

---

# 第4章

---

## 地域別構想

---

- 
- 4-1 地域別構想の考え方
  - 4-2 地域別構想
-

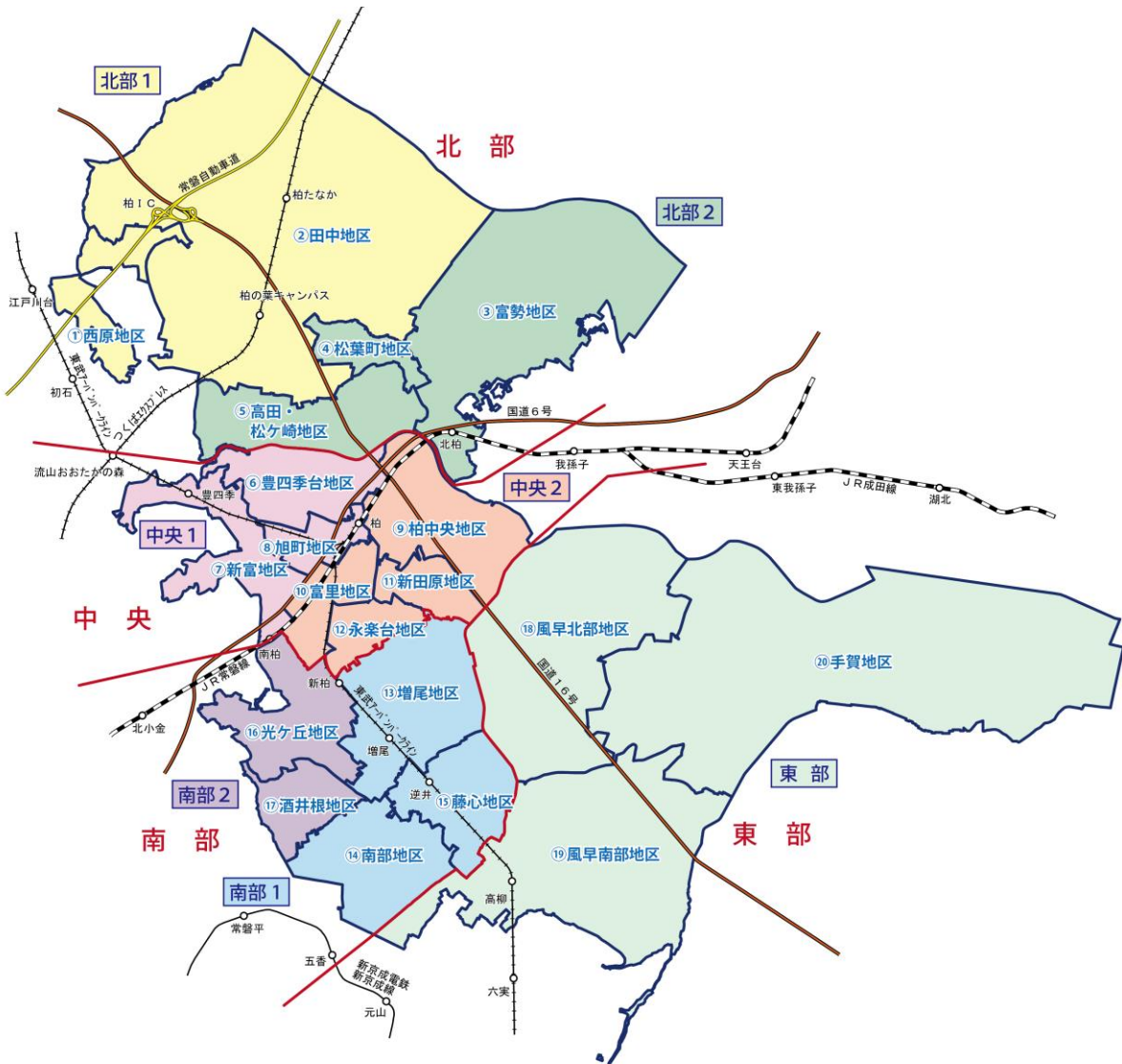
# 第4章 | 地域別構想

本章では、全体構想で示した分野別の方針を地域単位に落とし込み、地域の特性を踏まえた上で取り組むこととする都市づくりに関する方針等を示します。

## 4-1 地域別構想の考え方

下記の地域区分を踏まえ、中圏域（7地域）ごとに、第3章と同様に「土地利用」、「オープンスペース」、「市街地整備」、「交通体系」分野に係る方針を定めます。

■ 地域区分図



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

■ 20コミュニティごとの対象町名

20コミュニティ	町名
①西原	大青田、伊勢原一丁目、柏の葉五丁目、十余二、中十余二、西柏台一～二丁目、西原一～七丁目、みどり台一～五丁目
②田中	大青田、大室、上三ヶ尾飛地、上利根、小青田、下三ヶ尾飛地、正連寺、新利根、新十余二、西三ヶ尾飛地、花野井、船戸、船戸山高野、若柴、青田新田飛地、柏の葉一～六丁目、十余二、中十余二、船戸一～三丁目、小青田一～五丁目、大室一～三丁目、柏インター東
③富勢	柏堀之内新田、北柏一～五丁目、北柏台、宿連寺、根戸、根戸新田、布施、布施下、布施新町一～四丁目、弁天下、松ヶ崎新田、呼塚新田
④松葉町	松葉町一～七丁目
⑤高田・松ヶ崎	大山台一～二丁目、高田、松ヶ崎、十余二、根戸新田、松ヶ崎新田
⑥豊四季台	かやの町、篠籠田、豊四季、西町、明原一～四丁目、あけぼの一～五丁目、旭町一丁目、末広町、豊四季台一～四丁目
⑦新富	篠籠田、新富町一～二丁目、豊上町、豊四季、豊平町、南柏一～二丁目、豊町一丁目、吉野沢
⑧旭町	向原町、旭町一～八丁目、泉町、柏一丁目、末広町、中央町
⑨柏中央	東一丁目、東上町、東台本町、柏下、柏中村下、桜台、千代田一丁目、戸張、戸張新田、あけぼの一～二丁目、柏、柏一～七丁目、末広町、柏堀之内新田、松ヶ崎新田、呼塚新田
⑩富里	富里一～三丁目、豊四季、緑ヶ丘、豊町一～二丁目、若葉町、泉町、柏一丁目、中央一～二丁目、中央町
⑪新田原	あかね町、東二～三丁目、大塚町、関場町、千代田一～三丁目、八幡町、東柏一～二丁目、弥生町
⑫永楽台	あかね町、永楽台一～三丁目、亀甲台町一～二丁目、常盤台、豊住四～五丁目、日立台一～二丁目、ひばりが丘、名戸ヶ谷一丁目
⑬増尾	亀甲台町二丁目、加賀一～三丁目、新柏一～四丁目、名戸ヶ谷、名戸ヶ谷一丁目、増尾、増尾一～八丁目、増尾台一～四丁目、中原、中原二丁目、逆井二～三丁目、東逆井一丁目
⑭南部	青葉台一～二丁目、新逆井一～二丁目、南逆井一～七丁目、南増尾、南増尾一～八丁目、逆井、逆井三～五丁目
⑮藤心	増尾八丁目、逆井、逆井一～五丁目、逆井藤ノ台、東逆井一丁目、藤心、藤心一～五丁目
⑯光ヶ丘	今谷上町、豊住、豊住一～三丁目、南柏中央、加賀一～二丁目、増尾台二丁目、今谷南町、つくしが丘一～五丁目、中新宿一～三丁目、中原一～二丁目、東中新宿一～四丁目、東山一～二丁目、光ヶ丘、光ヶ丘一～四丁目、光ヶ丘団地
⑰酒井根	酒井根、酒井根一～七丁目、西山一～二丁目、東山一丁目、青葉台一～二丁目、南増尾一丁目
⑱風早北部	風早一～二丁目、大井、大井新田、大島田、大津ヶ丘一～四丁目、五條谷、塚崎、塚崎一～三丁目、緑台、箕輪、箕輪新田、岩井、手賀の杜一～五丁目
⑲風早南部	高南台一～三丁目、しいの木台一～五丁目、高柳、高柳新田、藤ヶ谷、藤ヶ谷新田、南高柳、高柳一～二丁目
⑳手賀	曙橋、泉、泉村新田、岩井、岩井新田、片山、片山新田、金山、水道橋、千間橋、染井入新田、手賀、手賀新田、布瀬、布瀬新田、柳戸、若白毛、鷺野谷、鷺野谷新田

※地区をまたがる町丁目は複数記載

(参考) 7地域(中圏域)ごとの人口推移

地域 (7地域)	2005(H17)	2010(H22)	2015(H27)	2020(R2) (基準年次)	2025(R7)	2030(R12) (10年後)	2035(R17)	2040(R22) (20年後)	2020(R2)→2040(R22)人口変化	
									増減数(人)	増減率(%)
北部1	48,771	55,255	61,117	69,580	78,698	88,462	99,377	112,363	42,783	61.5
北部2	54,776	55,760	55,109	56,240	56,224	55,515	54,092	52,783	-3,457	-6.1
中央1	58,586	61,030	63,714	67,665	68,970	69,755	70,210	69,132	1,467	2.2
中央2	67,405	69,669	72,165	73,401	75,967	78,120	79,994	81,635	8,234	11.2
南部1	59,143	60,305	60,134	60,617	60,194	59,041	57,417	55,629	-4,988	-8.2
南部2	42,570	44,601	45,915	46,428	46,044	45,158	43,896	42,404	-4,024	-8.7
東部	47,052	51,203	52,436	52,720	53,230	53,157	52,447	51,377	-1,343	-2.5

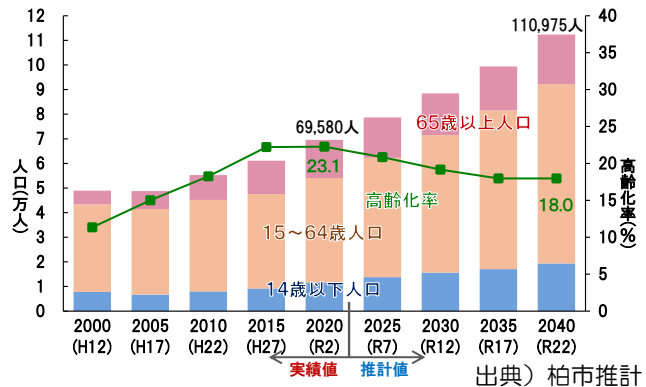
## 4-2 地域別構想

### (1) 北部1地域(西原、田中)

#### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年(令和2年)時点で69,580人ですが、20年後の2040年(令和22年)には110,975人まで増加する見込みです。本市の総人口は、2040年(令和22年)まで増加傾向が続く見込みであり、本地域においても、つくばエクスプレス沿線での市街地開発の進展に伴い、増加傾向が続く見通しです。
- ・2020年(令和2年)から2040年(令和22年)までの期間における増加率について7地域別で比較すると、本地域が最も大きくなっています。
- ・2040年(令和22年)の高齢化率は18.0%で、7地域の中では最も低い値となっています。

■北部1地域 年齢3区分別人口推計



#### 2) 北部1地域の概要

##### ①土地利用

- ・市街化区域内について、柏インターチェンジ周辺には工業用地、柏の葉キャンパス駅北西側には文教・厚生用地が広がっています。
- ・市街化調整区域について、利根川沿いにはまとまった田畑が広がっており、常磐自動車道以北には畑地や森林といった自然的土地利用の中、既存集落があります。

##### ②オープンスペース

- ・柏の葉公園やこんぶくろ池公園、旧吉田家住宅歴史公園等の大規模な公園が立地しています。

##### ③市街地整備

- ・柏の葉キャンパス駅周辺地域においては、大規模な土地区画整理事業が施行中です。
- ・柏の葉地域では、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を踏まえ、公・民・学の連携による特色あるまちづくりを展開しています。

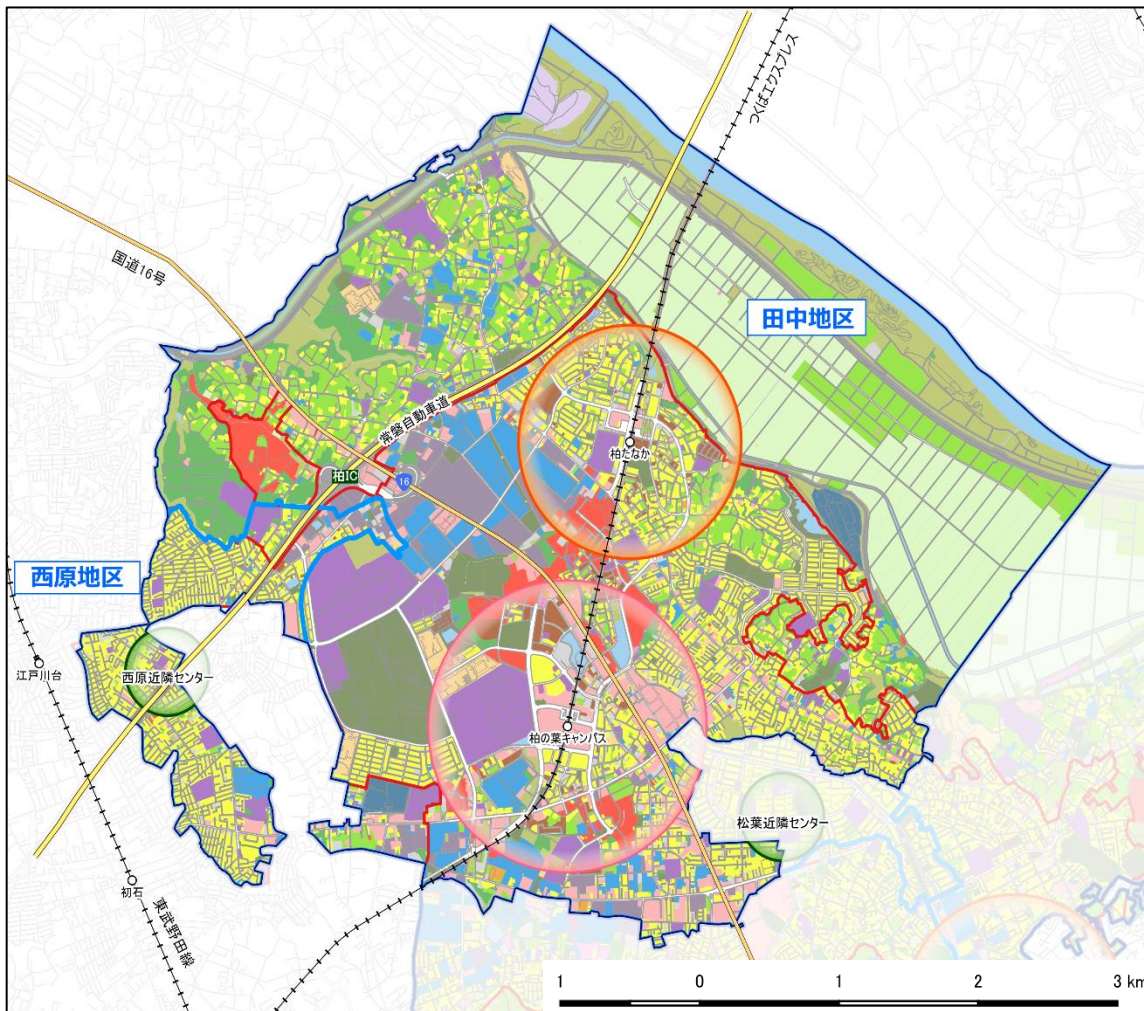
##### ④交通体系

- ・鉄道は、つくばエクスプレスが地域内を通過しており、柏の葉キャンパス駅、柏たなか駅の2駅が立地しています。
- ・道路は、広域幹線道路の国道16号が配置されているほか、常磐自動車道柏インターチェンジが設置される等、広域的な道路の要衝となっています。
- ・バス交通は、公共交通軸となる柏の葉キャンパス駅から柏駅を結ぶ路線が比較的充実

しており、また、柏の葉キャンパス駅周辺には羽田空港及び成田空港に向かう高速バス路線も乗り入れています。

- ・国内外問わず多くの人を訪れる柏の葉地域では、国際キャンパスタウンにふさわしい交通体系とするため、区域内交通の充実を図る必要があります。

■土地利用現況図(北部1)



出典) 2021 年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例	
<b>地域区分</b>	<b>土地利用</b>
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> 中圏域(7地域)	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 田
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> 小圏域(20コミュニティ)	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 畑
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 市街化区域	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 牧草放牧地
<b>拠点エリア</b>	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 荒地、耕作放棄地、低湿地
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 都市拠点	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 山林
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> ふれあい交流拠点	<span style="background-color: #a6c9ec; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 水面
<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> 生活拠点	<span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の自然地
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid green; padding: 2px;"> </span> 暮らしの小拠点	<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 住宅用地
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 商業用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 工業用地
	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 運輸施設用地
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 公共施設用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 文教・厚生用地
	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 防衛用地
	<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 道路用地
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 交通施設用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)
	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地② (太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
	<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地③ (平面駐車場)
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未利用地)
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (用途変更中の土地)
	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未建築宅地)
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (屋外利用地(資材置場等))

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

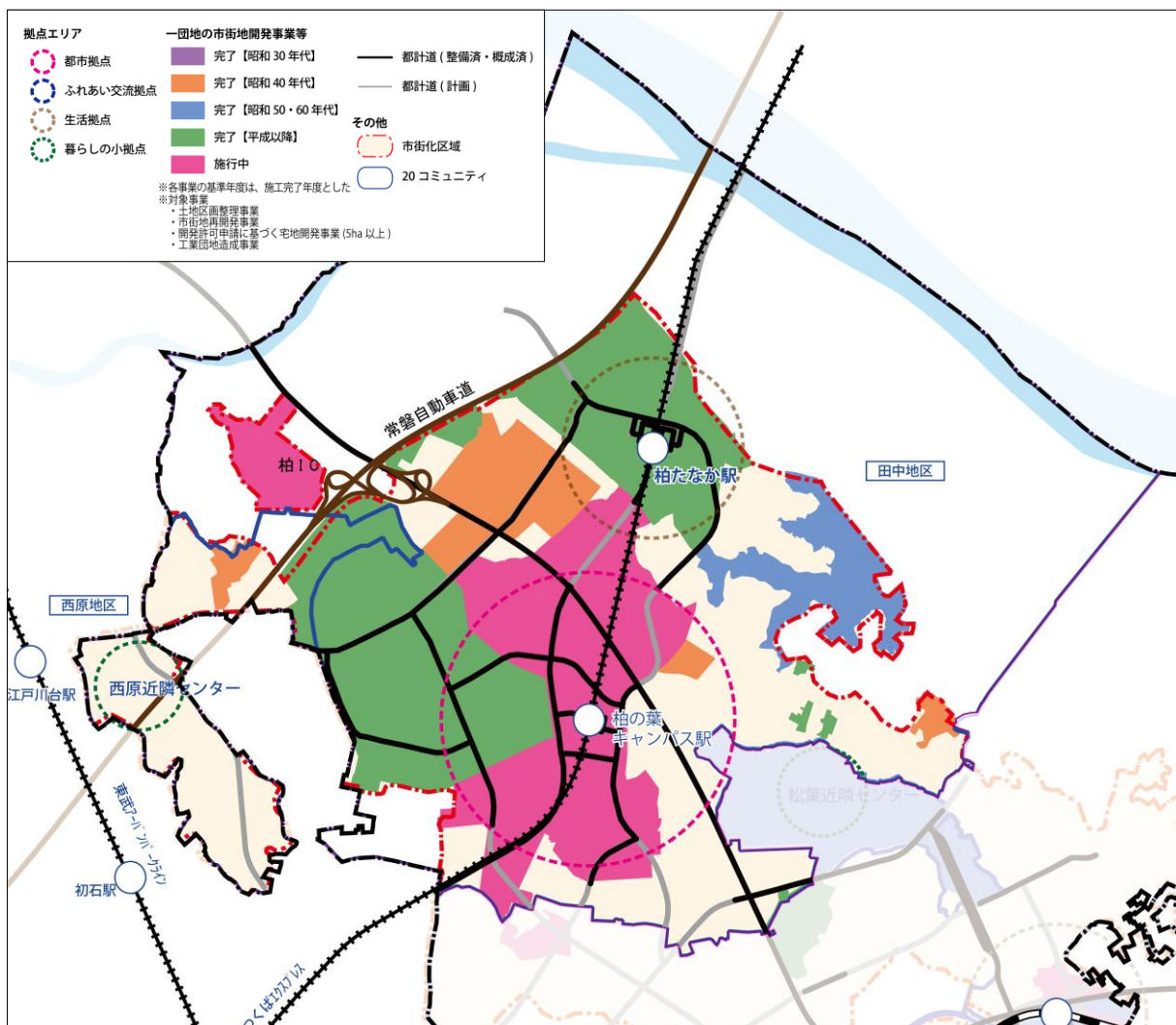
■地区別土地利用面積(北部1)

土地利用区分	市街化区域		西原地区		田中地区	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
田	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0
畑	45.5	3.5	1.9	1.1	43.6	3.9
牧草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	36.3	2.8	1.4	0.8	34.9	3.1
山林	28.0	2.1	1.0	0.6	27.0	2.4
水面	11.6	0.9	0.8	0.4	10.8	1.0
その他の自然地	5.8	0.4	0.6	0.3	5.2	0.5
<b>自然的土地利用計</b>	<b>127.4</b>	<b>9.7</b>	<b>5.8</b>	<b>3.2</b>	<b>121.6</b>	<b>10.8</b>
住宅用地	353.7	27.0	97.3	53.6	256.5	22.7
商業用地	100.2	7.7	9.9	5.4	90.3	8.0
工業用地	93.1	7.1	6.3	3.5	86.7	7.7
運輸施設用地	59.8	4.6	5.5	3.0	54.3	4.8
公共施設用地	19.3	1.5	0.8	0.4	18.5	1.6
文教・厚生用地	114.4	8.7	9.9	5.5	104.5	9.3
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	29.8	2.6
道路用地	202.9	15.5	32.0	17.6	65.8	5.8
交通施設用地	3.4	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場、墓園)	95.5	7.3	5.4	3.0	170.9	15.1
その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	3.4	0.3
その他の空地②(太陽光等のシステムを直接備えている土地)	0.2	0.0	0.0	0.0	90.1	8.0
その他の空地③(平面駐車場)	39.0	3.0	7.4	4.1	0.0	0.0
その他の空地④(未利用地)	2.5	0.2	0.1	0.1	2.4	0.2
その他の空地④(用途変更中の土地)	66.1	5.1	0.3	0.2	0.2	0.0
その他の空地④(未建築宅地)	30.6	2.3	0.8	0.4	31.6	2.8
その他の空地④(屋外利用地)	1.4	0.1	0.0	0.0	1.4	0.1
<b>都市的土地利用計</b>	<b>1182.1</b>	<b>90.3</b>	<b>175.7</b>	<b>96.8</b>	<b>1006.4</b>	<b>89.2</b>
<b>合計</b>	<b>1309.5</b>	<b>100.0</b>	<b>181.5</b>	<b>100.0</b>	<b>1128.0</b>	<b>100.0</b>

(参考) 空地率...33.7% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(用途変更中の土地))

緑地率...5.6% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■市街地整備等状況図(北部1)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

### 3) 北部1地域の将来像

## 水辺と田園風景を守りながら新たな文化を創造する 柏の葉国際キャンパスタウン

### 4) 北部1地域の分野別方針

#### ①土地利用

##### ア. 市街化区域

###### ○拠点周辺エリア

- ・柏の葉キャンパス駅周辺は、商業、業務、学術・文化機能の集積と魅力的な都市空間を形成するため、立地適正化計画による都市機能誘導や質の高い空間デザインを推進するとともに、複合用途型産業創出地区（イノベーションキャンパス）では、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を踏まえ、研究開発複合拠点としての土地利用を図ります。
- ・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）
- ・生活拠点の柏たなか駅周辺では、土地利用の促進に伴う人口増加に併せ、日常生活に必要な、子育て、商業、文化機能の誘導を図っていきます。
- ・暮らしの小拠点の西原近隣センター付近では、介護福祉、子育て機能の誘導を図ります。

###### ○居住エリア

- ・つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業施行地区については、地区計画等により土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図ります。
- ・柏たなか駅周辺や大室東地区では、生産緑地等の都市農地が多く維持されていることから、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、土地利用の見直しを検討します。
- ・柏ビレジなどの郊外低層住宅地等においては、バス交通沿道の地理的状況や各種施設の立地状況、人口特性などを総合的に勘案し、複合的な介護福祉機能や商業機能などの日常生活サービス機能の立地緩和について、地域の実情に応じた土地利用の見直しを検討します。

###### ○その他のエリア

- ・本市の代表的な工業団地である十余二工業団地、柏三勢工業団地が立地しており、それら工業エリアでは、今後も工業系に特化した土地利用を図っていきます。

## イ. 市街化調整区域

### ○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。

### ○自然・田園系地域

- ・ 常磐自動車道以北では、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と調和を図りながら、既存集落環境の維持を図っていきます。
- ・ 利根川沿いのまとまった農地については、優良農地として保全を図ります。

## ②オープンスペース

### ア. 自然環境の骨格となるオープンスペース

- ・ 「利根運河エコパーク構想」の実現に向け、「柏市谷津保全指針」に基づき大青田湿地の谷津を保全します。
- ・ 利根川・利根運河沿いの堤防等の既存のサイクリング道路などを活用して、拠点の緑や文化財、鉄道駅、大学、スポーツ施設等を結ぶネットワークづくりを検討します。
- ・ 大青田の森、こんぶくろ池公園などでは拠点の緑づくりを進めます。
- ・ 緑園の道などの道路と一体となった、緑豊かな住宅地の街並みづくりへの誘導に努めます。

## イ. 地域のオープンスペース

- ・ 「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を踏まえ、様々な主体が連携・協働しながら緑のまちづくりに取り組みます。
- ・ モデルとなる学校、公園、道路などの公共施設の緑化推進に努めます。
- ・ 多目的利用が可能な調整池周辺の環境維持に努めます。
- ・ 生産緑地地区が多く存在する柏たなか駅周辺や大室東地区においては、生産緑地の体験農園等としての活用の促進に努めます。

## ③市街地整備

### ○柏の葉キャンパス駅周辺

- ・ 柏の葉キャンパス駅を中心とした区域において施行中の柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の整備を進め、景観や防災面にも配慮した良好な市街地の形成を図ります。
- ・ まちづくりに際しては、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を踏まえ、公・民・学連携のもと、先端産業、研究機関の誘致を通じた新しい産業の創出、新たな環境技術の複



合利用による脱炭素化、歩行環境の充実化などに取り組み、環境、健康、交流、創造のまちづくりを推進するとともに、柏駅周辺地区と異なる非日常性を創出し、相互の交通需要を生じさせることにより、市全体の発展を目指します。

- ・国内外において成長産業として市場拡大が見込まれており、税金や雇用面等で優位となるAI・IoT・ビッグデータ分野関連企業に加え、創薬や先端医療分野関連企業を地域の強み等を活かして戦略的に誘致します。

また、東葛テクノプラザ、東大柏ベンチャープラザが拠点となり製造業分野との連携（医工連携）等を推進している「ライフサイエンス分野」においては、国内有数の学術研究機関・研究施設が立地している特性を活かし、引き続き取組を加速させるような中核企業の誘致やスタートアップの支援を検討します。

#### ○柏たなか駅周辺

- ・柏たなか駅周辺の地区については、土地利用が進められており、交流や安全のための交番の誘致や、柏たなか駅前公園を中心に、イベントや子育てに関連した取組を通じて、「健康と安らぎのまち・柏たなか」を引き続き目指します。

### ④交通体系

#### ア. 公共交通の利便性の向上

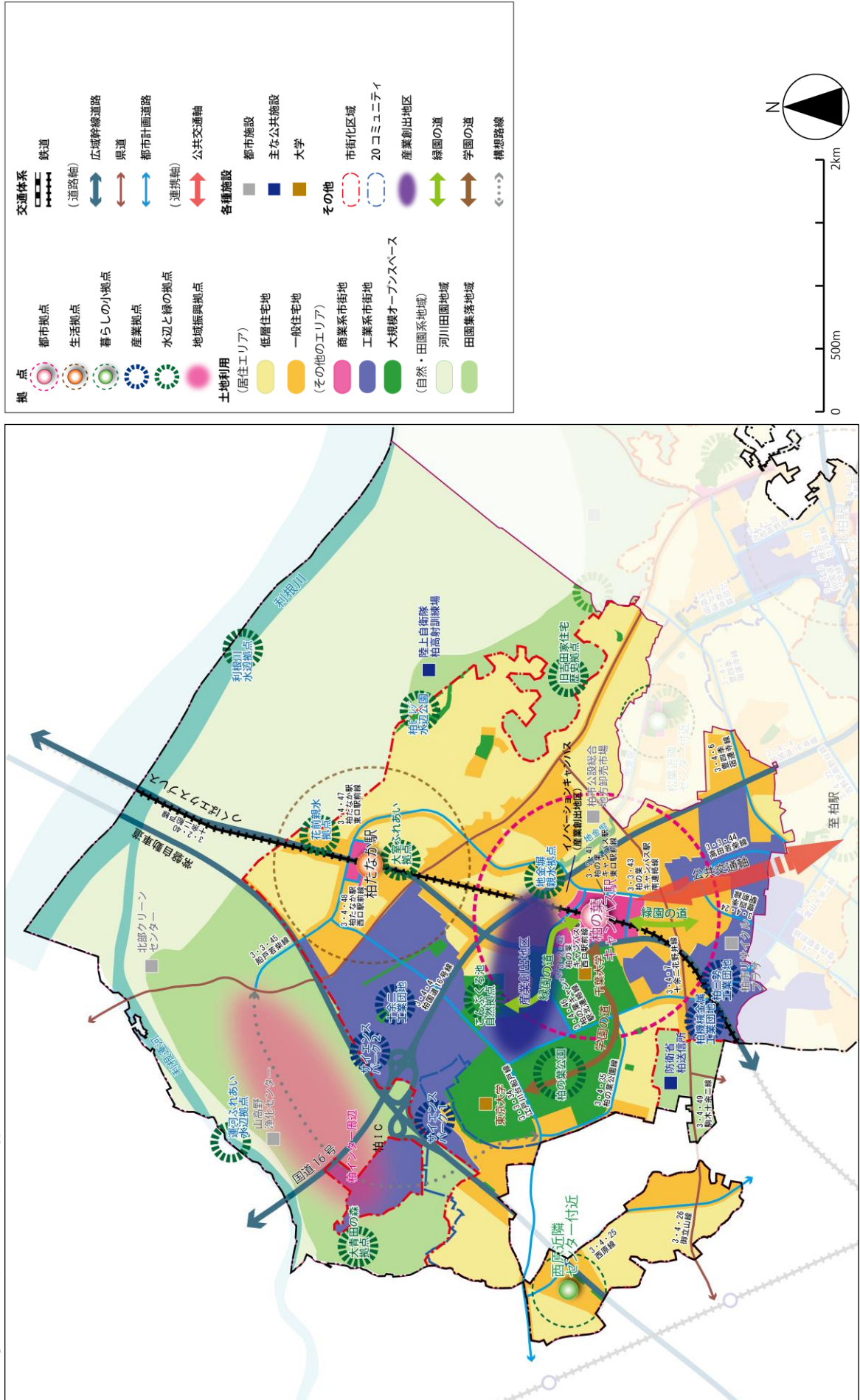
「柏の葉国際キャンパスタウン構想」を踏まえ、公・民・学が連携して柏の葉キャンパス駅周辺地区における交通体系の構築を進めます。

#### イ. 優先順位の評価による効率的な道路環境

##### ○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・つくばエクスプレス沿線市街地と柏駅周辺地区の連携機能の向上を図るため、3・4・24号豊四季駅前線（高田地先、十余二地先間）等の都市計画道路の整備を図ります。
- ・柏インターチェンジ周辺地区については、インターチェンジへのアクセスの利便性を高めるため、北部地域の循環機能を持つ路線（構想路線）について、面的な整備が行われる機会を捉え、必要となる整備を誘導します。

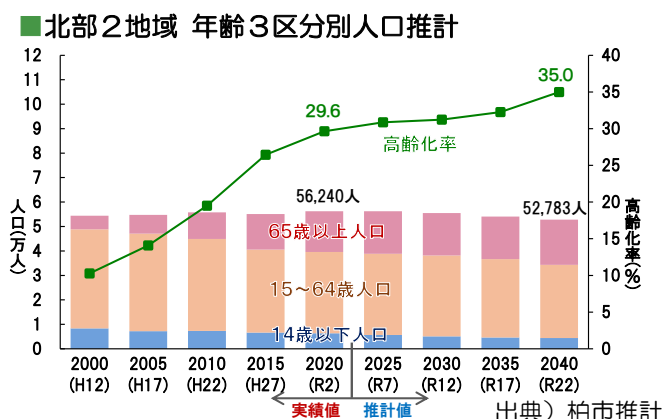
北部1地域 地域別構想図



## (2) 北部2地域(富勢、松葉町、高田・松ヶ崎)

### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年(令和2年)時点で56,240人ですが、20年後の2040年(令和22年)には52,783人まで減少する見込みです。
- ・2020年(令和2年)から2040年(令和22年)までの期間における人口の減少数について7地域別に比較すると、本地域は、南部2地域、南部1地域に次いで3番目に大きい値となっています。
- ・2040年(令和22年)の高齢化率は35.0%で、7地域の中では、最も高い値となっています。



### 2) 北部2地域の概要

#### ①土地利用

- ・市街化区域内は、住宅用地が4割程度を占めているほか、柏三勢工業団地や根戸工業団地といった工業用地や、大山台地区などの国道16号沿いにはまとまった商業用地も見られます。
- ・利根川沿いには田園地帯が広がっています。また、市街化区域に隣接する市街化調整区域については、農地のほか、学校や社会福祉施設等の用地として土地利用されています。

#### ②オープンスペース

- ・利根川及び大堀川沿いのまとまった田園地帯は、保全配慮地区に指定されています。
- ・水辺と緑の拠点を活かした緑の道のネットワークづくりが求められています。

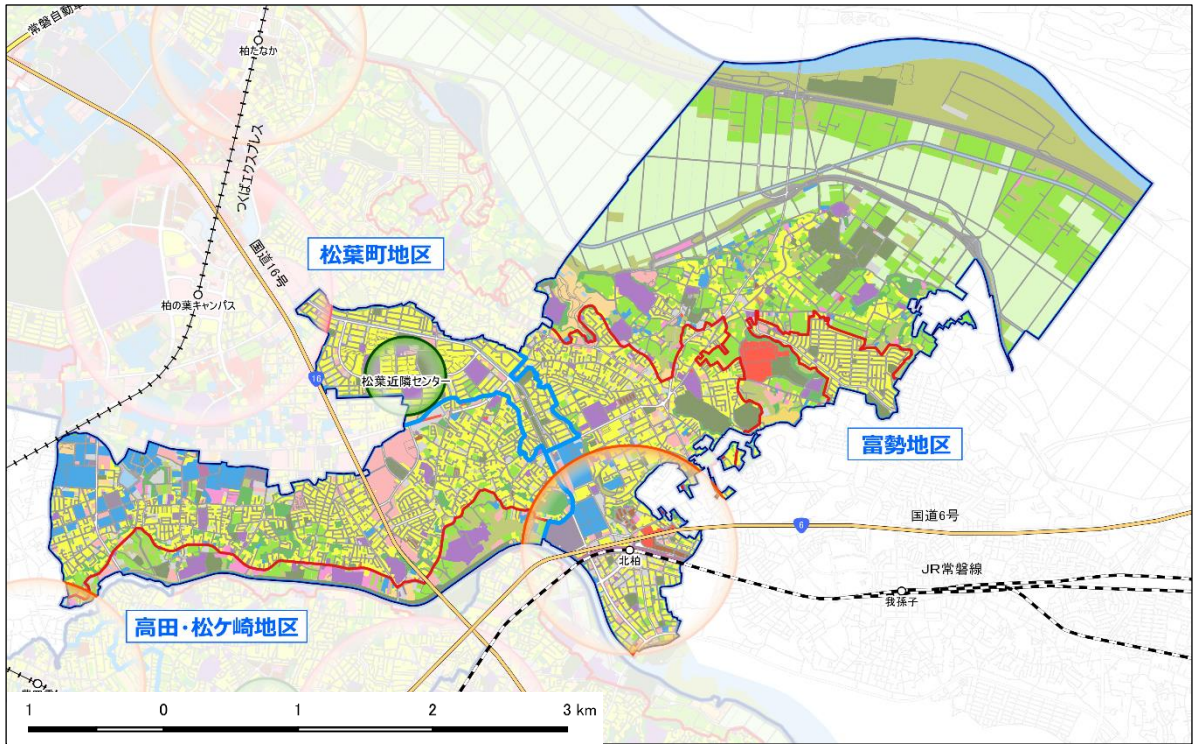
#### ③市街地整備

- ・松葉町地区では大規模な分譲型の団地整備により、また、布施新町地区等では民間による一団の住宅地造成により、良好な住環境が形成されています。
- ・北柏駅北口では、土地区画整理事業が施行中です。
- ・北柏駅周辺では、商業施設等の立地を進めています。

#### ④交通体系

- ・鉄道は、JR常磐線が本地域の南側を通過しており、北柏駅が立地しています。
- ・バス交通は、松葉町団地(北柏ライフタウン)から北柏駅、柏の葉キャンパス駅を結ぶ路線のほか、富勢地域には柏駅、北柏駅と柏たなか駅を結ぶ路線が運行されています。
- ・道路は、国道6号、国道16号のほか、南北方向に複数の主要道路が配置されています。

■土地利用現況図(北部2)



出典) 2021 年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例

地域区分

- 中圏域(7地域)
- 小圏域(20コミュニティ)
- 市街化区域

拠点エリア

- 都市拠点
- ふれあい交流拠点
- 生活拠点
- 暮らしの小拠点

土地利用

- 田
- 畑
- 牧草放牧地
- 荒地、耕作放棄地、低湿地
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- 防衛用地

- 道路用地
- 交通施設用地
- オープンスペース  
(公園・緑地、広場、運動場、墓園)
- その他の空地①  
(ゴルフ場等のレクリエーション施設)
- その他の空地②  
(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③  
(平面駐車場)
- その他の空地④  
(未利用地)
- その他の空地④  
(用途変更中の土地)
- その他の空地④  
(未建築宅地)
- その他の空地④  
(屋外利用地(資材置場等))

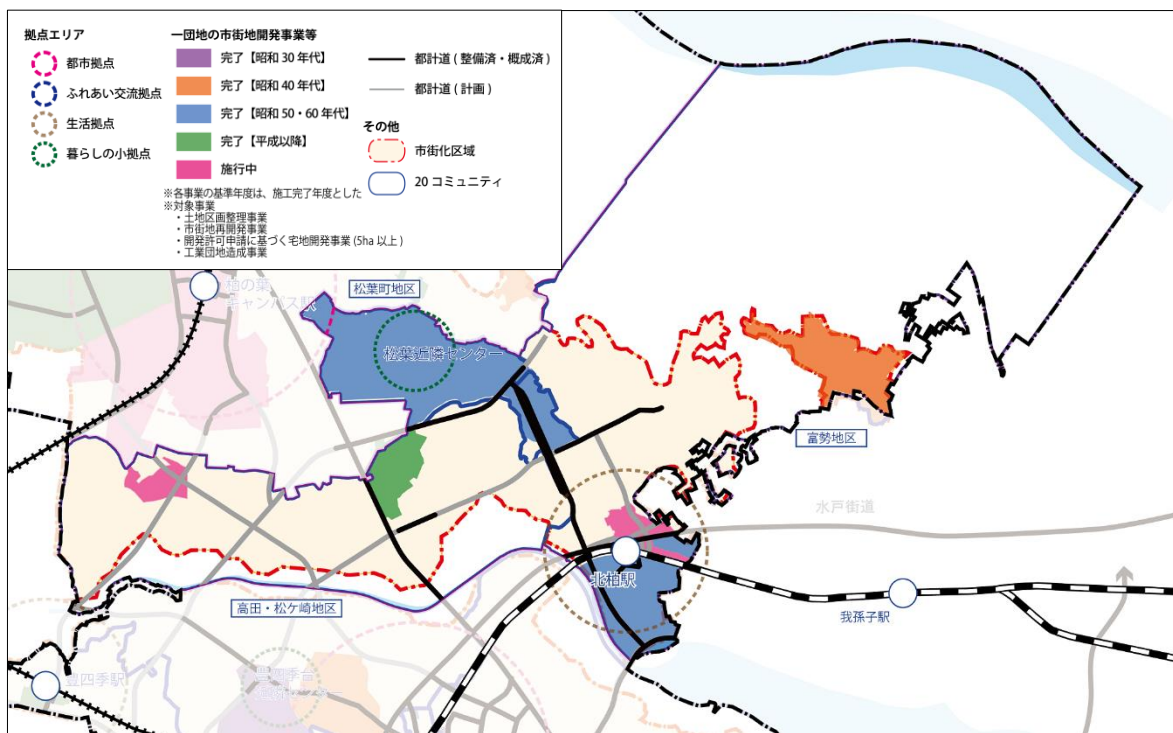
■地区別土地利用面積(北部2)

土地利用区分	市街化区域		高田・松ヶ崎		松葉町		富勢	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
田	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
畑	26.8	3.9	16.4	5.4	1.2	1.1	9.2	3.3
牧草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	7.6	1.1	4.3	1.4	0.5	0.4	2.8	1.0
山林	25.6	3.7	21.5	7.1	0.0	0.0	4.1	1.5
水面	3.4	0.5	1.5	0.5	1.4	1.2	0.5	0.2
その他の自然地	2.4	0.3	0.9	0.3	1.3	1.2	0.2	0.1
自然的土地利用計	65.9	9.5	44.6	14.6	4.4	3.9	16.9	6.2
住宅用地	299.2	43.3	117.8	38.6	58.9	52.7	122.6	44.7
商業用地	42.3	6.1	25.6	8.4	4.4	4.0	12.2	4.5
工業用地	44.4	6.4	31.1	10.2	0.1	0.1	13.1	4.8
運輸施設用地	11.6	1.7	4.6	1.5	0.1	0.1	6.9	2.5
公共施設用地	5.4	0.8	1.8	0.6	1.9	1.7	1.6	0.6
文教・厚生用地	25.9	3.8	8.6	2.8	8.3	7.4	9.1	3.3
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
道路用地	112.2	16.2	43.0	14.1	20.9	18.7	48.4	17.7
交通施設用地	4.4	0.6	0.8	0.3	0.0	0.0	3.5	1.3
オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)	29.7	4.3	5.1	1.7	8.1	7.2	16.5	6.0
その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地② (太陽光発電のシステムを直整備している土地)	0.2	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	38.5	5.6	16.7	5.5	4.5	4.1	17.3	6.3
その他の空地④(未利用地)	0.6	0.1	0.2	0.1	0.0	0.0	0.3	0.1
その他の空地④(用途変更中の土地)	2.3	0.3	0.6	0.2	0.0	0.0	1.7	0.6
その他の空地④(未建築宅地)	5.1	0.7	1.3	0.4	0.1	0.1	3.7	1.3
その他の空地④(屋外利用地)	3.2	0.5	2.9	1.0	0.0	0.0	0.3	0.1
都市的土地利用計	625.0	90.5	260.2	85.4	107.5	96.1	257.3	93.8
合計	690.8	100.0	304.8	100.0	111.9	100.0	274.2	100.0

(参考) 空地率…30.1% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(未建築宅地))

緑地率…7.6% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■市街地整備等状況図(北部2)



第1章  
第2章  
第3章  
第4章  
第5章  
参考資料

### 3) 北部2地域の将来像

#### 地域に残る歴史的資源とあけぼの山の緑から広がるまち

### 4) 北部2地域の分野別方針

#### ①土地利用

##### ア. 市街化区域

###### ○拠点周辺エリア

- ・生活拠点の北柏駅周辺では、土地区画整理事業による基盤整備と併せ、駅前広場周辺の整備された複数の土地を一体的に活用し、商業、子育て機能の誘導を進めるとともに、駅舎・駅前広場とつながりのある土地利用により拠点性の向上を図ります。
- ・暮らしの小拠点の松葉近隣センター周辺では、介護福祉機能の誘導を図ります。

###### ○居住エリア

- ・大規模に一体的に宅地造成されてから年数が経過している布施新町地区は、居住者の高齢化や人口減少の著しい進展が見込まれていることから、日常生活サービス施設等の立地が図れるよう土地利用の見直しを検討し、まちの持続性の向上を図ります。
- ・松葉町地区の計画的に整備された大規模団地において面的な建替え事業が計画される場合には、周辺環境と調和した団地再生に向け、これに併せた都市計画制度等の活用や見直しを図っていきます。
- ・高田地域の一部では、生産緑地等の都市農地が多く維持されていることから、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、土地利用の見直しを検討します。

###### ○その他のエリア

- ・柏三勢工業団地及び根戸工業団地については、今後も工業系の土地利用を維持していくことにより、生産環境の保全を図ります。

##### イ. 市街化調整区域

###### ○自然・田園系地域

- ・利根川沿いのまとまった農地については、優良農地として保全を図ります。

#### ②オープンスペース

##### ア. 自然環境の骨格となるオープンスペース

- ・利根川沿いの樹林地や湿地などを財産として保全し、それを活かしたレクリエーション空間づくりに努めるとともに、堤防等の既存のサイクリング道路などを活用して、水辺と緑の拠点や文化財、鉄道駅、大学、スポーツ施設等を結ぶネットワークづくりを検討します。

### ○地域振興拠点

- ・あけぼの山農業エリアにおいては、広域から様々な人が来園し、充実した余暇を過ごすことができる公園を核としたエリアとなるよう、公園施設の再整備、公園へのアクセス向上、公園等における余暇サービスの充実化を図っていきます。

## イ. 地域のオープンスペース

- ・北柏駅周辺においては、土地区画整理事業の進捗に併せて、地域住民、市民等が利用する憩いの場、レクリエーションの場として、都市施設である公園の整備を計画的に行います。

### ③市街地整備

- ・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。
- ・松葉町の中高層住宅団地では、建築物の老朽化や居住者の高齢化、人口減少の著しい進展が見込まれていることから、住宅団地の建替えの機会等においては、スマートウェルネス住宅等の制度を活用しながら、サービス付き高齢者向け住宅、通所系・訪問系施設、保育園、文化交流施設等の維持や誘導による良好な住環境の形成を促進します。

### ④交通体系

#### ア. 公共交通の利便性向上

##### ○乗り継ぎの円滑化

- ・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強化を図るため、土地区画整理事業により、北柏駅北口駅前広場の早期整備を図ります。

## イ. 良好な歩行者・自転車環境の創出

##### ○歩行者環境の向上

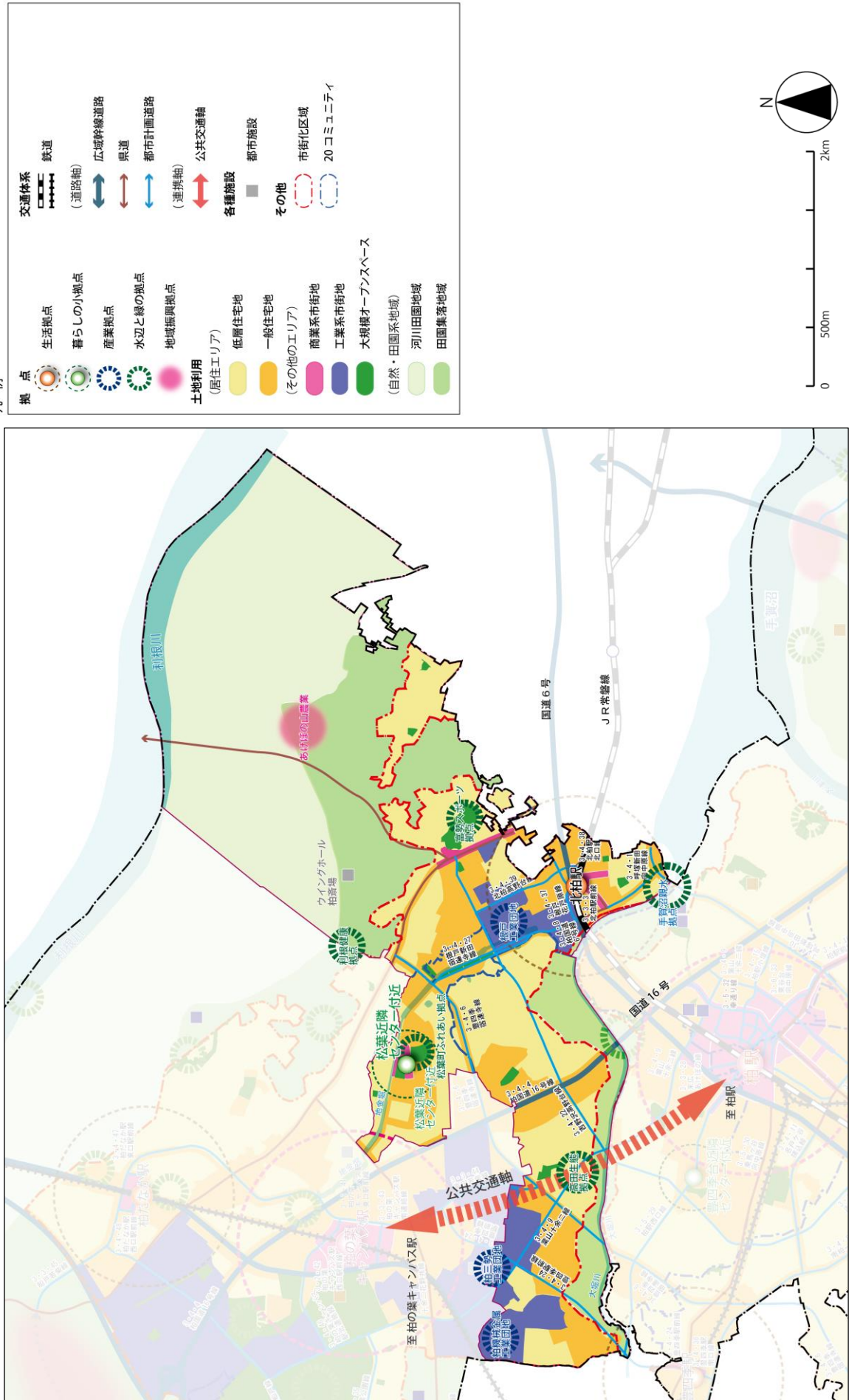
- ・「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、北柏駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。
- ・北柏駅と南北駅前広場を結び、旧水戸街道へつながる南北自由通路の整備を実施します。

## ウ. 優先順位の評価による効率的な道路環境

##### ○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・地区の拠点としてふさわしい空間形成を進めるため、北柏駅周辺における面整備と併せた都市計画道路の整備に努めます。
- ・松葉町鉄塔(けやき)通りの松ヶ崎城址北側交差点の改良を実施します。

北部2地域 地域別構想図

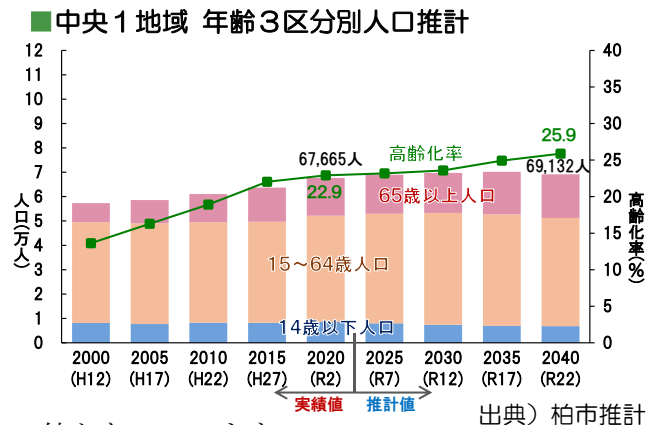




### (3) 中央1地域(豊四季台、新富、旭町)

#### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年(令和2年)時点で67,665人ですが、20年後の2040年(令和22年)には69,132人まで増加する見込みです。
- ・2020年(令和2年)から2040年(令和22年)までの期間における人口の増加数について7地域別に比較すると、本地域は、北部1地域、中央2地域に次いで3番目に大きい値となっています。
- ・2040年(令和22年)の高齢化率は25.9%で、7地域の中では、北部1地域の18.0%、に次いで2番目に低い値となっています。



#### 2) 中央1地域の概要

##### ①土地利用

- ・柏駅周辺の商業地域には、道路幅員が狭く土地の高度利用が図れない地区が存在しています。

##### ②オープンスペース

- ・柏駅周辺には、緑や憩いの空間が不足しています。
- ・大堀川沿いは保全配慮地区に指定されており、良好な自然環境が保全されています。

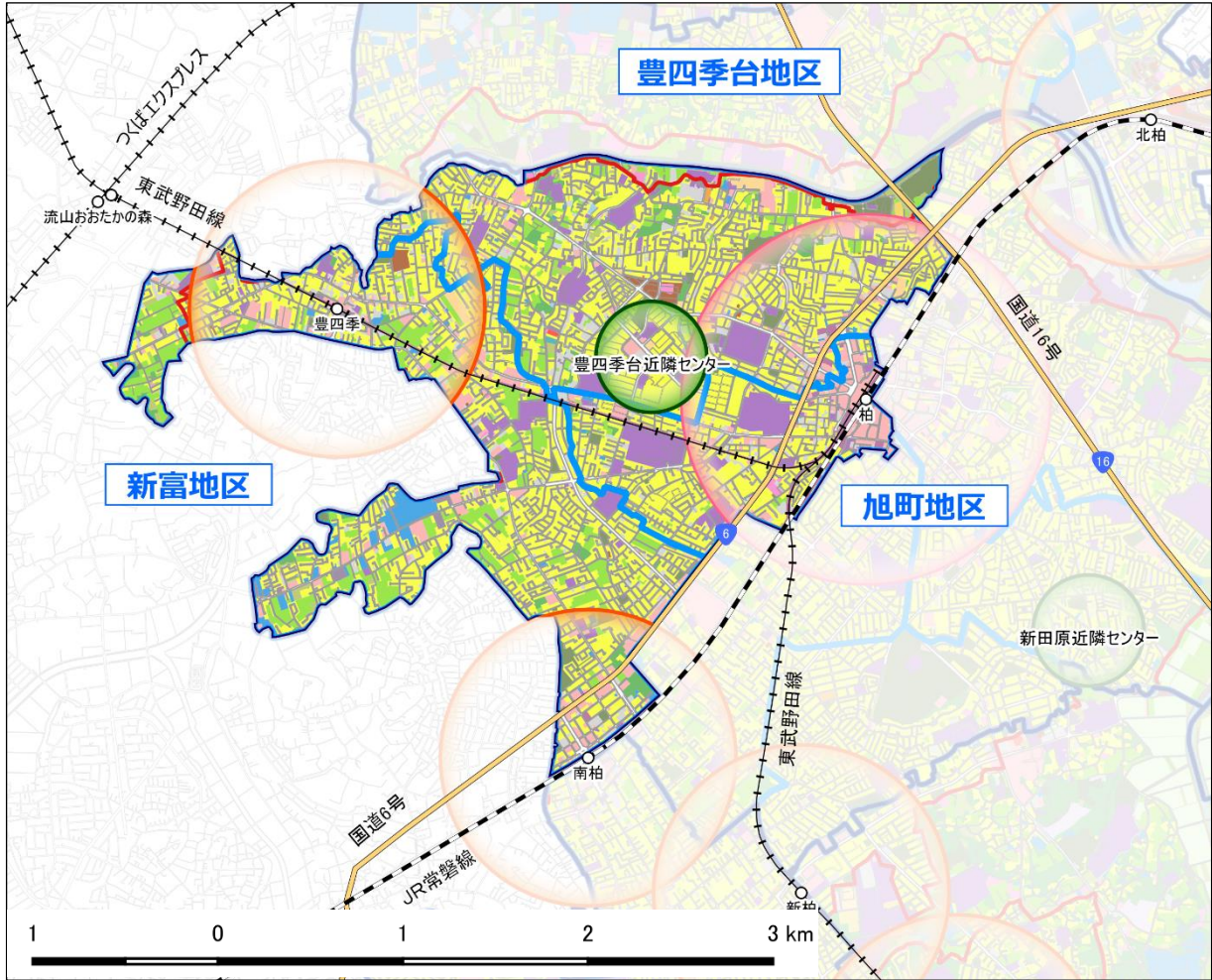
##### ③市街地整備

- ・柏駅周辺のさらなる拠点性・利便性向上のため、市街地再開発事業等を検討する必要があります。
- ・豊四季台地区では、団地の建替え事業と併せたまちづくりが進められています。

##### ④交通体系

- ・鉄道は、JR常磐線が本地域の南側を沿うように通過しており、また、東武アーバンパークラインが地域内を横断しています。なお、地域内には南柏駅、柏駅、豊四季駅の3駅が立地しています。
- ・道路は、広域幹線道路の国道6号が地域の南側に配置されているほか、県道柏流山線等の流山方面へつながる主要な道路も通っています。
- ・柏駅周辺では、居心地が良く、歩きたくなる歩行者中心の道路空間の創出による回遊性の向上が求められています。
- ・柏駅西口は、北部方面に向かうバス路線のターミナルとなっており、公共交通軸となる柏の葉キャンパス地区までを結ぶ路線が比較的充実しているほか、羽田空港及び成田空港に向かう高速バスが乗り入れています。

■土地利用現況図(中央1)



出典) 2021 年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例

地域区分

- 中圏域(7地域)
- 小圏域(20コミュニティ)
- 市街化区域

拠点エリア

- 都市拠点
- ふれあい交流拠点
- 生活拠点
- 暮らしの小拠点

土地利用

- 田
- 畑
- 牧草放牧地
- 荒地、耕作放棄地、低湿地
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- 防衛用地

- 道路用地
- 交通施設用地
- オープンスペース  
(公園・緑地、広場、運動場、墓園)
- その他の空地①  
(ゴルフ場等のレクリエーション施設)
- その他の空地②  
(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③  
(平面駐車場)
- その他の空地④  
(未利用地)
- その他の空地④  
(用途変更中の土地)
- その他の空地④  
(未建築宅地)
- その他の空地④  
(屋外利用地(資材置場等))

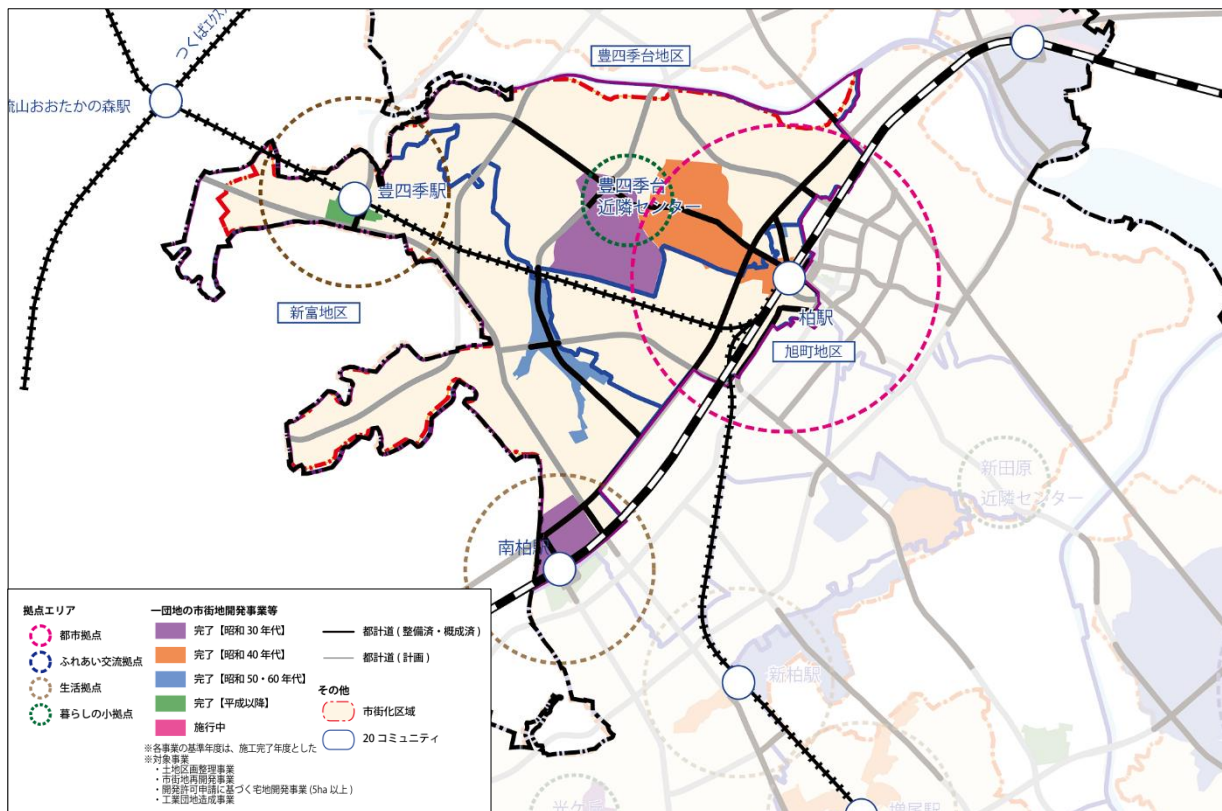
■ 地区別土地利用面積 (中央1)

土地利用区分	市街化区域		新富		豊四季台		旭町	
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
田	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0
畑	48.3	7.5	32.7	12.1	14.4	5.5	1.2	1.1
牧草放牧地	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	4.3	0.7	1.6	0.6	2.4	0.9	0.3	0.2
山林	14.1	2.2	5.7	2.1	8.0	3.1	0.4	0.4
水面	0.6	0.1	0.2	0.1	0.4	0.1	0.0	0.0
その他の自然地	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
<b>自然的土地利用 計</b>	<b>67.8</b>	<b>10.5</b>	<b>40.2</b>	<b>14.9</b>	<b>25.6</b>	<b>9.8</b>	<b>2.1</b>	<b>1.8</b>
住宅用地	309.2	48.0	125.5	46.4	133.7	51.3	49.9	44.4
商業用地	46.2	7.2	21.5	7.9	11.0	4.2	13.7	12.2
工業用地	10.6	1.7	9.1	3.3	1.0	0.4	0.5	0.5
運輸施設用地	5.1	0.8	3.0	1.1	1.2	0.4	0.9	0.8
公共施設用地	4.4	0.7	1.7	0.6	2.6	1.0	0.1	0.1
文教・厚生用地	44.4	6.9	10.2	3.8	18.8	7.2	15.5	13.8
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
道路用地	97.3	15.1	39.3	14.5	41.6	16.0	16.3	14.5
交通施設用地	9.6	1.5	2.3	0.9	0.6	0.2	6.6	5.9
オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)	13.2	2.0	5.0	1.9	7.1	2.7	1.1	1.0
その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地② (太陽発電のシステムを直接整備している土地)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	29.9	4.6	11.3	4.2	13.5	5.2	5.1	4.6
その他の空地④(未利用地)	0.9	0.1	0.0	0.0	0.9	0.3	0.0	0.0
その他の空地④(用途変更中の土地)	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0
その他の空地④(未建築宅地)	3.4	0.5	1.2	0.5	2.2	0.8	0.0	0.0
その他の空地④(屋外利用地)	1.5	0.2	0.3	0.1	0.7	0.3	0.5	0.4
<b>都市的土地利用 計</b>	<b>575.9</b>	<b>89.5</b>	<b>230.4</b>	<b>85.1</b>	<b>235.0</b>	<b>90.2</b>	<b>110.4</b>	<b>98.2</b>
合計	643.7	100.0	270.6	100.0	260.6	100.0	112.5	100.0

(参考) 空地率…28.2% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(未建築宅地))

緑地率…9.7% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■ 市街地整備等状況図 (中央1)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

### 3) 中央1地域の将来像

柏駅前の賑わいや大堀川などの自然を  
感じることができる、楽しく憩えるまち

### 4) 中央1地域の分野別方針

#### ①土地利用

##### ア. 市街化区域

###### ○拠点周辺エリア

- ・柏駅周辺は、中心市街地としてふさわしい拠点の形成に向けて商業・業務機能のさらなる集積を目指すとともに、娯楽・文化・交流機能等の充実と子育て機能の誘導を図ります。また、都市機能誘導区域への非日常的な都市機能の誘導を図るため、面的な土地利用の更新や都市計画の見直しを検討します。
- ・生活拠点の南柏駅周辺では、子育て機能の誘導を図ります。
- ・生活拠点の豊四季駅周辺では、子育て、商業機能の誘導を図ります。

###### ○居住エリア

- ・豊四季台団地は、1964年(昭和39年)より入居を開始した大規模団地が立地していますが、近年の老朽化に対応した建替えを順次進めており、今後も良好な中高層住宅地として維持を図ります。
- ・豊四季、篠籠田地域の一部では、生産緑地等の都市農地が多く維持されていることから、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、土地利用の見直しを検討します。

##### イ. 市街化調整区域

###### ○自然・田園系地域

- ・大堀川沿いの国道6号及び16号に近接する地域は、交通利便性の高さや中心市街地に近い特性、警察署・高校等の公共施設の集積を活かし、防災機能を発揮する場としての土地利用を図ります。

#### ②オープンスペース

##### ア. 自然環境の骨格となるオープンスペース

- ・大堀川とその周辺の緑の保全・活用に努めるとともに、大堀川リバーサイドパーク等の既存のサイクリングロードなどを活用して、水辺と緑の拠点や文化財、鉄道駅、大学、スポーツ施設等を結ぶネットワークづくりを検討します。
- ・災害時の安全を確保するため、大堀川防災レクリエーション公園の拡張を推進します。
- ・ランニング・ウォーキング・サイクリングといった多くの人々が利用している大堀川リバーサイドパークとその沿線の大堀川防災レクリエーション公園等のオープンスペー

スについて、健康やスポーツ、防災といった観点から、整備・活用を図ります。

## イ. 地域のオープンスペース

- ・野馬土手などの地域の歴史を伝える遺跡の保全に配慮します。
- ・柏駅周辺で実施される市街地開発事業では、イベントを開催する賑わいの拠点として、また、災害時の一時避難場所としてなど様々な用途に活用できる広域交流スペースの整備を検討します。
- ・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の整備を検討します。

## ③市街地整備

### ○柏駅周辺地区

- ・公・民・学が連携し、地域資源を活かしながら、経済の活性化等に向けての事業を推進し、個性と特色のある拠点整備を進めます。
- ・柏駅西口北地区については、駅前広場や道路等の基盤施設が不十分で、また、木造老朽家屋が密集しており、防災機能の強化が求められていることから、市街地再開発事業の施行に向けての協議を進めるとともに、事業の推進に併せ、未利用地、狭あい道路の改善や都市機能の充実を図ります。

また、地球温暖化対策として、敷地内の積極的な緑化や、建築物の省エネルギー性能の向上に努めるとともに、防災性の向上にも資する再生可能エネルギーの面的利用システムの導入についての検討を行います。

- ・柏駅東口駅前については、エリア全体を捉えた計画的なまちの更新を促進します。
- ・公共用水域や生活環境の保全を目的に、合流式下水道の分流化を図ります。

### ○豊四季台地区

- ・1964年(昭和39年)より入居を開始した大規模団地の豊四季台団地では、居住者の高齢化が進んでいることから、その対応として、拠点型サービス付き高齢者向け住宅の整備等の総合的なまちづくりを進めています。今後も引き続き、公共公益施設機能の拡充、多様で良好な住宅供給、美しく快適でシンボリックな街並み景観、散歩道「四季のみち」でつながれた空間づくり、地域環境に配慮した低炭素化により安全で快適な住環境の創出を図ります。

## ④交通体系

### ア. 公共交通の利便性向上

#### ○バス交通等の利便性向上

- ・日常生活サービス施設の誘導状況を踏まえながら、生活拠点となる鉄道駅へのアクセス手段についての検討を行います。

#### ○乗り継ぎの円滑化

- ・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。

- ・ 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。

#### ○鉄道の利便性の向上

- ・ 魅力ある「柏の玄関口」を創造していくため、柏駅の機能強化に向けて、新たな改札口や自由通路の整備などの協議を図ります。

### イ. 良好な歩行者・自転車環境の創出

#### ○歩行者環境の向上

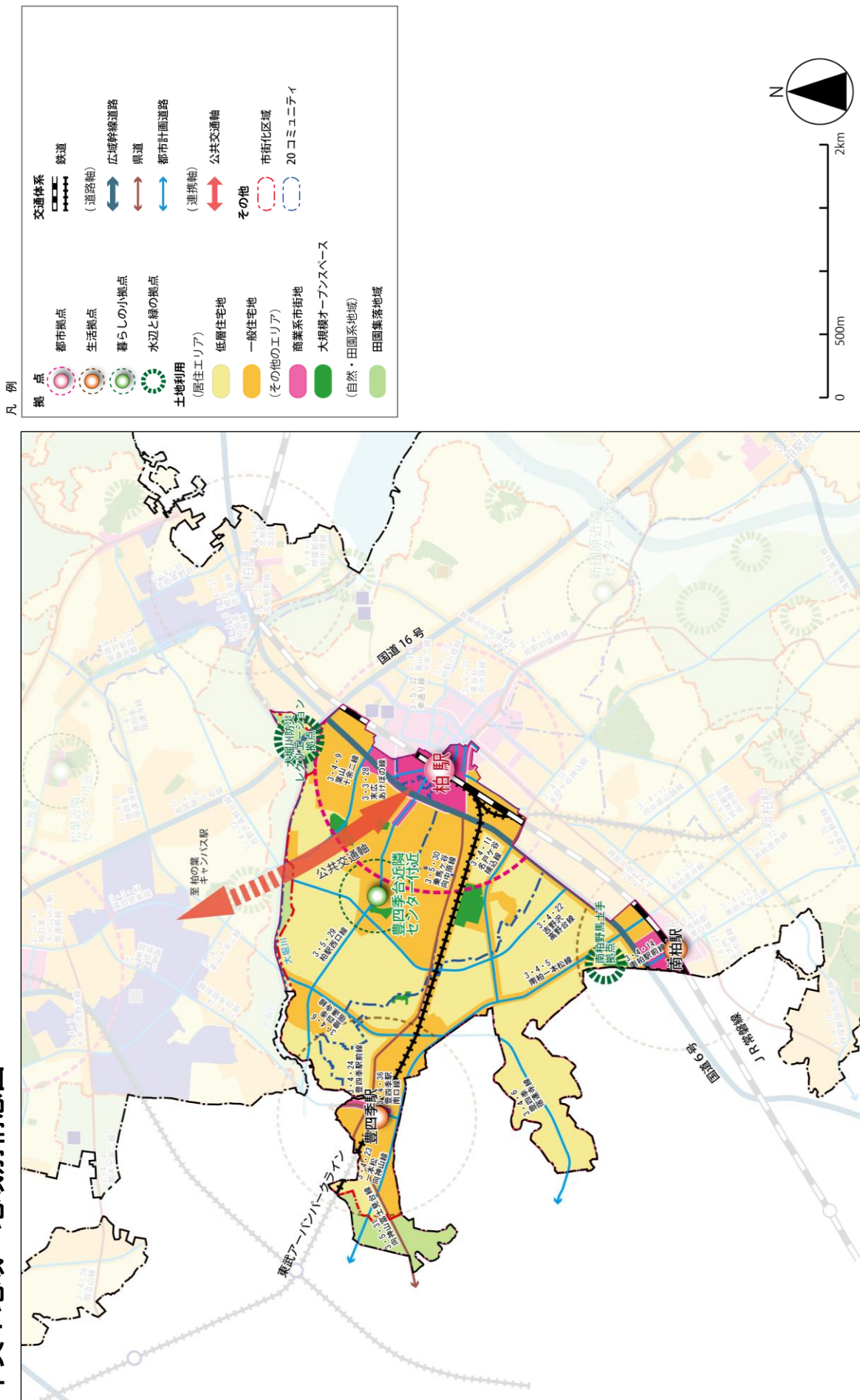
- ・ 中心市街地である柏駅周辺地区においては、回遊性を向上し、賑わいを創出するため、7・5・3号元町通り線、7・6・4号中通り線、7・6・2号南通り線、8・7・1号小柳町通り線などの歩行者系都市計画道路の整備を進めます。
- ・ 「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、柏駅、南柏駅及び豊四季駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。
- ・ 主要なバス路線であり、かつ、柏第二小学校の通学路等として利用されている新宿台線（県立東葛飾高校から流山市の富士見橋を結ぶ一級市道）の歩道整備事業を推進します。

### ウ. 優先順位の評価による効率的な道路環境

#### ○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・ 地区間の交通機能を強化するため、3・4・22号吉野沢高野台線の整備を実施しています。
- ・ 旧日光街道の新富近隣センター周辺交差点の整備を実施します。
- ・ 国道6号の旧日光街道入口交差点の整備を検討します。
- ・ 駐車場については、駐車場整備地区において、公共と民間の適正な役割分担のもと、附置義務条例を活用するほか、市街地開発事業を通じた整備に努めます。

中央1地域 地域別構想図

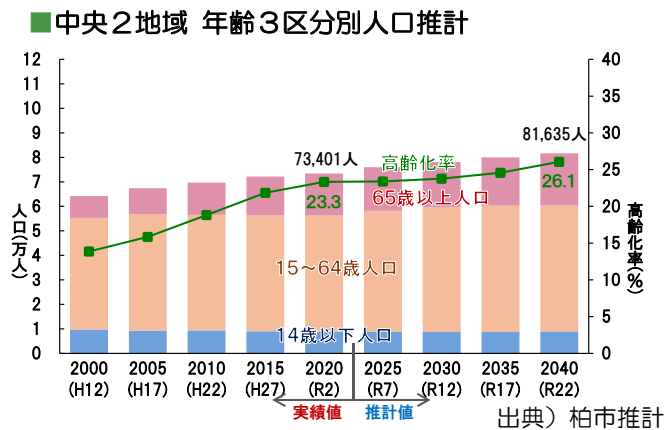


- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 参考資料

## (4) 中央2地域(柏中央、富里、新田原、永楽台)

### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年(令和2年)時点では73,401人で、20年後の2040年(令和22年)には81,635人まで増加する見込みです。
- ・2020年(令和2年)から2040年(令和22年)までの期間における人口の増加数について7地域別に比較すると、本地域は、北部1地域に次いで2番目に大きい値となっています。
- ・2040年(令和22年)の高齢化率は26.1%で、7地域の中では、北部1地域の18.0%、中央1地域の25.9%に次いで3番目に低い値となっています。



### 2) 中央2地域の概要

#### ①土地利用

- ・柏駅周辺の商業地域には、道路幅員が狭く土地の高度利用が図れない地区が存在しています。
- ・戸張地区周辺では、自然的土地利用が多くなっています。

#### ②オープンスペース

- ・柏駅周辺には、緑や憩いの空間が不足しています。
- ・日立台公園や戸張地区公園といった大規模な公園が立地しています。
- ・地域の北側から西側にかけて、大堀川、手賀沼、大津川といった水辺環境が多くあり、大津川沿いには田園地域が広がっています。

#### ③市街地整備

- ・柏駅周辺の土地の高度利用を図ることができない地区においては、道路などの都市基盤を整備する必要があります。
- ・柏駅周辺のさらなる拠点性・利便性向上のため、市街地再開発事業等の実施を検討する必要があります。
- ・末広町、関場町、大塚町等の一部の地区では、道路幅員が狭く、また、木造住宅が多く、住宅が建て詰まっています。

#### ④交通体系

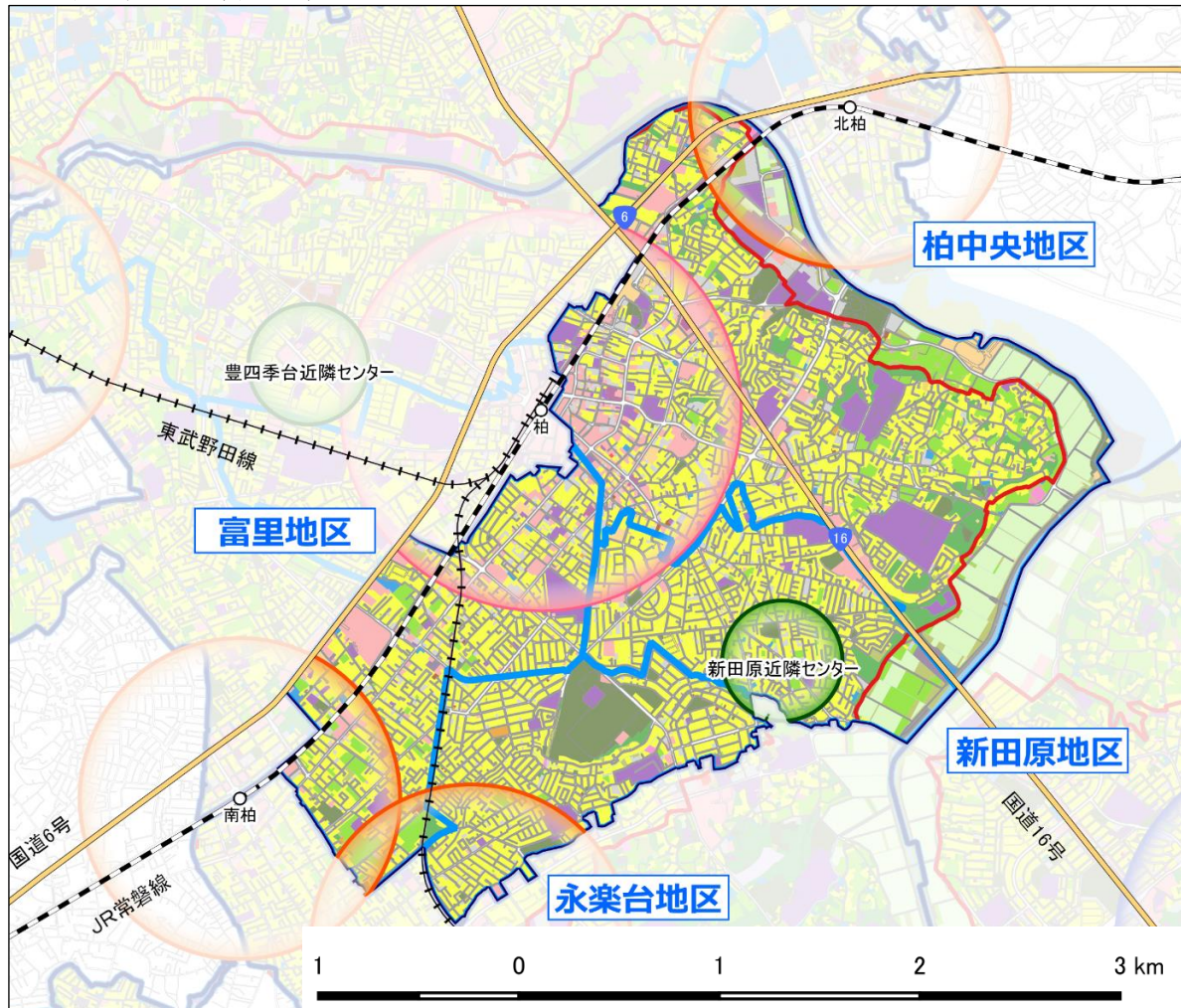
- ・鉄道は、JR常磐線が地域の北側を沿うように通過しているほか、地域の西側で東武アーバンパークラインが通過しています。また、地域内に柏駅が立地しています。
- ・本地域と沼南支所周辺を結ぶバス路線は、運行本数が充実しています。
- ・道路は、広域幹線道路の国道16号が南北を縦断しているほか、柏駅周辺1km圏は、都



市計画道路が概ね整備されています。

- ・ 柏駅周辺では、居心地が良く、歩きたくなる歩行者中心の道路空間の創出による回遊性の向上が求められています。
- ・ タクシーの利便性を向上するため、柏駅東口のタクシー乗り場の改善が求められています。

■土地利用現況図(中央2)



出典) 2021 年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例	
<b>地域区分</b>	<b>土地利用</b>
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> 中圏域(7地域)	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 田
<span style="border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 小圏域(20コミュニティ)	<span style="background-color: #c6e0b4; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 畑
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> 市街化区域	<span style="background-color: #a6d854; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 牧草放牧地
<b>拠点エリア</b>	<span style="background-color: #8db602; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 荒地、耕作放棄地、低湿地
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 都市拠点	<span style="background-color: #4f81bd; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 山林
<span style="background-color: #cfe2f3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> ふれあい交流拠点	<span style="background-color: #a6c9ec; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 水面
<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 生活拠点	<span style="background-color: #d9d2e9; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の自然地
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 暮らしの小拠点	<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 住宅用地
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 商業用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 工業用地
	<span style="background-color: #cfe2f3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 運輸施設用地
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 公共施設用地
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 文教・厚生用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 防衛用地
	<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 道路用地
	<span style="background-color: #e11a1c; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> 交通施設用地
	<span style="background-color: #548235; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)
	<span style="background-color: #cfe2f3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)
	<span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地② (太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地③ (平面駐車場)
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未利用地)
	<span style="background-color: #e11a1c; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (用途変更中の土地)
	<span style="background-color: #8db602; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未建築宅地)
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (屋外利用地(資材置場等))

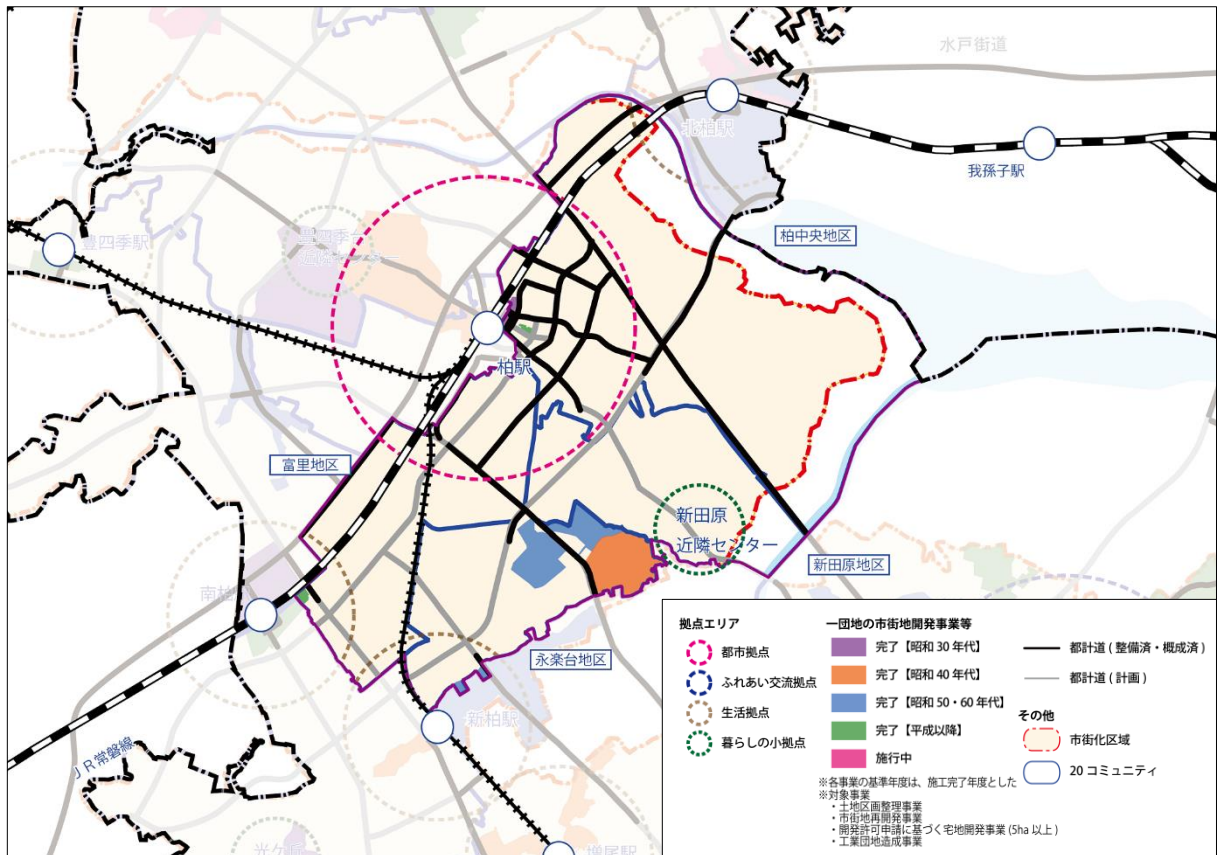
■地区別土地利用面積(中央2)

土地利用区分	市街化区域		富里		永楽台		柏中央		新田原	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
田	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0
畑	27.3	3.8	11.8	7.2	1.3	1.1	12.9	4.2	1.3	1.2
牧草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	4.5	0.6	0.6	0.4	1.1	0.9	1.7	0.6	1.0	0.9
山林	26.2	3.7	1.3	0.8	1.0	0.8	21.1	6.9	2.8	2.4
水面	0.6	0.1	0.1	0.0	0.4	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0
その他の自然地	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
自然的土地利用計	59.1	8.3	13.8	8.4	3.8	3.1	36.1	11.8	5.3	4.6
住宅用地	360.3	50.7	82.8	50.6	68.2	55.1	134.0	43.8	75.4	64.5
商業用地	48.6	6.8	16.2	9.9	2.0	1.6	26.2	8.6	4.3	3.6
工業用地	3.0	0.4	1.5	0.9	0.0	0.0	1.1	0.3	0.4	0.4
運輸施設用地	1.4	0.2	0.4	0.3	0.0	0.0	0.6	0.2	0.4	0.3
公共施設用地	4.5	0.6	0.8	0.5	0.0	0.0	3.3	1.1	0.4	0.4
文教・厚生用地	43.1	6.1	7.9	4.8	6.2	5.0	24.8	8.1	4.1	3.5
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
道路用地	116.5	16.4	25.4	15.5	20.6	16.6	51.3	16.8	19.2	16.4
交通施設用地	9.7	1.4	4.1	2.5	0.9	0.7	4.7	1.5	0.0	0.0
オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)	28.2	4.0	1.9	1.2	17.4	14.1	6.7	2.2	2.2	1.9
その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地② (太陽光発電システムを直接設置している土地)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	32.9	4.6	8.1	4.9	3.8	3.0	16.2	5.3	4.8	4.1
その他の空地④(未利用地)	0.8	0.1	0.1	0.1	0.4	0.4	0.2	0.1	0.0	0.0
その他の空地④(用途変更中の土地)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
その他の空地④(未建築宅地)	1.4	0.2	0.4	0.3	0.2	0.1	0.6	0.2	0.2	0.2
その他の空地④(屋外利用地)	0.4	0.1	0.0	0.0	0.2	0.2	0.1	0.0	0.1	0.1
都市的土地利用計	651.2	91.7	149.8	91.6	119.8	96.9	270.1	88.2	111.4	95.4
合計	710.3	100.0	163.6	100.0	123.7	100.0	306.2	100.0	116.8	100.0

(参考) 空地率…28.9% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(未建築宅地))

緑地率…7.6% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■市街地整備等状況図(中央2)



### 3) 中央2地域の将来像

柏市の顔となる地域の個性を尊重し、  
美しい景観と賑わいを演出する活力あるまち

### 4) 中央2地域の分野別方針

#### ①土地利用

##### ア. 市街化区域

###### ○拠点周辺エリア

- ・ 柏駅周辺は、中心市街地としてふさわしい拠点の形成に向けて商業・業務機能のさらなる集積を目指すとともに、娯楽・文化・交流機能等の充実と子育て機能の誘導を図ります。また、都市機能誘導区域への非日常的な都市機能の誘導を図るため、面的な土地利用の更新や都市計画の見直しを検討します。
- ・ 暮らしの小拠点の新田原近隣センター付近では、介護福祉機能の誘導を図ります。

###### ○居住エリア

- ・ 駅周辺や国道16号沿道などでは、中高層の住宅地が形成されていますが、その他の低層の住宅地においては、適正に居住を誘導しながら、まちの持続性を保っていきます。
- ・ 戸張地域では、生産緑地等の都市農地も多く維持されていることから、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、土地利用の見直しを検討します。

###### ○その他エリア

- ・ 日立柏総合グラウンドサッカー場や広域避難場所である日立製作所柏総合グラウンド周辺については、オープンスペースの特性や周辺の住環境に配慮しながら、特別用途地区等への指定の検討を行います。

##### イ. 市街化調整区域

###### ○自然・田園系地域

- ・ 大津川、手賀沼沿いにはまとまった農地が広がっており、優良農地としての保全を図ります。

#### ②オープンスペース

##### ア. 自然環境の骨格となるオープンスペース

- ・ 大堀川と周辺の緑の保全・活用に努めるとともに、大堀川リバーサイドパーク等の既存のサイクリングロードなどを活用して、水辺と緑の拠点や文化財、鉄道駅、大学、スポーツ施設等を結ぶネットワークづくりを検討します。
- ・ 大津川で多自然川づくりを進めるほか、周辺の緑の保全と水辺を活かした道づくりに努めます。

## イ. 地域のオープンスペース

- ・柏駅周辺で実施される市街地開発事業では、イベントを開催する賑わいの拠点として、また、災害時の一時避難場所としてなど様々な用途に活用できる広域交流スペースの整備を検討します。
- ・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の整備を検討します。
- ・柏市役所敷地において、敷地内緑化や壁面緑化を検討します。

### ③市街地整備

#### ○柏駅周辺地区

- ・公・民・学が連携し、地域資源を活かしながら、経済の活性化等に向けての事業を推進し、個性と特色のある拠点整備を進めます。
- ・柏駅西口北地区については、駅前広場や道路等の基盤施設が不十分で、また、木造老朽家屋が密集しており、防災機能の強化が求められていることから、市街地再開発事業の施行に向けての協議を進めるとともに、事業の推進に併せ、未利用地、狭あい道路の改善や都市機能の充実を図ります。

また、地球温暖化対策として、敷地内の積極的な緑化や、建築物の省エネルギー性能の向上に努めるとともに、防災性の向上にも資する再生可能エネルギーの面的利用システムの導入についての検討を行います。

- ・柏駅東口駅前については、エリア全体を捉えた計画的なまちの更新を促進します。
- ・公共用水域や生活環境の保全を目的に、合流式下水道の分流化を図ります。

#### ○その他

- ・都市基盤が十分に整備されていない既存の住宅地の末広町、関場町、大塚町等の一部の地区では、良好な住環境を形成するため、狭あい道路の解消について検討を行います。

### ④交通体系

#### ア. 公共交通の利便性向上

##### ○バス交通等の利便性向上

- ・タクシーの利便性を向上することによる選択性の高い交通環境の整備に向け、柏駅東口のタクシー乗り場の改善を検討します。

##### ○乗り継ぎの円滑化

- ・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。
- ・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。

### ○鉄道の利便性の向上

- ・魅力ある「柏の玄関口」を創造していくため、柏駅の機能強化に向けて、新たな改札口や自由通路の整備などの協議を図ります。

## イ. 良好な歩行者・自転車環境の創出

### ○歩行者環境の向上

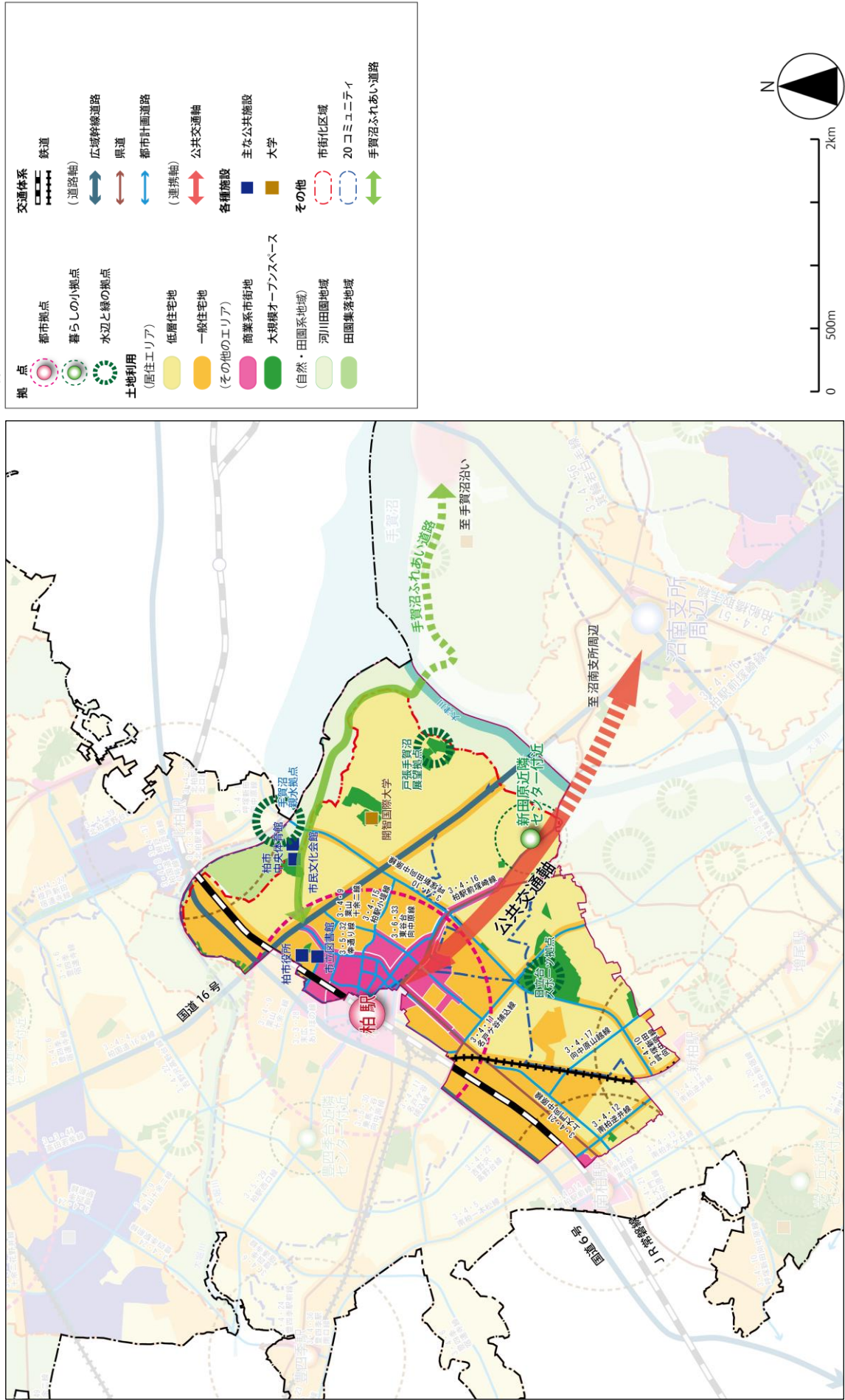
- ・中心市街地である柏駅周辺地区においては、回遊性を向上し、賑わいを創出するため、7・5・3号元町通り線、7・6・4号中通り線、7・6・2号南通り線、8・7・1号小柳町通り線などの歩行者系都市計画道路の整備を進めます。
- ・「柏市バリアフリー基本構想」に基づき柏駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。
- ・柏駅東口周辺については、円滑な交通体系の構築を目指し、関係機関と協議を進めます。

## ウ. 優先順位の評価による効率的な道路環境

### ○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・「新市建設計画」に基づき、道路拡幅事業を推進します。
- ・生活拠点間の交通機能の強化に向けて3・4・12号南柏逆井線（豊四季地先、豊住一丁目地先間）の整備を検討します。
- ・駐車場については、駐車場整備地区において、公共と民間の適正な役割分担のもと、附置義務条例を活用するほか、市街地開発事業を通じた整備に努めます。

中央2地域 地域別構想図

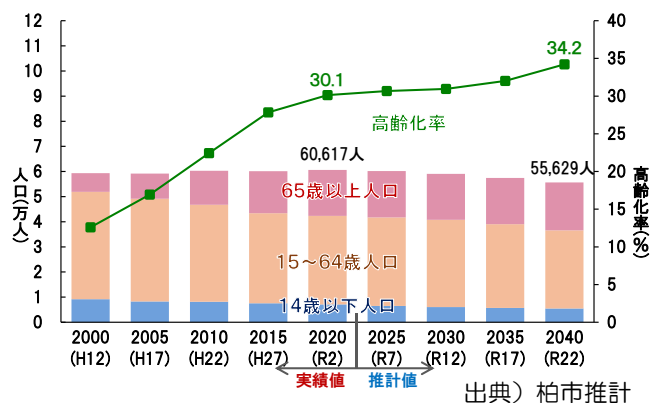


## (5) 南部1地域(増尾、南部、藤心)

### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年(令和2年)時点で60,617人ですが、20年後の2040年(令和22年)には55,629人まで減少する見込みです。
- ・2020年(令和2年)から2040年(令和22年)までの期間における人口の減少数について7地域別に比較すると、本地域が一番大きい値となっています。
- ・2040年(令和22年)の高齢化率は34.2%で、7地域の中では、北部2地域の35.0%に次いで2番目に高い値となっています。

■南部1地域 年齢3区分別人口推計



### 2) 南部1地域の概要

#### ①土地利用

- ・市街化区域内では、住宅用地が5割程度を占めています。
- ・逆井駅南側の逆井藤心地区は、農的土地利用等の都市的未利用地が多い状況です。
- ・市街化調整区域について、大津川沿いにはまとまった農地が分布しており、それ以外では既存集落・畑・山林等が混在しています。

#### ②オープンスペース

- ・増尾城址総合公園や柏リフレッシュ公園などの大規模な公園が立地しています。
- ・大津川沿いや増尾城址総合公園周辺は保全配慮地区に指定されており、良好な自然環境が保全されています。

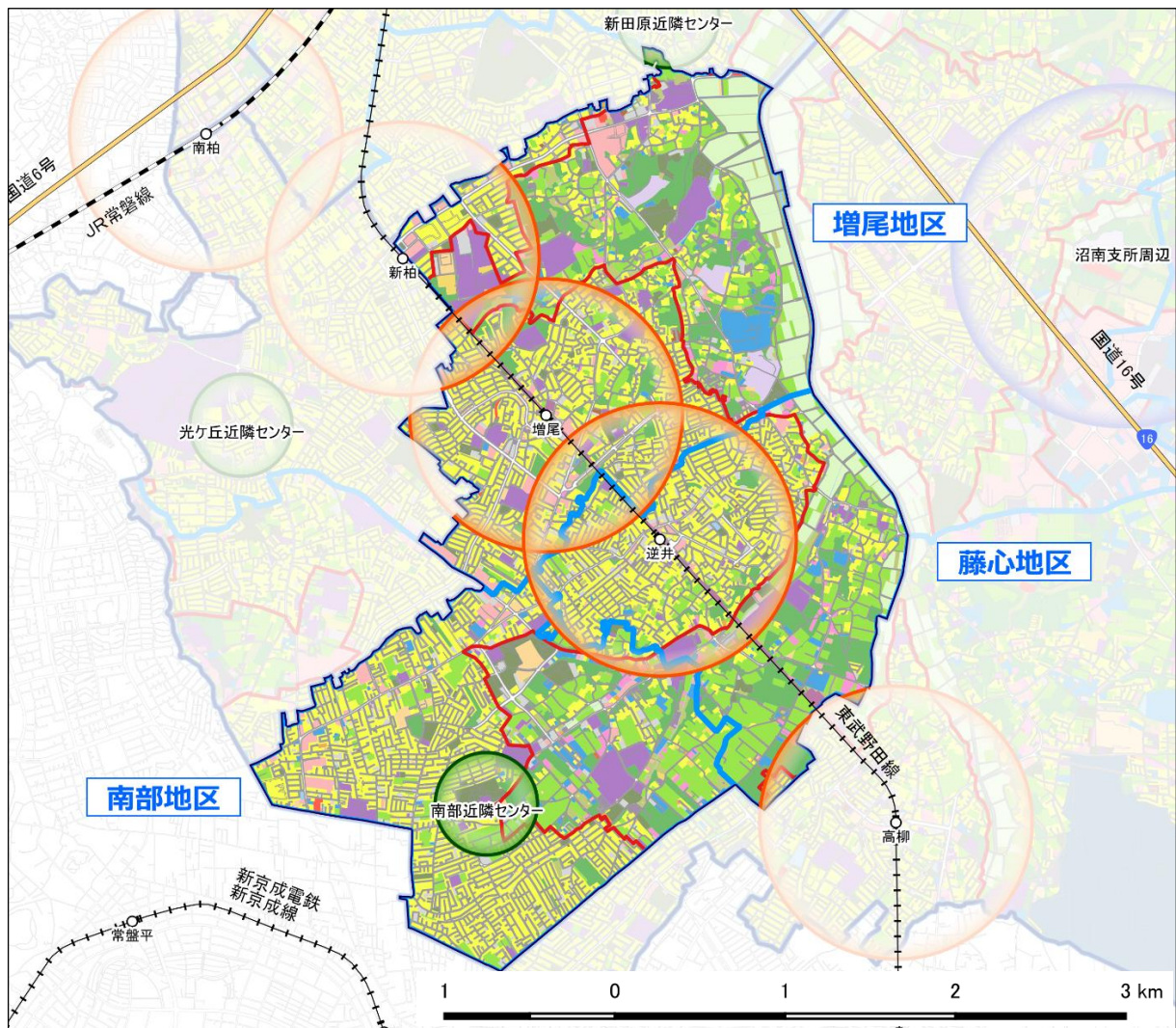
#### ③市街地整備

- ・新柏駅や逆井駅周辺の一部区域では、土地区画整理事業により道路・公園等の基盤整備が完了しています。

#### ④交通体系

- ・鉄道は、東武アーバンパークラインが地域内を縦断しており、新柏駅、増尾駅、逆井駅の3駅が立地しています。
- ・バス交通は、南柏駅へ接続するバス路線があるほか、一部の路線バスが不便な地域においては、コミュニティバス「ワニバス」(逆井・南増尾・沼南コース)が運行しています。
- ・道路は、広域幹線道路の3・3・2号箕輪青葉台線等が計画されています。

■土地利用現況図(南部1)



出典) 2021 年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例

地域区分

- 中圏域(7地域)
- 小圏域(20コミュニティ)
- 市街化区域

拠点エリア

- 都市拠点
- ふれあい交流拠点
- 生活拠点
- 暮らしの小拠点

土地利用

- 田
- 畑
- 牧草放牧地
- 荒地、耕作放棄地、低湿地
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- 防衛用地
- 道路用地
- 交通施設用地
- オープンスペース  
(公園・緑地、広場、運動場、墓園)
- その他の空地①  
(ゴルフ場等のレクリエーション施設)
- その他の空地②  
(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③  
(平面駐車場)
- その他の空地④  
(未利用地)
- その他の空地④  
(用途変更中の土地)
- その他の空地④  
(未建築宅地)
- その他の空地④  
(屋外利用地(資材置場等))



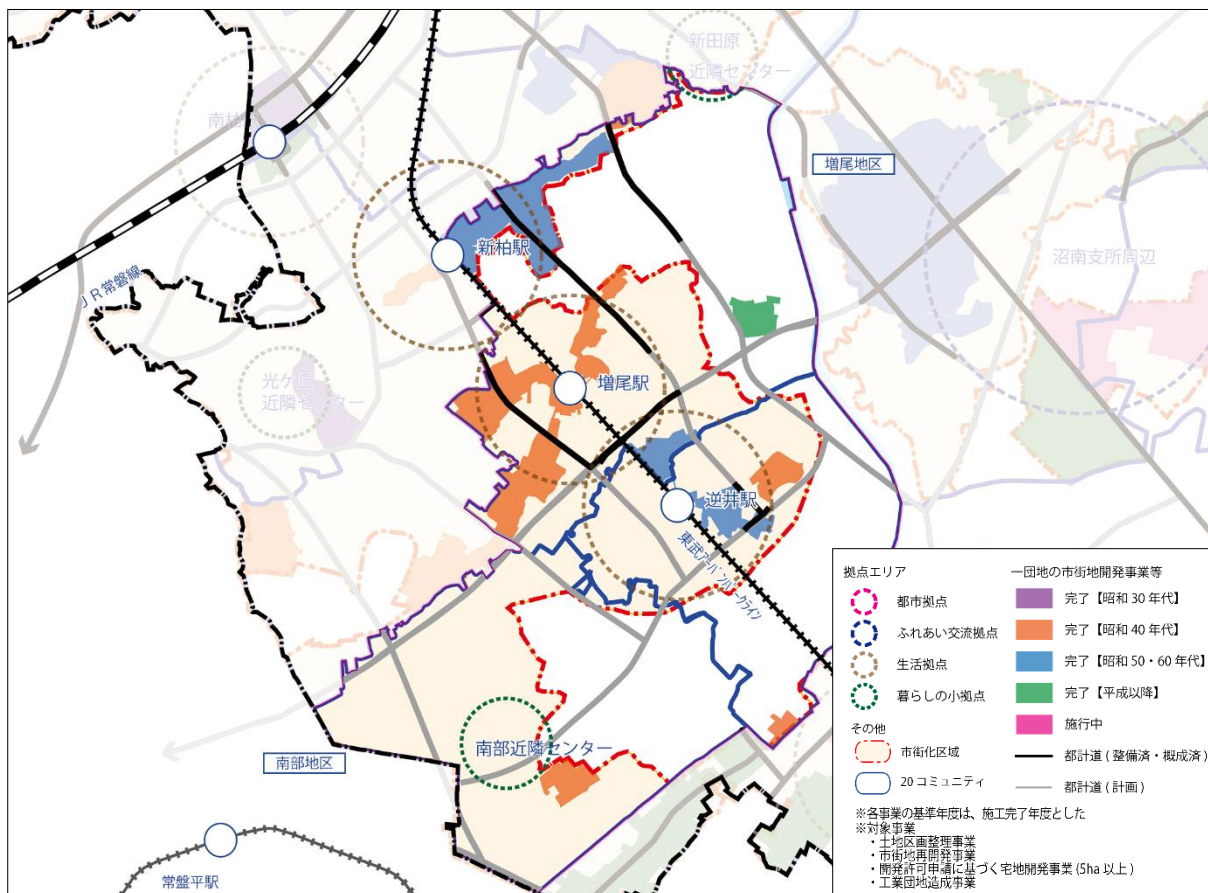
■地区別土地利用面積(南部1)

土地利用区分	市街化区域		増尾		藤心		南部	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
田	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
畑	37.6	6.1	10.9	4.4	8.3	6.0	18.4	7.9
牧草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	4.8	0.8	1.9	0.8	1.7	1.2	1.1	0.5
山林	26.6	4.3	14.9	6.1	5.1	3.7	6.5	2.8
水面	1.3	0.2	0.4	0.2	0.3	0.2	0.6	0.2
その他の自然地	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
<b>自然的土地利用計</b>	<b>70.4</b>	<b>11.4</b>	<b>28.2</b>	<b>11.5</b>	<b>15.5</b>	<b>11.1</b>	<b>26.6</b>	<b>11.4</b>
住宅用地	341.7	55.2	126.5	51.4	85.4	61.3	129.7	55.5
商業用地	22.9	3.7	11.9	4.8	2.8	2.0	8.1	3.5
工業用地	3.6	0.6	0.8	0.3	0.3	0.2	2.5	1.1
運輸施設用地	1.7	0.3	0.7	0.3	0.3	0.2	0.7	0.3
公共施設用地	2.4	0.4	0.4	0.2	0.1	0.1	1.9	0.8
文教・厚生用地	21.5	3.5	11.8	4.8	1.4	1.0	8.4	3.6
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
道路用地	109.6	17.7	48.0	19.5	23.9	17.2	37.7	16.1
交通施設用地	4.2	0.7	2.3	0.9	1.9	1.4	0.0	0.0
オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)	13.9	2.2	5.7	2.3	1.1	0.8	7.1	3.1
その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地② (太陽光発電のシステムを直接備えている土地)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	23.8	3.8	8.0	3.2	6.0	4.3	9.8	4.2
その他の空地④(未利用地)	1.0	0.2	0.5	0.2	0.2	0.2	0.3	0.1
その他の空地④(用途変更中の土地)	0.7	0.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.4	0.2
その他の空地④(未建築宅地)	1.1	0.2	0.6	0.3	0.3	0.2	0.2	0.1
その他の空地④(屋外利用地)	0.8	0.1	0.4	0.2	0.1	0.1	0.3	0.1
<b>都市的土地利用計</b>	<b>548.8</b>	<b>88.6</b>	<b>217.8</b>	<b>88.5</b>	<b>123.8</b>	<b>88.9</b>	<b>206.9</b>	<b>88.6</b>
合計	619.2	100.0	246.0	100.0	139.3	100.0	233.6	100.0

(参考) 空地率…31.4% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(未建築宅地))

緑地率…10.4% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■市街地整備等状況図(南部1)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

## 3) 南部1地域の将来像

**様々な都市機能が調和した市街地環境の形成と  
緑ある生活が営めるまち**

## 4) 南部1地域の分野別方針

## ①土地利用

## ア. 市街化区域

## ○拠点周辺エリア

- ・生活拠点の新柏駅周辺では、子育て機能の誘導を図ります。
- ・生活拠点の増尾駅周辺では、介護福祉、商業機能の誘導を図ります。
- ・暮らしの小拠点の南部近隣センター付近では、日常生活サービス施設等の誘導を図ります。また、これと公共交通ルートの再編、待合所や通行道路基盤の整備等の一体的な誘導に向けて協議を図ります。さらに、近隣センター等施設周辺の拠点性の向上等を図る場合は、必要に応じ土地利用の見直しも検討します。

## ○居住エリア

- ・増尾駅及び逆井駅周辺の土地区画整理事業や大規模な開発行為により都市基盤が整備された既存の住宅地では、今後も良好な住環境の維持を図ります。
- ・逆井駅南側の逆井・藤心地区は、一部について土地区画整理事業により都市基盤整備が完了しているものの、それ以外の地域は、生産緑地等の都市農地も多く維持されていることから、地区計画の活用や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、土地利用の見直しを検討します。
- ・南逆井などの都市基盤が十分に整備されていない既存の住宅地については、発生する空地を活かしたまちの再編を進める中で、地区計画制度等の活用を図ります。

## イ. 市街化調整区域

## ○自然・田園系地域

- ・大津川沿いにはまとまった農地が広がっていることから、優良農地として保全を図ります。

## ②オープンスペース

## ア. 自然環境の骨格となるオープンスペース

- ・保全配慮地区である大津川周辺の緑の保全に努めます。
- ・大津川で多自然川づくりを進めるほか、周辺の緑の保全と水辺を活かした道づくりに努めます。
- ・増尾城址総合公園、柏リフレッシュ公園などにおける緑の拠点づくりや、市内最古といわれる城跡(幸谷城館跡)が残るきつね山歴史公園の整備を進めます。

### ③市街地整備

- ・南逆井等の都市基盤が十分に整備されていない住宅地においては、公共交通ルート再編の経路となる道路等について、長期的なスパンで、生産緑地や今後発生する空き地等を利用した整備を検討します。
- ・浸水地区の被害軽減を図るため、上大津川河川改修事業を実施します。

### ④交通体系

#### ア. 公共交通の利便性向上

##### ○バス交通等の利便性向上

- ・バス路線を補完するコミュニティバス「ワニバス」(逆井・南増尾・沼南コース)については、市民ニーズ等を踏まえたサービスを提供するための検討を行います。
- ・日常生活サービス施設の誘導状況を踏まえながら、生活拠点となる鉄道駅へのアクセス手段について検討を行います。

##### ○乗り継ぎの円滑化

- ・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は、市街地内の空き地や生産緑地の転回広場としての活用等についての検討を行います。

#### イ. 良好な歩行者・自転車環境の創出

##### ○歩行者環境の向上

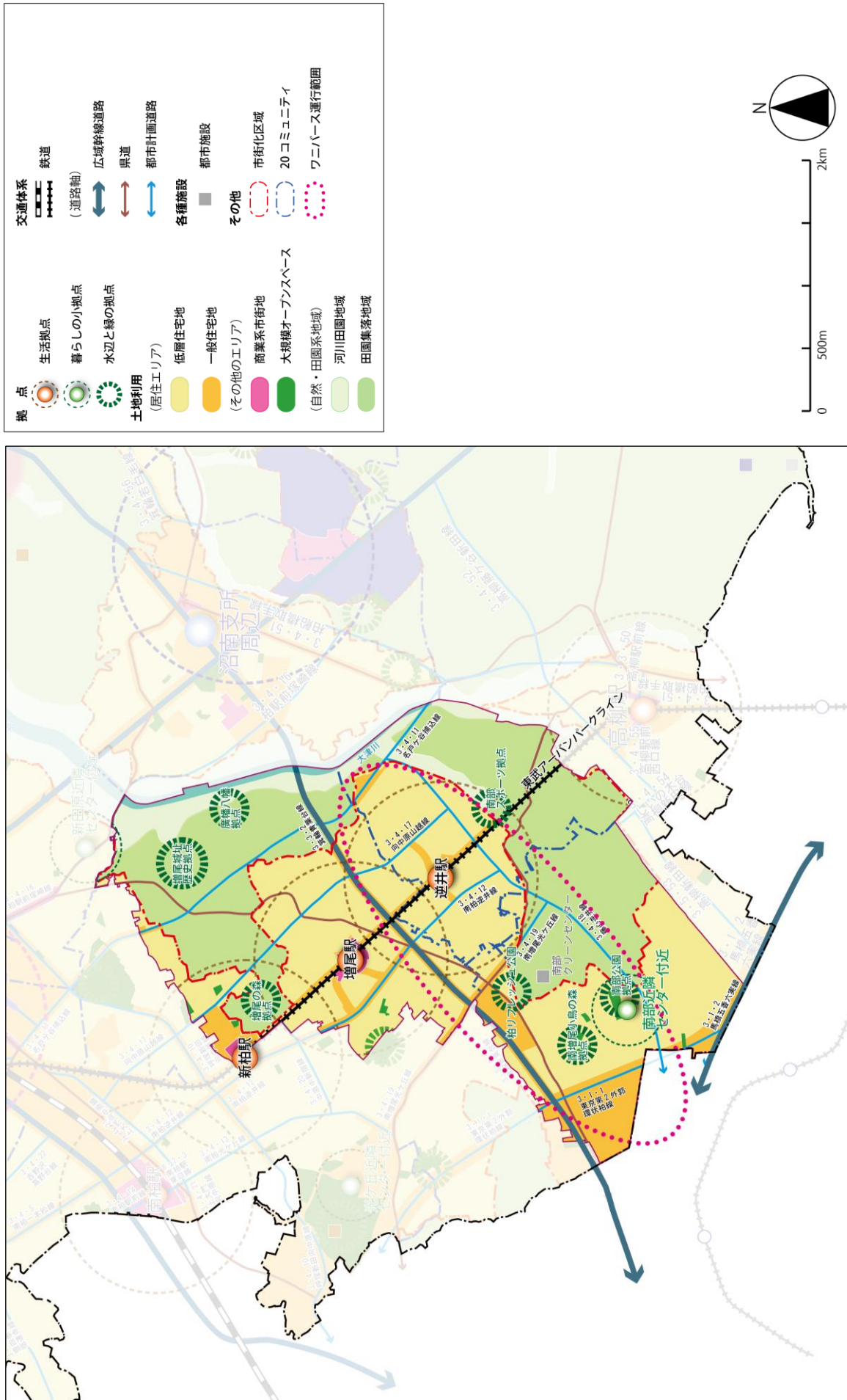
- ・「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、新柏駅、増尾駅及び逆井駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。

#### ウ. 優先順位の評価による効率的な道路環境

##### ○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・広域的な幹線道路網を形成するため、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。

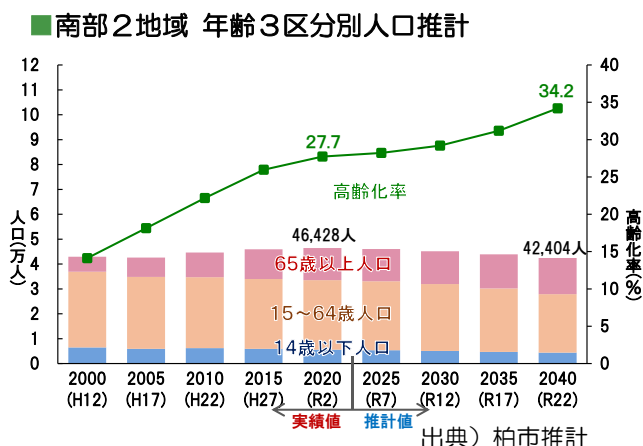
南部1地域 地域別構想図



## (6) 南部2地域(光ヶ丘、酒井根)

### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年(令和2年)時点で46,428人ですが、20年後の2040年(令和22年)には42,404人まで減少する見込みです。
- ・2020年(令和2年)から2040年(令和22年)までの期間における人口の減少数について7地域別に比較すると、本地域は、南部1地域に次いで2番目に大きい値となっています。
- ・2040年(令和22年)の高齢化率は34.2%で、7地域の中では、北部2地域、南部1地域に次いで3番目に高い値となっています。



### 2) 南部2地域の概要

#### ①土地利用

- ・市街化区域内は、住宅用地が5割程度を占めています。また、光ヶ丘地区西部には、麗澤大学が立地しており、広大な文教・厚生用地が広がっています。
- ・地域の南側にある市街化調整区域では、農地が多く残っています。

#### ②オープンスペース

- ・酒井根下田の森緑地、廣池学園などの緑の拠点が立地しています。

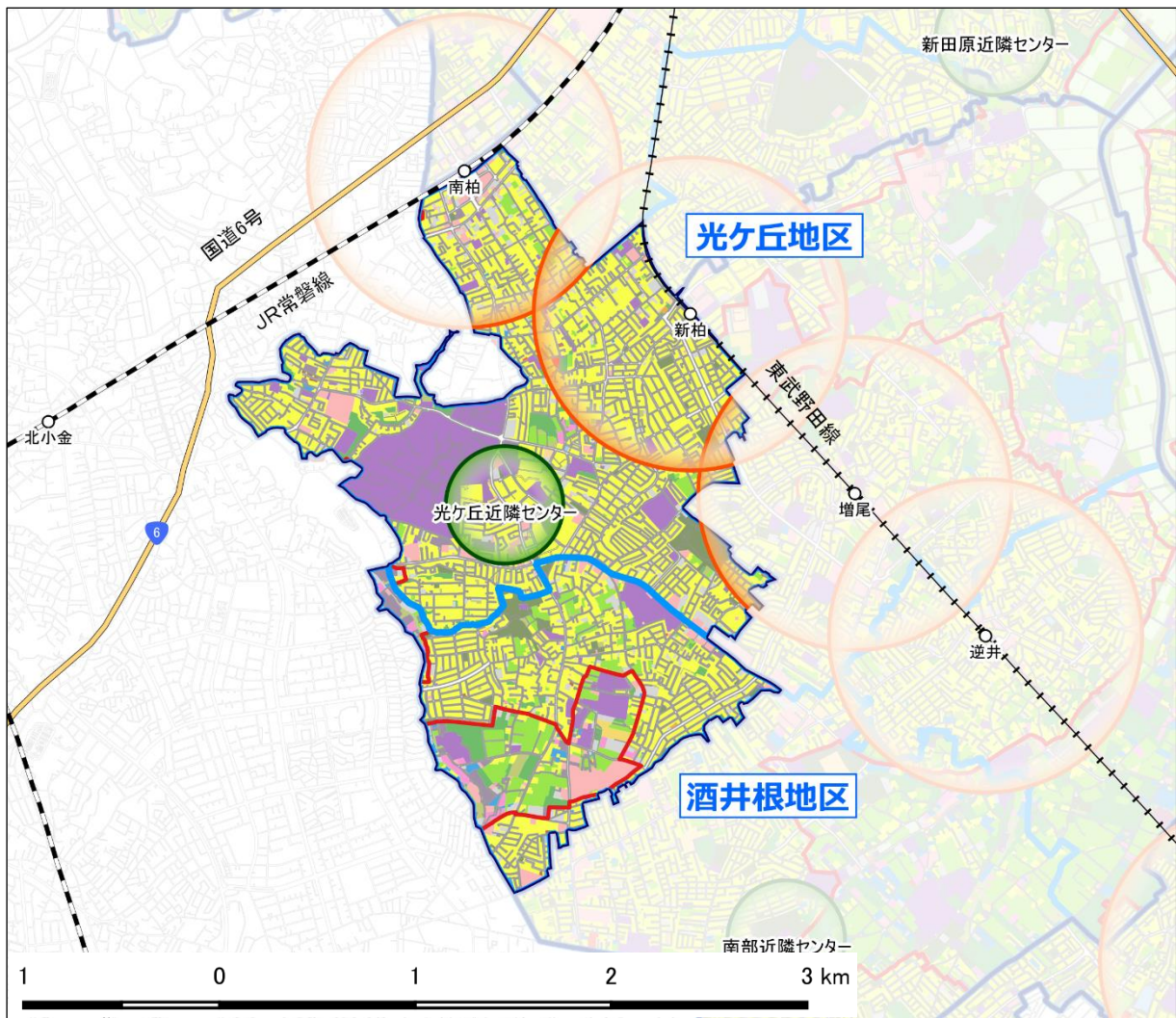
#### ③市街地整備

- ・南柏駅東口側の土地区画整理事業や、光ヶ丘団地の建替え事業等が完了しています。

#### ④交通体系

- ・鉄道は、本地域の北側をJR常磐線が、東側を東武アーバンパークラインが通過しています。また、地域内に南柏駅と新柏駅が立地しています。
- ・バス交通は、南柏駅から酒井根地区方面に向かう路線の運行本数が確保されています。
- ・道路は、主要な都市計画道路の3・4・12号南柏逆井線等が計画されています。

■土地利用現況図(南部2)



出典) 2021 年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例

地域区分

- 中圏域(7地域)
- 小圏域(20コミュニティ)
- 市街化区域

拠点エリア

- 都市拠点
- ふれあい交流拠点
- 生活拠点
- 暮らしの小拠点

土地利用

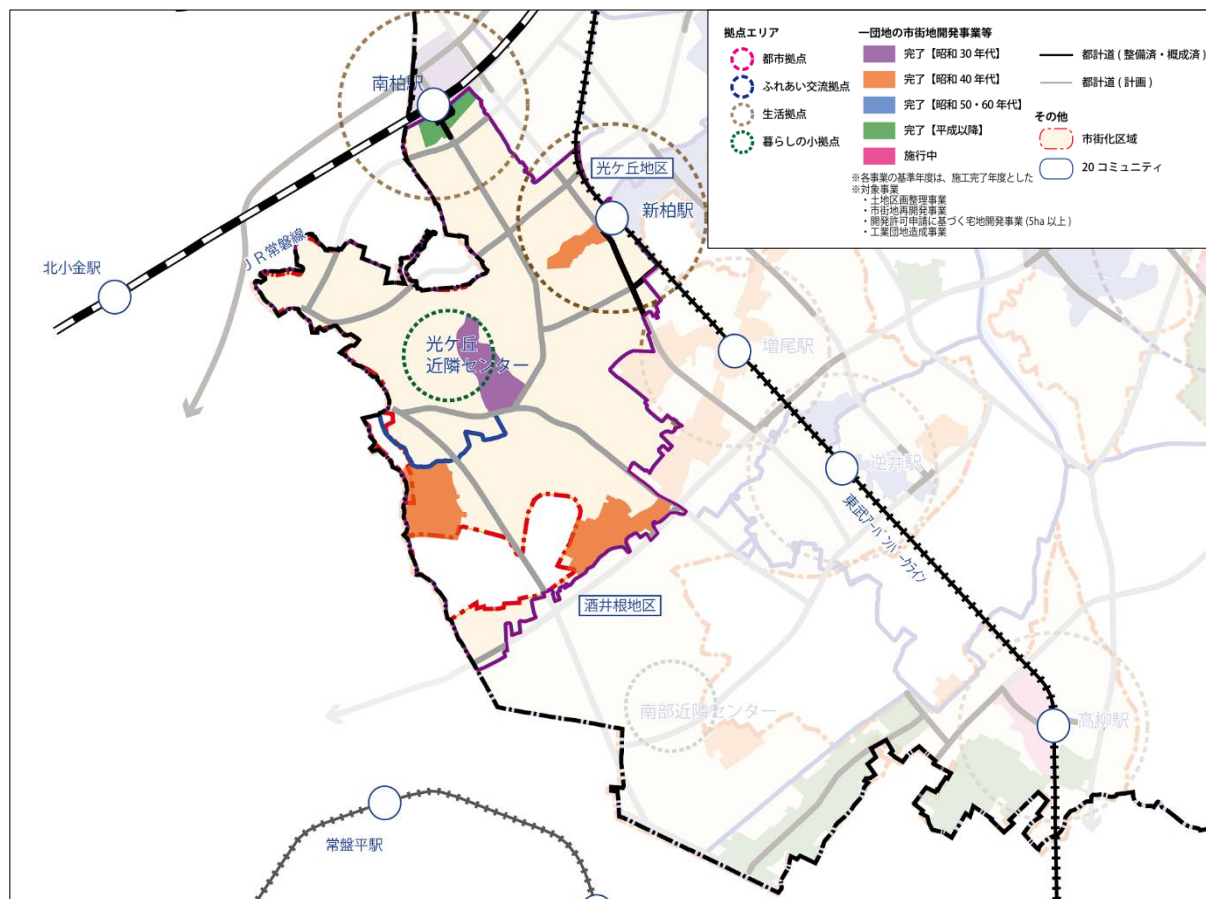
- 田
- 畑
- 牧草放牧地
- 荒地、耕作放棄地、低湿地
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- 防衛用地
- 道路用地
- 交通施設用地
- オープンスペース  
(公園・緑地、広場、運動場、墓園)
- その他の空地①  
(ゴルフ場等のレクリエーション施設)
- その他の空地②  
(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③  
(平面駐車場)
- その他の空地④  
(未利用地)
- その他の空地④  
(用途変更中の土地)
- その他の空地④  
(未建築宅地)
- その他の空地④  
(屋外利用地(資材置場等))

■地区別土地利用面積(南部2)

土地利用区分	市街化区域		光ヶ丘		酒井根	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
田	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
畑	13.6	3.0	7.1	2.1	6.5	5.7
牧草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	2.7	0.6	1.8	0.5	0.9	0.8
山林	7.9	1.8	6.8	2.0	1.1	1.0
水面	0.5	0.1	0.2	0.0	0.3	0.3
その他の自然地	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
自然的土地利用計	24.8	5.6	16.0	4.8	8.8	7.8
住宅用地	243.4	54.6	178.6	53.7	64.8	57.2
商業用地	15.7	3.5	12.1	3.6	3.6	3.2
工業用地	1.0	0.2	0.7	0.2	0.3	0.2
運輸施設用地	2.6	0.6	2.2	0.7	0.4	0.3
公共施設用地	0.9	0.2	0.6	0.2	0.3	0.2
文教・厚生用地	52.7	11.8	47.3	14.2	5.4	4.8
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
道路用地	69.8	15.6	50.8	15.3	19.0	16.7
交通施設用地	0.9	0.2	0.9	0.3	0.0	0.0
オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)	15.2	3.4	9.6	2.9	5.6	4.9
その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地② (太陽光発電システムを直接設置している土地)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	17.1	3.8	12.6	3.8	4.5	3.9
その他の空地④(未利用地)	0.3	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1
その他の空地④(用途変更中の土地)	0.3	0.1	0.2	0.1	0.1	0.0
その他の空地④(未建築宅地)	0.7	0.1	0.5	0.1	0.2	0.1
その他の空地④(屋外利用地)	0.8	0.2	0.4	0.1	0.3	0.3
都市的土地利用計	421.4	94.4	316.9	95.2	104.5	92.2
合計	446.2	100.0	332.9	100.0	113.3	100.0

(参考) 空地率…24.7% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(未建築宅地))  
 緑地率… 4.8% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■市街地整備等状況図(南部2)



第1章  
第2章  
第3章  
第4章  
第5章  
参考資料

## 3) 南部2地域の将来像

## 交通環境を整え自然と住宅地が共生したまち

## 4) 南部2地域の分野別方針

## ①土地利用

## ア. 市街化区域

## ○拠点周辺エリア

- ・生活拠点の南柏駅及び新柏駅周辺では、子育て機能の誘導を図ります。

## ○居住エリア

- ・都市基盤が十分に整備されていない既存の住宅地については、良好な住環境を形成するため、地区計画制度等の活用を検討します。
- ・光ヶ丘団地は、1957年(昭和32年)より入居を開始した大規模団地が立地していましたが、近年、老朽化に対応した建替えが完了しています。今後も引き続き良好な中高層住宅地として維持を図ります。

## イ. 市街化調整区域

## ○自然・田園系地域

- ・酒井根下田の森については、農地と住宅が混在しているエリアで、学校や子育て、商業等の都市機能も立地していることから、周辺の市街化区域における居住誘導との連携を図りながら、適正に都市機能の維持を図ります。

## ②オープンスペース

## ア. 地域のオープンスペース

- ・酒井根下田の森については、生物多様性に配慮しながら、樹林地の担保性の向上と、自然と人がふれあえる里としての活用を図ります。

## ③市街地整備

- ・都市基盤が十分に整備されていない既存の住宅地では、良好な住環境を形成するため、狭あい道路等の解消について、その方法を含めて検討を進めます。
- ・南柏駅東口側の既成市街地では、都市基盤施設の充足やオープンスペースの確保など、総合的な環境整備を図り、健全な市街地の形成に努めます。



## ④交通体系

### ア. 公共交通の利便性向上

#### ○バス交通等の利便性向上

- ・日常生活サービス施設の誘導状況を踏まえながら、生活拠点となる鉄道駅へのアクセス手段について検討を行います。

### イ. 良好な歩行者・自転車環境の創出

#### ○歩行者環境の向上

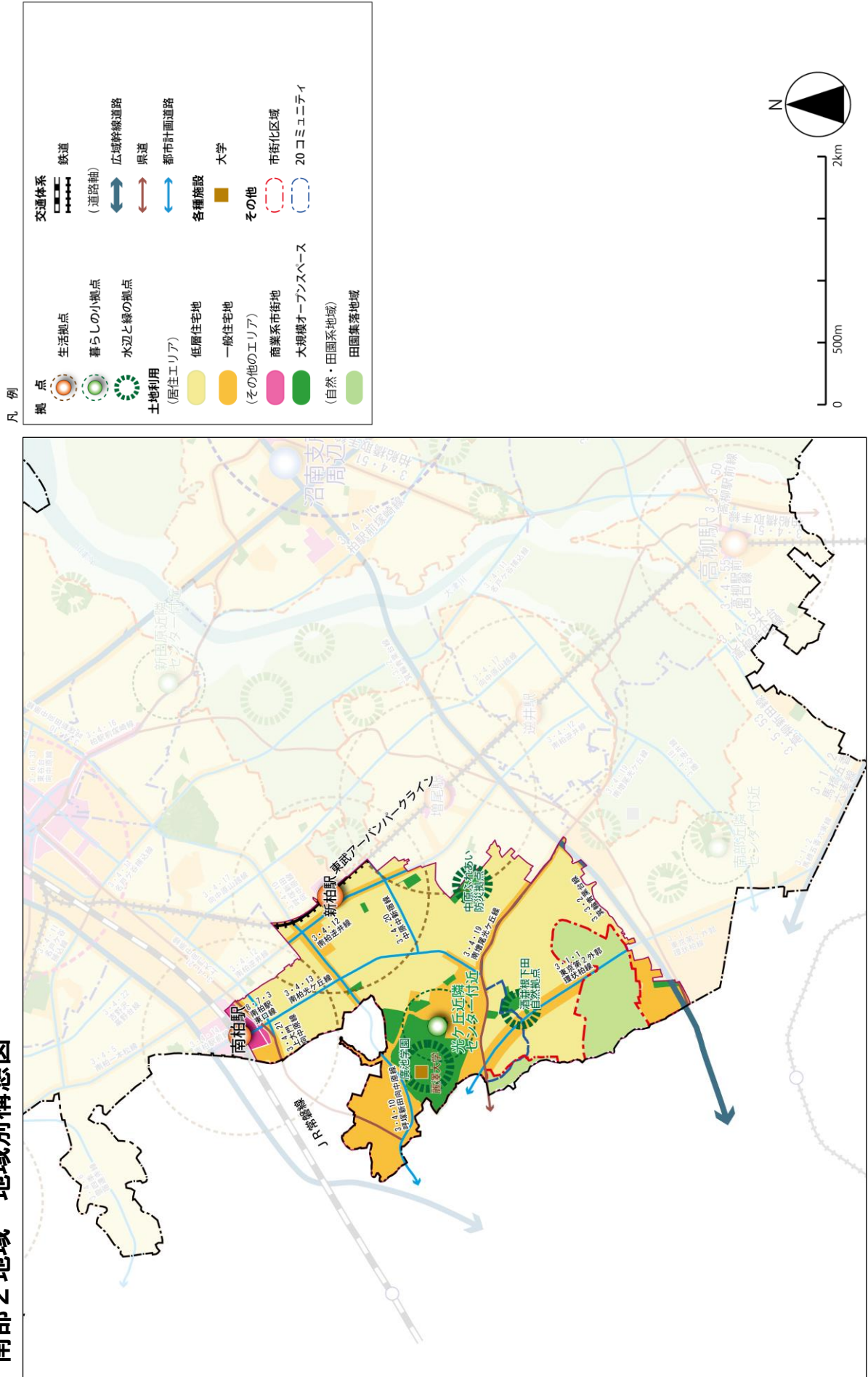
- ・「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、南柏駅及び新柏駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。

### ウ. 優先順位の評価による効率的な道路環境

#### ○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・生活拠点間の交通機能の強化に向けて3・4・12号南柏逆井線（豊四季地先、豊住一丁目地先間）の整備を検討します。
- ・県道松戸柏線の南柏駅前交差点の改良について、関係機関と協議を図りながら検討していきます。

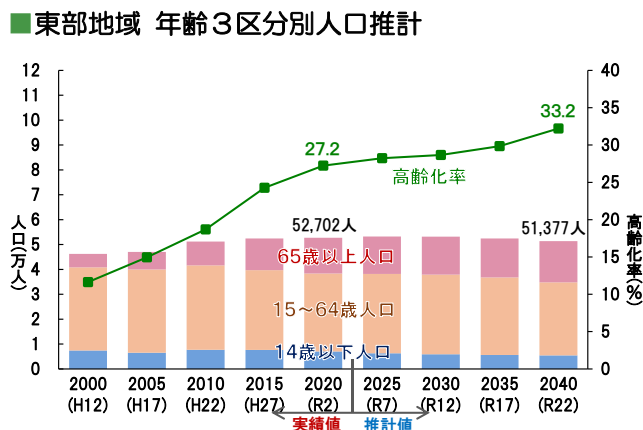
南部2地域 地域別構想図



## (7) 東部地域（風早北部、風早南部、手賀）

### 1) 人口動向

- ・本地域の人口は、2020年（令和2年）時点では52,702人で、その後は2030年（令和12年）以降減少に転じ、20年後の2040年（令和22年）には51,377人となる見込みです。
- ・2020年（令和2年）から2040年（令和22年）までの期間における人口の減少数について7地域別に比較すると、本地域は、減少する4地域の中では、最も小さい値となっています。
- ・2040年（令和22年）の高齢化率は33.2%で、7地域の中では、北部2地域、南部1地域、南部2地域に次いで4番目に高い値となっています。



### 2) 東部地域の概要

#### ①土地利用

- ・風早工業団地、沼南工業団地といった工業用地や、国道16号沿道には大規模な商業用地等も見られます。
- ・大津ヶ丘団地周辺の市街化区域縁辺部では、農的土地利用が比較的多い状況です。
- ・市街化調整区域について、手賀沼・河川沿いにはまとまった農地（農振農用地）が分布しており、それ以外では畑・山林や既存集落が点在しています。

#### ②オープンスペース

- ・市街化調整区域のほぼ全域が保全配慮地区に指定されており、良好な自然環境が保全されています。

#### ③市街地整備

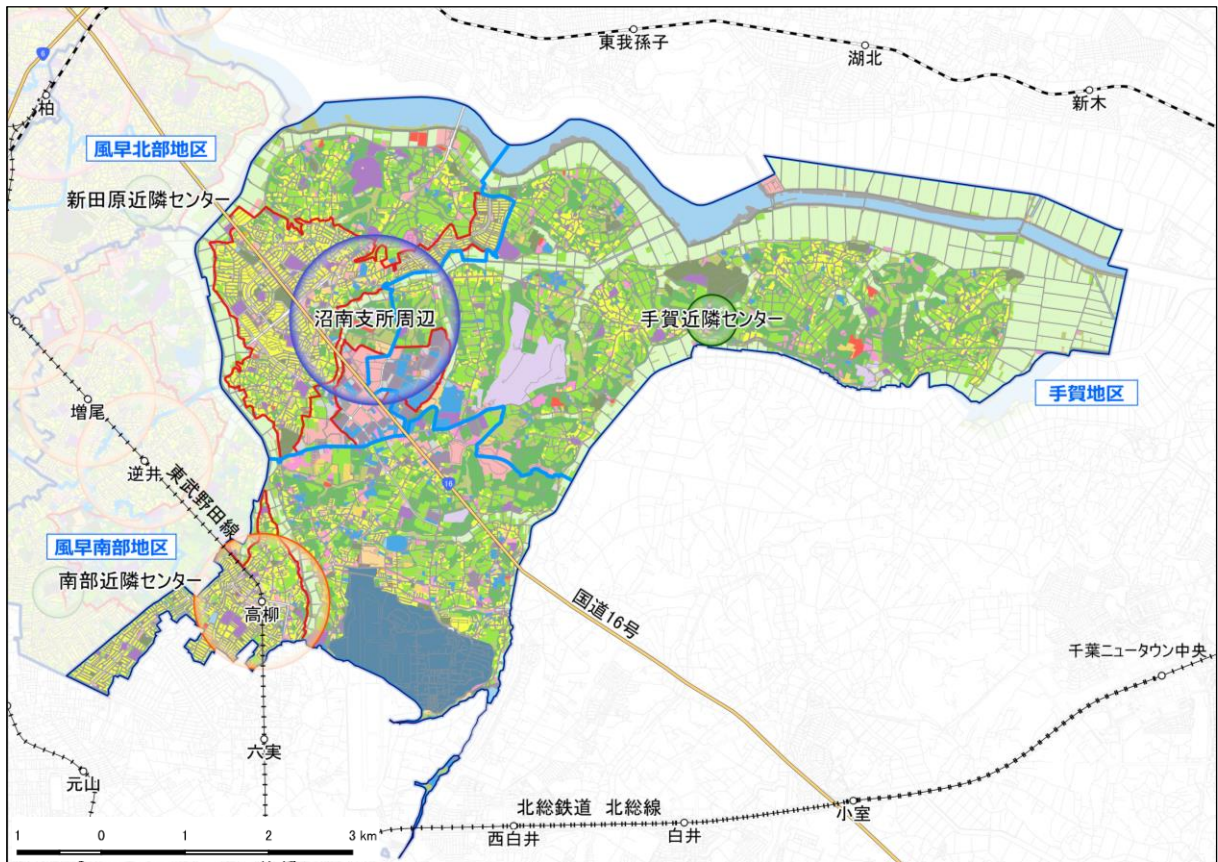
- ・大津ヶ丘団地や手賀の杜（湖南地区）等の面整備事業が完了しています。

#### ④交通体系

- ・鉄道は、本地域の南西部を東武アーバンパークラインが通過し、高柳駅が立地しています。
- ・バス交通は、沼南支所周辺と柏駅を結ぶ路線は運行本数が多いものの、その他の多くの路線は、運行本数が少ないことから、それを補完する形で、コミュニティバス「ワニバス」(逆井・南増尾・沼南コース)や、予約型相乗タクシーの「カシワニクル」が運行しています。

- ・道路は、広域幹線道路の国道16号、主要地方道船橋我孫子線等が配置されています。

■土地利用現況図(東部)



出典) 2021年度(令和3年度)都市計画基礎調査

凡例

地域区分

- 中圏域(7地域)
- 小圏域(20コミュニティ)
- 市街化区域

拠点エリア

- 都市拠点
- ふれあい交流拠点
- 生活拠点
- 暮らしの小拠点

土地利用

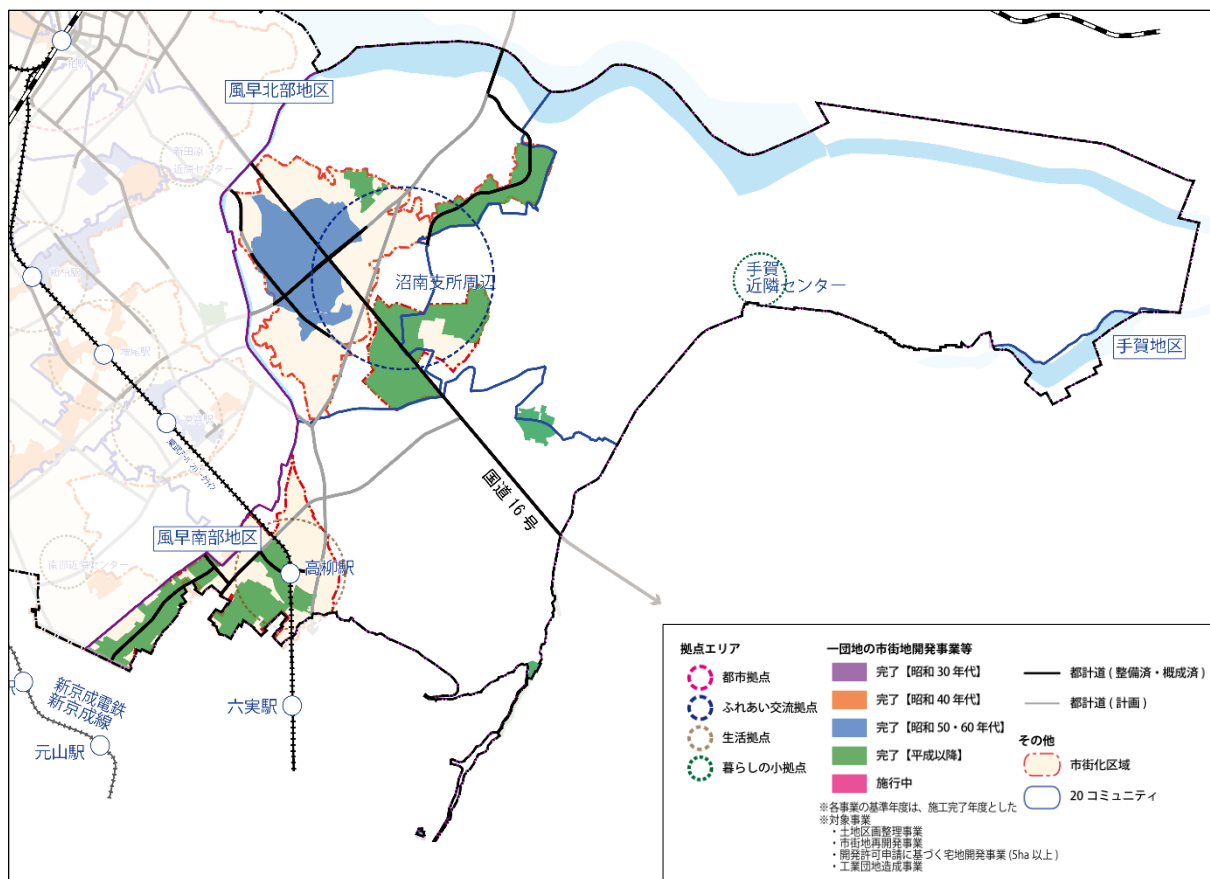
- 田
- 畑
- 牧草放牧地
- 荒地、耕作放棄地、低湿地
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 運輸施設用地
- 公共施設用地
- 文教・厚生用地
- 防衛用地
- 道路用地
- 交通施設用地
- オープンスペース  
(公園・緑地, 広場, 運動場, 墓園)
- その他の空地①  
(ゴルフ場等のレクリエーション施設)
- その他の空地②  
(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③  
(平面駐車場)
- その他の空地④  
(未利用地)
- その他の空地④  
(用途変更中の土地)
- その他の空地④  
(未建築宅地)
- その他の空地④  
(屋外利用地(資材置場等))

■地区別土地利用面積(東部)

土地利用区分	市街化区域		風早北部		風早南部		手賀	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
田	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
畑	54.3	7.6	32.1	7.3	22.2	10.3	0.0	0.0
牧草放牧地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
荒地、耕作放棄地、低湿地	10.1	1.4	6.5	1.5	3.3	1.5	0.3	0.6
山林	26.8	3.8	20.1	4.6	5.1	2.3	1.6	3.0
水面	3.5	0.5	1.3	0.3	1.6	0.7	0.6	1.2
その他の自然地	5.0	0.7	2.9	0.7	1.4	0.6	0.7	1.3
自然的土地利用計	99.8	14.0	63.0	14.3	33.5	15.5	3.3	6.0
住宅用地	279.6	39.2	172.8	39.1	106.7	49.3	0.1	0.2
商業用地	57.3	8.0	43.5	9.9	5.1	2.4	8.7	16.0
工業用地	27.9	3.9	11.9	2.7	0.9	0.4	15.1	27.9
運輸施設用地	25.7	3.6	8.0	1.8	1.4	0.7	16.3	30.1
公共施設用地	3.2	0.4	2.2	0.5	0.8	0.4	0.1	0.2
文教・厚生用地	29.8	4.2	18.6	4.2	11.3	5.2	0.0	0.0
防衛用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
道路用地	124.8	17.5	77.7	17.6	40.7	18.8	6.4	11.8
交通施設用地	2.5	0.4	1.0	0.2	1.5	0.7	0.0	0.0
オープンスペース (公園・緑地、広場、運動場、墓園)	25.9	3.6	20.8	4.7	5.1	2.3	0.0	0.0
その他の空地① (ゴルフ場等のレクリエーション施設)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地② (太陽光発電システムを直結している土地)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
その他の空地③(平面駐車場)	23.6	3.3	13.7	3.1	6.6	3.0	3.3	6.1
その他の空地④(未利用地)	1.9	0.3	0.6	0.1	1.1	0.5	0.2	0.4
その他の空地④(用途変更中の土地)	1.2	0.2	0.9	0.2	0.1	0.0	0.2	0.4
その他の空地④(未建築宅地)	5.7	0.8	4.6	1.0	1.0	0.5	0.0	0.0
その他の空地④(屋外利用地)	3.9	0.5	2.7	0.6	0.7	0.3	0.5	0.9
都市的土地利用計	613.0	86.0	379.0	85.7	183.1	84.5	51.0	94.0
合計	712.8	100.0	442.0	100.0	216.6	100.0	54.2	100.0

(参考) 空地率…35.0% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、道路用地、オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場等)、その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)、その他の空地④(未利用地)、その他の空地④(未建築宅地))  
 緑地率…11.4% (対象:市街化区域内の田、畑、牧草放牧地、山林)

■市街地整備等状況図(東部)



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

参考資料

## 3) 東部地域の将来像

良好な住環境を整備し、水と緑に囲まれた  
自然環境を体感できる交流のまち

## 4) 東部地域の分野別方針

## ①土地利用

## ア. 市街化区域

## ○拠点周辺エリア

- ・ふれあい交流拠点周辺では、周辺住民の利便性向上のため、介護福祉機能の誘導を図ります。
- ・沼南中央地区においては、商業、レクリエーション等の非日常的な都市機能などが集積する交流拠点づくりに取り組みます。
- ・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。

## ○居住エリア

- ・高柳駅の東側・大津ヶ丘団地周辺部においては、都市農地が多く存在する環境を活かしたゆとりある居住環境の形成を図ります。
- ・大津ヶ丘団地において面的な建替え事業が計画される場合には、周辺環境と調和した団地再生に向け、これに併せた都市計画制度等の活用や見直しを図っていきます。
- ・大井、塚崎、大島田、高柳地域の市街化区域では、生産緑地等の都市農地が多く維持されていることから、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、土地利用の見直しを検討します。

## ○その他のエリア

- ・沼南工業団地及び風早工業団地では、工業系土地利用に特化した良好な操業環境の維持を図ります。

## イ. 市街化調整区域

## ○自然・田園系地域

- ・農業を主体とした観光・レクリエーションの振興を目指し、道の駅しょうなんの機能向上を図りながら、手賀沼周辺地域の地域資源とのネットワークを形成することにより、都市農村交流モデル地域を創出する手賀沼アグリビジネスパーク事業を推進します。
- ・沼南中央地区周辺については、産業振興や雇用の創出を図るため、周辺環境に配慮しながら、土地利用の転換を検討します。
- ・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、既存集落内の線引きの日前から宅地である土地について、住宅建築を許容していきます。

- ・布瀬・手賀・片山の3つの地域においては、既存集落のコミュニティの維持、地域活力の向上を図るため、自然環境の保全と調和を図った優良田園住宅の建築を促進していきます。
- ・手賀近隣センター付近は暮らしの小拠点として、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)

## ②オープンスペース

### ア. 自然環境の骨格となるオープンスペース

- ・手賀沼沿いのまとまった農地は、農振農用地として保全を図ります。
- ・手賀沼沿いの斜面林の保全に努めます。
- ・「柏市谷津保全指針」に基づき、大根切・原ノ下、金山北、柳戸・中台山、手賀・狸穴、布瀬の谷津の保全に努めます。
- ・手賀沼自然ふれあい緑道等の既存のサイクリング道路などを活用して、水辺と緑の拠点や文化財、鉄道駅、大学、スポーツ施設等を結ぶネットワークづくりを検討します。
- ・大津川で多自然川づくりを進めるほか、周辺の緑の保全と水辺を活かした道づくりに努めます。
- ・里山などの緑や水辺、遺跡などに親しめる散策路のネットワークづくりに努めます。

## ③市街地整備

- ・沼南中央地区では、雇用及び税収の拡大を図るため、本市の持つ特長を活かした情報提供等により、産業の誘致に取り組みます。
- ・大津ヶ丘団地では、建築物の老朽化や居住者の高齢化、人口減少の著しい進展が見込まれていることから、住宅団地の建替えの機会等においてスマートウェルネス住宅等の制度を活用しながら、サービス付き高齢者向け住宅、通所系・訪問系施設、保育園、文化交流施設等の維持や誘導による良好な住環境の形成を促進します。

## ④交通体系

### ア. 公共交通の利便性向上

#### ○バス交通等の利便性向上

- ・バス路線を補完するコミュニティバス「ワニバース」(逆井・南増尾・沼南コース)及び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検討します。
- ・鉄道駅から東部地域へのアクセスを強化することによる交流機能の向上を図るため、ふれあい交流拠点と高柳駅、我孫子駅を結ぶ公共交通路線の形成やふれあい交流拠点内における交通ターミナルの整備について検討を行います。

○乗り換えの円滑化

- ・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、高柳駅東口における駅前広場の整備を図ります。

**イ. 良好な歩行者・自転車環境の創出**

○歩行者環境の向上

- ・「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、高柳駅及び沼南支所周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。

**ウ. 優先順位の評価による効率的な道路環境**

○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・高柳駅周辺の活性化を図るため、3・4・52号高柳藤ヶ谷新田線の整備を推進します。
- ・主要地方道船橋我孫子線の高柳分署北側交差点の整備について関係機関への働きかけを行います。

○広域ネットワークを支える道路整備

- ・広域的な幹線道路網を形成するため、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。



東部地域 地域別構想図

