

都市再生整備計画(第5回変更)

柏駅周辺地区

千葉県 柏市

平成24年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	千葉県	市町村名	柏市	地区名	柏駅周辺地区	面積	218 ha
計画期間	平成 19 年度 ~ 平成 23 年度	交付期間	平成 19 年度 ~ 平成 23 年度				

目標

- 大目標:街の特性と資産を活かした多様で魅力的な都市環境と都市機能の質的向上
- 目標1 広域商業拠点・柏駅周辺と貴重な自然環境・手賀沼湖畔の柏下との連携と回遊性向上による都市ポテンシャルの発展
 - 目標2 街なかでの生活者や街なかへの来街者が、楽しく快適に過ごせる都市環境の創出
 - 目標3 自然環境を活かした柏市総合保健医療福祉施設の整備による健康で安心・安全に活動・交流するまちの形成

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- 当該地区は、柏市第四次総合計画・中期基本計画において「中央ゾーン」に位置づけられ、基本理念として「文化:ときめき 人・もの・情報が活発に行き交い、新しい都市文化が生まれるまち」「交流:ふれあい 多世代の市民が安心して暮らし、健康でいきいきと活動・交流するまち」「安らぎ:やすらぎ 豊かな自然が市街地を包み込み、水と緑のやすらぎが身近に感じられるまち」が設定されている。
- 現況としては、JR常磐線・地下鉄千代田線・東武野田線の乗り入れと国道16号線・6号線に隣接する広域交通の要衝であり、230万人以上の商圏を持つ柏駅近隣商業集積と、トライアスロンが開催されるほど水質改善が進んだ手賀沼湖畔に位置する「柏ふるさと公園」「手賀沼自然ふれあい緑道」を含むエリアで、柏市の代表する特徴的な都市資産を有した「市民が誇りと愛着を抱く地区」となっている。
- 柏駅周辺では、昭和48年の柏駅東口市街地再開発事業と人工地盤(ダブルデッキ)の完成を契機として、大型商業施設が立地すると共に、放射状に路面型商店街が延伸し、県北西部における中核的商業拠点として著しい発展を遂げてきた。一方、手賀沼湖周辺では、その豊かな自然と景観で多くの人を引き付けて来たが、急激な人口増加と共に水質が悪化し、一度は「日本一汚い湖」という汚名を着せられた。しかし、その後市民と行政が一体となった取り組みを行うことで水質が改善され、今では野鳥の宝庫として全国的にも有名で、また、1万人以上が参加するマラソン大会や花火大会、ジャズフェスティバルが開催される等、東葛地域における重要なリクリエーション機能を果たしている。
- 本市は、平成17年3月に旧沼南町を合併することで、市域が114km²となるなど中核市となる条件も整い、また、平成17年8月にはつくばエクスプレスも開通し、柏の葉キャンパス駅を中心とした開発も進行するなど新たな都市構造に基づいた都市経営を実行するターニングポイントを迎えている。
- 柏駅周辺商業地は、第3次都市再生緊急整備地域に指定されているが、郊外部やロードサイドでの大型集客施設の出店が活発で、駅周辺商業集積の相対的地位の低下が懸念されている。しかし、駅周辺は詳細な土地と狭隘した道路が多く、小さな権利が高密度に集積している為、土地の健全な利用を行い難い環境にあり、特に、緑やオープンスペースが乏しく、「賑わい」がある反面「煩雑」なイメージを有した環境となっている。ただし、18.5未現在、駅周辺の人口は9,295人(市全体の2.5%)と、5年間で約1,600人増加している。また、微増ではあるが、年少人口(0~14歳)が増加傾向を示しており、少子高齢が進んでいる中、都心での生活利便性を重視した若年ファミリー層の流入が伺える。
- しかし、市域全体では合併した旧沼南町及び、かつて柏市の人口増に貢献した団塊の世代の高齢化問題への対応が必要となる中、柏市では、健やかさと温かさに満ちたまちを目指し、高齢者、障害者、児童といった対象者別の計画を策定し、福祉施策を推進しており、平成16年には「柏市地域健康福祉計画」を策定し、ライフステージ別に課題を組み合わせ、地域における保健、福祉の充実に努めている。また、「柏市中央ゾーン整備構想(H12)」では、既存の公益施設と連携し、健康文化拠点づくりを推進することにより新たな地域社会の交流が図られ、様々な世代や活動団体などの市民同士のネットワークづくりが進むことが期待される。

課題

- 柏市は、広域幹線道路である国道6号及び16号が市内中心部で交差することから広域通過交通と市中心部へ流入する交通及び生活交通が重複し、市内の既存道路は慢性的な交通渋滞に陥っている。このため、現況と将来の交通需要を的確に据え、計画的、効率的かつ効果的に道路整備を進め、市内交通の円滑化を図るといった課題を有している。特に、新市建設計画における道路ネットワークにおける幹線道路のバイパス機能や補完機能を備えた骨格道路網や沼南地域との一体性を確立する道路の整備など、将来都市構造を踏まえ総合交通体系の構築が急がれる。
- 特に柏駅近隣は、多くの集客施設が集積しているにもかかわらず、都市計画道路の未整備状況・慢性的な交通渋滞・木造密集地域・建物の老朽化等の脆弱な都市基盤と都市防災の状況が見られ、地区の再整備を進める上で都市計画道路の早期整備や面的開発の推進による都市基盤の強化が求められている。また、これら基盤整備とともに、バリアフリー・歩道幅員確保・街路樹整備等の歩行者空間の環境整備も求められている。
- なお、柏駅は県内一の乗降客数を有しているが、歩行者専用嵩上式広場の老朽化・EVやエスケーター等の垂直移動施設の不足等により、利便性・安全性が確保されているとは言えない状況にあり、また、路上駐車や放置自転車問題といった交通安全上の問題、駅前通りでの休日歩行者天国によりバスが駅までアクセスできない等の問題を抱えており、交通結節点にふさわしい交通環境(利便性・安全性・快適性)の確保が求められている。
- そのような状況の下、周辺部での大規模商業開発等による柏駅周辺の相対的地位の低下に対して、今後は商業集積ではなく都市環境・文化等の都市の魅力・質的な向上が求められている。そのためには、都心部を生活の場としての都市機能の更新と魅力を増加を図る必要がある。また、裏柏(ウラカシ)・ストリートミュージシャンといった柏の個性・独自性はあるものの、それらが十分に活かされていない部分もあり、まちの個性と特性を活かし、柏のまちの個性化・ブランド化が求められている。
- 一方、今後の少子高齢化を前提に対象者一人一人のニーズにきめ細かく対応していくサービス提供が必要とされているため、今まで以上に保健、医療、福祉のそれぞれのサービスが連携、一体化されたトータルな支援システムづくりが急がれる。特に、夜間緊急診療、休日や年末年始の救急歯科診療など、よりいっそうの充実が望まれているとともに、個人やグループ、同世代や世代間の交流など、市民がいつでも気軽に、地域での活動や情報交換が行なえる市民活動拠点施設の整備が求められている。
- 今後の効率的かつ合理的な都市経営の必要性を考慮すると、既存資源の効率的な活用と連携による合理的な体系づくりを踏まえながら、選択と集中による効果的な投資が必要であり、「駅やバス停等の拠点や主要な公共施設、主な公園緑地等の間を、安全・安心して歩いて行けるように整備することは、都市計画地域マスタープランでも指摘されている。

将来ビジョン(中長期)

- 平成17年3月、柏市と沼南町が合併し、新市は新しいスタートを踏み出し、平成17年8月には「つくばエクスプレス」の開業により、柏市の新しいまちづくりが進んでいる。
- 第四次総合計画において、近年の柏を取り巻く諸環境の変化に対応し、市の魅力を一層高めるためのプロジェクトを推進し、「みんなでつくる 安心・希望・支え合いのまち 柏」の実現を目指している。又、この中で本地域は、中央ゾーンに位置づけられ、いきいきとした魅力あふれる都市の構築を図り、「ときめき・ふれあい・やすらぎのまち ライフタウン」の実現を目指している。
- また整備目標として、「都心:中心市街地としての活力を維持・増進し、地域内外に開かれた都心をつくる」「拠点:地域の資源と特性を生かし、便利で魅力ある地域拠点をつくる」「自然:豊かな自然を保全・活用し、健康的でやすらぎのある都市空間をつくる」を示している。
- つまり、柏駅近隣は、東葛前北部地域の広域的商業・業務集積地として今後もその機能を確保増進させるほか、文化機能などの高次都市型サービスを充実させ、市街地再開発事業等による土地利用の高度化を進め、さらに快適で魅力ある都市空間の形成を図る地区として位置づけられている。また、都市再生緊急整備地域の指定を有効に活用し、民間の活力・アイデアを反映しながら、商業機能をはじめとする様々な機能を持つ複合市街地の形成を目指すエリアとして発展させる。
- 一方、手賀沼湖畔の柏下は、自然環境を活かした柏市総合保健医療福祉施設の整備による健康で安心・安全に活動・交流できる機能を有したエリアとして発展させる。
- そして、それらが連携しながら相乗効果を発揮できるような関連動線を整備し、総合計画の整備目標を実現させる。

目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値			目標値	
				従前値	基準年度	目標年度	目標年度	目標年度
柏駅近隣エリア内居住人口	人	柏駅近隣エリア内の居住人口	生活都心としての都市環境の質的向上により、柏駅近隣エリアにおける居住人口の増加を目指す。	9,295	平成18年度	10,000	平成23年度	
大規模小売店舗の売場面積	m ²	地区内の大規模小売店舗の売場面積	再開発事業の実施等により、大規模小売店舗の導入を図り、広域商業拠点としての集客力向上を目指す。	133,875	平成18年度	159,000	平成23年度	
保健医療福祉施策への満足度	%	市内住民に対し保健医療福祉施策の現況に対する満足度をアンケートにより調査する	子供からお年寄りまで安心・安全に暮らせる空間の形成の指標として、保健医療福祉施策への満足度を計る	23.4	平成18年度	30	平成23年度	
保健医療福祉施設までの時間の短縮	分	沼南地域から保健医療福祉施設までの所要時間を算定する	沼南地域から保健医療福祉施設までの所要時間を算定し、時間短縮による沼南地域から柏市中心部への利便性や保健医療福祉サービスの向上度を計る	28	平成18年度	16	平成23年度	

都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>整備方針1:都市基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地にふさわしい快適で安全な都市環境・都市空間を創出するため、都市の防災性向上のための老朽建物の解消とともに、公開空地や歩道状空地等の快適な都市環境を演出する空間整備や面的開発による基盤整備等、これらの取り組みが一体となり都市計画道路の整備とあわせて行う市街地再開発事業を実施する。 ・また、当該地区の骨格となる都市基盤の整備とともに、面的開発により整備されたゾーンを結びつけ、地区内ネットワークの形成を図るため、都市計画道路の整備を行う。 ・市民活動、産業活動を支える道路体系の確立を図るため、市内幹線道路、生活道路等の整備を行う。 	<p>柏駅西口北地区市街地再開発事業【提案事業:事業活用調査】(市) 柏・沼南幹線道路整備事業【基幹事業:道路】(市) 総合保健医療福祉施設進入道路整備事業【基幹事業:道路】(市) 元町通り・中通り線整備事業【基幹事業:道路】(市) 柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業【関連事業】(再開発組合) 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業【関連事業】(再開発組合)</p>
<p>整備方針2:交通環境の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県内一の乗降客を有する交通結節点にふさわしい交通環境を提供するため、未整備状況にある都市計画道路の整備とともに、耐震対策・バリアフリー・デザイン性等の視点を取り入れて、老朽化した歩行者専用嵩上式広場の改良を図る。 ・街なかには溢れている路上駐輪・放置自転車を解消するため、街頭指導員による指導強化等のソフト事業及び立体駐輪場の整備を実施する。 ・また、単にハード整備を行うだけでなく、実際に利用する運用面としての交通規制において、快適な交通環境が提供できるようなソフト的な取り組みも継続的に実施する 	<p>柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業【基幹事業:高次都市機能】(市・民間事業者) 柏駅東口交通円滑化事業【提案事業:まちづくり活動推進事業】(市) 放置自転車等防止街頭指導委託【提案事業:まちづくり活動推進事業】(市) 柏・沼南幹線道路整備事業【基幹事業:道路】(市) 元町通り・中通り線整備事業【基幹事業:道路】(市) 中通り小柳町通り線整備工事【基幹事業:道路】(市) 柏駅西口第七駐輪場立体化整備事業【基幹事業:地域生活基盤施設】(市)</p>
<p>整備方針3:多様な都市機能の誘導・導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業の実施により、生活都心・中心市街地ならではの利便性・多様性・快適性を享受できる都市機能として、都心居住機能や既存商業には見られない新たな商業機能、高齢者から子どもまでもが利用できる生活支援・利便機能等の整備を図る。 ・また、近年に見られる多様な市民ニーズへの対応や様々な市民活動をサポートする組織に対して、施設整備としての対応のみならず、運営面でのサポート体制を構築し、快適な都心生活を送ることができる環境を提供する。 ・保健、医療、福祉の各分野の総合的なサービス(総合相談支援)の提供及び地域などで活動する市民、市民団体、民間事業者などの多様な交流や情報交換、情報発信のステージとして、総合的な保健医療福祉施設を整備する。 	<p>柏市総合保健医療福祉施設整備事業【提案事業:地域創造支援事業】(市) インフォメーションセンター事業【提案事業:まちづくり活動推進事業】(NPO) 柏市民活動センター運営事業【提案事業:まちづくり推進活動事業】(市) 柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業【関連事業】(再開発組合) 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業【関連事業】(再開発組合)</p>
<p>整備方針4:柏の個性・ブランド化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ストリートミュージシャンや裏柏(ウラカシ)といった柏の固有の特徴を活かしたイベント展開等を行って、まちの個性化・ブランド化を図る。 ・駅周辺地区としての取り組みのみならず、個別商店街における共同施設の整備やソフト事業の取り組み等により、個別商店街としての個性化・ブランド化も図る。 ・救急医療、高齢者医療等の医療需要に対応するため、医療機能の効率的活用による医療体制への支援を図る。 	<p>柏駅周辺商業活性化事業【提案事業:まちづくり活動推進事業】(協議会) 商店街振興共同事業【関連事業】(商店会) 商工団体共同施設設置事業【提案事業:地域創造支援事業】(商店会) 夜間急病診療所支援事業【関連事業】(市) 休日急患歯科診療所支援事業【関連事業】(市) 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業【基幹事業:高次都市施設】(市)</p>
<p>その他</p> <p>○関連計画と連携したまちづくりの推進 柏駅近隣エリアは、都市再生緊急整備地域及び、今年度策定中の中心市街地活性化基本計画(認定基本計画)区域と重複する部分もあるため、事業実施においては、(認定)基本計画との連携を図りながら事業推進を行っていく。</p> <p>○事業終了後の継続的なまちづくり活動 事業完了後も地域住民及び関係事業者等との合意形成を図りながら、第四次総合計画の基本構想(～平成27年度)に基づいた施策を推進する。 特に柏駅近隣エリアにおいては、認定基本計画にも記載される事業ともなる。したがって、事業終了後の継続的なまちづくり活動としては、今年度策定中の認定基本計画において設立された中心市街地活性化協議会と庁内推進組織を連携しながら実行する。</p> <p>○交付期間中の計画の管理について 本計画の策定段階において、実施事業を基本とした関係部署により組織された庁内ワーキンググループを基本とする組織を設置し、交付期間中の計画の管理を行っていく。 また、目標達成に向け事業の進捗、目標の達成状況等を定期的に調査し、課題の把握と事業の方向性について検討修正を図る。</p>	

