

柏市 立地適正化計画

柏 市

平成30年4月策定
(令和4年4月改定)

柏市 立地適正化計画

目 次

第1章 立地適正化計画の概要 1

- 1－1. 策定の背景と目的 2
- 1－2. 計画の記載事項 3
- 1－3. 本計画の位置付け 4
- 1－4. 計画期間 4
- 1－5. 柏市の地域区分 5

第2章 柏市の現状と課題 7

- 2－1. 柏市の現状と将来見通し 9
- 2－2. 本計画にて重視すべき課題 13

第3章 まちづくりの基本方針 15

- 3－1. 立地適正化計画の基本方針 16
- 3－2. 拠点の設定方針 19
- 3－3. 公共交通ネットワークの方針 25

第4章 居住誘導区域 27

- 4－1. 居住誘導区域の設定方針 28
- 4－2. 居住誘導区域の設定箇所 38
- 4－3. 居住誘導区域に係る届出制度 39

第5章 都市機能誘導区域・誘導施設 41

5-1. 都市機能誘導区域の設定方針	42
5-2. 都市機能誘導区域の設定箇所	45
5-3. 誘導施設の設定方針	60
5-4. 誘導施設の設定内容	69
5-5. 誘導施設に係る届出制度	73

第6章 誘導施策 75

6-1. 誘導施策の設定方針	76
6-2. 誘導施策の設定内容	83

第7章 防災指針 99

7-1. 防災指針の基本的な考え	100
7-2. 指針の記載事項	100
7-3. 災害リスク分析	101
7-4. 防災・減災に向けた現状と課題の抽出	120
7-5. 防災まちづくりの取組方針	122
7-6. 具体的な取り組み、スケジュール	123

第8章 計画評価と進行管理 125

8-1. 目標値の設定	126
8-2. 進行管理	131

参考資料 133

参考-1. 柏市の現状と将来見通し(詳細版)	134
参考-2. 誘導施設の設定方針	156
参考-3. 各拠点の状況整理	157
参考-4. 策定の経緯	176

第1章

立地適正化計画の概要

-
- 1－1．策定の背景と目的
 - 1－2．計画の記載事項
 - 1－3．本計画の位置付け
 - 1－4．計画期間
 - 1－5．柏市の地域区分
-

第1章 | 立地適正化計画の概要

本章では、立地適正化計画の策定の背景や目的を整理し、本計画書の計画期間や構成内容について整理します。

1-1 策定の背景と目的

本市は、都心部から 30km 圏内に位置し、昭和32年に、旧日本住宅公団の大規模な住宅団地である光ヶ丘団地が整備されて以降、豊四季台団地等の住宅地開発が順次進み、都心部のベッドタウンとして人口が急増しました。

その後も、昭和 46 年に、JR常磐線の複々線化の開通による都心部へのアクセス性の向上等により利便性が増し、柏駅周辺から郊外部への低層を主とした住宅地の拡大が進み、人口も継続的に増加してきました。

近年では、平成 17 年の旧沼南町との合併やつくばエクスプレスの開通もあり、平成 22 年には人口が 40 万人を突破し、現在においても、つくばエクスプレス沿線を中心に、まとまった規模の市街地整備を進めており、さらなる人口増加が見込まれる状況です。

その一方で、全国的な人口減少及び少子高齢化の趨勢の中、本市の人口においても、今後、20 年程度先までは一旦の増加から横ばいに推移するものの、その後は、減少に転じることが見込まれています。

また、住宅開発単位で一斉に住宅への入居がなされてきたことにより、開発エリアの居住者が一斉に高齢期を迎え、それに伴い地区の活力や健全なコミュニティ維持への影響が懸念されます。

さらに、郊外型の大型商業施設の相次ぐ出店や、インターネットによる購買の普及に伴って、本市の中心市街地である柏駅周辺や各駅周辺についても、駅前商店街の集客力低下や店舗撤退等、拠点性が薄れる動向も示しており、鉄道駅を主としたまちの骨格構造も変化しつつあります。

こうした時代変化に伴う諸課題に対応すべく、本市では、平成 28 年 3 月に、最上位計画である「柏市第五次総合計画」を策定し、まちづくりの基本的な目標として、子育て世代の転入による人口構成バランスの保持や、高齢社会に対応した健康寿命を延ばすまちづくり、地域の魅力や特性を活かした活力あるまちづくりを掲げ、全庁的な取組を進めています。

国においては、今後の人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現し、財政面及び経済面においても持続可能な都市経営を可能とするため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、市町村は、コンパクトプラスネットワーク型の都市づくりを進めるための「立地適正化計画」を作成できることとなりました。

そのため、本市においても、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の「戦略」として、平成 30 年 4 月に立地適正化計画を策定しました。

近年では、自然災害の激甚化が進み、まちとしての総合的な対策を講じることが求められています。そこで、国は令和 2 年 6 月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画において防災まちづくりの方針や取組みを定める「防災指針」の作成を位置付けました。

上記の改正に併せて、本計画に関連する事業の進展や計画等の改定を踏まえたうえで、防災まちづくりの推進のため、立地適正化計画を改定することとします。

1-2 計画の記載事項

立地適正化計画は、人口減少、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、都市全体における都市機能や居住の誘導、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープランとして位置付けられます。

そのため、これまでの土地利用規制で都市をコントロールするだけでなく、市民や企業等の活動の活性化を目指し、量ではなく質の向上を図るために都市のマネジメントを行うなど、新たな視点をもって取り組んでいくことが重要となります。

また、立地適正化計画の策定にあたっては、福祉・医療・子育て・公共交通・公共施設・教育・防災等の市民生活に関わる様々な分野の取組との整合性や相乗効果等を考慮して、総合的に検討する必要があります。



出典：国土交通省資料

【立地適正化計画での記載事項】

立地適正化計画では、主に以下の事項を定める必要があります。

■ 立地適正化計画での記載事項

i) 立地適正化計画の区域

・都市計画区域全体となり、本市では、市域全域となります。

ii) 立地の適正化に関する基本的な方針

・計画により目指すべき将来の都市像を整理します。

iii) 居住誘導区域

・一定のエリアにおいて人口密度を維持し、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を誘導し、人口密度を維持する区域です。

iv) 都市機能誘導区域

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

v) 誘導施設

・都市機能誘導区域毎に地域の人口特性等に応じて必要な都市機能増進施設※を検討し、立地を誘導すべき施設を定めます。

※都市機能増進施設とは、医療・福祉・商業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な機能を持つ施設のこと。

vi) 誘導施策

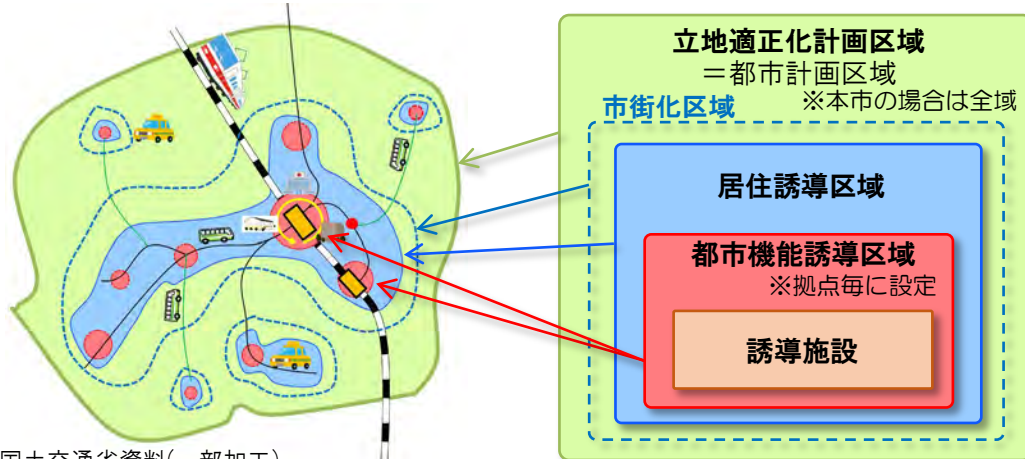
・都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。

vii) 防災指針

・居住誘導区域等での災害リスクを分析し、リスクの回避・低減に必要となる取組等を示します。

viii) 目標値の設定・評価方法

・施策等の達成状況を評価・分析するための目標値と方法について整理します。



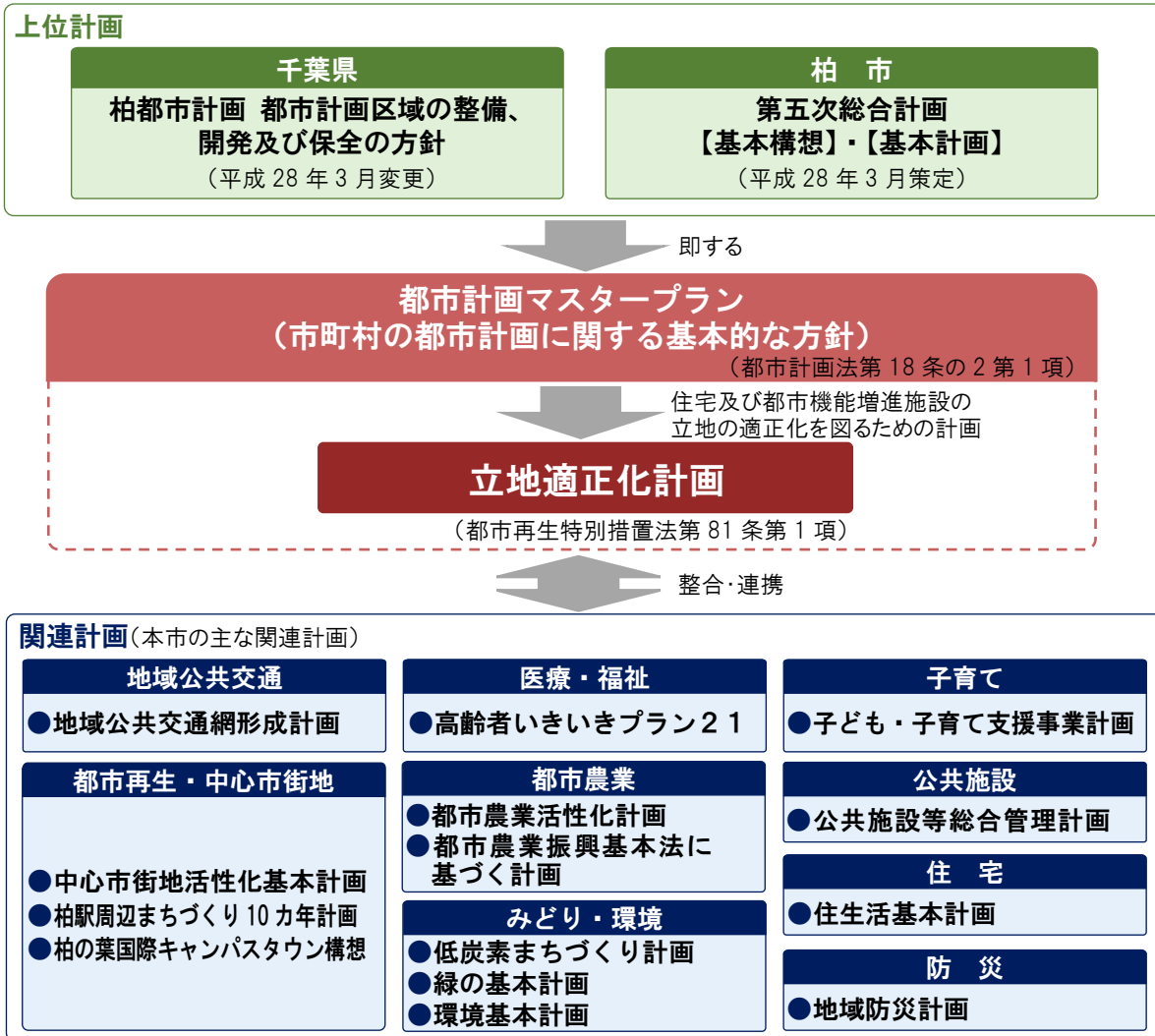
出典：国土交通省資料(一部加工)

1-3 本計画の位置付け

本計画は、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものです。そのため、上位計画である本市の総合計画や、千葉県の「柏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即すると共に、関連する各種計画と調和が保たれる必要があります。

また、法定事項が記載された本計画が法定の手続きにより公表されたときは、本市の都市計画マスタープランの一部とみなされます。

■ 上位・関連計画との関係性



1-4 計画期間

計画期間：平成30年度～令和 19年度

本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望した上で策定しており、計画期間は、平成30年度から令和 19年度までとします。

また、本計画は、概ね5年毎に各評価指標による定量的な分析、施策の進捗・達成による効果の検証・評価を行うことを基本とし、今後の総合計画や都市計画マスタープラン等の改定等と整合させながら、必要に応じて見直し・変更を行うものとします。

1-5 柏市の地域区分

本計画においては、以下の地域区分を踏まえ、検討を行っています。

■ 柏市の地域区分の考え方

■ 20コミュニティ【小圏域】

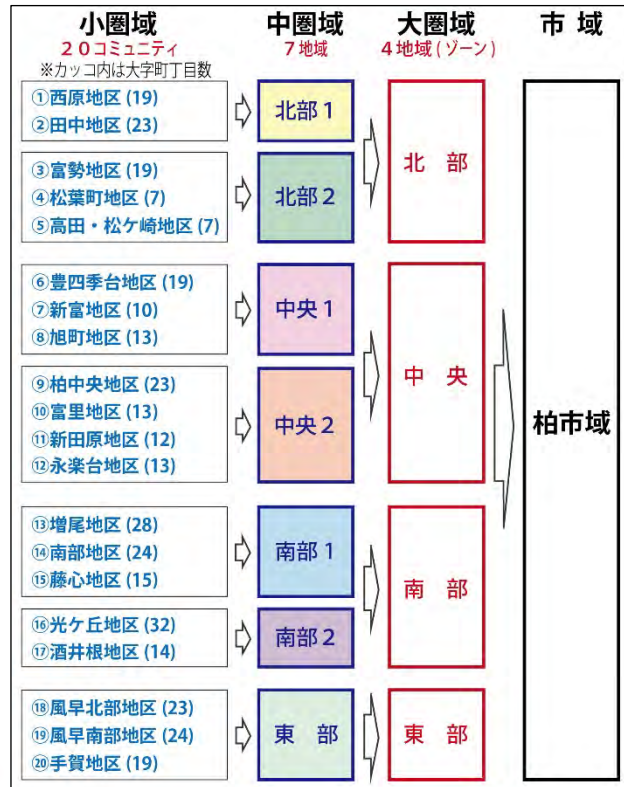
地域自治意識を目的とした「ふるさと活動」を進め、近隣センターを活動拠点とした住民組織である「ふるさと協議会」を市内20のエリアに設けており、その20のエリアを都市計画マスタープランや高齢者福祉計画の諸計画等にて、日常生活をおくる場でより身近な地域サービスや地域活動を促進する単位として設定

■ 7地域【中圏域】

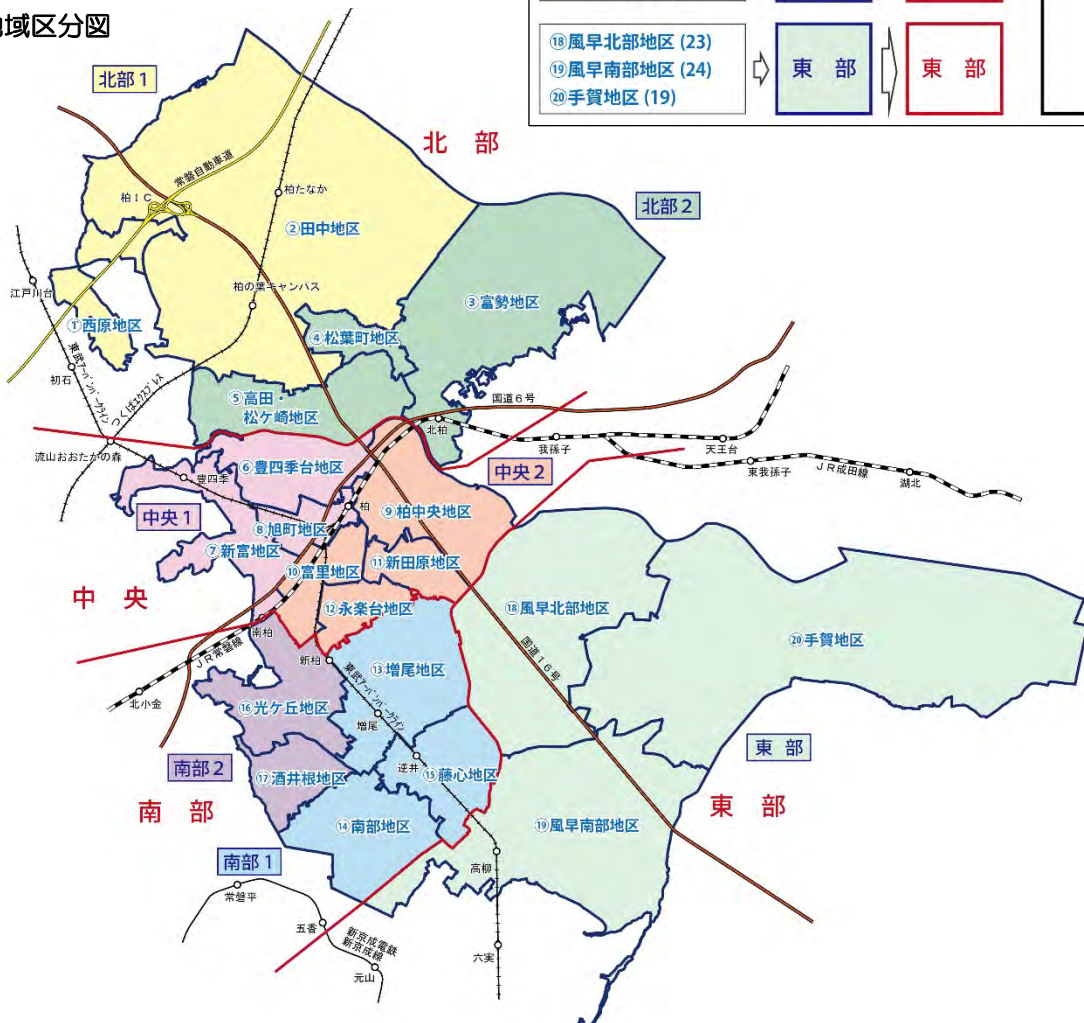
都市計画マスタープランや高齢者福祉計画等において、住み慣れた地域で安心して暮らすため、身近な地域における適切なサービスの提供を目指した単位として、7地域にて設定

■ 4地域(ゾーン)【大圏域】

第五次総合計画での施策立案やマネジメントを行う単位として、4つの地域(ゾーン)にて設定



■ 地域区分図



第2章

柏市の現状と課題

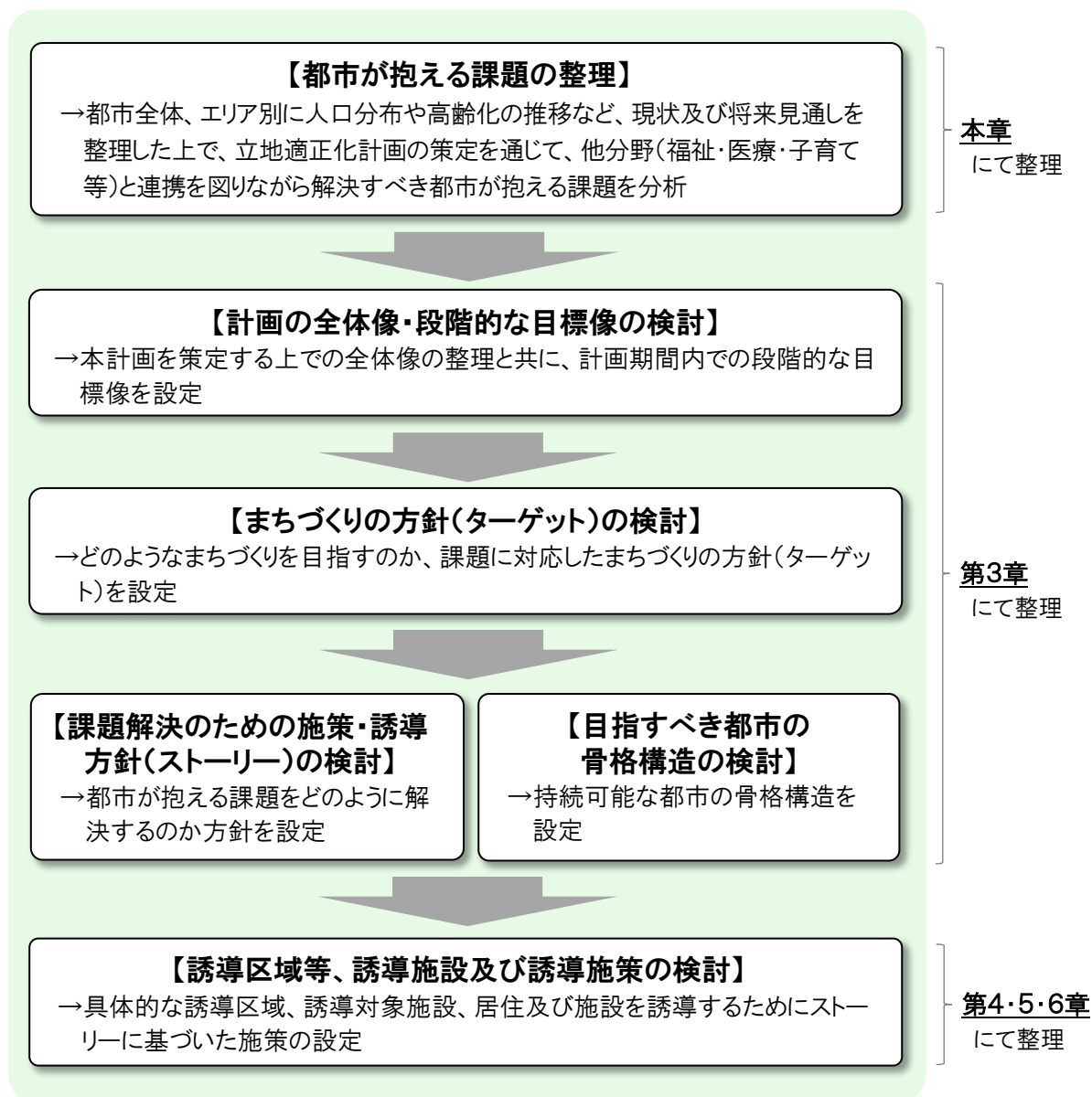
2－1．柏市の現状と将来見通し

2－2．本計画にて重視すべき課題

第2章 | 柏市の現状と課題

本章では、計画の作成に向けて、具体の区域等の設定に先立ち、都市全体の人口、高齢化、地域経済、財政状況を分析し、持続可能性を確保するため、懸念される課題を整理する必要があります。

計画の検討にあたっては、以下のフローで整理します。



2-1 柏市の現状と将来見通し

1) 市街地形成と土地利用 (参考資料:p.134～p.137 参照)

【市街地拡大の変遷】

- 昭和30年代以降、大規模住宅団地の整備が順次進み、その後も、駅郊外部での低層住宅地の拡大等により市街地が形成され、都心部のベッドタウンとして人口が急増しました。
- 昭和50年代には、更なる住宅団地の整備が進み、住宅供給がより一層、進みました。
- 近年では、市の北部にて、平成17年のつくばエクスプレスの開通に合わせ、自然的土地利用が多数あった沿線にて大規模な都市基盤整備及び住宅地整備が順次進んでいます。

【秩序ある土地利用の運用】

○上記のとおり、堅調な市街地拡大が図られてきた中、昭和45年の線引き制度の開始以降、現在に至るまで、市街化区域において2.47倍の急激な人口増加であったにもかかわらず、市街化区域の面積は1.2倍程度の拡大となっており、都市計画制度の中で市街化区域内での人口誘導と都市基盤整備に努めてきました。

■ 昭和45年と各年の比較(市街化区域の人口・面積)

	S45	S60	H12	H27
人 口	16.9万人	31.1万人	37.4万人	41.4万人
人口(市街化区域)	15.4万人	27.7万人	34.5万人	38.1万人
S45年との比較	1.00倍	1.80倍	2.24倍	2.47倍
面積(市街化区域)	4,479ha	4,735ha	5,327ha	5,453ha
S45年との比較	1.00倍	1.06倍	1.19倍	1.22倍
人口密度(市街化区域)	34.4人/ha	58.5人/ha	64.8人/ha	69.9人/ha

【空き家の発生】

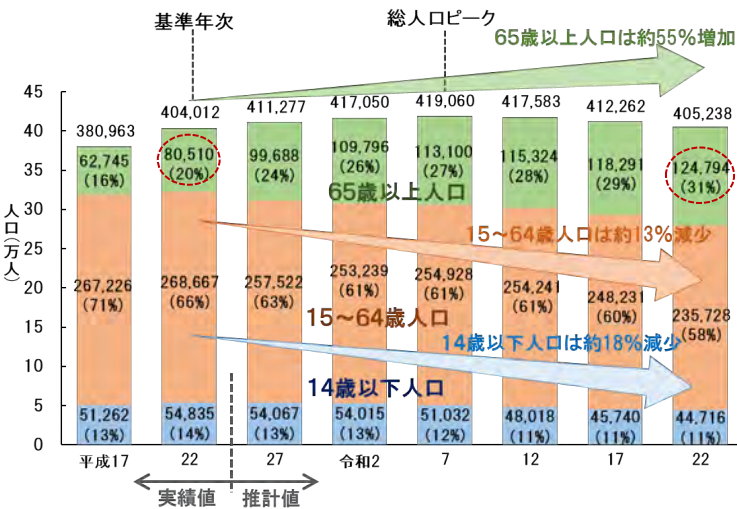
- 市内の空き家の分布状況を確認すると、主に市街化区域内にて広範囲に分布していますが、その中でも、昭和30～40年代に開発された住宅地等で多く見られます。

2) 人口動向 (参考資料:p.138～p.143 参照)

【全市的な動向と今後の見通し】

- 市街地の拡大と共に人口増加が進み、平成22年には人口が40万人を突破しましたが、それ以降は一旦の増加から概ね横ばいで推移していき、今後は、令和7年頃に総人口のピークを迎え、その後は、緩やかながら人口減少する見込みです。
- 65歳以上の住民の割合を表す高齢化率は、平成22年には20%ですが、令和22年には31%となり、本市においても、本格的な高齢社会を迎える見込みです。

■ 本市の人口推移(総人口)



※ 柏市第五次総合計画・将来人口推計を基に作成

【地区別に異なる人口特性】

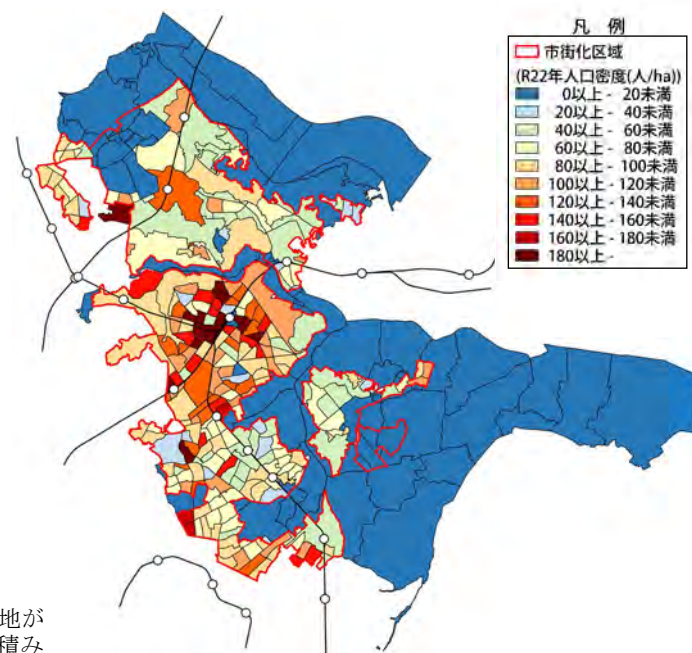
○今後、古い年代に開発された一団の宅地造成地で、一斉に入居した地区については、住民の大半が高齢期を迎え、地区人口が減少する地区がスポット的に発生することが見込まれています。

○また、駅から離れた地区でも、スプロール的に住宅地が広がったことに伴い、人口密度が過度に高い傾向を示している箇所も見られます。

○住宅開発の成り立ちによって、人口構成が異なる特性を示しています。

※スプロールとは、人口増加に伴い市街地が郊外に拡大していく際、小規模開発の積み重ねで形成されていく現象のこと。

■ 令和22年（推計値）の人口密度



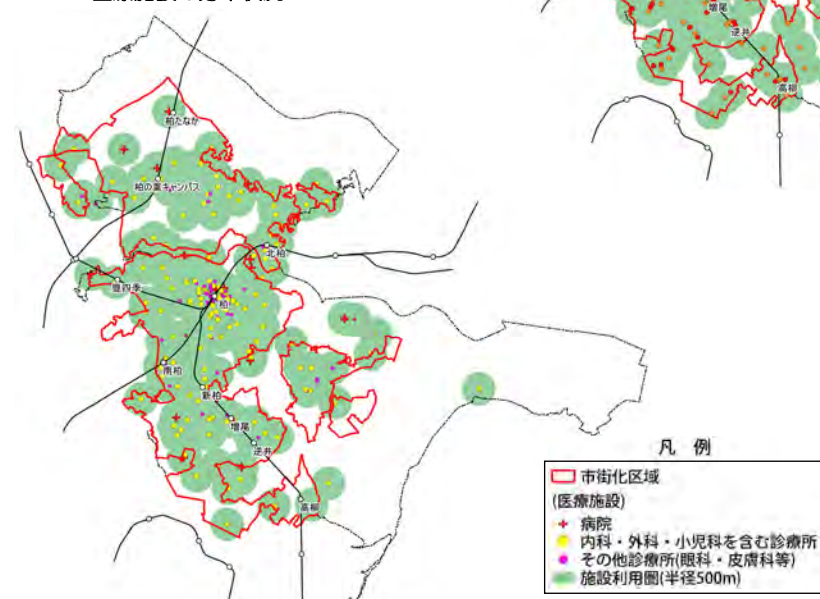
3) 都市機能（参考資料:p.144～p.145 参照）

【都市機能の分布状況】

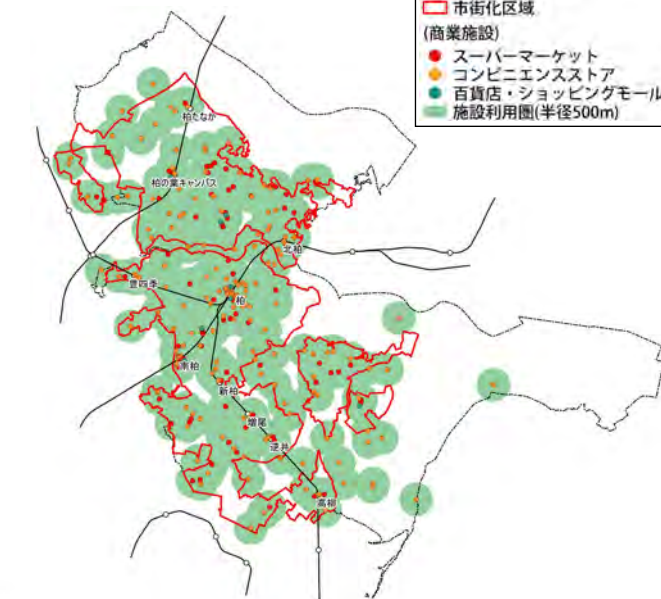
○商業・医療・福祉・子育て・教育・文化等、市民の暮らしに必要なサービスを提供する主な都市機能は、市街化区域を中心として、人口分布に合わせて適正に立地しています。

○一方、低層住宅地等では、用途地域に基づく立地規制に応じて、商業施設等の立地が見られます。

■ 医療施設の分布状況



■ 商業施設の分布状況



4) 道路と公共交通 (参考資料:p.146~p.148 参照)

【道路インフラの状況】

○既に計画決定されている都市計画道路の整備率は、38.8% (平成 27 年時点)となっており、周辺市と比べて低い状況にあります。

【公共交通の状況】

○本市の鉄道は、3路線 (JR常磐線、東武野田線、つくばエクスプレス)で10駅があり、また、バス路線としては、主に市街化区域内にて展開され、それらの徒歩利用圏は、市街化区域内の大半をカバーしています。

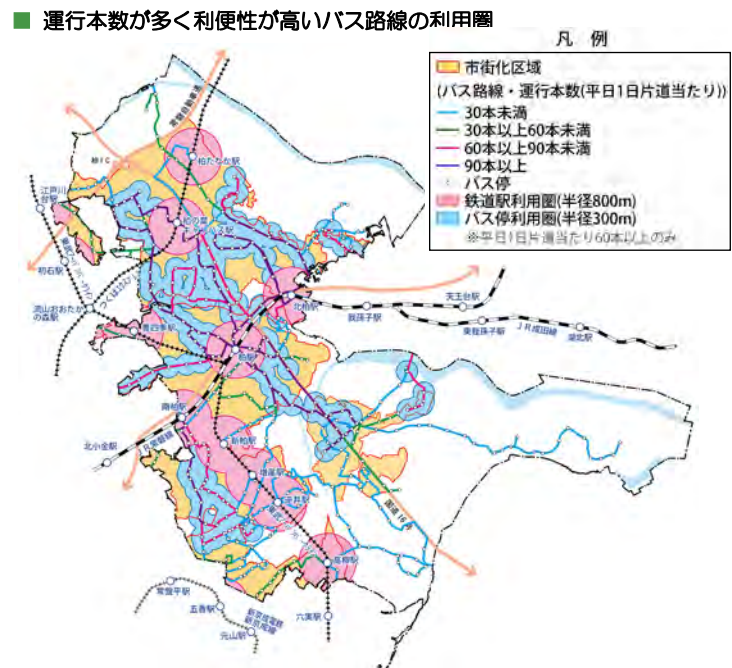
○その中で、運行本数が多く利便性の高いバス路線(※)に限定したカバー箇所を確認すると、市街化区域内で、南部の新逆井・南逆井の縁辺部等、一部でカバーしきれていない利便性の低い地域が見られます。

※運行本数が多く利便性の高いバス路線
: 平日1日片道当り 60 本以上で、オフピーク時に 3~4本確保される路線

【各駅の利用圏】

○市内の各駅の徒歩利用圏を調査すると、柏駅は、駅を中心に1kmを超えた広域的な利用圏が確認でき、その他の駅は、利用圏の形状が同心円ではない等のバラツキはあるものの、概ね駅を中心に徒歩 10 分圏域(800m)での徒歩利用が見られます。

○一方、主に新逆井・南逆井、布施新町、西原等の周辺市との隣接部の区域では、大半が市外の駅を利用している状況も見られます。



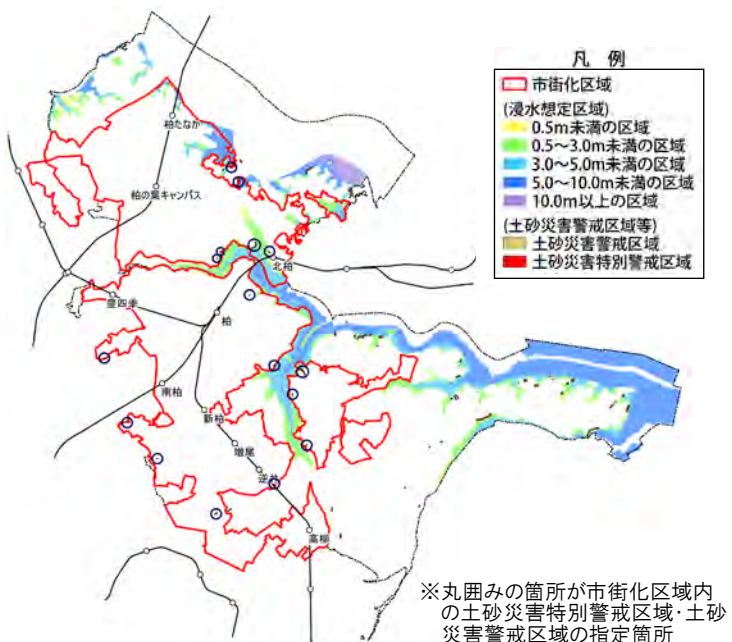
5) 災害 (参考資料:p.149 参照)

【居住において考慮すべき箇所の存在】

○市内には、利根川・大堀川・大津川・手賀沼周辺等の一部にて、災害時の浸水想定区域が指定されています。

○また、市内には、土砂災害警戒区域が 57 箇所(うち土砂災害特別警戒区域が 55 箇所)指定されています。その内、市街化区域では、土砂災害警戒区域が 16 箇所(うち土砂災害特別警戒区域が 15 箇所)指定されています。

■ 居住において考慮すべき箇所



6) 財政 (参考資料:p.150~p.152 参照)

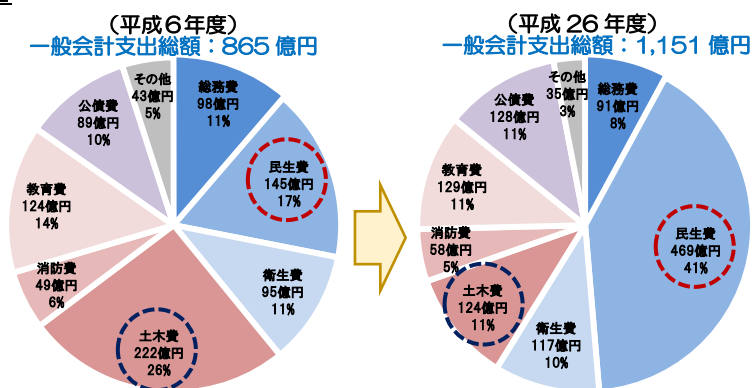
【本市の歳入歳出構造】

○歳入については、本市は市税収入の割合が高い状況にあり、人口動向に左右される側面があります。また、歳出については、過去20年間で、高齢者福祉や生活保護等の民生費が増加している状況にあり、今後の高齢者数の増加に伴い、将来的にも増加傾向を示す見込みです。

【公共施設の維持管理の状況】

○公共施設やインフラの老朽化に伴い、多大な維持管理費や更新費用が必要となっています。しかし、厳しい財政状況の下では、公共施設やインフラの整備に掛けられる費用は、将来にわたり不足する見込みです。

■ 本市の歳出構造の変化



7) 地域経済 (参考資料:p.153~p.154 参照)

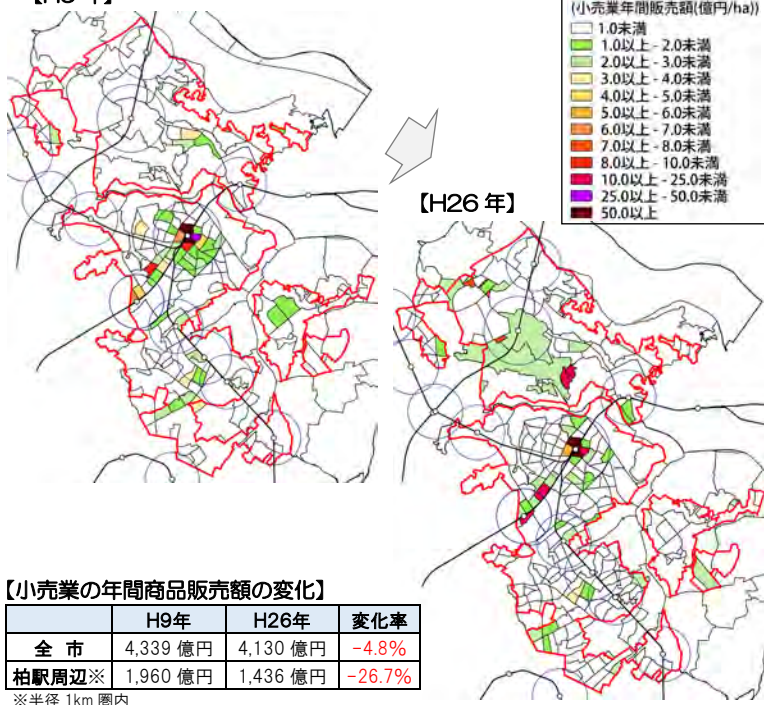
【商業の状況】

○市内の小売業の年間販売額を確認すると、平成9年から26年にかけて、全市的には、減少率が4.8%である中、中心市街地である柏駅周辺では減少率が26.7%となっており、減少傾向が非常に顕著な状況です。

【地価】

○公示地価の推移を確認すると、駅からの徒歩利用圏内では、平成17~27年の10年間で減少率が2.4%に対し、駅からの徒歩利用圏外では、減少率が22.5%であり、利便性が高い箇所は比較的地価が維持されていることが分かります。

■ 小売業のha当り年間販売額 (町丁目別) 【H9年】

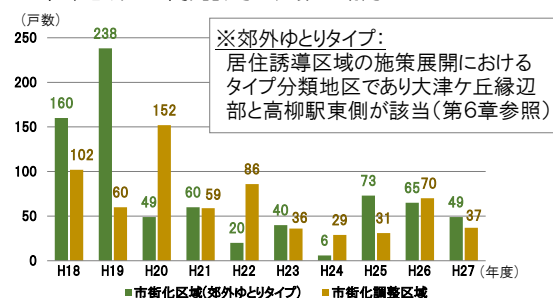


8) 市街化調整区域 (参考資料:p.155 参照)

【市街化調整区域での開発動向】

○市街化調整区域の既存宅地制度(既存の宅地の範囲での建築)を廃止した代替制度として取り扱われていた34条11号の制度(平成14年4月~)により、旧沼南地域の一部では、農地や山林等の自然的土地利用についても開発行為により住宅建設が続いています。

■ 東部地域での開発許可の戸数の動向



2-2 本計画にて重視すべき課題

前項の現状整理に基づき、本計画において重視すべき課題を整理すると以下のことが挙げられます。

✓ 地区毎の人口動向の相違

- 本市では、当面の間、総人口は概ね維持できる見通しであるものの、小さなエリア別に見ると、「既に人口減少が始まっている郊外部の計画開発地」や「著しい高齢化が見込まれる箇所」、「人口密度が高いスプロール市街地の存在」等、人口動向を基にした様々な特性を有しており、地区毎の特性に応じたきめ細かな対応が必要
- また、市街化調整区域では、34条11号の制度により農地や山林等の開発行為による住宅建設が許可されてきたが、立地適正化計画制度の居住を誘導する趣旨から見直しが必要

✓ 持続可能な都市経営

- 高齢者の増加に伴う社会保障費の増大や、昭和50年代以前に整備された施設や都市基盤について、今後、改修・修繕費が必要となる。また、将来的な人口減少に伴う市税収入の減少も想定される。そのため、土地地区画整理事業等一体的に開発された都市基盤や鉄道、路線バス等の公共交通のポテンシャルに着目し、これらの既存ストックを最大限に維持・活用することで、まちの持続可能性を考えていくことが必要

✓ 拠点(駅周辺)の求心力の低下

- 本市の中心市街地である柏駅周辺については、郊外型のショッピングモールの進出等に伴い小売業の年間販売額の減少傾向が顕著にある等、市内の商業機能の多極化が見られる。
- そのような中でも、本市の中心市街地である柏駅については、今後も市内全体の商業を牽引するとともに、各種都市機能が集積した市民生活の中心としての役割を担う必要があるため、さらなる拠点形成に努めることが求められる。その他の駅についても、進捗中の都市整備事業の有無に関わらず、拠点性の維持・向上を図り、拠点としての価値を低下させないことが必要

✓ 高齢社会に対応した施設の配置

- 今後、高齢化の進展に伴い、介護福祉機能の需要はより一層高まることが想定されるため、地域包括ケアシステムにおける日常生活圏域の考え方も取り入れながら、中圏域毎(7地域)に安定的な介護福祉サービスを提供できるよう、地域間の需給バランスの適正化を図ることが必要

✓ 子育て世帯に魅力ある住環境

- 少子高齢化が進む中で、介護福祉機能とともに、子育てしやすい環境を形成していくことも重要であり、共働き夫婦等、子育て世帯の生活パターンの多様化に対応した子育て支援機能の提供(拠点への立地等)を進めていくことも必要

✓ 公共交通空白不便地域への対応

- 鉄道駅及び運行本数が多く利便性が高いバス路線におけるバス停の利用圏は、市街化区域内の相当箇所をカバーしているものの、道路インフラの不足等により、周辺市に隣接する縁辺部等にて、利用圏に含まれない利便性が低い地域も存在しているため、公共交通の在り方について検討が必要

第3章

まちづくりの基本方針

3－1．立地適正化計画の基本方針

3－2．拠点の設定方針

3－3．公共交通ネットワークの方針

第3章 | まちづくりの基本方針

本章では、第2章にて整理した本市の現状と課題を踏まえ、「計画の全体像」や「段階的な目標像」の設定と共に、立地適正化計画の取組を通して目指す「まちづくりの方針(ターゲット)」と、「課題解決のための施策・誘導の方針(ストーリー)」等を整理します。併せて、具体的な誘導区域や施策検討の前提として、本市が「目指すべき都市の骨格構造」についても整理を行います。

3-1 立地適正化計画の基本方針

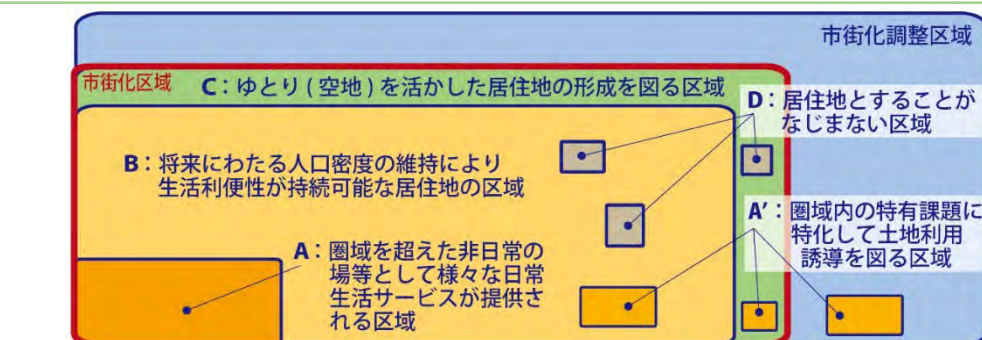
(1) 計画の全体像について ～コンパクトシティに向けた準備～

本計画における計画の全体像は、以下のとおりです。

本市では、当面の間、全市的に人口維持が見込まれるため、市街化区域の大部分を「生活利便性が持続可能な居住地の区域」として捉え、市民の日常サービス水準の維持・向上しつつ、将来の人口減少に備え、コンパクトシティに向けた準備を進めます。

■ 土地利用の全体像

平成30年～令和19年(計画期間)



【本計画の誘導区域の対象となる区域】

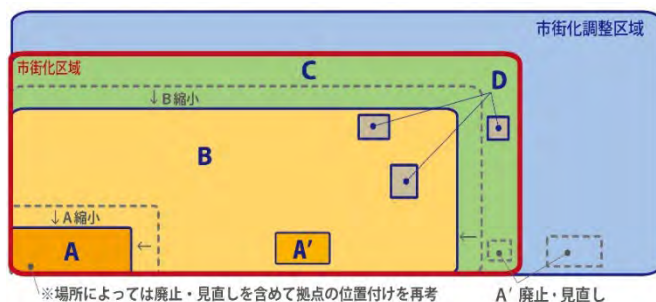
- A: 鉄道駅を中心とした交通の利便性により、様々な都市機能の集積や圏域(地域)を超えた非日常の活動の場となる区域。あるいは、圏域(地域)の中心として様々な日常生活サービスが提供される区域
⇒「都市機能誘導区域」の候補となる区域
- A': 鉄道駅の中心から外れているが、周辺の人口の集積度合が高く、圏域(地域)内の高齢化や子育て等の特有の課題解決に特化して土地利用の誘導を図る区域
⇒「都市機能誘導区域」の候補となる区域(周辺が居住誘導区域の場合)
- B: 将来にわたり人口密度が維持されることにより、商業・福祉・医療等の生活サービスの近接性や公共交通の利便性が持続可能な居住地の区域
⇒「居住誘導区域」の候補となる区域
- C: 市街化区域内であるが、農地・山林等の土地利用現況や、人口密度の低下等により居住地としてのゆとり(空地)が生まれる区域で、その地域特性を活かしながら居住地の形成を図る区域
⇒居住地ではあるが、「居住誘導区域」から除くことも考えられる区域
※誘導施策展開の必要に応じ、居住誘導区域の見直し
- D: 災害の安全面、工業・物流等の操業配慮や都市計画上の非可住地の面から居住地とすることが馴染まない区域
⇒「居住誘導区域」から除く候補となる区域

令和20年以降

人口減少期

継続した施策を講じ、地域の世代構成バランスを維持し、オールドタウン化(外部不経済となる空き家、空き地の相当量の発生＝都市のスポンジ化)を抑制する。

さらなる必要に応じ
居住誘導区域の見直し



※場所によっては廃止・見直しを含めて拠点の位置付けを再考

A' 廃止・見直し

(2) 段階的な目標像について

立地適正化計画は、20年後の長期的な視点に基づき計画を立案するものではありませんが、その実効性を確保するためには、短期的な視点での評価・検証も必要となります。

立地適正化計画の評価・検証のスパンとしては、概ね5年毎に実施することとされています。

(「第8章. 計画評価と進行管理」参照)

よって、本計画では、施策推進において、ある程度の見通しが立つ10年毎のスパンにて、段階的な目標像を設定して、具体的な取組に対する進行管理を行い、次の10年間のアクションに反映していくこととします。

向こう5～10年間及びその先の10～20年間の段階的な目標像を以下のとおりとします。

■ 人口減少期に向けた段階的な目標像

5
～
10
年の
段階
的
目
標
像

住宅団地の拠点の形成とスプロールの抑制、適正な世代バランスの確保

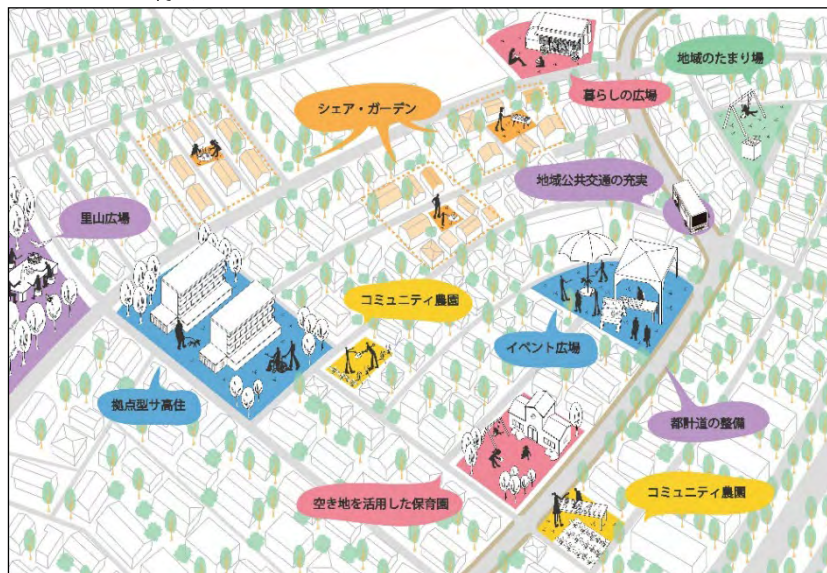
- ・拠点に立地する高齢者福祉等日常サービス施設の誘導や子育て施設の適正配置。
- ・スプロール地区では、地区内の空き地を適正に管理。マッチング制度の啓発・充実化。
- ・一方、高齢化＝人口減少傾向の郊外住宅団地地区は、住み替え支援制度等を啓発・支援。
- ・乗合ジャンボタクシーやバス交通と連携し、公共交通の利便性向上を目指す。

10
～
20
年の
段階
的
目
標
像

郊外の住宅地の人口減少や空き家・空き地の発生に対応した空地管理施策の展開。子育て世代等の居住の誘導による地域の持続

- ・拠点から離れたエリアは、一定の低密度化(※1:60人/ha＝日常生活サービス施設の持続)や、公共交通を維持できるレベルを許容。多様な主体による空き地や山林・農園等の利用。
⇒空地管理施策の必要に応じ、居住誘導区域の見直し
 - ・スプロール地域については、空地発生による道路を改善。
 - ・高齢者向け住宅(※2)や戸建住宅の住み替え制度等を活用し、居住の多様性を提供することにより、住み替えや子育て世代の転入を継続。
 - ・各地区の人口構成等の変化に基づくニーズに対応した公共交通ネットワークの継続的な見直し。
- (※1) 60人/ha:都市計画運用指針第8版 p.23 住宅用地の基本とする人口密度
(※2) 高齢者向け住宅:サービス付き高齢者向け住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング等

■ 地区の目標イメージ



(3) まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）

前項の「計画の全体像」や「段階的な目標像」をより明確な取組とするため、本計画でのまちづくりの方針（ターゲット）を掲げ、それに対応した課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を整理します。

また、施策・誘導方針をより具体化するための重点項目を掲げ、取組の方向性を整理します。

■ まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針 (ターゲット)	課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	
	重点項目	
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	1-1. 郊外低層住宅地での世代構成バランスの健全化 市全体での持続可能な街づくりや、良好な状態での地域コミュニティの継承を目指していくため、優良な都市基盤を備えた郊外低層住宅地での世代構成バランスの健全化を図る。
		1-2. 団地ストックの再生と施設誘導 郊外部での中高層団地において、再生に向けた話し合いや生活サービス施設の誘導を促進しながら、団地ストックの再生を図る。
		1-3. スプロール市街地での住環境改善 スプロール的に市街地形成された地区では、今後の人口減少の趨勢に即しながら空間の創出を進める等、住環境の改善を図る。
		1-4. 自然的土地利用を活用した住環境形成 農地等の自然的土地利用が多く存在している地区では、地区の特色を活かしながら住環境形成を進める。
	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	2-1. 柏駅・柏の葉キャンパス駅の拠点性向上(都市拠点) 本市の中心市街地である『柏駅周辺』や、学術研究都市としての新たな街づくりを進めている『柏の葉キャンパス駅周辺』については、より一層拠点性を高めるための都市機能の誘導や利便性の高い魅力ある環境整備を推進する。
		2-2. 日常生活の中心となる生活拠点の形成 各鉄道駅周辺での土地区画整理事業等プロジェクトの着実な進行により、商業機能や子育て支援機能等の地域課題に対応した必要性の高い施設の誘導を図りながら拠点形成を進める。
		2-3. 高齢化に対応した小拠点の形成 高齢化に伴う暮らしやすい環境形成を目指すため、拠点性を有した福祉機能の適正配置などにより、地域包括ケアシステムの具現化を図るとともに、日常生活において身近な範囲内で、交流活動や暮らしに必要な一定の用を足せる小拠点を公共交通基盤上に形成する。
		2-4. 日常生活の利便性確保に向けた施設誘導 拠点以外でも、良好な都市基盤のある住宅団地等では、徒歩圏内に日常生活の利便性が確保された住環境形成を目指し、適所にて施設誘導を図る。
	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	3-1. 基幹的な公共交通路線の持続 現在の基幹となるバス路線について、都市機能の適正な配置や人口構成のバランスを確保することにより、バス停利用圏の居住環境を維持し、基幹的な公共交通路線の持続を図る。
		3-2. 交通結節点(ハブ等)の機能強化 将来の人口構成の変化に応じ、公共交通の幹線・支線機能の役割分担によって持続可能な公共交通網の形成を目指す。また、交通結節点は、拠点への移動需要が維持されるよう、機能強化を図る。
		3-3. 利用者の移動需要に対応した効果的なネットワークの再編 市街地縁辺部等の路線バスの運行本数が少ない不便地域は、路線バスや乗合ジャンボタクシーの運行ルート再編等、利用者の移動需要に対応した効果的なネットワークの再編を図る。

3-2 拠点の設定方針

(1) 主要な拠点（都市拠点・ふれあい交流拠点・生活拠点）

1) 前提となる考え方

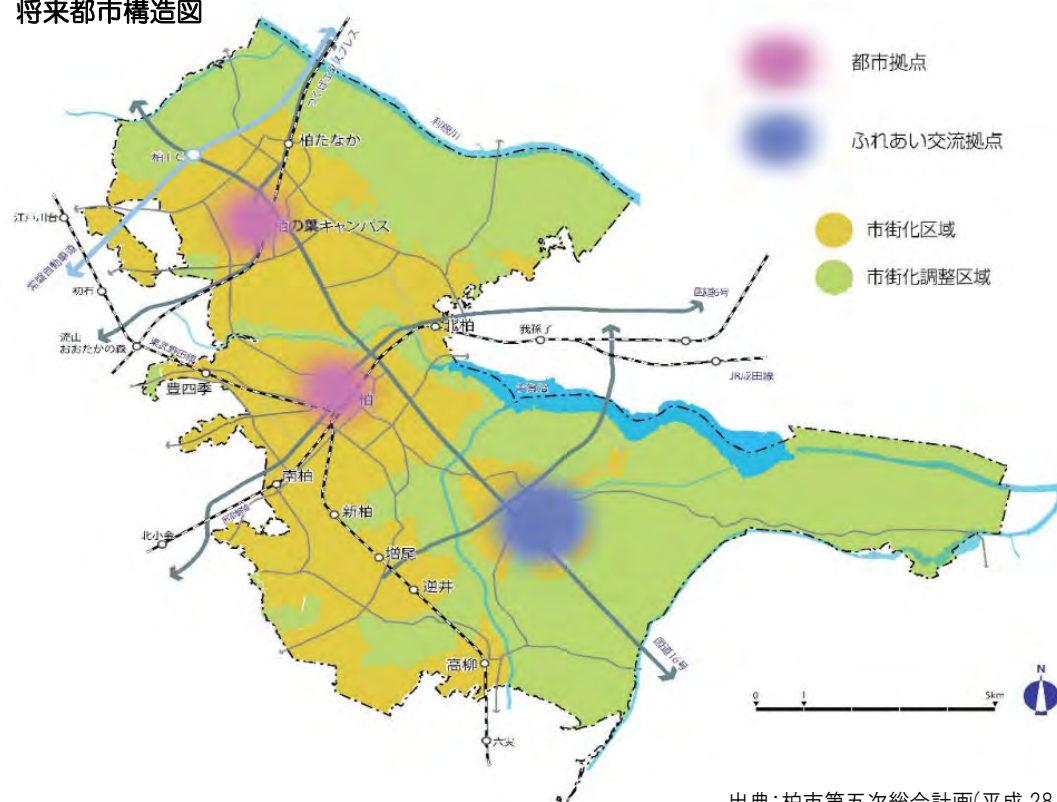
本計画の上位計画である「柏市第五次総合計画(平成 28 年 3 月策定)」や、「柏市都市計画マスタープラン(平成21年6月策定)」では、各種都市機能の立地を検討する上で考慮すべき拠点について、以下の内容が示されています。

ア. 柏市第五次総合計画

■ 拠点の分類・位置・考え方

分類	位置	考え方
都市拠点	◆ 柏駅周辺地区 ◆ 柏の葉キャンパス駅周辺地区	行政機能や商業・業務機能等の高次都市機能が集積する柏駅周辺地区、及び最先端の研究を推進する大学や公的研究機関が緑豊かな環境の中に立地する柏の葉キャンパス駅周辺地区を「都市拠点」として位置付け、多様な都市機能の集積、支所機能等を含めた施設等の集約によって拠点性のさらなる向上を目指します。
ふれあい交流拠点	◆ 沼南支所周辺地区	沼南支所周辺地区を市内外の多くの人が交流できる「ふれあい交流拠点」に位置付け、商業・文化・教育等の強化や鉄道駅及び後背地に広がる手賀沼周辺観光エリアへのアクセス向上、ターミナル機能の導入を図ります。

■ 将来都市構造図



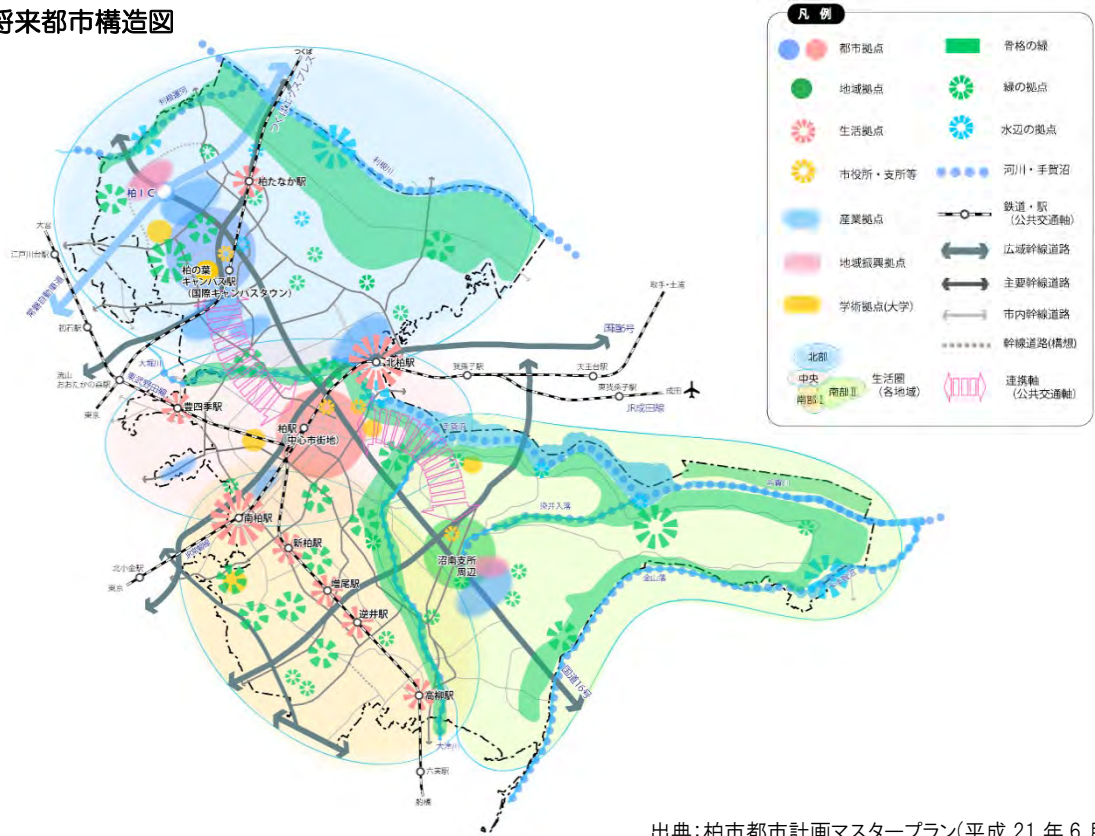
出典：柏市第五次総合計画(平成 28 年 3 月)

イ. 柏市都市計画マスタープラン

■ 拠点の分類・位置・考え方

分類	位置	考え方
都市拠点	◆ 柏駅周辺地区 (中心市街地)	・市役所、柏税務署等の官公庁施設やオフィスが集積し、柏市の業務活動の中心的な役割を果たしており、今後も業務地として機能の充実に努めます。 ・地域をリードする文化や情報の発信拠点であることから、様々なサービスを提供する拠点づくりを推進します。 ・「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行なうことにより、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る」ことを中心市街地活性化の基本的な考え方とします。
	◆ 柏の葉キャンパス駅周辺地区 (柏の葉国際キャンパスタウン)	・「環境・健康・創造・交流の街」をコンセプトに整備が進められているつくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅周辺地区は、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の理念による先端的な都市づくりを具体的実践していきます。 ・学術、文化、健康等の機能を有する官公庁施設等が集積しており、これらと連携を図りながら新たにオフィス、研究所等の業務地を整備し、高次都市機能の集積を図ります。 ・新たな商業地を配置して、柏駅周辺地区(中心市街地)と役割を分担するとともに連携を図ります。
地域拠点	◆ 沼南支所周辺地区	・市役所沼南支所や沼南公民館等が集積していることから、地区の中心的な業務地として配置し、機能の充実に努めます。 ・地域の日常購買需要をまかなう一般商業地を配置するとともに、道路交通の利便性を活かし、地域振興を目的とした物流、産業、生活機能等の集積を図ります。
生活拠点	◆ 北柏駅周辺地区 ◆ 南柏駅周辺地区	・都市拠点を補完する拠点として地区の中心的な一般商業地を配置し、都市の活性化と商業活動を高め、住民サービス向上を図ります。
	以下の6駅周辺地区 柏たなか駅、豊四季駅、新柏駅、増尾駅、逆井駅、高柳駅	・地区住民へ日常生活サービスを提供する一般商業地を配置します。 ・公共交通の利便性を活かし、公共公益や医療系施設の配置など日常的な活動の拠点として整備を図ります。

■ 将来都市構造図



出典：柏市都市計画マスタープラン(平成 21 年 6 月)

2) 本計画での位置付け

上位計画等での拠点設定の考え方を踏まえ、本計画では、以下のとおり、拠点を位置付けます。

■ 本計画での拠点の位置付け

	エリア名称	上位計画等での位置付け		立地適正化計画 での位置付け・名称
		第五次 総合計画	都市計画 マスタープラン	
1	柏駅周辺	都市拠点	都市拠点	都市拠点
2	柏の葉キャンパス駅周辺			
3	沼南支所周辺	ふれあい交流拠点	地域拠点	ふれあい交流拠点
4	柏たなか駅周辺	—	生活拠点	生活拠点
5	豊四季駅周辺			
6	北柏駅周辺			
7	南柏駅周辺			
8	新柏駅周辺			
9	増尾駅周辺			
10	逆井駅周辺			
11	高柳駅周辺			

(都市拠点)

○市民の日常的な生活の場としてのみならず、市外も含めた広域から多くの人々が訪れる非日常的な場としての役割も担うものとし、多様な都市機能の集積を目指すものとする。

○柏駅周辺においては、鉄道乗降客の減少・小売販売額の減少など商圈吸引率が低下傾向にあることから、老朽化した建築物の適切な更新や街並みの改良等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、市民の生活利便性の向上を目指す。

○柏の葉キャンパス駅周辺においては、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、公・民・学の連携をさらに強め、これまでに実践してきた最先端の都市づくりを継続的に具現化するとともに、人口増加に対応して、戦略的な都市機能の誘導に努めていく。



柏駅東口周辺



柏の葉キャンパス駅周辺(イメージ図)

(ふれあい交流拠点)

○市東部の拠点として、非日常の都市機能の誘導も行いつつ、生活に求められる機能もバランス良く誘導していく。

○また、東部地域での一定の生活利便性を確保するため、異なる交通機関の乗り継ぎや、周辺観光資源等へのアクセス向上へ向けたターミナル機能の構築など交通施策と連携しながら拠点形成を推進する。



沼南支所

大規模商業施設



(生活拠点)

○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い、日常で必要となる都市機能を維持・誘導していく。



高柳駅西口(イメージ図)

2) 本計画での位置付け

地域包括ケアシステムの構築においては、概ね30分以内に必要なサービスが提供される「日常生活圏域」を単位としています。

本市でも介護保険法に基づき、「高齢者いきいきプラン21」にて、従来からある市内を7区分した中圏域の区域を日常生活圏域として地域包括ケアシステムの構築を目指しています。

これらの考えは、本計画の施策・誘導方針2にて掲げている『将来にわたり市の活力を支える拠点の形成』と同じ方向性を持たせながら、本計画の施設誘導等でも、地域包括ケアシステムやスマートウェルネス住宅・シティの取組イメージ等の相互に効果的な連携が重要であると考えています。

そのため、将来の骨格構造での拠点設定は、鉄道駅等の拠点設定だけでなく、地域包括ケアシステムの日常生活圏域の考え方に基づき、7地域毎に「暮らしの小拠点」を設定し、都市機能誘導区域の設定や、各圏域にて求められる施設を誘導施設に設定することで、日常生活レベルでの機能集積や子育て世帯と高齢世帯の世代間交流が図られる地域の創出を目指します。

本市では、日常生活における市民交流の中心的施設として、概ね20コミュニティ毎に「近隣センター」が設置されているところですが、7つの中圏域での近隣センターの位置や、公共交通の経路・運行状況等から、以下の箇所に暮らしの小拠点を設定します。

■ 暮らしの小拠点の設定箇所

7つの中圏域	設定箇所	
		利用圏の中心とするバス停
北 部 1	西原近隣センター付近	西原近隣センター前
北 部 2	松葉近隣センター付近	松葉中学校前
中 央 1	豊四季台近隣センター付近	団地センター前
中 央 2	新田原近隣センター付近	刈込
南 部 1	南部近隣センター付近	近隣センター
南 部 2	光ヶ丘近隣センター付近	聖光ヶ丘病院
東 部	手賀近隣センター付近	柳戸

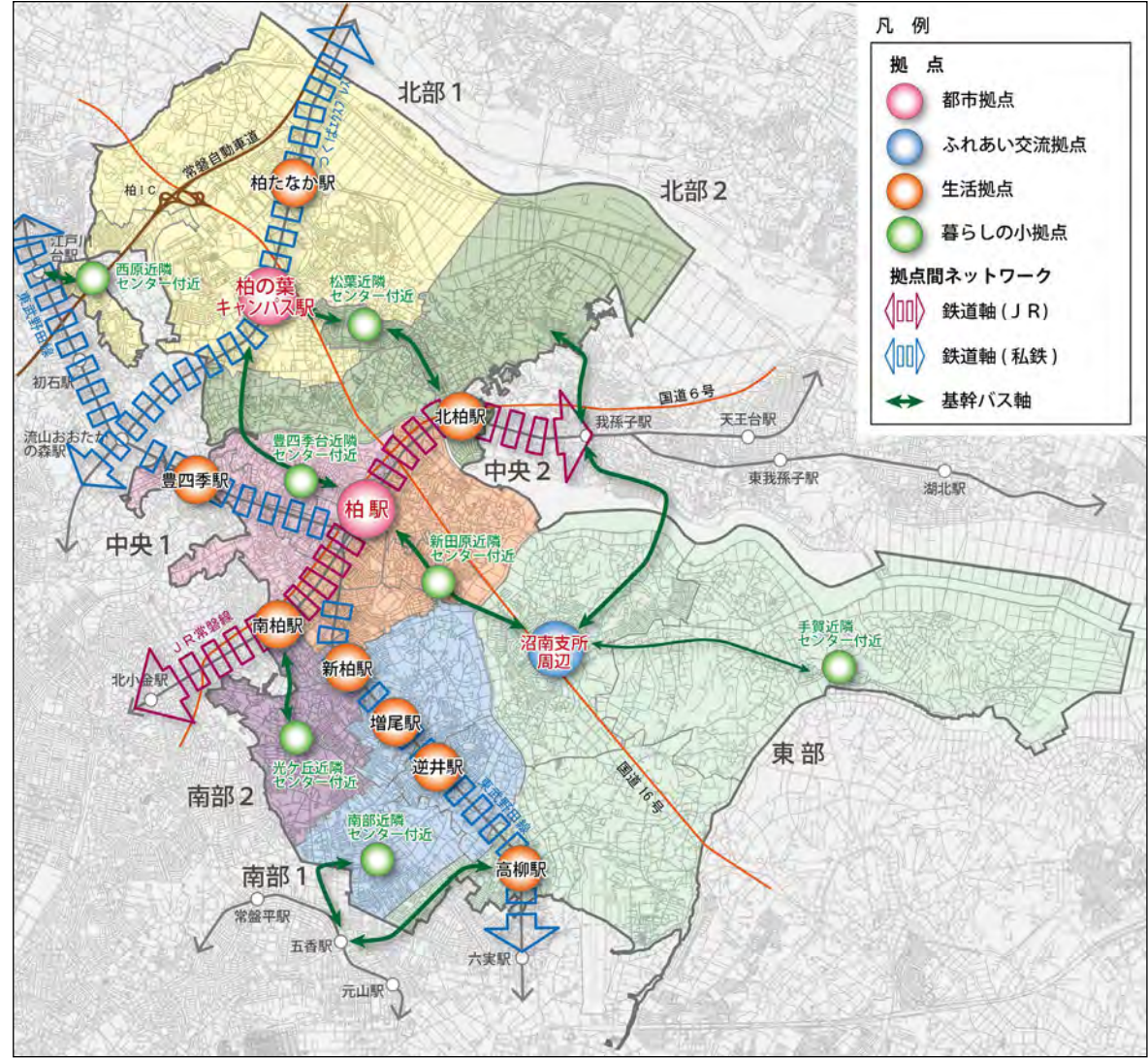
(3) 本計画での拠点設定箇所

前項までの考え方に基づき、本計画では、以下のとおり、拠点を設定します。

■ 本計画での拠点設定箇所（まとめ）

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

■ 将来の骨格構造における拠点設定箇所



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

参考資料

3-3 公共交通ネットワークの方針

今後、高齢者や子育て世代を含め、多くの人々が暮らしやすいまちづくりを実現するためには、人口分布等に応じた都市機能の適正配置を考慮したまちづくりを進めるとともに、それらが身近に利用しやすいよう、拠点間や拠点までのアクセスを円滑にする等、自動車移動に頼らない公共交通の充実化を図る視点も必要となります。

本市においては、居住及び都市機能の誘導とともに、以下の方向性により、将来的な公共交通ネットワークの構築を進めていきます。

【鉄道】

- 本市には、3路線と10駅があり、市内の拠点間の移動だけでなく、JR常磐線とつくばエクスプレスは都心部へ、東武野田線は埼玉方面や船橋方面へつながる広域性を有した大動脈であるため、これらの鉄道については公共交通ネットワークの主要な軸とします。



【バス】

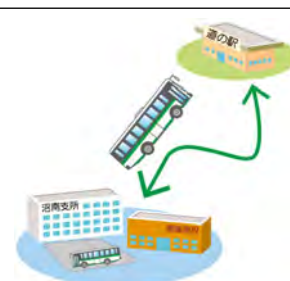
（公共交通軸）

- 「都市拠点」間や「ふれあい交流拠点」へとつながる交通ルートについては、両拠点の特性を活かした非日常の拠点性をより一層高めることにより交通需要を持たせ、相互に活性化を図ることが重要です。
- そのため、拠点の形成による交通需要の増加とともに、都市拠点・ふれあい交流拠点間を結ぶバス交通については、公共交通ネットワークの骨格として速達性・定時性を向上させ、利便性の高い幹線バス路線となるよう目指します。



（交流交通）

- 沼南支所周辺は、沼南支所や大規模商業施設といった広域的に核となる都市機能が集積すると共に、その周辺では、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、道の駅しょうなんを中心とした様々な取組を進めています。
- そのため、それら施設への市内外からのアクセス性の向上を図るため、その玄関口となる高柳駅と我孫子駅からのバス路線は、利便性を確立する等により『交流交通』として形成を進めます。



（フィーダー系統）

- 生活拠点や暮らしの小拠点については、それぞれの拠点性の継続的な維持・向上を行う必要があり、駅前広場の整備や、拠点内の市街地に存在する空気を転回広場に活用する等、周辺の路線バスや乗合ジャンボタクシー、デマンド交通が短い運行区間により乗り継げる場所として、効果的なハード整備やネットワークの再編を進めます。
- また、手賀地区等の各所から柏駅へ向かう場合には、一度、沼南支所周辺の乗り継ぎ拠点に集まり、そこから、公共交通軸により柏駅へ向かう等の乗り継ぎも活用しながら、交通ネットワークを構成します。



【交通結節点】

- 交通結節点については、駅前広場の整備や、市街地内の空き地や生産緑地を転回広場に活用する等、周辺の路線バスやコミュニティバスが乗り継げる環境整備の検討を行います。
- また、日常生活や非日常的なサービスの誘導で拠点性を高めることで、乗り継ぎ交通結節点としての機能の強化を図ります。



第4章

居住誘導区域

-
- 4－1．居住誘導区域の設定方針
 - 4－2．居住誘導区域の設定箇所
 - 4－3．居住誘導区域に係る届出制度
-

第4章 | 居住誘導区域

本章では、第3章でのまちづくりの基本方針(ターゲットとストーリー)に基づき、計画的に居住を誘導するための居住誘導区域について整理します。

4-1 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を図る区域です。

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

■ 居住誘導区域の望ましい区域像(立地適正化計画の手引きより引用)

i) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域(※第5章参照)となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

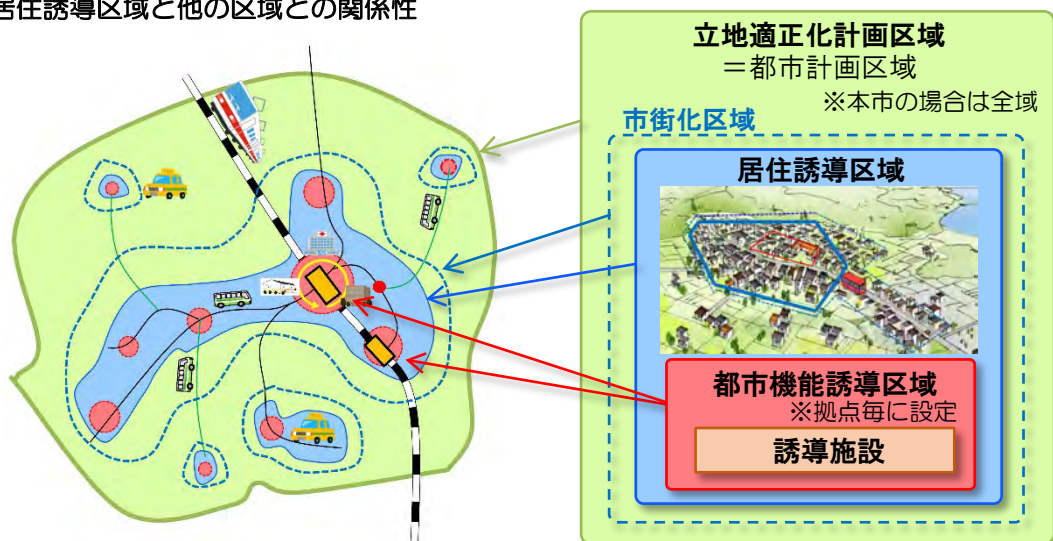
ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される範囲内の区域

iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域
- ・工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

■ 居住誘導区域と他の区域との関係性



出典: 国土交通省資料(一部加工)

(2) 本市の居住誘導区域の設定方針

前項の居住誘導区域の設定の基本的な考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定方針を整理します。

1) 居住誘導区域設定の視点

本市においては、当面の間、全市的には人口維持が見込まれます。また、これまでのまちづくりとして、昭和45年の線引き制度開始以降、市街化区域の過度な拡大は行わず、一定の範囲内で人口の高密度化に努めてきたため、市街化区域内では、高い人口密度に支えられた生活サービス機能が数多く分布して立地しています。また、公共交通もネットワーク化されているため、大半の箇所で生活利便性が確保され、国が示す居住誘導区域の望ましい区域像を概ね満たしています。

しかしながら、今後の財政状況の見通しを考慮すると、都市基盤への新規投資は厳しくなることが想定されるため、これまでの投資により整備されてきた基盤を最大限に活用しながら、居住の維持・誘導を図る視点も重要です。

そのため、本市では、市街化区域内の利便性の高い環境や、既存の都市基盤を最大限に活用することを踏まえ、居住誘導区域を設定することを基本とします。

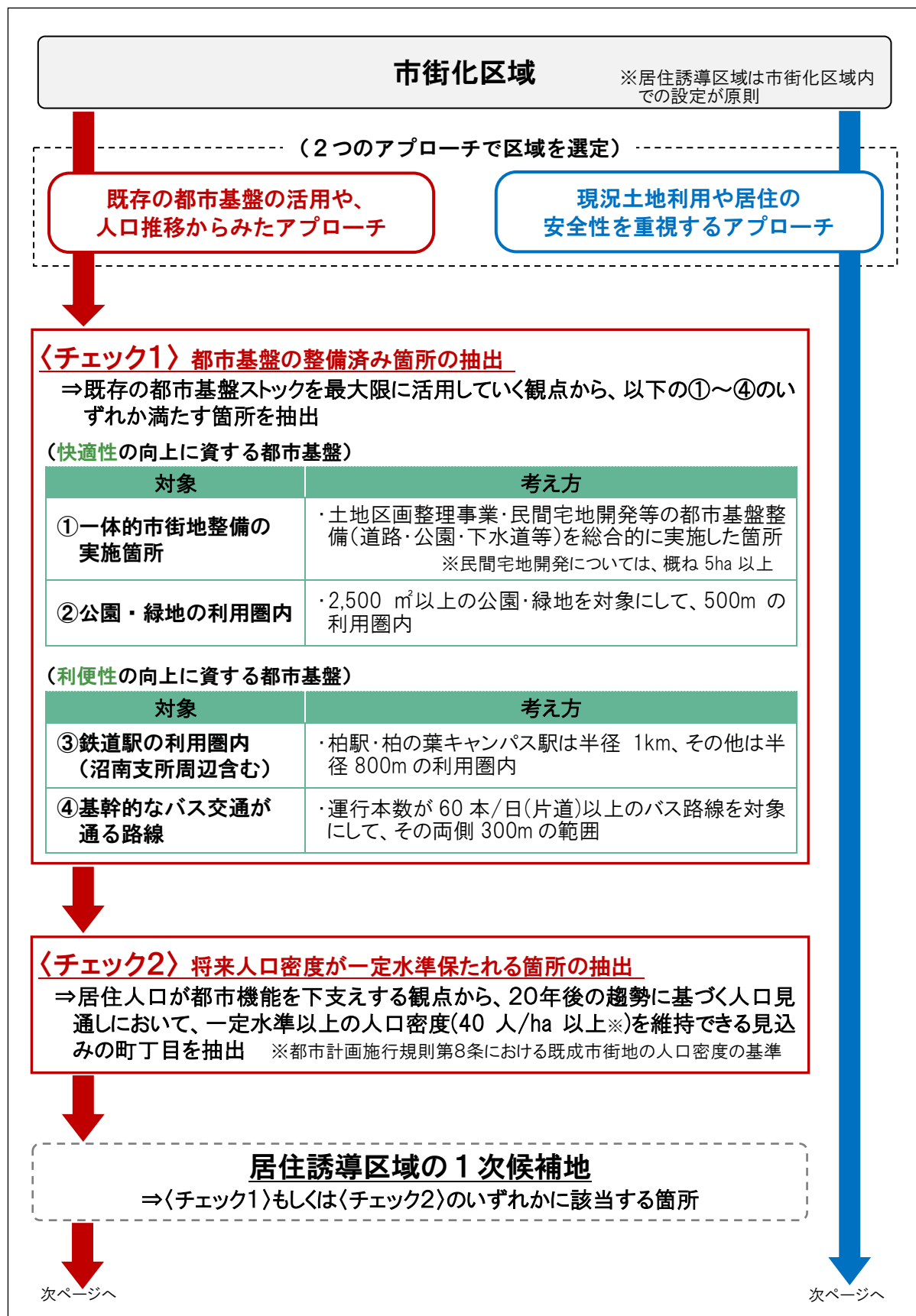
一方、居住を誘導する上では、居住地としての安全性や現況の土地利用も考慮する必要があります。

そのため、災害の危険性のある地域における安全性の確保の観点や、大規模な公園や大学、工業系土地利用等の一定のまとまりを有する非住居系の土地利用を保全する観点からも検討を行い、最終的な居住誘導区域を設定します。

2) 居住誘導区域の設定フロー

前項の視点に基づく、本市の居住誘導区域の設定フローを以下に整理します。

■ 居住誘導区域の設定フロー



前ページより

前ページより

〈チェック3〉 現況土地利用との整合や安全性の確認

⇒以下の①～⑤のいずれかに該当する箇所は居住誘導区域の対象から除外
(現況土地利用を考慮して除外)

対象	考え方
①用途地域が工業専用地域・工業地域	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
②用途地域が準工業地域で住居系利用が殆どない箇所	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
③大規模公園・大学等の一団地の非居住地	・スポーツ・文教エリア等としての保全を図るため居住誘導しない ・公園及び緑地の対象は、近隣公園の標準的な基準面積の2ha以上を基本とする。(連続的にある公園・緑地の合計が2ha以上の場合も対象とする)

※今後の都市農地等の法制度・税制等のインセンティブにより、第6章の施策効果が期待される場合、居住誘導区域の見直しを検討します。

(安全性を考慮して除外)

対象	考え方
④浸水想定区域が指定された箇所にて、災害リスクへの対応が困難な箇所	・災害時の避難体制の構築等が困難な地区の場合は、居住誘導しない
⑤土砂災害特別警戒区域に指定された箇所	・土砂災害防止法に基づき、災害時の安全性において考慮が必要な場所であり、居住誘導しない ※令和4年4月1日以降、新たに区域が指定された場合についても、居住誘導区域から除外する

居住誘導区域の2次候補地

⇒〈1次候補地〉から〈チェック3〉を除いた箇所

(最終的な細部の確認・調整)

居住誘導区域の決定

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

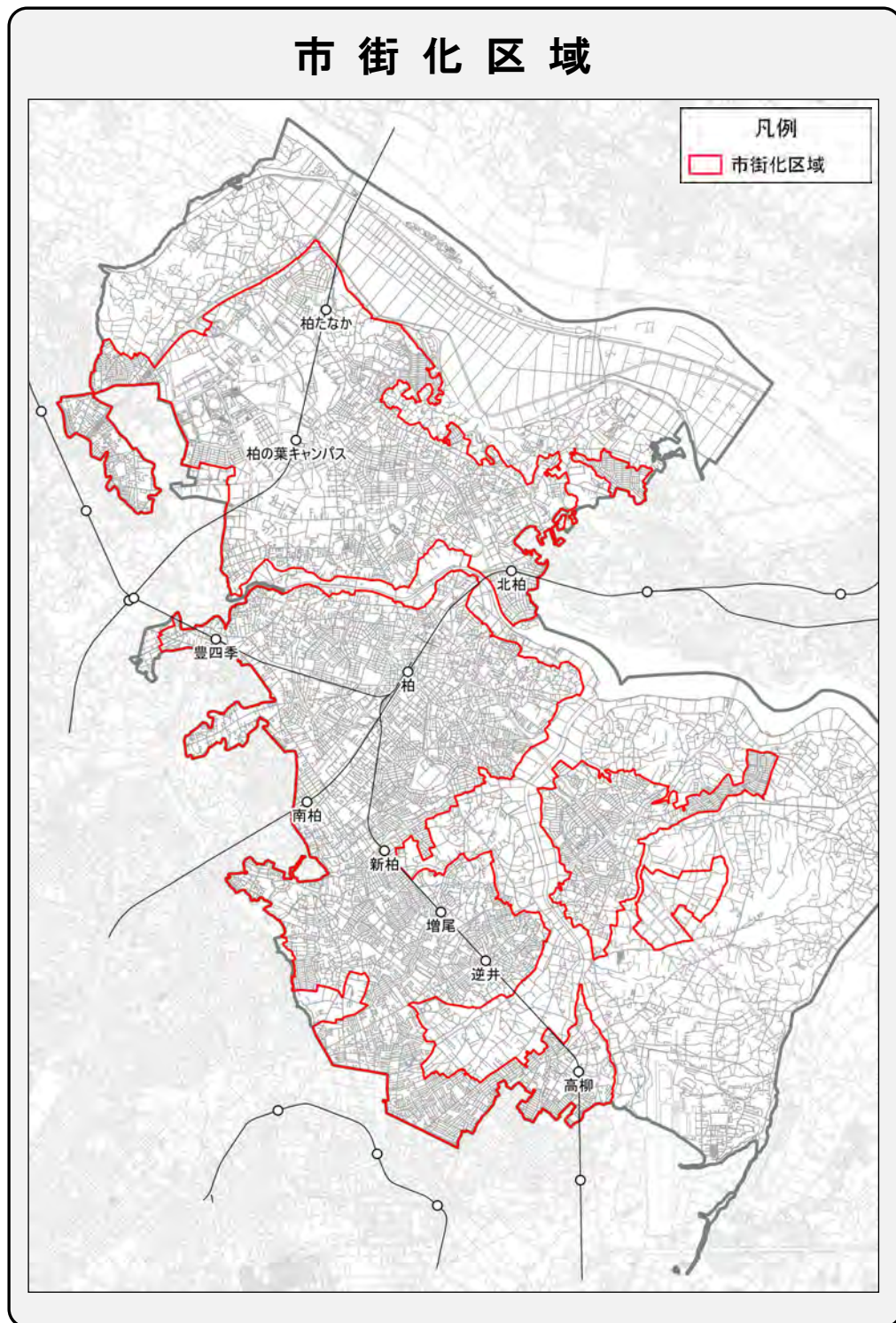
第7章

第8章

参考資料

3) 居住誘導区域の設定

前項のフローについて、図面を用いて改めて整理すると以下のとおりです。



既存の都市基盤の活用や、
人口推移からみたアプローチ

現況土地利用や居住の
安全性を重視するアプローチ

〈チェック1〉都市基盤の整備済み箇所の抽出

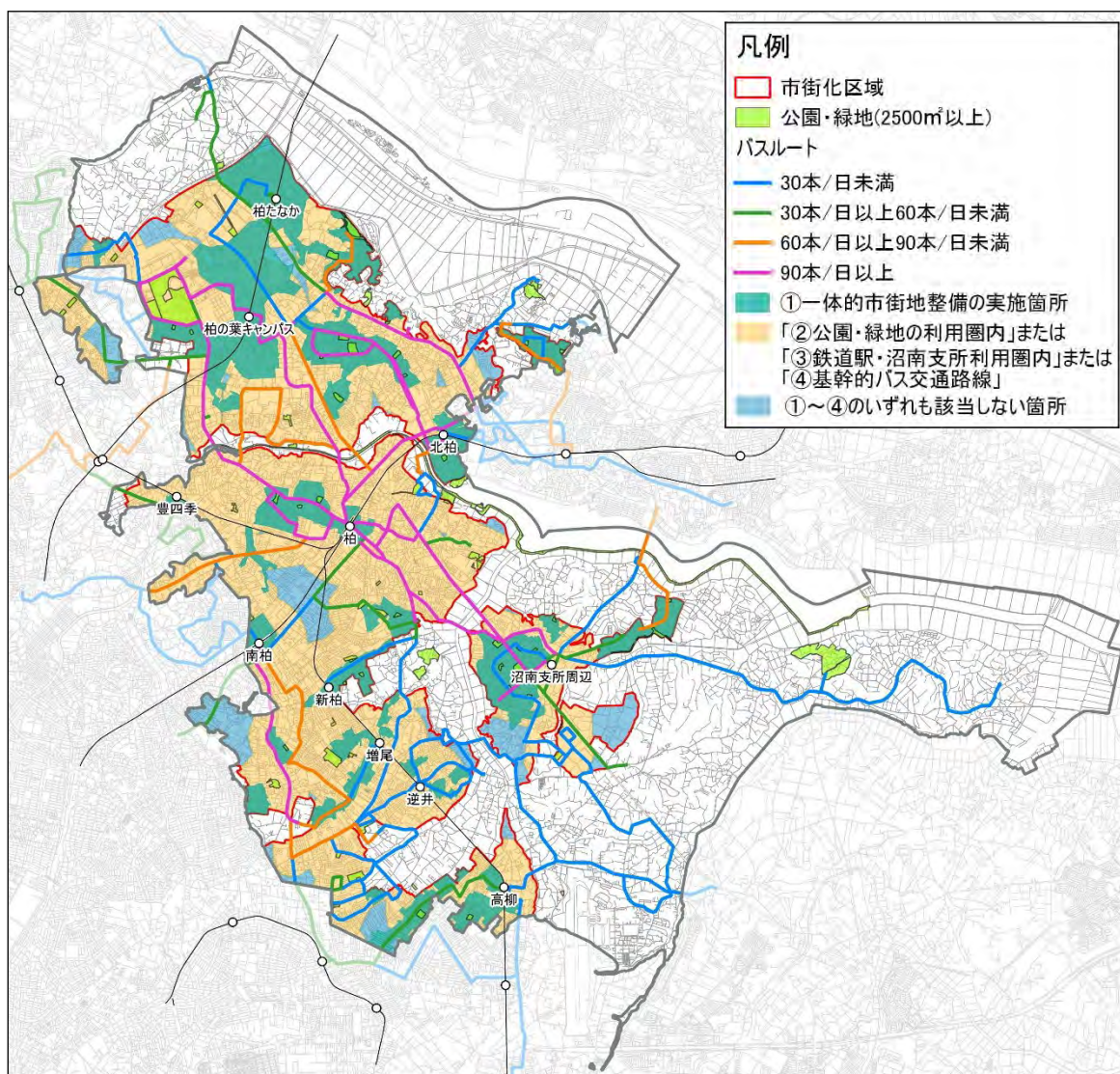
⇒既存の都市基盤のストックを最大限に活用していく観点から、以下の①～④のいずれかを満たす箇所を抽出

(快適性の向上に資する都市基盤)

対象	考え方
①一体的市街地整備の実施箇所	・土地区画整理事業・民間宅地開発等の都市基盤整備(道路・公園・下水道等)を総合的に実施した箇所
②公園・緑地の利用圏内	・2,500 m ² 以上の公園・緑地を対象にして、500mの利用圏内

(利便性の向上に資する都市基盤)

対象	考え方
③鉄道駅の利用圏内(沼南支所周辺含む)	・柏駅・柏の葉キャンパス駅は半径 1km、その他は半径 800m の利用圏内
④基幹的バス交通が通る路線	・運行本数が 60 本/日(片道)以上のバス路線を対象にして、その両側 300m の範囲



次ページへ

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

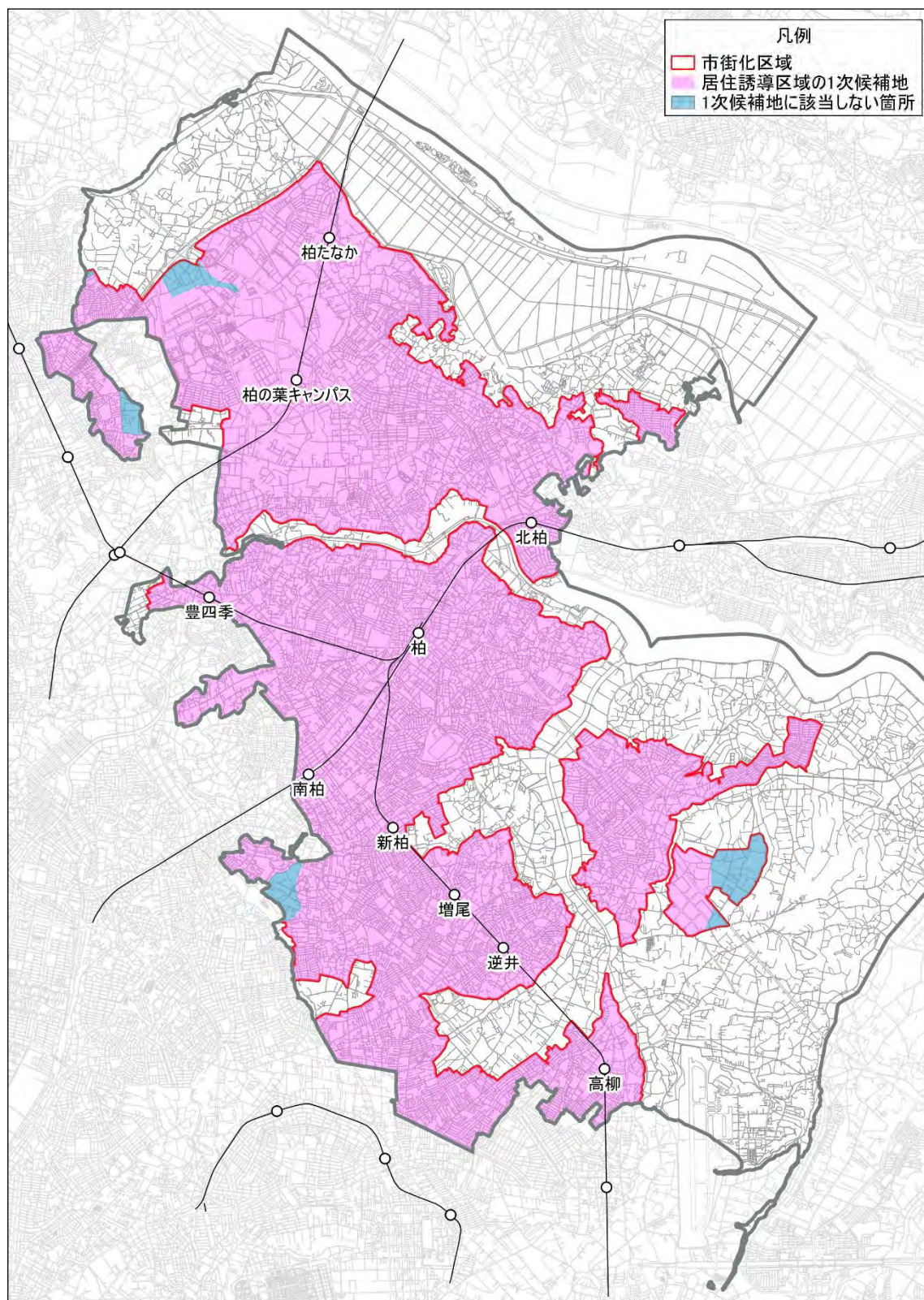
第8章

参考資料

次ページへ

居住誘導区域の1次候補地

⇒「〈チェック 1〉都市基盤の整備済み箇所」もしくは「〈チェック2〉将来人口密度が一定水準保たれる箇所」のいずれかに該当する箇所を居住誘導区域の1次候補地として抽出



次ページへ

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

参考資料

次ページへ

〈チェック3〉現況土地利用との整合や安全性の確認

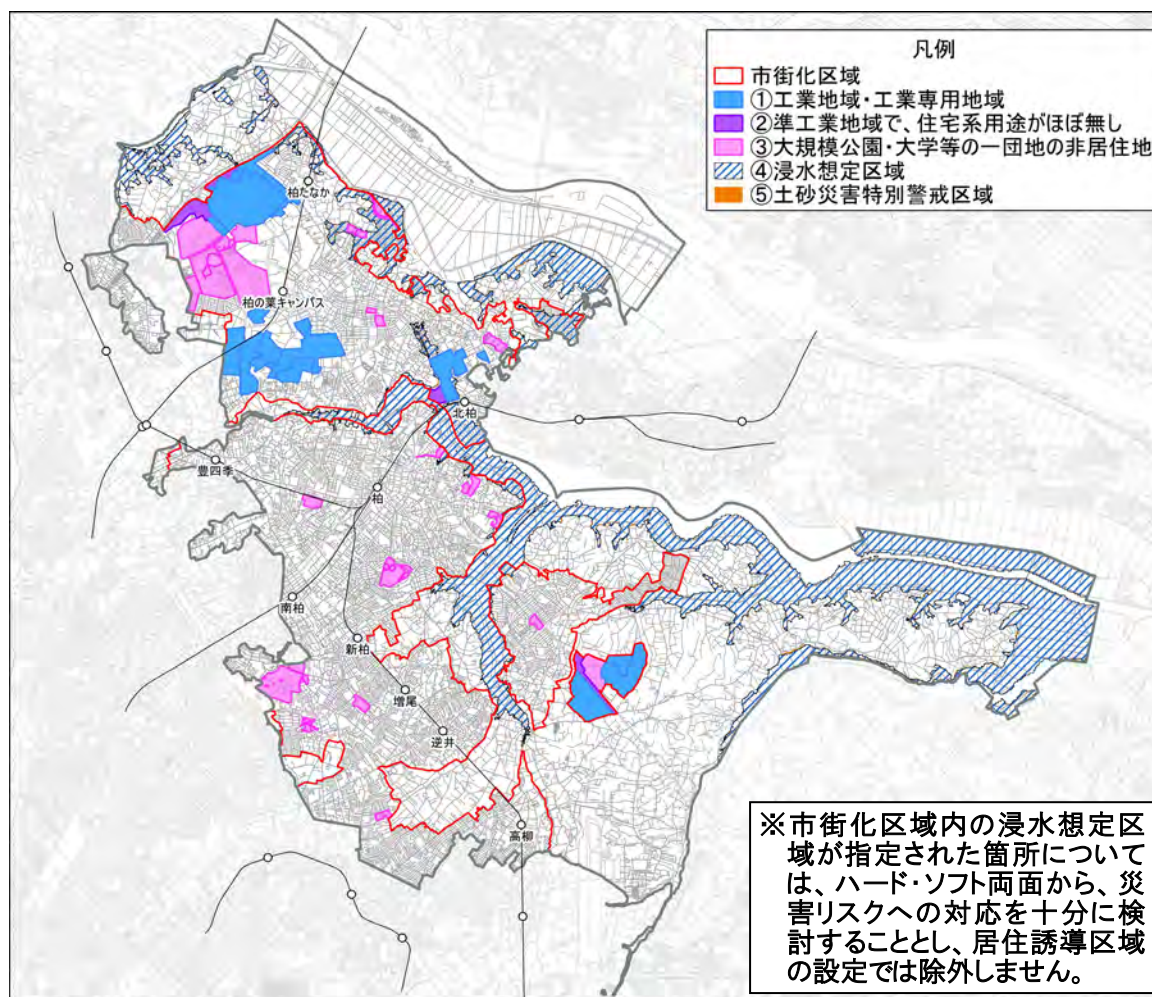
⇒以下の①～⑤のいずれかに該当する箇所は、居住誘導区域の対象から除外

(現況土地利用を考慮して除外)

対象	考え方
①用途地域が工業専用地域・工業地域	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
②用途地域が準工業地域で住居系利用が殆どない箇所	・工業の利便を増進する土地利用を図るため居住誘導しない
③大規模公園・大学等の一団地の非居住地	・スポーツ・文教エリア等としての保全を図るため居住誘導しない。 ・公園及び緑地の対象は、近隣公園の標準的な基準面積の2ha以上を基本とする。(連続的にある公園・緑地の合計面積が2ha以上の場合も対象とする)

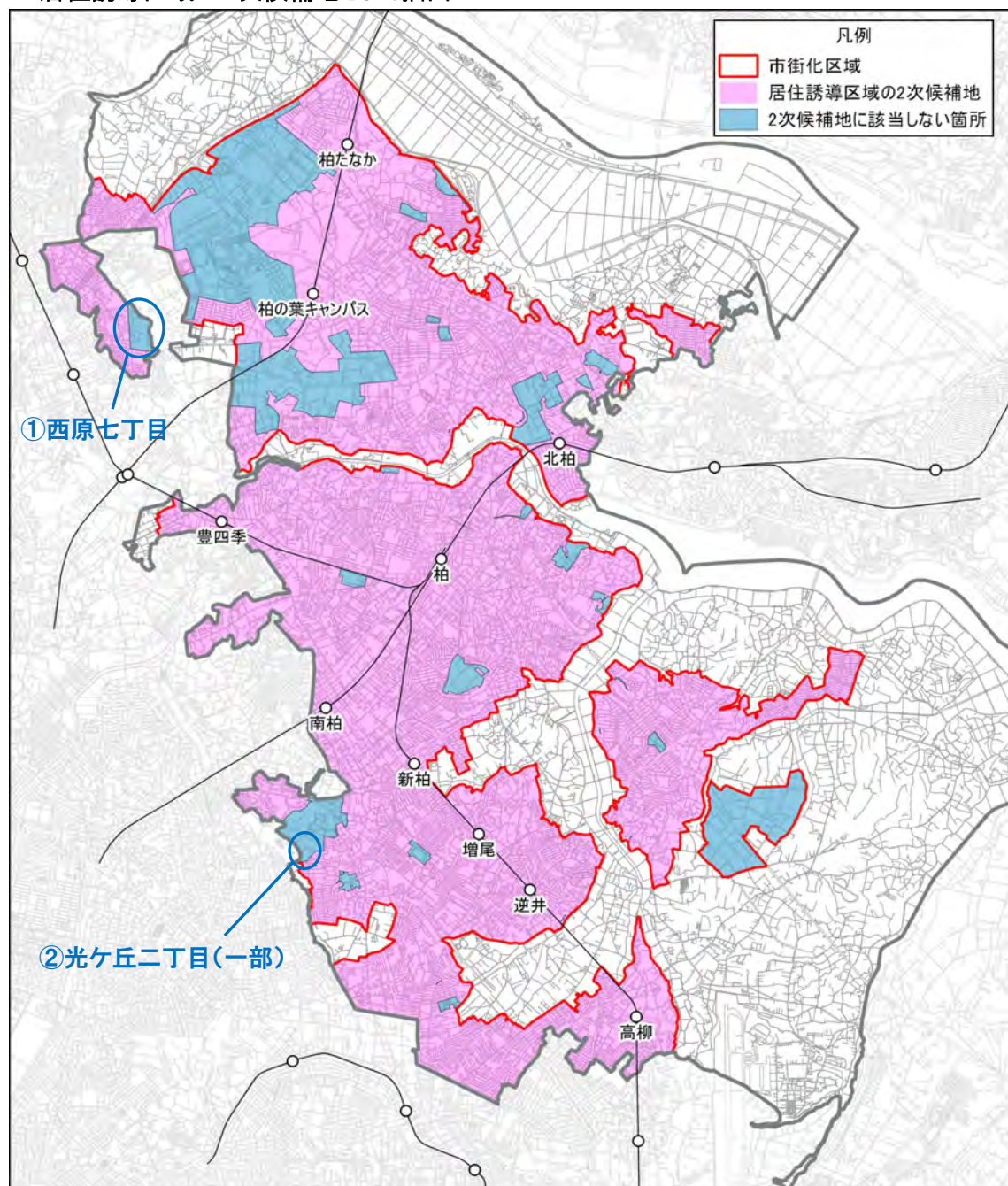
(安全性を考慮して除外)

対象	考え方
④浸水想定区域が指定された箇所にて、災害リスクの対応が困難な箇所	・災害時の避難体制の構築等が困難な地区の場合は、居住誘導しない
⑤土砂災害特別警戒区域に指定された箇所	・土砂災害防止法に基づき、災害時の安全性において考慮が必要な場所であり、居住誘導しない ※令和4年4月1日以降、新たに区域が指定された場合についても、居住誘導区域から除外する



居住誘導区域の2次候補地

⇒〈1次候補地〉から「〈チェック3〉現況土地利用との整合や安全性の確認」を除いた箇所を
居住誘導区域の2次候補地として抽出



(最終的な細部の確認・調整)

※下記2箇所は、2次候補地として該当しないものの、土地利用の現状を考慮し、居住誘導区域に含めるものとする

①西原七丁目

・初石病院や大規模事業所等の敷地の割合が高いため、人口密度は 40 人/ha 以下となっているが、まとまった住宅地部分(全体の3割程度)の現況は、周辺住宅地と同様に密度がある。

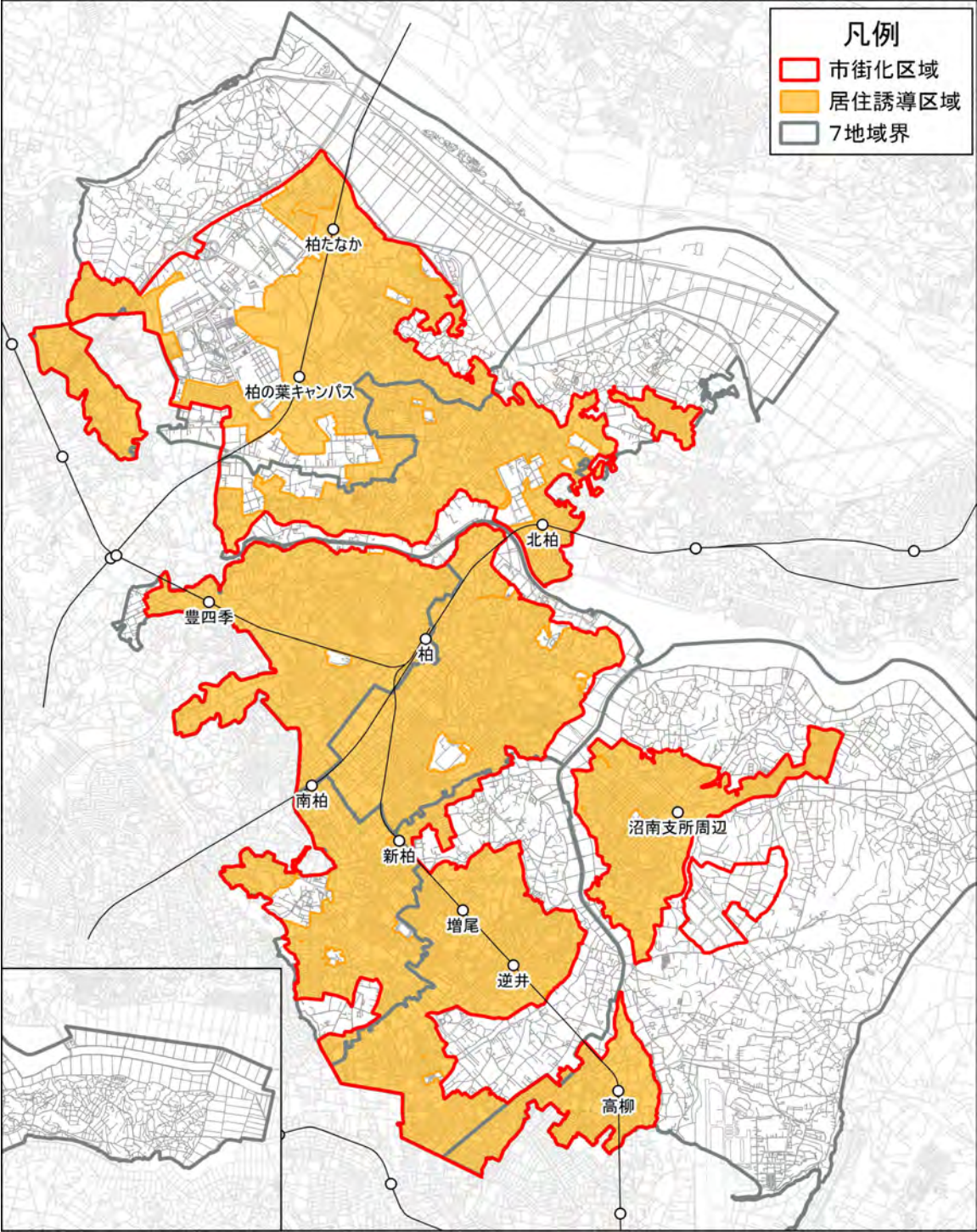
②光ヶ丘二丁目(一部)

・麗澤大学等の敷地が大半を占めるため、人口密度は 40 人/ha 以下となっているが、当該部分は住宅地であり、周辺住宅地と同様に密度がある。

4－2 居住誘導区域の設定箇所

前項の設定フローを踏まえ、本市の居住誘導区域は以下のとおりとします。

■ 居住誘導区域（全体図）



【参考】居住誘導区域と各区域との比較

区 域	人 口	面 積	人口密度
居住誘導区域	371,732人	4,378ha	84. 9人/ha
DID(H27年)	365,667人	3,999ha	91. 4人/ha
市街化区域	381,093人	5,453ha	69. 9人/ha

※居住誘導区域及び市街化区域の人口は、平成22年国勢調査を基に算定

4-3 居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外において、住宅開発等を行う場合は市への届出が必要となります。
この届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の情報を把握するために行うものです。

【届出の対象となる行為】

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届出が必要となります。

（開発行為）

- 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）

■ 届出対象の開発行為(例)

- ①の例示
3戸の開発行為  届
- ②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届
- 800㎡
2戸の開発行為  不要

（建築等行為）

- 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

■ 届出対象の建築等行為(例)

- ①の例示
3戸の建築行為  届
- 1戸の建築行為  不要

※本市では当面未定

第5章

都市機能誘導区域・誘導施設

-
- 5－1．都市機能誘導区域の設定方針
 - 5－2．都市機能誘導区域の設定箇所
 - 5－3．誘導施設の設定方針
 - 5－4．誘導施設の設定内容
 - 5－5．誘導施設に係る届出制度
-

第5章 | 都市機能誘導区域・誘導施設

本章では、都市機能を誘導するために拠点毎に設定を行う都市機能誘導区域について整理します。また、それらの各都市機能誘導区域にて維持・誘導すべき施設について整理します。

5-1 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、福祉・子育て・医療・商業等の様々な都市機能増進施設について、都市の拠点となる地区に誘導・集積させることにより、各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化が効果的に進むよう定める必要があります。

「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

■ 都市機能誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画の手引き等より引用）

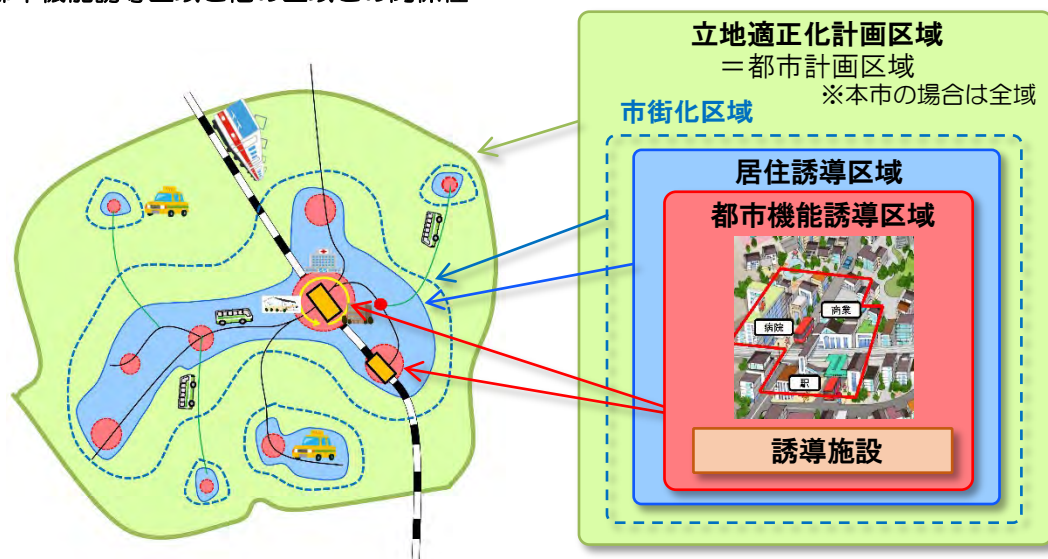
（望ましい区域像）

・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

（定めることが考えられる区域）

・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

■ 都市機能誘導区域と他の区域との関係性



出典：国土交通省資料(一部加工)

(2) 本市の都市機能誘導区域の設定方針

前項の都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定方針を整理します。

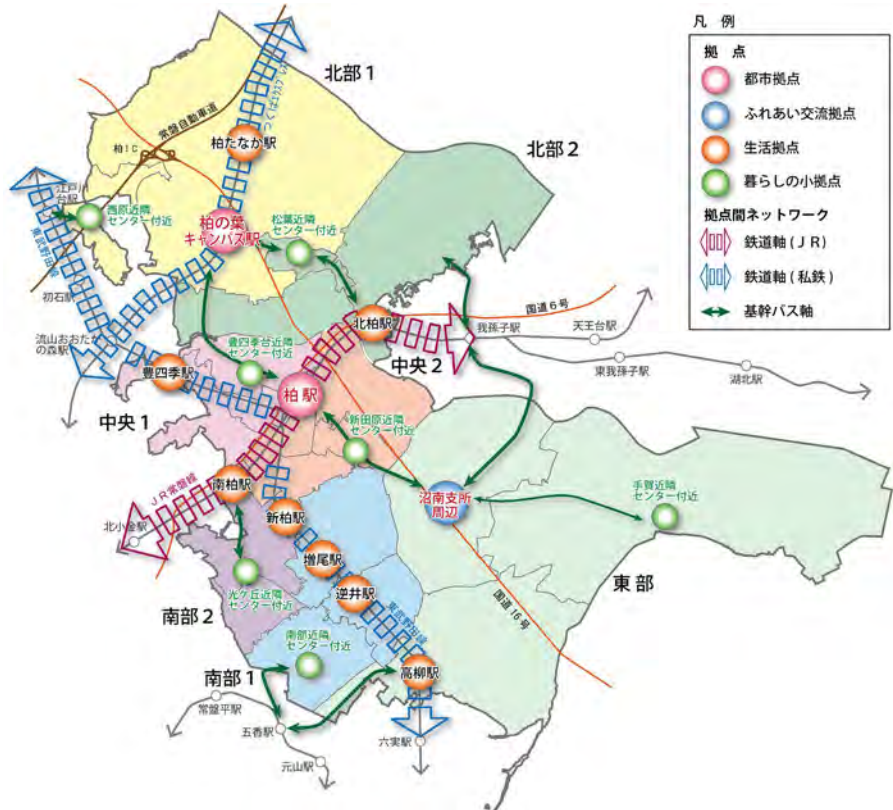
1) 都市機能誘導区域設定の視点

本市での都市機能誘導区域の設定箇所としては、第3章の3-2. 拠点の設定方針で設定した以下の拠点とします。なお、暮らしの小拠点のうち、手賀近隣センター付近については、市街化調整区域に立地しているため、都市機能誘導区域の設定はできませんが、別に定める都市計画マスタープランで位置づけ、手賀近隣センターを中心として地域特性を踏まえた機能の誘導を図り、地域の生活機能の確保に努めていきます。

■ 本計画での拠点設定箇所 (p.24 再掲)

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

■ 将来の骨格構造における拠点設定箇所 (p.24 再掲)



拠点分類ごとの都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方は、以下のとおりです。これらの考え方とともに、各拠点の特性や用途地域の指定状況等を考慮しながら、都市機能誘導区域の設定を行います。

【都市拠点】

○都市拠点は、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必要があるため、多様な都市機能の集積が可能となるよう、駅付近にてまとまって指定されている商業系用途地域を包括するように設定するとともに、既存の計画（中心市街地活性化基本計画、柏の葉国際キャンパスタウン構想等）の将来展望等も考慮の上、区域を設定

【生活拠点・ふれあい交流拠点】

○生活拠点は、鉄道駅の拠点性や交通結節点の利便性向上を目指し、駅への求心性を高めるため、市街地開発事業の進展や、民間の複合機能ビルや店舗事務所の合築等を機会とした誘導施設の誘導や、既存の都市機能を維持する観点で、駅周辺の用途地域の土地利用誘導を考慮して区域を設定

○ふれあい交流拠点は、沼南支所を中心としたエリアにて設定するとともに、大津ヶ丘団地の中心エリアに指定されている商業系用途地域も包括する区域を設定

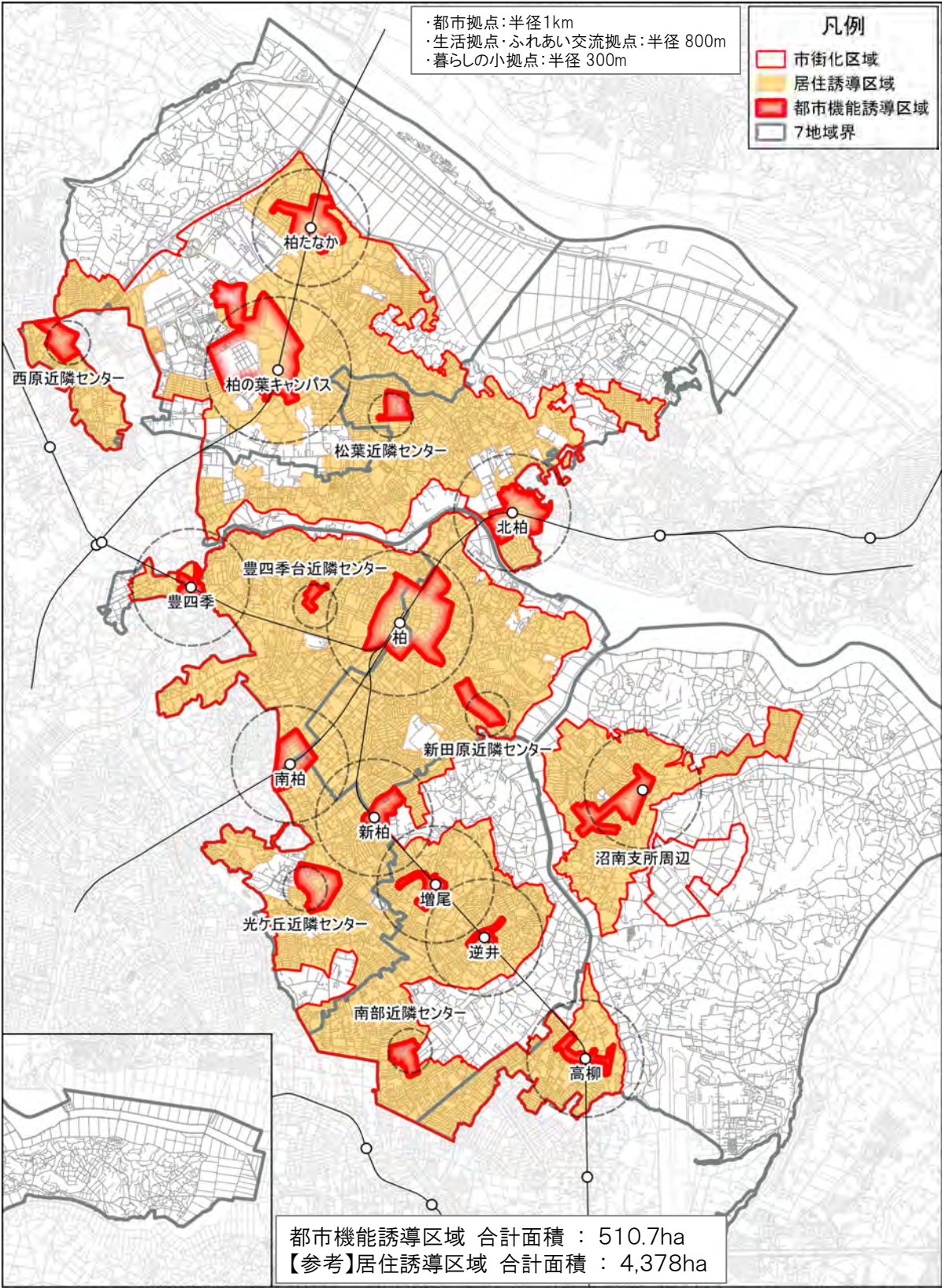
【暮らしの小拠点】

○近隣センター付近のバス停を中心とした一定のエリア内（半径 300m）を小さな核として、特に、介護福祉機能、子育て支援機能に特化した誘導施設の立地誘導や、住居系用途地域を中心に、各種施設の現在の立地状況や、地域での交流や高齢者住宅系施設のバス交通の利用に配慮し、包括して幅広く区域を設定。なお、暮らしの小拠点7箇所のうち、手賀近隣センター付近は市街化調整区域のため、都市機能誘導区域としては設定しません。

5-2 都市機能誘導区域の設定箇所

前項の設定方針を踏まえ、本市の都市機能誘導区域は以下のとおりとします。

■ 都市機能誘導区域（全体図）



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

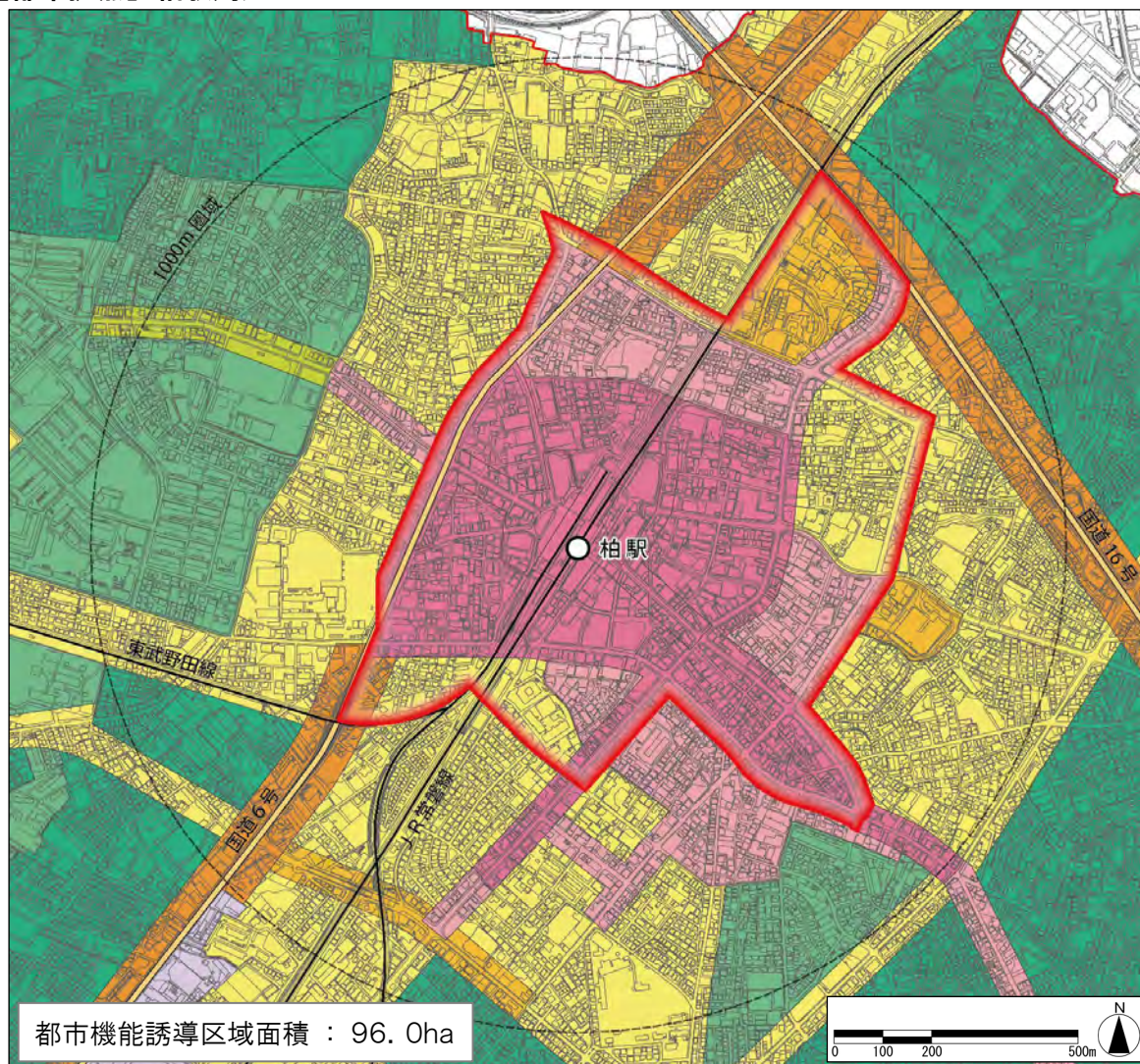
第6章

第7章

第8章

参考資料

【都市拠点】 柏駅周辺



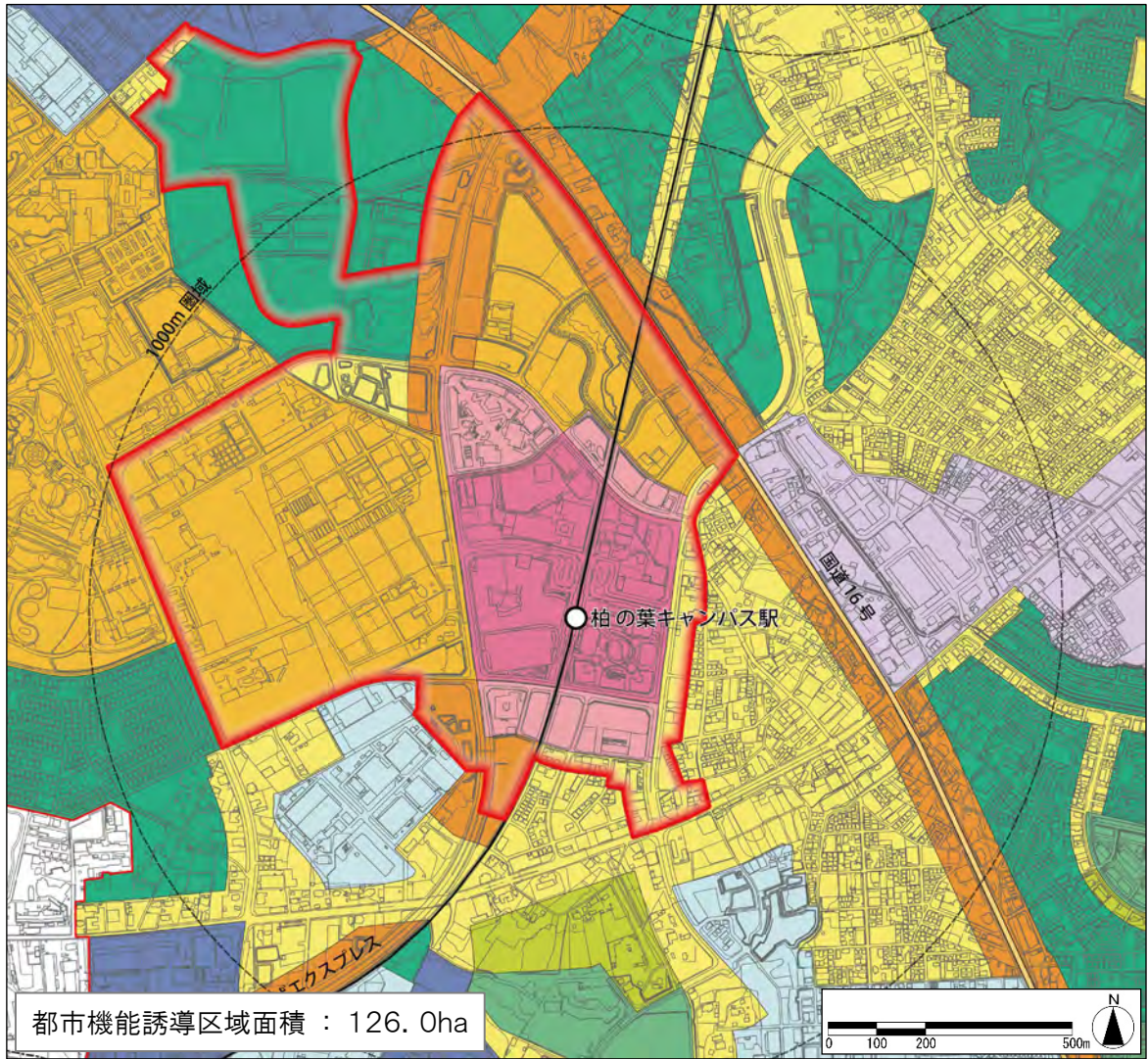
(区域設定の考え方)

- ・ 柏駅周辺は、「中心市街地活性化基本計画」の区域と、柏市役所周辺の区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

【都市拠点】 柏の葉キャンパス駅周辺



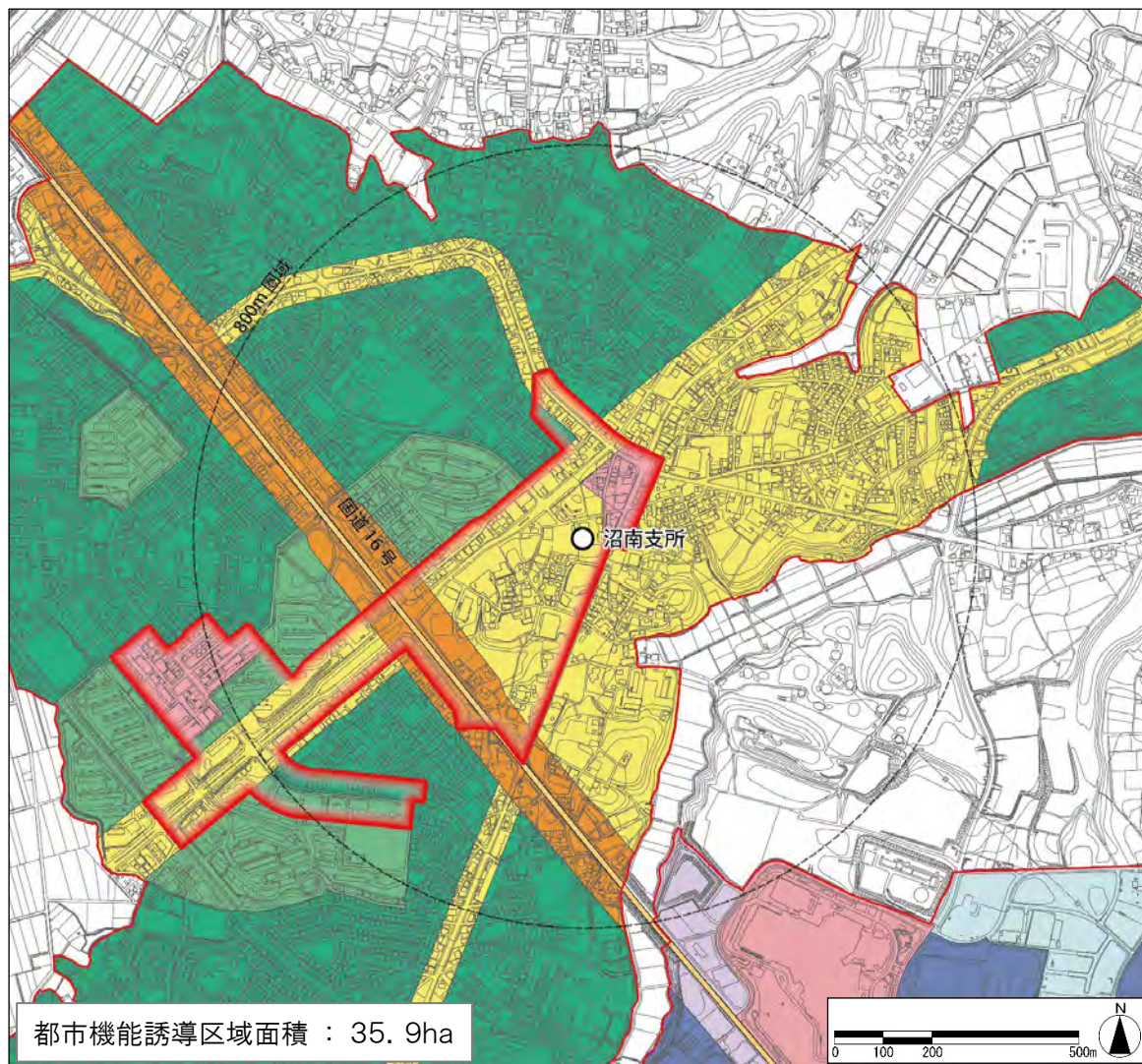
(区域設定の考え方)

・柏の葉キャンパス駅周辺は、駅周辺の商業系用途地域を中心とした区域や、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の公・民・学の連携によるまちづくりの推進に必要な都市機能の誘導を図る区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

【ふれあい交流拠点】 沼南支所周辺



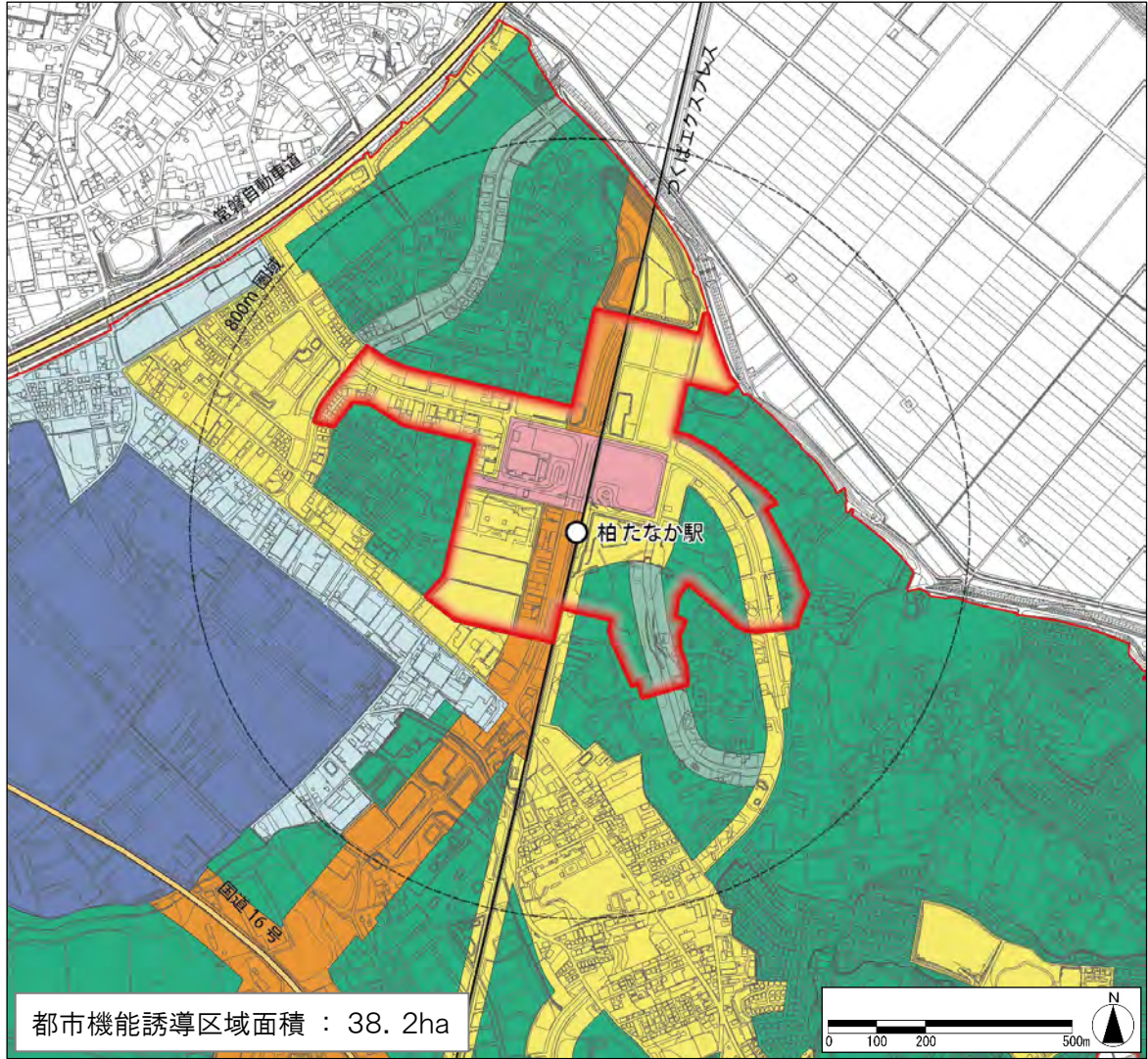
(区域設定の考え方)

- ・沼南支所周辺は、一定の都市機能が集積している支所を中心とした一体のエリアの区域や、大津ヶ丘団地での居住誘導及び都市機能誘導の検討も考慮して、団地中心地で指定されている商業系用途地域及びその周辺も含んだ区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

【生活拠点】 柏たなか駅周辺



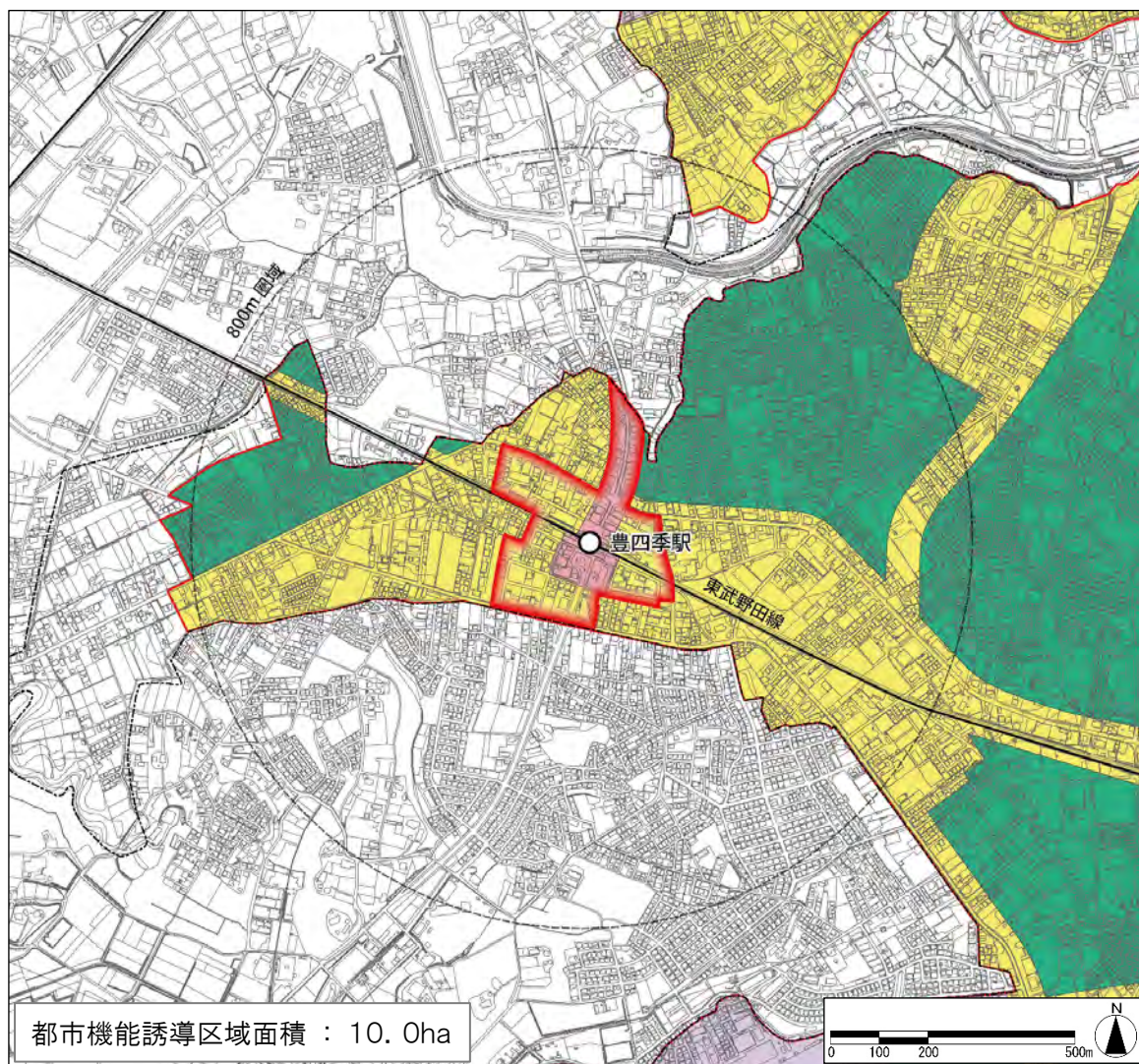
(区域設定の考え方)

・柏たなか駅周辺は、柏北部東地区の土地区画整理事業によるまちづくりと併せて、本地区に必要な都市機能の誘導を図るため、駅周辺の商業系用途地域を中心とした骨格となる道路の沿道に区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

【生活拠点】豊四季駅周辺



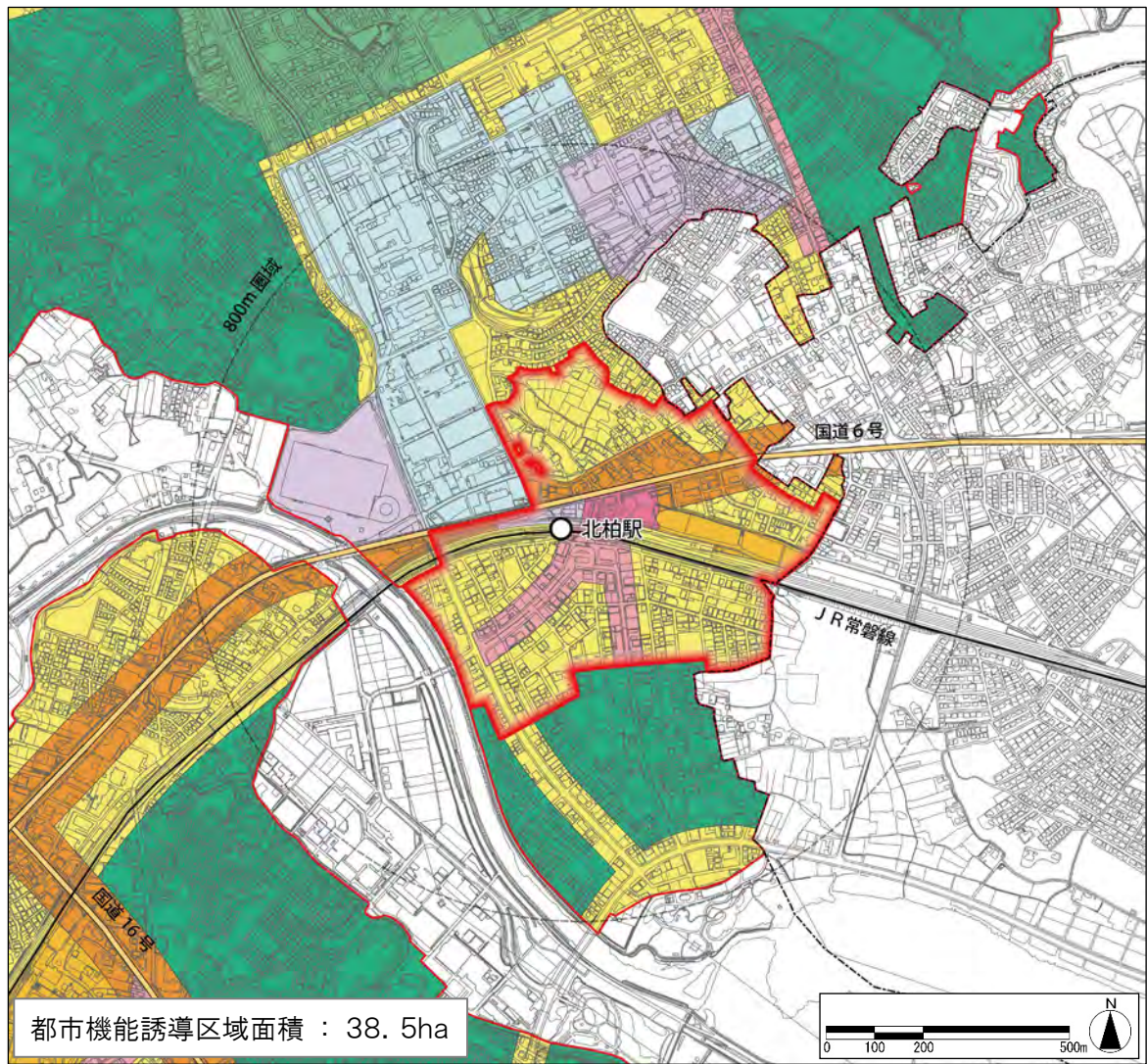
(区域設定の考え方)

- ・豊四季駅周辺は、駅周辺の商業系用地域及びその周辺に生活利便施設集積の誘導や維持を図るため、区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

【生活拠点】北柏駅周辺



(区域設定の考え方)

・北柏駅周辺は、北柏駅北口地区の土地区画整理事業によるまちづくりと併せて、駅周辺の商業系用途地域を中心として、生活利便施設集積の誘導や維持を図るため、区域を設定します。

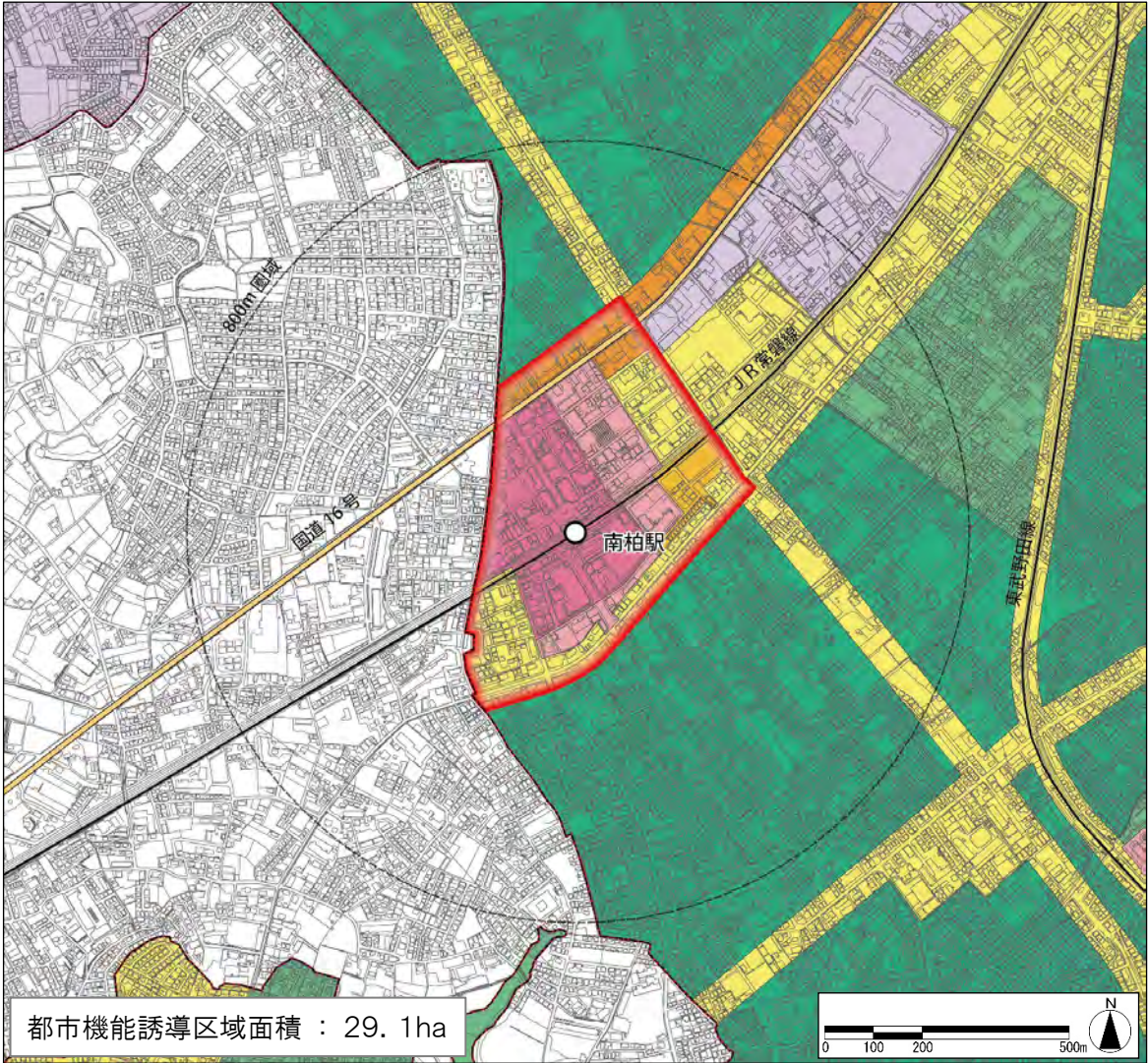
凡例

都市機能誘導区域

(用途地域)

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

【生活拠点】南柏駅周辺



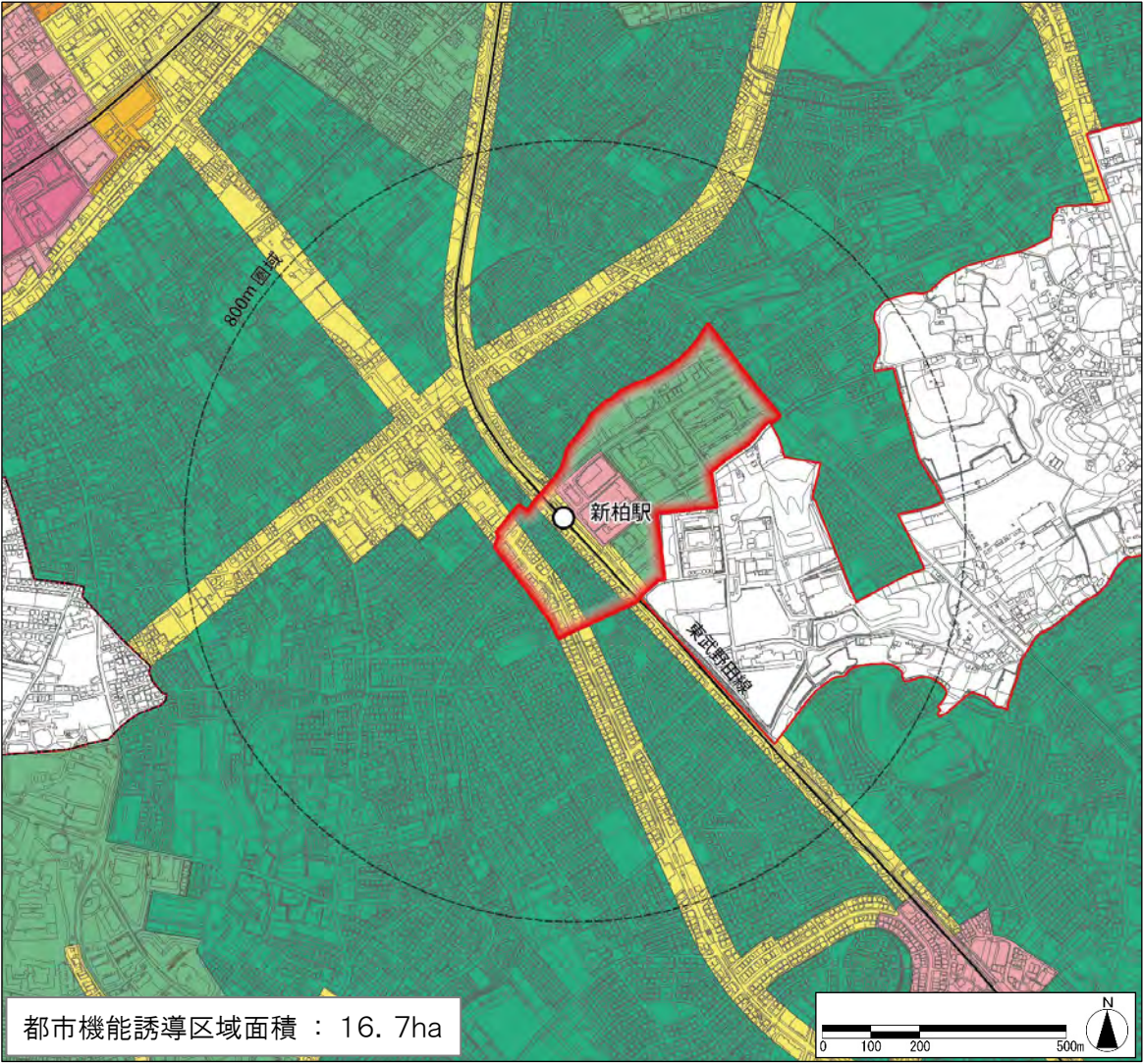
(区域設定の考え方)

・南柏駅周辺は、土地区画整理事業区域の施行完了区域に生活利便施設集積の維持を図るため、区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

【生活拠点】新柏駅周辺

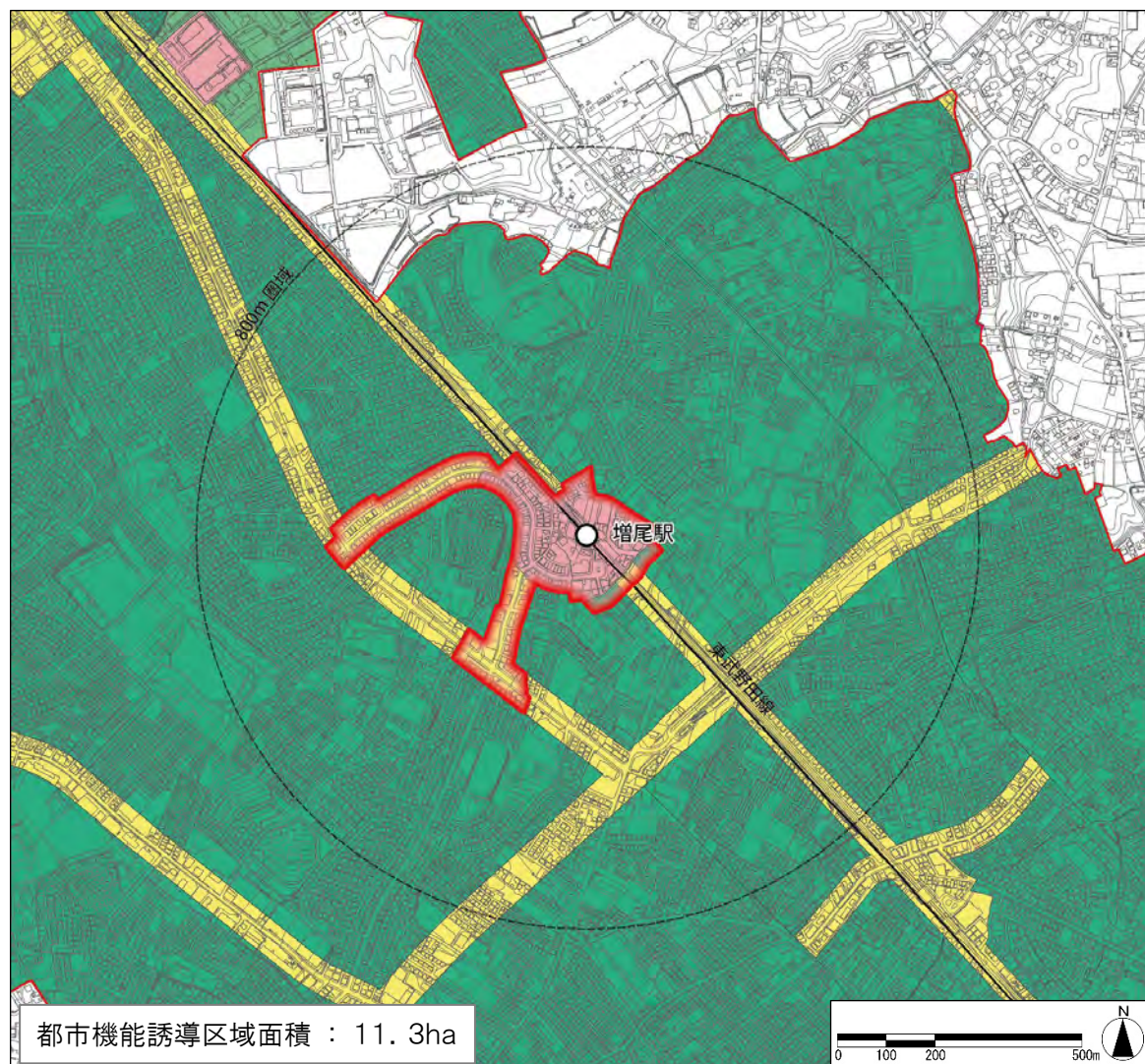


(区域設定の考え方)

・新柏駅周辺は、駅東側にて指定されている商業系用途地域や、中高層の住宅がまとまった区域の都市機能の維持を図るため、区域を設定します。

凡例	
 	都市機能誘導区域
(用途地域)	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
 	市街化区域

【生活拠点】増尾駅周辺



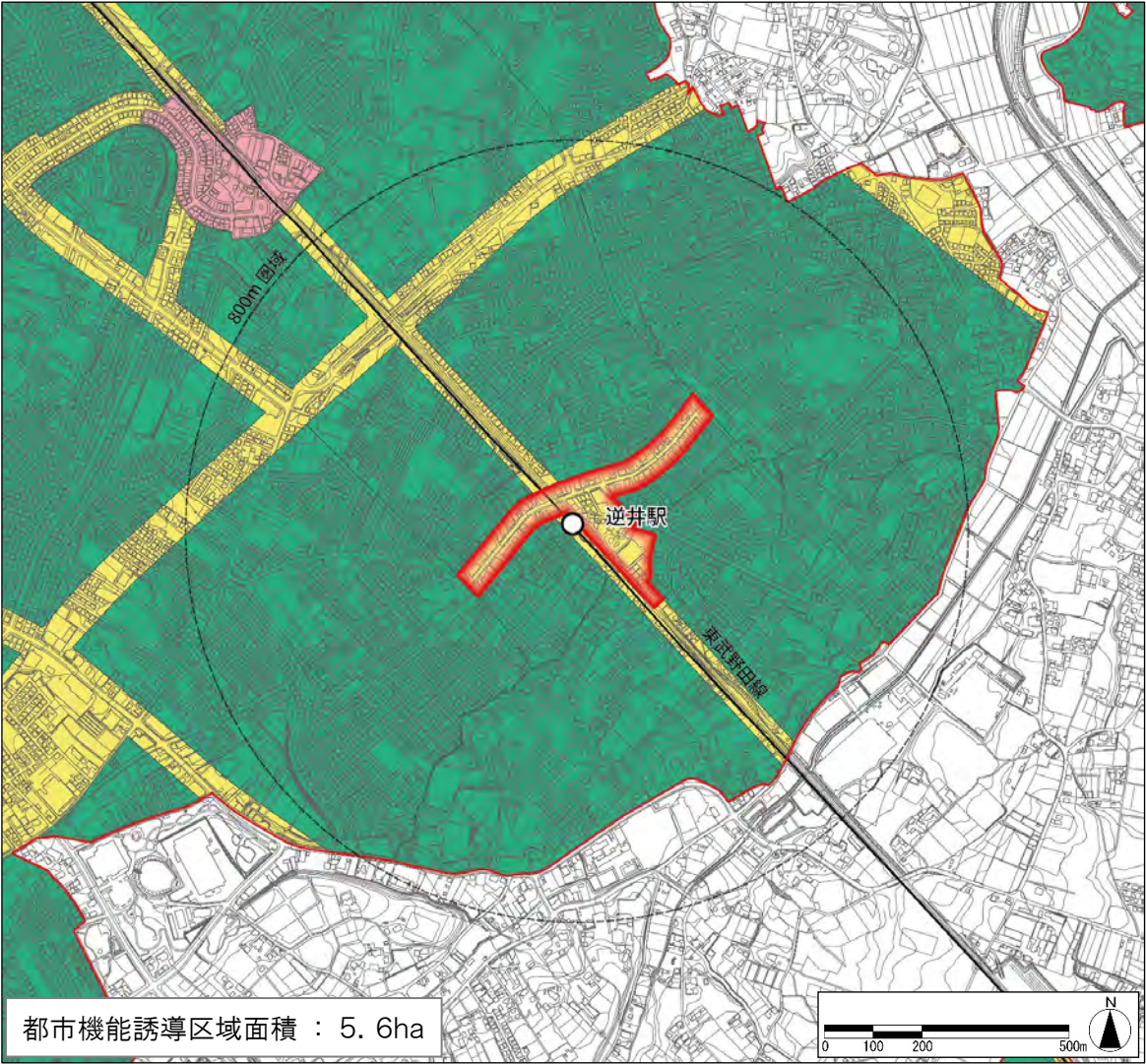
(区域設定の考え方)

・増尾駅周辺は、駅周辺の商業系用途地域や東口へ向かう駅前通り(ほのぼの通り)等に生活利便施設の維持・誘導を図るため、区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

【生活拠点】逆井駅周辺

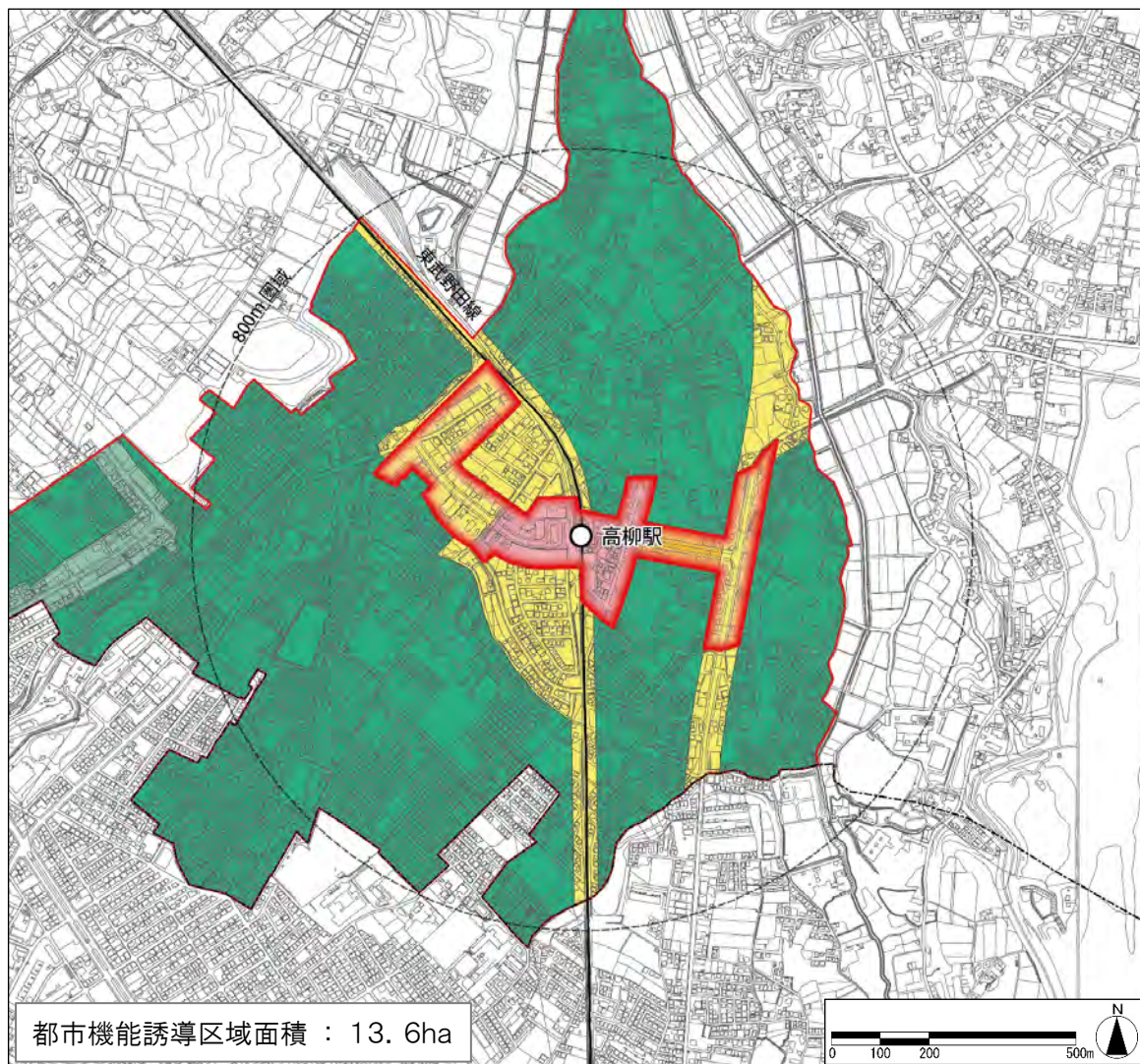


(区域設定の考え方)

・逆井駅周辺は、駅へ向かう道路の沿道の第一種住居地域を中心に生活利便施設の維持を図るため、区域を設定します。

凡例	
■	都市機能誘導区域
(用途地域)	
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
■	市街化区域

【生活拠点】高柳駅周辺



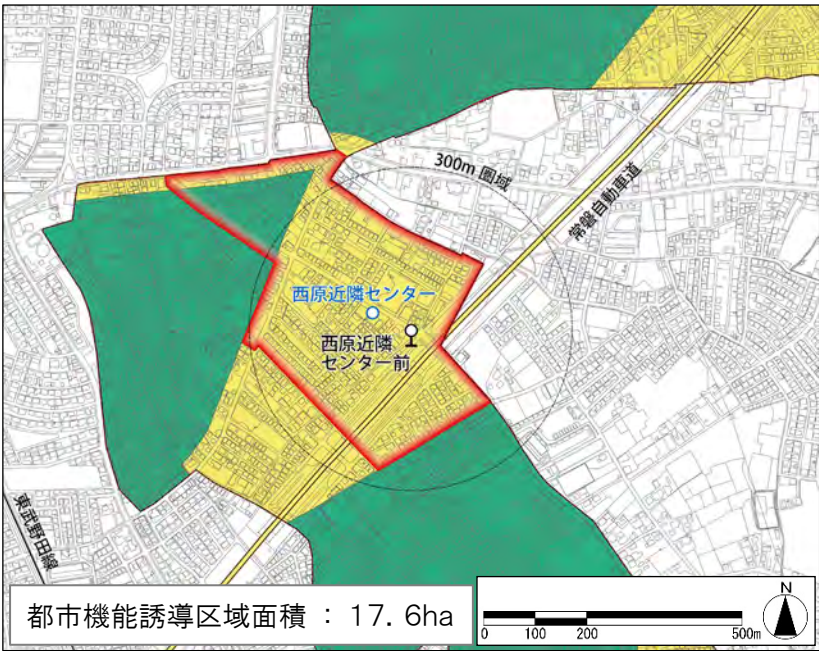
(区域設定の考え方)

- ・高柳駅周辺は、商業系用途地域や第二種住居地域及びその周辺に生活利便施設の維持・誘導を図るため区域を設定します。

凡例

- 都市機能誘導区域
- (用途地域)
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化区域

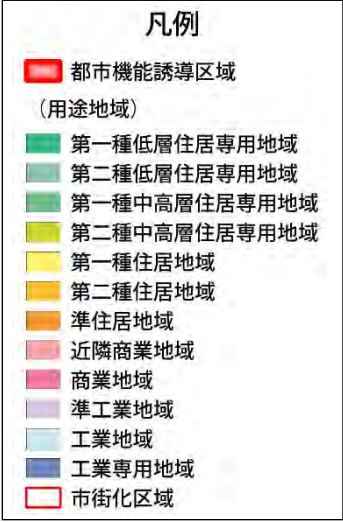
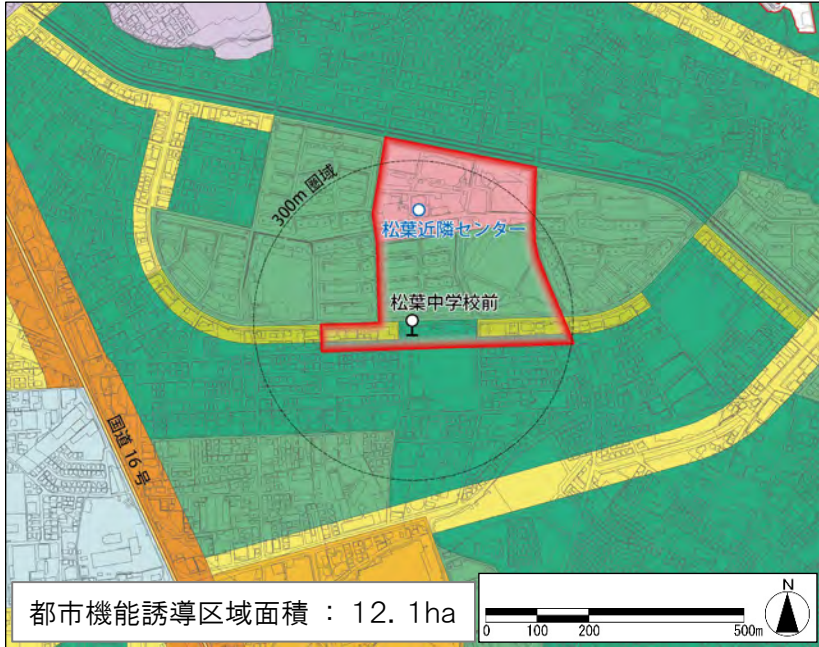
【暮らしの小拠点】西原近隣センター付近



(区域設定の考え方)

・西原近隣センター付近は、近隣センターを中心として指定されている第一種住居地域とともに、北側の江戸川台駅へ向かう道路の沿道まで含めた区域を設定します。

【暮らしの小拠点】松葉近隣センター付近



(区域設定の考え方)

・松葉近隣センター付近は、近隣センター付近にて一定の都市機能の集積が見られる商業系用途地域が指定されている箇所を中心に区域を設定します。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

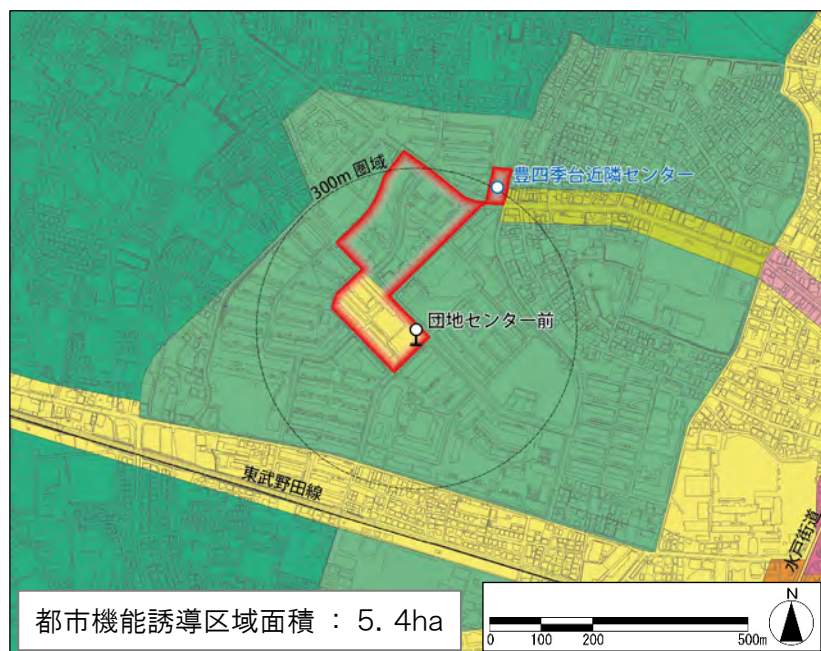
第6章

第7章

第8章

参考資料

【暮らしの小拠点】豊四季台近隣センター付近

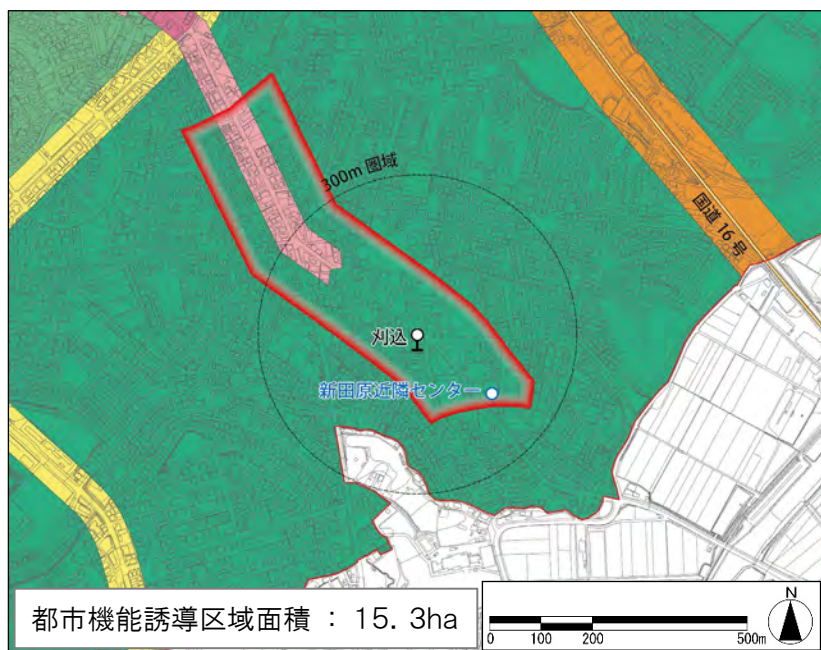


凡例	
 	都市機能誘導区域
(用途地域)	
 	第一種低層住居専用地域
 	第二種低層住居専用地域
 	第一種中高層住居専用地域
 	第二種中高層住居専用地域
 	第一種住居地域
 	第二種住居地域
 	準住居地域
 	近隣商業地域
 	商業地域
 	準工業地域
 	工業地域
 	工業専用地域
 	市街化区域

(区域設定の考え方)

- ・豊四季台近隣センター付近は、近隣センター南側にて進めている団地建替えと併せた団地中心部にて区域を設定します。

【暮らしの小拠点】新田原近隣センター付近

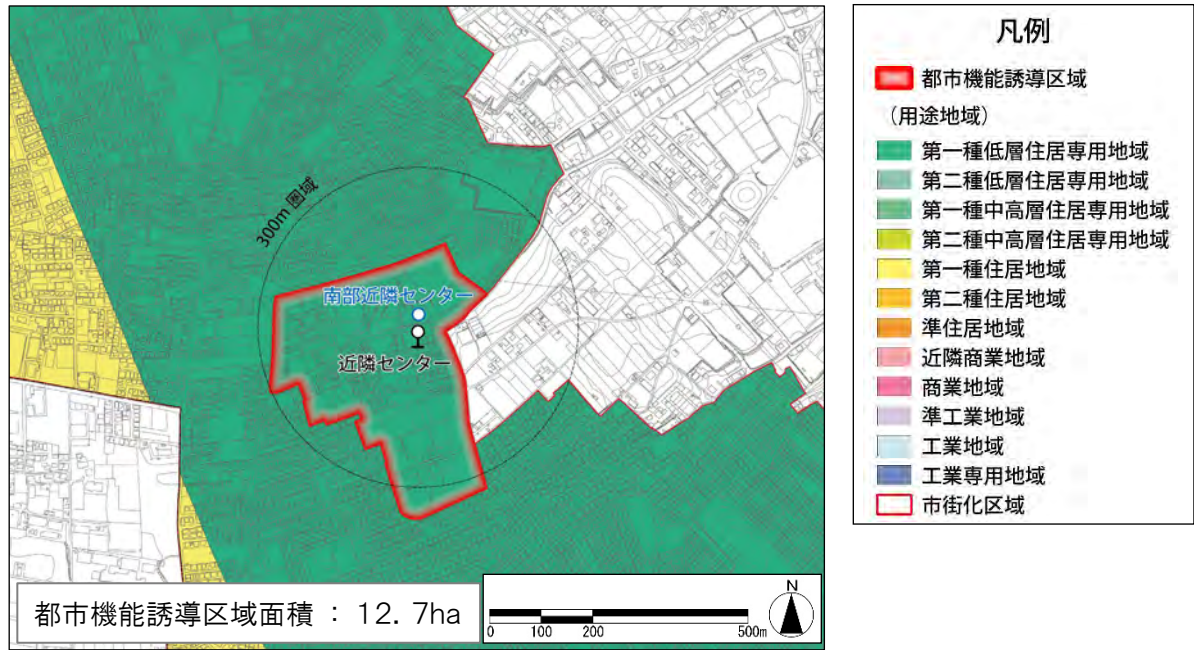


凡例	
 	都市機能誘導区域
(用途地域)	
 	第一種低層住居専用地域
 	第二種低層住居専用地域
 	第一種中高層住居専用地域
 	第二種中高層住居専用地域
 	第一種住居地域
 	第二種住居地域
 	準住居地域
 	近隣商業地域
 	商業地域
 	準工業地域
 	工業地域
 	工業専用地域
 	市街化区域

(区域設定の考え方)

- ・新田原近隣センター付近は、柏駅と沼南支所周辺を結ぶ基幹的なバス路線が通過する道路の沿道(道路の両側 100m)にて区域を設定します。

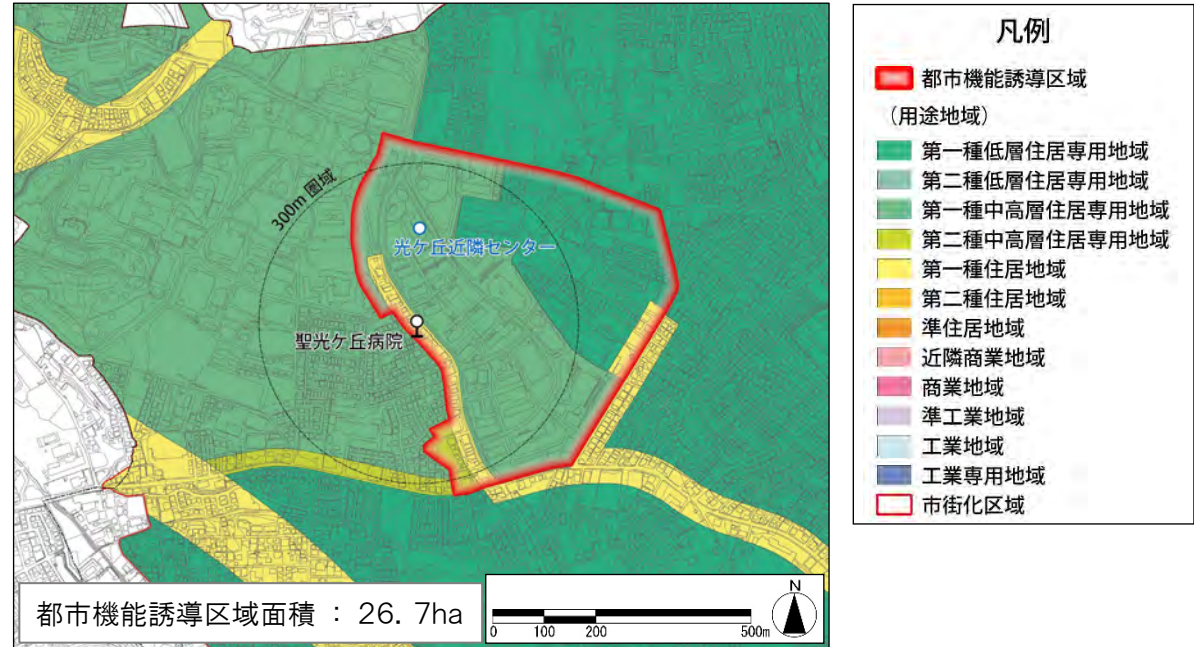
【暮らしの小拠点】南部近隣センター付近



(区域設定の考え方)

・南部近隣センター付近は、近隣センター等が立地する南部公園及び南部体育館周辺を中心に区域を設定します。

【暮らしの小拠点】光ヶ丘近隣センター付近



(区域設定の考え方)

・光ヶ丘近隣センター付近は、光ヶ丘団地及びその周辺を中心に区域を設定します。

5-3 誘導施設の設定方針

(1) 誘導施設設定の基本的な考え方

誘導施設とは、「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を設定」するものとして、都市再生特別措置法に規定されています。

第11版都市計画運用指針では、誘導施設の基本的な考え方及び設定対象の例示として、以下の内容が挙げられています。

■ 誘導施設の基本的な考え方・設定対象の例示（第8版都市計画運用指針より引用）

i) 基本的な考え方

誘導施設は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を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

ii) 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

また、「立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)」では、拠点毎の特性に応じて求められる機能を整理の上、誘導施設を設定することが望ましいものとして、以下の例示が示されています。

■ 拠点類型毎において想定される各種の機能（立地適正化計画の手引きより引用）

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

【誘導施設の検討について】

- 誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。
- また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

〈留意点〉・誘導施設名に個別名称を書き込むべきではない。 ※例：〇〇市立博物館

- ・届け出対象を明確化するために施設の詳細（規模、種類等）を記載すること。 ※建築基準法の別表を参考にすることも考えられる。
- ・誘導施設を位置づけていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は法律で規定している「都市機能誘導区域」に該当しない。

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、ミニデイケア等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m2以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m2以上の診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

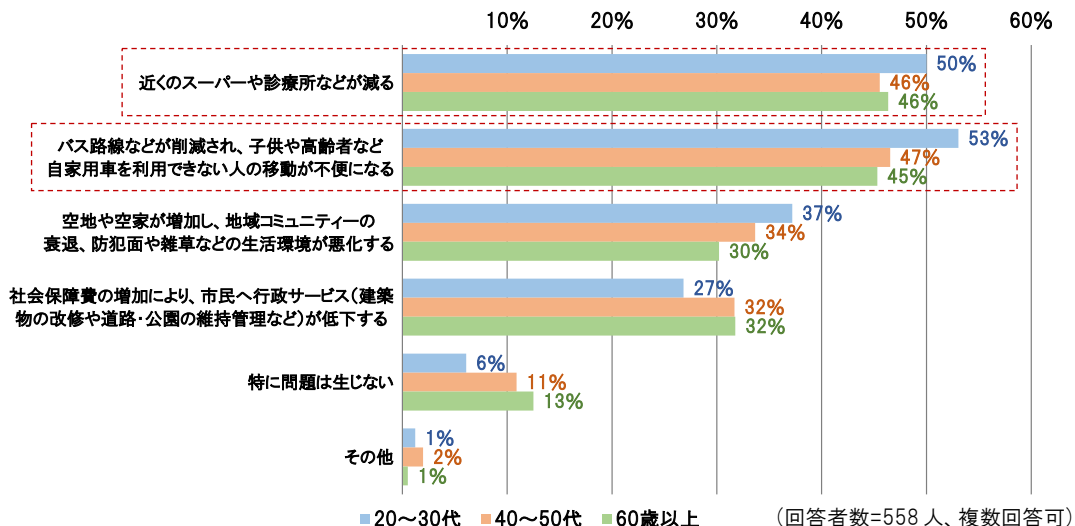
86

【参考】施設立地に対する市民ニーズについて

・誘導施設の設定にあたり、各種施設の種類の立地に対して、市民の皆さまがどのようなニーズをお持ちなのかという点について概況を把握するため、アンケート調査を行いました。

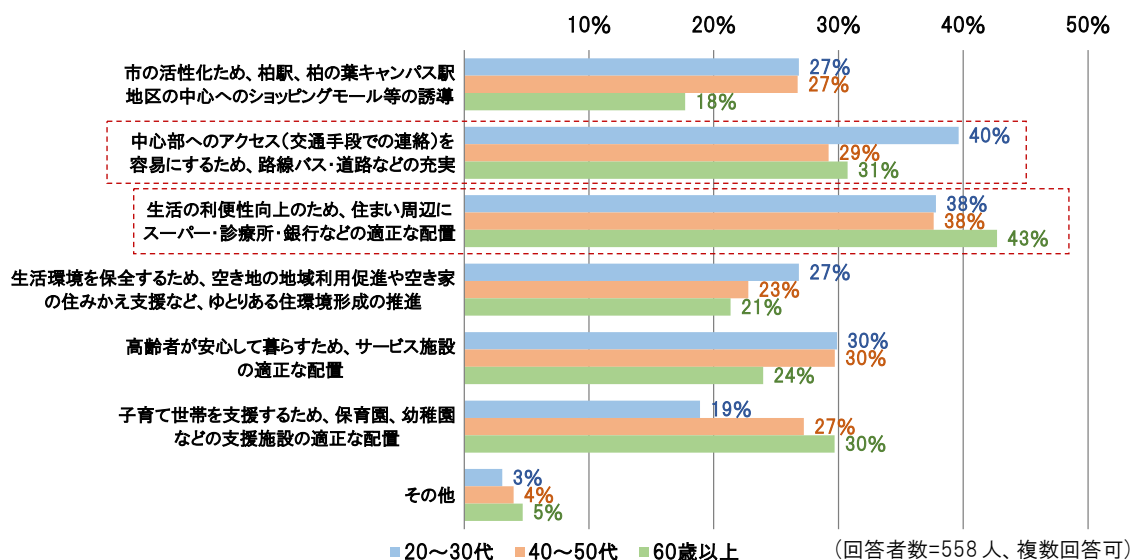
①高齢者の増加や郊外の人口減少に対する影響

- ・今後の全国的な高齢者の増加や郊外における人口減少が見込まれる中での心配に思う事を確認した所、「身近なスーパーや診療所等が減ること」及び「バス路線等が削減され、子供や高齢者等自家用車を利用できない人の移動が不便になる」の2つについての心配が多い結果となりました。
- ・身近な施設や公共交通等の維持について、非常に高い関心を持たれています。



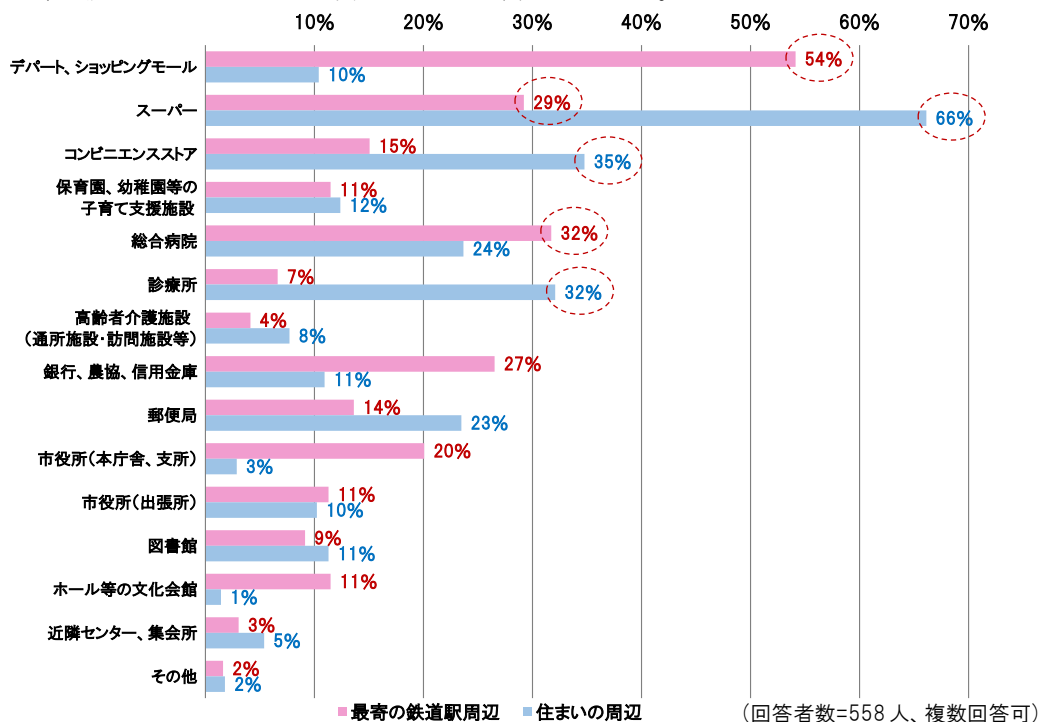
② 柏市に求めるまちづくり

- ・今後見込まれる高齢者の増加をはじめとした課題に対応していくために、柏市に求めるまちづくりを確認した所、全体的には、「生活の利便性向上のため、住まい周辺にスーパー・診療所・銀行等の適正な配置」について一番多くの回答がありました。次いで、「中心部へのアクセス(交通手段での連絡)を容易にするため、路線バス・道路などの充実」の回答が多くあり、この回答からも、身近な施設や公共交通に対する関心が高いことが確認できました。
- ・年齢別に確認すると、20～30代の回答では、「中心部へのアクセス(交通手段での連絡)を容易にするため、路線バス・道路などの充実」が一番多い回答であり、また、60歳以上の回答では、「生活の利便性向上のため、住まい周辺にスーパー・診療所・銀行等の適正な配置」が一番多い回答でした。



③ 「最寄りの鉄道駅周辺」「住まいの周辺」で特に必要な施設

- ・「最寄りの鉄道駅周辺」、また、「住まいの周辺」で特に必要と思われる施設をそれぞれ確認しました。
- ・「最寄りの鉄道駅周辺」については、「デパート・ショッピングモール」が一番多く、次いで、「総合病院」、「スーパー」が挙がっています。
- ・「住まいの周辺」については、「スーパー」が一番多く、次いで、「コンビニエンスストア」、「診療所」が挙がっており、施設それぞれの立地に対するニーズを確認できました。



(2) 本市の誘導施設の設定方針

前項の誘導施設設定の基本的な考え方等を踏まえ、本市における誘導施設の設定方針を整理します。

1) 都市機能毎に必要な役割と対象施設

柏市において、市民の利便性を高める上で必要とする都市機能毎の役割と対象施設を整理すると、以下のとおりです。

■ 都市機能毎に必要な役割と対象施設

都市機能	必要とする役割	対象施設
行政機能	- 市の中核となる行政機能 - 地域の行政窓口機能	■ 市役所(本庁舎) ■ 市役所(支所)
介護福祉機能	- 介護福祉の拠点となる機能 - 日常の介護や看護のサービスを受けることができる機能	■ 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 ■ 通所系施設 (通所介護(デイサービス)、通所リハビリテーション(デイケア)、認知症対応型通所介護等) ■ 訪問系施設 (訪問介護(ホームヘルプサービス)、夜間対応型訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、定期巡回・随時対応型介護看護等) ■ 短期入所系施設 (短期入所生活介護(ショートステイ)、短期入所療養介護(療養ショートステイ)、小規模多機能型居宅介護)
子育て機能	子育て世帯が必要な預かり等のサービスを受けることができる機能	■ 保育園 ■ 認定こども園 ■ 幼稚園
商業機能	- 様々なニーズに対応し、一箇所に買い物、食事等を提供できる機能 - 日々の生活に必要な生鮮品等の買い回りができる機能	■ ショッピングモール系商業施設 (百貨店・ショッピングモール等) ■ スーパーマーケット系商業施設 (スーパーマーケット等) ■ コンビニエンスストア
医療機能	総合的な医療サービスや日常的な診療を受けることができる機能	■ 病院 ■ 診療所
金融機能	- 決済や融資などの有人窓口による金融サービスを提供する機能 - 引出・預入ができる機能	■ 銀行 ■ 郵便局 ■ コンビニエンスストア(ATM)
教育・文化機能	- 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 - 地域の教育文化やレクリエーション活動を支える機能	■ 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・近隣センター等)

2) 都市機能の誘導の前提

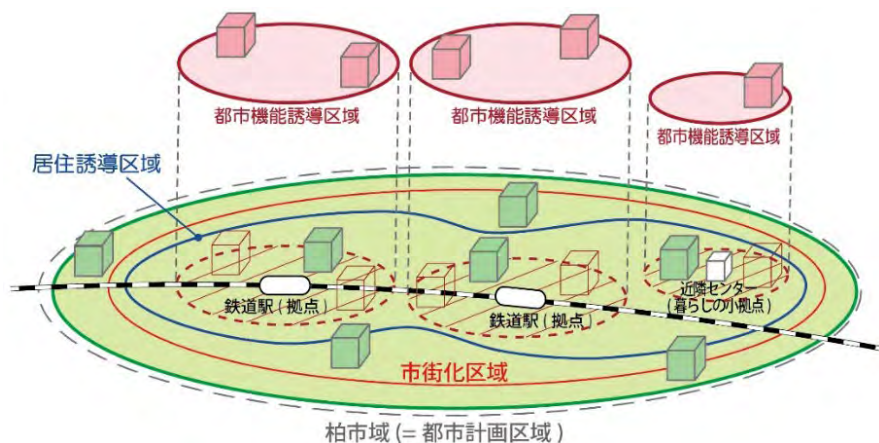
前項に挙げた対象施設については、各施設の役割に応じて、拠点周辺に集まった方が良いものと、市内に分散していた方がよいものがあります。

都市機能の配置検討では、各都市機能の対象施設について、

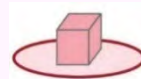
- ✓ 都市機能誘導区域への集積が望ましい施設
- ✓ 人口分布や地域区分に基づき適正に配置することが望ましい施設

の2つに大別した上での検討を行います。

■ 都市機能の適正配置のイメージ

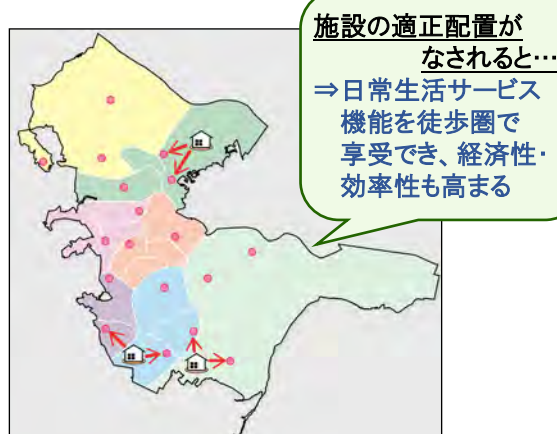
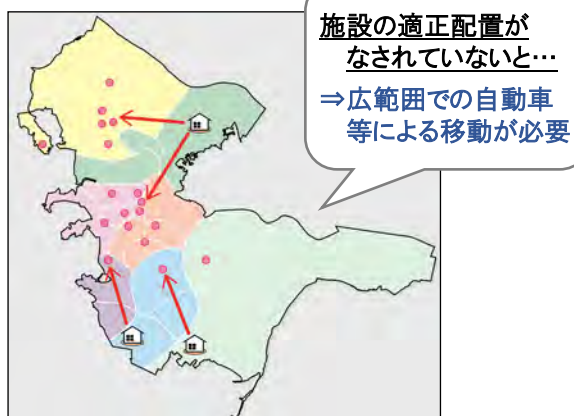


拠点集積型施設
～都市機能誘導区域への
集積が望ましい施設～



多層的な考えにより配置を誘導

適正配置型施設
～人口分布や地域区分に基づき適正
に配置することが望ましい施設～



3) 拠点集積型・適正配置型の区分

対象施設について、それぞれの特性や求められる役割、既存の立地状況等に応じて「拠点集積型施設」と「適正配置型施設」に分類すると以下のとおりです。

■ 対象施設毎の配置区分の整理

都市機能	対象施設	配置区分	
		拠点集積型施設	適正配置型施設
行政機能	■ 市役所(本庁舎)	○	
	■ 市役所(支所)	○	
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	○	
	■ 通所系施設 (通所介護(デイサービス)、通所リハビリテーション(デイケア)、認知症対応型通所介護等)		○
	■ 訪問系施設 (訪問介護(ホームヘルプサービス)、夜間対応型訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、定期巡回・随時対応型介護看護等)		○
	■ 短期入所系施設 (短期入所生活介護(ショートステイ)、短期入所療養介護(療養ショートステイ)、小規模多機能型居宅介護)		○
子育て機能	■ 保育園		○
	■ 認定こども園		○
	■ 幼稚園		○
商業機能	■ ショッピングモール系商業施設 (百貨店・ショッピングモール等)	○	
	■ スーパーマーケット系商業施設 (スーパーマーケット等)	○	
	■ コンビニエンスストア		○
医療機能	■ 病院	○	
	■ 診療所		○
金融機能	■ 銀行	○	
	■ 郵便局		○
	■ ATM		○
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・近隣センター等)	○	

4) 拠点毎の都市機能誘導の方向性

前項での「拠点集積型施設」と「適正配置型施設」での分類を踏まえ、拠点毎の都市機能誘導の方向性を踏まえて整理を行うと以下のとおりとなります。

■ 拠点毎の対象施設の配置の考え方

 ：拠点集積型施設 ：適正配置型施設

位 置		都市拠点		ふれあい交流拠点	生活拠点	暮らしの小拠点	市内全域 ※左記拠点利用圏内も含む		
対象箇所		①柏駅	②柏の葉 キャンパス駅	①沼南支所	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	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	左記拠点の利用圏内も含めた 市内全域		
都市機能の誘導 の方向性		・市内を牽引する拠点として、非日常機能は優先的に誘導 ・拠点性の向上と強化のため、柏駅西口北地区での市街地再開発事業や、柏の葉キャンパス駅周辺の土地区画整理事業等のプロジェクトと連携した都市機能の誘導を図る		・南部の中心拠点として、支所を中心に、日常生活に求められる機能を誘導（生活拠点と同程度）	・鉄道駅周辺にて効率性・交通利便性を重視した日常生活に寄与する都市機能を誘導 ・柏たなか駅、北柏駅については、土地区画整理事業と連携した都市機能の誘導を図る	・左記拠点を補完する位置付けとして、それら拠点の利用圏外にて、バス交通網と、高齢者福祉・子育て等の地域の日常生活に密着した都市機能を誘導	・左記拠点のみへの誘導が馴染まない施設であり、各拠点の利用圏内での立地とともに、人口分布や地域区分に基づき適正に配置する事が望ましい施設		
都市機能	行政機能	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	—	—	—		
	介護福祉機能	地域包括支援センター						サービス付き高齢者向け住宅	
		在宅医療・介護サービス拠点施設							
		通所系施設(デイサービス等)							
		訪問系施設(訪問介護・看護等)							
		短期入所系施設(ショートステイ等)							
	子育て機能	保 育 園							
		認定こども園							
		幼 稚 園							
	商業機能	ショッピングモール系商業施設(百貨店等)	スーパーマーケット系商業施設						
		コンビニエンスストア							
	医療機能	病 院	診 療 所						
	金融機能	銀 行							
		郵 便 局							
		ATM							
	教育・文化機能	図書館(本館)	文化交流施設(ホール・公民館・近隣センター等)					—	
文化会館									
中央公民館									

5-4 誘導施設の設定内容

前項の誘導施設の設定方針を踏まえ、拠点毎の「誘導施設」を次ページのとおりに設定します。
 なお、各施設の定義については、以下のとおりです。

■ 各施設の定義

機 能	施 設	定 義
拠点集積型施設	行政機能	市役所(本庁舎)
	行政機能	行政施設
	行政機能	市役所(支所)
	介護福祉機能	地域包括支援センター
	介護福祉機能	在宅医療・介護サービス拠点施設
	介護福祉機能	サービス付き高齢者向け住宅
	商業機能	ショッピングモール系商業施設
	商業機能	スーパーマーケット系商業施設
	医療機能	病 院
	金融機能	銀 行
	教育・文化機能	図書館(本館)
	教育・文化機能	文化会館
適正配置型施設	教育・文化機能	中央公民館
	教育・文化機能	文化交流施設 (ホール・公民館・近隣センター等)
	介護福祉機能	通所系施設(デイサービス等)
	介護福祉機能	訪問系施設(訪問介護・看護等)
	介護福祉機能	短期入所系施設(ショートステイ等)
	子育て機能	保育園
	子育て機能	認定こども園
	子育て機能	幼稚園
	商業機能	コンビニエンスストア
	医療機能	診療所
金融機能	金融機能	郵便局
	金融機能	ATM

【各都市機能誘導区域の誘導施設一覧】

- ◎：誘導施設に設定する（都市機能誘導区域内に立地していない、もしくはさらに誘導が必要なため）
- ：誘導施設に設定する（都市機能誘導区域内に既に立地しており、その維持を図ることを目的として）
- ：誘導施設に設定しない

■「拠点集積型施設」に分類される施設

機 能	施 設	都市拠点		ふれあい交流	生活拠点								暮らしの小拠点					
		柏駅	柏の葉 キャンパス駅	沼南支所	柏たなか駅	豊四季駅	北柏駅	南柏駅	新柏駅	増尾駅	逆井駅	高柳駅	西原	松葉町	豊四季台	新田原	南部	光ヶ丘
	該当の中圏域	中央1・2	北部1	東部	北部1	中央1	北部2	中央1 南部2	中央2 南部1・2	南部1	南部1	東部	北部1	北部2	中央1	中央2	南部1	南部2
行政機能	市役所(本庁舎)	○																
	行政施設		◎															
	市役所(支所)			○														
介護福祉機能	地域包括支援センター ※7地域毎に1箇所程度	○	○												○			
	在宅医療・介護サービス拠点施設 ※7地域毎に1箇所程度			◎						◎			◎	◎	○	◎		○
	サービス付き高齢者向け住宅												◎	○	○	○	◎	○
子育て機能	(拠点集積型施設は無し)																	
商業機能	ショッピングモール系商業施設	◎	◎															
	スーパーマーケット系商業施設			○	◎	◎	◎	○	○	◎	○	○	(コンビニで補完)	○	○	(コンビニで補完)	◎	○
医療機能	病 院	○	○															
金融機能	銀 行	○	○	○	◎	○	◎	○	(郵便局で補完)	○	○	◎						
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・近隣センター等) ※20コミュニティ毎に1箇所程度	◎	◎	○	◎								○	○	○	○	○	○

■「適正配置型施設」に分類される施設

機 能	施 設	都市拠点		ふれあい交流	生活拠点								暮らしの小拠点					
		柏駅	柏の葉 キャンパス駅	沼南支所 周辺	柏たなか駅	豊四季駅	北柏駅	南柏駅	新柏駅	増尾駅	逆井駅	高柳駅	西原	松葉町	豊四季台	新田原	南部	光ヶ丘
	該当の中圏域	中央1・2	北部1	東部	北部1	中央1	北部2	中央1 南部2	中央2 南部1・2	南部1	南部1	東部	北部1	北部2	中央1	中央2	南部1	南部2
行政機能	(適正配置型施設は無し)																	
介護福祉機能	通所系施設(デイサービス等)																	
	訪問系施設(訪問介護・看護等)																	
	短期入所系施設(ショートステイ等)																	
子育て機能	保育園	◎	◎		◎	◎	◎	◎	◎					○	○			○
	認定こども園											◎		○	○			
	幼稚園																	
商業機能	コンビニエンスストア																	
医療機能	診療所																	
金融機能	郵便局																	
	ATM																◎	
教育・文化機能	(適正配置型施設は無し)																	

5-5 誘導施設に係る届出制度

都市機能誘導区域外において、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として、届出が必要となります。

この届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために行うものです。

【届出の対象となる行為】

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届出が必要となります。

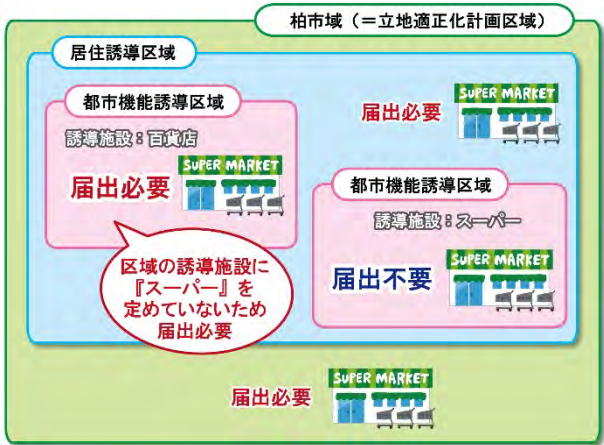
（開発行為）

・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

（開発行為以外）

- 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

■ 届出対象の区分（例：スーパーの場合）



※都市機能誘導区域内でも届出が必要な場合がございます。

【ピックアップ】都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案より(平成 30 年 4 月時点)

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止・廃止しようとする場合、市への届出制度も創出されます。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

参考資料

第6章

誘導施策

6－1．誘導施策の設定方針

6－2．誘導施策の設定内容

第6章 | 誘導施策

本章では、第3章で整理した施策・誘導方針毎に、居住及び都市機能の誘導等を行うための施策を整理します。

6-1 誘導施策の設定方針

(1) 居住誘導に係る施策設定の考え方

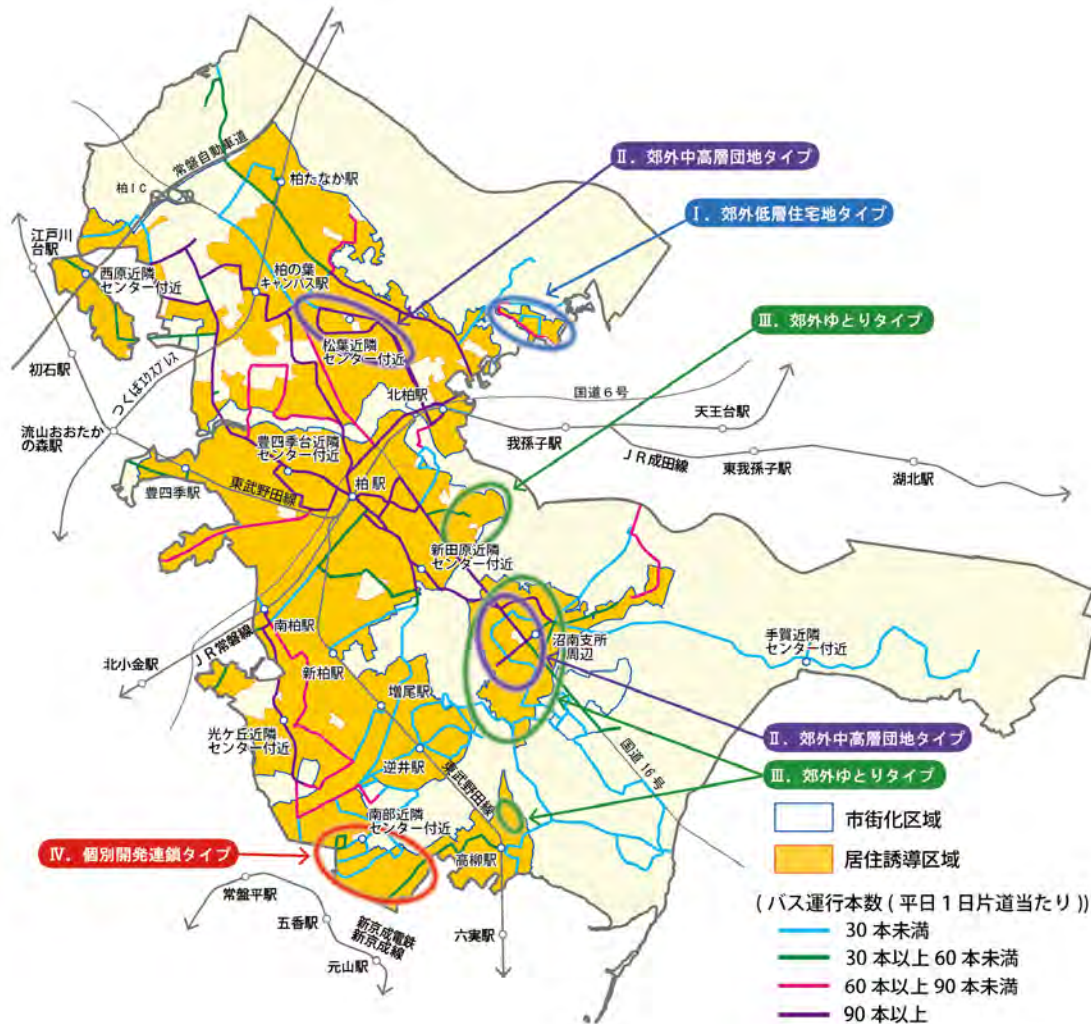
本市の場合、居住誘導を考えていくにあたり、地域(住宅開発単位)等で顕著に見られる著しい高齢化や人口減少等の動向を踏まえ、人口密度や世代構成バランスに配慮しながら、20コミュニティ等の一定の範囲内で日常生活サービスや公共交通の利便性を維持させ、市域を持続可能なまちにすることが必要と考えられます。

そのため、居住誘導に係る施策の設定にあたり、今後の人口推計の趨勢により課題の発生が想定される地域を中心に、重点的に居住誘導に係る施策の推進を行います。

また、現状の人口動向では課題が顕在化していないものの、概ね5年毎の計画の定期的な評価・検証時において、課題の発生が想定される地区については、その地域に応じた施策の展開を検討していきます。

本計画(当初計画)では、以下の箇所を先行して施策を推進します。

■ 居住誘導に係る施策を重点的に推進する箇所



■ タイプ分類別の状況

タイプ分類	対象箇所の状況
I. 郊外低層住宅地タイプ	・昭和40～50年代にかけて整備された良好な住環境を備えた一団の低層住宅地であり、その時期に一齐に入居した世代が高齢期を迎えている傾向にあるため、他の地域と比べて高齢化率が高くなっています。
II. 郊外中高層団地タイプ	・昭和50年代にて整備されたUR団地が立地している地区であり、Iと同様に、その時期に一齐に入居した世代が高齢期を迎えている傾向にあるため、他の地域と比べて高齢化率が高くなっています。
III. 郊外ゆとりタイプ	・市街化区域内であるものの、農地等の自然的な土地利用が多く存在している地区です。近年は都市農地等の在り方も見直されているため、地区の特色も活かしながら、住環境形成を行うことが考えられます。(例:生産緑地地区が多い地区等)
IV. 個別開発連鎖タイプ	・昭和40年代以降、小規模開発の積み重ねで住宅街となっていた地区であり、他の地域と比べ、人口密度がやや高く、道路の幅が狭く入り組んでいます。

※ III. 郊外ゆとりタイプについては、今後、居住誘導区域外での都市農地等の法制度・税制等のインセンティブにより施策効果が期待される場合、居住誘導区域の見直し検討を行います。

推進箇所のうち、「Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ」及び「Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ」については、居住誘導に係る施策を推進することで、地区に適切な人口密度となるように緩やかに誘導を図ります。

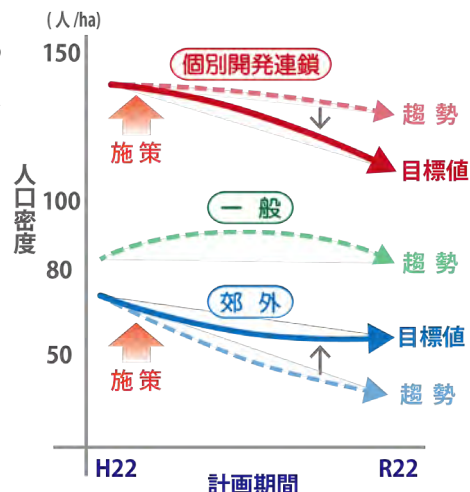
■ 将来人口密度に対する誘導の考え方

Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ

⇒人口減少に伴い、一定の人口密度の低下は許容しつつも、住み替え等を機会とした若者世帯等の流入人口の増加や現地建替え等を促進する施策を展開し、将来的な人口密度を趨勢よりも持続させる方向性

Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ

⇒現在は、これまでのスプロール的な開発により、他の地区と比べて人口密度が高い状況にあるため、今後の人口減少傾向に合わせて、街なかに空間的ゆとりを生み出し、住環境の快適性や空地の在り方を重視した施策を展開することで、将来的な人口密度を趨勢よりも抑える方向性

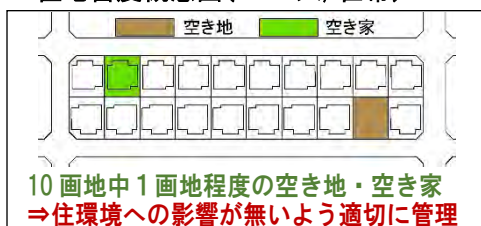


■ 人口密度の変化に応じた空間イメージ

Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ

・「Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ」においては、現在は、ある程度の人口密度を有していますが、今後、著しい高齢化や地区へ転入する人口が減少するに従い、人口密度の低下を招くこととなります。その中、一定の人口密度の低下は許容しつつも、まちの活力の維持が難しい状況まで地区人口の低下が進行しないように努める必要があります。

■現時点の人口密度: 約 80 人/ha での住宅密度概念図(2.49 人/世帯)



施策の展開(基本とする人口密度)

■人口密度: 60 人/ha での住宅密度想定(2.32 人/世帯 想定)



■人口密度: 50 人/ha での住宅密度想定(2.32 人/世帯 想定)



さらに人口減少

■人口密度: 40 人/ha での住宅密度想定(2.32 人/世帯 想定)



人口減少

IV. 個別開発連鎖タイプ

- ・「IV. 個別開発連鎖タイプ」の住宅地において、空間的ゆとりを生み出していく方法としては、空き地が発生した際に、隣地の土地所有者が購入して敷地を拡大したり、本市が取り組んでいるマッチング制度等を活用した「地域のたまり場」づくりを推進していくこと等が有効と考えます。
- ・また、狭あい道路や行き止まり道路も存在するため、空き地を活用した当該用地部分の道路拡幅等、長期的なスパンでの住宅地再編も視野に入れた取組も必要と考えられます。

【「地域のたまり場」づくり(カシニワ制度)】

- ・カシニワ制度では、空き地等の規模に応じた「地域の庭」の使い方を提案しています。
- ・その中、スプロールタイプに分類される南逆井・新逆井付近では、宅地規模が100～130m²(30～40坪)程度であるため、1画地だけの空き地利用は、空間的な不足が生じてしまいます。
- ・そのため、本地区においては、隣接の空き地が複数発生した土地にて、それらを一体的につなげて、誰でも気軽に訪れることが出来る「地域のたまり場」の形成を支援することも有効であると考えます。
- ・また、これらの地区住民の活動を通じて、地区コミュニティのさら



複数画地単位の空き地を一体利用するイメージ(カシニワパンフレットより)

【トピックス: 空き家・空き地を活用した住環境の向上(鶴岡市ランドバンク事業)】

- ・山形県鶴岡市では、高齢化した住宅地における相続等を契機とした空き家・空き地の増加や、狭あいで入り組んだ街路等の改善のため、「NPOつるおかランドバンク」にて、土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、隣地住民のニーズ(敷地拡大、子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等)に対応しながら、狭あい道路の拡幅や狭小宅地の解消による住環境の向上を図っています。



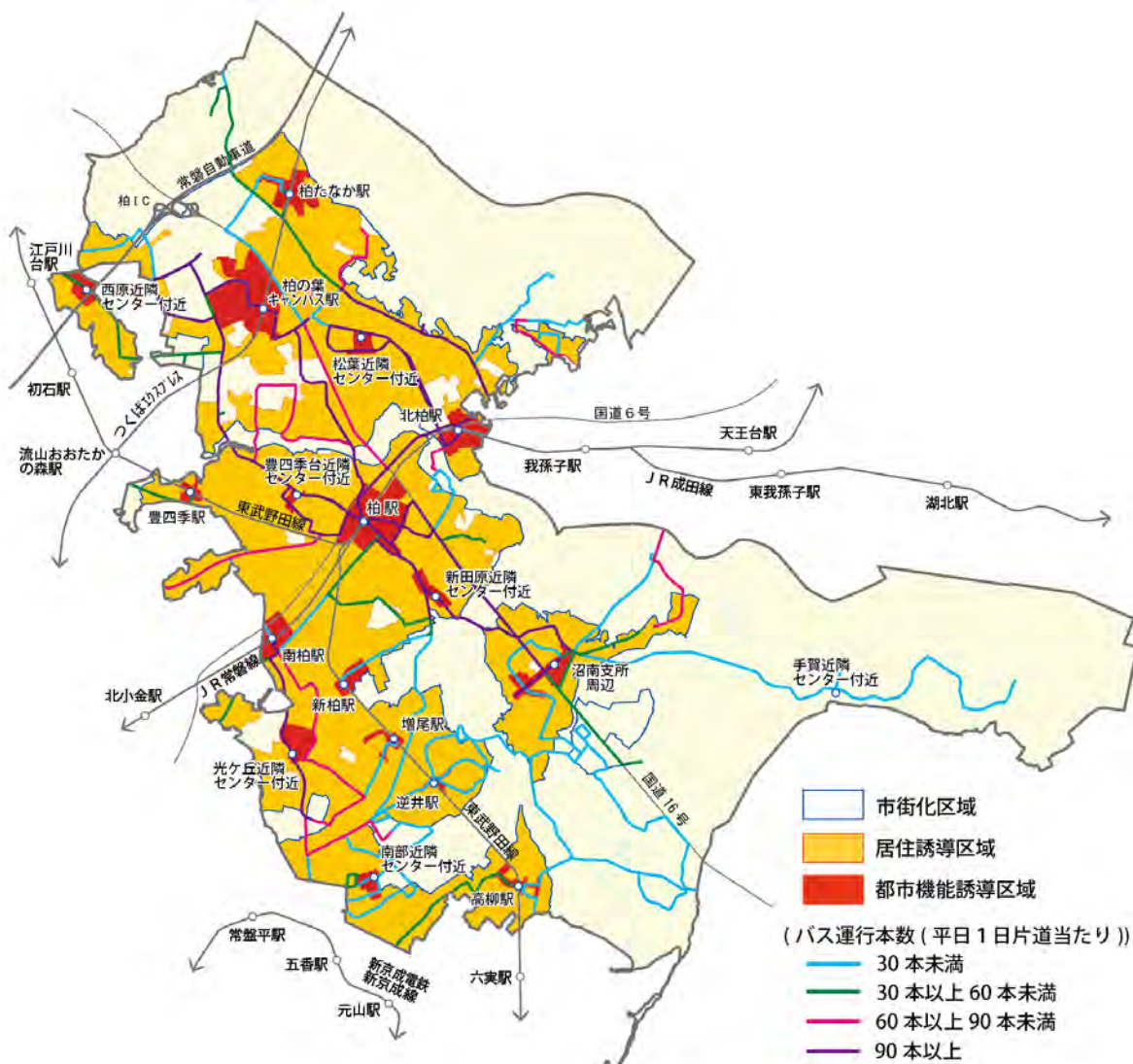
出典: 国土交通省資料(分野間連携の先行的取組事例集、H28年9月)

(2) 都市機能誘導に係る施策設定の考え方

都市機能誘導については、土地区画整理事業や再開発事業等の都市整備事業に併せた商業施設や子育て施設等の誘導、柏市いきいきプランに伴う福祉施設の立地誘導、立地適正化計画に併せて創設された各種支援制度と民間開発の機会との連携した誘導が考えられます。

また、都市機能を誘導し、拠点性が向上することによって利用者のニーズが生じ、公共交通の需要も高まるものと考えられるため、都市機能誘導と併せ、多くの人が集い交流が可能となる利便性の高い空間の創出も図っていきます。

■ 都市機能誘導に係る施策を展開する対象箇所（都市機能誘導区域）

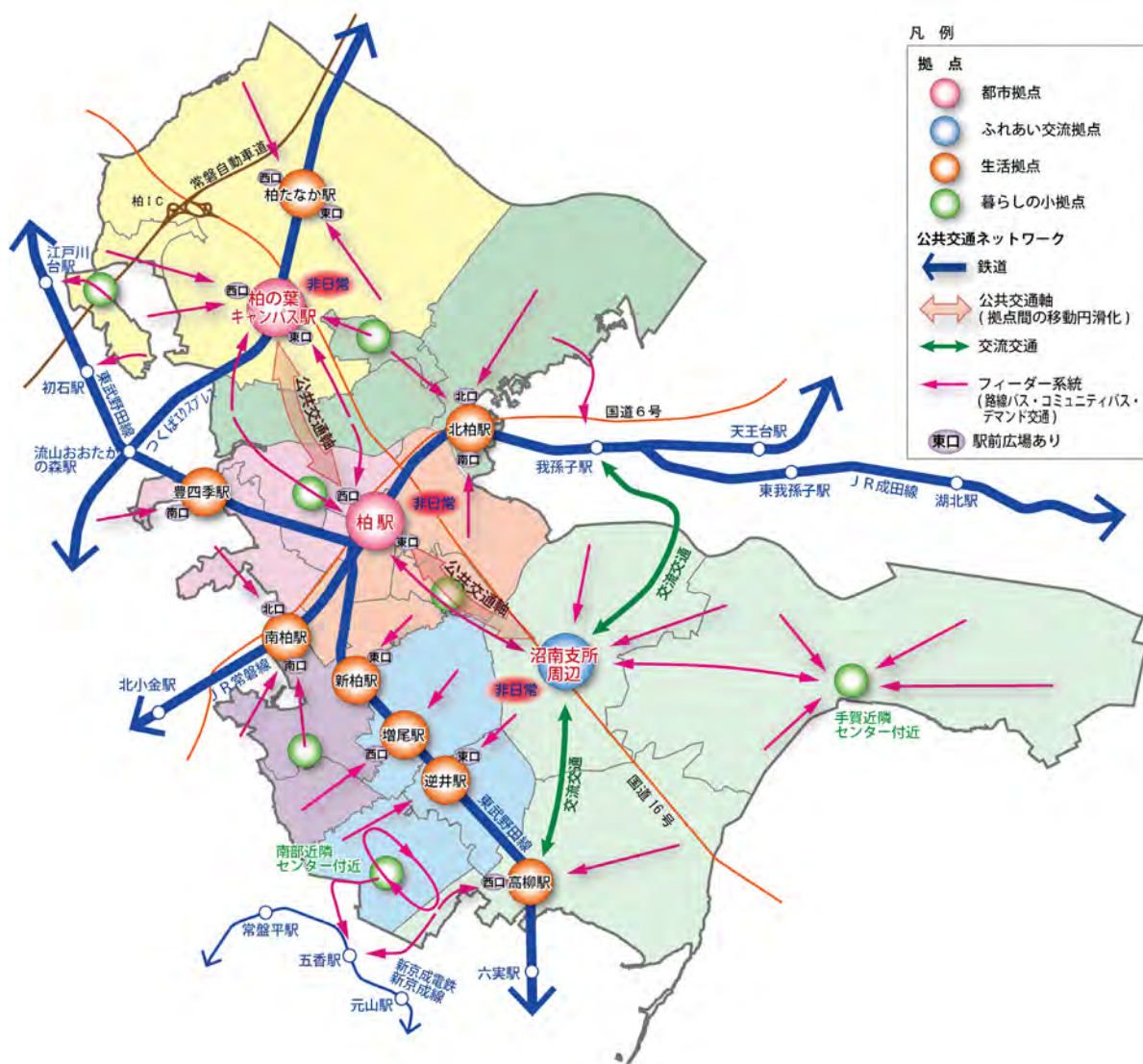


(3) 公共交通に係る施策設定の考え方

公共交通においては、人口動態の変化等に伴う移動の需要・ニーズを的確に捉えて、バスルートの再編や、交通結節点の機能強化が必要となります。

駅前広場やバスの転回広場の整備等、交通結節点の強化を図ると共に、「柏市地域公共交通網形成計画」と連携し、拠点間の公共交通ネットワーク機能(定時性・速達性)の向上や、各拠点へと向かう利便性の高い公共交通網の形成・充実に係る取組を実施していきます。

■ 公共交通ネットワーク概念図



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

参考資料

（４）都市のスポンジ化への対応

今後、更なる人口減少・少子高齢化の進展により、スポンジ化（住宅地で無作為に発生する空き家・空き地が、地域に悪影響を及ぼすことで、まちの衰退が進む状態）が進行しないように、地域と共に空き家・空き地の利活用を検討し、必要な生活利便施設の誘導や交通環境の改善などにより、まちのにぎわいを維持・創出することで、地域の持続可能性を高める事が重要です。

市内の低未利用地の現状を把握しつつ、空き地や空き家など、低未利用地を単体の抑制や適正管理などの「点」として捉えるのではなく、人口減少期を見据えた長期的な視点から、地域という「面」で捉え、行政・民間・市民が連携し、それぞれの役割分担のもと取り組みを進めるため、まとまった低未利用地の利用及び管理に関する指針を定め、所有者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促す施策を検討していきます。

低未利用土地利用等指針

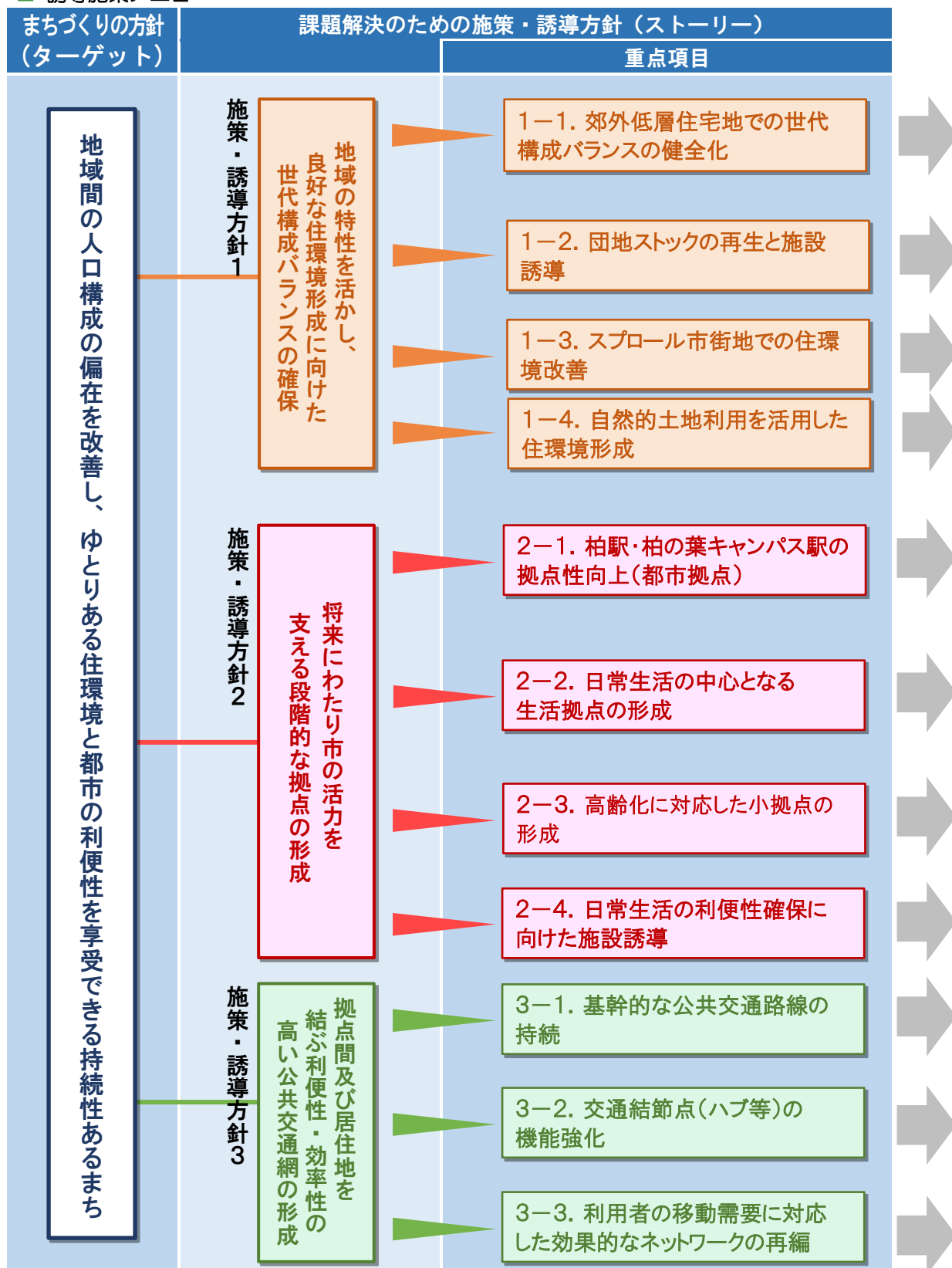
まとまった低未利用地（小さな低未利用地を集約するなど工夫して確保）において誘導施設等の立地を促すとともに、カシニワ制度や新たな制度の活用により、空き地を広場にするなどの地域の活性化を推進いたします。

6-2 誘導施策の設定内容

(1) 誘導施策メニュー

施策設定の考え方を踏まえ、まちづくりの方針に対応した施策メニューを以下のとおり設定します。

■ 誘導施策メニュー



※施策の番号は後項(p.85～p.97)と対応

	施 策	対応箇所
第1章		
第2章	◆マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進【居住1】 ◆空家の管理・活用施策の推進【居住2】 ◆移住・住み替え支援施策の推進【居住3】	I. 郊外低層住宅地タイプ
第3章	◆移住・住み替え支援施策の推進【居住3】 ◆団地ストック等の活用・再編施策の推進【居住4】 ◆安心して健康に暮らせる住環境整備【居住5】	II. 郊外中高層団地タイプ
第4章	◆マッチング制度等を活用した空地活用施策の推進【居住1】 ◆空地等を利用した基盤整備の推進【居住6】	IV. 個別開発連鎖タイプ
第5章	◆都市農地活用等を含めた適正な空地コントロール【居住7】	III. 郊外ゆとりタイプ
第6章	◆市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導【都市1】 ◆柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進【都市2】 ◆柏の葉国際キャンパスタウン構想の具現化【都市3】	(都市機能誘導区域) 柏駅周辺地区 (都市機能誘導区域) 柏の葉キャンパス駅周辺地区
第7章	◆土地区画整理事業の進捗に合わせた生活拠点への都市機能の誘導【都市4】	(都市機能誘導区域) 柏たなか駅周辺地区 北柏駅周辺地区
第8章	◆地域包括ケアシステムの具現化(在宅医療・介護サービス拠点整備推進)【都市5】 ◆空地・空家を活用した施設(高齢者が集う場所)の適正配置【都市6】	暮らしの小拠点
参考資料	◆立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導【都市7】	I. 郊外低層住宅地タイプ IV. 個別開発連鎖タイプ
	◆利便性を向上させる公共交通網の構築【交通1】	市内全域
	◆交通結節点の強化に資する駅前広場の整備【交通2】	生活拠点
	◆拠点形成と連動した転回広場等の交通環境整備【交通4】	暮らしの小拠点
	◆バスや乗合ジャンボタクシーのルート再編【交通3】	暮らしの小拠点

(2) 誘導施策の内容

前項で挙げた各施策の内容については、以下のとおりです。

今後、これらを積極的に展開していくことで、まちづくり方針の実現を目指します。

1) 居住誘導に係る施策

【居住1】マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進

・人口減少が見込まれる郊外低層住宅地では、発生する空き地・空き家について、それらが活用されず、地域への悪影響を及ぼす土地利用の課題に対応するため、様々な取組が必要となります。

一方、住宅が建て詰まったスプロール的な戸建開発が行われてきた地区においては狭あい道路や行き止まり道路が多く、空間的なゆとりが少ない状況であり、今後の発生が想定される空き地等を活用した住環境の改善が求められます。

・そのため、空き地等のオープンスペースについて、隠れた需要を顕在化させ、再生・活用を図る必要があります。

・地域活力を維持する空き地等の創造的活用を推進するため、活用可能な空き地に対して、本市で運用されているカシニワ制度等の活用による地域のコミュニティの拠点や地域の広場としての利用等を促進します。

・また、隣地取引の活性化・空き地の集約化、防災用地としての確保等、他の施策との連携により、空地活用施策に努めます。

【カシニワ制度の概要】

・柏市内で市民団体等の方々が手入れを行いながら主体的に利用しているオープンスペース(樹林地や空き地等)並びに一般公開可能な個人のお庭を『カシニワ=かしの庭・地域の庭』と位置付け、カシニワへの関わりを通じて、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っていくことを目的に、3つの枠組みにより取り組んでいます。

取組施策

①カシニワ情報バンク

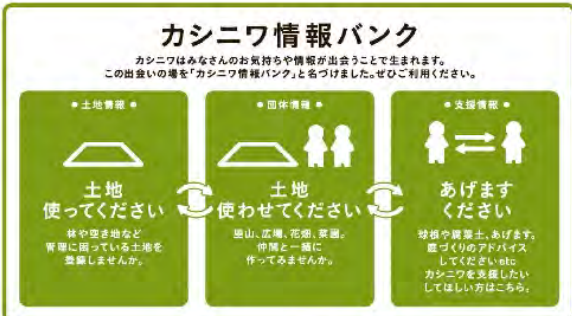
みどりの保全や創出のために、土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体等、支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行います。

②カシニワ公開

個人の庭、地域の庭を市に登録して、一般公開して頂くものです。

③カシニワ・スタイル

お庭や広場など緑の空間で楽しむイベントをホームページで紹介することで、多くの方に柏市の緑を楽しんで頂くことをねらいとした枠組みです。



カシニワ情報バンク

カシニワはみなさんのお気持や情報が出会うことで生まれます。この出会いの場を「カシニワ情報バンク」と名づけました。ぜひご利用ください。

- 土地情報 ●
土地使ってください
林や空き地など、青草に覆っている土地を登録しませんか。
- 団体情報 ●
土地使わせてください
登山、広場、花壇、菜園、仲間と一緒に作ってませんか。
- 支援情報 ●
あげます ください
砂利や腐葉土、あげます、庭づくりのアドバイス、してください。etc. カシニワを支援したい、してはいい方はこちら。

公開しています

公開しているカシニワは大きく分けて2つのタイプ。
みんなで緑を作り出す「地域の庭」と
ほんらい自分たちだけの庭を公開におすそ分けする
「オープンガーデン」。

みんなのカシニワ 地域の庭

みんなでお手入れしている
広場、花壇、林を一般公開しています。

身近なカシニワ オープンガーデン

庭を一般公開すれば、まわりに自然が
おすそ分けできるねという発想から生まれました。
あなたの庭も、ぜひオープンガーデンに
登録してください。

カシニワ・スタイル

自分で思いつくさまざまなイベントを
主催して楽しむ、それがカシニワ・スタイル。
どんなことができるのかという方に、これまでの事例を
ご紹介しています。美観のサポートもしています。

広場を使って

カシニワを気軽に使って
事例集を参考に、イベントを主催しちゃおう。
名づけて「ふらっと広場」お気楽にお問合せください。

お庭を使って

草木染め、採れたて野菜のバーベキュー
お手製ベンチ、ハーブティー
ガーデニング、チーズやソーセージのくんせい。
気軽に庭を使って
「ふらっとガーデン」のイベントを主催しよう。

出典：柏市公園緑政課

【郊外低層住宅地での空地活用方策(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(平成 28 年度)

対象地区

・今後、空き地の発生が見込まれる低層住宅地や、スプロール的に開発された住宅地にて、本施策を積極的に展開していきます。

- ✓ I. 郊外低層住宅地タイプ
- ✓ IV. 個別開発連鎖タイプ

【居住2】空家の管理・活用施策の推進

取組施策

- ・今後の人口減少の進展や高齢化による高齢者施設等の利用・相続等の増加に伴い、適切な管理が行われていない空き家等が増えることにより、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定され、そのような状況を防ぐため、空き家等の対策が必要となっています。
- ・本市では、高齢者の新たな居場所となる多世代交流の場づくりとして、空き家・空き店舗等を活用した「通いの場(コミュニティカフェ)」の支援を行っています。今後、その他の効果的な空家の活用方法として、交流施設・文化施設等へ活用する取組へのマッチング等の促進施策を検討していきます。

【コミュニティカフェ事業の取組(松葉町)】

UR団地がある松葉町にて、つながりや社会参加の場、商店街の空き店舗活用を求める声が大きくなったことを背景に、ふるさと協議会や地域関係者等がチームを結成し、ご縁カフェ「まっぴら」を立ち上げ、運営を行っています。



対象地区

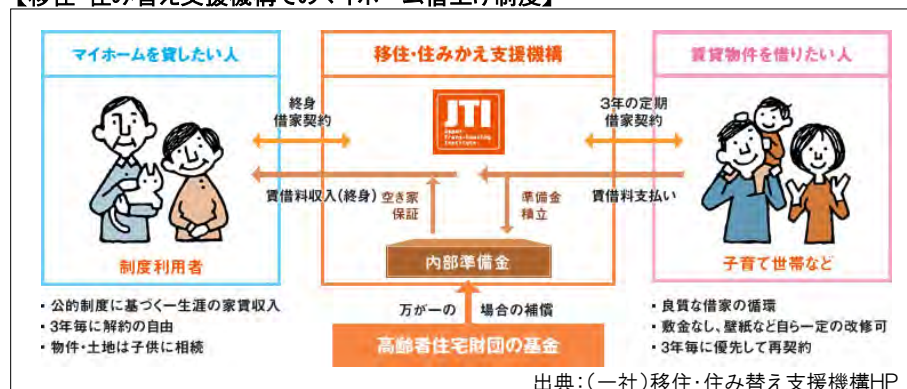
- ・今後、空き家等の発生が懸念される地区を中心に、本施策の検討を行います。
- ✓ I. 郊外低層住宅地タイプ

【居住3】移住・住み替え支援施策の推進

取組施策

- ・本市においては、局所的な人口減少や高齢者世帯の増加といった課題に対応し、居住の取組が必要となっています。
- ・そのためには、地域の不動産業界や金融機関、NPO等と連携を図り、高齢者にとって暮らしやすい住環境への住み替えや、空き家を有効活用して子育て世帯等が住みたい環境整備を行い、若い世代の流入を促し、世代構成バランスの健全化と不動産の好循環を図ることが重要と考えます。
- ・これらを推進するため、マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージ等、ニーズの変化を捉えながら、空き家の様々な情報提供や、市場への流通の取組を検討・支援していきます。

【移住・住み替え支援機構でのマイホーム借上げ制度】



対象地区

- ・高齢者の増加や、地区人口の減少が懸念される地区を中心に、情報提供を行っていきます。
- ✓ I. 郊外低層住宅地タイプ
- ✓ II. 郊外中高層団地タイプ

【居住4】団地ストック等の活用・再編施策の推進

取組施策

- ・本市では、昭和30年代から旧住宅公団で造成された住宅団地が順次建設され、賃貸形式である光ヶ丘団地、豊四季台団地では団地再生の取組がなされました。一方、分譲形式の旧住宅公団の住宅団地では、一団地として建設された経緯や権利合意の問題で困難が伴うものと考えられます。
- ・これらの分譲形式の共同住宅の高齢化や建築物の老朽化に伴い、維持管理費の適正化や老朽化した設備改修、エレベーター設置等のバリアフリー化促進のためのセミナー・相談会を実施していきます。
- ・また、生活サービス施設の導入等による団地再生に向けた取組を支援します。

【マンション建替え事業による再生】

昭和46年に入居開始した東京都の諏訪2丁目住宅では、マンション建替え円滑化法を活用した国内最大規模のマンション建替え事業であり、多数の区分所有者の合意形成によって再生が図られました。

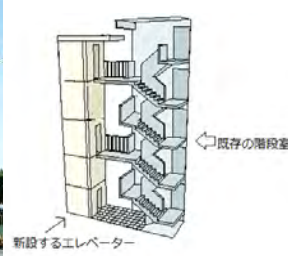


出典：東京都HP

【後付けエレベーターの設置等による入居者の利便性向上】

エレベーターのない中層住宅については、高齢者の負担が大きいいため、今後の高齢化の進展を見込み、後付けでのエレベーター設置によるバリアフリー化が望まれます。

出典：大阪府HP



対象地区

- ・大規模団地があり、建替え等が行われていない地区にて本施策を進めていきます。
✓ II. 郊外中高層団地タイプ

【居住5】安心して健康に暮らせる住環境整備

- ・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出来る住環境を促進するため、住宅団地の建替えの機会等においては、医療・介護・住宅・子育て支援施設等が連携して多様な世帯が健康で安心して元気に暮らせるまちを実現し、住生活を支える環境整備が必要と考えます。
- ・そのため、スマートウェルネス住宅等の制度を活用しながら、サービス付き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住環境整備を推進します。

【豊四季台団地での取組】

取組施策



サービス付き高齢者向け住宅と医療・福祉サービス拠点の整備



名称：ココファン柏豊四季台
(サービス付き高齢者向け住宅)
戸数：105戸(自立型33戸・介護型72戸)
開設：平成26年5月
併設施設：グループホーム、小規模多機能居宅介護施設、24H定期巡回訪問介護・看護、在宅療養支援診療所、診療所、薬局、地域包括支援センター、地域交流スペース、子育て支援施設
事業者：学研ココファン

出典：柏市資料

対象地区

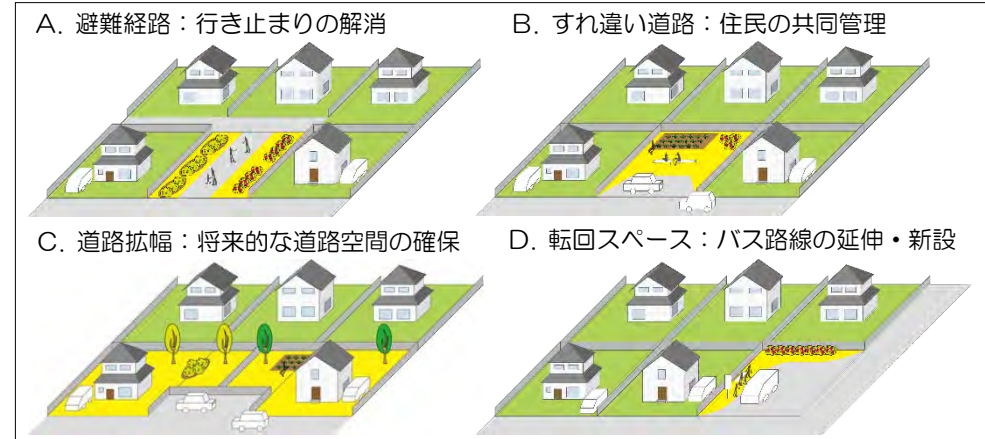
- ・建替え等が行われていないURの賃貸団地等にて本施策の検討を進めていきます。
✓ II. 郊外中高層団地タイプ

【居住6】空地等を利用した基盤整備の推進

取組施策

- ・スプロール的に開発されてきた地区については、建て詰まりによる防災上の不安や狭い道路等が多く、交通インフラが不十分な状況となっており、空地を活かした防災空間・道路空間の創出が必要です。
- ・そのため、空地が発生した場合においては、カシニワ制度等マッチング制度の活用とともに、当該用地を活用して将来的な道路空間等の確保を行い、長期的な時間軸では、道路拡幅等により公共交通の円滑な通行が可能となる基盤整備を目指します。
- ・地域住民と農の共存や、将来的な道路、公共空地等の空地を活かした空間を創出する観点から、市街化農地の生産緑地地区への追加指定を検討します。

【スプロール的に開発された住宅地での空地活用方策(イメージ)】



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(平成 28 年度)

対象地区

- ・スプロール的に開発された住宅地にて、本施策を積極的に展開していきます。
- ✓ IV. 個別開発連鎖タイプ

【居住7】都市農地活用等を含めた適切な空地コントロール

取組施策

- ・居住誘導区域での外側の市街地縁辺部(フリンジ)における住農が適度に混在した地区では、耕作放棄地や荒れた樹林地の増加が懸念されると共に、スプロール的なミニ開発が進むことを抑制し、周辺の既成市街地での都市の利便性の高さと相互に連携しながら、特色ある住環境の形成を進めることが重要と考えます。
- ・そのため、体験農園等オープンスペースを提供できる環境づくりを進め、近隣の住宅団地に住む世帯がそれらを身近な場として利用することで、生活に潤い等の住まい方に付加価値を生み出すとともに、多様な主体による農地等の維持を目指します。
- ・また、住農が適度に混在し、その地域特性を活かした市街化農地の活用を続ける観点から、田園住居地域等用途地域の見直しや市街化農地の生産緑地地区への追加指定を検討します。

【郊外住農混在地の環境形成の検討】

大津ケ丘においては、中央部の団地にて人口密度を維持し、一方で、周辺部の住農が適度に混在した環境を保全し、相互に連携・関係し合いながら、人の移動と交流を図っていく取組が考えられます。

【周辺部】⇒【中央部】
多くの人口により立地が支えられた
各種の日常生活サービス施設を利用



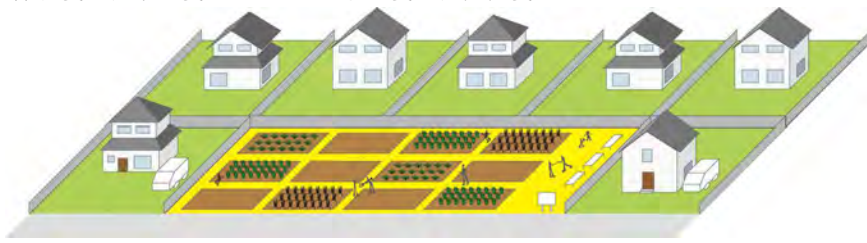
【中央部】⇒【周辺部】
市民農園の利用等を通じた生活に
潤いをもたらす身近な場として利用

【住農が適度に混在した地区での農地等空地の活用方策(イメージ)】

A. 体験農園、市民農園

B. 学童農園、福祉農園

C. エコツーリズム



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(平成 28 年度)

対象地区

・既成市街地周辺の住農が適度に混在した地区にて、本施策を進めていきます。

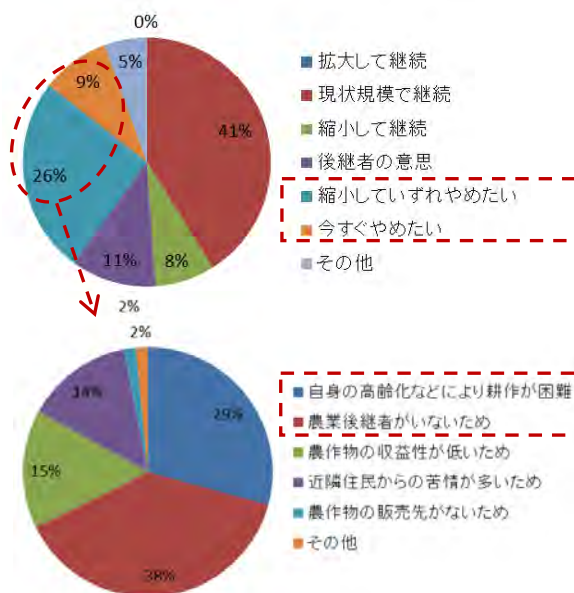
✓ Ⅲ. 郊外ゆとりタイプ

【参考】市街化農地または生産緑地所有者へのアンケートについて

【農業者アンケート】

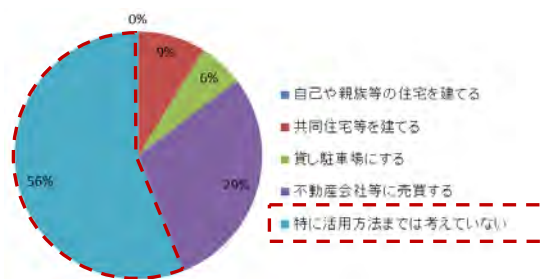
①農業継続の意向について

- ・農業継続の意向について、約5割以上の方が継続を希望しています。
- ・一方で、約3割以上の方が農業をやめたいと答えており、そのうち、約7割以上の方が農業者自身の高齢化等により耕作が困難であったり、農業継続者がいないためと回答しています。



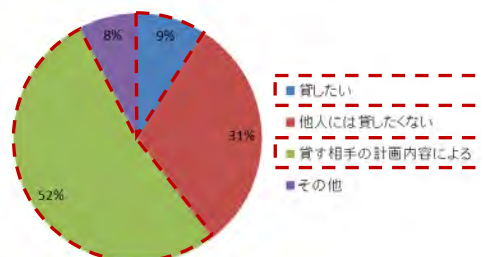
②農地の活用イメージについて

- ・今後の農地の活用について、約5割の方が活用方法を考えていないと回答しています。



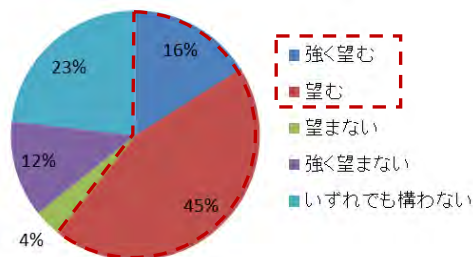
③農業者以外(個人、市民団体、NPO法人)への貸付の意向

- ・農業者、企業及び農業者以外への貸付について、約3割の方が他人に貸したくないと回答しています。
- ・一方、約6割以上の方が貸したい、または貸す相手(農業者・企業等)の計画内容によると回答しています。



④農ある街並みの現状の維持について

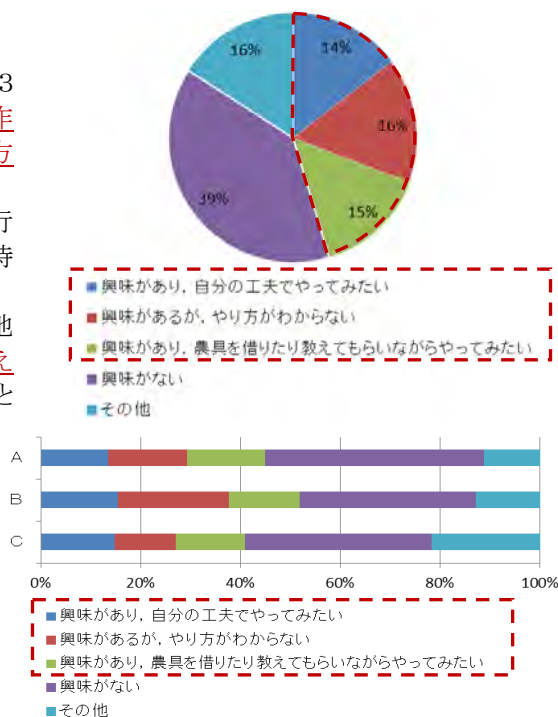
- ・現在所有している農地周辺について、今後も農ある街並みを望むかについて、約 6 割の方が強く望む、もしくは望むと回答しています。



【市民向けアンケート】

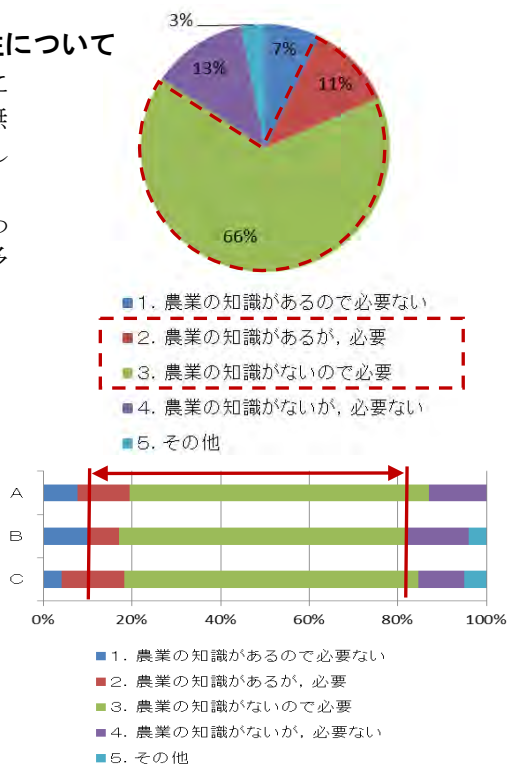
⑤農作業を行うことへの興味について

- ・③の農業者で他人には貸したくない方が3割いるのに対して、都市市民の中で農作業を行うことについて興味を持っている方が約4～5割います。
- ・地区毎のアンケートを見ても、農作業を行うことについて、4割以上の方が関心を持っています。
- ・今後、人口減少の地区にて発生する空地活用の一つとして「農園等の農作業を行える場」について、一定のニーズがあるものと考えられます。



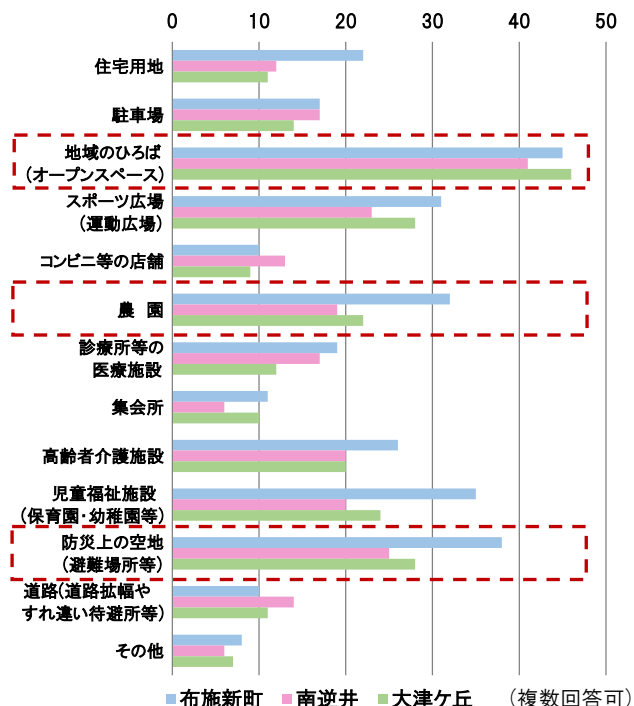
⑥農作業を行う場合の農業指導の必要性について

- ・農作業を行う場合の農業指導の必要性について確認したところ、農業の知識の有無を除き、約7割の方が指導が必要と回答しています。
- ・③の回答も踏まえると、農作業に興味はあるが、農業指導を必要としている方が大多数いると考えられます。



⑦地域の空き地の利活用について

・地域の空き地の利活用について、どのように活用されると望ましいかについて、約4割の方が地域の広場と回答しており、その他、オープンスペースとして、スポーツ広場、農園、防災上の空地での利活用を望む声が多くありました。



これらのアンケート結果から…

- ・農業者アンケートから、農地については、今後の農業従事者や後継者等の課題があります。農地等土地の管理については、具体的な活用のイメージや貸し出す考え方は余り持たないものの、現況の農ある土地利用は現状維持を望むことを確認しました。
- ・一方、市民向けアンケートからは、体験農園等に関する興味があったり、空き地等の管理に関するイメージについては、地域の広場、防災上の空地や農園等のオープンスペースで維持・管理する姿が望まれることを確認しました。
- ・今後の農地や空地は、土地所有者と利用者をマッチングさせるマネジメント、ニーズを捉えたサービス提供を行う中間支援組織の醸成や、カシニワ制度のような土地を維持する担い手への支援が重要と考えられます。

2) 都市機能誘導に係る施策

【都市1】市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導（柏駅周辺）

取組施策

- ・本市の中心市街地である柏駅は、千葉県北西部の広域商業の拠点として発展してきましたが、つくばエクスプレス沿線開発や、郊外型ショッピングセンター等の商業施設との競合による吸引力の低下が見られ、柏駅における大型商業施設の撤退等、商業全体の売り上げも減少しています。
- ・「中心市街地活性化基本計画」の施策を展開し、幅広い年齢層に支持される広域商業拠点としての機能充実に加え、地域の拠点としての機能を付加し、多様な都市機能が集積したにぎわいのあるまちづくりの形成を図ります。
- ・市街地再開発事業等の面的な市街地の更新の際には、低未利用地や狭あい道路等の改善を図り、中心市街地としてふさわしい商業・業務機能をはじめ、医療・福祉・子育て・教育・文化等生活サービス機能の充実に向け、都市機能の適切な誘導を図ります。【柏駅西口北地区の将来像】

出典：柏駅西口北地区
街区整備計画

対象地区

✓ 柏駅周辺

【都市2】柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進

取組施策

- ・柏駅周辺は、大型商業施設の立地による集客力と、その周辺に広がる個店等の集積による魅力により、柏の地域ブランドを形成しています。
- ・今後も、広域商業拠点として持続的に発展していくためには、街の魅力度とポテンシャルの向上は不可欠となっています。
- ・「柏駅周辺まちづくり10カ年計画」等により、歩行者が歩きやすく、居心地の良さを感じる歩行者空間へ現在の道路空間を再構成し、歩行者を優先した空間に作り直す等、歩行者優先の道路ネットワーク形成を推進します。

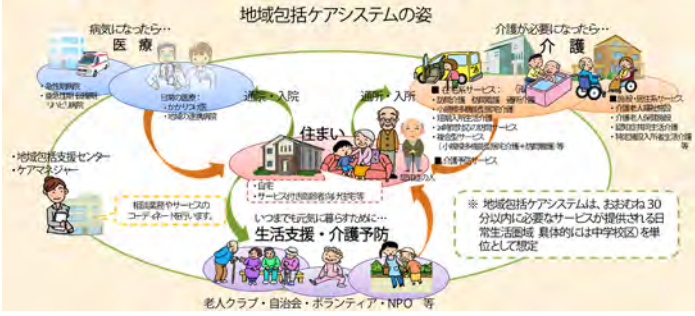
【「通り」を中心とした
柏駅周辺の整備計画】

出典：柏駅周辺まちづくり10カ年計画

対象地区

✓ 柏駅周辺

【都市5】地域包括ケアシステムの具現化（在宅医療・介護サービス拠点整備推進） （暮らしの小拠点）

取組施策	・「暮らしの小拠点」については、日常生活圏域における地域包括ケアシステムを支える拠点機能として、「在宅医療・介護サービス拠点」を都市機能誘導施設に設定し、立地誘導を図ります。 ・また、同小拠点に、「サービス付き高齢者向け住宅」等の高齢者向け住宅の立地を誘導することにより、公共交通を利用しやすい環境への住み替えを図る等、住まいの多様性を促進します。 【地域包括ケアシステムの姿】  出典：厚生労働省HP
対象地区	・暮らしの小拠点のうち、日常生活圏域毎に必要な箇所にて立地誘導・整備を進めていきます。 ✓ 暮らしの小拠点

【都市6】空地・空家を活用した施設（高齢者が集う場所）の適正配置 （暮らしの小拠点）

取組施策	※【居住2】空家の管理・活用施策の推進」と同様
対象地区	・主に、「暮らしの小拠点」を中心とした地域包括ケアシステムの構築と連携しながら、施設誘導を進めていきます。 ✓ 暮らしの小拠点

【都市7】立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導

取組施策	・日常生活において、高齢者等を含む誰もが利便性の高い住環境を享受出来るためには、コンビニエンスストア等の日常生活の利便性に寄与する施設が自宅からの徒歩圏に立地している状況が望まれます。 ・これまで、主に郊外低層住宅地等においては、その大半にて、第一種低層住居専用地域の用途地域を指定し、良好な住環境の維持に努めてきた一方で、それらの地域では、コンビニエンスストアの立地は認めてきませんでした。 ・また、国では、平成28年8月に、当該地域にて良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる場合は、各自治体の判断により、立地を許容できる旨の技術的助言が行われました。 ・本市でも、原則はこれまでとおり、良好な低層住宅地の維持に努めることとしますが、著しい高齢化や人口減少に伴う地域の小拠点やバス交通沿道の地理的状況、各種施設の立地状況等を総合的に勘案した上で、立地の許容や都市計画の見直しを行い、誘導を行うことで、居住地としての持続性を高めていきます。
対象地区	・地区の大半にて、第一種低層住居専用地域が指定され、そのことにより、コンビニエンスストア等の立地が見られない、施策を重点的に推進する地区にて、具体的に検討していきます。 ✓ I. 郊外低層住宅地タイプ ✓ IV. 個別開発連鎖タイプ

3) 公共交通に係る施策

【交通1】利便性を向上させる公共交通網の構築

取組施策

- ・現在の基幹となるバス路線(1日片道60本以上等)について、本計画の都市機能の適正配置や施策推進による世代構成バランスの確保、さらには、「柏市地域公共交通網形成計画」の施策と連携することにより、バス停利用圏の居住環境を維持し、地域特性を踏まえて公共交通路線の持続を【都市・ふれあい交流拠点及び基幹的バス路線】図ります。
- ・柏駅、柏の葉キャンパス駅の「都市拠点」、沼南支所周辺の「ふれあい交流拠点」については、日常的な都市機能の他、各施策を展開することで、広域商業拠点、学術・産業創出、レクリエーション等の異なる性格の拠点性を高め、非日常的な結びつき(=移動)を創出します。
- ・特に、第3章の公共交通ネットワークの方針で示したように、これらの3拠点間を結ぶ「公共交通軸」では、都市機能誘導や誘導施策の推進による拠点性の向上と併せ、公共交通事業者と連携して、速達性・定時性・機能性の向上を目指します。



対象地区

✓ 市内全域

【交通2】交通結節点の強化に資する駅前広場の整備

取組施策

- ・市内の公共交通ネットワークを強化するためには、ネットワークの中で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が出来る駅前広場が充実していることが望めます。
- ・今後も北柏駅北口の土地区画整理事業等の推進により駅前広場や自由通路の整備を行うことで交通結節点の強化を図り、公共交通ネットワークの充実化に努めます。
- ・また、鉄道駅での駅前広場機能に課題のある箇所について、道路整備、市街地整備及び民間開発の機会に併せ、交通結節点としての交通環境整備を目指します。



【高柳駅西側での駅前広場及び駅舎橋上化の整備】



(駅前にバス路線の乗り入れが可能な交通広場が必要な箇所)

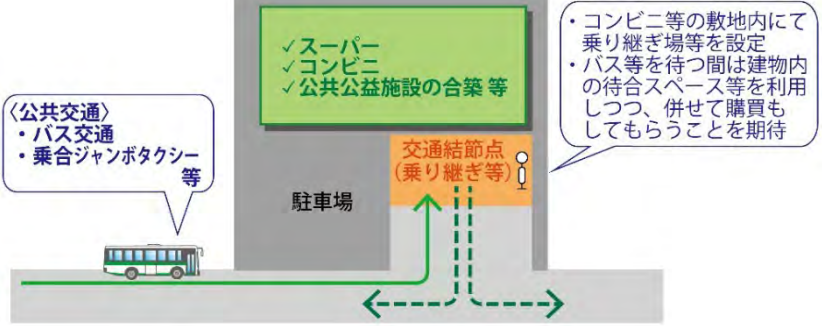
①高柳駅東側

出典: 柏市資料

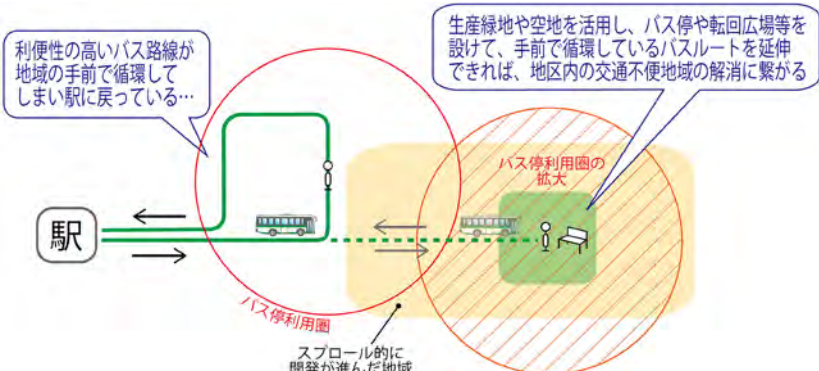
対象地区

- ・生活拠点の各駅において、整備を進めていきます。
- ✓ 生活拠点

【交通3】バスや乗合ジャンボタクシーのルート再編

取組施策	・スプロール的に開発が進み、交通インフラが不十分な南部地域や、市街化調整区域が広がる東部地域では、公共交通不便地域が存在し、解消が求められています。 ・公共交通網を形成するため、バスの通行が可能となるような交通インフラの整備を進めるとともに、各拠点における拠点性を向上させ、交通需要とニーズを把握しながら、ジャンボタクシー等のルート再編を行い、公共交通不便地域の解消を進めます。 【拠点性の向上と交通乗り継ぎとの連携イメージ】  ・乗り継ぎ交通結節点の場合は、一体的に駐輪場も整備することで、バス停から遠い地域の公共交通結節点の利便性が高まるよう、サイクル&バスライド施策も併せて検討していきます。
対象地区	・主に、暮らしの小拠点の形成において、公共交通と連携して検討を進めていきます。 ✓ 暮らしの小拠点

【交通4】拠点形成と連動した転回広場等の交通環境整備

取組施策	・スプロール的に開発が進んだ地域においては、バス停を設置する場所やバスの転回広場等の整備がなく、また、交通インフラも不十分なため、バスの運行ルートを確認できない状況です。 ・そのため、市街地内に点在する生産緑地や空地を活用し、停留所のスペース確保や屋根・ベンチ等の設置、バス停の機能強化や転回広場等の交通環境の整備による近隣の既存バスルートの延伸等で近隣市との交通アクセス性を向上させ、交通不便地域の解消を図ります。 ・また、誘導施設の誘導と併せ、拠点形成と一体的な交通環境整備を図ります。 【転回広場等の交通環境整備によるバスルートの延伸イメージ】 
対象地区	・主に、暮らしの小拠点の形成において、公共交通と連携して、現地での整備の検討を進めていきます。 ✓ 暮らしの小拠点

第7章

防災指針

-
- 7－1．防災指針の基本的な考え
 - 7－2．指針の記載事項
 - 7－3．災害リスク分析
 - 7－4．防災・減災に向けた現状と課題の抽出
 - 7－5．防災まちづくりの取組方針
 - 7－6．具体的な取り組み、スケジュール
-

第7章 | 防災指針

本章では、防災のためのハザードデータの収集を行うことで、都市における災害リスクを分析し、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を確保していくために、計画的な防災・減災対策の取り組みを整理します。

7-1 防災指針の基本的な考え方

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を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ます。

7-2 指針の記載事項

指針の策定にあたって、次の項目について災害リスクの分析を行います。

■本計画での災害リスク分析の内容

	項目	災害ハザードデータ
1)	洪水のリスク	浸水想定区域(想定最大規模※ ¹)
2)		浸水想定区域(浸水継続時間)
3)		浸水想定区域(特定の破堤ポイントによる浸水想定区域)
4)		家屋倒壊等氾濫想定区域※ ²
5)	都市水害のリスク	内水浸水想定区域
6)	土砂災害のリスク	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

※¹想定最大規模: 想定し得る最大規模の降雨(年降水確率 1/1000 未満の確率での発生が想定)

※²家屋倒壊等氾濫想定区域: 家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や、河岸侵食が発生することが想定される区域

※浸水想定区域(計画規模): 国の河川整備方針で設定されている計画規模上(年降水確率 1/200 の降雨)溢れないため当防災指針では検討しないこととする

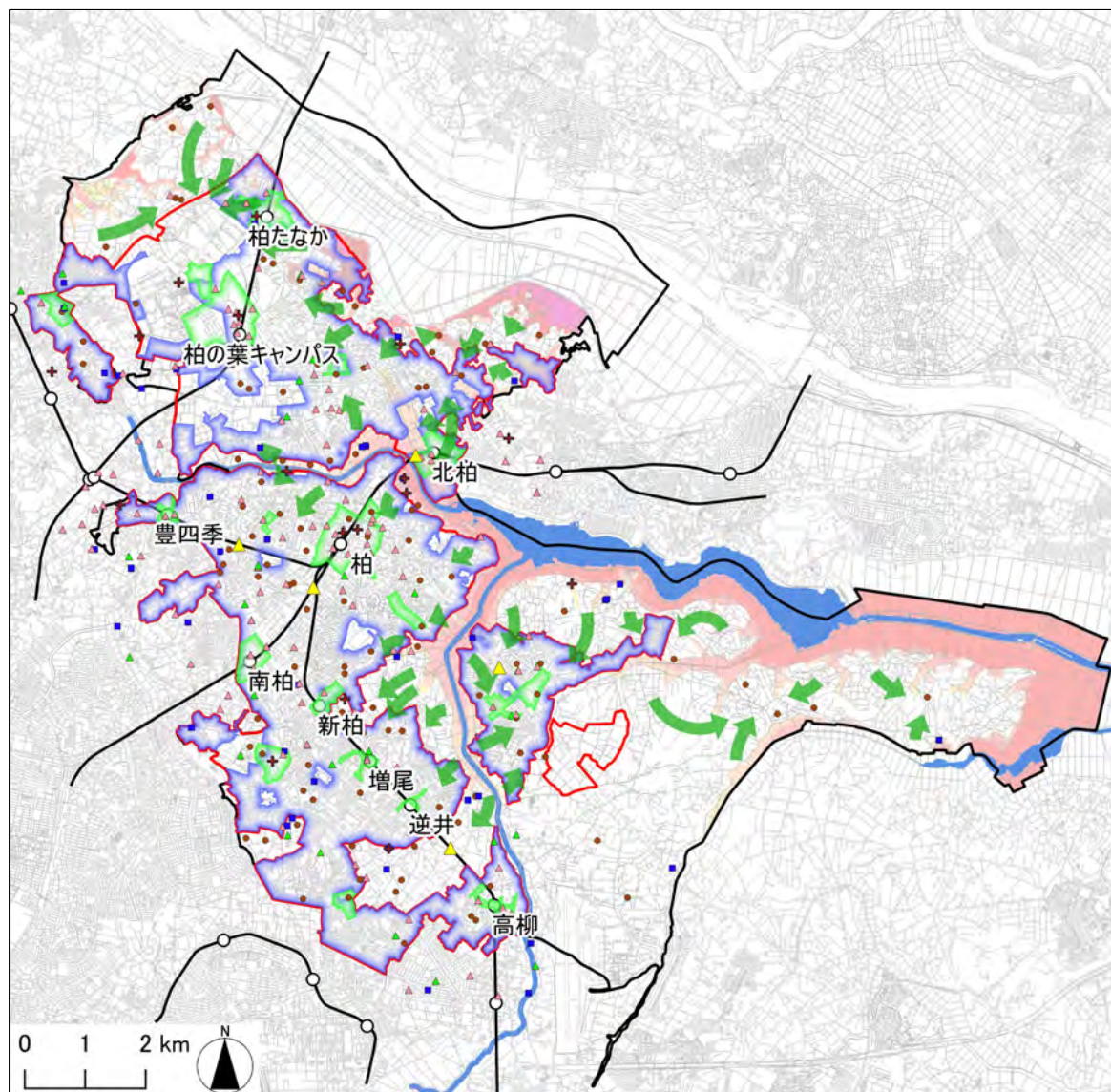
※各区域は令和3年3月末時点による

7-3 災害リスク分析

1) 浸水想定区域（想定最大規模）

本市は、利根川、利根運河、手賀沼及び手賀川、大堀川、大津川などに接し、居住誘導区域内の浸水想定区域(想定最大規模)の浸水深は 5.0m以上～10.0m未満のエリアが想定されています。北柏駅周辺、柏ビレジ、東花野井団地、布施新町等の住宅地が居住誘導区域内の浸水想定区域に含まれています。

〈参考図表〉市全域



凡例

(区域)	(浸水想定区域)
市街化区域	浸水深
都市機能誘導区域	10.0m以上～20.0m未満
居住誘導区域	5.0m以上～10.0m未満
(都市機能)	3.0m以上～5.0m未満
病院	0.5m以上～3.0m未満
入所系介護福祉施設	0.0m以上～0.5m未満
保育園	(避難所等)
幼稚園	避難所
	避難方向
	アンダーパス

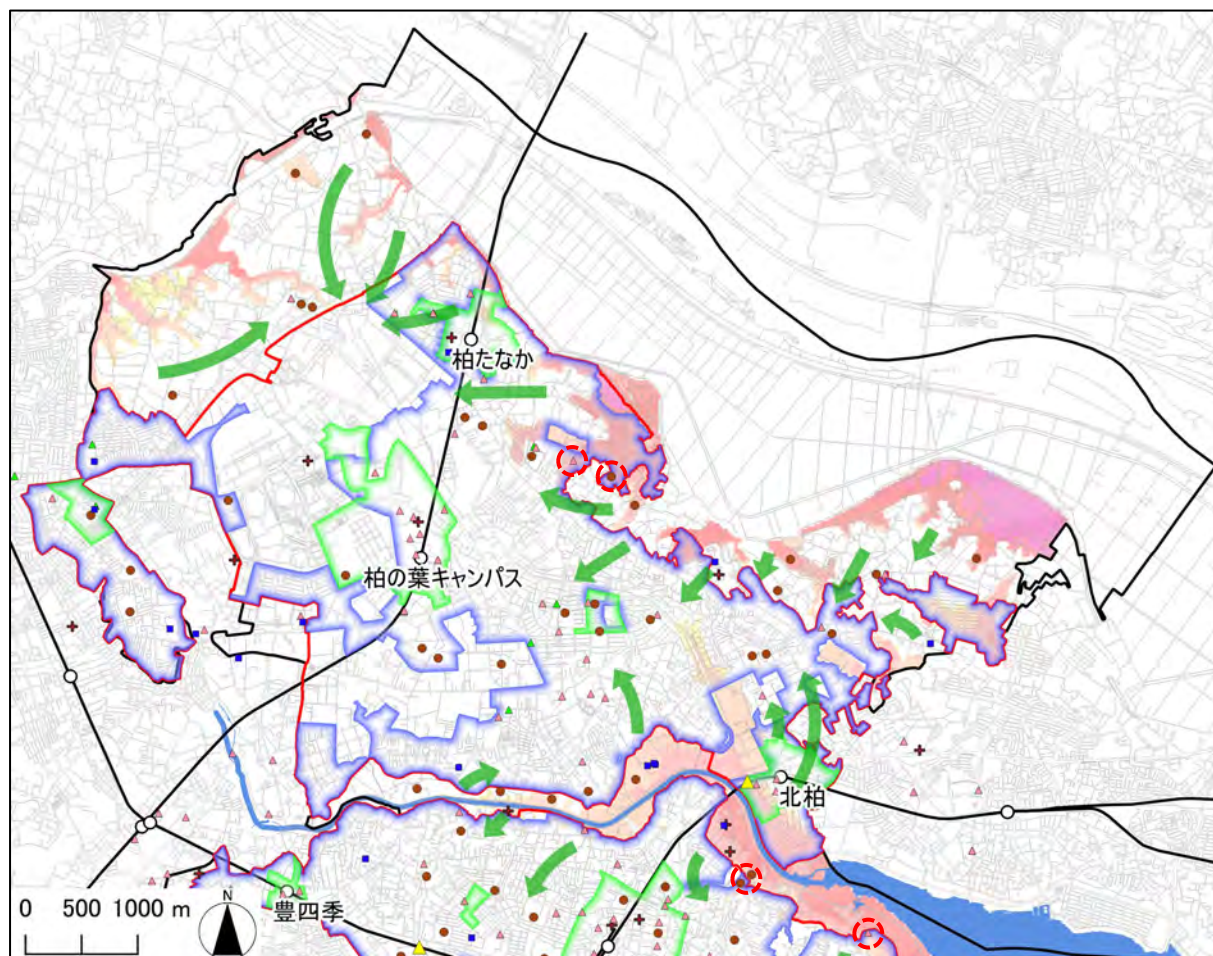
算出の前提となる降雨(年降水確率 1/1000 未満)

利根川、利根運河
→利根川流域八斗島上流の 72 時間総雨量 491mm

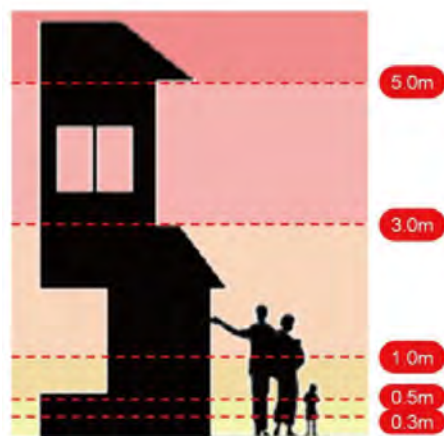
手賀川及び手賀沼
→手賀川・手賀沼流域の 48 時間総雨量 815mm

市北側区域における田中調節池の堤防の決壊をシミュレーションした場合、居住誘導区域内の柏レジ周辺において、浸水深が最大で10.0m以上～20.0m未満の区域があり、また、北柏駅周辺・東花野井団地・布施新町では浸水深が 5.0m以上～10.0m未満の区域が想定されています。北柏駅西側にはアンダーパスがあり、浸水深が 3.0m以上～5.0m未満と重なることから、冠水による道路分断も考えられます。また、下図赤点線の丸印で示した箇所で、居住誘導区域内での、避難所・保育園に浸水想定区域がみられます。

〈参考図表〉市北側区域



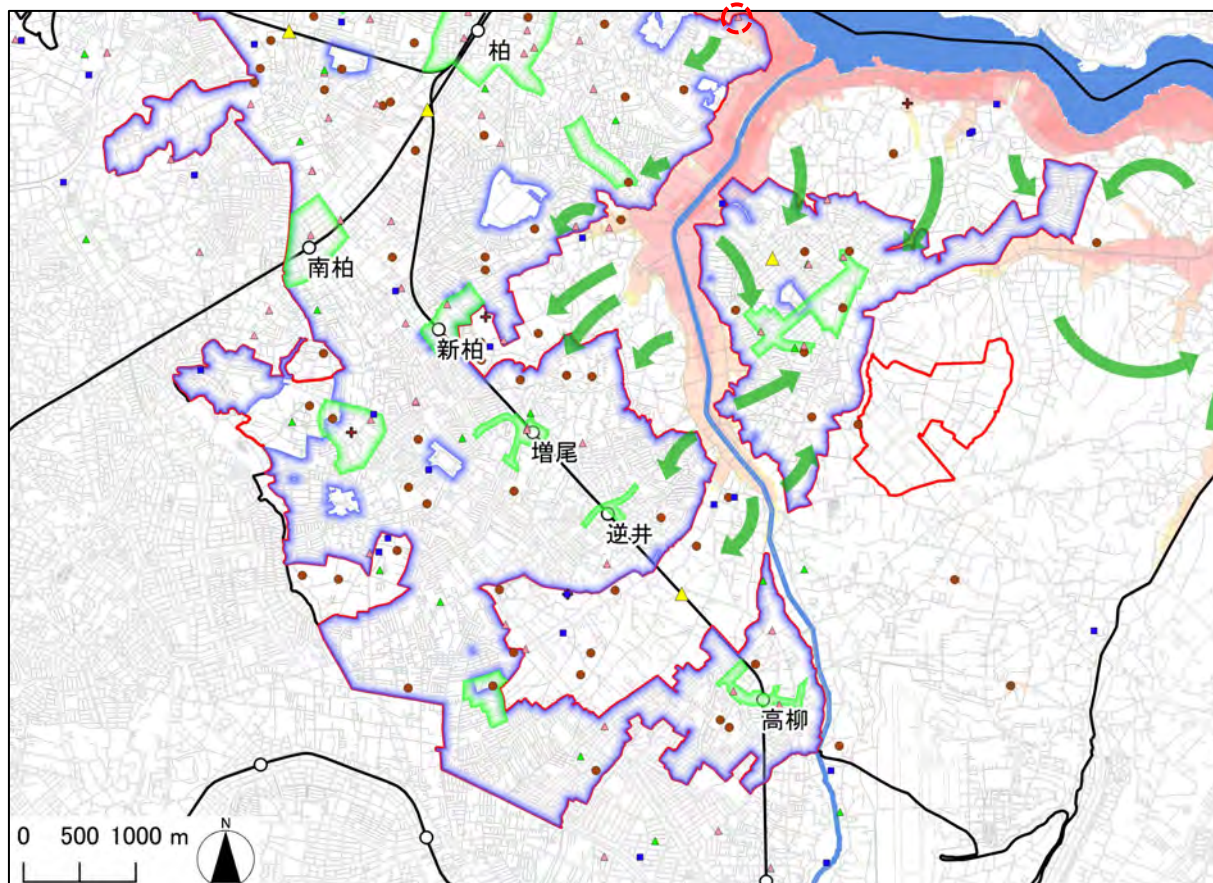
凡例



出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)

市南側区域における手賀沼・大津川からの洪水をシミュレーションした場合、居住誘導区域内の浸水想定区域は戸張・大井の一部でみられ、手賀沼付近においては浸水深が最大で5.0m以上～10.0m未満が想定されています。旭町消防署付近と大津ヶ丘中学校付近のアンダーパスについては、浸水による道路分断により、避難経路が確保できなくなる可能性はみられません。下図赤点線の丸印で示した箇所で、居住誘導区域内での、保育園に浸水想定区域がみられます。

〈参考図表〉市南側区域

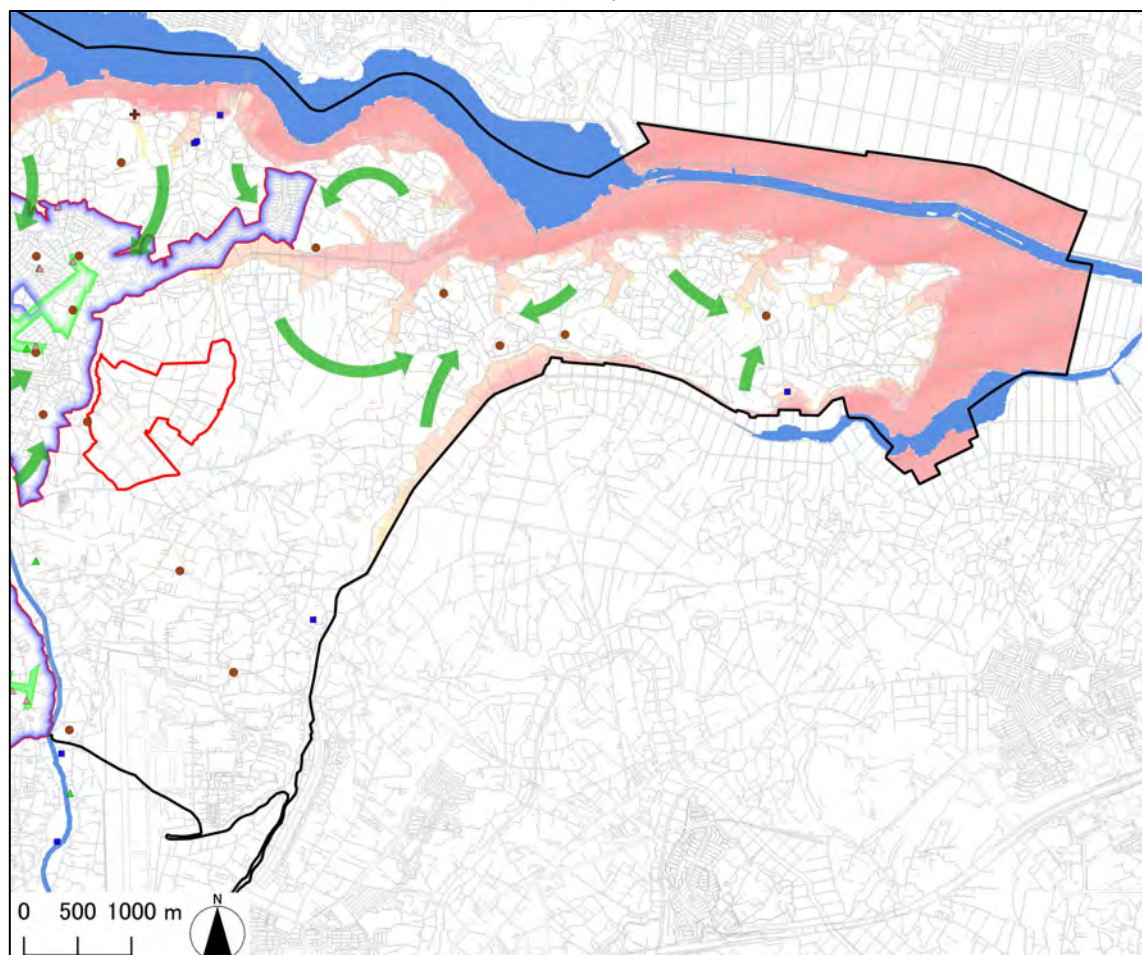


凡例

(区域)		(浸水想定区域)	
市街化区域		浸水深	
都市機能誘導区域		10.0m以上～20.0m未満	
居住誘導区域		5.0m以上～10.0m未満	
(都市機能)		3.0m以上～5.0m未満	
+	病院	0.5m以上～3.0m未満	
■	入所系 介護福祉施設	0.0m以上～0.5m未満	
▲	保育園	(避難所等)	
▲	幼稚園	●	避難所
		→	避難方向
		▲	アンダーパス

市東側区域においては、市街化調整区域に浸水想定区域が広がっており、市街化区域及び居住誘導区域と重なる浸水想定区域はみられません。また、居住誘導区域内における、病院・福祉施設・子育て施設や避難所と浸水想定区域が重なる箇所はみられません。

〈参考図表〉市東側区域



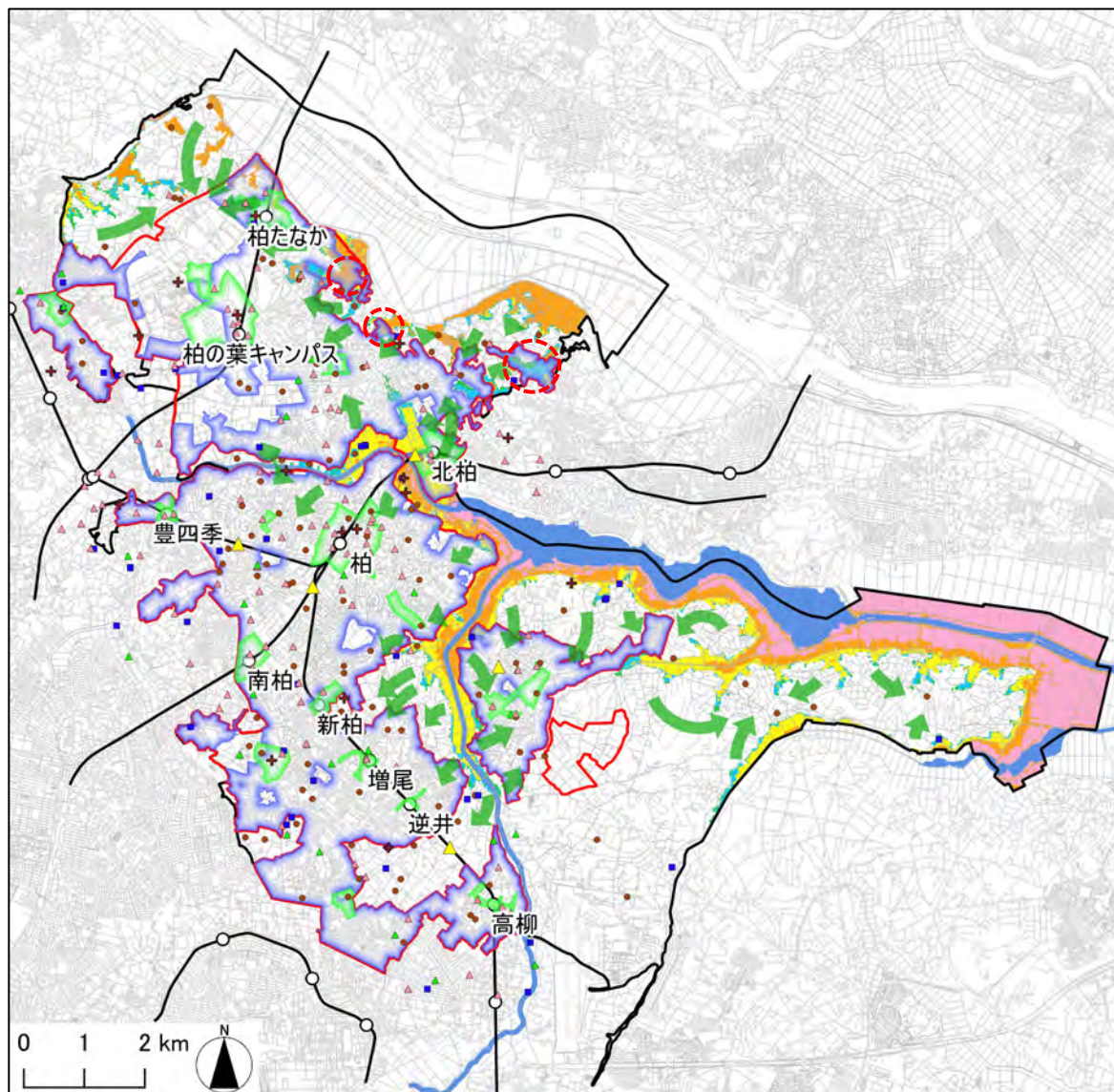
凡例

(区域)	(浸水想定区域)
市街化区域	浸水深
都市機能誘導区域	10.0m以上～20.0m未満
居住誘導区域	5.0m以上～10.0m未満
(都市機能)	3.0m以上～5.0m未満
病院	0.5m以上～3.0m未満
入所系 介護福祉施設	0.0m以上～0.5m未満
保育園	(避難所等)
幼稚園	避難所
	避難方向
	アンダーパス

2) 浸水想定区域（浸水継続時間）

本市は想定最大規模(P100※¹参照)の降雨での洪水によるシミュレーションで利根運河と手賀川・手賀沼で最大 168 時間～336 時間(2 週間)未満の浸水継続が想定されています。居住誘導区域に重なる部分に関しては、下図赤点線の丸印で示した柏ビレジ・布施新町・東花野井団地の一部のエリアで最大 168 時間～336 時間(2 週間)未満の浸水継続時間が想定されています。

〈参考図表〉市全域



凡例

(区域)	(浸水継続時間)
市街化区域	12時間未満
都市機能誘導区域	12時間～24時間(1日間)未満
居住誘導区域	24時間～72時間(3日間)未満
(都市機能)	72時間～168時間(1週間)未満
病院	168時間～336時間(2週間)未満
入所系介護福祉施設	336時間～672時間(4週間)未満
保育園	(避難所等)
幼稚園	避難所
	避難方向
	アンダーパス

算出の前提となる降雨(年降水確率 1/1000 未満)

利根川, 利根運河

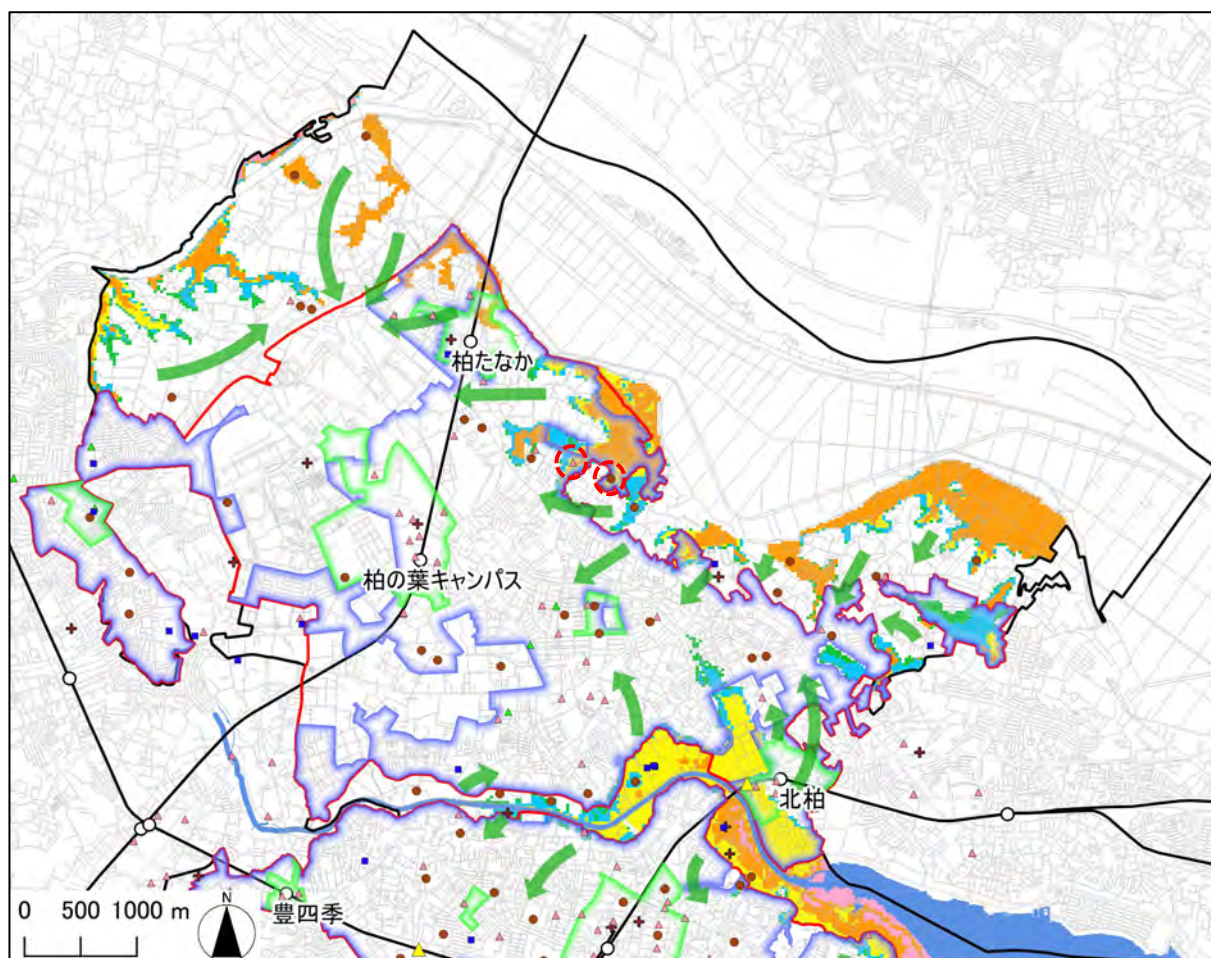
→利根川流域八斗島上流の 72 時間総雨量 491mm

手賀川及び手賀沼

→手賀川・手賀沼流域の 48 時間総雨量 815mm

北柏駅周辺や東花野井団地では、居住誘導区域内で 24 時間～72 時間(3 日間)未満の浸水が想定されるエリアが多くみられます。また、柏ビレジでは 72 時間～168 時間(1 週間)未満のエリアが多くみられます。

〈参考図表〉市北側区域

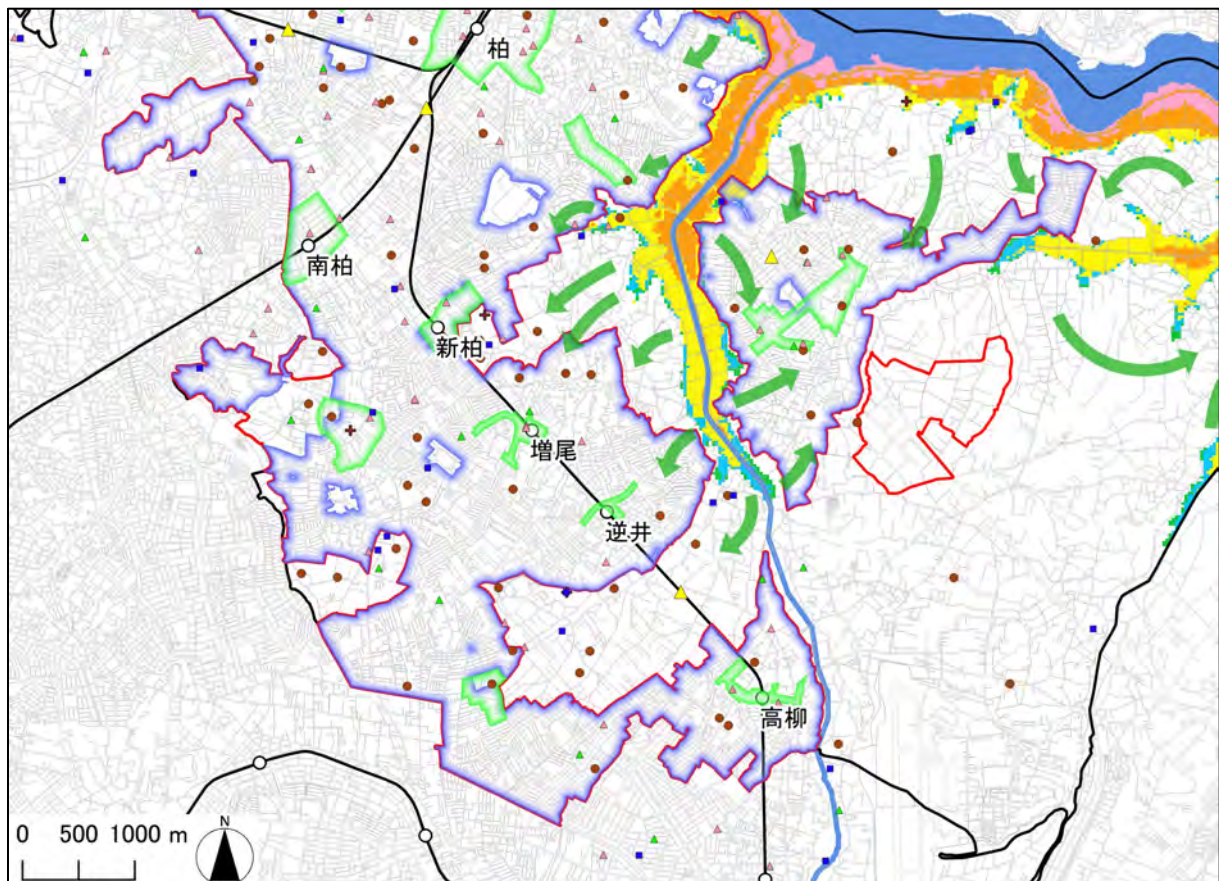


凡例

(区域)		(浸水継続時間)	
	市街化区域		12時間未満
	都市機能誘導区域		12時間～24時間(1日間)未満
	居住誘導区域		24時間～72時間(3日間)未満
(都市機能)			72時間～168時間(1週間)未満
+	病院		168時間～336時間(2週間)未満
■	入所系 介護福祉施設		336時間～672時間(4週間)未満
▲	保育園	(避難所等)	
▲	幼稚園	●	避難所
		→	避難方向
		▲	アンダーパス

市南側区域の居住誘導区域内の浸水継続時間は、戸張の一部で 72 時間～168 時間(1週間)未満のエリアがみられます。

〈参考図表〉市南側区域

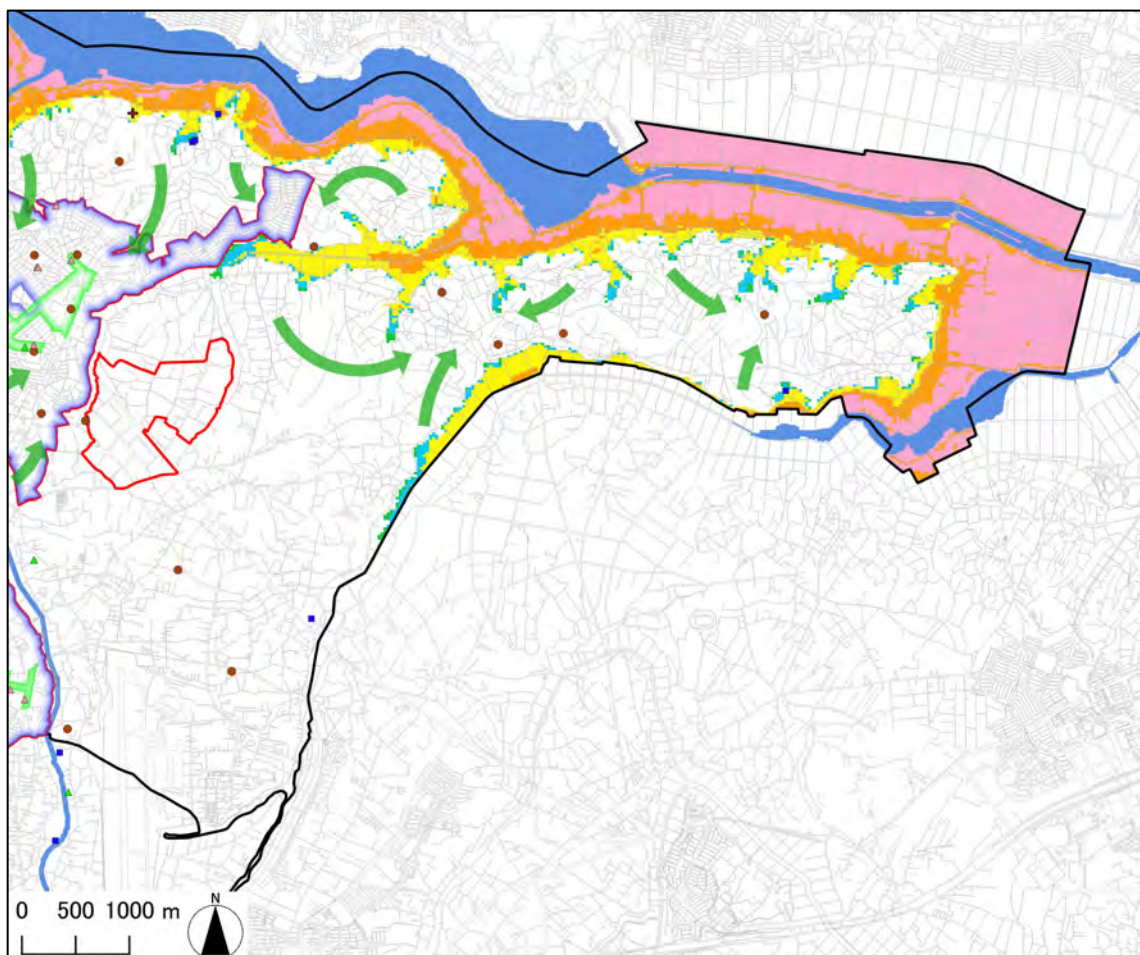


凡例

(区域)		(浸水継続時間)	
	市街化区域		12時間未満
	都市機能誘導区域		12時間～24時間(1日間)未満
	居住誘導区域		24時間～72時間(3日間)未満
(都市機能)			72時間～168時間(1週間)未満
+	病院		168時間～336時間(2週間)未満
■	入所系 介護福祉施設		336時間～672時間(4週間)未満
▲	保育園	(避難所等)	
▲	幼稚園	●	避難所
		→	避難方向
		▲	アンダーパス

市東側区域では、市街化調整区域に浸水想定区域が広がっています。市街化区域や居住誘導区域と重なる浸水想定区域はみられません。

〈参考図表〉市東側区域



凡例

(区域)	(浸水継続時間)
市街化区域	12時間未満
都市機能誘導区域	12時間～24時間(1日間)未満
居住誘導区域	24時間～72時間(3日間)未満
(都市機能)	72時間～168時間(1週間)未満
+	168時間～336時間(2週間)未満
■	336時間～672時間(4週間)未満
△	(避難所等)
△	避難所
△	避難方向
△	アンダーパス

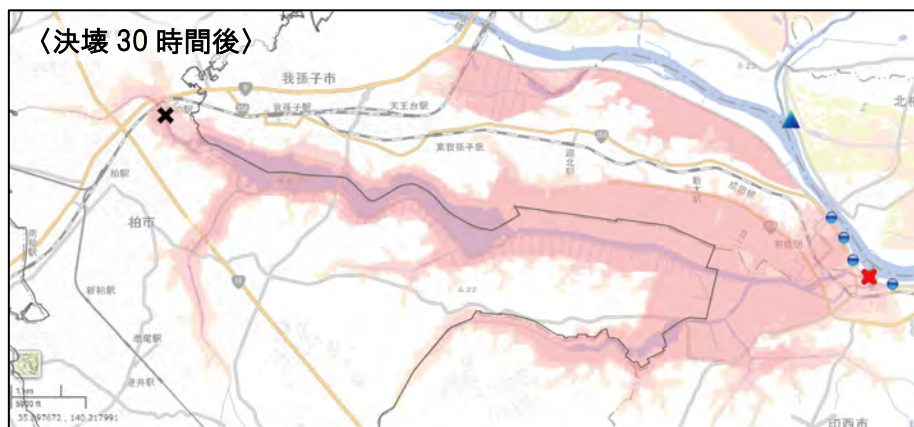
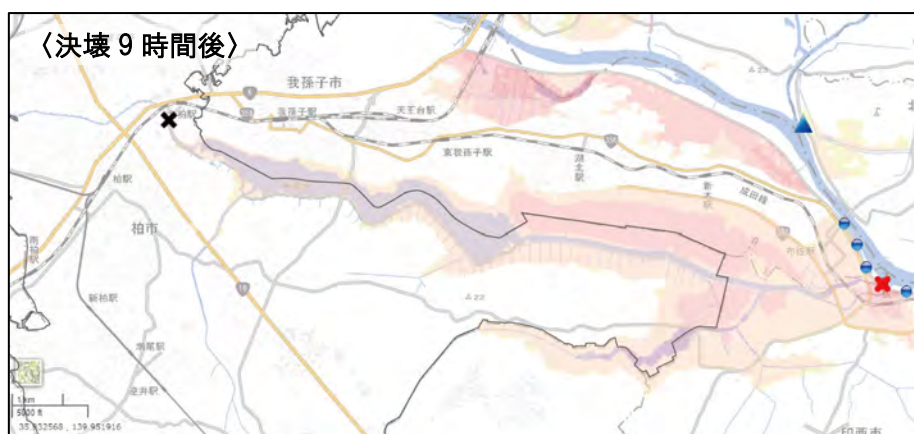
3) 浸水想定区域（特定の破堤ポイントによる浸水想定区域）

地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）を用いて、選択した任意の決壊箇所から浸水した場合の浸水範囲を確認します。

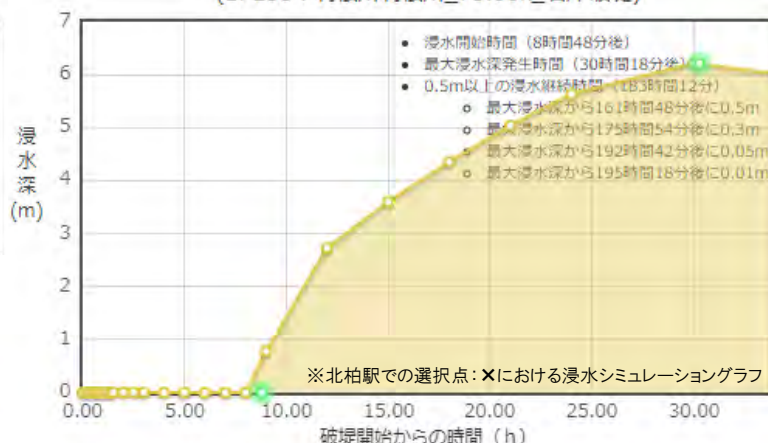
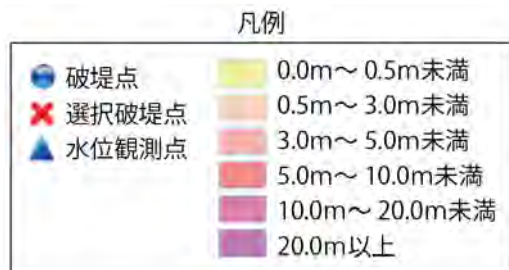
利根川と手賀川の合流部分に位置する破堤点を選択した場合の浸水範囲を表しています。市内においては、浸水想定区域のほとんどが浸水深 5.0m～10.0m未満であり、河川沿いの住宅が立ち並ぶ区域にも重なっています。

また、北柏駅周辺に氾濫水が到達するのは約 8.8 時間後であり、最大浸水深になるのは約 30.3 時間後と見込まれています。

〈参考図表〉利根川下流と手賀川の合流部の破堤



浸水シミュレーショングラフ
(BP258：利根川利根川_75.00k_右岸破堤)

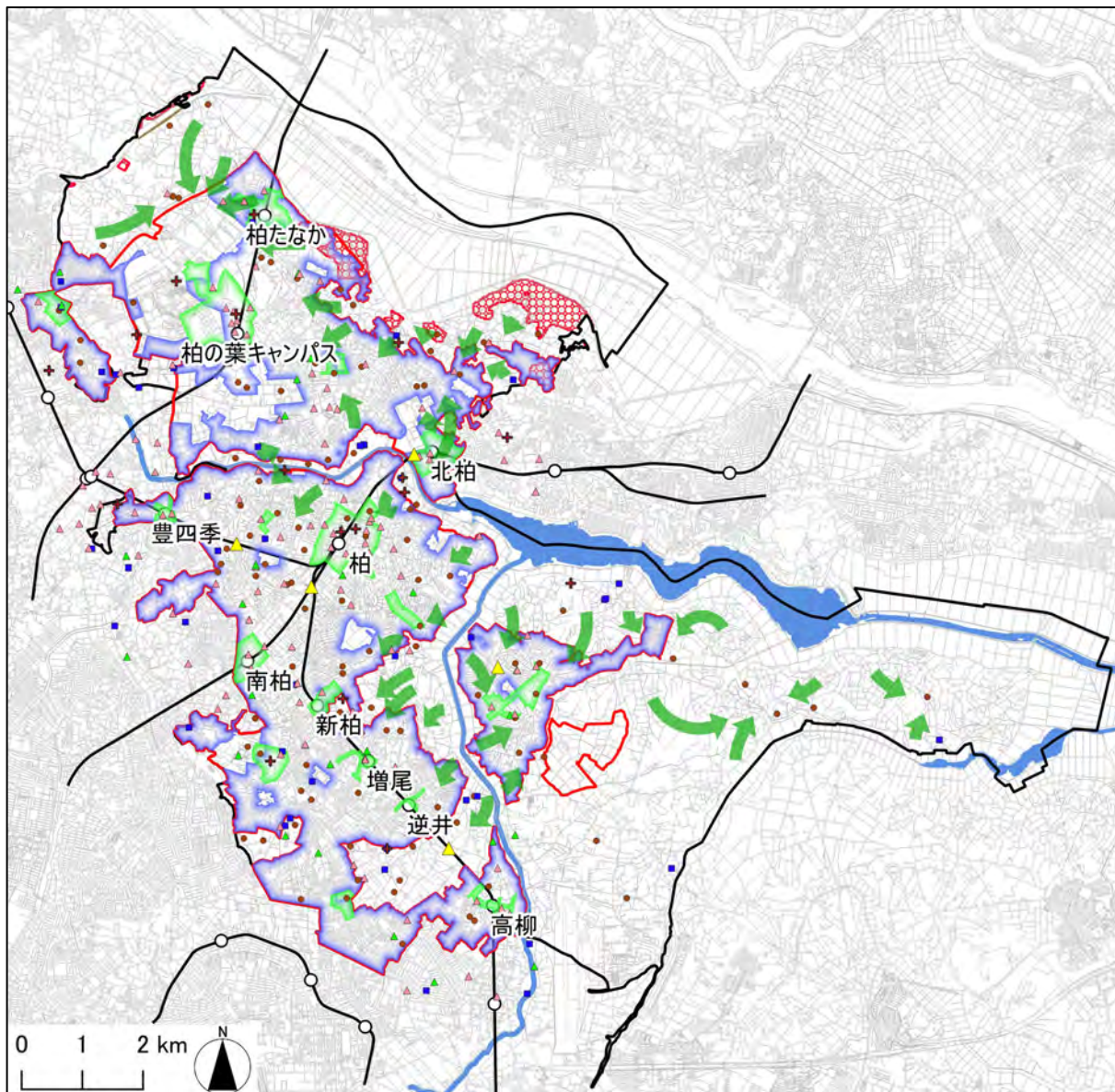


*折れ線グラフの破線部分はデータがないため推定となります。

4) 家屋倒壊等氾濫想定区域

田中調節池沿いの柏ビレジや布施新町の一部で家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)が指定され、利根運河沿いでは家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)が指定されています。

〈参考図表〉市全域



凡例

(区域)	(避難所等)
市街化区域	避難所
都市機能誘導区域	避難方向
居住誘導区域	(家屋倒壊等氾濫想定区域)
(都市機能)	氾濫流
病院	河岸侵食
入所系 介護福祉施設	アンダーパス
保育園	
幼稚園	

算出の前提となる降雨(年降水確率 1/1000 未満)

利根川, 利根運河

→利根川流域八斗島上流の 72 時間総雨量 491mm

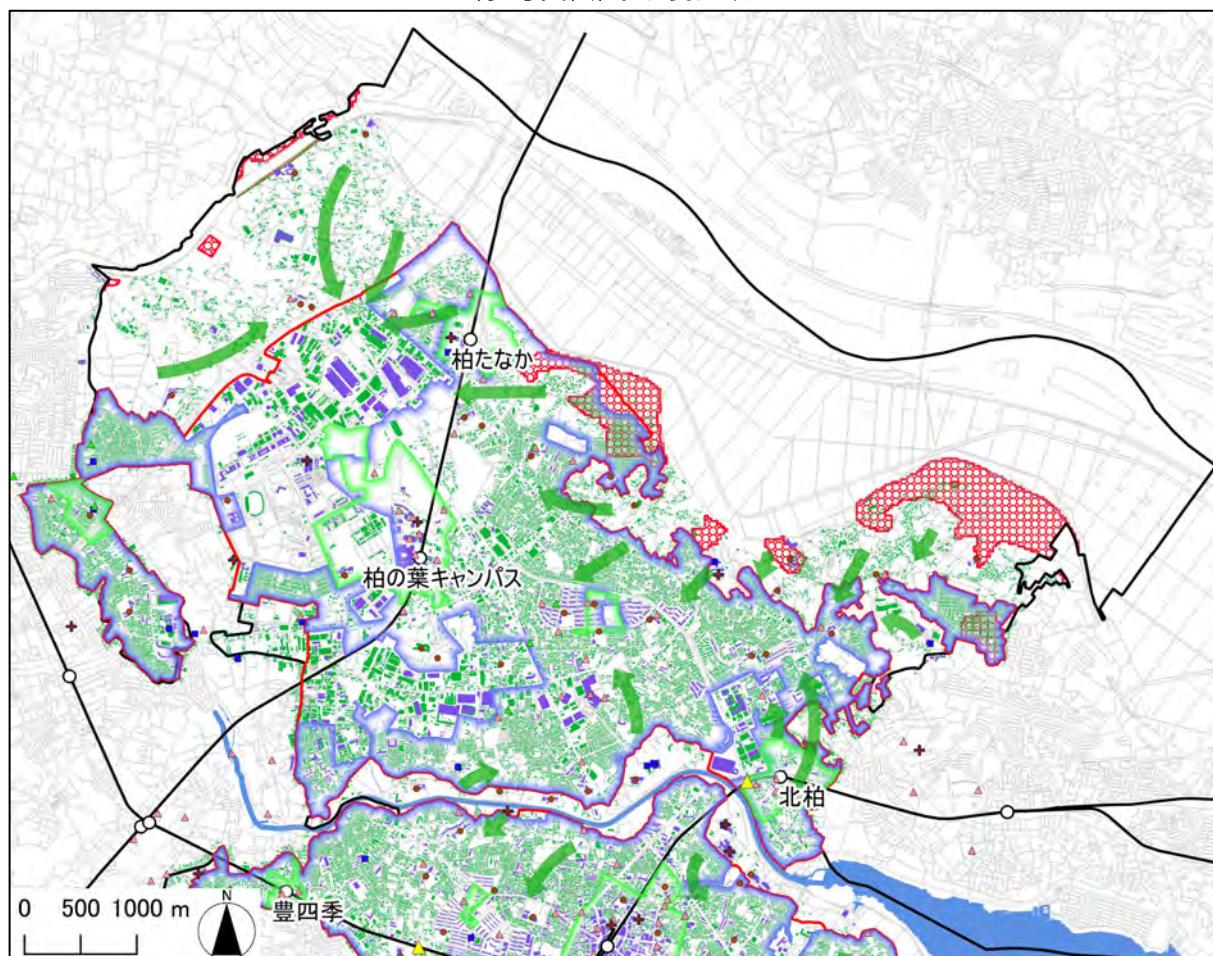
手賀川及び手賀沼

→手賀川・手賀沼流域の 48 時間総雨量 815mm

居住誘導区域内における家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)は、柏ビレジ、布施新町の一部が指定されています。

また、建物構造については、居住誘導区域内における家屋倒壊等氾濫想定区域において、一部を除いてほぼ全ての建物が木造となっています。

〈参考図表〉市北側区域



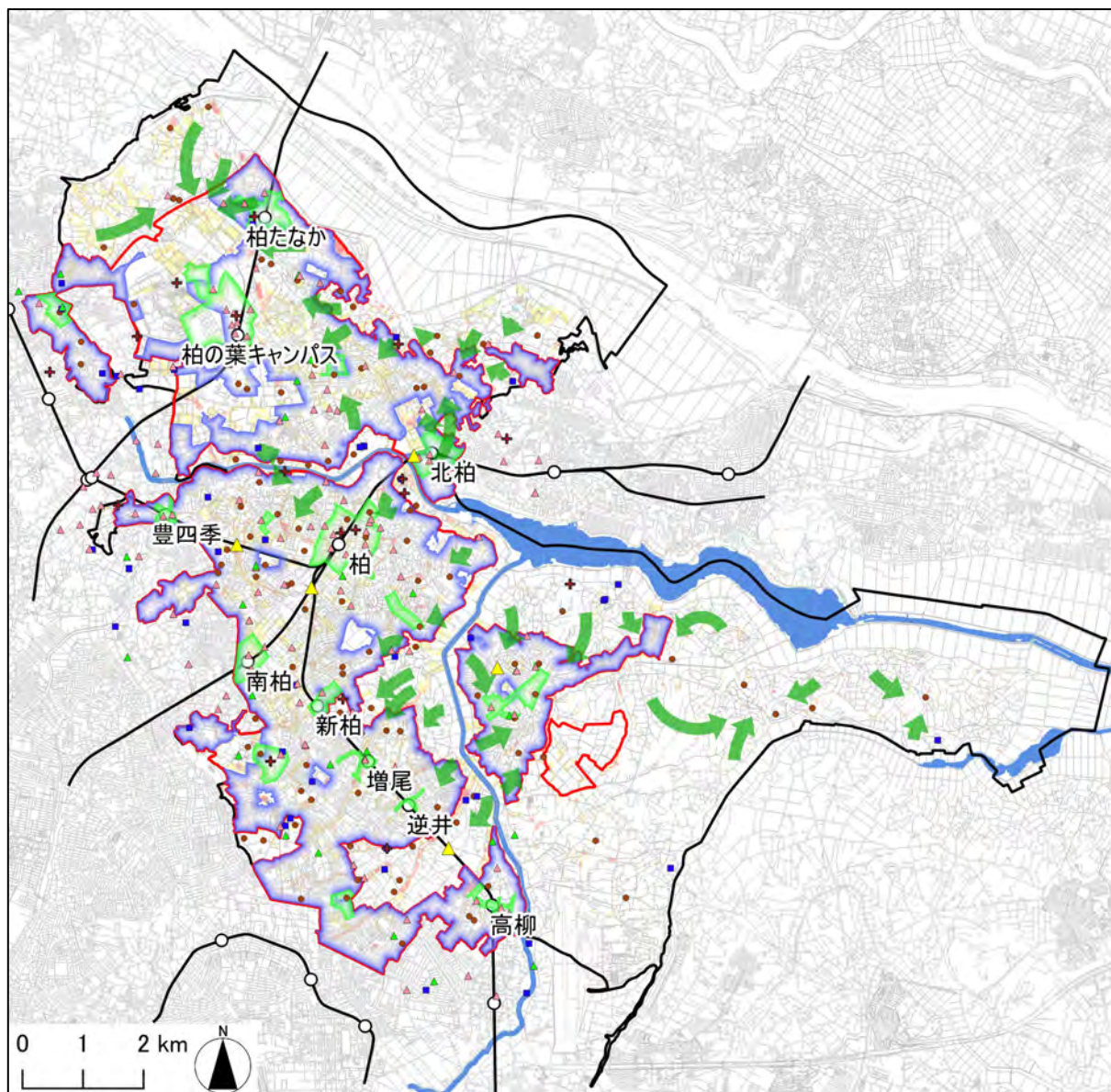
凡例

(区域)	(避難所等)	(建物構造)
市街化区域	避難所	RC造
都市機能誘導区域	避難方向	S造
居住誘導区域	(家屋倒壊等氾濫想定区域)	木造
(都市機能)	氾濫流	その他
病院	河岸侵食	
入所系 介護福祉施設	アンダーパス	
保育園		
幼稚園		

5) 内水浸水想定区域

内水浸水想定区域は、市全域において想定されていますが、浸水深 0.30m未満のエリアが多くみられます。市内に浸水深 1.00m以上のエリアも点在しています。アンダーパスとの重なりもみられ、一時的な道路分断の可能性が想定されます。

〈参考図表〉市全域



凡例

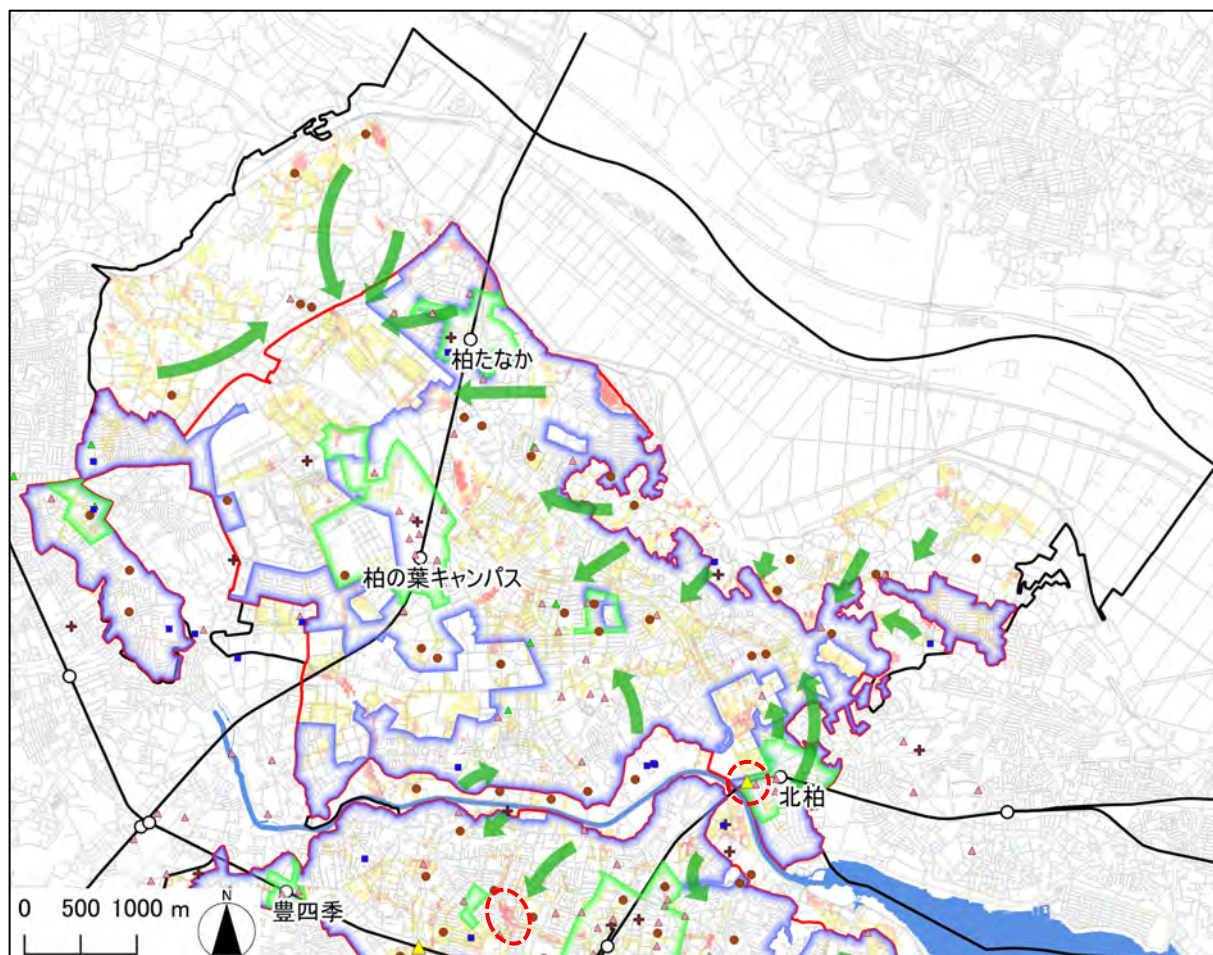
〔区域〕	〔内水浸水想定区域〕
市街化区域	浸水深
都市機能誘導区域	1.00m 以上～
居住誘導区域	0.50m 以上～1.00m 未満
〔都市機能〕	0.30m 以上～0.50m 未満
病院	～0.30m 未満
入所系 介護福祉施設	〔避難所等〕
保育園	避難所
幼稚園	避難方向
	アンダーパス

算出の前提となる降雨(年降水確率 1/1000 未満)

市内全体に、1時間最大雨量 79.5mm、30 年に一度の確率で起こる可能性がある降雨があった時、既存の排水施設が所定の機能を発揮した状態で、処理きれない内水による浸水を想定しています。

市北側区域のほぼ全域において、内水浸水想定区域が想定されています。下図に示した柏駅西側には浸水深 0.50m以上がまとってみられるエリアがあり、そのエリアの最大浸水深は 1.00m以上です。北柏駅の西側のアンダーパスでは、最大 1.00m以上の浸水深が想定されています。

〈参考図表〉市北側区域

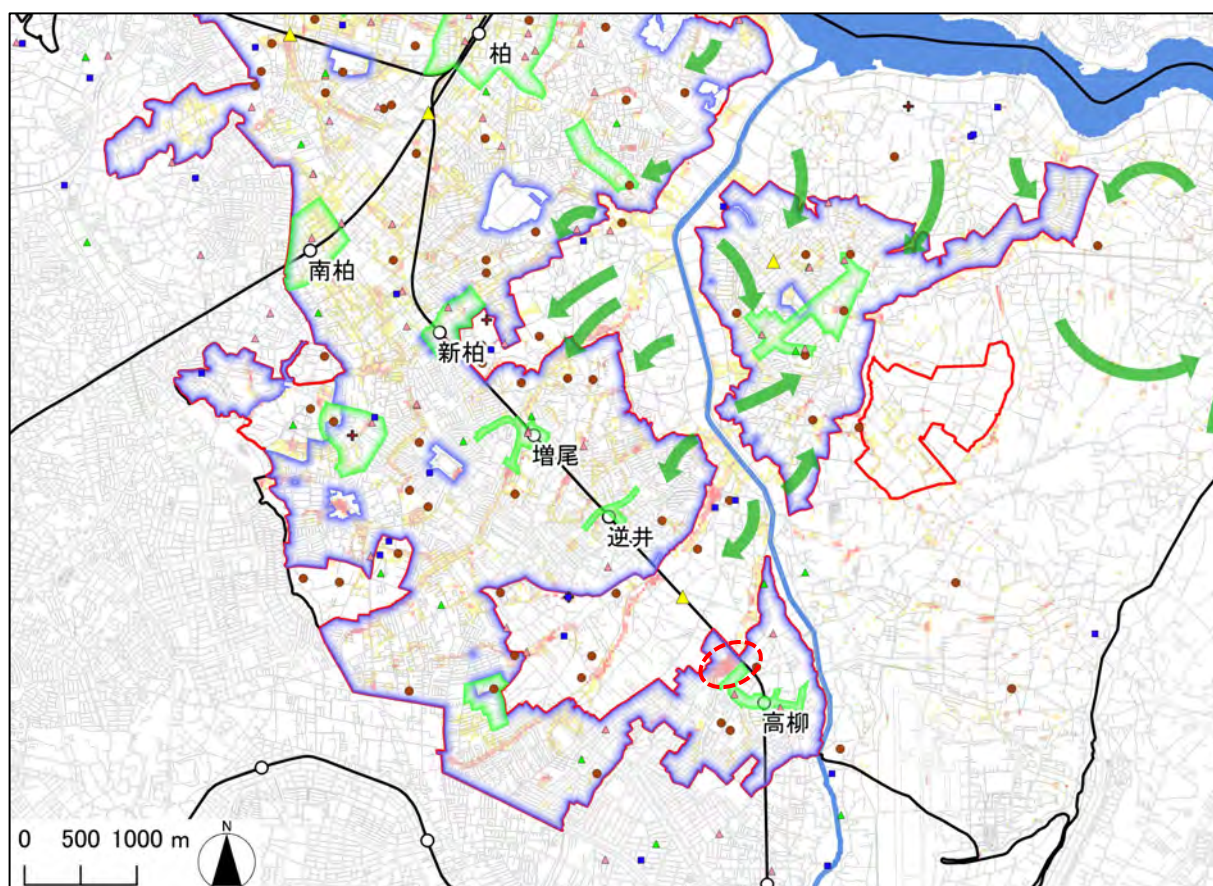


凡例

(区域)	(内水浸水想定区域)
市街化区域	浸水深
都市機能誘導区域	1.00m 以上～
居住誘導区域	0.50m以上～1.00m未満
(都市機能)	0.30m以上～0.50m未満
+	～0.30m未満
病院	(避難所等)
入所系 介護福祉施設	避難所
保育園	避難方向
幼稚園	アンダーパス

市南側区域の各所において、内水浸水想定区域が点在しています。下図に示した高柳駅北側等で、浸水深 0.50m以上がまとまってみられるエリアがあり、そのエリアの最大浸水深は 1.00 m以上です。泉町付近と大津ヶ丘中学校付近のアンダーパスでは、最大 1.00m以上の浸水深、旭町消防署付近のアンダーパスでは最大 1.00m以上の浸水が想定されています。

〈参考図表〉市南側区域

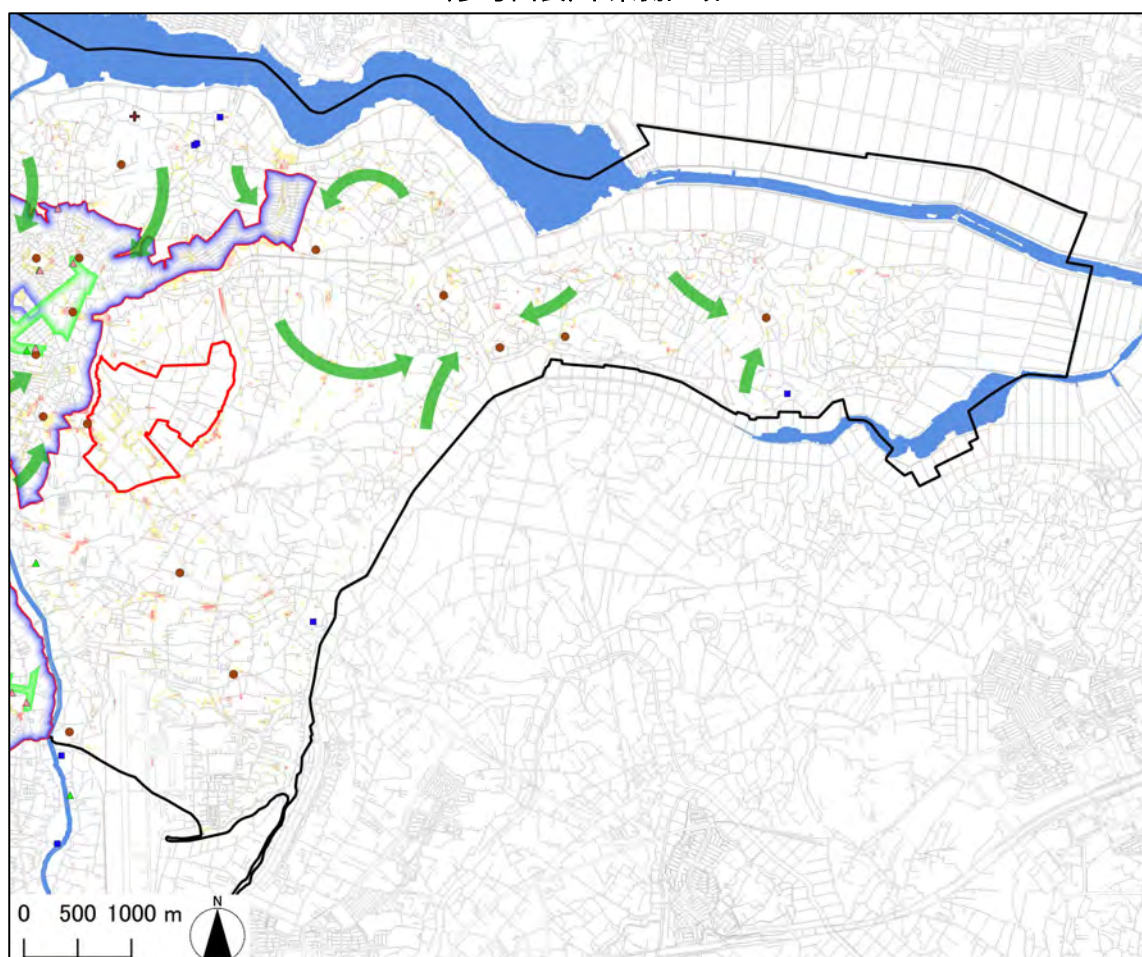


凡例

(区域)	(内水浸水想定区域)
市街化区域	浸水深
都市機能誘導区域	1.00m 以上～
居住誘導区域	0.50m以上 ～ 1.00m未満
(都市機能)	0.30m以上 ～ 0.50m未満
病院	～0.30m未満
入所系 介護福祉施設	(避難所等)
保育園	避難所
幼稚園	避難方向
	アンダーパス

東部では、居住誘導区域内において、浸水深 1.00m以上がまとまったエリアは見られないものの、内水浸水想定区域が点在しています。

〈参考図表〉市東側区域



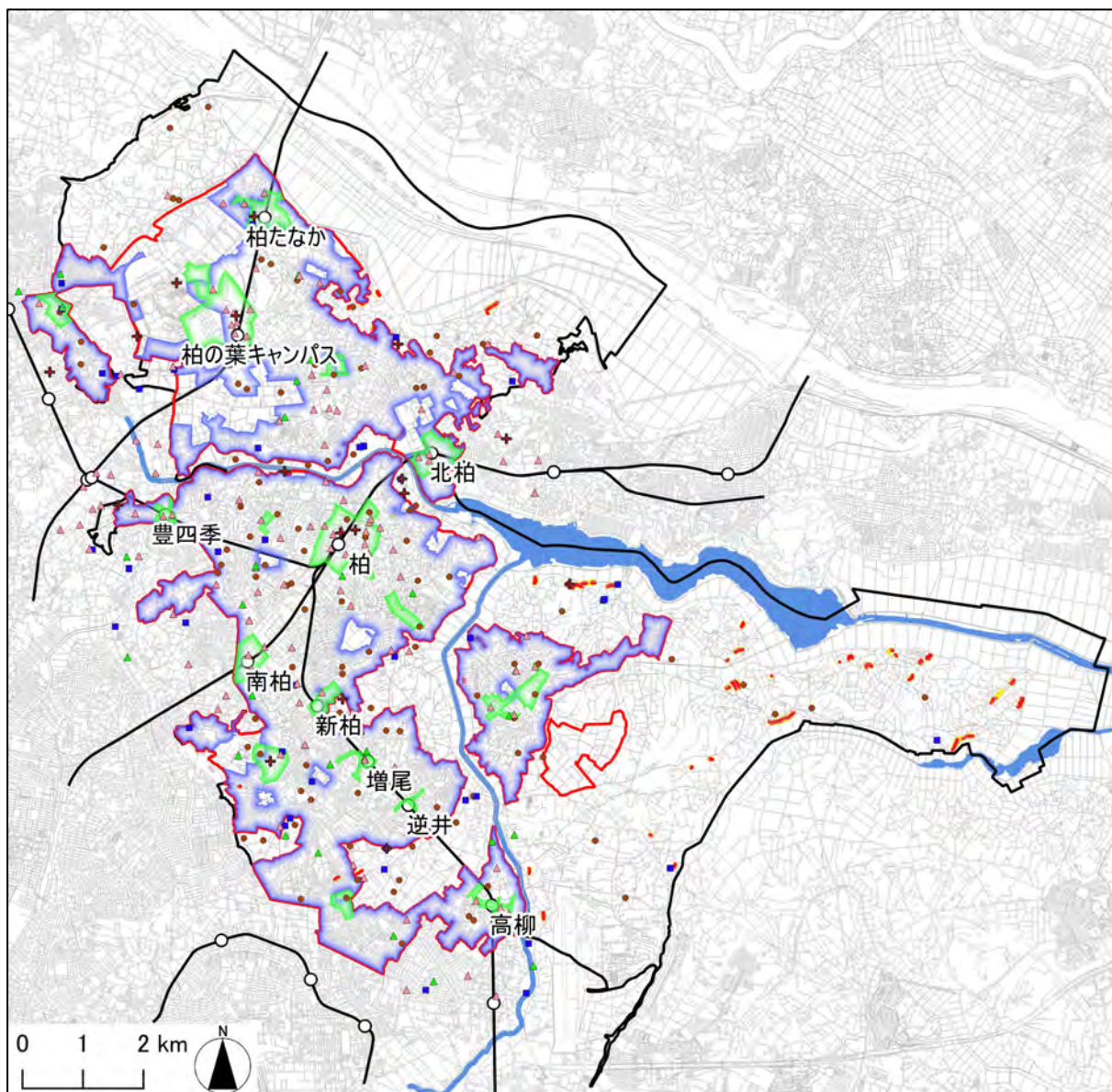
凡例

（区域）	（内水浸水想定区域）
市街化区域	浸水深
都市機能誘導区域	1.00m 以上～
居住誘導区域	0.50m以上 ～ 1.00m未満
（都市機能）	0.30m以上 ～ 0.50m未満
+	～0.30m未満
●	（避難所等）
■	避難所
▲	避難方向
△	アンダーパス
△	

6) 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

市内の土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は合計 57 箇所指定されています。居住誘導区域内に土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)の指定はありませんが、指定がされた場合、適宜、居住誘導区域から除外していくことになります。土砂災害警戒区域(イエローゾーン)については 16 箇所指定されています。

〈参考図表〉市全域

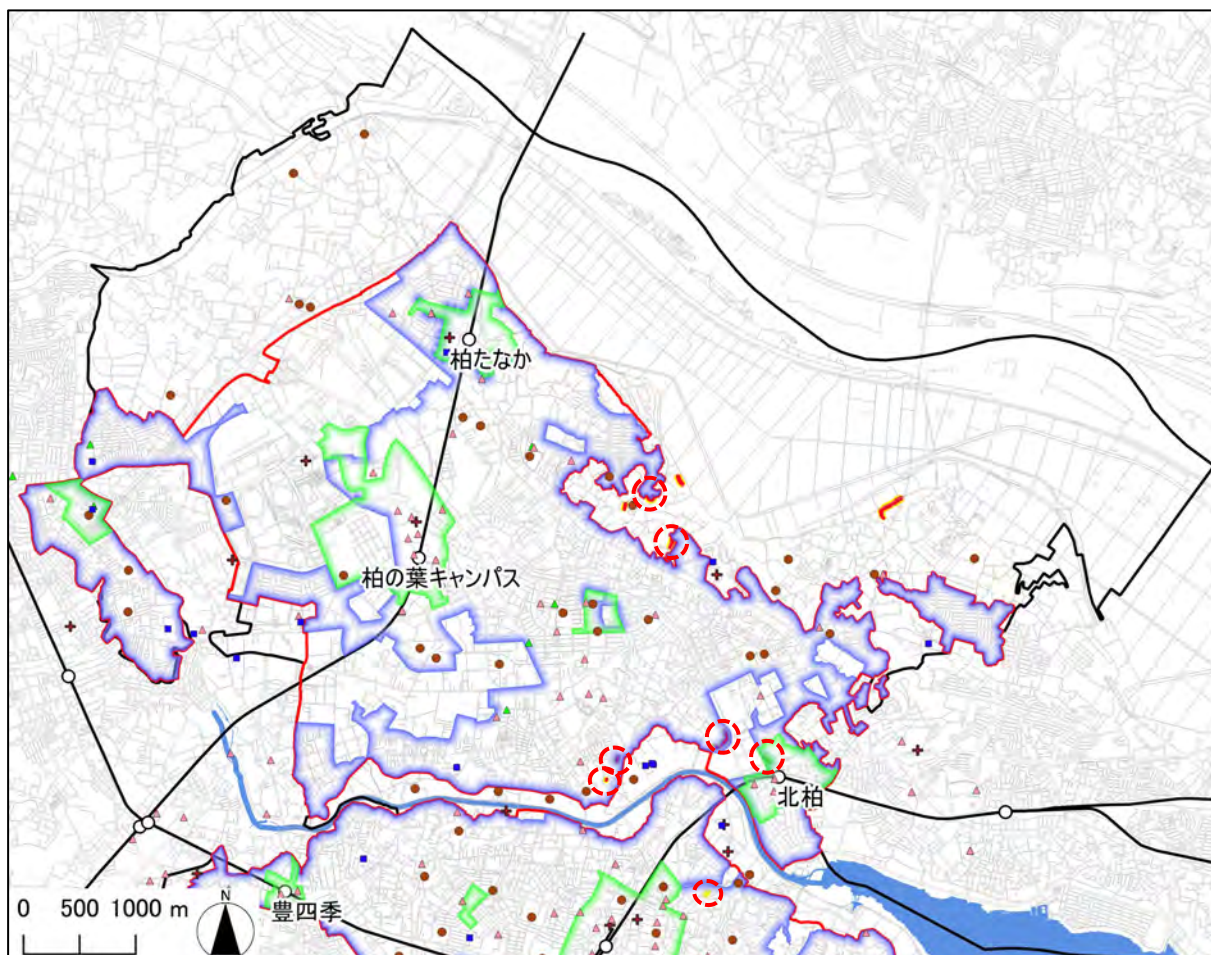


凡例

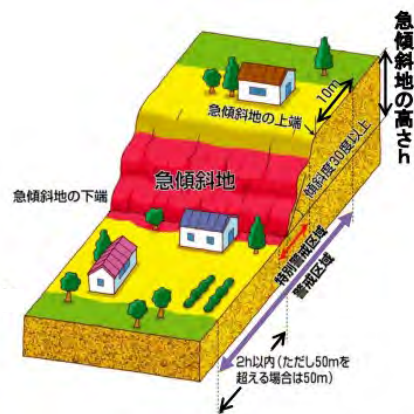
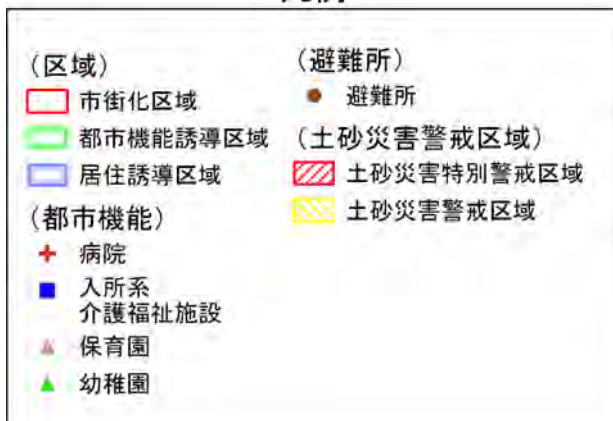
(区域)	(避難所)
市街化区域	避難所
都市機能誘導区域	(土砂災害警戒区域)
居住誘導区域	土砂災害特別警戒区域
(都市機能)	土砂災害警戒区域
病院	
入所系 介護福祉施設	
保育園	
幼稚園	

市北側区域の居住誘導区域内に指定されている土砂災害警戒区域は、下図に示した 7 箇所で見られますが、それらのうち、病院・福祉施設、避難所と重なる箇所はありません。

〈参考図表〉市北側区域



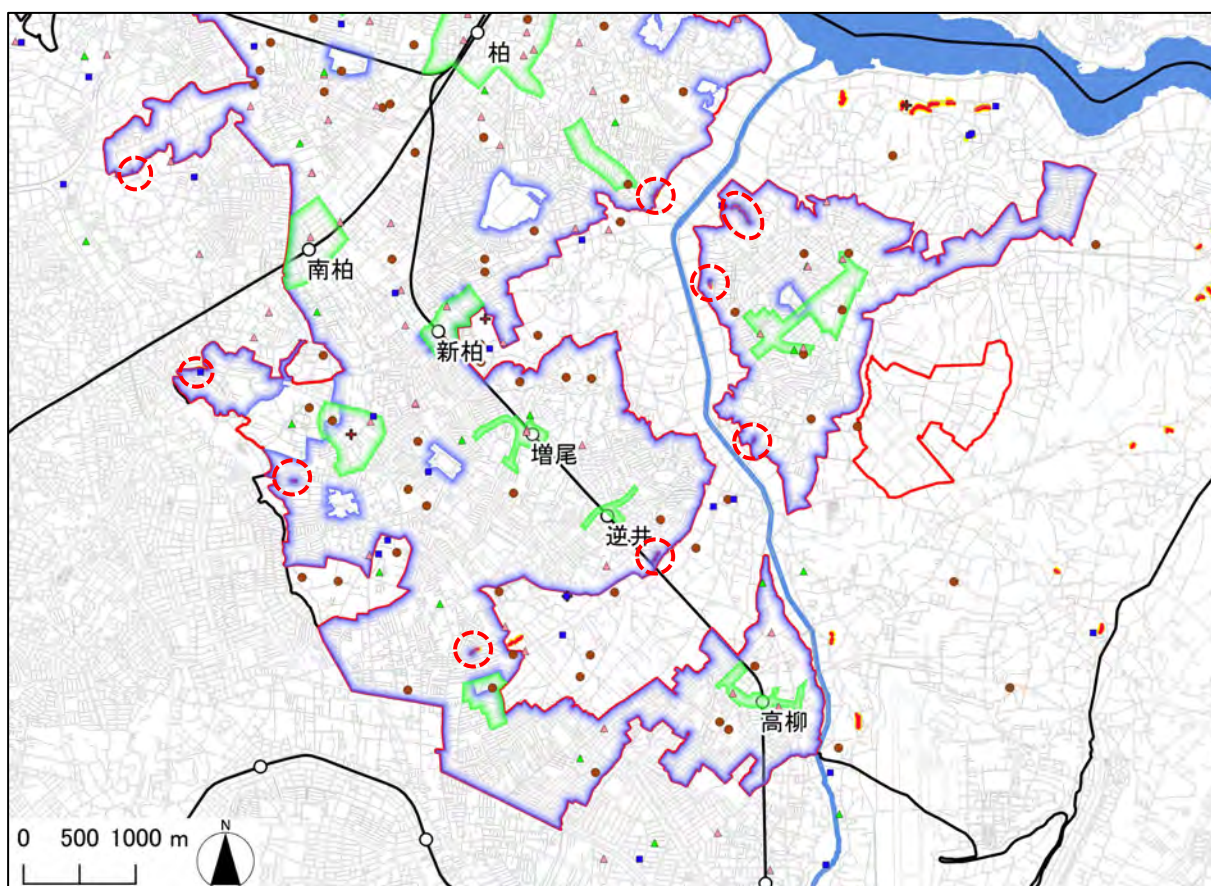
凡例



出典：立地適正化計画作成の手引き

市南側区域の居住誘導区域内に指定されている土砂災害警戒区域は、下図に示した 9 箇所で見られます。病院・避難所と重なる箇所は見られませんが、土砂災害警戒区域と重なる福祉施設が1箇所見られます。

〈参考図表〉市南側区域



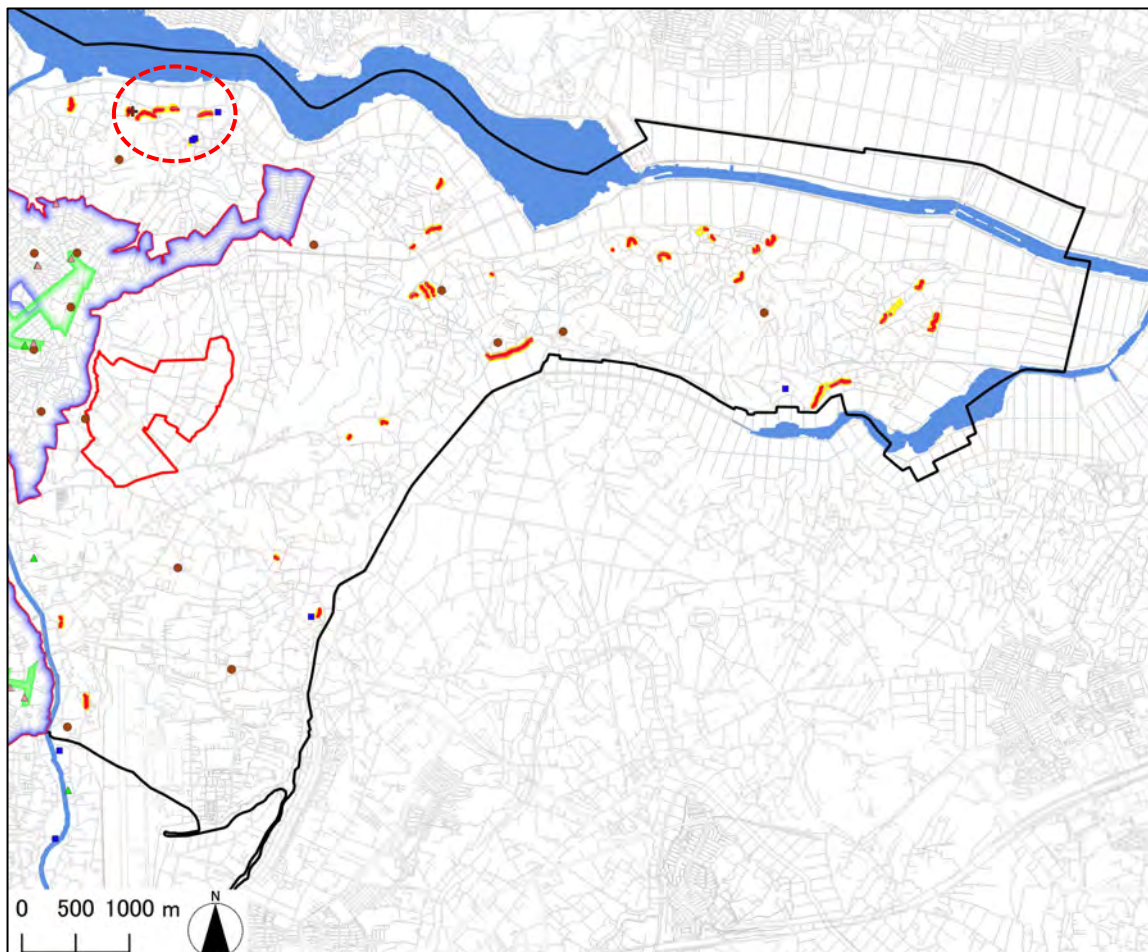
凡例

(区域)	(避難所)
市街化区域	避難所
都市機能誘導区域	(土砂災害警戒区域)
居住誘導区域	土砂災害特別警戒区域
(都市機能)	土砂災害警戒区域
病院	
入所系 介護福祉施設	
保育園	
幼稚園	

市東側区域の居住誘導区域内に、土砂災害特別害警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されている箇所はみられません。

なお、市街化調整区域には、土砂災害特別害警戒区域と重なる病院が1箇所、福祉施設が1箇所みられ、土砂災害警戒区域と重なる福祉施設が3箇所みられます。

〈参考図表〉市東側区域



凡例

(区域)	(避難所)
市街化区域	避難所
都市機能誘導区域	(土砂災害警戒区域)
居住誘導区域	土砂災害特別警戒区域
(都市機能)	土砂災害警戒区域
病院	
入所系 介護福祉施設	
保育園	
幼稚園	

7-4 防災・減災に向けた現状と課題の抽出

本市では様々な災害リスクが想定されていることを踏まえ、防災・減災に向けた課題を災害種別に整理します。

洪水

【利根川等河川整備の現状】

- 本市を流れる利根川は、河川整備計画(国土交通省)において計画降雨(年発生確率 1/200 の降雨)で余裕高は無いものの、洪水に対する堤防高は足りている状況となっています。利根川や下水道等の整備により、大きな水害は減少しています。
- 柏市区間の利根川は堤防が整備されていますが、堤防が整備されていない無堤区間である下流区域の氾濫を防ぐ目的で本市区域の利根川堤防に越流堤が設けられ、田中調節池に一時貯留し下流区域の洪水流量を低減させています。今後の大規模災害に備え、洪水調節容量を増大させる工事が予定(国土交通省・河川整備計画)されています。
- 手賀沼及び手賀川では、排水ポンプの稼働により利根川に放流することが出来るようになっていきます。今後の災害に備え、施設管理者により、排水ポンプを最も効果的な場所へ設置することや、実際に洪水が起こった際に稼働できるようにしておくことが求められます。

【課題】

- 本市の浸水想定区域内に、良好なインフラが整備され多くの居住がある柏ビレジ・布施新町・北柏などの地域が含まれています。災害に備えた情報伝達や避難行動の周知など、防災意識の向上が必要となっています。
- 手賀沼・手賀川においては、我孫子市内の JR 成田線木下駅付近で破堤した場合のシミュレーションでは、北柏駅周辺において最大浸水深が発生するのは決壊約 30 時間後になります。北柏駅周辺の市街地に浸水が到達するまでには約 9 時間が想定され、災害発生に備えた避難体制の確立が求められます。

内水

【課題】

- 都市化の進展、台風及び集中豪雨等により、出水の危険が増大することが懸念されます。

【現状】

- 内水は都市化に伴いこれからも増大する可能性はありますが、大半が浸水深 0.3m 以下であり、出水継続は比較的短時間です。
- 市内の一部では、1.00m 以上の浸水が想定されるエリアが点在し、0.50m 以上の浸水深がまとまってみられるエリアや、最大 1.00m 以上の浸水深が想定されるアンダーパスもあります。

土砂災害

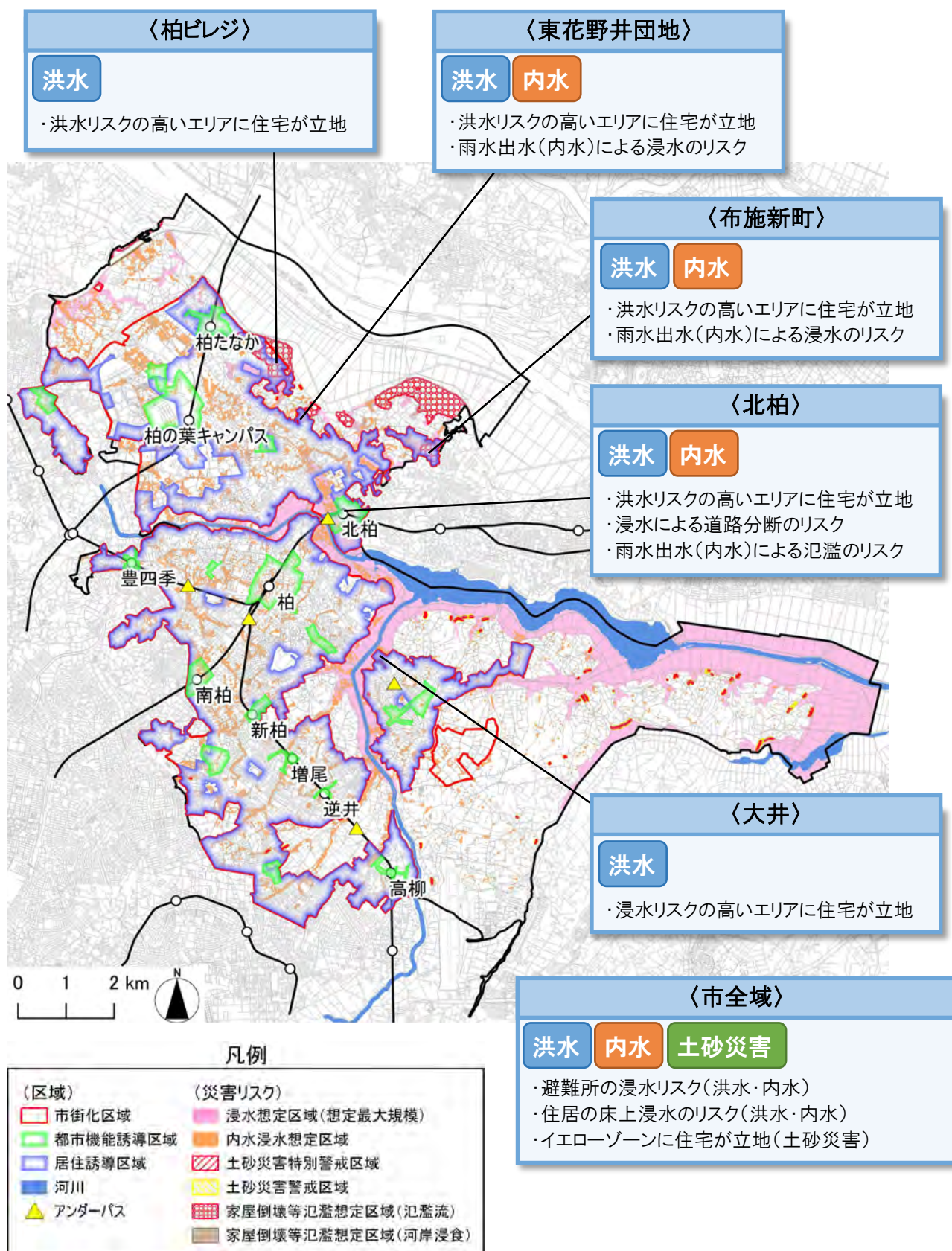
【課題】

- 居住誘導区域内の土砂災害警戒区域等について、情報伝達や避難行動の周知など、防災意識の向上が必要となっています。また、今後の千葉県のがけ地等の基礎調査の進捗による、土砂災害警戒区域箇所の新規指定に伴い、更なる避難体制の確立が求められます。

【現状】

- 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)等については平成 30 年に策定した立地適正化計画では居住誘導区域から除外しています。令和 2 年(1 月以降)の区域の見直し以降に追加された土砂災害特別警戒区域については、適宜区域除外を行いません。

【災害リスクの全体像】



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

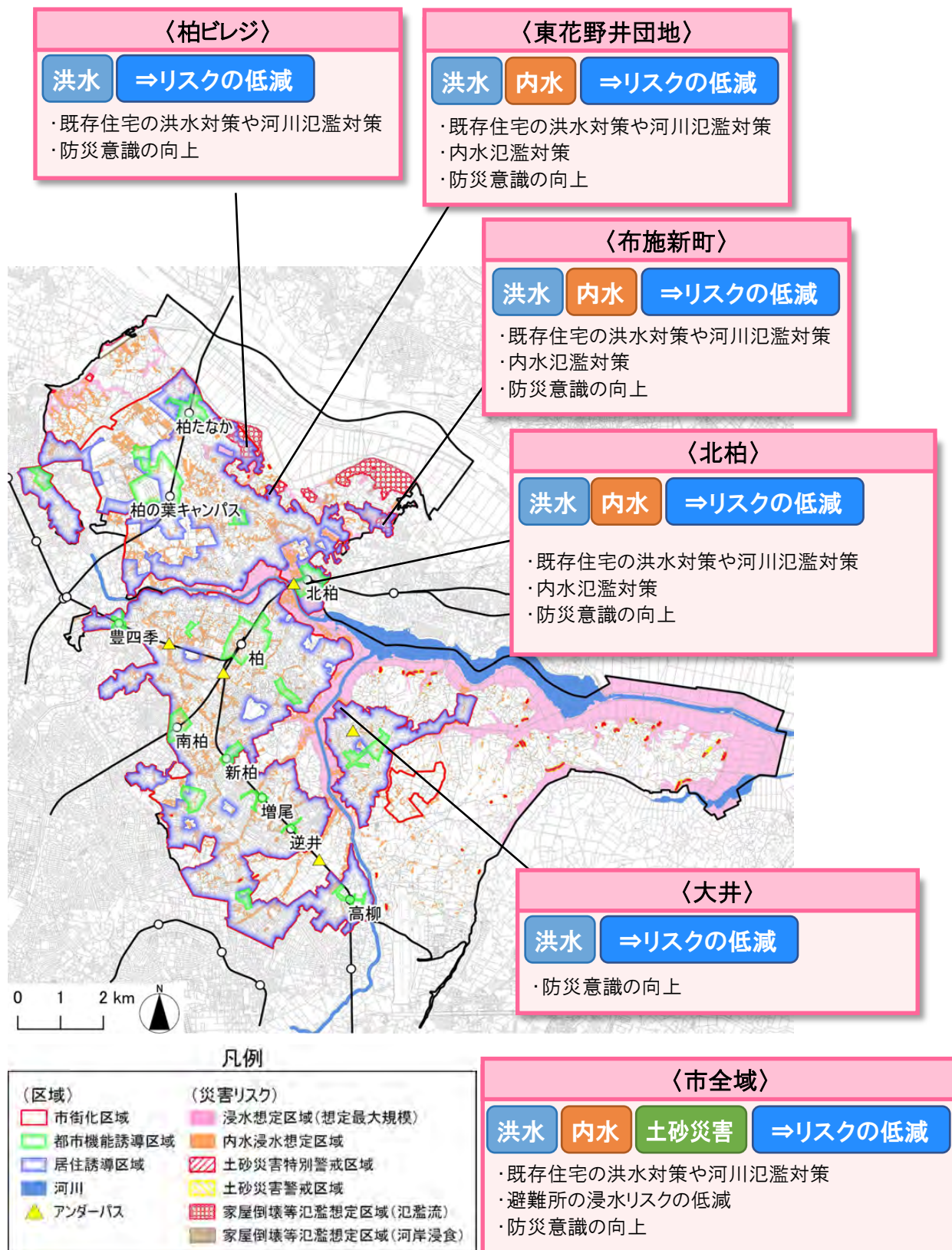
第7章

第8章

参考資料

7-5 防災まちづくりの取組方針

本市の防災まちづくりの取り組み方針は以下の通りです。河川氾濫対策や内水氾濫対策などに取り組むとともに、地域の防災意識向上を図ることで、リスクの低減やリスク回避を図ります。



7-6 具体的な取り組み、スケジュール

防災指針に基づく具体的なハード・ソフトの取り組み及びスケジュール

施策			重点的に実施する地域	実施主体	実施時期の目標			具体の取り組み内容
					短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (15年)	
災害リスク回避	新規開発の制限	開発規制	土砂災害特別警戒区域	市	←→			
	新規開発の誘導	届け出による立地誘導	居住誘導区域外	市	←→			都市再生特別措置法の届出
災害リスク除去・低減	洪水氾濫対策 内水氾濫対策	河川整備 雨水貯留浸透機能を高める対策		市など	←→			柏市雨水流出抑制技術基準、 柏市宅地内雨水浸透枮等設置基準での雨水流出抑制
	内水氾濫対策	雨水排水施設の整備		市	←→			既存施設の局部改修
	大規模盛土造成地の対策	大規模盛土造成変動予測調査	大規模盛土造成地	市	←→			
	大規模盛土造成地の対策	宅地被害防止事業	大規模盛土造成地	市	上記調査結果により検討			
	防災意識の向上	防災情報等の周知		市	←→			洪水ハザードマップや 内水ハザードマップ等による 防災情報等の周知

第8章

計画評価と進行管理

8－1．目標値の設定

8－2．進行管理

第8章 | 計画評価と進行管理

本章では、施策の達成状況等の計画評価における目標値を設定するとともに、進行管理の内容について整理します。

8-1 目標値の設定

(1) 本市の目標値の設定の考え方

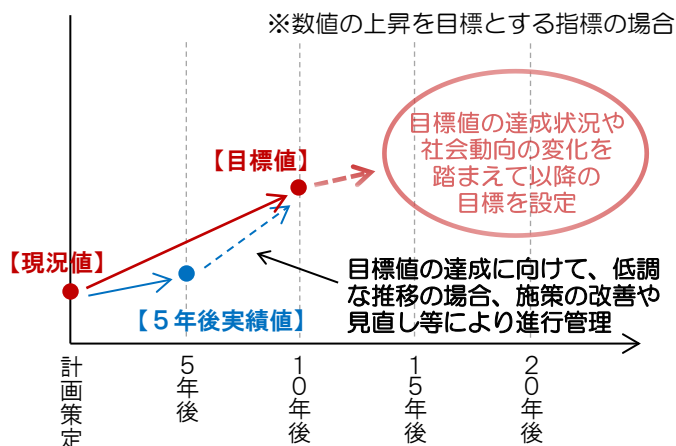
前述の内容も踏まえ、本市では、以下の考え方にに基づき、目標値を設定します。

1) 中期的な時間軸にて目標及び目標値を設定

・立地適正化計画は、20年後の長期的な視点に基づき計画を立案するものであるが、その実効性を確保するためには、5年毎の評価・検証で進捗を確認するものとする。

・よって、本市では、施策推進においてある程度の見通しが立つ 10年後(令和10年度)を目指した段階的な目標像(p.17)及び目標値(本章)を設定し、10年程度の中期的スパンでの具体的取組について進行管理を行い、次の計画に反映していくこととする。

■ 指標設定のイメージ



2) 3つの施策・誘導方針毎に目標値を設定

■ 前提とする目標値

【居住誘導区域内の人口密度】 84.0 人/ha 以上

※84.0 人/ha: 平成22年時点の居住誘導区域内の人口密度

■また、目標値の設定では、概ね5年後の評価検証時において、取組成果を検証するため、定量的な目標値の設定を行うものとする。

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

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

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

+

防災指針の取り組みに基づく目標値

(2) 目標値の設定

前項の目標値の設定方針を踏まえ、本計画での目標値を以下のとおり設定します。

1) 「施策・誘導方針1」に対する目標値

施策・誘導方針(ストーリー)

施策・誘導方針1

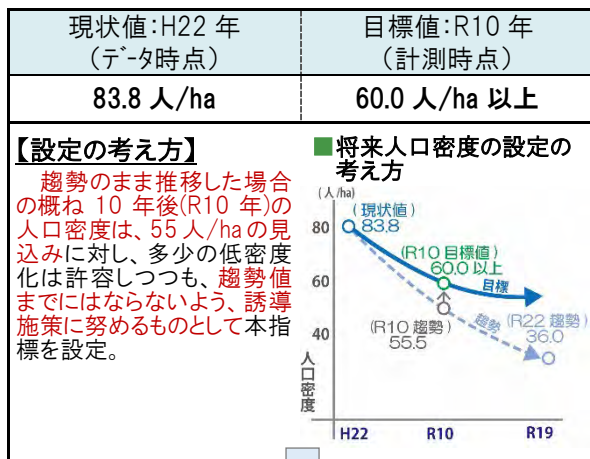
地域の特性を活かし、良好な住環境形成に向けた世代構成バランスの確保
(重点項目)

- 1-1. 郊外低層住宅地での世代構成バランスの健全化
- 1-2. 団地ストックの再生と施設誘導
- 1-3. スプロール市街地での住環境改善
- 1-4. 自然的土地利用を活用した住環境形成

定量的な目標値 (重点項目に基づく施策展開による直接的な効果を確認)

指標①：人口密度の適正化

⇒郊外低層住宅地での人口密度の減少傾向の抑制を確認



指標②：公的空地の拡大

⇒スプロールによる住宅地での、カシワ制度、生産緑地や道路用地等の公的空地活用の拡大状況を確認



期待される効果の定量化 (上記指標の達成により期待される効果を定量化する)

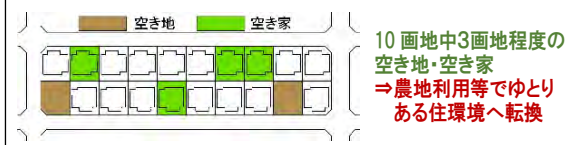
効果指標①：空き家・空き地数の抑制

⇒土地利用の外部不経済の抑制

現状値:H29年 (データ時点)	目標値:R10年 (計測時点)
約50件	240件以下

■目標値での住宅地人口密度イメージ

【人口密度:60人/haでの住宅密度想定(2.0人/世帯想定)】



〈効果指標①参考値〉

- ・空き家除却1件あたり1,600千円
 (40坪程度の木造住宅想定)

効果指標②：居住者の満足度の上昇

⇒住環境の向上により、柏市市民意識調査での「住まいの地域の満足度」にて「住みやすい」と回答した割合の上昇

現状値:H26年 (データ時点)	目標値:R10年 (計測時点)
72.5% ※1	75.0%以上

※1:平成26年度市民意識調査(南部地域)より

〈効果指標②参考値〉

・空地(くうち)の地域管理による周辺への受益者便益
 (外部経済効果)

1世帯あたり3,468円/年(※)×世帯数

※「カシワ制度の効果に関する一考察」、法政大学日本統計研究所・研究所報告No.47(細江まゆみ(2016.1))より算出

2) 「施策・誘導方針2」に対する目標値

施策・誘導方針(ストーリー)

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

(重点項目)

- 2-1. 柏駅・柏の葉キャンパス駅の拠点性向上(都市拠点)
 2-2. 日常生活の中心となる生活拠点の形成
 2-3. 高齢化に対応した小拠点の形成
 2-4. 日常生活の利便性確保に向けた施設誘導

定量的な目標値 (重点項目に基づく施策展開による直接的な効果を確認)

指標③：在宅医療・介護サービス拠点施設の立地数の増加

⇒地域包括ケアシステムに係る施設と高齢者向け住宅の拠点内立地状況を確認

現状値:H29年 (データ時点)	目標値:R10年 (計測時点)
2箇所	6箇所

【設定の考え方】
 現時点では、在宅医療・介護サービス拠点施設が立地している区域は、中圏域(7地域)のうち2地域(豊四季台、光ヶ丘)。
 今後、地域包括ケアシステムの実現において重要な施設となる当該施設の立地を進めるものとして、本指標を設定。
 ※)在宅医療・介護サービス拠点施設は、高齢者向け住宅との併設を義務付けるものではありません

【目標値の算出方法】
 向こう10年間の前期にて、6箇所程度での充足を目指すものとして設定。

都市施策

暮らしの小拠点へ
高齢者向け住宅

福祉施策

中圏域毎に
在宅医療・介護
サービス拠点施設

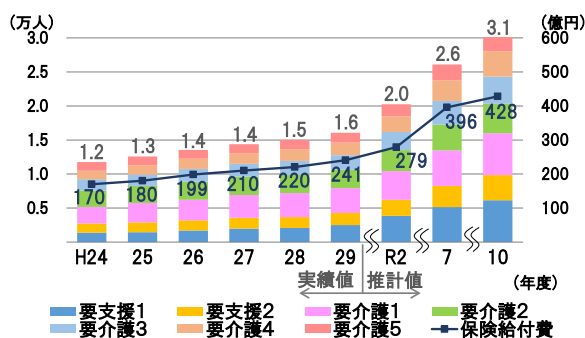
期待される効果の定量化 (上記指標の達成により期待される効果を定量化する)

効果指標③-①：元気な高齢者の増加

⇒施設が設置された場合のサービス提供による
要介護認定者数の抑制として当該人数を確認

現状値:H29年 (データ時点)	目標値:R10年 (計測時点)
16,075人	31,000人以下

■今後の要介護認定者数と保険給付費の将来推計値

※H24～R7年は第5～7期柏市高齢者いきいきプラン21
及び決算書等を参照、R10年は都市部算定

〈効果指標③-①参考値〉

・元気な高齢者数(平成29年度)

(65歳以上) (要支援1・2、要介護1～5) (元気な高齢者)
 104,967人 - 16,075人 = 88,892人

効果指標③-②：高齢者の歩行量(外出機会)の増加

⇒アンケート調査に基づく高齢者(65歳以上)の1日
当り歩行時間を確認

現状値:H29年 (データ時点)	目標値:R10年 (計測時点)
1時間16分 ※1 (歩数 7,600歩) ※2	8,000歩以上 ※3

※1: 柏市健康増進計画に関する柏市民健康意識調査より

※2: まちづくりにおける健康増進効果を把握するための
歩行量(歩数)調査のガイドライン参照※3: 中之条研究(東京都健康長寿医療センター研究所)
における、健康長寿を実現するために必要な一日
あたりの歩数を参考

〈効果指標③-②参考値〉

・1日あたり400歩の歩行量(外出機会)増加の医療費
抑制額

400歩×365日×0.045円/歩/日(※)=6,570円/年

※まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量
調査のガイドライン(平成29年3月、国土交通省)

3) 「施策・誘導方針3」に対する目標値

施策・誘導方針(ストーリー)

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

(重点項目)

- 3-1. 基幹的な公共道路線の持続
- 3-2. 交通結節点(ハブ等)の機能強化
- 3-3. 利用者の移動需要に対応した効果的なネットワークの再編

定量的な目標値 (重点項目に基づく施策展開による直接的な効果を確認)

指標④：基幹的な公共道路線の徒歩圏人口カバー率の増加

⇒鉄道駅もしくは運行本数が多いバス路線のバス停の徒歩圏の居住者数の割合を確認

現状値:H29 年 (データ時点)	目標値:R10 年 (計測時点)
66.2%	69.8%以上

【設定の考え方】

市民にとって、利便性・効率性の高い公共交通網を形成・持続させるためには、都市機能と居住の誘導施策及び公共交通網形成の施策が有機的に機能するよう推進する必要がある。

そのため、公共交通網の充実や居住誘導区域の人口密度の適正な持続により、利便性の高い公共交通を享受できる市民の割合を増加させていくものとして本指標を設定。

【目標値の算出方法】

現況での鉄道駅から半径 800m もしくは、1 日当り片道 60 本以上のバス路線のバス停から半径 300m 内に居住している人口を R10 年推計値をもとに算出し、市全域の人口で除して割合を算出。



期待される効果の定量化 (上記指標の達成により期待される効果を定量化する)

効果指標④：自動車交通からの転換によるCO₂削減

⇒自動車の走行台キロのCO₂排出量の削減

目標値:R10 年 (計測時点)
3,711 t-CO ₂ /年 の削減量

【目標値の算出方法】

低炭素まちづくり計画での算出方法に準じ、自動車利用のうち、15%(現況の割合を考慮して、鉄道12%、バス3%とする)が転換されるものとして、その変化のみ考慮して、その際のCO₂削減量を算出。

■ 低炭素まちづくり計画での目標値設定の考え方

基本方針2：移動支援とネットワークの充実

- ◆ 交通結節点の利便性向上
- ◆ バス交通等の利便性向上 等

自動車からの交通手段の転換率を想定

【自転車・徒歩等化石燃料を使用しない手段への転換率】

⇒R2 年(中間):5%、R12(目標年次):10%

【鉄道及びバスへの交通手段への転換率】

⇒R2 年(中間):10%、R12(目標年次):15%

自動車交通からの転換による効果目標
(効果指標④参考値)

CO ₂ 削減量 (対BAU)	
R2 年(中間年次)	R12 年(目標年次)
6,632 t-CO ₂ /年	9,300 t-CO ₂ /年

※柏市低炭素まちづくり計画(H27)、p.19

4)「防災指針」に対する目標値

施策・誘導方針(ストーリー)

防災指針の取り組み

(施策)

【災害リスク回避】

- ・新規開発の制限
- ・新規開発の誘導

【災害リスク除去・低減】

- ・内水氾濫対策
- ・洪水氾濫対策
- ・大規模盛土造成地の対策
- ・防災意識の向上

定量的な目標値（重点項目に基づく施策展開による直接的な効果を確認）

指標⑤：自主防災組織の結成割合

⇒町会・自治会・区等(297 団体)の内、自主防災組織を結成している割合を確認

現状値:H30 年 (データ時点)	目標値:R7 年 (計測時点)
82.0%	85.0%
【設定の考え方】 大規模な自然災害の時には、自治体の対応に限界があり、住民一人ひとりや地域の活動が重要となる。 そのため、必要経費の助成を行い、自主防災組織の結成促進と活動の強化を支援するものとして本指標を設定。 【目標値の算出方法】 柏市地域防災計画(R3 年)において定められた現状値及び目標値に準じて、本指標を設定。 ■自主防災組織結成の手引き  平成 30 年 4 月 改訂 柏市役所総務部防災安全課	

指標⑥：避難体制の確立

⇒土砂災害危険箇所(62箇所)の内、住民等の避難体制を整えた区域を確認

現状値:H30 年 (データ時点)	目標値:R4 年 (計測時点)
20 箇所	62 箇所
【設定の考え方】 災害の危険性に関する広報活動を強化するとともに、土砂災害警戒区域については、特に避難体制を整備することが必要となる。 そのため、ハザードマップの作成・周知などにより、浸水区域に家屋や公共施設等が存在する影響度の大きい地域から避難体制を確立していくものとして本指標を設定。 ■避難訓練の様子  出典：自主防災組織活動の手引き 【目標値の算出方法】 柏市地域防災計画(R3 年)において定められた現状値及び目標値に準じて、本指標を設定。	

指標⑦：公共下水道（雨水）の整備

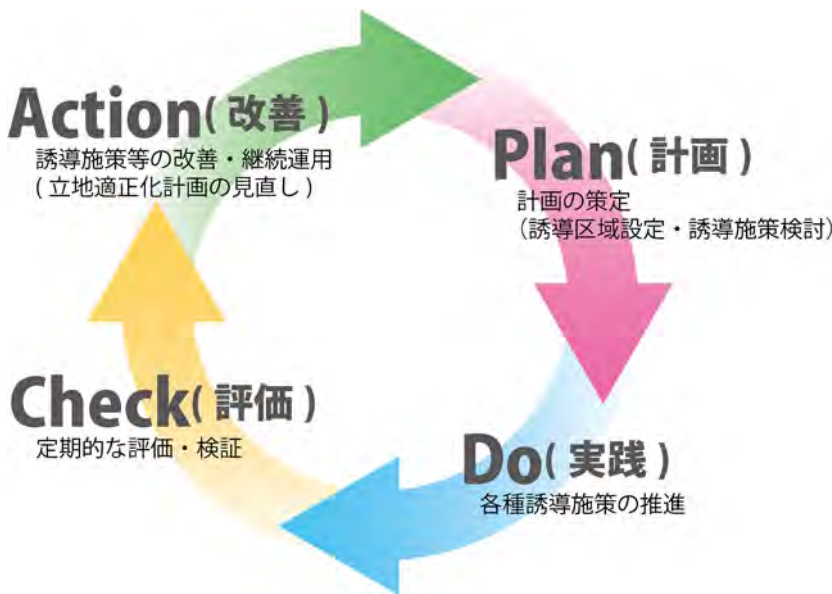
⇒雨水幹線の整備延長を確認

現状値:H30 年 (データ時点)	目標値:R4 年 (計測時点)
56,685m	57,885m
【設定の考え方】 都市化の進展により、出水の危険性が増大することが懸念されているが、雨水幹線整備は計画延長に対する整備率が低い状況にある。 そのため、床上・店舗浸水の発生が多い地域から整備を進めるものとして本指標を設定。 【目標値の算出方法】 柏市地域防災計画(R3 年)において定められた現状値及び目標値に準じて、本指標を設定。	

8－2 進行管理

- ・本計画の計画期間内においては、施策の進行状況や社会的な動向の変化も予想されるため、上位計画や関連計画の見直しとの整合を図りつつ、概ね5年ごとに前項で設定した数値目標の達成状況や、第6章で設定した誘導施策の進行状況の評価・検証を行います。
- ・その検証により、市内各地区の居住誘導及び都市機能誘導の進捗等状況を確認し、必要に応じて、誘導施策・施設・区域の見直しを実施していきます。
- ・誘導施策の進捗状況や数値目標の達成状況の評価にあたっては、高齢化や人口減少を背景としながらも、持続可能な都市経営（財政構造の健全化、公共施設維持管理の最適化、社会保障費の推移、公共交通ネットワークの効率化等）が行えているかの視点で検証していきます。
- ・また、この施策進捗や目標値の検証が、本市の福祉・公共交通・緑・農政・都市整備等部門別の関連計画へとフィードバックされるよう連携を図ります。

■ 本計画でのPDCAサイクルによる取組



■ 評価・検証による計画推進のイメージ

H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10～19					
			策 定	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	評 価		評 価		評 価
				5年間での取組					5年間での取組									
国勢調査	都市基礎計画調査					国勢調査	都市基礎計画調査				国勢調査	都市基礎計画調査	必要に応じて計画の見直し ・誘導区域・施設 ・誘導施策 ・目標値設定等					
毎年での推進 会議等の実施			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					

○計画の進捗にあたっては、第1章1－3に掲げた都市再生、福祉、子育て、住宅政策、緑、農業、公共交通等の部門別の関連計画との誘導施策の進捗・推進に関する連携体制（推進会議等）をとっていきます。

参考資料

参考－1． 柏市の現状と将来見通し
（詳細版）

参考－2． 誘導施設の設定方針

参考－3． 各拠点の状況整理

参考－4． 策定の経緯

参考資料

参考－１ 柏市の現状と将来見通し（詳細版）

第2章にて概況を記載した「柏市の現状と将来見通し」について、詳細な図表等を用いて改めて整理します。なお、項目構成については、第2章での項目と同様としています。

1) 市街地形成と土地利用

①市街地拡大の変遷

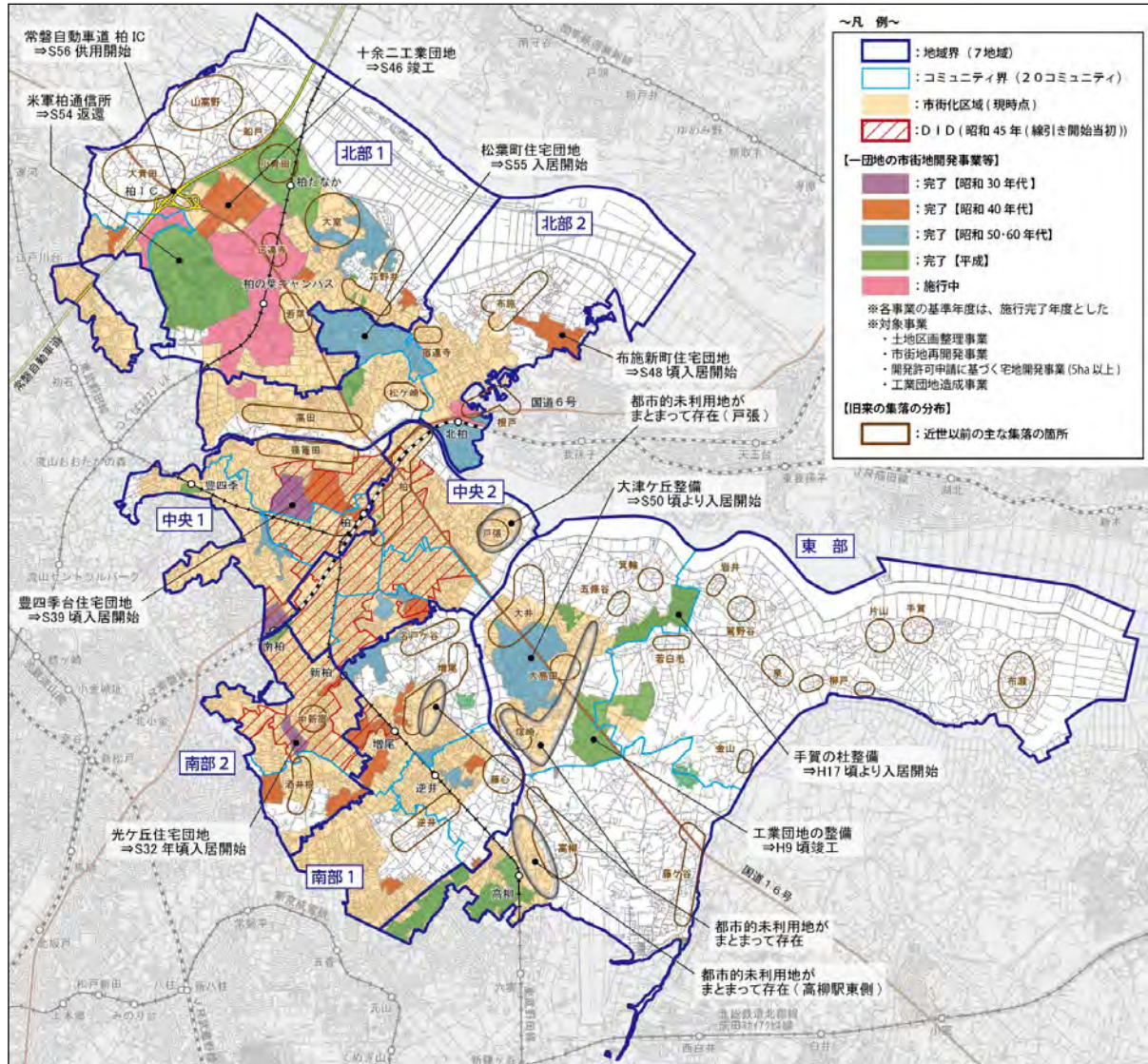
- 昭和30年代以降、大規模な住宅団地の整備が順次進み、その後も、駅郊外部での低層住宅地の拡大等により市街地が形成され、都心部のベッドタウンとして人口が急増しました。
- 昭和50年代には、さらなる住宅団地の整備が進み、住宅供給がより一層、進みました。
- 近年では、市の北部にて、平成17年のつくばエクスプレスの開通に合わせ、自然的土地利用が多数あった沿線にて大規模な都市基盤整備及び住宅地整備が順次進んでいます。
- DID(人口集中地区)の変遷としては、昭和45年の線引き開始当初は、主に常磐線沿線に広がっていましたが、その後、平成2年時点では、東武野田線沿いや沼南支所周辺においても分布が見られ、平成22年時点では、つくばエクスプレス沿線、高柳駅東口、大津ケ丘周辺部等以外は、市街化区域と同一の広がりが見られます。

〈参考図表1〉 本市の都市の変遷年表

昭和30年代	◆昭和30年代前半、<u>公団の住宅団地整備(光ケ丘)をはじめとする住宅地を整備</u> ◆柏駅及び南柏駅との近接による利便性の高さ等より、駅周辺の商業系土地利用が大きく進展するとともに、さらなる<u>公団の住宅団地(豊四季台)の整備</u>も進み、首都圏のベッドタウンとして人口が急増 ◆昭和39年に、<u>人口が10万人を突破</u>
昭和40年代	◆昭和45年に、柏市都市計画区域(旧沼南町含む)の線引きを開始 ◆昭和46年に、常磐線の複々線が開通し、都心へのアクセスがより一層向上 ◆昭和48年に、柏駅東口市街地再開発事業が完了 ◆<u>大規模な一団の低層住宅地(布施新町など)を整備</u> ◆<u>増尾駅及び逆井駅の周辺部等</u>にて、順次、<u>スプロール的に低層住宅地の民間開発</u>が進展 ◆大規模な工業団地(十余二工業団地)を整備
昭和50・60年代	◆昭和50年に、<u>人口が20万人を突破</u> ◆北柏駅周辺や<u>公団のさらなる住宅団地整備(松葉町)等をはじめとする住宅供給がより一層進展</u> ◆<u>米軍柏通信所が全面返還</u>され、後に、住宅地・文教施設・公園等からなる複合市街地を形成 ◆<u>旧沼南町の中心地周辺(大津ケ丘)において、一団の住宅地を整備</u>
平成以降	◆平成元年に、<u>人口が30万人を突破</u> ◆平成17年に、<u>柏市と沼南町が合併</u> ◆平成17年の<u>つくばエクスプレスの開通に合わせ</u>、未利用地であった<u>沿線の大規模なエリアにて都市基盤整備及び住宅地整備</u>が順次進展中 ◆旧沼南町の中心地近郊にて、<u>土地区画整理事業による一団の住宅地を整備(手賀の杜)</u> ◆<u>高柳駅の西側</u>にて、順次、土地区画整理事業が実施され、<u>低層住宅地を形成</u> ◆平成22年に、<u>人口が40万人を突破</u>

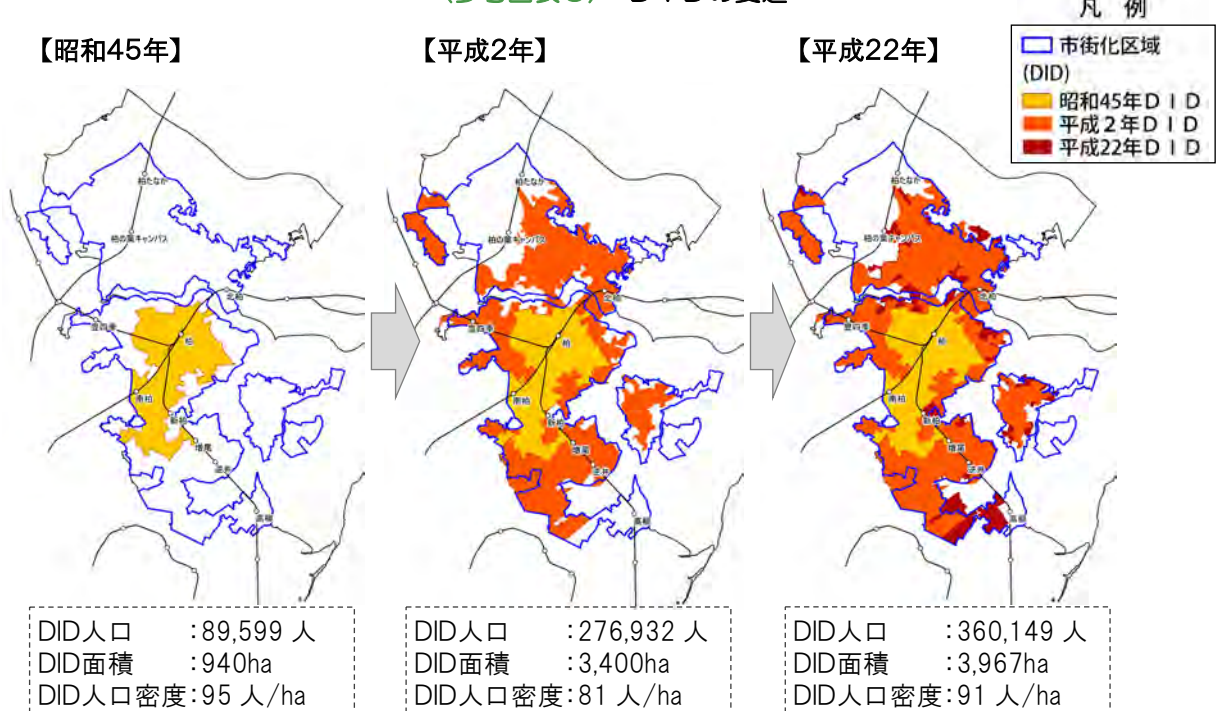
出典：柏市資料

〈参考図表2〉 本市の都市の変遷図



出典: 柏市資料

〈参考図表3〉 DIDの変遷



出典: 国勢調査

②秩序ある土地利用の運用

○昭和45年の線引き制度の開始以降、現在に至るまで、市街化区域において、2.47倍の急激な人口増加であったにもかかわらず、市街化区域の面積は1.2倍程度の拡大にとどめており、一定の範囲内にて、市街地整備と人口の定着に努めてきた経緯があります。

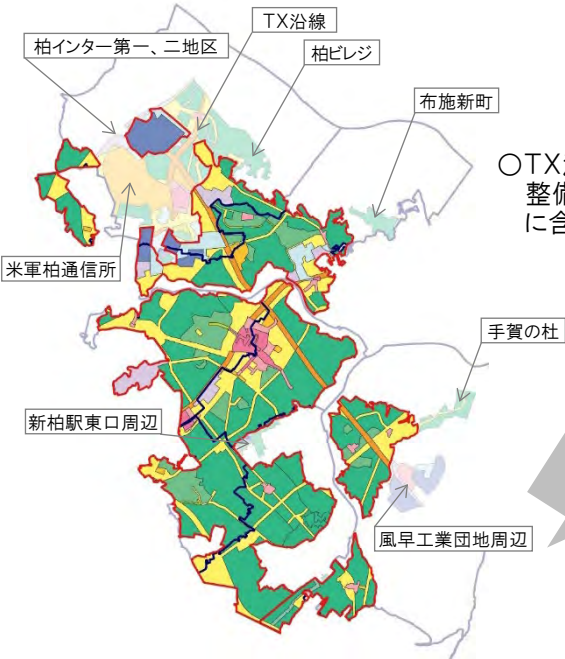
〈参考図表4〉 昭和45年と各年の比較
(市街化区域の人口・面積)

	S45	S60	H12	H27
人 口	16.9万人	31.1万人	37.4万人	41.4万人
人口(市街化区域)	15.4万人	27.7万人	34.5万人	38.1万人
S45年との比較	1.00倍	1.80倍	2.24倍	2.47倍
面積(市街化区域)	4,479ha	4,735ha	5,327ha	5,453ha
S45年との比較	1.00倍	1.06倍	1.19倍	1.22倍
人口密度(市街化区域)	34.4人/ha	58.5人/ha	64.8人/ha	69.9人/ha

出典：人口は国勢調査、市街化区域の人口・面積は都市計画年報

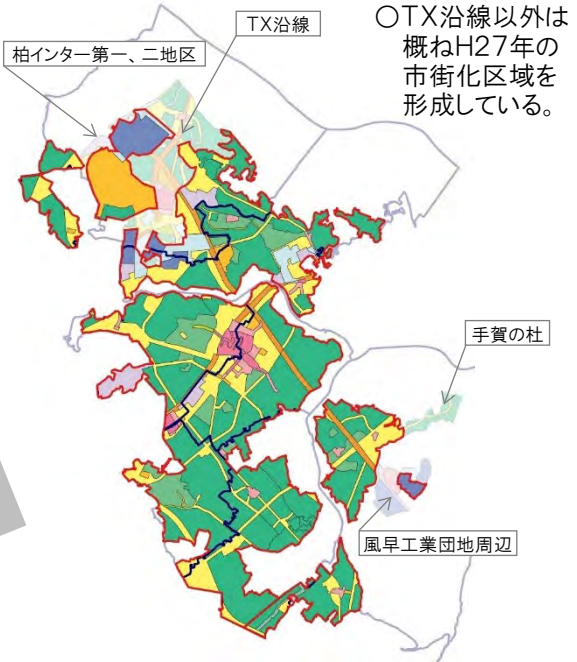
〈参考図表5〉 市街化区域の状況の
平成27年度との比較

昭和45年とH27年の比較



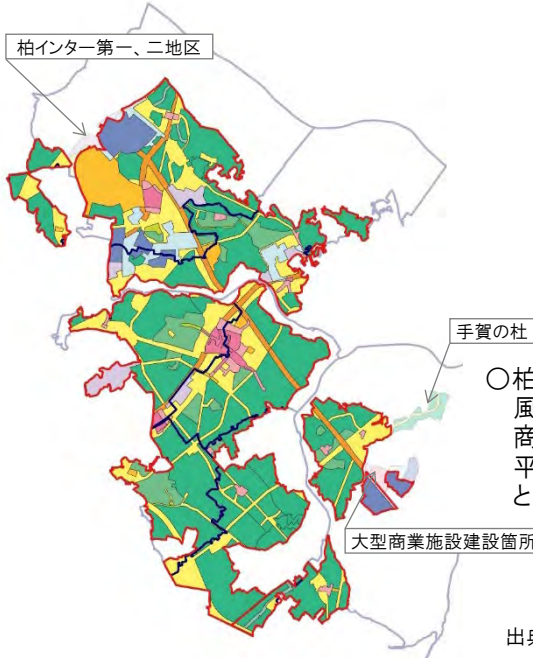
○TX沿線の外、布施新町や柏ビレジ等も整備がなされていないため、市街化区域に含まれていない。

昭和60年とH27年の比較



○TX沿線以外は概ねH27年の市街化区域を形成している。

平成12年とH27年の比較



○柏インター第一、二地区、手賀の杜、風早工業団地に隣接する大型商業施設建設箇所以外は、ほぼ平成27年の市街化区域の範囲と同一である。

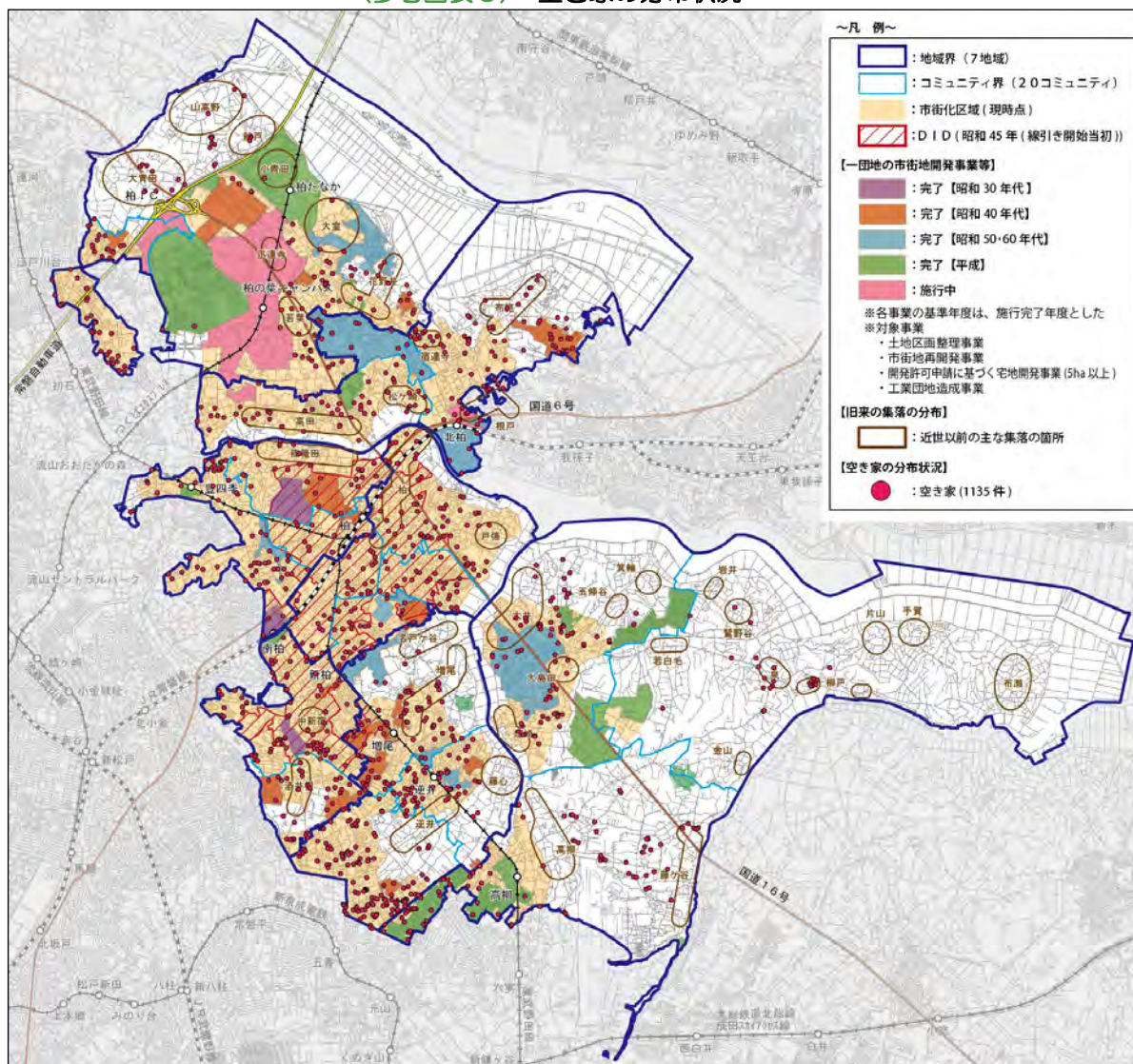
出典：柏市資料

③空き家の発生

○市内の空き家の分布状況を確認すると、主に市街化区域内にて広範囲に分布していますが、その中でも、昭和30～40年代に開発された住宅地にて、密集した分布が見られます。

○昭和40年代に開発された住宅地では、まとまった分布が見られる一方で、昭和50年代に開発された住宅地では目立った分布が確認できない等、住宅地が開発された年代によっても分布状況に相違が見られます。

〈参考図表6〉 空き家の分布状況



【抽出等条件】

○調査時期：平成25年4月～平成27年3月

○抽出条件：継続して上水道が休止状態の住戸（集合住宅は除く）

出典：柏市資料

2) 人口動向

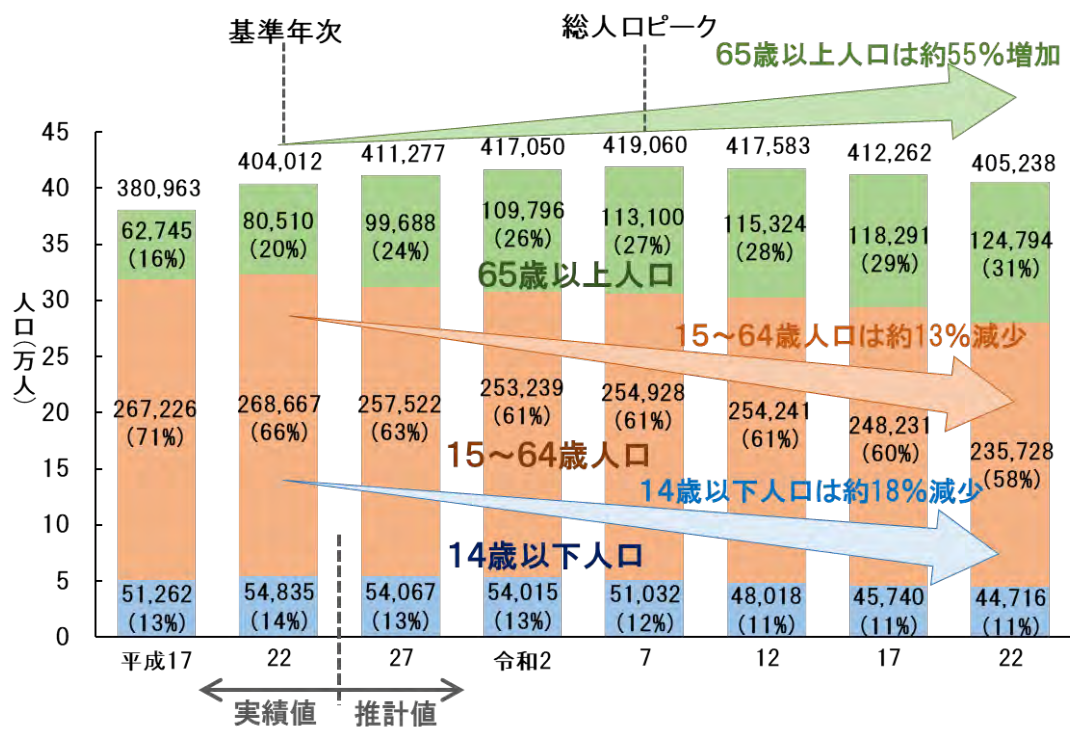
①全市的な動向と今後の見通し

○市街地拡大とともに人口増加が進み、平成22年には人口が40万人を突破しましたが、それ以降は一旦の増加傾向から概ね横ばいの見通しがなされています。

○今後は、令和7年に総人口のピークを迎え、その後は、緩やかながら人口減少する見込みです。

○その中で、65歳以上の住民の割合を示す高齢化率は、平成22年では19.9%ですが、令和22年では30.8%となり、30%を超える見込みであり、本市においても、本格的な高齢社会を迎える見込みです。

〈参考図表7〉 本市の人口推移（総人口）



【総数】									(人)	
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	H22→R22 人口変化	
		(基準年次)		(10年後)		(20年後)		(30年後)	増減数(人)	増減率(%)
14歳以下人口	51,262	54,835	54,067	54,015	51,032	48,018	45,740	44,716	-10,119	-18.5
15～64歳人口	267,226	268,667	257,522	253,239	254,928	254,241	248,231	235,728	-32,939	-12.3
65歳以上人口	62,475	80,510	99,688	109,796	113,100	115,324	118,291	124,794	44,284	55.0
合 計	380,963	404,012	411,277	417,050	419,060	417,583	412,262	405,238	1,226	0.3

【割合】									(%)	
	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22		
		(基準年次)		(10年後)		(20年後)		(30年後)		
14歳以下人口	13.5	13.6	13.1	13.0	12.2	11.5	11.1	11.0		
15～64歳人口	70.1	66.5	62.6	60.7	60.8	60.9	60.2	58.2		
65歳以上人口	16.4	19.9	24.2	26.3	27.0	27.6	28.7	30.8		

出典：H17～22 年は国勢調査、H27 年以降は柏市推計

②地区別に異なる人口特性

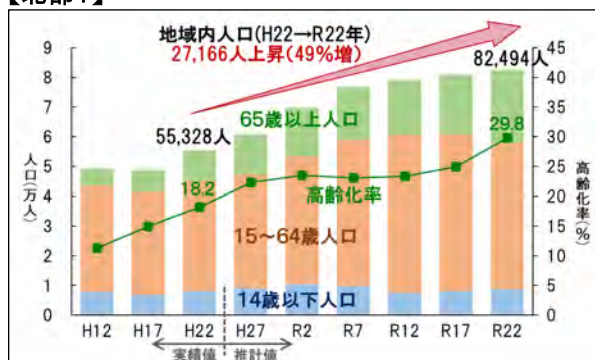
ア. 7地域(中圏域)毎の人口推移

○7地域(中圏域)毎に令和22年までの人口推移を確認すると、平成22年から令和22年の間に増加傾向を示すのは、つくばエクスプレス沿線での人口流入が今後も期待できる「北部1」、市の中心市街地である柏駅に隣接し、市内でも利便性が特に高い「中央1」、「中央2」の3地域です。

○一方、他の4地域では、人口減少の見込みであり、令和22年の高齢化率についても、増加傾向の3地域と比べると高くなる見込みです。

〈参考図表8〉 7地域(中圏域)毎の人口推移

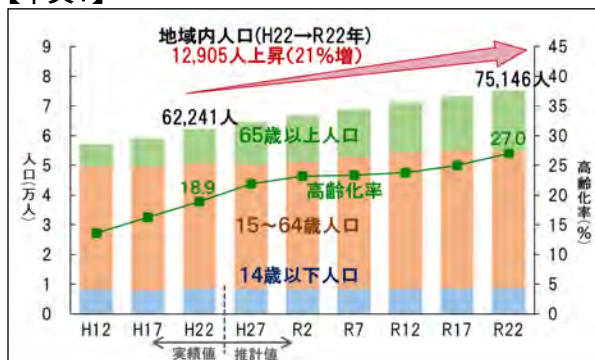
【北部1】



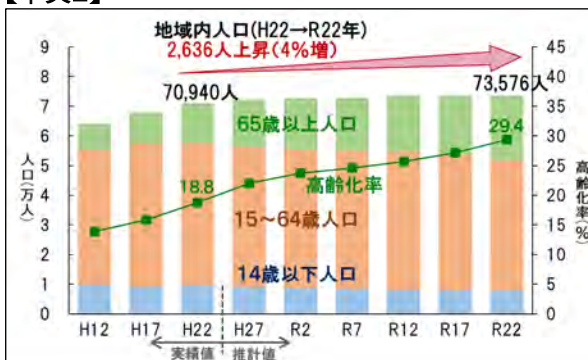
【北部2】



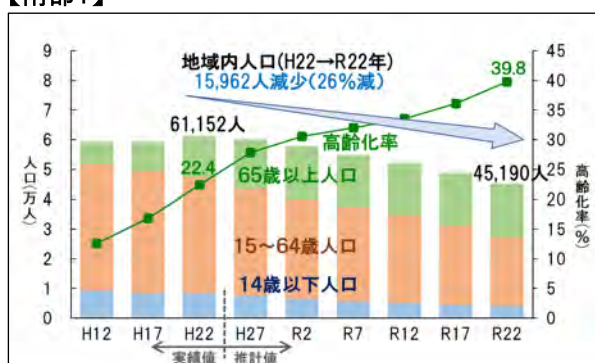
【中央1】



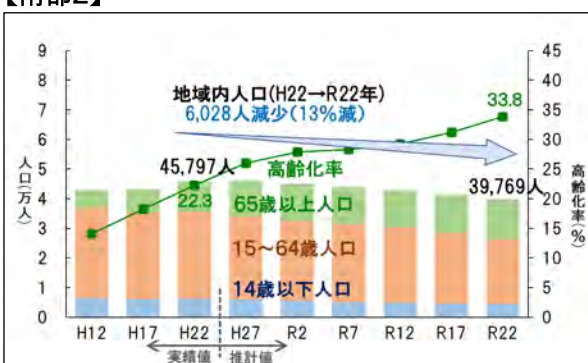
【中央2】



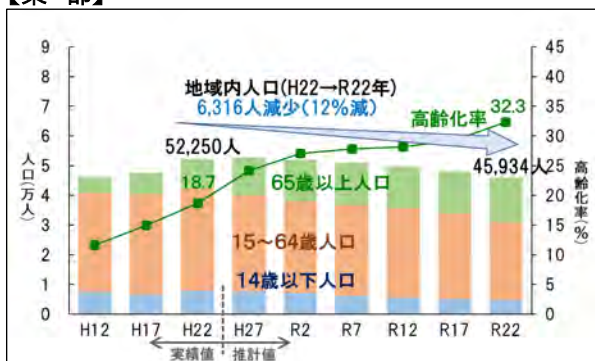
【南部1】



【南部2】



【東部】



出典：H17～22年は国勢調査、H27年以降は柏市推計

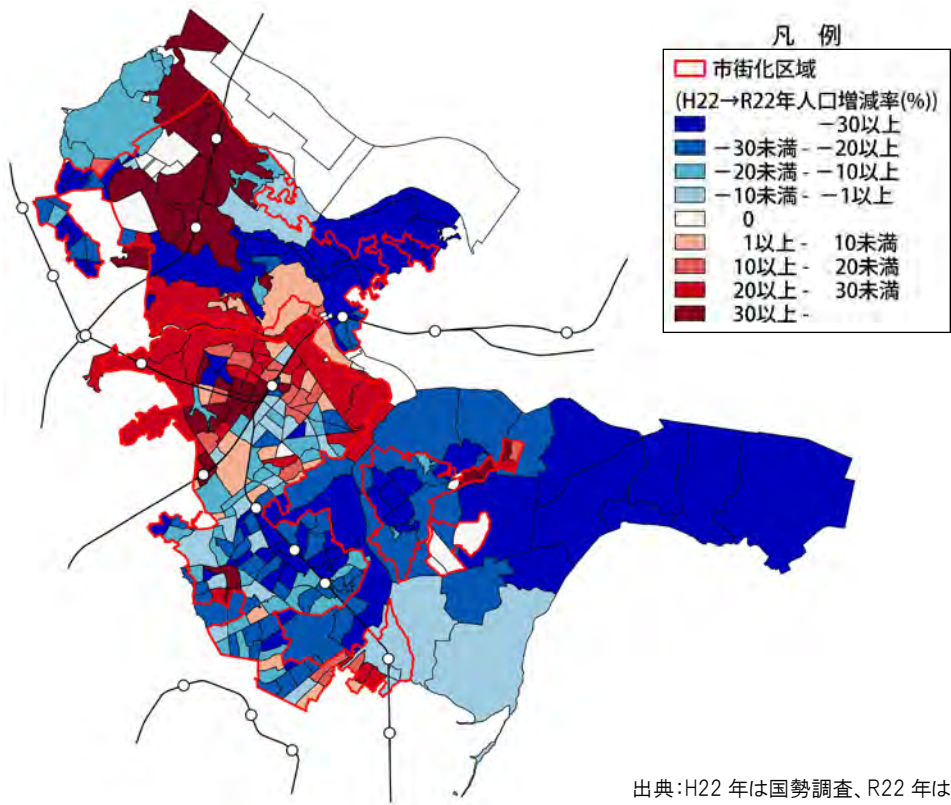
地域 (7地域)	H17	H22 (基準年次)	H27	R2 (10年後)	R7	R12 (20年後)	R17	R22 (30年後)	(人)	
									H22→R22 人口変化 増減数(人)	増減率(%)
北部1	48,838	55,328	60,831	69,758	76,672	79,168	81,003	82,494	27,166	49.1
北部2	54,786	56,303	54,782	52,900	50,843	48,738	46,059	43,129	-13,174	-23.4
中央1	59,175	62,241	64,635	66,786	68,860	71,308	73,296	75,146	12,905	20.7
中央2	67,959	70,940	72,168	72,647	72,936	73,657	73,818	73,576	2,636	3.7
南部1	59,359	61,152	60,163	57,831	54,963	52,145	48,744	45,190	-15,962	-26.1
南部2	43,305	45,797	45,996	45,113	43,850	42,751	41,316	39,769	-6,028	-13.2
東部	47,541	52,250	52,702	52,016	50,936	49,817	48,026	45,934	-6,316	-12.1

イ. 人口増減

○町丁目別にて、平成22年(実績値)から令和22年(推計値)の人口増減率を確認すると、特に高い人口増加傾向としては、つくばエクスプレス沿線、柏駅周辺等にて見られます。

○一方、市南部等では、人口減少を示しています。

〈参考図表9〉 平成22年～令和22年の人口増減率（町丁目別）

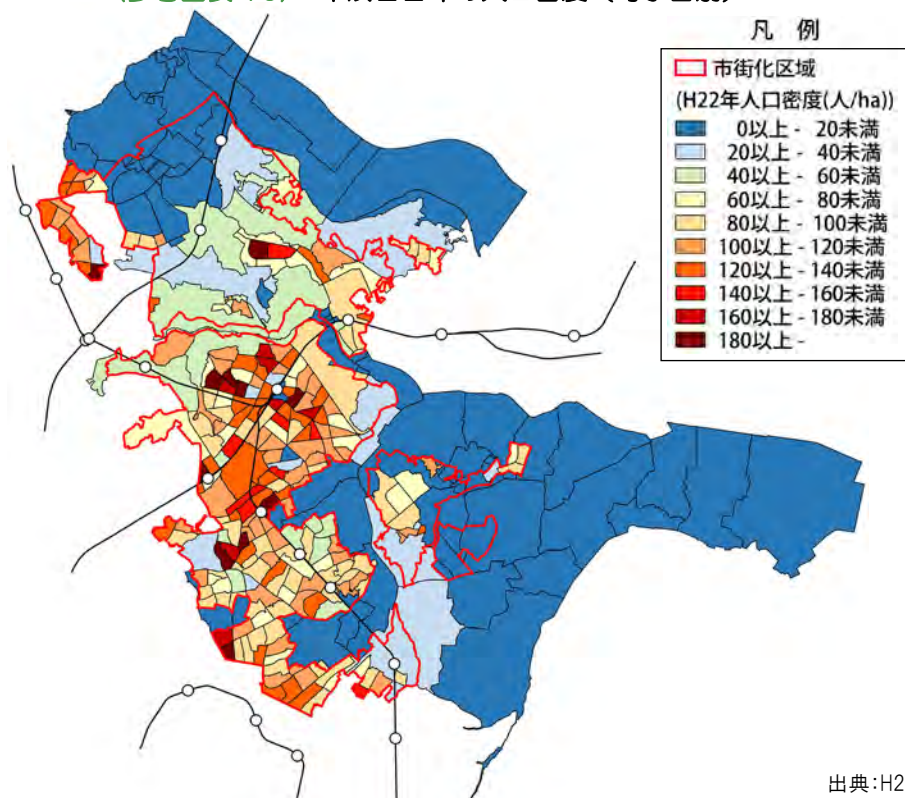


ウ. 人口密度

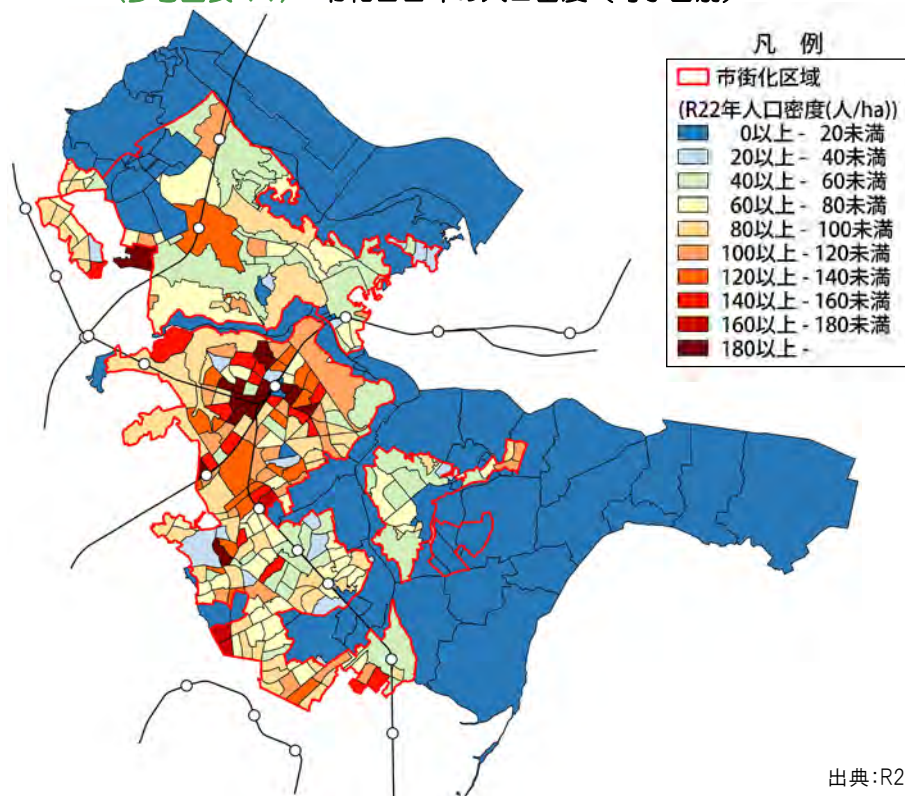
○平成22年の人口密度においては、柏駅周辺や、大規模な住宅団地が立地している箇所において、高い人口密度を示しており、また、令和22年の推計においては、柏駅周辺ではさらに高い人口密度の値を示しており、また、つくばエクスプレス沿線でも伸びを示しています。

○一方で、郊外部の住宅団地等では、40 人/ha を下回る箇所も見られます。

〈参考図表 10〉 平成22年の人口密度（町丁目別）



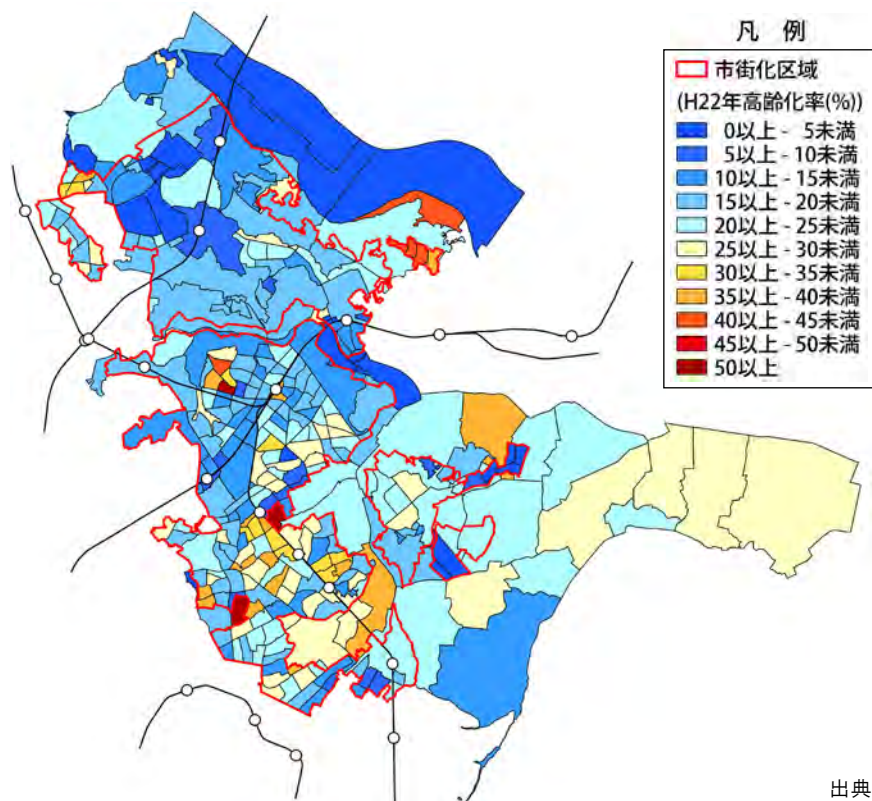
〈参考図表 11〉 令和22年の人口密度（町丁目別）



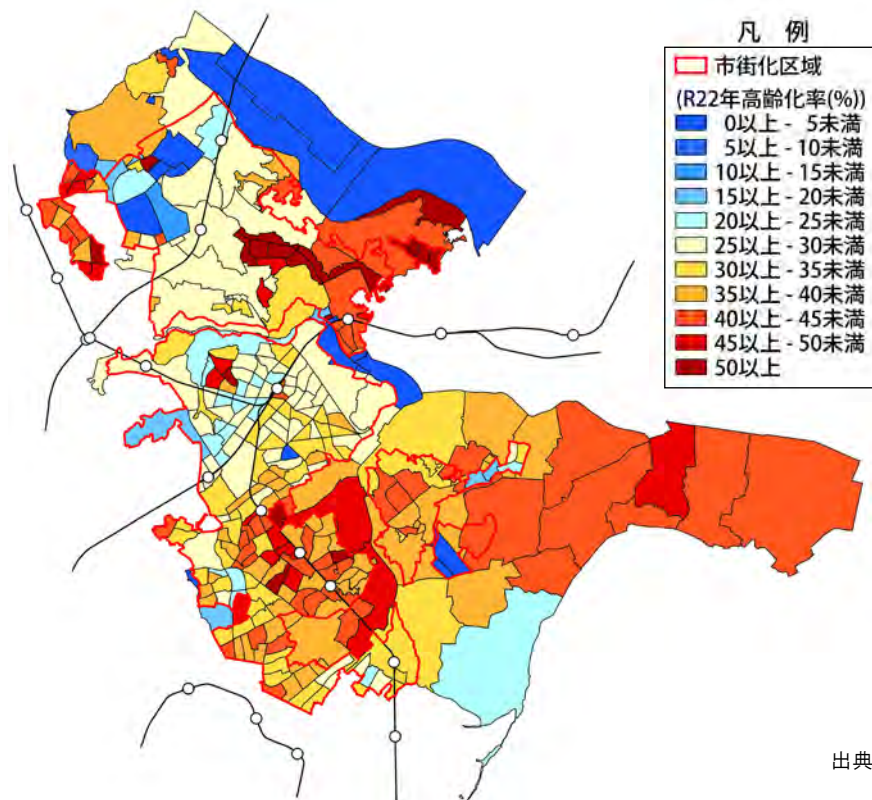
エ. 高齢化率

- 平成22年の高齢化率については、全体では19.9%ですが、主に市南部にてそれを上回る状況であり、大規模住宅団地や郊外部の低層住宅地等では、30%を超える箇所も点在しています。
- 令和22年の推計においては、全体では30.8%であり、常磐線やつくばエクスプレス沿線以外の大半の箇所にて30%を超え、中には、40%を超える箇所も発生する見込みです。

〈参考図表 12〉 平成22年の高齢化率（町丁目別）



〈参考図表 13〉 令和22年の高齢化率（町丁目別）

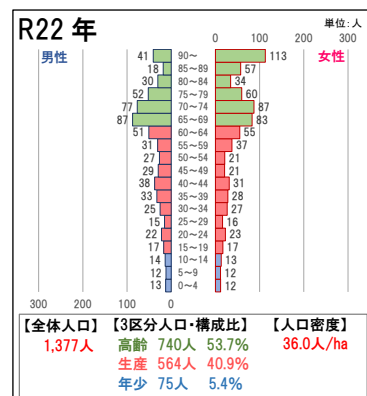
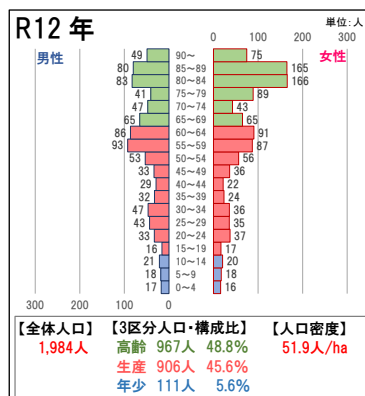
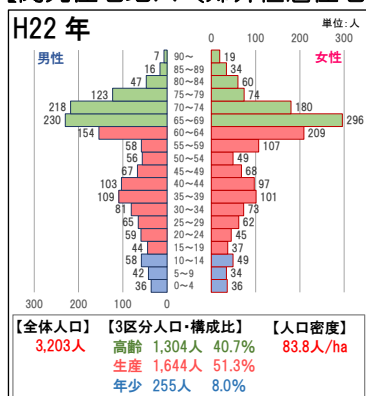


オ. 人口構成

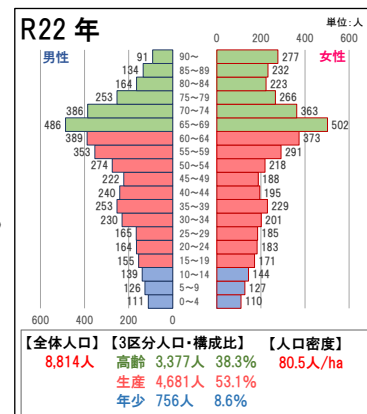
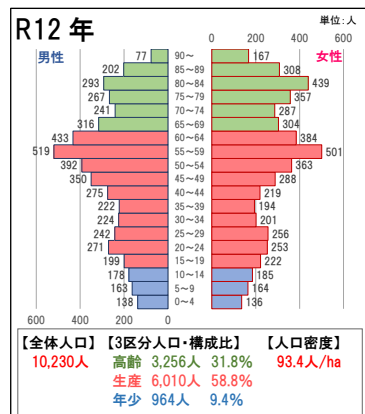
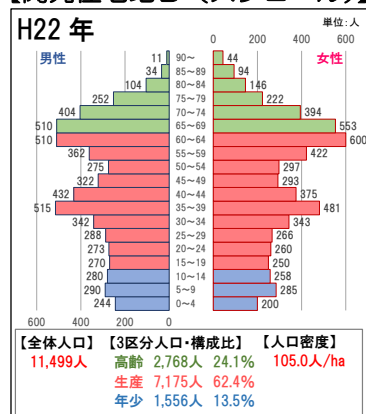
○開発住宅地での、現在及び将来の人口構成を確認すると、それぞれに異なった特性を示しています。

〈参考図表 14〉 開発住宅地での人口構成例

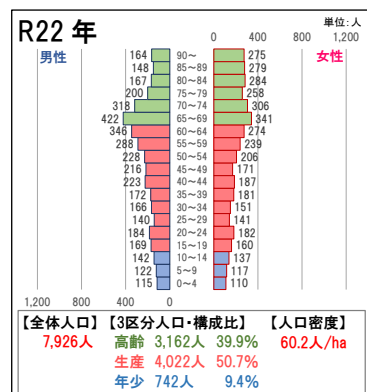
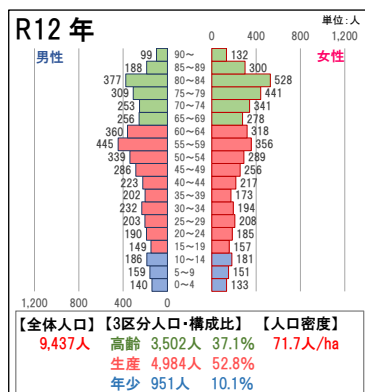
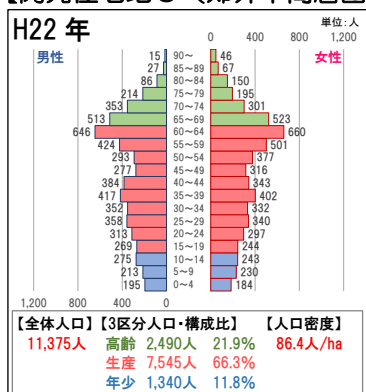
【開発住宅地A（郊外低層住宅地）】



【開発住宅地B（スプロール）】



【開発住宅地C（郊外中高層団地）】



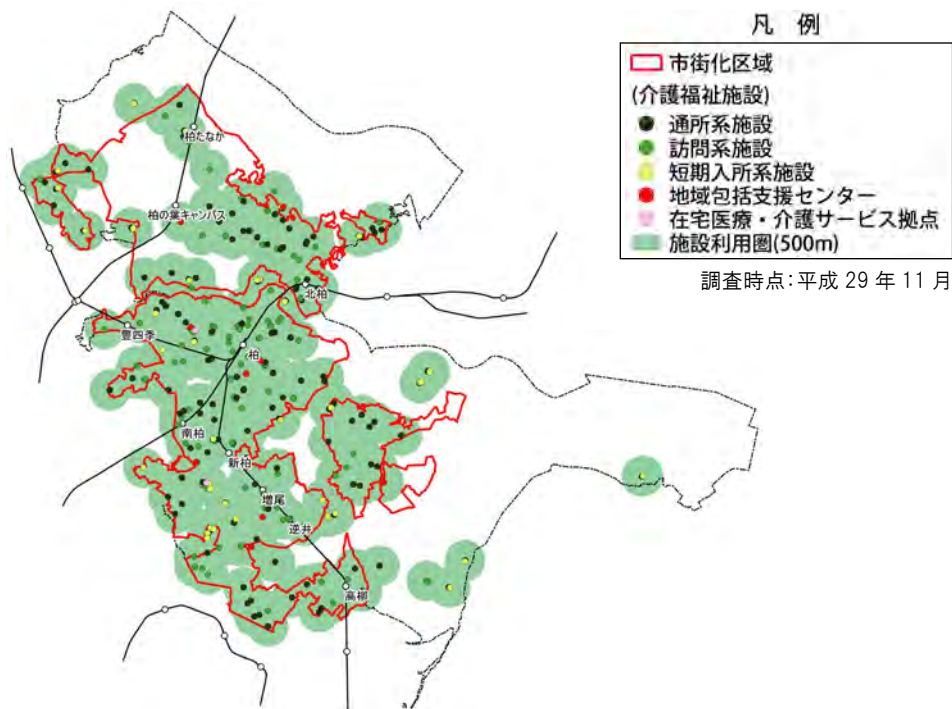
3) 都市機能

①都市機能の分布状況

ア. 介護福祉機能

○主に市街化区域にて、居住分布に基づき市内に分散して配置されています。

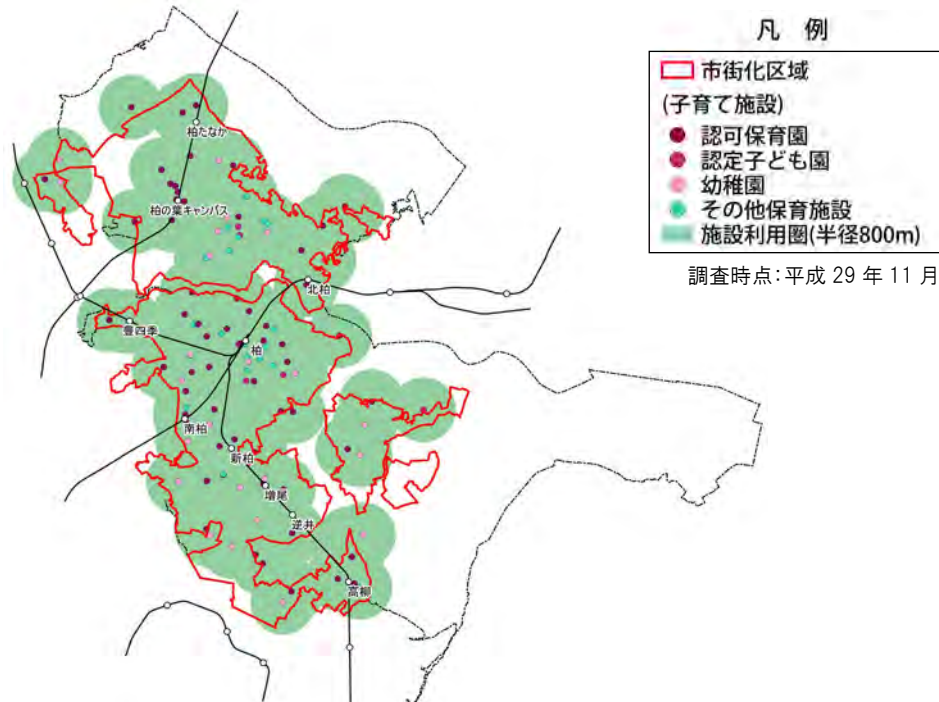
〈参考図表 15〉 介護福祉施設の分布状況



イ. 子育て機能

○市内各所にて立地し、国基準で待機児童数ゼロ(平成 29 年 4 月時点)となっていますが、一部の市街化区域縁辺部等においては、立地がない状況です。

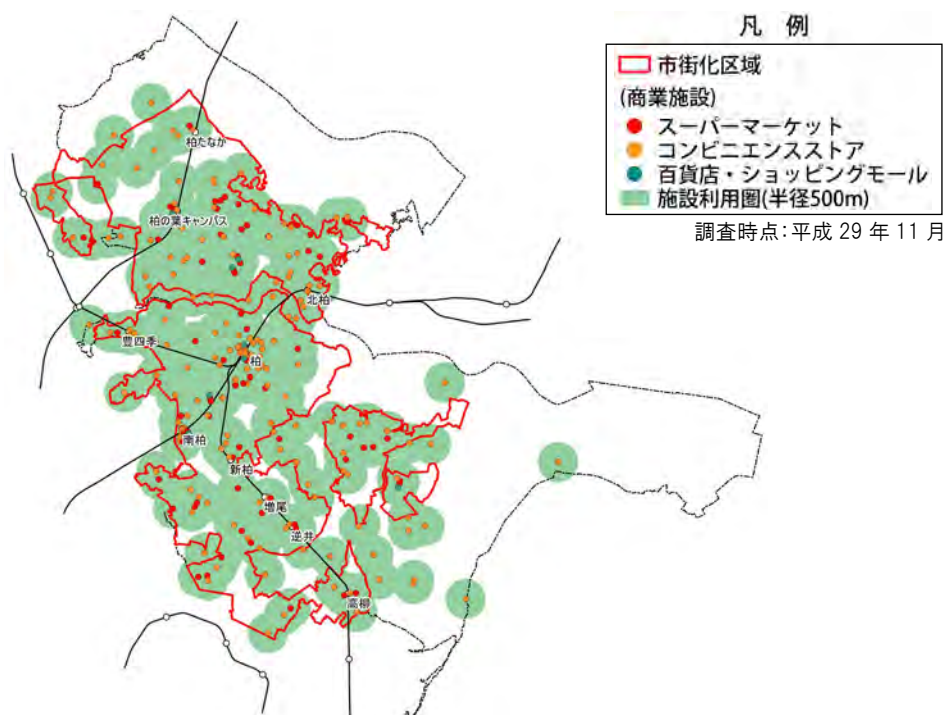
〈参考図表 16〉 子育て施設の分布状況



ウ. 商業機能

○スーパー及びコンビニは、市街化区域を中心として広く分布していますが、新逆井等にて利用圏が及ばない区域があります。

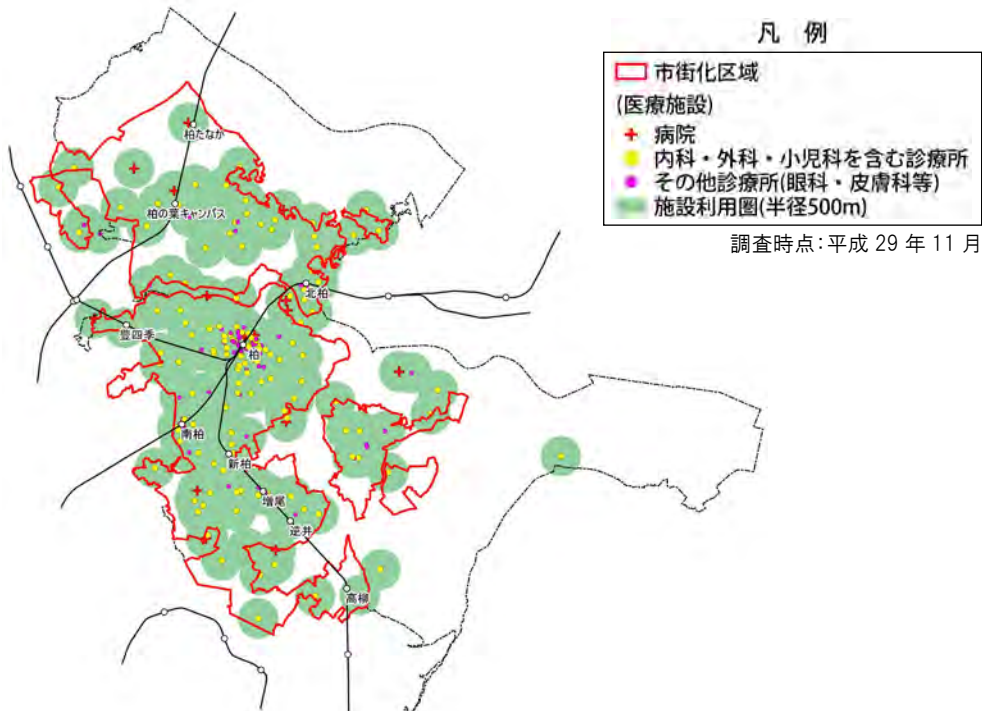
〈参考図表 17〉 商業施設の分布状況



エ. 医療機能

○診療所は、居住分布に基づき広く分布しています。
○病院も、広く分布しているが、特に、北部及び中央部にて多く立地しています。

〈参考図表 18〉 医療施設の分布状況

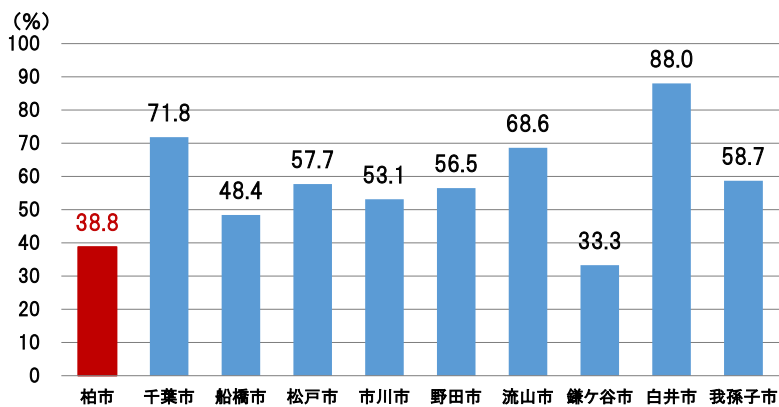


4) 道路と公共交通

①道路インフラの状況

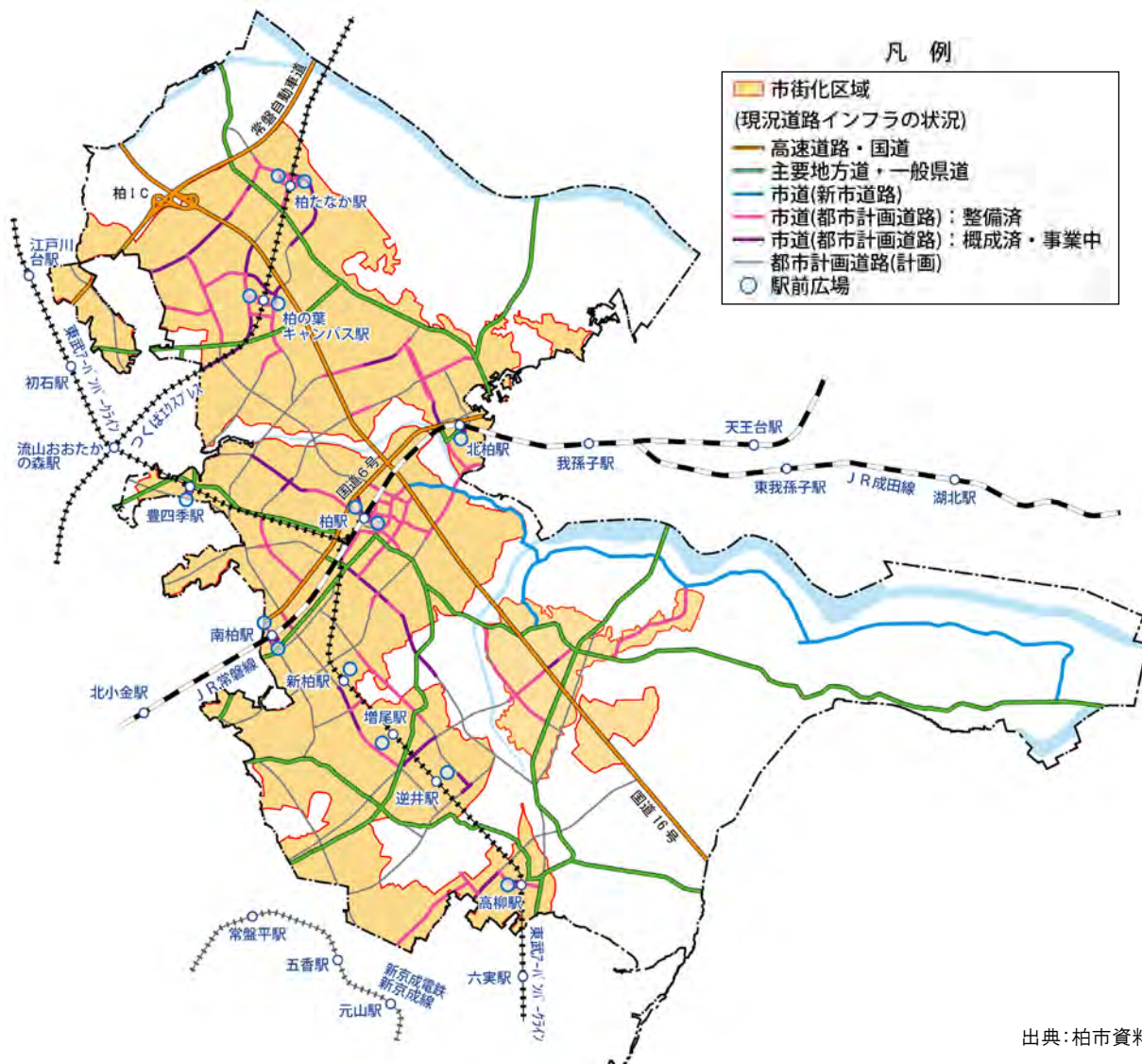
○本市の都市計画道路の整備率は平成27年度現在で38.8%であり、千葉県内の他都市と比較すると、低い水準です。

〈参考図表 19〉 県内他都市の都市計画道路整備率（平成 27 年度）



出典：都市計画現況調査

〈参考図表 20〉 道路インフラの状況

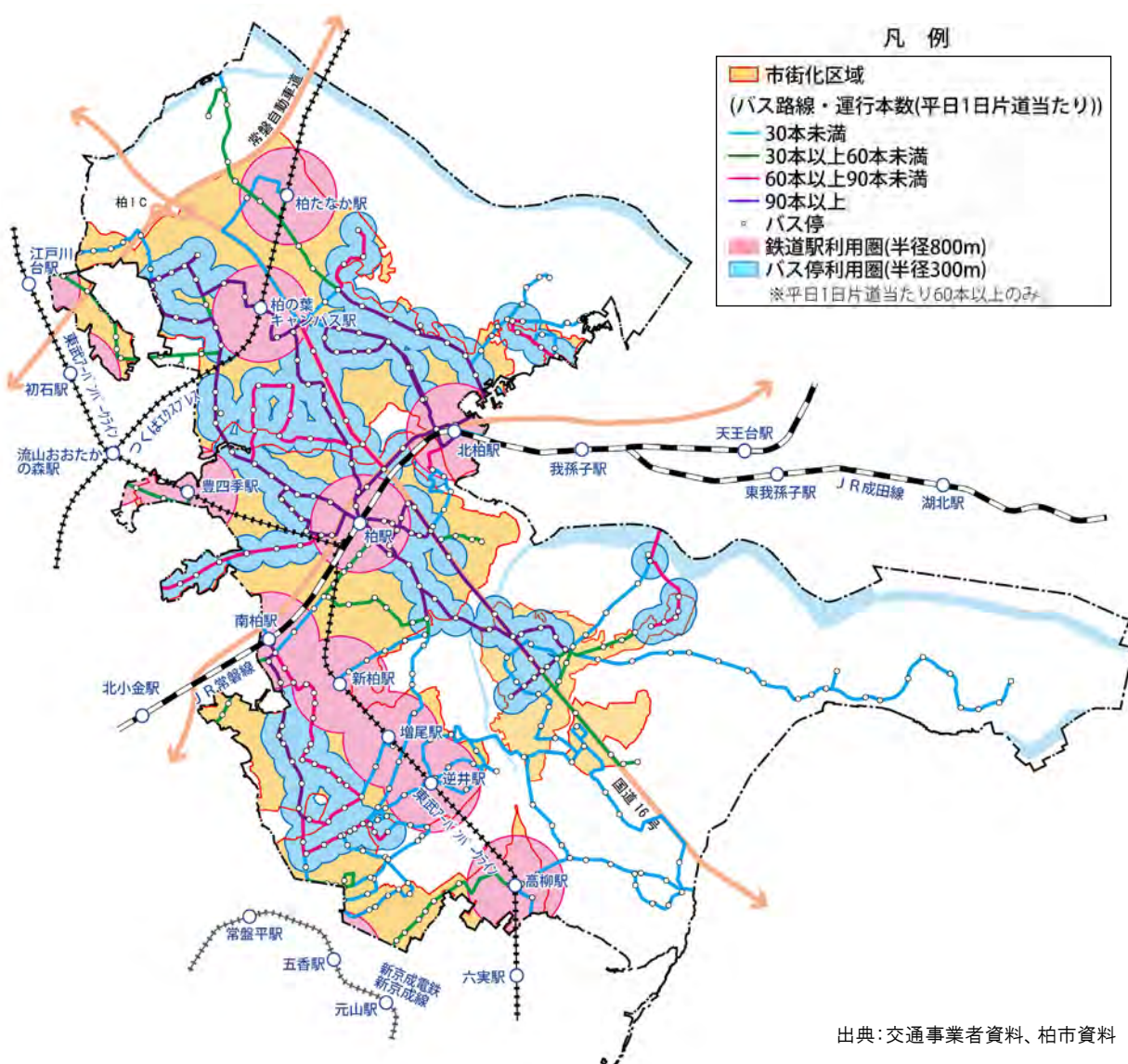


出典：柏市資料

②公共交通の状況

- 市内の鉄道路線としては、3路線10駅が立地しており、都心へのアクセスのしやすさ等の広域性を有した常磐線及びつくばエクスプレス、埼玉方面や船橋方面へつながる東武野田線があります。
- また、バス交通は、主に市街化区域に展開されています。
- バス交通の中で利便性の高い(平日1日片道当り 60 本以上)路線に絞った上で、その路線上のバス停の利用圏(半径 300m)と鉄道駅(半径 800m)の利用圏とともに確認すると、該当しない場所として、北部のつくばエクスプレス沿線や、中央部の永楽台、南部の南逆井・新逆井、大津ヶ丘縁辺部等があり、それらは公共交通の利便性が低くなっています。

〈参考図表 21〉 基幹的公共交通の利用圏



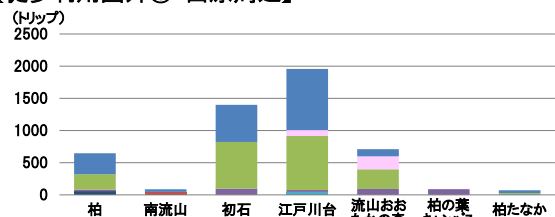
③各駅の利用圏

- 市内各駅の徒歩利用圏を確認すると、柏駅は半径1km 圏域を超えた広域的な範囲からの徒歩利用を確認でき、その他の駅についても、概ね半径 1.5km 圏域におさまる形状にて徒歩利用圏が抽出され、各駅にて拠点性を有していることを確認しました。
- また、それら徒歩利用を補完するように、運行本数の多いバス路線がある中、それらの利用圏から外れた市内縁辺部の箇所では、市外に立地する駅を主たる利用駅としていることも見られます。
- 松葉、豊四季台、光ヶ丘へは、一定の用事で向かう徒歩移動需要を確認しました。

〈参考図表 22〉 拠点毎の徒歩利用圏の実態把握

- ・平成 20 年パーソントリップ調査を用いて、市内各駅や沼南支所周辺等の徒歩利用圏の実態を把握した。
- ・市内各駅からの徒歩利用圏外については、市内縁辺部に位置する4箇所をピックアップし、日常的に利用している駅と移動手段を把握した。

【徒歩利用圏外①：西原周辺】



- ・隣接する流山市の初石・江戸川台駅の利用が多いほか、流山おおたかの森駅へも一定量みられる。
- ・移動手段は、徒歩や自転車が同程度確認できる。

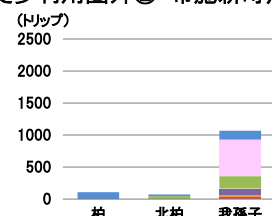
(各駅の徒歩利用圏のデータ整理の方法)

- ・H20 年パーソントリップ調査（特別集計項目）を用い、市内各駅(もしくは沼南支所周辺・暮らしの小拠点)から半径 200m 圏に一部でも含まれる町丁目を到着地とする徒歩のトリップについて、出発地の町丁目を集計。
- ・それら町丁目にて、一定のトリップ数が見られた箇所を包括する形で徒歩利用圏を作画した。

凡 例

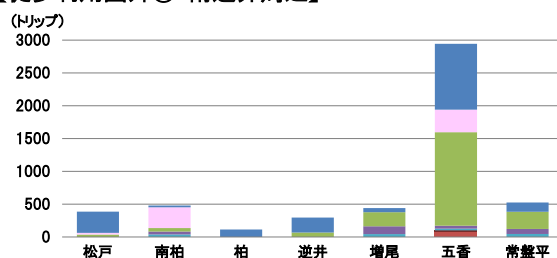
- 都市拠点 (半径 1000m)
- ふれあい交流拠点 (半径 800m)
- 生活拠点 (半径 800m)
- 暮らしの小拠点 (半径 300m)
- 市外鉄道駅
- バス停留所
- 平日 1 日片道当たり 60 本以上のバス路線
- 市外への徒歩利用圏
- 高速道路・国道
- 市街化区域

【徒歩利用圏外②：布施新町周辺】



- ・我孫子駅への路線バスを用いたトリップが圧倒的に多い

【徒歩利用圏外④：南逆井周辺】

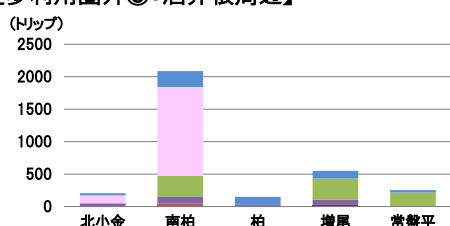


- ・五香駅へのトリップが圧倒的に多い。
- ・五香駅へは、徒歩及び自転車による移動が大半を占める。

グラフ凡例

- 徒歩
- 乗用車
- タクシー・ハイヤー
- 路線バス・都電
- 軽乗用車
- 自動2輪車
- 自転車
- 自家用バス・貸切バス
- 原付自転車

【徒歩利用圏外③：酒井根周辺】



- ・南柏駅への路線バスを用いたトリップが大半を占める。

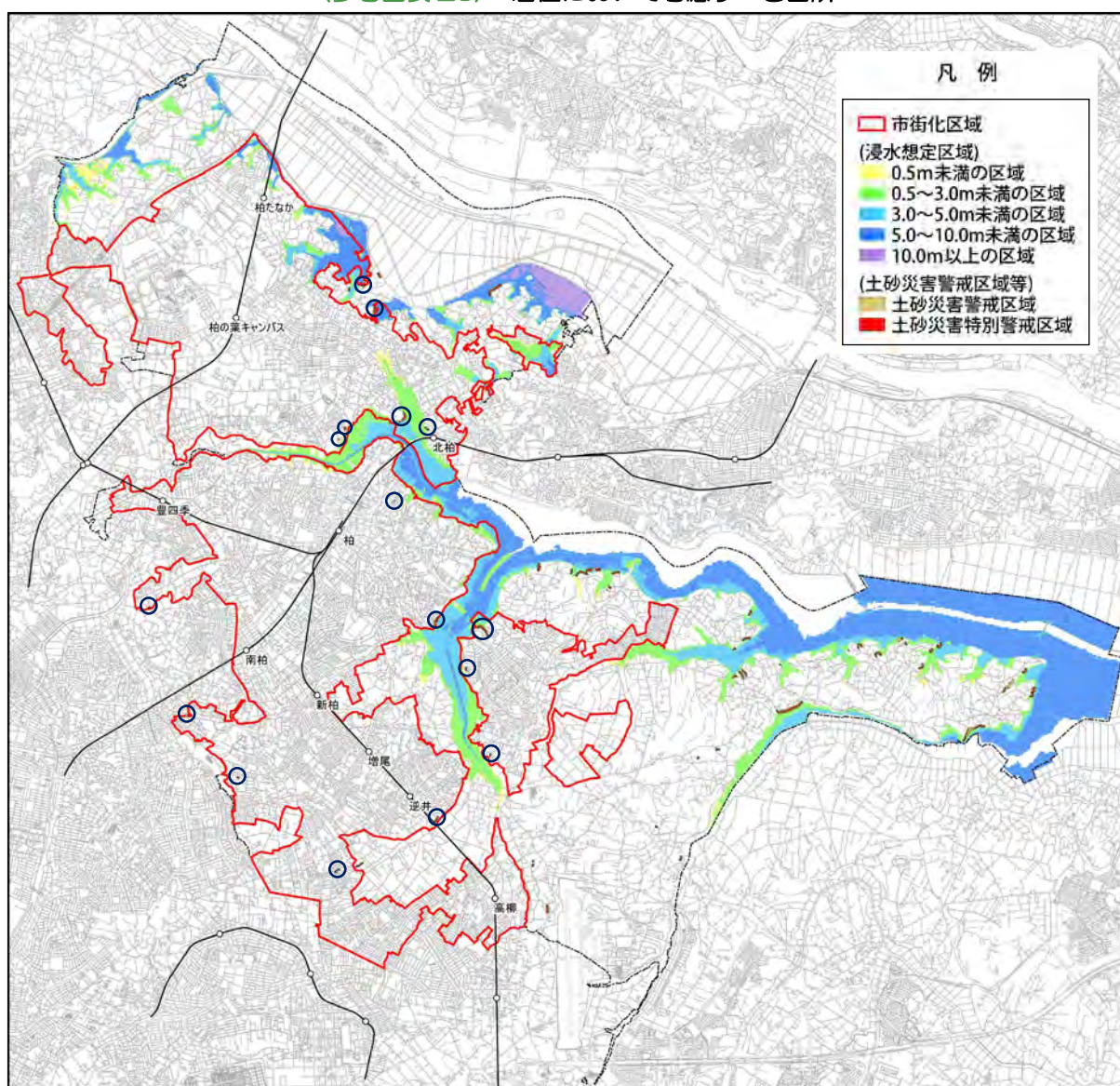
出典：H20 年パーソントリップ調査（特別集計）

5) 災害

①居住において考慮すべき箇所が存在

- 本市では、居住において考慮すべき箇所として、「浸水想定区域」と「土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域」があります。
- 浸水想定区域は、利根川・大堀川・大津川・利根運河等の河岸や手賀沼周辺等にて、大雨によって増水し、堤防が決壊した場合を想定した影響範囲において指定されています。
- 土砂災害警戒区域が57箇所(うち土砂災害特別警戒区域が55箇所)指定されています。その内、市街化区域では、土砂災害警戒区域が16箇所(うち土砂災害特別警戒区域が15箇所)指定されています。

〈参考図表 23〉 居住において考慮すべき箇所



※丸囲みの箇所が市街化区域内の土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定箇所

出典：
 浸水想定区域：市提供資料(R3年度時点)
 土砂災害警戒区域等：千葉県資料

6) 財政

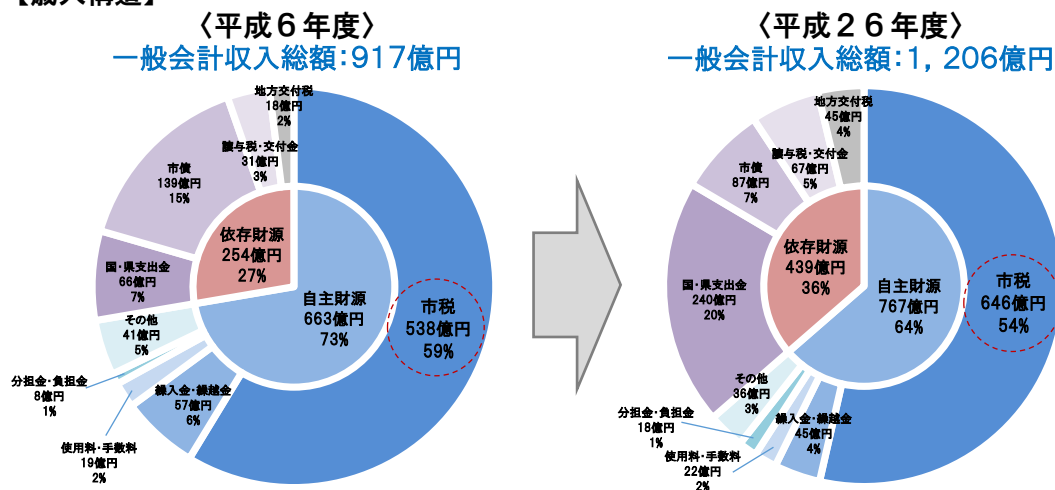
①本市の歳入歳出構造

○過年度の歳入歳出構造の変化を確認すると、歳入においては、人口増加等とともに市税収入が増加しており、全体での割合も高いものとなっています。したがって、将来的な人口減少に伴う市税収入も見越しておくことも必要となります。

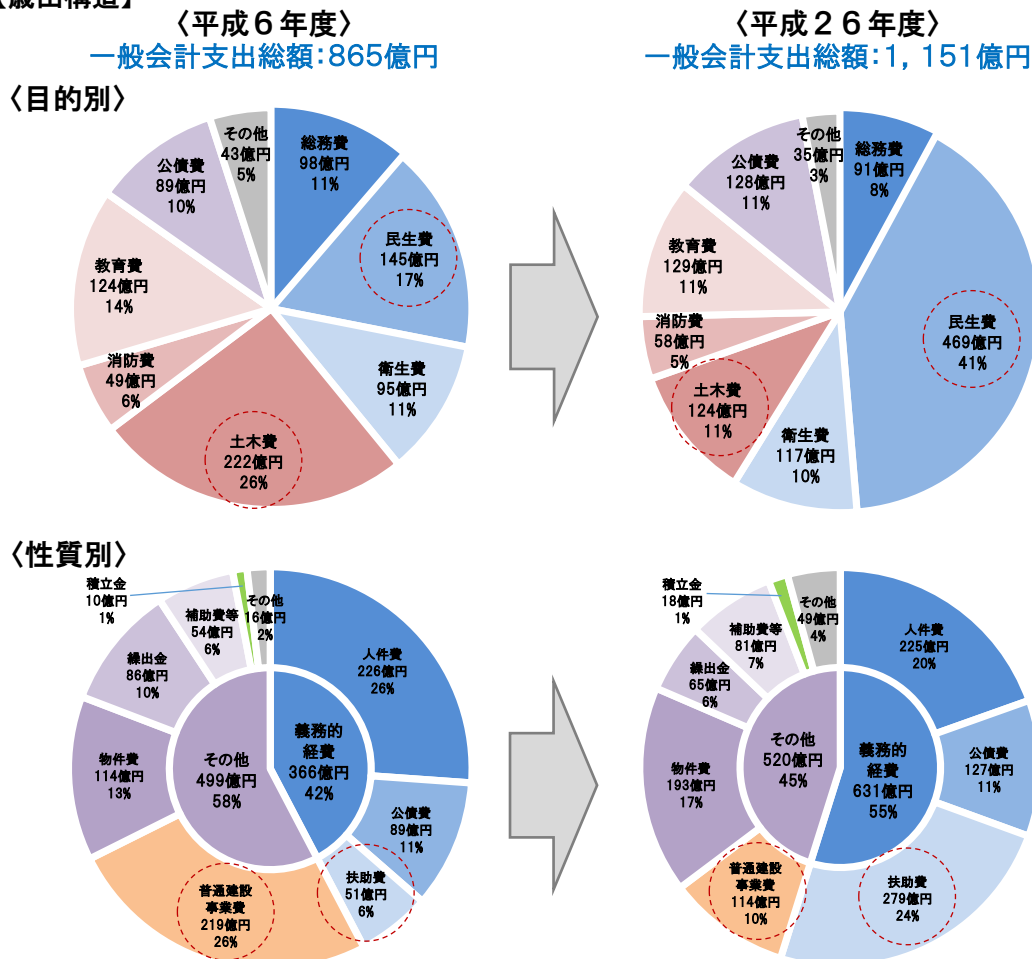
○歳出では、目的別・性質別ともに、介護福祉等の民生費・扶助費が急激に増加しています。そのため、今後においても、都市基盤の新規整備にかけられる費用はさらに限定される見込みです。

〈参考図表 24〉 本市の歳入歳出構造

【歳入構造】



【歳出構造】

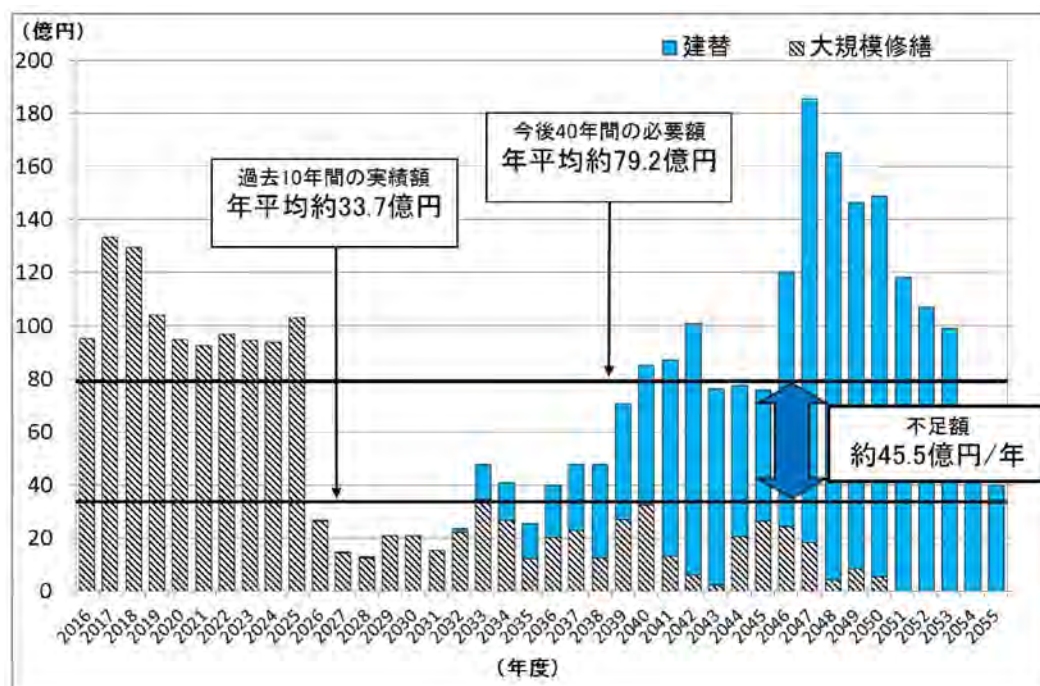


②公共施設（建築物・道路・橋梁・下水道）の維持管理の状況

【建築物】

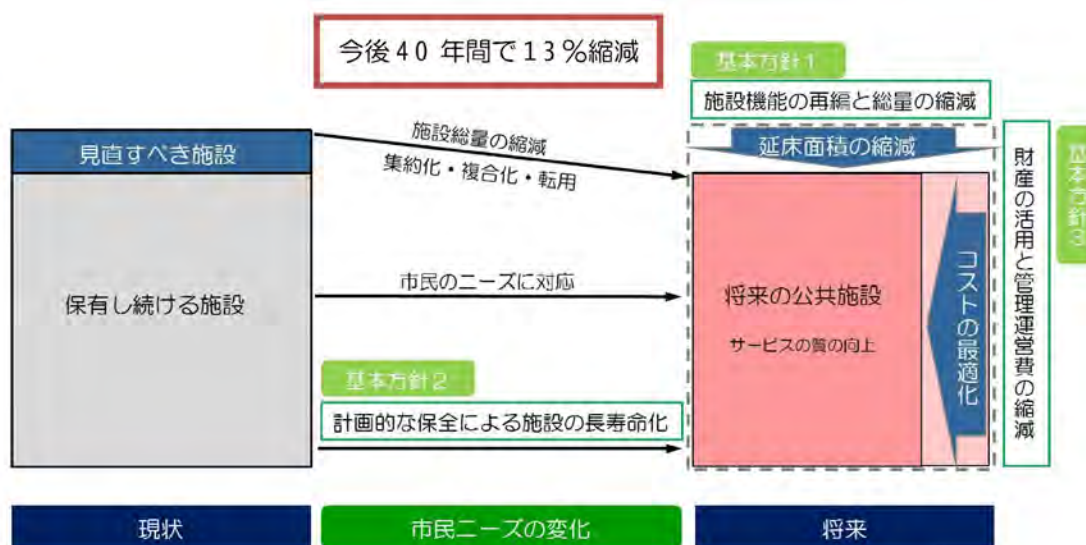
- ・今ある全ての建築物を現状のまま維持するという前提で、一定の条件の下、中長期的に発生するライフサイクルコスト(大規模修繕及び建替えに要する費用)を試算すると、今後40年間で総額 3,169 億円、年平均 79.2 億円が必要との結果が出ています。このため、施設総量の縮減により大規模改修や建替えの対象とする建物を減らすこと、また、長寿命化を積極的に推進していく必要があります。

〈参考図表 25〉 本市の公共施設のライフサイクルコスト



出典：柏市公共施設等総合管理計画「基本方針編」第1期計画

〈参考図表 26〉 柏市公共施設等総合管理計画での施設総量の縮減目標と取組イメージ

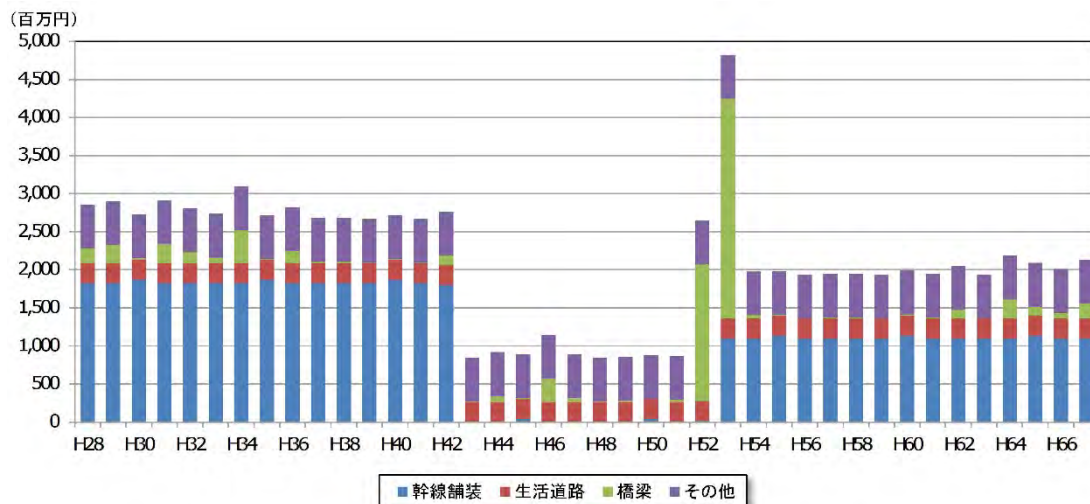


出典：柏市公共施設等総合管理計画「基本方針編」第1期計画

〈参考図表 27〉 主なインフラ系施設の今後の維持管理費の見込み

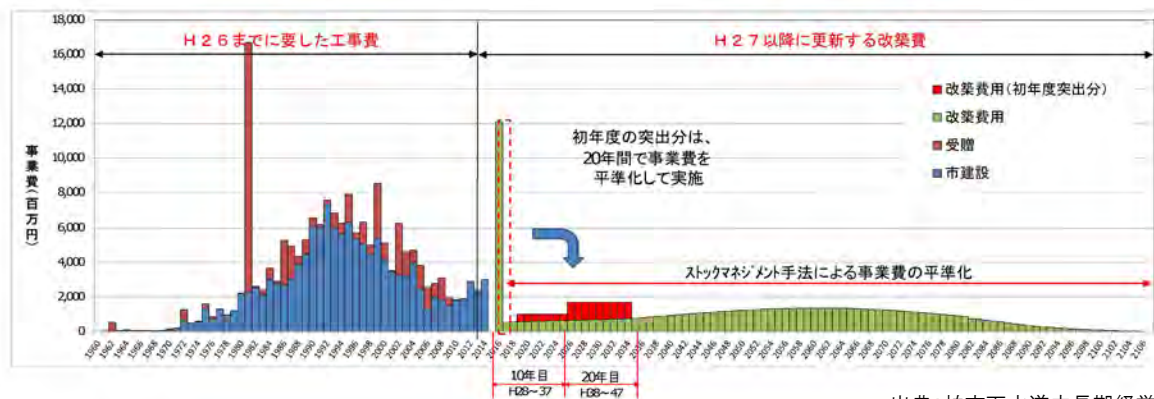
【道路・橋梁】

- 本市においては、道路の他、176 橋の橋梁も管理しており、それらは、昭和 40 年代、50 年代につくられた橋梁が多くあることから、近い将来にて多くの老朽化対策を講じることが必要です。平成 28 年度から令和 37 年度までの 40 年間に於いて、年平均で、幹線道路の舗装に約 11 億円、生活道路の補修に 2.6 億円、橋梁の維持管理に 2.0 億円、排水施設や道路照明等のその他道路施設の維持管理に 5.8 億円が必要であり、年平均で総額 21.4 億円になると見込まれています。



【下水道】

- 下水道については、今後、50 年を超えて老朽化した管路が急増することが想定されており、ストックマネジメント手法に基づく改築費として、今後 10 年間の事業費として約 70 億円を予定しています。

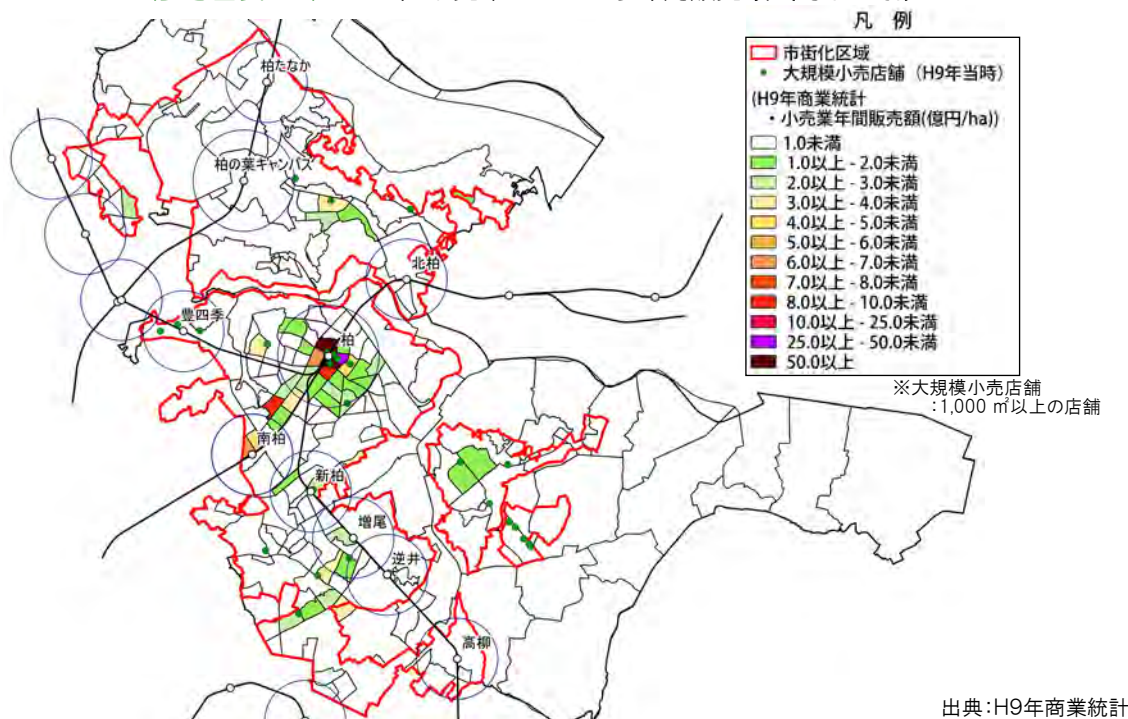


7) 地域経済

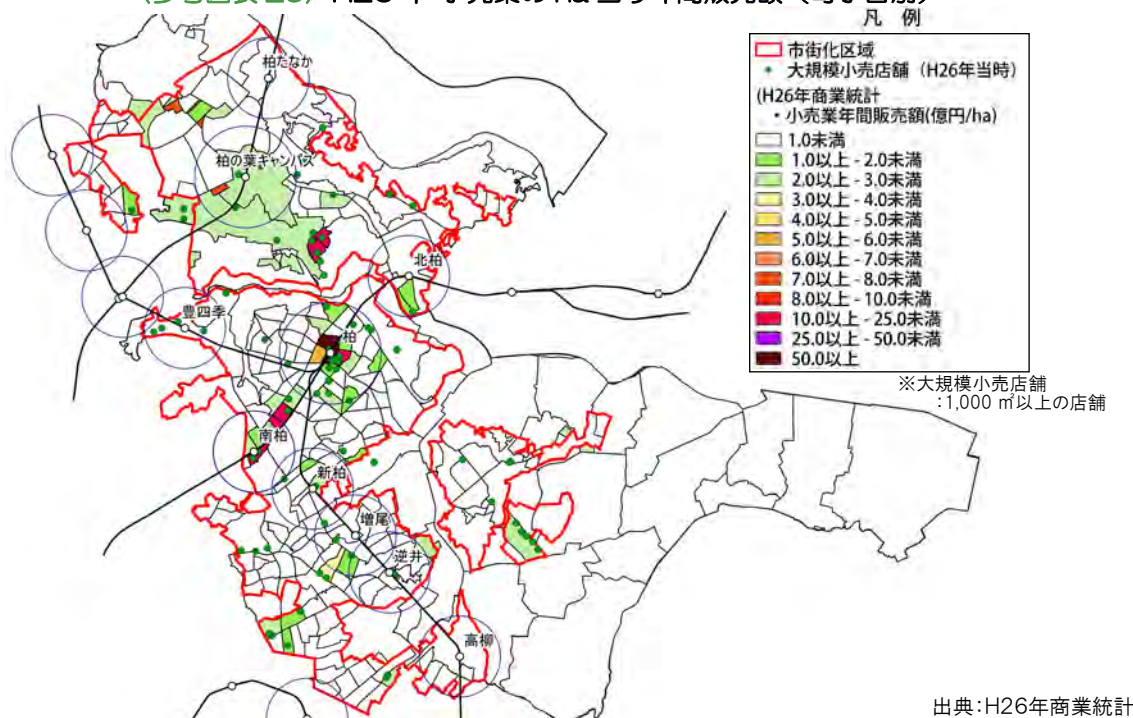
①商業の状況

- 過年度2か年(H9年、H26年)での小売業の年間商品販売額を確認すると、全市的な総量としては、4,339 億円→4,130 億円と減少(-4.8%)しています。
- 市の中心市街地である柏駅周辺(半径 1km 圏内)においては、1,960 億円→1,436 億円と減少(-26.7%)しており、減少割合が顕著な状況です。
- 大規模小売店舗立地法の制定(H10)以降、郊外型の店舗の立地も進んでいます。(各駅利用圏外の立地は、H9年:15件、H26年:44件)

〈参考図表 28〉 H9 年 小売業の ha 当り年間販売額（町丁目別）



〈参考図表 29〉 H26 年 小売業の ha 当り年間販売額（町丁目別）

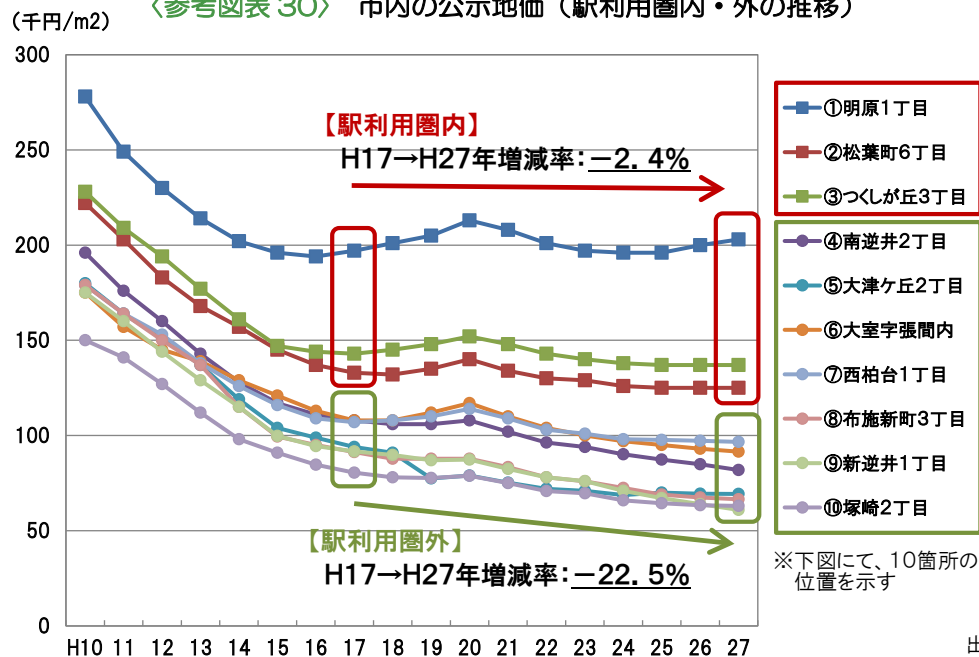


②地価

○市内の公示地価の推移について、駅利用圏内・外にて分類して確認すると、平成17年から27年の10年間の増減率は、駅利用圏内は-2.4%に対して、駅利用圏外は-22.5%であり、交通利便性が高い箇所は、比較的地価が維持されていることが分かります。

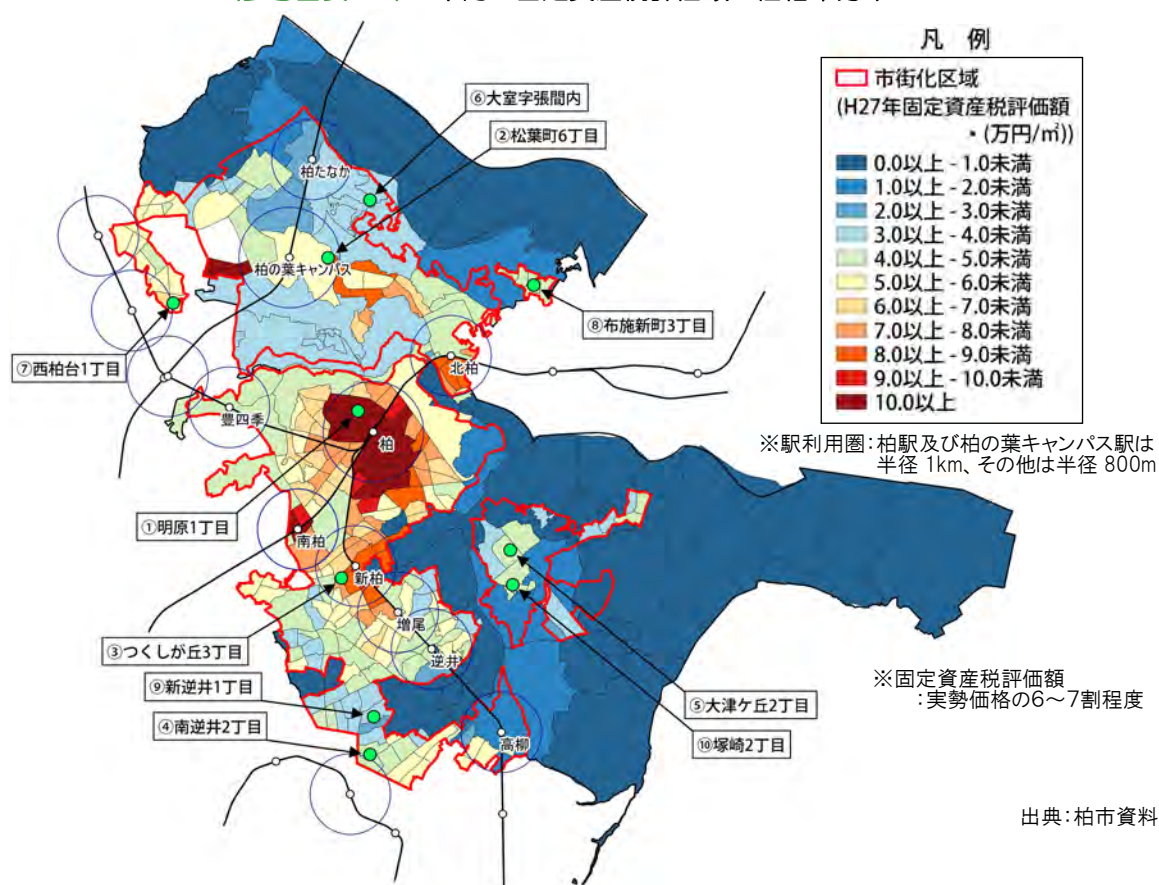
○固定資産税評価額の価格帯分布を確認すると、10万円/㎡以上の価格帯は、柏駅から半径1kmや、柏の葉1～3丁目、南柏駅付近に分布しています。

〈参考図表 30〉 市内の公示地価（駅利用圏内・外の推移）



出典：地価公示

〈参考図表 31〉 市内の固定資産税評価額の価格帯分布



8) 市街化調整区域

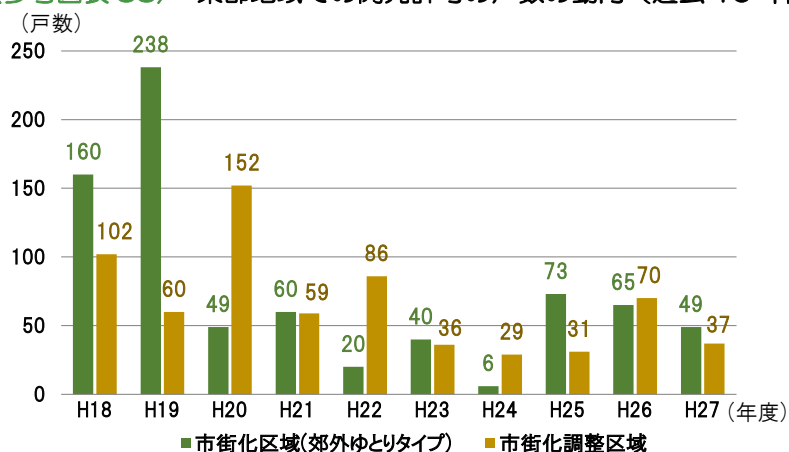
①市街化調整区域での開発動向

○市街化調整区域の既存宅地制度(既存の宅地の範囲での建築)を廃止した代替制度として取り扱われていた 34 条 11 号制度(平成 14 年 4 月～)により、旧沼南地域の一部では、農地や山林等の非宅地的土地利用についても開発行為により住宅建設が続いています。

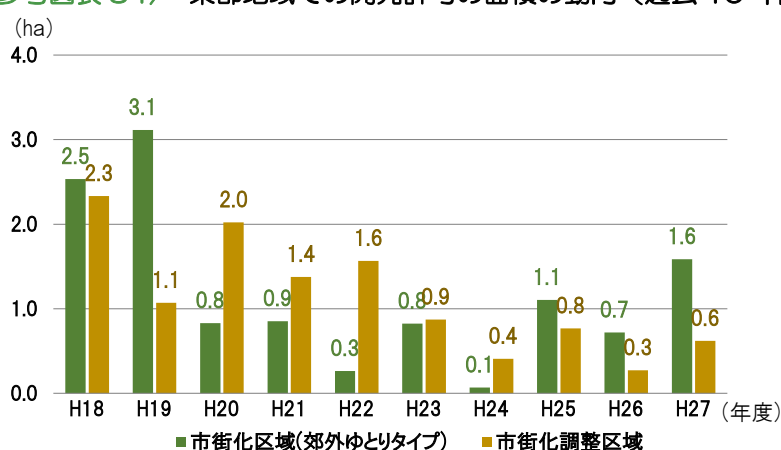
〈参考図表 32〉 東部地域での法 34 条第 11 号区域（主な区域）



〈参考図表 33〉 東部地域での開発許可の戸数の動向（過去 10 年間）



〈参考図表 34〉 東部地域での開発許可の面積の動向（過去 10 年間）



参考－2 誘導施設の設定方針

第5章での拠点毎の誘導施設の設定では、拠点集積型施設と適正配置型施設にて分類した後
に設定を行いました。それぞれにて、以下の考え方のもと設定を行いました。

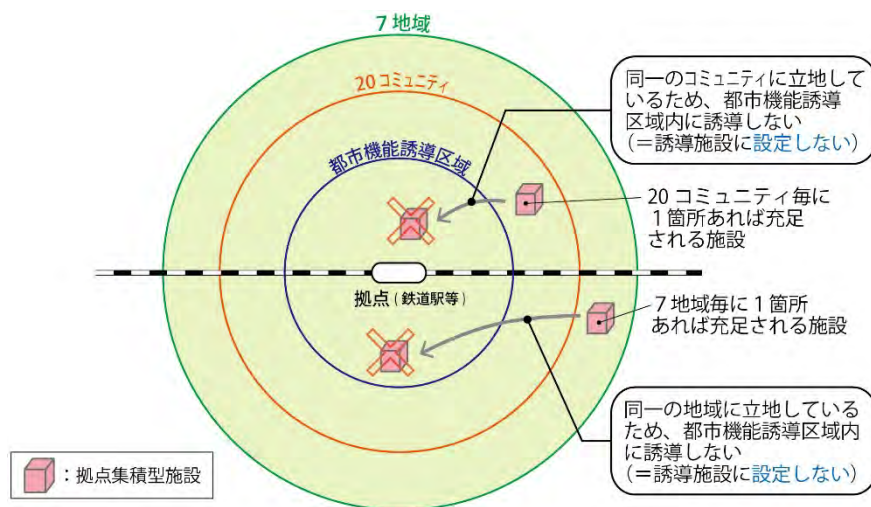
■「拠点集積型施設」に分類される施設

⇒非日常機能を有する施設の立地誘導による集積で拠点性の向上を図るため、

原則は、「誘導施設」に設定します

⇒ただし、7地域(中圏域)や20コミュニティ(小圏域)毎に1箇所あれば機能が充足される施設であり、同地域・同コミュニティ内の別の場所に立地誘導が図れる場合、

「誘導施設」に設定しません



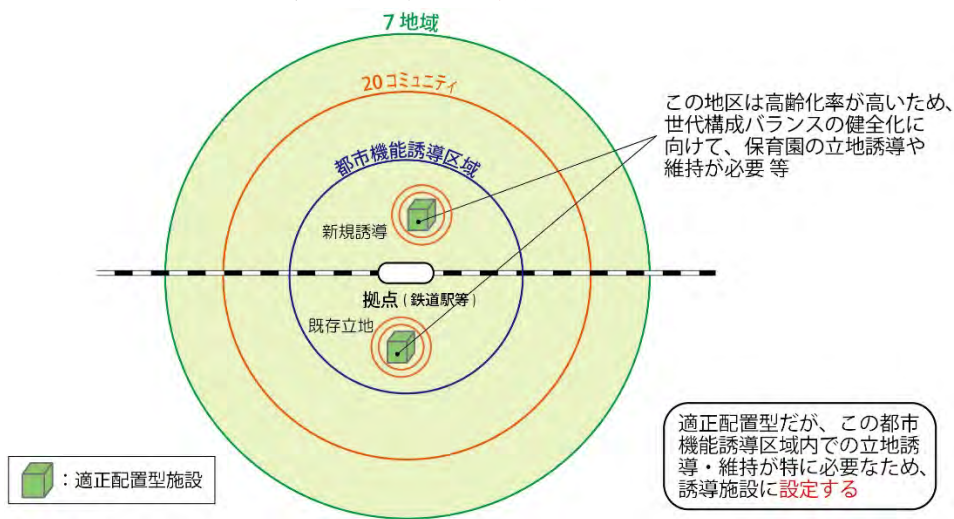
■「適正配置型施設」に分類される施設

⇒日常生活に密着した機能であり、拠点のみへの誘導が馴染まない施設のため、

原則は、「誘導施設」に設定しません

⇒ただし、世代構成バランスの健全化や公共交通と連携して日常生活の利便性を確保するため、当該都市機能誘導区域内にて、立地誘導・維持が特に必要な場合、

「誘導施設」に設定します



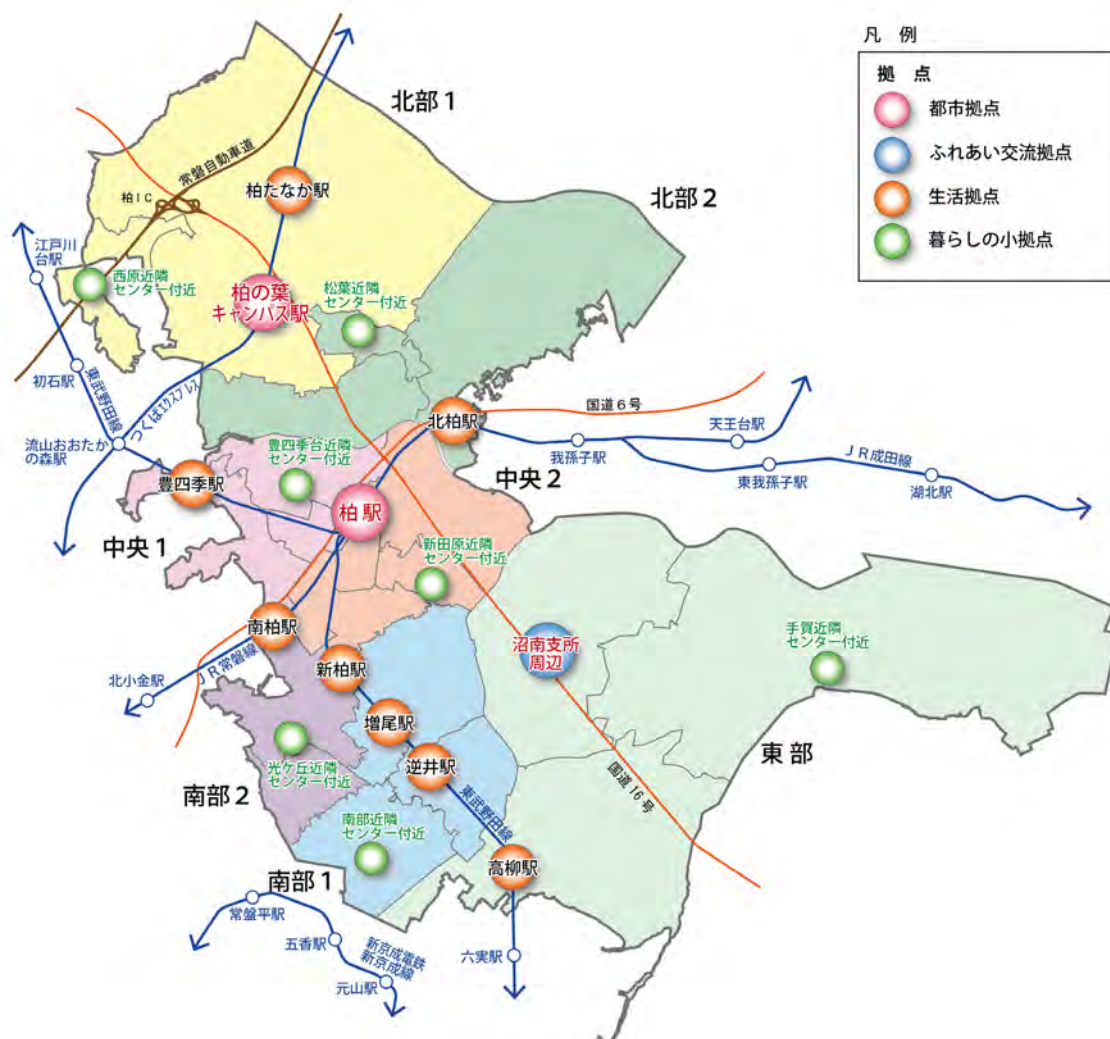
参考－３ 各拠点の状況整理

本計画にて拠点として設定した箇所における状況として、それぞれにて設定した圏域内の人口、土地利用現況、都市機能等の状況について整理します。

■ 本計画での拠点設定箇所（まとめ）

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

■ 将来の骨格構造における拠点設定箇所



【都市拠点】①柏駅

人口特性

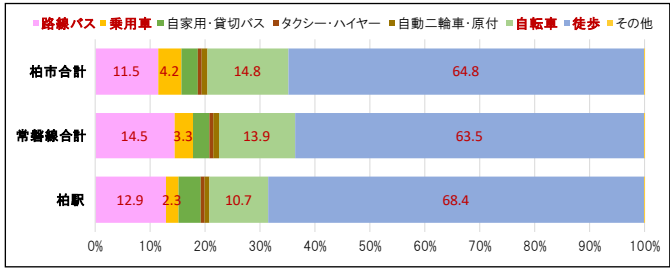
※駅から半径 1,000m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	36,125人	115.1人/ha	4,318人 12.0%	25,746人 71.2%	6,062人 16.8%
↓(増減数)	5,508	17.5	122	-239	5,626
R22年	41,634人	132.6人/ha	4,440人 10.7%	25,506人 61.2%	11,688人 28.1%

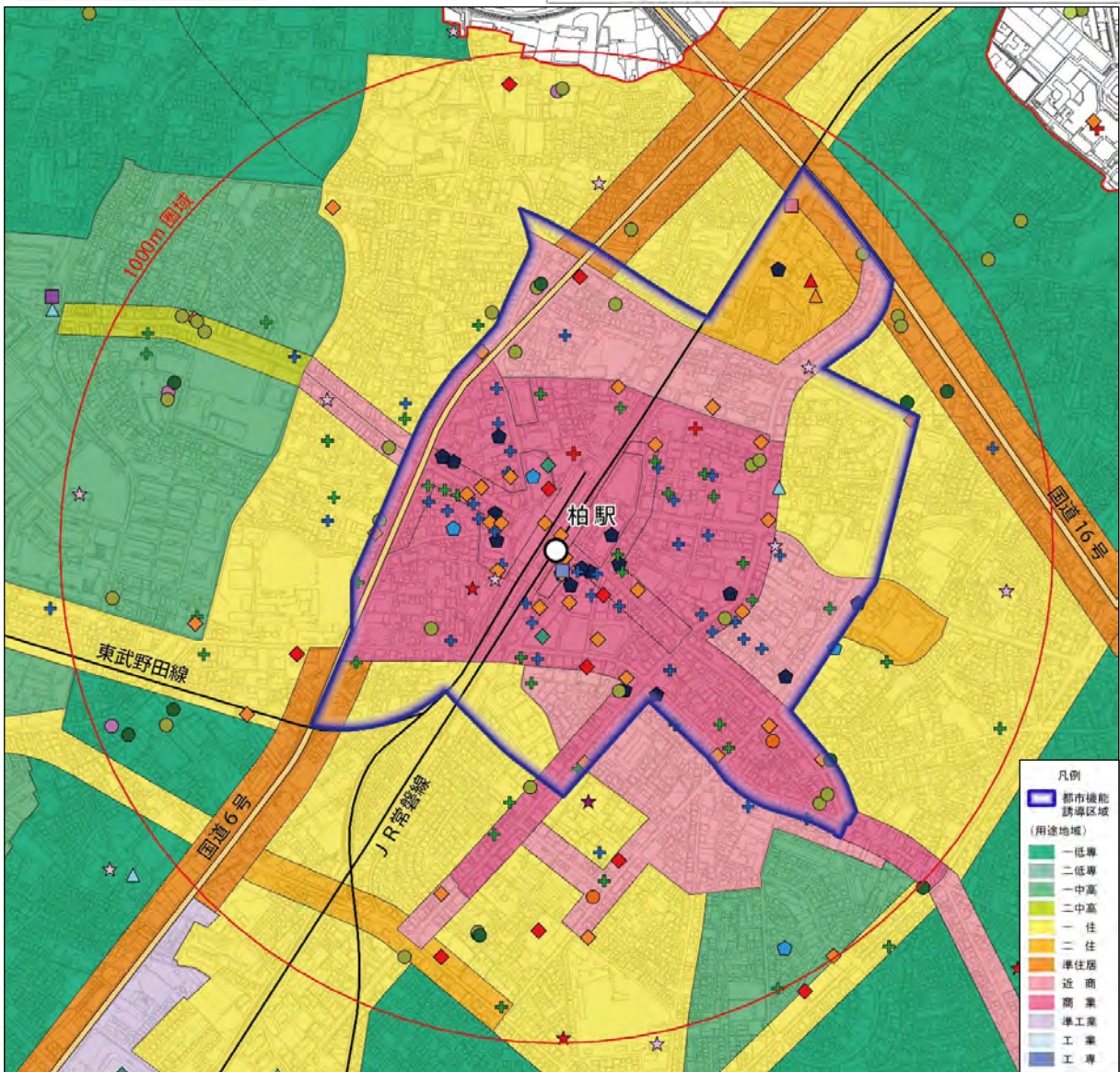
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数：194,501 人/日
※市内10駅のうち、第1位

出典：H20 パーソントリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設											適正配置型施設						
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系	ショッピングモール系	病院	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	文化交流施設(近隣センター)	民間施設(図書館等)	民間施設(図書館等)	民間施設(図書館等)
区域内	1	0	0	1	0	1	2	4	2	17	1	0	1	1	2	13	0	3
圏域内	1	0	0	2	0	4	2	9	2	17	1	0	1	1	8	29	0	7

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【都市拠点】② 柏の葉キャンパス駅

人口特性

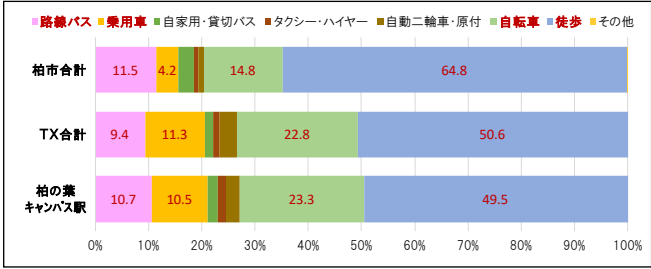
※駅から半径1,000m 圏域内
※H22年:国勢調査、R22年:柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	10,240人	32.6人/ha	1,709人 16.7%	7,184人 70.1%	1,347人 13.2%
↓(増減数)	14,856	47.3	1,062	8,582	5,212
R22年	25,096人	80.0人/ha	2,771人 11.0%	15,766人 62.9%	6,559人 26.1%

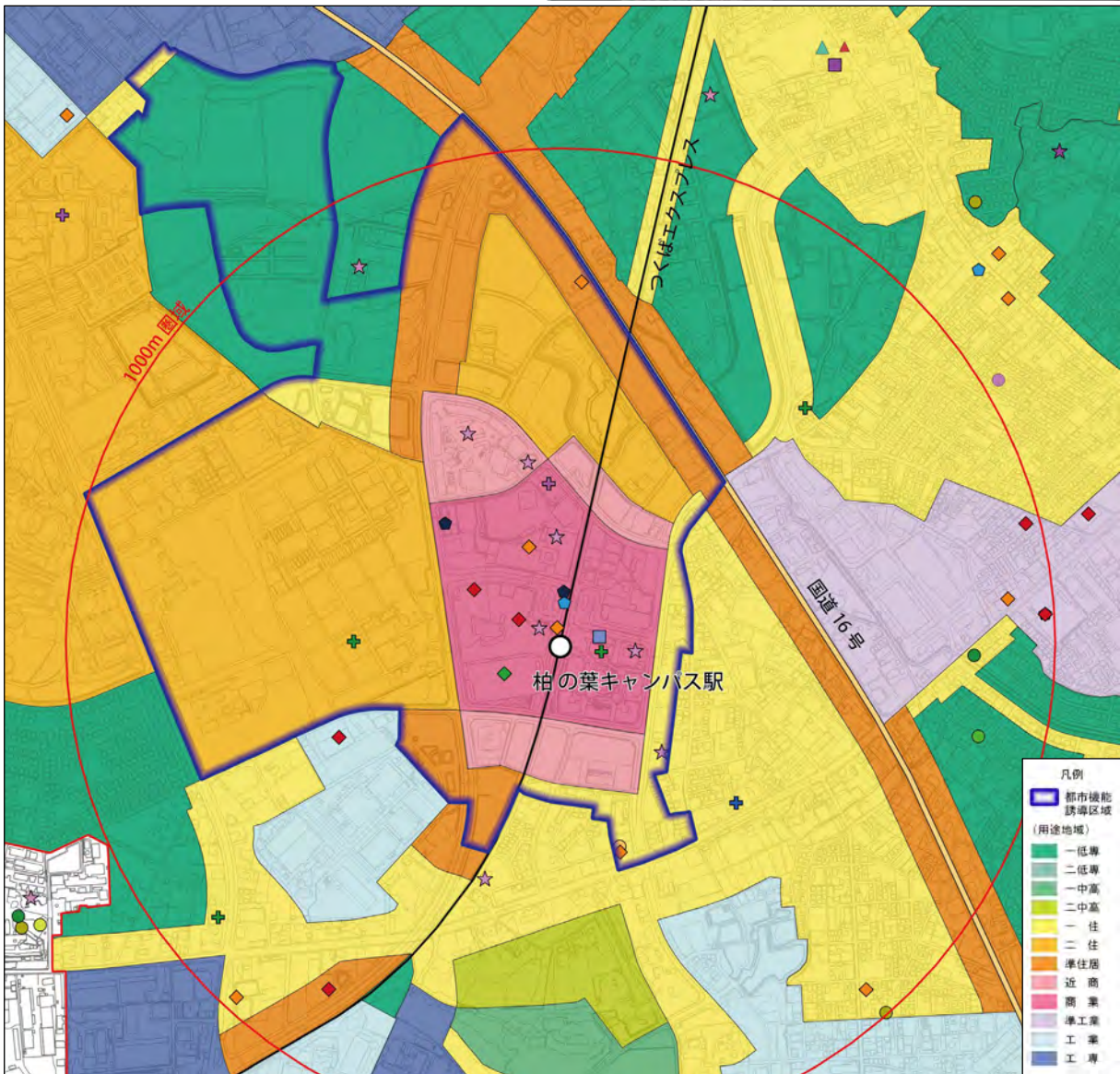
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数:14,996 人/日
※市内10駅のうち、第4位

出典:H20 パーソントリップ調査



都市機能誘導区域



（誘導施設の立地状況）

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	ショッピングモール系	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	文化交流施設(近隣センター)	通所系施設(デイサービス等)	訪問系施設(訪問介護・看護等)	短期入所系施設(ショートステイ等)
区域内	0	0	0	1	0	0	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	1	0	0	1	6	1	3	0	0	0	0	0	0	1	1	1	8

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成29年11月時点

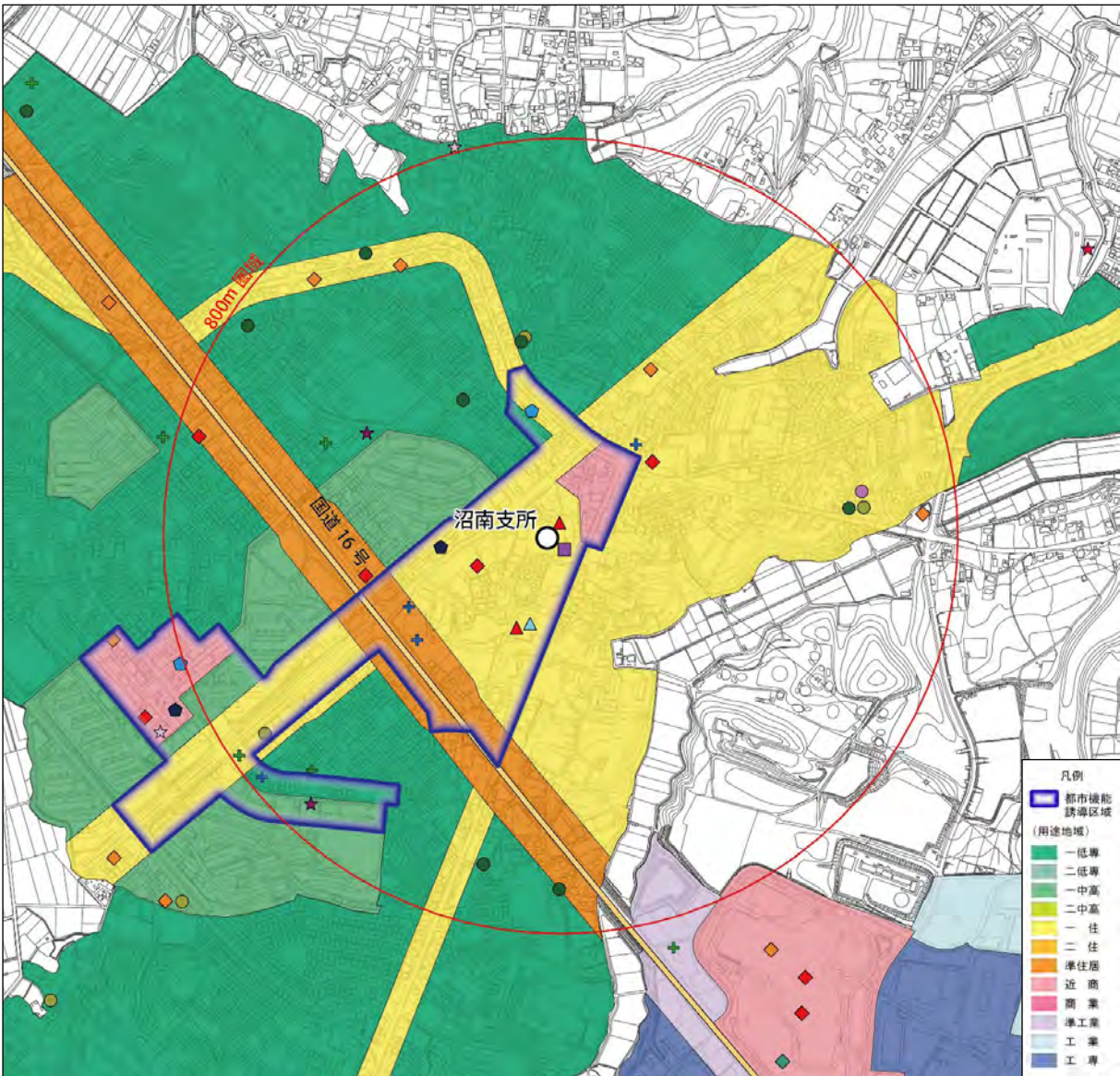
【ふれあい交流拠点】①沼南支所周辺

人口特性

※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	8,647人	43.0人/ha	1,089人 12.6%	5,701人 65.9%	1,857人 21.5%
↓(増減数)	-2,451	-12.2	-498	-2,461	508
R22年	6,196人	30.8人/ha	591人 9.5%	3,240人 52.3%	2,365人 38.2%

都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

拠点集積型施設												適正配置型施設														
機能	行政			介護福祉		商業		医療	金融	教育・文化			介護福祉		子育て		商業	医療	金融							
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	サレバ介護施設	在宅医療・介護サレバ拠点施設	高齢者向け住宅	サレバ付き高齡向け住宅	ショッピングモール系商業施設	スーパーマーケット系商業施設	病院	銀行・農協・信用金庫	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・近隣センター)	通所系施設(デイサービス等)	訪問系施設(訪問介護・看護等)	短期入所系施設(ショートステイ等)	保育園	認定こども園	幼稚園	コンビニエンスストア	診療所	郵便局	A T M
区域内	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	2	0	1	0	1	0	1	1	1	2	1
圏域内	0	0	1	0	0	1	0	0	4	0	1	0	0	0	0	2	7	3	0	0	0	2	4	3	2	4

※白抜き箇所が本区域での誘導施設

※平成 29 年 11 月時点

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

第 8 章

参考資料

【生活拠点】①柏たなか駅

人口特性

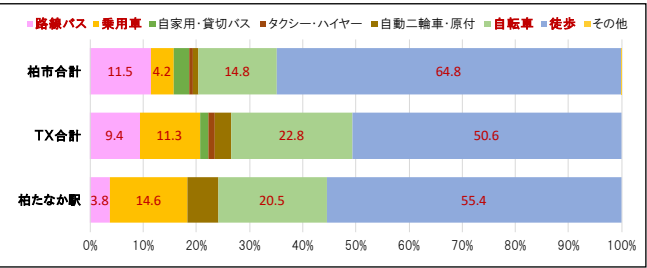
※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	3,557人	17.7人/ha	592人	2,517人	449人
			16.6%	70.8%	12.6%
↓(増減数)	8,393	41.8	732	5,005	2,657
R22年	11,951人	59.5人/ha	1,324人	7,522人	3,106人
			11.1%	62.9%	26.0%

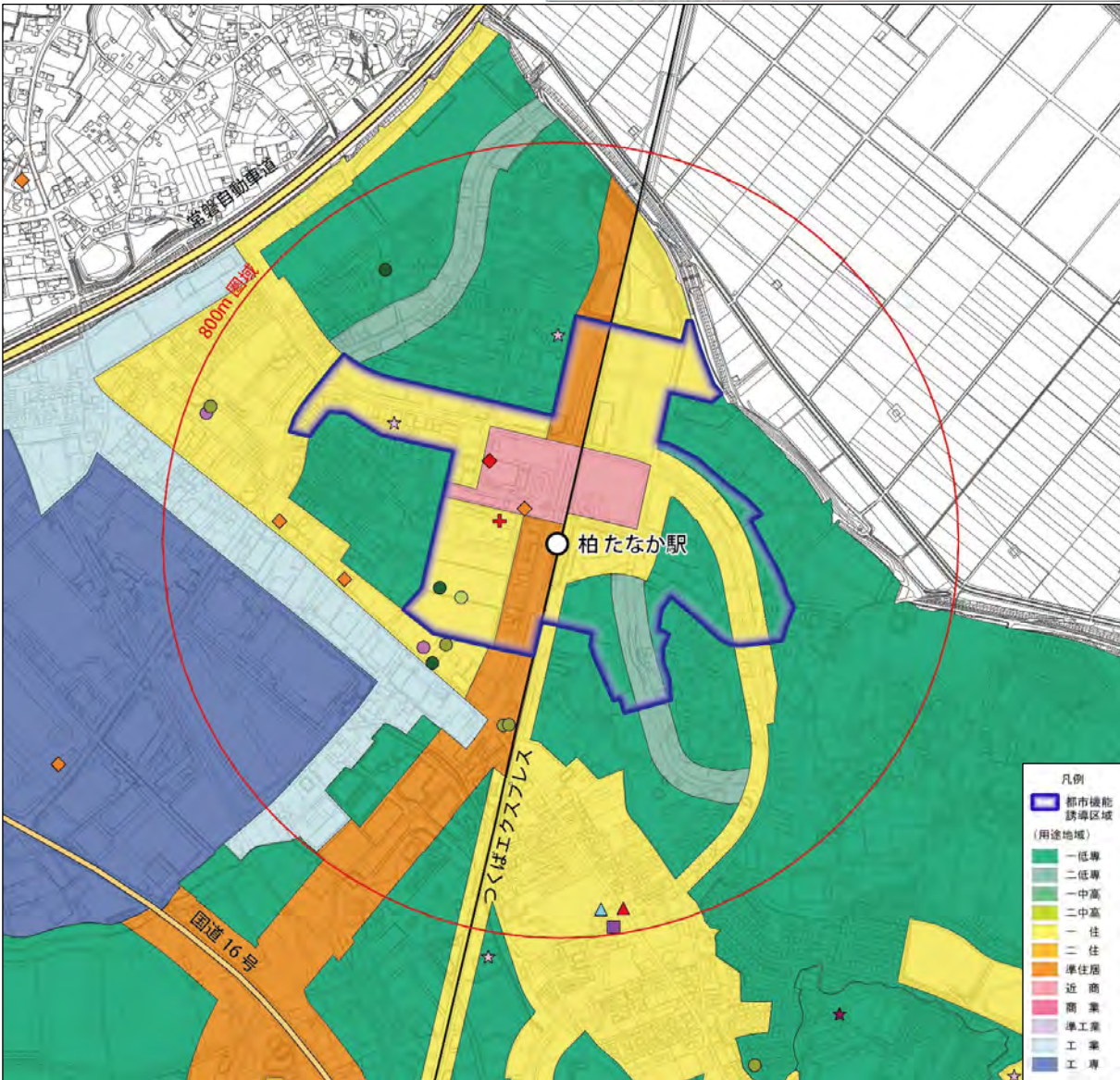
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数:4,006 人/日
※市内10駅のうち、第 10 位

出典:H20 パーソントリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	シニアビルディング系商業施設	スーパーマーケット系商業施設	病院	信用金庫・銀行・農協	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・近隣センター)	文化交流施設(コミュニティ等)	遠隔医療施設(テレヘルス等)	訪問介護・看護等	訪問介護・看護等	訪問介護・看護等
区域内	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
圏域内	0	0	1	0	0	2	0	1	1	0	0	0	0	0	1	3	4	1	2	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【生活拠点】②豊四季駅

人口特性

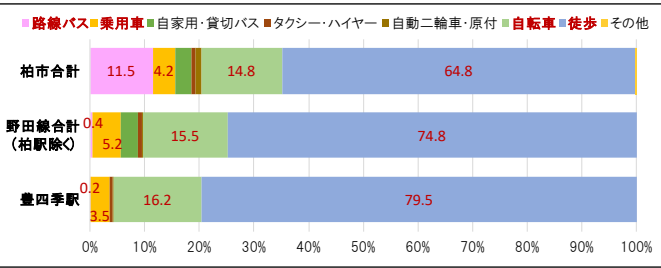
※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	7,745人	83.0人/ha	1,080人 13.9%	5,235人 67.6%	1,430人 18.5%
↓(増減数)	1,608	17.2	5	658	945
R22年	9,354人	100.3人/ha	1,085人 11.6%	5,893人 63.0%	2,375人 25.4%

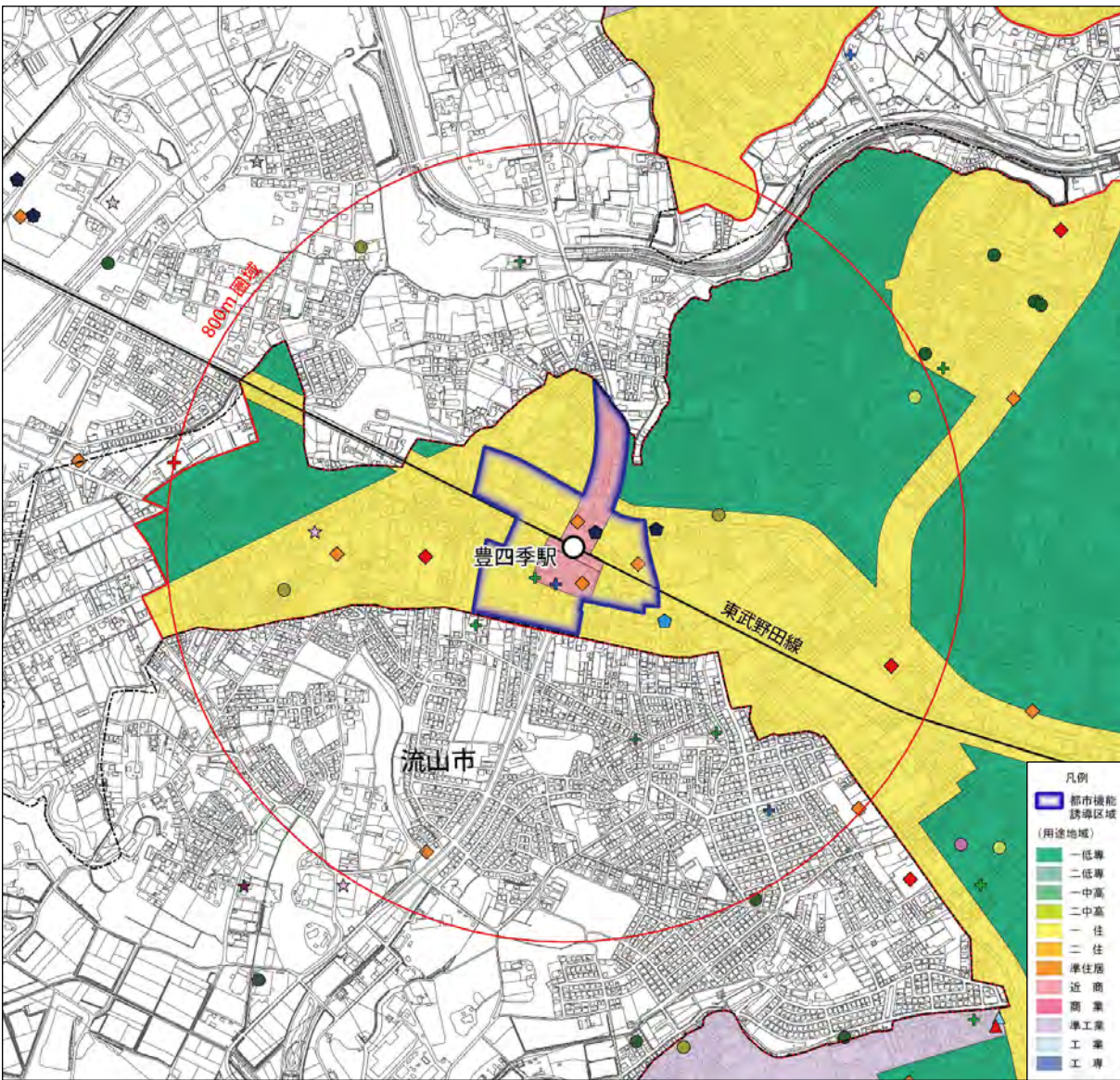
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数:7,329 人/日
※市内10駅のうち、第6位

出典：H20 バーンソトリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サニタリー付き	シニア向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	文化交流施設	近隣センター	近隣センター	近隣センター
区域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	2	0	0	0	0	1	2	1	2

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【生活拠点】③北柏駅

人口特性

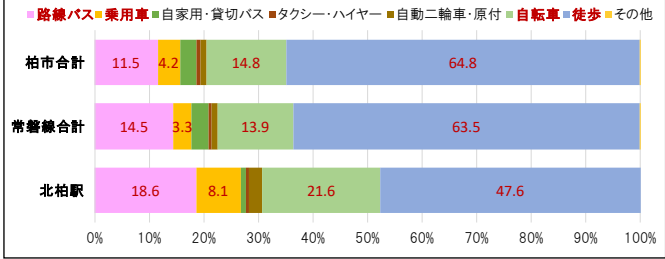
※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年: 国勢調査、R22 年: 柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	9,864	64.7	1,219人	7,133人	1,512人
	人	人/ha	12.4%	72.3%	15.3%
↓(増減数)	-2,598	-17.0	-669	-3,331	1,403
R22年	7,266	47.7	549人	3,802人	2,915人
	人	人/ha	7.6%	52.3%	40.1%

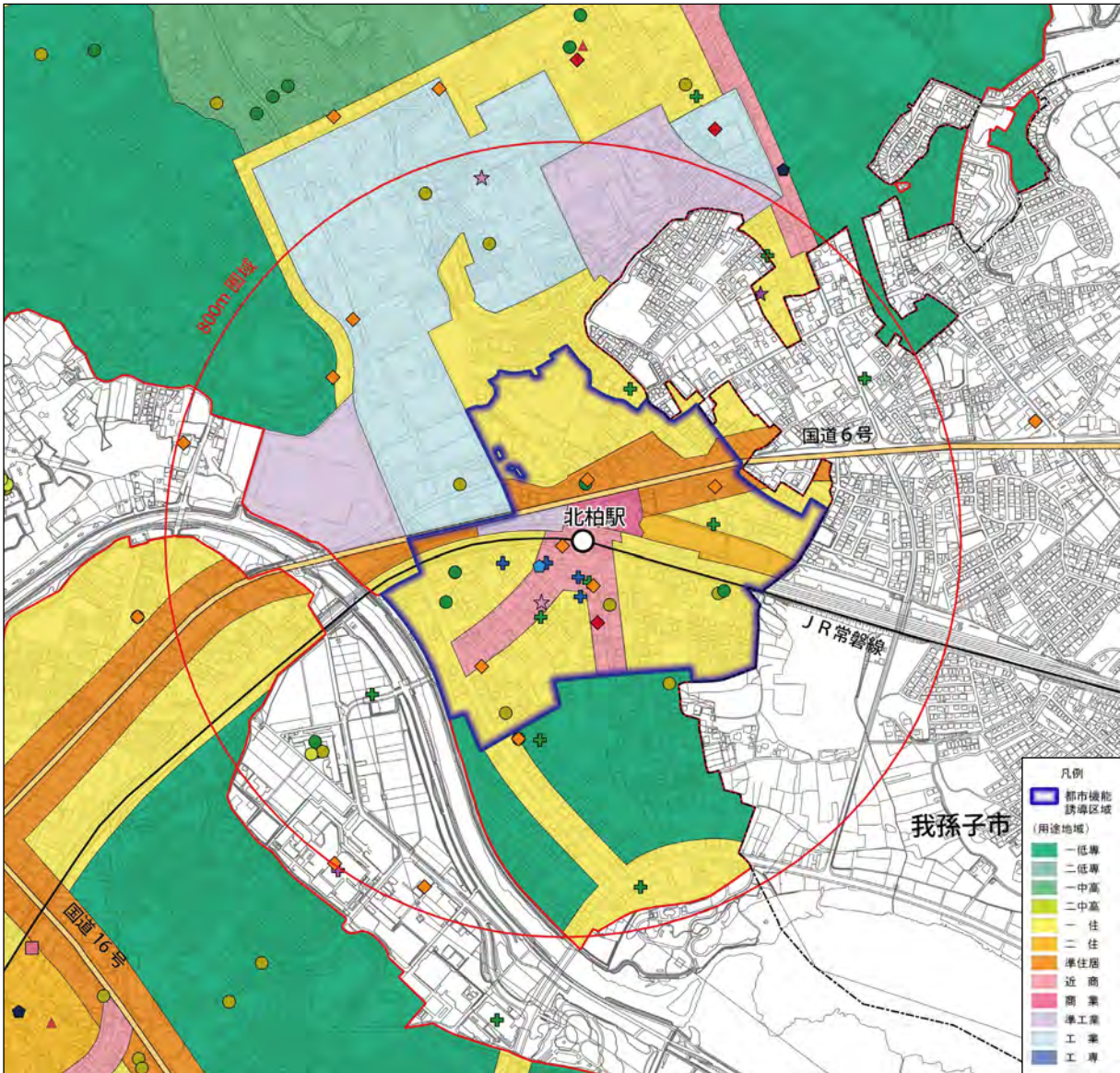
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数: 19,444 人/日
※市内10駅のうち、第3位

出典: H20 パーソントリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	介護福祉	子育て	子育て	子育て	子育て	子育て	子育て	子育て	子育て	子育て
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系商業施設	ショッピングモール系商業施設	医療	保育園	認定こども園	幼稚園	児童館	児童館	児童館	児童館	児童館	児童館
区域内	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

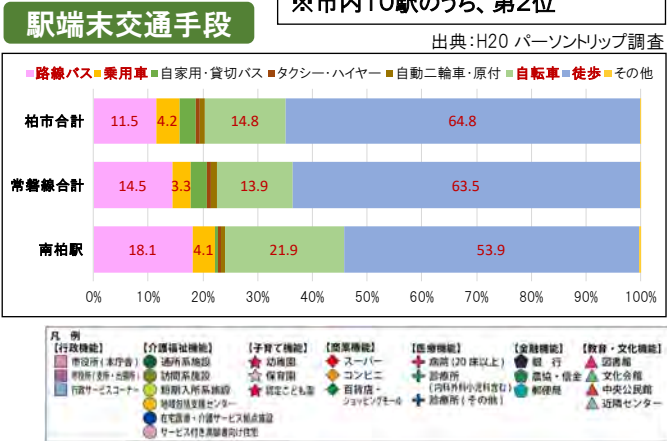
参考資料

【生活拠点】④南柏駅

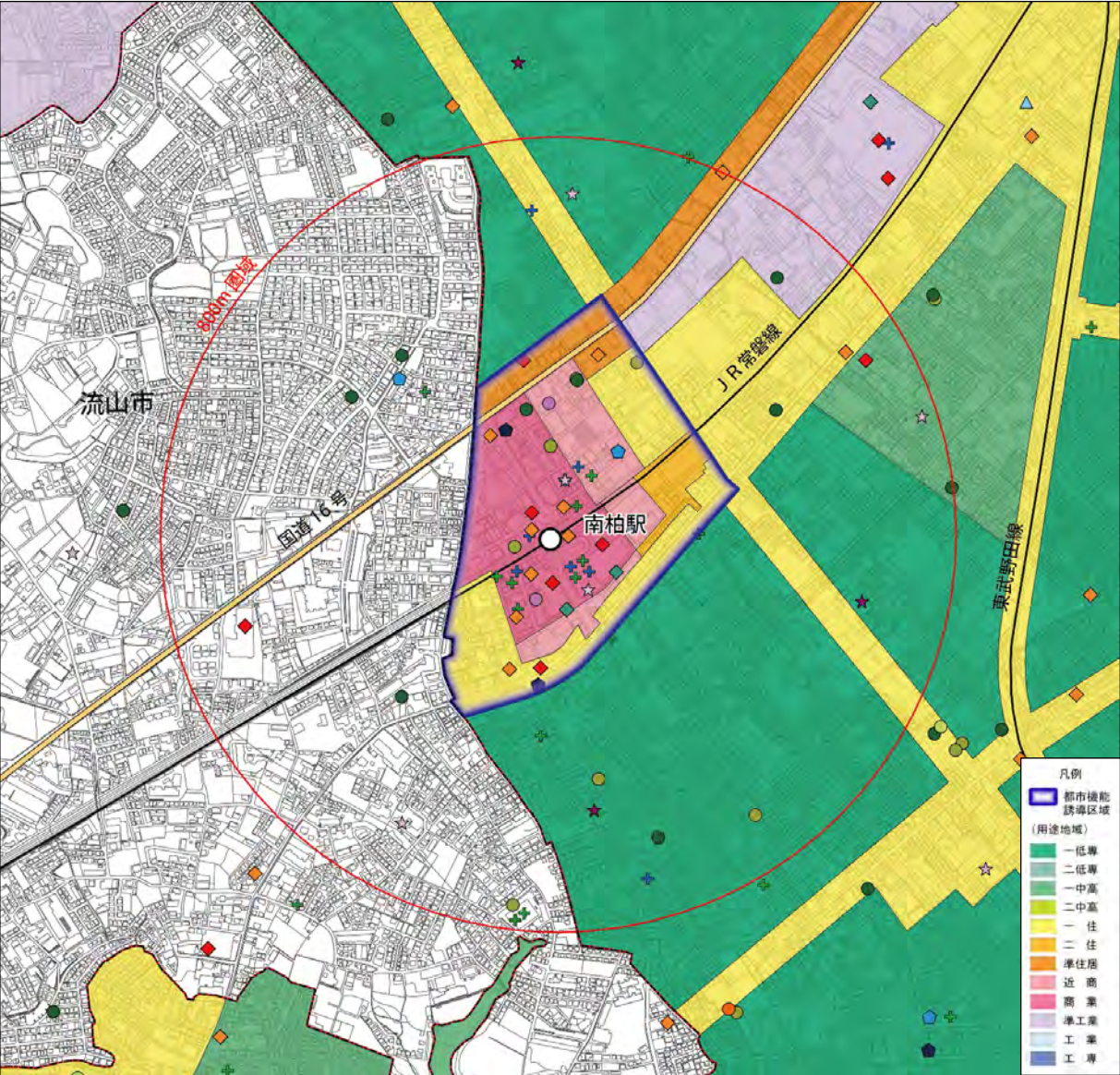
人口特性

※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年: 国勢調査、R22 年: 柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	13,016人	104.6人/ha	1,926人 14.8%	9,126人 70.1%	1,964人 15.1%
↓(増減数)	1,597	12.8	-298	-176	2,070
R22年	14,612人	117.4人/ha	1,628人 11.1%	8,950人 61.3%	4,034人 27.6%



都市機能誘導区域



（誘導施設の立地状況）

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設							
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系	商業施設	シニアセンター系	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設	商業施設
区域内	0	0	0	0	0	2	2	5	0	2	0	0	0	0	2	4	0	2
圏域内	0	0	0	0	0	2	2	6	0	2	0	0	0	0	6	7	0	5

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【生活拠点】⑤新柏駅

人口特性

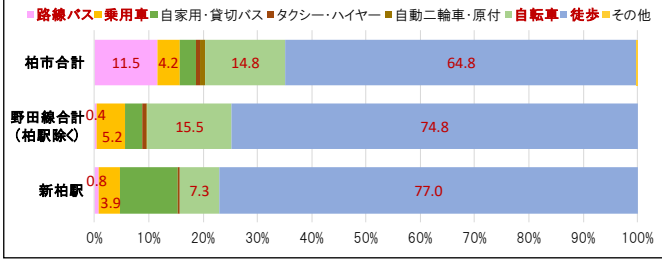
※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年: 国勢調査、R22 年: 柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	22,535	112.2	3,269人	14,841人	4,426人
	人	人/ha	14.5%	65.9%	19.6%
↓(増減数)	-3,433	-17.1	-1,289	-4,505	2,362
R22年	19,103	95.1	1,980人	10,336人	6,788人
	人	人/ha	10.4%	54.1%	35.5%

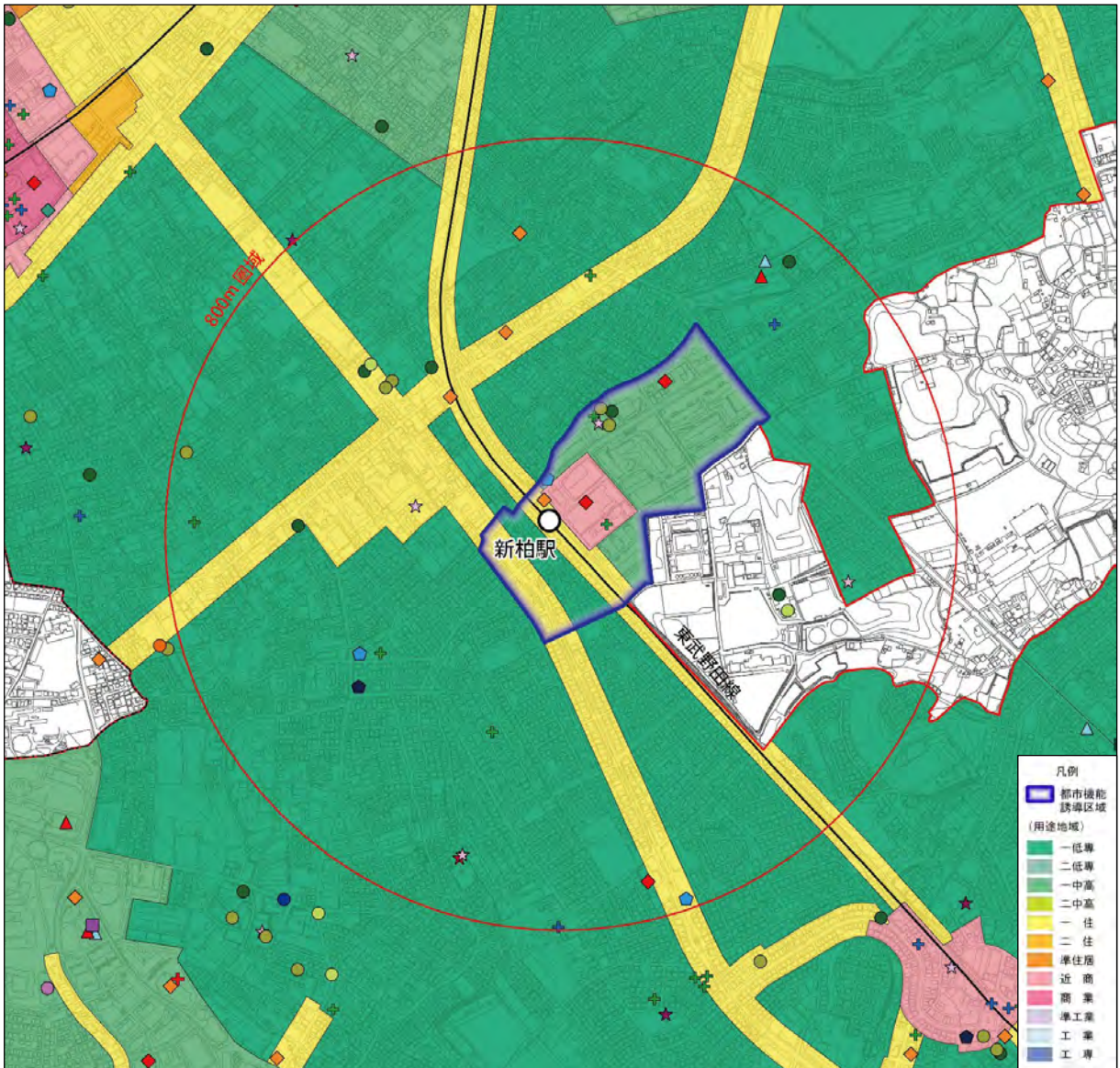
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数: 10,007 人/日
※市内10駅のうち、第5位

出典: H20 パーソントリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

拠点集積型施設														適正配置型施設																		
機能	行政			介護福祉		商業		医療	金融		教育・文化			介護福祉			子育て		商業	医療	金融											
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	サビビス拠点施設	在宅医療・介護	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	ショッピングモール系	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	銀行・農協・信用金庫	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・近隣センター)	文化交流施設	通所系施設(デイサービス等)			訪問系施設(訪問介護・看護等)			短期入所系施設(ショートステイ等)	保育園	認定こども園	幼稚園	診療所	郵便局	ＡＴＭ
																				通所系施設	訪問系施設	訪問系施設	訪問系施設	訪問系施設	訪問系施設							
区域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	1	0	0	1	2	1	1			
圏域内	0	0	0	0	0	1	0	3	0	3	0	1	1	0	0	1	6	5	2	4	1	1	4	6	3	4						

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【生活拠点】⑥増尾駅

人口特性

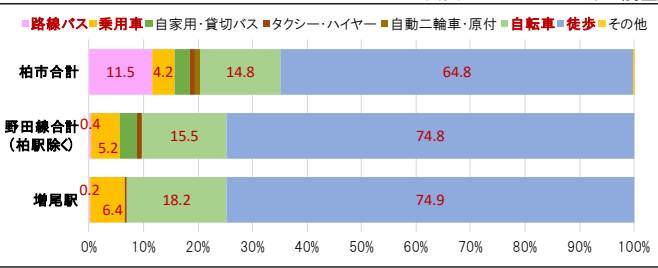
※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	15,703人	78.2人/ha	1,816人 11.6%	9,602人 61.1%	4,286人 27.3%
↓(増減数)	-5,142	-25.6	-837	-4,473	169
R22年	10,561人	52.6人/ha	978人 9.3%	5,129人 48.5%	4,455人 42.2%

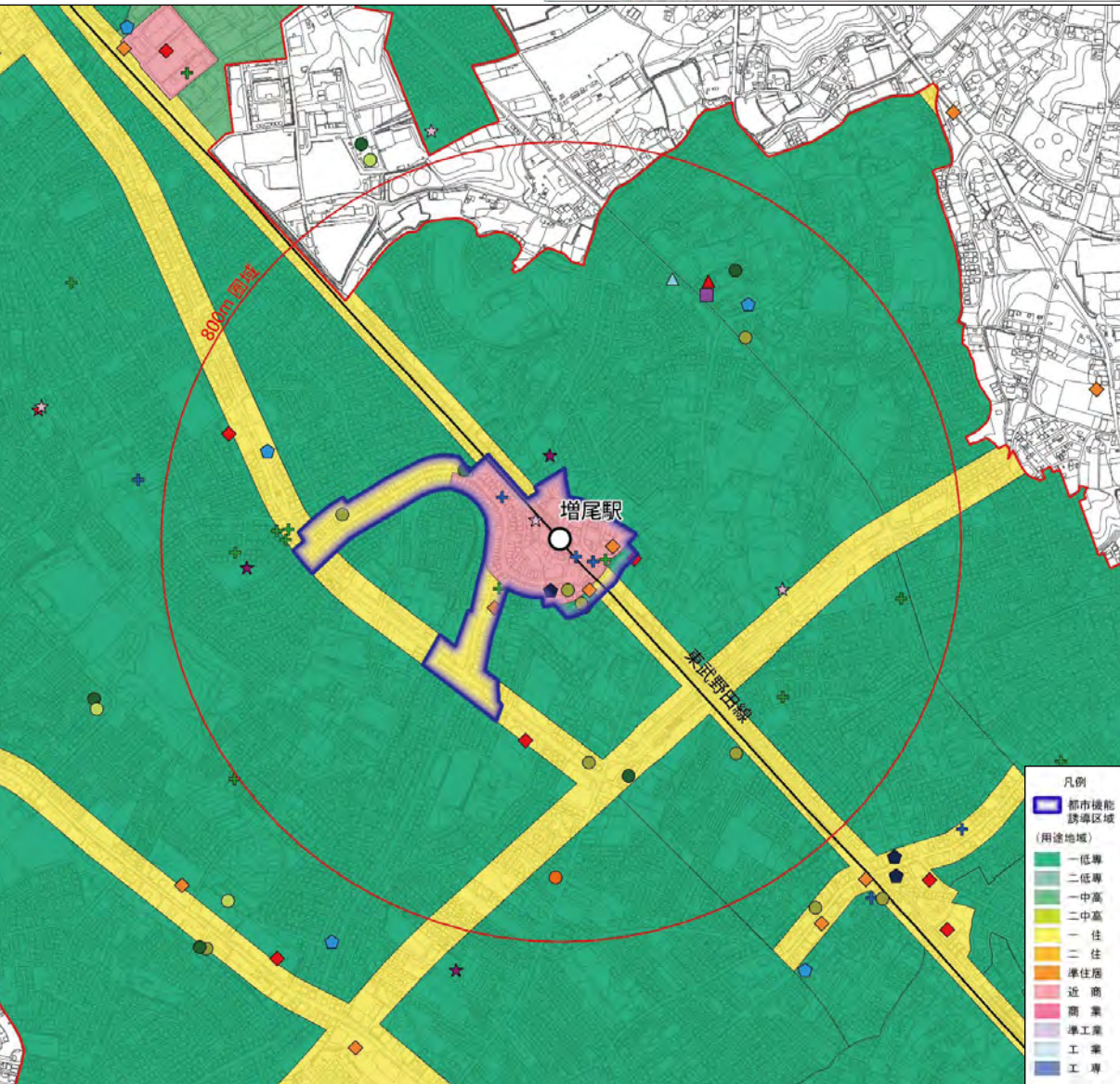
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数:6,604 人/日
※市内10駅のうち、第9位

出典：H20 バーンズトリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設												適正配置型施設							
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	介護福祉	子育て	子育て	子育て	子育て	商業	医療	金融
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	シニアビル・マンション系	商業施設	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	近隣センター	文化交流施設	近隣センター	近隣センター
区域内	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2	3	0
圏域内	0	0	0	1	0	0	0	3	0	1	0	1	0	0	0	1	4	6	0	2

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【生活拠点】⑦逆井駅

人口特性

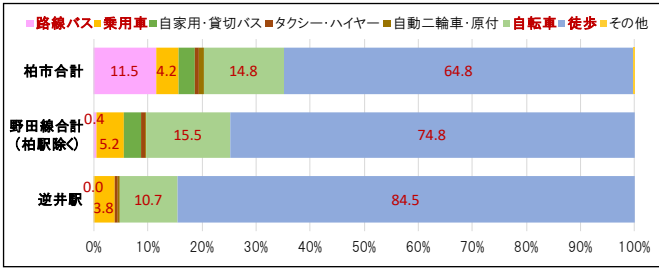
※駅から半径 800m 圏内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	16,278人	81.1人/ha	2,056人	10,345人	3,877人
			12.6%	63.6%	23.8%
↓(増減数)	-4,242	-21.1	-1,036	-4,113	906
R22年	12,036人	60.0人/ha	1,020人	6,232人	4,783人
			8.5%	51.8%	39.7%

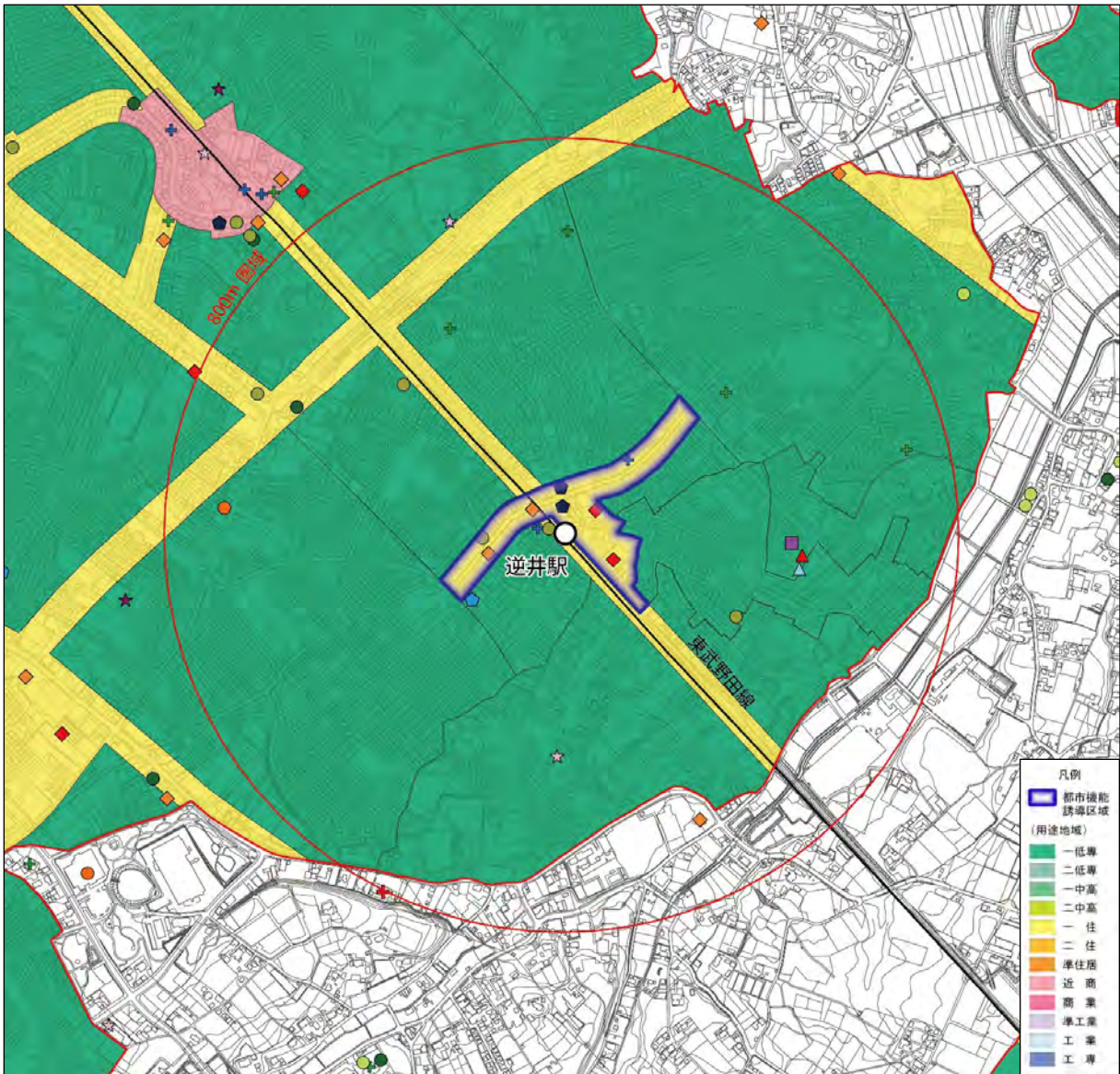
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数:7,205 人/日
※市内10駅のうち、第7位

出典：H20 パーソントリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所本庁舎	行政施設	市役所支所	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	シニアマンション系	商業施設	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	近隣センター	文化交流施設	民間系施設	民間系施設
区域内	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	1	0	0	0	3	1	2	0	0	0	0	1	1	5	0	2	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

参考資料

【生活拠点】⑧高柳駅

人口特性

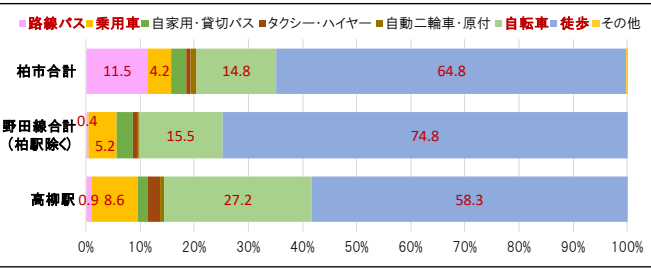
※駅から半径 800m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	9,509	51.5	1,507人	6,144人	1,857人
	人	人/ha	15.8%	64.7%	19.5%
↓(増減数)	390	2.1	-374	-256	1,021
R22年	9,899	53.6	1,133人	5,888人	2,878人
	人	人/ha	11.4%	59.5%	29.1%

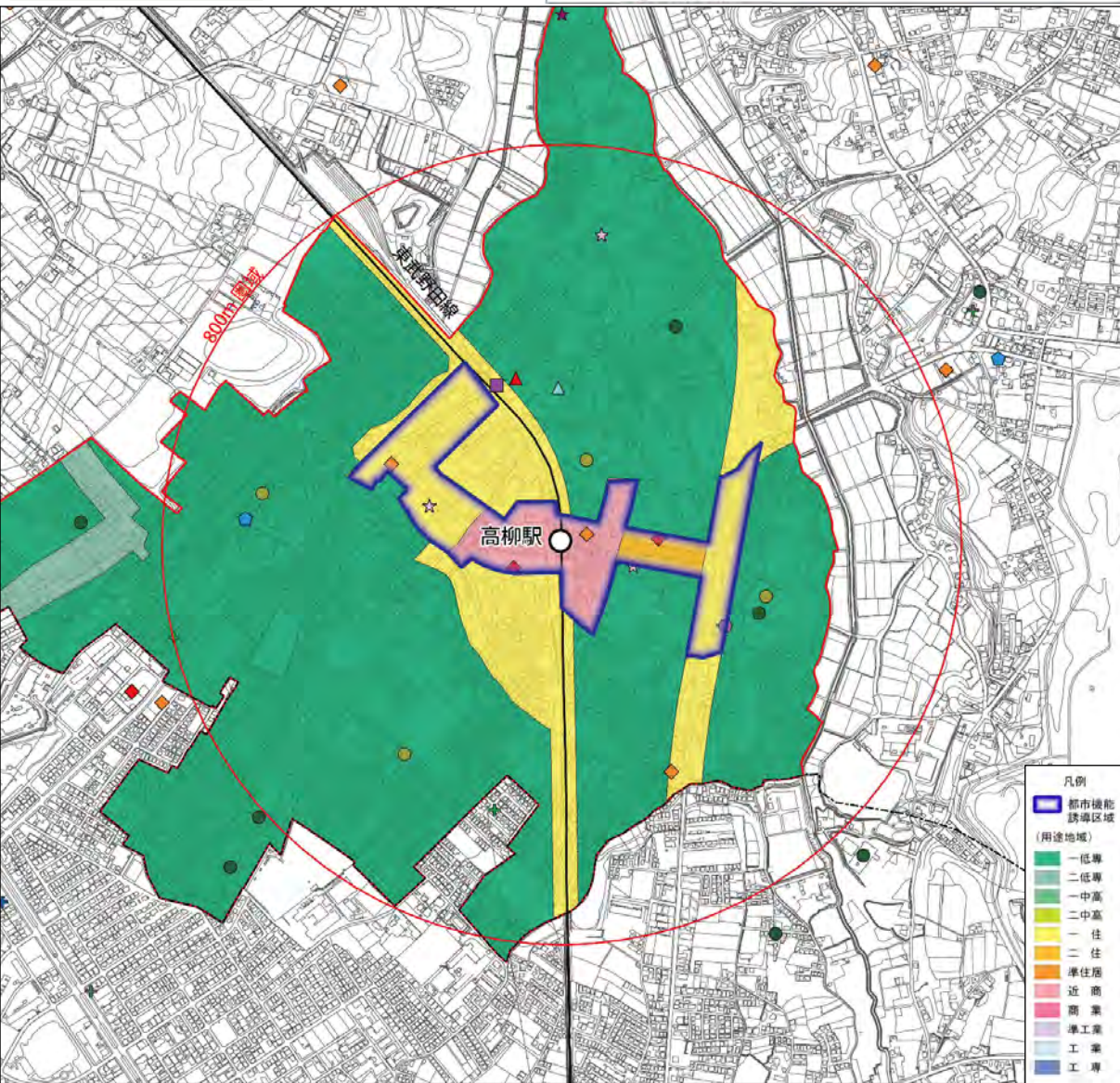
駅端末交通手段

H27年駅乗車人数:6,719 人/日
※市内10駅のうち、第8位

出典：H20 バーンソトリップ調査



都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	シニアマンション系	商業施設	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	銀行・農協	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・近隣センター)	民間系施設(コミュニティ等)	民間系施設(コミュニティ等)	民間系施設(コミュニティ等)
区域内	0	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	1	2	4	0	3	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

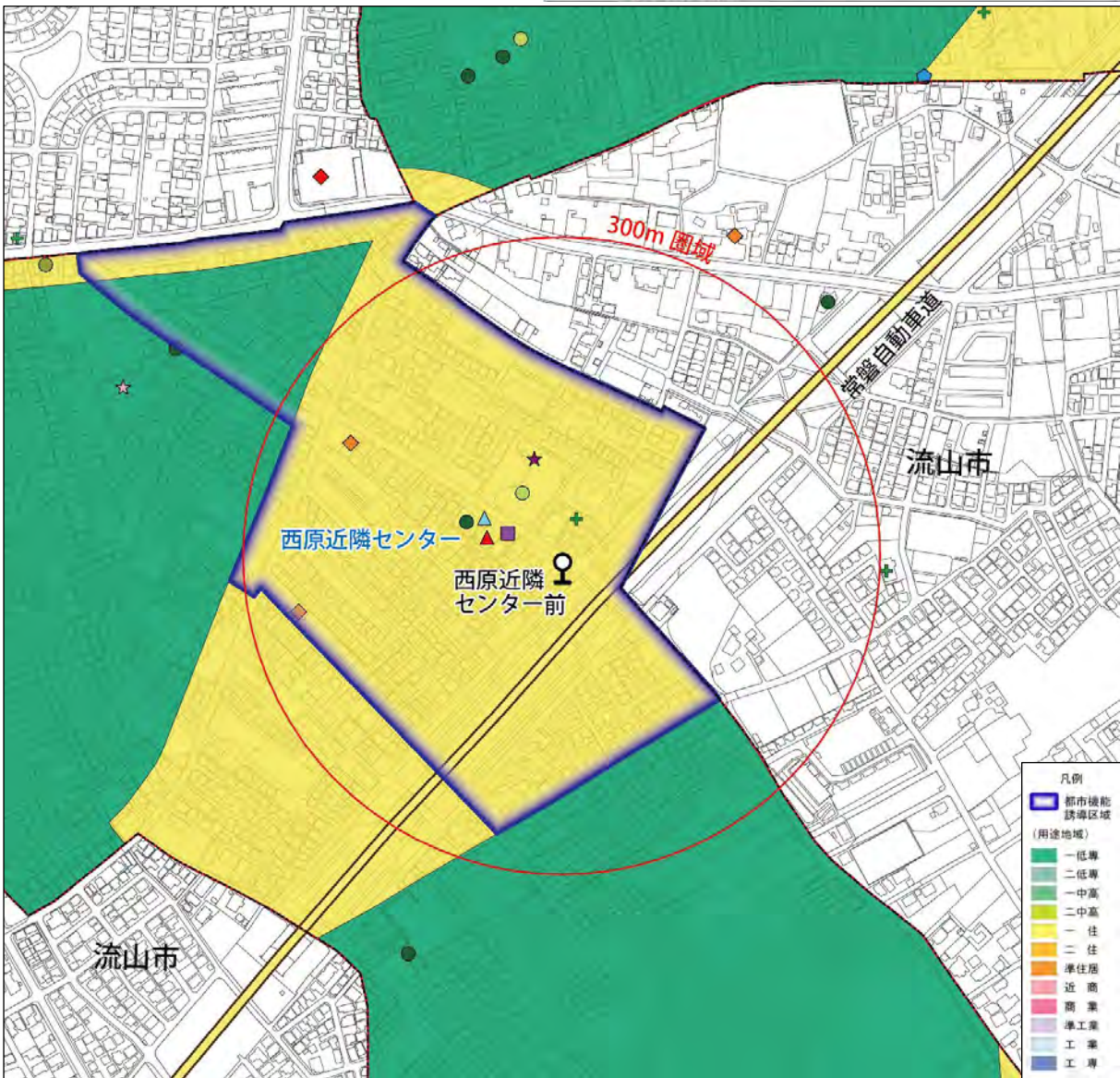
【暮らしの小拠点】①西原近隣センター付近

人口特性

※最寄りのバス停から半径 300m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	2,049人	111.4人/ha	317人 15.4%	1,345人 65.7%	387人 18.9%
↓(増減数)	-470	-25.6	-193	-517	240
R22年	1,579人	85.9人/ha	123人 7.8%	829人 52.5%	627人 39.7%

都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設												適正配置型施設							
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系商業施設	病院	信用金庫・銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	近隣センター	近隣センター	近隣センター	近隣センター	近隣センター	近隣センター
区域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

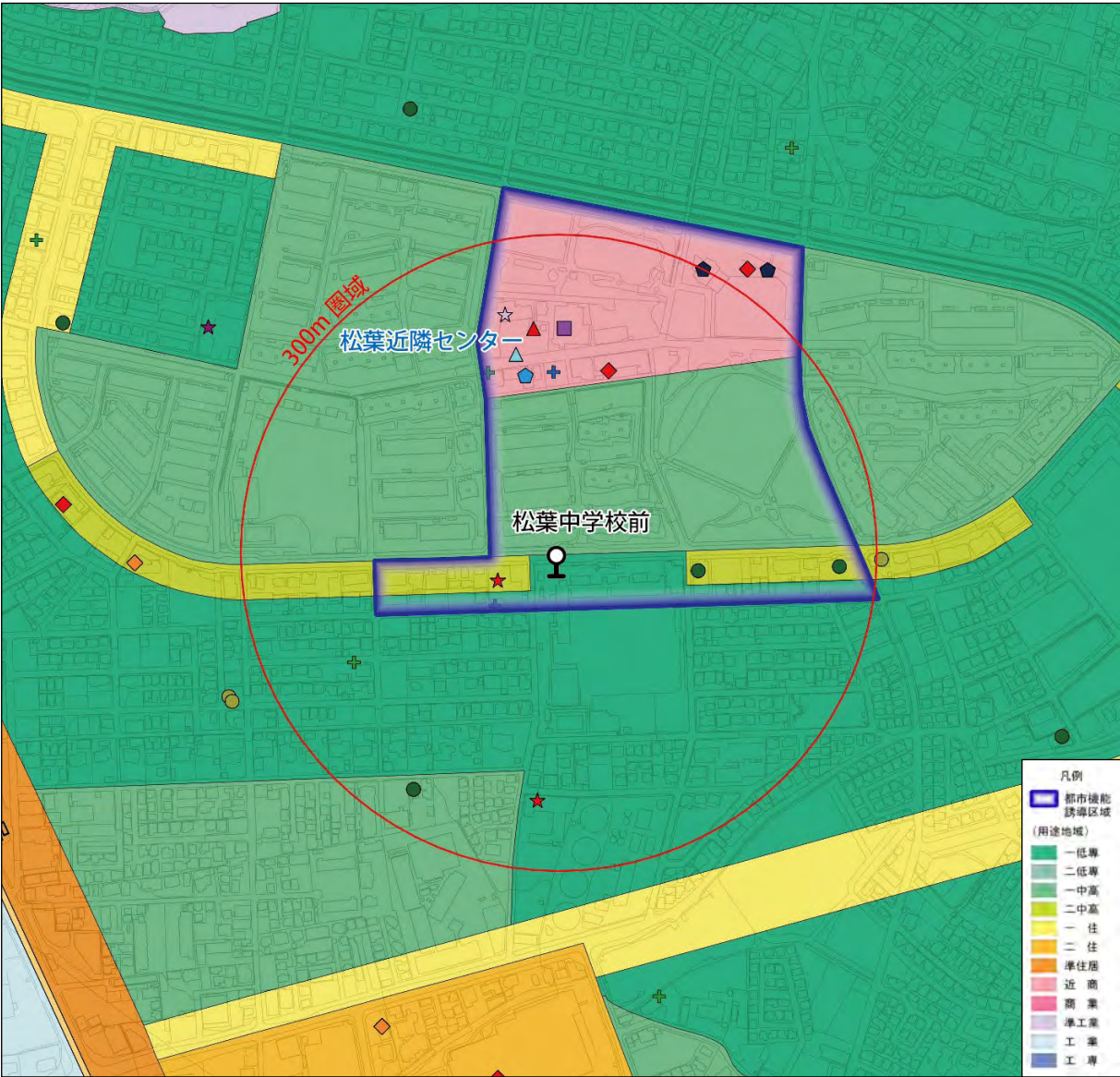
参考資料

【暮らしの小拠点】②松葉近隣センター付近

人口特性 ※最寄りのバス停から半径 300m 圏域内
※H22 年: 国勢調査、R22 年: 柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	3,362	119.2	403人	2,285人	674人
	人	人/ha	12.0%	68.0%	20.0%
↓(増減数)	-1,356	-48.1	-277	-1,472	393
R22年	2,006	71.1	126人	812人	1,067人
	人	人/ha	6.3%	40.5%	53.2%

都市機能誘導区域



（誘導施設の立地状況）

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系	ショッピングモール系	病院	信用金庫	銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	文化交流施設(近隣センター)	文化交流施設(近隣センター)	文化交流施設(近隣センター)	文化交流施設(近隣センター)
区域内	0	0	0	0	0	1	0	2	0	1	0	0	0	0	0	1	2	0	0	0
圏域内	0	0	0	0	0	2	0	2	0	1	0	0	0	0	0	1	3	1	0	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

参考資料

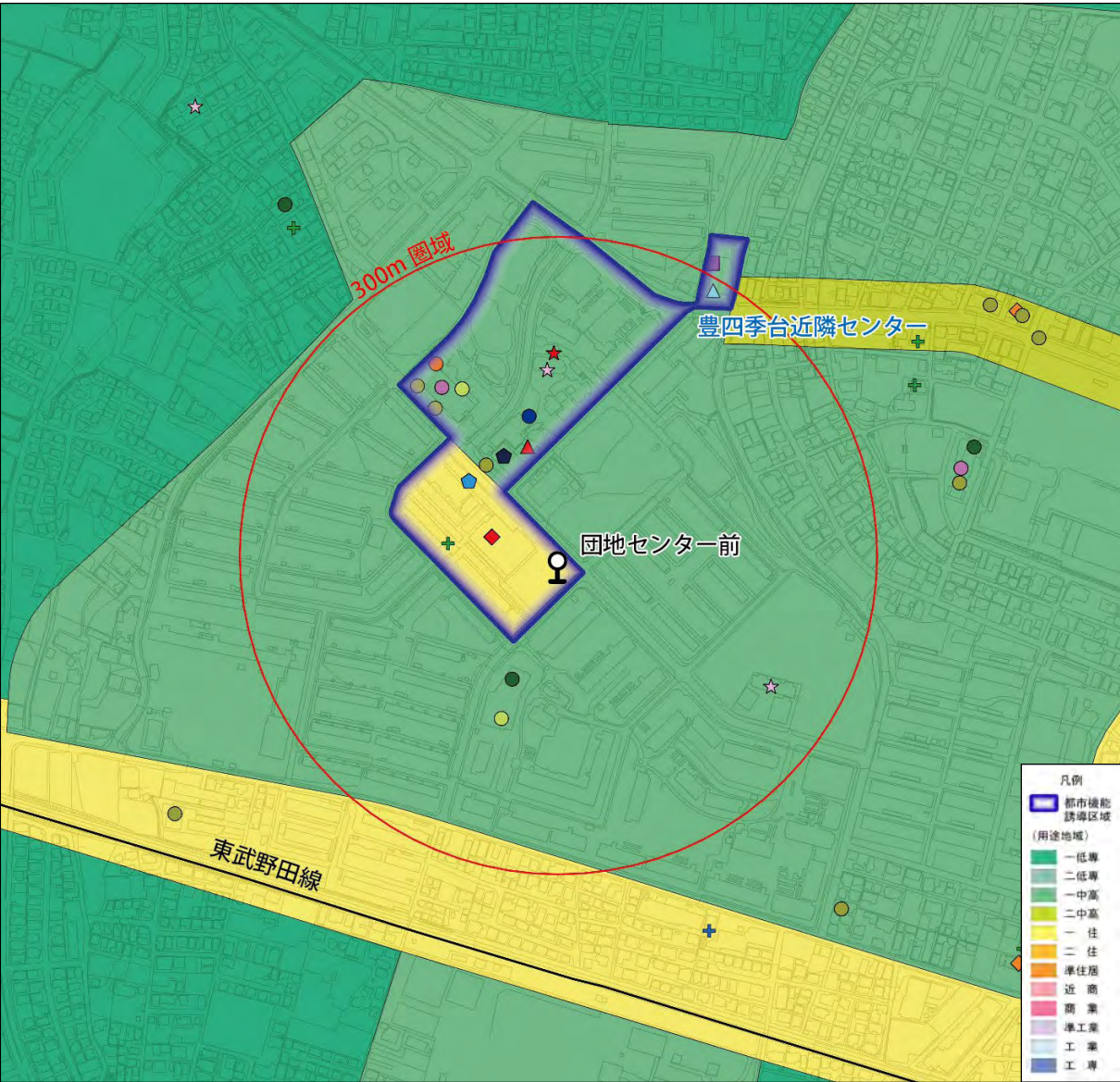
【暮らしの小拠点】③豊四季台近隣センター付近

人口特性

※最寄りのバス停から半径 300m 圏域内
※H22 年: 国勢調査、R22 年: 柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	4,557人	161.6人/ha	231人 5.1%	2,544人 55.8%	1,782人 39.1%
↓(増減数)	-1,060	-37.6	87	-830	-317
R22年	3,497人	124.0人/ha	317人 9.1%	1,714人 49.0%	1,465人 41.9%

都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政施設	市役所(本庁舎)	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系	医療	金融	教育・文化	介護福祉	子育て	商業	医療	金融		
施設																				
区域内	0	0	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	2	1	1	1	0
圏域内	0	0	0	1	1	1	0	1	0	1	0	0	0	1	1	3	2	2	1	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

第 1 章

第 2 章

第 3 章

第 4 章

第 5 章

第 6 章

第 7 章

第 8 章

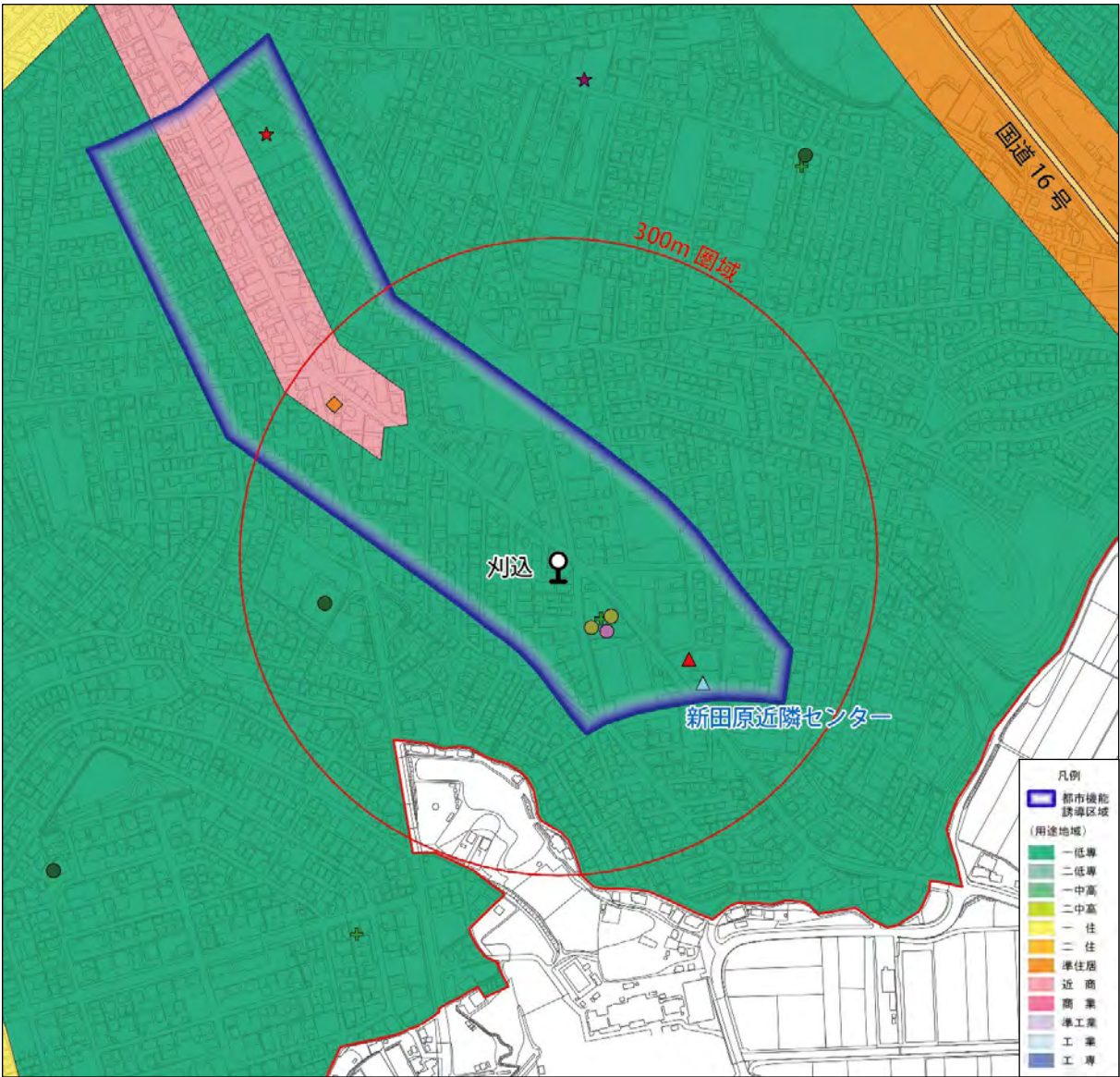
参考資料

【暮らしの小拠点】④新田原近隣センター付近

人口特性 ※最寄りのバス停から半径 300m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	2,830人	100.2人/ha	367人 13.0%	1,849人 65.3%	613人 21.7%
↓(増減数)	-123	-4.4	-79	-276	232
R22年	2,706人	95.8人/ha	289人 10.7%	1,573人 58.1%	845人 31.2%

都市機能誘導区域



(誘導施設の立地状況)

機能	拠点集積型施設												適正配置型施設						
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系商業施設	シッピングモール系商業施設	病院	信用金庫・銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	文化交流施設(近隣センター)	文化交流施設(近隣センター)	文化交流施設(近隣センター)	文化交流施設(近隣センター)
区域内	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	0
圏域内	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

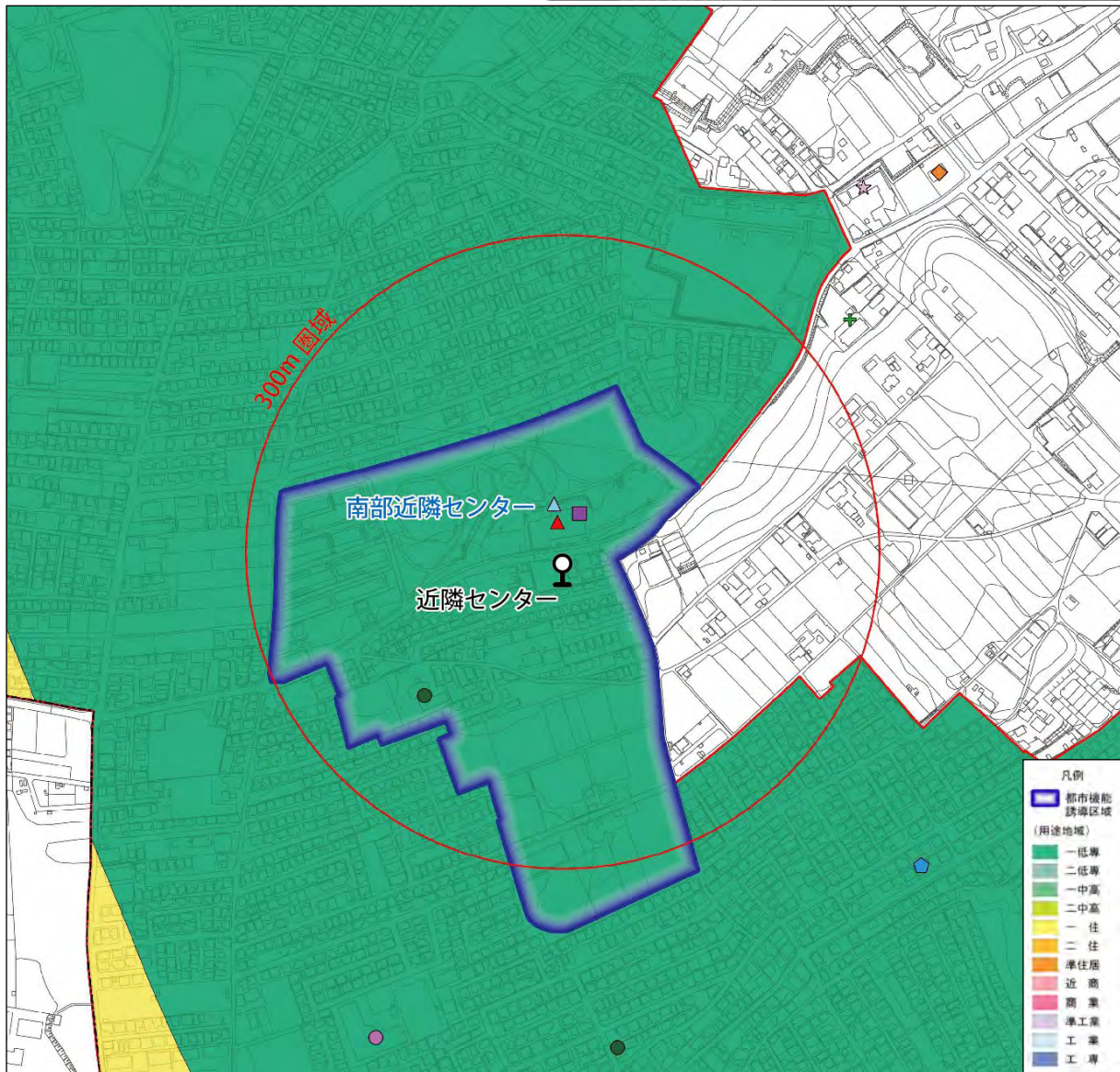
【暮らしの小拠点】⑤南部近隣センター付近

人口特性

※最寄りのバス停から半径 300m 圏域内
※H22 年:国勢調査、R22 年:柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	1,972人	69.9人/ha	305人	1,277人	390人
			15.5%	64.8%	19.7%
↓(増減数)	-383	-13.6	-159	-410	185
R22年	1,589人	56.3人/ha	147人	867人	575人
			9.2%	54.6%	36.2%

都市機能誘導区域



（誘導施設の立地状況）

機能	拠点集積型施設										適正配置型施設									
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サポーター拠点施設	高齢者向け住宅	サポーター付き	商業施設	スーパーマーケット系	病院	信用金庫	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	近隣センター	近隣センター	近隣センター	近隣センター	近隣センター	近隣センター
区域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
圏域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0

※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

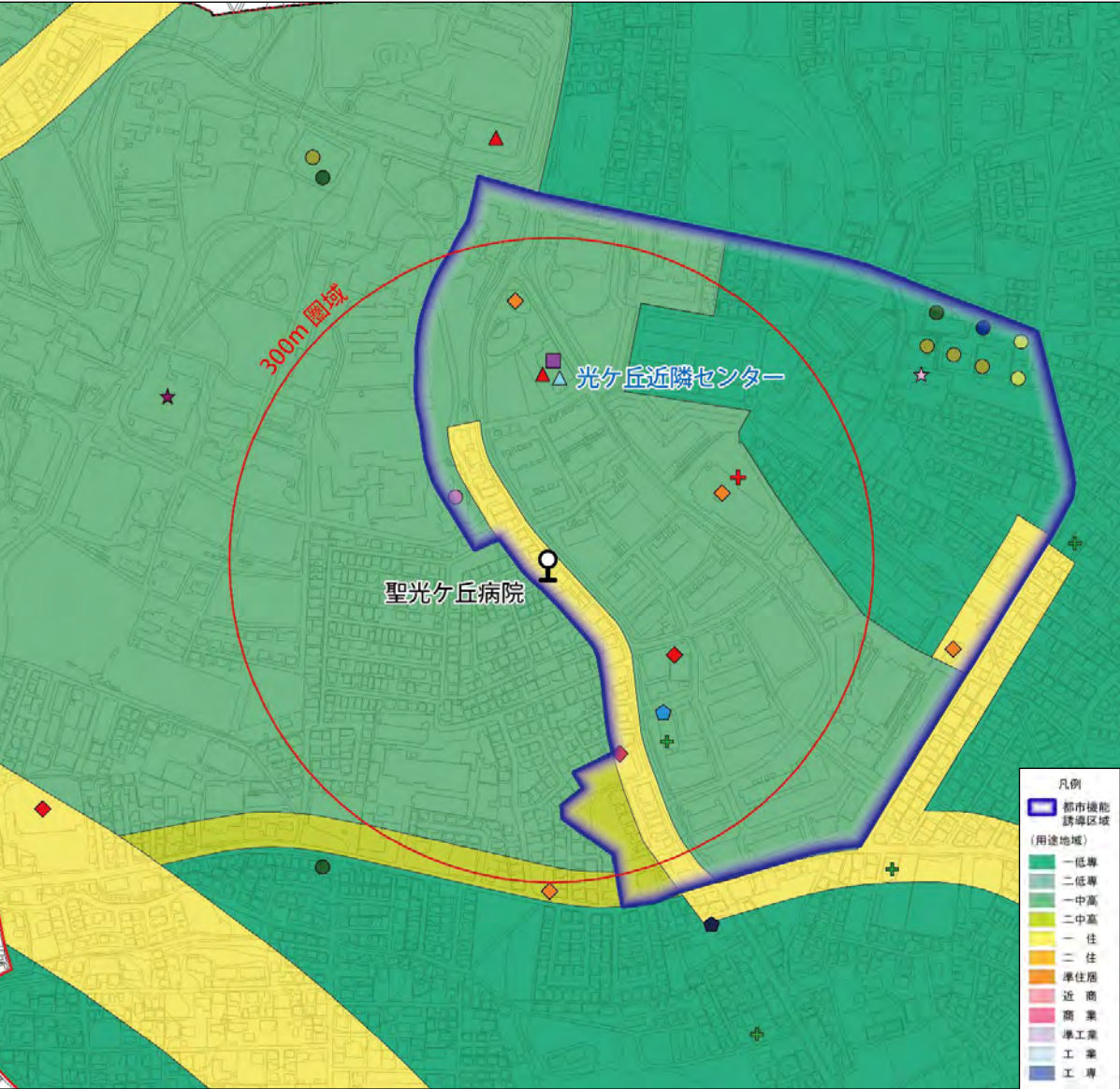
参考資料

【暮らしの小拠点】⑥光ヶ丘近隣センター付近

人口特性 ※最寄りのバス停から半径 300m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	3,212人	113.8人/ha	538人 16.7%	2,059人 64.1%	616人 19.2%
↓(増減数)	-484	-17.1	-235	-555	306
R22年	2,729人	96.6人/ha	303人 11.1%	1,504人 55.1%	922人 33.8%

都市機能誘導区域



拠点集積型施設															適正配置型施設											
機能	行政			介護福祉			商業		医療	金融	教育・文化			介護福祉			子育て			商業	医療	金融				
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	サビレス医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サビレス付き高齢者向け住宅	スーパーマーケット系商業施設	ショッピングモール系商業施設	病院	信用金庫	銀行・農協	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・近隣センター)	文化交流施設(アテサビレス等)	通所系施設(訪問介護・看護等)	短期入所系施設(ショートステイ等)	保育園	認定こども園	幼稚園	コンビニエンスストア	診療所	郵便局	A T M
区域内	0	0	0	0	1	1	0	2		1	0	0	0	0	0	1	1	3	2	1	0	0	3	1	1	3
圏域内	0	0	0	0	0	1	0	2		1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	1	1	2

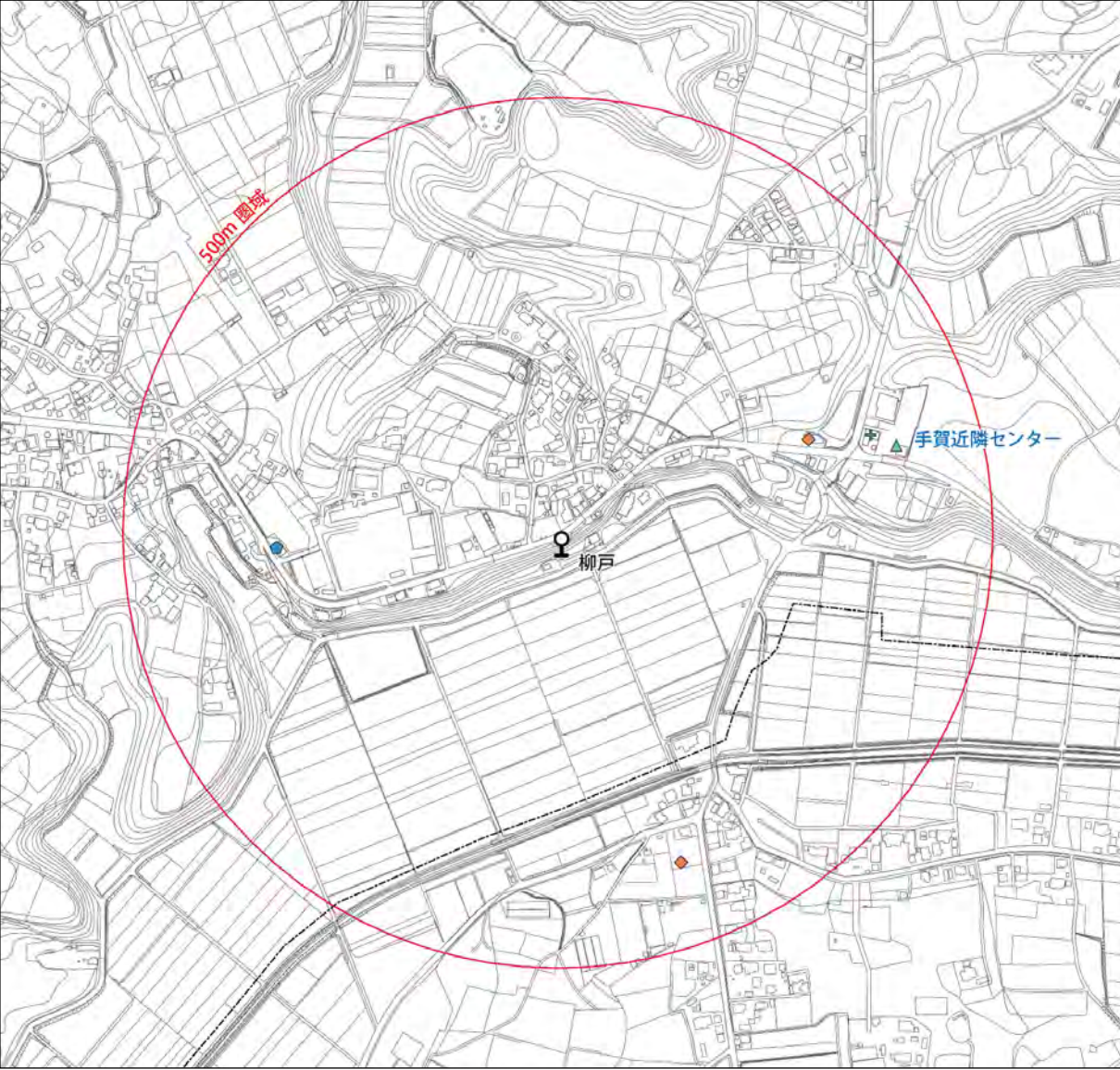
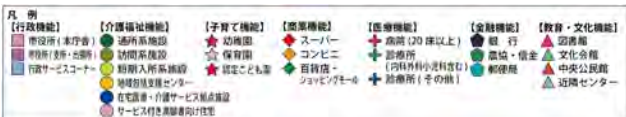
※白抜き箇所が本区域での誘導施設
※平成 29 年 11 月時点

【暮らしの小拠点】⑦手賀近隣センター付近

人口特性 ※最寄りのバス停から半径 500m 圏域内
※H22 年：国勢調査、R22 年：柏市推計

	地区人口	人口密度	3区分人口(上段)・構成比(下段)		
			年少	生産	高齢
H22年	119人	1.8人/ha	9人	80人	30人
			7.6%	67.3%	25.1%
↓(増減数)	-47	-0.7	-4	-45	1
R22年	72人	1.1人/ha	5人	36人	31人
			7.0%	49.6%	43.4%

誘導施設立地状況



(誘導施設の立地状況)

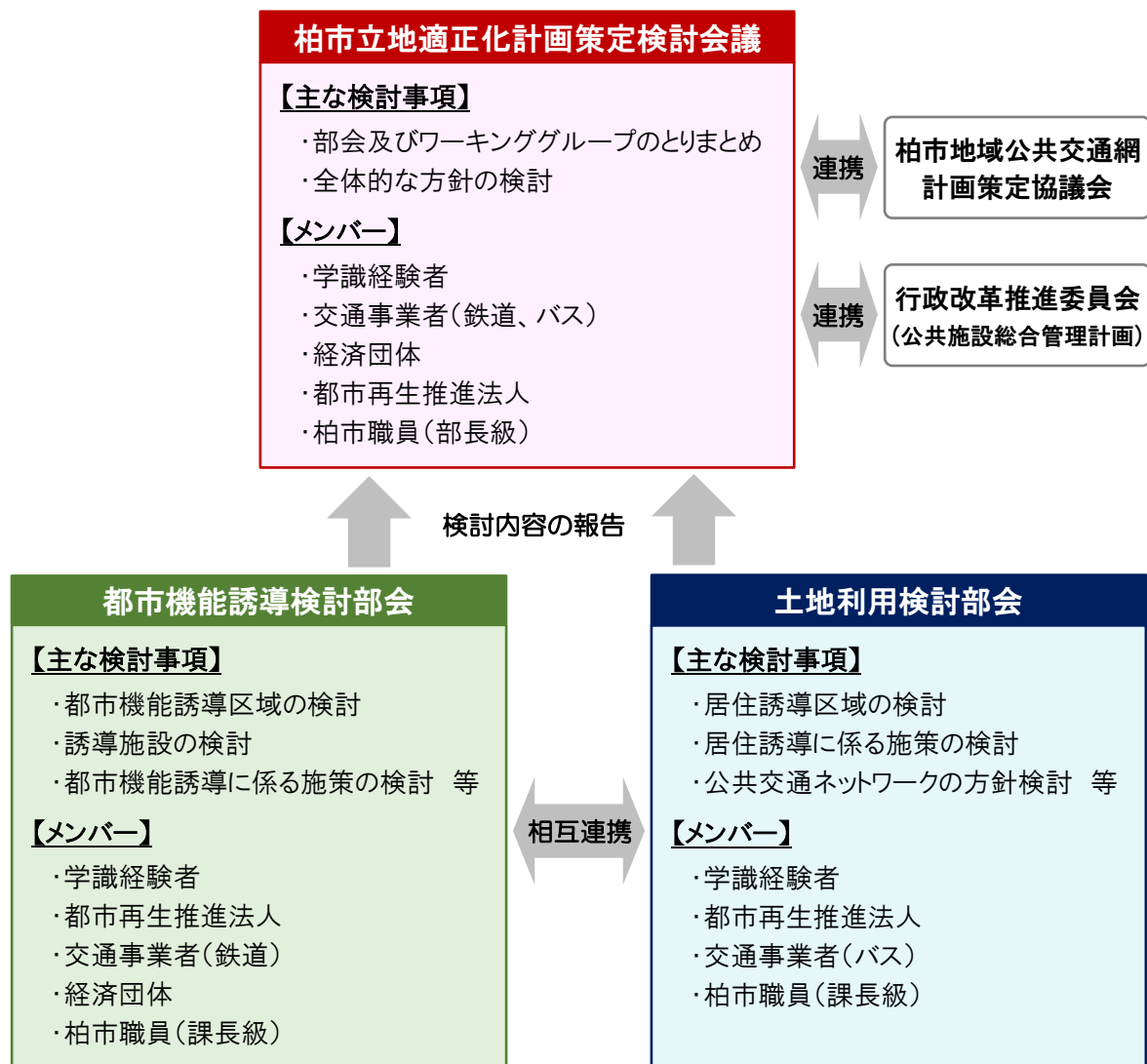
機能	拠点集積型施設										適正配置型施設						
	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政	行政
施設	市役所(本庁舎)	行政施設	市役所(支所)	地域包括支援センター	在宅医療・介護サービス拠点施設	高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	商業施設	スーパーマーケット系商業施設	病院	信用金庫・銀行・農協	図書館(本館)	文化会館	中央公民館	近隣センター	文化交流施設(ホール・公民館・近隣センター)	通所系施設(デイサービス等)
区域内	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
圏域内	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1

※白抜き箇所が本箇所にて誘導を目指す施設
※平成 29 年 11 月時点

参考－４ 策定の経緯

本計画の検討にあたっての検討体制、策定の経緯について整理します。

１）検討体制



- ・平成27年度及び平成28年度の2か年にて、上記の体制により検討を進めた。
- ・平成28年度では、2つの部会を統合し、一括により開催して検討を行った。
- ・実施回数として、平成27年度は計 7 回（策定検討会議3回、両部会各2回）、平成28年度は4回（策定検討会議2回、部会2回）実施した。

2) 各会議の委員名簿

①平成27年度

■柏市立地適正化計画策定検討会議（計18名）

区 分	氏 名	役 職	所 属	役 割
学識経験者	出口 敦	教 授	東京大学大学院新領域創成科学研究科	座 長
	藤井 敬宏	教 授	日本大学理工学部交通システム工学科	副座長
	佐藤 仁志	教 授	麗澤大学大学院経済研究科	
	中道久美子	助 教	東京工業大学大学院理工学研究科	
交通事業者	高田 和夫	課 長	東武鉄道(株)経営企画部	
	山中 孝一	部 長	東武バスイースト(株)運輸統括部	
経済団体	伏野 龍弥	専務理事	柏商工会議所	
	中屋 智章	専務理事	柏市沼南商工会	
都市再生 推進法人	三牧 浩也	副センター長	(一社)柏の葉アーバンデザインセンター	
	中山 通生	アドバイザー	(一財)柏市まちづくり公社	
柏 市	総務部長、企画部長、財政部長、保健福祉部長、こども部長、 経済産業部長、土木部長、都市部長			

※役職及び所属は当時の内容

■都市機能誘導検討部会（計14名）

区 分	氏 名	役 職	所 属	役 割
学識経験者	中道久美子	助 教	東京工業大学大学院理工学研究科	座 長
都市再生 推進法人	中山 通生	アドバイザー	(一財)柏市まちづくり公社	副座長
	坂齊 豊	ディレクター	(一社)柏の葉アーバンデザインセンター	
交通事業者	高田 和夫	課 長	東武鉄道(株)経営企画部	
経済団体	島田 誠	事務局長	柏商工会議所	
	中屋 智章	専務理事	柏市沼南商工会	
柏 市	資産管理課長、企画調整課長、福祉政策課長、保育整備課長、 商工振興課長、北部整備課長、中心市街地整備課長、交通政策課長			

※役職及び所属は当時の内容

■土地利用検討部会（計14名）

区 分	氏 名	役 職	所 属	役 割
学識経験者	佐藤 仁志	教 授	麗澤大学大学院経済研究科	座長
都市再生推進法人	三牧 浩也	副センター長	(一社)柏の葉アーバンデザインセンター	副座長
交通事業者	竹内 昭彦	課 長	東武バスイースト(株)運輸統括部業務課	
柏 市	防災安全課長、企画調整課長、福祉政策課長、保育整備課長、 農政課長、交通政策課長、建築指導課長、宅地課長、住宅課長、 公園緑政課長、学校企画室長			

※役職及び所属は当時の内容

①平成28年度

■柏市立地適正化計画策定検討会議（計19名）

区 分	氏 名	役 職	所 属	役 割
学識経験者	出口 敦	教 授	東京大学大学院新領域創成科学研究科	座 長
	藤井 敬宏	教 授	日本大学理工学部交通システム工学科	副座長
	佐藤 仁志	教 授	麗澤大学大学院経済研究科	
	中道久美子	助 教	東京工業大学環境・社会理工学院	
交通事業者	高田 和夫 渡邊 武彦	課 長	東武鉄道(株)経営企画部	
	田端 将之	部 長	東武バスイースト(株)運輸統括部	
経済団体	伏野 龍弥	専務理事	柏商工会議所	
	中屋 智章	専務理事	柏市沼南商工会	
都市再生 推進法人	三牧 浩也	副センター長	(一社)柏の葉アーバンデザインセンター	
	中山 通生	アドバイザー	(一財)柏市まちづくり公社	
柏 市	総務部長、企画部長、財政部長、地域づくり推進部長、保健福祉部長、 こども部長、経済産業部長、土木部長、都市部長			

※役職及び所属は当時の内容

■土地利用・都市機能誘導検討部会（計22名）

区 分	氏 名	役 職	所 属	役 割
学識経験者	佐藤 仁志	教 授	麗澤大学大学院経済研究科	座 長
	中道久美子	助 教	東京工業大学環境・社会理工学院	副座長
都市再生 推進法人	三牧 浩也	副センター長	(一社)柏の葉アーバンデザインセンター	
	中山 通生	アドバイザー	(一財)柏市まちづくり公社	
柏 市	資産管理課長、企画調整課長、防災安全課長、地域支援課長、 福祉政策課長、高齢者支援課長、保育整備課長、商工振興課長、 農政課長、北部整備課長、中心市街地整備課長、宅地課長、 住宅政策課長、公園緑政課長、市街地整備課長、 北柏駅土地区画整理事務所、交通政策課長、学校教育課長			

※役職及び所属は当時の内容

柏市立地適正化計画

発行年月 平成30年4月策定
(令和4年4月改定)

発行 柏市都市部都市計画課
電話 04-7167-1144 (直通)
