



# 柏都市計画

## 都市再開発の方針の見直しについて

---

柏市 都市部 中心市街地整備課  
市街地整備課  
北柏駅周辺整備課

# ◆ 「都市再開発の方針」とは



## 「都市再開発の方針」の概要

### ◎都市計画法第7条の2に基づき、千葉県が定める都市計画

(都市再開発方針等)

第7条の2 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針(以下「都市再開発方針等」という。)を定めることができる。

- 一 都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)第二条の三第一項又は第二項の規定による都市再開発の方針

(後略)

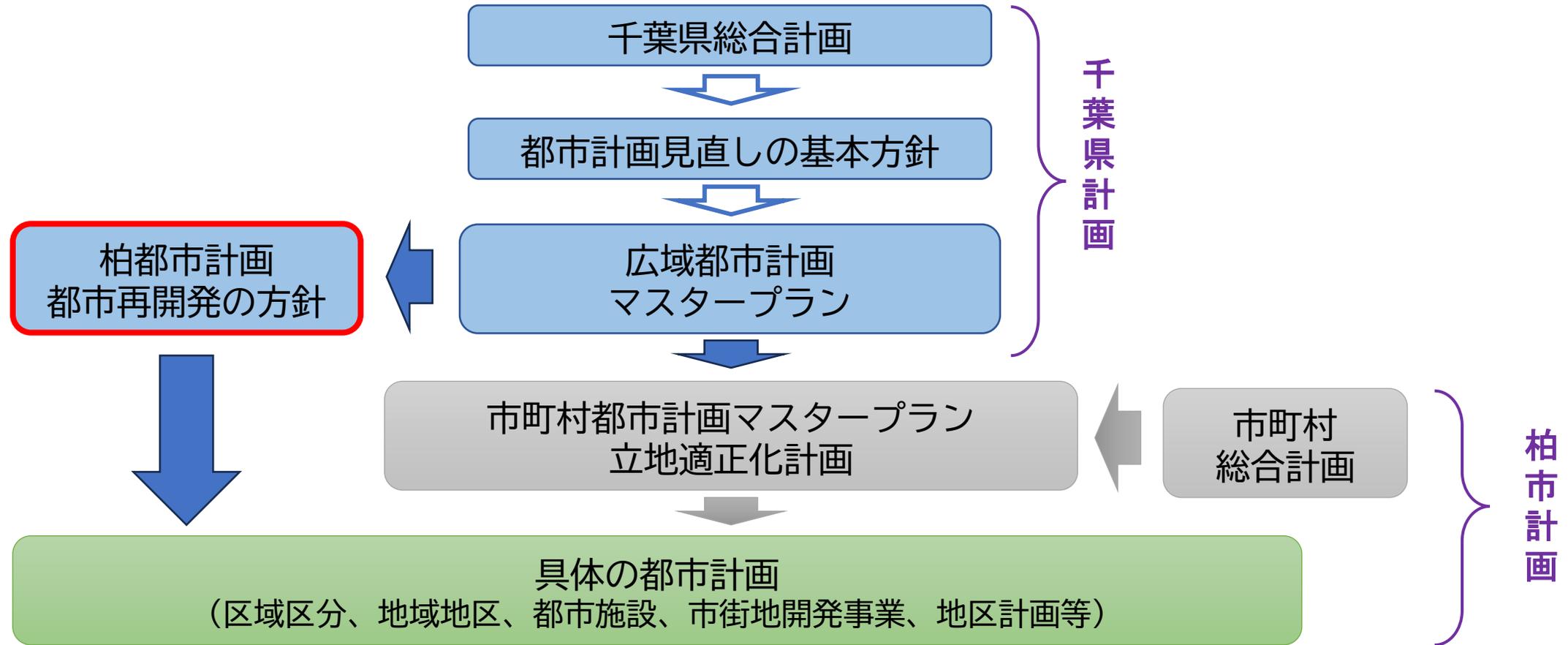
(都市計画法第二章第一節より抜粋)

- 市街地における再開発の目標や各種施策を、長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランとして定めるもの



# ◆ 「都市再開発の方針」とは

## 「都市再開発の方針」の位置付け



# ◆ 「都市再開発の方針」とは



## 「都市再開発の方針」で定める3つの地区

### 1号市街地

### 計画的な再開発が必要な市街地

#### 誘導地区

再開発の促進の必要性が高いものの再開発促進地区に係る整備又は開発の計画の概要を定めるほどの熟度に至っていない地区

#### 再開発促進地区

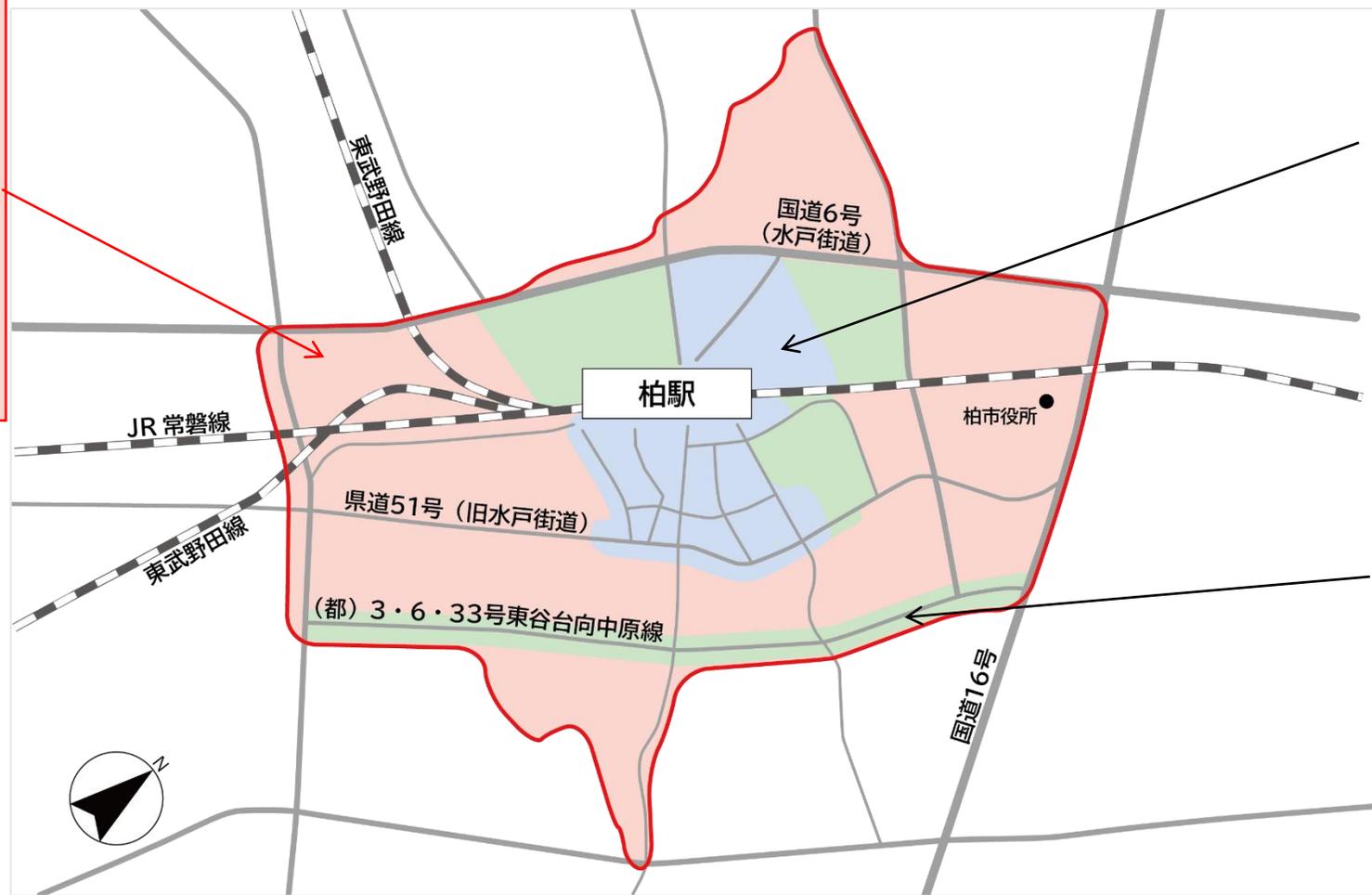
1号市街地のうち、特に緊急に整備することが必要で、当該地区を整備することが広域的な波及効果を及ぼす地区等

# ◆ 「都市再開発の方針」とは



## 「都市再開発の方針」で定める3つの地区（柏駅周辺地区の例）

**1号市街地**  
計画的な再開発が必要な市街地  
長期的な観点から、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新が必要



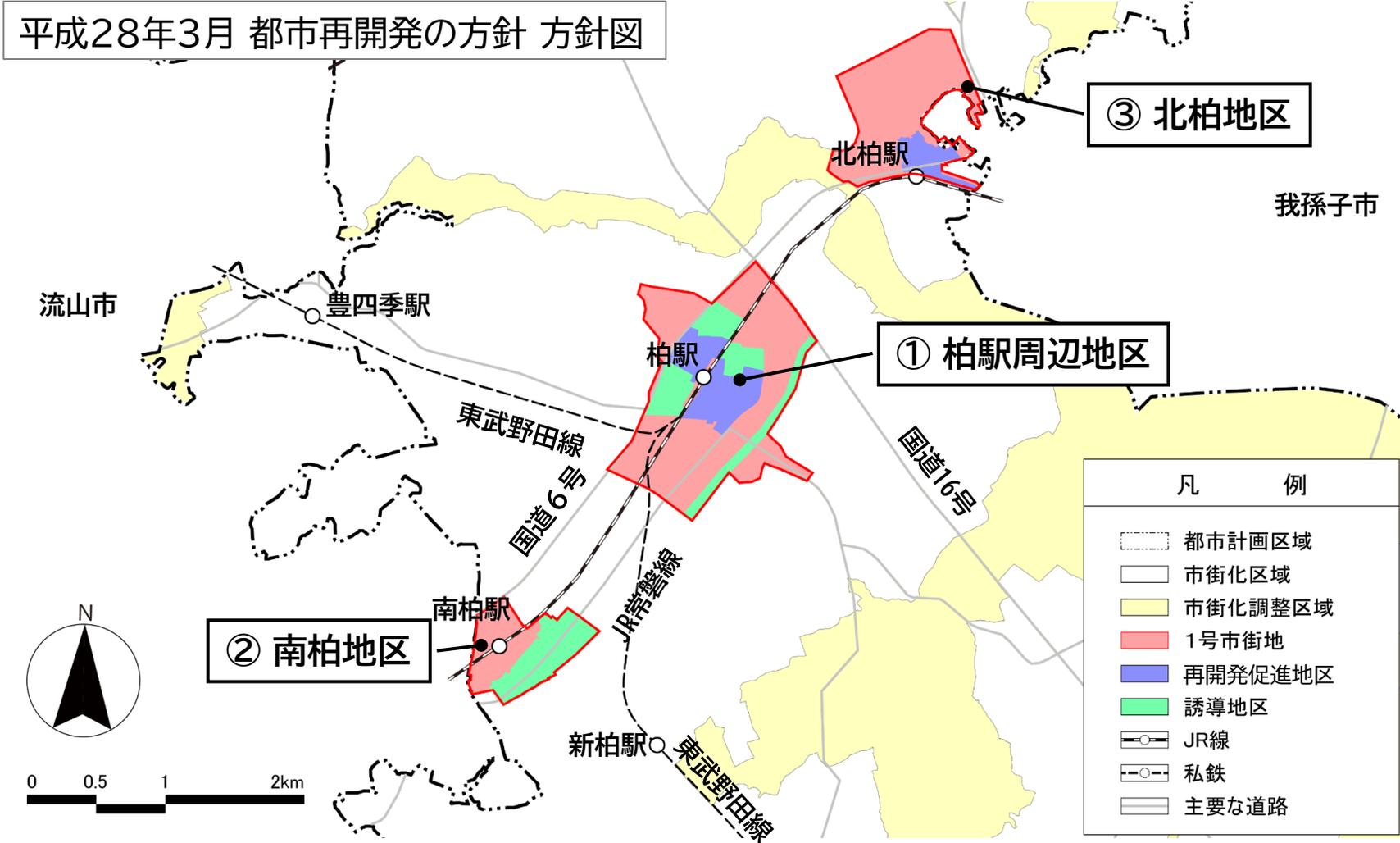
**再開発促進地区**  
特に緊急に整備することが必要で、当該地区の整備が広域的な波及効果を及ぼす地区等

**誘導地区**  
再開発の促進の必要性は高いものの、熟度が不足している地区

# ◆ 現行の都市再開発の方針の概要



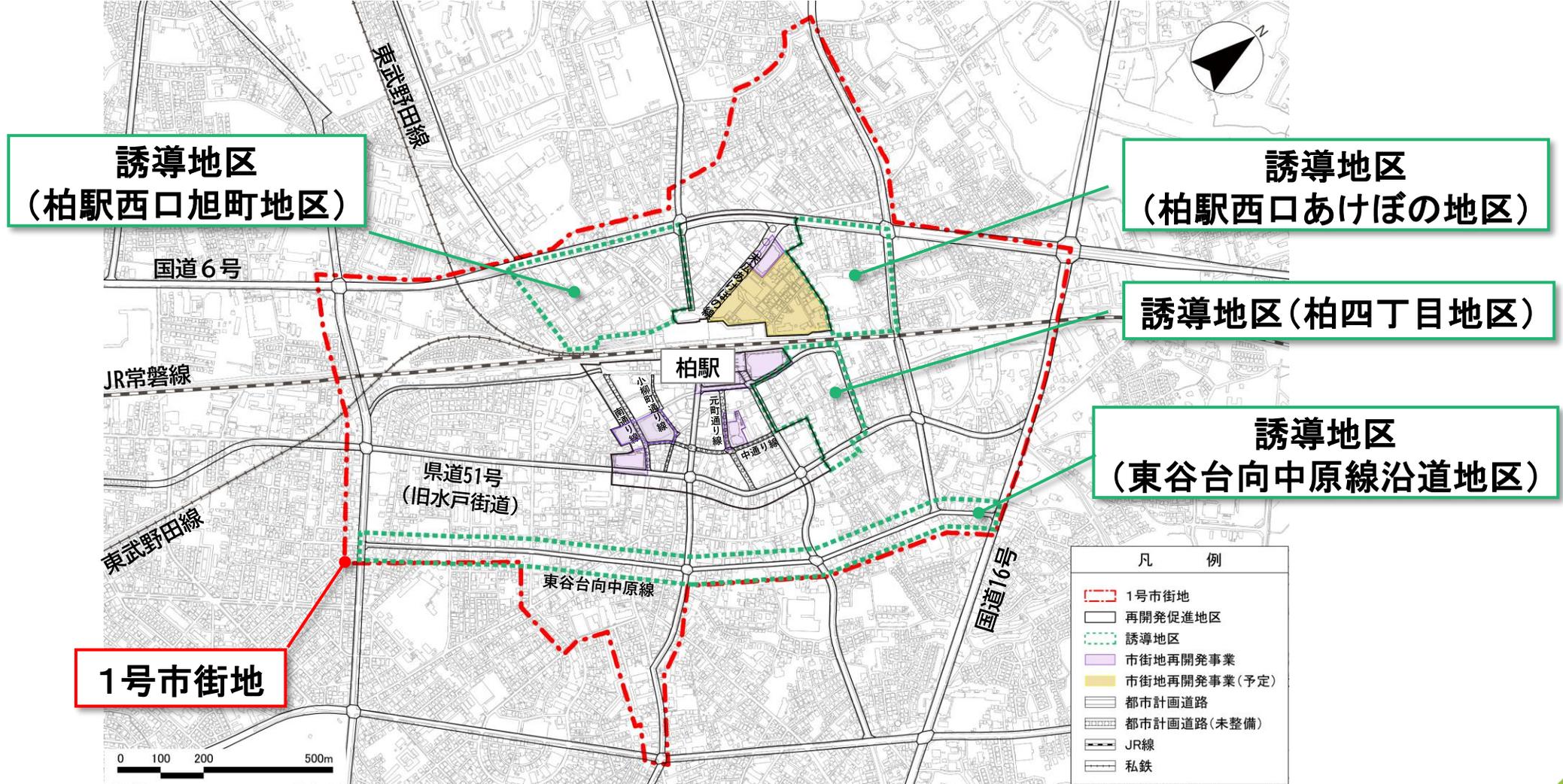
## 現在の1号市街地・誘導地区・再開発促進地区の指定状況



# ◆ 現行の都市再開発の方針の概要



## 1号市街地・誘導地区の指定状況(柏駅周辺地区)



誘導地区  
(柏駅西口旭町地区)

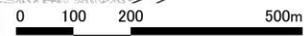
誘導地区  
(柏駅西口あけぼの地区)

誘導地区(柏四丁目地区)

誘導地区  
(東谷台向中原線沿道地区)

1号市街地

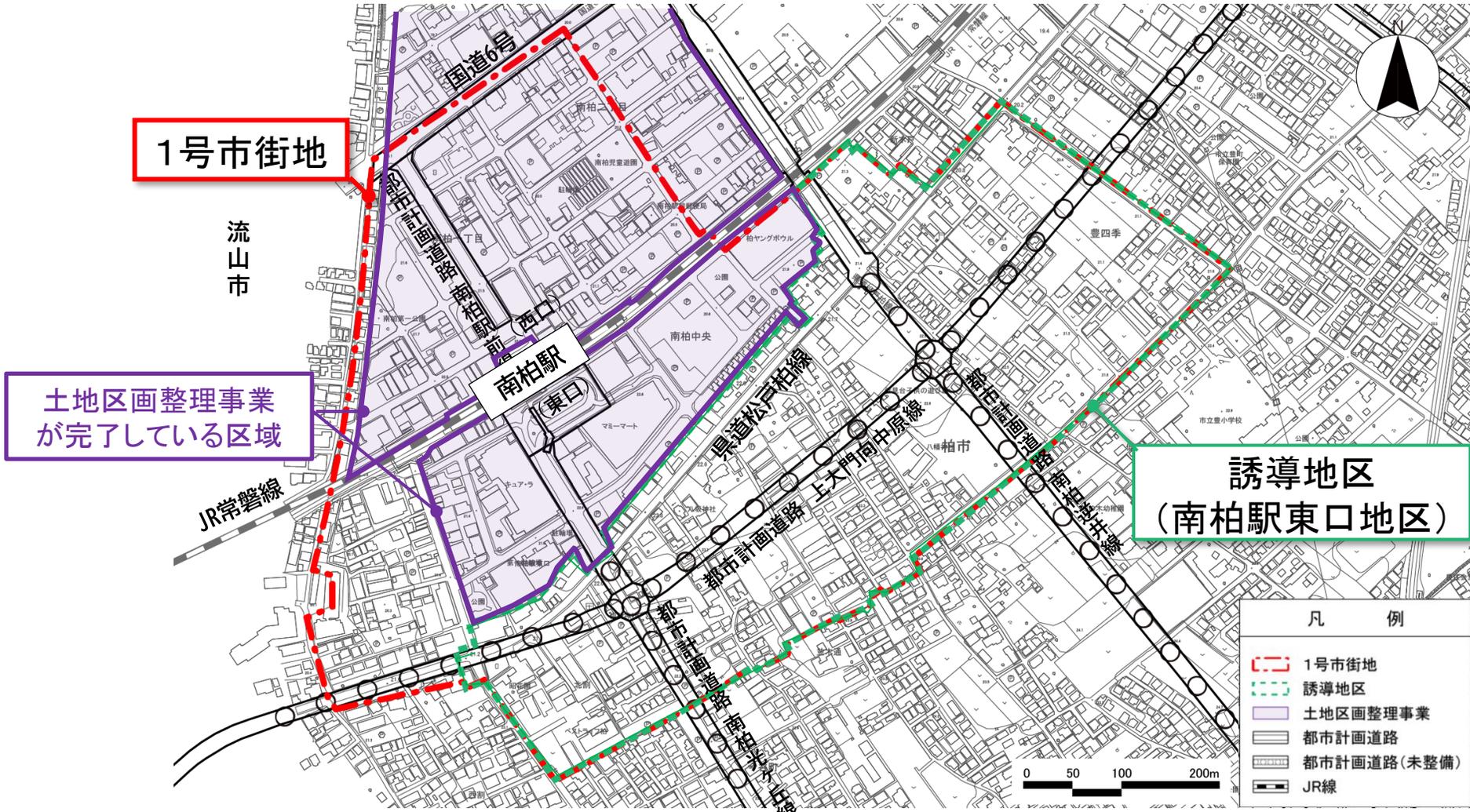
凡 例	
	1号市街地
	再開発促進地区
	誘導地区
	市街地再開発事業
	市街地再開発事業(予定)
	都市計画道路
	都市計画道路(未整備)
	JR線
	私鉄



# ◆ 現行の都市再開発の方針の概要



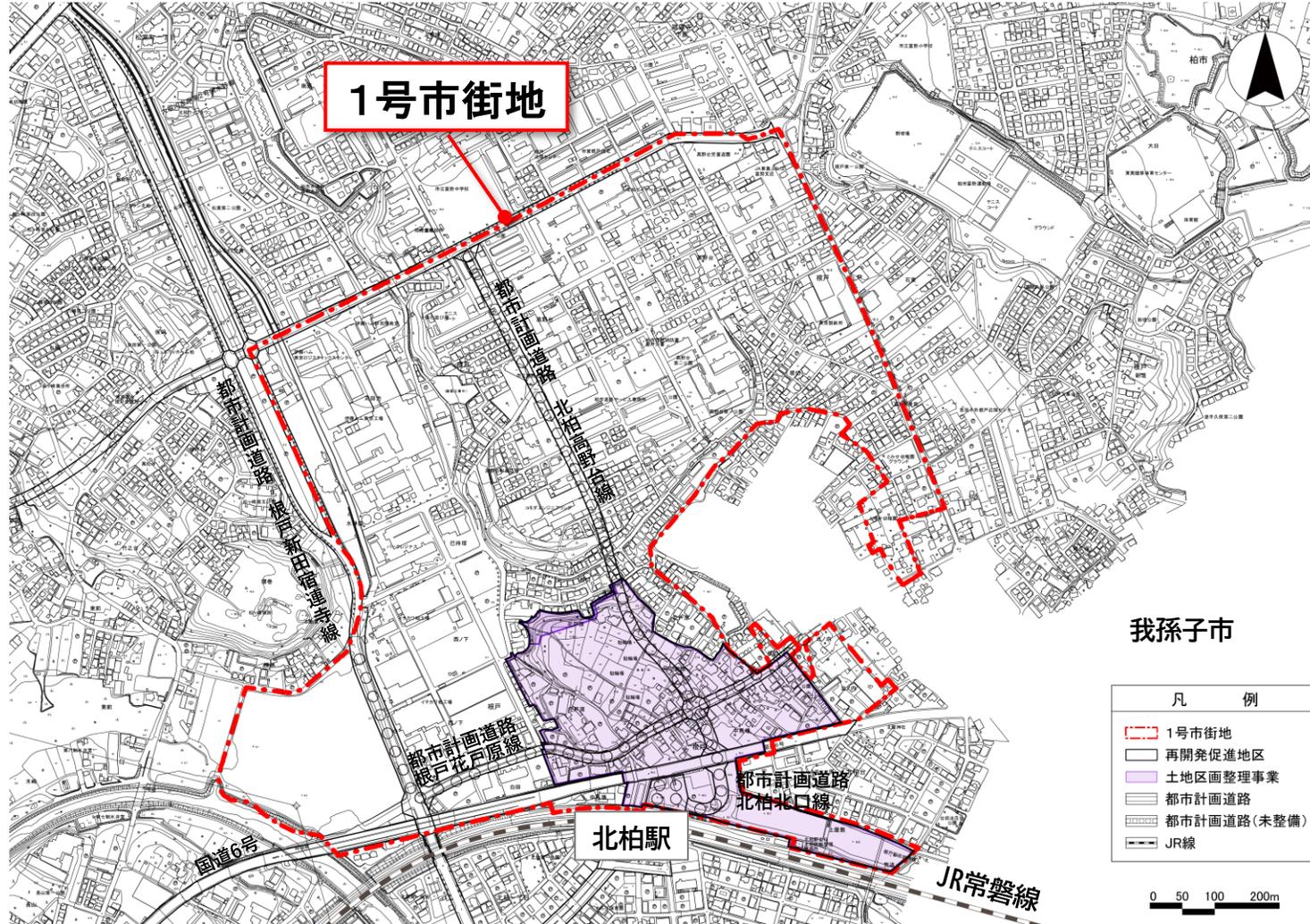
## 1号市街地・誘導地区の指定状況(南柏地区)



# ◆ 現行の都市再開発の方針の概要



## 1号市街地の指定状況(北柏地区)



# ◆現行の都市再開発の方針の概要



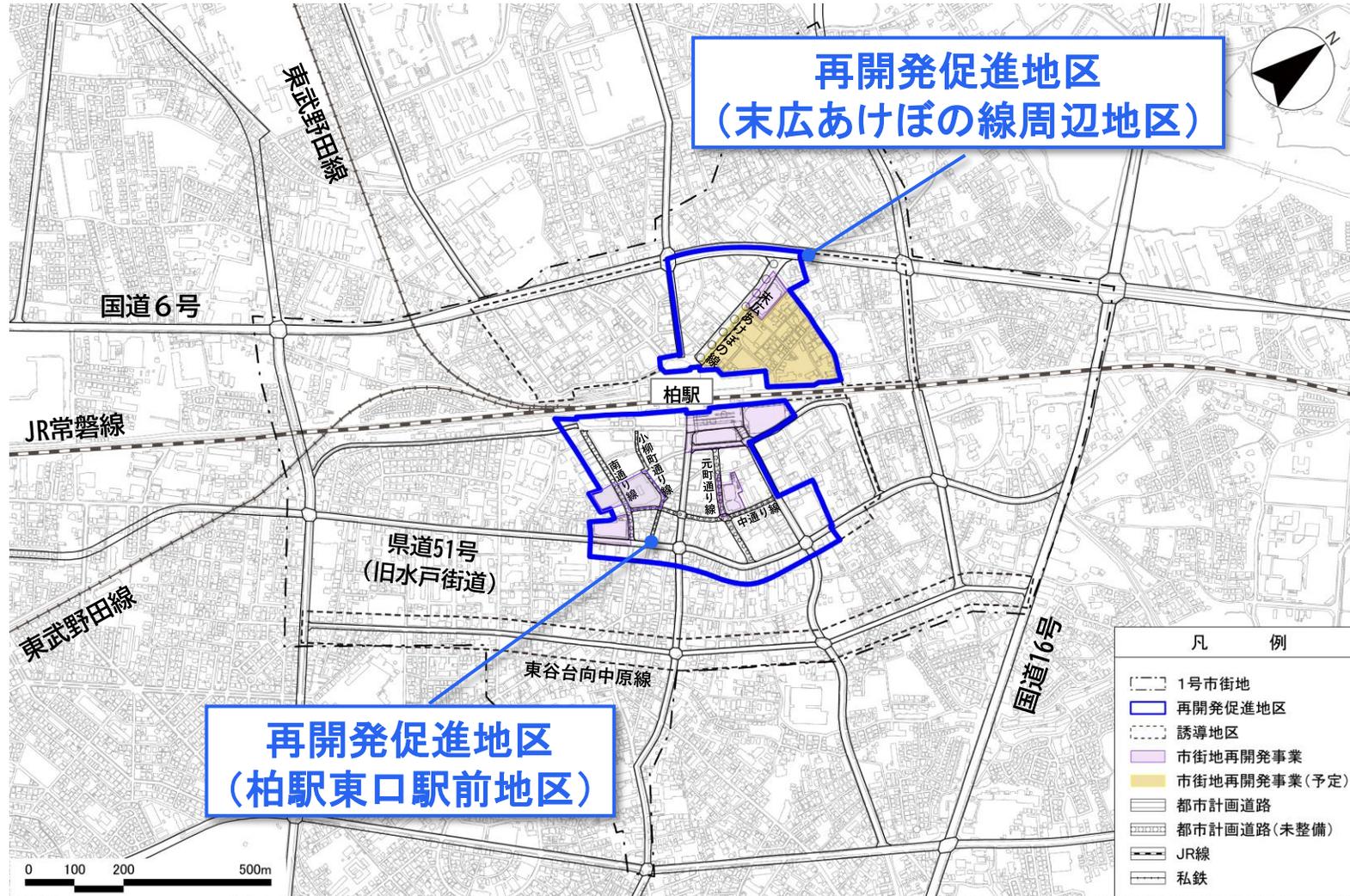
## 1号市街地における再開発の目標

地区名称	再開発の目標	再開発促進地区	誘導地区
柏駅 周辺地区	本区域及び東葛地域の中心市街地として、都市基盤施設の整備を進め、「 <b>魅力的な都市空間の形成</b> 」、「 <b>都心としての広域的商業・業務・文化機能の集積強化</b> 」、「 <b>都心居住の促進</b> 」、「 <b>良好な居住環境の形成</b> 」を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>柏駅東口駅前地区</li> <li>末広あけぼの線周辺地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>柏駅西口あけぼの地区</li> <li>柏駅西口旭町地区</li> <li>東谷台向中原線沿道地区</li> <li>柏四丁目地区</li> </ul>
南柏地区	地域拠点としての「 <b>商業・業務機能の充実強化</b> 」と「 <b>魅力ある市街地環境の形成</b> 」を図る。		<ul style="list-style-type: none"> <li>南柏駅東口地区</li> </ul>
北柏地区	地域拠点として、都市基盤施設の整備を進め、「 <b>商業・業務機能の充実強化</b> 」と「 <b>魅力ある市街地環境の形成</b> 」を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>北柏駅北口土地区画整理事業地区</li> </ul>	

# ◆ 現行の都市再開発の方針の概要

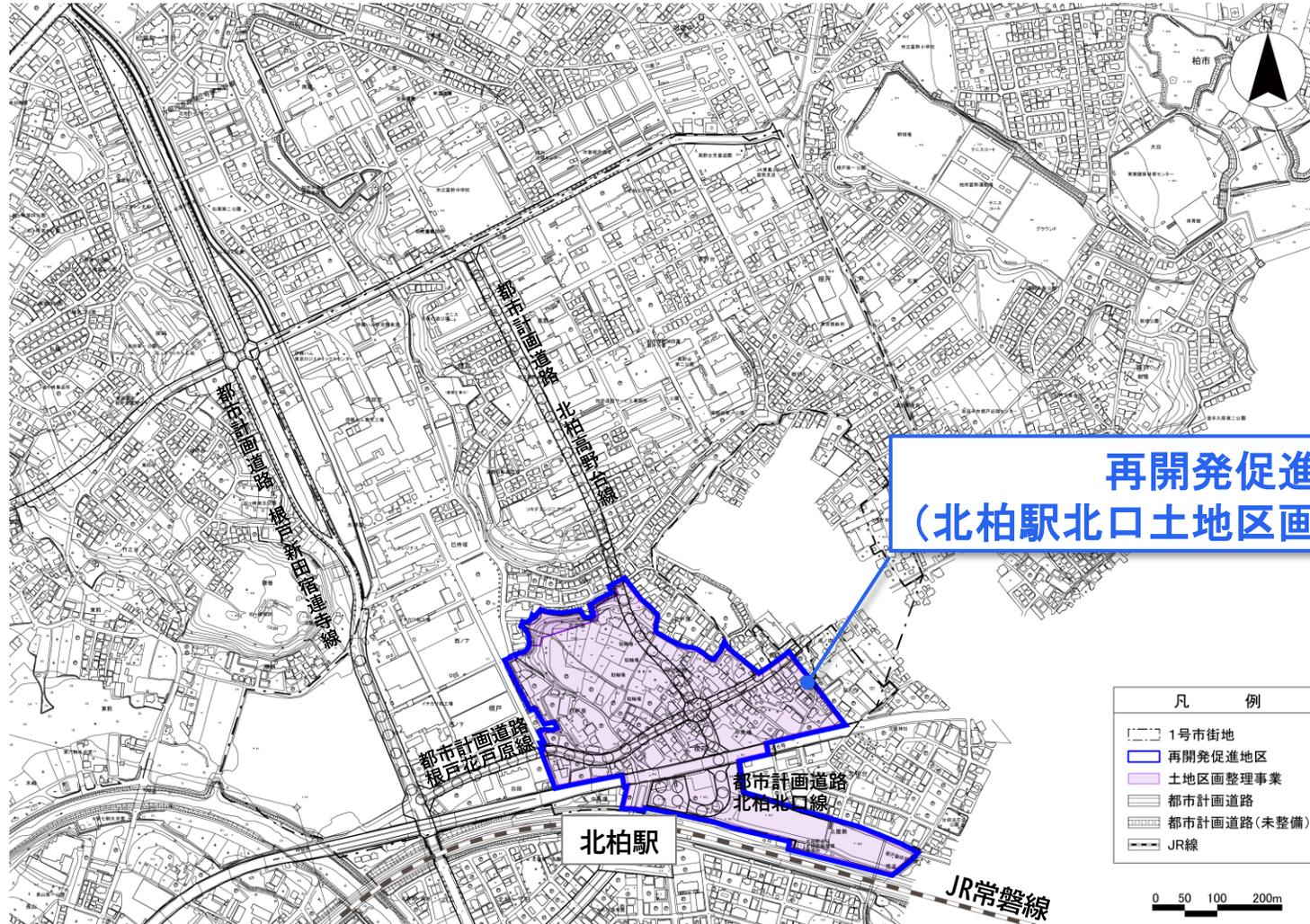


## 再開発促進地区の指定状況(柏駅周辺地区)



# ◆ 現行の都市再開発の方針の概要

## 再開発促進地区の指定状況(北柏地区)



# ◆現行の都市再開発の方針の概要



## 再開発促進地区における地区整備の主たる目標

地区名称		地区整備の主たる目標
柏駅周辺地区	柏駅東口駅前地区	道路整備と商店街整備を一体的に行い、まち全体にうるおいと回遊性を回復し、広域商業拠点都市として、「 <b>商業・業務・文化機能の集積と防災性の向上</b> 」、「 <b>都心居住の促進を図ることによる中心市街地の形成</b> 」を図る。
	末広あけぼの線周辺地区	幹線道路及び交通結節点の整備とあわせ、「 <b>商業・業務機能の集積と防災性の向上</b> 」、「 <b>都心居住の促進を図ることによる広域生活拠点の形成</b> 」を図る。
北柏地区	北柏駅北口土地区画整理事業地区	旧国鉄貨物跡地の有効活用を図り、本区域東地域の地域拠点として「 <b>複合的な市街地の形成</b> 」を図る。

# ◆都市再開発の方針の見直し



## 主な変更点

### ◆ 柏駅周辺地区における見直し

- ① 誘導地区(東谷台向中原線沿道地区)の廃止
- ② 再開発促進地区(柏駅東口駅前地区)における柏駅東口駅前再整備事業の追加

### ◆ 南柏地区における見直し

- ③ 1号市街地(南柏駅西口側)の縮小
- ④ 誘導地区(南柏駅東口地区)の廃止

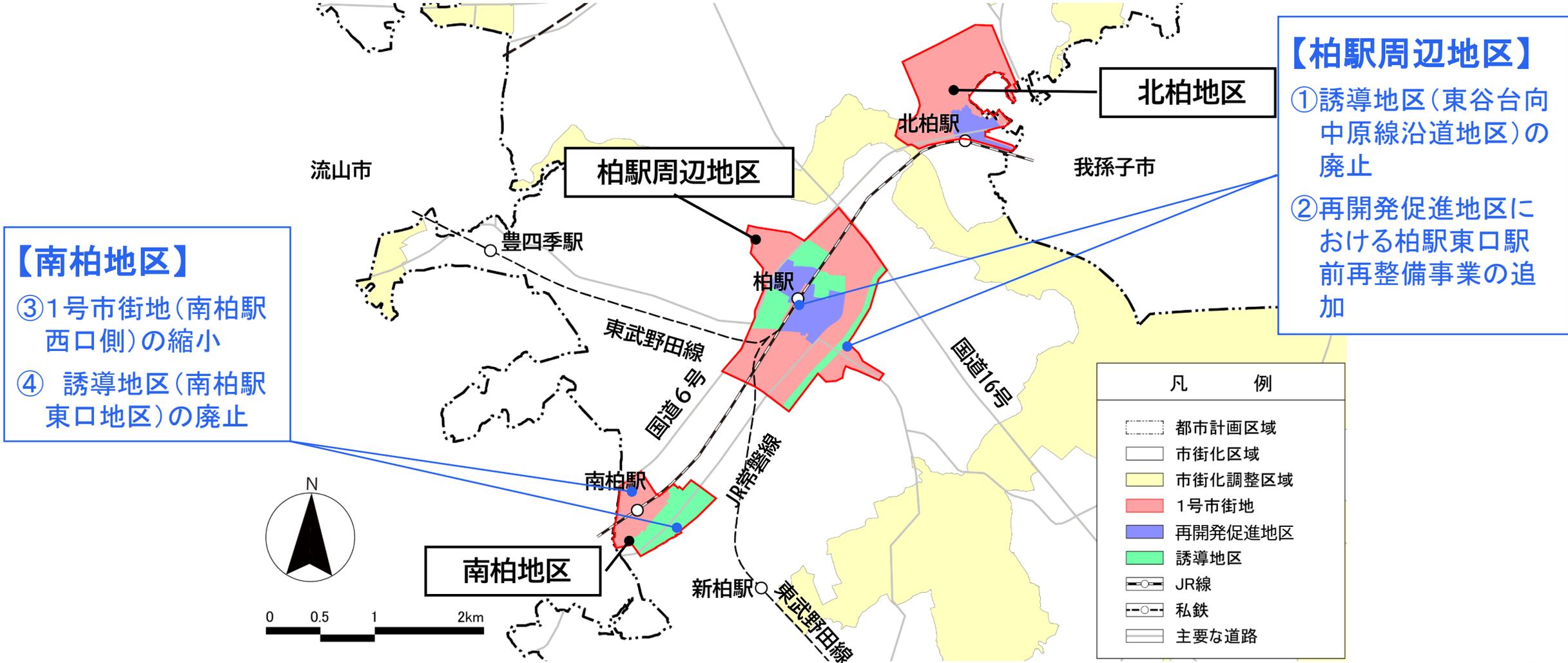
### ◆ 計画書の記載内容の見直し

- ⑤ 上位関連計画の記載内容と整合を図るための見直し

# ◆都市再開発の方針の見直し

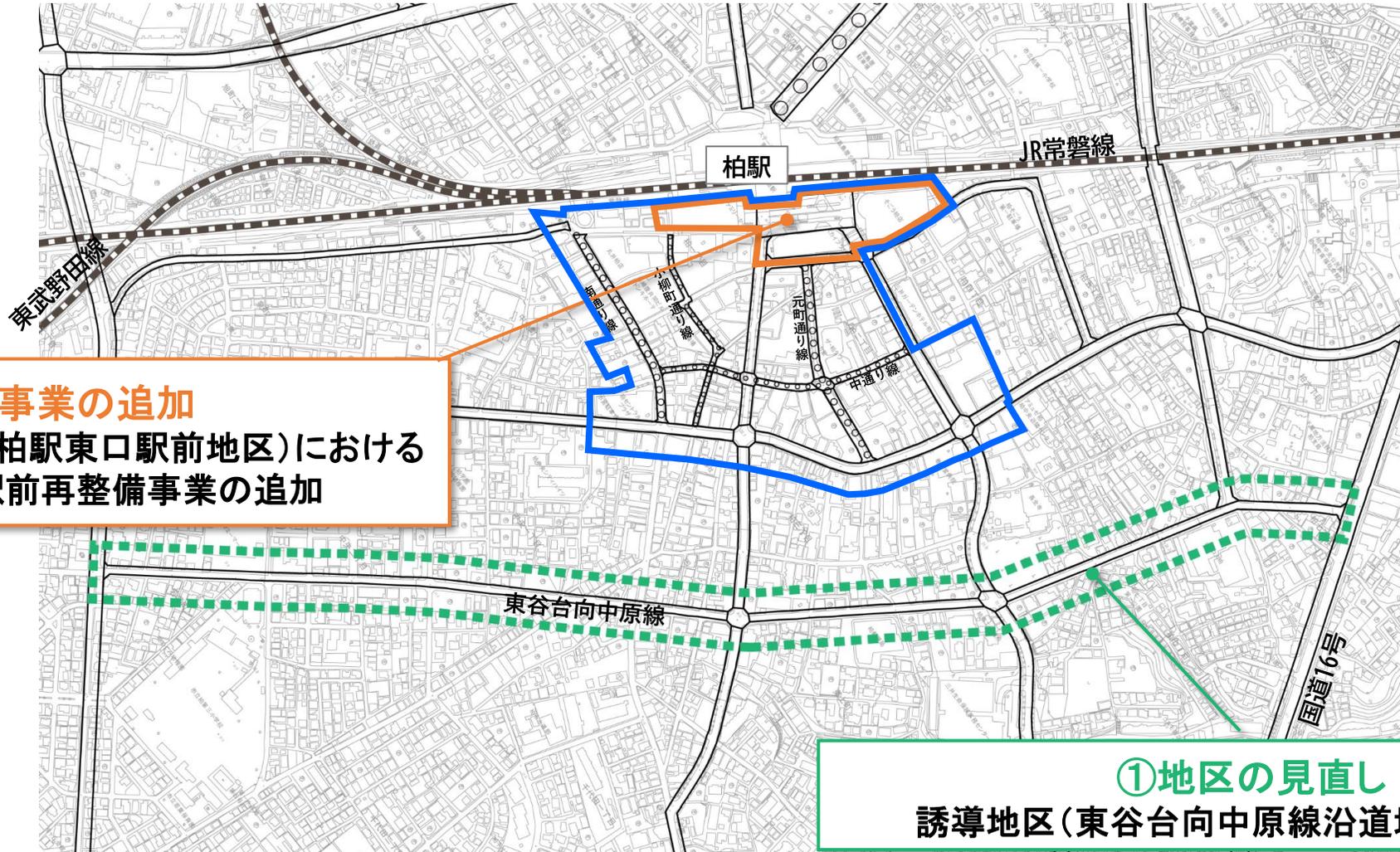


## 1号市街地・再開発促進地区・誘導地区の見直し箇所一覧



# ◆都市再開発の方針の見直し

## 柏駅周辺地区における見直し箇所(位置図)



### ②事業の追加

再開発促進地区(柏駅東口駅前地区)における  
柏駅東口駅前再整備事業の追加

### ①地区の見直し

誘導地区(東谷台向中原線沿道地区)の廃止

# ◆都市再開発の方針の見直し



## ①地区の見直し：誘導地区(東谷台向中原線沿道地区)の廃止



- 計画幅員11mの東谷台向中原線を、幅員25mの4車線道路へと拡幅し、それと一体となった沿道整備を目指していたものの、現在は交通渋滞が減少し、将来的にも交通量の減少が予想されているため、**拡幅整備の必要性が低い**状況です。

	S61	H20	R4	R22(推計)
東谷向中原線 道路容量約8,000台	約9,000台	約8,600台	約7,500台	約5,900台

【出典】 S61: 「S63 柏駅周辺整備基本構想」より  
 H20: 「H25 交通量推計業務委託」より  
 R4, R22: 「R5 交通量推計業務委託」より

# ◆都市再開発の方針の見直し



## ②事業の追加：再開発促進地区における柏駅東口駅前再整備事業の追加

### 【柏駅東口の課題】

○市街地再開発による整備から半世紀を迎えた柏駅東口駅前には建物やペデストリアンデッキの老朽化が進行しており、施設の更新が必要となっている



### 【柏駅東口駅前再整備事業】

○柏駅東口駅前の一体的な再整備事業を計画・検討

(これまで)

「未来検討委員会」の開催と  
「未来ビジョン」の策定



(現在)

旧そごう柏本館の解体



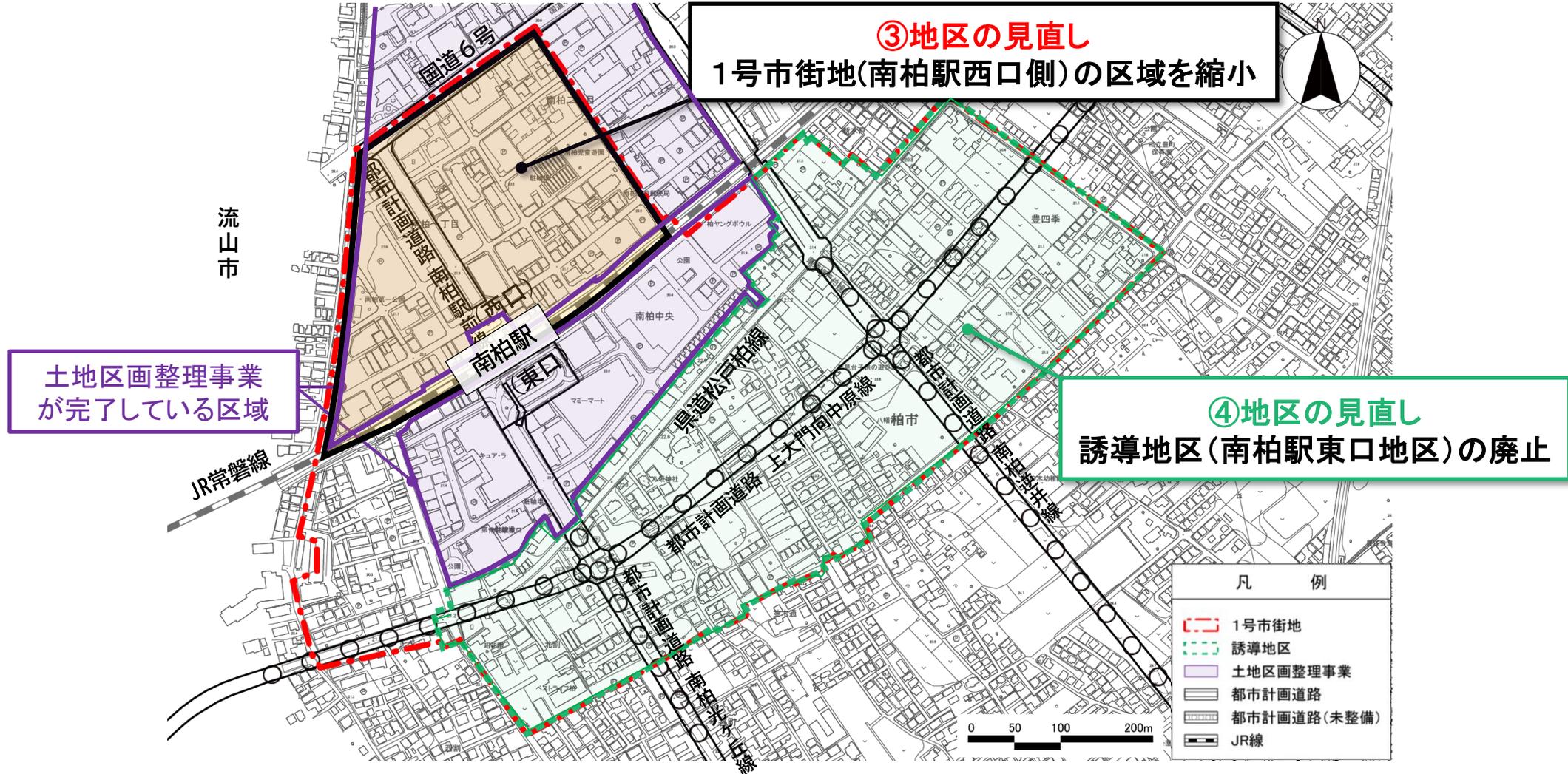
基本計画の検討と「未来ビジョン」実現に向けた動き

- 1) 計画検討
- 2) 東口地権者会合・鉄道事業者協議による事業化検討



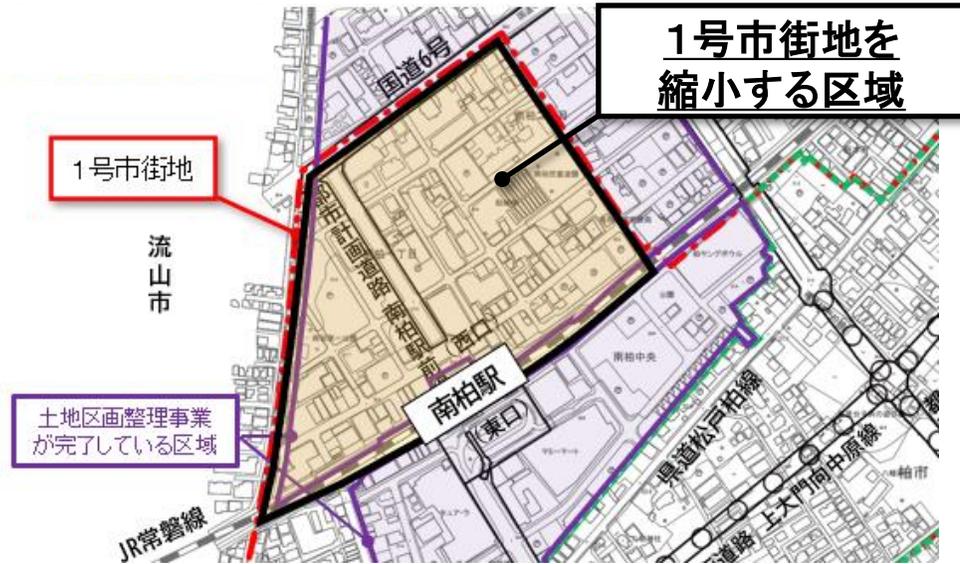
# ◆都市再開発の方針の見直し

## 南柏地区における見直し箇所(位置図)



# ◆都市再開発の方針の見直し

## ③地区の見直し：1号市街地(南柏駅西口側)の縮小



- 南柏駅西口側は土地区画整理事業が完了し、都市計画用途地域を商業系に定めていますが、当初都市再開発の方針を策定した時(平成6年)には、低層の建物や平面駐車場が多いことが課題となっていました。(左下を参照 ※写真は平成8年撮影のもの)
- 現在は建て替えや平面駐車場であった場所への建設が進み、土地の高度利用と商業・業務機能の充実が図られました。(右下を参照 ※Google Earth画像を加工して使用(2025年))
- この状況から、この区域の再開発の必要性は低いと判断し、「1号市街地の区域を縮小」するものです。(左上図の黒枠内を橙色で着色した区域)

当時の状況 (柏市教育委員会所有の平成8年の写真を加工(区域線、駅名などを追加)して使用)



(写真提供: 柏市教育委員会)

現在の状況 (Google Earth画像を加工(区域線、駅名などを追加)して使用)



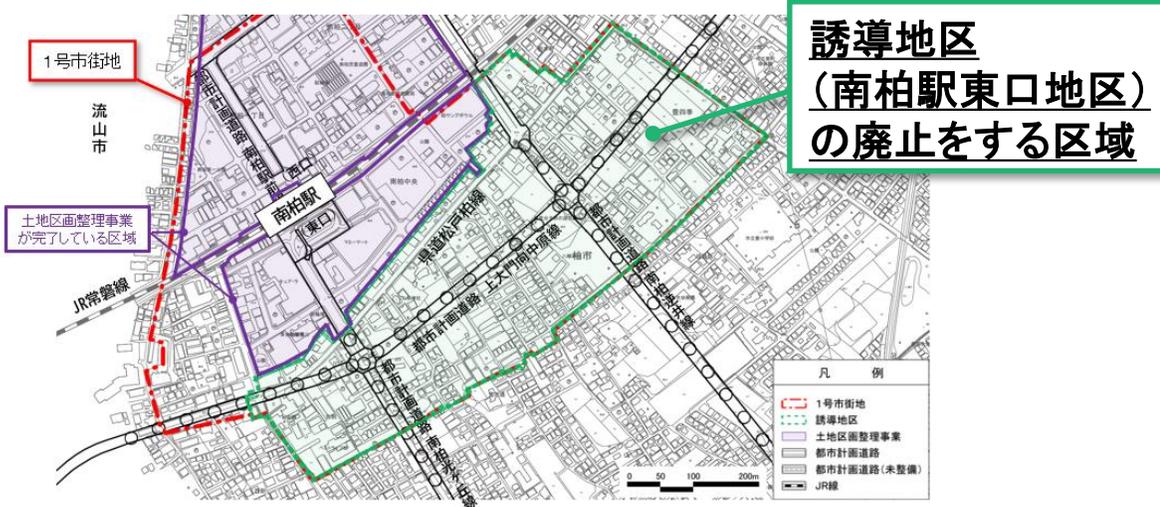
Image © 2025 Airbus, SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus Map data © Google

(注) 上記の画像はGoogle Earthより取得し、区域線および駅名などの注釈を加えています。著作権はGoogleおよび関連データ提供者に帰属します。

# ◆都市再開発の方針の見直し



## ④地区の見直し：誘導地区(南柏駅東口地区)の廃止



- 南柏駅東口側は、線路側の区域の土地区画整理事業が完了し、現在は中高層の商業・業務系の建物も建ち並ぶ市街地が形成されました。  
(左上図の紫色で着色した区域, 左下のGoogle Earth画像を加工したデータの紫色で囲んだ区域)
- 南側の住宅市街地の区域は、上下水道やガスなどの整備がされており、土地区画整理事業から都市計画道路などの個別整備に計画変更をしていることから「誘導地区の廃止」をするものです。  
(左上図の緑色で着色した区域, 左下のGoogle Earth画像を加工したデータの緑色で囲んだ区域)

現在の状況 (Google Earth画像を加工 (区域線, 駅名などを追加) して使用)

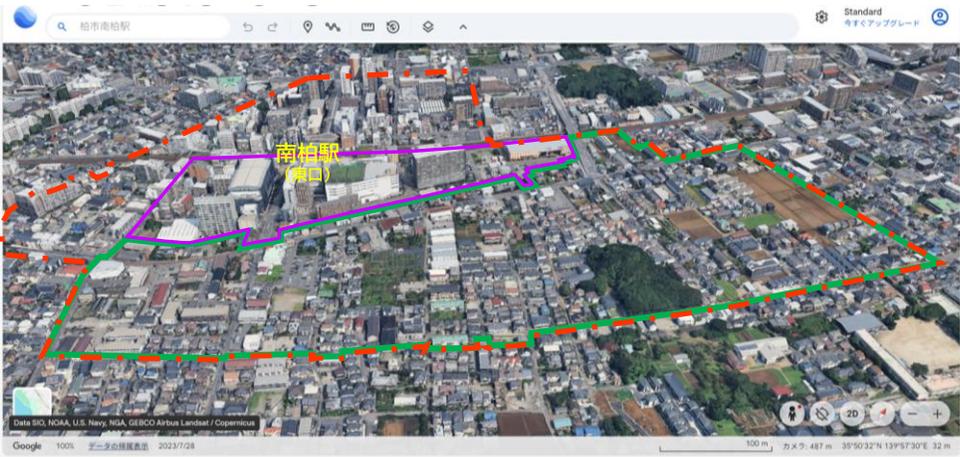


Image © 2025 Airbus, SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus Map data © Google  
(注) 上記の画像はGoogle Earthより取得し、区域線および駅名などの注釈を加えています。著作権はGoogleおよび関連データ提供者に帰属します。

# ◆都市再開発の方針の見直し



## 計画書記載内容の一例

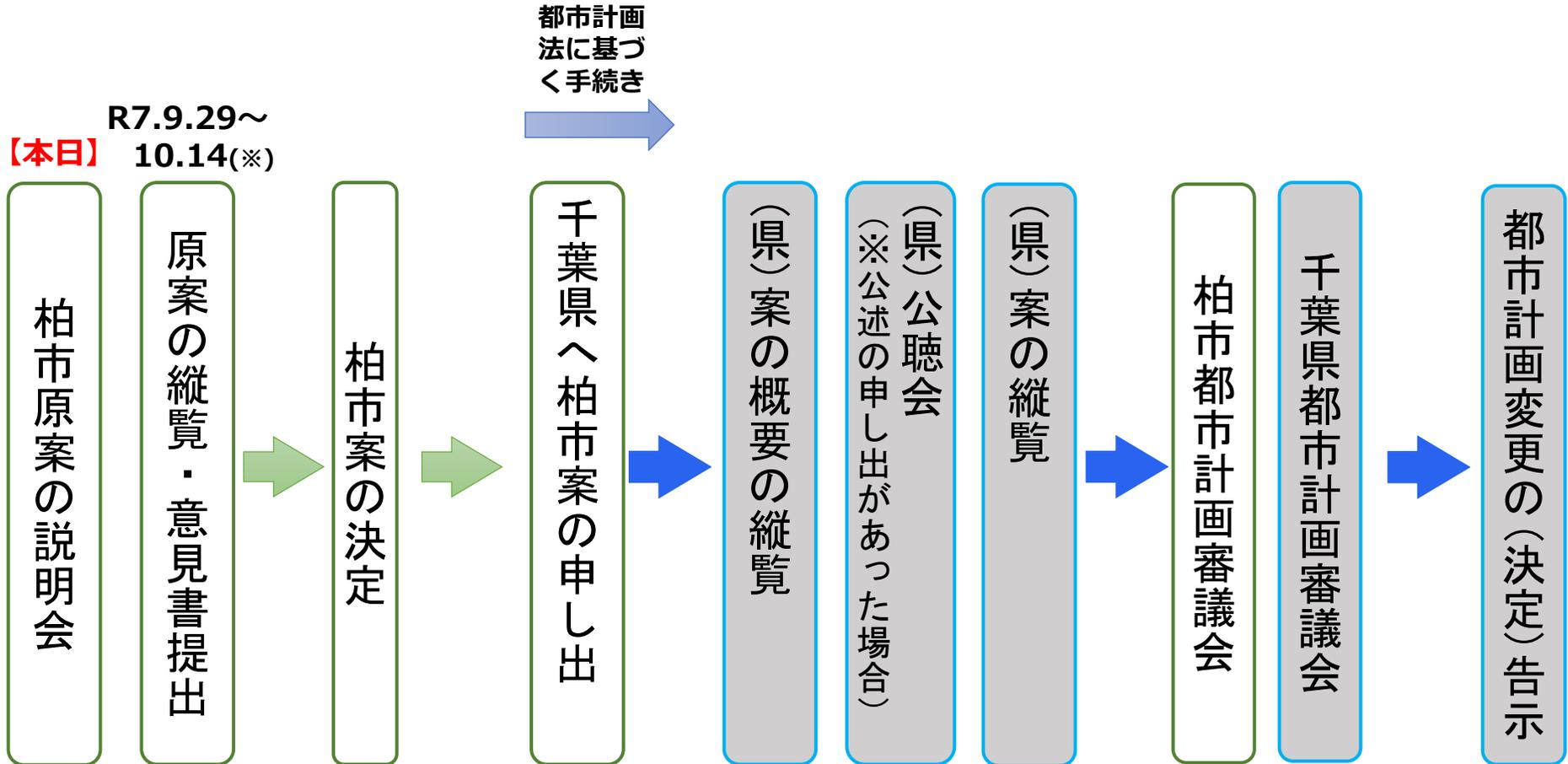
### 左:見直し後の案

### 右:現行の計画

下線部分が見直し箇所

新	旧
<p><b>1 都市再開発の目標</b></p> <p><b>(1) 千葉県の再開発の基本目標</b>  <u>人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。</u>            そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォーカブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。</p> <p>このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。</p> <p><b>(2) 柏都市計画区域における都市再開発の目標</b>            本区域は、千葉県北西部に位置し、商業・業務の中心都市として、また、東京圏の近郊住宅として大きな発展を遂げてきた。また、第5次首都圏基本計画で首都圏の広域的な連携拠点として、その育成・整備を進めるとともに、拠点相互間や他の地域等との連携・交流の強化が求められている。さらに、平成15年には柏駅周辺地区の約20haについて、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な地区としての再生を図ることとした。</p>	<p><b>1 都市再開発の目標</b></p> <p><b>(1) 千葉県の再開発の基本目標</b>  <u>人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。</u>            そのため、人口減少に対応した集約型都市づくり、既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用、災害に強いまちづくりなどについて、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。</p> <p>このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。</p> <p><b>(2) 柏都市計画区域における都市再開発の目標</b>            本区域は、千葉県北西部に位置し、商業・業務の中心都市として、また、東京圏の近郊住宅として大きな発展を遂げてきた。また、第5次首都圏基本計画で首都圏の広域的な連携拠点として、その育成・整備を進めるとともに、拠点相互間や他の地域等との連携・交流の強化が求められている。さらに、平成15年には柏駅周辺地区の約20haについて、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な地区としての再生を図ることとした。</p>

# ◆今後のスケジュール



※土・日曜日，祝日及び閉庁日を除く  
午前8時30分から午後5時15分まで

凡例

: 柏市手続き

: 千葉県手続き

## ◆著作権および利用上の注意



本資料中のGoogle Earth画像および地図データの著作権は、Googleおよび関連データ提供者に帰属します。

Image © 2025 Airbus, SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, Landsat / Copernicus  
Map data © Google

また、Google Earthより取得した本画像には、区域線及び駅名などの注釈を加えています。

無断転載や複製を禁じます。