

第4回 高柳駅東口駅前まちづくり検討会(まとめ)

検討資料

テーマ:検討会の振り返りと今後の課題について

序	検討会の進め方P1
	これまでのアンケート自由記述欄のご意見P2
1.	検討会の振り返りP3
2.	今後の課題P8
3.	まとめ及び来年度の予定P12

令和2年3月

柏市 都市部 市街地整備課

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 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

【第4回 検討会】**まとめ**

<テーマ> これまでの取組みと今後の課題について

○ 駅東口周辺の将来像, 駅前広場整備基本計画

○ 今後の課題

令和2年度以降

事業化への準備
(将来像に基づく関係機関
協議)



事業着手

序. これまでのアンケート自由記述欄のご意見

これまでの検討会で、頂いた主な意見について整理しました。

まちづくりルールに関する意見

- 学生も多く利用する駅なので、悪影響を与えないルール等も必要になるかと思う。
- コンビニ、銀行等が整備されるといい。遊戯施設はふさわしくない。

駅前広場整備に関する意見

- 早期完成を願う。東口住民は期待している。
- 広場から最初の交差点までに歩道をつけてもらいたい。

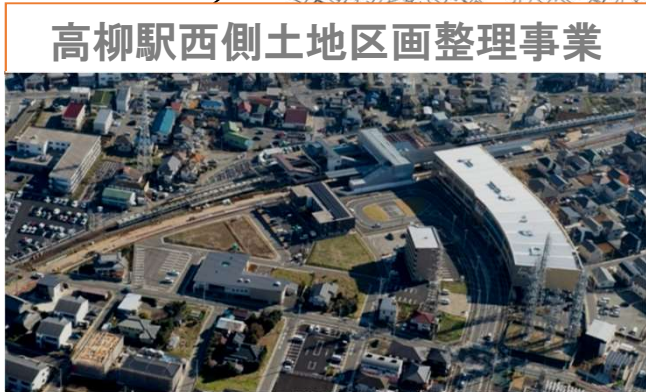
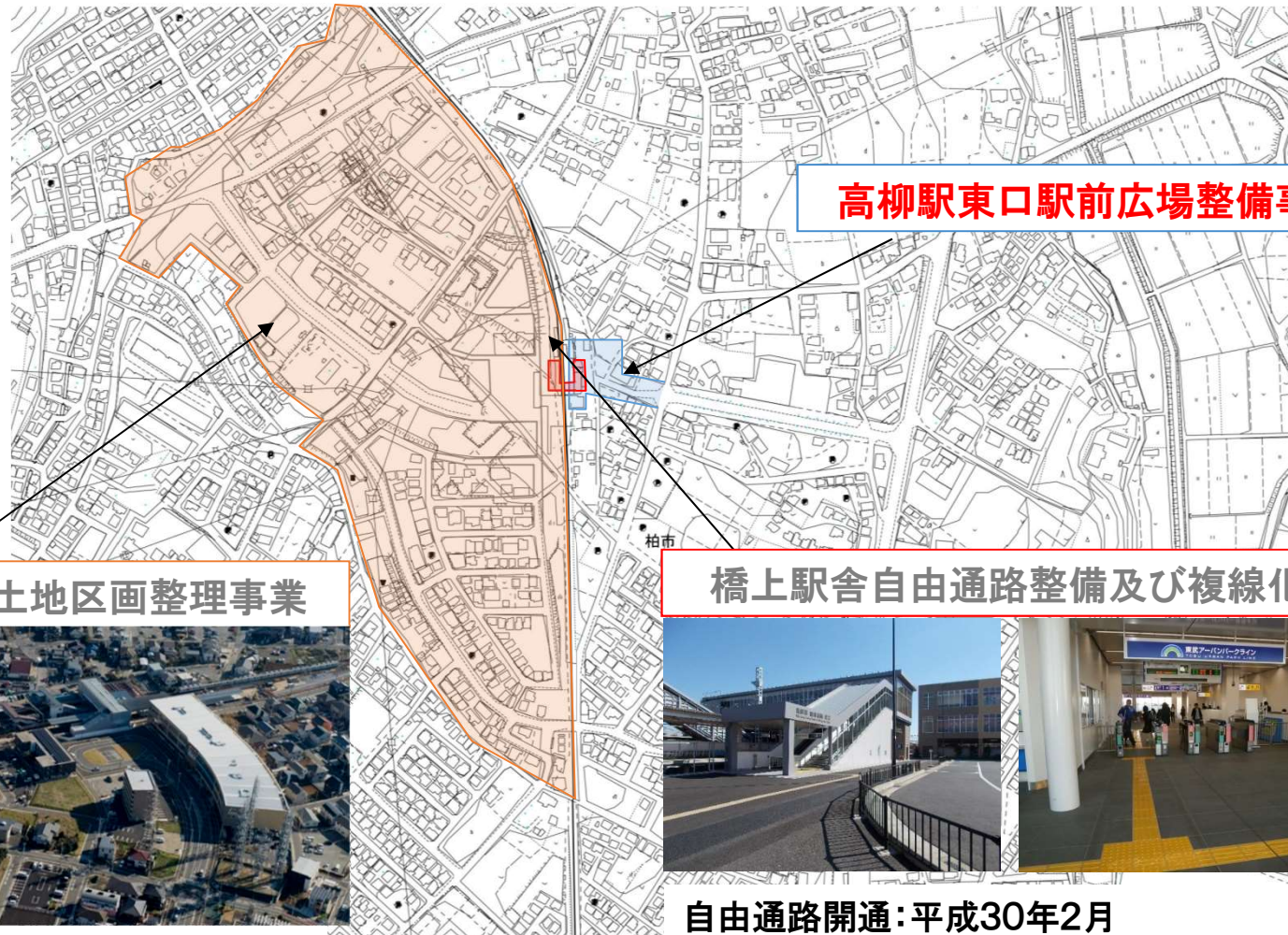
私道やその上下水道に関する意見

- 私道を整備するために、補助金を導入して欲しい。自力での整備は難しいと思う。
- 私道の整備をお願いしたい。救急車、ごみ収集車が通れず心配。
- 私道を一方通行にしてほしい。
- 上下水道の整備を進めてほしい。

1. 検討会の振り返り

(1) 高柳駅周辺の取組みについて(第1回検討会)

第1回検討会では、駅前周辺の現況などを整理しました



施工期間:平成9年～平成31年
地区計画の決定:平成16年1月



自由通路開通:平成30年2月
橋上駅舎使用開始:平成30年10月
複線化・急行運転開始:令和2年3月

1. 検討会の振り返り

(2) 高柳駅周辺の位置付け・考え方について(第2回検討会)

第2回検討会では、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)

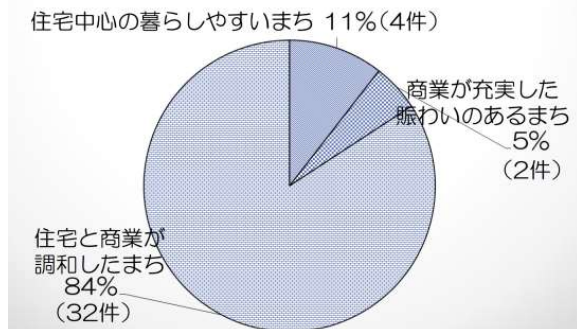
- 地域住民の日常生活(買い物, 公共交通等)を支える中心的な場としての役割を担う生活拠点
- 交通結節点としての強化



(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)

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%) ありました。



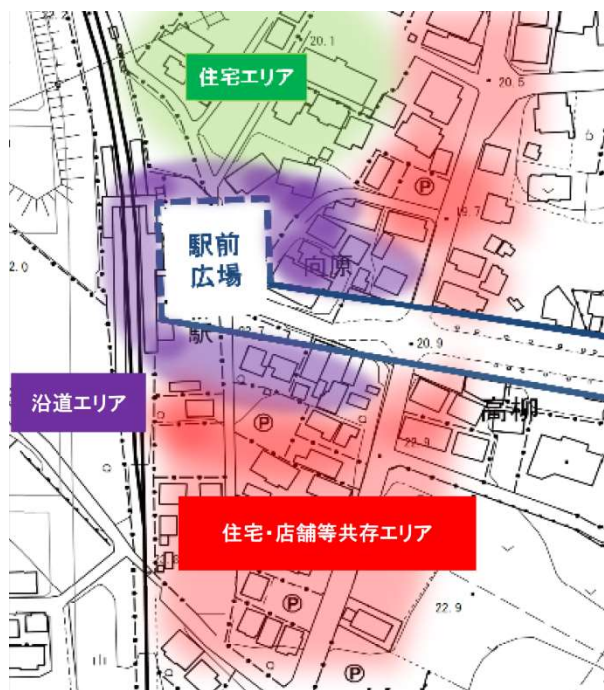
1. 検討会の振り返り

(3) 駅東口周辺の将来像(第2回検討会)

また、第2回検討会では、東口駅前周辺の目指す方向性として、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)を皆様と共有しました。

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

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

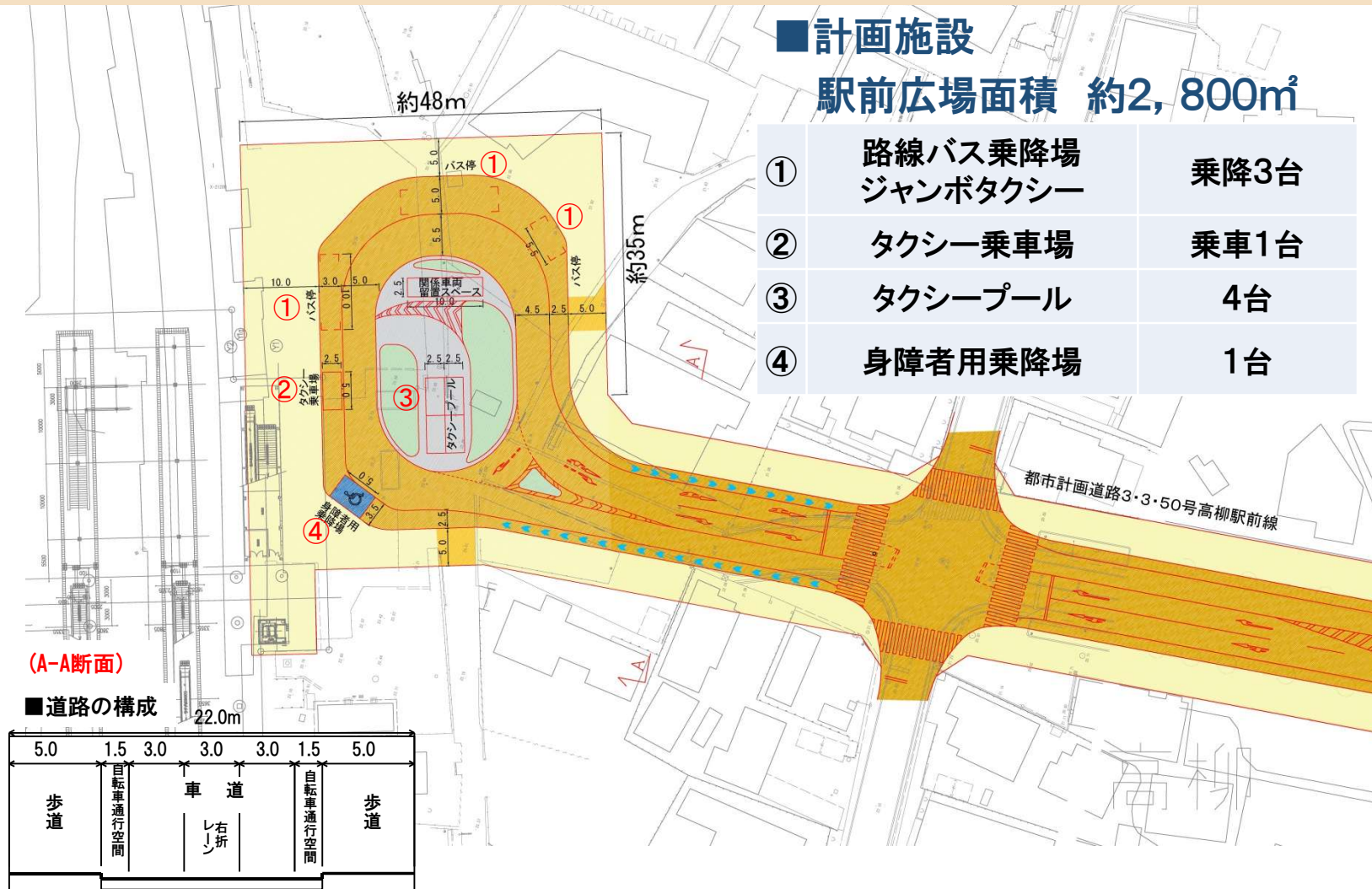
沿道エリアのイメージ



1. 検討会の振り返り

(4) 駅前広場基本計画(第3回検討会)

第3回検討会では、関係機関との協議により、駅前広場の機能及び規模を決める基本計画を作成し、お知らせしました。



1. 検討会の振り返り

(5) 駅前広場基本計画

今回は、第3回検討会の駅前広場基本計画(図面)のイメージ案として本図をお知らせいたします。



※この図はあくまでもイメージで、このとおり工事するものではありません。

2. 今後の課題について

(1) 駅前広場整備スケジュール

駅前広場の早期整備に向けて、道路事業(用地買収の方法)を進めていきます。

●基本計画の策定・関係機関協議 令和元年度

- ・駅前広場及び都市計画道路の基本計画を作成します。
- ・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 令和2年度

- ・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. 今後の課題について

(2) 駅東口周辺の将来像に向かって

駅前広場の整備と並行して、先に共有しました駅前の賑わいづくりを目指す上で、支障となる課題について、引き続き考えていきます。(以下P9~P11)

① まちづくりのルール

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。

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



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

将来像(案)の実現に向け、可能なエリアから、駅前広場整備時に地区計画などを検討していきます。

2. 今後の課題について

(2) 駅東口周辺の将来像に向かって

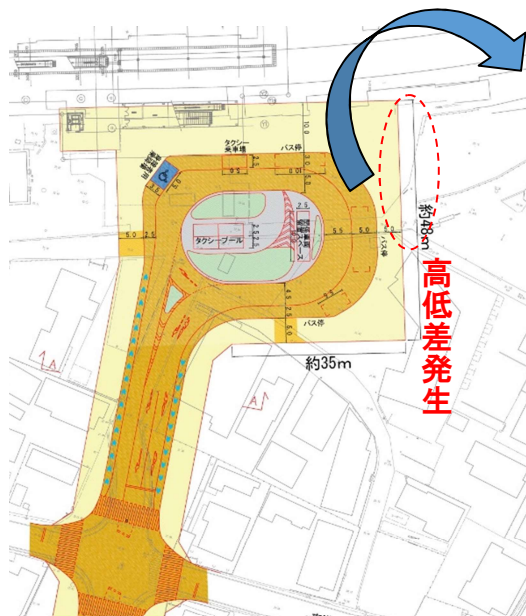
② 土地利用の課題

駅前広場と北側駐輪場付近の間に高低差が発生することで、駅前広場に面する土地が利用しづらくなります。

(土地の造成をしないで高低差を解消しようとする、下図のスロープのような例もあります。)

駅前の賑わいづくりを生み出すような土地利用を行うには、土地の造成も必要になってくるものと考えます。

■ 土地の造成を行わない場合の高低差解消の例



※この図はあくまでもイメージで、このとおり工事するものではありません。10

2. 今後の課題について

(2) 駅東口周辺の将来像に向かって

③私道やその上下水道の課題

一方、私道やその上下水道整備に関する意見をみますと、第2回検討会でもお知らせしましたように、私道寄付の方法も考えられますが……。

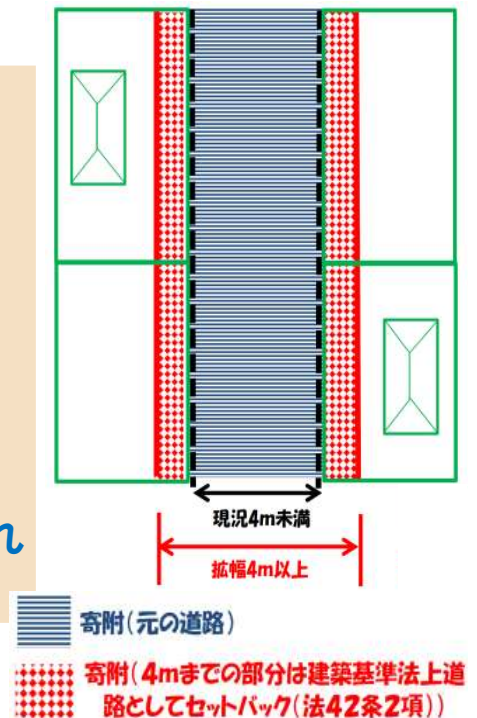
柏市の私道の寄附採納基準について

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)
- ・ つまり起点から終点までの**全員の寄附申出**が必要となります。
- ・ 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)

その他、所定の幅員内の塀、樹木、建築物等が所有者自身で除去されていることも必要となります。



複数の関係者がいる現状で、私道の寄付をして市道にする(或は、その上下水道の整備をする)には、課題を整理する必要があります。

3. まとめ及び来年度の予定

■ まとめ

これまでの検討会で皆様と共有してきた高柳駅東口周辺の課題に対して、今後市がどのような考えで取り組んでいくかをまとめました。

課題

① 駅前広場整備

② まちづくりのルール

③ 土地利用の支障 (高低差・私道やその上下水道、雨水排水)

市の考え

① 駅前広場及び広場内の上下水道の早期整備に向けて、取り組んでいきます。

② これまでの検討会で共有した将来像の実現に向けて、可能なエリアから駅前広場整備時に地区計画を検討していきます。

③ 北側エリアにおいて、アンケート調査などを行い、皆様の意向をききながら、何ができるかできないかを検討してまいります。
複数の関係者がいる現状で、私道の寄付をして市道にする(或は、その上下水道の整備をする)には、課題を整理する必要があります。

■ 来年度の予定



駅前広場及び都市計画道路の整備に係わることについて
◆ 実施設計・境界測量を予定しています。

駅前の賑わいづくりにふさわしい土地利用を考える上で、高低差や私道の駅前広場への接続に支障が残る北側エリア
◆ 土地利用や前面道路などのアンケート調査などを行い、皆様の意向をききながら、何ができるかできないかを検討してまいります。