

**柏都市計画
都市再開発の方針
の見直し**

■ 本日の報告内容

前回

令和7年7月23日
都市計画審議会報告事項

- ・ 現行の都市再開発の方針について
- ・ 見直し検討内容（案）について

本日

令和8年2月17日
都市計画審議会報告事項

- ・ 都市再開発の方針について
- ・ 見直し内容（案）について
- ・ 住民説明会及び縦覧の結果等について
- ・ 意見書について
- ・ 今後のスケジュールについて

次回以降

都市計画審議会（諮問）

- ・ 都市再開発の方針の変更について

■ 「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

◎都市再開発法第2条の3

(都市再開発方針)

第2条の3 人口の集中の特に著しい政令で定める大都市を含む都市計画区域内の市街化区域(都市計画法第七条第一項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。)においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めるものとする。

■ 「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

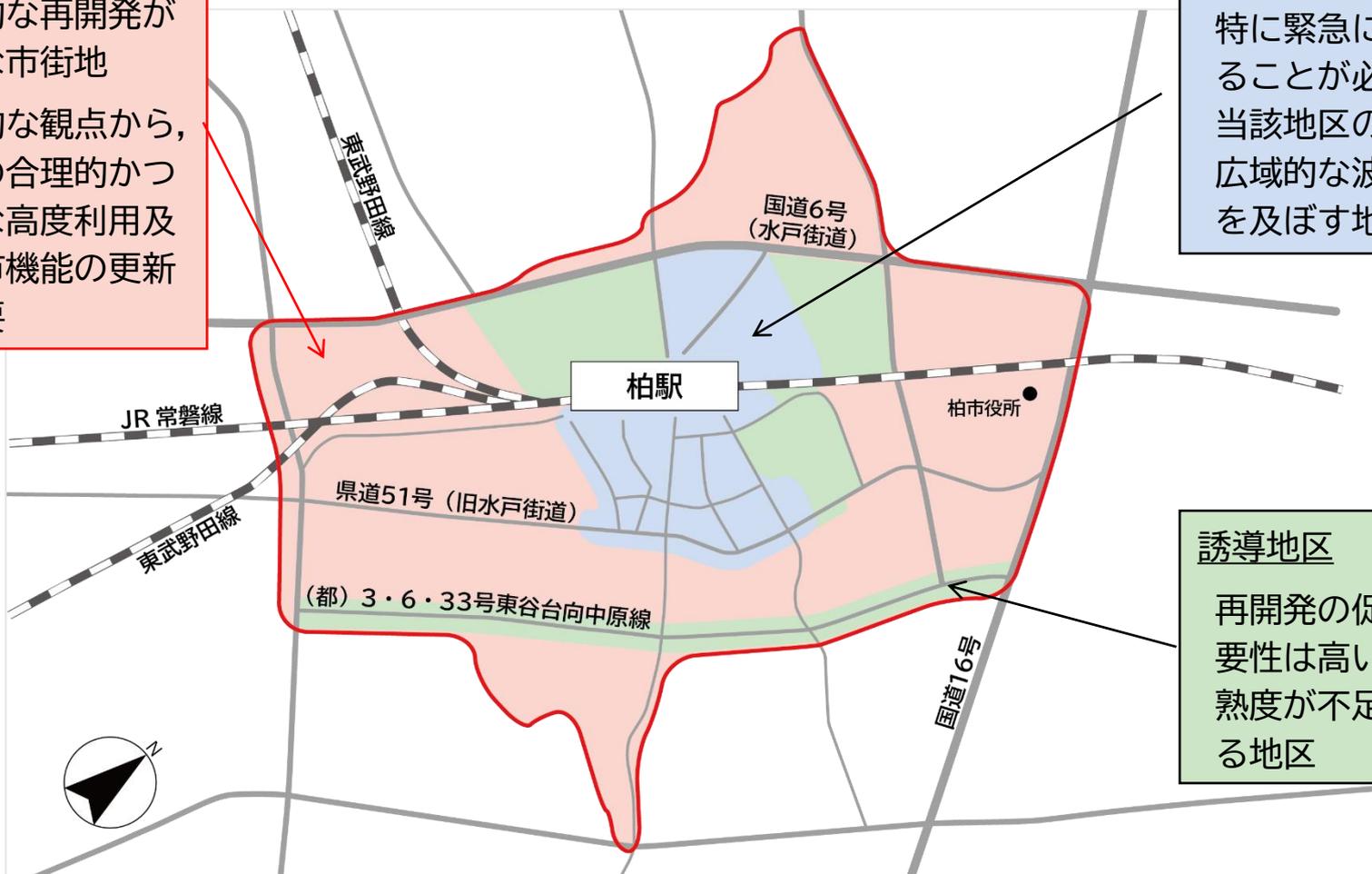
長期的な観点から、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新が必要

再開発促進地区

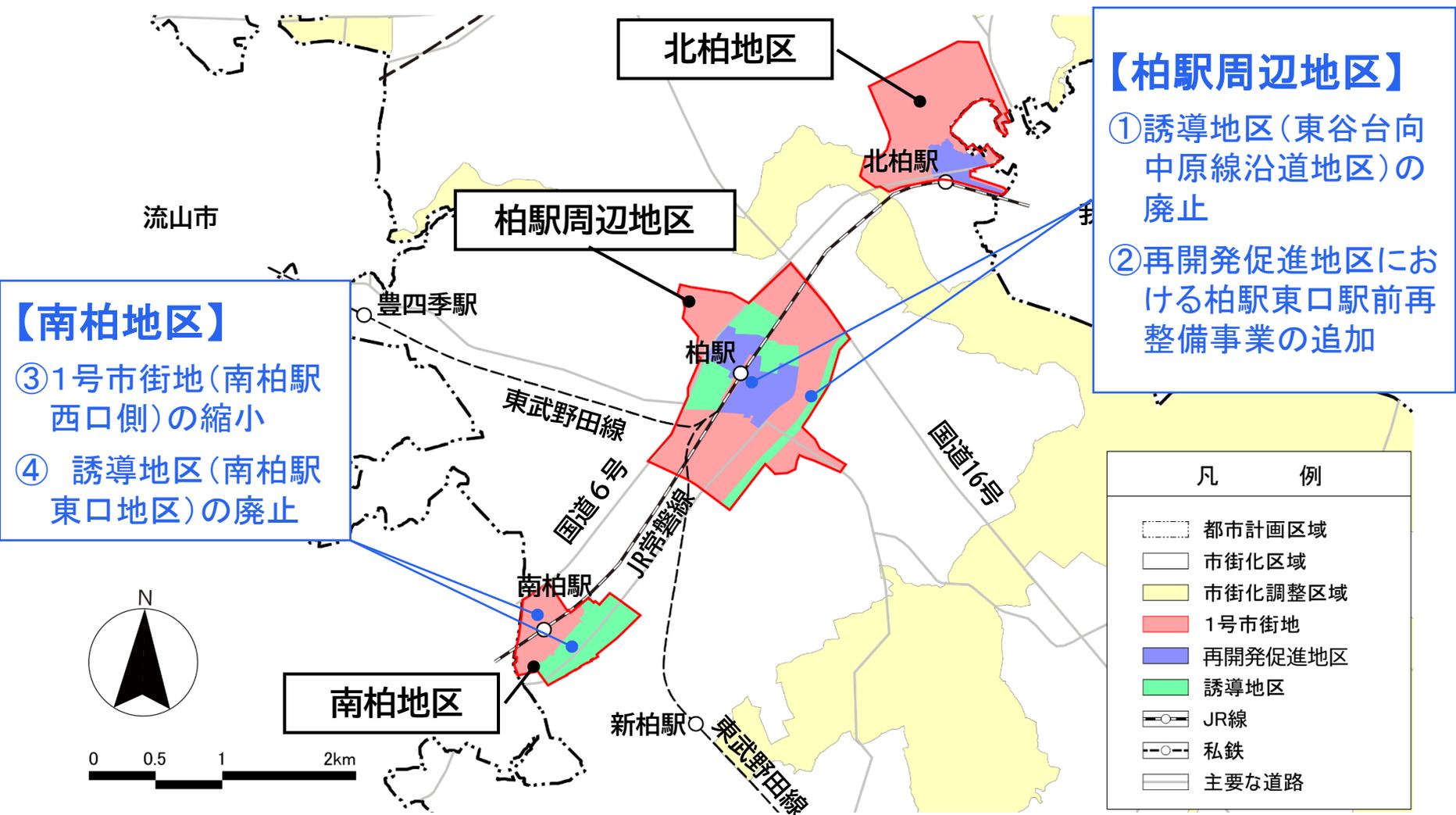
特に緊急に整備することが必要で、当該地区の整備が広域的な波及効果を及ぼす地区等

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



■ 1号市街地・再開発促進地区・誘導地区の見直し箇所一覧



■ 柏駅周辺地区における見直し箇所

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」を追加



①誘導地区(東谷台向中原線沿道地区)の廃止

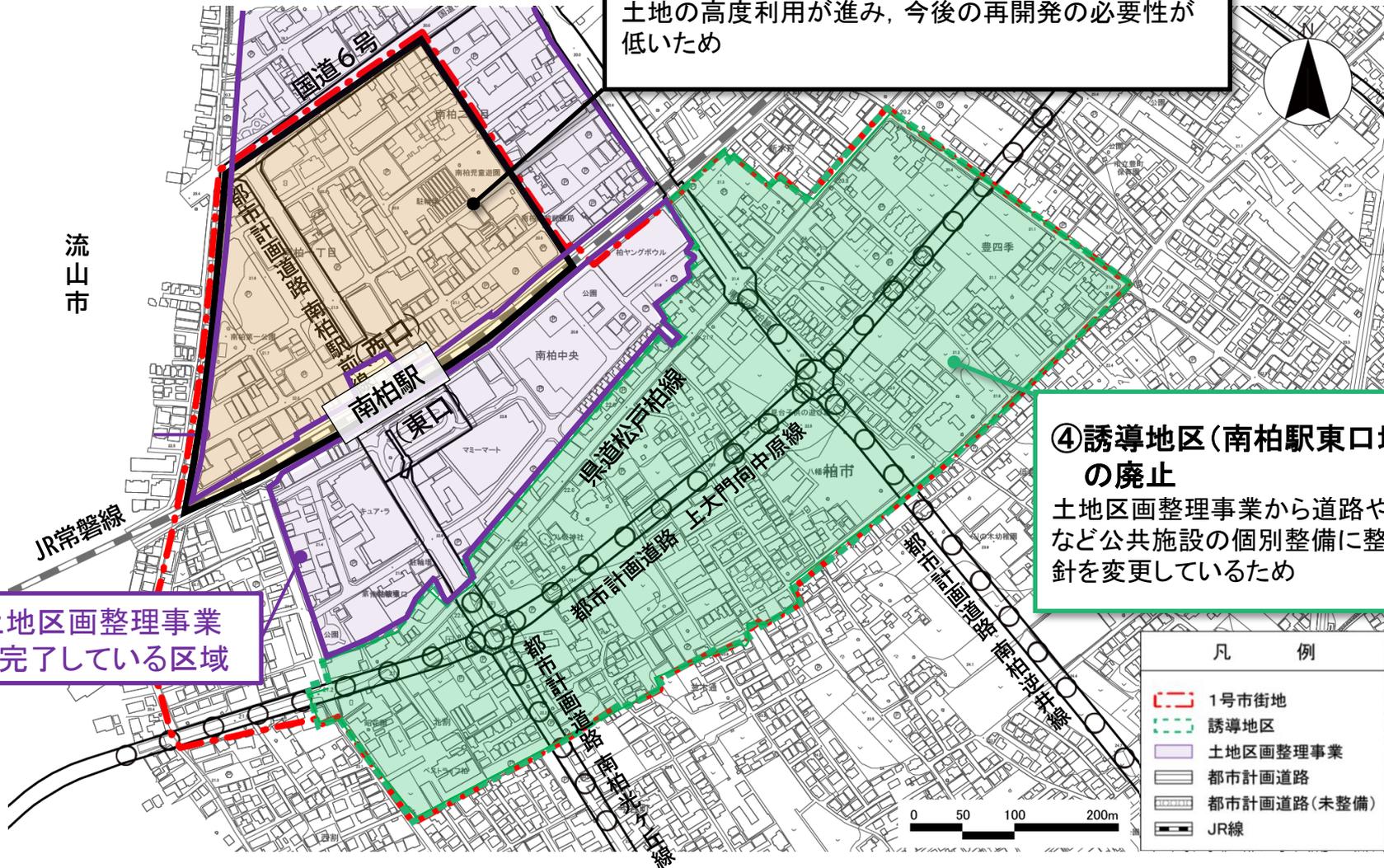
- ・幅員11mの都市計画道路の整備が完了していたものの、交通渋滞が発生していたことを受け、道路拡幅と合わせた沿道整備を計画
- ⇒交通量が年々減少傾向であり、また、沿道の建物の更新が進み、**自ずと市街地整備や土地の有効活用が図られているため**

■ 南柏地区における見直し箇所

③1号市街地(南柏駅西口側)の区域を縮小
土地の高度利用が進み、今後の再開発の必要性が
低いため

④誘導地区(南柏駅東口地区)
の廃止
土地区画整理事業から道路や公園
など公共施設の個別整備に整備方
針を変更しているため

土地区画整理事業
が完了している区域



凡 例	
	1号市街地
	誘導地区
	土地区画整理事業
	都市計画道路
	都市計画道路(未整備)
	JR線

■ 前回都市計画審議会(令和7年7月)以降の動き

- ① 柏市申出案(市案)の住民説明会を実施(9月27日)
 - ・参加者:3名
 - ・説明内容:見直し検討内容(案)について
- ② 市案の縦覧を実施(9月29日から10月14日)
 - ・縦覧者:1名
 - ・意見書:1件
- ③ 千葉県へ案を申出(11月25日)
 - ・現在は千葉県が法定手続きを進めています。
- ④ 案の概要の縦覧を実施(12月12日から12月26日)
 - ・縦覧者:なし ・公述申し出:なし(公聴会中止)

■ 意見書 (「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発の方針」の変更案に対するご意見)

【結論】

表記のとおり、柏市が千葉県に申し出ようとしているこの縦覧図書の案には賛成できません。

【理由】

「柏都市計画区域マスタープラン、都市再開発方針の変更」の内容で、私が注目するのは、千葉県のマスタープランという上位の都市計画に、「柏駅東口駅前再整備事業」を位置付けさせる部分です。

この「柏駅東口駅前再整備事業」と呼ばれる事業にかかわって、柏市は2023年6月になって突然、そごう跡地を柏市が買い取り、「駅前施設の更新・建替え用地としても活用」したいと言い出し、翌年予算で86億円で買い取ることにしました。ところがその内容はなんの市民説明もなく、「未来検討委員会」なる一部地権者、デベロッパー、柏市だけで構成している委員会で3回だけ意見交換しただけです。なぜ、それほど都市再開発方針の説明にあるように「特に緊急に整備が必要で、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」の事業なのか、どの程度柏市が財政負担をする見通しか、分からないままです。

これまで柏駅周辺開発については「柏アーバンデザインセンター (UDC2)」という「公民学連携のまちづくりのプラットフォーム」を標ぼうする団体が、2018年に提言(「柏セントラルグランドデザイン」)をとりまとめています。それを財政支出面からよく検討すると、およそ20年間に1000億円、柏市の独自の財政負担で500億円を超える支出、年に20~30億円を超える支出が迫られる開発が検討されていたようです。この組織には、柏市幹部職員が長らくたずさわっていました。

その開発内容についての柏市からの市民説明は皆無でしたが、柏市は、市のいわばまちづくりの憲法たる「柏市都市計画マスタープラン」の2024年の改正時に、UDC2の同提言をいつの間にか書き込んでしまいました。これらの流れの中で「柏駅東口再整備事業」の原型が形づくられ、そして今回の千葉県の区域マスタープランや都市再開発方針の変更を申し出るという経緯になっているようです。

「抜き足差し足忍び足」で、ついで千葉県の公式マスタープランの変更まで申し出るやり方は、現行の都市計画法の基本精神にももとの住民不在のやり方だと言わざる得ないものです。

よって、今回の変更申出で、当該地域の部分については削除して下さい。

■ 意見書の回答

【回答】

柏駅東口駅前地区は昭和48年の市街地再開発事業による整備から半世紀以上が経過しており、駅前施設の老朽化に併せ、交通広場の改善や柏駅前に不足している広場空間の確保など駅前公共空間の再整備が必要不可欠なことから「柏駅東口駅前再整備事業」として柏都市計画区域の整備、開発及び保全の更新及び柏都市再開発の方針の変更案に追記しています。

再整備の必要性については、令和4年度に学識者、地元関係者及び鉄道事業者等が会する「柏駅東口未来検討委員会」にて共有され、令和5年度には委員会での議論を市が取りまとめ、柏駅前の目指すべき未来のひとつとして「柏駅東口未来ビジョン」を策定し公表いたしました。当該ビジョンを踏まえ、再整備事業用地として旧そごう柏店本館の土地を取得することについて、令和6年6月に柏市議会において賛成多数により可決されたことで、本事業の検討を行うことのできる環境が整ったと考えております。

また、同年8月から11月にかけて実施した「柏駅前空間に関するアンケート」では市民及び来街者のご意見を広く求め、約1万人から声が届けられました。当該アンケートでは、幅広い世代から、「再整備を積極的に進めるべき」とする多くの期待の声をいただいております。

上記より、本変更案から柏駅東口駅前再整備事業を削除せず、今後も地元関係者との協議内容や市民意見を踏まえながら、事業の進捗に努めてまいります。

※変更案の内容に関わる部分のみの回答といたしますことをご了承願います。

※11月20日にホームページ上にて意見書と回答を掲載

■ スケジュール

