# 第６章

# 誘導施策

６－１．誘導施策の設定方針
６－２．誘導施策の設定内容

# 第６章｜誘導施策

本章では、第3章で整理した施策・誘導方針毎に、居住及び都市機能の誘導等を行うための施策を整理します。

## ６－１　誘導施策の設定方針

### （１）居住誘導に係る施策設定の考え方

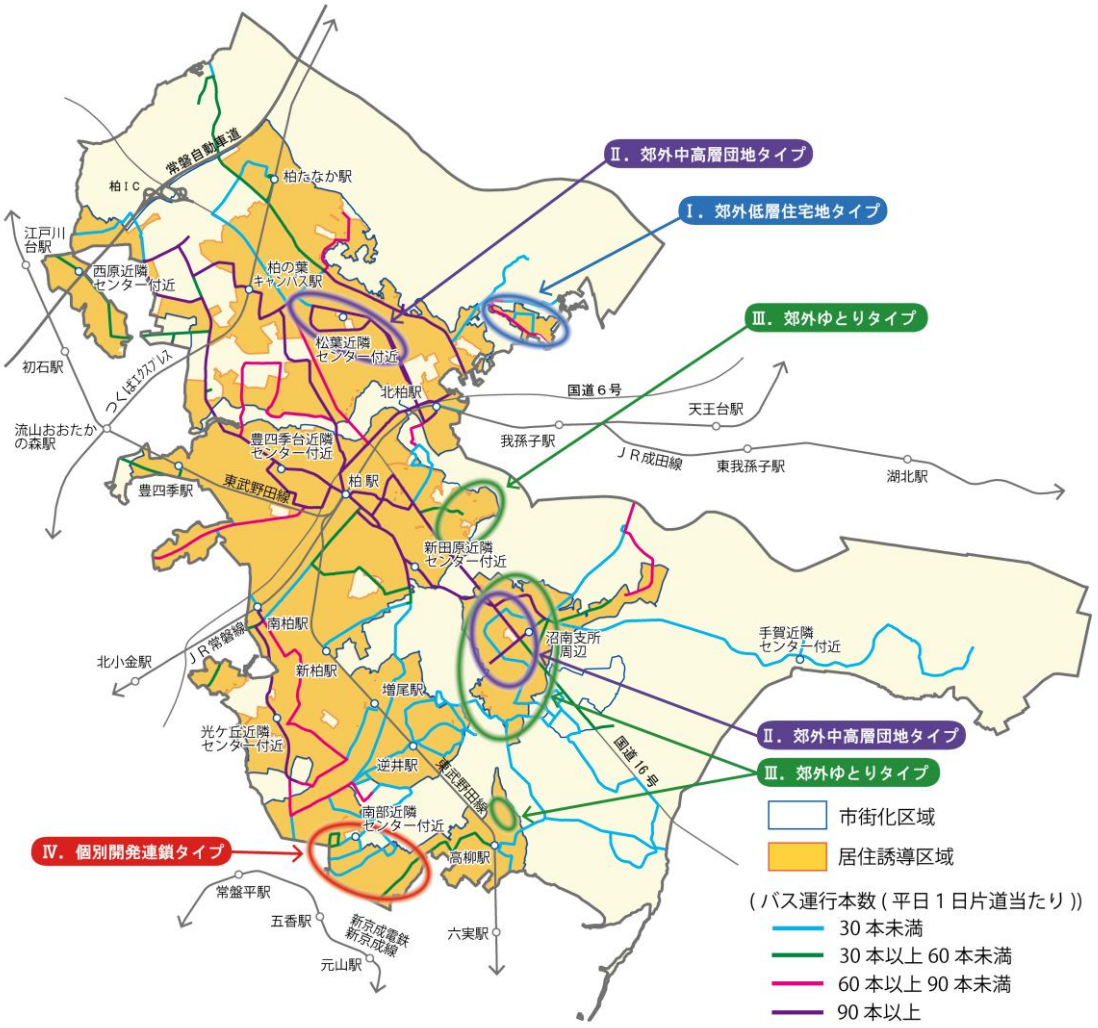
本市の場合、居住誘導を考えていくにあたり、地域（住宅開発単位）等で顕著に見られる著しい高齢化や人口減少等の動向を踏まえ、人口密度や世代構成バランスに配慮しながら、20コミュニティ等の一定の範囲内で日常生活サービスや公共交通の利便性を維持させ、市域を持続可能なまちにすることが必要と考えられます。

そのため、居住誘導に係る施策の設定にあたり、今後の人口推計の趨勢により課題の発生が想定される地域を中心に、重点的に居住誘導に係る施策の推進を行います。

また、現状の人口動向では課題が顕在化していないものの、概ね5年毎の計画の定期的な評価・検証時において、課題の発生が想定される地区については、その地域に応じた施策の展開を検討していきます。

本計画（当初計画）では、以下の箇所を先行して施策を推進します。

## ■ 居住誘導に係る施策を重点的に推進する箇所




## ■ タイプ分類別の状況

| タイプ分類 | 対象箇所の状況 |
|---|---|
| **Ⅰ．郊外低層住宅地タイプ** | ・昭和40～50年代にかけて整備された良好な住環境を備えた一団の低層住宅地であり、その時期に一斉に入居した世代が高齢期を迎えている傾向にあるため、他の地域と比べて高齢化率が高くなっています。 |
| **Ⅱ．郊外中高層団地タイプ** | ・昭和50年代にて整備されたUR団地が立地している地区であり、Ⅰと同様に、その時期に一斉に入居した世代が高齢期を迎えている傾向にあるため、他の地域と比べて高齢化率が高くなっています。 |
| **Ⅲ．郊外ゆとりタイプ** | ・市街化区域内であるものの、農地等の自然的な土地利用が多く存在している地区です。近年は都市農地等の在り方も見直されているため、地区の特色も活かしながら、住環境形成を行うことが考えられます。（例：生産緑地地区が多い地区等） |
| **Ⅳ．個別開発連鎖タイプ** | ・昭和40年代以降、小規模開発の積み重ねで住宅街となっていった地区であり、他の地域と比べ、人口密度がやや高く、道路の幅が狭く入り組んでいます。 |

※Ⅲ．郊外ゆとりタイプについては、今後、居住誘導区域外での都市農地等の法制度・税制等のインセンティブにより施策効果が期待される場合、居住誘導区域の見直し検討を行います。

推進箇所のうち、「Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ」及び「Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ」については、居住誘導に係る施策を推進することで、地区に適切な人口密度となるように緩やかに誘導を図ります。

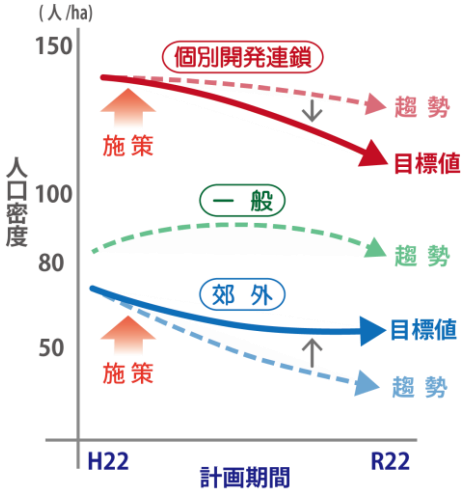
## ■ 将来人口密度に対する誘導の考え方

### Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ

⇒人口減少に伴い、一定の人口密度の低下は許容しつつも、住み替え等を機会とした若者世帯等の流入人口の増加や現地建替え等を促進する施策を展開し、将来的な人口密度を趨勢よりも持続させる方向性

### Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ

⇒現在は、これまでのスプロール的な開発により、他の地区と比べて人口密度が高い状況にあるため、今後の人口減少傾向に合わせて、街なかに空間的ゆとりを生み出し、住環境の快適性や空地の在り方を重視した施策を展開することで、将来的な人口密度を趨勢よりも抑える方向性

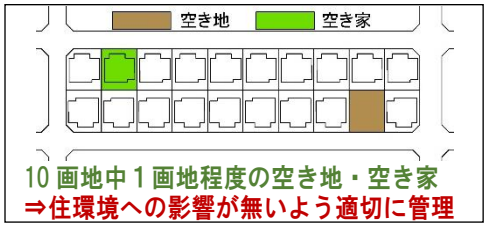



## ■ 人口密度の変化に応じた空間イメージ

### Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ

・「Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ」においては、現在は、ある程度の人口密度を有していますが、今後、著しい高齢化や地区へ転入する人口が減少するに従い、人口密度の低下を招くこととなります。その中、一定の人口密度の低下は許容しつつも、まちの活力の維持が難しい状況まで地区人口の低下が進行しないように努める必要があります。

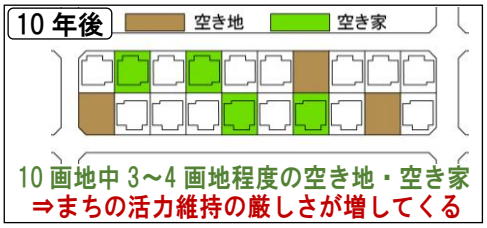
■現時点の人口密度：約 80 人/ha での
住宅密度概念図（2.49 人/世帯）




10 画地中 1 画地程度の空き地・空き家
⇒住環境への影響が無いよう適切に管理

人口減少

■人口密度：50 人/ha での
住宅密度想定（2.32 人/世帯 想定）




10 画地中 3～4 画地程度の空き地・空き家
⇒まちの活力維持の厳しさが増してくる

施策の展開（基本とする人口密度）

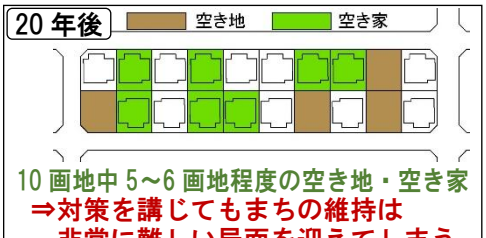
さらに人口減少

■人口密度：60 人/ha での
住宅密度想定（2.32 人/世帯 想定）




10 画地中 3 画地程度の空き地・空き家
⇒農園利用等でゆとりある住環境へ転換

■人口密度：40 人/ha での
住宅密度想定（2.32 人/世帯 想定）




10 画地中 5～6 画地程度の空き地・空き家
⇒対策を講じてもまちの維持は
非常に難しい局面を迎えてしまう

## Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ

・「Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ」の住宅地において、空間的ゆとりを生み出していく方法としては、空き地が発生した際に、隣地の土地所有者が購入して敷地を拡大したり、本市が取り組んでいるマッチング制度等を活用した「地域のたまり場」づくりを推進していくこと等が有効と考えます。
・また、狭あい道路や行き止まり道路も存在するため、空き地を活用した当該用地部分の道路拡幅等、長期的なスパンでの住宅地再編も視野に入れた取組も必要と考えられます。

**【「地域のたまり場」づくり(カシニワ制度)】**

・カシニワ制度では、空き地等の規模に応じた「地域の庭」の使い方を提案しています。
・その中、スプロールタイプに分類される南逆井・新逆井付近では、宅地規模が100～130m²(30～40坪)程度であるため、1画地だけでの空き地利用は、空間的な不足が生じてしまいます。
・そのため、本地区においては、隣接の空き地が複数発生した土地にて、それらを一体的につなげて、誰でも気軽に訪れることが出来る「地域のたまり場」の形成を支援することも有効であると考えます。
・また、これらの地区住民の活動を通じて、地区コミュニティのさらなる醸成も期待できます。



複数画地単位の空き地を一体利用するイメージ(カシニワパンフレットより)

**【トピックス:空き家・空き地を活用した住環境の向上(鶴岡市ランドバンク事業)】**

・山形県鶴岡市では、高齢化した住宅地における相続等を契機とした空き家・空き地の増加や、狭あいで入り組んだ街路等の改善のため、「NPOつるおかランドバンク」にて、土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、隣地住民のニーズ(敷地拡大、子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等)に対応しながら、狭あい道路の拡幅や狭小宅地の解消による住環境の向上を図っています。




相続等を機に、空き家・空き地が発生

流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し

権利者間の取引をコーディネート

併せて道路の拡幅等を行い、空き家・空き地の有効活用と住環境の向上を一体的に実現

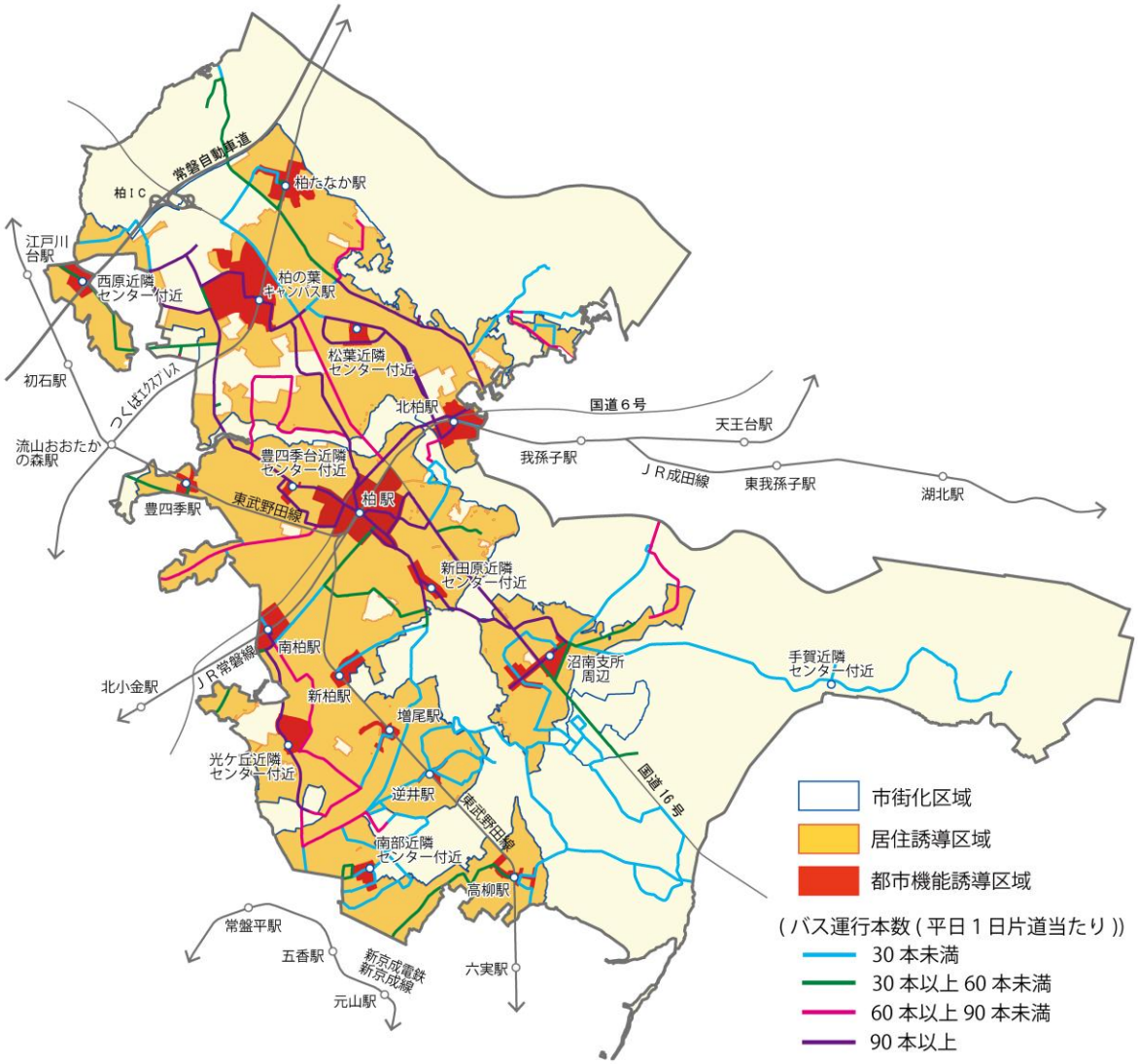
出典:国土交通省資料(分野間連携の先行的取組事例集、H28 年 9 月)

## （２）都市機能誘導に係る施策設定の考え方

都市機能誘導については、土地区画整理事業や再開発事業等の都市整備事業に併せた商業施設や子育て施設等の誘導、柏市いきいきプランに伴う福祉施設の立地誘導、立地適正化計画に併せて創設された各種支援制度と民間開発の機会との連携した誘導が考えられます。

また、都市機能を誘導し、拠点性が向上することによって利用者のニーズが生じ、公共交通の需要も高まるものと考えられるため、都市機能誘導と併せ、多くの人が集い交流が可能となる利便性の高い空間の創出も図っていきます。

### ■ 都市機能誘導に係る施策を展開する対象箇所（都市機能誘導区域）

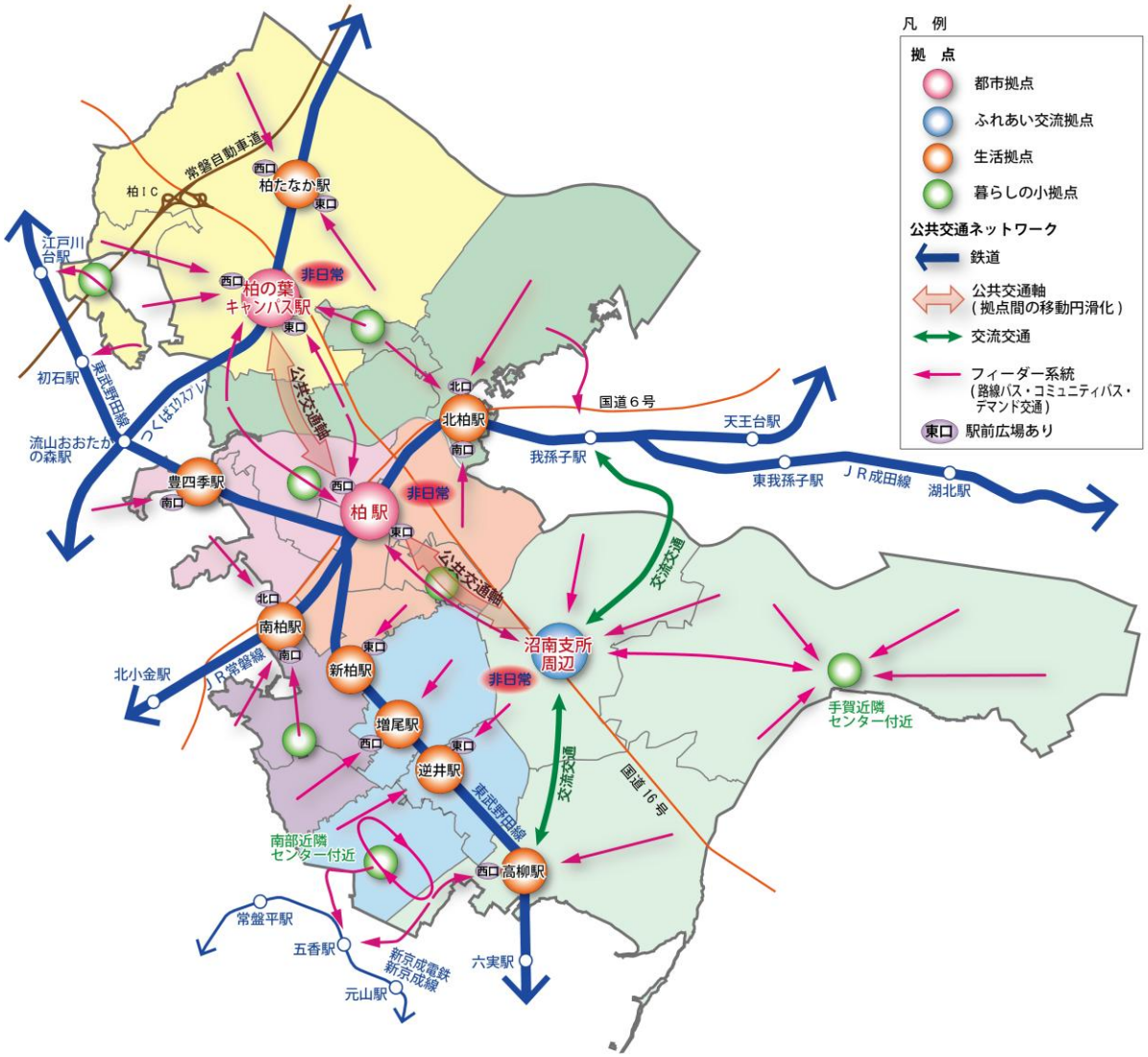


## （３）公共交通に係る施策設定の考え方

公共交通においては、人口動態の変化等に伴う移動の需要・ニーズを的確に捉えて、バスルートの再編や、交通結節点の機能強化が必要となります。

駅前広場やバスの転回広場の整備等、交通結節点の強化を図ると共に、「柏市地域公共交通網形成計画」と連携し、拠点間の公共交通ネットワーク機能（定時性・速達性）の向上や、各拠点へと向かう利便性の高い公共交通網の形成・充実に係る取組を実施していきます。

### ■ 公共交通ネットワーク概念図



## （４）都市のスポンジ化への対応

今後、更なる人口減少・少子高齢化の進展により、スポンジ化（住宅地で無作為に発生する空き家・空き地が、地域に悪影響を及ぼすことで、まちの衰退が進む状態）が進行しないように、地域と共に空家・空地の利活用を検討し、必要な生活利便施設の誘導や交通環境の改善などにより、まちのにぎわいを維持・創出することで、地域の持続可能性を高める事が重要です。

市内の低未利用地の現状を把握しつつ、空き地や空き家など、低未利用地を単体の抑制や適正管理などの「点」として捉えるのではなく、人口減少期を見据えた長期的な視点から、地域という「面」で捉え、行政・民間・市民が連携し、それぞれの役割分担のもと取り組みを進めるため、まとまった低未利用地の利用及び管理に関する指針を定め、所有者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促す施策を検討していきます。

### 低未利用土地利用等指針

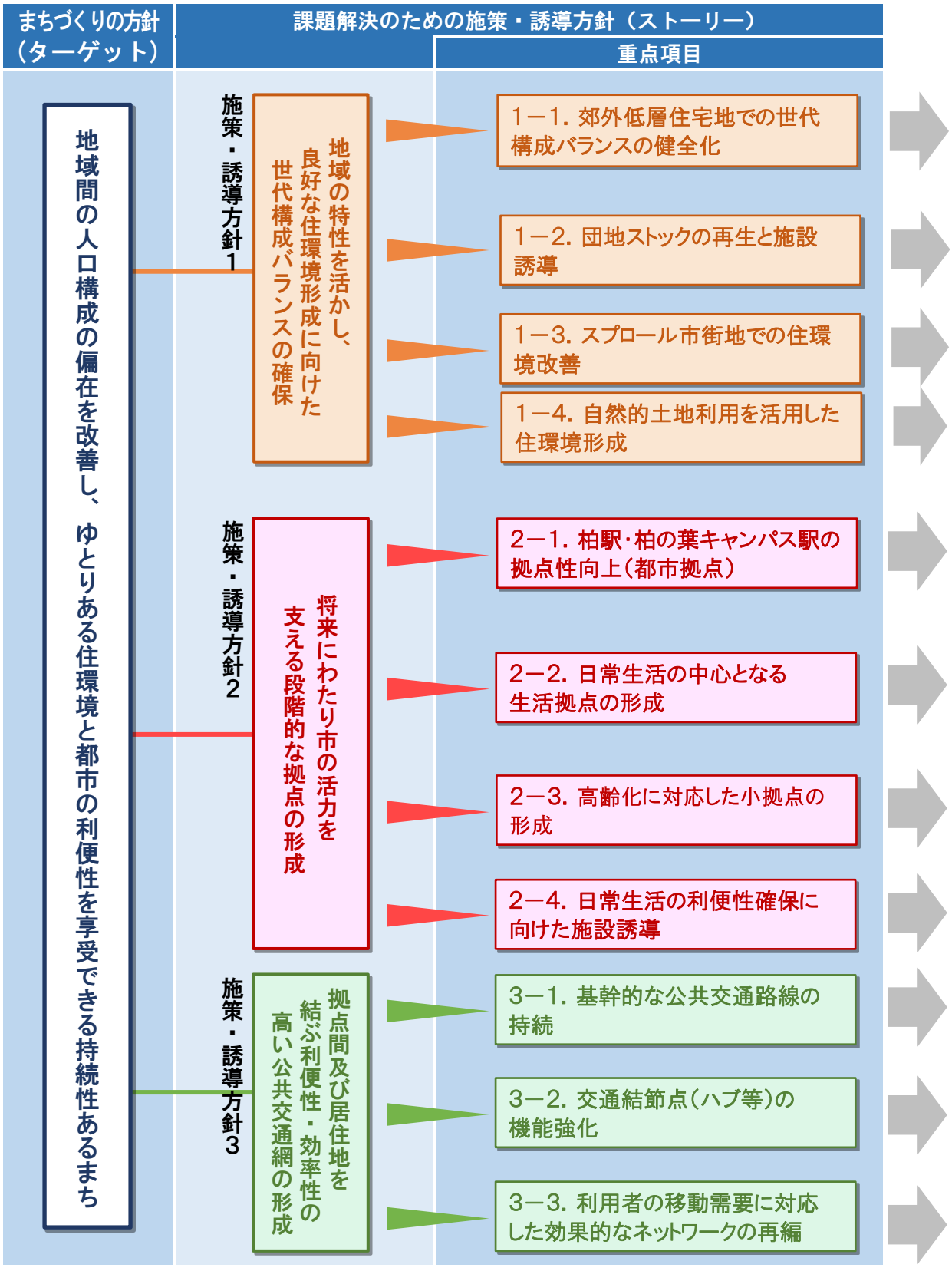
まとまった低未利用地（小さな低未利用地を集約するなど工夫して確保）において誘導施設等の立地を促すとともに、カシニワ制度や新たな制度の活用により、空き地を広場にするなどの地域の活性化を推進いたします。

# 6－2 誘導施策の設定内容

## （1）誘導施策メニュー

施策設定の考え方を踏まえ、まちづくりの方針に対応した施策メニューを以下のとおり設定します。

■ 誘導施策メニュー



※施策の番号は後項(p.85～p.97)と対応

| 施　策 | 対応箇所 |
|---|---|
| ◆マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進【居住１】<br>◆空家の管理･活用施策の推進【居住２】<br>◆移住･住み替え支援施策の推進【居住３】 | Ⅰ．郊外低層住宅地タイプ |
| ◆移住･住み替え支援施策の推進【居住３】<br>◆団地ストック等の活用･再編施策の推進【居住４】<br>◆安心で健康に暮らせる住環境整備【居住５】 | Ⅱ．郊外中高層団地タイプ |
| ◆マッチング制度等を活用した空地活用施策の推進【居住１】<br>◆空地等を利用した基盤整備の推進【居住６】 | Ⅳ．個別開発連鎖タイプ |
| ◆都市農地活用等を含めた適正な空地コントロール【居住７】 | Ⅲ．郊外ゆとりタイプ |
| ◆市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導【都市１】<br>◆柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進【都市２】<br>◆中心市街地における学校施設の整備を通じた都市機能の向上【都市３】 | （都市機能誘導区域）<br>柏駅周辺地区 |
| ◆柏の葉国際キャンパスタウン構想の具現化【都市４】 | （都市機能誘導区域）<br>柏の葉キャンパス駅周辺地区 |
| ◆土地区画整理事業の進捗に合わせた生活拠点への都市機能の誘導【都市５】 | （都市機能誘導区域）<br>柏たなか駅周辺地区<br>北柏駅周辺地区 |
| ◆地域包括ケアシステムの具現化(在宅医療･介護サービス拠点整備推進)【都市６】<br>◆空地･空家を活用した施設(高齢者が集う場所)の適正配置【都市７】 | 暮らしの小拠点 |
| ◆立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導【都市８】 | Ⅰ．郊外低層住宅地タイプ<br>Ⅳ．個別開発連鎖タイプ |
| ◆利便性を向上させる公共交通網の構築【交通１】 | 市内全域 |
| ◆交通結節点の強化に資する駅前広場の整備【交通２】 | 生活拠点 |
| ◆拠点形成と連動した転回広場等の交通環境整備【交通４】 | 暮らしの小拠点 |
| ◆バスや乗合ジャンボタクシーのルート再編【交通３】 | 暮らしの小拠点 |

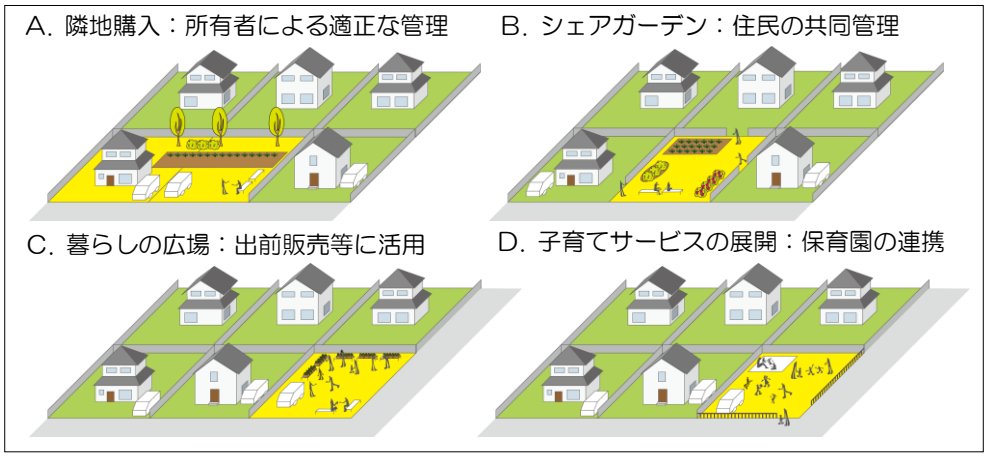
## （２）誘導施策の内容

前項で挙げた各施策の内容については、以下のとおりです。
今後、これらを積極的に展開していくことで、まちづくり方針の実現を目指します。

### １）居住誘導に係る施策

**【居住１】マッチング制度等を利用した空地活用施策の推進**

| | |
|---|---|
| 取組施策 | ・人口減少が見込まれる郊外低層住宅地では、発生する空き地・空き家について、それらが活用されず、地域への悪影響を及ぼす土地利用の課題に対応するため、様々な取組が必要となります。<br>　一方、住宅が建て詰まったスプロール的な戸建開発が行われてきた地区においては狭あい道路や行き止まり道路が多く、空間的なゆとりが少ない状況であり、今後の発生が想定される空き地等を活用した住環境の改善が求められます。<br>・そのため、空き地等のオープンスペースについて、隠れた需要を顕在化させ、再生・活用を図る必要があります。<br>・地域活力を維持する空地等の創造的活用を推進するため、活用可能な空地に対して、本市で運用されているカシニワ制度等の活用による地域のコミュニティの拠点や地域の広場としての利用等を促進します。<br>・また、隣地取引の活性化・空き地の集約化、防災用地としての確保等、他の施策との連携により、空地活用施策に努めます。<br><br>**【カシニワ制度の概要】**<br>・柏市内で市民団体等の方々が手入れを行いながら主体的に利用しているオープンスペース（樹林地や空き地等）並びに一般公開可能な個人のお庭を『カシニワ＝かしわの庭・地域の庭』と位置付け、カシニワへの関わりを通じて、みどりの保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力アップを図っていくことを目的に、3つの枠組みにより取り組んでいます。<br><br>**①カシニワ情報バンク**<br>みどりの保全や創出のために、土地を貸したい土地所有者、使いたい市民団体等、支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行います。<br><br>**②カシニワ公開**<br>個人の庭、地域の庭を市に登録をして、一般公開して頂くものです。<br><br>**③カシニワ・スタイル**<br>お庭や広場など緑の空間で楽しむイベントをホームページで紹介することで、多くの方に柏市の緑を楽しんで頂くことをねらいとした枠組みです。<br><br><br><br>出典：柏市公園緑政課 |

| | |
|---|---|
| | 【郊外低層住宅地での空地活用方策（イメージ）】<br><br><br>出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査「低未利用地における生活サービスの提供による持続的な緑地管理に関する実証実験調査」国土交通省（平成 28 年度） |
| 対象地区 | ・今後、空き地の発生が見込まれる低層住宅地や、スプロール的に開発された住宅地にて、本施策を積極的に展開していきます。<br>✓ Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ<br>✓ Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ |

## 【居住２】空家の管理・活用施策の推進

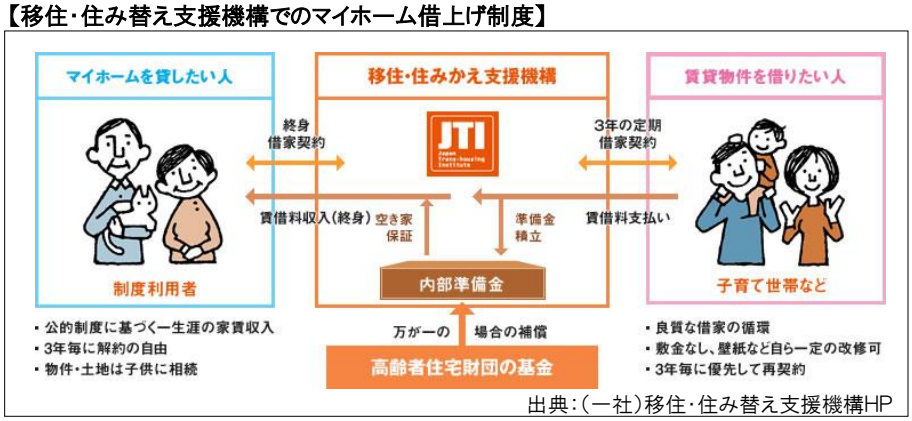
| | |
|---|---|
| 取組施策 | ・今後の人口減少の進展や高齢化による高齢者施設等の利用・相続等の増加に伴い、適切な管理が行われていない空き家等が増えることにより、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定され、そのような状況を防ぐため、空き家等の対策が必要となっています。<br>・本市では、高齢者の新たな居場所となる多世代交流の場づくりとして、空き家・空き店舗等を活用した「通いの場（コミュニティカフェ）」の支援を行っています。今後、その他の効果的な空家の活用方法として、交流施設・文化施設等へ活用する取組へのマッチング等の促進施策を検討していきます。<br>**【コミュニティカフェ事業の取組（松葉町）】**<br>UR団地がある松葉町にて、つながりや社会参加の場、商店街の空き店舗活用を求める声が大きくなったことを背景に、ふるさと協議会や地域関係者等がチームを結成し、ご縁カフェ「まつばR」を立ち上げ、運営を行っています。<br> |
| 対象地区 | ・今後、空き家等の発生が懸念される地区を中心に、本施策の検討を行います。<br>✓ Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ |

## 【居住３】移住・住み替え支援施策の推進

**取組施策**

・本市においては、局所的な人口減少や高齢者世帯の増加といった課題に対応し、居住の取組が必要となっています。
・そのためには、地域の不動産業界や金融機関、NPO等と連携を図り、高齢者にとって暮らしやすい住環境への住み替えや、空き家を有効活用して子育て世帯等が住みたい環境整備を行い、若い世代の流入を促し、世代構成バランスの健全化と不動産の好循環を図ることが重要と考えます。
・これらを推進するため、マイホーム借上げ制度やリバースモーゲージ等、ニーズの変化を捉えながら、空き家の様々な情報提供や、市場への流通の取組を検討・支援していきます。

**【移住・住み替え支援機構でのマイホーム借上げ制度】**




出典：（一社）移住・住み替え支援機構HP

**対象地区**

・高齢者の増加や、地区人口の減少が懸念される地区を中心に、情報提供を行っていきます。

✓ Ⅰ．郊外低層住宅地タイプ
✓ Ⅱ．郊外中高層団地タイプ

## 【居住４】団地ストック等の活用・再編施策の推進

**取組施策**

・本市では、昭和30年代から旧住宅公団で造成された住宅団地が順次建設され、賃貸形式である光ケ丘団地、豊四季台団地では団地再生の取組がなされました。一方、分譲形式の旧住宅公団の住宅団地では、一団地として建設された経緯や権利合意の問題で困難が伴うものと考えられます。
・これらの分譲形式の共同住宅の高齢化や建築物の老朽化に伴い、維持管理費の適正化や老朽化した設備改修、エレベーター設置等のバリアフリー化促進のためのセミナー・相談会を実施していきます。
・また、生活サービス施設の導入等による団地再生に向けた取組を支援します。

**【マンション建替え事業による再生】**

昭和 46 年に入居開始した東京都の諏訪2丁目住宅では、マンション建替え円滑化法を活用した国内最大規模のマンション建替え事業であり、多数の区分所有者の合意形成によって再生が図られました。







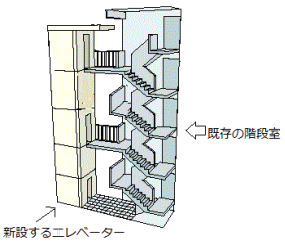
出典：東京都HP

**【後付けエレベーターの設置等による入居者の利便性向上】**

エレベーターのない中層住宅については、高齢者の負担が大きいため、今後の高齢化の進展を見込み、後付けでのエレベーター設置によるバリアフリー化が望まれます。

出典：大阪府HP






| | |
|---|---|
| 対象地区 | ・大規模団地があり、建替え等が行われていない地区にて本施策を進めていきます。<br>✓ Ⅱ．郊外中高層団地タイプ |

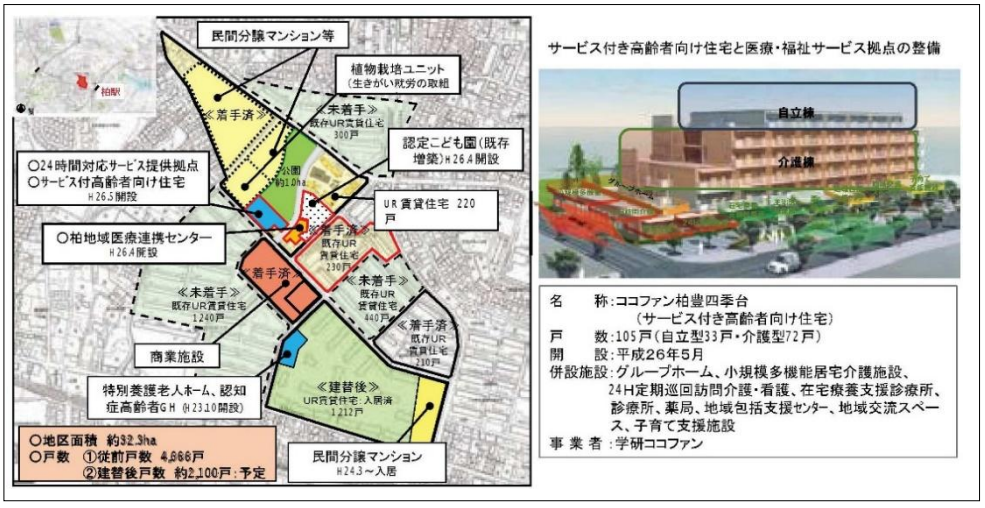
## 【居住５】安心で健康に暮らせる住環境整備

**取組施策**

・高齢者・子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことが出来る住環境を促進するため、住宅団地の建替えの機会等においては、医療・介護・住宅・子育て支援施設等が連携して多様な世帯が健康で安心して元気に暮らせるまちを実現し、住生活を支える環境整備が必要と考えます。

・そのため、スマートウェルネス住宅等の制度を活用しながら、サービス付き高齢者向け住宅の供給や、高齢者生活支援施設、子育て支援施設等の住環境整備を推進します。

**【豊四季台団地での取組】**




出典：柏市資料

| | |
|---|---|
| 対象地区 | ・建替え等が行われていないURの賃貸団地等にて本施策の検討を進めていきます。<br>✓ Ⅱ．郊外中高層団地タイプ |

## 【居住６】空地等を利用した基盤整備の推進

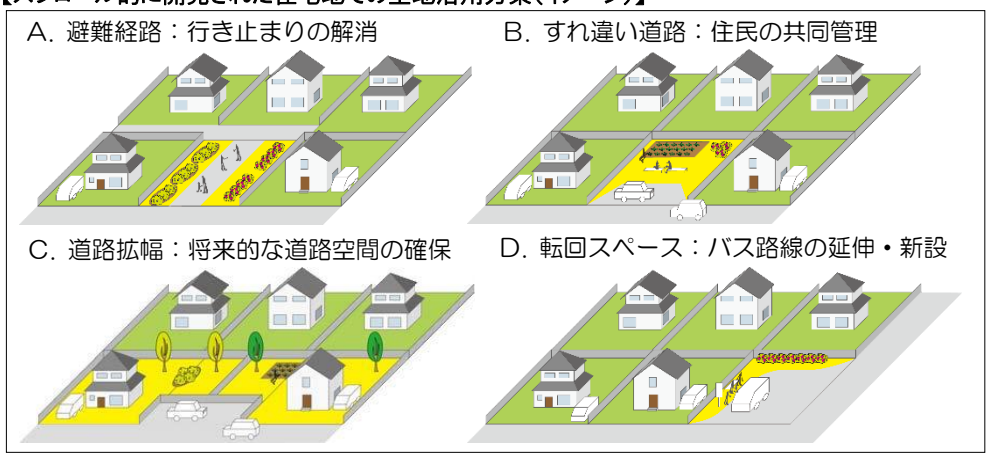
**取組施策**

・スプロール的に開発されてきた地区については、建て詰まりによる防災上の不安や狭あい道路等が多く、交通インフラが不十分な状況となっており、空地を活かした防災空間・道路空間の創出が必要です。

・そのため、空地が発生した場合においては、カシニワ制度等マッチング制度の活用とともに、当該用地を活用して将来的な道路空間等の確保を行い、長期的な時間軸では、道路拡幅等により公共交通の円滑な通行が可能となる基盤整備を目指します。

・地域住民と農の共存や、将来的な道路、公共空地等の空地を活かした空間を創出する観点から、市街化農地の生産緑地地区への追加指定を検討します。

**【スプロール的に開発された住宅地での空地活用方策（イメージ）】**




出典：都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査「低未利用地における生活サービスの提供による持続的な緑地管理に関する実証実験調査」国土交通省（平成 28 年度）

**対象地区**

・スプロール的に開発された住宅地にて、本施策を積極的に展開していきます。

✓ Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ

## 【居住７】都市農地活用等を含めた適切な空地コントロール

**取組施策**

・居住誘導区域での外側の市街地縁辺部（フリンジ）における住農が適度に混在した地区では、耕作放棄地や荒れた樹林地の増加が懸念されると共に、スプロール的なミニ開発が進むことを抑制し、周辺の既成市街地での都市の利便性の高さと相互に連携しながら、特色ある住環境の形成を進めることが重要と考えます。

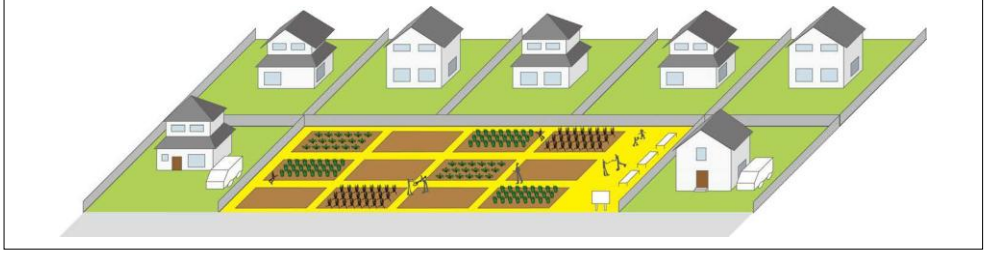
・そのため、体験農園等オープンスペースを提供できる環境づくりを進め、近隣の住宅団地に住む世帯がそれらを身近な場として利用することで、生活に潤い等の住まい方に付加価値を生み出すとともに、多様な主体による農地等の維持を目指します。

・また、住農が適度に混在し、その地域特性を活かした市街化農地の活用の継続を図る観点から、田園住居地域等用途地域の見直しや市街化農地の生産緑地地区の追加指定を検討します。




**【郊外住農混在地の環境形成の検討】**

大津ケ丘においては、中央部の団地にて人口密度を維持し、一方で、周辺部の住農が適度に混在した環境を保全し、相互に連携・関係し合いながら、人の移動と交流を図っていく取組が考えられます。

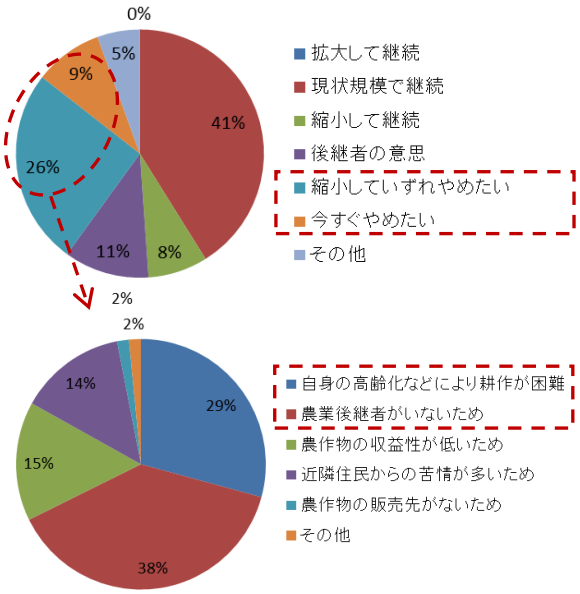
| | |
|---|---|
| | **【住農が適度に混在した地区での農地等空地の活用方策(イメージ)】**<br>A. 体験農園、市民農園　B. 学童農園、福祉農園　C. エコツーリズム<br><br>出典:都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査「低未利用地における生活サービスの提供による持続的な緑地管理に関する実証実験調査」国土交通省(平成 28 年度) |
| 対象地区 | ・既成市街地周辺の住農が適度に混在した地区にて、本施策を進めていきます。<br>✓ Ⅲ. 郊外ゆとりタイプ |

## 【参考】市街化農地または生産緑地所有者へのアンケートについて

### 【農業者アンケート】

#### ①農業継続の意向について

・農業継続の意向について、約5割以上の方が継続を希望しています。
・一方で、約3割以上の方が農業をやめたいと答えており、そのうち、約7割以上の方が農業者自身の高齢化等により耕作が困難であったり、農業継続者がいないためと回答しています。

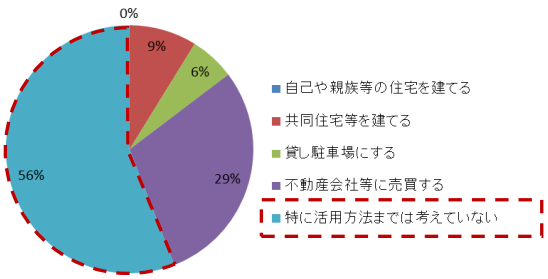






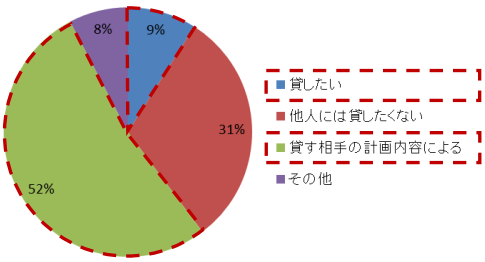
#### ②農地の活用イメージについて

・今後の農地の活用について、約5割の方が活用方法を考えていないと回答しています。



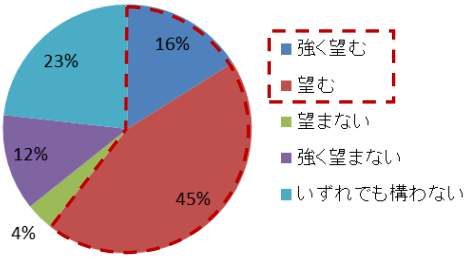

#### ③農業者以外(個人、市民団体、ＮＰＯ法人)への貸付の意向

・農業者、企業及び農業者以外への貸付について、約3割の方が他人に貸したくないと回答しています。
・一方、約6割以上の方が貸したい、または貸す相手(農業者・企業等)の計画内容によると回答しています。



### ④農ある街並みの現状の維持について

・現在所有している農地周辺について、今後も農ある街並みを望むかについて、約６割の方が強く望む、もしくは望むと回答しています。



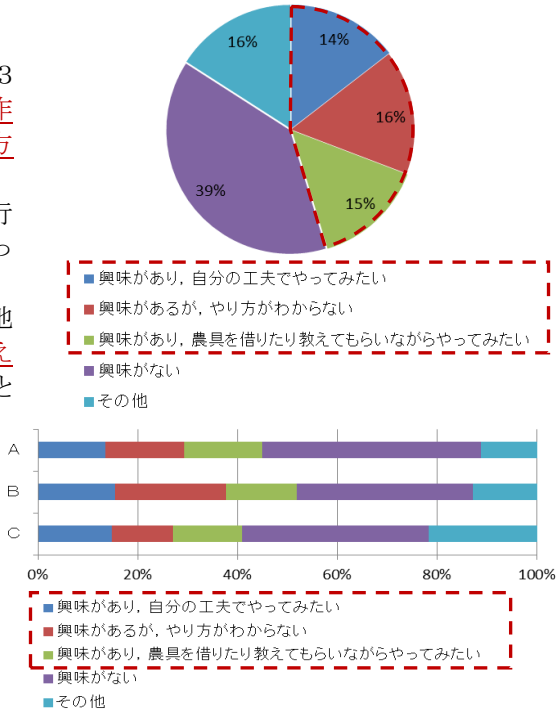

## 【市民向けアンケート】

### ⑤農作業を行うことへの興味について

・③の農業者で他人には貸したくない方が3割いるのに対して、都市市民の中で農作業を行うことについて興味を持っている方が約4～5割います。

・地区毎のアンケートを見ても、農作業を行うことについて、4割以上の方が関心を持っています。

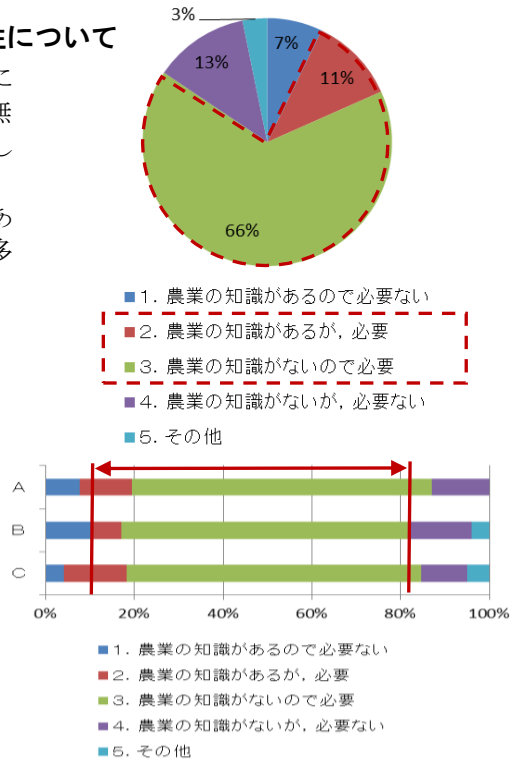
・今後、人口減少の地区にて発生する空地活用の一つとして「農園等の農作業を行える場」について、一定のニーズがあるものと考えられます。




### ⑥農作業を行う場合の農業指導の必要性について

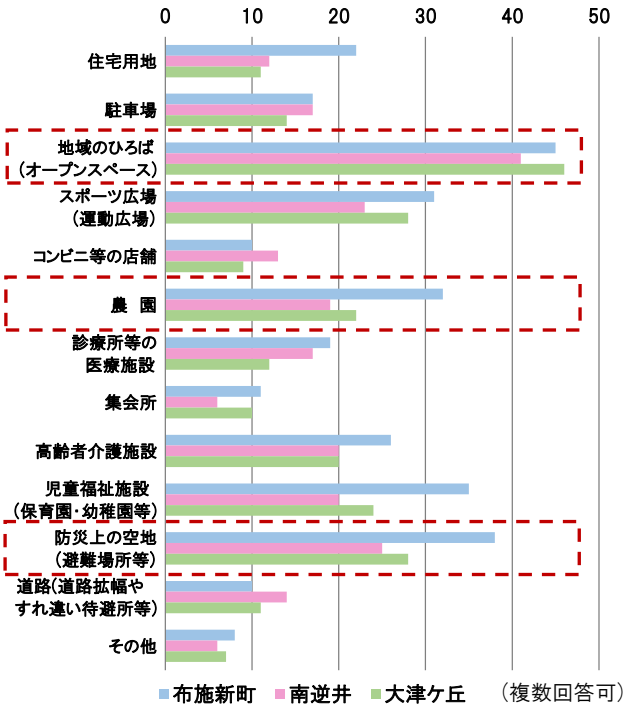
・農作業を行う場合の農業指導の必要性について確認したところ、農業の知識の有無を除き、約7割の方が指導が必要と回答しています。

・③の回答も踏まえると、農作業に興味はあるが、農業指導を必要としている方が大多数いると考えられます。



### ⑦地域の空き地の利活用について

・地域の空き地の利活用について、どのように活用されると望ましいかについて、約4割の方が地域の広場と回答しており、その他、オープンスペースとして、スポーツ広場、農園、防災上の空地での利活用を望む声が多くありました。




#### これらのアンケート結果から…

・農業者アンケートから、農地については、今後の農業従事者や後継者等の課題があります。農地等土地の管理については、具体的な活用のイメージや貸し出す考え方は余り持たないものの、現況の農ある土地利用は現状維持を望むことを確認しました。

・一方、市民向けアンケートからは、体験農園等に関する興味があったり、空き地等の管理に関するイメージについては、地域の広場、防災上の空地や農園等のオープンスペースで維持・管理する姿が望まれることを確認しました。

・今後の農地や空地は、土地所有者と利用者をマッチングさせるマネジメント、ニーズを捉えたサービス提供を行う中間支援組織の醸成や、カシニワ制度のような土地を維持する担い手への支援が重要と考えられます。

## 2）都市機能誘導に係る施策

### 【都市１】市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導（柏駅周辺）

**取組施策**

・本市の中心市街地である柏駅は、千葉県北西部の広域商業の拠点として発展してきましたが、つくばエクスプレス沿線開発や、郊外型ショッピングセンター等の商業施設との競合による吸引力の低下が見られ、柏駅における大型商業施設の撤退等、商業全体の売り上げも減少しています。

・「中心市街地活性化基本計画」の施策を展開し、幅広い年齢層に支持される広域商業拠点としての機能充実に加え、地域の拠点としての機能を付加し、多様な都市機能が集積したにぎわいのあるまちづくりの形成を図ります。

・柏駅東口駅前の再整備や柏駅周辺の市街地再開発事業等の面的な市街地の更新により、低未利用地や狭あい道路、交通広場等の改善を図り、中心市街地としてふさわしい商業・業務機能をはじめ、医療・福祉・子育て・教育・文化等生活サービス機能の充実に向け、都市機能の適切な誘導を図ります。

**【柏駅西口北地区の将来像】**




出典：柏駅西口北地区街区整備計画

**対象地区**

✓ 柏駅周辺

### 【都市２】柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進

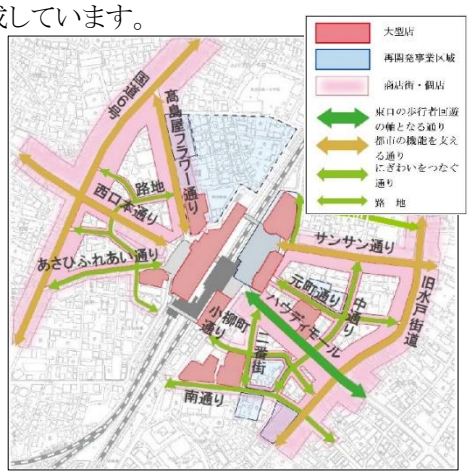
**取組施策**

・柏駅周辺は、大型商業施設の立地による集客力と、その周辺に広がる個店等の集積による魅力により、柏の地域ブランドを形成しています。

・今後も、広域商業拠点として持続的に発展していくためには、街の魅力度とポテンシャルの向上は不可欠となっています。

・「柏駅周辺まちづくり10カ年計画」等により、歩行者が歩きやすく、居心地の良さを感じる歩行者空間へ現在の道路空間を再構成し、歩行者を優先した空間に作り直す等、歩行者優先の道路ネットワーク形成を推進します。

**【「通り」を中心とした柏駅周辺の整備計画】**




出典：柏駅周辺まちづくり10カ年計画

**対象地区**

✓ 柏駅周辺

## 【都市３】中心市街地における学校施設の整備を通じた都市機能の向上

**取組施策**

・本市では、子どもたちにとってより良い教育環境を確保するとともに、これからの時代に求められる質の高い教育を実現するため、令和7年3月に「柏市未来につなぐ魅力ある学校づくり基本方針」を策定し、9年間の義務教育を見通した系統性・連続性のある教育を行う小中一貫教育を全市的に推進しています。

・小中一貫教育を推進する中で、柏駅周辺地区においては、教育課程上の柔軟な対応が可能となる施設一体型の学校として、本市初となる義務教育学校の整備を進めます。これにより、教育環境の充実と教育機能の集約による効率的な施設運営を図るとともに、地域交流の拠点として、地域の活性化に寄与することを目指します。

・義務教育学校整備に当たっては、避難所機能の強化や帰宅困難者の受入環境の充実など、中心市街地における多面的な防災機能の強化を図ります。あわせて、通学路の安全対策を一体的に推進することで、学校周辺における安全で快適な歩行空間の形成を図ります。



出典：柏市資料

**対象地区**

✓ 柏駅周辺

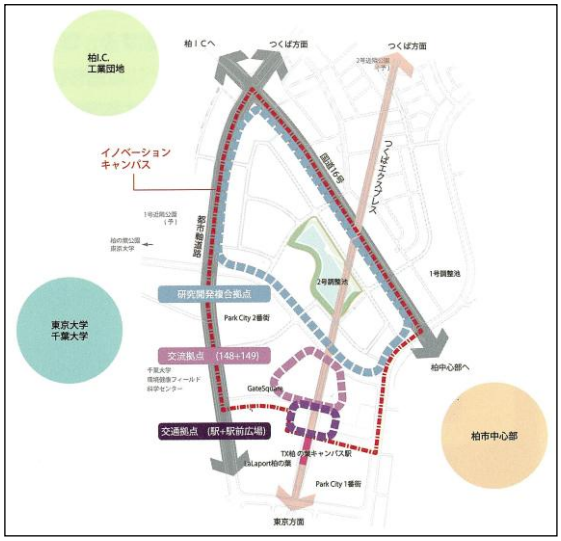
## 【都市４】柏の葉国際キャンパスタウン構想の具現化（柏の葉キャンパス駅）

**取組施策**

・柏の葉キャンパス駅周辺については、大学や公的研究機関等が多く立地しているポテンシャルを活かし、地域の関係者である千葉県・柏市・大学・民間企業・市民・NPO等が連携・協働して、自立した都市づくりを具体的に実践するための構想として、「柏の葉国際キャンパスタウン構想」が策定されています。

・この構想では、研究開発施設等の産業・業務施設の誘致を目指すこと等が掲げられており、土地区画整理事業の着実な進捗に合わせた施設の立地誘導も進められています。

・今後も、この構想に基づく研究開発・業務施設の誘導と併せた都市機能の誘導を図りながら、柏駅周辺とは違った都市拠点「国際学術研究都市・次世代環境都市」の形成を図ります。




**【イノベーション・キャンパス構想】**

出典：柏の葉国際キャンパスタウン構想・2014充実化版

**対象地区**

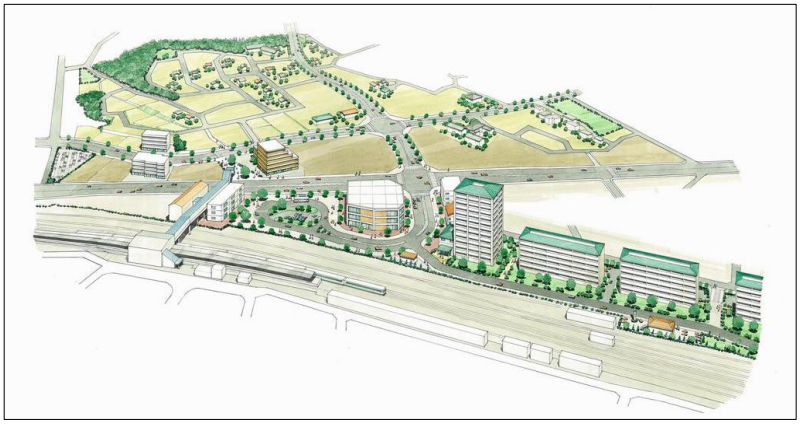
✓ 柏の葉キャンパス駅周辺

## 【都市５】土地区画整理事業の進捗に合わせた生活拠点への都市機能の誘導（柏たなか駅周辺、北柏駅周辺）

**取組施策**

・本市では、これまでに、32地区の土地区画整理事業が完了し、延べ 1,019ha にて良好な宅地の供給や、商業施設等の立地を誘導してきました。
・現時点においても、3地区にて施行中です。（市：1地区、県：1地区、組合：1地区）
・特に、柏たなか駅周辺のTX沿線、北柏駅周辺の2箇所の拠点については、都市計画制度の活用や、行政所有地の活用等による施設の立地誘導も行いながら、都市機能の誘導を図っていきます。

**【北柏駅北口地区（イメージパース）】**



出典：柏市資料

**対象地区**

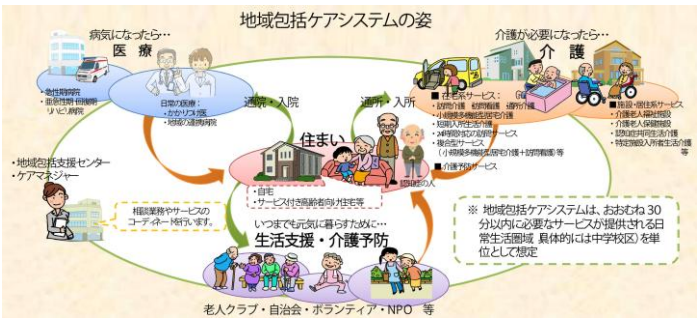
✓ 柏たなか駅周辺、北柏駅周辺

## 【都市６】地域包括ケアシステムの具現化（在宅医療・介護サービス拠点整備推進）（暮らしの小拠点）

**取組施策**

・「暮らしの小拠点」については、日常生活圏域における地域包括ケアシステムを支える拠点機能として、「在宅医療・介護サービス拠点」を都市機能誘導施設に設定し、立地誘導を図ります。
・また、同小拠点に、「サービス付き高齢者向け住宅」等の高齢者向け住宅の立地を誘導することにより、公共交通を利用しやすい環境への住み替えを図る等、住まいの多様性を促進します。

**【地域包括ケアシステムの姿】**




出典：厚生労働省HP

**対象地区**

・暮らしの小拠点のうち、日常生活圏域毎の必要な箇所にて立地誘導・整備を進めていきます。

✓ 暮らしの小拠点

| 【都市７】空地・空家を活用した施設（高齢者が集う場所）の適正配置（暮らしの小拠点） | |
|---|---|
| 取組施策 | ※「【居住2】空家の管理･活用施策の推進」と同様 |
| 対象地区 | ･主に、「暮らしの小拠点」を中心とした地域包括ケアシステムの構築と連携しながら、施設誘導を進めていきます。<br>✓ 暮らしの小拠点 |

| 【都市８】立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導 | |
|---|---|
| 取組施策 | ･日常生活において、高齢者等を含む誰もが利便性の高い住環境を享受出来るためには、コンビニエンスストア等の日常生活の利便性に寄与する施設が自宅からの徒歩圏に立地している状況が望まれます。<br>･これまで、主に郊外低層住宅地等においては、その大半にて、第一種低層住居専用地域の用途地域を指定し、良好な住環境の維持に努めてきた一方で、それらの地域では、コンビニエンスストアの立地は認めてきませんでした。<br>･また、国では、平成 28 年 8 月に、当該地域にて良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる場合は、各自治体の判断により、立地を許容できる旨の技術的助言が行われました。<br>･本市でも、原則はこれまでとおり、良好な低層住宅地の維持に努めることとしますが、著しい高齢化や人口減少に伴う地域の小拠点やバス交通沿道の地理的状況、各種施設の立地状況等を総合的に勘案した上で、立地の許容や都市計画の見直しを行い、誘導を行うことで、居住地としての持続性を高めていきます。 |
| 対象地区 | ･地区の大半にて、第一種低層住居専用地域が指定され、そのことにより、コンビニエンスストア等の立地が見られない、施策を重点的に推進する地区にて、具体に検討していきます。<br>✓ Ⅰ. 郊外低層住宅地タイプ<br>✓ Ⅳ. 個別開発連鎖タイプ |

## 3）公共交通に係る施策

### 【交通１】利便性を向上させる公共交通網の構築

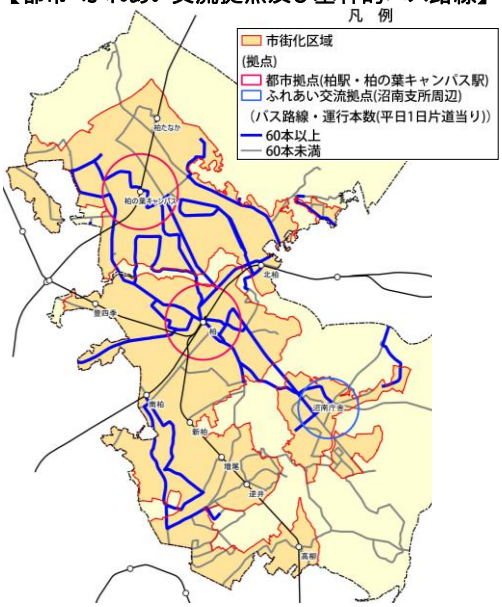
**取組施策**

・現在の基幹となるバス路線（1日片道60本以上等）について、本計画の都市機能の適正配置や施策推進による世代構成バランスの確保、さらには、「柏市地域公共交通網形成計画」の施策と連携することにより、バス停利用圏の居住環境を維持し、地域特性を踏まえて公共交通路線の持続を図ります。

・柏駅、柏の葉キャンパス駅の「都市拠点」、沼南支所周辺の「ふれあい交流拠点」については、日常的な都市機能の他、各施策を展開することで、広域商業拠点、学術・産業創出、レクリエーション等の異なる性格の拠点性を高め、非日常的な結びつき（＝移動）を創出します。

・特に、第3章の公共交通ネットワークの方針で示したように、これらの3拠点間を結ぶ「公共交通軸」では、都市機能誘導や誘導施策の推進による拠点性の向上と併せ、公共交通事業者と連携して、速達性・定時性・機能性の向上を目指します。

**【都市・ふれあい交流拠点及び基幹的バス路線】**




**対象地区**

✓　市内全域

### 【交通２】交通結節点の強化に資する駅前広場の整備

**取組施策**

・市内の公共交通ネットワークを強化するためには、ネットワークの中で交通結節点となる鉄道駅にて、バス交通等の円滑な乗り入れが出来る駅前広場が充実していることが望まれます。

・今後も北柏駅北口の土地区画整理事業等の推進により駅前広場や自由通路の整備を行うことで交通結節点の強化を図り、公共交通ネットワークの充実化に努めます。

・また、鉄道駅での駅前広場機能に課題のある箇所について、道路整備、市街地整備及び民間開発の機会に併せ、交通結節点としての交通環境整備を目指します。

**【高柳駅西側での駅前広場及び駅舎橋上化の整備】**








（駅前にバス路線の乗り入れが可能な交通広場が必要な箇所）
①高柳駅東側

出典：柏市資料

**対象地区**

・生活拠点の各駅において、整備を進めていきます。

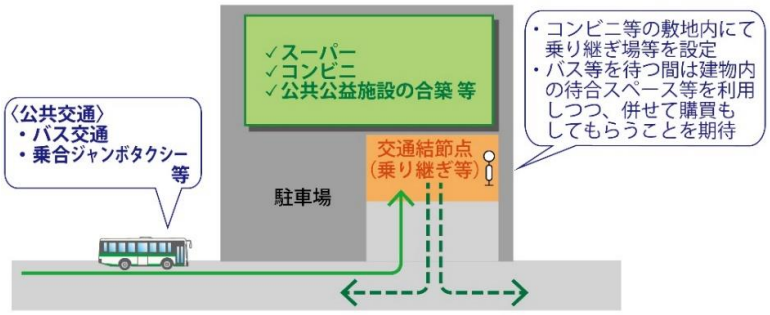
✓　生活拠点

## 【交通３】バスや乗合ジャンボタクシーのルート再編

**取組施策**

・スプロール的に開発が進み、交通インフラが不十分な南部地域や、市街化調整区域が広がる東部地域では、公共交通不便地域が存在し、解消が求められています。
・公共交通網を形成するため、バスの通行が可能となるような交通インフラの整備を進めるとともに、各拠点における拠点性を向上させ、交通需要とニーズを把握しながら、ジャンボタクシー等のルート再編を行い、公共交通不便地域の解消を進めます。

**【拠点性の向上と交通乗り継ぎとの連携イメージ】**




・乗り継ぎ交通結節点の場合は、一体的に駐輪場も整備することで、バス停から遠い地域の公共交通結節点の利便性が高まるよう、サイクル＆バスライド施策も併せて検討していきます。

**象地区**

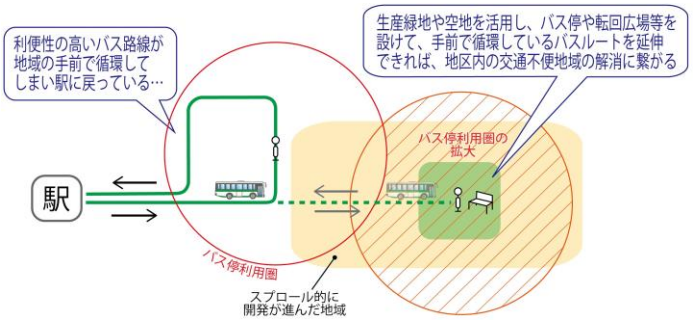
・主に、暮らしの小拠点の形成において、公共交通と連携して検討を進めていきます。
✓ 暮らしの小拠点

## 交通４】拠点形成と連動した転回広場等の交通環境整備

**取組施策**

・スプロール的に開発が進んだ地域においては、バス停を設置する場所やバスの転回広場等の整備がなく、また、交通インフラも不十分なため、バスの運行ルートを確保できない状況です。
・そのため、市街地内に点在する生産緑地や空地を活用し、停留所のスペース確保や屋根・ベンチ等の設置、バス停の機能強化や転回広場等の交通環境の整備による近隣の既存バスルートの延伸等で近隣市との交通アクセス性を向上させ、交通不便地域の解消を図ります。
・また、誘導施設の誘導と併せ、拠点形成と一体的な交通環境整備を図ります。

**【転回広場等の交通環境整備によるバスルートの延伸イメージ】**




**対象地区**

・主に、暮らしの小拠点の形成において、公共交通と連携して、現地での整備の検討を進めていきます。
✓ 暮らしの小拠点