

都市再生整備計画

かしわちゆうおう

柏中央地区(第3期)

ちばけん かしわし
千葉県 柏市

令和6年 3月

事業名	確認
都市構造再編集支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	千葉県	市町村名	かしわし 柏市	地区名	かしわゆううちく だい き 柏中央地区(第3期)	面積	96	ha
計画期間	令和	6	年度	～	令和	10	年度	
				交付期間	令和	6	年度	～
					令和	10	年度	

目標

大目標:多様な要素が共存する都市の実現
 小目標:賑わいと憩いのある空間の整備

目 令和6年 3月
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 本市では、平成30年4月に「柏市立地適正化計画」を策定し、本市内の中央部に位置する柏駅周辺の96.0haを都市機能誘導区域に設定している。
 この立地適正化計画において、柏駅周辺を都市拠点として位置づけ、市民の日常的な生活の場としてのみならず、市外も含めた広域から多くの人を訪れる非日常的な場としての役割を担うものとし、多様な都市機能の集積を図るとともに、老朽化した建築物の適切な更新や街並みの改良等を総合的に行うことで、魅力ある市の中心地としての拠点性を発揮し続け、市民の生活利便性の向上を目指す。
 また、柏駅東口駅前については、長年未利用となっている百貨店跡地の取得および建物除却を行い、狭隘な駅前交通広場の拡張や、駅前に不足している憩いの空間を創出するなど、駅前の再整備に取り組む。

まちづくりの経緯及び現況

- ・当該地区は、柏市第5次総合計画・後期基本計画において「柏中央エリア」と位置付けており、市の中心市街地として、広域商業、業務、行政機能が集積し、その周辺には利便性の高い居住地が形成された地区であり、さらにその周辺には手賀沼、大堀川、大津川が近接し、豊かな農業環境、自然環境が広がっている。
- ・柏駅及びその周辺は、JR常磐線と東武アーバンパークラインの鉄道が交差し、国道6号と国道16号の道路が交差する、千葉県東葛北部圏域の広域的な交通の要衝となっている。
- ・昭和48年の全国初の市街地開発事業(柏駅東口)と人工地盤整備(ペDESTリアンデッキ)を契機として、柏駅周辺を中心に商業機能の集積が飛躍的に進み、広域商業拠点として著しい発展を遂げてきた。
- ・平成15年に柏駅周辺地区の約20haが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、千葉県北西部の広域的な中枢機能の要衝としてその拠点性を高めるとともに、生活都市圏の中心的地区としての再生を図ることとしている。
- ・平成23年に、「柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業」の施行が完了し、商業施設や都心型住宅の整備が進められた。
- ・平成28年に、「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」の施行が完了し、暮らし・にぎわい再生事業の都市機能まちなか立地支援により、複合施設に「柏市民交流センター」を整備し、市内に点在していた市民交流センター、市民ギャラリー、男女共同参画センター、国際交流センターが集約された。
- ・平成28年に、柏駅東口駅前の商業を支えてきたそごう柏店が閉店した。
- ・平成30年に、「立地適正化計画」を策定及び公表した。当該地区は都市機能誘導区域内であり、市街地再開発事業の進捗に合わせた都市機能の誘導や柏駅周辺において歩いて暮らせるまちづくりを推進している。
- ・平成30年に、柏駅を中心とした半径500mの範囲における将来構想として、「柏セントラルグランドデザイン」を柏アーバンデザインセンターが策定及び公表した。
- ・令和4年に、柏駅東口駅前の未来の街のあり方や目指すべき目標を議論する場として「柏駅東口未来検討委員会」を開催し、地権者と行政の役割の確認や、まちづくりの方向性を共有した。
- ・令和5年に、柏駅東口駅前のひとつの未来のすがたを描いた「柏駅東口未来ビジョン」を策定及び公表した。「人を惹きつける魅力」、「広がりある回遊性」、「緑豊かなゆとりある空間」といった今後のまちづくりに必要な3つの要素を有した駅前空間の実現に向けてまちづくりを推進している。

課題

- ・商業施設利用者や商圏が縮小するなど、商業都市としての魅力が活かせておらず、駅前空間の容量不足や交通動線が錯綜しているなど、市の中心駅としての求心力が低下している。
- ・柏駅周辺では、マンションの増加とともに人口が増加しているが、若年層が定住する割合が低く、子育てファミリー層やシニア層などの多様な世代を受入れる機能が不足している。
- ・柏駅周辺の多くの建物とインフラ構造物は、建設から半世紀を経て建替えの更新時期を迎えており、今後一斉に無秩序な建替えが行われる可能性がある。
- ・柏駅周辺には、安全でゆとりがある歩行者空間が不足している。
- ・人々が憩えるパブリックスペースや豊かな緑が不足しているなど、人々の憩いの居場所となる空間が不足している。

将来ビジョン(中長期)

①柏市第5次総合計画【基本構想(平成28年度～R7年度)・前期基本計画(平成28年度～令和2年度):平成28年3月策定】【後期基本計画計画(令和3年度～令和7年度:令和3年3月策定)
 ・「未来へつづく先進住環境都市・柏」を目標として、以下のテーマを掲げている。
 「1. 充実した教育が実感でき、子どもを安心して産み育てられるまち」「2. 健康寿命を延ばし、いつまでもいきいきと暮らせるまち」「3. 地域の魅力や特性を活かし、人が集う活力あふれるまち」

②柏市都市計画マスタープラン:平成30年4月策定
 ・都市づくりの目標として、「持続可能なまち」「活力あるまち」「安心快適なまち」を掲げる。

③柏市立地適正化計画:平成30年4月策定
 ・地域間の人口構成の偏在を改善し、ゆとりある住環境と都市の利便性を享受できる持続性あるまちづくりを方針とする

④柏駅東口未来ビジョン:令和5年5月策定
 ・柏市の玄関口として多くの来街者で賑わう柏駅東口駅前の、これからの50年に向けた「未来のすがた」と「未来への取り組み」を示す。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・鉄道乗降客の減少・小売販売額の減少など商圈吸引率が低下傾向にあることから、老朽化した建築物の適切な更新や街並みの改良等を総合的に行うことで、魅力ある市の中心地としての拠点性を発揮し続け、市民の生活利便性の向上を図る。
- ・市役所、柏税務署等の官公庁施設やオフィスが集積し、柏市の業務活動の中心的な役割を果たしており、今後も業務地として機能の充実に努める。
- ・地域をリードする文化や情報の発信拠点であることから、様々なサービスを提供する拠点づくりを推進する。
- ・街路整備を行うことで、歩行者空間を確保し、回遊性の向上を図る。
- ・若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行なうことにより、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

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	目標値		目標年度
				従前値	基準年度	
歩行者通行量	人	柏駅周辺で設定した5地点における「休日・8時間計測」の歩行者通行量の総数	歩行者通行量の増加により、小目標の賑わいと憩いのある空間のうち、賑わいの効果を確認する。	82,000	R4	85,000 R10
駅周辺の魅力量	人	柏市民や近隣市民3000人を対象とした中心市街地活性化意識調査における「駅周辺の魅力度」の項目で、魅力を感じている人の総数	駅周辺が魅力的であると回答した人が増加することにより、小目標の賑わいと憩いの空間整備の効果を確認する。	1,200	R4	1,250 R10

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:賑わいと憩いのある空間の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏駅前の老朽化した建築物の適切な更新に合わせて、駅前広場などの公共施設の再整備に取り組み、「柏駅東口未来ビジョン」に示した「人を惹きつける魅力」「広がりある高い回遊性」「みどり豊かなゆとりある空間」といった、まちづくりに必要な要素を備えた、賑わいと憩いのある駅前空間の創出を目指す。 ・都市計画道路の整備により、安全でゆとりがある歩行者空間を確保し、駅周辺の回遊性向上を図る。 ・駅前再整備検討中においても、市民のニーズなどを把握するため、民間まちづくり会社と連携し、各種社会実験を行い、暫定利用として今後のまちづくりの参考となる事業を実施する。 ・地域主導でまちの賑わいを発信していくため、公共空間を活用した広告事業や路上空間を活用したオープンカフェ事業等の実施により、まちの賑わい創出と魅力の向上を図り、賑わいと交流を創出する。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・柏駅東口駅前再整備事業 ・都市計画道路中通り線整備事業 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路占用許可特例制度の活用
その他	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,703.0	交付限度額	851.5	国費率	0.5
---------	---------	-------	-------	-----	-----

「都市構造再編集中支援事業」を活用の場合、本様式を使用すること

(金額の単位は百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	費用便益比 B/C
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度	うち官負担分			うち民負担分			
道路	道路整備	都市計画道路中通り線	柏市	直	L=191m	R6	R15	R7	R10	1200.0	35.0	35.0		35.0	
	令和6年 3月														
	古都保存・緑地保全等事業														
	河川														
	下水道														
	駐車場有効利用システム														
	地域生活基盤施設														
	高質空間形成施設														
	高次都市施設														
	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
	元地の管理の適正化														
	基幹的誘導施設														
	既存建造物活用事業														
	土地区画整理事業														
	市街地再開発事業														
	住宅街区整備事業														
	バリアフリー環境整備事業														
	優良建築物等整備事業														
	住宅市街地総合整備事業														
	街なみ環境整備事業														
	住宅地区改良事業等														
	都心共同住宅供給事業														
	公営住宅等整備														
	都市再生住宅等整備														
	防災街区整備事業														
	復興促進事業														
	エリア価値向上整備事業	柏駅東口駅前	柏市	直	22,000㎡	R6	R10	R6	R10	2362.0	2362.0	2362.0		1650.0	
	合計									3562.0	2397.0	2397.0	0.0	1685.0	…A
提案事業															
事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度	うち官負担分			うち民負担分			
地域創造支援事業															
事業活用調査	都市再生整備計画事後評価	計画区域全域	柏市	直		R10	R10	R10	R10	6.0	6.0	6.0		6.0	
まちづくり活動推進事業	中心市街地の賑わい活性化	計画区域全域	柏市	直		R6	R6	R6	R6	12.0	12.0	12.0		12.0	
	合計									18.0	18.0	18.0	0.0	18.0	…B
居住誘導促進事業															
事業		事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付期間内		交付対象事業費	
細項目	開始年度					終了年度	開始年度	終了年度	うち官負担分			うち民負担分			
居住誘導促進事業															
	合計									0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	…C
													合計(A+B+C)	1,703.0	

協定制度の取り組み

事業	事業の目的/事業によって解決される課題	事業期間	事業主体(占用主体)	活用する制度													
				制度別詳細1 [法第46条第10項]	制度別詳細2 [河川敷地占用許可準則22]	制度別詳細3 [都市公園占用許可特例(法第46条第12項)]	制度別詳細4 [都市利便増進協定(法第46条第25項)]	制度別詳細5 [都市再生整備歩行者経路協定(法第46条第24項)]	制度別詳細6 [低未利用土地利用促進協定(法第46条第26項)]	制度別詳細7 [滞在快適性等向上区域] 一体型滞在快適性等向上事業(法第46条第3項第2号)	制度別詳細8 [滞在快適性等向上区域] 都市公園占用許可特例(法第46条第14項第1号)	制度別詳細9 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理許可特例(法第46条第14項第2号イ)	制度別詳細10 [滞在快適性等向上区域] 公園施設設置管理協定(法第46条第14項第2号ロ)	制度別詳細14 [滞在快適性等向上区域] 普通財産の活用(法第46条第14項第4号)			
1	●食事施設・購買施設等の設置 歩行空間において、食事施設・購買施設等を設置して適切に維持管理することにより、まちの賑わいを創出する。	R6～R10	一般財団法人 柏市まちづくり公社	○													
2	●広告物の設置 柏駅周辺において、形状・デザイン等統一感のある広告物を設置し、適切に維持管理する。	R6～R10	一般財団法人 柏市まちづくり公社	○													
令和6年																	

滞在快適性等向上区域における駐車場の配置方針等

取組	取組の目的/取組によって解決される課題	開始時期	活用する制度		
			制度別詳細11 [滞在快適性等向上区域] 路外駐車場配置等基準(法第46条第14項第3号イ)	制度別詳細12 [滞在快適性等向上区域] 駐車場出入口制限(法第46条第14項第3号ロ)	制度別詳細13 [滞在快適性等向上区域] 集約駐車施設(法第46条第14項第3号ハ)
1					

・行政機能や商業・業務機能等の高次都市機能が集積する柏中央地区を「都市拠点」として位置づけ、多様な都市機能の集積、支所機能などを含めた施設などの集約によって拠点性の更なる向上を目指す。

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項

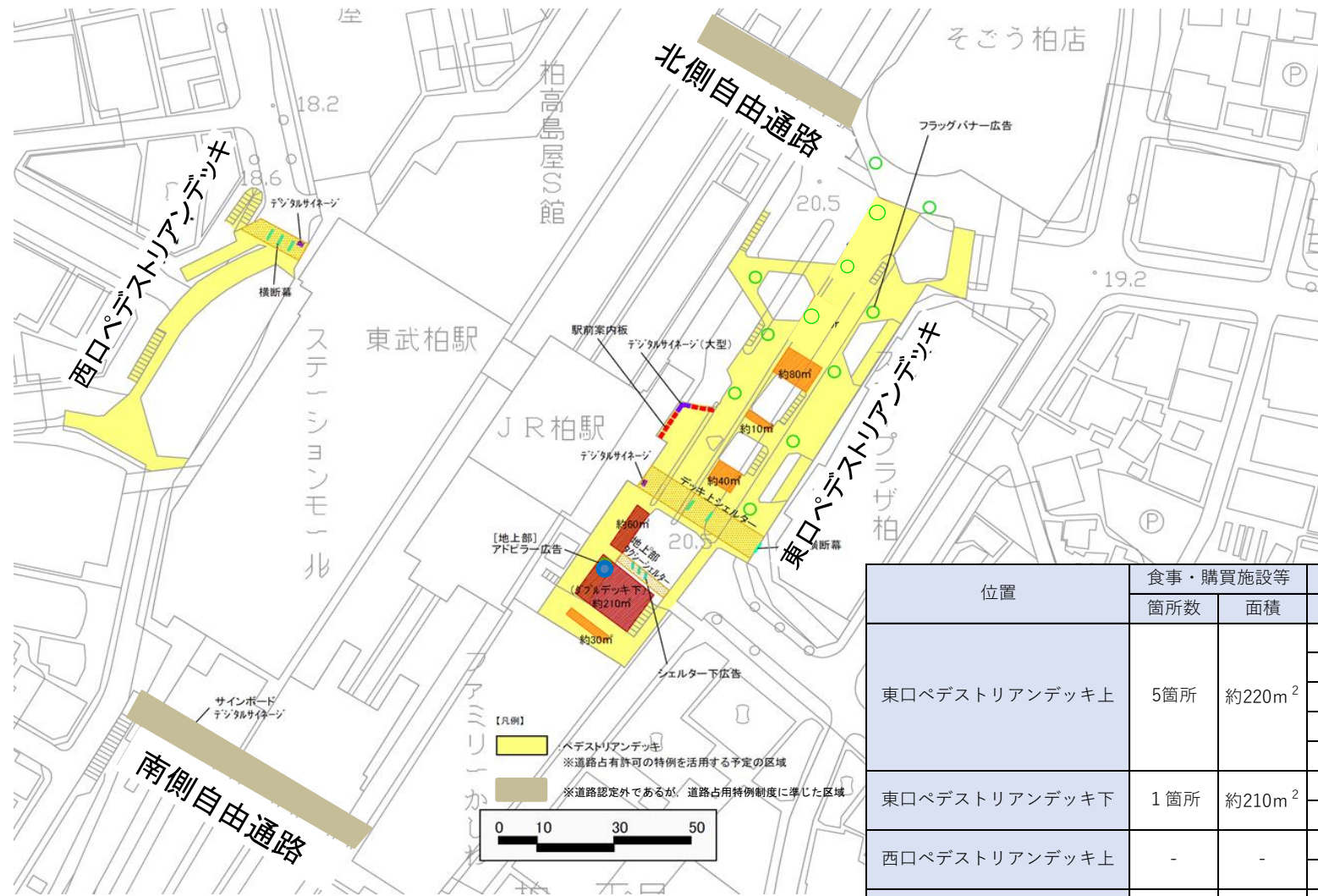
制度別詳細【道路占用許可基準の特例】			制度の活用計画	
占用対象施設			占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	食事施設・購買施設等の設置	路線名: 柏市道01075号線(柏駅西口ペDESTリアンデッキ) 路線名: 柏市道01080号線(柏駅東口ペDESTリアンデッキ)及び1階ウッドデッキ	柏市と事業主体間の管理協定を締結し、事業主体にて以下の維持管理を行う。 ・食事施設周辺の清掃を実施する。 ・快適な歩行者空間を維持するため、利用者へのマナーの周知を図る。 ・十分な歩行空間を確保し、視覚障害者誘導用ブロックを塞ぐことのないよう徹底する。
	2	広告板の設置、壁面広告、デジタルサイネージ等の設置	路線名: 柏市道01075号線(柏駅西口ペDESTリアンデッキ) 路線名: 柏市道01080号線(柏駅東口ペDESTリアンデッキ)及び1階ウッドデッキ	柏市と事業主体間の管理協定を締結し、事業主体にて以下の維持管理を行う。 ・広告物周辺の清掃を実施する。 ・広告物の適切な維持管理により、良好な景観を保つ。
	3			

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項
事業番号1, 2,

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

総括案内図



位置	食事・購買施設等		広告物	
	箇所数	面積	種別	数量(箇所)
東口ペDESTリアンデッキ上	5箇所	約220m ²	駅前案内板	7箇所
			大型デジタルサイネージ	1箇所
			デジタルサイネージ	1箇所
			バナーフラッグ広告	12箇所
			横断幕	3箇所
東口ペDESTリアンデッキ下	1箇所	約210m ²	シェルター下広告	3箇所
			アドビラー広告	1箇所
西口ペDESTリアンデッキ上	-	-	デジタルサイネージ	1箇所
			横断幕	3箇所
南側自由通路	-	-	サインボード	20箇所
			デジタルサイネージ	16箇所

制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項
事業番号1

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

食事・購買施設等

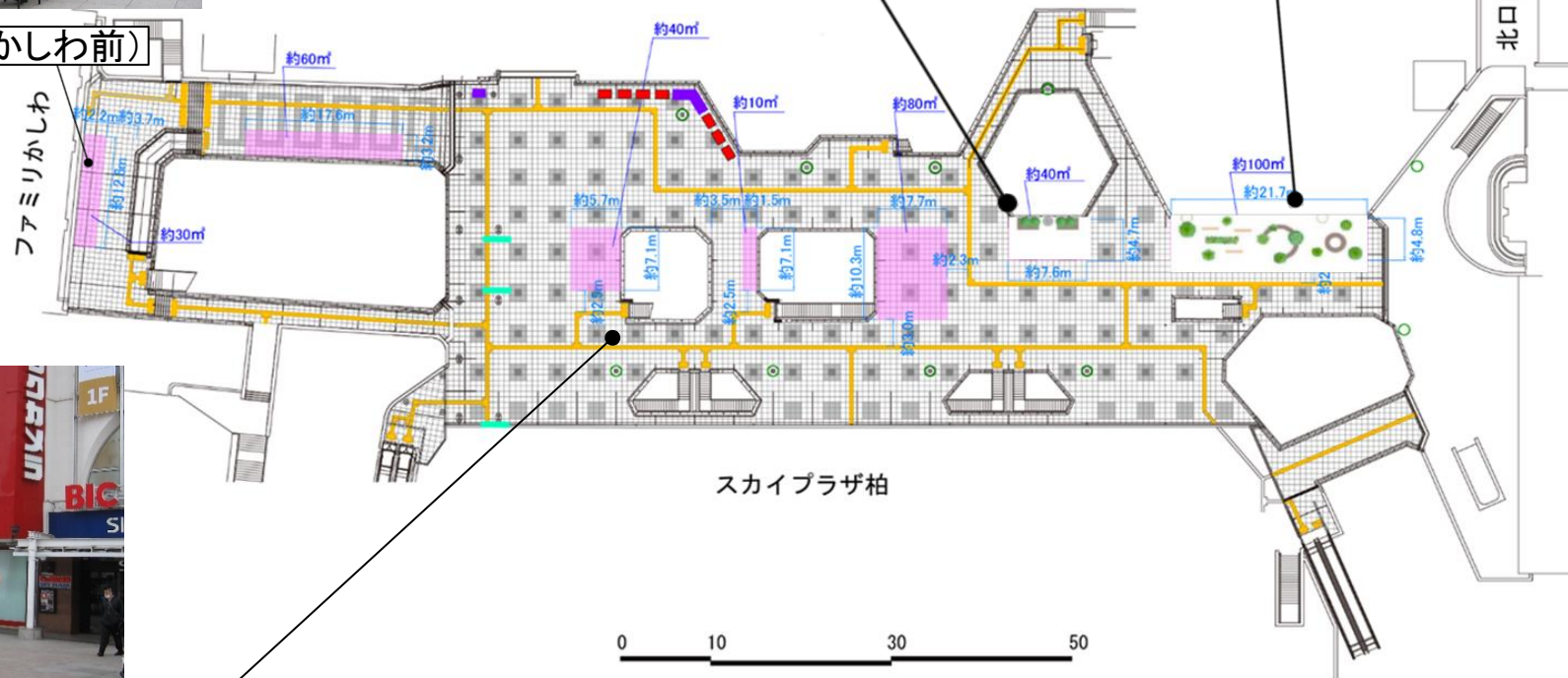


JR柏駅

現況写真(植栽)

現況写真(旧そごう前)

現況写真(ファミリかしわ前)



現況写真(スカイプラザ柏前)

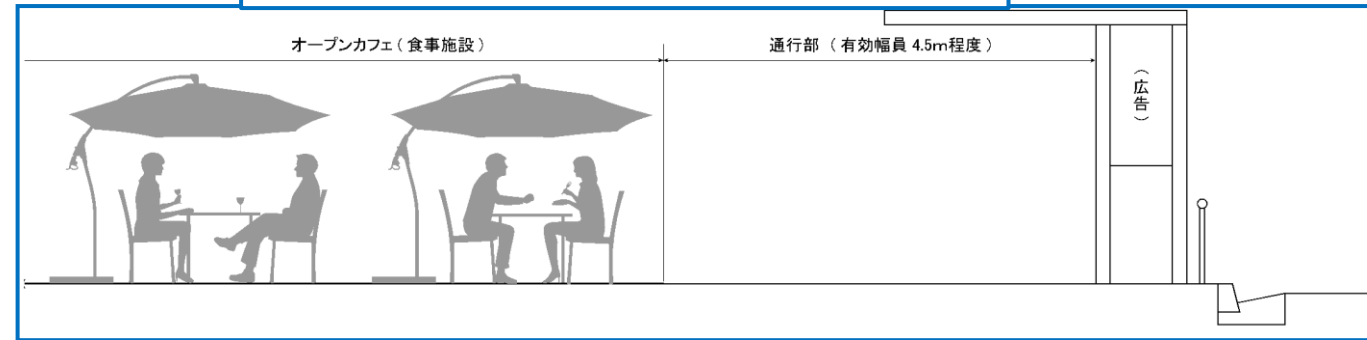
制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項
事業番号1

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

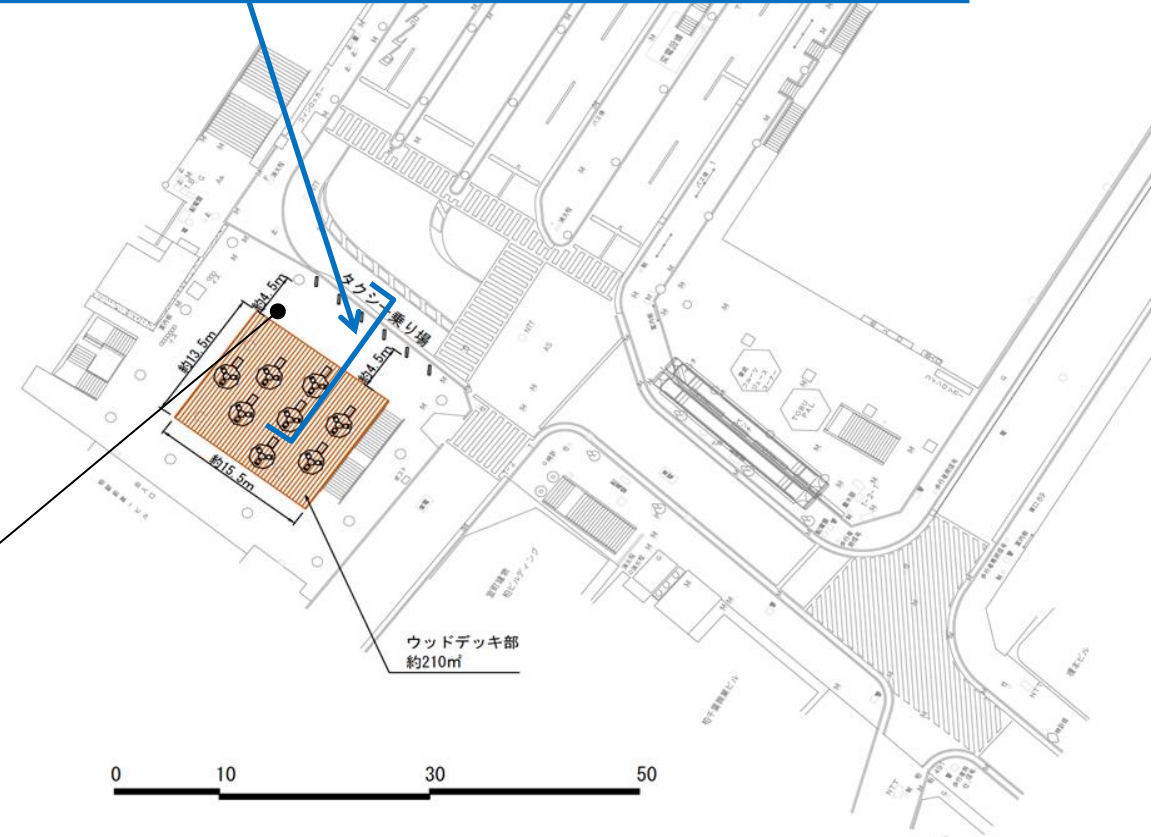
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

食事・購買施設等
■ 1階レベル

ペDESTリアンデッキ下(1F)の断面イメージ(A-A'断面)



現況写真(1階ウッドデッキ部分)

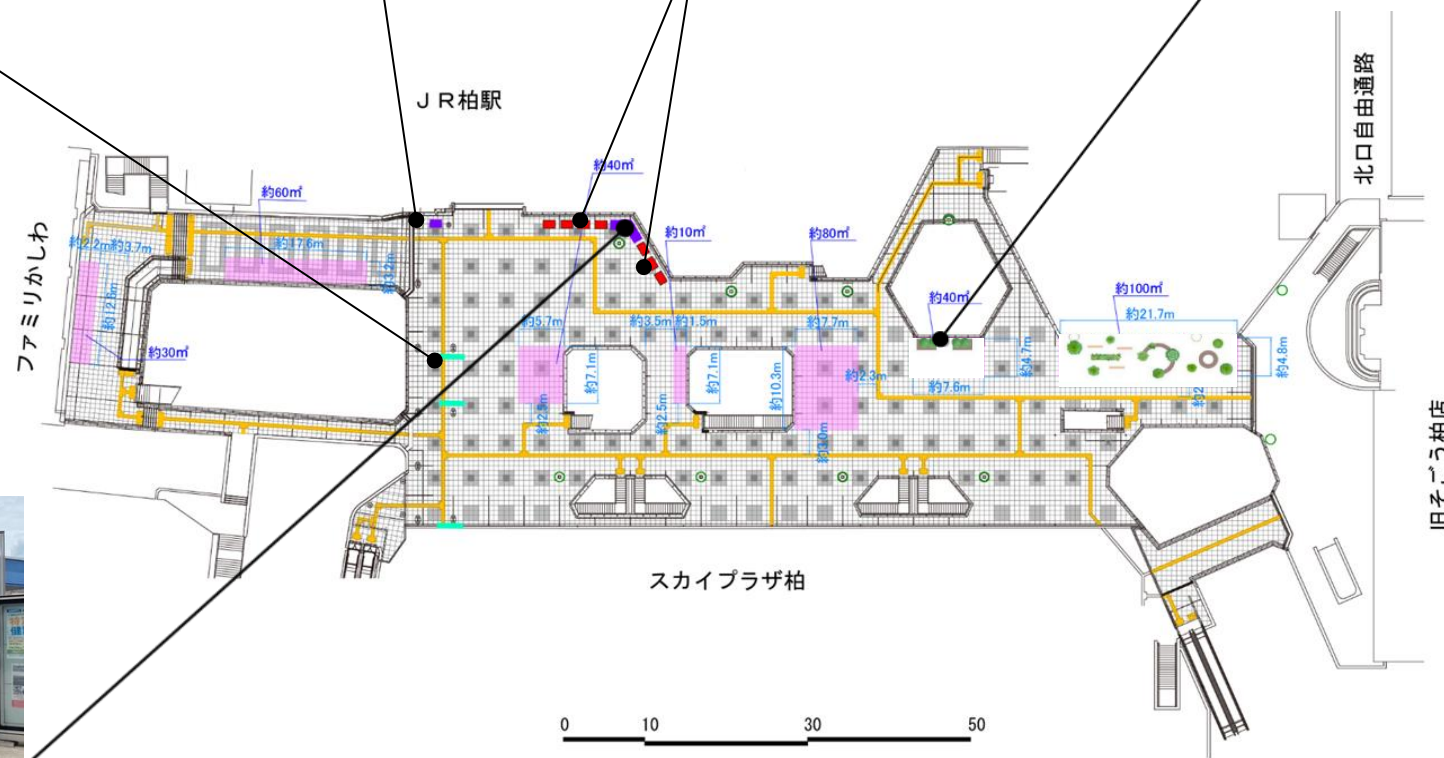


制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項
事業番号2

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

広告物
■東口ペデストリアンデッキ



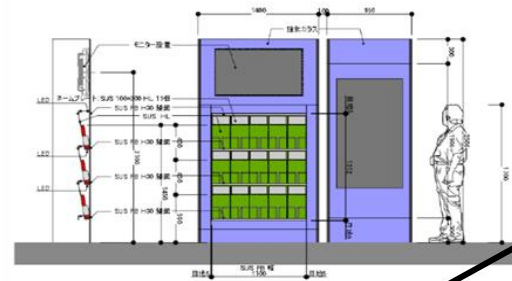
制度別詳細1(道路占用に関する事項)法第46条第10項
事業番号2

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

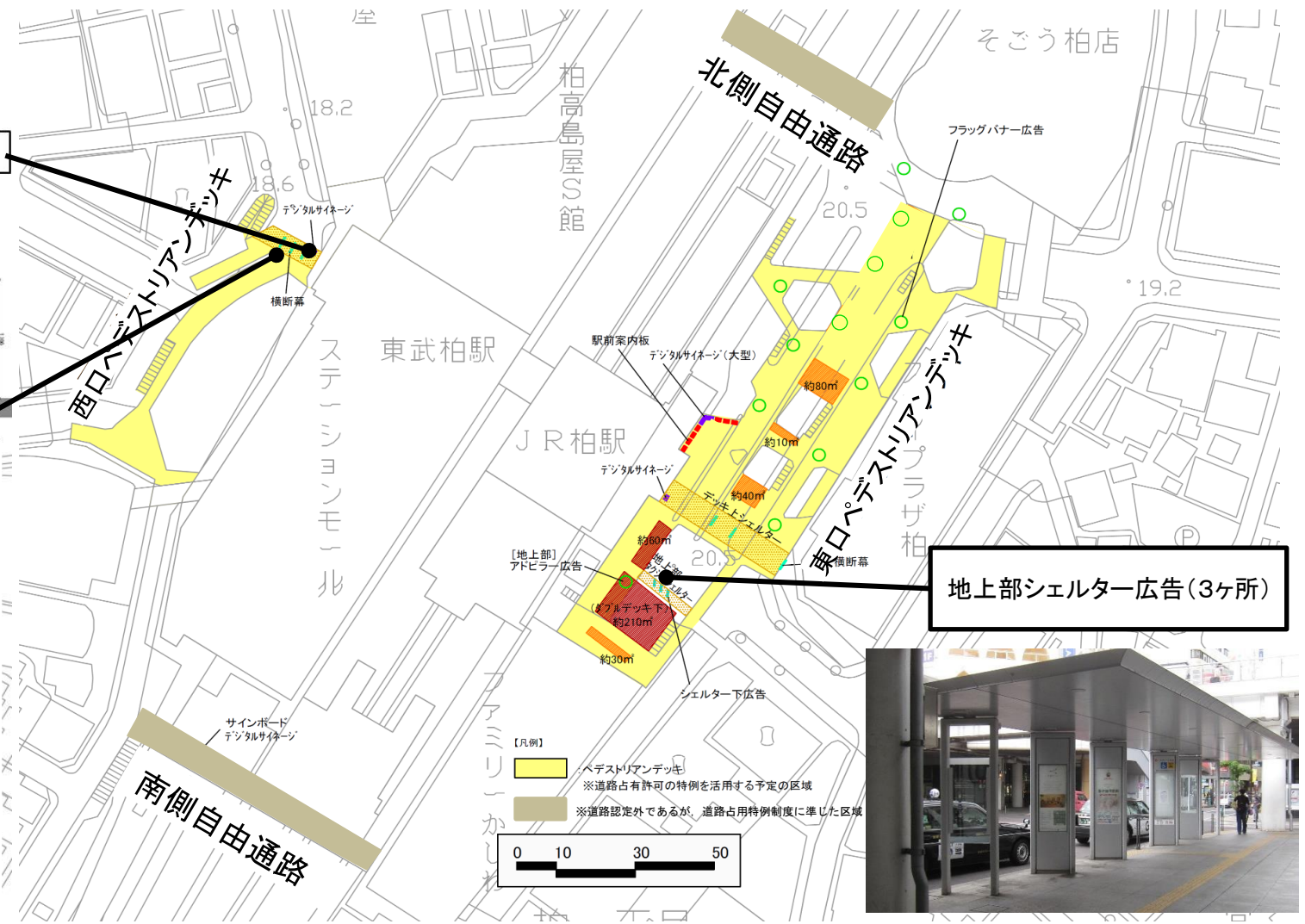
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

広告物
■西ロペDESTリアンデッキ

【西ロデッキ】デジタルサイネージのイメージ(1ヶ所)



【西ロデッキ】横断幕(3ヶ所)



地上部シェルター広告(3ヶ所)



【凡例】
 ペDESTリアンデッキ
 ※道路占有許可の特例を活用する予定の区域
 ※道路認定外であるが、道路占用特例制度に準じた区域

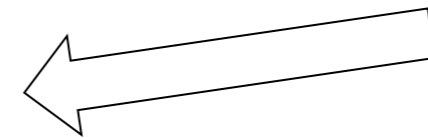
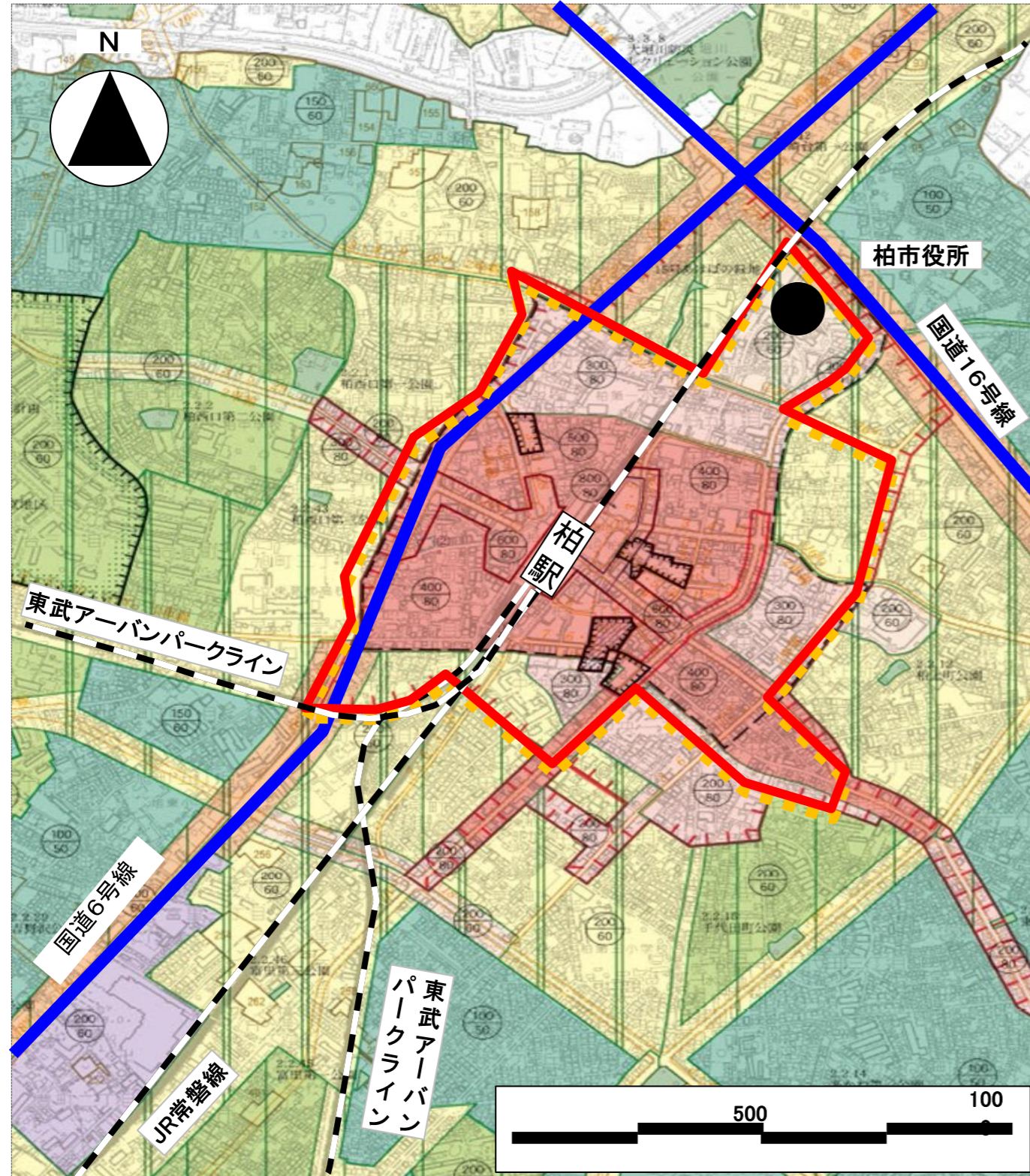
柏中央地区(第3期)(千葉県柏市)

面積





96 ha

区域

あけぼの1丁目、あけぼの4丁目の一部、末広町、旭町1丁目、旭町2丁目の一部、柏1~4丁目、柏5丁目及び6丁目の一部、中央町



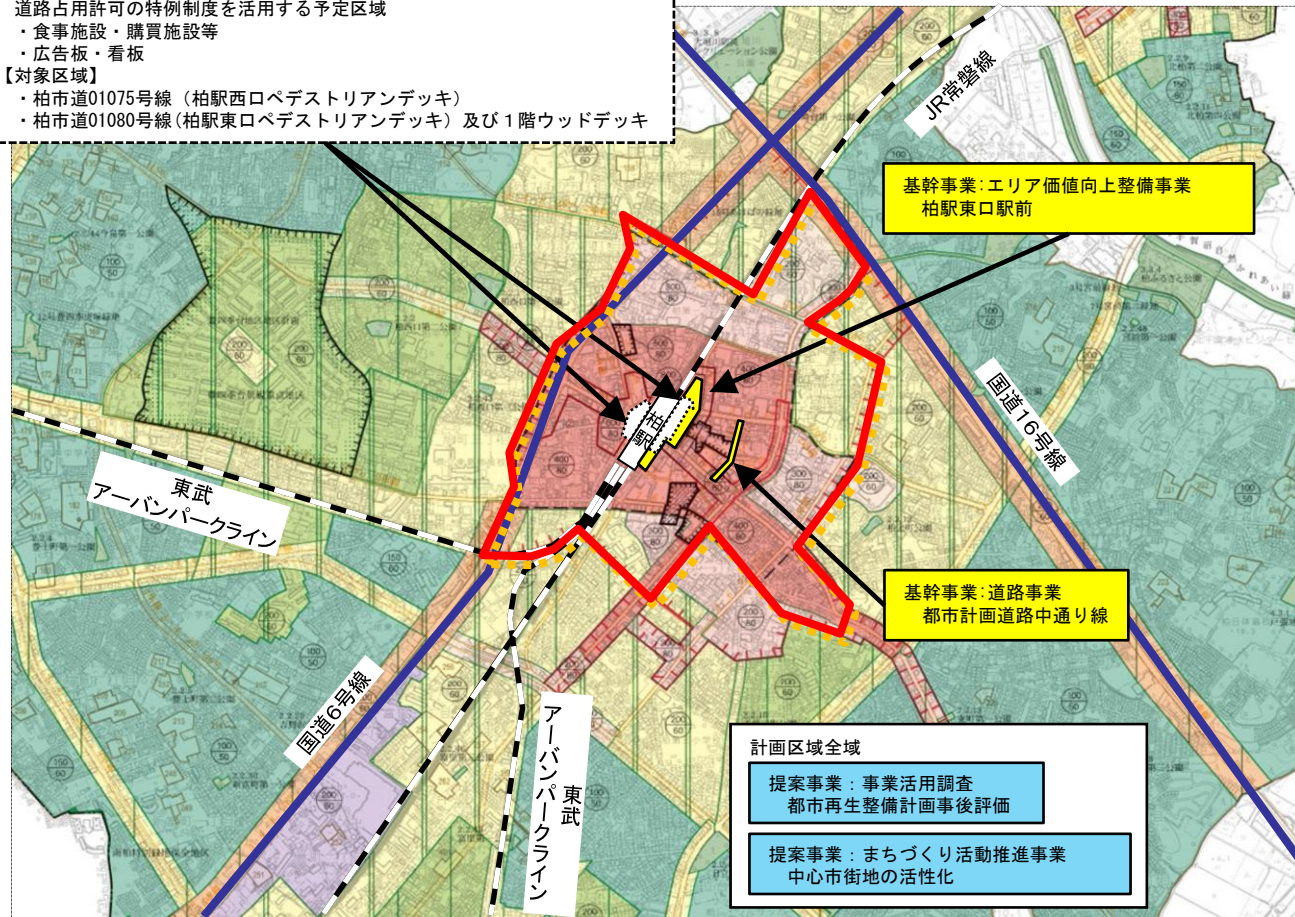
凡例

-  都市再生整備区
-  都市機能誘導区域
(整備計画区域同一)
- 居住誘導区域
(計画区域全域)
-  国道
-  鉄道

柏中央地区(千葉県柏市) 整備方針概要図(都市再生整備計画事業)

目標	大目標 多様な要素が共存する都市の実現	代表的な指標	柏駅周辺の歩行者通行量 (人)	82,000	(R4年度)	→	85,000	(R10年度)
	小目標 賑わいと憩いのある空間の整備		駅周辺の魅力量 (人)	1,200	(R4年度)	→	1,250	(R10年度)
			()	()	(年度)	→	()	(年度)

関連事業(協定制度)
 道路占用許可の特例制度を活用する予定区域
 ・食事施設・購買施設等
 ・広告板・看板
 【対象区域】
 ・柏市道01075号線(柏駅西口ペDESTリアンデッキ)
 ・柏市道01080号線(柏駅東口ペDESTリアンデッキ)及び1階ウッドデッキ



- 都市再生整備計画の区域(96ha)
- ⋯ 都市機能誘導区域 (整備計画区域同一)
- 居住誘導区域 (計画区域全域)
- 基幹事業
- 提案事業
- 関連事業

計画区域全域

提案事業：事業活用調査
都市再生整備計画事後評価

提案事業：まちづくり活動推進事業
中心市街地の活性化

基幹事業：エリア価値向上整備事業
柏駅東口駅前

基幹事業：道路事業
都市計画道路中通り線