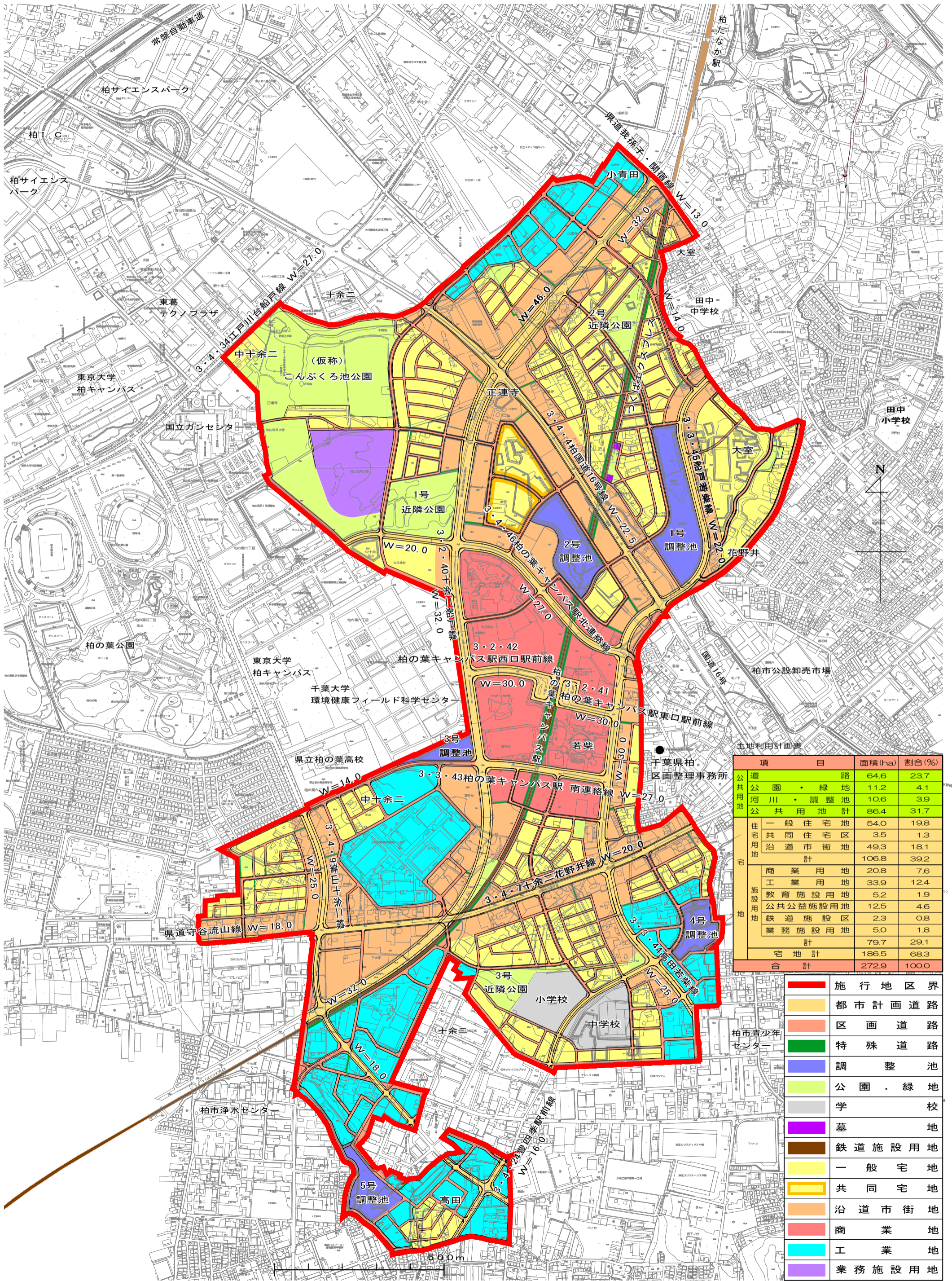


土地利用計画図



土地利用計画表

| 項目 | 面積(ha) | 割合(%) |
|----------|--------|-------|
| 公共用地 | | |
| 道 | 64.6 | 23.7 |
| 公園・緑地 | 11.2 | 4.1 |
| 河川・調整池 | 10.6 | 3.9 |
| 公共用地計 | 86.4 | 31.7 |
| 宅用地 | | |
| 一般住宅地 | 54.0 | 19.8 |
| 共同住宅地 | 3.5 | 1.3 |
| 沿道市街地 | 49.3 | 18.1 |
| 宅用地計 | 106.8 | 39.2 |
| 施設用地 | | |
| 商業用地 | 20.8 | 7.6 |
| 工業用地 | 33.9 | 12.4 |
| 教育施設用地 | 5.2 | 1.9 |
| 公共公益施設用地 | 12.5 | 4.6 |
| 鉄道施設区 | 2.3 | 0.8 |
| 業務施設用地 | 5.0 | 1.8 |
| 施設用地計 | 79.7 | 29.1 |
| 宅地計 | 186.5 | 68.3 |
| 合計 | 272.9 | 100.0 |

- 施行地区界
- 都市計画道路
- 区画道路
- 特殊道路
- 調整池
- 公園・緑地
- 学校
- 墓地
- 鉄道施設用地
- 一般宅地
- 共同宅地
- 沿道市街地
- 商業地
- 工業地
- 業務施設用地

事業計画の概要

【事業計画の内容】

- ・事業の名称 柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業
- ・事業主体 千葉県
- ・施行面積 272.90ha
- ・計画人口 約26,000人
- ・事業認可年月日 平成12年8月25日
- ・施行期間 平成12年8月25日～令和11年3月31日

【土地の現況】

本地区は、大半が山林や農地及びゴルフ場で占められ、その他住宅地と工場等が点在している。土地利用状況を大別すると公共用地7.7%、農地22.2%、宅地13.8%、山林・原野19.5%、墓地・神社・その他36.8%となっている。地区内には約900人が居住しており、その密度は3.4人/haである。

【設計の概要】

1) 事業の目的

本地区は、国道16号や常磐自動車道柏インターチェンジ等に近接し自動車交通の要衝となっており、つくばエクスプレス新駅の整備と併せて、良好な環境を有する住宅地の供給と商業・業務系用地の供給が期待されている地区である。

本事業では、東葛飾北部地域における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用地区及び、それらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成するため、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とする。

2) 土地利用計画

本地区は、柏市の緑園都市構想等の関連計画等を踏まえ、地区中央に位置する新駅を中心とした地区に商業業務機能を配置するとともに、それらと調和し補完する工業系・住宅系等の土地利用を図り、貴重な自然を活かした計画とし、調和のとれた地域の形成を図る。

3) 公共施設計画

1. 道路

幹線道路として幅員32.0m～16.0m、区画道路として幅員15.0m～4.0m、歩行者専用道路として幅員10.0m～4.0mを設置する。

2. 公園・緑地

近隣公園3箇所、街区公園8箇所、緑地9箇所とし、合計面積約11.2haを設置する。

3. 排水施設

雨水排水 雨水管渠により集水し、5箇所の調整池で流量を調整後、大堀川左岸雨水幹線に放流する。

汚水排水 柏市公共下水道として整備する。

4. 公益施設

計画人口に基づき、小学校1校と中学校1校を計画する。

4) 整理施行前後の地積

| 種 目 | 施 行 前 | | 施 行 後 | | 備 考 |
|---------|--------|-------|--------|-------|-----------------|
| | 面積(ha) | 割合(%) | 面積(ha) | 割合(%) | |
| 公共用地 | 20.91 | 7.7 | 86.45 | 31.7 | |
| 宅 地 | 245.93 | 90.1 | 151.20 | 55.4 | 鉄道施設区 約2.3ha |
| 保 留 地 | — | — | 35.25 | 12.9 | |
| 測 量 増 減 | 6.06 | 2.2 | — | — | |
| 合 計 | 272.90 | 100.0 | 272.90 | 100.0 | |

5) 減歩率

公共減歩率：26.01%

平均減歩率：40.00%

6) 保留地の予定地積

整理後1㎡辺りの予定価格：178,100円/㎡

保留地の予定地積：352,574㎡

7) 鉄道施設区

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第12条に規定する鉄道施設区を計画する。鉄道施設区の面積は約2.3haである。

8) 共同住宅区

共同住宅区の面積は約3.5haで、地区面積の約1.3%となる。

【資金計画】

・収入額 109,100百万円 (単位：百万円)

| 事 項 | 事 業 費 | 備 考 |
|---------------|---------|-----|
| 国庫補助金・県費・市負担金 | 43,276 | |
| 保留地処分金 | 62,187 | |
| 県・市単独費 | 3,637 | |
| 計 | 109,100 | |

・支出額 109,100百万円 (単位：百万円)

| 事 項 | 事 業 費 | 備 考 |
|-------------|---------|--------|
| 公共施設整備費 | 築造費 | 27,900 |
| | 移転費 | 20,700 |
| 上水道等2条2項事業費 | 13,500 | |
| 整地費 | 14,700 | |
| 調査費・事務費・その他 | 32,300 | |
| 計 | 109,100 | |

[問い合わせ先]

千葉県柏区画整理事務所

〒277-0871 千葉県柏市若柴160-1 電話04-7134-1247 Fax04-7134-1299