

社会資本総合整備計画  
柏中央地区都市再生整備計画

平成 27 年 12 月 25 日

千葉県柏市

## 社会資本総合整備計画（市街地整備）

平成 27年 12月 25日

計画の名称	1 柏中央地区都市再生整備計画														
計画の期間	平成28年度～平成32年度(5年間)					交付対象	千葉県柏市								
計画の目標	<p>本地区は、柏駅周辺を中心に商業機能の集約が進み、県西北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。しかし、近年の経済状況の変化、郊外大型店舗の出店及びつくばエクスプレスの開業による柏北部地区の発展等により、人の流れが変化し地域活力の低下が見受けられる。また、柏駅周辺の道路は広域幹線道路（国道）と柏駅に流入する生活道路が交差するため、駅周辺の道路は慢性的な交通渋滞が起こり、集客施設が集約しているにも関わらず都市計画道路の未整備区間が見られることから、歩行者にとって歩きやすい居心地の良い空間整備等、時代の要請に対応した都市機能の向上が求められている。</p> <p>このことから、柏駅周辺地区的都市計画道路をバリアフリー化、歩道幅員の確保及び無電柱化等により整備、改良を行うことで、交通結節性が高まり中心市街地の利便性が向上し、高齢者や子育て世代が歩きやすい歩行者空間の確保と地域間のコミュニティー形成を目指す。同時に、防災性や安全性にも対応した都市基盤の強化を目指す。</p>														
計画の成果目標（定量的指標）	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区内の居住人口を10,817人（H26年度末）から13,184人（H32年度末）にする。</li> <li>柏駅周辺の歩行者交通量を76,980人（H27年度推計）から88,000人（H32年度末）にする。</li> <li>都市計画道路中通り線の端から端までの徒歩によるアクセス時間を9分（H26年度末）から6分（H32年度末）に短縮する。</li> </ul>														
定量的指標の定義及び算定式						定量的指標の現況値及び目標値						備考			
当初現況値						中間目標値	最終目標値								
10,817						11,980	13,184								
76,980						82,490	88,000								
9	9	6													
全体事業費	合計 (A+B+C)	676百万円	A	676百万円	B	0百万円	C	0百万円	効果促進事業費の割合 C/(A+B+C)	0.0%					
交付対象事業															
A1 基幹事業				事業実施期間（年度）								全体事業費 (百万円)	備考		
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	H28	H29	H30			H31	H32
1-A-1	都市再生	一般	柏市	直接	柏市	柏中央地区都市再生整備計画事業		柏市						676.0	
												合計	676.0		
B 関連社会資本整備事業				事業実施期間（年度）								全体事業費 (百万円)	備考		
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	H28	H29	H30			H31	H32
														合計	0.0
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考			
C 効果促進事業															
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間（年度）				全体事業費 (百万円)	備考	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	H28	H29	H30	H31			H32
														合計	0.0
番号	一体的に実施することにより期待される効果											備考			

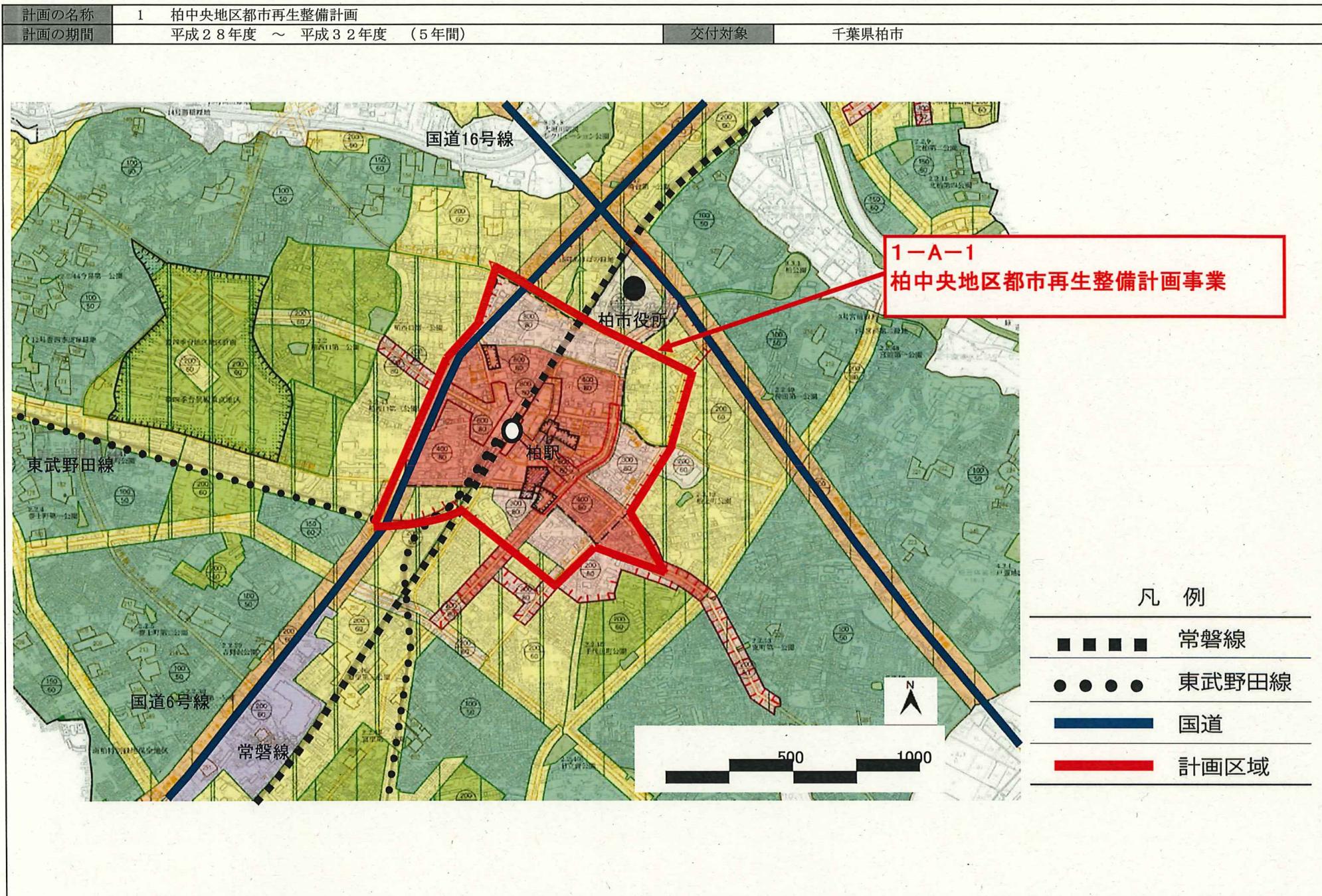
## 交付金の執行状況

(単位:百万円)

	H28	H29	H30	H31	H32
配分額 (a)	68				
計画別流用 増△減額 (b)	0				
交付額 (c=a+b)	68				
前年度からの繰越額 (d)	0				
支払済額 (e)	35				
翌年度繰越額 (f)	33				
うち未契約繰越額 (g)	3				
不用額 (h = c+d-e-f)	0				
未契約繰越+不用率 (h = (g+h)/(c+d))	4.4%				
未契約繰越+不用率が10%を超えて いる場合その理由	—				

※ 平成28年度以降の各年度の決算額を記載。

(参考図面) 市街地整備



(参考)年次計画

(事業費:百万円)

基幹事業								
事業名	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
都市再生整備計画	柏中央地区	柏市	676.0	246.0	20.0	170.0	170.0	70.0
			0.0					
			0.0					
			0.0					
			0.0					
計			676	246.0	20.0	170.0	170.0	70.0

効果促進事業								
事業名	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
			0.0					
			0.0					
			0.0					
			0.0					
			0.0					
計			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計			676.0	246.0	20.0	170.0	170.0	70.0
累計進捗率 (%)				36.4%	39.3%	64.5%	89.6%	100.0%

# 都市再生整備計画

柏中央地区

千葉県 柏市

平成 27年 12月

## 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
<b>整備方針1:都市機能が集約した多世代対応型の居住環境(暮らしやすさ)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柏駅から放射線にのびる「通り」に、交差点改良や通りの整備を行うことで、日常の通勤、通学及び生活が安全で快適な交通環境の形成を図る。</li> <li>・計画区域内で緑化を図るために「カシニワスタイル」を推進し、市民の憩える緑豊かな空間の創出を図る。合わせて、市民と行政が連携して、空き地等を地域の庭として活用した市民参加型のイベントを開催し緑と触れ合う機会の創出を図る。</li> <li>・柏駅東口D街区第一種市街地再開発事業において、「(仮称)柏市民交流センター」を整備することで、広域生活文化拠点を目指すとともに、まちの魅力を高め、にぎわいと交流を創出する。</li> <li>・国道6号線に沿った計画区域内の交差点周辺に憩い空間や休憩スペースの創出を行い、国道を横断する際の地下道には、近隣の小中学校や高等学校と連携して絵画等を展示することで、賑わい創出と魅力の向上を図る。</li> </ul>	<b>【基幹事業】</b> 高質空間形成施設: 柏駅東口二番街交差点改良事業 高質空間形成施設: 柏駅周辺「通り」整備事業 <b>【関連事業】</b> カシニワスタイル推進事業 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業(再開発組合) ROKKOKUプロジェクト
<b>整備方針2: 良好な商業環境により賑わいのある中心市街地(快適性)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柏駅周辺で一番賑わいのあるスクランブル交差点を、安全性や快適性等の機能強化を目的に耐久性の有る舗装へ全面的な改良を行い、人や車にとつて通行しやすい交通環境の形成を図る。</li> <li>・中心市街地にふさわしい安全で快適な都市環境・都市空間を創出するため、歩者道の段差解消、緑地帯や休憩スペースの設置により、歩いて楽しくうるおいのある空間形成を図る。</li> <li>・また、中心市街地の都市計画道路を整備・改良する事で、緊急車両が通行しやすくなり、都市の防災機能が向上する。</li> <li>・地域主導でまちの賑わいを発信していくため、都市再生整備推進法人を指定し、当該法人が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る。</li> <li>・市街地再開発事業を行うことで、老朽建物の解消、公園空地の活用、快適な都市環境の演出等が実現する。また、当該事業と併せて都市計画道路の整備や改良を実施することで、空間整備や面的開発による基盤整備等の取り組みが一体的に可能となる。</li> </ul>	<b>【基幹事業】</b> 高質空間形成施設: 柏駅東口二番街交差点改良事業【再掲】 高質空間形成施設: 柏駅周辺「通り」整備事業【再掲】 <b>【提案事業】</b> 道路占用許可特例制度 <b>【関連事業】</b> 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業(再開発組合)【再掲】 柏駅西口北地区再開発事業
<b>整備方針3:機能的で質の高い都市基盤(利便性)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・柏駅東口の都市計画道路を、緑が多く段差がない歩行者優先道路として拡幅・改良する整備事業を行い、ユニバーサルデザインに配慮した歩行空間の確保を図る。中通り線は、柏駅東口の2つの再開発事業ゾーンを結び付け、地区内ネットワークの形成ができる。</li> <li>・柏駅東口の再開発事業で、商業、業務施設、公益施設、都市型住宅等からなる複合施設が整備されることから、一体的に整備される複合施設周辺の都市計画道路に、良好な街並みの形成、歩道空間を確保、まちの回遊性を向上するため、電線類の地中化を図る。</li> <li>・柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業において公園空地を確保することにより、憩い空間、休憩スペースの創出や高齢者、子育て世帯の人にも安心して歩けるよう潤いのある道路空間の整備を図る。</li> </ul>	<b>【基幹事業】</b> 道路: 中通り線整備事業(道路整備) <b>【関連事業】</b> 道路: 南通り線整備事業(電線共同溝) 道路: 中通り線整備事業(電線共同溝) 道路: 小柳町通り線整備事業(電線共同溝) 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業(再開発組合)【再掲】
<p><b>その他</b></p>	

## 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	かしわし 柏市	地区名	かしわちゅうおうちく 柏中央地区	面積	97 ha
計画期間	平成 28 年度 ~ 平成 32 年度	交付期間	平成 28 年度 ~ 平成 32 年度				

### 目標

大目標 既存市街地と再開発事業が人にやさしい都市基盤で融合する多様で魅力的なまちづくり

小目標① 都市機能が集約した多世代対応型の居住環境(暮らしやすさ)

小目標② 良好的な商業環境により賑わいのある中心市街地(快適性)

小目標③ 機能的で質の高い都市基盤(利便性)

### 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・後期基本計画における「中央ゾーン」の中核となる地区である。駅周辺は市の中心市街地として、広域商業、業務、行政機能が集積した地区で、その周辺には利便性の高い居住地が形成された地区があり、更にその周辺には手賀沼、大堀川、大津川が近接して、豊かな農業環境、自然環境が広がっている。

・昭和30～40年代の高度経済成長期に、都心のベットタウンとして発展してきた柏市は、平成17年3月に沼南町と合併してた後、40万人都市となり平成20年4月に中核市へ移行した。

・平成17年8月にはつくばエクスプレスが開通し「柏の葉キャンパス駅」「柏たなか駅」が新設され、市内には10ヶ所の鉄道駅を有している。

・柏駅及びその周辺は、鉄道では常磐線と東武アーバンパークラインが交差し、道路では国道6号線と国道16号線が交差する、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。

・当該地区的商業は、昭和48年に全国初の市街地再開発事業(柏駅東口)と人工地盤(ペデストリアンデッキ)を契機として、柏駅周辺を中心として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。

・当該地区周辺では柏駅を中心とした「かしわ祭り」、手賀沼周辺では隣接の我孫子市と共に夏の手賀沼花火大会、秋の手賀沼マラソンが行われる。また、サッカーリーグ「柏レイソル」のホームタウンとして地域が盛り上がりしている。

・柏市では今後、急激な人口減少よりも高齢化が先に進行するため、UR都市機構が所有する豊四季台団地の建替事業に伴い、東京大学、UR都市機構及び柏市の公民学連携による「長寿社会のまちづくり施策」を展開し、コンパクトシティにおける国モデルケースとなっている。

・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な地区としての再生を図ることとしている。

・平成23年には、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、平成24年度からは柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業が施行され、継続している。

・当該地区内に位置する中心市街地では「柏市中心市街地活性化基本計画」が平成20年3月に、「第2期柏市中心市街地活性化基本計画」が平成26年4月に認定され、『柏市の表玄関にふさわしいにぎわいの回復、楽しく憩える魅力の創出』を基本理念に、中心市街地活性化に係る事業が実施している。

・当該地区内には、平成27年7月に策定された「柏市低炭素まちづくり計画」で、集約区域のひとつに指定されている。低炭素まちづくりの将来像『屋外で楽しく過ごせるまち かしわ』を実現するため、市内5区域を集約区域として低炭素まちづくりを先導的・重点的に進めることとしている。

・柏市では、平成27～29年度に掛けて、立地適正化計画の策定作業を進めている。当該地区の一部は「都市機能誘導区域」とする予定であり、施工中の柏駅東口D街区の市街地再開発事業では、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「(仮称)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、広域生活文化拠点を目指すとともに、まちの魅力を高め、にぎわいと交流を創出する。

・当該地区的北側に隣接する柏北部地区では「都市再生整備計画(柏北部地区)」が平成26年3月に策定され、都市再生整備に関する事業が進行している。

### 課題

・経済状況の変化や郊外大型店舗の出店、また、つくばエクスプレスの開業による柏北部地区の発展等により、柏駅周辺の当該地区では、広域商業拠点としての活力にかけがりが見えている。当該地区は柏市を象徴する中心市街地であるため、今後も、経済的・文化的に柏市及び近隣を牽引する役割が期待されている。

・当該地区では、広域幹線道路(国道)と柏駅に流入する生活道路が交差するため、柏駅周辺の道路は慢性的な交通渋滞に陥っている。また、当該地区では集客施設が集約しているにも関わらず、都市計画道路の未整備区間が見られることから、計画的で効果的な都市基盤の強化が求められる。合わせて、パリアフリー、歩道幅員確保、無電柱化などの歩行者空間の環境整備も求められる。

### 将来ビジョン(中長期)

【柏市第四次総合計画 後期基本計画】平成23年3月策定

・まちづくりの重点テーマとして、以下の5つを挙げている。

「1. 笑顔で子育てができるまちづくり」 「2. 高齢者が元気なまちづくり」 「3. 産業に活気があり人が集まるまちづくり」 「4. 市民が安全・安心に暮らせるまちづくり」 「5. 人と環境にやさしい低炭素先進都市のまちづくり」

【柏市都市計画マスターplan】平成21年6月策定

・都市づくりの理念として、「想造(想い造る)」という言葉を用いて、「環境想造都市 柏」を掲げ、都市づくりを行っている。

・都市づくりの目標として、「コンパクトな都市」、「持続可能(サステナブル)な都市」、「活力あるまち(アクティブなまち)」を掲げ、効率的・効果的な都市基盤の維持管理、先進的な拠点整備により文化や賑わいを発信する取り組みを目指している。

・将来都市構造として、「柏版コンパクトシティ」を掲げ、当該地区は全市のなかでも高次の都市機能が集積し、交通のハブとなる都市拠点として位置づけられている。

### 目標を量化する指標

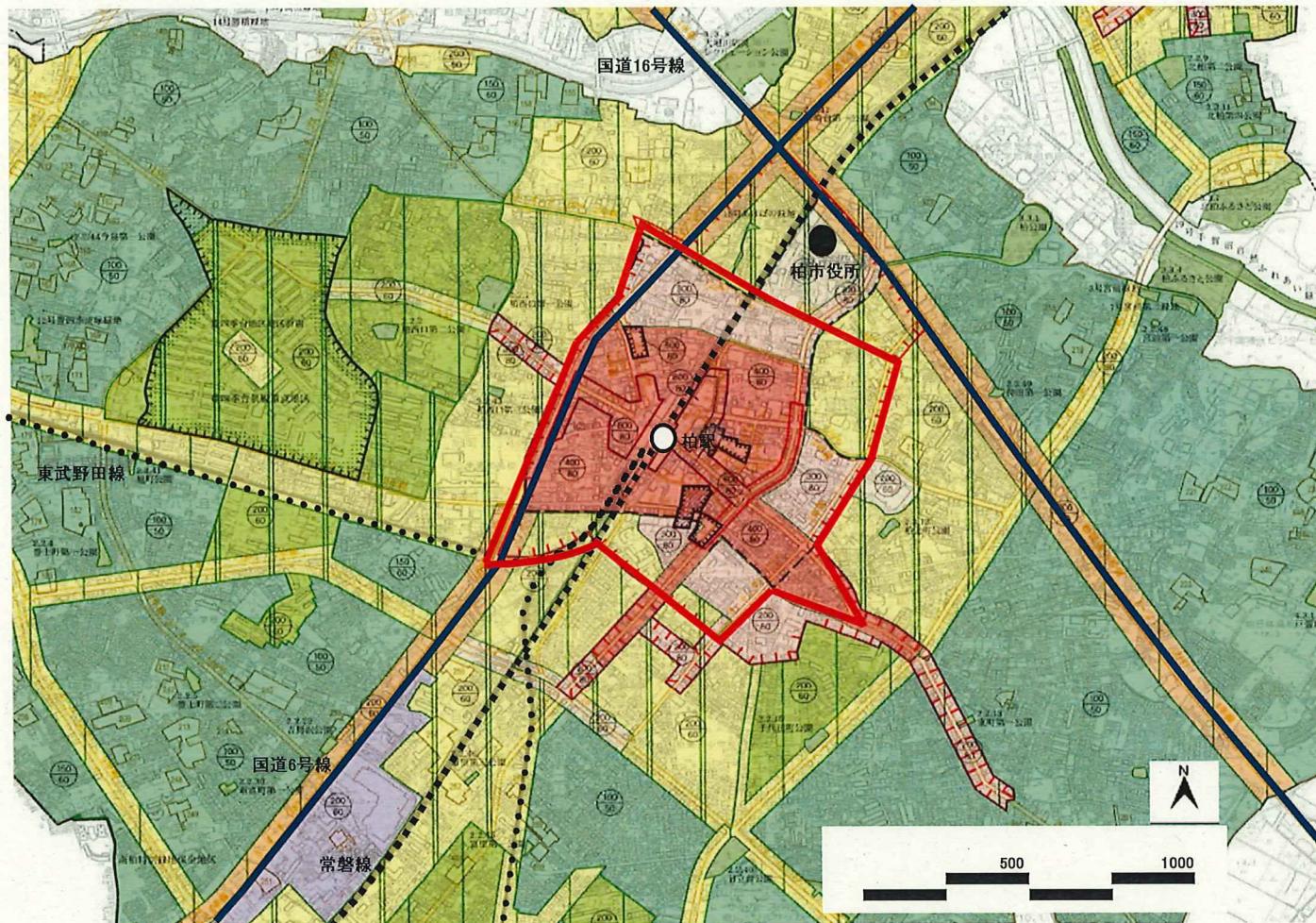
指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
地区内居住人口	人	当該計画地区内の居住人口	【目標1に対応】歩行空間の確保や沿道店舗の賑わい創出により、魅力有る居住環境となって、計画地区内の居住人口増加を目指す。	10,817	H27	13,184	H32
柏駅周辺の歩行者交通量	人	柏駅周辺における来街者の人数	【目標2に対応】再開発事業の推進やイベントの開催等により、活力有る中心市街地を形成し、計画地区内の来街者増加を目指す。	76,980	H27	88,000	H32
中通り線の通行時間	分	中通り線の通行時間の短縮	【目標3に対応】中通り線の整備により通行時間が短縮し、中心市街地の回遊性の向上を目指す。	9	H27	6	H32

### 様式3 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

## 都市再生整備計画の区域

柏中央地区(千葉県柏市)	面積	97 ha	区域	あけぼの1丁目、末広町、旭町1丁目、柏1~4丁目、中央町、中央1丁目の一部、柏5~6丁目の一部、東上町の一部、東1丁目の一部
--------------	----	-------	----	--

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



## 協定制度等の取り組み

## 官民連携によるエリアマネジメント方針等

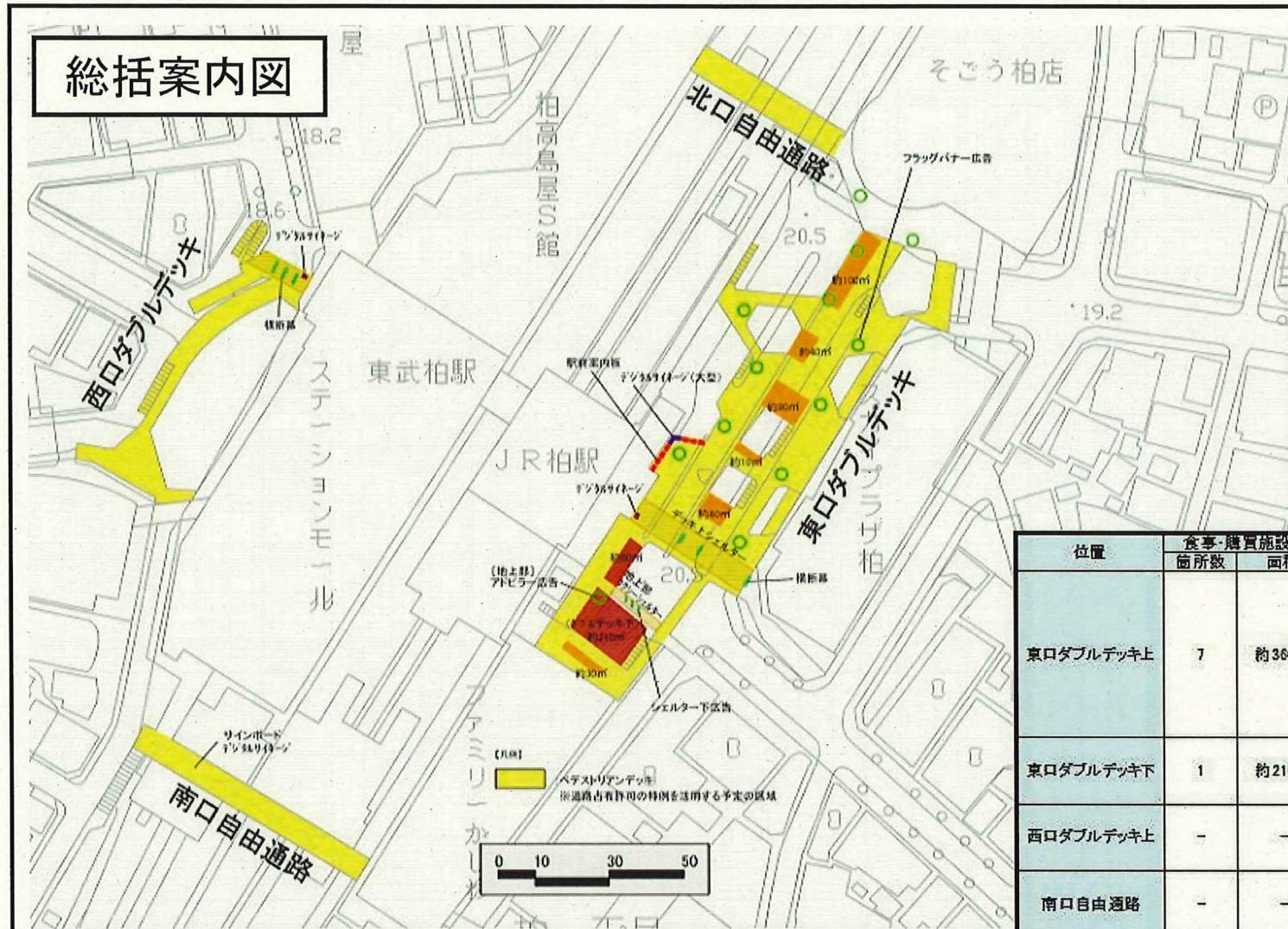
## 制度別詳細1(道路占用に関する事項)都市再生特別措置法46条10項

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:北口自由通路(歩道部) 路線名:柏市道01075号線(柏駅西口ダブルデッキ歩道部) 路線名:柏市道01080号線(柏駅東口ダブルデッキ)及び1階ウッドデッキ 路線名:南口自由通路(歩道部)	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:北口自由通路(歩道部) 路線名:柏市道01075号線(柏駅西口ダブルデッキ歩道部) 路線名:柏市道01080号線(柏駅東口ダブルデッキ)及び1階ウッドデッキ 路線名:南口自由通路(歩道部)	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		
	4		
	5		

## 制度別詳細 1－1－①（道路占用に関する事項）

### 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



位置	食事・賑食施設等		広告物	
	箇所数	面積	種別	数量(ヶ所)
東口ダブルデッキ上	7	約360m <sup>2</sup>	駅前案内板	7
			デジタルサイネージ(大型)	1
			デジタルサイネージ	1
			バナーフラッグ広告	13
			横断幕	3
東口ダブルデッキ下	1	約210m <sup>2</sup>	シェルターアド	3
			アドビラーアド	1
西口ダブルデッキ上	-	-	デジタルサイネージ	1
			横断幕	3
南口自由通路	-	-	サインボード	20
			デジタルサイネージ	16

## 制度別詳細 1－2－①（道路占用に関する事項）

### 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



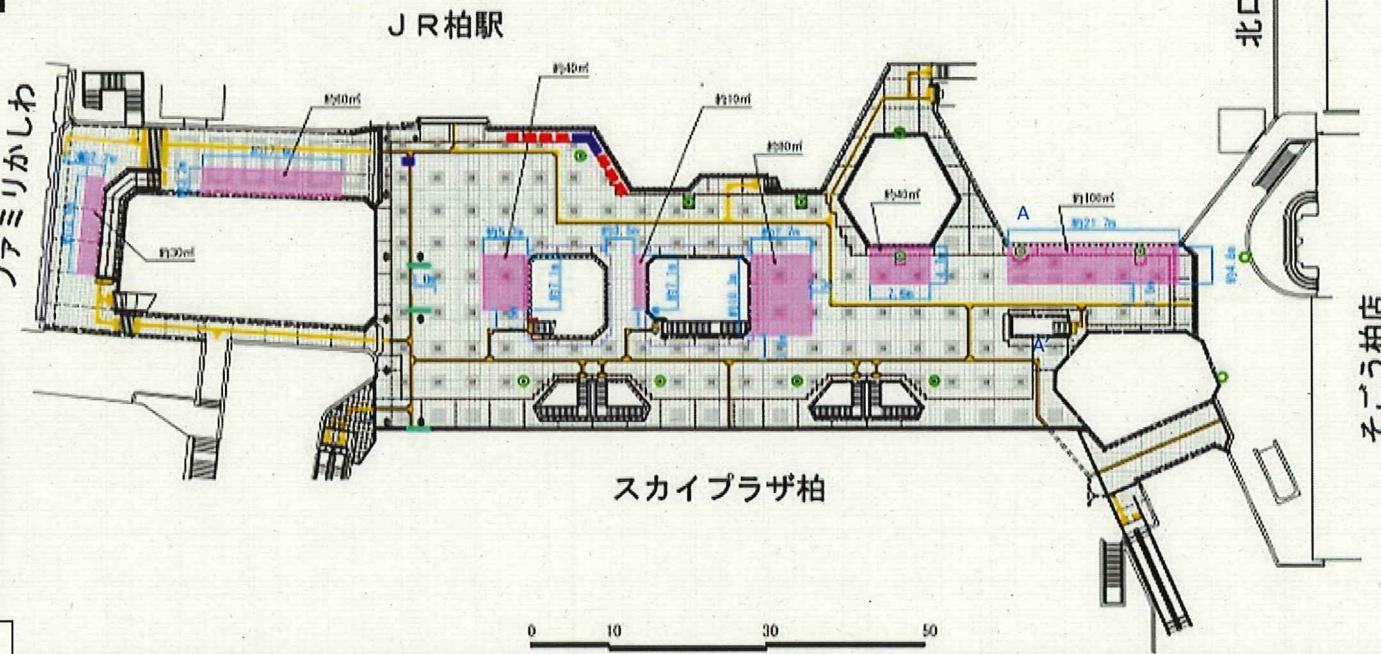
現況写真(ファミリカしわ前)

ペデストリアンデッキ上の断面イメージ(A-A' 断面)

オープンカフェ(食事施設)

通行部 3.5m以上

階段



現況写真(スカイプラザ柏前)

## 制度別詳細 1－2－①（道路占用に関する事項）

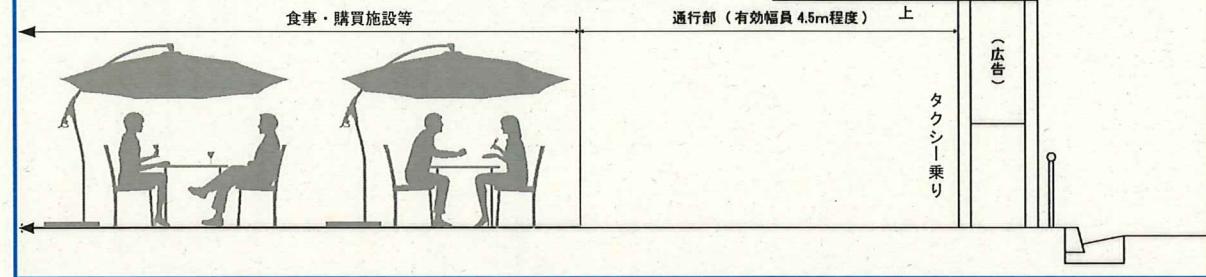
### 制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活

食事・購買施設等



ペデストリアンデッキ下(1F)の断面イメージ(A-A' 断面)

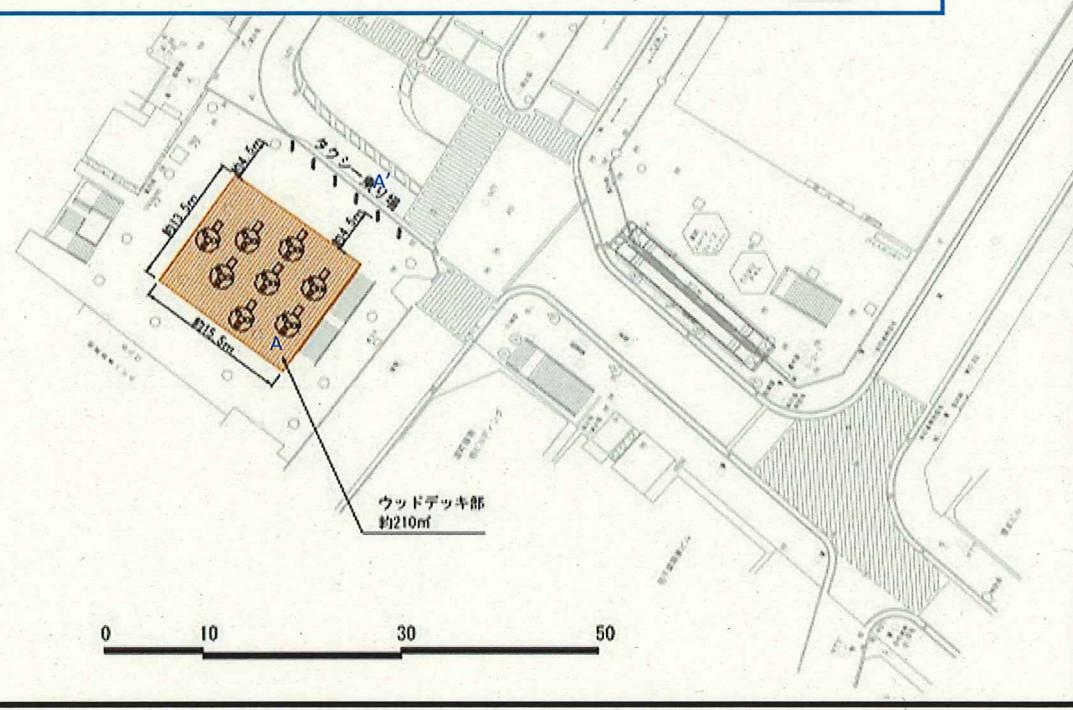


現況写真(1階ウッドデッキ部分)



平成24年度社会実験時の様子

平成27年度社会実験時の様子



## 制度別詳細 1－2－①（道路占用に関する事項）

### 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



駅前案内板(7ヶ所)



横断幕(3ヶ所)



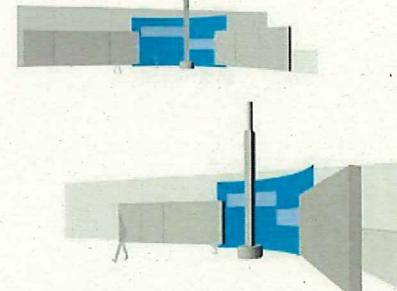
デジタルサイネージ(1ヶ所)



バナーフラッグ広告(13ヶ所)

デジタルサイネージ(大型)

レイアウト図



デジタルサイネージ(大型)のイメージ(1ヶ所)

J R 柏駅

スカイプラザ柏

北口自

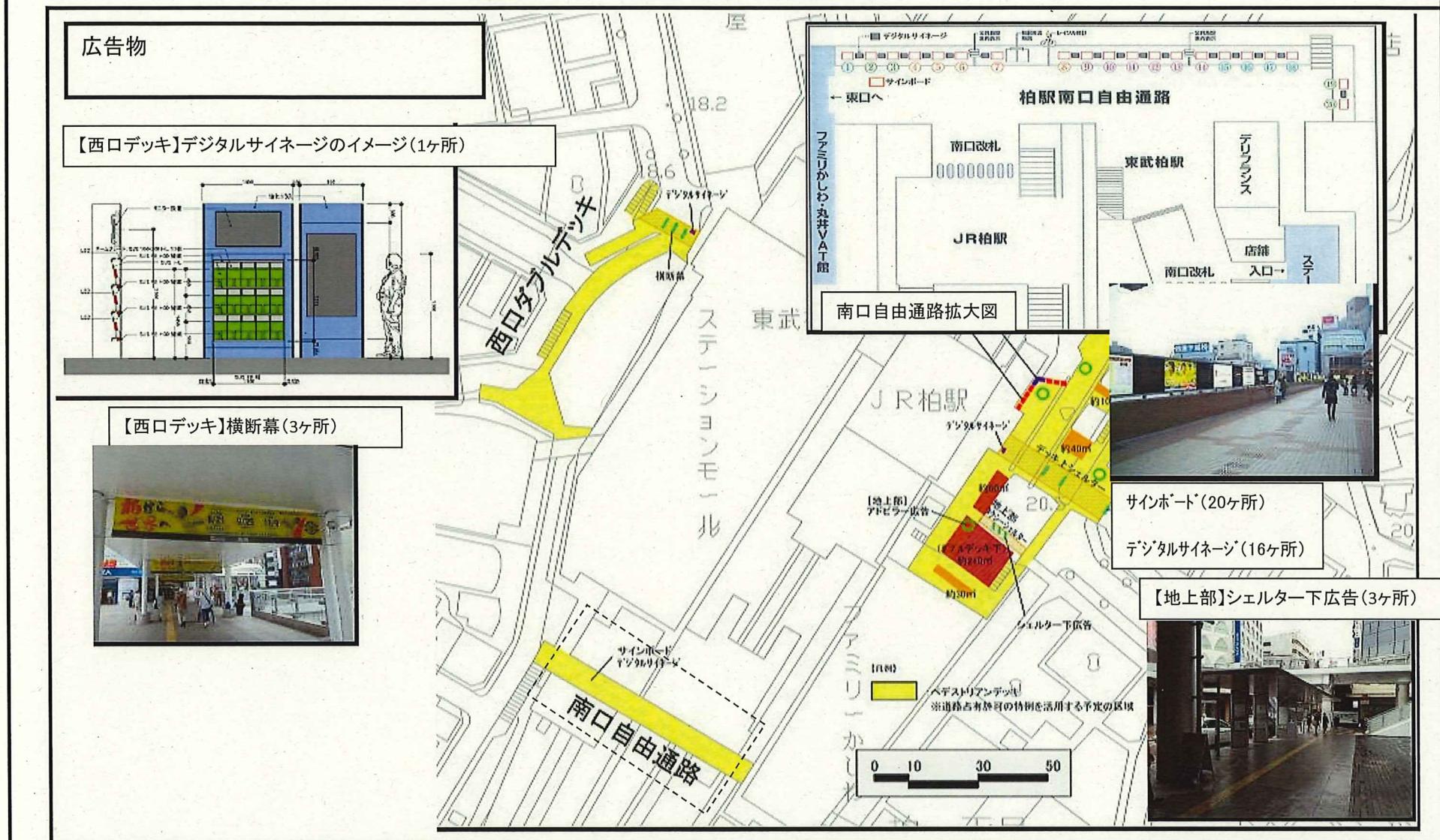
そごう柏店

0 10 30 50

## 制度別詳細 1－2－①（道路占用に関する事項）

### 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



## 柏中央地区(千葉県柏市) 整備方針概要図

目標	既存市街地と再開発事業が人にやさしい都市基盤で融合する多様で魅力的なまちづくり	代表的な指標	地区内居住人口(人)	10,817	(27年度)	→	13,184	(32年度)
			柏駅周辺の歩行者交通量(人)	76,980	(27年度)	→	88,000	(32年度)
			中通り線の通行時間(分)	9	(27年度)	→	6	(32年度)

