

柏市都市計画マスタープラン(案)について

■ 都市計画マスタープランとは

概ね20年後の将来を展望し、目指すべき将来都市像を示し、実現に向けての都市計画の方針を示すもの

■ 都市計画マスタープランの位置付け

上位計画

千葉県

柏都市計画
都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針
(平成28年3月)

柏市

第五次総合計画
【基本構想】・【基本計画】
(平成28年3月)

即する

柏市都市計画マスタープラン
(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

即する

策定・改定の状況

平成21年6月 策定
平成30年4月 改定

今回 一部改定

各種都市計画決定(区域区分, 都市施設等)

■改定の背景

将来都市像

未来へつづく先進住環境都市・柏

持続可能な
まち

活力あるまち

安全・快適な
まち

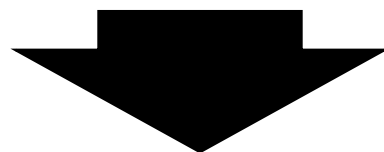
新型コロナを契機とした新たな生活様式の広がり
人口減少社会における都市間競争の激化

都市計画マスタープランの一部改定

■改定の方向性/ポイント

方向性

- ・持続可能なまちづくりの推進
- ・都市の拠点性の強化
- ・地域活性化
- ・交流人口の拡大



改定のポイント

- ① 中心市街地である柏駅周辺の再生促進
- ② 高柳駅周辺の活性化
- ③ 貴重な自然を活かした手賀沼エリアの観光拠点化
- ④ 柏の葉エリアにおける最先端の研究開発の促進
- ⑤ 周辺環境に配慮した産業立地の誘導

■ 主な検討エリア

⑤ 産業立地の誘導

柏インターチェンジ周辺

④ 研究開発の促進

柏の葉エリア

① 再生促進

柏駅周辺エリア

② 拠点性の強化

高柳駅周辺エリア

③ 交流人口拡大

手賀沼エリア

⑤ 産業立地の誘導

東部エリア

(国道16号南側)

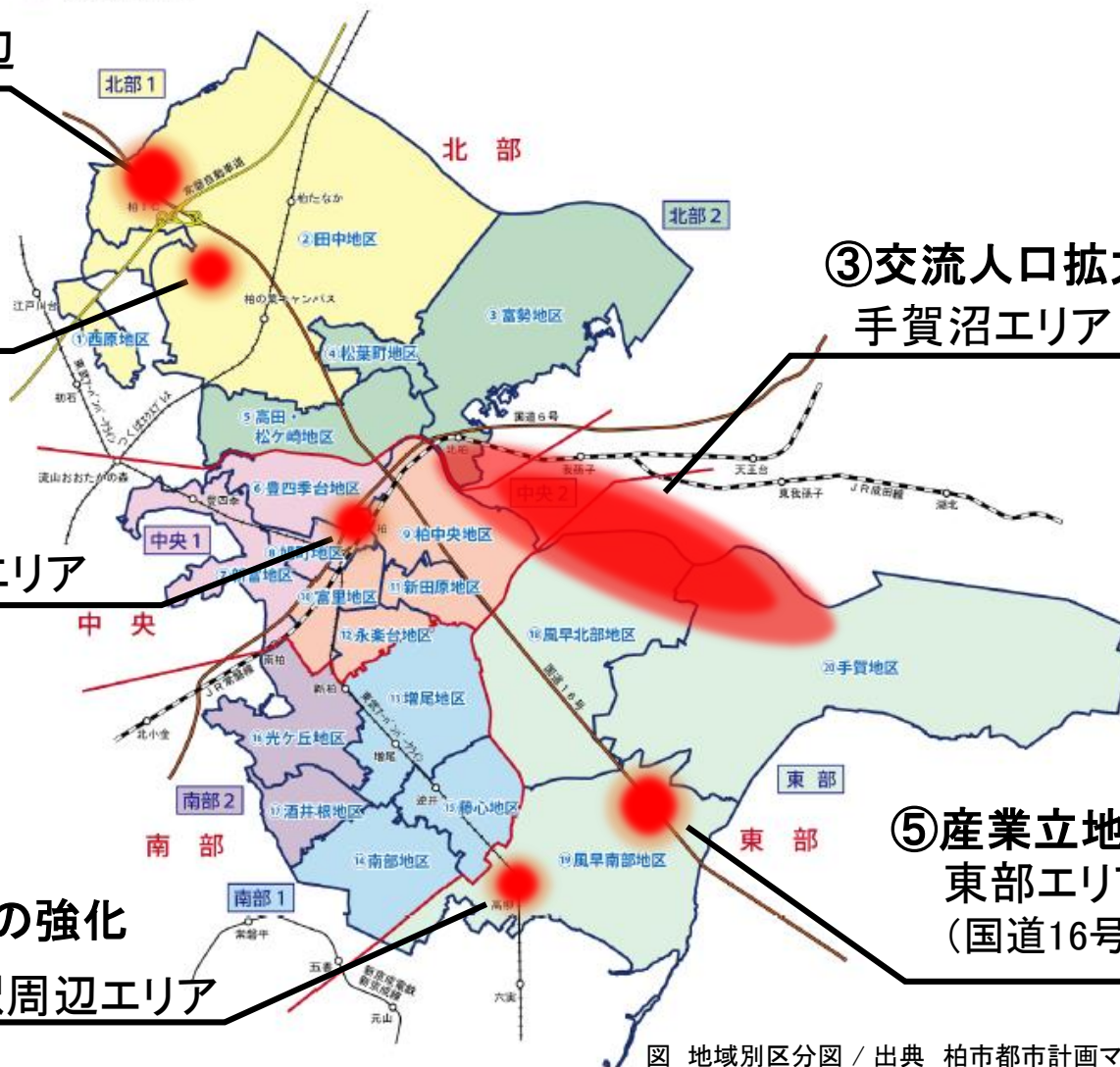


図 地域別区分図 / 出典 柏市都市計画マスタープラン(H30)

①中心市街地である柏駅周辺の再生促進

■再生促進

⑤産業立地の誘導

柏インターチェンジ周辺

④研究開発の促進

柏の葉エリア

①再生促進

柏駅周辺エリア

②拠点性の強化

高柳駅周辺エリア

③交流人口拡大

手賀沼エリア

⑤産業立地の誘導

東部エリア

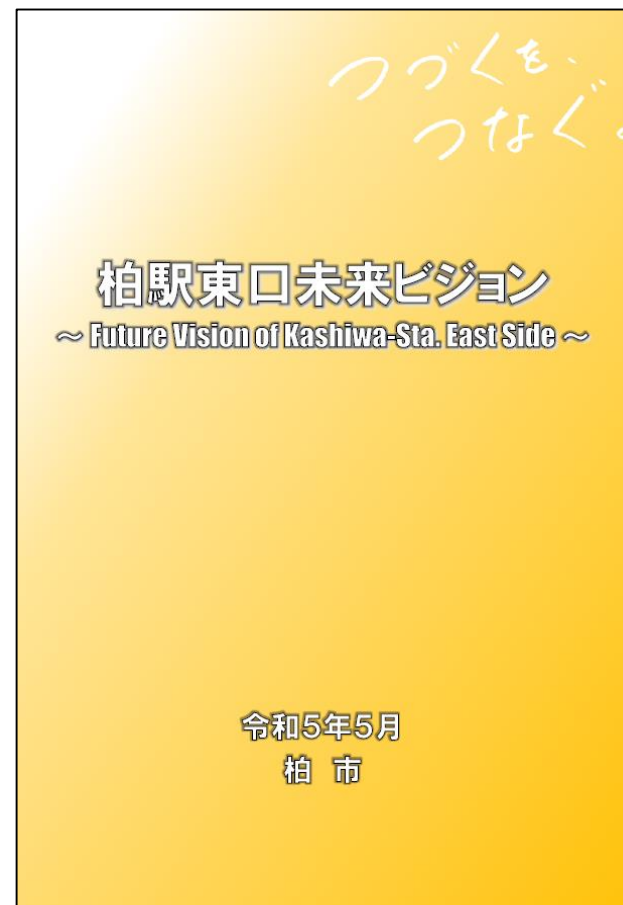
(国道16号南側)



図 地域別区分図 / 出典 柏市都市計画マスタープラン(H30)

■柏駅のまちづくりの検討状況

- ・柏駅では、再開発から50年、また、駅前の大型商業施設の撤退、駅周辺の建物更新を契機にまちなか再生を図る必要がある
- ・柏駅の目指すべき未来をとりまとめた「柏駅東口未来ビジョン」(令和5年5月)を公表
 - 「人を惹きつける魅力」
⇒商業や交流機能等とともに子育て機能を充実し、魅力ある駅前整備
 - 「広がりある高い回遊性」
⇒駅を起点とした歩行者の回遊性の高い駅前整備
 - 「みどり豊かなゆとりある空間」
⇒みどり豊かな賑わいのある広場や安全な交通空間の整備
- ・柏駅西口では、市街地再開発事業の施行に向けて、引き続き協議を進めていく



■柏駅周辺の位置付けについて

○全体構想/交通体系

記載内容 都市マス P49

柏駅周辺においては、駅前広場や周辺道路の再整備により、回遊性の向上を図ります。

柏駅の利便性向上のため、新たな改札口や自由通路の整備等に向け、関係機関への働きかけを行います。



①中心市街地である柏駅周辺の再生促進

■柏駅周辺の位置付けについて

○中央1地域/中央2地域の将来像

記載内容 都市マス P73,P80

柏駅周辺に不足しているオープンスペースの確保のため、魅力ある緑や憩いの空間の整備を検討します。

柏駅東口駅前については、エリア全体を捉えた計画的な更新を促進します。

公共交通の乗り換え利便性を向上し、交通結節点としての機能を強化するため、**道路整備**や**市街地整備**、**民間開発の機会**を捉え、駅前広場の拡充や交通機能の改善、交通体系の見直しを検討します。



■拠点性の強化

⑤産業立地の誘導
柏インターチェンジ周辺

④研究開発の促進
柏の葉エリア

①再生促進
柏駅周辺エリア

③交流人口拡大
手賀沼エリア

②拠点性の強化
高柳駅周辺エリア

⑤産業立地の誘導
東部エリア
(国道16号南側)



図 地域別区分図 / 出典 柏市都市計画マスタープラン(H30)

■高柳駅周辺について

- ・令和2年3月より東武アーバンパークラインの急行停車駅となり、アクセス性が向上
- ・高柳駅西口では土地区画整理事業が完了
- ・高柳駅東口では、今後、駅前広場の整備を予定しており、交通結節点としての機能を強化

<高柳駅西口現況写真>



<高柳駅東口現況写真>



■高柳駅周辺の位置付けについて

改定の方針

都市の拠点性の強化

⇒「駅前広場の整備を契機に、拠点の強化を図る」

○東部地域の将来像

記載内容 都市マス P98

高柳駅東口については、地元等と協議を図りながら、駅前広場の整備による交通機能及び駅周辺の環境の改善とともに、拠点性の向上を図るため、必要に応じて用途地域等の土地利用の見直しを検討します。

〈高柳駅東口イメージ図〉



駅前広場及び周辺の建物はイメージです。

■これまでの柏市の取組と今後の課題

○これまでの取組

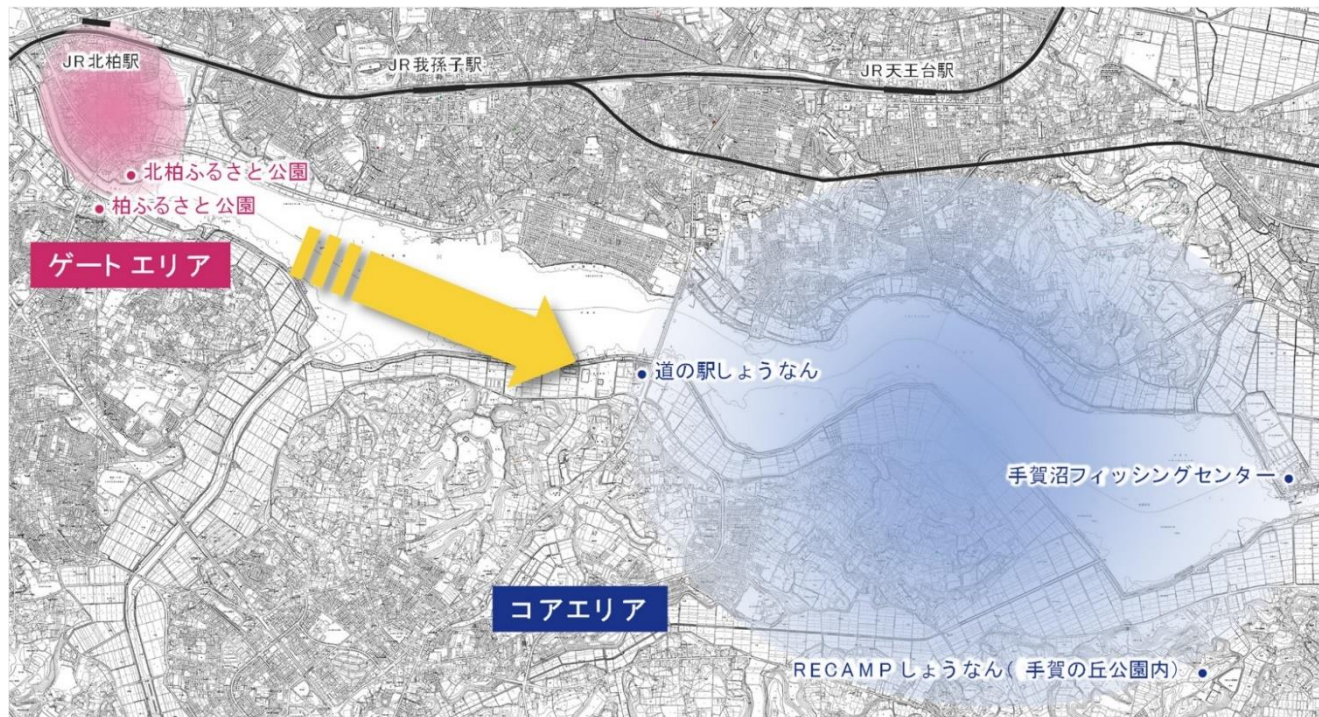
- ・道の駅を核とした農業・観光振興
- ・公園の魅力向上(民間活力の導入)

○今後の課題

- ・エリア全体の統合的な戦略
- ・エリアへのアクセス性、水辺の活用

■活性化に向けた必要な要素

- ・手賀沼観光の総合的な計画・戦略(観光基本計画の改定)
- ・公共交通からのアクセス性の強化
- ・水辺や湖畔の活用、水辺空間の充実
- ・エリア特性に応じたゾーニング



■交流人口拡大の検討

- ・手賀沼ふれあい緑道沿いにおける水辺空間の活用
⇒ 棧橋の設置やカフェ等の小休憩ができるスペースの確保の検討



■手賀沼エリアの位置付けについて

改定の方針

交流人口の拡大

⇒「観光資源である手賀沼エリアの更なる魅力向上に向けた観光拠点の構築」

○全体構想/自然・田園系地域

記載内容 都市マス P36

手賀沼エリアは、柏市観光基本計画と連携しながら自然環境を保全するとともに、来訪者などの交流人口の拡大に向け、魅力向上に寄与する土地利用を検討します。



■ 研究開発の促進

⑤ 産業立地の誘導
柏インターチェンジ周辺

④ 研究開発の促進
柏の葉エリア

③ 交流人口拡大
手賀沼エリア

① 再生促進
柏駅周辺エリア

② 拠点性の強化
高柳駅周辺エリア

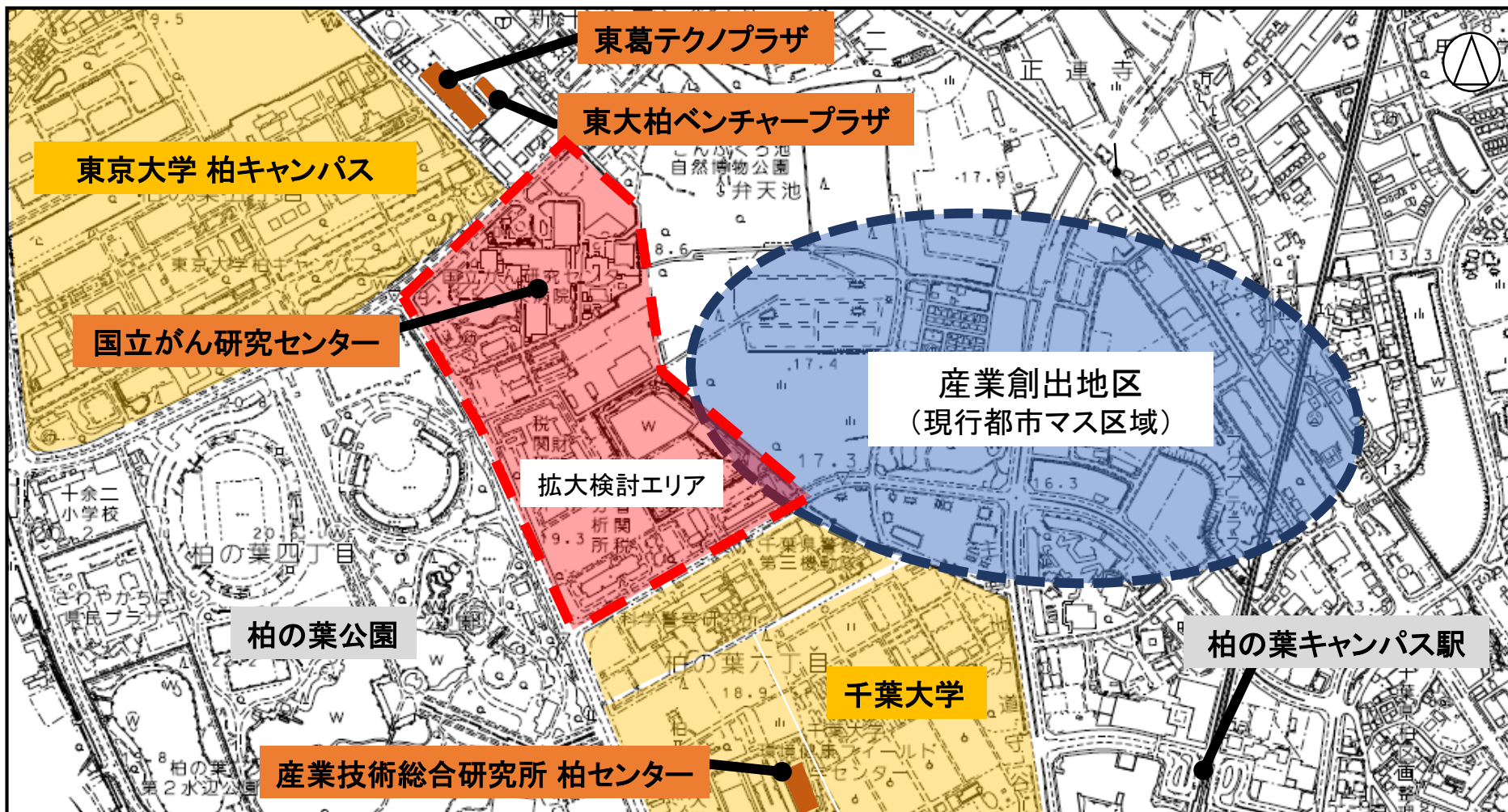
⑤ 産業立地の誘導
東部エリア
(国道16号南側)



図 地域別区分図 / 出典 柏市都市計画マスタープラン(H30)

■ 柏の葉エリアの状況(産業創出地区)

国や千葉県においても、ベンチャー企業や研究機関、大学等が集積している柏の葉エリアへの企業誘致を推進しており、最先端の研究開発に取り組める環境が充実



■ 柏の葉キャンパス駅周辺の位置付けについて

改定の方針

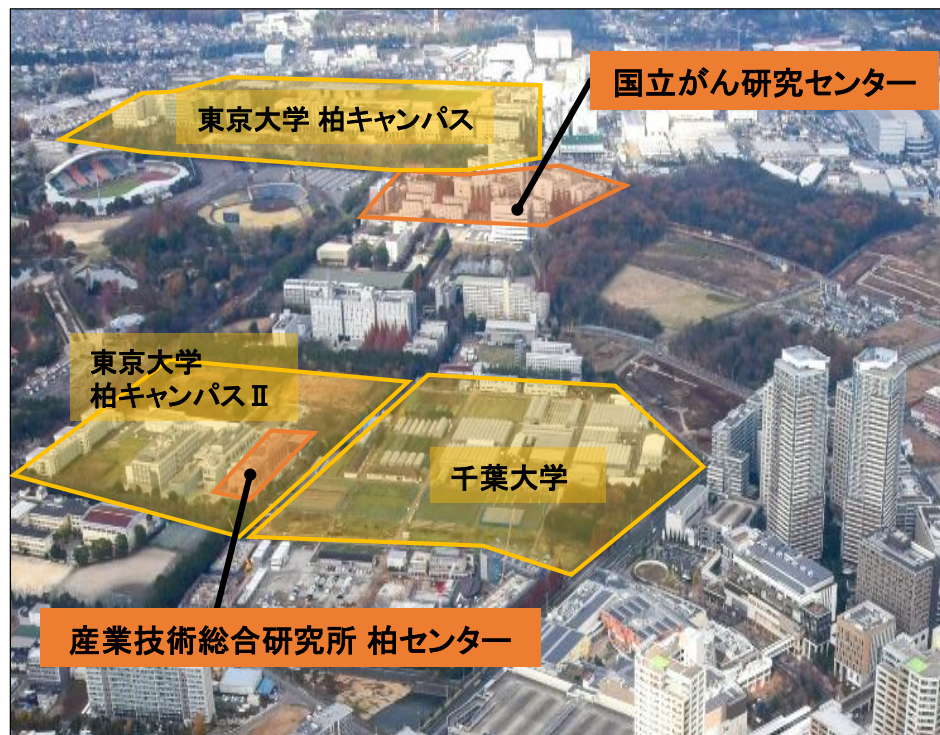
持続可能なまちづくりの推進

⇒「最先端の研究開発を行う環境が整う柏の葉エリアにおいて、企業の誘致を推進」

○北部1地域の将来像

記載内容 都市マス P59

柏の葉キャンパス駅周辺においては、周囲に東京大学、千葉大学といった学術研究機関や国立がん研究センター東病院が立地しており、また、今後の国家戦略の核となる産業技術総合研究所（産総研）のAIセンターが整備されるなど、**様々な国内有数の研究施設が集積している**という地域の強みを最大限に活かし、**ライフサイエンス分野などの先端産業、研究機関の誘致を通じた新しい産業の創出に向け、周辺環境に配慮しながら、土地利用の見直しを検討します。**
(産業創出地区)



■ 産業立地の誘導

⑤ 産業立地の誘導

柏インターチェンジ周辺

④ 研究開発の促進
柏の葉エリア

① 再生促進
柏駅周辺エリア

② 拠点性の強化
高柳駅周辺エリア

③ 交流人口拡大
手賀沼エリア

⑤ 産業立地の誘導
東部エリア
(国道16号南側)



図 地域別区分図 / 出典 柏市都市計画マスタープラン(H30)

■ 関連計画の動き

■ 高速道路インターチェンジ等を生かした多様な産業の受け皿づくり

(千葉県) 令和2年9月策定

千葉県 の 状況

- ・ 広域的な幹線道路ネットワークが充実・強化されている
- ・ 企業の千葉県への立地ニーズが高まっている
- ・ 新たな産業用地の確保が課題
- ・ インターチェンジ周辺地域等における産業用地が求められる



秩序ある計画的な産業の受け皿づくりを進めるための土地利用を促進

■ 柏市産業振興戦略ビジョン

(柏市) 令和5年3月一部改訂

産業用地の創出・確保

広域的な幹線道路である国道16号沿線において、産業振興や雇用の創出を図るため、土地利用の転換等により、新たな産業用地の確保に取り組む。

■ 市街化区域内の産業立地候補地の検討

○ 市街化区域内の工業系用途にある農地・山林・空地等の抽出

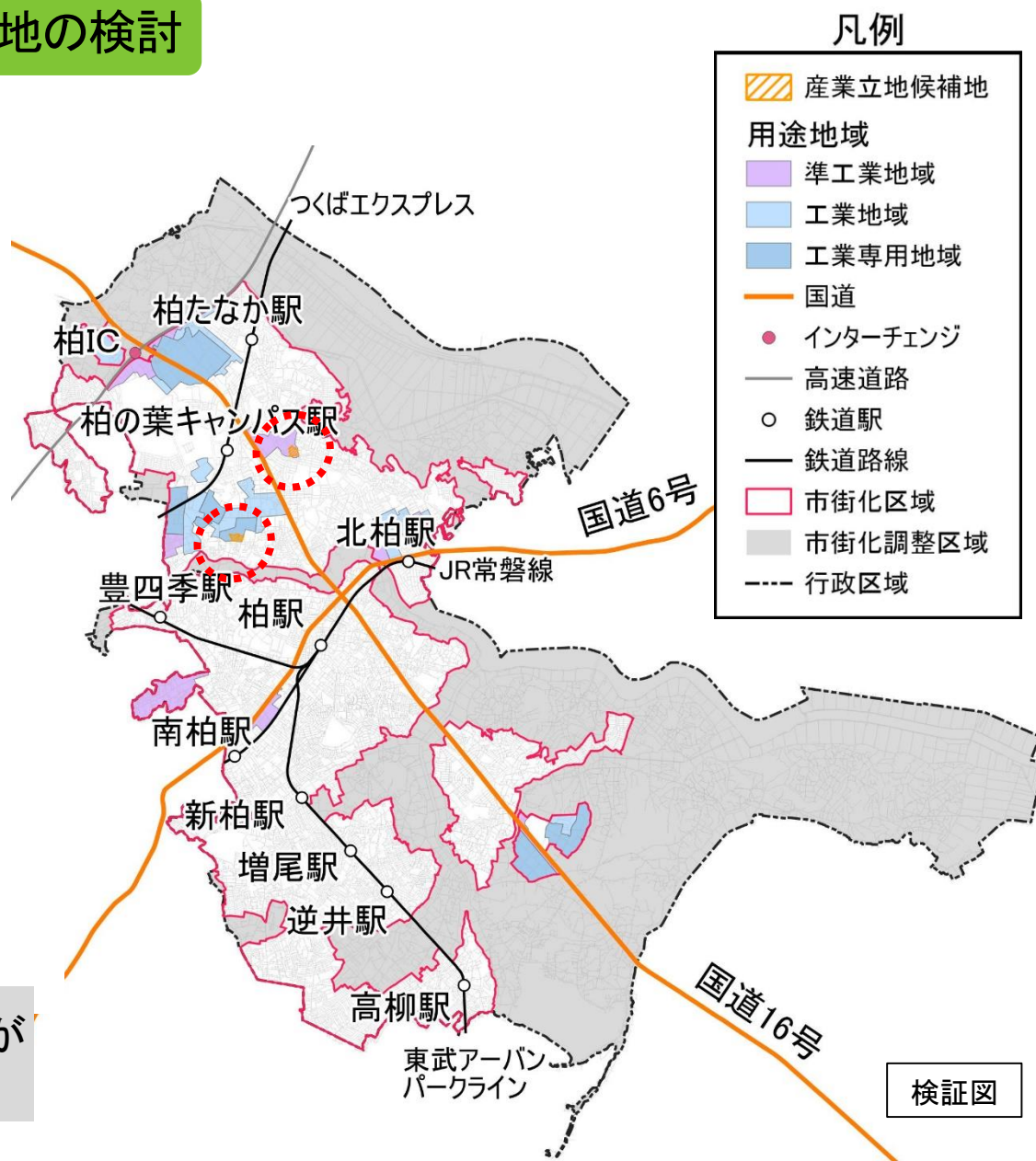
○ 「災害ハザードエリア」や「生産緑地」等を除外

○ 上記の中で一団の区域を抽出

※「一団の区域」: 市内の最小面積の工業団地である柏鷲野谷テクノパークの1.6ha基準



市街化区域内には産業立地の誘導ができるまとまった用地がほとんどない



市街化調整区域内の産業立地候補地の検討

○「農用地区域」や「骨格の緑」等を候補地から除外



○「災害ハザードエリア」等を候補地から除外



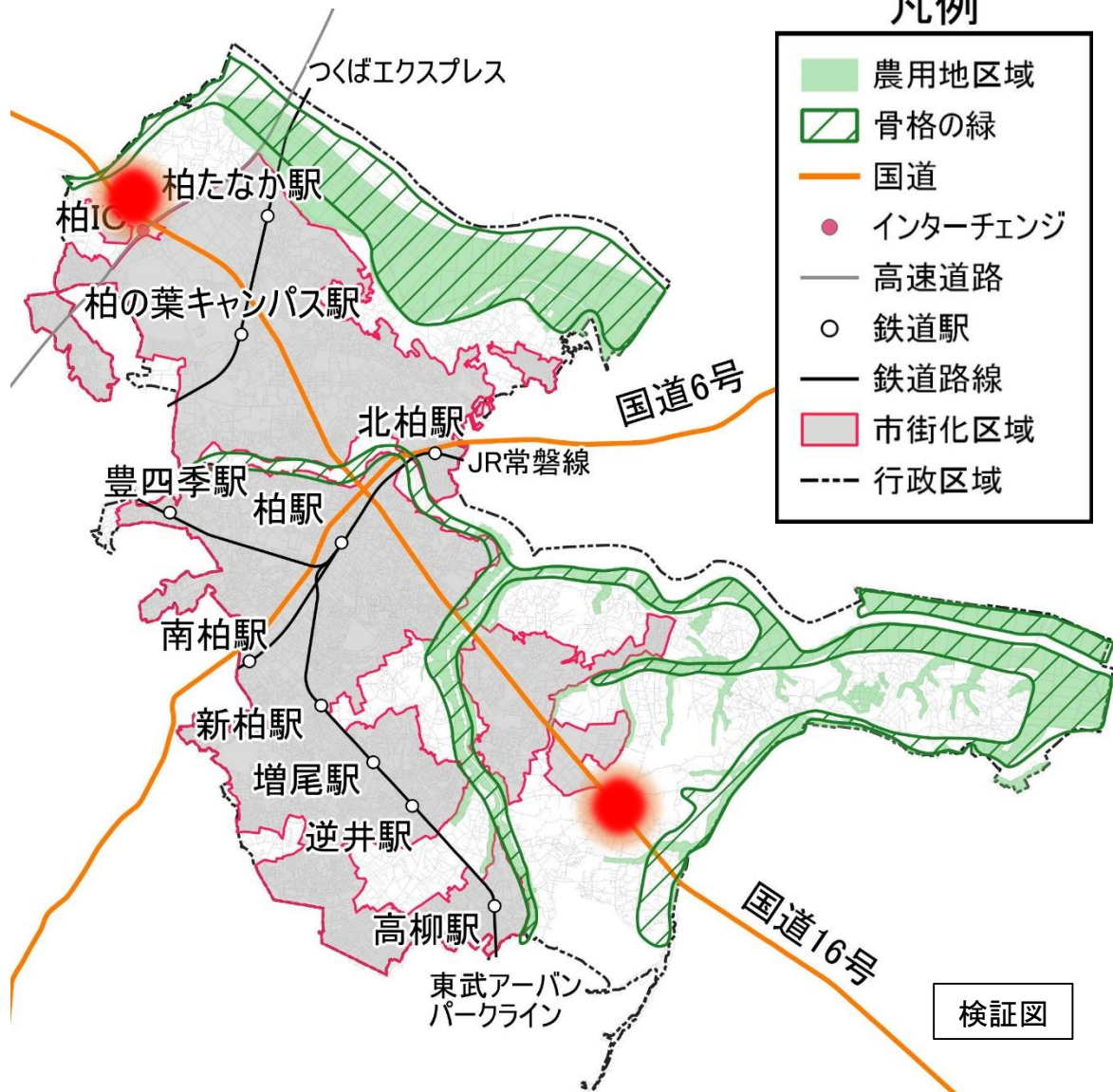
○ 候補地を国道6号及び16号沿線に限定



国道16号沿線の柏インターチェンジ付近及び東部エリアが抽出

凡例

	農用地区域
	骨格の緑
	国道
	インターチェンジ
	高速道路
	鉄道駅
	鉄道路線
	市街化区域
	行政区域



検証図

■ 柏インターチェンジ周辺の位置付けについて

改定の方針

持続可能なまちづくりの推進

⇒「多様な産業の誘致促進，雇用創出による経済基盤の形成」

○ 北部1地域の将来像

記載内容 都市マス P35-36、P60

柏インターチェンジ周辺における地域振興拠点の形成に寄与する**産業系**の開発において、緑や景観の骨格である利根運河や**緑の拠点**である大青田の森などの周辺環境に配慮したものについては、**工業系市街地等への土地利用の転換を検討します。また、産業振興に資するものについては、乱開発防止の観点**を踏まえながら、地区計画制度等の活用も検討します。

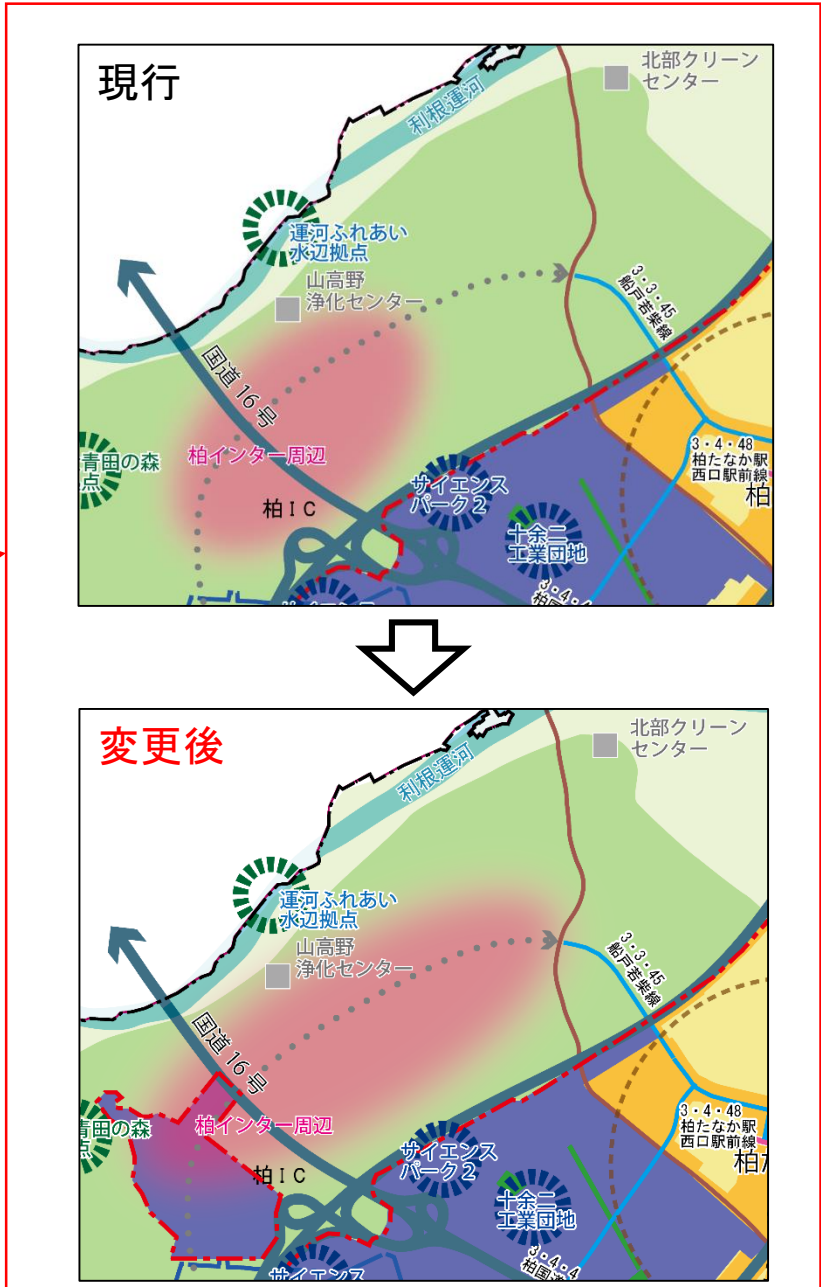
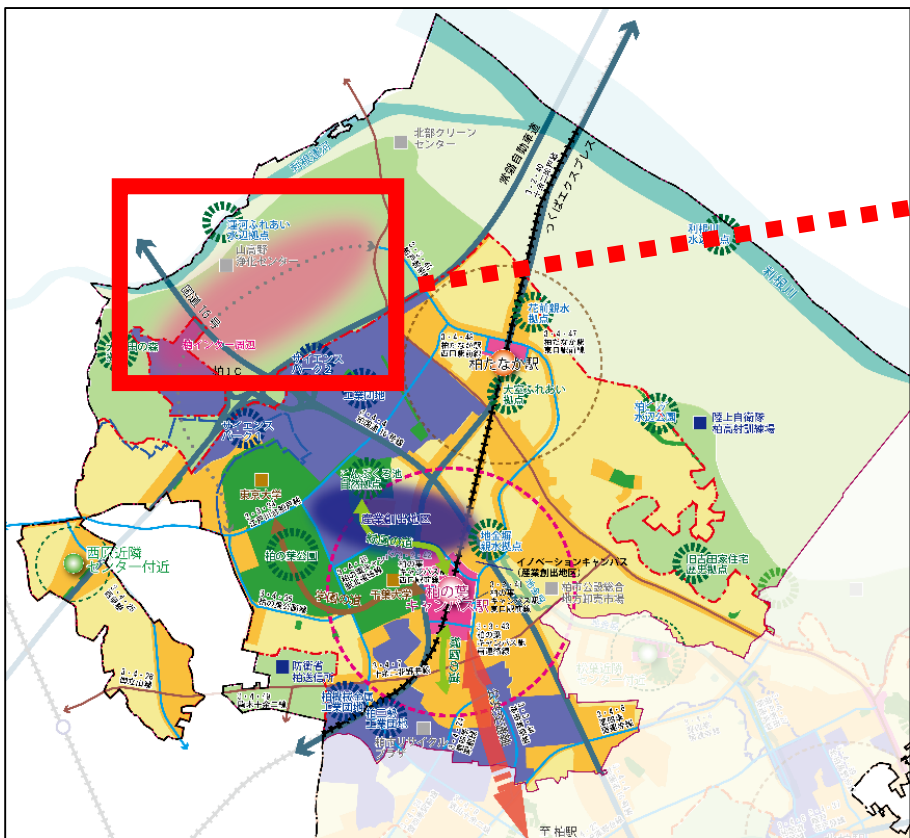
産業振興の拠点となるようインキュベーション施設の誘致や産業用地としての活用に向けて、関係機関と協議を進めます。



■ 地域振興拠点の拡大について

○ 北部1地域の地域別構想図

都市マス P62



■東部エリア(国道16号南部)の位置付けについて

改定の方針

持続可能なまちづくりの推進

⇒「多様な産業の誘致促進, 雇用創出による経済基盤の形成」

○全体構想/自然・田園系地域

記載内容

都市マスP36

広域的な幹線道路である国道16号沿線において、産業振興や雇用の創出を図るため、乱開発防止の観点から踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討します。



