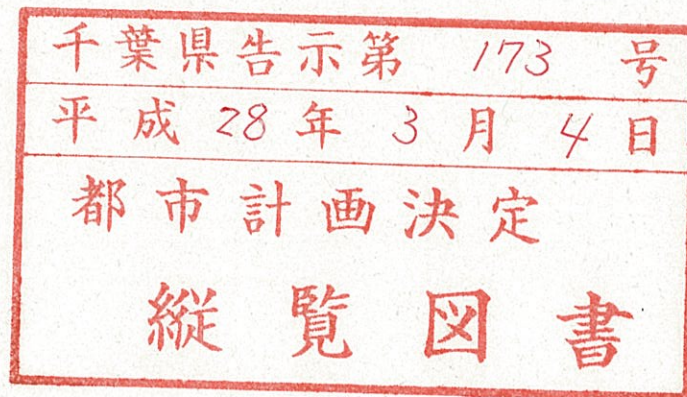


# 柏都市計画

## 都市再開発の方針



平成 28 年 3 月 4 日

千葉県

## 柏都市計画都市再開発の方針の変更

柏都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。

## 目 次

|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 | 都市再開発の目標・・・・・・・・・・・・・・・・            | 1 |
| 2 | 計画的な再開発が必要な市街地・・・・・・・・              | 1 |
| 3 | 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区・・・・ | 2 |
|   | 表1 1号市街地の整備方針・・・・・・・・               | 3 |
|   | 表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要・・・・・・・・    | 4 |
|   | 都市再開発の方針図・・・・・・・・                   | 6 |
|   | 都市再開発の方針附図・・・・・・・・                  | 7 |

## 1 都市再開発の目標

### (1) 千葉県の再開発の基本目標

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。

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。

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。

### (2) 柏都市計画区域における都市再開発の目標

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地域としての再生を図ることとした。

このような状況を踏まえ、計画的な再開発が必要な市街地においては、景観や環境などに配慮し、地区計画制度などの総合的な検討を行いながら市街地開発事業や民間活力の誘導により、土地の合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進を図り都市環境の改善に努めることとし、柏都市計画都市再開発の方針を定める。

## 2 計画的な再開発が必要な市街地

### (1) 計画的な再開発が必要な市街地

本区域の既成市街地において、次に掲げる①から③により、柏駅周辺地区など全3地区を計画的な再開発が必要な市街地（以下「1号市街地」という。）として、都市再開発の方針図のとおり位置付ける。併せて、1号市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

#### ① 土地の合理的な高度利用を図るべき地区

##### イ) 都心機能の強化・充実を図るべき地区

柏駅周辺地区は、東葛地域北部の都心にふさわしい広域的な商業・業務・文化機能の集積と都心居住を促進し、魅力的都市空間の形成を図るため、市街地再開発事業等を促進し、土地の高度利用に努めるとともに、都心環状道路の実現化に向けて調査検討を推進し、都市機能の強化に努める。さらに、柏の葉キャンパス駅周辺地区の北部新都心との連携、役割分担を図り、特色と魅力あるまちづくりを推進する。

##### ロ) 拠点機能の強化・充実を図るべき地区

本区域の主要な地域拠点である南柏地区は商業・業務機能の集積を図るため、地区の中心商業地にふさわしい土地の高度利用を図る。また、北柏地区の駅周辺は商業・業務機能の集積を図るため、駅前広場等の道路整備と一体となった市街地整備を行い、地区の中心商業地にふさわしい土地の高度利用を図る。

#### ② 市街地の環境改善を図るべき地区

##### イ) 用途転換及び用途純化を図るべき地区

北柏地区は、用途混在が著しい一部地区について工業系土地利用から住居系土地利用への転換を促進するとともに、都市基盤整備に努め、良好な住宅市街地の形成を図る。

ロ) 居住環境の改善を図るべき地区

柏駅周辺地区の一部では、都市計画道路や区画道路など都市基盤施設の整備や建築物の共同化・不燃化を推進し、良好な都市型住宅市街地の形成、住宅環境の改善を図る。

南柏地区の一部では、不足する都市基盤施設の充足及びオープンスペースの確保等を図るため、道路、公園等の都市施設の整備を推進し、良好な住宅地の形成を図る。

北柏地区の一部では、不足する都市基盤施設の充足及びオープンスペースの確保等を図るため、総合的な環境整備を行い、良好な市街地の形成を図る。

③ 根幹的都市施設の整備に対応した再編が必要な地区

柏駅周辺地区の末広あけぼの線周辺は、都市計画道路 3・3・28 号末広あけぼの線沿道とその後背地の魅力的都市空間の形成を図るため、道路の拡幅整備と一体となった市街地整備を図る。

また、東谷台向中原線の沿道は、都市計画道路 3・6・33 号東谷台向中原線の拡幅整備と一体となった市街地整備を推進し、土地の有効活用を図る。

(2) 再開発を誘導すべき市街地

1 号市街地のうち、特に再開発が望ましい等のため、今後、再開発の機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、柏駅西口あけぼの地区など全 5 地区を表 1 及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

1 号市街地のうち、柏駅東口駅前地区など全 3 地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発をすべき地区（以下「2 項再開発促進地区」という。）として都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表 2 のとおり定める。

柏駅東口駅前地区は、本区域の中心拠点として高次都市機能の育成及び強化を図り、まち全体にうるおいと回遊性の回復が求められている。今後、道路整備と商店街整備を一体的に行い、広域商業拠点都市として、商業・業務・文化機能の集積と都心居住の促進を図り、都市防災性の向上を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する。

また、末広あけぼの線周辺地区は、本区域北部地域への連絡軸を担う幹線道路整備とあわせ、交通結節点としての機能強化と商業・業務機能の集積を図り、都市防災性の向上を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する。

さらに、北柏駅北口土地区画整理事業地区は、本区域東地域の地域拠点にふさわしい都市基盤施設の整備を進め、工業系土地利用の転換を積極的に図り、商業・業務機能の集積と住宅の調和した市街地として、都市機能の更新を促進し土地の高度利用に努める。

表1 1号市街地の整備方針調書

| 番号 | 地区名称<br>(ha)         | 再開発の目標                                                                                  | 土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   | 再開発を<br>誘導すべ<br>き地区<br>(誘導地<br>区)                                                                                   | 特に一体的か<br>つ総合的に開<br>発を促進すべ<br>き地区（再開<br>発促進地区）                                  |
|----|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|    |                      |                                                                                         | 適切な用途及び密度の確保、<br>その他の適切な土地利用の実<br>現に関する事項                                                                                                                          | 主要な都市施設の<br>整備に関する事項                                                                                                                                                                                | 都市の環境、景観等<br>の維持及び改善に<br>関する事項                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |                                                                                 |
| 1  | 柏駅周辺<br>地区<br>約170ha | 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、魅力的な都市空間の形成・都心としての広域的商業・業務・文化機能の集積強化、都心居住の促進、良好な居住環境の形成 | <ul style="list-style-type: none"> <li>骨格道路体系を整備し広域的商業・業務・文化機能の集積と土地の高度利用を促進する</li> <li>都心型住宅市街地の形成、住宅環境の整備を促進する</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備<br/>7・5・3号元町通り線<br/>7・6・4号中通り線<br/>7・6・2号南通り線<br/>8・7・1号小柳町通り線<br/>3・3・28号末広あけぼの線<br/>3・6・33号東谷台向中原線</li> <li>西口駅前広場の整備</li> <li>駐車場の整備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>本区域の玄関にふさわしい都市景観の形成に努める</li> <li>住民の憩いの場となるオープンスペースの確保に努める。</li> <li>文化・シンボル性を有する拠点の形成に努める</li> <li>都市施設の整備を進め市街地環境及び防災性の向上に努める</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> | <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> |
| 2  | 南柏地区<br>約42ha        | 地域拠点としての商業・業務機能の充実強化と魅力ある市街地環境の形成                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点である南柏駅周辺の土地の高度利用と商業・業務・文化機能の導入を促進する。</li> <li>住宅市街地の形成、住宅環境の整備を促進する</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備<br/>3・4・13号南柏光ヶ丘線<br/>3・4・12号南柏逆井線<br/>3・4・21号上大門向中原線</li> </ul>                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点にふさわしい都市景観の創出に努める</li> <li>都市基盤施設の整備を進め、居住環境の向上を図る</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>南柏駅東口地区</li> </ul>                                                           |                                                                                 |
| 3  | 北柏地区<br>約80ha        | 地域拠点として、都市基盤施設の整備を進め、商業・業務機能の充実強化と魅力ある市街地環境の形成                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点である北柏駅周辺の土地の高度利用と商業・業務・文化機能の導入を促進する</li> <li>住宅市街地の形成、住宅環境の整備を促進する</li> <li>用途混在を解消するため、一部の工業系用途を住宅系用途へ転換を図る</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路の整備<br/>3・4・37号根戸花戸原線<br/>3・4・38号北柏駅北口線<br/>3・4・39号北柏高野台線<br/>3・4・27号根戸新田宿連寺線</li> <li>北柏駅北口駅前広場の整備</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点にふさわしい都市景観の創出に努める</li> <li>都市基盤施設の整備を進め、居住環境の向上を図る</li> </ul>                                                                          |                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>北柏駅北口土地区画整理事業地区</li> </ul>               |

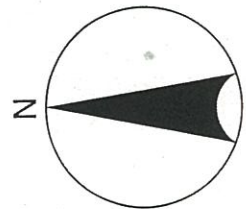
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要（1枚／全2枚）

| 番号 | 地区名称<br>(ha)          | 地区整備の<br>主たる目標                                                                               | 整備又は開発の計画の概要                                                             |                                                                                                                |                                                                       |                     |                      |                                                            |
|----|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|
|    |                       |                                                                                              | 土地利用計画                                                                   | 建築物の更新の<br>方針                                                                                                  | 施設整備の方針                                                               | 再開発推進の条件<br>整備等の措置等 | 概ね5年以内に実施<br>予定の事業   | 概ね5年以内に<br>決定又は変更予定<br>の都市計画                               |
| 1  | 柏駅東口駅前地区<br>約16.1ha   | ・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、商業・業務・文化機能の集積と防災性の向上、都心居住の促進を図ることによる中心市街地の形成 | ・中心拠点地区のポテンシャルに対応した土地の高度利用と、商業・業務・文化機能の集積、都市型住宅の適正な配置により、中心拠点地区として活性化を図る | ・民間活力を積極的に活用し、建築物の更新を図り、敷地及び建築物の共同化並びに高度化・不燃化を促進し、良好な市街地環境の整備に努める<br>・総合設計制度やまちづくり協定等を活用し、にぎわいとうるおいのある空間創出に努める | ・都市計画道路の整備<br>7・5・3号元町通り線<br>7・6・4号中通り線<br>7・6・2号南通り線<br>8・7・1号小柳町通り線 | 中心市街地活性化基本計画        | ・柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業 |                                                            |
| 2  | 末広あけぼの線周辺地区<br>約8.8ha | ・幹線道路及び交通結節点の整備とあわせ、商業、業務機能の集積と防災性の向上、都心居住の促進を図ることによる広域生活拠点の形成                               | ・交通結節点としての機能及び既存の商業・業務機能の一層の強化と都市型住宅の適正な配置、土地の高度利用を促進し、中心拠点地区として活性化を図る   | ・民間活力の活用により、建築物の共同化及び高度化・不燃化を促進し、あわせて良好な都市景観を形成するため、建築物の規制・誘導を促進する                                             | ・都市計画道路 3・3・28号末広あけぼの線の整備<br>・重層利用型の柏駅西口駅前広場の整備                       | 中心市街地活性化基本計画        | ・柏駅西口北地区市街地再開発事業     | ・地域地区（用途地域、高度利用地区、防火地域）<br>・地区計画<br>・市街地再開発事業<br>・柏駅西口駅前広場 |

表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要（2枚／全2枚）

| 番号 | 地区名称<br>(ha)                    | 地区整備の<br>主たる目標                           | 整備又は開発の計画の概要                                                                        |                                                     |                                                                                |                     |                    |                              |
|----|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------------|
|    |                                 |                                          | 土地利用計画                                                                              | 建築物の更新の<br>方針                                       | 施設整備の方針                                                                        | 再開発推進の条件<br>整備等の措置等 | 概ね5年以内に実施<br>予定の事業 | 概ね5年以内に<br>決定又は変更予定の<br>都市計画 |
| 3  | 北柏駅北口土地区<br>画整理事業地区<br>約 12.3ha | ・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複合的な市街地の形成 | ・工業系土地利用の転換を積極的に図るとともに、駅前広場及び都市計画道路などの整備にあわせ、土地の高度利用を促進し、商業・業務機能の集積と住宅の調和した市街地形成を図る | ・駅前周辺における拠点商業施設整備<br>・良好な都市景観を形成するため建築物の規制・誘導等を促進する | ・都市計画道路の整備<br>3・4・37号根戸花戸原線<br>3・4・38号北柏駅北口線<br>3・4・39号北柏高野台線<br>・北柏駅北口駅前広場の整備 |                     | ・北柏駅北口土地区画整理事業     | ・地区計画                        |

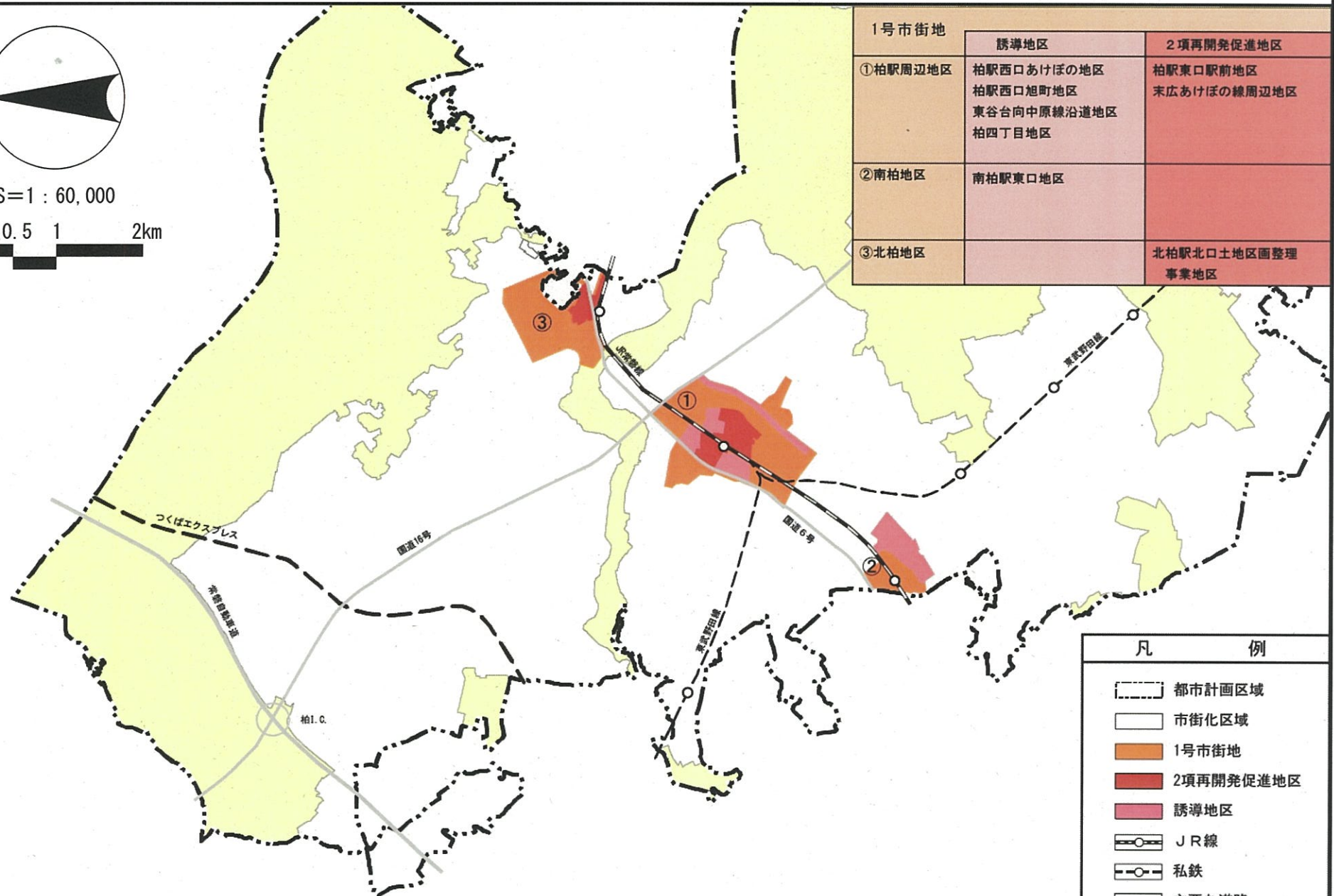
# 都市再開発の方針図



S=1 : 60,000

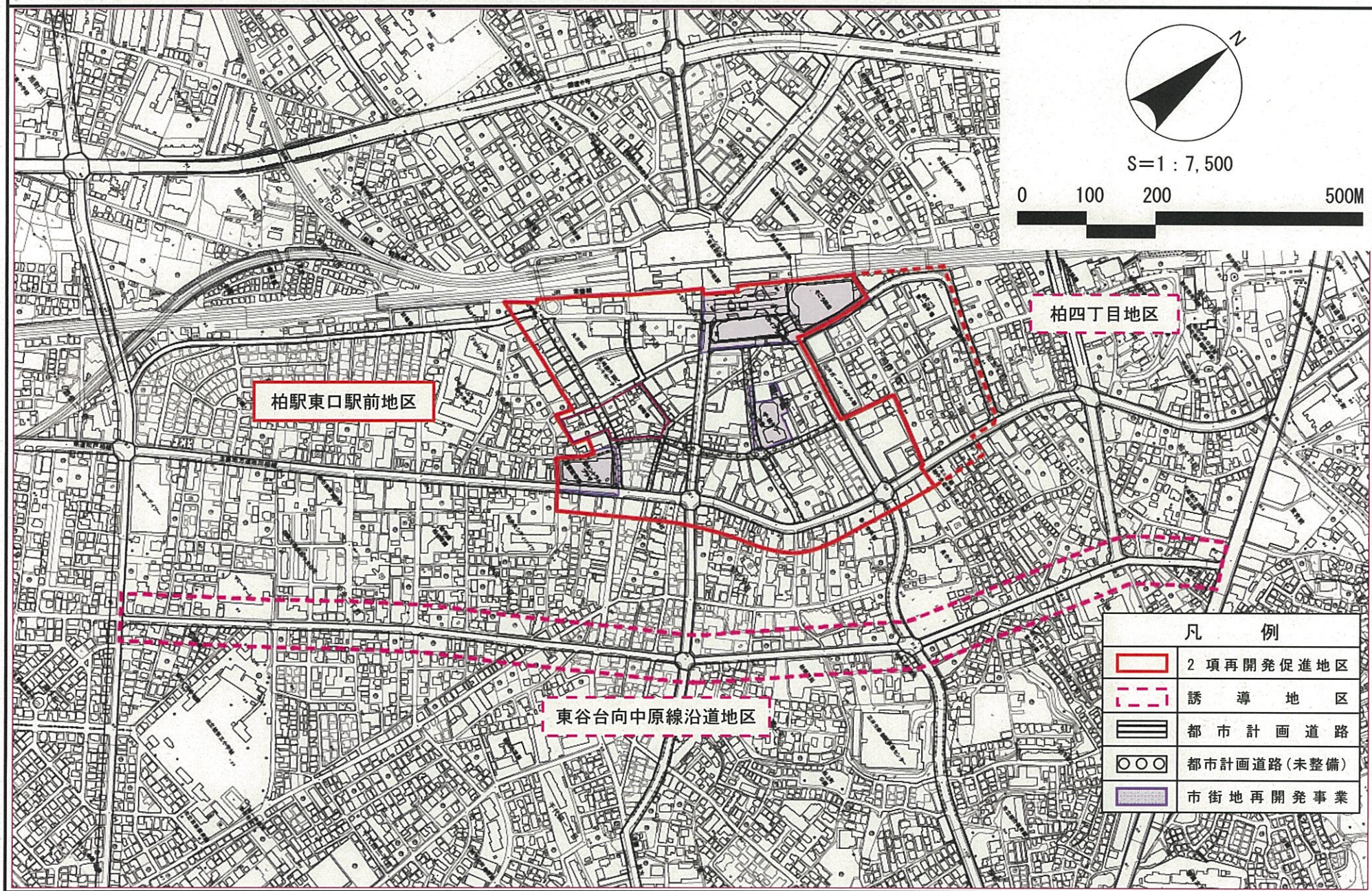
0 0.5 1 2km

| 1号市街地   | 誘導地区                                            | 2項再開発促進地区               |
|---------|-------------------------------------------------|-------------------------|
| ①柏駅周辺地区 | 柏駅西口あけぼの地区<br>柏駅西口旭町地区<br>東谷台向中原線沿道地区<br>柏四丁目地区 | 柏駅東口駅前地区<br>末広あけぼの線周辺地区 |
| ②南柏地区   | 南柏駅東口地区                                         |                         |
| ③北柏地区   |                                                 | 北柏駅北口土地区画整理<br>事業地区     |

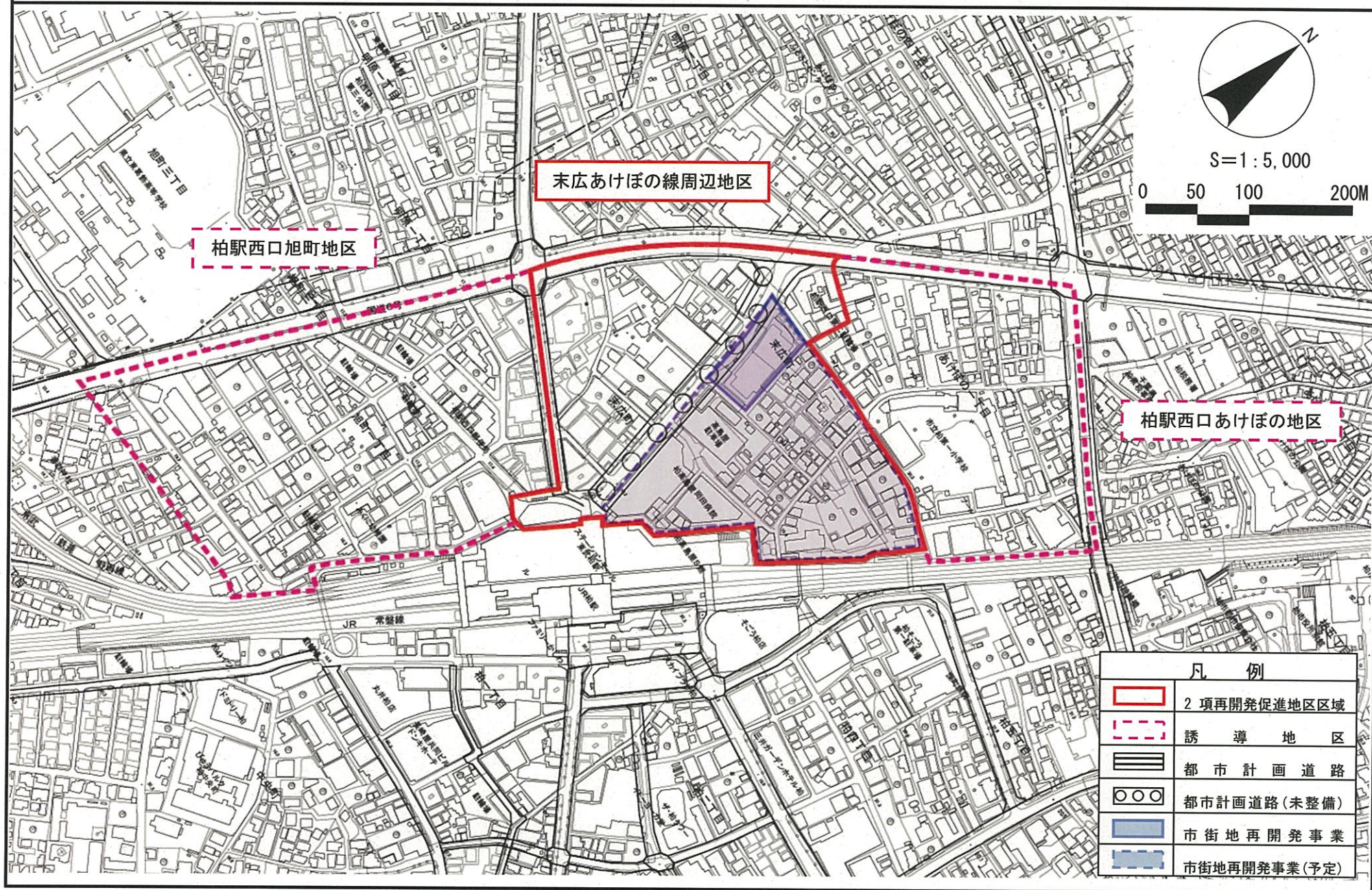


| 凡 | 例         |
|---|-----------|
|   | 都市計画区域    |
|   | 市街化区域     |
|   | 1号市街地     |
|   | 2項再開発促進地区 |
|   | 誘導地区      |
|   | J R 線     |
|   | 私鉄        |
|   | 主要な道路     |

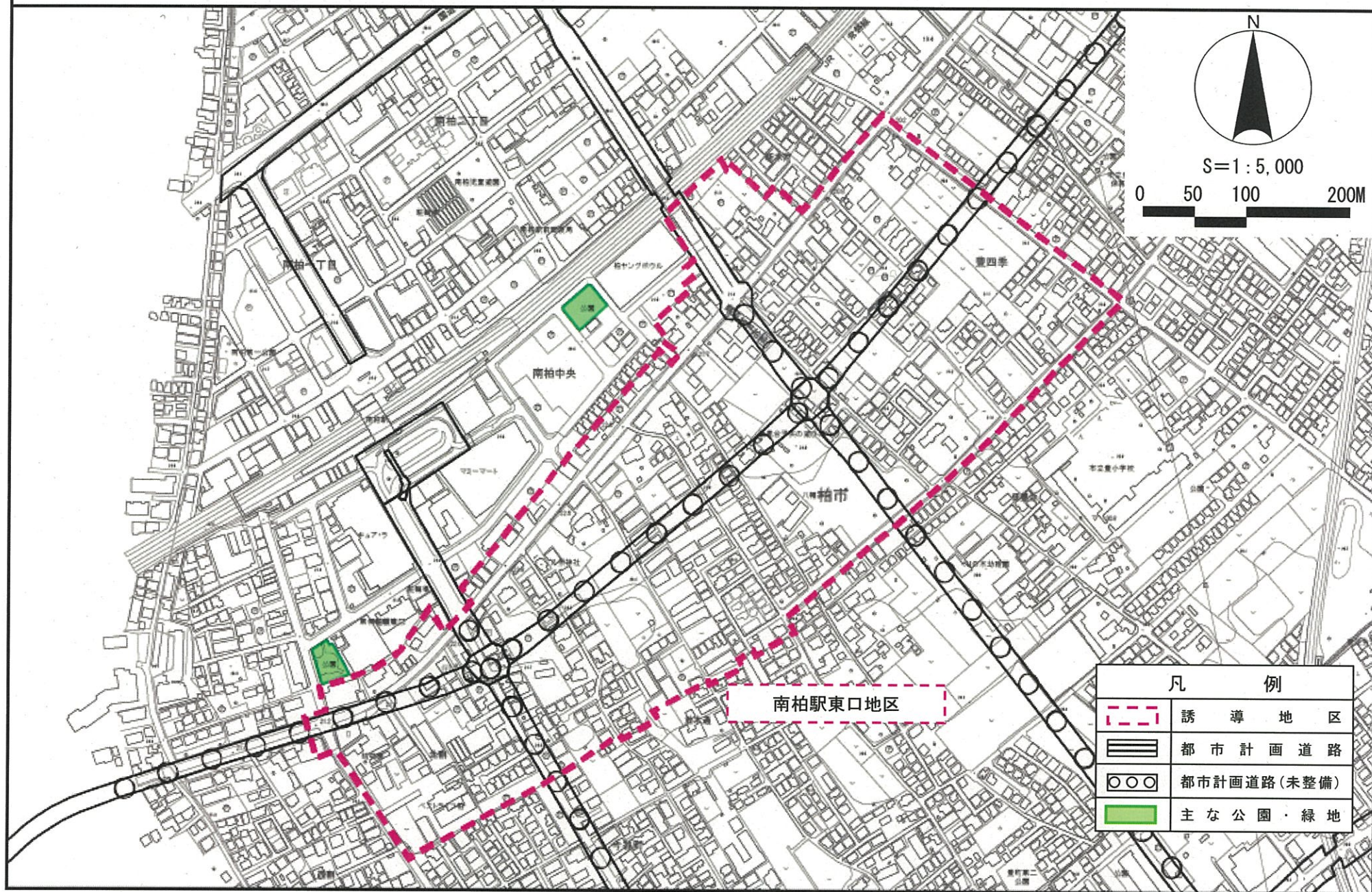
都市再開発の方針附図 1. 柏駅東口駅前地区【(誘導地区) 東谷台向中原線沿道地区、柏四丁目地区】



都市再開発の方針附図 2. 末広あけぼの線周辺地区【(誘導地区) 柏駅西口あけぼの地区、柏駅西口旭町地区】



都市再開発の方針附図 3. 南柏駅東口地区



# 都市再開発の方針附図 4. 北柏駅北口土地区画整理事業地区

