

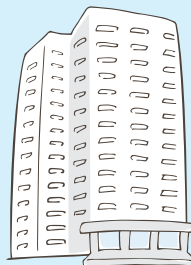


新鎌ヶ谷駅西側地区

基本構想基礎調査

報告書

【概要版】



令和3年12月

千葉県鎌ヶ谷市



■はじめに

新鎌ヶ谷駅の北西側には、駅の近傍にありながら、市街化調整区域として長く市街化が制限されてきた区域が広がっています。市街化を免れた農地は、都市型農業の一翼を担ってきたほか、緑の多い環境を提供し、市民にとって守り継ぎたい資源として認識されています。

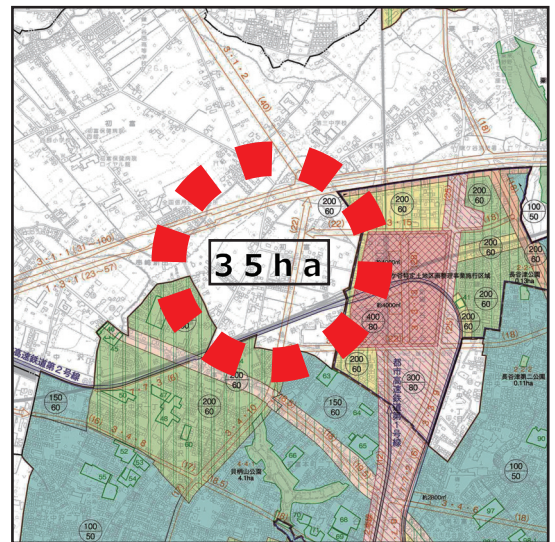
一方、新京成線連続立体交差事業の高架化、東武野田線の急行運転の開始、また一般国道 464 号北千葉道路（以下「北千葉道路」という。）の取り組みが進められるなど、新鎌ヶ谷駅周辺地区は、広域交流拠点としてさらに発展し、鎌ヶ谷市の魅力向上に貢献することが期待されています。

このため、新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査（以下「本調査」という。）においては、新鎌ヶ谷駅西側地区（以下「駅西地区」という。）における将来の土地利用のあり方や課題を整理し、基本構想策定に向けた、方向性と具体化への資料をまとめるものです。

■本調査の対象区域

本調査の対象区域は、新鎌ヶ谷駅西側から北西にかけて広がる市街化調整区域内を基本とし、市街化区域、北初富駅及び北千葉道路に囲まれた区域、およそ 35 ha を対象とします。

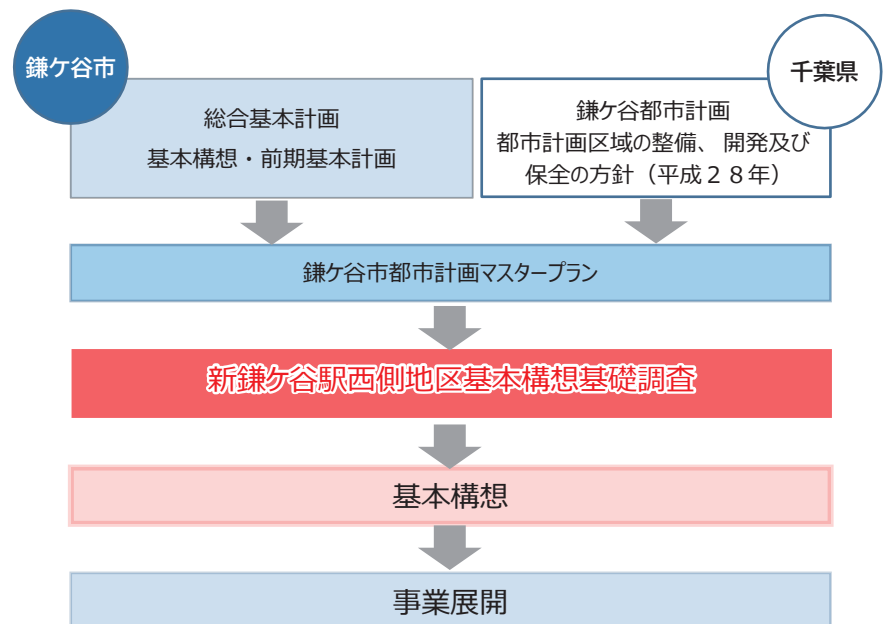
なお、対象区域は概ね右図のとおりです。



■本調査の位置づけ

本調査の内容は、鎌ヶ谷市総合基本計画、都市計画マスタープランや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を含む、各種計画の方策を盛り込みつつ、今後の検討に活用するものとしします。

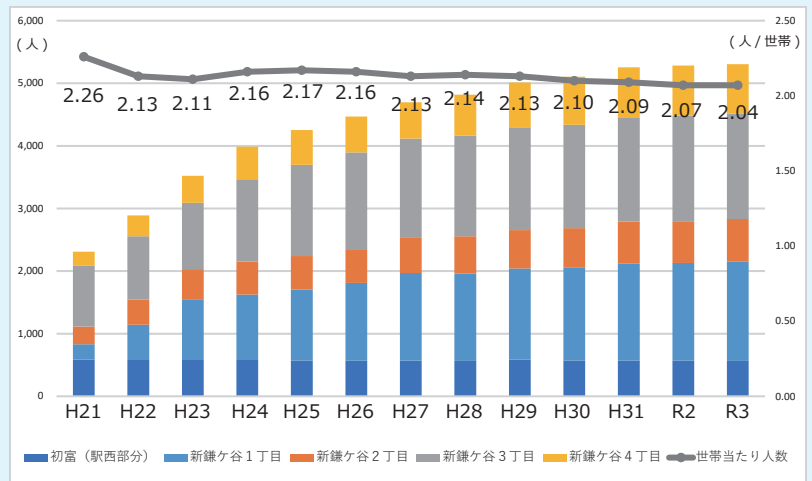
また、周辺環境の動向に注視し、関係者との調整を経た上で、今後諸条件が整った段階で基本構想を策定するものとしします。



■新鎌ヶ谷駅周辺地区の現状について

(1) 人口の現状と推移

新鎌ヶ谷駅周辺地区の人口・世帯数は、区画整理が完了した平成21年度以降、急増傾向にありましたが、近年は人口の増加は鈍化しています。



(2) 新鎌ヶ谷駅周辺地区のポテンシャル

新鎌ヶ谷駅周辺は、鉄道4線が乗り入れ、県内主要都市へ15～20分で到着できる距離にあり、成田空港や都心まで直接行くことができるなど公共交通環境に優れているとともに、商業の集積においても、鎌ヶ谷市内で特に高い状況にあります。

一方で、鎌ヶ谷市の商業については、卸売業、小売業の事業所数及び従業員数は減少傾向にあります。また、地域が買い物客を引きつける力を表す「小売吸引力指数」において、鎌ヶ谷市は0.68であり、1を下回っていることから、他の地域へ買い物客が流れていることがわかります。

(3) 土地利用の現況

新鎌ヶ谷駅周辺地区は、区画整理により市街地が整備されていますが、駅西地区は市街化が抑制され、農地を主体とした土地利用となっています。また、建物や公共公益施設の状況に関し、区画整理区域内は大型商業施設や住宅、市役所などが立地しています。

一方で、駅西地区では建物が点在しており、駅西地区の南側には鎌ヶ谷総合病院が立地しています。

(4) 都市施設の現況

市街地整備が完了した地区では、6m以上の道路となっており、幹線道路から街区のネットワークが形成されています。これに対し、駅西地区では幅員の狭い道路が多くあり、歩道のない道路に車が集中しています。

また、公共下水道に関し、区画整理区域内は接続していますが、駅西地区は市街化調整区域であるため、公共下水道処理区域外となっています。

(5) 既存意識調査

平成30年度に実施した市民意識調査結果では、新鎌ヶ谷駅周辺地区に必要なと思う施設として、娯楽施設とする回答(33.3%)が最も多く、次いで公共施設(31.9%)、3番目に飲食店(27.4%)という結果でした。

一方で、令和2年度に実施した鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン・鎌ヶ谷市緑の基本計画に係るアンケート調査では、病院や福祉、スポーツ施設など健康・医療・福祉機能とする回答(45.0%)が最も多く、次に飲食サービスや衣料品店などの商業機能(32.7%)、3番目に災害時等に役立つ防災機能(28.4%)という結果になりました。

■広域交流拠点形成に向けた課題

【課題1】 北千葉道路に係る課題

- 千葉県計画では北千葉道路との連携、鎌ヶ谷市の計画では広域交流拠点及び都市軸の観点から、新鎌ヶ谷駅周辺地区の機能強化が求められています。
- 北千葉道路の整備を見据えた土地利用の有効活用が課題となっています。
- 新鎌ヶ谷駅西側は都市計画道路が未整備で、幅員の狭い道路が多くあることから、北千葉道路の整備を見据え、都市計画道路の整備や周辺地区の生活道路の再編成が課題となっています。

【課題2】 広域交流拠点及び都市軸としての課題

- 新鎌ヶ谷駅は鉄道4線が乗り入れ、乗降客数は10万人を超えていますが、乗換駅の性格が強いことから、駅を降りて活用する地区に変えていく必要があります。
- 周辺都市に大型集客施設が立地していることから、新たな機能の導入にあたっては、施設や地域の特色などによる差別化を図る必要があります。
- 区画整理による市街地と駅西地区の土地の高低差の取り扱いが課題となっています。

【課題3】 地区の人口動向からの課題

- 新鎌ヶ谷駅周辺地区の人口は増加傾向にあるものの、近年は増加が鈍化しています。そのような状況のなか、今後の区画整理区域内の人口動向を見据えつつ、交通の利便性が極めて高い新鎌ヶ谷駅周辺地区へ、市外から新たな人口をいかに呼び込むかが課題となっています。

【課題4】 時代の転換期を迎えての課題

- 少子高齢化の進展、環境への配慮、防災意識の高まり、SDGsへの貢献、新型コロナウイルス危機を契機とした新しい生活様式への転換など、令和時代は、大きな時代の転換期となっており、新たな視点から検討を図る必要があります。
- 近年の大規模災害の発生等により、都市防災に対する意識が高まりつつあることから、その意識に対応していく必要があります。

■新鎌ヶ谷駅周辺地区の課題・まちづくりの方向性・将来像など

新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握等により地区の課題を抽出し、駅周辺地区のまちづくりの方向性を整理しました。その方向性を踏まえ、地区の将来像として「みんながつながるまち・しんかま」としました。この将来像を実現するため、駅西地区では、重視すべきポイントを3つに定め、それぞれに注力した4つのコンセプトを導き出しました。本調査では、4つのコンセプトごとにゾーニング案を作成しておりますが、基本構想策定時には、本調査で導き出したコンセプトを基本とし、総合的に検討した上で、1つの構想にまとめます。



新鎌ヶ谷駅周辺地区 将来像 **みんながつながるまち・しんかま**

将来像の実現に向けて駅西地区で重視するポイント・4つのコンセプト



それぞれのコンセプトごとにゾーニング案を整理 (本調査)

4つのつながるまちを実現できる1つの基本構想を策定 (将来的)

■新鎌ヶ谷駅西側地区の4つのコンセプト・土地利用ゾーニング

にぎわい・つながるまち

～「沿道サービス機能」による～



どのようなまちを目指すのか

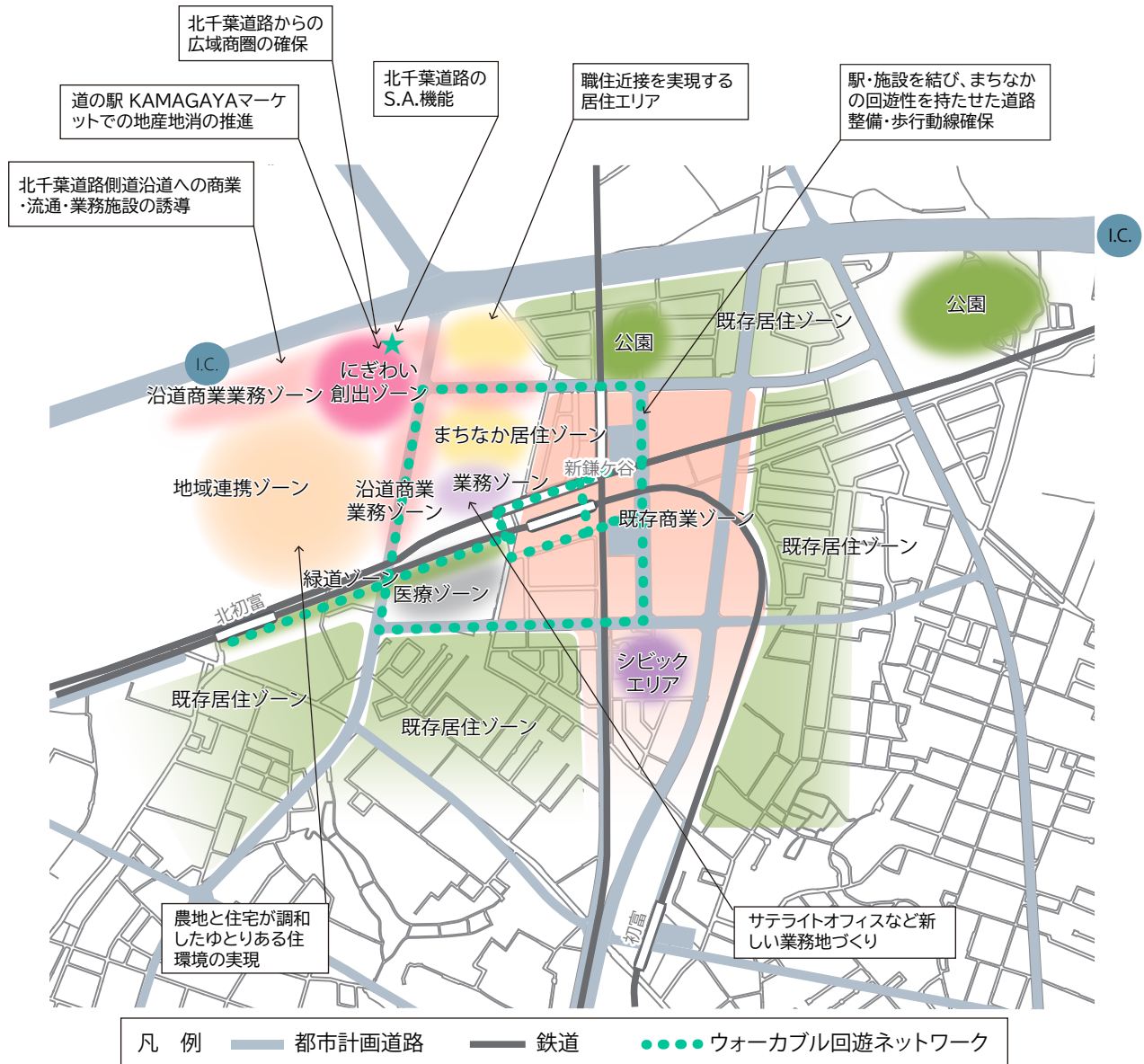
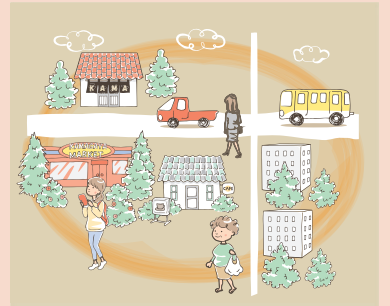
北千葉道路や新鎌ヶ谷駅の交通利便性を活かし、周辺都市と異なる魅力を持ち、多くの人を訪れたい商業・サービス機能や、多様な働き方を可能とする業務機能、福祉や子育て機能等と一体となる住機能など、多様な機能の集積に取り組みます。またこれらを、魅力ある空間や歩きやすい街路等でつなぎ、鎌ヶ谷へ訪れる人や働く人、住まう人など多くの人々が、まちに滞留し、交流することで「にぎわい」を生みだし、「にぎわい」がつながるまちを目指します。

にぎわい創出

北千葉道路を利用する人々が集い・憩い・交流する「にぎわい創出ゾーン」を北千葉道路沿道に配置します。ここでは、鎌ヶ谷市等の特産品を扱う商業施設や飲食店などにより、鎌ヶ谷市の魅力をPRする空間の形成を図ります。

つながり創出

「にぎわい創出ゾーン」に向け、鉄道利用者等もアクセスできる「ウォークアブル回遊ネットワーク」を配置します。このネットワークでは、誰もが安心して歩ける空間とし、誘導サインや植栽等により、鎌ヶ谷の玄関口を演出する空間形成を図ります。





どのようなまちを目指すのか

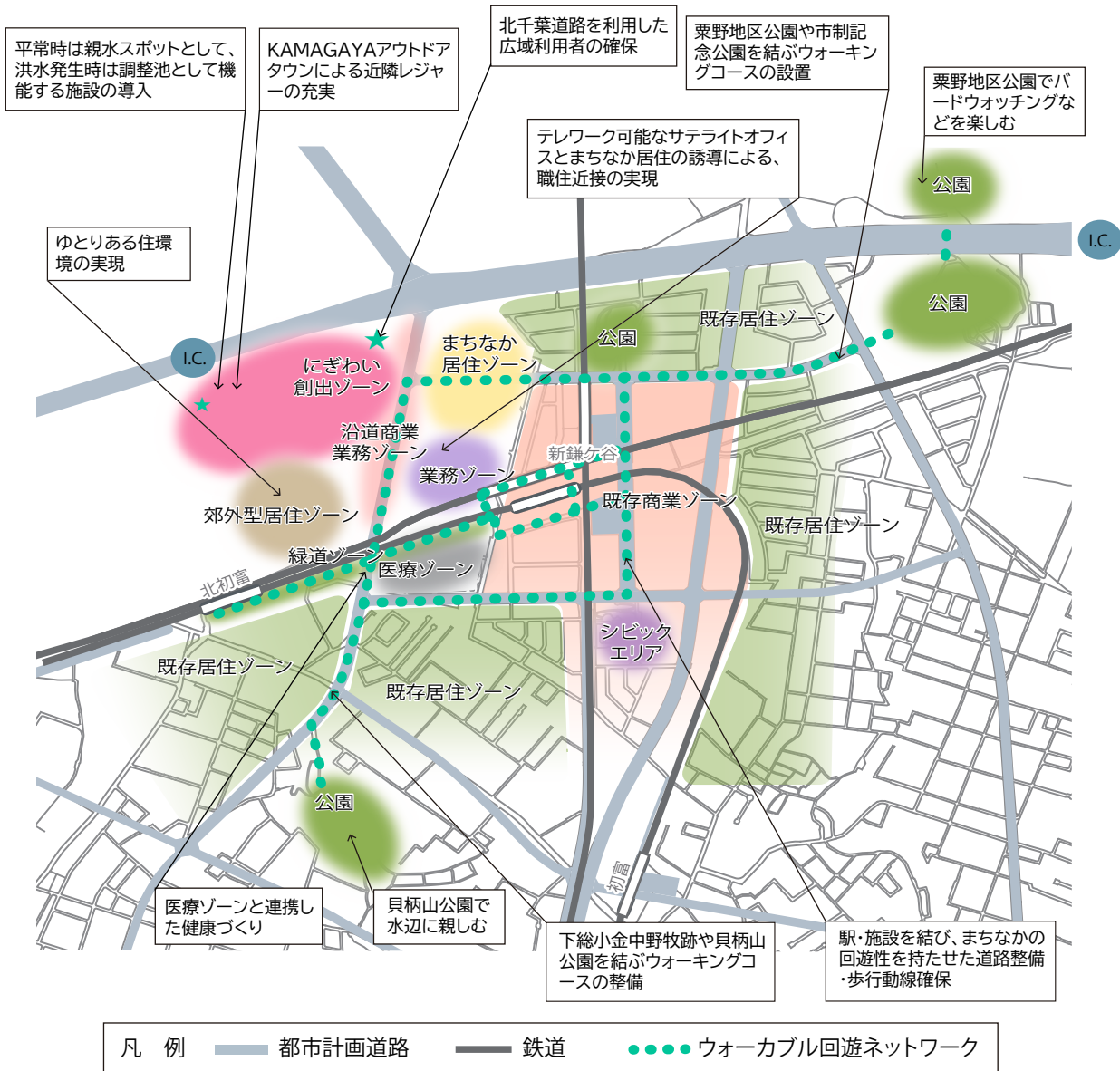
鎌ヶ谷総合病院を核とした医療・福祉機能の充実はもとより、周辺に広がる緑豊かな環境を活かし、小さな子どもからお年寄りなど多くの方が、日常生活の気軽な運動からスポーツ・アウトドアを楽しめる空間を充実させるなど、思わず身体を動かしたくなる環境を整備し、多くの方が楽しみながら健康的な生活を送り、「元気」がつながるまちを目指します。

にぎわい創出

豊かな緑と水辺を活かし、自然に触れながらレジャーなどを楽しめる「にぎわい創出ゾーン」を配置します。ここでは、デイキャンプやBBQなどのアウトドア活動を目的とした集客施設等により、人々が集まり元気な声が響く空間の形成を図ります。

つながり創出

市内の様々な場所をつなげる「ウォーカブル回遊ネットワーク」を配置します。このネットワークにより、医療・福祉機能の強化や地区周辺にある大きな公園を結ぶことによる自然観察やウォーキングなどの健康づくりなどがつながる空間を形成します。





どのようなまちを目指すのか

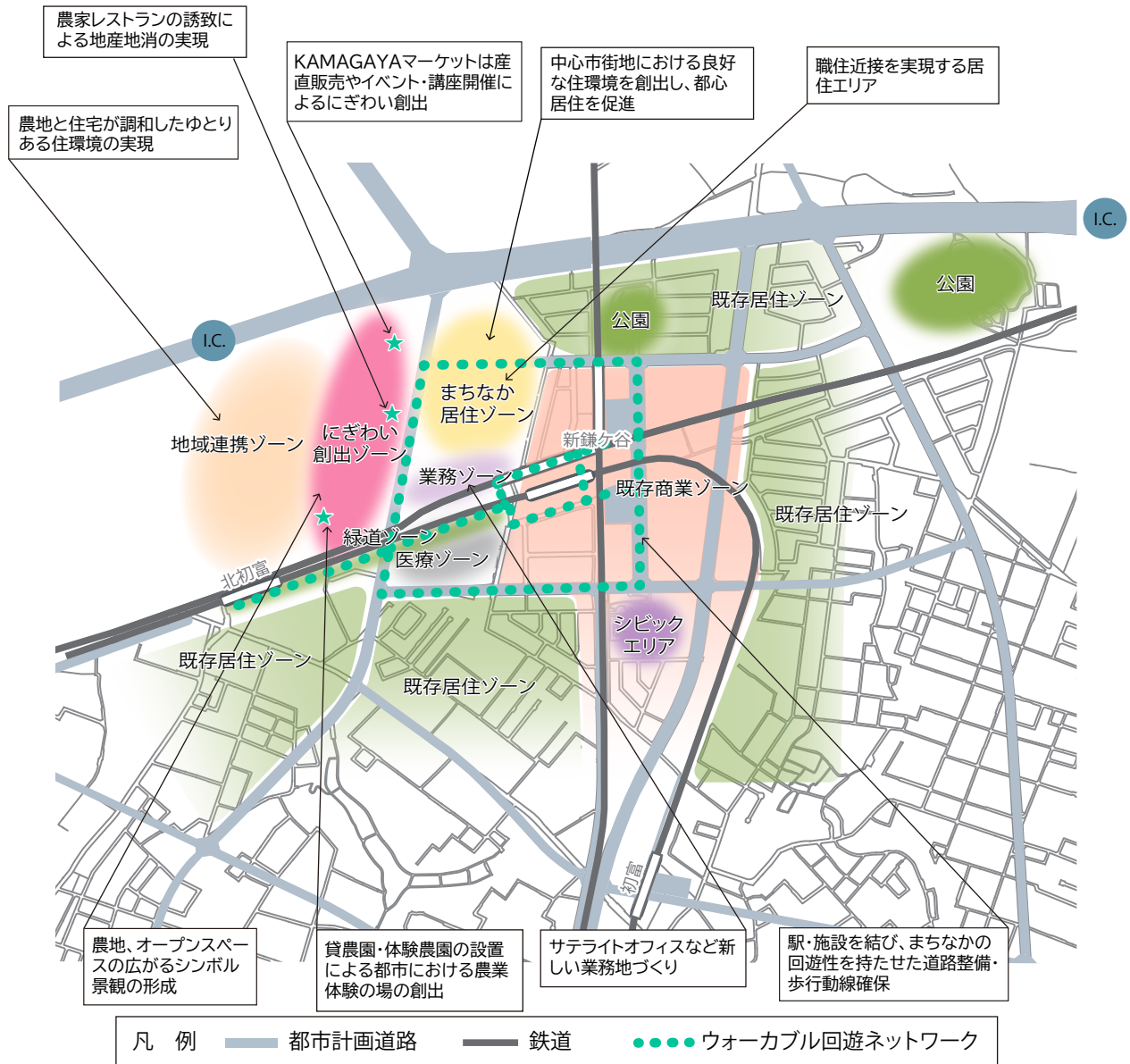
これまで農と共存してきた鎌ケ谷らしさを活かし、人々の農とのふれあいや、鎌ケ谷産農産物の魅力を十分に発揮できる食の拠点の創出に取り組みます。また、環境保全、防災、教育、福祉など、さまざまな面で農地を活かし、住民だけでなく市外からも多くの人々が訪れ、都市農業の魅力を存分に味わえる、食と農がつながるまちづくりを目指します。

にぎわい創出

鎌ケ谷市の魅力である「梨」を中心に、都市農業の魅力を味わえる「にぎわい創出ゾーン」を配置します。ここでは、マーケットや農家レストラン等、農や食をテーマとした施設により、人々が集う空間の形成を図ります。

つながり創出

「にぎわい創出ゾーン」は、鎌ケ谷市の農業の魅力に触れる玄関口となる空間です。このゾーンに隣接する位置に、周辺の農地と住宅が一体となった「地域連携ゾーン」を配置することで市全体とのつながりを確保した空間の形成を図ります。





どのようなまちを目指すのか

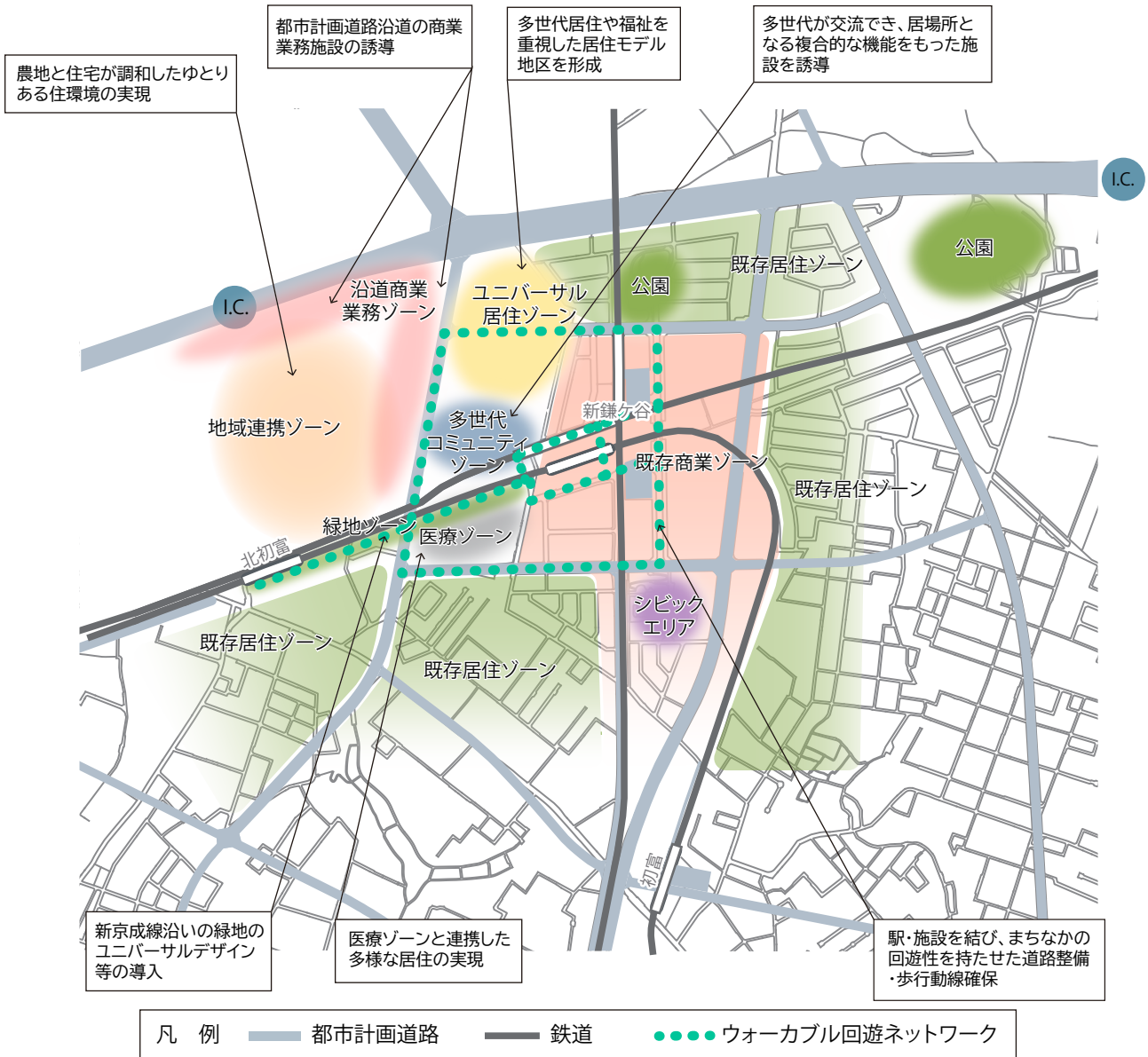
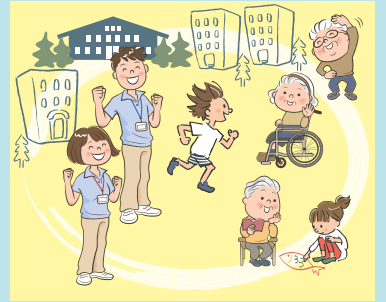
妊娠、出産、子育て、学校教育を切れ目なく支援していくため、子どもの居場所づくりや働きながら子育てできる拠点づくりに取り組みます。また、多世代が交流できる空間・住環境を充実させ、お年寄りや障がいのある方が安心して暮らせる環境を形成するなど、誰もがみんな自分らしくいきいきと生活し、互いに支え合えるまちづくりを目指します。

にぎわい創出

住宅都市である鎌ヶ谷市の魅力を向上させる、多世代の交流が図れる「多世代コミュニティゾーン」を配置します。ここでは、駅近という利便性を活かして、1人ひとりの暮らしが豊かになる空間の形成を図ります。

つながり創出

暮らしの核となる「多世代コミュニティゾーン」の周辺に「ユニバーサル居住ゾーン」や「地域連携ゾーン」などを配置し、市全体の暮らしが、みんなの居場所によってつながり、暮らしの質を向上させるための空間の形成を図ります。



新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査報告書【概要版】

発行日：令和3年12月

発行：鎌ヶ谷市

編集：鎌ヶ谷市 都市建設部 都市計画課 まちづくり室

〒273-0195

鎌ヶ谷市新鎌ヶ谷2-6-1

電話番号：047-445-1433

F A X：047-445-1400

