

(仮称) 柏の葉地域交流複合施設
基本構想・整備計画案

令和 7 年 1 0 月

【目次】

【基本構想編】

1	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	前提条件の整理	
2. 1	本計画の位置付・・・・・・・・	3
2. 2	市内近隣センターの施設現況と利用状況・・・・・・・・	6
2. 3	地域の現況・・・・・・・・	10
3	施設に求められる機能	
3. 1	UDCKアンケート・・・・・・・・	12
3. 2	近隣センターリノベーション事業アンケート・・・・・・・・	12
4	これからの近隣センターが目指すイメージ・・・・・・・・	13
5	施設の中心的な機能	
5. 1	基本方針・・・・・・・・	14
5. 2	導入機能・・・・・・・・	14

【整備計画編】

6	整備計画	
6. 1	整備予定地・・・・・・・・	16
6. 2	建設条件・・・・・・・・	17
6. 3	事業手法・・・・・・・・	17
6. 4	想定スケジュール・・・・・・・・	18
7	整備方針	
7. 1	地域交流センター（近隣センター）・・・・・・・・	19
7. 2	図書館分館・・・・・・・・	20
7. 3	出張所・・・・・・・・	20
7. 4	共用部・その他・・・・・・・・	20

【基本構想編】

1 はじめに

本市の北部に位置する柏の葉地域は平成１７年につくばエクスプレスが開業し、柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下、柏北部中央地区区画整理事業）の進捗により、子育て世代を含む人口の流入が進み行政サービスの需要が高まっていますが、主要な公共施設は学校を除き、整備されていません。そこで、「地域交流」「図書館」「行政サービス」の３つの機能を備えた複合施設を整備することを計画するに至りました。このうち、「地域交流」は近隣センターが中心に担います。

本市の近隣センターは、これまで、「市民に自主的活動の場を提供し、市民相互の交流を支援し、及び地域づくりに関する事業を推進することにより、市民と行政とが一体となって、潤いとゆとりのあるふるさと柏を築く」ことを目的として設置され、地域の交流の場として市民に親しまれ、様々な地域活動が展開されるコミュニティの拠点として機能してきました。

また、近年、ライフスタイルの多様化、少子高齢化の進展、町会加入率の減少等、地域を取り巻く環境が変化し続ける中で、ふるさと協議会、町会等地域活動団体の活動をはじめ、市民活動、生涯学習、福祉、教育といった多様な主体による活動・交流の場の創出が求めれており、近隣センターには、今後、さらなる地域への貢献が期待されます。

柏市では、心のふれあういきいきとした住み良いまちづくりを市民と行政が一体となって推進していく「ふるさと運動」の推進組織として、各地域に「ふるさと協議会」が設立され、各地域の近隣センターをその活動拠点としています。それぞれのふるさと協議会の地域は中学校区相当の広さであり、柏市ではこれを「コミュニティエリア」と位置づけ、各種施策における小圏域の単位としています。今回、複合施設の整備を行う柏の葉コミュニティエリアは、つくばエクスプレスが開通し、市街地整備の進展に伴い他のエリアに比べてその規模が過大となった田中コミュニティエリアを分割する形で、平成３１年策定「柏の葉コミュニティエ

リア設置計画」により，市内２１番目のコミュニティエリアとして設置されました。

令和７年３月には，柏市公共施設等総合管理計画第２期計画が策定されました。この計画の中では，施設の現状及び課題を踏まえ，「施設機能の再編と総量の適正化」，「施設の計画的・予防的な適正保全の実施」及び「財産の活用と管理運営費の縮減」の３つを基本方針とし，公共施設の縮充を進めることとされました。中でも，近隣センターについては，地域コミュニティの拠点として，また，地域防災拠点として，１コミュニティエリアに１つ維持する施設としています。特に，柏の葉エリアについては，「未整備の柏の葉エリアには，柏の葉キャンパス駅周辺地区に，必要な行政機能等の集約を図りながら，早期に近隣センターの整備を進めます」と明記されています。

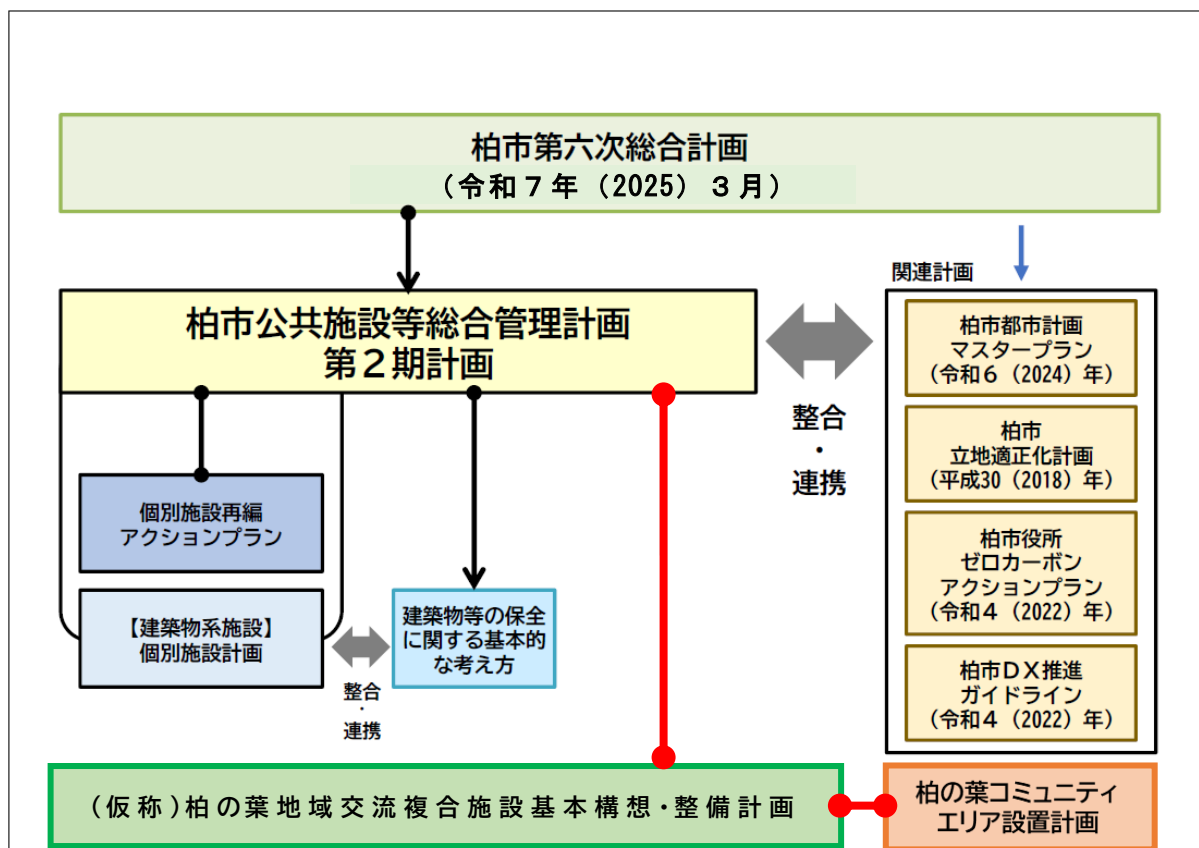
この計画に基づき，最後の新設近隣センターとなる（仮称）柏の葉地域交流複合施設整備を進めるにあたり，地域のご意見を伺うとともに，将来の人口推計等も踏まえ，現状の類似施設利用状況だけでなく，社会環境と共に変化していく市民ニーズに即して，質の高いサービス提供が可能な施設になるよう，事業を推進してまいります。

2 前提条件の整理

2. 1 本計画の位置付け

本事業に係る上位・関連計画は次のとおりです。

図 1 各種計画の位置付け



(1) 柏市公共施設等総合管理計画第2期計画

4-1-1. 基本方針1：施設機能の再編と総量の適正化

(1) 市民ニーズ（利用需要）に合わせた施設機能の再編

建築物系施設を単にハコモノとして捉えるのではなく、そこで提供されている行政サービスや活動に着目し、施設の持つ機能が利用者のニーズにあった質の高いサービス提供が可能となるように見直しを行います。例えば、近隣センターは、集会施設、体育館（室）、図書館分館等の機能を持つ複合施設ですが、全ての近隣センターに同様の機能を持たせるのではなく、地域のニーズに応じて利用度の低い機能は見直し、利用が多く見込まれる機能は新たに加えることなども検討します。

また、今後は、各施設・室場について、利用者数、利用率やコスト等の状況を的確に把握し可視化することで、利用者数の減少、利用率が概ね50%未満、利用する年代層の変化といった市民ニーズ（利用需要）との乖離がいりや、高コストの状況があると認められるときは、施設及び室場のあり方を含めた施設の運営見直しを検討します。

（2）施設総量の適正化

施設機能の再編と同時に、施設総量の縮減を図ります。施設の延床面積を減らしていくことにより、建築物系施設の大規模修繕や建替に伴う財政負担を抑制します。

一方で、人口推計によれば令和17（2035）年までは人口が増加し、その後令和37（2055）年頃までの人口減少は極めて緩やかであること、また少子高齢化の進展、市民ニーズの多様化や高度化などへの対応のため、財政負担の抑制を図りつつ、施設機能の再編、再整備や新規整備等も行いながら市の特性に即した公共施設の適性な保有量の確保を目指します。

5-2-1.（1）近隣センター ⑦今後の方向性

- ・ 近隣センターは、地域コミュニティの拠点として、また、地域防災拠点として、1コミュニティエリア（中学校区相当）に1つ維持する施設とします。
- ・ 未整備の柏の葉エリアには、柏の葉キャンパス駅周辺地区に、必要な行政機能等の集約を図りながら、早期に近隣センターの整備を進めます。
- ・ 近隣センターは、築60年を目安に建物を除却し、適正な配置・規模で再整備することを基本とします。但し、改修工事の実施状況によっては築60年を超えて現建物の活用を検討します。
- ・ 施設の再整備にあたっては、利用者である地域住民の将来の人口動向を踏まえ、施設機能の再編や集約化、複合化により施設規模を縮小し、学校の大規模改修や建替え等の機会を捉え、学校施設との複合化も検討します。
- ・ 再整備前においても、需要が高い室場への転用や福祉機能の追加など、施設機能を見直します。

(2) 柏市立地適正化計画

第3章 2)本計画での位置付

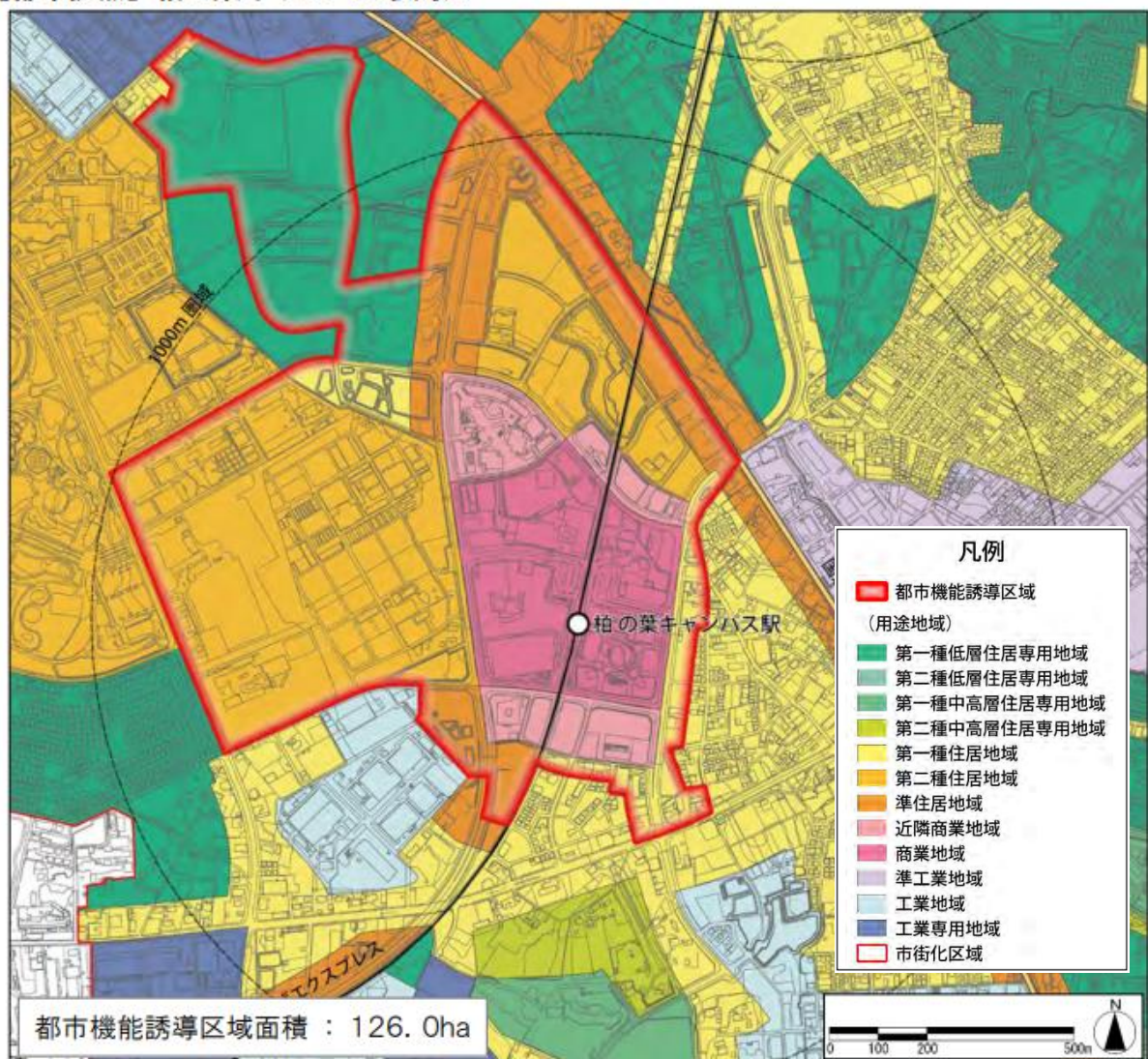
(都市拠点)

○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を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。

図2 柏市立地適正化計画 P.47

【都市拠点】柏の葉キャンパス駅周辺



2. 2 市内近隣センターの施設現況と利用状況

(1) 近隣センター施設現況

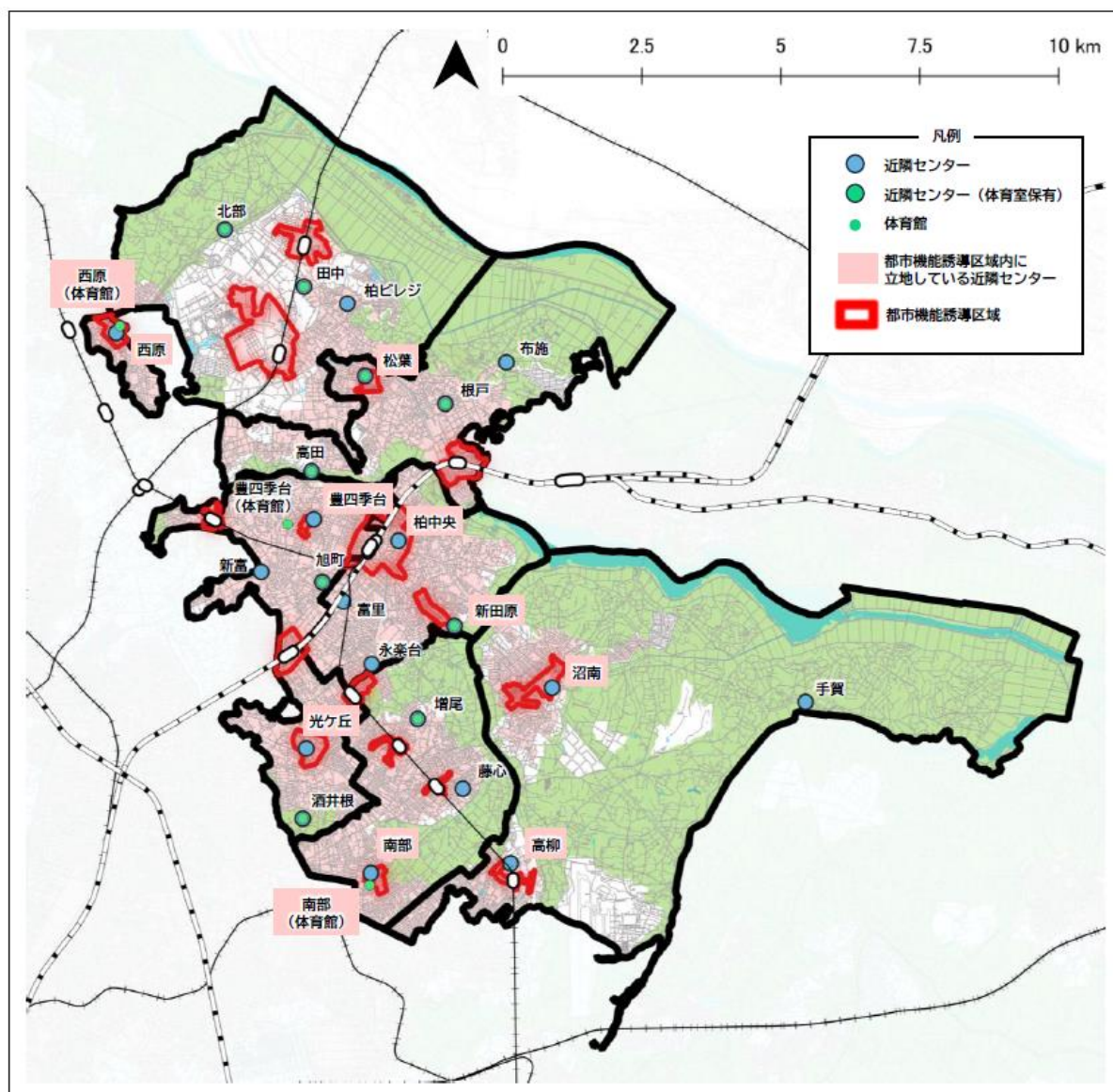
昭和50年代から60年代に建設されたものが多く、その後において大規模な改修がされていないものがほとんどのため、老朽化が進んでいます。

図3 近隣センター施設一覧

(柏市公共施設等総合管理計画第2期計画 P.57)

【施設一覧】			■ 築 40 年以上												
中圏域	No	施設名	所在地	延床面積 (㎡)	建築 年度	築年数 (年)	出張 所	図書 館	せ い き い き センター	体 育 室	ホ ー ル	実 習 室	料理 室	備考	
北部1	1	田中近隣センター	柏市大室249-1	921.48	S53	44	●	●	●	●		●	●	避難所	
	2	田中近隣センター体育室(館)		405.00											
	3	西原近隣センター	柏市西原三丁目2-48	493.00	S53	44	●	●				●	避難所		
	4	西原近隣センター体育館	柏市西原二丁目10-62	626.65	S62	35			▲						
	5	柏ビレジ近隣センター	柏市大室1285-1	399.99	S56	41						●	テニスコート2面		
	6	北部近隣センター	柏市大青田1541-2	592.39	H元	33			●	●		●	多目的ホール: 62㎡ 避難所		
	7	北部近隣センター体育室(館)		415.00											
北部2	8	布施近隣センター	柏市布施1196-5	1,031.36	S54	43		●	●			●	●	避難所	
	9	高田近隣センター	柏市高田693-2	739.78	S57	40		●	●		●	●	避難所		
	10	高田近隣センター体育室(館)		369.00											
	11	根戸近隣センター	柏市根戸467-178	880.66	S43	54		●	●		●	●	避難所		
	12	根戸近隣センター体育室(館)		417.00	S58	39									
	13	松葉近隣センター	柏市松葉町四丁目11	878.61	S62	35	●	●	●	●	●	●	多目的ホール: 54㎡ 避難所		
	14	松葉近隣センター体育室(館)		416.00											
中央1	15	旭町近隣センター	柏市旭町五丁目3-32	947.00	H7	27				●	●	●	●	多目的ホール: 50㎡ 避難所	
	16	旭町近隣センター体育室(館)		417.00											
	17	豊四季台近隣センター	柏市豊四季台一丁目1-116	1,000.93	S53	44	●		●			●	避難所		
	18	豊四季台近隣センター体育館	柏市かやの町2-65	1,012.15	H8	26			▲						
	19	新富近隣センター	柏市豊四季945-1	981.85	S54	43		●	●		●	●	多目的ホール: 121㎡ 避難所		
中央2	20	永楽台近隣センター	柏市永楽台二丁目11-25	681.49	S54	43		●				●	●	避難所	
	21	富里近隣センター	柏市富里二丁目4-4	595.57	S56	41						●	●	避難所	
	22	新田原近隣センター	柏市東柏二丁目2-15	649.35	S59	38		●	●	●	●	●	多目的ホール: 76㎡ 避難所		
	23	新田原近隣センター体育室(館)		400.00											
	24	柏中央近隣センター	柏市柏六丁目2-22	1,810.67	H10	24						●	アミューゼ柏(親施設) 音楽室: 73㎡ 避難所		
南部1	25	南部近隣センター	柏市新逆井二丁目5-13	986.98	S53	44	●	●	●			●	●	避難所	
	26	南部近隣センター体育館	柏市南逆井一丁目20-1	798.12	H5	29				▲					
	27	増尾近隣センター	柏市増尾三丁目1-1	963.31	S55	42	●	●	●	●		●	●	避難所	
	28	増尾近隣センター体育室(館)		386.00											
	29	藤心近隣センター	柏市藤心四丁目1-11	784.39	S62	35	●	●			●	●	多目的ホール: 142㎡ 避難所		
南部2	30	光ヶ丘近隣センター	柏市光ヶ丘団地200-5	1,155.97	S56	41	●	●	●		●	●	●	多目的ホール: 48㎡ 光ヶ丘遊戯室 避難所	
	31	酒井根近隣センター	柏市酒井根653-4	755.13	H元	33				●	●	●	●	多目的ホール: 71㎡ 避難所	
	32	酒井根近隣センター体育室(館)		391.00											
沼南	33	高柳近隣センター	柏市高柳1652-10	867.86	H6	28	●	●	●		●	●	●	多目的ホール: 168㎡ 避難所	
	34	沼南近隣センター	柏市大島田440-1	3,536.81	S52	45		●			●		大ホール: 900㎡ 多目的ホール: 144㎡ 音楽室A, B: 55㎡, 12㎡ 避難所		
	35	手賀近隣センター	柏市柳戸511-11	667.44	H28	6					●		●	多目的ホールA: 105㎡ 多目的ホールB: 87㎡ 避難所	
合計				28,374.94	▲ 近隣センターに併設していない体育館										

図4 近隣センター配置状況
(柏市公共施設等総合管理計画第2期計画 P.58)

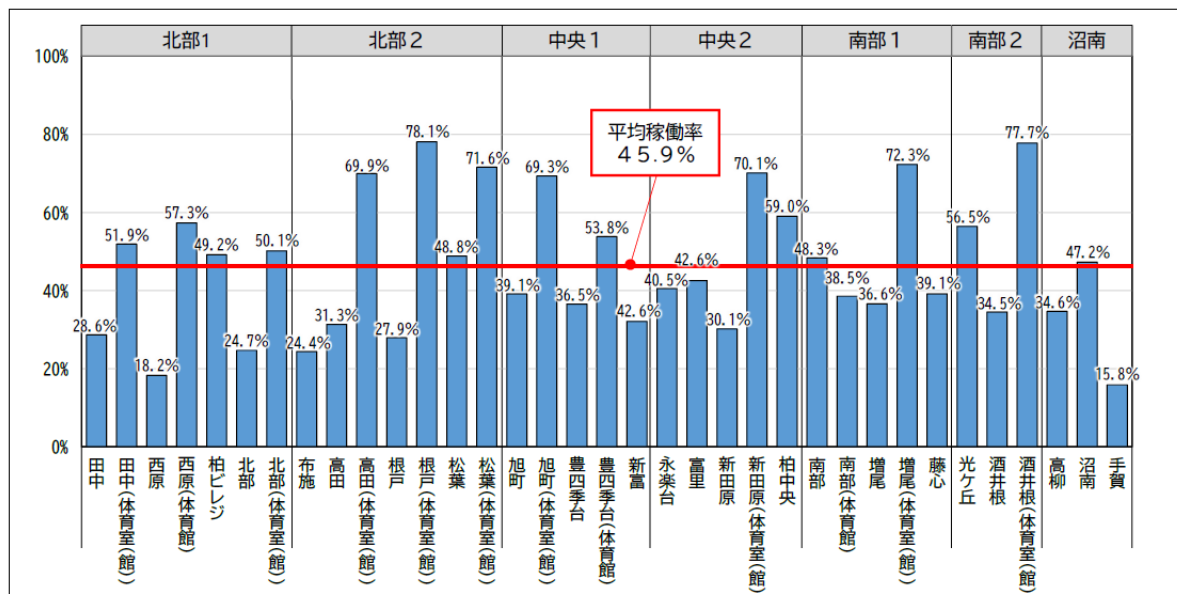


(2) 近隣センター利用状況

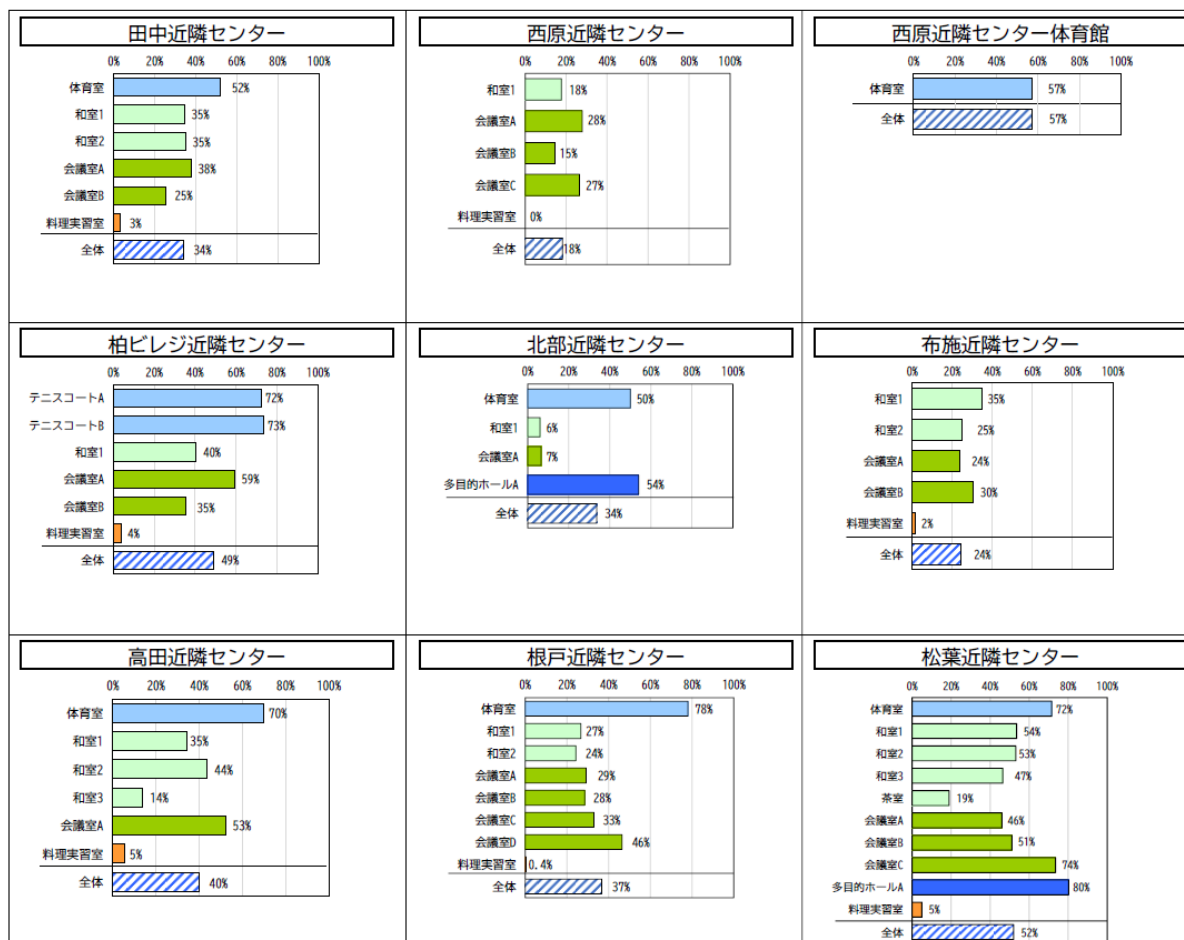
図5 近隣センター稼働率

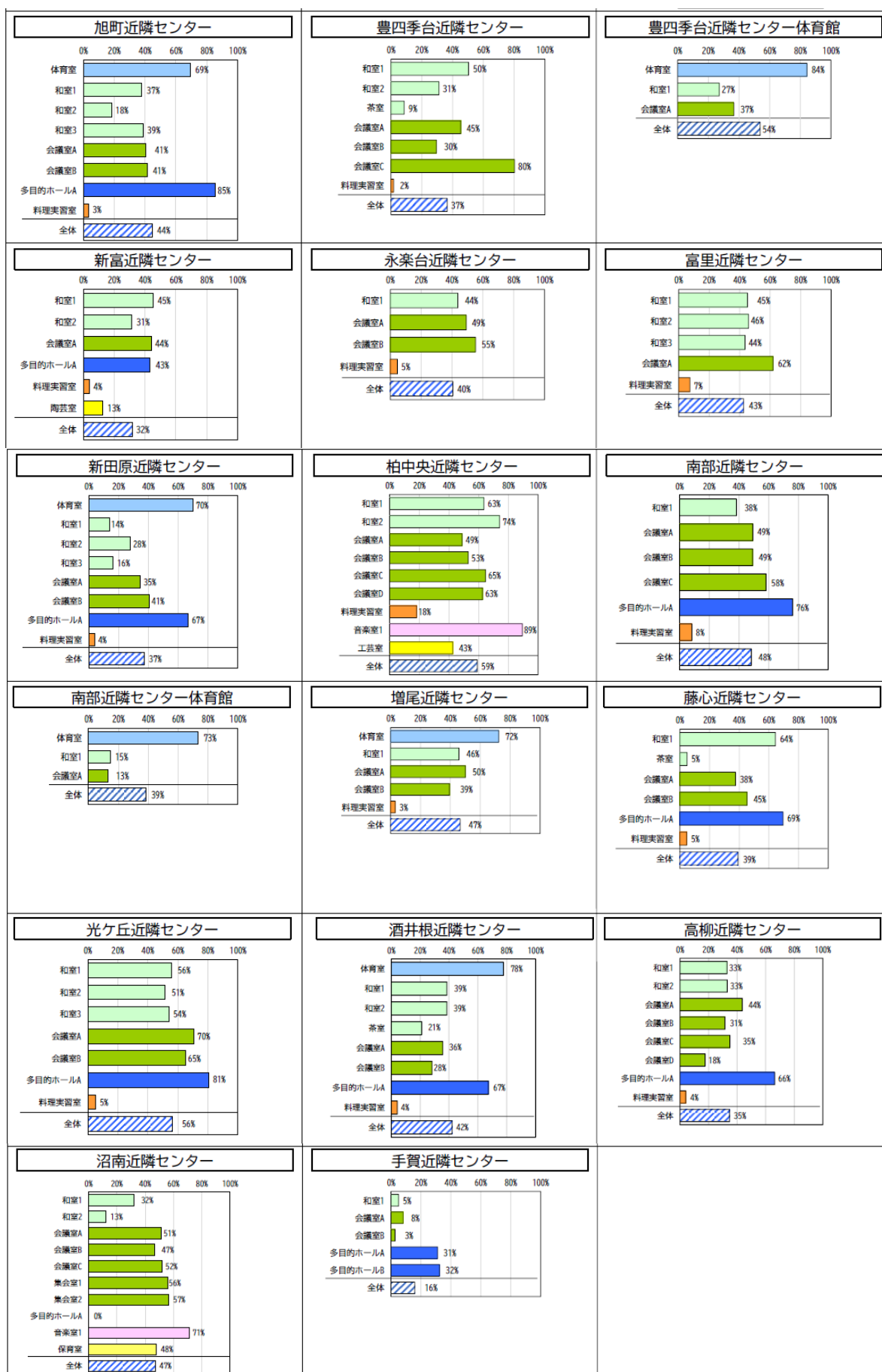
(柏市公共施設等総合管理計画第2期計画 P.60~63)

【近隣センター稼働率 令和4(2022)年度】



【施設別諸室稼働率 令和4(2022)年度】





2. 3 地域の現況

地域の人口の変化として，増加の傾向が続くことが予測されます。特に，年少人口は地域別で唯一増加となっています。

図6 地域別の人口変化（今後12年後までの将来予測）
（柏市公共施設等総合管理計画第2期計画 P.13）

図7 地域別の人口変化（今後12年後までの将来予測）（北部・中央地域）

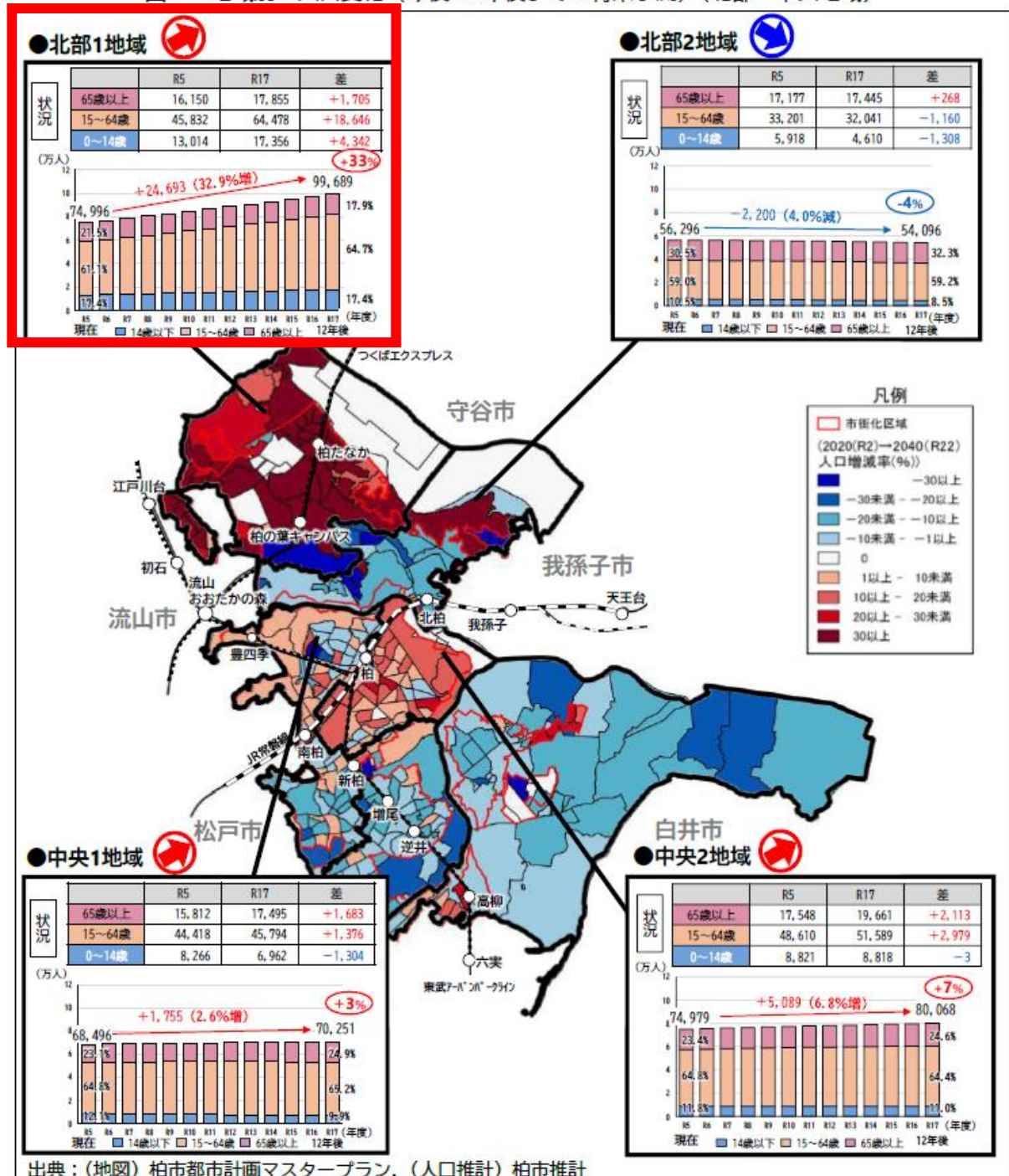
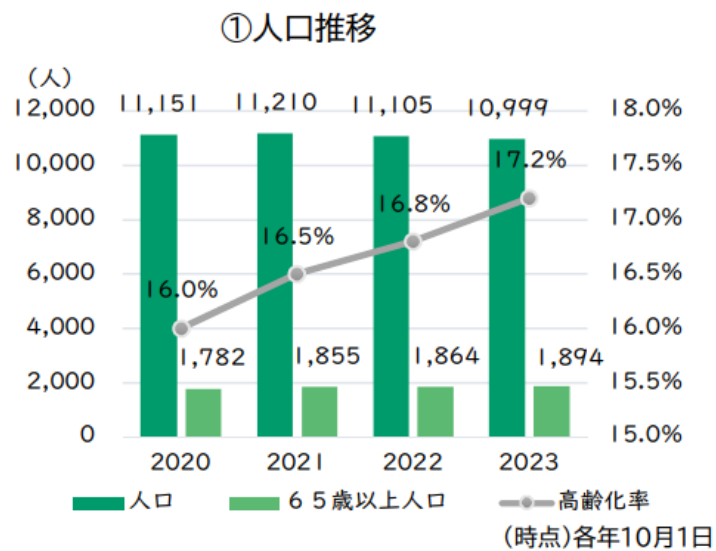


図 7 柏の葉小圏域の人口推移
 (第 9 期 柏市高齢者いきいきプラン 2 1 「小圏域の特徴」)

2 柏の葉小圏域



3 施設に求められる機能

3. 1 U D C K アンケート

令和6年実施「柏市TX沿線地域におけるまちづくりと暮らしに係るアンケート調査2024」に自由記述にて公共施設への意見がありました。

「自由記述要約（柏の葉キャンパスエリア）」より抜粋
病院や保育園，図書館の不足が指摘され，高齢者や子供たちが安心して過ごせる施設整備や空間づくりが望まれる。特に公共図書館の必要性が強調されており，子育て世代からは，子供たちが安心して遊ぶ場所や児童センターの設置が求められている。

3. 2 近隣センターリノベーション事業アンケート

南部近隣センター，及び，高田近隣センターの2件の近隣センターリノベーションモデル事業において実施した地域住民向けと利用者向けアンケートの結果からは要望の多い機能として，①オープンスペース②本をゆっくり読める場所③軽い運動ができる部屋④イベント等が行える多目的な場所 が挙げられました。

図8 アンケート結果

高田近隣センターリノベーション事業に関するアンケート結果

市民アンケート

問11 全員にお聞きします。新しくなる高田近隣センターにどのような施設やスペースがあったらいいと思いますか？（n=269/無回答含めず/複数回答可）

選択肢	回答数	割合
1 飲食や歓談が出来るオープンスペース	147	21%
2 イベント等が行える多目的な場所	70	10%
3 ギャラリースペース	31	4%
4 キッズコーナーや子育て支援の機能	64	9%
5 本をゆっくり読める場所	130	18%
6 楽器等の演奏ができる防音室	44	6%
7 介護や福祉などの相談窓口	80	11%
8 軽い運動ができる部屋	107	15%
9 その他	36	5%
その他 ・フィットネスジムみたいのがあれば良いと思う。 ・体育館にバスケットゴール。 ・学生が静かに勉強できる場所。 ・予約なしで使える場所（部屋 or オープンスペース）。 ・近所の幼稚園、保育園の子どもたちの作品を飾ったりする場所。そうしたらその期間は親が行くし知ってもらう機会になる。 ・子ども向け（ディズニー、ジブリなど）シアタールーム。 ・防災の際の避難場所や防災用品を備蓄する場所。 ・行政サービスセンター ・広い駐車場。 ・御手洗いの充実。 等		

利用者アンケート

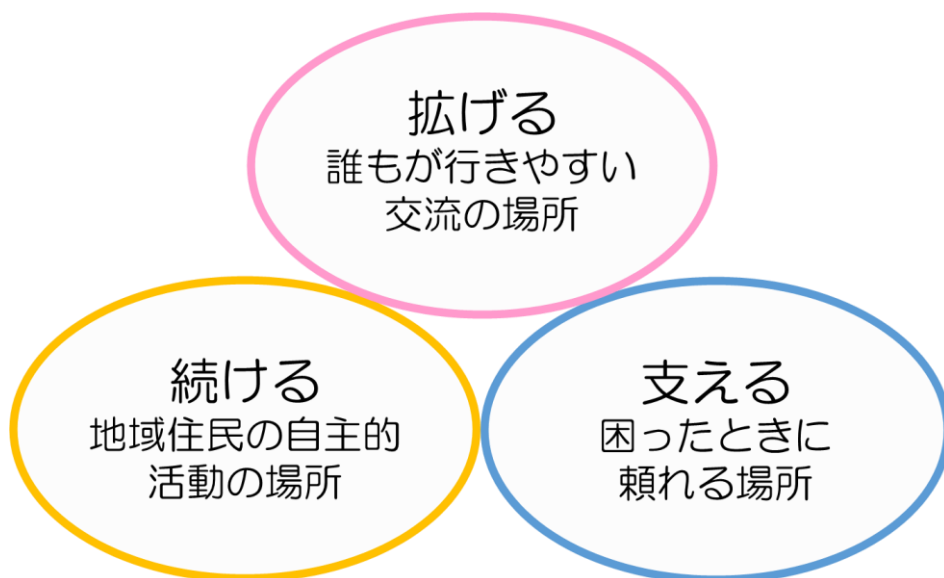
問10 新しくなる高田近隣センターにどのような施設やスペースがあったらいいと思いますか？（n=103/無回答含めず/複数回答可）

選択肢	回答数	割合
1 飲食や歓談が出来るオープンスペース	73	32%
2 イベント等が行える多目的な場所	32	14%
3 ギャラリースペース	10	4%
4 キッズコーナーや子育て支援の機能	13	6%
5 本をゆっくり読める場所	28	12%
6 楽器等の演奏ができる防音室	16	7%
7 介護や福祉などの相談窓口	17	8%
8 軽い運動ができる部屋	26	12%
9 その他	11	5%
その他 ・トイレ設備の改善（洋式化、音姫設置等） ・図書館の充実・拡大。 ・体育室の充実・拡大。（運動器具やシャワーの設備等） ・鏡があり運動ができる多目的スペース。 ・広い会議室。 ・避難所，救護等災害時の機能スペース。 等		

4 これからの近隣センターが目指すイメージ

今回整備する複合施設は、コミュニティ活動と防災の地域拠点として、以下のイメージを軸として整備を進めます。

図 9 イメージ図



地域住民の自主的活動の場所

大人数で集まれる交流の場づくり（町会・ふる協総会，発表会・講演会等のイベント）

自主的な市民活動（町会・ふる協活動・ボランティア・サークル活動）

⇒多目的ホール，音楽室，多目的活動室

誰もが行きやすい交流の場所

誰もが気軽に使える居場所づくり

⇒フリースペース，バリアフリー化

困ったときに頼れる場所

いざというときに誰もが頼れる場所

⇒避難所・地区災害対策本部機能，相談窓口（福祉・子育て）

5 施設の中心的な機能

5.1 基本方針

複合施設は，柏市公共施設等総合管理計画第2期計画類型別方針に基づく柏の葉地域の近隣センター，並びに，図書館分館，出張所を整備します。地域住民に最も近い公共施設としての基本的機能を備え，将来の需要変化にも対応できる柔軟性（フレキシビリティ）を兼ね備えた施設を最小限の規模で実現することを目指します。

5.2 導入機能

(1) 建物全体

「地域交流センター（近隣センター）」「図書館」「行政サービス」の3つの機能を中心とします。

図10 導入機能イメージ

地域交流センター	図書館	行政サービス
貸部屋 (ホール, 会議室)	書架, 書籍貸出	出張所, 福祉相談窓口
フリースペース (交流, 読書, 待合)		

(2) 地域交流センター

「地域交流」の機能として近隣センターに位置付ける諸室を整備します。諸室の仕様については，柏市公共施設等総合管理計画第2期計画基本方針に基づき，需要の見込まれる様態とします。需要見込みについては，既存近隣センターの稼働率に基づきます。

図11 稼働率上位室場の例

近隣センター	室場	面積(m ²)	定員(人)	稼働率(R6)
柏中央	音楽室	73	40	95.9
豊四季台	会議室C	35	30	90.2
豊四季台	体育室	564	—	90.1
旭町	多目的室	50	42	87.9
光ヶ丘	多目的室	48	36	87.3

豊四季台近隣センター体育室を除き，いずれも音楽活動ができる室場となっています。

※体育室には定員を定めておりません。

(3) 図書館

書籍をはじめとする資料の貸出等，図書館各サービスを提供するとともに，こどもから高齢者まで全世代における「居場所」となるオープンな図書館とします。

(4) 行政サービス

D X 化が推進され，行かない市役所が実現されても一定の対面窓口の需要は見込まれます。また，福祉的な相談窓口も含め，誰もが利用しやすい行政サービス機能が求められます。

(5) 災害対応

柏の葉コミュニティエリアの地区災害対策本部として，地域における災害時の拠点とします。避難所としては，大きな収容人員を備える学校施設と差別化し，長期化する避難生活にも対応できることを目指します。

【整備計画編】

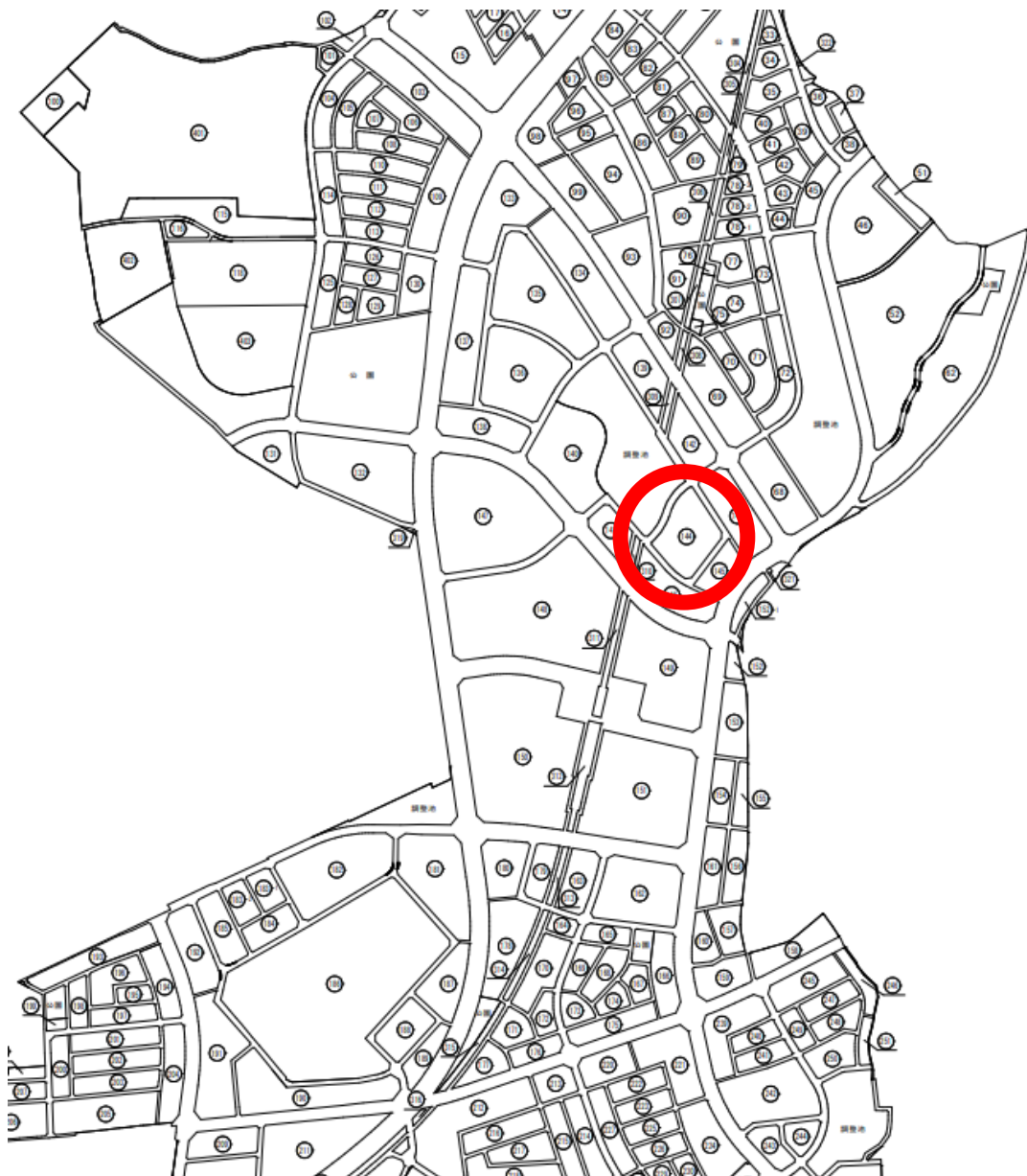
6 整備計画

6. 1 整備予定地

施設整備の候補地については，柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業（以下，柏北部中央地区区画整理事業）範囲内の柏の葉キャンパス駅徒歩圏内としました。

速やかな整備を進めるため，区画整理事業者である千葉県と協議を行った結果，早期の用地取得・近隣センター整備が可能な候補地として回答を得た，柏市北部中央地区区画整理事業144街区内の土地とします。

図 12 柏市北部中央地区区画整理事業街区図拡大



6. 2 建設条件

(1) 用地

(ア) 所在地

千葉県柏市（柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業
区域内144街区9）

(イ) 面積

約 2,956 m²

(ウ) 用途地域

第二種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%

(エ) 防火指定

防火地域及び準防火地域の指定なし

(オ) 高度地区

第二種高度地区

(2) 地区計画

柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区 住宅地区B
柏の葉2号調整池周辺景観重点地区

(3) まちづくりガイドライン

- ① 柏の葉国際キャンパスタウン構想
- ② イノベーションキャンパス地区まちづくりビジョン

(4) 環境配慮

- ① 柏市地球温暖化対策条例
- ② 柏市公共施設環境配慮指針

6. 3 事業手法

地域住民の意見を柔軟に設計に反映できることに加え，整備費用の財源として見込んでいる社会資本整備総合交付金を活用するため設計・施工分離発注方式とするとともに，最短で施設オープンが可能となるよう基本設計と実施設計は一括発注方式によることとします。

6. 4 想定スケジュール

図 13 想定スケジュール案

	R7	R8		R9		R10		R11
	10～3月	4～9月	10～3月	4～9月	10～3月	4～9月	10～3月	4～9月
意見 聴取	検討会・ワークショップ							施設 オープン
設計	契約準備	設計（基本・実施）						
工事				契約準備	建築工事			

※最短でのスケジュールであり，入札不調等により遅延する可能性があります。

7 整備方針

7. 1 地域交流センター（近隣センター）

- ・地域住民の交流を促進する地域の活動拠点とします。
- ・エレベーターや多機能トイレなどのユニバーサルデザインを導入し，全ての利用者が安心して利用できる環境を整備します。
- ・子どもや若者が利用しやすい環境を整備します。
- ・幅広い年齢層が気軽に集えるロビーや予約なしで利用できる共有スペースを確保します。
- ・調理実習室や和室の専用室を見直し，多目的利用を可能とする諸室を整備します。
- ・図書館分館との間には境界を設けずに融合施設とし，一体・相互利用を推進します。

7. 2 図書館分館

- ・図書館への多様な利用者のニーズに対応するため，地域交流センターと境界は設けず，それぞれの機能や共用部を一体的に利用できる構造とし，各コーナーや部屋がその目的に合った構造とします。
- ・図書館サービスへアクセスしやすい環境を整備するため，図書の貸出サービスは地域交流センターの事務所にて行うことで，他の図書館分館とは異なり，建物開館時間中を通じたサービス提供を行います。
- ・幼児から中高生までのこどもから高齢者まで，地域の様々な人が楽しく利用しやすい図書館となるよう配慮をします。

7. 3 行政サービス

近隣に位置している機能が限定的な柏の葉サービスコーナーを集約し，戸籍や住民登録の届出，納税，証明書発行等を取り扱う出張所を設けます。また，今後更なる進展が見込まれるICT技術への対応を想定したフレキシブルな配置とす

るとともに，福祉的な相談窓口も含め，誰もが利用しやすい行政サービス機能を提供できるような配置とします。

7. 4 共用部，その他

(1) 避難所機能

- ・避難者が安否確認や避難情報の収集等に利用する災害時用公衆電話やW i - F i 環境等の設備の充実を図ります。
- ・太陽光発電設備や電気自動車充放電設備の設置による災害時の電源確保と通常時における再生可能エネルギーの有効活用を図ります。
- ・避難所に対応する空調機器の一部には電源自立型G H Pを採用し，停電時の空調機能維持を検討します。
- ・倉庫は管理運営やイベント時に使用する備品等のほか，避難所設置の際に使用する防災備品等を収容可能な広さを確保します。また，防災備品は直接屋外から取出しが可能な配置とします。

(2) ユニバーサルデザイン

- ・高齢者，障害者，妊婦，乳幼児等，誰もが安全かつ安心して利用できる構造とします。（エレベーター，多目的トイレ，授乳室，わかりやすい表示等）

(3) 駐車場・駐輪場

- ・施設利用者向け・施設管理用を合わせて，15台分以上の駐車場を設けます。
- ・周辺駐車場は有料・無料が混在しているため，本施設駐車場を有料とする際の設備設置に対応できる配置とします。
- ・駐輪場は20台分程度を目安に整備します。

(4) 歩行者通路

- ・接道からの動線だけでなく，隣接地との通路についても検討します。