

# 柏市 都市計画マスタープラン

柏 市

2024年（令和6年）3月



# 柏市 都市計画マスタープラン

## 目 次

### 第1章 都市計画マスタープランの概要 . . . . . 1

- 1-1 計画改定の背景と目的 . . . . . 2
- 1-2 都市計画マスタープランの位置付け . . . . . 3
- 1-3 都市計画マスタープランの役割 . . . . . 4
- 1-4 計画の目標年次 . . . . . 4
- 1-5 都市計画マスタープランの構成 . . . . . 4

### 第2章 現状と課題 . . . . . 5

- 2-1 柏市の特性 . . . . . 6
  - (1)広域的な位置特性 . . . . . 6
  - (2)都市の変遷 . . . . . 7
  - (3)地域区分 . . . . . 8
- 2-2 現状と課題 . . . . . 9
  - (1)人口動向と見通し . . . . . 9
  - (2)土地利用 . . . . . 11
  - (3)オープンスペース . . . . . 14
  - (4)市街地整備 . . . . . 16
  - (5)交通体系 . . . . . 17

### 第3章 全体構想 . . . . . 19

- 3-1 目指す都市の姿 . . . . . 20
  - (1)都市づくりの理念・将来都市像 . . . . . 20
  - (2)都市づくりの目標 . . . . . 22
- 3-2 将来都市構造 . . . . . 23
  - (1)将来都市構造図 . . . . . 23
  - (2)拠点 . . . . . 24
  - (3)軸 . . . . . 28
  - (4)ゾーン . . . . . 30

3-3	体系図	32
3-4	分野別方針	33
	(1)土地利用	33
	(2)オープンスペース	38
	(3)市街地整備	42
	(4)交通体系	48

## 第4章 地域別構想 53

4-1	地域別構想の考え方	54
4-2	地域別構想	56
	(1)北部1地域(西原、田中)	56
	(2)北部2地域(富勢、松葉町、高田・松ヶ崎)	63
	(3)中央1地域(豊四季台、新富、旭町)	69
	(4)中央2地域(柏中央、富里、新田原、永楽台)	76
	(5)南部1地域(増尾、南部、藤心)	83
	(6)南部2地域(光ヶ丘、酒井根)	89
	(7)東部地域(風早北部、風早南部、手賀)	95

## 第5章 計画の推進 103

5-1	まちづくりの推進方策	104
	(1)都市づくりの目標の達成に向けたプロセス	104
	(2)多様な主体による積極的な地域づくりの推進	104
	(3)進行管理と見直し	105

## 参考資料 107

参考-1	用語集	108
------	-----	-----

---

# 第1章

---

## 都市計画マスタープランの概要

---

- 
- 1-1 計画改定背景と目的
  - 1-2 都市計画マスタープランの位置付け
  - 1-3 都市計画マスタープランの役割
  - 1-4 計画の目標年次
  - 1-5 都市計画マスタープランの構成
-

# 第1章 | 都市計画マスタープランの概要

本章では、都市計画マスタープランの策定の背景や目的、計画期間、構成等について整理します。

## 1-1 計画改定の背景と目的

本市では、2009年（平成21年）6月に都市計画マスタープランを策定し、「環境想造都市 柏」を都市づくりの理念として、まちづくりに関する様々な取組を進めてきました。

その後、全国的に本格的な人口減少社会の到来や少子高齢化のさらなる進展など、都市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化し、それらに対応するため、2014年（平成26年）8月施行の改正都市再生特別措置法において新たに立地適正化計画制度が創設され、コンパクト・プラス・ネットワーク\*型の都市づくりが求められました。

本市においても、2018年度（平成30年度）に「柏市立地適正化計画\*」を策定し、また、将来にわたり、安定的かつ持続可能なまちづくりを推進していくために、柏市都市計画マスタープランについても、これらの状況の変化に即して、より実効性のある内容とするため、2018年度（平成30年度）に改定いたしました。

柏市都市計画マスタープランは、本計画の上位にあたる柏市第五次総合計画\*に定める「未来へつづく先進住環境都市、柏」を将来都市像とし、「持続可能なまち」、「活力あるまち」、「安心、快適なまち」を目標としている中で、近年の新型コロナウイルス感染症を契機とした新たな生活様式の広がりや、人口減少社会における都市間競争の激化といった社会情勢の変化に対応したまちづくりをより推進するため、この度、一部改定を行うことといたしました。

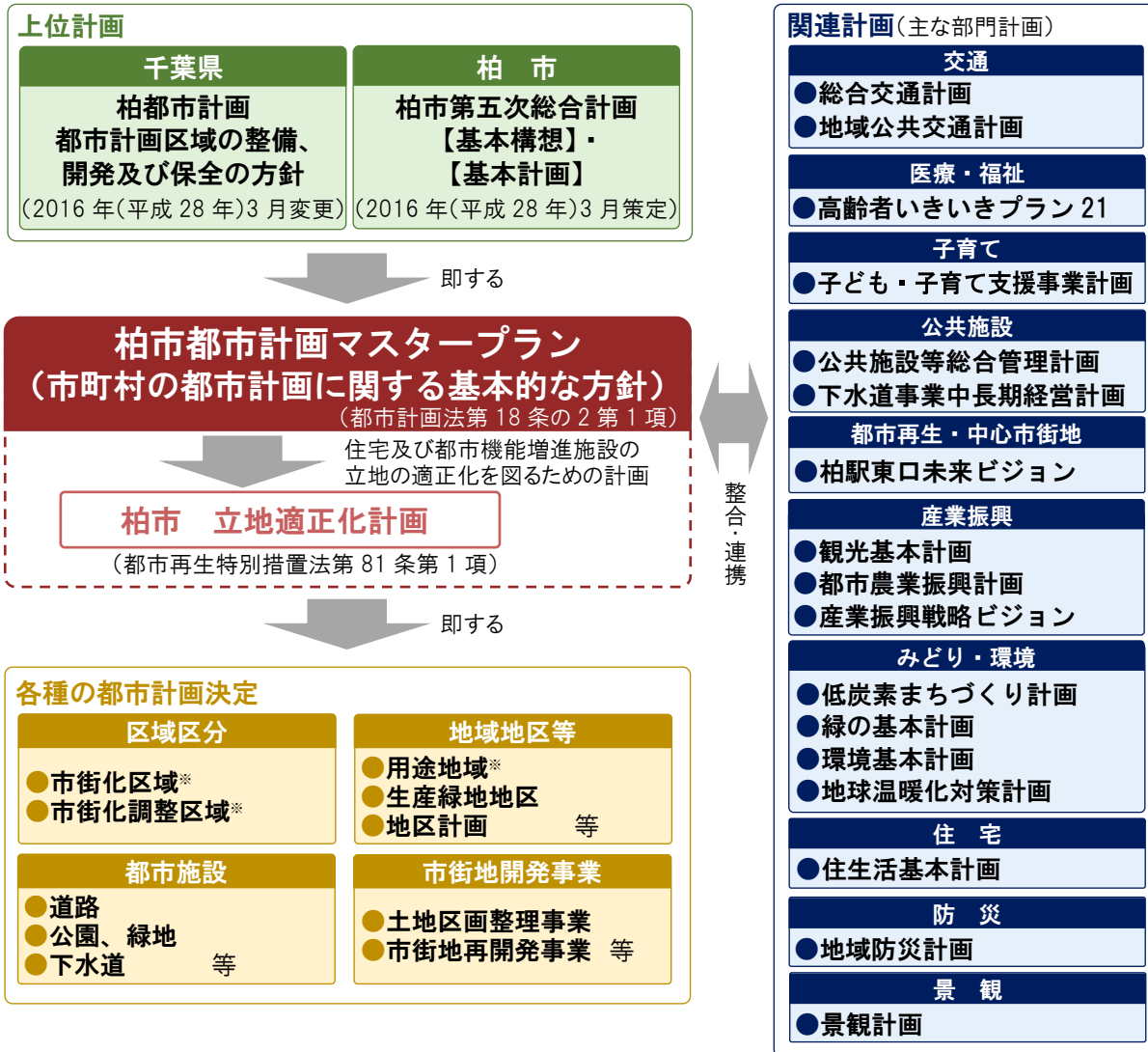
## 1-2 都市計画マスタープランの位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村ごとに定める計画です。

本計画は、「柏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針\*」（千葉県策定）や、「柏市第五次総合計画」といった上位計画に即するとともに、本市における各種関連計画と整合・連携を図りながら策定しています。

なお、「柏市立地適正化計画」は、本計画の一部とみなされ、住宅及び都市機能増進施設\*の立地の適正化を図るための実行計画として位置付けられます。

### ■ 上位・関連計画との関係性



※部門計画とは市が策定した計画・構想

### 1-3 都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランは、以下の役割を担います。

- ①都市の将来像の提示
- ②本市が定める都市計画の方針の明示
- ③都市全体としての都市づくりの総合性・一体性の確保
- ④住民の理解・具体の都市計画の合意形成の円滑化

### 1-4 計画の目標年次

目標年次：2037年度（令和19年度）

本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望することとします。そのため目標年次は、2018年度（平成30年度）を基準年次として、計画策定から20年後の2037年度（令和19年度）とします。

なお、本計画期間は、同時期に策定した「柏市立地適正化計画」の計画期間と同一であり、双方が連携する中で、本計画で定める「将来都市像」の実現を目指すものとします。

年度	平成			令和																				
	28	29	30	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
都市計画 マスタープラン				適宜見直しを行います。																				
立地適正化計画				→			→			→			→			→			→			→		
総合計画	第五次総合計画			第六次総合計画																				

### 1-5 都市計画マスタープランの構成

都市計画マスタープランは、主に「全体構想」と「地域別構想」の2つで構成されています。それぞれに記載するまちづくりに関する方針は以下のとおりとなっています。

全体構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市の骨格（拠点・軸）の形成に係ることなどの主要な方針</li> <li>○全市的に展開される方針</li> </ul>
地域別構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>○全体構想や地域の特性に基づき、それぞれの地域において展開される方針</li> </ul>

なお、地域別構想については、市域を7区分した地域（中圏域）ごとに定めています。

(p.8 参照)



---

# 第2章

---

## 現状と課題

---

- 
- 2-1 柏市の特性
  - 2-2 現状と課題
-

## 第2章 | 現状と課題

本章では、本市の特性や現状・課題について整理します。

### 2-1 柏市の特性

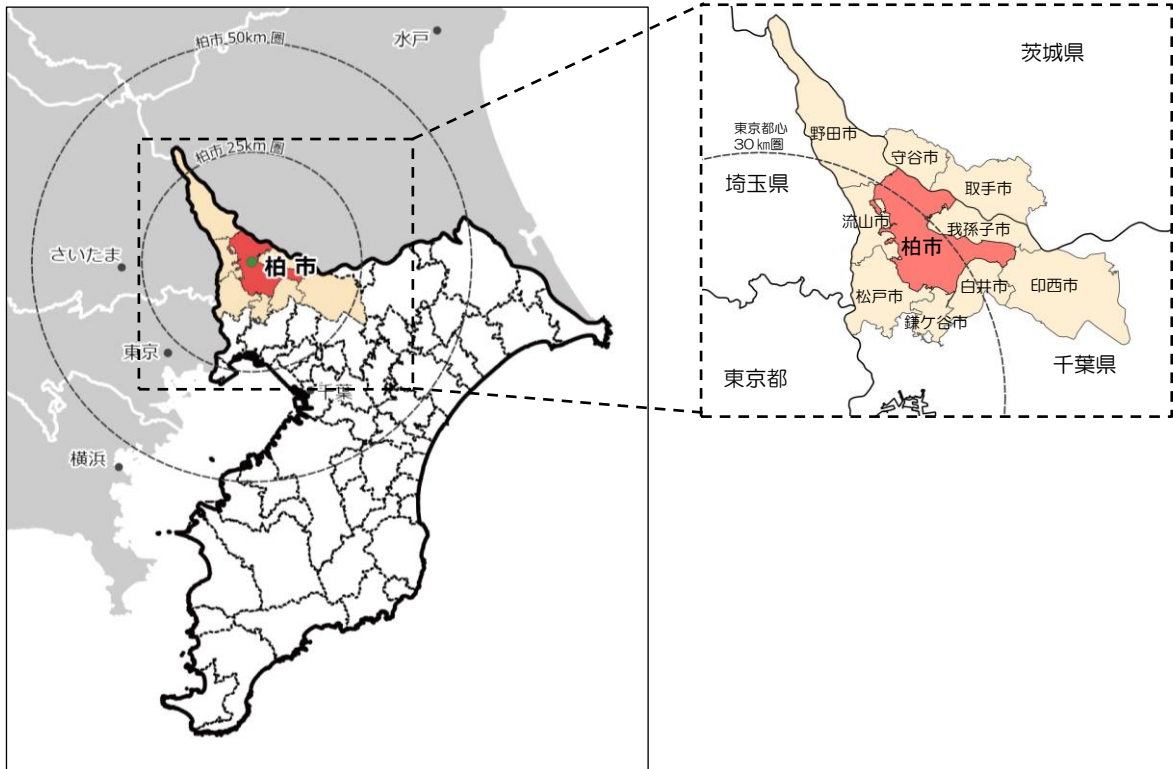
#### (1) 広域的な位置特性

本市は、千葉県北西部の東葛飾地域に位置している中核市\*で、東京都心から 30km 圏内に含まれています。市の面積は 114.9km<sup>2</sup>で、市域は東西 18km、南北 15km に広がっています。

隣接する自治体は、市の東側では我孫子市、印西市、茨城県取手市、南側では鎌ヶ谷市、白井市、西側では松戸市、流山市、北側では野田市、茨城県守谷市となっています。

鉄道は、東京都心から放射状に JR 常磐線、つくばエクスプレスが通っており、都心へのアクセス性の高い地域となっています。そのほか南北方面には東武アーバンパークライン（東武野田線）が通っています。また道路は、東京及び茨城方面へ常磐自動車道と国道 6 号が、埼玉及び千葉方面へ国道 16 号が通っており、首都圏の放射状と環状の交通幹線の交差点部に位置しています。

#### ■ 柏市の位置特性



## (2) 都市の変遷

1869年（明治2年）	小金牧*の廃止後、農地として開墾
1896年（明治29年）	日本鉄道士浦線（現 JR 常磐線）が開通、柏駅の開設
1954年（昭和29年）	柏町・小金町・田中村・土村の4町村が合併「東葛市」となる 東葛市の旧小金町の大半を分離し富勢村の一部を合併するとともに、 <u>東葛市を「柏市」に改称し、柏市制施行</u>
1955年（昭和30年）	手賀村と風早村が合併し「沼南村」が誕生
1957年（昭和32年）	日本住宅公団（現 UR 都市機構）による光ヶ丘団地建設 - 柏駅及び南柏駅周辺の商業系土地利用の進展 -
1964年（昭和39年）	日本住宅公団による豊四季台団地建設 人口10万人を突破 - 首都圏のベッドタウンとして人口が急増 - 柏市の30%（2,473ha）が用途地域に
1970年（昭和45年）	柏都市計画区域*（旧沼南町を含む）の線引き*を実施 - 本格的な都市計画の運用開始 -
1971年（昭和46年）	JR常磐線（綾瀬－我孫子間）の複々線化による都心へのアクセス性の向上
1973年（昭和48年）	柏駅東口市街地再開発事業の完了 - 柏駅東口ダブルデッキ（全国初のペデストリアンデッキ*）の完成 -
1975年（昭和50年）	人口20万人を突破
1981年（昭和56年）	常磐自動車道（柏－谷田部間）開通 - 市内のモータリゼーション*の進展 -
1989年（平成元年）	人口30万人を突破
1991年（平成3年）	常磐新線（現つくばエクスプレス）基本計画承認
1999年（平成11年）	第5次首都圏基本計画*において広域連携拠点として位置付け
2004年（平成16年）	市制施行50周年
2005年（平成17年）	柏市と沼南町が合併、つくばエクスプレス開通 - 沿線の大規模なエリアにて都市基盤及び住宅地整備が順次進展 -
2008年（平成20年）	中核市へ移行
2010年（平成22年）	人口40万人を突破
2014年（平成26年）	市制施行60周年
2020年（令和2年）	東武アーバンパークライン市内複線化に伴う急行運行開始

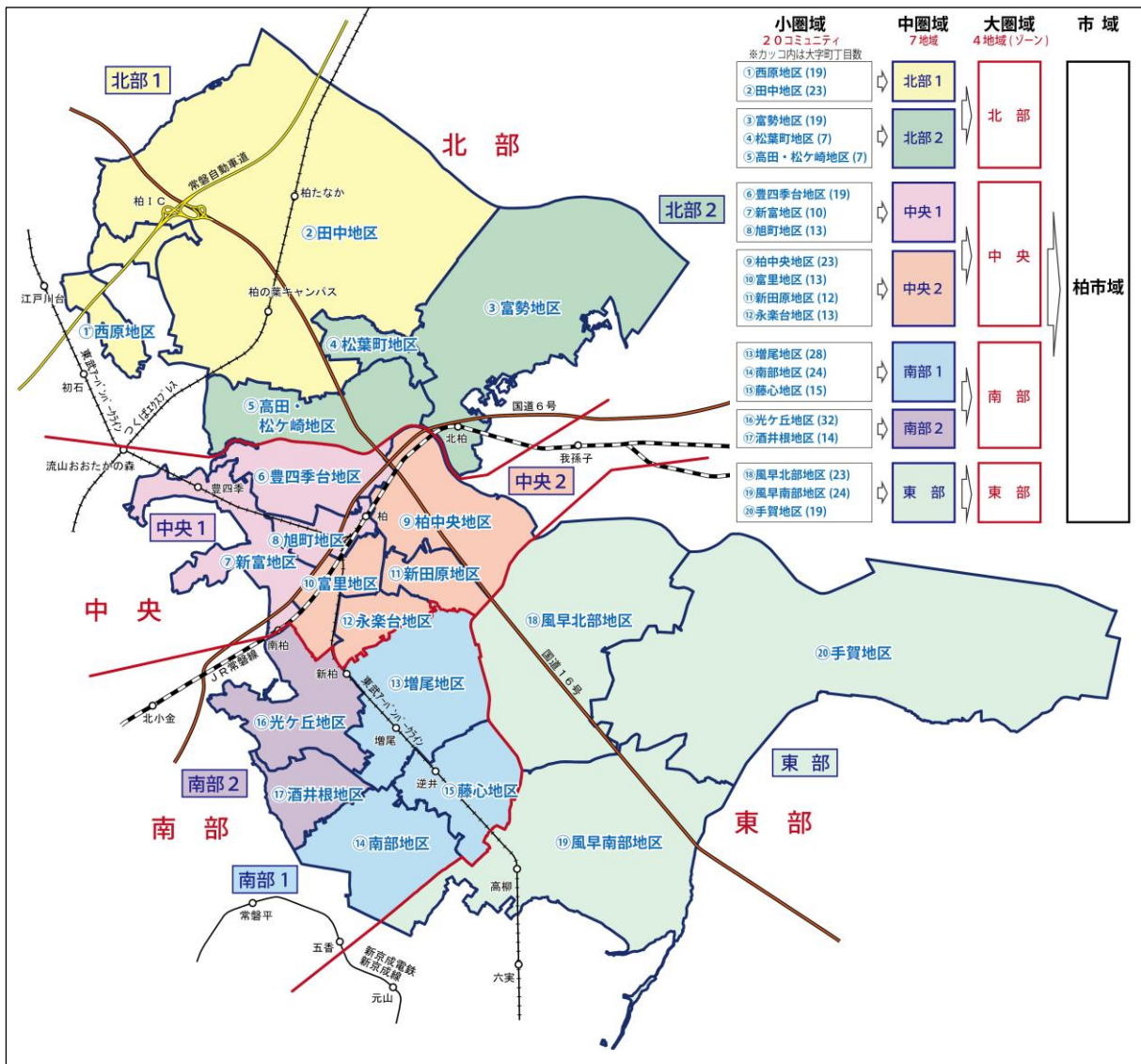
### (3) 地域区分

以下のとおり、市域を大中小の圏域に区分します。  
これらの圏域を踏まえながら地域の特性に応じたまちづくりを展開していきます。

#### ■ 圏域の概要

小圏域 (20コミュニティ)	市内に20ある「ふるさと協議会*」に係るそれぞれのコミュニティ地区の区域に合わせて設定したもの。
中圏域 (7地域)	「高齢者いきいきプラン21」において設定された日常生活圏域*の区分に合わせて設定したもの。
大圏域 (4ゾーン)	「柏市第五次総合計画」において定められた、施策の立案やマネジメントを地域ごとに行う際に用いる地域区分に合わせて設定したもの。

#### ■ 地域区分図



## 2-2 現状と課題

### (1) 人口動向と見通し

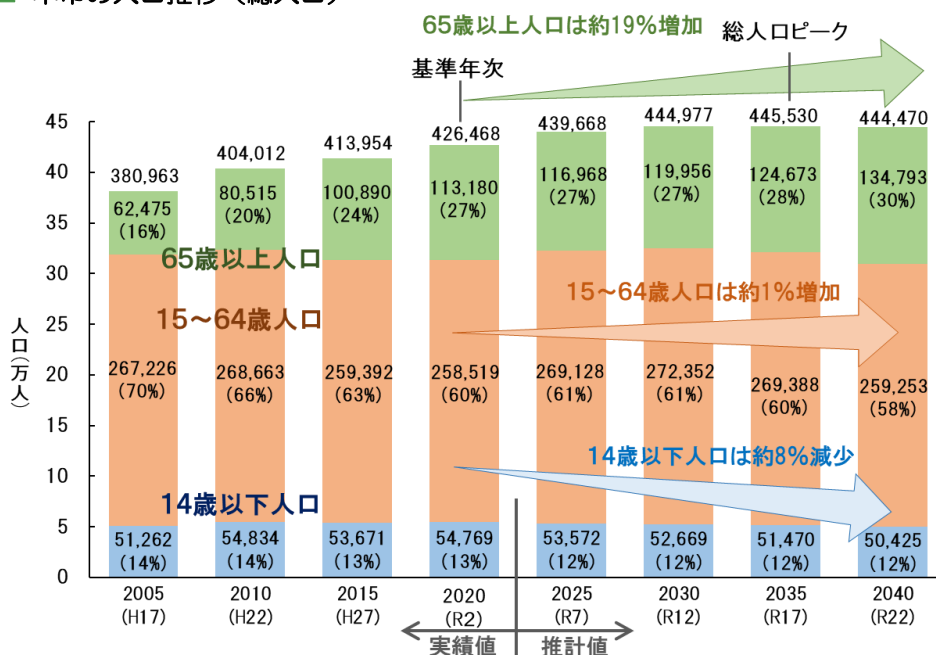
#### 【人口推移】

- 市街地拡大とともに人口が増加し、2020年（令和2年）には42万人を突破しました。それ以降も緩やかに増加しています。
- 今後は、2035年（令和17年）に総人口のピークを迎え、その後は緩やかに減少していく見込みです。
- 65歳以上の住民の割合を示す高齢化率は、2020年（令和2年）では26.5%ですが、2040年（令和22年）では30.3%となり、本市においても、急速な高齢化が予測されています。

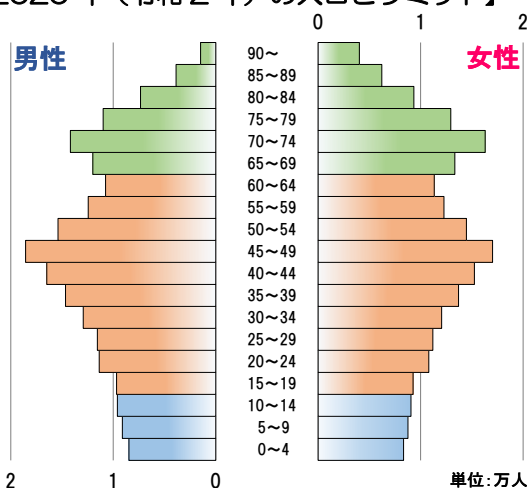
#### 【地区別の高齢化率】

- 2040年（令和22年）の推計において、常磐線やつくばエクスプレス沿線の地区では、生産年齢人口の増加が見込まれることから高齢化率が低い結果となります。それ以外の地区では、高齢化率が30%を超える地区も発生する見込みです。

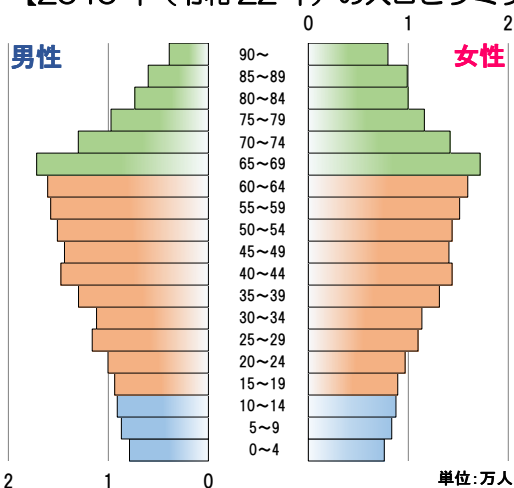
■ 本市の人口推移（総人口）



【2020年（令和2年）の人口ピラミッド】

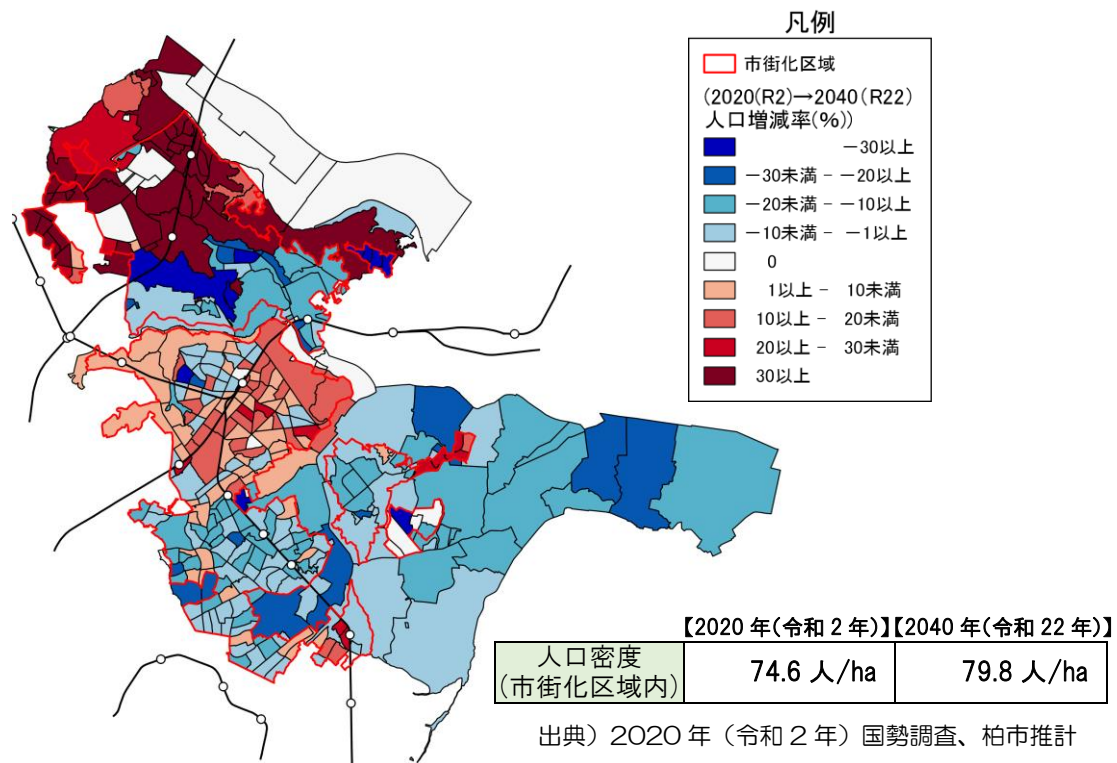


【2040年（令和22年）の人口ピラミッド】

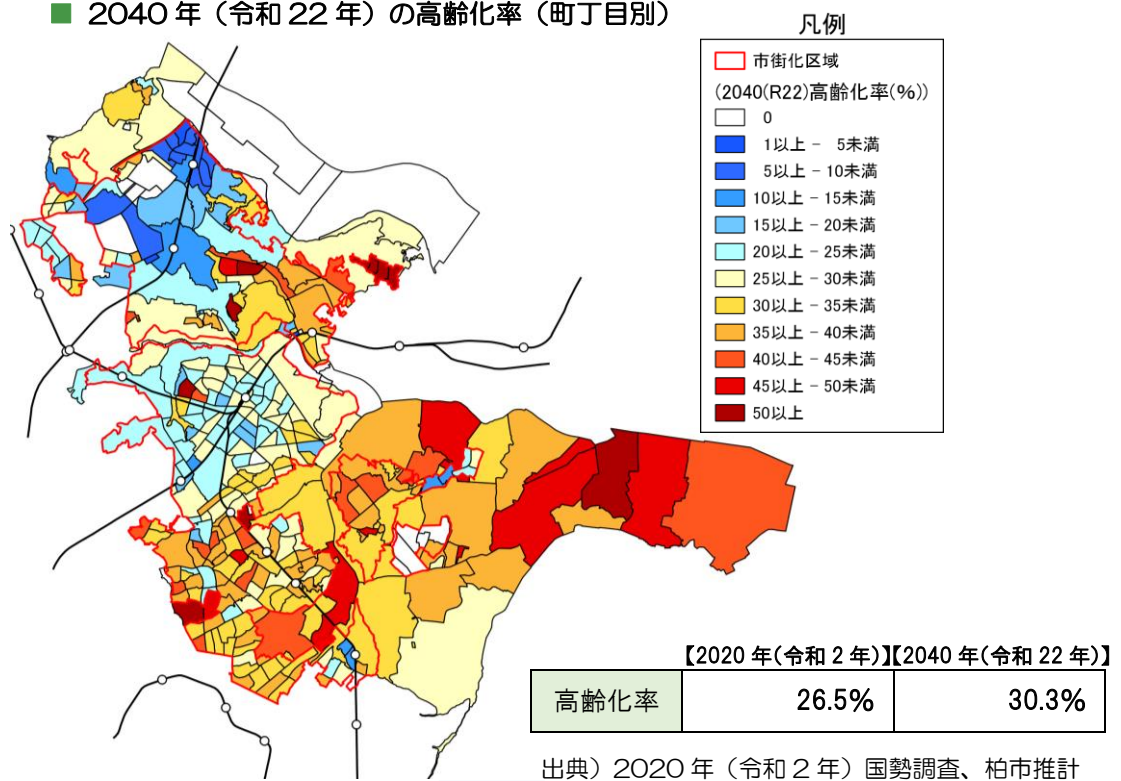


出典) 2005年（平成17年）～2020年（令和2年）は国勢調査、2025年（令和7年）以降は柏市推計

■ 2020年(令和2年)～2040年(令和22年)の人口増減率(町丁目別)



■ 2040年(令和22年)の高齢化率(町丁目別)



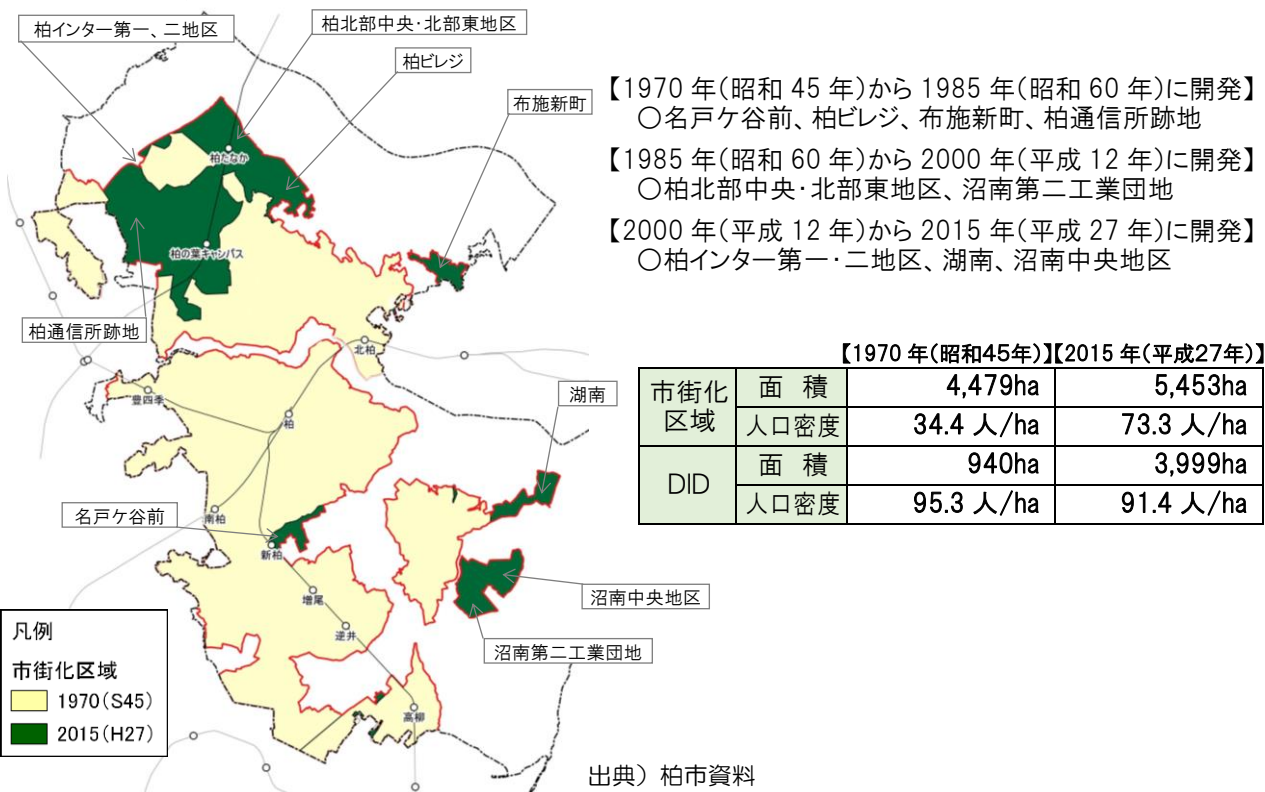
人口動向における課題

- 当面、総人口は維持できる見込みであるものの、人口減少が始まっている郊外部の開発地や、著しい高齢化が見込まれる地区が存在していることから、地域コミュニティの衰退等による地域社会の空洞化を防止するため、地区ごとの特性に応じた対応が必要となります。
- 今後、人口減少、少子高齢化の一層の進展により、空き地・空き家の増加などが懸念されることから、都市機能\*の適正な配置や公共交通の充実等により、子育て世代の流入促進や高齢者が暮らしやすい環境の形成を図る必要があります。

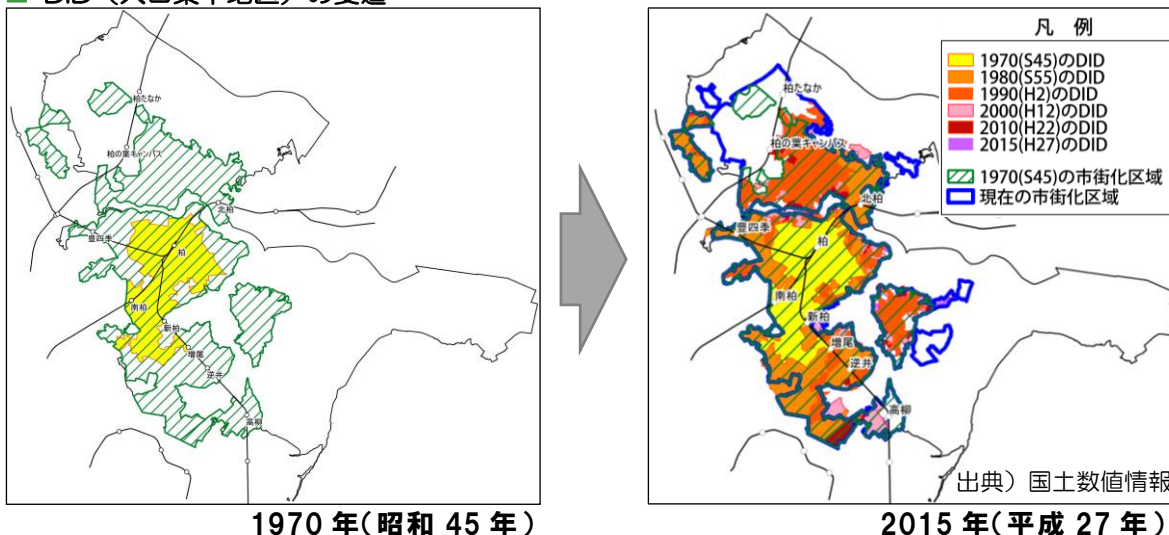
## (2) 土地利用

- 1970年（昭和45年）の線引き制度の開始以降、都市計画制度の中で、市街化区域内における人口誘導と都市基盤整備に努めてきました。それから現在に至るまでの間に、市街化区域内において2.5倍の急激な人口増加があったにもかかわらず、市街化区域面積の拡大は1.2倍程度となっています。
- DID（人口集中地区）※は市街地開発事業等によって拡大しており、2015年（平成27年）には工業団地や土地区画整理事業施行中の地区等を除いた市街化区域の概ね全域がDIDとなっています。
- 市街化調整区域では、優良な農地が広がっていますが、既存集落も点在しています。
- 1997年（平成9年）から2014年（平成26年）にかけての市内小売業の年間販売額の減少率は、全市的には4.8%である中、中心市街地である柏駅周辺では26.7%となっており、減少傾向が顕著な状況です。
- 市内の製造品出荷額等や事業所数、従業者数は増減を繰り返しつつ近年は若干の増加傾向となっています。

### ■ 2015年（平成27年）と1970年（昭和45年）の市街化区域の比較



### ■ DID（人口集中地区）の変遷



■ 市街化調整区域における農振農用地区域※ 及び旧来の集落



第1章

第2章

第3章

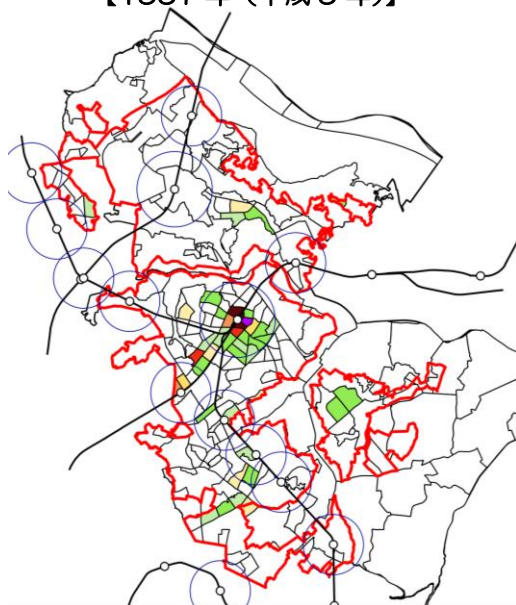
第4章

第5章

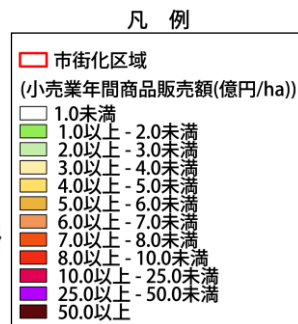
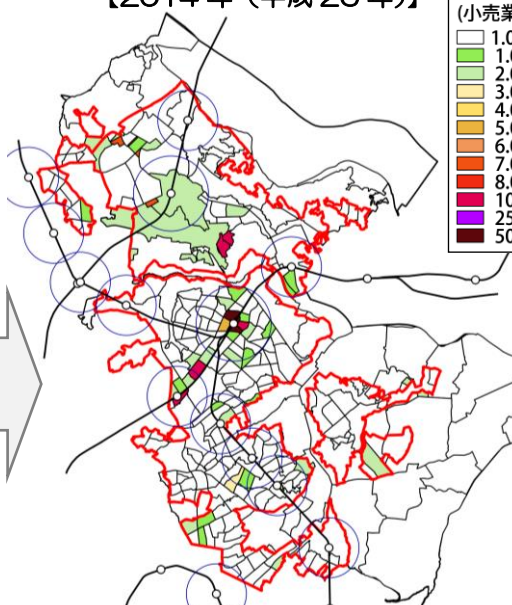
参考資料



■ 小売業のha 当たり年間商品販売額（町丁目別）  
【1997年（平成9年）】



【2014年（平成26年）】

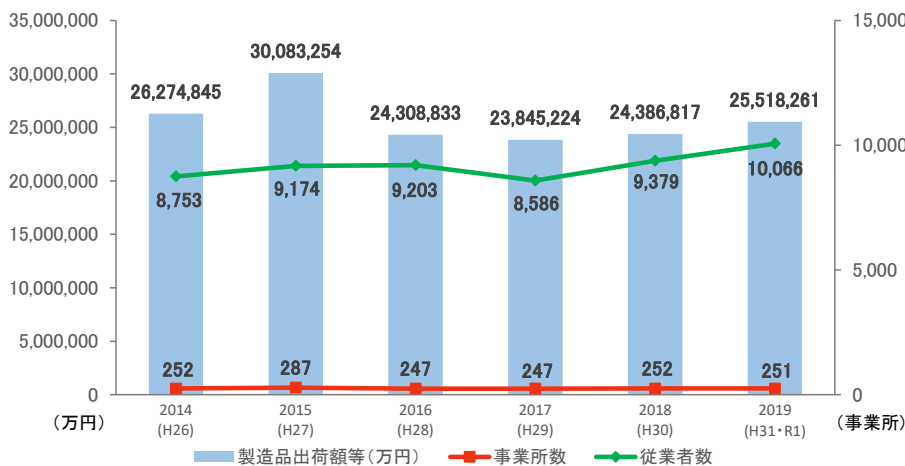


【小売業の年間商品販売額の変化】

	1997年 (平成9年)	2014年 (平成26年)	変化率
全市	4,339 億円	4,130 億円	-4.8%
柏駅周辺※	1,960 億円	1,436 億円	-26.7%

※半径 1km 圏内  
出典) 1997年（平成9年）、2014年（平成26年）商業統計

■ 製造品出荷額等、事業所数及び従業者数（工業）の推移



出典) 千葉県 2020年（令和2年）工業統計調査

土地利用における課題

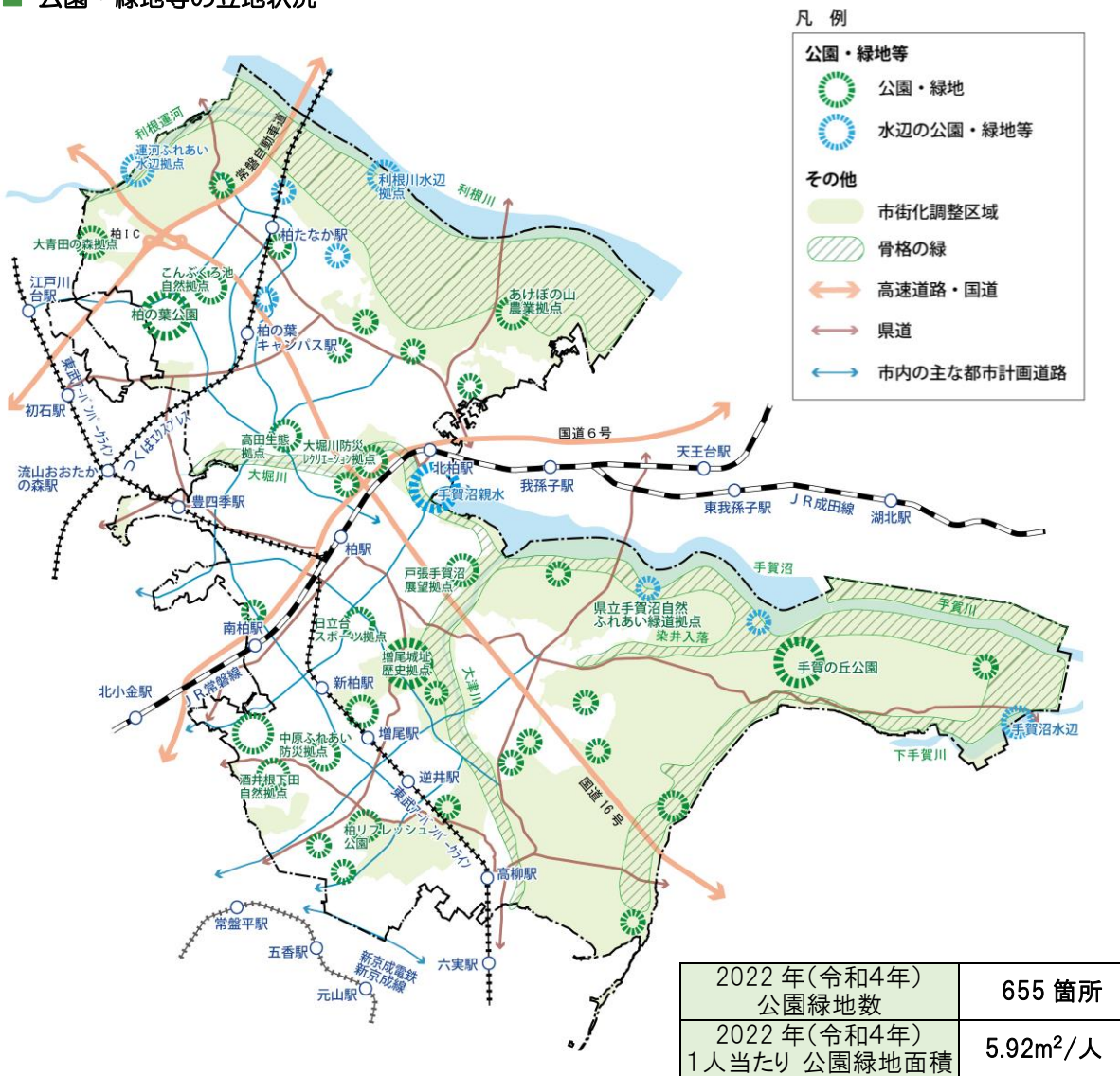
- 市街化調整区域の優良な農地は本市の資源であることから、農地としての保全や観光振興の場としての活用を検討する必要があります。
- 郊外型の店舗の立地などにより柏駅周辺の魅力が相対的に低下していることから、都市機能の集積等を通じて拠点性の向上を図る必要があります。
- 製造品出荷額等の増加傾向をこのまま維持していくため、働く場を創出していく必要があります。

### (3) オープンスペース

※本計画においては、河川沿いの斜面林や農地、里山等のまとまった緑地、公園緑地、手賀沼や河川等の水辺、市街地・住宅地における空き地などの未利用地等を総称して「オープンスペース」とします。

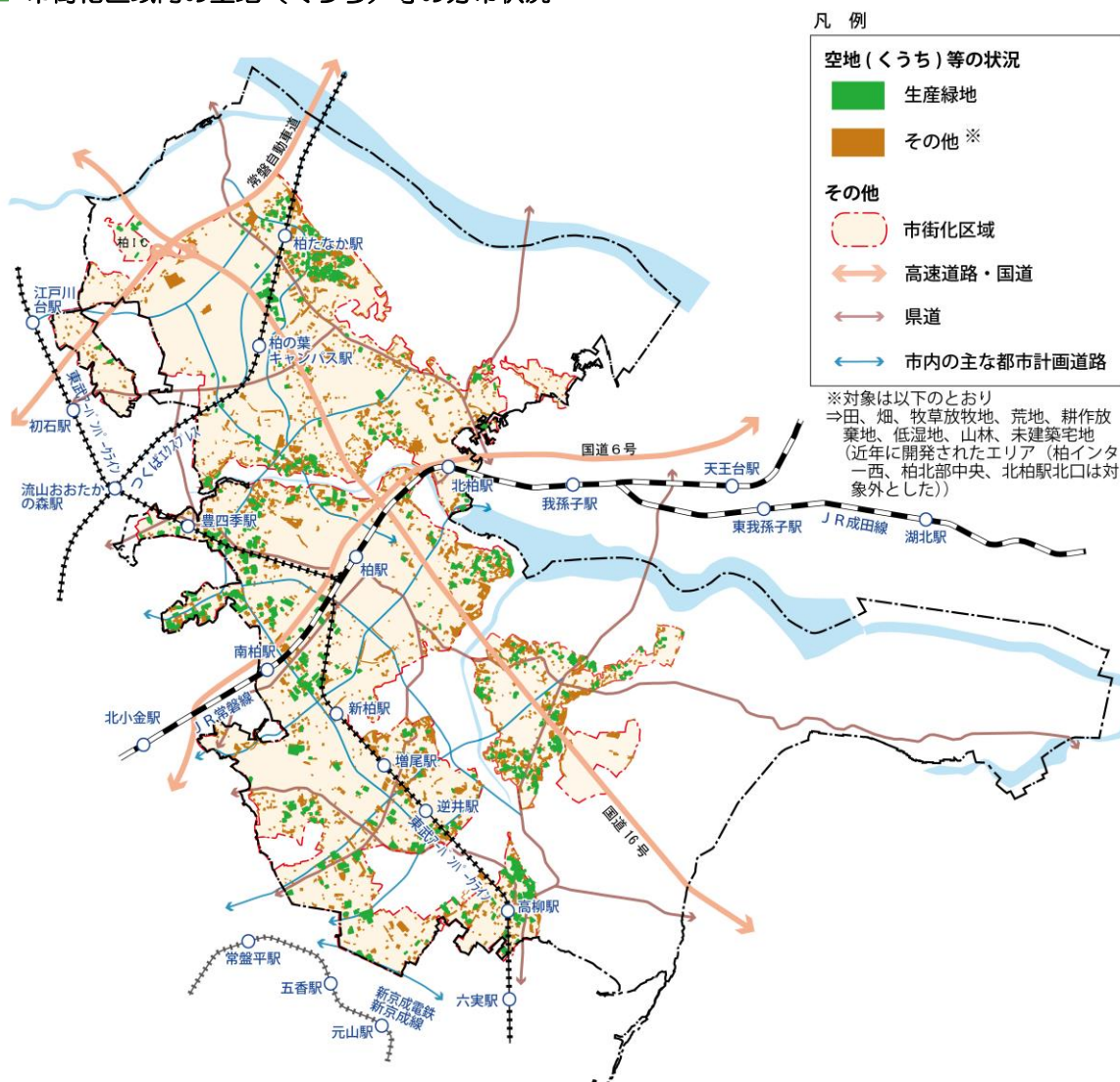
- 手賀沼・利根川・大堀川を始めとする水辺や、それらの周辺に広がる農地、斜面林などの緑地は、良好な都市の形成に寄与する自然環境の骨格となっています。
- また、柏の葉公園や増尾城址総合公園、手賀の丘公園、あけぼの山農業公園等の拠点となるオープンスペースが、市内全域にバランス良く存在しています。
- 市街化区域の縁辺部等では、生産緑地や空き地等が多く分布しています。特に生産緑地については、柏たなか駅東側、大堀川周辺、大津ヶ丘周辺、高柳駅東側等で多く見られます。

#### ■ 公園・緑地等の立地状況



出典) 柏市資料

■ 市街化区域内の空地（くうち）等の分布状況



凡例

空地（くうち）等の状況

- 生産緑地
- その他※

その他

- 市街化区域
- 高速道路・国道
- 県道
- 市内の主な都市計画道路

※対象は以下のとおり  
 ⇒田、畑、牧草放牧地、荒地、耕作放棄地、低湿地、山林、未建築宅地  
 (近年に開発されたエリア(柏インター西、柏北部中央、北柏駅北口は対象外とした))

出典) 2021 年度 (令和 3 年度) 都市計画基礎調査

オープンスペースにおける課題

- 市街化調整区域のまとまった優良な農地や手賀沼などの水辺等については、自然環境の骨格となっており、本市の貴重な資源であることから、引き続き保全していく必要があります。
- 都市と自然環境とのつながりが希薄であることから、それらをつなぐ軸の形成や、市民が自然や農に親しむことができるレクリエーションの場の創出が求められます。
- 都市景観、都市環境及び防災性の向上のため、市街地内にも緑地を始めとしたオープンスペースをさらに充実させていく必要があります。
- 今後、昭和 40～50 年代にかけて整備された郊外の低層住宅地等における人口減少や高齢化のさらなる進展により低未利用地が増加し、住環境への影響が懸念されるため、適切な空地（くうち）管理が必要となります。

### (4) 市街地整備

- 昭和 30 年代に複数の大規模住宅団地が整備され、その後も、1973 年（昭和 48 年）の柏駅東口における市街地再開発事業などの市街地整備が進められてきました。
- 近年では、2005 年（平成 17 年）のつくばエクスプレス開通に併せ、沿線において大規模な都市基盤及び住宅地整備が順次進められています。
- また、東部地域の国道 16 号沿いでは、工業団地や大型商業施設が立地しています。

#### ■ 市街地開発事業等の実施状況



#### 市街地整備における課題

- 今後は、既存の一体開発された都市基盤等を十分に維持・活用することにより、まちの持続性を高めていく必要があります。
- 前掲の小売業の ha 当たり年間販売額 (p. 13) の状況からも見てとれるように、今後も柏駅等の活性化に向けて、市街地再開発事業等の促進や都市環境整備の推進を図る必要があります。

## (5) 交通体系

### 【公共交通】

- 鉄道は、3路線（JR常磐線、東武アーバンパークライン、つくばエクスプレス）11駅が立地しています。また、バス路線は、主に市街化区域内において展開されています。
- バス交通の中で、運行本数が多く利便性の高い路線（平日1日片道当たり60本以上）のバス停の徒歩利用圏（バス停から半径300m）と鉄道駅の徒歩利用圏（鉄道駅から半径800m）を併せたゾーンには、市民の約65%が居住しています。
- 路線バスが不便な南逆井、大津ケ丘縁辺部等の一部の地域でコミュニティバス「ワニバス」\*を、大津ケ丘、手賀地域では予約型相乗りタクシー「カシワニクル」\*を運行しています。

### 【道路網】

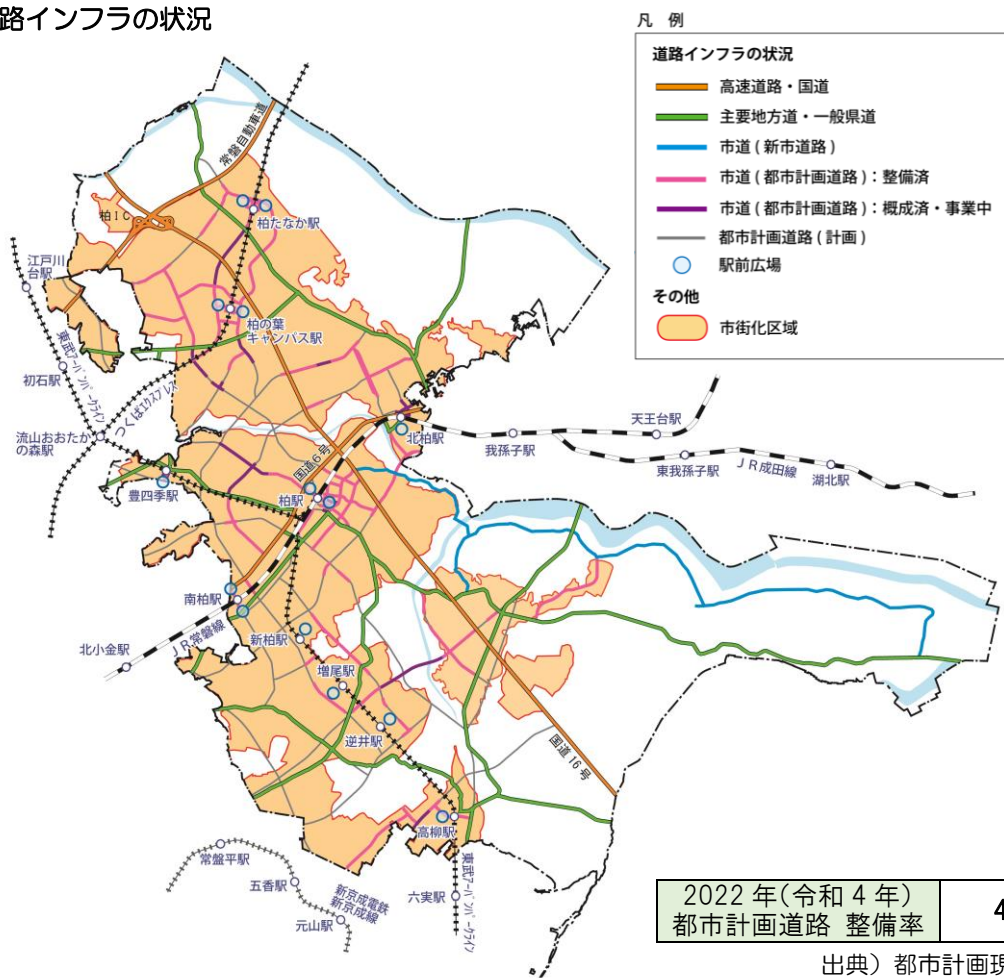
- 北部地域に常磐自動車道の柏インターチェンジが設置されているほか、広域的な幹線道路である国道6号、国道16号等が配置されています。

### ■ 基幹的公共交通の利用圏

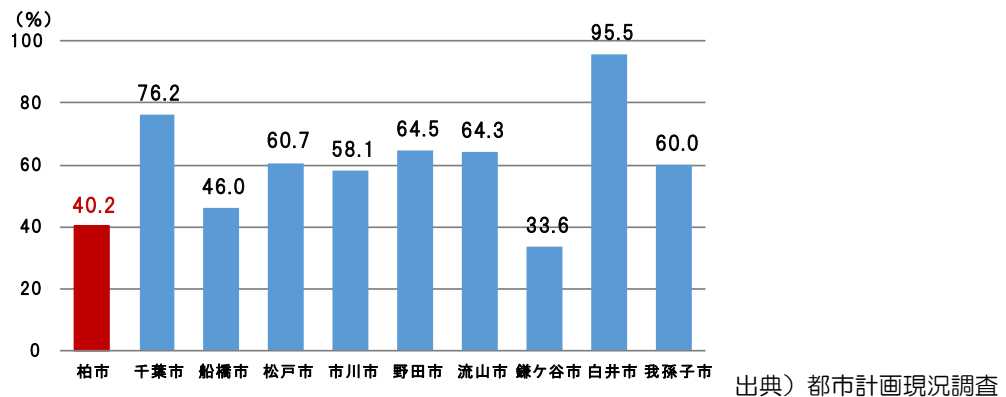


出典) 交通事業者資料、柏市資料

■ 道路インフラの状況



■ 県内他都市の都市計画道路整備状況 (2022年度(令和4年度))



交通体系における課題

- 今後の高齢化の進展によるニーズの変化に伴い、公共交通の重要性はさらに高まることから、公共交通空白不便地域への対応や利便性の向上を図るために、効率的な公共交通ネットワークに再編していく必要があります。
- 広域的な連携・交流を支える国・県道の道路網が配置されていますが、その機能の強化が求められています。また、地域活性化等に資する、市内各所への高いアクセス性を有する効果的な道路網の整備が必要な状況にあります。
- 都市計画道路については、整備率が近隣市より低く、上記整備が求められる箇所があるものの、都市計画決定されてから長期にわたり事業未着手となっている箇所も多くあります。近年の社会経済情勢の変化により、国から都市計画道路の見直しについて示されている中で、本市においてもその検討をしていく必要があります。

---

# 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。

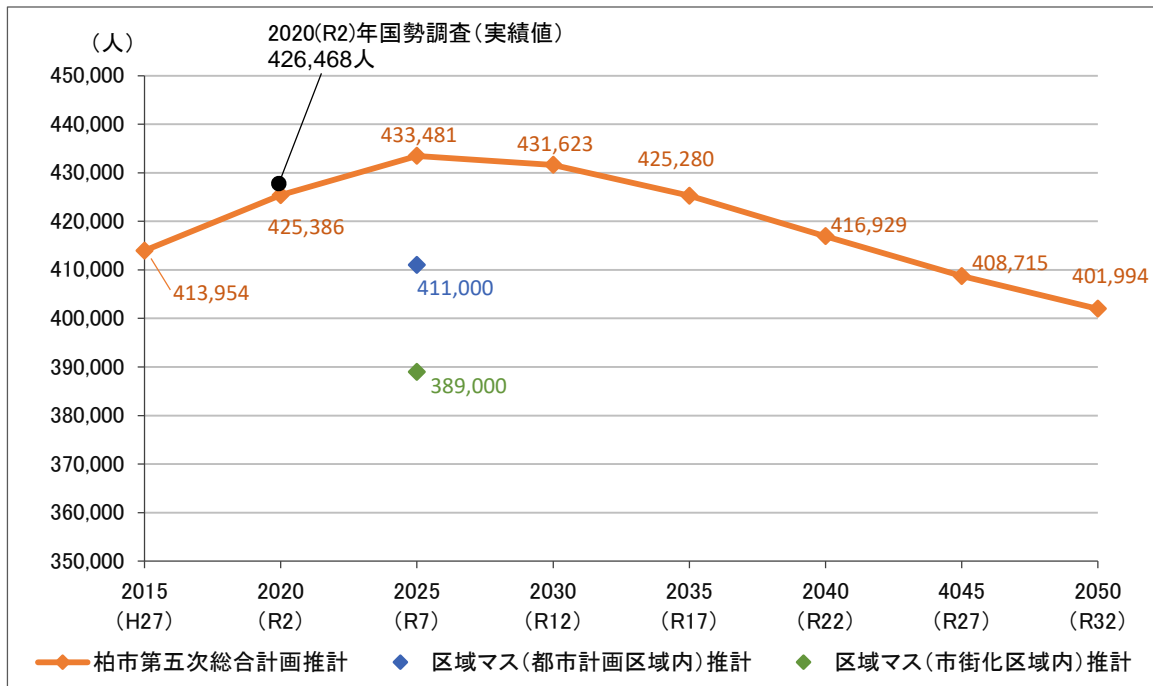
○ 設定の視点

- (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」をつくり出します。

### 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

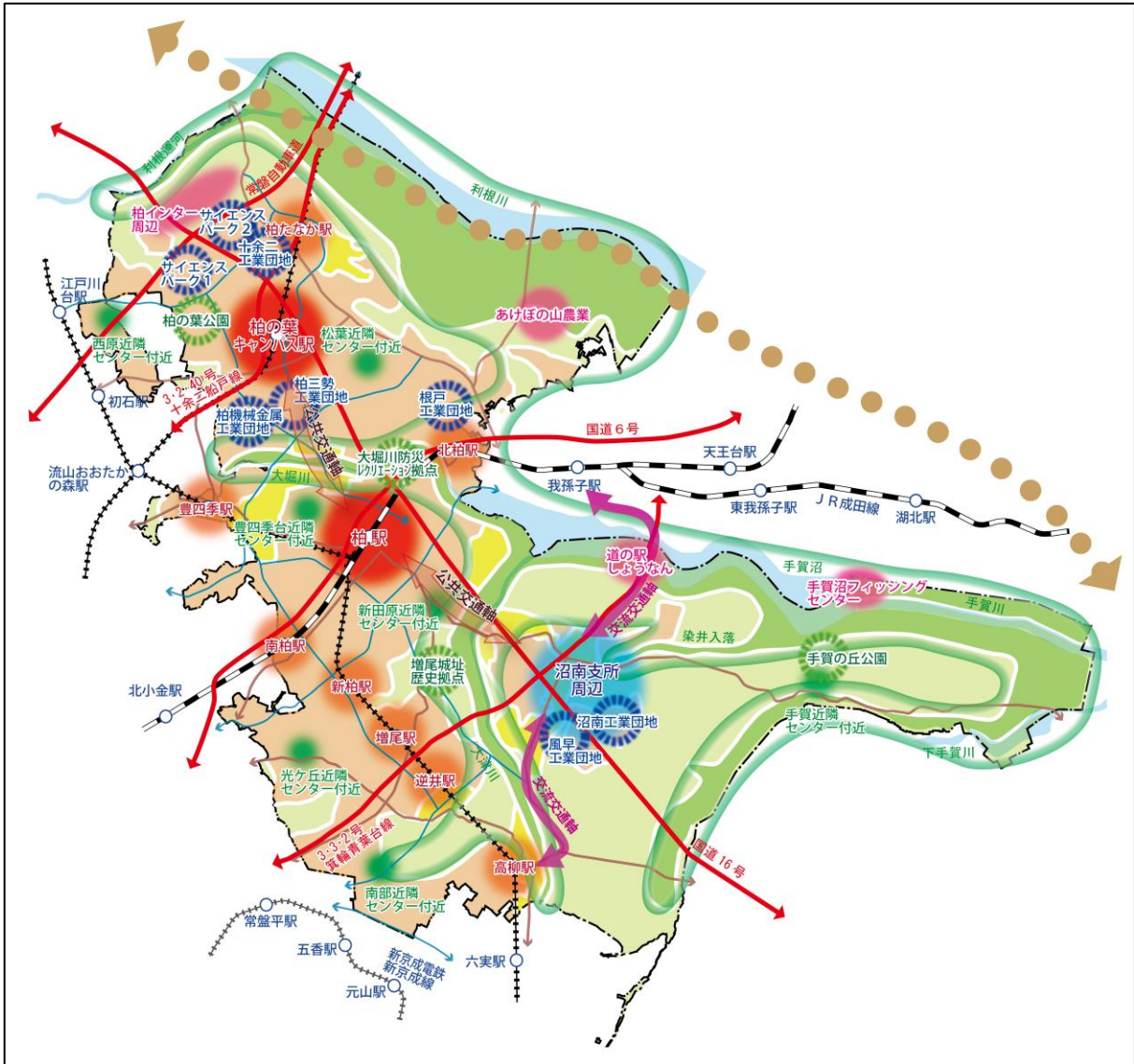
防災力の向上を図ることによる安全の確保、柏らしい・地域らしい良好な景観づくりや環境負荷の低減に取り組むことにより、誰もが安心して快適に過ごすことができるまちを目指します。

### 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。

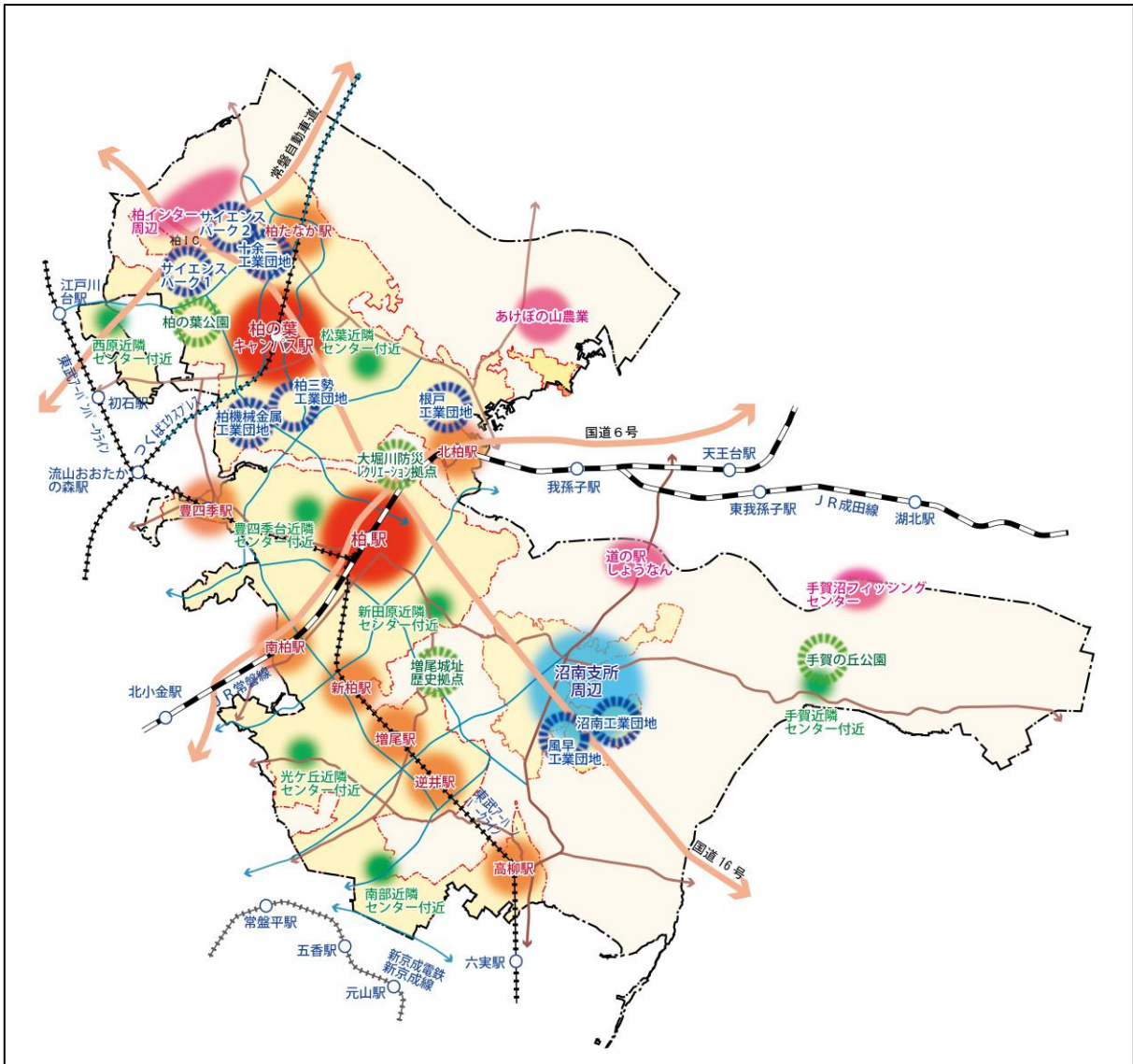


## 7) 地域振興拠点

- 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
<span style="color: red;">●</span> 都市拠点	<span style="color: orange;">⇄</span> 高速道路・国道
<span style="color: blue;">●</span> ふれあい交流拠点	<span style="color: brown;">⇄</span> 県道
<span style="color: orange;">●</span> 生活拠点	<span style="color: blue;">⇄</span> 市内の主な都市計画道路
<span style="color: green;">●</span> 暮らしの小拠点	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 鉄道
<span style="color: blue;">●</span> 産業拠点	<span style="border: 1px dashed red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 市街化区域
<span style="color: green;">●</span> 水辺と緑の拠点	
<span style="color: pink;">●</span> 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

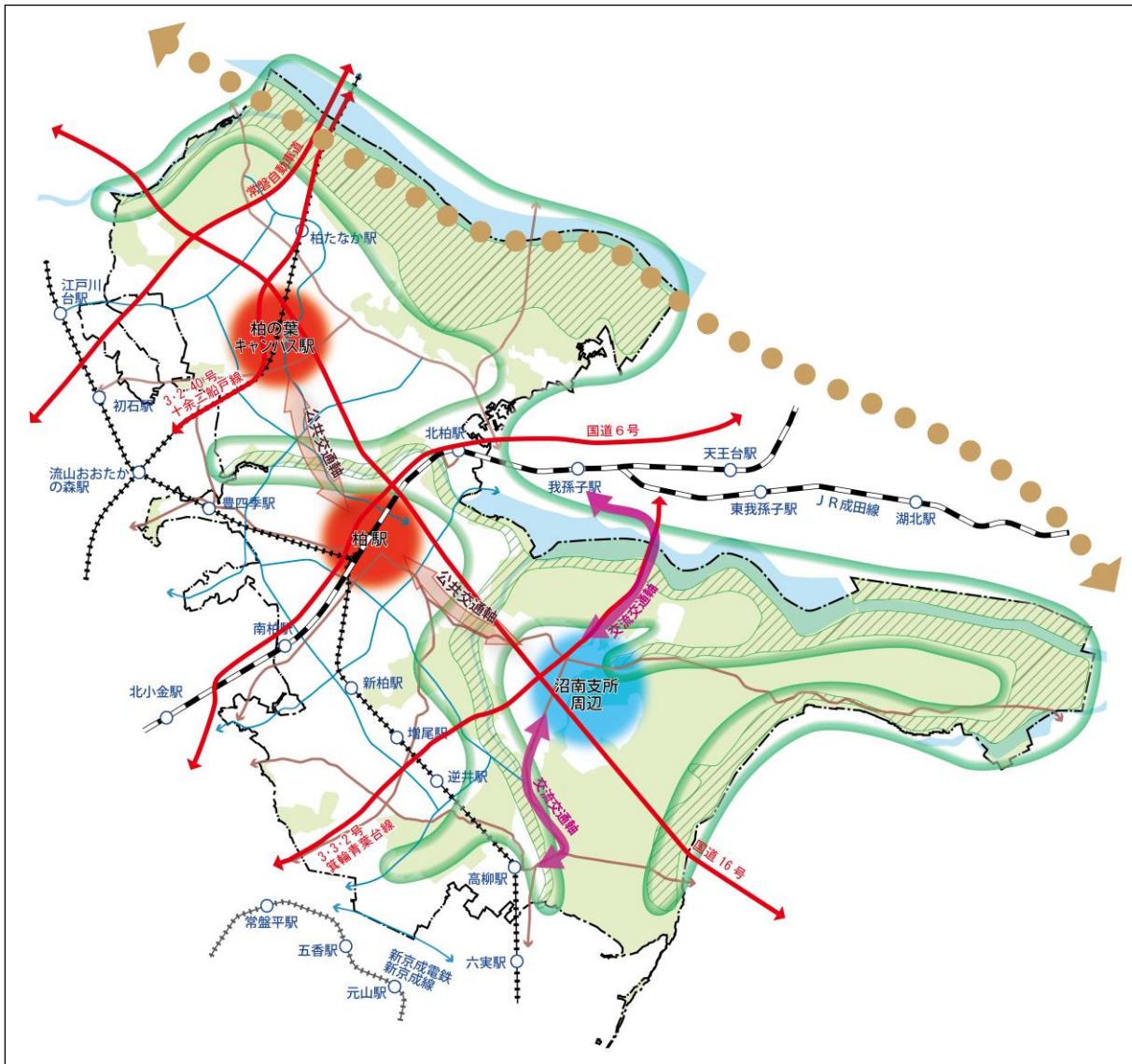
- ・それらの周囲に広がる農地・斜面林などの緑地空間

- ・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
<b>連携軸</b>	骨格の緑
公共交通軸	
交流交通軸	
<b>オープンスペース軸</b>	
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

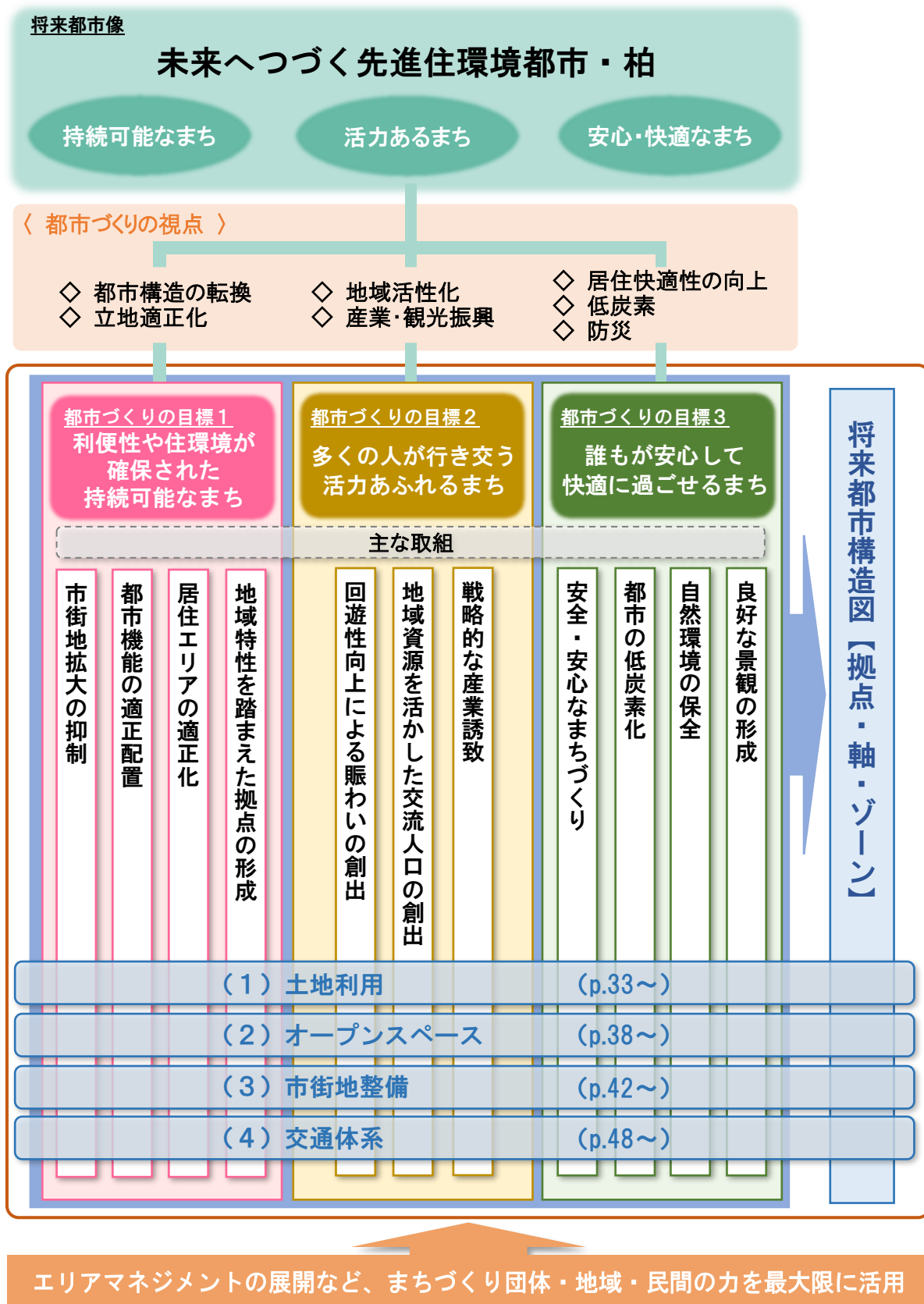
第5章

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

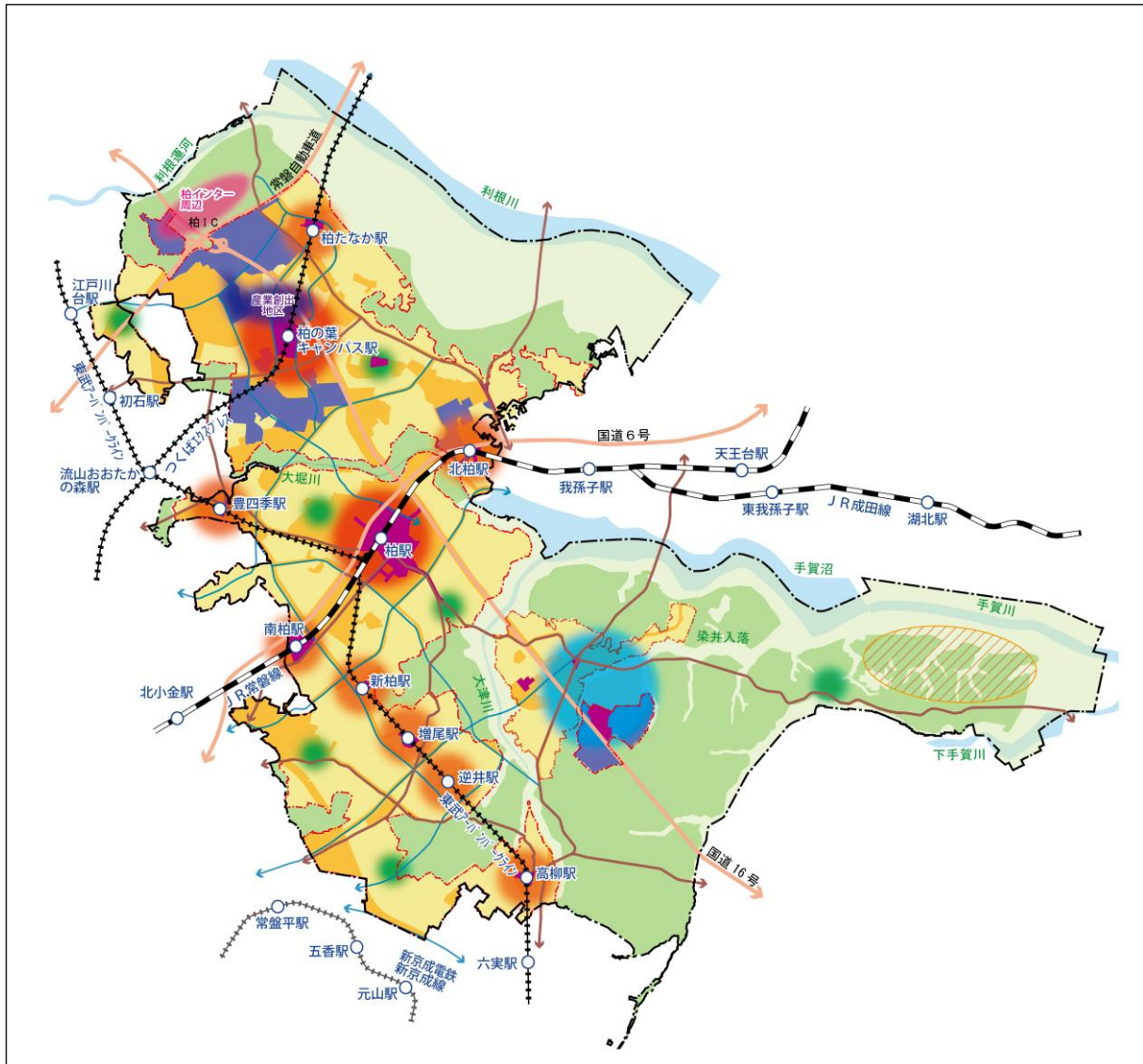
- ・本市を縁どる千葉県立印旛手賀沼自然公園に指定されている手賀沼周辺地区や利根川、利根運河周辺の自然環境は、生物多様性、防災、レクリエーション、景観などの観点から見て、本市の貴重な資源であることから、積極的な維持・保全に努めます。
- ・手賀沼エリアは柏市観光基本計画と連携しながら、自然環境を保全するとともに来訪者などの交流人口の拡大に向け、魅力向上に寄与する土地利用を検討します。
- ・優良な農地、樹林地等の自然環境については、市民にとって貴重なオープンスペースであるとともに、保水機能を有し、また、良好な景観を形成する等の資源であることから維持・保全に努めます。

### ○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
<span style="color: red;">●</span> 都市拠点	<span style="background-color: yellow;">■</span> 低層住宅地	<span style="background-color: purple;">■</span> 産業創出地区
<span style="color: blue;">●</span> ふれあい交流拠点	<span style="background-color: orange;">■</span> 一般住宅地	<span style="border: 1px dashed orange;">○</span> 優良田園住宅
<span style="color: orange;">●</span> 生活拠点	<b>その他のエリア</b>	<span style="border: 1px dashed red;">○</span> 市街化区域
<span style="color: green;">●</span> 暮らしの小拠点	<span style="background-color: magenta;">■</span> 商業系市街地	<span style="color: orange;">⇄</span> 高速道路・国道
<span style="color: pink;">●</span> 地域振興拠点	<span style="background-color: blue;">■</span> 工業系市街地	<span style="color: brown;">⇄</span> 県道
	<b>自然・田園系地域</b>	<span style="color: blue;">⇄</span> 市内の主な都市計画道路
	<span style="background-color: lightgreen;">■</span> 河川田園地域	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 鉄道
	<span style="background-color: green;">■</span> 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。

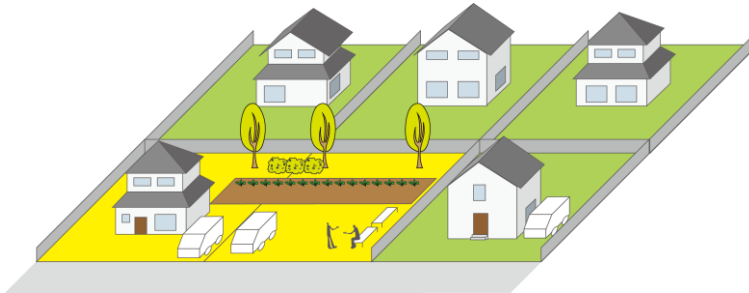
## ウ. 多様で質の高いオープンスペースの創出・創造的活用

- ・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。

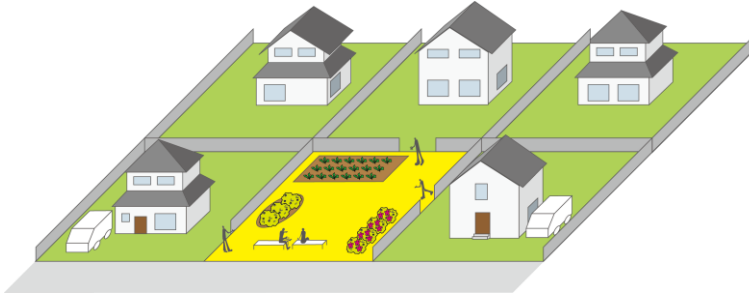
- ・緑化推進重点地区\*においては、優良な緑化を推進します。
- ・地域の特性に合わせた質の高い緑づくりや、効果的な緑の量の創出に向け、緑化基準の見直しを行います。
- ・公園に対する様々なニーズに対応するため、民間等多様な主体と連携し個性や特徴のある魅力的な公園を目指します。
- ・今後、空地等の増加が見込まれる郊外住宅地においては、様々な制度を活用した、空き地活用モデルの具体化に向けて検討を行います。(参考：下記イメージ図)

■ 郊外低層住宅地における空き地活用方策イメージ

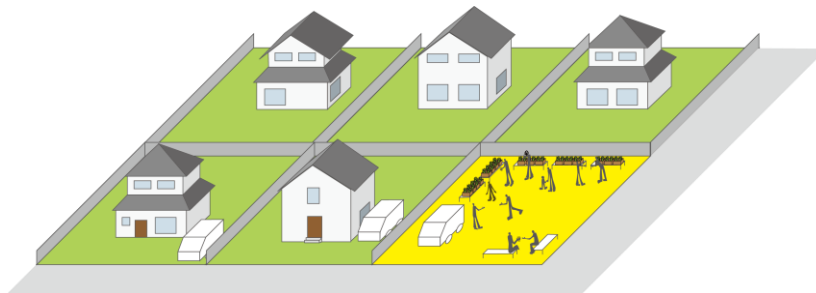
A. 隣地購入：所有者による適正な管理



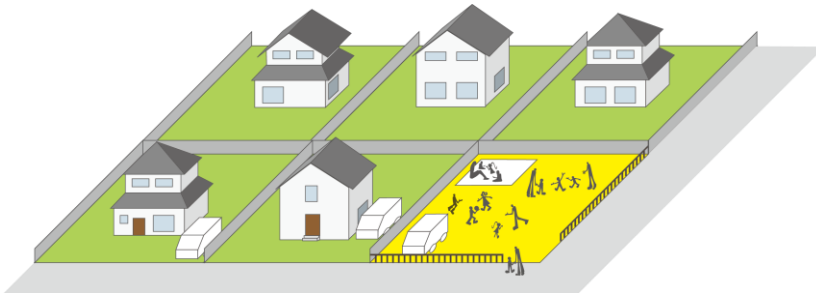
B. シェアガーデン：住民の共同管理



C. 暮らしの広場：出前販売等に活用

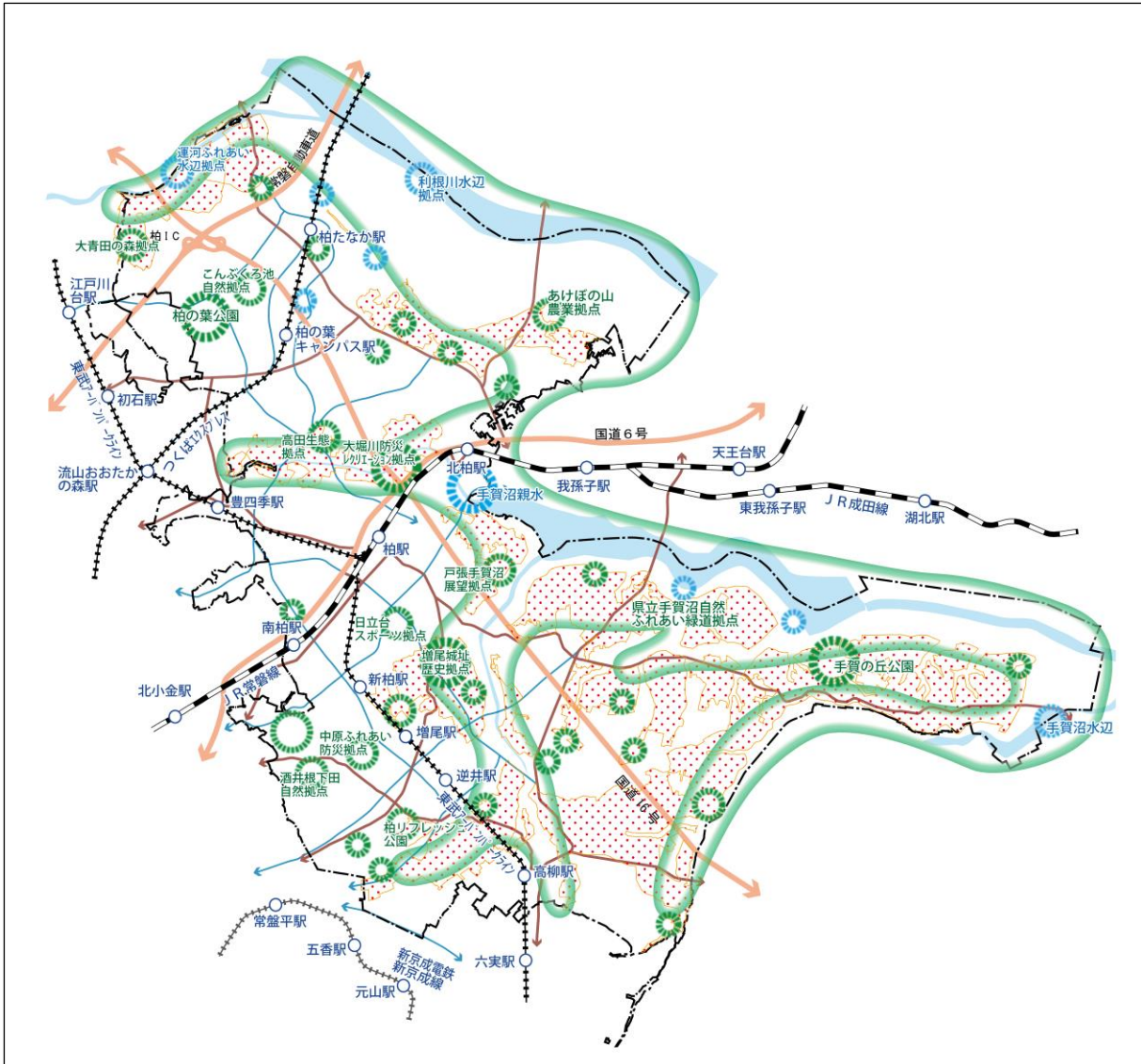


D. 子育てサービスの展開：保育園の連携



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枳等の設置を促進し、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に図るため、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。

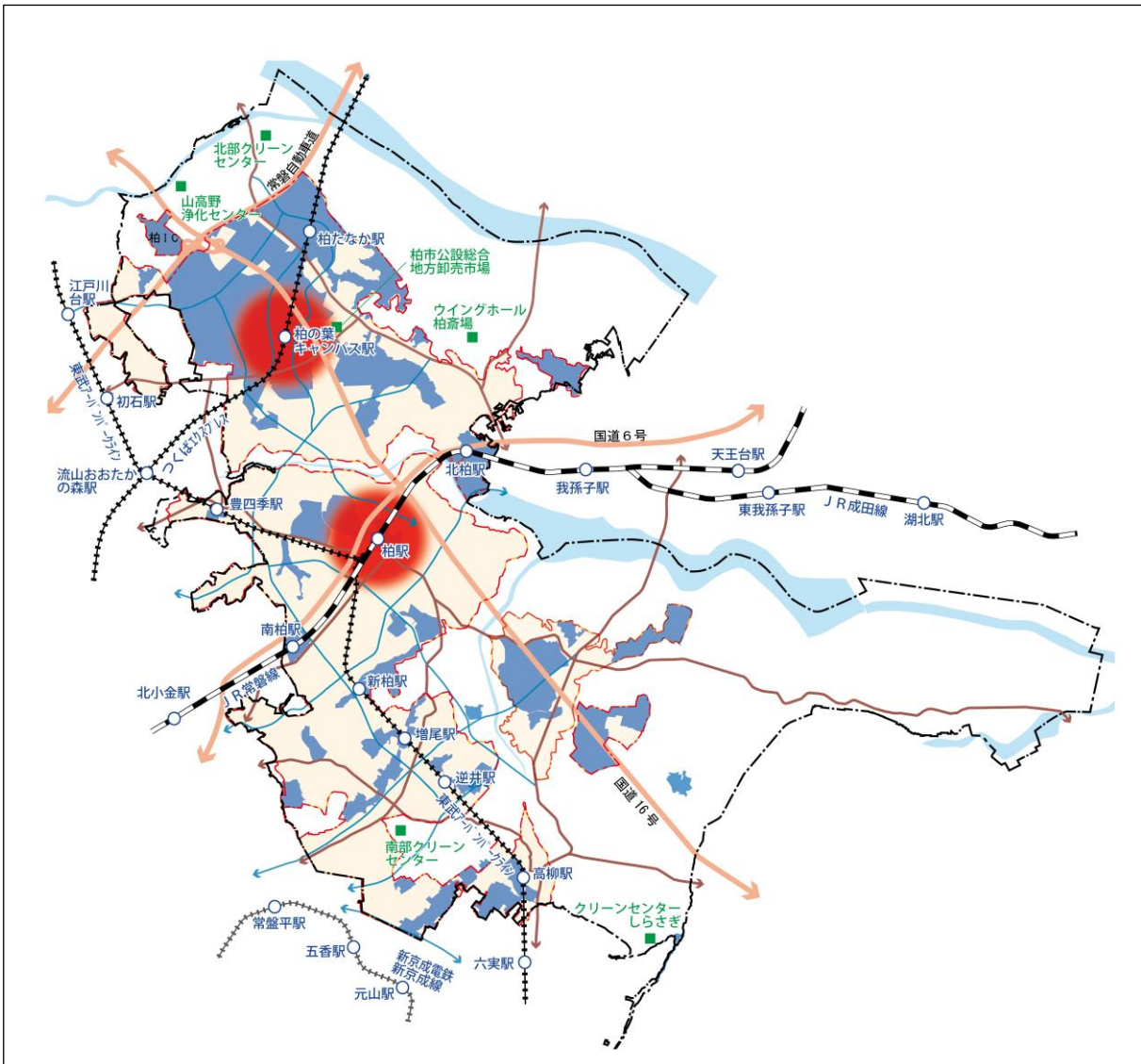
**○在宅医療・介護サービス拠点**

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
<span style="color: red;">●</span> 都市拠点	<span style="color: green;">■</span> 都市施設
<b>面整備</b>	<span style="border: 1px dashed red; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 市街化区域
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid blue; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span> 面整備実施区域 (施行中を含む)	<span style="color: orange;">⇄</span> 高速道路・国道
※対象事業	<span style="color: brown;">⇄</span> 県道
・土地区画整理事業	<span style="color: blue;">⇄</span> 市内の主な都市計画道路
・市街地再開発事業	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 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

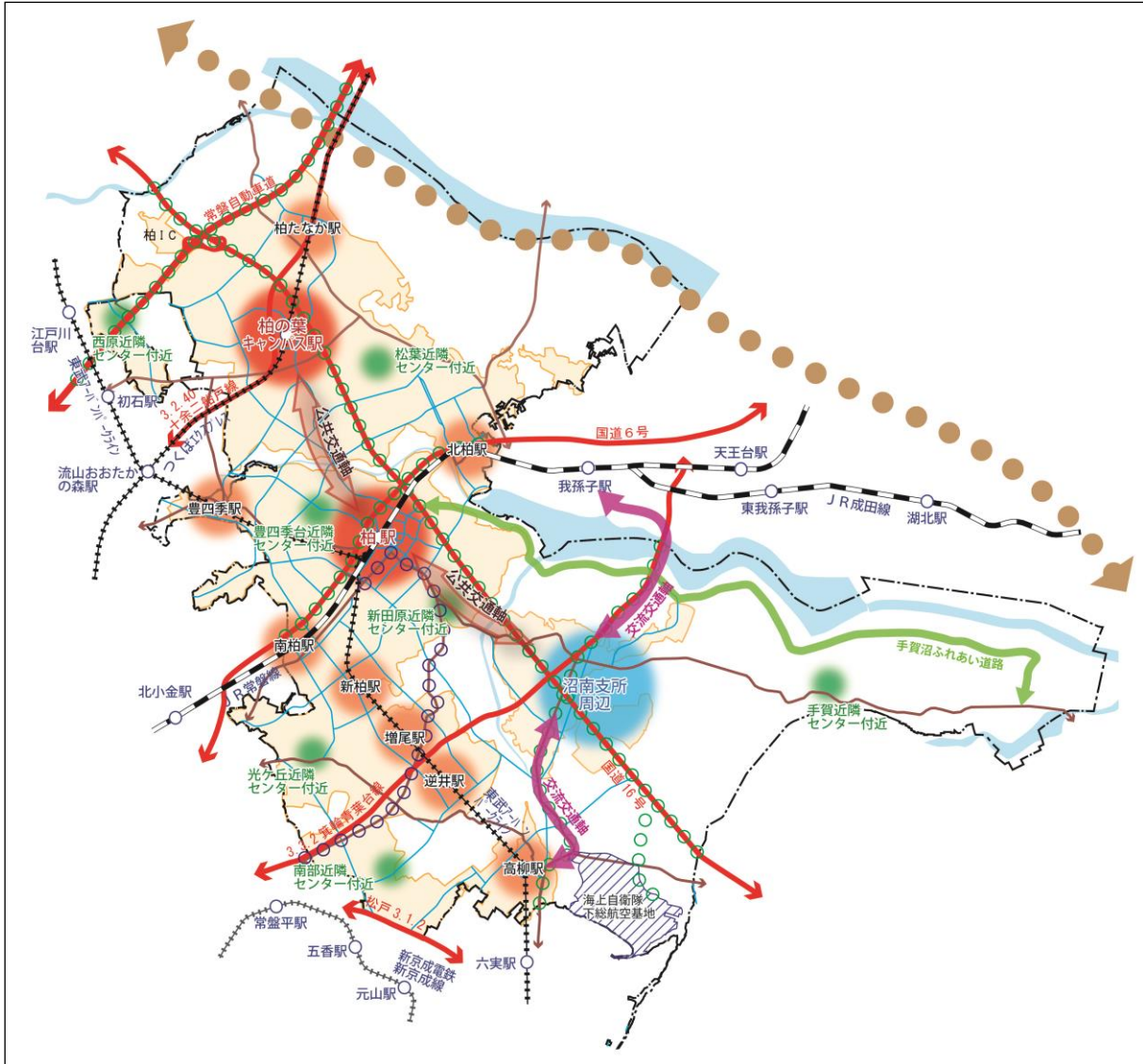
- ・国道 16 号の渋滞解消や千葉県北西部の交通の円滑化を図るため、千葉北西連絡道路の整備や県道・主要地方道の改良について、関係機関への働きかけを行っていきます。
- ・柏北部地域と茨城県南部地域を連絡する役割を担う都市軸道路の整備について、関係機関と協議を進めます。

- ・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	

---

# 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
-



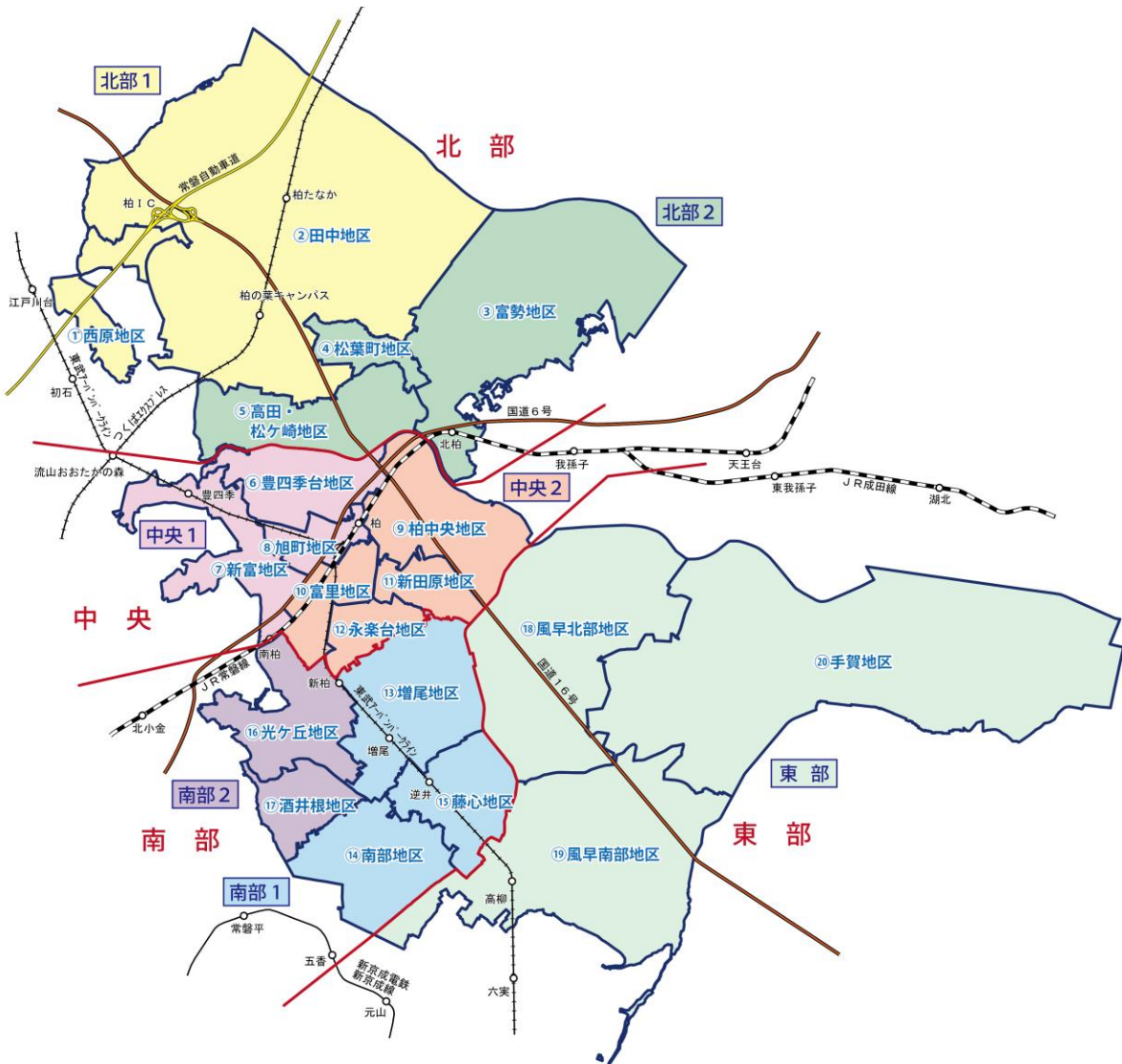
# 第4章 | 地域別構想

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

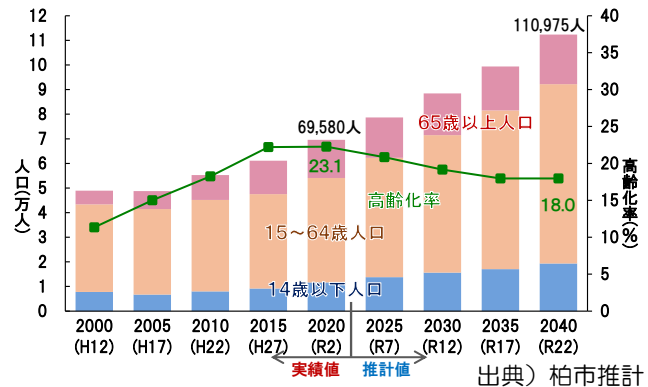
## 4-2 地域別構想

### (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。

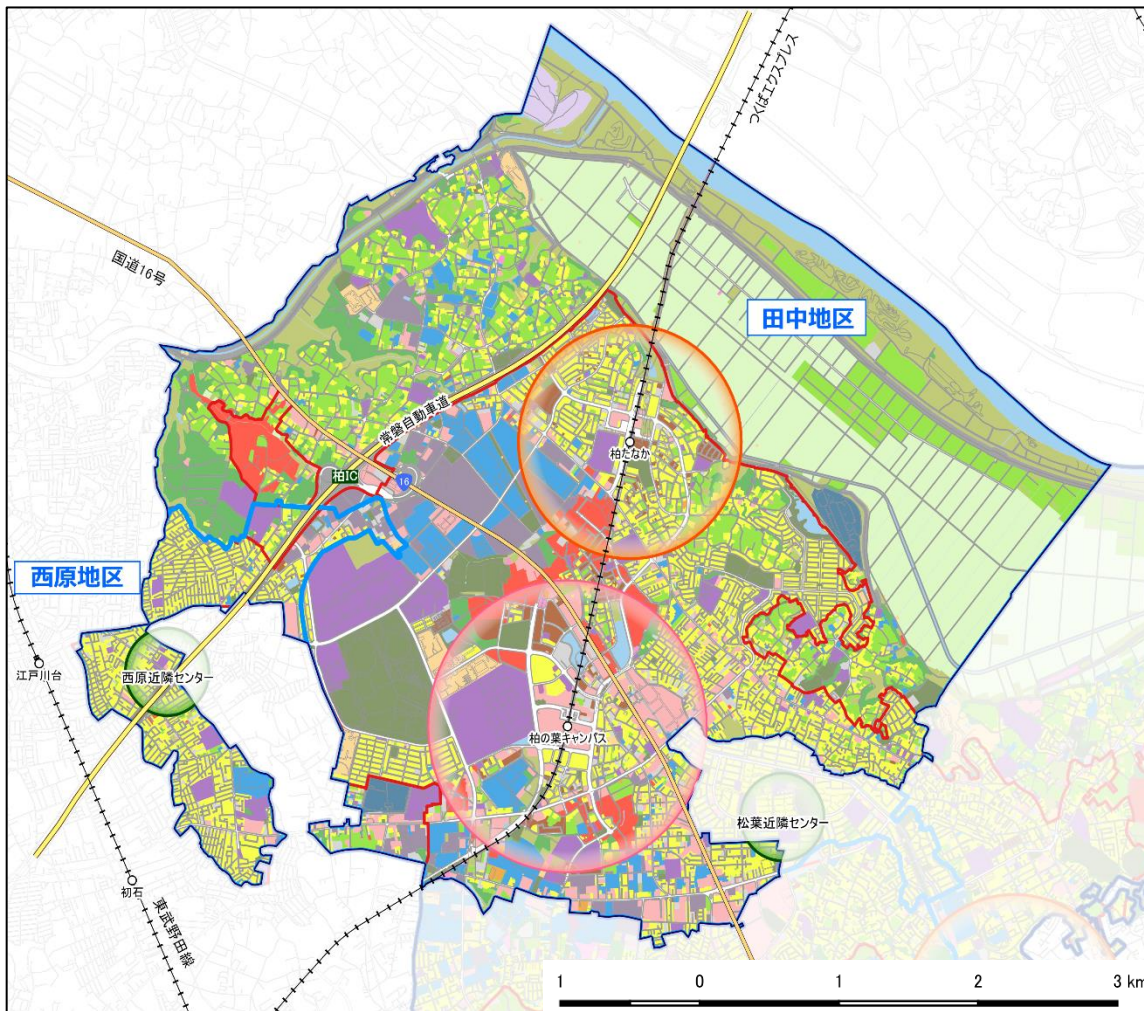
##### ④交通体系

- ・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: #d9ead3; 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: #c6e0b4; 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: #f4cccc; border: 1px solid gray; 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: #fce4d6; border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span> 住宅用地
	<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid pink; padding: 2px;"> </span> 商業用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span> 工業用地
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span> 運輸施設用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> 公共施設用地
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid brown; padding: 2px;"> </span> 文教・厚生用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid darkblue; padding: 2px;"> </span> 防衛用地
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid gray; padding: 2px;"> </span> 道路用地
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span> 交通施設用地
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid green; 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: #d9ead3; border: 1px solid pink; 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 yellow; 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 gray; padding: 2px;"> </span> その他の空地③ (平面駐車場)
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未利用地)
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (用途変更中の土地)
	<span style="background-color: #fce4d6; border: 1px solid brown; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未建築宅地)
	<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid pink; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (屋外利用地(資材置場等))

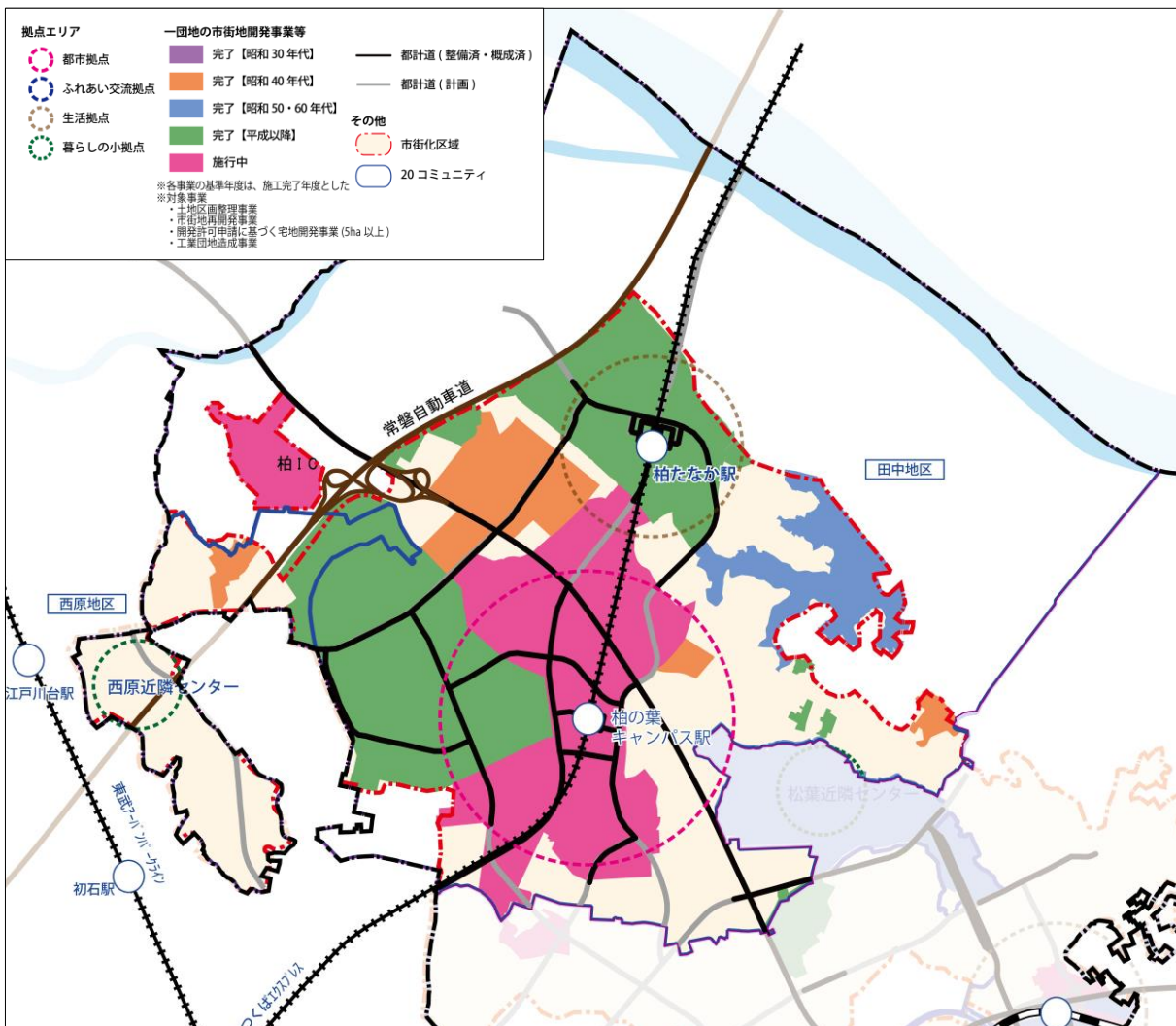
■地区別土地利用面積(北部1)

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。

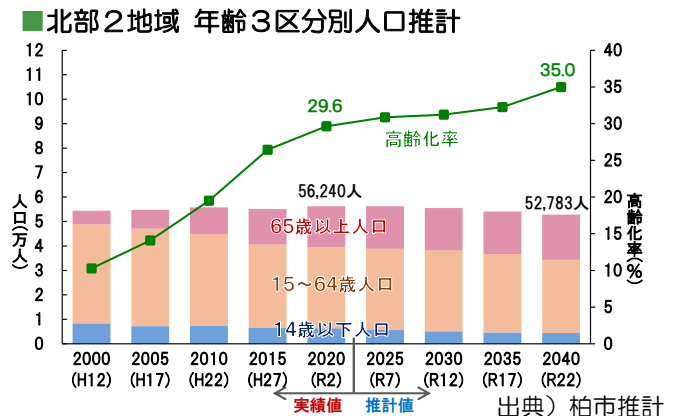




## (2) 北部2地域(富勢、松葉町、高田・松ヶ崎)

### 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。

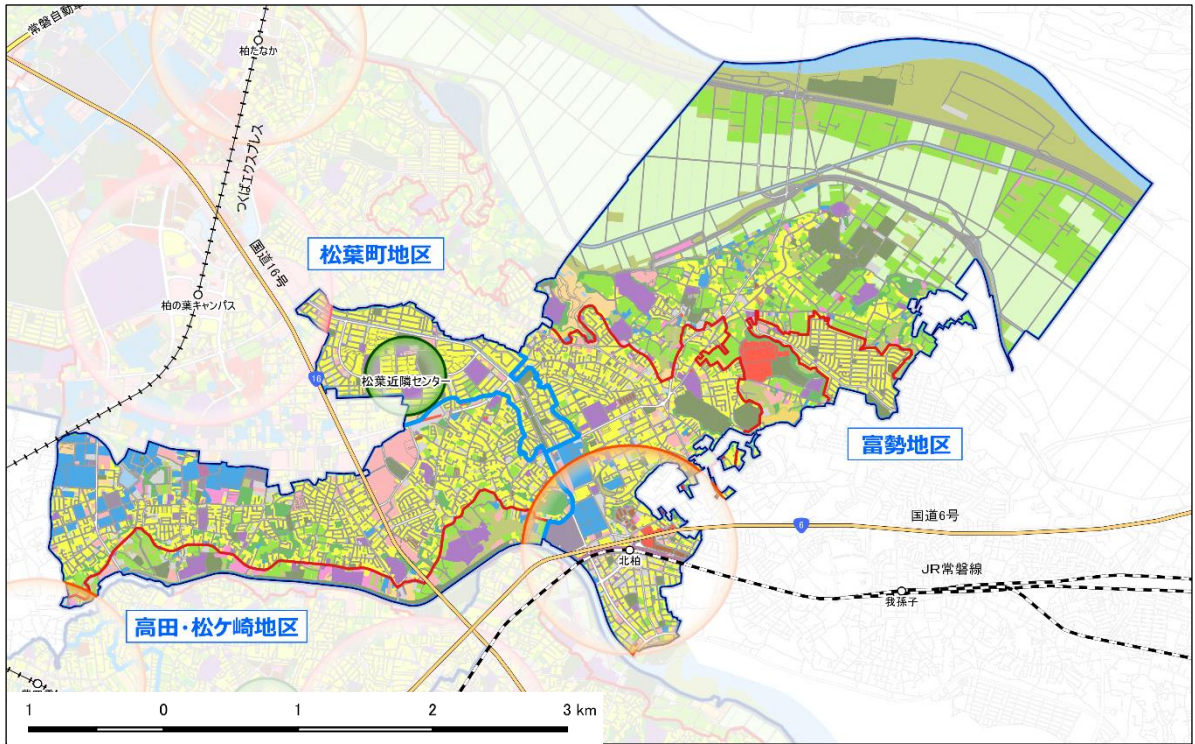
#### ③市街地整備

- ・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))

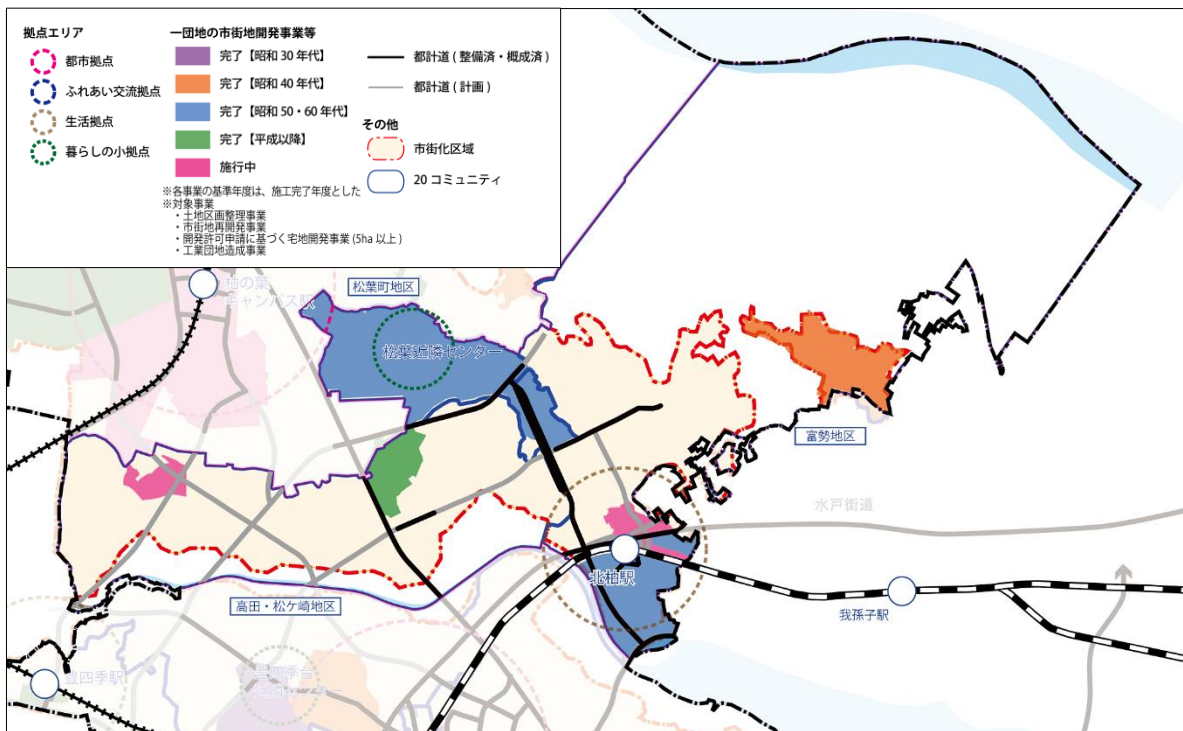
■地区別土地利用面積(北部2)

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

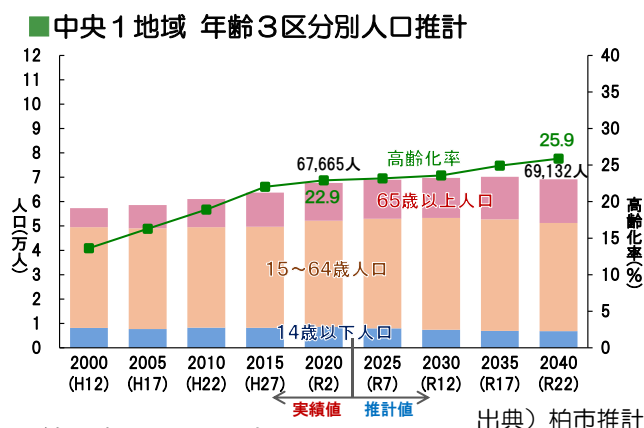
- ・地区の拠点としてふさわしい空間形成を進めるため、北柏駅周辺における面整備と併せた都市計画道路の整備に努めます。
- ・松葉町鉄塔(けやき)通りの松ヶ崎城址北側交差点の改良を実施します。



### (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

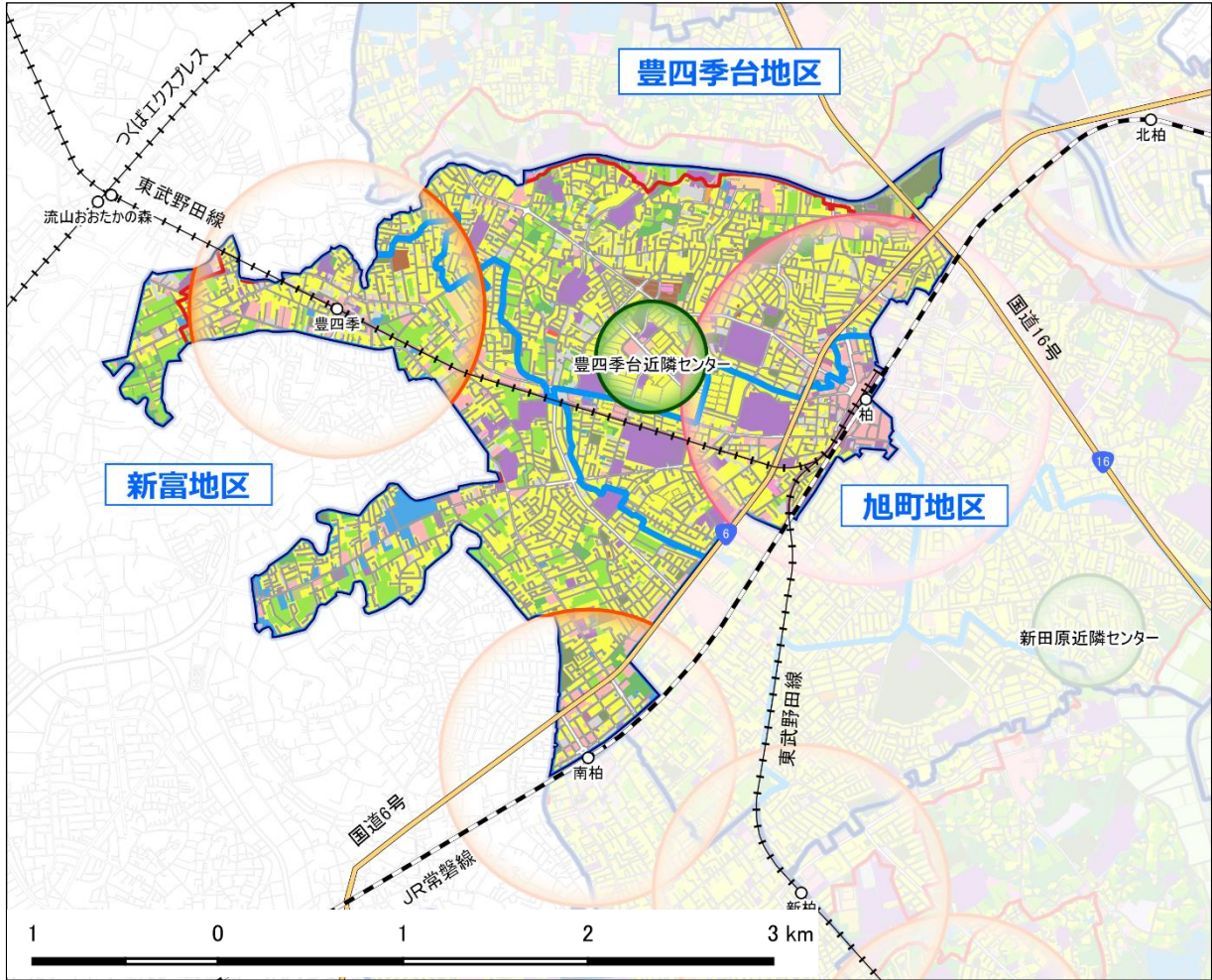
- ・柏駅周辺のさらなる拠点性・利便性向上のため、市街地再開発事業等を検討する必要があります。
- ・豊四季台地区では、団地の建替え事業と併せたまちづくりが進められています。

##### 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))

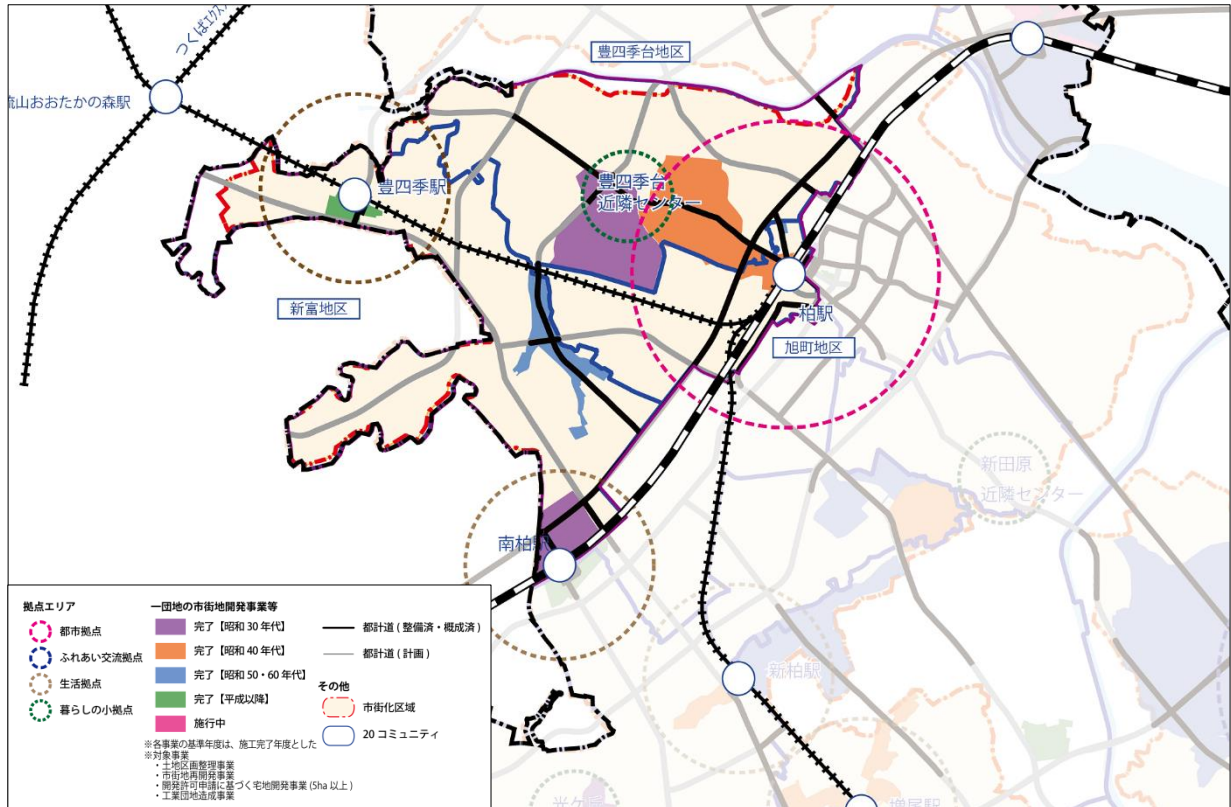
■ 地区別土地利用面積 (中央1)

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)



### 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

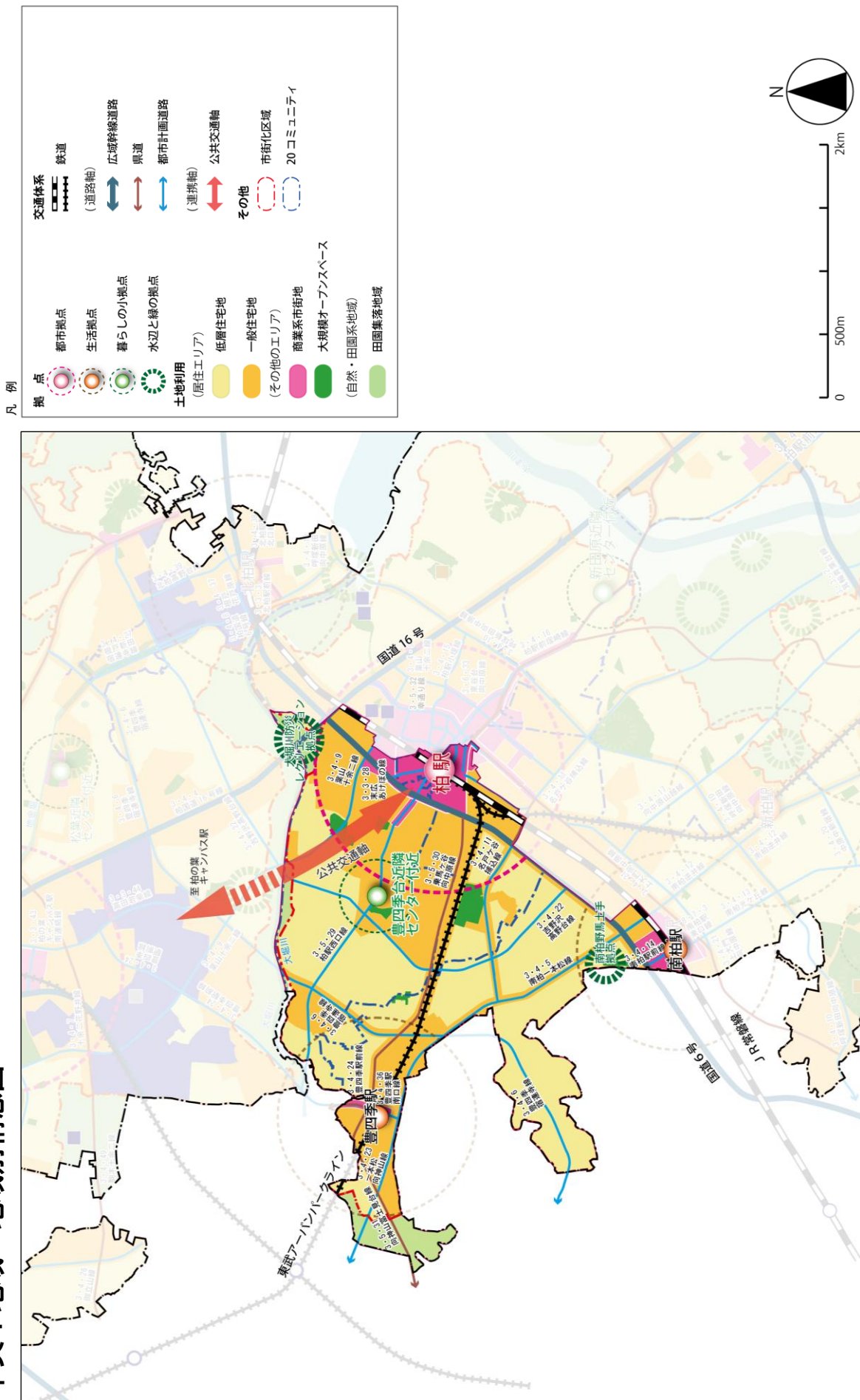
- ・ 中心市街地である柏駅周辺地区においては、回遊性を向上し、賑わいを創出するため、7・5・3号元町通り線、7・6・4号中通り線、7・6・2号南通り線、8・7・1号小柳町通り線などの歩行者系都市計画道路の整備を進めます。
- ・ 「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、柏駅、南柏駅及び豊四季駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。
- ・ 主要なバス路線であり、かつ、柏第二小学校の通学路等として利用されている新宿台線（県立東葛飾高校から流山市の富士見橋を結ぶ一級市道）の歩道整備事業を推進します。

### 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

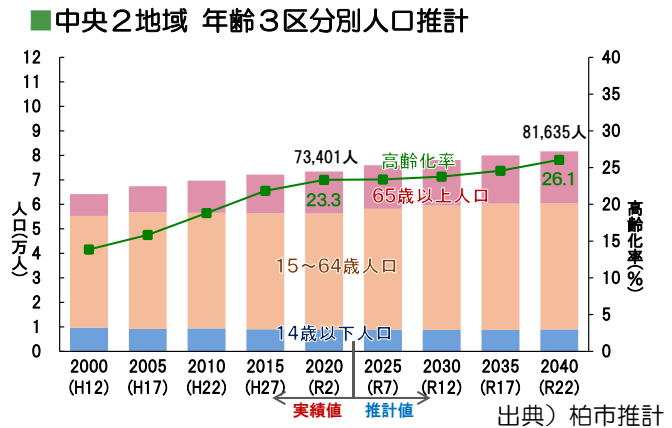


- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 参考資料

## (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。

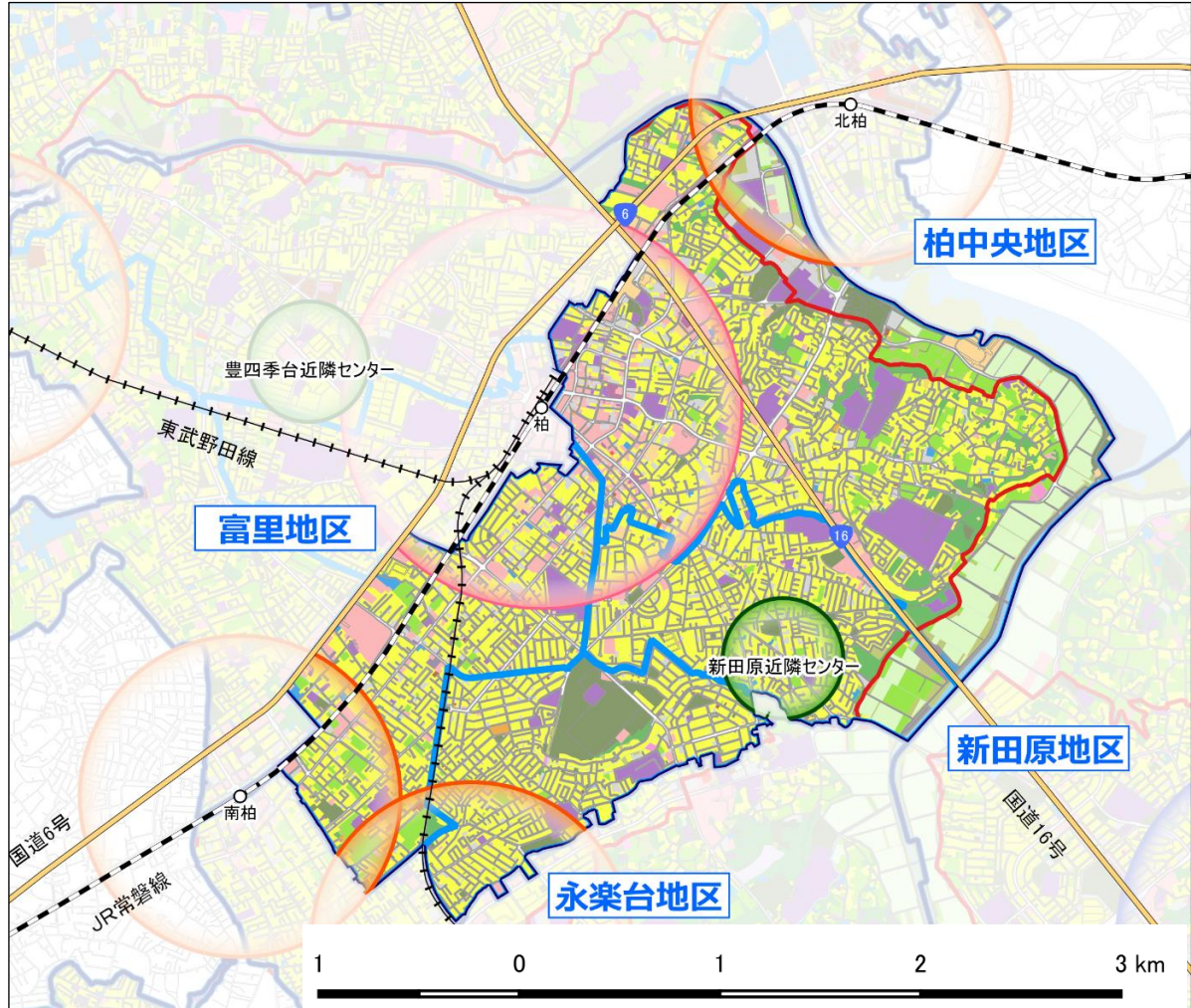
#### ④交通体系

- ・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>
<ul style="list-style-type: none"> <li>中圏域(7地域)</li> <li>小圏域(20コミュニティ)</li> <li>市街化区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>田</li> <li>畑</li> <li>牧草放牧地</li> <li>荒地、耕作放棄地、低湿地</li> <li>山林</li> <li>水面</li> <li>その他の自然地</li> <li>住宅用地</li> <li>商業用地</li> <li>工業用地</li> <li>運輸施設用地</li> <li>公共施設用地</li> <li>文教・厚生用地</li> <li>防衛用地</li> </ul>
<b>拠点エリア</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市拠点</li> <li>ふれあい交流拠点</li> <li>生活拠点</li> <li>暮らしの小拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路用地</li> <li>交通施設用地</li> <li>オープンスペース(公園・緑地、広場、運動場、墓園)</li> <li>その他の空地①(ゴルフ場等のレクリエーション施設)</li> <li>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)</li> <li>その他の空地③(平面駐車場)</li> <li>その他の空地④(未利用地)</li> <li>その他の空地④(用途変更中の土地)</li> <li>その他の空地④(未建築宅地)</li> <li>その他の空地④(屋外利用地(資材置場等))</li> </ul>



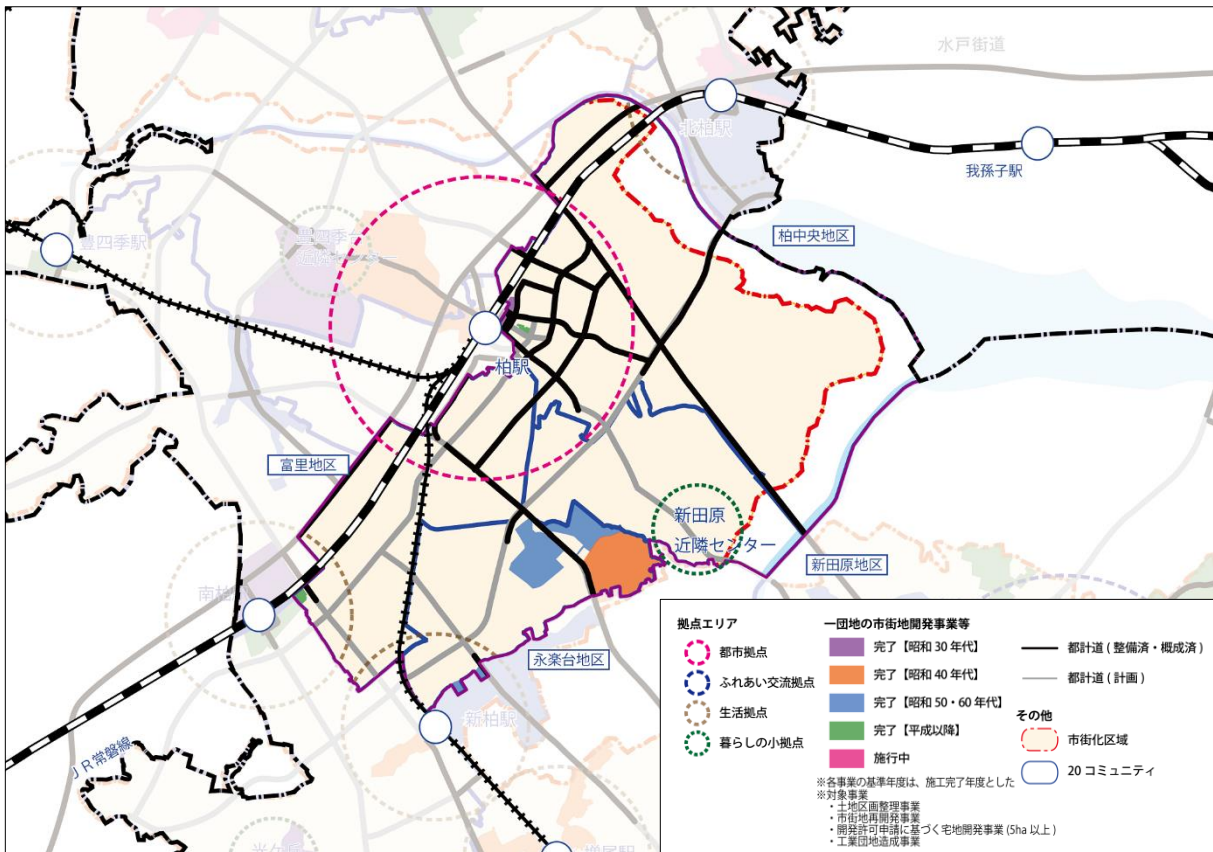
■地区別土地利用面積(中央2)

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。

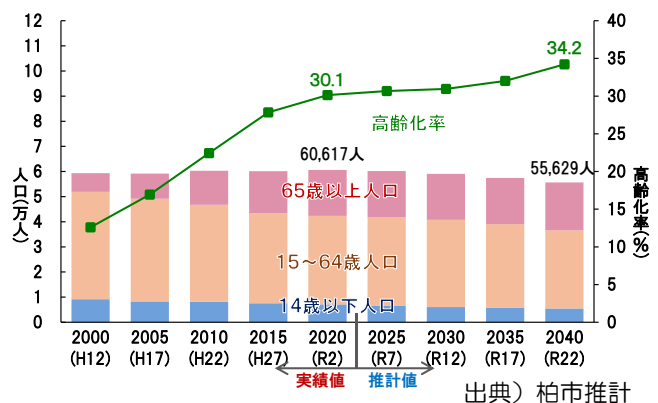


## (5) 南部1地域(増尾、南部、藤心)

### 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。

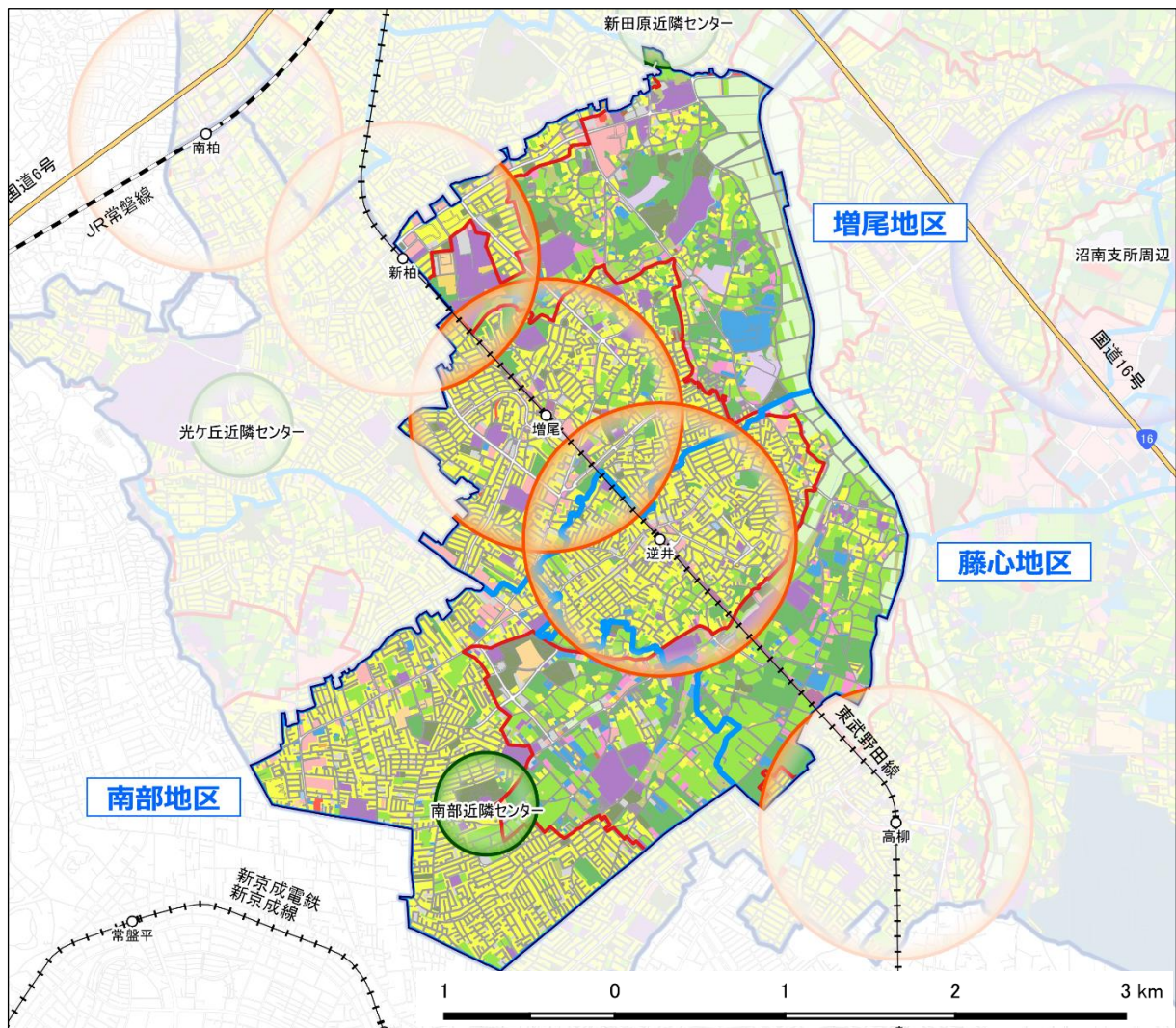
#### ③市街地整備

- ・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))

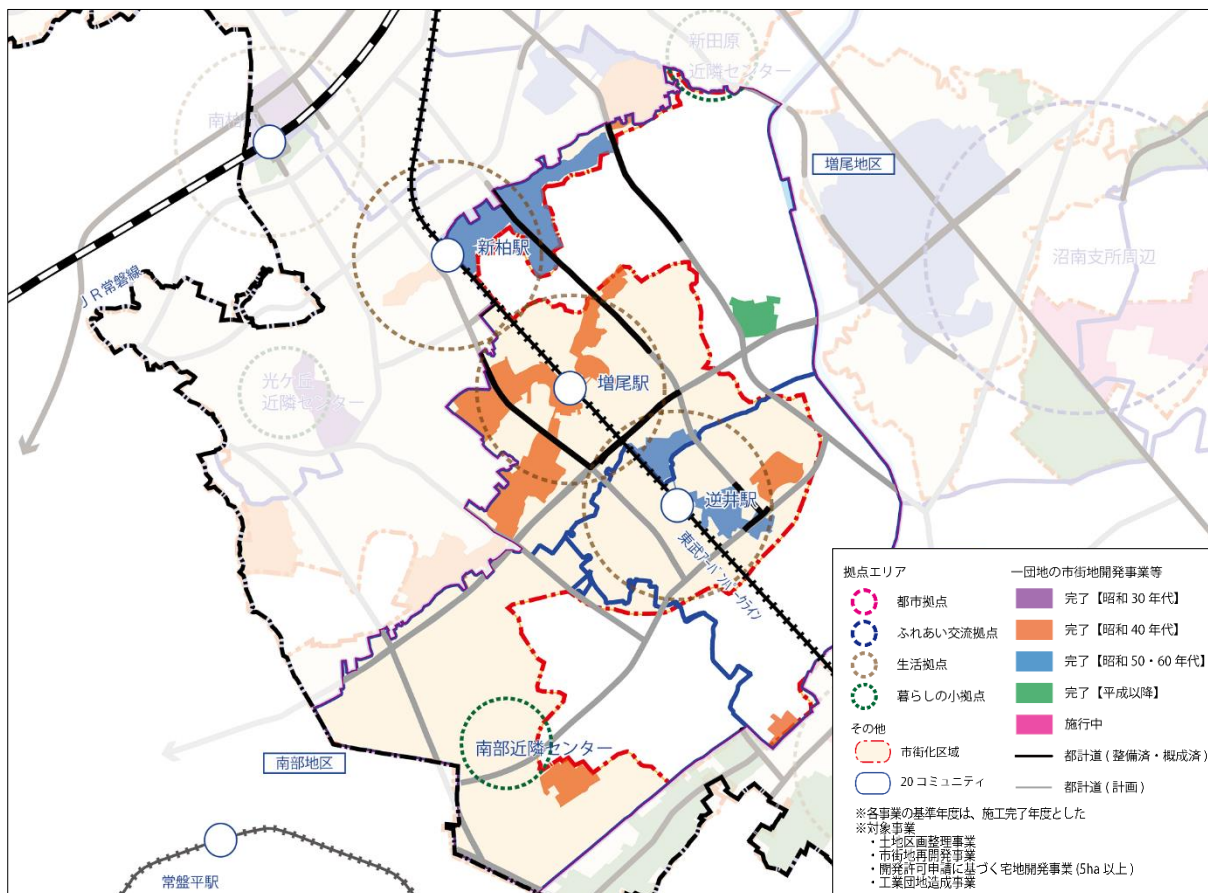
■地区別土地利用面積(南部1)

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

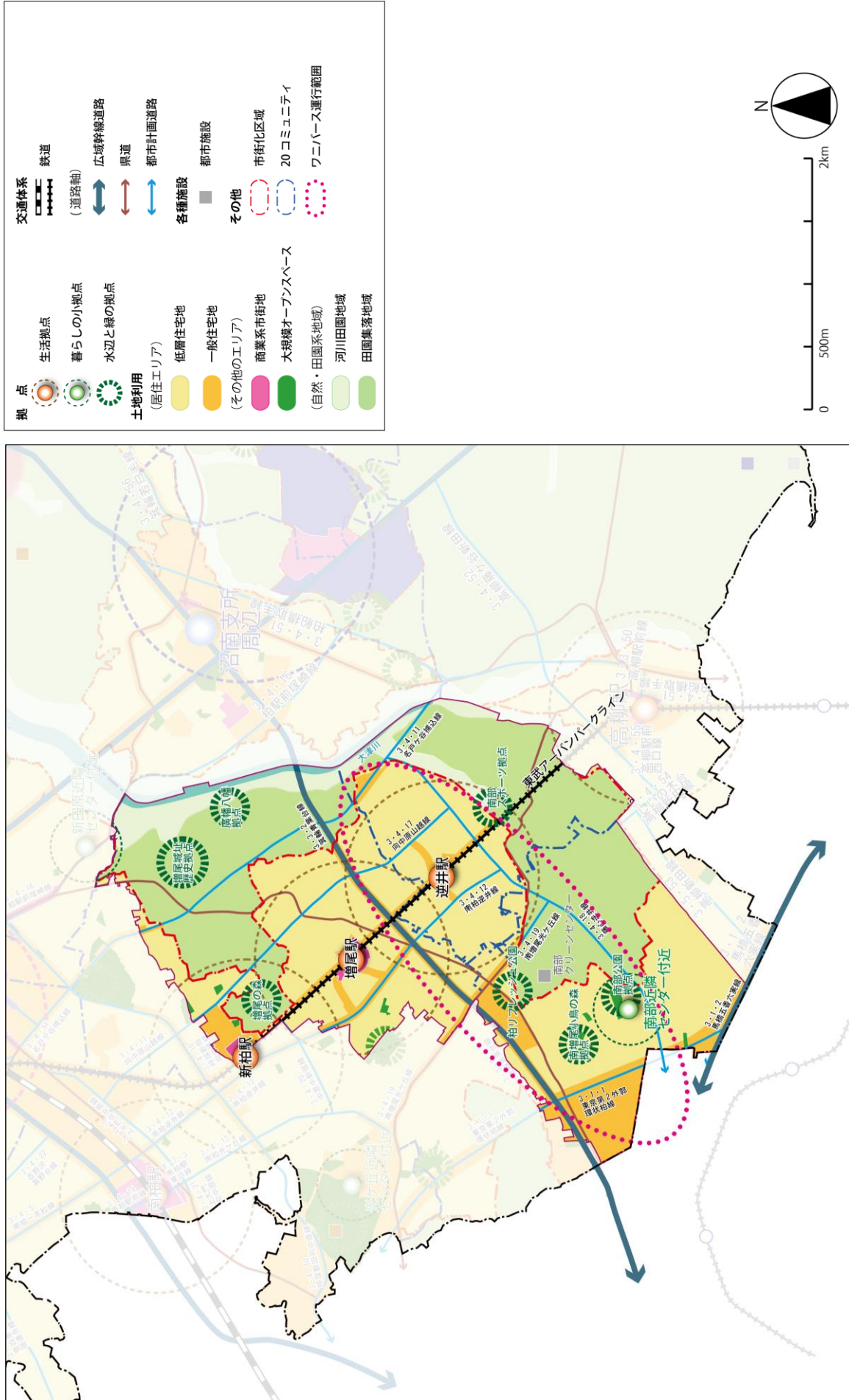
- ・「柏市バリアフリー基本構想」に基づき、新柏駅、増尾駅及び逆井駅周辺地区において歩道の段差解消等を進め、移動の円滑化を図ります。

#### 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。

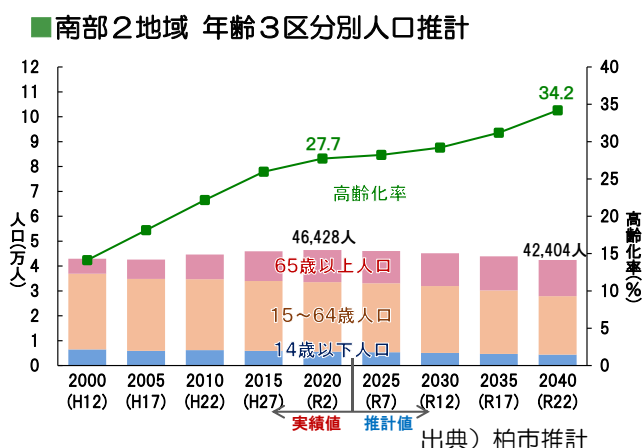
南部1地域 地域別構想図



## (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。

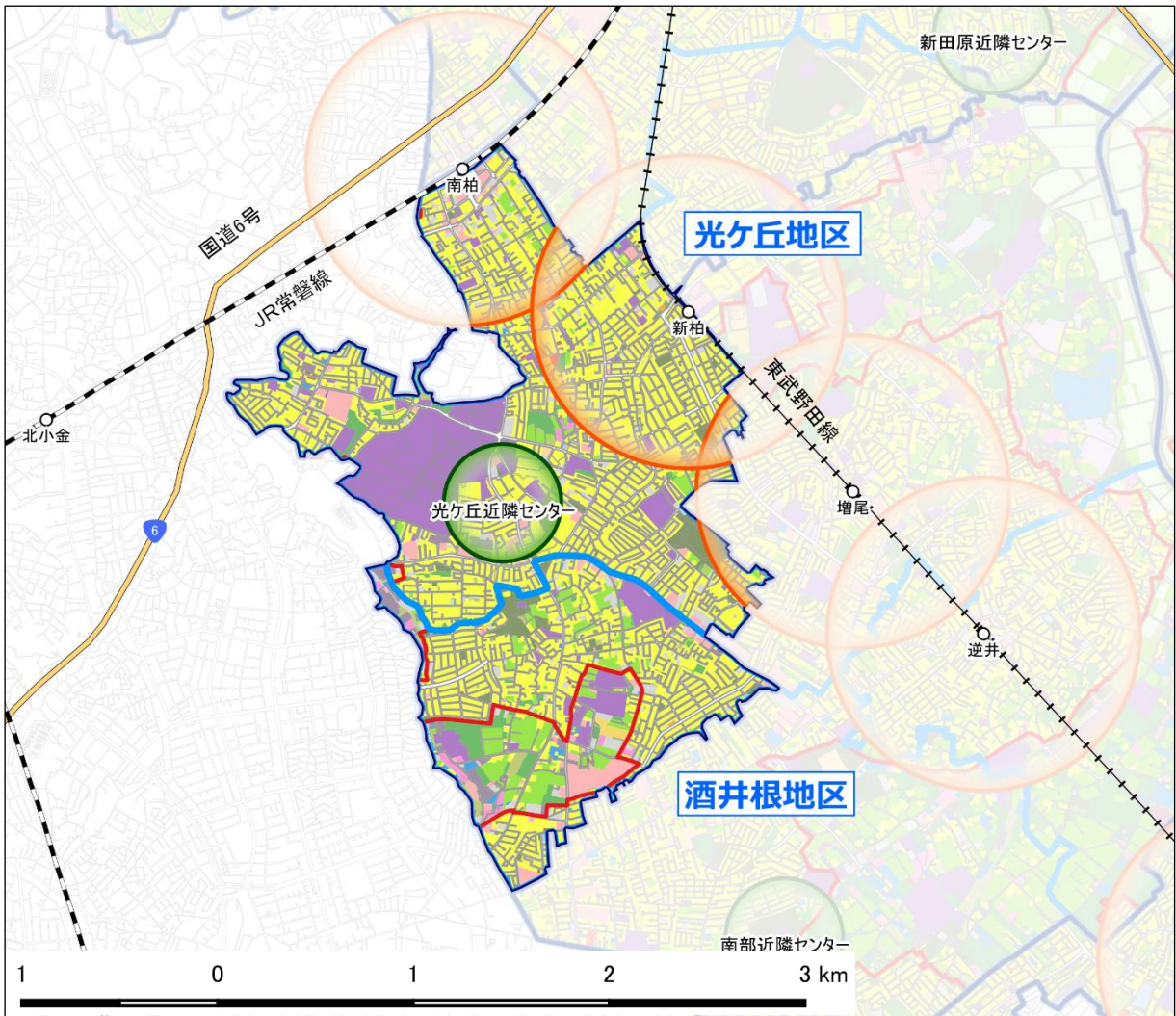
#### ③市街地整備

- ・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	
<b>地域区分</b>	<b>土地利用</b>
<span style="border: 2px solid blue; padding: 2px;"> </span> 中圏域(7地域)	<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 田
<span style="border: 2px solid blue; padding: 2px;"> </span> 小圏域(20コミュニティ)	<span style="background-color: #a1887f; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 畑
<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span> 市街化区域	<span style="background-color: #81c784; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 牧草放牧地
<b>拠点エリア</b>	<span style="background-color: #c5e1a5; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 荒地、耕作放棄地、低湿地
<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 都市拠点	<span style="background-color: #8bc34a; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 山林
<span style="background-color: #bbdefb; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> ふれあい交流拠点	<span style="background-color: #b2dfdb; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 水面
<span style="background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 生活拠点	<span style="background-color: #bdbdbd; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の自然地
<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 暮らしの小拠点	<span style="background-color: #fff176; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 住宅用地
	<span style="background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 商業用地
	<span style="background-color: #bbdefb; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 工業用地
	<span style="background-color: #9575cd; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 運輸施設用地
	<span style="background-color: #ffb74d; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 公共施設用地
	<span style="background-color: #9575cd; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 文教・厚生用地
	<span style="background-color: #3949ab; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 防衛用地
	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 道路用地
	<span style="background-color: #e91e63; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> 交通施設用地
	<span style="background-color: #546e7a; 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: #e1bee7; 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: #fff176; 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: #bdbdbd; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地③ (平面駐車場)
	<span style="background-color: #ffb74d; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未利用地)
	<span style="background-color: #f44336; 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: #795548; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> その他の空地④ (未建築宅地)
	<span style="background-color: #e91e63; 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

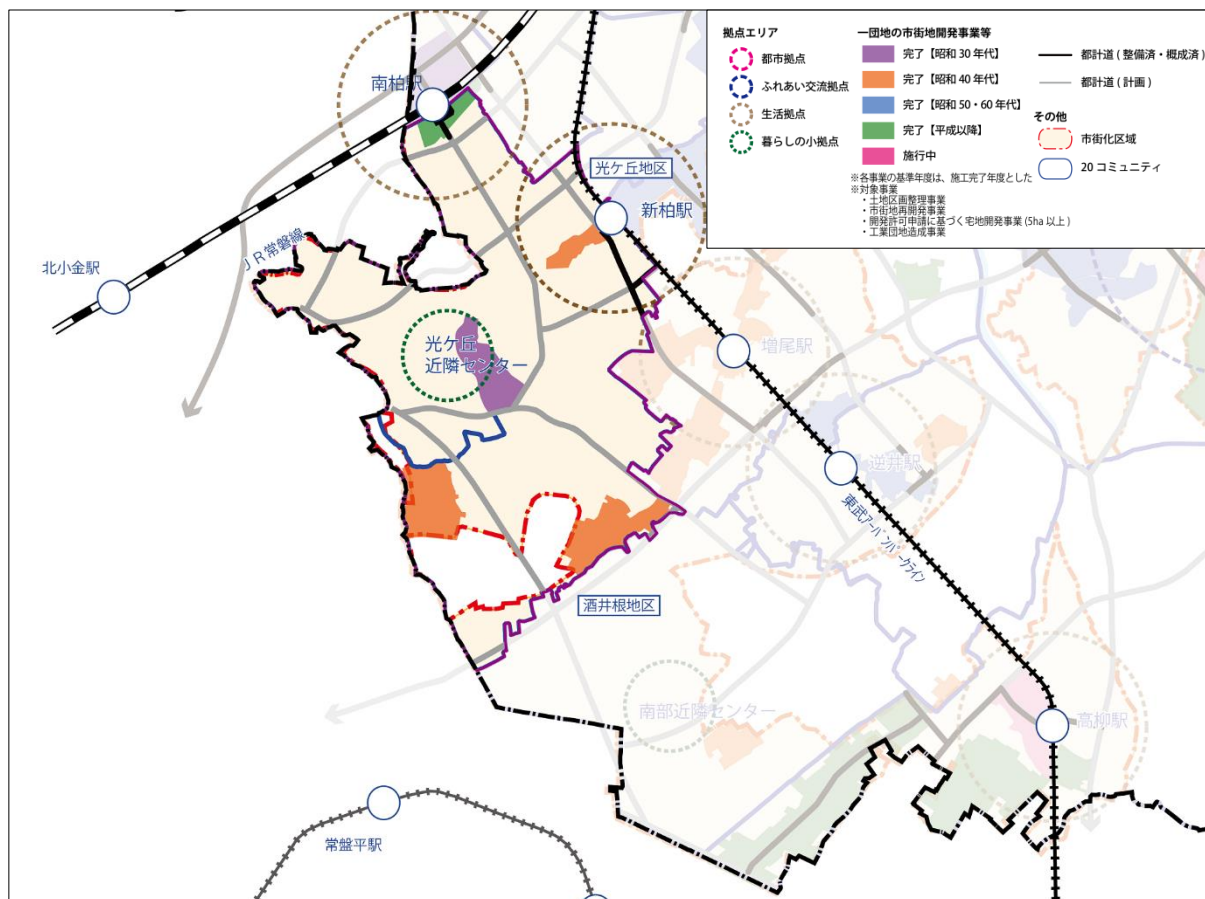
参考資料

■地区別土地利用面積(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。

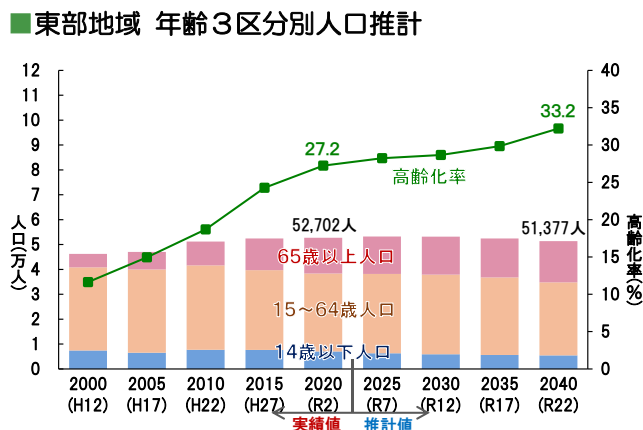




## (7) 東部地域（風早北部、風早南部、手賀）

### 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

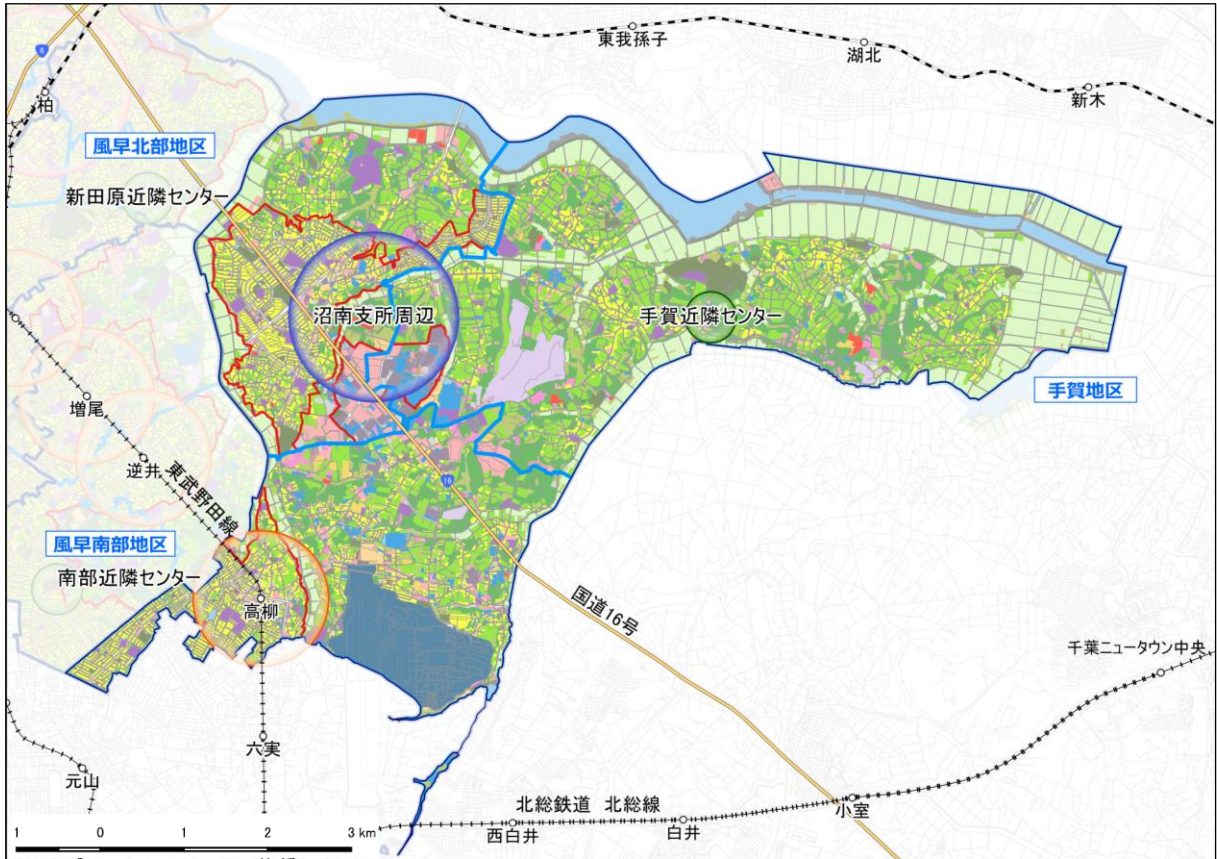
- ・大津ヶ丘団地や手賀の杜（湖南地区）等の面整備事業が完了しています。

#### 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

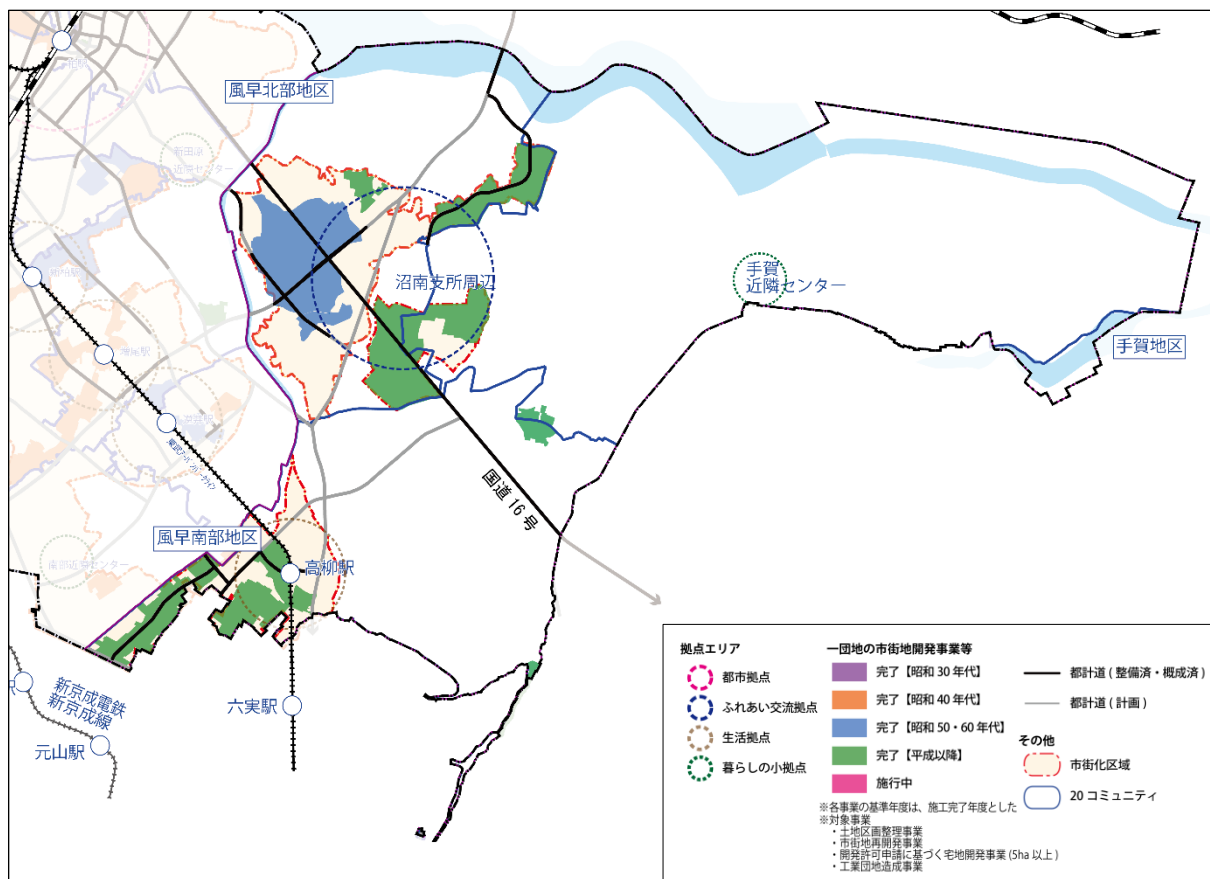
- 道路用地
- 交通施設用地
- オープンスペース  
(公園・緑地、広場、運動場、墓園)
- その他の空地①  
(ゴルフ場等のレクリエーション施設)
- その他の空地②  
(太陽光発電のシステムを直接整備している土地)
- その他の空地③  
(平面駐車場)
- その他の空地④  
(未利用地)
- その他の空地④  
(用途変更中の土地)
- その他の空地④  
(未建築宅地)
- その他の空地④  
(屋外利用地(資材置場等))

■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**

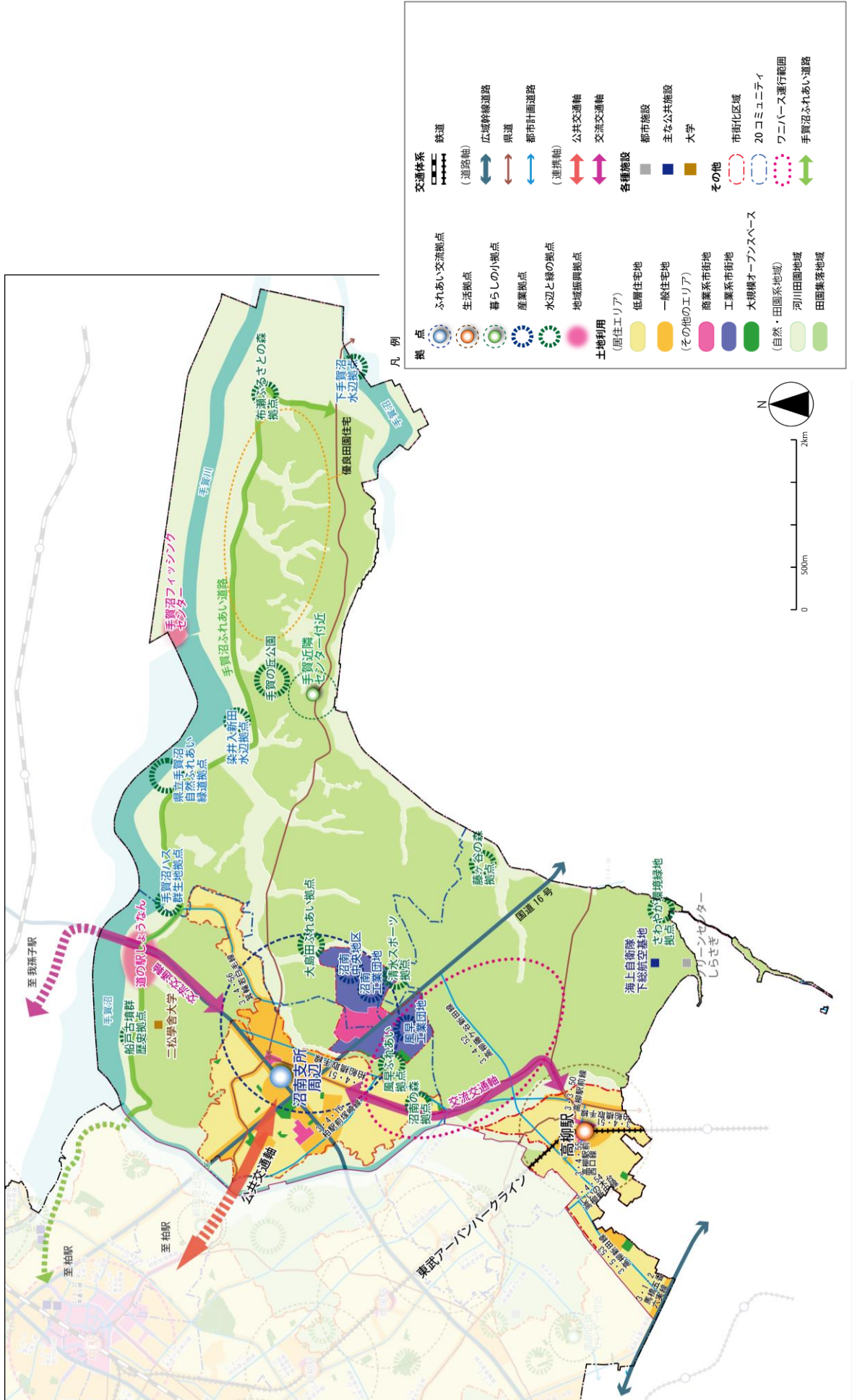
○効率的・効果的な道路整備の推進

- ・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





---

# 第5章

---

## 計画の推進

---

---

### 5-1 まちづくりの推進方策

---

# 第5章 | 計画の推進

本章では、本計画を推進するための方策について整理します。

## 5-1 まちづくりの推進方策

### (1) 都市づくりの目標の達成に向けたプロセス

#### 1) 関係部署・部門別計画との連携

- ・本計画の推進に当たっては、まちづくり関連部署のほか、福祉・子育て・医療・経済産業・防災等の様々な分野との連携が必要不可欠となるため、庁内関係部署・部門別計画との連携を十分に図ることとします。

#### 2) 立地適正化計画に基づく具体的取組

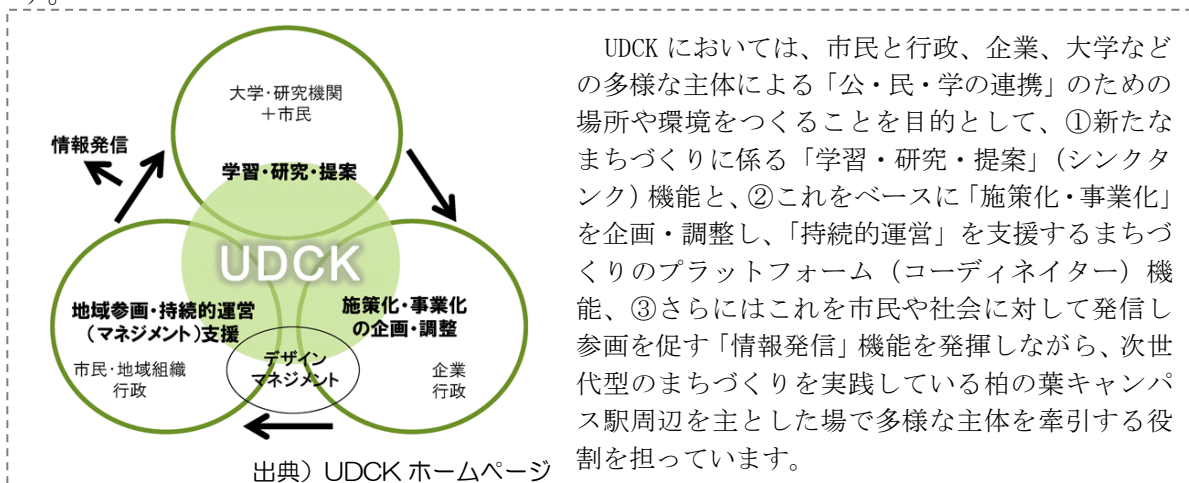
- ・「柏市立地適正化計画」は、本計画の一部とみなされることから（いわゆる「市町村マスタープランの高度化版」）、本計画に定めるまちづくりの方針に加えて、「柏市立地適正化計画」に定められた施策への取組を通じて、本計画で定める将来都市像の実現を目指すこととします。

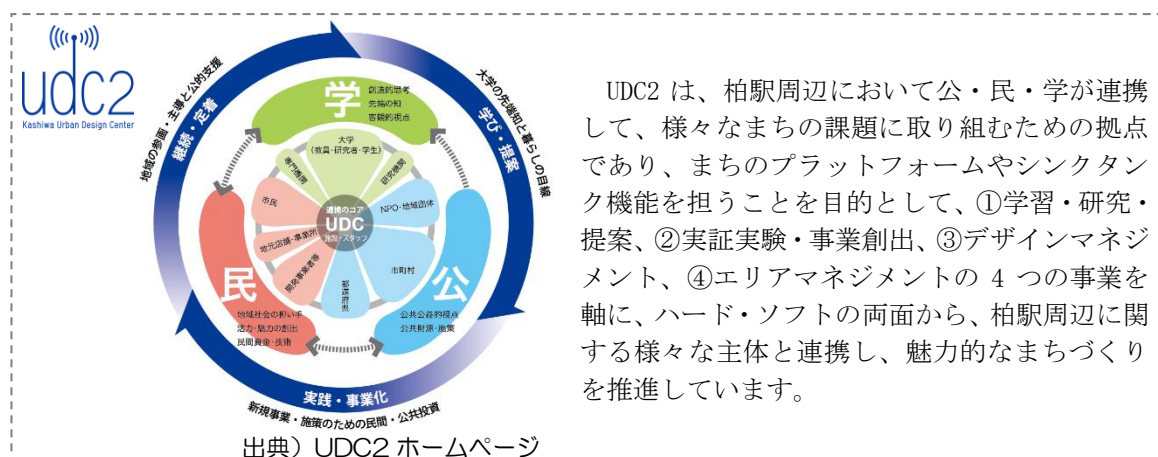
### (2) 多様な主体による積極的な地域づくりの推進

#### ○まちづくり団体によるエリアマネジメントの推進

今後の人口減少社会を迎えるに当たり、地域の持続性を高めていくためには、地域の多くの住民・事業者が関わり合いながら、活動メンバーの主体となって、地域の特性を活かした魅力づくりに取り組んでいくエリアマネジメントが必要となってきます。

これにより本市では、エリアマネジメントの展開に向けての支援を行うとともに、既にその取組を進めている都市再生推進法人の一般社団法人柏の葉アーバンデザインセンター（通称：UDCK）、一般社団法人UDCKタウンマネジメント（通称：UDCK-TM）、一般財団法人柏市まちづくり公社や、2016年（平成28年）11月に設立された一般社団法人柏アーバンデザインセンター（通称：UDC2）との連携をさらに強化していくよう努めていきます。





### ○協働によるまちづくりの推進

市民のニーズや価値観、生活様式の多様化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に伴い、市民生活を取り巻く地域の課題はますます複雑化しています。本計画で定める将来都市像を実現するためには、これまで以上に、市と市民、事業者、NPO法人、町会・自治会といったまちづくりの主体となる者同士が連携し、それぞれに求められる役割に応じて、地域課題の解決に取り組むことが求められます。

### ○民間活力の積極的な導入

持続可能なまちづくりのためには、できるだけ税財源に頼ることのない公共サービスの提供が求められることから、PPP\*/PFI\*手法による民間活力の導入に積極的に取り組みます。なお、この取組により、様々な場面で民間が持つ専門的な知識や技術が活用されることとなり、その結果、より一層質の高い公共サービスの提供が期待されます。

## (3) 進行管理と見直し

- ・本計画の進行管理は、既存の人口関連のデータや都市計画基礎調査、パーソントリップ調査\*等を有効に活用しながら、取組の進捗状況を把握することにより行います。
- ・計画期間内においては、社会経済情勢の変化も予想され、また、総合計画等の見直しも予定されていることから、その際には、計画の一部改定を検討します。
- ・併せて、「柏市立地適正化計画」については、概ね5年ごとに進捗管理を行い、必要に応じて、誘導施策等の改善を行うことから、それらの動きとも連動しながら、適宜、本計画の内容を見直していきます。

---

# 参考資料

---

---

## 参考-1 用語集

---

# 参考資料

## 参考－1 用語集

### ◆A－Z

DID (人口集中地区)	Densely Inhabited District の略。国勢調査の集計において設定される統計地域で、人口密度が 4,000 人/k m <sup>2</sup> 以上、かつ、合計人口が 5,000 人以上となる地域
ITS (高度道路情報システム)	Intelligent Transport Systems の略。最先端の情報通信技術を用いて人と道路と車両とを情報でネットワークすることにより、交通事故、渋滞などといった道路交通問題の解決を目的とした新しい交通システム
PFI	Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等に至るまでの全部又は一部に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、行政が直接実施するよりも効率的かつ効果的に行政サービスを調達する手法
PPP	Public Private Partnership の略。行政と民間が連携することにより、民間の創意工夫等を活用し、最適な公共サービスを提供する仕組み

### ◆あ行

アーバンデザイン	都市を構成する人々や街並みを重視して、都市環境・都市空間を計画しデザインすること
インキュベーション施設	起業家や事業展開を考えている中小企業に試作、実証試験、オフィス機能などを提供する拠点施設

### ◆か行

柏の葉国際キャンパスタウン構想	柏の葉エリアにおいて、重点的に学術研究資源の活用と国際化を推進するため、公・民・学が連携し、具体的な目標と方針を定めた構想
柏セントラルグランドデザイン	柏駅周辺エリアにおいて、多様な要素が共存する未来を目指して、公・民・学が連携し、20年後の将来像とその実現方を示した構想
柏市第五次総合計画	本市のまちづくりの最上位計画で、市政を総合的かつ計画的に進めるための指針として、目指すまちづくりを実現するための施策等を明らかにしたもの
柏市立地適正化計画	都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき策定した計画で、本市における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画。居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設の設定等を行う
柏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法第 6 条の 2 第 1 項に基づき千葉県が策定するもので、柏都市計画区域を対象として、一市町村を超える広域的な観点から、区域区分を始めた都市計画の基本的な方針を定めたもの
緊急輸送道路	千葉県地域防災計画及び柏市地域防災計画において定める道路で、大規模な地震が起きた場合における避難・救助を始め、物資の供給、諸施設の復旧等、広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通の確保を図ることを目的とするもの
交通結節点	鉄道の乗り継ぎ駅、道路のインターチェンジ、自動車からその他交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、駅前広場のように交通動線が集中する箇所

小金牧	江戸幕府が設置した馬牧（自生馬の放牧飼育地）のこと。市内には4番目の開墾場「豊四季」、12番目の開墾場「十余二」の地名とともに、当時の小金牧の様子を伝える野馬土手（野馬を除ける土手）が各所に残っている
コミュニティガーデン	使われていない土地（未利用地等）を、皆が楽しみながら花や緑を育て、地域の憩いと交流の場にするため、地域の住民の方々が主体となって企画・設置・運営等を行う地域の「庭」
コミュニティカフェ	地域社会の中で「たまり場」「居場所」になっているところの総称で、地域の人が集まって、高齢者、障がい者や子育ての支援、まちづくりなどに取り組む場
コミュニティバス「ワニバス」	市内を運行するコミュニティバスの総称。路線バスと同じように決まったルートを時刻表に基づき運行するもの。柏駅と周辺公共施設をつなぐ「市役所ルート」と東部・南部地域の公共交通空白不便地域の解消を目的とした「逆井・南増尾・沼南コース」が運行している
コンパクト・プラス・ネットワーク	人口減少・高齢化が進む中でも地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める考え方

◆さ行

市街化区域	都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街地を図るべき区域
市街化調整区域	都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域
首都圏基本計画	首都圏整備法に基づき、長期的かつ総合的な視点から、今後の首都圏に関する基本方針、目指すべき首都圏の将来像及びその実現に向けて取り組むべき方向を明らかにした計画。計画の中で本市は、首都圏内外との広域的な連携の拠点となる「広域連携拠点」に位置付けられている
スマートシティ	ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）の高度化により、都市や地域の抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける、持続可能な都市や地域
線引き	都市計画区域内を、市街化区域と市街化調整区域とに区分すること。柏市では、1970年（昭和45年）7月31日に最初の線引きを行った

◆た行

地域包括ケアシステム	高齢者が可能な限り住みなれた地域で自分らしい暮らしを続けることができるよう、住まい・医療・介護・フレイル予防・生活支援が一体的に提供される包括的な仕組み
千葉北西連絡道路	国道16号等、千葉県北西部の交通の円滑化を目指すため計画されている計画
中核市	できる限り住民の身近なところで行政を行うために、事務権限を強化した政令指定都市以外の都市で、人口20万人以上の指定要件を満たした、規模や能力が比較的大きな都市のうち政令により指定された都市
都市機能	都市が持つ都市としての機能を指し、電気や水道の供給、交通手段の提供、行政機能及び商業、教育、観光の場としての機能などが含まれる
都市機能増進施設	医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要となる施設であって、都市の機能の増進に著しく寄与するもの
都市機能誘導区域	立地適正化計画において定める、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

都市計画区域	土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域
都市計画法第34条第12号条例の区域	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとして、柏市開発行為等許可基準条例第5条第8号(市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している地域における建築行為等)により指定された区域

◆な行

農振農用地区域	農業振興地域(自然的・経済的・社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域)の中にある、集团的に存在する農地や、土地改良事業の対象地など、将来にわたって農業のために利用していくべき土地の区域
日常生活圏域	介護保険法に基づき設定された、身近な地域において適切なサービスを提供することを目的とした圏域のこと。柏市では概ね30分以内にサービスが提供される範囲を定めている

◆は行

パーソントリップ調査	「どのような人が」「どのような目的で」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動したかなどを調べるもの。そこから、鉄道や自動車、徒歩といった各交通手段の利用割合や交通量などを求めることができる
ヒートアイランド現象	人工排熱、地表面の人工被膜、都市密度の高度化などが原因となり、都市の気温が周囲より高くなる現象
ふるさと協議会	市民と行政が一体となって住みよいまちづくりを推進することを活動目的とする「ふるさと運動」の推進組織。各地域の近隣センターを拠点に、実情に応じた様々な活動を行っている。2020年に21番目の柏の葉地域ふるさと協議会設立
フレイル	年をとって心身の活力(筋力、認知機能、社会とのつながり)が低下した状態
ペDESTリアンデッキ	高架等で自動車道路と立体的に分離した歩行者専用の通路
防火地域、準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために建築物の建築規制を行う地域
保全配慮地区	都市緑地法の規定に基づき定められた「緑地保全地域、特別緑地保全地区及び生産緑地地区以外の区域であって、重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区」のこと。市内の保全配慮地区は、「柏市緑の基本計画」において指定されている

◆ま行

モータリゼーション	自家用車の普及や大衆化
-----------	-------------

◆や行

誘導施設	立地適正化計画において定める、各都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設
優良田園住宅	農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、優良田園住宅の建設の促進に関する法律に規定される要件を満たすもの

用途地域	将来目指すべき市街地の姿の実現に向け、地域の土地利用の現状と動向、道路等の公共施設の整備状況、住環境への影響等を総合的に勘案し、建築物の用途、形態等を制限する地域のことで、現在13種類に分類されている
予約型相乗りタクシー「カシワニクル」	利用者の予約に応じて運行する公共交通で、セダン型のタクシー車両を使用し、同じ時間帯に同じ方向に向かう人同士がバスのように相乗りすることで、効率的な運行が可能となる乗り物

◆ら行

緑化推進重点地区	重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区として、「柏市緑の基本計画」において位置付けられている地区
----------	---





# 柏市都市計画マスタープラン

---

発行年月 2009年（平成21年）6月策定  
【2024年（令和6年）3月改定】  
発行 柏市都市部都市計画課  
電話 04-7167-1144（直通）

---