第１５編　　都　市

１　市街化区域・市街化調整区域

都市の無秩序な市街化を防止し，健全で計画的な市街化を図るため，都市計画区域内の市街地を積極的に整備する区域（市街化区域）と市街化を抑制する区域（市街化調整区域）とに区分し，各区域について，整備，開発及び保全の方針を都市計画に定めている。

柏都市計画区域１１，４９０ha（１００％）のうち，市街化区域は５，４８４ha（４８％），市街化調整区域は６，００６ha（５２％）となっている（令和７年４月１日現在）。

２　地域地区

都市における土地利用の計画を実現していくための規制や誘導を行い，土地の自然的条件や土地利用の動向を検討し，住居，商業，工業その他の用途を適正に配分することにより，都市機能の維持，住環境の保護，商業・工業等の利便の増進，美観風致の維持，公害の防止など都市環境を保持するために定めている。

本市では，用途地域，高度利用地区，高度地区，防火地域及び準防火地域，生産緑地地区などを定めている。

(1) 用途地域（令和７年４月１日現在）

種　類	面積(ha)	比率(%)	種　類	面積(ha)	比率(%)
第一種低層住居専用地域	約2,635	48.1	近隣商業地域	約111	2.0
第二種低層住居専用地域	約21	0.4	商　業　地　域	約85	1.5
第一種中高層住居専用地域	約315	5.7	準工業地域	約180	3.3
第二種中高層住居専用地域	約15	0.3	工　業　地　域	約198	3.6
第　一　種　住　居　地　域	約1,302	23.7	工業専用地域	約236	4.3
第　二　種　住　居　地　域	約218	4.0	合　計	約5,484	100.0
準　住　居　地　域	約168	3.1			

(2) 高度利用地区（令和７年４月１日現在）

項目／地区名	面積(ha)	容積率(%)		最低建築面積(㎡)	最高建ぺい率(%)	壁面の位置の制限(m)
		最低	最高			
柏駅東口駅前地区(1)	約 1.7	400	800	300	100	——
柏駅東口駅前地区(2)	約 1.2	300	600	200	100	——
柏駅東口駅前地区(3)	約 0.1	200	450	200	70	2m及び1m
	約 0.4	300	600	500	50	3m及び2m
柏駅東口Ｅ街区第一地区	約 0.4	200	500	200	60	4m及び2m
	約 0.1	200	400	200	60	4m及び2m
柏駅西口Ｂ－２地区	約 0.5	300	650	500	50	4m及び2m
柏駅東口Ｄ街区第一地区	約 0.6	200	600	500	50	4m及び2m
	約 0.1	200	400	200	70	4m
	約 0.1	200	300	200	70	——

(3) 高度地区，防火地域及び準防火地域（令和７年４月１日現在）

種　類	面積(ha)
第１種高度地区	約 889
第２種高度地区	約 967
防火地域	約 37
準防火地域	約 196

(4) 特別緑地保全地区，生産緑地地区（令和７年４月１日現在）

名　称	地区数	面積(ha)
特別緑地保全地区	8	約 7.7
生産緑地地区	493	約 138.24

(5) 地区計画（令和７年４月１日現在）

良好な市街地環境を形成または保全していくために，現在３８地区を定めている。

地　区 名	面積(ha)	備　考
逆井・藤心地区	約 9.5	土地区画整理事業による良好な居住環境の維持・保全を図る。
柏駅東口Ｅ街区第一地区	約 0.5	商業機能の再配置，公共施設や立体駐車場，文化娯楽機能の整備により，広域生活拠点の形成を目指す。
柏駅東口Ａ街区元町通り地区	約 0.8	新たな商業ゾーンの形成を目指して，市街地再開発事業と併せてオープンスペースを創出し，防災性・安全性の向上を図るとともに，商業機能を誘導し，良好な都市環境を形成・保持することを目標とする。
柏駅西口Ｂ－２地区	約 0.5	新たな商業・業務ゾーン形成のため，末広あけぼの線の整備及び市街地再開発事業によるオープンスペースや歩行者空間の創設を図り良好な都市環境の形成を目標とする。
松ヶ崎第一地区	約 23.7	魅力ある商業，文化，健康の施設が複合集積する住民サービス機能と住宅施設が調和した市街地形成を目標とする。
南柏駅東口地区	約 7.7	公共施設と商業・業務施設，都市型住宅が調和した良好な駅前中心地の街並み形成を目標とする。
豊四季駅南口地区	約 4.5	公共施設と商業・業務施設，都市型住宅が調和した良好な街並み形成を目標とする。
柏インター第一地区	約 29.9	新たな産業の創出を促す新産業団地を整備し，「モノづくり拠点の形成」の推進に寄与するとともに，就業・就学者の住宅施設及び住民サービス施設が調和した「職住一致のまち」を目標とする。

柏インター第二地区	約9.3	物流機能，生産機能を中心とした新産業の団地を整備し，「モノづくり拠点の形成」の推進に寄与するまちづくりを目標とする。
柏北部中央・柏の葉キャンパス駅周辺地区	約97.1	良好な都市景観を備えた広域的な都市拠点の形成を目標とする。
柏北部中央・こんぶくろ池北地区	約0.9	こんぶくろ池周辺の緑地と調和した市街地の形成を目標とする。
柏北部東・柏たなか駅西地区	約45.0	駅前や幹線道路沿道，住宅地などの土地利用が調和した市街地の形成を目標とする。
藤心四・五丁目地区	約1.8	都市基盤の整備及び緑あふれる街並みを将来にわたり保全していくことを目標とする。（再開発等促進区）
沼南風早工業団地地区	約43.1	緑豊かな良好な操業環境の創出と保全，並びに国道１６号沿線の良好な街並み形成を図る。
高柳西部地区	約46.4	計画的に形成された良好な住環境を維持するとともに均衡ある土地利用を促進し，地区の特性に応じた，緑豊かでうるおいのある住宅市街地の促進を図る。
高柳駅西側地区	約15.2	公共施設と商業・業務施設と都市型住宅が調和した親しみとにぎわいのある良好な街並み形成を図る。
湖南地区	約49.0	計画的に整備された良好な住環境の維持と緑化推進に努めると共に，均衡ある土地利用を促進し，緑豊かでうるおいのある住宅市街地の形成を図る。
柏の葉三丁目地区	約0.6	良好な街並みを将来にわたり保全していくことを目標とする。
北柏駅北口駅前地区	約13.4	商業・業務施設，沿道型のサービス施設及び都市型住宅などが調和した良好な駅前中心地の街並みの形成を目標とする。
柏北部東・柏たなか駅北地区	約36.3	既存の伝統的な集落景観と地域コミュニティを備えた緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成を目標とする。
柏駅東口Ｄ街区第一地区	約0.8	新たな商業ゾーンの形成を目指して，市街地再開発事業と合わせてオープンスペースを創出し，防災性・安全性の向上を図るとともに，商業機能を誘導し，良好な都市環境を形成・保持することを目標とする。

加賀地区	約 31.0	大規模な宅地開発事業により計画的に配置された住宅地や商業地からなる良好な市街地環境の保全並びに安心して安全に暮らすことのできる「まちづくり」への寄与を目標とする。
逆井駅東口地区	約 1.5	駅前広場などの公共施設と日常サービス施設，都市型住宅が調和した親しみとにぎわいのある良好な街並み形成に併せて，既存住宅地や隣接した住宅市街地の住環境保護および調和を目標とする。
柏北部中央・北地区	約 56.7	ふるさとの景観や歴史・文化等に配慮しながら生活関連都市基盤の整備を図り，緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成を目標とする。
柏北部中央・こんぶくろ池東地区	約 15.3	こんぶくろ池公園とのつながりに配慮した公園住宅地区として，緑が十分に配置された環境共生型の居住環境の創出を目標とする。
柏北部中央・南地区	約 53.5	多様な居住空間の整備と商業・業務等の必要な都市機能の整備を図ることを目標とする。
柏の葉五丁目西地区	約 2.6	地域として不足する機能を補完，充実させる施設を誘導するとともに，隣接する市街地と連携した計画的な土地利用の誘導を図ることを目標とする。
豊四季台地区	約 37.9	良好な住環境を形成するとともに，隣接する市街地に配慮した計画的な土地利用の誘導を図ることを目標とする。
大津ヶ丘地区	約 0.8	周辺の住宅地や商業地と調和した良好でゆとりある街並みの形成を図ることを目標とする。
沼南中央地区	約 45.9	柏南部地域の地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する商業機能，業務機能，工業機能を持つ拠点づくりを目標とする。
大室東地区	約 42.0	既存の伝統的な集落景観と地域コミュニティを備えた健全な市街地形成の誘導を図り，みどり豊かなゆとりある住環境と農あるまちなみの形成を目標とする。
柏北部東・柏たなか駅東地区	約 46.7	駅前や幹線道路沿道，住宅地などの土地利用と既存の自然環境が調和した市街地の形成を目標とする。
手賀・狸穴地区	約 2.2	潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅の建設を促進し，定住人口の増加を図ること及び地域のコミュニティ形成に資すること並びにみどり豊かなゆとりある住環境の形成を目標とする。
柏北部中央・こんぶくろ池中央地区	約 10.6	駅前や幹線道路沿道，住宅地などの土地利用と既存の伝統的な集落景観が調和した市街地の形成を目標とする。

柏インター西地区	約30.6	地域産業の活性化及び新たな産業の育成に寄与する流通業務及び研究開発機能等を持つ拠点の形成を目標とする。
布施南地区	約10.7	周辺環境に配慮した規制・誘導を行い調和を図りながら，企業用地としての土地活用を目標とする。
柏鷲野谷テクノパーク工業団地地区	約1.6	周辺の自然環境との調和を図りながら，計画的に開発された良好な工業団地の形成を通じて，地域産業の振興に資することを目標とする。
柏の葉医療・研究開発地区	約10.8	周辺の環境との調和を図りながら，ライフサイエンス分野などの先端産業，研究機関，AI・IoT・ビッグデータ分野関連企業，創薬や先端医療分野関連企業などを誘致し，新たな産業を創出する研究開発拠点の形成を目標とする。

(6) 駐車場整備地区（令和７年４月１日現在）

名　称	面積 (ha)	備　考
柏駅周辺駐車場整備地区	約78	当　初　決　定 H7.2.28

３　都市計画マスタープラン

市民のみなさまの意向や総合計画等を踏まえ，民産学公が，それぞれの役割を果たしながら，より良いまちづくりを実現するための指針として，「柏市都市計画マスタープラン」を平成２１年６月に策定・公表した。

計画策定から約１０年が経過する中で，コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりが求められるなか，平成３０年４月に「柏市立地適正化計画」を策定し，それと合わせて「柏市都市計画マスタープラン」についても改訂を行った。

さらに，「持続可能なまち」，「活力あるまち」，「安心・快適なまち」をまちづくりの目標としているなかで，近年の社会情勢の変化に対応したまちづくりをより推進するため，令和６年３月に一部改訂を行った。

４　景観まちづくり

「柏市都市景観基本計画」を平成４年３月に策定し，この計画を実現化するための方策を規定した「柏市景観まちづくり条例」を平成１３年３月に制定した。

条例では，協働による景観まちづくりを進めるために市・市民・事業者の責務，景観まちづくりの基本方針，市民参加のための支援施策，そして支援組織として「都市景観デザイン委員会」・「景観アドバイザー」などを規定している。

また，重点的に都市景観形成が必要と認める地域については，「重点地区景観形成基準」を定め，届出制度による景観誘導を図っている。

平成１７年度には，県知事の同意を受け，景観法に基づく景観行政を担う主体として景

観行政団体となった（平成１７年１１月１５日）。

平成１９年度には，市の景観まちづくりの諸施策を景観法のもと一体化した「柏市景観計画」を策定し，届出や指定に関する事項を定めるため，景観まちづくり条例の改正を行い，平成２０年４月１日より施行している。

(1) 大規模建築物等の新築等の届出

年度	建築物	工作物
R4	84	17
R5	47	28
R6	43	26

(2) 重点地区（令和７年４月１日現在）

ア　新条例に基づく重点地区

名　称	面積(ha)
豊四季台景観重点地区	約 37.9
柏の葉キャンパス駅周辺景観重点地区	約 33.0
柏の葉２号調整池周辺景観重点地区	約 25.0

イ　旧条例に基づく重点地区

名　称	面積(ha)
柏の葉一丁目景観重点地区	約 5.3
柏の葉三丁目景観重点地区	約 6.8
柏の葉三丁目第二景観重点地区	約 0.6

※旧条例とは，平成 20 年 4 月 1 日改正前の景観まちづくり条例を指し，新条例とは，平成 20 年 4 月 1 日改正後の景観まちづくり条例を指す。

５　屋外広告物

良好な景観を形成し，若しくは風致を維持し，又は公衆に対する危害を防止するため，柏市屋外広告物条例を制定し，広告物の掲出に関する許可，違反広告物の除却等を行っている。

(1) 許可件数　（単位：件）

区　分	令和４年度	令和５年度	令和６年度
はり紙・はり札	0	0	0
立看板	0	0	0
アーチ	0	0	3
のぼり・広告旗	27	23	38
アドバルーン	0	0	0
自動車の広告物	2	1	10

電柱類の広告物	2	1	1
広告板等	265	254	309

(2) 除却件数　（単位：件）

区　分	令和４年度	令和５年度	令和６年度
はり紙・はり札	139	163	78
立看板	0	0	0
のぼり・広告旗	0	0	0

６　交通政策

(1) かしわコミュニティバス　ワニバース（市役所ルート）

柏駅周辺の公共施設へのアクセス向上のため，バス事業者にワニバース（市役所ルート）の運行補助をしている。

年　度	R5	R6
利用者数	13,833	63,062
運行日数(日)	85	243
1日平均利用者数(人)	163	260
1便平均利用者数	4.07	6.49

※令和5年11月20日から運行を開始

(2) かしわコミュニティバス　ワニバース（逆井・南増尾・沼南コース）

南部，東部地区の公共交通空白・不便地域の解消を図るため，ワンボックス車によるワニバース（逆井・南増尾・沼南コース）の運行補助をしている。

年　度	R2	R3	R4	R5	R6
コース	逆井・南増尾・沼南				
利用者数	21,450	28,230	32,465	37,557	47,982
運行日数(日)	359	359	359	360	359
1日平均利用者数(人)	59.7	78.6	90.4	104.6	133.7

※平成17年9月2日から運行を開始

(3) 予約型相乗りタクシー　カシワニクル

東部地区の公共交通空白・不便地域の解消を図るため，セダン型車両による予約型相乗りタクシーを運行している。

年　度	R2	R3	R4	R5	R6
利用者数	8,444	10,555	11,508	11,410	12,441
会員登録者数（累計）	1,595	1,818	2,088	2,357	2,581
運行日数(日)	293	293	293	293	293
1日平均利用者数(人)	28.85	36.02	39.29	38.94	42.42

※平成25年1月15日から運行を開始

7　北部地域総合整備

(1) 主な経緯

昭和６０年　７月　　運輸政策審議会において常磐新線の整備を答申
平成　元年　６月　　「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」（宅鉄法）の制定（同年９月施行）
　　３年　３月　　常磐新線の整備主体となる「首都圏新都市鉄道(株)」が設立
　　１０月　　１都３県は，宅鉄法に基づく基本計画を策定し，運輸・建設・自治大臣が承認
　　６年　３月　　市内の整備区域内の用地先買いの開始
　　１０月　　常磐新線起工式（秋葉原・新浅草間）
　　８年　３月　　緑園都市構想策定
　　７月～　地権者を対象としたまちづくり説明会の実施
　１０年　３月　　常磐新線及び沿線整備に関する柏都市計画説明会の実施
　　４月　　柏都市計画素案の公聴会の実施
　　７月　　柏都市計画案と環境影響評価準備書の縦覧及び説明会の実施
　　１１月　　環境影響評価準備書に対する公聴会の実施
　１１年　２月　　県都市計画地方審議会の開催
　１１年　３月　　都市計画決定の公告及び環境影響評価書の縦覧
　　９月　　柏北部中央地区土地区画整理事業，事業計画案の説明会の実施
　　１０月　　柏北部中央地区土地区画整理事業，事業計画（案）の縦覧
　　１２月～　利根川橋りょう下部工工事の着手
　１２年　４月　　柏北部東地区土地区画整理事業，事業計画案及び施行規程説明会の実施
　　５月　　柏北部東地区土地区画整理事業，事業計画（案）及び施行規程の縦覧
　　８月　　柏北部中央地区土地区画整理事業，事業認可
　　１２月　　柏北部中央地区土地区画整理審議会設置
　１３年　２月　　鉄道新名称を「つくばエクスプレス」に決定
　　十余二地区鉄道工事着手
　　３月　　国道１６号横断部鉄道工事着手
　　柏北部東地区土地区画整理事業，事業認可
　　９月　　柏北部東地区土地区画整理審議会設置
　　柏ゴルフ倶楽部閉鎖
　１４年　３月　　国土交通省が事業の認可告示（千葉県内）
　　柏北部中央地区事業計画変更認可（第１回）
　　８月　　つくばエクスプレス車両デザイン決定
　　１２月　　つくばエクスプレス柏市新駅候補名決定
　１５年　４月　　つくばエクスプレス車両披露式

つくばエクスプレス第一期走行試験開始
７月　柏北部中央駅安全祈願祭
１０月　つくばエクスプレス駅名決定
１６年　４月　つくばエクスプレス第二期走行試験開始
５月　つくばエクスプレスレール締結式（軌道工事１００％完了）
１１月　つくばエクスプレス全線走行試験開始
１７年　２月　つくばエクスプレスイメージキャラクターの名前が「スピーフィ」に決定
つくばエクスプレスの開業日が８月２４日に決定
３月　つくばエクスプレス運行計画概要発表
国土交通省がつくばエクスプレスの運賃認可
８月　つくばエクスプレス開業
１９年　９月　柏北部中央地区事業計画変更認可（第２回）
２０年　３月　柏の葉国際キャンパスタウン構想策定
１０月　柏北部東地区事業計画変更認可（第１回）
２１年　３月　柏北部中央地区事業計画変更認可（第３回）
２１年　４月　つくばエクスプレスの１日平均輸送人員（２１年４月時）が２７万人を突破
２２年　４月　柏たなか駅前に環境コンビニステーション開設
２３年　４月　つくばエクスプレスの１年間の旅客輸送人員が１億人を突破
２３年１２月　柏の葉キャンパスを中心とし，内閣府より「総合特区」及び「環境未来都市」の対象地域として指定
２４年　４月　柏市立柏の葉小学校開校
２４年１０月　柏の葉キャンパス交番業務開始
２５年　４月　つくばエクスプレスの１日平均輸送人員が３０万人を突破
２５年１１月　柏北部中央地区事業計画変更認可（第４回）
２６年　３月　柏の葉国際キャンパスタウン構想充実化版策定
２６年　９月　柏北部東地区事業計画変更認可（第２回）
２７年　８月　つくばエクスプレスが開業１０周年を迎える
２７年１１月　柏北部中央地区事業計画変更認可（第５回）
２８年　２月　柏北部東地区事業計画変更認可（第３回）
２９年　２月　柏北部東地区換地計画認可
２９年　６月　柏北部東地区換地処分公告
３０年　３月　柏北部中央地区事業計画変更認可（第６回）
環境コンビニステーションがセナリオハウスパーク柏たな（柏たなか駅前公園）に移設
３０年　４月　柏市立柏の葉中学校開校
令和　元年１１月　柏の葉国際キャンパスタウン構想改定
令和　３年１２月　柏北部中央地区事業計画変更認可（第７回）

令和　４年　３月　　柏北部東地区（清算期間を含む）事業完了
令和　５年　４月　　柏市立田中北小学校移転開校
令和　７年　８月　　つくばエクスプレスが開業２０周年を迎える

(2) つくばエクスプレスの概要

ア　開業日　平成１７年８月２４日

イ　建設事業費　約８，０８１億円

ウ　鉄道整備・運営の主体　首都圏新都市鉄道株式会社

エ　路線内訳　秋葉原～つくば間　５８．３㎞（４５分）

(ｱ) 東京都　１３．２㎞　（千代田区　台東区　荒川区　足立区）

(ｲ) 埼玉県　　７．４㎞　（八潮市　三郷市）

(ｳ) 千葉県　１３．５㎞　（流山市　柏市）

(ｴ) 茨城県　２４．２㎞　（守谷市　つくばみらい市　つくば市）

オ　駅数　２０駅

カ　柏市域内の計画

(ｱ) 路線延長　５．６㎞

(ｲ) 設置駅　柏の葉キャンパス駅，柏たなか駅

(ｳ) 構造　高架構造

キ　つくばエクスプレス１日当たり輸送人員

年度	１日当たり輸送人員（単位／人）
※平成１７年度	150,700
平成１８年度	195,300
平成１９年度	234,200
平成２０年度	257,600
平成２１年度	270,300
平成２２年度	282,600
平成２３年度	289,700
平成２４年度	305,900
平成２５年度	324,000
平成２６年度	326,000
平成２７年度	340,000
平成２８年度	354,000
平成２９年度	370,000
平成３０年度	386,000
令和　元年度	395,000
令和　２年度	278,000
令和　３年度	306,000
令和　４年度	349,000
令和　５年度	383,000
令和　６年度	403,000

※平成１７年度は，平成１７年８月２４日から平成１８年３月３１日までの期間

(3) つくばエクスプレス沿線のまちづくり計画

北部地域は，「宅鉄法」を踏まえて「都市の活力と環境が調和した職住近接のまちづくり」を基本理念として平成８年に策定された「緑園都市構想」および公・民・学連携による国際学術研究都市・次世代環境都市を目指す「柏の葉国際キャンパスタウン構想」に基づき，本市都心部に次ぐ第二の拠点を形成するための都市整備を推進し，多様な都市機能が集積する国際的な拠点都市の形成を目指してまちづくりを進めている。

北部地域には，柏の葉キャンパス駅，柏たなか駅の２駅が設置されており，この２駅を中心とした柏北部中央地区・柏北部東地区の２地区において，一体型特定土地区画整理事業による沿線整備を行っている。なお，柏北部東地区については，平成２９年６月３０日に換地処分公告を行い，令和４年３月３１日に清算手続き等を含め，区画整理事業は完了している。

事業地区名	事業主体	施行区域面積	計画人口
柏北部東地区	独立行政法人都市再生機構	約 128.0ha	約 12,800 人
柏北部中央地区	千葉県	約 272.9ha	約 26,000 人

８　建築行政等

昭和５６年４月から特定行政庁として，建築物等について確認事務を行っている。

その他，指定確認検査機関（民間）で行った確認等の報告に基づく台帳等の整備，建築計画概要書等の写しの交付，位置指定道路の指定及び木造住宅等の耐震補助業務等を行っている。

(1) 確認申請等件数（柏市受付分）

年度	建　築　物	建　築　設　備	工　作　物
R4	27(15)	3(3)	3(2)
R5	25(14)	5(4)	18(15)
R6	15(12)	7(7)	21(21)

※上記の件数には，計画通知を含む。（　）内は，計画通知の件数（内数）

(2) 指定確認検査機関（民間）から確認業務を引き受けした旨の報告があった件数

年度	建　築　物	建　築　設　備	工　作　物
R4	2,121	82	17
R5	2,196	83	16
R6	1,957	58	23

(3) 建築計画概要書等の写し等の交付件数

年度	建築計画概要書等の写し	確認証明書	道路位置指定図面の写し	道路位置指定証明書
R4	6,258	1,783	2,052	17
R5	6,097	1,674	1,918	8
R6	6,507	1,915	1,956	2

(4) 道路位置指定申請等取扱件数

年度	申請(件)	指定(件)	指定延長(m)
R4	11	13	314.97
R5	13	12	360.22
R6	6	6	155.42

(5) 木造住宅等の耐震補助金交付件数

年度	木造住宅耐震診断	木造住宅耐震改修	マンション耐震診断		危険コンクリートブロック塀等除却
			予備診断	本診断	
R4	12	8	0	0	10
R5	24	11	0	0	9
R6	39	27	0	0	14

９　開発事業調整等

開発事業等に係る紛争の予防及びラブホテルの建築の規制

条例	条例の目的	届出等の区分	各年度の届出等の件数		
			R4	R5	R6
柏市ラブホテル建築規制条例	ラブホテルの建築に関し必要な規制を行うことにより，市民の良好な生活環境を保持するとともに，青少年の健全な育成を図る。	ホテル等建築審査申請	0	0	0
柏市開発事業等計画公開等条例	開発事業等に係る計画等の公開並びに開発事業等に係る紛争の解決のあっせん及び調停その他必要な事項を定め，開発事業等に係る紛争の予防及び解決を図り，地域における良好な近隣関係の形成に資する。	開発事業等に係る構想又は計画の届出	108	93	84

１０　開発許可

都市計画法２９条に基づく開発行為の許可状況は，次のとおりである。

年度	件数	面　積（㎡）
R4	69	214,886.51
R5	68	170,026.79
R6	43	121,996.27

１１　土地区画整理事業

(1) 施行済の事業

地区名	施行者	都市計画決定年月日	施行地区面積(ha)	認可公告年月日	減歩率(%)		施行期間(年度)	事業費(千円)	備　考
					公共	合算			
南柏第一	組合		13.8	S28.8.3	18.70	21.20	S28～S34	3,929	南柏
柏駅西口	市	S32.12.24	41.7	S33.10.1	13.62	21.01	S33～S48	540,862	明原，向原，末広町，旭町
百秀会	組合		16.3	S37.12.14	8.72	25.60	S37～S48	184,601	亀甲台
豊四季	組合		13.9	S44.5.9	10.42	29.03	S44～S54	407,361	豊上町，新富町
北柏駅南口	市	S46.2.5	41.1	S47.3.1	27.27	30.76	S46～S58	3,173,300	北柏
北柏	公団	S43.12.28	109.9	S48.5.9	23.65	39.15	S48～S59	2,544,733	松葉町
名戸ヶ谷	組合		6.7	S48.6.19	13.19	28.72	S48～S53	497,300	あかね町
名戸ヶ谷前	組合		32.5	S54.10.12	17.05	36.08	S54～S61	5,462,000	新柏
根戸中馬場	組合		3.9	S57.12.24	21.85	39.90	S57～S63	1,045,566	北柏台
逆井・藤心	組合		9.4	S58.9.27	25.14	42.17	S58～S63	2,247,693	逆井藤ノ台
柏通信所跡地	県	S58.12.13	187.8	S59.3.30	9.40	12.90	S58～H2	7,557,292	柏の葉
松ヶ崎第一	組合		18.9	H6.12.27	15.66	24.75	H6～H11	4,249,000	大山台
花野井農住	個人		1.4	H7.12.15	19.45	41.34	H7～H11	594,842	花野井
花野井第三	組合		1.0	H11.11.5	21.81	39.85	H11～H15	300,883	花野井
花野井前留	組合		1.6	H11.11.19	21.93	44.82	H11～H15	582,304	花野井
篠籠田寺前	組合		1.7	H14.1.9	25.79	45.95	H13～H15	444,025	篠籠田
豊四季駅南口	組合	H8.9.20	4.2	H9.1.13	31.52	39.45	H8～H16	2,534,000	豊四季
高柳第一	組合	S56.3.27	28.7	S56.5.26	17.19	29.94	S56～H4	3,622,000	高南台

塚崎	組合		11.2	S57.3.9	13.60	41.10	S56～S61	2,740,000	塚崎
大井東部	組合		9.9	S60.8.27	13.68	36.45	S60～H3	2,083,184	緑台
第二工業団地	組合		41.6	H3.7.5	20.16	28.89	H3～H9	6,329,219	風早
高柳向原	組合		5.1	H4.4.24	27.44	38.69	H4～H9	1,153,824	南高柳
沼南台	公団	S43.12.28	111.8	S47.6.21	20.90	37.90	S47～S52	8,100,359	大津ケ丘
高柳西部第一	公団	S61.12.26	37.1 (39.3)	S63.5.20	23.92	38.00	S63～H17	18,979,401	しいの木台
高柳西部第二	公団	S61.12.26	9.2	S63.5.20	34.45	38.00	S63～H17	6,146,311	しいの木台
湖南	組合	H13.3.30	49.1	H13.10.19	27.62	52.62	H13～H22	8,388,700	手賀の杜
白井・沼南	組合		3.7 (53.2)	H6.2.4	32.77	54.98	H5～H16	11,480,000	西白井
柏インター第二	組合	H13.3.30	9.4	H14.7.2	13.31	39.84	H14～H28	2,101,279	柏インター東
沼南中央	組合	H22.12.3	46.2	H23.4.25	18.18	51.34	H23～H29	8,930,611	大島田
柏インター第一	組合	H13.3.30	30.0	H14.3.29	13.09	39.28	H13～H30	6,542,702	柏インター南，柏の葉
高柳駅西側	組合	H8.9.20	15.7	H9.9.26	27.03	36.88	H9～H31	5,697,000	高柳
柏北部東	都市機構	H11.3.30	128.0	H13.3.26	23.9	43.1	H12～R3	44,839,543	大室，小青田，船戸
吉祥院北	組合		1.9	R1.12.27	20.35	48.00	R1～R4	399,739	大室

※（ ）内の数値は，隣接市の行政区域を含んだ施行地区全体の面積

(2) 施行中の事業

地区名	施行者	都市計画決定年月日	施行地区面積(ha)	認可公告年月日	減歩率(%)		施行期間(年度)	事業費(千円)	備考
					公共	合算			
北柏駅北口	市	H10.4.28	12.3	H13.3.16	28.37	28.37	H12～R13	12,925,031	
柏北部中央	県	H11.3.30	272.9	H12.8.25	26.01	40.0	H12～R10	109,100,000	
柏インター西	組合		30.4	R2.1.27	19.77	54.93	R1～R7	11,047,296	

１２　柏駅周辺市街地再開発事業

(1) 柏駅東口地区市街地再開発事業

常磐線の複々線化着工を契機として行われた市街地再開発事業である。昭和４６年８月３１日に事業計画認可公告，昭和４８年９月１４日に建築工事完了公告を行った。権利変換は都市再開発法第１１１条による特則型（地上権非設定）で，権利者の約６６％が，また，従前資産に対して約９２％が施設建築物に変換した。

ア　土地利用比較

区　分		施行前		施行後		備　考
		面積(㎡)	構成比(%)	面積(㎡)	構成比(%)	
公用共有	道　路	3,870	20.5	5,169	27.4	
	広　場	1,440	7.7	5,308	28.1	従前の広場はＪＲ用地
	水　路	84	0.4	－	－	
建築敷地		13,469	71.4	8,386	44.5	
計		18,863	100.0	18,863	100.0	

イ　施設建築物

区　分	敷地面積(㎡)	建築面積(㎡)	延床面積(㎡)	容積率(%)	階　数	高　さ(m)
Ａ　棟	3,166.27	3,031.07	25,388.45	799.13	地下　２階 地上　８階	32.6
Ｂ　棟	5,220.10	4,484.06	47,668.35	799.67	地下　３階 地上１４階	59.65

(2) 柏駅東口Ｅ街区第一地区市街地再開発事業

昭和６３年に策定された都市活力再生拠点整備事業による地区再生計画に基づき，商業施設として，権利者７人からなる市街地再開発組合により施行された。なお，本市は，参加組合員として事業に参入し，市営駐車場を設置した。

平成６年２月１８日に組合設立認可公告，平成１１年２月１７日に建築工事完了公告を行った。権利変換方式は，都市再開発法第１１０条による全員同意型（地上権非設定・一部定期借地権設定）である。

ア　土地利用比較

区　分	施行前		施行後		備　考
	面積(㎡)	構成比(%)	面積(㎡)	構成比(%)	
道　路	1,445	27.2	2,221	41.8	
建築敷地	3,862	72.8	3,086	58.2	
計	5,307	100.0	5,307	100.0	

イ　施設建築物

敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延床面積（㎡）	容積率（%）	階数	高さ（m）
3,086.1	2,204.7	18,054.4 (14,442)	468	地下　2階 地上　7階	28

(3) 柏駅西口Ｂ－２地区第一種市街地再開発事業

平成２年度に策定された柏駅西口地区整備計画に基づき，平成５年に創設された沿道再開発型街路事業を適用し，都市計画道路（末広あけぼの線）整備と併せて，権利者５人からなる市街地再開発組合により施行された。

平成９年１月２１日に組合設立認可公告，平成１２年１０月２６日に建築工事完了公告を行った。権利変換方式は，都市再開発法第１１０条による全員同意型（地上権非設定）である。

ア　土地利用比較

区分	施行前		施行後		備考
	面積（㎡）	構成比（%）	面積（㎡）	構成比（%）	
道路	1,131	30.0	2,279	46.3	
建築敷地	3,791	70.0	2,643	53.7	
計	4,922	100.0	4,922	100.0	

イ　施設建築物

敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延床面積（㎡）	容積率（%）	階数	高さ（m）
2,642.7	1,806.7	20,408.9 (17,175.4)	649.9	地下　2階 地上１５階	75

(4) 柏駅東口Ａ街区第二地区第一種市街地再開発事業

昭和６３年３月に策定された都市活力再生拠点整備事業による地区再生計画に基づき，事業化を検討。平成６年１２月に再開発準備組合を設立。

平成１５年７月に柏駅周辺地域が「都市再生緊急整備地域」の指定を受けたことに伴い，平成１７年１２月に事業方針を住宅用途主体とした都市計画の変更並びに，市街地再開発組合設立認可公告を行った。

平成１９年２月に建築工事着工，平成２２年６月に建築工事完了公告を行った。なお，権利変換方式は都市再開発法第１１１条よる地上権非設定型である。

ア　土地利用比較

区分	施行前		施行後		備考
	面積（㎡）	構成比（%）	面積（㎡）	構成比（%）	
道路	413	10.7	931	24.2	
建築敷地	3,437	89.3	2,919	75.8	
計	3,850	100.0	3,850	100.0	

イ　施設建築物

敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延床面積（㎡）	容積率（%）	階数	高さ（m）
2,918.83	1,448.42	26,122.69 (17,475.34)	598.71	地下　1階 地上２９階	99.9

(5) 柏駅東口Ｄ街区第一地区第一種市街地再開発事業

昭和６３年３月に策定された都市活力再生拠点整備事業による地区再生計画に基づき事業化された。

平成２４年８月に市街地再開発組合設立認可公告，平成２５年５月に権利変換計画認可公告を行った。

平成２５年１２月に建築工事着工，平成２８年４月に建築工事完了公告を行った。なお，権利変換方式は都市再開発法第１１１条による地上権非設定型である。

ア　土地利用比較

区分	施行前		施行後		備考
	面積（㎡）	構成比(%)	面積（㎡）	構成比(%)	
道路	626	7.5	1,433	17.1	
建築敷地	7,753	92.5	6,946	82.9	
計	8,379	100.0	8,379	100.0	

イ　施設建築物

区分	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延床面積（㎡）	容積率（%）	階数	高さ（m）
D　棟	4,532	3,144	34,130 (26,500)	585	地下　1階 地上２７階	約 99
E　棟	2,414	1,624	9,957 (7,861)	326	地下　1階 地上　6階	約 26

(6) 都市再生緊急整備地域の指定

平成１５年７月１８日，柏駅周辺地域約２０ha が都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の第３次指定を受けた。その後，平成２３年１２月８日，地域整備方針の見直しがあった。

ア　地域整備方針（整備の目標）

(ｱ) 千葉県北西部の中心であり，JR 常磐線・東武野田線の交通結節点として発展してきた柏駅周辺地域において，その立地特性を活かし，共同化等により商業をはじめとする多機能複合市街地を形成する。

(ｲ) 大震災の教訓を踏まえ，建築物の不燃化や耐震化，延焼防止対策及び街路整備等による避難路の確保など，災害に強いまちづくりを推進する。

(ｳ) 人口減少を見越し，公共公益施設や商業施設等の適正な立地を促進し，コンパクトな都市づくりを推進する。

(ｴ) 地球温暖化対策として，良好な都市環境の形成，ヒートアイランド現象の抑制など低炭素型都市づくりを推進する。

１３　市営住宅

市営住宅の戸数については，現在，公営住宅７１２戸，改良住宅９６戸，公共住宅２４戸，合計８３２戸である。

(1) 公営住宅（令和７年４月１日現在）

団地名	棟番号	タイプ	管理戸数	構造	建設年度
根戸団地	５号棟	２Ｋ	40	中層耐火（４階建）	S43
	６号棟	３Ｋ	40		S44
	７号棟	３Ｋ	40		S45
	８号棟	３Ｋ	32		S47
宿連寺団地	９号棟	３ＤＫ	32	中層耐火（４階建）	S49
高田団地	１０号棟	３ＤＫ	18	中層耐火（３階建）	S51
	１１号棟	３ＤＫ	18		S52
	１２号棟	３ＤＫ	18		S53
逆井団地	１３号棟	３ＤＫ	18	中層耐火（３階建）	S54
	１４号棟	３ＤＫ	18		S55
	１５号棟	３ＤＫ	18		S56
	１６号棟	３ＤＫ	18		S57
東十余二団地	１号棟	３ＤＫ	11	中層耐火（３階建）	S59
		車椅子対応	1		
	２号棟	３ＤＫ	10		S59
		車椅子対応	1		
		老人同居向	1		
逆井第２団地	１７号棟	３ＤＫ	12	中層耐火（３階建）	S62
市営北柏	Ａ棟	３ＤＫ	30	高層耐火（１０階建）	H3
		２ＤＫ	10		
	Ｃ棟	３ＤＫ	19	高層耐火（７階建）	H6
		２ＤＫ	14		
	Ｄ棟	３ＤＫ	6	中層耐火（４階建）	H6
		２ＤＫ	10		
		車椅子対応	2		
	Ｂ棟	３ＤＫ	12	高層耐火（７階建）	H9
		２ＤＫ	31		
		車椅子対応	4		
		単身１ＤＫ	4		

	Ｅ棟	２ＤＫ	18	高層耐火（７階建）	H12
		ｼﾙﾊﾞｰﾊｳｼﾞﾝｸﾞ（２ＤＫ）	12		
		ｼﾙﾊﾞｰﾊｳｼﾞﾝｸﾞ（１ＤＫ）	8		
		車椅子対応	2		
高柳第３団地	１号棟	２ＤＫ	7	簡準二（２階建）	S43
	２号棟		3		S43
	３号棟		3		S43
	４号棟		7		S43
	５号棟		5		S44
	６号棟		4		S44
	７号棟		6		S44
	１０号棟		6		S45
	１１号棟		4		S45
	１２号棟		3		S45
塚崎団地	１号棟	１ＤＫ	4	中層耐火（３階建）	H7
		２ＤＫ	2		
		３ＤＫ	8		
	２号棟	２ＤＫ	4		H7
		３ＤＫ	8		
	３号棟	２ＤＫ	4		H7
		３ＤＫ	8		
	４号棟	２ＤＫ	4		H8
		３ＤＫ	8		
	５号棟	１ＤＫ	4		H8
		２ＤＫ	4		
		３ＤＫ	12		
	６号棟	２ＤＫ	4		H9
		３ＤＫ	8		
	７号棟	２ＤＫ	6	中層耐火（４階建）	H9
		３ＤＫ	18		
	８号棟	２ＤＫ	6		H10
		３ＤＫ	18		
	９号棟	２ＤＫ	2	中層耐火（３階建）	H11
		３ＤＫ	4		

(2) 改良住宅・公共住宅

団地名	棟番号	タイプ	管理戸数	構造	建設年度
高野台改良住宅団地	１号棟	２Ｋ	24	中層耐火（４階建）	S39
	２号棟		24		S40
	３号棟		24		S41
	４号棟		24		S42
向原団地公共住宅		３Ｋ	24	中層耐火（４階建）	S46