

# 鎌ヶ谷市 市街化調整区域の土地利用方針(案)



## 目 次

1 市街化調整区域の土地利用方針の位置づけ	1
(1) 策定の背景と目的	1
(2) 土地利用方針の対象区域	2
(3) 土地利用方針の位置づけ	3
(4) 目標年次	4
2 市街化調整区域における土地利用に関連する上位計画等の位置づけ	5
(1) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン	5
(2) 北千葉道路・インターチェンジ（IC）整備に伴う土地利用	7
(3) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン及び北千葉道路・インターチェンジ（IC）整備に伴う土地利用に関連する施策の方向性	10
3 産業と地域経済の所得循環の状況	13
(1) 産業	13
(2) 地域経済の所得循環構造	18
4 市街化調整区域の現況	23
(1) 市街化調整区域の面積	23
(2) 人口	24
(3) 土地利用	27
(4) 自然的・地域的環境	33
(5) 集落地の分布状況	38
(6) 交通	39
(7) 災害	42
【地域カルテ】	44
5 市民意向等	51
(1) 市民意向	51
(2) 企業意向	56
(3) オープンハウス	58
6 市街化調整区域の課題	59
(1) 市街化調整区域の役割の多様化	59
(2) 鎌ヶ谷市の魅力と活力を高めるための課題	59
7 市街化調整区域の土地利用方針	63
(1) 土地利用方針	63
(2) 地域別の土地利用方針	66
8 実現化方策	73
(1) 土地利用方針実現に向けた基本方針	73
(2) 3つの土地利用方針に対応した実現化方策	74



## 1 市街化調整区域の土地利用方針の位置づけ

### (1) 策定の背景と目的

本市は、市域全域が都市計画区域（都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域）に指定されており、そのうち5割弱に当たる1,038haが市街化調整区域となっています。

市街化調整区域は、都市の健全な発展と機能的な都市活動を図る観点から「市街化を抑制すべき区域」として位置づけられており、これまでこの位置づけを基本とした土地利用を進めてきました。その結果、豊かな自然環境と梨・野菜の生産基盤である農地が保全され、このような環境に対する市民の高い満足度が示されています。

一方、近年は高齢化の進行に伴う地域の活力の低下などの問題が懸念されています。

また、農業従事者の高齢化や後継者不足に伴う農地の減少と資材置場などへの転用により、異なる土地利用の混在による問題の発生なども予想され、これらに対する適切な対応が求められています。加えて、北千葉道路の整備に向けた協議・調整が進められており、本市の経済力を高める上で、この交通利便性を生かして、周辺の環境との調和を図りながら、土地利用の転換を実現していくことも求められています。

本市の都市計画に関する基本的な方針である「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」では、市街化調整区域の土地利用については、市総合基本計画を踏まえながら、「農地・樹林地・緑地ゾーン」「森とスポーツ・レクリエーションゾーン」「都市的土地区画整理事業ゾーン」を設定し、豊かな緑と水の保全を基調としつつ、必要に応じて将来的な都市的土地区画整理事業をすることとしており、ゾーンごとに一定の方向性を定めています。

市街化調整区域は前述のように基本的には市街化を抑制する区域ではあるものの、社会経済情勢の変化に適切に対応するために行う計画的な開発や地域住民の利便性の確保のための開発などは、一定の条件の下許容される区域でもあります。北千葉道路や関連都市計画道路の整備など、本市の土地利用に大きな影響を与えるインフラ整備が控える中、市街化調整区域の現況や立地、社会ニーズなどを踏まえ、それぞれの実情に応じた適切な土地利用を方向づけていくことが重要です。

以上を踏まえて、「鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針」（以下「本土地利用方針」という。）は、現在市街化調整区域として位置づけられている区域の、本市全体の魅力と活力を高めるための整備、開発及び保全の方針を明確化することを目的として策定します。

## (2) 土地利用方針の対象区域

本土地利用方針の対象区域となる市街化調整区域は以下のとおりです。

また、「現況」や「方針」は鎌ヶ谷市都市計画マスターplanの地域別構想で区分している地域に対応して記載しています。

### ●対象区域

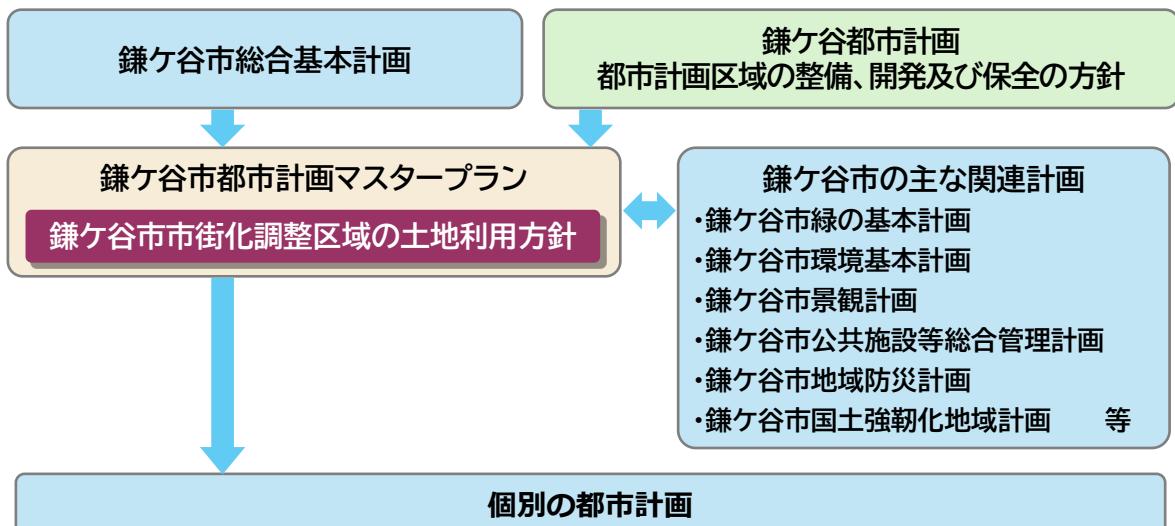


### (3) 土地利用方針の位置づけ

本土地利用方針は、「鎌ヶ谷市総合基本計画」等の上位計画に即し、「鎌ヶ谷市都市計画マスターplan」の内容を補完するものとして位置づけます。

また、「鎌ヶ谷市都市計画マスターplan」の一部として、様々な特性を持つ市街化調整区域の土地利用の方向性を明らかにするものであり、関連計画への反映・整合を図っていきます。

#### ●鎌ヶ谷市市街化調整区域の土地利用方針の位置づけ



#### ●鎌ヶ谷市総合基本計画及び鎌ヶ谷市の主な関連計画の概要(目標等)

鎌ヶ谷市総合基本計画(前期基本計画)(令和3年)	
計画期間	令和3年度から令和8年度
基本理念	みんなでつくるふるさと 鎌ヶ谷
将来都市像	人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷
基本目標	1 誰もが健康でいきいきと暮らせるまち（保健・福祉） 2 子どもの生きる力をはぐくむまち（子育て・教育） 3 自然と調和した災害に強いまち（安全・環境） 4 にぎわいと活力に満ちた緑あふれるまち（都市基盤・産業） 5 豊かな心と生きがいを実感できるまち（生涯学習・文化・スポーツ）

鎌ヶ谷市緑の基本計画(令和5年3月)	
計画期間	令和5年度から令和16年度
基本理念	緑豊かな自然環境を次世代に残します
緑の将来像	みんなで次の世代につなぐ緑豊かなまち
基本方針	1 緑を知ろう 2 緑を守ろう 3 緑を生かそう 4 緑をつくろう

鎌ヶ谷市第3次環境基本計画(令和5年3月)	
計画期間	令和5年度から令和14年度
目標とする環境像	自然と社会が調和した 地球の未来を育むまち かまがや

鎌ヶ谷市景観計画(平成26年3月)	
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
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地形を生かし生命をはぐくむ景観づくり（自然系）</li> <li>2 まちの記憶を継承する景観づくり（歴史系）</li> <li>3 ゆとりと安らぎを感じる景観づくり（生活系）</li> <li>4 にぎわいある地域を創出する景観づくり（産業系）</li> </ol>

鎌ヶ谷市公共施設等総合管理計画(令和5年3月一部改訂)	
計画期間	平成29年度から令和28年度
公共施設等の総合的かつ計画的な管理の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 公共施設等の長寿命化を図る</li> <li>2 公共施設等の再編・利活用を促す</li> <li>3 更新費の平準化を図る</li> </ol>

鎌ヶ谷市地域防災計画(令和6年2月改訂)	
計画の基本的な考え方	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 減災を重視した防災対策</li> <li>2 地域防災力の向上           <ul style="list-style-type: none"> <li>・「自助」による取組の強化</li> <li>・「共助」による取組の強化</li> <li>・民間団体等との連携</li> </ul> </li> </ol>

鎌ヶ谷市国土強靭化地域計画(基本計画編)(令和3年3月)	
計画期間	令和3年度から令和8年度
基本目標	<p>いかなる大規模自然災害が発生しようとも、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 人命の保護が最大限図られること</li> <li>2 市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること</li> <li>3 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化</li> <li>4 迅速な復旧復興</li> </ol>

#### (4) 目標年次

本土地利用方針は、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」と同様に、令和25年（2043年）を目標年次とします。

なお、総合計画の状況及び社会経済情勢の変化などを踏まえ、見直しが必要となった場合には、「鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン」の見直しも含め、柔軟に対応していきます。

## 2 市街化調整区域における土地利用に関する上位計画等の位置づけ

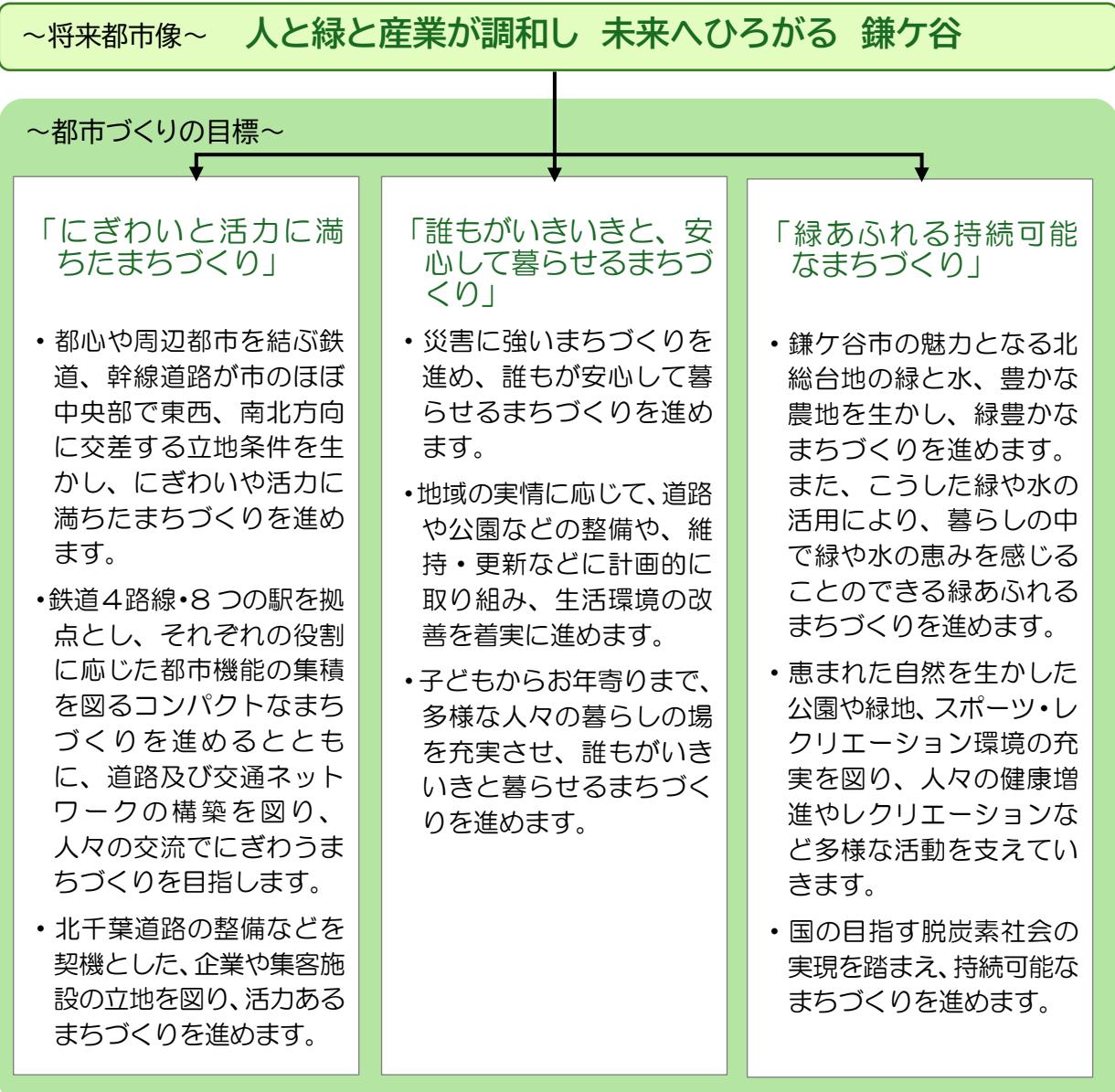
市街化調整区域における土地利用に関する上位計画等の位置づけの概要を以下に整理しました。

### (1) 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランの「将来都市像・都市づくりの目標」と「都市構造・土地利用」に関する位置づけは以下のとおりです。

#### ア 将来都市像・都市づくりの目標

将来都市像とその実現に向けた都市づくりの目標は、以下のように位置づけられています。



## イ 市街化調整区域の都市構造・土地利用

市街化調整区域に関する都市の構造と土地利用は、以下のように位置づけられています。

### 〔都市構造〕

#### 広域軸

都心と千葉ニュータウンや成田空港方面を結ぶ北総線や成田スカイアクセス線と、北千葉道路及びその沿道等の一連の空間を「広域軸」として形成し、利便性の向上を図るとともに、さらなるまちの発展を目指す／北千葉道路については、国、県、沿線市と連携し早期整備を目指すとともに、事業の具体化に合わせて沿道などの土地利用のあり方を検討する

#### 広域交流拠点

新鎌ヶ谷駅周辺地区は、鉄道4路線の結節機能を生かしながら、商業、情報、娯楽等、多様な機能が複合的に集積する躍動感と魅力あふれる広域交流拠点として、市民生活の充実とにぎわいの創出を図る

#### 地域の暮らし拠点

コミュニティセンターや生涯学習施設、児童センターなどは、地域の暮らし拠点として位置づけ、地域の人々の交流や憩い、活動の場としての充実を図る

#### 森とスポーツ・レクリエーション拠点

大規模な公園や緑地、スポーツ施設は、森とスポーツ・レクリエーションの拠点として位置づけ、貴重な緑の保全や地域の人々の交流や憩い、活動の場としての充実を図る

### 〔土地利用〕

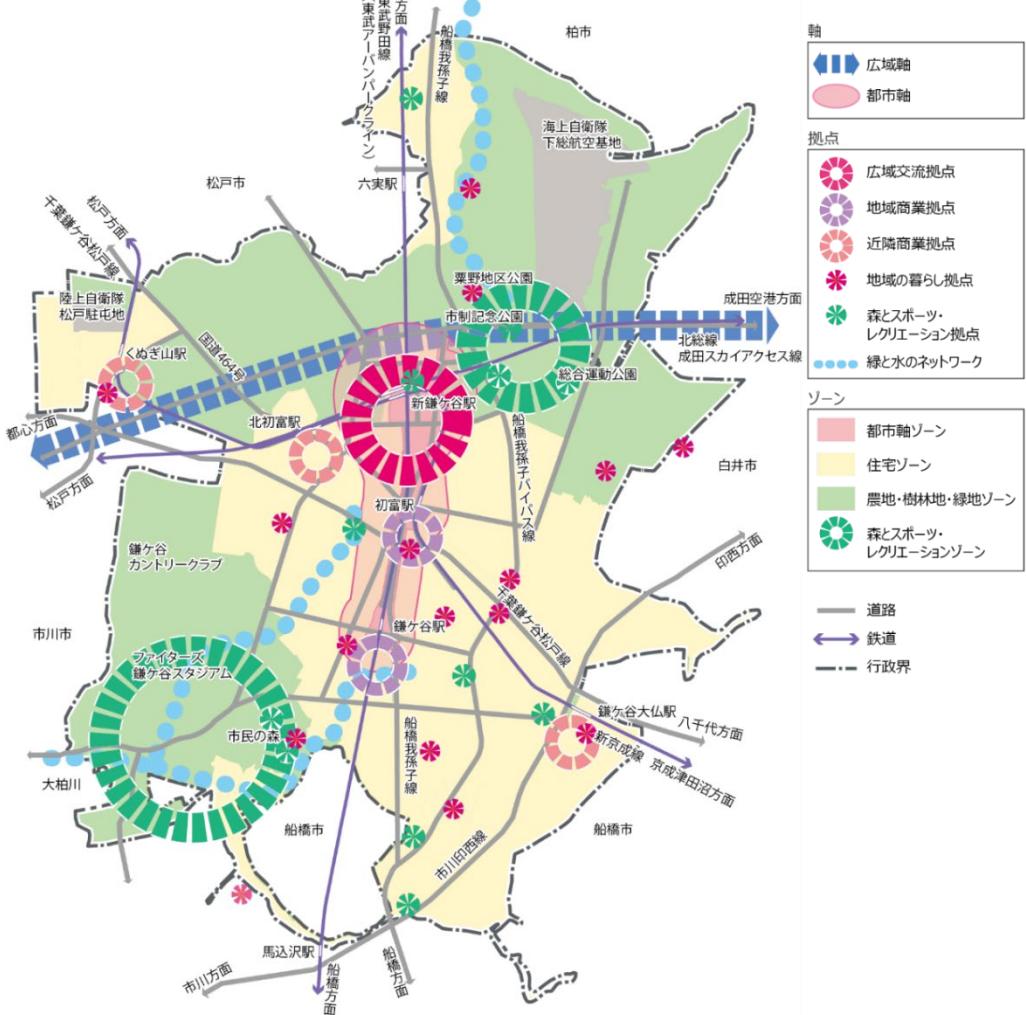
#### 都市的土地利用検討ゾーン

新鎌ヶ谷駅や北初富駅の周辺については、無秩序な市街化を防止し、隣接する市街化区域と一体性のある土地利用を北千葉道路の整備の具体化のなかで検討する／計画されている北千葉道路の沿道やインターチェンジ周辺は、広域交通の利便性が高い地区であり、企業が進出しやすい立地環境形成のための計画的な土地利用を検討し、産業の振興や企業誘致を進める／計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区については、まちづくりの方向性に応じて、農林業との必要な調整を図りつつ市街化区域への編入についても、必要に応じ検討する

#### 農地・樹林地・緑地ゾーン

農地は多様な機能を最大限発揮するとともに、都市農業の振興を図るため、農地の有効な活用及び適正な保全を推進する／既存の集落地や市街化が進行している地域は、周辺の自然や農業環境との調和を図るよう、環境保全を基本としつつ、適切な土地利用を誘導する／緑は、本市を特徴づける重要な要素であり、良好な都市環境の形成や災害時の防災機能を有する緑（農地、樹林地、緑地等）は重要な資源として保全を推進する

## ●将来都市構造図



## (2) 北千葉道路・インターチェンジ(IC)整備に伴う土地利用

北千葉道路・インターチェンジ（ＩＣ）整備に伴って実現を目指す土地利用について、「新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査」「鎌ヶ谷市北千葉道路沿線土地利用基礎調査」を実施しており、その概要は以下のとおりです。

## ア 新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査

- 新鎌ヶ谷駅西側から北西にかけて広がる「市街化区域と北初富駅及び北千葉道路に囲まれた区域」において、「沿道サービス機能」「健康・スポーツ・レクリエーション機能」「農・食機能」「多様な暮らし機能」等の複合した機能を育成し、『みんながつながるまち・しんかま』の実現を目指す。

### ●対象区域



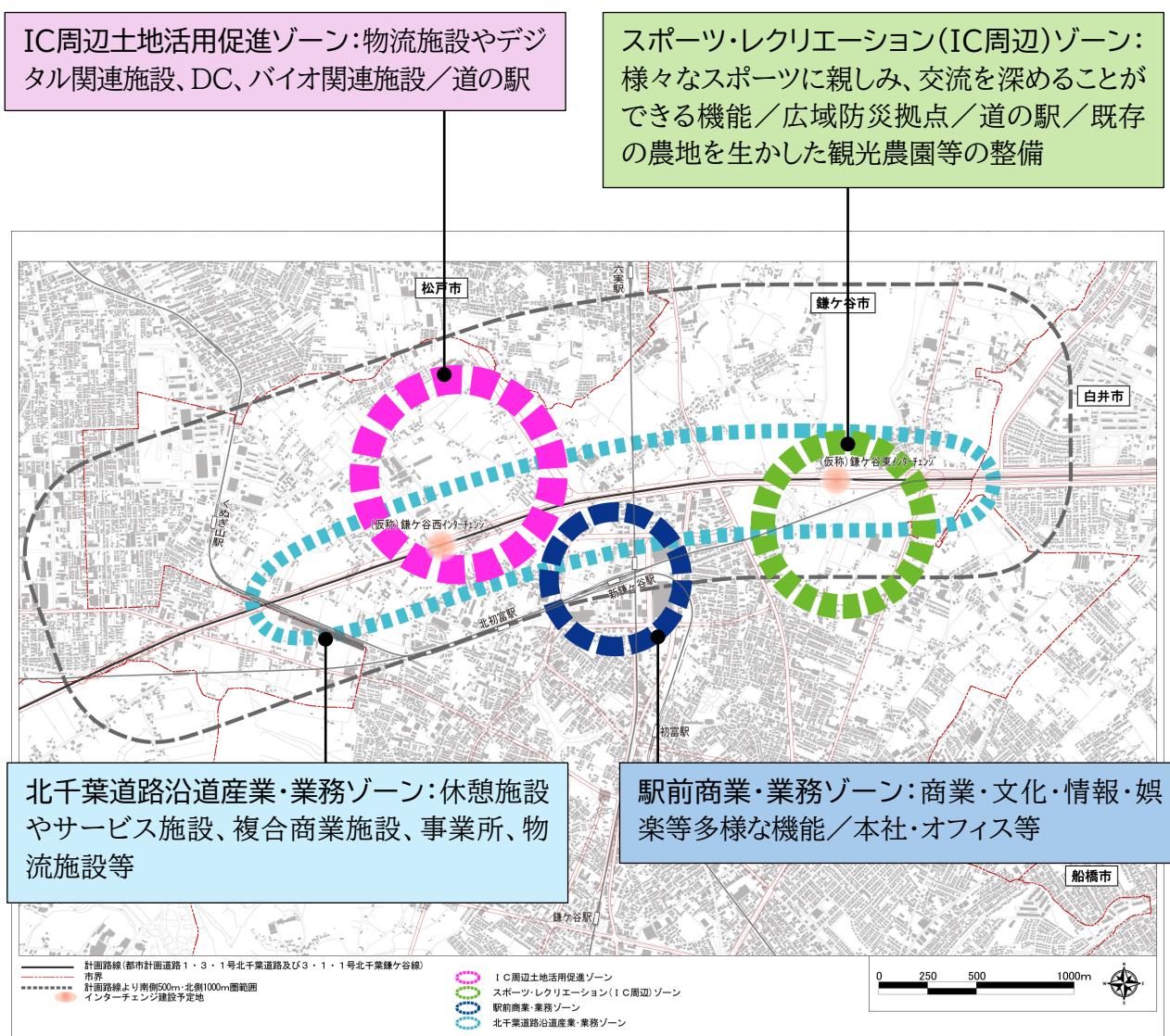
## ●まちづくりの方向性

将来像	まちづくりのコンセプト	主要な機能
みんながつながるまち・しんかま	にぎわい・つながるまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺都市と異なる魅力を持ち、多くの人が訪れたくなる商業・サービス機能</li> <li>多様な働き方を可能とする業務機能</li> <li>福祉や子育て機能等と一体となる住機能</li> </ul>
	元気・つながるまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療・福祉機能</li> <li>日常生活の気軽な運動からスポーツ・アウトドアを楽しめる空間</li> </ul>
	食・つながる 農のまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>鎌ヶ谷産農産物の魅力を十分に発揮できる食の拠点</li> </ul>
	みんなの居場所・つながるまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもの居場所づくりや働きながら子育てできる拠点</li> </ul>

※具体的な機能等は今後検討

### イ 鎌ヶ谷市北千葉道路沿線土地利用基礎調査

- 「駅前商業・業務ゾーン」「IC周辺土地活用促進ゾーン」「北千葉道路沿道産業・業務ゾーン」「スポーツ・レクリエーション（IC周辺）ゾーン」において、新たな都市的土地区画整理事業の実現を目指します。



## ●ゾーン別の土地利用方針

ゾーン	土地利用方針
駅前商業・業務ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道4路線の結節点としての広域的な交通の利便性を生かした、商業・文化・情報・娯楽等多様な機能の誘導</li> <li>新鎌ヶ谷駅からの良好なアクセスが見込まれる利便性を生かし、多様な人材が活躍可能な環境整備(商業・サービス業の機能拡充や、本社・オフィス等の立地)</li> <li>都心や成田空港を結ぶ北千葉道路や新鎌ヶ谷駅が有する交通利便性を生かして市内外・国内外から多くの人が訪れたくなる施設の誘致</li> <li>北千葉道路や都市計画道路3・4・10号中沢北初富線沿線の利便性を活用した商業・流通・業務などの沿道サービス施設の誘導</li> </ul>
IC周辺土地活用促進ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心や成田空港を結ぶ北千葉道路や新鎌ヶ谷駅が有する交通利便性を生かして市内外・国内外から多くの人が訪れたくなる施設の誘致</li> <li>北千葉道路や都市計画道路3・1・2号粟野田境線などによる広域交通の利便性を生かした産業の振興や企業誘致</li> <li>インターチェンジに近く、幹線道路の沿道という環境を生かした物流施設やデジタル関連施設、DC、バイオ関連施設などの立地誘導</li> <li>インターチェンジに近い環境を生かした道の駅の整備(市内農園等で収穫された梨や果物、野菜等を販売でき、また地域の農の魅力を発信)</li> </ul>
北千葉道路沿道産業・業務ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>休憩施設やサービス施設、複合商業施設、事業所、物流施設等の誘致</li> <li>鉄道駅や主要幹線道路の交通結節点周辺などの利便性の高いところ・既に近隣に一定の住宅等の集積が点在しているところでは、生活利便施設等の誘導</li> <li>本社・オフィスや研究開発拠点、小規模な生産拠点等の立地誘導</li> </ul>
スポーツ・レクリエーション(IC周辺)ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>様々なスポーツに親しみ、交流を深めることができる機能整備</li> <li>有事の際に市内外からの避難者に対し安心安全の確保を図ることのできる広域防災拠点としての機能整備</li> <li>インターチェンジに近い環境を生かした道の駅の整備(市内農園等で収穫された梨や果物、野菜等を販売でき、また地域の農の魅力を発信)</li> <li>既存の農地を生かした観光農園等の整備やスマート農業の導入、食品関連産業の研究と連携した高付加価値化などの展開</li> </ul>

### (3) 鎌ヶ谷市都市計画マスターplan及び北千葉道路・インターチェンジ(IC)整備に伴う土地利用に関連する施策の方向性

鎌ヶ谷市都市計画マスターplan及び北千葉道路・インターチェンジ(IC)整備に伴う土地利用に関連する「産業振興」「防災」「スポーツ・レクリエーション」の施策の方向性の概要を以下に整理しました。

#### ア 産業振興

##### (ア) 農業

〔総合基本計画〕

- 市内産の農産物について、広域的に「鎌ヶ谷産ブランド」を定着させることで、販路拡大や農家の収入安定を図るとともに、後継者、新規就農者などの担い手を確保することにより、持続可能な都市農業を構築する。また、管理不全農地の発生や農地の荒廃を未然に防ぐため、農用地利用集積制度の活用を推進する。

農地の保全／担い手の育成／ブランド化の推進による販路の拡大

〔都市農業創造プラン〕

- 持続性のある農業の確立、農業経営の魅力向上、農家（生産者）と市民（消費者）の共生共栄を目指す。

本市を代表する農産物のPR促進／新品種及び本市農産物を活用した加工品の開発支援／異業種交流の推進／スマート農業の推進／農家の販路拡大の支援／地域での直販体制の拡大／優良農地の保全

##### (イ) 商工業・観光

〔総合基本計画〕

- 各地域の特色を生かした魅力ある商店街を形成するとともに、中小企業の経営基盤の強化や創業機運の醸成、積極的な企業誘致などにより、活力ある商工業の振興を図る。また、観光客のニーズの変化に対応した観光施策を推進し、交流人口を増加させることで、にぎわいあふれるまちの実現を図る。

商工業の発展と中小企業の経営強化／企業誘致の推進と雇用環境の整備

#### イ 防災

〔総合基本計画〕

- 地球温暖化による気候変動、地震などの自然災害の脅威が増す中、災害から市民の生命、身体、財産を守るとともに、自然にやさしい良好な環境を保全及び創造することで、『自然と調和した災害に強いまち』を目指す。

〔都市計画マスターplan〕

- 大規模な自然災害等が発生しても、地域での被害発生やその影響を最小限に抑え、速やかな復旧・復興を推進することが可能な強さとしなやかさを兼ね備えた災害に強いまちづくりの推進に取り組む。

- 災害時の緊急輸送ネットワークとしての役割を担う北千葉道路について、関係機関と協力し、早期整備を促進する。
- 新たなまちづくりに当たっては、防災施設の整備やオープンスペースの確保等、防災力の向上に取り組む。

[緑の基本計画]

- 災害時に避難場所、災害復旧の活動拠点、仮設住宅地となる緑を確保するとともに、都市公園においては、かまどベンチを整備する等、緑の防災機能の充実を図る。
- 都市公園の防災機能向上：都市公園における避難場所、火災の延焼防止、復旧の活動拠点、仮設住宅地等の多様な防災機能を向上させ、災害時に活用できる場の確保を図る。

災害時の仮設住宅の建設候補地の確保／避難場所としての活用／ドクターヘリの発着地の確保

[地域防災計画]

- 北部の森とスポーツ・レクリエーションゾーンにおいて以下が避難場所・避難所として指定されている。

広域避難場所：市制記念公園／指定緊急避難場所・指定避難所：市民体育館、海上自衛隊下総航空基地

- 北部の森とスポーツ・レクリエーションゾーンにおいて以下がヘリコプター臨時離発着場適地とされている。

市制記念公園、陸上競技場

## ウ スポーツ・レクリエーション

[都市計画マスターplan]

- 北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心に、多目的なスポーツ・レクリエーション機能を有する総合的な公園を計画的に整備するとともに、粟野地区公園と連なる区域とする。
- 南部地区は、農地、樹林地、緑地等としての保全に努めつつ、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、弓道場・アーチェリー場、市民の森等の施設を有効活用していく。
- 大柏川第2調節池は、豊かな自然環境に配慮し、整備を促進するよう関係機関に働きかける。

[緑の基本計画]

- 粟野地区公園や白旗緑地（螢の里）等の豊かな自然環境である緑の整備・保全を進め、様々な世代の人が参加できる緑の環境学習の場として活用を図るとともに、市民農園制度の活用による土との触れ合いが楽しめる場を確保する。

- ・ 北部地区は、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心とした多目的なスポーツ・レクリエーションが楽しめる総合的な公園の整備を検討するとともに、粟野地区公園は第二期区域の整備を進める。
- ・ 南部地区は、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムとの連携強化を図るとともに、市民の森、弓道場、アーチェリー場、中沢みんなのスポーツ広場、中沢多目的グラウンド等、スポーツ・レクリエーションが楽しめる公園等の充実を図る。

### 3 産業と地域経済の所得循環の状況

本市の産業と地域経済の所得循環の状況を見ると、周辺市と比較して弱い状況にあることが分かります。

それぞれの詳細は、以下のとおりです。

#### (1) 産業

本市の産業の概況を整理しました。

##### ア 事業所従業者

令和3年経済センサスによれば市内従業者は3万人弱であり、夜間人口に対して約27%と東葛・湾岸ゾーン及び北千葉道路沿線地域の中で低い水準となっています。

##### ●従業者数と人口

	従業者数 (全産業)	人口 (2020)	従業者の 人口に對 する割合
千葉県	2,332,923	6,284,480	37.1%
千葉市	449,403	974,951	46.1%
市川市	132,138	496,676	26.6%
船橋市	209,983	642,907	32.7%
松戸市	141,743	498,232	28.4%
野田市	58,465	152,638	38.3%
習志野市	60,950	176,197	34.6%
柏市	159,363	426,468	37.4%
流山市	47,541	199,849	23.8%
八千代市	63,428	199,498	31.8%
我孫子市	29,954	130,510	23.0%
鎌ヶ谷市	29,543	109,932	26.9%
浦安市	88,412	171,362	51.6%
市原市	113,386	269,524	42.1%
四街道市	24,936	93,576	26.6%
八街市	22,210	67,455	32.9%
白井市	21,466	62,441	34.4%
成田市	95,844	132,906	72.1%
印西市	37,407	102,609	36.5%

資料:令和3年経済センサス-活動調査

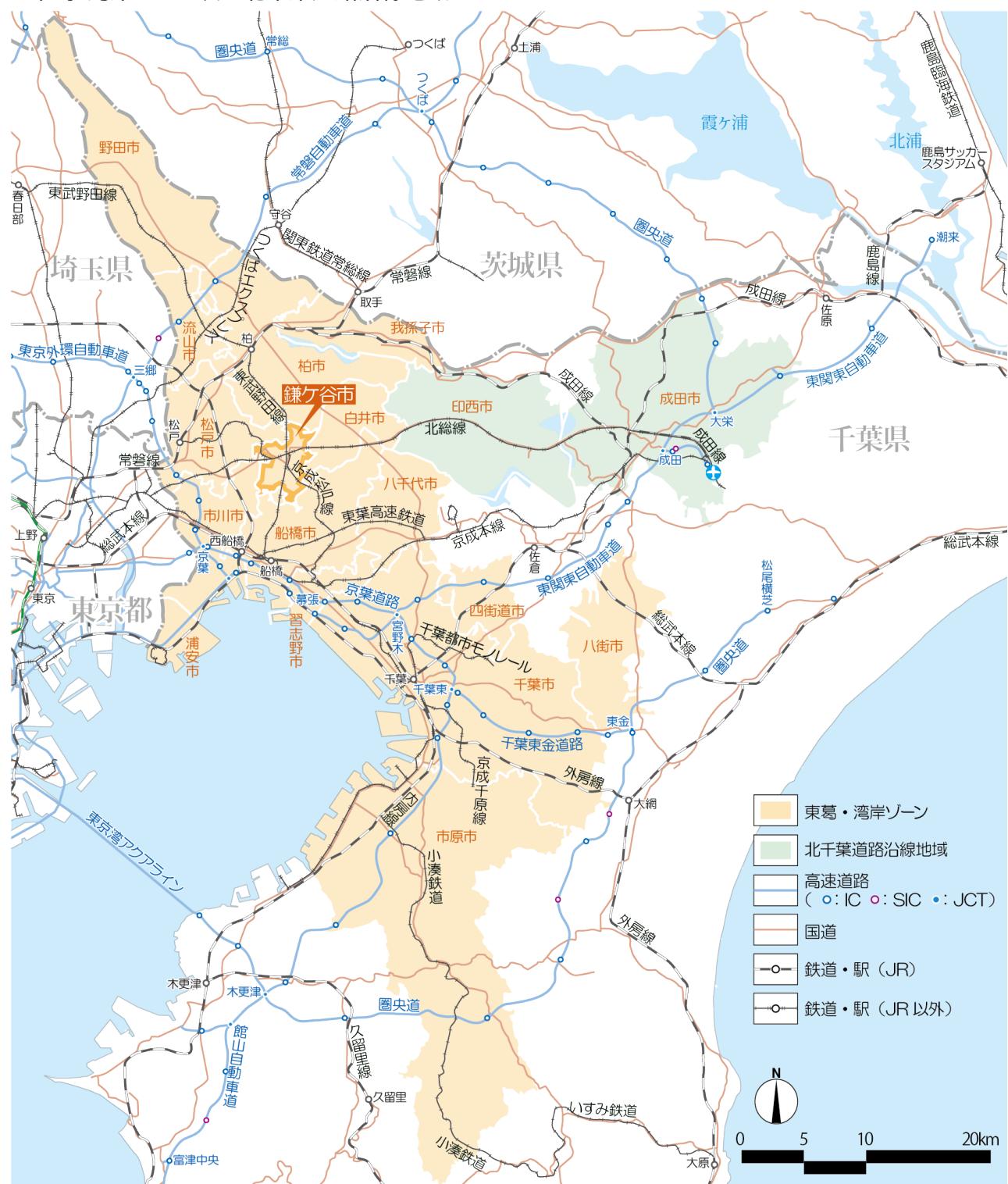
産業中分類別に見ると、「医療・福祉」「卸売業・小売業」がそれぞれ約2割、「宿泊業、飲食サービス業」「製造業」「建設業」がそれぞれ1割弱を占めています。

##### ●産業中分類別事業所数・従業者数(経営組織は総数)

	AS 全産業		A 農業、林業		B 漁業		C 鉱業、採石業、砂利採取業		D 建設業	
	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)
実数	2,747	29,543	1	3	0	0	0	0	387	2,402
構成比(%)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.1	8.1
	E 製造業		F 電気・ガス・熱供給・水道業		G 情報通信業		H 運輸業、郵便業		I 卸売業、小売業	
	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)
実数	242	2,618	1	3	25	62	63	1,865	542	5,831
構成比(%)	8.8	8.9	0.0	0.0	0.9	0.2	2.3	6.3	19.7	19.7
	J 金融業、保険業		K 不動産業、物品販賣業		L 学術研究、専門、技術サービス業		M 宿泊業、飲食サービス業		N 生活関連サービス業、娯楽業	
	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)
実数	31	406	144	518	104	434	282	2,694	277	1,510
構成比(%)	1.1	1.4	5.2	1.8	3.8	1.5	10.3	9.1	10.1	5.1
	O 教育、学習支援業		P 医療・福祉		Q 複合サービス事業		R サービス業		S 公務(他に分類されるもの)	
	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)	事業所数 (事業所)	従業者数 (人)
実数	130	1,782	341	6,344	9	239	153	1,340	15	1,492
構成比(%)	4.7	6.0	12.4	21.5	0.3	0.8	5.6	4.5	0.5	5.1

資料:令和3年経済センサス-活動調査

## ●東葛・湾岸ゾーン及び北千葉道路沿線地域



※東葛・葛南ゾーン:千葉県総合計画において県内を6ゾーンに分けて地域の活性化に向けた取組の方向性を示している。  
東葛・湾岸ゾーンはこの中で鎌ヶ谷市が属するゾーン。

## イ 農業

令和3年の産出額では果実が約54%、野菜が約38%を占めています。

令和4年の梨の産出額は約8.5億円で、白井市、市川市に次いで県内3位（全国17位）となっています。

### ●農業産出額

	鎌ヶ谷市			千葉県	
	金額(千万円)	構成比	県内シェア	金額(億円)	構成比
農業産出額	205	100.0%	0.6%	3,471	100.0%
耕種	193	94.1%	0.8%	2,375	68.4%
米	0	0.0%	0.0%	466	13.4%
麦類	0	0.0%	—	1	0.0%
雑穀	0	0.0%	—	0	0.0%
豆類	2	1.0%	0.2%	93	2.7%
いも類	1	0.5%	0.0%	215	6.2%
野菜	77	37.6%	0.6%	1,280	36.9%
果実	111	54.1%	11.0%	101	2.9%
花き	X	X	X	187	5.4%
工芸農作物	0	0.0%	0.0%	5	0.1%
その他農作物	X	X	X	26	0.7%
畜産	12	5.9%	0.1%	1,094	31.5%
肉用牛	0	0.0%	0.0%	107	3.1%
乳用牛	11	5.4%	0.4%	257	7.4%
豚	0	0.0%	0.0%	393	11.3%
鶏	0	0.0%	0.0%	326	9.4%
その他畜産物	0	0.0%	0.0%	11	0.3%
加工農産品	0	0.0%	0.0%	2	0.1%

資料:令和3年市町村別農業産出額(推計)／令和3年農業産出額及び生産農業所得(都道府県別):農林水産省

## ウ 工業

近年の事業所、従業者数、製造品出荷額等はいずれも減少傾向にあります。

### ●工業の状況

年次	事業所数	従業者数(人)	製造品出荷額等(万円)	従業者一人当たり製造品出荷額等(万円)
2018年	96	2,207	3,707,956	1,680
2019年	96	2,201	3,756,732	1,707
2020年	93	2,036	3,261,137	1,602
2021年	87	1,936	3,043,552	1,572

資料:鎌ヶ谷市統計書

## 工 流通

東葛・湾岸ゾーンの中で、流通業務関連産業（※産業中分類の「道路貨物運送業」「倉庫業」「運輸に附帯するサービス業」）の集積は小さい状況です。

一方、北千葉道路の沿線市である本市より東側の、成田市、印西市、白井市の構成比は高い傾向にあります。

### ●流通関連産業の状況

	全産業		流通業務関連産業※			
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数		構成比
				構成比	構成比	
千葉県	187,530	2,332,923	4,873	2.6%	13,625	5.8%
千葉市	28,344	449,403	665	2.3%	17,509	3.9%
市川市	11,798	132,138	377	3.2%	12,643	9.6%
船橋市	15,608	209,983	408	2.6%	13,454	6.4%
松戸市	13,178	141,743	182	1.4%	4,221	3.0%
野田市	4,810	58,465	254	5.3%	7,025	12.0%
習志野市	4,061	60,950	123	3.0%	4,210	6.9%
柏市	12,253	159,363	310	2.5%	8,783	5.5%
流山市	4,321	47,541	76	1.8%	2,848	6.0%
八千代市	4,870	63,428	115	2.4%	4,257	6.7%
我孫子市	2,894	29,954	22	0.8%	283	0.9%
鎌ヶ谷市	2,747	29,543	37	1.3%	499	1.7%
浦安市	4,410	88,412	151	3.4%	3,867	4.4%
市原市	8,555	113,386	347	4.1%	7,158	6.3%
四街道市	2,412	24,936	61	2.5%	1,295	5.2%
八街市	2,411	22,210	97	4.0%	1,737	7.8%
白井市	1,749	21,466	70	4.0%	1,452	6.8%
成田市	5,406	95,844	344	6.4%	16,792	17.5%
印西市	2,536	37,407	80	3.2%	4,082	10.9%

資料:令和3年経済センサス-活動調査

## 才 商業

人口1人当たりの小売販売額は66.4万円、千葉県平均94.2万円の約71%の水準であり、購買力が市外に流出しています。

一方、北千葉道路の沿線市である本市より東側の、成田市、印西市の水準は高くなっています。

### ●小売業の水準

	小売業年間販売額 百万円	人口 人	人口1人 当たり年 間販売額 万円		水準
			94.2	100.0	
千葉県	5,920,566	6,284,480	94.2	100.0	
千葉市	1,162,002	974,951	119.2	126.5	
市川市	357,304	496,676	71.9	76.4	
船橋市	560,585	642,907	87.2	92.6	
松戸市	354,483	498,232	71.1	75.5	
野田市	120,752	152,638	79.1	84.0	
習志野市	178,387	176,197	101.2	107.5	
柏市	476,149	426,468	111.6	118.5	
流山市	151,305	199,849	75.7	80.4	
八千代市	158,982	199,498	79.7	84.6	
我孫子市	73,270	130,510	56.1	59.6	
鎌ヶ谷市	72,990	109,932	66.4	70.5	
浦安市	158,258	171,362	92.4	98.0	
市原市	264,885	269,524	98.3	104.3	
四街道市	73,399	93,576	78.4	83.3	
八街市	66,652	67,455	98.8	104.9	
白井市	52,968	62,441	84.8	90.1	
成田市	153,061	132,906	115.2	122.3	
印西市	131,115	102,609	127.8	135.6	

年間販売額:2021年3月(県統計年鑑)

人口:2020年国勢調査

水準:県平均を100とした場合

## 力 観光

令和5年の本市の観光入込客数は26万人であり、施設ではファイターズ鎌ヶ谷スタジアムと鎌ヶ谷カントリークラブがあり、全体の6割弱を占めています。

### ●観光入込客数(万人)

観光地点等	令和3年	令和4年	令和5年
ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム	7	7	9
鎌ヶ谷カントリークラブ	6	6	6
鎌ヶ谷市産業フェスティバル	—	1	1
鎌ヶ谷市民まつり	—	—	9
スリランカフェスティバル	—	—	1
合計	13	14	26

資料:千葉県観光入込調査報告書

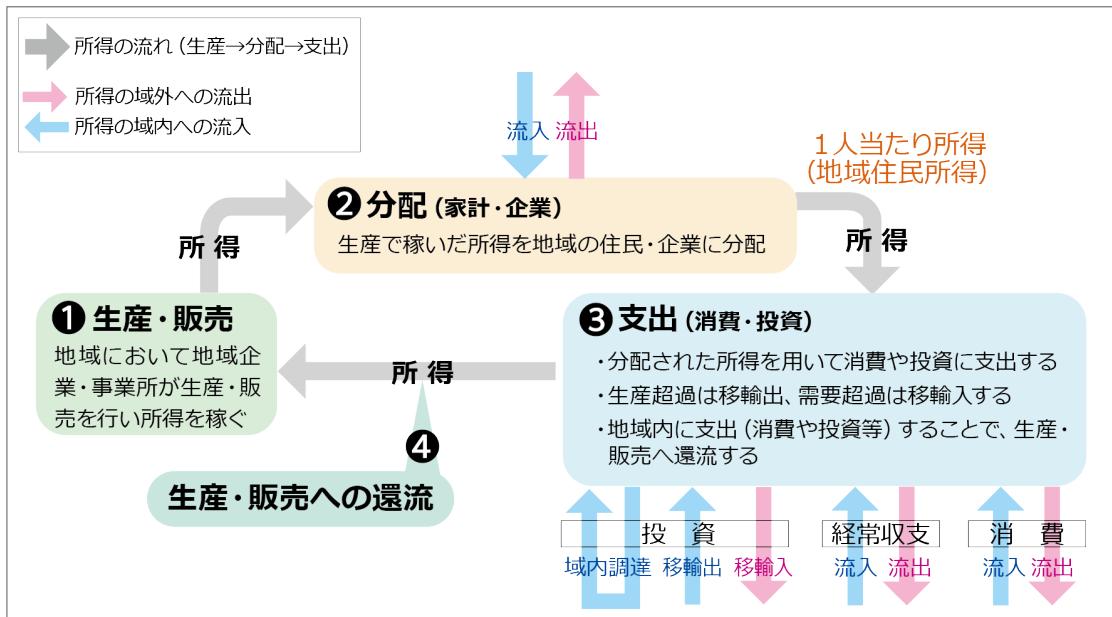
## (2) 地域経済の所得循環構造

### ■ 地域経済の循環構造とは

地域経済は、地域の企業が所得を稼ぐ「①生産・販売」、地域住民が所得を受け取る「②分配」、地域の住民や企業が所得を使う「③支出」の3つの要素で構成されています。

地域経済の最終的な成果は、「住民の所得（分配）」の向上であり、そのために「地域の稼ぐ力」と「所得の循環」で構築される地域経済循環構造を強くすることが重要です。具体的には、「地域企業がお金を稼ぐ→住民が所得として受け取る→受け取ったお金で消費、投資する→地域企業が消費、投資に対応する…」と、地域の中でお金が循環する構造です。

### ● 地域経済循環構造



- 所得の循環（生産・販売→分配→支出→生産への還流の循環構造）は、以下のようなものがある。

#### ◆ 分配(②)での流出入

- 生産・販売で稼いだ所得が地域住民や企業に分配される過程で生じる所得の流出入。これには、企業の本社等への送金等(民間ベース)、交付金・補助金等の財政移転(公共ベース)や、通勤による勤務地から居住地への所得の流出入等がある。(※本社が立地すれば地域に所得が流入するため所得が増加する。)

#### ◆ 支出(③)での流出入

- 消費での流出入: 住民や企業が得た所得を消費する際に生じる流出入。これには、地域に観光客が訪れるによる観光消費の流入や、地域の住民が日常の買い物を他地域の大型ショッピングセンターで行うことによる日常消費の流出等がある。
- 投資での流出入: 住民や企業が得た所得を投資する際に生じる流出入。これには、地域の企業が他地域に事務所や機械設備、工場等の設置をすることによる所得の流出等がある。
- 経常収支での流出入: 地域の企業が域外から原材料等を購入することによる所得の流出や、地域の企業が財・サービスを域外へ販売することによる所得の流入等がある。

## ア 鎌ヶ谷市の所得循環の構造

環境省の「地域経済循環分析ツール」により、本市で生み出された所得がどのように循環しているかを整理しました。(地域の所得循環構造：2010年、2020年)

※地域経済循環分析ツール：環境省がホームページにより提供している「地域経済循環分析自動作成ツール」

この構造を見ると、市の財政状況を改善し、持続可能で豊かなまちづくりを行うための重要な指標となる「地域の稼ぐ力」「所得の循環」が現状では非常に弱い状況にあることが分かります。

また、2010年と2020年を比較すると、以下のような特徴が見られます。

### [①生産・販売]

- 地域の付加価値額（GRP：実質地域内総生産）は、2010年は1,870億円、2020年は2,014億円と、144億円増加した。
- 地域の稼ぐ力を示す労働生産性（従業者1人当たりの付加価値額）は、2010年は697.7万円／人、2020年は725.5万円／人と、27.8万円／人増加したが、全市町村中の順位は248位下落した（763位→1,011位）。加えて、一貫して全国平均を下回っており（2020年：全国平均の77.6%）、地域の稼ぐ力は弱い。

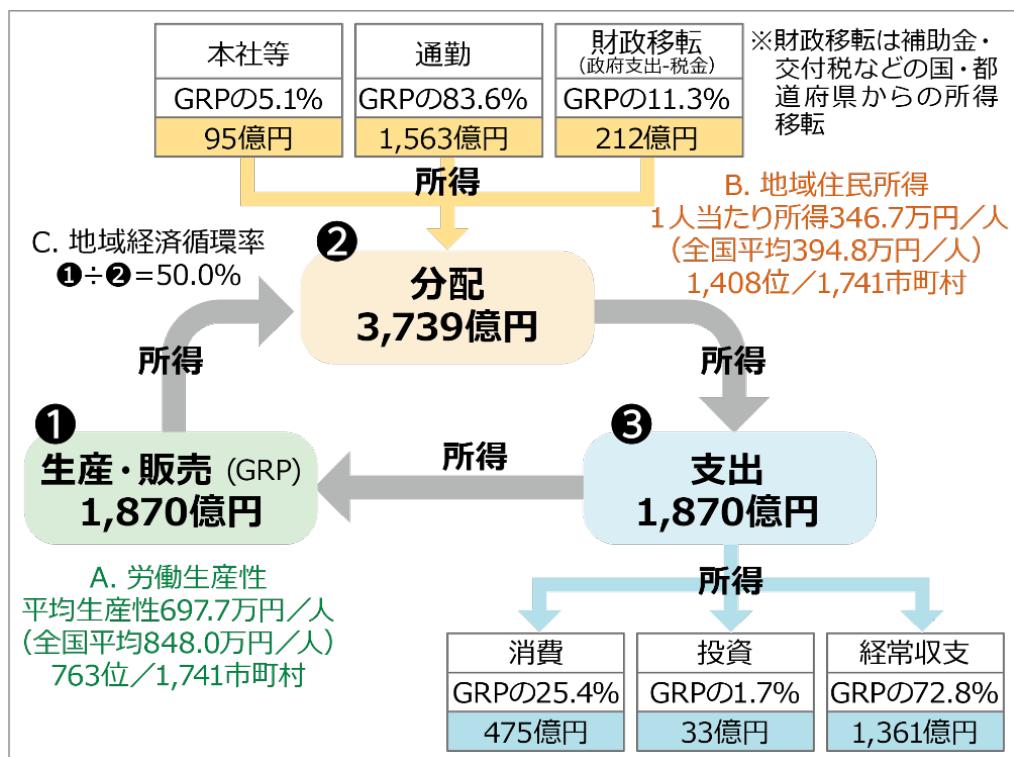
### [②分配]

- 分配面では、本社等への送金による所得の流入は、2010年はGRPの5.1%、2020年はGRPの5.3%で、通勤による所得の流入は、2010年はGRPの83.6%、2020年はGRPの69.5%となっている。これらの流入の構造は変わっていないが、通勤による所得は減少している。また、国や県からの交付金や補助金による財政移転は流入しており、2010年は11.3%、2020年は18.2%となっている。流入の構造自体は変わっていないが、その水準は大きくなっている。結果として、本市で分配される所得は2010年から2020年にかけて149億円増加した。住民1人当たりの分配所得は2010年は346.7万円／人、2020年は353.7万円／人と、7.0万円／人増加したが、全市町村中の順位は238位下落した（1,408位→1,646位）。労働生産性と同様に一貫して全国平均を下回っている（2020年：全国平均の82.8%）。
- 地域経済循環率（分配所得／生産・販売所得、地域経済循環率が1以上で、他地域に所得を分配している自立した地域は全国で約14%）は2010年の50.0%から2020年の51.8%と1.8ポイント増加しているが、自立性は低い水準にとどまっている。

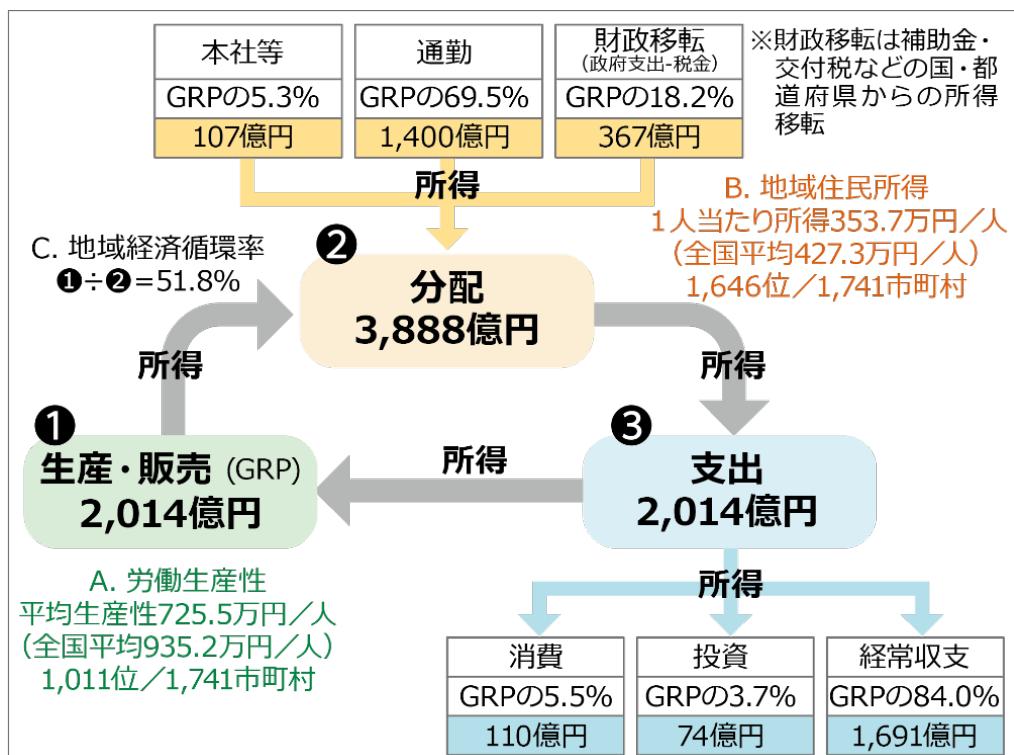
### [③支出]

- 支出面では、消費、投資及び経常収支で分配所得の半分が流出する構造（市内の企業の多くが商品や原料を市外から仕入れている、また雇用所得者が稼いだ所得の多くを市外で消費している）に変化はないが、消費での流出の水準が大きく改善している（2010年：475億円、GRPの25.4%→2020年：110億円、GRPの5.5%）。

## ●地域の所得循環構造(2010年)



## ●地域の所得循環構造(2020年)



※地域住民所得:地域住民雇用者所得(どこで活動しているかに関わらず、当該地域に居住する住民(就業者)がどれだけ受け取っているか、という雇用者所得。)と地域住民その他の所得(どこで得ているかに関わらず、当該地域に居住する住民が雇用者所得以外の所得(財産所得、企業所得、財政移転)をどれだけ得ているか、という観点でみたその他所得。)の合計であり、個人の所得とは異なる。

資料:「地域経済循環分析」(環境省、株式会社価値総合研究所)より作成

## イ 東葛・湾岸ゾーン、北千葉道路沿線地域との比較

東葛・湾岸ゾーン、北千葉道路沿線地域の人口20万人未満の11市について、所得循環構造（2020年）と主要財政指標（2023年）の比較を行いました。

11市の中で、本市は以下のような状況にあり、地域の所得循環構造は弱い状況にあることが分かります。

- ・ 地域経済循環率は最も低い51.8%
- ・ 従業者1人当たりの所得の水準は77.6%と低く下から2番目
- ・ 夜間人口1人当たりの所得は82.8%と水準は低く下から4番目
- ・ 財政力指数は下から2番目
- ・ 経常収支比率は最も高い
- ・ 実質公債費比率、将来負担比率はそれほど高くない（投資が少ない）

### ●東葛・湾岸ゾーン・北千葉道路沿線地域内の人団20万人未満の都市の状況

団体名	人口 (2020年) (人)	地域の所得循環(2020年)								
		地域経済 循環率 (%)	生産・販売			分配			夜間人口1人当たりの所得	
			全体額 (億円)	従業者1人当たりの所得		全体額 (億円)	金額 (万円)	対全国 平均水準 (%)	1,741市 町村中の 順位	金額 (万円)
野田市	152,638	85.4	5,060	808.8	86.5	651	5,925	388.2	90.8	1,446
成田市	132,906	121.1	7,083	757.9	81.0	861	5,847	440.0	103.0	818
流山市	199,849	65.8	5,264	1,090.9	116.6	172	7,999	400.3	93.7	1,306
八千代市	199,498	68.4	5,049	819.3	87.6	609	7,386	370.2	86.6	1,575
我孫子市	130,510	56.2	2,546	829.9	88.7	572	4,528	346.9	81.2	1,668
鎌ヶ谷市	109,932	51.8	2,014	725.5	77.6	1,011	3,888	353.7	82.8	1,646
浦安市	171,362	92.2	7,735	984.5	105.3	265	8,385	489.3	114.5	447
四街道市	93,576	61.7	1,853	795.3	85.0	694	3,002	320.8	75.1	1,729
八街市	67,455	61.8	1,395	596.5	63.8	1,560	2,256	334.5	78.3	1,702
印西市	102,609	71.1	3,023	743.2	79.5	920	4,253	414.5	97.0	1,130
白井市	62,441	68.1	1,645	798.8	85.4	683	2,414	386.5	90.5	1,456

資料:「地域経済循環分析」(環境省、株式会社価値総合研究所)より作成

体名	主要財政指標(2023年度)			
	財政力指数	経常収支比率	実質公債費比率	将来負担比率
野田市	0.80	93.5	4.3	-
成田市	1.27	90.2	9.9	92.2
流山市	0.92	89.8	2.2	49.2
八千代市	0.91	96.6	6.6	2.8
我孫子市	0.74	95.3	2.0	-
鎌ヶ谷市	0.72	98.4	5.6	38.0
浦安市	1.42	86.7	7.4	28.5
四街道市	0.74	90.5	2.0	-
八街市	0.62	97.5	6.7	45.2
印西市	1.06	79.5	0.5	-
白井市	0.84	89.5	4.8	44.2

資料:令和5年度地方公共団体の主要財政指標一覧(総務省)から一部抜粋



## 4 市街化調整区域の現況

本市は千葉県により、昭和37年に全域が都市計画区域に指定され、さらに昭和45年に区域区分（市街化区域と市街化調整区域）の決定がされています。その中で市街化調整区域とは「市街化を抑制すべき区域」として都市計画法で定められた区域です。本市では農業の振興及び良好な環境の保全を行うとともに、適切な土地利用の規制、誘導を行うことで、緑豊かな鎌ヶ谷を特徴づけるものとなっています。現況は以下のとおりです。

### （1）市街化調整区域の面積

本市では、昭和45年の区域区分の決定により市域の過半、53.2%に相当する1,124haが市街化調整区域となりました。

その後、2度の市街化区域拡大を経て、現在の市街化調整区域面積は市域の49.2%、1,038haとなっています。

地域別の市街化調整区域の面積規模は、北部地域、西部地域が大きく、それぞれ82.0%、77.1%を占めています。

#### ●鎌ヶ谷市の区域区分の変遷

決定・見直し年度	市街化調整区域		市街化区域		行政区域 面積(ha)
	面積(ha)	比率(%)	面積(ha)	比率(%)	
昭和45年(1970) (当初決定)	1,124	53.2	987	46.8	2,111
昭和63年(1988) (第2回定期見直し)	1,098	52.0	1,013	48.0	2,111
平成3年(1991) (第3回定期見直し)	1,038	49.2	1,073	50.8	2,111
平成28年(2016) (第6回定期見直し)	1,038	49.2	1,073	50.8	2,108

資料:千葉県都市計画課ウェブページ／都市計画現況調査(令和5年)

#### ●地域区分と市街化調整区域



#### ●地域別の市街化調整区域面積

地域	市街化調整区域		地域面積 (ha)
	面積(ha)	比率(%)	
北部地域	356.9	82.0%	435.0
西部地域	238.4	77.1%	309.2
中央東地域	121.5	41.7%	291.5
中央地域	8.3	3.0%	281.0
東部地域	0.5	0.2%	311.7
南部地域	312.4	65.1%	479.6
合計	1,038.0	49.2%	2,108.0

資料:GISによる地域別の計測面積による割合を公称値に適用して算出した。

## (2) 人口

### ア 人口・世帯数の推移

市街化調整区域の人口は、令和2年で10,155人となっており、総人口の9.2%が市街化調整区域に居住しています。推移としては減少傾向にあり、平成22年との比較で3.2%の減少となっています。

一方、市街化区域の人口は2.2%の増加となっており、これにより総人口は1.9%の増加を示しています。

地域別の市街化調整区域人口は、令和2年では西部地域が4,280人で最も多く、市街化調整区域人口の42%を占め、微増傾向にあります。人口減少の傾向が強い地域は、北部地域、南部地域で、それぞれ10%以上の減少となっています。

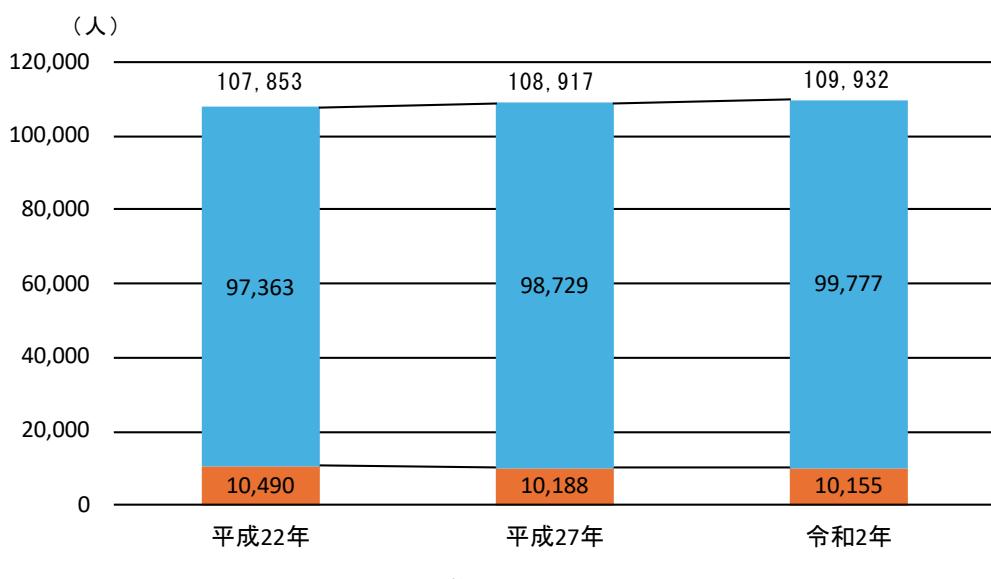
### ●地域別の市街化調整区域人口の推移

	平成22年(2010)		平成27年(2015)		令和2年(2020)		
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数	人口増減率
北部地域	2,290	825	2,156	823	2,062	860	-10.0%
西部地域	4,256	1,390	4,166	1,411	4,280	1,472	0.6%
中央東地域	2,502	793	2,492	800	2,539	838	1.5%
中央地域	243	107	241	114	271	122	11.5%
東部地域	0	0	0	0	0	0	-
南部地域	1,199	359	1,133	381	1,003	363	-16.3%
市街化調整区域	10,490	3,474	10,188	3,529	10,155	3,655	-3.2%
市街化区域	97,363	38,481	98,729	40,572	99,777	43,491	2.5%
全市	107,853	41,955	108,917	44,101	109,932	47,146	1.9%

※地域別・区域区分別の人口・世帯数は、最新地形図による住宅系建築物の棟数比率で国勢調査小地域データを按分した値。

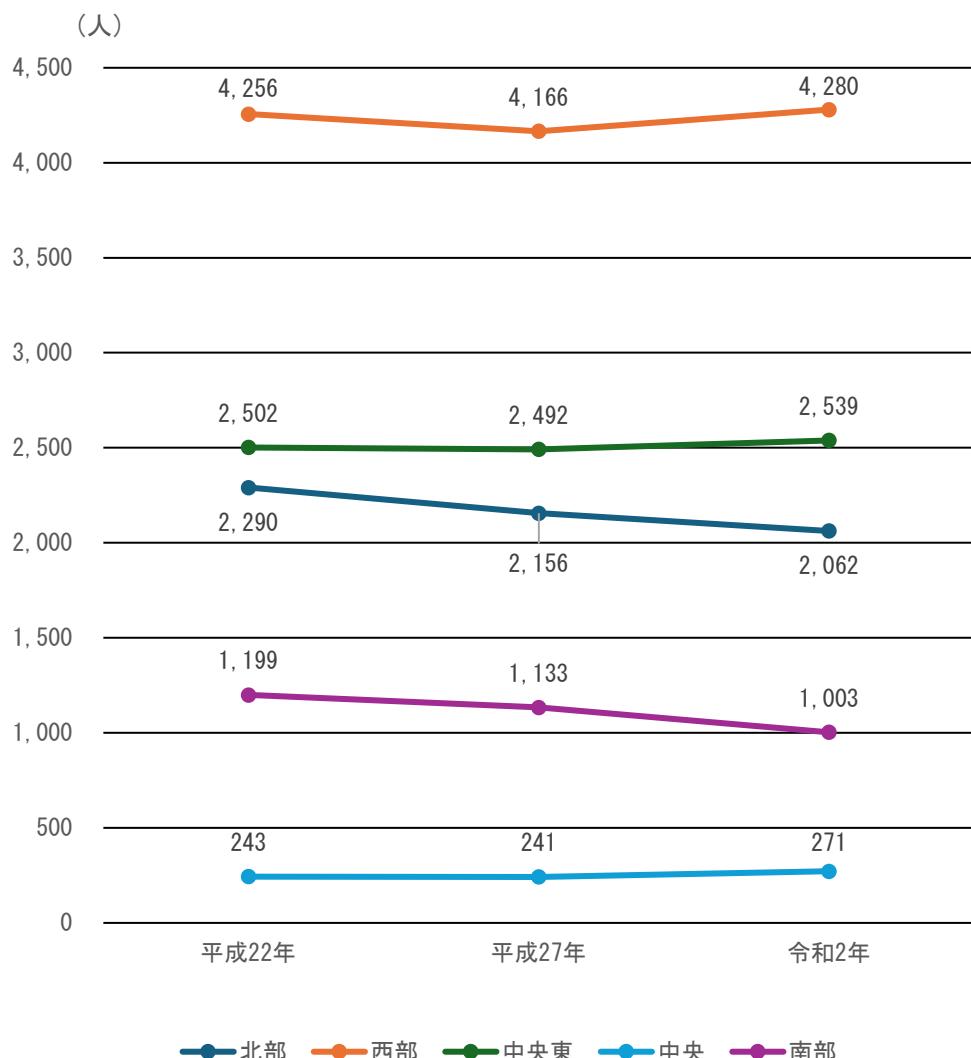
資料:国勢調査小地域データ

### ●区域区分別人口の推移



資料:国勢調査小地域データ

●地域別の市街化調整区域人口の推移



資料:国勢調査小地域データ

## イ 年齢構成

市街化調整区域人口の年齢構成をみると、令和2年で15歳未満(年少人口)比率7.9%、65歳以上(老人人口)比率42.1%であり10年間でそれぞれ、1.9ポイント減、10.6ポイント増となっており、少子高齢化が顕著に進んでいます。

対して市街化区域では老人人口比率30%未満、年少人口比率10%以上となっています。

地域別では、中央東地域で老人人口が46.5%と最も高齢化が進んでいますが、10年間で最も急激に高齢化したのは北部地域で、14.5ポイント増となっています。

### ●地域別市街化調整区域の年齢3区分人口

令和2年	15歳未満		15～64歳		65歳以上		合計*
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比	
北部地域	138	6.7%	1,074	52.1%	850	41.2%	2,062
西部地域	347	8.1%	2,097	49.0%	1,836	42.9%	4,280
中央東地域	198	7.8%	1,160	45.7%	1,181	46.5%	2,539
中央地域	36	13.3%	144	53.1%	90	33.2%	271
南部地域	87	8.7%	602	60.0%	314	31.3%	1,003
市街化調整区域	806	7.9%	5,078	50.0%	4,270	42.1%	10,155
市街化区域	12,009	12.0%	59,907	60.0%	27,862	27.9%	99,777
全市	12,815	11.7%	64,985	59.1%	32,132	29.2%	109,932

平成27年	15歳未満		15～64歳		65歳以上		合計*
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比	
北部地域	157	7.3%	1,227	56.9%	772	35.8%	2,156
西部地域	383	9.2%	2,129	51.1%	1,658	39.8%	4,166
中央東地域	207	8.3%	1,196	48.0%	1,087	43.6%	2,492
中央地域	20	8.3%	134	55.6%	87	36.1%	241
南部地域	107	9.4%	727	64.2%	300	26.5%	1,133
市街化調整区域	874	8.6%	5,413	53.1%	3,904	38.3%	10,188
市街化区域	12,991	13.2%	60,371	61.1%	25,364	25.7%	98,729
全市	13,865	12.7%	65,784	60.4%	29,267	26.9%	108,917

平成22年	15歳未満		15～64歳		65歳以上		合計*
	人口	構成比	人口	構成比	人口	構成比	
北部地域	208	9.1%	1,470	64.2%	611	26.7%	2,290
西部地域	434	10.2%	2,388	56.1%	1,439	33.8%	4,256
中央東地域	233	9.3%	1,369	54.7%	903	36.1%	2,502
中央地域	22	9.1%	147	60.5%	75	30.9%	243
南部地域	135	11.3%	784	65.4%	279	23.3%	1,199
市街化調整区域	1,033	9.8%	6,158	58.7%	3,308	31.5%	10,490
市街化区域	13,282	13.6%	63,582	65.3%	20,490	21.0%	97,355
全市	14,315	13.3%	69,740	64.7%	23,798	22.1%	107,853

※年齢不詳分は年齢区分の比率で配分した。

※年齢区分別の実数は比率から算定しているため、縦横の合計値に誤差がある。

資料:国勢調査小地域データ

### (3) 土地利用

#### ア 土地利用分類別面積

令和3年度の市街化調整区域の土地利用構成をみると、畠が33.9%で最も多く、自然的土地利用が49.2%を占めています。

都市的土地利用では、住宅用地が10.4%、その他公的施設用地（防衛施設用地）が10.4%、その他の空地が9.0%で次いでいます。

畠、山林の土地利用を見ると、5年間でそれぞれ10.7ha(2.9%)、0.6ha(0.7%)の減少となっています。

#### ●区域区分別の土地利用

令和3年度	市街化調整区域		市街化区域		市域	
	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率
田	0.0	-	0.0	-	0.0	-
畠	362.4	33.9%	81.0	7.7%	443.4	20.9%
荒地、耕作放棄地、低湿地	71.5	6.7%	14.6	1.4%	86.1	4.1%
山林	87.3	8.2%	17.0	1.6%	104.3	4.9%
水面	3.2	0.3%	5.2	0.5%	8.4	0.4%
その他の自然地	0.7	0.1%	0.8	0.1%	1.5	0.1%
自然的土地利用	525.1	49.2%	118.6	11.2%	643.7	30.3%
住宅用地	110.5	10.4%	553.8	52.3%	664.3	31.3%
商業用地	32.2	3.0%	76.1	7.2%	108.3	5.1%
工業用地	24.4	2.3%	11.3	1.1%	35.7	1.7%
運輸施設用地	12.8	1.2%	3.5	0.3%	16.3	0.8%
公共施設用地	4.3	0.4%	4.7	0.4%	9.0	0.4%
文教厚生用地	41.8	3.9%	41.4	3.9%	83.2	3.9%
その他公的施設用地	110.9	10.4%	4.9	0.5%	115.8	5.4%
道路用地	54.1	5.1%	157.3	14.9%	211.4	9.9%
交通施設用地	7.8	0.7%	17.2	1.6%	25.0	1.2%
オープンスペース	47.6	4.5%	26.1	2.5%	73.7	3.5%
その他の空地※	95.9	9.0%	43.1	4.1%	139.0	6.5%
都市的土地利用	542.3	50.8%	939.4	88.8%	1,481.7	69.7%
合計	1,067.5	100.0%	1,058.1	100.0%	2,125.6	100.0%

平成28年度	市街化調整区域		市街化区域		市域	
	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率
田	0.0	-	0.0	0.0%	0.0	0.0%
畠	373.1	34.9%	87.8	8.2%	460.9	21.6%
荒地、耕作放棄地、低湿地	50.7	4.7%	6.2	0.6%	56.9	2.7%
山林	87.9	8.2%	20.2	1.9%	108.1	5.1%
水面	4.2	0.4%	5.6	0.5%	9.8	0.5%
その他の自然地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%
自然的土地利用	515.9	48.2%	119.8	11.2%	635.7	29.7%
住宅用地	121.7	11.4%	587.6	55.0%	709.3	33.2%
商業用地	28.0	2.6%	72.8	6.8%	100.8	4.7%
工業用地	19.1	1.8%	11.7	1.1%	30.8	1.4%
運輸施設用地	17.4	1.6%	3.2	0.3%	20.6	1.0%
公共施設用地	5.4	0.5%	3.9	0.4%	9.3	0.4%
文教厚生用地	41.0	3.8%	35.3	3.3%	76.3	3.6%
その他公的施設用地	110.7	10.3%	4.9	0.5%	115.6	5.4%
道路用地	53.0	5.0%	150.0	14.1%	203.0	9.5%
交通施設用地	9.5	0.9%	26.2	2.5%	35.7	1.7%
オープンスペース	38.5	3.6%	21.7	2.0%	60.2	2.8%
その他の空地※	109.7	10.3%	30.4	2.8%	140.1	6.6%
都市的土地利用	554.0	51.8%	947.7	88.8%	1,501.7	70.3%
合計	1,069.9	100.0%	1,067.5	100.0%	2,137.4	100.0%

※「その他の空地」には改変中の土地、資材置場、ゴルフ場等、太陽光発電用地、平面駐車場を統合

資料:都市計画基礎調査(GISによる計測値)

令和3年度の市街化調整区域の土地利用構成を地域別にみると、いずれの地域（東部地域を除く）でも畠が多くの割合を占め、特に西部地域で47.5%と最も多くなっています。

また、北部地域では、その他公的施設用地（防衛施設）が24.8%、南部地域では、その他の空地（ゴルフ場等）が22.8%を占め、住宅用地の割合がその他の地域に比べて低くなっています。

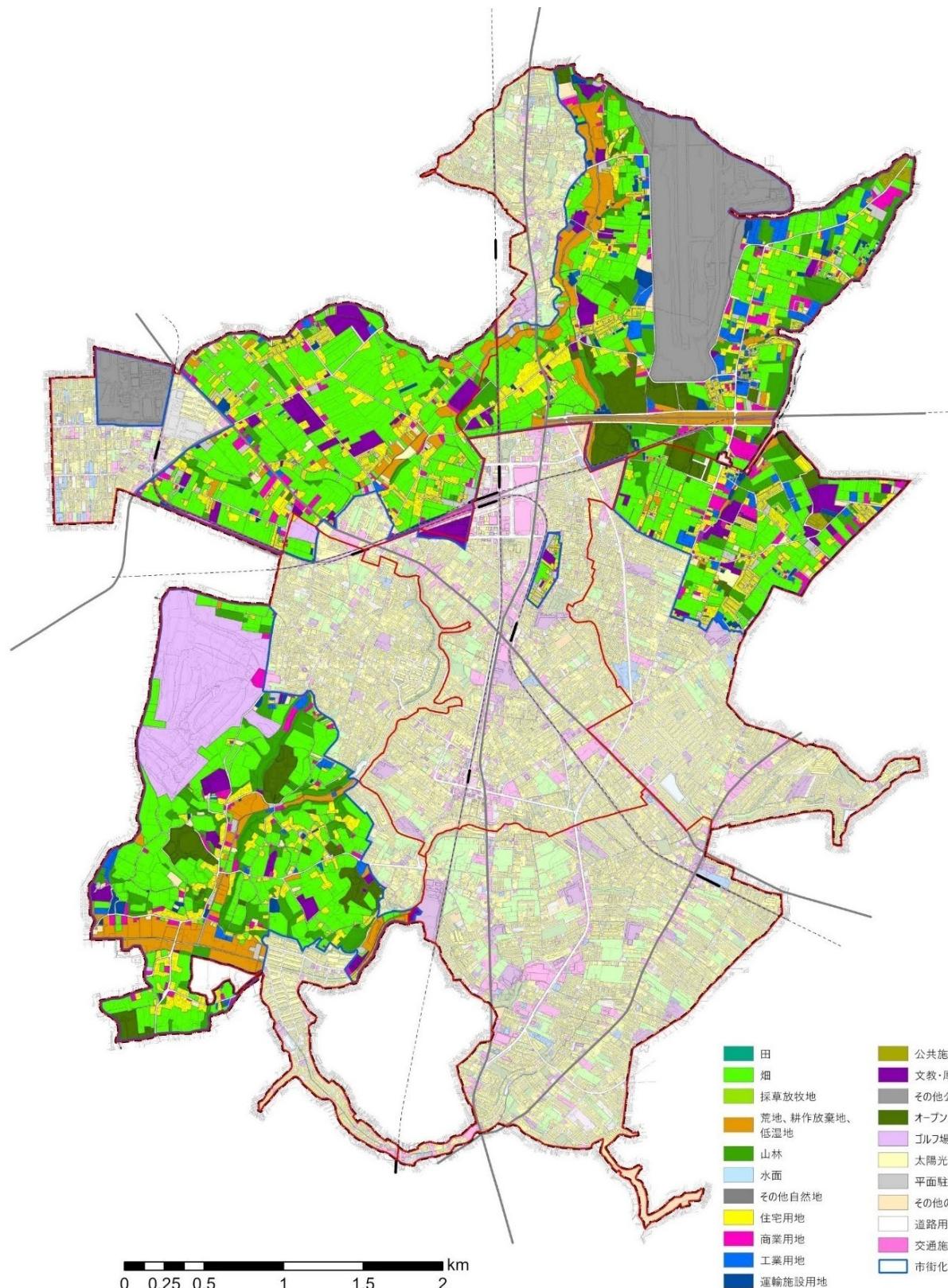
### ●地域別の土地利用現況

令和3年度 市街化調整区域	北部地域		西部地域		中央東地域		中央地域		東部地域		南部地域		市街化調整区域計	
	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率
田	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
畠	86.28	23.5%	116.22	47.5%	48.37	38.8%	1.91	22.3%	0.00	-	109.65	34.2%	362.43	34.0%
荒地・耕作放棄地・低湿地	32.77	8.9%	9.07	3.7%	2.11	1.7%	0.20	2.3%	0.00	-	27.40	8.5%	71.55	6.7%
山林	34.47	9.4%	7.34	3.0%	11.50	9.2%	0.00	-	0.00	-	34.03	10.6%	87.34	8.2%
水面	1.14	0.3%	0.59	0.2%	0.00	-	0.00	-	0.00	-	1.42	0.4%	3.16	0.3%
その他の自然地	0.37	0.1%	0.34	0.1%	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.71	0.1%
住宅用地	30.62	8.4%	36.86	15.1%	19.09	15.3%	1.82	21.2%	0.00	-	22.15	6.9%	110.54	10.4%
商業用地	9.98	2.7%	7.72	3.2%	6.20	5.0%	0.21	2.4%	0.00	-	8.04	2.5%	32.16	3.0%
工業用地	13.64	3.7%	1.45	0.6%	4.92	3.9%	0.00	-	0.00	-	4.36	1.4%	24.37	2.3%
運輸施設用地	6.76	1.8%	1.97	0.8%	1.53	1.2%	0.00	-	0.00	-	2.57	0.8%	12.84	1.2%
公共施設用地	2.93	0.8%	0.27	0.1%	1.10	0.9%	0.00	-	0.00	-	0.03	0.0%	4.34	0.4%
文教厚生用地	7.30	2.0%	16.44	6.7%	8.17	6.5%	1.65	19.2%	0.51	100.0%	7.76	2.4%	41.82	3.9%
その他公的施設用地	90.95	24.8%	19.90	8.1%	0.01	0.0%	0.00	-	0.00	-	0.00	-	110.86	10.4%
道路用地	18.80	5.1%	13.19	5.4%	9.83	7.9%	0.93	10.8%	0.00	-	11.31	3.5%	54.07	5.1%
交通施設用地	2.19	0.6%	4.94	2.0%	0.00	-	0.51	5.9%	0.00	-	0.14	0.0%	7.78	0.7%
オープンスペース	21.55	5.9%	0.34	0.1%	7.03	5.6%	0.00	-	0.00	-	18.68	5.8%	47.60	4.5%
その他の空地※	6.67	1.8%	8.10	3.3%	4.89	3.9%	1.35	15.7%	0.00	-	73.22	22.8%	94.23	8.8%
合計	366.42	100.0%	244.74	100.0%	124.75	100.0%	8.58	100.0%	0.51	100.0%	320.76	100.0%	1,065.80	100.0%

平成28年度 市街化調整区域	北部地域		西部地域		中央東地域		中央地域		東部地域		南部地域		市街化調整区域計	
	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率	面積ha	比率
田	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
畠	87.19	23.6%	121.93	49.5%	50.31	40.2%	1.98	22.8%	0.00	-	111.73	34.9%	373.14	34.9%
荒地・耕作放棄地・低湿地	21.52	5.8%	2.58	1.0%	1.58	1.3%	0.00	-	0.00	-	25.02	7.8%	50.70	4.7%
山林	41.52	11.3%	4.17	1.7%	11.15	8.9%	0.00	-	0.00	-	31.03	9.7%	87.87	8.2%
水面	2.24	0.6%	0.60	0.2%	0.00	-	0.01	0.1%	0.00	-	1.38	0.4%	4.24	0.4%
その他の自然地	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
住宅用地	32.83	8.9%	39.58	16.1%	21.60	17.3%	2.23	25.7%	0.00	-	25.47	7.9%	121.72	11.4%
商業用地	9.47	2.6%	8.00	3.2%	4.79	3.8%	0.24	2.8%	0.00	-	5.45	1.7%	27.96	2.6%
工業用地	8.62	2.3%	1.48	0.6%	5.21	4.2%	0.02	0.2%	0.00	-	3.75	1.2%	19.09	1.8%
運輸施設用地	11.76	3.2%	2.28	0.9%	1.32	1.1%	0.00	-	0.00	-	2.00	0.6%	17.37	1.6%
公共施設用地	4.04	1.1%	0.25	0.1%	1.05	0.8%	0.00	-	0.00	-	0.04	0.0%	5.38	0.5%
文教厚生用地	8.60	2.3%	15.07	6.1%	6.71	5.4%	1.71	19.7%	0.51	100.0%	8.42	2.6%	41.03	3.8%
その他公的施設用地	90.74	24.6%	19.95	8.1%	0.01	0.0%	0.00	-	0.00	-	0.00	-	110.70	10.3%
道路用地	18.48	5.0%	12.79	5.2%	9.40	7.5%	0.88	10.1%	0.00	-	11.46	3.6%	53.01	5.0%
交通施設用地	3.49	0.9%	5.00	2.0%	0.00	-	0.61	7.0%	0.00	-	0.39	0.1%	9.49	0.9%
オープンスペース	13.81	3.7%	0.34	0.1%	6.98	5.6%	0.00	-	0.00	-	17.36	5.4%	38.49	3.6%
その他の空地※	14.38	3.9%	12.31	5.0%	5.10	4.1%	1.01	11.6%	0.00	-	76.93	24.0%	109.73	10.3%
合計	368.69	100.0%	246.33	100.0%	125.21	100.0%	8.69	100.0%	0.51	100.0%	320.43	100.0%	1,069.92	100.0%

資料:都市計画基礎調査(GISによる計測値)

●市街化調整区域の土地利用現況



資料:都市計画基礎調査(令和3年度)

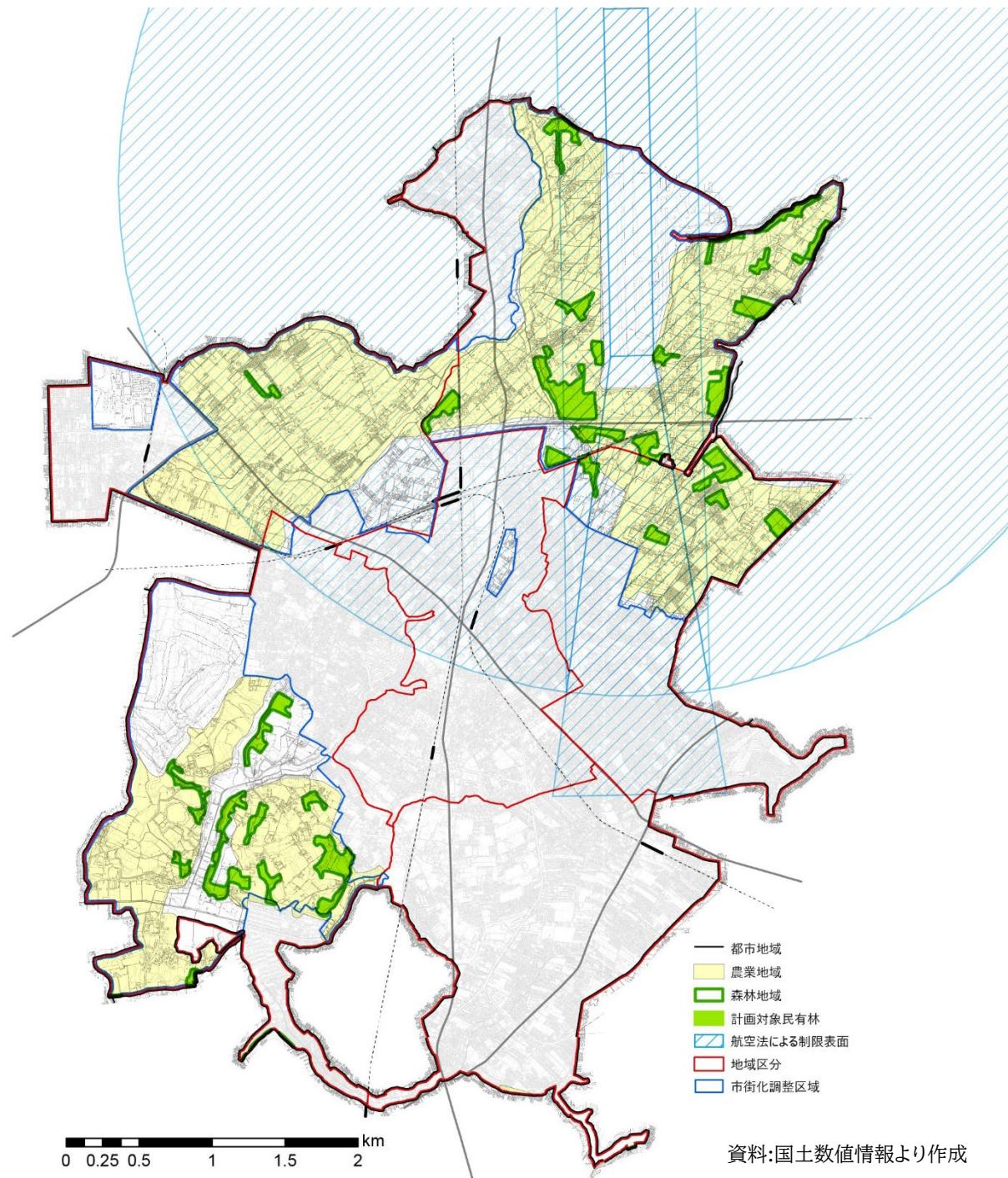
## イ 土地利用の法規制

千葉県では土地利用の法規制について、国土利用計画法に基づき「第5次千葉県国土利用計画・土地利用基本計画」を定め、土地利用について都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域区分の基準を定めています。

この中で、本市の市街化調整区域では農業地域、森林地域が指定されており、農業地域については、農業振興地域の指定はなく、森林地域については、地域森林計画対象民有林のみの指定となっています。

なお、下総飛行場周辺では、航空法に基づき建築物等の高さが制限されています。

### ●市街化調整区域の土地利用基本計画五地域区分等



## ウ 開発状況

令和3年度から5年度の3年間の本市における建築確認申請は1,460件あり、そのうちの7.7%、113件が市街化調整区域内でした。年平均で約38件、1km<sup>2</sup>当たり約3.6件となり、市街化区域内の41.8件/km<sup>2</sup>に対して約8.6%の水準となっています。地域別では、北部地域、西部地域、中央東地域における件数が多くなっています。

市街化調整区域内の農地転用については3年間で68件、約7haの転用があり、その面積の約79%が、資材置場、車両置場・駐車場、災害時復旧拠点、キャンプ場、テニスコートなど屋外利用系の転用目的となっています。また、特別養護老人ホームが約16%を占めています。

### ●建築確認申請の状況(令和3年度～5年度)

	申請件数				年平均 (件/年)	件数密度 (件/年/km <sup>2</sup> )
	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計		
市街化調整区域	44	30	39	113	38	3.6
北部地域	7	7	11	25	8	
西部地域	4	7	18	29	10	
中央東地域	29	8	9	46	15	
中央地域	0	2	1	3	1	
東部地域	0	0	0	0	0	
南部地域	4	6	0	10	3	
市街化区域	426	451	470	1,347	449	41.8
全市	470	481	509	1,460	487	23.1
市街化調整区域内比率	9.4%	6.2%	7.7%	7.7%		

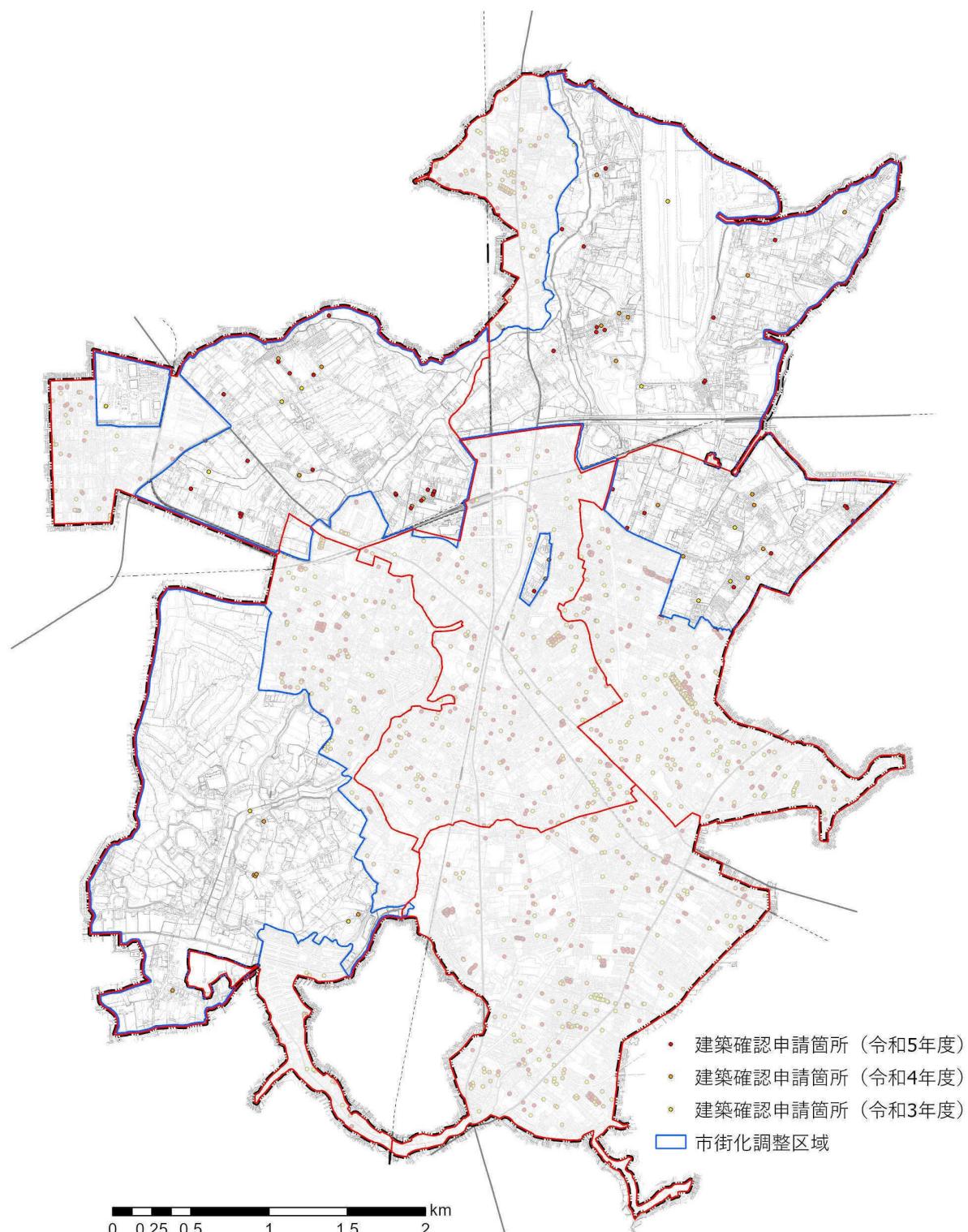
資料:開発動向(建築着工数)資料より作成

### ●市街化調整区域内の農地転用の状況(令和3年度～5年度)

転用用途	申請 件数	転用面積	
		(m <sup>2</sup> )	比率
オートキャンプ場用地	1	3,454.0	5.0%
テニスコート用地	1	6,510.0	9.3%
災害時復旧拠点用地	1	18,706.0	26.9%
太陽光発電施設用地	1	1,215.0	1.7%
資材置場用地	7	11,545.4	16.6%
建設発生土置場用地	2	1,124.0	1.6%
車両置場用地	6	6,310.4	9.1%
駐車場用地	7	6,340.4	9.1%
道路用地	9	358.8	0.5%
通路用地	1	0.5	0.0%
屋外利用系用途	26	55,205.2	79.2%
専用住宅用地	16	3,155.2	4.5%
宅地造成用地	1	77.0	0.1%
特別養護老人ホーム用地	13	10,799.6	15.5%
農家住宅用地	2	423.0	0.6%
建築系用途	32	14,454.8	20.8%
総計	68	69,660.0	100.0%

資料:農業委員会資料より作成

●建築確認申請箇所の分布(令和3年度～5年度)



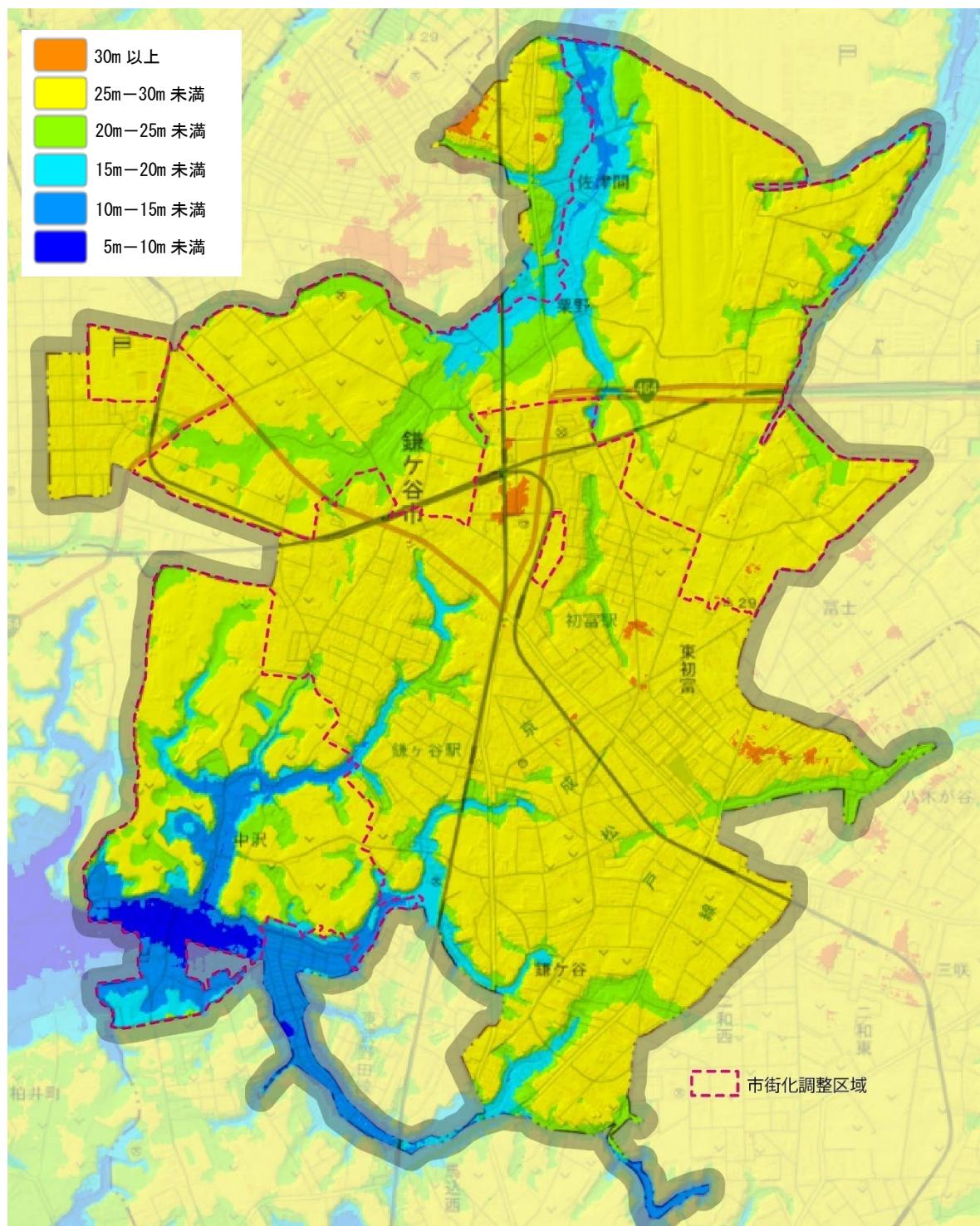
資料:開発動向(建築着工数)資料より作成

## (4) 自然的・地域的環境

### ア 地形

本市の市域は、標高25m～30mの比較的平坦な下総台地を主とし、一部に河川が浸食した谷津があります。北部の谷津は広く台地部との高低差は15m～20m、南部の谷津は相対的に急峻で段丘面も見られます。

### ●標高地形図



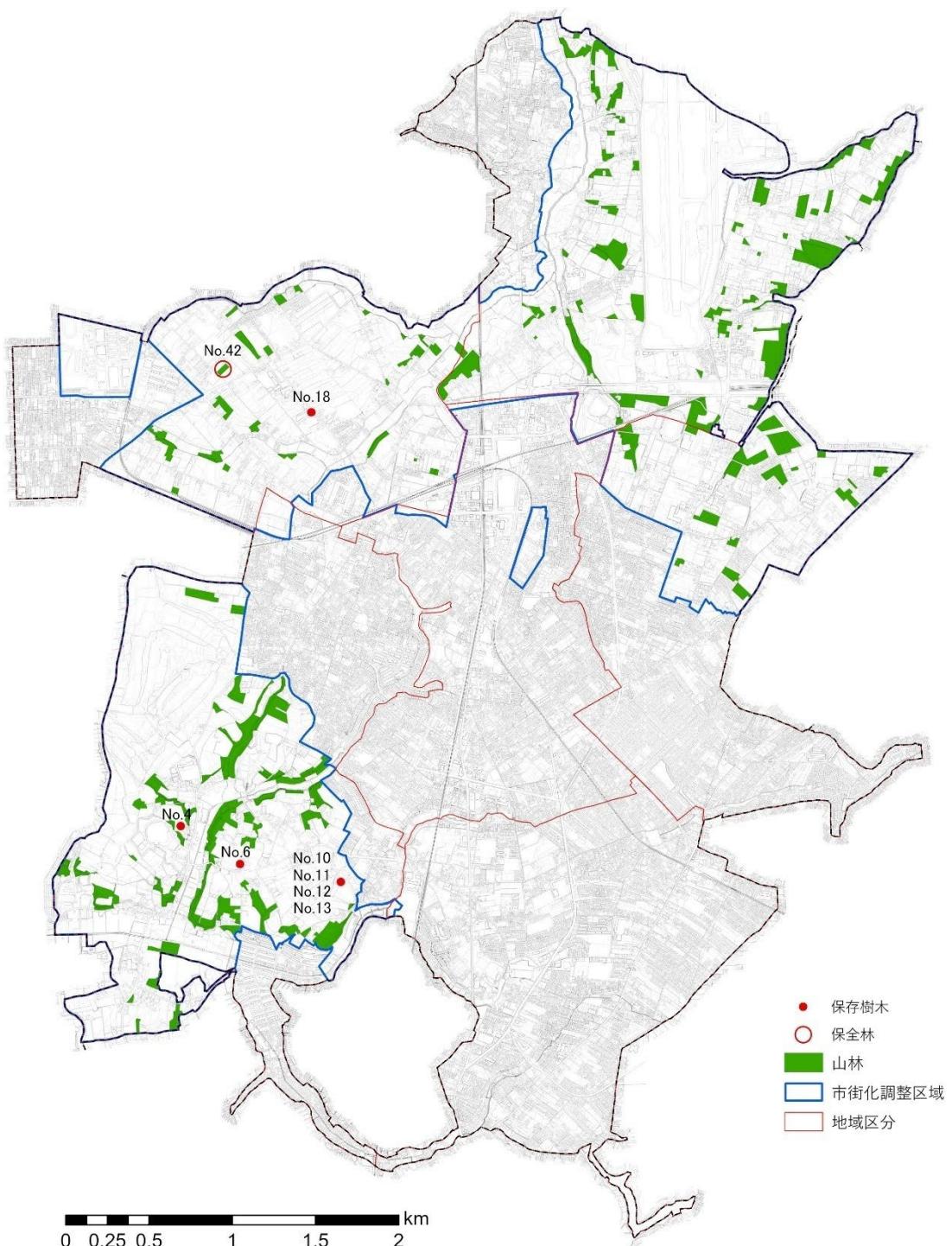
資料:国土地理院ウェブサイトにて作成

## イ 樹林地

市街化調整区域の樹林地は農地、住宅と混在する形で多く残されています。

また、西部に保全林が1か所、西部と南部に7本の保存樹木が指定されています。

### ●樹林地等分布図



資料:都市計画基礎調査・市公園緑地課ウェブサイト

## ウ 河川

本市の市域には、下総台地を南北に分ける分水嶺が通っているため、市内の河川も市の中央から四方へと流下しています。流域としては、大津川、下手賀川の手賀沼流域、二重川の印旛沼流域、大柏川の真間川流域、海老川流域の4つに分かれ、更に手賀沼流域は、流入河川流域として2つに分けられます。

### ●河川・流域図

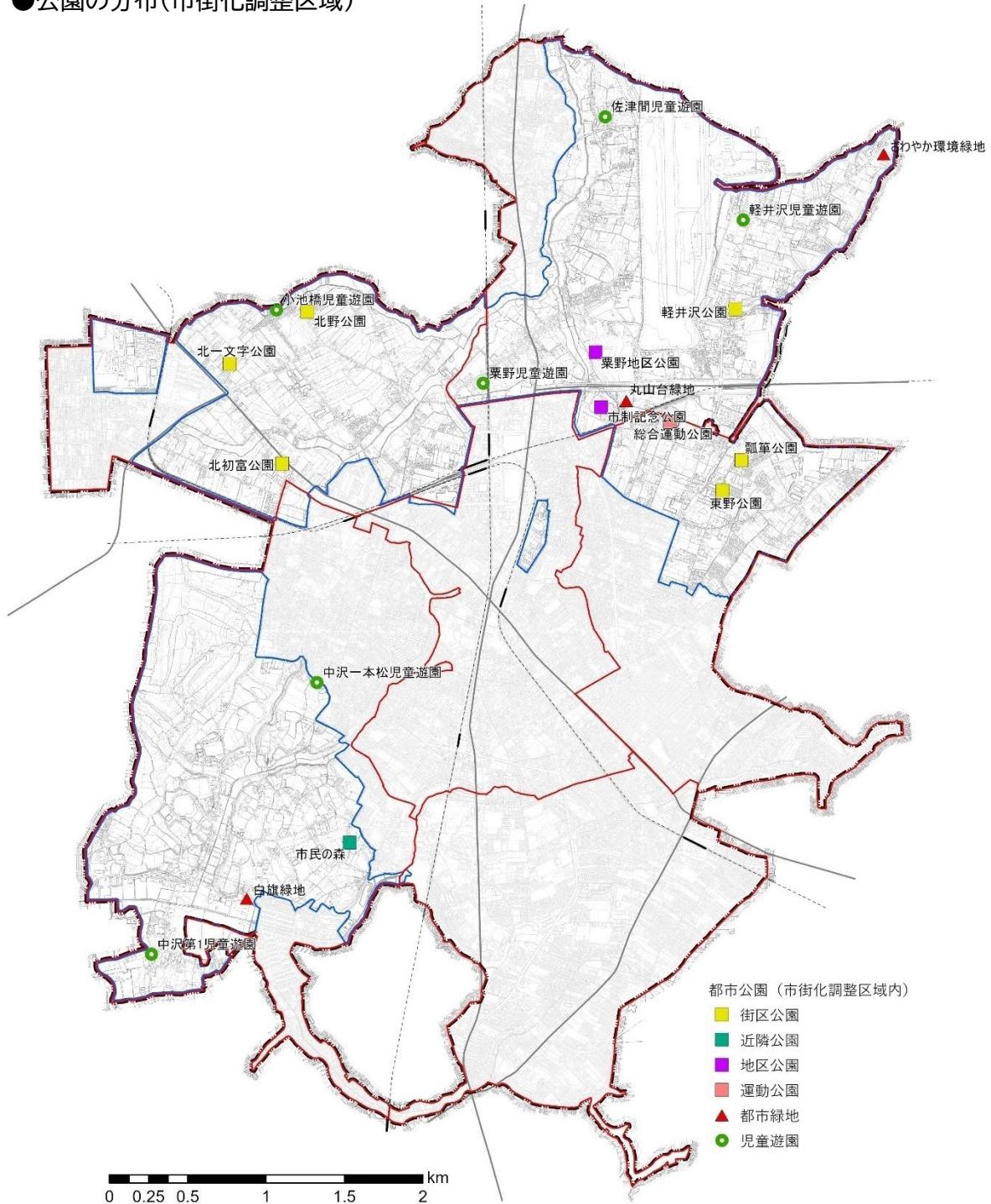


資料:市道路河川整備課ウェブサイト

## 工公園

市街化調整区域の都市公園は、街区公園が北部に1か所、西部に3か所、中央東に2か所の計6か所（約0.5ha）、市制記念公園（4.0ha）と粟野地区公園（7.2ha）が北部に、市民の森（1.8ha）が南部に、総合運動公園（4.7ha）が中央東に供用されています。都市緑地としては、北部に2か所、南部に1か所があります。また、児童遊園は北部に3か所、西部に1か所、南部に2か所が供用されています。

### ●公園の分布(市街化調整区域)

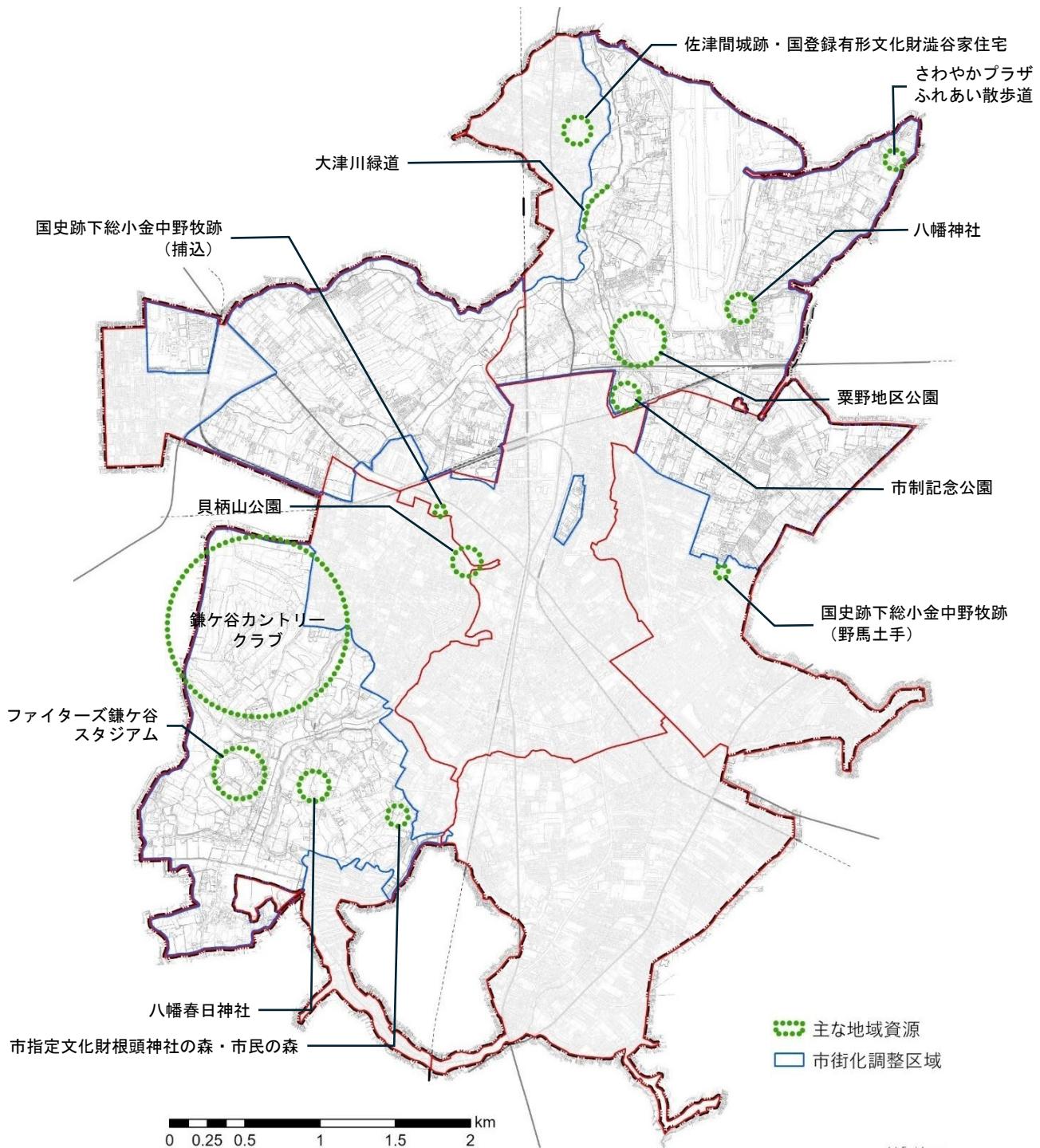


資料:令和6年度版統計かまがや・市都市計画データ・子ども支援課資料より作成

## 才 地域資源

本市には、寺社と一体となった樹林地、緑道、歴史的資源など、市民の憩いの場ともなる地域資源が分布しています。

### ●主な地域資源の分布

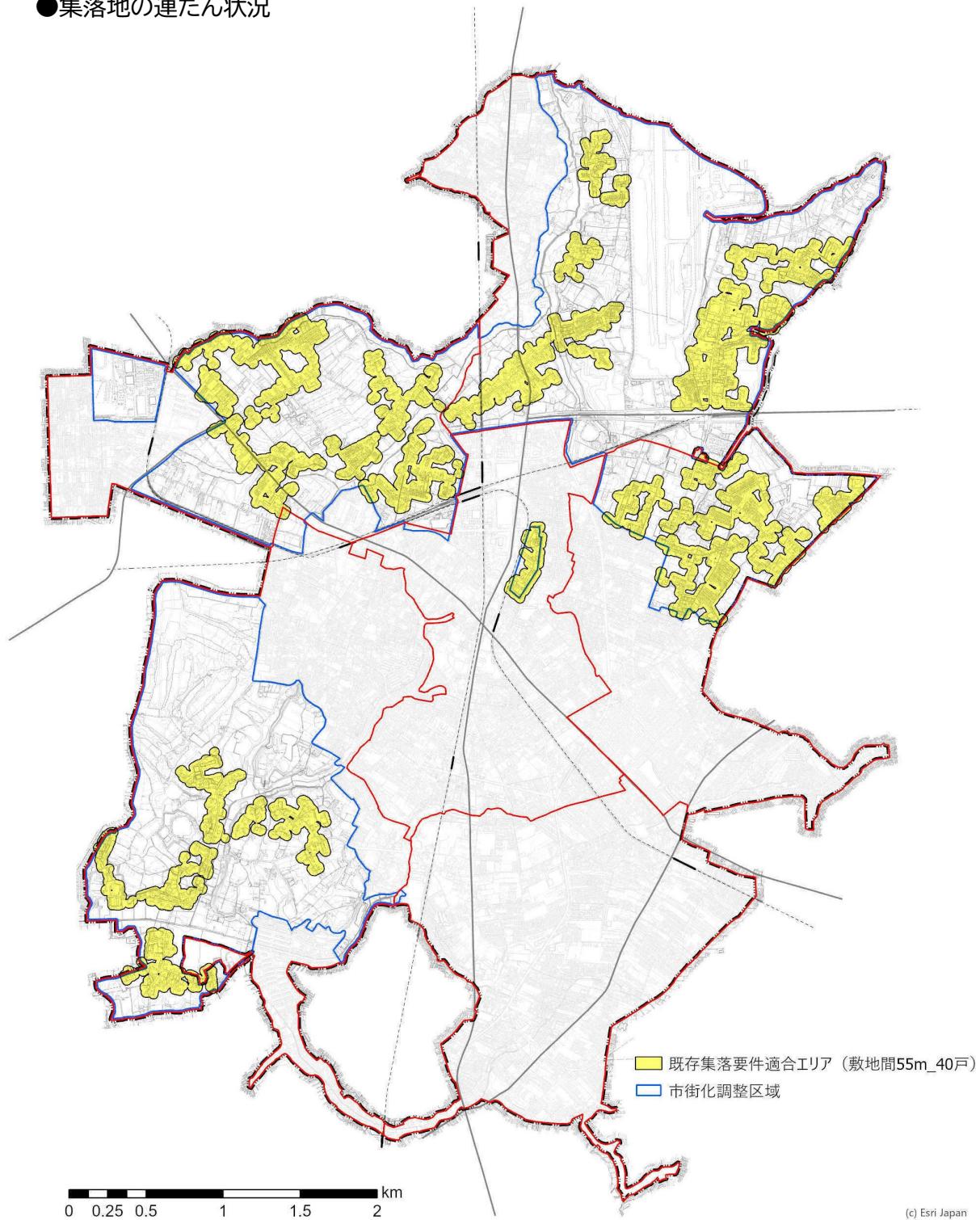


資料:鎌ヶ谷市緑の基本計画報告書／いきいきプラン・健康かまがや 21 ウォーキングマップ

## (5) 集落地の分布状況

市街化調整区域では、既存集落の適用要件の1つである、敷地間55m以内で40戸以上が連たんしている集落地が見受けられます。

### ●集落地の連たん状況



※都市計画基礎調査データ、航空写真等により住宅系建物を抽出

資料:地形図建物データより作成

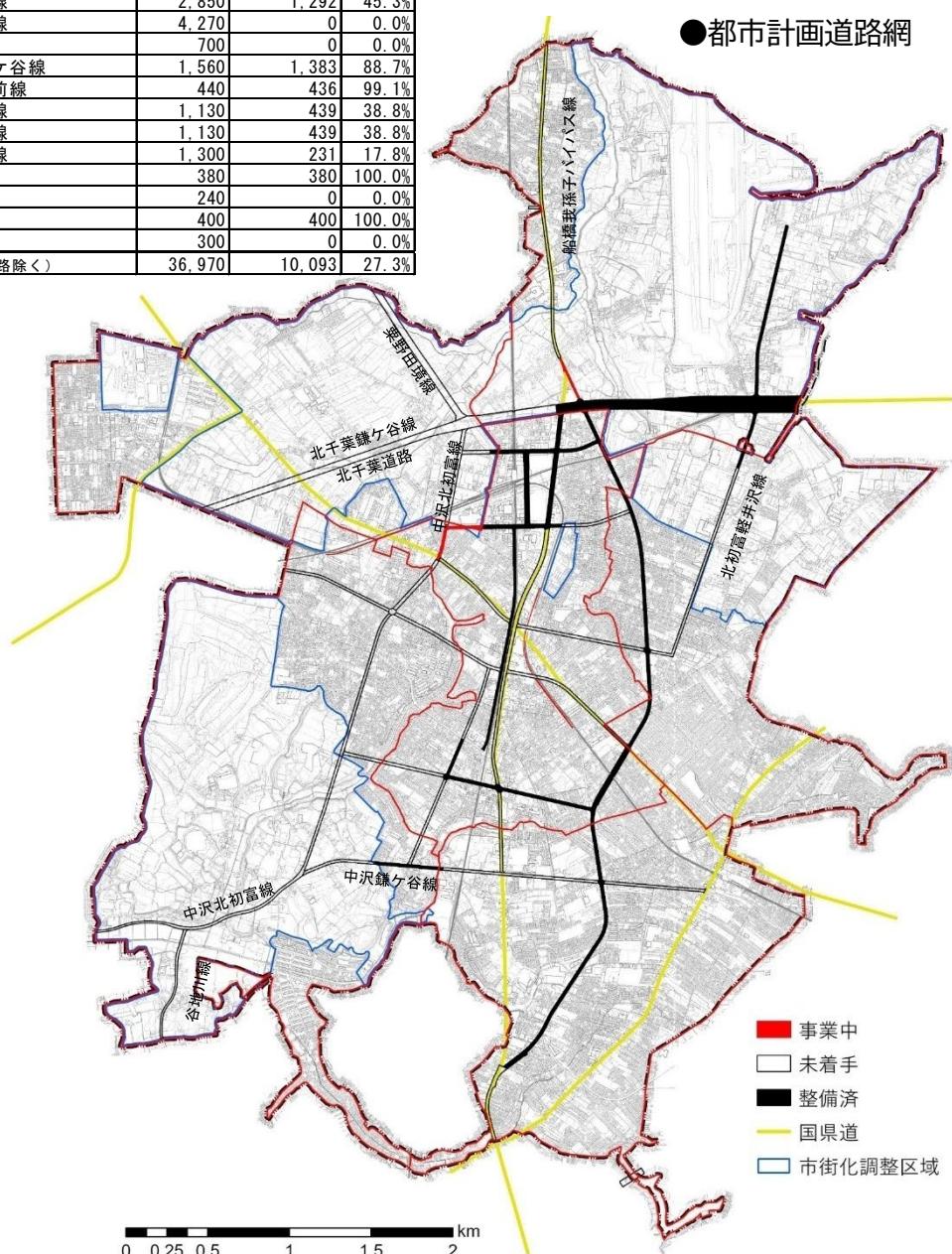
## (6) 交通

### ア 都市計画道路網

市街化調整区域に係る都市計画道路は、北千葉道路、北千葉鎌ヶ谷線、栗野田境線、船橋我孫子バイパス線、北初富軽井沢線、中沢鎌ヶ谷線、中沢北初富線、谷地川線の8路線で、このうち整備済区間は、北千葉鎌ヶ谷線、北初富軽井沢線の一部となっています。

#### ●都市計画道路の整備状況

番号	路線名	計画延長 m	整備済延長 m	整備率
1・3・1	北千葉道路	3,480	0	0.0%
3・1・1	北千葉鎌ヶ谷線	3,480	1,200	34.5%
3・1・2	栗野田境線	940	0	0.0%
3・4・3	駅前東線	700	700	100.0%
3・4・4	駅前西線	810	243	30.0%
3・4・5	船橋我孫子バイパス線	7,100	1,716	24.2%
3・4・6	北初富軽井沢線	4,340	810	18.7%
3・4・7	中沢鎌ヶ谷線	2,500	424	17.0%
3・4・8	中沢南初富線	2,400	0	0.0%
3・3・9	鎌ヶ谷中央線	2,850	1,292	45.3%
3・4・10	中沢北初富線	4,270	0	0.0%
3・5・11	谷地川線	700	0	0.0%
3・5・12	道野辺新鎌ヶ谷線	1,560	1,383	88.7%
3・3・13	新鎌ヶ谷駅前線	440	436	99.1%
3・3・15	新鎌ヶ谷北線	1,130	439	38.8%
3・3・16	新鎌ヶ谷南線	1,130	439	38.8%
3・4・17	道野辺富岡線	1,300	231	17.8%
7・6・1	富岡1号線	380	380	100.0%
7・7・2	初富線	240	0	0.0%
7・7・3	北初富線	400	400	100.0%
8・7・1	富岡2号線	300	0	0.0%
計(北千葉道路除く)		36,970	10,093	27.3%



資料:市都市計画データ・道路河川整備課資料より作成

## イ 北千葉道路の計画と整備状況

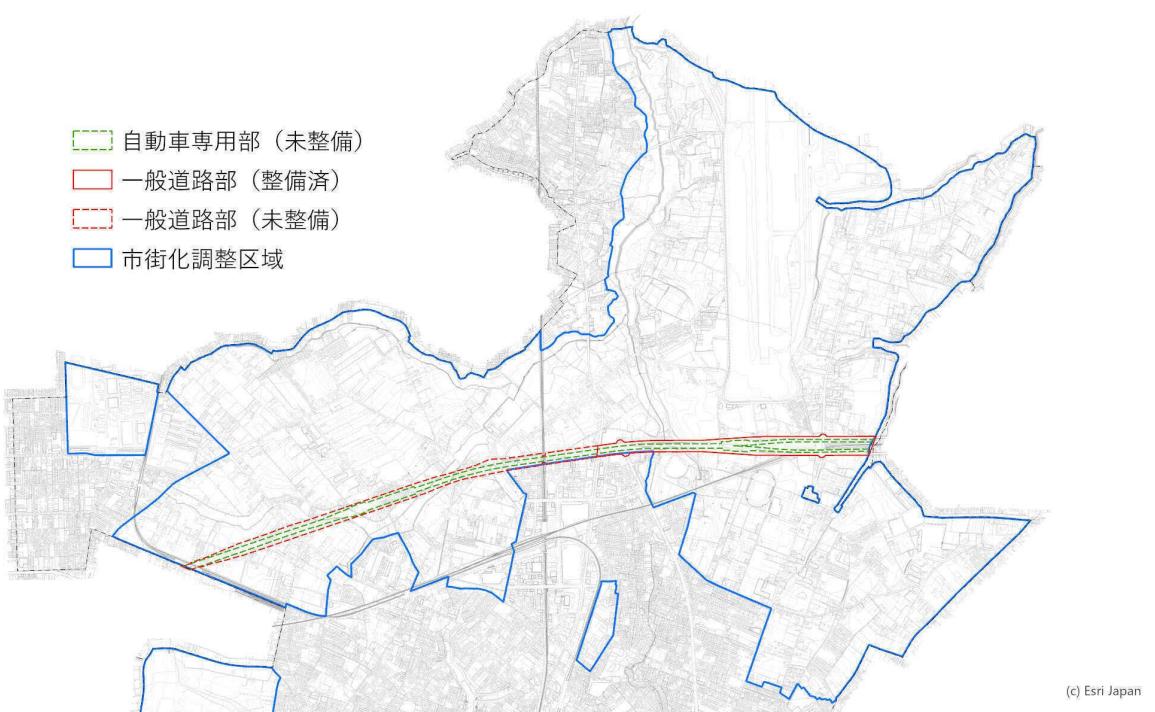
市川市と成田市を結ぶ、全長約43kmの一般国道464号北千葉道路は、本市の市街化調整区域を通過する高規格道路として整備が進められています。

これまでに、市内の1,200mを含む、成田市押畠までの約29.5kmの一般道路区間が暫定供用されています。

### ●北千葉道路の整備状況



### ●鎌ヶ谷市域内の整備状況



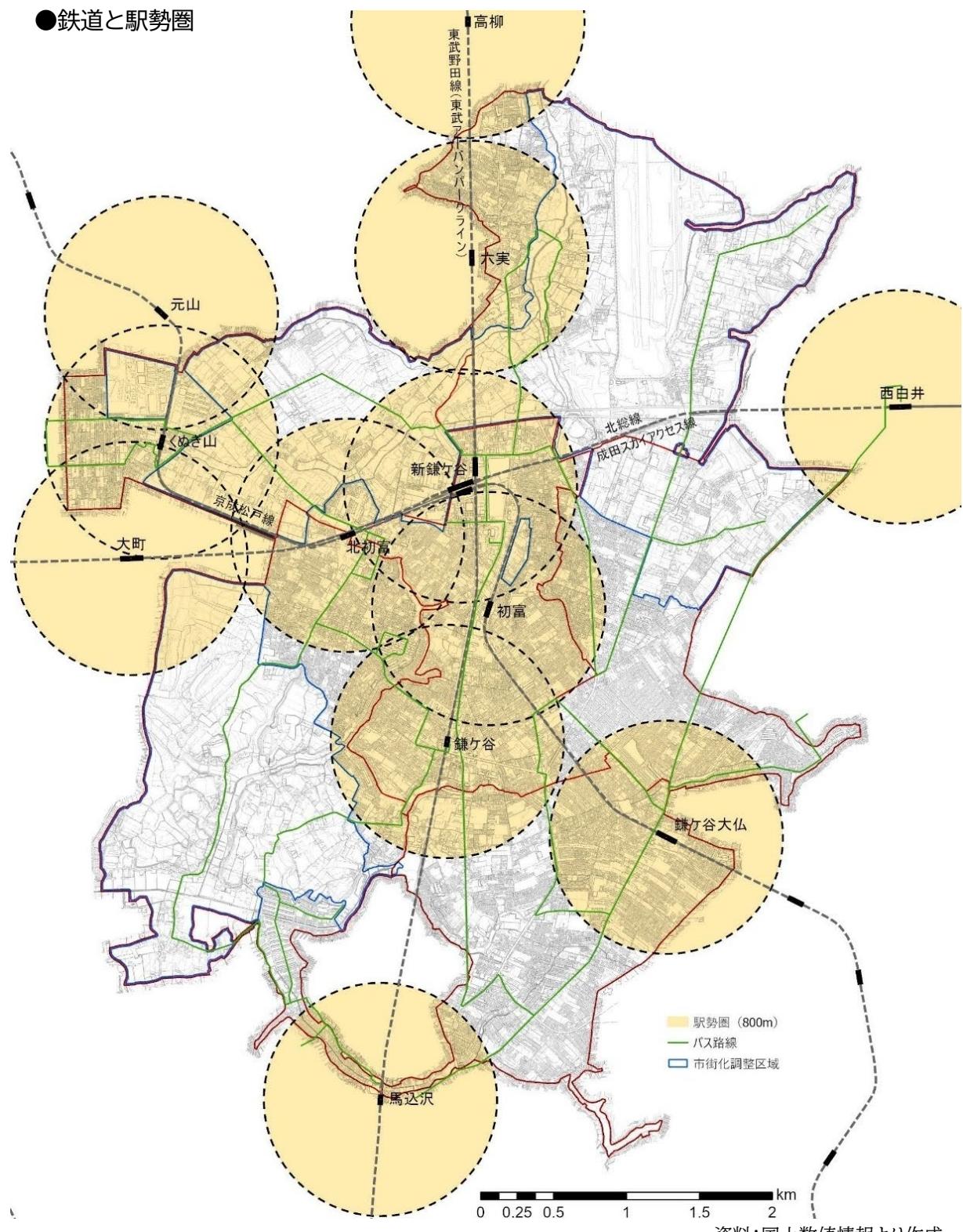
資料:市都市計画データより作成

## ウ 鉄道

鉄道は、東武野田線（東武アーバンパークライン）、京成松戸線、北総線、成田スカイアクセス線の鉄道4路線が乗り入れており、市街化調整区域内に駅はありませんが、市内6駅と市外6駅、12駅の駅勢圏（半径800m）を含んでいます。

市街化調整区域の北東部と南西部に駅勢圏外の区域が存在していますが、コミュニティバスの路線がそれらの区域をカバーしています。

### ●鉄道と駅勢圏

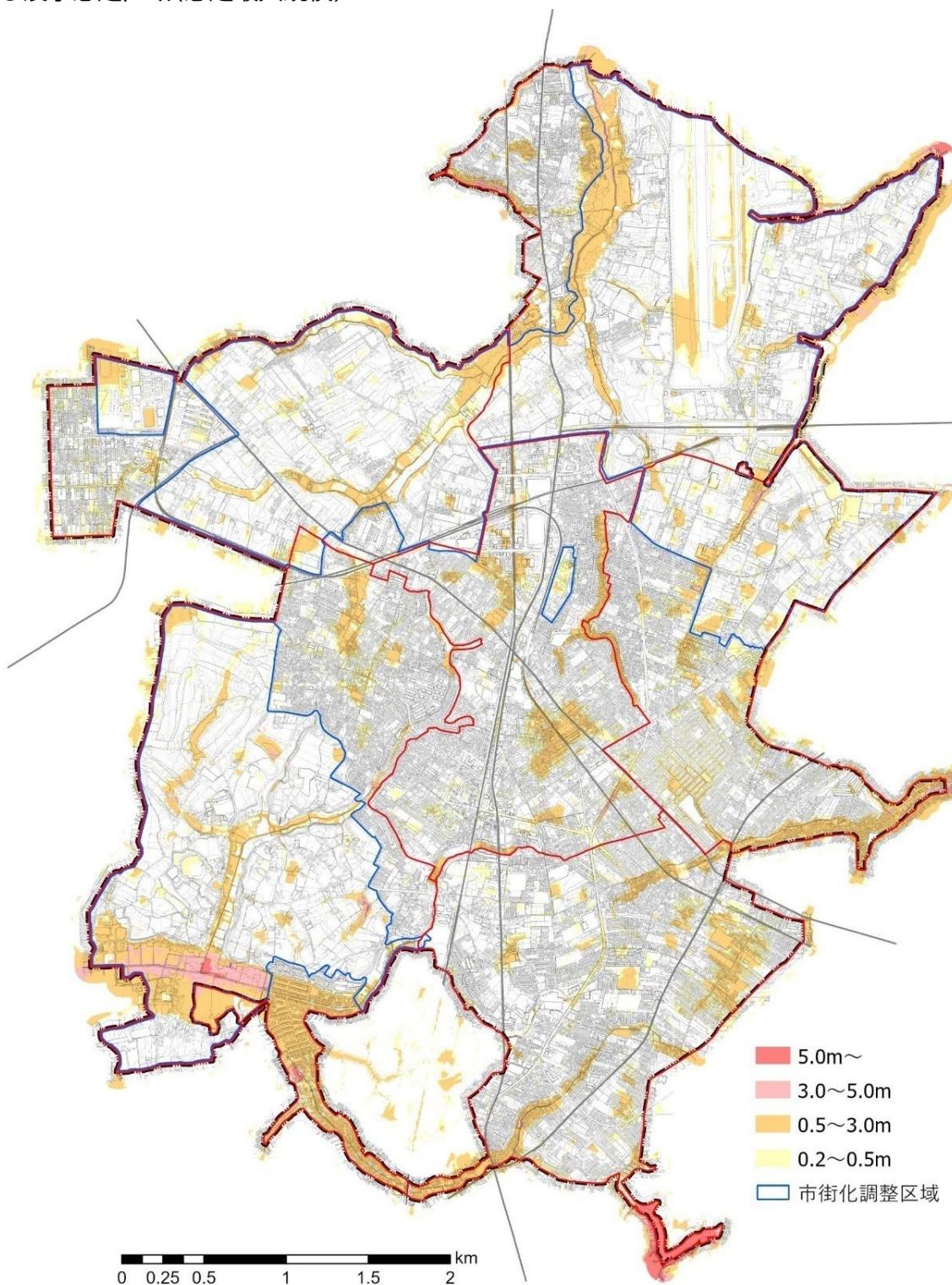


## (7) 災害

### ア 浸水想定区域

市街化調整区域内の浸水想定区域（想定最大規模）の分布は、河川沿いの谷津を中心に浸水深0.5m～3.0mの区域が存在しています。特に南部の谷津では、5.0mを超える箇所も見られます。

#### ● 浸水想定区域（想定最大規模）



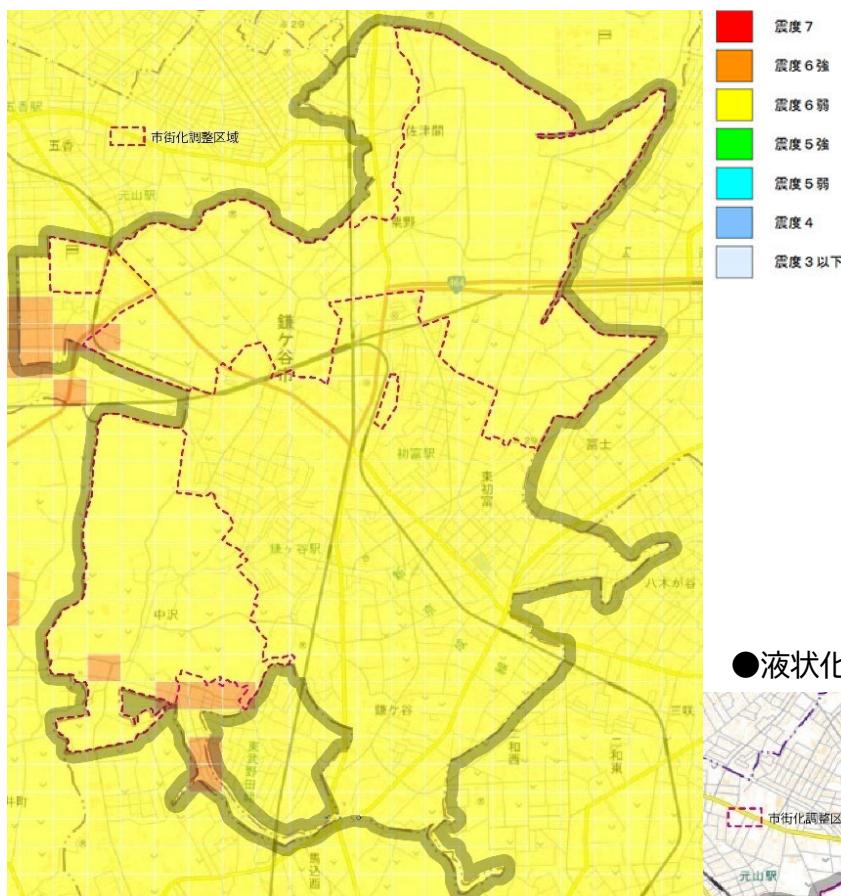
資料：ハザードマップデータより作成

## イ 地震被害想定

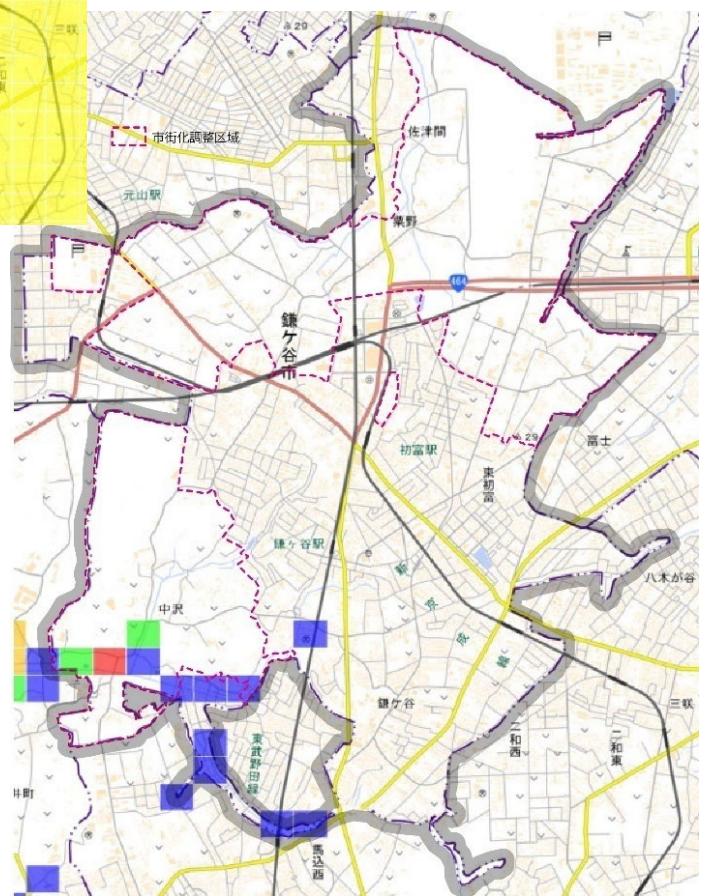
千葉県北西部を震源とした直下型地震での想定では、市域はほぼ全域が震度6弱となっていますが、南部の谷津の一部等では6強も想定されています。

また、液状化の危険はほとんどないとされています。

### ●震度分布(千葉県北西部直下地震想定)



### ●液状化危険度(千葉県北西部直下地震想定)



資料:地震被害想定のホームページ(千葉県)

## 【地域カルテ】

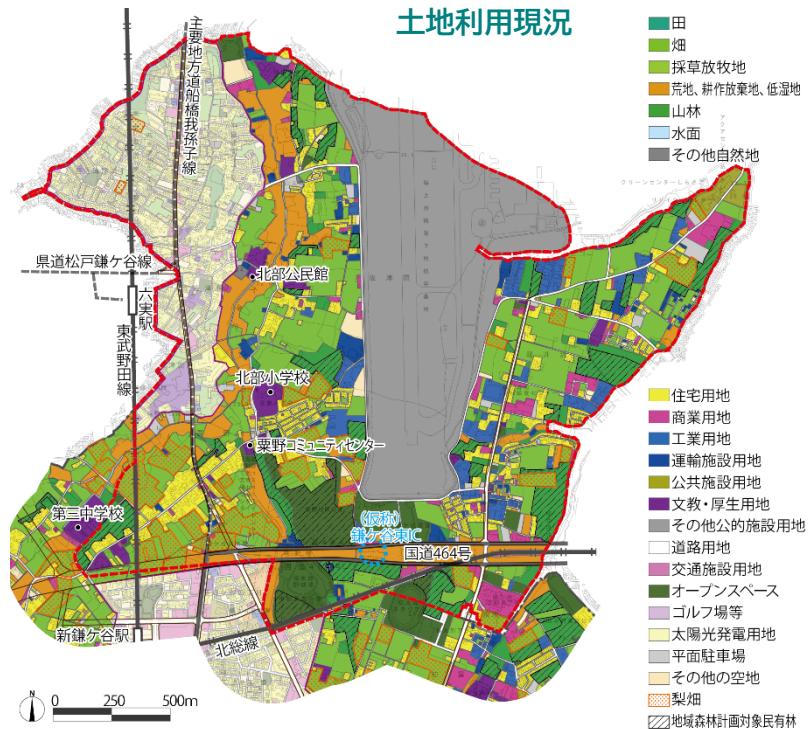
市街化調整区域の地域別（鎌ヶ谷市都市計画マスターplanの地域別構想の区分）の概況を地域カルテとして整理しました。

### 1 北部地域 [約 357ha]

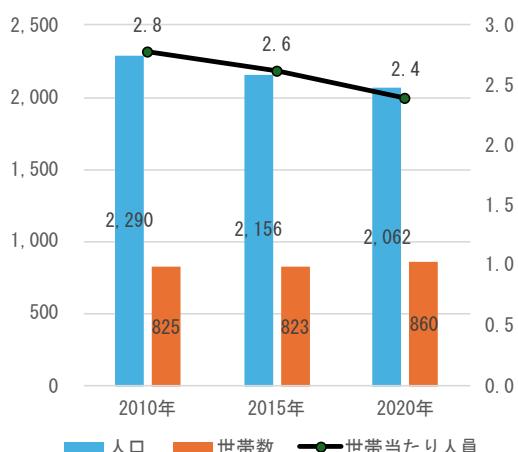
#### 地域の概要

- 市の北部に位置し、松戸市、柏市、白井市と接しています。
- 地域の西側を大津川が南北に流れ、なだらかな谷津を形成しています。
- 地域の中央部に防衛施設用地があり、地域の約1/4の面積を占めています。
- 畑が土地利用の約24%を占めており、南側集落の後背地を中心に梨園が広がっています。
- 南側中央には、粟野地区公園や市制記念公園など緑豊かなスポーツ・レクリエーションの拠点が存在しています。
- 南側には北千葉道路が計画されており、一部暫定供用されています。また、(仮)鎌ヶ谷東ICが整備される予定です。
- 人口は減少傾向にあり、10年間で約10%減少しています。世帯数は増加していますが、世帯当たりの人員数は低下しています。
- 急激に高齢化が進んでおり、65歳以上人口は10年で14.5ポイント上昇し40%を超えています。

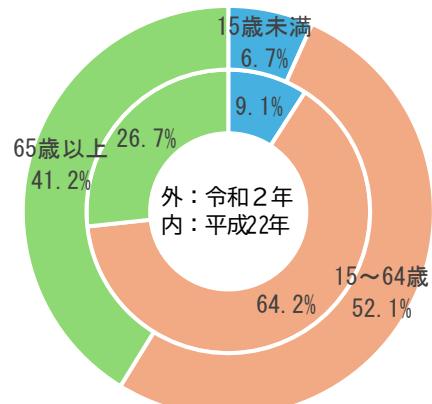
#### 土地利用現況



#### 人口と世帯数



#### 人口の年齢構成



粟野地区公園



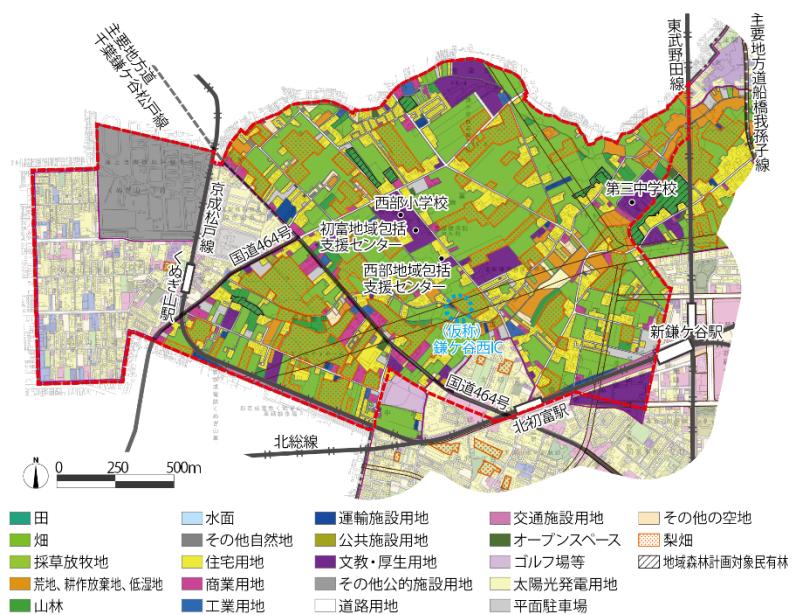
大津川緑道

## 2 西部地域 [約 238ha]

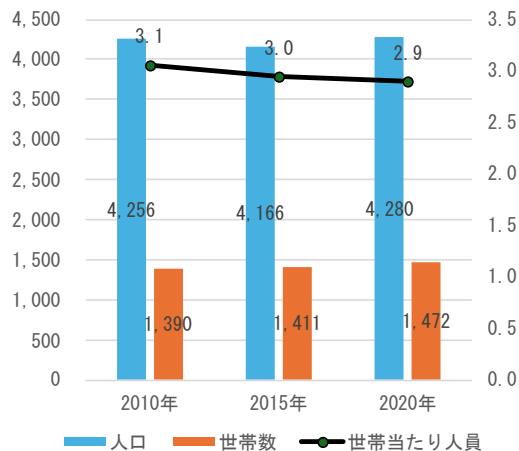
### 地域の概要

- 市の西部に位置し、松戸市と接しています。
- 地域の南側を大津川が東西に流れ、なだらかな谷津を形成しています。
- 地域の西側に防衛施設用地があり、地域の約8%の面積を占めています。
- 畑が土地利用の約48%を占めており、多くの梨園が点在しています。
- 西側に市指定の保全林が存在しています。
- 南側には北千葉道路が計画されており、(仮)鎌ヶ谷西 IC が整備される予定です。
- 新鎌ヶ谷駅、北初富駅、くぬぎ山駅の3駅が至近にあり、鉄道利便性が高い地域です。
- 人口は横ばい傾向にありますが、世帯数が増加しているため、世帯当たりの人員数は低下しています。
- 高齢化が進んでおり、65歳以上人口は10年で9.1ポイント上昇して40%を超えていきます。

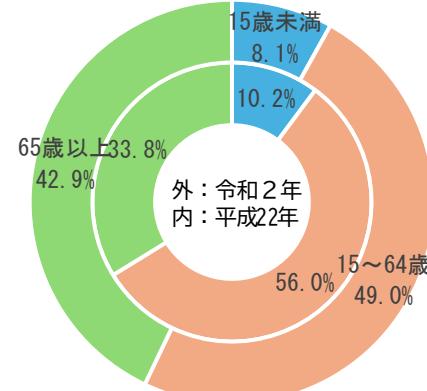
### 土地利用現況



### 人口と世帯数



### 人口の年齢構成



観光農園



保全林

### 3 中央東地域 [約 122ha]

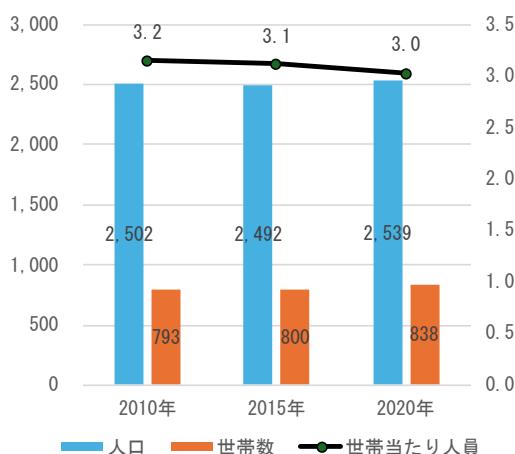
#### 地域の概要

- 市の東部に位置し、白井市と接しています。
- 一部下手賀川の谷津が切り込んでいますが、全般に台地上の平坦な地形です。
- 畑が土地利用の約 38%を占めており、梨園も多くなっています。
- 市街化区域に近い南側には、区画造成を伴った住宅地が見られ、地域の道路面積率が比較的高くなっています。
- 人口は微増傾向にありますが、世帯数も増加しているため、世帯当たりの人員数はやや低下しています。
- 高齢化が顕著であり 65 歳以上人口は 46.5% で最も高齢化率が高い地域となっています。

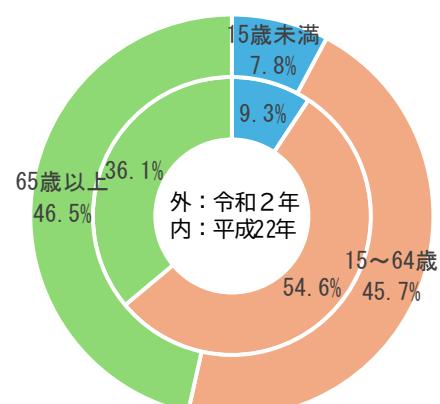
#### 土地利用現況



#### 人口と世帯数



#### 人口の年齢構成



市営陸上競技場



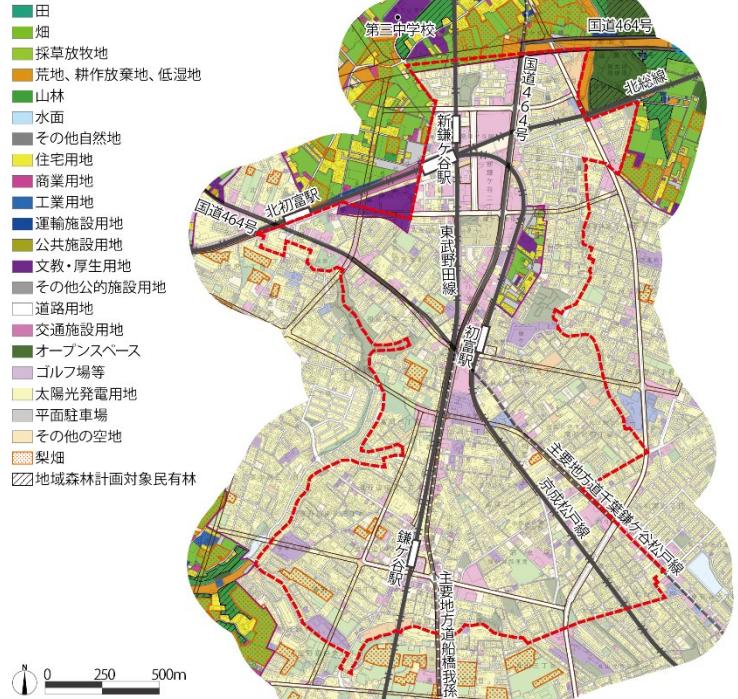
社会福祉センター

## 4 中央地域 [約 8ha]

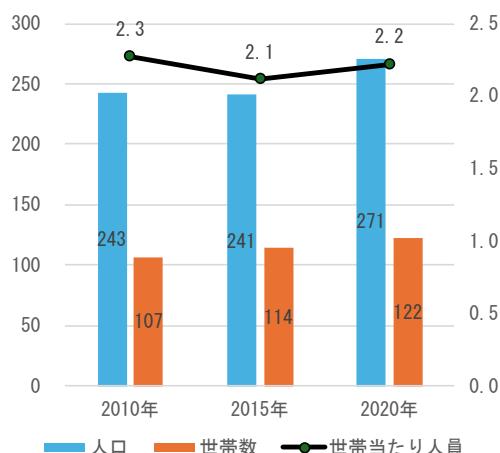
### 地域の概要

- 市の中央部に位置し、四方を市街化区域に囲まれた小規模な地域です。
- 畑が土地利用の約 22%を占めて最も多くなっていますが、住宅用地、文教・厚生用地もほぼ同等の割合を占めています。
- 西側を京成松戸線に接しており、約 200m 南に初富駅があります。
- 人口は増加傾向にあり、10 年間で約 11% 増加しています。世帯数も増加していますが、世帯当たりの人員数はほぼ変わっていません。
- 高齢化の速度は緩やかで 65 歳以上人口は 33.2% となっています。

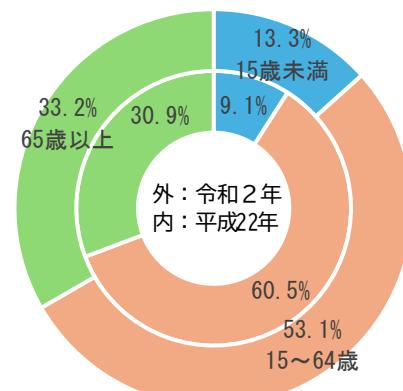
### 土地利用現況



### 人口と世帯数



### 人口の年齢構成



住宅地と駐車場



かまがや幼稚園

## 5 東部地域 [約 0.5ha]

### 地域の概要

- 市の南部に位置し、船橋市と接しています。
- 全域が県立鎌ヶ谷高等学校のグラウンド内であり、居住世帯はありません。

### 土地利用現況



県立鎌ヶ谷高等学校グラウンド

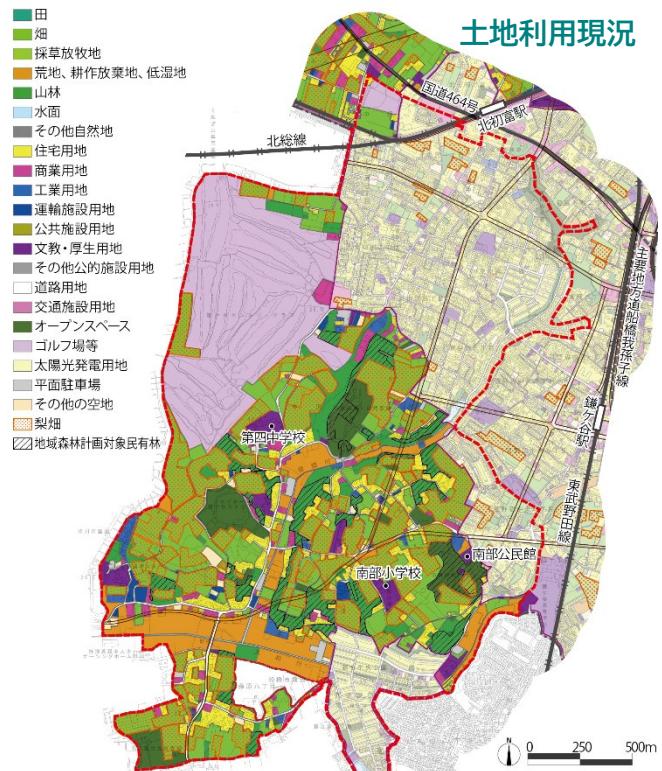


県立鎌ヶ谷高等学校正門

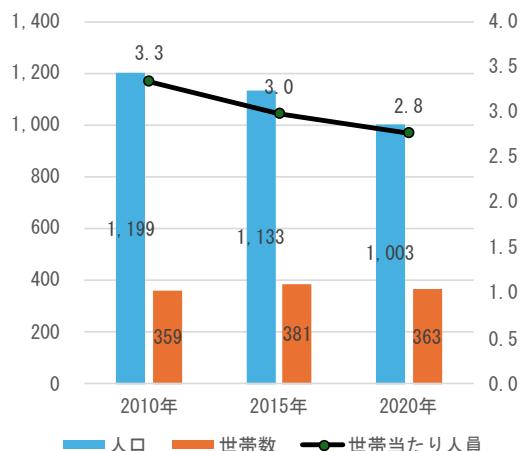
## 6 南部地域[約 312ha]

### 地域の概要

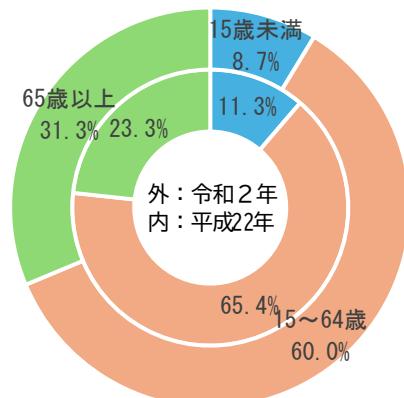
- 市の南西部に位置し、松戸市、市川市、船橋市と接しています。
- 地域の東側を根岸川が南北に流れ、南側は東西に大柏川が流れ、比較的高低差のある谷津が形成されています。
- 畑が土地利用の約 34%を占めて最も多く、梨園が広がっています。次いでゴルフ場が約 22%、山林が約 11%となっています。
- 神社と一緒に豊かな山林が存在しており、市民の憩いの場となっています。
- プロ野球チームのファイターズ鎌ヶ谷スタジアムが立地しており、ゴルフ場と並んで本市の観光レクリエーション拠点として市外から多くの人を集めています。
- 人口は減少傾向が顕著で、10 年間で約 16% 減少しています。世帯数はほぼ横ばいですが、世帯当たりの人員数は 3 を割り込んでいます。
- 高齢化は進んでいるものの、65 歳以上人口は約 31%と最も低い比率となっています。



### 人口と世帯数



### 人口の年齢構成



ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム



市指定文化財根頭神社の森・市民の森



## 5 市民意向等

### (1) 市民意向

市街化調整区域の土地利用に係る市民意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。

#### ●実施概要

■実施時期	：	令和7年1月7日～1月31日
■配布数	：	3,000通 (市街化区域居住者: 1,500人 市街化調整区域居住者: 1,500人)
■対象者	：	市内に住所を有する18歳以上の市民から無作為抽出
■主な設問項目	：	周辺地域の住みやすさ／調整区域における問題点／調整区域における所有地について／個人属性
■配布・回収方法	：	郵送
■回収結果	：	市街化区域居住者 回収数: 574通 (回収率: 38.3%) 市街化調整区域居住者 回収数: 622通 (回収率: 41.5%)

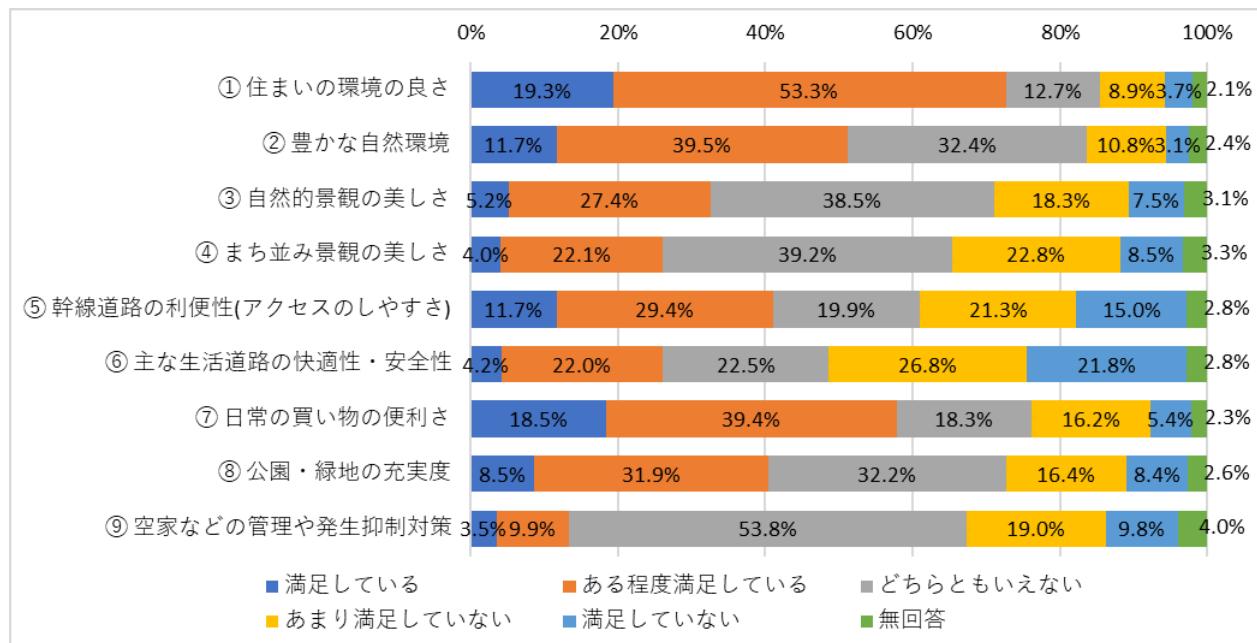
\*図表内に示す比率は、小数点四捨五入の関係上、合計が100.0にならない場合があります。

このアンケート調査によれば、「地域の環境の評価」「市街化調整区域の問題」「市街化調整区域の今後のまちづくり」「農地・樹園地の利用」に関して以下の傾向が示されています。

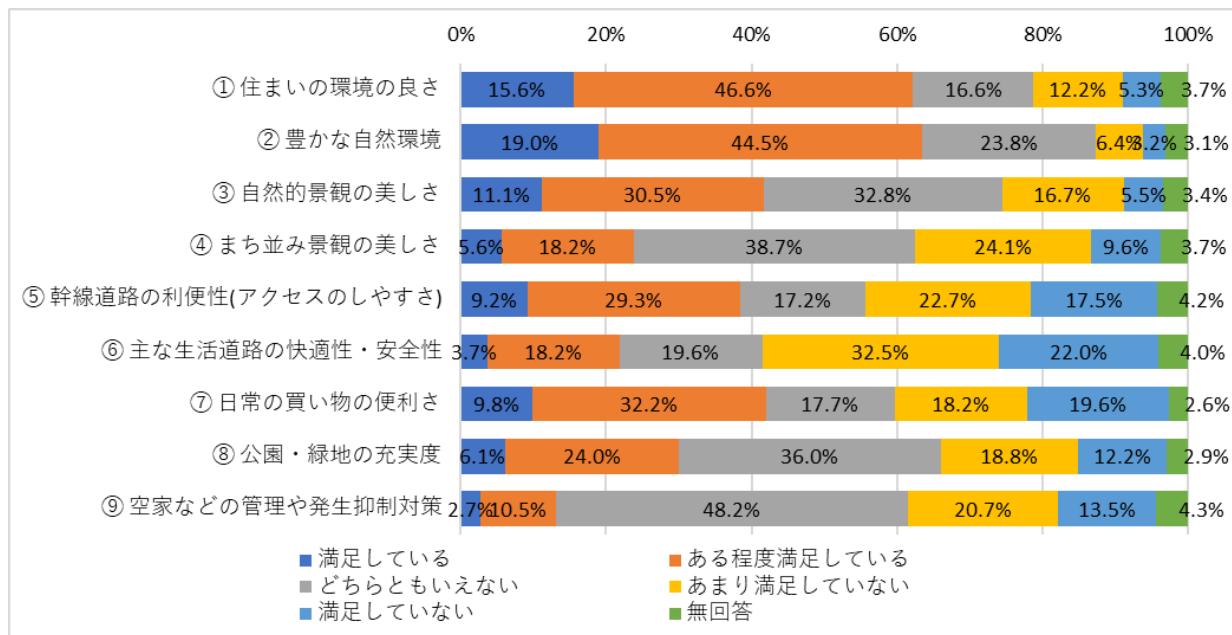
#### ア 地域の環境の評価

- 市街化調整区域居住者及び市街化区域居住者のいずれにおいても、「住まいの環境の良さ」「豊かな自然環境」については満足とする割合（「満足している」と「ある程度満足している」の合計）が高くなっている。
- いずれの地域でも「主な生活道路の快適性・安全性」については満足していないとの回答がおおむね半数を占め、「幹線道路の利便性（アクセスのしやすさ）」についても4割程度となっている。

#### ●お住まいの地域の住みやすさについて（市街化区域居住者回答）



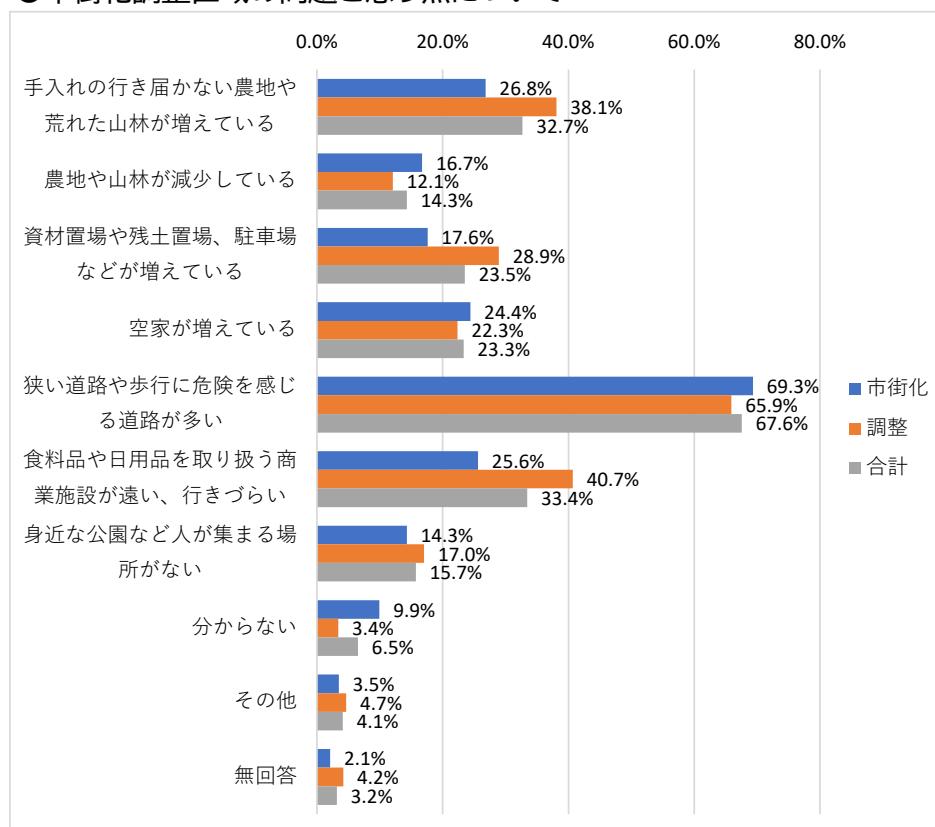
## ●お住まいの地域の住みやすさについて(市街化調整区域居住者回答)



### イ 市街化調整区域の問題

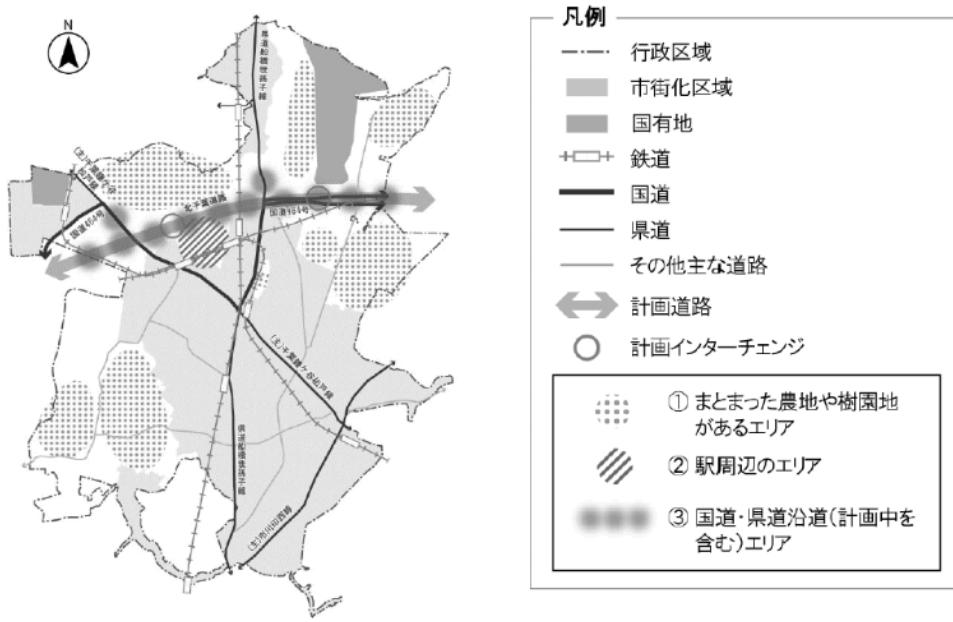
- 「狭い道路や歩行に危険を感じる道路が多い」「食料品や日用品を取り扱う商業施設が遠い、行きづらい」という生活環境の利便性・安全性に関する回答が多く、次いで「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」「資材置場や残土置場、駐車場などが増えている」という環境の悪化に関する回答が多くなっている。
- その他では、「空家が増えている」という高齢化・将来の人口減少に対して懸念する回答が多い結果となっている。

## ●市街化調整区域の問題と思う点について



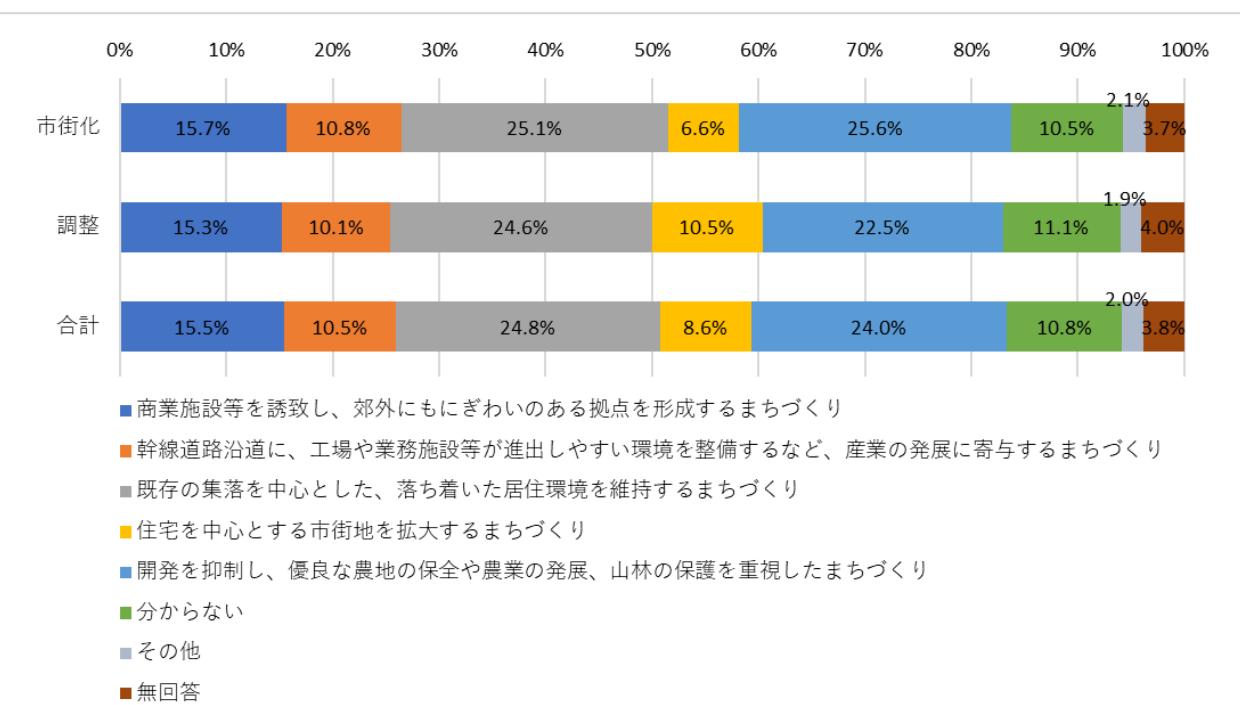
## ウ 市街化調整区域におけるエリア別の今後のまちづくり

### ●エリア分類



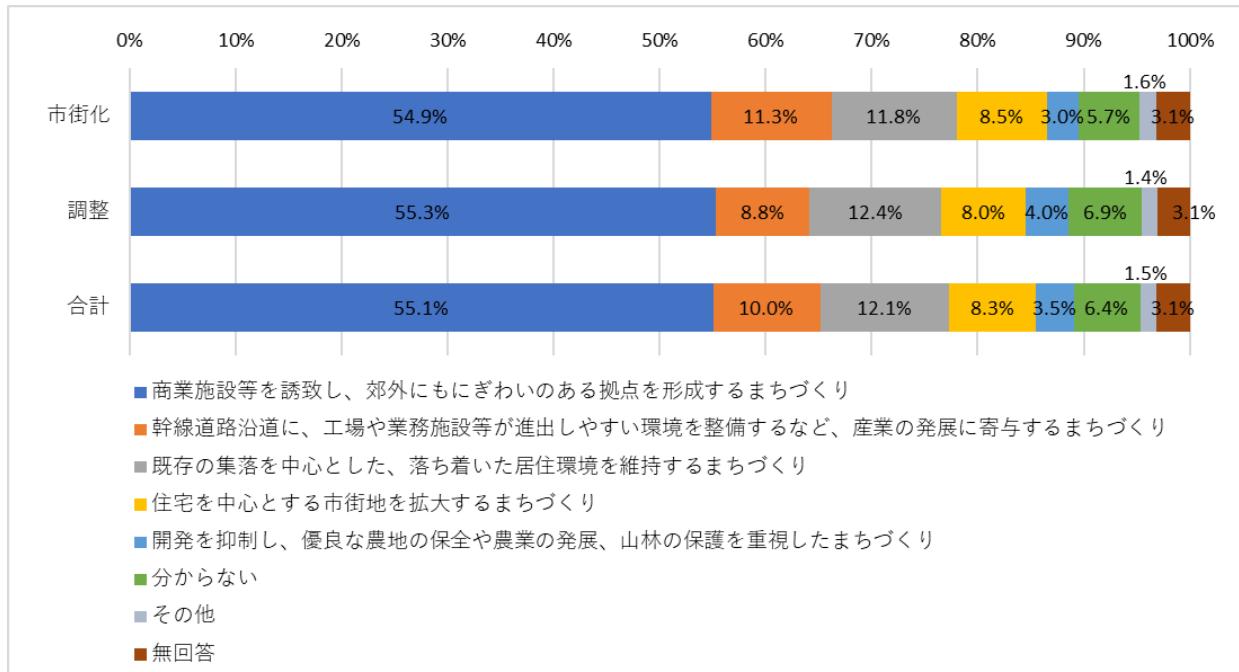
- まとまった農地や樹園地があるエリア：「既存の集落を中心とした、落ち着いた居住環境を維持するまちづくり」「開発を抑制し、優良な農地の保全や農業の発展、山林の保護を重視したまちづくり」がいずれも25%程度となっている。

### ●まとまった農地や樹園地があるエリアにおけるまちづくりについて



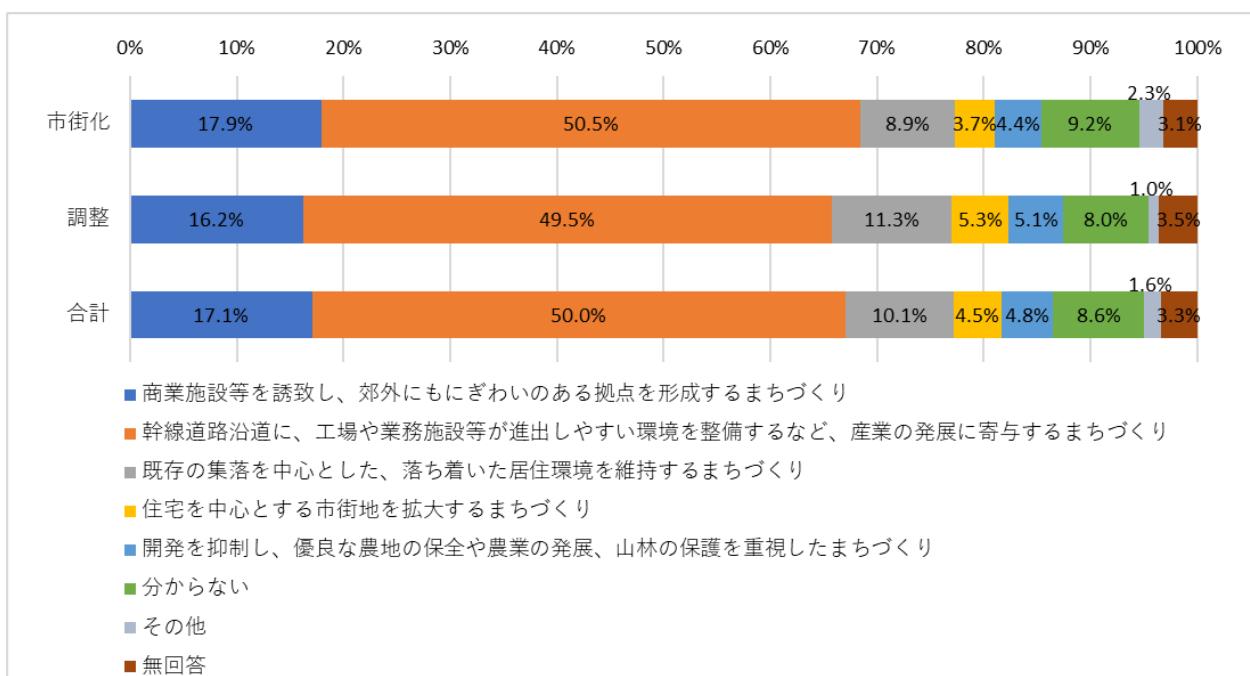
- 駅周辺のエリア：「商業施設等を誘致し、郊外にもにぎわいのある拠点を形成するまちづくり」を選んだ方がいずれの地域においても 55% 程度と高くなっている。

### ●駅周辺のエリアにおけるまちづくりについて



- 国道・県道沿道のエリア：「計画されている北千葉道路やインターチェンジ周辺、幹線道路沿道に、工場や商業施設等が進出しやすい環境を整備するなど、産業の発展に寄与するまちづくり」が 50% 程度と高くなっている。

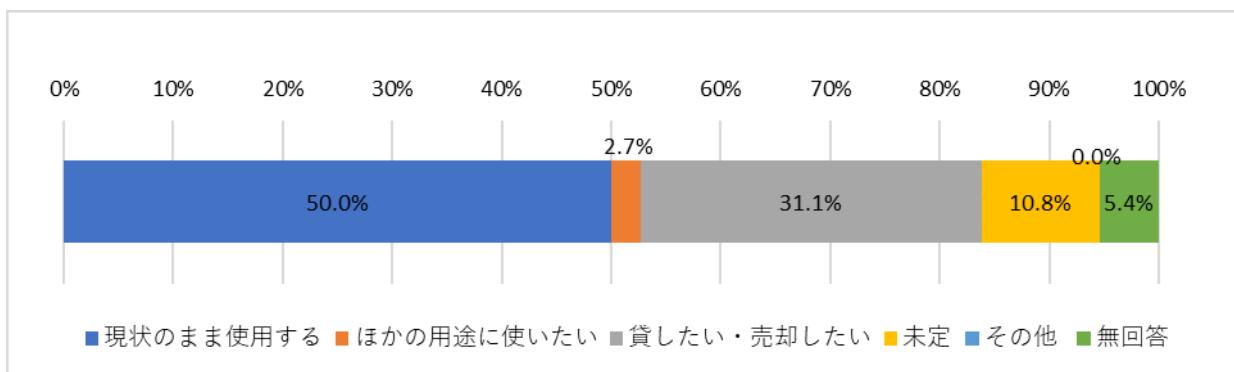
### ●国道・県道沿道のエリアにおけるまちづくりについて



## 工 農地・樹園地の利用

- 市街化調整区域において土地を貸し出している農家は僅かであり、今後の利用意向については回答者のうち5割が「現状のままの使用」、3割が「貸出しや売却」を希望している。

### ●農地・樹園地の今後の利用意向について



## (2) 企業意向

市街化調整区域における土地利用の市場性や、事業進出に当たってのニーズを把握し、市街化調整区域における土地利用の方針検討の材料とするため、企業ヒアリングを行いました。

### ●実施概要

- 実施期間 : 令和7年（2025年）1月～2月
- 調査方法 : 事前に設問項目を送付した上で、対面方式若しくはWEB会議方式にて聞き取り
- 調査企業 : 民間企業14社  
(ゼネコン3社、鉄道会社2社、住宅総合メーカー1社、デベロッパー2社、総合商社2社、銀行関係2社、農業系法人3社、一般社団法人1社)
- 主な設問項目 : 業界の現状や動向／鎌ヶ谷市の印象等／想定される進出条件等／自治体に望む支援 等

この企業ヒアリングによれば、「鎌ヶ谷市のポテンシャル等」「進出の可能性等」「市に期待する支援等」に関して以下のようない傾向が示されています。

### ア 鎌ヶ谷市のポテンシャル等

- ・ 東京に近い立地や周辺が大都市に囲まれていること、鉄道のクロスポイントとなっていることにより、集客あるいは雇用という点からも立地のポテンシャルは非常に高い。ただし、その点があまり知られていないためPRが必要である。
- ・ 道路ネットワークは現状では弱く、常時混雑も見られるため、特に物流や製造業においては北千葉道路の整備は必須であり、都市計画道路の整備も大きなメリットとなる。
- ・ 東京・成田間の産業立地の需要は継続的にあり、既に周辺市町で物流や生産の拠点を置いているが、手狭になったため、より広い土地を求めている企業は多い。

### イ 進出の可能性等

#### 【商業・業務施設について】

- ・ 業務施設については、新鎌ヶ谷駅周辺では一定の需要があるとの意見があった一方、県内では既に大都市でも供給過剰な状況であり、立地の可能性は高くないとの意見もあった。
- ・ 新鎌ヶ谷駅周辺において商業施設の需要はある一方、既に新鎌ヶ谷駅の東側に大型商業施設が2件立地しているため、差別化が必要である。
- ・ 新鎌ヶ谷駅周辺については周辺自治体の需要も取り込めるため、レクリエーション施設なども想定される。近年は全天候型に近い通年利用できる施設の需要が高まっている。
- ・ ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムはコンテンツとして強みがあるので、市のPRに生かせると良い。特にレクリエーション的に体を動かせる施設はシニア世代も呼び込むコンテンツとなり得るほか、カフェや身支度等もできる施設が併設されると、若い世代も集まる。
- ・ 鎌ヶ谷カントリークラブに関しては、市内にホテルが取れないため、利用客向けに周辺市にバスを出していることから、宿泊施設の需要はある。

- ・インバウンドが好調であるため、宿泊施設の需要は現時点においても高いと見込まれる。また、周辺に魅力的な環境や施設が必要である。
- ・他市で打ち出しているような、帰国前日に空港近くに宿泊する外国人をターゲットにした施設も想定される。

#### 〔工業・物流系施設について〕

- ・物流施設、生産施設、データセンターなどは、交通利便性を考えると IC周辺が最も立地の可能性が高い。
- ・（仮）鎌ヶ谷西 IC周辺は物流施設の立地場所としてのポテンシャルは市内で最も高いエリアである。ただし、近年は建築コストが高騰し、供給も過剰気味となっている。一方で、東京に近く周辺人口も多いことから、食品系の工場や現在も需要が高い冷凍機能を有した倉庫などの立地は可能性が高まる。
- ・（仮）鎌ヶ谷東 IC周辺についても需要はあるが、ある程度まとまった土地の取得ができるかが問題である。
- ・駅周辺でも立地としては物流施設やデータセンター等の可能性もあるが、まとまった土地の確保が条件となる。
- ・データセンターは電力の確保が課題であるほか、周辺住民からは「迷惑施設」と捉えられやすいため、地元との調整に懸念がある。

#### 〔住宅について〕

- ・集合住宅については、駅に近いものは高価格帯の分譲住宅も売れ行きは好調であり、特に新鎌ヶ谷駅周辺の住宅需要は集合住宅、一戸建てとともに高い。
- ・新鎌ヶ谷駅の西側のエリアについては住宅地としてのポテンシャルが高いため、面的な開発が望まれる。
- ・（仮）鎌ヶ谷西 IC付近は駅にも比較的近いことから、一戸建てであれば住宅の需要もある。

#### 〔農業について〕

- ・ IC周辺は周辺人口が多いことから、独自性を持たせた道の駅のほか、貸農園、クラインガルテンなどが候補として挙げられた。
- ・（仮）鎌ヶ谷 IC周辺は人材確保も望めることからスマート農業等の可能性はある。ただし、大規模施設園芸については8～10ha規模の土地が必要であることや、資材高騰、事業の安定化を見据えた上の判断になる等、拡大には足踏み状態も見られる。販路開拓が最大の課題である。また、農地を探している農家は少なくないものの、整形の土地が求められている。

#### ウ 市に期待する支援等

- ・地元や県との調整段階での協力や、いわゆるワンストップ窓口に相当する部署の担当者による迅速な対応が多くの企業から求められている。
- ・補助金の有無については、前提条件というよりは後押しするものであり、首長や担当者の熱意や積極性が決め手となるケースが少なくない。

### (3) オープンハウス

※令和7年12月8日（月）～12日（金）、12月14日（日）開催予定

## 6 市街化調整区域の課題

### (1) 市街化調整区域の役割の多様化

地域経済の循環構造で見たように、本市の2020年の地域経済循環率は51.8%であり、「住民の分配所得」のおよそ半分が市外に流出しています。この市外への流出を市内での商品購買や市内企業への投資にすることにより、市内の産業が経済活動を通じてお金を生み出す力（地域の稼ぐ力）を大きくすることができ、結果として「住民の分配所得」の拡大につながります。このように、「地域の稼ぐ力」と「所得の循環」で構築される地域経済は比較的弱い状況にあり、「住民の分配所得」の向上を図るため、この構造を強化していくことが重要です。

地域の稼ぐ力を高めるためには、産業の育成が必要となります。都市的な産業を誘致する場所は原則として市街化区域となります。市街化区域内で新たに都市的な土地利用を図ることのできる土地は、本市においては住宅地内に分散して残っている小規模な農地が大半であり、まとまった産業育成を図ることは難しい状況にあります。

市街化調整区域はこれまで、農産物の生産の場としての農地、住民の憩いの場としての樹林地、生活の場である集落地を維持・保全していくことを基本とした土地利用がなされてきました。しかし、上記のような状況を踏まえると、土地所有者・市民の合意を前提に、市街化調整区域の持つ良好な環境とのバランスをとりつつ、産業の受皿としての活用を図ることも必要です。

このような活用を含め、本市の魅力と活力を高めるために市街化調整区域が果たすべき役割を明らかにし、具体化を図っていくことが課題です。

### (2) 鎌ヶ谷市の魅力と活力を高めるための課題

#### ア 生活しやすい集落環境の形成

市街化調整区域は市民の生活の場（集落）として重要な環境ですが、これに関連する現況等は以下のとおりです。

- 人口の減少傾向はそれ程大きくはないが、高齢化が進んでおり、今後減少傾向が強まると考えられる。市全体のおおむね5割を占める市街化調整区域を適正に維持・管理するためには、居住者の数や年齢構成を安定的に維持していくことが必要となる。
- アンケート調査：〔まとまった農地や樹園地があるエリア〕では「既存の集落を中心とした、落ち着いた居住環境を維持するまちづくり」「開発を抑制し、優良な農地の保全や農業の発展、山林の保護を重視したまちづくり」が望まれている。
- アンケート調査：〔市街化調整区域について、特に問題だと思われる点〕として「手入れの行き届かない農地や荒れた山林が増えている」「資材置場や残土置場、駐車場などが増えている」という環境の悪化、「狭い道路や歩行に危険を感じる道路が多い」「食料品や日用品を取り扱う商業施設が遠い、行きづらい」という生活環境の利便性・安全性、「空家が増えている」という高齢化・将来の人口減少に対する懸念が示されている。

以上を踏まえると、「誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくり」の実現に向け、生活しやすい集落環境の形成を更に進めることが課題となります。

## イ 農地・樹林地の保全・活用、地域資源等を活用した魅力と安全性の向上

市街化調整区域には農地・樹林地や地域資源がありますが、これに関連する現況等は以下のとおりです。

### 〔農地・樹林地〕

- 令和3年の畠、山林面積はそれぞれ約362ha、約87haで、市街化調整区域の42%を占めている。
- アンケート調査：〔まとまった農地や樹園地があるエリア〕では「既存の集落を中心とした、落ち着いた居住環境を維持するまちづくり」「開発を抑制し、優良な農地の保全や農業の発展、山林の保護を重視したまちづくり」が望まれている。(再掲)
- アンケート調査：「豊かな自然環境」については満足度・重要度が高くなっている。
- 総合基本計画策定時のアンケート：「緑の多さ」については満足度・重要度が高くなっている。
- 農地、樹林地については、一定の条件を満たすことにより転用が許可される状況となっているが、5年間の減少率は3%未満となっている。
- アンケート調査：農地・樹園地所有者の〔現状の土地活用〕に関しては約9割が「全て自分で利用している」とし、〔今後の利用〕に関しては約5割が「現状のまま使用する」約3割が「貸したい・売却したい」としている。
- 令和4年の梨の産出額は約8.5億円で、白井市、市川市に次いで県内3位(全国17位)と有数の産地となっており、持続可能な都市農業の構築が方向性として示されている。

### 〔地域資源等〕

- ファイターズ鎌ヶ谷スタジアム、鎌ヶ谷カントリークラブは、年間15万人の観光入込客数の集客施設となっている。
- ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムについては、2030年代の移転の意向表明があり、その後の土地利用について課題となっている。
- 南部地域では、「森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成」「緑あふれるまちづくりの推進」「自然環境の保全による緑と水のネットワークの形成」が位置づけられている。
- 北部の市制記念公園、市民体育館、海上自衛隊下総航空基地が避難場所・避難所として、市制記念公園、陸上競技場がハリコプター臨時離発着場適地とされている。

以上を踏まえると、「緑あふれる持続可能なまちづくり」の実現に向けて、農地・樹林地の保全・活用と地域資源等を活用した魅力と安全性の向上を進めることができます。

## ウ 北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能誘導

北千葉道路・ICの整備が計画されていますが、これに関連する現況等は以下のとおりです。

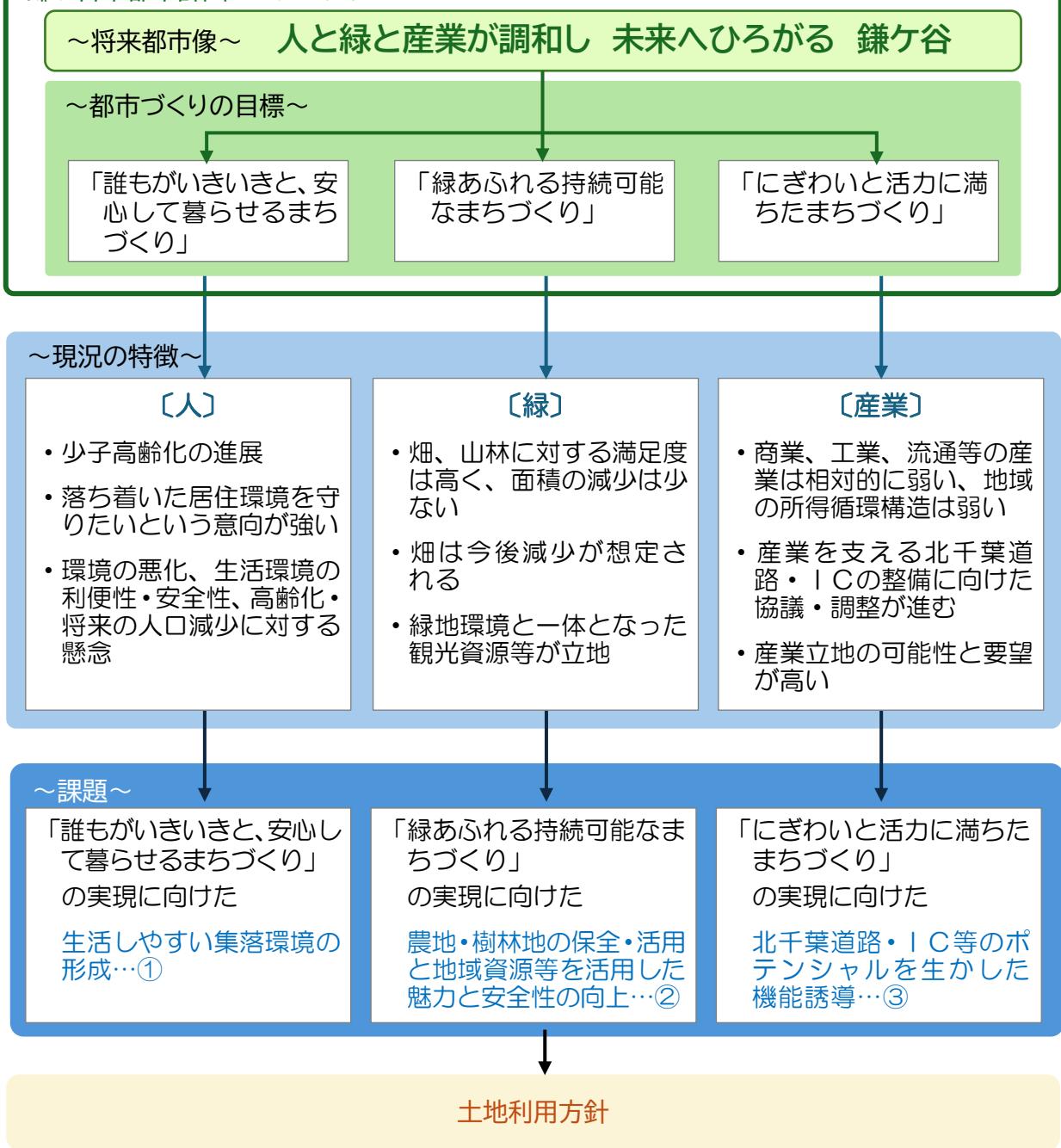
- 本市の商業、工業、流通等は、周辺地域に比べ相対的に集積は低い。
- 東葛・湾岸ゾーン、北千葉道路沿線地域内において本市の地域の所得循環構造は弱い。
- 上位関連計画において、北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能誘導が位置づけられている。

- アンケート調査：〔駅周辺のエリア〕では「商業施設等を誘致し、郊外にもにぎわいのある拠点を形成するまちづくり」、〔国道・県道沿道のエリア〕では「計画されている北千葉道路やインターチェンジ周辺、幹線道路沿道に、工場や商業施設等が進出しやすい環境を整備するなど、産業の発展に寄与するまちづくり」が望まれている。
- 企業ヒアリング：本市は南関東において産業立地のポテンシャルは非常に高く、特に「駅周辺のエリア」、「国道・県道沿道のエリア」では企業立地の可能性は大きい。

以上を踏まえると、「にぎわいと活力に満ちたまちづくり」の実現に向け、北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能の誘導を進めることが課題となります。

### ●市街化調整区域の課題

#### 鎌ヶ谷市都市計画マスタープラン





## 7 市街化調整区域の土地利用方針

### (1) 土地利用方針

本市の魅力と活力を高めるための市街化調整区域の課題は、前述のように「①誰もがいきいきと、安心して暮らせるまちづくりの実現に向けた集落環境の維持・向上」「②緑あふれる持続可能なまちづくりの実現に向けた農地・樹林地の保全・活用と地域資源等を活用した魅力と安全性の向上」「③にぎわいと活力に満ちたまちづくりの実現に向けた北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした機能誘導」の3つがあります。

これまで、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」としての位置づけに対応して、上記「①」「②」の課題を重視した土地利用を推進してきました。しかし、北千葉道路の事業化を見据え、上記「③」の新たな課題にも対応していくことが重要となっています。この新たな課題に対応した都市的な土地利用を育成することは「地域の稼ぐ力」を向上する上で有効ですが、隣接する集落環境・自然環境との軋轢を生み出すことも想定されます。

そのため、各課題に対応した区域とその方向性を明らかにすることにより、市街化調整区域全体としての課題解決を目指します。

「人と緑と産業が調和し 未来へひろがる 鎌ヶ谷」の実現に向けて、市街化調整区域における土地利用の方針を以下のように定めます。

#### ア 課題に対応した土地利用方針

##### (ア) 生活しやすい集落環境の形成

集落地は、豊かな農業・自然環境と調和を図りつつ、生活を豊かにするまちづくりと防災対策の強化等により、安全で快適な集落環境の維持・強化を図ります。

- ・ 生活道路や排水施設、コミュニティ施設等の改善・整備を図る。
- ・ 地区計画制度等を活用して集落の活力の維持・向上を図る。
- ・ 河川、水路の整備等、防災対策の強化に努める。

##### (イ) 農地・緑地等の保全・活用

###### a 農地の保全・活用

畑・果樹園等の農地は、農業基盤整備による営農環境整備の促進、農地の集積・集約化等による経営の安定化等により、地域農業の保全と活性化を図ります。

- ・ 「第3次鎌ヶ谷市みどりあふれる都市農業創造プラン」に基づき、農地の保全、担い手の育成、ブランド化の推進による販路の拡大に取り組む。
- ・ 農業と食品製造業などの2次産業、観光業などの3次産業との積極的な連携による付加価値の高いビジネスの創出や大規模施設園芸事業の導入など、農業の新たな可能性を追求する（農業の6次産業化）。

### b 緑地の保全・活用

緑地は、ヒートアイランド現象、大気汚染などの緩和や生きものの生息場所、歴史や文化に触れられる空間、人々の憩いやレクリエーション、防災等の重要な機能を持っており、土地所有者等との協働による保全や公園として活用を図ります。

- 森とスポーツ・レクリエーションゾーンの形成、その他緑地を活用した都市公園・施設緑地の整備と維持管理を進める。施設の維持管理に当たっては、指定管理者制度やPark-PFI等の導入を必要に応じて検討する。
- 地域森林計画民有林の適切な維持管理や、保全樹木・保全林としての指定・維持管理を促進する。

### (ウ) 北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現

本市の「地域の稼ぐ力」と「住民の分配所得」の向上を図るため、北千葉道路・IC等の交通利便性のポテンシャルを生かし、地域振興に資する多様な機能立地を目指します。また、「省エネルギーの推進」「再生可能エネルギーの利用促進」「脱炭素化の推進」に配慮したまちづくりに努めます。

#### イ 土地利用等の配置方針

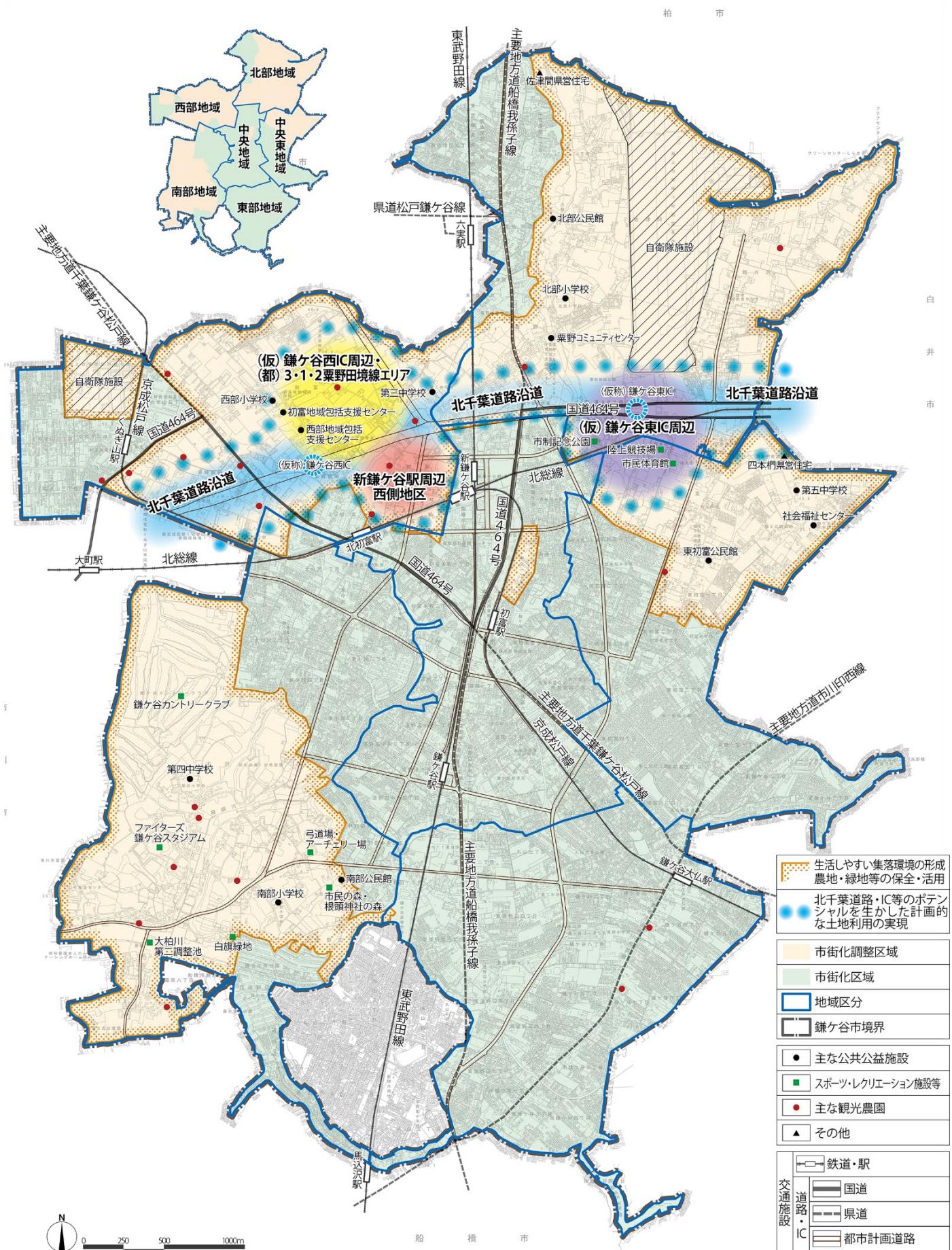
上記アの方向性と現在の土地利用に基づいた土地利用方針を次頁に示します。

なお、北千葉道路・IC及び都市計画道路沿道などの交通ポテンシャルの高いエリアでは、過年度調査結果（「新鎌ヶ谷駅西側地区基本構想基礎調査」「鎌ヶ谷市北千葉道路沿線土地利用基礎調査」）に示されている土地利用や「市民意向」「企業意向」を踏まえて、以下のような施設・機能の立地誘導を目指します。

#### ●立地誘導を目指す施設・機能

地 域	立地誘導を目指す主な施設・機能
新鎌ヶ谷駅周辺西側地区（西部地域）	住宅、商業・サービス業や本社・オフィス等
(仮) 鎌ヶ谷東IC周辺（北部地域・中央東地域）	道の駅（観光・防災）等
	大規模施設園芸等の農業生産機能
(仮) 鎌ヶ谷西IC周辺・(都)3・1・2栗野田境線エリア（西部地域）	物流、情報通信、製造業等
北千葉道路沿道（北部地域・西部地域・中央東地域）	商業、流通、業務機能等

## ●土地利用方針図(案)



## (2) 地域別の土地利用方針

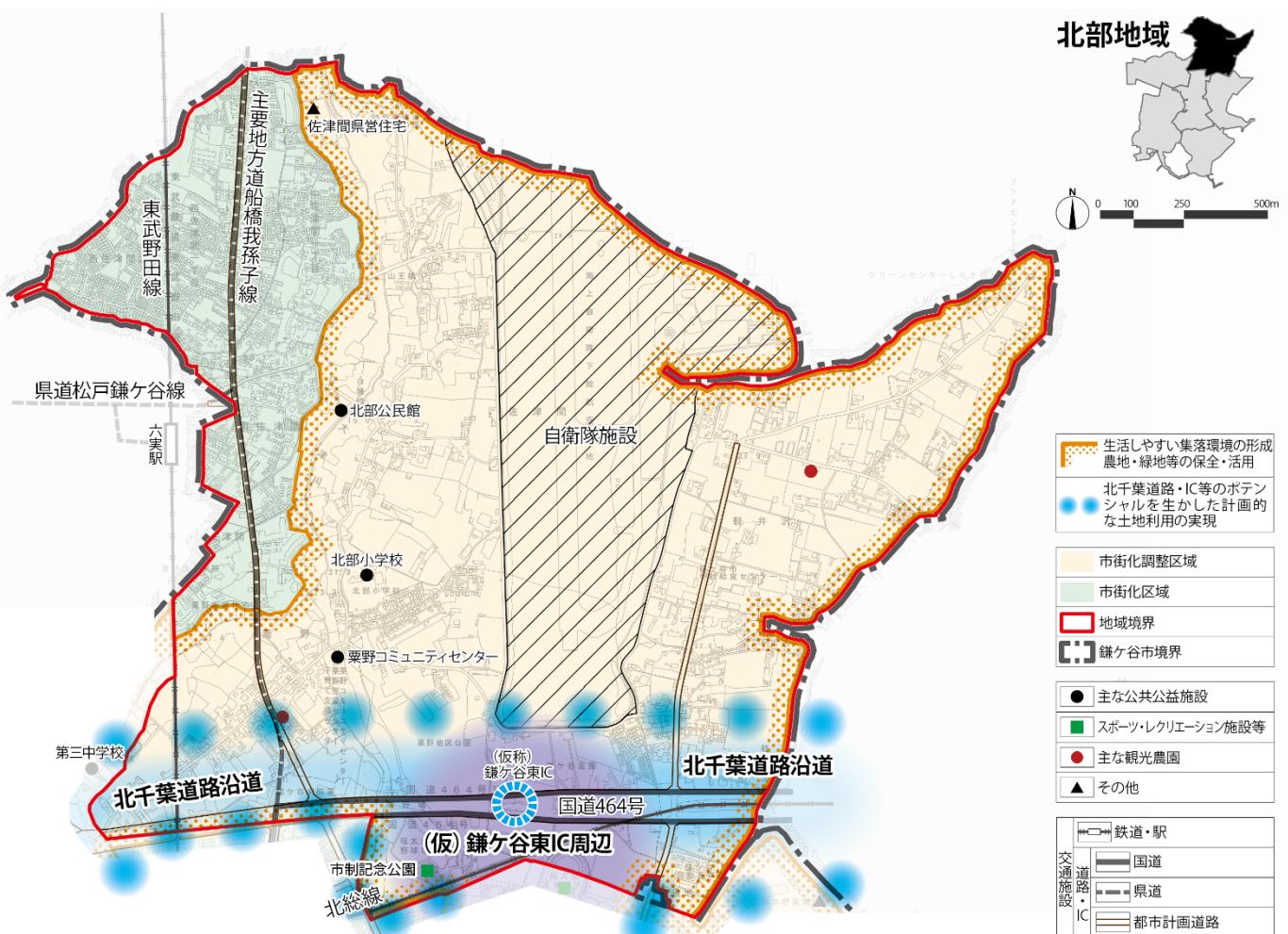
(1) の土地利用方針を地域別に整理しました。

### ●地域区分図(再掲)



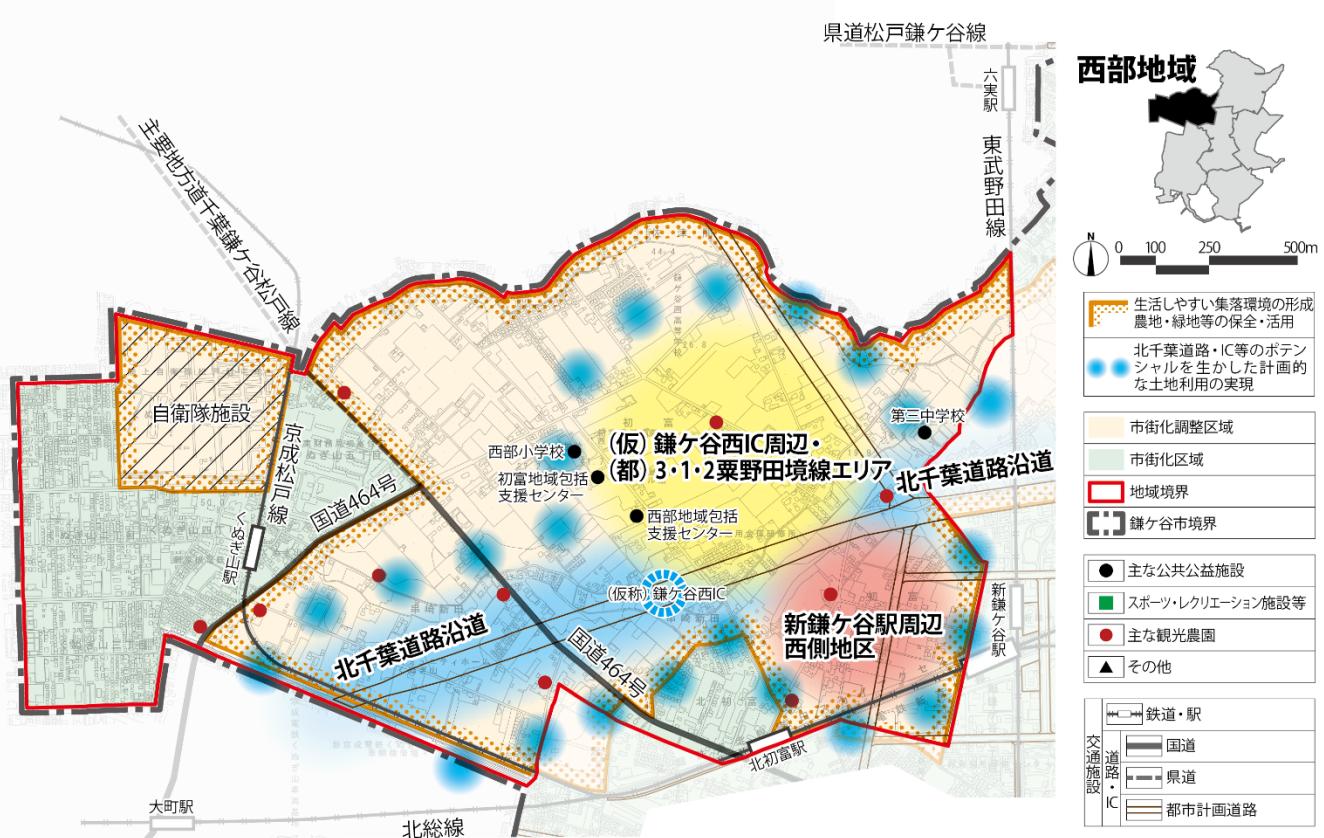
## [1 北部地域]

土地利用方針	方針の内容
<b>生活しやすい集落環境の形成</b> <b>農地・緑地等の保全・活用</b>	<p>地域の西側を大津川が南北に流れ、南側中央には市制記念公園や栗野地区公園がある当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心にスポーツ・レクリエーションゾーンの機能強化、道の駅の整備に併せて新たな観光機能や防災機能の育成を検討します。</p> <p>このほか集落地等については、佐津間県営住宅の整備や軽井沢地区的廃棄物処理施設周辺整備等を促進するとともに、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を検討します。</p>
<b>北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現</b>	<p>計画されている北千葉道路の（仮）鎌ヶ谷東IC周辺については、周辺環境に配慮しながら、既存施設と連携して、大規模施設園芸等の農業生産拠点の育成や道の駅の整備（観光・防災）等を検討します。（※具体的な配置計画は未定であるため、中央東地域にも同様の記載をしています。）</p> <p>また、北千葉道路沿道については、幹線道路の利便性を生かした商業・流通・業務等の機能誘導を検討します。</p>



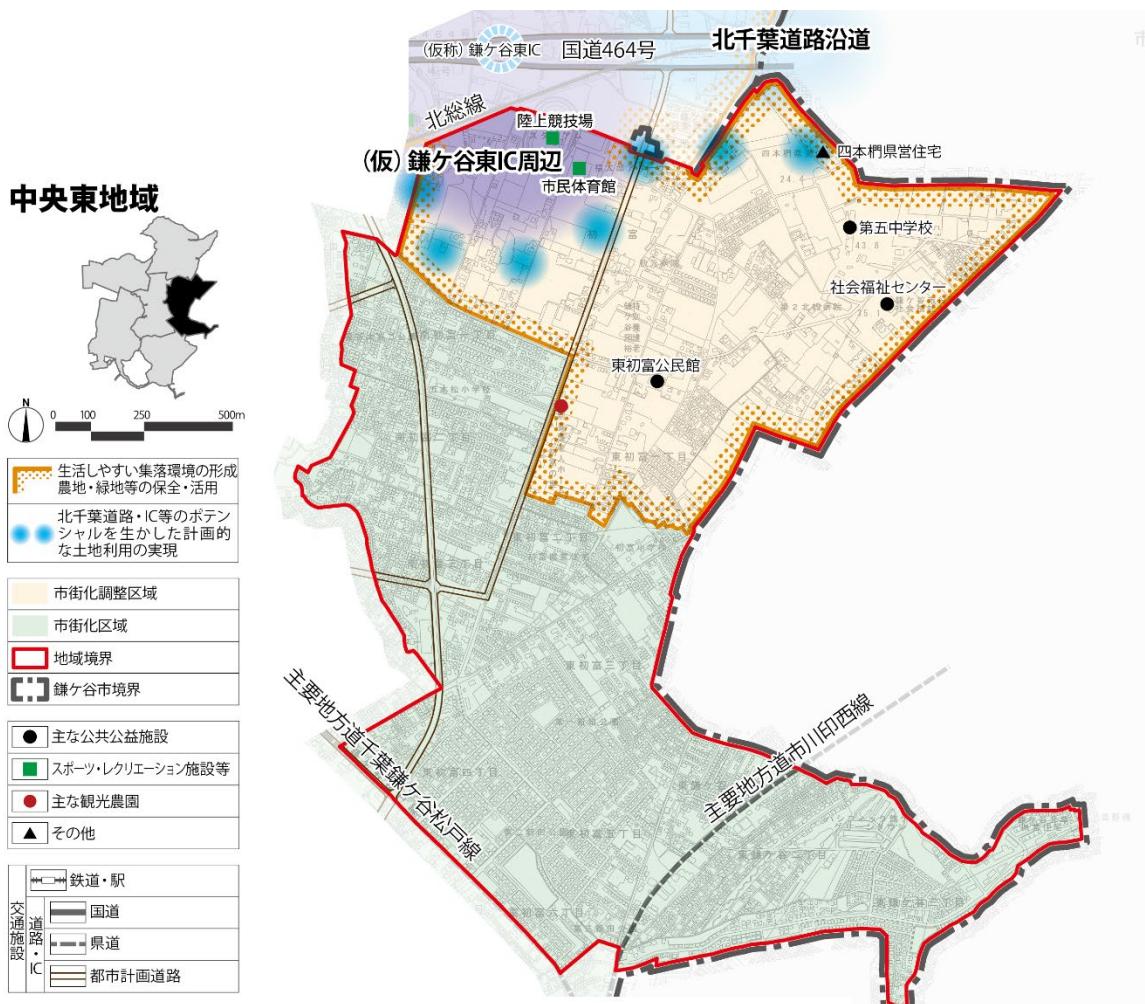
## [2 西部地域]

土地利用方針	方針の内容
<b>生活しやすい集落環境の形成</b> <b>農地・緑地等の保全・活用</b>	<p>畠が土地利用の約48%を占めており、新鎌ヶ谷駅、北初富駅、くぬぎ山駅の3駅が至近にあり、交通利便性が高い当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共に生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を検討します。</p>
<b>北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現</b>	<p>計画されている北千葉道路の沿道周辺については、周辺環境に配慮しながら、幹線道路の利便性を生かした商業・流通・業務等の機能誘導を目指します。</p> <p>(仮)鎌ヶ谷西IC周辺・(都)3・1・2粟野田境線エリアについては、開発許可・土地区画整理事業等による物流、情報通信、製造業等の産業立地を検討します。</p> <p>更に、新鎌ヶ谷駅やインターチェンジ((仮称)鎌ヶ谷西IC)からの良好なアクセスが見込まれる新鎌ヶ谷駅周辺西側地区について、土地区画整理事業等による住宅、商業・サービス業や本社・オフィス等の立地を検討します。</p>



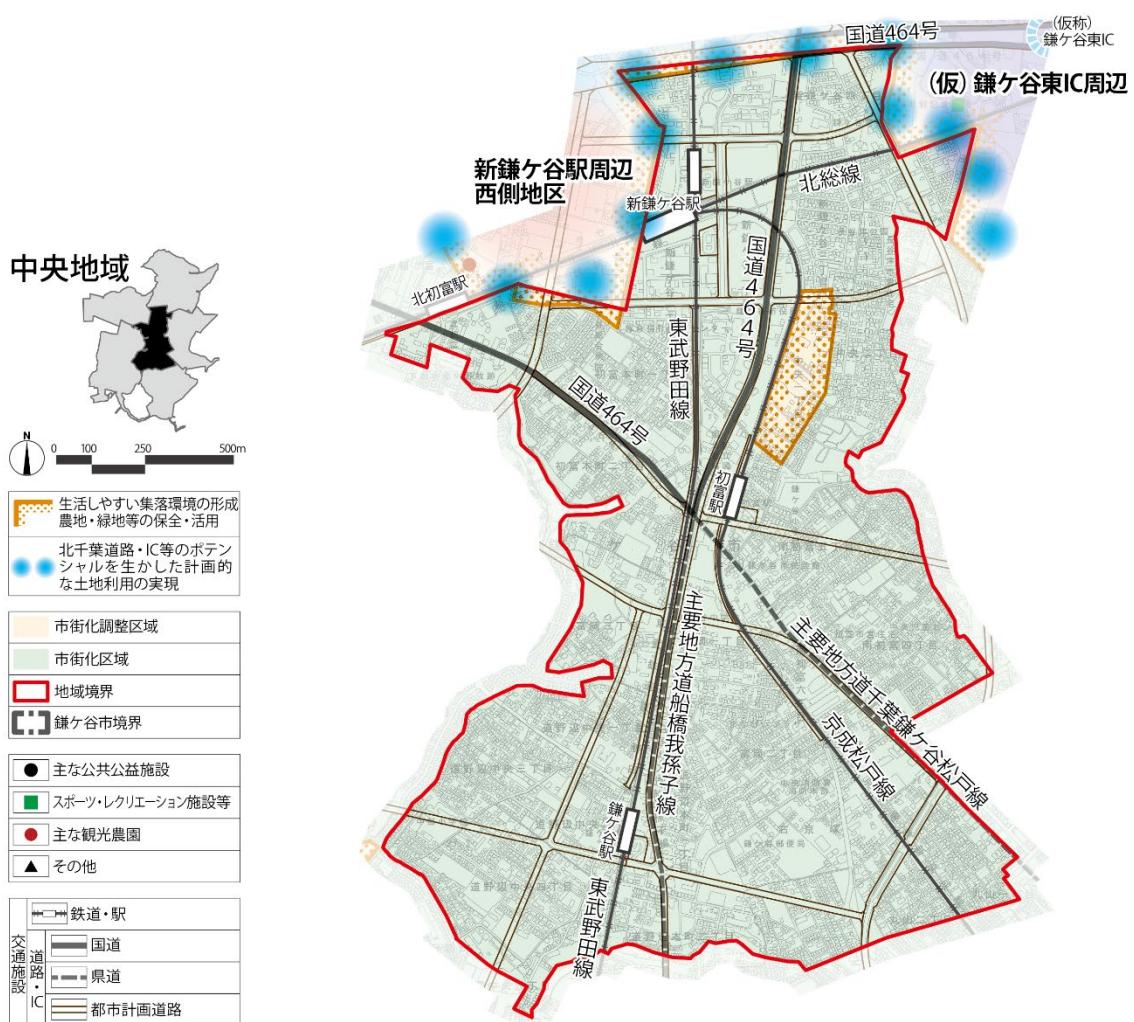
### 〔3 中央東地域〕

土地利用方針	方針の内容
生活しやすい集落環境の形成 農地・緑地等の保全・活用	<p>教育施設、厚生用地や住宅用地として利用される土地もある中で、北側は、地域森林計画対象民有林などの樹林地がある当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、市制記念公園、陸上競技場、市民体育館等を中心にスポーツ・レクリエーションゾーンの機能強化、道の駅の整備に併せて新たな観光機能や防災機能の育成を目指します。</p> <p>このほか、集落地等については東側の四本木県営住宅の整備を促進するとともに、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を目指します。</p>
北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現	<p>計画されている北千葉道路の（仮）鎌ヶ谷東IC周辺については、周辺環境に配慮しながら、既存施設と連携して、大規模施設園芸等の農業生産拠点の育成、道の駅の整備（観光・防災）を検討します。（※具体的な配置計画は未定であるため、北部地域にも同様の記載をしています。）</p> <p>また、北千葉道路沿道については、幹線道路の利便性を生かした商業・流通・業務等の機能誘導を検討します。</p>



## [4 中央地域]

土地利用方針	方針の内容
<b>生活しやすい集落環境の形成</b> <b>農地・緑地等の保全・活用</b>	<p>市の中央部に位置し、四方を市街化区域に囲まれた小規模な中央一丁目地区は、住宅用地や駐車場として利用される土地も多い一方で、一定の農地も広がっています。</p> <p>住環境の形成、地域振興等のため地域の意向を踏まえながら、周辺地区と一体的な土地利用や今後のまちづくりの方向性について検討します。</p> <p>また、必要に応じ地域の意向を都市計画に反映させるよう、地区計画制度等の活用に向けて検討します。</p>



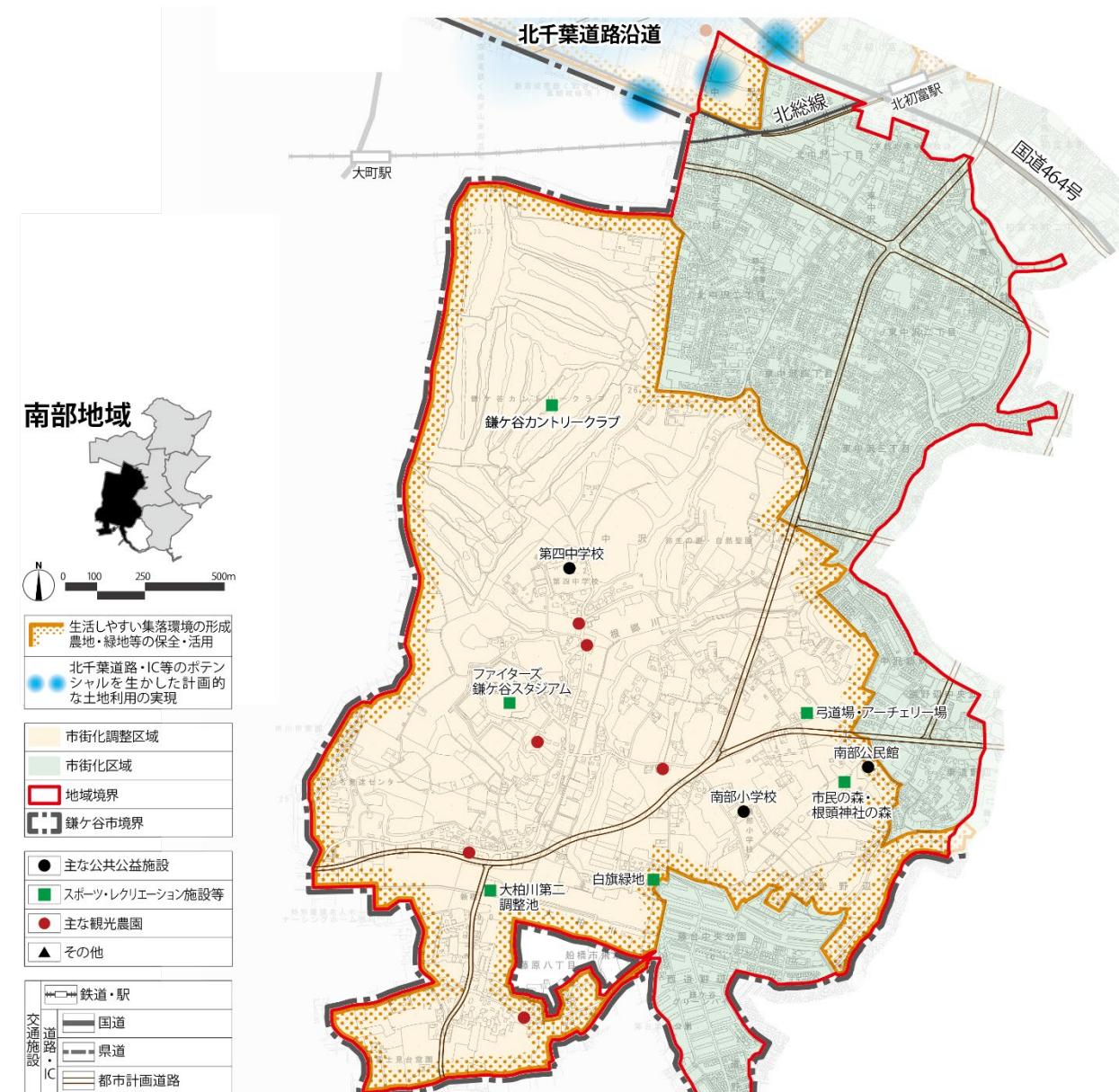
## [5 東部地域]

東部地域は県立鎌ヶ谷高等学校のグラウンドの一部のみが市街化調整区域であるため、土地利用方針の検討の対象外としました。



## [6 南部地域]

土地利用方針	方針の内容
<b>生活しやすい集落環境の形成</b> <b>農地・緑地等の保全・活用</b>	<p>畠が土地利用の約34%を占めており、地域資源であるファイターズ鎌ヶ谷スタジアムがある当地域では、農地・緑地の有効な活用及び適正な保全を促進するとともに、豊かな農業・自然環境と共生し、暮らしやすい集落環境の維持・向上を図ります。</p> <p>更に、住環境の形成、地域振興等のため計画的な整備・誘導を必要とする地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用の実現を目指します。</p> <p>市民の森は、地域を代表する公園として、それぞれの特徴を生かした整備と維持管理、活用に取り組みます。また、防災機能の維持強化を図ります。また、鎌ヶ谷カントリークラブ等は、本市の貴重な観光資源であることから、これらと連携を行い、森とスポーツ・レクリエーションゾーンとして形成し、必要に応じて都市公園や施設緑地等の整備を進め、観光機能の維持・強化を目指します。ファイターズ鎌ヶ谷スタジアムの跡地利用については、球団と継続して協議を行い、有効な土地利用を図ります。</p>



## 8 実現化方策

### (1) 土地利用方針実現に向けた基本的な考え方

市街化調整区域における土地利用方針である、「生活しやすい集落環境の形成」「農地・緑地等の保全・活用」「北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現」のため、以下の基本的な考え方に基づき、市街化調整区域の土地利用方針を実現していきます。

#### ア 協働によるまちづくり

鎌ヶ谷市都市計画マスタープランでは、市民、自治会、市民公益活動団体、事業者、行政など多様な主体が、それぞれの役割と責任の下、将来都市像の実現に向けて協力し、主体性と独自性を発揮しながらまちづくりを進める「市民・事業者・行政の協働によるまちづくり」を位置づけています。

本土地利用方針においても、多様な主体の連携による「協働によるまちづくり」の下、土地利用方針の実現を目指します。

#### イ 具体的な計画づくり

本土地利用方針で示されている内容は基本方針であり、個別の基本計画や具体的な都市計画決定に対応した計画ではありません。

そのため、本土地利用方針を基本に、関連計画との調整を行うとともに、必要に応じて具体的な計画づくりを行います。

#### ウ 計画的な事業実施

本土地利用方針は、おおむね20年先の目標像を描いたものであり、その実現のためには個々の計画や事業の熟度等を考慮し、市民等の理解と協力を得ながら、計画の実現に取り組んでいく必要があります。

そのため、長期的かつ段階的な取組や周辺市との連携の視点に立って、適切な整備プログラムを策定し、それに沿って整備を進めていきます。

#### エ まちづくりを具現化するための仕組みづくり

都市づくりの目標を実現するため、それぞれの土地利用方針に関連する法律等の手法やまちづくりの方策を総合的に勘案して、市民の参加と協力を得ながらまちづくりを推進するための具体的な仕組みづくりの検討を進めていきます。

## (2) 3つの土地利用方針に対応した実現化方策

市街化調整区域における土地利用方針について、以下のような取組を推進・検討するとともに、地域固有の特性や住民ニーズに応じたまちづくりを検討していきます。

なお、社会経済情勢の変化に適切に対応するために行う計画的な開発や地域住民の利便性の確保のための開発などの実現に当たっては、土地所有者・市民の合意と周辺環境との調和を前提に、各種の基盤整備手法や地域未来投資促進法（※参考6）等の適用を検討し、適切な手法を活用します。

### ア 生活しやすい集落環境の形成

#### (ア) 道路・公共下水道の整備

主要な生活道路等については、利便性や安全性を向上させる道路として、狭い道路の改善や段差の解消など、地域の実情に応じて、計画的な維持・改善を図ります。

また、鎌ヶ谷市汚水適正処理構想に基づき、令和31年度には全体計画区域（長期的な実施計画である全体計画において下水道整備を行う区域として設定する区域）に公共下水道を整備することを目標として汚水処理に取り組みます。

#### (イ) 集落の活力の維持・向上

市街化調整区域は、都市の健全な発展と機能的な都市活動を図る観点から市街化を抑制すべき区域として開発行為や建築行為が厳しく制限されています。しかし、既存集落の維持・活性化や、地域に必要な施設の立地など、例外的に開発が必要となる場合があります。

そのため、以下のような手法の適用を検討します。

##### a 開発許可制度の活用

周辺環境や地域の実情を踏まえ、市街化調整区域の特性に留意して法第34条各号の開発許可基準を適正に運用していきます。※参考4

また、法第34条第10号の地区計画制度を活用し、無秩序な開発を抑制し、効率的な基盤整備と生活利便性の向上を図ることができるよう、地区計画の考え方（ガイドライン）を定めることを検討します。※参考1

##### b 空き家の有効活用

空き家は、少子高齢化や核家族化などにより年々増え続けており、適切な管理が行われていない空き家は防災、衛生、景観等の地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。空き家の持ち家から貸家への転用促進と鎌ヶ谷市空き家バンクによる情報提供を行います。

#### (ウ) 河川・水路等の整備

本市の水害は、集中豪雨等により河川や水路の水がはけきらないために発生するもので、一級河川大津川の周辺地域や一級河川大柏川や準用河川中沢川、同二和川の周辺地域において、浸水深が深くなると想定されています。そのため、安全で快適な暮らしができるよう水路等の整備・改修を行います。



大津川

## イ 農地・緑地等の保全・活用

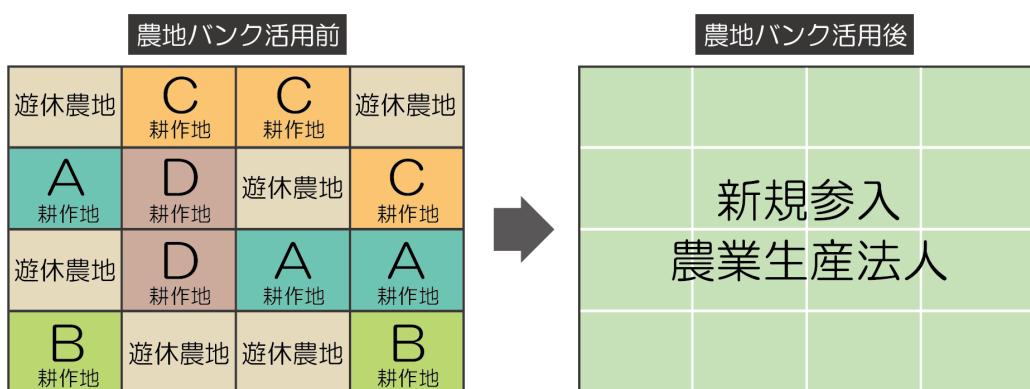
### (ア) 農地の保全・活用

#### a 優良農地の保全と農地の集積・集約化

近年、市街化調整区域では農地の減少と資材置場などへの転用が見られます。

耕作放棄地対策や農地の売買・賃貸借のマッチング、市民へのPR等により、市内の優良農地の保全を図ります。また、大きくまとまった農地を求める農業法人等も存在することから、農地バンクを活用した農地の集積・集約化により、新たな農業生産拠点の育成を目指します。

#### ●農地バンクを活用した集積・集約化のイメージ



#### b 農業の付加価値と生産性の向上

本市は、梨の生産において全国トップクラスにあり、また野菜は市内農業産出額の4割以上を占めていますが、農業者の高齢化や後継者不足などにより農業の衰退も危惧されています。

農業の付加価値と生産性の向上を促進するため、本市の魅力的な農産物の認知度の向上（本市を代表する農産物のPR促進）、新品種及び本市農産物を活用した加工品の開発支援（6次産業化の推進等）、農業部門と商工業部門との交流による加工品の新規開発や販売等の異業種連携を推進します。



親子梨もぎとり体験教室

#### c 市民農園としての活用

都市農業が営まれる本市では、市民の身近な場所に農地があります。

この特性を生かし、市民農園の整備及び環境改善を推進し、市民が農業と触れ合える場を提供します。

#### d 担い手の育成

認定農業者制度や家族経営協定の促進、農業経営の法人化や女性農業者の育成など、農業の担い手となる農業経営者（経営体）の育成に取り組みます。

また、就農希望者がスムーズに就農できるよう、相談窓口の設置や受入農家とのマッチングに取り組むとともに、新規就農者・既存農家の後継者を含めた若手農業者が交流し、技術力を高められるよう支援を行います。

## (イ) 緑地の保全・活用

### a 環境学習としての利活用

粟野地区公園や白旗緑地（蛍の里）等の豊かな自然環境である緑の整備・保全を進め、様々な世代の人が参加できる緑の環境学習の場として活用し、住民の環境に対する意識向上や交流を促進します。

### b 適切な公園の維持・管理

森とスポーツ・レクリエーションゾーンの機能の維持・強化について、市民をはじめとする様々な団体と緑地の協議管理を継続します。また、公園等の整備を行う場合は、新たな管理方法である民間活力を活用した Park-PFI（公募設置管理制度）等の導入を必要に応じて検討します。

### c 樹林地の保全

指定されている地域森林計画対象民有林については、極力その保全に努めます。

また、民有地の樹林地は土地所有者の協力を得ながら、良好な樹木を保存樹木や保全林として指定に努めます。

### d 都市公園の防災機能の向上

都市公園における避難場所、火災の延焼防止、復旧の活動拠点、仮設住宅地等の多様な防災機能を向上させ、災害時に活用できる場の確保を図ります。

### e ボランティア体制の支援

緑に関するボランティア活動等を支援し、市民と協働で緑化や保全に取り組みます。

## ウ 北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現

### (ア) 適切な機能の立地誘導と実現手法

北千葉道路・IC等のポテンシャルを生かした計画的な土地利用の実現を目指す地域において立地誘導を目指す施設・機能と実現手法例を以下のように想定します。

なお、立地誘導を目指す主な施設・機能についてはこの方針を基本としつつ、今後の検討の進捗に対応して、より望ましい方向で見直していきます。

#### ●立地誘導を目指す施設・機能と実現手法例

地 域	立地誘導を目指す主な施設・機能	実現手法例
新鎌ヶ谷駅周辺西側地区 (西部地域)	住宅、商業・サービス業や本社・オフィス等	
(仮) 鎌ヶ谷東IC周辺 (北部地域・中央東地域)	道の駅（観光・防災）等	地区計画 ※参考1
	大規模施設園芸等の農業生産機能	
(仮) 鎌ヶ谷西IC周辺・ (都) 3・1・2 粟野田境線 エリア (西部地域)	物流、情報通信、製造業等	開発許可による開発行為 ※参考2
北千葉道路沿道 (北部地域・西部地域・中央 東地域)	商業、流通、業務機能等	土地区画整理事業 ※参考3

### (イ) 民間事業者と連携した戦略的な事業推進

まちづくりの推進には、膨大な費用、時間、手間が必要となります。市が有する人手や資金などの資源は限られており、民間事業者のリソースを活用した上で、戦略的に取り組む必要があります。

また、都市的土地区画整理事業ゾーンのまちづくりは、「地域の稼ぐ力」と「住民の分配所得」の向上を図る上で重要です。特に、新鎌ヶ谷駅周辺西側地区は、鎌ヶ谷市都市計画マスタープランにおいて広域交流拠点の一部に位置づけられており、本市のまちづくり戦略上も重要な拠点です。そのため、市が主導して計画的なまちづくりを推進することが必要となります。

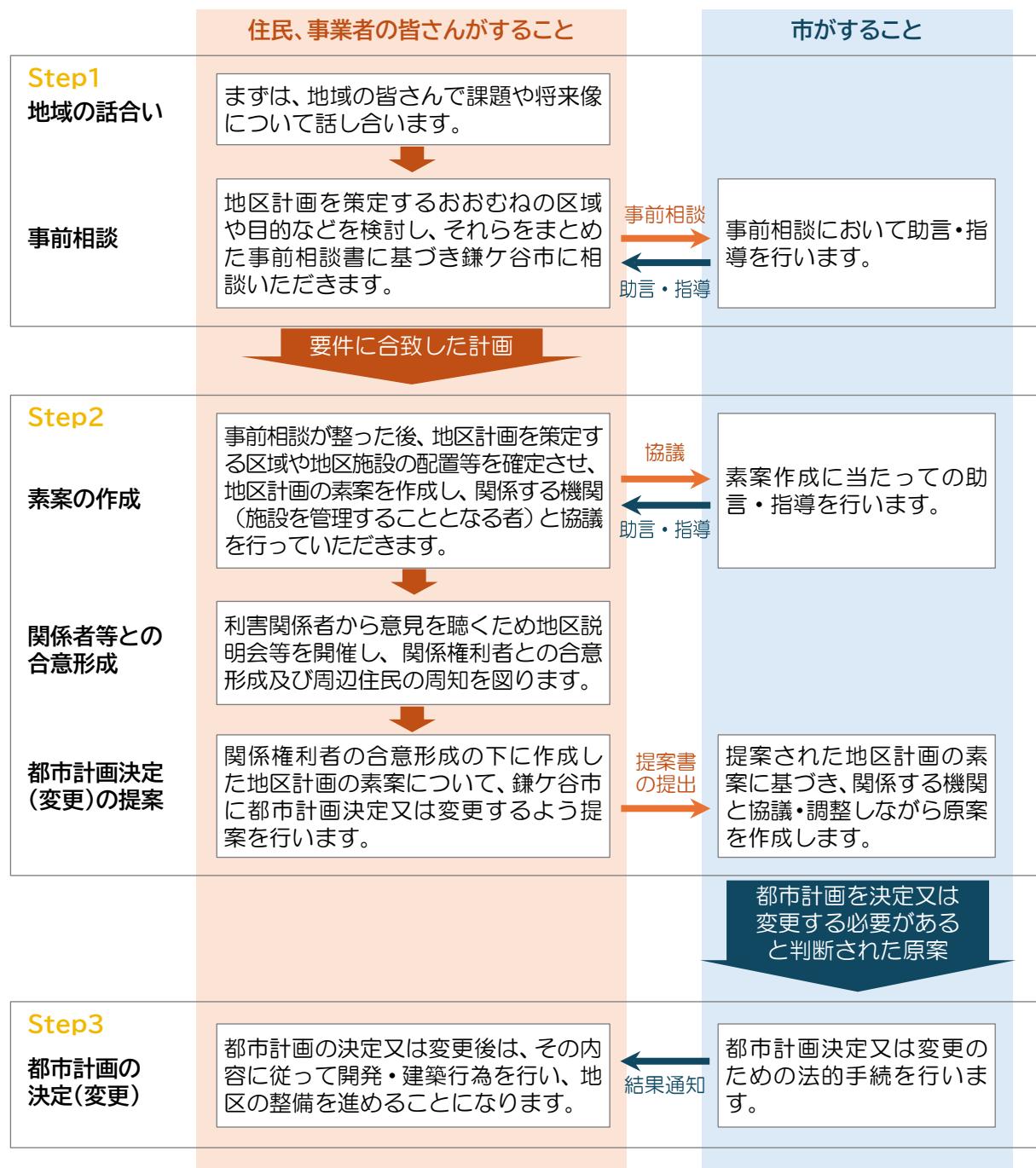
その際には、社会全体の利益や公共の利益を重視する考えに立ち、事業リスクを踏まえ責任を持って事業を実現することができる民間事業者と初期段階から連携し、市の土地利用方針に沿った実現可能な事業計画を策定する等により事業の実現性を高めることが重要となります。また、現在の市の財政状況等を勘案しつつ、効率的かつ確実な事業推進を図るために、本エリアの持つ立地特性（ポテンシャル）を生かした事業推進プロセスを検討していきます。

## ※参考1 地区計画

根 拠 法	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法第12条の五 二 イ</li> <li>都市計画法第34条第10号</li> </ul>
地区計画で定める内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 地区計画の方針に関する事項:地区計画の概要やまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 名称、位置、区域及び面積</li> <li>② 地区計画の目標</li> <li>③ 地区計画の方針(土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備方針等)</li> </ul> </li> <li>2 地区計画に関する事項:地区計画の目標を達成するために必要な事項を定める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)地区施設に関する事項(道路、公園、その他公共空地等)</li> <li>(2)建築物等に関する事項:次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 建築物等の用途の制限</li> <li>② 建築物の容積率の最高限度</li> <li>③ 建築物の建ぺい率の最高限度</li> <li>④ 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>⑤ 壁面の位置の制限</li> <li>⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</li> <li>⑦ 建築物等の高さの最高限度</li> <li>⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</li> <li>⑨ 建築物の緑化率の最低限度</li> <li>⑩ 垣又はさくの構造の制限</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
市街化調整区域における地区計画のガイドライン (千葉県) 平成23年8月	<ul style="list-style-type: none"> <li>非住居系開発誘導型:産業振興に資する大規模な非住居系の開発</li> <li>市街化編入予定型:徒歩生活圏の形成、又は駅周辺部等を中心とした中心市街地の活性化、既成市街地の再生、あるいは地域の産業振興などのプロジェクトと一体的な整備を図る</li> <li>幹線道路等沿道型:幹線道路沿道のポテンシャルを生かし、地域経済の活性化等を図る</li> <li>既存集落活性化型:既存集落の地域社会が停滞等を起こさないよう、新規住民の流入及び定着を図る</li> <li>スプロール防止型:建築物の用途の混在など、環境の悪化防止を図る</li> <li>公共公益施設型:公共公益施設の整備に関する事業を行うもの</li> <li>優良田園住宅活用型:豊かな田園環境を生かし、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備を図る優良田園住宅制度の活用を促進するもの</li> </ul> <p>※県内の多くの自治体で「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を策定し運用している。</p>

次ページへ続く

●市街化調整区域の地区計画の手続の流れ(例)



地区計画を実現する仕組み

地区計画区域内における建築等の届出等  
(都市計画法 58条の2)

地区計画の区域内において、開発や建築行為を行う場合は、着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を鎌ヶ谷市に届けなければなりません。

開発許可制度（都市計画法 29条）  
市街化調整区域で開発行為を行う際には、開発許可を受ける必要があります。地区計画が定められた場合は、許可の基準に地区計画の内容への適合が加えられます。

## ※参考2 開発許可による開発行為

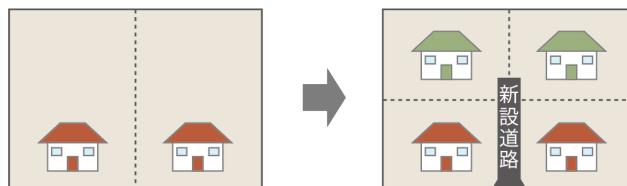
開発行為とは、都市計画法において「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」と定義されています。

土地の区画形質の変更とは以下の内容です。

### ■区画の変更

道路などの公共施設の変更を伴った敷地の境界を変更する行為をいいます。

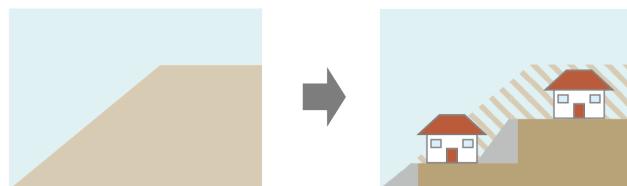
例) 宅地を分割して道路を配置



### ■形の変更

切土又は盛土を行う行為をいいます。

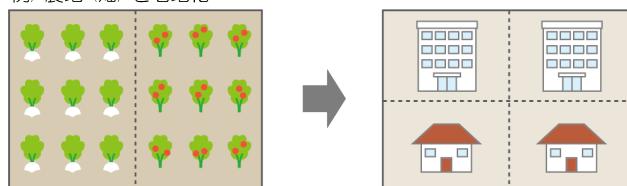
例) のり面を切土



### ■質の変更

農地など、宅地以外の土地を宅地とする行為をいいます。

例) 農地(畑)を宅地化



市街化調整区域以外では、都市計画法第33条で定められている基準（予定する建築物の用途が用途地域等と適合している、道路・公園等が適切に配置されている等）に合致している場合は開発行為が許可されます。

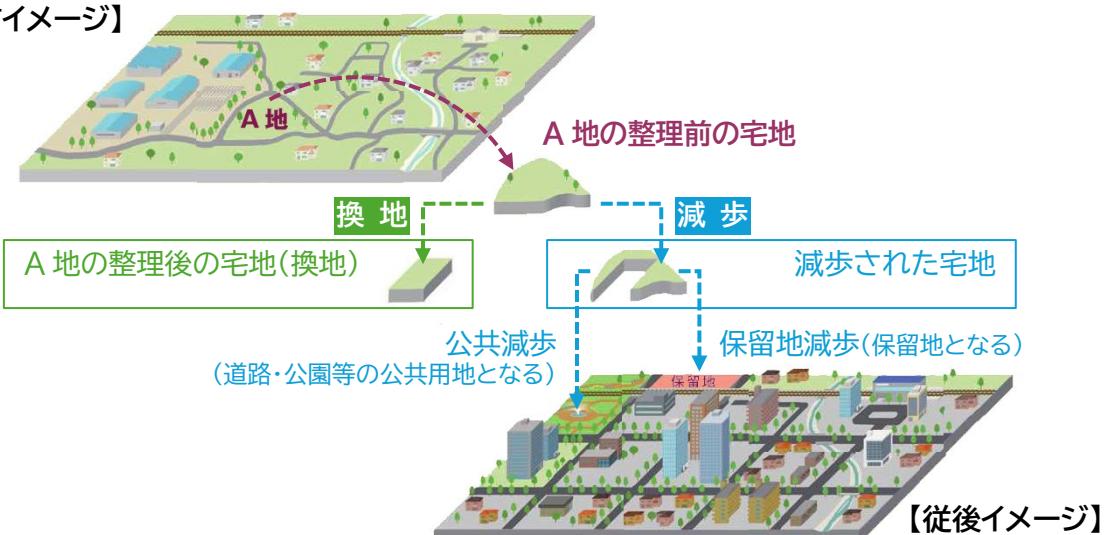
市街化調整区域では、都市計画法第33条に定められている基準に合致していても都市計画法第34条第1号～第14号に該当する場合でなければ開発行為は許可されません（参考4 現在の市街化調整区域のまま地区整備を行う方式 参照）。

## ※参考3 土地区画整理事業

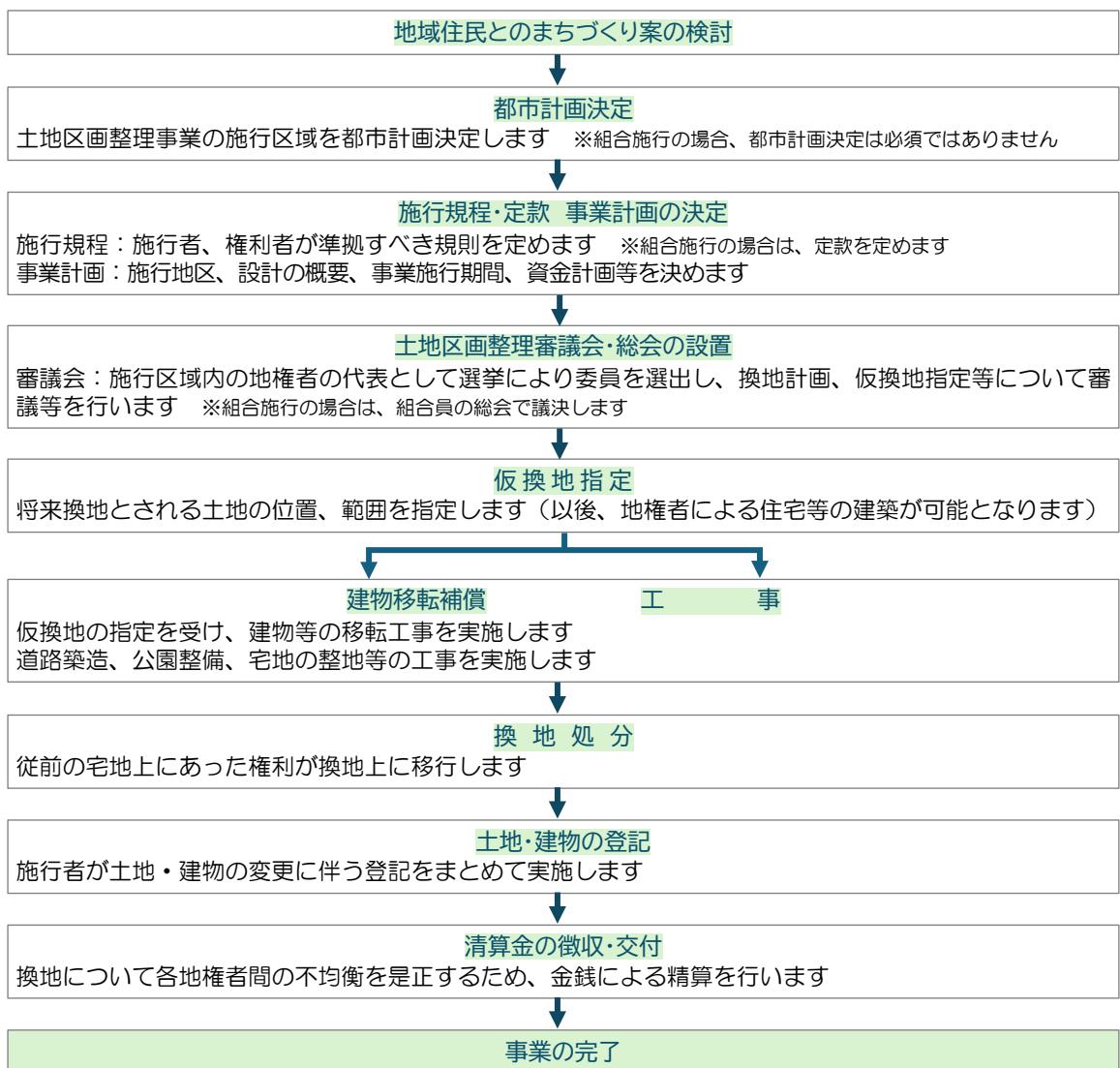
道路・公園等の公共施設整備・改善のために、土地所有者からその所有する土地の面積や位置等に応じて少しづつ土地を提供してもらい、公共施設用地に充てます（公共減歩）。また、土地の一部を売却して、事業資金の一部に充当します（保留地減歩）。従前の宅地は、計画された公共施設に合わせ従前の位置等を総合的に勘案し、適正な位置に再配置（換地）します。

土地所有者等においては、従後の宅地が小さくなりますが、区画整理により利用価値の高い宅地が得られることになります。

次ページへ続く

**【従前イメージ】**


資料:UR都市機構「市街地再開発事業 土地区画整理事業のご案内」を加工

**●地区画整理事業の手続フロー**


#### ※参考4 現在の市街化調整区域のまま地区整備を行う方式

市街化調整区域は、都市計画法において「市街化を抑制すべき区域」として定められているため、原則として開発行為（建築物の建築のための土地の区画形質の変更）や建築行為（建築物の新築、改築など）を行うことはできません。

ただし、例外的に市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内で行うことが困難又は不適当と認められる場合など、都市計画法第34条第1号から第14号の規定による立地基準及び一定の技術基準（都市計画法第33条の規定による道路や公園等）に適合するものについては、開発許可制度により開発行為及び建築物の建築が認められています。

市街化調整区域は、原則として用途地域の指定は行われず、市街地開発事業の実施も予定されない性格を踏まえた上で、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化に対応しているかといった観点から、総合的に勘案して条例や審査基準、市街化調整区域の地区計画のガイドライン（運用基準）を策定し、地域の実情に応じた弾力的な制度運用を適切に検討していくことが必要です。

##### ●都市計画法第34条各号の許可基準(立地基準)

1号	周辺居住者の利用に供する公益上必要な建築物及び日常生活に必要な物品の販売・加工・修理等の業務用の店舗、事業場等
2号	市街化調整区域内の鉱物・観光及び水資源の有効利用上必要な建築物
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物（政令が未制定のため適用なし）
4号	市街化調整区域内で生産される農・林・水産物の処理、貯蔵及び加工施設等
5号	特定農山村法の規定による所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為（特定農山村地域がないため適用なし）
6号	県が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設
7号	市街化調整区域内に現存する既存工場と密接な関連を有する事業用施設等
8号	火薬類の貯蔵又は処理施設
9号	道路管理施設、休憩所（ドライブイン）、給油所（ガソリンスタンド）等の沿道サービス施設及び火薬類製造所
10号	地区計画又は集落地区計画区域において定められた内容に適合するもの
11号	市街化区域に隣接・近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成し、おおむね50以上の建築物が連たんする地域のうち、条例で指定する区域内で行う開発行為
12号	市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの
13号	既存の権利の届出をした者が5年以内に行う建築
14号	市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当と認められるもので、開発審査会の議を経たもの

## ※参考5 市街化区域に編入して地区整備を行う方式

千葉県の「都市計画区域区分の見直し要領（令和6年12月24日）」では、「市街化区域への編入」について以下のように示しています。

### ○ 新規の計画的開発の場合

#### ア 下記のいずれかに該当する計画的な市街地整備が確実な区域

##### (ア) 土地区画整理事業

区域区分の変更に関する案の概要縦覧時までに事業認可、組合設立認可、施行認可の事前協議を了することが確実な場合

##### (イ) 上記（ア）以外の市街地開発事業又は都市施設

区域区分の変更に関する案の概要縦覧時までに上記に準じた県及び関係機関との調整を了することが確実な場合

##### (ウ) 公的機関による開発行為

区域区分の変更に関する案の概要縦覧時までに事前協議等を了することが確実であり、かつ用地取得が確実である場合

##### (エ) 民間による開発行為

区域区分の変更に関する案の概要縦覧時までに開発許可に係る事前協議を了することが確実であり、かつ用地取得等が確実であり、区域区分の変更と同時に地区計画を決定する場合

#### イ 土地利用、交通、上下水道、治水等について、関係する計画と整合し、関係機関との事前調整を了している区域

#### ウ 道路、公園、下水道等の都市施設が土地利用に応じて適切に配置され、区域区分の変更に合わせて必要な都市計画が決定される区域

#### エ 浸水想定区域を含む場合は、水災害リスクに応じた防災・減災対策が講じられることが確実な区域

#### オ 次のいずれかの区域

- ・市街化区域と接して、一体的な土地利用が図られる区域
- ・おおむね 50ha 以上の一団の土地の区域

ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、20ha 以上を目途とする飛地の区域

##### (ア) インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共公益施設と一体となって整備される住居の適地（これらと一体的に市街地を形成することとなる区域を含む）

##### (イ) 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既に市街地が形成されている区域（これと一体的に市街地を形成することとなる区域を含む）

##### (ウ) 役場、旧役場周辺の既に市街地が形成されている区域（これと一体的に市街地を形成することとなる区域を含む）

##### (エ) 人口減少等により活性化が特に必要な区域（既存集落を中心とする区域を除く）

##### (オ) 災害ハザードエリアからの移転又は災害復興を目的とした住宅開発が必要と認められる場合であって、都市構造の集約化・合理化を図る上で支障がない区域

市街化調整区域のうち、鉄道駅周辺や幹線道路沿道などにおける土地区画整理事業等の計画的な市街地整備が確実に実施される地区については、農林水産業等との調整を図りながら、市街地の連携性・連続性、周辺環境や災害リスク等を十分に勘案した上で市街化区域への編入について検討する必要があります。

## ※参考6 地域未来投資促進法

(地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律)

法律の目的等	<ul style="list-style-type: none"><li>地域の特性を生かして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的效果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的とする。</li></ul>
基本計画	<ul style="list-style-type: none"><li>国の基本方針に基づき、市町村・都道府県は基本計画を策定し、国が同意。同意された基本計画に基づき、民間事業者等は地域経済牽引事業計画を策定し、都道府県知事が承認する。</li><li>国の基本方針に基づき、地域経済牽引支援機関(公設試験研究機構・大学等)は連携支援計画を策定し、国が承認する。</li></ul>
地域経済牽引事業に対する支援措置	<ul style="list-style-type: none"><li>税制による支援措置:地域未来投資促進税制／固定資産税・不動産取得税の課税免除又は不均一課税</li><li>金融による支援措置:日本政策金融公庫からの固定金利での融資／日本政策金融公庫による海外展開支援／信用保証協会による債務保証</li><li>予算による支援措置:各種予算事業における重点支援／デジタル田園都市国家構想交付金(地方創生推進タイプ)の申請上限の弾力化</li><li>規制の特例措置:工場立地法における環境施設面積率・緑地面積率の緩和／地域未来投資促進法における土地利用調整への配慮／農地転用許可等の手続に関する配慮／市街化調整区域の開発許可等の手続に関する配慮</li></ul>
県内の事例	<ul style="list-style-type: none"><li>千葉県、千葉市、松戸市、成田市、印西市、白井市、君津市、成田新産業特別促進区域で策定済み。</li></ul>