

## 第2回 柏駅東口未来検討委員会 議事概要

### 1. 日時・場所

日時：令和5年2月16日（木）午前10時00分から正午まで  
場所：市役所本庁舎5階 第5・第6委員会室

### 2. 出席者

別紙 出席者名簿のとおり（欠席1名）

### 3. 議事

- (1) 資料説明
- (2) 意見交換

### 4. 配付資料

- (1) 次第
- (2) 第2回柏駅東口未来検討委員会資料

### 5. 議事概要

#### <挨拶>

[委員長]

- 第1回の意見・議論で共通した点としては、「将来への危機感」と「単独の敷地・施設では更新が進まないというまちづくりの課題」であったと思う。
- 本日は更に議論を深め、展開して頂きたいと思う。

#### <資料説明>

[事務局]

- 事務局より資料説明

#### <意見交換>

[委員長]

- 前回は各委員から順番に柏駅東口の将来について意見を頂き、かなり共有できた部分があった。
- 前回の議論を踏まえ、もう少し踏み込んで今後の方向性について議論頂きたいが、今回は市長から、考え方などについて口火を切って頂きたい。

[市長]

- 柏駅の次なる50年に向けて本委員会を立ち上げたが、前回の委員会で委員の皆様から貴重な意見・提案を頂き、皆様が現在の柏駅前に抱えている「危機感」や「将来への期待」を強く感じとることができた。
- それらを踏まえ、今後の行政と皆様のそれぞれの役割について申し上げたい。
- 1点目は、大前提として、皆様自らが主体的に、また連携・一致団結してまちづくりに参加して頂きたいということである。まちづくりは行政だけで行えるものではなく、補助金だけで実現できるわけでもない。あくまでも皆様の資産として、積極的に投資をして頂くことが、非常に大事ではないかと思っている。
- 2点目は、その上で行政が担う役割やその覚悟を皆様にお伝えしたい。例えばであるが、全体最適を図る上で連鎖的建て替えのきっかけづくりに取り組むことや、魅力を高めるために公的機能の導入を検討していくこと、ま

た、回遊性を高めるために柏駅と強い協力関係を結んでいくことなどである。

- 皆様と対等な負担、責任を負いながら、互いの役割を明確にし、連携してまちづくりを展開していきたい。
- そごう柏店が閉店してからもう6年が経つが、全国でも百貨店の閉店が相次いでいる。また、インターネットで何でも買える時代になった。このような中、人が出かける場所がどのようなものなのかということを考えていかなければならない。
- これからは「そこにしかない価値がある場所」、「みんなが楽しく笑顔で過ごせる場所」を作っていかなければならない。そのようなまちをつくるために、自治体は公共事業の主体であるのみならず、市民の皆様や民間事業者を繋ぐプラットフォームにもならなければならないと考えている。
- 皆様から忌憚のない意見を頂き、有意義な意見交換としたい。

#### [委員長]

- 市から力強い意思表示をして頂いた。
- 本日参加の委員、特に地権者の皆様は、建物を建て替えていくにあたり、全体最適という考えを持ち、民間と行政とが連携してまちを再編していくべき、といった方向性を提示頂いたものと思う。

#### [副委員長]

- ケーススタディを提示頂いているが、今ある3棟を建て替えるためには、種地を作りながら連鎖的に更新を進めるというケースと思う。
- この手法をきっかけと捉え、もっと広いエリアで方向性を示していく必要があると思う。
- 例えばまちづくり条例設置など、この委員会で方向性を決めていくつもりで議論を進めた方が良いのではないかなと思う。

#### [委員長]

- 本委員会は東口にフォーカスしているが、今回の検討が進展することにより、まちに対してどのような波及効果があるのかといったことをイメージする場合、念頭に置くエリアは広がりを持たせたエリアとして共有し、議論を進めていくことも大事である。
- 一方で、対象とするエリアを広げ過ぎてしまうと議論が拡散してしまうことが懸念されるため、少し奥行のあるエリアとして、東口の中心市街地のイメージを共有しながら議論できると良い。

#### [委員]

- 市街地が形成されてから50年が経過し、早急に何らかの方向性を決めなければならない。
- 実施できるところから進めていくという前提で考えなければ、柏のイメージはダウンしていくだろう。
- 現在の柏市のイメージは柏の葉が担っている部分が大きく、早急に柏駅前に手を入れなければならない。
- 連鎖型については、回遊性をより高めるためにも、もう一回り広いエリアで連鎖させていくようなことを考えて頂ければありがたい。
- 結果的に何も出来ないで終わってしまうことも想定されるため、地区計画などの都市計画にまで踏み込んだ全体連鎖の計画を作って頂ければありがたい。

#### [委員]

- 東口ハウディモール中程にはそごうや高島屋の1年前にできた大きな建物があり、歩行者通行量を見ると、それよりも東側の通行量が半分以下になってしまうというのが現状である。できればそのあたりまで広げて考えて頂きたい。
- 現在の柏市のイメージは柏の葉中心になってしまっている。中心市街地が北部地域よりも下方気味にあり、新たなイメージ作りが必要と感じている。

[委員長]

- この委員会を契機に、外に対して強く打ち出せるようなメッセージが必要かと思う。
- 目玉になるようなプロジェクトをぜひ地域をあげて打ち出して頂きたい。

[委員]

- 前回の委員会で前向きな意見が出て、非常に心強く思っている。
- 自前の勉強会では、建て替えに非常に費用がかかることや建て替えた場合の営業補償の問題などを心配する声が多いが、検討をしている間にも老朽化は進んでおり、維持管理費が膨大になってしまっている。
- 今回の委員会で地権者が最も興味があるのは、例示された4つのケーススタディをどう具現化していくかということだと思う。
- これらのケーススタディがどう収斂されていくかということを経後の勉強会で展開するためにも、やはりムード作りは大事であり、今回の委員会を設けて頂いたことは、ムード作りのきっかけとしては最高だと思う。
- 今回の委員会は関係する地権者が全員参加していることが今までにないことであり、絵に描いた餅にならないよう、特に地権者は考えなければならない。そうすることで次の50年も発展するまちになるのではないかと。
- この委員会を地権者勉強会に繋げていきたい。そうすることでムードを作り、具現化していきたい。
- 他の地権者が首を突っ込んでくるぐらいの面白い会議とし、まちづくりを自分たちがやっていくという意識づけに繋げたい。
- 例えば駅前の開発だけでなく、国道16号から車をどう導くか、或いは駅前にどう大規模な駐車場を整備していくか、そういうことも含め、まち全体で取り組んでいかなければ解決していかない。

[委員長]

- この委員会のムードをこの会議の場だけに留めることなく、それぞれの委員の背後にいる地権者の方々にも前のめりになって頂くような雰囲気をつくり出していくためにはどうすべきか、ということも併せて考えていく必要がある。
- 周辺の市街地や商店街の方々も巻き込んでいくように、この会議体が発展していくことが重要である。

[委員]

- 先日、地権者の会合で本委員会の第1回の状況を報告し、意見交換をしてきたが、この委員会に対する地権者の期待は高く、一方で3回が終わったあとの展開についての懸念の声があった。
- 本委員会後の動きについても、何か地権者に伝えることができるものがあると良い。
- 地権者の会合では、建物を継続的に改修して使い続けたらどうなるか、建て替えた場合どうなるかといった比較を始めたばかりであり、今後は是非連携させて頂きながら、より議論が発展する方向に進めていきたい。

[委員長]

- 本委員会は次回の第3回で最終回となる。この委員会が終わった後にどのようにして検討や議論を展開していくのか、次回の委員会で議論して頂きたい。

[委員]

- 50年前、日本の中で先駆け中の先駆けで、この3棟と駅前広場、ダブルデッキが整備されたが、ここを真似して、日本中で様々なまちづくりの整備が進んだものと承知している。
- 柏が全国にモデルを示したわけで、それがその後の柏駅周辺の発展を支えてきたことは事実であるが、50年が経過し、特に再開発ビルの建て替えは権利の整理と合意形成も非常に大変なことであると思う。
- 例えば大手町の連鎖のような手法が、もしここで本当に実現できたとしたら、また日本の新たなモデルになるのではないかと。
- ただ大手町の連鎖は、大企業やURがリーダーシップを発揮し、なおそれでも相当大変であったと聞き及んでおり、今回のように個人の方も含めて地権者が多数おられる状況の中で計画を実現するとなると、やはり柏市に相

当強いリーダーシップを発揮して頂かなければならない。

- 建て替え自体を目的とするのではなく、新しい柏駅東口が、機能を含めてどのようなものを示すことができるのか、そこがこの先50年の一番大事なポイントになってくるのではないかと。
- これからの50年で、この駅前にどういう機能を持ってくればいいのか、単なる機能更新で終わらないような考え方の整理が、やはり非常に大事なのではないかと。
- 柏の葉のように0からまちを作っていこうという「清流」とは違い、柏駅の東西は様々な文化と歴史がある良い意味で「濁流」のようなものだと思う。であるからこそ、様々な人たちが集まってくる。これは、一朝一夕では成し得ないまちの強み、強靱さだと思われる。やはり柏駅のポテンシャルは圧倒的に高い。
- 柏駅の新たなる50年に向け、可能な限り協力していきたい。

#### [委員長]

- 近年のまちづくりのキーワードに「ダイバーシティ」がある。これは難しいことで、様々な主体が関わると、色々な問題が起きる。ただ、この時代の流れの中で、一つのモデルをつくり出していく必要があるが、皆で知恵を出し合う、ということに尽きるかと思う。
- 百貨店が再開発ビルコンテンツとなるには厳しい時代になってきたが、それに替わるコンテンツとなり得る用途を模索することも必要である。
- 非常に長期にわたることになるが、誰がイニシアチブを取っていくのか、というのも非常に大事なポイントである。想定される主体としては「行政」が考えられるが、それらを含め、市は自身の役割を整理して頂きたい。

#### [委員]

- 東口全体のまちづくりを連鎖で進めていくことは、仕掛けとしては非常に大変なことだと考えられるが、そのようなことを行政、地権者含め、全員で動かしていくことができるのであれば、駅を中心としたまちづくりに注力している立場として、前向きに協力していきたい。
- 北口の話も出たが、まちづくりが進むのであれば、その辺りの検討も含めて協力できると考えている。
- 例えば1棟だけが建て替わるのではなく、全体が連鎖しながら動いていく、或いは駅も含めてそういった連鎖的な動きがあるとすると、1+1が2ではなくて、本当に3にも10にもなると思う。
- 全国でもこのような動きはあまり無いように思うので、是非そういった形で、連携しながら、1+1が10になるようなことが実現できるのであれば、ソフト面かハード面かはまだ分からないが協力していきたい。
- 歩行者のための機能や交通の処理機能は、やはり一步引いた目線で、議論をしていく必要がある。恐らく北口改札は、これらの議論に連動することになる。
- 少しずつ色々な議論を進めながら、まさに柏駅周辺のポテンシャルを引き上げていくような取り組みを、全員でできると良いと感じた。
- 駅の改札自体は2階レベルにあり、東口にはペDESTリアンデッキがある。2階レベルと1階レベルをどのような形で空間として繋げていくかなど、考えていかなければならない。
- どこか1箇所が変わるのではなく、全員が連動していけば、例えば広場を含めた空間づくりなども、駅周辺全体で取り組んでいけると思う。

#### [委員長]

- 駅周辺全体のポテンシャルを引き上げていくためには、少し俯瞰して見る必要がある、ということかと思う。
- 特に全体の最適解に向けて、交通広場をどの位置にどうつくっていけばいいのかということは、非常に重要になってくる。
- 平面的な概念だけではなく、やはり立体的に人の動きを捉えていく必要がある。どのようにして最適解のディテールをつくり上げていくのかということ、是非検討の材料として組上に載せて頂きたい。

#### [委員]

- 現在、東口駅前で賑わい創出事業が実施されているが、子どもや親世代でかなり賑わっており、先ほど市長がお

っしやった「価値ある場所」にはやはり人が集まってくる、ということを実感している。

- 本委員会は建物をどう更新していくかという議論が主になっているが、建て替わった後にどのように賑わいを継続させていくか、といったソフト面にも繋げていけるような議論になれば良い。
- 人の流れの軸を駅を中心にして考えた場合、やはり西口との連携も外せない議論であると思う。東口のために必要というだけではなく、地域全体での最適解というストーリーが確認ができると、多くの方に受け入れて頂けるのではないかと。
- 今回の議論が西口の議論にも広がり、東口の方向性がフックとなりながら、西口も同じような考え、或いは、それを利用しながらまちに人を回遊させる、そういった議論に繋がっていくと良いと思うので、そのあたりを含めた理由付けも考えながら議論が進むと良いものになるのではないかと。

#### [委員長]

- 今回はハード整備を中心とし、特に東口にフォーカスした議論を展開しているが、全体ストーリーとしては、西口への展開が語れるような、そういう整備のシナリオを描いて頂く必要がある。
- 柏駅の整備が東口だけで終わるわけではなく、周囲の市街地への広がりや波及効果と同時に西口にも広がるストーリーの端緒として、今回の検討成果を位置付けられれば、また次の展開が見えてくるのではないかと。

#### [委員]

- スペインビルバオのグッゲンハイムの美術館は、フランク・オーウェン・ゲーリーという有名建築家が建築したが、いわゆる人を惹きつける建物であり、年間100万、200万という人が訪れるそうである。
- 今回の委員会の中でフィービリティの話題があり、柏駅周辺の魅力を高める検討をすることになるが、象徴的な建築によって都市文化的なものを醸成し、その魅力で人を惹きつけることが出来れば良いのではないかと。
- 行政としても、都市文化を作る時に、そういった方向性を見いだして頂ければ面白い。

#### [委員長]

- 連鎖型は同時に調和型でもあるべきで、やはり駅を降りた時に、まち全体として、人を感動させるような空間ができあがっていることは、非常に重要な観点である。

#### [委員]

- 柏の駅前には圧倒的に人が集まり、皆笑顔でここを訪れていて、人を惹きつける力を持っていると感じている。
- 公の役割について、「できること」、「できないこと」、「皆様をお願いする必要があること」を示すことは大事なことだと思っている。公としての務めをこれまで以上に果たしていかなければならない。
- この委員会は3月で終わり、一度区切ることになる。その後の展開については、具体的なビジネスとしての側面や皆様の思いなどもあるため、今回のようなオープンの方がいいのか、個々の議論が良いのかは、考えていかなければならない。
- 絵に描いた餅にならないために、市ができること、できないことを示しながら、少しでもムードを盛り上げていくことに繋がりたい。引き続き、積極的に議論に参加し、皆様のまちづくりとともに歩んでいきたい。

#### [委員長]

- 今回のような委員会の場をつくることも行政の役割の一つであると考えられる。
- 市役所の中だけではなく、まちに出て民間の方々と一緒にできることを探し、それをいち早くアクションにつなげて頂くことも必要である。

#### [事務局]

- 本日は三輪委員が所用で欠席されているが、事前に意見をお聞きしてきたので、事務局から紹介させて頂く。
- 1点目として、今回の資料を確認し、まちづくりの全体像は理解したが、せっかく子どもに焦点を当てているのに、子どもの主体性が見えないのが少し残念である。「子どもをまちで育てるということはまちも育つ」という

意識のもと、今回のまちづくりの方向性の全体像を引き継ぎながら、誰がマネジメントしていくのかということについても、現段階から考えていって欲しい。

- 2点目として、「子育てしやすいまち〇〇市」といった市町村が多い一方で、「子どもが育つまち、子どもと育つまち〇〇市」のような表現はあまりないので、子どもの育ちが主になる「子育て」というイメージを前面に出すことも、特徴的でインパクトがあるのではないかと。
- 3点目として、「子育て」上、また、子どもを育てる上で、高層マンションについては課題がある。生まれたばかりの子には高さの認識が無く、エレベーターのみで行き来してしまうと、接地の認識が養われにくく、危険だといった調査結果もある。また囲われた空間で育つ形になるので、それをフォローするような設えも大切である。さらに駅前にマンションが集中しすぎると、世代のバランスも壊れてしまう危惧がある。

#### [委員長]

- 柏市ならではの新しい言葉を打ち出すと良いのではないかと、「子育て」の観点からも駅の機能の在り方を考えて頂きたい、というメッセージかと思う。
- これらは再々開発後の機能の在り方にも大きく関連してくることから、すぐに答えが出るわけではないと思うが、重点研究テーマとして取り上げて頂きたい。

#### [副委員長]

- 今の柏駅周辺はかつてに比べると賑わいが少なく、衰退しているということを危惧している意見を聞き、逆に柏の駅前には確実に進化していると感じた。
- 柏駅周辺というのは、先駆けた再開発によって非常に商業的な強い成功体験を持っているが、一つの成功体験が次に転化するためには、一旦腐る必要があるのではないかと考えている。
- 関係者が強い危機感を共有したということ自体が、柏駅前の再生への第一歩だと思う。
- 柏セントラルグランドデザインでは商業都市から融合都市へ、という提案をしている。
- 駅を降りてすぐのビルが廃墟であり続けたら、これは大きな問題であり、真剣に考えなければならない。
- 地域で協調しながらまとまった敷地を確保し、種地となる空間をトリガーに、例えば連鎖的に建て替え更新を進めるといった発想は、単独での建て替えが困難な中、これをやらなければ先に進まないのではないかとと思う。
- ただ、全体最適を図ることで全員が納得できるまちづくりができるかどうかはまだ分からないが、柏のまちの再生としては、必要条件であると考えている。
- 地元の地権者は自ら主体的に団結し、行政だけに頼ったり、補助金だけに頼るのではなく、行政の意図を汲み、真剣に受けとめて考えなければならない。
- 強い成功体験を持つと過去と比較をしてしまうが、我々が考えるべきは過去ではなく未来である。

#### [委員長]

- 本日の議論を踏まえ、現在、大きな転換点にあるという意識を共有して頂いたと思う。
- その転換点の意味は3点あり、①「商業都市」から「融合都市」への転換、②「単独」から「連鎖」への転換、③「子育て」から「子育て」への転換、といったところかと思う。
- この検討会の議論の内容とともに熱気をこの場におられない地権者の方々にも広めていけたら良い。
- 過去の比較ではなく、未来の様々な代替案と比較してベストの選択をしていく、それができるムードづくりも重要なポイントである。是非そうした建設的な議論に意識が向くようなまとめ方をお願いしたい。
- 次回の資料のポイントは以下のようなことかと思う。
  - ① 資料の12ページは非常に大胆な仮説を評価しているが、これを大胆という一言で捉えて終わってしまうことがないように、将来に対する議論のレベルと期待値を高めていくための資料にしていくこと。例として評価項目を整理して頂くことが挙げられているが、例えば、周辺市街地への広がりや波及効果も評価項目の中に入れて頂きたい。特に東側の周辺市街地、或いは西側エリアへの波及効果などは重要な評価ポイントである。
  - ② 駅から数百メートル程度の範囲の議論だけではなく、周辺に広がる視野を持った議論もできるような資料を

作成して頂きたい。

- ③ それぞれの案で建て替えを進めた場合の営業補償なども含めたコストを比較できるようにして頂きたい。そうした客観的な情報を加えることで単独建て替えと連鎖建て替えの客観的な比較ができることが検討を深める上で重要になる。加えて、現在の施設の維持管理費もコスト比較には必要な情報であるので、そのような点も含めた幅広い意味でのコスト比較を、この評価項目・観点の中に入れ込んで頂きたい。
- ④ 行政の役割、地権者の役割を具現化させるような、議論のたたき台となるような資料を作成して頂きたい。特に連鎖型の場合、全体の一連の事業が長期に渡ることになるため、そのイニシアチブをとっていくため、柏市の役割や体制づくりにも言及して頂く必要があると思うので、その点も念頭に置いた検討を深めて頂きたい。
- ⑤ 地権者の役割と同時に、周辺市街地の方々をどのように巻き込んでいくのか、プレイヤーの広がりも意識して頂き、地権者の役割を幅広く捉え、言及するような資料を作成して頂きたい。
- ⑥ 短期集中型の作業になるが、本検討会の最終的なアウトプットについて議論できるような資料にもとづきながら、今後の具体化に繋がる議論が第3回目でできれば良いと思う。

## 第2回 柏駅東口未来検討委員会 出席者名簿

(敬称略 50 音順)

職	所属・役職等	備考
委員長	出口 敦 東京大学大学院新領域創成科学研究科 研究科長 社会文化環境学専攻 教授	
副委員長	小田山 博史 柏商工会議所 会頭	
副委員長	寺嶋 哲生 一般社団法人柏アーバンデザインセンター 代表理事	
委員	芦原 隆 協栄商店会 会長	
委員	石戸 新一郎 商店街振興組合 柏二番街商店会 理事長	
委員	奥田 謁夫 柏市 副市長	
委員	加藤 智康 三井不動産株式会社 常務執行役員 開発企画部長	
委員	越野 晴秀 東武鉄道株式会社 経営企画本部 課長	
委員	寺嶋 憲夫 柏駅前第一ビル 柏駅前第一商業協同組合 代表理事	
委員	西村 賢洋 スカイプラザ柏 大成建設株式会社 都市開発本部 開発事業部長	
委員	風澤 俊一 柏駅前通り商店街振興組合 理事長	
委員	村上 祐二 東日本旅客鉄道株式会社 マーケティング本部 まちづくり部門 マネージャー	
(事務局)	柏市 都市部 中心市街地整備課	