

鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン地域別構想の検討について（概要）

令和4年3月
鎌ヶ谷市都市政策室

1 地域別構想について

「地域別構想」は、現行都市計画マスタープランにおける59頁から119頁に相当する、都市計画マスタープランの後半部分となります。

「地域別構想」では、これまで検討を進めてきた前半部分「全体構想」の内容を基本としながら、市域を6つの地域区分（北部・西部・中央東・中央・東部・南部）に分け、地域毎の状況や特性に合わせてまちづくりの方針を示します。

2 構成について

「地域別構想」の構成は下表のとおり検討しております。このうち、**今回は各地域の概況及び課題図までの内容を取りまとめました（資料3）**ので、内容のご確認、ご検討をお願いするものです。

なお、改定案では、概況及びまちづくり方針は、全体構想における分野別方針の7項目（土地利用、市街地整備、交通体系、緑と水・都市景観、福祉・学習、防災、都市環境）を基本として分類し、体系立てて整理する形としております。

	現行都市マス	改定案（たたき台）
地域別構想	<u>(1) 現況と課題</u> ア 人口・世帯の動向 イ 土地利用の状況 ウ 市街地等 エ 交通 オ みどりと水 カ 防災 → <u>まちづくり課題図</u>	<u>1 ○○地域の概況</u> ①人口・世帯 ②土地利用 ③市民意向と地域の課題（土地利用及び市街地整備、交通体系、緑と水・都市景観、福祉・学習、防災、都市環境） → <u>まちづくり課題図</u>
	<u>(2) まちづくり方針</u> ア 基本的な考え方 イ 市街地環境の改善 ウ 交通環境の改善 エ みどりと水のネットワーク形成 オ 災害への対応等 カ 市街化調整区域の方向性 → <u>まちづくり方針図</u> (※地域によって項目が一部異なる)	<u>2 ○○地域のまちづくり方針</u> ①まちづくりの基本的考え方 ②土地利用及び市街地整備の方針 ③交通体系整備の方針 ④緑と水・都市景観形成の方針 ⑤福祉・学習のまちづくりの方針 ⑥防災まちづくりの方針 ⑦都市環境形成の方針 → <u>まちづくり方針図</u>

今回の議題（資料3）

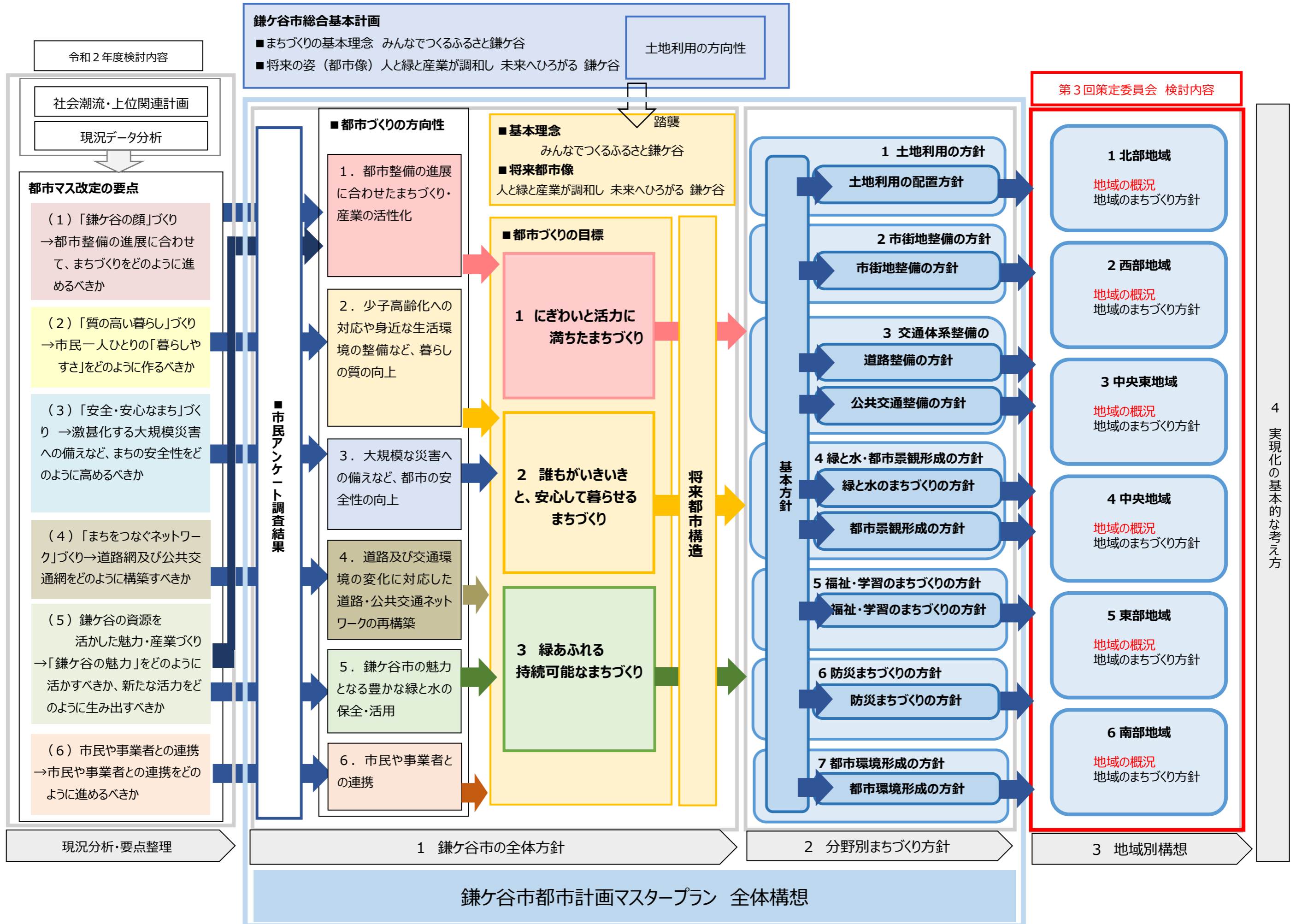
次回以降の検討内容

3 今後の予定

今後は、今回の書面開催でいただいたご意見を踏まえながら、内容の修正、ご意見の反映を進め、引き続き地域別のまちづくり方針の検討を進めてまいります。

なお、次回の策定委員会は、6月下旬～7月上旬頃の開催を見込んでおりますが、検討の進捗や、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえながら調整の上、改めてご連絡させていただきます。

■ 鎌ケ谷市都市計画マスタープラン検討フロー

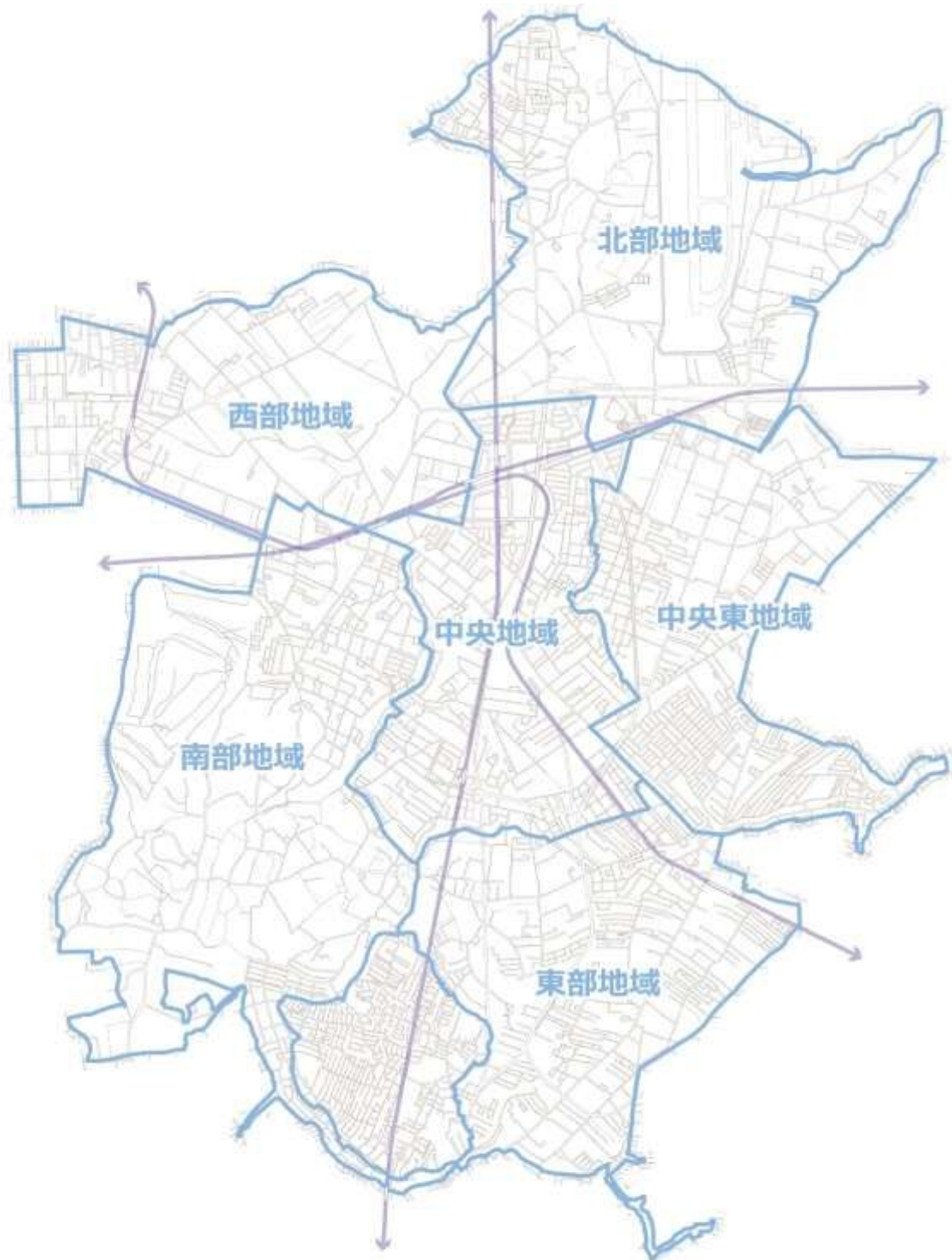


第3章 地域別構想

将来都市像実現のため地域の特性に応じてよりきめ細かくまちづくりを進めていくため、地域コミュニティを基本として、市内を6つの地域に区分し地域別構想を定めます。体系は下表のとおりです。

<p>序章 都市計画 マスタープラン とは</p>	<p>序-1 鎌ケ谷市都市計画マスタープラン改定の目的 序-2 都市計画マスタープランとは 序-3 都市計画マスタープランの位置づけ 序-4 都市計画マスタープランの役割 序-5 都市計画マスタープランの目標年次と見直し 序-6 策定体制 序-7 都市計画マスタープランの構成</p>
<p>第1章 鎌ケ谷市の 全体方針</p>	<p>1-1 鎌ケ谷市の概要 1-2 鎌ケ谷市の都市的課題の整理 1-3 社会潮流と上位関連計画 1-4 都市づくりの方向性</p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>1 都市整備の進展に合わせたまちづくり・産業の活性化 2 少子高齢化への対応や身近な生活環境の整備など、暮らしの質の向上 3 大規模な災害への備えなど、都市の安全性の向上 4 道路及び交通環境の変化に対応した道路・公共交通ネットワークの再構築 5 鎌ケ谷市の魅力となる豊かな緑と水の保全・活用 6 市民や事業者との連携</p> </div> <p>1-5 将来都市像と都市構造</p> <p>基本理念 みんなで作るふるさと鎌ケ谷</p> <p>将来都市像 人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ケ谷</p> <p>都市づくりの目標</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid #f00; padding: 5px; background-color: #ffe0e0; text-align: center;"> <p>1. にぎわいと活力に満ちたまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #f00; padding: 5px; background-color: #fff9c4; text-align: center;"> <p>2. 誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり</p> </div> <div style="border: 1px solid #008000; padding: 5px; background-color: #e0ffe0; text-align: center;"> <p>3. 緑あふれる持続可能なまちづくり</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">将来都市構造</p>
<p>第2章 分野別 まちづくり方針</p>	<div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 10px; background-color: #e0f0ff;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>1 土地利用の方針</p> <p>2 市街地整備の方針</p> <p>3 交通体系整備の方針</p> <p>4 緑と水・都市景観形成の方針</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>5 福祉・学習のまちづくりの方針</p> <p>6 防災まちづくりの方針</p> <p>7 都市環境形成の方針</p> </div> </div> </div>
<p>第3章 地域別構想</p>	<div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 10px; background-color: #e0f0ff;"> <div style="display: grid; grid-template-columns: repeat(3, 1fr); gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; text-align: center;">1 北部地域</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; text-align: center;">2 西部地域</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; text-align: center;">3 中央東地域</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; text-align: center;">4 中央地域</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; text-align: center;">5 東部地域</div> <div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 5px; background-color: #0070c0; color: white; text-align: center;">6 南部地域</div> </div> </div>
<p>第4章 実現化の基本的な考え方</p>	<div style="border: 1px solid #0070c0; padding: 10px; background-color: #e0f0ff; text-align: center;"> <p>実現化の基本的な考え方</p> </div>

地域区分図



1. 北部地域 (粟野の一部、佐津間の一部、中佐津間、西佐津間、南佐津間、軽井沢、初富の一部)
2. 西部地域 (くぬぎ山、粟野の一部、佐津間の一部、串崎新田、北初富、初富の一部)
3. 中央東地域 (東鎌ヶ谷、東初富、南初富一～三丁目、初富の一部)
4. 中央地域 (道野辺中央、道野辺本町、初富本町、右京塚、南初富四～六丁目、中央、富岡、初富の一部、丸山の一部、新鎌ヶ谷)
5. 東部地域 (丸山の一部、鎌ヶ谷、東道野辺二～七丁目、南鎌ヶ谷)
6. 南部地域 (東中沢、東道野辺一丁目、西道野辺、馬込沢、道野辺、中沢、北中沢、中沢新町)

3-1 北部地域

3-1-1 北部地域の概況

北部地域は、農地や樹林地等、緑が豊かな地域となっています。東武野田線（東武アーバンパークライン）六実駅周辺に市街地が形成されています。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北千葉道路や主要地方道船橋我孫子線が通っています。



主要地方道船橋我孫子線



住宅地（南佐津間）



広がる農地（佐津間）



栗野地区公園



大津川



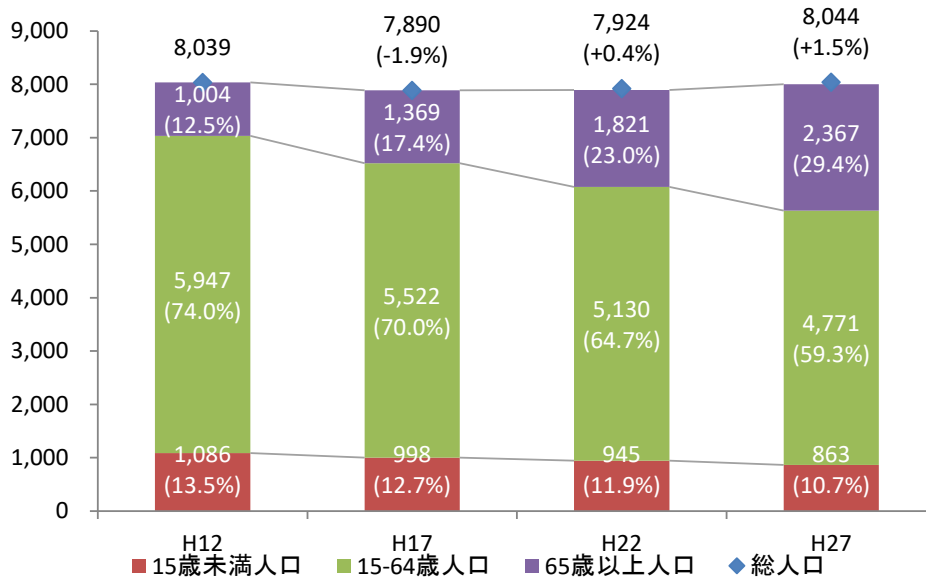
集落地（佐津間）

①人口・世帯

平成27年国勢調査によると、北部地域の人口は8,044人であり、これは市全体（108,917人）の7.4%です。高齢化率は29.4%であり、市全体の高齢化率（26.7%）に比べ2.7%高くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、西佐津間地区や南佐津間地区等の人口が多くなっています。市街化区域内では高齢化率が低いのにに対し、市街化調整区域で高齢化率が高くなっています。

年齢3区分別人口の推移



※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

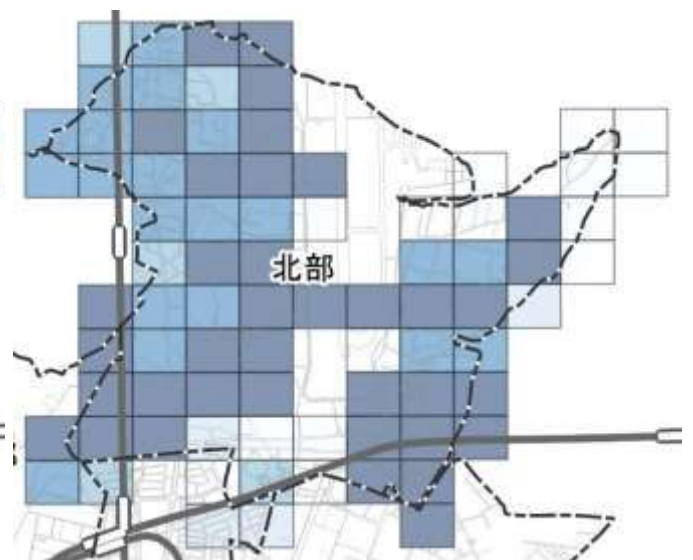
250mメッシュ人口 (H27)



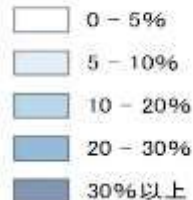
250mメッシュ人口密度_H27



250mメッシュ高齢化率 (H27)



250mメッシュ高齢化率_H27



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (H27)

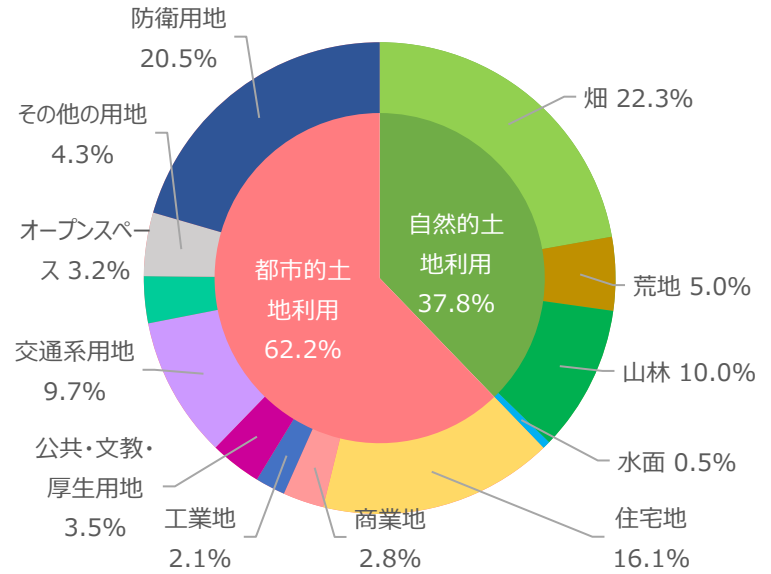
土地利用構成比

②土地利用

地域内の土地利用は、六実駅の周辺市街地、集落地や農地・樹林地等、海上自衛隊下総航空基地に大別されます。

公共施設等は、粟野コミュニティセンター、北部小学校、北部公民館等があり、市民のレクリエーション施設として、さわやかプラザ軽井沢が立地しています。豊富な樹林を抱えた日枝神社や八坂神社、八幡神社、大宮神社、宝泉院等があります。

土地利用面積では、畑、防衛用地、住宅地の順に多くなっています。



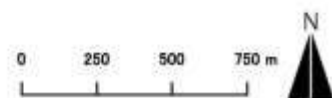
土地利用現況図

資料：都市計画基礎調査（H28）



資料：都市計画基礎調査（H28）

国土数値情報 公共施設データより作成



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）

交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）

オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペース A、ゴルフ場や建物跡地などのオープンスペース B）

その他の用地 …（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

●…土地利用・市街地整備 ●…交通体系整備 ●…緑と水・都市景観形成
 ●…福祉・学習のまちづくり ●…防災まちづくり ●…都市環境形成

③市民意向と地域の課題

北部地域の現状と課題と、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果から関連する市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題

- ・六実駅周辺の市街地は、松戸市のまちづくりと連携を図りつつ、地域の中心としての生活サービス機能の充実が求められます。また、東武野田線（東武アーバンパークライン）が市街地を東西に分断していることから、利便性向上に向けた検討が必要となっています。
- ・主要地方道船橋我孫子線の沿道は、沿道型の複合的土地利用による地域の利便性向上が望まれます。
- ・佐津間・栗野・初富・軽井沢地区等は、農地や山林、河川等の豊かな自然環境が残されています。貴重な自然環境の保全と農業の活性化、地域の暮らしを維持していくための集落環境の充実が必要となります。また、軽井沢地区等では、工場等の既存の建物の立地も多くみられることから、自然環境や農地等、環境との調和が望まれます。
- ・佐津間地区では、火烧田において県営住宅の整備が進められており、整備促進が望まれます。
- ・市制記念公園を中心とした地区と栗野地区公園へ連なる区域は森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、緑の保全や活用が望まれます。また、栗野地区公園から大津川沿いに豊かな緑と水の環境が形成されており、河川沿いの未利用地も含め、緑と水のネットワークの形成が望まれます。
- ・地域の南端の北千葉道路沿道は、無秩序な市街化を防止するとともに、地域の利便性の向上のため、土地利用の検討が望まれます。

関連する市民意向

- ・居住環境で重視するもの：買い物や通院などの利便性(58.9%・第1位)
- ・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない(43.0%・第1位)


資料：鎌ヶ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査（R2）よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題

- ・国道464号や主要地方道船橋我孫子線が通っていますが、六実駅の周辺や栗野十字路等では、交通量が多く交通渋滞が発生しています。
- ・地域の南端は北千葉道路が整備・供用しており、主要地方道船橋我孫子線以西の未整備区間の早期整備の促進が求められます。また、整備にあたっては、利便性の高い新鎌ヶ谷駅周辺へのアクセス等、南北の連携について配慮が求められます。
- ・六実駅周辺の市街地、周辺の集落地ともに、体系的な道路網が整備されておらず、また狭隘な道路も多いため、改善が必要となっています。
- ・地域内に鉄道駅はありませんが、六実駅、新鎌ヶ谷駅、西白井駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、千葉レインボーバスが運行しています。

関連する市民意向

- ・地域の課題：歩道がなく、安心して歩けない(52.3%・第1位)
(市平均と比較し+14.8%)
- ・地域の課題：バスの本数が少ない(29.9%・第1位)



緑と水・都市景観形成の現状と課題

- ・大津川沿いの谷津や栗野地区の樹林地等、豊かな自然が残されており、その保全と活用が求められます。
- ・大津川沿いの谷津は耕作されていない農地など未利用地が多く、活用が望まれます。
- ・栗野地区公園の整備が進められており、貴重な自然環境の保全とともに、大津川や市制記念公園と緑と水のネットワークとしての連携強化が求められます。
- ・大津川緑道の整備により、水辺を楽しみながら歩ける環境が形成されています。
- ・市制記念公園や陸上競技場、市民体育館等を中心とした地域は、更なる機能の充実と活用が望まれます。
- ・西佐津間公園は、貴重な樹林地をふれあいの森としていましたが、都市公園として再整備し保全を図りました。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（27.1%・第1位）
- ・地域の課題：耕作されていない農地が増えている（22.4%）
（市平均と比較し+11.4%）




福祉・学習のまちづくりの現状と課題

- ・市街化区域内では高齢化率が低いのにに対し、市街化調整区域で高齢化率が高くなっています。
- ・北部公民館や栗野コミュニティセンター、栗野児童センター等、様々な世代の活動の場が形成されており、更なる機能の充実が求められます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：高齢者、障がい者のための施設が不足している
（30.8%・第1位）




防災まちづくりの現状と課題

- ・国道464号や主要地方道船橋我孫子線は緊急輸送道路に指定されています。狭隘な道路に住宅が密集している地域があるなど、改善が望まれます。
- ・大津川の周辺地域は鎌ヶ谷市洪水ハザードマップにおいて浸水が想定される区域となっており、一級河川大津川の河川整備の促進や、防災意識の向上が望まれます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない
（38.3%・第1位）
- ・地域の課題：災害発生時の避難所などが近くにない・行くのが困難
（36.4%）（市平均と比較し+12.6%）



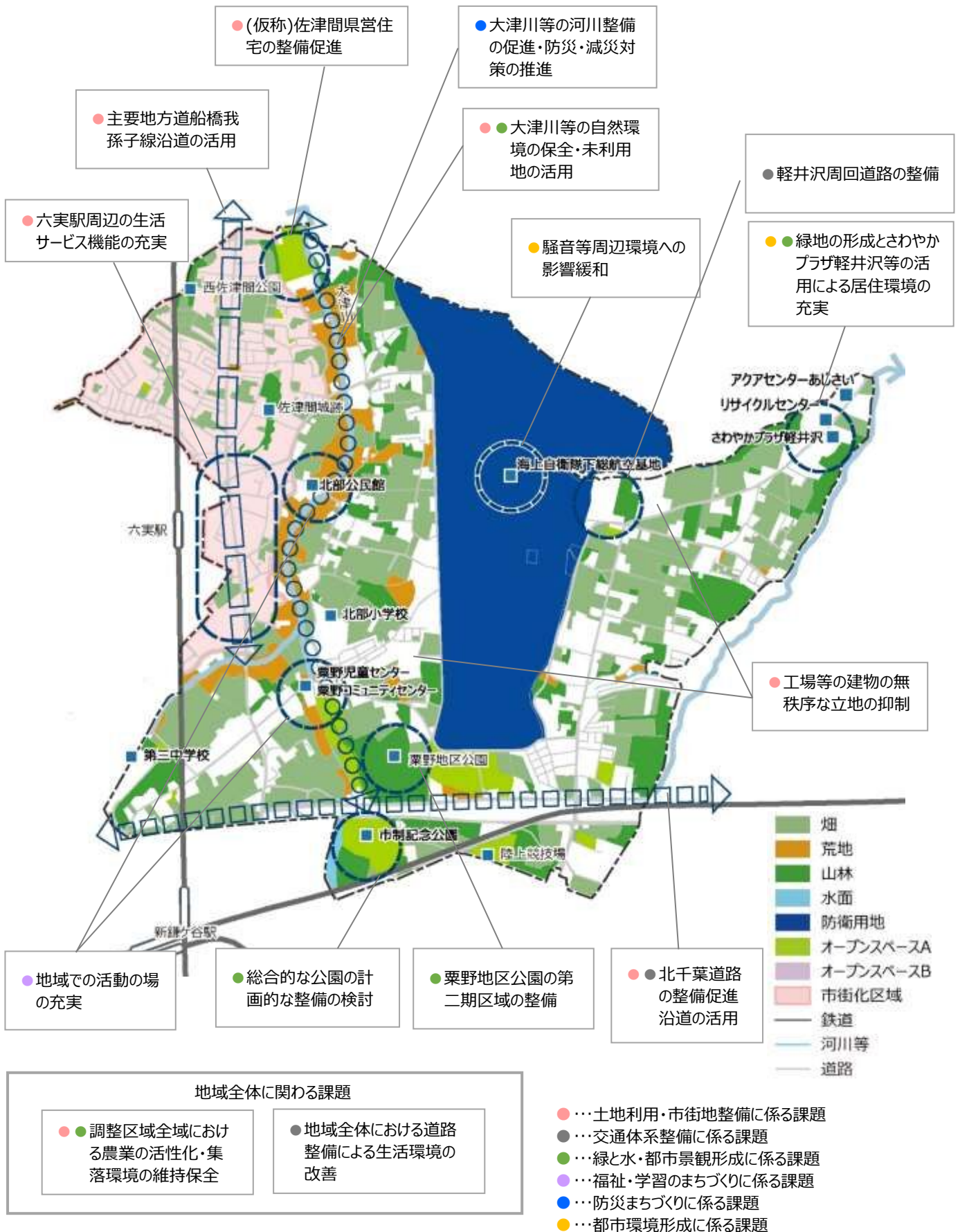
都市環境形成の現状と課題

- ・軽井沢地区はリサイクルセンター、アクアセンターあじさい、さわやかプラザ軽井沢等が整備され、鎌ヶ谷市及び周辺市を含めた重要な地区であり、既存施設の活用や軽井沢周回道路の整備による地区の居住環境の充実が望まれます。
- ・地域内の公共下水道計画区域は手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。
- ・海上自衛隊下総航空基地が立地しており、地域の分断要素となっているほか、騒音等周辺環境への影響が懸念されています。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：廃棄物などの不法投棄が多い(26.2%)（市平均と比較し+10.0%）

北部地域課題図



3-1-2 北部地域のまちづくり方針



3-2 西部地域

3-2-1 西部地域の概況

西部地域は、農地や樹林地等、緑が豊かな地域となっており、農地では、梨園や露地栽培等の農業が営まれています。くぬぎ山駅周辺や北初富駅周辺に市街地が形成され、多数の戸建て住宅と大規模な集合住宅が見られます。地域西部には陸上自衛隊松戸駐屯地が位置しています。

また、本市の主要路線である国道 464 号や主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線が通っています。



北初富駅



新鎌ケ谷のまちをのぞむ



国道464号



光圓寺(北初富)



くぬぎ山公園



広がる農地(初富)

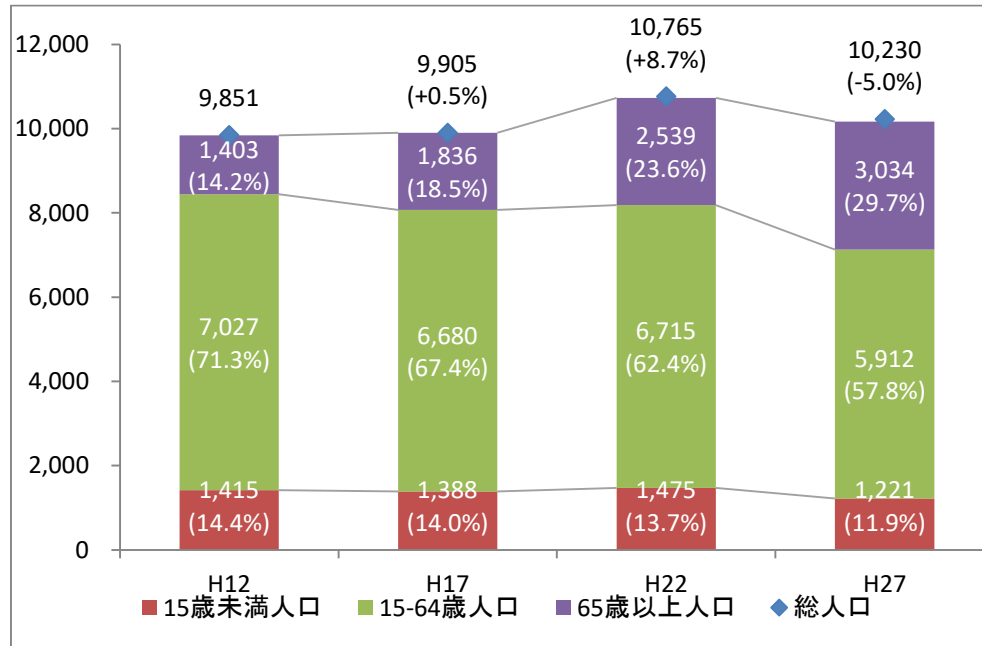
①人口・世帯

平成27年国勢調査によると、西部地域の人口は10,230人であり、これは市全体(108,917人)の9.4%です。

高齢化率は29.7%であり、市全体の高齢化率(26.7%)に比べて3%高くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、くぬぎ山地区や北初富地区等の人口が多くなっています。くぬぎ山駅周辺や北初富駅周辺等、市街化区域内では高齢化率が低いのに対し、市街化調整区域では高齢化率が高くなっています。

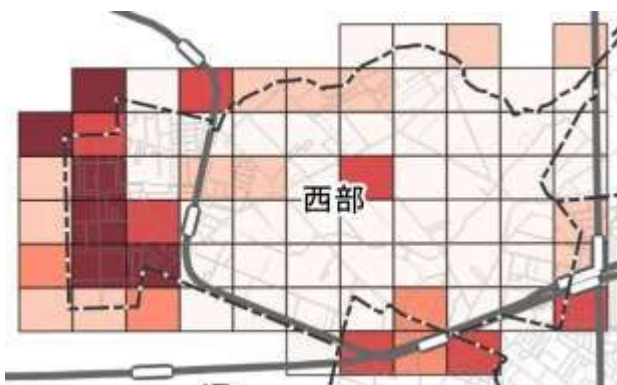
年齢3区分別人口の推移



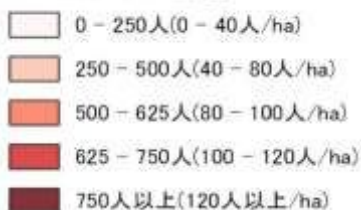
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

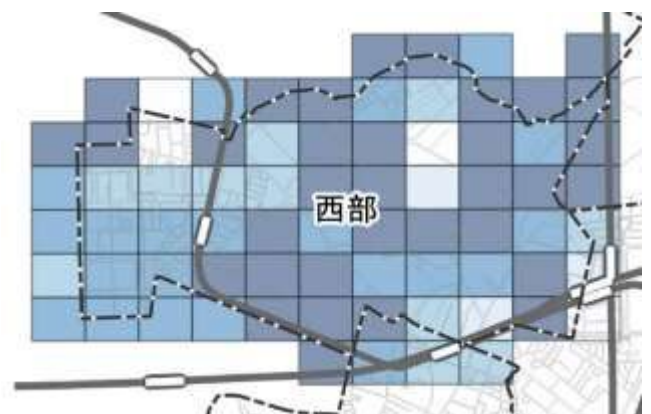
250mメッシュ人口 (H27)



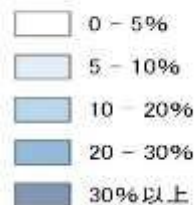
250mメッシュ人口密度_H27



250mメッシュ高齢化率 (H27)



250mメッシュ高齢化率_H27



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (H27)

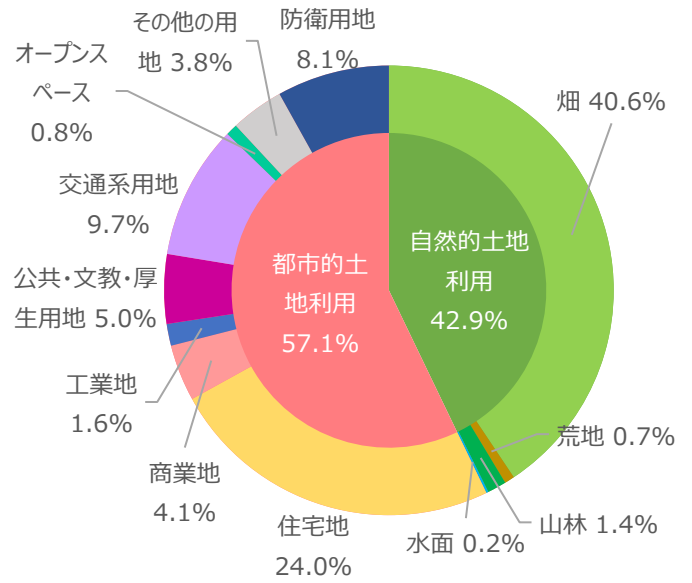
②土地利用

地域内の土地利用は、くぬぎ山、北初富の各駅を中心とする市街地と、梨畑や野菜を中心とする農地等、及び陸上自衛隊松戸駐屯地に大別されます。

公共施設等は、くぬぎ山コミュニティセンター、鎌ヶ谷西高校、第三中学校、西部小学校等が立地しています。また、豊作稲荷神社や光圓寺があります。

土地利用面積は、畑、住宅地、交通系用地の順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査（H28）

土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査（H28）
国土数値情報 公共施設データより作成



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

- 公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）
- 交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）
- オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペース A、ゴルフ場や建物跡地などのオープンスペース B）
- その他の用地 …（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

- …土地利用・市街地整備
- …交通体系整備
- …緑と水・都市景観形成
- …福祉・学習のまちづくり
- …防災まちづくり
- …都市環境形成

③市民意向と地域の課題

西部地域の現状と課題と、鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果から関連する市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題

- ・くぬぎ山、北初富の各駅を中心とする市街地は、近隣商業拠点として、生活サービス機能の充実が求められます。
- ・松戸市と境を接する地区では、住宅と工場が混在しており、調和を図れる環境整備が望まれます。
- ・初富、佐津間、串崎新田、栗野地区は、梨畑と野菜を中心とした農地が広がり、農業の活性化と大津川上流部の豊かな自然環境の保全が望まれます。
- ・新鎌ケ谷駅周辺西側地区では、新鎌ケ谷駅周辺地区と一体的に広域交流拠点を形成するとともに、北千葉道路の沿道ともなることから、無秩序な市街化を防止するとともに、広域交流拠点としての適切な土地利用が求められます。
- ・北千葉道路の整備が予定されており、沿道の適切な土地利用が求められます。

関連する市民意向

- ・居住環境で重視するもの：買い物や通院などの利便性(50.8%・第1位)
- ・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない(53.3%・第1位) (市平均と比較し+18.3%)

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査 (R2) よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題

- ・本市の主要路線である国道 464 号や主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線が通っていますが、北初富駅の周辺等で交通量が多く交通渋滞が発生しています。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多いため、改善が必要となっています。
- ・北千葉道路の整備予定地となっており、接続する主要な道路の整備を含め、早期整備の促進が求められます。
- ・北初富駅は駅前広場や関連側道について、連続立体交差事業に伴う速やかな整備が求められます。
- ・くぬぎ山駅及び北初富駅が立地するとともに、コミュニティバスききょう号が運行しています。新京成線の連続立体交差事業により高架化され、地域の分断や交通渋滞の解消が図られつつあり、引き続き、関連整備の推進が求められます。

関連する市民意向

- ・地域の課題：歩道がなく、安心して歩けない (45.9%・第1位)
- ・地域の課題：目的地 (商業施設・病院等) への電車・バスによるアクセスが悪い (27.9%・第1位)

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・農地の占める割合が大きく、緑豊かな地域となっていますが、未耕作地等もあり、良好な緑の維持保全が望まれます。
- ・地区の大部分が市街化調整区域であり、身近な公園等が少なくなっています。東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして活用することで、都市の緑の更なる充実が望まれます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（40.2%・第1位）
- ・地域の課題：耕作されていない農地が増えている（23.8%）（市平均と比較し+12.8%）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・市街化区域内では高齢化率が低いのに対し、市街化調整区域で高齢化率が高くなっています。
- ・くぬぎ山コミュニティセンターやくぬぎ山児童センター等、様々な世代の活動の場が形成されており、更なる機能の充実が求められます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（35.2%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・国道464号、主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・大津川の周辺地域は鎌ヶ谷市洪水ハザードマップにおいて浸水が想定される区域となっており、一級河川大津川の河川整備の促進や、防災意識の向上が望まれます。

関連する 市民意向

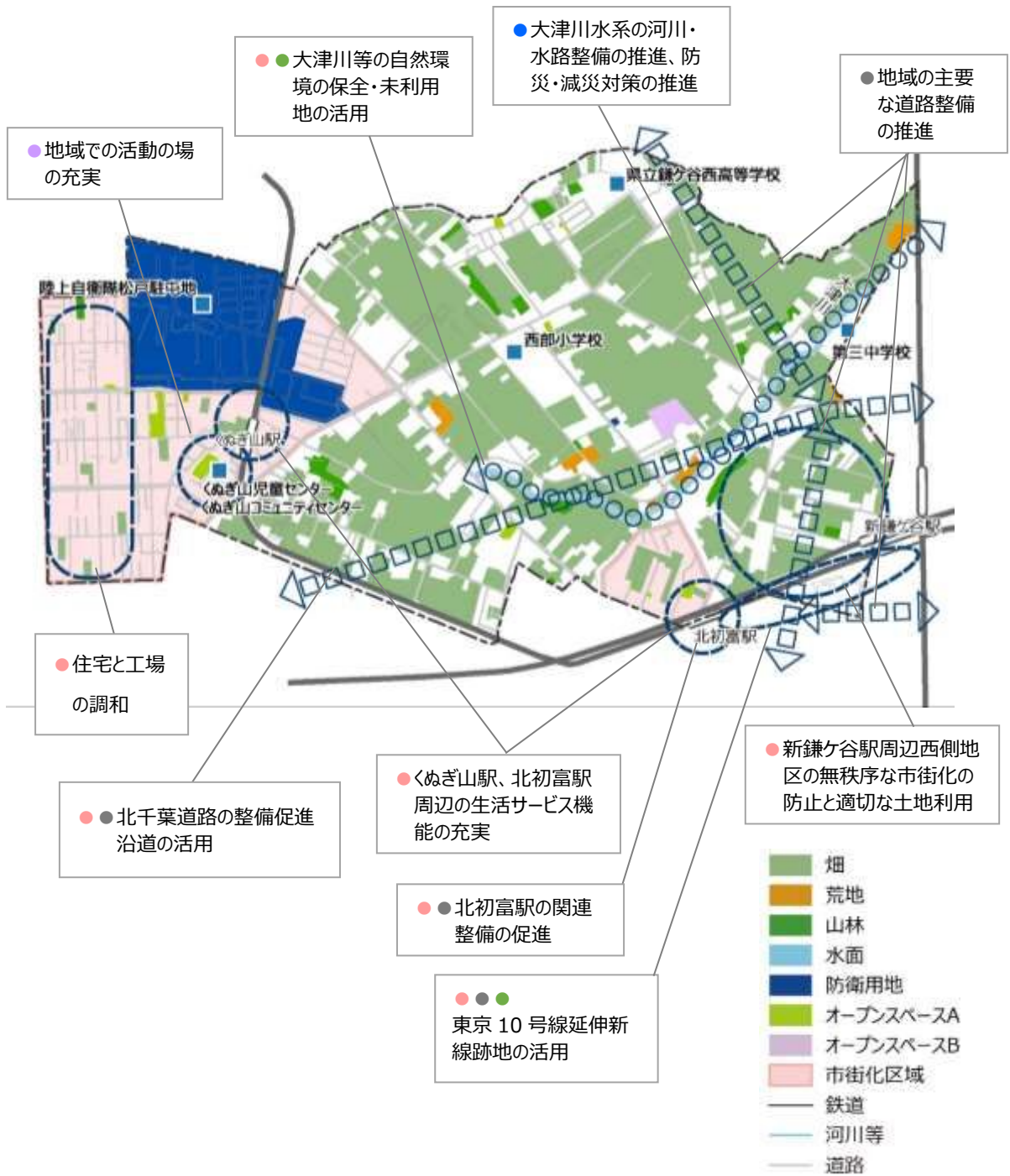
- ・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（42.6%・第1位）

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道は手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。

西部地域課題図



地域全体に関わる課題

● ● 調整区域全域における農業の活性化・集落環境の維持保全

● 地域全体における道路整備による生活環境の改善

- …土地利用・市街地整備に係る課題
- …交通体系整備に係る課題
- …緑と水・都市景観形成に係る課題
- …福祉・学習のまちづくりに係る課題
- …防災まちづくりに係る課題
- …都市環境形成に係る課題

3-2-2 西部地域のまちづくり方針



3-3 中央東地域

3-3-1 中央東地域の概況

中央東地域は、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、南北に同市川印西線、都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が通っています。



東野少年野球場



広がる農地（初富）



野馬土手（初富）



住宅地（東武鎌ヶ谷住宅地地区計画）



ショッピングセンター（東初富）



住宅地（南初富）

①人口・世帯

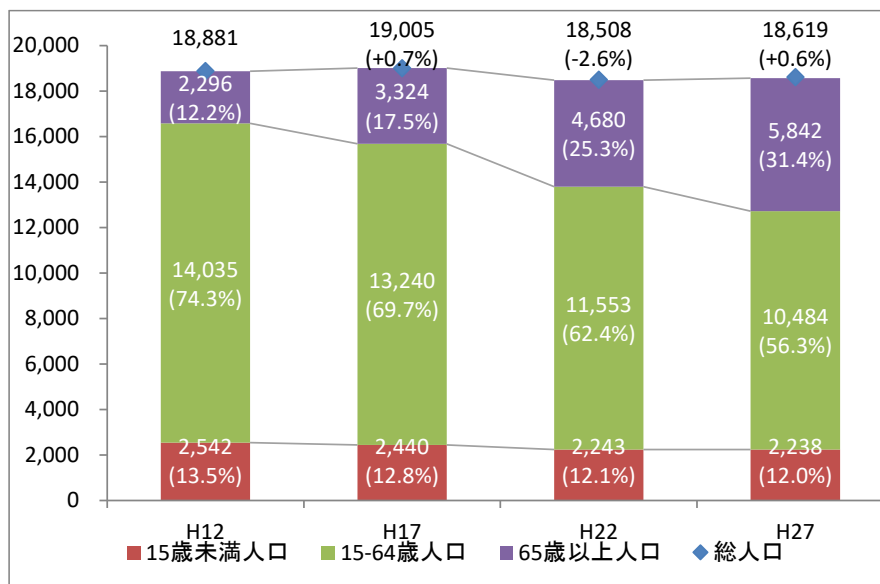
平成 27 年国勢調査によると、中央東地域の人口は 18,619 人であり、これは市全体 (108,917 人) の 17.1%です。

高齢化率は 31.4%であり、市全体の高齢化率 (26.7%) に比べ 4.7%高くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、南初富地区や東鎌ヶ谷地区等の人口が多くなっています。

南初富地区など市中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、東初富地区を含む地域の南部と市街化調整区域の北東部、初富地区などで高齢化率が高くなっています。

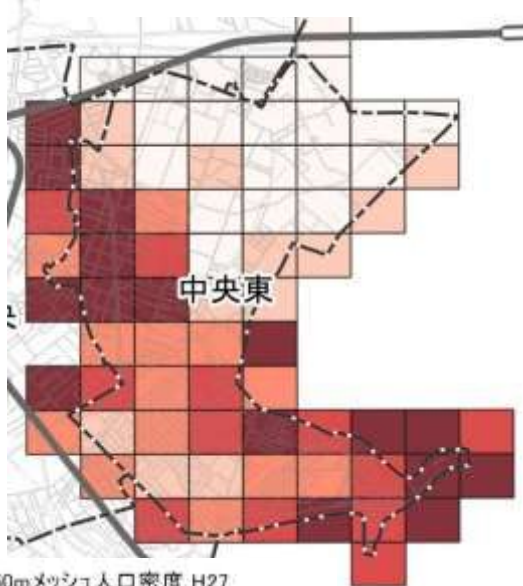
年齢3区分別人口の推移



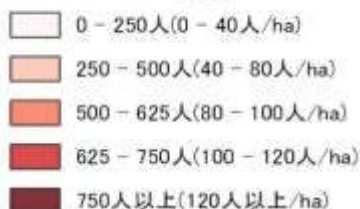
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

250mメッシュ人口 (H27)



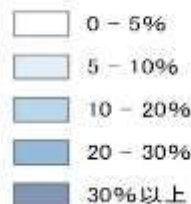
250mメッシュ人口密度_H27



250mメッシュ高齢化率 (H27)



250mメッシュ高齢化率_H27



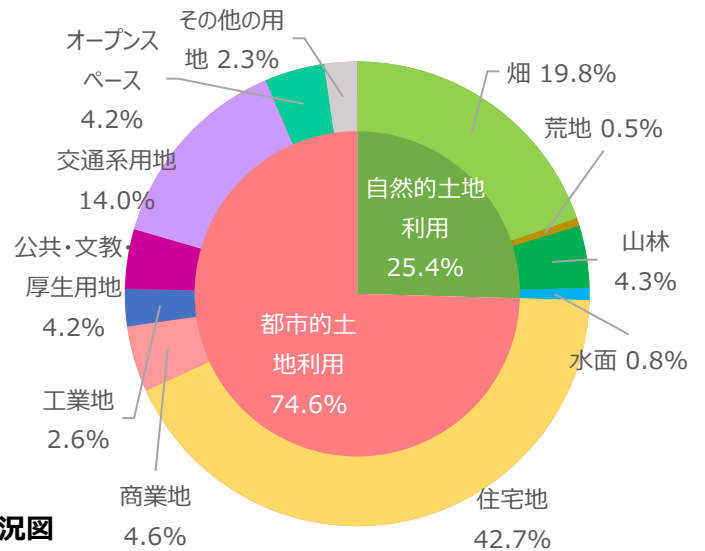
②土地利用

地域内の土地利用は、南部の鎌ヶ谷大仏駅及び初富駅の周囲に広がった住宅地と、北部の畑や梨園等の農地に大別されます。

公共施設等は、南初富コミュニティセンター、東初富公民館、中央児童センター、第五中学校、初富小学校、五本松小学校、陸上競技場、市民体育館、社会福祉センター等があります。

土地利用面積は、住宅地、畑、交通系用地の順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査（H28）

土地利用現況図



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）

交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）

オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペース A、ゴルフ場や建物跡地などのオープンスペース B）

その他の用地 …（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

- …土地利用・市街地整備
- …交通体系整備
- …緑と水・都市景観形成
- …福祉・学習のまちづくり
- …防災まちづくり
- …都市環境形成

③市民意向と地域の課題

中央東地域の現状と課題と、鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題

- ・東武鎌ケ谷団地や鎌ケ谷大仏駅北側の井草地区では、計画的な市街地整備により良好な居住環境が形成されていますが、計画的な基盤整備が実施されないまま宅地化が進んだ地区では、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。
- ・都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が整備され、沿道には商業施設の立地がみられます。沿道型の複合的土地利用による地域の利便性向上が望まれます。
- ・市制記念公園を中心とした地区と栗野地区公園へ連なる区域は森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、緑の保全や活用が望まれます。
- ・初富地区など地域北側の市街化調整区域は、梨及び野菜畑等を中心とした農地・樹林等の多い緑豊かな地域となっています。一方で、宅地化されている地域もあり、自然環境との調和や集落環境の充実が必要です。
- ・初富地区では、四本柵において県営住宅の整備が進められており、整備促進が望まれます。

関連する市民意向

- ・居住環境で重視するもの：買い物や通院などの利便性(56.5%・第1位)
- ・地域の課題：空き家や空き地が多い、増えている(43.5%・第1位) (市平均と比較し+13.5%)

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査 (R2) よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題

- ・主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線、同市川印西線が通っています。また南北に都市計画道路 3・4・5 号船橋我孫子バイパス線が整備され、交通利便性が向上しています。
- ・一方で主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線及び同市川印西線は交通量が多く、鎌ケ谷大仏交差点付近では、慢性的な交通渋滞がみられ、改善が望まれます。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多いため、改善が必要となっています。
- ・地域内に鉄道駅はありませんが、新鎌ケ谷駅、初富駅、鎌ケ谷駅、鎌ケ谷大仏駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、船橋新京成バス、千葉レインボーバスが運行しています。

関連する市民意向

- ・地域の課題：国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい(41.5%・第1位)
- ・地域の課題：目的地(商業施設・病院等)への電車・バスによるアクセスが悪い(31.2%・第1位)



緑と水・都市景観形成の現状と課題


- ・生産緑地地区が点在しており、居住環境との調和とともに、市街地の中の重要な緑として保全・活用が望まれます。
- ・市制記念公園や陸上競技場、市民体育館等を中心とした地域は、更なる機能の充実と活用が望まれます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（28.1%・第1位）




福祉・学習のまちづくりの現状と課題

- 
- ・南初富地区など市中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、東初富地区を含む南部と市街化調整区域の北東部で高齢化率が高くなっています。
 - ・東初富公民館や南初富コミュニティセンター、社会福祉センター、中央児童センターなど、様々な世代の活動の場が形成されており、更なる機能の充実が求められます。
 - ・国史跡下総小金中野牧跡（野馬土手）があり、貴重な歴史資源の保全・活用が望まれます。

関連する 市民意向

- ・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（33.2%・第1位）
- ・地域の課題：高齢者、障がい者のための施設が不足している（33.2%・第1位）




防災まちづくりの現状と課題


- 
- ・国道464号や主要地方道千葉鎌ヶ谷松戸線が緊急輸送道路に指定されています。

関連する 市民意向

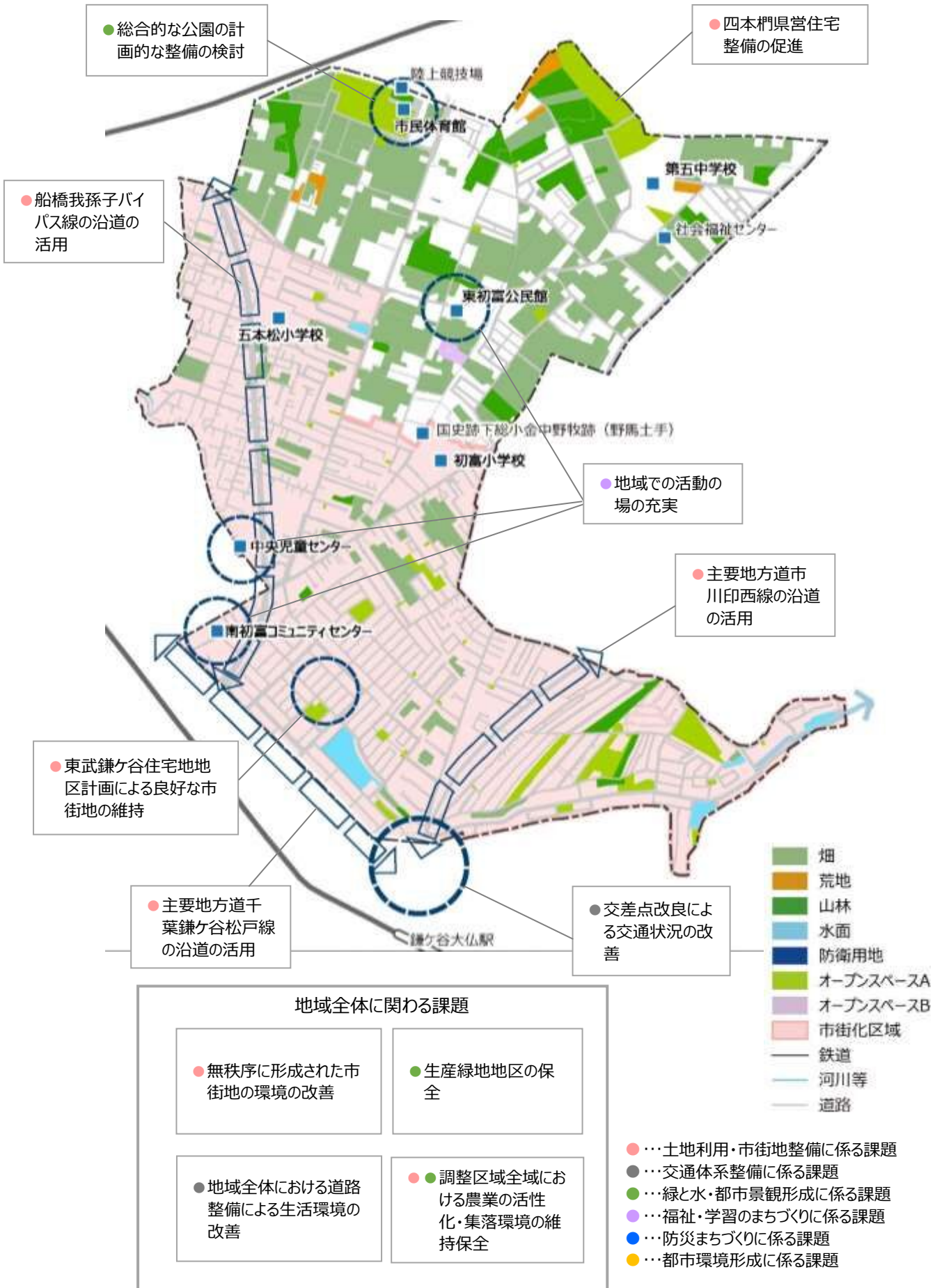
- ・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（35.2%・第1位）



都市環境形成の現状と課題

- 
- ・地域内の公共下水道計画区域は印旛沼流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。

中央東地域課題図



3-3-2 中央東地域のまちづくり方針



3-4 中央地域

3-4-1 中央地域の概況

中央地域は、市中央部に位置し、新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅、北初富駅の 4 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、特に道路沿道には大規模商業施設やロードサイドショップ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。



鎌ヶ谷駅前



新鎌ヶ谷駅前



ショッピングセンター (初富駅)



新鎌通り



新鎌ふれあい公園



貝柄山公園

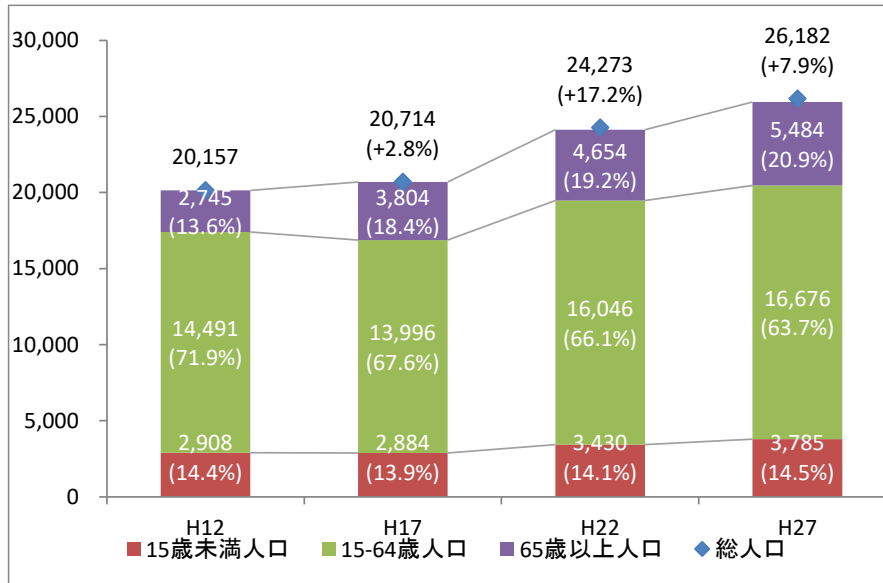
①人口・世帯

平成27年国勢調査によると、中央地域の人口は26,182人であり、これは市全体(108,917人)の24.0%です。

高齢化率は20.9%であり、市全体の高齢化率(26.7%)に比べ5.8%低く、市全体で最も高齢化率の低い地域となっています。

地域全体で人口が多くなっており、全体的に高齢化率が低い状況ですが、地域の縁辺部で高齢化率が高くなっています。

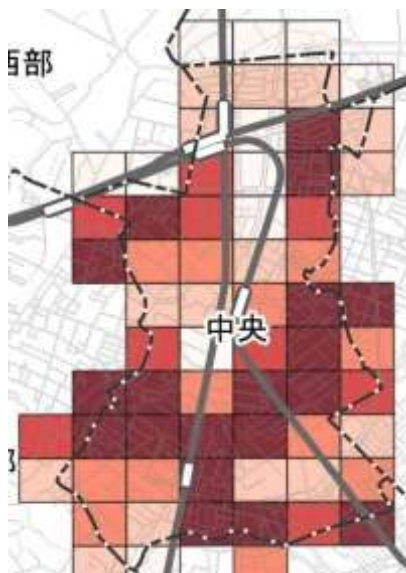
年齢3区分別人口の推移



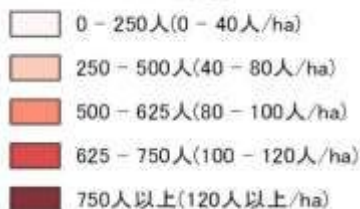
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

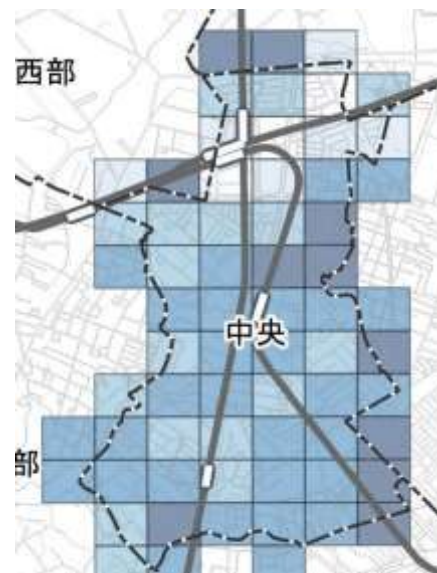
250mメッシュ人口 (H27)



250mメッシュ人口密度_H27



250mメッシュ高齢化率 (H27)



250mメッシュ高齢化率_H27



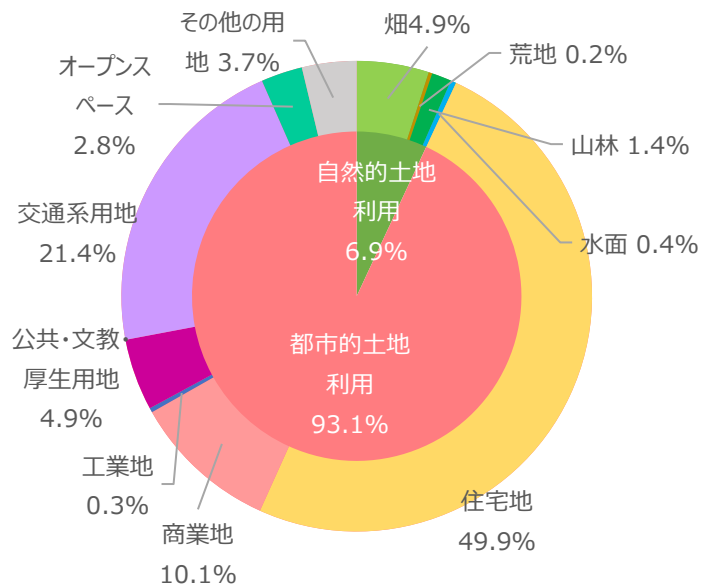
②土地利用

地域内の土地利用は、新鎌ヶ谷駅、初富駅、鎌ヶ谷駅、北初富駅の各駅を中心に形成された市街地となっています。

地域内には、市役所、市立図書館、郷土資料館、きらりホール、中央公民館、生涯学習推進センター、道野辺中央コミュニティセンター等の公共施設が集中しています。また、鎌ヶ谷中学校、鎌ヶ谷小学校、中部小学校等があるほか、豊富な樹林を抱えた道野辺八幡神社や初富稲荷神社等があります。

土地利用面積は、住宅地、交通系用地、商業地の順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査（H28）

土地利用現況図



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

- 公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）
- 交通系用地…（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）
- オープンスペース…（公園・広場などのオープンスペースA、ゴルフ場や建物跡地などのオープンスペースB）
- その他の用地…（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

③市民意向と地域の課題

- …土地利用・市街地整備
- …交通体系整備
- …緑と水・都市景観形成
- …福祉・学習のまちづくり
- …防災まちづくり
- …都市環境形成

中央地域の現状と課題と、鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題

- ・新鎌ケ谷駅周辺は市の中心をなす広域交流拠点に、初富駅及び鎌ケ谷駅周辺は商業機能、市民サービス機能、芸術文化機能等、様々な都市機能の充実を図る地域交流拠点に、北初富駅は日常生活に身近な商業等の充実を図る近隣商業拠点に位置付けられ、それぞれの特性を活かした機能の充実と良好な市街地環境の向上が望まれます。
- ・新鎌ケ谷駅、初富駅、鎌ケ谷駅は、東武野田線（東武アーバンパークライン）及び新京成線の連続立体交差事業や土地区画整理事業、駅前広場の整備等の市街地整備が進み、市街地環境の改善が進んでいます。それぞれが特色ある魅力と機能を持つことと、周辺道路の整備や、新鎌ケ谷駅南側の東京10号線延伸新線跡地、鉄道高架下の活用等により連携を強化し、鎌ケ谷市の中心となる都市軸の更なる充実が期待されます。
- ・計画的な市街地整備が実施されないまま宅地化が進んだ地域では、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。
- ・中央一丁目地区は、市街化調整区域となっていますが、駅に近接する立地条件から、周辺地区と調和のとれた環境づくりが求められます。

関連する市民意向

- ・居住環境で重視するもの：買い物や通院などの利便性(63.1%・第1位)
- ・地域の課題：空き家や空き地が多い、増えている(21.2%・第1位)

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査(R2)よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題

- ・国道464号や主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線、同船橋我孫子線が市の中心部である本地域を通り、本市及び周辺地域の交通の要衝となっており、初富交差点などで、慢性的な交通渋滞が発生しています。
- ・市街地整備事業に伴い、都市計画道路の整備が進んでいます。また、地域を囲うように市街地外郭幹線による道路網が計画されるなど、更なる整備充実が望まれます。
- ・新鎌ケ谷駅、初富駅、北初富駅では、連続立体交差事業により新京成線が高架化され、交通渋滞の緩和など市街地環境が改善されています。引き続き、新鎌ケ谷駅南北自由通路の整備、初富駅駅前広場や北初富駅駅前広場の整備、接続する道路等の関連整備の推進が求められます。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多い地区もあり、改善が必要となっています。
- ・新鎌ケ谷駅、初富駅、鎌ケ谷駅、北初富駅の各駅が鉄道で結ばれ、周辺都市や東京方面へのアクセスが飛躍的に向上しており、交通利便性の高い地域となっています。また、コミュニティバスききょう号、船橋新京成バス、千葉レインボーバスが運行しています。

関連する市民意向

- ・地域の課題：国道や県道などの幹線道路がよく渋滞し、車で利用しづらい(53.7%・第1位)
- ・地域の課題：(公共交通の)利用料金が安い(22.9%・第1位)

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・地域内には、新鎌ふれあい公園や貝柄山公園など、市を代表する公園が整備されています。東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして活用することで、都市の緑の更なる充実が望めます。
- ・駅前広場等では、NPOや地域の方々の手により美しく緑化されている花壇等もありますが、更なる充実が望めます。市の中心をなす地域として、市民や事業者とともに緑のまちづくりへの取り組みが求められます。
- ・生産緑地地区が点在しており、居住環境との調和とともに、市街地の中の重要な緑として保全・活用が望めます。
- ・新鎌ヶ谷地区は景観重点地区に位置づけられており、市の中心部にふさわしい、にぎわいと統一感のある景観形成が望めます。
- ・市街地が主体で他地域と比較し、農地や山林などの自然的土地利用が少なくなっています。
- ・囃子水公園は、谷津の自然を活用した公園として整備されています。

関連する 市民意向

・地域の課題：身近な公園や広場が不足している（34.4%・第1位）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・地域全体で高齢化率は低くなっています。
- ・市立図書館、郷土資料館、きらりホール、中央公民館、生涯学習推進センター、道野辺中央コミュニティセンターなど、様々な世代の活動の場が形成されており、更なる機能の充実が求められます。

関連する 市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（36.1%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・国道464号や主要地方道船橋我孫子線、同千葉鎌ヶ谷松戸線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・商業地や公共施設などが多く立地していることから、防災・減災対策の強化が望めます。

関連する 市民意向

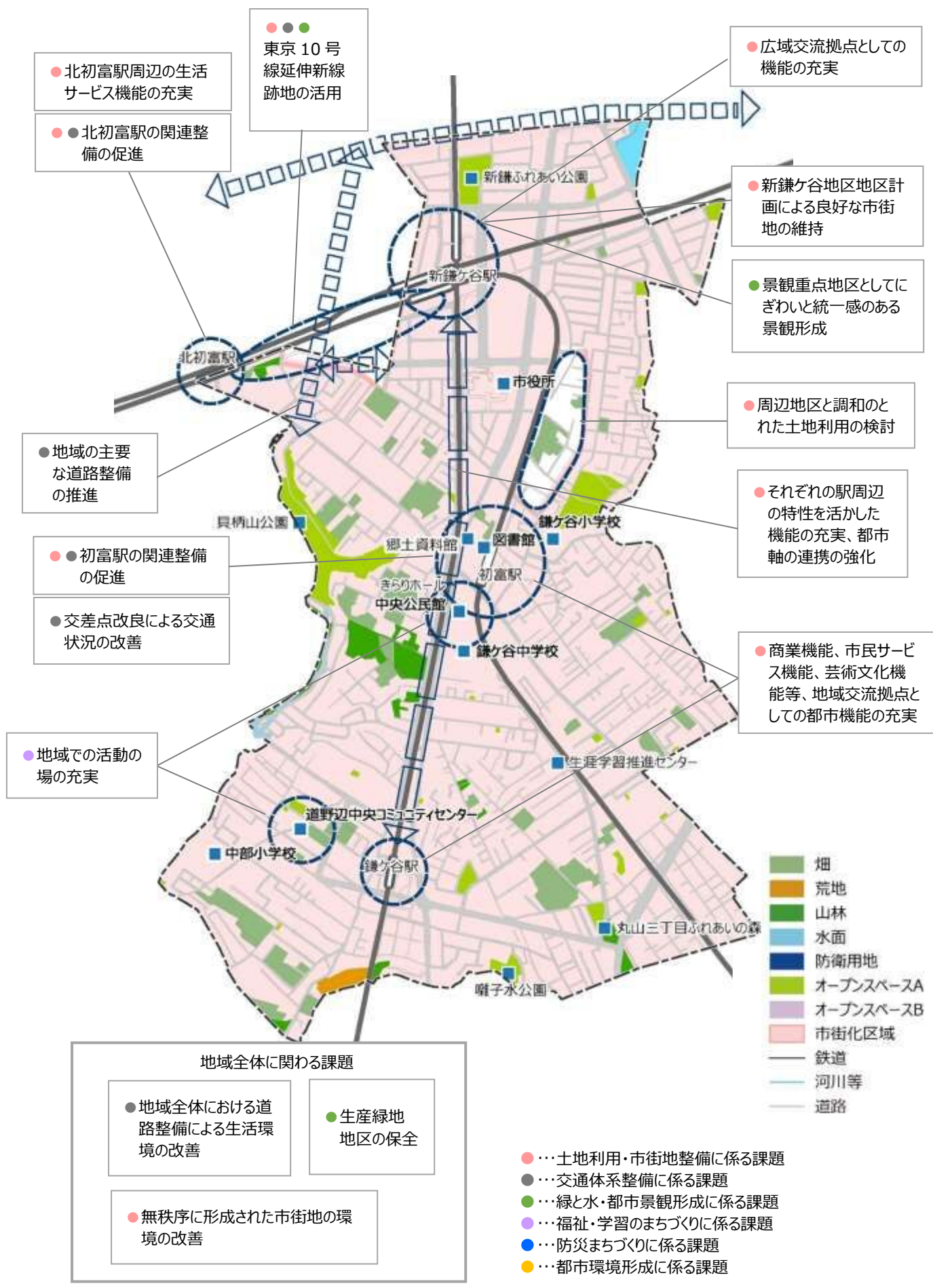
・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（38.3%・第1位）
・地域の課題：災害発生時の避難所などが近くにない・行くのが困難（36.4%）（市平均と比較し+12.6%）

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道は概ね手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望めます。

中央地域課題図



● 北初富駅周辺の生活サービス機能の充実

● 北初富駅の関連整備の促進

● ● ●
東京 10 号線延伸新線跡地の活用

● 広域交流拠点としての機能の充実

● 新鎌ヶ谷地区地区計画による良好な市街地の維持

● 景観重点地区としてにぎわいと統一感のある景観形成

● 周辺地区と調和のとれた土地利用の検討

● それぞれの駅周辺の特性を活かした機能の充実、都市軸の連携の強化

● 商業機能、市民サービス機能、芸術文化機能等、地域交流拠点としての都市機能の充実

● 地域の主要な道路整備の推進

● 初富駅の関連整備の促進

● 交差点改良による交通状況の改善

● 地域での活動の場の充実

地域全体に関わる課題

- 地域全体における道路整備による生活環境の改善
- 生産緑地地区の保全
- 無秩序に形成された市街地の環境の改善

- …土地利用・市街地整備に係る課題
- …交通体系整備に係る課題
- …緑と水・都市景観形成に係る課題
- …福祉・学習のまちづくりに係る課題
- …防災まちづくりに係る課題
- …都市環境形成に係る課題

3-4-2 中央地域のまちづくり方針



3-5 東部地域

3-5-1 東部地域の概況

東部地域は、全域が市街化区域となっていますが生産緑地地区として多くの農地も有しています。市南東部に位置し、観光名所ともなる鎌ヶ谷大仏が立地しています。また、主要地方道船橋我孫子線や現在の主要地方道市川印西線である木下（きおろし）街道が通っています。



主要地方道市川印西線



市指定文化財鎌ヶ谷大仏



ショッピングセンター（東道野辺）



住宅地（南鎌ヶ谷二丁目）



市指定文化財百庚申



手通公園

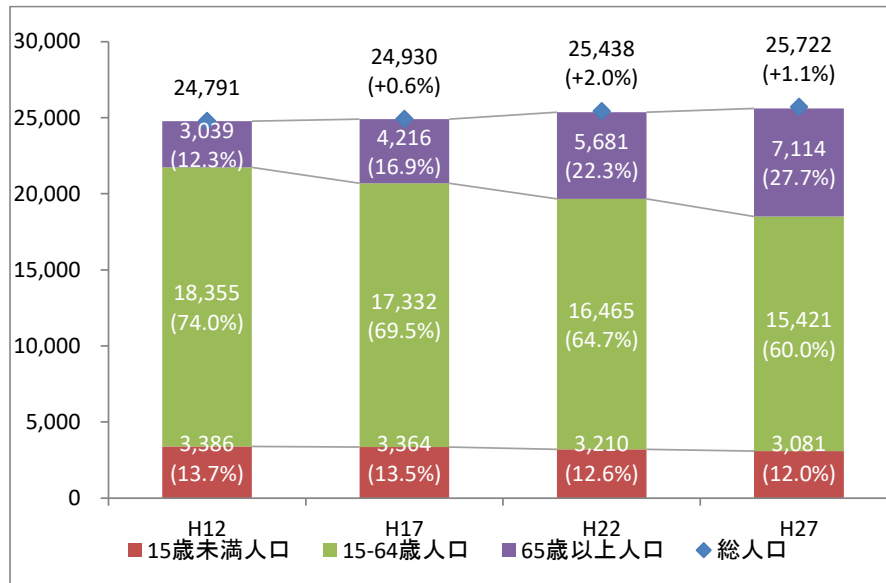
①人口・世帯

平成27年国勢調査によると、東部地域の人口は、25,722人であり、これは市全体(108,917人)の23.6%です。

高齢化率は27.7%であり、市全体の高齢化率(26.7%)に比べ1.0%高くなっています。北東部を中心に人口が分布し、鎌ヶ谷大仏駅周辺等の人口が多くなっています。

地域の北西部では高齢化率が低いのに対し、地域の中央部で高齢化率が高くなっています。

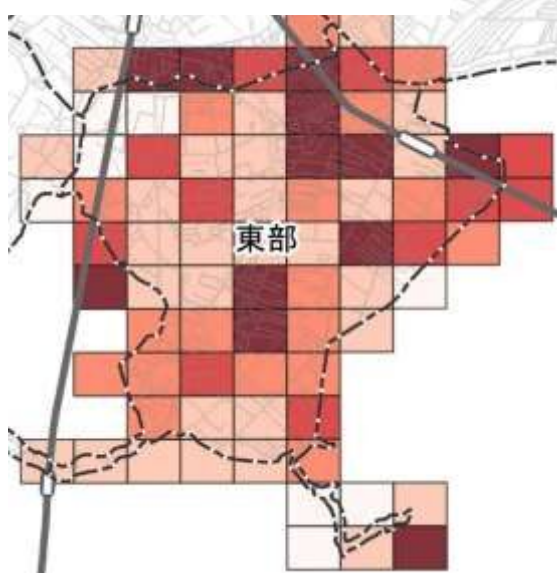
年齢3区分別人口の推移



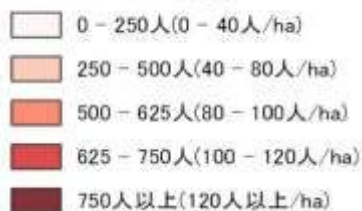
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

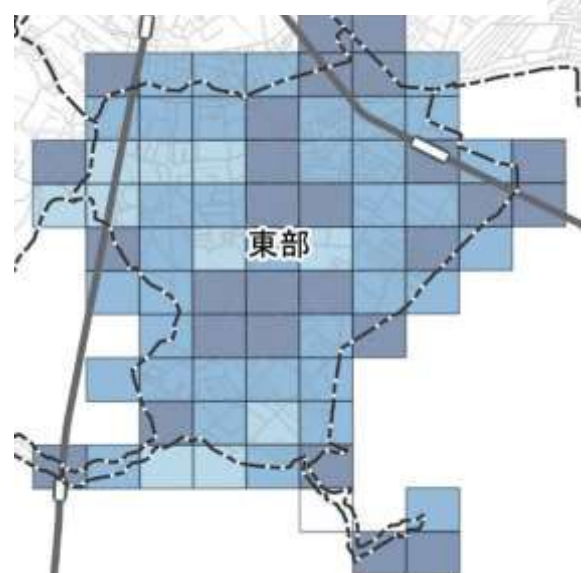
250mメッシュ人口 (H27)



250mメッシュ人口密度_H27



250mメッシュ高齢化率 (H27)



250mメッシュ高齢化率_H27



資料：国勢調査 地域メッシュ統計 (H27)

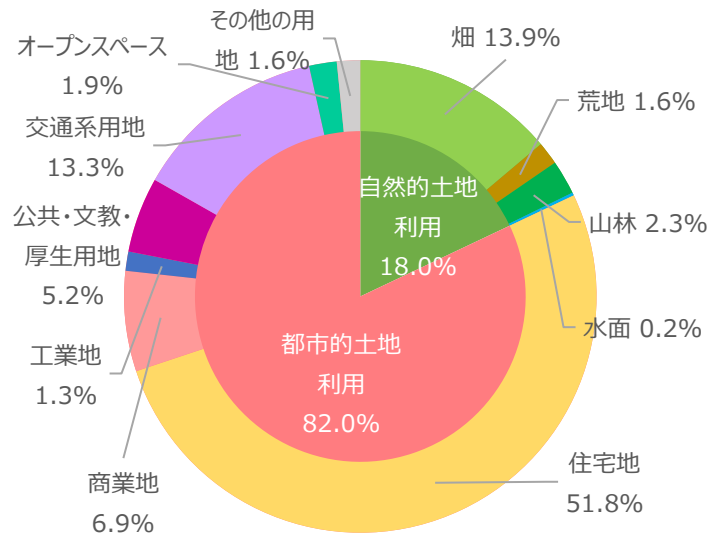
土地利用構成比

②土地利用

地域内の土地利用は、鎌ヶ谷大仏駅、馬込沢駅、鎌ヶ谷駅の周辺市街地と、工業系の市街地に大別されます。

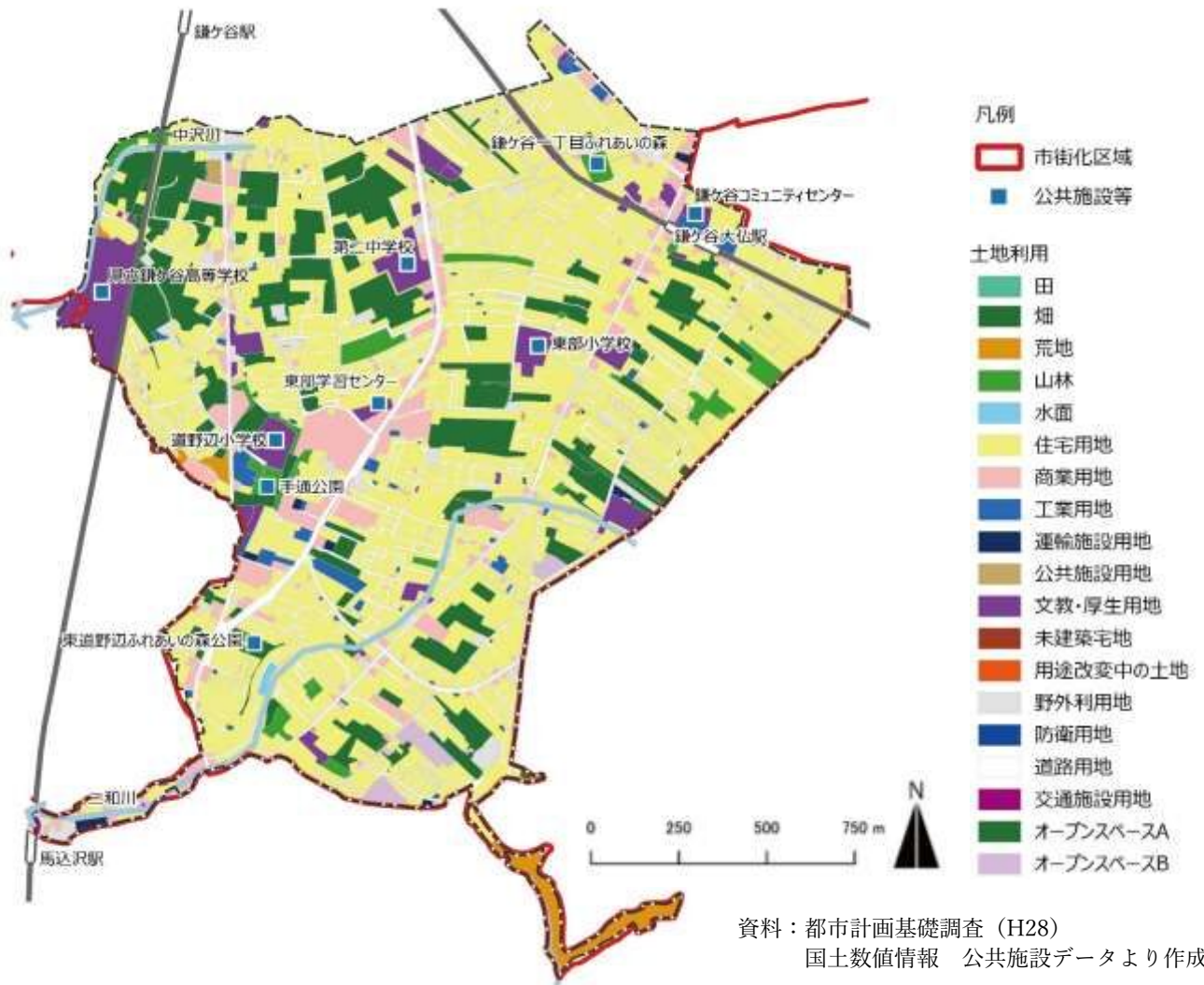
公共施設等は、東部学習センター、鎌ヶ谷コミュニティセンター、鎌ヶ谷高校、第二中学校、道野辺小学校、東部小学校等のほか、豊富な樹林を抱えた鎌ヶ谷八幡神社や延命寺等があります。

土地利用面積は、住宅地、畑、交通系用地の順に多くなっています。



資料：都市計画基礎調査（H28）

土地利用現況図



※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

- 公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）
- 交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）
- オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペース A、ゴルフ場や建物跡地などのオープンスペース B）
- その他の用地 …（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

③市民意向と地域の課題

- …土地利用・市街地整備
- …交通体系整備
- …緑と水・都市景観形成
- …福祉・学習のまちづくり
- …防災まちづくり
- …都市環境形成

東部地域の現状と課題と、鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題

- ・鎌ケ谷大仏駅や馬込沢駅を中心とする市街地は、地域の暮らしを支える拠点としての生活サービス機能の充実が求められます。
- ・住宅地は、計画的な基盤整備が実施されないまま宅地化が進み、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。また、鎌ケ谷五、六、七丁目の船橋市と境を接する地区では、周辺地区と調和のとれた環境づくりが求められます。
- ・船橋我孫子バイパス線の整備に伴い、沿道には商業施設の立地がみられ、沿道型の複合的土地利用による地域の利便性向上が望まれます。また、東道野辺五、六、七丁目、鎌ケ谷九丁目の地区では、住宅と商業施設、工場が混在しており、調和が望まれます。

関連する市民意向

- ・居住環境で重視するもの：買い物や通院などの利便性(59.4%・第1位)
- ・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない(37.4%・第1位)

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査(R2)よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題

- ・主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線や同船橋我孫子線、同市川印西線が通っています。また、都市計画道路3・4・5号船橋我孫子バイパス線が整備され環境の改善が図られていますが、大仏交差点や馬込十字路口付近などでは、交通量が多く、交通渋滞が発生しており、交差点の改良等の改善が進められています。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、また狭隘な道路も多いため、改善が必要となっています。
- ・鎌ケ谷大仏駅が立地するとともに、馬込沢駅や鎌ケ谷駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスききょう号、千葉レインボーバス、船橋新京成バスが運行しています。

関連する市民意向


- ・地域の課題：住宅地の中にある生活道路が狭い(47.0%・第1位)
- ・地域の課題：目的地(商業施設・病院等)への電車・バスによるアクセスが悪い(35.1%・第1位)

緑と水・都市景観形成の現状と課題


- ・生産緑地地区が点在しており、居住環境との調和とともに、市街地の中の重要な緑として保全・活用が望まれます。
- ・手通公園が整備されているほか、地域内に残る貴重な樹林地がふれあいの森として保全されています。ふれあいの森の多くが本地域にあり、東道野辺ふれあいの森公園を都市公園として整備し保全を図りました。

関連する市民意向

- ・地域の課題：身近な公園や広場が不足している(41.2%・第1位)




福祉・学習のまちづくりの現状と課題




- ・地域の北西部では高齢化率が低いのに対し、地域の中央部で高齢化率が高くなっています。
- ・鎌ケ谷コミュニティセンター、東部学習センターなど、様々な世代の活動の場が形成されており、更なる機能の充実が求められます。
- ・市指定文化財鎌ケ谷大仏、同魚文の句碑、同百庚申などがあり、貴重な歴史資源の保全・活用が望まれます。

関連する 市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している
(36.8%・第1位)




防災まちづくりの現状と課題




- ・主要地方道千葉鎌ケ谷松戸線や同船橋我孫子線は緊急輸送道路に指定されています。
- ・道野辺や東道野辺地区の一部では、土砂災害警戒区域等に指定されており、対応が望まれます。

関連する 市民意向

・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない
(34.8%・第1位)



都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道は江戸川左岸流域関連公共下水道及び印旛沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。

東部地域課題図



地域全体に関わる課題

● 無秩序に形成された市街地の環境の改善

● 地域全体における道路整備による生活環境の改善

● 生産緑地地区の保全、貴重な樹林地の保全

- …土地利用・市街地整備に係る課題
- …交通体系整備に係る課題
- …緑と水・都市景観形成に係る課題
- …福祉・学習のまちづくりに係る課題
- …防災まちづくりに係る課題
- …都市環境形成に係る課題

3-5-2 東部地域のまちづくり方針



3-6 南部地域

3-6-1 南部地域の概況

南部地域は、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、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ケ谷（ファイターズ鎌ケ谷スタジアム）が立地しています。



ファイターズ鎌ケ谷スタジアム



市民の森



市指定文化財八幡春日神社の森



大柏川（中沢）



住宅地（中沢東地区地区計画区域）



梨園（中沢）

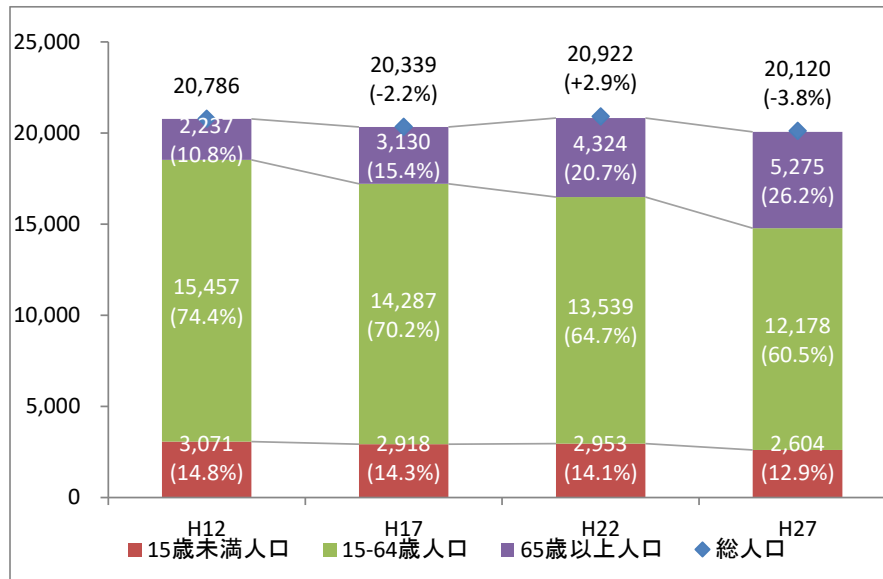
①人口・世帯

平成27年国勢調査によると、南部地域の人口は20,120人であり、これは市全体(108,917人)の18.5%です。

高齢化率は26.2%であり、市全体の高齢化率(26.7%)に比べ0.5%低くなっています。

市街化区域を中心に人口が分布し、東中沢地区や西道野辺地区等の人口が多くなっています。東中沢地区など市の中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、西道野辺地区を含む南部で高齢化率が高くなっています。

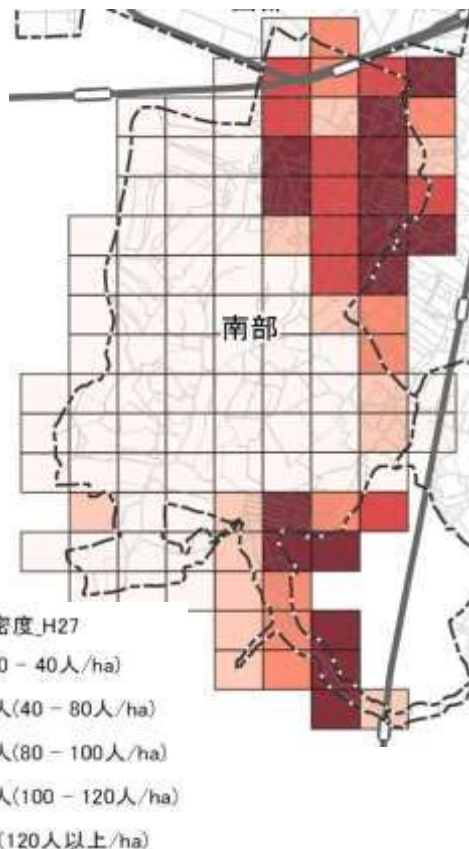
年齢3区分別人口の推移



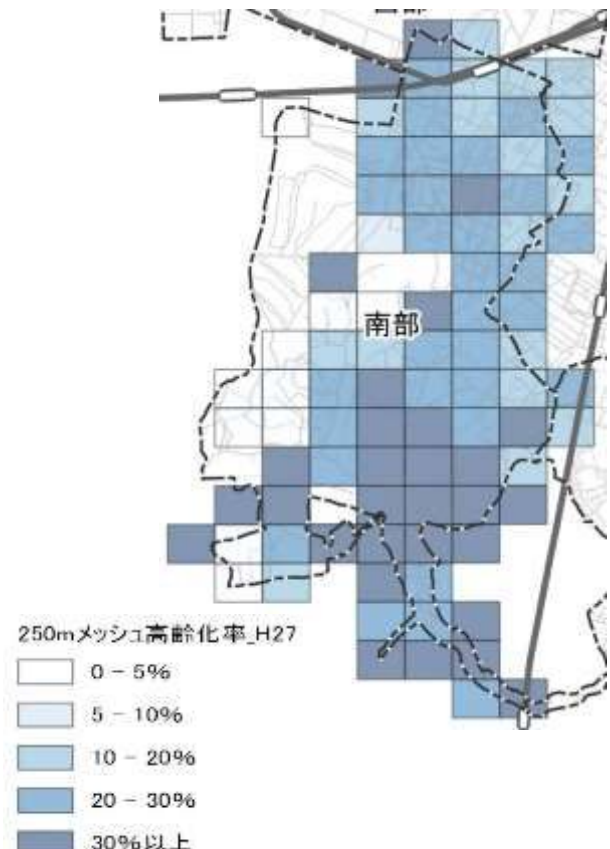
※「総人口」の数値には、3区分別人口の合算の他、年齢不詳の人口が含まれています。

資料：国勢調査データより集計

250mメッシュ人口 (H27)



250mメッシュ高齢化率 (H27)



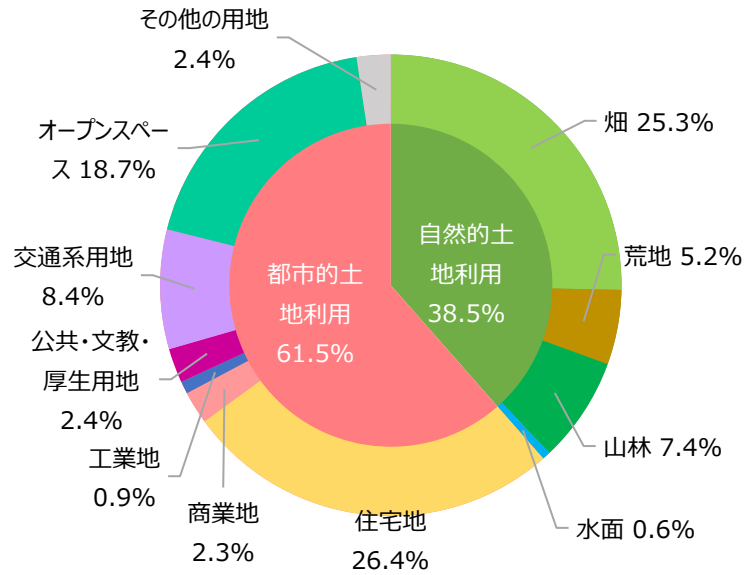
②土地利用

地域内の土地利用は、北初富、馬込沢の各駅周辺の市街地、中沢地区における集落と農地及び鎌ヶ谷カントリークラブに大別されます。

地域内には、南部公民館、北中沢コミュニティセンター、南児童センター、第四中学校、南部小学校等があります。このほか、ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムや弓道場・アーチェリー場などが立地しています。また、豊富な樹林を抱えた市指定文化財根頭神社の森を始め、同八幡春日神社、谷地川八幡神社、妙蓮寺、万福寺、長福寺等があります。

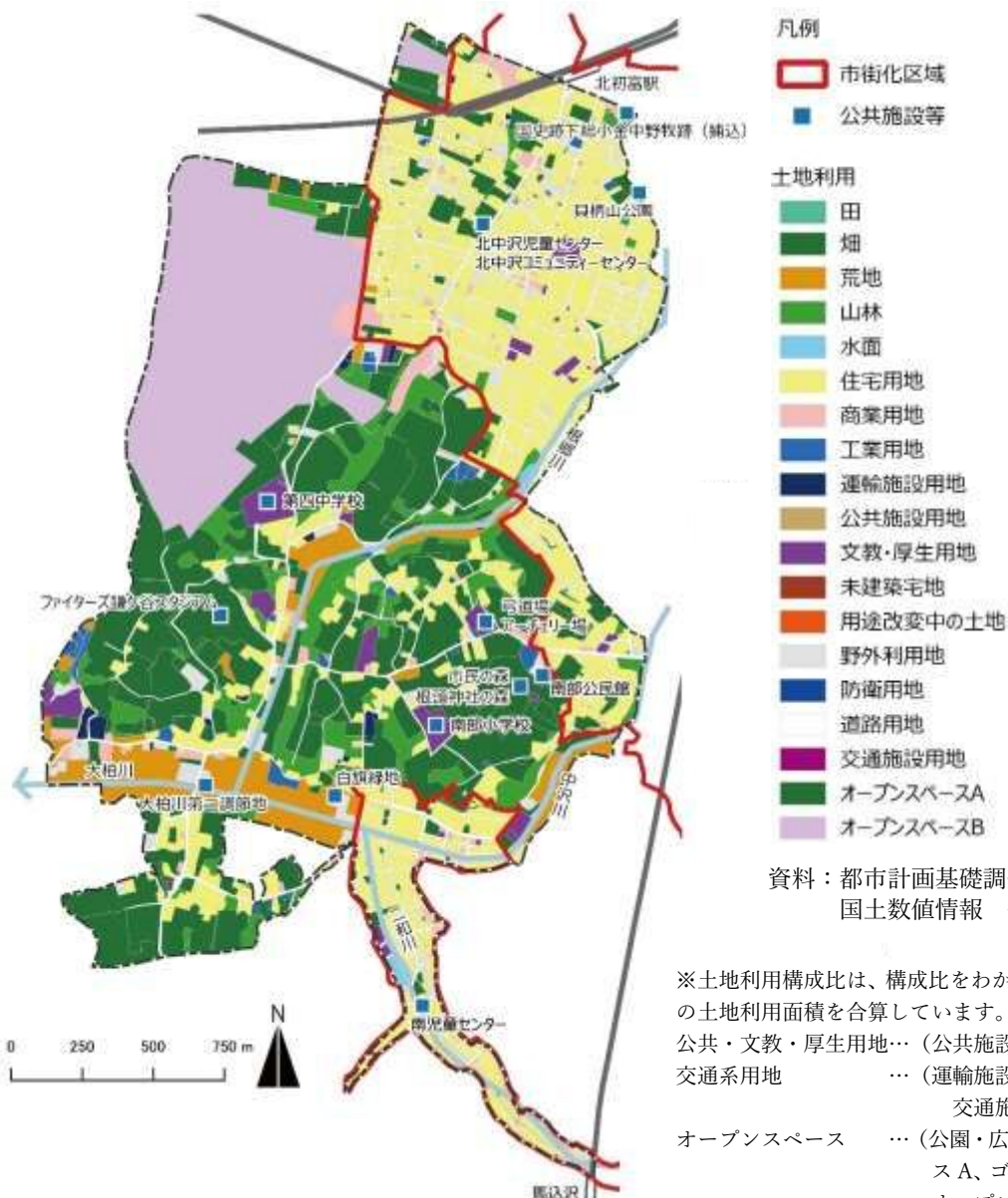
土地利用面積は、住宅地、畑、オープンスペースの順に多くなっています。

土地利用構成比



資料：都市計画基礎調査（H28）

土地利用現況図



資料：都市計画基礎調査（H28）
国土数値情報 公共施設データより作成

※土地利用構成比は、構成比をわかりやすく示すため、以下の土地利用面積を合算しています。

公共・文教・厚生用地…（公共施設用地、文教・厚生用地）
交通系用地 …（運輸施設用地、道路用地、交通施設用地）
オープンスペース …（公園・広場などのオープンスペースA、ゴルフ場や建物跡地などのオープンスペースB）
その他の用地 …（未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地）

●…土地利用・市街地整備 ●…交通体系整備 ●…緑と水・都市景観形成
 ●…福祉・学習のまちづくり ●…防災まちづくり ●…都市環境形成

③市民意向と地域の課題

南部地域の現状と課題と、鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査結果における市民意向は次のとおりです。

土地利用及び市街地整備の現状と課題

- ・北初富駅や馬込沢駅と近接した地区は、地域の暮らしを支える生活サービス機能の充実が求められます。
- ・北初富駅や馬込沢駅の周辺など、計画的な基盤整備が実施されないまま宅地化が進んだ地区では、狭隘道路が多く存在するなど、環境の改善が必要です。
- ・中沢東及び横上・横下地区などでの土地区画整理事業区域や鎌ケ谷グリーンハイツ、パークサイド鎌ケ谷などでは、計画的な市街地整備により良好な居住環境が形成されています。
- ・市民の森やファイターズ鎌ケ谷スタジアムを中心とした区域は、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして、緑の保全や活用が望まれます。
- ・中沢地区は、多くの農地や山林、河川などの豊かな自然環境が残されています。貴重な自然環境の保全と農業の活性化、地域の暮らしを維持していくための集落環境の充実が必要となります。

関連する市民意向

- ・居住環境で重視するもの：買い物や通院などの利便性(55.2%・第1位)
- ・地域の課題：近くに商業施設や医療福祉施設がない(51.2%・第1位)(市平均と比較し+16.2%)

資料：鎌ケ谷市都市計画マスタープランに係るアンケート調査(R2)よりお住まいの地域の課題として最も多い回答及び市平均と差が大きい回答を掲載

交通体系整備の現状と課題

- ・地域内には主要地方道等は通っておらず、都市計画道路3・4・10号中沢北初富線が幹線連絡道路として計画されており、早期整備が望まれます。
- ・北初富駅は駅前広場や関連側道について、連続立体交差事業に伴う速やかな整備が求められます。
- ・地域内は体系的な道路網が整備されておらず、狭隘な道路も多い地区もあり、改善が必要となっています。
- ・北初富駅及び馬込沢駅が立地するとともに、新鎌ケ谷駅や初富駅、鎌ケ谷駅の利用圏となる地区もあるほか、コミュニティバスきぎょう号、船橋新京成バスが運行しています。
- ・東京10号線延伸新線の計画廃止に伴い、(仮称)中沢駅の構想も廃止となったことから、道路・交通網のあり方の再検討が必要です。

関連する市民意向

- ・地域の課題：住宅地の中にある生活道路が狭い(46.6%・第1位)
- ・地域の課題：目的地(商業施設・病院等)への電車・バスによるアクセスが悪い(31.7%・第1位)

緑と水・都市景観形成の現状と課題



- ・大柏川等の河川沿いの谷津や樹林地など、豊かな自然が残されています。農地や山林の占める割合が大きく、緑豊かな地域となっており、良好な緑の維持保全が望まれます。
- ・大柏川や根郷川沿いの谷津は耕作されていない農地など未利用地が多く、活用が望まれます。
- ・ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムが立地しており、周辺の市民の森等も含めて、連携の強化が望まれます。
- ・市民の森など、地域を代表する公園が整備されているほか、市指定文化財根頭神社の森や同八幡春日神社の森などが保全されています。
- ・白旗緑地は湧水のある都市緑地となっており、ホタルが生息する貴重な自然環境の保全が望まれます。
- ・東京10号線延伸新線跡地を緑道などとして活用することで、都市の緑の更なる充実が望まれます。
- ・河川や樹林地、農地や緑地の連続した豊かな水と緑の環境は、緑と水のネットワークとして、自然環境の保全とともに連携強化が望まれます。

関連する 市民意向

・地域の課題：開発が進み、自然が減少している（27.8%・第1位）

福祉・学習のまちづくりの現状と課題



- ・東中沢地区など市の中心部に近い地区では高齢化率が低いのに対し、西道野辺地区を含む南部で高齢化率が高くなっています。
- ・南部公民館、北中沢コミュニティセンター、北中沢児童センター、南児童センターなど、様々な世代の活動の場が形成されており、更なる機能の充実が求められます。
- ・国史跡下総小金中野牧跡（捕込）があり、貴重な歴史資源の保全・活用が望まれます。

関連する 市民意向

・地域の課題：学習やスポーツ等、学び楽しむ場が不足している（38.4%・第1位）

防災まちづくりの現状と課題



- ・道野辺や中沢地区の一部では、土砂災害警戒区域等に指定されており、対応が望まれます。
- ・一級河川大柏川や準用河川中沢川、同二和川沿いの周辺地域は鎌ヶ谷市洪水ハザードマップにおいて浸水が想定される区域となっており、河川整備の促進や、防災意識の向上が望まれます。
- ・大柏川第二調節池の整備の促進が望まれます。

関連する 市民意向

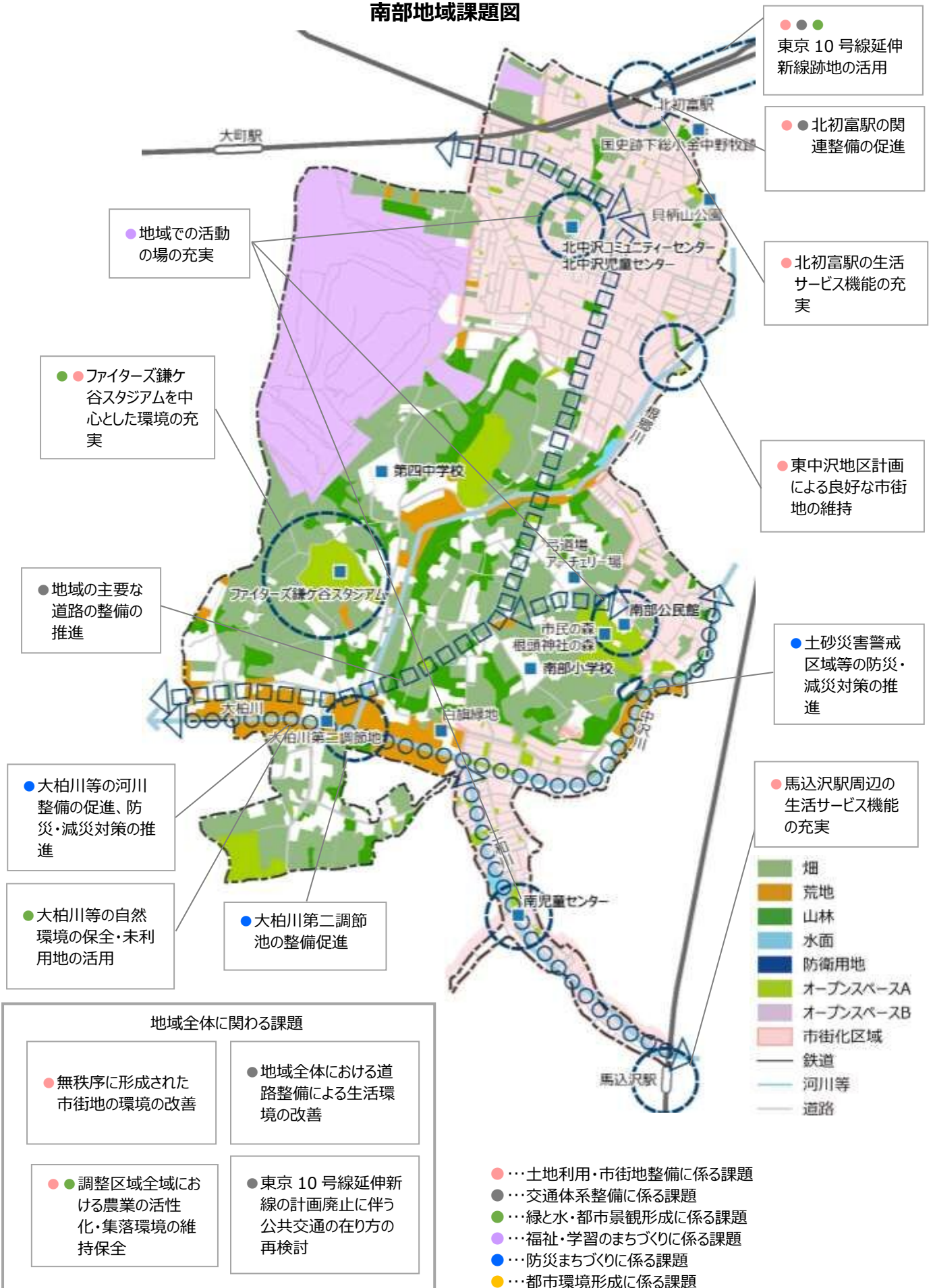
・地域の課題：避難場所に誘導する案内板が少ない・わからない（39.5%・第1位）

都市環境形成の現状と課題



- ・地域内の公共下水道計画区域は江戸川左岸流域関連公共下水道及び手賀沼流域関連公共下水道の計画区域となっており、快適で衛生的な市民生活の向上が望まれます。

南部地域課題図



● ● ● 東京 10 号線延伸
新線跡地の活用

● ● 北初富駅の関
連整備の促進

● 北初富駅の生活
サービス機能の充
実

● 東中沢地区計画
による良好な市街
地の維持

● 土砂災害警戒
区域等の防災・
減災対策の推
進

● 馬込沢駅周辺
の生活サービス機能
の充実

● 地域での活動
の場の充実

● ● ファイターズ鎌ヶ
谷スタジアムを中
心とした環境の充
実

● 地域の主要な
道路の整備の
推進

● 大柏川等の河川
整備の促進、防
災・減災対策の推
進

● 大柏川等の自然
環境の保全・未利
用地の活用

● 大柏川第二調節
池の整備促進

地域全体に関わる課題

● 無秩序に形成された市街地の環境の改善	● 地域全体における道路整備による生活環境の改善
● ● 調整区域全域における農業の活性化・集落環境の維持保全	● 東京 10 号線延伸新線の計画廃止に伴う公共交通の在り方の再検討

- …土地利用・市街地整備に係る課題
- …交通体系整備に係る課題
- …緑と水・都市景観形成に係る課題
- …福祉・学習のまちづくりに係る課題
- …防災まちづくりに係る課題
- …都市環境形成に係る課題

3-6-2 南部地域のまちづくり方針

