



# 新鎌ヶ谷駅西側地区 基本構想基礎調査 報告書



令和3年 12月  
千葉県鎌ヶ谷市



# 目次

## 序章 本調査の目的

序-1 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査の目的 .....	1
序-2 鎌ヶ谷市と駅西地区の位置 .....	2
序-3 本調査の対象区域 .....	3
序-4 本調査の位置づけ .....	3

## 第1章 現況把握・分析・課題の整理

1-1 上位計画等の整理 .....	4
1-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握 .....	9
1-3 既存意識調査 .....	22
1-4 広域交流拠点形成に向けた課題の整理 .....	26

## 第2章 駅西地区のまちづくりの方向性の検討

2-1 新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりの方向性 .....	28
2-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の将来像 .....	30
2-3 駅西地区のコンセプト .....	32
2-4 駅西地区の将来ゾーニングの検討 .....	36

## 第3章 駅西地区のまちづくりの具体化に向けて

3-1 事業手法の検討 .....	46
3-2 具体化に向けての課題の抽出 .....	49

# 序章 本調査の目的

## 序-1 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査の目的

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（東武アーバンパークライン）（以下「東武野田線」という。）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とします。

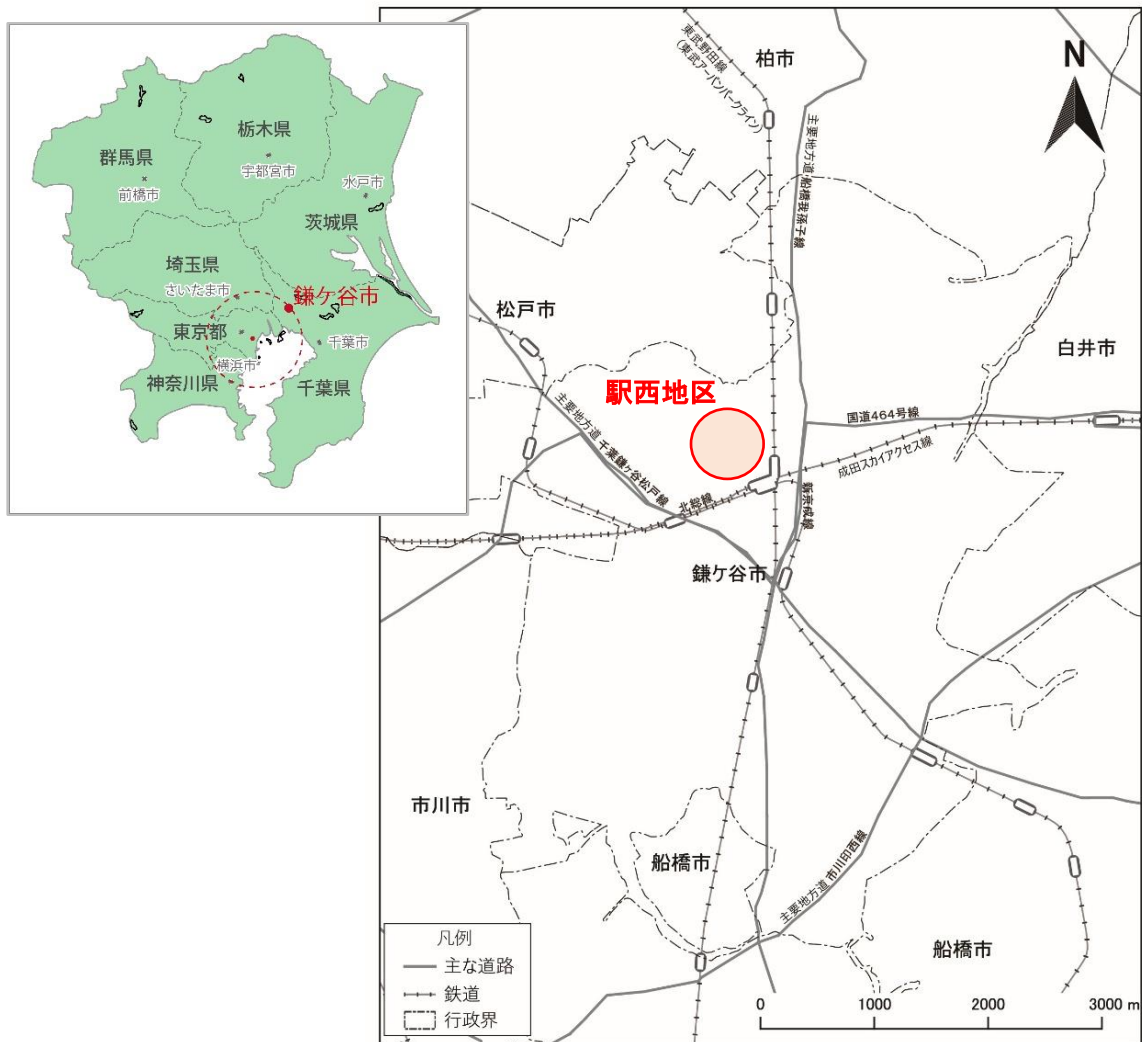


## 序-2 鎌ヶ谷市と駅西地区の位置

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21,080平方キロメートルの都市です。

市内には、東武野田線・新京成線・北総線・成田スカイアクセス線の鉄道4線と8駅を有し、都心から25キロメートル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。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が通過していることから、交通結節点としての要件も兼ね備えています。

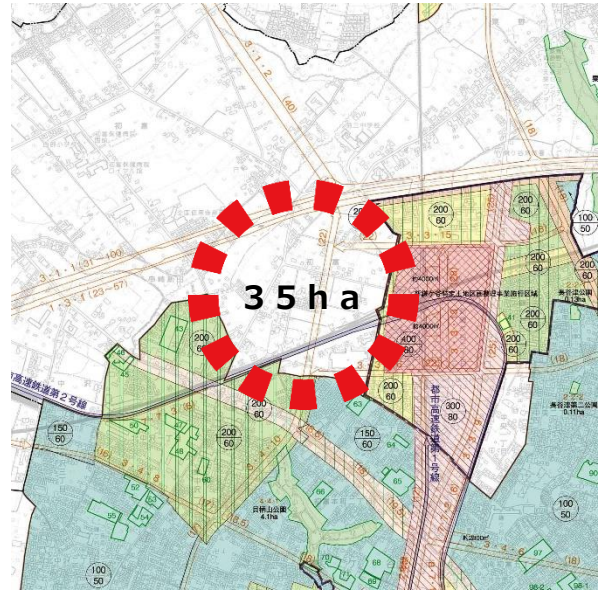
駅西地区は、新鎌ヶ谷駅に近接し、北千葉道路の整備が進められることにより、地区のポテンシャルがさらに高まることが予想され、広域交流拠点としての機能強化や本市の魅力向上させる可能性をもつ地区です。



### 序-3 本調査の対象区域

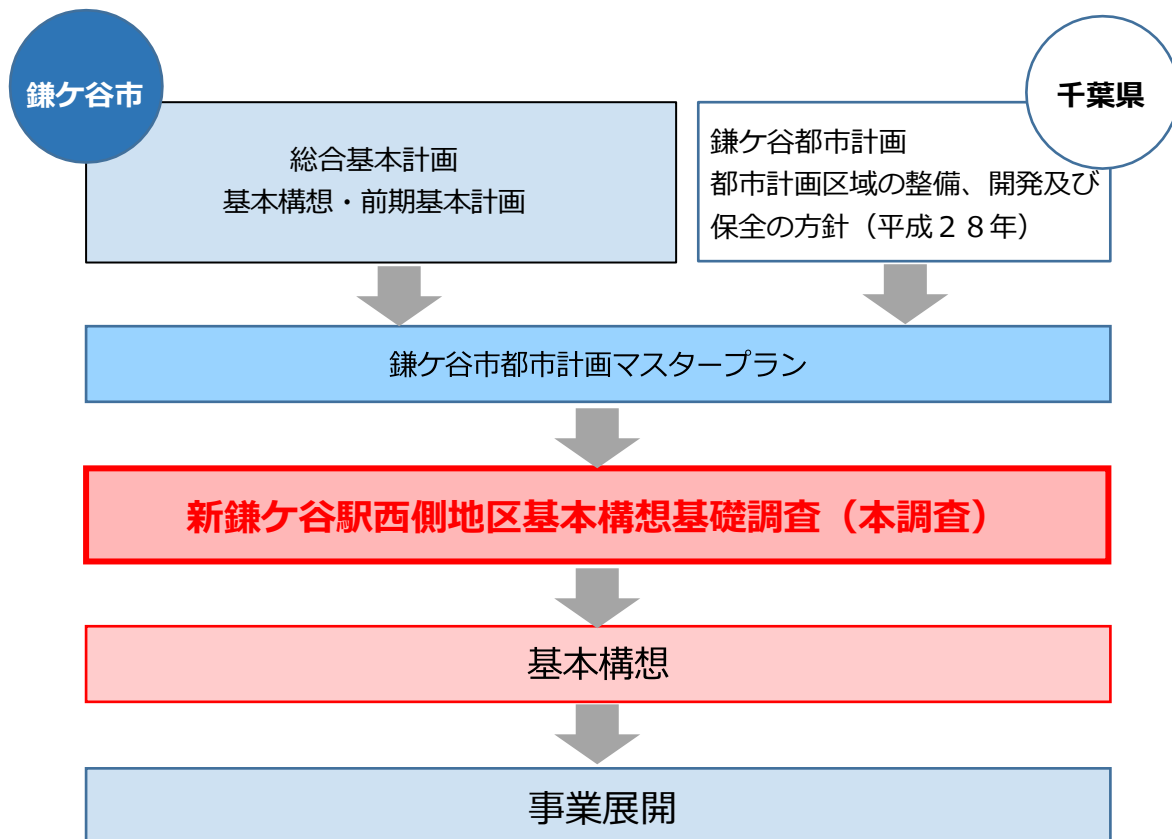
本調査の対象区域は、新鎌ヶ谷駅西側から北西にかけて広がる市街化調整区域内を基本とし、市街化区域と北初富駅及び北千葉道路に囲まれた区域、およそ35haを対象とします。

なお、対象区域は概ね右図のとおりです。



### 序-4 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（現在改定中、以下「都市マス」という。）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うえで、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。



# 第1章 現況把握・分析・課題の整理

## 1-1 上位計画等の整理

### 1) 社会潮流

人口減少・少子高齢化の進展	我が国の総人口は平成20（2008）年頃をピークに減少に転じ、首都圏の人口についても、人口減少の時代が本格化するものと見込まれています。一方、人口減少と並行し、高齢者（65歳以上）人口の割合が急速に増加することが予想されており、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・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要とされています。
産業・経済構造の転換	第4次産業革命と呼ばれる近年のイノベーションを加速し、社会実装を進め、経済成長や国民生活の豊かさにつなげることが求められるとしています。まちづくりと公共交通・ICT活用等の連携によるスマートシティとして、先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築を検討する必要があります。
環境への配慮	地球温暖化の影響から、日本の年平均気温は、変動を繰り返しながら上昇を続けており、100年当たり1.21℃の割合で上昇しています。まちづくりにおいても、環境に配慮しながら進めることが求められています。
防災意識の高まり	平成23（2011）年3月11日に発生した東日本大震災後、国は「国土強靱化基本計画」を策定し、想定外の災害等から人命を守り、強さとしなやかさを備えた国土を目指しています。
官民連携	民間の資金やノウハウを活かしつつ、行政と連携することによる地域の価値や住民満足度を高める手法として、官民連携という考え方が定着してきています。まちづくりにおいても支援制度が創設されるなど、今後一層推進されます。
SDGsへの貢献	国連は、人間、地球及び繁栄のための行動計画として、全ての人が、それぞれの立場から目標達成のために行動することを求める「持続可能な開発目標（SDGs）」を掲げています。
新型コロナ危機	新型コロナウイルス感染症の拡大は、人々の生命や健康を脅かすとともに、日常生活から経済・社会全体のあり方、さらには人々の行動様式・意識など多方面に波及しており、「新しい生活様式」をはじめ、様々な変化への対応が必要とされます。

## 2) 上位計画等

### ◆千葉県総合計画「次世代への飛躍 輝け！ちば元気プラン」(平成 29 年 10 月)

#### 計画期間・基本理念

計画期間：平成 30（2018）年度～令和 2（2020）年度  
 基本理念：千葉は元気の発信源。首都圏、そして日本をリードし、県民が「くらし満足度日本一」を感じ、誇れる千葉を実現します。

#### 新鎌ヶ谷駅周辺地区との関係

新鎌ヶ谷駅周辺地区を通過する北千葉道路が骨格道路として位置付けられ、首都圏における本地域の競争力がますます高まるとされています。

出典：千葉県ホームページ

### ◆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)

#### 計画期間・基本方針

計画期間：平成 30（2018）年度～令和 7（2025）年度  
 基本方針：Ⅰ 「人口減少・高齢化局面におけるスマートで持続可能な県土利用」  
 Ⅱ 「県民の営みとともに在る自然環境・景観の保全・再生」  
 Ⅲ 「災害リスクを考慮した安全・安心な県土の構築」  
 Ⅳ 「多様な主体の交流・連携・協働による県土の支え合い」

#### 新鎌ヶ谷駅周辺地区との関係

「北千葉道路などのインフラ整備の進展と、これ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る」とされています。

出典：千葉県ホームページ

### ◆千葉県国土強靱化地域計画(平成 29 年 1 月)

#### 計画期間・基本方針

- いかなる大規模自然災害が発生しようとも、
- Ⅰ. 人命の保護が最大限図られること
  - Ⅱ. 県及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
  - Ⅲ. 県民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
  - Ⅳ. 迅速な復旧復興

#### 新鎌ヶ谷駅周辺地区との関係

北千葉道路は、緊急輸送路としての機能が期待されており、新鎌ヶ谷駅周辺地区には、国土強靱化計画の要素を考慮した機能が求められています。

出典：千葉県国土強靱化地域計画

◆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(平成28年3月)

基本理念

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、次の3つの基本目標を定めてまちづくりを進めます。

「健康で生きがいのある 福祉・学習都市」をめざして

「自然と社会が調和する 環境共生都市」をめざして

「躍動感と魅力あふれる 交流拠点都市」をめざして

新鎌ヶ谷駅周辺地区に関連した方針

1 都市計画の目標

中央部に広がる中央地域については、南北に位置する3つの核（新鎌ヶ谷駅周辺、初富駅周辺、鎌ヶ谷駅周辺）が市の拠点的性格を持った都市軸を構成していることから、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ます。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

市の中央部に南北に並ぶ3駅（新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅）周辺を中心核として、居住や商業・業務等の都市機能の一層の集積を図ります。また、都市計画道路や生活道路の整備、各拠点をつなぐ公共交通ネットワークの充実を図ることにより、集約型都市構造の形成を目指します。

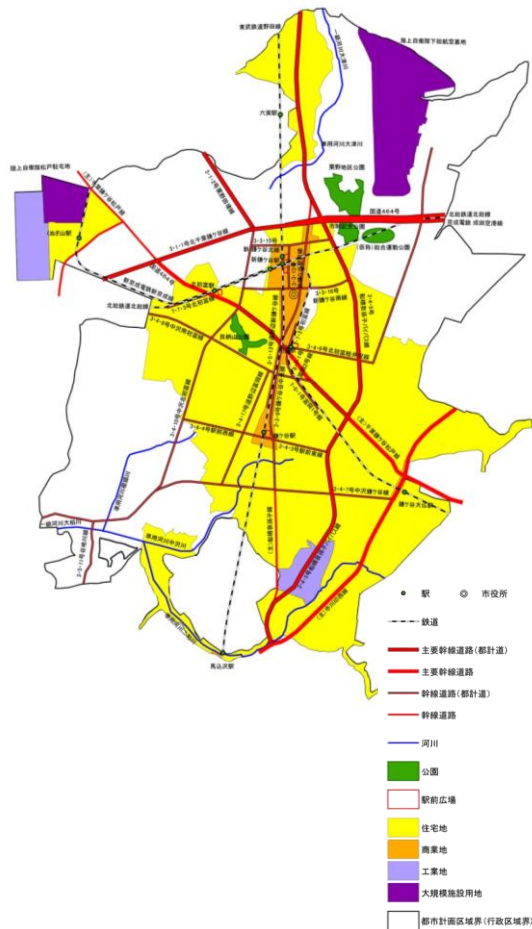
主要幹線道路である北千葉道路の沿道等については、首都圏北部、千葉ニュータウン、そして成田国際空港を結ぶ広域的な交通利便性を活かし、周辺環境に配慮しつつ地域の活性化に資する物流・業務機能の計画的な誘導・集積を図ります。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

新鎌ヶ谷地区については、広域的な商業・業務機能の集積を図る本区域の中心拠点として、土地の高度利用を促進します。

新鎌ヶ谷駅や北初富駅の周辺で、住宅等の市街化が進行している地区については、地区計画の活用等により、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誘導します。

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、保留された人口フレームの範囲のなかで、農林漁業との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入します。





◆鎌ヶ谷市総合基本計画基本構想・前期基本計画

計画期間・基本理念・都市像

計画期間：令和3（2021）年度から令和14（2032）年度まで

まちづくりの基本理念：みんなで作るふるさと 鎌ヶ谷

市が目指す将来の姿（都市像）：人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷

新鎌ヶ谷駅周辺地区に関連した方針(前期基本計画)

土地利用の方向性

1 広域軸及び都市軸の形成

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、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。

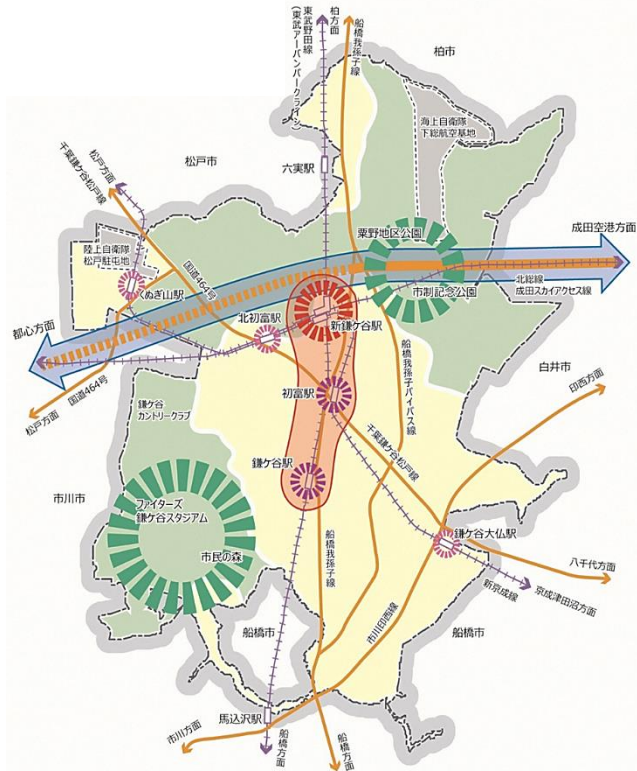
また、「新鎌ヶ谷駅」「初富駅」「鎌ヶ谷駅」の3駅周辺と、その間を結ぶ一連の空間を「都市軸」として形成し、その立地の特性を活かした魅力ある都市機能の充実を図ります。

2 交流・商業拠点ゾーン

【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。

北千葉道路の早期供用開始を目指すとともに、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。



前期基本計画 土地利用イメージ

◆鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン（平成15年2月）

まちづくりの基本理念・都市像

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランは、平成15（2003）年2月に策定され、現在、改定作業を進めています。

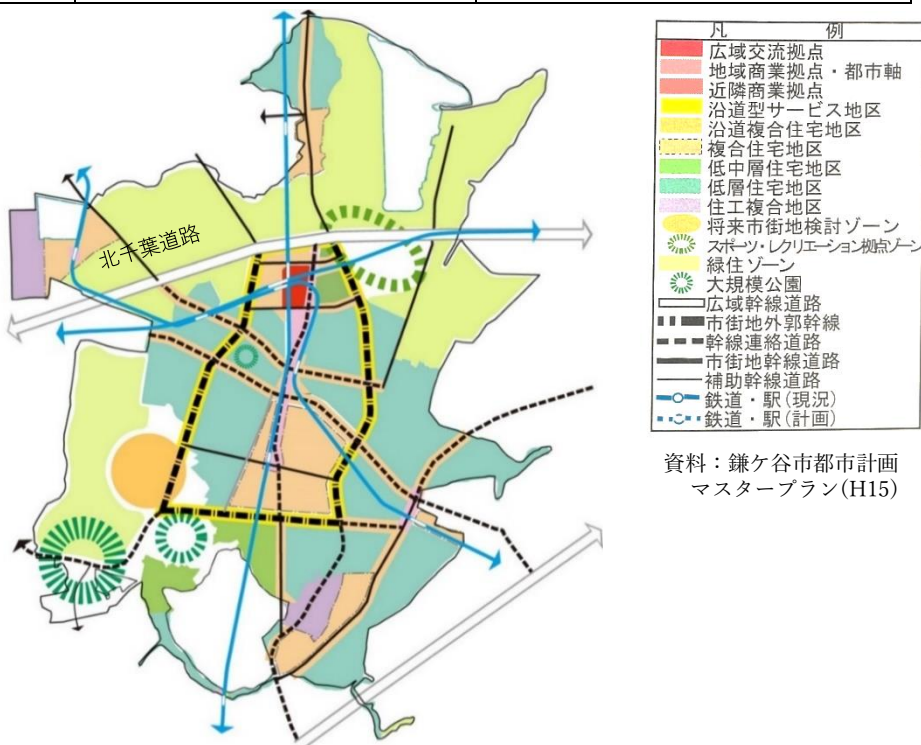
まちづくりの基本理念：人間尊重・市民生活優先

都市像：緑とふれあいのあるふるさと鎌ヶ谷

新鎌ヶ谷駅周辺地区に関連した内容と成果や課題

新鎌ヶ谷駅周辺に関連した内容と成果や課題を整理します。

場所	内容（要約）	成果や課題、今後の方向性
土地利用の方針	<b>広域交流拠点</b> 新鎌ヶ谷駅周辺地区は市内最大の交通ターミナルであり、今後、商業・業務機能の集積と高度利用を図るべき区域として計画します。	新鎌ヶ谷駅周辺地区は主に商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域を指定し土地利用の誘導を図っています。 今後は北千葉道路や駅西地区の土地利用など、周辺の動向を見据えた調整が必要です。
	<b>複合住宅地区</b> 住機能と商業・業務機能の調和する利便性の高い市街地形成を目指します。	
	<b>緑住ゾーン・都市的土地利用検討ゾーン</b> 道路等の公共施設の整備に伴い、新たな市街地整備や産業ゾーンの導入が必要な場合も考えられます。将来こうした土地利用を検討していく区域として、計画的に、市民参加を前提として望ましい土地利用を検討していきます。	市街化調整区域については、特に北千葉道路（及び関連都市計画道路）の沿道地域や駅西地区など、今後の土地利用について上位計画との整合を図りながら、位置づけや方針の検討が必要です。
<b>緑住ゾーン・緑住環境ゾーン</b> 市街化区域の周辺や市街地が既に形成されている区域では、区域の生活環境の維持、コミュニティの形成に必要となる調和のとれた緑住環境ゾーンとして位置づけます。		
市街地整備の方針	<b>駅西地区</b> 民間活力を誘導しながら都市基盤整備を検討する地区です。	広域交流拠点に隣接しており、都市的土地利用が見込まれるが、市街化調整区域であるため、整備手法や導入機能の検討が必要です。 新京成線の高架化完了や、東京10号線延伸新線の計画廃止など状況が変化しており、北千葉道路及び関連都市計画道路の整備も含め、まちの将来像を見据えた土地利用方針の検討が必要です。

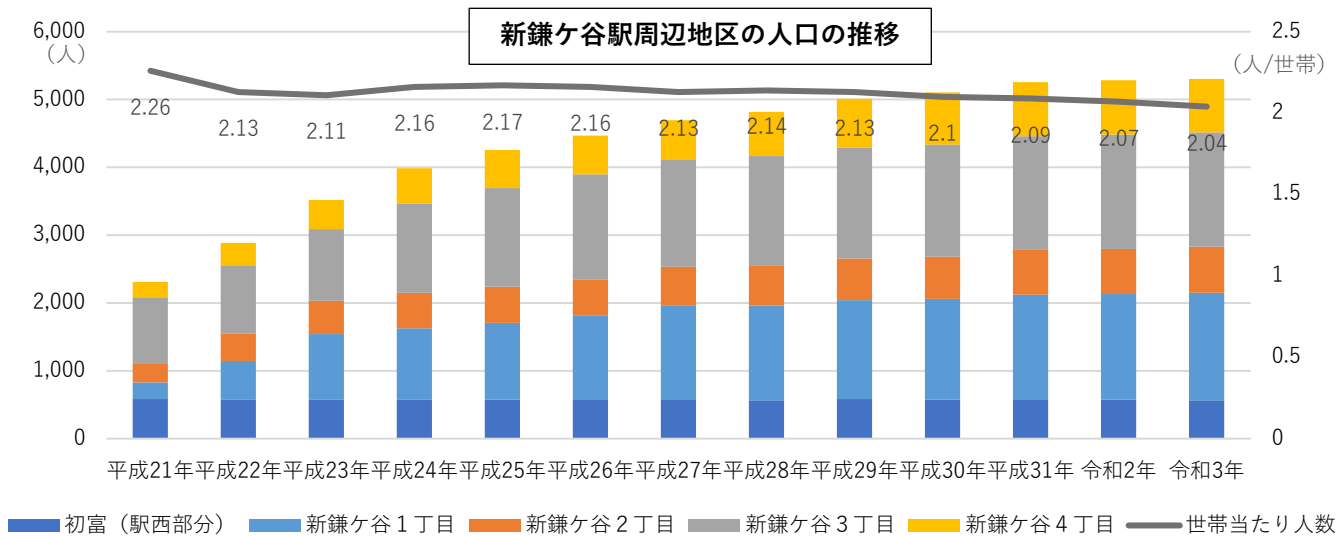


## 1-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握

広域交流拠点であり、都市軸の一角を担う新鎌ヶ谷駅周辺地区の状況を把握するとともに、必要な社会的条件等の収集・整理を実施しました。また、資料を補足するため、現地踏査も実施しました。

### 1) 人口の現状と推移

住民基本台帳のデータによると、新鎌ヶ谷駅周辺地区\*の人口・世帯数は令和3年4月1日現在で5,304人・2,596世帯となっており、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業の整備が完了した平成21年以降、新鎌ヶ谷1丁目～4丁目を中心に人口が急増傾向にありましたが、近年増加は鈍化しています。なお、世帯当たり人数は減少傾向にあります。



		H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
人口	新鎌ヶ谷													
	1丁目	247	563	959	1,045	1,132	1,242	1,398	1,394	1,457	1,488	1,552	1,557	1,583
	2丁目	283	401	493	526	534	540	562	597	614	624	667	665	683
	3丁目	971	1,011	1,057	1,315	1,456	1,544	1,586	1,607	1,631	1,651	1,666	1,687	1,683
	4丁目	226	333	432	521	558	574	580	653	726	769	798	800	788
	初富 (駅西部分)	584	581	581	580	574	569	571	566	585	574	572	574	567
	人口合計	2,311	2,889	3,522	3,987	4,254	4,469	4,697	4,817	5,013	5,106	5,255	5,283	5,304
世帯数	新鎌ヶ谷													
	1丁目	133	329	520	565	602	680	795	795	831	859	897	906	943
	2丁目	153	228	288	303	306	312	312	331	350	357	382	381	393
	3丁目	391	409	421	501	551	572	585	589	588	602	612	626	624
	4丁目	120	163	213	245	265	271	279	298	335	362	369	379	389
		初富 (駅西部分)	224	227	230	232	234	235	239	240	250	249	253	256
	世帯数合計	1,021	1,356	1,672	1,846	1,958	2,070	2,210	2,253	2,354	2,429	2,513	2,548	2,596
	世帯当たり人口	2.26	2.13	2.11	2.16	2.17	2.16	2.13	2.14	2.13	2.10	2.09	2.07	2.07

\*新鎌ヶ谷1丁目から4丁目に駅西地区に該当する初富の人口を国勢調査の集計割合に基づいて加算。駅西地区の人口は平成21年から平成26年までは平成22年の比率、平成27年から令和2年までは平成27年の割合を使用。平成25年までは3月末、それ以降は4月1日のデータを基に算出。

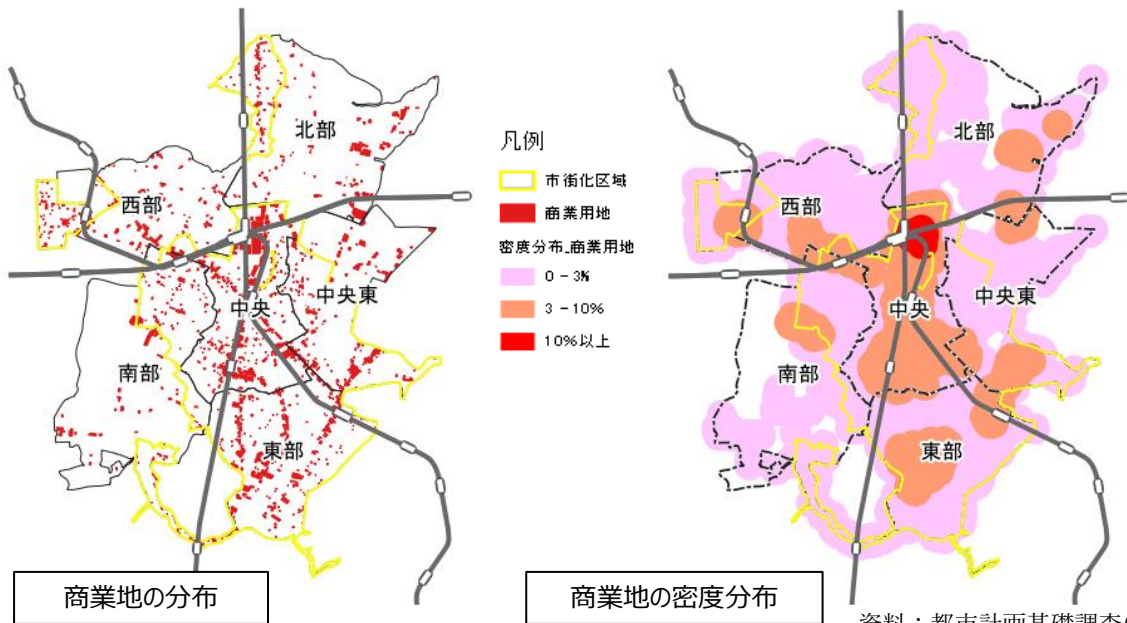
## 2) 新鎌ヶ谷駅周辺地区のポテンシャル

### ア. 新鎌ヶ谷駅周辺地区の立地条件

新鎌ヶ谷駅は、東武野田線・新京成線・北総線・成田スカイアクセス線の私鉄4線が乗り入れ、1日の乗降客数が約10万人となっています。また、柏、松戸、船橋、津田沼といった県内主要都市へいずれも15～20分で到着できる距離にあるとともに、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ます。新鎌ヶ谷駅周辺地区は、この新鎌ヶ谷駅を中心とした千葉県北西部の広域交流拠点であり、都市軸の一角を担う機能が期待される地区となっています。

### イ. 新鎌ヶ谷駅周辺地区及び市内の商業集積状況

新鎌ヶ谷駅周辺の商業集積は、市内の商業地密度分布状況のGIS解析結果から、特に高いことが明らかになっています。このほか、国道464号や主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、船橋我孫子線及び市川印西線など主要道路沿道でも商業集積が高くなっています。



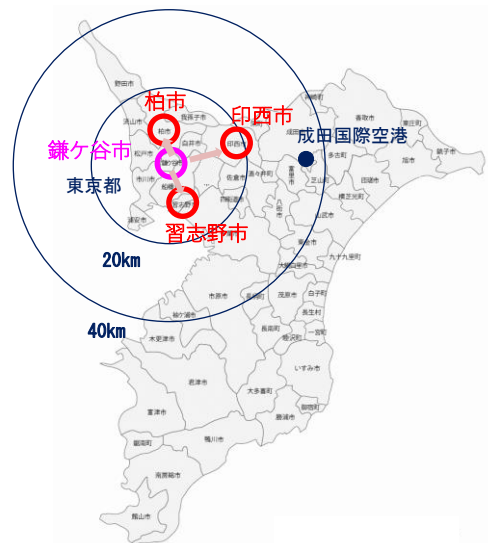
資料：都市計画基礎調査(H28)

### ウ. 鎌ヶ谷市と周辺市の商業機能の比較

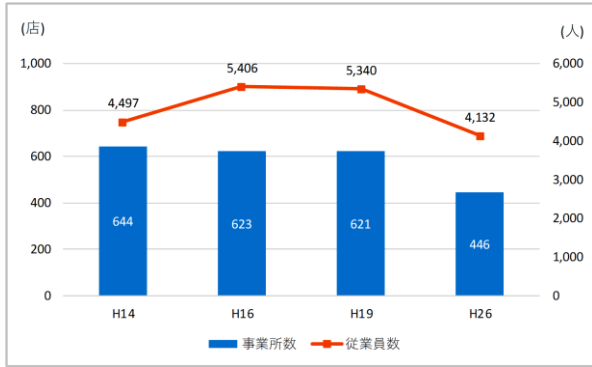
本市の商業については、卸売業、小売業の事業所数及び従業者数はともに減少傾向にあります。

また、本市の小売吸引力指数\*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出している状態です。周辺都市12市で比較すると、小売吸引力の高い市は印西市1.5（北千葉道路・北総線沿線）、柏市1.18（東武野田線沿線）、習志野市1.17（新京成線沿線）となっており、鎌ヶ谷市は低い方から2番目となっています。

\*小売吸引力指数：地域が買い物客を引きつける力を表す指標で、各市の人口1人当たりの小売販売額を県の1人当たりの小売販売額で除することで求める

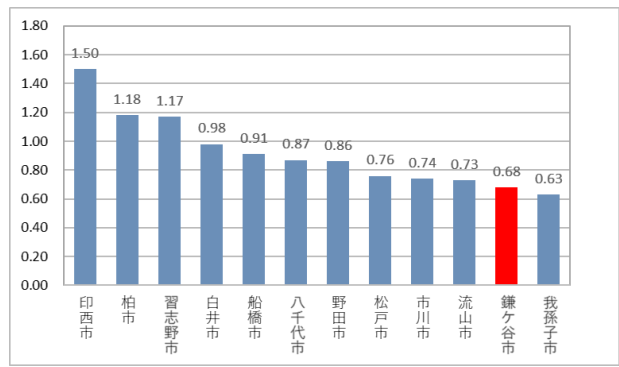


小売吸引力指数の高い都市との位置関係



資料：商業統計調査

商業の推移



資料：鎌ヶ谷市総合基本計画基礎調査報告書

小売吸引力指数の都市間比較

小売吸引力の高い周辺市の施設についてみると、複合商業施設の規模が大きいことが特徴として挙げられますが、施設内容については大きな差はみられません。一方で、柏市にあるシネマ旬報シアターのように規模は小さいですが、映画雑誌「キネマ旬報」がセレクトした映画を上映することで好評を得ている事例もあり、他の施設とは異なる特色を打ち出すことが、規模以外で小売吸引力を高める要素になると考えられます。



鎌ヶ谷市周辺の集客・観光施設

資料：国土数値情報より作成

区分	施設名称	所在地	主要施設	施設規模
映画館	シネマックス千葉ニュータウン	印西市	シネマコンプレックス	10 スクリーン
映画館	イオンシネマ千葉ニュータウン	印西市	シネマコンプレックス	8 スクリーン
映画館	キネマ旬報シアター	柏市	シネマコンプレックス	3 スクリーン
複合商業施設	ビッグホップガーデンモール印西	印西市	アウトレット店舗、市役所出張所、保育園ほか	アウトレット約70店
複合商業施設	牧の原モア	印西市	大型電気店ほか	38 店舗
複合商業施設	イオンモール千葉ニュータウン	印西市	イオン棟、モール棟、シネマスポーツ棟など	約160 店舗
複合商業施設	セブンパーク アリオ柏	柏市	イトーヨーカ堂、シネマ、ラウンドワンなど	約200 店舗
複合商業施設	モラージュ柏	柏市	食品スーパー、ロイヤルホームセンター、Super Sports XEBIO	約160 店舗
複合商業施設	ららぽーと柏の葉	柏市	ファッション、グルメ、インテリア、書籍等	185 店舗

周辺市の大型施設の概要

### 3) 土地利用の現況

#### ア. 新鎌ヶ谷駅周辺地区の土地利用現況

新鎌ヶ谷駅周辺地区は、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業で整備された新鎌ヶ谷駅周辺の市街地を中心とした地区で、新鎌ヶ谷駅の東側は大型店舗を含む商業地と鎌ヶ谷市役所、その周辺は住宅地を形成しています。

これに対し、新鎌ヶ谷駅の北西部に隣接する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おり、駅に近い部分には駐車場が多く、農家住宅とは異なるミニ開発によると思われる宅地化がみられます。

鉄道用地については、平成28(2016)年度の都市計画基礎調査の土地利用現況図作成時点では新京成線が地上を運行していますが、令和元(2019)年12月に全線高架化が完了し、令和6(2024)年度の事業完了を目指しています。



資料：都市計画基礎調査(H28)



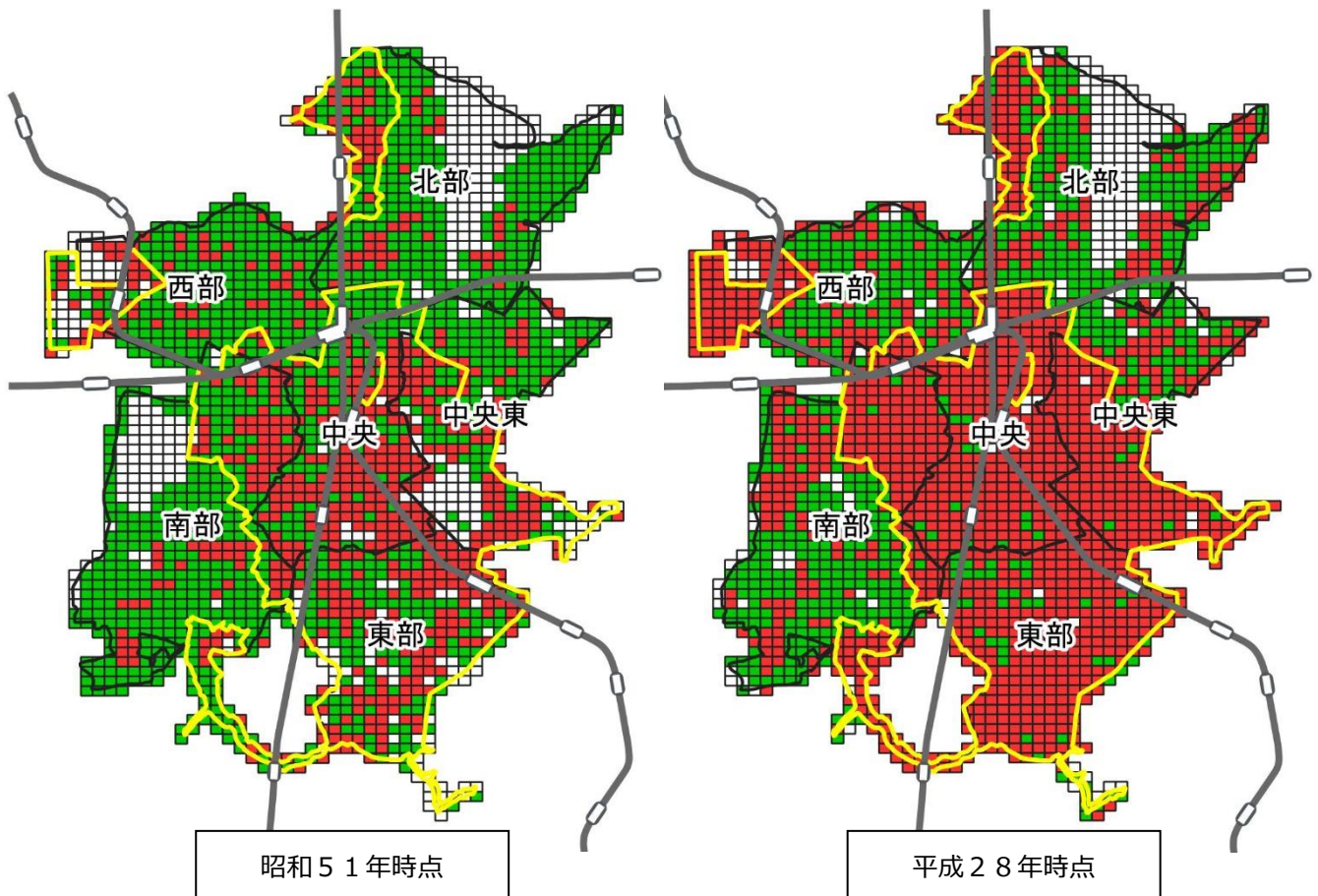
資料：航空写真(R2.1)

農地	畑(畑、樹園地(果樹園)、養鶏(牛、豚)場、ビニールハウス)	
	採草放牧地	
	荒地、耕作放棄地、低湿地	
山林(樹林地)		
水面(河川水面、湖沼、ため池、用水路、濠、運河、水面)		
その他自然地(原野・牧野、河川敷、河原、海浜、湖岸)		
宅地	住宅用地(住宅、共同住宅)	
	商業用地(業務施設、物販店、飲食店、宿泊施設、娯楽・遊戯施設)	
	工業施設	
運輸施設用地(駅舎、バスターミナル、自動車車庫、飛行場、港湾、倉庫)		
公共施設用地(官公庁施設、供給処理施設)		
文教・厚生用地(教育施設、文化・宗教施設、医療、社会福祉施設)		
その他空地	未建築宅地(造成完了)	
	用途変更中の土地(造成中)	
	屋外利用地(駐車場、資材置場等)	
防衛用地(自衛隊)		
道路用地((幅員4m以上の)道路、農道、林道、駅前広場))		
交通施設用地(自動車ターミナル、立体駐車場、鉄道用地)		
オープンスペースA(公園・緑地、広場、運動場、墓園)		
オープンスペースB(未利用地、ゴルフ場等のレクリエーション施設用地)		

## イ 土地利用の変遷

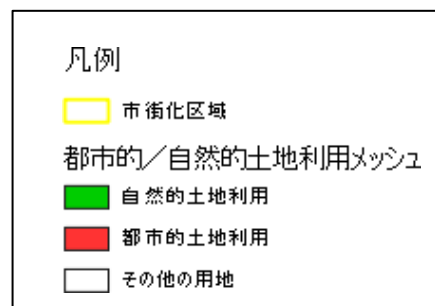
国土数値情報の細分メッシュ（100mメッシュ）土地利用から、本市全体の都市的土地利用と自然的土地利用の推移をみると、昭和51（1976）年では現在の市街化区域内においても自然的土地利用がなされていますが、平成28（2016）年では大部分で都市的土地利用に置き換わっています。

新鎌ヶ谷駅周辺地区は、昭和51（1976）年ではほぼ自然的土地利用で占められていましたが、平成28（2016）年では新鎌ヶ谷駅周辺は市街地整備が完了し、都市的土地利用で占められています。また、駅西地区内も都市的土地利用が増加しており、市街地整備の完了に伴う利便性の向上による宅地化の影響が少なからず出ているといえます。



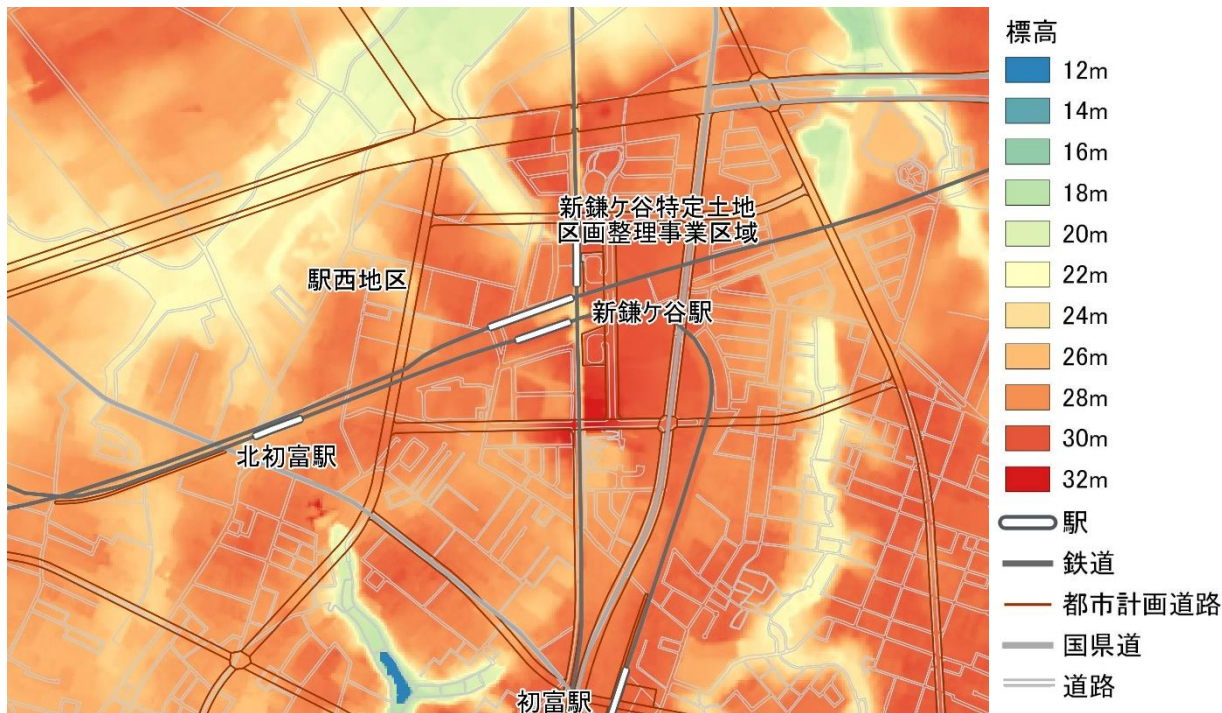
都市的土地利用と自然的土地利用の推移

資料：国土交通省国土数値情報



### ウ 地形の状況

新鎌ヶ谷駅周辺地区のうち、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域内は、標高が30m前後と比較的高くほぼ平坦な地形となっていますが、駅西地区は谷津や大津川支流沿いに低地が形成されており、地区内では6m程度の高低差があります。また、隣接する市街地との境界のうち、東側は擁壁による高低差があり、大断面の擁壁が地区を分断しています。



駅西地区の地盤高さの状況

資料：国土地理院基盤数値地図を標高により着色



駅西地区の地形の状況

資料：現地調査



## エ. 建物の状況

新鎌ヶ谷駅周辺地区の建物の状況は、駅東側を中心に大規模な商業施設等が立地しており、その周辺は住宅地で、駅西地区はこの住宅地に隣接していることがわかります。

駅西地区の中に点在する建物は住宅が大半ですが、店舗併用住宅や商業施設が一部混在しています。また、大規模な建物としては文教公共施設（鎌ヶ谷総合病院）が地区の南側に立地しています。



資料：都市計画基礎調査(H28)

## オ 公共公益施設の状況

新鎌ヶ谷駅周辺地区の公共公益施設は、駅の東側を中心に鎌ヶ谷市役所、鎌ヶ谷警察署、幼稚園・保育園が立地しています。また、新京成線初富駅近傍に図書館や郷土資料館があるほか、小中学校や郵便局、老人福祉施設等が分布しています。



資料：都市計画基礎調査(H28)を経年修正

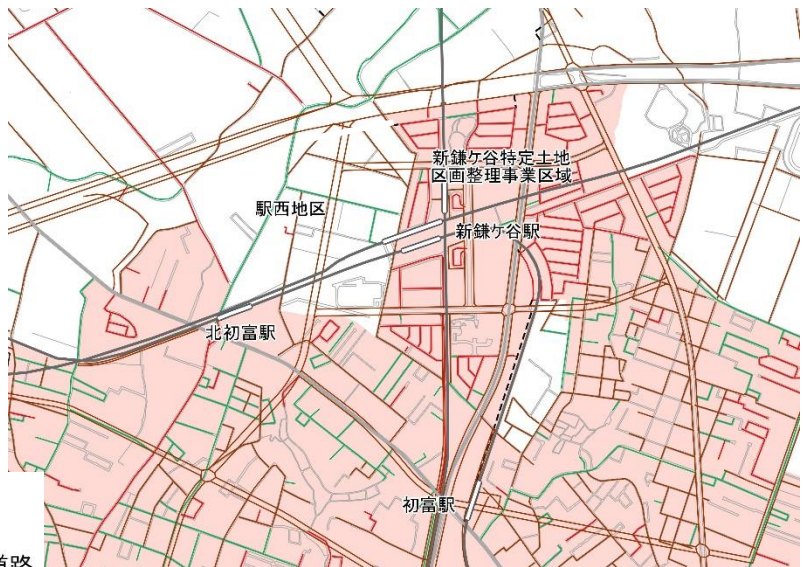
- 公共施設
- 公益施設
- 病院
- 福祉施設
- 公園
- 教育施設
- 市街化区域
- 駅
- 鉄道
- 都市計画道路
- 国県道
- 道路

公共施設現況図

## 4) 都市施設の現況

### ア. 現道の状況

市街地整備が完了した地区内の道路は、ほとんどが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、駅西地区内の道路は幅員4m未満の狭隘道路が多く、4m～6mの歩道のない道路に交通が集中しています。



資料：都市計画基礎調査(H28)

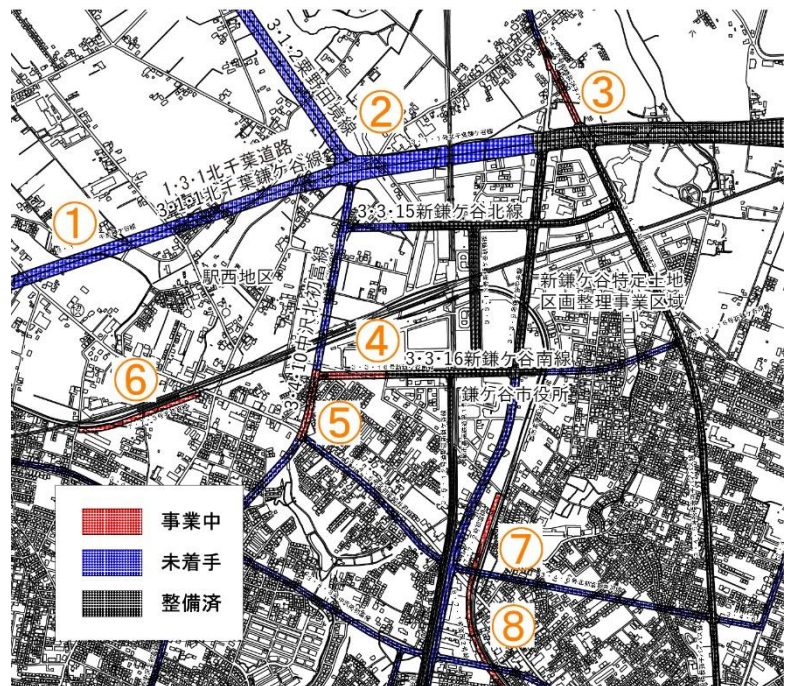
道路幅員別現況図

### イ. 都市計画道路の状況

新鎌ヶ谷駅周辺地区のうち市街地整備が完了した地区の都市計画道路は、概ね整備されています。

#### 都市計画道路一覧

- ① 1・3・1号北千葉道路  
3・1・1号北千葉鎌ヶ谷線
- ② 3・1・2号栗野田境線
- ③ 3・4・5号船橋我孫子バイパス線
- ④ 3・3・16号新鎌ヶ谷南線
- ⑤ 3・4・10号中沢北初富線
- ⑥ 7・7・3号北初富線
- ⑦ 7・7・2号初富線
- ⑧ 8・7・1号富岡2号線



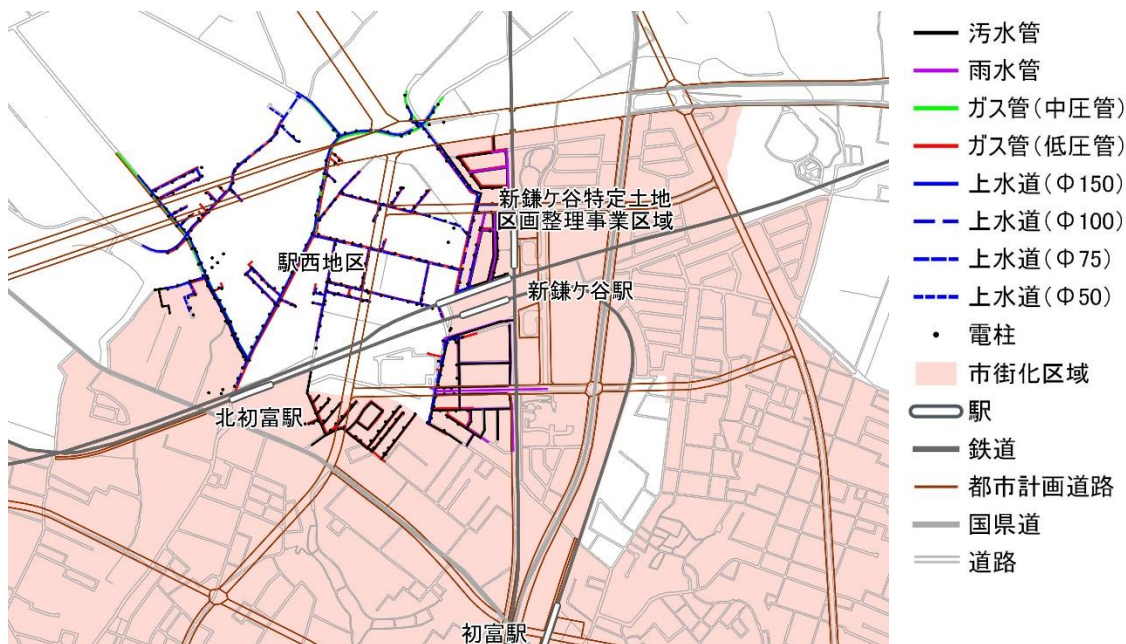
都市計画道路決定・整備状況図 資料：鎌ヶ谷市 HP 一部加筆・編集

#### 【駅西側周辺における代表的な都市計画道路の機能等】

- 1・3・1号北千葉道路及び3・1・1号北千葉鎌ヶ谷線：東京都心と成田空港を結ぶ高規格道路である。整備により市中心部の交通改善が期待される道路で、専用道のインターチェンジ設置の計画がある。
- 3・1・2号栗野田境線：北千葉道路と松戸市方面（国道6号）を結ぶ広域的な幹線道路
- 3・4・10号中沢北初富線：市川・中沢方面と北千葉道路を結び、市街地等で発生する集中交通を円滑に北千葉道路に誘導するための幹線連絡道路

### ウ 供給処理施設の状況

市街地整備が完了した区域内では上水道、電力線、ガス管、公共下水道の供給処理施設は整っています。また、駅西地区内は主要道路に沿ってガス管、電力線や電話線等の供用のための電柱が配置されています。鎌ヶ谷総合病院は公共下水道に接続していますが、市街化調整区域内は公共下水道処理区域外となっています。

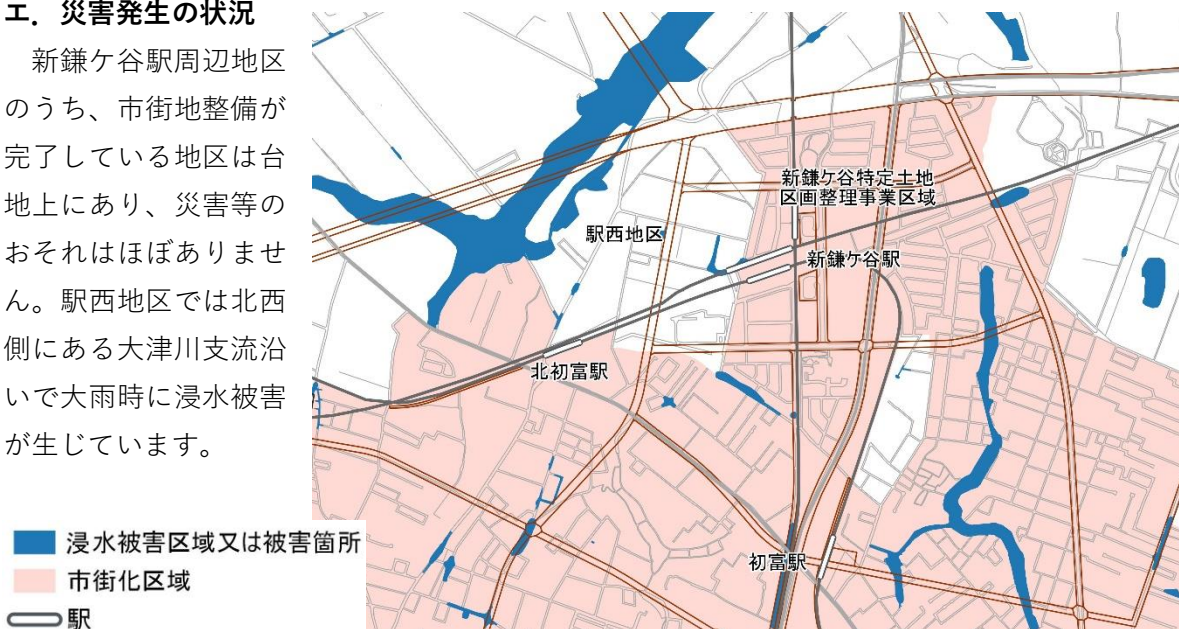


供給処理施設の状況図

資料：  
 上水道：千葉県企業局船橋水道事務所提供  
 下水道：鎌ヶ谷市下水道課提供  
 ガス：京葉ガス株式会社ネットワーク保全部提供  
 電柱：航空写真・現地調査等

### エ. 災害発生状況

新鎌ヶ谷駅周辺地区のうち、市街地整備が完了している地区は台地上にあり、災害等のおそれはほぼありません。駅西地区では北西側にある大津川支流沿いで大雨時に浸水被害が生じています。

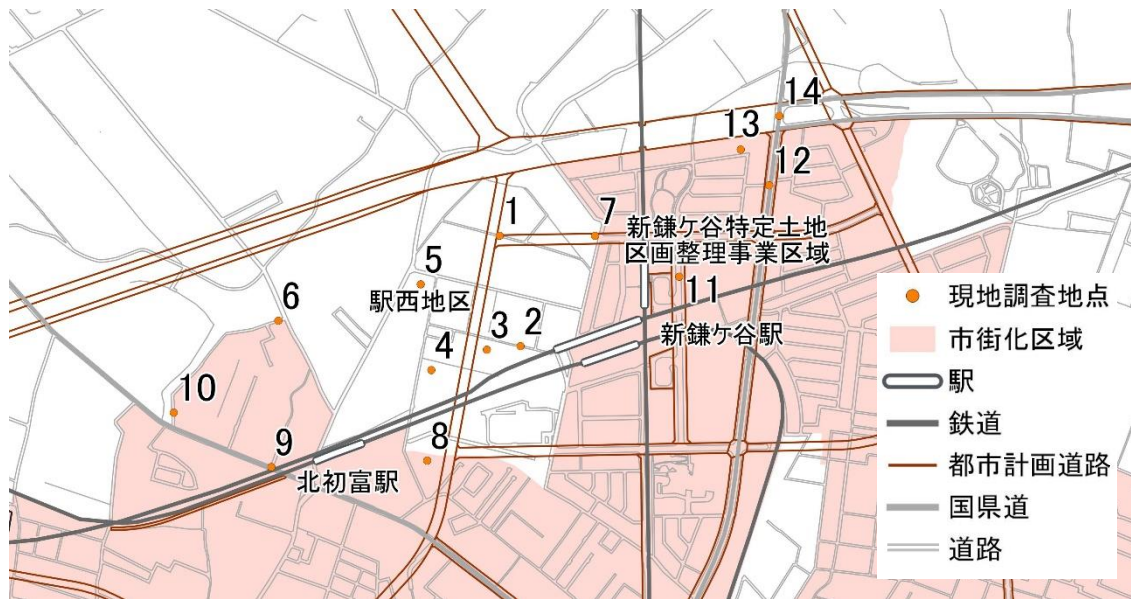


資料：都市計画基礎調査(H28)

災害発生状況図

## 5) 現地調査結果

新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況を把握するため、現地調査を実施しました。



番号	写真	コメント
1		都市計画道路の計画予定地付近の現道部分。現道は幅員が狭く、普通車両がすれ違うのも厳しい。現道から伸びた行き止まり道路の両側に宅地が張り付いている。行き止まり道路には側溝がない。
2		駅近傍の道路。幅員は狭く、やや大きな勾配があり、側溝は整備されていない。沿道には林や複数の駐車場が立地している。
3		駅近傍の平置き駐車場。多くの車が駐車しており、周囲には農地や農業用と思われるビニールハウスなどが見られる。

番号	写真	コメント
4		<p>駅近傍の農地。 周辺に家屋等は少なく、農地が広がっている。なお、農作物や土地の状況から管理状況は良好である。</p>
5		<p>既存の農家住宅と近接する農地。 周辺は農地だけでなく、複数の住宅も立っている状況である。</p>
6		<p>地区を通る水路。 隣接地は、果樹園で境界にネットが張られている。</p>
7		<p>駅西地区と区画整理区域の境界にある擁壁。 大きな高低差があることが確認できる。</p>
8		<p>駅西地区の南側、市街化区域内の住宅地の行き止まり道路。</p>
9		<p>国道464号が北総線及び新京成線と交差する箇所。国道を通る交通量はかなり多く、大型車両の割合も高い。片側一車線のため、右折車両が後続の車両の交通を妨げている状況が見受けられる。</p>

番号	写真	コメント
10		<p>市街化区域と市街化調整区域境の道路が国道464号に接続する付近。登り坂で国道に接続している。</p>
11		<p>大型商業施設に面した都市計画道路。広い歩行者空間と植栽によりオープンスペースを形成している。無電柱の景観とデザインされた歩道照明が、オープンスペースの質を高めている。</p>
12		<p>市街化区域内を通過する国道464号の沿線。片側2車線の車道があり、歩道には植樹ますを備えるなど緑のある市街地景観に貢献している。</p>
13		<p>市街化区域内の大型店舗の駐車場。区画整理事業により整備された宅地においても、高低差を処理する構造物が多く見受けられる。</p>
14		<p>北千葉道路と国道464号の交差点部分。交通量はかなり多く、進行方向によっては、長い車列を作る状況が見受けられる。</p>

## 1-3 既存意識調査

各種調査結果などを整理するとともに、取り組み状況を把握します。

### 1) 平成30年度鎌ヶ谷市市民意識調査結果（平成31年3月）

市民意識調査結果から、新鎌ヶ谷駅周辺地区に今後必要と思う施設については、最も高いのが娯楽施設（33.3%）、次いで公共施設（31.9%）、飲食店（27.4%）となっています。

自由回答について、独自に集計した結果、様々な種類の店舗を含みますが、店舗を必要な施設とする回答が最も多くありました。次に、映画館（シネマやシネコンを含む）という回答が多くありました。

特徴的なものとして、駅付近に総合病院が立地しているにも関わらず、医療機関が必要と答える回答者が複数あり、病院が不足しているという認識の表れととることができます。

また、駅付近に新鎌ふれあい公園など大規模な公園があるにも関わらず、公園を必要とする回答も一定数ありました。

選択回答（複数回答）

n=1,729

区分	割合（%）
娯楽施設	33.3
公共施設	31.9
飲食店	27.4
スポーツ施設	24.7
衣料品店	13.8
その他	10.8
無回答	5.9

自由回答(独自集計)

区分	回答者数	区分	回答者数
店舗	26	居住施設	3
映画館	20	駐車場	2
道路	13	避難所	2
公共系施設	12	就労施設	2
教育系施設	11	ベンチ	2
公園	10	改札口改良	2
病院	10	広場	1
プール	9	バスターミナル	1
文化系施設	6	その他	11
子育て支援施設	6	不要	9
レクリエーション施設	6	なし	9
スポーツ施設	4	わからない	5
高齢者施設	4		
合計			186



## 2) 鎌ケ谷市都市計画マスタープラン・鎌ケ谷市緑の基本計画に係るアンケート調査結果 (新鎌ケ谷駅周辺地区の設問のみを抜粋)

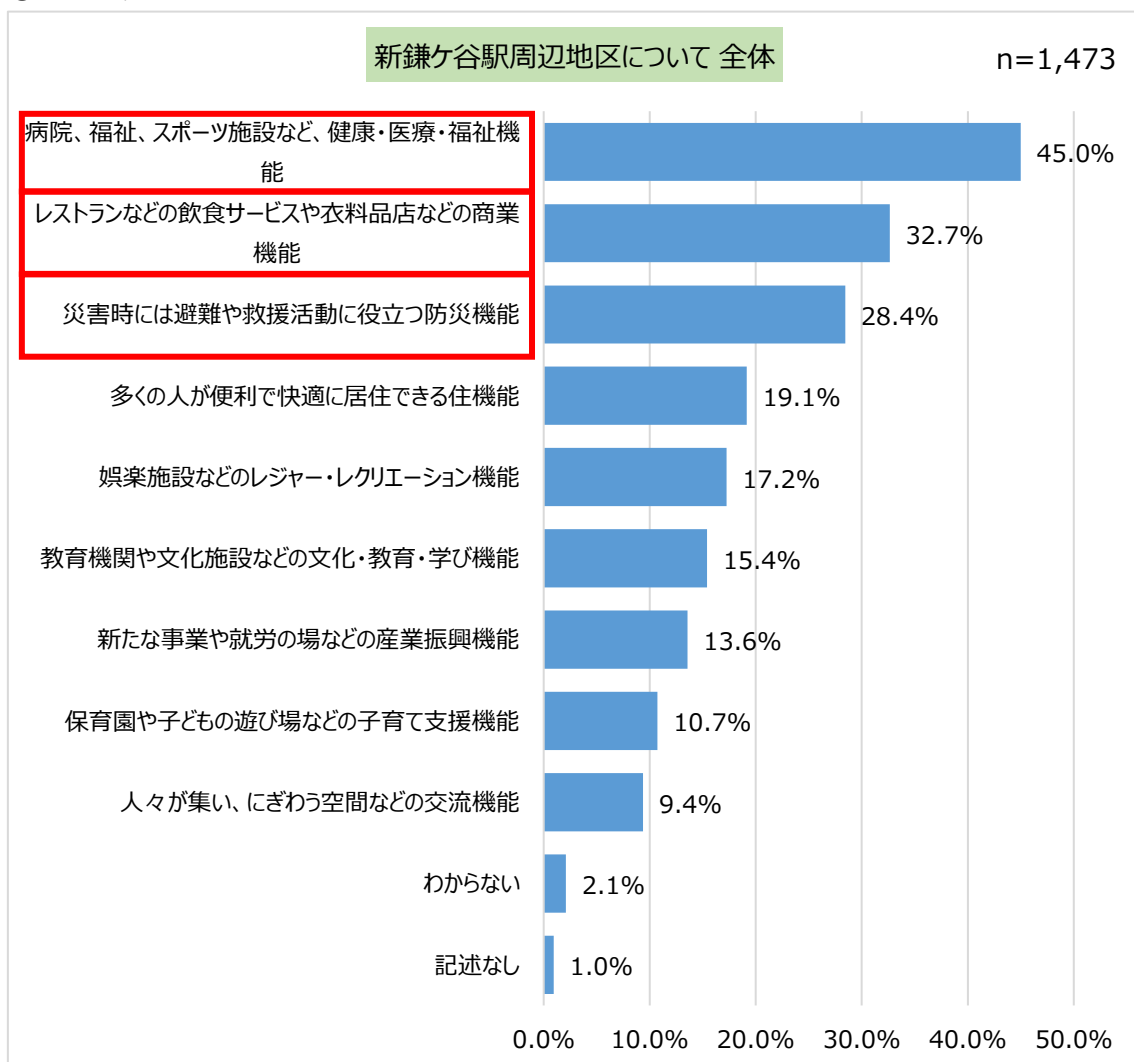
### ア. 調査手法

- ・ 調査対象者 鎌ケ谷市内在住の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均等に抽出)
- ・ 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日発送、令和3年1月15日締切

### イ. 調査結果

#### ■ 鎌ケ谷市の顔となる新鎌ケ谷駅周辺地区のまちづくりについて

##### ① 全体の傾向

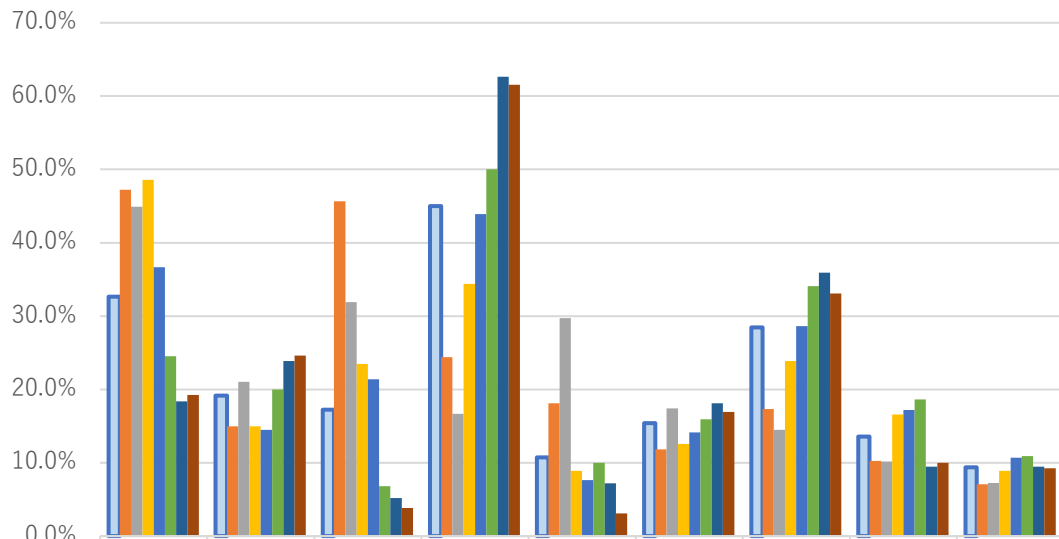


新鎌ケ谷駅周辺地区のまちづくりにおいて、さらに魅力を向上していくために重要だと思える機能は、病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能をのぞむ声が45%と最も高く、次に飲食サービスや衣料品店などの商業機能、災害時に役立つ防災機能と続いています。

②年齢別の傾向

新鎌ヶ谷駅周辺地区について 年齢別

n=1473



	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	多くの人々が便利で快適に住住できる住機能	娯楽施設などのレジャー・レクリエーション機能	病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能	保育園や子どもの遊び場などの子育て支援機能	教育機関や文化施設などの文化・教育・学び機能	災害時には避難や救援活動に役立つ防災機能	新たな事業や就労の場などの産業振興機能	人々が集い、にぎわう空間などの交流機能
■全体	32.7%	19.1%	17.2%	45.0%	10.7%	15.4%	28.4%	13.6%	9.4%
■18～29歳	47.2%	15.0%	45.7%	24.4%	18.1%	11.8%	17.3%	10.2%	7.1%
■30～39歳	44.9%	21.0%	31.9%	16.7%	29.7%	17.4%	14.5%	10.1%	7.2%
■40～49歳	48.6%	15.0%	23.5%	34.4%	8.9%	12.6%	23.9%	16.6%	8.9%
■50～59歳	36.6%	14.5%	21.4%	43.9%	7.6%	14.1%	28.6%	17.2%	10.7%
■60～69歳	24.5%	20.0%	6.8%	50.0%	10.0%	15.9%	34.1%	18.6%	10.9%
■70～79歳	18.4%	23.9%	5.2%	62.6%	7.2%	18.1%	35.9%	9.5%	9.5%
■80歳以上	19.2%	24.6%	3.8%	61.5%	3.1%	16.9%	33.1%	10.0%	9.2%

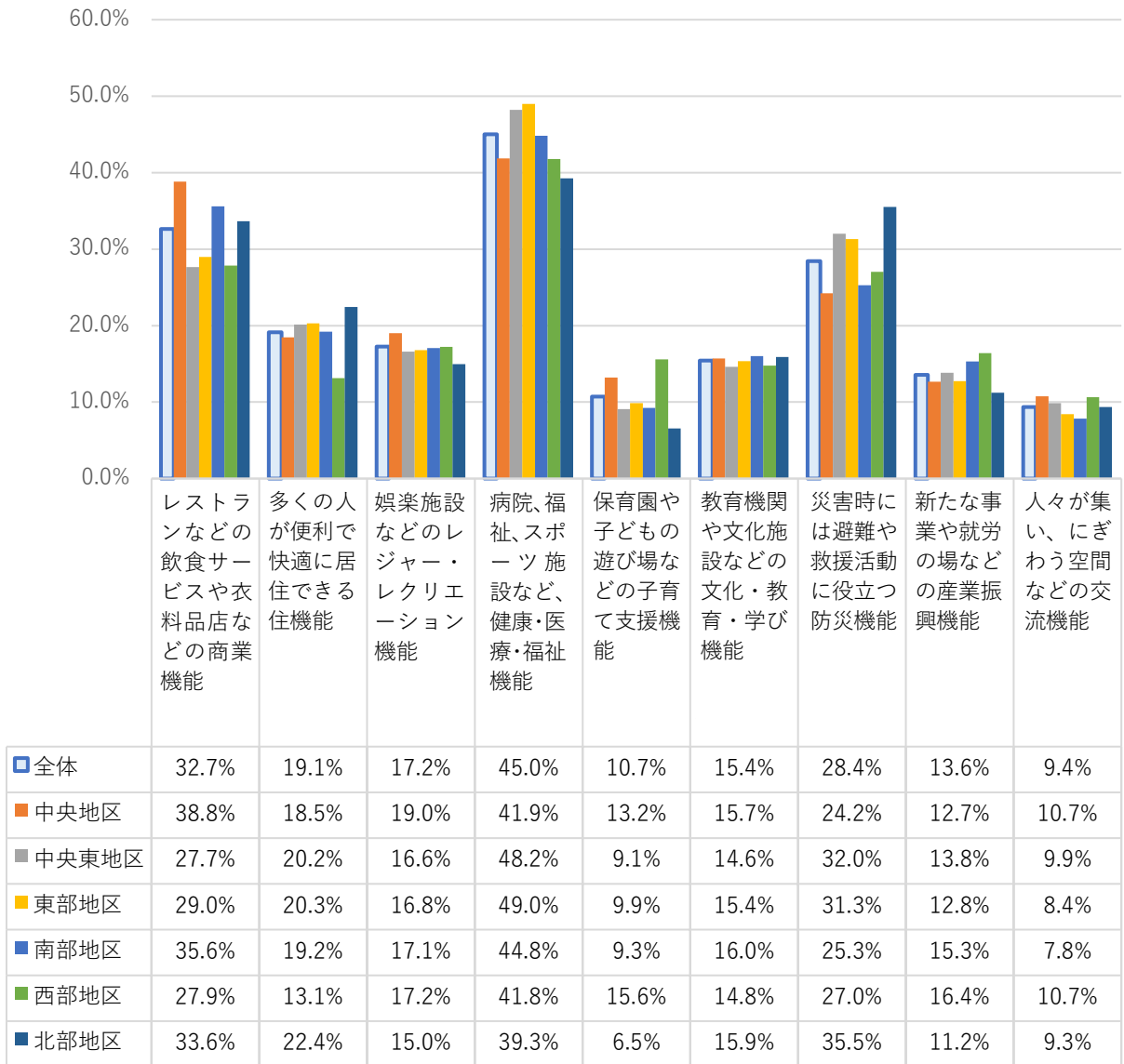
【年齢別】

年齢別に見た新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりにおいて、さらに魅力を向上していくために重要だと思える機能は、50代以上では、「病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能」、10～40代では「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」、10代～20代では「娯楽施設などのレジャー・レクリエーション機能」が高くなっており、年代によりまちに求める機能に差が見られます。

③地区別の傾向

新鎌ヶ谷駅周辺地区について 地区別

n=1473



【地区別】

地区別に見た新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりにおいて、さらに魅力を向上していくために重要だと思える機能は、「病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能」が全地区で最も高くなっています。

また、中央地区・南部地区・西部地区では「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」、北部地区・中央東地区・東部地区では、「災害時には避難や救援活動に役立つ防災機能」が次に高くなっています。

## 1-4 広域交流拠点形成に向けた課題の整理

上位計画、現況把握、既存意識調査など、各種調査結果をもとに、広域交流拠点形成に向けた課題を整理します。

### 1) 課題について

#### 課題1 北千葉道路に係る課題

##### 1-1 上位関連計画等の整理からの課題

- ・県計画では主に北千葉道路との連携、鎌ヶ谷市の計画ではこれに加えて、広域交流拠点及び都市軸の形成の観点から、新鎌ヶ谷駅周辺地区の機能強化が求められています。

##### 1-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握からの課題

- ・新鎌ヶ谷駅周辺地区のうち、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域内は商業地、住宅地等が形成されていますが、駅西地区は新鎌ヶ谷駅に隣接するものの、農地や駐車場が主体となっており、広域交流拠点の形成、特に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。
- ・新鎌ヶ谷駅周辺地区の道路は、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域内では道路ネットワークが形成され、都市計画道路も整備されていますが、駅西地区は都市計画道路が未整備で、幅員の狭い道路が多くあり、北千葉道路整備を見据え、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

##### 1-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握からの課題

- ・新鎌ヶ谷駅周辺地区は、鉄道4線が乗入れ、10万人が乗降する新鎌ヶ谷駅を中心とした広域交流拠点及び都市軸として、公共公益施設や大規模商業施設が、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域内に集積しています。しかし、現在は、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るため、回遊性と賑わいをつくりだすための都市機能の誘導が課題となっています。
- ・加えて、本市の周辺都市には大型集客施設が立地しており、新たな機能の導入にあたっては、導入する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。
- ・新鎌ヶ谷駅周辺地区のうち、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域内はほぼ平坦な地形となっていますが、駅西地区は天津川支流沿い等に低地が広がっており、市街地との高低差の取り扱いが課題となっています。

##### 1-3 既存意識調査からの課題

- ・既存市民意識調査では、新鎌ヶ谷駅周辺地区に今後必要と思う施設は、娯楽施設、公共施設、飲食店となっていますが、周辺都市に同様な施設が既に集積しており、後発で魅力ある施設を作るには差別化を図る必要があります。シェアを奪い合うのではなく、既存の施設の利用も想定しながら、市民のニーズを掘り下げ、満足度を上げる施設を配置できるか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

#### 1-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握からの課題

- ・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。今後の新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業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

#### 1-1 上位関連計画等の整理からの課題

- ・少子高齢化の進展、産業・経済構造の転換、環境への配慮、防災意識の高まり、官民連携、SDGsへの貢献、新型コロナ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います。新鎌ヶ谷駅周辺地区に求められる機能についても、これまでにない新たな視点から検討を図る必要があります。

#### 1-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の現況把握からの課題

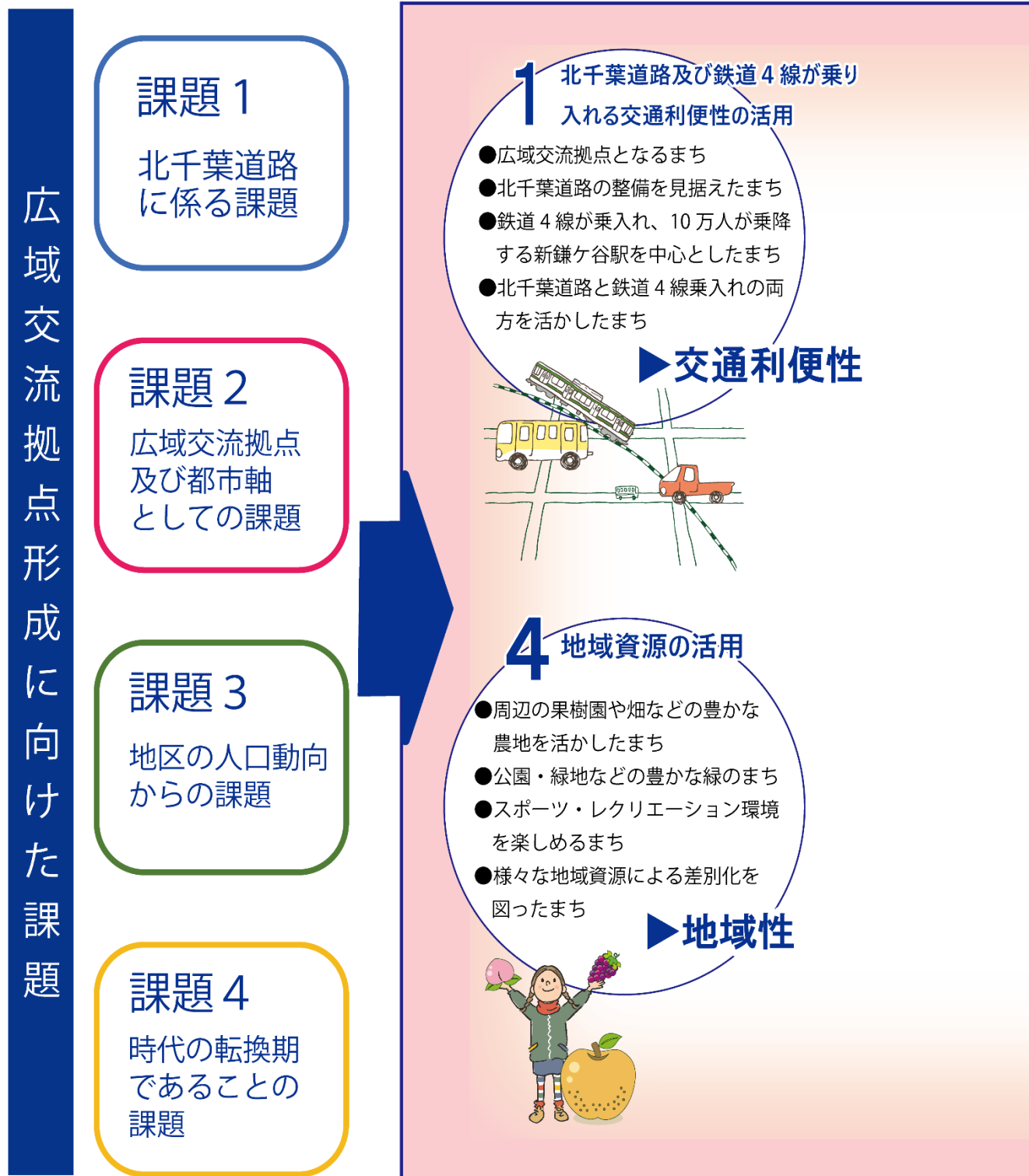
- ・新鎌ヶ谷駅周辺地区のうち、新鎌ヶ谷特定土地区画整理事業区域内は災害発生状況がありませんが、駅西地区には大津川支流沿いに浸水被害が発生しており、必要な対応が求められます。加えて、近年の相次ぐ大規模災害の発生等を反映して、都市防災に対する意識が高まりつつあることから、駅西地区の整備にあたっては対応が求められます。



## 第2章 駅西地区のまちづくりの方向性の検討

### 2-1 新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりの方向性

第1章の課題を基に、新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりの取組みとして必要となる考え方・方向性を整理すると、次のとおり6つにまとめることができます。





## 新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりに必要な6つの方向性

### 2 賑わいの創出

- 駅を降りてみたくなるまち
- 周辺都市にはないにぎやかで特色のあるまち
- 新たな人口を呼び込む、住んでみたくなるまち

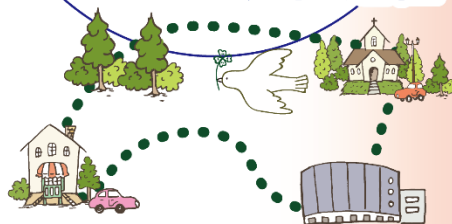
▶ にぎわい



### 3 回遊性の確保

- 居心地がよく歩いてみたくなるまち
- 徒歩による回遊性やまちづくり資源と連携したまち

▶ 回遊性



### 5 市民の暮らしの向上

- 市民に愛される特別な場所のあるまち
- 既にあるまちと調和し、連携するまち
- 「健康・福祉・医療」「商業」など市民のニーズを反映したまち

▶ 市民ニーズ



### 6 新しい時代に対応したまちづくり

- 子どもから高齢者まで全ての人のためのまち
- 環境に配慮したまち
- 市民や民間事業者とともにつくるまち
- SDGs に貢献するまち

▶ 新しさ



## 2-2 新鎌ヶ谷駅周辺地区の将来像

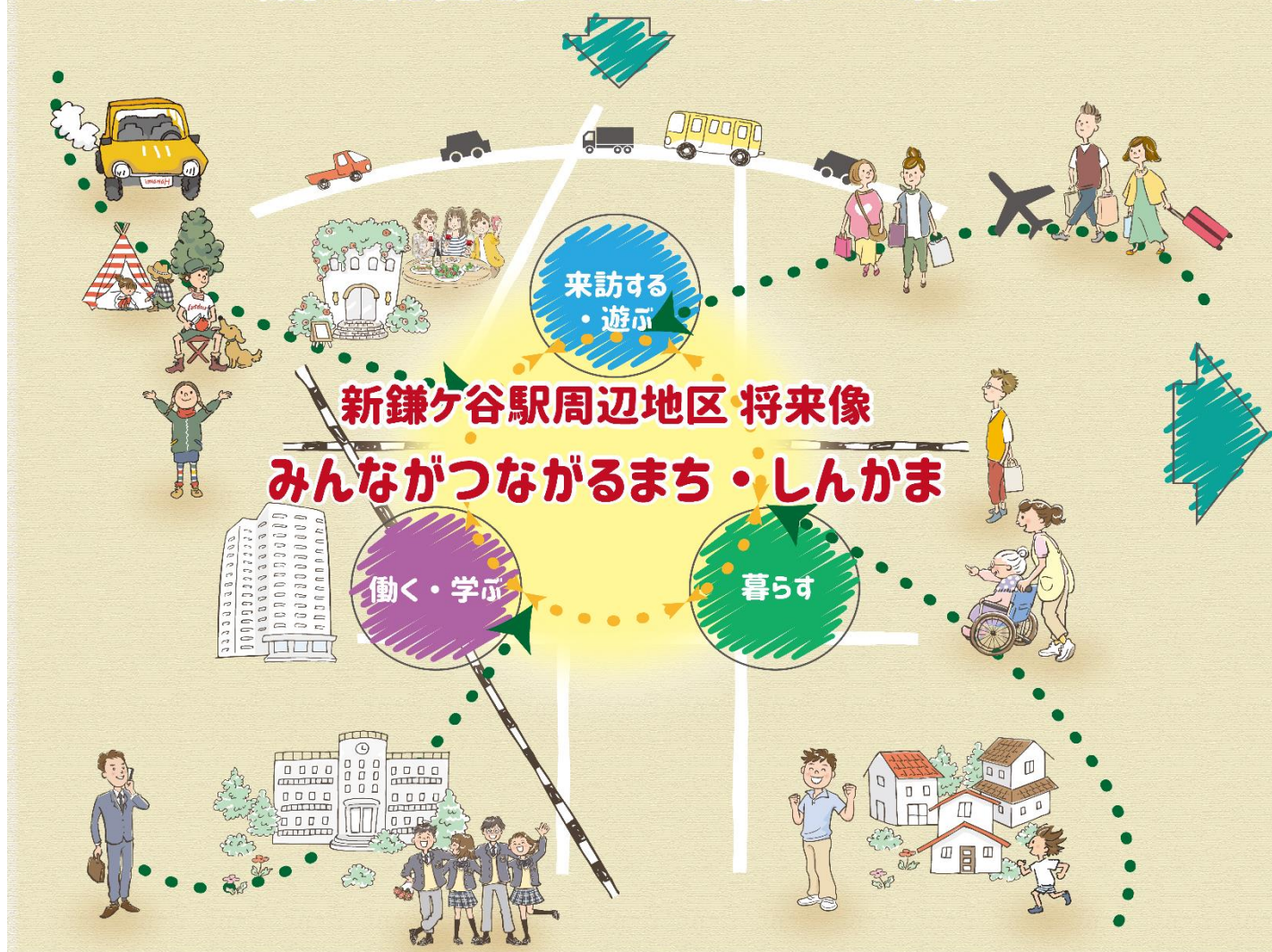
前述のまちづくりの方向性を踏まえ、新鎌ヶ谷駅周辺地区において目指すべきまちづくりの将来像を「みんながつながるまち・しんかま」とします。この将来像を実現するため、駅西地区では、「交流人口増加」「地域資源活用」「人と人との支え合い」の3つを重視するポイントとし、それぞれのポイントに注力した4つのまちづくりコンセプトを導き出しました。本調査では、駅西地区全体のゾーニング案を4つのコンセプトごとに作成し、それぞれの目指すまちづくりについて整理しています。なお、基本構想策定時には、本調査で導き出したコンセプトを基本とし、総合的に検討した上で、1つの構想にまとめます。



鎌ヶ谷市は「お年寄りから子供まで、すべての人が支えあいながら、笑顔で安心して暮らせる街」を目指しています。



新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりに必要な6つの方向性

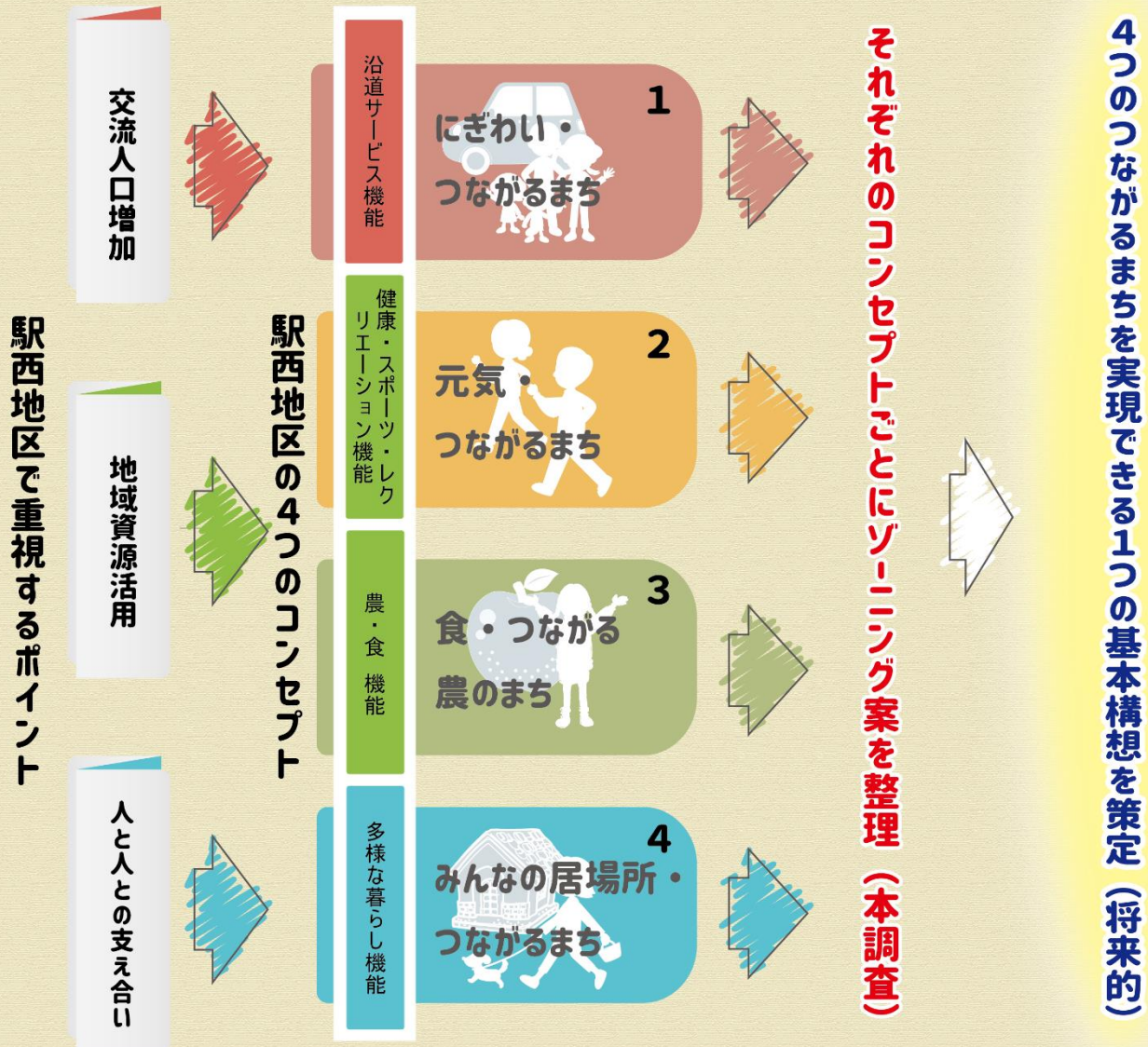




抜群の**交通利便性**を活かして、多くの人と人・豊かな**地域の魅力**をつなぎ、笑顔で**安心して暮らせる街**の中心です。




新鎌ヶ谷駅周辺地区は、**みんなをつなぎ、にぎわいあふれる** まちづくりを進めます。



## 2-3 駅西地区のコンセプト

新鎌ヶ谷駅周辺地区の将来像「みんながつながるまち・しんかま」の実現に向けた駅西地区の4つのコンセプトについて、それぞれ説明します。



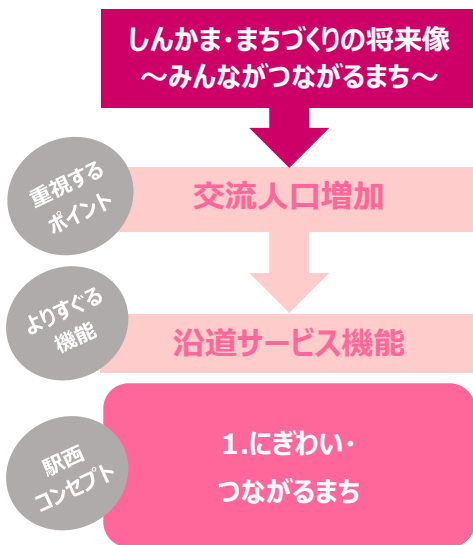
～「沿道サービス機能」による～

# 1

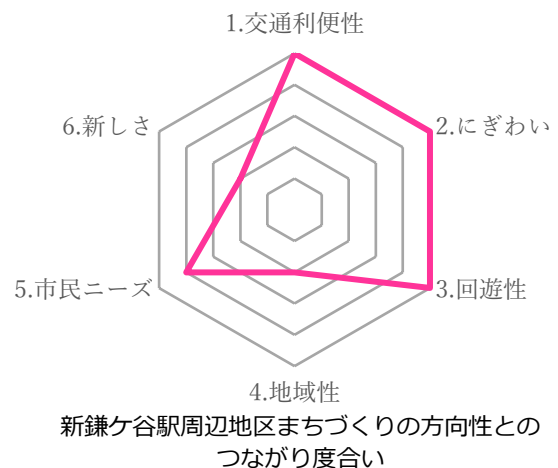
## にぎわい・つながるまち

北千葉道路の開通後は、成田空港や都心を結ぶ新しいアクセスが確保され、新たなヒトやモノの流れが期待できます。また、新鎌ヶ谷駅は、多様な都市機能が集積する市の中心であり、周辺は利便性の高い住宅地となっているほか、鉄道4線が乗り入れ、1日当たりの乗降客数は10万人を超えるなど、多くの人々が往来しています。

「にぎわい・つながるまち」では、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、多くの人々が訪れたい商業・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めます。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。



- ▶本地区の持つ特徴である交通利便性を活かし、道路利用者や駅利用者が立ち寄る商業施設を吸引力として創出されるにぎわいのあるまちをめざします。
- ▶本地区、駅、駅周辺を結び、歩くことを楽しめる回遊性を持たせます。
- ▶道路沿道に、サービスエリア的な機能を持つ道の駅のような施設を核として整備し、広域から人を集めます。



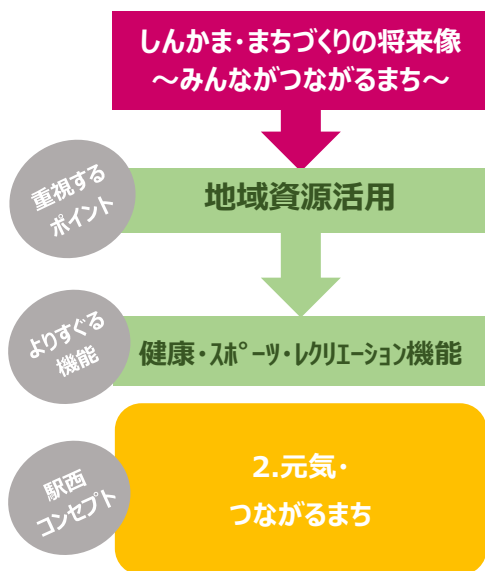


# ～「スポーツ・レクリエーション・健康」による～

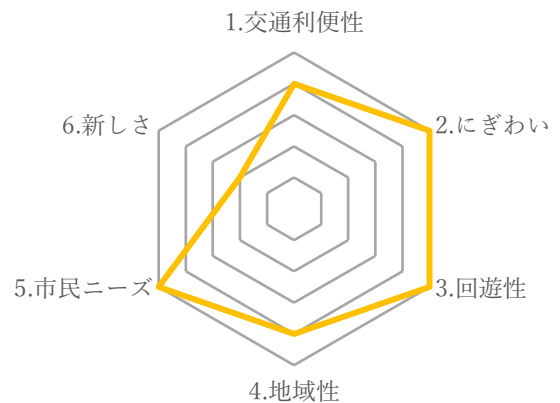
## 2 元気・つながるまち

鎌ケ谷市では、市制記念公園や栗野地区公園、貝柄山公園など、豊かな緑を活かした公園では人々が憩いやレクリエーションを楽しんでいるほか、日本ハムファイターズ鎌ケ谷スタジアムを代表に、様々なスポーツを楽しめる環境づくりが進められています。市民意向調査では、新鎌ケ谷に必要な機能として、「病院、福祉、スポーツ施設など、健康・医療・福祉機能」が第1位となり、健康・医療・福祉機能は、市民からもニーズの高さがうかがえます。

「元気・つながるまち」では、鎌ケ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人が、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、多くの人を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。



- ▶健康やスポーツ・レクリエーション環境を充実させ、人々が元気になるまちづくりをめざします。
- ▶キャンプやつり、BBQなどアウトドア活動を楽しめる空間とします。
- ▶水辺を活用した親水スポットや、栗野地区公園、貝柄山公園などへのネットワークにより楽しめる活動の幅を広げます。
- ▶ウォーカブルな空間を確保して、健康づくりにつながる、元気がつながるまちをつくります。



新鎌ケ谷駅周辺地区まちづくりの方向性とのつながり度合い

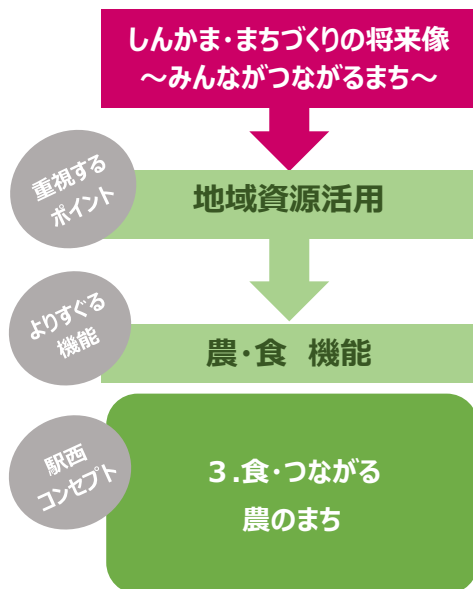


～「農業・みどり」による～  
食・つながる 農のまち

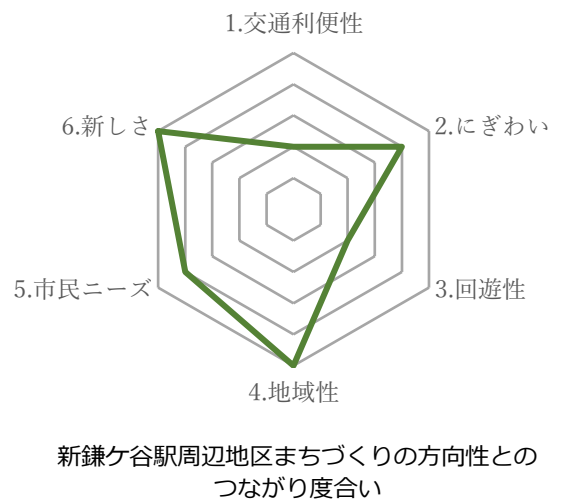
3

県内屈指の梨の産地である鎌ヶ谷市では、農地の広がる豊かな緑の景観が魅力のひとつとなっています。また都市近郊であることから、観光農園で梨狩りを楽しむ家族連れの姿が見られます。

「食・つながる 農のまち」では、これまで農と共存してきた鎌ヶ谷らしさを活かし、人々の農とのふれあいや、鎌ヶ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。



- ▶都市農業をテーマとし、多くの人々が農にふれあえるまちづくりを考えます。
- ▶農地やオープンスペースの広がる空間の中に、農家レストランや直売所・体験施設が点在し、都市農業の新たな魅力的空間づくりに取り組みます。
- ▶BBQ場や貸農園・体験農園など、農地広がるファームエリアがシンボルとなる、豊かな農地や食で人々がつながるまちをつくります。





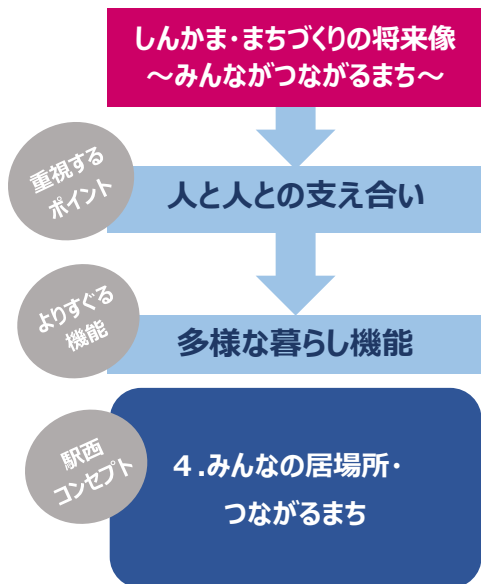
～「暮らし」による～

# 4

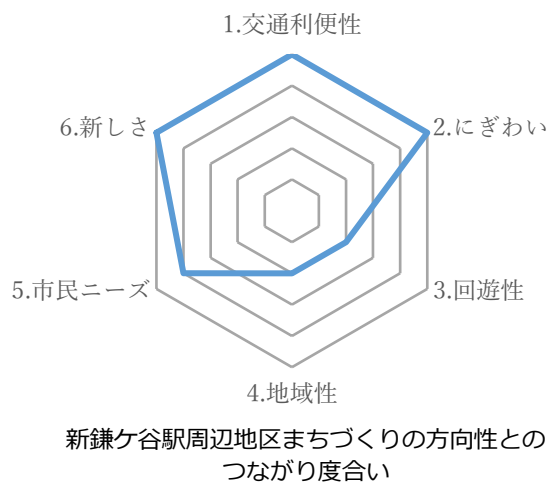
## みんなの居場所・つながるまち

鎌ヶ谷市は交通利便性の高い住宅都市として発展をつづけてきました。新鎌ヶ谷駅周辺においては交通利便性の高さなどから現在も人口の増加が続いています。しかしながら、少子高齢化の進展、核家族化の進行などによる地域コミュニティの希薄化、地域における支え合いの基盤が低下するなど地域社会が変化する中、お年寄りから子どもまで、すべての人が支え合いながら、安心して暮らせるまちの実現が望まれます。

「みんなの居場所・つながるまち」では、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。



- ▶多様な人々が心豊かに暮らせる、「みんなの居場所」をテーマとし、まちづくりを考えます。
- ▶駅前の複合的なコミュニティ空間は、子どもや若者が学べる・遊べる空間であり、子育て世代のよりどころとして、事務所やサテライトオフィスともなる就業の場、高齢者が過ごせる空間として機能させます。
- ▶多くの人々とともに、コミュニティ空間を充実させることで暮らしやすさを向上させ、新たな人口をも呼び込む、みんなの居場所がつながるまちをつくります。



## 2-4 駅西地区の将来ゾーニングの検討

### 1) 基本となるゾーニング

新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりの方向性を実現するために駅西地区で必要となるゾーンは以下のとおりです。なお、このゾーンの組み合わせにより、駅西地区の将来ゾーニングを検討します。

#### ● 商業・業務系

##### (1) にぎわい創出ゾーン

にぎわい創出ゾーンとは、都心や成田空港を結ぶ北千葉道路や新鎌ヶ谷駅が有する交通利便性を活かして市内外・国内外から多くの人を訪れたい施設を配置し、新たな賑わいを創出するゾーン。

##### ★施設イメージ

- ・道の駅
- ・マルシェ（市場）
- ・レジャー施設
- ・大規模商業施設
- ・アウトドア施設
- ・博物館や学習施設
- ・農業体験施設など



鳥取二十世紀製記念館  
なしっこ館 HP より



#### ● 住居系

##### (1) まちなか居住ゾーン

まちなか居住ゾーンとは、駅に近い利便性の高い地区に、中心市街地における良好な中高層住宅地による都心居住を促進するゾーン。

##### ★施設イメージ

- ・戸建住宅
- ・中低層共同住宅など



##### (2) 沿道商業業務ゾーン

沿道商業業務ゾーンとは、北千葉道路や都市計画道路沿道の利便性を活用した商業・流通・業務などの沿道サービス施設を誘導する鎌ヶ谷市の新たな産業ゾーン。

##### ★施設イメージ

- ・商業施設
- ・流通業務施設
- ・道路休憩施設など



高知県梶原町梶原地区  
国交省 街なみ環境整備事業  
パンフレットより



##### (2) 地域連携ゾーン

地域連携ゾーンとは、農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るためのゾーン。

##### ★施設イメージ

- ・農家住宅
- ・戸建住宅
- ・市民農園
- ・観光農園
- ・農産物加工工場
- ・直売所
- ・農家レストラン
- ・菜園付き住宅など



##### (3) 業務ゾーン

業務ゾーンとは、駅に近い利点を生かし、サテライトオフィスなど、新たな働き方をサポートする事務所や、店舗などの業務施設を誘導し、まちなか居住ゾーンと一体となって、自宅と職場が近接し通勤の負担の少ないゾーン。

##### ★施設イメージ

- ・事務所
- ・店舗
- ・中高層の店舗併用共同住宅
- ・立体駐車場
- ・サテライトオフィスなど



#### ▶▶▶ 業務ゾーン発展系

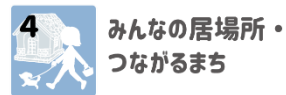
##### 多世代コミュニティゾーン

多世代コミュニティゾーンとは、駅近という利便性を生かして、業務施設、教育福祉施設など、多世代にわたっての利用や交流が図れるコミュニティゾーン。

##### ★施設イメージ

- ・保育園や学童保育などの子育て施設
- ・多目的コミュニティ施設
- ・ユニバーサルデザインを取り入れた公園
- ・サテライトオフィス
- ・高齢者福祉施設
- ・子ども食堂など





▶▶▶ まちなか居住ゾーン発展系

ユニバーサル居住ゾーン 

ユニバーサル居住ゾーンとは、年齢や性別、障害の有無などに関わらず、多くの人々が心豊かに暮らせることを考慮した居住ゾーン。

★施設イメージ

- ・多世代居住施設
- ・バリアフリー住宅（サービス付き高齢者向け住宅等）
- ・医療や福祉と連携した、複合居住機能

●既存

(1) 医療ゾーン 

医療ゾーンとは、駅西地区と総合福祉保健センターを結び、市民の健康・安心を支援するゾーン。

★施設イメージ

- ・病院
- ・福祉医療関連施設など



●歩行・憩い系 

(1) 緑道ゾーン

緑道ゾーンとは、東京10号線延伸新線跡地を活用。医療ゾーンに隣接していることを生かした、健康と憩いを取り入れた緑地ゾーン。

★施設イメージ

- ・ベンチなどの休憩施設
- ・健康をテーマにした公園
- ・北初富駅と新鎌ヶ谷駅を結ぶ緑道など



(2) 既存商業ゾーン 

既存商業ゾーンは、東京都心部や成田空港への利便性の高い広域交通の結節点である新鎌ヶ谷駅周辺を中心とした既存の商業ゾーン。

★施設イメージ

- ・小規模商業施設
- ・大型商業店
- ・業務施設
- ・中高層住宅など



(2) ウォーカブル回遊ネットワーク 

ウォーカブル回遊ネットワークとは、駅・施設を結びまちなかの回遊性を持たせる動線となる軸。この軸を使って歩行者が各ゾーン間を行き交うことで、交流やにぎわいを生み出す。

★施設イメージ

- ・緑道
- ・歩行者専用道
- ・歩道など



国土交通省 HP より

(3) 既存居住ゾーン 

既存居住ゾーンとは、新鎌ヶ谷駅を中心に外延部を取り囲むように広がる既存の居住ゾーン。

★施設イメージ

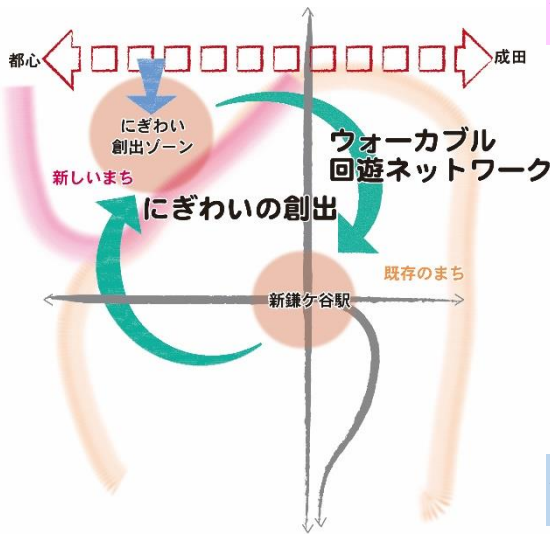
- ・戸建住宅
- ・中低層共同住宅など



## 2) 駅西地区まちづくりコンセプトに基づくゾーニング

### 1 にぎわい・つながるまち

「にぎわい・つながるまち」では、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、多くの人々が訪れたい商業・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をつなぎ、鎌ヶ谷へ訪れる人や働く人、住まう人など多くのひとが、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。



### ゾーン配置の基本的考え方1 にぎわい創出

広域軸となる北千葉道路を利用する多くの人々が集い・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。

「にぎわい創出ゾーン」は、道路利用者の休息の場である緑豊かなゆとりある空間の中で、鎌ヶ谷市や周辺地域の特産品等を扱う商業施設や美味しさで話題の飲食店等により、広域の人々に鎌ヶ谷の魅力をPRする空間の形成を図ります。

### ゾーン配置の基本的考え方2 つながり創出

「にぎわい創出ゾーン」は、道路利用者のみならず、新鎌ヶ谷駅との近接性を活かし、鉄道利用者や市民がアクセスできる「ウォーカブル回遊ネットワーク」を配置します。

「ウォーカブル回遊ネットワーク」は、都市計画道路の歩道等を活用した、子どもから高齢者、障がい者まで、誰もが安心して歩ける空間です。誘導サインや舗装、植栽等により、鎌ヶ谷の玄関口を演出し、統一感のある洗練されたデザインの空間形成を図ります。

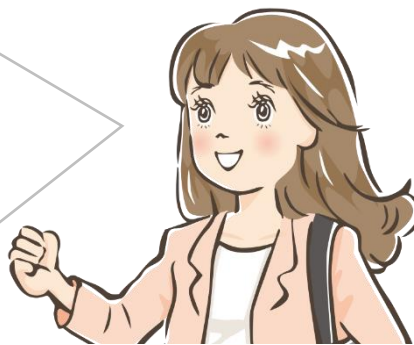
#### まちの将来イメージ (26歳女性イメージ)

新型コロナを契機に人々の働く場所や住む場所の選択肢が広がりました。私はゆとり、みどり、利便性のあるこのまちで働き住んでいます。

駅の近くにあるサテライトオフィスへ通勤し、必要に応じて、電車で飛び乗り本社へ向かいます。仕事後、買い物と運動を兼ねて、まちなかをウォーキングします。そして、ゴール地点に最近オープンした道の駅

KAMAGAYA マーケットで旬の野菜や果物を買、母の日が近いので、市内で大正から作られているお酢を送りました。

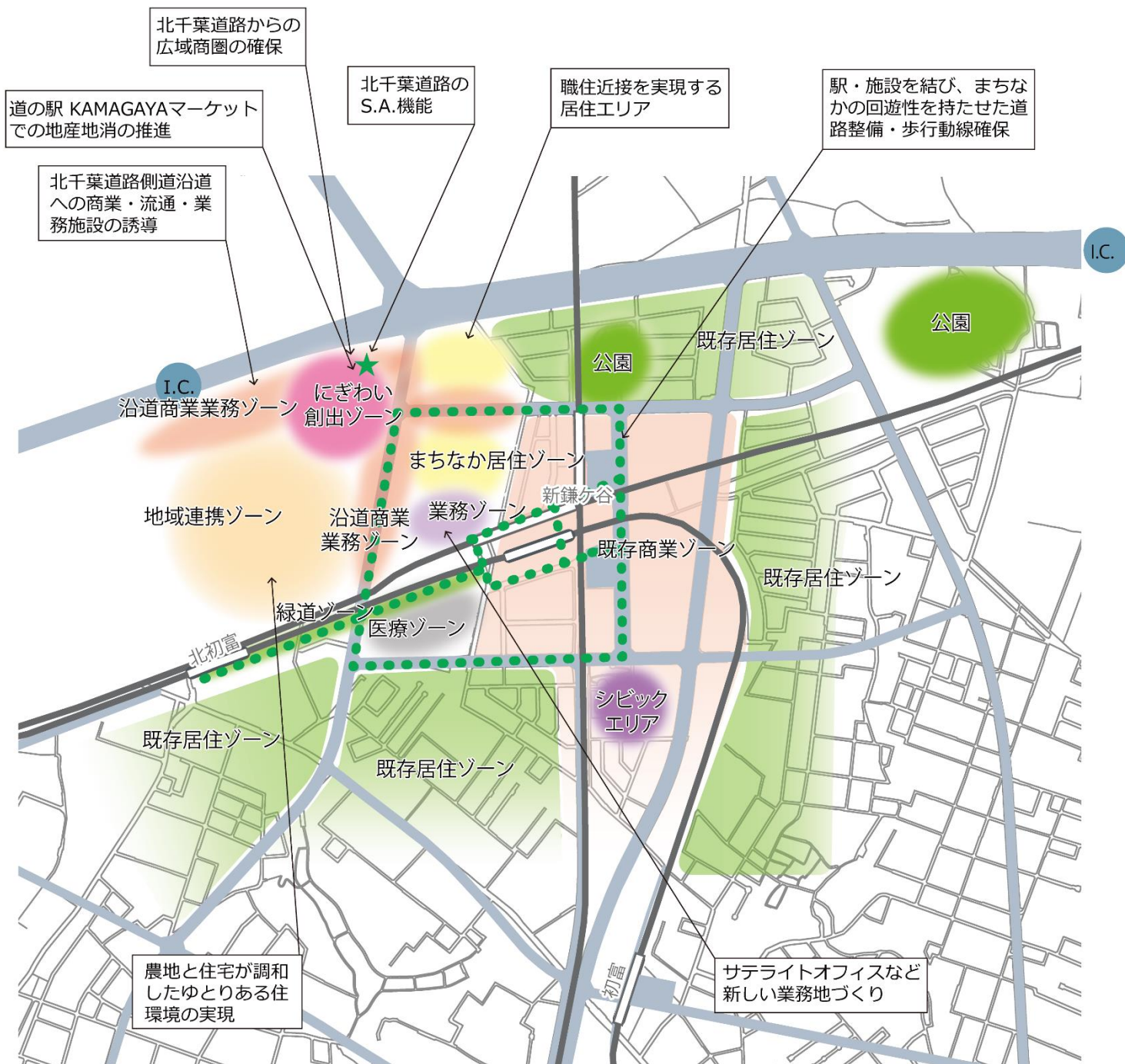
職場が自宅と近くなってからは、仕事後も有意義に過ごせて、生活にゆとりができました。







# ゾーニング図

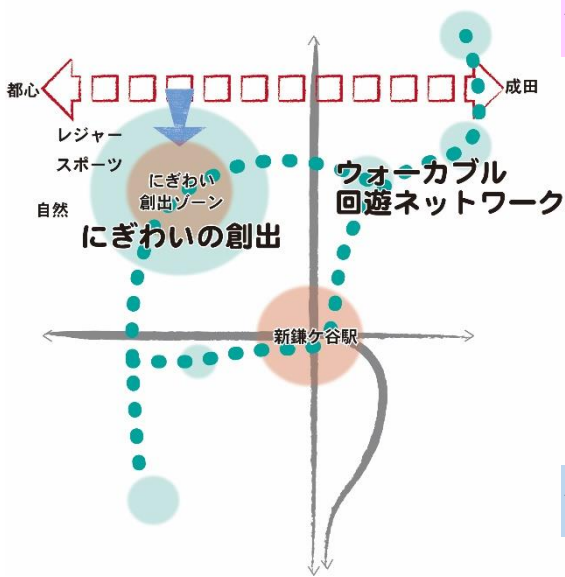


凡 例	
	都市計画道路
	鉄道
	ウォークブル 回遊ネットワーク

## 2 元気・つながるまち

(スポーツ・レクリエーション・健康)

「元気・つながるまち」では、鎌ヶ谷総合病院を核とした医療・福祉機能の充実をもとより、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人が、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、多くの人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。



### ゾーン配置の基本的考え方1 にぎわい創出

豊かな緑と水辺を活かし、自然に触れながらスポーツやレジャー、レクリエーションを楽しむことができる「にぎわい創出ゾーン」を配置します。

「にぎわい創出ゾーン」は、スポーツやレジャー、レクリエーションの拠点として、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。

### ゾーン配置の基本的考え方2 つながり創出

「にぎわい創出ゾーン」と、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。

「ウォーカブル回遊ネットワーク」により、鎌ヶ谷総合病院と連携した医療機能、緑豊かな環境を活用した健康づくり教室などの福祉機能とのつながりを強化します。

また、栗野地区公園や市制記念公園、貝柄山公園等の鎌ヶ谷市の魅力となる公園を結び、緑を楽しみながらバードウォッチングなどの自然観察、ウォーキングなどの健康づくり活動が様々につながる空間の形成を図ります。

#### まちの将来イメージ 33歳男性イメージ

この週末はKAMAGAYA アウトドアタウンにデイキャンプをしに家族と来ました。

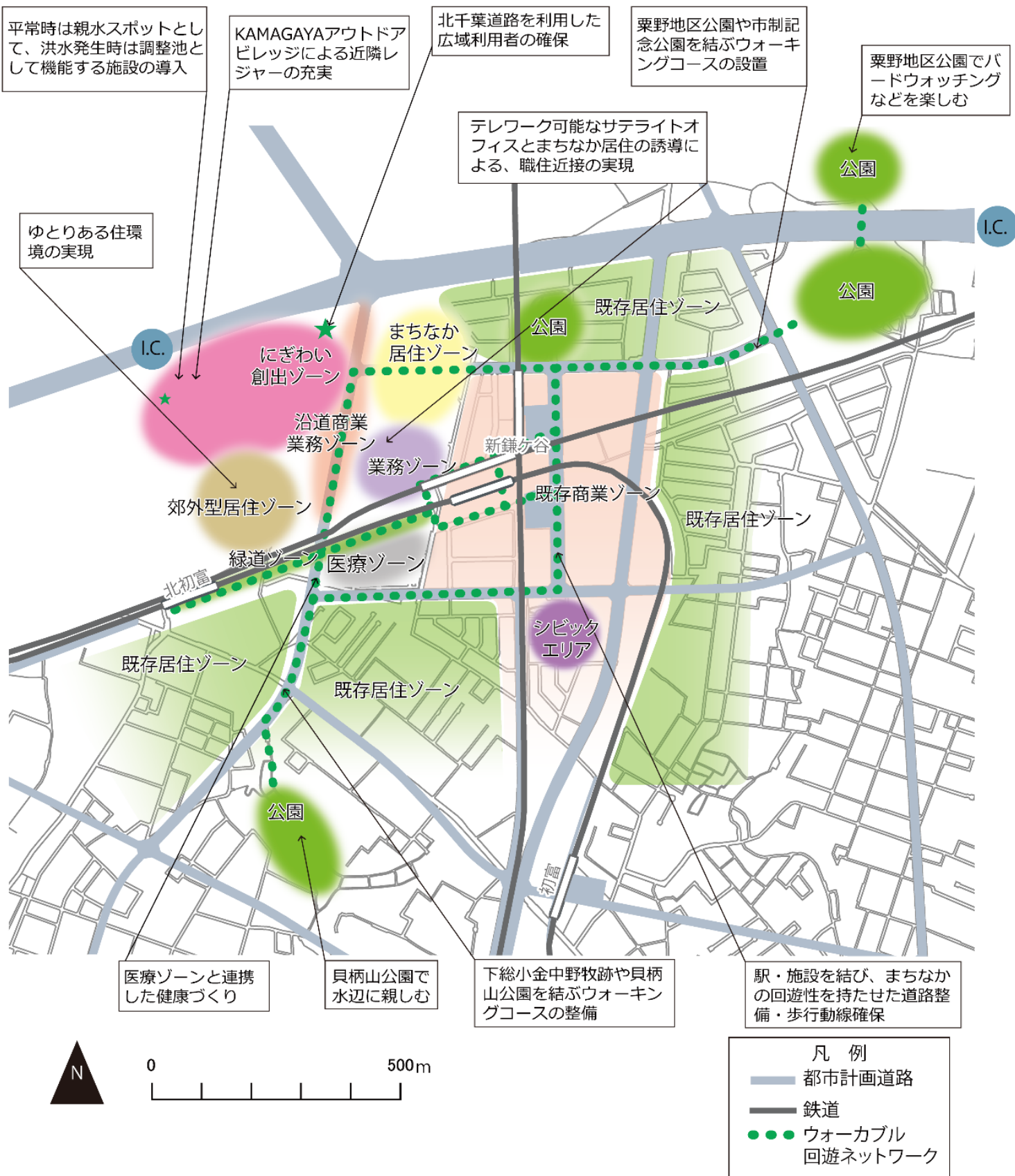
KAMAGAYA アウトドアタウンはアウトドアに関する店舗やイベント開催、地域の製品の買い物などできるので、近くでレジャーを楽しめて気に入っています。

採れたての地場野菜も食べられるし、小さいけど親水スポットもあるので子供たちは水遊びもできて喜んでますよ。食後は近くの緑地や公園をめぐるウォーキングコースに行こうと私は思っています。





## ゾーニング図



### 3 食・つながる 農のまち

(農業・みどり)

「食・つながる 農のまち」では、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。

#### ゾーン配置の基本的考え方1

#### にぎわい創出

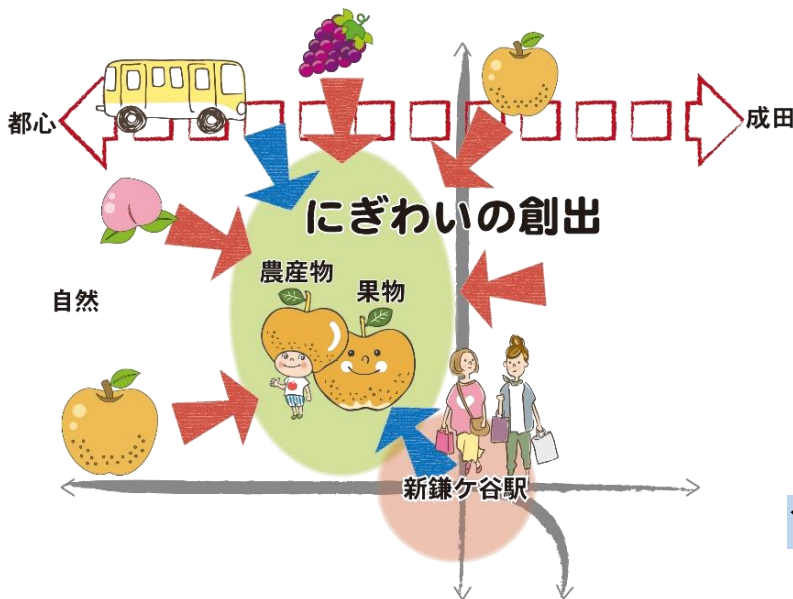
鎌ケ谷市の魅力である「梨」を中心に、都市農業の魅力を存分に味わうことのできる「にぎわい創出ゾーン」を配置します。

「にぎわい創出ゾーン」は、「梨」などフルーツの博物館、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。

#### ゾーン配置の基本的考え方2

#### 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。「にぎわい創出ゾーン」に隣接するものとして、周辺の農地と住宅が一体となった「地域連携ゾーン」を配置することにより、市全体とのつながりを確保した空間の形成を図ります。



#### まちの将来イメージ 45歳女性

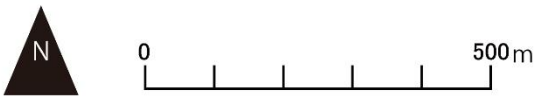
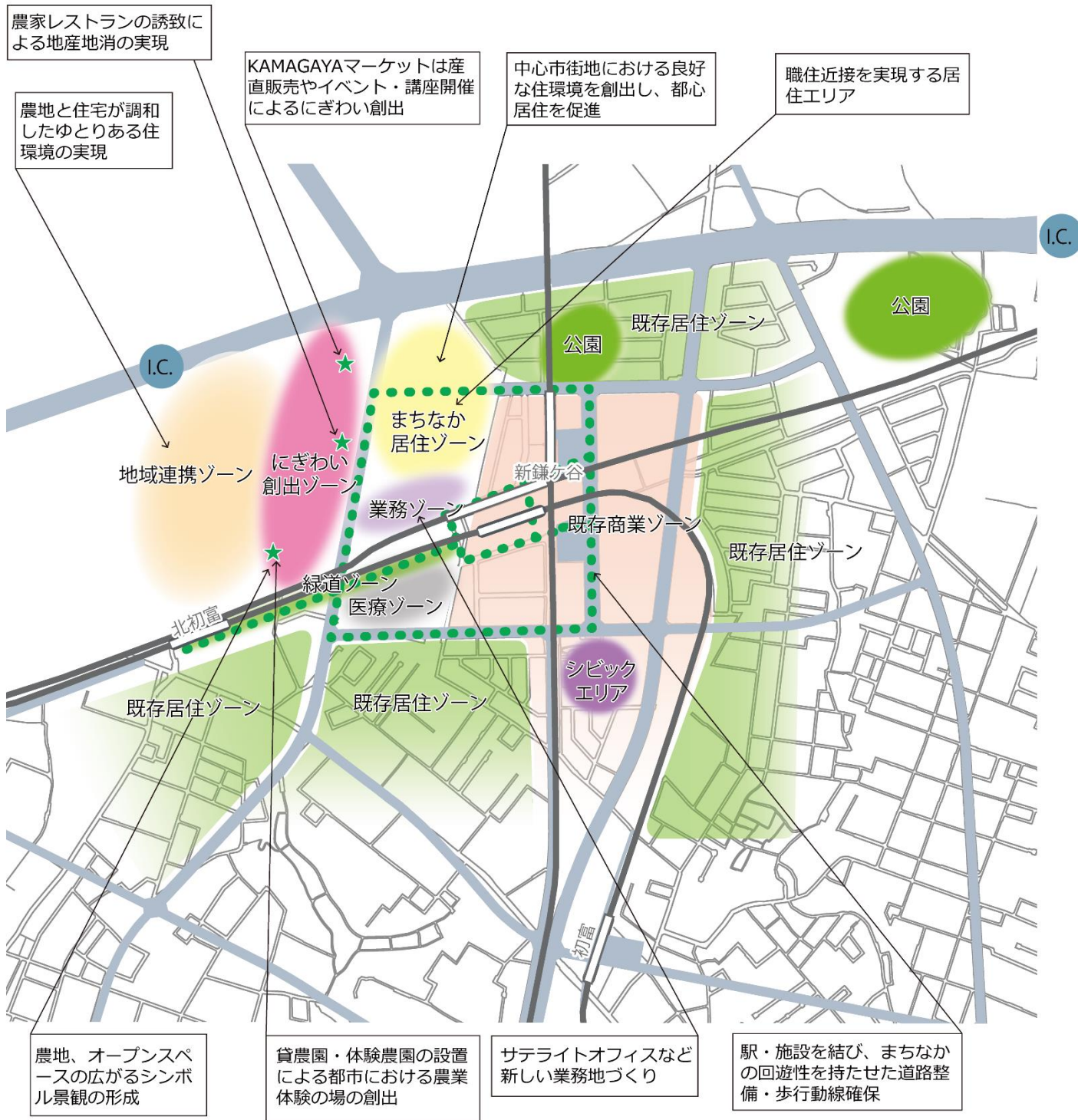
今日は、話題になっている農家レストラン鎌ケ谷の郷にきました。野菜中心のヘルシーな料理のレストランで、鎌ケ谷市や近郊の野菜や果物が取り入れられ、これこそ地産地消ですね。

友達はこちらと隣接している貸農園で野菜を作り始めたと言いましたよ。

また、隣接している道の駅 KAMAGAYA マーケットで買い物はもちろんですが、地場産品を使ったフルーツピネガー作りや野菜料理教室などの講座、ゴミ削減ワークショップなど、SDGs を取り入れた講座も開催されているそうで、食・農・環境に興味ある私にとっては魅力的なので早速 Instagram で紹介しようと思っています！



# ゾーニング図



## 4 みんなの居場所・つながるまち

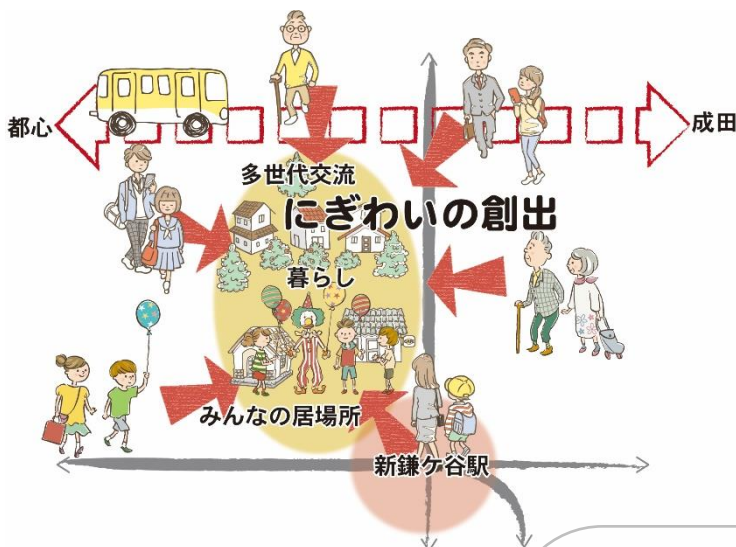
(子育て・暮らし)

「みんなの居場所・つながるまち」では、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。

### ゾーン配置の基本的考え方1 にぎわい創出

住宅都市である鎌ヶ谷市の暮らしの魅力を向上させる、多世代にわたっての利用や交流が図れる「多世代コミュニティゾーン」を配置します。

「多世代コミュニティゾーン」は、駅近という利便性を活かして、業務施設、教育福祉施設など、子どもや若者が学べる・遊べる空間、高齢者の過ごす空間、就業の場など、みんなの居場所となる施設により、一人ひとりの暮らしが豊かになる空間の形成を図ります。



### ゾーン配置の基本的考え方2

#### つながり創出

「多世代コミュニティゾーン」は、暮らしの核となる空間です。周辺には、「ユニバーサル居住ゾーン」や「地域連携ゾーン」、「既存居住ゾーン」を配置し、市全体の暮らしが、みんなの居場所によりつながり、暮らしの質を向上させる空間の形成を図ります。

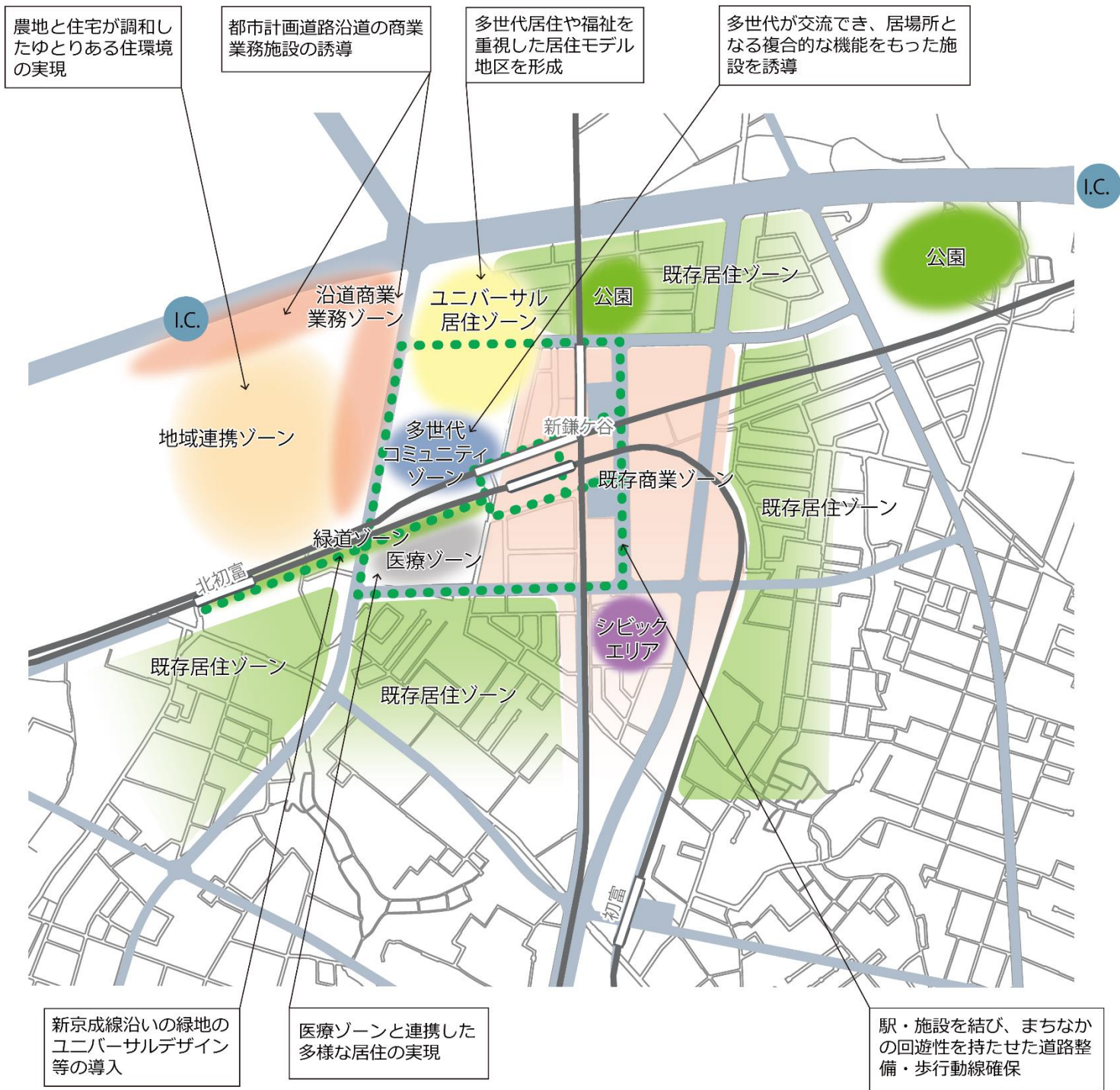
#### まちの将来イメージ 小学4年生男子

ぼくは、鎌ヶ谷楽々団地に住んでいます。楽々って変な名前だと思うでしょ。「お年寄りも子供も大人もみんな楽しく、楽に暮らせるまちづくりを目指そう」って、名前をつけたと仲良しのおじいちゃんが教えてくれたよ。あとね、このまちの自慢は障がいがある人もない人も、お年寄りも子供も、みんなが憩えるユニバーサルデザインを取り入れたヒーリングガーデンがあるんだよ。このまちは、元気なお年寄りは子供のめんどうを見て、お手伝いのできる子供は、おとなのお手伝いをする。そうすればコミュニティ食堂でご飯を食べられるし、食べた後もそこでみんなで遊んだり、宿題をやったりしながら、お母さんが仕事から帰ってくるのを待っていてもいいのだって。宿題だってまわりの大人が教えてくれるしね。こんな楽々団地がぼくは大好きだよ！





# ゾーニング図



凡例	
	都市計画道路
	鉄道
	ウォークブル回遊ネットワーク

## 第3章 駅西地区のまちづくりの具体化に向けて

### 3-1 事業手法の検討

駅西地区のまちづくりの具体化に向けて、事業手法を整理しました。

事業手法に対する事業主体については、個人、地権者で構成される組合や民間事業者、鎌ヶ谷市や千葉県、独立行政法人といった公共団体など、様々な事業主体が考えられます。

区分		事業の概要	事業の特徴
街路事業	一般的な街路事業	直接買収方式による街路事業	都市計画道路等を整備する事業
	沿道区画整理型街路事業 (沿道整備型街路事業)	従来型の街路事業が困難な地区において、地権者の現地残留希望や、離れた位置にある代替地を含め、要望やニーズに柔軟に対応し、沿道地域を一体的に整備する事業であり、主に都市計画道路の整備に活用されている。	主に都市計画道路の整備手法であり、直接買収方式による街路事業が難しい路線において、地権者の現地残留希望や代替地希望に柔軟に対応して、幹線道路と沿道地域の一体的整備を推進するための事業。
土地区画整理事業	一般的な土地区画整理事業	都市計画区域内の土地で、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う事業	一般的に、都市の道路ネットワークを整備する観点から地区内の都市計画道路を用地買収して整備することとして積算した額を限度として、国の道路整備特別会計より補助
	都市再生土地区画整理事業	空洞化が進行する中心市街地や、防災上危険な密集市街地など都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地等において、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行う土地区画整理事業に対して補助を行うことにより、土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を支援する制度。	都市基盤が貧弱で整備の必要な既成市街地、大規模な災害により被災した市街地において、都市基盤の整備と街区の再編を行う事業への補助 一定の要件を満たす都市機能誘導区域内で行われる事業の地区を重点地区と位置付けることで補助率の割増が可能。 安全市街地形成型、被災市街地復興型、街なか再生型、街区高度利用型、緑住まちづくり型などがあり、要件が異なる。



区分	事業の概要	事業の特徴	
土地 区画整理 事業	敷地整序型土地 区画整理事業	<p>一定の基盤整備がなされている 既成市街地内の地域で、早急に 土地の有効活用を図ることが必 要な地区において、相互に入り 込んだ少数の敷地を対象とし て、換地手法によりこれら敷地 の整序を図る敷地レベルの土地 区画整理事業 (大街区化の事業もあり)</p> <p><b>【特徴及び効果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地レベルでの小規模な事業</li> <li>公共施設の整備基準を緩和</li> <li>柔軟な区域設定が可能、早期に事業着手が 可能</li> <li>建物整備とセットの事業（共同化、不燃化 の促進）</li> <li>税制上の優遇制度が受けられる</li> </ul> <p><b>【事業タイプ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>タイプ1：敷地の整序と区画道路の付替え</li> <li>タイプ2：敷地の集約化と公共的空地等の 整備と一体となった植栽・舗装の打替え等</li> <li>タイプ3：土地活用の意向に応じた敷地の 入替えと道路の隅切り</li> </ul>	
	連鎖型土地 区画整理事業	<p>小規模な土地区画整理事業を順 次実施することにより、事業の 機動的な推進とその早期完了を 図ることを目的とする事業</p> <p><b>【区画整理事業プログラム】</b> 市町村が区画整理事業プログラムを定めよ うとする区域は、次の各号に掲げる条件に該 当するものでなければならない。</p> <p>イ 区域の面積が5ha（組合等施行の場合 は10ha）以上であること。</p> <p>ロ 都道府県庁所在地又は人口25万人以 上の都市内にあること。</p> <p>ハ DID内にあること。</p> <p>ニ 商業地域、近隣商業地域（小規模な近隣 商業地域を除く）を含む地区であること。</p>	
	ツイン土地 区画整理事業 (飛び施行地区 を活用した事 業)	<p>未収市街地の住環境改善、防災 性の向上を目的とした事業手法 であり、一つの土地区画整理事業 の中で密集市街地と新市街地 の整備を併せて実施する事業。</p>	<p>既成市街地整備型の区画整理と新市街地開 発型の区画整理を組み合わせた発想であり、 密集市街地内の減価補償金相当額に見合う 宅地の換地を地権者の申し出による工区間 換地として新市街地に定めることにより、密 集市街地における公共施設用地を確保する とともに、新市街地における計画的市街地整 備および宅地利用を促進する手法</p>
	特定土地 区画整理事業	<p>土地区画整理促進区域内で行わ れる土地区画整理事業を特定土 地区画整理事業といい、土地の 所有者の申出によって、一定の 要件の基で農業経営やアパー ト・マンション等の土地活用が できるように集合農地区や共同 住宅区を設けることができる。</p>	<p>事業の施行区域内に共同住宅専用の街区（共 同住宅区）や農地専用の街区（集合農地区） を設け、希望者を募りその街区に換地するこ とにより、秩序あるまちづくりを行うことが できる。</p> <p>「大都市地域における住宅及び宅地の供 給の促進に関する特別措置法」に基づいて行 われる土地区画整理事業。</p>

区分		事業の概要	事業の特徴
土地区画整理事業	住宅街区整備事業	大都市における住宅や宅地の大量供給と良好な住宅街区の形成、市街化区域内の農地や空地を活用、集約化し、公共施設・宅地基盤等を整備する事業に補助する。	<p><b>【主な要件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏整備法、近畿圏整備法及び中部圏整備法に規定する既成市街地及び近郊整備地帯等</li> <li>・0.5ha以上で空地の多い土地</li> <li>・都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献できる</li> <li>・高度利用地区内の土地で、法令で定められた用途地域等の条件を満たす</li> </ul>
	地区計画	既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図る。	<p>地区という身近な単位で考えるまちづくりのため、地区に住んでいる住民が主役となり、話し合い、考えを出し合いながら、地域の実情に応じた計画内容を定めていくことが可能。</p> <p>地区をどのようなまちに育てるのかの方向を決める「地区計画の方針」と、具体的な計画の内容を定める「地区整備計画」の2つから構成される。</p>
その他	<p>PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）</p> <p>PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）</p>	<p>PPPとは、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。</p> <p>PFIとは、PPPの代表的な手法の一つで、公共施設の整備等にあたり、従来のように公共団体が設計・建設・運営等の方法を決め、バラバラに発注するのではなく、どのような設計・建設・運営を行えば最も効率的に行えるかを、民間事業者に提案競争のうえ、最も優れた民間事業者を選定し、設計から運営までを行わせ、資金調達も自ら行ってもらう制度。</p>	<p>従来型の公共施設整備では、「設計」「建設」「維持管理」「運営」を、それぞれ個別に民間事業者に委託又は公共が自ら行うが、PFIでは、「設計」から「運営」までを一括して民間事業者と契約し、事業を実施する。</p> <p>民間事業者が公共施設の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法として、主に以下があげられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BOT方式（建設 Build - 移転 Transfer - 運営等 Operate）</li> <li>・BOT方式（建設 Build - 運営等 Operate - 移転 Transfer）</li> <li>・BOO方式（建設 Build - 所有 Own - 運営等 Operate）</li> </ul>

## 3-2 具体化に向けての課題の抽出

駅西地区のまちづくりの具体化に向けて以下のとおり課題を整理しました。

### 1) 駅西地区のまちづくりの重要性の再認識

鎌ヶ谷市は豊かな自然に恵まれ、鉄道4線8駅が利用できるなど交通利便性の高い住宅都市として発展を続けています。また、鎌ヶ谷市では新鎌ヶ谷駅から初富駅、鎌ヶ谷駅までを一連の空間とする都市軸において都市機能が集積しており、大規模な商業施設等のある周辺都市へのアクセスも良いことから、生活の充実度は高いものといえます。

本調査では、こうした都市の現状を踏まえつつ、鎌ヶ谷市の目指すまちづくりの方向性と、北千葉道路の整備を見据えた新鎌ヶ谷駅周辺地区のポテンシャルを考慮し、交流人口の増加や地域資源の活用、人と人との支え合いなどをポイントに、北千葉道路や都市計画道路の沿道における地区の活性化につながるゾーニングを配置するなど、4つのコンセプト案を整理しました。

これは、鎌ヶ谷市が現在のまちを基盤としつつ、将来にわたり発展し続けるために、駅西地区のまちづくりは非常に重要なものであることを示しています。

鎌ヶ谷市全体の発展のために、駅西地区のまちづくりの可能性や果たすべき役割の検討を継続し、その重要性を多くの人と共有しながら、まちづくりを着実に進めていくことが求められます。

### 2) 適切なまちづくりスケジュールの検討

駅西地区のまちづくりにあたっては、都心や成田空港を結び、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の整備や、これに接続する都市計画道路の整備が重要です。

北千葉道路は、令和3年1月に幅員及び構造の変更や専用部の都市計画決定がなされ、市川・松戸区間が新規に事業化されるなど、整備に向け、動きははじめました。しかしながら、市川・鎌ヶ谷区間については、事業スケジュールは明らかとなっておらず、今後、駅西地区のまちづくりの方向性を左右する要因となります。

一方で、新京成線連続立体交差事業は令和元年度に全線の高架化がなされ、今後、駅前広場の整備等も含めた駅周辺整備や高架下の活用、東京10号線延伸新線跡地の活用等に関して、適切に整備を進めていく必要があります。

また、駅西地区は市街化調整区域でありながら、新鎌ヶ谷駅に隣接する利便性の高い地区であり、北千葉道路の整備状況を見据え、無秩序な土地活用が図られる懸念があります。それらを防ぐため、北千葉道路の整備状況等を見定めながら、計画的なまちづくりを進めていくことが必要となります。

今後については、新京成線連続立体交差事業の完了や新たに創出される新京成線の高架下の活用、東京10号線延伸新線跡地の活用など様々な関連する事業が具体化していく中で、概ね令和6年度以降に基本構想の策定に向けて進めてまいります。

### 3) 最適なまちづくり手法の選択

一般的なまちづくり手法としては、土地区画整理事業や街路事業、地区計画制度、PPP／PFI制度の活用など様々な手法が考えられます。

駅西地区で、土地区画整理事業を実施する場合は、道路、公園、河川等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図ることや、駅西地区のまちづくりに欠かせない核となる施設の整備が容易になるなど、一体的なまちづくりが可能となりますが、道路等の公共施設の整備に必要な土地を土地所有者に負担していただく減歩制度があるなど、土地所有者との合意形成の難しさや事業の長期化、市の財政負担の増大等が大きな課題として挙げられます。

一方で、土地区画整理事業を実施せず民間開発を誘導する場合は、駅西地区のまちづくりコンセプトに合う事業を促進するよう、適切な誘導を行うことが課題となります。

また、どのような手法を選択した場合にも、市民サービスの向上や財政負担の軽減、民間の技術やノウハウを活用するため、民間事業者との連携が重要であり、事業手法についても、時代にあわせて変化していくことが考えられます。

このように、駅西地区の市街地整備には多くの課題があり、事業化については1つ1つの課題を解決していく必要があり、全国の優れた事例の調査や最適な事業手法の検討を継続していくことが重要となります。

### 4) 行政・市民・民間事業者の連携の仕組みづくり

駅西側地区のまちづくりにあたっては、そのあり方について、多くの人と知恵を出し合い、考えを共有しながら取り組みを進めていくことが望まれます。

市民へは、駅西地区のまちづくりに対する意向調査やまちづくりイベント、社会実験等を実施しながら、まちづくりの機運を高め、まちづくりへ参加する方々との協力関係の構築が望まれます。

また、民間事業者へは、駅西地区のまちづくりに対する意向調査やヒアリングを行い、事業可能性を検討していくことが重要です。民間事業者からの定期的なヒアリングを通じて、変化し続ける社会情勢や経済動向を把握し続けるとともに、協力してまちづくりを実現する体制の構築が望まれます。

### 5) 市民生活の利便性の向上を目指すまちづくりの継続

新型コロナウイルスの影響が長期化しており、国においても新型コロナ危機を踏まえた新しいまちづくりの方向性などが提示されるなど、社会のあり方が大きく変化していくことが想定されます。

新鎌ヶ谷駅周辺地区では、まちの将来像として「お年寄りから子供まで、すべての人が支えあいながら、笑顔で安心して暮らせる街」を目指していますが、これを実現していくためには、社会の大きな変化に対応し、市民生活の利便性の向上を目指したまちづくりを実現していくことが重要です。

鎌ヶ谷市が多くの人に愛され、選ばれるまちになるとともに、「ふるさと」と誇れるまちとなるよう、駅西地区のまちづくりを継続的に進めていくことが求められます。

## 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査 報告書

---

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

