



柏都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の
(東葛・湾岸広域都市計画マスタープラン柏区域パート)
変更案について

柏市 都市部 都市計画課

■都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の見直しについて



広域都市計画マスタープラン

【広域パート】

〇〇広域都市圏の
都市づくりの目標

【区域パート】

都市計画区域の整備、開発及び
保全の方針（線引き区域）

都市計画区域の整備、開発及び
保全の方針（非線引き区域）

県で原案作成

- 千葉県都市づくりの基本理念
- 広域都市圏の都市計画の目標
- 区域区分の決定の有無
及び区域区分を定める際の方針
- 広域都市圏の主要な都市計画の
決定の方針

市で原案作成

- 都市計画区域毎の都市計画の目標
- 主要な都市計画の決定の方針
 - ・土地利用
 - ・都市施設の整備
 - ・市街地開発事業
 - ・自然的環境の整備又は保全

東葛・湾岸広域都市計画マスタープラン

東葛・湾岸広域都市圏の都市づくりの目標

野田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

流山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

松戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

柏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

我孫子都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

鎌ヶ谷都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

浦安都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

市川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

船橋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

習志野都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

八千代都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

柏市はこの部分の原案を作成
柏都市計画区域の整備，開発
及び保全の方針(H27改定)を
ベースに見直し



■ 柏市区域パートの構成

- ・ 柏区域パートでは、以下の項目について方針を示します。

① 都市づくりの目標

- (1) 都市づくりの基本理念
- (2) 地域ごとの市街地像

② 主要な都市計画の決定の方針

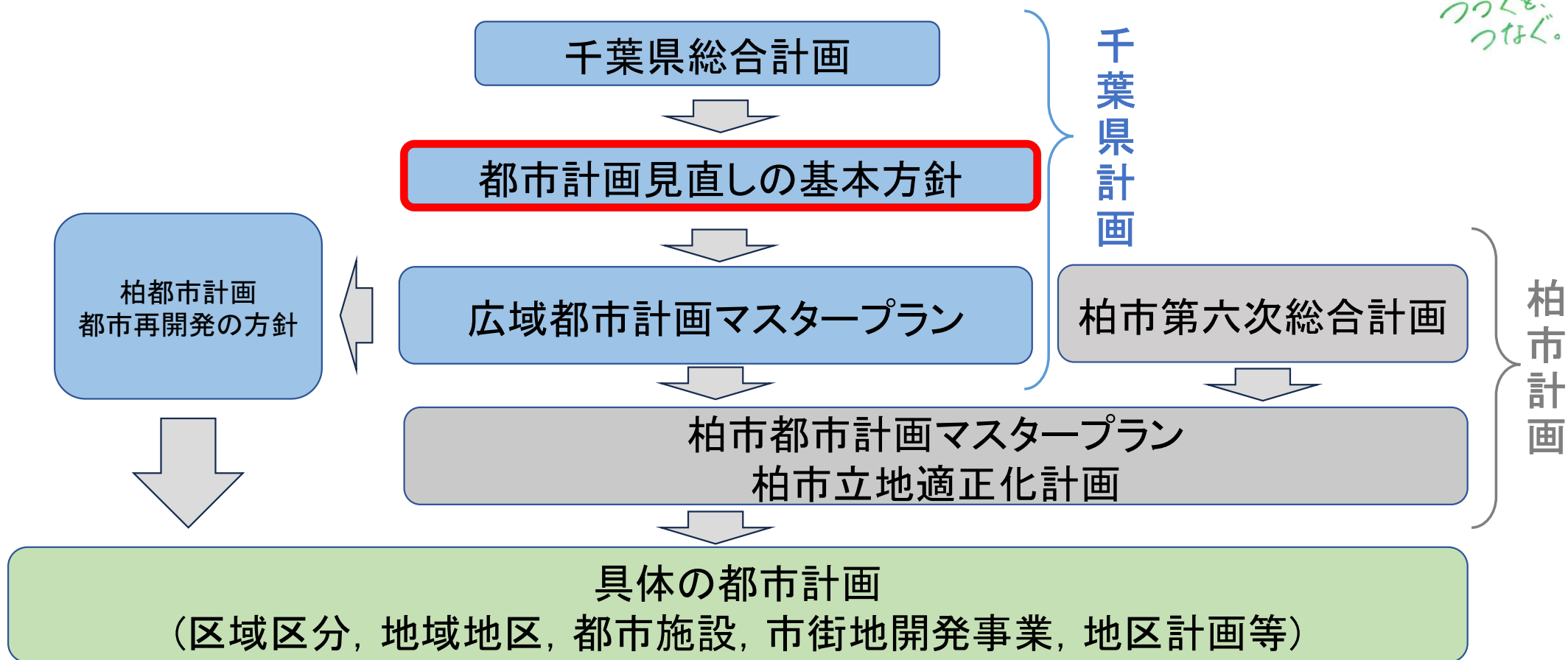
- (1) 都市づくりの基本方針
- (2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
- (3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
- (4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- (5) 自然環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

■ 柏市区域パート案作成のポイント



- ① 千葉県が策定した「**都市計画見直しの基本方針**」にて示される都市計画見直しの基本的な考え方と整合を図る。
- ② 柏市が策定した「**柏市第六次総合計画**」や「**柏市都市計画マスタープラン**」等の内容を反映する。
- ③ 平成28年度以降の**柏市の都市計画に関連する各取組の内容**を反映する。

■ポイント① 「都市計画見直しの基本方針」と整合を図る。



■ポイント① 都市計画見直しの基本方針(令和6年3月策定)



- 都市計画都市計画区域マスタープランの見直しにあたっての5つの基本的な考え方を示しています。

4 都市計画見直しの基本的な考え方

県全域を対象とした広域的な視点による都市計画見直しを進める上での基本的な考え方は以下のとおりとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然災害に対応した、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

(1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

(2) 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

(3) 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の更なる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

(4) 激甚化・頻発化する自然災害への対応

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

(5) 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

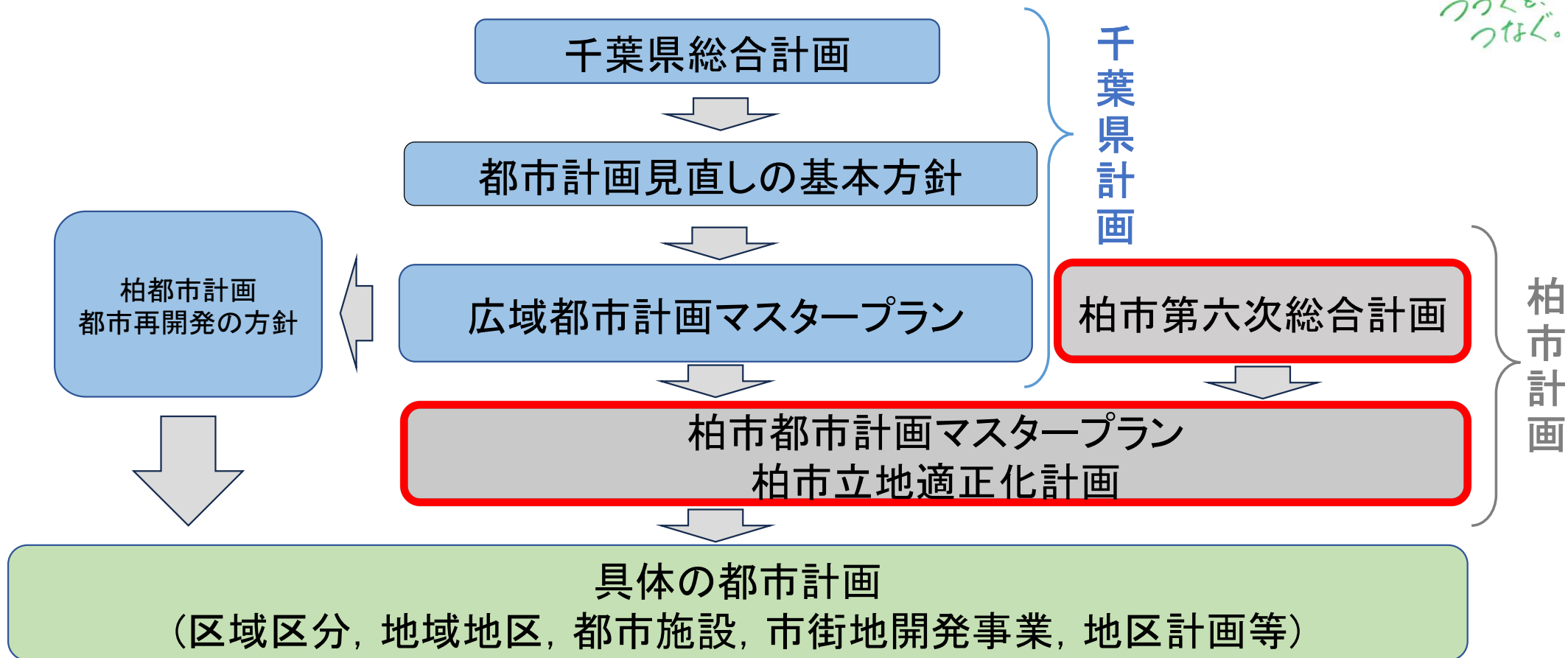
▶ 広域都市計画マスタープラン(広域パート)を策定する。

▶ 「社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興」の観点から都市計画の決定の方針等を記載する。

新たに追加された考え方

出典:都市計画見直しの基本方針(千葉県)

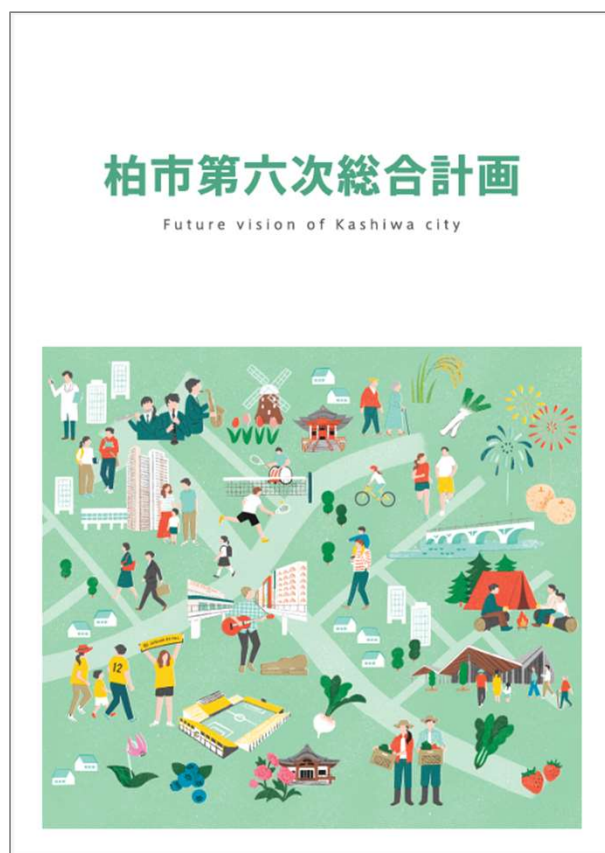
■ポイント② 「柏市が策定した計画等」の内容を反映する。



■ポイント②ー1 柏市第六次総合計画(令和7年3月策定)



- 柏市が策定する計画のうち最上位の計画です。
- 市政を総合的・計画的に進めるための指針として、目指すまちづくりの実現に向けた施策を示しています。



目指す将来像:

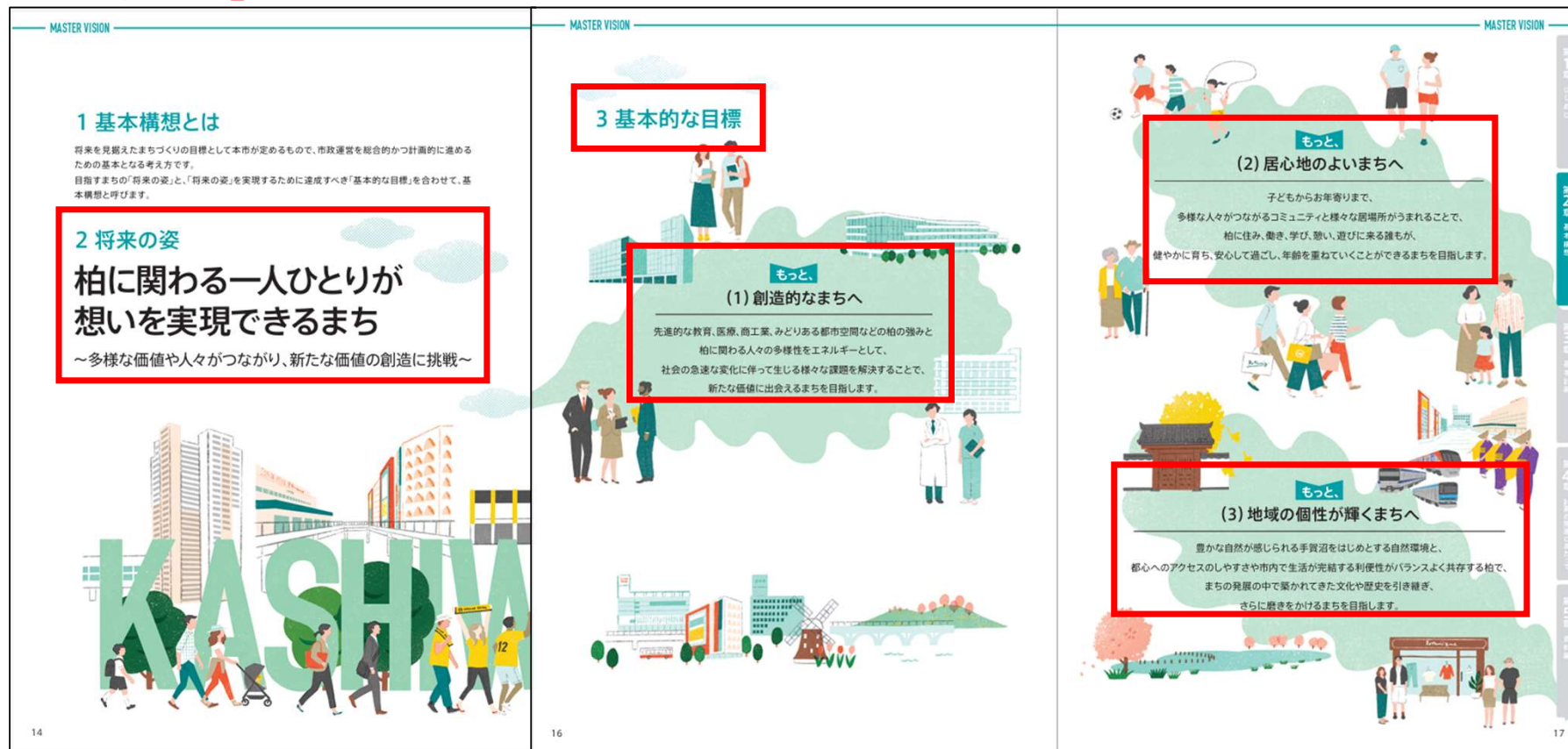
柏に関わる一人ひとりが想いを
実現できるまち

基本的な目標:

- もっと、創造的なまちへ
- もっと、居心地のよいまちへ
- もっと、地域の個性が輝くまちへ

■ポイント②ー1 柏市第六次総合計画(令和7年3月策定)

- 柏市第六次総合計画に掲げる「将来の姿」と「基本的な目標」の記載を、柏区域パートにおける「都市づくりの基本理念」として反映しました。



出典: 柏市第六次総合計画(P.14, P.16-17)

■ポイント②ー1 柏市第六次総合計画(令和7年3月策定)

- ・ 柏市第六次総合計画に掲げる「**施策 上下水道・雨水対策**」の記載を、区域パートにおける「**激甚化・頻発化する自然災害への対応に関する方針**」として反映しました。



施策の方向性 洪水被害の抑制を図る

今後も、浸水被害に強い安全な都市の形成を目指し、国・県との連携による河川整備等を引き続き進めるとともに、雨水管等の排水機能を確保するための施設整備を実施していきます。

また、本市が管理する水路、雨水調整池、樋管等の維持管理と機能向上に努めます。これら基盤整備と併せ、事業者等による開発行為に対しては雨水の流出抑制を求め、個人等による建築行為に対しては雨水浸透枳設置等の協力を求めています。

台風や集中豪雨等による浸水被害に備え、市民の安全な避難行動につながるよう降雨情報や河川・雨水管の水位等について、関連部署と連携を図りながら情報発信の充実に取り組みます。

行政によるハード整備を進めるとともに、止水板設置費用を補助するなど、市民の自主的な対策の周知・啓発に努めます。

出典: 柏市第六次総合計画(P. 65)

■ポイント②ー1 柏市第六次総合計画(令和7年3月策定)

- ・ 柏市第六次総合計画に掲げる「**廃棄物処理**」の清掃工場の再編に関する記載を、「**都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針**」として反映しました。

2 施策の現状と課題

- 本市のごみの処理は、沼南町との合併後、1市2制度、3清掃工場体制で処理が行われており、統一性に欠け、非効率な状態となっています。今後は、施設の整理・統合、広域処理の検討を含め、より経済的かつ合理的なごみ処理体制の再編が必要です。
- 各施設は、稼働年数が長期間に及んでおり、老朽化対策を含めた合理的かつ効率的な維持・補修・更新等が必要になっています。
- 災害時においても安定した収集運搬体制を維持することが求められています。

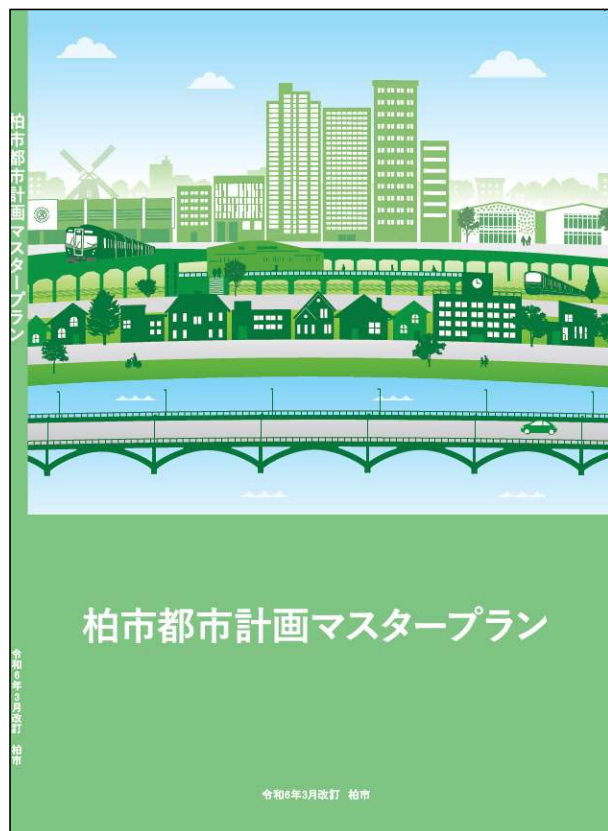
施策の方向性 環境に配慮した安全・安心で安定的な処理体制を推進する

衛生的な生活環境を保ち、環境に配慮して安定的にごみの収集・処理を行うため、平時における適正な処理体制の確保はもとより、大規模災害時における災害廃棄物の迅速かつ適正な処理も見据えた安全・安心で安定的な処理体制の構築を図ります。

出典: 柏市第六次総合計画(P. 84-85)

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)

- 柏市都市計画マスタープランとは、柏市の都市計画に関わる基本的な方針として定めるものです。
- 柏市立地適正化計画とは、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計画です。



柏市 立地適正化計画

柏 市

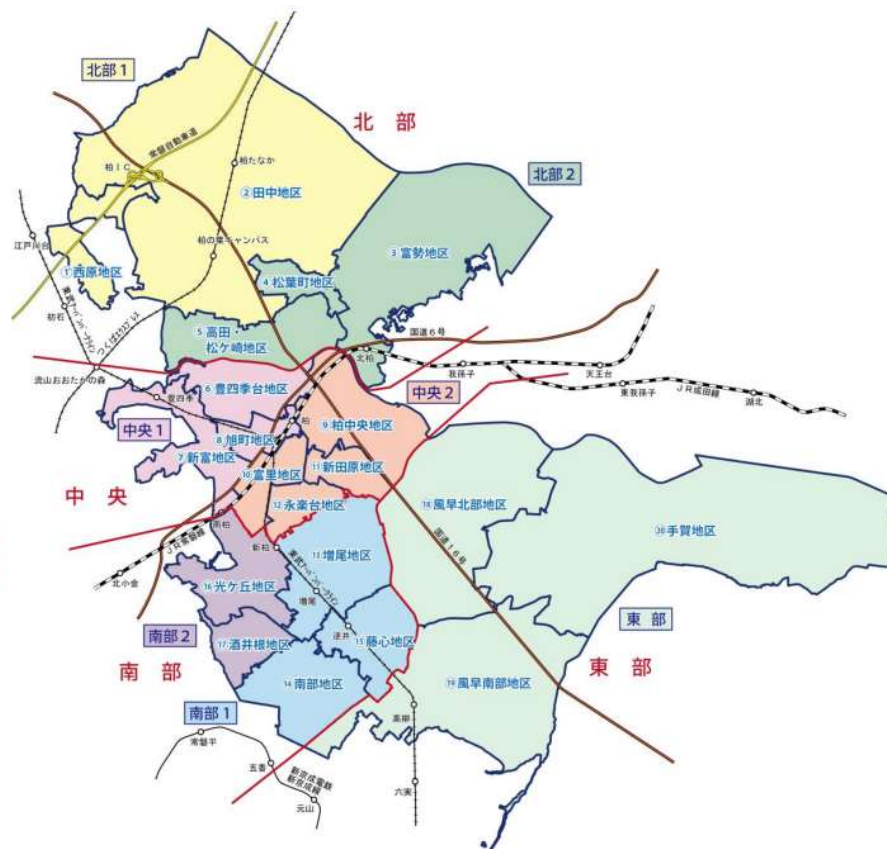
平成30年4月策定
(令和4年4月改定)

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)

- 従来は地区別方針を**北部**、**中央及び南部**の**3ゾーン**としていましたが、柏市第六次総合計画及び柏市都市計画マスタープランの設定に合わせて、**北部**、**中央**、**南部及び東部の4ゾーン**に変更しました。



出典: 柏市第六次総合計画(P.91)図



出典: 柏市都市計画マスタープラン(P.54)図

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)



- 柏市都市計画マスタープランの「都市づくりの目標」や柏市立地適正化計画の「基本方針」の記載を参照し、「都市づくりの基本方針」における「人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針」として反映しました。

(2) 都市づくりの目標

上記の将来都市像を実現するための目標を以下のとおり設定します。

【目標1】 利便性や住環境が確保された持続可能なまち

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

【目標2】 多くの人が行き交う活力あふれるまち

市内各地にある地域資源が持つ魅力をつなぎ、働く人や買い物・観光で訪れる人などの来訪者（交流人口）の増加を図るとともに、大都市近郊という立地の優位性を活かし、企業の誘致や農業の活性化などを通じた産業の振興を図ることにより、活力あふれるまちを目指します。

【目標3】 誰もが安心して快適に過ごせるまち

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

出典：柏市都市計画マスタープラン(P. 22)

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。

出典：柏市立地適正化計画(P. 16)

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)



- ・ 柏市都市計画マスタープランにおける「**拠点**」の考え方を反映しました。
- ・ 柏区域パートにおける「**地域ごとの市街地像**」,「**都市づくりの基本方針**」,「**土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針**」として反映しました。

(2) 拠点

都市機能の集積による都市構造の転換を通じて持続可能なまちとなるよう、地域特性を踏まえつつ、次の7つの拠点を設定し、それぞれが連携した一体的な都市づくりを進めます。

1) 都市拠点

- 市民の日常生活を支える場としてのみならず、行政機能や商業・業務機能が集積した、市外も含めた広域から多くの人を訪れる非日常的な場としての役割を担うものとし、本市の核となる地区である柏駅及び柏の葉キャンパス駅周辺を都市拠点として位置付けます。
- 柏駅周辺地区においては、建築物の適切な更新や街並みの改良等を通じ、市の中心地としての拠点性を発揮し続けることで、柏市全体の利便性の向上を目指します。

2) ふれあい交流拠点

- 市民の日常生活を支える場としてのみならず、大型商業施設や手賀沼などの地域資源の活用により、市内内外の多くの人々がふれあい、交流を図ることができる非日常的な場としての役割を担うものとし、沼南支所周辺の地区をふれあい交流拠点に位置付けます。
- 市東部の拠点として、交流人口の増加に向けた商業・文化機能等の強化を図るとともに、手賀沼周辺の観光資源等へのアクセス性の向上に向けたターミナル機能の導入を目指します。

3) 生活拠点

- 都市拠点を補完するとともに、地域住民の日常生活を支える中心的な場としての役割を担うものとし、鉄道駅（柏駅・柏の葉キャンパス駅を除く）周辺地区を生活拠点として位置付けます。
- それぞれの拠点ごとに日常生活で必要となる都市機能の維持・誘導を図ります。

7) 地域振興拠点

- 新たな産業の創出による地域経済の発展や交流・賑わいを支える役割を担うものとし、水辺の自然環境や公園、柏インターチェンジなどの恵まれた地域資源がある地区を地域振興拠点に位置付けます。
- 農業との連携等による観光振興、交流促進、賑わい創出を図るとともに、柏インターチェンジ周辺については、新たな産業の創出など、産業のイノベーションに対応する拠点形成に努めます。

出典：柏市都市計画マスタープラン(P. 24-26)

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)



- ・ 柏市都市計画マスタープランにおける「**分野別方針**」を反映しました。
- ・ 分野別方針とは、都市計画マスタープランで掲げる3つの目標に対応した方向性を、「**土地利用**」や「**市街地整備**」などの分野別に方針が定められている項目です。

3-4 分野別方針

(1) 土地利用

【都市づくりの目標に対応した方向性】

【目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち】への対応

- ・ 社会経済情勢や将来推計人口を踏まえ、今後の流入人口は市街化区域内に誘導し、市街地の居住密度の維持に努めることを基本とします。長期的には本市の人口は減少に転じると見込まれているため、原則として新たな住宅地開発のための市街化区域の拡大を抑制します。
- ・ 各拠点の特性に応じた都市機能の集積に向けた土地利用を促進し、利便性の高い持続可能なまちを目指します。

【目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち】への対応

- ・ 商業、工業振興の拠点となる都市拠点、産業拠点において、それぞれに求められる役割に応じて、広域的に人を呼び込む拠点の形成に向けた土地利用を促進することにより、拠点を中心とした地域の活性化を図ります。
- ・ 手賀沼周辺などの自然環境は、本市の貴重な自然・観光資源であることから、保全するとともに交流人口の創出に向けた活用を推進します。

【目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち】への対応

- ・ 民間建築物の耐震化や、駅前等の密集市街地における都市空間の改善に努めます。また、土砂災害等の危険性が高い区域における住宅等の建設を抑制します。
- ・ 市街化調整区域においては、農地や山林等の保全に努めるとともに、農的土地利用の維持を図ります。また、自然環境の保全に十分配慮したもの等を除き、原則として都市的土地利用や開発、施設整備は抑制します。

出典：柏市都市計画マスタープラン(P33)

(3) 市街地整備

【都市づくりの目標に対応した方向性】

【目標1：利便性や住環境が確保された持続可能なまち】への対応

- ・ 生活に必要な行政・介護福祉・子育て・商業・医療・金融・教育・文化機能に係る施設を立地適正化計画の誘導施設*に位置付け、それぞれの施設や拠点ごとに求められる役割を踏まえた上で、既存施設・インフラを有効に活用しながら施設の適正な配置を誘導することにより、生活サービスの効率的な提供を目指します。

【目標2：多くの人が行き交う活力あふれるまち】への対応

- ・ それぞれの地域の特性を踏まえた上で、柏駅及び柏の葉キャンパス駅周辺地区や産業の拠点となる地区における計画的な市街地整備や企業誘致を推進することにより、交流人口を創出し、地域経済の振興を目指します。

【目標3：誰もが安心して快適に過ごせるまち】への対応

- ・ 市街地開発事業等を契機とした建築物の耐震化・不燃化の促進や自立・分散型エネルギーシステムの導入などにより、防災性の向上を図ります。
- ・ 良好な景観形成に向けた取組を通じて、生活環境の質を高める街並みや、個性の中にも秩序ある商業地などの魅力あふれる都市空間を創出します。

出典：柏市都市計画マスタープラン(P42)

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)

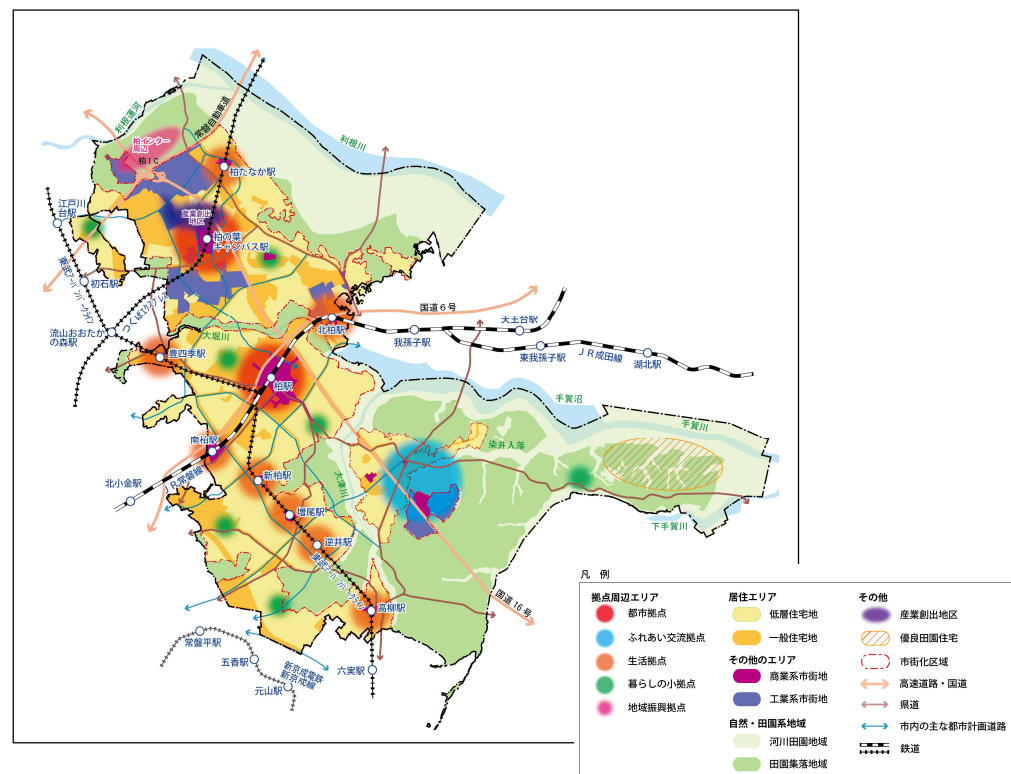


- ・ 柏市都市計画マスタープラン「**分野別方針(土地利用)**」を反映した代表箇所です。
- ・ 柏区域パートにおける「**地域ごとの市街地像**」,「**土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針**」として反映しました。

将来都市構造図(土地利用)

○都市拠点 (柏駅、柏の葉キャンパス駅周辺)

- ・ 都市拠点は、市民の日常生活を支える場としてのみならず、市外も含めた広域から多くの人が訪れる非日常的な場としての役割も担うものとし、商業・業務・文化機能等の多様な都市機能の集積を図り、魅力的な都市空間の形成を目指します。
- ・ 柏駅周辺では、商業地としてふさわしい都市環境の形成などによるさらなるまちの魅力向上が図られるよう、面的な土地利用更新を検討し、必要に応じて用途地域等の土地利用の見直しも検討していきます。また、柏セントラルランドデザイン※を踏まえ、公・民・学連携によるまちづくりを進めます。さらに、火災時の延焼拡大を抑制し、安全な市街地を形成するため、建築物の耐震化・不燃化、及び道路の計画的な配置・整備を促進します。
- ・ 柏の葉キャンパス駅周辺では、国立がん研究センター東病院、東京大学、千葉大学、東葛テクノプラザ等の教育研究機関や研究開発型産業機関が集積する本地区の強みを最大限活かし、AI やライフサイエンス等の拠点化などを始めとした創造的な産業空間を醸成するため、産業創出地区においてさらなる土地利用の促進を図ります。また、柏の葉国際キャンパスタウン構想※を踏まえ、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、公・民・学が連携したまちづくりを進めます。
- ・ 手賀沼エリアは柏市観光基本計画と連携しながら、自然環境を保全するとともに来訪者などの交流人口の拡大に向け、魅力向上に寄与する土地利用を検討します。
- ・ 広域的な幹線道路である国道16号沿線において、産業振興や雇用の創出を図るため、乱開発防止の観点を踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討します。



出典: 柏市都市計画マスタープラン(P.33-34,36)

■ポイント②ー2 柏市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)

- ・ 柏市都市計画マスタープラン「**分野別方針(市街地整備)**」を反映した代表的な箇所です。
- ・ 柏区域パートにおける「**都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針**」として反映しました。

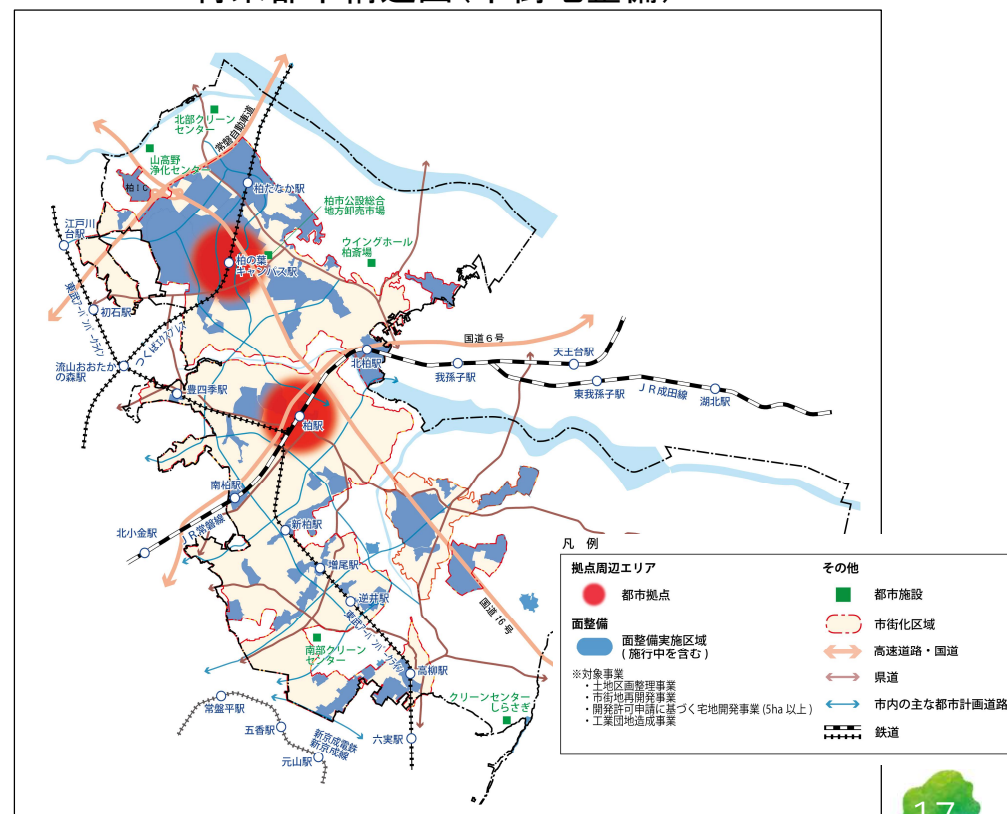


④その他施設の配置等

- ・ 公共施設等については、「柏市公共施設等総合管理計画」との連携のもと、維持管理費を始めとした財政負担を軽減・平準化し、安全性と快適性を確保しつつ、最適な場所において計画的に配置するため、民間活力の積極的な導入を視野に入れながら、統廃合や複合化等を検討します。
- ・ 市内には南北に清掃工場、資源化施設及び柏・白井・鎌ヶ谷環境衛生組合のごみ処理施設が配置されていますが、今後は、3つの清掃工場体制の合理化を検討します。また、循環型社会形成の推進の観点から、ごみの減量化、再資源化に努めるとともに、各施設の適切な維持改修や改良を行いながら、安定的かつ効率的なごみ処理が可能となる体制としていきます。
- ・ 柏市公設総合地方卸売市場については、昨今の社会情勢に基づく市場のあり方を踏まえ、市場の再整備及び活性化に取り組みます。また、市場用地を活用して、市場機能と連携した企業等を誘致し、地域の価値向上を検討します。

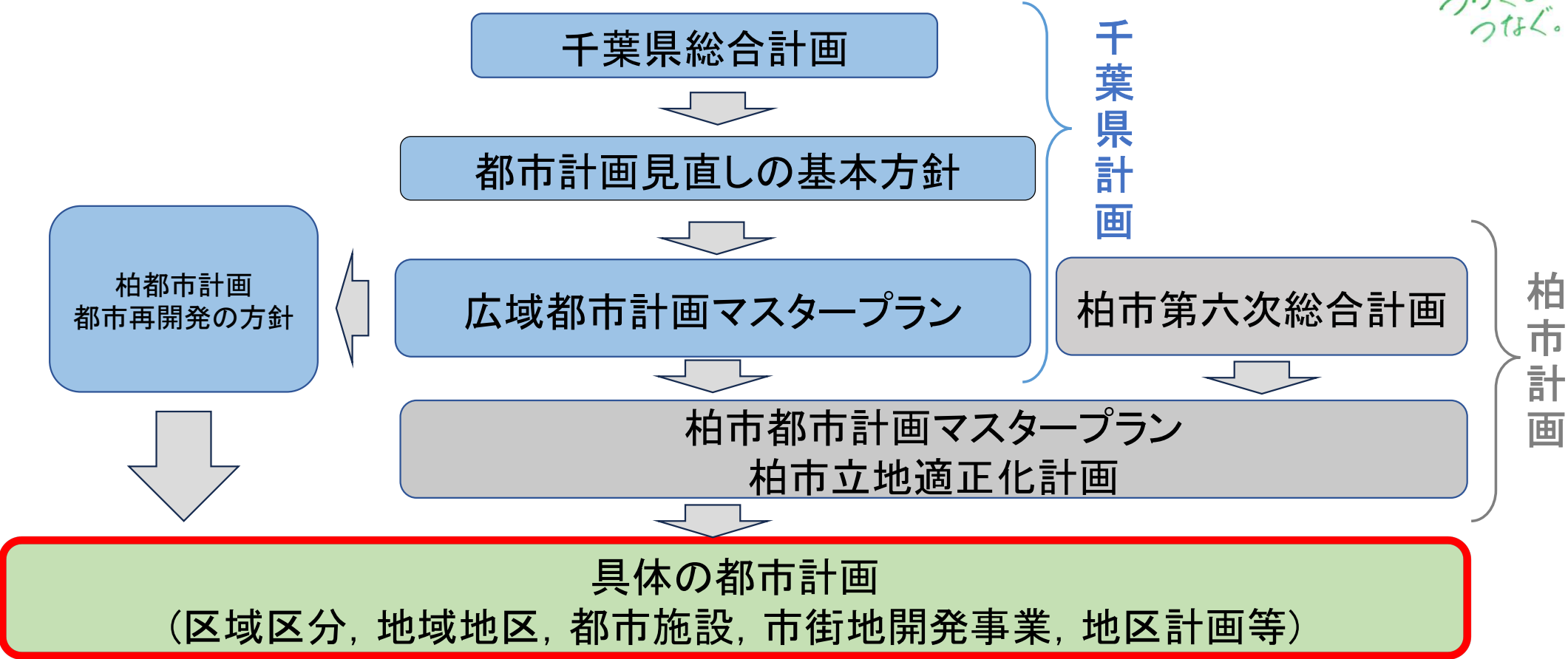
出典: 柏市都市計画マスタープラン(P. 45)

将来都市構造図(市街地整備)





■ポイント③ 「柏市の各取組の内容を反映する」





■ポイント③ー1 都市施設に関する方針

- 都市施設に関する内容や今後10年以内に実施を予定する事業を「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」として反映しました。

種 別	主な見直し内容	参 考
交通施設	千葉北西連絡道路の事業化に努める方針を追記	都市計画マスタープランP28,P50
	柏駅における、駅及び交通広場を含めた駅周辺の一体的な整備に関する位置づけを追記	都市計画マスタープランP49
下水道 河川	内容の見直しなし	
その他施設	ごみ処理場の合理化に関する位置づけを追記	柏市第六次総合計画P84
	卸売市場の再整備に関する位置づけを追記	都市計画マスタープランP45

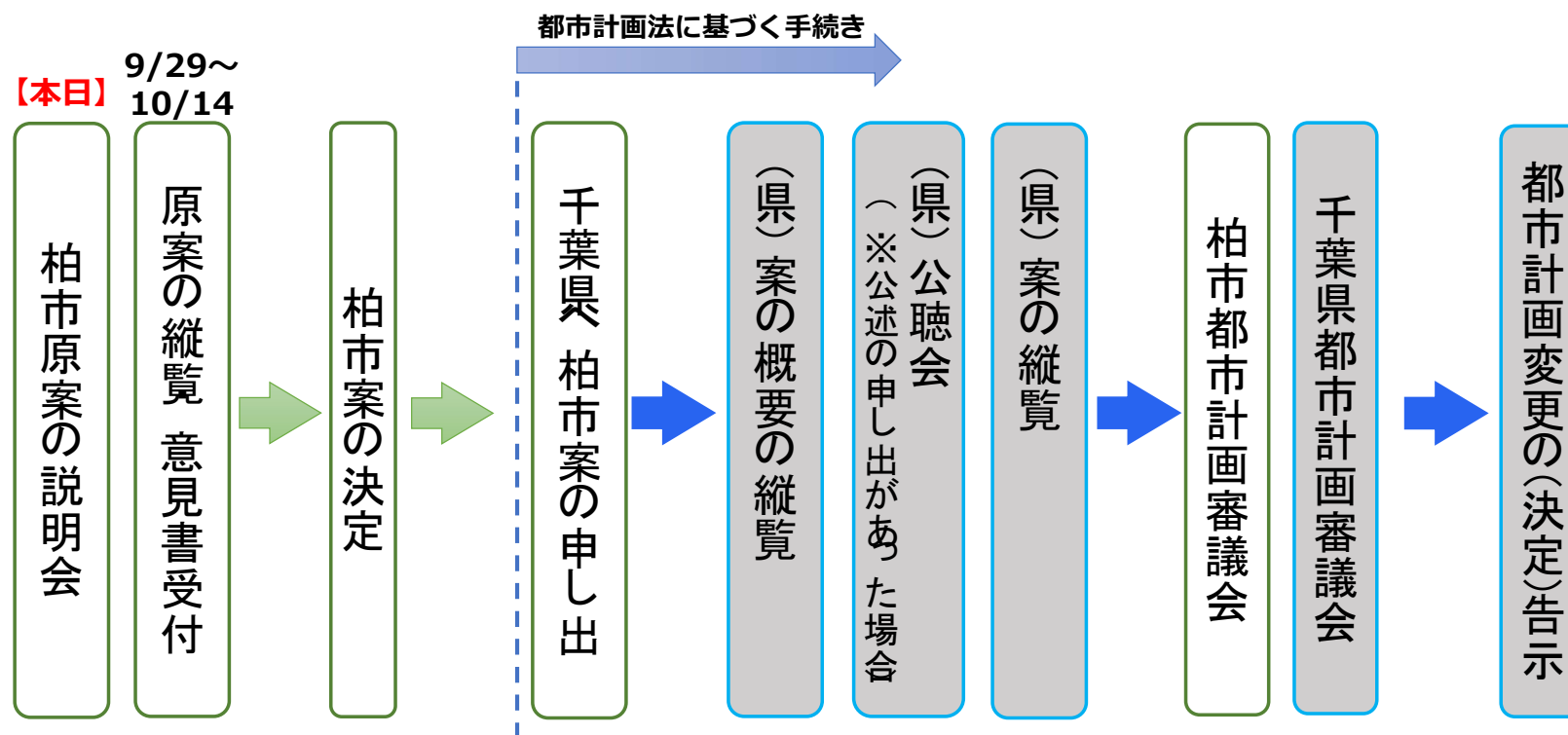
■ポイント③ー２ 市街地開発事業に関する方針等



- ・ 10年以内に実施(実施中を含む)が見込まれる市街地再開発事業や土地区画整理事業を「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」に反映しました。

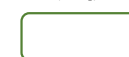
地 区	主な見直し内容	参 考
柏駅東口地区	面的な再整備に取り組み、魅力・回遊性・ゆとりなど多様な機能の実装を図る方針を追記	柏駅東口未来ビジョン
柏インター西地区	周辺の自然環境や既存集落等の環境に配慮しながら、流通機能及び研究開発機能等を持つ拠点を形成する方針を追記	柏インター西地区地区計画
大室東地区	地区計画に基づく健全な市街地誘導を図り、みどり豊かな居住環境と農ある街並みの形成を図る方針を追記	大室東地区地区計画
(仮称)柏インター北地区	周辺の自然環境や既存集落等の環境に配慮しながら、産業イノベーションに対応する拠点を形成する方針を追記	都市計画マスタープラン P26,P36

■今後のスケジュール



※土・日曜日、祝日及び閉庁日を除く
午前8時30分から午後5時15分まで

凡例



柏市手続き



千葉県手続き