
鎌ヶ谷市景観計画

平成 26 年 3 月

鎌ヶ谷市

目次

I. 景観計画

1. 景観計画策定の趣旨	1
1-1. 景観とは	1
1-2. 景観計画策定の背景と目的	2
1-3. 景観計画の位置付け	3
2. 景観の特性と課題	4
2-1. 景観の特性	4
2-2. 景観形成の課題	19
3. 景観計画の区域	23
4. 景観形成の基本目標	24
4-1. 景観形成の基本的な考え方	24
4-2. 鎌ヶ谷市が目指す景観像と基本目標	24
5. 景観形成の方針	28
5-1. 景観計画区域を構成するゾーン	28
5-2. ゾーン別の景観形成方針	29
6. 良好な景観の形成のための行為の制限	42
6-1. 届出対象行為	42
6-2. 景観形成基準	48
7. 景観重点地区	53
7-1. 景観重点地区とは	53
7-2. 景観重点地区の指定	53
7-3. 景観重点地区（新鎌ヶ谷地区）	53
8. 景観重要建造物と景観重要樹木の指定の方針	58
8-1. 景観重要建造物の指定の方針	58
8-2. 景観重要樹木の指定の方針	58
9. 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の 設置に関する行為の制限	59
10. 景観重要公共施設の整備に関する事項	59

II.基礎資料

1.鎌ヶ谷市の概要と位置付け	61
1-1. 鎌ヶ谷市の概要	61
1-2. 上位・関連計画	65
2.鎌ヶ谷市における景観形成関連の主な法制度	68
2-1. 主な法律に基づく景観形成上の規制等	68
2-2. その他制度に基づく景観形成上の規制等	71
3.鎌ヶ谷市の景観要素別の状況	72
3-1. 景観要素の分類	72
3-2. 景観要素別の状況	72
(1) 自然系要素	72
(2) 歴史・文化系要素	87
(3) 生活系要素	95
(4) 産業系要素	107

I. 景觀計画

Ⅰ.景観計画

1.景観計画策定の趣旨

1-1.景観とは

「景観」とは、眺められる対象を示す「景」と、それを眺める人の価値観を示す「観」が組み合わさった言葉です。つまり、眺められる対象が眺める主体である人の目に映った際に、その人が受ける印象などを表した言葉であると言われてしています。

このため、「景観」は単に存在しているだけではなく、それを「観る」「観られる」という私たちの行為が伴って存在しています。つまり「景観」とは、私たちが目にしている日々の営みである暮らしそのものを映し出したものであると言えます。

私たちが目にするまちの景観は、一朝一夕に形づくられたものではありません。景観はそのまちや地域固有の自然環境を素地にして、長い歴史の蓄積の上に育まれてきたものであることから、各地域で個性的であると言えます。

また、景観を構成する要素は多種多様です。景観は、樹林地や水辺等といった自然的なもの、道路、鉄道、建築物、屋外広告物等といった人工的なもの、さらには、人々の日常の生活、祭り・伝統行事、四季の移ろい等、様々な要素が相互に関係しあって形成されるものです。



■樹林と畑(初富)



■貝柄山公園(初富本町)



■集合住宅[パークサイド鎌ヶ谷](東中沢)



■国道 464 号(栗野、軽井沢)

1-2.景観計画策定の背景と目的

鎌ヶ谷市は、高度経済成長期において、首都圏への人口集中を背景に戸建及び集合住宅の大量供給を図ることにより住宅都市としての形成が進みました。また、近年においては、東武鉄道野田線をはじめとした鉄道4路線が市内に乗り入れ、都心はもちろんのこと、成田空港や羽田空港までの交通利便性が高まることで更なる住宅地整備が進み、堅調な人口増加を見せています。

こうした人口増加や住宅都市としての位置付けが後押しし、新鎌ヶ谷駅を中心とした地域では鉄道の連続立体交差事業と土地区画整理事業により大規模商業施設や事務所ビル、ホテル等の立地が進み、本市の新しい「顔」が形成されつつあります。

平成17年、市の新しい「顔」づくりが進む中、地域の住民や事業者と市との協働によって、当該地域における景観まちづくりの方向性と景観形成の自主ルールが「新鎌ヶ谷地区タウンガイド」としてまとめられ、現在、景観形成に関心の高い地域住民等の手によって、本市の中心市街地にふさわしい景観まちづくりが進められています。

一方、国は、平成15年に「美しい国づくり政策大綱」を策定し、その中で良好な景観の形成を国政上の重要課題として位置付けました。また平成16年には、我が国で初めての景観に関する総合的な法律である「景観法（平成16年6月18日法律第110号）」を制定し、市町村等が地域の特性を活かした良好な景観の形成を積極的に推進していくための環境を整えました。

鎌ヶ谷市では、こうした市を取り巻く社会的な変化や時代の要請等に対応し、本市における景観形成の方向性を示すとともに、市民や事業者と行政が一体となって鎌ヶ谷らしい魅力のある景観の形成に積極的に取り組んでいくため、平成24年5月1日に景観行政団体^{※1}となり、景観法に基づく「鎌ヶ谷市景観計画」を策定することとしました。



■住宅(富岡)



■ショッピングセンター(新鎌ヶ谷)

※1：地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市の区域にあっては指定都市、同法第252条の22第1項の中核市の区域にあっては中核市、その他の区域にあっては都道府県をいう。ただし、指定都市及び中核市以外の市町村であって、第98条第1項の規定により第2章第1節から第4節まで、第4章及び第5章の規定に基づく事務を処理する市町村の区域にあっては、当該市町村をいう。

景観行政団体は、景観に基づいて良好な景観の形成に関する計画（景観計画）を定めることができる。

1-3.景観計画の位置付け

「鎌ヶ谷市景観計画」は、景観法第8条第1項に基づいて、景観行政団体である鎌ヶ谷市が策定する「良好な景観の形成に関する計画」です。

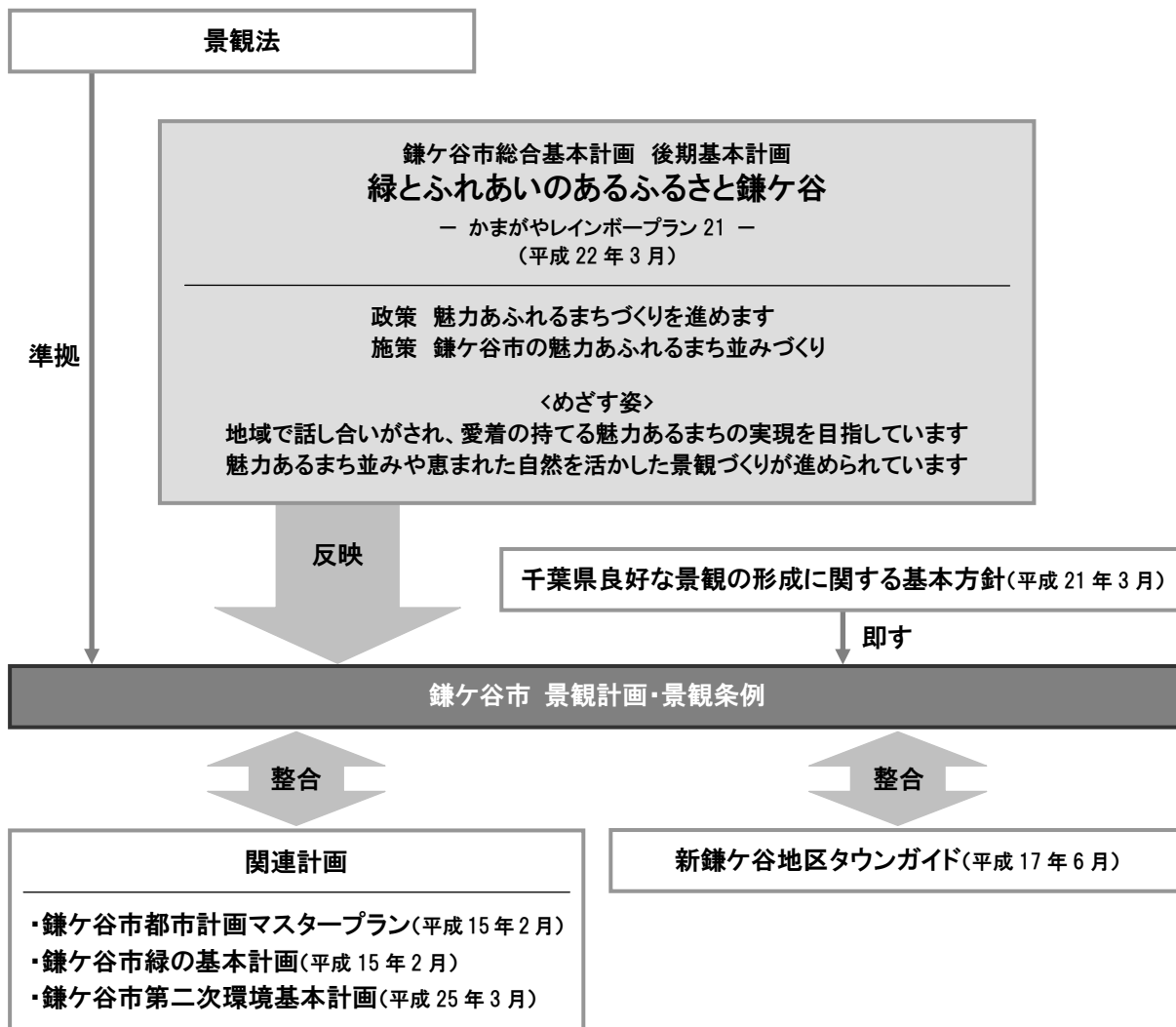


図 景観計画の位置付け

2.景観の特性と課題

2-1.景観の特性

(1)景観構造から見た景観の特性

主に「鎌ヶ谷市の概要と位置付け」、「鎌ヶ谷市の景観要素」の結果等より、本市の景観構造から見た景観の特性を以下に整理します。

- 都市軸を構成する新鎌ヶ谷駅、初富駅及び東武鎌ヶ谷駅の周辺は、それぞれの駅を核として公共施設や大規模商業施設、事務所ビル、高層マンション等の立地が進み、個性ある3つの市街地景観が形成されています。
- 新鎌ヶ谷駅は、複数の鉄道の乗り入れ等による交通結節点として、市民の日常的な利用とともに、市の「顔」としての景観の形成が進みつつあります。
- 3つの市街地をつなぐ都市軸の主要地方道船橋我孫子線（一部国道464号を含む）とその沿線では、各種商業店舗の立地による賑わいのある景観の形成が進みつつあります。
- 市南東部等の市街化区域には、低層の戸建住宅を中心とした住宅地が形成されています。
- 市北部及び西部の市街化調整区域には、緩やかな起伏を有した台地上に梨園を中心とした広々とした農地の景観が見られます。
- 大津川等の河川沿いには谷津が形成され、周囲の緑豊かな木々による林や草地とともに、豊かな自然景観が見られます。

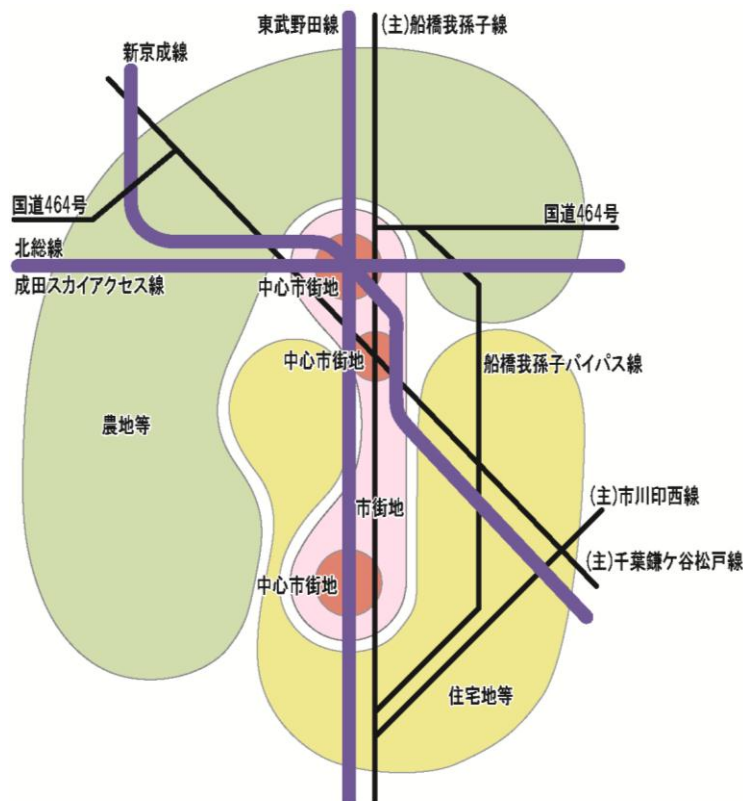


図 景観構造(模式図)

(2)地域別に見た景観の特性

①地域区分

広範、多岐にわたる本市の景観特性を整理するため、市域を地域コミュニティ等により分割している6地域に区分しました。



図 6 地域の分割

②地域別の景観特性

市域を「地域区分」で区分した 6 地域毎に、地域内の資源等に着目した景観特性の整理を次頁以降に示します。

②-1.中央地域

■地域概要

本地域は、市中央部に位置し、新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅の3つの鉄道駅が立地する商業・業務の中心地です。また中央を南北に国道464号と主要地方道船橋我孫子線等が通り、特に船橋我孫子線沿道には大規模商業施設やロードサイドショップ^{※1}等が建ち並んでいます。さらに、鉄道駅を中心に戸建て住宅や集合住宅も多数立地しています。



■景観特性

[自然系]

- 新鎌ヶ谷駅、東武鎌ヶ谷駅等の本市の玄関口として、また商業・業務の建築物が集積する中心市街地としての機能が見られる本地域においては、神社林や庭木、生産緑地地区の農地に見られる緑等を除いて、河川、湧水地、樹林等の自然系景観資源は少ないです。
- そうした中であって、住宅地の一角にある「灘水(はやしみず)の湧水」は、周辺から一段低いくぼ地に湧き出る水で、周囲に緑豊かな木々や草地を形成しています。

[歴史・文化系]

- 本地域内には、国史跡下総小金中野牧跡(捕込(とっこめ))があります。
- また、初富稻荷神社や鎌谷寺、右京塚神社等の神社・寺院等が点在しており、敷地の入口や境内に見られる門、鳥居等が歴史的な趣を呈しています。

[生活系]

- 新鎌ヶ谷駅や東武鎌ヶ谷駅、初富駅を中心にマンション等の集合住宅が複数建ち、またその周辺に戸建て住宅が多数立地していることから、本地域が商業・業務の建築物が集積する中心市街地であるとともに、本市及び近隣都市や東京都のベッドタウンです。
- 鉄道駅を中心に大規模商業施設が複数立地する一方で、主要地方道船橋我孫子線や千葉鎌ヶ谷松戸線沿道等には、飲食店、酒屋、美容院店等の個人商店が軒を連ねる商店会等も見られます。
- そうした中、一部の店舗では、外壁や屋外広告物等で素材や色彩面から十分な配慮が行われているとは言えない状況です。

[産業系]

- 鉄道駅周辺に見られる大規模商業店舗の外壁においては、彩度を比較的抑えた色彩が用いられ、周囲の景観への配慮がうかがわれます。
- しかし、地上広告板・広告塔や壁面広告板等では、規模が大きかったり、派手なコーポレートカラー^{※2}が用いられたりして、景観に配慮された外壁色が活かされていない状況も見られます。
- 市役所から新鎌ヶ谷駅をつなぐ新鎌通りは、街路樹や歩道舗装、街路灯等で景観整備が行われているものの、国道464号や主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線は歩道幅員が狭く、また道路附属物に対する形態意匠等の配慮も十分に行き届いていない箇所が見られます。

※1：通りに面した単独の店舗のこと。

※2：企業や団体等の組織を象徴する色。

■主な景観資源の位置



■現況写真



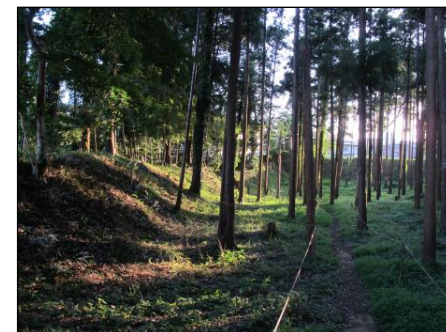
■道野辺八幡神社の林(道野辺中央)



■初富稲荷神社の林(初富本町)



■中沢川(道野辺中央)



■国指定史跡・下総小金中野牧跡[捕込](東中沢)



■道野辺八幡神社(道野辺中央)



■右京塚神社(右京塚)



■高層マンション(道野辺中央)



■鎌ヶ谷市役所(新鎌ヶ谷)



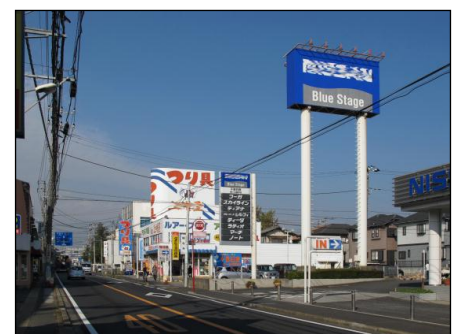
■東武鎌ヶ谷駅前商店街(道野辺中央)



■ショッピングセンター(新鎌ヶ谷)



■鎌ヶ谷駅(道野辺本町)



■主要地方道船橋我孫子線

②-2.中央東地域

■地域概要

本地域は、南部の市街化区域と北部の市街化調整区域に二分されます。南部は鎌ヶ谷大仏駅及び初富駅を中心に広がった住宅地で、北部は畑と梨園等の農地で構成された土地利用となっています。こうした市街地の中を東西に主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、南北に市川印西線が通っています。



■景観特性

[自然系]

- 台地上に位置する本地域は、他地域と比べて土地の起伏が少なく景観上の変化が少ないです。
- 河川や湧水地、代表的な神社林もほとんどないものの、本市の代表的な景観資源の一つである野馬土手が複数箇所に残り、土手上に樹林を形成しています。
- しかし、そうした野馬土手は近年開発等で減少したり、残っていても住宅地の裏側に位置したりして、市の重要な景観資源として十分に活かされていない場合が多く見られます。
- 地域内には比較的規模の大きな生産緑地地区が多数点在しています。こうした住宅地内の農地の緑により市街地内でうるおいや安らぎが提供される反面、まちなみとしての連続性や一体感といったまとまりのある景観の形成を阻害している場合もあります。

[歴史・文化系]

- 国史跡下総小金中野牧跡(野馬土手)が初富小学校の西側に位置しています。フェンスや柵等が設けられ、また土手上の樹林の手入れも十分であるとは言えないため、景観上の魅力が活かされていません。

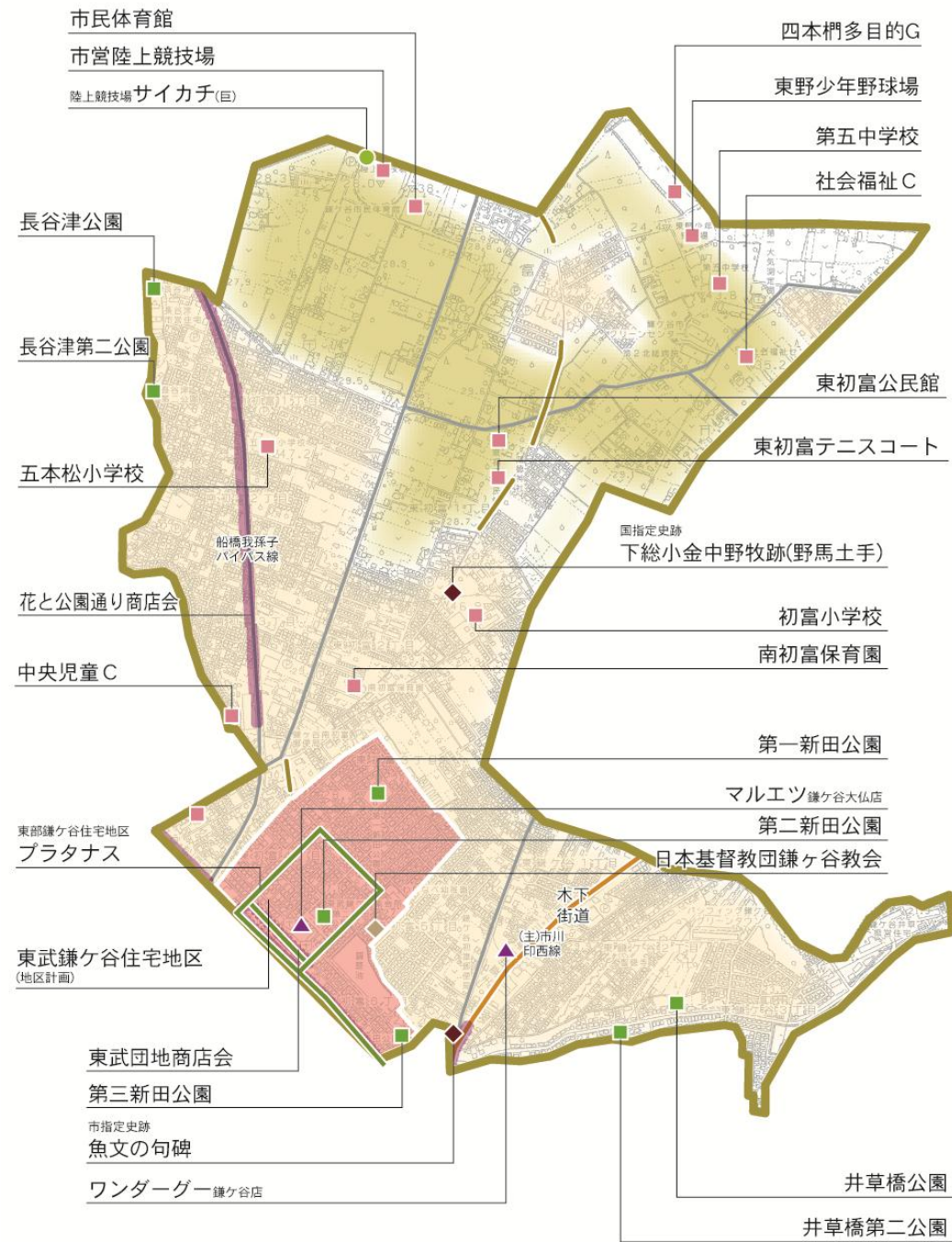
[生活系]

- 市街化区域内のほとんどが第一種低層住居専用地域に指定されていることもあり、区域内は2階建て程度の低層住宅が多くを占めています。
- 特に東武鎌ヶ谷住宅地のような大規模開発され地区計画が指定されている場所では、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高制限が規定されていることから住環境にゆとりがあり、また敷地内の生垣や庭木によりうるおいの感じられる景観が形成されています。
- しかし、それ以外の場所では道路等の基盤整備が十分に行き届かず、狭く曲がりくねった道路で構成された住宅地が見られます。
- 一方、北部の市街化調整区域では、畑や果樹園の中に農家が点在するほか、ミニ開発された小規模な住宅地が各所に点在し、周囲の農地や樹林との調和が保たれていない箇所が見られます。

[産業系]

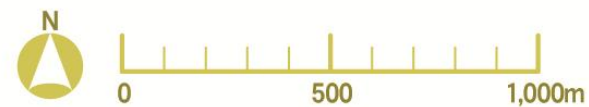
- 地域内を東西に走る主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線の沿道には、飲食店や量販店等の大規模なロードサイドショップはあまり見られず、戸建住宅や2~3階程度の集合住宅が多い中、クリーニング店やドラッグストア等の商店がわずかに建ち並んでいます。これらの店舗では、地上広告板・広告塔や屋上広告板・広告塔、また壁面広告板等を掲出しており、大きさや色彩面で調和が行き届いていない箇所が見られます。

■主な景観資源の位置



- 凡例
- 河川
 - 湧水地
 - 神社林
 - 野馬土手林
 - 保全林
 - 巨木
 - 保存樹木
 - その他主な樹木
 - ◆ 文化財
 - ◆ 神社・寺院
 - 街道
 - 地区計画地区
 - 住宅地
 - 公共施設
 - 公園・緑地
 - 商店会
 - ▲ 大規模商業施設
 - 田畑・果樹園
 - 主な道路
 - 鉄道
 - 駅

略語
C : センター
G : グランド



■現況写真



■野馬土手林(初富)



■樹林と畑(初富)



■水路(東鎌ヶ谷)



■国指定史跡・下総小金中野牧跡[野馬土手](東初富)



■東武鎌ヶ谷住宅地区(東初富(地区計画))



■住宅地(南初富)



■住宅団地(東鎌ヶ谷)



■市民体育館(初富)



■市営陸上競技場(初富)



■ショッピングセンター(東初富)



■農地(初富)

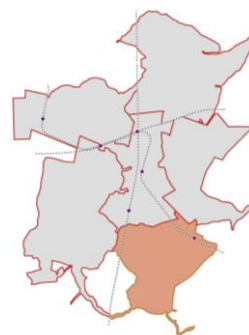


■梨園(初富)

②-3.東部地域

■地域概要

本地域は、市南東部に位置し、鎌ヶ谷大仏駅の名の由来ともなっている鎌ヶ谷大仏が立地する地域です。また、現在の主要地方道市川印西線である木下（きおろし）街道が地域内を縦断するなど、本市の中でも歴史的な資源や趣を多数残した地域となっています。



■景観特性

[自然系]

- 中央東地域と同様に、地域内のほとんどが台地であることから、大きな起伏が形成した谷津等は見られません。しかし、地域南部には住宅地内を準用河川二和川が流れています。
- 鎌ヶ谷八幡神社は、自動車交通量の多い主要地方道市川印西線に面しているものの、豊かな神社林が喧騒をかき消し、静寂な空間を形成しています。
- また野馬土手や延命寺、鎌ヶ谷八幡神社に見られる巨木をはじめ、地域内の住宅地等に見られる庭木の多くはどれも大きく立派で、豊かな自然景観を呈しています。
- 本地域には、比較的規模の大きな生産緑地地区が多数点在し、梨等の果樹栽培が行われています。しかし梨園の多くは維持管理の観点から周囲をネットで囲んでいます。

[歴史・文化系]

- 市内には観光名所の一つでもある市指定文化財鎌ヶ谷大仏をはじめ、官軍兵士の墓、庚申道標等の文化財が点在し、歴史的な景観資源となっています。
- 本地域には、市唯一の街道である木下（きおろし）街道が残っています。しかし現在、沿道の建築物が商業店舗や住宅等に建て変わり、道路上には電線が縦横に張り巡らされ、また様々な大きさや色彩の屋外広告物が掲出されることで、その面影が薄れています。
- そうした中、緩やかに曲がる道路の両側に見え隠れする緑豊かな木々や神社・寺院等が街道としての面影をわずかに感じさせています。また、唯一沿道に残る明治時代に建てられた旧旅籠が、本地域が街道であったことを今に伝えています。

[生活系]

- 本地域内には低層の戸建て住宅が多数建ち並んでいます。住宅の多くは規則正しく整然と並んでいるものの、比較的規模が小さく、また官民境界にブロック塀を設けるなどしていることから、まちなみ全体に圧迫感を感じさせています。
- 主要地方道市川印西線や船橋我孫子バイパスの北部にはそれぞれ商店会があり、多数の個人商店が見られます。それぞれの店先や建築物正面には、規模は大きくないものの、様々な色彩が施された多数の壁面広告板や袖看板等が掲出されています。

[産業系]

- 主要地方道市川印西線や船橋我孫子バイパスの沿道に立地するドラッグストア等の大規模商業施設のなかには、外壁や地上広告板・広告塔、壁面広告板等に彩度の高い色彩が用いられ、周囲の景観との調和が保たれていないものが見られます。

■主な景観資源の位置



■現況写真



■八幡神社の森(鎌ヶ谷)



■保存樹木 コブシ[延命寺](鎌ヶ谷)



■保存樹木 アカガシ[八幡神社](鎌ヶ谷)



■鎌ヶ谷大仏(鎌ヶ谷)



■延命寺(鎌ヶ谷)



■旧旅籠[木下街道](鎌ヶ谷)



■東部学習センター(東道野辺)



■西本田公園(鎌ヶ谷)



■大仏商店会(鎌ヶ谷)



■ショッピングセンター(東道野辺)



■農地(丸山)



■鎌ヶ谷大仏駅(鎌ヶ谷)

②-4.南部地域

■地域概要

本地域は、南部の市街化調整区域と北部の市街化区域に二分されます。南部は緩やかな起伏の中に梨園等の農地が広がり、一級河川大柏川がその中を流れています。一方、北部は北初富駅を中心に広がった住宅地となっています。また、地域内にはゴルフ場や日本ハムファイターズタウン鎌ヶ谷（ファイターズスタジアム）が立地しています。



■景観特性

[自然系]

- 地域南部の市街化調整区域及び地域北東部の市街化区域は、どちらも比較的起伏のある変化に富んだ地形となっており、高所から眺めの良い景観を見ることがもできます。
- 一級河川大柏川や準用河川中沢川、根郷川等の複数の河川が農地や住宅地の中を流れています。どの河川も川幅はあまり広くないため、農地等の自然景観の中を流れる場所では背丈の高い草等で覆われ、周囲から水面を眺めることが困難な場合もあります。
- 河川の近くや起伏のある場所では湧水地があるものの、周囲は木々や背丈の高い草が生い茂り、水が湧き出る場所は容易に確認できません。
- そうした場所の付近では、八幡春日神社の森や根頭神社の森を代表とした、多数の高木等による樹林が形成され、豊かな自然景観を見ることができます。
- 地域南西部に梨を中心とした果樹園が広がっています。多くの果樹園は、その周囲をネットで囲っていることから、通常は直接見ることができません。

[歴史・文化系]

- 本地域には、多数の神社・寺院等が点在しています。特に南部には市指定天然記念物に指定されている森の中に建つ八幡春日神社や根頭神社、住宅地や集落等のまちなかに建ち立派な社を持つ神社・寺院等、様々な景観を見ることができます。

[生活系]

- 地域南部には、大規模な集合住宅団地の鎌ヶ谷グリーンハイツがあります。団地内には大きく成長したケヤキ等の高木が多数あり、豊かな自然に囲まれた居住環境が形成されています。
- 地域南西部の市街化調整区域には、敷地面積が広く、また寄棟屋根や入母屋屋根等の重厚な趣を有した規模の大きな住宅が、果樹園の間から見え隠れします。
- 一方、地域北東部の市街化区域では、低層の戸建て住宅が整然と並んでいます。そうした中には、敷地面積の最低限度を定めた地区計画地区があり、比較的ゆとりの感じられる戸建て住宅地となっています。また、隣接して複数の集合住宅が建ち並ぶ団地もあります。建築物の外壁は白色が塗られ、周囲の木々の緑と調和した良好な景観を呈しています。
- しかし、その他住宅地内は道路幅員が狭くブロック塀が多用されており、圧迫感を感じます。

[産業系]

- 周囲の住宅と建物形態が似た小規模な店舗が主要道路沿道等に立地しています。

■主な景観資源の位置



※「ファイターズタウン」は公共施設ではないものの、「集客施設」として公共施設と合わせてプロットします。

■現況写真



■大柏川(中沢)



■中沢白旗の湧水地(西道野辺)



■八幡春日神社の森(中川)



■八幡春日神社(中沢)



■根頭神社(道野辺)



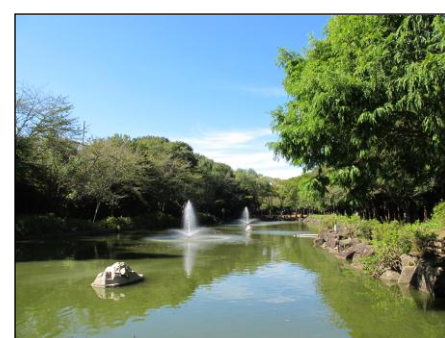
■妙蓮寺(東道野辺)



■住宅地(中沢東地区(地区計画))



■鎌ヶ谷グリーンハイツ(道野辺)



■貝柄山公園(初富本町)



■梨園(中沢)



■梨園(中沢)



■ショッピングセンター(北中沢)

②-5.西部地域

■地域概要

本地域は、その多くが市街化調整区域となっています。本市の中でも比較的高所に位置し起伏に富んだ土地で、梨園や露地栽培等の農業が営まれています。地域西部には陸上自衛隊松戸駐屯地が位置し、市街化区域に指定されたその周囲には、多数の戸建て住宅と大規模な集合住宅が見られます。



■景観特性

[自然系]

- 本市の中で比較的高所に位置し、全体が緩やかな起伏を帯びた地域です。
- 緑豊かな葉を付けた高木の木々による大小様々な樹林が点在し、農地と緩やかな起伏により開けた視界の先にそれらを見ることができます。中には、豊作稲荷神社の林等の歴史を感じさせる特徴的な樹林も見られます。
- 果樹園や露地栽培等の農地が占めており、視界が開けている箇所が多く見られます。
- また、緩やかな起伏によって生じる視点場の高低差により、農地を見下ろしたり、わずかにうねる土地の上の農地を眺めたりすることができ、景観に広がりを感じます。

[歴史・文化系]

- 本地域内には、建築物や樹木等の公共空間から容易に見ることができる文化財をはじめ、神社・寺院等の歴史的な趣を感じさせる景観資源は比較的少ないです。

[生活系]

- 地域内のほとんどを占める市街化調整区域は農地となっており、まとまった住宅地は少ないです。農地の中に点在する住宅は新旧様々で、敷地面積が大きく寄棟屋根や入母屋屋根を備えた重厚な造りの家屋は、周囲の農地の景観と調和した趣を感じさせます。
- しかし、ほとんどの住宅が近年建てられたもので、中には外壁に彩度の高い色彩を用いた住宅も見られ、周囲の住宅地や農地の景観との調和が保たれていないものがあります。
- 一方、高層の集合住宅も見られ、農地や緩やかな起伏により視界が開けた本地域では、目立つものとなっています。
- 地域西部の市街化区域には、主に戸建て住宅と集合住宅の立地が見られます。戸建て住宅は比較的小規模な敷地のものが多く、道路幅員も狭いことからまちなみに圧迫感を感じます。
- 集合住宅や病院等の建築物は、クリーム色や茶色等の落ち着いた色彩が用いられ、周囲の景観への配慮が行われています。

[産業系]

- 大規模商業施設はほとんどなく、景観への影響は少ないと言えます。その中で、北初富駅の周辺に位置する中規模程度の店舗では、その外壁や地上広告板・広告塔、壁面広告板等に彩度の高い色彩が多く用いられ、また広告物の設置数も多く、周囲の景観との調和が保たれていないものも見られます。

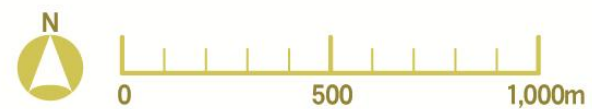
■主な景観資源の位置



略語
C:センター
CC:コミュニティセンター

凡例

- | | |
|---------|---------|
| 河川 | 地区計画地区 |
| 湧水地 | 住宅地 |
| 神社林 | 公共施設 |
| 野馬土手林 | 公園・緑地 |
| 保全林 | 商店会 |
| 巨木 | 大規模商業施設 |
| その他主な樹木 | 田畑・果樹園 |
| 保存樹木 | 主な道路 |
| 文化財 | 鉄道 |
| 神社・寺院 | 駅 |
| 街道 | |



■現況写真



■豊作稲荷神社の林(初富)



■住宅による豊かな植栽(初富)



■沿道の植栽(くぬぎ山)



■豊作稲荷神社(初富)



■光園寺(北初富)



■和風住宅(初富)



■住宅地(初富)



■住宅地(くぬぎ山)



■農地と住宅地(初富)



■農地(初富)



■国道464号



■くぬぎ山駅(くぬぎ山)

②-6.北部地域

■地域概要

本地域は、地域の大部分が市街化調整区域となっています。また、本市の標高最高地点(30.3m)を含んだ比較的高所の地域です。地域内には海上自衛隊下総航空基地(飛行場)が位置しています。また、本市の主要路線である国道464号や主要地方道船橋我孫子線が通っています。



■景観特性

[自然系]

- 地域南西部より市境を越えて柏市に流れる一級河川大津川沿いは、周辺の土地から一段低くなっており、周囲の樹林とともに谷津を形成しています。
- 一級河川大津川等は川幅が狭く、雑木林や草地等の中を流れる場所では背丈の高い草木で覆われ、周囲から水面を眺めることは容易ではなく、橋梁上から眺められる程度です。
- そうした中、準用河川大津川では、草地の中を緩やかに曲がりながら流れる河川沿いにコスモス畑が広がり、自然景観に彩りを添えています。
- 河川の近くや起伏のある場所では佐津間山王台の湧水をはじめ、多数の湧水地があるものの、周囲は木々や背丈の高い草が生い茂り、水が湧き出る場所は確認できません。
- 本地域の農地は露地栽培等も多く、南部地域等に見られる果樹園を主とした農地とは異なり、比較的起伏のある地形が景観に広がりを感じさせます。

[歴史・文化系]

- 本地域内には、佐津間城跡(雑木林)が位置していますが、公共空間から容易に見ることができる建築物や樹木等の文化財は少ないです。
- 緑豊かな木々を有した八坂神社をはじめ、住宅地の中にある宝泉院や大宮神社等が、住宅が新しく建て変わる地域にあっても歴史的な趣を留めています。
- 八坂神社の林や宝泉院にある保存樹木は、周辺地域の景観にうるおいを与えるとともに、地域のランドマーク^{*1}となっています。

[生活系]

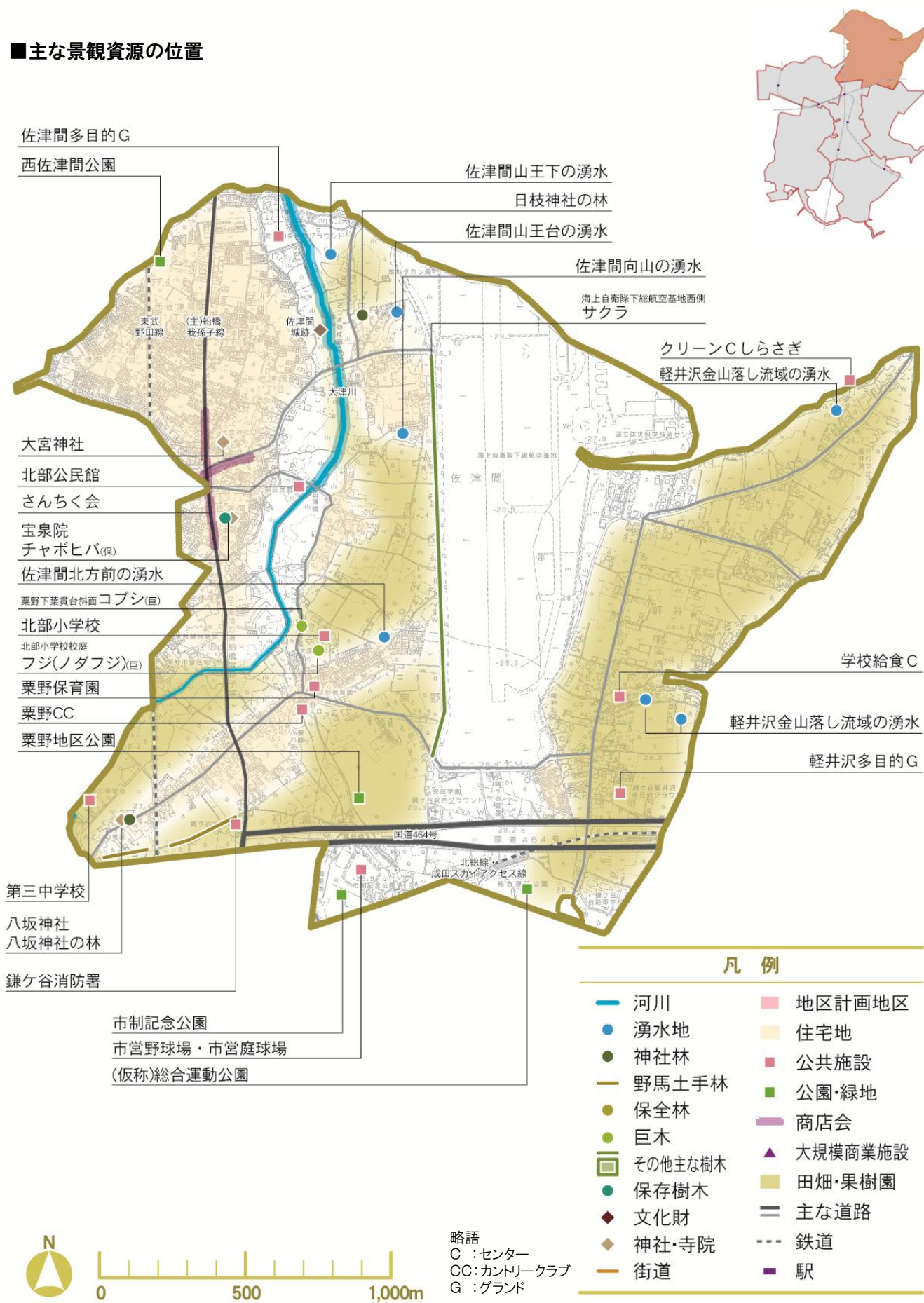
- 低層の戸建て住宅が多数建っています。市街化調整区域内では、まばらに建つものや、ある程度のまとまって建つものなど様々です。中には彩度の高い色彩を外壁に施した住宅があり、周囲の農地景観との調和が保たれていないものも見られます。
- 敷地いっぱい建てられたものが多く、背の高いブロック塀が合わさって、まちなみ全体に圧迫感を感じさせています。
- 市内最大の樹林地を擁する栗野地区公園の第一期整備計画区域が、平成25年度末に開園します。

[産業系]

- 国道464号が地域南部を横断しているが、沿道には商業店舗をほとんど立地しておらず、賑わい等は感じられない、通過型の道路です。

*1：視覚的に目立つものなど、ある特定地域の景観を特徴づける目印。

■主な景観資源の位置



■現況写真



■大津川(佐津間)



■宝泉院(南佐津間)



■保存樹木 チャボヒバ[宝泉院](南佐津間)



■佐津間城跡(中佐津間)



■八坂神社(栗野)



■八坂神社の林(栗野)



■住宅地(中佐津間)



■高層マンション(栗野)



■和風住宅(栗野)



■農地(佐津間)



■国道464号



■主要地方道船橋我孫子線

2-2.景観形成の課題

本市の都市イメージは、鉄道における交通至便性の良さから「都心地域のベッドタウン」として捉えることができる一方で、「市民アンケート」からは、周囲が市街化調整区域に囲まれて農地が広がるとともに、市街化区域内においても大小様々な生産緑地地区が多数点在していることから「緑豊かな都市」とする声が多く、良好な住環境を有するまちとして捉えることができます。

本市では、多くの市民が抱くこうした都市イメージに一層磨きをかけ、魅力的なものとしていく必要があります。

「基礎調査」と「景観の特性」、さらには「市民アンケート調査」の結果等から、本市の景観形成に関する主な課題を整理し、示します。

(1)多様な生物が生息できる豊かな自然環境の保全（自然）

本市は千葉県北西部の下総台地の最高地に位置し、北は柏市へ流れる大津川、南は市川市へ流れる大柏川の水源地となっています。それぞれの河川幅員はどれも狭いものですが、沿川に見られる樹林や背丈を超える草地を含んだ空間は、本市の特徴的な自然景観としてだけでなく、昆虫や魚類、鳥類をはじめとする小動物の、多様な生物が生息する貴重な自然環境となっています。

一方、「千葉県良好な景観の形成に関する基本方針」では、房総台地地域の景観形成の方向性に良好な水辺景観の保全と創出が示され、また「鎌ヶ谷市環境基本計画」では、自然に配慮した緑や水辺づくりが示されるなど、水辺を中心とした景観形成を重要視しています。特に、昨今の自然環境に対する配慮では、単に景観としての美しさだけではなく、本質的な自然として「多様な生物が生息できる環境」の創出に着目しています。

本市では、こうした状況を踏まえ、河川を中心に広がる自然環境を単に見た目の美しさばかりに着目するのではなく、そうした自然を支えている多様な生物が生息できる生態系にも配慮した景観の形成を進めていく必要があります。



■谷津(中沢)

(2)谷津に代表される地形の起伏を活かした自然景観の保全（自然）

本市は標高 20～30m程度の比較的平坦な台地が広がっているものの、特に、市北部と南部では河川の浸食により形成された開析谷によって起伏に富んだ地形も見ることができます。またその起伏は梨園を主とした農地や住宅地の一部でも見られ、まちなみ景観に変化を与えています。

一方、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」では、都市景観形成の整備方針の一つに「地形に配慮した景観づく



■農地(初富)

り」を掲げ、鎌ヶ谷市の特色を活かしていくことが示されています。

本市では、こうした緩やかな起伏を有した土地が、その上に形成される景観の素地となり、地域の歴史文化、生活、産業等の全ての営みの土台となっていることを認識した上で、保全し、活かしながら景観形成を進めていくことが必要です。

(3)地域に伝わる歴史・文化資源の発掘と魅力あふれる歴史景観の保全と創出（歴史・文化）

本市には、江戸時代、幕府の命により設けられた野馬手や捕込（国史跡下総小金中野牧跡）をはじめ、鎌ヶ谷大仏、官軍兵士の墓、魚文の句碑等の指定文化財を見ることができます。

また、木下街道や歴史的な趣を有した神社・寺院等、主に農村地域に見られる寄棟や入母屋造りの屋根を持った豪壮な農家建築等は、未指定であるものの、景観形成を進めていく上で着目すべき景観資源であり、本市の歴史文化を目に見える形で今に伝える貴重な景観資源であると言えます。



■国指定史跡・下総小金中野牧跡[捕込](東中沢)

しかし、こうした地域の歴史文化を継承する貴重な景観資源が、景観形成といった観点から捉えた際、十分に活用されているとは言えません。

本市では、地域の歴史や文化を色濃く表出し、景観形成の観点から埋もれた歴史・文化資源は掘り起こし、魅力あるものに磨き上げて活用していくこと、さらにはそれらをきっかけとした地域の景観形成を進めていくことが必要です。

(4)ゆとりとうるおい、安らぎの感じられる住宅地景観の形成（生活）

本市は、特に鉄道4路線による交通利便性を活かした都心のベッドタウンとして、近年、人口を急激に延ばしています。これに伴い駅前周辺には高層の集合住宅（マンション等）の建設が進み、また駅より離れた郊外においても低層の戸建住宅の建設が進んでいます。

近年建設される高層の集合住宅（マンション等）は、利用者（購入者）の志向を反映してか、色彩や素材、形態意匠においてシンプルで落ち着いたものが多く、景観面からも配慮されています。一方、戸建住宅は、住宅メ



■住宅(富岡)

ーカーの仕様によって建築される場合は一定の配慮が感じられるものの、それ以外の住宅では、施主個人の志向が直接反映されるため、中には外壁に彩度の高い色彩を用いたものがあり、住宅地としての安らぎを感じさせる景観が保たれていない場合も見られます。

また、近年の住宅は庭を含む外構等がブロックや柵、フェンス等を設けないことを主流としているのに対し、比較的年数が経過した住宅はブロック塀を用いていることから閉鎖的となり、道

路幅員の狭さと相まって空間にゆとりやうのおいが感じられない場合が見られます。

他方で、市民アンケートの『良好な景観を形成するための改善点』を見ると、その上位に「野積みされた廃材や空地の雑草」や「乱立する屋外広告物」が占めています。

本市では、住宅地における景観形成を「保全」や「創出」で捉えるだけでなく、良好な景観を損ねている要因を「整序」という視点を積極的に加え、ゆとりとうるおい、さらには安らぎの感じられる景観の形成を進めていくことが必要です。

(5)それぞれの中心市街地における個性豊かな賑わい景観の形成（産業）

土地区画整理事業の整備による新鎌ヶ谷駅周辺は、大規模商業施設の立地等により、近年、鎌ヶ谷市の「顔」となりつつあり、旧来の東武鎌ヶ谷駅を中心とした地域と併せ、都市的な景観を有しています。

新鎌ヶ谷駅を中心とした地域は、鉄道による交通利便性を活かして地域住民の利用増加が進むだけでなく、市外からの来訪者による「玄関口」、ひいては市の「顔」としての位置付けと役割を担っています。一方、東武鎌ヶ谷駅周辺では、東京郊外の駅周辺における質の高い都市



■新鎌ヶ谷駅前(新鎌ヶ谷)

型住宅空間の実現を目指して、東口駅前地区で行われた土地区画整理事業により、低層階に生活支援施設、中層階以上に居住施設を持ったマンション群が整備され、地域に密着した駅前空間となっています。

鉄道駅を中心に南北に都市軸が形成された新鎌ヶ谷駅周辺と東武鎌ヶ谷駅周辺での景観形成においては、それぞれの地域が持つ個性や位置付けを考慮しつつ、駅前は都市イメージを形成する上で最も重要な場所の一つであることを認識する必要があります。その上で、沿道に建つ個々の建築物等の景観への配慮はもちろんのこと、隣り合う建築物どうしの調和や一体感によるまちなみとしての魅力を高め、緑豊かな本市の中で四季の彩りがそれぞれの個性を引き立てる、歩いて楽しい駅前空間としていくことが必要です。

(6)都市イメージを形成する南北軸の道路景観の形成（産業）

新鎌ヶ谷駅周辺と東武鎌ヶ谷駅周辺で商業地の二分化が進む中、本市の景観構造を道路に着目して見ると、両地域を繋ぐという意味からも主要地方道船橋我孫子線が本市を代表する主要道路の一つであると言えます。特に、船橋我孫子線沿道には、物販、飲食系のロードサイドショップをはじめ、大小多数の商業・業務施設、マンション等の集合住宅や戸建住宅が立地しています。こうした中、市内だけでなく市外からの交通も多いことから、本市の都市イメージを市内外に広く発信している路線であ



■主要地方道船橋我孫子線

ると言えます。

しかし、本路線は歩道幅員が狭く街路樹も駅前周辺にわずかに見られるのみで、また沿道には鮮やかな色彩を壁面や屋外広告物に用いた商業施設が建っています。

本市は、当該道路空間における景観整備を進めるとともに、沿道に建ち並ぶ建築物や工作物、屋外広告物に対して、本市の都市イメージを内外に発信するのにふさわしい、美しく魅力的な景観の形成を進めていく必要があります。

3.景観計画の区域

景観法に基づく景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。）は、市全体での景観づくりを一体的に進めていくため、鎌ヶ谷市全域とします。

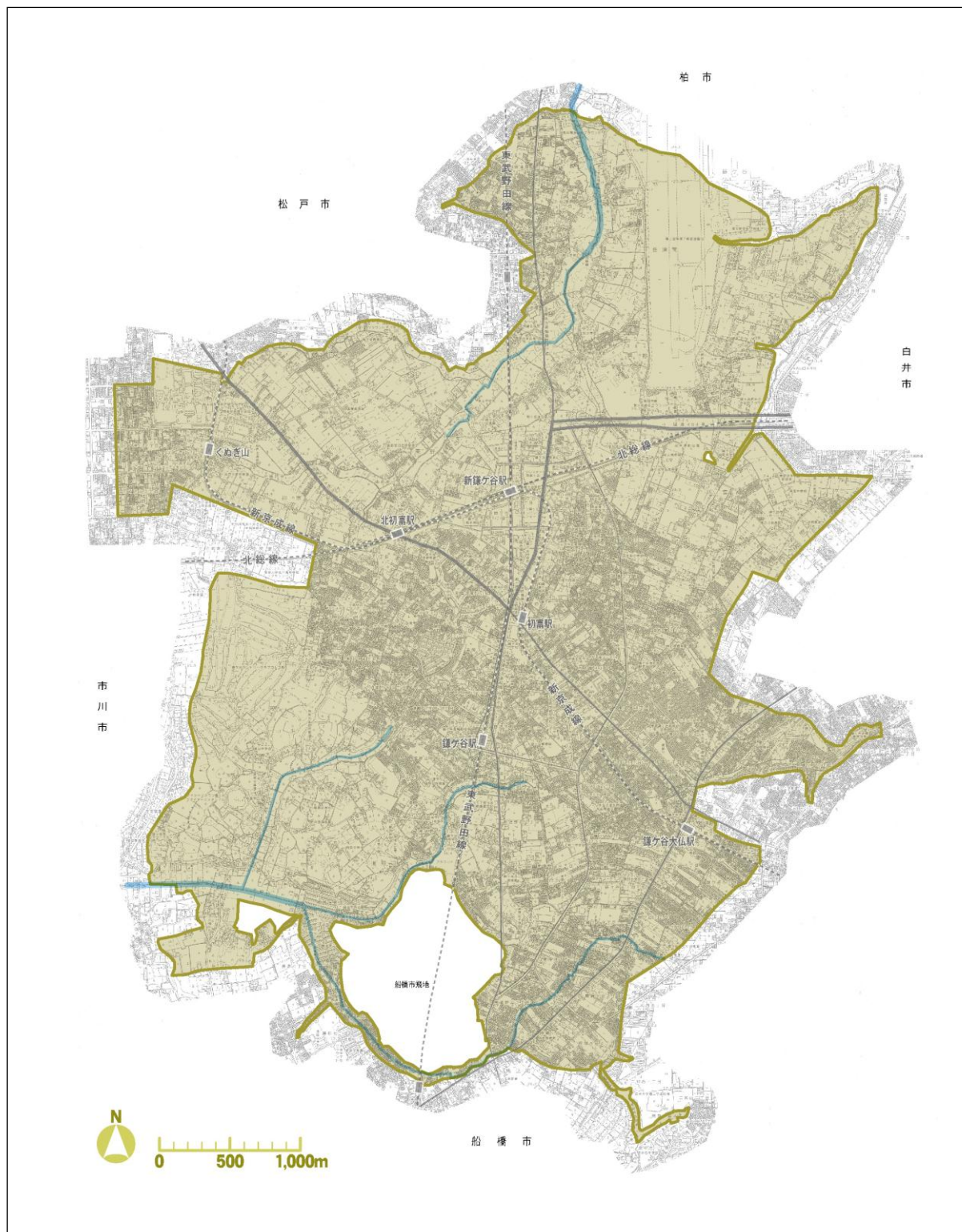


図 景観計画の区域

4.景観形成の基本目標

4-1.景観形成の基本的な考え方

本市の景観特性である、谷津の斜面林や田畑、湧水地等の自然系、野馬土手跡や木下街道、神社・寺院等の歴史系、公園や住宅地等の生活系、鉄道駅周辺の商業地や商店街等の産業系に見られる様々な景観は、市域に広がる緩やかな起伏を有した下総台地(自然)が素地となり、人々の営みの積み重ねにより形成されてきたことを認識する必要があります。

その上で、幾世代にもわたり守り育まれてきた景観資源を保全、活用し、また磨きをかけて新たな個性を創出していくこと、さらには良好な景観を阻害しているものは整序し、市民がこれからも暮らし続けていきたいと思えるまちに育てていくことを景観形成の基本的な考え方とします。

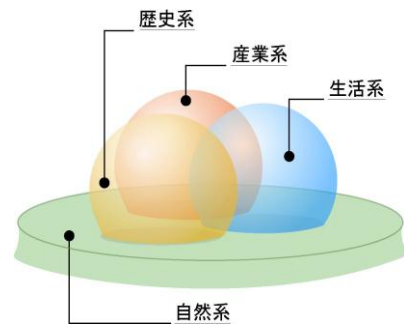


図 景観の構成

4-2.鎌ヶ谷市が目指す景観像と基本目標

(1)目標景観像

下総台地にはぐくまれた、緑豊かな住みたくなるまち 鎌ヶ谷

本市は、江戸時代、幕府直轄の馬の放牧地であったことを示す野馬土手跡や江戸の文化人等が多数往来した木下街道、神社・寺院等、各所に地域の歴史・文化を垣間見ることができるまちです。

また、本市は、明治時代、下総台地の水はけの良さを利用して営まれはじめた梨栽培や、戦後の高度経済成長期において進展した首都圏への人口集中に伴うベッドタウン化等により、郊外に広がるまとまった農地景観や整然と整備された住宅地景観等、様々な表情を持つまちです。

さらに近年、成田スカイアクセス線をはじめとした鉄道4路線が乗り入れ、土地区画整理事業が進む新鎌ヶ谷駅等を含んだ中心市街地では、商業・業務施設の建設等による本市の新しい「顔」づくりが進みつつあります。

こうした中、本市は、「かまがやレインボープラン21（鎌ヶ谷市総合基本計画）」において、将来像を「緑とふれあいのあるふるさと 鎌ヶ谷」として位置付け、愛着の持てる魅力あるまちの形成を、恵まれた自然を活かしながら行っていくことを目指しています。

さらに、市民意識調査の結果では、下総台地の緩やかな起伏の上に見られる斜面林や樹林地等、緑豊かでうるおいの感じられる自然を本市の貴重な景観資源として捉える傾向が伺われます。

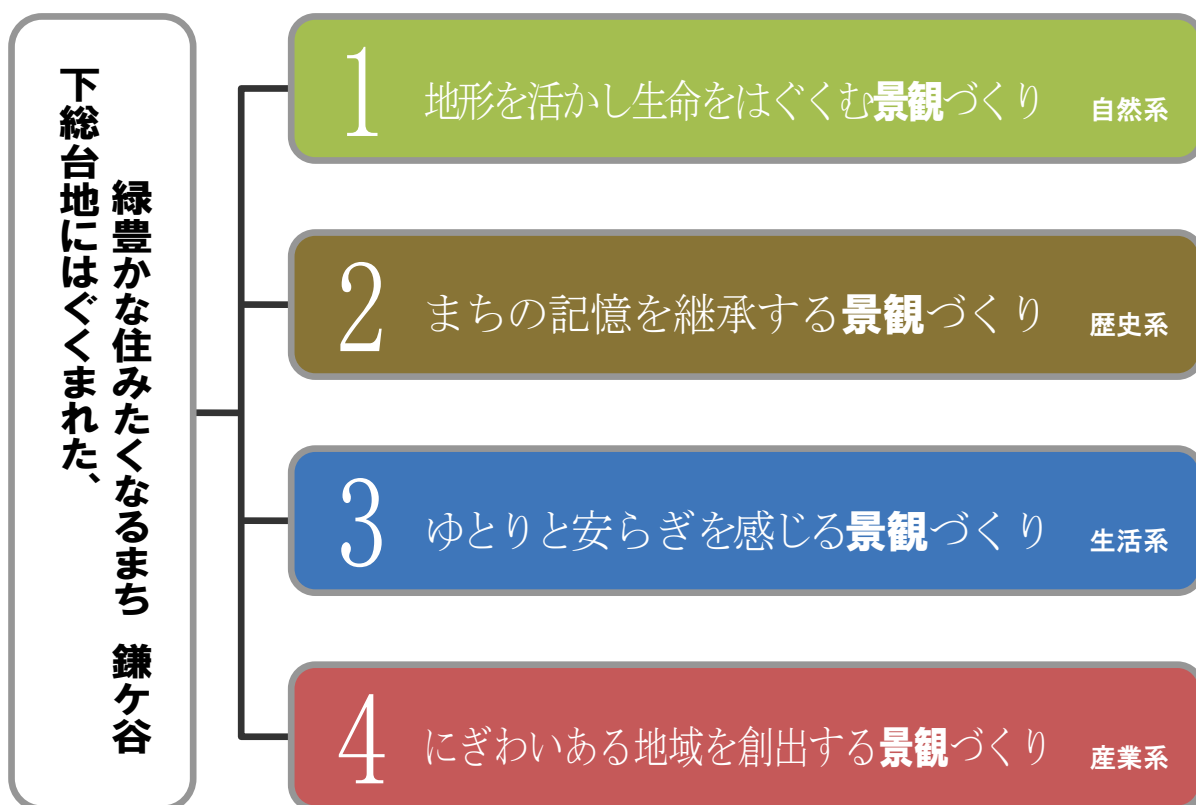
本市で見られる自然、歴史、生活、産業に関わる様々な景観は、多くの先人たちの生活や経済活動等の積み重ねにより形成されてきたものです。本市では、今後もこれらの下総台地に育まれた、緑豊かな鎌ヶ谷の景観を守り、育み、活かしながら、さらには新たな資源を創り出すことなどで、地域に愛着と誇りを持ち、いつまでも暮らし続けていきたいと思える“ふるさと(まち)”を目指した景観づくりに取り組んでいくこととします。

(2)基本目標

目標景観像「下総台地にはぐくまれた、緑豊かな住みたくなるまち 鎌ヶ谷」を実現するために、本市の景観を構成する要素である「自然」「歴史」「生活」「産業」に着目し、それぞれに関する基本目標を以下に示します。

[目標景観像]

[4つの基本目標]



1

地形を活かし生命をはぐくむ**景観**づくり

自然系

本市は、千葉県北西部の下総台地の最高地に位置することで複数の河川の水源地となっており、河川は長い年月をかけて台地を侵食し、谷津に代表される起伏に富んだ地形を形成してきました。この変化に富んだ地形は緑豊かな斜面林や樹林地等を形成することで市街地の背景として、人々の暮らしにゆとりとうるおいをもたらし、また多様な生物の生命を育む貴重な環境を提供してきました。

本市では、市民の心の安らぎをはじめ、多様な生物の生息環境を支える本来の自然が、本市の特徴である変化に富んだ地形によるものであることを認識し、建築物等を建築する際に地形の保全に努めるとともに、郊外に広がる斜面林等の保全と活用を進めていくものとします。また、住宅地付近に残る樹林地や神社林の保全や、土地の起伏を活かした農地の広がりを感じられる景観づくりを進めていくものとします。

- ①下総台地の地形を活かした景観を形成する
- ②市街地に残る樹林や谷津を活かし、市民が身近に感じられる自然景観を形成する
- ③水と緑を守り、人と多様な生物が共生できる持続可能な自然環境を形成する

2

まちの記憶を継承する**景観**づくり

歴史系

本市には、国史跡下総小金中野牧跡(捕込・野馬土手)や市文化財鎌ヶ谷大仏等の、往時の暮らしや文化を垣間見ることができる歴史的な景観資源が各所に残っています。また、神社・寺院等、石碑・道標、いわれのある建築物、さらには地名等の由来にもなっている民話・伝説に登場する池や湧水地等の、地域の記憶を留める景観資源も見られます。

本市では、長い時間積み重ねられてきた営みが地域の文化となり、またそれらが景観の中に刻まれ、まちの記憶を留める貴重な景観資源となることを認識した上で、これらを後世に受け継いでいくこととします。また長い時間の中で忘れかけられていた歴史・文化資源には光を当てて掘り起こし、新たな地域資源として磨きをかけて際立たせ、まちなみ景観の形成に活かしていくものとします。

- ①地域に眠る歴史・文化資源に光を当てて価値付けし、保全、継承を通じて景観を形成する
- ②地域の歴史的な趣を際立たせる資源を活かして、まちなみ景観を形成する
- ③地域の文脈を継承した歴史的なまちなみ景観を形成する

3

ゆとりと安らぎを感じる**景観**づくり

生活系

本市は、首都圏のベッドタウン化が進み、市街地では土地区画整理事業や地区計画等の諸制度を活用したゆとりと落ち着きの感じられる低層の戸建住宅地をはじめ、アパート・マンション等の集合住宅等様々な住宅地の景観が見られます。一方、郊外の梨栽培等が行われている農地では、入母屋屋根を有する重厚な農家が点在し、それらに交じって新しく開発された住宅も見られます。

本市では、都市の発展に伴い整備が進む新しい住宅地ではゆとりのある土地利用を促すとともに、公共空間と民有空間(公共的空間)相互で積極的な緑化を図り、一層市民がうるおいと安らぎの感じられる魅力的なまちなみ景観の形成に努めるものとします。また、郊外では、地域の暮らしや営みが反映された旧来から建つ建築物の形態意匠や、周囲の緑豊かな自然景観との調和に配慮したゆとりと安らぎの感じられるまちなみ景観を形成していくものとします。

- ①ゆとりある土地利用を促し、愛着が持てるまちなみ景観を形成する
- ②積極的な敷地内の緑化によるうるおいと安らぎのある住宅地景観を形成する
- ③農地や市街地等の周囲の景観との調和に配慮したまちなみ景観を形成する

4

にぎわいある地域を創出する**景観**づくり

産業系

本市は、新鎌ヶ谷駅や東武鎌ヶ谷駅等を核とした駅周辺の地域に、大規模商業施設をはじめとした様々な商業店舗や事務所ビルが立地しています。また、それらの地域をつなぐように南北に伸びる主要地方道船橋我孫子線沿道やその他主要幹線道路沿道には大小多数の商業店舗等が立地し、賑わいと活気のある商業地の景観が見られます。

本市では、新しく整備されつつある新鎌ヶ谷駅周辺において本市の「顔」にふさわしい景観となるよう、建築物の形態意匠を洗練された質の高いものとし、また店先での積極的な緑化等により、一層魅力的な商業地景観の形成に努めます。また、主要幹線道路沿道では、屋外広告物の誘導と合わせて、賑わいの中にも秩序立った品格や落ち着きの感じられる景観の形成を図っていくものとします。

- ①地域の特性と位置付けに応じた商業・業務地の景観を形成する
- ②本市の「顔」にふさわしい駅前景観を形成する
- ③賑わいの中にも秩序だった品格と落ち着きの感じられる沿道景観を形成する

5.景観形成の方針

5-1.景観計画区域を構成するゾーン

前項までにおいて景観計画の区域は市全域とし、その区域に対して目標景観像や基本目標を設定しました。しかし、市内を眺めてみると、鉄道駅を中心に商業施設や事務所ビル、マンション等の集合住宅が集まる中心市街地をはじめ、低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地、また梨園を中心とした農地等、特色ある様々な景観が見られます。

具体的な方針等や行為制限を設定するにあたっては、主に建築物の用途や規模、形態意匠等に影響を及ぼす土地利用に着目し、それらのまとまりを捉えてゾーン区分を行うものとします。

このため、「5.景観形成の方針」以降においては、景観計画区域（市域）を以下に示す3つのゾーンに分割し、それぞれのゾーンに対する景観形成の方針や行為制限を示すものとします。

■ゾーン区分の考え方と景観計画区域を構成するゾーン

○商業・業務施設が集積し、市の「顔」ともなる「市街地・にぎわい共有ゾーン」

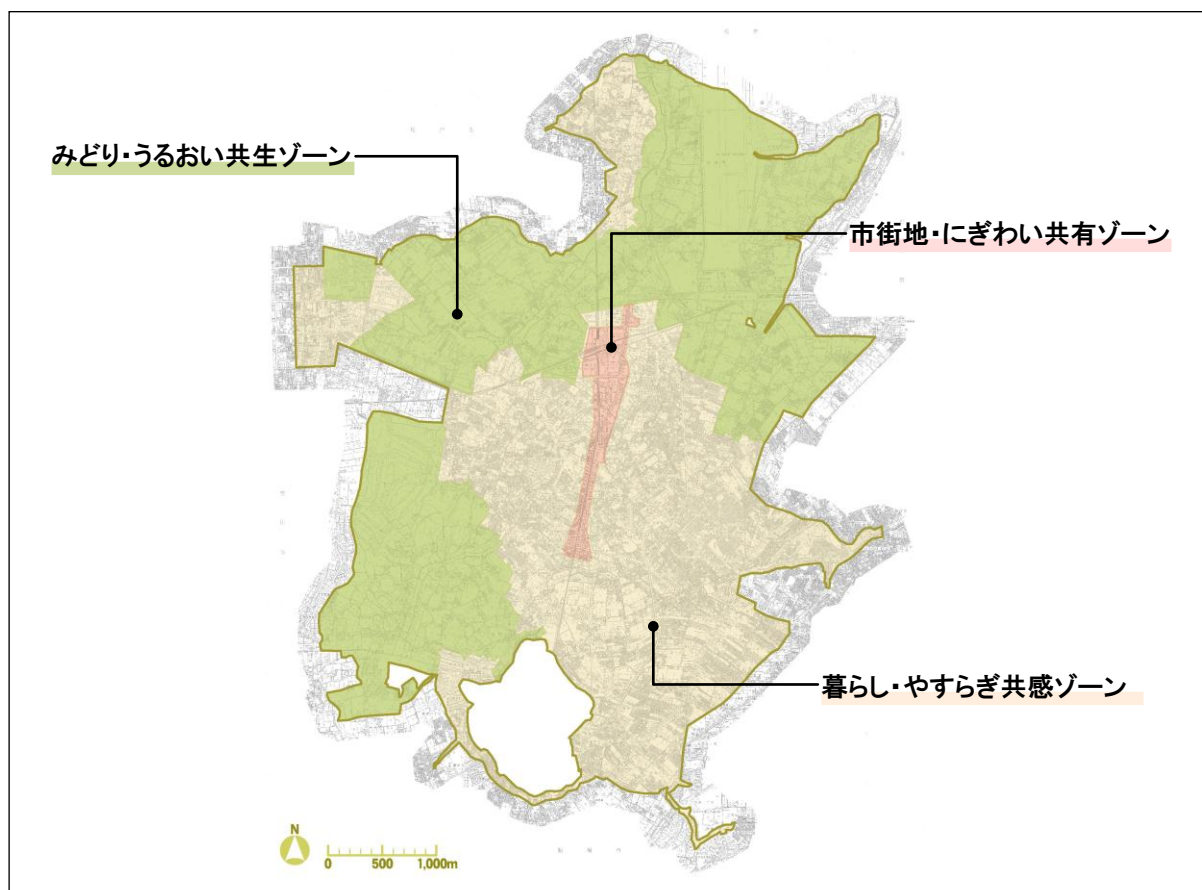
新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅を中心とした地域と、それらをつなぐ主要地方道船橋我孫子線沿道の商業地域と近隣商業地域に指定されている地域。

○低層戸建住宅を中心に、市民の生活空間を形成する「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」

都市計画法に基づく市街化区域のうち、上記「市街地・にぎわい共有ゾーン」を除いた地域。

○起伏に富んだ豊かな自然の中で、梨園等の農業が営まれる「みどり・うるおい共生ゾーン」

都市計画法に基づく市街化調整区域。



5-2.ゾーン別の景観形成方針

(1)市街地・にぎわい共有ゾーン

①位置と概要

新鎌ヶ谷駅と東武鎌ヶ谷駅を中心とする2つの商業地と、それらをつなぐ主要地方道船橋我孫子線沿道の地域です。

2つの駅を中心とした商業地のうち、新鎌ヶ谷駅周辺は、市役所をはじめ、複数の大規模な商業店舗の立地等により、本市の「顔」としての位置付けが形成されつつあります。一方、東武鎌ヶ谷駅周辺は、多数の小規模な商業店舗の集積や兼用集合住宅の建設により、活性化が進む一方で、旧来の商店街の衰退が見られます。

また、双方をつなぐ主要地方道船橋我孫子線沿道には、ロードサイドショップをはじめ、各種店舗や住宅等の立地が見られます。

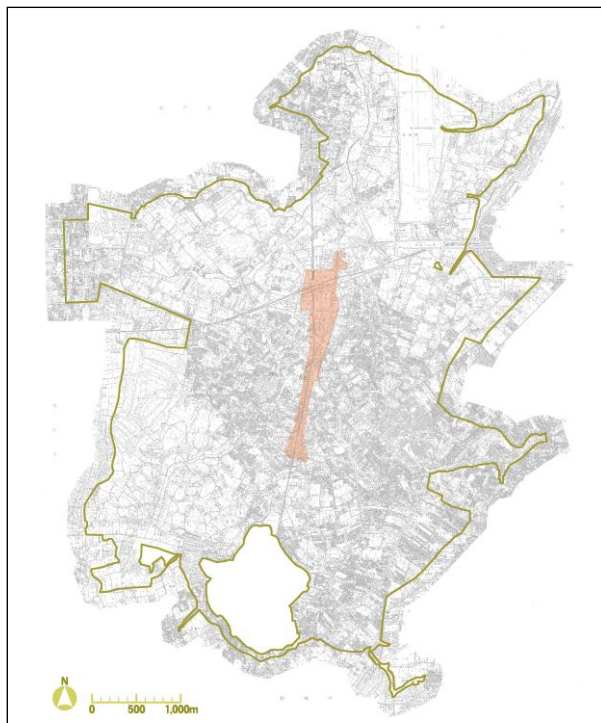


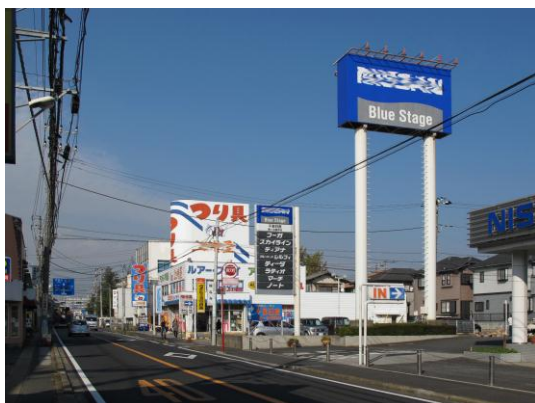
図 ゾーン的位置



■ショッピングセンター(新鎌ヶ谷)



■鎌ヶ谷駅(道野辺本町)



■主要地方道船橋我孫子線



■鎌ヶ谷市役所(新鎌ヶ谷)

②景観形成の基本方針

「市街地・にぎわい共有ゾーン」の景観形成の基本方針を以下に示します。

●まちなみに四季の彩りを添える緑豊かな自然景観を形成する

緑豊かな樹木や草花を歩道や公園、公共施設等が立地する公共用地に積極的に植栽するとともに、沿道の商業店舗や事務所ビル等の民有施設の前面及び駐車場の外周等への植栽を促して、四季の彩りを感じさせる美しい自然景観を形成します。

●地域の歴史的な文脈に光を当てた歴史景観を形成する

急速な発展の中で大きく変化してきた市街地においては、地域の歴史文化を紐解きながら、市民の郷愁を誘う地域固有の景観資源に光を当てるとともに貴重な資源として位置付けて、親しみの感じられる歴史景観を形成します。

●歩いて楽しい生活景観を形成する

地域住民や市外から訪れる人の視線や歩く速度に合わせ、建築物の壁面後退や、建築物前面での樹木や草花の植栽、さらにはそうした魅力的な建築物等の連続性を促した、歩いて楽しい生活景観を形成します。

●市の「顔」にふさわしい品格のある産業景観を形成する

新鎌ヶ谷駅をはじめ、東武鎌ヶ谷駅や初富駅を中心とした商業地では、それぞれの地域特性を踏まえた上で、本市の拠点あるいは「顔」としてふさわしい品格があり、ゆとりの感じられる形態意匠を備えた産業景観を形成します。

③要素別の景観形成方針と骨格的な景観資源

ゾーンを特徴付ける景観の構成要素（景観要素）を整理し、ゾーン全体の秩序ある景観形成の方針となる「要素別の景観形成方針」を以下に示します。

また、これらの景観要素の中で、本市の個性が色濃く出て、鎌ヶ谷市らしさを内外に伝えていくのにふさわしい景観資源を「骨格的な景観資源」として捉え、積極的かつ優先的に魅力的な景観整備を実施していく対象として位置付けます。

表 要素別の景観形成方針と骨格的な景観資源

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
自然系	谷津	・該当なし	—
	河川	・該当なし	—

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
	湧水地	・該当なし	—
	樹林	・市中心部の貴重な緑として、初富稲荷神社の林等の保全に努めます。	・初富稲荷神社の林
	田畑	・該当なし	—
	果樹園	・該当なし	—
歴史系	文化財	・該当なし	—
	神社・寺院等	・地域内に位置する初富稲荷神社等の歴史的建造物は、適切な維持管理に努めます。 ・神社・寺院等の周囲の景観は、その歴史的な趣に配慮した整備に努めます。	・初富稲荷神社
	旧街道	・該当なし	—
生活系	住宅	・安心して住み続けられる、ゆとりのあるまちなみ景観の形成を、建築物の形態意匠等を対象とした地域独自のルールづくりを通じて進めていくよう努めます。 ・新鎌ヶ谷駅、東武鎌ヶ谷駅周辺や幹線道路沿いに建つ高層の集合住宅等は、敷地前面部への緑化や壁面等に落ち着きのある色彩を用いるよう促し、周囲からの視線に配慮した景観形成に努めます。 ・新鎌ヶ谷駅周辺は、新鎌ヶ谷地区タウンガイドに基づく、ゆとりとうるおい、癒しの感じられるまちなみの整備に努めます。	—
	公共施設	・市の「顔」にふさわしい、高質で洗練された形態意匠となるよう努めます。 ・市役所や図書館等の既存施設においては、周囲の景観に与える圧迫感を軽減し、周囲の景観との調和を図るよう、敷地内での緑化に努めます。	・鎌ヶ谷市役所 ・図書館 ・郷土資料館 ・中央公民館 ・総合福祉保健センター
	公園	・該当なし	—
	生活道路	・オープンスペース ^{*1} 等の活用や民有地での協力を促して、沿道の緑化に努めます。 ・安全で快適な歩行空間を整備していくとともに、舗装やガードレール、照明柱等の道路付属物を周囲の景観と調和した意匠となるよう努めます。	—

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
産業系	大規模商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・新鎌ヶ谷駅周辺は、市の「顔」としての活力と賑わいを感じられる景観となるよう努めます。 ・幹線道路沿道等は、敷地内の緑化や鮮やかな色彩を用いた建築物の外壁や屋外広告物の抑制等に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・イオン鎌ヶ谷ショッピングセンター ・アクロスモール新鎌ヶ谷 ・鎌ヶ谷ショッピングプラザ
	商店・商店街	<ul style="list-style-type: none"> ・東武鎌ヶ谷駅前等の個人商店が並ぶ商店街では、賑わいと親しみの感じることのできる沿道景観の形成を、建築物の形態意匠等を対象とした地域独自のルールづくりを通じて進めていくよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新鎌ヶ谷商店会 ・東武鎌ヶ谷駅前商店街 ・鎌ヶ谷市中央商店会 等
	幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ・安全でゆとりのある歩道空間を整備していくとともに、道路幅員に応じた街路樹の植栽と無電柱化を一体的に進め、快適な道路景観となるよう努めます。 ・主要幹線道路等の舗装やガードレール、照明柱等の道路付属物は、市の「顔」にふさわしい、高質で洗練された意匠となるよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国道 464 号 ・主要地方道船橋我孫子線
	鉄道・駅	<ul style="list-style-type: none"> ・北総鉄道や新京成電鉄、東武鉄道の鉄道事業者と連携して、高架構造物や高架下の景観への配慮に努めます。 ・屋外広告物の規制誘導など、高架上からの眺望に配慮した景観づくりに努めます。 ・市の「顔」、また「玄関口」のひとつとして、駅舎の形態意匠等において、本市のシンボル^{※2}となる景観の形成に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北総鉄道 ・新京成電鉄 ・東武鉄道野田線 ・成田スカイアクセス線 ・新鎌ヶ谷駅 ・東武鎌ヶ谷駅

※1：都市または敷地内で、建造物の建っていない場所。

※2：象徴。表象。ある意味を持つ記号。

(2)暮らし・やすらぎ共感ゾーン

①位置と概要

「市街地・にぎわい共有ゾーン」を囲むように広がる、低層の戸建住宅の立地を中心とした地域です。

道路幅員が狭い一部の住宅地域では、密集した印象を受けます。また地形が変化に富む地域では、視点の変化により変化のあるまちなみ景観が見られます。住宅地内には所々に屋敷林や樹林地、生産緑地地区等のまとまりのある緑地が見られ、うるおいが感じられます。

主要地方道市川印西線や千葉鎌ヶ谷松戸線等の主要道路沿道には、ロードサイドショップや小規模な各種商業店舗や事務所ビル等の立地が見られます。

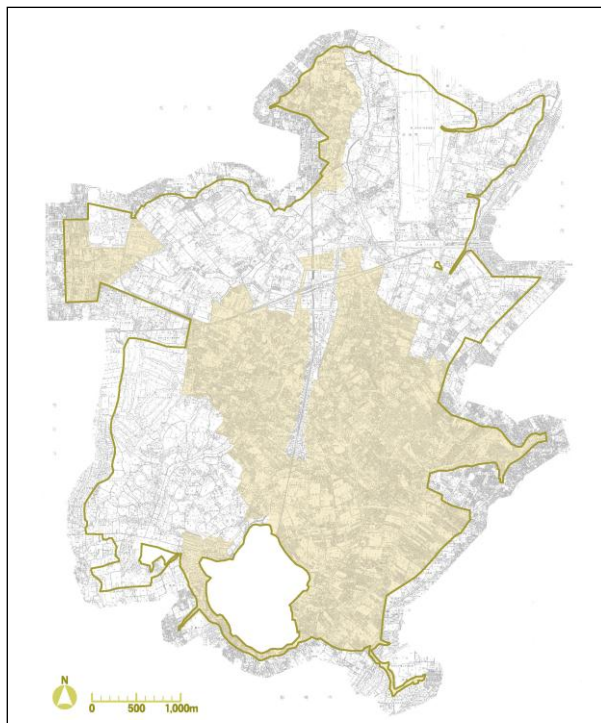


図 ゾーン的位置



■東武鎌ヶ谷住宅地区(東初富(地区計画))



■大仏商店会[主要地方道市川印西線](鎌ヶ谷)



■鎌ヶ谷グリーンハイツ(道野辺)



■住宅地(くぬぎ山)

②景観形成の基本方針

「暮らし・やすらぎ共感ゾーン」の景観形成の基本方針を以下に示します。

●地域に残る貴重な緑を活かした魅力ある自然景観を形成する

骨太で樹高の高い木々が密生する樹林地や手入れが行き届いた美しい神社林等の、まちなかで見られる緑地を、周囲のまちなみや各種資源の背景を成す貴重な緑として捉え、保全、活用した魅力的な自然景観を形成します。

●地域の文化を物語る資源を活かした歴史景観を形成する

神社・寺院等、名所旧跡、いわれの地等の、地域の文化を物語る場所や資源に光を当てて掘り起こし、適切な価値付けを行うとともに際立たせた歴史景観を形成します。さらには、周囲のまちなみや道路沿道との一体的な整備も視野に入れた歴史景観を形成します。

●ゆとりとうるおいに満ちた、いつまでも住み続けたい生活景観を形成する

建築物の屋根や外壁等には彩度の高い色彩を用いないようにしたり、建築物の配置や、庭木や生垣の植栽等により、ゆとりとうるおいに満ちた住宅地の形成を促したりして、誰もがいつまでも住み続けたい生活景観を形成します。

●賑わいの中にも暮らしの場と調和した落ち着きの感じられる産業景観を形成する

ゆとりとうるおいに満ちた生活景観の形成を目指す暮らしの場において、商業施設や事務所ビルの外壁や屋外広告物等の掲出に関しては、商業地としての賑わいにも配慮した形態意匠や色彩となるよう促して、落ち着きの感じられる産業景観を形成します。

③要素別の景観形成方針と骨格的な景観資源

ゾーンを特徴付ける景観の構成要素（景観要素）を整理し、ゾーン全体の秩序ある景観形成の方針となる「要素別の景観形成方針」を以下に示します。

また、これらの景観要素の中で、本市の個性が色濃く出て、鎌ヶ谷市らしさを内外に伝えていくのにふさわしい景観資源を「骨格的な景観資源」として捉え、積極的かつ優先的に魅力的な景観整備を実施していく対象として位置付けます。

表 要素別の景観形成方針と骨格的な景観資源

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
自然系	谷津	・市民が谷津の自然を楽しめるよう、緑道等によってネットワーク ^{※1} された空間の創出に努めます。	—

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
	河川	<ul style="list-style-type: none"> 水質汚濁の防止、河川空間へのゴミの不法投棄の防止、美化活動の推進等により、自然景観の保全に努めます。 河川沿岸をゆとりやうるおいの感じることのできる空間となるよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 中沢川 二和川
	湧水地	<ul style="list-style-type: none"> 貝柄山公園、囃子水公園の市街地内に残る湧水地の保全に努めます。 市街地内で自然を感じることができ空間、また親しみやうるおいを感じることで空間として、その整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 道野辺囃子水の湧水 初富本町貝柄山公園の湧水
	樹林	<ul style="list-style-type: none"> 市街地内の貴重な緑として道野辺八幡神社の森、鎌ヶ谷八幡神社の森、野馬土手林等の保全に努めます。 市内に残る神社林、野馬土手林等により緑の拠点や軸を形成し、ゆとりやうるおいの感じられる景観の形成に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 道野辺八幡神社の森 鎌ヶ谷八幡神社の森 囃子水七面堂の林
	田畑	<ul style="list-style-type: none"> 農業振興策を図りつつ、地域にゆとりとうるおいをもたらす空間として、活用に努めます。 	—
	果樹園	<ul style="list-style-type: none"> 該当なし 	—
歴史系	文化財	<ul style="list-style-type: none"> 下総小金中野牧跡、鎌ヶ谷大仏等の文化財は、適切な維持管理に努めます。 文化財周囲の景観は、文化財の歴史的な趣に配慮した整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 下総小金中野牧跡 鎌ヶ谷大仏
	神社・寺院等	<ul style="list-style-type: none"> 地域内に位置する道野辺八幡神社、鎌ヶ谷八幡神社、延命寺等の歴史的建造物は、適切な維持管理に努めます。 神社・寺院等の周囲の景観は、その歴史的な趣に配慮した整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 道野辺八幡神社 鎌ヶ谷八幡神社 延命寺
	旧街道	<ul style="list-style-type: none"> 旧街道の赴きを感じさせる歴史的資源は適切な維持管理に努めます。 歴史資源が残る周囲の街道沿いの舗装、照明柱等の道路付属物は、歴史的な趣に配慮した意匠となるよう整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 木下街道

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
生活系	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して住み続けられる、ゆとりのあるまちなみ景観の形成を、建築物の形態意匠等を対象とした地域独自のルールづくりを通じて進めていくよう努めます。 ・住宅地内の緑化を促すとともに、建築物の壁面や屋根は落ち着いた色のある色彩を用いるよう促し、地区内で一体感を感じることもできる景観形成に努めます。 ・幹線道路沿いに建つ高層の集合住宅等は、敷地前面部への緑化や壁面等に落ち着いた色のある色彩を用いるよう促し、周囲からの視線に配慮した景観形成に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中沢東地区 ・東武鎌ヶ谷住宅地 ・グリーンハイツ
	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまりのある住宅地や点在する緑地等の周囲の景観との調和した形態意匠となるように努めます。 ・まなびいプラザやコミュニティセンター等の既存施設においては、周囲の景観に与える圧迫感を軽減し、周囲の景観との調和を図るよう、敷地内での緑化に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・まなびいプラザ
	公園	<ul style="list-style-type: none"> ・四季の移り変わりが身近に感じられ、憩いやうるおいの感じられる快適な都市空間となるよう努めます。 ・緑のネットワークの拠点としての整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・貝柄山公園 ・市制記念公園 ・総合運動公園
	生活道路	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペース等を活用や民有地での協力を促して、沿道の緑化に努めます。 ・安全で快適な歩行空間を整備していくとともに、舗装や照明柱等の道路附属物を周囲の景観と調和した意匠となるように努めます。 	—
産業系	大規模商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿道等は、敷地内の緑化や鮮やかな色彩を用いた建築物の外壁や屋外広告物の抑制等に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ちばコープ鎌ヶ谷店、 ・ヨークタウン東道野辺店 ・マルエツ鎌ヶ谷大仏店
	商店・商店街	<ul style="list-style-type: none"> ・北初富商店会、大仏商店会といった個人商店等が並ぶ商店街は、賑わいと親しみの感じることのできる景観を建築物の形態意匠等を対象とした地域独自のルールづくりを通じて進めていくよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・井草商店会 ・大仏商店会 等

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
	幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> 安全でゆとりのある歩道空間を整備していくとともに、道路幅員に応じた街路樹の植栽と無電柱化を一体的に進め、快適な道路景観となるよう努めます。 主要幹線道路等の舗装やガードレール、照明柱等の道路付属物は、市の「顔」にふさわしい、高質で洗練された意匠となるよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 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
	鉄道・駅	<ul style="list-style-type: none"> 北総鉄道や新京成電鉄、東武鉄道の鉄道事業者と連携して、高架構造物や高架下の景観への配慮に努めます。 屋外広告物の規制誘導など、鉄道からの眺望に配慮した景観づくりに努めます。 市の「顔」、また「玄関口」のひとつとして、駅舎の形態意匠等において、本市のシンボルとなる景観の形成に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> 北総鉄道 新京成電鉄 東武鉄道野田線 初富駅 北初富駅 鎌ヶ谷大仏駅

※1：網の目のように作った組織、系列、つながりそのもの。

(3)みどり・うるおい共生ゾーン

①位置と概要

市北部から西部にかけて広がる、梨園を中心とした農地を含む市街化調整区域の地域です。

ゾーンの全てが市街化調整区域であるため、住宅の立地は少ないものの、一部に梨園等を営む農家や既存住宅等が見られます。梨園を主とした農地は緩やかな起伏の上に形成された地域もあり、点在する樹林地等と相まって広がりを感じさせます。

河川沿いには谷津等、多様な生物が生息できる環境としての水辺や樹林地が多数残っています。樹林地に見られる多くの木々は樹高が高く、近隣に立地する農家や神社・寺院等の良好な背景となっています。

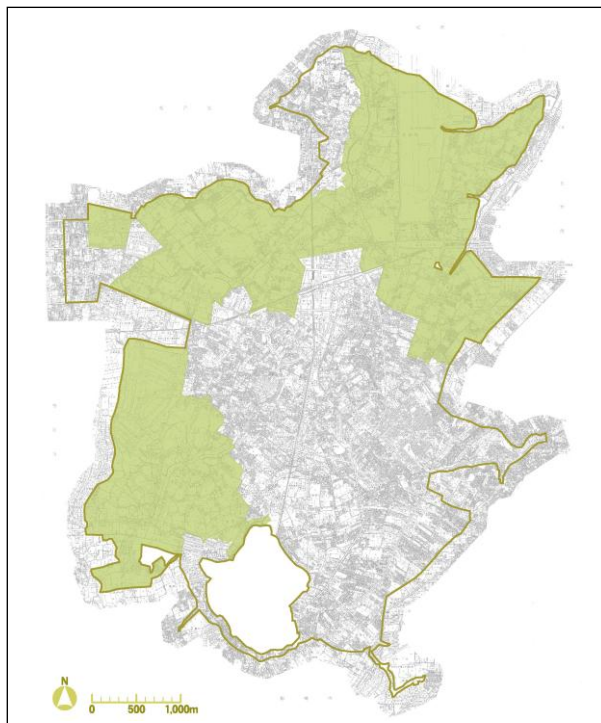


図 ゾーンの位置



■樹林と畑(初富)



■梨園(中沢)



■谷津(中沢)



■農地と住宅地(初富)

②景観形成の基本方針

「みどり・うるおい共生ゾーン」の景観形成の基本方針を以下に示します。

●多様な生物が生息する、親しみの持てる自然景観を形成する

河川や谷津、樹林地、湧水地等では多様な生物が生息できる自然環境を保全するとともに、農地周辺では、高さの高い建築物や野積み等により景観を著しく変える恐れのある行為に対して景観面から誘導し、市民が親しみの持てる自然景観を形成します。

●水と緑の自然と調和した歴史景観を形成する

周囲に広がる樹林地をはじめ、斜面林や神社林、湧水地等の水と緑の自然環境を背景として捉え、それらの自然資源との調和に配慮しながら歴史的資源の保全に努めて、魅力的な歴史景観を形成します。

●心落ち着き、安らぎの感じられる生活景観を形成する

隣接する樹高の高い木々等に囲まれた自然や緩やかな起伏を有した大地に広がる果樹園等との調和に配慮し、建築物の屋根や外壁等には彩度の低い落ち着いた色彩を用いるなどして、心のみ、安らぎの感じられる生活景観を形成します。

●周囲の自然や生活の場と調和した産業景観を形成する

下総台地の特色を色濃く残す大地の起伏をはじめ、樹林地や斜面林、また果樹園や田畑等の農地に見られる緑豊かな自然景観を尊重し、著しく景観を変えることのないよう、建築物や工作物等の高さや外壁等の色彩等に配慮した産業景観を形成します。

③要素別の景観形成方針と骨格的な景観資源

ゾーンを特徴付ける景観の構成要素（景観要素）を整理し、ゾーン全体の秩序ある景観形成の方針となる「要素別の景観形成方針」を以下に示します。

また、これらの景観要素の中で、本市の個性が色濃く出て、鎌ヶ谷市らしさを内外に伝えていくのにふさわしい景観資源を「骨格的な景観資源」として捉え、積極的かつ優先的に魅力的な景観整備を実施していく対象として位置付けます。

表 要素別の景観形成方針と骨格的な景観資源

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
自然系	谷津	<ul style="list-style-type: none"> ・生物多様性の保全を図る空間として、谷津に残る斜面林の緑や湧水・河川等の水辺といった自然環境の保全に努めます。 ・市民が谷津の自然を楽しめるよう、緑道や親水空間等によってネットワークされた空間の整備に努めます。 	—
	河川	<ul style="list-style-type: none"> ・水質汚濁の防止、河川空間へのゴミの不法投棄の防止、美化活動の推進等により、自然景観の保全に努めます。 ・河川沿岸をゆとりやうるおいの感じることのできる空間となるよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大津川 ・大柏川 ・根郷川 ・中沢川 ・二和川
	湧水地等	<ul style="list-style-type: none"> ・市の北部や南部にまとまって点在する湧水地の保全に努めます。 ・自然に親しめ、憩いやうるおいを感じることのできる空間として、整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・佐津間山王下の湧水 ・軽井沢金山落し流域の湧水 ・中沢白旗の湧水 ・大柏川第二調節池(整備中)
	樹林	<ul style="list-style-type: none"> ・市郊外部に位置する八坂神社の林や八幡春日神社の森等の神社林や、野馬土手林、屋敷林等の豊富な緑の保全に努めます。 ・市内に残る神社林、野馬土手林等により緑の拠点や軸を形成し、ゆとりやうるおいの感じられる景観の形成に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・八坂神社の林 ・根頭神社の森 ・八幡春日神社の森
	田畑	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興策を図りつつ、地域にゆとりとうるおいをもたらす空間として、その活用に努めます。 ・生物多様性のネットワークを図っていくための空間として、その保全に努めます。 	—
	果樹園	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興策を図りつつ、地域の景観を特徴づける資源として、活用に努めます。 	—
歴史系	文化財	<ul style="list-style-type: none"> ・八幡春日神社の森、根頭神社の森といった天然記念物は適切な維持管理に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・八幡春日神社の森 ・根頭神社の森
	神社・寺院等	<ul style="list-style-type: none"> ・地域内に位置する八幡春日神社、豊作稲荷神社、宝泉院等の歴史的建造物は、適切な維持管理に努めます。 ・神社・寺院等の周囲の景観は、その歴史的趣に配慮した整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・八幡春日神社 ・根頭神社 ・豊作稲荷神社 ・八坂神社 ・宝泉院
	旧街道	<ul style="list-style-type: none"> ・該当なし 	—

	主な景観要素	要素別の景観形成方針	骨格的な景観資源
生活系	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して住み続けられる、ゆとりのあるまちなみ景観の形成を、建築物の形態意匠等を対象とした地域独自のルールづくりを通じて進めていくよう努めます。 ・建築物の高さを可能な限り低く抑えるとともに、壁面や屋根は落ち着いた感じられる色彩を用いるよう促し、周囲の自然景観との調和に配慮した景観形成に努めます。 ・田畑や果樹園とともに点在し、地域の貴重な景観資源となっている和風の住宅の保全に努めます。 	—
	公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の農地や谷津の緑や水辺等の自然景観との調和した形態意匠となるように努めます。 ・各地区のコミュニティセンター等の既存施設においては、周囲の景観に与える圧迫感を軽減し、周囲の景観との調和を図るよう、敷地内での緑化に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・クリーンセンターしらさぎ ・ファイターズタウン鎌ヶ谷（民間施設） ・アクアセンターあじさい ・さわやかプラザ軽井沢
	公園	<ul style="list-style-type: none"> ・四季の移り変わりが身近に感じられ、憩いやうるおいの感じられる景観となるよう努めます。 ・緑のネットワークの拠点としての整備に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の森 ・栗野地区公園（整備中）
	生活道路	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペース等を活用や民有地での協力を促して、沿道の緑化に努めます。 ・安全で快適な歩行空間を整備していくとともに、舗装や照明柱等の道路附属物を周囲の景観と調和した意匠となるように努めます。 	—
産業系	大規模商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・該当なし 	—
	商店・商店街	<ul style="list-style-type: none"> ・個人商店等で構成されている商店街は、賑わいと親しみの感じることのできる景観を建築物の形態意匠等を対象とした地域独自のルールづくりを通じて進めていくよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・さんちく会 等
	幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> ・道路幅員に応じた街路樹の植栽を推進し、快適な道路景観の形成に努めます。 ・主要幹線道路等の舗装、照明柱等の道路附属物は、周辺市からのアクセス路にふさわしい高質で洗練された意匠となるよう努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	鉄道・駅	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物の規制誘導など、鉄道からの眺望に配慮した景観づくりに努めます。 ・市の「顔」、また「玄関口」のひとつとして、駅舎の形態意匠等において、本市のシンボルとなる景観の形成に努めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・北総鉄道 ・新京成電鉄 ・東武鉄道野田線 ・成田スカイアクセス線 ・くぬぎ山駅

6.良好な景観の形成のための行為の制限

6-1.届出対象行為

(1)届出行為

以下に示す建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為等を行おうとする場合は、景観法に基づく届出が必要となります。

表 届出行為

届出行為	根拠
○建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	景観法第 16 条第 1 項第 1 号
○工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	景観法第 16 条第 1 項第 2 号
○都市計画法第 4 条第 12 項 に規定する開発行為	景観法第 16 条第 1 項第 3 号
○木竹の伐採	景観法第 16 条第 1 項第 4 号
○屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	景観法第 16 条第 1 項第 4 号

(2)届出基準

届出対象となる基準（以下「届出基準」という。）を以下に示します。

①建築物の新築等

表 届出基準

ゾーン	用途地域	届出基準（以下のいずれかに該当するもの）		
		A.新築、改築、移転	B.増築	C.外観を変更することとなる 修繕若しくは模様替 又は色彩の変更
市街地にぎわい共有ゾーン	近隣商業地域 商業地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 13m超 建築面積 300 m²超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の高さが13mを超えるもの 増築後の建築面積が 300 m²を超え、かつ増築部分が 150 m²を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 13mもしくは建築面積 300 m²を超え、かつ見付面積[*]の 1/2 を超えて変更するもの（ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[*]の 1/10 を超えて変更するもの）
暮らしやすさ共感ゾーン	第一種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積 200 m²超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の建築面積が 200 m²を超え、かつ増築部分が 100 m²を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 建築面積が 200 m²を超え、かつ見付面積[*]の 1/2 を超えて変更するもの（ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[*]の 1/20 を超えて変更するもの）
	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 13m超 建築面積 300 m²超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の高さが13mを超えるもの 増築後の建築面積が 300 m²を超え、かつ増築部分が 150 m²を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 13mもしくは建築面積 300 m²を超え、かつ見付面積[*]の 1/2 を超えて変更するもの（ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[*]の 1/20 を超えて変更するもの）
みどりうるおい共生ゾーン	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 10m超 建築面積 200 m²超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の高さが10mを超えるもの 増築後の建築面積が 200 m²を超え、かつ増築部分が 100 m²を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 10mもしくは建築面積 200 m²を超え、かつ見付面積[*]の 1/2 を超えて変更するもの（ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[*]の 1/20 を超えて変更するもの）

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

②工作物の新設等

ここでの工作物とは、建築基準法施行令第 138 条に規定されるもの等のうち、土地または建築物に定着あるいは継続して設置されるものとします。

これらの届出基準を以下に示します。

1. 令第 138 条第 1 項第 1 号、第 4 号に該当するもの（煙突、高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの）。
2. 令第 138 条第 1 項第 2 号に該当するもの（鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの（旗ざおを除く））※。
3. 令第 138 条第 1 項第 3 号に該当するものうち、広告塔、広告板を除くもの（装飾塔、記念塔その他これらに類するもの）。
4. 令第 138 条第 1 項第 5 号に該当するもの（擁壁その他これに類するもの）。
5. 令第 138 条第 2 項に該当するもの（昇降機、ウォーターシュート、メリーゴーラウンドその他これらに類するもの）。
6. 令第 138 条第 3 項第 1 号に該当するもの（製造施設、貯蔵施設、遊戯施設その他これらの類するもの）。
7. 令第 138 条第 3 項第 2 号に該当するもの（自動車車庫の用途に供するもの）。
8. 高架鉄道、こ線橋その他これらに類するもの。

※架空電線路用並びに電気事業法第 2 条第 1 項第 10 号に規定する電気事業者及び同項第 12 号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの並びに電気通信事業法第 2 条第 5 項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

表 届出基準

ゾーン	用途地域	届出基準（以下のいずれかに該当するもの）					
		A.新設、改築、移転				B.増築	C.外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
		a.右記(b,c,d)以外のもの (前表 1、3、5、6、7)	b.鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの	c.擁壁その他これらに類するもの	d.高架鉄道、二線橋その他これらに類するもの		
市街地にぎわい共有ゾーン	近隣商業地域 商業地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 13m超 建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 13m超 築造面積 300 m²超 					<ul style="list-style-type: none"> Aのいずれかに該当し、かつ見付面積の 1/2 を超えて変更するもの（ただし、色彩の変更を伴う場合は見付面積[*]の 1/20 を超えて変更するもの）
暮らしやすさ共感ゾーン	第一種低層住居専用地域	<ul style="list-style-type: none"> 築造面積 200 m²超 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 15 m超 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 2m 超 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 5m 超 	<ul style="list-style-type: none"> 増築後の規模が A のいずれかに該当するもの 	
	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 13m超 建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 13m超 築造面積 300 m²超 					
みどり・うるおい共生ゾーン	市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 10m超 建築物と一体となって設置されるものは、工作物自体の高さが 5m超、かつ地盤面から当該工作物上端までの高さが 10m超 築造面積 200 m²超 					

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

③開発行為

開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことを言います。

本市では、「鎌ヶ谷市宅地開発指導要綱（平成22年4月）」に基づいて、市街化区域内において開発区域の面積が500㎡以上のものに対しては、関係者との事前協議を行った後、工事着手届等を市長へ提出することとなっています。なお、市街化調整区域における開発行為に関しては、面積の大小に関わらず全ての行為に対して提出が義務付けられています。

景観面における届出基準は、当該開発行為に関する手続きに合わせて、下のとおりとします。

表 届出基準

	用途地域	届出基準
全 て の ゾ ン	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	●開発面積が500㎡以上となるもの

④木竹の伐採

樹林地や斜面林が豊かな本市において、変化に富んだ地形とともに景観を形づくっている木竹の伐採は、本市の景観に大きな影響を及ぼすものであることから事前の届出の対象とします。

届出基準は、上記「開発行為」と同様に、以下のとおりとします。

表 届出基準

	用途地域	届出基準
全 て の ゾ ン	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	●伐採面積が500㎡以上となるもの

⑤屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

土石や廃棄物、再生資源、その他建設資材等の堆積は、本市の景観に大きな影響を及ぼすものであることから事前の届出の対象とします。

届出基準は、上記「開発行為」と同様に、以下のとおりとします。

表 届出基準

	用途地域	届出基準（以下のいずれかに該当するもの）
全 市 域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 堆積面積が 500 m²以上となるもの ● 堆積の高さが 5m以上となるもの ● 上記のいずれかに該当し、かつ 60 日以上継続して堆積するもの

6-2.景観形成基準

各ゾーンにおいて、良好な景観を形成するため、建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為、木竹の伐採、屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積を行おうとする際に遵守する内容（以下「景観形成基準」という。）を以下に示します。

下表の右列に記した「●」印は、各ゾーンで対象となる景観形成基準を示しています。

①建築物の新築等

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

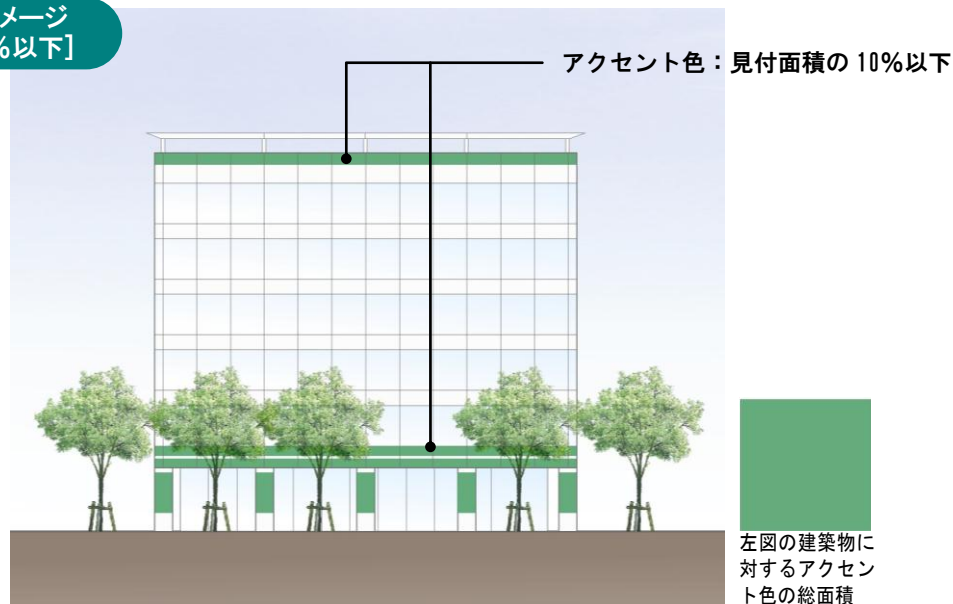
表 景観形成基準

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
配置	●道路等の公共空間側は可能な限り後退させてゆとりを設けるよう努める。	●	●	—
	●隣接して建つ建築物が近い位置にある場合は、まちなみの連続性を損なうことのないよう、建築物の壁面の位置を隣り合う建築物の壁面位置に可能な限り揃えるよう努める。	●	●	—
	●周囲に圧迫感を与えない配置に努める。	●	●	—
	●現地形や既存樹木等を活かした配置に努める。		●	●
高さ	●周囲の建築物との連続性を保つよう努める。	●	●	—
	●建築物の高さを可能な限り抑え、周囲の自然景観との調和に努める。	—	—	●
形態・素材	●鉄道駅周囲に建つ建築物は、外壁に質の高い素材を用いるなどして本市の「顔」にふさわしい景観を形成するよう努める。	●	—	—
	●周囲の建築物の形態意匠やまちなみ全体の趣との調和や統一感を図るよう努める。	●	●	—
	●商業地においては、道路沿いの1階店舗等の外観を工夫し、賑わいの創出に努める。	●	●	—
	●周囲のまちなみや自然景観との調和に配慮し、周囲に圧迫感を与えないよう努める。	●	●	●
色彩	●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度6.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、また見付面積*の10%以下の範囲で用いる場合（アクセント色）は、この限りではない。	●	—	—
	●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、また見付面積*の5%以下の範囲で用いる場合（アクセント色）は、この限りではない。	—	●	●

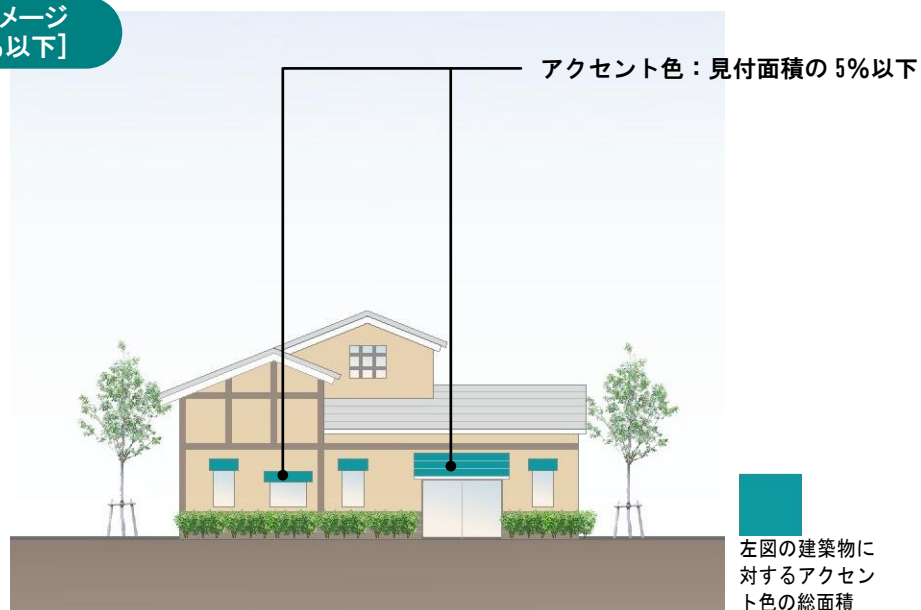
建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ● 室外機や配管設備等は、道路等の公共空間から見えにくい位置に設置するよう努める。 	●	●	●
	<ul style="list-style-type: none"> ● 室外機や配管設備等が道路等の公共空間からやむを得ず見える場合は、建築物外観と調和した色彩や囲い、緑化等により、見えにくくするよう努める。 	●	—	—
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路等の公共空間側への塀や柵の設置は避け、開放的な空間の創出に努める。 	●	—	—
	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路等の公共空間側には、樹木や草花により植栽を施すよう努める。 	●	●	●
	<ul style="list-style-type: none"> ● 大規模な駐車場では、その外周や敷地内等で緑化に努める。 	●	●	●

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

アクセント色のイメージ
[見付面積の 10%以下]



アクセント色のイメージ
[見付面積の 5%以下]



②工作物の新設等

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
 暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
 みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

表 景観形成基準

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
配置	●景観の連続性やまとまりを損ねることのないよう努める。	●	●	●
形態	●工作物本来の機能を損ねることのない程度で、周囲の景観との調和を図るよう努める。	●	●	●
	●擁壁は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感を軽減するよう努める。	●	●	●
色彩	●彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度6.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、他法令で定められている場合、また自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、さらには見付面積 [*] の10%以下の範囲で用いる場合等は、この限りではない。	●	—	—
	●彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 ・色相が0.1R～10YRを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・色相が0.1Y～10Yを用いる場合は、彩度4.0以下とする。 ・上記以外の色相を用いる場合は、彩度2.0以下とする。 ・ただし、他法令で定められている場合、また自然石、木材及びガラス等の素材本来が有する色彩の場合、さらには見付面積 [*] の5%以下の範囲で用いる場合等は、この限りではない。	—	●	●

※見付面積：工作物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

③開発行為

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
 暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
 みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

表 景観形成基準

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
形態	●現地形を可能な限り生かすよう努める。	●	●	●
	●擁壁や法面の規模（高さ・長さ）を抑えるよう努める。	●	●	●
	●擁壁や法面は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感の軽減に努める。	●	●	●
緑化	●特に景観上重要な樹木がある場合は、可能な限り保全し、計画に生かすよう努める。	●	●	●
	●行為の結果生じた法面等には、周囲の植生に配慮した緑化を行い、調和を図るよう努める。	●	●	●

④木竹の伐採

市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
 暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
 みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

表 景観形成基準

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
形態	●伐採する土地の面積は必要最低限とし、周囲の景観への影響が可能な限り小さくなるよう努める。	●	●	●
	●広範囲に広がる樹林地は、景観上または生物多様性の保全の観点から、緑の連続性が途切れないよう努める。	—	●	●

⑤屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

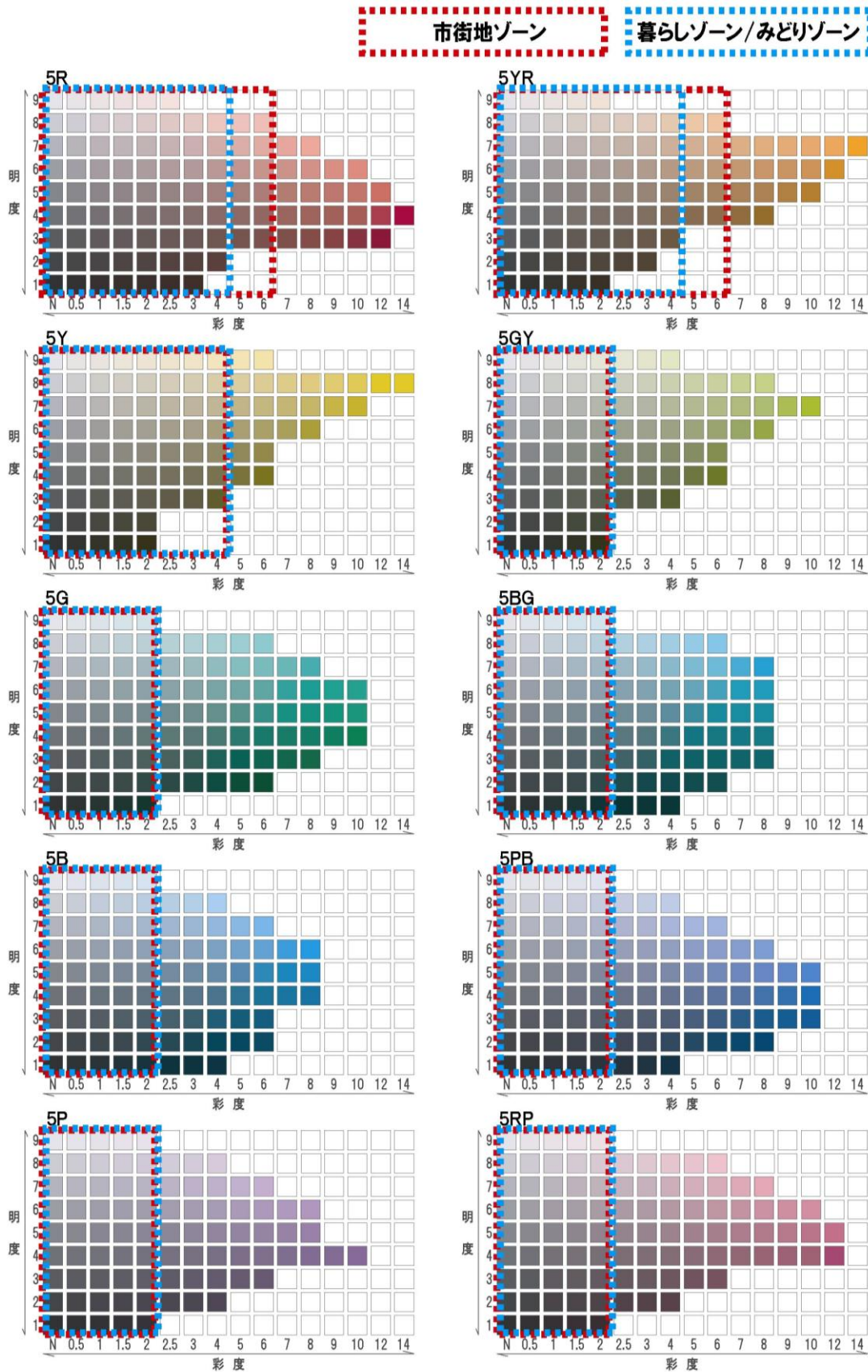
市街地：市街地・にぎわい共有ゾーン
 暮らし：暮らし・やすらぎ共感ゾーン
 みどり：みどり・うるおい共生ゾーン

表 景観形成基準

項目	景観形成基準	ゾーン		
		市街地	暮らし	みどり
位置・形態	●道路等の公共空間から見えにくい位置に堆積させるか、あるいは可能な限り後退させるよう努める。	●	●	●
遮蔽	●道路等の公共空間から堆積物が容易に見えないよう敷地外周部に遮蔽措置を講じるよう努める。	●	●	●
	●遮蔽物は、周囲のまちなみや自然景観との調和に配慮したものとするよう努める。	●	●	●

■色彩基準の範囲(マンセル表色系より)

以下に、建築物の新築等の景観形成基準に示した色彩の基準を、マンセル表色系の配列で表すと下図のとおりです。



7.景観重点地区

7-1.景観重点地区とは

景観重点地区とは、景観計画区域内で定めた「良好な景観の形成のための行為の制限」に加え、さらに景観の形成を積極的に取り組んでいく地区を、鎌ヶ谷市景観条例に基づいて指定する地区のことです。

指定された景観重点地区は、「鎌ヶ谷市景観計画」に当該地区の位置、景観形成の方針、行為の制限等を定め、先の景観計画区域内の景観形成基準と併せて遵守することが求められます。

7-2.景観重点地区の指定

現在、新鎌ヶ谷駅周辺では、鉄道4路線の乗り入れに伴う土地区画整理事業により、大規模商業施設やマンション等集合住宅の建設が進み、本市の新しい「顔」が形成されつつあります。

こうした中、新鎌ヶ谷駅周辺では、平成17年6月、新鎌ヶ谷地区特定土地区画整理事業区域を対象に、住む人にとっても、また訪れる人にとっても心身ともに癒される人間性豊かなまちを目指して、景観形成に積極的に取り組んでいくためのガイドラインである「新鎌ヶ谷地区タウンガイド」を官民協働により作成し、まちなみ景観の誘導を行ってきました。

この度、市全域を景観法に基づく景観計画の対象としたことを踏まえ、景観形成の取組みとして先行する当該区域を鎌ヶ谷市景観条例に基づく景観重点地区として位置付けます。

なお、今後、景観の形成を積極的に取り組んでいく地区があった場合は、適宜指定を行います。

7-3.景観重点地区(新鎌ヶ谷地区)

(1)位置と概要

新鎌ヶ谷駅を中心とした商業・業務の中心市街地とその周辺の住宅地を含む地域です。

成田スカイアクセス線等鉄道4路線の乗り入れに伴う土地区画整理事業の進展により、大規模商業施設や集合住宅の建設が進み、賑わい景観が形成されつつあります。



■新鎌ヶ谷駅前のショッピングセンター(新鎌ヶ谷)



■景観重点地区の位置(範囲)

(2)景観形成の目標と方針

景観形成の目標と方針は、「新鎌ヶ谷地区タウンガイド」に掲載されていた「まちづくりのテーマ」と「デザインコンセプト(街並み景観誘導方針)」をそれぞれ踏襲します。

■景観形成の目標

人を呼び込み、文化を育む新鎌ヶ谷地区

鎌ヶ谷市の基本目標『躍動感と魅力あふれる交流拠点都市』を実現するため、「うるおい」「ゆとり」「癒し」のある都市環境の創出を図り、住む人にとっても、また、訪れる人にとっても心身ともに癒される人間性豊かなまちづくりに努めます。

■景観形成の方針

●魅せるデザイン

- ①統一感のある個性的ないろどりをして、新鎌ヶ谷駅前の街区を強く印象づける都市的な空間をつくります。
- ②駐車場や駐輪場が殺風景とならないように、積極的な修景を施して景観を向上させます。
- ③商業施設等の荷捌き場は、並んでいるトラックやダンボール等が積まれた味気ない景観が直接見えないよう、配置を工夫したり、修景等を施し景観の向上を図ります。

●楽しませるデザイン

- ④表通りに面する建築物の低層階では、個々の店舗から楽しい雰囲気が見れるように工夫して、街のにぎやかさを醸し出します。
- ⑤住居系の建物のベランダ・バルコニーでは、洗濯物等が乱雑に見えたり、雑然とした利用が行われないように工夫します。
- ⑥建物の意匠や周囲の環境と調和するように、適切なコントロールによって看板・広告の氾濫を抑えます。

●人にやさしいデザイン

- ⑦敷地のすべてを私的な空間として利用するのではなく、歩道と一体的にゆとりのある屋外空間を生み出して、人々が溜まり、様々な屋外活動を行えるようにします。
- ⑧夏の日差しを避けたり、買物客が一息つくことのできる屋外空間をつくり、街の魅力や回遊性を高めます。
- ⑨緑の濃いうるおいのある景観をつくるため、平面的な緑化だけではなく、立体的な緑化も併せて行います。

(3)良好な景観の形成のための行為の制限

①届出対象行為

表 届出基準

届出行為	届出基準（以下のいずれかに該当するもの）
建築物の新築等	●規模の大小にかかわらず、全ての行為
工作物の新設等	●規模の大小にかかわらず、全ての行為
開発行為	●開発面積が 500 m ² 以上となるもの
木竹の伐採	●伐採面積が 500 m ² 以上となるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	●堆積面積が 500 m ² 以上となるもの ●堆積の高さが 5m以上となるもの ●上記のいずれかに該当し、かつ 60 日以上継続して堆積するもの

②景観形成基準

■建築物の新築等

表 景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	●道路等の公共空間側は可能な限り後退させてゆとりを設けるよう努める。
	●隣接して建つ建築物が近い位置にある場合は、まちなみの連続性を損なうことのないよう、建築物の壁面の位置を隣り合う建築物の壁面位置に可能な限り揃えるよう努める。
	●周囲に圧迫感を与えない配置に努める。
	●新鎌通り沿いに荷捌き場は設置せず、建築物の側面や裏側等の目立たない位置に設置し、目立たないよう植栽等で修景するよう努める。
高さ	●周囲の建築物との連続性を保つよう努める。
形態・素材	●鉄道駅周囲に建つ建築物は、外壁に質の高い素材を用いるなどして本市の「顔」にふさわしい景観を形成するよう努める。
	●周囲の建築物の形態意匠やまちなみ全体の趣との調和や統一感を図るよう努める。
	●新鎌通り沿いの 1～2 階は開放的な開口部ににぎわいをもたせるよう努める。建物の用途や機能上大壁面となる場合はデザインや緑化等で工夫する。
	●新鎌通りや幹線道路沿道は、物干しや室外機・収蔵庫等によってベランダやバルコニーが乱雑にならないように努める。
色彩	●外壁の大部分を占める色はベージュ系の色彩にするよう努める。
	●建物低層部（2 階まで）の窓枠やフードなど小面積に利用する色は建物のアクセントとなるよう、華やかさを演出した色彩とするよう努める。

色彩	<ul style="list-style-type: none"> ●勾配屋根は外壁の大部分を占める色との調和に配慮し、明度、彩度を抑えた色調とするよう努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ●使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・色相は 0.1R~10Y とする。 ・明度は 6.0 以上、彩度 6.0 以下とする。 ・ただし、一戸建て住宅のみ無彩色（白、グレー）を含む。
	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の低層部（2階以下）においては、見付面積[※]の10%以下の面積に限り、彩度が極端に高い色彩を除いたアクセントカラーを用いることができる。
	<ul style="list-style-type: none"> ●自然石、木材、ガラス等の素材本来が有する色彩の場合、上記基準の限りではない。
建築設備	<ul style="list-style-type: none"> ●室外機や配管設備等を、建築物外観と調和した色彩にしたり、囲いを設けたり、また緑化等により公共空間から見えにくくするよう努める。
外構・緑化	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の入口周りには植栽を施し、豊かな緑の市街地景観の形成に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ●道路等の公共空間側に設ける植栽の高さには変化を設けて、奥行の感じられる景観の演出に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物と一体となった壁面緑化や屋上緑化に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ●駐車場・駐輪場では、その外周や敷地内等で緑化に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ●歩道に接する敷地の外構は、舗装の素材、色彩の統一性を図り、公共空間側との段差のないように努める。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ●夜間でもにぎわいのある街を演出するために、樹木や建物のライトアップ^{※1}、ショーウィンドウ^{※2}を設ける等工夫するよう努める。

※見付面積：建築物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

■工作物の新設等

表 景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> ●景観の連続性やまとまりを損ねることのないよう努める。
形態	<ul style="list-style-type: none"> ●工作物本来の機能を損ねることのない程度で、周囲の景観との調和を図るよう努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ●擁壁は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感を軽減するよう努める。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の外壁や屋根に、彩度の高い派手な色彩は用いない。使用する色彩は、以下のマンセル表色系に示す範囲とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・色相は 0.1R~10Y とする。 ・明度は 6.0 以上、彩度 6.0 以下とする ・ただし、他法令で定められている場合は、この限りではない。
	<ul style="list-style-type: none"> ●見付面積[※]の10%以下の面積で用いる場合に限り、彩度が極端に高い色彩を除いたアクセントカラーを用いることができる。
	<ul style="list-style-type: none"> ●自然石、木材、ガラス等の素材本来が有する色彩の場合、上記基準の限りではない。

※見付面積：工作物の各面を正面から見た時に見える面積（鉛直投影面積）。

※1：照明で明るく照らし出すこと。

※2：商店・デパートなどの飾り窓、陳列窓

■開発行為

表 景観形成基準

項目	景観形成基準
形態	•現地形を可能な限り生かすよう努める。
	•擁壁や法面の規模（高さ・長さ）を抑えるよう努める。
	•擁壁や法面は、形態の工夫や緑化等により、威圧感や圧迫感の軽減に努める。
緑化	•特に景観上重要な樹木がある場合は、可能な限り保全し、計画に生かすよう努める。
	•行為の結果生じた法面等には、周囲の植生に配慮した緑化を行い、調和を図るよう努める。

■木竹の伐採

表 景観形成基準

項目	景観形成基準
形態	•伐採する土地の面積は必要最低限とし、周囲の景観への影響が可能な限り小さくなるよう努める。

■屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

表 景観形成基準

項目	景観形成基準
位置・形態	•道路等の公共空間から見えにくい位置に堆積させるか、あるいは可能な限り後退させるよう努める。
遮蔽	•道路等の公共空間から堆積物が容易に見えないよう敷地外周部に遮蔽措置を講じるよう努める。
	•遮蔽物は、周囲のまちなみや自然景観との調和に配慮したものとするよう努める。

8.景観重要建造物と景観重要樹木の指定の方針

8-1.景観重要建造物の指定の方針

(1)指定方針

景観重要建造物は、歴史的または文化的価値の高さを問うものではなく、地域の良好な景観を守り、育むという観点から重要な建造物を景観法に基づいて指定するものです。

このため、建築年代は比較的新しくても、地域の良好な景観の形成にとって重要な建造物や市民に親しまれている建造物等も指定の対象とします。

(2)指定基準

道路や公園等の公共空間から容易に望見できること、また、以下に示す項目のいずれかに該当することを指定の基準とし、加えて所有者の意見を聞いた上で景観重要建造物に指定します。

- ①市・県指定文化財に指定されている建造物
- ②登録有形文化財^{*}に登録されている建造物
- ③地域における歴史や文化を後世に伝える建造物
- ④地域の良好な景観の形成の規範となる建造物
- ⑤市民に広く愛され、親しまれている建造物

8-2.景観重要樹木の指定の方針

(1)指定方針

景観重要樹木は、歴史的または文化的価値の高さを問うものではなく、地域の良好な景観を守り、育むという観点から重要な樹木を景観法に基づいて指定するものです。

(2)指定基準

道路や公園等の公共空間から容易に望見できること、また、以下に示す項目のいずれかに該当することを指定の基準とし、加えて所有者の意見を聞いた上で景観重要樹木に指定する。

- ①巨木、保存樹木^{*}に指定されている樹木
- ②昔からの伝承があり、地域の遺産としての価値がある樹木
- ③樹高や樹形が地域のシンボリックな存在となっており、良好な景観の形成に寄与する樹木
- ④市民に広く愛され、親しまれている樹木

^{*}「鎌ヶ谷市みどりの条例」に基づいて指定

9.屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

現在、本市では、千葉県屋外広告物条例に基づいて屋外広告物の規制誘導が行われています。

本市では、景観法に基づく景観計画等により実施する建築物、工作物及び開発行為等に対する景観行政と併せ、より一層、良好なまちなみ景観の形成に向けて、既存の千葉県屋外広告物条例との連携を図りながら誘導を進めていくものとしします。

10.景観重要公共施設の整備に関する事項

道路、河川、公園等の公共施設のうち、景観上の骨格を成しているもの、また市あるいは地域のシンボルとなっているもの等、景観形成上重要な役割を担っている公共施設を、以下に示す指定の方針を踏まえるとともに、施設管理者等の同意に基づいて景観重要公共施設として指定します。

- ①市の「顔」となっている公共施設
- ②市の景観の骨格を形成する軸あるいは拠点等の一部を構成する公共施設
- ③市または地域の景観の形成において先導的な役割を果たす重要な公共施設

II. 基礎資料

II.基礎資料

1.鎌ヶ谷市の概要と位置付け

1-1.鎌ヶ谷市の概要

(1)市の位置

鎌ヶ谷市は、千葉県の北西部に位置し、都心から25km圏内にある。東は白井市、南は船橋市、西は市川市と松戸市、北は柏市に接しています。

本市の総面積は21.11km² (2,111ha)で、県内50番目(県内54市町村)の広さです。(県ホームページ 平成24年度市町村資料集 平成24年10月1日現在)



図 鎌ヶ谷市の位置

表 鎌ヶ谷市の位置

市役所の位置	
東経	140° 00' 03"
北緯	35° 46' 37"

資料：平成24年版統計かまがや

表 鎌ヶ谷市の大きさ

市域の東西・南北の距離	
東西の距離	約4.97km
南北の距離	約6.60km

資料：平成24年版統計かまがや

(2)人口

鎌ヶ谷市は、市制施行の昭和46年9月1日に人口44,760人を擁し、その後も堅調な伸びを見せ平成9年には10万人を超え、平成24年10月1日現在で108,843人^{※1}となっています。

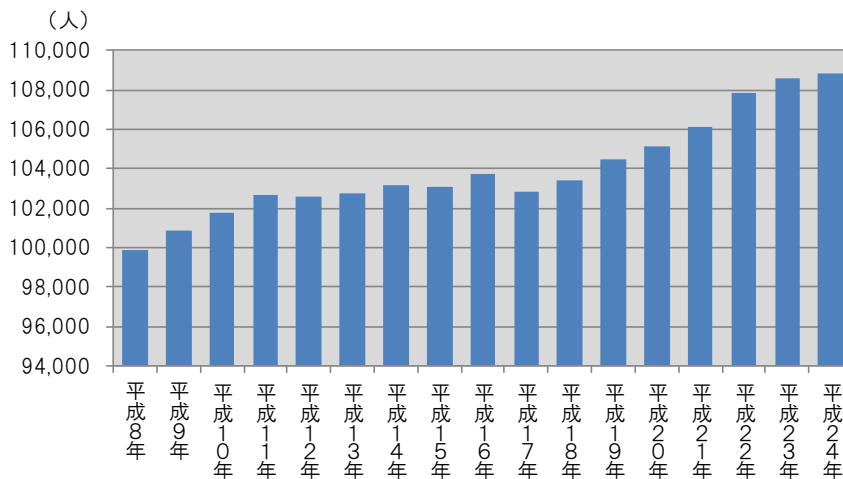


図 鎌ヶ谷市の人口の推移

資料：平成24年版統計かまがや 他

※1：国勢調査の結果に毎月の出生・死亡・転入・転出を加減したものの。

(3)土地利用

地目別土地利用は、下表に示すと通りの構成です。

特に、宅地、畑等の占める割合が高く、本市が都心のベッドタウンであるとともに、梨の産地であることなどが分かります。

表 土地の地目別面積(平成 24 年 1 月 1 日現在)

	田	畑	宅地	山林	池沼	原野	雑種地	その他	合計
面積(ha)	42	460	739	145	1	6	448	270	2111
割合(%)	1.99	21.79	35.01	6.87	0.05	0.28	21.22	12.79	100.00

資料：平成 24 年版統計かまがや

■都市計画区域

鎌ヶ谷都市計画区域は、本市全域が指定されており、面積は 2,111ha となっています。

■市街化区域と市街化調整区域

鎌ヶ谷都市計画区域は、昭和 44 年の都市計画法施行に伴い、無秩序な市街化を防止し計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため定められたものであり、現在、市街化区域は 1,073ha、市街化調整区域は 1,038ha であり、おおよそ二等分されています。

なお、市街化区域内は用途地域により区分されています。

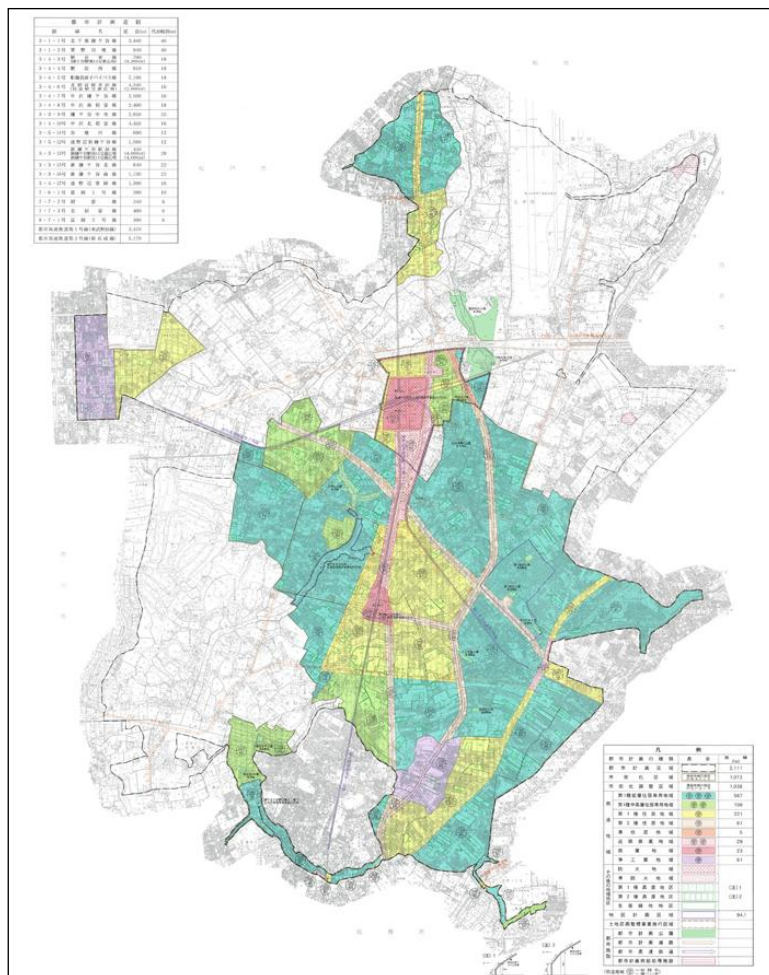


図 市街化区域と市街化調整区域及び用地地域

表 市街化区域と市街化調整区域(決定(変更)年月日 平成 13 年 3 月 30 日)

区域	面積(ha)
都市計画区域	2,111
市街化区域	1,073
市街化調整区域	1,038

資料：平成 24 年版統計かまがや

■用途地域等

鎌ヶ谷都市計画区域では、現在、市街化区域内に8種類の用途地域が指定されています。なお、各々の用途地域における面積等は下表のとおりです。

表 市街化区域内の用途地域面積等(平成24年12月1日現在)

区域		面積(ha)	割合(%)	建ぺい率	容積率	面積(ha)
市街化区域	第一種低層住居専用地域	567	26.9	30%	50%	16
				50%	100%	367
				60%	150%	184
	第一種中高層住居専用地域	106	5.0	60%	150%	3.2
				60%	200%	103
	第一種住居地域	221	10.5	60%	200%	221
	第二種住居地域	61	2.9	60%	200%	61
	準住居地域	5	0.2	60%	200%	5
	近隣商業地域	29	1.4	80%	200%	2
				80%	300%	27
商業地域	23	1.1	80%	400%	23	
準工業地域	61	2.9	60%	200%	61	
市街化調整区域		1,038	49.2	60%	200%	1,038
合計		2,111	100.0	—	—	2,111

資料：平成24年版統計かまがや等

(4)産業構造

第三次産業従事者が多いことは他都市と同様ですが、第一次産業と第二次産業の従事者(割合)が、県の各従事者(割合：第一次0.4%、第二次19.7%)に比較して若干多いことが特徴です。

表 産業(大分類)別15歳以上就業者(平成22年10月1日現在)

第一次産業		第二次産業		第三次産業	
項目	従業者(人)	項目	従業者(人)	項目	従業者(人)
農業	899	鉱業	4	電気・ガス・水道業	178
林業	3	建設業	4,268	運輸・通信業	5,783
漁業	3	製造業	5,918	卸売・小売業	9,312
小計(割合)	905(1.9%)	小計(割合)	10,190(21.4%)	飲食業	2,559
				金融・保険業	1,726
				不動産業	1,175
				サービス業	13,733
				公務員	2,049
合計				小計(割合)	36,515(76.7%)
合計					47,610

資料：平成22年国勢調査

(5) 広域交通網

本市には、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路線が乗り入れ、新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅、鎌ヶ谷大仏駅、北初富駅、くぬぎ山駅、また行政界に隣接する六実駅、馬込沢駅を含めて8駅があり、隣接する船橋市や柏市はもちろんのこと、東京都心部や羽田空港、成田空港等へのアクセスが良いです。また、道路は、国道464号をはじめ、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、船橋我孫子線、市川印西線が、市内外を連絡する役割を担っています。

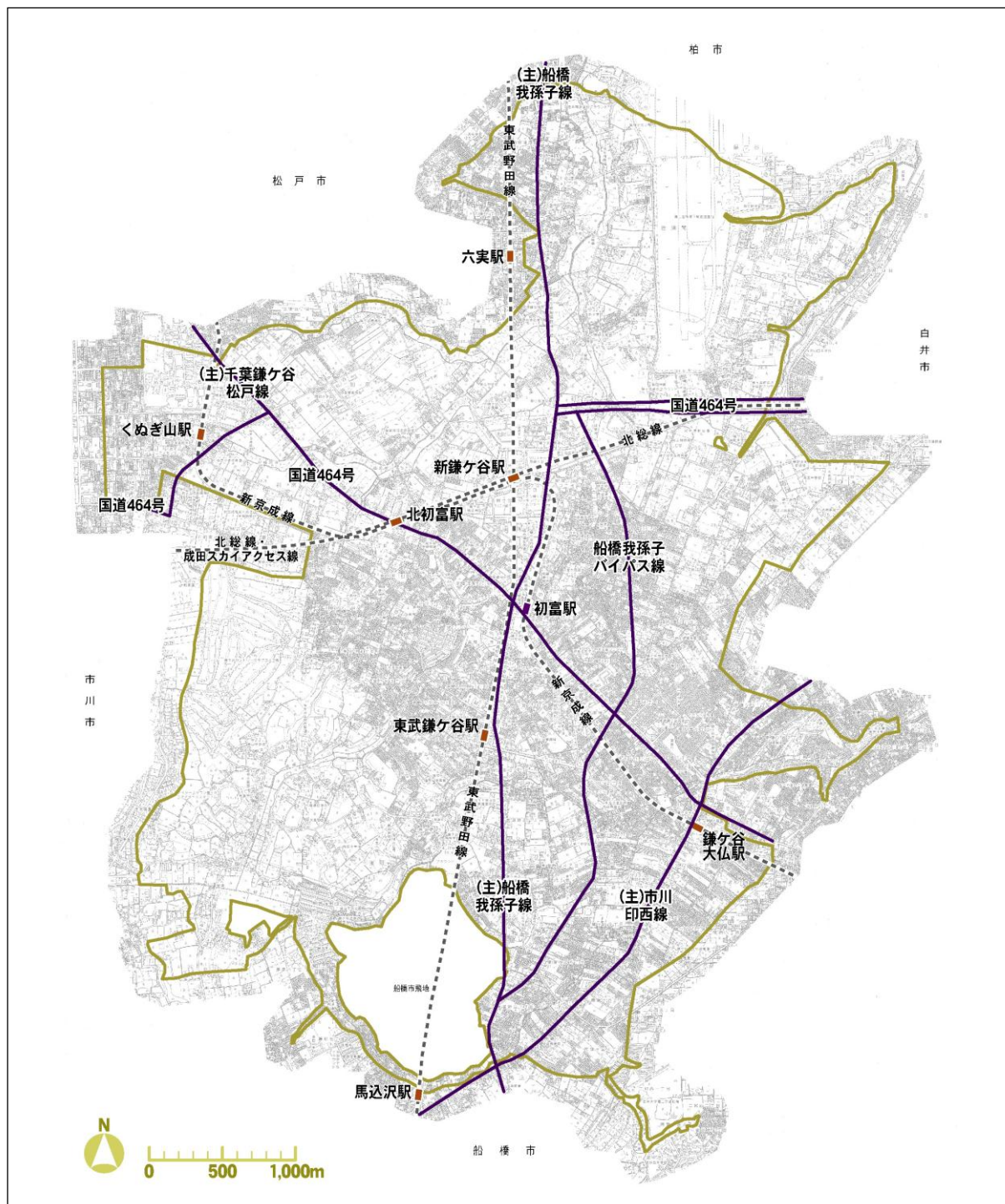


図 都市高速鉄道と主要幹線道路等

1-2.上位・関連計画

鎌ケ谷市の景観形成を進める上で関連する上位関連計画の概要を示します。

(1)千葉県総合計画（輝け！ちば元気プラン）【平成22年3月】

基本理念	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏、そして日本をリードし、県民が「暮らし満足度日本一」を感じ、誇れる千葉を実現します。
目指す姿 (基本目標)	<ul style="list-style-type: none"> 「安全で豊かな暮らしの実現」「千葉の未来を担う子どもの育成」「経済の活性化と交流基盤の整備」を基本目標としています。 このうち、『第三項 第3節「経済の活性化と交流基盤の整備」3 地域を支える力強い農林水産業』の中で、「(前略) 里山を中心とした美しい景観が保全され(後略)」と、示されています。
重点施策のうち、 景観形成に関する内容(抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> 「緑豊かで活力ある農山漁村づくりの推進」の主な取組として「多様な人々の参画による農山漁村の活性化と景観の保全」が示されています。 重点施策「人にやさしく美しいまちづくりの推進」の主な取組として「豊かな河川環境の整備と保全」「県立都市公園の整備と都市の緑の保全・創出」「良好な景観形成の推進(景観セミナーや情報提供等による啓発・支援、良好な広域景観の形成、屋外広告物の規制・誘導など)」が示されています。

(2)千葉県良好な景観の形成に関する基本方針【平成21年3月】

基本目標	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標を以下の5点としています。 <ol style="list-style-type: none"> ①自然の地形や水系、緑などの景観を守り育てる ②歴史的・文化的景観を守り育てる ③快適で潤いのある生活景観を守り育てる ④地域の個性を活かした魅力ある景観を守り育てる ⑤景観づくりの担い手を育てる
地域区分	<ul style="list-style-type: none"> 千葉県全域を「江戸川地域」「利根川水郷地域」「東京湾千葉地域」「房総台地地域」「九十九里海浜地域」「房総森林地域」「南房総海岸地域」に区分しています。鎌ケ谷市は「房総台地地域」に位置しています。
景観形成の方向性(房総台地地域)	<ul style="list-style-type: none"> 房総台地地域における景観形成の方向性を以下の5点としています。 <ol style="list-style-type: none"> ①斜面林の保全 ②良好な水辺景観の保全・創出と広大な田園景観の保全 ③歴史的町並みの保全・創出と歴史的資源を活用した景観づくり ④美しく魅力ある都市景観・市街地景観の保全・創出 ⑤主要道路沿いや鉄道沿線における良好な景観づくり

(3)かまがやレインボープラン 21 鎌ケ谷市総合基本計画 後期基本計画【平成22年2月】

基本理念	<ul style="list-style-type: none"> 人間尊重・市民生活優先
都市像	<ul style="list-style-type: none"> 緑とふれあいのあるふるさと 鎌ケ谷
政策のうち、景観形成に関する内容(抜粋)	<ul style="list-style-type: none"> 「政策3-1.魅力あふれるまちづくりを進めます」の中で、「施策4.鎌ケ谷市の魅力あふれるまち並みづくり」を示しています。 施策のねらいとして「地域で話し合いがされ、愛着の持てる魅力あるまちの実現を目指しています。魅力あるまち並みや恵まれた自然を活かした景観づくりが進められています。」が示されています。

(4) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン [平成 15 年 2 月]

将来都市像	・ にぎわいとやすらぎにあふれた快適生活都市
基本目標	・ 基本目標を以下の 3 点としています。 ①「健康で生きがいのある福祉・学習都市」を目指して ②「自然と社会が調和する環境共生都市」を目指して ③「躍動感と魅力あふれる交流拠点都市」を目指して
分野別まちづくり方針のうち、景観形成に関する内容(抜粋)	・ みどりと水・都市景観形成の方針において、「みどりと水・うるおいのあるまちづくりの整備方針」、「都市景観形成の整備方針」が位置付けられています。 ・ 「みどりと水・うるおいのあるまちづくりの整備方針」は以下の 3 点です。 ①みどりの拠点の形成 ②身近な水とみどりのネットワーク形成 ③公園等の整備充実 ・ また、「都市景観形成の整備方針」は以下の 3 点が示されています。 ①市街地の特性に配慮したまち並み景観づくり ②公共空間の景観づくり ③地形に配慮した景観づくり

(5) 鎌ヶ谷市緑の基本計画 [平成 15 年 2 月]

緑の将来像	・ 人と自然が調和し協働で創り守る 緑豊かなふるさと鎌ヶ谷
基本方針	・ 基本方針を以下の 4 点としています。 ①身近な自然を守り親しむ ②まちをみどりの快適空間にする ③自然を感じる、人にやさしいネットワークをつくる ④協働でみどりを創り守る
緑地の配置方針のうち、景観形成に関する内容(抜粋)	・ 景観構成系統の配置方針を以下の 3 点とし、緑地の配置計画を行っています。 ①ふるさとの景観や歴史のあるみどりの保全 ②連続性のあるみどりの保全 ③美しい都市景観の保全・創出

(6) 鎌ヶ谷市第二次環境基本計画 [平成 25 年 3 月]

環境像	・ 自然と社会が調和する環境共生都市
重点目標	・ 重点目標を以下の 3 点としています。 ①きれいで豊かな水を育み 身近な水辺と親しめる まち ②林や畑を守り 緑と身近にふれあえる まち ③ものとエネルギーを大切に付き 環境負荷の少ない暮らしをすすめる まち
行動目標のうち、景観形成に関する内容(抜粋)	・ 以下の 4 点の行動目標が該当します。 「緑や水辺を守り・育む」取組み 「農業を守り・育む」取組み 「緑豊かな街並みをつくる」取組み 「美観・衛生を保つ」取組み

(7)新鎌ヶ谷地区タウンガイド [平成 17 年 6 月(平成 22 年 3 月更新)]

コンセプト	・人を呼び込み、文化を育む新鎌ヶ谷地区
デザイン コンセプト	・デザインコンセプトとして以下の 3 点が示されています。 ①魅せるデザイン ②楽しませるデザイン ③人にやさしいデザイン
街並み景観誘導 方針	・街並み景観誘導方針として以下の 9 点が示されています。 ①建物の色彩を整えましょう ②外構を整えましょう ③サービスヤード(荷捌き場)の位置を工夫しましょう ④低層階は開放的にぎわいのあるデザインを工夫しましょう ⑤ベランダやバルコニーを工夫しましょう ⑥看板(屋外広告物)を整えましょう ⑦段差のない境界部に仕上げましょう ⑧憩いの空間を工夫しましょう ⑨敷地内の緑化を進めましょう

2. 鎌ヶ谷市における景観形成関連の主な法制度

2-1. 主な法律に基づく景観形成上の規制等

(1) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

都市計画法に基づく各種制度において、特に景観形成に関わるものを以下に列記するとともに、現在の鎌ヶ谷市における規制状況を示します。

① 地区計画

市内には、以下に示す3箇所、合計94.1haの地区計画が都市計画決定されています。

各々の地区では、各地区の特性に応じて建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限等が基準内容とされています。

表 地区計画の指定状況(平成25年5月30日現在)

地区計画名	面積(ha)	制定年	建築物等に関する事項
東武鎌ヶ谷住宅地地区計画	約26.4	S60.11.19 (変更:H8.10.1)	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度 建築物の高さの最高限度
中沢東地区地区計画	約8.6	H11.12.15	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の敷地面積の最低限度
新鎌ヶ谷地区地区計画	約59.1	H13.9.4	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の用途の制限 建築物の最低敷地面積の制限 壁面の位置の制限 建築物等の形態又は意匠の制限 かき又はさくの構造の制限

資料：市ホームページ「地区計画の手引き」より（平成25年5月30日現在）

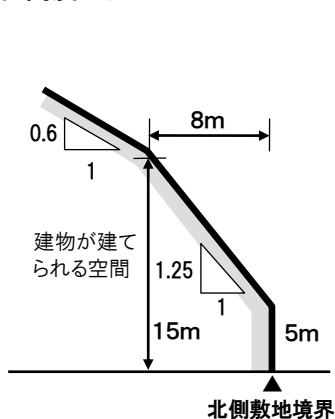
② 高度地区

市内には、2種類、合計約390haの高度地区が都市計画決定されています。

これらの高度地区の内訳は、斜線型高さ制限の種類により第1種高度地区と第2種高度地区の2種類があり、それぞれ主に第1種中高層住居専用地域や第1種住居地域に指定されています。

なお、第1種及び第2種高度地区の規制内容は下図に示すとおり斜線規制が行われています。

第1種高度地区



第2種高度地区

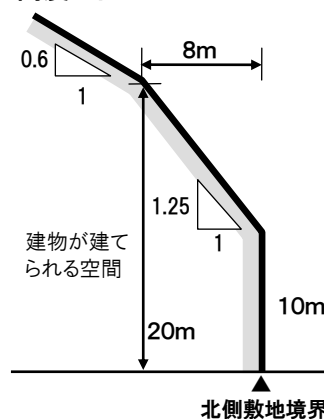


表 高度地区の指定状況(平成 24 年 12 月 1 日現在)

高度地区種類	面積(ha)	当初決定年	最終決定年	参考
第 1 種高度地区	約 98	S48. 5. 15	H13. 3. 30	多数が第 1 種中高層住居専用地域と第 1 種住居地域に指定
第 2 種高度地区	約 292			

資料：平成 24 年版統計かまがや

③生産緑地地区

市内には、160 箇所、合計 72.08ha の生産緑地地区が都市計画決定されています。

これらの生産緑地地区は、多数が市街化区域の北部及び南部に位置し、隣接する市街化調整区域内の農地と連なり広がっています。

表 生産緑地地区の指定状況(平成 26 年 3 月 1 日現在)

地区数(箇所)	面積(ha)
159	70.42

資料：平成 24 年版統計かまがや

(2)都市緑地法 (昭和 48 年 9 月 1 日法律第 72 号)

都市緑地法に基づく各種制度において、特に景観形成に関するものには、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、緑地協定等がありますが、いずれも市内では指定等されていません。

(3)文化財保護法 (昭和 25 年 5 月 30 日法律第 214 号)

文化財保護法において、文化財とは「有形文化財」「無形文化財」「民俗文化財」「記念物」「伝統的建造物群」「文化的景観^{※1}」が定義されています。

以下に、国指定、県指定、市指定のそれぞれの文化財について示します。

※1：平成 17 年の文化財保護法改正により新しく加わったものである。

具体的には、「地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された次に掲げる景観地のうち我が国民の基盤的な生活又は生業の特色を示すもので典型的なもの又は独特なもの」と定義されている。また、これらのうち、特に、「基盤的な生活や生業の特色を示す典型的なもの又は独特なもの」としては、次のものが選定基準となっている。

- (一) 水田・畑地などの農耕に関する景観地
- (二) 茅野・牧野などの採草・放牧に関する景観地
- (三) 用材林・防災林などの森林の利用に関する景観地
- (四) 養殖いかだ・海苔ひびなどの漁ろうに関する景観地
- (五) ため池・水路・港などの水の利用に関する景観地
- (六) 鉱山・採石場・工場群などの採掘・製造に関する景観地
- (七) 道・広場などの流通・往来に関する景観地
- (八) 垣根・屋敷林などの居住に関する景観地

①国指定文化財等

国指定の文化財は、「下総小金中野牧跡(史跡)」の 1 件です。

この指定文化財は、主に初富駅を中心に東西に位置するもので、江戸幕府が軍馬需要をまかなうため設置した小金牧のうちの一つである中野牧の遺構で、野馬土手(のまどて)と呼ばれる野

馬を放し飼いにしたり、捕込（とっこめ）と呼ばれる野馬を追い込み捕えて選別したりする施設でした。

②市指定文化財

市指定の文化財は、合計 27 件です。

なお、このうち、史跡に「官軍兵士の墓」「魚文の句碑」「清田家の墓地」「駒形大明神」「土地記念講碑」「三橋家墓地」の 6 件が指定され、また天然記念物に「キンモクセイ」「八幡春日神社の森」「根頭神社の森」の 3 件が指定されています。その他、絵画や歴史資料、無形文化財等が 18 件指定されています。

(4)屋外広告物法（昭和 24 年 6 月 3 日法律第 189 号）

市内の屋外広告物に関しては、千葉県屋外広告物条例に基づいて規制誘導が行われています。そうした中、県条例で定められている本市の禁止地域^{※1}及び許可地域^{※2}（知事指定）は、以下に示すとおりです。

つまり、用途地域が第二種低層住居専用地域に指定されている地域及び生産緑地地区、また下総小金中野牧跡（国史跡）に指定されている地域では、屋外広告物の表示又は設置が禁止されています。

また、市全域が都市計画区域に指定されている本市では、市内全ての場所において、屋外広告物を表示又は設置しようとする際は、知事の許可が必要です。

表 千葉県屋外広告物条例に基づく規制地域等(知事の指定)

規制区分	本市に該当する地域等
禁止地域	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第二章の規定により定められた第一種低層住居専用地域 ・生産緑地法第三条第一項の規定による生産緑地地区 ・文化財保護法第九十九条(史跡名勝天然記念物)により指定された地域 ・千葉県文化財保護条例第三十四条により指定された県指定史跡
許可地域	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第五条の規定により指定された都市計画区域

資料：千葉県ホームページ（平成 22 年 7 月 29 日現在）

※1：禁止地域とは、屋外広告物を表示し、又は設置することが、原則として、できない地域や場所等。

※2：許可地域とは、禁止地域以外の、都市計画法の規定により指定された都市計画区域や、許可地域として知事が指定した道路、鉄道及びそれらに接続し、展望できる地域や場所等、屋外広告物を表示し、又は設置するにあたり許可を受けることを要する地域や場所等。

(5)建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）

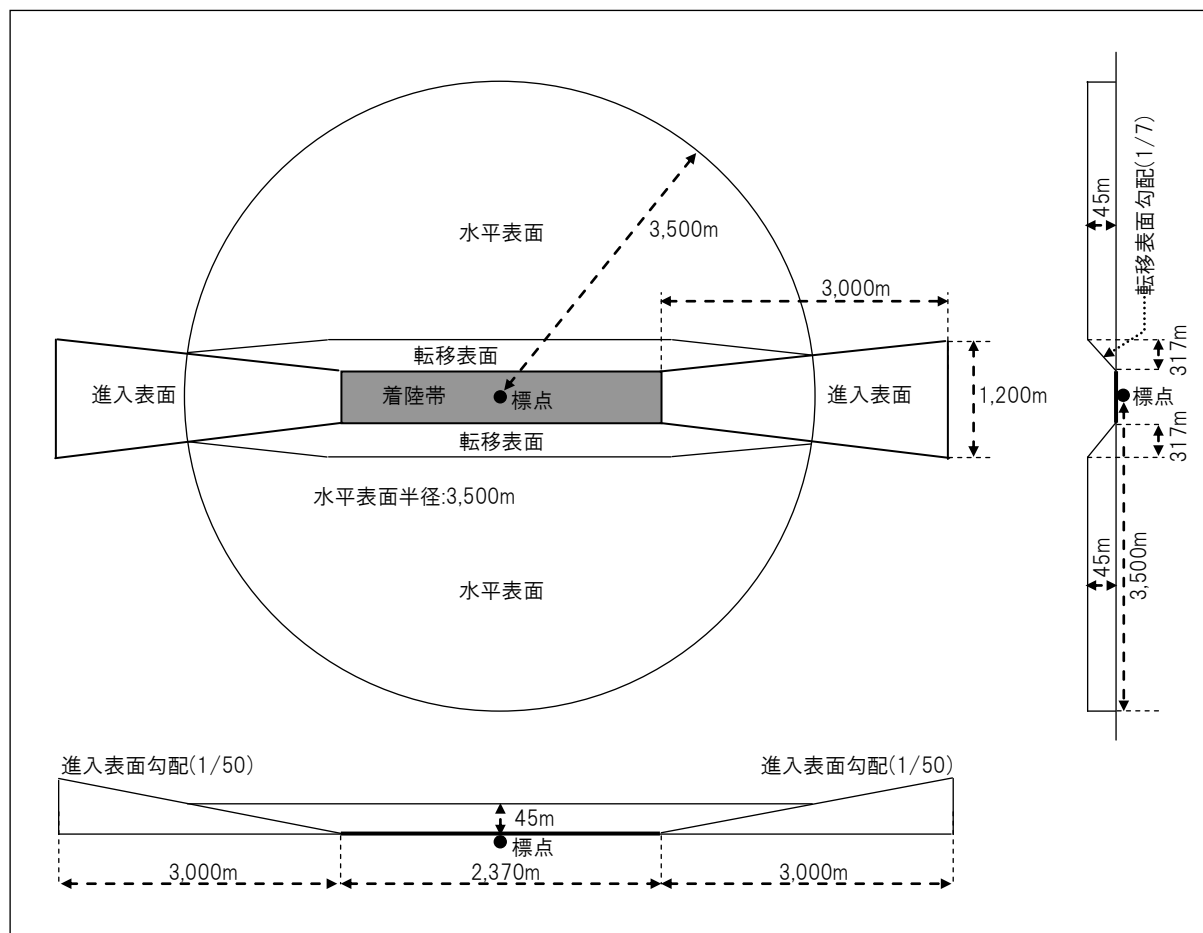
建築基準法に基づく制度のうち、景観形成に関連のある制度には建築協定があげられますが、市内では指定されていません。

(6)自然公園法（昭和 32 年 6 月 1 日法律第 161 号）

自然公園法に基づく制度のうち、景観形成に関する制度には国立公園、国定公園及び県立自然公園からなる自然公園の指定があげられますが、いずれも市内では指定されていません。

(7)航空法（昭和27年7月15日法律第231号）

市北部に海上自衛隊下総航空基地が位置していることから周辺では、航空法に基づいて建築物等の高さ制限が課せられています。具体的には、水平表面は高さ45m、進入表面は着陸帯の短辺端から外側へ3,000mまでにおいて1/50の勾配で斜め上方に延びる斜線の高さ、また転移表面は着陸帯の長辺端から水平表面の45mと交差するところまでにおいて1/7の勾配で斜め上方に延びる斜線の高さを超える建築物の建築、工作物の建設、樹木の植栽は禁止されています。（下図参照。）



2-2.その他制度に基づく景観形成上の規制等

上記の法律以外に基づいて定められている景観関連の内容を以下に示します。

(1)鎌ヶ谷市みどりの条例（平成5年12月22日条例第24号）（保全林、保存樹木）

「鎌ヶ谷市みどりの条例」に基づいて、保全林14箇所、保存樹木13本が指定されています。

保全林とは、「鎌ヶ谷市みどりの条例」、「鎌ヶ谷市みどりの条例施行規則（平成6年3月30日規則第7号）」に基づき、樹木が集団で存在する面積が500㎡以上あり、郷土的または歴史的特色があつて市の美観風致を維持するために必要があると認められるものが対象とされています。

また、保存樹木とは、同様に、地上1.5mの高さにおける幹の周囲が1.0m以上であり、郷土的または歴史的特色があつて市の美観風致を維持するために必要があると認められるものが対象とされています。

3.鎌ヶ谷市の景観要素別の状況

3-1.景観要素の分類

景観要素調査では、既存の各種文献、統計資料、現地調査を行い得た状況を、自然系要素、歴史・文化系要素、生活系要素、産業系要素の4つに分類し整理を行います。

なお、4つの分類に属する要素項目は、以下のとおりです。

表 景観要素の分類

要素分類	自然系要素	歴史・文化系要素	生活系要素	産業系要素
要素	①谷津 ②河川 ③湧水地等 ④樹林 ⑤田畑 ⑥果樹園	①文化財 ②神社・寺院等 ③旧街道 ④祭り・郷土芸能 ⑤民話・伝説	①住宅地 ②公共施設 ③公園 ④生活道路	①大規模商業施設 ②商店・商店街 ③幹線道路 ④鉄道・駅

3-2.景観要素別の状況

(1)自然系要素

①谷津

本市は、県北西部、下総台地の最高地に位置し、北、西、東方への河川の水源地となっています。

市全体は標高 20～30mの平坦な台地が広がっているものの、河川の侵食により刻まれた標高 5～10m程度の開析谷により一部に起伏の激しい箇所も見られます。特に谷底等の低地となっているのは、市北部の大津川とその支流沿川の佐津間、市南西部の大柏川とその支流沿川の中沢等が該当し、谷津を形成しています。



■谷津(中沢)

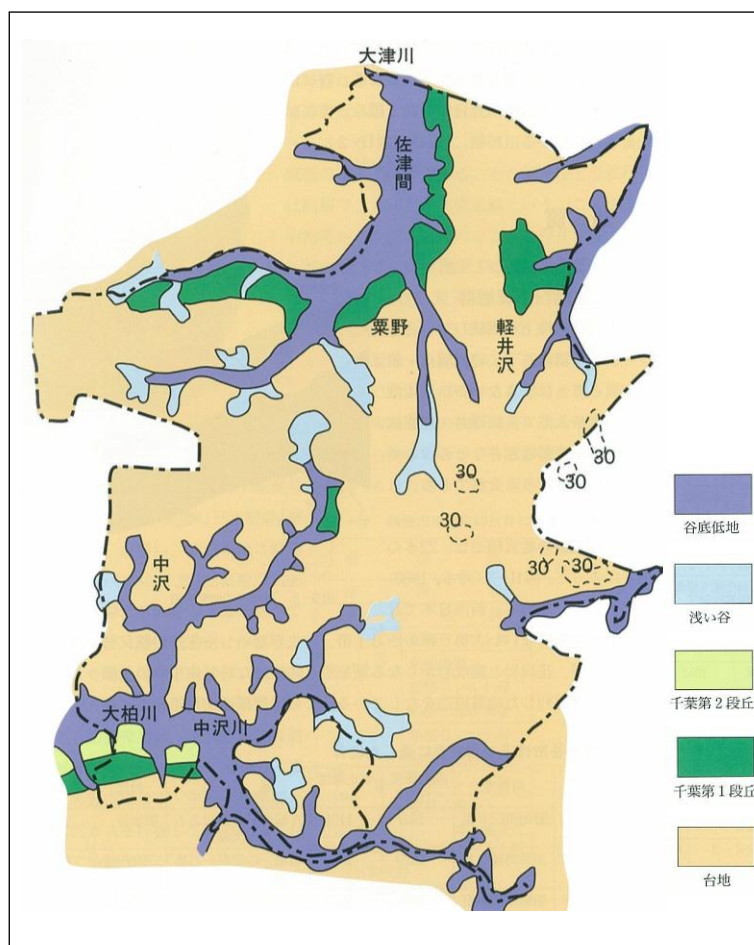


図 地形の分類

資料：鎌ヶ谷市史（資料編Ⅶ・自然）

②河川

市内には一級河川である大津川と大柏川及びこれらの支流が流れています。

標高 30m程度の市中央の台地は市を南北に分ける分水界となっており、市内に降ったほとんどの雨は、北は大津川を流れ手賀沼等へ注ぎ、南は根郷川や中沢川を経て大柏川を流れ東京湾に注いでいます。

表 河川(水路を除く)

No.	水系	河川名	区分(延長、区間)
1	手賀沼水系	大津川	一級河川 (L=1, 107.4m、沼南町境～しらはた橋)
2		大津川	準用河川 (L=1290.0m、しらはた橋～蔵下)
3	真間川水系	大柏川	一級河川 (L=1, 105.0m、市川市境～鎌ヶ谷グリーンハイツ西)
4		根郷川	準用河川 (L=1, 528.0m、戸崎下～中部小学校南西)
5		中沢川	準用河川 (L=2, 355.2m、鎌ヶ谷グリーンハイツ西～道野辺本町二丁目)
6		二和川	準用河川 (L=3, 912.0m、鎌ヶ谷グリーンハイツ西～鎌ヶ谷保育園(市境))

資料：鎌ヶ谷市河川流域図（平成 13 年 2 月現在）



■大津川<一級河川>



■大津川<一級河川>に架かる山王橋



■大柏川<一級河川>



■二和川<準用河川>

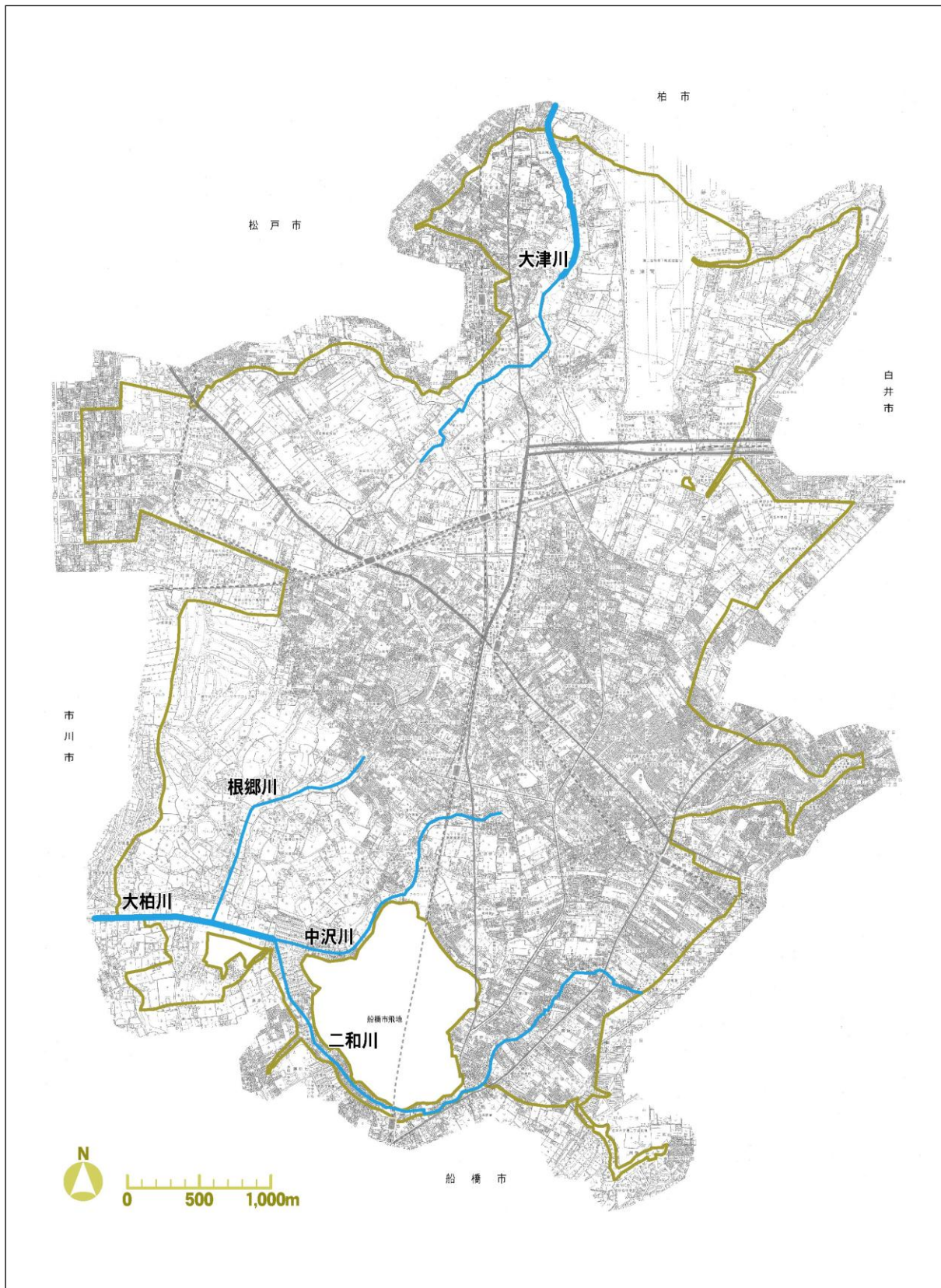


図 河川

③湧水地等

市内には、台地の裾等から水が湧き出る湧水地が 13 箇所見られます。

代表的な場所として、道野辺の「囃子水の湧水」があげられます。ここは、周囲の住宅地から一段低くなった低地で、斜面の裾からわずかに湧水し池を形成して多数の昆虫や魚、鳥等の姿を見ることができます。また四阿等の整備が行われ、市民憩いの場となっています。

また、大柏川の洪水調整を行うための「大柏川第二調節池」が、千葉県により整備中です。

表 湧水地

No.	名称(通称)	場所
1	道野辺 囃子水の湧水	道野辺 1008-48
2	道野辺 下の坪の湧水	道野辺 216-5 地先 東側
3	中沢 根崎の湧水	中沢 594 地先 南東側
4	中沢 白旗の湧水	西道野辺 グリーンハイツ西側 (民家の道路脇のポンプ)
5	中沢 白旗の湧水	西道野辺 グリーンハイツ西側 (水田利用の「ホタルの里」)
6	佐津間 北方前の湧水	栗野 735 北部小学校 北東側
7	佐津間 向山の湧水	佐津間 631 北部公民館 北東側
8	佐津間 山王台の湧水	佐津間 1008 日枝神社 東側
9	佐津間 山王下の湧水	佐津間 997 地先 南側
10	軽井沢 金山落し流域の湧水	軽井沢 2125 地先 南側
11	軽井沢 金山落し流域の湧水	軽井沢 2010 鎌ヶ谷市学校給食センター 南側
12	軽井沢 金山落し流域の湧水	軽井沢 2102-4 鎌ヶ谷市リサイクルセンター 西側
13	初富本町 貝柄山公園の湧水	初富本町 2 丁目

資料：鎌ヶ谷市史（資料編Ⅶ・自然）（平成 12 年 3 月 31 日現在）

表 調節池

No.	名称(通称)	場所
1	大柏川第二調節池（整備中）	根郷川、二和川の合流部分。 鎌ヶ谷市、市川市、船橋市の 3 市にまたがる地区。



■中沢 白旗の湧水<ホタルの里>



■道野辺 囃子水の湧水

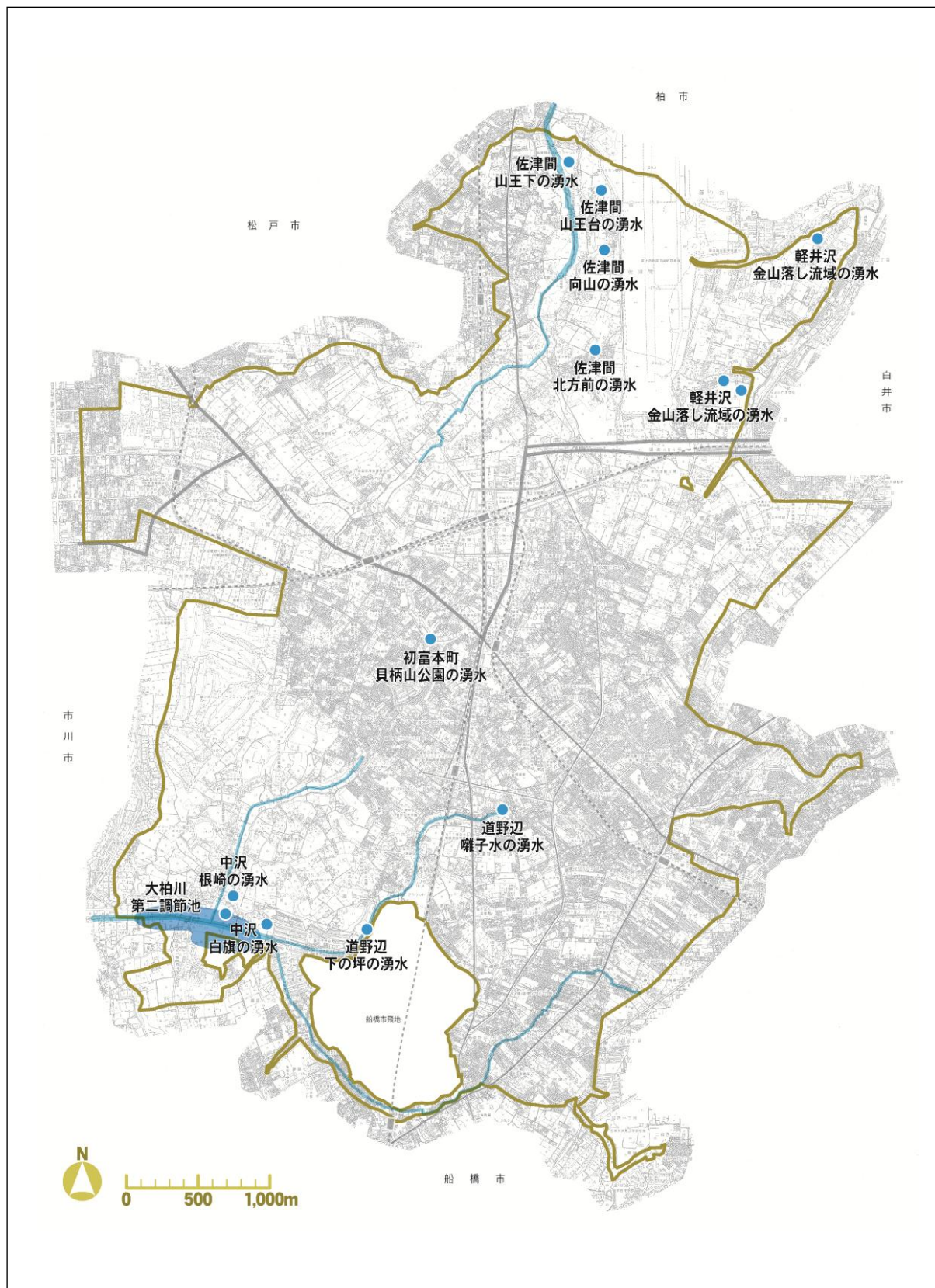


図 湧水地等

資料：鎌ヶ谷市河川流域図、鎌ヶ谷市史（資料編Ⅶ・自然）等

④樹林

市内の樹林は近年の都市化により急減し、昭和 40 年には市の総面積の 30%強あったものが、平成 10 年には 11%ほどになり、平成 24 年には 7%ほどになっています。

現在も残る林の多くは、主に谷津を囲む斜面林と台地上に島状に残る平地林として見られ、平地林の多くは神社林として保存されてきたものです。

また、所々に残る野馬土手に見られる林や初富地区に見られる屋敷林は、鎌ヶ谷市固有樹林として捉えることができます。

ア.神社林

神社の敷地内等にあるまとまった林を神社林といい、市内の平地林の多くがそれに該当しています。神社林を構成する樹木は針葉樹が多く、スギやヒノキが目立っています。また、その中において、常緑広葉樹であるシラカンや、落葉広葉樹のムクノキ、ケヤキも見られます。

神社林は神聖化されることもあり、多くが巨木となり、鬱蒼と茂った林を形成しています。

代表的な神社林を以下に示します。

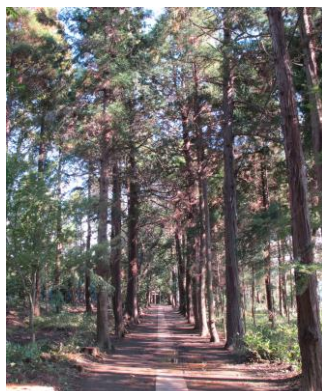
表 代表的な神社林

No.	名称(通称)	場所	保全林
1	八幡・春日神社の森	中沢字中台 907	
2	道野辺八幡神社の森	道野辺中央 5-6	○
3	囃子水七面堂の林	道野辺字囃子水台 925-1	
4	根頭神社の林	道野辺字下西 50	
5	稲荷神社の林	初富本町 1-4-2	○
6	豊作稲荷神社の林	初富字湯浅、浅里 221-1	
7	八幡神社の林	鎌ヶ谷 1-6-1	
8	八坂神社の林	栗野字天王前 208	
9	日枝神社の林	佐津間字山王台 1008	
10	谷地川八幡神社の林	中沢字谷地川 176	

資料：鎌ヶ谷市史（資料編Ⅶ・自然）（平成 12 年 3 月 31 日現在）



■道野辺八幡神社の林



■根頭神社の林



■八幡神社の林

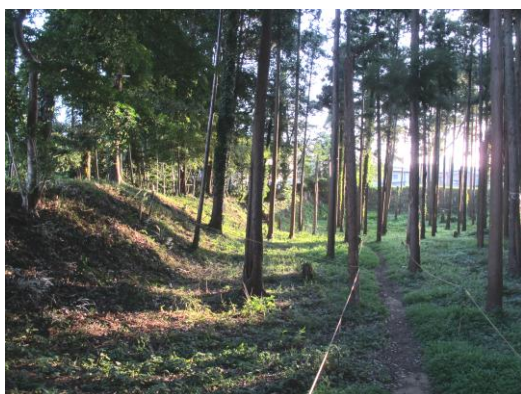
イ.野馬土手林

下総地方には、江戸時代、幕府の命により軍事等に用いる馬を確保するための広大な牧（放牧地）が設けられました。現在、その一部が市中央部に小金中野牧として残っており、馬が逃げ出さないように設けられた土手上が林となっています。

なお、東中沢2丁目の国道464号沿いに残る土塁状の土手（捕込）は、18世紀半ばに設けられたもので、馬を追い込み、選別を行った場所「下総小金中野牧跡（捕込）」として国史跡に指定されています。

野馬土手上的樹木は、神社林のそれとは異なり、全体的に巨木の少ないことが特徴です。一方、針葉樹、常緑広葉樹、落葉広葉樹の区別は特に見られず、場所により様々です。

野馬土手の林は、市中心部に近い場所に分布していることから、本市の貴重な緑として捉えることができます。



■国指定史跡・下総小金中野牧跡[捕込](東中沢)



■野馬土手(初富)

ウ.屋敷林

市内には、明治時代以降に入植してきた農家が屋敷を構える際、周囲に樹木を植えて屋敷を季節風等から守った屋敷林を見ることができます。

大きく育った屋敷林は、広がりのある農地の中にあって、こんもりとした林を形成しており、神社林のそれと似た形態をしています。屋敷林に用いられている樹木は、シラカシ、イヌシデ、ヒノキ、スギ等が多く、敷地の外周を取り巻いています。

代表的な屋敷林を以下に示します。

表 代表的な屋敷林

No.	名称(通称)	場所
1	大迫家屋敷林	初富
2	石井家屋敷林	初富
3	染谷家屋敷林	軽井沢

資料：鎌ヶ谷市史（資料編Ⅶ・自然）（平成12年3月31日現在）



■大迫家の屋敷林



■染谷家の屋敷林

エ.保全林

市内には、以上のような神社林、野馬土手林、屋敷林等の樹林で、特に樹林地の土地の面積が500㎡以上あり、その樹林が健全で集団の樹容が美観的に優れているものを、「鎌ヶ谷市みどりの条例」に基づいて保存林として指定した所が14箇所あります。

表 保全林

No.	場所	指定年月日
1	初富本町一丁目 515-2、-3、-8、516-3	S49. 7. 1
2	道野辺中央五丁目 990、991-1 の一部	S49. 7. 1
3	鎌ヶ谷一丁目 469、470、471、477-1、-2	S50. 1. 1
4	富岡三丁目 1539-1 の一部	S63. 7. 19
5	東中沢二丁目 1479-24	H 元. 12. 14
6	丸山二丁目 526-1	H4. 10. 1
7	右京塚 526-11	H4. 10. 1
8	鎌ヶ谷二丁目 458	H4. 10. 1
9	鎌ヶ谷五丁目 72	H4. 10. 1
10	東鎌ヶ谷二丁目 659	H4. 10. 1
11	東鎌ヶ谷二丁目 706-1、-3、-4	H4. 10. 1
12	東鎌ヶ谷三丁目 644-23	H1. 10. 1
13	初富 137-8	H12. 10. 1
14	富岡三丁目 1539-1 の一部	H24. 6. 1

資料：都市計画課調べ（平成25年4月1日現在）

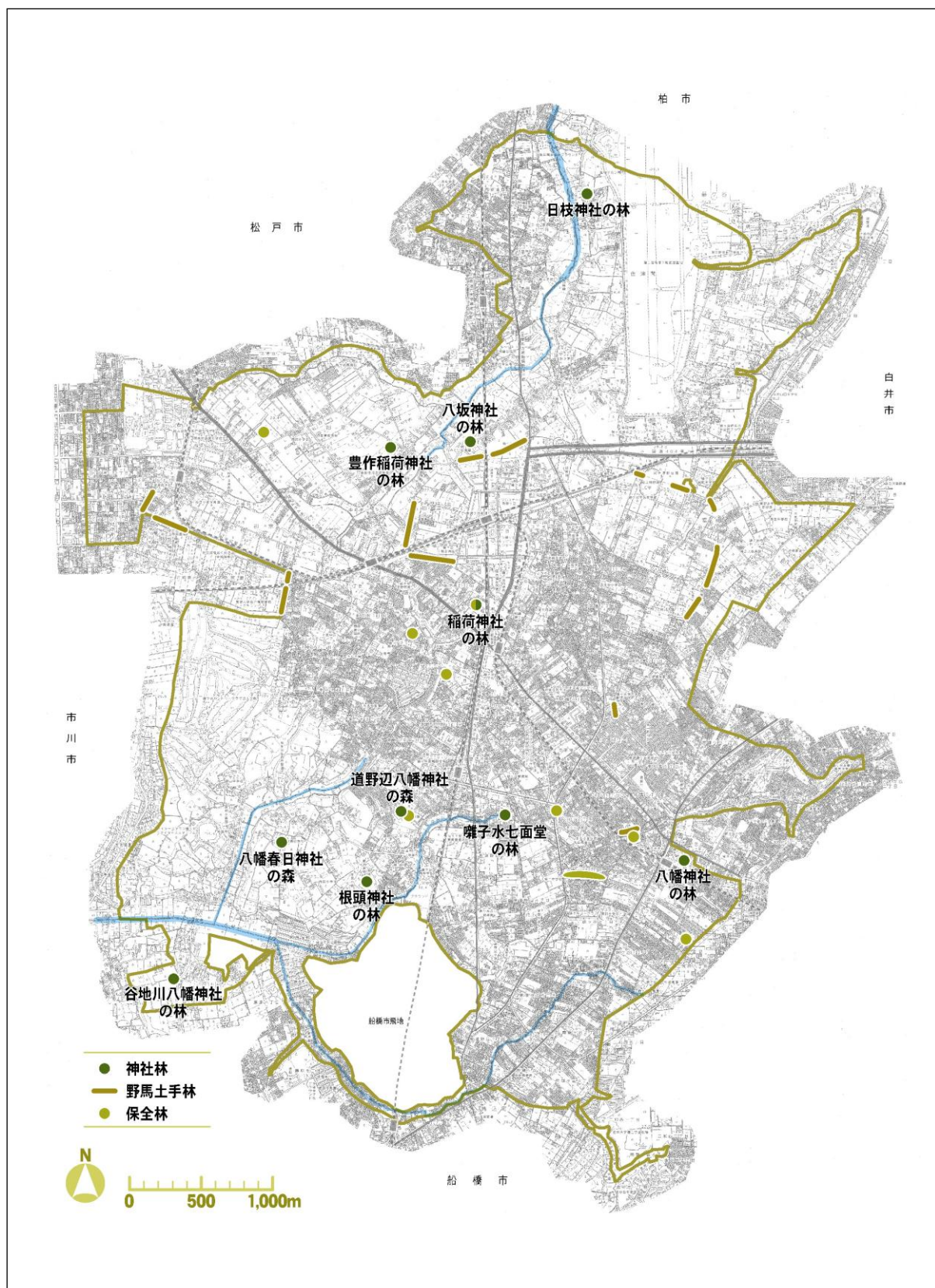


図 神社林、野馬土手林、保全林

オ.巨木

一般的に胸高の直径が1.0m以上の樹木が巨木とされています。

市内には、神社や個人宅の敷地内に比較的大きな樹木が多数見られますが、その中でも巨木は、地域に豊かな緑の環境を提供してくれるだけでなく、地域住民に親しまれるシンボルとして、また地域の歴史を物語る景観資源として位置付けることができます。

ここでは、胸高の直径が1.0mに満たないものであっても、樹種によっては大きく、目立つもの等として、鎌ヶ谷市史に整理されたものを示します。

表 代表的な巨木

No.	樹種	場所	備考	保存樹木
1	スダジイ	道野辺中央	直径約1.5m、高さ20m	
2		道野辺中央	直径約1.2m	
3		根頭神社境内	直径約1.1m	○
4	シラカシ	栗野	直径約0.8m	
5	アカガシ	鎌ヶ谷八幡神社境内	直径約82m	○
6		根頭神社境内	直径約0.7m	○
7	クスノキ	延命寺境内	直径約1.1m	○
8	シロダモ	中沢/八幡春日神社境内	直径約0.8m、高さ18m	
9	ヤブツバキ	中沢/八幡春日神社境内	直径約0.5m	○
10	キンモクセイ	栗野	直径約0.5m（市指定文化財）	
11		東中沢	直径約0.4m	
12	ケヤキ	中沢	直径約1.0m、高さ20m以上	
13		栗野	直径約1.0m、高さ20m以上	
14	ムクノキ	中沢/八幡春日神社境内	直径約1.5m（その他1.0m超数本）	○
15		中沢戸崎	直径約1.2m	
16	エノキ	鎌ヶ谷	直径約1.3m	
17		中佐津間	直径約0.9m	
18	イヌシデ	富岡3丁目	直径約0.7m	
19		軽井沢	直径約0.7m	
20	コナラ	西佐津間ふれあいの森	直径約0.7m	
21	クヌギ	軽井沢	直径約0.7m	
22		中沢向の林中	直径約0.7m	
23	コブシ	北部小学校そばの斜面	直径約0.7m	
24	ヤマザクラ	丸山の雑木林	直径約0.7m	
25		鎌ヶ谷八幡神社境内	直径約0.7m	
26	イヌザクラ	鎌ヶ谷1丁目の野馬土手	直径約0.7m	
27	イロハカエデ	道野辺中央	直径約0.7m	
28	サイカチ	初富善並前/陸上競技場	直径約1.2m、直径約0.7mの2本	

29	フジ (ノダフジ)	北部小学校校庭	直径約 0.5m	
30	イチョウ	鎌ヶ谷 4 丁目	直径約 0.9m、直径約 0.7m の 2 本	
31	カヤ	栗野	直径約 1.0m、高さ 25m	
32	スギ	中沢/八幡春日神社境内	直径約 1.2m、直径約 1.1m の 2 本	○

資料：鎌ヶ谷市史（資料編Ⅶ・自然）（平成 12 年 3 月 31 日現在）



■栗野のキンモクセイ(市指定文化財)



■延命寺のクスノキ



■栗野のシラカシ

カ.保存樹木

市内には、「鎌ヶ谷市みどりの条例」に基づいて、樹木 1 本ずつを保存樹木として指定したものが 13 本あります。その全てが神社、寺院の境内地にある樹木です。

表 保存樹木

No.	樹木名	場所(神社、寺院名)	指定期間
1	チャボヒバ	宝泉院	H24. 4. 1～H27. 3. 31
2	イチョウ	万福寺	H24. 4. 1～H27. 3. 31
3	ヒヨクヒバ	万福寺	H24. 4. 1～H27. 3. 31
4	スギ	中沢・八幡春日神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
5	ヤブツバキ	中沢・八幡春日神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
6	ムクノキ	中沢・八幡春日神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
7	スダジイ	根頭神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
8	アカガシ	根頭神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
9	ヤマザクラ	根頭神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
10	モチノキ	根頭神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31
11	クスノキ	延命寺	H24. 4. 1～H27. 3. 31
12	コブシ	延命寺	H24. 4. 1～H27. 3. 31
13	アカガシ	鎌ヶ谷八幡神社	H24. 4. 1～H27. 3. 31

資料：都市計画課調べ（平成 24 年 4 月 1 日現在）

キ.その他主な樹木

市内には、巨木や保存樹木等に指定されていないものの、季節を彩り、四季の移り変わりを感
じさせてくれる、樹木が各所に見られます。

海上自衛隊下総航空基地の西側の桜並木に代表される木々は、季節に応じて色とりどりの花や
葉を付け、周囲のまちなみにうるおいや安らぎ、さらには華やかさを与えてくれる存在となっ
ています。



■サクラ [海上自衛隊下総航空基地西側](栗野、佐津間)



■サクラ [鎌ヶ谷グリーンハイツ](道野辺)



■プラタナス [東武鎌ヶ谷住宅地区前](東初富)



■ヤマモモ [船橋我孫子バイパス線(市道37号)](東道野辺等)

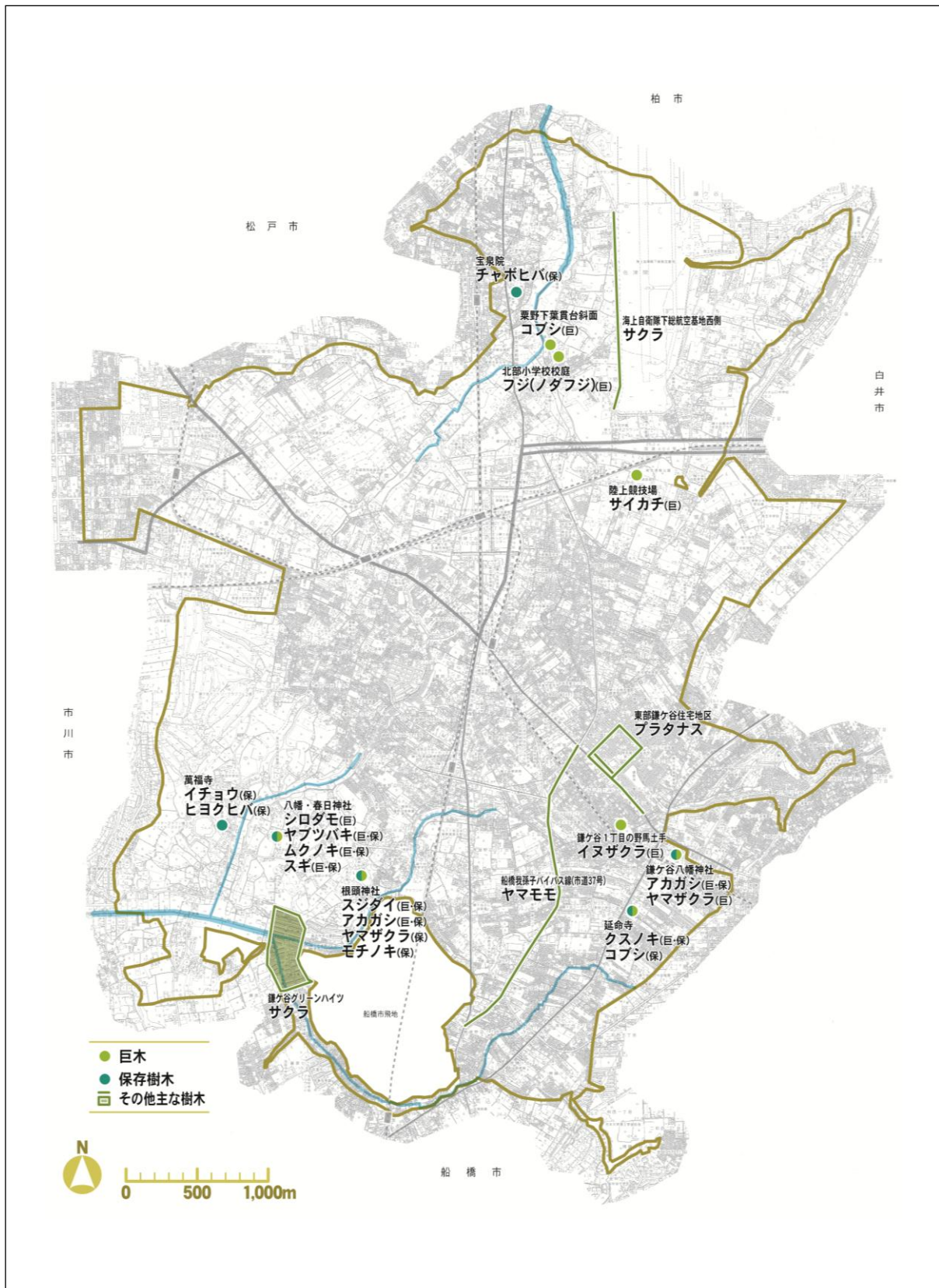


図 巨木、保存樹木、その他主な樹木

⑤田畑

市の北部及び西部の市街化調整区域を中心とした地域に路地栽培による畑が見られます。谷津田等による地形により、緩やかな起伏を有した畑は、所々に見られる神社林や屋敷林等の樹林と相まって、広がりとお行きの感じられる景観を呈しています。



■畑<生産緑地地区>(鎌ヶ谷九丁目付近)



■畑(初富付近)

⑥果樹園

市の北部及び西部の市街化調整区域に梨園が見られます。通常の畑と異なり、高さ2.0～2.5m程度の樹木に実がなる梨園は、3月に新芽が伸びた後、4月になっていっせいに梨の花が咲き始め、広々とした景観を眺めることができます。また、緩やかな起伏を有する本市においては、起伏を活かして梨園を見下ろす視点場があり、起伏に沿って耕作された梨園等の農地を見渡すことができます。



■梨園(中沢付近)



■梨園(中沢付近)

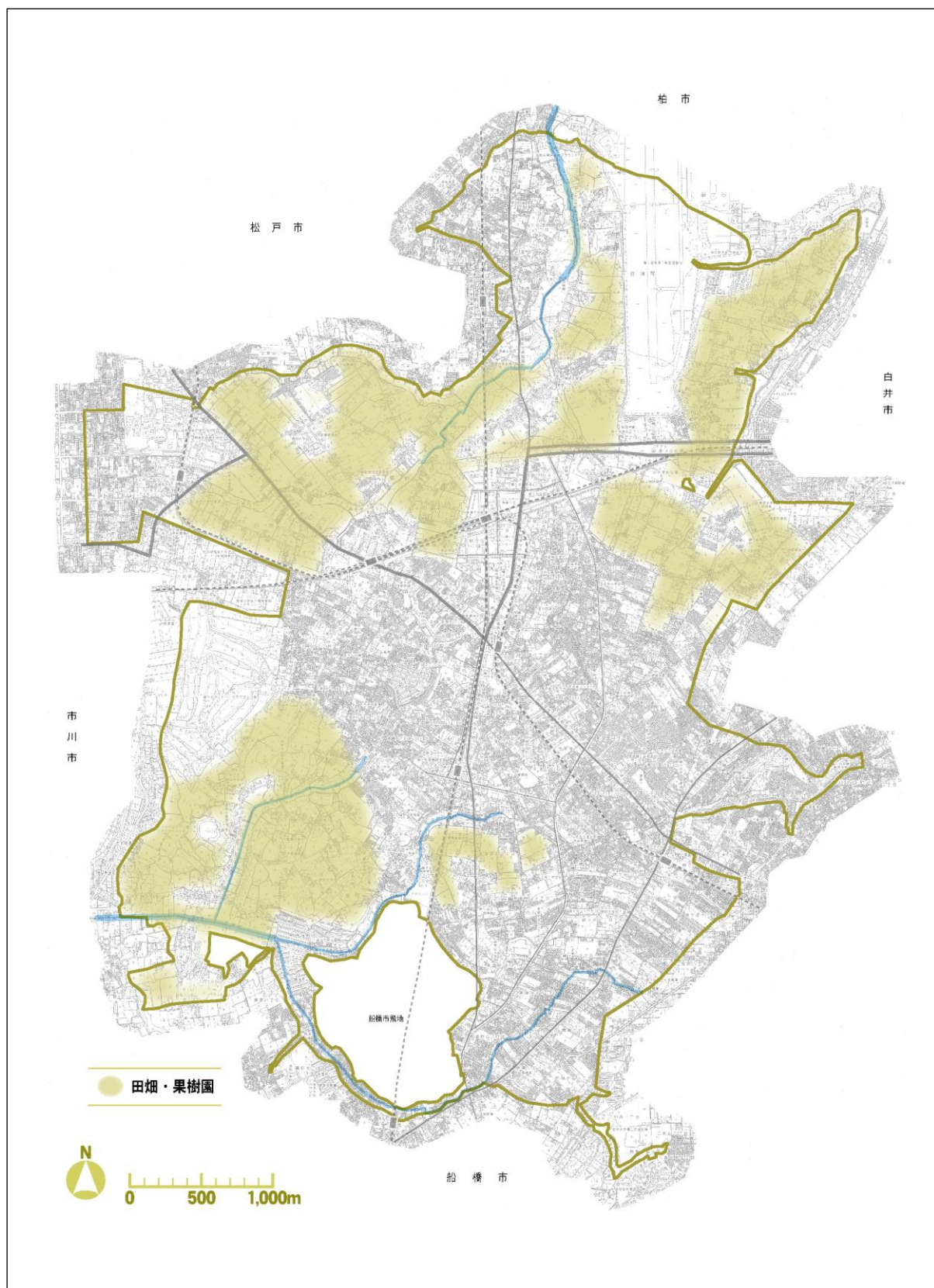


図 まとまりのある農地(果樹園含む)

(2)歴史・文化系要素

①文化財

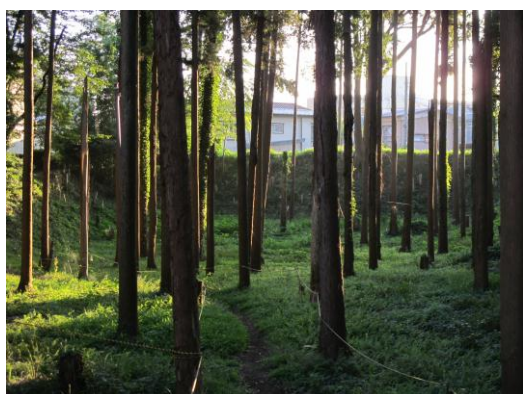
市内には、国指定文化財が1件、市指定文化財が27件指定されています。こうした文化財のうち、絵画、古文書、歴史資料等の直接景観に関係しない文化財を除いた史跡や彫刻(屋外)、天然記念物等を整理すると下表のとおりです。

建造物に関する指定文化財はないものの、遺跡や墓地等の史跡が多くあげられることが特徴です。

表 直接景観に関する文化財

No.	指定	種別	名称	場所
1	国指定	史跡	下総小金中野牧跡(捕込、野馬土手)	東中沢2-1、東初富1-20
2	市指定	彫刻	鎌ヶ谷大仏	鎌ヶ谷1-5(大仏墓地内)
3		史跡	官軍兵士の墓	鎌ヶ谷1-5(大仏墓地内)
4		史跡	魚文の句碑	東鎌ヶ谷1-7
5		史跡	牧士清田家の墓地	鎌ヶ谷3-3
6		史跡	駒形大明神	鎌ヶ谷3-3
7		史跡	土地記念講碑	北初富6-1(光圓寺境内)
8		史跡	牧士三橋家の墓地(歴代墓地を含む)	中沢646
9		天然記念物	キンモクセイ	栗野
10		歴史資料	道標地蔵	南鎌ヶ谷3-6-43
11		無形民俗	おしゃらく踊り	軽井沢地区
12		歴史資料	庚申道標	鎌ヶ谷1-6(八幡神社境内)
13		有形民俗	百庚申	鎌ヶ谷1-6(八幡神社境内)
14		天然記念物	八幡春日神社の森	中沢907
15		天然記念物	根頭神社の森	道野辺49

資料：市ホームページ(平成25年5月29日現在)



■下総小金中野牧跡<国指定史跡>



■鎌ヶ谷大仏<市指定文化財>

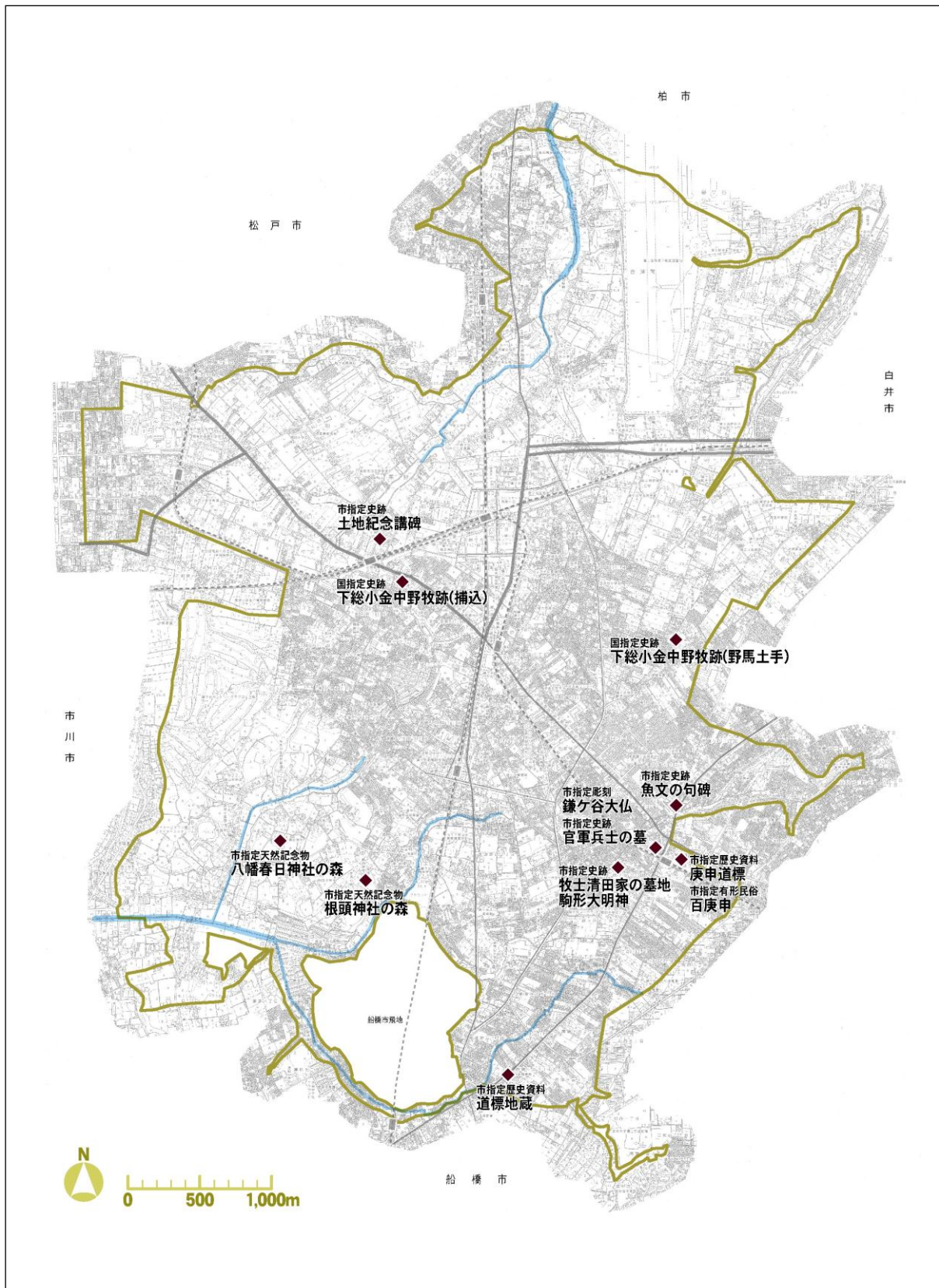


図 文化財(建築物等の景観上影響のあるものに限る)

②神社・寺院等

市内に分布する神社・寺院等は、宗教法人名簿によると 23 法人あり、その内訳は神道系 10、仏教系 9、キリスト系 2、諸教 2 です。

神社・寺院等は、地域の歴史的シンボルとして、また様々な伝統行事等の開催地であることから、地域の伝統や歴史・文化を物語る上で重要な存在です。

市内の宗教法人を以下に示します。

表 宗教法人名簿

No.	系統	法人名	場所
1	神道系	八幡神社	鎌ヶ谷 1 丁目 6 番 1 号
2		大宮神社	佐津間 124 番地
3		稲荷神社	初富本町 1 丁目 4 番 2 号
4		右京塚神社	右京塚 7 丁目 60 番地
5		根頭神社	道野辺 50 番地
6		八幡神社	道野辺中央 5 丁目 6 番 25 号
7		八坂神社	栗野 208 番地
8		八幡春日神社	中沢 907 番地
9		豊作稲荷神社	初富 221 番地 1
10		神道大教輔韜神社	道野辺中央 1 丁目 2 番 11 号
11	仏教系	宝泉院	南佐津間 9 番 37 号
12		光圓寺	北初富 6 丁目 1 番地
13		延命寺	鎌ヶ谷 4 丁目 9 番 43 号
14		妙蓮寺	東道野辺 1 丁目 9 番 35 号
15		萬福寺	中沢 484 番地
16		長福寺	東中沢 2 丁目 17 番 17 号
17		鎌谷寺	富岡 1 丁目 5 番 7 号
18		正善院	中沢 1185 番地 3
19		清長庵	南鎌ヶ谷 3 丁目 6 番 43 号
20	キリスト教系	日本基督教団鎌ヶ谷教会	東初富 5 丁目 25 番 46 号
21		エホバの証人の千葉県鎌ヶ谷会衆	東道野辺 5 丁目 4 番 55 号
22	諸教	天理教本真道分教会	道野辺本町一丁目 4 番 8 号
23		天理教代竝分教会	初富 1012 番地

資料：県ホームページ（総務部学事課・宗教法人名簿（平成 25 年 3 月 1 日現在））



■八坂神社



■延命寺



■八幡春日神社



■光圓寺



■八幡神社



■鎌谷寺

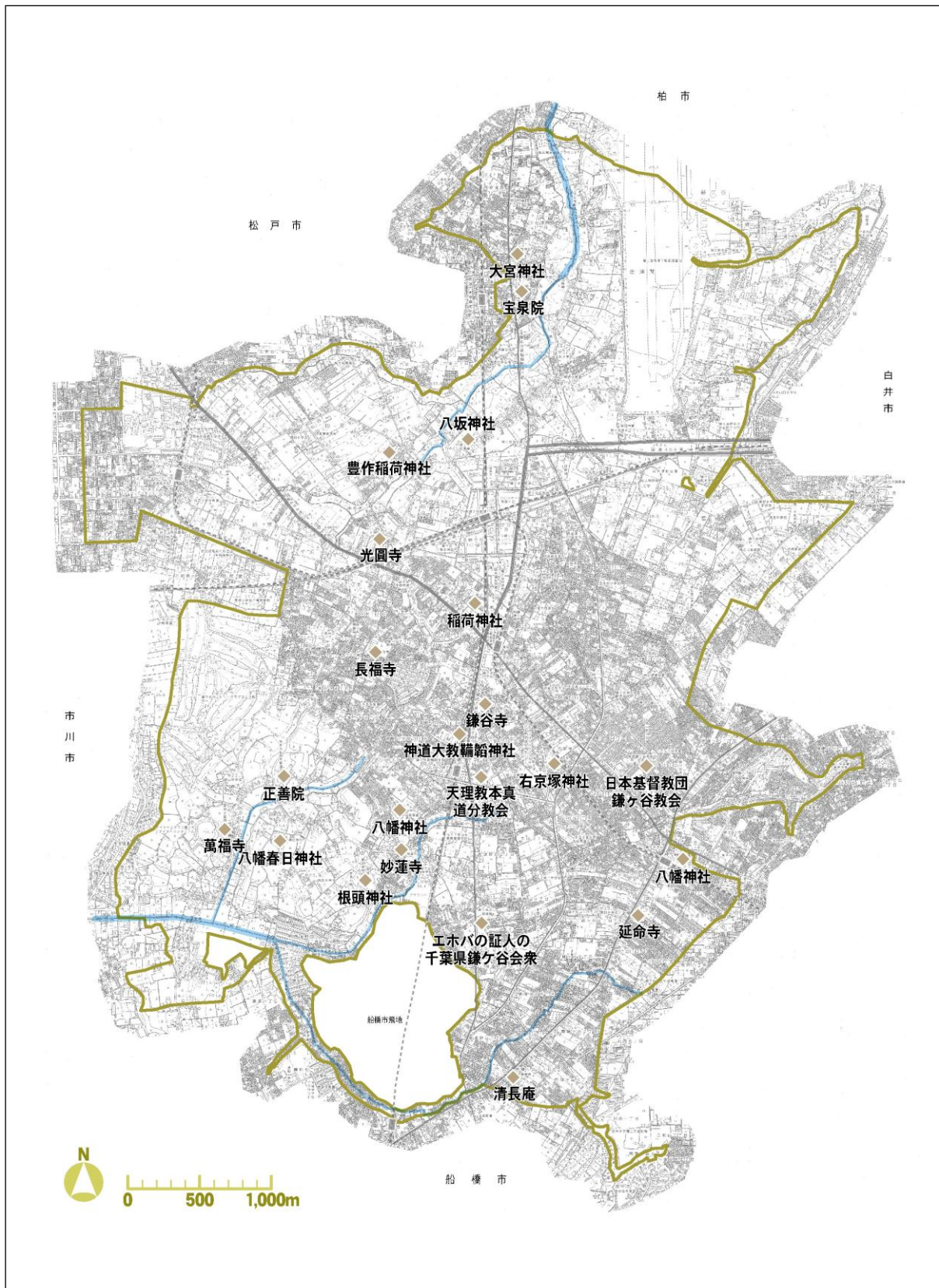


図 神社・寺院等

③旧街道

現在の主要地方道市川印西線は、江戸時代には「木下(きおろし)道」と呼ばれ、行徳や八幡(市川市)と木下(印西市)を結ぶ脇往還でした。この街道は木下から鹿島や銚子へ続いているため「鹿島道」あるいは「銚子道」と呼ばれたり、また銚子や鹿島難でとれた鮮魚を日本橋まで運ぶルートであったため、「鮮魚道」と呼ばれたりしていました。

また、この街道は要衝にあたり往来が増すにしたがって宿場が整備され、大仏十字路から延命寺までの範囲に最盛期には旅籠が7軒ありました。



■木下街道



■木下街道に残る旧旅籠

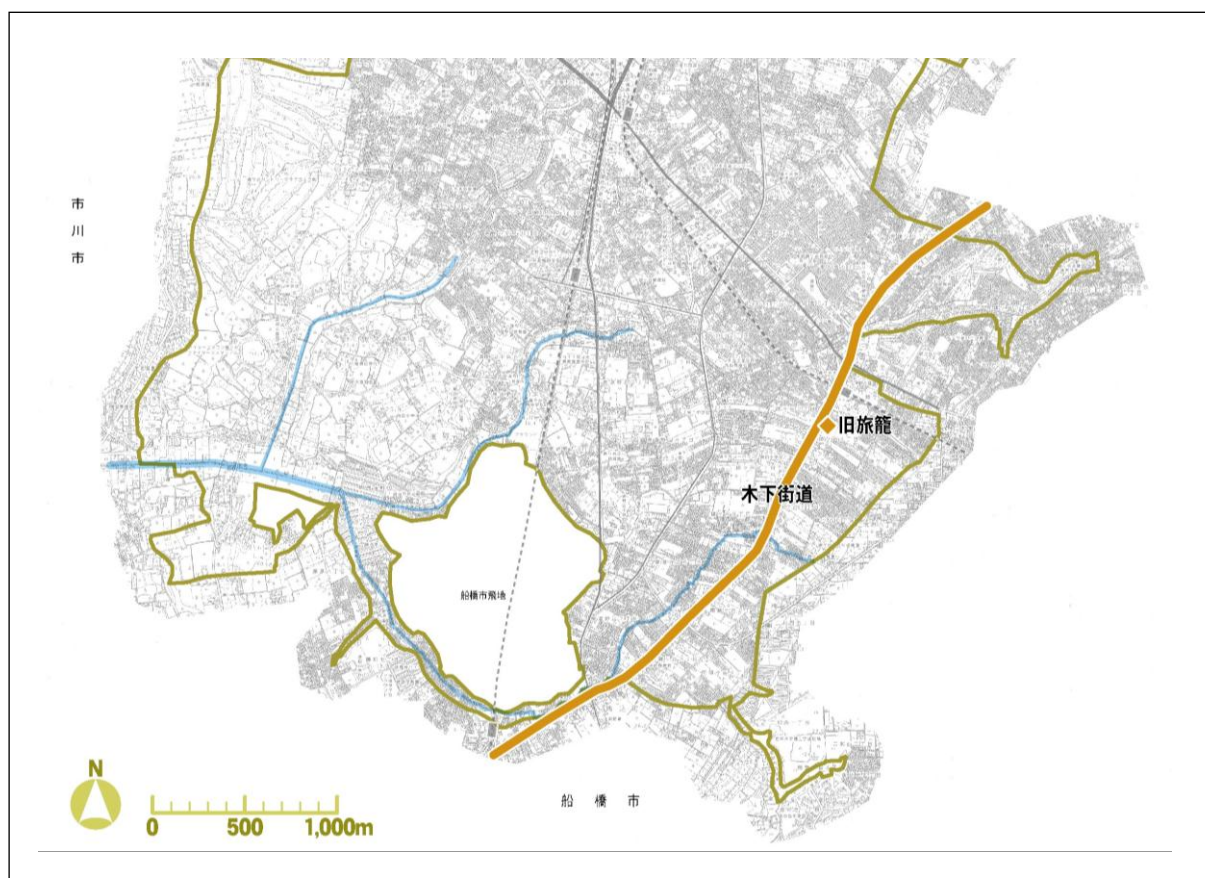


図 旧街道と旧旅籠

④祭り・郷土芸能

■おしゃらく踊り

お化粧をし、派手な長襦袢(ながじゅばん)やきれいな着物を着て踊ることから、「おしゃれ」がなまって「おしゃらく」となったと言われています。

小道具として手拭(豆絞り)や扇を使い、摺り鉦(かね)と締め太鼓、三味線による伴奏で「高砂」「木更津」などの唄に合わせて、手踊りする踊りです。戦前までは小念仏踊りともよばれ、念仏講に由来する関東地方発祥の代表的な農民芸能の一つで、江戸中期以降に旅芸人などを介して流行し、幕末から明治期にかけて盛行して、結婚式などでめでたい席で演じられていました。厳しい農作業に明け暮れた生活の中での娯楽のひとつとして、活気に満ち溢れた当時の暮らしの様子を今に伝える貴重な無形民俗文化財です。

市内では、かつて木下街道沿いの鎌ヶ谷地区にも残っていましたが、現在は軽井沢地区のみに残っており、鎌ヶ谷市おしゃらく踊り保存会(昭和 58 年 1 月結成)により、保存、継承、普及活動が行われています。昭和 61 年 12 月に鎌ヶ谷市の無形民俗文化財に指定されました。



■おしゃらく踊り

資料：市ホームページ「鎌ヶ谷市の文化財」（平成 25 年 5 月 30 日現在）より抜粋

⑤民話・伝説

鎌ヶ谷市に伝わる民話・伝説には、池にまつわる話、狐と狸にまつわる話、禁忌伝承、地名伝承等多数あります。特に、池や湧き水等の「水」に関わる話が各所で多数伝わっていることが特色です。こうした中には、現在は池等の対象となる資源はなくなってしまいましたが、地名として残っていたり、その場に社が建てられたりして、その面影を今に伝えているものがあります。

以下のその代表的なものを示します。

■入道池〔粟野〕

今から 500 年程前、一人の旅僧が粟野の池の畔に庵を結び、朝夕池の水を浴びて苦行の末、仏道を極めたと言います。村人たちはいつしか旅僧を入道様と呼び慕っていました。そして、旅僧が亡くなったとき、村人たちは旅僧の徳を偲び、この池を入道池と呼ぶようになりました。

江戸時代は家畜に水を与える水飼場として使用されていたようですが、次第に埋まってきて小さな溜となりました。その中に小さな島が残っていましたが、それも埋まり、今では池はなく、石宮の弁天様が祀られています。

この地に「入道溜」「入道溜下」という地名が残っているのは、この伝説に関係するものです。

■子は清水〔中沢〕

昔、中沢にきれいな水の湧く清水があり、近くに農家の親子が住んでいました。その父親は毎日野良仕事の帰りには清水の水を飲み、酒を飲んだように酔って家に戻ってきていた。子どもは不思議に思い、ある日その清水を飲んでみたがやはりただの水でした。しかし、父親が飲むと、それはおいしい古酒となりました。そのため、村人たちは、この清水を「親は古酒、子は清水」を呼ぶようになりました。

現在、中沢には「子八清水」という地名が残っています。

■囃子水(はやしみず)〔道野辺〕

昔、近くに寄って囃し立てると、それに答えるかのように高く湧き出したことから、囃子水と呼ぶ池があります。

また、昔、妙連寺に山菜の好きな住職がいて、ある雨降りの日、蓑と笠を身に着けて山菜を取りに行ったところ、誤って足を滑らせ、この囃子水に落ちて亡くなってしまい、それ以来、この池の側でお題目を唱えると、水が蓑と笠の形に湧いてくると言う話も残されています。

(3)生活系要素

①住宅地

市内では、新鎌ヶ谷駅や東武鎌ヶ谷駅を中心とした地域及びその両駅を繋ぐ沿線の商業系用途の建築物が建ち並ぶ外側の地域に、住宅地が広がっています。

用途地域で見ると、第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域となっており、戸建て住宅や複数階の高さを有した集合住宅等が見られます。

しかし、こうした住宅地の中にあって、特に第1種中高層住居専用地域と第1種住居地域の全ての地域には、北側敷地境界において斜線型高さ制限を課した高度地区（第1種高度地区、第2種高度地区）が指定されていることから、低層の戸建て住宅が多く見られます。

一方、市街化調整区域でも、農村集落的あるいはミニ開発的に整備された住宅地も見られます。



■東武鎌ヶ谷住宅地<地区計画地区>(東初富)



■グリーンハイツ(西道野辺)



■中沢東地区<地区計画地区>(富岡)



■市街化調整区域の住宅地(東初富)



■市街化調整区域の住宅地(初富)



■市街化調整区域の住宅(初富)

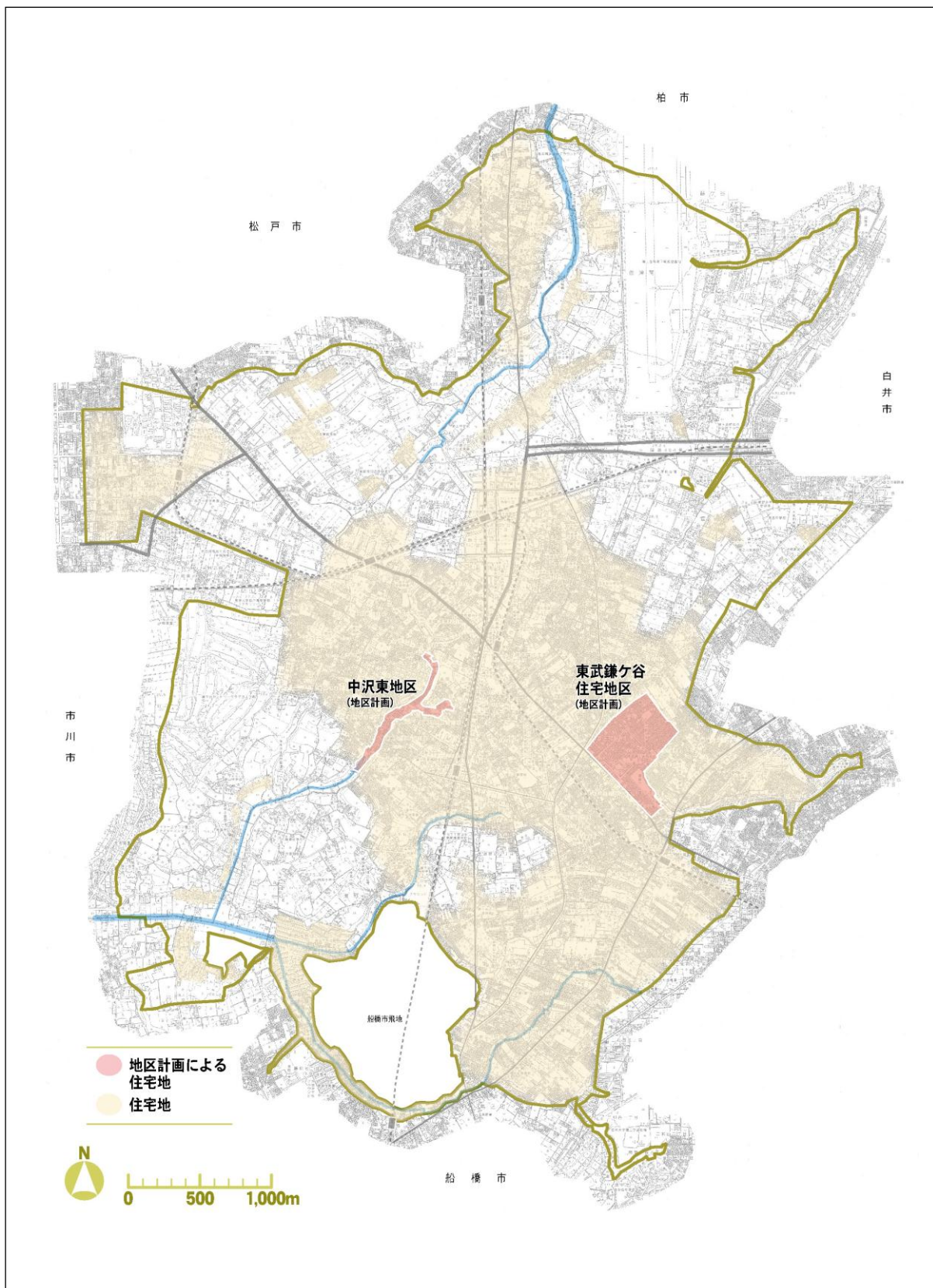


図 主な住宅地(地区計画地区の指定、土地区画整理事業により形成された住宅地)

②公共施設

市内の公共施設を「公共施設再編計画（平成 21 年 2 月、鎌ヶ谷市）」より整理すると下表のようになります（「軽井沢用地」は除く）。

表 公共施設

No.	名称	No.	名称
1	市庁舎	36	市営キャンプ場
2	総合福祉保健センター	37	トレーニングセンター
3	南初富コミュニティセンター	38	東初富テニスコート
4	鎌ヶ谷コミュニティセンター	39	東野少年野球場
5	くぬぎ山コミュニティセンター	40	中沢みんなのスポーツ広場
6	北中沢コミュニティセンター	41	多目的グラウンド（3 箇所）
7	道野辺中央コミュニティセンター	42	生涯学習推進センター
8	栗野コミュニティセンター	43	東部学習センター
9	軽井沢地区集会所	44	青少年センター
10	一般廃棄物最終処分場	45	北部公民館
11	福祉作業所	46	南部公民館
12	福祉作業所（第二友和園）	47	東初富公民館
13	こども発達センター（マザーズホーム）	48	図書館
14	中央児童センター	49	消防本部
15	南児童センター	50	中央消防署
16	くぬぎ山児童センター	51	くぬぎ山消防署
17	北中沢児童センター	52	鎌ヶ谷消防署
18	児童遊園（17 箇所）	53	鎌ヶ谷保育園
19	放課後児童クラブ（8 箇所）	54	南初富保育園
20	ふれあい広場	55	栗野保育園
21	社会福祉センター	56	道野辺保育園
22	鎌ヶ谷市営住宅	57	鎌ヶ谷小学校
23	長谷津市営住宅	58	東部小学校
24	栗野市営住宅	59	南部小学校
25	初富市営住宅	60	北部小学校
26	都市公園（159 箇所）	61	西部小学校
27	ふれあいの森（8 箇所）	62	中部小学校
28	第一学校給食センター	63	初富小学校
29	第二学校給食センター	64	道野辺小学校
30	コミュニティルーム（3 箇所）	65	五本松小学校
31	郷土資料館	66	鎌ヶ谷中学校

No.	名称	No.	名称
32	市民体育館	67	第二中学校
33	市営陸上競技場	68	第三中学校
34	市営野球場	69	第四中学校
35	市営庭球場	70	第五中学校

資料：「公共施設再編計画（平成21年2月、鎌ヶ谷市）」より



■市庁舎(新鎌ヶ谷)



■市民体育館(初富)



■生涯学習推進センター(富岡)



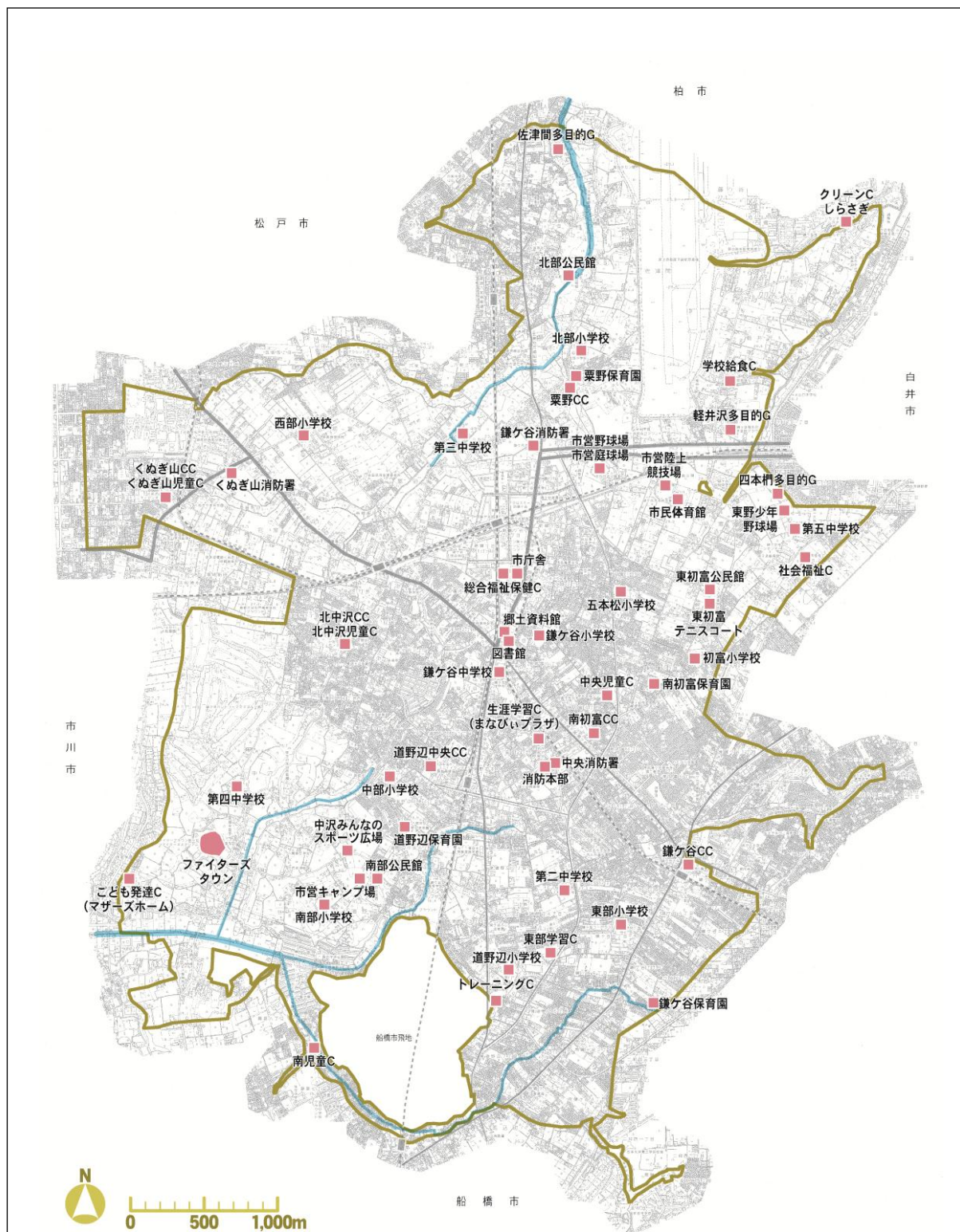
■栗野コミュニティセンター(栗野)



■市営陸上競技場(初富)



■図書館(中央)



※「ファイターズタウン」は、公共施設ではないものの、集客施設として「公共施設」と合わせてプロットする。
 ※「クリーンセンターしらさぎ」は、柏市に位置している(鎌ヶ谷市も利用している)。

図 公共施設

③公園

市内には、公園が178箇所あります。総面積は248,317㎡で市民一人当たり2.28㎡となり、千葉県平均(6.5㎡)に比べて低い値です。

なお、主な公園は、市制記念公園、貝柄山公園等があげられます。特に、貝柄山公園は、大きな池や木々等の豊かな緑により潤いの感じられる公園となっており、また国指定史跡である下総小金中野牧跡に隣接している市を代表する公園となっています。

表 公園

No.	公園名	場所	面積(㎡)
1	市制記念公園	初富 924 他	37,167
2	横上公園	馬込沢 388-11	479
3	五舛蒔第一公園	東道野辺 3-680-4	302
4	五舛蒔第二公園	東道野辺 3-611-57 他 1	216
5	第一新田公園	東初富 3-744-857	3,518
6	第二新田公園	東初富 4-744-843, 1862	2,903
7	第三新田公園	東初富 6-542-3 他 5	2,039
8	長谷津公園	中央 2-23-1	1,271
9	長谷津第二公園	中央 2-19-1	1,097
10	三井公園	東初富 5-745-755	1,608
11	丸山児童公園	丸山 2-514-1 他 3	3,814
12	藤台中央公園	西道野辺 16-121	2,421
13	藤台プレイロット NO.1	西道野辺 16-55	608
14	藤台プレイロット NO.2	西道野辺 16-47	450
15	藤台プレイロット NO.3	西道野辺 16-38	599
16	藤台プレイロット NO.4	西道野辺 16-34	424
17	藤台プレイロット NO.5	西道野辺 16-67	1,047
18	藤台プレイロット NO.6	西道野辺 16-88	634
19	藤台プレイロット NO.7	西道野辺 16-77	433
20	藤台プレイロット NO.8	西道野辺 16-188	628
21	藤台プレイロット NO.9	西道野辺 16-117	484
22	本田公園	鎌ヶ谷 4-33-3, 7, 23	358
23	中ノ峠公園	北中沢 1-1449-17	220
24	藤台第二公園	西道野辺 16-1	2,023
25	藤台プレイロット NO.10	西道野辺 16-204	116
26	藤台プレイロット NO.11	西道野辺 16-208	165
27	西本田公園	鎌ヶ谷 8-448-43	2,240
28	本田第二公園	鎌ヶ谷 1-2-14	152
29	貝柄山公園	初富本町 2-1474 他	40,525
30	木戸脇公園	北中沢 2-1387-46	180
31	上新山公園	東道野辺 7-468-60	157
32	新山公園	東道野辺 6-483-20	1,799

No.	公園名	場所	面積(m ²)
33	富里公園	くぬぎ山 4-1005-3	481
34	豆ヶ台公園	南鎌ヶ谷 4-199-4	338
35	手通公園	東道野辺 5-585 他	12, 337
36	北初富公園	初富 89-3	1, 589
37	三本櫛公園	東鎌ヶ谷 2-707-5	1, 134
38	北下公園	道野辺中央 4-996-66	162
39	井草橋公園	東鎌ヶ谷 3-585-24	2, 562
40	井草橋第三公園	東鎌ヶ谷 3-607-55, 56	531
41	井草橋第二公園	東鎌ヶ谷 3-575-10 他 3	1, 088
42	本田第三公園	鎌ヶ谷 5-66-11	474
43	西本田第三公園	鎌ヶ谷 2-449-8, 9, 10	101
44	南初富公園	南初富 6-598-2	504
45	井草橋第四公園	東鎌ヶ谷 3-618-12 他 2	417
46	中ノ峠第二公園	北中沢 1-1446-79	302
47	西本田第二公園	鎌ヶ谷 2-455-67	166
48	白子公園	東中沢 1-1464-44	119
49	囃子水公園	道野辺本町 2-925-1 他	5, 091
50	市民の森公園	中沢 767-1 他	12, 175
51	西ノ砂公園	北中沢 3-1414-50	102
52	南向公園	東道野辺 5-559-52	300
53	丸山第二公園	丸山 1-503-412, 418	170
54	豆ヶ台第二公園	南鎌ヶ谷 4-262-11	944
55	第四新田公園	東初富 5-744-864	197
56	五本松公園	南初富 2-886-12	121
57	中ノ峠第三公園	北中沢 1-1448-19	264
58	(仮称)総合運動公園	初富 924 他	29, 484
59	南初富第二公園	南初富 3-894-124	114
60	富岡公園	富岡 1-525-120	150
61	外和戸公園	中沢 794-290, 291	751
62	東野公園	初富 808-439	360
63	一本櫛公園	鎌ヶ谷 6-79-62, 68	94
64	第五新田公園	東初富 5-745-491, 530	125
65	瓢箪公園	初富 800-366, 176	85
66	中向公園	道野辺 827-8	346
67	右京塚第二公園	右京塚 642-15, 17	224
68	右京塚公園	右京塚 627-31 他 4	510
69	谷畑下公園	栗野 626-7	696
70	西本田第四公園	鎌ヶ谷 2-452-17	156
71	外和戸第二公園	中沢 787-5	215
72	谷畑下第二公園	栗野 633-2	604

No.	公園名	場所	面積(m ²)
73	西一文字公園	くぬぎ山 5-13-150	125
74	東中沢公園	東中沢 1-1484-277	160
75	西ノ砂第二公園	北中沢 2-1402-204	106
76	豆ヶ台第三公園	南鎌ヶ谷 2-186-240	131
77	中佐津間公園	中佐津間 1-459-3	137
78	五本松第二公園	南初富 1-881-6	136
79	富里第二公園	くぬぎ山 3-1102-2	56
80	本田第四公園	鎌ヶ谷 1-45-9	171
81	丸山第三公園	丸山 2-503-444	73
82	一本櫛第二公園	鎌ヶ谷 5-75-81	99
83	西本田第五公園	鎌ヶ谷 2-451-37	202
84	南鎌ヶ谷四丁目公園	南鎌ヶ谷 4-191-41 他 2	321
85	東中沢第二公園	東中沢 2-1484-221	52
86	第六新田公園	東初富 3-771-23, 775-7	111
87	丸山二丁目公園	丸山 2-509-29	183
88	木戸脇第二公園	北中沢 2-1396-100 他 2	175
89	北初富第二公園	北初富 343-5, 345-5	54
90	南初富第三公園	南初富 5-648-1460	65
91	道野辺中央一丁目公園	道野辺中央 1-970-124 他	689
92	富里第三公園	くぬぎ山 2-1020-5	53
93	東初富二丁目公園	東初富 2-825-106	156
94	南初富第四公園	南初富 2-894-172, 17	178
95	北初富第四公園	北初富 341-44	162
96	南初富第五公園	南初富 3-924-2048	34
97	道野辺中央三丁目公園	道野辺中央 3-976-61	130
98	西佐津間一丁目公園	西佐津間 1-208-3	164
99	北向公園	東道野辺 3-745-7	174
100	木戸脇第三公園	北中沢 2-1389-15	54
101	丸山第四公園	丸山 2-505-23, 24, 25 他 3	337
102	三本櫛第二公園	東鎌ヶ谷 2-677-42, 43	80
103	本田第五公園	鎌ヶ谷 1-1-76	50
104	富岡第二公園	富岡 1-526-126	131
105	第七新田公園	東初富 3-788-30	149
106	南初富第六公園	南初富 2-894-183	18
107	丸山第五公園	丸山 2-509-63	159
108	一本櫛第三公園	鎌ヶ谷 7-115-29	52
109	第八新田公園	東初富 5-745-1170	103
110	南初富第七公園	南初富 1-924-2137	47
111	本田第六公園	鎌ヶ谷 4-25-59	202
112	西佐津間二丁目公園	西佐津間 2-197-71	82

No.	公園名	場所	面積(m ²)
113	谷畑公園	栗野字谷畑 572-2	55
114	下新山公園	鎌ヶ谷 9-508-130	41
115	西ノ砂第三公園	北中沢 2-1426-93	211
116	地蔵前公園	南鎌ヶ谷 1-324-8	138
117	初富本町一丁目公園	初富本町 1-449-370	186
118	五本松第三公園	南初富 1-873-105	868
119	井草橋第五公園	東鎌ヶ谷 3-633-17 他 2	122
120	中ノ峠第四公園	北中沢 3-1430-93	109
121	南向第二公園	東道野辺五丁目 700-6	153
122	右京塚第三公園	右京塚 630-13	110
123	本田第七公園	鎌ヶ谷四丁目 121-54	30
124	一本櫛第四公園	鎌ヶ谷七丁目 106-31 他	185
125	向山公園	東中沢一丁目 377-60	178
126	下新山第二公園	東道野辺 6 丁目 502-56	176
127	嚙子水第二公園	道野辺字嚙子水 1012-13	104
128	白子第三公園	東中沢 1 丁目 1465-226	189
129	東初富公園	東初富 3 丁目 783-1 他	3,663
130	北初富第三公園	北初富 329 番 29 他	98
131	白子第二公園	東中沢 2 丁目 1465-227	130
132	東中沢第三公園	東中沢 2 丁目 1511-273	1,380
133	下新山第三公園	東道野辺 4 丁目 513-36	126
134	五本松第四公園	南初富 1 丁目 867-154	127
135	道野辺本町公園	道野辺本町 1 丁目 106	2,360
136	富里第四公園	くぬぎ山 2 丁目 1013-3 他 1	134
137	東中沢ふれあい緑道	東中沢 2 丁目 1511-282	8,100
138	向原公園	東中沢 3 丁目 1613	845
139	新堀込公園	東中沢 3 丁目 1614	1,000
140	西ノ砂第四公園	北中沢 2 丁目 1406-28	57
141	東道野辺 3 丁目公園	東道野辺 3 丁目 670-2	324
142	白子第四公園	東中沢 1 丁目 1461-15	12
143	上向公園	東道野辺 2 丁目 917-41	19
144	豆ヶ台第四公園	南鎌ヶ谷 4 丁目 205-56	48
145	西佐津間公園	西佐津間 1 丁目 207-7	8,946
146	東鎌ヶ谷 1 丁目公園	東鎌ヶ谷 1-691-4	183
147	北野公園	初富字北野 277-7	332
148	東野第二公園	東初富 2-822-29	105
149	富栄公園	初富本町 1-449-443	226
150	木戸脇第四公園	北中沢 2 丁目 1394-3	125
151	外和戸第三公園	中沢字外和戸 788-16	150
152	上向原公園	東道野辺四丁目 557-42	120

No.	公園名	場所	面積(m ²)
153	横下公園	道野辺字横下 1040 他	1,932
154	くぬぎ山二丁目公園	くぬぎ山二丁目 1058-4	232
155	道野辺本町第二公園	道野辺本町一丁目 941-14	243
156	新鎌ヶ谷四丁目公園	新鎌ヶ谷 4-928	1,100
157	新鎌ヶ谷三丁目第一公園	新鎌ヶ谷 3-22	2,501
158	葉貫台公園	東道野辺三丁目 650-35	112
159	くぬぎ山一丁目公園	くぬぎ山一丁目 985-29	294
160	中佐津間第二公園	中佐津間一丁目 436-6	223
161	南初富第八公園	南初富四丁目 721-9	209
162	新鎌ヶ谷二丁目公園	新鎌ヶ谷二丁目 100	2,848
163	中ノ峠第五公園	北中沢一丁目 1445 番 81	289
164	新鎌ヶ谷第一号ポケットパーク	新鎌ヶ谷二丁目 103	280
165	くぬぎ山公園	くぬぎ山四丁目 16-129	3,336
166	新鎌ふれあい公園	新鎌ヶ谷二丁目 20 番 1	10,200
167	新鎌ヶ谷第二号ポケットパーク	新鎌ヶ谷三丁目 126 番	147
168	南鎌ヶ谷一丁目公園	南鎌ヶ谷一丁目 298 番 91	127
169	南初富第九公園	南初富四丁目 647 番 340	137
170	南初富第十公園	南初富二丁目 891 番 37	274
171	北一文字公園	初富字北一文字 19 番 60	115
172	道野辺中央三丁目第二公園	道野辺中央三丁目 1248 番 47	221
173	くぬぎ山二丁目第二公園	くぬぎ山二丁目 1032 番 3	120
174	西佐津間一丁目第二公園	西佐津間一丁目 212-26	137
175	道野辺中央四丁目公園	道野辺本町四丁目 996 番 113	139
176	南鎌ヶ谷四丁目第二公園	南鎌ヶ谷四丁目 214 番 10	154
177	東鎌ヶ谷一丁目第二公園	東鎌ヶ谷一丁目 694 番 213	120
178	南初富第十一公園	南初富二丁目 887 番 35	141
総数		178 公園	248,317

資料：公園緑地課資料（平成 25 年 6 月現在）



■貝柄山公園



■市制記念公園

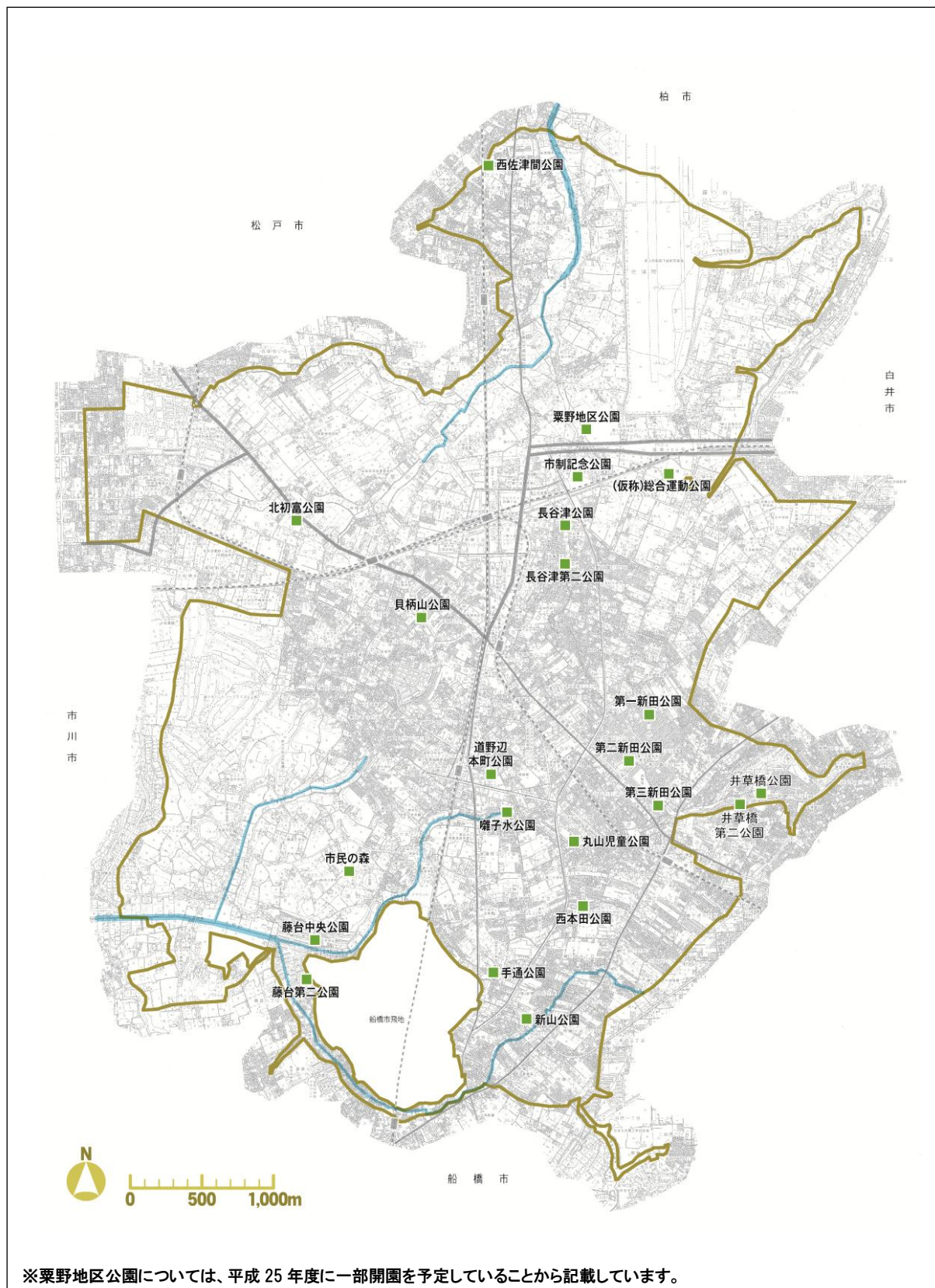


図 公園(主な公園)

④生活道路

土地区画整理事業が行われた新鎌ヶ谷地域や中沢東地域、宅地造成され住宅地として整備された東初富地域等は、比較的幅員の広い道路で構成された住宅地ですが、その他の住宅地では、地形の起伏に影響されて細く曲がりくねった道路で構成されたまちなみが多く見られます。また、比較的古い住宅地では、ブロック塀が多く用いられていることから、狭い道路が一層狭く感じられ、圧迫感が感じられます。



■生活道路(丸山一丁目付近)



■生活道路(東道野辺7丁目付近)

(4)産業系要素

①大規模商業施設

市内で商業・業務系用途の建築物が集積する地域は、新鎌ヶ谷駅周辺、東武鎌ヶ谷駅周辺及び両地域を繋ぐ主要地方道船橋我孫子線や国道 464 号沿道、さらに鎌ヶ谷大仏駅周辺等があげられます。

特に、新鎌ヶ谷駅周辺は、土地区画整理事業により複数の大規模な商業ビルや事務所ビルが建ち並ぶほか、鎌ヶ谷市役所や総合福祉保健センターをはじめ、鎌ヶ谷警察署や鎌ヶ谷総合病院等の公共公益施設が立地する本市の中心的な商業・業務系地域です。

一方、東武鎌ヶ谷駅周辺においては、東武鎌ヶ谷駅東口土地区画整理事業区域では比較的規模の大きな商業ビルや集合住宅等の建設が進み、新しいまちなみが形成されつつあるものの、西口では旧来の商店街が残るなど、駅の東西で異なるまちなみ景観が見られます。

新鎌ヶ谷駅と東武鎌ヶ谷駅を繋ぐ国道 464 号等では駅周辺の開発が進むとともに、飲食店や量販店のロードサイドショップが建ち始め、色彩豊かな建築物や屋外広告物等によるまちなみが形成されつつあります。

表 大規模商業施設(大規模小売店舗*)

No.	名称	場所	店舗面積
1	イオン鎌ヶ谷 S C	新鎌ヶ谷 2-7-1	23,358 m ²
2	アクロスモール新鎌ヶ谷	新鎌ヶ谷 2-12-1	11,688 m ²
3	鎌ヶ谷 S P	富岡 1-1-3	9,225 m ²
4	ヨークタウン東道野辺店	東道野辺 5-16-38	4,757 m ²
5	オリンピック S C	北中沢 1-17-5	4,522 m ²
6	ケーヨーデイツー鎌ヶ谷店	右京塚 2-19	3,000 m ²
7	マルエツ鎌ヶ谷大仏店	東初富 4-35-1	2,070 m ²
8	ちばコープ鎌ヶ谷店	道野辺本町 1-5-1	1,918 m ²
9	P C D E P O T 鎌ヶ谷店	新鎌ヶ谷 4-13-9	1,451 m ²
10	ワンダーグー鎌ヶ谷店	東鎌ヶ谷 1-6-6	1,380 m ²
11	ドラッグストアマツモトキヨシ鎌ヶ谷店	鎌ヶ谷 8-1-52	1,340 m ²
12	ユニクロ新鎌ヶ谷店	初富 928-464	1,302 m ²
13	大野ビル (くすりの福太郎鎌ヶ谷店)	道野辺本町 2-10-25	1,279 m ²
14	ファッションセンターしまむら鎌ヶ谷店	鎌ヶ谷 9-14-28	1,271 m ²
15	マルエツ馬込沢店	東道野辺 7-19-16	1,260 m ²
16	鎌ヶ谷石井ビル (マルヤ南鎌ヶ谷店)	南鎌ヶ谷 2-3	1,255 m ²

資料：全国大型小売店総覧 2012 年版 ((株)東洋経済新報社)
 ※店舗面積が 1,000 m²を超える大型小売店 (大規模小売店舗)



■新鎌ヶ谷駅前



■東武鎌ヶ谷駅前(東口)



■主要地方道船橋我孫子線沿道のショッピングセンター



■船橋我孫子バイパス沿道のショッピングセンター

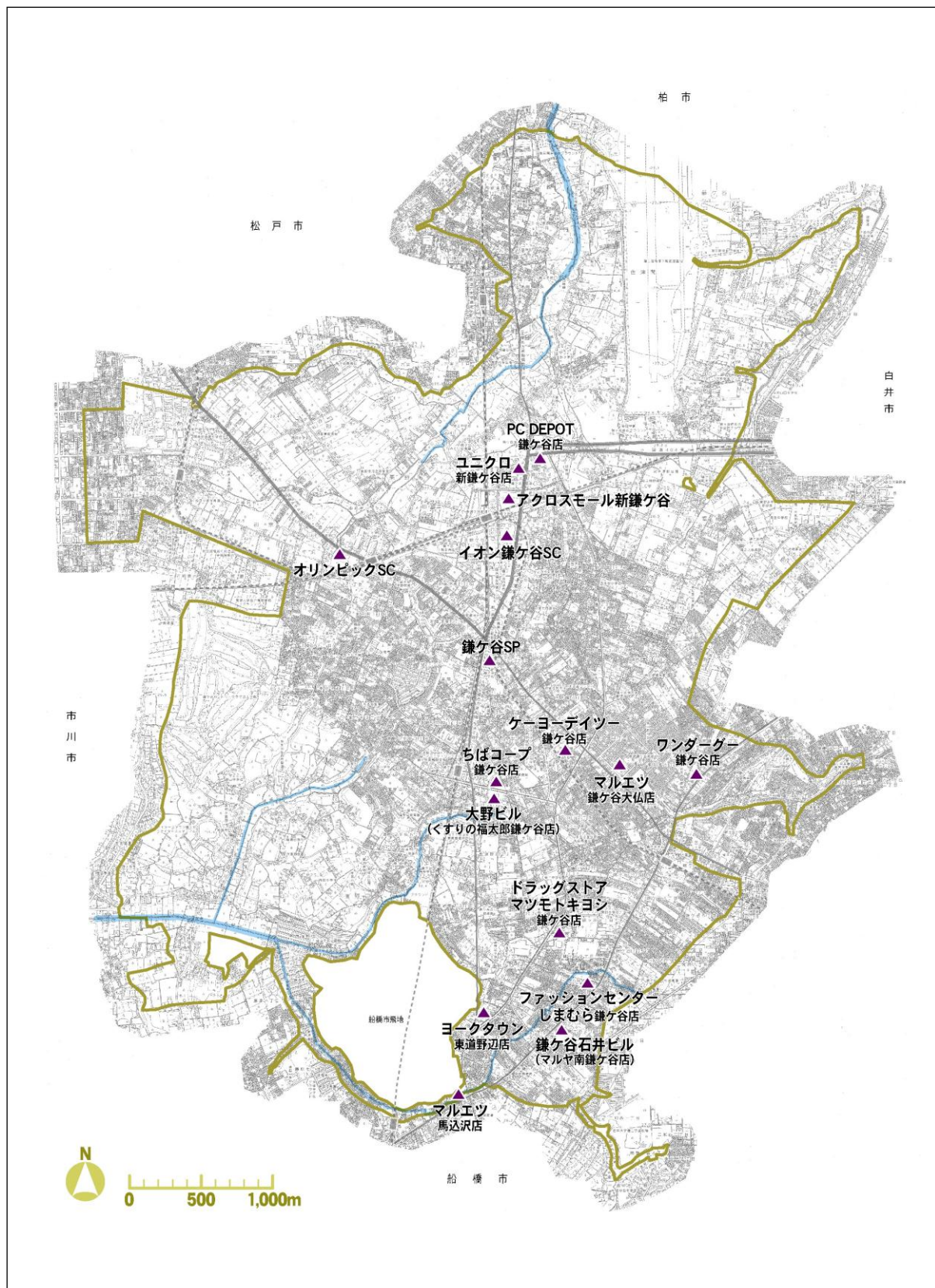


図 大規模商業施設

②商店・商店街

東武鎌ヶ谷駅周辺では、東口で土地区画整理事業が実施され、大規模な商業施設や事務所ビルが建ち始めている一方で、西口にあった個人商店の廃業が進み、連続した商店街としてのまちなみ景観が失われつつあります。

一方、主要地方道船橋我孫子線や千葉鎌ヶ谷松戸線の沿道には、飲食店や量販店等のロードサイドショップが並び、多数の個人商店も建っており、地域住民の日常の生活空間ともなっています。

また、そうした幹線道路から一步なかに入った細い道路に面しても、クリーニング店や酒屋等の商店が所々に見られ、生活観の感じられる景観が見られます。



■東武鎌ヶ谷駅西口の商店



■主要地方道船橋我孫子線沿道の商店

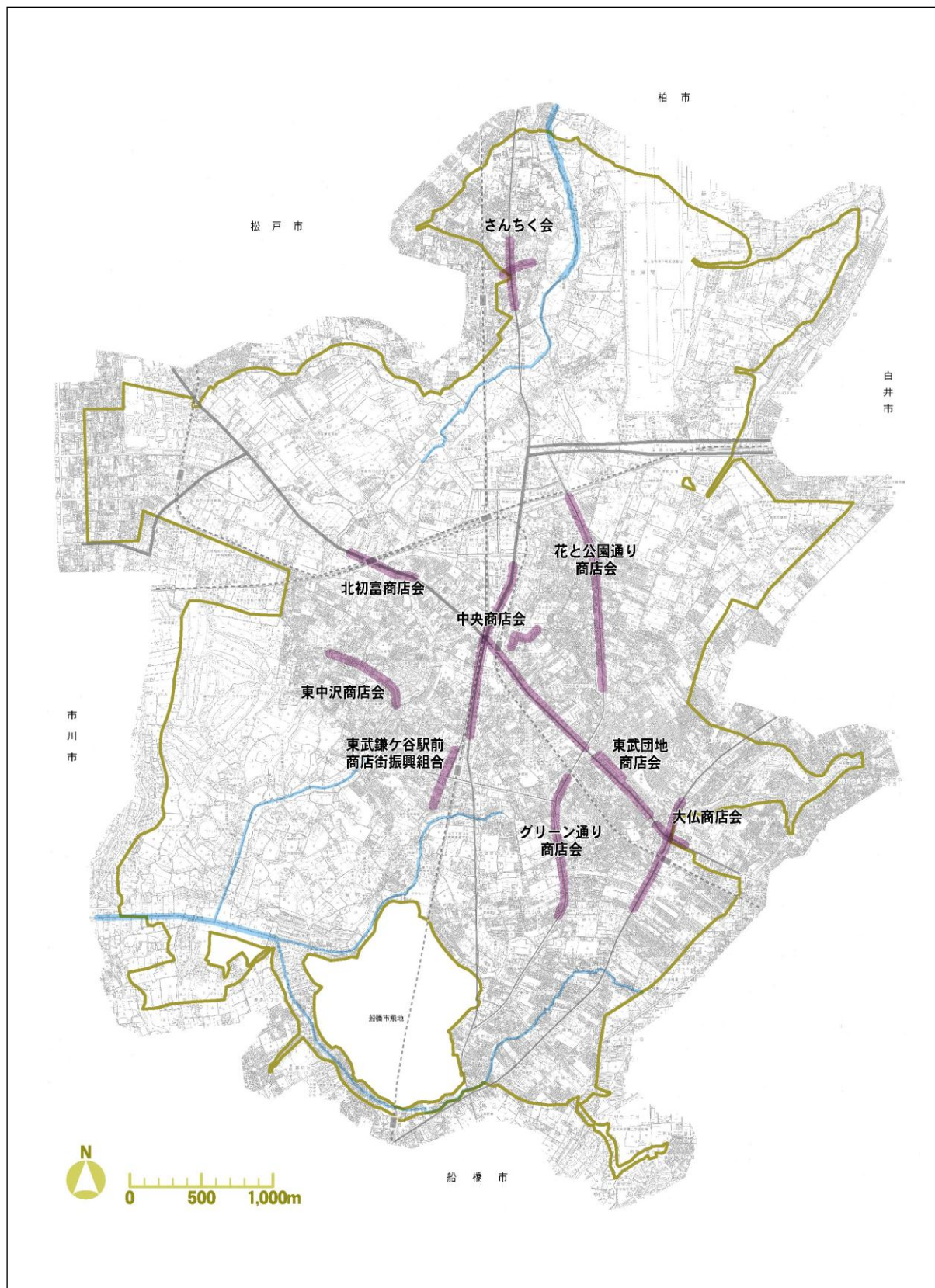


図 商店会等

資料：HP：NPO 法人かまがや地域情報の窓「鎌ヶ谷市の商店会」より

③幹線道路

市内の幹線道路は、国道 464 号をはじめ、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線、船橋我孫子線等が該当し、市内外からの自動車交通等を担っています。拡幅整備が行われている箇所が一部であるものの、未整備区間もあり一部で交通渋滞の要因にもなっています。

国道 464 号や土地区画整理事業が進む新鎌ヶ谷駅周辺においては、車道や歩道の幅員が比較的広く、また歩道舗装が景観面から素材や色彩に配慮され、さらに無電柱化が進むなど工夫されているものの、その他の区間では、素材や色彩面での配慮が行き届いていない箇所も見られます。



■国道 464 号



■主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線

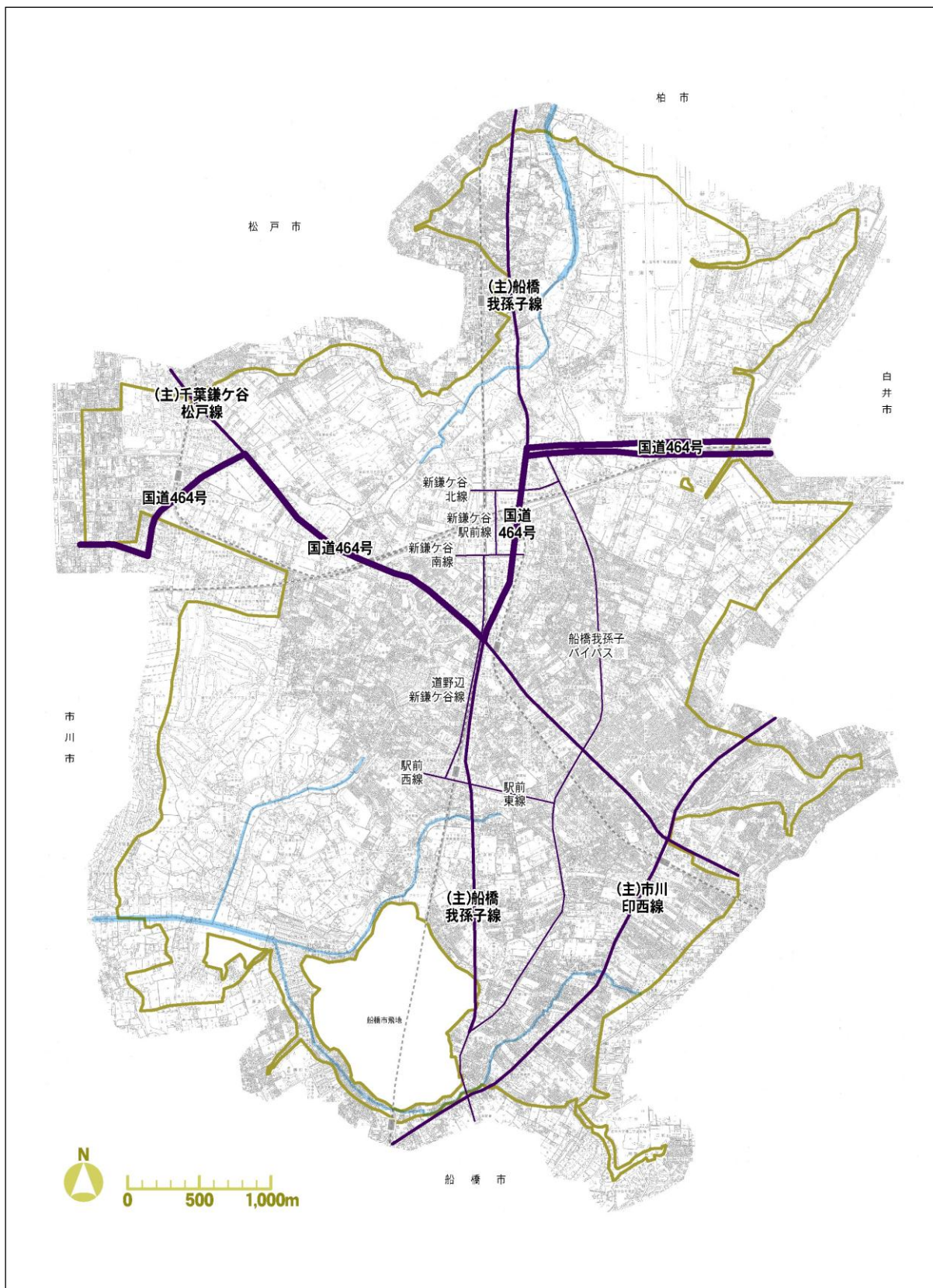


図 主要幹線道路

④鉄道・駅

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路線が乗り入れ、新鎌ヶ谷駅、初富駅、東武鎌ヶ谷駅、鎌ヶ谷大仏駅、北初富駅、くぬぎ山駅、また行政界に隣接している六実駅、馬込沢駅を含めて8駅があります。

現在市内中央では交通渋滞の緩和を図るため、鉄道の連続立体交差化が進められています。既に東武鎌ヶ谷駅周辺から新鎌ヶ谷駅周辺を結ぶ東武鉄道野田線については事業が完了していますが、新京成電鉄の区間である北初富駅周辺から新鎌ヶ谷駅を含む初富駅周辺までの区間については現在事業中です。

一方、新鎌ヶ谷駅は、複数の路線が乗り入れ、また周辺の土地区画整理事業が進むとともに、市役所をはじめとした公共施設や多数の大規模商業店舗等が集まることで、本市の新しい「顔」としてのにぎわいと活気が感じられる景観になりつつあります。



■新鎌ヶ谷駅(新鎌ヶ谷)



■東武鎌ヶ谷駅(道野辺本町)

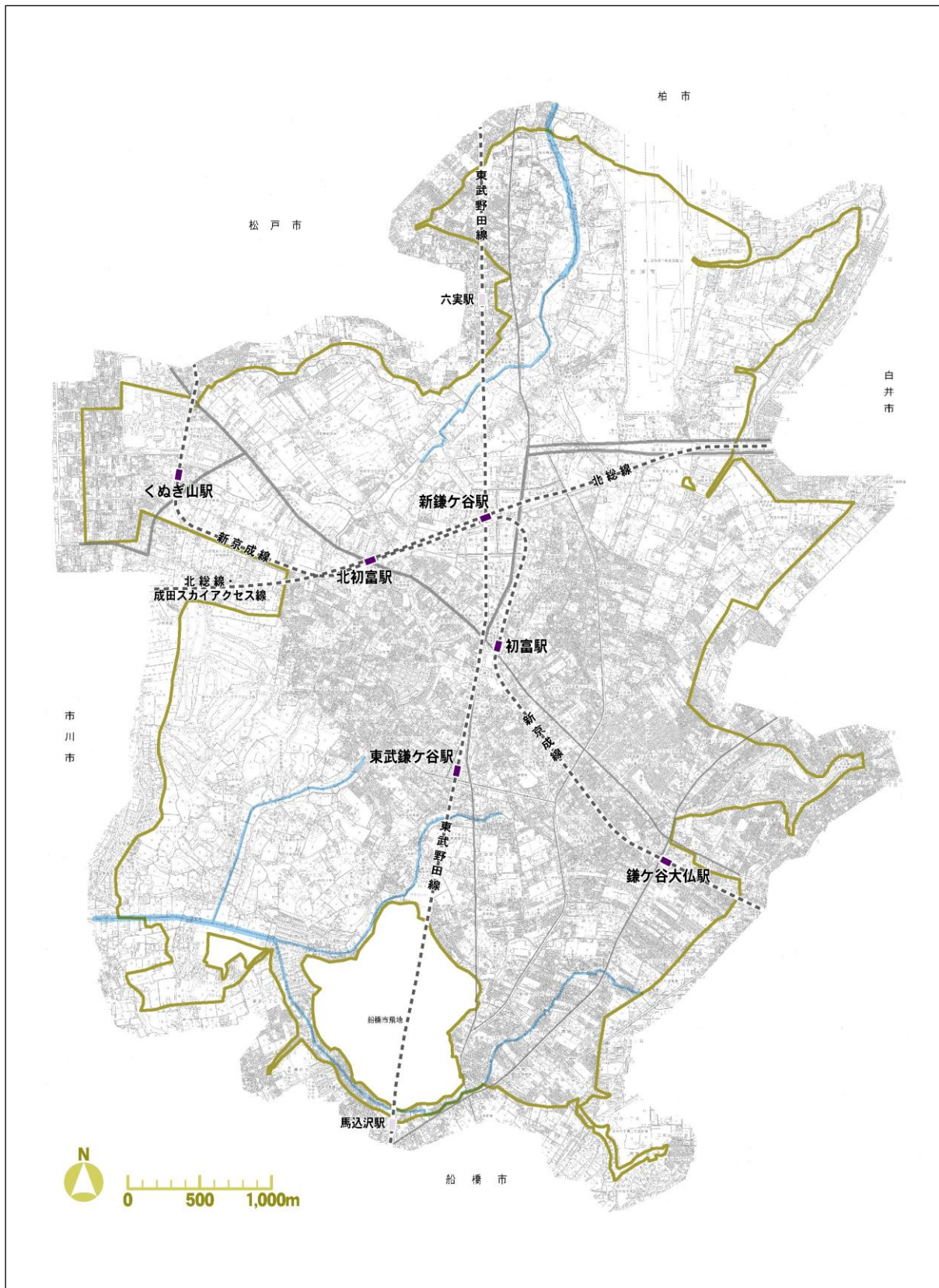


図 鉄道と駅