

第1回 高柳東口駅前まちづくり検討会

検討資料

テーマ：駅前の現状と課題を他市の駅広整備事例から知る

1. 検討会の進め方
2. 駅前周辺の概況
3. 他市の事例から駅前広場整備における課題を知る
4. 次回の検討テーマ

平成30年11月18日(日)

柏市 都市部 市街地整備課

これまでの御意見

■ 高柳駅東口駅前のまちづくりに関する懇談会 平成30年9月6日(水)・9日(日)

	主なご意見	市の回答
1	駅前広場を整備する具体的な計画を示してください。	柏市の重点事業と位置付けており、皆様のご意見を伺いながら検討を進めていきたいと考えています。
2	西側の土地区画整理事業は完成するまで20年近くかかっているが、駅前広場整備の事業も同じくらいの期間がかかるのですか？	西側の事業とは規模も手法も違うので、長期にからないと考えています。
3	駅前広場と都市計画道路が整備されると、上下水道等も整備もされますか？	駅前広場と都市計画道路を整備するだけではその周辺の上下水道等を整備することはありません。
4	(野田線と並行する)市道の整備も行い、歩道を新設してほしい。	そういった御意見も踏まえて皆様と検討を進めていきたいです。
5	駅の東西を結ぶアンダーパス(地下通路)があるといいです。	狭く危ない踏切道は自由通路の開通に併せて閉鎖しました。今後、歩道付の踏切が拡幅整備されるので、そちらをご利用ください。

1. 検討会の進め方

(1) 検討会の進め方を決めるにあたって

<背景>

市では、自由通路や橋上駅舎の整備が進められている中、高柳駅西側だけでなく、東側についても交通結節点としての機能充実や駅前のにぎわいを促進することが重要と考えます。

●高柳駅東口駅前広場整備は「柏市第5次総合計画」の重点事業となりました。

●地元の住民・地権者の皆様からも早期の整備を図るよう要望されています。

<検討会の目的>

駅前広場整備にあたり、まちの将来像や駅前広場のイメージを住民・地権者の皆様と共有することを目指します。

(2) 検討会の進め方について

平成30年度

【第1回 検討会】

<テーマ> 駅前の現状と課題を他都市の事例から知る

1. 駅前周辺の概況
2. 他都市の類似事例から駅前広場整備における課題を知る。

【第2回 検討会】

<テーマ> 駅前の将来像や駅前広場の整備イメージを話し合う

1. 駅前の将来像(どんなまちにしたいか)
2. 駅前広場の整備イメージについて(駅広のエリア・機能・空間イメージなど)

平成31年度

【検討会の予定】

■開催回数 : 2回を予定

■目標

1. 駅前広場の計画図を作成する。
2. 駅前の将来像を市と地域で共有する。

平成32年度以降

事業化への準備
(将来像に基づき関係機関
協議・事業手法の確定)



事業着手

2. 駅前周辺の概況

(1) 駅周辺の整備状況

(ア) 鉄道関連整備

- 平成30年2月 自由通路の開通
- 平成30年10月 橋上駅舎の使用開始
- 平成32年春 複線化(逆井駅～六実駅)・急行運転の開始

(イ) 高柳駅西側地区土地区画整理事業(施行期間:平成9年～平成31年)



西側地区土地区画整理事業地区



完成した橋上駅と自由通路(H30年10月)

(2) 高柳の人口・世帯数

●人口：8,656人(H30年9月末時点)

●世帯数：3,722世帯

※平成17年から人口は約1,900人、世帯数は約1,100世帯が増加しています。



■ 高柳の人口・世帯数

		平成17年	平成22年	平成27年	平成30年	伸び率 (H30/H17)
高柳	人口	6,717	7,263	7,937	8,656	1.28
	世帯数	2,529	2,901	3,170	3,722	1.47
柏市	人口	380,963	404,012	413,954	423,969	1.11
	世帯数	144,013	162,287	175,691	185,421	1.29

※資料:国勢調査(H30年は住民基本台帳)

(H27およびH30は高柳1丁目、高柳2丁目の人口を含む)

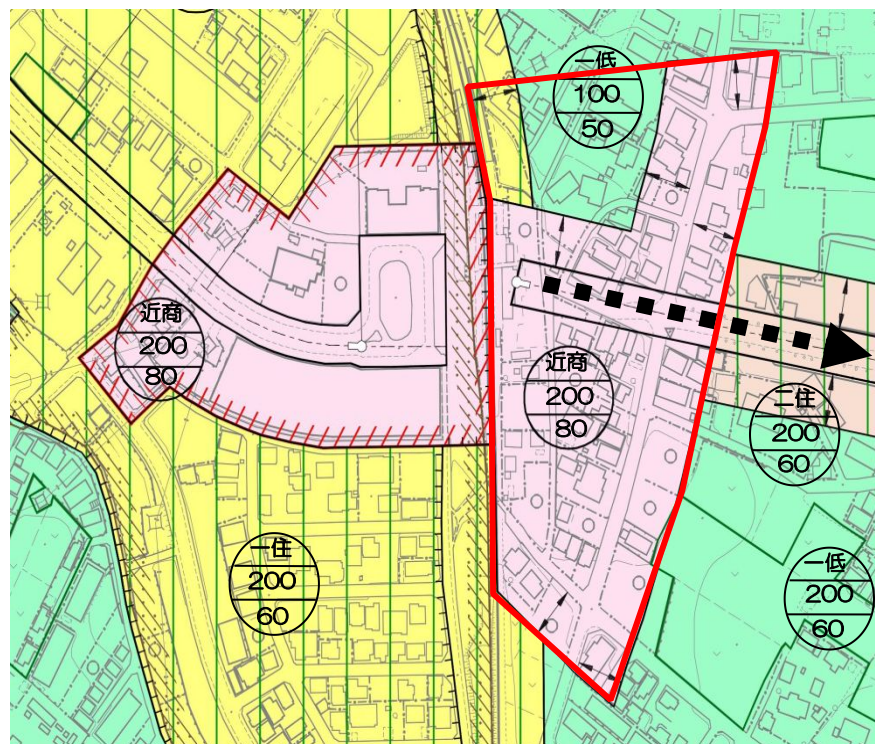
(3) 東口駅前の概況

① 都市計画の指定状況

地区の大部分が近隣商業地域に指定されています。

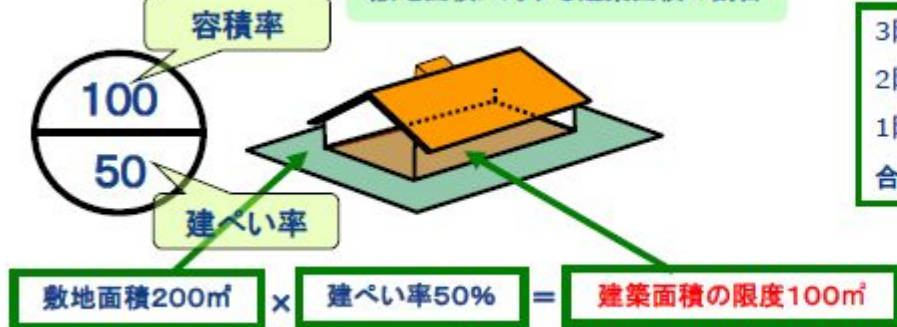
項目	高柳駅東口
用途地域 (容積率/建ぺい率)	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域(200/80) ・第二種住居地域(200/60) ・第一種住居地域(200/60) ・第一種低層住居専用地域(100/50)
高度地区	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種高度地区 (第一種、第二種住居地域内)
防火・準防火地域	<ul style="list-style-type: none"> ・なし
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ・高柳駅前線(w=22m)

■用途地域等



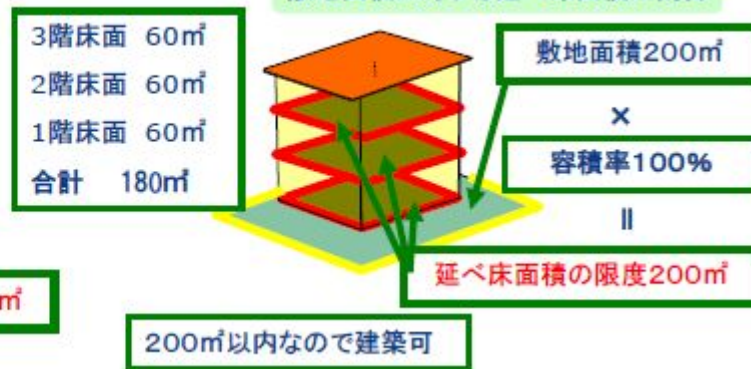
■建ぺい率とは

敷地面積に対する建築面積の割合



■容積率とは

敷地面積に対する延べ床面積の割合



■東口駅前に関わる用途地域

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。店舗のほかに映画館、小規模の工場も建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模な店舗や事務所を兼ねた兼用住宅や小中学校などが建てられます。

第二種住居地域





主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋などは建てられます。


■建てられる建物

■用途地域による建築制限の概要(部分)		第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	備考
○	: 建てられる	○	○	○	○	
×	: 建てられない用途	○	○	○	○	
①, ②, ▲	: 面積, 階数などの制限あり	○	○	○	○	
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿		○	○	○	○	
兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗		×	①	②	○	①3000㎡以下②10000㎡以下
事務所		×	▲	○	○	▲ 3000㎡以下
ホテル, 旅館		×	▲	○	○	▲ 3000㎡以下
遊戯施設	ボウリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場等	×	▲	○	○	▲ 3000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	▲	○	▲ 10000㎡以下
	マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券発売所, ゲームセンター	×	×	▲	○	▲ 10000㎡以下
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場等	×	×	×	○	
	キャバレー等, 個室付浴場等	×	×	×	×	
公共・公益施設等	学校	▲	○	○	○	▲大学, 高校, 専門学校除く
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所, 郵便局等	▲	○	○	○	▲ 施設により面積制限有
	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	
	病院	×	○	○	○	
	公衆浴場, 診療所等	○	○	○	○	
	老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	
	単独車庫(付属車庫を除く)	×	▲	▲	○	▲ 300㎡以下, 2階以下
	建築物付属自動車車庫					
	①②については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	○	① 600㎡以下, 1階以下 ② 2階以下
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	▲	○	○	▲ 3000㎡以下
工場・倉庫等	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服屋, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	①	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	②	①50㎡以下②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	
	自動車修理工場	×	①	①	②	作業場の床面積 ①50㎡以下②300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬, 石油類, ガスなどの危険物貯蔵, 処理の量	×	①	○	○	①3,000㎡以下
		×	×	×	○	

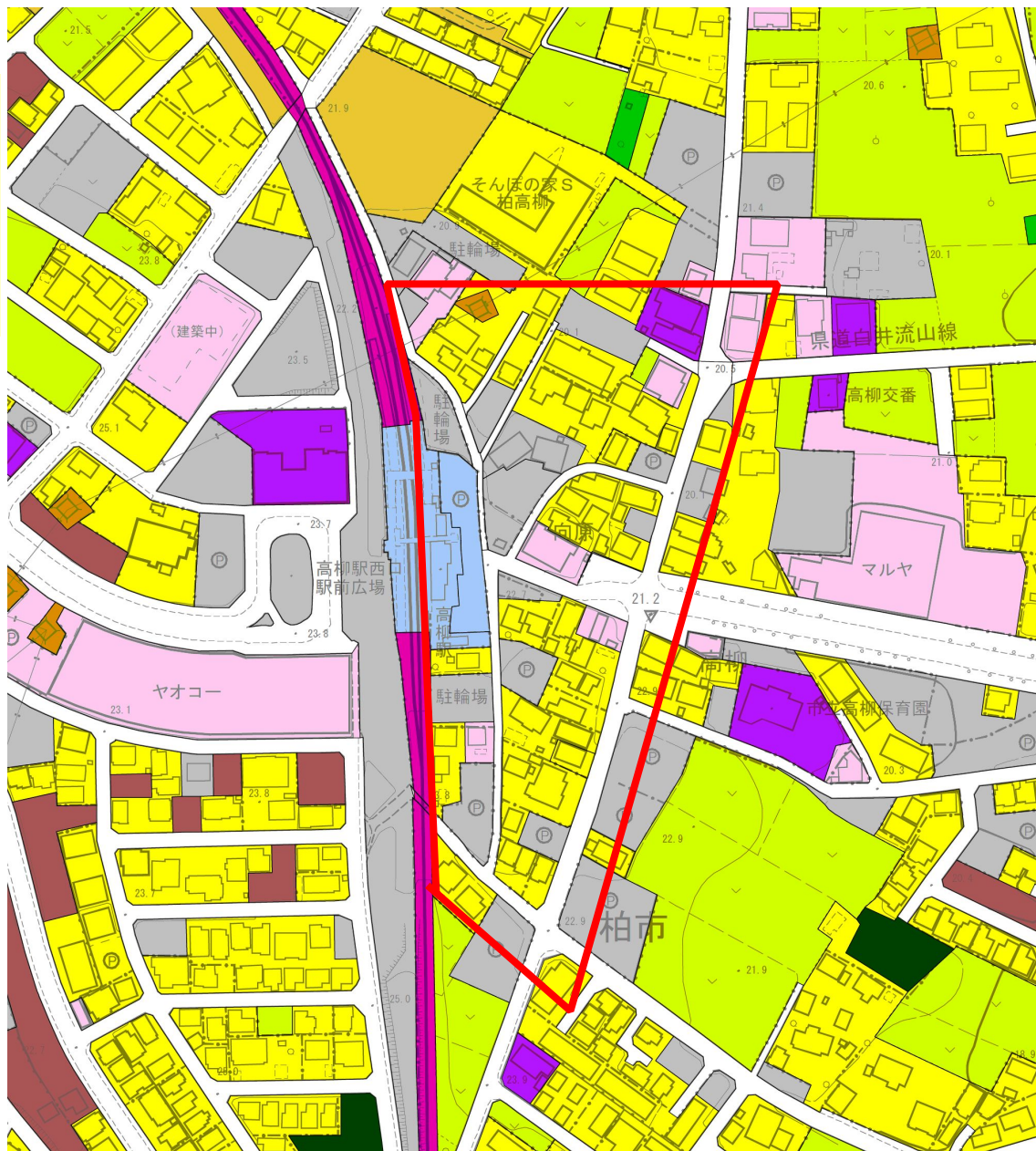
※この表による建築物の用途制限は、主なものを表したもので全てを掲載したものではありません。

② 土地利用現況

●住宅用地  を中心に一部、店舗、事業所等(商業用地 ) が立地している。

●屋外利用地が多い。 

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | 1: 農地(田) |
|  | 2: 農地(畑) |
|  | 3: 農地(採草放牧地) |
|  | 4: 農地(荒地、耕作放棄地、低湿地) |
|  | 5: 山林 |
|  | 6: 水面 |
|  | 7: その他自然地 |
|  | 8: 宅地(住宅用地) |
|  | 9: 宅地(商業用地) |
|  | 10: 宅地(工業用地) |
|  | 11: 運輸施設用地 |
|  | 12: 公共用地 |
|  | 13: 文教、厚生用地 |
|  | 141: オープンスペースA |
|  | 142: オープンスペースB |
|  | 15: 未建築 |
|  | 16: 用途改変中 |
|  | 17: 屋外利用地 |
|  | 18: 防衛用地 |
|  | 19: 道路用地 |
|  | 20: 交通施設用地 |



③ 鉄道・バス・駐輪場の現況

(ア) 鉄道（高柳駅）

<利用状況>

- 乗降客数(H29年)：14,124人／日
- 近年は増加傾向で、東武野田線各駅では最も高い伸び

■東武野田線各駅の乗降客数

駅名	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	伸び率 H29/H25
高柳駅	12,814	12,730	13,438	13,849	14,124	1.10
柏駅	140,524	138,478	142,795	144,666	146,858	1.05
新柏駅	19,870	19,595	20,015	20,124	20,337	1.02
増尾駅	13,312	13,033	13,209	13,194	13,386	1.01
逆井駅	14,222	14,040	14,411	14,358	14,406	1.01
六実駅	15,798	15,323	15,431	15,409	15,409	0.98

※資料：柏市統計書(平成29年版)：東武鉄道株式会社



(イ) バス

■東口: 次の路線が運行している。

- ・3系統の路線バス(ちばレインボーバス)
- ・柏市運営の乗合ジャンボタクシー

※東口駅前にはバス乗降場がないため、駅東のマルヤ前に高柳駅のバス停留所が設置されている。

■高柳駅のバス路線

乗場	系統	行先	運行事業者
高柳駅	鎌ヶ谷線	白井駅	ちばレインボーバス
		白井車庫	
		鎌ヶ谷市役所	
高柳・金山コース	高柳・金山コース	五香駅	かしわ乗合ジャンボタクシー
		沼南庁舎バス乗継所	
高柳駅西口	鎌ヶ谷線	五香駅	ちばレインボーバス

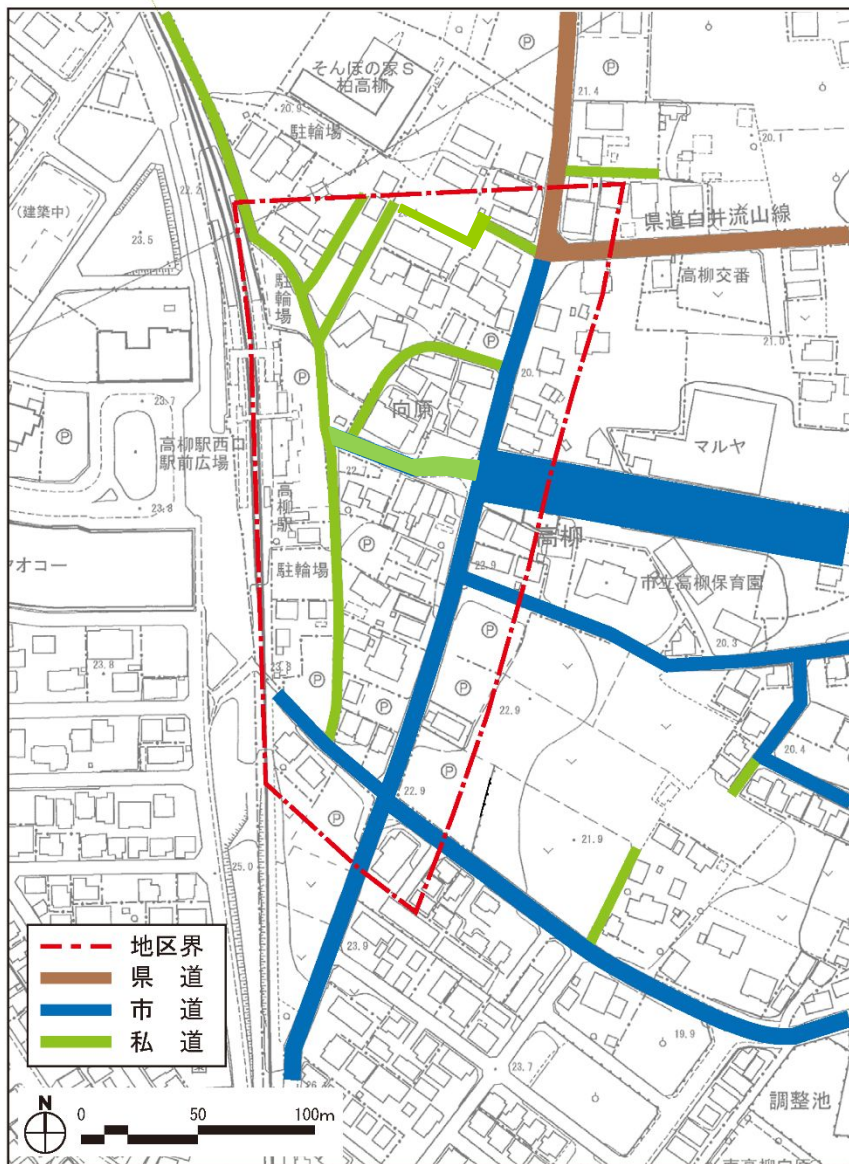


■高柳駅東口のバス停

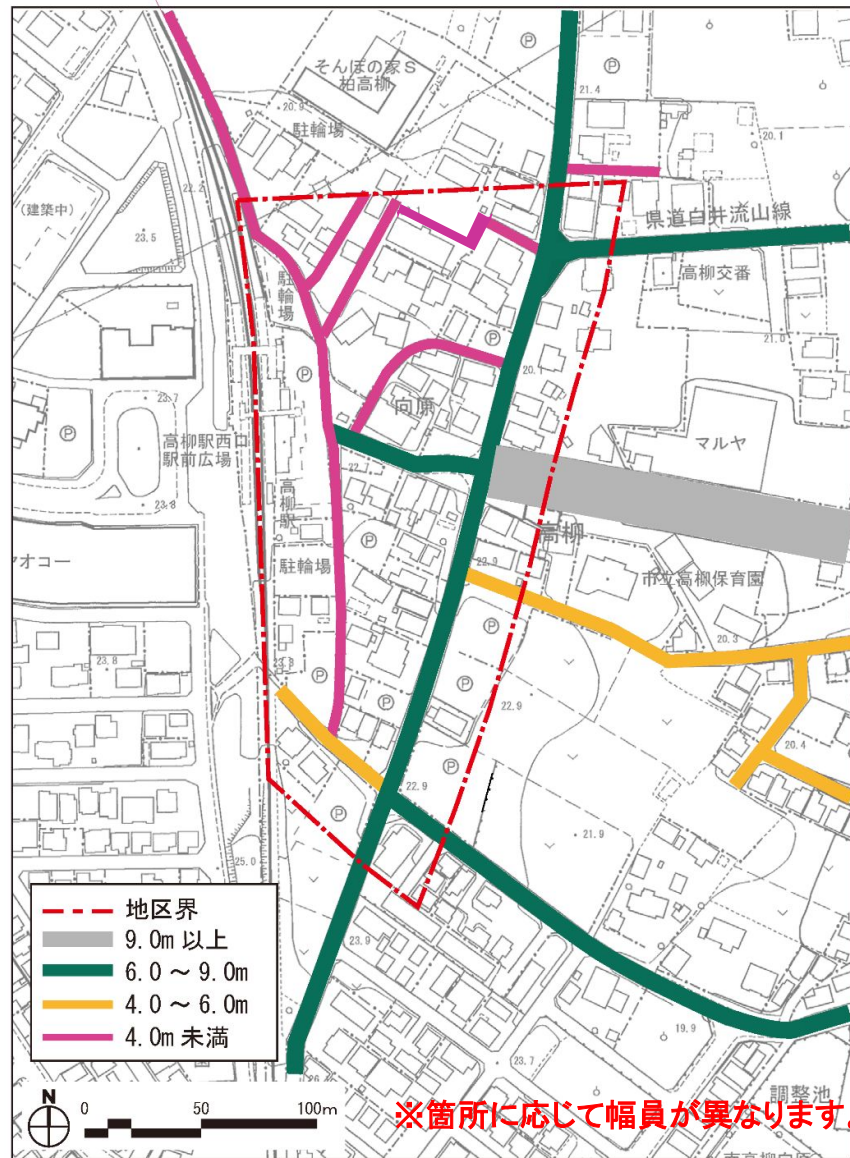


④ 基盤施設の整備状況

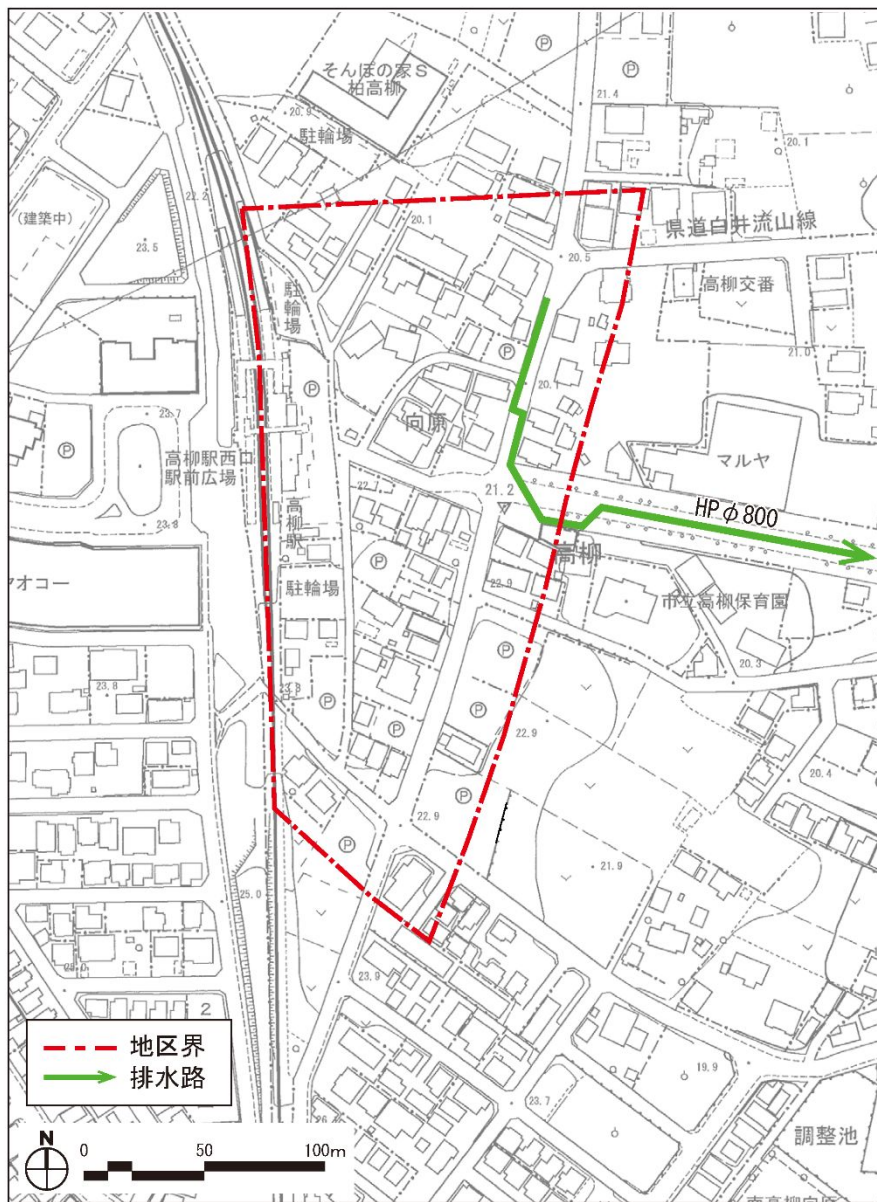
(ア) 所有者別道路現況



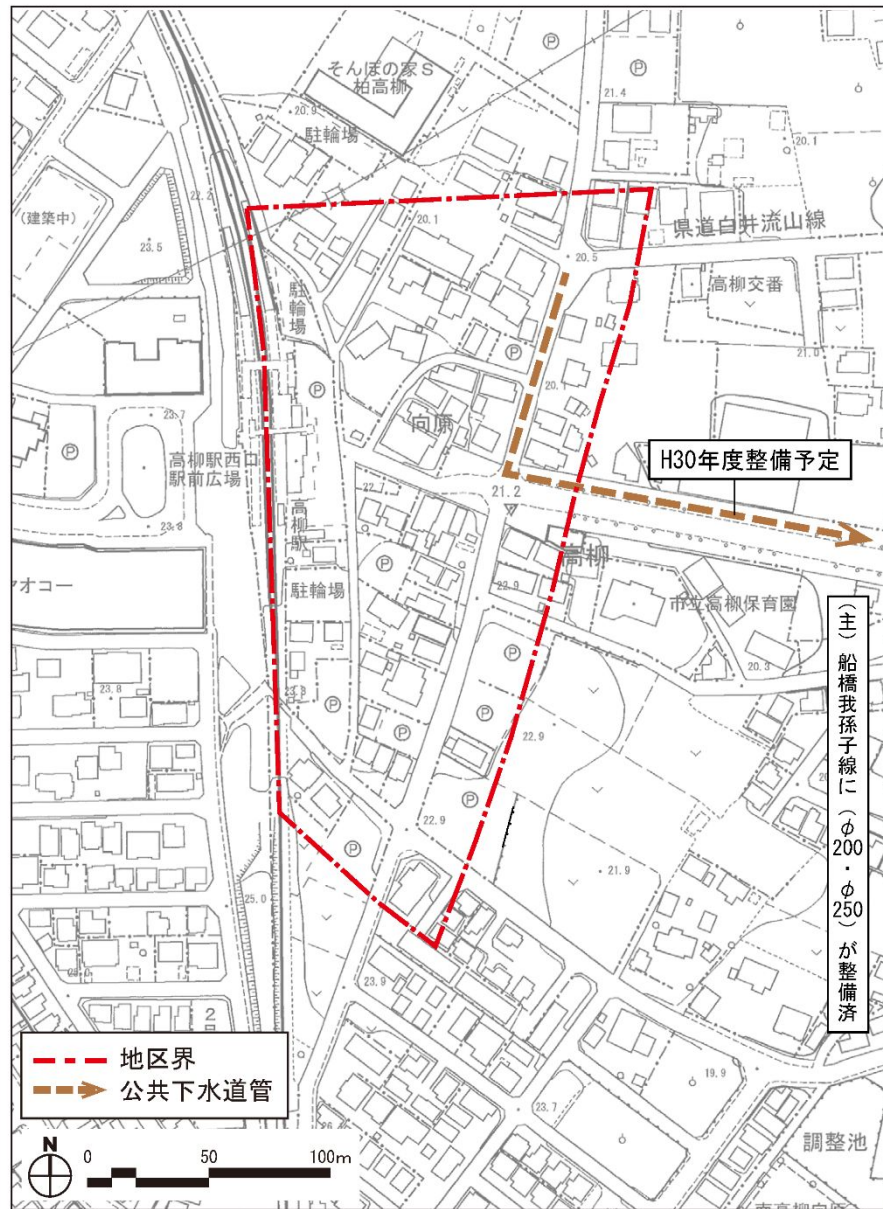
(イ) 幅員別道路現況



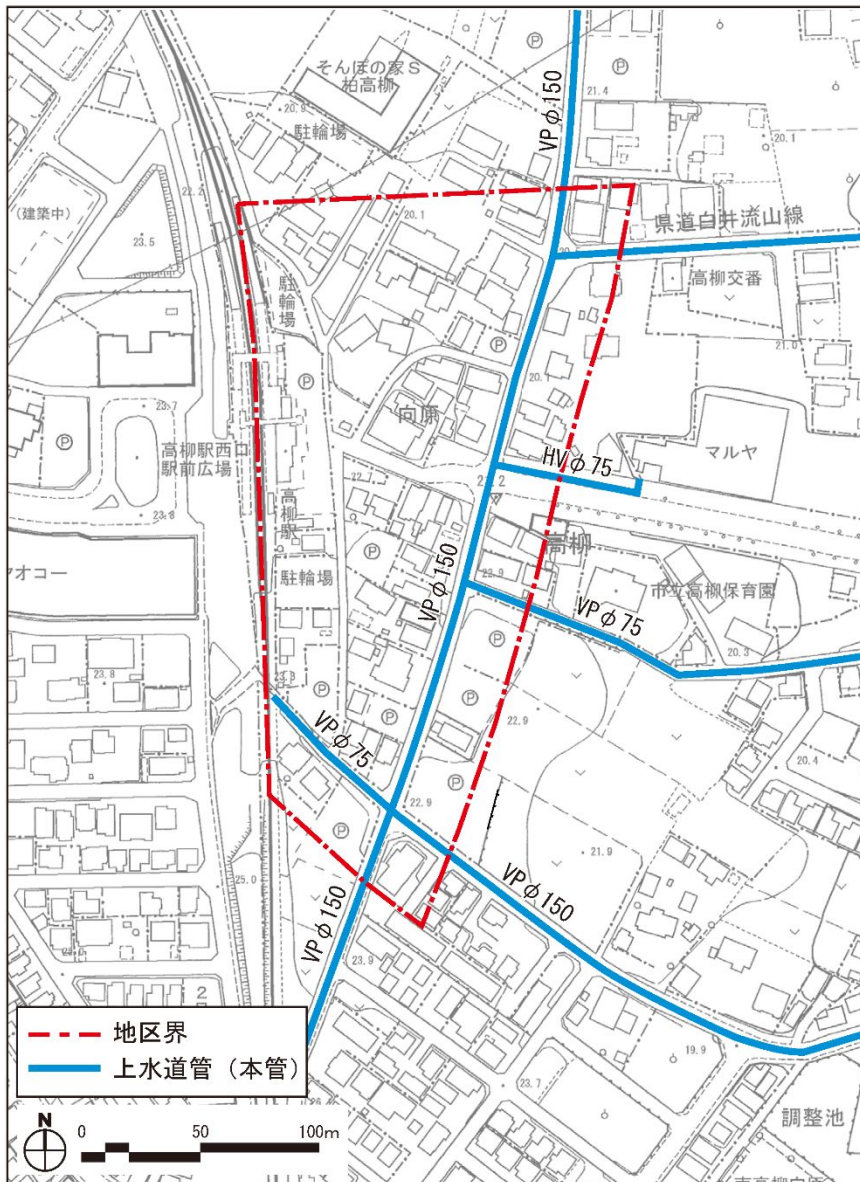
(ウ) 下水道(雨水)



(エ) 下水道(汚水)



(才) 上水道



(4) 地区現況のまとめ

①人口動向では・・

⇒高柳西側の区画整理事業の完了もあり、人口・駅利用者が増加傾向にある。

②土地利用面では・・

⇒住宅を主体とした土地利用であるが、駐車場利用地もみられ、今後も建築行為等の土地利用転換が考えられる。

③交通面では・・

⇒東口駅前周辺は通勤時には、車、自転車、歩行者等が錯綜(さくそう)している。

また、バス停留所が駅前から離れており、不便である。

④基盤施設では・・

⇒幅員4m未満の私道が多く、上下水道等の基盤整備がなされていない。

3. 他市の事例から駅前広場整備の課題を知る

(1) 駅前広場の類似事例

① 用地買収により、駅前広場を整備した事例

～JR成田線 小見川駅駅前広場(千葉県香取市)

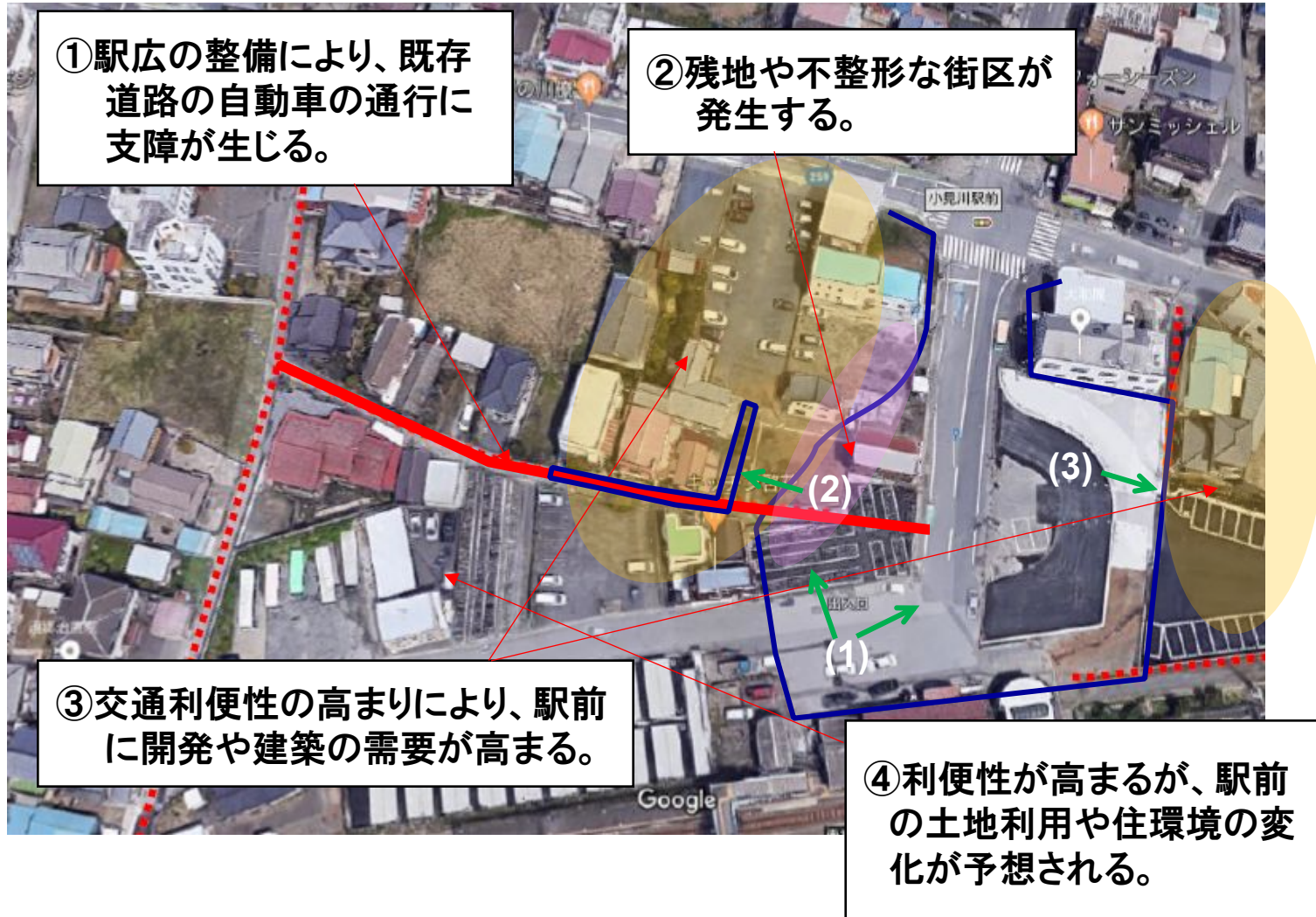
駅前広場の面積 : 3,120㎡

乗降客数(H29) : 約2,600人/日



施行者	香取市
施行面積	約193ha
施行期間	平成24年度～平成29年度

＜事例から想定される駅前広場整備の課題＞



■事例写真(1)



駅前広場全体



■事例写真(2)

小見川駅前広場左側道路状況



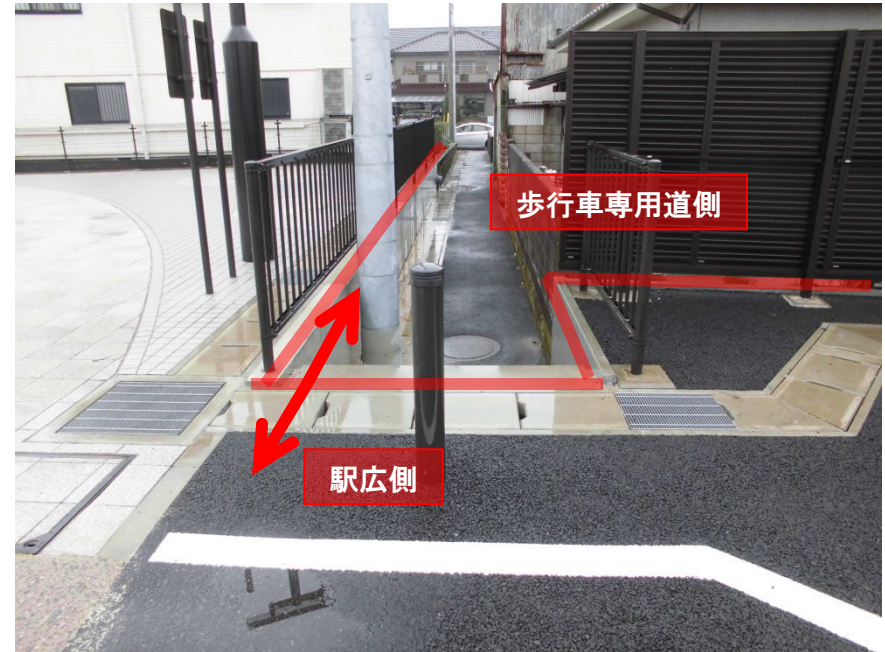
駅前広場左側 道路状況



■事例写真(3)

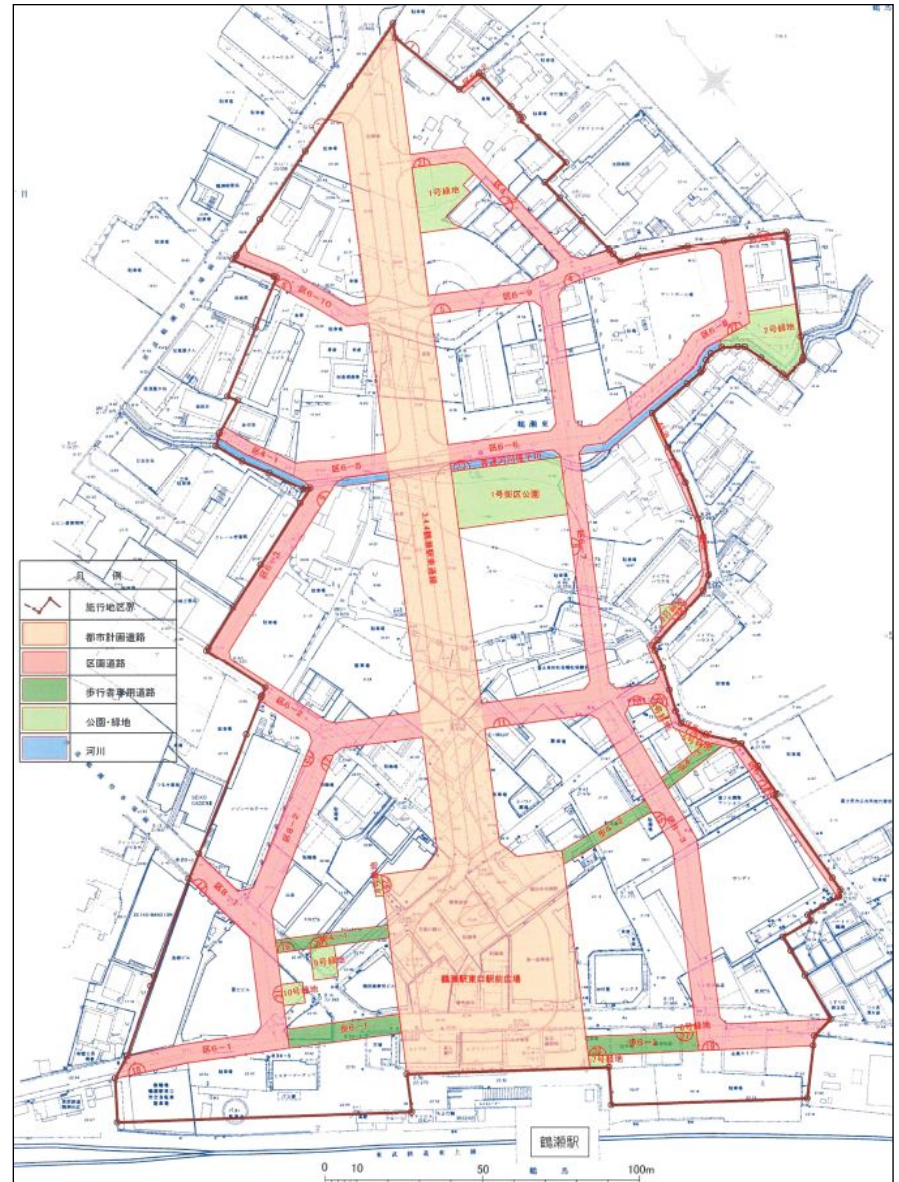


駅前広場右側 歩行者専用道路状況



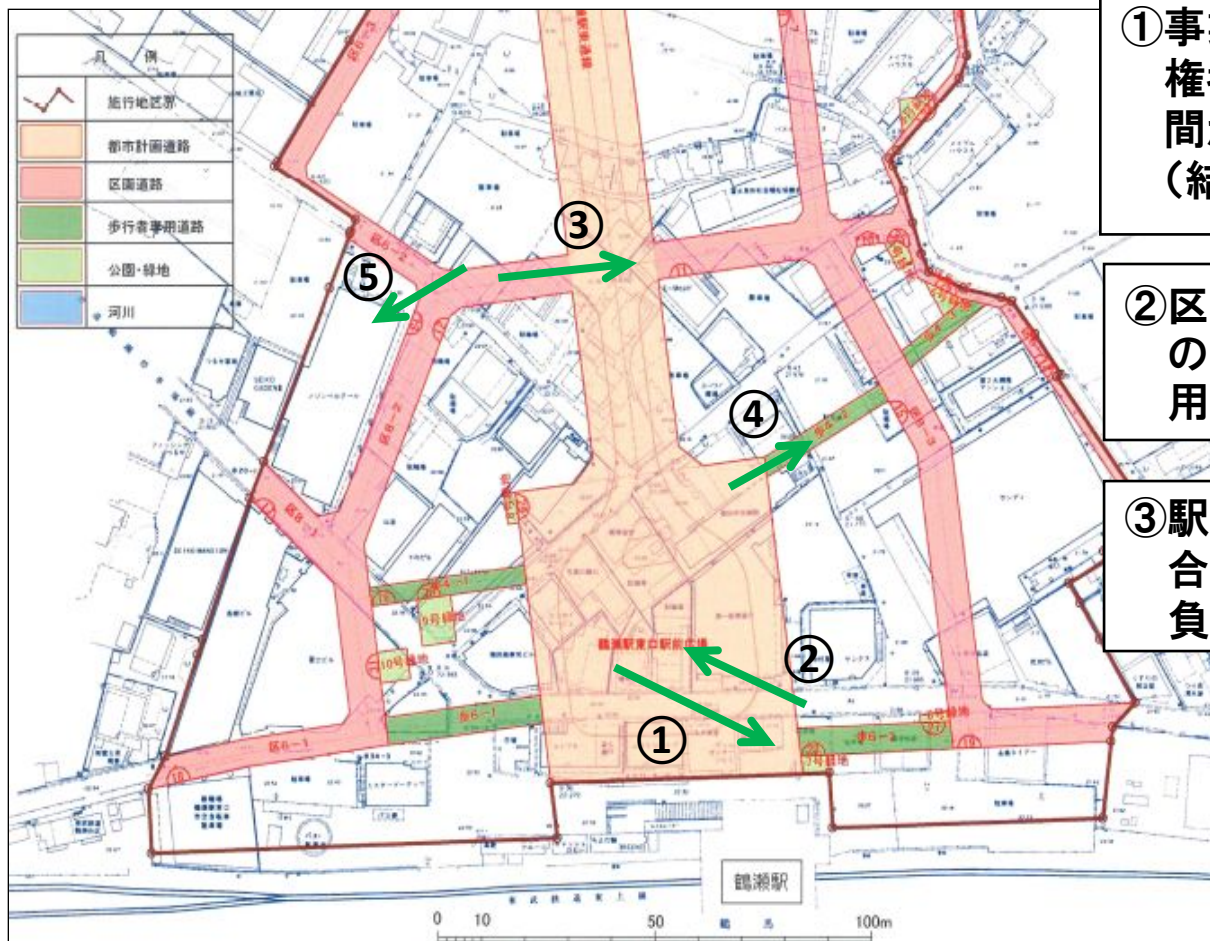
②面的整備で駅前広場を整備した事例 ～東武東上線 鶴瀬駅東口駅前広場 (埼玉県富士見市)

- 駅前広場の面積 : 3,800m²
- 乗降客数(H28) : 48,918人／日



施行者	富士見市
施行面積	約4.9ha
施行期間	平成12年度～平成35年度

＜事例から想定される面的整備の課題＞



①事業の規模等に応じて地権者等の合意形成に時間がかかる。
(結果、事業が長期化する)

②区域内道路や都市基盤の面的整備により土地利用の促進が図られる。

③駅広以外の整備も行う場合、費用(地権者に応分の負担等)がかかる。

■事例写真(1)



① 鶴瀬駅東口



② 暫定供用中の鶴瀬駅東口駅前広場

■事例写真(2)



③ 在来機能を振り替えた区画道路



④ 歩行者専用道路

■事例写真(3)



⑤ 店舗併用住宅



銀行(西口)

■事例写真(4)



葬儀場(西口)



スロット館(西口)

(2) 事例から想定される一般的な駅前広場のメリット・デメリット

【メリット】

- ① 駅へのアクセスが飛躍的に向上する
- ② 駅前広場の整備により、駅前を利用する車や自転車、歩行者の交通を円滑に処理することができる。
- ③ 広い歩道の整備により、歩行者の安全性が確保される。
- ④ バス停を駅前に設置することで、バスの乗り換え、利便性が高まる。
- ⑤ 豊かな公共空間の整備により、駅前の景観が向上する。
- ⑥ 賑わいや交流が促進される。
- ⑦ 利便性の向上により、周辺の土地活用の促進、土地利用の更新が期待される。

【デメリット】

- ① 利便性や賑わい感が向上する一方、周辺住宅地の住環境が変化する。
- ② 駅前広場の整備により、既存道路の自動車通行に支障が生じる場合がある。
- ③ 利便性の向上により、隣地に想定外の土地利用が出る可能性がある。

4. 次回の検討テーマ

(本日のまとめ)

今回は2種類の整備手法からの課題提示となりましたが、次回検討会の内容「駅前の将来像」「駅前の整備イメージ(事例)」とともに、高柳駅東口の実情に沿う整備手法を考えていきます。

【第2回 検討会】

<テーマ> 駅前の将来像や駅前広場の整備イメージを話し合う

1. 駅前の将来像(どんなまちにしたいか)

- 駅前広場の考え方
～(例)賑わいがあり、高齢者等に配慮した
歩きやすい駅前広場づくりなど
- 駅前の将来像
～土地利用、まちなみなどのイメージ

2. 駅前広場の整備イメージについて

- 駅前広場の概ねのエリア
- 必要な駅前広場の機能
- 駅前広場の整備イメージ(他市事例から)など