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ケ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はなく、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。

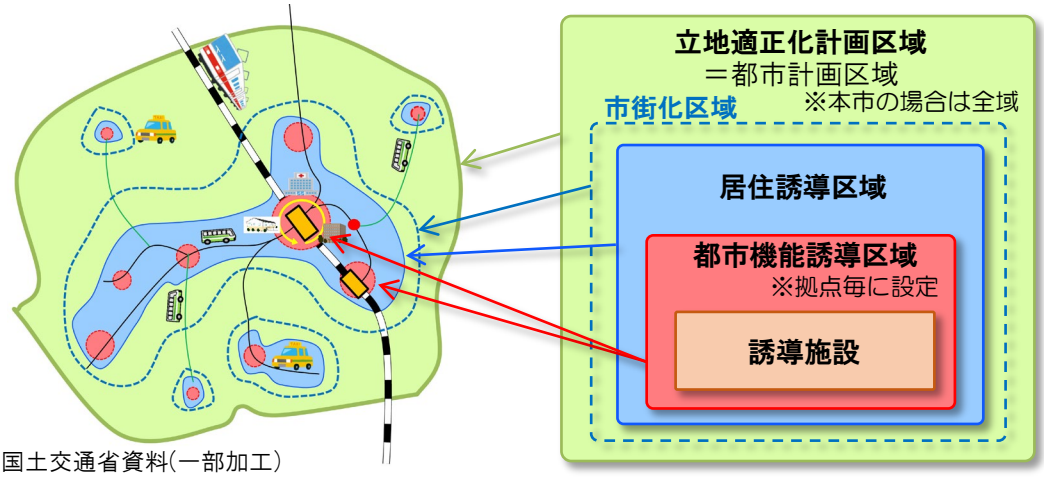
ⅳ）都市機能誘導区域
・福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

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。



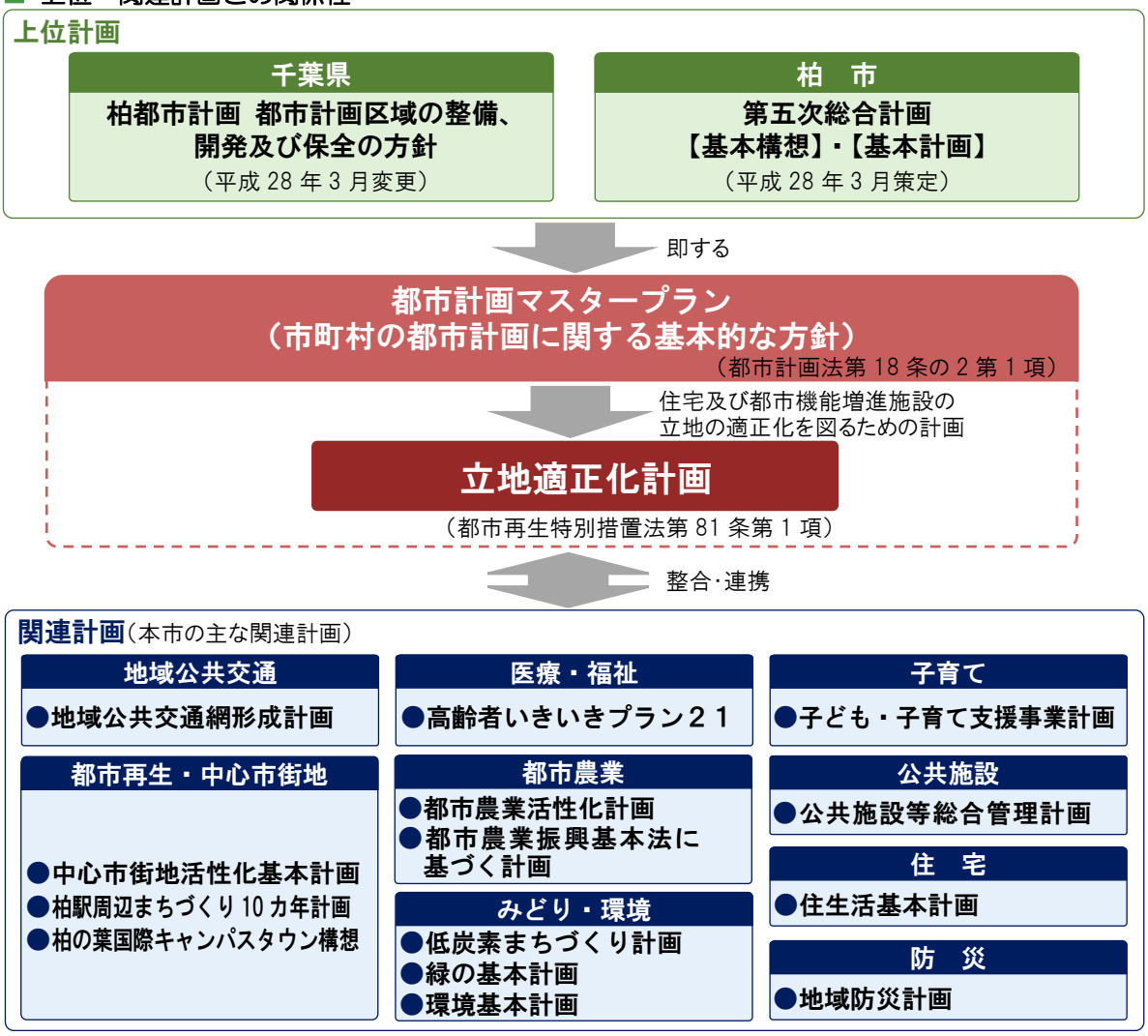
出典：国土交通省資料（一部加工）

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

小圏域 20コミュニティ ※カッコ内は大字町丁目数	中圏域 7地域	大圏域 4地域（ゾーン）	市域
①西原地区 (19) ②田中地区 (23)	北部1	北部	柏市域
③富勢地区 (19) ④松葉町地区 (7) ⑤高田・松ケ崎地区 (7)	北部2		
⑥豊四季台地区 (19) ⑦新富地区 (10) ⑧旭町地区 (13)	中央1	中央	
⑨柏中央地区 (23) ⑩富里地区 (13) ⑪新田原地区 (12) ⑫永楽台地区 (13)	中央2		
⑬増尾地区 (28) ⑭南部地区 (24) ⑮藤心地区 (15)	南部1	南部	
⑯光ケ丘地区 (32) ⑰酒井根地区 (14)	南部2		
⑱風早北部地区 (23) ⑲風早南部地区 (24) ⑳手賀地区 (19)	東部	東部	

■ 地域区分図

