊かさを実感しながら、いつまでもいきいきと暮らせる質の高い市民生活を築くため、鎌ヶ谷市総合基本計画に掲げられた「人間尊重・市民生活優先」をまちづくりの基本理念に、目指すべき都市像を「緑とふれあいのあるふるさと鎌ヶ谷」として、市民・企業・行政が協働しまちづくりを進めてきました。

また、将来都市像を「にぎわいとやすらぎにあふれた快適生活都市」として、ふれあい(交通結節や広域交流拠点)と緑(まとまった農地や身近な緑)によって、にぎわいとやすらぎが体感でき、市民がふるさととして誇り得る環境に優れ、快適性あふれる暮らしのできる都市となることを目指してきました。

鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定から20年の間に、都市基盤整備として、東武野田線及び新京成線の高架化、新鎌ヶ谷周辺地区の整備、成田スカイアクセス線の開通、都市計画道路の整備などに取り組むことで、鎌ヶ谷市の街並みは大きく変化しました。

こうした取り組みにより、都心や周辺都市への交通の利便性は大きく向上し、さらに北千葉道路の事業化と相まって、広域交流拠点としてのさらなる発展が期待されています。また、この機会を捉えて企業誘致を促進するなど、産業の活性化を図ることが重要な課題となっています。

さらに、今後のまちづくりにあたっては、人口減少、少子高齢化は避けられない状況にあり、人材の確保、財政運営など課題が生じることが予想されます。そのような中では、まちづくりの主体となる市民、事業者、行政が、地域の中でともに支え合いながら、「自分たちのまちは、自分たちでつくる！」という姿勢のもと、協働・連携を深めながら、地域の課題を解決していく必要があります。

令和3年度にスタートした新たな鎌ヶ谷市総合基本計画では、こうした状況を踏まえ、「みんなでつくるふるさと鎌ヶ谷」をまちづくりの基本理念に、「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」を鎌ヶ谷市が目指す将来の姿(都市像)に決めました。この都市像は、まちが一段とにぎわいを増していく中でも、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人々が、住み慣れた地域の中で、安心して暮らし、学び、活躍するとともに、これまで受け継いできた緑を大切にしたいという思いが込められ、市内外の人々にとって、住みたい、住み続けたい、訪れてみたいと思えるまちの実現を目指しています。

そこで、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランにおいても、鎌ヶ谷市総合基本計画に定める「みんなでつくるふるさと鎌ヶ谷」を基本理念に、「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」を共通の都市像としたまちづくりを進めていきます。

1-5-2 都市づくりの目標

鎌ヶ谷市の将来の姿（都市像）「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」の実現に向けて、都市づくりの目標を以下の3つに設定します。

■都市づくりの目標

1 にぎわいと活力に満ちたまちづくり

都心や周辺都市を結ぶ鉄道、幹線道路が市のほぼ中央部で東西、南北方向に交差する立地条件を活かし、にぎわいや活力に満ちたまちづくりを進めます。

鉄道4路線・8つの駅を拠点とし、それぞれの役割に応じた都市機能の集積を図るコンパクトなまちづくりを進めるとともに、道路及び交通ネットワークの構築を図り、人々の交流でにぎわうまちづくりを目指します。

また、北千葉道路の整備などを契機とした、企業や集客施設の立地を図り、活力あるまちづくりを進めます。

2 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり

災害に強いまちづくりを進め、誰もが安心して暮らせるまちづくりを進めます。

地域の実情に応じて、道路や公園などの整備や、維持・更新などに計画的に取り組み、生活環境の改善を着実に進めます。

また、子どもからお年寄りまで、多様な人々の暮らしの場を充実させ、誰もがいきいきと暮らせるまちづくりを進めます。

3 緑あふれる持続可能なまちづくり

鎌ヶ谷市の魅力となる北総台地の緑と水、豊かな農地を活かし、緑豊かなまちづくりを進めます。また、こうした緑や水の活用により、暮らしの中で緑や水の恵みを感じることでできる緑あふれるまちづくりを進めます。

恵まれた自然を活かした公園や緑地、スポーツ・レクリエーション環境の充実を図り、人々の健康増進やレクリエーションなど多様な活動を支えていきます。

あわせて、国の目指す脱炭素社会の実現を踏まえ、持続可能なまちづくりを進めます。

■ およそ 20 年後の将来の暮らしのイメージ

都市づくりの目標に応じて、鎌ヶ谷市がどのようなまちになり、どのような暮らし方ができるようになるのかを「将来の暮らしのイメージ」として整理しました。

1 にぎわいと活力に満ちたまちづくり

- ・ 鉄道駅の周辺は、通勤利便性が高く、様々なお店で買い物ができます。また、行政サービスや医療サービスが充実しています。休日にはスポーツやレクリエーションなど多様な活動を楽しむことができ、便利さとゆとりが調和した住環境に、多くの人が暮らしています。
- ・ 季節の樹木や草花に彩られた駅前などの広場空間では、子どもからお年寄りまで様々な人々が憩い、ふれあう姿が見られます。時にはイベントなどが開催され、多くの人でにぎわっています。
- ・ 歩行者や自転車に配慮された道を歩くと、様々な都市機能が集まるまちなかと鎌ヶ谷の魅力となる水や緑、歴史などをたどることができ、歩くことが楽しいまちがつくられています。
- ・ 北千葉道路やアクセス道路が整備され、東京方面や成田空港方面へのアクセスが向上し、交通利便性が高まっています。その周辺には、就業の場ともなる産業が立地し、まちの活力となっています。
- ・ 整備された幹線道路の沿道は地域の状況に合わせて、商業・業務などの施設が適切に立地し、地域の暮らしを支えています。



2 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり

- ・ 鉄道駅やコミュニティ施設、学校など地域の核となる場を中心に、健康づくりや文化活動、人々の交流が行われて、地域の暮らしが支えられています。
- ・ 都市計画道路の整備が進み、自転車や歩行者が安心して通行できる環境が整いつつあります。公共交通が適切に維持されて、利便性の高い市街地へのアクセスが確保されています。
- ・ 子どもたちは地域の中で見守られながら、遊び・学ぶことのできる環境が充実しています。身近な公園や広場では、子どもたちの元気いっばいな姿がみられます。
- ・ 多様な働き方が実現し、豊かな自然環境の中でゆとりある暮らしを楽しみながら暮らす人が増えています。
- ・ 地域での防災・防犯活動の充実や災害リスクへの対応など、災害に強いまちづくりにより、安心して暮らせるまちとなっています。



3 緑あふれる持続可能なまちづくり

- ・ 子どもたちは豊かな自然とふれあいながら、元気いっぱい成長しています。
- ・ 豊かな緑や水、歴史・文化が暮らしの中に息づいています。市民の憩いや散策の場が充実し、市外からも家族連れなど多くの人が訪れています。
- ・ 多くの施設で様々なスポーツに触れることができ、スポーツ・レクリエーションに親しむ環境が整い、市民の健康増進が図られています。
- ・ 梨などの果樹園や野菜などの畑等、農地の広がる景観が美しく保たれています。また、体験農園や観光農園などで、多くの人が豊かな恵みを楽しんでいます。
- ・ 自然環境の保全や緑化活動が進められ、また都市機能の集約や公共交通の充実により、地球温暖化防止につながり、脱炭素・循環型のまちづくりが進められています。

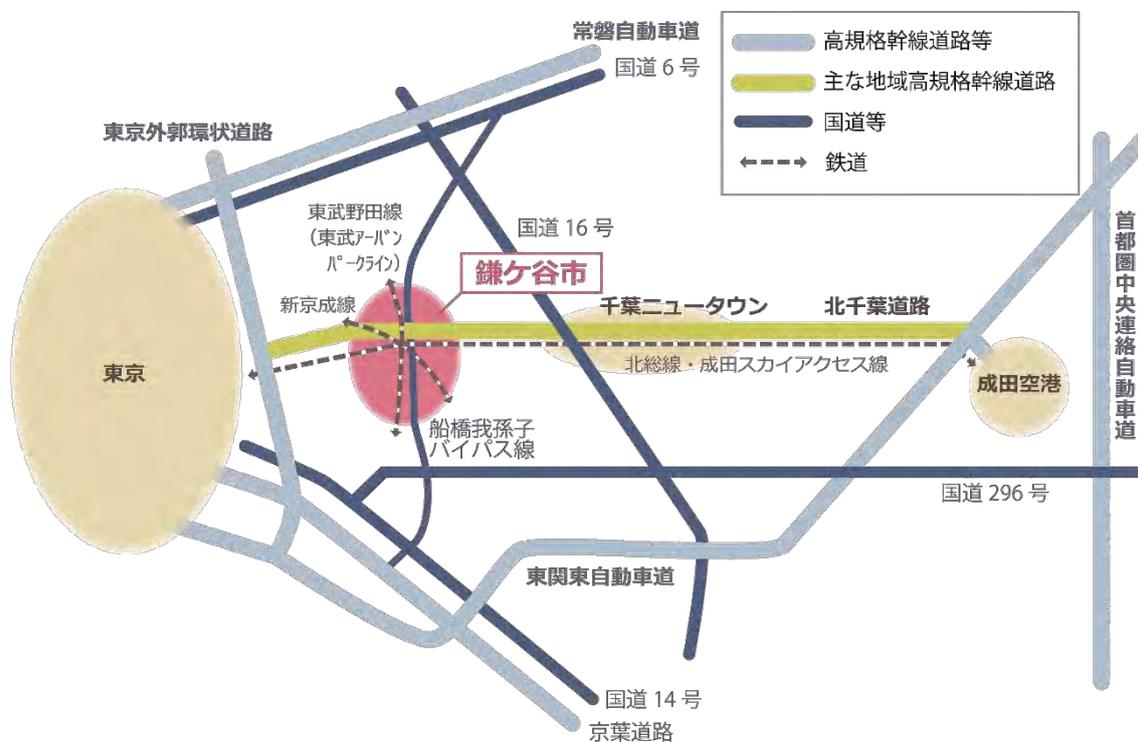


1-5-3 将来都市構造

将来都市構造は、将来都市像の実現を目指し、鎌ケ谷市の成り立ちや都市づくりの目標を踏まえ、将来の都市の骨格の構造を示すものです。

①現在の都市構造

鎌ケ谷市は、北総台地の緑豊かな自然環境の中で、都心や周辺都市を結ぶ鉄道、幹線道路が市のほぼ中央部で東西、南北方向に交差しており、特に鉄道は私鉄4路線（東武野田線、新京成線、北総線、成田スカイアクセス線）による8つの駅を有し利便性が高く、県北西部地域の交通が交わる結節点としての機能を有しています。この駅周辺の地域には商業・業務施設、住宅地が広がり、市街地の大半が徒歩や自転車による駅勢圏に含まれていることから、各駅周辺を核とするコンパクトな都市構造が形成されています。

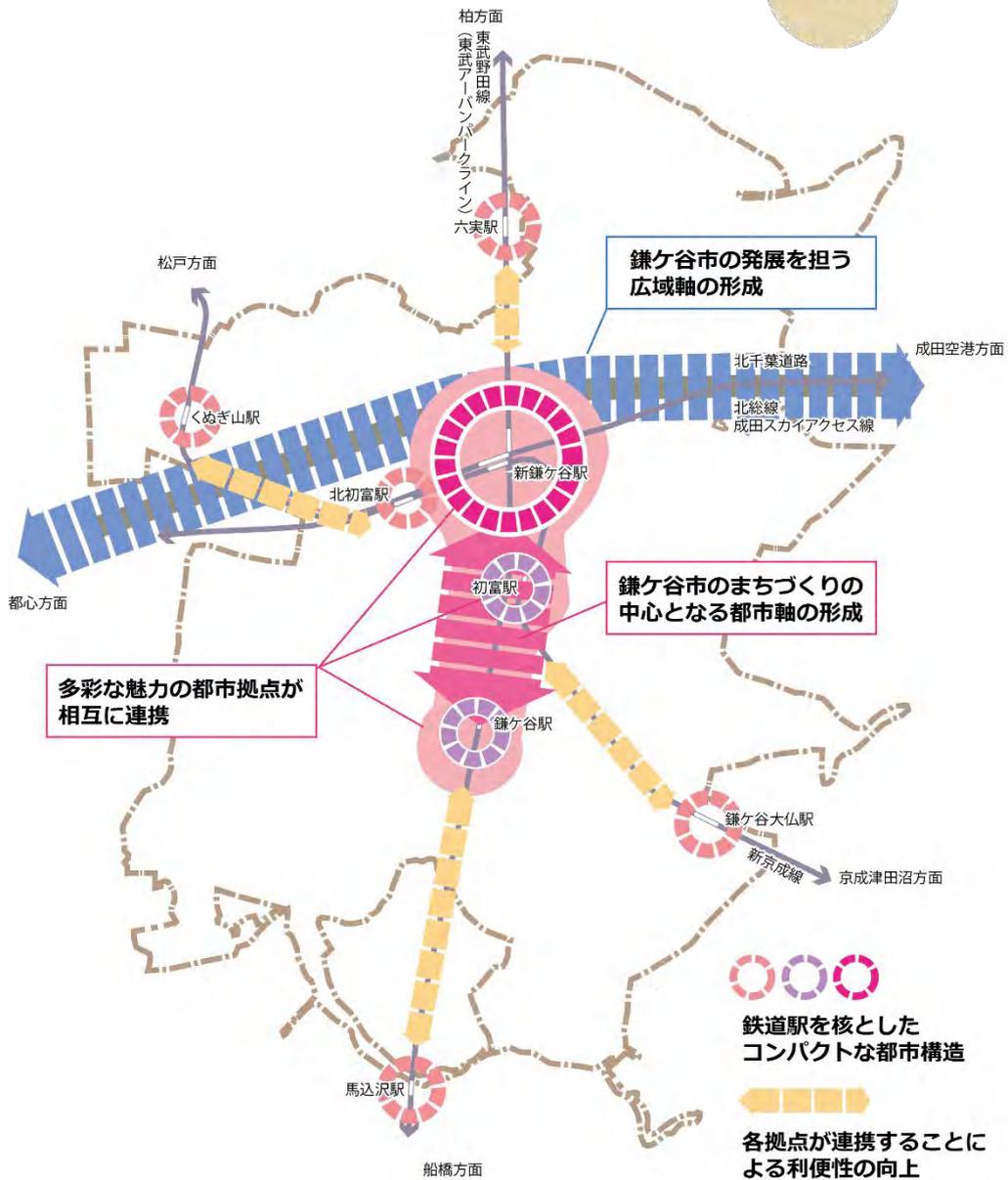
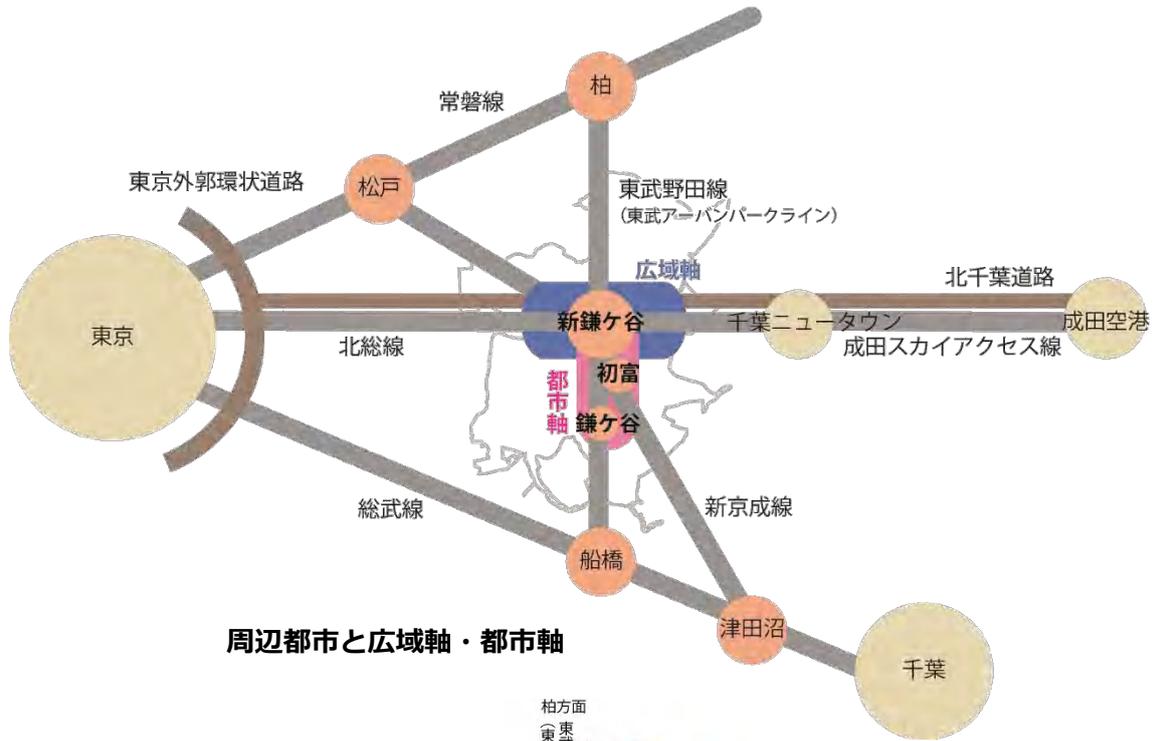


広域的な交通ネットワークにおける鎌ケ谷市の位置

②将来都市構造の基本的考え方

将来都市構造では、まちのさらなる発展を目指して、都心と成田空港方面を接続する交通の軸を「広域軸」、市中央部に位置する「新鎌ケ谷駅」「初富駅」「鎌ケ谷駅」の3駅周辺とその一連の空間を「都市軸」として、引き続き、鎌ケ谷市のまちづくりの中心として都市構造を構築します。

また、鉄道駅など市民の暮らしや来訪者の活動の場に「拠点」を形成し都市機能の集積や充実を図るとともに、市域を地域の特性に応じた「ゾーン」に区分し、市全体で調和のとれた都市構造を構築します。これらを都市計画道路や公共交通機関等によって接続することで利便性を高め、拠点相互の連携により市民生活の充実と賑わいの創出を図り、各地域の特性を活かしたコンパクトで魅力あふれるまちづくりを進めます。



将来都市構造の基本的考え方

③ 鎌ケ谷市における将来都市構造の構成

都市構造の基本的考え方を踏まえて、「軸」「拠点」「ゾーン」を以下のように構成することで、将来都市構造の構築を目指します。

基本理念

みんなで作るふるさと鎌ケ谷

将来都市像

人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ケ谷

都市づくりの
目標

1 にぎわいと活力
に満ちたまちづくり

2 誰もがいきいき
と、安心して暮
らせるまちづくり

3 緑あふれる
持続可能なまち
づくり

将来都市構造

基本となる都市構造

将来都市構造の基本的考え方

鎌ケ谷市における将来都市構造の構成

軸	拠点	ゾーン
都市間や市内の拠点を結ぶ 交通路線、人の流れのつな がりなどを構築する軸の形 成を目指します。 鎌ケ谷市の都市づくりに重 要であり、都市間および拠 点間の連携を強化すること で、まちの発展を担います。	市民の暮らしや来訪者の活 動を支える、多様な機能が 集積した場所や交通の結節 点、緑や水など地域の特性 となる拠点やネットワーク の形成を目指します。 それぞれの役割に応じ、都 市機能の集積や充実を図る ことで、効果的なまちづく りを実現します。	都市的土地利用や自然的土 地利用など、面的なまとま りのあるゾーンの形成を目 指します。 これにより市全体で調和の とれたまちづくりを実現し ます。
<ul style="list-style-type: none"> ■ 広域軸 ■ 都市軸 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ 広域交流拠点、 ■ 地域商業拠点 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 広域交流拠点 ■ 地域商業拠点 ■ 近隣商業拠点 ■ 地域の暮らしの拠点 ■ 森と水°-ツ・レクリエーション拠点 ■ 緑と水のネットワーク 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市軸ゾーン ■ 住宅ゾーン ■ 農地・樹林地・緑地ゾーン ■ 森と水°-ツ・レクリエーションゾーン

④ 将来都市構造の構築に向けた形成方針

将来都市構造の構築に向けた、それぞれの軸、拠点、ゾーンの形成方針は以下のとおりです。

軸の形成方針

■ 広域軸

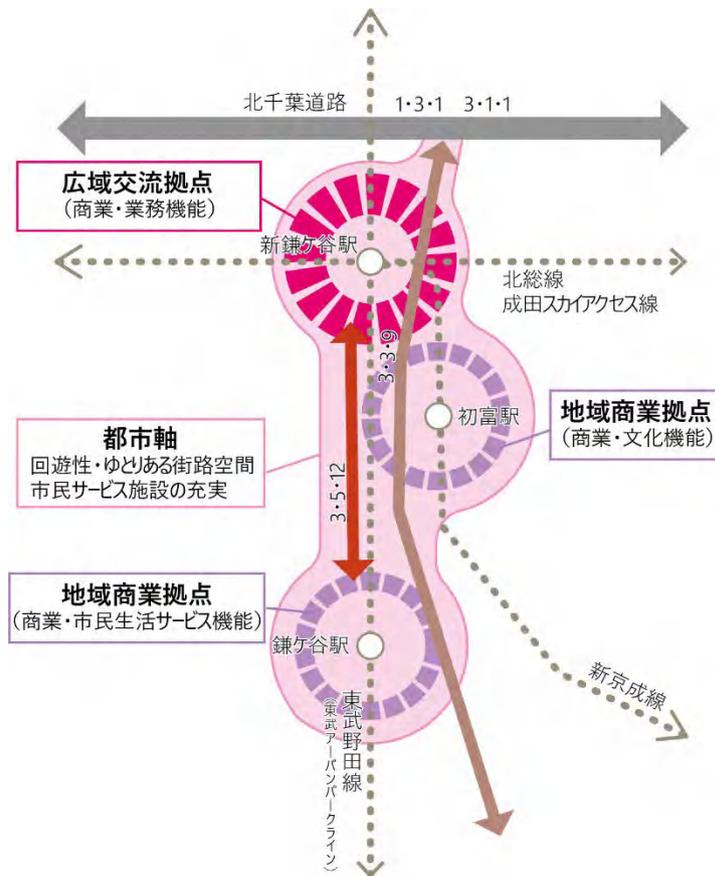
都心と千葉ニュータウンや成田空港方面を結ぶ北総線や成田スカイアクセス線と、北千葉道路及びその沿道等の一連の空間を「広域軸」として形成し、利便性の向上を図るとともに、さらなるまちの発展を目指します。

北千葉道路については、整備に伴い渋滞の緩和や防災力の強化等が期待されるとともに、都心や成田空港へのアクセスが強化され、地域の活性化等、まちづくりに大きく寄与することが期待されます。このことから、国、県、沿線市と連携し早期整備を目指すとともに、事業の具体化に合わせて沿道などの土地利用のあり方を検討します。

■ 都市軸

市の中央部に位置する「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「鎌ヶ谷駅」の3駅周辺と、その間を結ぶ3・5・12号道野辺新鎌ヶ谷線や3・3・9号鎌ヶ谷中央線等の街路や高架下を利用した一連の空間を「都市軸」として形成し、その立地の特性を活かした魅力ある都市機能の充実を図ります。

都市軸を形成する「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「鎌ヶ谷駅」の周辺は、都市軸を支える3つの核としてそれぞれの拠点性を高めるとともに相互の連携を強化することで、回遊性のある魅力的な都市空間を形成し、市民生活を支える鎌ヶ谷市の都市づくりの中心として、さらなるまちの発展を目指します。



都市軸の構成

拠点の形成方針

■ 広域交流拠点

新鎌ヶ谷駅周辺地区は、鉄道4路線の結節機能を活かしながら、商業、情報、娯楽等、多様な機能が複合的に集積する躍動感と魅力あふれる広域交流拠点として、市民生活の充実とにぎわいの創出を図ります。

また、新鎌ヶ谷駅南側に位置する東京10号線延伸新線跡地について、関係機関と連携しながら南北自由通路の確保に取り組み、魅力のある都市空間を形成します。

■ 地域商業拠点

鎌ヶ谷駅周辺地区と初富駅周辺地区は、日常的な買い物や市民サービス等のふれあいやにぎわいを提供する地域商業拠点として機能充実を図ります。

なお、初富駅周辺地区は、きらり鎌ヶ谷市民会館、図書館、郷土資料館などの機能を活かし、活気ある地域の文化にふれる拠点として充実を図るとともに、初富駅前広場を整備します。

■ 近隣商業拠点

鎌ヶ谷大仏駅、北初富駅、くぬぎ山駅周辺地区は、地域コミュニティの場として、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指す近隣商業拠点として利便性の向上を図ります。

なお、北初富駅周辺地区は、東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして有効活用を図るとともに、北初富駅前広場を整備し、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。

■ 地域の暮らし拠点

コミュニティセンターや生涯学習施設、児童センターなどは、地域の暮らし拠点として位置づけ、地域の人々の交流や憩い、活動の場としての充実を図ります。

■ 森とスポーツ・レクリエーション拠点

大規模な公園や緑地、スポーツ施設は、森とスポーツ・レクリエーションの拠点として位置づけ、貴重な緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場としての充実を図ります。

■ 緑と水のネットワーク

河川沿いの水辺や、北総台地の特色を色濃く残す大地の起伏をはじめ、樹林地や斜面林、また果樹園や畑等の農地に見られる緑豊かな自然の保全に努め、都市環境の緩和や生物の生息・生育環境、緑豊かな都市景観ともなる緑と水のネットワークを形成します。

ゾーンの形成方針

■ 都市軸ゾーン

市の中央部に位置する「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「鎌ヶ谷駅」の3駅周辺とその間を結ぶ「都市軸」について、その中心となる商業系土地利用を誘導する地区を「都市軸ゾーン」とし、立地の特性を活かした魅力ある都市機能の充実に図ります。

■ 住宅ゾーン

鉄道4路線の各駅を中心に広がる市街地は、今後も建築物の用途を適切に規制、誘導し、良好な居住環境を維持します。

なお、少子高齢化や核家族化の進展に伴い、増加傾向にある空き家、空き地等について、適正な管理の推進や有効活用等を図るとともに、生活環境の保全及び流通の活性化を推進します。

■ 農地・樹林地・緑地ゾーン

農地は、農産物の供給や観光農園等の機能のほか、良好な環境の保全や景観の形成、緑の確保等、多様な機能を有しており、この機能を最大限発揮するとともに、都市農業の振興を図るため、農地の有効な活用及び適正な保全を推進します。また、既存の集落地や市街化が進行している地域は、周辺の自然や農業環境との調和を図るよう、環境保全を基本としつつ、適切な土地利用を誘導します。

緑は、鎌ヶ谷市を特徴づける重要な要素の一つであるとともに、良好な都市環境の形成や災害時の防災機能を有することから、農地、樹林地、緑地等については、重要な資源として保全を推進します。

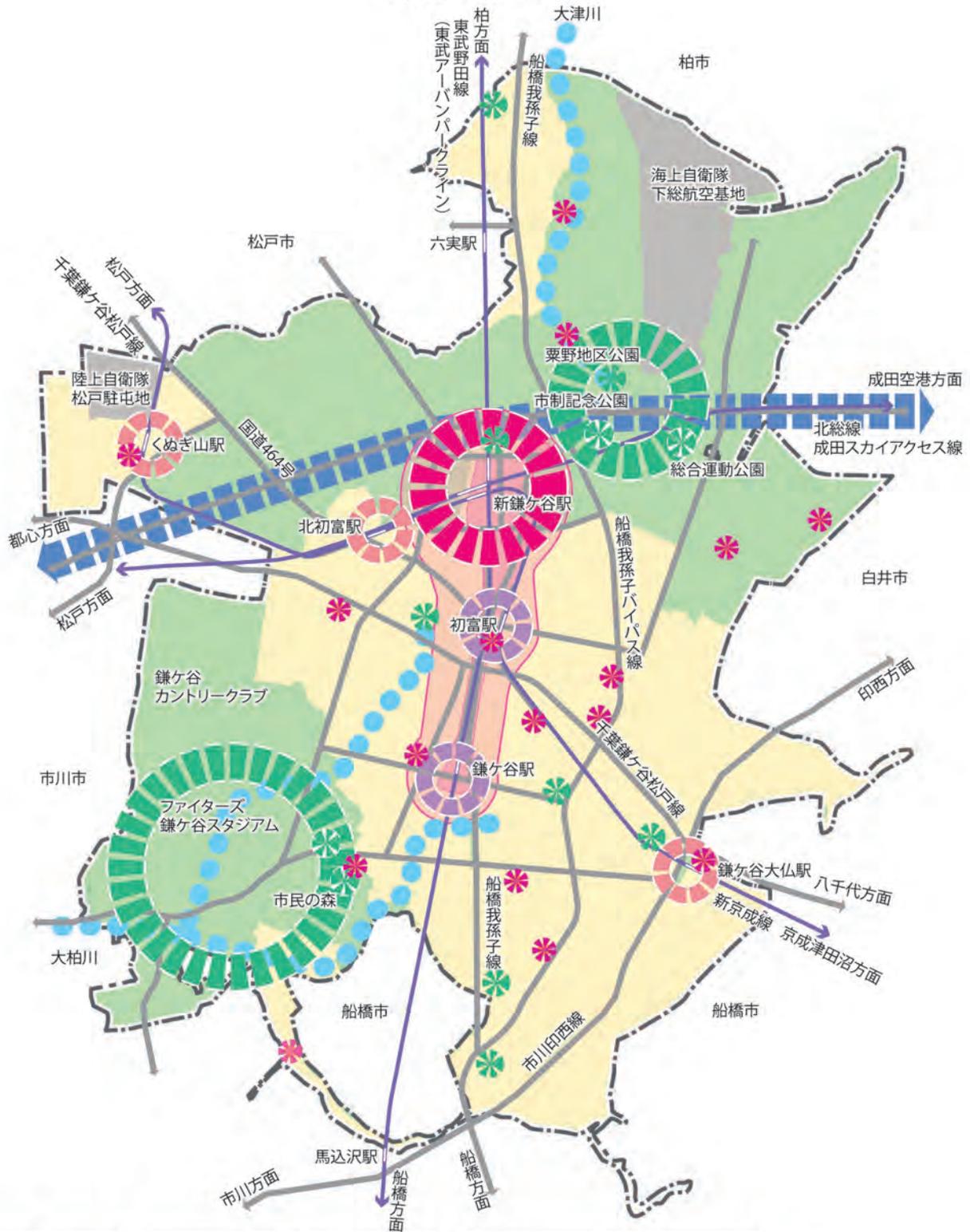
■ 森とスポーツ・レクリエーションゾーン

市内の南北それぞれに、森と公園やスポーツ施設等を中心とした一連の区域を、緑とふれあいのある空間として形成します。

北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、栗野地区公園と連なる区域として形成します。

南部地区は、農地、樹林地、緑地等としての保全に努めつつ、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、弓道場・アーチェリー場、市民の森等の施設を有効活用していきます。

将来都市構造図



第2章 分野別まちづくり方針

- 2-1 土地利用の方針
- 2-2 市街地整備の方針
- 2-3 交通体系整備の方針
- 2-4 緑と水・都市景観形成の方針
- 2-5 福祉・学習のまちづくりの方針
- 2-6 防災まちづくりの方針
- 2-7 都市環境形成の方針

第2章 分野別まちづくり方針

将来都市像実現のため、土地利用、市街地整備、交通体系整備、緑と水・都市景観形成、福祉・学習のまちづくり、防災まちづくり、都市環境形成の7つの分野別に方針を定めます。体系は下記のとおりです。



2-1 土地利用の方針

鎌ヶ谷市は、鉄道駅を中心に市街地と、それを取り巻く農地や河川、斜面緑地等の豊かな自然環境で主な土地利用が構成されています。

将来都市像の実現に向けて、それぞれの地域の土地利用のあり方を示し、これを踏まえた土地利用を目指していきます。

2-1-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、土地利用の基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した土地利用の基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道8駅を中心としたコンパクトな都市構造を基本とし、都市軸及び各拠点、それぞれの役割に応じた土地利用を促進するとともに相互の連携を図ります。 ・広域軸の機能を持つ北千葉道路の整備に応じて、まちの活力となる産業振興に向けた適切な土地利用を促進します。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もがいきいきと安心して暮らせるまちを目指し、良好な居住環境を維持・保全し、快適性・利便性の向上を図ります。 ・地区計画や都市計画提案制度の活用を進めるなど、地域の課題に応じたきめ細かな土地利用を促進します。 ・建物が密集する市街地におけるオープンスペースの確保や建物の耐震化・不燃化などの都市空間の改善など、誰もが安全に安心して暮らせる土地利用を図ります。 ・空き家、空き地等について、適正な管理の推進や有効活用等を図るとともに、生活環境の保全及び流通の活性化を推進します。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・自然的土地利用と都市的土地利用の調和を基本とした土地利用を促進し、緑の豊かな環境を活かしたまちづくりを進めます。 ・市街化調整区域では、スプロール的な土地利用を抑制し、計画的な既存集落の環境保全や活性化を目指します。



2-1-2 土地利用の配置方針

将来都市像の実現を目指し、各地域の位置づけや特性を踏まえた土地利用の配置方針を定めます。

①市街化区域の土地利用

■商業・業務系市街地

商業・業務系市街地は、商業・業務機能や身近な日常サービス機能の集積を図り、市の活力の向上や、市民の生活サービス機能の向上を図るべき地区とします。

広域交流拠点

- ・新鎌ヶ谷駅周辺は、都心や成田空港を結ぶ広域交通の結節点であるとともに、市の中心をなす地区である「広域交流拠点」とします。
- ・行政機能や、広域的な交通の利便性を活かした商業・文化・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する躍動感と魅力あふれる地区として、市民生活の充実とにぎわいの創出を図ります。
- ・都市軸の機能強化を目指し、回遊性の向上に取り組みます。



商業施設が集積する新鎌ヶ谷駅前

地域商業拠点

- ・鎌ヶ谷駅周辺と初富駅周辺は、日常的な買い物や市民サービス等のふれあいやにぎわいを提供する「地域商業拠点」とします。
- ・鎌ヶ谷駅周辺は、地域の商店街等を活かした駅周辺の良好な環境の充実を図ります。
- ・初富駅周辺は、きらり鎌ヶ谷市民会館、図書館、郷土資料館等により、活気ある地域の文化にふれる拠点として充実を図ります。
- ・都市軸の機能強化を目指し、回遊性の向上に取り組みます。



鎌ヶ谷駅前

近隣商業拠点

- ・鎌ヶ谷大仏駅、北初富駅、くぬぎ山駅周辺は、地域コミュニティの場として、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指す「近隣商業拠点」とします。
- ・防災性の向上のため、建物の密集などが見受けられる地区は、準防火地域の指定等を検討します。



鎌ヶ谷大仏商店会

■ 複合系市街地

複合系市街地は、居住環境の維持を基本に、生活サービス機能、商業・業務機能の充実を図る地区とし、利便性と居住環境に優れた地区の形成を目指します。

沿道型住商複合地区

- ・市街地外郭幹線、幹線連絡道路、市街地幹線道路の沿道については、地域の特性や道路の状況に応じた沿道サービス施設が立地する「沿道型住商複合地区」とします。
- ・北千葉道路の整備など広域軸の機能強化に応じて、まちの活力となる産業振興に向けた適切な土地利用を促進します。
- ・周辺市街地と調和を図りつつ、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。



主要地方道船橋我孫子線

住商複合地区

- ・新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅の周辺や、くぬぎ山駅、鎌ヶ谷大仏駅、六実駅の周辺及び主要地方道市川印西線沿いの一部区域は、「住商複合地区」とします。
- ・駅周辺を補完する都市機能や居住の誘導、住機能と業務機能の調和等、地域の状況に応じた生活利便性の高い市街地を形成します。

住工複合地区

- ・既存の工業地である東道野辺六丁目周辺地区及びくぬぎ山二丁目周辺地区は、「住工複合地区」とします。
- ・地元住民や企業の意見などを踏まえ、住工混在の整理、誘導などの対応について必要に応じて検討するとともに、住宅地の居住環境の保全に配慮します。



■住居系市街地

住居系市街地では、居住環境の維持・保全を図り、安定した定住空間の確保を目指します。

中層住宅地区

- ・鎌ケ谷グリーンハイツ、パークサイド鎌ケ谷などの計画的集合住宅地や、鎌ケ谷高校周辺及び北初富駅周辺は、「中層住宅地区」とします。
- ・市街地開発事業等により、計画的に開発・整備された住宅地は、良好な環境の維持を図ります。



鎌ケ谷グリーンハイツ

低層住宅地区

- ・中層住宅地区以外の低層の住宅を主体とした住宅地は、「低層住宅地区」とします。
- ・多くの人が快適な生活を送ることができるよう、地区の状況に応じ、良好な居住環境の維持・保全に取り組みます。
- ・市街地開発事業等により、計画的に開発・整備された住宅地は、地区計画等の指定の継続等、良好な環境の維持を図ります。



南初富の住宅地

②市街化調整区域の土地利用

豊かな緑と水の保全を基調としますが、生活環境の維持・向上や地域コミュニティの維持と形成がされている区域では、必要に応じて将来的な都市的土地利用の転換を検討します。

農地・樹林地・緑地ゾーン

- ・市街化調整区域全域を、農地や樹林地をはじめとした豊かな緑の保全と活用を図る「農地・樹林地・緑地ゾーン」とします。
- ・緑は、鎌ケ谷市を特徴づける重要な要素の一つであるとともに、良好な都市環境の形成や災害時の防災機能を有することから、農地、樹林地、緑地等については、重要な資源として保全を推進します。
- ・農地は、農産物の供給や観光農園等の機能のほか、良好な環境の保全や景観の形成、緑の確保等、多様な機能を有しており、この機能を最大限発揮するとともに、都市農業の振興を図るため、農地の有効な活用及び適正な保全を推進します。



中沢の梨園

- ・既存の集落地や市街化が進行している地域は、生活環境の維持や向上、コミュニティの維持に必要な土地利用を適切に図りつつ、無秩序な市街化を防止し、周辺の自然環境と調和した良好な環境の形成を図ります。
- ・適切な土地利用の誘導を図るよう、市街化調整区域の土地利用方針や地区計画指定基準等について、必要に応じ検討します。

森とスポーツ・レクリエーションゾーン

- ・森や公園、スポーツ施設等を中心とした一連の区域を「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」とし、市内の南北それぞれに、緑とふれあいのある空間を形成します。
- ・北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、栗野地区公園と連なる区域として形成します。
- ・南部地区は、農地、樹林地、緑地等としての保全に努めつつ、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、弓道場・アーチェリー場、市民の森等の施設を有効活用していきます。



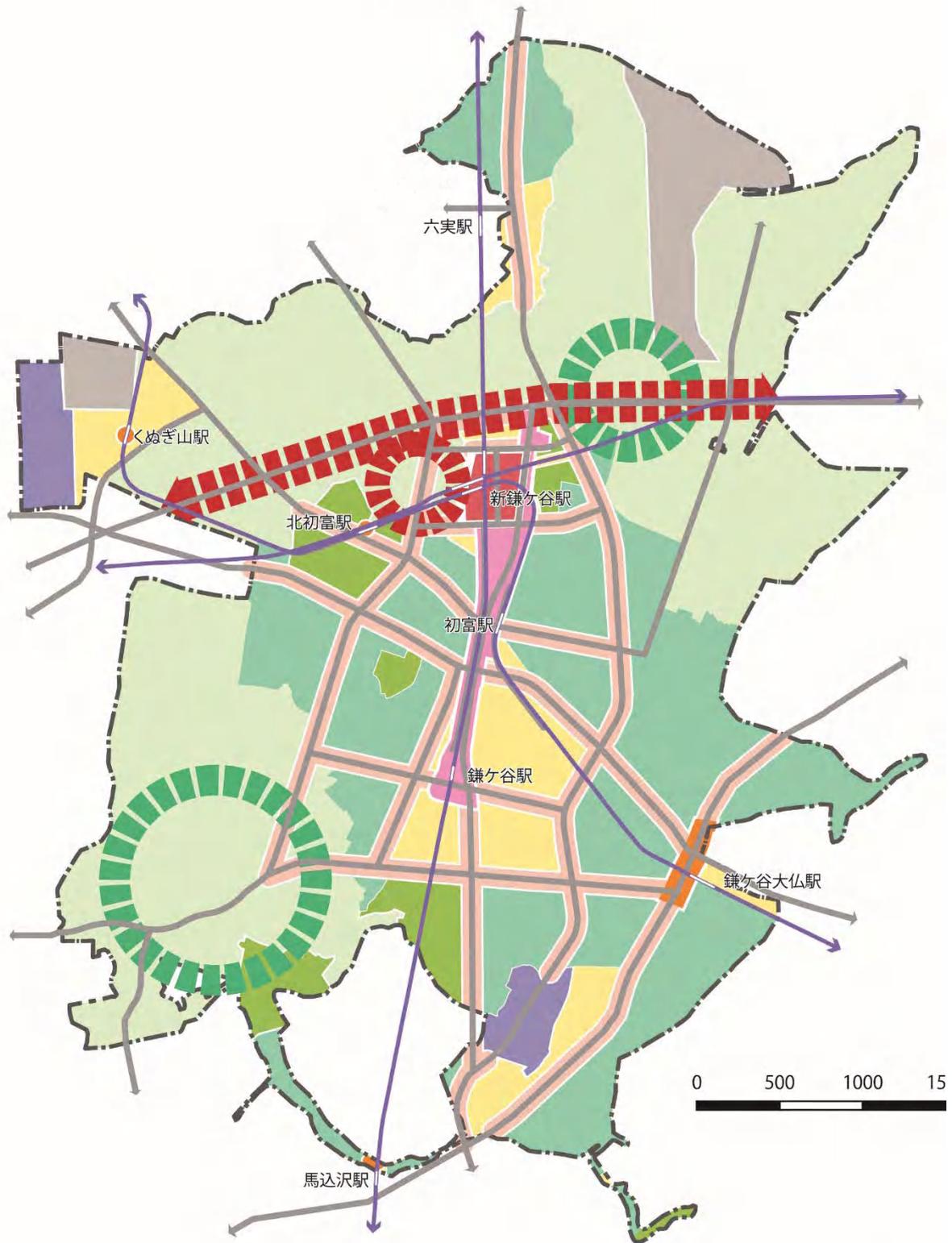
ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム

都市的土地利用検討ゾーン

- ・市街化調整区域のうち、都市的土地利用を検討する地域を「都市的土地利用検討ゾーン」とします。
- ・新鎌ヶ谷駅や北初富駅の周辺については、無秩序な市街化を防止し、隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を北千葉道路の整備の具体化のなかで検討していきます。
- ・計画されている北千葉道路の沿道やインターチェンジ周辺は、広域交通の利便性が高い地区であり、企業が進出しやすい立地環境形成のための計画的な土地利用を検討し、産業の振興や企業誘致を進めます。
- ・計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、まちづくりの方向性に応じて、農林業との必要な調整を図りつつ市街化区域への編入についても、必要に応じ検討します。



土地利用方針図



市街化区域			市街化調整区域		鉄
商業・業務系市街地	複合系市街地	住居系市街地			
広域交流拠点	沿道型住商複合地区	中層住宅地区	農地・樹林地・緑地ゾーン	道	行
地域商業拠点	住商複合地区	低層住宅地区	森とスポーツ・レクリエーションゾーン		
近隣商業拠点	住工複合地区		都市的土地利用検討ゾーン		

2-2 市街地整備の方針

鎌ヶ谷市は、計画的な住宅団地の造成や土地区画整理事業により市街地が整備されてきました。一方で、都市基盤が未整備のまま宅地化した地域など、都市基盤に課題のある地域も存在しています。

また、新京成線連続立体交差事業の全線高架化の完了に伴う関連整備や、事業が進捗している北千葉道路の整備等、都市整備の進展が見込まれている地域もあります。

将来都市像の実現に向けて、鎌ヶ谷市の活力の維持や向上に向けた計画的な市街地整備を、各地域の状況に合わせて進めていきます。

2-2-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、市街地整備の基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した市街地整備の基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道の連続立体交差事業や北千葉道路等の整備に伴う、計画的な市街地整備や企業誘致に、市民や市民団体、民間事業者がそれぞれの役割のもとで、連携・協力しながら取り組みます。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地環境の維持保全に努めるとともに、地域課題の改善に取り組むため、地域の意向を都市計画に反映させる地区計画の策定や都市計画提案制度等の活用に向けて取り組みます。 ・ 建築物の不燃化・耐震化等、防災性向上に資する整備に取り組み、安全に安心して暮らせる市街地づくりを目指します。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな市街地の整備にあたっては、周辺景観への配慮とともに、緑地やオープンスペースを確保し、緑あふれるまちづくりを目指します。 ・ また、エネルギーの効率的な利用や再生可能エネルギーの活用など、脱炭素社会の構築へ貢献します。



2-2-2 市街地整備の方針

将来都市像の実現を目指し、市街地整備による拠点の整備や市街地環境の維持・向上など、市街地整備の方針を定めます。

①拠点の整備

新鎌ヶ谷駅周辺地区

■新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業実施地区

- ・新鎌ヶ谷駅周辺は、広域交通の結節点としての立地特性を活かすとともに、市の中心をなす地区として、行政機能や、広域的な交通の利便性を活かした商業・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する市街地を形成します。
- ・市民や公共交通機関の利用者が快適で安全に利用できるよう、南北自由通路等の整備を進め駅前空間の充実を図ります。
- ・これまでのまちづくりを基盤にさらなる発展が図られるよう、都市軸の機能強化と、駅西側地区や北初富駅周辺との連携強化を目指し、周辺地区との一体性・連続性のあるまちづくりを進めます。



新鎌ヶ谷地区

■新鎌ヶ谷駅周辺西側地区

- ・新鎌ヶ谷駅周辺西側地区は、北千葉道路の整備の進展も踏まえつつ、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業実施地区と一体的に、連続性のあるまちづくりについて、民間活力の活用も含め検討を進めます。

初富駅周辺地区

- ・初富駅周辺地区は、新京成線連続立体交差事業に伴う駅前広場の整備や周辺道路整備等により、既成市街地における土地の有効利用を図ります。



初富駅

北初富駅周辺地区

- ・北初富駅周辺地区は、東京10号線延伸新線跡地を緑道などにして有効活用を図るとともに、駅前広場を整備し、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。



北初富駅

②市街地環境の維持・向上

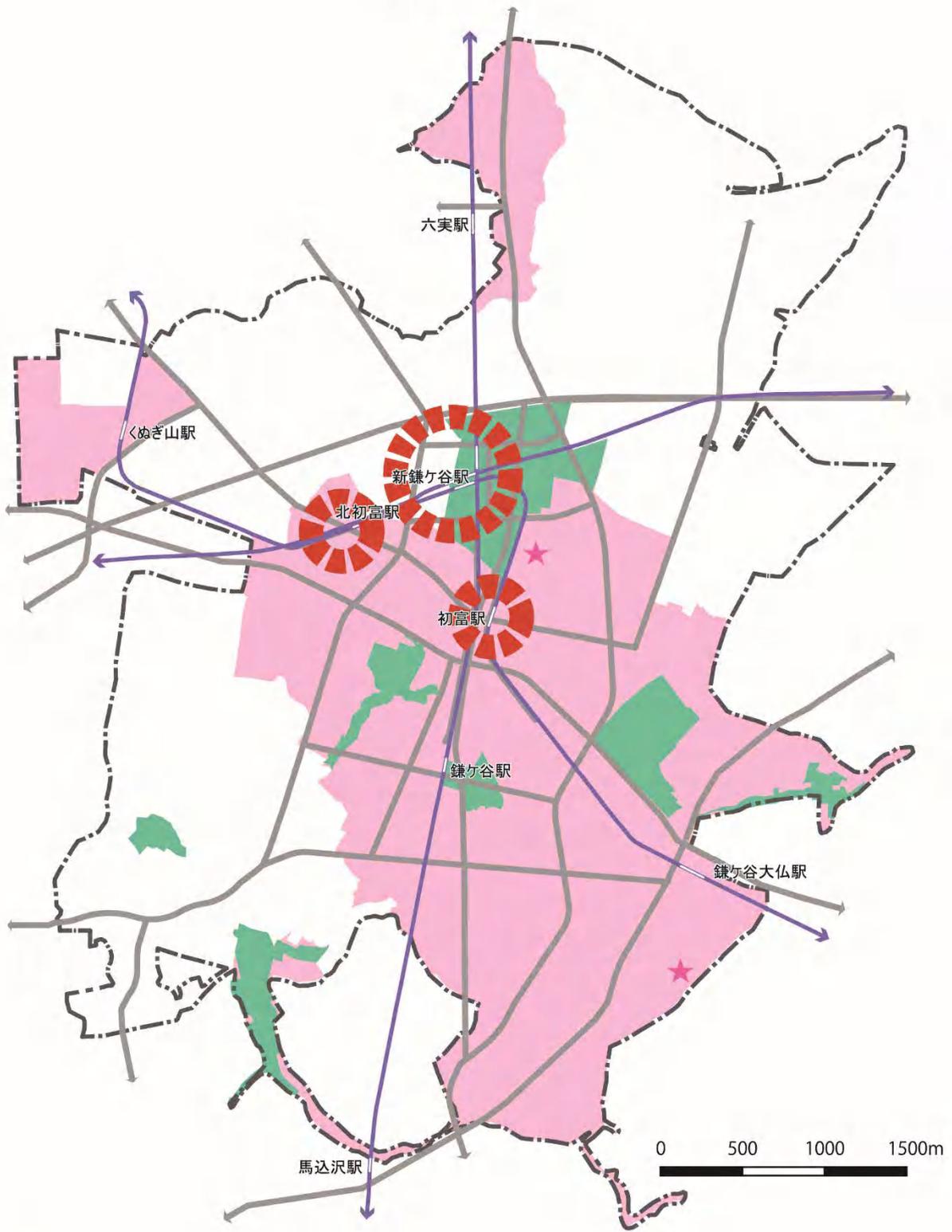
- ・土地区画整理事業等が実施された地区は、良好な市街地環境を形成している地区として、維持・保全を図ります。また、地区計画が指定されている地区については、良好な居住環境の維持・保全を図るよう誘導します。
- ・土地区画整理事業等が実施されておらず、都市基盤に課題のある地域は、必要に応じ、地域の意向を都市計画に反映させるよう、地区計画の策定や都市計画提案制度等の活用に向けて取り組みます。
- ・佐津間（火焼田）地区は、県営住宅の整備が進められていますが、市街化調整区域であり、周辺が天津川や農地、樹林地であることを踏まえ、良好な環境の維持、保全を図ります。
- ・中央一丁目地区や鎌ヶ谷五・六・七丁目地区は、無秩序な市街化の防止や住環境の改善のため、地域の意向を踏まえながら、周辺地区と一体的な土地利用や今後のまちづくりの方向性について検討します。



中沢東地区（地区計画区域）



市街地整備方針図



-  拠点整備エリア
-  市街地環境維持エリア
-  市街地環境向上エリア
-  鉄道
-  道路
-  行政界

2-3 交通体系整備の方針

鎌ヶ谷市は、私鉄4路線（東武野田線、新京成線、北総線、成田スカイアクセス線）による8つの駅を有し利便性が高く、また、鉄道と幹線道路が市のほぼ中央部で東西、南北方向に交差する交通の要衝となっています。

さらに、都心や成田空港を結び、地域間の交流連携、物流の効率化等、地域の活性化に寄与するとともに、災害時の緊急輸送ネットワークとしての役割を担う北千葉道路が市川・松戸において一部事業化するなど、交通体系整備が進展しています。

将来都市像の実現に向けて、利便性の高い交通体系を効果的に活用するとともに、多くの交通が流入することによる交通渋滞の解消や道路環境の改善、交通安全の確保等様々な課題に適切に対応し、人々の暮らしや産業活動を支える交通体系整備を計画的に進めていきます。

2-3-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、交通体系整備の基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した交通体系整備の基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・都心や成田空港を結び、地域間の交流連携、物流の効率化等地域の活性化に寄与する道路であるとともに、災害時の緊急輸送ネットワークとしての役割を担う北千葉道路について、早期整備を関係機関に働きかけます。 ・都市の骨格ともなる都市計画道路については、都市計画道路整備プログラムに基づき計画的な整備を進めます。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者、障がい者、子どもなど誰もが安全に安心して移動できる道路環境を目指します。 ・計画的な道路整備を進め、交通渋滞の緩和や交通安全の確保に取り組みます。 ・多くの人々が、気軽に安心して移動できるよう、公共交通網の維持・充実に取り組みます。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の状況に応じた沿道の緑化に取り組むとともに、道路環境の美化に市民とともに取り組みます。 ・道路整備の推進による交通渋滞の解消や、公共交通網の活用の促進、利用しやすい自転車環境の整備等により、自動車交通への過度な依存を低減し、脱炭素社会の構築へ貢献します。

2-3-2 道路整備の方針

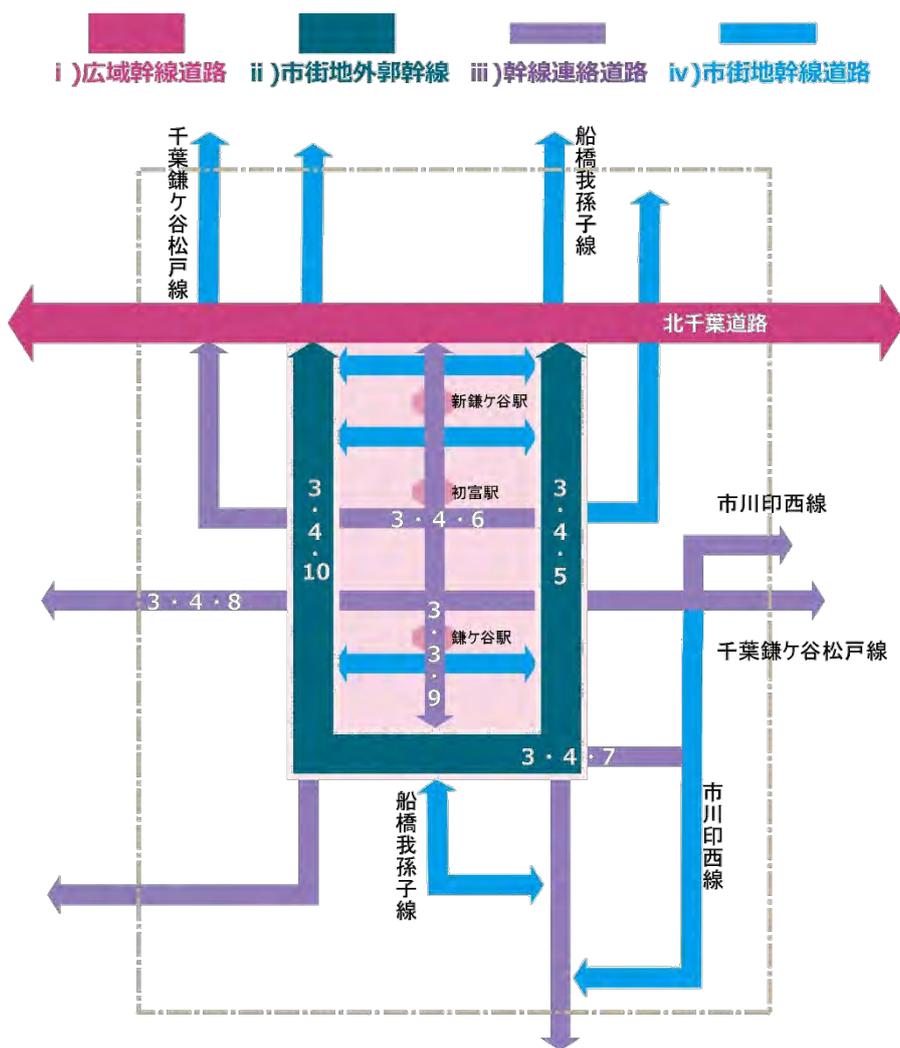
将来都市像の実現を目指し、計画的・体系的な道路網の整備や安全で快適な道路等の整備、また、歩行者や自転車優先の道路の整備など道路整備の方針を定めます。

①計画的・体系的な道路網の整備

- ・広域へのアクセス強化や、交通渋滞の軽減、交通の円滑化による生活利便性の向上を図るため、都市計画道路整備プログラムや道路ネットワークを踏まえて、都市計画道路等の計画的な整備を進めます。
- ・長期未整備都市計画道路については、交通需要の変化や、まちづくりの方向性の変化への対応など、必要が生じた場合は見直しを検討します。

■道路の機能分類による体系整備

道路は、広域幹線道路、市街地外郭幹線、幹線連絡道路、市街地幹線道路、補助幹線道路、主要生活道路、生活道路などと機能分類に基づく体系化により、円滑に交通を処理し、市民生活の利便性を確保することを目指します。



道路の機能分類の概念 (※補助幹線道路・生活道路を除く)

i) 広域幹線道路

- ・広域幹線道路は、都心や成田空港を結び、地域間の交流連携、物流の効率化等、地域の活性化に寄与する道路であるとともに、災害時の緊急輸送ネットワークとしての役割を担います。また、鎌ヶ谷市内においては、市域や中心市街地に流入する通過交通を低減させ、市街地内の交通環境の向上を担います。

対象路線：1・3・1号北千葉道路 3・1・1号北千葉鎌ヶ谷線(40m)

(※括弧内は代表幅員を表す。以下同様)

ii) 市街地外郭幹線

- ・市街地外郭幹線は、都市軸ゾーンと中心市街地の外延にあつて、環状に形成され、中心市街地の発生集中交通を円滑に幹線道路に誘導する役割を担います。

対象路線：3・4・5号船橋我孫子バイパス線(18m) 3・4・7号中沢鎌ヶ谷線(16m)
3・4・10号中沢北初富線(16m)

iii) 幹線連絡道路

- ・幹線連絡道路は、中心市街地や周辺市街地の発生集中交通を円滑に広域幹線道路に誘導する役割を担います。

対象路線：3・3・9号鎌ヶ谷中央線(25m) 3・4・5号船橋我孫子バイパス線(18m)
3・4・6号北初富軽井沢線(18m) 3・4・7号中沢鎌ヶ谷線(16m)
3・4・8号中沢南初富線(18m) 3・4・10号中沢北初富線(16m)
主要地方道市川印西線 主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線

iv) 市街地幹線道路

- ・市街地幹線道路は、概ね 500m間隔に配置され、日常生活を支える交通機能とともに、市街地外郭幹線等を補完する役割を担います。

対象路線：3・1・2号栗野田境線(40m) 3・3・15号新鎌ヶ谷北線(22m)
3・3・16号新鎌ヶ谷南線(22m) 3・4・3号駅前東線(18m)
3・4・4号駅前西線(18m) 3・4・5号船橋我孫子バイパス線(18m)
3・4・6号北初富軽井沢線(16m) 主要地方道船橋我孫子線
主要地方道市川印西線 主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線

v) 補助幹線道路

- 補助幹線道路は、鎌ヶ谷市域や中心市街地に流入する通過交通を分担させ、市街地内の交通環境の向上を担います。

対象路線：

- 3・3・13号新鎌ヶ谷駅前線(28m)
- 3・4・17号道野辺富岡線(16m)
- 3・5・11号谷地川線(12m)
- 3・5・12号道野辺新鎌ヶ谷線(12m)



3・3・13号新鎌ヶ谷駅前線

vi) 生活道路

- 生活道路は、各宅地に接続するとともに、交通を集め幹線道路へ連絡する役割を担います。

対象路線：7・6・1号富岡1号線 7・7・2号初富線 7・7・3号北初富線
 8・7・1号富岡2号線（歩行者専用道路）
 幅員（6～9m）の道路 幅員（4～6m）の道路

※以下の路線は、区間に応じて複数の機能分類を有する道路です。

- 3・4・5号船橋我孫子バイパス線(18m) 3・4・6号北初富軽井沢線(18m)
- 3・4・7号中沢鎌ヶ谷線(16m) 3・4・10号中沢北初富線(16m)
- 主要地方道市川印西線 主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線

《参考》

都市計画道路の番号（○・△・□号）については、それぞれ次の内容を表しています。

○…区分による番号／△…規模による番号／□…区分ごとの一連の番号

詳細は以下のとおりです。

○(区分による番号)	△(規模による番号)
1：自動車専用道路	1：幅員 40m以上のもの
3：幹線街路	2：幅員 30m以上 40m未満のもの
7：区画街路	3：幅員 22m以上 30m未満のもの
8：特殊街路(歩行者専用道 等)	4：幅員 16m以上 22m未満のもの
	5：幅員 12m以上 16m未満のもの
	6：幅員 8m以上 12m未満のもの
	7：幅員 8m未満のもの

②安全で快適な道路等の整備

- ・誰もが安全で、安心して移動できる快適な道路を確保するよう取り組みます。
- ・都市計画道路、主要市道、一般市道、通学路において、歩道の設置、交差点改良、舗装改良等を行います。また、国道、県道の歩道設置や交差点改良等を国、県に働きかけます。
- ・交通安全対策に係る啓発、施設整備、保全に向けた対策を行います。
- ・ゆとりのある道路では、植樹帯による緑の創設を含めた道路整備を進めます。また、道路愛護活動により道路の環境美化（清掃、植栽、除草）を促進します。
- ・主要な幹線道路の整備を推進することにより、交通渋滞の解消を図り、大気汚染の低減など都市環境の向上を図ります。



街路樹（プラタナス）

③歩行者や自転車に配慮した道路の整備

- ・歩きたくなるまちを目指して、歩行者や歩道等の安全性の確保やバリアフリー化に取り組みます。
- ・歩道等総合整備計画等に基づき、交通安全施設の整備を行うとともに、経年劣化により老朽化している道路舗装や交通安全施設を更新します。また、安全で快適な自転車利用環境の形成を目指します。



歩道の整備された道路



2-3-3 公共交通整備の方針

将来都市像の実現を目指し、鉄道やコミュニティバス等を中心とした公共交通ネットワークの構築や交通結節機能の強化等公共交通整備の方針を定めます。

①公共交通ネットワーク

- ・鉄道 8 駅を有する利便性を活かし、公共交通の利用促進を図り、誰もが利用しやすく、持続可能な公共交通体系を構築します。
- ・市内各地域を結ぶコミュニティバスをはじめとする公共交通体系が効果的、効率的に運営できるよう事業者と連携するとともに、公共交通ネットワークの利便性の向上を図るため、引き続き調査、研究を行います。
- ・道路事情や利用者のニーズに対応した移動手段など、新たな制度等も含め、総合的に検討します。
- ・交通事業者と連携し、交通施設の再整備等に合わせて、バリアフリー化などを促進します。



コミュニティバスききょう号

②交通結節機能の強化

■駅前広場等

- ・市民が快適で安全に利用できる駅前空間を創出するため、鎌ヶ谷駅東口駅前広場、新鎌ヶ谷駅北口駅前広場、新鎌ヶ谷駅南口駅前広場は、機能の維持を図るとともに、初富駅駅前広場と北初富駅駅前広場の整備を進めます。
- ・新鎌ヶ谷駅については、南北自由通路等の整備を進めます。また、南北自由通路の整備後を見据え、新鎌ヶ谷駅北口及び南口駅前広場について、路線バスやタクシー、企業バス等が乗り入れる際のルールなど、利用のあり方について検討します。

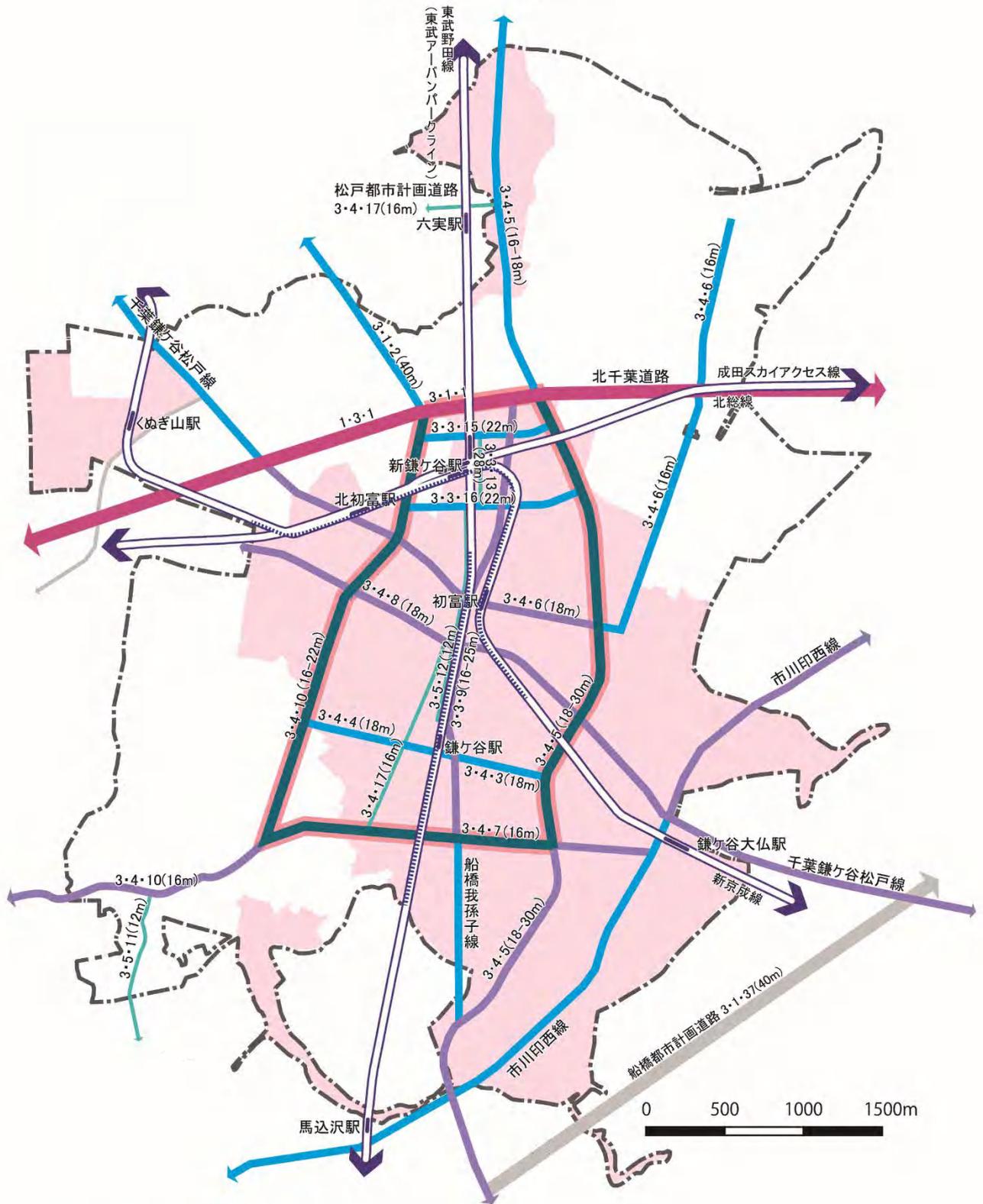


鎌ヶ谷駅東口駅前広場

■駐車場・駐輪場

- ・各駅について、自動車やバス等との乗り換えの円滑化、歩行者・自転車の安全・快適な利用のための道路や広場、自転車駐輪場の整備を事業者との連携のもと進めます。
- ・新鎌ヶ谷駅周辺をはじめとする商業・業務系市街地では、車を利用した集中が予測されるため、共同住宅や店舗等の設置にあたっては、開発指導等により駐車施設の整備を促進します。

交通体系整備方針図



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | 広域幹線道路 |  | 行政界 |
|  | 市街地外郭幹線 |  | 鉄道・駅 |
|  | 幹線連絡道路 |  | 連続立体交差区間 |
|  | 市街地幹線道路 |  | 市街化区域 |
|  | 補助幹線道路 | | |



2-4 緑と水・都市景観形成の方針

鎌ケ谷市は北総台地の最高地に位置し、河川の浸食等による起伏に富んだ地形に、斜面林などの樹林地や広がる農地、谷津などを有する豊かな緑のまちです。

将来都市像の実現に向けて、都市環境の緩和や生きものの生息場所、歴史や文化に触れられる空間、人々の憩いやレクリエーション、防災等、重要で多様な機能を有する緑と水のまちづくりを進めるとともに、緑と水などの自然や、人々の暮らしが織りなす美しい都市景観の形成を進めます。

2-4-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、緑と水・都市景観形成の基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した緑と水・都市景観形成の基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・森とスポーツ・レクリエーションゾーンの整備や活用などを行うことで、人々のにぎわいと活力に満ちた空間づくりに取り組みます。 ・農地の保全につとめ、都市農業や観光農業の振興を図ります。 ・周辺環境への調和に配慮しつつ、市街地ではにぎわいある景観づくりに取り組みます。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの地域の意向を踏まえ、身近に楽しめる公園や緑地の確保を図るとともに、維持管理や保全活動に市民とともに取り組みます。 ・健康づくりやスポーツなど、多様な活動に取り組むことができる環境を整えます。 ・災害時の避難地や復旧・復興の拠点となるとともに、延焼防止などの防災性の向上に資する緑の保全・活用を進めます。 ・うるおいや安らぎを感じ暮らすことができる景観づくりに取り組みます。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・緑と水の豊かな自然を鎌ケ谷市の魅力ととらえ、保全・活用を進めます。 ・自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある都市づくりを進める、グリーンインフラの取り組みを進めます。 ・ヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の保全などの機能を有する緑を保全・活用するとともに、SDGs達成への貢献など、緑の果たす地球規模での重要で多様な役割を認識しこれを活用します。

2-4-2 緑と水のまちづくりの方針

将来都市像の実現を目指し、森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成や、史跡・公園等の整備充実、緑あふれるまちづくりの推進や、豊かな自然環境の保全に向けた緑と水のネットワーク形成等、緑と水のまちづくりの方針を定めます。

①森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成

- ・北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、栗野地区公園と連なる区域とします。
- ・南部地区は、農地、樹林地、緑地等としての保全に努めつつ、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、弓道場・アーチェリー場、市民の森等の施設を有効活用していきます。
- ・大柏川第2調節池は、豊かな自然環境に配慮し、整備を促進するよう関係機関に働きかけます。



市制記念公園

②公園等の整備充実

- ・公園は、規模・機能分類に応じ、計画的な整備に取り組みます。市制記念公園、貝柄山公園、栗野地区公園、新鎌ふれあい公園、手通公園、市民の森は、鎌ヶ谷市を代表する公園として、それぞれの特徴を活かした整備と維持管理、活用に取り組みます。
- ・栗野地区公園は第二期区域の整備を進めます。
- ・陸上競技場、市民体育館等を中心に、スポーツ・レクリエーションを楽しむことができる場の整備・活用に取り組みます。
- ・北初富駅から新鎌ヶ谷までの東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして整備します。
- ・住宅地内などに点在する暮らしに身近な公園や緑地は、それぞれの地域のニーズにあった活用や再整備を検討します。
- ・公園施設等の定期点検を実施し、誰もが安心して利用できる施設を目指すとともに、計画的に施設の長寿命化を図ります。
- ・火災時の延焼防止、災害時の一時避難地など、災害時に役立つ住宅地内の身近な公園等のオープンスペースの確保を図ります。



貝柄山公園



- ・土地所有者の協力を得ながら、市内に残された貴重な樹林地を、やすらぎとおいしいのある森林レクリエーションの場として提供するため、ふれあいの森として保全していきます。また、一部のふれあいの森は市が取得し、都市公園にすることで将来に渡り保全します。
- ・地域のニーズに沿って、効率的に公園・緑地の整備や活用を図るため、市民や市民団体、民間事業者等との連携による運営方策について検討します。
- ・公園サポーター制度等、市民協働による維持管理・保全活動を継続します。
- ・国史跡下総小金中野牧跡（捕込）の整備を進め、史跡に親しむ環境を作ります。



富岡二丁目ふれあいの森

③緑あふれるまちづくりの推進

- ・緑あふれるまちづくりを目指して、市民や事業者との協働による取り組みを進めます。
- ・多くの人が集まる駅前広場や公民館などの公共施設では、市民との協働による植栽や花植えなどの緑化を推進します。
- ・道路等の整備にあたっては、道路状況に応じた植栽帯の確保等、緑化を検討します。
- ・商業施設や住宅等における生垣や敷地内の緑化を促進します。また、緑化協定等の制度の活用により、緑豊かな住環境の形成に取り組めます。



花々が植栽された鎌ヶ谷駅前

- ・土地所有者の協力を得ながら、市内に残された社寺林などの良好な樹林を保全林又は保存樹木として指定し、保全します。
- ・農地は、農業の振興を図り、適切な保全を図ります。併せて、市街化区域の農地については、多様な機能の発揮を通じた良好な都市環境の形成のため、生産緑地制度等により保全するとともに、30年が経過する生産緑地の急速な宅地化問題（2022年問題）に留意し、特定生産緑地への移行などにより保全に取り組めます。
- ・市民農園の充実やかまがや朝市の実施支援など、農業を身近に感じ親しむ環境づくりに取り組めます。

④自然環境の保全による緑と水のネットワークの形成

- ・一級河川大柏川・大津川、準用河川大津川・中沢川・根郷川等の河川や、谷津・湧水などの豊かな水環境とともに、樹林地や斜面林、農地などの緑が連続する豊かな自然環境の保全を図ります。
- ・緑と水の自然環境の保全に加え、公園や緑地、街路樹や都市軸の緑及び東京10号線延伸新線跡地の緑道などとの連携を深めて、緑と水のネットワークを形成し、自然と調和した緑と身近にふれあえるまちをつくります。
- ・河川は、複数の流域にまたがっていることから、それぞれの流域ごとの整備計画等に基づく整備を図るとともに、整備にあたっては、水辺に親しめる空間整備や多自然型の整備等について検討します。
- ・嚙子水公園や白旗緑地などは、湧水等を保全し、水辺の生物の生息・生育環境に配慮するとともに、水辺を活かした市民の憩いの場の充実を図ります。
- ・まとまりある樹林地や斜面林などは、ヒートアイランド現象等の緩和や生物の生息・生育の場等の重要な場であり、地すべりや土砂の崩壊等自然災害を防ぐため、斜面地等における緑地の保全を検討していきます。



大津川

2-4-3 都市景観形成の方針

将来都市像の実現を目指し、鎌ヶ谷市の景観の特性を活かすため、景観を形成する要素である自然や歴史、生活や産業に着目した景観づくりを進めるとともに、市街地・にぎわい景観、暮らし・やすらぎ景観、みどり・うるおい景観の形成等、地域特性に応じた都市景観形成の方針を定めます。

① 鎌ヶ谷らしい景観の形成

- ・自然を活かした景観形成にあたっては、北総台地の地形を活かした景観を形成するとともに、市街地に残る樹林や谷津を活かし、市民が身近に感じられる自然景観を形成します。水と緑を守り、人と多様な生物が共生できる持続可能な自然環境を形成します。
- ・歴史を活かした景観形成にあたっては、国登録有形文化財の整備を行い、昔から続く景観の保護に取り組むなど、地域に眠る歴史・文化資源の保全、継承を通じて景観を形成するとともに、地域の歴史的な趣を際立たせる資源を活かして、まちなみ景観を形成します。
- ・生活の景観の形成にあたっては、ゆとりある土地利用を促し、愛着が持てるまちなみ景観や、積極的な敷地内の緑化によるうるおいと安らぎのある住宅地景観を形成します。また、農地や市街地等の周囲の景観との調和に配慮したまちなみ景観を形成します。
- ・にぎわいある産業景観の形成にあたっては、地域の特性と位置づけに応じた商業・業務地の景観を形成します。新鎌ヶ谷駅周辺においては、市の「顔」にふさわしい駅前景観を形成し、主要幹線道路沿道では、賑わいの中にも秩序立った品格や落ち着きの感じられる景観の形成を図ります。

② 市街地・にぎわい景観の形成

- ・新鎌ヶ谷駅をはじめ、鎌ヶ谷駅や初富駅を中心とした都市軸では、各地区の特性に沿った、にぎわいある景観の形成を進めます。
- ・それぞれの地域特性を踏まえた上で、市の拠点としてふさわしく、ゆとりの感じられる景観を形成します。
- ・新鎌ヶ谷地区は景観重点地区として位置づけ、「魅せるデザイン」「楽しませるデザイン」「人にやさしいデザイン」などのデザインコンセプトに沿った、良好な景観の形成に積極的に取り組みます。



商業施設が集まるにぎわいの景観

③暮らし・やすらぎ景観の形成

- ・都市軸を囲うように広がる住宅地を中心とした地域では、暮らしにやすらぎの感じられる景観の形成を進めます。
- ・住宅地では、宅地内の緑化を促すとともに、建築物の壁面や屋根は落ち着いた色彩を用いるよう促し、地区内で一体感を感じることのできる景観形成に取り組みます。
- ・新しい住宅地の整備にあたっては、ゆとりのある土地利用を促すとともに、公共空間と民有空間(公共的空間)相互で積極的な緑化を図り、一層市民がうるおいと安らぎの感じられる魅力的なまちなみ景観の形成を図ります。



やすらぎある暮らしの景観

④緑・うるおい景観の形成

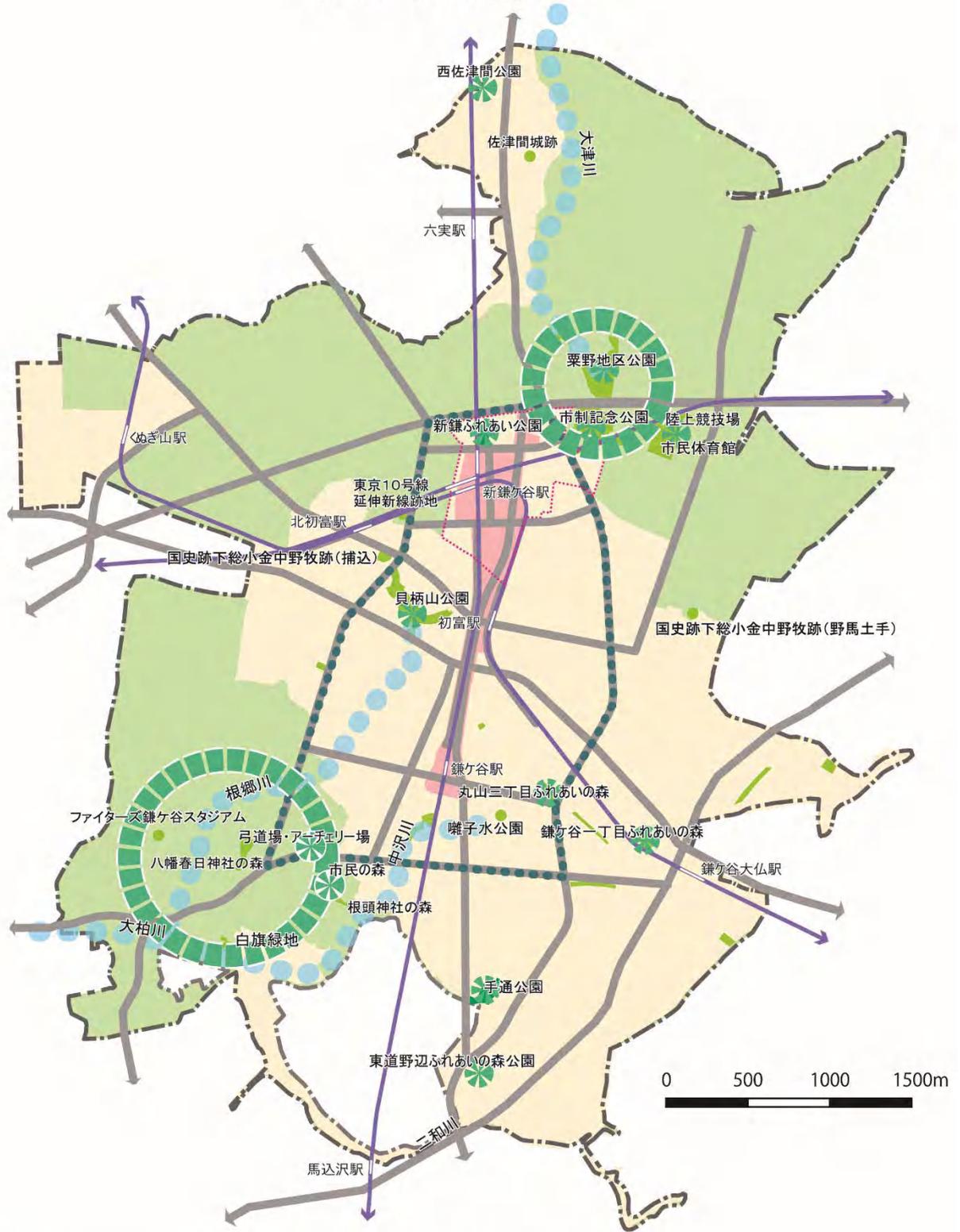
- ・梨園などの農地や樹林地の広がる市街化調整区域を主体とした地域では、緑豊かなうるおいある景観の形成を進めます。
- ・河川や谷津、樹林地、湧水地等では多様な生物が息できる自然環境を保全し、市民が親しみの持てる自然景観を形成します。住宅地付近に残る樹林地や社寺林の保全、土地の起伏を活かした農地の広がりを感じられる景観づくりを進めます。
- ・田畑や果樹園とともに点在し、地域の貴重な景観資源となっている歴史的建造物の保全に取り組みます。
- ・隣接する樹高の高い木々等に囲まれた自然や緩やかな起伏を有した大地に広がる果樹園等との調和に配慮し、建築物の屋根や外壁等には彩度の低い落ち着いた色彩を用いるなどして、心とみ、安らぎの感じられる生活景観を形成します。



八幡春日神社のみどりの景観



緑と水・都市景観形成方針図



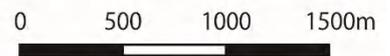
緑と水のまちづくり

- 森とスポーツ・レクリエーションゾーン
- 森とスポーツ・レクリエーション拠点
- 主な公園・緑地等
- ゾーンを結ぶ街路樹のネットワーク
- 緑と水のネットワーク

都市景観形成

- 市街地・にぎわい共有ゾーン (都市軸景観)
- 暮らし・やすらぎ共感ゾーン
- 緑・うらおい共生ゾーン
- 景観重点地区

- 鉄道
- 道路
- 行政界



2-5 福祉・学習のまちづくりの方針

子どもから高齢者、障がい者など全ての人々が、いきいきと暮らし、地域の中で支え合い、助け合いながら暮らしていくことは、多くの人の願いです。将来都市像の実現に向けて、誰もが暮らしやすい福祉のまちづくりや、人々がいきいきと活動できるまちづくりを進めていきます。

2-5-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、福祉・学習のまちづくりの基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した福祉・学習のまちづくりの基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設等の整備の際には、利用者のニーズに応じたユニバーサルデザインによる空間の形成を図ります。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 子どもから高齢者、障がい者など誰もがいきいきと安心して暮らせるまちをつくります。 子どもたちの学びや、文化活動など多様な活動に取り組むことができる環境を整えます。 市民一人ひとりが地域社会の中で活発に活動できるよう、コミュニティや市民交流の形成を図ります。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 健康づくりやスポーツなど、多様な活動に取り組むことができる環境を整えます。

2-5-2 福祉・学習のまちづくりの方針

将来都市像の実現を目指し、人にやさしいユニバーサルなまちづくりや人々の多様な活動の場の確保等、福祉・学習のまちづくり整備方針を定めます。

① 人にやさしいユニバーサルなまちづくり

- 誰もが安全に、安心して過ごせるよう、公共施設等の整備の際には、利用者のニーズに応じたユニバーサルデザインによる空間の形成を図ります。また、民間の建物等についても、千葉県福祉のまちづくり条例に基づき、バリアフリー化が図られるよう誘導します。
- 誰もが安心して歩ける快適な歩行空間を目指した道路や楽しく過ごせる公園の整備を目指し、バリアフリー化を促進します。
- 公共施設等については、誰もが使いやすく、安全・安心に利用できるよう、適正な維持管理を行い、市民の福祉増進を図ります。
- 中長期的な視点に立った公共施設等の維持管理、更新、長寿命化を進めることで、財政負担の軽減、平準化を図るとともに、効果的かつ効率的な施設のあり方について、利用者や近隣住民の合意形成を図りながら検討、研究を進めます。



②人々の多様な活動の場の確保

- ・コミュニティセンター、生涯学習施設、児童センターなどは、地域の暮らし拠点として、また、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。
- ・大規模な公園や緑地、スポーツ施設は、森とスポーツ・レクリエーションの拠点として、貴重な緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場としての充実を図ります。
- ・心豊かな生活を送るため、芸術文化活動や鑑賞の機会を通じて、地域に根差した芸術文化活動の活性化や新たな市民文化の創造を図ります。



生涯学習推進センター（富岡）

③歴史や文化の保全・活用

- ・長い歴史の中で生まれ、はぐくまれ、今日まで守り伝えられてきた文化財が、未来に渡って確実に保存・継承・活用されるよう、保存するための環境や体制づくりを行います。
- ・鎌ヶ谷市文化財保存活用地域計画の策定を踏まえ、市に存する全ての文化財を、市の魅力を発信する地域資源として捉え、保存・活用に取り組みます。
- ・国史跡下総小金中野牧跡等を市の歴史に触れる拠点として活用の検討を進めます。



国史跡下総小金中野牧跡(捕込)

2-6 防災まちづくりの方針

近年、台風や集中豪雨による浸水被害が激甚化・頻発化し、東日本大震災などの大きな地震の発生や想定されている首都直下地震など大規模災害の発生が懸念されていることから、防災・減災のまちづくりが重要です。

将来都市像の実現に向けて、各種の災害に対応できる、誰もが安心して暮らせる防災まちづくりを進めます。

2-6-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、防災まちづくりの基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した防災まちづくりの基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 大規模な自然災害等が発生しても、地域での被害発生やその影響を最小限に抑え、速やかな復旧・復興を推進することが可能な強さとしなやかさを兼ね備えた災害に強いまちづくりの推進に取り組みます。 災害時の緊急輸送ネットワークとしての役割を担う北千葉道路について、関係機関と協力し、早期整備を促進します。 新たなまちづくりにあたっては、防災施設の整備やオープンスペースの確保等、防災力の向上に取り組みます。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 各種の災害に応じた防災対策を進め、誰もが安心して暮らせる、安全性の高い市街地の整備に取り組みます。 災害に関する情報等について周知を図るとともに、市民と行政が一体となった防災・防犯活動に取り組みます。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 災害時の避難地や復旧・復興の拠点となるとともに、延焼防止などの防災性の向上に資する緑の保全・活用を進めます。 都市の基盤となる豊かな自然環境の保全を図ります。

2-6-2 防災まちづくりの方針

将来都市像の実現を目指し、国土強靱化地域計画や地域防災計画と連携しつつ、防災まちづくりの骨格形成とともに、地震や火災、水害や土砂災害等、各種の災害や危険度に応じた防災まちづくりの方針を定めます。

①安全で安心なまちづくりの骨格形成

- ・避難場所や避難所の機能の強化・充実に努めるとともに、避難路や緊急輸送路となる道路の整備に取り組み、防災まちづくりの骨格形成に努めます。
- ・安全で安心なまちづくりを推進するため、市民と行政（自助・共助・公助）が一体となった防災・防犯活動が展開できるように、地域住民の活動の充実強化を図ります。



指定緊急輸送道路（国道464号）

②地震や火災に強いまちづくり

- ・避難路及び避難地周辺地区や緊急輸送道路として指定されている路線沿道地区においては、耐火建築物、準耐火建築物等の建築を促進するため、防火・準防火地域の追加指定の検討に取り組みます。
- ・防火・準防火地域以外の市街地における延焼の防止を図るため、木造建築物等の屋根の不燃措置及び外壁の延焼防止措置の指導を行います。
- ・火災時の延焼防止、災害時の一時避難地など、災害時に役立つ住宅地内の身近な公園等のオープンスペースの確保を図ります。
- ・地震による建築物の倒壊等により緊急時の通行障害が生じないように緊急輸送道路等の沿道の既存建築物の実態を把握し、所有者等への啓発に努め、千葉県とも連携しながら耐震化を促進します。
- ・ブロック塀の倒壊防止のために、所有者による自主的な点検、補強が図られるよう、技術的な相談、指導に努めるとともに、通学路に面するブロック塀等を対象に、点検パトロールを実施し、危険なものについて改善指導を実施します。



市制記念公園

③風水害・土砂災害に強いまちづくり

- ・市街地の整備においては、道路の透水性舗装や雨水浸透柵の設置等により、河川への雨水排水量の抑制と水循環の改善を図ります。
- ・民間の開発行為、住宅新築等の場合においても透水性舗装や雨水浸透柵等の流出抑制施設の設置指導を促進します。
- ・市街地を取り巻く農地などの大規模緑地の確保、公園や公共施設等の緑化及び関係者の協力を得た民有地の緑化等により、流域が本来有している保水・遊水機能の確保等水循環の改善を図ります。
- ・水害による被害を最小限にするため、河川、水路、地域排水施設及び雨水貯留池等の整備を進めます。
- ・千葉県に対し、下流の一級河川（調節池含む）の整備・改良を働きかけます。
- ・水害ハザードマップを適時更新するとともに、防災啓発に取り組み、災害時に必要な情報について事前に周知を図る等、ソフト対策を進めます。
- ・千葉県と連携しながら土砂災害防止法に基づく基礎調査を推進し、基礎調査結果の公表により、土砂災害のおそれのある区域の周知を進めるとともに、土砂災害警戒区域等の指定により、警戒避難体制を充実させます。
- ・大規模盛土造成地の滑動崩落に対する安全性の調査を進め、必要に応じて早期に対策を講じます。
- ・土砂災害防止法に基づく区域指定状況や土砂災害に関する情報を市ホームページ、広報紙等を活用して情報発信を行い、土砂災害に関する知識の普及と防災意識の向上を図ります。
- ・災害の危険性の高い区域では、建築物等の新規立地の抑制など、安全性の確保について土地利用のあり方と合わせて検討します。



大津川



防災まちづくり方針図



- 広域避難場所
- 指定緊急避難場所・指定避難所
- 指定緊急避難場所
- 福祉避難所
- 緊急輸送道路
- 河川・主要水路
- 主な公園緑地
- 教育施設
- 鉄道
- 道路
- - - 行政界

2-7 都市環境形成の方針

将来都市像の実現に向けて、人々の暮らしの基盤となる都市環境を形成するとともに、地球温暖化等の地球環境問題の顕在化・深刻化などへ対応していくため、循環型社会や脱炭素社会の実現を目指し、地球環境に配慮したまちづくりを進めていきます。

2-7-1 基本方針

3つの都市づくりの目標に対応し、都市環境形成の基本方針を定めます。

都市づくりの目標	目標に対応した都市環境形成の基本方針
1 にぎわいと活力に 満ちたまちづくり	・新たなまちづくりにあたっては、環境に配慮した建築物等の普及促進や環境負荷の低減などにより、環境に優しいまちづくりを目指します。
2 誰もがいきいきと、 安心して暮らせる まちづくり	・生活環境の向上と水質の保全を図るため、地域の特性に応じた生活排水処理対策を進め、健全な水循環を確保するとともに、廃棄物の減量化・資源化を推進し、環境衛生の充実を図ります。
3 緑あふれる 持続可能な まちづくり	・都市環境形成の基盤となる豊かな自然環境の保全を図ります。

2-7-2 都市環境形成の方針

将来都市像の実現を目指し、上下水道整備等の環境衛生の充実、循環型社会や脱炭素社会の実現など環境に優しいまちづくりの推進等、都市環境形成の整備方針を定めます。

①環境衛生の充実

- ・上水道については、良質で安定的な水の供給と普及促進について関係機関と連携して取り組むとともに、水の有効利用や市民の節水意識の高揚を図ります。
- ・下水道については、生活環境の改善や河川等の水質保全を念頭に、幹線整備や面整備との整合を図りながら効率的な公共下水道事業を推進します。
- ・下水道の未普及地区の各家庭等への合併処理浄化槽の設置を促進し、公共用水域の水質保全を図ります。
- ・し尿処理について、現行収集方式の効率的運営を図りながら、適正な処理体制の強化を図ります。

②環境に優しいまちづくりの推進

- ・地球温暖化対策実行計画に基づき、庁内の業務から発生する温室効果ガスの削減を図ります。
- ・公共施設の大規模改修時などにおいて、再生可能エネルギーや省エネルギー設備の導入を推進します。
- ・家庭に設置する再生可能エネルギー及び省エネルギー設備の普及促進を図るため、補助を行います。市民、事業者への緑のカーテンの普及啓発を推進します。
- ・市民、事業者の再生可能エネルギー、省エネルギー設備に関する知識の普及啓発を図ります。

第3章 地域別構想

3-1 北部地域

3-2 西部地域

3-3 中央東地域

3-4 中央地域

3-5 東部地域

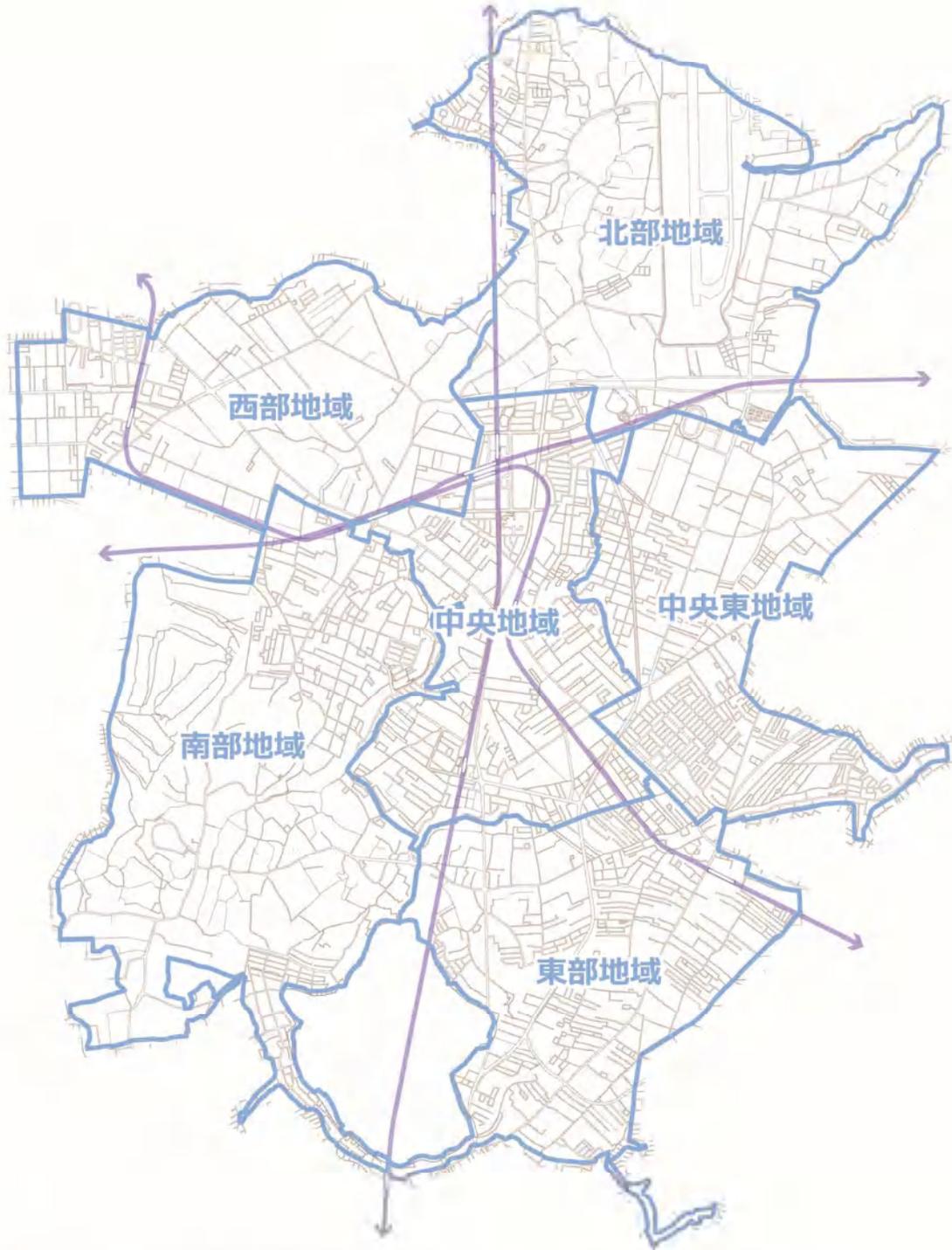
3-6 南部地域

第3章 地域別構想

将来都市像実現のため地域の特性に応じてよりきめ細かくまちづくりを進めていくため、地域コミュニティを基本として、市内を6つの地域に区分し地域別構想を定めます。体系は下表のとおりです。

<p>序章 都市計画 マスタープラン とは</p>	<p>序-1 鎌ケ谷市都市計画マスタープラン改定の目的 序-2 都市計画マスタープランとは 序-3 都市計画マスタープランの位置づけ 序-4 都市計画マスタープランの役割 序-5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し 序-6 都市計画マスタープランの構成</p>
<p>第1章 鎌ケ谷市の 全体方針</p>	<p>1-1 鎌ケ谷市の概要 1-2 鎌ケ谷市の都市的課題の整理 1-3 社会潮流と上位関連計画 1-4 都市づくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1 都市整備の進展に合わせたまちづくり・産業の活性化 2 少子高齢化への対応や身近な生活環境の整備など、暮らしの質の向上 3 大規模な災害への備えなど、都市の安全性の向上 4 道路及び交通環境の変化に対応した道路・公共交通ネットワークの再構築 5 鎌ケ谷市の魅力となる豊かな緑と水の保全・活用 6 市民や事業者との連携</p> </div> <p>1-5 将来都市像と都市構造</p> <p>基本理念 みんなで作るふるさと鎌ケ谷</p> <p>将来都市像 人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ケ谷</p> <p>都市づくりの目標</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #f00; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>1 にぎわいと活力 に満ちたまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #f00; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>2 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #008000; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>3 緑あふれる 持続可能なまちづくり</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">将来都市構造</p>
<p>第2章 分野別 まちづくり方針</p>	<div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>1 土地利用の方針</p> <p>2 市街地整備の方針</p> <p>3 交通体系整備の方針</p> <p>4 緑と水・都市景観形成の方針</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>5 福祉・学習のまちづくりの方針</p> <p>6 防災まちづくりの方針</p> <p>7 都市環境形成の方針</p> </div> </div> </div>
<p>第3章 地域別構想</p>	<div style="border: 2px solid #f00; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>1 北部地域</p> </div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>2 西部地域</p> </div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>3 中央東地域</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>4 中央地域</p> </div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>5 東部地域</p> </div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; width: 30%; text-align: center;"> <p>6 南部地域</p> </div> </div> </div>
<p>第4章 実現化の基本的な考え方</p>	<div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 10px; text-align: center;"> <p>実現化の基本的な考え方</p> </div>

地域区分図



- 1 北部地域 (粟野の一部、佐津間の一部、中佐津間、西佐津間、南佐津間、軽井沢、初富の一部)
- 2 西部地域 (くぬぎ山、粟野の一部、佐津間の一部、串崎新田、北初富、初富の一部)
- 3 中央東地域 (東鎌ヶ谷、東初富、南初富一～三丁目、初富の一部)
- 4 中央地域 (道野辺中央、道野辺本町、初富本町、右京塚、南初富四～六丁目、中央、富岡、初富の一部、丸山の一部、新鎌ヶ谷)
- 5 東部地域 (丸山の一部、鎌ヶ谷、東道野辺二～七丁目、南鎌ヶ谷)
- 6 南部地域 (東中沢、東道野辺一丁目、西道野辺、馬込沢、道野辺、中沢、北中沢、中沢新町)

3-1 北部地域

3-1-1 北部地域の概況

北部地域は、農地や樹林地等、緑が豊かな地域となっています。東武野田線六実駅周辺に市街地が形成されています。地域内には海上自衛隊下総航空基地(飛行場)が位置しています。また、本市の主要路線である国道 464 号や主要地方道船橋我孫子線が通っています。



主要地方道船橋我孫子線



住宅地 (南佐津間)



広がる農地 (佐津間)



粟野地区公園



大津川



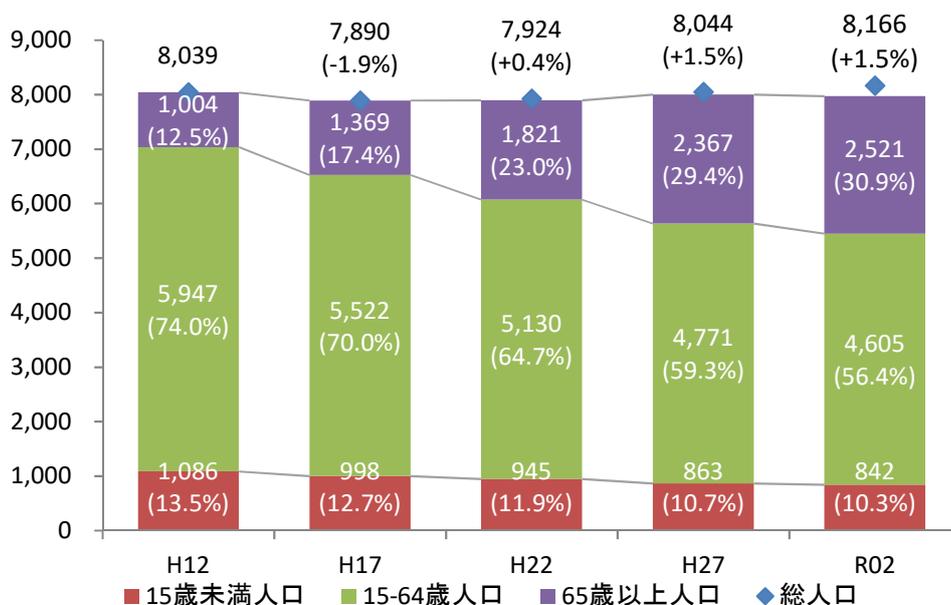
集落地 (佐津間)

①人口・世帯

令和2年国勢調査によると、北部地域の人口は8,166人であり、これは市全体（109,932人）の7.4%です。高齢化率は30.9%であり、市全体の高齢化率（28.6%）に比べ2.3%高くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、西佐津間地区や南佐津間地区等の人口が多くなっています。市街化区域内では高齢化率が低いのにに対し、市街化調整区域で高齢化率が高くなっています。

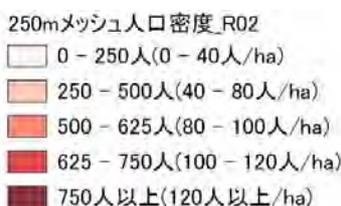
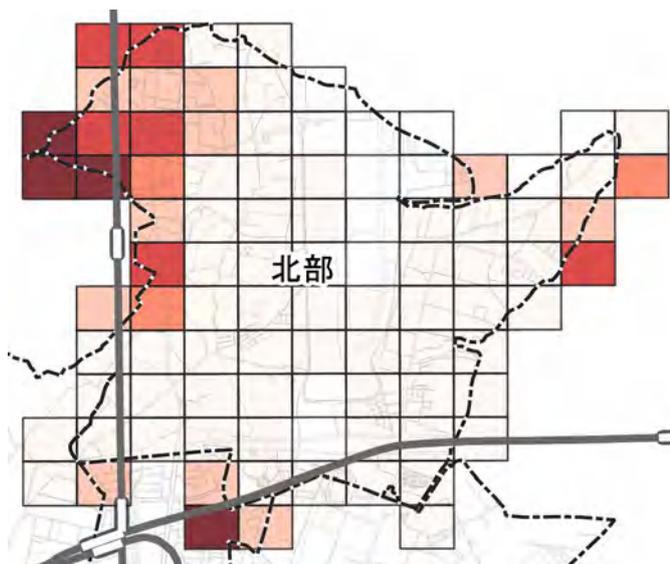
年齢3区分別人口の推移



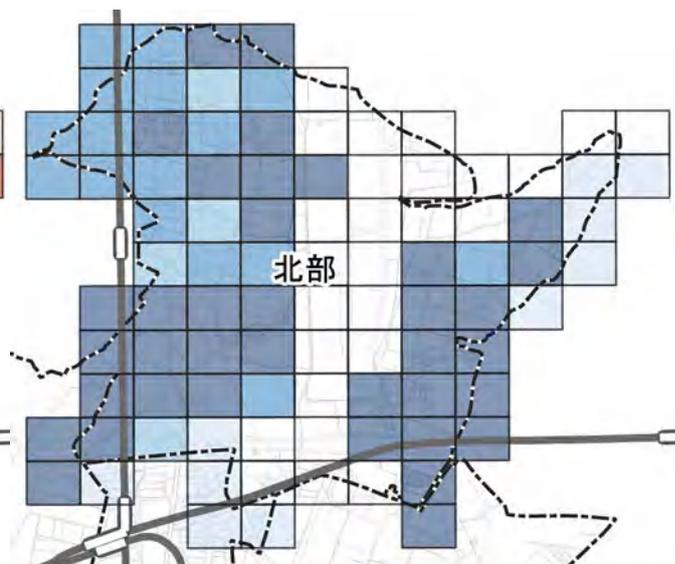
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

250mメッシュ人口 (R2)



250mメッシュ高齢化率 (R2)



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)



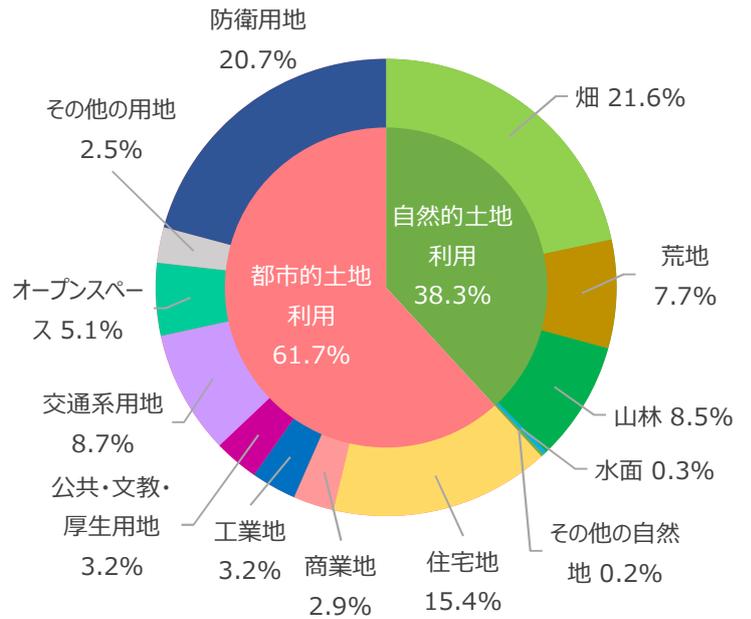
②土地利用

地域内の土地利用は、六実駅の周辺市街地、集落地や農地・樹林地等、海上自衛隊下総航空基地に大別されます。

公共施設等は、粟野コミュニティセンター、北部小学校、北部公民館等があり、市民のレクリエーション施設として、さわやかプラザ軽井沢が立地しています。豊富な樹林を抱えた日枝神社や八坂神社、八幡神社、大宮神社、宝泉院等があります。

土地利用面積では、畑、防衛用地、住宅地の順に多くなっています。

土地利用構成比



土地利用現況図

資料：都市計画基礎調査 (R3)



凡例

市街化区域	田	工業施設	未利用地
公共施設等	畑	運輸施設用地	未建築宅地
	荒地	公共施設用地	用途変更中の土地
	山林	文教・厚生用地	屋外利用地
	水面	オープンスペース	防衛用地
	その他自然地	その他の空地①(ゴルフ場等)	道路用地
	住宅用地	その他の空地②(太陽光発電等)	交通施設用地
	商業用地	その他の空地③(平面駐車場)	

資料：都市計画基礎調査 (R3)

国土数値情報 公共施設データより作成

※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

公共・文教・厚生用地… (公共施設用地、文教・厚生用地)

交通系用地 … (運輸施設用地、道路用地、交通施設用地)

オープンスペース … (公園・広場などのオープンスペース)

その他の用地 … (ゴルフ場、太陽光発電、平面駐車場、未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地)

- …土地利用・市街地整備
- …交通体系整備
- …緑と水・都市景観形成
- …福祉・学習のまちづくり
- …防災まちづくり
- …都市環境形成

③市民意向と地域の課題

北部地域の現状と課題と、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果から関連する市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題



- ・北部地域の住民へのアンケート調査の結果では、「居住環境で重視するもの」の中で、「買い物や通院などの利便性」の割合が最も高くなっています。六実駅周辺の市街地は、松戸市のまちづくりと連携を図りつつ、地域の中心としての生活サービス機能の充実が求められます。また、東武野田線が市街地を通過しており、東西方向の自動車交通が課題となっています。
- ・主要地方道船橋我孫子線の沿道は、沿道型の複合的土地利用による地域の利便性向上が望まれます。
- ・佐津間・栗野・初富・軽井沢地区等は、農地や山林、河川等の豊かな自然環境が残されています。貴重な自然環境の保全と農業の活性化、地域の暮らしを維持していくための集落環境の充実が必要です。また、軽井沢地区等では、工場等の既存の建物の立地も多くみられることから、自然環境や農地等、環境との調和が望まれます。
- ・佐津間地区では、火焼田において県営住宅の整備が進められており、整備促進が望まれます。
- ・市制記念公園を中心とした地区と栗野地区公園へ連なる区域は森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、緑の保全や活用が望まれます。また、栗野地区公園から大津川沿いに豊かな緑と水の環境が形成されており、河川沿いの未利用地も含め、緑と水のネットワークの形成が望まれます。
- ・計画されている北千葉道路の沿道は、無秩序な市街化を防止するとともに、地域の利便性の向上のため、土地利用の検討が望まれます。

関連する市民意向

・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない（43.0%・第1位）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題



- ・国道464号や主要地方道船橋我孫子線が通っていますが、六実駅の周辺や栗野十字路等では、交通量が多く交通渋滞が発生しています。
- ・地域の南端には北千葉道路の整備が計画されており、主要地方道船橋我孫子線以西の未整備区間の早期整備の促進が求められます。また、整備にあたっては、利便性の高い新鎌ヶ谷駅周辺へのアクセス等、南北の連携について配慮が求められます。
- ・六実駅周辺の市街地、周辺の集落地ともに、体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多いため、改善が必要です。
- ・地域内に鉄道駅はありませんが、六実駅、新鎌ヶ谷駅、西白井駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、ちばレインボーバスが運行しています。

関連する市民意向

・地域の課題：歩道がなく、安心して歩けない（52.3%・第1位）
（市平均と比較し+14.8ポイント）

・地域の課題：バスの本数が少ない（29.9%・第1位）

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・大津川沿いの谷津や栗野地区の樹林地等、豊かな自然が残されており、その保全と活用が求められます。
- ・大津川沿いの谷津は耕作されていない農地など未利用地が多く、活用が望まれます。
- ・栗野地区公園の整備が進められており、貴重な自然環境の保全とともに、大津川や市制記念公園と緑と水のネットワークとしての連携強化が求められます。
- ・大津川緑道の整備により、水辺を楽しみながら歩ける環境が形成されています。
- ・市制記念公園や陸上競技場、市民体育館等を中心とした地域は、更なる機能の充実と活用が望まれます。
- ・西佐津間公園は、貴重な樹林地をふれあいの森としていましたが、都市公園として再整備し保全が図られています。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（27.1%・第1位）
- ・地域の課題：耕作されていない農地が増えている（22.4%）
（市平均と比較し+11.4ポイント）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・市街化区域内では高齢化率が低いのにに対し、市街化調整区域で高齢化率が高くなっています。
- ・北部公民館や栗野コミュニティセンター、栗野児童センター等、様々な世代の活動の場が形成されていますが、更なる機能の充実が求められます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：高齢者、障がい者のための施設が不足している
（30.8%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・国道464号や主要地方道船橋我孫子線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・狭隘な道路に住宅が密集している地域があるなど、改善が望まれます。
- ・大津川の周辺地域は鎌ヶ谷市水害ハザードマップにおいて浸水が想定される区域となっており、一級河川大津川の河川整備の促進や、防災意識の向上が望まれます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない
（38.3%・第1位）
- ・地域の課題：災害発生時の避難所などが近くにない・行くのが困難
（36.4%）（市平均と比較し+12.6ポイント）

都市環境形成の現状と課題

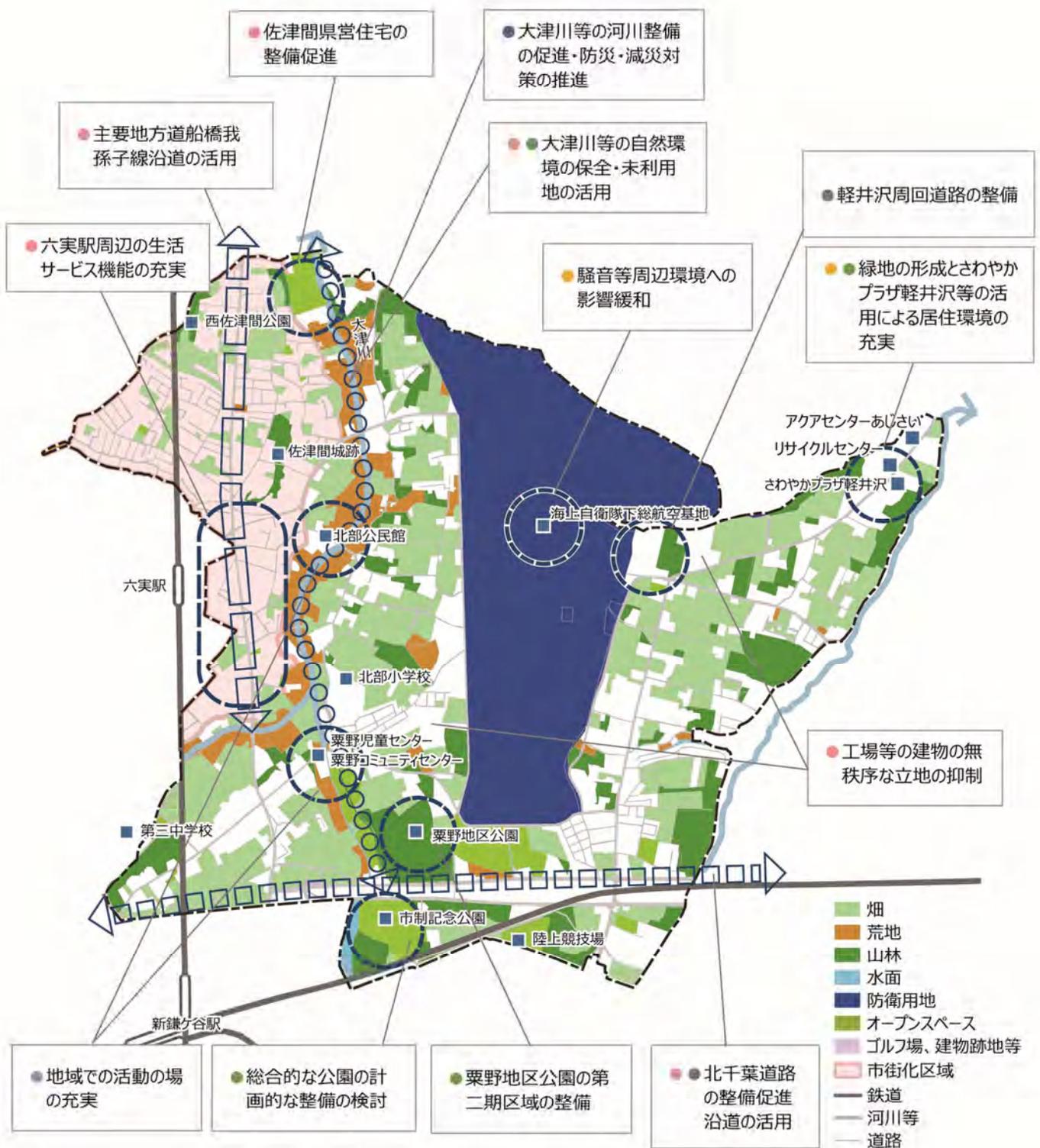


- ・軽井沢地区はリサイクルセンター、アクアセンターあじさい、さわやかプラザ軽井沢等が整備され、鎌ヶ谷市及び周辺市を含めた重要な地区であり、既存施設の活用や軽井沢周回道路の整備による地区の居住環境の充実が望まれます。
- ・地域内の公共下水道計画区域は手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。
- ・海上自衛隊下総航空基地が立地しており、騒音等周辺環境への影響について注視していく必要があります。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：廃棄物などの不法投棄が多い(26.2%)
（市平均と比較し+10.0ポイント）

北部地域課題図



地域全体に関わる課題

● 調整区域全域における農業の活性化・集落環境の維持保全

● 地域全体における道路整備による生活環境の改善

- …土地利用・市街地整備に係る課題
- …交通体系整備に係る課題
- …緑と水・都市景観形成に係る課題
- …福祉・学習のまちづくりに係る課題
- …防災まちづくりに係る課題
- …都市環境形成に係る課題

3-1-2 北部地域のまちづくり方針

①北部地域のまちづくりの基本的考え方

北部地域は、六実駅を中心とした市街地と大津川沿いの谷津や農地、樹林地等、豊かな自然環境を有する地域であることから、駅周辺の市街地の生活サービス機能の充実と、緑と水が身近に感じられるうるおいのあるまちづくりを進めていきます。

②土地利用及び市街地整備の方針

■市街化区域の土地利用

複合系市街地

- ・六実駅周辺では、都市機能や居住の誘導、住機能と業務機能の調和等、地域の状況に応じた生活利便性の高い市街地を形成します。
- ・主要地方道船橋我孫子線の沿道では、周辺の住宅地と調和を図りつつ、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。

住居系市街地

- ・西佐津間、中佐津間では、生活道路の整備等、地区の状況に応じ、良好な居住環境の維持・保全に取り組みます。

■市街化調整区域の土地利用

農地・樹林地・緑地ゾーン

- ・市街化調整区域となる粟野や佐津間、軽井沢は、市の特産物である梨及び野菜を中心とした農業の活性化による、農地の有効な活用及び適正な保全を推進します。また、無秩序な市街化を防止し、屋敷林を備えた集落環境と営農環境の調和を図ります。
- ・佐津間地区は、火焼田において県営住宅の整備が進められていますが、市街化調整区域であり、周辺が大津川や農地、樹林地であることを踏まえ、良好な環境の維持、保全を図ります。
- ・軽井沢地区は、工場等の既存の建物の立地状況を踏まえて、生活環境の維持や向上、コミュニティの維持に必要となる土地利用を適切に図りつつ、無秩序な市街化を防止し、周辺の自然環境と調和した良好な環境の形成を図ります。
- ・廃棄物処理施設周辺は、緩衝緑地帯による緑豊かな環境の形成と、「さわやかプラザ軽井沢」を中心に、地域の人々が健康増進や憩いの場として活用できる空間の整備による地区の環境の向上を図ります。
- ・大津川沿いや粟野地区の樹林地等の緑は、鎌ヶ谷市を特徴づける重要な要素の一つであるとともに、良好な都市環境の形成や防災機能を有することから、農地、樹林地、緑地等について、重要な資源として保全を推進します。
- ・地域の状況に応じて、適切な土地利用の誘導を図るよう、市街化調整区域の土地利用方針や地区計画指定基準等について、必要に応じ検討します。

森とスポーツ・レクリエーションゾーン

- ・市制記念公園、陸上競技場、市民体育館や、栗野地区公園と連なる緑豊かな区域は、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとし、緑とふれあいのある空間を形成します。

都市的土地利用検討ゾーン

- ・計画されている北千葉道路の沿道は、豊かな自然環境の保全に配慮しつつ、企業が進出しやすい立地環境形成のための計画的な土地利用を検討し、産業の振興や企業誘致を進めます。

③交通体系整備の方針

- ・都市計画道路 1・3・1号北千葉道路及び同 3・1・1号北千葉鎌ヶ谷線、同 3・4・5号船橋我孫子バイパス線について、国や県へ整備を要請します。
- ・地域の主要な幹線道路等については、交通渋滞の解消や、歩行者及び自転車の安全で快適な通行に向けて、整備の推進を図ります。
- ・都市計画道路の計画的な整備を推進するとともに、利便性の向上のため、地域の骨格となる道路と連絡する生活道路等の整備を検討します。
- ・軽井沢周回道路等、生活道路の整備を通じ、通過交通の円滑な処理と、駅や主要道路等への連携を図り、利便性を高めます。
- ・六実駅周辺では、松戸市が目指す六実駅周辺地区のまちづくりとの連携を図りながら、地域の暮らしを支える駅を中心とした生活道路等の整備を進めます。

④緑と水・都市景観形成の方針

■森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成

- ・市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、栗野地区公園と連なる区域として形成します。また、快適にスポーツができる環境を整え、市民サービスを向上させるよう、スポーツ・レクリエーションゾーンを形成します。

■公園等の整備充実

- ・市制記念公園及び栗野地区公園は、市及び地域を代表する公園として、特徴を活かした整備と維持管理、活用に取り組みます。また、栗野地区公園は、市内最大の樹林地と谷津を保全し、豊かな自然環境が感じられる場を確保するため、第二期区域の整備を進めます。
- ・西佐津間公園や大津川緑道など、暮らしに身近な公園等は、緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図るとともに、地域のニーズにあった活用を検討します。
- ・廃棄物処理施設周辺では、柏・白井・鎌ヶ谷環境衛生組合が策定した「廃棄物処理施設周辺整備基本計画」に基づき、緑豊かな環境の整備を図ります。

■緑あふれるまちづくりの推進

- ・梨の果樹園に代表される農地は、農業の振興による適切な保全を図ります。また、緑豊かな社寺林や屋敷林による集落景観や緑豊かなうるおいある景観の形成を進めます。

■ 自然環境の保全による緑と水のネットワークの形成

- ・大津川等の河川や、谷津・湧水などの豊かな水環境とともに、樹林地や斜面林、農地などの緑が連続する豊かな自然環境の保全を図ります。
- ・こうした自然とのふれあいを楽しむことができる大津川緑道などの活用を図るとともに、公園や緑地、街路樹や都市軸の緑など、市街地の緑との連携を深めて、緑と水のネットワークを形成し、自然と調和した緑と身近にふれあえるまちをつくります。

⑤ 福祉・学習のまちづくりの方針

- ・北部公民館や粟野コミュニティセンター、粟野児童センターなどの地域の暮らし拠点や、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。
- ・国登録有形文化財澁谷家住宅や佐津間城跡等の歴史資源を、市の魅力を発信する地域資源として捉え、保存・活用に取り組みます。

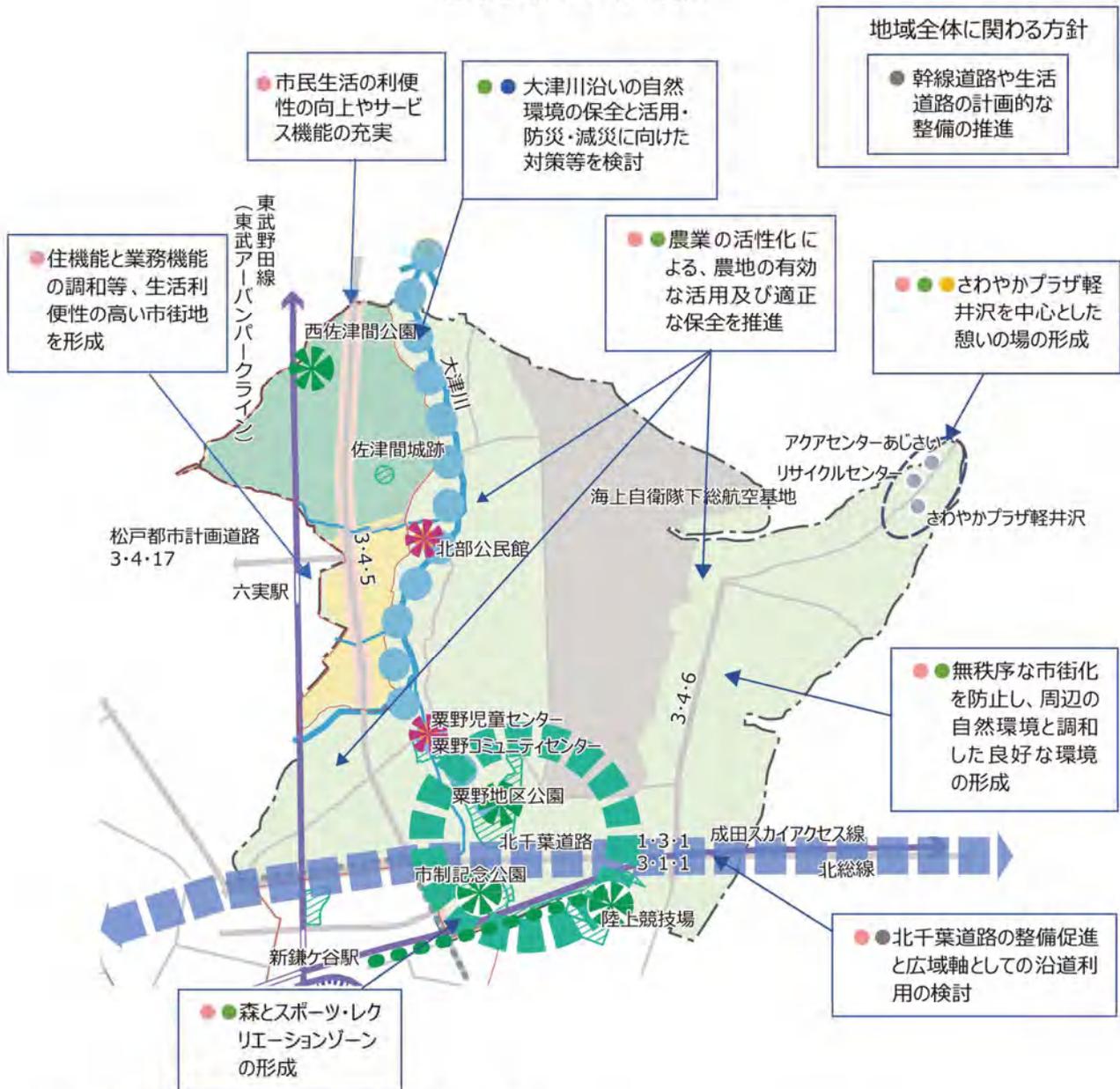
⑥ 防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路となる国道 464 号や主要地方道船橋我孫子線について、国や県と連携し整備や維持管理に取り組むとともに、必要に応じ、沿道の不燃化・耐震化等を促進します。
- ・大津川による災害への対応等を検討し、一級河川大津川の整備を関係機関に働きかけるとともに、準用河川大津川水系の治水対策について検討します。河川・水路等の浸水が予想される地域では、警戒避難体制の充実など、防災・減災に向けた対策等を検討します。
- ・大津川沿いや粟野地区の樹林地等の緑は、防災機能を有しており、農地、樹林地、緑地等の保全をします。

⑦ 都市環境形成の方針

- ・海上自衛隊下総航空基地が立地しており、基地周辺における自衛隊機の本市への騒音影響の実態を把握するための調査を継続します。
- ・地域内の公共下水道計画区域は手賀沼流域関連公共下水道の計画区域であり、整備や維持管理に取り組みます。
- ・手賀沼の汚濁負荷削減対策の一環として、公共下水道の整備されていない粟野地区の一部地域の生活排水を処理した後、大津川に放流する市内唯一の排水処理施設である粟野家庭雑排水共同処理施設の適切な維持管理・活用を図ります。
- ・廃棄物処理施設周辺は、柏・白井・鎌ヶ谷環境衛生組合が策定した「廃棄物処理施設周辺整備基本計画」に基づき、緩衝緑地帯による緑豊かな環境の形成と、「さわやかプラザ軽井沢」を中心に、地域の人々が健康増進や憩いの場として活用できる空間の整備を、周辺市や関係機関と連携しながら進めます。

北部地域まちづくり方針図



都市構造

- 拠点**
- 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
 - 地域の暮らし拠点
 - 森とスポーツ・レクリエーション拠点
 - 緑と水のネットワーク

緑と水・都市景観形成

- 主な公園・緑地
- 街路樹の緑
- 緑と水のネットワーク
- 緑道等によるネットワーク

土地利用

- 市街化区域**
- 商業・業務系市街地
 - 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
- 複合系市街地**
- 沿道型住商複合地区
 - 住商複合地区
 - 住工複合地区
- 住居系市街地**
- 中層住宅地区
 - 低層住宅地区

市街化調整区域

- 農地・樹林地・緑地ゾーン
- 森とスポーツ・レクリエーションゾーン
- 都市的土地利用検討ゾーン

- 河川・水路
- 鉄道
- 道路
- 行政界
- 市街化区域
- 連続立体交差区間

- ...土地利用・市街地整備に係る方針
- ...交通体系整備に係る方針
- ...緑と水・都市景観形成に係る方針
- ...福祉・学習のまちづくりに係る方針
- ...防災まちづくりに係る方針
- ...都市環境形成に係る方針

3-2 西部地域

3-2-1 西部地域の概況

西部地域は、農地や樹林地等、緑が豊かな地域となっており、農地では、梨園や露地栽培等の農業が営まれています。くぬぎ山駅周辺や北初富駅周辺に市街地が形成され、多数の戸建て住宅と大規模な集合住宅が見られます。地域西部には陸上自衛隊松戸駐屯地が位置しています。

また、本市の主要路線である国道 464 号や主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線が通っています。



北初富駅



新鎌ケ谷のまちをのぞむ



国道464号



くぬぎ山コミュニティセンター



くぬぎ山公園



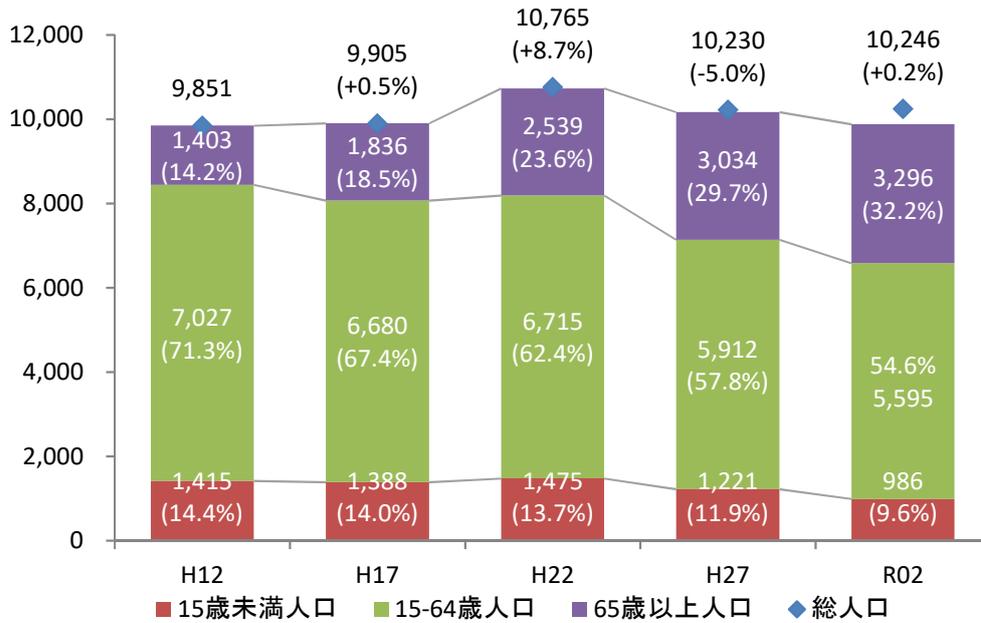
広がる農地（初富）

①人口・世帯

令和2年国勢調査によると、西部地域の人口は10,246人であり、これは市全体（109,932人）の9.3%です。

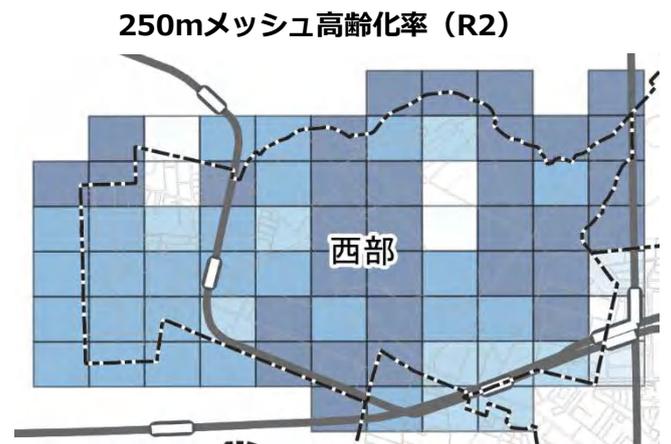
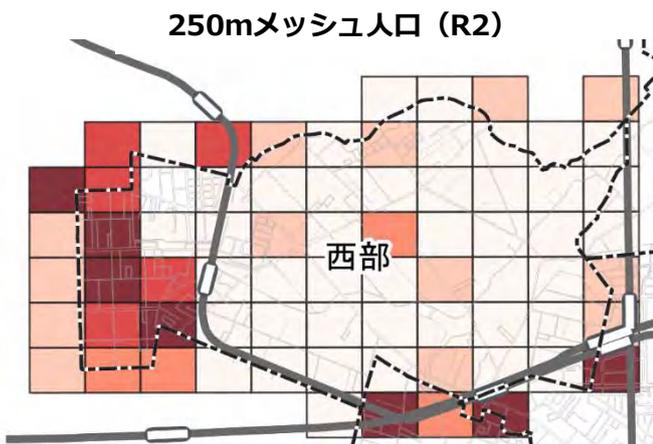
高齢化率は32.2%であり、市全体の高齢化率（28.6%）に比べて3.6%高くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、くぬぎ山地区や北初富地区等の人口が多くなっています。くぬぎ山駅周辺や北初富駅周辺等、市街化区域内では高齢化率が低いのに対し、市街化調整区域では高齢化率が高くなっています。



※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計



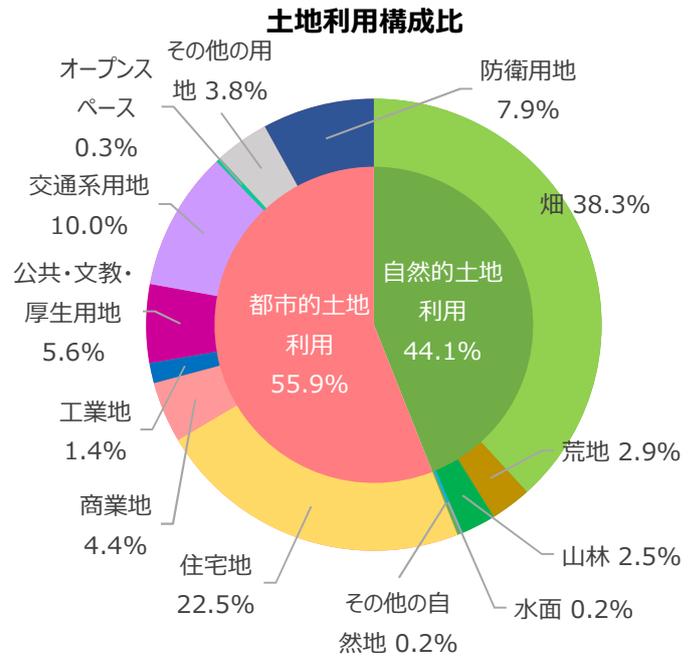
資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)

②土地利用

地域内の土地利用は、くぬぎ山、北初富の各駅を中心とする市街地と、梨畑や野菜を中心とする農地、陸上自衛隊松戸駐屯地に大別されます。

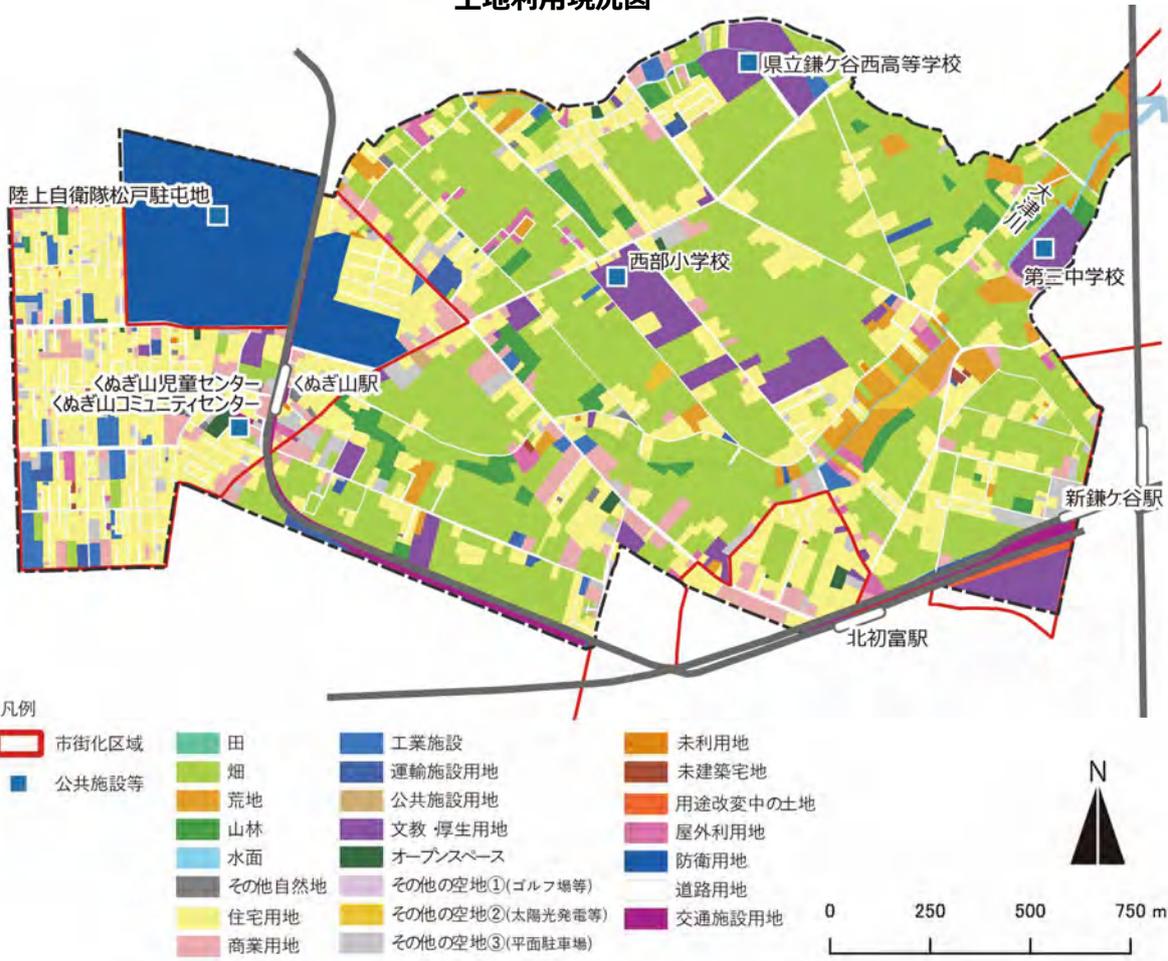
公共施設等は、くぬぎ山コミュニティセンター、鎌ヶ谷西高校、第三中学校、西部小学校等が立地しています。また、豊作稲荷神社や光圓寺があります。

土地利用面積は、畑、住宅地、交通系用地の順に多くなっています。



資料：都市計画基礎調査（R3）

土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査（R3）

国土数値情報 公共施設データより作成

※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）

交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）

オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペース）

その他の用地 …（ゴルフ場、太陽光発電、平面駐車場、未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

- …土地利用・市街地整備 ●…交通体系整備 ●…緑と水・都市景観形成
●…福祉・学習のまちづくり ●…防災まちづくり ●…都市環境形成

③市民意向と地域の課題

西部地域の現状と課題と、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果から関連する市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題



- ・西部地域の住民へのアンケート調査の結果では、「居住環境で重視するもの」の中で、「買い物や通院などの利便性」の割合が最も高くなっています。くぬぎ山、北初富の各駅を中心とする市街地は、近隣商業拠点として、生活サービス機能の充実が求められます。
- ・松戸市との境界に接する地区では、住宅と工場が混在しており、調和を図れる環境整備が望まれます。
- ・初富、佐津間、串崎新田、栗野地区は、梨畑と野菜を中心とした農地が広がり、農業の活性化と大津川上流部の豊かな自然環境の保全が望まれます。
- ・新鎌ヶ谷駅周辺西側地区では、新鎌ヶ谷駅周辺地区と一体的に広域交流拠点を形成するとともに、計画されている北千葉道路の沿道ともなることから、無秩序な市街化の防止や、広域交流拠点としての適切な土地利用が求められます。
- ・北千葉道路の整備が計画されており、沿道の適切な土地利用が求められます。

関連する市民意向

- ・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない（53.3%・第1位）
（市平均と比較し+18.3ポイント）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題



- ・本市の主要路線である国道464号や主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線が通っていますが、北初富駅の周辺等で交通量が多く交通渋滞が発生しています。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多いため、改善が必要です。
- ・北千葉道路の整備が計画されており、接続する主要な道路の整備を含め、早期整備の促進が求められます。
- ・北初富駅は駅前広場や関連側道について、連続立体交差事業に伴う速やかな整備が求められます。
- ・くぬぎ山駅及び北初富駅が立地するとともに、コミュニティバスききょう号が運行しています。新京成線の連続立体交差事業により高架化され、地域の分断や交通渋滞の解消が図られつつあり、引き続き、関連整備の推進が求められます。

関連する市民意向

- ・地域の課題：歩道がなく、安心して歩けない（45.9%・第1位）
- ・地域の課題：目的地（商業施設・病院等）への電車・バスによるアクセスが悪い（27.9%・第1位）

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・農地の占める割合が大きく、緑豊かな地域となっていますが、未耕作地等もあり、良好な緑の維持保全が望めます。
- ・地区の大部分が市街化調整区域であり、身近な公園等が少なくなっています。東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして活用することで、都市の緑の更なる充実が望めます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（40.2%・第1位）
- ・地域の課題：耕作されていない農地が増えている（23.8%）
（市平均と比較し+12.8ポイント）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・市街化区域内では高齢化率が低いのにに対し、市街化調整区域で高齢化率が高くなっています。
- ・くぬぎ山コミュニティセンターやくぬぎ山児童センター等、様々な世代の活動の場が形成されていますが、更なる機能の充実が求められます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している
（35.2%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・国道464号、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・大津川の周辺地域は鎌ヶ谷市水害ハザードマップにおいて浸水が想定される区域となっており、一級河川大津川の河川整備の促進や、防災意識の向上が望めます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない
（42.6%・第1位）

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道は手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望めます。

西部地域課題図



3-2-2 西部地域のまちづくり方針

①西部地域のまちづくりの基本的考え方

西部地域は、北初富駅及びくぬぎ山駅の近隣商業拠点としての機能の充実と、居住環境に配慮した市街地の形成、そして、広がる農地等、緑豊かな環境と調和するまちづくりを進めていきます。また、北千葉道路の整備が具体化する中で、沿道等のエリアについて新たなまちづくりを検討します。

②土地利用及び市街地整備の方針

■市街化区域の土地利用

商業・業務系市街地

- ・北初富駅やくぬぎ山駅周辺は、近隣商業拠点として、地域コミュニティの場や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指します。
- ・北初富駅周辺では、駅前広場の整備や、周辺道路及び交差点の改良等を推進し、市民生活の利便性の向上を図ります。また、東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして有効活用を図ります。

複合系市街地

- ・くぬぎ山駅に近接している住商複合地区では、駅周辺及び幹線道路の沿道として、都市機能や居住の誘導、住機能と業務機能の調和等、地域の状況に応じた生活利便性の高い市街地を形成します。
- ・住宅と工場等が混在しているくぬぎ山一、二、三丁目では、地元住民や企業の意見などを踏まえ、住工混在の整理、誘導などの対応について必要に応じて検討するとともに、住宅地の居住環境の保全に配慮します。

住居系市街地

- ・北初富駅周辺では、駅周辺整備に伴う利便性の向上や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実等により、良好な居住環境の形成に取り組みます。

■市街化調整区域の土地利用

農地・樹林地・緑地ゾーン

- ・計画されている北千葉道路の北側の初富、串崎新田の一部地区では、市の特産物である梨及び野菜を中心とした農業の活性化による、農地の有効な活用及び適正な保全を推進します。また、無秩序な市街化を防止し、集落環境と営農環境の調和を図ります。
- ・地域の状況に応じて、適切な土地利用の誘導を図るよう、市街化調整区域の土地利用方針や地区計画指定基準等について、必要に応じ検討します。

都市的土地利用検討ゾーン

- ・新鎌ヶ谷駅や北初富駅の周辺については、無秩序な市街化を防止し、隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を、北千葉道路の整備の具体化のなかで検討していきます。広域交流拠点の一翼を担う地域として、まちのにぎわいにつながるまちづくりを、市民や民間事業者と協力しながら進めます。
- ・計画されている北千葉道路の沿道やインターチェンジ周辺は、広域交通の利便性が高い地区であり、企業が進出しやすい立地環境形成のための計画的な土地利用を検討し、産業の振興や企業誘致を進めます。都心と成田空港方面を結ぶ広域軸として、渋滞の緩和や防災力の強化に加え、地域の活性化等、まちづくりに活かしていきます。
- ・計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、まちづくりの方向性に応じて、農林業との必要な調整を図りつつ市街化区域への編入についても、必要に応じ検討します。

③交通体系整備の方針

- ・都市計画道路 1・3・1 号北千葉道路や同 3・1・1 号北千葉鎌ヶ谷線、同 3・1・2 号栗野田境線について、国や県へ整備を要請します。
- ・地域の主要な幹線道路等については、交通渋滞の解消や、歩行者及び自転車の安全で快適な通行に向けて、整備の推進を図ります。
- ・都市計画道路 3・4・10 号中沢北初富線等、都市計画道路の計画的な整備を推進します。また、利便性の向上のため、地域の骨格となる道路と連絡する生活道路等の整備を検討します。
- ・北初富駅周辺では、関係機関との調整や、地権者、地域住民の協力を得ながら、駅前広場の整備や、周辺道路及び交差点の改良等を推進します。
- ・くぬぎ山駅周辺では、市道 20 号線の整備など、地域の暮らしを支える駅周辺の生活道路等の計画的な整備を進めます。

④緑と水・都市景観形成の方針

■公園等の整備充実

- ・くぬぎ山公園など、暮らしに身近な公園等は、緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図るとともに、地域のニーズにあった活用を検討します。また、東京 10 号線延伸新線跡地を緑道などとして緑と水のネットワークを形成します。

■緑あふれるまちづくりの推進

- ・梨の果樹園に代表される農地の保全を図り、農業の活性化を進めることにより、良好な景観の保全を図ります。

⑤福祉・学習のまちづくりの方針

- ・くぬぎ山コミュニティセンターやくぬぎ山児童センターなどの地域の暮らし拠点や、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。



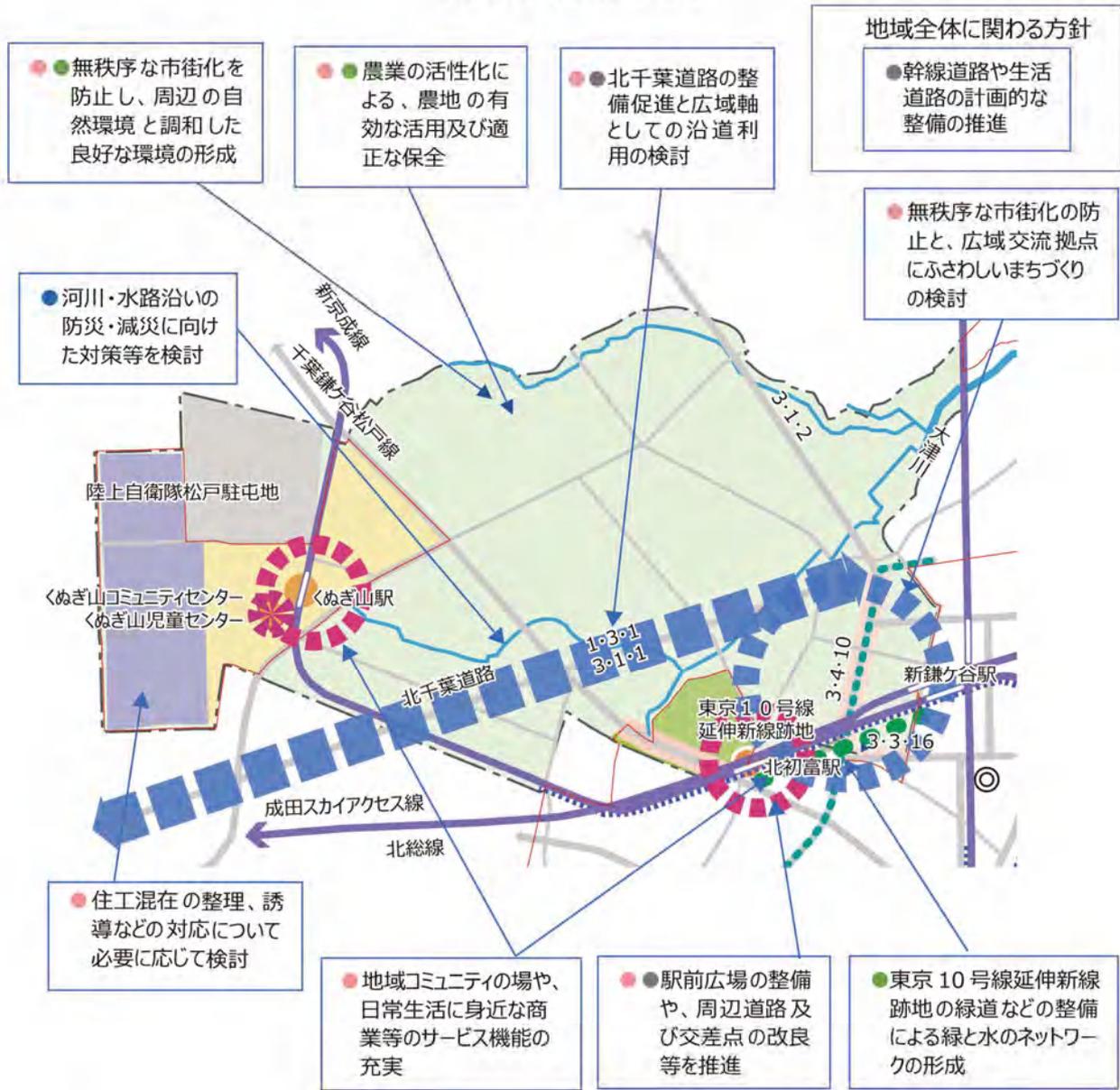
⑥防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路となる国道 464 号及び主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線について、国や県と連携し整備や維持管理に取り組むとともに、必要に応じ、沿道の不燃化・耐震化等を促進します。
- ・大津川による災害への対応等を検討し、一級河川大津川の整備を関係機関に働きかけるとともに、準用河川大津川水系の治水対策について検討します。河川・水路等の浸水が予想される地域では、警戒避難体制の充実など、防災・減災に向けた対策等を検討します。
- ・浸水被害の軽減を図るため、串崎新田貯留池の整備を進めます。
- ・大津川上流部の自然や農地などの緑は、防災機能を有しており、農地、樹林地、緑地等の保全をします。

⑦都市環境形成の方針

- ・地域内の公共下水道は手賀沼流域関連公共下水道の計画区域であり、整備や維持管理に取り組めます。

西部地域まちづくり方針図



都市構造

拠点

- 広域交流拠点
- 地域商業拠点
- 近隣商業拠点
- 地域の暮らし拠点
- 森とスポーツ・レクリエーション拠点
- 緑と水のネットワーク

緑と水・都市景観形成

- 主な公園・緑地
- 街路樹の緑
- 緑と水のネットワーク
- 緑道等によるネットワーク

土地利用

市街化区域

- 商業・業務系市街地
 - 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
- 複合系市街地
 - 沿道型住商複合地区
 - 住商複合地区
 - 住工複合地区
- 住居系市街地
 - 中層住宅地区
 - 低層住宅地区

市街化調整区域

- 農地・樹林地・緑地ゾーン
- 森とスポーツ・レクリエーションゾーン
- 都市的土地利用検討ゾーン

- 河川・水路
- 鉄道
- 道路
- 行政界
- 市街化区域
- 連続立体交差区間

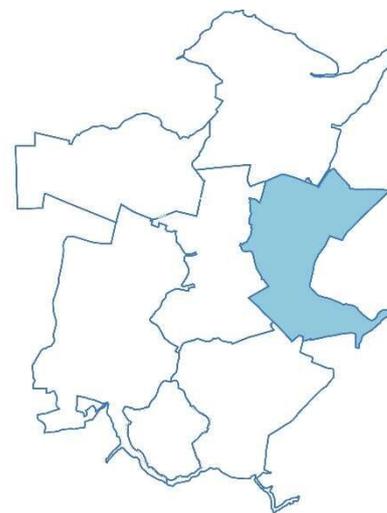
- …土地利用・市街地整備に係る方針
- …交通体系整備に係る方針
- …緑と水・都市景観形成に係る方針
- …福祉・学習のまちづくりに係る方針
- …防災まちづくりに係る方針
- …都市環境形成に係る方針

3-3 中央東地域

3-3-1 中央東地域の概況

中央東地域は、南部の市街化区域と北部の市街化調整区域に二分されます。

南部は鎌ヶ谷大仏駅及び初富駅を中心に広がった住宅地で、北部は畑と梨園等の農地で構成された土地利用となっています。こうした市街地の中を東西に主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、南北に同市川印西線、都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が通っています。



東野少年野球場



広がる農地（初富）



野馬土手（初富）



住宅地（東武鎌ヶ谷住宅地地区計画）



ショッピングセンター（東初富）



住宅地（南初富）

①人口・世帯

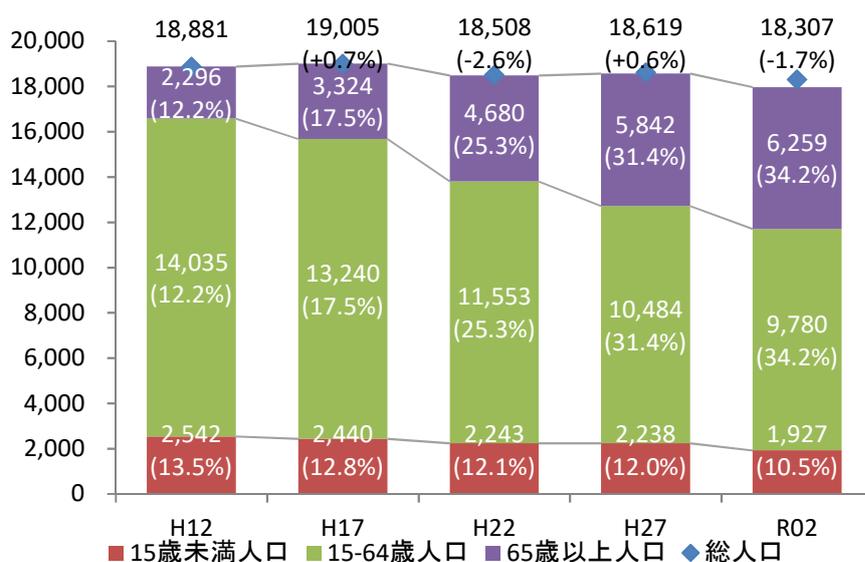
令和2年国勢調査によると、中央東地域の人口は18,307人であり、これは市全体(109,932人)の16.7%です。

高齢化率は34.2%であり、市全体の高齢化率(28.6%)に比べ5.6%高くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、南初富地区や東鎌ヶ谷地区等の人口が多くなっています。

南初富地区など市中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、東初富地区を含む地域の南部と市街化調整区域の北東部、初富地区などで高齢化率が高くなっています。

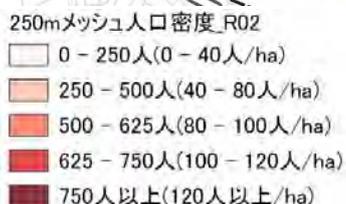
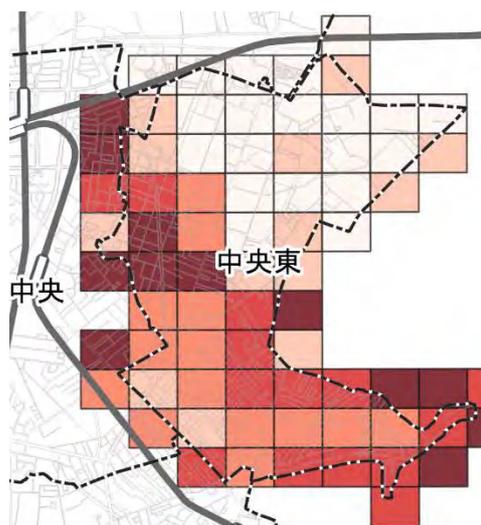
年齢3区分別人口の推移



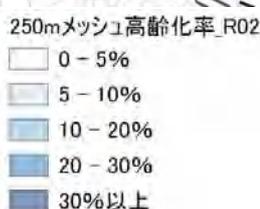
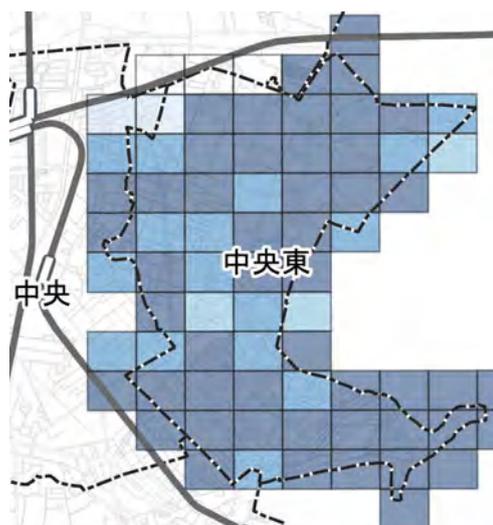
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

250mメッシュ人口 (R2)



250mメッシュ高齢化率 (R2)



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)



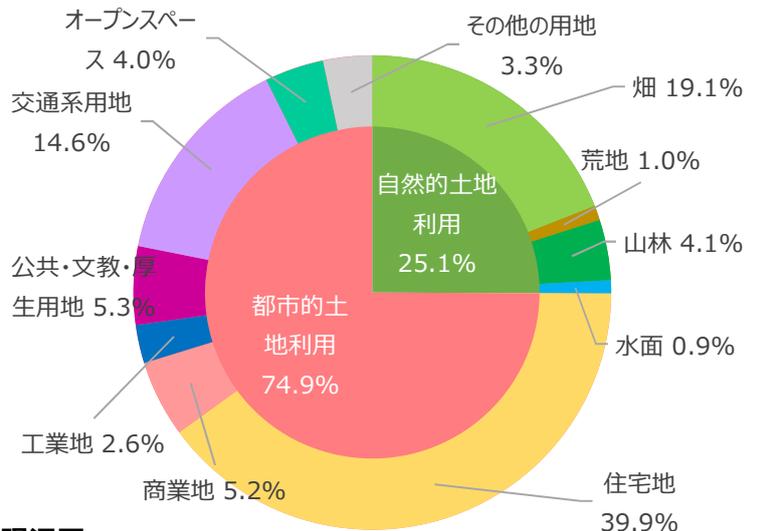
②土地利用

地域内の土地利用は、南部の鎌ヶ谷大仏駅及び初富駅の周囲に広がった住宅地と、北部の畑や梨園等の農地に大別されます。

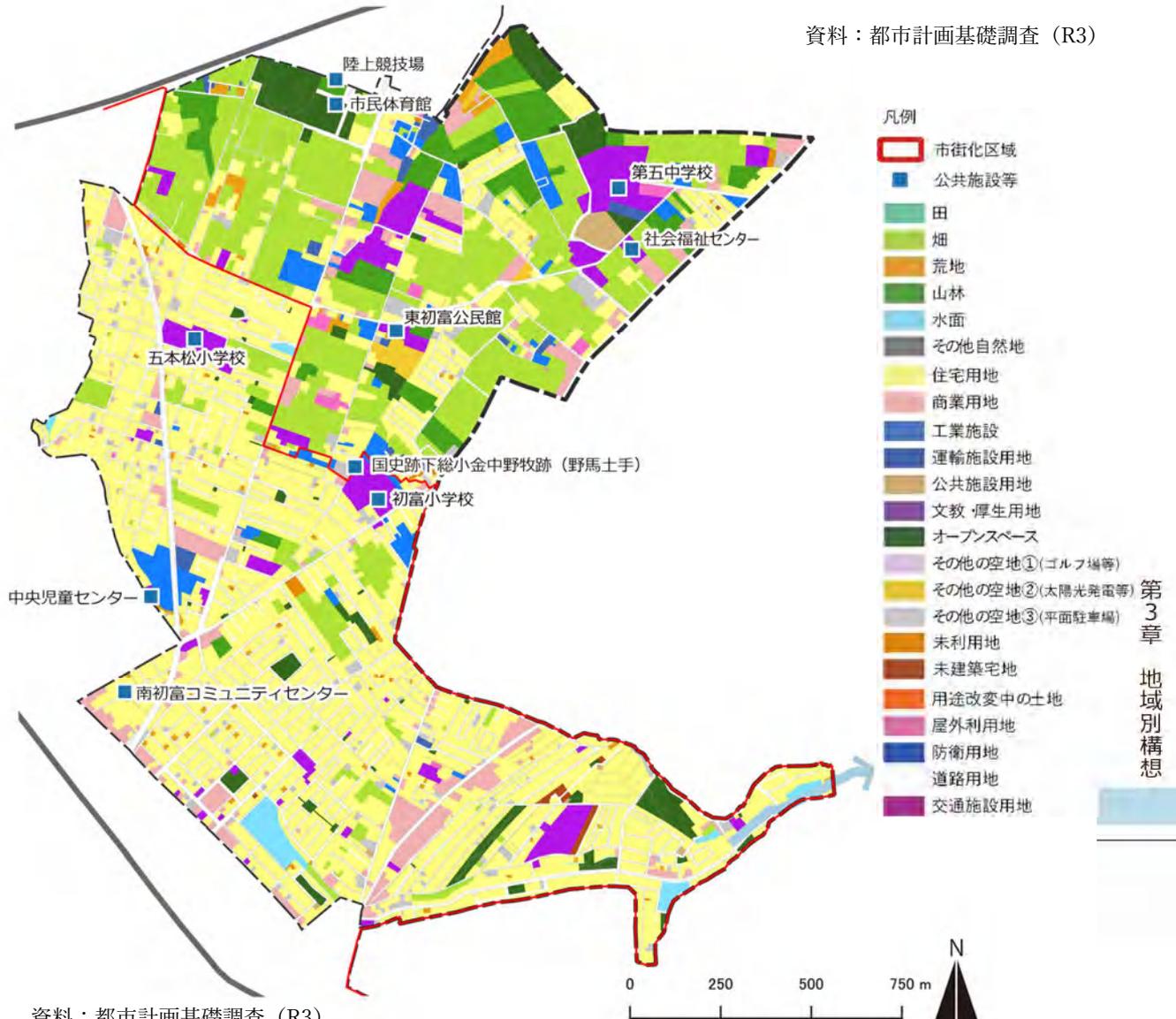
公共施設等は、南初富コミュニティセンター、東初富公民館、中央児童センター、第五中学校、初富小学校、五本松小学校、陸上競技場、市民体育館、社会福祉センター等があります。

土地利用面積は、住宅地、畑、交通系用地の順に多くなっています。

土地利用構成比



土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査 (R3)
国土数値情報 公共施設データより作成

※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

- 公共・文教・厚生用地… (公共施設用地、文教・厚生用地)
- 交通系用地 … (運輸施設用地、道路用地、交通施設用地)
- オープンスペース … (公園・広場などのオープンスペース)
- その他の用地 … (ゴルフ場、太陽光発電、平面駐車場、未利用地、未建築宅地、用途改変中の土地、屋外利用地)

●…土地利用・市街地整備 ●…交通体系整備 ●…緑と水・都市景観形成
●…福祉・学習のまちづくり ●…防災まちづくり ●…都市環境形成

③市民意向と地域の課題

中央東地域の現状と課題と、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題



- ・中央東地域の住民へのアンケート調査の結果では、「居住環境で重視するもの」の中で、「買い物や通院などの利便性」の割合が最も高くなっています。都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が整備され、沿道には商業施設の立地がみられます。沿道型の複合的土地利用による地域の利便性向上が望まれます。
- ・東武鎌ヶ谷団地や鎌ヶ谷大仏駅北側の井草地区では、計画的な市街地整備により良好な居住環境が形成されていますが、計画的な基盤整備が実施されないまま宅地化が進んだ地区では、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。
- ・市制記念公園を中心とした地区と栗野地区公園へ連なる区域は森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、緑の保全や活用が望まれます。
- ・初富地区など地域北側の市街化調整区域は、梨及び野菜畑等を中心とした農地・樹林等の多い緑豊かな地域となっています。一方で、宅地化されている地域もあり、自然環境との調和や集落環境の充実が必要です。
- ・初富地区では、四本們において県営住宅の整備が進められており、整備促進が望まれます。

関連する市民意向

・地域の課題：空き家や空き地が多い、増えている（43.5%・第1位）
（市平均と比較し+13.5ポイント）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題



- ・主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、同市川印西線が通っています。また南北に都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が整備され、交通利便性が向上しています。
- ・一方で主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線及び同市川印西線は交通量が多く、鎌ヶ谷大仏交差点付近では、慢性的な交通渋滞がみられ、改善が望まれます。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多いため、改善が必要です。
- ・地域内に鉄道駅はありませんが、新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅、鎌ヶ谷大仏駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、船橋新京成バス、ちばレインボーバスが運行しています。

関連する市民意向

・地域の課題：国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい（41.5%・第1位）
・地域の課題：目的地（商業施設・病院等）への電車・バスによるアクセスが悪い（31.2%・第1位）



緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・生産緑地地区が点在しており、居住環境との調和とともに、市街地の中の重要な緑として保全・活用が望まれます。
- ・市制記念公園や陸上競技場、市民体育館等を中心とした地域は、更なる機能の充実と活用が望まれます。

関連する
市民意向

・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（28.1%・第1位）



福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・南初富地区など市中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、東初富地区を含む南部と市街化調整区域の北東部で高齢化率が高くなっています。
- ・東初富公民館や南初富コミュニティセンター、社会福祉センター、中央児童センターなど、様々な世代の活動の場が形成されていますが、更なる機能の充実が求められます。
- ・国史跡下総小金中野牧跡（野馬土手）があり、貴重な歴史資源の保全・活用が望まれます。

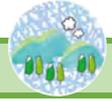
関連する
市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（33.2%・第1位）

・地域の課題：高齢者、障がい者のための施設が不足している（33.2%・第1位）



防災まちづくりの現状と課題



- ・国道 464 号や主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線が緊急輸送道路に指定されています。

関連する
市民意向

・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（35.2%・第1位）



都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道計画区域は印旛沼流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。

3-3-2 中央東地域のまちづくり方針

①中央東地域のまちづくりの基本的考え方

中央東地域は、ゆとりある住宅市街地の形成、そして、緑豊かな環境の中で、スポーツやレクリエーション活動などが楽しめる、暮らしの魅力に満ちたまちづくりを進めていきます。

②土地利用及び市街地整備の方針

■市街化区域の土地利用

複合系市街地

- ・主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、同市川印西線、都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線の沿道は、周辺市街地と調和を図りつつ、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。また、東武鎌ヶ谷住宅地地区計画により、店舗や住宅を配置することで、日常生活の利便性の増進や、ゆとりある環境の維持を図ります。

住居系市街地

- ・東武鎌ヶ谷団地では、東武鎌ヶ谷住宅地地区計画により、良好な居住環境を保全し、家並みの美しいうるおいのあるまちづくりを図ります。
- ・計画的な市街地整備がされないまま宅地化された地区では、生活道路の整備等、地区の状況に応じ、良好な居住環境の形成に取り組みます。

■市街化調整区域の土地利用

森とスポーツ・レクリエーションゾーン

- ・市制記念公園、陸上競技場、市民体育館や、栗野地区公園と連なる緑豊かな区域は、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとし、緑とふれあいのある空間を形成します。

農地・樹林地・緑地ゾーン

- ・市街化調整区域となる初富、東初富地区は、市の特産物である梨及び野菜を中心とした農業の活性化による、農地の有効な活用及び適正な保全を推進します。
- ・同地区では、生活環境の維持や向上、コミュニティの維持に必要な土地利用を適切に図りつつ、無秩序な市街化を防止し、周辺の自然環境と調和した良好な環境の形成を図ります。
- ・初富地区は、四本柵において県営住宅が建設されており、引き続き整備促進が望まれますが、市街化調整区域であることを踏まえ、良好な環境の維持、保全を図ります。
- ・地域の状況に応じて、適切な土地利用の誘導を図るよう、市街化調整区域の土地利用方針や地区計画指定基準等について、必要に応じ検討します。

③交通体系整備の方針

- ・地域の主要な幹線道路等については、交通渋滞の解消や、歩行者及び自転車の安全で快適な通行に向けて、整備の推進を図ります。また、鎌ヶ谷大仏交差点の改良について、事業の推進を関係機関に働きかけます。
- ・都市計画道路の計画的な整備を推進するとともに、利便性の向上のため、地域の骨格となる道路と連絡する生活道路等の整備を検討します。

④ 緑と水・都市景観形成の方針

■ 森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成

- ・市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、栗野地区公園と連なる区域として形成します。また、快適にスポーツができる環境を整え、市民サービスを向上させるよう、スポーツ・レクリエーションゾーンを形成します。

■ 公園等の整備充実

- ・住宅地内に点在する公園等は、緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図るとともに、地域のニーズにあった活用を検討します。

■ 緑あふれるまちづくりの推進

- ・市街化区域の農地は、生産緑地制度等により保全を継続し、農産物の供給や、防災、環境保全など、農地の多様な機能の発揮を通じた良好な都市環境の形成を図ります。
- ・梨の果樹園に代表される農地は、農業の振興による適切な保全を図ります。また、緑豊かな社寺林や屋敷林による集落景観や緑豊かなうらおいある景観の形成を進めます。

⑤ 福祉・学習のまちづくりの方針

- ・東初富公民館や南初富コミュニティセンター、社会福祉センター、中央児童センターなどの地域の暮らし拠点や、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。
- ・国史跡下総小金中野牧跡（野馬土手）の保全と活用を図ります。

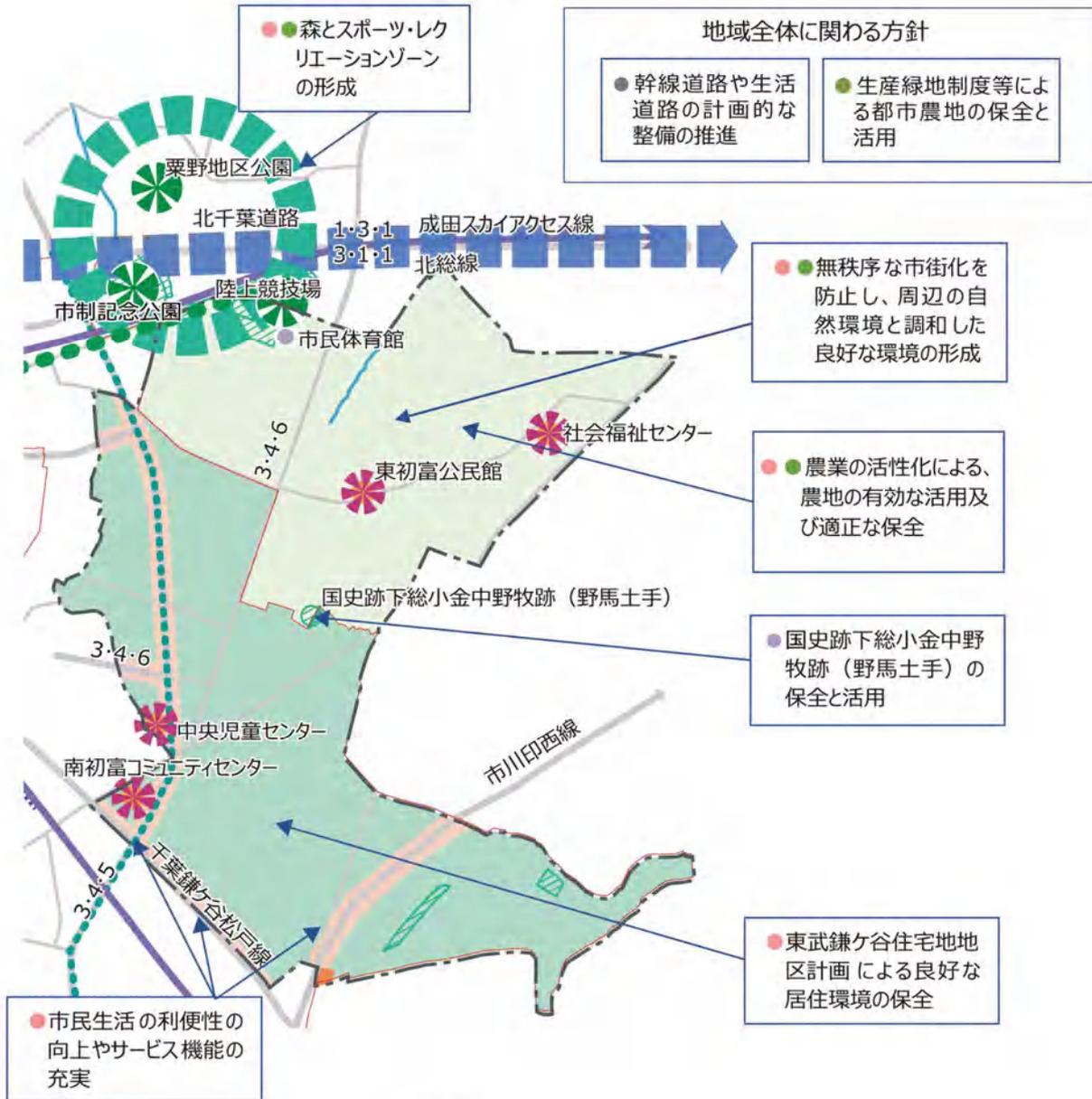
⑥ 防災まちづくりの方針

- ・河川・水路等の浸水が予想される地域では、警戒避難体制の充実など、防災・減災に向けた対策等を検討します。
- ・広域避難場所となる市制記念公園や、陸上競技場、市民体育館を中心とした総合的な公園の整備と合わせて、防災機能の強化について検討します。
- ・市街化調整区域に広がる農地や、市街地内の公園・緑地、生産緑地等の緑は、防災機能を有しており、農地、樹林地、緑地等を保全します。

⑦ 都市環境形成の方針

- ・地域内の公共下水道計画区域は印旛沼流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道の計画区域であり、整備や維持管理に取り組みます。

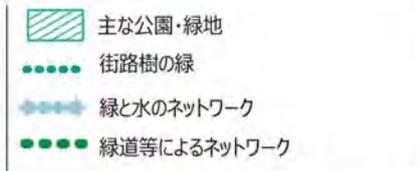
中央東地域まちづくり方針図



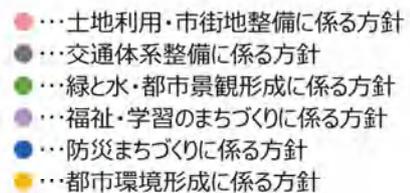
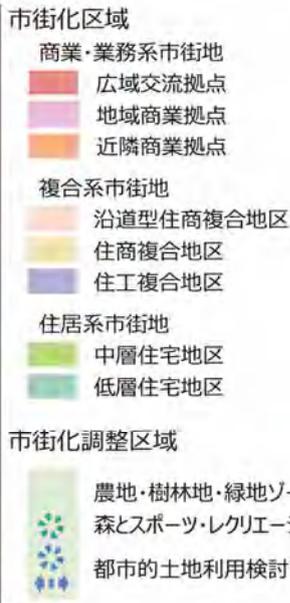
都市構造



緑と水・都市景観形成



土地利用



3-4 中央地域

3-4-1 中央地域の概況

中央地域は、市中央部に位置し、新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅、北初富駅の4つの鉄道駅が立地する商業・業務の中心地です。また中央を南北に国道464号と主要地方道船橋我孫子線等が通り、幹線道路の沿道には大規模商業施設やロードサイドショップ等が建ち並んでいます。さらに、鉄道駅を中心に戸建て住宅や集合住宅も多数立地しています。



鎌ヶ谷駅前



新鎌ヶ谷駅前



ショッピングセンター（初富駅）



新鎌通り



新鎌ふれあい公園



貝柄山公園

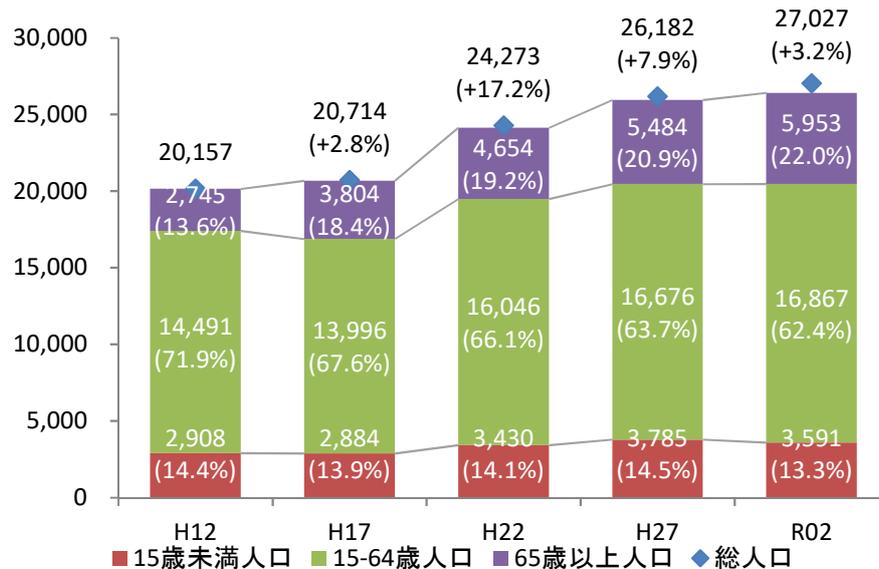
①人口・世帯

令和2年国勢調査によると、中央地域の人口は27,027人であり、これは市全体（109,932人）の24.6%です。

高齢化率は22.0%であり、市全体の高齢化率（28.6%）に比べ6.6%低く、市全体で最も高齢化率の低い地域となっています。

地域全体で人口が多くなっており、全体的に高齢化率が低い状況ですが、地域の縁辺部で高齢化率が高くなっています。

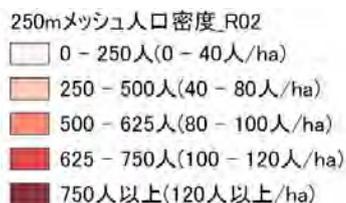
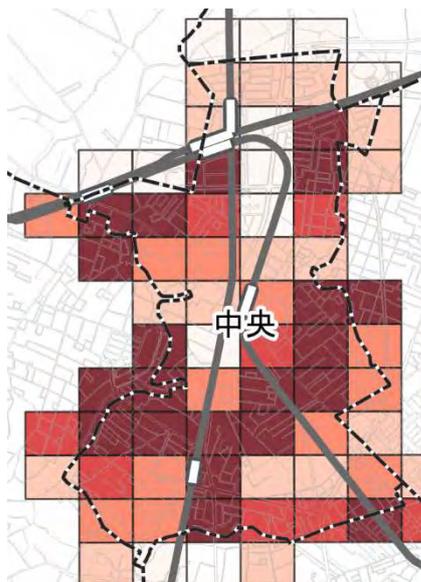
年齢3区分別人口の推移



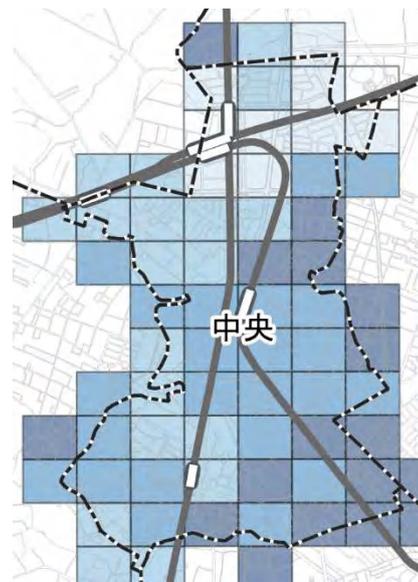
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

250mメッシュ人口 (R2)



250mメッシュ高齢化率 (R2)



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)

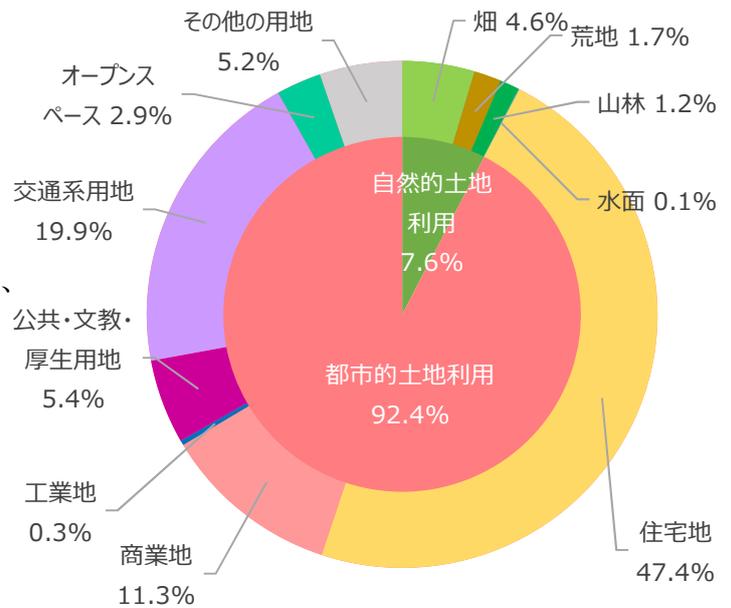
②土地利用

地域内の土地利用は、新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅、北初富駅の各駅を中心に形成された市街地となっています。

地域内には、市役所、図書館、郷土資料館、きらり鎌ヶ谷市民会館、生涯学習推進センター、道野辺中央コミュニティセンター等の公共施設が集中しています。また、鎌ヶ谷中学校、鎌ヶ谷小学校、中部小学校等があるほか、豊富な樹林を抱えた道野辺八幡神社や初富稲荷神社等があります。

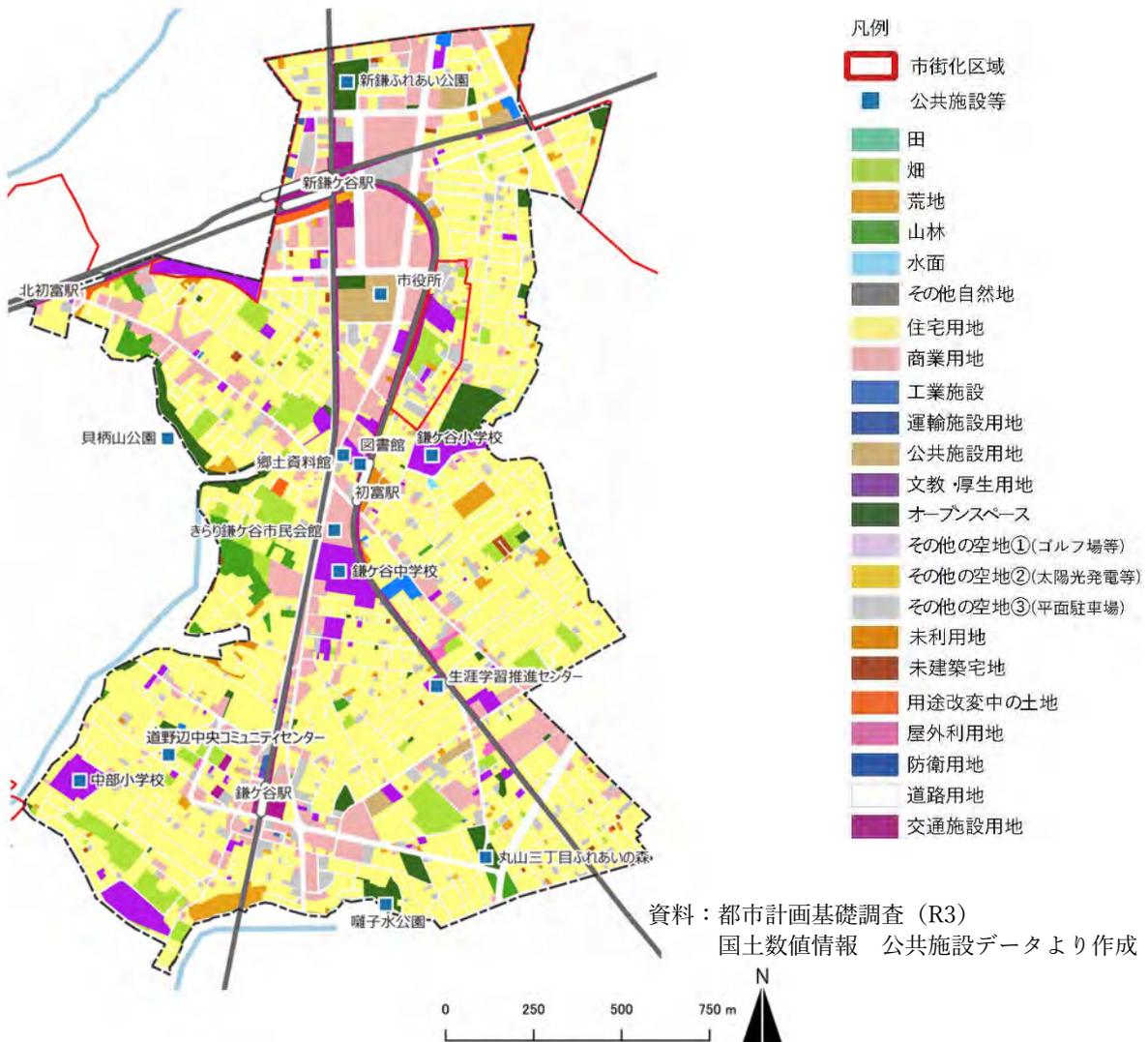
土地利用面積は、住宅地、交通系用地、商業地の順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査（R3）

土地利用現況図



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

- 公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）
- 交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）
- オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペース）
- その他の用地 …（ゴルフ場、太陽光発電、平面駐車場、未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）



- …土地利用・市街地整備
- …交通体系整備
- …緑と水・都市景観形成
- …福祉・学習のまちづくり
- …防災まちづくり
- …都市環境形成

③市民意向と地域の課題

中央地域の現状と課題と、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題



- ・新鎌ヶ谷駅周辺は市の中心をなす広域交流拠点に、初富駅及び鎌ヶ谷駅周辺は商業機能、市民サービス機能、芸術文化機能等、様々な都市機能の充実を図る地域交流拠点に、北初富駅は日常生活に身近な商業等の充実を図る近隣商業拠点に位置づけられ、それぞれの特性を活かした機能の充実と良好な市街地環境の向上が望まれます。
- ・新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅は、東武野田線及び新京成線の連続立体交差事業や土地区画整理事業、駅前広場の整備等の市街地整備が進み、市街地環境の改善が進んでいます。それぞれが特色ある魅力と機能を持つことと、周辺道路の整備や、新鎌ヶ谷駅南側の東京10号線延伸新線跡地、鉄道高架下の活用等により連携を強化し、鎌ヶ谷市の中心となる都市軸の更なる充実が望まれます。
- ・計画的な市街地整備が実施されないまま宅地化が進んだ地域では、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。
- ・中央一丁目地区は、市街化調整区域となっていますが、駅に近接する立地条件から、周辺地区と調和のとれた環境づくりが求められます。

関連する市民意向

・地域の課題：空き家や空き地が多い、増えている（21.2%・第1位）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題



- ・国道464号や主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、同船橋我孫子線が市の中心部である本地域を通り、本市及び周辺地域の交通の要衝となっており、初富交差点などで、慢性的な交通渋滞が発生しています。
- ・市街地整備事業に伴い、都市計画道路の整備が進んでいます。また、地域を囲うように市街地外郭幹線による道路網が計画されるなど、更なる整備充実が望まれます。
- ・新鎌ヶ谷駅、初富駅、北初富駅では、連続立体交差事業により新京成線が高架化され、交通渋滞の緩和など市街地環境が改善されています。引き続き、新鎌ヶ谷駅南北自由通路の整備、初富駅駅前広場や北初富駅駅前広場の整備、接続する道路等の関連整備の推進が求められます。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されつつありますが、狭隘な道路が多い地区もあり、改善が必要です。
- ・新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅、北初富駅の各駅が鉄道で結ばれ、周辺都市や東京方面へのアクセスが飛躍的に向上しており、交通利便性の高い地域となっています。また、コミュニティバスききょう号、船橋新京成バス、ちばレインボーバスが運行しています。

関連する市民意向

- ・地域の課題：国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい（53.7%・第1位）
- ・地域の課題：（公共交通の）利用料金が安い（22.9%・第1位）

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・地域内には、新鎌ふれあい公園や貝柄山公園など、市を代表する公園が整備されています。東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして活用することで、都市の緑の更なる充実が望まれます。
- ・駅前広場等では、NPOや地域の方々の手により美しく緑化されている花壇等もありますが、更なる充実が望まれます。市の中心をなす地域として、市民や事業者とともに緑のまちづくりへの取り組みが求められます。
- ・生産緑地地区が点在しており、居住環境との調和とともに、市街地の中の重要な緑として保全・活用が望まれます。
- ・新鎌ヶ谷地区は景観重点地区に位置づけられており、市の中心部にふさわしい、にぎわいと統一感のある景観形成が望まれます。
- ・市街地が主体で他地域と比較し、農地や山林などの自然的土地利用が少なくなっています。
- ・囃子水公園は、谷津の自然を活用した公園として整備されていますが、整備から年数が経過しており、改修に向けた検討が必要となっています。

関連する 市民意向

・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（34.4%・第1位）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題

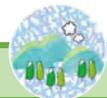


- ・地域全体で高齢化率は低くなっています。
- ・図書館、郷土資料館、きらり鎌ヶ谷市民会館、生涯学習推進センター、道野辺中央コミュニティセンターなど、様々な世代の活動の場が形成されていますが、更なる機能の充実が求められます。

関連する 市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（36.1%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・国道464号や主要地方道船橋我孫子線、同千葉鎌ヶ谷松戸線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・商業地や公共施設などが多く立地していることから、防災・減災対策の強化が望まれます。

関連する 市民意向

・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（38.3%・第1位）
 ・地域の課題：災害発生時の避難所などが近くにない・行くのが困難（36.4%）（市平均と比較し+12.6ポイント）

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道は概ね手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。



中央地域課題図



3-4-2 中央地域のまちづくり方針

①中央地域のまちづくりの基本的考え方

中央地域は、ふれあいとにぎわいのある中心市街地の形成を基本として、複合化された魅力ある空間の形成と市民生活の利便性向上に向けたまちづくりを進めていきます。

②土地利用及び市街地整備の方針

■市街化区域の土地利用

商業・業務系市街地

○都市軸

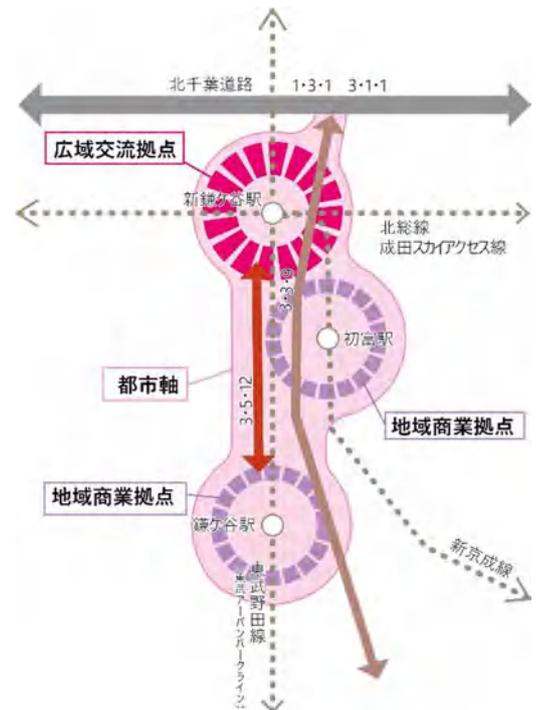
- ・「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「鎌ヶ谷駅」の周辺は、都市軸を支える 3 つの核としてそれぞれの拠点性を高めるとともに相互の連携を強化することで、回遊性のある魅力的な都市空間を形成し、市民生活を支える鎌ヶ谷市の都市づくりの中心として、さらなるまちの発展を目指します。
- ・「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「鎌ヶ谷駅」の各駅の連携を強めるため、都市計画道路の整備や、新鎌ヶ谷駅南側の東京 10 号線延伸新線跡地及び鉄道高架下の有効利用、ゆとりある街路空間により、自転車や歩行者が安全で、かつ利便性の高いまちづくりを進めます。

○広域交流拠点

- ・新鎌ヶ谷駅周辺は、広域交通の結節点としての立地特性を活かすとともに、市の中心をなす地区として、行政機能や、広域的な交通の利便性を活かした商業・情報・娯楽など多様な機能が複合的に集積する市街地を形成します。
- ・市民や公共交通機関の利用者が快適で安全に利用できるよう、東京 10 号線延伸新線跡地の活用や、南北自由通路等の整備を進め駅前空間の充実を図ります。
- ・これまでのまちづくりを基盤にさらなる発展が図られるよう、都市軸の機能強化と、新鎌ヶ谷駅西側地区や北初富駅周辺との連携強化を目指し、周辺地区との一体性・連続性のあるまちづくりを進めます。

○地域商業拠点

- ・初富駅周辺は、大型店、商店街等による商業機能及び市民サービス機能の充実と市街地整備について検討するとともに、芸術文化の振興を目指すきらり鎌ヶ谷市民会館や、図書館、郷土資料館等により、活気ある地域の文化にふれる拠点として充実を図ります。また、連続立体交差事業に伴う駅前広場の整備や周辺道路整備等により、既成市街地における土地の有効利用を図ります。
- ・鎌ヶ谷駅周辺は、都市計画道路や駅前広場による多様性・回遊性のある空間を活用し、商業機能及び市民サービス機能の充実を図ります。



○近隣商業拠点

- ・北初富駅周辺は、地域コミュニティの場や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指します。また、駅前広場の整備や、周辺道路及び交差点の改良等を推進し、市民生活の利便性の向上を図るとともに、東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして有効活用を図ります。

複合系市街地

- ・各駅周辺の住商複合地区では、都市機能や居住の誘導、住機能と業務機能の調和等、地域の状況に応じた生活利便性の高い市街地を形成します。
- ・新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅の駅前通りでは、住機能と調和した沿道サービス施設の立地により、住宅と生活サービス機能の複合した利便性の高い複合住宅地を形成します。
- ・市街地外郭幹線を構成する都市計画道路3・4・5号船橋我孫子バイパス線、同3・4・10号中沢北初富線の沿道では、周辺市街地と調和を図りつつ、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。

住居系市街地

- ・新鎌ヶ谷駅周辺は、「新鎌ヶ谷地区地区計画」により、魅力と活気にあふれた都市環境の形成と、駅周辺の都市型住宅地の良好な市街地環境の形成を図ります。
- ・北初富駅周辺では、駅周辺整備に伴う利便性の向上や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実等により、良好な居住環境の形成に取り組みます。
- ・計画的な市街地整備がされないまま宅地化された地区では、利便性の高い住環境を活かし、良好な居住環境の形成に取り組みます。

■市街化調整区域の土地利用

- ・中央一丁目地区は、無秩序な市街化の防止や住環境の改善のため、地域の意向を踏まえながら、周辺地区と一体的な土地利用や今後のまちづくりの方向性について検討します。必要に応じ、地域の意向を都市計画に反映させるよう、地区計画の策定や都市計画提案制度等の活用に向けて取り組みます。

③交通体系整備の方針

- ・地域の主要な幹線道路等については、交通渋滞の解消や、歩行者及び自転車の安全で快適な通行に向けて、整備の推進を図ります。
- ・都市計画道路3・3・16号新鎌ヶ谷南線等、都市計画道路の計画的な整備を推進します。また、利便性の向上のため、地域の骨格となる道路と連絡する生活道路等の整備を検討します。
- ・新京成線連続立体交差事業の進捗に伴い、関連側道である都市計画道路7・6・1号富岡1号線、同7・7・2号初富線、同7・7・3号北初富線、同8・7・1号富岡2号線の整備を推進し、通過交通の円滑な処理と、駅や主要道路への連携を図り、利便性を高めます。
- ・初富駅では、関係機関との調整や、地権者、地域住民の協力を得ながら初富駅周辺地区整備事業を推進します。また、初富交差点の改良について、事業の推進を関係機関に働

きかけます。

- ・北初富駅周辺では、関係機関との調整や、地権者、地域住民の協力を得ながら、駅前広場の整備や、周辺道路及び交差点の改良等を推進します。
- ・都市計画道路や駅周辺施設の整備に際しては積極的なバリアフリー化に努めます。

④ 緑と水・都市景観形成の方針

■ 公園等の整備充実

- ・新鎌ふれあい公園は、新鎌ヶ谷地区の代表的な公園として、また、貝柄山公園は、谷津の自然を活用した緑豊かな公園として、特徴を活かした維持管理、活用に取り組みます。また、東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして緑と水のネットワークを形成します。
- ・住宅地内に点在する公園等は、緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図るとともに、地域のニーズにあった活用を検討します。
- ・丸山三丁目ふれあいの森は、地域に残された貴重な樹林地であり、やすらぎとうるおいのある森林レクリエーションの場として活用を図ります。また、樹林地を活かした都市公園として整備を推進します。
- ・囃子水公園は、湧水等を保全し、水辺の生物の生息・生育環境に配慮するとともに、水辺を活かした市民の憩いの場の充実を図ります。

■ 緑あふれるまちづくりの推進

- ・市街地外郭幹線等、幹線道路の街路樹等による沿道緑化や、東京10号線延伸新線跡地の緑道としての活用を進めます。また、市民との協働による植栽や花植えなどと連携し、魅力あるまち並みづくりや、緑と水のネットワーク形成を図ります。
- ・市街化区域の農地は、生産緑地制度等により保全を継続し、農産物の供給や、防災、環境保全など、農地の多様な機能の発揮を通じた良好な都市環境の形成を図ります。
- ・新鎌ヶ谷地区は、鎌ヶ谷市景観計画及び景観条例による景観重点地区の位置づけ等により、市の中心にふさわしい、「人を呼び込み、文化を育む新鎌ヶ谷地区」として、「うるおい」「ゆとり」「癒し」のある都市環境の創出と、住む人にとっても、また訪れる人にとっても心身ともに癒される人間性豊かなまちを目指し、景観形成基準に基づいた積極的な景観形成を図ります。

⑤ 福祉・学習のまちづくりの方針

- ・きりり鎌ヶ谷市民会館をはじめ、図書館や郷土資料館等の文化施設の集積を活かして、誰もが心豊かに暮らし、生活の質の向上を図れるよう、芸術文化機能の更なる充実を図ります。
- ・中央公民館や生涯学習推進センター、道野辺中央コミュニティセンターなどの地域の暮らし拠点や、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。



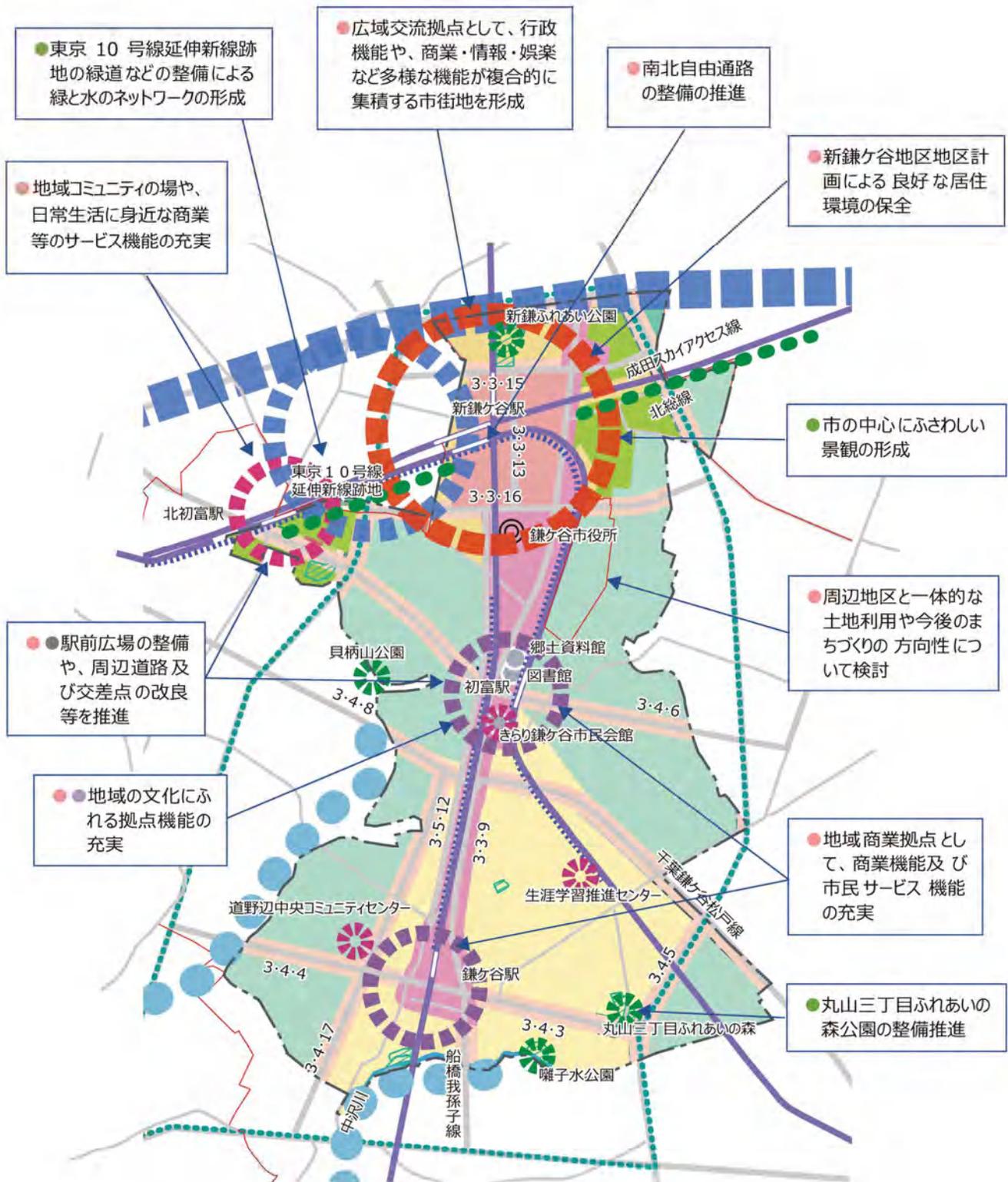
⑥防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路となる国道 464 号や主要地方道船橋我孫子線、同千葉鎌ヶ谷松戸線について、国や県と連携し整備や維持管理に取り組むとともに、必要に応じ、沿道の不燃化・耐震化等を促進します。
- ・河川・水路等の浸水が予想される地域では、警戒避難体制の充実など、防災・減災に向けた対策等を検討します。
- ・市街地内の公園・緑地、生産緑地等の緑は、防災機能を有しており、農地、樹林地、緑地等を保全します。

⑦都市環境形成の方針

- ・地域内の公共下水道は概ね手賀沼流域関連公共下水道の計画区域であり、整備や維持管理に取り組みます。

中央地域まちづくり方針図



地域全体に関わる方針		
● 回遊性のある魅力的な都市空間による都市軸の連携強化	● 生産緑地制度等による都市農地の保全と活用	● 幹線道路や生活道路の計画的な整備の推進



都市構造

拠点

- 広域交流拠点
- 地域商業拠点
- 近隣商業拠点
- 地域の暮らし拠点
- 森とスポーツ・レクリエーション拠点
- 緑と水のネットワーク

緑と水・都市景観形成

- 主な公園・緑地
- 街路樹の緑
- 緑と水のネットワーク
- 緑道等によるネットワーク

土地利用

市街化区域

- 商業・業務系市街地
 - 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
- 複合系市街地
 - 沿道型住商複合地区
 - 住商複合地区
 - 住工複合地区
- 住居系市街地
 - 中層住宅地区
 - 低層住宅地区

市街化調整区域

- 農地・樹林地・緑地ゾーン
- 森とスポーツ・レクリエーションゾーン
- 都市的土地利用検討ゾーン

河川・水路

鉄道

道路

行政界

市街化区域

連続立体交差区間

……土地利用・市街地整備に係る方針

……交通体系整備に係る方針

……緑と水・都市景観形成に係る方針

……福祉・学習のまちづくりに係る方針

……防災まちづくりに係る方針

……都市環境形成に係る方針

3-5 東部地域

3-5-1 東部地域の概況

東部地域は、全域が市街化区域となっていますが生産緑地地区として多くの農地も有しています。市南東部に位置し、観光名所ともなる鎌ヶ谷大仏が立地しています。また、主要地方道船橋我孫子線や現在の主要地方道市川印西線である木下（きおろし）街道が通っています。



主要地方道市川印西線



市指定文化財鎌ヶ谷大仏



ショッピングセンター（東道野辺）



住宅地（南鎌ヶ谷二丁目）



市指定文化財百庚申



手通公園

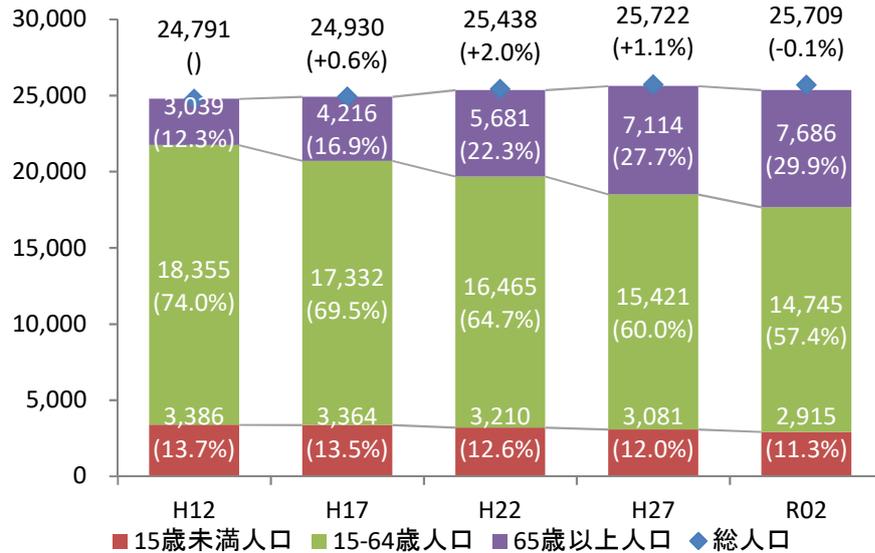
①人口・世帯

令和2年国勢調査によると、東部地域の人口は、25,709人であり、これは市全体（109,932人）の23.4%です。

高齢化率は29.9%であり、市全体の高齢化率（28.6%）に比べ1.3%高くなっています。北東部を中心に人口が分布し、鎌ヶ谷大仏駅周辺等の人口が多くなっています。

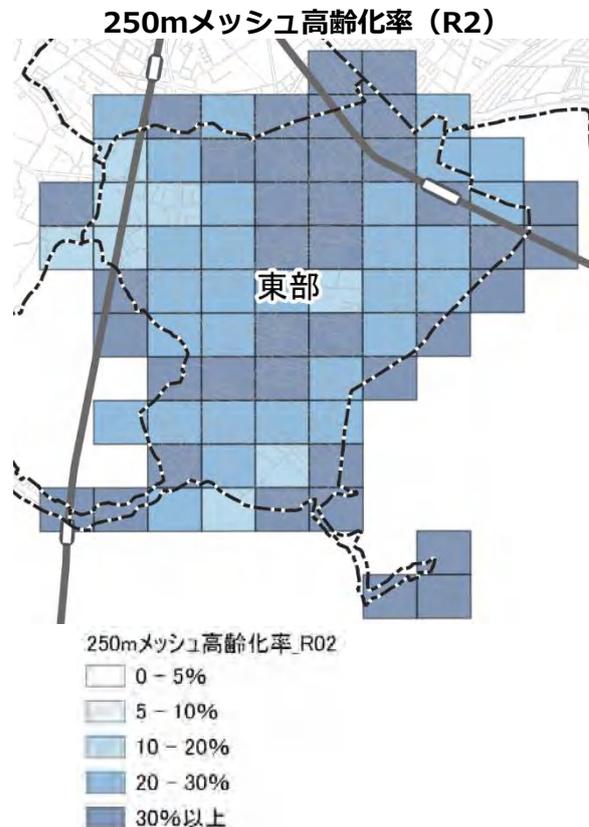
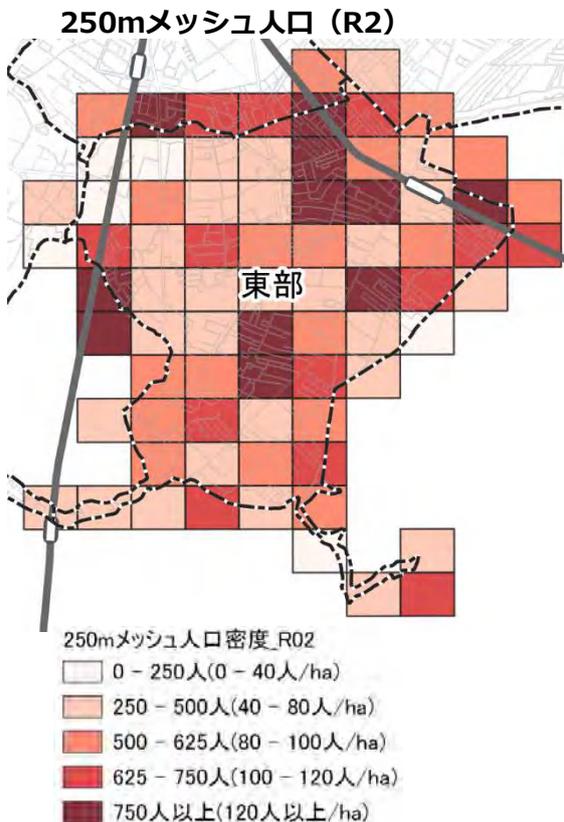
地域の北西部では高齢化率が低いのにに対し、地域の中央部で高齢化率が高くなっています。

年齢3区分別人口の推移



※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)

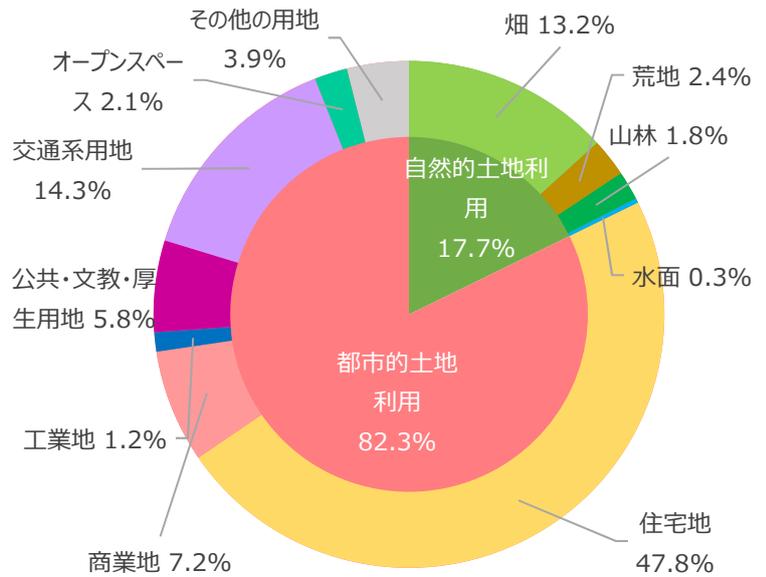
②土地利用

地域内の土地利用は、鎌ヶ谷大仏駅、馬込沢駅、鎌ヶ谷駅の周辺市街地と、工業系の市街地に大別されます。

公共施設等は、東部学習センター、鎌ヶ谷コミュニティセンター、鎌ヶ谷高校、第二中学校、道野辺小学校、東部小学校等のほか、豊富な樹林を抱えた鎌ヶ谷八幡神社や延命寺等があります。

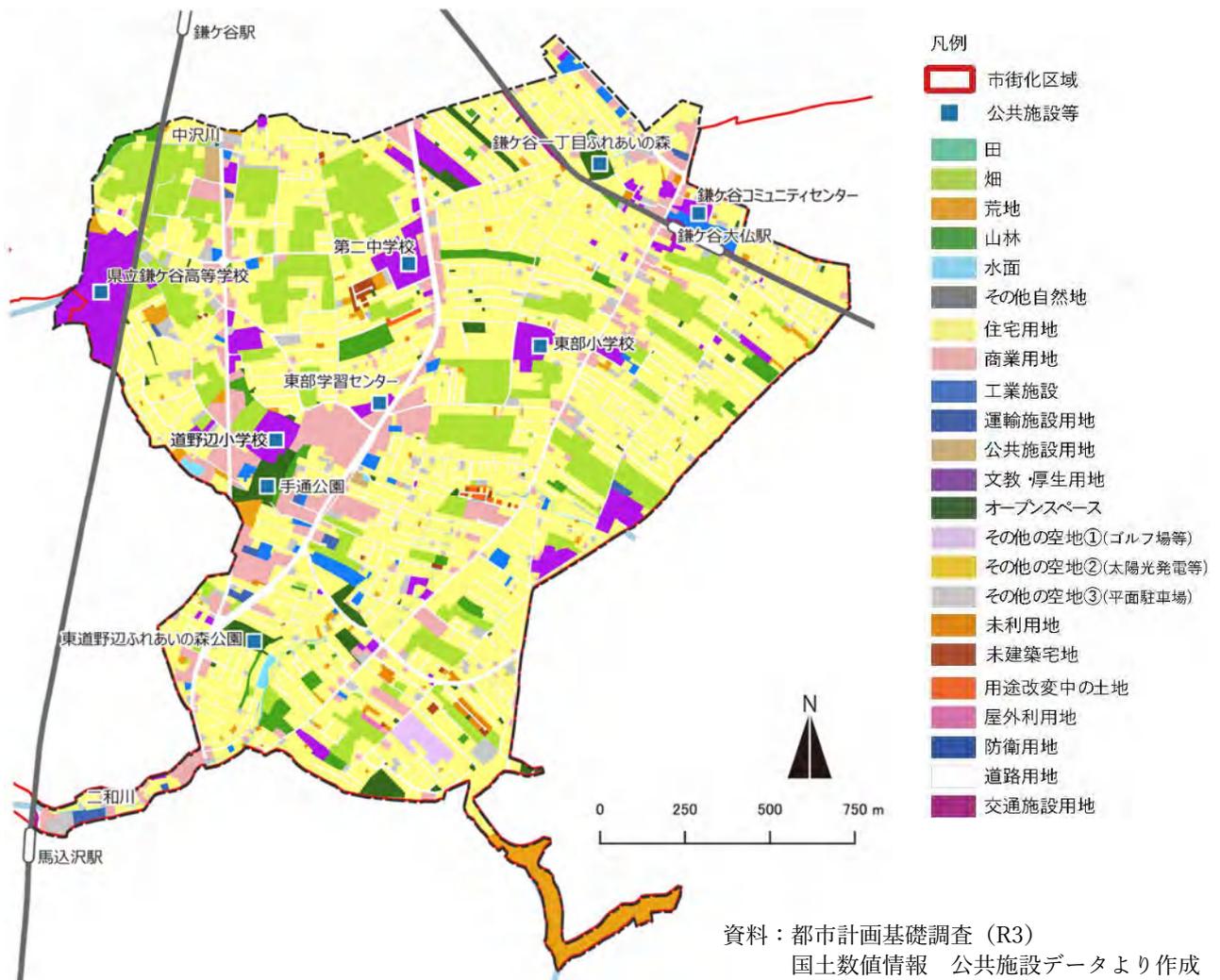
土地利用面積は、住宅地、交通系用地、畑の順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査（R3）

土地利用現況図



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）

交通系用地…（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）

オープンスペース…（公園・広場などのオープンスペース）

その他の用地…（ゴルフ場、太陽光発電、平面駐車場、未利用地、未建築宅地、用途改変中の土地、屋外利用地）

③市民意向と地域の課題

東部地域の現状と課題と、鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題



- ・東部地域の住民へのアンケート調査の結果では、「居住環境で重視するもの」の中で、「買い物や通院などの利便性」の割合が最も高くなっています。鎌ケ谷大仏駅や馬込沢駅を中心とする市街地は、地域の暮らしを支える拠点としての生活サービス機能の充実が求められます。
- ・住宅地は、計画的な基盤整備が実施されないまま宅地化が進み、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。また、鎌ケ谷五、六、七丁目の船橋市との境界に接する地区では、周辺地区と調和のとれた環境づくりが求められます。
- ・船橋我孫子バイパス線の整備に伴い、沿道には商業施設の立地がみられ、沿道型の複合的土地利用による地域の利便性向上が望まれます。また、東道野辺五、六、七丁目、鎌ケ谷九丁目の地区では、住宅と商業施設、工場が混在しており、調和が望まれます。

関連する市民意向

・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない（37.4%・第1位）

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題



- ・主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線や同船橋我孫子線、同市川印西線が通っています。また、都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が整備され環境の改善が図られていますが、大仏交差点や馬込十字路付近などでは、交通量が多く、交通渋滞が発生しており、交差点の改良等の改善が進められています。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多いため、改善が必要です。
- ・鎌ケ谷大仏駅が立地するとともに、馬込沢駅や鎌ケ谷駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、ちばレインボーバス、船橋新京成バスが運行しています。

関連する市民意向

- ・地域の課題：住宅地の中にある生活道路が狭い（47.0%・第1位）
- ・地域の課題：目的地（商業施設・病院等）への電車・バスによるアクセスが悪い（35.1%・第1位）

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・生産緑地地区が点在しており、居住環境との調和とともに、市街地の中の重要な緑として保全・活用が望まれます。
- ・手通公園が整備されているほか、地域内に残る貴重な樹林地がふれあいの森として保全されています。ふれあいの森の多くが本地域にあり、東道野辺ふれあいの森公園を都市公園として整備し保全が図られています。

関連する市民意向

・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（41.2%・第1位）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題

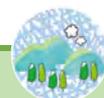


- ・地域の北西部では高齢化率が低いのに対し、地域の中央部で高齢化率が高くなっています。
- ・鎌ヶ谷コミュニティセンター、東部学習センターなど、様々な世代の活動の場が形成されていますが、更なる機能の充実が求められます。
- ・市指定文化財鎌ヶ谷大仏、同魚文の句碑、同百庚申などがあり、貴重な歴史資源の保全・活用が望まれます。

関連する 市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している
(36.8%・第1位)

防災まちづくりの現状と課題



- ・主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線や同船橋我孫子線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・道野辺や東道野辺地区の一部は、土砂災害警戒区域等に指定されています。

関連する 市民意向

・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない
(34.8%・第1位)

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道は江戸川左岸流域関連公共下水道及び印旛沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。



東部地域課題図



地域全体に関わる課題

- 無秩序に形成された市街地の環境の改善
- 地域全体における道路整備による生活環境の改善
- 生産緑地地区の保全、貴重な樹林地の保全

- …土地利用・市街地整備に係る課題
- …交通体系整備に係る課題
- …緑と水・都市景観形成に係る課題
- …福祉・学習のまちづくりに係る課題
- …防災まちづくりに係る課題
- …都市環境形成に係る課題

3-5-2 東部地域のまちづくり方針

①東部地域のまちづくりの基本的考え方

東部地域は、鎌ヶ谷大仏駅、鎌ヶ谷駅、馬込沢駅のそれぞれの特性を活かしたサービス機能の充実と都市施設等の充実によるゆとりある市街地の形成、そして、生産緑地地区等の農地を活かした静かでゆとりあるまちづくりを進めていきます。

②土地利用及び市街地整備の方針

■市街化区域の土地利用

商業・業務系市街地

- ・鎌ヶ谷大仏駅周辺は、近隣商業拠点として、地域コミュニティの場や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指します。防災性の向上のため、建物の密集などが見受けられる地区は、準防火地域の指定等を検討します。
- ・馬込沢駅周辺は、地域コミュニティの場や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指します。

複合系市街地

- ・都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線、同 3・4・7 号中沢鎌ヶ谷線、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、同船橋我孫子線、同市川印西線の沿道では、周辺市街地と調和を図りつつ、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。
- ・鎌ヶ谷駅の外周部と鎌ヶ谷大仏駅周辺及び鎌ヶ谷一、九丁目、南鎌ヶ谷一丁目、東道野辺六、七丁目では、都市機能や居住の誘導、住機能と業務機能の調和等、地域の状況に応じた生活利便性の高い市街地を形成します。
- ・住宅と工場等が混在している東道野辺五、六、七丁目、鎌ヶ谷九丁目では、地元住民や企業の意見などを踏まえ、住工混在の整理、誘導などの対応について必要に応じて検討するとともに、住宅地の居住環境の保全に配慮します。

住居系市街地

- ・鎌ヶ谷高校周辺の中層住宅地区は、緑豊かな環境を活かすなど、地区の状況に応じ、良好な居住環境の維持・保全に取り組みます。
- ・鎌ヶ谷大仏駅や馬込沢駅の各駅周辺と主要地方道市川印西線沿いの一部区域における低層住宅地区は、生活道路の整備等、良好な居住環境の形成に取り組みます。
- ・鎌ヶ谷五・六・七丁目地区は、地域の意向を踏まえながら、周辺地区と一体的な土地利用や今後のまちづくりの方向性について検討します。必要に応じ、地域の意向を都市計画に反映させるよう、地区計画の策定や都市計画提案制度等の活用に向けて取り組みます。

③交通体系整備の方針

- ・地域の主要な幹線道路等については、交通渋滞の解消や、歩行者及び自転車の安全で快適な通行に向けて、整備の推進を図ります。また、鎌ヶ谷大仏交差点及び馬込十字路の改良について、事業の推進を関係機関に働きかけます。
- ・都市計画道路の計画的な整備を推進するとともに、利便性の向上のため、地域の骨格となる道路と連絡する生活道路等の整備を検討します。

④ 緑と水・都市景観形成の方針

■ 公園等の整備充実

- ・手通公園は、地域を代表する公園として特徴を活かした整備と維持管理、活用に取り組みます。
- ・本地域に特に多く残されている、貴重な樹林地であるふれあいの森は、やすらぎとうるおいのある森林レクリエーションの場として活用を図ります。また、(仮称)鎌ヶ谷一丁目ふれあいの森公園は、樹林地を活かした都市公園として整備を推進します。

■ 緑あふれるまちづくりの推進

- ・市街化区域の農地は、生産緑地制度等により保全を継続し、農産物の供給や、防災、環境保全など、農地の多様な機能の発揮を通じた良好な都市環境の形成を図ります。

⑤ 福祉・学習のまちづくりの方針

- ・東部学習センターや鎌ヶ谷コミュニティセンターなどの地域の暮らし拠点や、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。
- ・地域の子育て支援の拠点となる(仮称)東部地区児童センターの整備を推進します。
- ・市指定文化財鎌ヶ谷大仏や、木下街道沿いにある社寺や国登録有形文化財丸屋・丸屋離れなどが鎌ヶ谷市の歴史を伝えており、こうした歴史資源の保全・活用を図ります。

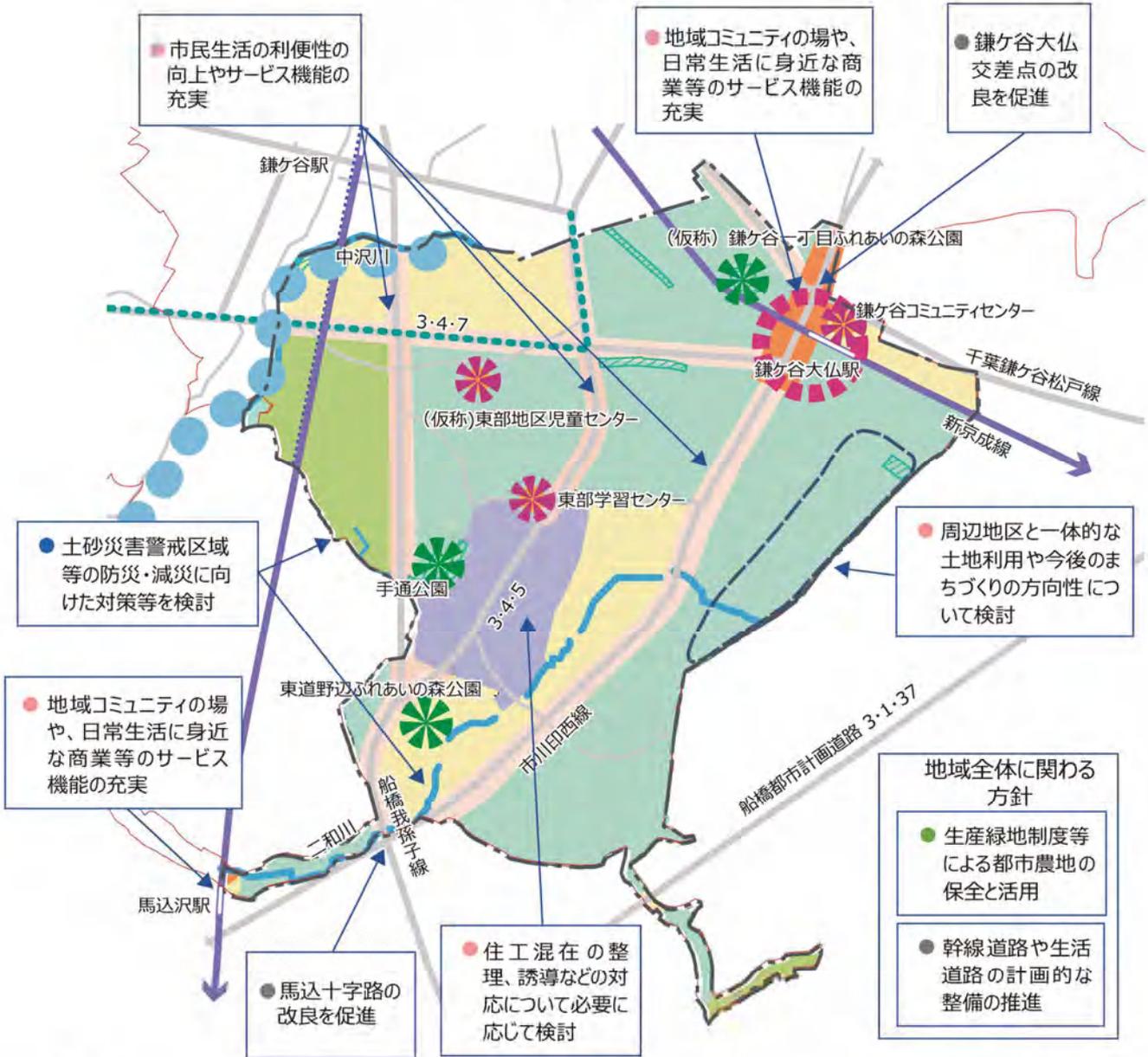
⑥ 防災まちづくりの方針

- ・緊急輸送道路となる主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線や同船橋我孫子線について、国や県と連携し整備や維持管理に取り組むとともに、必要に応じ、沿道の不燃化・耐震化等を促進します。
- ・河川・水路等の浸水が予想される地域や、道野辺や東道野辺地区の土砂災害警戒区域等では、警戒避難体制の充実など、防災・減災に向けた対策等を検討します。
- ・建物の密集などが見受けられる地区は、準防火地域の指定等を検討し、防災性の向上を図ります。
- ・市街地内の公園・緑地、生産緑地等の緑は、防災機能を有しており、農地、樹林地、緑地等を保全します。

⑦ 都市環境形成の方針

- ・地域内の公共下水道は江戸川左岸流域関連公共下水道及び印旛沼流域関連公共下水道の計画区域であり、整備や維持管理に取り組みます。

東部地域まちづくり方針図



都市構造

- 拠点**
- 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
 - 地域の暮らし拠点
 - 森とスポーツ・レクリエーション拠点
 - 緑と水のネットワーク

緑と水・都市景観形成

- 主な公園・緑地
- 街路樹の緑
- 緑と水のネットワーク
- 緑道等によるネットワーク

土地利用

- 市街化区域**
- 商業・業務系市街地
 - 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
- 複合系市街地**
- 沿道型住商複合地区
 - 住商複合地区
 - 住工複合地区
- 住居系市街地**
- 中層住宅地区
 - 低層住宅地区

市街化調整区域

- 農地・樹林地・緑地ゾーン
- 森とスポーツ・レクリエーションゾーン
- 都市的土地利用検討ゾーン

- 河川・水路
- 鉄道
- 道路
- 行政界
- 市街化区域
- 連続立体交差区間

- 土地利用・市街地整備に係る方針
- 交通体系整備に係る方針
- 緑と水・都市景観形成に係る方針
- 福祉・学習のまちづくりに係る方針
- 防災まちづくりに係る方針
- 都市環境形成に係る方針

3-6 南部地域

3-6-1 南部地域の概況

南部地域は、南部の市街化調整区域と北部の市街化区域に二分されます。南部は緩やかな起伏の中に梨園等の農地が広がり、大柏川がその中を流れています。一方、北部は北初富駅を中心に広がった住宅地となっています。また、地域内にはゴルフ場やファイターズ鎌ヶ谷スタジアムが立地しています。



ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム



市民の森



市指定文化財八幡春日神社の森



大柏川（中沢）



住宅地（中沢東地区地区計画区域）



梨園（中沢）

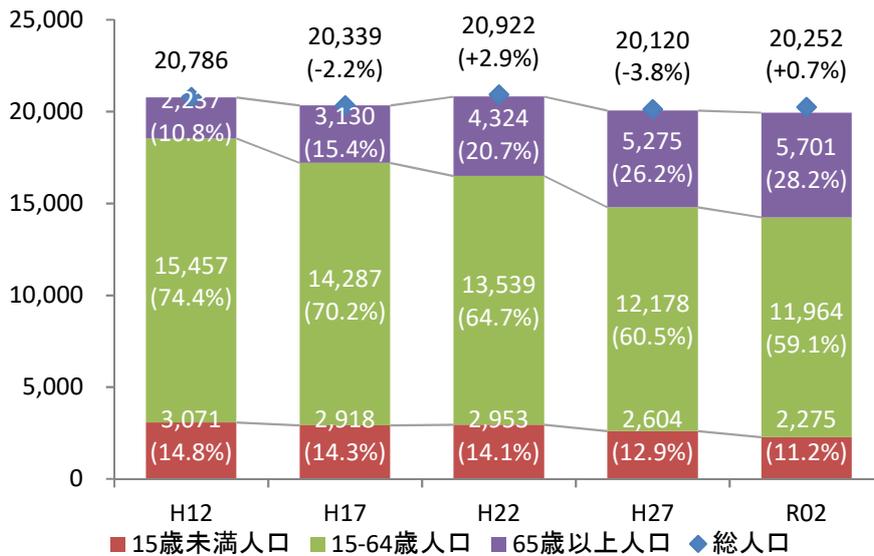
①人口・世帯

令和2年国勢調査によると、南部地域の人口は20,252人であり、これは市全体（109,932人）の18.4%です。

高齢化率は28.2%であり、市全体の高齢化率（28.6%）に比べ0.4%低くなっています。

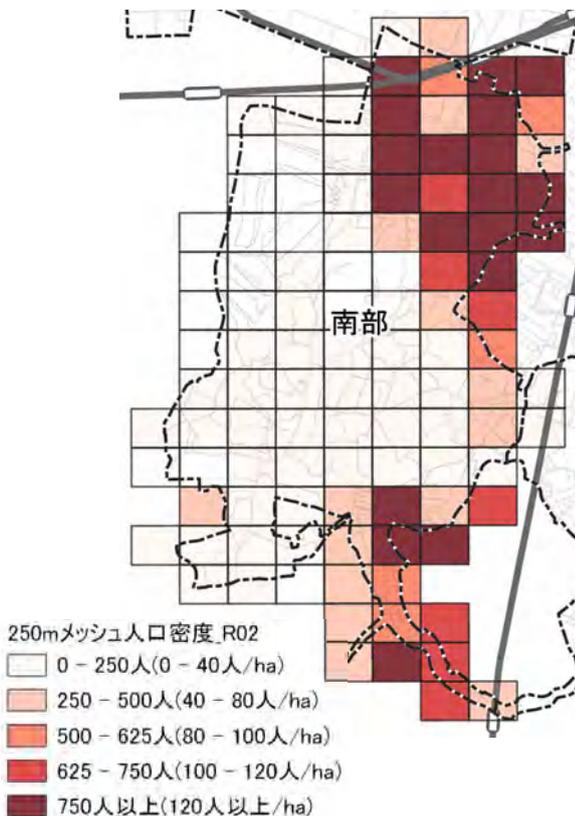
市街化区域を中心に人口が分布し、東中沢地区や西道野辺地区等の人口が多くなっています。東中沢地区など市の中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、西道野辺地区を含む南部で高齢化率が高くなっています。

年齢3区分別人口の推移

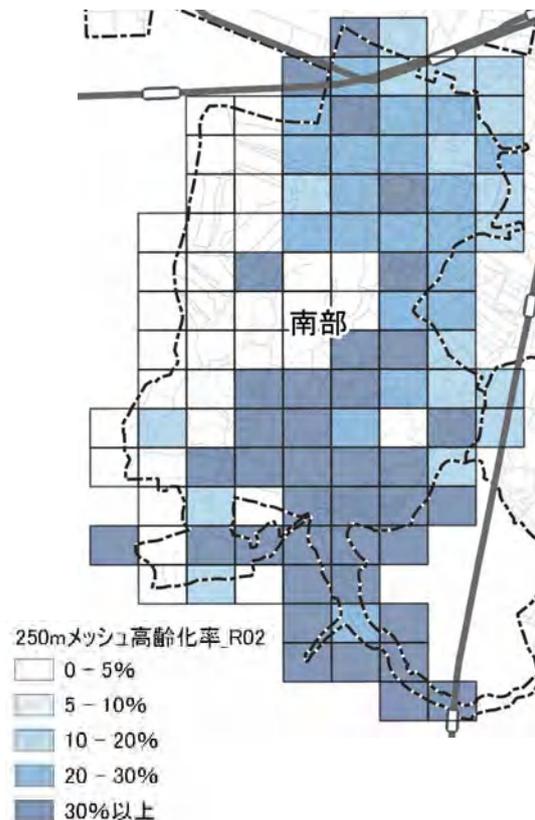


※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。
資料：国勢調査データより集計

250mメッシュ人口 (R2)



250mメッシュ高齢化率 (R2)



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (R2)



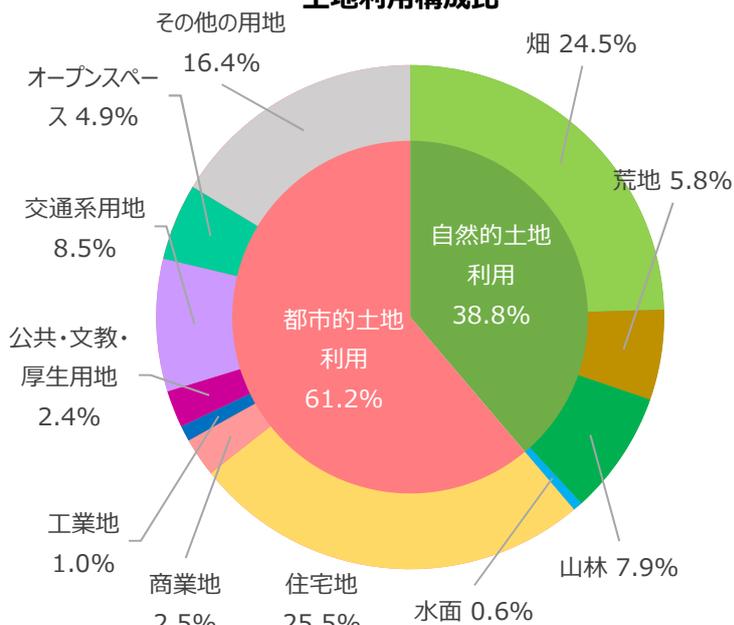
②土地利用

地域内の土地利用は、北初富、馬込沢の各駅周辺の市街地、中沢地区における集落と農地及び鎌ヶ谷カントリークラブに大別されます。

地域内には、南部公民館、北中沢コミュニティセンター、南児童センター、第四中学校、南部小学校等があります。このほか、ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムや弓道場・アーチェリー場などが立地しています。また、豊富な樹林を抱えた市指定文化財根頭神社の森を始め、同八幡春日神社、谷地川八幡神社、妙蓮寺、万福寺、長福寺等があります。

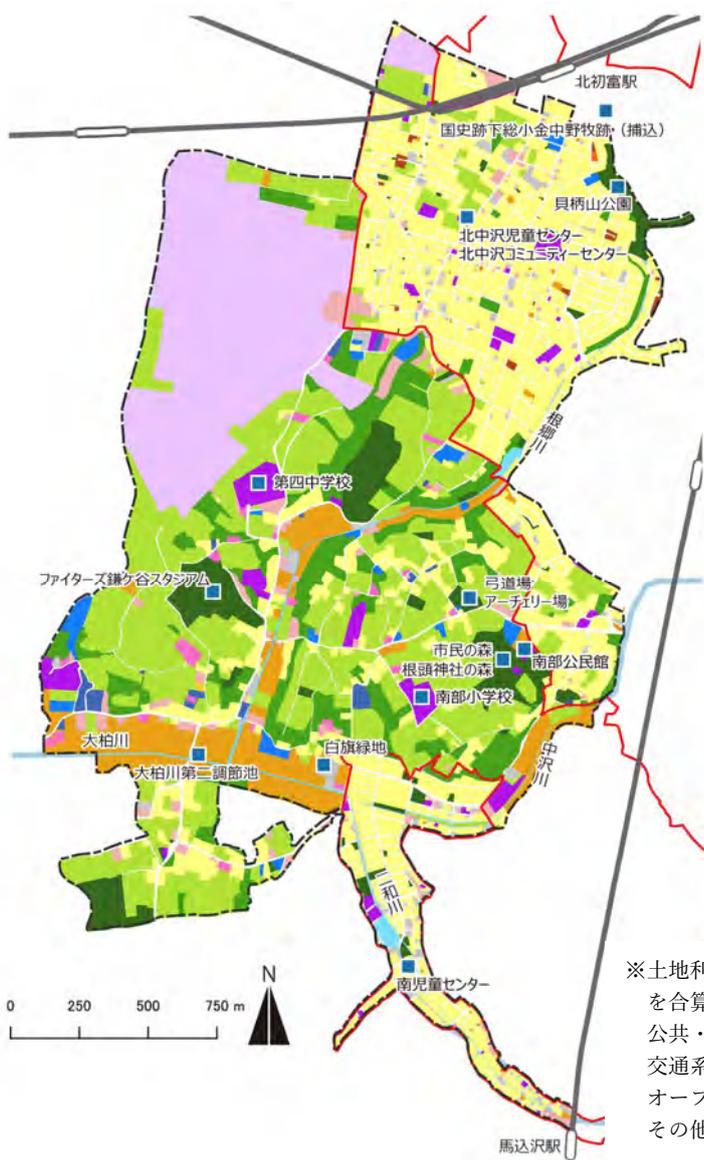
土地利用面積は、住宅地、畑、その他の用地の順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査 (R3)

土地利用現況図



凡例

- 市街化区域
- 公共施設等
- 田
- 畑
- 荒地
- 山林
- 水面
- その他自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業施設
- 運輸施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- オープンスペース
- その他の空地①(ゴルフ場等)
- その他の空地②(太陽光発電等)
- その他の空地③(平面駐車場)
- 未利用地
- 未建築宅地
- 用途変更中の土地
- 屋外利用地
- 防衛用地
- 道路用地
- 交通施設用地

資料：都市計画基礎調査 (R3)

国土数値情報 公共施設データより作成

※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

- 公共・文教・厚生用地… (公共施設用地、文教・厚生用地)
- 交通系用地 … (運輸施設用地、道路用地、交通施設用地)
- オープンスペース … (公園・広場などのオープンスペース)
- その他の用地 … (ゴルフ場、太陽光発電、平面駐車場、未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地)

●…土地利用・市街地整備 ●…交通体系整備 ●…緑と水・都市景観形成
●…福祉・学習のまちづくり ●…防災まちづくり ●…都市環境形成

③市民意向と地域の課題

南部地域の現状と課題と、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題



- ・南部地域の住民へのアンケート調査の結果では、「居住環境で重視するもの」の中で、「買い物や通院などの利便性」の割合が最も高くなっています。北初富駅や馬込沢駅と近接した地区は、地域の暮らしを支える生活サービス機能の充実が求められます。
- ・北初富駅や馬込沢駅の周辺など、計画的な基盤整備が実施されないまま宅地化が進んだ地区では、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。
- ・中沢東及び横上・横下地区などの土地区画整理事業区域や鎌ヶ谷グリーンハイツ、パークサイド鎌ヶ谷などでは、計画的な市街地整備により良好な居住環境が形成されています。
- ・市民の森やファイターズ鎌ヶ谷スタジアムを中心とした区域は、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、緑の保全や活用が望まれます。
- ・中沢地区は、多くの農地や山林、河川などの豊かな自然環境が残されています。貴重な自然環境の保全と農業の活性化、地域の暮らしを維持していくための集落環境の充実が必要です。

関連する市民意向

・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない（51.2%・第1位）
（市平均と比較し+16.2ポイント）

資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題



- ・地域内には主要地方道等是通过おらず、都市計画道路3・4・10号中沢北初富線が幹線連絡道路として計画されており、早期整備が望まれます。
- ・北初富駅は駅前広場や関連側道について、連続立体交差事業に伴う速やかな整備が求められます。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多い地区もあり、改善が必要です。
- ・北初富駅及び馬込沢駅が立地するとともに、新鎌ヶ谷駅や初富駅、鎌ヶ谷駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、船橋新京成バスが運行しています。
- ・東京10号線延伸新線の計画廃止に伴い、（仮称）中沢駅の構想も廃止となったことから、道路・交通網のあり方の再検討が必要です。

関連する市民意向

・地域の課題：住宅地の中にある生活道路が狭い（46.6%・第1位）
・地域の課題：目的地（商業施設・病院等）への電車・バスによるアクセスが悪い（31.7%・第1位）

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・大柏川等の河川沿いの谷津や樹林地など、豊かな自然が残されています。農地や山林の占める割合が大きく、緑豊かな地域となっており、良好な緑の維持保全が望まれます。
- ・大柏川や根郷川沿いの谷津は耕作されていない農地など未利用地が多く、活用が望まれます。
- ・ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムが立地しており、周辺の市民の森等も含めて、連携の強化が望まれます。
- ・市民の森など、地域を代表する公園が整備されているほか、市指定文化財根頭神社の森や同八幡春日神社の森などが保全されています。
- ・白旗緑地は湧水のある都市緑地となっており、ホタルが生息する貴重な自然環境の保全が望まれます。
- ・東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして活用することで、都市の緑の更なる充実が望まれます。
- ・河川や樹林地、農地や緑地の連続した豊かな水と緑の環境は、緑と水のネットワークとして、自然環境の保全とともに連携強化が望まれます。

関連する
市民意向

・地域の課題：開発が進み、自然が減少している（27.8%・第1位）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・東中沢地区など市の中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、西道野辺地区を含む南部で高齢化率が高くなっています。
- ・南部公民館、北中沢コミュニティセンター、北中沢児童センター、南児童センターなど、様々な世代の活動の場が形成されていますが、更なる機能の充実が求められます。
- ・国史跡下総小金中野牧跡（捕込）があり、貴重な歴史資源の保全・活用が望まれます。

関連する
市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（38.4%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・道野辺や中沢地区の一部は、土砂災害警戒区域等に指定されています。
- ・一級河川大柏川や準用河川中沢川、同二和川沿いの周辺地域は鎌ヶ谷市水害ハザードマップにおいて浸水が想定される区域となっており、河川整備の促進や、防災意識の向上が望まれます。
- ・大柏川第二調節池の整備の促進が望まれます。

関連する
市民意向

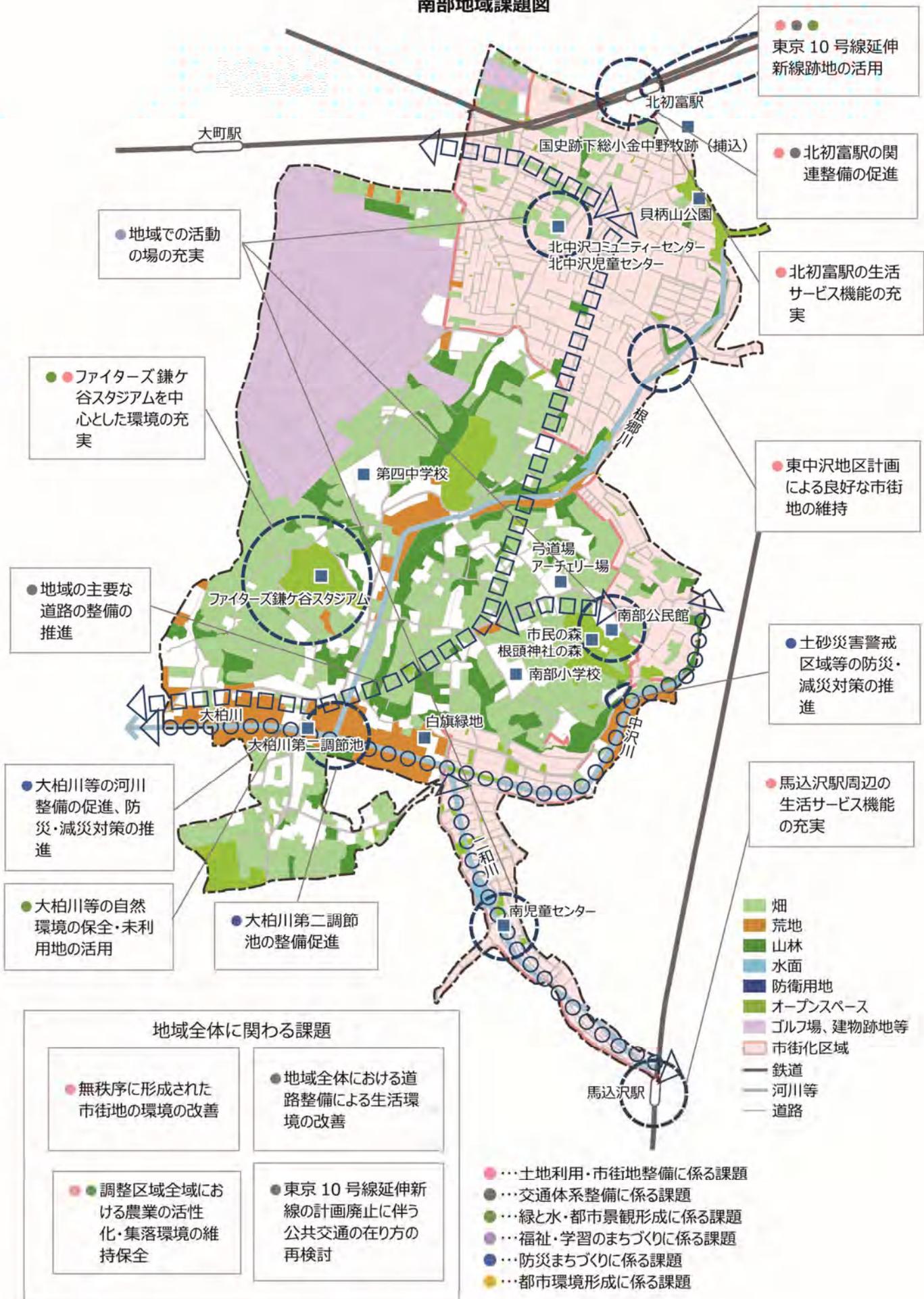
・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（39.5%・第1位）

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道計画区域は江戸川左岸流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。

南部地域課題図



3-6-2 南部地域のまちづくり方針

①南部地域のまちづくりの基本的考え方

南部地域は、北初富駅、馬込沢駅のそれぞれの特性を活かしたサービス機能の充実と都市施設等の充実によるゆとりある市街地の形成、そして、豊かな農地と樹林地、ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム等の地域資源を活かした魅力あふれるまちづくりを進めていきます。

②土地利用及び市街地整備の方針

■市街化区域の土地利用

商業・業務系市街地

- ・北初富駅周辺は、近隣商業拠点として、地域コミュニティの場や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指します。また、駅前広場の整備や、周辺道路及び交差点の改良等を推進し、市民生活の利便性の向上を図るとともに、東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして有効活用を図ります。
- ・馬込沢駅周辺は、地域コミュニティの場や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実を目指します。

複合系市街地

- ・都市計画道路3・4・7号中沢鎌ヶ谷線、同3・4・10号中沢北初富線の沿道では、周辺市街地と調和を図りつつ、市民生活の利便性の向上やサービス機能の充実を図ります。

住居系市街地

- ・鎌ヶ谷グリーンハイツやパークサイド鎌ヶ谷などの計画的集合住宅地では、今後とも良好な居住環境の維持を図ります。
- ・道野辺字横上・横下地区や中沢東地区地区計画区域では、良好な居住環境の維持・保全に取り組みます。
- ・北初富駅周辺の北中沢地区では、駅周辺整備に伴う利便性の向上や、日常生活に身近な商業等のサービス機能の充実等により、良好な居住環境の形成に取り組みます。
- ・その他の北中沢・東中沢・中沢新町・道野辺地区等の住宅地では、生活道路の整備等、地区の状況に応じ、良好な居住環境の形成に取り組みます。

■市街化調整区域の土地利用

森とスポーツ・レクリエーションゾーン

- ・中沢地区は、農地、樹林地、緑地等としての保全に努めつつ、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、資源や施設の有効活用による地域の活性化を図ります。

農地・樹林地・緑地ゾーン

- ・中沢地区は、市の特産物である梨及び野菜を中心とした農業の活性化による、農地の有効な活用及び適正な保全を推進します。また、無秩序な市街化を防止し、集落環境と営農環境の調和を図ります。

- ・大柏川や中沢川、根郷川沿いの自然や市民の森を中心に残された樹林地等の自然は、鎌ヶ谷市を特徴づける重要な要素の一つであるとともに、良好な都市環境の形成や防災機能を有することから、農地、樹林地、緑地等について、重要な資源として保全を推進します。
- ・地域の状況に応じて、適切な土地利用の誘導を図るよう、市街化調整区域の土地利用方針や地区計画指定基準等について、必要に応じ検討します。

③交通体系整備の方針

- ・都市計画道路3・4・7号中沢鎌ヶ谷線、同3・4・10号中沢北初富線の整備等、都市計画道路の計画的な整備を進めます。また、利便性の向上のため、地域の骨格となる道路と連絡する生活道路等の整備を検討します。
- ・北初富駅周辺では、関係機関との調整や、地権者、地域住民の協力を得ながら、駅前広場の整備や、周辺道路及び交差点の改良等を推進します。
- ・馬込沢駅周辺では、駅を中心とした生活道路等の整備を検討し、駅への利便性の向上を図ります。
- ・東京10号線延伸新線の計画が廃止となったことから、南部地域の公共交通ネットワークの利便性の向上を図るため、引き続き調査、研究を行います。

④緑と水・都市景観形成の方針

■森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成

- ・南部地区は、農地、樹林地、緑地等としての保全に努めつつ、地域資源であるファイツ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、弓道場・アーチェリー場、市民の森等の施設を有効活用していきます。
- ・大柏川第二調節池は、豊かな自然環境に配慮し、土地の有効活用を含め、整備を促進するよう関係機関に働きかけます。

■公園等の整備充実

- ・住宅地内に点在する公園等は、緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図るとともに、地域のニーズにあった活用を検討します。また、東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして緑と水のネットワークを形成します。

■緑あふれるまちづくりの推進

- ・市指定文化財八幡春日神社の森の樹林や同根頭神社の森を含む市民の森等、地域に残された貴重な樹林地の保全を継続します。

■自然環境の保全による緑と水のネットワークの形成

- ・白旗緑地はホタルの生息地となっており、湧水等を保全し、水辺の生物の生息・生育環境に配慮していきます。
- ・大柏川や中沢川、根郷川等の河川や、谷津・湧水などの豊かな水環境とともに、樹林地や斜面林、農地などの緑が連続する豊かな自然環境の保全を図ります。



⑤福祉・学習のまちづくりの方針

- ・南部公民館や北中沢コミュニティセンター、北中沢児童センター、南児童センターなどの地域の暮らし拠点や、学校施設の開放等を通じて、地域の人々の交流や憩い、活動の場の充実を図ります。
- ・国史跡下総小金中野牧跡（捕込）の保全と活用を図ります。

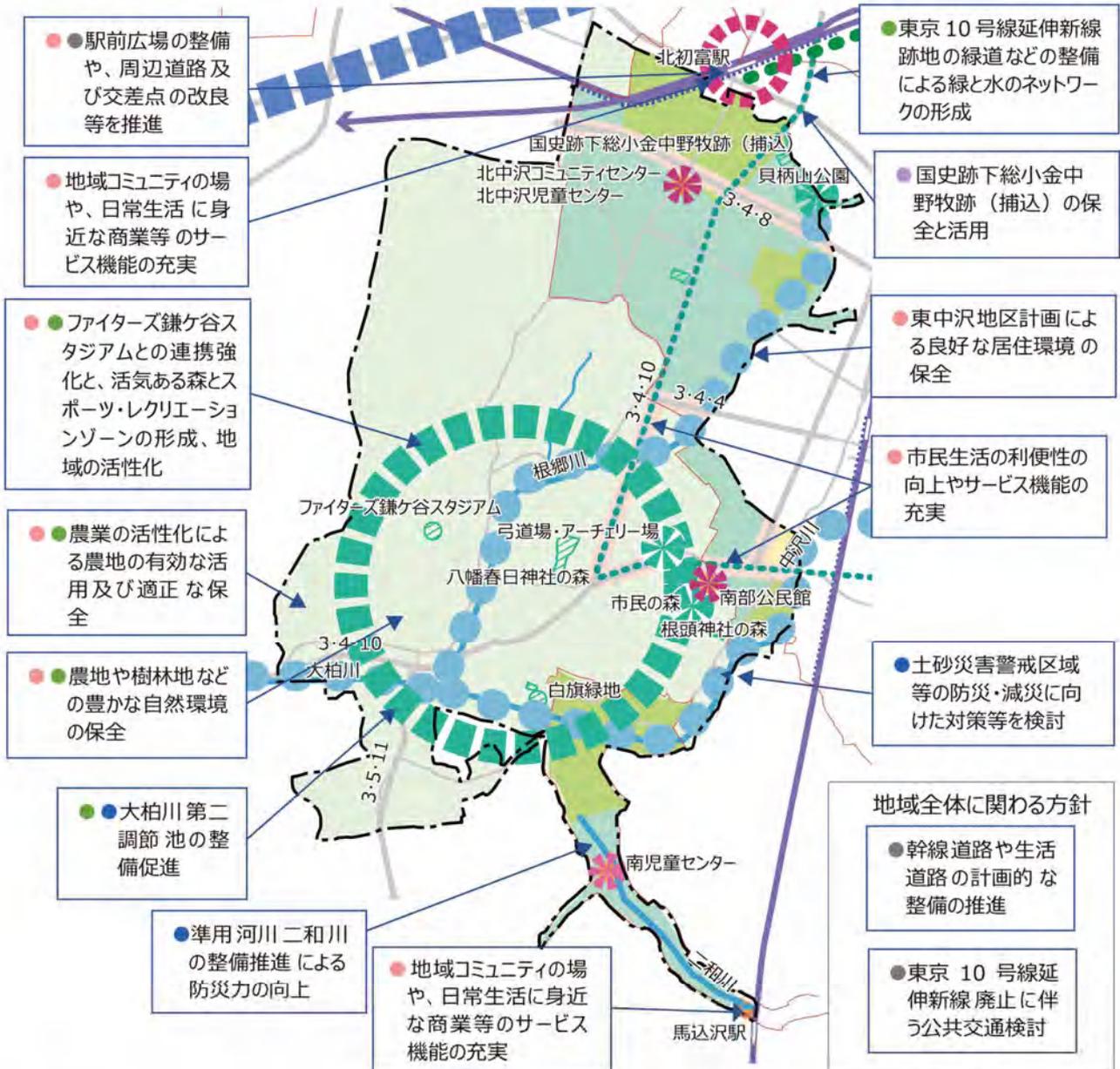
⑥防災まちづくりの方針

- ・河川・水路等の浸水が予想される地域や、道野辺や中沢地区の土砂災害警戒区域等では、警戒避難体制の充実など、防災・減災に向けた対策等を検討します。
- ・準用河川二和川は、下流の河川管理者である県と連携を図りながら、二和川バイパスなどの整備を進めるなど、治水対策を進めます。
- ・大柏川第二調節池は整備を促進するよう、関係機関に働きかけます。
- ・大柏川や中沢川、根郷川沿いの自然や市民の森を中心に残された樹林地等の緑は、防災機能を有しており、農地、樹林地、緑地等を保全します。

⑦都市環境形成の方針

- ・地域内の公共下水道計画区域は江戸川左岸流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道の計画区域であり、整備や維持管理に取り組みます。

南部地域まちづくり方針図



都市構造

- 拠点**
- 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
 - 地域の暮らし拠点
 - 森とスポーツ・レクリエーション拠点
 - 緑と水のネットワーク

緑と水・都市景観形成

- 主な公園・緑地
- 街路樹の緑
- 緑と水のネットワーク
- 緑道等によるネットワーク

土地利用

- 市街化区域**
- 商業・業務系市街地
 - 広域交流拠点
 - 地域商業拠点
 - 近隣商業拠点
- 複合系市街地**
- 沿道型住商複合地区
 - 住商複合地区
 - 住工複合地区
- 住居系市街地**
- 中層住宅地区
 - 低層住宅地区

市街化調整区域

- 農地・樹林地・緑地ゾーン
- 森とスポーツ・レクリエーションゾーン
- 都市的土地利用検討ゾーン

- 河川・水路
- 鉄道
- 道路
- 行政界
- 市街化区域
- 連続立体交差区間

- 土地利用・市街地整備に係る方針
- 交通体系整備に係る方針
- 緑と水・都市景観形成に係る方針
- 福祉・学習のまちづくりに係る方針
- 防災まちづくりに係る方針
- 都市環境形成に係る方針

第4章 実現化の基本的な考え方

4-1 市民・事業者・行政の協働によるまちづくりの考え方

4-2 都市計画の推進及び進行管理（マネジメントサイクル）の考え方

第4章 実現化の基本的な考え方

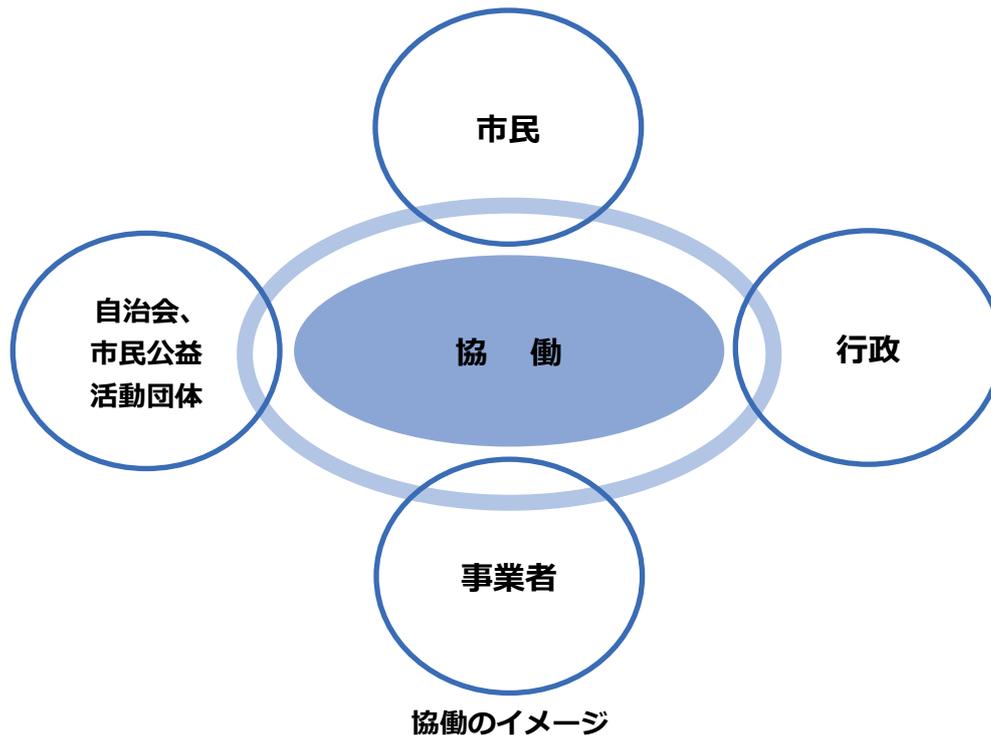
将来都市像の実現のため、市民・事業者・行政の協働によるまちづくりの考え方、都市計画の推進及び進行管理（マネジメントサイクル）の考え方について整理します。体系は下表のとおりです。

<p>序章 都市計画 マスタープラン とは</p>	<p>序-1 鎌ケ谷市都市計画マスタープラン改定の目的 序-2 都市計画マスタープランとは 序-3 都市計画マスタープランの位置づけ 序-4 都市計画マスタープランの役割 序-5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し 序-6 都市計画マスタープランの構成</p>
<p>第1章 鎌ケ谷市の 全体方針</p>	<p>1-1 鎌ケ谷市の概要 1-2 鎌ケ谷市の都市的課題の整理 1-3 社会潮流と上位関連計画 1-4 都市づくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1 都市整備の進展に合わせたまちづくり・産業の活性化 2 少子高齢化への対応や身近な生活環境の整備など、暮らしの質の向上 3 大規模な災害への備えなど、都市の安全性の向上 4 道路及び交通環境の変化に対応した道路・公共交通ネットワークの再構築 5 鎌ケ谷市の魅力となる豊かな緑と水の保全・活用 6 市民や事業者との連携</p> </div> <p>1-5 将来都市像と都市構造</p> <p>基本理念 みんなで作るふるさと鎌ケ谷</p> <p>将来都市像 人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ケ谷</p> <p>都市づくりの目標</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center; width: 30%;"> <p>1 にぎわいと活力 に満ちたまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center; width: 30%;"> <p>2 誰もがいきいき と、安心して暮 らせるまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center; width: 30%;"> <p>3 緑あふれる 持続可能なまち づくり</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">↓</p> <p style="text-align: center;">将来都市構造</p>
<p>第2章 分野別 まちづくり方針</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin: 5px 0;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>1 土地利用の方針</p> <p>2 市街地整備の方針</p> <p>3 交通体系整備の方針</p> <p>4 緑と水・都市景観形成の方針</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>5 福祉・学習のまちづくりの方針</p> <p>6 防災まちづくりの方針</p> <p>7 都市環境形成の方針</p> </div> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">↓</p>
<p>第3章 地域別構想</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin: 5px 0;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>1 北部地域</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>2 西部地域</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>3 中央東地域</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>4 中央地域</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>5 東部地域</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> <p>6 南部地域</p> </div> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">↓</p>
<p>第4章 実現化の基本 的な考え方</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; margin: 5px 0; text-align: center;"> <p>実現化の基本的な考え方</p> </div>

4-1 市民・事業者・行政の協働によるまちづくりの考え方

鎌ケ谷市では、市民、自治会、市民公益活動団体、事業者、行政など多様な主体が、それぞれの役割と責任のもと、地域社会に共通する課題の解決や目指す目標の実現に向けて協力し、主体性と独自性を発揮しながら協働によるまちづくりを基本としています。

このため本都市計画マスタープランにおいても、多様な主体の連携による「協働によるまちづくり」のもと、将来都市像の実現を目指します。



4-1-1 協働型まちづくりの推進

協働してまちづくりを進めていくには、市民等の多様な主体がまちの課題を理解し、まちづくりの必要性を認識するとともに、共通のまちの目標像を持つ必要があります。

そこで、まちづくりの基本方針である鎌ケ谷市都市計画マスタープランの周知を図り、市のまちづくりへの理解を促進するとともに、まちづくりに関する情報やまちづくりの進め方等について、情報共有の場の充実を図り、様々な方々がまちづくりに参加できるよう取り組みを進めます。

①まちづくりの情報発信

市政情報の提供手段の柱である広報紙を中心とし、市ホームページ等の様々な発信手段も積極的に活用して、鎌ケ谷市都市計画マスタープランの周知活動や、まちづくりに関する情報発信を行っていきます。



②まちづくりの啓発活動の推進

まちづくりについての理解を深めるために、資料等の発行や生涯学習の場の活用も含めて、市民等のまちづくりに関する意識啓発を推進します。

また、まちづくりの計画等に対しては、必要に応じて、アンケート調査の実施や、ワークショップやオープンハウス、説明会等の開催を通じて、市民等の意向の把握や、意見交換の機会を創出することなどにより、まちづくりの機運醸成を図ります。

③個別のまちづくりでの協働まちづくりの実践

個別の事業の実施に際しては、市民等の多様な主体の参画によるまちづくりの実践を通じて、協働型のまちづくりを推進します。

具体的な例としては、公園・広場等のオープンスペースの確保や主要生活道路の整備等において、多様な主体の参加を積極的に呼び込むことにより、まちづくり意識の啓発活動と地域のまちづくりのリーダーの発掘・育成を目指します。

また、先導的な事業の実施にあたっては、必要に応じて、社会実験や実証実験等の手法を活用し、円滑なまちづくり事業の執行を目指します。

④協働まちづくりのルールづくり

地区計画制度やまちづくりに関連する協定など、建築や開発等のルールを定め、関係者がそれに沿って地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりを進めることで、望ましいまちの姿を実現していきます。

⑤民間事業者との連携強化

ライフスタイルや価値観の多様化に対応したまちづくりを柔軟に進めるため、PPP（官民連携事業）やPFI（民間資金等活用事業）を活用し、民間事業者ならではのアイデアやノウハウを活かしたまちづくりを進めていきます。

⑥市民公益活動団体等との連携強化

各主体が対等な立場で、一体となって施策展開ができるよう、お互いを知るための交流会などの実施や地域づくりコーディネーター及び中間支援組織の支援により多様な主体が協働しやすい環境をつくります。

また、引き続き自治会と連携して環境美化事業、防災事業、福祉関連事業などに取り組むとともに、地域コミュニティの拠点となる自治会集会所の整備などの支援やコミュニティセンターの適正な管理運営により、活動しやすい環境を整えます。

4-1-2 行政のまちづくり推進体制の充実

まちづくりを進めていくにあたり、庁内体制の充実や、国や県などの関係機関・民間事業者・まちづくり組織と連携を強化していきます。また、まちづくりの財源の確保や、効率的運営を進め、実現化を目指します。

① 庁内の推進体制の充実

都市計画マスタープランは、都市計画、土木、建築、環境、福祉等の各まちづくり分野との総合的・一体的なまちづくりを進めるための指針となるものです。そのため、まちづくりに関連する部署の横断的な連携をさらに強化していきます。多様化する住民ニーズや生活様式の変化など社会経済状況等の変化による情報の共有化をより一層図ることとし、地域に根ざしたまちづくりを推進します。

② 関係機関との連携強化

東京都心や周辺都市を結ぶ鉄道、幹線道路が市のほぼ中央部で交差する交通利便性が高い都市であり、県北西部地域の広域交流拠点ともなることから、国や千葉県、周辺自治体とも連携しながらまちづくりに取り組みます。喫緊の課題となる北千葉道路の整備などについても、広域連携のもとで積極的に事業を促進していきます。

③ まちづくりの財源確保

まちづくりを推進していくには、国や千葉県の補助事業を積極的に活用していく必要があります。このため、鎌ヶ谷市のまちづくりに柔軟に適用が可能となるよう、対象事業の拡大などを要望していきます。

④ まちづくりの効率的運営

まちづくりを推進していく上では、限られた財源の中で有効かつ効果的に投資していく必要があります。このため、まちづくり全体への波及効果や防災、居住環境の面などの緊急性等から、優先順位を検討します。

また、民間開発や個別の建替え等においては、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに適合するように指導・誘導を図り、効率的なまちづくりを推進します。



4-2 都市計画の推進及び進行管理(マネジメントサイクル)の考え方

現在の社会・経済の動向の変化は、鎌ケ谷市の土地や建物の利用に大きな影響をもたらす場合があります。市のまちづくりの基本となる鎌ケ谷市都市計画マスタープランは、まちづくりの進捗や、社会・経済情勢の変化に応じて、まちづくりの理念と目標を維持しつつ、また市民の意見を反映しながら、PDCA サイクルによる見直しと充実化を図ります。

【PLAN】

都市計画マスタープランは、まちづくりの基本的な方針であり、個別具体の事業そのものを定める計画ではないことから、鎌ケ谷市総合基本計画をはじめとする上位関連計画と連携し、その取り組みを進めます。

【DO】

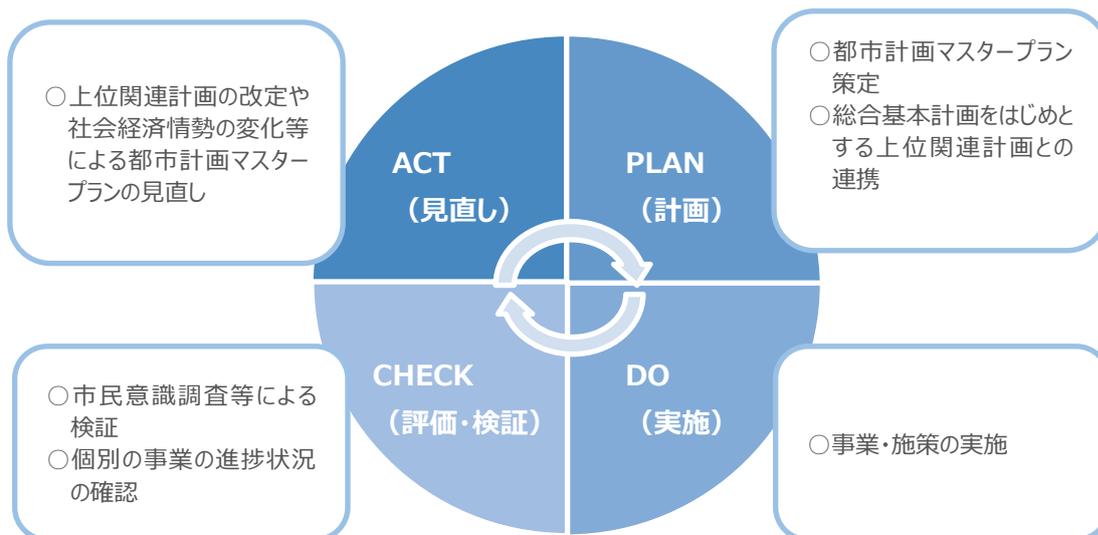
鎌ケ谷市総合基本計画や関連計画、個別計画や事業プログラムに基づき、事業や施策を実施します。

【CHECK】

鎌ケ谷市市民意識調査等による検証や、個別の事業・施策の実施計画への反映状況等から進捗状況を確認します。

【ACT】

都市計画マスタープランの期間は20年と長期にわたるものであることから、上位関連計画の改定や社会経済情勢の変化、都市計画事業等のまちづくりの進捗などにより、必要に応じて見直しを実施します。



都市計画マスタープランにおける PDCA サイクル

資料編

- 1 用語解説
- 2 策定の経緯
- 3 アンケート調査の結果
- 4 オープンハウスの結果

1 用語解説

あ

インフラ	インフラストラクチャーの略。道路、鉄道、公園・緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の産業や生活の基盤となる施設。
雨水浸透枿	雨水を地面に浸透させるため、本体に穴や通水するための機能を持たせた枿。
オープンスペース	公園、広場、河川など、建物によって覆われていない土地あるいは敷地内の空地を総称したもの。

か

回遊性	一定の区域の中で方々をめぐり遊ぶこと。買い物や娯楽等のためには、店等の施設と道路や通路が必要となる。
供給処理施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができる都市施設のうち、水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他供給施設又は処理施設のこと。
近郊整備地帯	首都圏整備法（昭和 31 年）において、既成市街地の近郊で、その無秩序な市街地化を防止するため、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域として国土交通大臣が指定した区域。具体的には、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県及び茨城県南部のうち既成市街地に接する一定の区域をいう。
グリーンインフラ	グリーンインフラストラクチャーの略。社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取り組みのこと。
公園サポーター制度	公園の草刈りや清掃、花壇の手入れ、遊具が破損したときの連絡、利用者へのマナー指導など、鎌ヶ谷市内の都市公園及びふれあいの森をより良く快適に利用できる公園へしていくために活動する方々の登録制度のこと。

<p>コンパクトシティ・プラ ス・ネットワーク</p>	<p>人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること（コンパクト＋ネットワーク）。</p>
<p>再生可能エネルギー</p>	<p>太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、バイオマスなど、エネルギー源として持続的に利用することができると認められるもの。</p>
<p>市街化区域</p>	<p>都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。</p>
<p>市街化調整区域</p>	<p>都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。</p>
<p>指定緊急輸送道路</p>	<p>大規模な地震等が起きた場合における救助、物資の供給、諸施設の復旧など広範な応急対策活動を広域的に実施するために指定する道路。</p>
<p>循環型社会</p>	<p>廃棄物をできる限り少なくし、また、資源として適正に利用し、最後にどうしても利用できないものは適正に処分することで、天然資源の消費が抑制され、環境への負荷ができる限り減らされた社会のこと。</p>
<p>水害ハザードマップ</p>	<p>水害ハザードマップとは、水防法第15条の規定に基づき想定最大規模の降雨による浸水想定区域と水害の程度、避難場所、避難時に必要な情報や心得等について具体的に表示したもの。このうち、鎌ヶ谷市水害ハザードマップに記載されている災害の種類は、「洪水」、「雨水出水（内水）」、「土砂災害（特別）警戒区域」となる。</p>
<p>スプロール</p>	<p>都市の周辺部において、農地や山林などが虫食い状に開発され、無秩序に市街地が拡散していく現象。</p>
<p>生産緑地</p>	<p>市街化区域内の農地の緑地機能に重点を置き、災害の防止や農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保を図るため、都市計画で定めた「生産緑地地区」の区域内の農地。</p>
<p>生物多様性</p>	<p>生きものたちの豊かな個性とつながりのこと。生物多様性条約では、生態系の多様性・種の多様性・遺伝子の多様性という3つのレベルで多様性があるとしている。</p>

さ

脱炭素社会	人の活動に伴って発生する温室効果ガスの排出量と吸収作用の保全及び強化により吸収される温室効果ガスの吸収量との間の均衡が保たれた社会のこと。
地域地区	都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために、指定される地区のこと。
地区計画	道路や公園などの地区施設の位置や規模、建物の建て方、塀の高さ・構造などをまちのルールとして都市計画に定め居住環境の向上を図る制度。
テレワーク	ICT（情報通信技術）などを利用して、自宅など、職場以外の所で業務を行うこと。リモートワーク。遠隔勤務。
東京 10 号線延伸 新線	本八幡から新鎌ヶ谷を結ぶ「県営鉄道北千葉線」として位置づけられていたが、公共事業の抜本的な見直しに関する中止勧告を受けて、平成 12 年 12 月に県営鉄道事業を廃止。その後、「東京 10 号線延伸新線促進検討委員会」が第三セクターによって将来事業化する方向で調査検討をされていたが、同委員会は平成 25 年に解散した。
透水性舗装	歩道において空隙率の高い多孔質なアスファルト混合物を表層に用いることにより、雨水を表層、路盤を通じて、路盤以下に浸透させる地下水のかん養などの利点がある舗装。
特定生産緑地	生産緑地について、買取申出ができるまでの期間を 10 年延期することで行為制限を延長するとともに、これまでと同様の税制措置を維持し、都市農地の継続的な保全を担保する制度。
都市基盤	道路、鉄道、公園、上下水道、河川などの都市の骨格を形成する根幹的な都市施設。
都市計画提案制度	土地所有者やまちづくり NPO 等が、地域の合意等一定の条件を満たした上で、都市計画について、その案を提案できるしくみ。
都市計画道路	都市の将来のまちづくりや道路ネットワークを踏まえ、都市計画法に基づき計画された道路。
都市施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののこと。

	<p>都市農業</p> <p>市街地及びその周辺の地域において行われる農業。新鮮な食糧の安定的供給をはじめ、子供たちへの自然教育の場の提供、高齢者の生きがいの場としての活用、治水・気象緩和など環境保全機能、緊急時の避難場所の提供など多面的機能を備えている。</p>
	<p>土地区画整理事業</p> <p>土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業。</p>
<p>は</p>	
	<p>バリアフリー</p> <p>バリアフリーとは「障壁（バリア）のない」という意味で、高齢者や障がい者等が生活するうえで、行動の妨げになるバリアを取り去った、高齢者や障がい者などにやさしい生活空間のあり方。また、段差などの物理的バリアの除去だけではなく、より広い意味で、障がい者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的なバリアを除去していくことにも用いられる。</p>
	<p>ヒートアイランド現象</p> <p>人工排熱、地表面の人工被覆、都市密度の高度化などが原因となり、都市の気温が周囲より高くなる現象。</p>
	<p>防火・準防火地域</p> <p>市街地における火災の危険を防除するために建築物の建築規制を行う地域。</p>
<p>や</p>	
	<p>ユニバーサルデザイン</p> <p>高齢者や障がい者、こどもなどの全ての人が不自由なく利用できるように、製品や建物、空間をデザインすること。</p>
<p>ら</p>	
	<p>緑化協定</p> <p>都市緑地法や千葉県自然環境保全条例等に基づき、一団の土地又は道路・河川などに隣接する土地の所有者などが、市街地の良好な環境を確保するために結ぶ緑地の保全又は緑化に関する協定。</p>
<p>N</p>	
	<p>NPO</p> <p>Non profit Organization 又は Not for Profit Organization の略で、社会的な活動を行い、団体の構成員に対し収益を分配することを目的としない団体の総称。</p>

**P**

PFI	Private Finance Initiative の略で、民間資金等活用事業のこと。公共施設等の建設、維持管理、運営等に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的かつ効果的に社会資本整備を図る事業手法。
PPP	Public Private Partnership の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

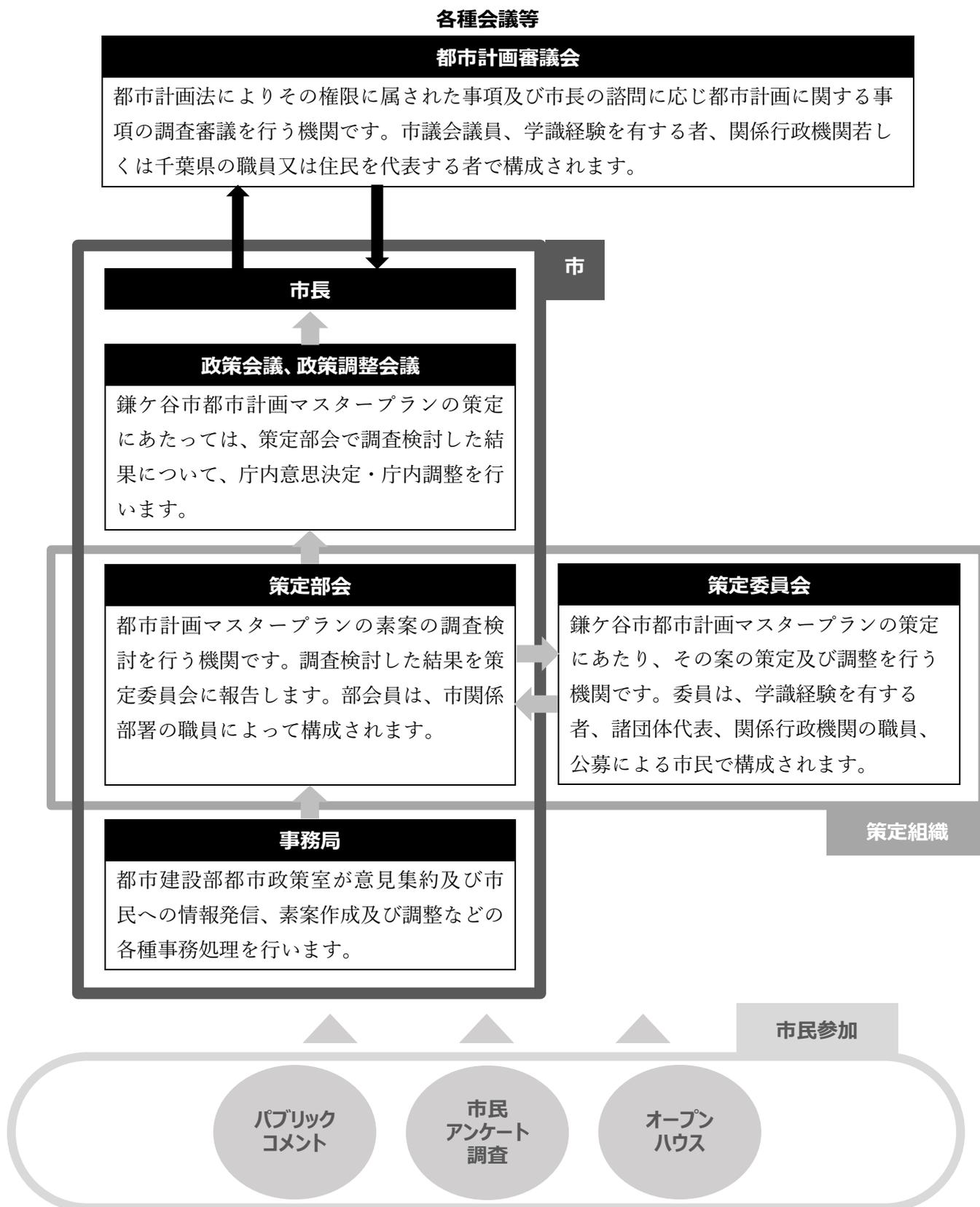
S

SDG s	持続可能な開発目標。Sustainable Development Goals の略で、2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind) 」ことを誓っている。
-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 策定の経緯

(1) 策定体制

策定にあたり、下記に示す各種会議等により検討を実施しました。また、市民の方々に様々なご意見を頂きながら策定しました。



(2) 策定経緯

	年月日	経緯
令和2年度	5月12日	鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係る調査の開始
	12月18日～ 1月15日	鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査
	12月21日	第1回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定部会 (1) 都市計画マスタープランについて (2) 市民アンケート 調査の実施について
令和3年度	4月26日	第2回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定部会 (1) 市民アンケート調査の結果について (2) 都市計画マスタープランについて
	6月1日	第1回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会 (1) 委員長及び副委員長の選任について (2) 都市計画マスタープランの策定について
	7月15日	第3回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定部会 (1) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン全体構想について
	8月24日	政策調整会議
	9月6日	政策会議
	10月15日	第2回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会 (1) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン全体構想について
	11月4日～ 12月3日	鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン全体構想(案)パブリックコメント
	11月15日～ 11月18日	鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン全体構想(案)オープンハウス
	2月10日	第4回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定部会 (1) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン地域別構想について
	3月14日～ 3月25日	第3回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会(書面開催) (1) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン地域別構想について

年月日	経緯
4月26日	第5回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定部会 (1) 都市計画マスタープラン(素案)について
5月10日	政策調整会議
5月30日	政策会議
7月5日	第4回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会 (1) 都市計画マスタープラン(素案)について
8月2日～ 8月31日	鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン(案)パブリックコメント
8月16日～ 8月19日	鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン(案)オープンハウス
10月14日	第6回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定部会 (1) パブリックコメントの結果について (2) 都市計画マスタープラン(案)について
11月16日	第5回鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会 (1) パブリックコメントの結果について (2) 都市計画マスタープラン(案)について
12月21日	鎌ヶ谷市都市計画審議会への諮問
1月19日	鎌ヶ谷市都市計画審議会の開催
1月23日	鎌ヶ谷市都市計画審議会からの答申
2月9日	「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン(案)」の市議会市政報告会による説明
3月	鎌ヶ谷市都市計画マスタープランの策定

令和4年度

(3) 策定委員会

① 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱

鎌ヶ谷市告示第113号

鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第18条の2第1項の規定に基づく本市の都市計画に関する基本的な方針(以下「都市計画マスタープラン」という。)を策定するため、都市計画マスタープラン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープランの策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、委員会の目的を達成するために必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員16人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 諸団体を代表する者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 公募による市民

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から都市計画マスタープランの策定が終了する日までとする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(会議の公開)

第8条 会議は、公開とする。ただし、委員長が特に支障があると認めるときは、この限りでない。

(会議の傍聴)

第9条 会議を傍聴することができる者の数は、5人以内とする。

2 委員長は、傍聴人により会議の進行が妨げられたときは、これを制止し、その命令に従わないときはこれを退場させることができる。

(報償)

第10条 委員に対する報償の額は、日額6,800円とする。

(策定部会)

第11条 都市計画マスタープランの素案の調査検討をするため、委員会に都市計画マスタープラン策定部会（以下「策定部会」という。）を置く。

2 策定部会は、別表に掲げる職にある者をもって組織する。

3 策定部会に部会長及び副部会長を置き、部会長は都市建設部長を、副部会長は都市建設部次長をもって充てる。

4 部会長は、調査検討した結果を委員会に報告するものとする。

(庶務)

第12条 委員会の庶務は、都市計画マスタープラン所管課において処理する。

(その他)

第13条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この告示は、公示の日から施行する。

別表（第11条関係）

役職	部会員名
部会長	都市建設部長
副部会長	都市建設部次長
	企画財政課長
	環境課長
	農業振興課長
	商工振興課長
	安全対策課長
	社会福祉課長
	都市計画課長
	道路河川整備課長
	道路河川管理課長
	建築住宅課長
	下水道課長
	公園緑地課長
	開発指導室長
	まちづくり室長
	北千葉道路・栗野バイパス推進室長

②鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン策定委員会名簿

委員長	北原 理雄	千葉大学 名誉教授 鎌ヶ谷市景観審議会 会長
副委員長	八馬 智	千葉工業大学 教授 鎌ヶ谷市景観審議会 委員
委員	竹江 文章	千葉県建築士会 会長 鎌ヶ谷市地区計画建築審議会 委員
	坂本 康政	鎌ヶ谷市商工会 副会長
	山崎 明	とうかつ中央農業協同組合 経営管理委員
	三浦 弘	鎌ヶ谷市自治会連合協議会 理事 北部地区 代表
	江川 堯 (～令和3年5月31日) 佐藤 誠 (令和3年6月1日～)	鎌ヶ谷市自治会連合協議会 理事 西部地区 代表
	神尾 豊彦	鎌ヶ谷市自治会連合協議会 理事 中央東地区 代表
	尾辻 亨	鎌ヶ谷市自治会連合協議会 理事 中央地区 代表
	高野 武	鎌ヶ谷市自治会連合協議会 理事 東部地区 代表
	浅海 光三 (～令和4年6月5日) 岡野 正 (令和4年6月6日～)	鎌ヶ谷市自治会連合協議会 理事 南部地区 代表
	横須賀 努 (～令和4年6月1日) 横土 俊之 (令和4年6月2日～)	千葉県県土整備部都市計画課長
	笠井 真利子 (～令和3年4月6日) 斉藤 薫 (令和3年4月7日～ 令和4年6月1日) 狩谷 昭夫 (令和4年6月2日～)	鎌ヶ谷市総務企画部長
	利重 和彦	公募委員
	井上 毅	公募委員

(4) 諮問書及び答申書



鎌 都 政 第 4 6 4 号
令和4年12月21日

鎌ヶ谷市都市計画審議会
会長 秋山 秀一 様

鎌ヶ谷市長 芝田 裕美



鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（案）について（諮問）

このことについて、鎌ヶ谷市都市計画審議会条例第2条の規定により、下記のとおりご審議いただきたく諮問いたします。

記

1 付議案件

第1号議案 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（案）について



令和5年1月23日

鎌ヶ谷市長 芝田 裕美 様

鎌ヶ谷市都市計画審議会

会長 秋山 秀一



鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（案）について（答申）

令和4年12月21日付け鎌都政第464号で諮問のあったこのことについて、令和5年1月19日に鎌ヶ谷市都市計画審議会を開催し、慎重に審議した結果、下記のとおり答申します。

記

- 1 諮問案件
第1号議案 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（案）について
- 2 審議結果
第1号議案 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（案）については、原案を
適当であると認める。



3 アンケート調査の結果

(1) 調査概要

① 調査実施の目的

この調査は、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の検討にあたり、市民の皆さまの将来のまちづくりに対するご意見・お考えなどをお聞きし、その声を反映するために実施しました。

② 調査手法

調査対象者	鎌ヶ谷市内在住の18歳以上の市民を対象
対象者数	3,000人
対象者抽出	住民基本台帳等により抽出（6地域の人口比率から地域毎に抽出）
配布・回収方法	郵送
回答方式	選択式・無記名
調査時期	令和2年12月18日送付
	令和3年1月15日締切、2月8日最終締切
設問内容	回答者の属性（問1～問7）
	将来の鎌ヶ谷市のイメージについて（問8～問9）
	これからのまちづくりのあるべき方向（問10～問14）
	地域の課題（問15～問20）

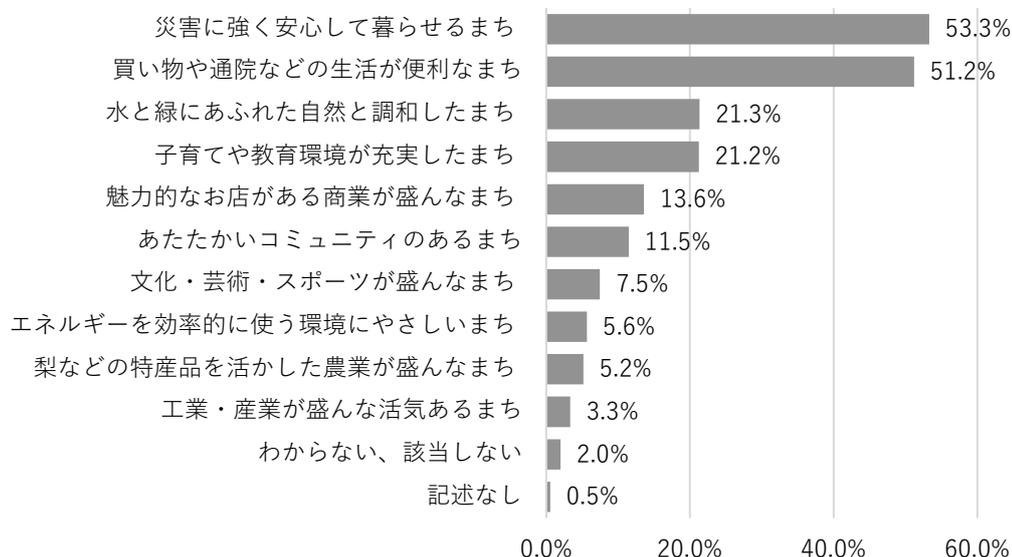
③ 回収結果

区分	票数	回収率
配付数	3,000	
回収数	1,474	49.1%
有効回収数	1,473	49.1%

(2) 調査結果 (市全体集計)

① 将来の鎌ヶ谷市のイメージについて (問8～問9)

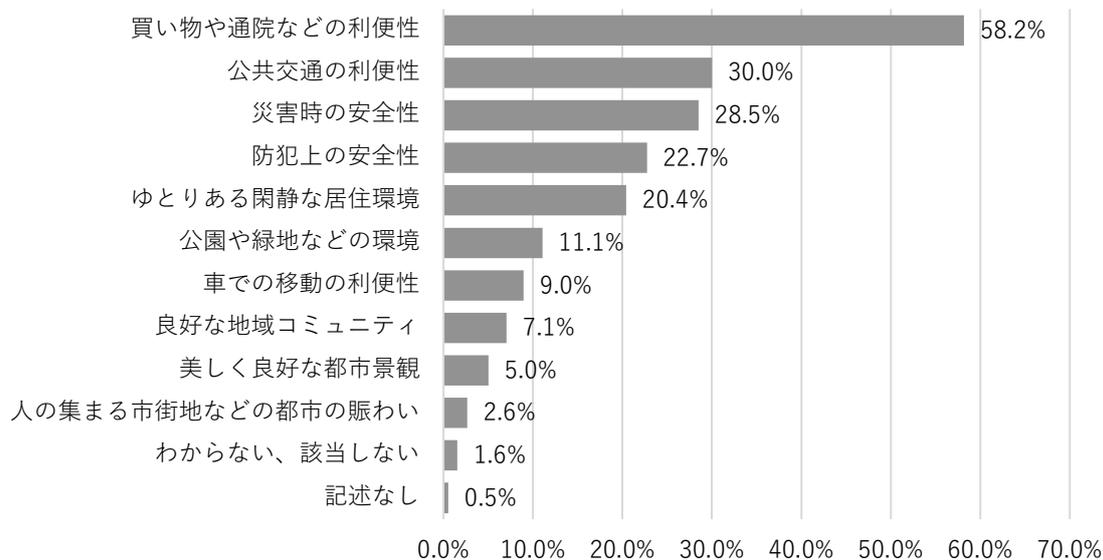
問8 あなたは、将来の鎌ヶ谷市全体がどのようなまちになればよいと思いますか。 n=1473



○「災害に強く安心して暮らせるまち」が 53.3%と最も高く、「買い物や通院などの生活が便利なまち」が 51.2%と続いています。

問9. あなたご自身の居住環境として重視するものはどれですか。

n=1473

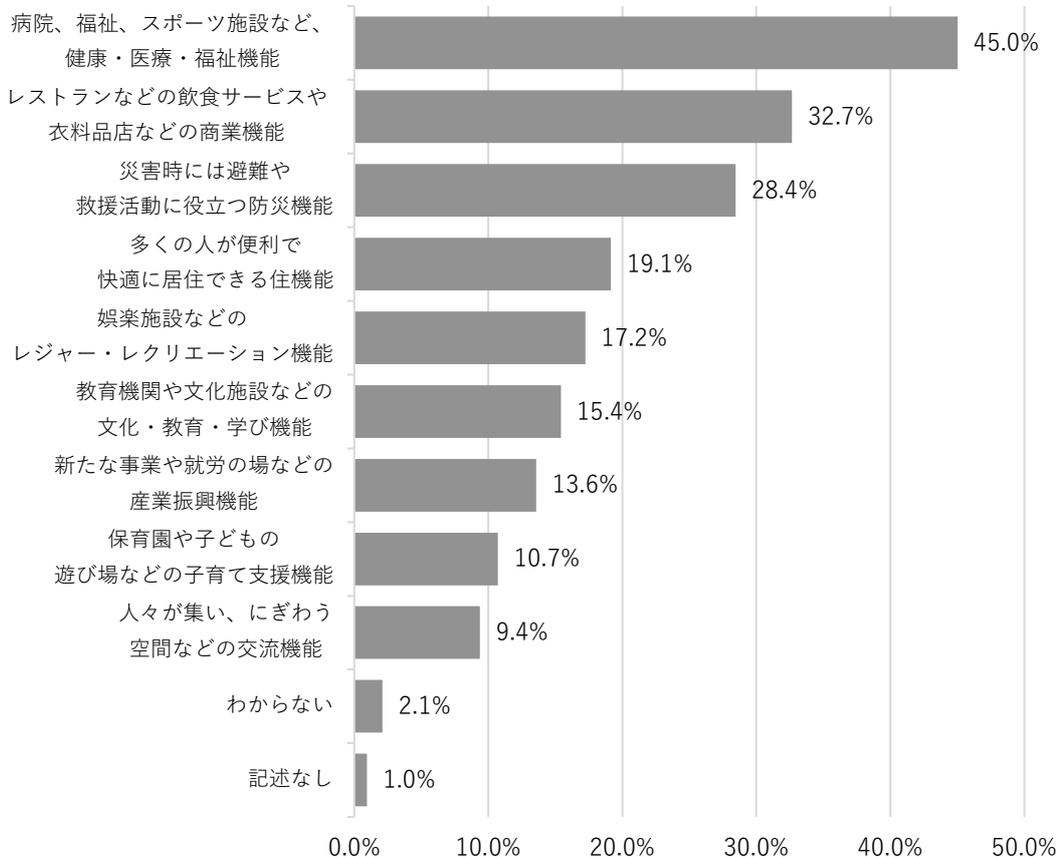


○「通院や買い物などの利便性」が 58.2%と最も高く、次いで「公共交通の利便性」が 30.0%、「災害時の安全性」が 28.5%と続いています。

②これからのまちづくりのあるべき方向（問10～問14）

問10 新鎌ヶ谷駅周辺の魅力向上に重要な機能

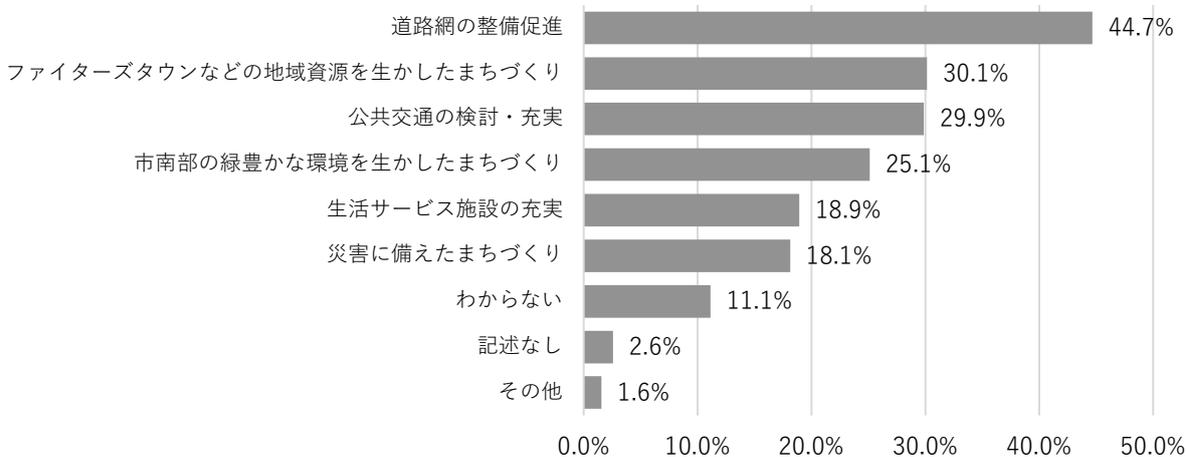
n=1473



- 「病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能」が45.0%で最も高く、次いで「レストランなどの飲食サービスや衣料品店などの商業機能」が32.7%、「災害時には避難や救援活動に役立つ防災機能」が28.4%と続いています。

問11. 中沢地区周辺のまちづくりについて

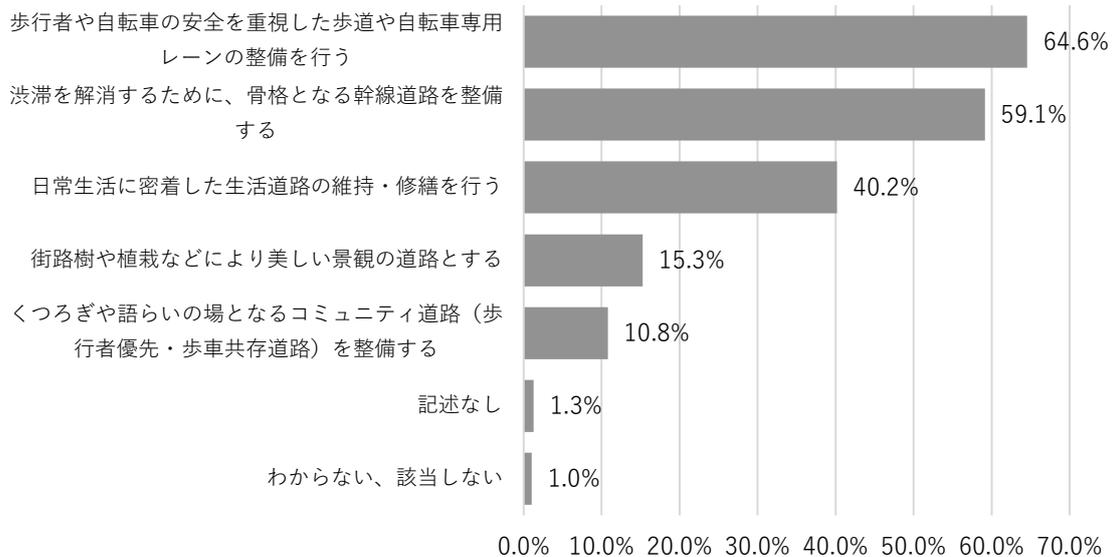
n=1473



- 「道路網の整備促進」が44.7%で最も高く、「ファイターズタウンなどの地域資源を生かしたまちづくり」が30.1%、「公共交通の検討・充実」が29.9%と続いています。

問 12 道路整備について

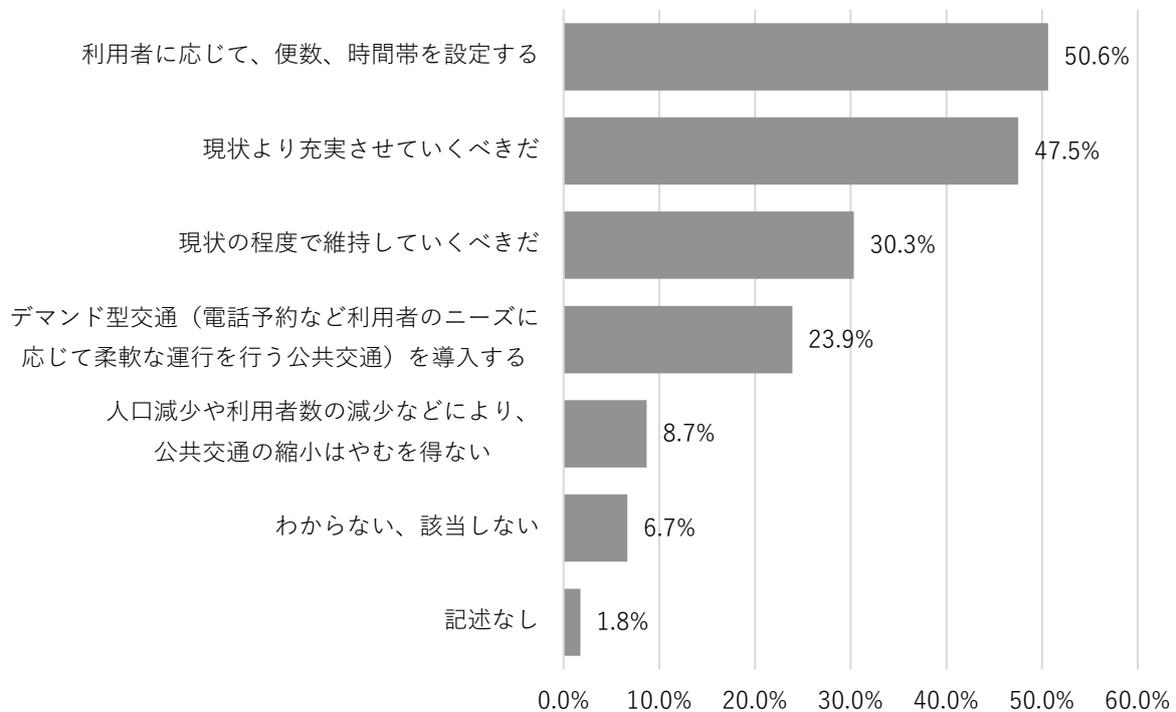
n=1473



○「歩行者や自転車の安全を重視した歩道や自転車専用レーンの整備を行う」が64.6%で最も高く、「渋滞を解消するために、骨格となる幹線道路を整備する」が59.1%、「日常生活に密着した生活道路の維持・修繕を行う」が40.2%と続いています。

問 13 公共交通について

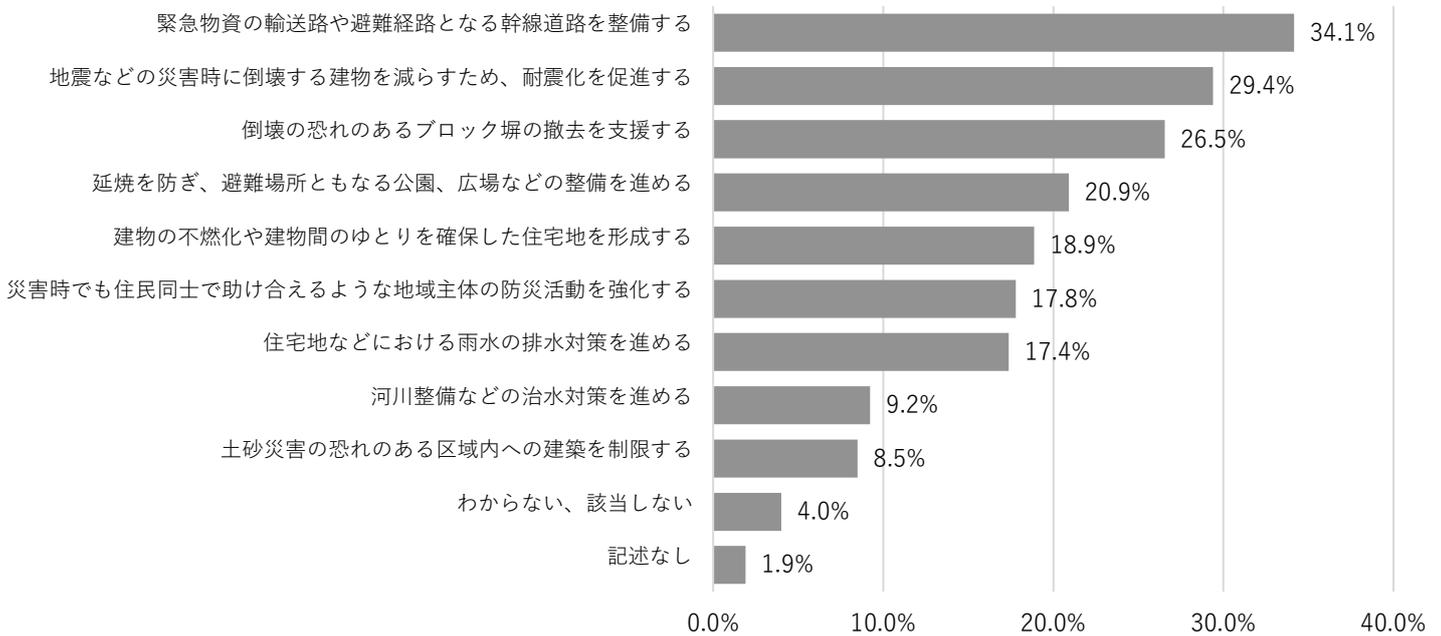
n=1473



○「利用者に応じて、便数、時間帯を設定する」が50.6%と最も高く、次いで「現状より充実させていくべきだ」が47.5%、「現状の程度で維持していくべきだ」が30.3%と続いています。

問 14. 防災まちづくりについて

n=1473

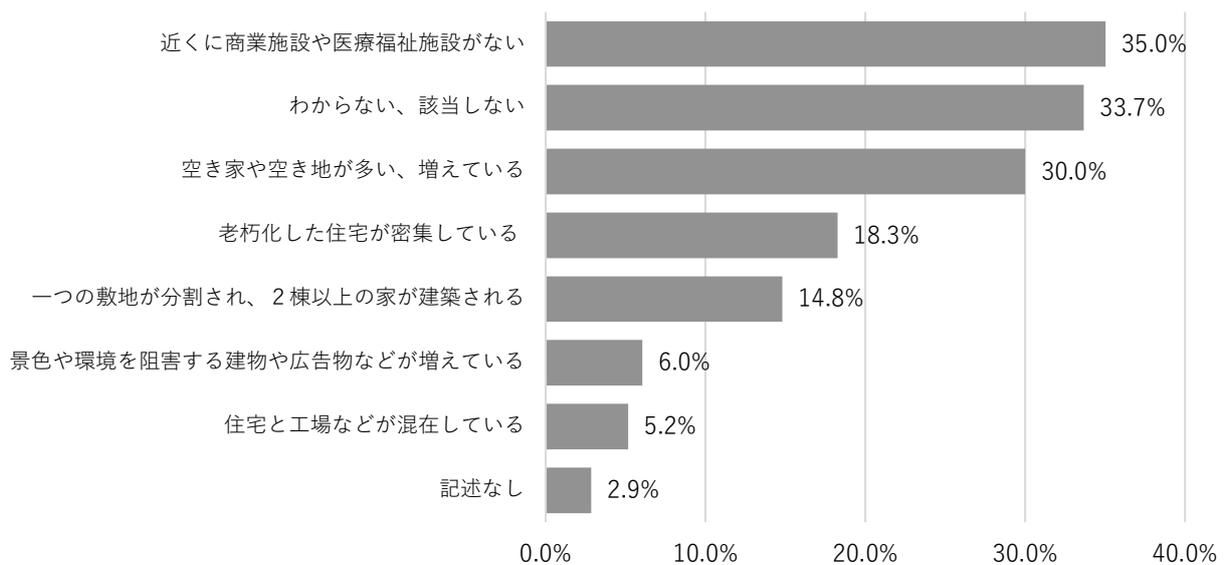


○「緊急物資の輸送路や避難経路となる幹線道路を整備する」が 34.1%で最も高く、「地震などの災害時に倒壊する建物を減らすため、耐震化を促進する」が 29.4%、「倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去を支援する」が 26.5%と続いています。

③地域の課題（問 15～問 20）

問 15. お住まいの地域の土地利用・建物についての課題

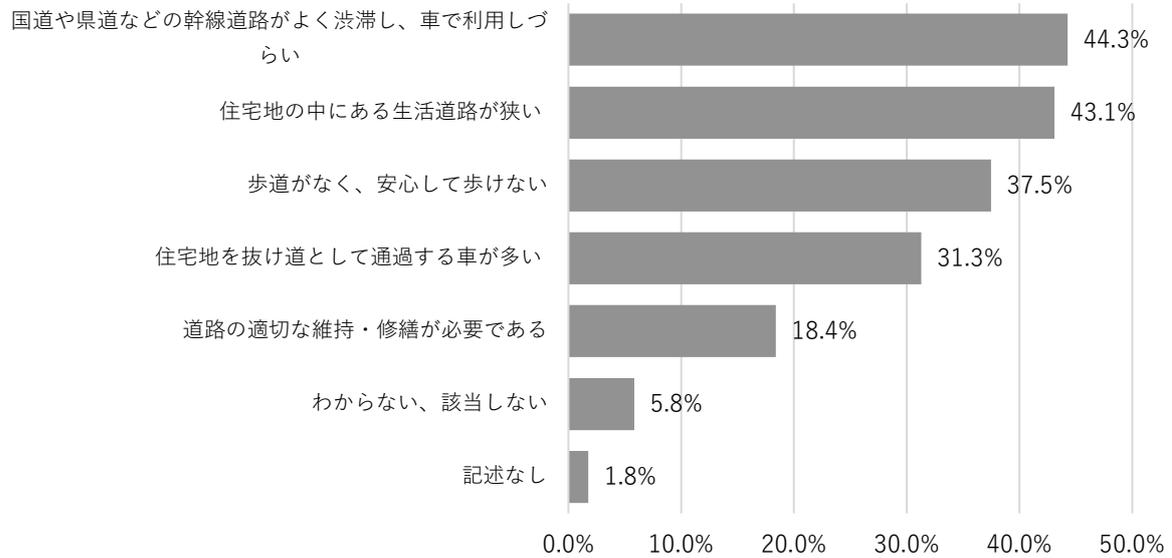
n=1473



○「近くに商業施設や医療福祉施設がない」が 35.0%と最も高く、次いで「わからない、該当しない」が 33.7%、「空き家や空き地が多い、増えている」が 30.0%と続いています。

問 16. お住まいの地域の道路についての課題

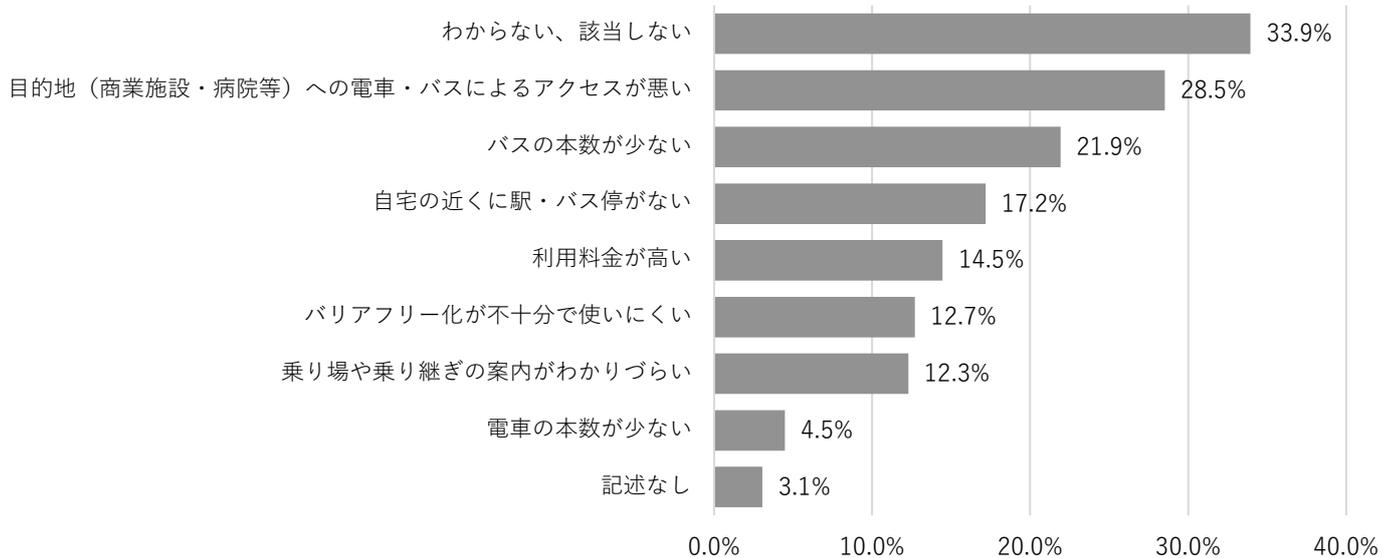
n=1473



- 「国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい」が44.3%で最も高く、次いで、「住宅地の中にある生活道路が狭い」が43.1%、「歩道がなく、安心して歩けない」が37.5%と続いています。

問 17. お住まいの地域の公共交通についての課題

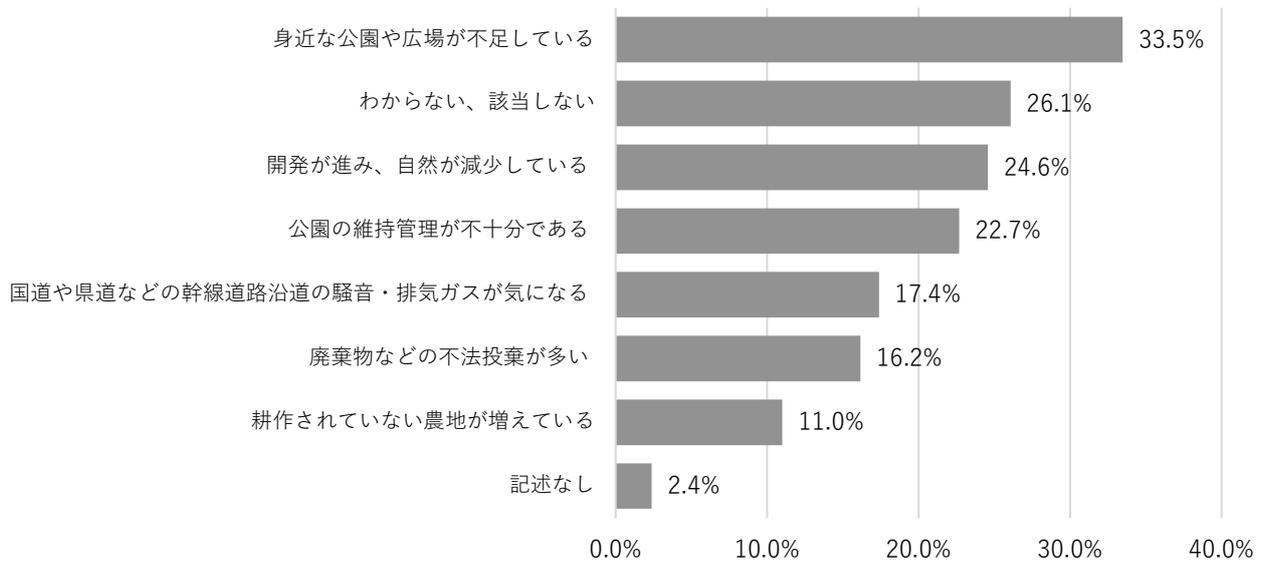
n=1473



- 「わからない、該当しない」が33.9%で最も高くなっています。「目的地（商業施設・病院等）への電車・バスによるアクセスが悪い」が28.5%、「バスの本数が少ない」が21.9%と続いています。

問 18. お住まいの地域の公園・緑地・環境についての課題

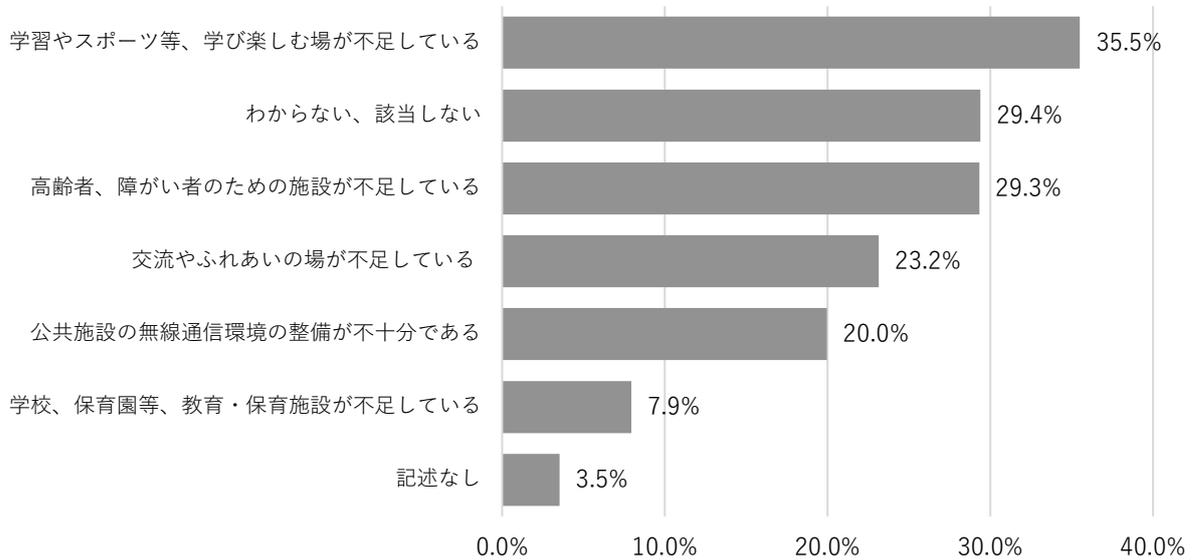
n=1473



○「身近な公園や広場が不足している」が33.5%と最も高く、次いで「わからない、該当しない」が26.1%、「開発が進み、自然が減少している」が24.6%と続いています。

問 19. お住まいの地域の教育・福祉のまちづくりについての課題

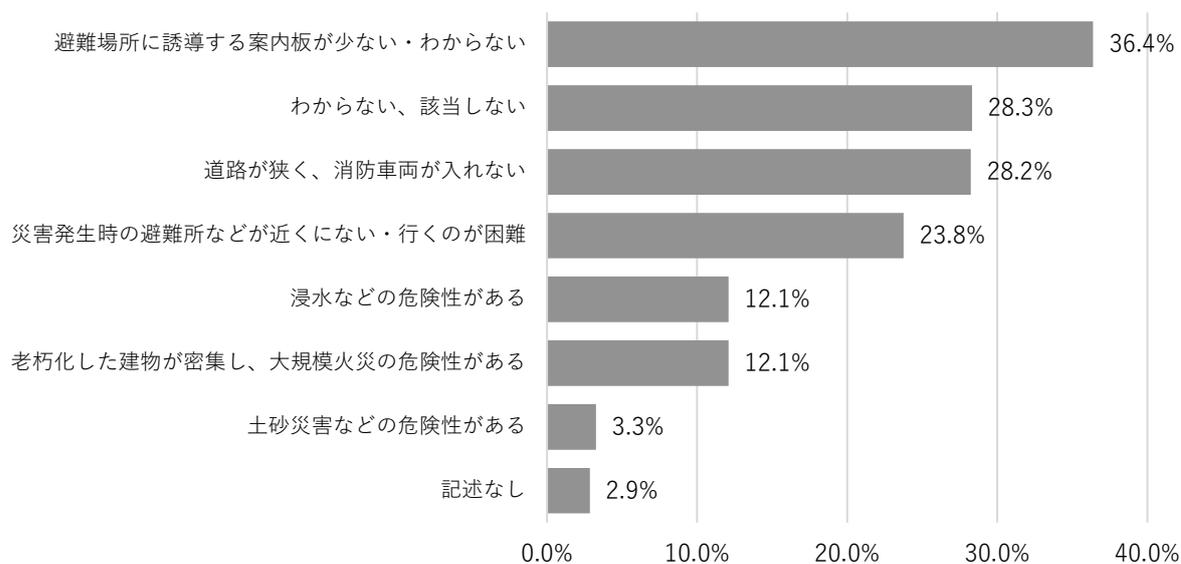
n=1473



○「学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している」が35.5%と最も高く、「わからない、該当しない」が29.4%、「高齢者、障がい者のための施設が不足している」が29.3%と続いています。

問 20. お住まいの地域の防災についての課題

n=1473



○「避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない」が36.4%と最も高く、「わからない、該当しない」が28.3%、「道路が狭く、消防車両が入れない」が28.2%と続いています。

4 オープンハウスの結果

(1) 開催概要

①実施の目的

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランの改定に係る情報を市民に広く情報提供するとともに、市民意向の把握を目的として実施しました。

②実施内容

タイトル	第1回 鎌ヶ谷市都市計画マスタープランオープンハウス
日時	令和3年11月15日(月)～11月18日(木) 午前8時半～午後5時15分まで
場所	鎌ヶ谷市役所 市民ホール
内容	<p>情報提供は、都市計画マスタープラン全体構想の内容を抜粋し、展示パネルを作成しました。市民意向の把握は、シールアンケートを4項目作成しました。</p> <p>(シールアンケートの項目)</p> <p>①鎌ヶ谷市都市づくりの目標のおよそ20年後の将来の暮らしのイメージについていいな!と思うものはどれですか?</p> <p>②新鎌ヶ谷駅周辺・北千葉道路沿道まちづくりについて 鎌ヶ谷市では、将来の北千葉道路の整備も含め、新鎌ヶ谷駅を中心に新たなまちづくりを進めています。 あなたは、どんなものがあつたらいいのになあ～と思いますか?</p> <p>③鎌ヶ谷市の景観について あなたは「景観計画」や「景観条例」をどの程度知っていますか。 市内のまち並みや景観に対する満足度を教えてください</p> <p>④鎌ヶ谷市のコミュニティバス「ききょう号」について あなたはコミュニティバスを利用したことはありますか。 市内の公共交通(電車、路線バス、コミュニティバス、タクシー)に対する満足度を教えてください。</p>
来場者数	171名(アンケート非回答者を含む)





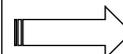
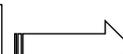
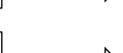
タイトル	第2回 鎌ヶ谷市都市計画マスタープランオープンハウス
日時	令和4年8月16日(火)～8月19日(金) 午前8時半～午後5時15分まで
場所	鎌ヶ谷市役所 市民ホール
内容	<p>情報提供は、都市計画マスタープラン(案)の内容を抜粋し、展示パネルを作成しました。市民意向の把握は、シールアンケートを2項目作成しました。</p> <p>(シールアンケートの項目)</p> <p>①鎌ヶ谷市の景観について あなたは「景観計画」や「景観条例」をどの程度知っていますか。 市内のまち並みや景観に対する満足度を教えてください</p> <p>②鎌ヶ谷市のコミュニティバス「ききょう号」について あなたはコミュニティバスを利用したことはありますか。 市内の公共交通(電車、路線バス、コミュニティバス、タクシー)に対する満足度を教えてください。</p>
来場者数	203名(アンケート非回答者を含む)



(2) シールアンケート結果

第1回鎌ヶ谷市都市計画マスタープランオープンハウスでは、20年後の将来の暮らしのイメージや、新鎌ヶ谷駅周辺・北千葉道路沿道まちづくりについてのシールアンケートを実施しました。以下にその結果を整理します。

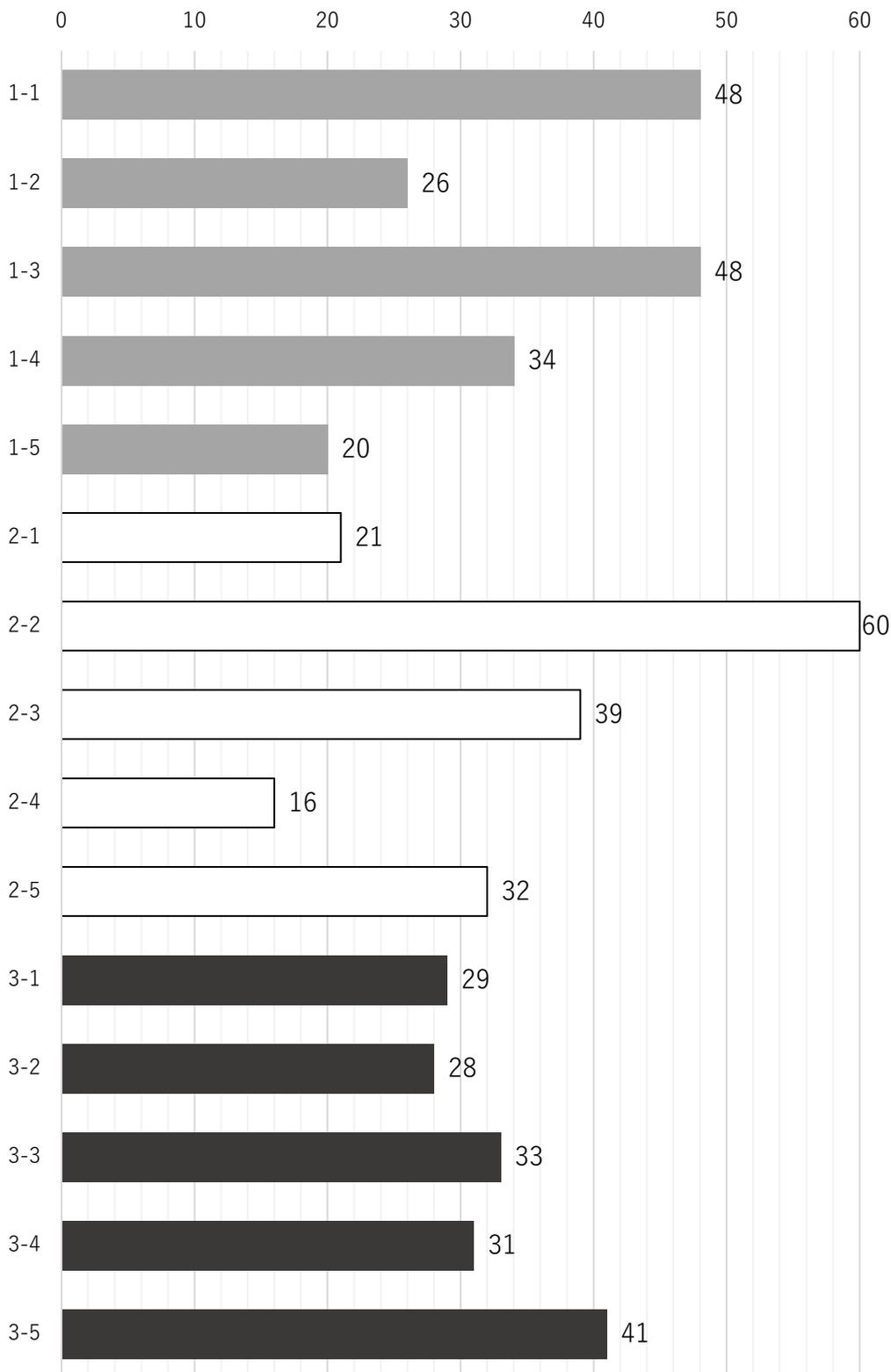
問 3つの都市づくりの目標には20年後の将来の暮らしのイメージが設定されています。
それぞれの目標でいいな！と思う「将来の暮らしのイメージ」にシールを貼ってください。 (複数回答可)

<p>鉄道駅の周辺は、通勤利便性が高く、様々なお店で買い物ができます。また、行政サービスや医療サービスが充実しています。休日にはスポーツやレクリエーションなど多様な活動を楽しむことができ、便利さとゆとりが調和した住環境に、多くの人が暮らしています。</p>	
<p>季節の樹木や草花に彩られた駅前などの広場空間では、子どもからお年寄りまで様々な人々が憩い、ふれあう姿が見られます。時にはイベントなどが開催され、多くの人でにぎわっています。</p>	
<p>歩行者や自転車に配慮された道を歩くと、様々な都市機能が集まるまちなかと鎌ヶ谷の魅力となる水や緑、歴史などをたどることができ、歩くことが楽しいまちがつけられています。</p>	
<p>北千葉道路やアクセス道路が整備され、東京方面や成田空港方面へのアクセスが向上し、交通利便性が高まっています。その周辺には、就業の場ともなる産業が立地し、まちの活力となっています。</p>	
<p>整備された幹線道路の沿道は地域の状況に合わせて、商業・業務などの施設が適切に立地し、地域の暮らしを支えています。</p>	
<p>鉄道駅やコミュニティ施設、学校など地域の核となる場を中心に、健康づくりや文化活動、人々の交流が行われて、地域の暮らしが支えられています。</p>	
<p>都市計画道路の整備が進み、自転車や歩行者が安心して通行できる環境が整ってきました。公共交通が適切に維持されて、利便性の高い市街地へのアクセスが確保されています。</p>	
<p>子どもたちは地域の中で見守られながら、遊び・学ぶことのできる環境が充実しています。身近な公園や広場では、子どもたちの元気いっぴいな姿がみられます。</p>	
<p>多様な働き方が実現し、自然環境が豊かな郊外でゆとりある暮らしを楽しみながら暮らす人が増えています。</p>	
<p>地域での防災・防犯活動の充実や災害リスクへの対応など、災害に強いまちづくりにより、安心して暮らせるまちとなっています。</p>	
<p>子どもたちは豊かな緑や水に触れながら、元気いっぴいに成長しています。</p>	
<p>豊かな緑や水、歴史・文化が暮らしの中に息づいています。市民の憩いや散策の場が充実し、市外からも家族連れなど多くの人が訪れています。</p>	
<p>多くの施設で様々なスポーツに触れることができ、スポーツ・レクリエーションに親しむ環境が整い、市民の健康増進が図られています。</p>	
<p>梨などの果樹園や野菜などの畑等、農地の広がる景観が美しく保たれています。また、体験農園や観光農園などで、多くの人が豊かな恵みを楽しんでいます。</p>	
<p>自然環境の保全や緑化活動が進められ、また都市機能の集約や公共交通の充実により、地球温暖化防止につながり、脱炭素・循環型のまちづくりが進められています。</p>	



20年後の暮らしのイメージ

(人)



都市づくりの目標

01

にぎわいと
活かに満ちた
まちづくり

都市づくりの目標

02

誰もがいきい
きと、安心して
暮らせるまち
づくり

都市づくりの目標

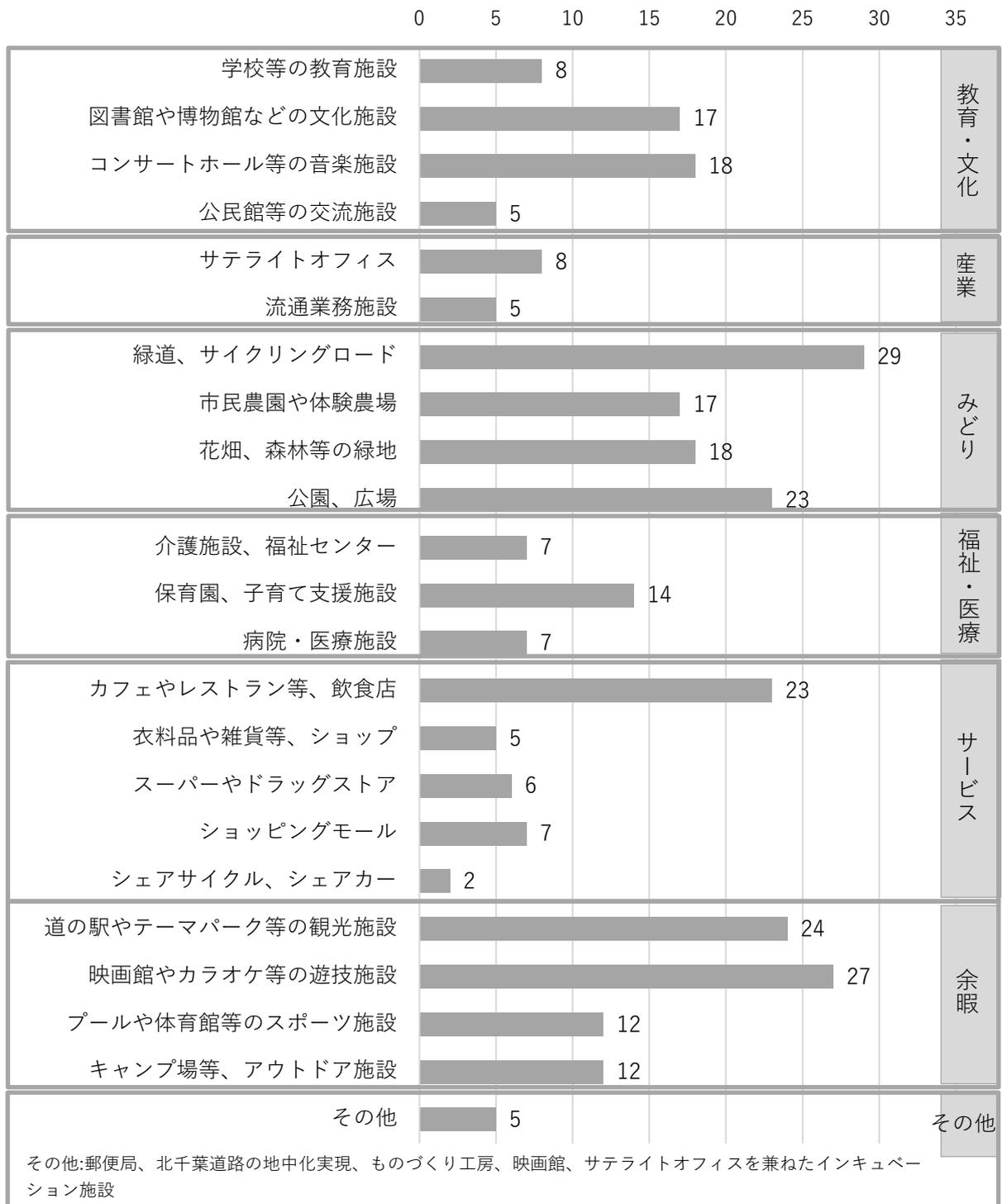
03

緑あふれる持
続可能なまち
づくり

新鎌ヶ谷駅周辺・北千葉道路沿道まちづくりについて

問 鎌ヶ谷市では、将来の北千葉道路の整備も含め、新鎌ヶ谷駅を中心に新たなまちづくりを進めています。あなたは、どんなものがあつたらいいのになぁ～と思いますか？
欲しいと思うものにシールを貼ってください（複数回答可）。

新鎌ヶ谷駅周辺・北千葉道路沿道まちづくりについて (人)



鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン

令和5年3月

鎌ヶ谷市 都市建設部 都市計画課 都市政策室

〒273-0195 千葉県鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷二丁目6番1号

TEL : 047-445-1141

