

第2回 高柳東口駅前まちづくり検討会

検討資料

テーマ：駅前広場の整備イメージや駅前の将来像を話し合う

序	・ 第1回検討会での主な御意見	……………P1
	・ 検討会の進め方	……………P2
	・ 高柳駅周辺の位置付け・考え方について	……………P3
	・ 駅前周辺の将来像	……………P4
1	・ 駅前広場の整備イメージについて	……………P5
2	・ 駅前周辺の将来像の実現に向けて	……………P8
	・ 今後の進め方	……………P16

平成31年2月24日(日)

柏市 都市部 市街地整備課

第1回検討会での主な御意見

■ 高柳駅東口駅前まちづくり検討会 平成30年11月18日(日)

	主なご意見	市の回答
1	(事業が長期化しないようにとのことだが)土地 区画整理事業の場合であれば事業想定範囲 を示してほしい。また、駅前広場の範囲を示し て欲しい。	いずれもまだ決まっていない。土地区画整理事業 は事業手法の一つであり、否定はしていないが、短 期間で実施するのは難しいと思う。
2	高柳駅前を整備する時には、交通量調査を実 施する等して、渋滞が発生しないような計画と して欲しい。	現況や将来の交通量を踏まえながら、交通処理を しっかりできる計画としていきたい。
3	駅前をどういうふうにしたいか、何のために開 発するのかといったビジョンを持ち、共有するこ とが大事だと思う。	おっしゃるとおりと考える。皆様と街のイメージをつ くっていき、その実現可能性を検討していきたい。
4	駅前には私道しかないことが一番大きな課題 になってくると思う。駅前の私道を含めた道路 整備に市は努力して欲しい。	これから何ができるか検討していきたい。しかし、私 道は所有者の権限が大きいので難しい面もある。
5	最低限、市が行うことは計画道路と駅前広場の 整備で、それ以外はこれから整備内容を検討 するということか。	計画道路と駅前広場の整備は市が行うが、それ以 外の内容については皆様と考えていきたい。土地 利用のルールづくりについては整理しておきたい。

検討会の進め方

平成30年度

【第1回 検討会】平成30年11月18日(日)

<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 本日検討会】

<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. 駅前広場の整備イメージについて
2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

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

■高柳駅周辺の位置付け・考え方について

高柳駅東口のまちの将来像や駅前広場のイメージを共有するにあたり、駅周辺の市の考え方などを整理しました。

柏市第五次総合計画(H28. 3)

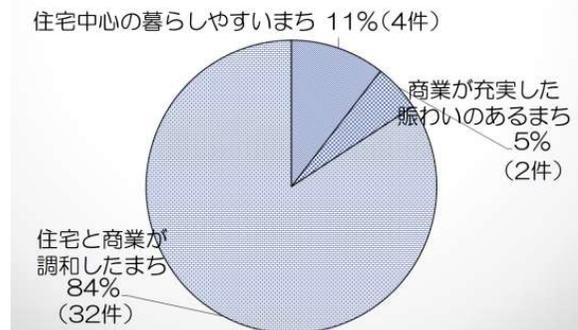
- 高柳橋上駅舎化や自由通路整備と共に重点事業として、東口駅前も交通結節点としての機能充実等を目指す。

柏市都市計画マスタープラン(H30. 4改訂)

- 地域住民の日常生活(買い物, 公共交通等)を支える中心的な場としての役割を担う生活拠点
- 交通結節点としての強化

高柳東口駅前アンケート調査(H30. 1)

- 「住宅と商業が調和したまち」を望む意見が多数(84%)あがりました。



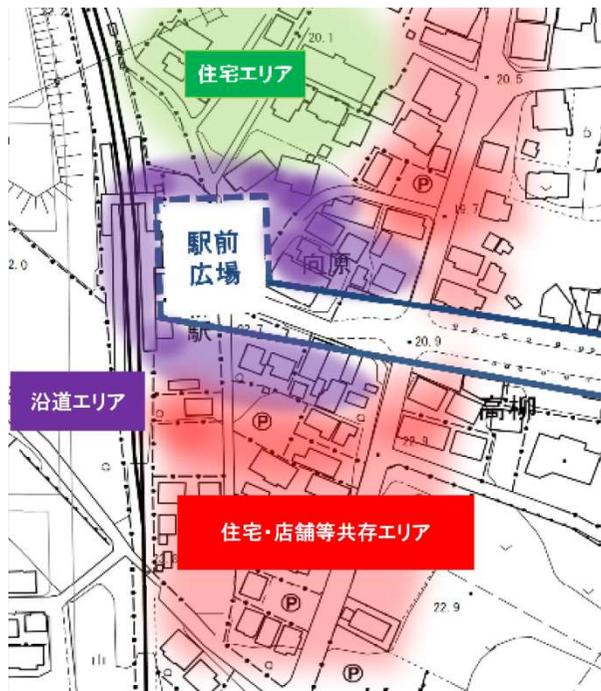
(抜粋)柏市都市計画マスタープラン将来都市構造図(都市の骨格構造)

■ 駅前周辺の将来像

東口駅前周辺の目指すべき方向性として、柏市の諸計画の位置付け及びアンケート調査の意見を踏まえて、下記の将来像(案)を考えました。

交通利便性の向上とともに住環境と賑わいの調和したまち

将来像(案)について、たたき台として土地利用のイメージをおおまかなまとまり(ゾーン)として表してみました。



住宅エリア

主に住宅、共同住宅等で利用されるエリア

沿道エリア

住宅の他、日常サービス機能等賑わいを誘導するエリア

住宅・店舗等共存エリア

住宅と店舗、事務所の調和を図るエリア

以降、将来像(案)を基に下記テーマに沿って進めていきます。

1. 駅前広場の整備イメージについて(P5～)
2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて(P8～)
 - (1)土地利用について
 - (2)都市基盤施設について

※駅前広場の機能及び規模については、来年度関係機関との協議調整しながら決めていきたいと考えます。

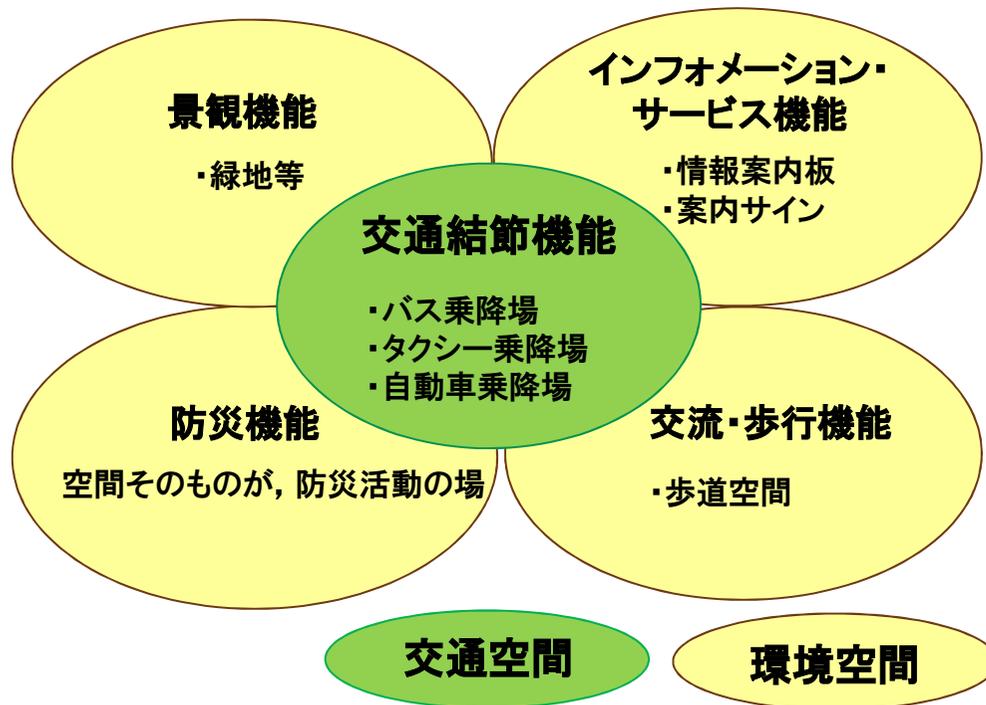
1. 駅前広場の整備イメージについて

(1) 駅前広場の機能

一般的に駅前広場は、鉄道とバス等への乗換えなどに利用される「交通空間」としての役割をもつ一方、買物や待合せなどの人々の交流や景観を形づくるなどの「環境空間」としての役割を担っており、適切な内容と規模で計画することとされております。

また、市としては、駅前広場とまわりの賑わいとが併せて形成できればと考えます。

機能と空間



イメージ



・バス乗降場



・情報案内板



・緑地



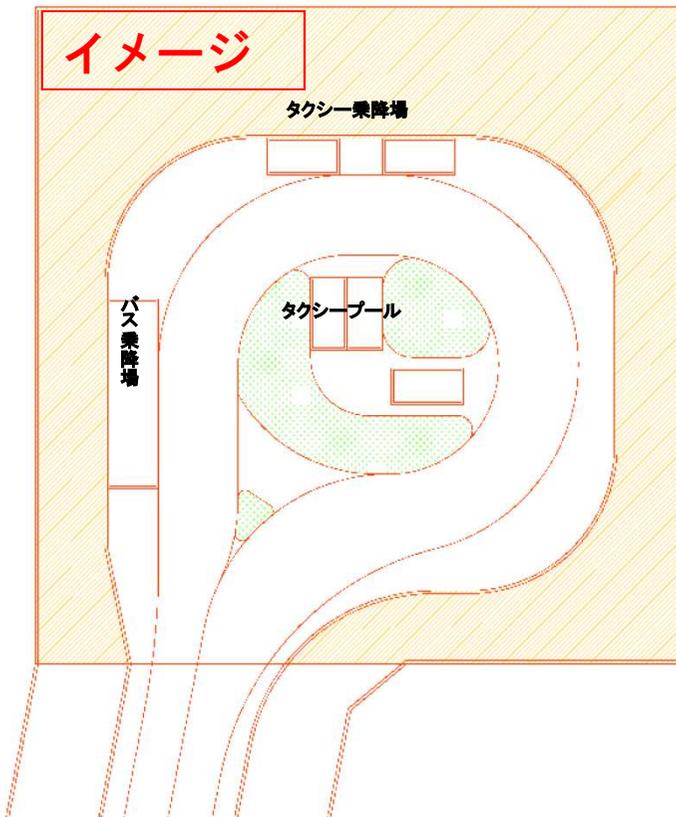
・タクシー乗降場，一般車送迎乗降場

1. 駅前広場の整備イメージについて

(2) 駅前広場の空間イメージ(案)

現在、高柳駅を利用しているのは通勤通学者が多く、今後、大規模な住宅団地等の開発による、急激な利用者の増加は考えられないことから、交通空間としての交通結節機能を主に考えます。

一方、環境空間としての機能は必要最小限にすることが考えられます。



交通結節機能

1	路線バス乗降場 ジャンボタクシー	乗降1~2台
2	タクシー乗降場	乗降2台
3	タクシープール	3台程度
4	一般送迎車用乗降場	適所

※駅前広場の機能及び規模については、来年度関係機関との協議調整しながら決めていきたいと考えます。

1. 駅前広場の整備イメージについて

(3) 駅前広場の概ねのエリア

都市計画道路の整備とともに、駅前広場の概ねのエリアを決めるにあたりましては、以下の視点を考えますと、都市計画道路に対して北側を中心として検討していきたいと考えます。

1. 早期実現への努力
2. コスト(事業費)の削減
3. 既存建築物の状況

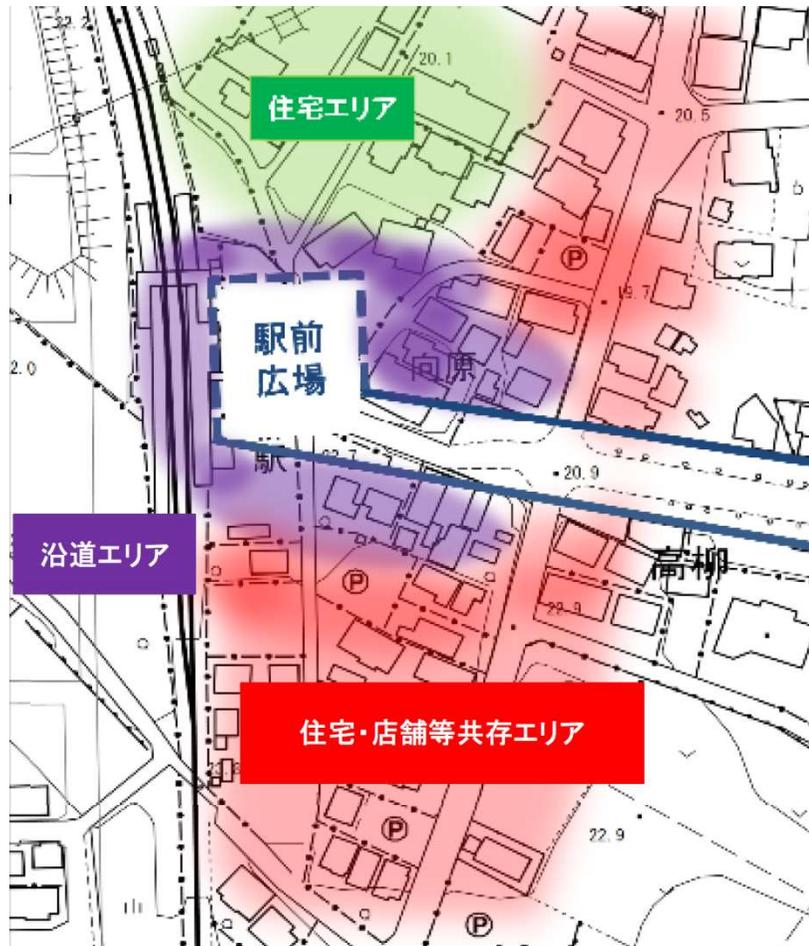


※駅前広場の機能及び規模については、来年度関係機関との協議調整しながら決めていきたいと考えます。

2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(1) 土地利用について

沿道エリアのイメージについて、他市の事例を参考にご紹介します。



沿道エリア

住宅の他、日常サービス機能等賑わいを誘導するエリア

民間による小規模なビルの建築で1F店舗などが立地するのも賑わいの創出につながるのではと考えます。



2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(1) 土地利用について

近隣商業地域では・・・

用途地域が近隣商業地域なので駅前広場・道路等のインフラ整備や、交通の利便性が向上すると、望ましくない施設(例えば遊戯施設, 作業場等)の建築が計画されることが考えられます。

利便性と今の住環境の双方を保っていくには・・・

地区に望ましくない建築物を制限する手法など何らかの工夫が必要と考えます。

■用途地域による建築制限の概要(部分)		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, 寄宿舎, 下宿		○	○	○	
兼用住宅で, 非住居部分の床面積が, 50m ² 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	○	①3000m ² 以下②10000m ² 以下
事務所		×	▲	○	▲ 3000m ² 以下
ホテル, 旅館		×	▲	○	▲ 3000m ² 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		×	▲	○	▲ 3000m ² 以下
カラオケボックス等		×	×	▲	▲ 10000m ² 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		×	×	▲	▲ 10000m ² 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		○	○	○	
工場・倉庫等					
単独車庫(付属車庫を除く)		×	▲	○	▲ 300m ² 以下, 2階以下
建築物付属自動車庫					
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 600m ² 以下, 1階以下 ② 2階以下
倉庫業を営む倉庫		×	×	×	
畜舎(15m ² を超えるもの)		×	▲	○	▲ 3000m ² 以下
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50m ² 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	①, ②	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	×	×	作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	①50m ² 以下②150m ² 以下
危険性が大きい工場(臭気, 騒音, 振動, 悪臭, 汚濁, 放射線等によるおそれがある工場)		×	×	×	
自動車修理工場		×	①	①, ②	作業場の床面積 ①90m ² 以下②300m ² 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	○	①3,000m ² 以下
	量が非常に少ない施設	×	①	○	
	量が少ない施設	×	×	×	

※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。

次ページ以降, その手法の一つを紹介します。

2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

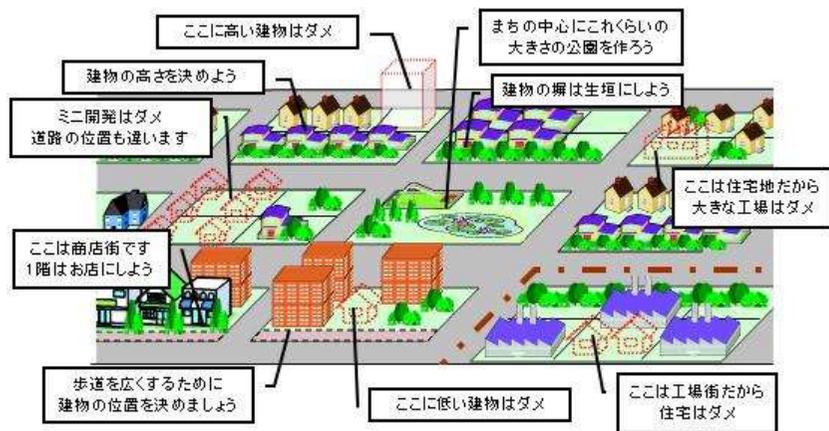
(1) 土地利用について

地区計画とは・・・

用途地域による全国一律的なルールから一歩踏み込んで、地区の将来像や特性などに応じた独自のルールを定めることで、より良いまちへの誘導を目指す制度です。

地域の課題は全国さまざま・・・

定めることができる項目例



引用:習志野市都市計画課HP

建築物等の用途の制限

居住環境などを保護し、地区にふさわしくない建築物を抑制するため

建築物等の形態・意匠の制限

良好な景観形成のため、屋根や外壁の華やかな色彩を抑制します。

建築物の敷地面積の最低限度

敷地が細分化され、建てづまった市街地にならないようにするため

壁面の位置の制限

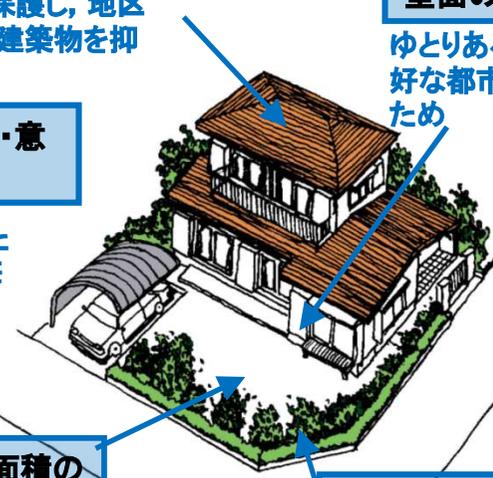
ゆとりある空間の形成や良好な都市環境の構築を図るため

建築物等の高さの最高限度

地区にふさわしくない建築物の高さを抑制するため

かき又は柵の構造の制限

緑化の推進やゆとりある空間を確保するため



2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(1) 土地利用について

地区計画の例

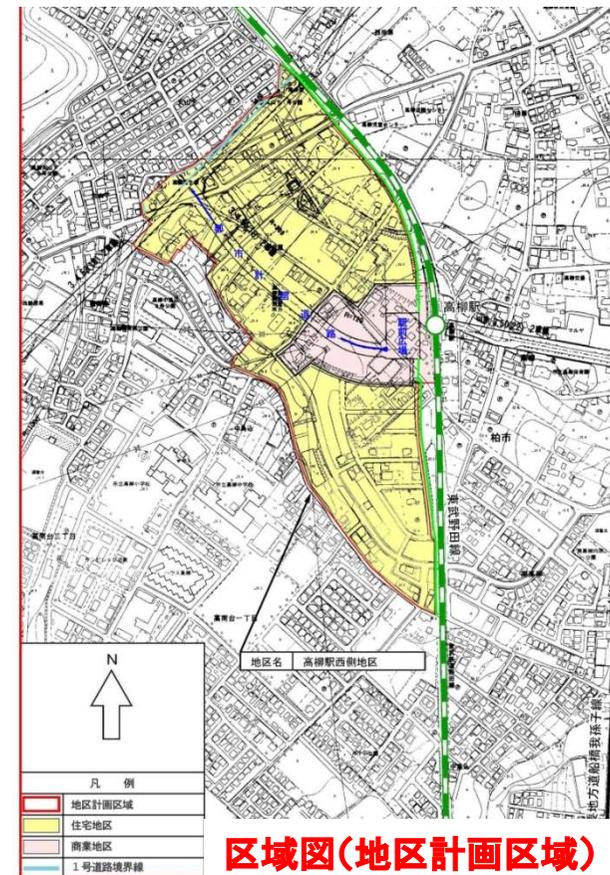
高柳駅西側地区では地区計画の項目を下記のように定めています。

■ 地区計画の目標

土地区画整理事業により駅前広場、道路及び公園等の公共施設が整備され、都市生活環境の向上、商業住宅基盤の充実が図られている。これらと商業・業務施設と都市型住宅が調和した親しみと賑わいのある良好な街並み形成を目標とする。

■ 定めた項目

- 建築物等の用途の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の形態又は意匠の制限
- かき又はさくの構造の制限



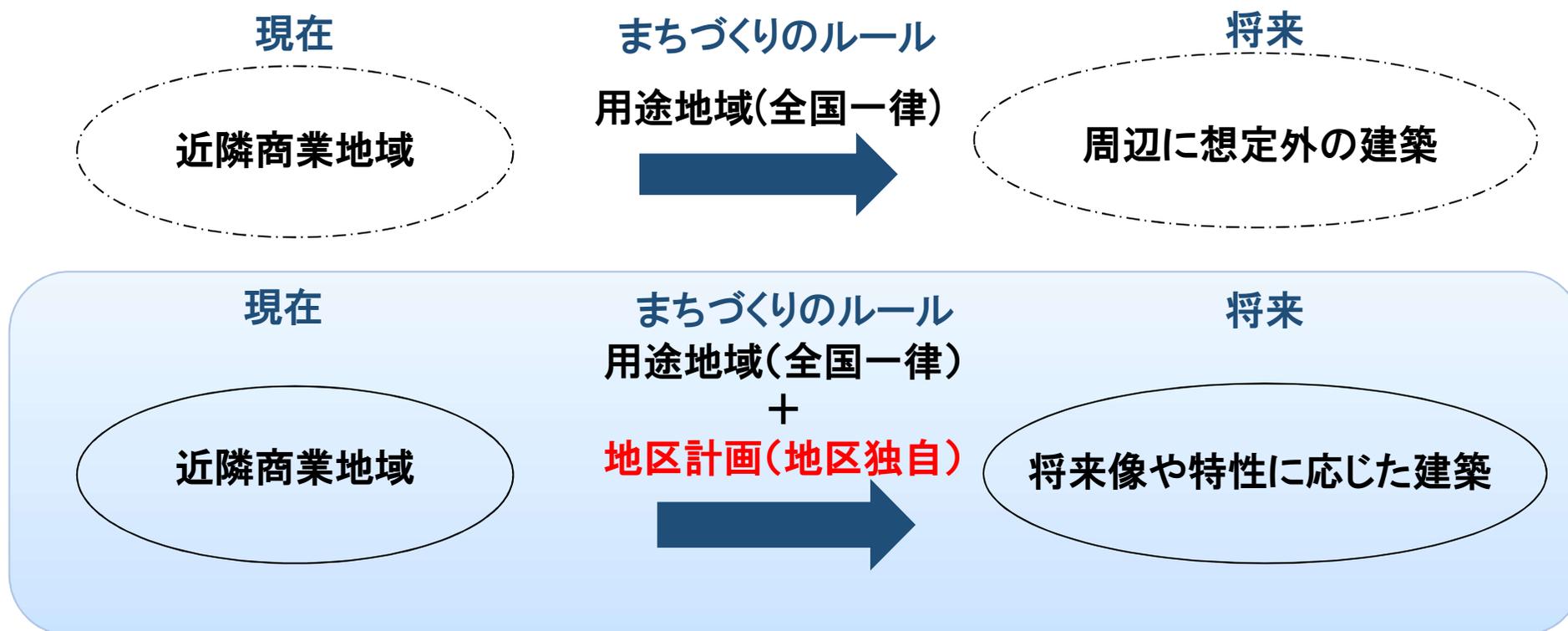
2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(1) 土地利用について

まとめ

高柳駅東口周辺の土地利用を誘導するルール(地区計画)を定めることで、将来像の実現を目指すことができます。

駅前広場・都市計画道路整備により利便性が向上すると・・・



2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(2) 都市基盤施設について

前項の将来像へ向けた土地利用を行うには、周辺道路及び上下水道の整備が伴うものと思いますが、まずは東口駅周辺の課題を考えていきます。

駅前広場の道路の接続では・・・

①私道や市道について、駅広整備に伴う関係機関協議で安全性上車両侵入不可や接続の工夫をするよう要請のあることが考えられます。



2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(2) 都市基盤施設について

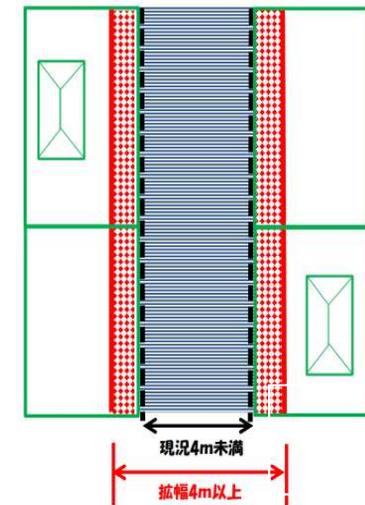
②都市計画道路以外の私道の道路整備は整備主体等、様々な方法が考えられますが、現在柏市では以下のような基準があります。

私道の寄附採納基準について

下記要件について、寄附申出をしたものが行うこととなります。

■ 要件

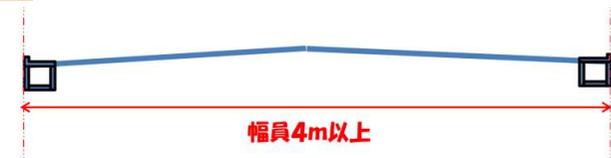
- 幅員4m以上とすること。
- 起点終点が公道に接していること。(或いは転回広場形状)
- 道路には排水処理施設が設置されていること。
- 境界確定及び境界石が設置されていること。(境界測量)



寄附(元の道路)
寄附(4mまでの部分は建築基準法上道路としてセットバック(法42条2項))

市道の認定基準について

市道にする場合の基準は上記内容と同じとなります。



2. 駅前周辺の将来像の実現に向けて

(2) 都市基盤施設について

私道の上下水道整備について

駅周辺の将来像に向けた土地利用を図るためには、上水道・下水道の整備も伴ってくると考えます。市が上下水道整備をするためには、土地の寄附により市道にすることも考えられます。

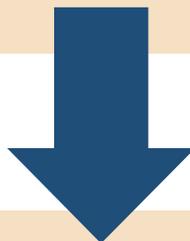


※来年度、駅前広場の計画図作成を進めるとともに、駅前広場に係る関連整備範囲も検討を進めていきます。 15

■今後の進め方

駅前広場の整備イメージについて

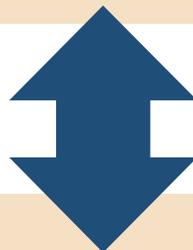
駅前広場の機能及び規模については、来年度関係機関との協議調整をしながら決めていきます。



駅周辺の将来像の実現に向けて

■土地利用

駅前広場を整備することによる環境の変化に対し、あらかじめ、高柳駅東口周辺の土地利用を誘導するルールを定めることで、既存の住環境と利便性が調和した将来像を地域と市で共有します。



■基盤整備

共有した将来像へ向かった土地利用するにあたり、上下水道や私道の課題(整備状況・施工条件)のある所もありますが、駅前広場の整備に併せた関係部署との協議の中で整備可能範囲を検討していきます。