

柏の葉
イノベーションフォレスト地区まちづくりビジョン

KASHIWANOHA

INNOVATION FOREST DISTRICT URBAN DEVELOPMENT VISION

柏の葉国際キャンパスタウン構想委員会

2026. 4

目次

■ 柏の葉イノベーションフォレスト地区まちづくりビジョン

1. 敷地概要
2. 地区の位置付けと周辺とのネットワーク
3. 上位計画の整理
4. 開発の目標
5. 開発コンセプト
6. ビジョンの実現に向けた協議の体制と手続き

■ 柏の葉イノベーションフォレスト地区デザインガイドライン デザイン基本方針

デザインガイドライン

1. オープンスペースにかかわるデザインガイドライン

- 1-1. オープンスペースの骨格
- 1-2. 各エリアのオープンスペース
 - ①地区東側（東側通路）のオープンスペース
 - ②地区中央（広場・中央通路）のオープンスペース
 - ③地区北側（北側通路）のオープンスペース
- 1-3. 植栽
- 1-4. 舗装
- 1-5. 誘導サイン
- 1-6. セキュリティライン
- 1-7. 外部空間照明

2. 建築物にかかわるデザインガイドライン

- 2-1. 建築計画・意匠（壁面の分節、デザイン統一）
- 2-2. 建築計画・意匠（地区全体の建物高さ）
- 2-3. 建築計画・意匠（建物の色彩・素材等）
- 2-4. 建築照明

1. 敷地概要

対象敷地の位置

敷地面積：約50,000㎡

都市計画の状況：

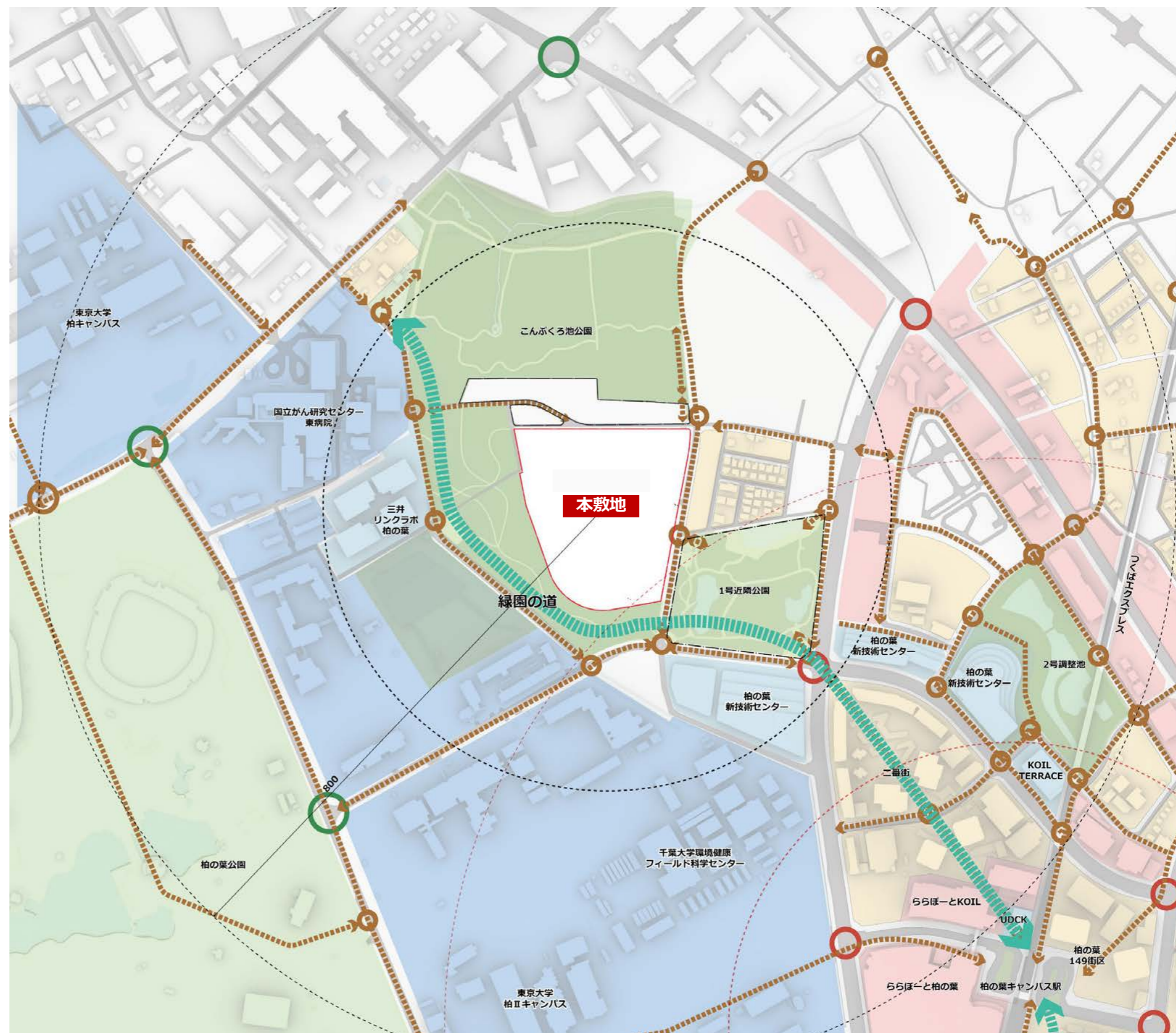
- 準工業地域（建蔽率60%/容積率200%）
- 第二種高度地区
- 地区計画（柏北部中央・こんぶくろ池中央地区）区域内
- 柏市立地適正化計画（都市再生特別措置法に基づく計画）の都市機能誘導区域・居住誘導区域



2. 周辺とのネットワーク

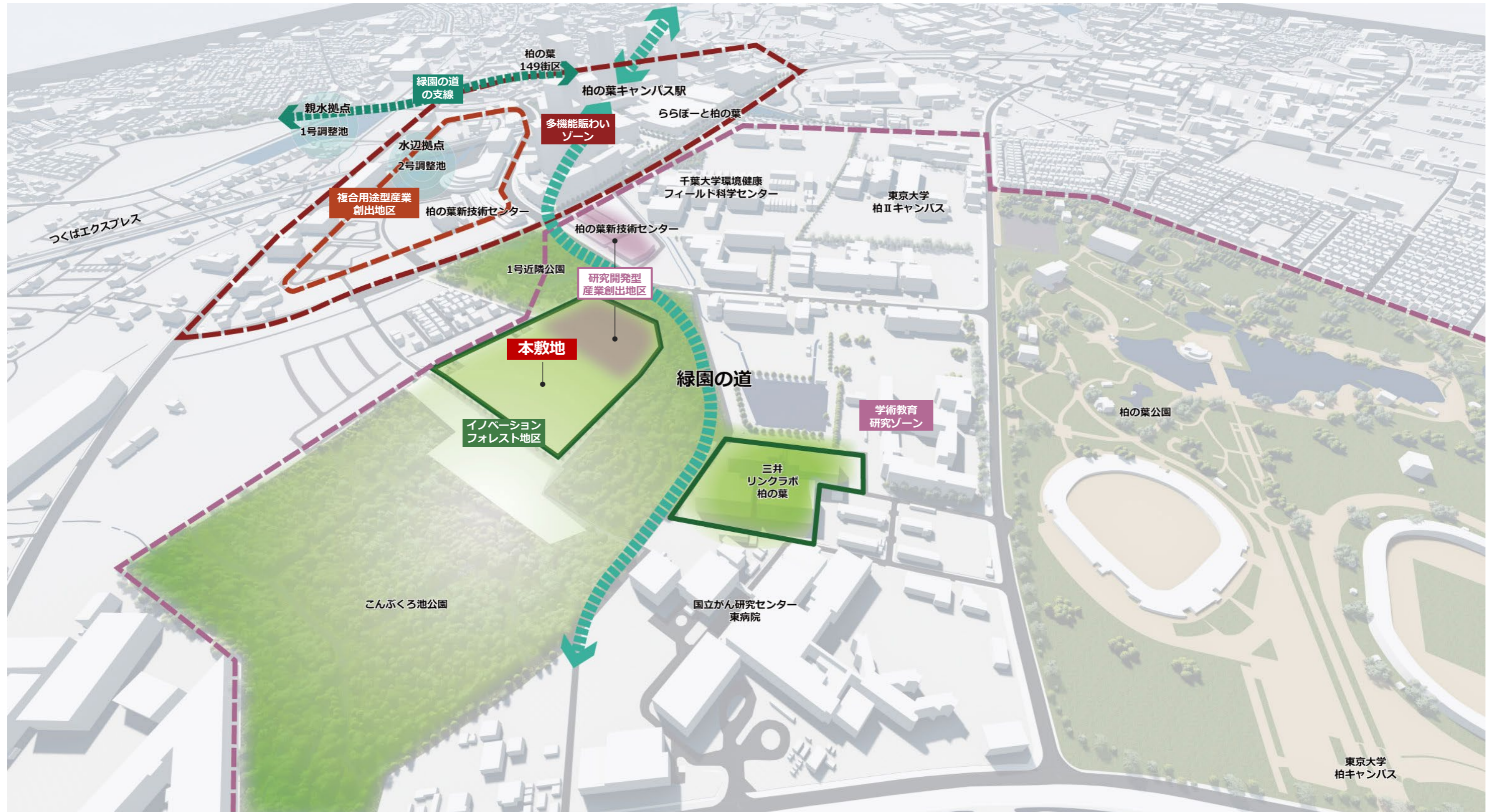
対象敷地周辺のネットワーク

- 周辺のこんぶくろ池自然博物公園や近隣公園を含めて、本敷地の南側は駅から東京大学に伸びる**緑園の道**に接しています。
- 学術教育研究ゾーンに位置付けられ、教育研修施設や研究開発施設の立地を促進し、ゾーン全体が**日本有数の学術教育・研究開発ゾーン**に位置付けられています。
- 柏の葉キャンパス駅周辺地区においては、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、最先端の都市づくりを推進し、都市機能や業務機能の戦略的な誘導を図っています。



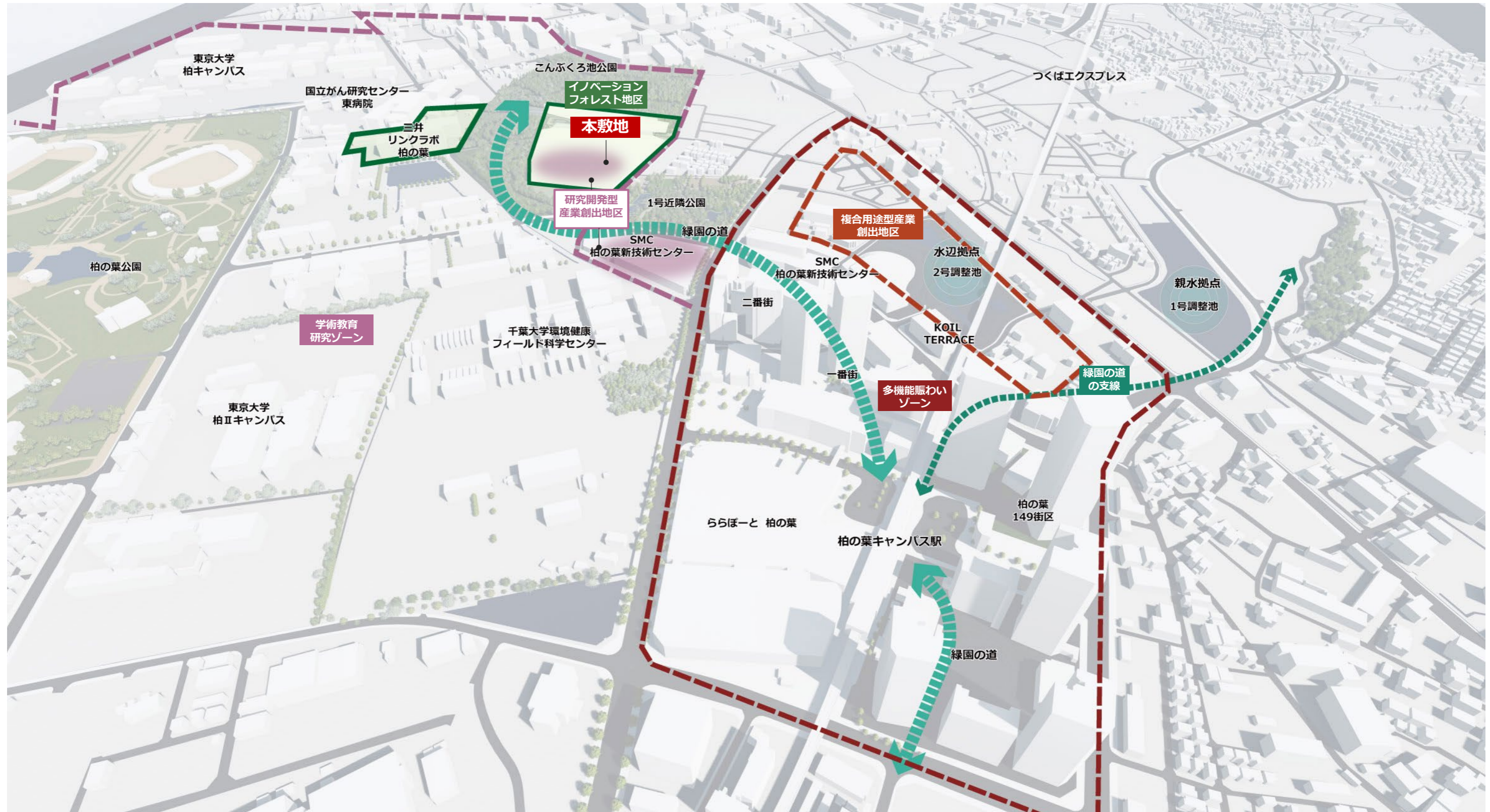
2. 周辺とのネットワーク

緑園の道とのネットワーク



2. 周辺とのネットワーク

緑園の道とのネットワーク



3. 上位計画の整理

柏の葉国際キャンパスタウン構想（2019年改訂版）：構想の目標

目標1. 環境と共生する田園都市づくり

- 受け継がれてきた自然環境・田園環境を活かした緑豊かなまち
- CO₂をできるだけ出さず、環境負荷をかけない暮らし方を無理なく・楽しく実現するまち

- 方針1-1 生態系を育む「緑地ネットワーク」を保全し強化する街区の緑化率25%、まちの緑被率40%維持
- 方針1-2 持続可能な開発や建築の「柏モデル」を普及する個別開発におけるCO₂削減35%達成
- 方針1-3 持続可能な開発に対する市民意識を高め、市民主体で環境共生型のライフスタイルを推進する

目標3. 国際的な学術・教育・文化空間の形成

- 世界中から研究者が集まる国際的な学術研究都市
- 多様な知識がつながり、未来を担う人材育成の場や世代を超えた学びの場が充実したまち

- 方針3-1 国際化に対応した生活環境を整え、世界をリードする研究・教育機能を強化する10の研究・教育機関の誘致
- 方針3-2 これからの社会を担い世界の最先端で活躍する人材を育成する基礎的な教育環境を充実する
- 方針3-3 大学と連携した住宅を提供し、学びのあるライフスタイルを推進する

目標5. 健康を育む柏の葉スタイルの創出

- ウォーカブルな都市空間、多様なコミュニティ、豊かな農文化・食文化を背景に、すべての世代が自ずと健康的なライフスタイルを実現するまち

- 方針5-1 健康でアクティブな暮らしを支える生活空間、歩行環境を充実させる
- 方針5-2 農や食の文化を育む空間と生活を充実させる
- 方針5-3 人々が生きがいをもって支え合うコミュニティを育む
- 方針5-4 最先端の知識と技術を用いた健康サポートを行う
- 方針5-5 'ワーク&ライフ・ハーモニー'を実現する多様な働き方・暮らし方を支援する

目標7. 質の高い都市空間のデザイン

- 豊かな緑と都市の賑わいが調和した、大学のキャンパスのような快適で楽しいまち
- 全体から細部のデザインまで配慮された美しいまち

- 方針7-1 国際キャンパスタウンを象徴する新たな街並みを形成する
- 方針7-2 受け継がれてきた緑地環境を活かした緑園のまちを形成する
- 方針7-3 UDCKを中心にアーバンデザインを推進する

目標2. 創造的な産業空間の醸成

- 大学や研究機関を核に、最先端の技術を持った人・企業が集まり、つながり、新しいビジネスが育つまち
- 暮らすことと働くことが調和したまち

- 方針2-1 TX沿線に集積する最先端技術・研究を活かす世界水準の創業環境「イノベーションコリドー」を実現する
- 方針2-2 大企業や研究機関などに対する魅力を明確に発信し、立地を促し、新産業創造コミュニティを充実させる
- 方針2-3 既存産業の高次化、環境改善と競争力の強化を図る

目標4. サステナブルな移動交通システム

- 公共交通や自転車、低環境負荷型の自動車など、環境負荷の小さい交通手段（モビリティ）でストレスなく移動できるまち

- 方針4-1 公共交通の充実により環境負荷の低減および都市間・地区内の移動を円滑にする
- 方針4-2 歩行者と自転車の楽しい移動を促すネットワークをつくる「自転車分担率の10%増加」
- 方針4-3 自動車利用を適正化するため総合的な施策を展開する「自動車分担率の10%低下」
- 方針4-4 ITS情報システムを活用したモビリティマネジメントを行う

目標6. 公・民・学連携によるエリアマネジメントの実施

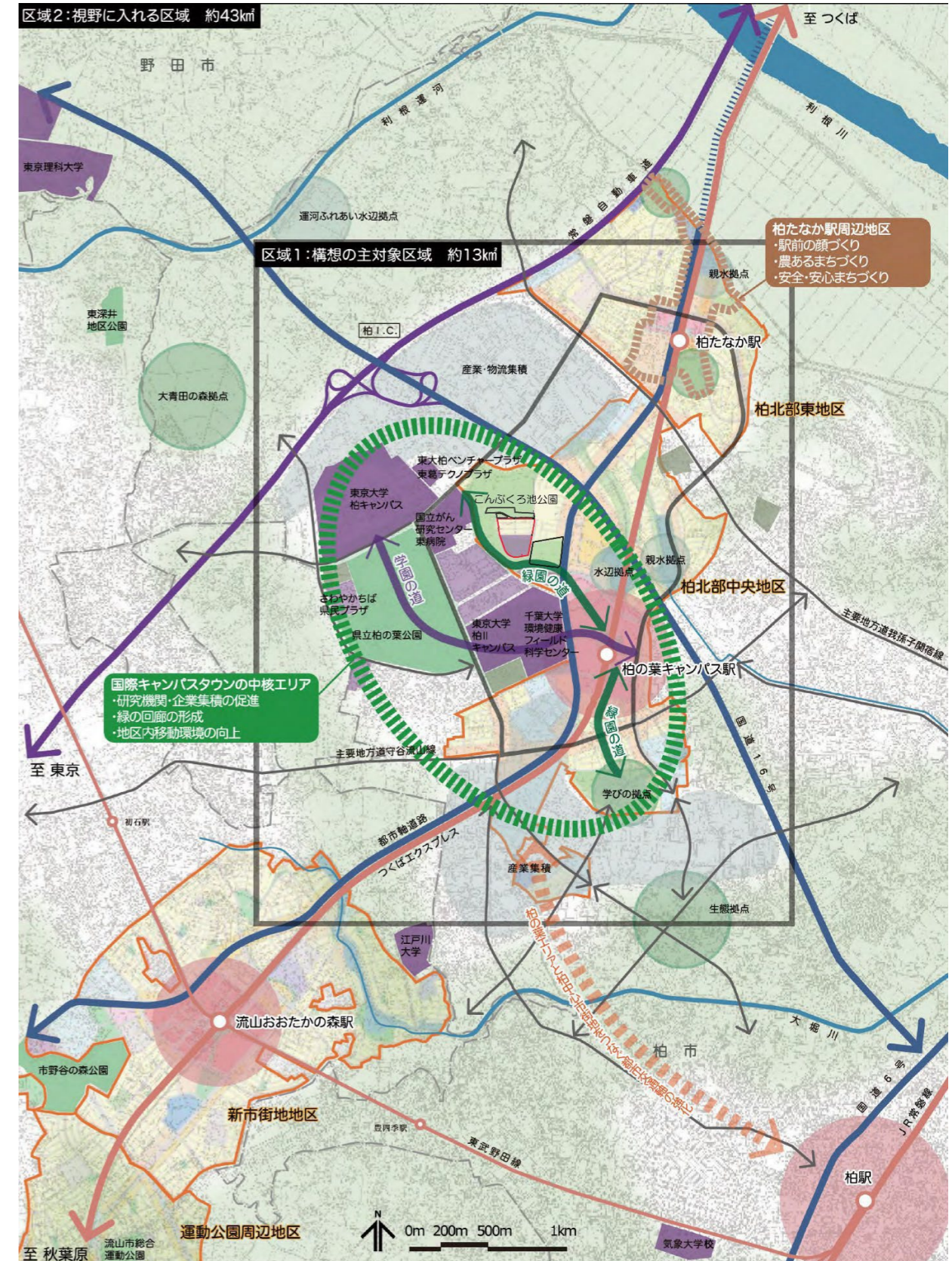
- まちで活動をする様々な組織や一人ひとりが協力し、役割分担をすることで、将来にわたってまちの魅力を育てていくまち

- 方針6-1 暮らしの質を高め、地域への愛着を育む（住民満足度の維持・向上、地価水準の維持）
- 方針6-2 柏の葉独自の価値を育み、発信する（交流人口の増加、外部からの評価）
- 方針6-3 柏の葉キャンパス駅周辺を起点に公・民・学の連携による自律した都市経営の仕組みを整える

目標8. イノベーション・フィールド都市

- 最先端の技術やアイデアの実証フィールドとして、まち全体で常に新しいものにチャレンジしながら、変化し続けるまち

- 方針8-1 Society5.0の実現に向けた実証実験基盤を構築する
- 方針8-2 企業や研究機関へのPRを通じて新たな実証実験を呼び込む
- 方針8-3 実験の成果を評価・蓄積するとともに、柏の葉モデルとして市全域・県内各所・全国・世界に普及・展開する



3. 上位計画の整理

柏の葉国際キャンパスタウン構想（2019年改訂版）

- 本敷地は構想の主対象区域の中央に位置し、**国際キャンパスタウン構想の中核エリアに位置**しています。
- 中核エリアにおいては研究機関・企業集積の促進、緑の回廊の形成、**地区内移動環境の向上を目指すよう構想**されています。

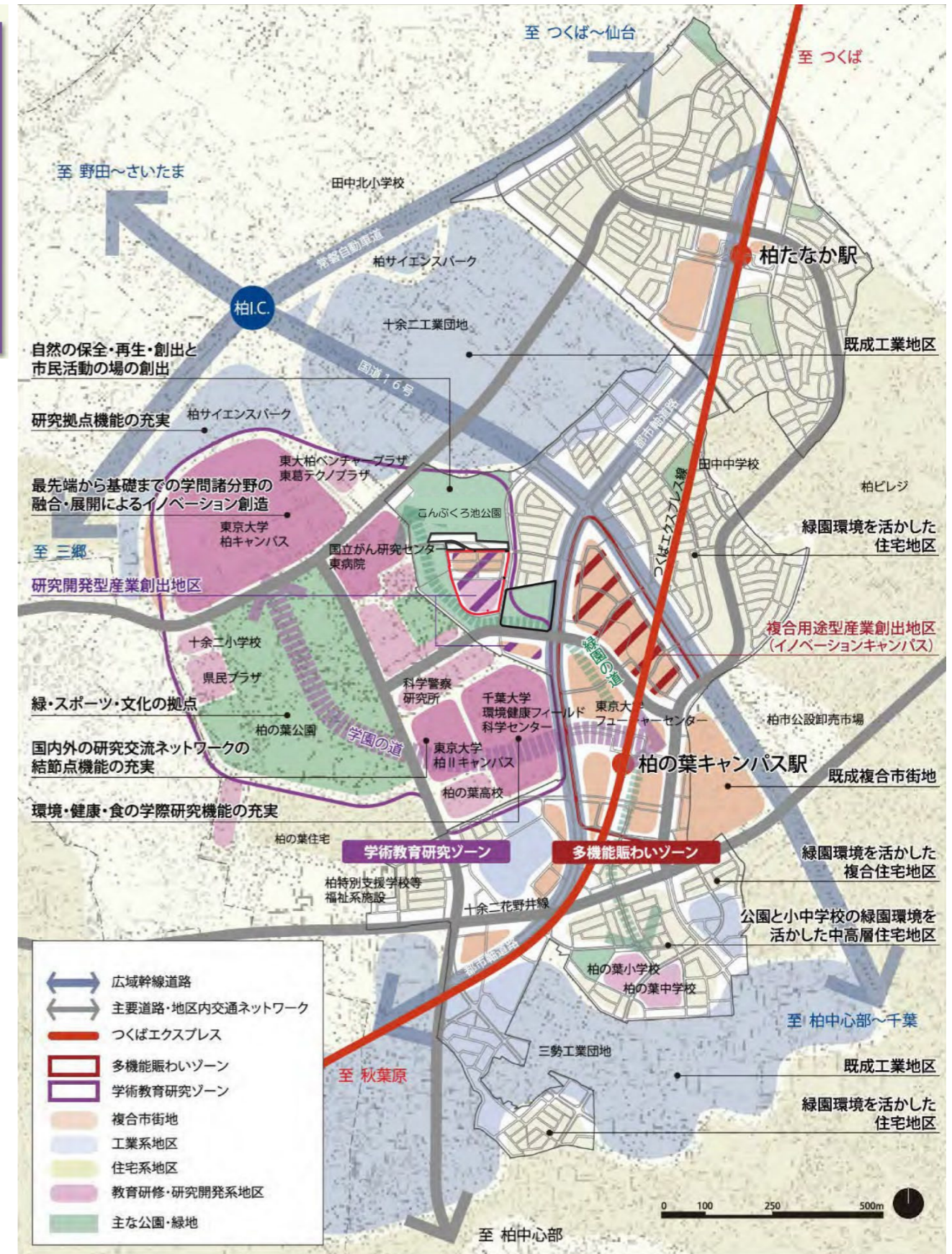
学術教育研究ゾーン

- 東京大学、千葉大学、国立がん研究センター東病院を核としながら、東大柏IIキャンパスや未利用街区を中心に、教育研修施設や研究開発施設の立地を促進し、ゾーン全体を日本有数の学術教育・研究開発ゾーンとする。
- 街路や敷地内の緑化によって、柏の葉公園やこんぶくろ池公園等の緑豊かな環境をつなぎ強化する。
- 移動動線の強化、公共交通の充実や自転車利用環境の向上によって、エリア内をストレスなく移動・回遊できる環境を整える。

▶ 研究開発型産業創出地区（403街区と周辺）

コンセプト：豊かな緑に囲まれた立地と、がんセンターや東大・千葉大との近接性を活かした研究開発地区

- 周辺の緑豊かな環境との調和を図りながら、大規模敷地を活かして、ライフサイエンスやAI関連などの企業や研究機関の誘致を図る。



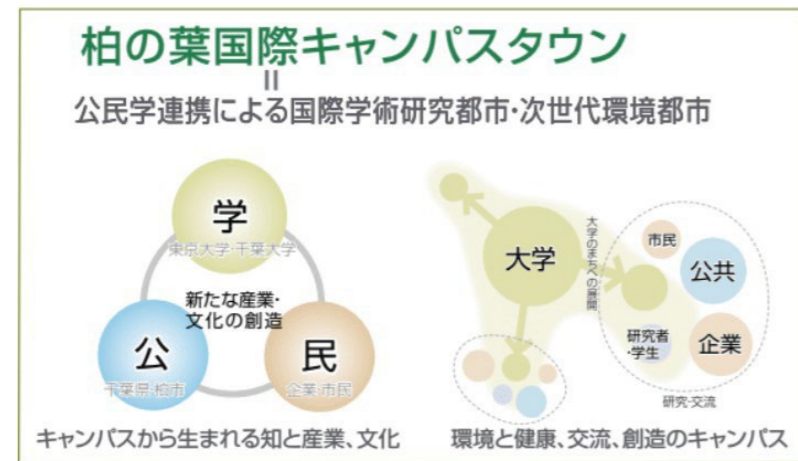
3. 上位計画の整理

アーバンデザイン戦略 (2014年)

- 戦略1として、地域資源を結び、地域の都市構造を際立たせる「都市の骨格」を再定義し、主要な幹線道路・交差点において柏の葉エリアを印象づける空間を形成することとしています。
- 戦略2として、人の活動による賑わいが沿道からにじみ出た、活力ある緑豊かな歩行環境を、「学園の道」・「緑園の道」を軸に各拠点施設を結びネットワーク化し、五感で楽しめる歩行環境のネットワークを目指しています。

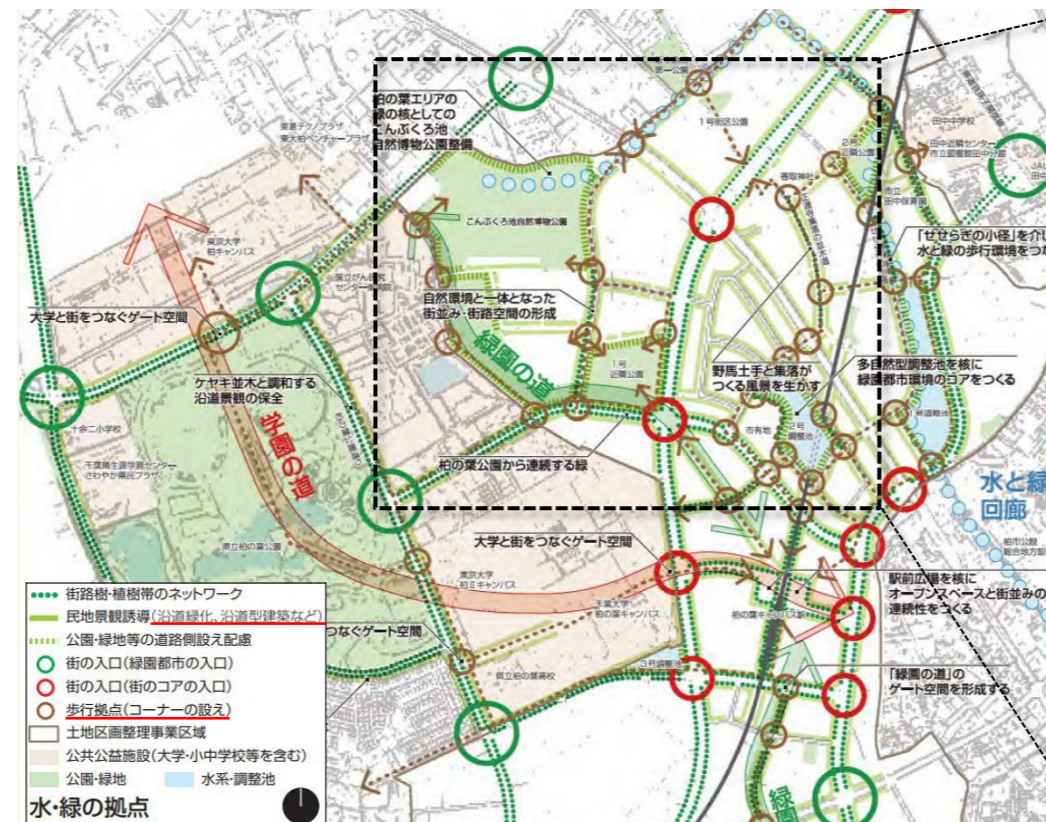
戦略の理念

「柏の葉国際キャンパスタウン構想」の理念を踏まえ、「柏の葉アーバンデザイン戦略」の理念を次のように設定する。



- 柏の葉アーバンデザイン戦略の理念**
- ① 建物・道路・空地など「都市空間の骨格」の整備
 - ② 緑豊かなキャンパスと街が融和した「創造的環境」のネットワーク化
 - ③ 最先端の知・産業・文化を育む「都市活動の場」の形成

| | | | |
|---------------|------------|---|---|
| 柏の葉アーバンデザイン戦略 | 戦略1 | 柏の葉を印象づける骨格街路と街の入口を整える 地域資源を結び、地域の都市構造を際立たせる「都市の骨格」を再定義し、主要な幹線道路・交差点において柏の葉エリアを印象づける空間を形成する。 | 1-1 柏の葉エリアの緑の骨格街路を形成する 1-2 “街の入口”となるまちかどを設ける |
| | 戦略2 | 五感で楽しむ歩行環境ネットワークをつくる 人の活動による賑わいが沿道からにじみ出た、活力ある緑豊かな歩行環境を、「学園の道」・「緑園の道」を軸に各拠点施設を結びネットワーク化する。 | 2-1 「学園の道」「緑園の道」を中心に豊かな歩行環境ネットワークを形成する 2-2 夜間も安心で快適に歩ける灯り環境をつくる |
| | 戦略3 | 国際キャンパスタウンの環境モデル地区をつくる 国際学術研究都市・次世代環境都市を内外に発信する先導的なモデルとなりうる地区(街区群)を設定し、重点的に高質化整備・景観誘導を行う。 | 3-1 国際キャンパスタウンのコアとなる創造的な都市環境を形成する～柏の葉キャンパス駅周辺地区～ 3-2 環境共生型の都市環境を形成する～2号調整池周辺地区～ 3-3 大学と緑地が一体となった良好な既存環境を保全する～柏の葉公園周辺地区～ |
| | 戦略4 | 過去と未来をつなぐ水・緑の拠点を形成する 歴史性や生態環境の特性を維持・保全しながら公園・調整池などの「水・緑の拠点」を整備し、それらと協調・融和した周辺市街地環境を誘導する。 | 4-1 こんぶくろ池公園を核に緑の環境を広げる～こんぶくろ池公園周辺地区～ 4-2 水と緑をつなぐ緑園都市環境を整備する～正連寺地区～ 4-3 野馬土手遊歩道を介して緑の拠点をつなぐ～小中学校周辺地区～ |
| | 戦略5 | デザインマネジメントで都市活動の「場」を育む 公・民・学連携により、都市空間・都市環境のデザインマネジメントに取り組み、暮らす・働く・学ぶ・遊ぶ「場」としての質・価値を高め、地域への愛着を育てていく。 | 5-1 “開かれた”検討・推進体制で都市活動の「場」の魅力を高める 5-2 地域による景観ガイドラインの管理・運用を実践する 5-3 “場”づくりの輪を広げる仕掛けを展開する |



4. 開発の目標

上位計画が掲げる柏の葉の基本理念

新産業創造都市

環境共生都市

健康長寿都市

開発の目標：
森の中で地域社会とともに新たな産業・開発活動が生まれ、柏の葉の新たな個性として、多様な交流の中からオープン・イノベーションが生まれるまち

柏の葉エリア全体のイノベーションを促進し、自然と共生する持続可能な都市環境を実現します。

グリーンネットワークや歩行者ネットワークを強化し、主要施設と公共空間を結ぶことで地域の魅力と活力を向上させます。

さらに、地域に開かれたパブリックスペースを創出し、多様な人々が集い交流できる場を提供することで、住民、来訪者、研究者が共創し発展する街づくりを目指します。

① 新たな研究・開発拠点の形成

柏の葉全体のイノベーション創出に寄与し、地域社会にも開かれた新たな研究・開発の拠点を形成します。

② 柏の葉のグリーンネットワークの強化

柏の葉キャンパス構想の目標である「環境と共生する田園都市づくり」を実現し、住民や来訪者にとって快適で魅力的な都市環境を創出することを目指します。

同時に、地域の生態系を保全し、持続可能な街づくりを推進するため、既存の緑園の道を活用するとともに、新たなグリーンネットワークを拡張・整備します。これにより、柏の葉のグリーンネットワークの強化を図ります。

③ 柏の葉の歩行者ネットワークの強化

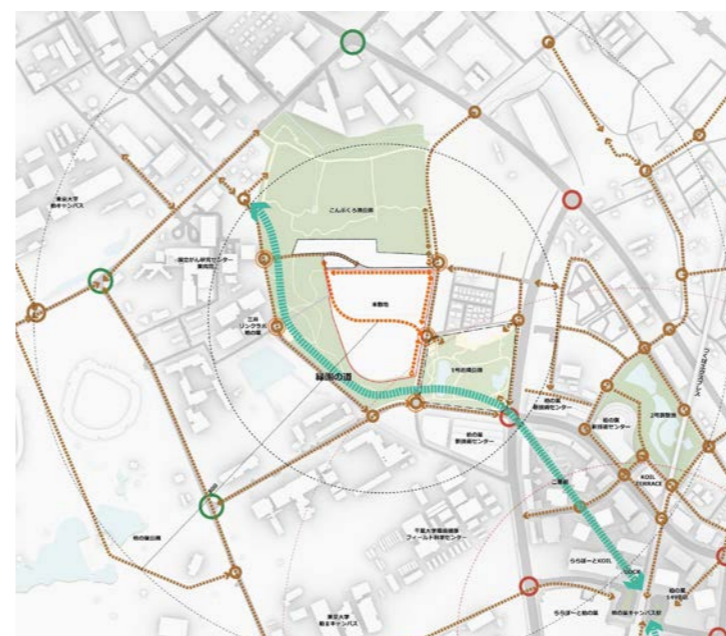
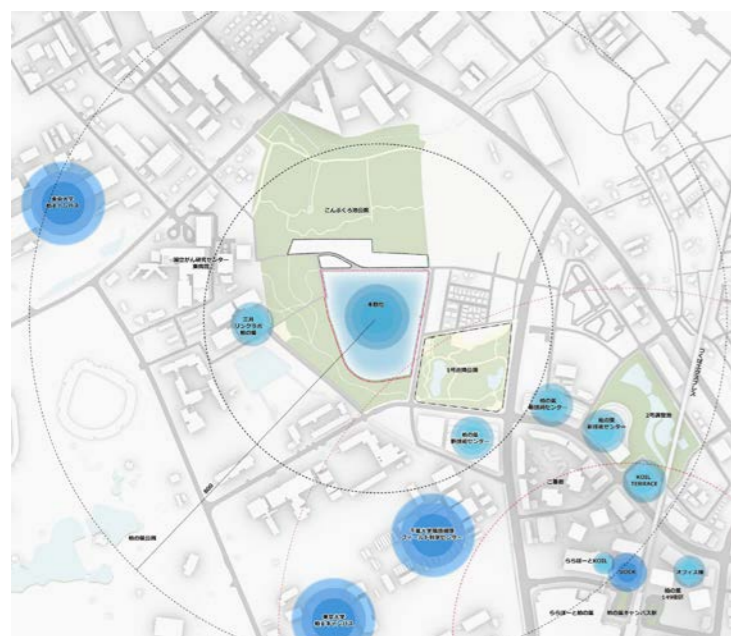
緑の中に多様な活動が見える「緑園の道」の都市軸に、さらに主要な施設、緑地、パブリックスペースの結びつきを強めることで、豊かな緑と都市の賑わいが調和した大学のキャンパスのような快適で楽しいまちを形成し、柏の葉国際キャンパスタウン構想の目標である「質の高い都市空間のデザイン」の実現を目指します。

これにより、人々が安全かつ快適に街を行き交うことのできる歩行者ネットワークを強化します。

④ 地域に開かれたパブリックスペースの創出

強化した歩行者ネットワークを活かし、ネットワークの結節点に地域に開かれたパブリックスペースを整備することで、多様な人々が自由に集い、交流できる場を提供します。

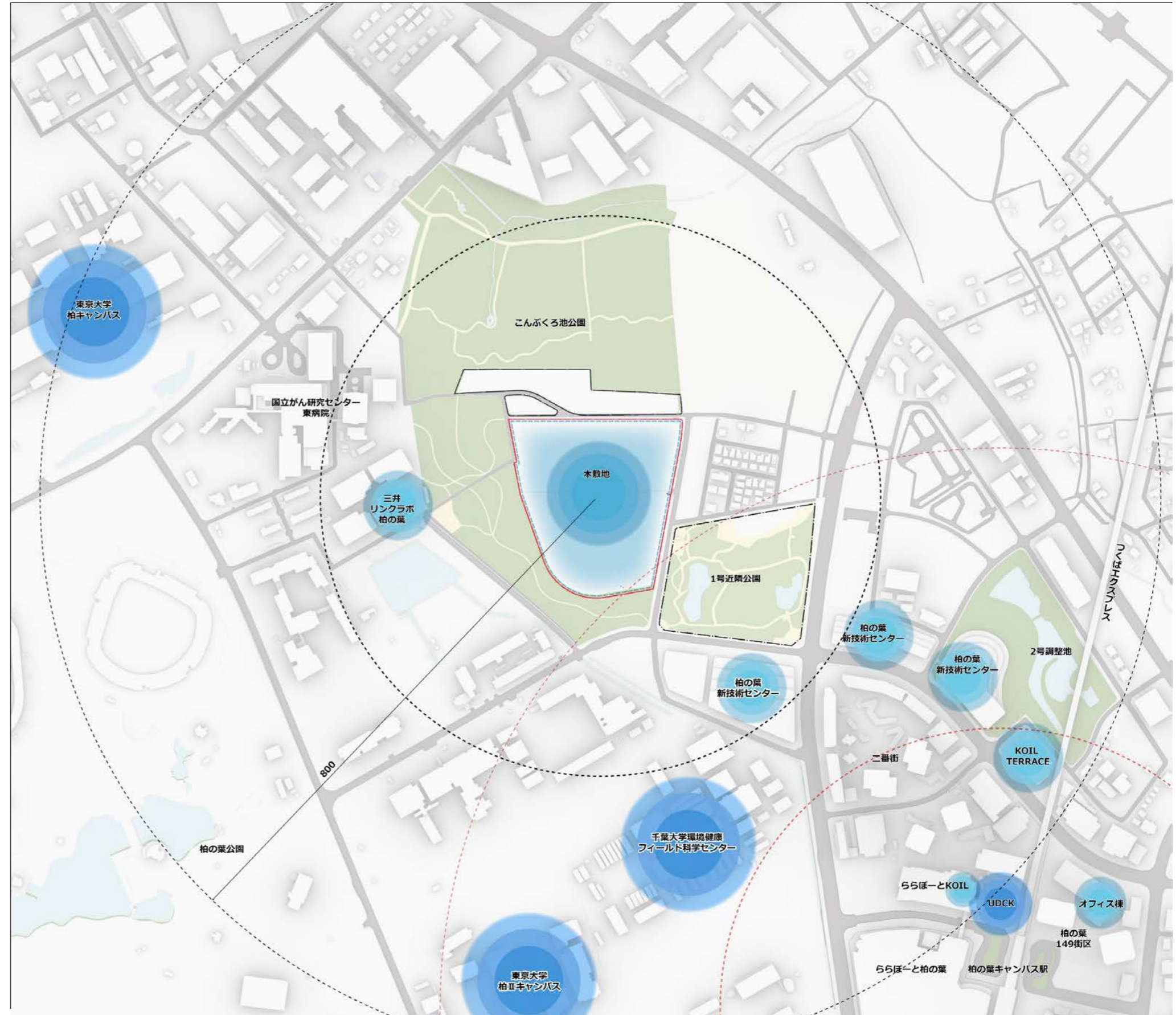
このパブリックスペースは、住民、来訪者、研究者、学生が自然とつながり合い、学びや文化、創造性を共有する拠点を狙います。



4. 開発の目標

①新たな研究・開発拠点の形成

- 柏の葉全体のイノベーション創出に寄与し、地域社会にも開かれた新たな研究・開発の拠点を形成します。



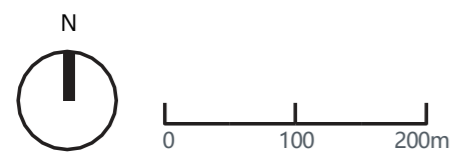
4. 開発の目標

② 柏の葉のグリーンネットワークの強化

- 柏の葉キャンパス構想の目標である「環境と共生する田園都市づくり」を実現し、住民や来訪者にとって快適で魅力的な都市環境を創出することを目指します。同時に、地域の生態系を保全し、持続可能な街づくりを推進するため、既存の緑園の道を活用するとともに、新たなグリーンネットワークを拡張・整備します。これにより、柏の葉のグリーンネットワークの強化を図ります。








■ ■ ■ ■ ■ 敷地内に新たに整備するグリーンネットワーク

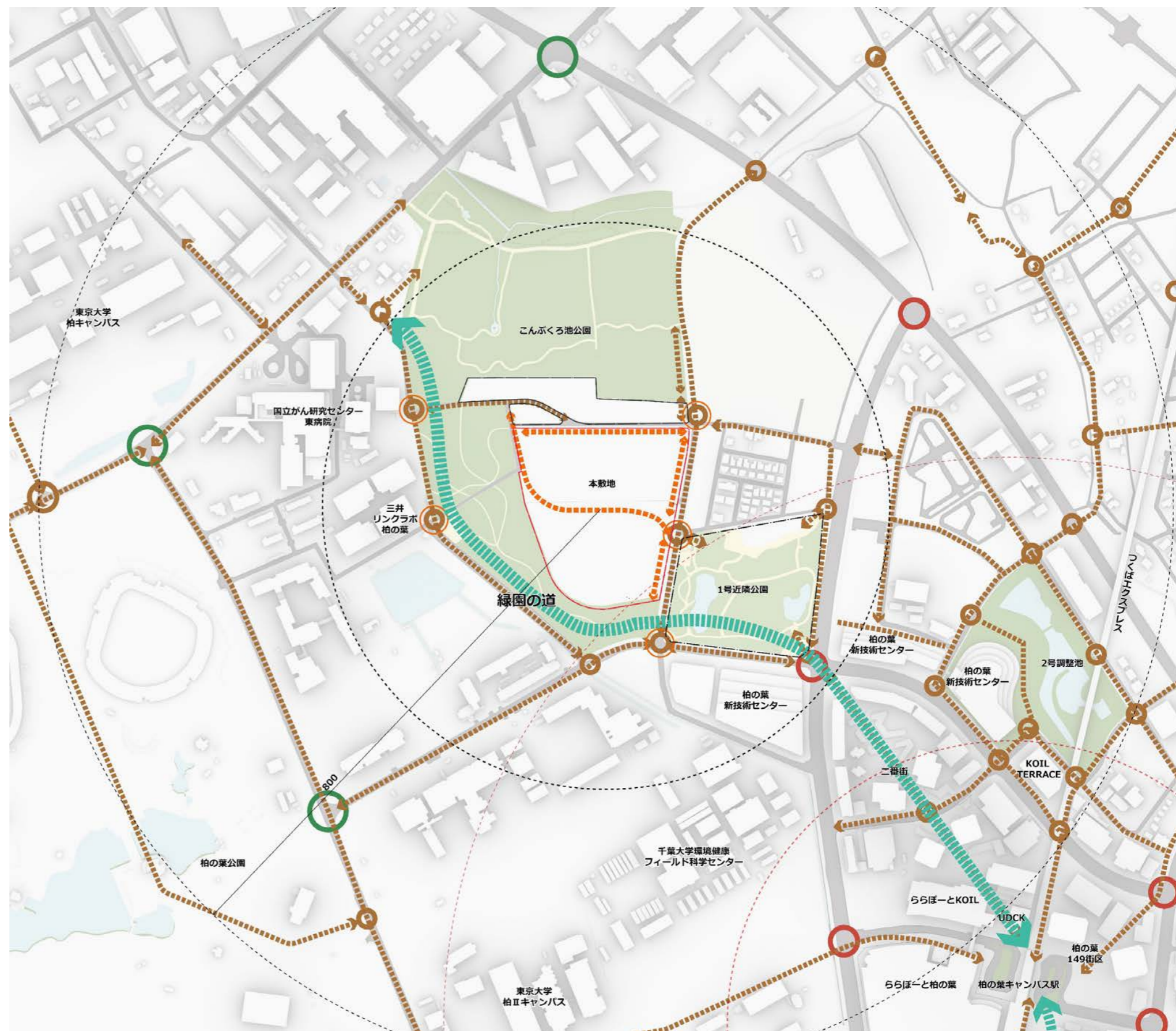
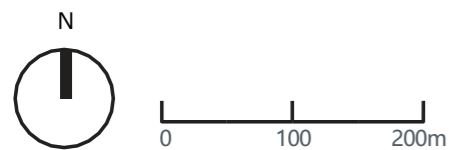


4. 開発の目標

③ 柏の葉の歩行者ネットワークの強化

• 緑の中に多様な活動が見える「緑園の道」の都市軸に、さらに主要な施設、緑地、パブリックスペースの結びつきを強めることで、豊かな緑と都市の賑わいが調和した大学のキャンパスのような快適で楽しいまちを形成し、柏の葉国際キャンパスタウン構想の目標である「質の高い都市空間のデザイン」の実現を目指します。これにより、人々が安全かつ快適に街を行き交うことのできる歩行者ネットワークを強化します。

-  街の入口（緑園都市の入口）
-  街の入口（街のコアの入口）
-  歩行拠点（コーナーの設え）
-  地区内の歩行者ネットワーク
-  敷地周辺の歩行者ネットワーク



4. 開発の目標

④地域に開かれたパブリックスペースの創出

- 強化した歩行者ネットワークを活かし、ネットワークの結節点に地域に開かれたパブリックスペースを整備することで、多様な人々が自由に集い、交流できる場を提供します。このパブリックスペースは、住民、来訪者、研究者、学生が自然とつながり合い、学びや文化、創造性を共有する拠点を目指します。



4. 開発の目標

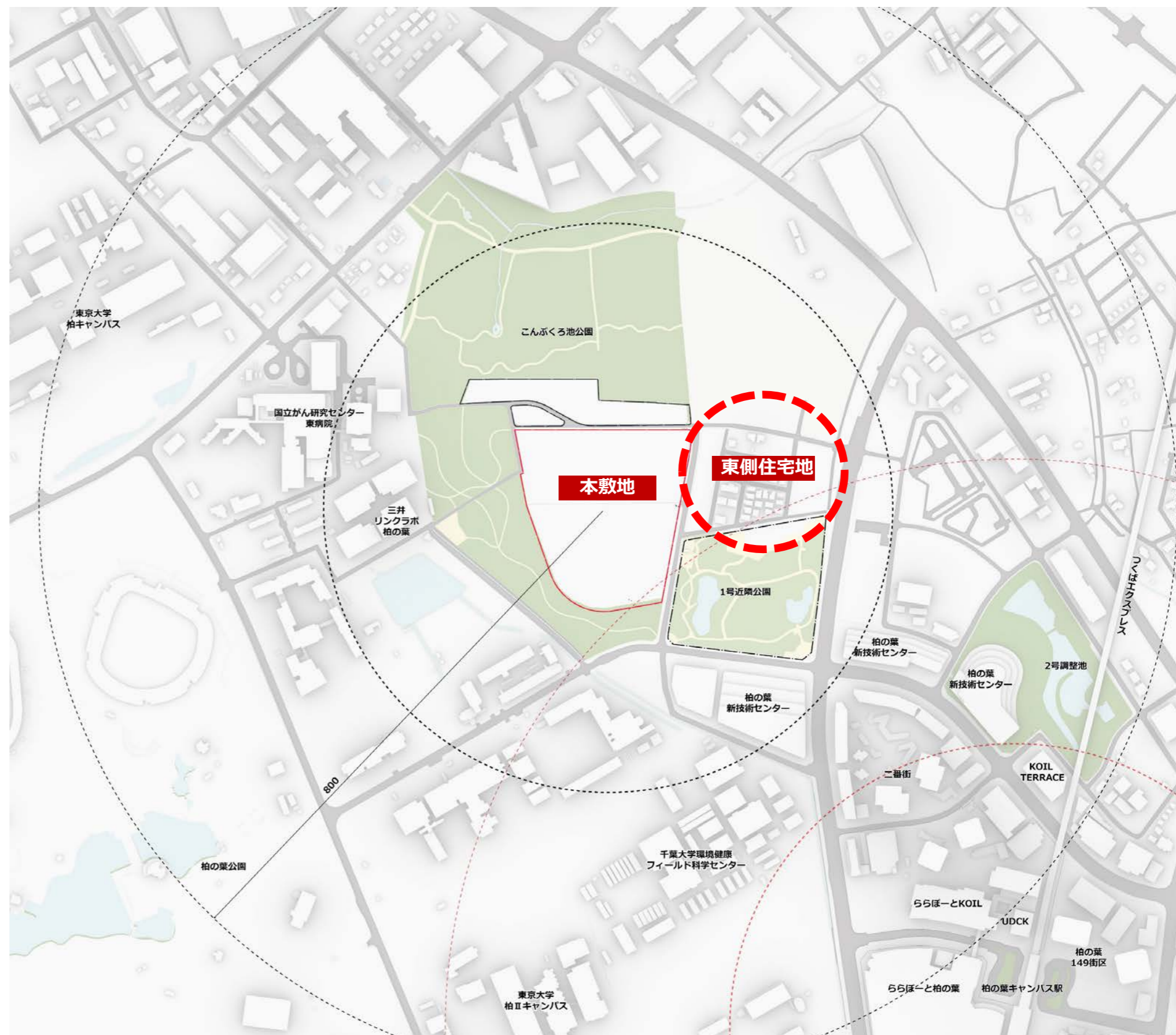
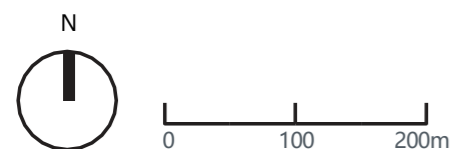
近隣住宅地への配慮

- 柏の葉全体のイノベーション創出に寄与し、地域社会にも開かれた新たな研究・開発の拠点を形成します。

本街区は、住宅地と研究・開発機能が近接する柏の葉キャンパス駅周辺の都市環境に位置します。

イノベーションの推進と良好な居住環境の両立を基本理念とし、下記のとおり、企業活動には、本街区に隣接する東側住宅地の住民（近隣住民）への配慮を行います。

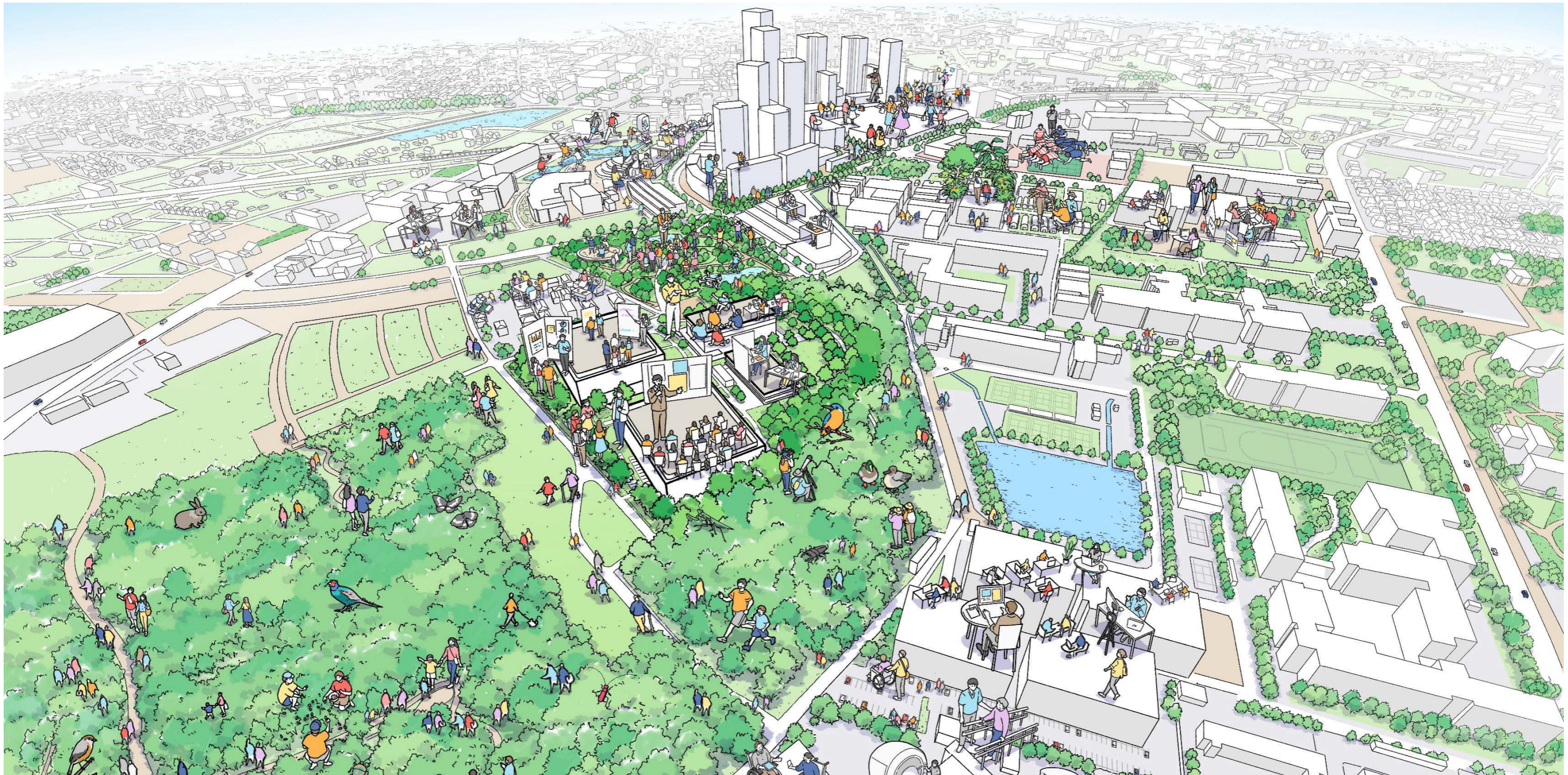
- 本街区において研究・開発等を行う企業においては、地区計画および以下の内容を遵守し、住宅地の良好な環境維持に努めます。
- 企業活動に伴い発生する騒音や臭気については定められた法規制を遵守し、発生源を住宅地から離すなどの配慮を行います。
- 企業活動のために危険物および高圧ガス等（以下、「危険物等」）を貯蔵し、使用する場合は、関連法規・本ビジョンとの適合状況、取り扱い上の安全対策及びリスク発生時の対応方針を整備のうえ、近隣住民に説明を行います。
- 危険物等の貯蔵・保管場所は、東側の道路に面するところには設けず、住宅地から距離を離すなどの配慮を行います。
- 企業活動に起因し、危険物等に関する事故により近隣住民に被害が生じた場合、誠意をもって法的責任を果たします。



5. 開発コンセプト

KASHIWANOHA INNOVATION FOREST

KASHIWANOHA INNOVATION FORESTは、柏の葉に計画されるサイエンスパークで、周辺の豊かな自然や地域社会との共存を土台に、公民学連携や地域社会との融合を通じてイノベーションを創出する拠点です。



※本イラストは考え方を示すイメージであり、実際の開発計画とは異なります。

6.ビジョンの実現に向けた協議の体制と手続き

デザインレビュー体制 …土地利用やデザインに係る開発協議体制

- ・本ビジョンの実現に向けて、基盤整備を行う行政と民間（地権者・開発事業者）の間であらかじめ、本ビジョンの趣旨やその内容を共有・承継する。
- ・個別開発に際しては、本ビジョンの趣旨や意義をベースに据えながら、別途定める任意のガイドラインや法定ルールを基準として、構想計画段階から協議（デザイン・レビュー）を行うものとする。この協議（デザイン・レビュー）は、柏の葉国際キャンパスタウン構想委員会の元に設置する「空間デザイン部会」にて行う。開発主体は、本協議を行うに際し、上記部会の事務局であるUDCK（柏の葉アーバンデザインセンター）に事前相談を行うものとする。
- ・構想計画段階からの協議（デザイン・レビュー）は、法定協議の前段としての位置付けを持ち、これを経ることで、土地区画整理法第76条の申請や地区計画の届出など関係行政機関との法定協議・手続における手戻りや認識齟齬の抑制などにつなげ、円滑化を図ることとする。

【個別の規制やガイドライン】

- 柏の葉イノベーションフォレスト地区デザインガイドライン（任意）
- 柏市景観計画（法定）
- 地区計画（法定）
- その他 ※事前相談の際にUDCKに確認すること

柏の葉イノベーションフォレスト地区まちづくりビジョン／デザインガイドラインについて

- ・本資料は、「まちづくりビジョン」と「デザインガイドライン」の2部構成です。
- ・前段（～P17）は、上位計画の整理を踏まえ、本地区が目指す将来像・目標・空間イメージを共有するための「まちづくりビジョン」として整理しています。
- ・後半（P18以降）は、計画・設計・整備の各段階で参照する実務的な指針として「デザインガイドライン」を示しています。
- ・なお、デザインガイドラインは、P26までを地区全体の考え方を示す「デザイン基本方針」、P27以降を各項目の具体的な誘導内容を整理した「推奨基準」として位置付けます。

■デザインレビュー体制

