

■ 各拠点ごとに設定する誘導施設としては、以下のとおりです。

拠 点	設定する都市機能
都市拠点	■行政機能 市役所（本庁舎）、行政施設
	■介護福祉機能 地域包括支援センター
	■商業機能 ショッピングモール系商業施設
	■医療機能 病院
	■金融機能 銀行
	■教育・文化機能 図書館（本館）、文化会館、中央公民館、文化交流施設（ホール・公民館）
	■子育て機能 保育園
ふれあい交流拠点	■行政機能 市役所（支所）
	■介護福祉機能 在宅医療・介護サービス拠点施設
	■商業機能 スーパーマーケット系商業施設
	■金融機能 銀行
	■教育・文化機能 文化交流施設（近隣センター）
生活拠点	■介護福祉機能 在宅医療・介護サービス拠点施設
	■商業機能 スーパーマーケット系商業施設
	■金融機能 銀行
	■教育・文化機能 文化交流施設（近隣センター）
	■子育て機能 保育園
暮らしの小拠点	■介護福祉機能 地域包括支援センター、在宅医療・介護サービス拠点施設、サービス付き高齢者向け住宅
	■商業機能 スーパーマーケット系商業施設
	■教育・文化機能 文化交流施設（近隣センター）
	■子育て機能 保育園、認定こども園
	■金融機能 A T M

※既に現状にて立地されているものは、維持を目指します。

立地適正化計画の策定に伴い届出の対象となる行為

○**居住誘導区域外**にて、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要です。

（開発行為）※条例に関して本市では当面未定

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例※で定められたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

（建築等行為）※条例に関して本市では当面未定

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例※で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

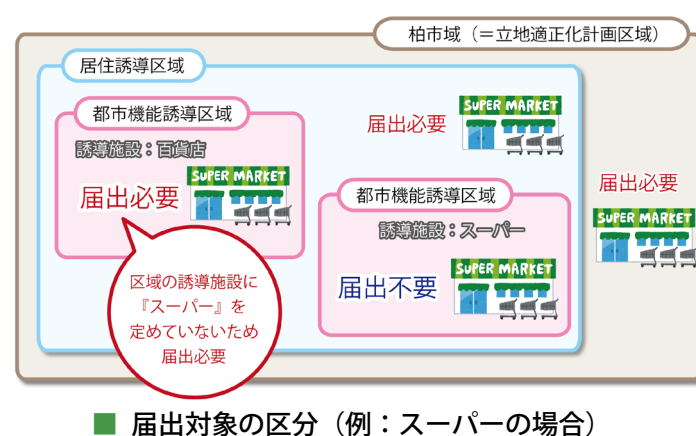
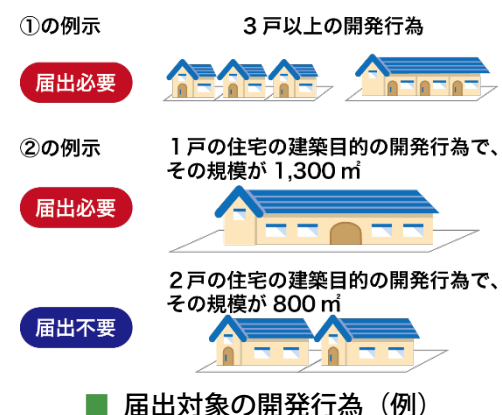
○**都市機能誘導区域外**にて、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要で

（開発行為）

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

（建築等行為）

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



柏市立地適正化計画 ー 概要版 ー 令和4年4月改定

お問い合わせ先

計画に関すること：柏市 都市部 都市計画課 TEL 04-7167-1144（直通）

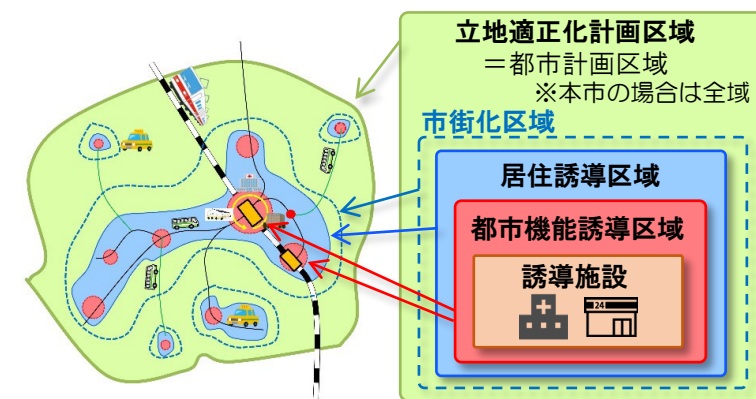
届出に関すること：柏市 都市部 住環境再生課 TEL 04-7167-2528（直通）

柏市 立地適正化計画

ー 概要版 ー

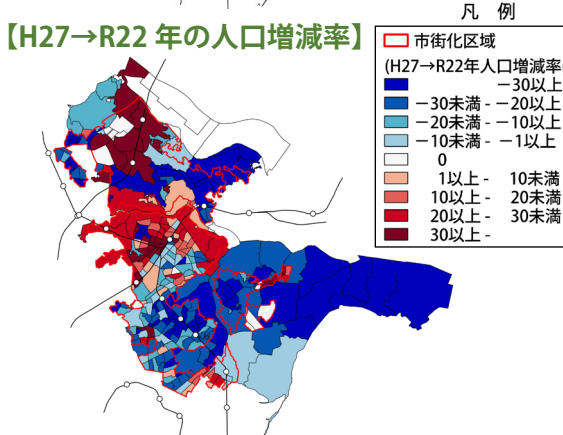
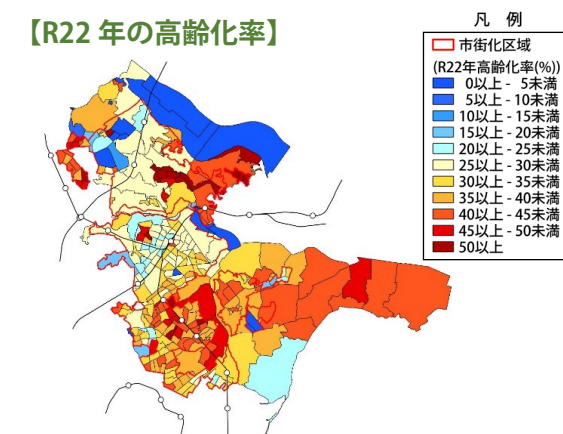
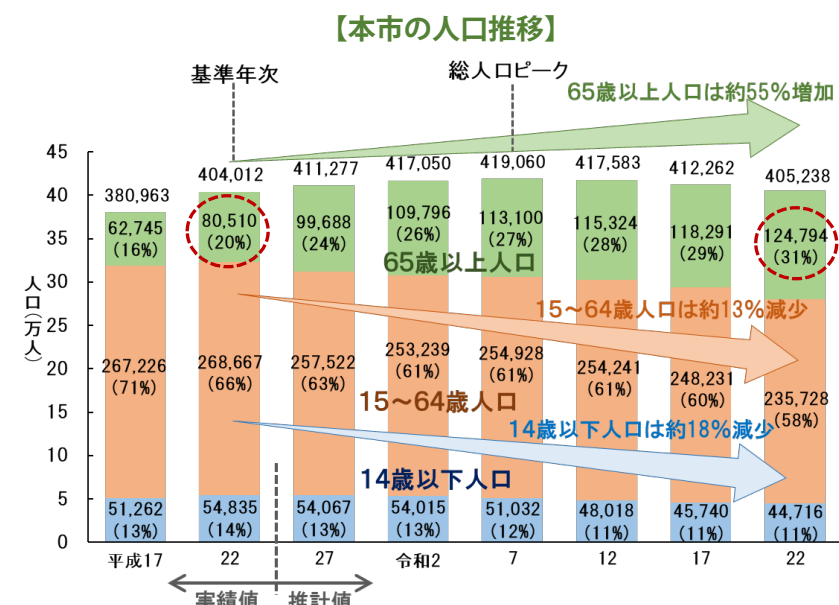
柏市立地適正化計画について

- 本市では人口減少・少子高齢化が進む社会情勢の中でも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、平成30年4月に「柏市立地適正化計画」を策定しました。
- その後、近年の全国的な水災害の頻発・激甚化の傾向を踏まえ、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが必要であることから、令和2年6月「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が公布されたことに伴い、本市においても、防災まちづくり推進の強化を図るため、令和4年4月に柏市立地適正化計画の改定を行いました。

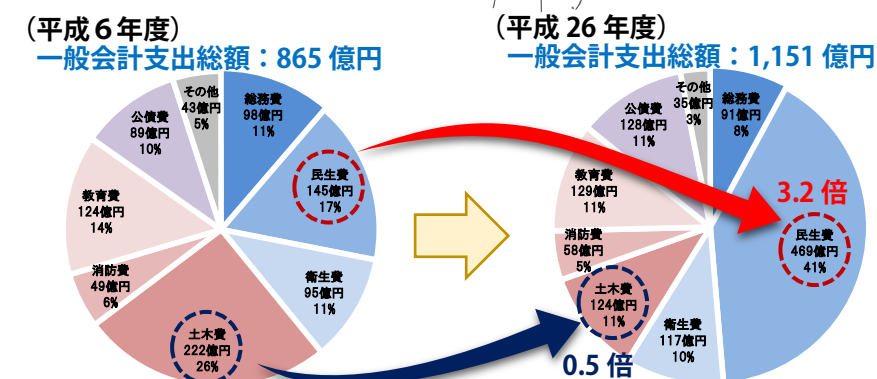


柏市の動向（人口・財政）

- 本市の人口推計では、今後、令和7年に総人口のピークを迎え、その後は、緩やかに人口減少する見込みです。
- 本市の高齢化率(65歳以上の割合)について、令和22年の見込みでは、多くの箇所でも25%以上となり、50%を超える箇所も見られます。
- 昭和40年代の早い時期から市街化が進んだ郊外の住宅地では、現時点において、すでに人口減少が始まっています。



- 市の財政支出のうち、平成6年度から平成26年度までの20年間で、社会保障・介護福祉等の民生費が急激に増加しており、その一方で、道路工事等のまちづくりに用いる土木費が減少しています。



まちづくりの基本方針

立地適正化計画の基本方針

■ 本計画では、まちづくり方針(ターゲット)を掲げ、また、それらに対応した課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)を設定します。

【まちづくりの方針(ターゲット)】

地域間の人口構成の偏在を改善し、ゆとりある住環境と都市の利便性を享受できる持続性あるまち

施策・誘導方針1
地域の特性を活かし、良好な住環境形成に向けた世代構成バランスの確保

居住

施策・誘導方針2
将来にわたり市の活力を支える段階的な拠点の形成

都市機能

施策・誘導方針3
拠点間及び居住地を結ぶ利便性・効率性の高い公共交通網の形成

交通

主な施策1

- 今後の人口趨勢により課題の発生が想定される地区を中心に居住誘導の施策を展開していきます。
- 人口減少により空き地の増加が懸念される地区においては、シェアガーデン等、地域活力の維持・向上に貢献できる活用方法について、カシニワ制度等を活用して促進に努めます。



【カシニワ制度(カシニワ情報バンク)】

主な施策2

- 都市機能の誘導や環境整備等により拠点性の向上を目指します。
- 都市拠点に位置付けている柏駅は市街地再開発事業の進捗に合わせた多様な都市機能の誘導等を進め、柏の葉キャンパス駅は研究開発・業務施設の誘導等を促進していきます。



【柏駅周辺】

【柏の葉キャンパス駅周辺】



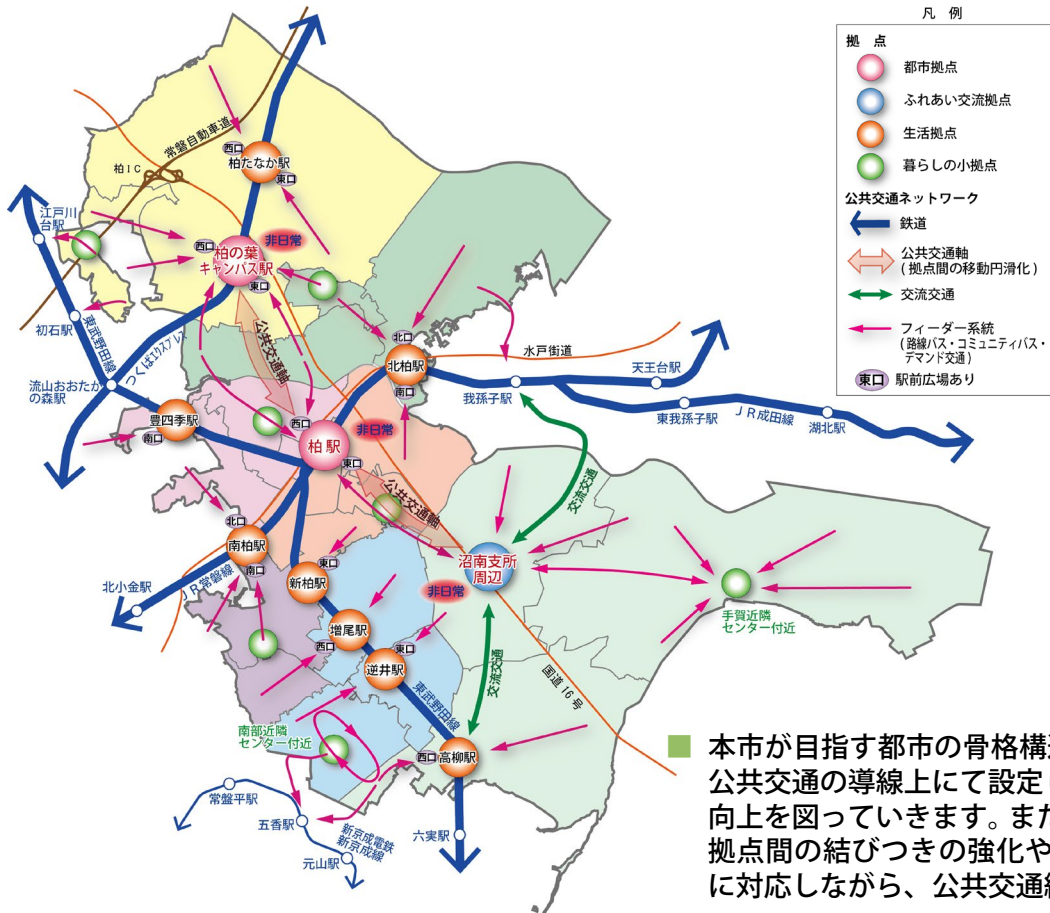
主な施策3

- 今後の人口動態の変化等に伴う移動の需要を的確に捉えて、バスルートの再編や交通結節点の機能強化を図っていきます。
- 交通結節点となる鉄道駅にて、バス交通等の円滑な乗り入れやコミュニティバス等の公共交通ネットワークの再編に努めます。



【高柳駅西側での駅前広場及び駅舎橋上化の整備】

立地適正化計画で目指すべき都市の骨格構造



凡 例	拠 点	設定箇所
都市拠点	●	①柏駅 ②柏の葉キャンパス駅
ふれあい交流拠点	●	①沼南支所周辺
生活拠点	●	①柏たなか駅 ②豊四季駅 ③北柏駅 ④南柏駅 ⑤新柏駅 ⑥増尾駅 ⑦逆井駅 ⑧高柳駅
暮らしの小拠点	●	※以下の近隣センター付近 ①西原 ②松葉 ③豊四季台 ④新田原 ⑤南部 ⑥光ヶ丘 ⑦手賀

■ 本市が目指す都市の骨格構造として、「拠点」は鉄道駅や公共交通の導線上にて設定し、機能集積等により拠点性の向上を図っていきます。また、「公共交通ネットワーク」は拠点間の結びつきの強化や高齢化等に伴うニーズの変化に対応しながら、公共交通網の再編を目指します。

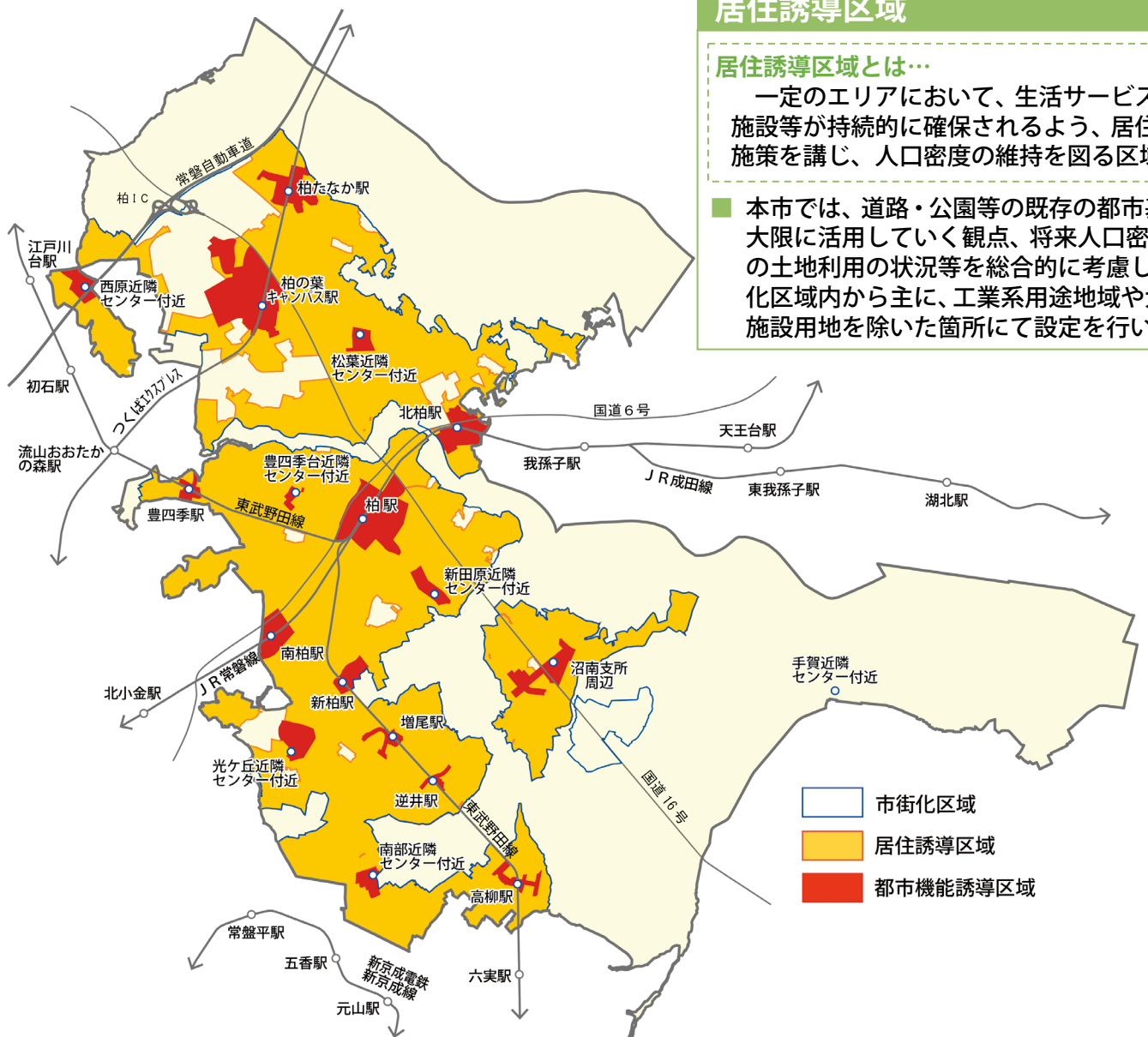
本計画で定める区域と施設

居住誘導区域

居住誘導区域とは…

一定のエリアにおいて、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住の誘導施策を講じ、人口密度の維持を図る区域です。

- 本市では、道路・公園等の既存の都市基盤を最大限に活用していく観点、将来人口密度、現在の土地利用の状況等を総合的に考慮して、市街化区域内から主に、工業系用途地域や大学等の施設用地を除いた箇所にて設定を行います。



※令和4年4月の改定により、市内の全ての土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域外となりました。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは…

福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導する施策を講じ、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

- 本市では、左記の目指すべき都市の骨格構造で設定した拠点(17箇所)にて都市機能誘導区域の設定を行います。設定にあたっては、各拠点の特性や用途地域の指定状況等を考慮して具体的な区域設定を行います。

誘導施設

誘導施設とは…

都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を維持・誘導すべき施策を定めます。

- 本市では、各施設について、「拠点に集積した方が望ましい施設」と「人口分布等に基づき適正に配置することが望ましい施設」に大別して、誘導施設の設定を行います。
- 例えば、柏駅周辺では、本市の中心市街地としてふさわしい大規模商業施設等を設定しており、また、暮らしの小拠点では、身近な場所での介護福祉サービスや生活利便性等が高まるよう、在宅医療・介護サービス拠点施設やスーパー等を設定しています。
(※4ページに拠点分類ごとに設定した誘導施設を記載)

防災指針に基づく防災・減災の取組

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。本市では、都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内の一部に、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の指定があり、防災指針においてそれらの災害リスクを低減するための取り組み等を整理しています。