

柏市都市計画審議会 様

都市計画に関する事項について（依頼）

このことについて、柏市都市計画審議会条例第2条第1項第4号の規定により、別紙のとおり貴審議会に審議を依頼します。

令和5年11月16日提出

柏市長 太田和美

# 柏市都市計画マスタープランの一部改定について

- 1 7月の審議会について
- 2 人口推計について
- 3 市民意見募集結果について
  - ・ 説明会
  - ・ パブリックコメント
- 4 総括
- 5 今後のスケジュール

## ■ 主な検討エリア

### ⑤ 産業立地の誘導

柏インターチェンジ周辺

### ④ 研究開発の促進

柏の葉エリア

### ① 再生促進

柏駅周辺エリア

### ② 拠点性の強化

高柳駅周辺エリア

### ③ 交流人口拡大

手賀沼エリア

### ⑤ 産業立地の誘導

東部エリア

(国道16号南側)

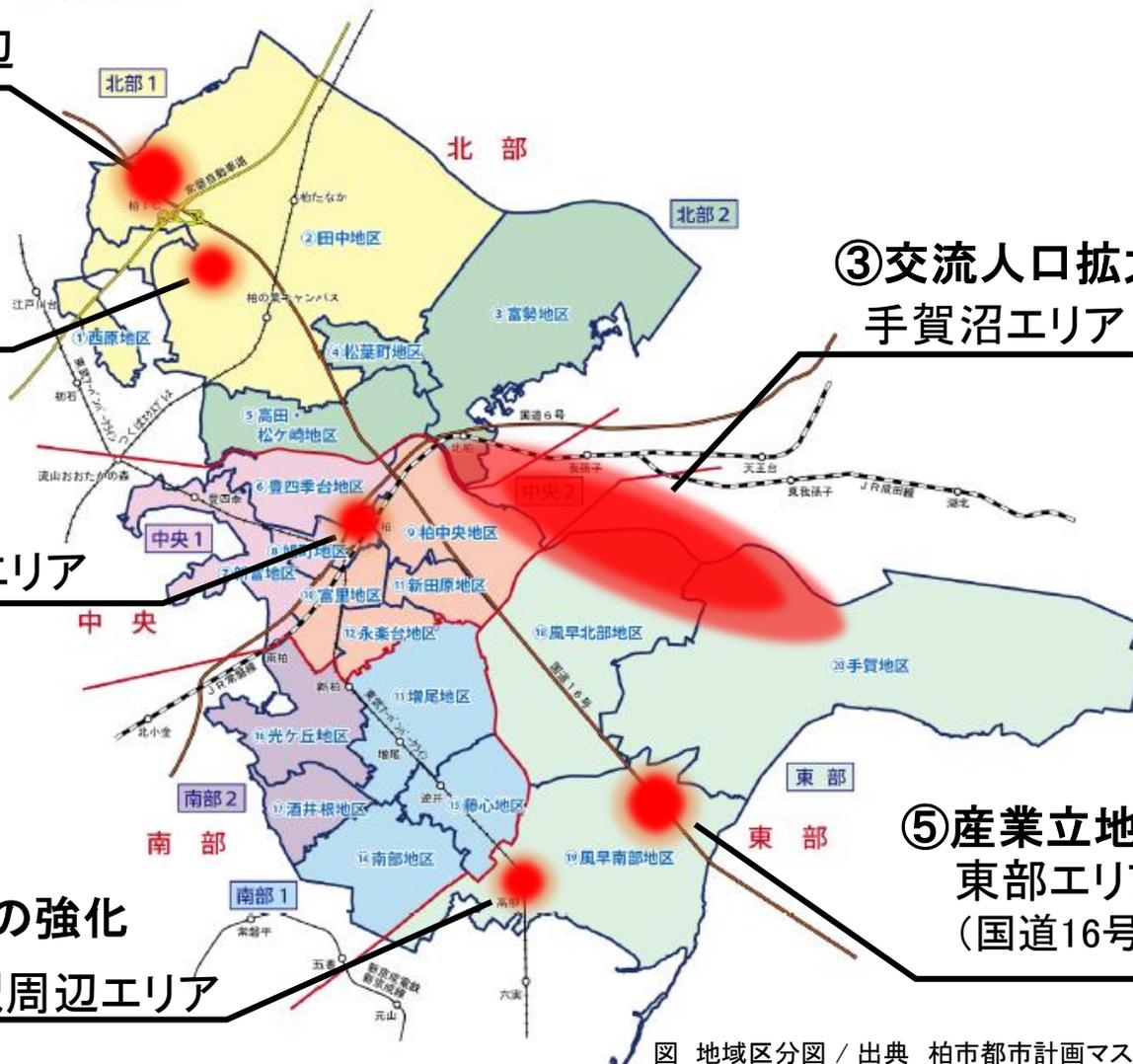


図 地域区分図 / 出典 柏市都市計画マスタープラン(H30)

## ■7月の審議会でしたいただいたご質問と回答内容①

意見・質問	回答
<p>今回の改定にあたり、「持続可能なまちづくり」はどのように反映していくのかわかりづらい 「産業振興」だけでなく、コミュニティの維持等はどのように考えているのか</p>	<p>今回の柏市都市計画マスタープランは、一部改定である 「持続可能なまちづくり」については、産業振興に関する部分を主軸としている なお、柏市は、現状の推計において、大幅な人口減少は見込まれていない 今後の社会情勢の動向を見ながら、コミュニティの維持等についても柏市立地適正化計画や関連計画を踏まえ、検討していく</p>
<p>今後の人口動向はいかがか</p>	<p>現在、企画部で人口推計を実施中のため、推計結果がでたら反映予定 ※本日、説明いたします</p>

## ■7月の審議会でしたいただいたご質問と回答内容②

意見・質問	回答
「交流人口の拡大」とは何か。表現を分かりやすくした方が良くはないか	交流人口の拡大は手賀沼エリアの定住促進ではなく、観光資源に対する来訪者の人口増加を考えている わかりやすい表現として、「交流人口の拡大」→「来訪者などの交流人口の拡大」とし、市民意見募集に図っていく
市街化調整区域で産業立地は可能なのか	市街化調整区域においては、都市計画法第34条の各号のいずれかに適合したものに限り、立地が可能となる。さらに、柏市都市計画マスタープランに位置付けがされている等、関連計画に適合する必要がある場合もある なお、市街化調整区域であることから、周辺環境に配慮した上で、計画的な土地利用を検討していく

## ■7月の審議会でもいただいたご質問と回答内容③

意見・質問	回答
野田市の県道(我孫子関宿線)沿いで物流施設が建築されている。県道の整備や道路の渋滞対策等, 県や野田市と調整を図るべきではないか	千葉県や野田市と協議を図っていく ・開発状況の確認 ・発生交通量の確認
「魅力あるまち」として, 柏に住みたいと思えるようなまちづくりが大事と考えている 特に「緑」を残していけるように取り組んでほしい	都市の中の「緑」は大切と考えており, 生産緑地や公園等, 緑の保全を考慮しながらまちづくりに取り組んでいきたい

- 1 7月の審議会について
- 2 人口推計について**
- 3 市民意見募集結果について
  - ・ 説明会
  - ・ パブリックコメント
- 4 総括
- 5 今後のスケジュール

# 2 人口推計について

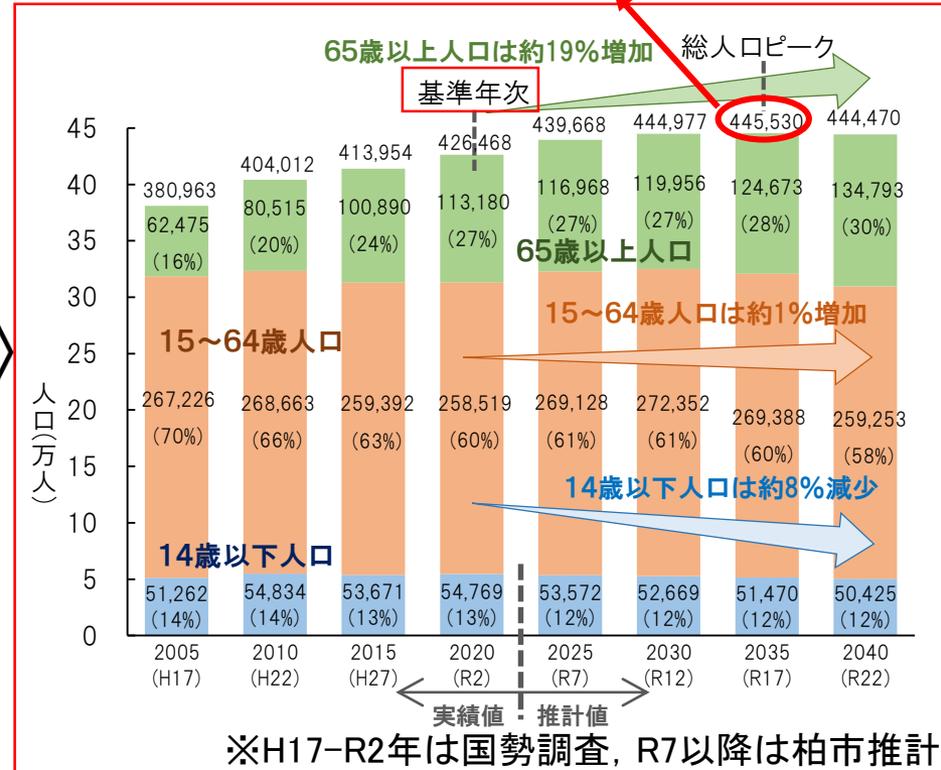
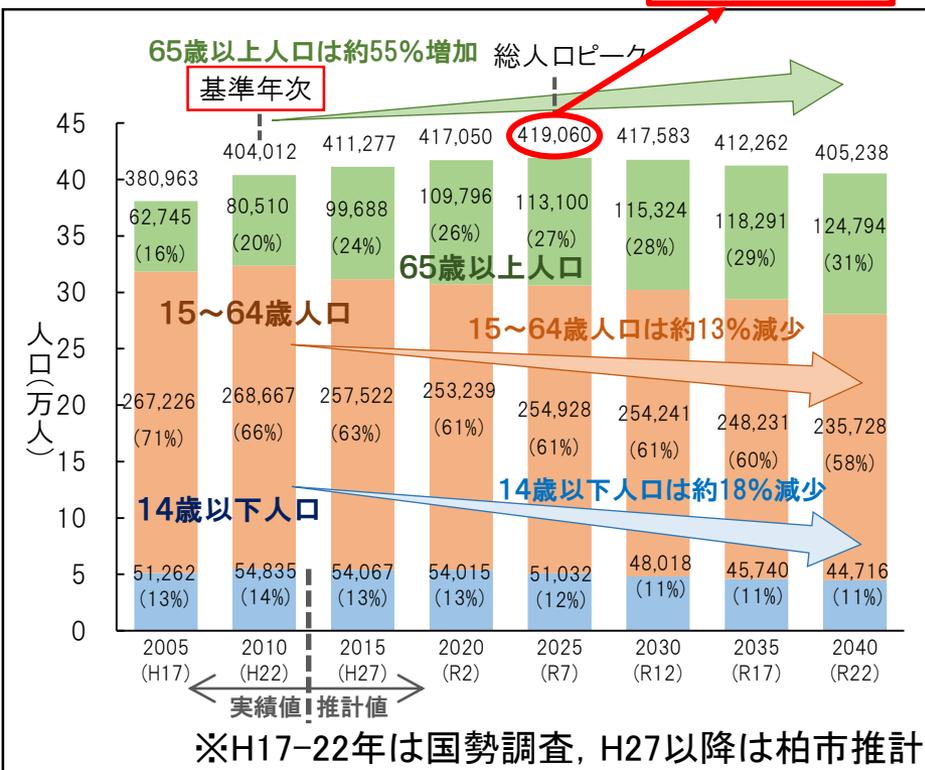
## ■人口推計(市全域)の結果について

○H22推計(現行)

ピーク  
2025(R7)  
419,060人

○R2推計(今回)

ピーク  
2035(R17)  
445,530人



- ◆ 総人口ピークはR17年で, 445,530人
- ◆ 高齢化率は, R17年で約28%であり, 全国平均32.3%より低い

- 1 7月の審議会について
- 2 人口推計について
- 3 市民意見募集結果について**
  - ・ 説明会
  - ・ パブリックコメント
- 4 総括
- 5 今後のスケジュール

## ■説明会の実施状況

### ◆ 実施日/場所

- ・令和5年8月 9日(水) 沼南近隣センター
- ・令和5年8月10日(木) さわやかちば県民プラザ
- ・令和5年8月11日(金:祝日) パレット柏

### ◆ 出席人数:13名

### ◆ 説明内容

- ・都市計画マスタープランの概要
- ・改定の背景
- ・改定の主なポイントについて
- ・スケジュール

#### ■説明会での意見・質問及び回答内容①

意見・質問	回答
高柳駅周辺はどのように賑わいを創出していくのか	駅東口の駅前広場の整備に合わせて近隣商業地域の拡大を検討している
手賀沼周辺の具体的な土地利用はどのように考えているか	水辺への眺望を活用した利用など、手賀沼の観光に資する土地利用を検討している
柏IC周辺の今後の土地利用はどのように考えているか	柏ICの東側において土地区画整理事業が予定されている
柏の葉エリアでの具体的な土地利用は検討しているのか	がんセンターなどを中心にライフサイエンス系の研究の強化を検討している
産業立地について、どのような企業を誘致するなど、市としてのイメージはあるか	近年は物流立地が多い中、今後は、新たな産業分野の誘致・拡大を図っていきたい

#### ■説明会での意見・質問及び回答内容②

意見・質問	回答
都市マスの計画年次は今回改定したら、改定から20年となるのか	今回は一部改定であるため、計画年次は、令和19年のままである
都市計画マスタープランには、まちづくりを進めるロードマップはあるのか	将来のまちづくりの方針を示すものであり、具体的なロードマップは、分野ごとの計画により定めている
平成21年から都市計画マスタープランがあるが、これまで、実現されたものはあるのか	一番大きく変わっているものとしては、平成12年から進められているTX周辺の土地地区画整理事業である
柏駅東口未来ビジョンについて詳しく聞きたい	東口駅前前の地権者をはじめとする関係者による議論・検討を踏まえ、まちの未来の在り方をビジョンとして、取りまとめたもの
手賀沼の観光振興は我孫子市と連携していかないのか	手賀沼周辺の市町村で構成される「手賀沼・手賀川連絡協議会」のなかで、手賀沼等をどう活用していくかについて、千葉県、我孫子市、印西市と連携を図っていく

#### ■説明会での意見・質問及び回答内容③

意見・質問	回答
柏インター西で実施している土地区画整理事業はいつまでか	令和6年まで施行期間となっている
柏駅は、東葛地域の中でも中心エリアと考えているので、東口についても、早期にまちづくりを推進していただきたい	市としては、「柏駅東口未来ビジョン」を取りまとめたところである。引き続き、本ビジョンの実現に向けて注力していく
都市計画道路について、進捗はいかがか	都市計画道路の整備に努めているところだが、現状での整備率は約4割と、近隣市より遅れている状況である
インター東の土地区画整理事業の場所はどこあたりか	柏IC周辺の国道16号付近の土地所有者等により、土地区画整理事業が検討されている

## ■パブリックコメントの概要

- ◆ 実施期間: 令和5年8月7日(月)～9月7日(木)
- ◆ 意見者数: 9名
- ◆ 意見項目数: 29件

主な項目	意見件数
改定のポイント	4件
土地利用	6件
交通体系	3件
その他※	16件

※ 図面, 用語や他部門に係る質問等の意見

- ・原則としてすべての意見に対して回答  
意見の内容については, 一部概要として公表
- ・市HPに市の回答を令和5年11月1日(水)に公表

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

改定のポイント

#### 意見

柏の葉地域について、大型医療機関の誘致を図らないと、拠点としての魅力が低下するのではないか

#### 回答

ライフサイエンス分野等の研究開発が盛んなエリアを目指し、企業等の誘致が進められるよう土地利用の見直しを検討していく

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

改定のポイント

#### 意見

「柏セントラルグランドデザイン」が、柏市の公式な都市計画マスタープランに位置付けられたのが理解できない

#### 回答

柏セントラルグランドデザインはあくまで関連計画として掲記したものであり、都市計画マスタープランとして新たな位置付けを与えたものではない

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

改定のポイント

意見	回答
<p>手賀地域について、手賀沼や森林といった観光資源を十分に活用するため、自然と共存した開発が必要である グランピング施設など</p>	<p>手賀沼エリアは、今回の改定のポイントのひとつとして、来訪者などの交流人口の拡大を目指している</p>
<p>手賀沼エリアで展開すべきは、さらなる観光振興でなく手賀沼文化と農業の振興と考える 「座禅・念仏・写経体験ツアー」や「手賀沼俳句教室」「手賀沼写真教室」など</p>	<p>柏市都市計画マスタープランでは、柏市観光基本計画と連携しながら、自然環境を保全しつつ、魅力向上に寄与する土地利用を検討していく考えである</p>

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

土地利用

#### 意見

都市計画道路整備率が低く、問題である  
一方で少子高齢化が続く中で、広範な道路の敷設・維持は負担が大きい  
市街地区・公共交通機関が存在する地域への誘導を進めていくといった解決を図ってほしい

#### 回答

生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、居住を誘導するような施策展開を検討し、将来の人口減少に備えていきたい

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

土地利用

意見	回答
<p>都市軸道路の開通を見据えた土地利用の誘導や、柏の葉キャンパス駅・柏たなか駅・大室地区間の回遊性の向上を図るべき</p>	<p>P22の都市づくりの目標1では「鉄道駅等の拠点への都市機能の集積や拠点へ移動しやすい公共交通ネットワークの構築，公共交通の利便性が高い地域における居住の持続などの良好な住環境の形成を促進する」としている</p>

## ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

土地利用

○柏市都市計画マスタープラン P22 抜粋

### (2) 都市づくりの目標

上記の将来都市像を実現するための目標を以下のとおり設定します。

#### 【目標1】 利便性や住環境が確保された持続可能なまち

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

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

土地利用

#### 意見

柏たなか地域において、商業施設の発展に力を入れてほしい

#### 回答

商業施設は民間事業者の基準で、立地が判断されるものと考えているが、柏たなか駅周辺においては、商業施設のニーズがあることから、土地利用を考える地権者や民間事業者に対し、商業施設の整備について、要望に努めたいと考えている

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

土地利用

#### 意見

#### 回答

手賀地域において、市街化調整区域に指定されていることで新しく住居を建てるのが難しく住民の流出が問題である

手賀地域において、空き家や空き地が増加すると考える

手賀地域に若い世帯が住みたくなる住まいと隠居暮らしを可能とする低層の賃貸集合住宅はできないか

手賀地域におけるコミュニティの維持等は重要な課題であり、いただいた意見や他市の事例などを参考にしながら、引き続き、地域の資源や特性を生かした東部地域の活性化を図っていく

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

交通体系

意見	回答
<p>公共交通空白不便地域におけるバス等の増便や割引を検討してほしい</p>	<p>P48 の(4)交通体系において「バス事業者と連携しながら、身近な公共交通であるバス交通の利便性の向上を図る」としている また、地域の移動需要や既存の公共交通の利用実態を把握の上、検討していくことが必要と考えている</p>

※同様の意見が他2件

## ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

交通体系

○柏市都市計画マスタープラン P48 抜粋

### (4) 交通体系

#### ①公共交通の利便性向上

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

#### ア. バス交通等の利便性向上

地域公共交通網形成計画が策定され、バス事業者と連携しながら、身近な公共交通であるバス交通の利便性の向上を図ります。

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

その他

#### 意見

#### 回答

柏駅西口周辺の国道6号の横断にあたり、地下歩道や横断歩道が不便である

他市を参考に子育て支援に力を入れる  
取り組みをしてはいかがか

農政課題として、増大する遊休農地対策  
と食料自給のための技術継承、担い手  
の育成であると考える

課題解決にあたり、農地管理法人を立ち  
上げる

いただいた意見については、関係  
部署に情報共有し、今後の参考  
とする

#### ■パブリックコメントでの意見及び回答内容

その他

意見	回答
学校給食について、給食センターより、自校式給食にすべき	いただいた意見については、関係部署に情報共有し、今後の参考とする
ゴミの回収頻度を増やしてほしい	
手賀近隣センターに出張所機能を設けてほしい	
オンライン選挙の実施を提案する	

- 1 7月の審議会について
- 2 人口推計について
- 3 市民意見募集結果について
  - ・ 説明会
  - ・ パブリックコメント
- 4 **総括**
- 5 今後のスケジュール

## ■まとめ

### ○人口推計について

- ・総人口ピークはR17年で、445,530人
  - ・高齢化率は、R17年で約28%であり、全国平均32.3%より低い
- ⇒町丁目別の人口増減率や高齢化率については、引き続き検証

### ○その他

- ・出典元の明示や用語集への追加
- ・関連計画を整理

- 1 7月の審議会について
- 2 人口推計について
- 3 市民意見募集結果について
  - ・ 説明会
  - ・ パブリックコメント
- 4 総括
- 5 今後のスケジュール

