

【松戸都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県の北西部、都心から 20 k m 圏に位置する。西は江戸川を境に東京都葛飾区、江戸川区、埼玉県三郷市に接し、南は市川市、東は鎌ヶ谷市、東から北にかけて柏市、流山市と接しており、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

本区域は、水戸街道の宿場町として、また、舟運交通の要衝として栄えてきた。市制を施行した昭和 18 年の人口は 4 万人程度であり、昭和 30 年代の半ばまでは農業主体のまちとして緩やかな人口の増加傾向をたどってきた。

その後、高度経済成長に伴い、東京に隣接する地理的な条件から、団地整備や土地区画整理事業の進展とともに、人口規模において飛躍的な伸びを見せた。人口は、平成 23 年の東日本大震災後、一時的に減少したが、近年は増加傾向で推移し、令和 6 年には、50 万人に到達した。

本区域は、このような人口動向の中、6 路線 23 駅の鉄道駅等を中心に市街地が形成されてきた。今後は、50 万人規模の人口維持を展望しながら、以下の方針により、将来都市像である「多世代がともにいきいきと思ひ思いに暮らすことができるまち」の形成を図ることとする。

i 安心して住める住まいと地域がある都市

- ・多様な住宅ストックや生活利便性の高さを生かし、子どもからお年寄りなど幅広い層の多様なライフスタイルが実現できる住まい・居住環境づくりを目指す。
- ・誰もが安心して快適に暮らし続けられる環境づくりや、コミュニティの活性化につながる機能や場の充実を図る。

ii 都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市

- ・多様な住民生活を支える駅周辺等は、都市機能の維持・拡充とともに、居心地のよさを感じられる魅力ある市街地環境づくりを目指す。特に松戸駅周辺は、高次都市機能の集積・拡充を図るとともに、松戸の顔として魅力や賑わいのある拠点づくりを進める。
- ・工業団地を中心とした生産・研究開発機能の維持・充実を図るとともに、新たな産業の誘致や雇用の創出など、経済的な活力や賑わいづくりに向けた環境形成を図る。

iii 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市

- ・多彩な水・みどり・歴史の資源の保全・活用を官民連携で取り組むことにより、潤い豊かで快適な都市づくりとともに、地域の魅力づくりを進める。
- ・地域の活性化や賑わいの創出を目的とする地域振興や環境保全などの多面的な機能を発揮するグリーンインフラの構築を目指す。

iv 誰もが楽しく快適に移動できる都市

- ・公共交通の利便性を高め、誰もが安全・安心で快適に移動しやすい都市づくりをモビリティ分野の技術発展や環境変化に対応しながら進める。
- ・広域的な交通ネットワークの整備と連携し、道路交通環境の整備・改善を計画

的に進める。

- ・安全で快適な歩行者空間の形成とともに、移動そのものが楽しめる道路環境づくりなど、賑わいや魅力の創出につながる都市づくりを目指す。

v 災害から守られた安全な都市

- ・自助・共助・公助の連携を基本として、震災や風水害などの発生時に被害を少しでも減らす防災・減災のまちづくりに、国・県・関係機関と連携しながらハード・ソフトの両面から取り組む。

(2) 地域毎の市街地像

本区域は、6 路線 23 駅の鉄道網が整備されており、それらの駅を中心とした生活圏が形成されている。今後はさらに、各駅周辺にそれぞれの生活圏の地域特性に応じた都市機能の集積を図り、拠点となる核の形成を目指すとともに、各拠点間のネットワークを強化し、各地域の核を連携することで、本区域の地域特性を生かしたコンパクトシティ（集約型都市構造）の構築を推進する。

○広域交流拠点地域（松戸駅周辺）

本地域は、歴史的な中心性、行政機能や商業機能の集積、交通結節点としてのポテンシャル等を考慮して、住民の多様なニーズに応える魅力を備えた環境等を整える。また、バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した、安全で快適な歩行者空間の整備、既存の歴史資源や河川・緑の自然資源の活用、魅力あるまち並みの形成等により、うるおいあふれた回遊性の高い空間を確保する。

○交流拠点地域（新松戸駅、新八柱・八柱駅、東松戸駅周辺）

本地域は、駅周辺の高度利用や商業機能の誘導を図り、交通基盤の整備による交通結節機能の強化や質の高い空間づくりに取り組むとともに、交流拠点にふさわしい機能の集積や安全で快適な歩行者空間の整備など、地域の特性を生かしたまちづくりを進める。

○その他の各駅周辺等地域

その他の各駅周辺や良好な市街地が形成されている地域についても、コンパクトな市街地の形成を基本としながら、それぞれの地域としての特性を考慮し、交通基盤の整備や安全・快適な歩行者空間づくり、商業機能の立地誘導等を進め、個性的で魅力あるまちに育成する。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域には、23 の駅が配置され、各駅を中心とした市街地が形成されていることから、それらを拠点とした多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指している。

特に、本区域の中心市街地である松戸駅周辺地区については、本区域の都心にふさわしい広域的な商業・業務機能及び文化機能の集積を図り、地下鉄 11 号線の延伸も視野に入れながら都市交通機能の強化に併せ、拠点的な市街地整備を図る。

地区内に分散している公共施設については、施設の再編を行い、核となる施設を誘導することで更なるコンパクトシティの実現を目指す。

また、本区域は超高齢社会を迎え、今後は多様な世代が生き生きと豊かに暮らすことのできる生活環境の整備が求められており、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮しながら、公共施設や道路・駅等の交通基盤の整備・改善により「徒歩生活圏」の形成を図り、安全・安心、快適でコンパクトな市街地の形成を目指す。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

本区域においては、平成 30 年に東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）千葉県区間が開通したほか、外環道に接続し、本区域の南部を横断する北千葉道路も整備が進められているなど、広域的な幹線道路網が形成されつつあり、社会インフラとして重要な役割が期待されている。これらの沿道や主要な道路との接続部周辺においては、本区域の産業構造や地域の特性を考慮した上で、広域的な交通利便性を生かし、新たな産業の創出を図ることで、雇用の促進等地域の活性化につなげる。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

近年の頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、災害時に緊急輸送路や避難路となる幹線道路や生活道路の整備、火災発生時に延焼抑制・遅延効果が期待されるオープンスペースや緑地等の確保、避難場所等の防災拠点の整備等を進める。特に住宅が密集している地区で道路等の基盤整備が整っていない地区においては、地域住民の意向等を踏まえながら、基盤整備やオープンスペースの確保等を図り防災性を高める。

松戸駅周辺地区は本区域の中心市街地であり、多くの人が集まり賑わいのある地区であることから、災害時の避難場所等となる防災拠点の形成に努める。

また、北小金駅周辺地区や新松戸駅東側地区等については、市街地開発事業等により敷地の共同化や都市基盤施設の整備、オープンスペースの創出を行うことで防災性の向上に努める。

このほか、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。近年頻発する集中豪雨等による都市型水害に対しては、樹林地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努めるとともに、流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で取り組む治水対策として、「流域治水プロジェクト」と整合した対策を推進する。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

自然的環境の保全や、コンパクトシティの形成、公共交通の充実及び利用促進を図るとともに、公共施設や民間建築物において再生可能エネルギーや省エネルギー設備の普及促進に努め、エネルギー利用の効率化を促すことにより、環境負荷を抑制し持続可能なカーボンニュートラルな都市づくりを推進する。

また、自然的環境の保全や市街地における緑の保全・整備等に努め、ヒートアイランド現象の緩和や二酸化炭素の吸収・固定等による環境の改善、防災・減災、景観形成など多様な機能を有するグリーンインフラとして活用を図る。

（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

松戸駅周辺は、本区域の中心市街地として行政機関等の業務機能が集積している地区であり、今後も業務機能の集積を図る地区として業務地を配置する。

b 商業地

本区域の中心市街地である松戸駅周辺は、歴史的な中心性、広域的な商業地としての機能の集積、交通結節点としての利便性から、商業・業務・文化・住宅等の機能が高度に集積した広域的な中心商業地として配置する。

新松戸、新八柱・八柱、東松戸の各駅周辺については交通結節点としての利便性を生かし、交流拠点としてふさわしい商業基盤の整備・育成を図る商業地として配置する。

また、その他主要な駅周辺や市街地形成の経緯によって商業施設の集積がみられる地区について、交通基盤の整備や適切な高度利用、日常生活に必要な商業機能の誘導等により、生活拠点として賑わいのある商業空間を形成する商業地として配置する。

c 工業地

北松戸、稔台、松飛台の工業団地とその周辺等については、産業構造の転換等も考慮しながら、付加価値の高い製品の製造業の誘導・集積を図り、生産・研究開発機能等の維持・充実に努める地区とし、本区域の工業地として配置する。

d 住宅地

ア．低層住宅地

駅や幹線道路からやや離れた位置にあって、住宅地に特化した地区については、周辺環境と調和しない用途や形態の建物の混在を防止して、安全・安心で快適な居住環境を確保する住宅地として配置する。

イ．中高層住宅地

駅周辺商業地の後背部については、その利便性を生かしながら、中高層主体の住宅地を配置する。

幹線道路沿道等については、住宅を中心としながら、日常の生活利便性を高める商業施設を一部許容する住宅地として、良好な居住環境を確保する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域は、鉄道駅を中心としたコンパクトな生活圏の集合体を都市の基本構造とし、駅周辺の商業・業務地においてはその利便性を生かしながら、地域として必要な機能の集積を図る地区として、高密度利用を図る。

b 住宅地

本区域の住宅地については、良好な居住環境の形成を図るため、低層・低密度

利用を基本とするが、中高層団地が形成されている常盤平地区、牧の原地区、小金原地区及び新松戸地区等については、引き続き高密度利用を図る。また、各駅に近接し交通至便な、J R 常磐線及び国道 6 号周辺のゾーン、京成電鉄松戸線（以下「京成松戸線」という。）及び都市計画道路 3・4・17 号稔台六実線周辺のゾーン、北総鉄道北総線（以下「北総線」という。）の各駅周辺についても、高密度利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

松戸駅周辺地区は、都市再生緊急整備地域の指定を受けており、本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務機能、行政機能、文化機能及び居住機能の集積を図る地区として、市街地再開発事業等を促進し土地の高度利用を図る。

本区域の主要な地区拠点である新松戸駅周辺地区、新八柱・八柱駅周辺地区、東松戸駅周辺地区、北小金駅周辺地区、常盤平駅周辺地区及び六実駅周辺地区は、商業・業務機能等の集積を図る地区として、地区の特性に応じた高度利用を図る。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

松戸地区、馬橋・北松戸地区、北小金・新松戸地区、常盤平地区及び六実地区等は、都市基盤施設の充実やオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。

また、稔台・八柱地区、小金原地区等についても、都市基盤施設等の適切な改善や新たな魅力づくりに努める。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、松戸市空家等対策計画に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域内の台地や低地、谷津で形成された地形にある緑豊かな矢切・栗山地区等の斜面緑地や小金宿・松戸宿等の歴史風土を形成している社寺の緑地、生産緑地等、市街地内に多数残された緑の保全に努める。また、これらの周辺においても建築物や工作物の配置、外観、色彩等については、景観計画や地区計画制度の活用等により、豊かな緑の景観との調和に配慮した誘導を図る。さらに、矢切・栗山地区の斜面緑地、幸谷地区の樹林地については、特別緑地保全地区に指定しており、樹林地の確実な保全を図る。

松戸神社や戸定邸、東漸寺、本土寺等の歴史的、文化的な建造物は重要な景観要素であるため、大切に継承していくとともに、これらの周辺では、歴史と文化の感じられる豊かな景観を形成するために建築物や工作物の配置、外観、色彩等との調和に配慮し、魅力あふれるまち並み景観の形成に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業団地の周辺など住宅と工場が混在する地区については、現況及び推移を勘案し、適切な土地利用への転換等を図り、住宅と工場の共存に努める。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域の約 1/4 を占める市街化調整区域は、農地、樹林地等の自然的な土地利用がおおよそ半分を占め、住民にうるおいとやすらぎを与える貴重な空間となっているため、その保全を基本とする。特に、貴重で優良な農地や、圃場・農道、用排水路等の整備のなされている集団農地等についてはその保全を図る

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水想定区域に指定されている地区については、溢水や湛水等による災害の発生の恐れがあるため、市街化の抑制に努める。急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

すぐれた自然の風景を維持し、都市の環境にも大きな役割を果たしている江戸川河川敷の保全に努める。また、良好な自然的環境を形成している樹林地についても保全に努める。

本区域南部の矢切地区においては、低地部の農地、江戸川や坂川といった特徴的な景観や観光資源を保全・活用するとともに、市内外の人々が交流できる拠点の形成に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域の無秩序な開発を抑制し、豊かな自然的環境や営農環境、景観等の保全に努めることを前提としながら、鉄道駅周辺および広域幹線道路等周辺地区においては、地域の活性化に資する都市的土地利用を検討するため、土地利用の方針を次のように定める。

- ・北千葉道路の沿道周辺地区においては、先端産業・成長産業等の本社機能・生産機能・研究開発機能等、高い経済効果が期待される施設の立地を許容・誘導するなど、土地区画整理事業等による計画的な土地利用を図る。
- ・東松戸駅、秋山駅、松飛台駅の徒歩圏においては、その立地特性を生かし、土地区画整理事業等による住宅・商業・業務系土地利用を許容・誘導するなど計画的な土地利用を図る。
- ・国道 6 号及び外環道に近接した地区においては、農業振興との共存、周辺道路への交通負荷、景観との調和など周辺環境に配慮するほか、浸水リスクに対する防災対策を十分に行ったうえで、産業振興に資する土地利用を許容するなど、地域の活性化を図る。
- ・21 世紀の森と広場周辺においては、周辺の自然的環境を生かしつつ、地元の意向を踏まえながら新駅設置を含めた計画的な新市街地整備を図る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

(3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は千葉県の北西部に位置し、県境である江戸川を隔てて東京都及び埼玉県に隣接している。本区域の広域的な道路網は、区域をほぼ南北に走る国道 6 号を主軸とし、松戸駅周辺地区を中心に国道 464 号及び主要地方道松戸野田線、市川松戸線、一般県道松戸鎌ヶ谷線、松戸原木線等が放射状に構成している。これらを補完または強化する形で本区域の都市活動を支える重要な都市施設として、都市計画道路網が決定・整備されている。

公共交通網としての鉄道は、J R 常磐線を主軸に京成松戸線や流鉄流山線が枝状に、J R 武蔵野線が本区域を南北に、東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）が本区域の東端を、北総線・京成電鉄成田空港線（成田スカイアクセス）が南部を走っており、通勤・通学をはじめとする交通需要に加え、東京国際空港や成田国際空港へのアクセスに大きな役割を果たしている。また、地下鉄 11 号線について、松戸までの延伸が検討されている。さらに、本区域においては、鉄道を補完する公共交通として、バス路線網が整備されている。

本区域の交通をとりまく環境は、首都東京に隣接する地理的な条件から通過交通量が多く、現況の道路網では、将来的にも混雑度は依然高い状況となることが予測されている。

このような状況を踏まえ、健全な都市生活のための空間機能や円滑な移動のための交通機能を確保するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・広域交通体系の整備と地域交通体系の整備を積極的に進めるとともに、道路ネットワークの更なる向上、市内交通の円滑化に努める。
- ・公共交通の利便性向上を図るとともに、公共交通と自動車交通との適正な機能分担を図る交通体系の確立に努める。
- ・道路網の段階構成と居住環境を保全する交通体系の確立に努める。
- ・市街地における安全で快適な歩行者空間の確保のため、歩道のバリアフリー化、自転車の走行空間の整備等の推進を図る。
- ・鉄道等との結節を強化するための駅前広場及び駅前線の整備を図るとともに、駐車施設の確保及び駐輪場の整備を促進し、道路環境の向上を図る。

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢の変化や地域の状況を勘案して、その必要性や既存道路による機能代替の可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

【道路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 $1.4 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【鉄道、バス等】

日常的な移動を支えるため、既存の公共交通については維持に努め、公共交通の利便性が低い地域においては、地域の実情を踏まえながら、新たな移動手段の

導入検討やA I ・ I C T等の活用方法を検討し利便性の向上に努める。

【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域の道路網の整備は、基本方針に基づき区域内での交通需要や通過交通等に対応した交通機能の確保及び道路が有する土地利用や空間機能に対する影響力を積極的に評価し、次の方針により道路網の整備・充実に努め、道路の骨格の強化に努める。

- i. 東京方面との連携や、環状方向の都市との連携を図るために広域的な幹線道路として、都市計画道路 1・3・1 号高速外かく環状線、1・3・2 号北千葉道路 1 号線、1・3・3 号北千葉道路 2 号線、3・1・1 号外かく環状線、3・1・2 号馬橋五香六実線、3・1・3 号高塚新田線、3・1・4 号串崎新田線及び 3・4・10 号松戸国道 6 号線を配置する。
- ii. 放射方向の幹線道路として、都市計画道路 3・3・5 号松戸栗ヶ沢線、3・4・9 号宮前大橋線、3・4・11 号岩瀬七右衛門新田線、3・4・12 号紙敷高塚線、3・4・16 号葛飾橋矢切線、3・4・17 号稔台六実線及び 3・4・20 号岩瀬串崎新田線を配置する。
- iii. 環状方向の幹線道路として、都市計画道路 3・3・6 号三矢小台主水新田線、3・3・7 号横須賀紙敷線及び 3・4・26 号南花島古ヶ崎線を配置する。
- iv. 地域交通を担う道路においては、接続する幹線道路と一体となった整備を進め、道路網の段階構成の確立に努める。

また、鉄道の主要駅については、公共交通網が十分な機能を発揮できるよう、幹線道路や駅前広場等を配置する。

イ. 鉄道

本区域における公共交通網を生かし、東京方面のアクセスや広域的な交流に対応した誰もが自由に移動でき、環境の負荷も小さい公共交通ネットワークを確立する。

J R 常磐線・武蔵野線の輸送力の向上に努めるとともに、地下鉄 11 号線松戸延伸の促進を図る。

また、東武野田線、京成松戸線、北総線等については、本区域の公共交通として、利便性の向上を図る。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

i 基本方針

本区域の中心商業・業務地である松戸駅周辺や、交流拠点として位置づけている新松戸駅周辺、八柱駅周辺及び東松戸駅周辺は、駐車場整備地区に指定されており、「松戸市における駐車施設整備に関する基本計画」に基づき駐車場の整備や

既存駐車場の有効活用等、総合的な駐車施策を官民一体となって取り組む。

ii 整備方針

「松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の適用により、駐車施設整備の推進を図る。

・自転車駐車場

鉄道の各駅を中心に駐車需要に対応した市営有料駐輪場の適切な整備、維持管理を行うとともに、民間による自転車駐車場整備に対する補助を進める。また、「松戸市自転車の放置防止に関する条例」等の徹底により、駅前広場や歩道等の機能に支障を来さないように努める。

エ. その他

・大規模駐車場

不特定多数の利用者を対象とした公共的駐車場については、「松戸市駐車場事業経営計画」に基づき都市計画駐車場である松戸駅西口地下駐車場の維持・充実を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・ 駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・18号馬橋根木内線 都市計画道路3・4・22号小金大金平線
	・ 市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・3・6号三矢小台主水新田線 都市計画道路3・3・7号横須賀紙敷線 都市計画道路3・5・28号葛飾橋竹ヶ花線
	・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路1・3・2号北千葉道路1号線 都市計画道路1・3・3号北千葉道路2号線 都市計画道路3・1・2号馬橋五香六実線 都市計画道路3・1・3号高塚新田線 都市計画道路3・1・4号串崎新田線 都市計画道路3・4・12号紙敷高塚線 都市計画道路3・4・16号葛飾橋矢切線 都市計画道路3・4・20号岩瀬串崎新田線 都市計画道路3・4・41号串崎新田大町線
	・ 駅前広場 都市計画道路3・5・32号松戸駅東口線 都市計画道路3・6・33号松戸駅西口線（再整備）

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

α 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域における都市化の進展に伴い、公衆衛生の保持、浸水防止及び生活様式の改善等の生活環境の向上を図ることが必要であり、一方では、水資源の確保及び自然環境の保護等の面から広域的な公共用水域の水質保全を図っていくことが非常に重要な課題となってきた。

よって、汚水については、本区域の大半は東京湾流域別下水道整備総合計画に基づき、江戸川左岸流域下水道全体計画に、東端に位置する六実地区等は利根川流域別下水道整備総合計画に基づき、手賀沼流域下水道全体計画に、各々十分な整合を図りながら流域関連公共下水道として整備を行うものとする。

また、雨水については、浸水地区の解消を図るよう整備を進めることを基本方針とする。

【河川】

本区域の主な河川は、一級河川として江戸川、坂川、新坂川及び国分川等 11 河川があり、準用河川としては、長津川、春木川、上大津川を含む 9 河川が指定されている。

これらの河川は、本区域の雨水排除の重要な役割を果たしているが、近年の都市化の進展に伴い、降雨時における流出量の増加が著しく、相対的に治水安全度が低下しつつある。このことから、今後も継続的に市街化に対応した河川整備を積極的に推進し、樹林地や農地等を保全することにより、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。また、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

10 年後には、市街化区域についてはおおむね整備を完了し、市街化調整区域についても追って整備を進めていくことを目標とする。なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

β 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、江戸川左岸流域下水道及び手賀沼流域下水道の流域関連公共下水道として分流式にて整備を進める。

江戸川左岸流域下水道については、市街化区域に重点をおいて汚水幹線及び枝線の整備を進めており、手賀沼流域下水道については、市街化区域の整備がほぼ

完了している。

また、単独処理区である金ヶ作処理区は、将来廃止する計画であり、江戸川左岸流域下水道への編入を見据え、分流化の整備を進める。

なお、市街化調整区域については、市街化区域の整備進捗状況に併せ、追って整備を進める。

雨水排水については、放流先河川の改修事業の進捗と十分調整を図りながら、既成の市街地の中で排水に支障を来している地区を中心に、公共下水道の雨水施設として整備を進める。

イ．河川

整備水準の目標を達成するため、一級河川坂川、新坂川、派川坂川及び国分川の河川改修事業の促進に努める。

また、本区域の南部は、真間川流域整備計画の対象となっていることから、当計画に合わせた治水上の対策を積極的に進める。

さらに、各流域の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置等の流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や、流水の正常な機能の維持に努める。

ｃ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 江戸川左岸流域関連公共下水道 幸谷、高塚新田及び常盤平地区の污水管きょ建設 長津川排水区等の雨水管きょ建設
河川	・ 一級河川 坂川 ・ 一級河川 新坂川 ・ 一級河川 派川坂川 ・ 一級河川 国分川

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市化の動向及び人口の動態等に対応し、都市機能の向上と良好な生活環境の保持等を図る上で必要となる、その他の公共施設については、長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

廃棄物の減量、再資源化を推進するとともに、既存施設の維持・改善により施設の長寿命化を図る。また、施設の老朽化に合わせて計画的に新たな施設の整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ処理施設	・(仮称)松戸市エネルギー回収型廃棄物処理施設

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 松戸駅周辺地区

本区域の中心市街地としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発事業等により土地の高度利用や都市計画道路、駅前広場、交通ターミナル、デッキ網等の整備による交通結節機能の強化を図り、また、地区内に分散する公共施設の再編を行い、中心商業地の都市機能の更新を進め、回遊性の高いまちの形成を図る。

さらに、都心居住を促進するため、防災性の向上や土地の高度利用を進める等、利便性の高い良好な居住環境の形成を図る。

加えて、松戸駅の東側に位置する相模台地区については、法務省総合庁舎跡地、相模台住宅（国家公務員宿舎）跡地等の国有地を活用し、土地区画整理事業により公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図り、災害対応拠点および賑わい交流拠点の形成を図る。

イ. 北小金駅周辺地区

北小金駅周辺南口地区は、既存の再開発ビルと連携した居住・商業環境の充実や防災性の向上を図るため、その周辺において、市街地再開発事業等により都市基盤施設の整備やオープンスペースの創出を行うとともに、土地の健全な高度利用を促進する。

北小金駅周辺北口地区及び北小金駅周辺北口駅前地区は、適切な市街地開発事業等により土地の高度利用や駅前広場等の都市基盤施設の整備、商業機能等の拡充を図るとともに、寺社の参道に配慮した駅北口方面の顔づくりを推進し、個性的、魅力的な都市空間の保全、修復、形成を図る。

ウ. 馬橋駅周辺地区

東口は、駅前広場や都市計画道路等の都市基盤施設の整備にあわせて土地の高

度利用を図る等、必要に応じて適切な市街地開発事業等により良好な市街地の整備を図る。

エ．常盤平駅周辺地区

良好な景観の誘導及び生活サービス機能の充実や滞留・交流空間の創出などを
目指し、駅南側周辺の商業・居住環境の再構築など拠点性の向上を図るとともに、
団地の防災性の向上など再生・再構築を図る。

オ．六実駅周辺地区

商業・居住環境の充実等による拠点性の向上を図るため、市街地再開発事業等
により都市計画道路や駅前広場等の都市基盤施設の整備を行うとともに、土地の
健全かつ合理的な有効利用や防災性の向上を図る。

カ．新松戸駅東側地区

広域性・集客性の高い都市機能が集積する交流拠点として、土地区画整理事業
を推進し、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、防災性の向上
を図る。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名	地区名称
市街地再開発事業	・ 松戸駅周辺地区 ・ 北小金駅周辺南口地区 ・ 北小金駅周辺北口駅前地区 ・ 常盤平駅周辺地区 ・ 六実駅周辺地区
土地区画整理事業	・ 相模台地区 ・ 新松戸駅東側地区

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は、房総半島の付け根にあたる下総台地の西部に位置し、標高 20～30m の台地と、この台地が浸食されたことにより形成された谷津田部及び江戸川の氾濫平野の沖積低地から成り立っている。

これらの台地と低地の境には、数多くの斜面緑地があり、市街地内においても公園緑地、樹林地、生産緑地及び水辺空間等の緑が点在している。このような都市における緑は、都市生活にうるおいとやすらぎを与えるとともに、災害時における延焼遮断や避難場所となる防災空間としての機能を有していることから、良好な都市環境を形成していく上で非常に重要な要因をなしており、今日の都市生活において必要不可欠な多面的役割を果たしている。

しかしながら、宅地開発等により、これらの緑も減少しつつあり、良好な居住環境整備の面から保全・整備を図る必要がある。

このような現況を踏まえて、安全で、健康で、快適な生活環境の確保及び緑と調和のとれた魅力あるまちづくりを目指し、環境保全・レクリエーション・防災・景観形成といった緑の多面的機能を向上させるため、貴重な自然環境の保全、都市公園の整備・活用、個性ある緑の空間づくり等により、緑と水辺のネットワークを形成することを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標量 (令和27年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約11% (約501ha)	約17% (約1,065ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口	9.5	9.6	9.9
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

本区域の骨格となる緑を形成している江戸川沿いの斜面緑地と江戸川河川敷に代表される緑、21世紀の森と広場を中心とする千駄堀・金ヶ作地区の樹林地等については、動植物の生育・生息地、都市公害の緩和及び環境負荷の軽減等の機能を有していることから、保全に努める。

b レクリエーション系統

身近にある住区基幹公園（地区公園、近隣公園、街区公園）から、住民全体を利用対象とする21世紀の森と広場に代表される都市基幹公園（総合公園、運動公園）まで、住民がいつでも都市公園を利用できるよう適正な配置に努める。

また、ライフスタイルの多様化に伴うスポーツ・レクリエーション活動や健康・福祉社会へ対応するため、新たに整備する公園や既に設置された公園の再整備に

において、利用機能の拡充に努める。

c 防災系統

公園等の緑地は、市街地における火災延焼の抑制・遅延等、災害の抑制や、安全な避難地、救援活動の拠点としての機能を有していることから、都市の防災性の向上を図るため、防災機能の充実に努める。斜面地等については、土砂災害を防止する緑地として位置づけ、これらを保全する。

d 景観構成系統

矢切・栗山地区等の帯状に連なる斜面緑地や、江戸川等の河川敷の広大な緑の自然環境及びその周辺の農地は、本区域の重要な景観要素であるため、その地形を生かした緑の連続性の保全に努める。

また、本土寺やその参道にある緑、浅間神社の極相林等の地域の歴史風土を伝える景観を構成している緑、本区域の代表的なシンボル性を持つ公園である 21 世紀の森と広場や戸定が丘歴史公園、常盤平さくら通り・けやき通り等の落ち着いた魅力ある景観を形成している街路樹の保全に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア．総合公園は、都市計画事業として整備に努める。

イ．地区公園、近隣公園、街区公園は、施設の更新や利用者ニーズの多様化に応じた整備に努めるとともに、未整備地域においては優先的に配置し、周辺環境に対応した整備に努める。また、必要に応じて都市計画事業として整備に努める。

b 地域制緑地

ア．特別緑地保全地区は、本区域に存在する樹林地のうち、良好な自然的環境を有し、景観が優れている樹林地を中心に指定する。

イ．生産緑地地区は、公害や災害の防止、及び良好な都市環境の保全等の機能を維持するため、一定面積の確保を目標に、既存地区の機能の保全を図ることを基本とする。

ウ．特別緑地保全地区や生産緑地地区の他、法や条例に基づく制度により、市内に残された樹林地などの貴重な緑の保全や、新たな緑の創出に努める。

④主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
総合公園	21世紀の森と広場、矢切の渡し公園
近隣公園	松戸中央公園
特殊公園	戸定が丘歴史公園

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

おおむね 10 年以内に指定を予定する主要な特別緑地保全地区等は、次のとおりとする。

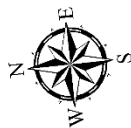
矢切地区の貴重な斜面緑地は、特に景観上優れた緑であるため特別緑地保全地区等の指定に努め積極的な保全を図る。

b 地域制緑地

種別	名称等
特別緑地保全地区	矢切地区

(注) おおむね 10 年以内に決定予定の地区等を含むものとする。

松戸都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- 住宅地
 - 商業・業務地
 - 工業地
 - 公園
 - 緑地
 - 墓園
 - 土地区画整理事業
 - 河川・湖沼
 - 自動車専用道路・インターチェンジ
 - 広域幹線道路
 - 主要幹線道路
 - 都市幹線道路
 - 鉄道・駅
 - 駅前広場
 - 市役所
 - 都市計画区域界
 - 行政区境界
- (道路共通)
- 整備済・暫定供用中
 - 整備中・整備予定
 - 都計道

松戸都市計画区域



【柏都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は、千葉県北西部の中央に位置し、利根川と手賀沼に接した東京都心から 30 k m 圏の首都圏近郊整備地帯内に属する。

地形は、宅地、畑地、山林を中心とした台地部と利根川及び手賀沼に面する水田を中心とする低地部とに大別される。東京都心と千葉、さいたま及び土浦・つくば・牛久の各業務核都市並びに成田のほぼ中間に位置しており、J R 常磐線、東武鉄道野田線（以下「東武野田線」という。）及び首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）（以下「つくばエクスプレス」という。）の鉄道により、また、常磐自動車道（以下「常磐道」という。）、国道 6 号及び国道 16 号の主要幹線道路等により交通の要衝となっている。このような地理的優位性等を踏まえて、第 5 次首都圏基本計画において本区域を広域連携拠点として育成、整備することが示されている。

本区域における柏市の歴史は、昭和 29 年（1954 年）の市制施行以来、著しい人口の流入による都市化の歴史であったといえる。それは、昭和 30 年代のわが国初の大型住宅団地を初めとする住宅団地の建設や工業団地への企業の進出、さらには、昭和 40 年代の常磐線の複々線化、柏駅東口市街地再開発事業を契機として、住宅都市から広域的な商業拠点都市への発展を遂げる歩みであった。平成 17 年には、柏市と沼南町の合併が行われ、一体の都市として発展することが望まれている。

この都市化の歴史は市勢の発展をもたらす一方で、著しい人口増加に対応する都市基盤や生活環境施設の整備が解決すべき課題となり、現在もなお引き続き重要課題となっている。

しかしながら、近年は人口増加が緩やかになるとともに、経済社会の成熟化に伴い、“従来型のベッドタウン”としての成長サイクルは限界を迎えようとしている。また、住民の価値観も単なる「生活の便利さ」のみならず「緑や水」、「うるおいとやすらぎ」といった快適な居住環境へのニーズが高まり、バランスのとれた都市づくりが求められている。また、急速な情報化、国際化、少子・高齢化に伴い中心市街地の活性化をはじめ、活力の源泉である都市の再生など市街地の整備や都市政策においても新たな社会に対応した都市づくりが求められている。

こうしたなか、柏駅周辺地域においては、平成 15 年に都市再生緊急整備地域の指定を受け、民間活力を導入した市街地の整備や都市の再構築によって、千葉県北西部の中心的地域としての再生を図っている。さらに、本区域北部においては、つくばエクスプレス沿線の市街地整備が進められており、21 世紀にふさわしい大きな可能性をもつ都市として期待されている。また、水と緑の豊かな自然や歴史、文化を生かした快適で魅力のある都市景観形成を図っている。

また、今後の少子高齢化に対応する持続可能な街づくりを行う必要性から、生活圏のつながりや連携による多核的ネットワーク構造を柏版コンパクトシティの概念とするとともに、都市機能の集積や移動しやすい交通ネットワークを構築するなど、地球環境問題にも配慮した、脱炭素型の都市構造の形成を目指す。

したがって、都市づくりの基本的目標を、質の高い生活環境と都市基盤の着実な整備を図るとともに、成熟社会に対応した豊かな環境とうるおいにあふれ、住民一人ひとりが活力を持ち、安心して生活できる都市環境づくりとする。

また、将来の姿を「柏に関わる一人ひとりが想いを実現できるまち～多様な価値や人々がつながり、新たな価値の創造に挑戦～」とし、基本的な目標は次のとおりとする。

①もっと、創造的なまちへ

先進的な教育、医療、商工業、みどりある都市空間などの柏の強みと柏に関わる人々の多様性をエネルギーとして、社会の急速な変化に伴って生じる様々な課題を解決することで、新たな価値に出会えるまちを目指す。

②もっと、居心地のよいまちへ

子どもからお年寄りまで、多様な人々がつながるコミュニティと様々な居場所がうまれることで、柏に住み、働き、学び、憩い、遊びに来る誰もが、健やかに育ち、安心して過ごし、年齢を重ねていくことができるまちを目指す。

③もっと、地域の個性が輝くまちへ

豊かな自然が感じられる手賀沼をはじめとする自然環境と、都心へのアクセスのしやすさや市内で生活が完結する利便性がバランスよく共存する柏で、まちの発展の中で築かれてきた文化や歴史を引き継ぎ、さらに磨きをかけるまちを目指す。

（２）地域毎の市街地像

本区域を地域の特性を考慮して、４つのゾーンに区分し、各ゾーンの特性に応じた市街地像を次のとおりとする。

○北部ゾーン

本ゾーンについては、つくばエクスプレス沿線の市街地整備を進め、柏の葉キャンパス駅周辺に多様な都市機能が集積する業務・商業地を整備する。国立がん研究センター東病院、東京大学、千葉大学、東葛テクノプラザ等の教育研究機関や研究開発型産業機関が集積する本地区の強みを最大限生かし、ＡＩやライフサイエンス等の拠点化などを始めとした創造的な産業空間を醸成するため、産業創出地区においてさらなる土地利用の促進を図るとともに、国際的な学術拠点・新産業の拠点として、公・民・学が連携したまちづくりを促進する。また、既存の緑地や水辺の自然的環境と調和しつつ、活力と魅力を備えた良好な市街地の形成を図る。

○中央ゾーン

本ゾーンについては、千葉県北西部の交通の要衝としての特性を生かし、本区域の中心となる柏駅周辺地区に広域から多くの人を訪れる商業・業務・文化機能等の多様な都市機能の集積や、良好な居住環境の整備と一体となった定住促進により活力ある魅力的な都市空間の形成を図り、その他の鉄道駅周辺に都市拠点の機能を補完し生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成する。特に柏駅周辺においては、多様な主体がそれぞれの強みを生かしてエリアの魅力向上を目指す公・民・学連携によるまちづくりを進める。また、手賀沼・大堀川等の水辺空間の活用により居住環境の改善を図り、住民がいきいきと暮らすことのできる市

街地の形成を図る。

○南部ゾーン

本ゾーンについては、東武野田線の各駅周辺に地域住民の日常生活を支える中心的な場として生活拠点を整備するとともに、住民生活や産業活動を支える都市基盤や公共施設の整備を進める。

○東部ゾーン

本ゾーンについては、大型商業施設や手賀沼などの地域資源の活用により、農業や観光・レクリエーションの振興や環境共生・交流を図りながら、豊かな自然的環境のもと良好な居住環境の形成を図る。また、市東部の拠点として、交流人口の増加に向けた、商業・文化機能等の強化を図る。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

鉄道駅等の拠点への都市機能の集積など、拠点の役割に応じた立地の適正化や、拠点へ移動しやすい公共交通ネットワークの構築に併せて、公共交通の利便性が高い地域における居住の持続や、既存の郊外住宅地におけるオープンスペースの有効活用等を通じた、良好な居住環境の形成を促進することにより、持続可能なまちを目指す。一方、本区域では、当面の間人口維持が見込まれるため、市街化区域の大部分を「生活利便性が持続可能な居住地の区域」として捉え、住民の日常サービス水準の維持・向上しつつ、将来の人口減少に備え、コンパクトシティに向けた準備を進める。

公共施設等については、「柏市公共施設等総合管理計画」との連携のもと、最適な場所において計画的に配置するため、統廃合や複合化等を検討する。

併せて、道路や公共交通などの環境整備により移動を円滑化し、高齢者や子育て世代にとっても活動しやすい都市空間を整備する。特に鉄道駅等の交通結節点や公共施設等及びそれらへのアクセス道路におけるバリアフリー化に努める。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

柏の葉キャンパス駅周辺では、地域の大学や研究機関と連携した企業・研究機関の立地及び交流を促進し、新産業創造環境の充実を図る。

柏インターチェンジ周辺では、自然環境の保全を図りながら産業イノベーションに対応する拠点の形成に努める。

広域的な幹線道路である国道16号沿線では、乱開発防止の観点を踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討し、産業や雇用の創出を図る。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

都市の防災性を向上させるため、次の配慮に努める。

- ・災害時の緊急車輛の通行、物資の輸送、避難路等に資するため、都市計画道路等の幹線道路の整備や橋りょうの耐震対策を実施し安全確保に努める。

- ・民間建築物の耐震化や都市計画道路沿道等の延焼遮断帯の形成等により、面的な防災性能の向上を目指す。
- ・広域避難場所の確保に努め避難困難区域の解消を図る。
- ・都市型水害対策として、水路、雨水調整池、雨水幹線の整備を図る。
- ・柏駅周辺地区について、老朽密集市街地を改善するため、道路及び都市空間を確保し、都市防災性の向上を図る。
- ・土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築行為の立地等の抑制に努める。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

河川や手賀沼沿いのまとまった緑など、都市環境、生物多様性、レクリエーション、防災、景観の面から重要で、かつ自然的環境の基盤となっている緑の保全を図る。また、集約型都市構造への転換とあわせて、交通、エネルギー、みどり等の各分野でカーボンニュートラルに取り組む。

- ・「歩いて暮らせる街」を目指して、公共交通のサービス水準及び利便性を向上させることで、過度な自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への転換を図ることにより、エネルギーの効率的な利用を促進し、環境負荷の低減に努める。
- ・市街地開発事業等の市街地における建築物の更新の機会を捉え、建築物の省エネルギー化と併せて再生可能エネルギーの活用によるエネルギーシステムの更新を面的に図る。
- ・緑地の整備・質の向上に加えて、地域が主体的に運営管理を行う魅力的な屋外活動の場や地域の賑わい、コミュニティの場となる新たな共有空間の整備を進め、日常生活における屋外滞在時間の増加（室内滞在時間の減少）を促進することにより、日常生活におけるエネルギー消費の削減を図る。

（２）土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

柏駅周辺地区は現在でも市役所、柏税務署等の官公庁施設を含む業務施設の集積が見られることから、今後も本区域の業務活動の中心的な役割を果たすため業務地として配置する。東部ゾーンの沼南支所周辺地区にあっては、沼南庁舎、文化交流施設等が集積していることから、地区中心的な業務地として配置し、それらの機能の充実に努める。

また、北部ゾーンの柏の葉キャンパス駅周辺は、学術、文化、健康等の機能を有する官公庁施設等が集積しており、これと連携を図りながら、新たにオフィス・研究所等の業務地を整備し、あわせて高次都市機能の集積を図る。

b 商業地

ア．中心商業地

本区域の商業活動は、周辺の市町村をも対象とした広域的な商業圏を形成している。

特に、柏駅周辺は商業集積も高く、かつ交通の利便性も良いことから広域的な中心商業地としての役割を果たしている。今後もこの地区を中心商業地として配置し、高次都市的サービスを行う高度な商業機能等の集積を高め、一層の機能の

充実に努める。

また、柏の葉キャンパス駅周辺に商業地を配置し、柏駅周辺と役割を分担するとともに連携を図る。

イ．一般商業地

都市の活性化と商業活動をより一層活発にし、住民サービスの向上を図るため、南柏駅及び北柏駅周辺並びに柏たなか駅周辺に地区中心的な商業地を配置する。

また、地区住民の日常購買需要をまかなう商業地を東武野田線の各駅周辺及び沼南中央地区、計画的に開発された松葉町地区及び大津ヶ丘地区、さらに既存の商店が集積している富勢地区、大木戸地区に配置する。

ｃ 工業地

既に工業団地の形成がされている十余二工業団地、根戸工業団地、柏機械金属工業団地、柏三勢工業団地、沼南工業団地、沼南風早工業団地を、今後も工業地として配置し、生産環境の維持改善に努める。

北部地域においては、つくばエクスプレス沿線の市街地整備が進められている。また、十余二工業団地周辺には、東葛テクノプラザ、東京大学柏キャンパスなどの高次研究機能施設の整備が進められ、これらの施設と連携しながら、既存の工業団地の活性化や新産業団地の整備を促進し、産業イノベーションに対応する拠点の形成に努める。

東部ゾーンの工業団地については、区域内外からの工場移転先としての活用を図り、新たな産業集積の形成促進を図る。

ｄ 住宅地

柏駅周辺の既成市街地は、商業・業務地区との均衡を図りながら、土地の高度利用に努め、中高層の住宅地として配置する。また、その他の各鉄道駅並びに幹線道路の沿道に広がった既成市街地については、建物用途の純化を図るとともに都市施設の整備等居住環境の整備・保全に努め、今後も住宅地として配置する。特に、計画的に開発された北柏駅南口地区、松葉町地区、新柏地区、湖南地区、高柳西側地区、柏北部東地区等については、良好な居住環境の維持増進に努める。

また、良好な宅地を供給するため、逆井・藤心地区を住宅地として配置し、柏たなか駅周辺の太室東地区については、良好な住宅地とするため、地区計画を定めるとともに居住環境の整備を行う。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ａ 商業・業務地

柏駅周辺地区及び柏の葉キャンパス駅周辺地区とそれを補完する南柏駅、北柏駅周辺地区及び柏たなか駅周辺地区は、千葉県北西部の中核市としてふさわしい商業・業務地の集積を図るため、高密度地区として土地の高度利用を図る。

また、沼南支所周辺地区の業務地並びにその他の各鉄道駅周辺地区、松葉町地区及び富勢地区の商業地についても、それぞれの地区の特性に応じ、高密度地区として土地の高度利用に努める。

ｂ 住宅地

本区域の住宅地は、良好な居住環境を維持するため、低層戸建て住宅地にふさわしい低密度利用を基本とするが、既に中高層化が計画的に進められた豊四季台地区、松葉町地区及び光ヶ丘団地地区等については中高層住宅地を中心とした密度利用とする。

また、鉄道の主要駅周辺地区及び国道 6 号、国道 16 号等の沿道等の交通至便な地区については、建物の中高層化を進め土地の高度利用に努める。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

柏駅周辺地区及び柏の葉キャンパス駅周辺地区は、千葉県北西部の中核市としてふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と魅力的な都市空間を形成するため、土地の高度利用を図る。

本区域の主要な地区拠点のうち、南柏駅及び北柏駅周辺地区において商業・業務機能の充実強化を図るほか、柏たなか駅周辺地区において商業・業務等の集積を図ることで、地区中心商業地にふさわしい土地の高度利用を図る。

沼南支所周辺地区の業務地並びにその他各鉄道駅周辺地区、松葉町地区及び富勢地区の商業地についても、それぞれの地区の特性に応じ、土地の高度利用に努める。

本区域の住宅地は、既に中高層化が計画的に進められた豊四季台地区及び松葉町地区及び光ヶ丘団地等並びに主要駅周辺及び国道 6 号、国道 16 号等の沿道等の交通至便な地区については、建物の中高層化を進め土地の高度利用に努める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

南柏地区の一部においては、不足する都市基盤施設及びオープンスペースの充足を図るため、道路等の都市施設の整備を推進し、良好な住宅地の形成を図る。

北柏地区の一部においては、都市基盤施設及びオープンスペースの充足を図るため、道路等の整備や総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。

また、既成市街地の住工混在の解消を進めて、良好な居住環境の確保に努める。

さらに、地区計画制度等の導入及び都市の景観に配慮することにより、快適で魅力ある居住環境の形成を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の保全を図る。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

中心市街地の再整備、住宅地域やつくばエクスプレスの沿線地区の整備等の動きに対応しながら、残されている自然的環境の保全と必要とされる公共緑地の確保に努める。

また、生産緑地地区の指定により一部農業環境の保全や市街地に介在する樹林地等の良好な自然的環境の保全に務める。

さらに、景観計画に基づき、都市と自然、個と地域等多様な要素の調和した良好な景観づくりを促進するため、住民・事業者と協働で良質な景観の誘導に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

北柏地区は、用途混在が著しい一部地区について工業系土地利用から住居系土地利用への転換を促進するとともに、都市基盤整備に努め、良好な住宅市街地の形成を図る。

特に、北柏駅北口地区は、工業系土地利用からの転換を積極的に促進し、商業・業務機能の集積に努める。

また、土地利用状況の著しい変化や都市計画道路の整備に応じた用途地域の見直しに努める。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

土地基盤整備事業等が実施されている利根川、手賀沼及び大津川沿いの一帯の農地は、優良な農地であり、今後とも農用地として保全を図る。また、金山及び片山地区にある集団的農地についても整備、保全に努める。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

利根川、手賀沼及び大津川沿い一帯の水田は、集団農地であり、これらの区域が市街化した場合、溢水や湛水の災害が発生するおそれがあるため、市街化の抑制に努める。

また、急傾斜地等土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

本区域の北東部に位置する手賀沼周辺地区は湖沼を主とした良好な自然地であり、また県立印旛手賀自然公園区域に指定されていることから、今後とも保全に努める。

また、市街化調整区域に存在する現況の一団性のある樹林地、特に、市街化区域に近接して存する樹林地については、都市景観上も貴重であり、極力その保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

インターチェンジ周辺、幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。柏インターチェンジ周辺における産業イノベーションに対応する拠点形成に努めるとともに、国道16号沿線において、産業振興や雇用の創出を図るため、乱開発防止の観点を踏まえ、周辺環境に配慮しながら土地利用の転換を検討する。

既に人口減少がみられる布瀬、手賀、片山地区の既存の集落について、優良田園住宅制度の活用により、地域コミュニティの維持を図る。なお、まとまった規模の開発行為については、周辺環境と調和が図られた住宅地を維持するため、併せて地区計画を決定するものとする。

さらに、5ha以上の一団の工場等の跡地については、産業の振興、都市機能の維持または増進に特に寄与するものについて、周辺環境に配慮した計画的な土地利用を誘導する。

手賀沼エリアは柏市観光基本計画と連携しながら、自然的環境を保全するとともに来訪者などの交流人口の拡大に向け、魅力向上に寄与する土地利用を誘導す

る。

なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域においては、広域交通網として鉄道はＪＲ常磐線、東武野田線及びつくばエクスプレスが、道路は常磐道、国道 6 号及び国道 16 号の主要幹線道路が配置されており、首都圏の放射・環状両方向の交通幹線が交差する本県北西部の交通の要衝となっている。

本区域をとりまく交通の現況を見ると、まず鉄道は、東西方向にＪＲ常磐線、南北方向に東武野田線がある。ＪＲ常磐線は東京と茨城方面を、東武野田線は大宮と船橋を結んでおり、本区域の通勤・通学の交通手段としてもそれぞれが大きな役割を果たしている。また、この両線は柏駅で接続していることから、結果として柏駅周辺の交通利便性を格段に高めている。

さらに、本区域の北部において開業したつくばエクスプレスは、既存の常磐道とあわせて、東京と土浦・つくば間における本区域の位置づけを飛躍的に強化している。

一方、道路は、広域的な幹線道路として東西方向に国道 6 号、南北方向に国道 16 号があり、本区域のほぼ中央部で交差している。国道 16 号の北部には常磐道の柏インターチェンジがある。国道 6 号は東京と茨城方面を結び、国道 16 号は東京都市圏の広域環状道路として機能しており、さいたま、千葉等の業務核都市を結んでいる。また、常磐道は首都高速道路を経て東京都心と土浦・つくば・牛久の業務核都市にそれぞれ直結している。

本区域はこれら広域的な幹線道路を骨格に、主要地方道市川柏線、我孫子関宿線及び船橋我孫子線並びに一般県道松戸柏線等の県道により主要な道路網を形成している。

本区域の交通をとりまく環境をみると、市内を通行する自動車交通量は減少傾向にあるものの、依然として主要な幹線道路の混雑は発生している状況である。また、国道 6 号、国道 16 号等の広域的な幹線道路が都市内幹線道路として重複して利用される結果、交通機能、安全機能、環境等に問題を生じ健全な都市生活、円滑な都市活動の確保に支障を来すことが懸念される。

このような状況を踏まえ、将来の交通需要に対処した、交通体系の整備の基本方針を次のとおり定める。

- ・ 広域通過交通と地域内交通との分離を図り、効率的なネットワークの実現
- ・ 公共交通と自動車との適切な機能分担が図れる交通体系の確立
- ・ 安全で快適な歩行者・自転車空間の確保
- ・ 都市拠点や地域拠点における交通結節点の機能強化

なお、長期末着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、そ

の必要性や既存道路による機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。

イ．整備水準の目標

・道路

都市計画道路については、市街地面積に対し約 $1.1 \text{ km} / \text{km}^2$ (令和 2 年度末現在)、が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

・鉄道、バス等

鉄道、バスともに需要に応じた運行本数を維持する。

・駐車場

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道路

主要幹線道路である国道 6 号及び国道 16 号、都市計画道路 3・3・2 号箕輪青葉台線及び 3・2・40 号十余二船戸線により広域的な幹線道路網を形成し、本区域内の幹線道路網との整合を図り、道路の段階構成を積極的に進める。特に、東京都市圏の広域環状道路である国道 16 号は増大する交通需要を支えるため、機能を強化する必要がある。更に国、市等と連携し、千葉北西連絡道路の計画の具体化を促進する。

また、つくばエクスプレス沿線の市街地整備に伴う交通量の増加に対し、本区域を南北に伸びる都市計画道路 3・4・9 号葉山十余二線及び 3・3・44 号高田若柴線、そして東西に伸びる都市計画道路 3・4・7 号十余二花野井線等の幹線道路網の整備を図る。特に南北に伸びる幹線道路は、つくばエクスプレス沿線市街地と柏駅周辺地区の連携機能と有機的な交流機能を有することから、沿道土地利用と連携を図り、魅力ある市街地形成のシンボルとなるよう整備に努める。

更に、都市計画道路 3・4・5 号南柏一本松線、3・4・6 号豊四季宿連寺線、3・4・10 号呼塚新田向中原線、3・4・11 号名戸ヶ谷捕込線、3・4・12 号南柏逆井線、3・4・18 号藤心逆井線及び 3・4・51 号柏船橋取手線の整備により既成市街地間の交通機能に強化に加え、柏環状道路を編成することで、区域内のさまざまな拠点を結ぶ連絡機能を強化し、ネットワークの有機的な形成を図る必要がある。

一方、広域的な商業・業務機能の集積が進んでいる柏駅周辺地区での交通混雑の解消を図るため都市計画道路 3・3・28 号末広あけぼの線及び 3・5・30 号乗馬ヶ谷向中原線により駅への連絡道路等の地区内道路網の整備を図るとともに、街の回遊性を回復するため、都市計画道路 7・5・3 号元町通り線、7・6・4 号中通り線、7・6・2 号南通り線、8・7・1 号小柳町通り線などの歩行者系道路の整備を図る。

また、各地区間の交通機能を強化するため、都市計画道路 3・4・27 号根戸新田宿連寺線の幹線道路や、都市計画道路 3・4・17 号向中原山越線、3・4・22 号吉野沢高野台線の補助幹線道路の整備に努める。

更に、交通結節点である鉄道の主要駅については、自動車及び歩行者の効率的な交通処理を図るとともに、各地区の拠点としてふさわしい空間形成を進めるため駅前広場や都市計画道路 3・4・37 号根戸花戸原線、3・4・38 号北柏駅北口線、3・4・13 号南柏光ケ丘線、3・4・24 号豊四季駅前線及び 3・3・50 号高柳駅前線の駅前線の整備に努め、交通結節点としての機能強化を図るため北柏駅北口駅前広場及び南口駅前広場間の円滑な移動に配慮した経路の整備に努める。また、高柳駅東口駅前広場の整備に努める。

特に、柏駅東口駅前広場及び西口の駅前広場については、周辺の面的な都市機能の更新に際してバス、タクシー、歩行者及び自転車交通に対応した交通結節点の強化を図る必要がある。

イ．鉄道

つくばエクスプレス各駅については、今後予定される 8 両編成化に向けた鉄道駅の整備により、輸送力の強化に努める。

J R 常磐線及び東武野田線の結節点である柏駅については、駅及び交通広場を含めた駅周辺の一体的な整備により、駅における交通結節点としての機能強化に努める。

幹線バスと支線バスによる交通ネットワークにおける、ITS（高度道路情報システム）を活用した「自動運転車両」等の次世代公共交通の導入を検討する。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

商業系地区においては、各地区の特性を十分に勘案し、総合都市交通体系とまちづくりの観点に立ち、民間と公共の適切な役割分担と協力のもと、総合的、計画的な自動車駐車場施設整備を促進する。

自動車駐車場施設整備については、自動車駐車場施設の附置義務条例を活用するほか、市街地開発事業等による駐車場の整備促進に努める。

・自転車駐車場

交通結節点である駅周辺での通勤・通学者用の自転車駐車場対策、歩行者空間の確保及び都市の美観等の面から、民間と公共の適切な役割分担と協力のもと、自転車駐車場施設の附置義務条例を活用するほか、総合的、計画的な自転車駐車場施設整備を促進する。

ｃ．主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・ 駅周辺の交通機能の向上 - 都市計画道路 3・4・13 号南柏光ケ丘線 - 都市計画道路 3・4・38 号北柏駅北口線 - 都市計画道路 3・4・39 号北柏高野台線 - 都市計画道路 3・3・50 号高柳駅前線 - 都市計画道路 7・5・3 号元町通り線 - 都市計画道路 7・6・4 号中通り線

	都市計画道路7・6・2号南通り線 都市計画道路8・7・1号小柳町通り線 ・ 中心地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・4・17号向中原山越線 都市計画道路3・4・37号根戸花戸原線 ・ 市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・4・6号豊四季宿連寺線 都市計画道路3・4・7号十余二花野井線 都市計画道路3・4・9号葉山十余二線 都市計画道路3・4・12号南柏逆井線 都市計画道路3・4・22号吉野沢高野台線 都市計画道路3・4・24号豊四季駅前線 都市計画道路3・4・27号根戸新田宿連寺線 都市計画道路3・3・28号末広あけぼの線 都市計画道路3・3・44号高田若柴線 都市計画道路3・3・45号船戸若柴線 都市計画道路3・4・52号高柳藤ヶ谷新田線 ・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路3・3・2号箕輪青葉台線 都市計画道路3・2・40号十余二船戸線 都市計画道路3・4・51号柏船橋取手線 ・ 駅前広場 柏駅東口駅前広場 柏駅西口駅前広場 北柏駅北口駅前広場
--	--

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

・下水道

本区域は、一級河川利根川及び貴重な水辺である手賀沼に接している。

今日、本区域での都市化は著しく進んでおり、水資源の確保、自然的環境の保全などの面から、公共用水域の保全を図ることが非常に重要な課題となっている。

一方、居住環境保全の面からも、公衆衛生の保持、浸水の防止及び生活様式の改善など生活環境の向上を図る必要がある。また、手賀沼には湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画、東京湾には、水質汚濁防止法に基づく総量削減計画が策定されており、こうした計画を進行させるためにも、次の方針に基づき下水道整備を進める。

汚水は、手賀沼流域下水道計画及び江戸川左岸流域下水道計画に基づき、本区域の流域関連公共下水道として整備を進める。雨水は、市街地での排水の円滑化に努め、浸水の防除等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備を進める。

・河川

本区域の主な河川として、北部に一級河川利根川及び利根運河の両河川と準用河川諏訪下川があり、南側には一級河川大津川及び準用河川上大津川が、また、本区域の中央部を西から東に一級河川大堀川がある。特に、大津川と大堀川は、貴重な湖沼である手賀沼を流出先としている。これらの河川や湖沼は、本区域の雨水排水に重要な役割を果たしているとともに、本区域の自然風土に深い影響を与えており、都市における自然的環境空間及び生物生息空間としても重要である。

しかし、近年における都市化の進展に合わせ流出抑制を進めているが、集中豪雨などにより各河川治水安全度が低下するおそれがあることから、河川改修を積極的に推進してきたところであるが、さらに、樹林及び農地などの保全を行い、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努め、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを基本方針とする。

イ. 整備水準の目標

・下水道

目標年次の令和 17 年には、本区域のつくばエクスプレス沿線土地区画整理事業区域等を含めた市街化区域が処理可能となるような水準を目標とする。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」にもとづき、施設の整備を進める。

・河川

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。また、一級河川手賀沼については、湖沼水質保全計画の目標達成を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の公共下水道は分流式とし、手賀沼流域下水道及び江戸川左岸流域下水

道の関連公共下水道として整備の促進を図り、処理区域の拡大に努める。

また、一級河川手賀沼及び大津川の河川改修事業が進んでいることから、公共下水道としての雨水幹線の整備を推進する。

なお、つくばエクスプレス沿線土地区画整理事業区域については、一体的な下水道整備を推進する。

イ. 河川

整備水準の目標を達成するために、一級河川大津川及び準用河川上大津川の河川改修事業及び流域の治水対策の促進を図る。

利根川、手賀沼及び大津川については、生物の生息環境に配慮しつつ、河川敷や堤防等を利用し、河川の風景や自然に親しめる空間づくりに努める。特に、手賀沼については、引き続き水質浄化に努める。

さらに、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流出抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・手賀沼流域関連公共下水道 花野井・大室・若柴・正連寺・小青田・船戸・十余二・中十余二・布施・根戸・豊四季・逆井・新逆井・南逆井・若白毛・岩井・箕輪・南増尾・高柳 及び大島田地区の污水管きよの建設 豊町・豊四季・篠籠田・高田・松ヶ崎・八幡町・東柏・名戸ヶ谷・増尾・加賀・正連寺・大島田・若白毛・岩井・箕輪及び高柳の雨水管きよの建設 ・江戸川左岸流域関連公共下水道 豊四季地区の污水管きよの建設
河川	・一級河川 手賀沼 ・一級河川 大津川 ・準用河川 上大津川

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市機能の充実と良好な都市環境の維持・増進を図るうえで必要となるその他の公共施設については、今後の人口の動態に対応し、かつ長期的な展望に立ち、それぞれの施設について整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

ごみ処理については、資源の有限性及び再利用の観点から、ごみの減量化、再資源化に努めるとともに、施設の整理・統合、広域処理の検討を含め、より経済的かつ合理的なごみ処理体制の再編を検討する。

イ. 卸売市場

若柴地区にある柏市公設総合地方卸売市場について、昨今の社会情勢に基づく市場のあり方を踏まえ、市場の再整備及び活性化に取り組む。また、市場用地を活用して、市場機能と連携した企業等を誘致し、地域の価値向上を検討する。

ウ. 火葬場

火葬場は住民と深い関わりを持ち、地域社会に不可欠の都市施設である。布施地区にある東葛中部地区総合開発事務組合立火葬場「ウイングホール柏斎場」については、今後も地域の需要に対応できるよう、施設機能の充実に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
卸売市場	柏市公設総合地方卸売市場

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 逆井・藤心地区

逆井駅に近い当該地区の一部については土地区画整理事業によって都市基盤施設の整備が済んでいるが、その他は不十分である。また、都市的未利用地も存在し、スプロール化が進行しつつあることから、計画的な都市基盤施設の整備により、良好な居住環境を備えた市街地形成を進める必要がある。

イ. 柏駅西口地区

柏駅前に位置し、現在、駅前広場や道路等の基盤施設が不十分である。また木造老朽家屋が密集しており、防災機能を強化し、柏市の玄関口にふさわしい広域的な商業拠点の形成を図るため市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る必要がある。

ウ. 柏駅東口地区

柏駅前に位置し、大規模店舗等が集積した地域であるが、道路、駐車場等の都

市基盤施設が不十分であるため、広域的な商業拠点としての機能の低下が見られる。

骨格となる道路と歩行者系道路及び駐車場の整備を行い、道路等の都市基盤施設整備を契機として、市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る必要がある。

特に、駅前においては整備から半世紀が経過した交通広場の機能改善に加え、周辺の高経年化した建築物等の更新を含めた面的な再整備に取り組み、魅力・回遊性・ゆとりなど多様な機能の実装を図るものとする。

エ．北柏駅北口地区

北柏駅前に位置し、土地区画整理事業により駅前広場や道路等の都市基盤施設の整備に併せ、商業・業務の地区拠点の形成と良好な居住環境の確保を図る。

オ．柏北部中央地区

つくばエクスプレス沿線地区であり、土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の根幹的な都市施設の面的な整備を進め、良好な市街地の形成を図る。

カ．柏インター西地区

常磐道の柏インターチェンジと国道 16 号に隣接する地区で、周辺の自然的環境の保全や既存集落等の環境に配慮しながら、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を形成するため、土地区画整理事業による都市基盤整備を図る。

キ．大室東地区

大室東地区地区計画に基づき、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居住環境と農あるまちなみの形成を図る。

ク．（仮称）柏インター北地区

常磐自動車の柏インターチェンジと国道 16 号に近接する地区であり、周辺の自然環境の保全や既存集落等の環境に配慮しながら、新たな産業の創出など、産業のイノベーションに対応する拠点を形成するため、土地区画整理事業等による都市基盤整備を検討する。

②市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
市街地再開発事業	柏駅西口北地区
土地区画整理事業	柏北部中央地区 北柏駅北口地区 柏インター西地区 （仮称）柏インター北地区
その他	柏駅東口駅前地区

	北柏駅周辺地区
--	---------

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

(5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域の自然的環境は、手賀沼や利根川、大堀川、大津川をはじめとする水系と水辺周辺に広がる農地・斜面林などの水と緑が、都市全体を支える大きな骨格を形成している。加えて、市街地内を流れ住民の散策路として親しまれている大堀川や、広大な田園風景を有する利根川、近代の歴史的土木遺産である利根運河など、それぞれの河川は、様々な特徴を有しており、地域の風土と文化を形成する重要な水の回廊でもある。

また、台地上にある雑木林や屋敷林、社寺林など歴史的な遺産と一体となった緑、農地など、比較的小規模な緑も点在している。

本区域を特徴づける骨格・拠点となる緑、暮らしの中の身近な緑の保全、そして、特徴のある拠点の緑の整備や緑の中心市街地づくり、愛着の持てる身近な緑のまちづくりを次のように進めていく。

ア. 本区域の都市環境の緩和、生き物の生息地、レクリエーション、防災、景観形成の面から重要で自然の基盤となっている緑は、都市構造の面から「骨格の緑」、また、住民の様々な利用や活動の中心となる緑のオープンスペースなどは「拠点の緑」として、それぞれ位置づけ保全していく。

イ. うるおいと安らぎの感じられる空間を確保し、動植物の生息環境を守っていくため、身近な樹林地や湧水、市街化区域内の農地を保全していく。

ウ. 骨格・拠点の緑は地域の自然や歴史・文化などの特性を生かし、テーマ性のある整備・活用を進める。また、拠点の緑を中心としながら、周辺の緑との連続性を確保し、骨格の緑や街路樹・サイクリングロード等で結ぶ水と緑の回廊づくりを進める。

エ. 環境に配慮した緑豊かな中心市街地づくりを進めるため、柏駅周辺の市街地では、多様な緑化手法の活用による緑の創出や、再開発事業と連携した緑の空間確保等を促進する。また、柏の葉地域では、計画的な緑空間の創出を進めるとともに、既存の緑地を骨格の緑や道等でつなぐ緑地ネットワークの保全・強化に努め、現況の緑被率を極力維持していく。

オ. 人々が日常的に利用できる質の高い身近な公園やコミュニティガーデン等の緑のオープンスペースを確保していく。また、道路や河川、学校等の公共公益施設が、質の高い緑の空間となるような取組を促進し、これらの水と緑を歩道や散策路、サイクリングネットワーク等によりつなぐ、身近な場所の水と緑の回廊づくりを進める。

カ. 街並みが多様な緑に彩られていくように、法制度などを活用して質の高い民有地の緑化を誘導していく。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約13% (約706ha)	約30% (約3,500ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年 次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口	8.5	10.0	10.0
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア. 本区域全体を支える自然の骨格となっている、利根川、手賀沼をはじめ、大堀川、大津川、染井入落、金山落の河川や低地、これをふちどる斜面林などの緑地を配置する。
- イ. 北部地域や大津川の西側、東部地域にまとまる雑木林・屋敷林などの市街地を包む緑地を配置する。
- ウ. 利根川や手賀沼、大堀川、大津川などの骨格の緑は、風の通り道となることが期待される。冷涼な空気を内陸部に運ぶため、河川と緑地等による緑のネットワークとして配置する。
- エ. ヒートアイランド現象の影響を受ける市街地が連続するのを防ぐため、大堀川や大津川と周辺の緑を配置する。
- オ. 市街地内で冷涼な空気の供給源となる、柏の葉公園、こんぶくろ池周辺、光ヶ丘地区などのまとまりのある緑を配置する。また、局地的な災害の防止・軽減に役立つ市街地内の農地を配置する。
- カ. 騒音の防止等のため、常磐道に沿って連続した植樹帯を配置する。また、うるおいや安らぎなど精神的な充足感を高めるため、身近な場に緑を配置する。
- キ. 樹林、湧水、カタクリ群生地などの優れた自然的環境を形成する緑を配置する。
- ク. 利根川、手賀沼、大堀川、大津川などの水辺空間や河川周辺の樹林、樹林地・屋敷林・社寺林などがまとまった区域等を、ビオトープネットワークの形成に資する緑として配置する。
- ケ. 市街地においては、生き物を誘導する小規模な樹林地、農地とともに、生き物の生息・生育に配慮した公園などの緑地や水辺を有した調整池などを配置する。

b レクリエーション系統

- ア. 都市レベルの広域的なレクリエーションに役立つ緑として、千葉県立柏の葉公園、あけぼの山公園、柏市あけぼの山農業公園、日立総合グラウンド、増尾城址総合公園、手賀の丘公園、千葉県立手賀沼自然ふれあい緑道、大堀川リバーサイドパークを配置する。
- イ. 市街化区域における都市公園や運動場・運動広場などの不足地域に緑を配置する。
- ウ. 歩行者系ネットワークの基軸となる緑道を配置する。また、これらの軸につながる歩行者ネットワークや歩道を有する歩行者空間に街路樹を配置する。

c 防災系統

- ア. 樹林地には、保水機能があることから、河川とともに周辺の緑や調節池などのオープンスペースを配置する。
- イ. 斜面地においては、降雨などによって斜面の崩壊が考えられるため、根が土

を支持し、下草が雨による土壌の洗掘をおさえるとされる斜面樹林を配置する。
ウ．延焼防止等のため、市街化区域に挟まれた、大堀川周辺や大津川周辺の緑を配置する。

エ．市街地においては、地震等による建物倒壊の危険性と延焼の危険性があることから、地区レベルの延焼遮断帯として河川や樹林、街路樹のある道路を配置する。また、身近な遮断帯として公園、学校などの公共施設の緑を配置する。

オ．広域避難場所として、千葉県立柏の葉公園、日立柏総合グラウンド、中原ふれあい防災公園、大堀川防災レクリエーション公園を配置する。

カ．指定避難場所として、公園や学校グラウンド等を配置する。また、オープンスペースなどを確保し、一時的な避難場所として配置する。

キ．指定避難場所でない公園も、延焼防止等の効果があることから、適切に配置する。また、避難路となる道路に歩道と街路樹を配置する。

d 景観構成系統

ア．まちの背景となる利根川・利根運河周辺、手賀沼・手賀川周辺、大堀川周辺、大津川周辺、染井入落周辺、金山落周辺の水辺空間における斜面林等の骨格の緑を配置する。

イ．田園的ななつかしさを感じさせる樹林地等を、北部の大青田地区や布施地区、増尾城址周辺や沼南地域に配置する。

ウ．まちの玄関として、景観的なイメージを形成するうえで重要な柏駅周辺に、うるおいのある緑を配置する。

エ．北部の開発地域において、緑を重視した景観的にも良好な街並みづくりを進めるため、基盤整備に合せた、緑豊かな東京大学キャンパスや新しい住宅地、街路樹などの緑を配置する。

オ．うるおいのある景観を形成するため、街路樹等、道路の緑を配置する。

カ．地域の景観の目印として、背景となる斜面林、点在する樹林地や社寺林、巨樹や屋敷林を配置する。また、緑のポイントとして、大規模な公園緑地や樹林地を配置する。

e その他

ア．自然的環境や周辺環境と一体をなして、地域の歴史的な景観を形作る遺跡の緑として、戸張一番割遺跡（戸張地区公園）、藤ヶ谷十三塚、松ヶ崎城址、幸谷城館跡・伊藤家住宅（きつね山歴史公園）、増尾城址総合公園（増尾城址・南小橋遺跡）、船戸古墳群などの緑地空間を維持する。

イ．法林寺のイチョウ、柏神社のイチョウ、弘誓院のイチョウなど、地域の歴史を伝える特徴的な緑や豊かな緑を維持する。また、野馬土手など、この地域の歴史を示す緑地空間を維持する。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア．豊かな自然的環境を有する緑地や、歴史的文化遺産を都市公園として公有地化することにより、良好な自然的環境や優れた歴史的景観を公園緑地として保

全する。

イ. 拠点の緑となる公園・緑地は、立地環境や営んできた歴史に応じた様々な特徴を有しており、それぞれの特徴を生かし期待される機能・役割を十分に踏まえて整備する。

ウ. 地域の核となる公園を、子供や高齢者でも歩いていける範囲に確保していく。

また、利用者の特性を把握した公園の整備を進め、地域の人々に親しまれ、愛される公園となるよう、特徴ある公園づくりを進める。

エ. 都市公園を補完するように、子供の遊び場、運動場・運動広場などや生き物の生息に配慮した調整池、多目的利用が可能な調整池の整備・活用、野馬土手などの史跡等を活用したオープンスペースを整備する。

b 地域制緑地

ア. 特別緑地保全地区、緑地保全地域、市民緑地等の法制度を活用し、骨格・拠点の緑の担保性の向上を図る。

イ. 本地区を特徴づける要素となっている斜面林について、担保性を向上させる制度により保全する。

ウ. 保全配慮地区の指定により、風致景観の保全、自然生態系の保全、都市住民の自然とのふれあいの場の提供等の観点から、重要となる自然的環境としての緑地の保全に配慮する。

エ. 緑地管理機構との協定による、緑地保全地域や特別緑地保全地区内の緑地の保全、里山活動協定による地域の自然的環境の保全や生活環境の向上をそれぞれ図る。

オ. 緑化地域制度、地区計画制度、地区計画等緑化率条例、地区計画等緑地保全条例など、緑を創出する制度の活用によって、一定のまとまりのある地区の質の高い緑の保全・創出を進める。

カ. 緑化推進重点地区を指定し、公園の配置・整備を積極的に進め、モデルとなる緑化事業などを推進する。

④主要な緑地の確保目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
特殊公園	あけぼの山公園
総合公園	増尾城址総合公園
地区公園	大堀川防災レクリエーション公園
近隣公園	北柏ふるさと公園、柏ふるさと公園
都市緑地	こんぶくろ池自然博物公園

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

※この他、つくばエクスプレス沿線区域の土地区画整理事業施行区域において、街区公園、近隣公園等の整備を推進する。

b 地域制緑地

種別	名称等
特別緑地保全地区	酒井根西特別緑地保全地区

(注) おおむね 10 年以内に決定予定の地区等を含むものとする。

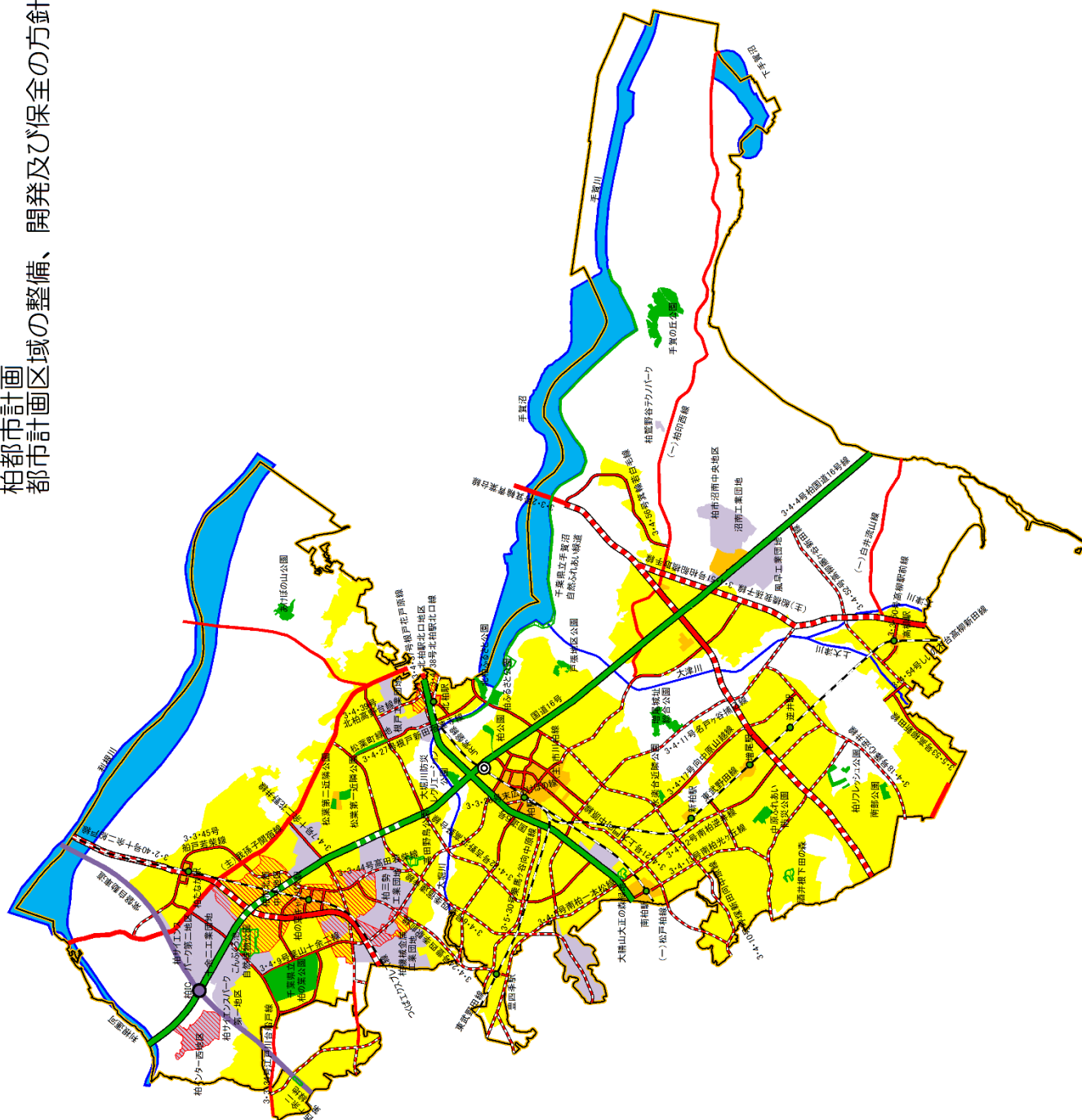
柏都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図



- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--|-----|--|----------|--|-------|--|------------------|--|--------|--|------------------|--|--------|--|--------|--|--------|--|------|--|---------|--|-------|--|---------|--|-------|
| | 住宅地 | | 緑地 | | 土地区画整理事業 | | 河川・湖沼 | | 自動車専用道路・インターチェンジ | | 広域幹線道路 | | 主要幹線道路 | | 都市幹線道路 | | 鉄道・駅 | | 駅前広場 | | 市役所 | | 都市計画区域界 | | 行政区境界 | | | | |
| | 商業・業務地 | | 工業地 | | 公園 | | 緑地 | | 土地区画整理事業 | | 河川・湖沼 | | 自動車専用道路・インターチェンジ | | 広域幹線道路 | | 主要幹線道路 | | 都市幹線道路 | | 鉄道・駅 | | 駅前広場 | | 市役所 | | 都市計画区域界 | | 行政区境界 |
-
- | | |
|--|-----------|
| | 整備済・暫定供用中 |
| | 整備中・整備予定 |
| | 都計道 |

柏都市計画区域

0 1,000 2,000 3,000 4,000 m



【我孫子都市計画区域】

1 都市計画の目標

(1) 本区域の基本理念

本区域は千葉県の北西部、東京都心からおおむね 30 k m 圏内に位置し、北部には利根川や古利根沼、南部は東京都心から一番近い天然湖沼である「手賀沼」にはさまれ、面積は 43.19 k m²、東西に約 14 k m、南北に最長部分で約 4 k m の東西に細長い標高 20 m ほどの馬の背状の台地となっている。台地上には市街地を形成し、水辺の低地や水田から台地にかけての斜面にはまとまりのある樹林地を残しており、水辺と緑に囲まれた美しい都市環境を備えている。

手賀沼のほとりを中心に古くから人々の生活が営まれており、明治時代中期になると、我孫子町、湖北村、布佐町となり、明治 29 年の常磐線開通や、明治 34 年の成田線開通により近代化が進展した。

大正から昭和初期にかけては、手賀沼の水辺環境に魅せられた文人や文化人が多く移り住み、昭和 30 年に 2 町 1 村が合併して我孫子町、昭和 45 年に我孫子市が誕生した。

本区域は、我孫子駅から東京駅まで約 40 分の所要時間で直結するなど、通勤や通学をはじめ鉄道による利便性の高い区域となっており、道路についても、首都圏の放射状の交通幹線である国道 6 号が、常磐線に並行して東京都心から延伸し、鉄道とともに交通条件が整っていることから、高度成長により、市制施行以降、住宅都市として市街地の形成が行われてきた。

しかしながら、少子高齢化の進行とともに、人口は平成 23 年をピークに減少しており、若い世代の定住化に向けて、交通や生活に必要な施設などの利便性の向上とともに快適な居住環境づくりが求められている。また、まちに活力や人々の交流にぎわいを生み出すため、雇用の場の創出や手賀沼をはじめとした自然的環境や歴史文化資源を生かした魅力的な都市づくりが求められている。

このような背景を踏まえ、我孫子市が目指す将来都市像「未来につなぐ 心やすらぐ水辺のまち 我・孫・子」の実現に向けて、我孫子市の全域を我孫子都市計画区域とし、住民とともに取り組んでいく都市づくりの目標を次のように定める。また、その実現にあたっては、まちづくりの主役は住民であるという共通認識のもと、住民をはじめ、住民団体や事業者、行政などの多様な主体が、それぞれの責任と役割を自覚し、相互に連携・協力しながら取り組んでいく。

○コンパクトな都市構造の維持

台地上を中心に形成されてきた市街地のまとまりを維持することで、商業施設をはじめ、行政、医療、福祉などの日常生活を支える施設を効率的に提供でき、環境負荷の低減にも寄与するコンパクトな都市を目指す。

また、各駅を中心とした圏域を基本的な日常生活圏として捉え、5 つの日常生活圏（我孫子、天王台、湖北、新木、布佐）を鉄道等の交通軸で連絡し、圏内をバス等の交通ネットワークにより連絡するなど、歩いて暮らせる快適な都市を目指す。

○活力とにぎわいのある都市づくり

地域資源の活用とともに、雇用の創出や住民のニーズを捉えた地域経済の活性化につながる土地利用や拠点整備に取り組み、多くの人が訪れ、交流できる、活

力とにぎわいにあふれる都市を目指す。

また、国等の計画や政策とも連携し、社会・環境・経済のバランスのとれた発展を支える持続可能な都市を目指す。

○地域資源や立地特性を生かした都市づくり

手賀沼や古利根沼、利根川の水辺や樹林地などの豊かな自然的環境、都市農地などのゆとり空間、古の文人や文化人の文化遺産など、居住環境に溶け込んでいる地域資源と適度な郊外に立地する本区域の特性を生かし、選ばれ、住み続けられる魅力あふれる都市を目指す。

○安全・安心な都市づくり

被災の経験と防災への住民意識の高まりを踏まえ、都市の防災性を高めるため、コンパクトな市街地の維持にあわせて、道路、公園などの都市基盤の整備や建築物の耐震化の促進など地域防災計画と連携して取り組み、災害に強い都市を目指す。

（２）地域毎の市街地像

本区域を、昭和 30 年の合併以前の地域コミュニティの単位、かつ、地域の交通軸としての鉄道沿線の単位から、2 つの地区に区分する。各地区の方針は次のとおりとする。

○西部地区（旧我孫子町）

本地区は水戸街道・成田街道沿いに我孫子宿や村として栄えたコミュニティ単位を基本に発展してきた市街地で、常磐線の開通に伴い沿線に整備してきた地区である。

大正時代から手賀沼の水辺環境に魅せられた文人や文化人などが別荘を構え、文化創造の拠点となった歴史がある。昭和時代には、高い交通利便性ととともに、居住環境としての魅力を求め多くの人々が移り住んできた。

時代を超えても変わらない手賀沼の魅力と先人が築いた歴史・文化遺産を次世代につないで活用し、市内外からの交流人口の拡大と地域経済の活性化へ向けた新たな土地利用により、にぎわいのあるまちを目指す。

○東部地区（旧湖北村＋旧布佐町）

本地区は農業が中心となっている湖北、手賀沼干拓による水田開発と利根川の水運で栄えた布佐のまちの単位を基本に発展してきた市街地で、成田線の開通に伴って、その沿線に整備してきた地区である。

利根川や古利根沼の水辺とその周辺の広大な田園、近世以降の手賀沼干拓によりできた広大な田園を背景に、樹林地や農地の緑が居住環境と共存し、まちに適度なゆとりをもたらしている。

働き方や家族との関わり方、趣味や充実した時間の過ごし方など、人々の多様化する生活の場所として、敷地や空間のゆとりなどの暮らしやすさの再認識、地域経済の活性化へ向けた新たな土地利用の波及効果により、幅広い世代に選ばれるまちを目指す。

2 主要な都市計画の決定の方針

(1) 都市づくりの基本方針

①人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換に関する方針

本区域では、5つの鉄道駅を中心とした圏域を日常生活圏と捉え、住宅地から生活関連サービス施設や交通結節点へのアクセス性を考慮したコンパクトな土地利用を引き続き誘導する。

また、その圏域間を鉄道や幹線道路で結ぶ交通ネットワークと連携した都市構造を構築するとともに、バス・タクシーによる連絡強化により、高齢者や子育て世代をはじめ誰もが快適に暮らせる都市環境づくりを進める。

②社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興に関する方針

幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、生活環境や自然環境に十分配慮するとともに、住民生活におけるニーズ変化への対応や、本区域の発展を担う産業機能等の誘導に努める。

また、国が進めている新たな広域幹線道路である千葉北西連絡道路の計画内容を踏まえて、新たな産業用地として位置づけるエリアを検討する。

③頻発化・激甚化する自然災害への対応に関する方針

都市型水害の発生を抑制するため保水性・浸透性のある自然的土地利用の保全、雨水排水施設の整備等総合的な水害対策を進める。

また、防火地域・準防火地域の指定による建築物の不燃化、地震発生時における建築物等の倒壊やそれに伴う緊急輸送道路の閉塞等の対策として建築物の耐震化への支援や液状化対策の情報提供、災害時における避難・救援活動に必要な道路幅員や公園、緑地等のオープンスペースの確保に努める。

また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築行為等の抑制に努めるなど、頻発化・激甚化する自然災害の被害を最小限に抑える市街地整備を進める。

④自然的環境の保全と質の高い生活環境の整備に関する方針

災害時の避難場所や雨水の貯留浸透など防災・減災機能を併せ持つ公園や農地、樹林地は、魅力ある景観形成とともに、安全な生活環境づくりのため、グリーンインフラとして保全・活用を図る。

(2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

我孫子駅、天王台駅、湖北駅、新木駅、布佐駅周辺には、行政等の公共サービスをはじめとした業務機能の集積を図るため、業務地として配置する。

b 商業地

各駅周辺には、多様なニーズに対応し、広範囲からの利用者が想定される商業施設、医療・福祉施設など、駅周辺への立地が望ましい施設の誘導を図るため商

業地を配置する。

ア．中心商業地

我孫子駅周辺は、本区域全体の需要に対応した広域的な商圈を担う商業地として役割を果たしている。今後も中心的な商業地として配置し、駅周辺への立地が望ましい医療・福祉施設などの機能集積も図る。

イ．一般商業地

天王台駅、湖北駅、新木駅及び布佐駅周辺は、地域住民の日常購買需要をまかなう商業地として配置する。また、駅周辺への立地が望ましい医療・福祉施設などの機能集積も図る。

c 工業地

日の出地区は、今後も良好な緑の維持に配慮しながら工業地として配置する。
台田地区は、住宅と工場が共存する土地利用を維持した工業地として配置する。

d 住宅地

商業・業務地の周辺については、土地の高度利用を誘導し中高層の住宅地として配置する。また、幹線道路沿道や鉄道沿いについては、周辺の低層住宅地との緩衝帯の役割もあり、中高層の建物を含む複合住宅地を配置する。

低層住宅地については、地区計画などを活用し、水辺や緑などの自然的環境と一体となった居住環境の維持に努める。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域の商業・業務活動の中心的な役割を果たす各駅周辺については、商業・業務地にふさわしい高密度の土地利用を促進する。

b 住宅地

商業・業務地の周辺や、幹線道路沿い、鉄道沿いは、中高層住宅地を中心とした高密度の土地利用を図る。その他の住宅地は、低層戸建て住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る。

③市街地の土地利用の方針

ア．土地の高度利用に関する方針

我孫子駅周辺では、本区域の玄関口にふさわしい都市空間の創造と中心商業・業務地としての機能の充実を図るとともに、駅に近い立地条件を生かした利便性の高い住宅の供給を図るため、土地の高度利用を進める。天王台駅、湖北駅、新木駅及び布佐駅の周辺では、地区拠点にふさわしい商業・業務機能の充実や利便性の高い住宅の供給を図るため、土地の高度利用を進める。

イ．居住環境の改善又は維持に関する方針

建築行為や開発行為に対しては、公共施設などの適正な配置誘導を行うとともに、建築物や屋外広告物の色彩などの規制誘導や緑化誘導を行うほか、空き家対策特別措置法に基づき空き家の適正管理を促し、良好な居住環境の維持・改善に努める。

ウ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

我孫子市の「緑の基本計画」や「景観形成基本計画」に基づき、市街地に残された貴重な緑地の保全や都市の風致の維持に努める。そのうち、特に重要な手賀沼沿いの斜面林については、手賀沼沿い斜面林保全条例を活用するとともに、船戸特別緑地保全地区の維持等により、積極的な保全に努める。その他の緑地については、緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例を活用し、保全に努める。

エ．用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

住工混在の見られる一部の地域については、移転先となる新たな産業用地の創出や工場の集団化を図るなど用途の純化に努める。

④市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

手賀沼周辺や利根川沿いの農用地区域に広がる集団的な優良農地は、今後も積極的に保全する。その他の農地についても原則として保全に努める。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

手賀沼周辺や利根川沿い一帯の低地部は、河川の溢水や湛水等の災害が発生するおそれがあるため、原則として市街化の抑制に努める。

また、急傾斜地等土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然的環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

手賀沼周辺や利根川沿いの低地部に広がる水田や台地外縁部の斜面林は、本区域の景観や風土を形成するうえで大きな役割を果たしており、こうした自然構造をまちづくりに生かしていくため、今後も保全に努める。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

幹線道路沿線等のポテンシャルの高い地域や、既存工業団地等に隣接した区域においては、産業系の土地利用について適切な誘導を図る。

水辺や緑などの地域資源を活用した交流人口の拡大に対応し、既存の市街地や農林漁業等との調和、自然的環境の保全・創出に留意しつつ、地区計画の活用等により計画的に誘導する。

また、千葉北西連絡道路の計画の具体化に合わせ新たな土地利用のあり方を検討する。なお、千葉県全体で令和 17 年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった区域について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

（３）都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

ａ 基本方針

ア．交通体系の整備の方針

本区域は、千葉県北西部に位置し、茨城県をはじめ常磐・東北方面と首都東京を結ぶ交通の要衝の地となっている。

本区域における広域的な幹線道路としては、国道 6 号、国道 356 号、主要地方道船橋我孫子線、都市計画道路 3・5・16 号根戸新田・布佐下線、一般県道我孫子利根線、主要地方道千葉竜ヶ崎線、主要地方道我孫子関宿線があり、広域的な交通需要に対応するとともに、本区域と周辺都市を結び付けている。

これらの広域的な交通需要に対応する道路網は、本区域において、おおむね市街地の外縁部に配置されており、市街地内の居住環境を保全する道路体系を構築している。

鉄道については、J R 常磐線と成田線が本区域の中央を横断し、路線バスや市民バスなどの公共交通と連携しながら、本区域に欠かせない大量交通輸送機関として大きな役割を果たしている。

人口減少社会と超高齢社会の進展が見込まれる中、駅舎や駅周辺などのバリアフリー化や、バスや鉄道などの公共交通の利便性向上を図っていく必要がある。また、駅を中心としたコンパクトな日常生活圏を形成する都市構造を生かし、バスやタクシーの利用を促進し、地域公共交通を補完する地域の取組を支援する必要がある。

このような状況を踏まえ、将来の交通需要に効率的、効果的に対応するため、本区域の交通体系の整備の方針を、次のとおり定める。

- ・幹線道路網の適切な配置と段階構成によって、通過交通と地域内交通の分離を図り、良好な居住環境を保全する交通体系の確立
- ・鉄道やバスなどの公共交通と自動車交通との適正な機能分担が図れる交通体系の確立
- ・自転車や歩行者が安全に通行できる自転車通行空間の明確化や歩道の整備、駅舎や駅周辺などを含めたバリアフリー化による、誰もが外出しやすい交通環境の整備

なお、長期末着手の都市計画道路については、千葉北西連絡道路の影響を含めた将来的な必要性を検証し、計画の見直しを行う。

イ．整備水準の目標

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約 $1.6 \text{ km} / \text{km}^2$ （令和 2 年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

ｂ 主要な施設の配置の方針

ア．道路

本区域における広域的な幹線道路として、東西方向の国道 6 号、国道 356 号、都市計画道路 3・5・15 号根戸新田・布佐下線、一般県道我孫子利根線、南北方向の主要地方道船橋我孫子線、主要地方道千葉竜ヶ崎線、主要地方道我孫子関宿線を配置し、このうち、都市計画道路 3・5・15 号根戸新田・布佐下線などの整備を進める。これらの広域的な幹線道路の整備によって、通過交通を円滑に処理し、市街地への通過交通の流入を抑制する。

本区域内外の円滑な交通流動を図るため、こうした広域的な幹線道路と有機的に結び付くようにその他の幹線道路を配置する。また、区域南北方向の交通軸を

補完する路線については、千葉北西連絡道路の影響や将来需要に対する整備効果を検証し、必要性を検討する。

各地区においては、幹線道路と地区の核となる駅前とを結ぶ駅前線を配置し、未整備路線の整備に努めるほか、道路網と公共交通網の有機的な結合を図るため、地区の核となる5つの駅前に駅前広場等を配置するとともに、将来ニーズに合わせた見直しを検討する。

また、本区域周辺の交通特性や地域特性の変化に対応するため、主要道路網の機能改善を図っていく必要がある。

なお、我孫子駅と手賀沼公園を結ぶ公園坂通りについては、本区域の中心拠点にふさわしいシンボル道路として整備を進める。

イ．鉄道

鉄道については、本区域に欠かせない大量交通輸送機関として、運行本数の増加やJ R成田線の複線化等を促進し、輸送力の強化や利便性の向上を図る。

ウ．駐車場

・自動車駐車場

中心商業・業務地や駅周辺等の駐車需要の高い地区については、民間有料駐車場を主体に駐車場の整備を促進する。

・自転車駐車場

各鉄道駅周辺で、自転車駐車場の整備と利用促進に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	・ 駅周辺の交通機能の向上 都市計画道路3・4・13号布佐駅前線 ・ 中心地区やその他の地区の関連交通機能の向上 都市計画道路3・4・9号下ケ戸・中里線 都市計画道路3・4・10号青山・日秀線 ・ 広域的連絡機能強化 都市計画道路3・5・15号根戸新田・布佐下線 都市計画道路3・5・16号我孫子・布佐線 ・ 駅前広場 布佐駅東口駅前交通広場

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

α 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域の貴重な水辺空間である手賀沼は、高度経済成長期における急激な都市化に伴って水質の汚濁が進んだことから、湖沼水質保全特別措置法に基づく湖沼水質保全計画を策定し、手賀沼流域関連公共下水道の整備を行うなど、関係機関において水質の浄化に努力しているところである。

一方、住民生活の面においても、衛生的で快適な生活環境の向上や水害の軽減・解消に向けて、下水道の整備が望まれるところであり、令和5年度末現在、本区域における手賀沼自然流域内の下水道（污水）の普及率は93.7%、区域全体としては85.2%となっている。

こうした中、公共用水域の水質保全と生活環境の向上を図るため、次の方針に基づき、下水道施設の整備を計画的に進めていく。

下水道施設は、污水と雨水の分流式とし、污水は、引き続き、手賀沼流域下水道事業計画と整合を図りながら、市街化区域で特に人口密度が高く投資効果のある地区から、手賀沼流域関連公共下水道として段階的に整備を図っていく。雨水は、放流先の河川と十分整合を図りながら下水道の雨水幹線で処理する。水害常襲地区では、雨水管や調整池、ポンプ排水設備などの整備を進め、水害の軽減・解消に努める。

【河川】

本区域の主な河川として、一級河川利根川、一級河川手賀沼、一級河川手賀川及び準用河川つくし野川がある。

これらの河川は、本区域の雨水排水に大きな役割を果たしているとともに、本区域の自然風土に深い影響を与えており、都市における自然的環境空間や生物生息空間としても重要である。

しかし、市街化の進展や集中豪雨の増加などに伴って相対的に浸水に対する安全性が低下しつつあることから、河川の整備を推進するとともに、農地や緑地の保全を図り、河川の流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

また、市街地の開発にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮しながら、雨水排水施設や雨水流出抑制施設の整備などによる総合的な水害対策を講じ、河川への流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

イ. 整備水準の目標

○下水道

目標年次の令和17年には、市街化区域の全域の処理が可能となるような水準を目標とする。なお、污水处理施設については、「千葉県全県域污水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

○河川

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。また、一級河川手賀沼については、湖沼水質保全計画の目標達成を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

污水管きよは、生活環境の改善や公共用水域の水質の保全が図られるよう市街化区域を中心に排水区域を配置する。

雨水幹線やポンプ設備等の雨水施設は、浸水被害を効果的に軽減できるよう配置し、整備する。

イ. 河川

利根川と手賀沼については、河川ごとに定められる河川整備計画により整備する。

また、生物の生息環境に配慮しつつ、河川敷や堤防等を活用し風景や自然に親しめる空間づくりに努める。

手賀沼については、本区域の治水の安全性を高めるため、良好な水辺環境の保全、創出に留意しつつ、堤防の整備を推進するとともに、引き続き水質浄化に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	・ 手賀沼流域関連公共下水道 高野山地区、下ヶ戸地区、湖北駅北口地区の污水管きよ、污水施設の整備 根戸地区、我孫子4丁目地区、子の神地区、柴崎地区、天王台地区、布佐地区の雨水管きよ、雨水施設の整備
河川	・ 一級河川 手賀沼の堤防の整備 ・ 一級河川 利根川の堤防、田中調節地の整備

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市機能の充実や良好な都市環境の維持・向上を図るうえで必要なその他の都市施設については、長期的な展望に立ち、今後の社会情勢の変化や人口、住民ニーズなどの動向を的確にとらえながら整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア．ごみ焼却場

リサイクルセンターについては、現施設の老朽化に伴い、新たな施設の整備を進める。新たな施設は、循環型社会の実現に向けて、さらなるごみの減量化や資源化、無害化に寄与する施設となるよう努める。

イ．汚物処理場

し尿処理場については、現施設の老朽化に伴い、処理能力を見直すとともに、広域化を含めた整備を検討する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備を予定する施設は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
ごみ焼却場	リサイクルセンター
汚物処理場	し尿処理場

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域の自然的環境は、手賀沼や利根川、古利根沼の豊かな水辺、農地、斜面林が一体となって形成され、歴史や風土とあいまって本区域独自の景観を呈し、住民生活にうるおいとやすらぎをもたらす貴重な存在となっている。特に、手賀沼とその周辺の農地、斜面林が織りなす水辺空間は、かつて白樺派の文化人たちを惹きつけ、今でも首都圏における貴重なオアシスとなっている。

しかし、斜面林をはじめとした緑地については、都市化の進展に伴って減少傾向にあることから、本区域の都市づくりにあたっては、自然的環境との調和に十分配慮するとともに、良好な都市環境を支えるうえで重要な緑を保全、創出していくことが求められている。

こうしたことから、我孫子市の「緑の基本計画」に掲げる緑の将来像「未来につながる心やすらぐ水辺のまち我・孫・子」と、その実現に向けた4つの基本方針「我孫子らしい緑を保全・活用する」「核となる緑を整備・活用する」「多様な緑が輝くまちなみを創出する」「緑を楽しむ意識づくりと活動支援を進める」に基づき、公園や緑地などを適正に配置するとともに、住民や事業者と連携しながら、魅力ある緑の空間の整備、保全に努める。

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (令和27年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約8% (約131ha)	約37% (約1,600ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	令和2年	令和17年	令和27年
都市計画区域人口	11.2	12.2	13.2
一人当たり目標水準	m ² /人	m ² /人	m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

本区域の豊かな水と緑の保全を図り、併せて文化性、歴史性を織り込んだ魅力あるまちづくりを進めるため、環境保全、レクリエーション、防災・減災、景観構成といった緑の重要な機能の観点から、以下の配置方針により、緑地の整備、保全に努める。

a 環境保全系統

- ア. 手賀沼や利根川、古利根沼の水辺空間とこれらに面する斜面林や岡発戸・都部の谷津は、本区域の緑の骨格を形成するものであるため、保全に努める。
- イ. 根戸城跡、景観重要樹木に指定されている緑1丁目の柳宗悦邸跡の保全樹木、天神山緑地、緑2丁目の志賀直哉邸跡、高野山の水神山古墳、社寺林など、歴史的、文化的にも価値の高い緑地の保全に努める
- ウ. 電力中央研究所の外周林や根戸小学校周辺の樹林地など、市街地の縁辺に残る緑地の保全に努める。

- エ. 手賀沼や利根川周辺の広大な農地は、多様な機能を有する「グリーンインフラ」として保全するとともに、農とのふれあいの場として活用努める。
- オ. 手賀沼公園、五本松公園、利根川河川敷などの緑の拠点を結ぶ軸を中心に、古利根沼周辺や岡発戸市民の森、中里市民の森の風致公園、根戸城跡の歴史公園などを計画的に配置し、整備に努める。

b レクリエーション系統

- ア. 多くの住民の利用に供する緑地として、地区公園である手賀沼公園や湖北台中央公園、气象台記念公園を配置し、公園を多様なイベントやレクリエーションなどに活用し、住民に親しまれる場となるよう魅力の創出を図る。
- イ. スポーツ・レクリエーション、イベントの場として、利根川河川敷の緑地を配置する。
- ウ. 自然と人が共存する空間として、古利根沼とその周辺の樹林地の保全と活用努める。
- エ. 手賀沼遊歩道、手賀沼ふれあいライン、ハケの道や公園坂通りなどの道と緑を生かしたネットワークづくりに努める。

c 防災系統

- ア. 手賀沼公園、高野山桃山公園、五本松公園、柴崎台中央公園、天王台西公園、中峠亀田谷公園、湖北台中央公園、气象台記念公園、南新木沖田公園、布佐南公園を緊急避難場所として位置づける。中峠亀田谷公園は防災機能を有する公園として活用する。また、火災の延焼防止機能も有する街路樹の計画的な整備を進める。
- イ. 地すべり等の災害の防止に資する緑地として、台地縁辺部の斜面林の保全に努める。
- ウ. 火災などの災害や騒音等の公害の緩和に資する緑地として、日本電気事業場と電力中央研究所外周の樹林地の保全に努める。

d 景観構成系統

- ア. 本区域を代表する景観を構成する緑地として、手賀沼や利根川、古利根沼とこれらに面する斜面林や、岡発戸・都部の谷津の保全に努める。
- イ. 本区域の郷土景観を構成し、地区のランドマークやシンボルとなる緑地として、根戸城跡、景観重要樹木に指定されている緑1丁目の柳宗悦邸跡の保全樹木、天神山緑地、明田緑地、寿の旧村川別荘、高野山の水神山古墳、新木の葺不合神社、布佐の竹内神社等の周辺樹林地の保全に努める。
- ウ. 地区計画や緑地協定、景観法に基づく「景観計画」や景観地区、景観協定の制度を活用し、緑豊かなまちなみの形成に努める。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- 市街化区域内における都市公園不足地域の解消に努めることを基本とし、生産緑地の活用など多様な手法を検討し、公園が不足している地域の解消に努める。
- また、都市公園に準ずる緑地として、市民緑地の設置に努める。
- 都市公園が充足している区域においては、特に狭小な面積の都市公園の再生と

活性化を図るために、公園の再配置や機能の見直しを検討する。

b 地域制緑地

無秩序な市街化を防止するため、風致景観に優れている緑地、動植物の生息地として保全する必要がある緑地、雨水の貯留浸透の機能が期待できる緑地などを特別緑地保全地区に指定することを検討する。

④主要な緑地の確保目標

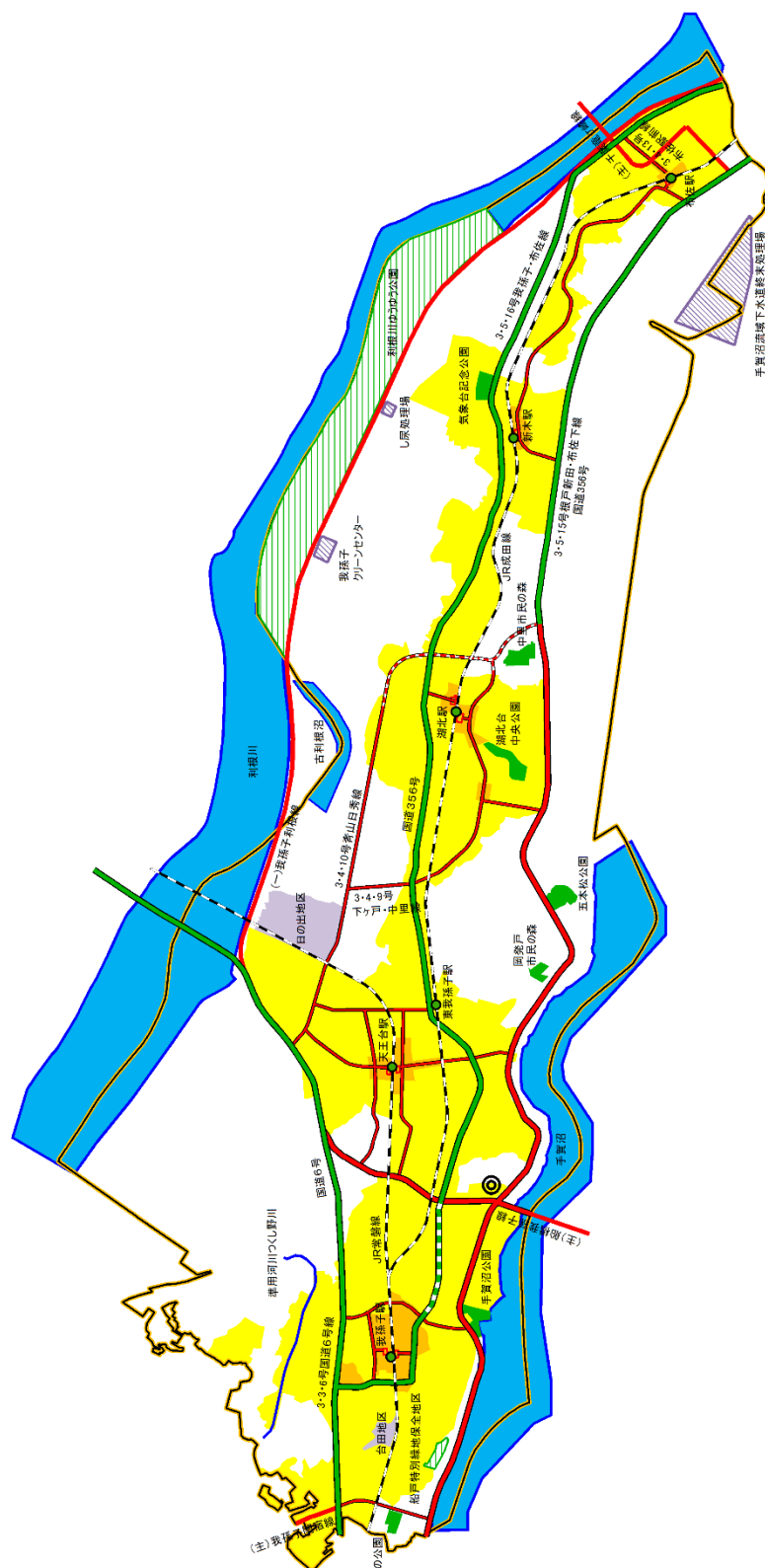
おおむね 10 年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
風致公園	古利根公園 岡発戸市民の森 中里市民の森
歴史公園	根戸城跡の公園

(注) おおむね 10 年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。

我孫子都市計画



 整備済・暫定供用中
 整備中・整備予定
 都計道

我孫子都市計画区域

