
第3章

全体構想

-
- 3-1 目指す都市の姿
 - 3-2 将来都市構造
 - 3-3 体系図
 - 3-4 分野別方針
-

第3章 | 全体構想

本章では、本市の都市づくりの理念、将来都市像、都市づくりの目標等の「目指す都市の姿」を示すとともに、その具現化に向けて取り組むこととする都市づくりに係る方針を分野別に示します。

3-1 目指す都市の姿

(1) 都市づくりの理念・将来都市像

1) 上位計画における方針等

本計画の上位計画である「柏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（2016年（平成28年）3月変更）」や「柏市第五次総合計画（2016年（平成28年）3月策定）」では、以下の方針等が示されています。

① 柏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

■ 都市づくりの基本方針

- ① 集約型都市構造に関する方針
- ② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針
- ③ 都市の防災及び減災に関する方針
- ④ 低炭素型都市づくりに関する方針

■ 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分		年 次	
		2010年（平成22年）	2025年（令和7年）
都市計画区域内人口		約404千人	おおむね411千人
市街化区域内人口		約382千人	おおむね389千人

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分		年 次	
		2010年（平成22年）	2025年（令和7年）
生産規模	工業出荷額	約2,815億円	おおむね3,790億円
	卸小売販売額	約8,934億円	おおむね10,840億円
就業構造	第一次産業	約2.2千人 (1.3%)	おおむね2.8千人 (1.5%)
	第二次産業	約32.2千人 (18.5%)	おおむね40.5千人 (21.4%)
	第三次産業	約139.5千人 (80.2%)	おおむね145.8千人 (77.1%)

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	2025年（令和7年）
市街化区域面積	おおむね5,453ha

② 柏市経営戦略方針（柏市第五次総合計画 後期基本計画）

■ 将来都市像

未来へつづく先進住環境都市・柏
～笑顔と元気が輪となり広がる交流拠点～

○ 設定にあたっての基本的な考え方

地域資源が活かされ、人が住まい、集うまちとなること

本市の将来の姿を考える出発点として、子どもたちが固有の歴史文化や風土、良好な教育環境の中で、未来の様々な分野の担い手に育ったり、心を癒し潤す恵まれた自然の豊かさ等がまちづくりに活かされたりしていることで、個々人の誇りや地域への愛着が高まり、長く住み続け、集いたくなるまちとなること为本市の理想の姿だと考えました。

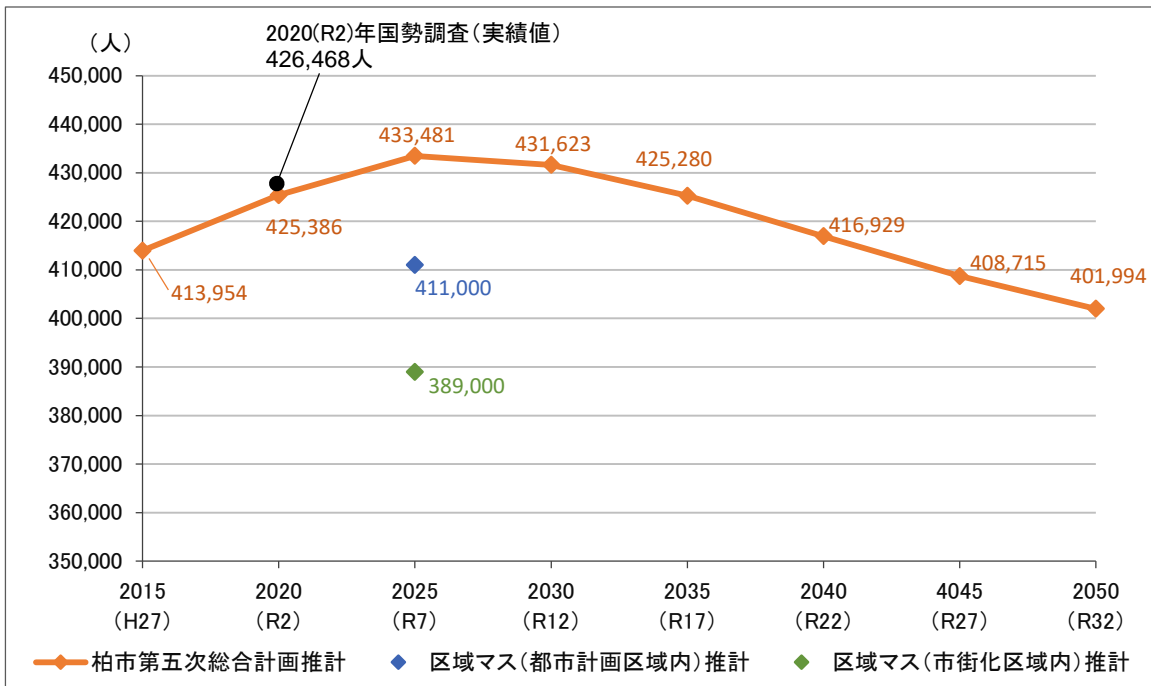
○ 設定の視点

- (1) 先進的なまちをつくる
- (2) 持続可能なまちをつくる
- (3) 地域課題を克服した暮らしやすいまちをつくる

■ まちづくりの基本的な目標（重点目標）

- 1 充実した教育が実感でき、子どもを安心して産み育てられるまち
- 2 健康寿命を延ばし、いつまでもいきいきと暮らせるまち
- 3 地域の魅力や特性を活かし、人が集う活力あふれるまち

■ 将来の人口推計



出典) 柏市第五次総合計画 後期基本計画

柏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 2016年(平成28年)3月4日

「柏市第五次総合計画」における将来的な人口の見通しでは、今後、しばらくの間は増加していくものの、2025年(令和7年)の433,481人をピークに減少に転じると見込まれています。その後、2040年(令和22年)には416,929人と2015年(平成27年)とほぼ同水準になり、2050年(令和32年)には約40万人程度となる見込みとなっています。

2) 都市づくりの理念・将来都市像

上位計画における方針等や第2章で整理した本市の現状と課題を踏まえ、本計画における「都市づくりの理念」及びそれに基づき設定される「将来都市像」は以下のとおりとします。

①都市づくりの理念

- ・これから迎える人口減少・少子高齢化の時代を見据え、立地適正化を踏まえた効果的・効率的な土地利用、市街地整備を進めるとともに、市民や市を訪れる人々がいきいきと活動できる利便性が高く居心地のよい都市空間の形成を進めます。
- ・また、地域の資源や特性を活かしてまちづくりを進めるとともに、公共交通が利用しやすい環境を整え、市全体の魅力を高めていきます。
- ・これらを通じて外出機会の増加や地域コミュニティの活性化を促進することで、「フレイル*の予防による健康寿命の延伸」や「エネルギー消費の削減による都市の低炭素化」等を実現し、将来にわたって持続可能な「選ばれ続けるまち」、「子どもからお年寄りまで全ての市民が住み続けたくなるまち」をつくりまします。

②将来都市像

これからのまちづくりには、子育て支援、高齢者の健康の増進、経済振興など、行政が関わる全ての要素を含めて進めていくことが求められるため、「柏市第五次総合計画」で定める将来都市像と合わせ、以下のとおりとします。

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

安心・快適なまち

(2) 都市づくりの目標

上記の将来都市像を実現するための目標を以下のとおり設定します。

【目標1】 利便性や住環境が確保された持続可能なまち

鉄道駅等の拠点への都市機能の集積など、拠点の役割に応じた立地の適正化や、拠点へ移動しやすい公共交通ネットワークの構築に併せて、公共交通の利便性が高い地域における居住の持続や、既存の郊外住宅地におけるオープンスペースの有効活用等を通じた、良好な住環境の形成を促進することにより、持続可能なまちを目指します。

【目標2】 多くの人が行き交う活力あふれるまち

市内各地にある地域資源が持つ魅力をつなぎ、働く人や買い物・観光で訪れる人などの来訪者（交流人口）の増加を図るとともに、大都市近郊という立地の優位性を活かし、企業の誘致や農業の活性化などを通じた産業の振興を図ることにより、活力あふれるまちを目指します。

【目標3】 誰もが安心して快適に過ごせるまち

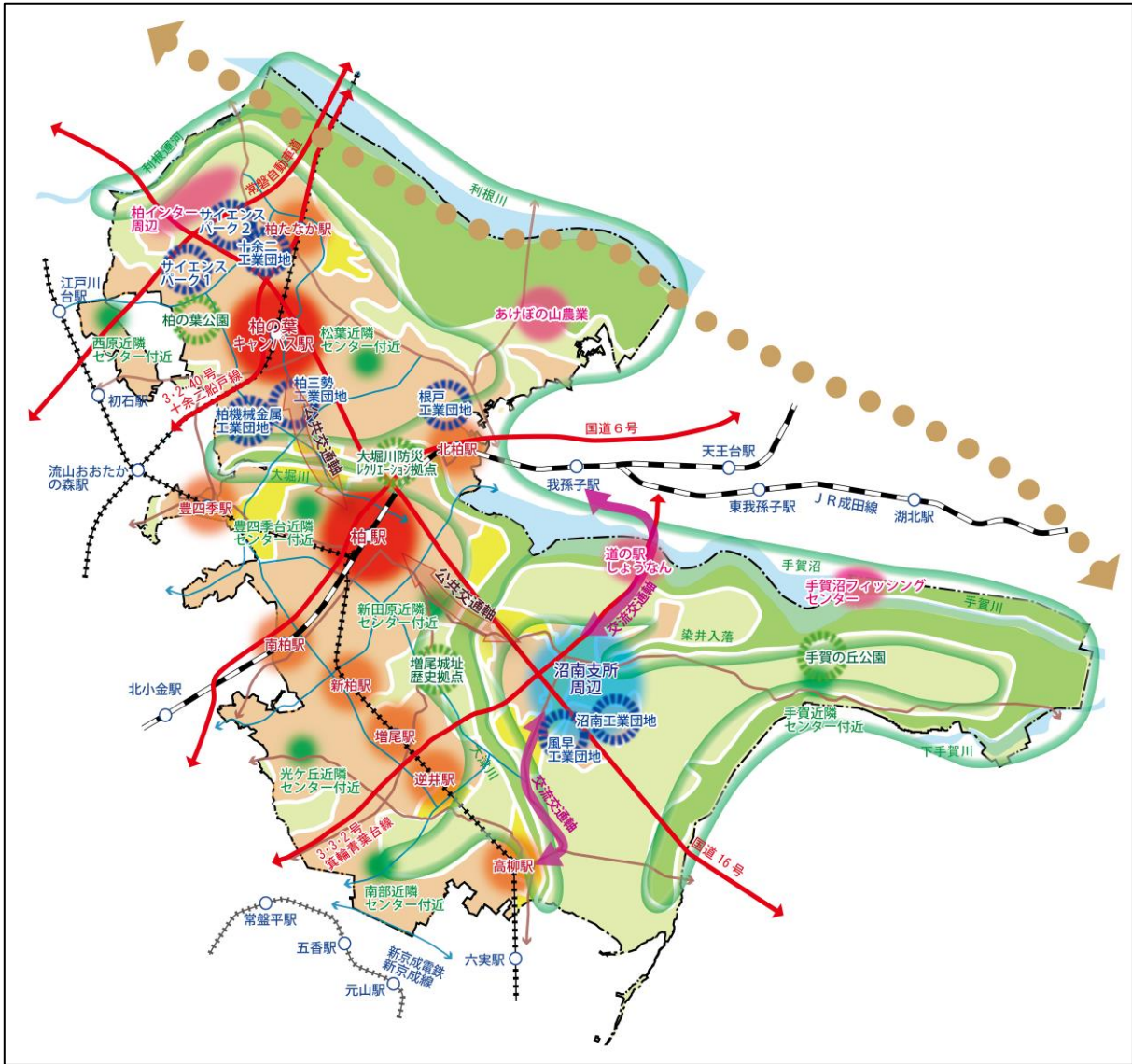
防災力の向上を図ることによる安全の確保、柏らしい・地域らしい良好な景観づくりや環境負荷の低減に取り組むことにより、誰もが安心して快適に過ごすことができるまちを目指します。

3-2 将来都市構造

(1) 将来都市構造図

将来都市構造は、都市づくりの目標を達成するために求められる都市の骨格構造を示すものであり、「拠点」、「軸」、「ゾーン」により構成されます。本市における将来都市構造図は以下のとおりとします。

■ 将来都市構造図



凡例

拠点	広域連携軸	ゾーン	その他 (広域連携軸・連携軸以外)
● 都市拠点	🚆 鉄道	● 市街地ゾーン	↔️ 県道
● ふれあい交流拠点	👉👈 構想路線	● 田園・市街地ゾーン	↔️ 市内の主な都市計画道路
● 生活拠点	↔️ 道路	● 田園・集落ゾーン	
● 暮らしの小拠点	↔️ 連携軸	● 自然・環境ゾーン	
⊙ 産業拠点	↔️ 公共交通軸		
⊙ 水辺と緑の拠点	↔️ 交流交通軸		
⊙ 地域振興拠点	👉👈 オープンスペース軸		
	👉👈 水辺と緑の回廊		

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

ここからは、各拠点、軸、ゾーンごとの位置付け、配置、考え方について示します。

(2) 拠点

都市機能の集積による都市構造の転換を通じて持続可能なまちとなるよう、地域特性を踏まえつつ、次の7つの拠点を設定し、それぞれが連携した一体的な都市づくりを進めます。

1) 都市拠点

- 市民の日常生活を支える場としてのみならず、行政機能や商業・業務機能が集積した、市外も含めた広域から多くの人を訪れる非日常的な場としての役割を担うものとし、本市の核となる地区である柏駅及び柏の葉キャンパス駅周辺を都市拠点として位置付けます。
- 柏駅周辺地区においては、建築物の適切な更新や街並みの改良等を通じ、市の中心地としての拠点性を発揮し続けることで、柏市全体の利便性の向上を目指します。



- 柏の葉キャンパス駅周辺地区においては、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、最先端の都市づくりを推進し、都市機能や業務機能の戦略的な誘導を図ります。



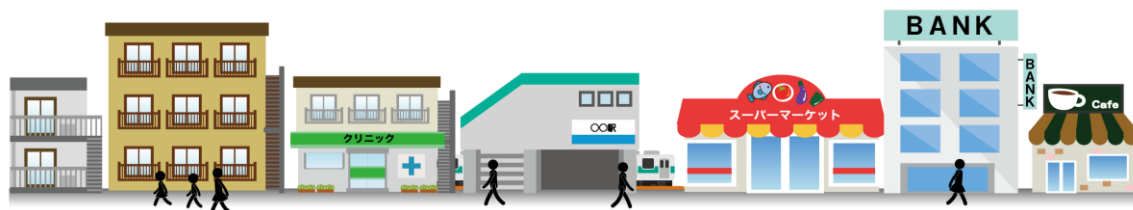
2) ふれあい交流拠点

- 市民の日常生活を支える場としてのみならず、大型商業施設や手賀沼などの地域資源の活用により、市内外の多くの人々がふれあい、交流を図ることができる非日常的な場としての役割を担うものとし、沼南支所周辺の地区をふれあい交流拠点に位置付けます。
- 市東部の拠点として、交流人口の増加に向けた商業・文化機能等の強化を図るとともに、手賀沼周辺の観光資源等へのアクセス性の向上に向けたターミナル機能の導入を目指します。



3) 生活拠点

- 都市拠点を補完するとともに、地域住民の日常生活を支える中心的な場としての役割を担うものとし、鉄道駅（柏駅・柏の葉キャンパス駅を除く）周辺地区を生活拠点として位置付けます。
- それぞれの拠点ごとに日常生活で必要となる都市機能の維持・誘導を図ります。



4) 暮らしの小拠点

- 日常の身近な暮らしやコミュニティ活動を支える場として、少子高齢化社会に対応した、在宅医療・介護・子育てサービスを提供する役割を担うものとし、中圏域ごとに、公共交通の利便性が高い近隣センター周辺の地区を暮らしの小拠点に位置付けます。
- 一定の都市機能集積により、住みかえによる世帯流入や地域の住民の交流を図ることができる拠点の形成を目指します。

※都市機能誘導区域※の設定ができない市街化調整区域の基幹となる既存集落については、地域特性を踏まえた日常生活サービス施設の誘導等により、生活機能の確保を目指します。（例：地域再生法に基づく「小さな拠点」の形成の推進）



5) 産業拠点

- 産業活動の中心的な場として、地域経済の発展や雇用を支える役割を担うものとし、製造・物流・研究開発等の産業集積を図る地区を産業拠点に位置付けます。
- 既存の工業団地については、今後も生産環境の維持改善に努めます。



6) 水辺と緑の拠点

- 都市環境、生物多様性、レクリエーション、防災、景観に大きく寄与する役割を担うものとし、市民の様々な利用や活動の中心となる大規模な公園等の緑のオープンスペースなどを水辺と緑の拠点として位置付けます。
- 今後もこれらの保全、整備、活用を図ります。

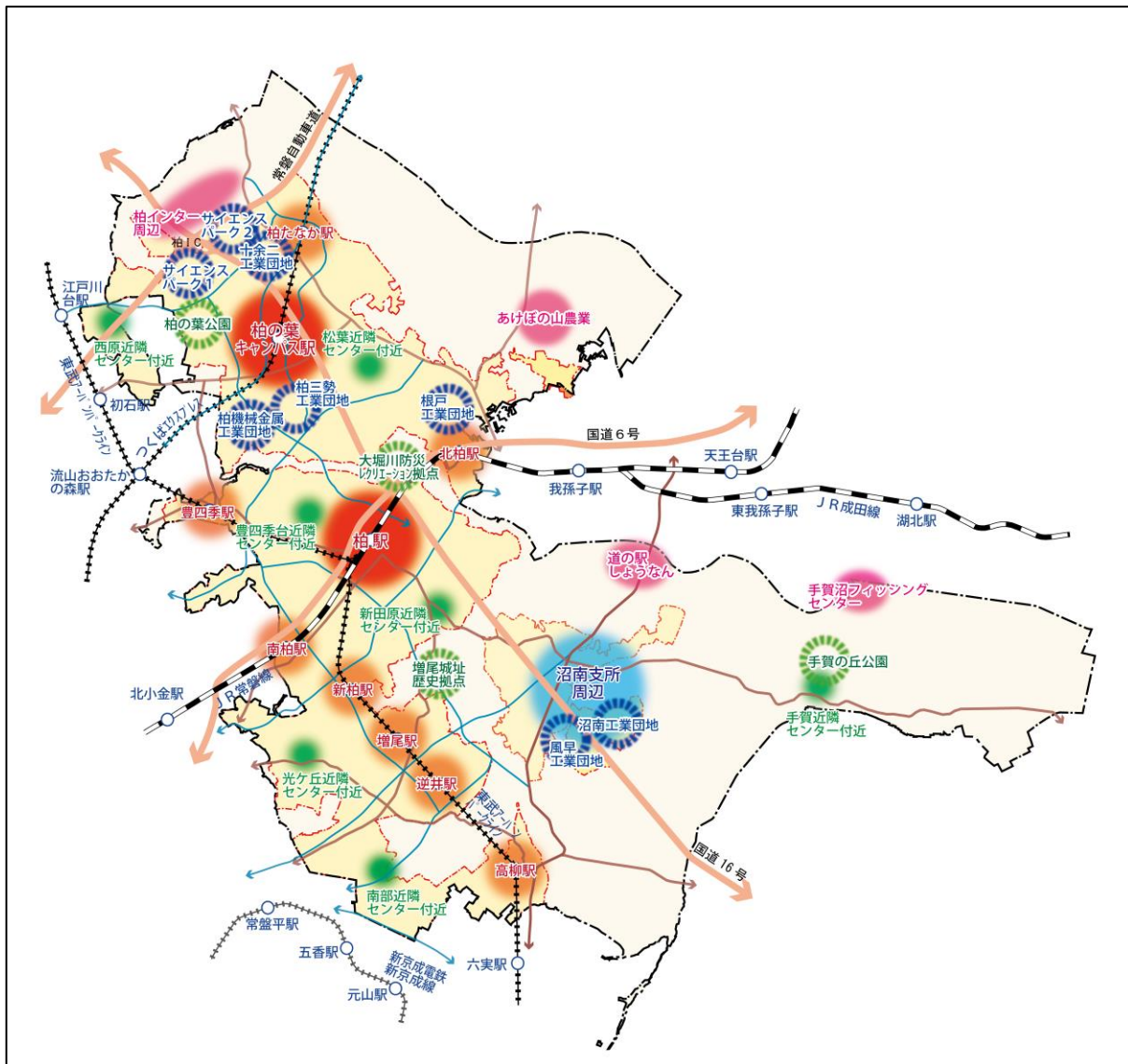


7) 地域振興拠点

- 新たな産業の創出による地域経済の発展や交流・賑わいを支える役割を担うものとし、水辺の自然環境や公園、柏インターチェンジなどの恵まれた地域資源がある地区を地域振興拠点に位置付けます。
- 農業との連携等による観光振興、交流促進、賑わい創出を図るとともに、柏インターチェンジ周辺については、新たな産業の創出など、産業のイノベーションに対応する拠点形成に努めます。



■ 将来都市構造（拠点）



凡 例

拠 点	その他
● 都市拠点	⇄ 高速道路・国道
● ふれあい交流拠点	⇄ 県道
● 生活拠点	⇄ 市内の主な都市計画道路
● 暮らしの小拠点	 鉄道
● 産業拠点	 市街化区域
● 水辺と緑の拠点	
● 地域振興拠点	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

(3) 軸

都市間を結ぶ広域連絡道路・市内の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを、人々の交流や円滑な移動を支える軸として、また、自然環境の骨格となる河川等をオープンスペースネットワークの軸として捉え、市域の一体的な発展を支えるものとして位置付けます。

1) 広域連携軸

○広域的な都市間連携及び交流を図る機能を有し、それぞれの都市が持つ特性をつなぐことにより、本市・連携都市の相互の発展を支える以下のネットワークを広域連携軸として位置付けます。

・鉄道

JR常磐線、つくばエクスプレス、東武アーバンパークライン

・道路

常磐自動車道、国道6号、国道16号、千葉北西連絡道路※、主要な道路(3・2・40号十余二船戸線、3・3・2号箕輪青葉台線)

2) 連携軸

○広域連携軸の補完や、速達性・定時性の確保の役割を担う以下のネットワークを連携軸として位置付けます。

・公共交通軸(都市拠点同士や都市拠点とふれあい交流拠点を連携する公共交通を中心としたネットワーク)

都市拠点・ふれあい交流拠点においてそれぞれ性格の異なった非日常の拠点性を高めることにより、移動の交通需要の創出を通じた相互の活性化を図るため、速達性・定時性の確保による利便性の向上を目指します。

・交流交通軸(高柳駅・我孫子駅からふれあい交流拠点までを結ぶ公共交通を中心としたネットワーク)

ふれあい交流拠点内にある大規模商業施設や、道の駅しょうなん等の広域的に核となる都市機能が連携した観光・レクリエーションの振興を目指し、市内外からのアクセス性や利便性の向上を図ります。

3) オープンスペース軸

○都市環境、生物多様性、レクリエーション、防災、景観の面から重要で、かつ自然環境の基盤となっている以下のものをオープンスペース軸として位置付けます。

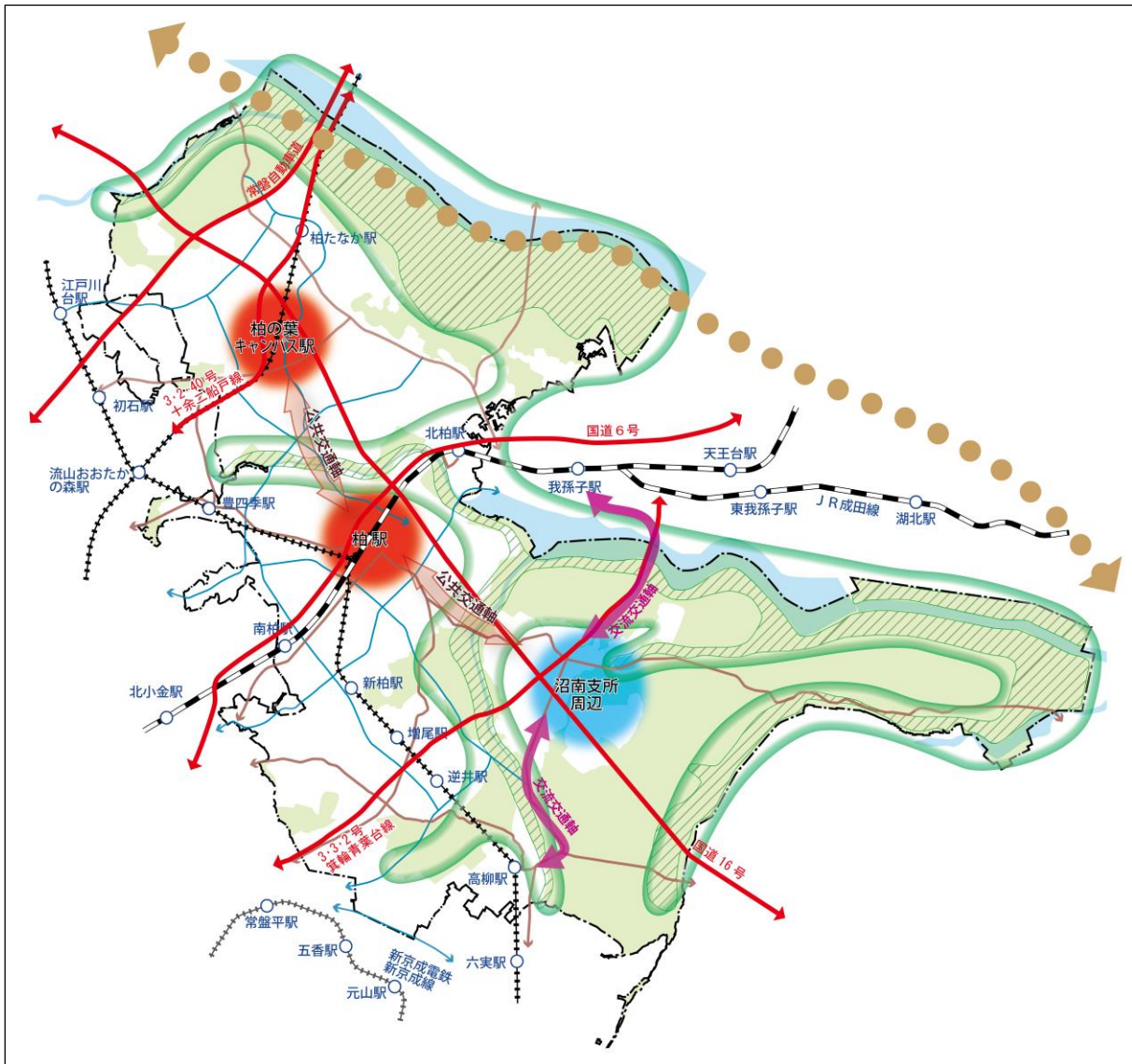
・利根川、利根運河、大堀川、大津川、手賀川等の河川や手賀沼の水辺空間

・それらの周囲に広がる農地・斜面林などの緑地空間

・水辺と緑の拠点

緑の回廊として保全を図ります。

■ 将来都市構造（軸）



凡 例

広域連携軸	その他（広域連携軸・連携軸以外）
鉄道	県道
構想路線	市内の主な都市計画道路
道路	市街化調整区域
連携軸	骨格の緑
公共交通軸	
交流交通軸	
オープンスペース軸	
水辺と緑の回廊	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

(4) ゾーン

拠点と軸の配置や地域ごとの特性を踏まえた土地利用の基本的な方向性を示すもので、市域を以下の4つのゾーンに区分します。

1) 市街地ゾーン

- 日常生活に必要な都市機能を誘導するなど、生活利便性の高い市街地の形成を図ります。
- 低層住宅地、中高層の大規模団地、郊外部におけるゆとりある住宅地等、地域の特性に応じた様々な居住エリアを形成します。
- 都市基盤の適切な更新・維持を推進し、面整備等に併せた良好な住環境の創出により、定住志向の向上を図ります。

2) 田園・市街地ゾーン

- 市街地と生産緑地等の都市農地の環境が共生し、ゆとりやうるおいが得られるまちの形成を目指します。

3) 田園・集落ゾーン

- 郊外に広がる農地や水辺空間を保全し、集落環境の維持、農業の振興を図ります。
- 原則として、地域振興拠点等における立地特性を活かした土地利用で、自然環境の保全に十分配慮したもの等を除き、都市的利用や開発、施設整備は抑制します。

4) 自然・環境ゾーン

- 河川や手賀沼沿いのまとまった緑など、都市環境、生物多様性、レクリエーション、防災、景観の面から重要で、かつ自然環境の基盤となっている緑の保全を図ります。

■ 将来都市構造（ゾーン）



凡 例

ゾーン	その他
市街地ゾーン	高速道路・国道
田園・市街地ゾーン	県道
田園・集落ゾーン	市内の主な都市計画道路
自然・環境ゾーン	鉄道

第1章

第2章

第3章

第4章

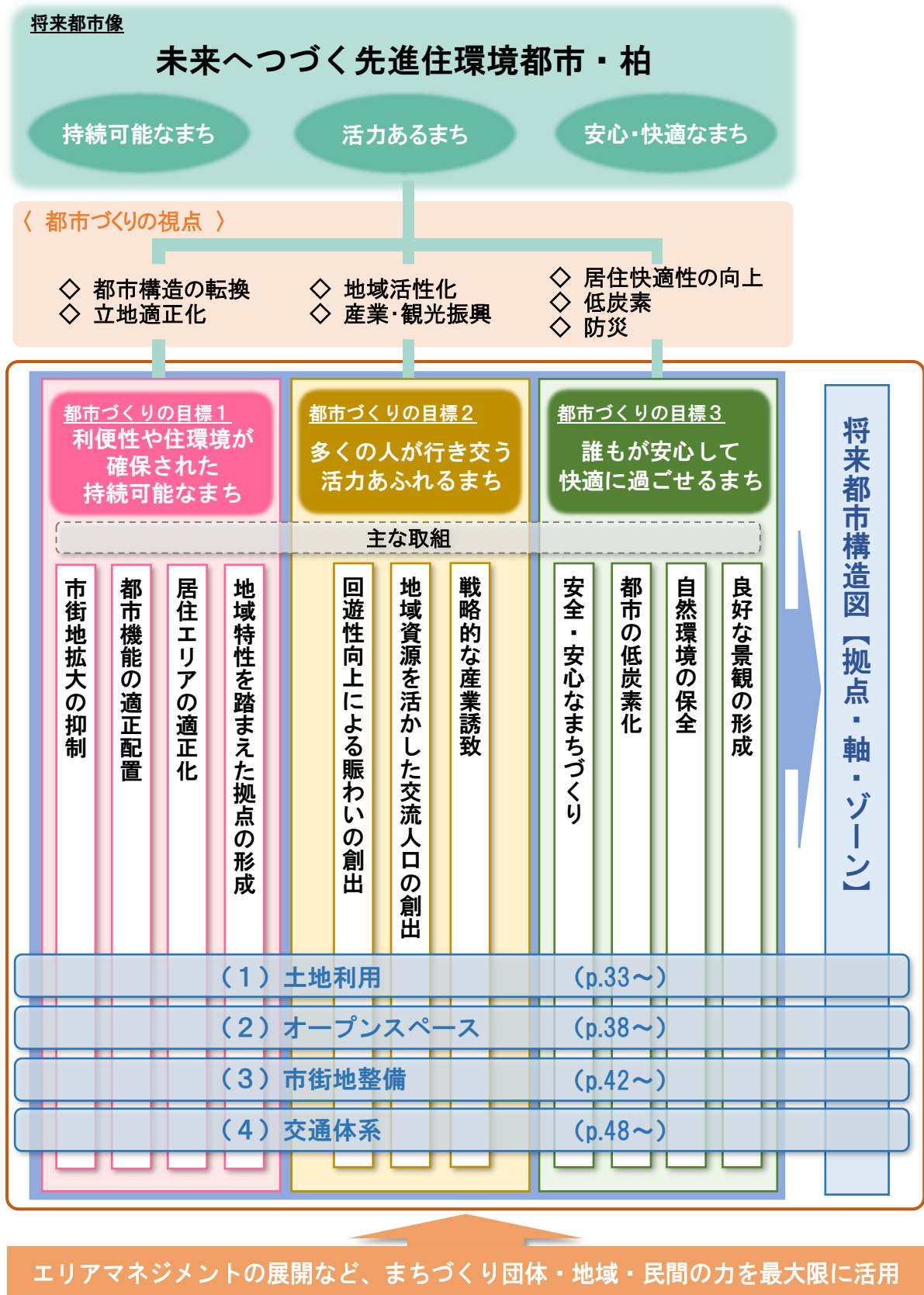
第5章

参考資料

3-3 体系図

本計画の体系は以下のとおりです。

都市づくりの目標を達成するための方針を「土地利用」、「オープンスペース」、「市街地整備」、「交通体系」の4つの分野に分けて示すこととします。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

3-4 分野別方針

(1) 土地利用

【都市づくりの目標に対応した方向性】

【目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち】への対応

- ・社会経済情勢や将来推計人口を踏まえ、今後の流入人口は市街化区域内に誘導し、市街地の居住密度の維持に努めることを基本とします。長期的には本市の人口は減少に転じると見込まれているため、原則として新たな住宅地開発のための市街化区域の拡大を抑制します。
- ・各拠点の特性に応じた都市機能の集積に向けた土地利用を促進し、利便性の高い持続可能なまちを目指します。

【目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち】への対応

- ・商業、工業振興の拠点となる都市拠点、産業拠点において、それぞれに求められる役割に応じて、広域的に人を呼び込む拠点の形成に向けた土地利用を促進することにより、拠点を中心とした地域の活性化を図ります。
- ・手賀沼周辺などの自然環境は、本市の貴重な自然・観光資源であることから、保全するとともに交流人口の創出に向けた活用を推進します。

【目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち】への対応

- ・民間建築物の耐震化や、駅前等の密集市街地における都市空間の改善に努めます。また、土砂災害等の危険性が高い区域における住宅等の建設を抑制します。
- ・市街化調整区域においては、農地や山林等の保全に努めるとともに、農的土地利用の維持を図ります。また、自然環境の保全に十分配慮したもの等を除き、原則として都市的土地利用や開発、施設整備は抑制します。

①市街化区域

ア. 拠点周辺エリア

○都市拠点（柏駅、柏の葉キャンパス駅周辺）

- ・都市拠点は、市民の日常生活を支える場としてのみならず、市外も含めた広域から多くの人を訪れる非日常的な場としての役割も担うものとし、商業・業務・文化機能等の多様な都市機能の集積を図り、魅力的な都市空間の形成を目指します。
- ・柏駅周辺では、商業地としてふさわしい都市環境の形成などによるさらなるまちの魅力向上が図られるよう、面的な土地利用更新を検討し、必要に応じて用途地域等の土地利用の見直しも検討していきます。また、柏セントラルグランドデザイン※を踏まえ、公・民・学連携によるまちづくりを進めます。さらに、火災時の延焼拡大を抑制し、安全な市街地を形成するため、建築物の耐震化・不燃化、及び道路の計画的な配置・整備を促進します。
- ・柏の葉キャンパス駅周辺では、国立がん研究センター東病院、東京大学、千葉大学、

東葛テクノプラザ等の教育研究機関や研究開発型産業機関が集積する本地区の強みを最大限活かし、AI やライフサイエンス等の拠点化などを始めとした創造的な産業空間を醸成するため、産業創出地区においてさらなる土地利用の促進を図ります。また、柏の葉国際キャンパスタウン構想*を踏まえ、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、公・民・学が連携したまちづくりを進めます。

○ふれあい交流拠点

- ・市東部の拠点としてふさわしい魅力や活力を確保するため、市内外の多くの人を訪れる場として、本拠点の広域商業施設等の非日常の都市機能を活用するとともに、日常生活に求められる機能もバランス良く誘導していきます。

○生活拠点

- ・都市拠点を補完するとともに、地域住民が日常生活を送る上での中心的な場としての役割を担うことから、都市の利便性を確保するため、日常生活サービスを提供する都市機能を各鉄道駅周辺に誘導し、持続可能な土地利用を促進していきます。
- ・建築物が密集する各鉄道駅周辺では、火災時の延焼拡大を抑制し、安全な市街地形成を図るため、防火地域及び準防火地域*への適切な指定を行うとともに建築物の不燃化を促進します。

○暮らしの小拠点

- ・高齢化が進展する将来を見据えて、高齢者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができるよう、日常生活圏内で多様な世帯が身近に必要とする在宅医療・介護・子育てサービス等の都市機能や、高齢者向け住宅等の誘導等による住まい方の多様性を確保し、持続可能な土地利用を促進していきます。

イ. 居住エリア

○低層住宅地

- ・低層住宅地については、良好な景観形成、防災性の向上、地域コミュニティの維持のため、適切な密度構成のゆとりある快適な住環境を確保するよう努めます。
- ・郊外部の第一種低層住居専用地域が広範に連続している地域では、徒歩や自転車による生活の利便性向上を図るため、日常生活サービスを提供する施設の立地を可能とする土地利用の見直しを行います。
- ・都市基盤が十分に整備されていない既存の住宅地では、防災上の役割も担うオープンスペースの確保等による住環境の改善を目指していきます。
- ・田園・市街地ゾーンのような、生産緑地等の都市農地が多く維持されている地域においては、農産物直売所、農家レストラン、自家販売用農産物の加工所等の設置についての農業者の意向等により、面的な農の地域特性を活かしたまちづくりを図る場合は、田園住居地域への指定などの土地利用の見直しを検討します。
- ・第一種低層住居専用地域内での都市計画道路等の整備により道路の通行機能や沿道機能に変化が生じる場合には、用途地域等土地利用の見直しを検討します。

○一般住宅地（中高層住宅地域を含む）

- ・都市機能と住宅の均衡を図りながら、店舗や福祉サービス機能等複合施設の整備などを促し、子育て世帯や高齢者を始めとして、多様な世帯が暮らしやすい、安心して快適な住環境の創出を目指します。
- ・昭和50年代に大規模住宅団地等の一団地として開発された地域については、住民と協議を行いながら団地再生に向けた取組を支援し、福祉施設や子育て施設等の一体的な整備に向けた土地利用の見直しに努めます。

ウ. その他のエリア

○商業系市街地

- ・それぞれの地区にふさわしい商業地としての魅力や活力を確保するため、地区の特性に応じた商業・業務機能の誘導を図ります。

○工業系市街地

- ・土地利用実態と用途地域との乖離が見られる地区では、工業系施設の位置や周辺地区の土地利用動向等を把握した上で、住民の意向を踏まえた合意形成を通じて用途地域の見直しを行います。
- ・工業の移転等による大規模敷地の土地利用転換に当たっては、必要な道路・緑地などの都市施設の整備を前提とし、周辺市街地の住環境や市民福祉の向上に資する跡地利用を誘導します。
- ・準工業地域における大規模な集客施設の立地については、適正な土地利用の促進と中心市街地活性化の観点から制限に努めます。

②市街化調整区域

ア. ふれあい交流拠点

- ・農業や観光・レクリエーションの振興による環境共生・交流の地域づくりの拠点として、多くの人々が気軽に訪問し、農業を身近に感じることのできるような土地利用を目指します。

イ. 暮らしの小拠点

- ・都市機能誘導区域の設定ができない市街化調整区域の基幹となる既存集落については、地域特性を踏まえた日常生活サービス施設の誘導等により生活機能の確保を目指します。（例：地域再生法に基づく「小さな拠点」の形成の推進）

ウ. 拠点周辺エリア

○地域振興拠点

- ・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。

エ. 自然・田園系地域

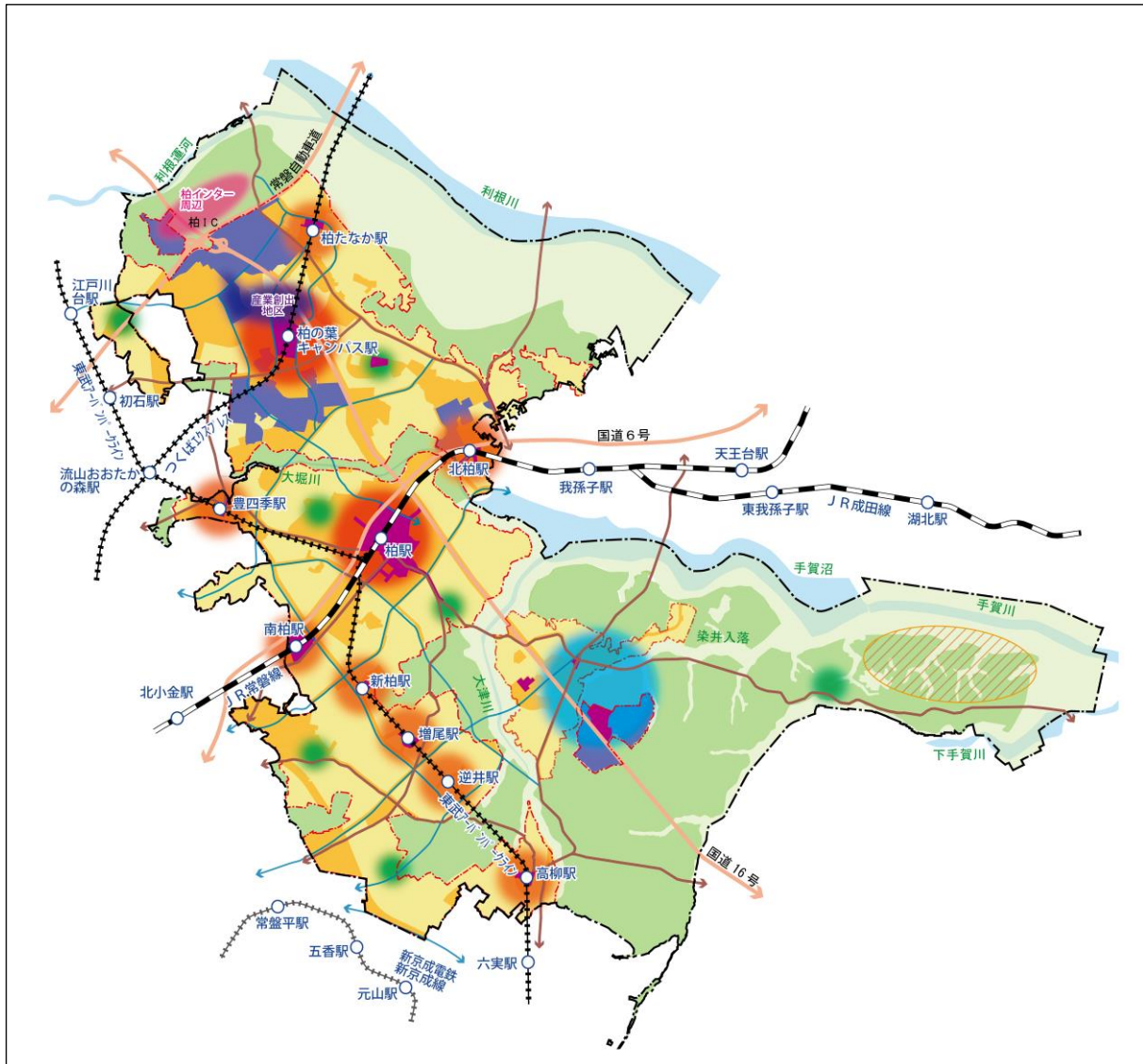
○河川田園地域

- ・本市を縁どる千葉県立印旛手賀沼自然公園に指定されている手賀沼周辺地区や利根川、利根運河周辺の自然環境は、生物多様性、防災、レクリエーション、景観などの観点から見て、本市の貴重な資源であることから、積極的な維持・保全に努めます。
- ・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。
- ・優良な農地、樹林地等の自然環境については、市民にとって貴重なオープンスペースであるとともに、保水機能を有し、また、良好な景観を形成する等の資源であることから維持・保全に努めます。

○田園集落地域

- ・著しい少子高齢化の影響により、従来のコミュニティの維持が懸案となっている地域等では、優良田園住宅*制度の活用、農業振興策の推進などにより、地域活性化を図ります。
- ・周辺の市街化を促進することがない等、市域全体の計画的な市街化を図る上で支障のない区域で、既存集落の維持や産業振興等の性格を有するものについて、周辺の市街化調整区域の土地利用に配慮しつつ、地区計画制度等の活用を検討します。
- ・市街化調整区域では、市街化を促進させることなく、また、集落の持続についても配慮していく観点から、都市計画法第34条第12号条例*の制度に基づき、線引きの日前から宅地である土地の区域について、住宅建築を許容していきます。
- ・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、乱開発防止の観点を踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討します。
- ・5ha以上の一団の工場の跡地等については、産業の振興、都市機能の維持または増進に著しく寄与するものについて、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を誘導します。

■ 分野別方針図（土地利用）



凡 例

拠点周辺エリア	居住エリア	その他
● 都市拠点	■ 低層住宅地	■ 産業創出地区
● ふれあい交流拠点	■ 一般住宅地	■ 優良田園住宅
● 生活拠点	その他のエリア	■ 市街化区域
● 暮らしの小拠点	■ 商業系市街地	⇄ 高速道路・国道
● 地域振興拠点	■ 工業系市街地	⇄ 県道
	自然・田園系地域	⇄ 市内の主な都市計画道路
	■ 河川田園地域	 鉄道
	■ 田園集落地域	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

(2) オープンスペース

【都市づくりの目標に対応した方向性】

【目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち】への対応

- ・今後、郊外において適正に管理されていない低未利用地・農地の増加が懸念されることから、郊外の住宅地におけるマッチング制度の活用や「都市と緑・農の共生」の実現に向けた、都市の特性に応じた都市農地の活用など、オープンスペースが持つ多様な機能を活かした土地活用についての検討を進めます。

【目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち】への対応

- ・市内にある農地や緑地等の自然環境を活用し、農業体験などのレジャー活動を楽しめる環境を整えていくことにより、交流人口の増加や農業の活性化を図ります。
- ・中心市街地などの拠点においては、オープンスペースの創出・活用により、魅力ある空間形成を進めます。

【目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち】への対応

- ・災害時において延焼を防止する空間等や避難場所となる緑のオープンスペースを創出します。
- ・斜面緑地等の保全による自然との共生や、多くの人が行き来する場所における“魅せる”ための緑の配置の工夫により、良好な景観まちづくりを推進します。
- ・郊外の豊かな緑を守り生物の多様性を確保するとともに、身近な緑を増やしてヒートアイランド現象*を緩和することにより、都市の魅力や暮らしの快適性の向上を図ります。

①自然環境の骨格となるオープンスペース

本市を特徴づける骨格となる緑や、人々の営みによって古くから育まれてきた里山、歴史的な景観を伝える緑などを次代へと継承するために守っていきます。また、それぞれのオープンスペースの特性や求められる機能・役割を踏まえ、特徴ある整備・活用を進めていきます。

ア. 拠点や骨格の緑の保全

- ・「骨格の緑」や「水辺と緑の拠点」に位置付けられた緑を保全していくために、公有地化や様々な法制度の活用による担保性の向上に取り組み、協働による樹林地の保全を図ります。
- ・緑地保全の優先度の評価が高い緑地は、公園緑地としての確保や市民緑地等への指定についての検討を行うなど、優先度に応じた施策を検討します。
- ・本市を特徴づける要素となっており、また、多様な生態系を有する谷津については、「柏市谷津保全指針」に基づく保全に取り組みます。
- ・河川や手賀沼の水辺の周囲に広がる市街化調整区域の農地については、新たな担い手による農地の維持に関する方策の検討等を通じ、保全していくよう努めます。

イ. 特徴ある骨格・水辺と緑の拠点の整備

- ・地域の自然や歴史・文化などの特性を活かした整備を進めます。
- ・水辺と緑の拠点を中心としながら周辺の緑との連続性を確保します。
- ・道路や河川、学校等の公共公益施設が質の高い緑の空間となるような取組や、農地を利用した緑の空間、交流の場の確保を推進していきます。
- ・保全配慮地区*においては、自然的環境の保全に配慮しながら、風致景観や自然生態系の保全、自然とのふれあいの場の提供等に資する活用に向けて検討を行います。

②地域のオープンスペース

ヒートアイランド現象の緩和、交流促進、防災性の向上、良好な景観形成、農業振興など、まちづくりを進めていく上で必要となる多様な機能を有しているオープンスペースを、地域の特性やニーズを踏まえながら確保していきます。また、立地適正化計画の居住誘導施策推進地区等においては、低未利用地の創造的な活用にも先導的に取り組むための検討を行います。

ア. 樹林地、湧水の保全

- ・緑地保全の優先度の評価が高い緑地は、オープンスペースとしての確保や市民緑地等への指定についての検討を行います。
- ・カシニワ制度を運用し、地域の自然環境の保全及び生活環境の向上を図ります。
- ・雨水浸透の促進などにより、湧水の保全に取り組みます。

イ. 農地の保全・活用

- ・農地の減少や休耕地の増加を防ぐために、新たな担い手による農地の維持についての方策を検討するとともに、住民と農がふれあう機会を創出するため、体験農園等としての利用の促進に努めます。
- ・都市計画決定後30年を迎える生産緑地地区においては、都市農地の面的な土地利用の展開に関する今後の見通しなどを踏まえた、農の持続性及びオープンスペースの必要性等の観点から、特定生産緑地制度等の活用により、農地の保全に努めます。

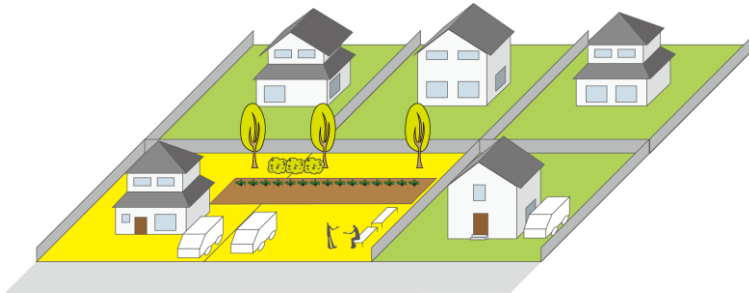
ウ. 多様で質の高いオープンスペースの創出・創造的活用

- ・日常的に利用できる身近な公園や低未利用地を活用したコミュニティガーデン*等のオープンスペースを、カシニワ制度等を活用しながら、歩いて行ける範囲に確保するよう努めます。
- ・災害時には避難場所として利用できるようにするために、公園の整備・再整備に併せて防災・防犯面、バリアフリー化への配慮を行います。
- ・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を創出していきます。
- ・緑化地域や緑地協定などの法制度等の活用により、緑が一定程度まとまっている地区における質の高い緑の保全・創出に努めます。

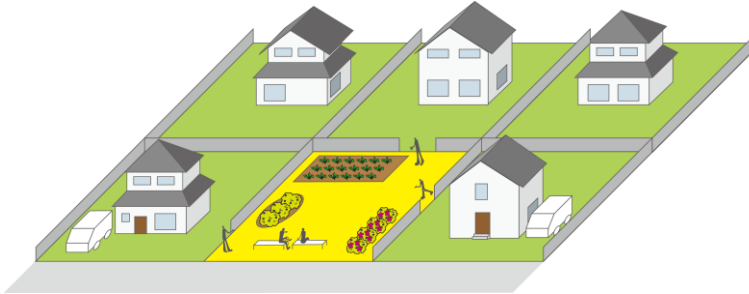
- ・緑化推進重点地区*においては、優良な緑化を推進します。
- ・地域の特性に合わせた質の高い緑づくりや、効果的な緑の量の創出に向け、緑化基準の見直しを行います。
- ・公園に対する様々なニーズに対応するため、民間等多様な主体と連携し個性や特徴のある魅力的な公園を目指します。
- ・今後、空地等の増加が見込まれる郊外住宅地においては、様々な制度を活用した、空き地活用モデルの具体化に向けて検討を行います。(参考：下記イメージ図)

■ 郊外低層住宅地における空き地活用方策イメージ

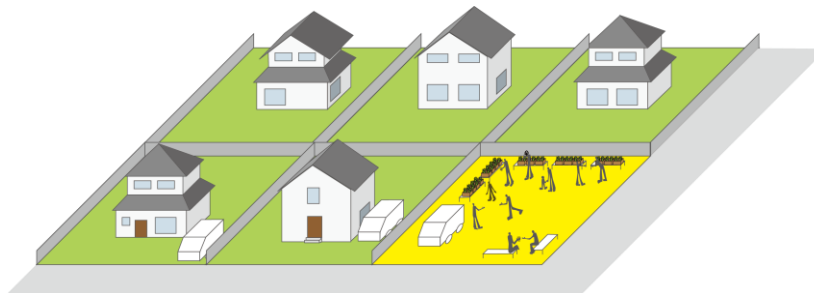
A. 隣地購入：所有者による適正な管理



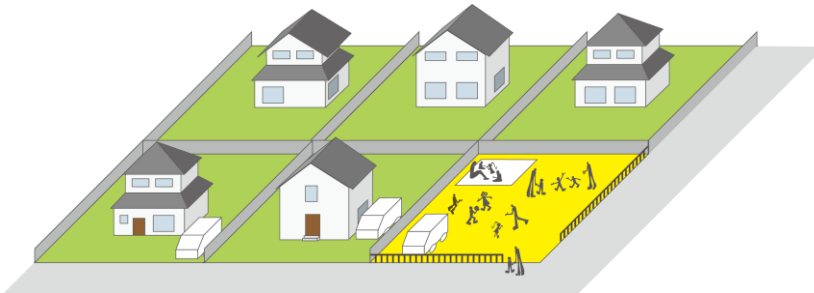
B. シェアガーデン：住民の共同管理



C. 暮らしの広場：出前販売等に活用

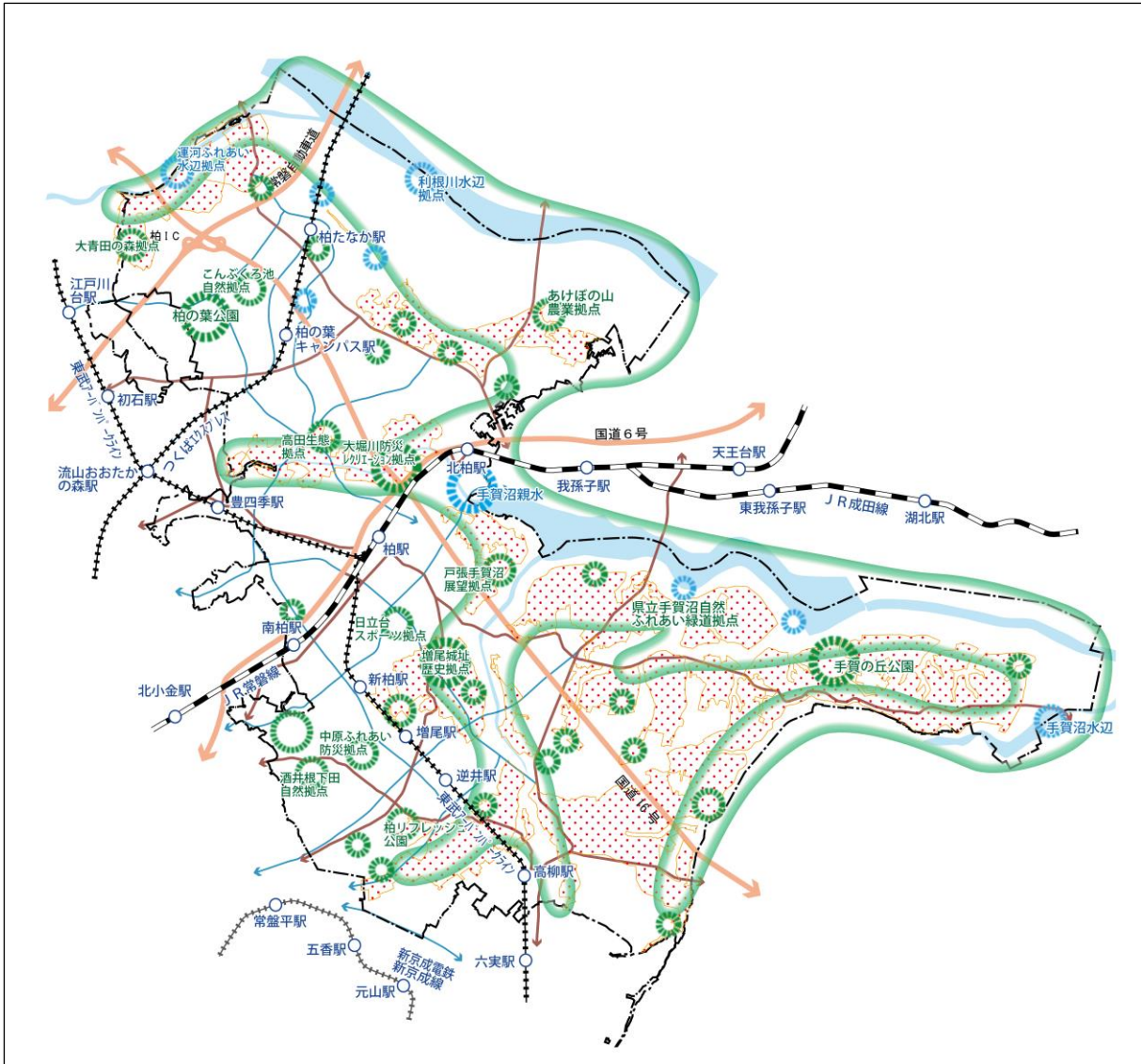


D. 子育てサービスの展開：保育園の連携



出典) 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査「低未利用地における生活サービスの提供による持続的な緑地管理に関する実証実験調査」国土交通省 2016 年度(平成 28 年度)

■ 分野別方針図（オープンスペース）



凡例

拠点	その他
緑の拠点	保全配慮地区
水辺の拠点	高速道路・国道
オープンスペース軸	県道
水辺と緑の回廊	市内の主な都市計画道路
	鉄道

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

(3) 市街地整備

【都市づくりの目標に対応した方向性】

【目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち】への対応

- ・生活に必要な行政・介護福祉・子育て・商業・医療・金融・教育・文化機能に係る施設を立地適正化計画の誘導施設※に位置付け、それぞれの施設や拠点ごとに求められる役割を踏まえた上で、既存施設・インフラを有効に活用しながら施設の適正な配置を誘導することにより、生活サービスの効率的な提供を目指します。

【目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち】への対応

- ・それぞれの地域の特性を踏まえた上で、柏駅及び柏の葉キャンパス駅周辺地区や産業の拠点となる地区における計画的な市街地整備や企業誘致を推進することにより、交流人口を創出し、地域経済の振興を目指します。

【目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち】への対応

- ・市街地開発事業等を契機とした建築物の耐震化・不燃化の促進や自立・分散型エネルギーシステムの導入などにより、防災性の向上を図ります。
- ・良好な景観形成に向けた取組を通じて、生活環境の質を高める街並みや、個性の中にも秩序ある商業地などの魅力あふれる都市空間を創出します。

①都市拠点の整備

○柏駅周辺地区

商圈全体の吸引率の低下などにより、鉄道乗降客の減少や大型小売販売額の減少が続いていることから、建築物の適切な更新を促し、街並みの改良を総合的に行うことで、魅力ある市の中心地としての拠点性を発揮し続け、市全体の利便性の向上を目指します。

- ・交通結節点※としての立地特性を活かし、商業を始めとする多機能型複合市街地を形成します。
- ・建築物の不燃化や耐震化、延焼防止対策及び街路整備等による避難路の確保など、災害に強いまちづくりを推進します。
- ・商業・業務機能の集積や公共公益施設等の適正な立地を促進します。
- ・良好な都市環境の形成、ヒートアイランド現象の抑制などの低炭素型都市づくりを推進します。
- ・まちの魅力を維持・向上させていくため、公・民・学の連携によるまちづくりを推進していきます。

■ 柏駅周辺の状況



○ 柏の葉キャンパス駅周辺地区

新しい街並み・都市空間を形成できる強みを活かし、柏北部地域を対象とした「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を踏まえ、「公・民・学連携による自律した都市経営」をテーマにした先進的な取組を通じて、本市の新しい顔にふさわしい魅力あるまちづくりを進めます。

- ・商業、業務、学術・文化機能の集積の促進と、豊かな緑と都市の賑わいが広がる質の高い都市空間の形成を図ります。
- ・豊かな自然を活かすとともに、環境技術の複合利用による低炭素化に取り組み、環境共生型の都市の実現を目指します。
- ・地域の大学や研究機関と連携した企業・研究機関の立地及び交流を促進し、新産業創造環境の充実を図ります。
- ・柏駅周辺地区とのアクセスの強化や、柏の葉キャンパス駅周辺地区内の移動円滑化を図ります。
- ・大学・企業の研究や実証実験に対する支援等を継続的に実施しながら、最先端の技術や文化が展開し、根付く都市を目指します。
- ・公・民・学が連携して、質の高いアーバンデザイン*とスマートシティ*を推進することで、魅力的なまちを目指します。

■ 柏の葉キャンパス駅周辺の状況



②その他の拠点整備（土地区画整理事業）

北柏駅北口地区については、JR 常磐線北柏駅北口に接し、また国道 6 号及び旧水戸街道が配置されているという恵まれた交通条件にふさわしい、健全で秩序ある市街地の形成及び計画的な市街地の誘導を図るため、土地区画整理事業により駅前広場、区画道路及び公園等の公共施設を整備します。

③下水道施設の整備

- ・市民が快適に生活できるよう汚水管の整備を進めます。なお、整備が困難な既存住宅地については、地元の要望や投資効果を考慮し、区域を選択した上で整備することとします。
- ・安全で安心できる暮らしを守るため、雨水幹線や準用河川の整備を進めます。その際は、浸水被害の大きい箇所を優先して実施することとします。
- ・水循環に配慮した総合的な治水対策のひとつとして、民間の建築物について雨水貯留施設及び雨水浸透枮等の設置を促進し、雨水流出の抑制に努めます。

④その他施設の配置等

- ・公共施設等については、「柏市公共施設等総合管理計画」との連携のもと、維持管理費を始めとした財政負担を軽減・平準化し、安全性と快適性を確保しつつ、最適な場所において計画的に配置するため、民間活力の積極的な導入を視野に入れながら、統廃合や複合化等を検討します。
- ・市内には南北に清掃工場、資源化施設及び柏・白井・鎌ヶ谷環境衛生組合のごみ処理施設が配置されていますが、今後は、3つの清掃工場体制の合理化を検討します。また、循環型社会形成の推進の観点から、ごみの減量化、再資源化に努めるとともに、各施設の適切な維持改修や改良を行いながら、安定的かつ効率的なごみ処理が可能となる体制としていきます。
- ・柏市公設総合地方卸売市場については、昨今の社会情勢に基づく市場のあり方を踏まえ、市場の再整備及び活性化に取り組みます。また、市場用地を活用して、市場機能と連携した企業等を誘致し、地域の価値向上を検討します。
- ・火葬場は住民と深い関わりを持ち、地域社会に不可欠な都市施設であることから、布施地区にある東葛中部地区総合開発事務組合立火葬場「ウイングホール柏斎場」については、今後も地域の需要に対応できるよう、施設機能の充実に努めます。

⑤立地適正化計画制度による都市機能の立地誘導

ア. 商業施設

まちの賑わいを生み出すため、また、日々の生活に必要な生鮮品等の購買需要に対応するため、以下の施設を誘導施設に設定し、施設の種類ごと、特性や求められる役割等を踏まえた配置となるよう、施設の立地状況に応じた誘導を図ります。

○百貨店やショッピングモールなどの商業施設

都市拠点において整備や適切な更新が進められるよう誘導を図ります。

○スーパーマーケットなどの商業施設

ふれあい交流拠点、生活拠点及び暮らしの小拠点において整備が進められるよう誘導を図ります。

イ. 子育て関連施設

増大する保育需要に対応した保育の必要定員数を確保するため、保育園、認定こども園を誘導施設に設定し、人口分布や地域区分に基づき適正に配置されるよう誘導を図ります。

ウ. 医療関連施設

日常的な医療支援等による地域福祉医療体制の充実を図るため、病院を誘導施設に設定し、現在都市拠点において立地されているものについて維持していくよう配慮します。

エ. 介護福祉関連施設

地域包括ケアシステム*の構築に向けて以下の施設を誘導施設に設定し、施設の種類ごと、特性や求められる役割等を踏まえた配置となるよう、施設の立地状況に応じた誘導を図ります。

○地域包括支援センター

中圏域（7地域）ごとに1箇所以上整備された施設を維持するとともに、高齢者人口の推移を勘案し、必要に応じて増設等を図ります。

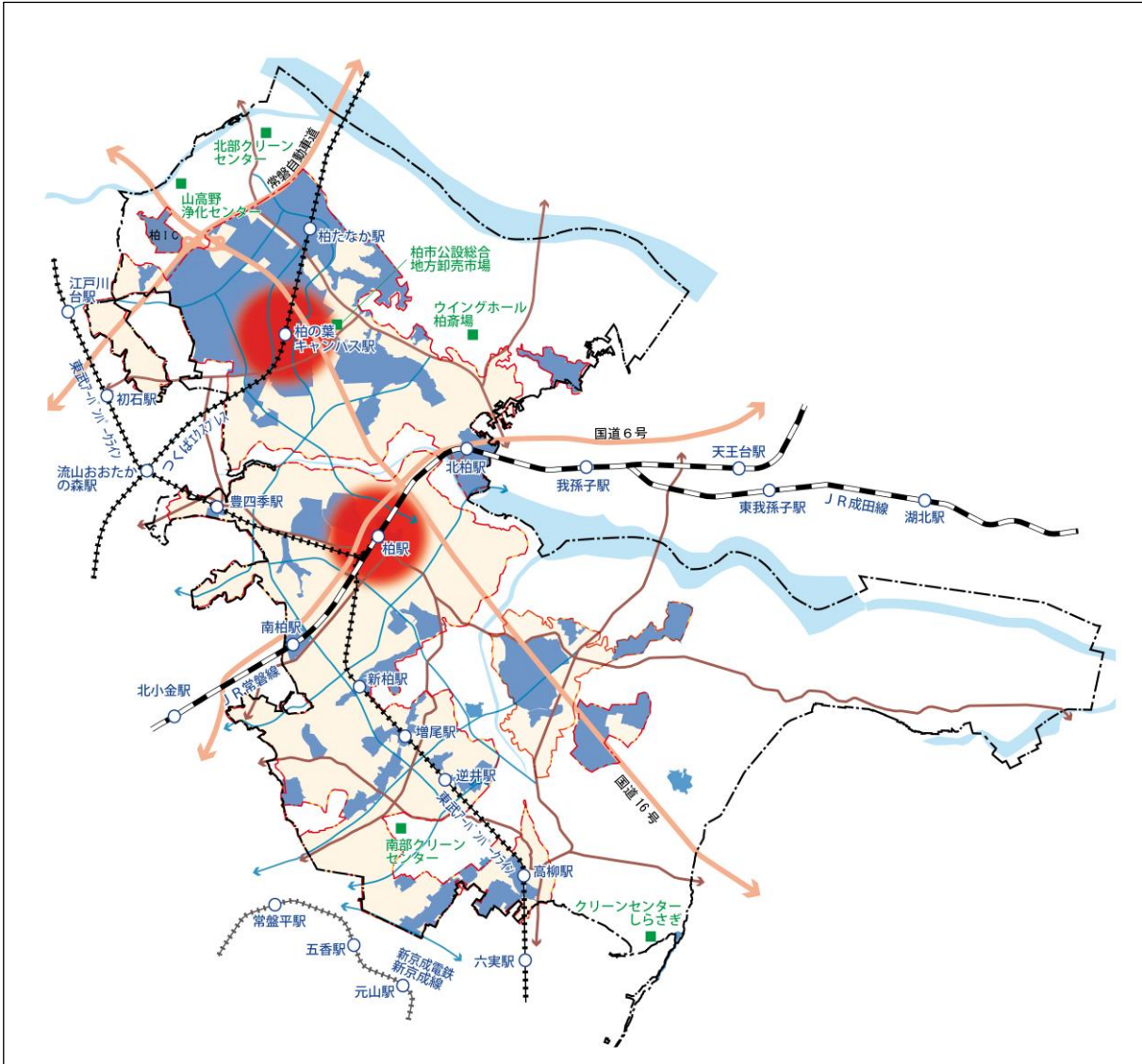
○在宅医療・介護サービス拠点

中圏域（7地域）ごとに高齢者人口の推移を勘案し、必要に応じて暮らしの小拠点を中心に誘導を図ります。

⑥住生活の確保・向上

- ・多様な世代がそれぞれ交流し、相互に支え合う豊かな地域社会の形成のため、スマートウェルネス住宅等の制度を活用しながら、暮らしの小拠点において高齢者向け住宅の供給や高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の誘導を図ります。
- ・既存の住宅が循環して利用され、優れた住環境形成に資する良質な住宅ストックの形成と活用がなされるよう、耐震改修の促進や移住・住みかえの支援などに取り組みます。
- ・管理不全の空き家等発生の未然防止に取り組むとともに、空き家等の実態を把握した上で、生活環境の保全を図ります。また、コミュニティカフェ*事業など、空き家等の交流施設等としての活用に向けた支援についての検討を行います。
- ・住宅が建て詰まり、道路が狭い地区では、空間的なゆとりを創出するため、空き地が発生した際には、マッチング制度を活用した第三者による維持管理の展開に向けた誘導を行います。また、将来、狭あい道路解消に向けた道路拡幅工事を行う場合には、その空き地の道路用地としての活用について検討します。
- ・分譲形式の共同住宅における高齢化や老朽化に対応するため、セミナーや相談会の開催を通じて、維持管理費の適正化、設備改修、エレベーター設置等のバリアフリー化を促進します。

■ 分野別方針図（市街地整備）



凡 例

拠点周辺エリア	その他
● 都市拠点	■ 都市施設
面整備	 市街化区域
 面整備実施区域 (施行中を含む)	⇄ 高速道路・国道
※対象事業	⇄ 県道
・土地区画整理事業	⇄ 市内の主な都市計画道路
・市街地再開発事業	 鉄道
・開発許可申請に基づく宅地開発事業 (5ha 以上)	
・工業団地造成事業	

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

(4) 交通体系

【都市づくりの目標に対応した方向性】

【目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち】への対応

- ・日常生活に必要な介護福祉、子育て、商業などの都市機能が集積している拠点に、高齢者を始めとした利用者が容易にアクセスすることができるよう、居住地と拠点地域を結ぶ効率的な公共交通ネットワークの構築を通じた、公共交通のさらなる利便性の向上に努めます。

【目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち】への対応

- ・都市拠点やふれあい交流拠点を相互に連絡する公共交通軸の整備や、市内外からふれあい交流拠点へのアクセス性を向上させることにより、交流機能を強化します。
- ・柏駅周辺の駅前広場・歩行者系道路の整備や交通体系の見直しにより回遊性の向上を図ることで、快適な歩行者空間やまちの賑わいを創出します。

【目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち】への対応

- ・災害時に道路が緊急車両の通行、物資輸送、避難路、延焼遮断帯等として機能するよう整備を推進します。
- ・公共交通の利便性を向上することによる自家用車から公共交通への利用の転換の促進や、交差点改良等の自動車交通円滑化により、エネルギー消費量の削減を通じた低炭素化を推進します。

①公共交通の利便性向上

自動車に過度に頼らず過ごせるようにするとともに、環境負荷の小さい持続可能なまちづくりを進めていくために、交通体系の基幹である公共交通のさらなる利便性の向上を図ります。また、長期的な視点に立ち、交通結節点の強化と連動した、都市拠点及びふれあい交流拠点間の移動における定時性・速達性や各拠点までのアクセス性の向上による、利便性の高い公共交通網の形成・充実に取り組みます。

ア. バス交通等の利便性向上

柏市地域公共交通計画に基づき、バス事業者と連携しながら、身近な公共交通であるバス交通の利便性の向上を図ります。

- ・コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を踏まえながら、市民ニーズに対応した効率的で利便性の高いバスサービスの提供を目指して、道路や駅前広場の整備に併せたバス路線の再編成を推進します。
- ・バス路線を補完するコミュニティバス「ワニバース」、予約型相乗りタクシー「カシワニクル」については、市民ニーズ等を踏まえたサービスの提供を推進します。
- ・都市拠点やふれあい交流拠点を連携し、交通機能を強化する公共交通軸において、需要量に合わせてより輸送力の高い公共交通サービスを提供するための新たな公共交通

システムの導入の可能性の検討に加え、幹線バスと支線バスによる交通ネットワークにおける、ITS（高度道路情報システム）*を活用した「自動運転車両」等の次世代公共交通の導入を検討します。

- ・高速バス路線については、多様なニーズに対応するため、空港アクセスの強化や新たな路線の可能性を検討します。

イ. 乗り継ぎの円滑化

鉄道駅周辺などの交通結節点の利便性を向上します。

- ・公共交通の乗り換え利便性を向上するため、道路整備や市街地整備、民間開発の機会を捉え、駅前広場の整備等を図ります。
- ・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。
- ・路線バスやコミュニティ交通を乗り継げる環境を整備するため、主に暮らしの小拠点において、市街地内の空き地や生産緑地を活用した転回広場等の整備についての検討を行います。
- ・乗り継ぎ需要のあるバス停付近に駐輪スペースを設置することによる、サイクル&バスライドの推進について検討します。

ウ. 鉄道の利便性の向上

- ・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。
- ・JR常磐線、東武アーバンパークラインの広域輸送力の増強や、つくばエクスプレスの東京駅までの延伸に向けて、関係機関への働きかけを行います。

②良好な歩行者・自転車環境の創出

歩行者空間のバリアフリー化などの移動円滑化を進め、良好で連続した歩行環境の整備を進めるとともに、既存サイクリングロードとの一体的なネットワークの形成に配慮した、自転車も利用しやすく環境負荷の小さい交通環境の実現に取り組みます。

ア. 歩行者環境の向上

- ・「柏市バリアフリー基本構想」において設定される重点整備地区のうち、整備が完了していない以下の地区については、歩道の段差解消等を進めることにより、移動の円滑化を図ります。

- | | |
|-----------|-----------|
| ①柏駅周辺地区 | ②南柏駅周辺地区 |
| ③北柏駅周辺地区 | ④豊四季駅周辺地区 |
| ⑤新柏駅周辺地区 | ⑥増尾駅周辺地区 |
| ⑦逆井駅周辺地区 | ⑧高柳駅周辺地区 |
| ⑨沼南支所周辺地区 | |

- ・歩行等の妨げとなる電柱、植樹帯、看板等の点検を実施しながら、関係機関との連携により、歩行者環境の改善を図ります。

イ. 自転車利用環境の向上

- ・歩行者、自転車、自動車の交通量等の実態や道路の構造を踏まえて、通行環境の整備を図ります。
- ・民間と公共の適切な役割分担のもと、自転車駐車場施設の附置義務条例の活用等により、計画的な自転車駐車場施設の設置を図ります。
- ・利根川や手賀沼周辺等のサイクリングロードの充実に取り組むとともに、大堀川や大津川等の河川空間、北柏ふるさと公園等の公園・緑地、観光資源や主要交通結節点等を結ぶ回遊ルートづくりを進めることにより、レクリエーションネットワークの構築を図ります。

③優先順位の評価による効率的な道路整備

首都圏における広域連携拠点としての発展を支える拠点及び地域間を連携する道路、鉄道駅等交通結節点へアクセスする道路、防災性や観光振興などの様々な観点から緊急性・重要性が高いと判断される道路に加え、公共交通や歩行者・自転車ネットワークを重視した道路などの優先的かつ効率的な整備を推進します。

ア. 効率的・効果的な道路整備の推進

○都市計画道路の整備等

- ・都市計画道路については、これを都市の骨格とした道路ネットワークが形成されるよう、「柏市都市計画道路等整備プログラム」に基づいた効果的かつ効率的な整備を推進します。
- ・都市計画道路については、社会経済情勢等の変化や新たな公共交通軸の形成などの視点を踏まえ、その必要性・実現性や、既存道路による機能代替可能性等を検証し、見直しを行います。

○渋滞交差点の解消対策

- ・慢性的に渋滞している交差点については、関係機関への働きかけや交差点改良等によるボトルネック箇所の解消を計画的に行い、車両の円滑な通行を図ります。

○交流機能の向上

- ・手賀沼アグリビジネスパーク事業を推進するため、手賀沼沿いの農地が広がるエリアと柏駅や沼南支所周辺をつなぐ道路を整備します。

イ. 広域ネットワークを支える道路整備

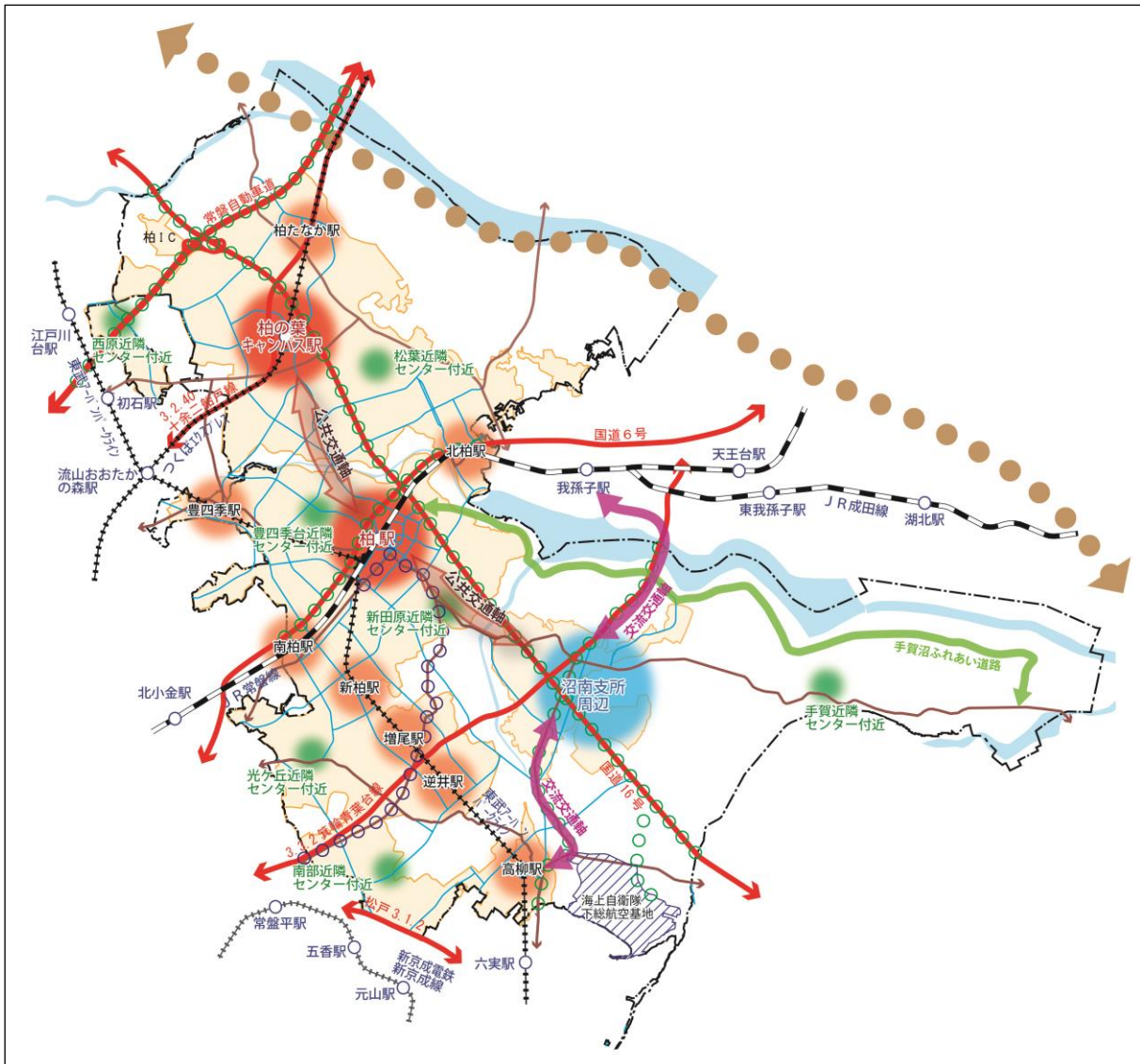
- ・国道 16 号の渋滞解消や千葉県北西部の交通の円滑化を図るため、千葉北西連絡道路の整備や県道・主要地方道の改良について、関係機関への働きかけを行っていきます。
- ・柏北部地域と茨城県南部地域を連絡する役割を担う都市軸道路の整備について、関係機関と協議を進めます。

- ・広域的な幹線道路網の形成や、市内幹線道路網との整合を目的とした主要幹線道路の3・3・2号箕輪青葉台線の整備について、関係機関への働きかけを行います。

④公・民・学の連携による交通政策の推進

次世代型のまちづくりを支える効率的で持続可能な交通政策を推進するため、市民・企業・大学・行政などの多様な主体がそれぞれの役割を担いながら、ITSの利活用などについて協働・連携できる体制や仕組みを整えます。

■ 分野別方針図（交通体系）



凡 例

拠点周辺エリア	広域連携軸	緊急輸送道路
● 都市拠点	—+— 鉄道	○ ○ ○ 一次路線
● ふれあい交流拠点	—+— 構想路線	○ ○ ○ 二次路線
● 生活拠点	↔ 広域幹線道路	その他
● 暮らしの小拠点	↔ 県道	市街化区域
	↔ 都市計画道路	自衛隊基地
	↔ 連携軸	↔ 手賀沼ふれあい道路
	↔ 公共交通軸	
	↔ 交流交通軸	