

広域図



つくばエクスプレスタウンとは『つくばエクスプレス』沿線に誕生した7つの地区をよびます。
UR都市機構は、柏北部東地区をはじめ『つくばエクスプレス』沿線の核となる主要な7地区1,611haの街づくりを進めてきました。

『つくばエクスプレス』は秋葉原・つくば間58.3kmを最速45分間で結ぶ、首都圏北東部動脈となる鉄道です。鉄道には踏切がなく、全駅に車椅子に対応するエレベーターと上り、下り方向のエスカレーターや、電車の扉の開閉に連動する“可動式ホーム柵”を設置しています。

地区名	面積	所在地	計画人口	駅名	秋葉原から
つくばガーデンシティ星都夢都	190ha	茨城県つくば市	8,000人	つくば駅	45分
研究学園葛城	485ha	茨城県つくば市	25,000人	研究学園駅	49分
つくばみどりの里	293ha	茨城県つくば市	21,000人	みどりの駅	43分
柏北部東	128ha	千葉県柏市	12,800人	柏たなか駅	32分
流山おおたかの森	275ha	千葉県流山市	28,600人	流山おおたかの森駅	25分
三郷中央	115ha	埼玉県三郷市	12,900人	三郷中央駅	20分
八潮南部中央	72ha	埼玉県八潮市	7,500人	八潮駅	17分

周辺図



“農”との交流でつくる、



健康でやすらぎのある暮らし



独立行政法人 都市再生機構
首都圏ニュータウン本部 千葉常磐業務部
〒270-0132 千葉県流山市駒木176 TEL.04-7153-8011

街に、リネッサンス
UR 都市機構

ごあいさつ

柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業は、平成29年6月30日換地処分公告を迎えました。これも、ひとえに、地権者の皆様を始め、審議会委員、評価員、柏市及び千葉県等関係各位のご協力の賜物と深謝申し上げます。

当地区は、首都圏における新たな鉄道路線の開通を目指して、鉄道整備と一体的に整備が進められてまいりました。特に、鉄道開業に向けて急務とされた鉄道敷地や駅へのアクセス道路の整備に遅れが許されない中で、関係地権者の皆様に多大なご協力をいただいたことは感謝に堪えないことでもあります。つくばエクスプレスは平成17年8月の開業から約12年が経過し、今や沿線地域、ひいては首都圏の足としてなくてはならない存在になりました。

当機構は、このような鉄道整備と一体となった宅地造成や道路・公園等の基盤整備とともに、優れた地域資源を活かした「農あるまちづくり」を進めて参りましたが、関係各位のご協力によりまして、夏の朝市・秋の収穫祭は地元商店会が主体の恒例行事となり、地権者が園主をされている体験農園も定着してまいりました。「農あるまちづくり」をキーワードに、他にはない豊かなライフスタイルを実現できる新たなコミュニティが形成されつつありますことを大変喜ばしく感じております。

最後になりましたが、この柏たなか駅を中心とする当地区が、今後も多くの新しい住民を迎え、ますます発展しますとともに、ここに関わるすべての皆様に愛される街になるよう祈念申し上げ、挨拶とさせていただきます。

独立行政法人都市再生機構
つくば・千葉常磐担当推進役
齋藤 健治



事業計画認可前(1998年)



現在(2017年)



事業の竣工を祝して

柏都市計画事業柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業が竣工されましたことに心からお祝い申し上げます。

当事業が事業認可を受けた平成13年当時は、折からの経済不況による景気低迷が長期化し土地区画整理事業を容易に実施できる環境にはありませんでした。

つくばエクスプレスとの一体整備に伴う沿線地域の住宅供給促進のため、早急に土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備が必要とされる一方で、古くからの農家集落を形成し風格ある緑豊かな景観を有する当地区では伝統的な街なみへのこだわりも強く、土地区画整理事業による新しいまちづくりへの転換に対し異なる意見を唱えられる場面もありました。

そのようななかで「農あるまちづくり」をまちづくりの方針

として、地域の自然や街なみと市街地開発との融合を図るための先駆的な取り組みも手がけてまいりました。事業の終盤には区域の一部を縮小することとなりましたが、早期完了に向けての不断の努力の結果、今日を迎えることができたものと理解しております。

このことは、北部地域の振興発展にとどまらず、柏市の更なる飛躍の礎として深く刻まれることと確信します。

幾つもの困難を乗り越え得られた当事業による成果を今後の新しいまちづくりに活かしていくことと肝に銘じ、事業竣工へと導かれた多くの関係各位の更なるご健勝を祈念申し上げ、ご挨拶とさせていただきます。

柏市長
秋山 浩保



事業の概要

■ 開発の契機

昭和60年7月の運輸政策審議会答申7号において、常磐新線の新設計画が位置付けられ、関係各機関での本格的な検討が始まりました。昭和63年11月には柏市からUR都市機構(当時:住宅・都市整備公団)に事業化検討の要請がなされ、平成元年9月に「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」(宅鉄法)が施行されると、翌年8月に千葉県、流山市、柏市及びUR都市機構も参画した「常磐新線沿線整備連絡調整会議」が発足しました。

■ 新線開業に向けて

平成元年の宅鉄法施行の後、並行して鉄道開業に向けた準備が進められ、平成13年2月に新線の名称が「つくばエクスプレス(TX)」に決定し、同年12月に当地区内のTX建設工事が着手されました。

一方、土地区画整理事業は、平成13年9月に第1回の土地区画整理審議会が開催され、同年11月に工事に関する説明会が始まり、まちづくりに関する説明会や現地見学会等を行い、平成15年5月に仮換地の供覧を実施しました。

平成15年10月には当地区にできる新駅の名称が地名に由来する「柏たなか」に決定。並行して鉄道工事とこれに関連する西口駅前広場やアクセス道路の整備が急ピッチで進めら

平成3年8月に千葉県と柏市からUR都市機構に対して事業施行の要請がなされたことを受けて、柏市とUR都市機構が共同で地元説明会を開催。平成10年には環境影響評価を含めた都市計画の手続きが開始され、平成11年3月に土地区画整理事業の都市計画決定が告示されました。

その後、柏市・UR都市機構と地元の皆様によるまちづくり勉強会を重ね土地区画整理事業への理解を深めながら、平成13年3月26日、国土交通大臣により事業計画が認可されました。

れた結果、平成17年8月24日、つくばエクスプレスが開業しました。



■ 地域資源を活かしたまちづくり

当地区が位置する柏市北部地域は、平成7年3月の「緑園都市構想」(柏市策定)により、「都市の活力と環境の調和をめざすまち」を基本理念として、都市の開発と自然環境を活用したまちづくりを進めることとされています。

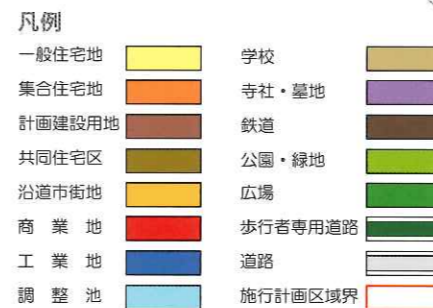
平成20年3月に策定された「柏の葉国際キャンパスタウン構想」*において、当地区は、「環境と共生する田園都市」を目指し、郊外住宅地における農との新たな

共存生活を実現するための仕組みや空間モデルの提案及びその実践を進めていくこととされ、土地区画整理事業による基盤整備とともに、地区内にある多くの農地や伝統的な農家住宅の集落等の風景・環境等の地域資源を活かし、「農あるまちづくり」をキーワードとして、「健康と安らぎのまち・柏たなか〜農」との交流で創る、健康で安らぎのある暮らし」をテーマとした公・民・学連携によるまちづくりを進めて参りました。

*当地区及び隣接する柏北部中央地区を含むエリアを対象に千葉県、柏市、東京大学、千葉大学により策定された、「環境・健康・創造・交流の街」を基本コンセプトに国際学術都市・次世代環境都市づくりを目指す構想。

■ 土地利用

柏北部東地区の土地利用は、戸建住宅を中心とする住宅用地が約6割を占め、商業地、計画建設用地、工業地、学校用地等の施設用地が約1割、道路等の公共用地が約3割となっています。



事業概要

事業名称	柏都市計画事業 柏北部東地区一体型特定土地区画整理事業
事業の目的	宅鉄法に基づき宅地開発及び鉄道整備を一体的に推進し、新駅を中心とした新たな拠点の形成を図る
所在地	千葉県柏市
地区面積	128.0ha
計画人口	約12,800人
事業期間	平成13年3月～平成34年3月(清算期間を含む) ※換地処分公告 平成29年6月30日

土地利用施行前後対照表

【施行前】			【施行後】		
種別	地積	構成比率	種別	地積	構成比率
公共用地	9.8ha	7.6%	公共用地	道路	28.3ha 22.1%
宅地	22.5ha	17.6%		公園・緑地	5.1ha 4.0%
田畑	72.5ha	56.6%		調整池	4.6ha 3.6%
山林・原野	23.3ha	18.1%	計	38.0ha 29.7%	
合計	128.0ha	100.0%	宅地	住宅用地	75.8ha 59.2%
				施設用地	14.3ha 11.1%
			計	90.0ha 70.3%	
			合計	128.0ha 100.0%	

「まちだより」の発行

平成13年3月の事業計画認可にあわせて地権者の皆様に事業の進捗状況等をお知らせする「まちだより」が創刊されました。まちだよりは、平成29年2月の第64号まで年平均4回程度発行されました。

事業の経過

■ 事業年表

- 昭和60年7月**
運輸政策審議会答申7号において常磐新線新設計画位置付け
- 昭和63年11月**
柏市からUR都市機構(当時：住宅都市整備公団)へ事業化検討の要請
- 平成元年9月**
大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法施行
- 平成2年8月**
常磐新線沿線整備連絡調整会議発足(千葉県、流山市、柏市、UR都市機構)
- 平成3年8月**
千葉県及び柏市からUR都市機構へ事業施行の要請
- 平成6年3月**
UR都市機構が事業地区として決定
- 平成8年8月~**
柏市とUR都市機構がまちづくり説明会を開催
- 平成11年3月**
都市計画決定(市街化区域、用途地域、土地区画整理事業、土地区画整理事業促進区域、道路、都市高速鉄道等)
- 平成11年11月~**
柏市とUR都市機構が地権者とのまちづくり勉強会を開催
- 平成13年3月**
事業計画認可
- 平成13年9月**
第一回土地区画整理審議会開催
- 平成13年12月**
第一回仮換地指定(鉄道底地等)
- 平成17年8月**
つくばエクスプレス開通(柏たなか駅開設)

柏たなか駅開業式典(平成17年8月21日)
- 平成19年3月**
UR都市機構の宅地販売開始(譲渡契約締結)

つくばエクスプレス開業(平成17年8月24日)
- 平成20年10月**
事業計画(第1回)変更認可
・公園配置計画の見直し等に伴う土地利用計画の変更
- 平成23年10月**
UR都市機構が地区東部区域への意向調査実施
- 平成24年10月**
UR都市機構が地元説明会開催(地区東部区域の取扱いを説明)
- 平成25年5月**
柏市が第1回大室地区まちづくり説明会を開催
- 平成25年7月**
柏市が第1回大室東地区まちづくり検討会を開催
- 平成25年9月**
柏たなか駅西口センター街区に地権者共同化による商業施設開業
- 平成26年9月**
事業計画(第2回)変更認可
・一部事業区域の縮小、事業施行期間の延伸(3年)
- 平成26年12月**
都市計画変更(区画整理事業区域変更、促進区域変更、大室東地区地区計画)
- 平成27年6月**
都市計画変更(用途地域、地区計画等)
- 平成27年11月**
柏たなか病院開業(県立柏北高校跡地)
- 平成28年2月**
事業計画(第3回)変更認可
- 平成29年2月**
換地計画認可
- 平成29年6月**
換地処分公告

■ 土地利用計画の変遷

当地区は当初、施行区域169.9haで事業計画認可を受け土地区画整理事業に着手しましたが、第2回変更において一部事業区域の縮小を行い、最終的に128.0haの施行区域で換地処分公告を行いました。



■ 土地区画整理審議会・評価員

柏北部東地区の土地区画整理審議会は、土地所有者、借地権者から選出された委員15名、学識経験を有する委員4名の計19名で構成され、平成13年8月に発足しました。

審議会では、既存建物の存置化、生産緑地の原位置換地、墓地、寺院、公民館等の特別な宅地の換地位置、地積に係る現況機能の考慮、小規模宅地の減歩緩和措置等、換地合意と事業推進を計るための換地方針を基本に換地設計基準、仮換地指定、保留地決定、換地計画案決定等の議案について、第1期から第4期まで計70回

の審議会を開催し、ご審議いただきました。

土地評価の有識者として選任されました評価員には、換地地積計算の基礎となる土地評価基準、路線価、清算金額算定のための清算金単価等に関しまして、計24回、ご意見をいただきました。



土地区画整理審議会委員(敬称略)

区分	氏名	任期			
		第1期 H13.8.20~ H18.8.19	第2期 H18.8.31~ H23.8.30	第3期 H23.9.13~ H28.9.12	第4期 H28.9.13~
土地所有者・借地権者	飯田 明				
	宇佐見 孝義				
	岡田 長一				
	岡本 清				
	小泉建材興業株式会社				
	株式会社坂口技研				
	平久 昭一				
	長妻 弘				
	長妻 市郎				
	谷川 長男				
	中山 修吾				
	野口 進				
	増田 賢一				
	松丸 精作				
	染谷 謙太郎				
岡本 正弘					
平久 清					
中村 薫					
高妻 紀道					
中村 邦夫					
中山 功					
学識委員	石井 道男				
	吉野 勇				
	谷萩 英紀				
	日暮 正人				
	小林 俊和				
	水上 欽也				
	三小田 賢一				
大橋 守					

評価員(就任順/敬称略)

㈩中央不動産鑑定研究所 取締役鑑定部長
尾張 明

(一財)日本不動産研究所 千葉支所長

河合 芳樹 佐藤 晃紀 小出 修身
岩永 俊作 川添 義弘

柏市財政部 資産税課長

松丸 勝男 成嶋 正 張ヶ谷 米蔵
根本 満 長谷川 雅一

千葉県地方務局 柏支局長

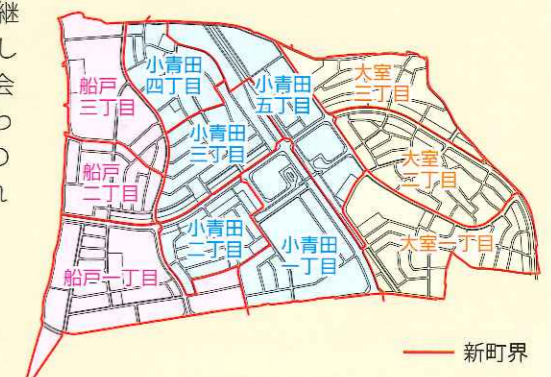
安藤 徹雄 杉田 勇 木村 勝行(統括登記官)
関澤 節男 佐藤 英治 高木 茂
岩本 芳雄 田中 秀和 永高 正明
猪熊 義一 小川 安志 小川 安志
(表示登記専門官)

㈩千葉銀行 柏支店長

上原 和男 渡辺 佑治 谷口 英治
岩瀬 賢司 高橋 康雄 水嶋 和彦
根本 正一郎 小池 哲也 薦岡 利宏
(取締役)
八代 伸久 鈴木 幹人
(取締役)

新町名等の決定

土地区画整理事業の施行により区域内では、事業前とは異なる位置や形で道路などが整備されるため、従来の町界が新しい宅地を横断するなどの不都合が発生してまいります。そこで、事業の完了時に、区域内に新たな町界と、併せて新たな町名を定めることとし、町会(船戸、小青田、大室)の役員、地元の代表である田中地域ふるさと協議会、柏市およびUR都市機構で平成27年度に約半年に亘り検討を進め、図のとおり、町界・町名の変更原案をまとめました。町界は事業前の町界になるべく近い道路を境とすること、町名は当事業が地域の歴史、文化を引き継ぐ「農あるまちづくり」をテーマにまちづくりを進めていることから「船戸」、「小青田」、「大室」を引き継ぐこととしました。柏市市議会で審議が行われ、変更原案のとおり議決されました。



事業の特徴と成果

■ 農あるまちづくり

当地区における「農あるまちづくり」推進のため、平成19年に「柏北部東地区まちづくり会議」（平成17年発足）を継承・発展させた、「柏北部東地区まちづくり検討協議会」※1が発足し、地区全体のまちづくりの方向性や具体的活動内容の検討を行ってきました。

その後、平成21年度に、協議会のメンバーに、柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）、柏市まちづくり公社（当時：柏市都市振興公社）及び、コンサルタントが加わった実行組織として「柏北部東地区農あるまちづくり実行委員会」が発足し、同委員会では国の補助金※2も活用して、①農業体験農園の実施、②活動拠点の設置・運営、③農ある景観形成の推進等の取組みを進めてきました。平成26年には柏たなか商店会も加わり、地元が主体となった活動が進められつつあります。

※1 地元関係者（町会長・ふるさと協議会）、農業協同組合（JA）、学識経験者（千葉大学・東京大学）、柏市、首都圏新都市鉄道（株）及びUR都市機構で構成

※2 H21：地方の元気再生事業（内閣府所管）
H22：広域連携共生・対流等対策交付金事業（農水省所管）

農業体験農園の安定化支援・拡張

農家の指導のもとで入園者が作付から収穫までの農作業を体験できる農園。現在、3園（70区画）あり、各園で運営会や交流会等を開催。



農業体験農園

環境コンビニステーション活動の推進

農あるまちづくりの情報発信・活動拠点として平成22年4月、柏たなか駅東口に開設。IHキッチンスタジオ等を備え、地域クラブ活動等に利用。



環境コンビニステーション
※当施設は、2号近隣公園内に機能移転の予定。

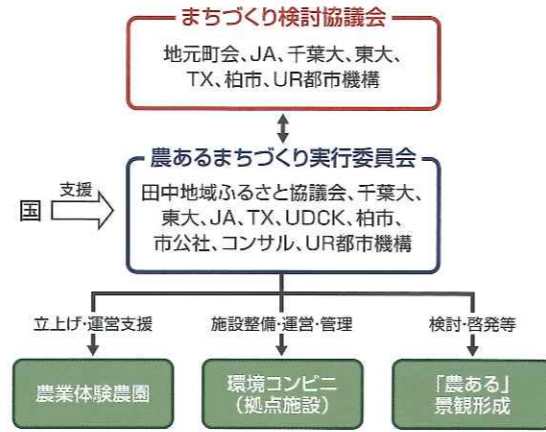
農ある景観形成の推進

地域資源である農家集落や農地、神社・仏閣等を活かした景観形成を推進。ふるさと散歩道の整備やガイドブック作成等を実施。



ふるさと散歩道

農あるまちづくり実施体制



地産地消・流通支援の推進

近隣店舗の協力も得て、朝市（夏）、収穫祭（秋）を定期開催。現在は地元商店会の主催により実施。

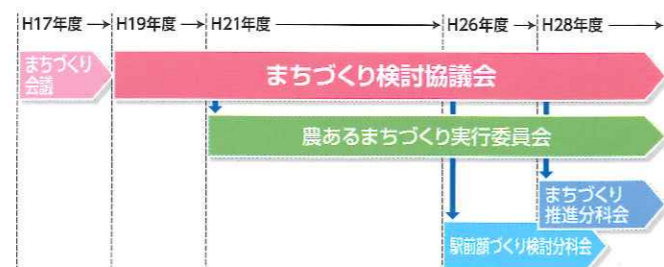


秋の収穫祭

■ まちづくり検討協議会

まちづくり検討協議会では、平成27年度に、柏たなか駅周辺の今後の公共施設整備、空間・建築物デザイン、地区の街づくり活動等の指針となる「柏たなか駅周辺地区整備方針」を策定しました。また、平成26年度には、下部組織として、センター整備の在り方や土地活用の検討を行う場である「駅前顔づくり検討分科会」が発足しています。同分科会は、柏たなか駅を中心とする魅力的なまちの実現や安全・安心生活の

実現を目指すために平成28年度に発足した、「まちづくり推進分科会」に統合されました。



■ 台地部に広がる埋蔵文化財包蔵地と発掘調査

当地区内には大松遺跡、駒形遺跡、小山台遺跡など埋蔵文化財の周知の包蔵地があり、土地区画整理事業で影響のある範囲について、発掘調査を実施してきました。

平成10年から平成28年まで約56haに及ぶ発掘調査により、縄文時代中期の大規模な環状集落跡や土器、土偶及び大珠（ヒスイ製の装身具）などの遺物が多数発見されています。



発掘調査状況（小山台遺跡）



竪穴住居跡の調査状況（小山台遺跡）



地区内出土の土器



ヒスイ製大珠

※上記写真4点は公益財団法人千葉県教育振興財団（提供）

■ 地域資源の保全と存置整備

当地区には、利根川遊水地を臨む高台に位置する農家集落や寺社・仏閣等の地域資源が点在しており、道路等の公共施設計画にあたっては、これらの地域資源を極力残しネットワーク化するように配慮しました。また、造成計画等により止むを得ず移転が必要となる物件については、整備手順と移転時期の調整など、権利者の皆様の御協力を得ながら整備を進めて参りました。

施行前の当地区には220戸の住宅が存在しており、そのうち111戸については住居建物の移転をお願いさせて頂き、残る109戸については住居建物を存置しつつ道路

存置整備

住居建物を存置しながらの宅地整備においては多くの関係地権者、関連事業者のご協力をいただきました。関係地権者の皆様には家屋以外にも敷地周辺の工作物等の補償物件の交渉や文化財の発掘調査、ガスや水道等の供給処理施設の設置、出入口やライフラインの確保等、その都度細かい打合せをお願いし、段階的な仮設工事や工事工程の調整を行いながら整備を進めさせていただきました。

既存樹木の保全

既存樹木についても、地域資源として公園、緑地等のほか、地権者の協力を得て神社の境内や学校用地内での保全を行いました。

工事等の支障となる物件を移転して頂く存置整備を行いました。当地区には大規模な農家住宅が数多く存在し、大掛かりな移設を伴う存置整備も多くありましたが、地権者の皆様のご理解、ご協力により、平成28年8月をもって全ての補償契約締結が完了しました。



公共施設と宅地整備

■ 道路計画

当地区の道路計画は、TXに沿って南北に配置される県道「3・2・40十倉二船戸線」(都市軸道路)と、これに交差し、東西につながる市道「3・3・45船戸若柴線」を骨格としています。これら骨格となる都市計画道路は、県道我孫子関宿線を介して接している柏北部中央地区と一体的に計画されており、地区外部分の整備進捗に応じて柏の葉キャンパス駅方面への利便性が向上する見込みです。また、都市軸道路については、将来的に利根川を越え、茨城県・千葉県・埼玉県を結ぶ主要なアクセスを担う計画となっています。



■ 公園・緑地計画

当地区の公園・緑地計画は、2箇所の近隣公園と、5箇所の街区公園を核に地区内外を横断する「ふるさと散歩道」や主要道路からなる歩行者ネットワークで構成されます。このうち、地区の北端部に位置する1号近隣公園については、地区界部の既存斜面林や利根川遊水地を望む眺望の良さを活かした計画としており、柏たなか駅前(大室処分場跡地)に位置する2号近隣公園については、駅周辺の商業施設等とともに魅力ある都市空間を創出する計画としています。



■ 軟弱地盤対策

地区の北側は利根川に接しており、地区内には2本の大きな谷戸が入り込んでいました。造成工事においては、大量の盛土が必要となり、地区外より良質な建設発生土や山砂を約120万立方メートル受け入れ、盛土工事を実施しました。また、谷戸の一部には、軟弱な地層が分布しており、地盤の圧密沈下促進のためにヤシ繊維を使用したファイバードレーン工法を採用し、環境にも優しい地盤改良工事を実施しました。



■ 間伐材の利用

既存樹林内には枯木等の保存に適さない樹木もあったことから、現地調査による選定の後、必要最低限の間伐を行ないました。これら間伐された樹木については、単に処分するのではなく、現地にてチップ化処理を行い、樹林内に敷きならし、自然環境に配慮した樹林地の保存整備を行いました。



柏北部東地区は、これからも発展を続けます。

