

**高柳駅東口周辺北側エリア  
まちづくり勉強会**

**令和3年 4月11日(日)**

**柏市 都市部 市街地整備課**

1. 本勉強会・個別ヒアリングの趣旨
2. 当エリアの現状
3. まちの将来像
4. まちづくり事業のイメージ
5. 個別ヒアリングの進め方

# 1. 本勉強会・個別ヒアリングの趣旨

- 高柳駅東口は、駅前広場の整備により、周辺的环境が変化してゆくと考えられますが、道路環境などの課題が残っています。
- 駅前広場の整備を契機に、地域の皆さまが感じる課題を解消し、住みやすいまちづくりを進めるためまちづくり事業（何ができるか）の検討を進めたいと考えています。
- まちづくり事業は、権利者の皆さまが主体となって検討を進めていくことが望ましいと考えています。
- そのためにも、まずは皆さまの土地・建物利用のご意向や、まちづくりに対するご意向の把握が必要と考えています。



- **「本勉強会」**は、権利者主体のまちづくりの実現を見据え、今後のまちづくりをイメージしていただき、勉強会後の個別ヒアリングにてご回答いただくために実施するものです。
- **「個別ヒアリング」**は、まちづくり等に関するご不明な点を解消し、土地・建物利用等に関する“具体的”なご意向を“正確”に把握させていただくために実施するものです。

## 2. 当エリアの現状

### 【現状の問題】

- 駅前でありながら、その立地を活かせてない。賑わいが少ない。
- 道路（私道）が狭く、側溝も整備されていない。
- ライフライン（上水道・下水道等）が脆弱である。
- 駅前広場が整備されただけでは、沿道利用しづらい残地が残る。



現状のまま何もしないと・・・

➤ **現状がそのまま継続してしまう**



**では、問題解決に向けてどうすべきか？**

➤ 駅前広場は**市が整備**、駅周辺のまちづくりは**皆さまが主体となり検討**を進めていく必要があると考えています。

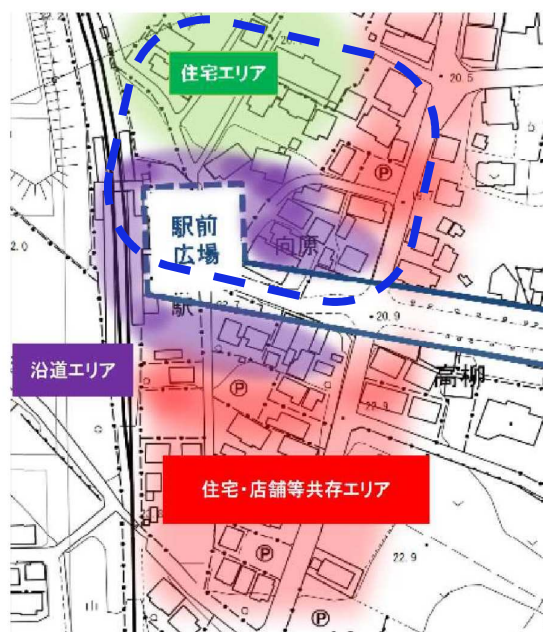
# 3. まちの将来像

## 【まちの将来像】

※第2回高柳駅東口駅前まちづくり検討会資料より

### 交通利便性の向上とともに住環境と賑わいの調和したまち

下記に将来像(案)について、土地利用のイメージをおおまかなまとまり(ゾーン)として表します。



#### 住宅エリア

主に住宅、共同住宅等で利用されるエリア

#### 住宅・店舗等共存エリア

住宅と店舗、事務所の調和を図るエリア

#### 沿道エリア

住宅の他、日常サービス機能等賑わいを誘導するエリア

#### 沿道エリアのイメージ



上記の将来像のように、各ゾーン沿った計画的な土地利用が図られ、**沿道エリア**のような駅前建物ができると、駅前の顔づくりにつながる。

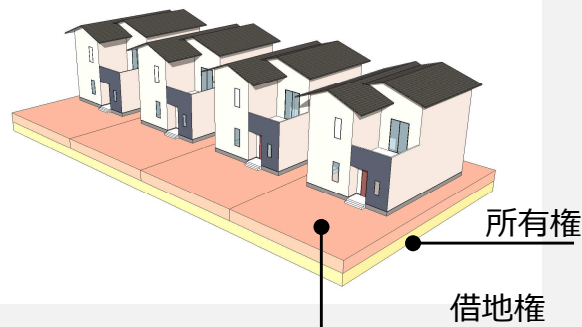


# 4. まちづくり事業のイメージ ～参考例①～

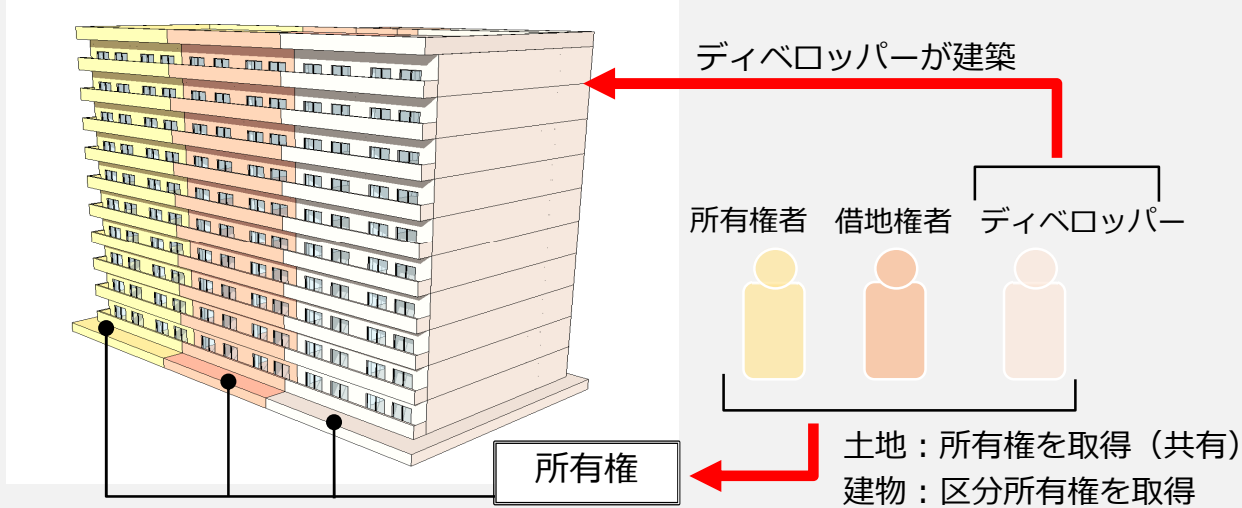
## 【共同化を行う場合】

●等価交換事業…土地・建物の共同化により土地の有効活用を図る手法です

①各権利者はディベロッパーに土地（借地・底地）を提供



②建物はディベロッパーの資金で建築。  
各権利者は提供した権利相当分の土地・建物床を取得。



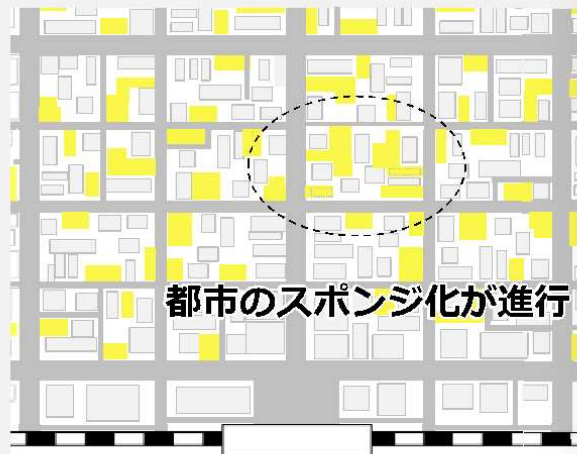
⇒ただし、実現のためには、一定のまとまったエリア内の皆さまの**共同化のご意向**、**民間事業者の参画意向**、**事業採算の検証**などが必要になります。

## 4. まちづくり事業のイメージ ～参考例②～

### 【土地利用意向に応じたまちづくりをする場合】

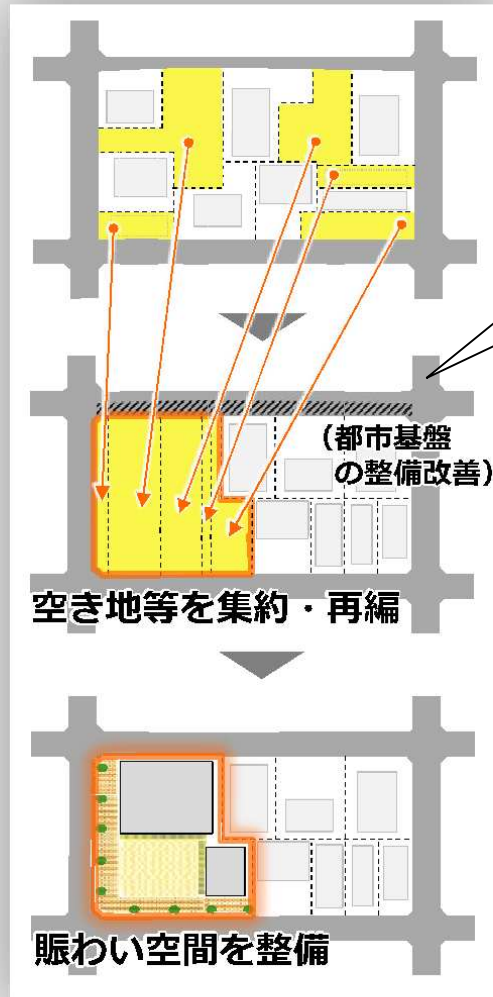
#### ● 土地区画整理事業…

意向に応じた土地の再配置  
と道路などの公共施設の整備  
を一体的に行う手法です



■ : 空き地等

＜都市の拠点となるべきエリア＞



個別利用・共同利用など意向  
に合わせて土地を再配置



都市の拠点エリアの吸引力を強化  
**コンパクトなまちづくりを推進**

出典) 国土交通省資料より

⇒実現のためには、今後、事業の仕組みや計画に対する**権利者皆さまのご理解、民間事業者の参画意向、事業採算の検証**などが必要になります。

## 4. まちづくり事業のイメージ ～参考例②～

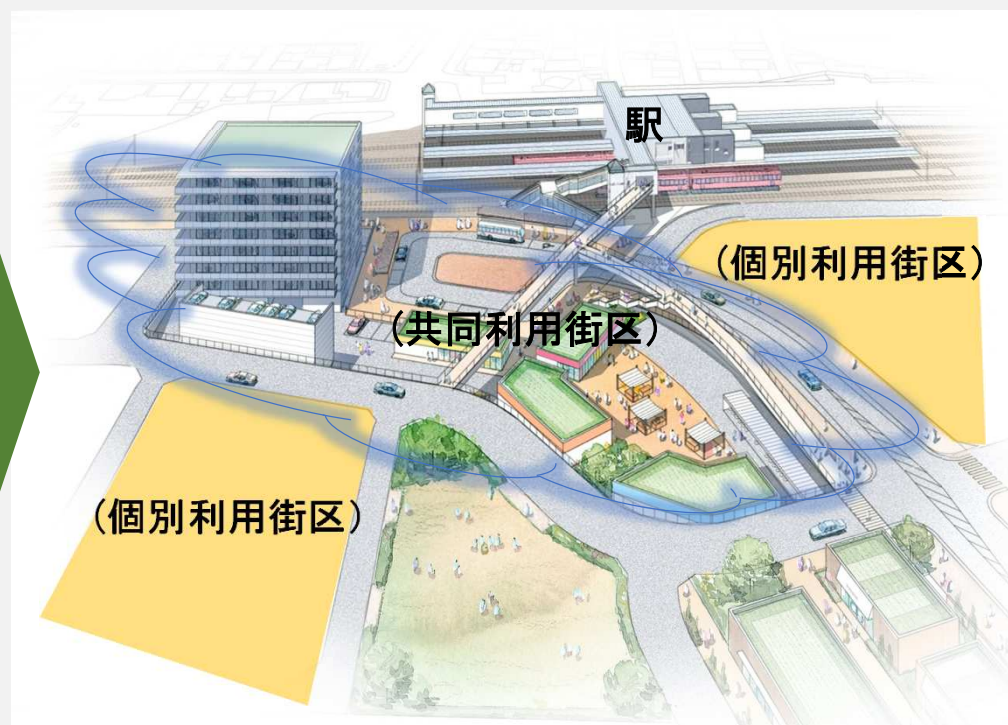
### 【参考】他地区の検討事例（愛知県事例/土地区画整理事業）

#### <事業前>



- ・ 駅前でありながら平面駐車場が多く、賑わいが不足
- ・ 道路も狭い

#### <事業後：駅前イメージ>



- ・ 低未利用地（駐車場等）を駅前に集約し、マンションや店舗の立地により賑わい創出
- ・ 戸建ての方等は個別利用街区で土地利用



## 4. まちづくり事業のイメージ ～留意点～

### まちづくり事業の留意点

- 権利者の皆さまがお互いに協力し合うことで、まちづくりを進めていくことができます。
- ご紹介した事業イメージは、参考であり現状では未確定です。
  - まちづくりの手法は、皆さまの土地・建物に対するご意向によって大きく異なってきます。
  - この他、事業として採算が取れるか、民間事業者が本地区に興味・関心を持つか、などによっても手法は異なってきます。
- どのようなまちづくり手法が考えられるかを検討するためにも、まずは皆さまの**土地・建物利用のご意向**や、**まちづくりに対するご意向**の把握が必要不可欠であると考えます。

## 5. 個別ヒアリングの進め方

- 皆さまの現状で困っていること、土地・建物利用のご意向、まちづくりに対するご意向等を把握するため、個別ヒアリングにて、ご意向をお聞かせください。

### 【ヒアリングの対象】

- ・右図の着色部の土地所有者及び建物所有者（借地の方）を対象

※主に将来駅前広場に近接する既存道路(私道含む)に囲まれたエリア



### 【ヒアリングの進め方】

- ・本勉強会后、ご提出いただいた「連絡票」を基に、電話連絡にて、日程を調整させていただきます。
- ・ヒアリング場所は、ご意向に合わせ、「ご自宅」もしくは「高柳近隣センター」で実施します。
- ・次頁の質問をさせていただきますので、率直なお考えをお話ください。

## 5. 個別ヒアリングの進め方

### 【ヒアリングの内容】

#### (1) 現況の確認

##### ① 現状の利用状況

(※借地で自宅、空き地、空き家・・・など)

##### ② 現在の利用における問題点や困り事

(※周辺道路環境が悪い、後継者いない、建物が老朽化・・・など)

#### (2) 将来の利用について

##### ① まちづくり事業の検討を進めることについての賛否

(※協力したい、検討は進めたほうが良い、検討は必要ない・・・など)

##### ② 土地または建物の将来の利用予定

(※土地:個人で利用したい、売りたい、貸したい(共同化も可)・・・など)

(※建物:戸建て利用を継続したい、別の場所に住みたい・・・など)