

第3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3月27日（月）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3回柏駅東口未来検討委員会資料
- (3) 議事概要（第1回・第2回）

5. 議事概要

<挨拶>

[委員長]

- これまでの委員会での議論を踏まえ、東口のひとつの未来構想をとりまとめることができれば、対外的にまちのブランド力を示す大きなメッセージになっていくのではないかと思う。
- 皆様から忌憚のない意見をいただき、内容をブラッシュアップした上で、今後の新しい取り組みに繋げていただきたい。

<資料説明>

[事務局]

- 事務局より資料説明

<意見交換>

[委員長]

- 意見交換の前に簡単に振り返りをさせていただく。
- 第1回では柏駅東口の課題の整理があったが、その課題に対応する上でハード整備は欠かせないものの、再開発から50年が経過した現在において、単独で建て替えることの課題や限界があるといった意見が多く、単独での再整備ではなく、「互いに協調・連携し、連鎖型のような整備を展開していく」といった一つの方向性を見出すことができた。
- 第2回では、第1回の方向性を踏まえ、事務局から仮説的に想定される案の提示とともに、地権者が連携して連鎖型の再整備を進めていくにあたっての民間と行政の役割についての整理があった。その中で市長から行政の役割と覚悟が示されたところである。

[委員]

- 連鎖型の建て替えを考える上で、3つのビルだけを対象とすることには、少し無理があるかもしれない。隣接す

- る柏一丁目地区は低容積の建物が多く、例えば同地区を含めたエリアで考えると、実現性が増すのではないかと。
- 質の高いまちをつくることが重要であり、そのための土地利用を考えるときには、西口や柏一丁目、或いは市の所有している土地なども、考える一つの要素になると思う。もう一回り、周辺も加えたエリアで連鎖型を上手に利用する計画にすると、やりやすいのではないかと。
 - 出来るだけ早期の完成を目指すことが重要であり、最初に旧そごうの土地や建物の方針を決め、次に連鎖型の手法の中でどのように展開していくのかを計画していただきたい。

[事務局]

- 区域を広げるといことは権利をお持ちの方が増えるということであり、スピード感との兼ね合いも含め慎重に考えたい。
- まちづくりを進めるにあたっては、やはり子育て世代や子どもが駅前に少ないという意見も多く、子育て施設が分散している傾向にあることから、「子育て」や「子育て」といったキーワードを一つのテーマにしたいとは考えている。

[委員]

- 東口の再編を考える場合は、例えば文化会館や図書館、市庁舎等を含め、様々な行政機能を複合化していくことで建て替えが連鎖してけば良いのではないかと昔から考えていた。
- 東口駅前において、柏にしかない価値や魅力を付加するには、回遊性や広い空間は必要である。加えて道路などのインフラの強化や広場の在り方など、今後の方向性をもう少し具体化できると分かりやすい。

[委員]

- 資料にあるパースは素晴らしいと思うし、ワクワクする。このような空間ができれば良いと思う。
- あくまで印象であるが、周辺の商店街側には、駅前と商店街がリンクしているイメージをお持ちの方が少ない。
- もう少し外に広げたイメージやパースがあると、周辺も駅前と一体的に考えることができ、新たな意見が出てくるものと思う。

[委員長]

- 「今後の進め方」では、主体を4つに分けて表現されているが、こうした取り組みを商店会の方々に進めていただくにあたっては、行政や地権者との連携が読み取れるような表現にしていきたい。
- 商店会の取り組みに「まちづくりの方向性の実現にむけた機運の醸成」とあるが、明日からでも始めていただくようなことでもあり、もっと中身を噛み砕いて具体的に表現していきたい。具体化にあたっては商業者の方々に、ビジネスに関心のある方々に対してどのように働きかけていくのが課題になると思う。
- 商業者の方々に、その一番の課題である直近の事業と、少し先の将来のことを結び付けて考えていただくためには、今回のような意見交換が重要であるため、是非そのような機会もつくっていただきたい。

[事務局]

- 駅前広場と商店街との連結部に対する考え方は商店街ごとに特色が異なると思うので、それぞれに話を伺い、駅前広場にどのような機能が追加されれば商店街と連続し、盛り上がり連鎖していくのかを考えていきたい。

[委員]

- 地権者として将来に向けた再整備の検討を始めたばかりであり、周辺の動向も気にしながら検討を進めている面もあるため、今後も継続して進捗や状況を確認させていただきたい。
- 地権者の勉強会の中では、超長期的な建て替えについては異論は無いものの、短・中期的には、このまま当面使い続けるか、或いはこの際建て替えてしまうか、といった大きな2つの選択肢の中で慎重な議論が続いている。
- 地権者に建て替えありきと受け止められてしまうとボタンの掛け違いが起こることも考えられるため、市と協調しながら進めていければと考えている。

- 駅前の地権者は特にペDESTリアンデッキとの関係については関心が高く、総じて評価されている方が多い。今回の議論のように50年後を見据えた時に、どのような景観が望まれるかは検討していかなければならない。
- ペDESTリアンデッキは良い空間であり、昔は人が縦横無尽に流れ、賑わいが生まれていた。現在は、そごうの閉店等も関係すると思うが、人の流れは駅に向かう一方に集約されおり、人が多方向に行き交う様子がなくなってきた。
- 本日の資料にあったイメージが実現でき、様々な懸念が解消されれば非常に良いことである。今後も継続して話し合いに積極的に参加していきたい。

[委員長]

- 地権者を代表する委員の方々は、それぞれの組合や企業等に持ち帰り説明する重責を担われており、事務局が補足するなど、持ち帰っての説明が滞りなく進められるようにサポートしていただきたい。
- 例えばデッキを取り除いて、グランドレベルに人の賑わいをつくり出ししていく場合には、それが50年後の社会、地域にどのような効果や影響を及ぼすかということ、今のうちから議論していただくと良いと思う。
- 地権者の代表の方が持ち帰って説明されるタイミングと、市がとりまとめを公開するタイミングを、双方が理解した上で、それぞれが最適なタイミングで情報共有と発信できるように配慮していただきたい。

[事務局]

- 今後の継続という点について、まずは今回の委員会の議論や方向性を持ち帰りいただき、地権者の皆様で重ねてこられた検討にそれを追加して検討いただきたい。その後、状況や意見を改めて関係者で共有することで、全体最適が生まれていくことを期待している。
- 意見の共有のためには、まずは秋頃を目途に地権者中心の会議を開催できればと考えている。今後も継続的に年2回程度、意見交換をしていく必要があると考えている。
- また今回の委員会のとりまとめを発信していくにあたっては、委員の皆様に意見を伺いながら、市民の皆様にわかりやすい言葉で簡単に理解いただけるような資料に仕上げていく。

[委員]

- このような委員会を、大きなテーマを持って実施することは非常にいいことだと思う。
- 今後の進め方において、自分たちの権利がどのようにこの計画に関わってくるのかということを含め、地権者それぞれの勉強会の中で、どのように興味を持っていただくのが重要である。
- この未来検討委員会を次のステップに繋げ、地権者の中でこの検討や計画を深化していくにあたり、事務局や副市長に地権者の勉強会を支援していただくと率直に理解が進み、良いムードが醸成できるのではないかなと思う。

[委員長]

- この委員会での議論をうまく地権者の方々にお伝えし、前向きに検討いただけるような環境がつかれるように、市も協力していただくことを私からもお願いする。

[委員]

- 3ヶ月という短い間で、違う価値観や見方を持つ多くの主体の方々が集まり、今回のような4つの方向性やいはテーマが共有できたことは非常に素晴らしいと思う。
- パースについても、まだ完全に合意されたものではないものの、一つの時代を切り開いた歩車分離のダブルデッキを取り払い、このような非常に開放的な駅前空間が実現できるのであれば、柏がまた大きく変わるのではないかと非常に夢を感じた。
- このように多くのステークホルダー、立場の違う方々が同じビジョンを共有できており、これを具体的に実現するためには、やはり市にリーダーシップを発揮していただかなければならないと思う一方で、市に頼り過ぎると実現が難しくなるようにも思う。
- 例えば、未来ビジョンはどうあるべきか、或いは連鎖を実現すると権利者側にどのようなメリットがあるか、と

いったことを理解していかなければ実現にむけて動かないと思う。是非来年度はもう少しメッシュを細かくし、ワーキンググループに分けて権利者も参加していただくなど、実現にむけての取り組みを可視化していただけるとより自分ごととして考えられると思う。

[委員長]

- 実現のためには権利者・関係者のメリットが非常に重要なポイントとなるため、どのような形で説明し、議論の俎上に乗せていくのかを考えながら、関係者にご理解、ご協力いただくためにこの委員会とは異なる場づくりも検討していただくようお願いしたい。
- 今後の進め方については、どちらかというと俯瞰的な観点で整理されているため、特に今後2年程度の短期的な取り組みについてはもう少し解像度を高めていただきたい。

[委員]

- 本日の資料で非常にイメージが分かりやすくなったと思う。まちのブランドをつくりあげ、都市間競争に勝っていくために、こういったイメージを関係者で共有し、更に深掘りしていくことは非常に良いことである。
- 「具体的な取り組み」においては、今回の連鎖型の建て替えや広場整備に呼応する形であれば、恐らく北口の検討も進めていくことができるのではないかと思う。この全体的なまちづくりの中で皆様とどのように連携できるのかといったところを、来年度以降も引き続き深掘りをしていきたい。
- ビジョンを実現していくための議論を深めていくことはもちろん必要であるが、それと並行し、やはり事業スキームや枠組みについても検討し、両輪で推進していくことが必要ではないか。
- 自由通路や改札の実現についても、どのようなスキームになるのかを、これから市含めて深化していくことになるものと思う。
- 一方で連鎖型のまちづくりは、従前地と従後地を同時に使いながらまちの更新を進めていくことになると思うが、そうした場合の土地の保有や、その土地の使用コストなどの検討も必要になってくると思う。このようなスキームづくりを、少しずつ積み上げていければ、今回のパースやイメージの実現に繋がっていくものと思う。

[委員]

- まちづくりの方向性、4つの要素を提示いただいたが、どれも非常に重要なテーマである。今回は、評価項目に「波及効果」も入れていただけたので、駅東側だけではなく西口にも繋がる・広がる議論になると期待している。
- 明確なテーマは必要だと思う。例えば、環境や緑に関することや、カーボンニュートラルに向けた取り組みが社会から求められているため、そうした取り組みは市も避けて通れないものであるだろうし、柏市を今以上に賑やかな場所にしていくためにも、テーマを踏まえながら議論を深めていくことが重要であると思う。

[委員長]

- 駅が魅力的になり、鉄道が使いやすくなることはカーボンニュートラルの観点からも重要である。
- 市役所がカーボンニュートラルなどのテーマを打ち出す際には、鉄道や鉄道駅の役割というのを市民の方々と共有していただきたい。

[委員]

- 今回の議論のまとめに「子育て」というキーワードが入っていることは、非常に画期的である。柏の顔になるエリアにおいて、子どもや子育て世代を主役とし、地域でバックアップすることを主張する言葉になると思う。
- 「子育て支援のまち」、「子育てしやすいまち」は、「保護者をフォローしていく」ということであり、受け入れられやすい傾向があるが、あえて「子育て」と表現しているところをビジョンで示していただけると良い。子どもを客体ではなく主体として捉えてまちを考えていくというアプローチを主張していただけると良いと思う。
- 現在中高生の居場所が少ないと言われており、駅前のような商業エリアから何となく排他するような傾向があ

る。しかし未来を担う世代の彼ら・彼女らを巻き込み、自分たちにも活躍するチャンスがあると気付いてもらうことは大事な観点であるし、駅圏はそういったポテンシャルが非常に高いエリアである。

- 子どもの育ちに「群れ」と「まね」が必要とよく言われる。商業エリアや人が集まる場所は、そのチャンスが多く、上手く活用できれば、彼ら・彼女らがまちのポテンシャルに大きく影響を与えることも考えられる。
- 商店街は、声掛けや様々なやりとりの中で、子ども自身が「自分はここで育っている」という安心感を与えられる場でもあり、商圈エリアで子どもの育ちを見守る土壌をつくるような宣言が、今回のビジョンにメッセージとしてであると、非常に核心的なものになる。
- ビジョンは市民にわかりやすく、自分ごととして考えられるような、中高生でも理解できるような冊子づくりを目指していただきたい。中高生に理解できる言葉であれば、一般の市民の方々にも伝わりやすい。また、自分のアクションをメモ書きできるような部分があると、つくられた計画を説明されるだけでなく、自分がどのようなアクションを起こせるかを、主体的に考えるきっかけになると思う。

[委員]

- 地域と行政が一緒になってこそ物事は動くと考えており、来年度においても、今回のような場をしっかりと継続させていただき、関係者が同じ方向を向くことができるような環境をつくっていききたい。
- 今後、具現化・具体化していくフェーズに移っていく部分もあるかと思うが、やはり個別の事業論、個々の地権者等にとってのメリット・デメリットも含め個別の意見交換も必要と考えており、改めて足を運ばせていただく。
- どういったものがまちに必要な機能なのか、どんなまちの景色が求められているのかなどをこれからブラッシュアップしていく中で、密に意見交換しながら、議論を深めていきたい。

[副委員長]

- この3回の会議が本当に充実していたことに感激している。
- 柏は50年前の再開発のおかげで圧倒的な集客力、求心力を持ったまちに成長したが、今は陰りが見えている。柏駅周辺を中心市街地も、やはり駅前の圧倒的な集客力のある商業施設があればこそ、成立した商圈だと思う。
- ドミノ倒しのような連鎖的な開発がどのエリアまで波及するのが十分条件なのか、といった議論もあるが、少なくとも、駅周辺のこの3つの建物をやらなければ、再生の必要条件は満たされない。まずはこの必要条件を満たすことを最優先に考える必要があるのではないかな。
- 行政が覚悟を示しているなかで、やはりその3つの建物のステークホルダーの方々、きちんとあるべき姿をイメージし、むしろ地権者を説得していくようなスタンスをとっていかねば進まない話であり、それがこれからどう進めていくかを考えるうえで大切なことである。
- 能動的に理解者を増やしていくような取り組みを、急ぎ進めていく必要があると思う。

[委員長]

- 今回の議論は再生にむけての必要条件についての議論であり、周辺地域に広げる十分条件の議論はこれからのことであるというご指摘である。地権者の代表の方々には今後も重要な役割を担っていただくことになると思う。

[事務局]

- 本日欠席の委員について、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いただく。
- まちづくりの方向性について、本日で一定の共有ができたとは思いますが、せっかく共有したこの考えをどうやって実現へ繋げるかを考えることが次のステップであり、そのステップが非常に大切である。この大切なステップに向け、行政には是非とも一歩踏み込んでいただき、まちづくり条例や地区計画などに取り組んでいただきたい。
- 地権者や行政、鉄道事業者が一致団結して、新たな50年を見据えたハード面の大更新に向けた事業化を検討し、是非とも早期に実現してほしい。その上で、行政には強いリーダーシップのもと、西口を含め広い視野を持って柏駅周辺のハードの更新を進めてほしい。

[事務局]

- これまで皆様から様々なご意見を頂戴し、それらを踏まえて事務局からまちづくりの方向性や4つの目標、そこにむけてそれぞれが担う役割などを整理させていただいたが、皆様に共通・共有の認識をいただけたものと理解している。
- 次のステージに向け、今回の議論内容を各組織に持ち帰りいただき、まずは共有と意見のとりまとめをしていただくことになるが、その後は市としても足を運び、今後の進め方等を一緒に考えさせていただきたい。

[市長]

- 3回にわたり大変有意義で充実した議論を交わすことができたことに対し、改めて厚く御礼を申し上げたい。
- 今後のまちづくりの方向性と柏駅東口の未来のイメージを、皆様としっかり共有ができたのではないかなと思う。
- 第1回では、皆様が柏駅前においでられる危機感とこれからの柏駅東口の変化への期待感などについて、そして第2回では、行政の覚悟や皆様それぞれの役割などについて話をさせていただいた。
- 今後はそれらを皆様が各組織に持ち帰っていただき、地権者の皆様とどこまで合意形成を図ることができるか、ということが最も重要になってくるものと思う。
- 3回の議論を通じて、皆様とは柏駅東口の今後のまちづくりについて同じ方向を向くことができたが、これからは更に時間軸を合わせていく必要があると感じている。
- エリアをもっと広げるべきとの意見もある中ではあるが、3つの建物について考えるだけでも非常に時間も労力もかかることと思っている。その上で、既に営業されていない建物もあり、行政としても今後調整をしていかなければならないということを改めて感じた。
- 次年度以降も今回のような場を継続していくことが必要であると考えており、東口のまちづくりに関わる市の組織、人員体制を強化していくこととした。
- 今後の具体化の過程において一番大切なことは、やはり全体最適を図ることであると認識している。その全体最適を図る上で、時間軸を揃えていくために、できることから取り組むといった判断もしなければならない。
- これからの柏駅東口駅前を未来にむけてバージョンアップし、子育て世代を含む多世代のニーズが叶う、緑と潤いのあるまちづくりを実現していきたいと考えているので、今後も引き続き行政へのご協力をお願いしたい。

[委員長]

- 最後に本日の意見を整理するので、今後のまとめに繋げていただきたい。
- ① 過去2回の議論を踏まえて、今回の資料にはパースが提示されたが、50年に1度の大きな転機であり、これからの50年のまちづくりに向け、このパースで描かれている思想がどういう意味を持つのかということ、補足していただきたい。
- ② 14ページで今後の取り組みを短期と中長期とにまとめていただいたが、タイムラインを含め更に具体化し、早急に整理した上で委員・関係者に共有するとともに、タイミングを逸さないように、来年度早々にも取り組みをはじめていただきたい。
- ③ 16ページ以降の参考資料で、これまでの議論を踏まえた補足をさせていただいたが、特にもう少し広い視点や広域的、或いは長期的な観点から連鎖型をみるといった意見を踏まえ、評価項目として追加していただいた波及効果と東西連携をもっと深めていただきたい。周辺の立て替えなども含めて連鎖型の検討をすると案が大変複雑化してしまうが、波及効果や東西連携といった点での効果については、もう少し具体的に表現できないか検討していただきたい。
- ④ 是非、「子育て」といったような新たな、柏市ならではの取り組みをまちづくりのテーマとして掲げ、この東口の未来構想を取りまとめていただきたい。
- ⑤ 恐らく、市民の皆様にとってもとても関心が高く、期待されていると思われる。特にこの「東口未来」という言葉に大変期待を寄せているのではないかなと思う。今回議論した内容はハード整備が中心であったが、子どもや緑のための空間を増やすためのハード整備であるとして議論してきた。もう少し多角的な目線で未来に対しての期待に応えられるよう、また市民がワクワクするような、或いは中高生にも興味を示してもらえそうなアウトプットで構成される構想として取りまとめていただきたい。

第3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	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	三輪 律江 横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 大学院 都市社会文化研究科 教授	
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	