

# 第3回 高柳駅東口駅前まちづくり検討会

## 検討資料

テーマ:駅前広場の計画図(案)と駅前周辺の将来像を共有する

序	第2回検討会での主なご意見	.....P1
	検討会の進め方	.....P2
1.	駅前広場の計画図(案)について	.....P3
2.	駅前周辺の将来像について	.....P11

令和元年12月1日(日)

柏市 都市部 市街地整備課

## 序. 第2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31年2月24日(日)

	主なご意見	市の回答
1	私道の整備は(市への)寄付が前提とのことだが、幅員が4メートルなくても寄付を受け入れることもあるか。私道4メートル以上の幅員を確保する場合は、一軒だけではなく該当する道路の全ての箇所について寄付しなければならないのか。	幅員4メートル以上確保等、条件がある。駅前広場の整備を関係機関と協議を進めていくなかで私道の整備が可能な範囲を検討していきたい。該当箇所の全ての方の寄付が必要となる。一人だけの寄付というのは受け入れていない。
2	私道が市で整備されない場合、駅前広場へ接続する私道は、車両の進入の規制はしないということか。	交通安全性の為、関係機関との協議の中で様々な規制方法が考えられる。皆様に御協力をいただきながらよりよい方法を考えていきたい。
3	信号のある交差点から駅までの都市計画道路の整備については、同様に用地買収の手法で行うのか。検討会の対象となっている人は、引っ越しが必要だと思っていたが、そうでないことがわかった。	まちづくり検討会のすべての範囲で区画整理を実施しようとしているのではなく、都市計画道路と駅前広場になる部分について、用地買収という方法で御協力を頂かなければならないと考えている。この機会に、皆様と私道や水道、下水道等のインフラの整備の仕方について考えていきたい。
4	高柳駅東口駅前の交通量について西口駅前の完成前後、晴天時や雨天時で何割くらい変化したか比較したデータはあるか。	晴天時と雨天時を比較できるデータはないが、自由通路や橋上駅舎の供用開始前後で朝の通勤時に計測した。
5	都市計画道路の整備に該当する部分の地権者に対する今後の対応について知りたい。	建物等の移転等に御協力いただく場合も、建物等の移転を補償する制度がある。個々でケースが異なってくるので個別の協議のなかで御相談させていただく。

## 序. 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

【第2回 検討会】平成31年2月24日(日)

<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

令和元年度

【第3回 本日検討会】令和元年12月1日

<テーマ> 駅前広場の計画図(案)と駅前周辺の将来像を共有する

○駅前広場の計画図(案)について

○駅前周辺の将来像について

【第4回 検討会の予定】

○まとめ

- ・ 駅前広場基本計画の作成, 駅前周辺の将来像
- ・ 次年度以降の予定

令和2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

# 1. 駅前広場の計画図(案)について

## (1) 現在の利用状況

### ■交通量調査の結果 歩行者・自動車

駅東口での歩行者は橋上駅舎化及び自由通路の供用開始により、駅方向へ54%の減少で推移しています。

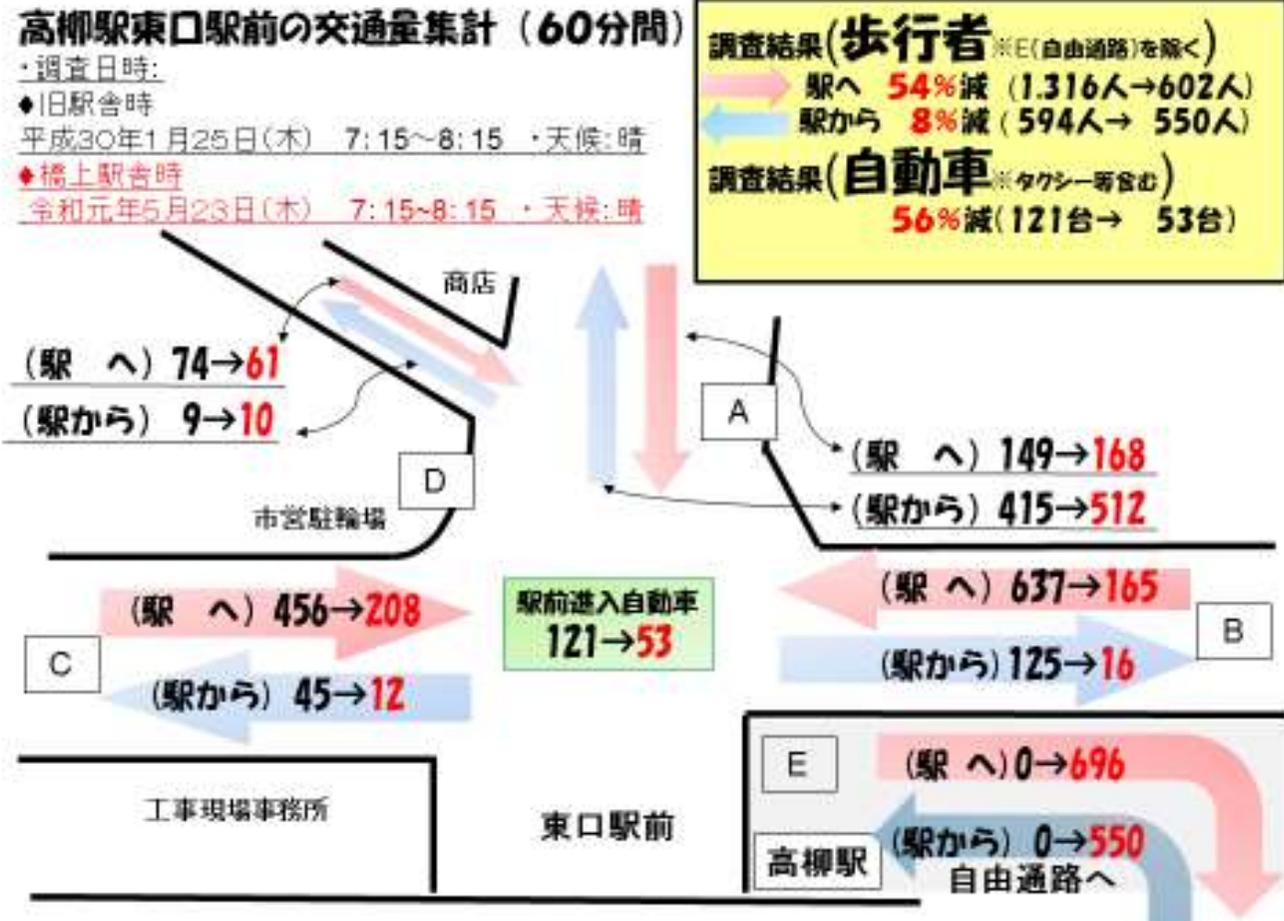
自動車につきましても、56%減少しており、将来的に著しく増加する可能性はないものと想定されます。



■旧駅舎時



■橋上駅舎時



# 1. 駅前広場の計画図(案)について

## ■ 交通量調査の結果 自由通路

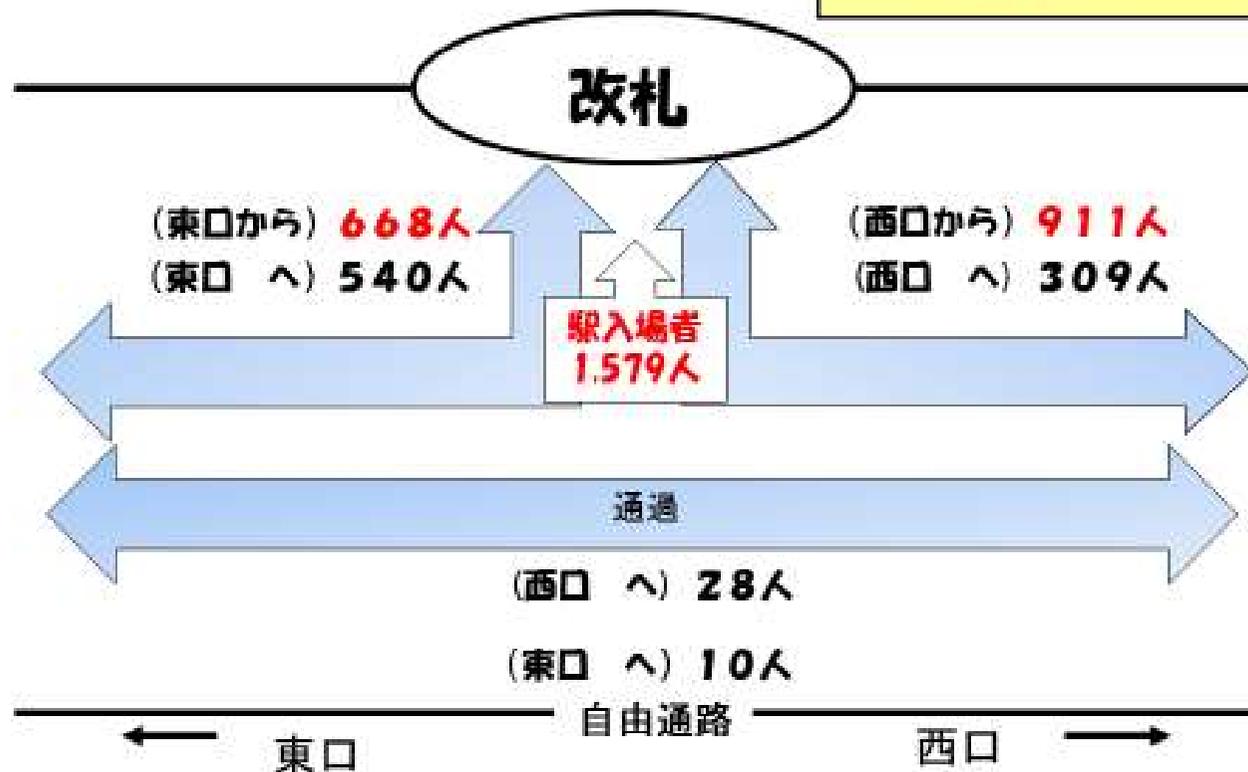
自由通路を利用した駅入場者数はピーク時で約1,600人です。東口から約4割, 西口から約6割の比率となっており, 西口からの利用者が多くなっています。また, 通過のみの利用は少ないものとなっています。

### 高柳駅東口駅前交通量集計 (60分間)

・調査日時:  
令和元年5月23日(木) 7:15~8:15 ・天候:晴

### 調査結果(自由通路内)

駅入場者 1,579人  
東口から 42% (668人)  
西口から 58% (911人)





# 1. 駅前広場の計画図(案)について

## ■整備効果

### 公共交通機関

鉄道、バス、タクシー等の公共交通の乗継ぎが円滑になります。

### 歩行者等

歩道と車道の分離により安全性が向上します。

### バリアフリー

誘導ブロックの設置や身障者用の乗降場を設置することで、駅まで安全に移動することができます。

### 景観・市街地形成

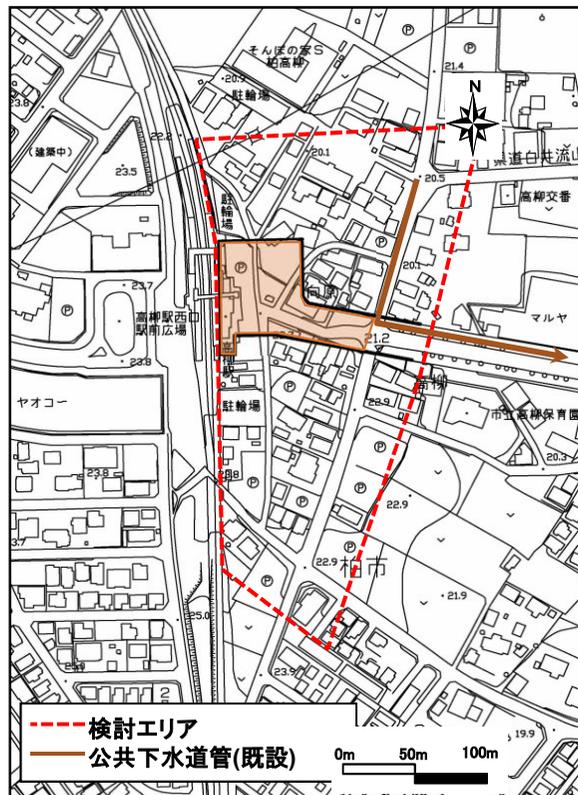
景観を形成し、生活拠点にふさわしい市街地の形成につながります。

# 1. 駅前広場の計画図(案)について

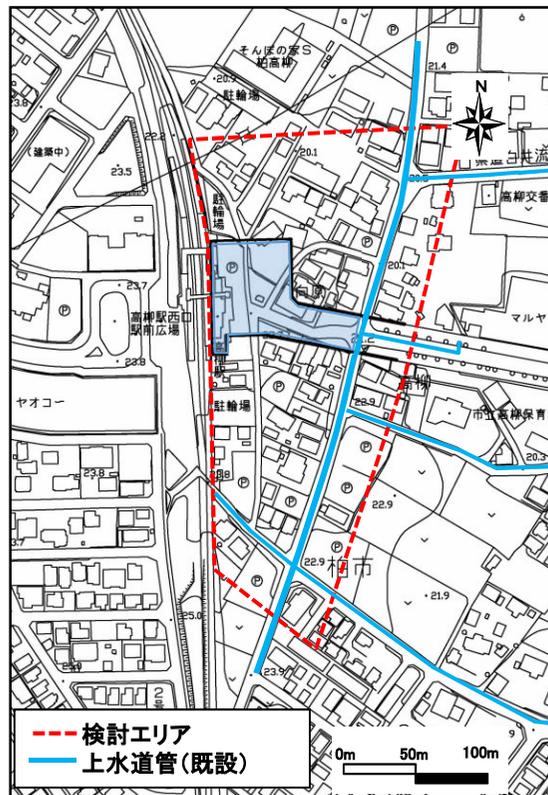
## ■ 整備効果 都市基盤施設

駅前広場と都市計画道路に併せて、上水道・下水道を延伸整備します。

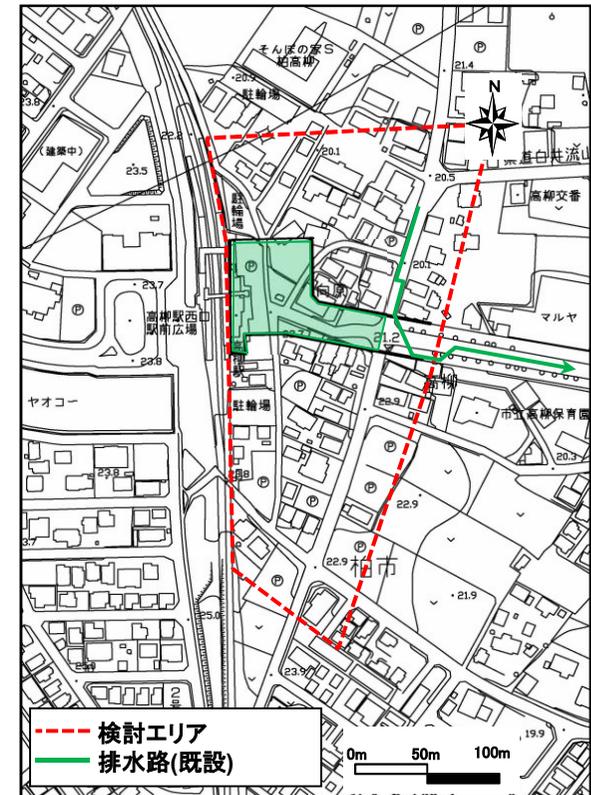
下水道(汚水)



上水道



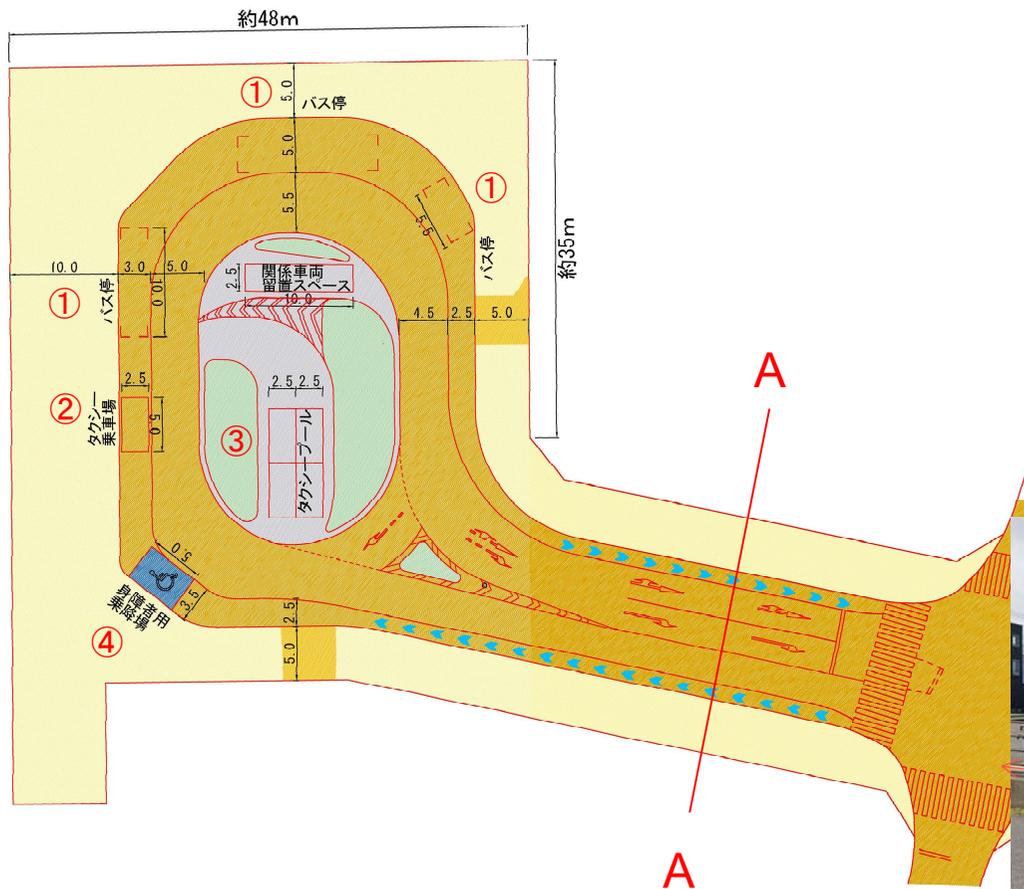
下水道(雨水)



# 1. 駅前広場の計画図(案)について

## ■ 駅前広場整備による変化

駅前広場の整備により、周辺土地に高低差が発生したり、土地利用に影響を与えます。



■ 道路整備により不整形な土地が発生 (出典 沿道整備街路事業ガイダンス)



■ 駅前広場と高低差が発生 (参考事例 京成大和田駅)

# 1. 駅前広場の計画図(案)について

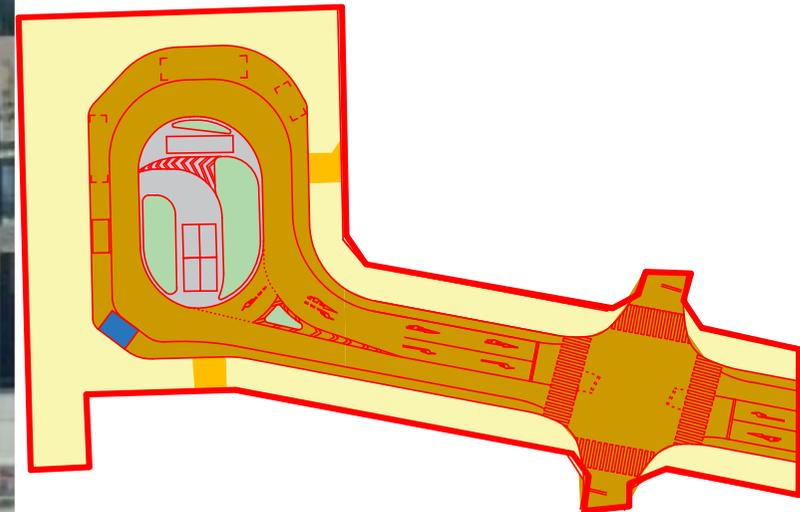
## (3) 西口との機能比較



### ■面積及び配置施設(西口)

面積 3,000㎡(整備面積)

1	路線バス乗降場	乗降2台
2	タクシー乗降場	乗車1台
3	タクシープール	4台
4	身障者用乗降場	1台



### ■面積及び配置施設(東口)

面積 約2,800㎡(計画面積)

1	路線バス乗降場 ジャンボタクシー	乗降3台
2	タクシー乗車場	乗車1台
3	タクシープール	4台
4	身障者用乗降場	1台

# 1. 駅前広場の計画図(案)について

## (4) 整備の流れ

### ●基本計画の策定・関係機関協議 ※現在進行中

- ・駅前広場及び都市計画道路の基本計画を策定します。
  - ・警察、鉄道会社などの関係機関との協議を進めていきます。
- 

### ●測量・設計

- ・駅前広場及び都市計画道路の位置を確定するため、測量を行います。
  - ・基本計画及び測量の成果を基に、道路実施設計を行います。
- 

### ●道路事業決定

- ・不動産鑑定, 物件調査や税務署との協議を行います。
- 

### ●用地補償

- ・駅前広場及び都市計画道路に掛かる用地を取得します。
  - ・地権者などの関係者に対して、用地取得に係る物件補償を行います。
- 

### ●工事施工

- ・用地の取得後、道路等の工事を施工します。

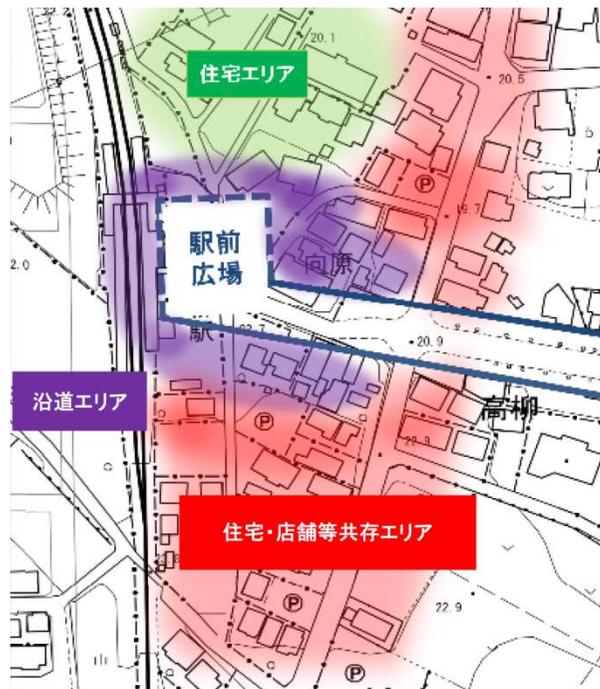
## 2. 駅前周辺の将来像について

### (1) 将来像の提案

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)を第2回検討会でご提示しています。

### 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

下記に将来像(案)について、土地利用のイメージをおおまかなまとまり(ゾーン)として表します。



#### 住宅エリア

主に住宅、共同住宅等で利用されるエリア

#### 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

#### 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

#### 沿道エリアのイメージ



## 2. 駅前周辺の将来像について

### (2) 将来像の実現に向けて

駅前広場整備により「交通利便性の向上」が見込まれます。あわせて「住環境と賑わいの調和したまち」を実現するためには……

#### ■ 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、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。

例：将来的、駅前広場工事時に地区計画を決めるなど。

#### ■ 基盤整備

- 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・下水道の整備も必要と考えます。  
※ 市が上下水道を整備するためには、個々で条件があります。
- 個々の土地の高低差や私道取付位置による土地形状の不整形については継続して検討することはいかがでしょう。

## 2. 駅前周辺の将来像について

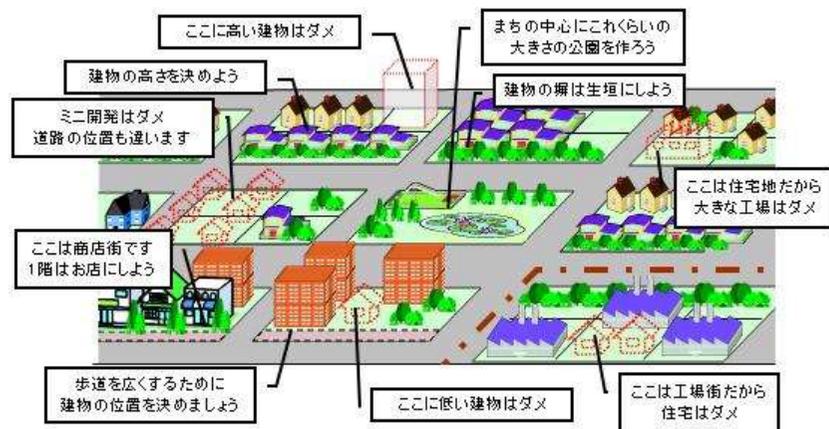
### (3) 地区計画

#### 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、屋根や外壁の華美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

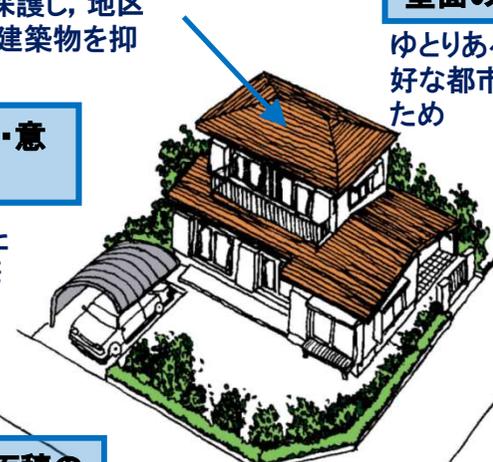
ゆとりある空間の形成や良好な都市環境の構築を図るため

#### 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. 駅前周辺の将来像について

### 東口で地区整備計画に定めることが考えられる項目

#### 地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

#### 地区整備計画

地区計画区域の全部又は一部に、建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

#### 建築物等に関する事項

##### ア. 建築物等の用途の制限

- 住宅地では、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できます。(遊戯施設等)
- 駅前広場に面する場所では、1階部分を店舗などの用途にすることにより、まちの賑わいを誘導できます。

##### イ. 壁面の位置の制限

- 道路に面した建築物等の壁面の位置を後退させることにより、ゆとりある空間を形成することができます。

##### ウ. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 建築の屋根や外壁の色彩について、原色を避け良好な景観を誘導します。

##### エ. 垣又はさくの構造の制限

- ブロック塀を規制し、地震時の倒壊の危険を排除することができます。