

新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画

鎌ヶ谷市都市計画課
まちづくり室

目次

第1章 土地利用計画策定の目的	1
1 計画策定の目的	1
2 事業対象地	1
3 上位計画・関連計画について	2
(1)鎌ヶ谷市総合基本計画 (2)鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン (3)新鎌ヶ谷地区地区計画 (4)新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査	
4 新鎌ヶ谷駅周辺地区を取り巻く環境について	6
(1)北千葉道路整備事業 (2)新京成線連続立体交差事業 (3)新鎌ヶ谷駅南側土地利用 (4)千葉県との連携について (5)千葉県の動向について	
5 鎌ヶ谷市及び新鎌ヶ谷駅周辺地区の現状について	9
(1)鎌ヶ谷市について (2)鎌ヶ谷市の人口について (3)新鎌ヶ谷地区の人口について (4)新鎌ヶ谷駅について (5)新鎌ヶ谷駅の乗降客数 (6)新鎌ヶ谷駅周辺の土地利用状況 (7)事業所数・就業者数・事業所規模 (8)新鎌ヶ谷地区内の事業所数 (9)新鎌ヶ谷駅周辺の事務所数 (10)市税の状況 (11)昼夜人口 (12)新鎌ヶ谷駅周辺の状況 (13)小売吸引指数(14)総支出 (15)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結果	
6 鎌ヶ谷市及び新鎌ヶ谷駅周辺における課題.....	24
第2章 基本コンセプトや導入機能について	25
7 事業対象地に関する基本コンセプト・誘致目標	25
8 導入機能の方向性.....	26
第3章 土地利用計画について	30
9 事業対象地の概要.....	30
10 土地の取得について.....	31
11 施設の検討や事業手法について	31
(1)事業手法の検討について (2)プロポーザルの範囲 (3)想定される施設 (4)整備パターン (5)土地の契約方法の選択肢 (6)機能ごとの契約方法の可能性について (7)具体的な契約方法について	
12 事業スケジュール等.....	38
13 土地活用による効果について	39

1 計画策定の目的

新鎌ヶ谷駅南側には、千葉県が所有するかつて本八幡駅から新鎌ヶ谷駅を結ぶ鉄道として計画されていた東京10号線延伸新線跡地が2カ所(以下「事業対象地」という。)ある。事業対象地は、新鎌ヶ谷駅に近接しており、新鎌ヶ谷駅周辺地区を広域交流拠点として位置づけ、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を目指している本市にとって、非常に重要な土地といえる。

そこで、事業対象地の適切な土地活用方法や具体的に必要な機能を検討し、千葉県に対し土地活用方法等を示すべく、土地利用計画を策定するものである。

2 事業対象地

事業対象地は、新鎌ヶ谷駅に近接し、千葉県が所有する東京10号線延伸新線跡地の2カ所(①及び②)である。2カ所ともに市道44号線(新鎌通り)沿いにあり、用途地域は商業地区に位置している。①の土地は、新鎌ヶ谷駅南口駅前広場及び東武野田線線路敷に隣接しており、面積はおよそ1,900㎡でその多くが傾斜地となっている。次に②の土地は、イオンショッピングセンターと新京成線高架橋に挟まれている土地で、面積はおよそ560㎡、平地となっている。

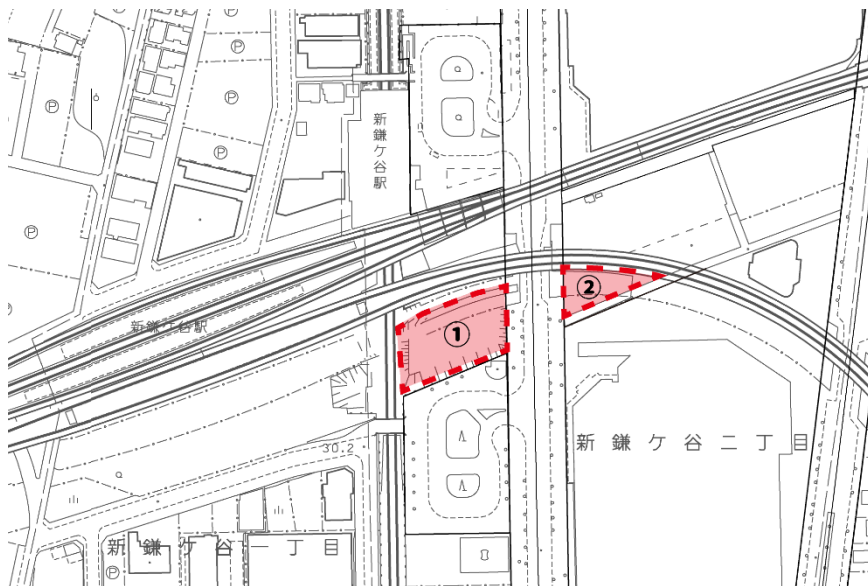


図1 位置図

事業対象地の土地活用を検討するにあたって、踏まえるべき主要な計画の概要を整理する。

(1) 鎌ヶ谷市総合基本計画(令和3年3月)

総合基本計画において、「みんなでつくるふるさと鎌ヶ谷」を基本理念に、本市が目指す将来の姿(都市像)を「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」と定め、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る。

次に、本市が目指す都市像を実現するために定めた5つある基本目標のなかで、「基本目標4 にぎわいと活力に満ちた緑あふれるまち」と定め、鉄道4路線による8つの駅を有する利便性の高さを活かし、緑と調和した景観形成や緑地の保全を図りながら、魅力あるコンパクトなまちづくりを目指すとともに、商工業の活性化や持続可能な都市農業を構築することで、「にぎわいと活力に満ちた緑あふれるまち」を目指すとしている。

また、重点的かつ優先的に取り組むべきプロジェクトの1つとして「人が集い、住みたい魅力のあふれるまちづくり」を定めており、その中で、まちづくりを進めながら、企業誘致等に積極的に取り組むことで、市民の雇用拡大を推進するとともに、税収の増加や商工業の振興を図っていくこととしている。

図表18 重点プロジェクトのイメージ



図2 鎌ヶ谷市総合基本計画(抜粋)

(2) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン(令和5年3月)

本市の都市づくりの方向性を示す都市計画マスタープランでは、事業対象地を含む新鎌ヶ谷駅周辺地区を「広域交流拠点」として位置づけ、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るとしている。

また、「新鎌ヶ谷駅」に「初富駅」と「鎌ヶ谷駅」を結ぶ区間で商業系土地利用を誘導する地区を「都市軸ゾーン」と位置づけ、立地の特性を活かした魅力ある都市機能の充実を図るとしている。

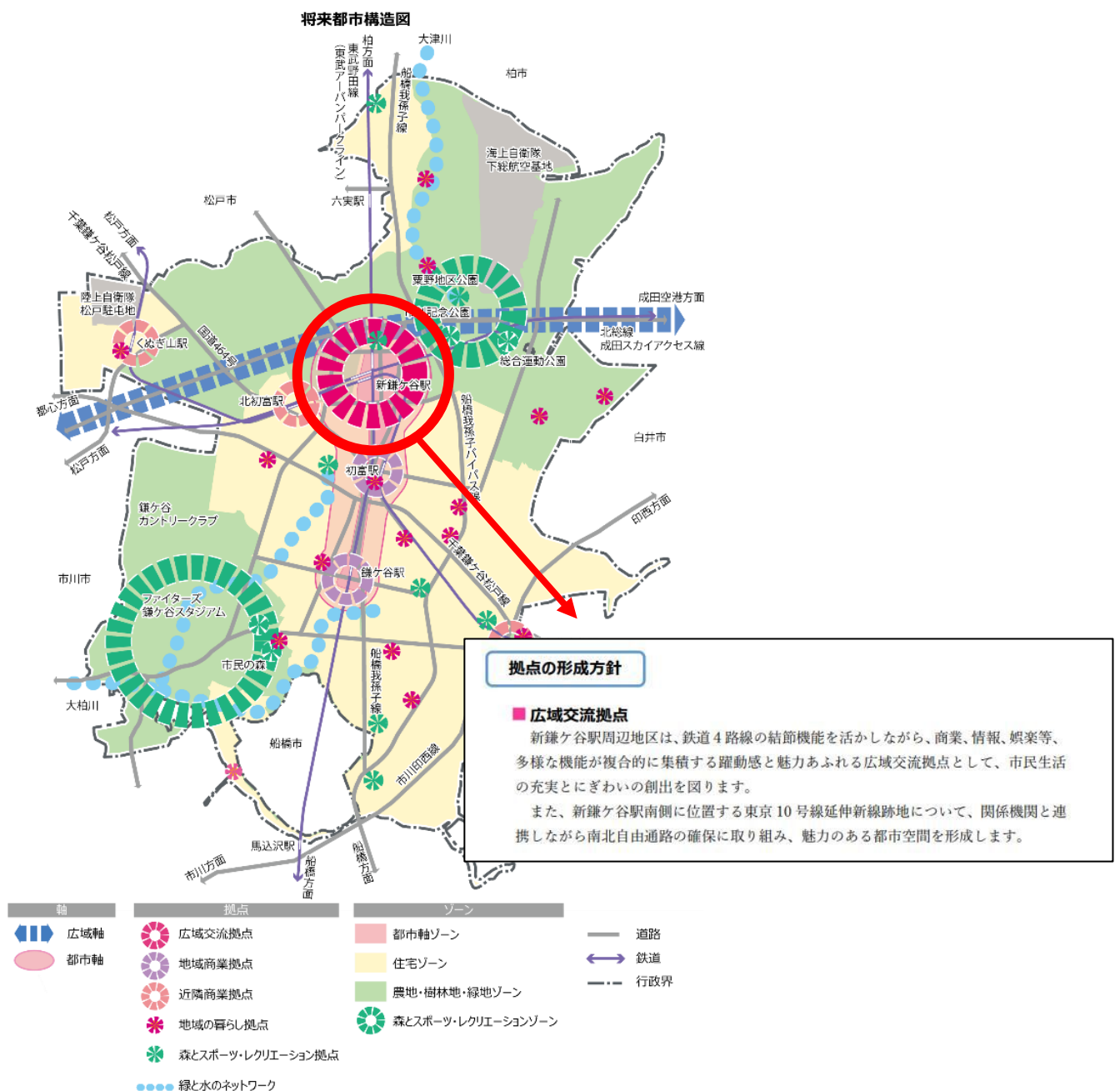


図3 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン(抜粋)

(3)新鎌ヶ谷地区地区計画(平成13年9月4日)

地区計画では、新鎌ヶ谷駅周辺地区については、魅力と活気に溢れた中心市街地の形成と適正かつ合理的な都市環境の形成を図り、その他の住宅地については、駅前中心市街地に連続する都市型住宅地の形成と良好な市街地環境を形成することを目標としている。

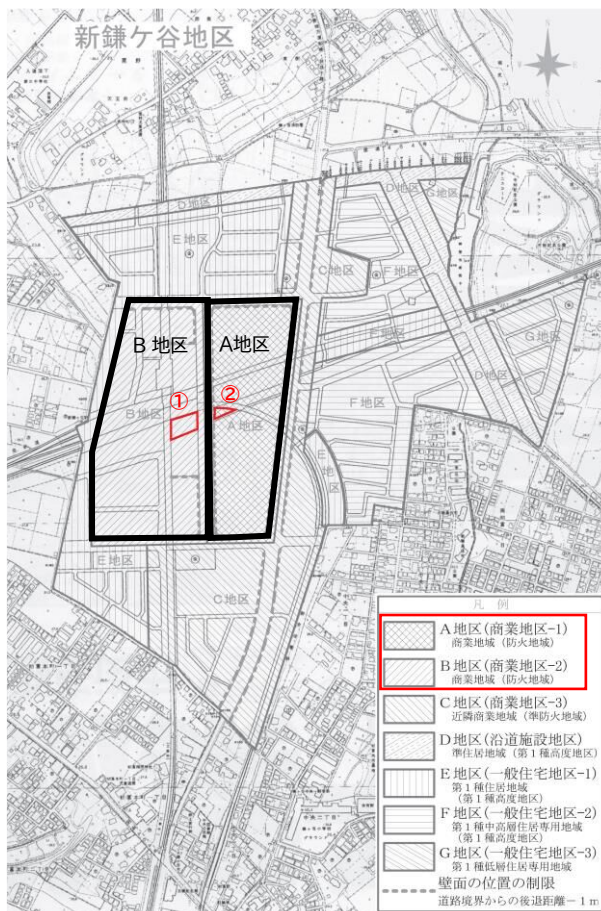
事業対象地については、「A地区商業地区-1(②)」と「B地区商業地区-2(①)」に含まれている。なお、それぞれの土地利用の方針は、次のとおりである。

〔A地区〕商業地区-1 ②の土地が該当

土地の高度利用を前提とした大規模街区による土地利用の誘導を図り、商業・業務、文化機能並びにアミューズメント施設等が複合集積したシンボルゾーンとしての形成を図っている。

〔B地区〕商業地区-2 ①の土地が該当

A地区とともに、駅に隣接する中心市街地として商業・業務、文化機能並びにアミューズメント施設等が複合集積した地区の形成を図る。



地区整備計画

地区名称	A地区 商業地区-1	B地区 商業地区-2	C地区 商業地区-3	D地区 沿道施設 地区	E地区 一般住宅 地区-1	F地区 一般住宅 地区-2	G地区 一般住宅 地区-3
面積	約 7.1ha	約 8.8ha	約 13.0ha	約 5.0ha	約 11.8ha	約 10.0ha	約 3.4ha
建築物の用途の制限	用途地域による用途制限の他に、次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①倉庫業を営む倉庫 ②自動車教習所 ③床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ④個室付浴場業に係る公衆浴場 ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条 6 項 2 号から 6 号の用途に供する建物						
建築物等に關する事項	500 m ²	150 m ²	150 m ²	150 m ²	120 m ²	120 m ²	120 m ²
建築物の最低敷地面積の制限	ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。 ②市長が公益上やむを得ないと認めたもの。 ③複数の区域にまたがる敷地については、過半の面積を占める地区の制限を適用する。						
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①地盤面下の建築物。 ②建築物に付属する門若しくは塀、または出窓(床面積に算入されるものは除く。)、その他これらに類するもの。 ③市長が公益上やむを得ないと認めたもの。						
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁(これに代わる柱を含む。)、屋根の色彩は、原則として刺激的な色を用いず、周辺の環境と調和した落ち着いた色又は明るい色彩とする。屋外広告物については、周辺の環境との調和を図り、都市景観に配慮した物とする。						
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 ①宅地地盤から高さ 0.6m 以下のフェンス等の基礎。 ②宅地地盤から高さ 0.6m 以下のブロック塀等。 ③道路に面する門袖(門柱を含む。)で片側の幅が 2m 以下の部分。 ④市長が公益上やむを得ないと認めたもの。						

図4 新鎌ヶ谷地区地区計画(抜粋)

(4)新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査(令和3年12月)

新鎌ヶ谷駅周辺地区が広域交流拠点の形成に向けた課題として、北千葉道路、広域交流拠点及び都市軸、地区の人口動向及び時代の転換期などの観点から課題を挙げ、それらを解決するまちづくりに必要な方向性として、「北千葉道路及び鉄道4線が乗り入れる交通利便性の活用」「にぎわいの創出」「回遊性の確保」「地域資源の活用」「市民の暮らしの向上」「新しい時代に対応したまちづくり」の6つをあげている。

なお、新鎌ヶ谷駅周辺地区の目指すべき将来像として、新鎌ヶ谷地区を来訪する人、そこで働く人や暮らす人が共存するよう「みんながつながるまち・しんかま」としている。



図5 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査(抜粋)

新鎌ヶ谷駅周辺地区を取り巻く環境について、整理する。

(1)北千葉道路整備事業

一般国道464号北千葉道路とは、市川市と成田市を結ぶ全長およそ43kmの道路である。この道路は、首都圏北部、千葉ニュータウン、北総地域の東西方向の骨格となる道路であり、東京外かく環状道路と成田国際空港を結ぶことにより、成田空港の潜在能力向上による首都圏の国際競争力を高め、さらには地域間相互の交流連携、物流の効率化など、地域の活性化に寄与することが期待される。

また、未整備区間である本市から市川市までの約9kmは、有料の自動車専用道路(専用部)と一般国道(一般部)が併設され、新鎌ヶ谷駅周辺においては、上下線のそれぞれにインターチェンジが整備される予定であり、市外から多くの人を訪れるとともに自動車の交通利便性の向上が期待される。

なお、令和3年3月に北千葉道路(市川・松戸)3.5kmについて、国の権限代行事業による新規事業化が決定され、事業が進められている。



図6 北千葉道路全体平面図(出典:国土交通省関東地方整備局 首都国道事務所HP 一部加筆)



図7 北千葉道路平面図(出典:国土交通省関東地方整備局 首都国道事務所HP 一部加筆)

(2) 新京成線連続立体交差事業

千葉県、本市、新京成電鉄株式会社では、平成13年度から新京成線の鎌ヶ谷大仏駅～くぬぎ山駅間の連続立体交差事業を行っている。

本事業は、新京成線の初富駅南側約800m付近から北初富駅西側の北総線交差部付近までの延長約3.3kmを連続的に高架化するもので、令和元年12月に全線高架化が完了している。これにより、鉄道により分断されていた地域が一体化され、魅力あるまちづくりに貢献することが考えられる。

また、完成した高架橋の下に新たな都市空間が生まれたことから、今後、高架下の土地活用も期待される。

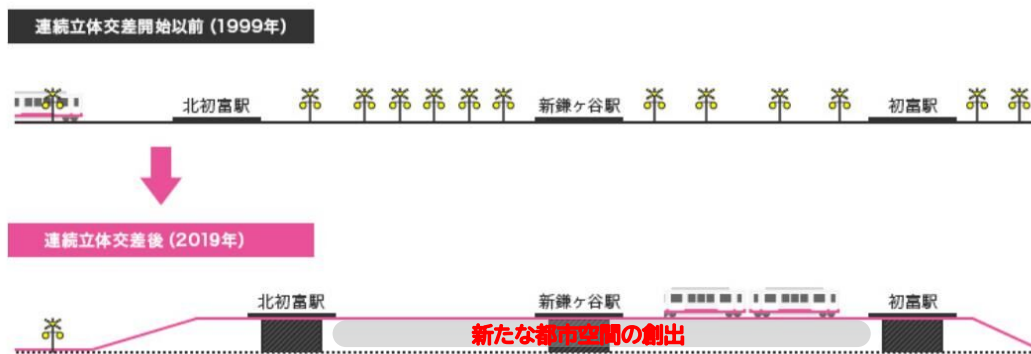


図8 連立イメージ図(出典:新京成電鉄HP・一部加筆)

(3) 新鎌ヶ谷駅南側土地利用

新鎌ヶ谷駅の南側の千葉県が所有していた東京10号線延伸新線跡地について、令和4年11月の公募により京成電鉄株式会社を含む4社の共同企業体(以下「JV」という。)に売却している。JVの提案では、15階建ての共同住宅および地上6階建ての商業施設の建設、南北自由通路の整備などを予定しており、令和8年度の開業を目指している。

当該施設等の完成により、新鎌ヶ谷駅周辺の回遊性の向上やにぎわいの創出に貢献できるものと期待している。

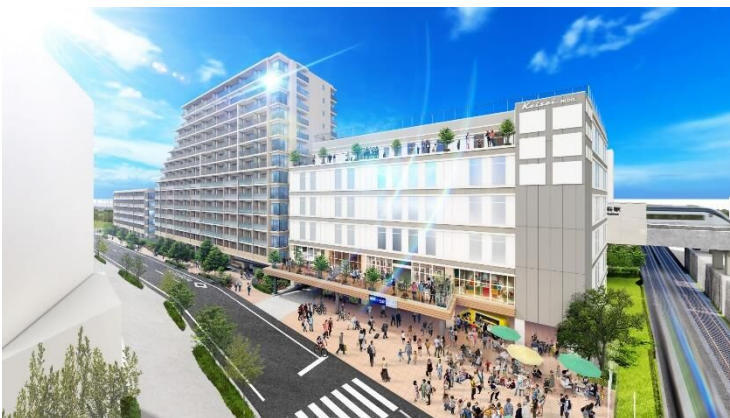


図9 建物イメージ(出典:千葉県企業局HP)



図10 動線イメージ(出典:千葉県企業局HP)

(4)千葉県との連携について

北千葉道路の沿線である本市は、成田空港の更なる機能強化など、地域価値やポテンシャルにも変化が生じている状況を踏まえ、令和5年度から千葉県と協力体制のもと、将来を見据えた産業の誘致・創出に向けた検討を行う基礎調査を開始している。

千葉県では、北千葉道路沿線(未開通区間を含む)など県経済をけん引していくことが期待される地域や成長が見込まれる産業分野に新しい投資を呼び込むことが重要であることから、将来を見据えた産業の誘致・創出に向けた検討を行う際の調査などを開始している。

以上を踏まえ、本市では、新鎌ヶ谷駅周辺地区を含む北千葉道路沿道の市街化調整区域について、本市都市マスタープランで「都市的土地利用検討ゾーン」として位置づけ、北千葉道路の今後の事業化を見据え、市街地整備などの土地利用について検討している。

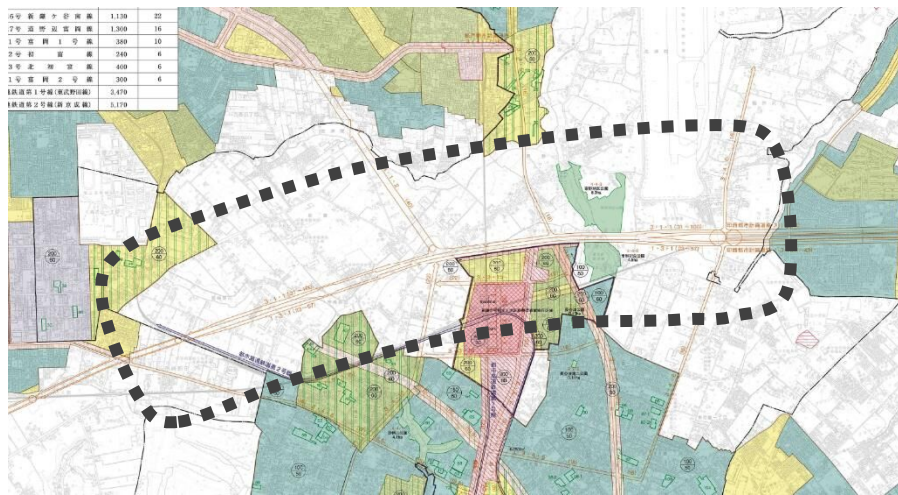


図11 北千葉道路沿線土地利用基礎調査 対象範囲

(5)千葉県の動向について

千葉県では、総合計画において、基本理念を「～千葉の未来を切り開く～『まち』『海・緑』『ひと』がきらめく千葉の実現」と定め、基本理念を実現するため、県民の命とくらしを守る視点から「危機管理」「産業・社会資本」「医療・福祉」「子ども」について基本目標を定めている。

「産業・社会資本」に係る取り組みでは、地域経済の活性化策を進め、千葉県内における企業誘致の件数が過去最高となっている。一方で、千葉県内の産業用地が不足しているなどの課題があるが、市町村や民間とともにどの場所が産業用地として競争力があるかなど議論を進めている。

5

鎌ヶ谷市および新鎌ヶ谷駅周辺地区の現状

(1) 鎌ヶ谷市について

本市は、千葉県の北西部、東京都心から25km圏内に位置し、市の面積は21.08km²で、市川市、松戸市、船橋市、柏市及び白井市と隣接している。

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私鉄4路線が乗り入れ、8つの駅を有するなど鉄道交通が発達している。

また、道路交通については、市内に国道464号、県道8号船橋我孫子線、県道57号千葉鎌ヶ谷松戸線及び県道59号市川印西線といった幹線道路が通っている。



図12 鎌ヶ谷市の位置(出典:鎌ヶ谷市総合基本計画)

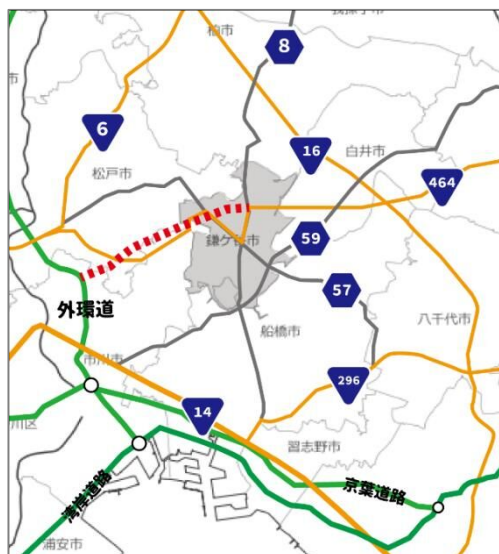


図13 鎌ヶ谷市周辺の幹線道路図

(2) 鎌ヶ谷市の人口について

本市の人口推移をみると、令和6年4月1日時点で 109,586 人(世帯数:52,367 世帯)となっており、近年は110,000人前後で推移している。本市内のマンション等の建設状況を見ると、一時的に人口が増加すること考えられるが、本市の老年人口割合(28.5%)や少子高齢化の状況を勘案すると、今後は減少に転じる可能性がある。

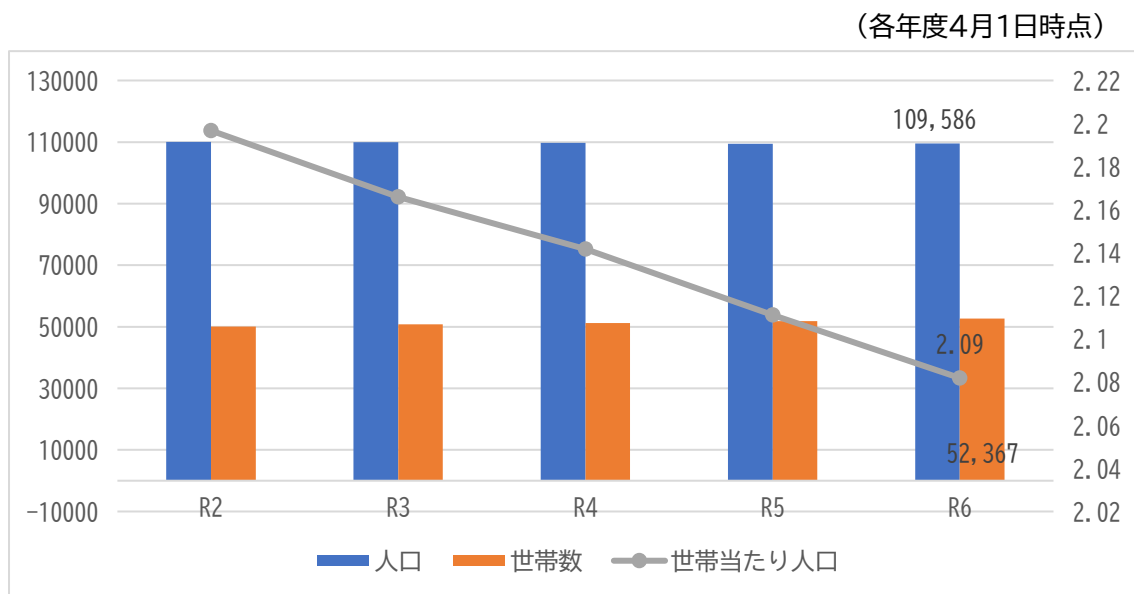


表1 鎌ヶ谷市の人口・世帯・世帯当たり人口推移

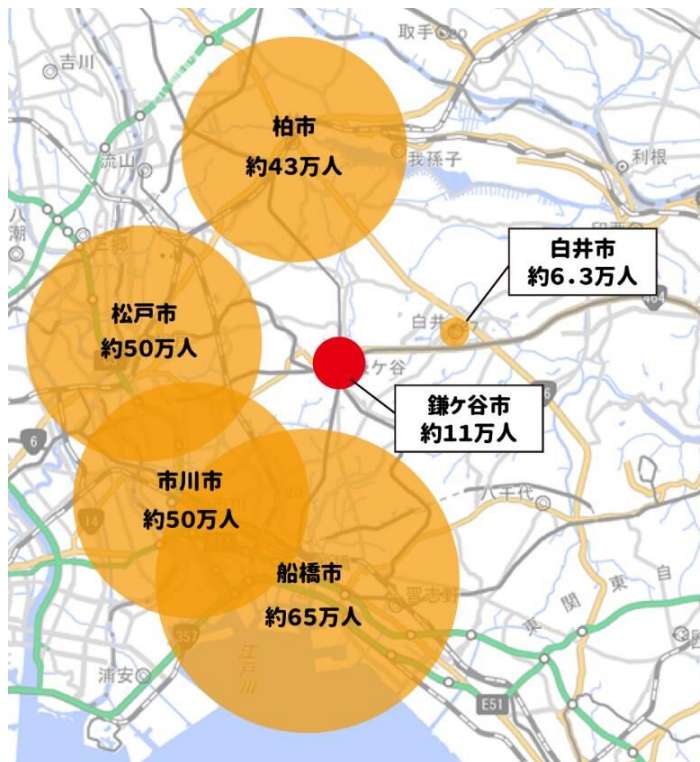


図14 円で示す周辺市との人口差

(3)新鎌ヶ谷地区の人口について

新鎌ヶ谷地区(新鎌ヶ谷1丁目から4丁目)の人口については、土地区画整理事業により、人口は5,376人、世帯数は2,797世帯となっている(令和6年4月1日時点 住民基本台帳人口)。

同地区内では、新鎌ヶ谷駅南側の共同住宅の建設を中心に、新たな共同住宅も建設されていることから、今後も人口は増加していくことが予想される。地区内人口の特長として、新鎌ヶ谷駅に近い新鎌ヶ谷1丁目・2丁目は、共同住宅も多く、世帯人口は1人台と少なく、また、新鎌ヶ谷3丁目・4丁目については、新鎌ヶ谷駅から離れており、戸建て住宅が多く、世帯人口は2人台となっている。

(各年度4月1日時点)

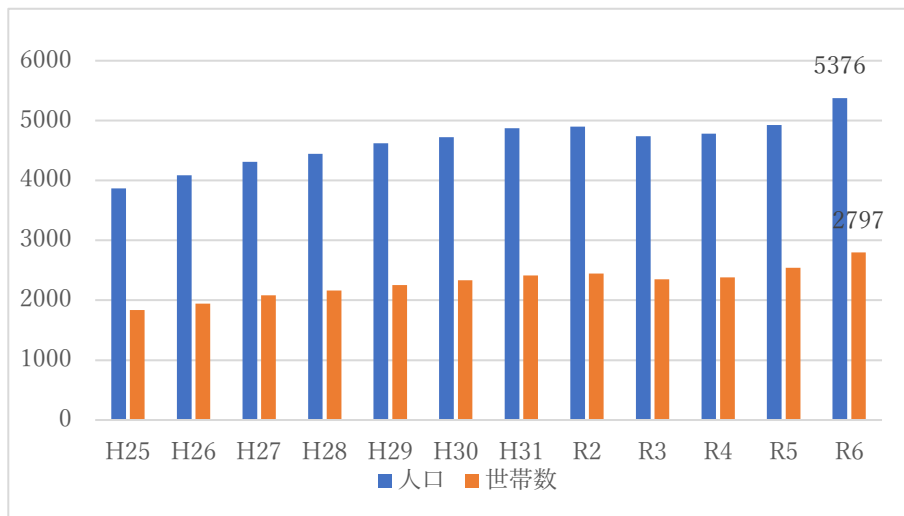


表2 新鎌ヶ谷地区内の人口及び世帯数の推移

(4)新鎌ヶ谷駅について

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が乗り入れており、船橋駅、柏駅、松戸駅、京成津田沼駅など、県内北西部の主要駅に20分程度で行くことができるなど、利便性の高い駅である。また、各鉄道会社の改札口が近いこと、鉄道同士の乗り換えも容易となっていることも特徴である。

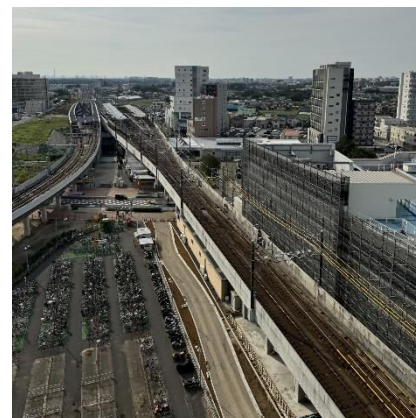




図15 新鎌ヶ谷駅から主要駅までの時間

(5)新鎌ヶ谷駅の乗降客数

新鎌ヶ谷駅の乗降客数について、令和5年度は40,453,363人であり、1日当たり110,526人となっている。新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、一時乗降客数が減少したものの、全体的には増加傾向にあるが、目標値の116,000人には達していない。

新鎌ヶ谷駅の利便性から令和4年11月から京成スカイライナーの一部の停車駅となっており、成田空港や都心方面への利用者など乗降客数は増加するものと考えられる。

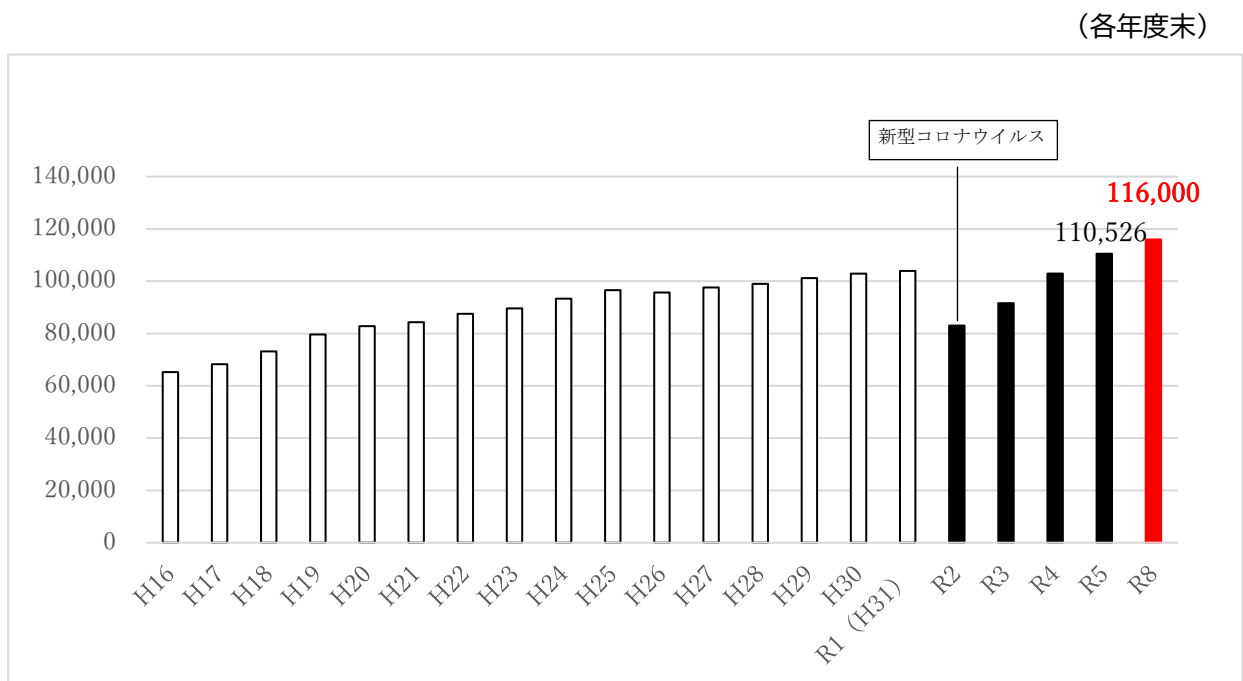


表3 新鎌ヶ谷駅の1日当たりの乗降客数

(6)新鎌ヶ谷駅周辺の土地利用状況

新鎌ヶ谷駅周辺の土地利用状況を確認すると、駅前では現在開発中の商業施設やイオンショッピングセンター及びアクロスモールといった大型商業施設が立地している。

新鎌ヶ谷駅前では北総鉄道の高架下を利用した店舗展開を図られており、国道464号沿線には店舗が多く点在している状況である。

一方で、新鎌ヶ谷駅の付近には新京成線の高架下も含めて未利用地が多く残されており、これらの土地活用を促進するような施設の立地等を行う必要がある。

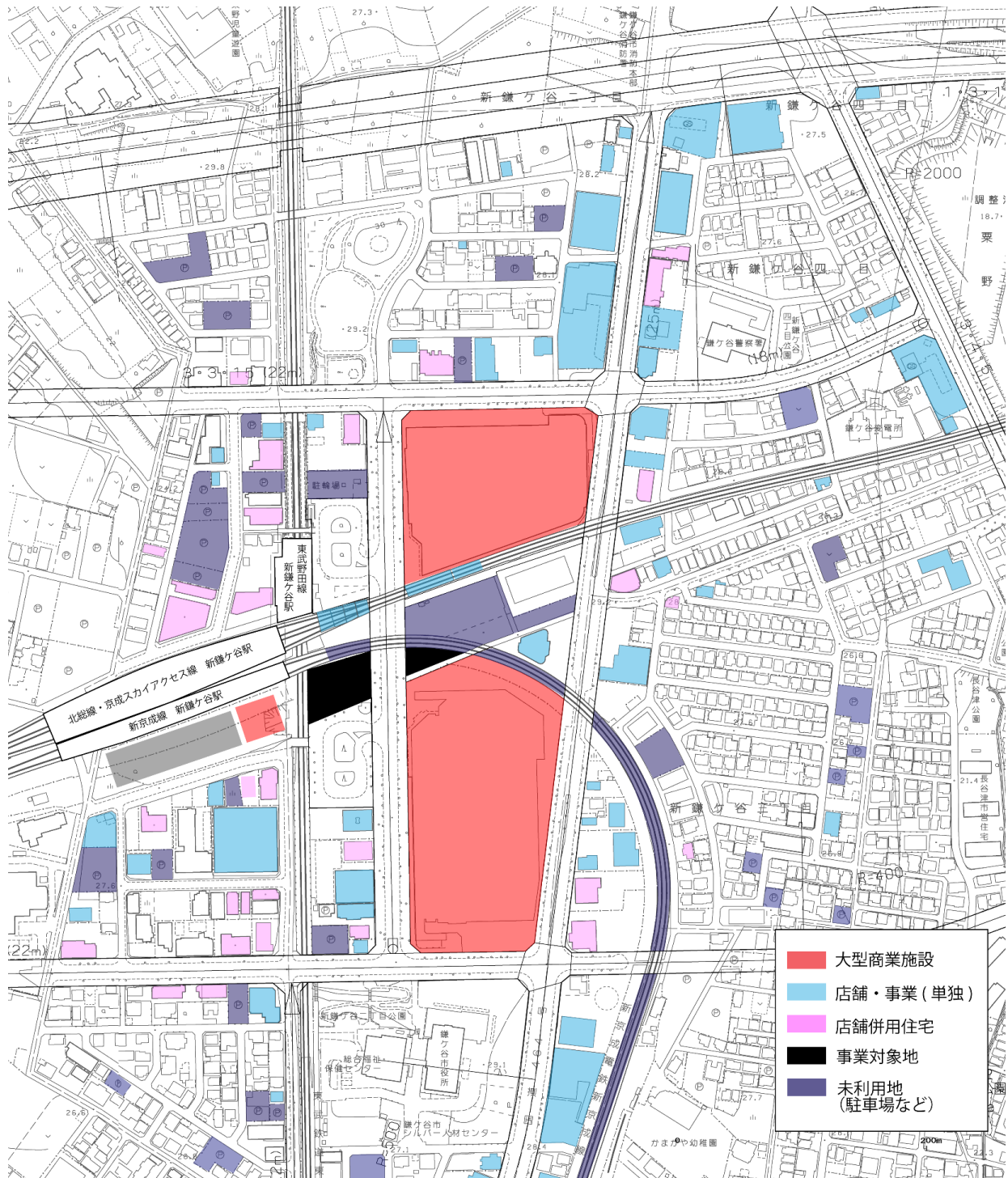


図16 新鎌ヶ谷駅周辺 土地利用状況図

(7)事業所数・就業者数・事業所規模

本市内の事業所数は、「令和3年経済センサス－活動調査(総務省)」によると、2,693事業所となっている。事業所数について、近隣市と比較すると、白井市に次いで2番目に低い数値となっている。

一方で、事業所数は、市域面積に影響を受けることから、平準化を図るため1km²当たりの事業所数を算出すると、127.8となり、柏市や白井市より数値が高くなる。

次に、本市内の事業所で働いている就業者数について、前述の調査によると男性12,057人、女性14,436人、合計26,779人となっており、近隣市と比較すると白井市に次いで2番目に低い数字となっている。

また、事業所数及び就業者数の結果から、事業所規模(1事業所当たり就業者数)を算定すると、本市内は1事業所当たり9.9人/箇所となり、近隣市で一番低い結果となった。

単位:事業所数

自治体名	鎌ヶ谷	市川	松戸	船橋	柏	白井
事業所数	2,693	11,551	12,947	15,194	11,976	1,704
1km ² 当たりの事業所数	127.8	201.1	210.9	177.5	104.4	48.0

表4 事業所数

単位:人

自治体名	鎌ヶ谷	市川	松戸	船橋	柏	白井
就業者数	26,779	122,660	131,013	192,205	147,694	19,980

表5 就業者数

単位:人

自治体名	鎌ヶ谷	市川	松戸	船橋	柏	白井
就業者数	9.9	10.6	10.1	12.7	12.3	11.7

表6 事業所規模(1事業所あたり就業者数)

(8)新鎌ヶ谷地区内の事業所数

新鎌ヶ谷地区内にある事業所数は、本市職員の現地調査によると令和5年度末時点で375事業所であった。

これらの事業所を商業系(飲食店・小売店など)、生活サービス系(銀行・美容・クリーニングなど)、医療・福祉系(病院・保育所・老人ホームなど)、教育系(学習塾など)、娯楽系(スポーツジムなど)、公共系(役所など)、宿泊系(ホテルなど)及びその他に業種分類すると、商業系が最も多く147事業所あった。これは、イオンショッピングセンターやアクロスモールといった大型商業施設の立地が要因であると考えられる。

また、事業所数の多い業種の順番として、商業系・生活サービス系・医療福祉系・教育系となっており、新鎌ヶ谷地区内には市民生活に密着した業種の需要が多いことが分かる。

NO	業種分類	事業所数
1	商業系(飲食店・小売店など)	147
2	生活サービス系(銀行・美容・クリーニング)	50
3	医療・福祉系(病院・保育所・老人ホームなど)	45
4	教育系	26
5	娯楽系	7
6	公共系	4
7	宿泊系	1
8	その他	95
合 計		375

表7 業種別事業所数

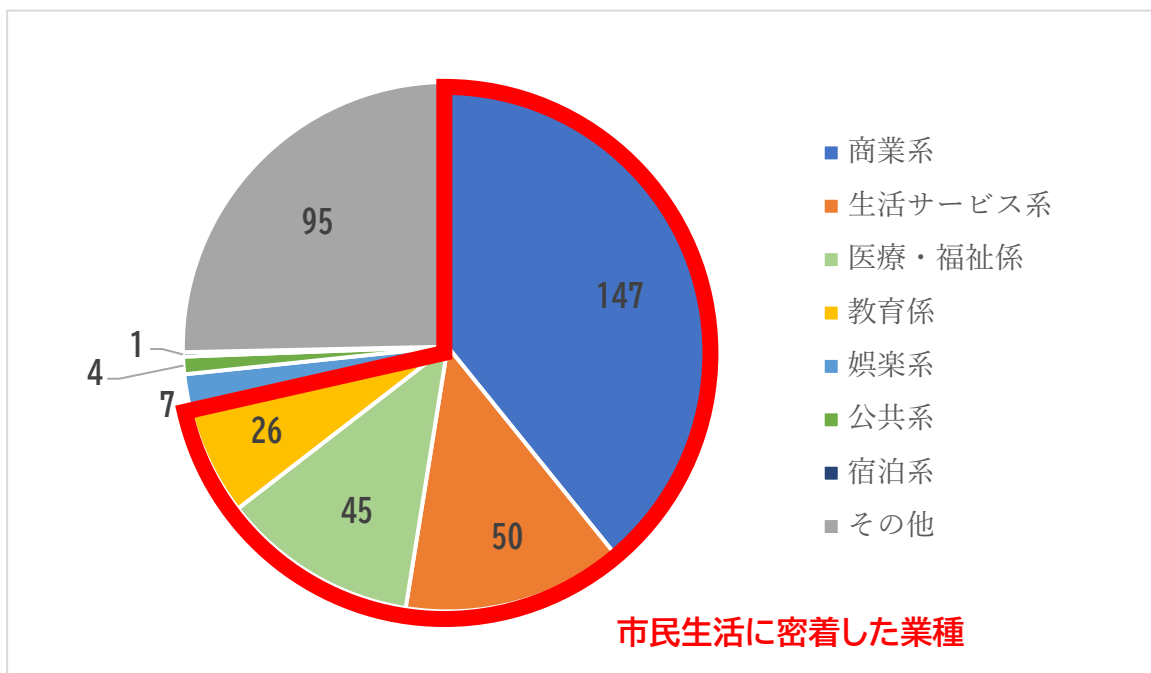


図17 円グラフで示す業種別事業所数

(9)新鎌ヶ谷駅周辺の事務所数

新鎌ヶ谷地区内では、全体で375の事業所があり、そのうち、新鎌ヶ谷駅周辺でオフィス機能を有した事務所は50箇所ほど立地しているが、支店など小規模の事務所が多く、資本金が1億円を超えるような企業の本社などは3社に留まっている。

鉄道が4線乗り入れ、交通利便性の高い新鎌ヶ谷駅周辺であることを考慮すると、資本金が1億円を超えるような企業の立地が非常に少ない状況である。

一方で、近年、物価高に伴う家賃の高騰により東京に本社を置く必要性が薄れ、帝国データバンクの調査によると千葉県においても企業の本社移転が6年連続転入超過している状況にあり、鉄道網が優れている新鎌ヶ谷駅周辺に本社機能等を有した企業が立地する可能性は大いにあると思われる。

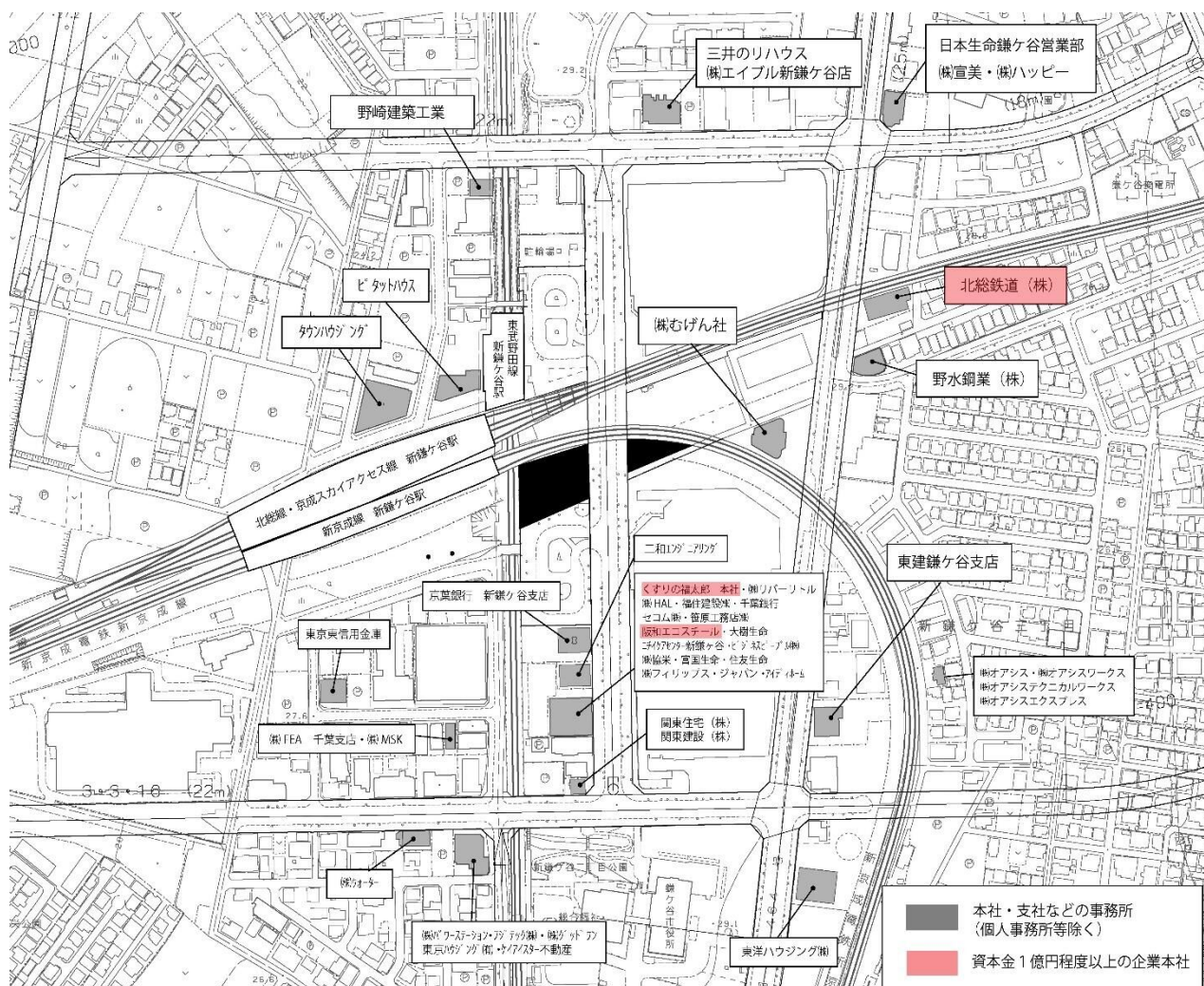


図18 新鎌ヶ谷駅周辺にある主な事務所

(10)市税の状況

近隣市も含めて市税の収納状況をみると、収納額全体における市民税が占める割合は、ほとんどの市において50%前後となっている(下表 参照)。

しかしながら、市民税(均等割除く)の内訳をみると、本市は法人税の割合が他市に比べて低くなっており、個人市民税への依存度が高くなっている(下表 参照)。したがって、将来、少子高齢化が進行し、本市の人口が減少した場合、税収が少なくなり、自治体運営が困難となることも考えられる。

将来にわたる持続的な自治体運営を図っていくためにも、市税における法人市民税の税額を増やしていく必要がある。

R4年度決算

自治体名	鎌ヶ谷	市川	松戸	船橋	柏	白井
市民税	50.3%	50.4%	52.4%	49.3%	48.4%	46.1%
固定資産税	33.1%	35.6%	35.0%	36.6%	37.0%	41.7%
その他	16.6%	14.0%	12.6%	14.1%	14.6%	12.2%

表8 近隣市の収納額全体に占める項目割合(出典:各市財政状況資料 編集・作成)

R4年度決算 単位:千円

自治体名	鎌ヶ谷		市川		松戸	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合
市町村県民税						
総額	6,693,306	(100.0%)	42,622,676	(100.0%)	35,607,882	(100.0%)
【内訳】個人	6,374,445	(95.2%)	40,278,267	(94.5%)	33,248,343	(93.4%)
法人	318,861	(4.8%)	2,344,409	(5.5%)	2,359,539	(6.6%)
自治体名	船橋		柏		白井	
市町村県民税						
総額	49,160,142	(100.0%)	32,277,948	(100.0%)	4,214,203	(100.0%)
【内訳】個人	45,547,073	(92.7%)	29,613,976	(91.7%)	3,934,967	(93.4%)
法人	3,613,069	(7.3%)	2,663,972	(8.3%)	279,236	(6.6%)

表9 近隣市 市民税(均等割除く)内訳(出典:各市財政状況資料 編集・作成)

R3	自治体名	鎌ヶ谷		市川		松戸	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	6,773,230	(100.0%)	41,454,774	(100.0%)	34,655,537	(100.0%)
	【内訳】個人	6,460,186	(95.4%)	39,414,250	(95.1%)	32,513,276	(93.8%)
	法人	313,044	(4.6%)	2,040,524	(4.9%)	2,142,261	(6.2%)
	自治体名	船橋		柏		白井	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	47,766,340	(100.0%)	31,321,871	(100.0%)	4,130,074	(100.0%)
	【内訳】個人	44,441,962	(93.0%)	28,832,750	(92.1%)	3,891,577	(94.2%)
	法人	3,324,378	(7.0%)	2,489,121	(7.9%)	238,497	(5.8%)

R2	自治体名	鎌ヶ谷		市川		松戸	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	6,741,061	(100.0%)	41,970,846	(100.0%)	34,816,657	(100.0%)
	【内訳】個人	6,363,562	(94.4%)	39,841,186	(94.9%)	32,673,157	(93.8%)
	法人	377,499	(5.6%)	2,129,660	(5.1%)	2,143,500	(6.2%)
	自治体名	船橋		柏		白井	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	48,469,001	(100.0%)	31,385,529	(100.0%)	4,103,202	(100.0%)
	【内訳】個人	44,812,609	(92.5%)	28,832,506	(91.9%)	3,866,801	(94.2%)
	法人	3,656,392	(7.5%)	2,553,023	(8.1%)	236,401	(5.8%)

R1	自治体名	鎌ヶ谷		市川		松戸	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	6,789,691	(100.0%)	41,771,783	(100.0%)	35,586,430	(100.0%)
	【内訳】個人	6,292,014	(92.7%)	38,808,707	(92.9%)	33,012,438	(92.8%)
	法人	497,677	(7.3%)	2,963,076	(7.1%)	2,573,992	(7.2%)
	自治体名	船橋		柏		白井	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	48,551,171	(100.0%)	31,080,459	(100.0%)	4,193,344	(100.0%)
	【内訳】個人	44,068,031	(90.8%)	28,120,926	(90.5%)	3,875,178	(92.4%)
	法人	4,483,140	(9.2%)	2,959,533	(9.5%)	318,166	(7.6%)

H30	自治体名	鎌ヶ谷		市川		松戸	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	6,851,993	(100.0%)	41,189,442	(100.0%)	34,534,624	(100.0%)
	【内訳】個人	6,367,465	(92.9%)	38,308,608	(93.0%)	31,929,493	(92.5%)
	法人	484,528	(7.1%)	2,880,834	(7.0%)	2,605,131	(7.5%)
	自治体名	船橋		柏		白井	
	市町村県民税	金額	割合	金額	割合	金額	割合
	総額	48,041,665	(100.0%)	31,339,593	(100.0%)	4,173,903	(100.0%)
	【内訳】個人	43,276,488	(90.1%)	27,618,466	(88.1%)	3,859,052	(92.5%)
	法人	4,765,177	(9.9%)	3,721,127	(11.9%)	314,851	(7.5%)

表10 近隣市 市民税(均等割除く)推移(出典:各市財政状況資料 編集・作成)

	H30	R1	R2	R3	R4
鎌ヶ谷市	484,528	497,677	377,499	313,044	318,861

表11 鎌ヶ谷市法人市民税額 推移

(11)昼夜人口

令和2年の国勢調査によると、本市の昼夜人口及び割合については、以下のとおりとなっている。昼間人口とは、常住人口に他の地域から通勤・通学してくる人口を足し、さらにほかの地域へ通勤・通学する人口を引いたものである。一方で、夜間人口とは常住地による人口(常住人口)のことである。一般的に、夜間人口(常住人口)に対する昼間人口の割合が100%を超えるまちは、産業機能や教育機能が集積している証拠であり、人が集まるまちと評価される。

本市では、夜間人口(常住人口)に対する昼間人口の割合が80.7%と100%を下回っており、昼間は他の地域へ通勤・通学に行き、夜になると帰宅する人が多いという住宅都市であるということが読み取れる。

近隣市と比較すると、夜間人口に対する昼間人口の割合は、最も低い状況である。

単位:人

	夜間人口 (常住地による人口)	昼間人口 (従業地・通学地による人口)	夜間人口に対する昼間人口の割合 (%)	流入人口 (他市区町村からの通勤通学者)	流出口 (他市区町村への通勤通学者)	流出入口の差
令和2年	109,932	88,724	80.7	13,829	35,773	△21,944

表12 昼夜間人口に関するデータ(R2 国勢調査の結果より抽出)

自治体名	鎌ヶ谷	市川	松戸	船橋	柏	白井
昼間人口割合	80.7%	80.8%	82.4%	84.4%	91.8%	83.6%

表13 各市の夜間人口に対する昼間人口の割合(R2 国勢調査の結果より抽出)

(12)新鎌ヶ谷駅周辺の歩行者等の現状

新鎌ヶ谷駅周辺における平日及び休日の歩行者の現状に関して、確認を行った。

撮影箇所としては、新鎌ヶ谷駅南口駅前広場(事業対象地付近:①)、新鎌ヶ谷駅北口駅前広場(②)、新鎌ヶ谷駅北西側市道1540号線(③)及び新鎌ヶ谷駅南側開発工事側市道1546号線(④)の4箇所で行った。

平日は、通勤時間帯や帰宅時間帯は、南口駅前広場(①)及び北口駅前広場(②)に多くの人が行き来している状況であった。

また、①については、朝の時間帯は通学バスや企業バスなどが多く停車しており、駅前広場にも多くの人滞りしている状況であったが、平日や休日の昼間はあまり人が通行しておらず、南口駅前広場に停車する車もあまりいない状況であった。

②については、平日の昼間も通行する人はいるが、休日の昼間の方が多くの人が行き来しており、商業施設を利用している人が多くみられた。

③及び④については、通勤時間帯や帰宅時間帯では多少の通行は確認できたが、昼間の時間帯になるとほとんど人の通行はなかった。しがしながら、③については、帰宅時間帯になると送迎する多くの車が路上駐車をしていた。

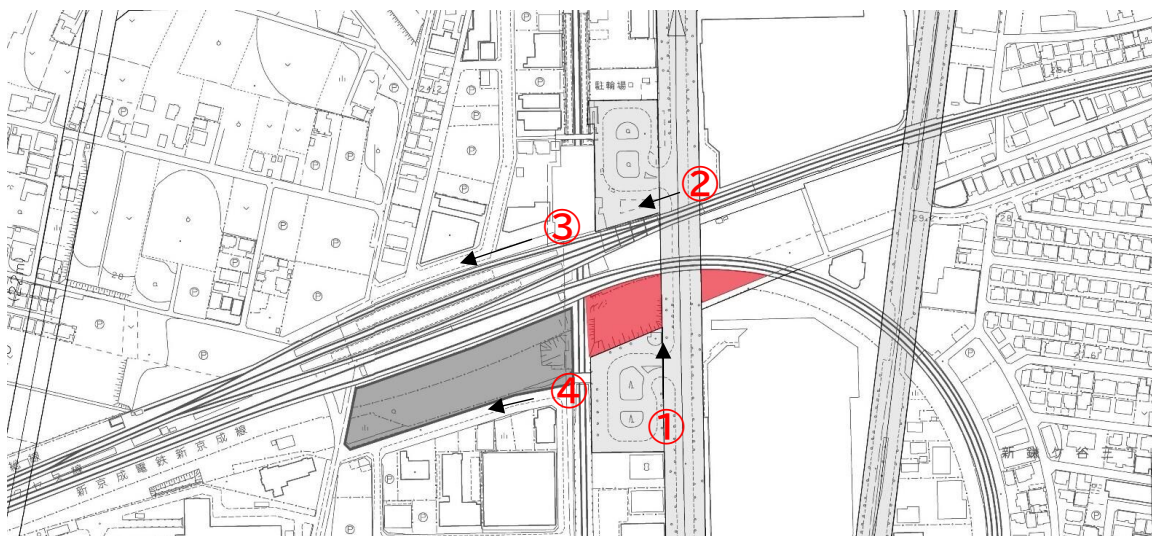


図19 写真撮影箇所図

■新鎌ヶ谷駅周辺の状況写真

	平日(通勤時間帯)	平日(昼間)	平日(帰宅時間帯)	休日(昼間)	備考
①					<p>通勤時間帯や帰宅時間帯には、多くの人が通行しているが、昼間になるとあまり人が通行していない状況。</p> <p>休日、人通りは少ないが、商業施設を利用する車が多く通行している状況。</p>
②					<p>通勤時間帯や帰宅時間帯には、多くの人が通行しているが、昼間になるとあまり人がいない状況。</p> <p>休日は、平日と比較すると多くの人が通行し、周辺の商業施設を利用している状況。</p>
③					<p>朝の時間帯や夕方の時間帯はある程度の人が通行しているが、昼間の時間帯は平日・休日ともにあまり人が通行していない状況である。</p> <p>また、帰宅時間帯になると、送迎する車が多く停車している状況。</p>
④					<p>朝の時間帯や夕方の時間帯は通行する人が多少いるが、昼間の時間帯は平日・休日ともにあまり人は通行していない状況。</p> <p>南北自由通路が完成した場合、状況が変化する可能性あり。</p>

表14 新鎌ヶ谷駅周辺地区状況写真一覧

(13)小売吸引指数

小売吸引指数とは、地域が買物客を引きつける力を表す指標であり、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「小売吸引指数」は0.68であり、1を下回っていることからほかの地域へ買い物客が流出している状態である。周辺市と比較すると、本市は1番低い状況である。

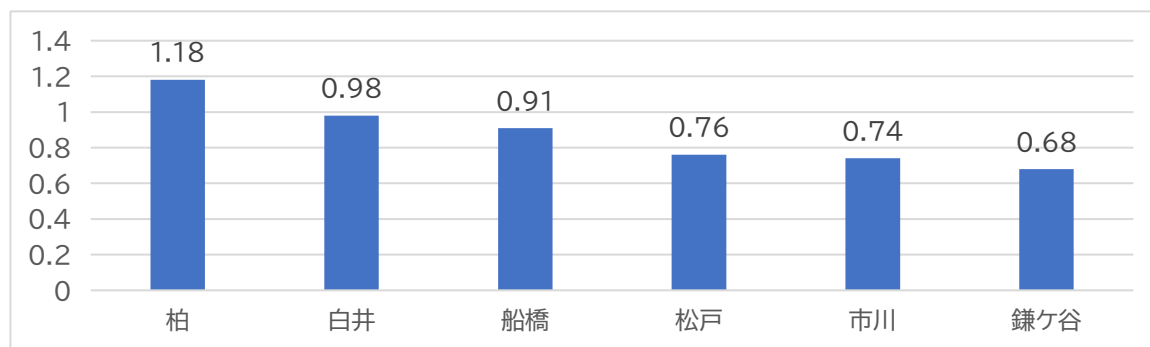


表15 小売吸引力指数の都市間比較(出典:鎌ヶ谷市総合基本計画基礎調査報告書 H31年3月)

(14)総支出

消費額や投資額など市民や企業等の支出が、鎌ヶ谷市でどの程度あり、その支出が市内でどれだけ支出され、どの程度が市外で支出されているか確認したところ、総支出(全体)4,208億円に対し、地域内での支出が2,130億円であり、その割合は、約5割程度であった。近隣市と比較すると最も低い値であり、多くの支出が地域外に流出していることがわかる。

自治体名	鎌ヶ谷	市川	松戸
総支出(全体)	4,208億円	20,130億円	19,637億円
総支出(地域内)	2,130億円	13,038億円	12,505億円
総支出(地域外)	2,078億円	7,092億円	7,132億円
地域内の支出割合	50.6%	64.8%	63.7%

自治体名	船橋市	柏市	白井市
総支出(全体)	26,770億円	16,701億円	2,739億円
総支出(地域内)	18,965億円	12,343億円	2,163億円
総支出(地域外)	7,805億円	4,359億円	576億円
地域内の支出割合	70.8%	73.9%	79.0%

表16 総支出の都市間比較(出典:地域経済分析システム 地域経済循環マップ 2018年 編集)

(15)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結果(新鎌ヶ谷駅周辺地区の設問のみを抜粋)

ア. 調査手法

- ・調査対象者 本市内在住の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

■本市の顔となる新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりについて

①全体の傾向

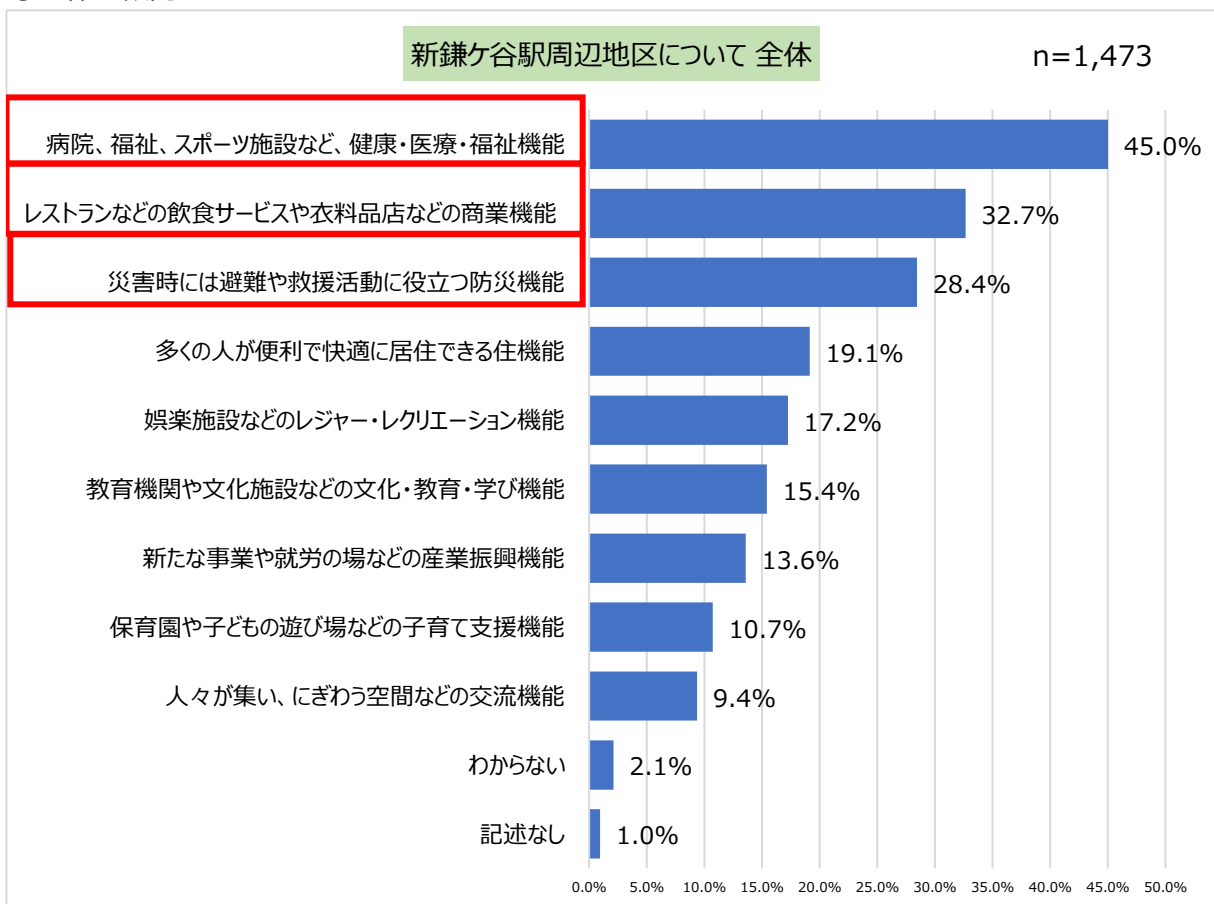


表17 アンケート集計表

新鎌ヶ谷駅周辺地区のまちづくりについては、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る。

本市や新鎌ヶ谷駅周辺の現状を踏まえ、まちづくりに関する主な課題を整理すると次のとおりとなる。

(1) 特性を活かした新たなにぎわいの創出(にぎわい創出)

新鎌ヶ谷地区の居住者は5,376人であり、計画人口5,700人を超える人の居住が予想されるが、新鎌ヶ谷駅の1日当たりの乗降客数は目標値である116,000人を達成していない状況である。そのような中、地域が買物客を引きつける力を表す小売吸引指数や市民・企業が市内で支出する割合も、周辺市で1番低い状況である。加えて、新鎌ヶ谷駅周辺では、鉄道4線が乗り入れているにも関わらず、特に平日の昼間はあまり人が通行していない状況である。この状況を改善するには、市内外の多くの人が集い、活発な消費活動や交流活動が行われている状態である「にぎわい」の創出を図るための施設の立地が必要である。

(2) 持続的な自治体運営を保つための税収確保(税収UP)

本市の市税の収納状況を見ると、他市に比べて個人市民税の割合が高い傾向にある。そのため、少子高齢化や市外への転出により人口減少に転じた場合、税収が減少し、持続的な自治体運営ができなくなるおそれがある。市民ニーズが高まる中、持続的な自治体運営を行っていくには、法人市民税や固定資産税などの税額を上げていく必要がある。そのためには、企業(オフィス)などを積極的に誘致する必要がある。

(3) 人が集まるまちにするための昼間人口・就業者数の増加(昼間人口の増加)

本市の昼間人口は、88,724人で、夜間人口に対する昼間人口の割合は80.7%となっており、近隣市でも最も低い数値となっている。一般的に、夜間人口に対する昼間人口の割合が100%を超えるまちは、産業機能や教育機能が集積している証明であり、人が集まるまちとして評価されることから、割合を上げていく必要がある。加えて、市内で働く就業者数も26,779人と近隣市では、低い数値となっていることから、就業者数をあげる必要がある。

昼間人口・就業者が増加すれば、消費活動も応分に行われ、既存の店舗のテナントや高架下も含めた駅周辺の未利用地に対する小売店や飲食店の出店や住宅需要の増加による土地活用を促すことができる。

第2章

基本コンセプトや導入機能などについて

7

事業対象地に関する基本コンセプト・誘致目標

第1章において整理した本市や新鎌ヶ谷駅周辺の課題を踏まえ、事業対象地に誘致する施設の基本コンセプトや誘致目標について、次のとおり設定する。

上位計画・地区の現状

■にぎわいの創出

・駅周辺に人があまりいない
(特に平日の昼)

■税収 UP

・法人市民税の金額が低い

■昼間人口の増加

・昼間人口や市内の就業者数が少ない

【基本コンセプト】

広域交流拠点である新鎌ヶ谷駅周辺地区にふさわしいにぎわいの創出と、将来にわたる持続的な自治体運営の一助となる施設の誘致

【誘致の目標】

- 立地特性を活かし、新鎌ヶ谷駅周辺のにぎわいの創出(誘引・交流)につながる施設
- 税収の増額に貢献し、昼間人口や就業者数を増加させる施設
- 新鎌ヶ谷駅周辺の魅力向上のため、周辺施設や未利用地の土地活用を促すなど、相乗効果が得られる施設

対象事業地は、新鎌ヶ谷駅前に位置しているなどの立地特性から様々な機能の導入が考えられる。そのため、導入機能の設定にあたっては、基本コンセプトや誘致目標を踏まえ、本市が抱える課題の解決ができる機能とし、1つの機能に絞らず複数の機能を挙げる。

導入が考えられる主な機能として、オフィスなどの業務機能、飲食店や小売店などの商業機能、ホテルなどの宿泊機能、映画館やスポーツ施設などの娯楽機能、出張所などの公共機能に分類する。分類した機能ごとに、①にぎわいの創出、②税収UP、③昼間人口の増加の視点から評価を行った。その結果、「業務機能」と「商業機能」を重視する機能とし、そのいずれか又は両方の導入を図ることとする。

その他の機能については、「業務機能」や「商業機能」と複合的に活用する場合には、その導入を認めるものとする。ただし、業務施設単体での提案については、一般市民などの来訪者の利便性に資する施設を併設することが望ましい。

また、住宅の提案は認めないが、業務機能等に資する機能の付加施設(社員寮など)の場合は、業務機能等に必要なものとして認めることとする。

なお、市民アンケートで意見の多かった医療・福祉・健康機能についても検討施設とする。

	にぎわいの 創出	税収UP	昼間人口の 増加	周辺の土地活 用の促進	判定
業務機能 (オフィスなど)	○	◎	◎	◎	◎
商業機能 (飲食店など)	◎	△	○	◎	◎
医療・福祉機 能	△	◎	◎	△	○
宿泊機能 (ホテル・旅 館)	○	△	△	◎	△
公共機能 (出張所など)	△	×	○	×	△

表18 主な導入機能の検討について(概要)

	にぎわいの創出	税収 UP	昼間人口の増加	土地活用の促進	判定
業務機能 (オフィスなど)	商業機能と比べ、市外からの誘引・交流等は期待できないが、就業者によるにぎわいが期待できる	法人市民税、固定資産税、都市計画税などが入るため	多くの就業者が見込める	就業者の増加に伴う飲食店等や住宅の需要増による土地活用を促す可能性あり	◎
	○	◎	◎	◎	
商業機能 (飲食店・小売店など)	市内外からの多くの人を集めることが可能	業務機能ほどの税収は期待できないが、固定資産税、都市計画税などが入るため	業務機能ほどの就業者は見込めないが、テナント等で働く就業者の増加が見込める	にぎわいの創出に伴い、周辺の土地活用を促す可能性あり	◎
	◎	△	○	◎	
医療・福祉機能	利用者が限られており、業務機能や商業機能ほどのにぎわいは期待できない	法人市民税、固定資産税、都市計画税などが入るため	多くの就業者が見込める	周辺の土地活用を促す可能性あり	○
	△	◎	◎	△	
宿泊機能 (ホテル・旅館)	商業機能ほどのにぎわいの創出は期待できないが、成田空港利用者等や旅行者によるにぎわいが期待できる	業務機能ほどの税収は期待できないが、固定資産税、都市計画税などが入るため	宿泊機能を単独で導入した場合、業務機能や商業機能ほどの就業者は見込めない	宿泊需要に伴い、周辺の土地活用を促す可能性あり	△
	○	△	△	◎	
公共機能 (出張所など)	利用者が限られており、業務機能や商業機能ほどのにぎわいは期待できない	直接的な税収増にはつながらない	公共機能を単独で導入した場合、業務機能ほどの就業者は見込めないが、出張所などで働く就業者の増加が見込める	周辺の土地活用の促進は考えにくい	△
	△	×	○	×	

表19 主な導入機能の検討について(詳細)

■本市が重視する機能①業務機能

A 重視する機能の導入に関する考え方

本市内の事業者数や就業者数は近隣市と比較して少なく、また新鎌ヶ谷駅周辺における資本金が1億円を超えるような事業者の本社も少ない状況である。

市民の働く場(業務機能)を職住近接で立地させることで、生活のゆとりを増やし、市民の所得向上や定住につなげることで、税収を増やすことができる。また、就業者が増えることで、駅周辺の既存施設や未利用地にも影響を及ぼし、新たな飲食店や小売店の進出や住宅需要の増加に伴う土地活用が図られるなど、相乗効果を得ることが考えられる。

B 業務機能に期待する効果

- ・就業者数の増加による昼間人口の増加
- ・法人市民税や固定資産税などの税収増加
- ・既存施設や未利用地など周辺へのプラスの影響



図20 イメージ

(出典:鹿島建設ホームページ「鹿島ダイジェスト・九勸承天寺通りビル」抜粋)

URL:kajima.co.jp/news/digest/apr_2021/cocncept/index.html

■本市が重視する機能②商業機能

A 重視する機能の導入に関する考え方

新鎌ヶ谷駅は、鉄道4線が乗り入れ、1日当たりの乗降客数が10万人を超えるなど多くの人が利用しており、通勤・通学、帰宅時間帯は多くの人がいる。しかしながら、平日の昼間などは駅周辺に人があまりいない状況である。

本市は、新鎌ヶ谷駅周辺地区において、躍動感と魅力あふれる広域交流拠点を目指していることから、駅周辺のにぎわいの創出というのは非常に重要である。そのため、小売店や飲食店などの商業機能の導入を目指していきたい。

ただし、駅周辺には、大型商業施設や現在建設中の商業施設もあることから、「食」や「体験型」などに特化した施設とするなど、周辺施設との差別化を図る必要がある。差別化を図り、魅力的な商業機能を持った施設が建設されることで、市外からの多くの人が集い、活発な消費活動や交流活動を行っているにぎわいの創出につなげることができる。

B 商業機能に期待する効果

- ・新鎌ヶ谷駅周辺のにぎわいの創出
- ・既存施設や未利用地など周辺へのプラスの影響



図21 イメージ

(出典:三井不動産ホームページ「2023年ニュースリリース」抜粋)

URL: mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2023/1004_01/

第3章

土地利用計画について

9 事業対象地の概要



NO	1	2
所在地	新鎌ヶ谷2-9-7、-8、-9	新鎌ヶ谷2-12-15、-16、-17
面積	約1,900㎡	約560㎡
所有者	千葉県	千葉県
区域区分	市街化区域(商業地域)	市街化区域(商業地域)
建ぺい率、容積率	建ぺい率:80% 容積率:400%	建ぺい率:80% 容積率:400%
主な規制	地区計画・航空法	地区計画・航空法
土地の現状	<ul style="list-style-type: none"> ●東武鉄道敷に隣接 ●東武鉄道敷に擁壁はなく、法面が形成されている。 ●敷地の大半が傾斜地で、既存道路との高低差は6mほど ●南北自由通路の開通により、駅がより近くなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●形が三角形となっている。 ●新鎌ふれあい通りに隣接 ●平坦で既存道路との高低差はあまりない状況 ●駅から行くには、新鎌ふれあい通りを横断する必要がある。
現地写真		

表 20 事業対象地について

10

土地の取得について

事業対象地は千葉県が所有しているが、事業対象地は広域交流拠点である新鎌ヶ谷駅に近接しており、本市のまちづくりにとって非常に重要な場所に位置している。

本市では、新鎌ヶ谷駅周辺地区に関して、「鎌ヶ谷市総合基本計画」や「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の中で、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し、躍動感と魅力あふれる広域交流拠点の創出を目指しており、その実現に向け、責任を果たすには、本市が直接取得して、自らまちづくりを担っていく必要がある。

そこで、新鎌ヶ谷駅周辺地区にふさわしい土地活用を図り、広域交流拠点として躍動感と魅力あふれるまちづくりを推進するべく、本市が取得することとする。

(1)事業名称:新鎌ヶ谷駅周辺地区市街地整備促進事業

(2)事業概要:新鎌ヶ谷駅周辺地区が、魅力と活気にあふれる広域交流拠点として形成されるよう、土地利用の推進や通路の整備等を行う。

(3)予算計上額:690,481千円

【内訳】	審査員報酬費	55千円
	役務費	104千円
	用地取得費	690,322千円

11

施設の検討や事業手法について

前述の事業対象地を千葉県から取得したのち、活用が想定される施設や事業手法について整理するものとする。

(1)事業手法の検討について

事業対象地の土地活用は、第2章で述べたとおり、『広域交流拠点である新鎌ヶ谷駅周辺にふさわしいにぎわいの創出と将来にわたる持続的な自治体運営の一助となる施設の誘致』を基本コンセプトに、新鎌ヶ谷駅周辺のにぎわいの創出や、法人市民税の増収、昼間人口の増加や周辺の未利用地との相乗効果を得るなどという、本市の抱えるまちづくりの課題の解決を図るものである。そして、それらの課題の解決を図るため、業務機能や商業機能を基本とした民間による土地活用を促すものである。そこで、事業対象地の土地活用に当たっては、幅広く事業提案を募り、優れたノウハウを有する民間事業者による活発な競争を促し、本市にとって最も有益な活用となるよう、プロポーザル方式により事業者の選定を行い、土地活用を図っていく。

公募方式	特徴	判定
一般競争入札	契約方法は、土地の売却が前提で、価格のみで事業者が決定する。 原則、事業者の土地活用は自由となる。	×
プロポーザル方式	契約方法は、貸付や売却から選択が可能。 土地の価格のみではなく、事業者の土地活用の提案内容も加味したうえで、事業者を決定する。	○

表21 公募方式の違いについて

(2)プロポーザルの範囲

プロポーザルで提案を求める範囲は、原則、事業対象地である①の土地(約1,900㎡)と②の土地(約560㎡)のすべてとするが、個別の土地活用の提案も可能とする。

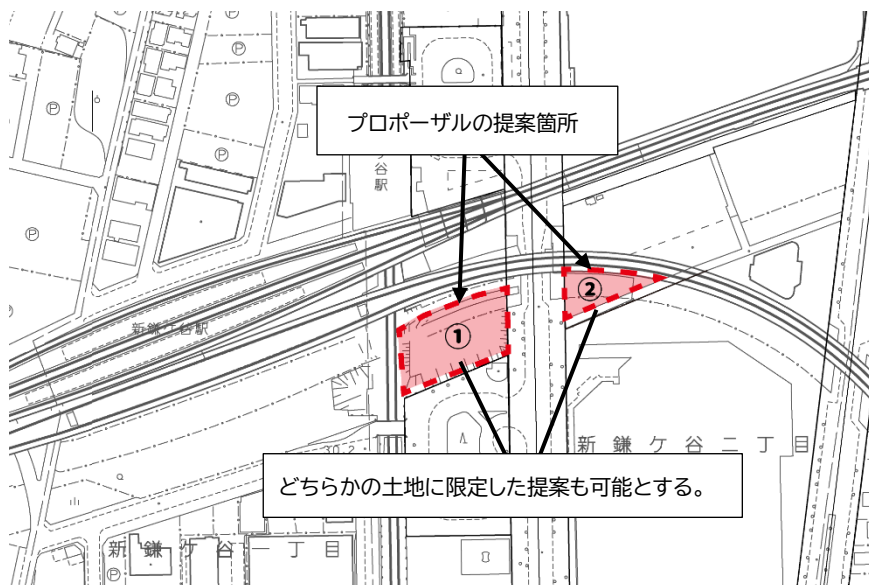


表22 プロポーザル箇所

(3)想定される施設

事業対象地にて想定される施設は、1階から3階程度の単独型低層施設、高度利用を図った建物で1つの機能を有した単独型高層施設、及び高度利用を図った建物で複数の機能を組み合わせた複合型高層施設が考えられる。その中で、商業区域という特性や多くの昼間人口の増加やにぎわいの創出を図るべく、高度利用による建物が最適と考える。

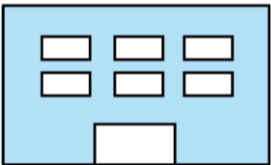
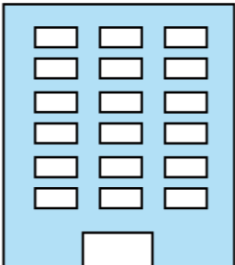
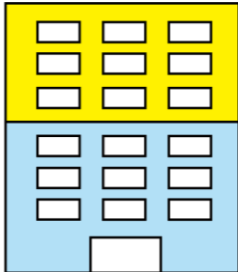
	単独型低層施設	単独型高層施設	複合型高層施設
概要	1階～3階程度の建物	商業区域を活かした高度利用を図る建物(最大45m)	商業区域を活かした高度利用を図りつつ、2つ以上の機能を混在させた建物
イメージ			
機能	1つ	1つ	2以上
判定	△	○	○
理由	商業機能であれば可能性はあるが、土地の特性を最大限に活かしていないので、最適な土地利用とは言えない。	高度利用を図るなど地区の特性を最大限に活かしており、昼間人口の増加やにぎわいの創出に貢献可能	高度利用を図るなど地区の特性を最大限に活かすとともに、複数の機能を導入することで相乗効果が得られる可能性あり
事例	宮下パーク	グラノード船橋 アークヒルズサウスタワー	船橋フェイスビル シャポー船橋 コレド室町3

表23 想定される施設について

(4)整備パターン

整備パターンについては、多様なものが想定されるが、対象事業地の基本コンセプトや重視する機能を踏まえると、以下のようなパターンが想定される。

あくまでも例示であり、各パターンを組み合わせたもの等含め多様なあり方が想定される。また、複数の機能を導入することで相乗効果が発揮される可能性がある。このような相乗効果の可能性等については、それぞれの導入機能の具体的な内容・組み合わせなどによって様々であるため、あらかじめ画一的に設定を行うことは困難であり、民間事業者の提案に委ねたうえで、その妥当性・実現性に応じて評価していきたい。

単 一	(1)業務機能 ・駅との近接性を活かし、就業者の増加	○ オフィス
	(2)商業機能 ・駅との近接性を活かした集客を図る。	○ 商業施設
	(3)居住機能 ・オフィスの社員寮など業務機能に資するための付加施設	○ 社員寮
複 数	(4)業務機能+商業機能 ・業務機能と広域的な集客が可能な商業施設の組み合わせによる土地利用を行う。 ・駅との近接性を活かした集客を図る。	○ オフィス ○ 商業施設
	(5)商業機能+居住機能 ・広域的な集客が可能な商業施設と居住機能の組み合わせによる土地利用を行う。 ・駅との近接性を活かした集客を図る。	○ 商業施設 ○ 社員寮
	(6)商業機能+業務機能+宿泊機能	○ 商業施設 ○ オフィス ○ ホテル

表24 整備パターンについて

■施設立地イメージ(鳥瞰図)

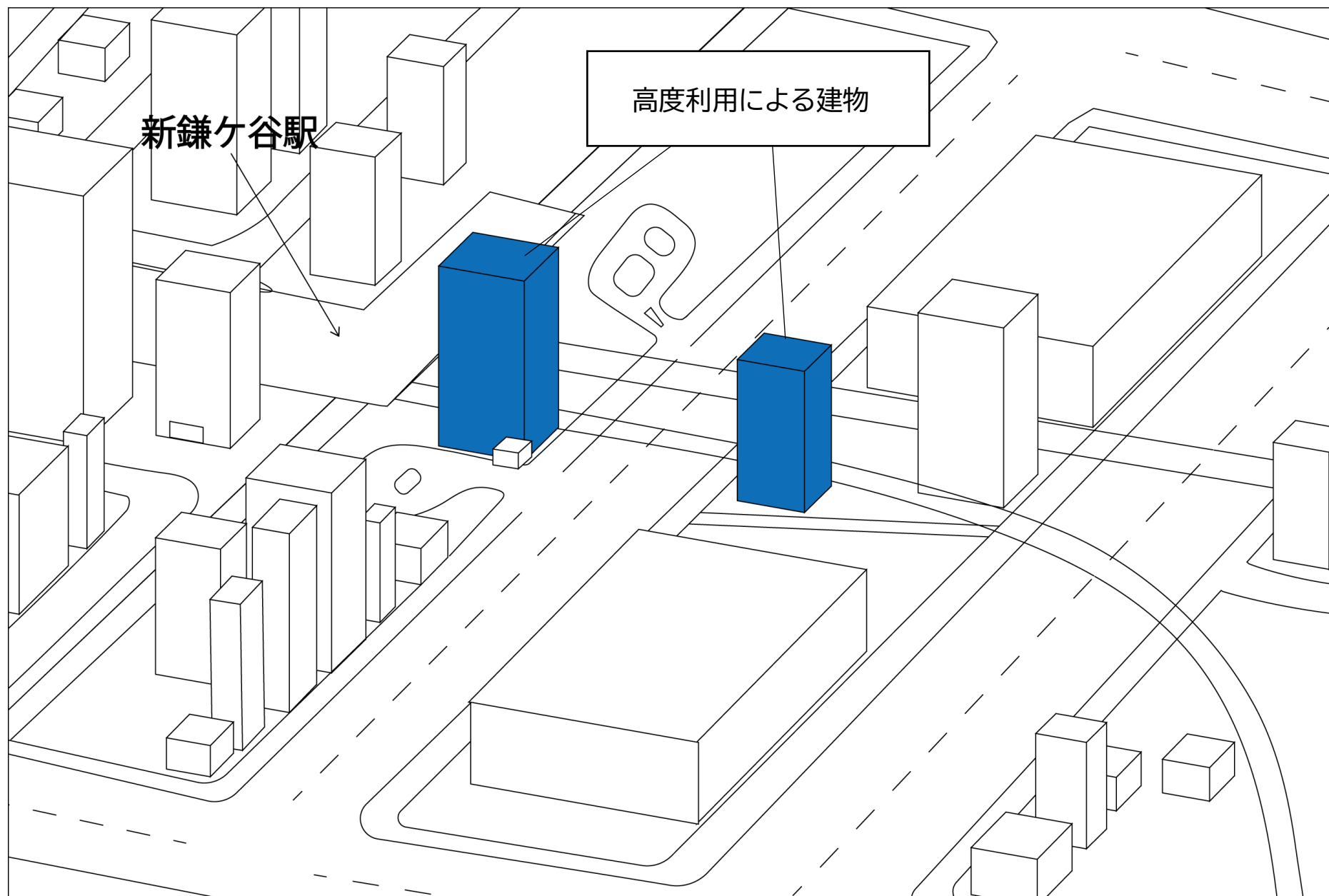


図21 施設立地イメージ

(5)土地の契約方法の選択肢

事業対象地については、プロポーザルを行い、提案内容が最も高い評価となった事業者との間で貸付等の契約を結ぶことが想定される。

契約方法については、次のとおりである。

A 貸付方式の特徴

貸付方式は、本市が底地を保有し続けることから、途中で機能・用途が予期せぬものになってしまう可能性は極めて低いと評価できる。一方で、当該地を活用する事業者等にとっては、土地を保有できず借り受けるという方式の場合、機能・用途の選択肢が少なくなり、事業としての自由度が下がるため、当該地を活用する事業そのものの魅力が相対的に低くなり、投資意欲が小さくなる可能性がある。

貸付方式を選択しながら民間事業者等にとっての魅力を維持し、一定の投資意欲を保つためには、貸付期間を長期とすることも考える必要がある。本市の財務規則によると、堅固な建物の所有を目的とする土地の貸し付けは30年間とされているが、貸付期間を更新することも可能である。

B 売却方式の特徴

売却方式は、貸付方式と比較して土地の使用権原は強固なものとなるが、本市にとっては当初予定していた機能・用途がいずれ変更される可能性があるというリスクがある。

買戻し特約(10年間)等によって土地購入者による土地活用の用途に一定の制約を設ける方法が考えられる。

契約方法	特徴
貸付方式	【メリット】 市が土地を保有することから、機能や用途が予期せぬものになるリスクが低い 【デメリット】 土地が保有できないので、事業への自由度が下がり、投資意欲が低くなる可能性がある。
売却方式	【メリット】 事業者が土地を保有できるので、事業への自由度が高くなり、投資意欲が高くなる可能性がある。 【デメリット】 買戻し特約等により、一定の用途の制約はできるが、市にとって当初予定していた機能や用途が変更される可能性がある。

表25 契約方法の比較について

(6)機能ごとの契約方法の可能性について

契約方法については、どちらの契約方式が適しているかは、機能により異なることが考えられる。そこで、本市が重視する機能や想定される機能ごとに、貸付方式又は売却方式のいずれかが優位であるかを簡易的に評価する。

結果としては、建物所有者が長期間にわたる権利の安定性を重視する機能(業務機能)の場合(オフィスビル)は売却が優位となり、比較的短期間での投資回収が見込まれる機能(商業機能)の場合は、貸付が優位となる。

	評価	考え方
業務機能(オフィス)	売却優位	オフィス機能(特に本社)は、民間事業者の長期安定的な経営体制の象徴として捉えられる場合も多いため、売却方式を希望する可能性あり
商業機能	貸付優位	比較的広域からの集客が可能な施設であり、また、建物構造も鉄骨造等比較的簡易な構造となるので、短期間での投資回収が見込まれる。
医療・福祉機能	いずれも可能性あり	売却方式・貸付方式のいずれの場合も成立する可能性あり
宿泊機能	いずれも可能性あり	売却方式・貸付方式のいずれの場合も成立する可能性あり

表26 契約方法の可能性について

(7)具体的な契約方法について

本市の長期的なまちづくりを見据えた場合、契約方法としては売却ではなく、貸付を採用する方が好ましいかもしれない。なぜならば、売却の場合、本市の意向に反して、活用方法の点でも不適切な用途に変更となる可能性を排除できないからである。

しかしながら、本市が重視する用途である業務機能では、売却が優位であるという事実もあるなど、それぞれの観点により優劣が異なる。

そのため、契約方法については、事業者の提案に委ね、幅広い提案を受けることとする。

また、①と②では異なる用途を提案される可能性もあるため、一部は売却など複合的な契約方法も考えられる。

新鎌ヶ谷駅周辺地区の土地活用までの流れについて整理していくこととする。

(1)流れ

A 新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画の作成

事業対象地に関する本市の考えや導入を求める機能等に関する内容を整理して、千葉県企業局に提示するため策定。

B 土地の取得

Aに基づき、千葉県企業局から承諾を得られれば、土地の取得を行う。

C プロポーザル条件の検討

活用方針を踏まえ、プロポーザルの条件を検討する。

D プロポーザル実施要領等の作成

検討したプロポーザル条件等を踏まえ、プロポーザル実施要項や審査基準を作成する。

E プロポーザルの実施

一定の期間を設けて応募を受け付ける。

F 優先交渉権者の決定

応募を受け付けた民間事業者の提案内容等を審査し、最も優れた提案をした者を優先交渉権者として決定する。

G 優先交渉権者との協議

優先交渉権者と契約内容の詳細事項等について協議を行う。

H 契約の締結

協議の結果を反映させた内容で、当該用地の契約を締結する。

(2)スケジュール(案)

令和6年9月までに新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画を千葉県企業局に提示したうえで、用地を取得後、令和6年度中に公募を実施することを予定する。

令和6年9月	新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画書を提示 それ以降、承認が得られれば用地の取得
令和6年度中	公募型プロポーザル方式による事業者を募集 優先交渉権者の決定 契約等の締結
令和7年度以降	施設設計 施設整備 施設運用 (契約締結後、5年以内の操業を目指す)

表27 スケジュール(案)について

13

土地活用による効果について

業務機能や商業機能による土地活用が行われることで、以下のような効果が期待できる。

- 地元での新たな雇用の創出
- 小売店や飲食店などの利便施設が増加

オフィスや商業施設ができることで、地元での新たな雇用が創出され、職住近接による「ワークライフバランスの向上」などゆとりある生活につなげることが可能となる。

また、昼間人口・就業者の増加やにぎわいが創出されることで、消費活動が活発化し、既存施設や周辺の土地活用に小売店や飲食店等の進出を促すことが可能となり、市民の憩いや集いの場及び交流機会を増加させ、生活満足度を高めることができるといえる。

新鎌ヶ谷駅周辺土地利用計画

作成日:令和6年9月

作成者:鎌ヶ谷市都市計画課まちづくり室