

柏市北部地域総合整備事業の推進方針



令和4年4月
柏市 都市部 北部整備課

目次

1	推進方針見直しの背景	1
2	対象区域	1
3	事業期間	3
4	まちづくりのコンセプト	4
5	将来の想定人口	5
6	概算事業費	6
7	計画的，効果的な推進	7
	(参考1) 税収の見通し	8
	(参考2) つくばエクスプレス1日平均乗車人員推移	8
	(参考3) 整備計画図	9

1 推進方針見直しの背景

本市は平成元年制定の「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」（宅鉄法）を踏まえて、平成8年に「緑園都市構想」を策定しました。この構想は、常磐新線建設と合わせた市街地整備を中心に、大堀川以北全体の柏市の北部地域の今後の都市整備の方向を示しており、キーワードとして、「都市の活力と環境の調和をめざす“まち”」を基本理念として掲げています。

北部地域総合整備事業（以下 本事業）は、この構想や柏の葉国際キャンパスタウン構想に基づき、つくばエクスプレス建設と一体的に進める柏北部中央及び柏北部東地区の土地区画整理事業施行地区を中心とした区域を対象として、柏駅周辺地区に次ぐ第二の拠点形成のための都市整備を推進し、多様な都市機能が集積する国際的な拠点都市の形成を目指すものです。

当推進方針は、本事業の推進にあたって、まちづくりの基本方針や土地区画整理事業とそれに関連する道路や公園、学校などの公共公益施設の事業計画等をまとめ、計画的にまちづくりを進めるためのものです。

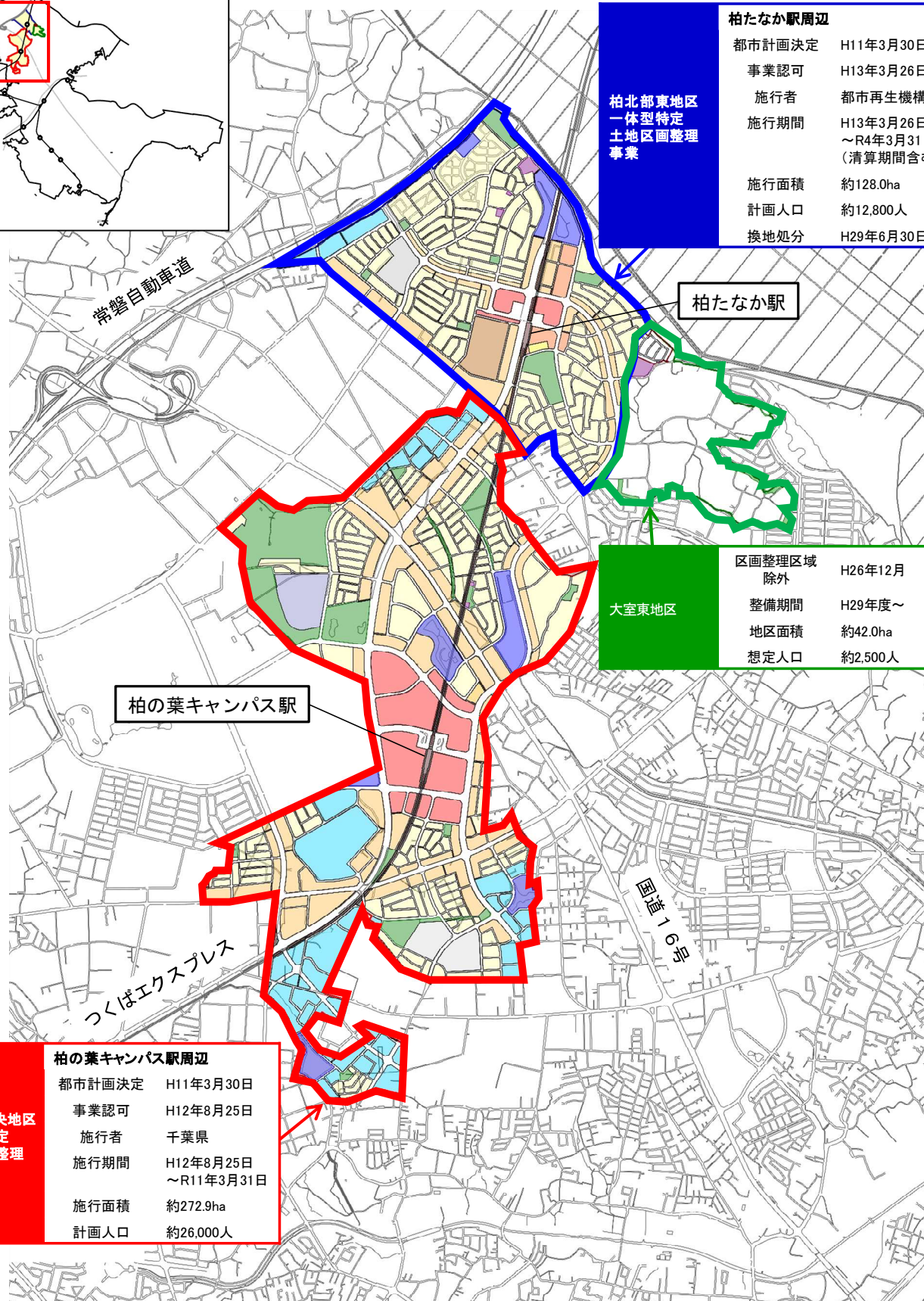
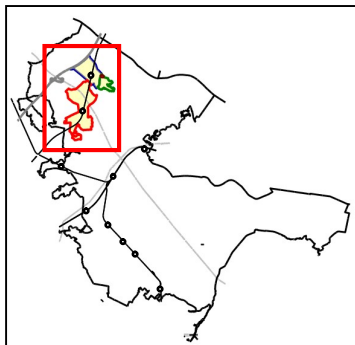
平成10年度に土地区画整理事業の都市計画決定準備段階で当初の「推進方針」を策定し、柏北部東地区の土地区画整理事業施行区域縮小等の状況を踏まえ、平成27年度に一回目の見直しを行いました。その後、令和3年度に柏北部中央地区の土地区画整理事業において、今後の事業量を精査し、事業完了も見据えた事業計画変更が行われたことを踏まえ、土地区画整理事業をはじめとした各種事業の事業費等を内容とする本推進方針についても、残事業量について精査を行うなど、必要な変更を行ったものです。

2 対象区域

対象区域は、平成27年度見直し時同様に、柏北部中央地区約273ヘクタール、柏北部東地区約128ヘクタール、大室東地区約42ヘクタールの合計約443ヘクタールとします。

※ 大室東地区については、柏北部東地区の土地区画整理事業区域からは除外されましたが、市街化区域継続の意向を持つ地権者が多いこと、駅からの距離や周辺の市街化の状況から、市街化区域を継続することとしています。

対象区域位置図



柏たなか駅周辺	
都市計画決定	H11年3月30日
事業認可	H13年3月26日
施行者	都市再生機構
施行期間	H13年3月26日 ～R4年3月31日 (清算期間含む)
施行面積	約128.0ha
計画人口	約12,800人
換地処分	H29年6月30日

大室東地区	
区画整理区域 除外	H26年12月
整備期間	H29年度～
地区面積	約42.0ha
想定人口	約2,500人

柏の葉キャンパス駅周辺	
都市計画決定	H11年3月30日
事業認可	H12年8月25日
施行者	千葉県
施行期間	H12年8月25日 ～R11年3月31日
施行面積	約272.9ha
計画人口	約26,000人

柏北部中央地区
一体型特定
土地区画整理
事業

3 事業期間

事業期間については次のとおりとします。

- 第1期 平成11年度～平成26年度
実績（平成27年度の見直し時まで）
- 第2期① 平成27年度～令和2年度
実績（平成27年度から令和3年度の見直し時まで）
- 第2期② 令和3年度～令和10年度
柏北部中央地区土地区画整理事業完了予定まで
- 第3期 令和11年度～令和20年度
事業完了から公共公益施設の設置完了まで

（参考）見直し前の計画期間

【平成27年度見直し時】

- 第1期 平成11年度～平成26年度
実績
- 第2期 平成27年度～平成34年度
柏北部中央地区土地区画整理事業完了予定まで
- 第3期 平成35年度～平成44年度
事業完了から公共公益施設の設置完了まで

【平成10年度策定時】

- 中期 平成11年度～平成17年度
鉄道開業まで
- 長期 平成11年度～平成22年度
事業の完了と必要不可欠な公共公益施設の整備まで
- 超長期 平成11年度～平成40年度
全ての公共公益施設の完成まで

4 まちづくりのコンセプト

柏市北部エリアでは、公・民・学が連携したまちづくりが進められています。

緑園都市構想	柏の葉国際キャンパスタウン構想
<p>常磐新線（つくばエクスプレス）建設と合わせた市街地整備を中心に、柏市の北部ゾーン、大堀川以北全体の今後の都市整備の方向性を示しており、北部地域においては、「都市の活力と環境の調和をめざすまち」を基本理念とし、「ふるさとの緑と文化を大切にしたまち」、「いきいきと住み、働き、学び、遊ぶまち」、「人と環境にやさしいまち」の形成を目指します。</p> 	<p>公・民・学の連携による「国際学術研究都市」「次世代環境都市」として、まちのポテンシャルを最大限に生かして社会課題を解決していく都市づくりを实践し、“大学とまちの融和”すなわち、まち全体が大学のキャンパスのように緑豊かで質の高い空間となり、知的交流（学び合い）の場となることが目指す都市の姿です。</p> 

柏北部中央地区（柏の葉キャンパス駅周辺）

『公・民・学が連携した次世代のスマートシティ』

地区周辺に集積する先端施設やこんぶくろ池等の自然環境を最大限活かし、都市・地域の課題を解決する次世代モデル都市づくりを推進します。

柏北部東地区（柏たなか駅周辺）

自然と田園に囲まれゆったりとした暮らしを楽しむまち

周囲の豊かな自然環境や農業エリアとの共生をテーマに、落ち着きとやすらぎのあるまちづくりを目指します。

大室東地区

みどり豊かなゆとりある住環境と農あるまちなみ

既存の伝統的集落環境と調和のとれた閑静で落ち着きのある居住環境の形成を図るとともに、既存の自然環境に配慮して、敷地内の積極的な緑化に努めます。

5 将来の想定人口

柏北部中央地区、柏北部東地区及び大室東地区の定住人口を推計しました。

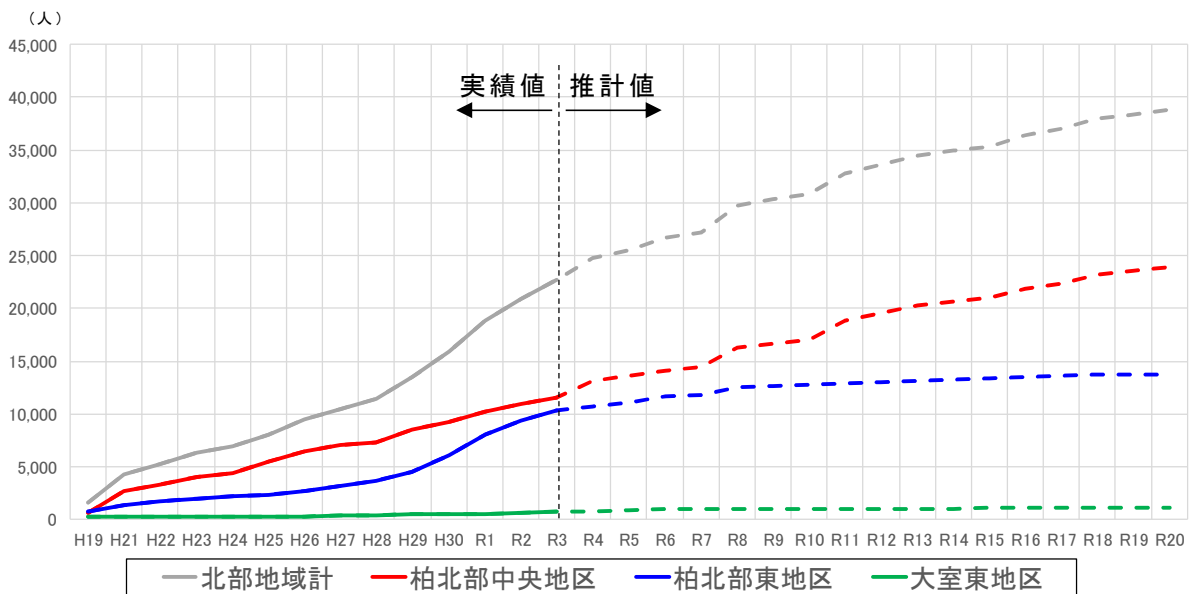
(単位：人)

	実績※		推計			
	H26	R3 (H33)	R4 (H34)	R10 (H40)	R14 (H44)	R20 (H50)
柏北部中央地区	6,430	11,589	13,200	17,000	20,600	23,900
柏北部東地区	2,721	10,396	10,700	12,700	13,200	13,800
大室東地区	318	723	800	1,000	1,100	1,100
合計	9,469	22,708	24,700	30,700	34,900	38,800

↑
土地区画整理事業完了予定
(柏北部中央地区)

※実績値は各年10月1日時点の住民基本台帳に基づく人口

北部地域の人口推移（実績と想定）



6 概算事業費

(1) 総事業費

総事業費を約 2,987 億円，うち令和 2 年度までの実績 2,059 億円，残事業費 928 億円と試算しました。そのうち，市支出額は約 927 億円，うち令和 2 年度までの実績 617 億円，残事業費 310 億円と試算しました。

(単位：億円)

	総事業費			実績値			残事業費			備考
				H2～R2 年度			R3～R20 年度			
	市	国等	計	市	国等	計	市	国等	合計	
区画整理	125	1,415	1,540	71	1,080	1,151	54	335	389	
公園	155	34	189	133	19	152	22	15	37	
街路	129	333	462	35	109	144	94	224	318	区域外道路整備
下水道	67	193	260	57	184	241	10	9	19	
上水道	18	-	18	9	-	9	9	-	9	幹線整備，配水池
学校	253	36	289	172	22	194	81	14	95	2 小学校，1 中学校
公共施設※	30	40	70	12	25	37	18	15	33	消防署分署，近隣センター等
その他	9	-	9	9	-	9	-	-	-	用地買戻し
鉄道出資金	98	-	98	98	-	98	-	-	-	
大室東	43	9	52	21	3	24	22	6	28	
合計	927	2,060	2,987	617	1,442	2,059	310	618	928	

(2) 残事業費(市費)

(単位：億円)

	年度		残事業 合計	うち，起債
	R3～R10	R11～R20		
区画整理	54	-	54	42
公園	15	7	22	19
街路	12	82	94	73
下水道	10	-	10	9
上水道	-	9	9	-
学校	81	-	81	61
公共施設※	8	10	18	6
大室東	20	2	22	11
合計	200	110	310	221

↑
土地区画整理事業完了予定
(柏北部中央地区)

(3) 地区別残事業費(市費)

(単位：億円)

	年度		残事業 合計	うち，起債
	R3～R10	R11～R20		
柏北部中央地区	104	16	120	88
柏北部東地区	65	-	65	49
大室東	20	2	22	11
その他(縁辺部)	11	92	103	73
合計	200	110	310	221

↑
土地区画整理事業完了予定
(柏北部中央地区)

※ 公共施設については，設置に向けて検討中のものも含まれています。現在検討中の施設については想定される事業費の概算額を計上しており，設置の可否や規模等については，今後決定することになります。

7 計画的，効果的な推進

北部地域総合整備事業は，長期にわたる大規模な事業であることから，事業の進捗や社会環境の変化等の状況を見極めつつ，国の補助金などの財源を活用しながら，計画的，効果的な推進に努めます。

(1) 市費負担の軽減

限られた財源の中で事業を計画的に進めるために，各種事業の補助金交付金制度を活用し，市費負担の軽減に努めます。

(2) 財政負担の平準化

整備費用について，事業実施時期を検討し，財政負担の平準化に努めます。

(3) 市債の活用

北部地域の整備費用は将来への先行投資であり，世代間の負担の公平性からも市債の活用が不可欠であり，市全体の市債残高を考慮しつつ市債の活用に努めます。

(4) 適切な公共公益施設整備

区画整理区域と接続する道路については，公共交通網の充実や道路ネットワークの観点から事業の進捗に合わせ計画的に整備を進めてまいります。

また，現在，区画整理事業の進捗に伴い，人口が増加していることから関係各課と連携し公共公益施設の設置について，検討を進めます。

なお，検討に際しては変化が激しい社会情勢に柔軟に対応できるよう施設の多用途化や官民の役割分担を検証しながらの民間連携に努めます。

(参考1) 税収の見通し（固定資産税等）

北部地域総合整備事業によりもたらされる固定資産税等（固定資産税＋都市計画税）の収入額を区画整理事業を施行（大室東地区は基盤整備）した場合と施行しない場合で試算し、その差額の約606億円を令和20年度までに北部地域総合整備事業でもたらされる収入額として、試算しました。

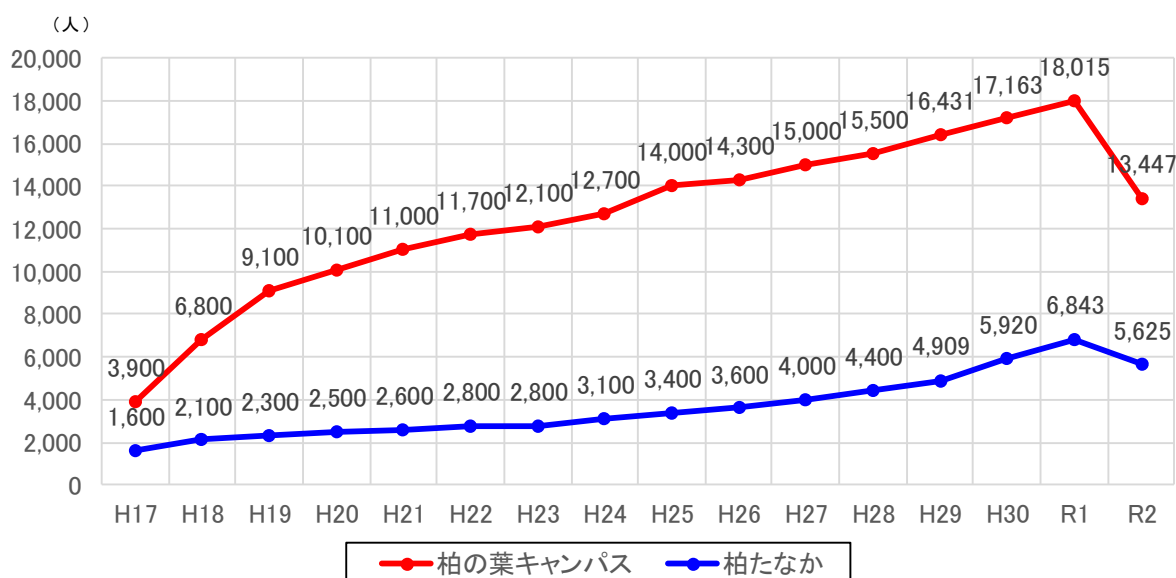
なお、市民税については人口増に伴う増収効果が見込めますが、同時に扶助費等の増加や景気動向等の変動要因など不確定要素があるため試算の対象外としています。

固定資産税等については現時点での試算であり、今後の土地利用により変動する可能性があります。

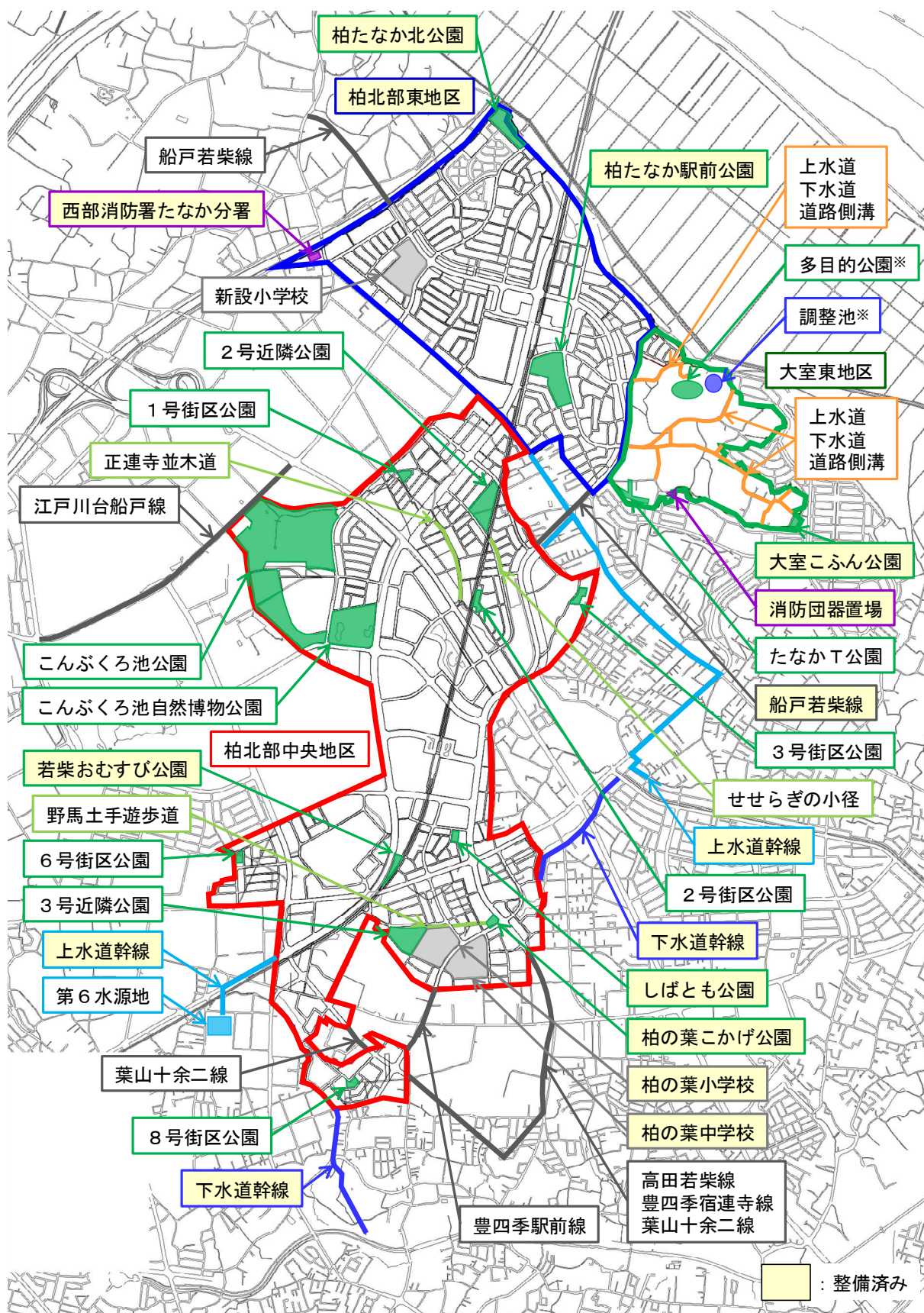
（単位：億円）

	地区	実績			推計値		合計	
		H11~H26	H27~R3	計	R4~R10	R11~R20		
市街化区域 (A)	区画整理 施行	柏北部中央	163	112	275	152	255	682
		柏北部東	25	42	68	54	79	201
	基盤整備	大室東	5	3	8	4	6	19
	計	193	158	351	210	340	901	
市街化調整区域 (市街地整備を行わ なかった場合) (B)	柏北部中央	84	44	128	49	79	255	
	柏北部東	11	6	17	6	10	33	
	大室東	3	1	4	1	2	8	
	計	98	51	149	56	90	296	
もたらされる 税収効果 (A)－(B)	柏北部中央	79	68	147	103	177	427	
	柏北部東	14	37	51	48	69	168	
	大室東	2	2	4	3	4	11	
	計	95	107	202	154	250	606	

(参考2) つくばエクスプレス 1日平均乗車人員推移 (H17~R2)



(参考3) 整備計画図



※ 大室東地区の多目的公園，調整池の位置はイメージです。