

柏市立地適正化計画
改定（案）の概要

柏市　都市部都市計画課

令和8年10月





目次

1 「柏市立地適正化計画」とは （スライドページ3～6）

2 改定の背景 （スライドページ7～9）

3 改定の内容 （スライドページ9～16）

4 今後のスケジュール （スライドページ17）

1．「柏市立地適正化計画」とは

(1)計画策定の背景と目的

- 全国的な人口減少や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**が改正されました。
- これにより市町村は，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。

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するための「戦略」として
平成30年4月に「柏市立地適正化計画」を策定

※コンパクトプラスネットワークとは，人口減少・高齢化が進む中，地域の活力を維持するとともに，医療・福祉・商業等の生活機能を確保し，高齢者が安心して暮らせるよう，地域公共交通と連携して，コンパクトなまちづくりを進めること。

1．「柏市立地適正化計画」とは

(1)計画策定の背景と目的

- 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等の一部を改正する法律を公布し，立地適正化計画において，居住誘導区域から土砂災害特別警戒区域等を除外することや，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。

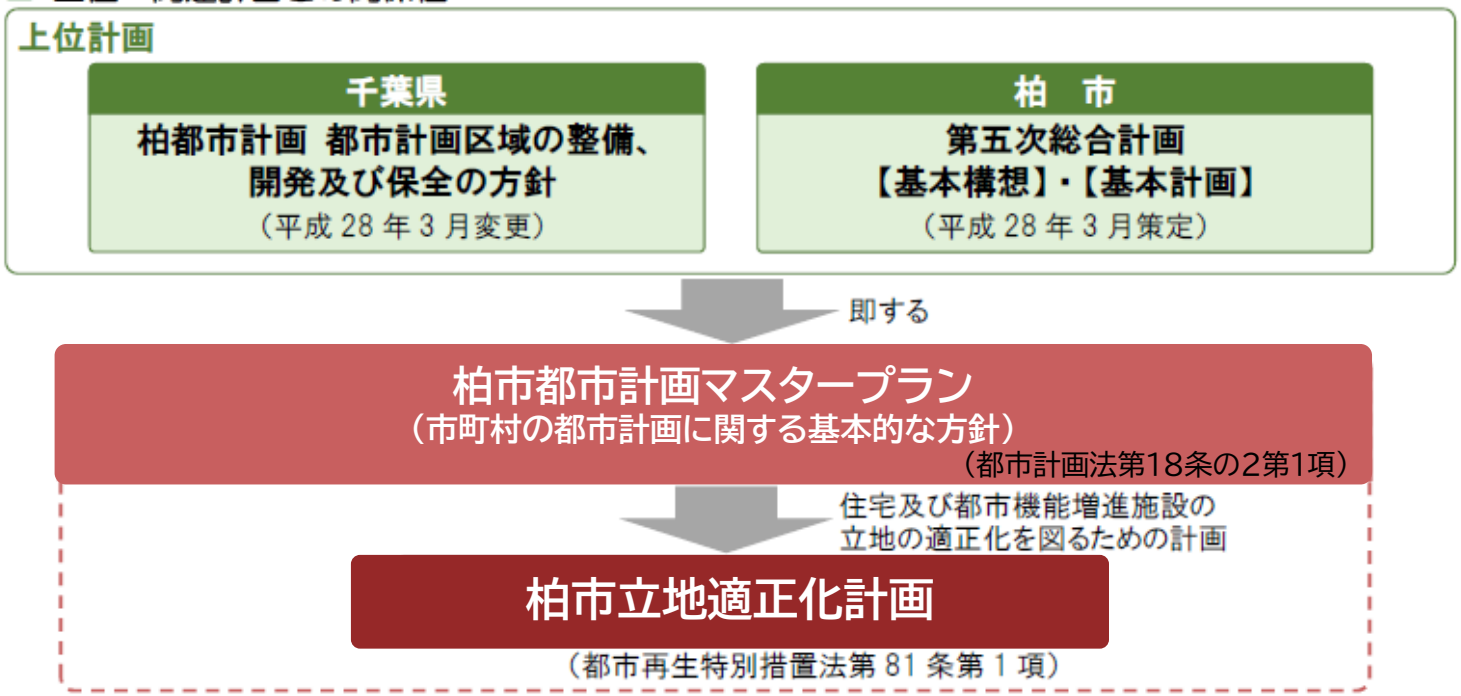
上記の法改正に伴い，居住誘導区域等から土砂災害特別警戒区域を除外する区域の見直しや，防災指針の策定等のため，
令和4年4月に柏市立地適正化計画を改定

1．「柏市立地適正化計画」とは

(2)計画の位置付け・計画期間

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されました。

■ 上位・関連計画との関係性

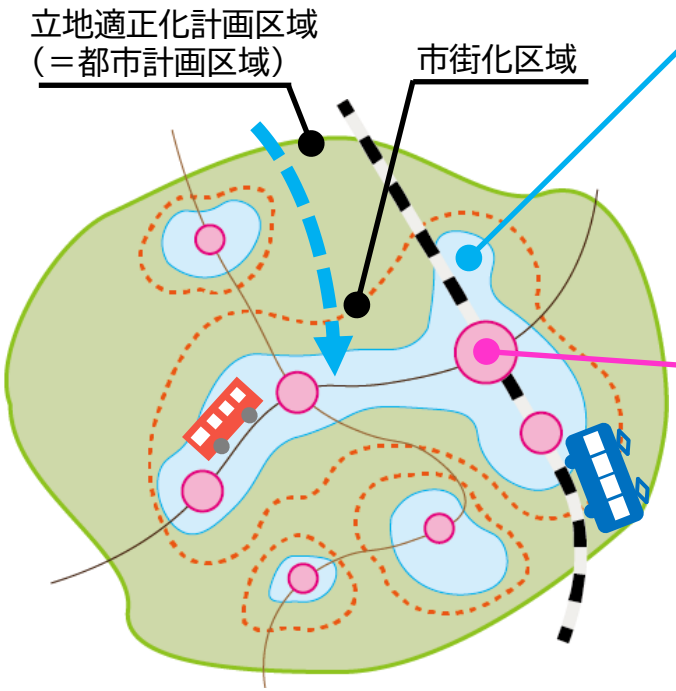


計画期間：平成30年度～令和19年度
（概ね20年後の都市の姿を展望した上で作成）

1．「柏市立地適正化計画」とは

(3)計画概要　～居住誘導区域・都市機能誘導区域～

立地適正化計画の中では **居住誘導区域**，**都市機能誘導区域** の2つの区域を設定



居住誘導区域

・人口密度を維持し，**生活サービスや公共交通が持続的に確保**されるよう居住を誘導すべき区域

・**市街化区域内**で設定

都市機能誘導区域

・都市機能の**効率的なサービス提供を図る**区域

・**居住誘導区域内**に設定（全17拠点）

・誘導・集約すべき機能を**誘導施設**として設定

＜誘導施設の例＞
病院，スーパー，
保育園，高齢者向け住宅
公共施設（福祉・文化）など



居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発等

都市機能誘導区域外での誘導施設整備

➡ **届出必要**

※都市機能誘導区域内でも届出が必要な場合があります

2．改定の背景

【改定の背景①】居住誘導区域からの土砂災害特別警戒区域の除外

近年，全国的に水災害が頻発･激甚化

国は防災まちづくりの推進の観点から
総合的な対策を講じることが必要であると認識

令和2年6月に**都市再生特別措置法等の一部を改正する法律**が公布され，
立地適正化計画が防災の観点から強化された

法改正の主なポイント
▷居住誘導区域から土砂災害特別警戒区域を原則除外

令和4年4月の立地適正化計画の改定時までに指定された土砂災害特別警戒区域はすでに除外済みとなっている

前回改定（令和4年度）以降に指定や解除された土砂災害特別警戒区域について，居住誘導区域の見直しを行う必要がある

2．改定の背景

土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は，土砂災害防止法（砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき千葉県が指定を行っています。

土砂災害（特別）警戒区域の説明

土砂災害警戒区域の指定
〈土砂災害のおそれがある区域〉

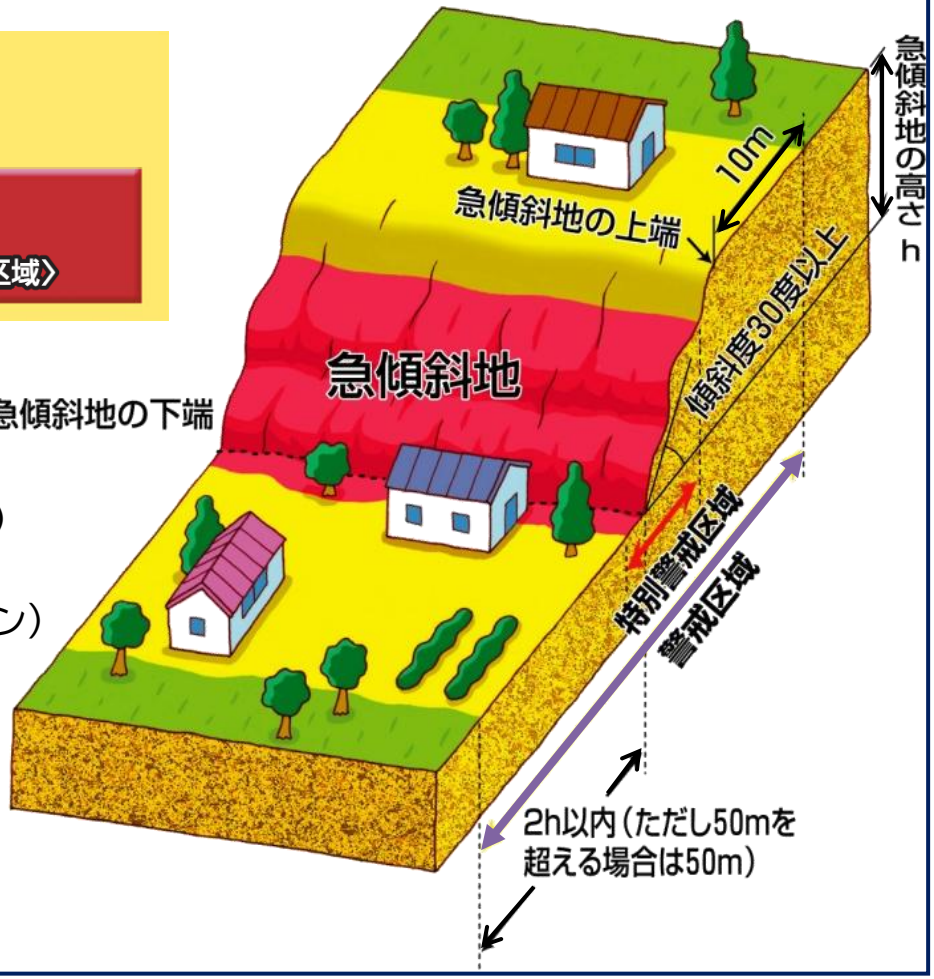
土砂災害特別警戒区域
〈建物が破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域〉

右の図において，

黄色の部分が土砂災害警戒区域（通称イエローゾーン）

赤色の部分が土砂災害特別警戒区域（通称レッドゾーン）

を示しています。



出典：「土砂災害防止法とは」（国土交通省HP）を加工して作成

2．改定の背景

【改定の背景②】柏駅周辺の都市拠点としての活力の維持の必要性

柏駅1km圏域での人口集積が進む一方で，
人口構成における年少人口の増加率が低く，高齢化が緩やかに進行している

↓

都市拠点として，持続的な活力を維持する必要がある

↓

以下の観点より，活力の維持に向けた取組を実施する

- ・子育て世帯に選ばれる質の高い教育環境の提供
- ・学校施設の地域開放による住民の文化活動や地域交流の促進
- ・災害時における帰宅困難者の一時受入れ機能の確保

↓

都市拠点に必要な教育施設として，義務教育学校を誘導施設に位置付けるとともに，教育環境や都市活動を支える施設として，周辺の都市機能と一体的な土地利用を図るため，義務教育学校（予定地）周辺の区域を都市機能誘導区域に含める

３．改定の内容

（１）土砂災害特別警戒区域の指定による
　　居住誘導区域等の変更

（２）柏駅周辺における都市機能誘導区域・
　　誘導施設等の変更

3．改定の内容

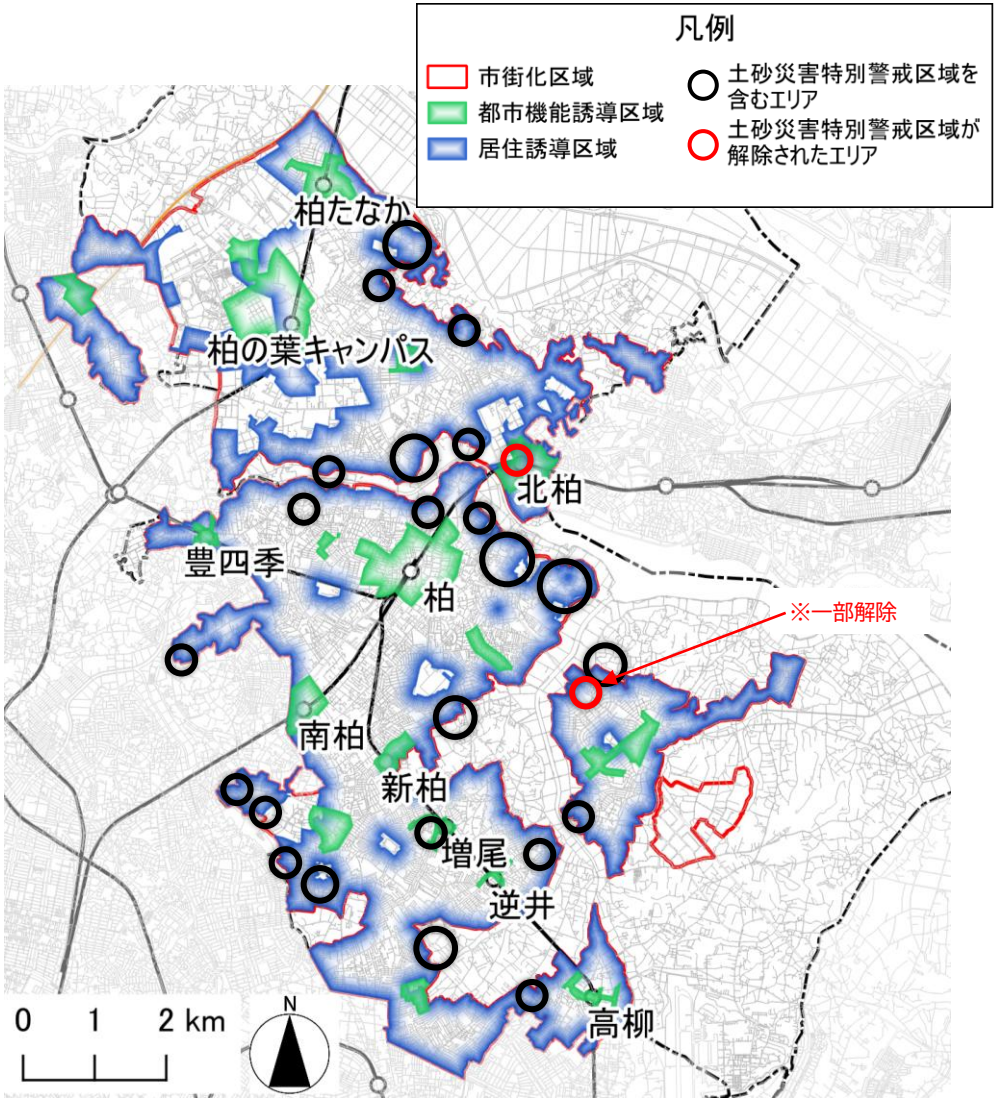
(1)土砂災害特別警戒区域の指定による居住誘導区域等の変更

改定内容

○令和7年12月までに千葉県が新たに指定した土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)を**居住誘導区域外へ変更**(全50箇所)

○令和7年12月までに千葉県が解除した土砂災害特別警戒区域のある箇所を**居住誘導区域内へ変更**(全2箇所),都市機能誘導区域内へ変更(全1箇所)

○令和7年12月以降,新規に土砂災害特別警戒区域が指定された場合,随時,居住誘導区域外へ変更する旨を追記

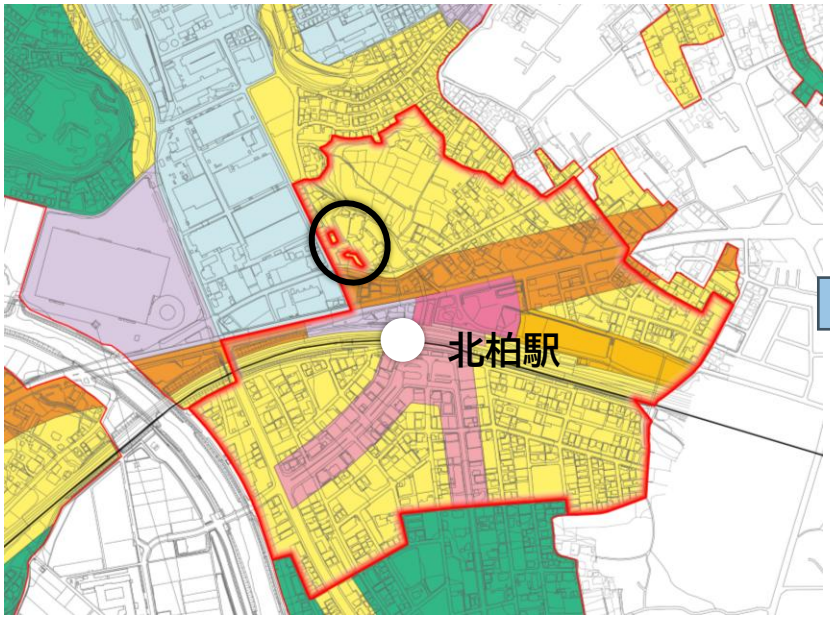


3．改定の内容

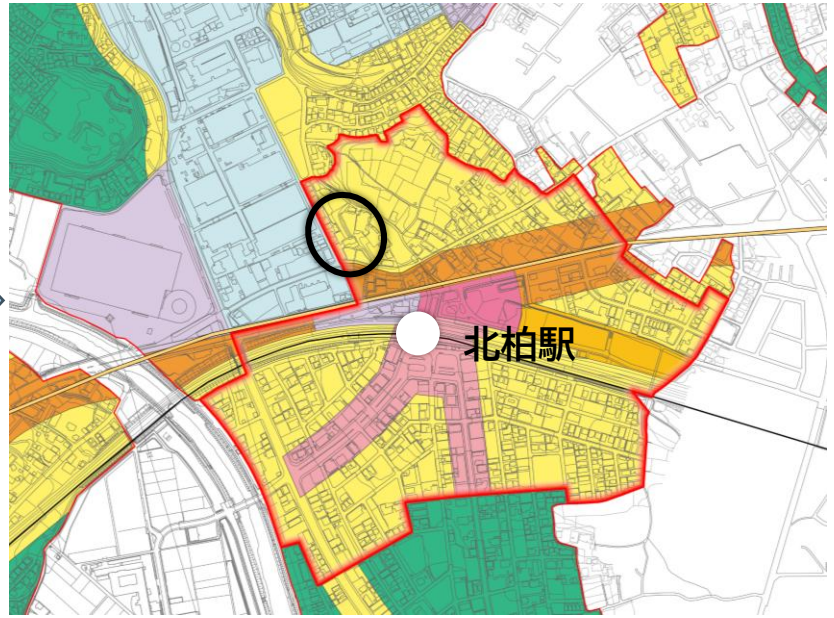
～都市機能誘導区域の変更箇所について～

生活拠点　北柏駅周辺

【変更前】



【変更後】



土砂災害特別警戒区域が解除された箇所を区域に包含する

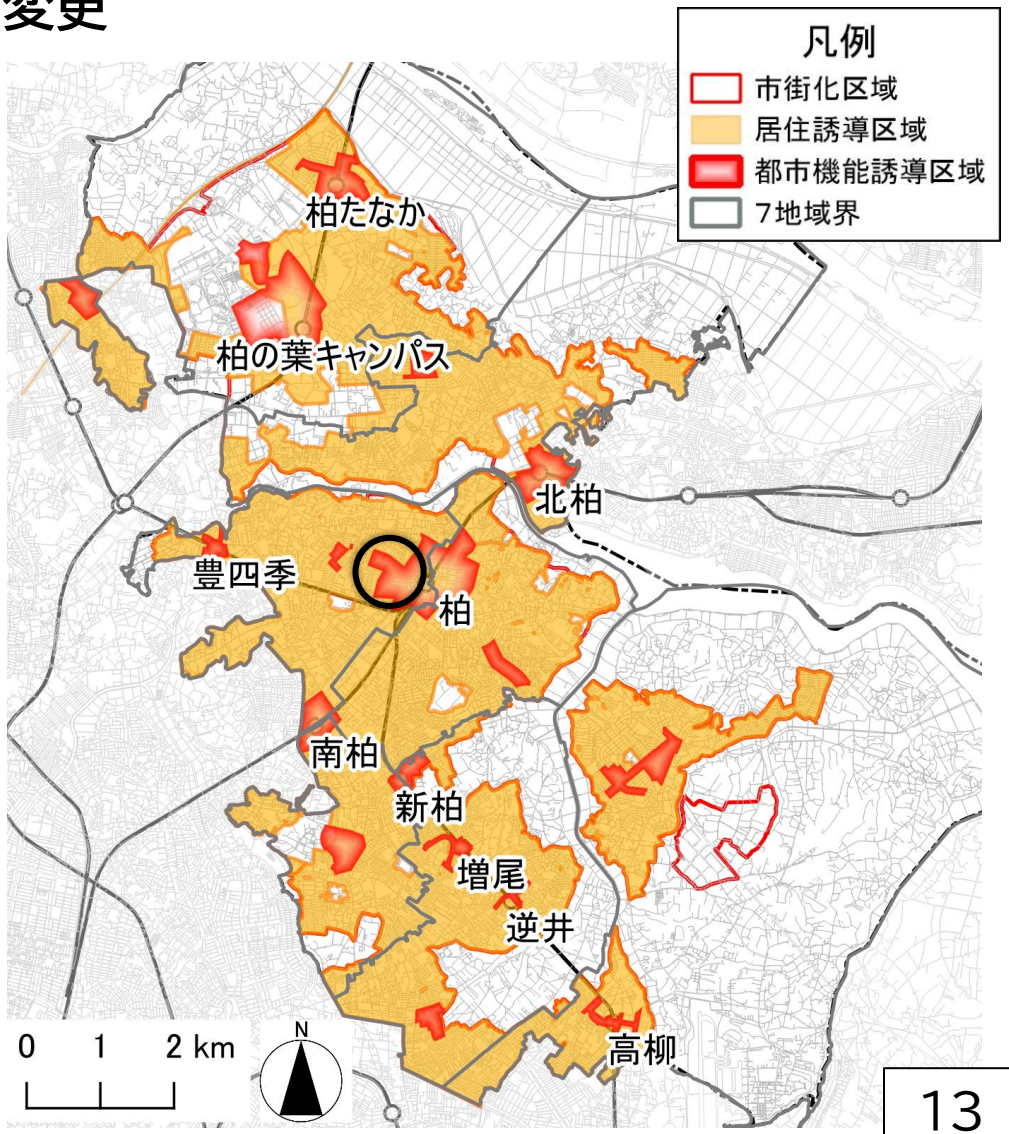
3．改定の内容

(2)柏駅周辺における都市機能誘導区域・誘導施設等の変更

(ⅰ)都市機能誘導区域・誘導施設の変更

改定内容

○都市拠点の柏駅周辺において，義務教育学校を誘導施設に位置付けるとともに，義務教育学校(予定地)周辺の区域を都市機能誘導区域に包含

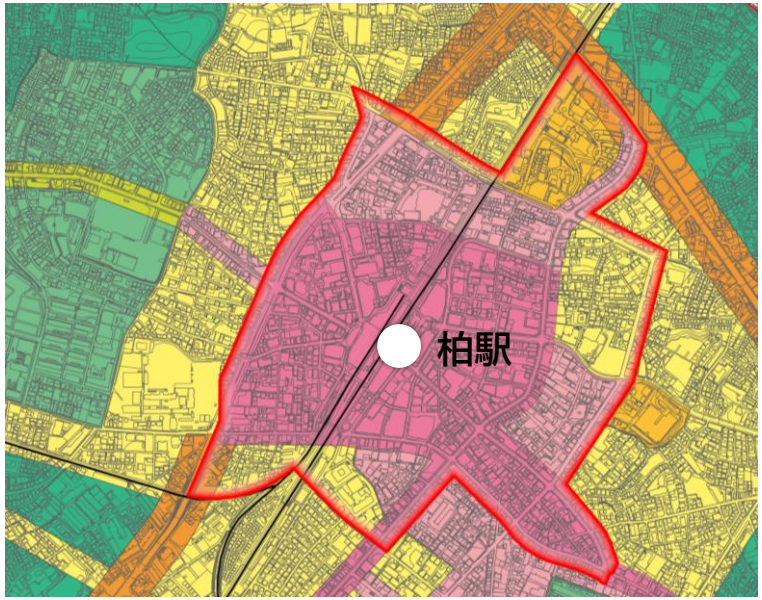


3．改定の内容

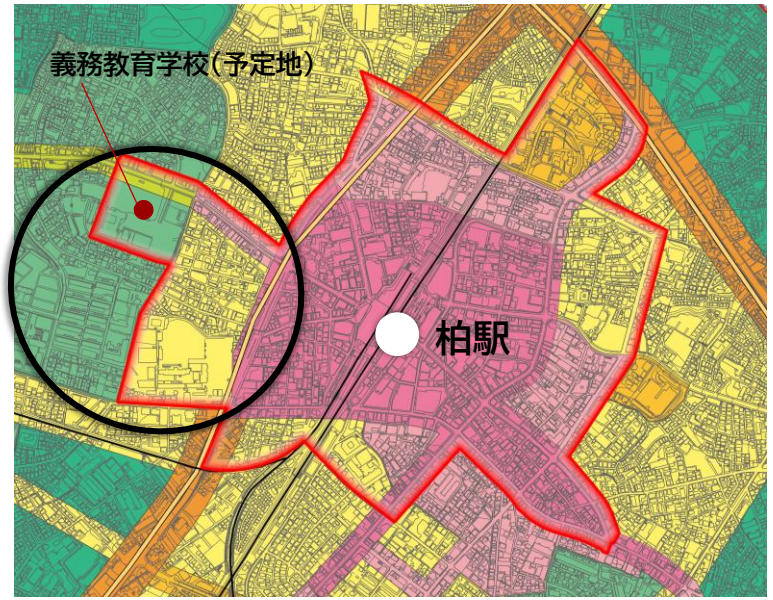
～都市機能誘導区域の変更箇所について～

都市拠点　柏駅周辺

【変更前】



【変更後】



既存の都市機能誘導区域と連続するよう「義務教育学校（予定地）」の周辺を，用途地域や道路中心を境界として区域設定する

3．改定の内容

（2）柏駅周辺における都市機能誘導区域・誘導施設等の変更

（ii）誘導施策の追加，変更

改定内容

義務教育学校の整備を通じた都市機能の向上に関する施策の追加

【追加した施策 （概要）】

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

・ 本市では、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小中一貫教育を推進しています。

・柏駅周辺地区においては、本市初となる義務教育学校の整備を進め、教育環境の充実や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。

・避難所機能の強化や帰宅困難者の受入環境の充実、通学路の安全対策を一体的に進め、中心市街地の防災・安全機能の強化を図ります。

3．改定の内容

（2）柏駅周辺における都市機能誘導区域・誘導施設等の変更

（ii）誘導施策の追加，変更

改定内容

柏駅東口の再整備検討に合わせ，都市機能誘導施策の文言を更新

【更新した施策 （赤字：加筆箇所）】

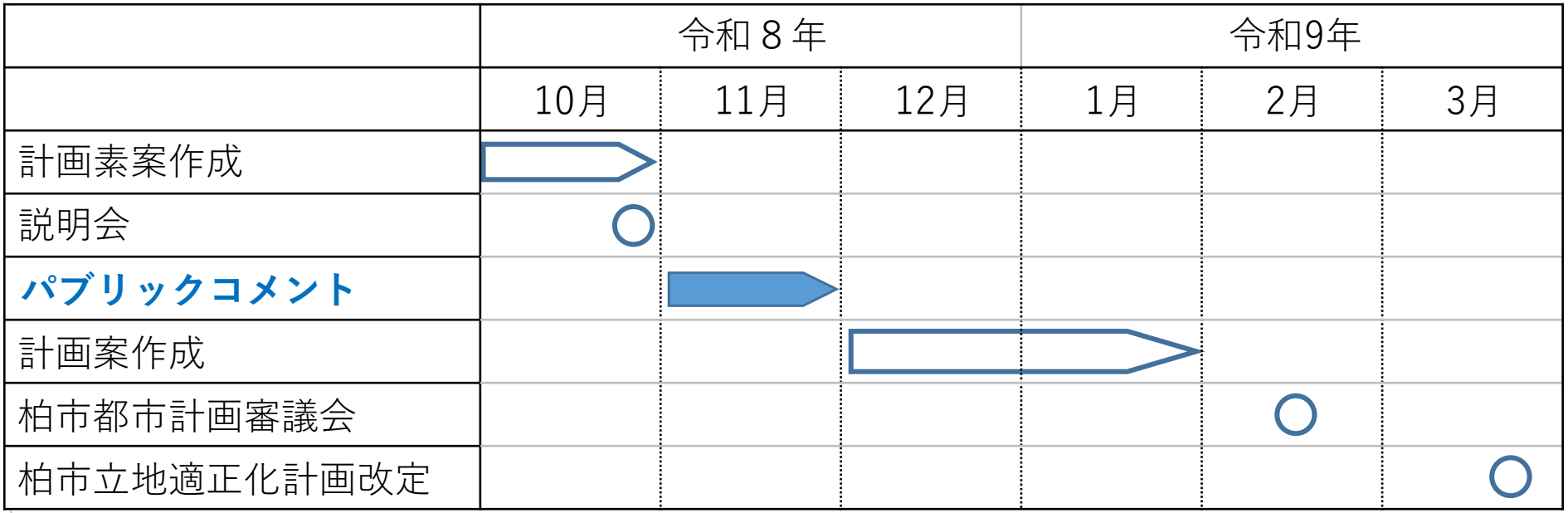
市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導（柏駅周辺）

・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

4．今後のスケジュール

パブリックコメントの実施

◇令和9年3月改定に向け，11月2日～ 12月1日に
パブリックコメント(意見公募手続き)により市民意見の募集を行います。



※パブリックコメントとは，市の計画の策定にあたり，その内容等を公表して広く市民等からの意見の提出を受け，当該意見の概要及びこれに対する市の考え方を公表する一連の手続きのことをいいます。

【問い合わせ先】
柏市　都市部　都市計画課
〒277－8505　柏市柏五丁目10番1号
TEL:04ー7167－1144
FAX:04－7167－7668