

Kamagaya City

鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針

【概要版】



1 市街化調整区域の土地利用方針の位置づけ	1
2 地域経済の所得循環の状況	3
3 市街化調整区域の現況	5
4 市民等の意向	7
5 市街化調整区域の課題	11
6 土地利用方針	14
7 実現化方策	23

令和8年3月
鎌ヶ谷市

策定の背景と目的

本市は、市域全域が都市計画区域(都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域)に指定されており、そのうち5割弱に当たる1,038haが市街化調整区域となっています。

市街化調整区域は、都市の健全な発展と機能的な都市活動を図る観点から「市街化を抑制すべき区域」として位置づけられており、これまでこの位置づけを基本とした土地利用を進めてきました。その結果、豊かな自然環境と梨・野菜の生産基盤である農地が保全され、このような環境に対する市民の高い満足度が示されています。

一方、近年は高齢化の進行に伴う地域の活力の低下などの問題が懸念されています。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足に伴う農地の減少と資材置場などへの転用により、異なる土地利用の混在による問題の発生なども予想され、これらに対する適切な対応が求められています。加えて、北千葉道路の整備に向けた協議・調整が進められており、本市の経済力を高める上で、この交通利便性を生かして、周辺的环境との調和を図りながら、土地利用の転換を実現していくことも求められています。

市街化調整区域は前述のように基本的には市街化を抑制する区域ではあるものの、社会経済情勢の変化に適切に対応するために行う計画的な開発や地域住民の利便性の確保のための開発などは、一定の条件の下許容される区域でもあります。北千葉道路や関連都市計画道路の整備など、本市の土地利用に大きな影響を与えるインフラ整備が控える中、市街化調整区域の現況や立地、社会ニーズなどを踏まえ、それぞれの実情に応じた適切な土地利用を方向づけていくことが重要です。

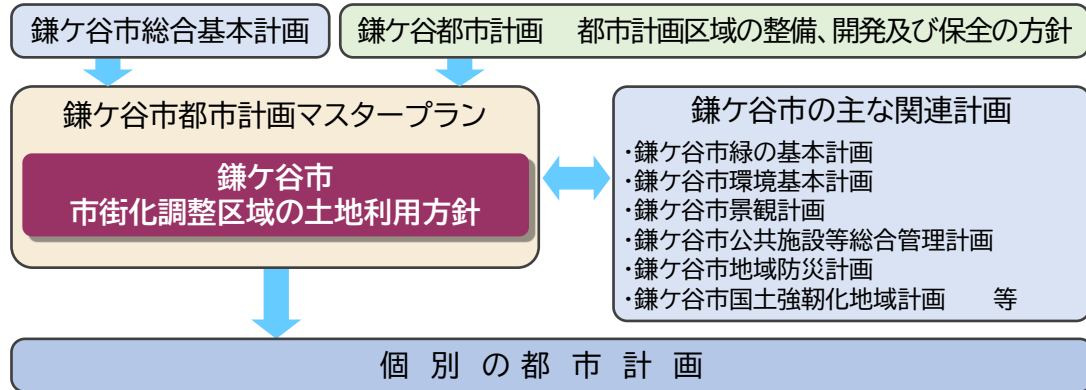
以上を踏まえて、「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針」(以下「本土地利用方針」という。)は、現在市街化調整区域として位置づけられている区域の、本市全体の魅力と活力を高めるための整備、開発及び保全の方針を明確化することを目的として策定します。



土地利用方針の位置づけ

本土地利用方針は、「鎌ヶ谷市総合基本計画」等の上位計画に即し、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の内容を補完するものとして位置づけます。

また、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の一部として、様々な特性を持つ市街化調整区域の土地利用の方向性を明らかにするものであり、関連計画への反映・整合を図っていきます。



目標年次と対象区域

本土地利用方針は、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」と同様に、令和25年(2043年)を目標年次とします。

なお、総合計画の状況及び社会経済情勢の変化などを踏まえ、見直しが必要となった場合には、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の見直しも含め、柔軟に対応していきます。

● 対象区域

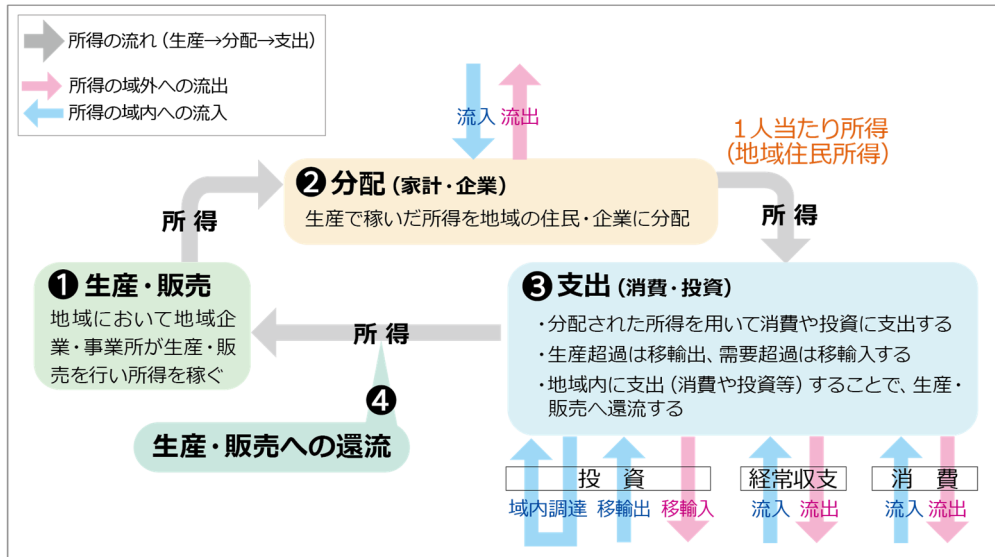


地域経済の循環構造とは

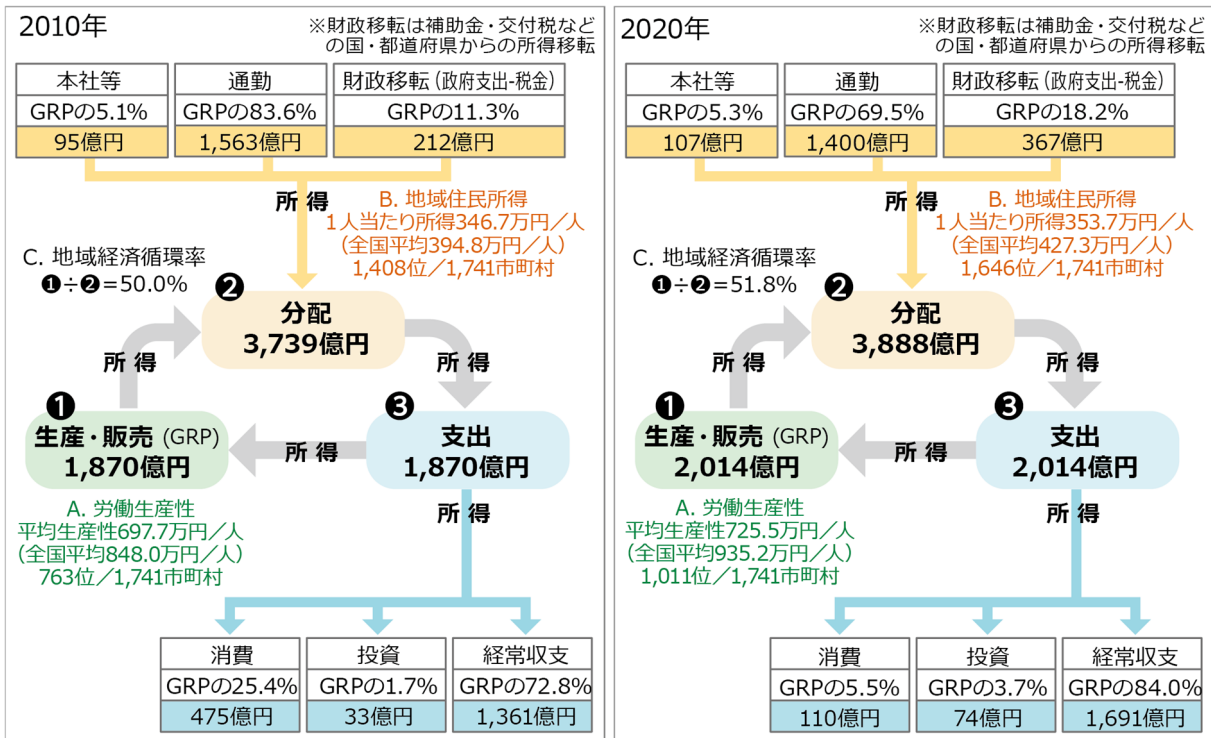
地域経済は、地域の企業が所得を稼ぐ「①生産・販売」、地域住民が所得を受け取る「②分配」、地域の住民や企業が所得を使う「③支出」の3つの要素で構成されています。

地域経済の最終的な成果は、「住民の所得(分配)」の向上であり、そのために「地域の稼ぐ力」と「所得の循環」で構築される地域経済循環構造を強くすることが重要です。

● 地域経済循環構造



● 鎌ヶ谷市の所得循環構造(2010年→2020年)



※地域住民所得:地域住民雇用者所得(どこで活動しているかに関わらず、当該地域に居住する住民(就業者)がどれだけ受け取っているか、という雇用者所得。)と地域住民その他の所得(どこで得ているかに関わらず、当該地域に居住する住民が雇用者所得以外の所得(財産所得、企業所得、財政移転)をどれだけ得ているか、という観点でみたその他所得。)の合計であり、個人の所得とは異なる。

東葛・湾岸ゾーン、北千葉道路沿線地域との比較

東葛・湾岸ゾーン、北千葉道路沿線地域の人口20万人未満の11市について、所得循環構造(2020年)と主要財政指標(2023年)の比較を行いました。

11市の中で、本市は以下のような状況にあり、地域の所得循環構造は弱い状況にあることが分かります。

- 地域経済循環率は最も低い51.8%
- 従業者1人当たりの所得の水準は77.6%と低く下から2番目
- 夜間人口1人当たりの所得は82.8%と水準は低く下から4番目
- 財政力指数は下から2番目
- 経常収支比率は最も高い
- 実質公債費比率、将来負担比率はそれほど高くない(投資が少ない)

● 東葛・湾岸ゾーン・北千葉道路沿線地域内の人口20万人未満の都市の状況

団体名	人口 (2020年) (人)	地域の所得循環(2020年)								
		地域経済 循環率 (%)	生産・販売					分配		
			従業者1人当たりの所得	夜間人口1人当たりの所得						
		全体額 (億円)	金額 (万円)	対全国 平均水準 (%)	1,741市 町村中の 順位	全体額 (億円)	金額 (万円)	対全国 平均水準 (%)	1,741市 町村中の 順位	
野田市	152,638	85.4	5,060	808.8	86.5	651	5,925	388.2	90.8	1,446
成田市	132,906	121.1	7,083	757.9	81.0	861	5,847	440.0	103.0	818
流山市	199,849	65.8	5,264	1,090.9	116.6	172	7,999	400.3	93.7	1,306
八千代市	199,498	68.4	5,049	819.3	87.6	609	7,386	370.2	86.6	1,575
我孫子市	130,510	56.2	2,546	829.9	88.7	572	4,528	346.9	81.2	1,668
鎌ヶ谷市	109,932	51.8	2,014	725.5	77.6	1,011	3,888	353.7	82.8	1,646
浦安市	171,362	92.2	7,735	984.5	105.3	265	8,385	489.3	114.5	447
四街道市	93,576	61.7	1,853	795.3	85.0	694	3,002	320.8	75.1	1,729
八街市	67,455	61.8	1,395	596.5	63.8	1,560	2,256	334.5	78.3	1,702
印西市	102,609	71.1	3,023	743.2	79.5	920	4,253	414.5	97.0	1,130
白井市	62,441	68.1	1,645	798.8	85.4	683	2,414	386.5	90.5	1,456

資料:「地域経済循環分析」(環境省、株式会社価値総合研究所)より作成

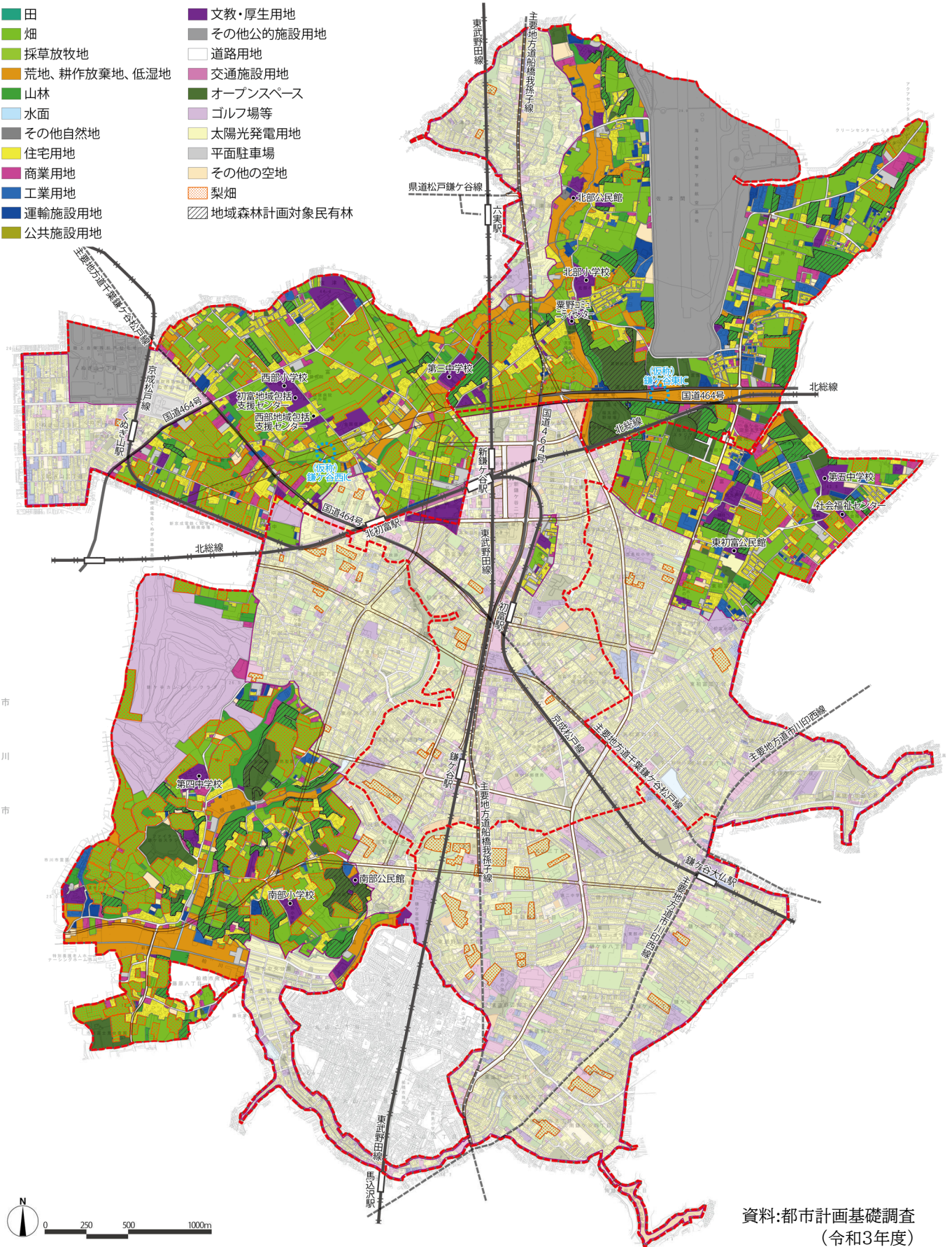
体名	主要財政指標(2023年度)			
	財政力指数	経常収支比率	実質公債費比率	将来負担比率
野田市	0.80	93.5	4.3	-
成田市	1.27	90.2	9.9	92.2
流山市	0.92	89.8	2.2	49.2
八千代市	0.91	96.6	6.6	2.8
我孫子市	0.74	95.3	2.0	-
鎌ヶ谷市	0.72	98.4	5.6	38.0
浦安市	1.42	86.7	7.4	28.5
四街道市	0.74	90.5	2.0	-
八街市	0.62	97.5	6.7	45.2
印西市	1.06	79.5	0.5	-
白井市	0.84	89.5	4.8	44.2

資料:令和5年度地方公共団体の主要財政指標一覧(総務省)から一部抜粋

市街化調整区域の現況

■ 土地利用

- | | |
|----------------|---------------|
| ■ 田 | ■ 文教・厚生用地 |
| ■ 畑 | ■ その他公的施設用地 |
| ■ 採草放牧地 | ■ 道路用地 |
| ■ 荒地、耕作放棄地、低湿地 | ■ 交通施設用地 |
| ■ 山林 | ■ オープンスペース |
| ■ 水面 | ■ ゴルフ場等 |
| ■ その他自然地 | ■ 太陽光発電用地 |
| ■ 住宅用地 | ■ 平面駐車場 |
| ■ 商業用地 | ■ その他の空地 |
| ■ 工業用地 | ■ 梨畑 |
| ■ 運輸施設用地 | ■ 地域森林計画対象民有林 |
| ■ 公共施設用地 | |



資料:都市計画基礎調査
(令和3年度)

■ 地域の概要

1 北部地域の概要〔約357ha〕

- 市の北部に位置し、松戸市、柏市、白井市と接しています。
- 地域の西側を大津川が南北に流れ、なだらかな谷津を形成しています。
- 地域の中央部に防衛施設用地があり、地域の約 1/4 の面積を占めています。
- 畑が土地利用の約 24%を占めており、南側集落の後背地を中心に梨園が広がっています。
- 南側中央には、栗野地区公園や市制記念公園など緑豊かなスポーツ・レクリエーションの拠点が存在しています。
- 南側には北千葉道路が計画されており、一部暫定供用されています。また、(仮)鎌ヶ谷東ICが整備される予定です。
- 人口は減少傾向にあり、10年間で約10%減少しています。世帯数は増加していますが、世帯当たりの人員数は低下しています。
- 急激に高齢化が進んでおり、65歳以上人口は10年で14.5ポイント上昇し40%を超えています。

2 西部地域の概要〔約238ha〕

- 市の西部に位置し、松戸市と接しています。
- 地域の南側を大津川が東西に流れ、なだらかな谷津を形成しています。
- 地域の西側に防衛施設用地があり、地域の約8%の面積を占めています。
- 畑が土地利用の約48%を占めており、多くの梨園が点在しています。
- 西側に市指定の保全林が存在しています。
- 南側には北千葉道路が計画されており、(仮)鎌ヶ谷西ICが整備される予定です。
- 新鎌ヶ谷駅、北初富駅、くぬぎ山駅の3駅が至近にあり、鉄道利便性が高い地域です。
- 人口は横ばい傾向にありますが、世帯数が増加しているため、世帯当たりの人員数は低下しています。
- 高齢化が進んでおり、65歳以上人口は10年で9.1ポイント上昇して40%を超えています。

3 中央東地域の概要〔約122ha〕

- 市の東部に位置し、白井市と接しています。
- 一部下手賀川の谷津が切り込んでいますが、全般に台地上の平坦な地形です。
- 畑が土地利用の約38%を占めており、梨園も多くなっています。
- 市街化区域に近い南側には、区画造成を伴った住宅地が見られ、地域の道路面積率が比較的高くなっています。
- 人口は微増傾向にありますが、世帯数も増加しているため、世帯当たりの人員数はやや低下しています。
- 高齢化が顕著であり65歳以上人口は46.5%で最も高齢化率が高い地域となっています。

4 中央地域の概要〔約8ha〕

- 市の中央部に位置し、四方を市街化区域に囲まれた小規模な地域です。
- 畑が土地利用の約22%を占めて最も多くなっていますが、住宅用地、文教・厚生用地もほぼ同等の割合を占めています。
- 西側を京成松戸線に接しており、約200m南に初富駅があります。
- 人口は増加傾向にあり、10年間で約11%増加しています。世帯数も増加していますが、世帯当たりの人員数はほぼ変わっていません。
- 高齢化の速度は緩やかで65歳以上人口は33.2%となっています。

5 東部地域の概要〔約0.5ha〕

- 市の南部に位置し、船橋市と接しています。
- 全域が県立鎌ヶ谷高等学校のグラウンド内であり、居住世帯はありません。

6 南部地域の概要〔約312ha〕

- 市の南西部に位置し、松戸市、市川市、船橋市と接しています。
- 地域の東側を根郷川が南北に流れ、南側は東西に大柏川が流れ、比較的高低差のある谷津が形成されています。
- 畑が土地利用の約34%を占めて最も多く、梨園が広がっています。次いでゴルフ場が約22%、山林が約11%となっています。
- 神社と一体となった豊かな山林が存在しており、市民の憩いの場となっています。
- プロ野球チームのファイターズ鎌ヶ谷スタジアムが立地しており、ゴルフ場と並んで本市の観光レクリエーション拠点として市外から多くの人を集めています。
- 人口は減少傾向が顕著で、10年間で約16%減少しています。世帯数はほぼ横ばいですが、世帯当たりの人員数は3を割り込んでいます。
- 高齢化は進んでいるものの、65歳以上人口は約31%と最も低い比率となっています。



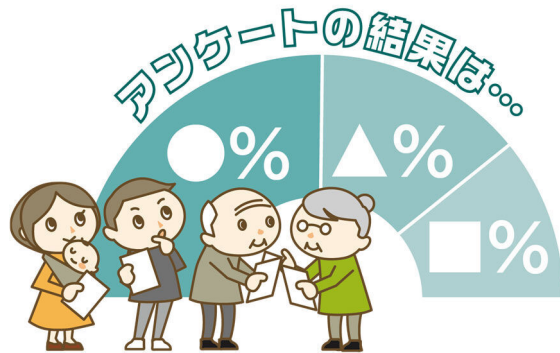
市民意向

市街化調整区域の土地利用に係る市民意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

● 実施概要

実施時期	令和7年1月7日～1月31日
配布数	3,000通 (市街化区域居住者:1,500人 市街化調整区域居住者:1,500人)
対象者	市内に住所を有する18歳以上の市民から無作為抽出
主な設問項目	周辺地域の住みやすさ／調整区域における問題点／調整区域における所有地について／個人属性
配布・回収方法	郵送
回収結果	市街化区域居住者 回収数:574通(回収率:38.3%) 市街化調整区域居住者 回収数:622通(回収率:41.5%)

このアンケート調査によれば、「地域の環境の評価」「市街化調整区域の問題」「市街化調整区域の今後のまちづくり」「農地・樹園地の利用」に関して以下のような傾向が示されています。



■ 地域の環境の評価

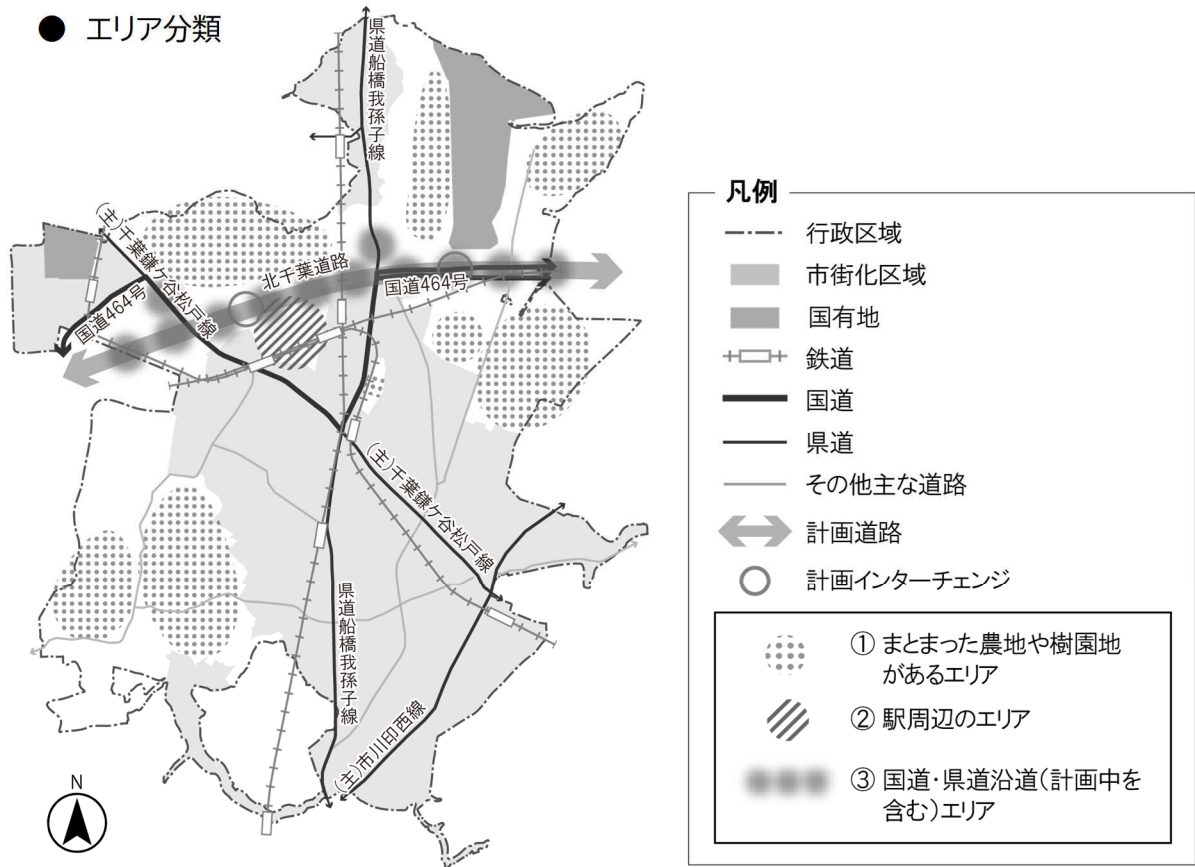
- ・「住まいの環境の良さ」「豊かな自然環境」については満足とする割合(「満足している」と「ある程度満足している」の合計)が高くなっている。
- ・「主な生活道路の快適性・安全性」については満足していないとの回答がおおむね半数を占め、「幹線道路の利便性(アクセスのしやすさ)」についても4割程度となっている。

■ 市街化調整区域の問題

- ・「狭い道路や歩行に危険を感じる道路が多い」「食料品や日用品を取り扱う商業施設が遠い、行きづらい」という生活環境の利便性・安全性に関する回答が多く、次いで「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」「資材置場や残土置場、駐車場などが増えている」という環境の悪化に関する回答が多くなっている。
- ・その他では、「空家が増えている」という高齢化・将来の人口減少に対して懸念する回答が多い結果となっている。

「①まとまった農地や樹園地があるエリア」「②駅周辺のエリア」「③国道・県道沿道のエリア」の今後のまちづくりに関して、以下のような意向が示されています。

● エリア分類



■ 市街化調整区域におけるエリア別の今後のまちづくり

- ①まとまった農地や樹園地があるエリア:「既存の集落を中心とした、落ち着いた居住環境を維持するまちづくり」「開発を抑制し、優良な農地の保全や農業の発展、山林の保護を重視したまちづくり」が市街化区域・市街化調整区域居住者のいずれも25%程度となっている。
- ②駅周辺のエリア:「商業施設等を誘致し、郊外にもにぎわいのある拠点を形成するまちづくり」が市街化区域・市街化調整区域居住者のいずれも55%程度と高くなっている。
- ③国道・県道沿道のエリア:「計画されている北千葉道路やインターチェンジ周辺、幹線道路沿道に、工場や商業施設等が進出しやすい環境を整備するなど、産業の発展に寄与するまちづくり」が50%程度と高くなっている。

■ 農地・樹園地の利用

- 市街化調整区域において土地を貸し出している農家は僅かであり、今後の利用意向については回答者のうち5割が「現状のままの使用」、3割が「貸出しや売却」を希望している。

企業意向

市街化調整区域における土地利用の市場性や、事業進出に当たってのニーズを把握し、市街化調整区域における土地利用の方針検討の材料とするため、企業ヒアリングを行いました。

● 実施概要

実施時期	令和7年(2025年)1月～2月
調査方法	事前に設問項目を送付した上で、対面方式若しくはWEB会議方式にて聞き取り
調査企業	民間企業14社 (ゼネコン3社、鉄道会社2社、住宅総合メーカー1社、デベロッパー2社、総合商社2社、銀行関係2社、農業系法人3社、一般社団法人1社)
主な設問項目	業界の現状や動向／鎌ヶ谷市の印象等／想定される進出条件等／自治体に望む支援 等

この企業ヒアリングによれば、「鎌ヶ谷市のポテンシャル等」「進出の可能性等」「市に期待する支援等」に関して以下のような傾向が示されています。

■ 鎌ヶ谷市のポテンシャル等

- 東京に近い立地や周辺が大都市に囲まれていること、鉄道のクロスポイントとなっていることにより、集客あるいは雇用という点からも立地のポテンシャルは非常に高い。ただし、その点があまり知られていないためPRが必要である。
- 道路ネットワークは現状では弱く、常時混雑も見られるため、特に物流や製造業においては北千葉道路の整備は必須であり、都市計画道路の整備も大きなメリットとなる。
- 東京-成田間の産業立地の需要は継続的にあり、既に周辺市町で物流や生産の拠点を置いているが、手狭になったため、より広い土地を求めている企業は多い。

■ 進出の可能性等

【商業・業務施設について】

- 業務施設については、新鎌ヶ谷駅周辺では一定の需要があるとの意見があった一方、県内では既に大都市でも供給過剰な状況であり、立地の可能性は高くないとの意見もあった。
- 新鎌ヶ谷駅周辺において商業施設の需要はある一方、既に新鎌ヶ谷駅の東側に大型商業施設が2件立地しているため、差別化が必要である。
- 新鎌ヶ谷駅周辺については周辺自治体の需要も取り込めるため、レクリエーション施設なども想定される。近年は全天候型に近い通年利用できる施設の需要が高まっている。
- ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムはコンテンツとして強みがあるので、市のPRに生かせるという点が良い。特にレクリエーション的に体を動かせる施設はシニア世代も呼び込むコンテンツとなり得るほか、カフェや身支度等もできる施設が併設されていると、若い世代も集まる。
- 鎌ヶ谷カントリークラブに関しては、市内にホテルが取れないため、利用客向けに周辺市にバスを出していることから、宿泊施設の需要はある。

次ページへ続く

- インバウンドが好調であるため、宿泊施設の需要は現時点においても高いと見込まれる。また、周辺に魅力的な環境や施設が必要である。
- 他市で打ち出しているような、帰国前日に空港近くに宿泊する外国人をターゲットにした施設も想定される。

【工業・物流系施設について】

- 物流施設、生産施設、データセンターなどは、交通利便性を考えるとIC周辺が最も立地の可能性が高い。
- (仮)鎌ヶ谷西IC周辺は物流施設の立地場所としてのポテンシャルは市内で最も高いエリアである。ただし、近年は建築コストが高騰し、供給も過剰気味となっている。一方で、東京に近く周辺人口も多いことから、食品系の工場や現在も需要が高い冷凍機能を有した倉庫などの立地は可能性が高まる。
- (仮)鎌ヶ谷東IC周辺についても需要はあるが、ある程度まとまった土地の取得ができるかが問題である。
- 駅周辺でも立地としては物流施設やデータセンター等の可能性もあるが、まとまった土地の確保が条件となる。
- データセンターは電力の確保が課題であるほか、周辺住民からは「迷惑施設」と捉えられやすいため、地元との調整に懸念がある。

【住宅について】

- 集合住宅については、駅に近いものは高価格帯の分譲住宅も売れ行きは好調であり、特に新鎌ヶ谷駅周辺の住宅需要は集合住宅、一戸建てともに高い。
- 新鎌ヶ谷駅の西側のエリアについては住宅地としてのポテンシャルが高いため、面的な開発が望まれる。
- (仮)鎌ヶ谷西IC付近は駅にも比較的近いことから、一戸建てであれば住宅の需要もある。

【農業について】

- IC周辺は周辺人口が多いことから、独自性を持たせた道の駅のほか、貸農園、クラインガルテンなどが候補として挙げられた。
- IC周辺は人材確保も望めることからスマート農業等の可能性はある。ただし、大規模施設園芸については8~10ha規模の土地が必要であることや、資材高騰、事業の安定化を見据えた上での判断になる等、拡大には足踏み状態も見られる。販路開拓が最大の課題である。また、農地を探している農家は少なくないものの、整形の土地が求められている。

■ 市に期待する支援等

- 地元や県との調整段階での協力や、いわゆるワンストップ窓口に対応する部署の担当者による迅速な対応が多くの企業から求められている。
- 補助金の有無については、前提条件というよりは後押しするものであり、首長や担当者の熱意や積極性が決め手となるケースが少なくない。

市街化調整区域の役割の多様化

地域経済の所得循環の状況で見たように、本市の2020年の地域経済循環率は51.8%であり、「住民の分配所得」のおよそ半分が市外に流出しています。この市外への流出を市内での商品購買や市内企業への投資に回せることにより、市内の産業が経済活動を通じてお金を生み出す力(地域の稼ぐ力)を大きくすることができ、結果として「住民の分配所得」の拡大につながります。このように、「地域の稼ぐ力」と「所得の循環」で構築される地域経済は比較的弱い状況にあり、「住民の分配所得」の向上を図るため、この構造を強化していくことが重要です。

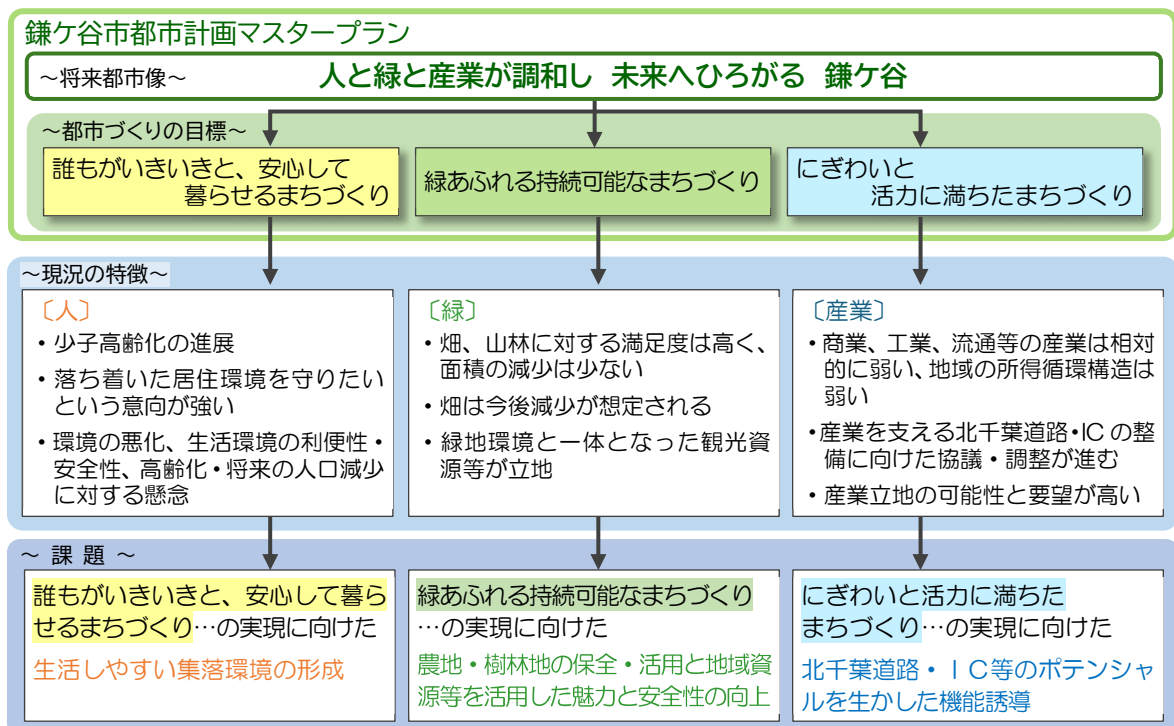
地域の稼ぐ力を高めるためには、産業の育成が必要となります。都市的な産業を誘致する場所は原則として市街化区域となりますが、市街化区域内で新たに都市的な土地利用を図ることのできる土地は、本市においては住宅地内に分散して残っている小規模な農地が大半であり、まとまった産業育成を図ることは難しい状況にあります。

市街化調整区域はこれまで、農産物の生産の場としての農地、住民の潤いの場としての樹林地、生活の場である集落地を維持・保全していくことを基本とした土地利用がなされてきました。しかし、上記のような状況を踏まえると、土地所有者・市民の合意を前提に、市街化調整区域の持つ良好な環境とのバランスをとりつつ、産業の受皿としての活用を図ることも必要です。

このような活用を含め、本市の魅力と活力を高めるために市街化調整区域が果たすべき役割を明らかにし、具体化を図っていくことが課題です。

鎌ヶ谷市の魅力と活力を高めるための課題

本市の魅力と活力を高めるための課題を、都市計画マスタープランの将来都市像と都市づくりの目標に合わせて整理しました。



生活しやすい集落環境の形成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・

市街化調整区域は市民の生活の場(集落)として重要な環境ですが、これに関連する現況等は以下のとおりです。

- 人口の減少傾向はそれ程大きくはないが、高齢化が進んでおり、今後減少傾向が強まると考えられる。市全体のおおむね5割を占める市街化調整区域を適正に維持・管理するためには、居住者の数や年齢構成を安定的に維持していくことが必要となる。
- アンケート調査：[まとまった農地や樹園地があるエリア]では「既存の集落を中心とした、落ち着いた居住環境を維持するまちづくり」「開発を抑制し、優良な農地の保全や農業の発展、山林の保護を重視したまちづくり」が望まれている。
- アンケート調査：[市街化調整区域について、特に問題だと思われる点]として「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」「資材置場や残土置場、駐車場などが増えている」という環境の悪化、「狭い道路や歩行に危険を感じる道路が多い」「食料品や日用品を取り扱う商業施設が遠い、行きづらい」という生活環境の利便性・安全性、「空家が増えている」という高齢化・将来の人口減少に対する懸念が示されている。

以上を踏まえると、「誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり」の実現に向け、生活しやすい集落環境の形成を更に進めることが課題となります。

農地・樹林地の保全・活用、地域資源等を活用した魅力と安全性の向上・・・

市街化調整区域には農地・樹林地や地域資源がありますが、これに関連する現況等は以下のとおりです。

〔農地・樹林地〕

- 令和3年の畑、山林面積はそれぞれ約362ha、約 87ha で、市街化調整区域の 42%を占めている。
- アンケート調査：[まとまった農地や樹園地があるエリア]では「既存の集落を中心とした、落ち着いた居住環境を維持するまちづくり」「開発を抑制し、優良な農地の保全や農業の発展、山林の保護を重視したまちづくり」が望まれている。(再掲)
- アンケート調査：「豊かな自然環境」については満足度・重要度が高くなっている。
- 総合基本計画策定時のアンケート：「緑の多さ」については満足度・重要度が高くなっている。
- 農地、樹林地については、一定の条件を満たすことにより転用が許可される状況となっているが、5年間の減少率は3%未満となっている。
- アンケート調査：農地・樹園地所有者の〔現状の土地活用〕に関しては約9割が「全て自分で利用している」とし、〔今後の利用〕に関しては約5割が「現状のまま使用する」約3割が「貸したい・売却したい」としている。
- 令和4年の梨の産出額は約 8.5 億円で、白井市、市川市に次いで県内3位(全国17位)と有数の産地となっており、持続可能な都市農業の構築が方向性として示されている。

次ページへ続く

前ページからの続き

〔地域資源等〕

- ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム、鎌ヶ谷カントリークラブは、年間 15 万人の観光入込客数の集客施設となっている。
- ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムについては、2030年代の移転の意向表明があり、その後の土地利用について課題となっている。
- 南部地域では、「森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成」「緑あふれるまちづくりの推進」「自然環境の保全による緑と水のネットワークの形成」が位置づけられている。
- 北部の市制記念公園、市民体育館、海上自衛隊下総航空基地が避難場所・避難所として、市制記念公園、陸上競技場がヘリコプター臨時離発着場適地とされている。

以上を踏まえると、「緑あふれる持続可能なまちづくり」の実現に向けて、農地・樹林地の保全・活用と地域資源等を活用した魅力と安全性の向上を進めることが課題となります。

北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能誘導 ……………

北千葉道路・ICの整備が計画されていますが、これに関連する現況等は以下のとおりです。

- 本市の商業、工業、流通等は、周辺地域に比べ相対的に集積は低い。
- 東葛・湾岸ゾーン、北千葉道路沿線地域内において本市の地域の所得循環構造は弱い。
- 上位関連計画において、北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能誘導が位置づけられている。
- アンケート調査：〔駅周辺のエリア〕では「商業施設等を誘致し、郊外にもにぎわいのある拠点を形成するまちづくり」、〔国道・県道沿道のエリア〕では「計画されている北千葉道路やインターチェンジ周辺、幹線道路沿道に、工場や商業施設等が進出しやすい環境を整備するなど、産業の発展に寄与するまちづくり」が望まれている。
- 企業ヒアリング：本市は南関東において産業立地のポテンシャルは非常に高く、特に〔駅周辺のエリア〕、〔国道・県道沿道のエリア〕では企業立地の可能性は大きい。

以上を踏まえると、「にぎわいと活力に満ちたまちづくり」の実現に向け、北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能の誘導を進めることが課題となります。

「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、市街化調整区域における土地利用の方針を以下のように定めます。

生活しやすい集落環境の形成

集落地は、豊かな農業・自然環境と調和を図りつつ、生活を豊かにするまちづくりと防災対策の強化等により、安全で快適な集落環境の維持・強化を図ります。

- 生活道路や排水施設、コミュニティ施設等の改善・整備を図る。
- 地区計画制度等を活用して集落のコミュニティの維持・向上を図る。
- 河川、水路の整備等、防災対策の強化に努める。



大津川

農地・緑地等の保全・活用

農地の保全・活用

畑・果樹園等の農地は、農業基盤整備による営農環境整備の促進、農地の集積・集約化等による経営の安定化等により、地域農業の保全と活性化を図ります。

- 「第3次鎌ヶ谷市みどりあふれる都市農業創造プラン」に基づき、農地の保全、担い手の育成、ブランド化の推進による販路の拡大に取り組む。
- 農業と食品製造業などの2次産業、観光業などの3次産業との積極的な連携による付加価値の高いビジネスの創出や大規模施設園芸事業の導入など、農業の新たな可能性を追求する(農業の6次産業化)。



観光農園

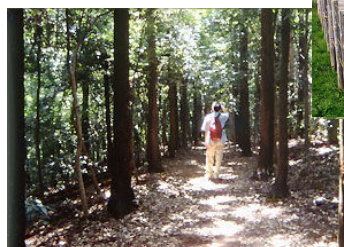
緑地の保全・活用

緑地は、ヒートアイランド現象、大気汚染など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、防災等の重要な機能を持っており、土地所有者等との協働による保全や公園として活用を図ります。

- 森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成、その他緑地を活用した都市公園・施設緑地の整備と維持管理を進める。施設の維持管理に当たっては、指定管理者制度や Park-PFI 等の導入を必要に応じて検討する。
- 地域森林計画民有林の適切な維持管理や、保全樹木・保全林としての指定・維持管理を促進する。



福太郎スタジアム



市民の森



大津川緑道

北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現

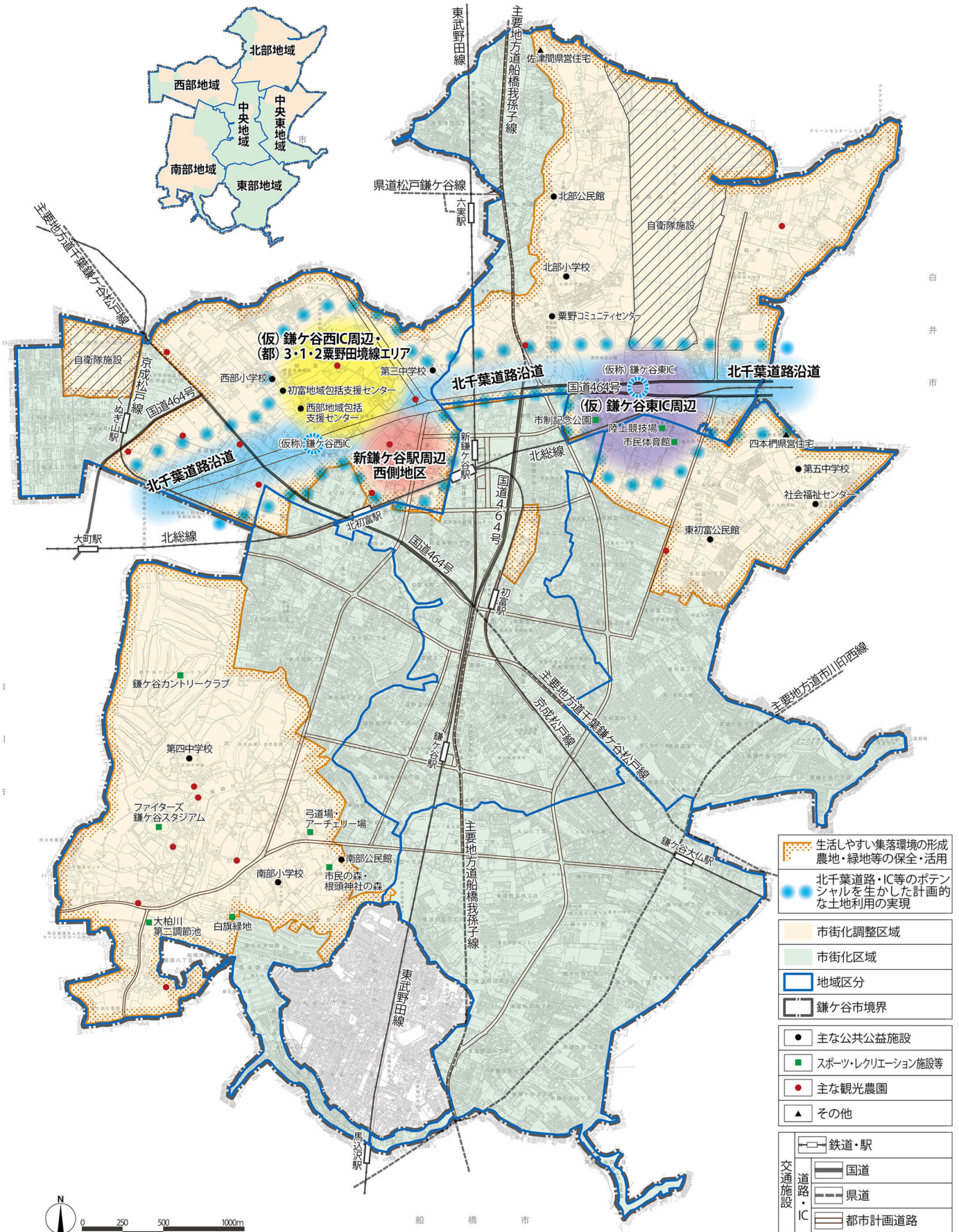
本市の「地域の稼ぐ力」と「住民の分配所得」の向上を図るため、北千葉道路・IC等の交通利便性のポテンシャルを生かし、地域振興に資する多様な機能立地を目指します。また、「省エネルギーの推進」「再生可能エネルギーの利用促進」「脱炭素化の推進」に配慮したまちづくりに努めます。



北千葉道路建設促進期成同盟ホームページより

土地利用の配置方針

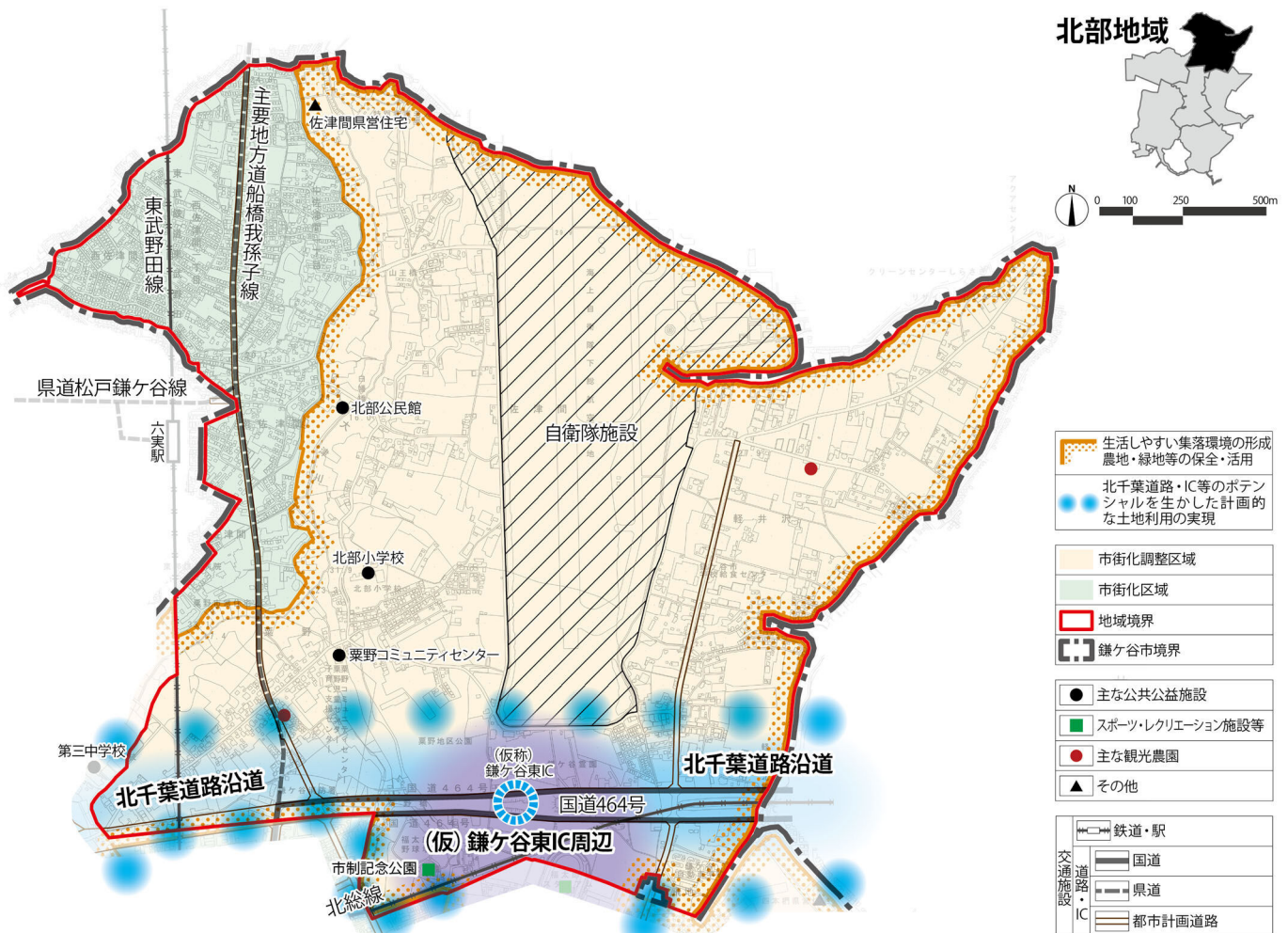
柏市



地域別土地利用方針

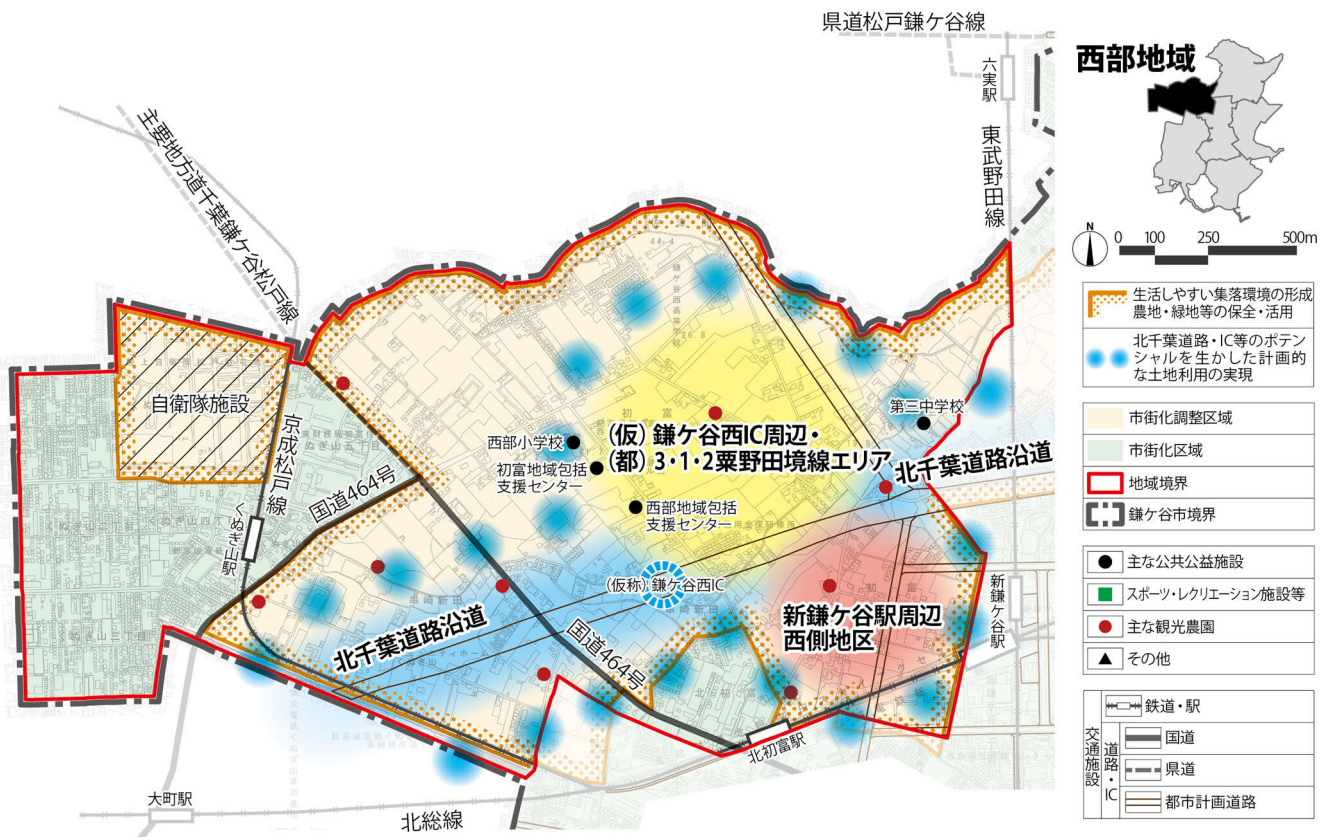
〔1 北部地域〕

土地利用方針	方針の内容
<p>生活しやすい集落環境の形成</p> <p>農地・緑地等の保全・活用</p>	<p>地域の西側を大津川が南北に流れ、南側中央には市制記念公園や栗野地区公園がある当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心にスポーツ・レクリエーションゾーンの機能強化、道の駅の整備に併せて新たな観光機能や防災機能の育成を検討します。</p> <p>このほか集落地等については、佐津間県営住宅の整備や軽井沢地区の廃棄物処理施設周辺整備等を促進するとともに、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を検討します。</p>
<p>北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現</p>	<p>計画されている北千葉道路の（仮）鎌ヶ谷東IC周辺については、周辺環境に配慮しながら、既存施設と連携して、大規模施設園芸等の農業生産拠点の育成や道の駅の整備（観光・防災）等を検討します。（※具体的な配置計画は未定であるため、中央東地域にも同様の記載をしています。）</p> <p>また、北千葉道路沿道については、幹線道路の利便性を生かした商業・流通・業務等の機能誘導を検討します。</p>



〔2 西部地域〕

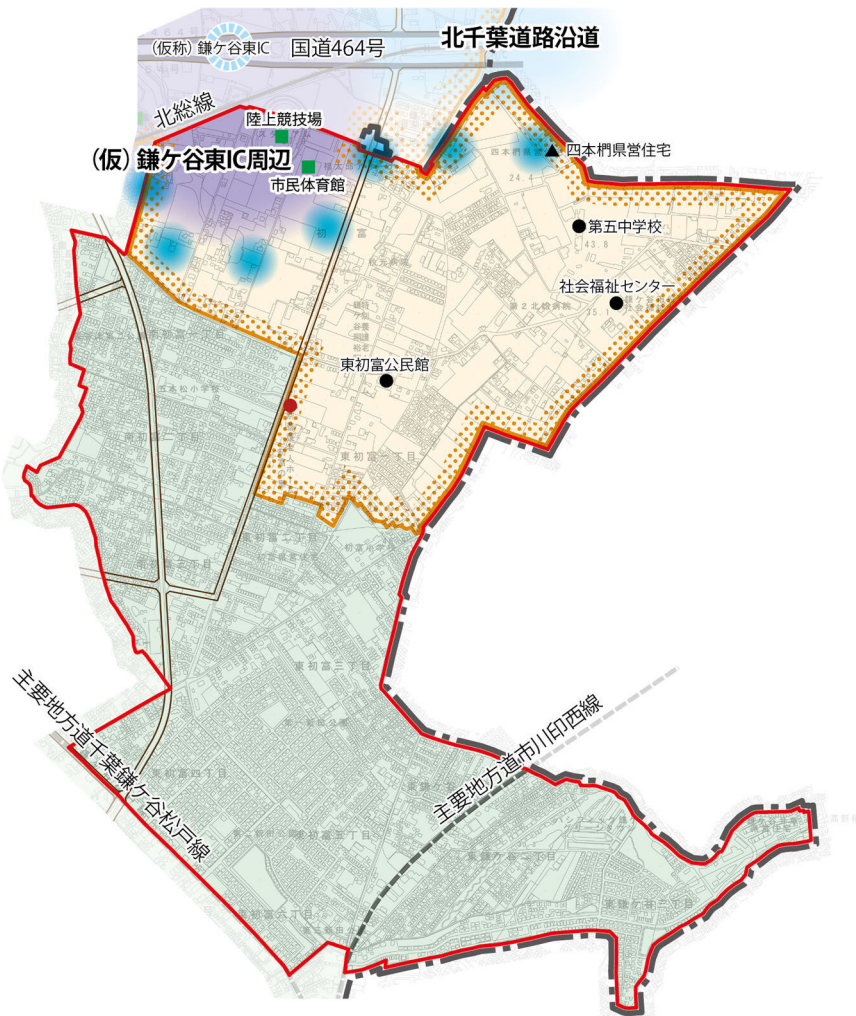
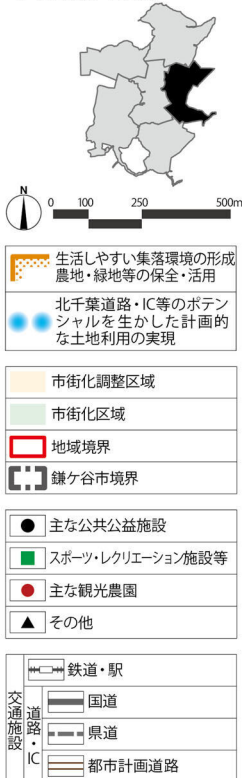
土地利用方針	方針の内容
<p>生活しやすい集落環境の形成</p> <p>農地・緑地等の保全・活用</p>	<p>畑が土地利用の約48%を占めており、新鎌ヶ谷駅、北初富駅、くぬぎ山駅の3駅が至近にあり、交通利便性が高い当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を検討します。</p>
<p>北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現</p>	<p>計画されている北千葉道路の沿道周辺については、周辺環境に配慮しながら、幹線道路の利便性を生かした商業・流通・業務等の機能誘導を目指します。</p> <p>（仮）鎌ヶ谷西IC周辺・（都）3・1・2粟野田境線エリアについては、開発許可・土地区画整理事業等による物流、情報通信、製造業等の産業立地を検討します。</p> <p>更に、新鎌ヶ谷駅やインターチェンジ（（仮）鎌ヶ谷西IC）からの良好なアクセスが見込まれる新鎌ヶ谷駅周辺西側地区について、土地区画整理事業等による住宅、商業・サービス業や本社・オフィス等の立地を検討します。</p>



〔3 中央東地域〕

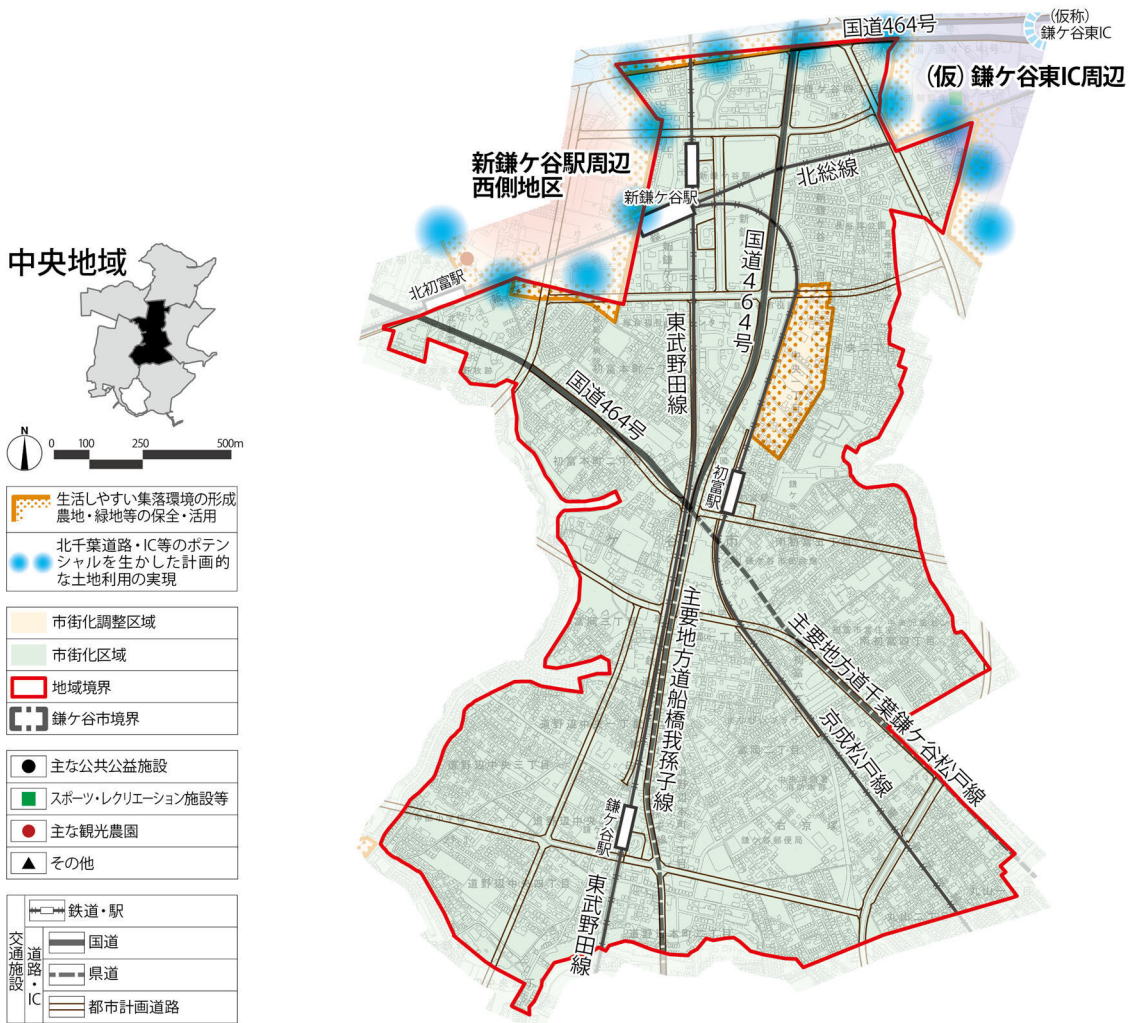
土地利用方針	方針の内容
<p>生活しやすい集落環境の形成</p> <p>農地・緑地等の保全・活用</p>	<p>教育施設、厚生用地や住宅用地として利用される土地もある中で、北側は、地域森林計画対象民有林などの樹林地がある当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心にスポーツ・レクリエーションゾーンの機能強化、道の駅の整備に併せて新たな観光機能や防災機能の育成を目指します。</p> <p>このほか、集落地等については東側の四本柵県営住宅の整備を促進するとともに、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を目指します。</p>
<p>北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現</p>	<p>計画されている北千葉道路の(仮)鎌ヶ谷東IC周辺については、周辺環境に配慮しながら、既存施設と連携して、大規模施設園芸等の農業生産拠点の育成、道の駅の整備(観光・防災)を検討します。(※具体的な配置計画は未定であるため、北部地域にも同様の記載をしています。)</p> <p>また、北千葉道路沿道については、幹線道路の利便性を生かした商業・流通・業務等の機能誘導を検討します。</p>

中央東地域



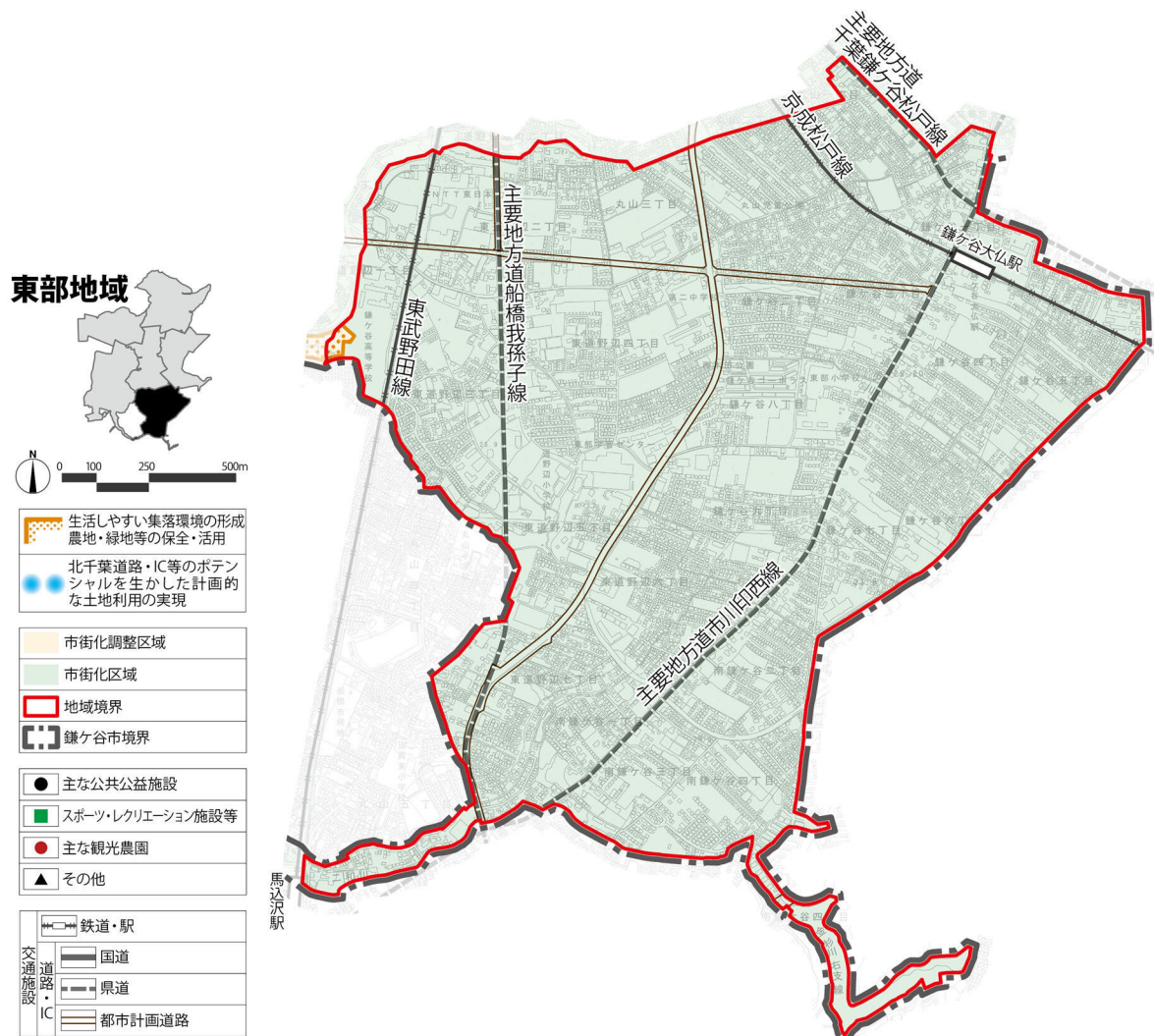
[4 中央地域]

土地利用方針	方針の内容
<p>生活しやすい集落環境の形成</p> <p>農地・緑地等の保全・活用</p>	<p>市の中央部に位置し、四方を市街化区域に囲まれた小規模な中央一丁目地区は、住宅用地や駐車場として利用される土地も多い一方で、一定の農地も広がっています。</p> <p>住環境の形成、地域振興等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。</p> <p>また、必要に応じ地域の意向を都市計画に反映させるよう、地区計画制度等の活用に向けて検討します。</p>



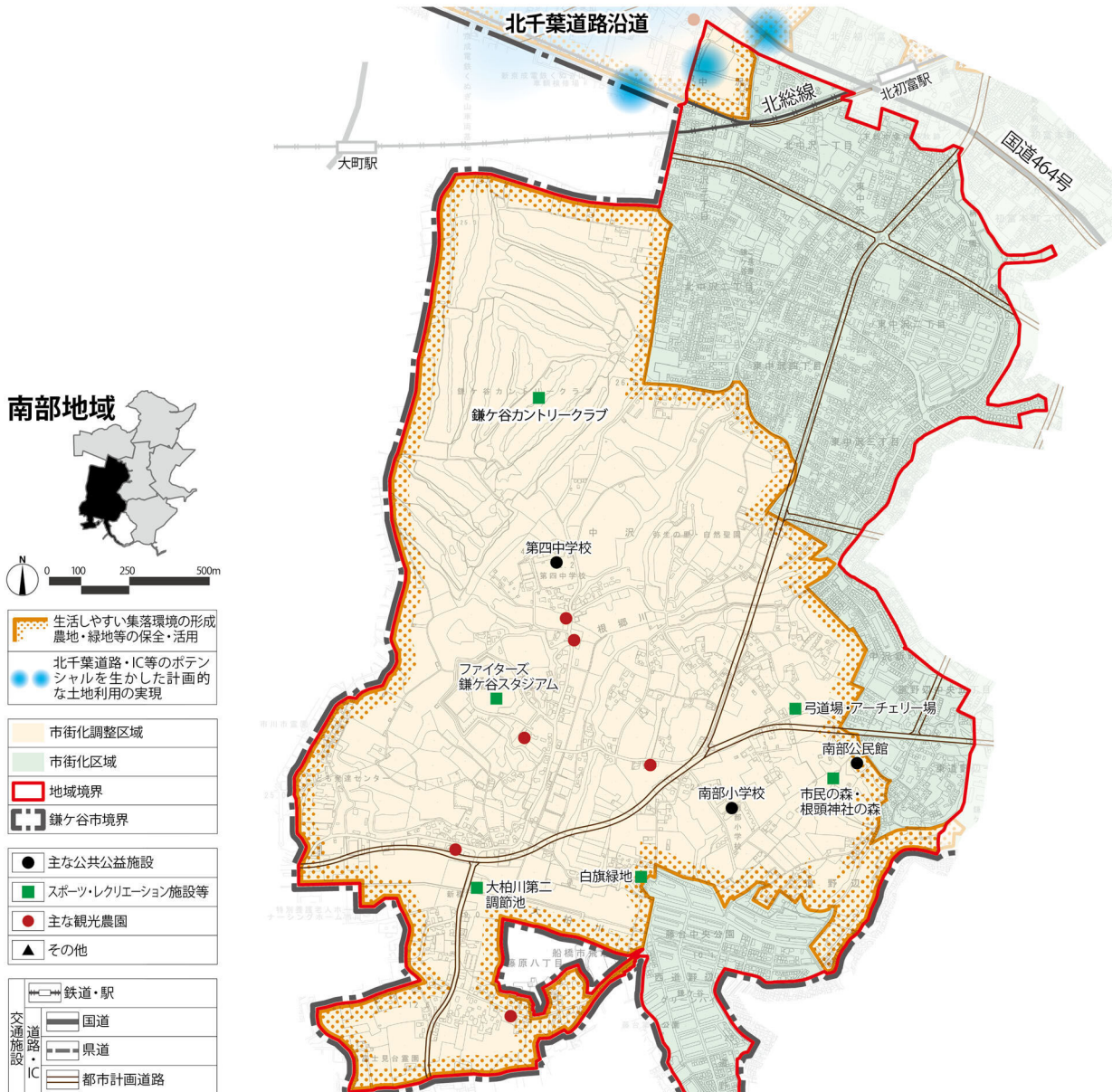
〔5 東部地域〕

東部地域は県立鎌ヶ谷高等学校のグラウンドの一部のみが市街化調整区域であるため、土地利用方針の検討の対象外としました。



〔6 南部地域〕

土地利用方針	方針の内容
<p>生活しやすい集 落環境の形成</p> <p>農地・緑地等の保 全・活用</p>	<p>畑が土地利用の約34%を占めており、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムがある当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を目指します。</p> <p>市民の森は、地域を代表する公園として、それぞれの特徴を生かした整備と維持管理、活用に取り組みます。また、防災機能の維持強化を図ります。また、鎌ヶ谷カントリークラブ等は、本市の貴重な観光資源であることから、これらと連携を行い、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして形成し、必要に応じて都市公園や施設緑地等の整備を進め、観光機能の維持・強化を目指します。ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムの跡地利用については、球団と継続して協議を行い、有効な土地利用を図ります。</p>



土地利用方針実現に向けた基本方針

協働によるまちづくり

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランでは、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下、将来都市像の実現に向けて協力し、主体性と独自性を発揮しながらまちづくりを進める「市民・事業者・行政の協働によるまちづくり」を位置づけています。

本土地利用方針においても、多様な主体の連携による「協働によるまちづくり」の下、土地利用方針の実現を目指します。



具体的な計画づくり

本土地利用方針で示されている内容は基本方針であり、個別の基本計画や具体的な都市計画決定に対応した計画ではありません。

そのため、本土地利用方針を基本に、関連計画との調整を行うとともに、必要に応じて具体的な計画づくりを行います。

計画的な事業実施

本土地利用方針は、おおむね20年先の目標像を描いたものであり、その実現のためには個々の計画や事業の熟度等を考慮し、市民等の理解と協力を得ながら、計画の実現に取り組んでいく必要があります。

そのため、長期的かつ段階的な取組や周辺市との連携の視点に立って、適切な整備プログラムを策定し、それに沿って整備を進めていきます。

まちづくりを具現化するための仕組みづくり

都市づくりの目標を実現するため、それぞれの土地利用方針に関連する法律等の手法やまちづくりの方策を総合的に勘案して、市民の参加と協力を得ながらまちづくりを推進するための具体的な仕組みづくりの検討を進めていきます。

3つの土地利用方針に対応した実現化方策

市街化調整区域における土地利用方針について、「生活しやすい集落環境の形成」「農地・緑地等の保全・活用」「北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現」のため、以下のような取組を推進・検討します。

なお、開発の実現に当たっては、土地所有者・市民の合意と周辺環境との調和を前提に、各種の基盤整備手法や地域未来投資促進法等の適用を検討し、適切な手法を活用します。

生活しやすい集落環境の形成

■ 道路・公共下水道の整備

主要な生活道路等については、利便性や安全性を向上させる道路として、狭あい道路の改善や段差の解消など、地域の実情に応じて、計画的な維持・改善を図ります。

また、鎌ヶ谷市污水適正処理構想に基づき、令和31年度には全体計画区域(長期的な実施計画である全体計画において下水道整備を行う区域として設定する区域)に公共下水道を整備することを目標として污水处理に取り組みます。

■ 集落の活力の維持・向上

市街化調整区域は、都市の健全な発展と機能的な都市活動を図る観点から市街化を抑制すべき区域として開発行為や建築行為が厳しく制限されています。しかし、既存集落の維持・活性化や、地域に必要な施設の立地など、例外的に開発が必要となる場合があります。

そのため、「開発許可制度の活用」「空き家の有効活用」のような手法の適用を検討します。

■ 河川・水路等の整備

本市の水害は、集中豪雨等により河川や水路の水がはげきらないために発生するもので、一級河川大津川の周辺地域や一級河川大柏川や準用河川中沢川、同二和川、同根郷川の周辺地域において、浸水深が深くなると想定されています。そのため、安全で快適な暮らしができるよう水路等の整備・改修を行います。

農地・緑地等の保全・活用

■ 農地の保全活用

優良農地の保全と農地の集積・集約化

耕作放棄地対策や農地の売買・賃貸借のマッチング、市民へのPR等により、市内の優良農地の保全を図ります。また、大きくまとまった農地を求める農業法人等も存在することから、農地バンクを活用した農地の集積・集約化により、新たな農業生産拠点の育成を目指します。



親子梨もぎとり体験教室

農業の付加価値と生産性の向上

農業の付加価値と生産性の向上を促進するため、本市の魅力的な農産物の認知度の向上(本市を代表する農産物のPR促進)、新品種及び本市農産物を活用した加工品の開発支援(6次産業化の推進等)、農業部門と商工業部門との交流による加工品の新規開発や販売等の異業種連携を推進します。

市民農園としての活用

都市農業が営まれる本市では、市民の身近な場所に農地があります。この特性を生かし、市民農園の整備及び環境改善を推進し、市民が農業と触れ合える場を提供します。

担い手の育成

認定農業者制度や家族経営協定の促進、農業経営の法人化や女性農業者の育成など、農業の担い手となる農業経営者(経営体)の育成に取り組みます。

また、就農希望者がスムーズに就農できるよう、相談窓口の設置や受入農家とのマッチングに取り組むとともに、新規就農者・既存農家の後継者を含めた若手農業者が交流し、技術力を高められるよう支援を行います。

■ 緑地の保全活用

環境学習としての利活用

栗野地区公園や白旗緑地(蛸の里)等の豊かな自然環境である緑の整備・保全を進め、様々な世代の人が参加できる緑の環境学習の場として活用し、住民の環境に対する意識向上や交流を促進します。

適切な公園の維持・管理

森とスポーツ・レクリエーションゾーンの機能の維持・強化について、市民をはじめとする様々な団体と緑地の協議管理を継続します。また、公園等の整備を行う場合は、新たな管理方法である民間活力を活用したPark-PFI(公募設置管理制度)等の導入を必要に応じて検討します。

樹林地の保全

指定されている地域森林計画対象民有林については、極力その保全に努めます。

また、民有地の樹林地は土地所有者の協力を得ながら、良好な樹木を保存樹木や保全林として指定に努めます。

都市公園の防災機能の向上

都市公園における避難場所、火災の延焼防止、復旧の活動拠点、仮設住宅地等の多様な防災機能を向上させ、災害時に活用できる場の確保を図ります。

ボランティア体制の支援

緑に関するボランティア活動等を支援し、市民と協働で緑化や保全に取り組みます。

北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現

■ 適切な機能の立地誘導と実現手法

北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現を目指す地域において立地誘導を目指す主な施設・機能と実現手法例を以下のように想定します。

なお、立地誘導を目指す主な施設・機能についてはこの方針を基本としつつ、今後の検討の進捗に対応して、より望ましい方向で見直していきます。

地 域	立地誘導を目指す主な施設・機能	実現手法例
新鎌ヶ谷駅周辺西側地区 (西部地域)	住宅、商業・サービス業や本社・オフィス等	地区計画 開発許可による開発行為 土地区画整理事業
(仮) 鎌ヶ谷東IC周辺 (北部地域・中央東地域)	道の駅(観光・防災)等 大規模施設園芸等の農業生産機能	
(仮) 鎌ヶ谷西IC周辺・ (都) 3・1・2 栗野田境線 エリア (西部地域)	物流、情報通信、製造業等	
北千葉道路沿道 (北部地域・西部地域・中央 東地域)	商業、流通、業務機能等	

■ 民間事業者と連携した戦略的な事業推進

まちづくりの推進には、膨大な費用、時間、手間が必要となります。市が有する人手や資金などの資源は限られており、民間事業者のリソースを活用した上で、戦略的に取り組む必要があります。

また、都市的土地利用検討ゾーンのまちづくりは、「地域の稼ぐ力」と「住民の分配所得」の向上を図る上で重要です。特に、新鎌ヶ谷駅周辺西側地区は、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランにおいて広域交流拠点の一部に位置づけられており、本市のまちづくり戦略上も重要な拠点です。そのため、市が主導して計画的なまちづくりを推進することが必要となります。

その際には、社会全体の利益や公共の利益を重視する考えに立ち、事業リスクを踏まえ責任を持って事業を完遂することができる民間事業者と初期段階から連携し、市の土地利用方針に沿った実現可能な事業計画を策定する等により事業の実現性を高めることが重要となります。また、現在の市の財政状況等を勘案しつつ、効率的かつ確実な事業推進を図るために、本エリアの持つ立地特性(ポテンシャル)を生かした事業推進プロセスを検討していきます。



お問い合わせ先

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 (代表)
Email tosikei@city.kamagaya.chiba.jp