

④その他のご意見

No	意見要旨	回答
1	よりよい街づくりを進める一方で警察署と協力してドライバーのマナー向上にも取り組んで欲しい。	現在、市単独でのドライバーを対象とした交通安全教室は実施しておりませんが、警察署と合同で運転マナー向上を目的とした交通安全運動のキャンペーンや交通安全講習会などを実施しています。また、本取組については、広報かじわや市のホームページ等を活用し、ドライバーへ運転マナーを周知しているところです。
2	事業を進めることは賛成であるが、市が負担する費用はゼロとすべき。事業費は全て地権者や開発事業者で負担すべきである。容積率や高さ制限を優遇してそのメリットから事業費を捻出すべきである。市の財政が苦しいので公費の支出には反対。	市街地再開発事業は、不足する公共空間を生み出し防災面など地域の課題を解決しつつ都市機能を更新していく事業であり、本再開発事業の推進は、柏駅前課題についても改善を図る機会と捉えております。また、市の活力を将来にわたって維持・向上させていくための重要な事業として、市としましても円滑に実施できるよう、適切な支援を実施してまいりたいと考えています。 市街地再開発事業の一般的な仕組みとしては、保留床処分金、補助金、公共施設管理者負担金によって事業費が賄われる形となります。今後、新型コロナウイルス感染症対策や社会経済情勢の推移、再開発準備組合の動向、市の財政状況等を踏まえながら検討していくことになるものと考えていますが、本事業が円滑に実施できるよう、事業費の抑制と平準化を図りながら、適切な財源確保、健全財政の維持を図ってまいります。
3	交通政策課が土木なのはなぜか。都市計画は建設、特にベトナムにとっては住宅地の整備計画が交通政策と中心市街地整備計画と共に考えていかないと市街地同士の間に行き来があまりなくなりそうに思える。	本再開発事業とあわせて西口駅前交通広場の課題解決を図っていくことから、交通政策の担当課である土木部交通政策課と市街地再開発事業の担当課である中心市街地整備課とで密な連携を図りながら、計画を進めていきたいと考えています。
4	東口の再開発（パレット柏）では図書館が期待されていたが、実現しなかった。東口に対して、西口には文化施設が少ないので、こちらにも何らかの文化施設をぜひ計画してほしい。	市としましても文化施設の導入は、さらなる来街者の増加が見込まれ、中心市街地の賑わいの創出に寄与するものと考えています。そのため、柏駅前が魅力的で居心地の良い空間となるよう、文化交流機能の導入の検討を準備組合に求めてまいります。
5	・西口本通りのトランジットモール化（一般車両の進入禁止）を行うとともに、まちなかウォークブルを促進し歩行者専用空間として欲しい。 ・このエリア全体に、通りの解放感の向上のため建物1階部分（グランドレベル）のうち歩道に面する壁面を透明にする規制（たとえば壁面の7割）を導入して欲しい。（アメリカ サンフランシスコ、シアトル、ポートランドで導入され、人口増などの好結果が報告されている）	西口本通りは、本再開発事業の計画区域内ではありませんが、その使い方や規制については、今後まちの関係者の方々と協議が必要であると考えています。また、壁面規制のご意見につきましては、柏市景観計画に基づき景観に配慮したまちづくりを進めるなかで、今後の参考とさせていただきます。
6	・J R 柏駅北口の新設とダブルデッキの拡張について J R 柏駅から再開発エリアへのアクセスを容易にするためにJ R 柏駅における新しい出口（北口）の設置を希望します。また、東口エリアからの歩行者の移動がスムーズにできるようダブルデッキの拡張を希望する。 ・再開発エリアにおける商業施設について スーパーマーケットなどの生活利便性の高い施設や、柏の葉キャンパス駅前の「KOIL」のようなワークスペースの設置を希望する。	J R 柏駅北口の新設につきましては、そごう跡地利用を見据えると、J R 敷地を占有している北口自由通路が東西連絡において重要性が高まると想定されることから今後、J R 東日本との協議も視野に入れながら、街全体として東西方向における歩行者の回遊性を高める方策を検討し、駅周辺の魅力あるまちづくりを進めてまいります。 商業施設のご意見につきましては、準備組合にお伝えします。
7	施設計画（案）で、道を挟んだ反対側に住宅棟を3棟の必要性はあるのか。まず、この3棟も建設された場合柏一小の児童数は明らかに増加し、現在の校舎だけで児童をうけいられるのか。また、現在の学区範囲を一時的に変更という事態にはならないのか。 そして、高層住宅が学校向かい側にあると住宅から学校が丸見え特に、現在の位置からすると学校プール施設が見えてしまう可能性を想像してしまふ。児童の水着姿を興味持つ大人がいる不安があり、住宅棟を学校が見える位置にあるのは反対。	住宅棟のご意見に対する準備組合の考えにつきましては③-19でお示ししたとおりです。 小中学校の配置や学区、学校施設に関する事項につきましては、市と市教育委員会が協議の上、市教育委員会が最終決定いたします。再開発事業に伴う児童生徒数の増加やその他生じる影響等については、早い段階から市教育委員会と共有を図るとともに、市教育委員会が適切に判断できるよう連携してまいります。 また、住宅棟の位置など具体的な内容については、再開発の施設計画案がある程度整った段階で、準備組合及び教育委員会と協議を進めてまいります。
8	現在、再開発エリアで私設科学館を運営している。徐々に来館者数も増え、また柏市内はもちろん、都内や埼玉、茨城や南房総、横浜など広く各所から来館いただいている。地域の方々にとっても、最新の科学に触れられる貴重な場と自負している。 ぜひ、再開発後の街にも科学館の機能が実装されることを期待している。必要であれば協力は惜しまない。	商業施設のテナント構成については今後検討を行っていく項目となりますが、参考意見として準備組合にお伝えします。市としましても、持続可能な柏のまちづくりの推進に向けて、魅力的なコンテンツの集積等について十分に検討する必要があると考えております。 また、区域内で営業している方々の営業継続先等については今後施設計画や工程計画の進捗とあわせて、準備組合よりご案内させていただく予定と聞いております。
9	ただただ新しい施設をつくるだけではなく、すでにある小さな飲食店など、柏の歴史を担う商店の閉店を避けるよう、雰囲気を保った商業施設を希望し、それらの小商店が経営を継続できる施策を同時に行ってほしい。	商業施設の営業継続は、法人の考え方や再開発後の営業についてもその時の経済状況を加味した個々の判断となるものと認識しているところですが、駅周辺の趣を残しながらの新たな賑わいや魅力あるまちづくりを進めるための重要な要素であると考えます。
10	西口のマツキヨから元うららへの横断歩道、歩行者が多い。東武バス、自家用車も横断歩道の人の多い中で、人の切れ間がないとなかなか進めないで困る。	「②柏駅西口駅前交通広場について」でお示ししている通り、あさひふれあい通りとデッキを結ぶエスカレーターを増設するとともに、歩行者と車両の動線が交錯している西口本通りの横断歩道を廃止し、歩行者動線の安全性と利便性向上を図ってまいりたいと考えています。
11	再開発に併せて西口と東口を渡る歩道橋も整備直して欲しい。その際に自転車、車椅子、ベビーカー等により気軽に東西の行き来がしやすいようエレベーターを設置してもらえると嬉しい。また柏第一小学校の周りの横断歩道で信号のない箇所があるので、子供達の安全のためにもつけて欲しいと思う。子供たちが走っていて危ないと感じることがよくある。再開発を楽しみにしている。	準備組合では、本再開発事業に伴い、面的に広がる賑わいを作り、まちの回遊効果が創出されるよう、東口から西口の末広あけぼの線（高島屋フラワー通り）に向けて新しい人の流れを作るためにデッキレベルで人の通行が出来るようにし、末広あけぼの線（高島屋フラワー通り）に設ける交流広場や柏第一小学校前で地上に下す動線を整備する計画を検討しています。また、敷地内にはエレベーターやエスカレーターを設置し、駅周辺のバリアフリー化を進めていく方針でこの動線の整備によって安全に北側エリアへアプローチすることができるよう計画を検討しているところです。
12	水の循環型再利用方法 再開発事業区域内の商業施設、住宅等のトイレなど（飲用以外）の配水は雨水等を再利用することを検討してほしい。	貴重な水資源を確保していく観点からも雨水等の利用は重要と考えておりますので、関係法令・基準に照らしながら、環境配慮の中で検討するよう準備組合に申し入れます。

<p>13 本計画では住居等 3 棟が建てられる計画であるが、柏駅周辺は保育園入園の保留が多い地域であるので、需要増を見込み、新規の保育園の開設が必要ではないか。場合によっては商業施設の中や住居棟に設けることも考えられるし、施工業者に保育園の義務付けるなどしてもよいのではないかと。 また第一小学校の通学対象地域が変わることも予測されるが、この計画により影響が出る地域の住民には丁寧な説明が必要である。 また商業施設には、周辺住民もメリットを感じられるような教育施設（図書館等）も取り入れて欲しい。</p>	<p>市としましては、再開発事業に伴い児童数の増加が見込まれることは認識しています。当該事項に対する対応については、準備組合に検討を求めていくとともに、市の関係各課とも連携を図りながら協議してまいります。あわせて、当該事業における具体的な施設計画案が整った段階で、柏第一小学校を始め影響が生じる区域の住民の皆様に対し、出来る限り早期にかつ丁寧な説明を行うよう、準備組合へ対応を求めてまいります。</p> <p>柏駅前が魅力的な居心地の良い空間となるよう、様々な用途や機能の導入など、準備組合に検討を求めてまいります。</p>
<p>14 ①、②（①-7、②-7）でも述べたが、市はこの再開発事業全体に対して、補助金や公共施設取得に対する負担金をどの程度用意し、その財源はどうなっているのか、今の試算でかまわないのでご教授願いたい。負担の話があって事業の是非が判断できるものとする。 その上で、再度、市民に意見を聴くべきと考える。</p> <p>現在、コロナウイルスの影響が様々な方面に及んでいる。その中で、2点意見を述べさせていただきます。</p> <p>意見募集には「市としても、駅周辺で抱える課題を解決できる絶好の機会と捉え、当再開発事業に合わせて柏駅西口周辺に歩行者が歩きやすい道路の整備や交通広場、交流広場など公共施設を整備し、柏駅の玄関口として相応しい良好な都市環境の創出を図っていきたく考えています。」とあり、資料にはスケジュール予定が示されているが、現時点で、着手すべき事業であるのか、大いに疑問である。ウイルスの感染対策や中小飲食店の支援など優先すべき課題が多くある現状では、今、意見公募を行い進める事業ではないと考える。</p> <p>次に、コロナ禍により経済状況が極めて不透明ななかで、進める事業とは考えられない。パンデミックの影響はリーマンショック以上の全世界的な不況をもたらし、10年以上の長期に及ぶことが懸念されている。日本の経済自体が大きく縮小し、不動産価格が低迷し、市内でも小売業の将来性が見込まれない中で、保留床の処分など含め当該再開発事業が成り立つのか疑問である。（成り立つのであれば根拠を提示してほしい）途中事業が困難に直面した場合、さらに破綻した場合、市はどのように対応するのか。そのための税の投入や保留床の市の買取などあってはならないと考える。</p> <p>一権利関係者として、昨年11月26日同事業準備組合の「検討状況報告会」に参加した。その中で、「従前宅地評価」なる資料が配布されており、それに関して「適切な評価がなされていないのでは」と準備組合に話しているところである。 市としても、事業に際しては適切な資産評価が行われるように指導してほしい。 特に駅前企業などの権利関係者は面積も大きく地価も高いので、その評価は全体の保留床の確保に大きく影響するので、情報（評価の根拠となった個別の土地の補正係数などを含めて）の開示が必要と考える。</p> <p>上記意見に関して「従前宅地評価」では柏市道第50214号線、柏市道第50212号線が、登記されている土地として権利変換の対象となっているとの説明を受けた。この土地（市道部分）の清算はどうなるのか。再開発事業での市の公共施設への負担は事業後の評価と事業前の評価の差額と考えるが、当該市道の資産については、市は権利を放棄するのか。そうすると、市道＝市の公共財を市が正しく管理していたのか問題になると思うがどうか。</p> <p>市のホームページにはこの意見照会が、パブリックコメントのページにない。（10月27日現在）。一方で、「柏駅西口北地区に関する公共施設と施設計画（案）について市民意見募集を実施します」のページの「提出方法」には「本パブリックコメント」とある。この「意見募集」はどのような位置づけなのか、教えてほしい。 広く市民の意見を募集するのであれば、パブリックコメントのページに掲載すべきと考える。また、パブリックコメントの結果（「意見の概要」と「市の考え方」）は公表されるのか。</p>	<p>補助金については、①－7及び①－8でお示したとおりです。</p> <p>本事業の推進は、柏駅前が抱える課題について改善を図る絶好の機会であることから、事業費の抑制と平準化を図りながら計画的な財政運営に努めてまいります。</p> <p>準備組合は、事業協力者の専門的知見の助言を得ながら、関係機関や地権者と協議を重ね、施設計画を進めており、今後も新型コロナウイルス感染症による社会構造の変化も見据えながら事業の成立性の担保を図りながら推進していく方針です。開発については長期にわたることが予想されるため、現時点から検討を進めることは必要であると考えています。</p> <p>④－2でお示しているとおり、市としましては新型コロナウイルス感染症対策や社会経済情勢の推移、再開発準備組合の動向、市の財政状況等を踏まえながら検討していくことになるものと考えていますが、柏市の活力を将来にわたって維持・向上させるためには事業の推進も重要であることから、必要な事業については実施できるよう、適切な財源確保、健全財政の維持に引き続き努めてまいります。</p> <p>市としましては、不動産鑑定士による鑑定評価が適正に行われているか確認し、また、準備組合に対し、法の規定や公的な損失補償基準等に基づいた適正かつ公平公正な評価を行うとともに、地権者の皆様へ丁寧な説明が行われるよう、指導してまいります。</p> <p>都市再開発法では、「公共施設の用に供されている国、地方公共団体その他政令で定める者の所有する土地以外の土地」は全て「宅地」となります。柏市道第50214号線、柏市道第50212号線の土地所有者は私人であるため、都市再開発法上は宅地として扱われ、権利変換の対象資産となります。</p> <p>準備組合では、組合が実施した近隣への説明会でいただいたご意見と合わせ、事業の成立性を踏まえながら、まちの魅力や活力につながる計画を検討しています。そのため、交通広場や交流広場など、公共性の高い施設整備につきましては、多くの市民の方々が意見を伺うため、市が市民意見募集を行いました。なお、本再開発事業は市の事業ではないため、パブリックコメントではなく市民意見募集とさせていただきます。「提出方法」については、ホームページ掲載当初、誤記載があったため10月14日に修正させていただきました。申し訳ございません。</p> <p>なお、市民意見募集の意見と市の考え方につきましては、本公表のとおりです。</p>
<p>15 全体を閲覧した。しかし金額の記入がなく抽象的である。具体的な金額を提示してほしい。全体の予想金額・柏市の負担額・想定工事期間等を知りたい。今年～来年等、新型コロナ感染症対策を急がれる時、市立病院の充実と従来からの要望の新築工事が先発ではなかったのか。</p>	<p>現時点の見込みとして、再開発事業費（概算）、市の負担額については、①－8でお示したとおりです。想定工事期間は段階的な工事となることから工事中から約10年要する見込みです。詳細につきましては、準備組合から今後、資金計画（案）を含む事業計画（案）が示されましたら議会等を通じてご説明してまいります。</p> <p>また、市立柏病院につきましては、柏市健康福祉審議会から示された建替えの前提条件のひとつである病床利用率の目標について、昨年度までに目標を達成することができなかったことから、引き続き、救急対応や小児科の充実など市立病院の担うべき役割を果たしながら、経営改善に向けた取組みを進めています。なお、現在、新型コロナウイルス感染症が流行しているため、まずは感染症対応に注力し、感染症の収束後、経営改善の取組み内容を確認した上で建替えについて判断してまいります。</p>
<p>16 この開発にいくら税金が投入されるのか教えて欲しい。この開発を進める前に市民のために出来る施策が沢山あるように思う。市民活動支援のための公民館、近隣センターの増設や建て替えを急いで欲しいと思う。2階建て近隣センターの場合などは足の悪い人は階段が上がりず大変困っている。開発の順序が違うと思うのでこのまま進めるのには反対する。</p>	<p>本再開発事業に係る負担額については①－8でお示したとおりです。詳細の金額につきましては、準備組合から今後、資金計画（案）を含む事業計画（案）が示されましたら議会等を通じてご説明してまいります。市としましては、柏市の活力を将来にわたって維持・向上させていくための事業の推進も重要であることから、市として必要な事業については実施できるよう、適切な財源確保、健全財政の維持に努めてまいります。</p> <p>御意見をいただきました中央公民館を有する教育福祉会館につきましては、部屋構成の見直しによる多様なニーズへの対応や、段差の解消や車椅子対応トイレの整備といったバリアフリー化も実施し、教育と福祉が融合した誰もが利用しやすい共生型施設として令和3年1月のリニューアルオープンを予定しています。</p> <p>また、近隣センターの増設、建て替えにつきましては、公共施設等総合管理計画等に基づき対応してまいります。</p>

<p>17 緑豊かというからには、街路樹程度の整備ではなく面としてくつろげる空間にするべき。</p>	<p>この再開発事業では、①－３でお示しているとおり、区域内の随所に、多様な緑化が検討されており、柏駅前不足している広場と緑が一体的に整備される計画となっています。この計画により柏駅前エリアを市民や来街者など幅広い世代の人々が行きかう新たなにぎわいの創出と緑豊かな、くつろげる空間を生み出す交流拠点形成を目指してまいります。</p>
<p>18 柏市の財政規模から、今回の高層マンション関連予算は大規模であり、その予算の投入で暮らし、生活関係の予算に大きく影響し減額されることが危惧される。いまコロナ禍のもとで性急で大規模な開発は憂慮すべきではないか。今やるべきは、高齢者社会に対応した交通整備（コミバス）、市民病院建て替え、コロナPCR検査などを重点的に強化することを望む。</p>	<p>④－２でお示したとおりです。</p>
<p>19</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画の全容を明らかにして、住民説明会を開いてほしい。 ・駅前の開発より市立病院の建て替えが先ではないか。 ・高層階のタワーマンションが3つも必要か。 ・多額の税金を使うのは納得できない。 	<p>今回の「市民意見募集」は、柏駅西口北地区再開発事業で柏駅西口駅前が大きく変わることから法定手続きによらない任意の意見募集として、市民の方々に現段階で準備組合から提示されている計画（案）を基に公共公益施設の情報を示し、意見募集をしたものです。</p> <p>一方、準備組合は都市計画提案に向けて施設計画の検討を続けており、現時点では合意形成がなされていないことから、市主催の説明会を開催するタイミングではないと考えております。</p> <p>市立柏病院のご意見に対する市の考えにつきましては④－１５でお示したとおりです。 住宅棟のご意見に対する準備組合の考えにつきましては③－１９でお示したとおりです。 税金についてのご意見に対する市の考えにつきましては、④－２でお示したとおりです。</p>
<p>20 柏一小側の日当たりや景観への影響はどうなるのか。場所がらどうだろうと仕方ない部分はあると思うが、ある程度示したほうがよいように感じる。貴市と準備組合様の事業成功を心よりお祈り申し上げます。</p>	<p>市は事業による日影や景観などの影響について計画を進める上で重要な事項であると認識しています。準備組合において住宅棟の施設計画が固まり、土地建物の権利者の合意形成がある程度整った段階で、柏第一小学校及び影響のある区域の住民の皆様に対し、説明並びに必要な協議を行うよう、準備組合へ対応を求めています。</p>
<p>21</p> <p>全体として、柏駅西口を再開発することは賛成である。一方でもう少し議論が必要な箇所もあるのも事実で、要件、課題などが市民にわかりにくい部分があるので、そこも含めてオープンに議論の場を設けていただけたらよいと思います。私個人としては、柏駅の北口改札を創設していただき、乗り降りしやすくなるように整備を進めていただけたら助かる。整備するにあたって、周辺の商業施設の誘致なども行っていただくことで、より街が活性化されるように思う。</p> <p>ぜひ、より良いまちづくりを目指して建設的な意見交換をしていただき、納得できる、そして今後も住みたいと思えるまちづくりを目指して進めていただけたら幸いです。</p>	<p>今後、準備組合より、施設計画案に基づく都市計画提案が提出されましたら、その提案に基づき柏市原案の作成が行われます。その後、柏市原案の説明会・法定縦覧等を経て都市計画決定が行われます。都市計画決定から1年程度で、準備組合は組合設立と事業計画認可に向けて詳細な施設計画と資金計画を検討していきますが、その中で準備組合による説明会が行われるものと認識しています。</p> <p>北口改札の創設のご意見に対する市の考えにつきましては、④－６でお示したとおりです。 市としても、今回いただいたご意見やご要望を踏まえ、市民の皆様にご満足いただける、本市の持続的な発展につながる事業を推進してまいります。</p>
<p>22</p> <p>1 情報の全体的公開を 柏駅西口北地区に関する公共公益施設と施設計画（案）について市民意見を募集しているが、施設計画（案）がほとんど明らかにされていない。市民に知らせないで意見を募集し、しかも求める意見は公共公益施設に関するものに限定し、施設計画に関するものは準備組合に取り次ぐだけである。こうした意見募集のあり方は民主的な手続きと情報公開を軽んじるものといえる。</p> <p>もともと施設計画（案）は市が主導してつくられたものではないのか。それが準備組合が設立されたときに、「計画」は準備組合案件になり、市民に情報が非公開となった。しかし、市はその矛盾に気が付き、準備組合が計画している商業施設やその他の施設整備（案）について指導していきとした。まず再開発の全体計画を明らかにし、市民の意見・要望を聞くことは不可欠である。</p> <p>2 説明会の開催と広報で周知を 情報公開の仕方はいろいろありますが、「計画」の全体と財政計画も明らかにしたうえで、市民の疑問に答え、意見を聞くために、ぜひ説明会を開催してほしい。提出した「市民意見」の扱いだが「市民意見」は整備課だけで議論されるのか、問題ごとに、市の該当部署や市議会の委員会で議論されるのか、また、意見により、再度その問題点に応じ、さらに意見書を求めたり、説明会を開催するのかが不明。その点を明らかにしてほしい。</p> <p>あわせて、西口北再開発事業「計画」だけに絞った広報を作成し、「計画」全体を公開し、市民の意見・要望に対し、市としての対応を定期的に明らかにすることが必要と考える。</p> <p>3 提案されている「公共公益施設」計画の根拠の開示を 「道路や広場」計画策定の根拠は… ①通行車両や歩行者数などの現在数と「計画」による予測数が提示されていない。とりわけ、タワーマンションや大型商業施設、医療施設、教育施設などによる影響が全く示されていない。また、国道6号線の交通に及ぼす影響も示されることが重要。 ②近年、大地震や風水害が発生しており、その場合の「道路や広場」に与える影響調査はきちんと行われているのか。その結果を公開することが必要。また、新型コロナによる経済や社会生活などの変化はどの程度見込んでいるのか、明らかにしてほしい。</p> <p>4 施設計画（案）についても、十分な情報公開を 安易に人口増・タワーマンションでいいの。不十分な情報だが、3棟の40階前後のタワーマンションを建てると聞いている。なぜ駅前の一等地にタワーマンションなのか。しかも1000戸を超えて造るのか、説明してほしい。タワーマンションの建設はさまざまな影響をもたらす。環境への影響（景観、風害、日照など）、社会的影響（産科・婦人科、保育園、小中学校など）、地震、風水害、停電などの対策、そして交通機関の混雑対策、さらに柏市の他地域の人口に与える影響は十分に検討されているのか、明らかにしてほしい。</p>	<p>柏駅西口北地区市街地再開発事業につきましては、準備組合主導による検討が進められており、準備組合において8月に近隣住民と検討区域内事業者の方が対象とした説明会を開催し、検討中の施設計画（案）や今後のスケジュールについてご説明するとともに、その時にいただいた多数のご質問についてはその場で回答されています。</p> <p>一方、市は準備組合が検討を進めている公共公益施設と施設計画（案）の概要について、10月中旬から約1ヶ月間、市民意見募集を実施し、現在、お示しできる可能な限りの情報提供に努めているところです。 なお、説明会や市民意見募集の中でいただいたご意見につきましては、事業の成立性等を踏まえながら、まちの魅力や活力向上につながる施設計画（案）が準備組合で検討されるものと考えています。</p> <p>説明会のご意見に対する市の考えは、④－１９でお示したとおりです。また、準備組合は今後、地権者の意向や、柏市が実施した市民意見募集で寄せられたご意見等を踏まえながら、計画検討を進め、地権者の合意形成を順調に進めた場合、令和3年度の春頃に都市計画提案が実施できるものとしてスケジュールを予定しています。</p> <p>なお、都市計画決定をした以降も、準備組合は将来における住宅・店舗等の需要を見据えながら、より具体的な施設計画について、更に検討を進めていくことになります。市としては、本再開発事業の進捗につきましては議会等で都度報告してまいります。</p> <p>本再開発事業による通行車両や歩行者数等の増加等の影響につきましては、再開発の施設計画案がある程度整った段階で、準備組合と協議を進めてまいります。また、災害の場合の「道路や広場」に与える影響調査は実施しておりませんが、交流広場は一時的な帰宅困難者の受け入れの場として想定をしています。</p> <p>また、新型コロナウイルスによる経済などの変化につきましては、本再開発事業の着手は、権利者の合意形成が順調に進んだ場合でも約4年以上先であることから、新型コロナウイルスを含めた様々な影響を検討する中で、計画検討を進めるよう、引き続き指導・助言してまいります。</p> <p>住宅棟のご意見に対する準備組合の考えにつきましては③－１９でお示したとおりです。 小中学校の配置や学区、学校施設に関する事項につきましては、市と市教育委員会が協議の上、市教育委員会が最終決定いたします。再開発事業に伴う児童生徒数の増加やその他生じる影響等について、早い段階から市教育委員会と共有を図るとともに、市教育委員会が適切に判断できるよう連携してまいります。 また、住宅棟の位置など具体的な内容については、再開発の施設計画案がある程度整った段階で、準備組合及び教育委員会と協議を進めてまいります。 また環境への影響につきましては、準備組合に対し、シミュレーション等の検討を実施させ、日影や風害等の影響を把握していくとともに、関係法令を遵守した計画となるよう指導してまいります。 社会的影響につきましては、再開発の施設計画案がある程度整った段階で、準備組合と協議を進めてまいります。</p>

<p>5 税金の投入は熟慮の上で 今回「意見募集」として提示された柏市の資料では、事業費総額が1100億円～1200億円と発表された。しかし同資料には事業総額しか示されていないことは重大な問題である。国と柏市の補助金は最大で240億円（2020年9月市議会答弁）、道路等負担金が109億円（負担金については説明なし、「平成27年度柏駅西口北地区事業化推進委託報告書」から試算した数字）、合わせて両者の税金投入額は349億円前後となるものと思われる。そうした財政支出規模についても明確にして「意見募集」すべきではないのか。 コロナ禍で検査、予防、医療の体制整備、営業補償、雇用対策などが必要とされている。また、市立病院の建て替え、ミニバスの運行、補聴器への補助、など市民要求が目白押しである。そのときに、マンションを中心とする再開発事業に巨費を投じることに、市民は疑問を感じている。</p>	<p>準備組合が実施した説明会において当計画の再開発事業費（概算）は、約1100億円～1200億円と示されたことから同資料に記載させていただきました。しかしながら、この金額は事業者が延べ床面積（25万平米）の開発規模をもとに、事業協力者・コンサルタントの経験・他事例を参考に、概算で積算していることから精度が高いものではないこと、また、都市計画道路等に要する公共施設管理者負担金については、都市計画提案時に準備組合が算定した概算額が示されることになることから令和2年10月時点では財政支出規模については記載していません。 本再開発事業の推進は、柏駅西口駅前が抱える課題について改善を図る機会であり、市の活力を将来にわたって維持・向上させるための重要な事業であることから、市としても円滑に実施できるよう、適切な支援を実施してまいりたいと考えています。</p>
<p>23 交通問題は大切であるが、コロナがある現在、今すぐ決めるのはどうかと思う。コロナがおさまって経済が回復してから検討するのがよいのではないのか。</p>	<p>新型コロナウイルスによる経済などの変化につきましては、本再開発事業の着手は、権利者の合意形成が順調に進んだ場合でも約4年以上先であることから、新型コロナウイルスを含めた様々な影響を勘案する中で、計画検討を進めるよう、引き続き指導・助言してまいります。</p>
<p>24 高島屋の建物に税金を使うのは反対。自前でやるべき、倒産や柏から撤退したらどうするのか。デパートの時代ではないと思う。コロナ前の計画は立ち止まって見直すべきと思う。旧そごう跡は？反省はないのか？</p>	<p>③－18でお示したとおりです。</p>
<p>25 これだけ大きい計画なのに、市民全体への説明会などが開かれていないのはおかしいと思う。膨大な計画なので、絞っての意見を述べる。45階マンションが3つという東口のが27階だから5倍の人数が入ることになる。第一小学校は受入れ可能か。保育所、幼稚園も同様である。医療や駐車場・駐輪場も、さらに日常の買物は？毎日「高島屋」ではありませんまい。災害対策も心配、柏の梯子車は何m対応か。高島屋を引っ込めさせるのなら、全面的な建替になるのか、それは市の負担なのか。 東口バレットの時、市立図書館が入るとの話だったが実現しなかった。本当に市民に必要な施設などがここにどのくらい入るのだろうか。「緑」というコンセプトも20～30本の木を植えて「緑豊か」とはならない。コロナの今、再考を。</p>	<p>この再開発事業では、①－17でお示しているとおり、新たな魅力を備えた複合施設やイベント等が企画できる広場空間が整備され、新たな柏駅西口のシンボルとなる空間が整うこととなり、柏駅前エリアを市民や来街者など幅広い世代の人々が行きかう新たなにぎわいの創出と豊かな空間を生み出す交流拠点形成を目指してまいります。 また、本事業の実現により不燃化・耐震化された共同建物や広場を整備することによるまちの防災性能の向上や幅員のある道路による災害時の安全、避難経路の確保、火災時の延焼防止効果が確保される計画となっています。 なお、説明会、児童数の増加、高島屋のご意見に対する市の考えにつきましては順に④－19、④－13、③－18でお示したとおりです。</p>
<p>26 柏市の財政、福祉など生活に直接密着したものに使用してほしい。優先順位がまちがえている。</p>	<p>④－2でお示したとおりです。</p>
<p>27 柏の全市民に関係することなので各町会で説明会を開いてほしい。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－19でお示したとおりです。</p>
<p>28 本件再開発に反対するものではないが、本件再開発工事に伴う解体や開発および新築工事に伴う振動・騒音等が小学校児童の教育活動の妨げとなることを懸念しており、適切な対策や説明を求める。 さらに、上記再開発工事の着工に際し、学校児童の通学路変更が予想されるが、通学路の安全性が低下したり、児童の通学距離が長くなったりしないようにすることへの配慮、当方が必要と考える箇所（通学路上及び本校正門前・東門前等）には安全誘導員を配置、事前の個別説明や協議など、適切な対応を求める。仮に、未広周遊線を挟んで学校と反対側に計画されている住宅棟まで柏駅西口からのペDESTリアンデッキが延伸されるのであれば、学校へのアクセスを考慮した適切な位置に階段等を配置し、本デッキ上を通学路とすることも一案であると考えている。 また、学校は、ちょうど本件再開発の事業期間において、行政内の計画では建替え時期を迎えるようであるが、本件再開発ではかなり多くの住宅が供給されるようなので、公共施設でもある本校の本件再開発を踏まえ建替え等を一体的に検討されることがよいと考える。なお、これらの見直しについても、適切に情報開示や説明を行うべきであると考えている。上記の本件再開発エリア内の住宅棟に共働きのファミリー世帯が相当数増えることが想定されるため、学校に設けられている子どもルーム（学童）における需要急増に対応できるだけのキャパシティを建替え時、または本校外の再開発エリア内での手当等を検討いただく必要があるのではないのか。</p>	<p>工事による騒音・振動につきましては、事業者に対し、関係法令を遵守させるとともに、歩行者や各種車両の通行等、周囲に与える影響を最小限とし、安全に配慮したものとよう、指導してまいります。 工事期間中における柏第一小学校の通学路につきましては、市教育委員会と学校において適切に判断してまいります。そのためにも、計画が整った段階で速やかに市教育委員会等と情報共有を図るとともに、通学路の安全対策につきましては、今後具体的な計画を進める中で、市教育委員会とも連携を図りながら、準備組合と協議してまいります。 柏第一小学校の校舎の整備につきましては、柏市立学校施設個別施設計画において、令和8年度から令和17年度の間に全棟を対象として建替えを行うことが位置づけられています。一方、本再開発事業の工事着工は早くとも都市計画決定から3年後の令和6年度の予定となっています。市としましては、このような計画期間に加え、再開発事業に伴う児童数の増加等も踏まえ、柏第一小学校の整備計画が適切に進められるよう、市教育委員会を始め市の関係課と十分連携してまいります。 区域内での手当の検討の件につきましては、再開発の施設計画案がある程度整った段階で、準備組合と協議を進めてまいります。</p>
<p>29 将来の北口開発やそごう跡地の開発も視野に入れて、柏駅一帯の価値を高めるつながりのあるプランを期待している。</p>	<p>北口改札やそごう跡地の開発については、まだ具体的な内容は未定ですが、市としても本再開発事業に相乗効果をもたらす、柏駅全体が活性化するよう、各事業者と協議しながら進めてまいります。 なお、柏駅周辺のまちづくりについては、公民学連携で組織された柏アーバンデザインセンター（UDC2）が活動しており、2018年7月に「柏セントラルグランドデザイン」が作られました。その中には、柏の20年後の将来を見据え、4つのテーマと15の戦略が示されており、市としてもそれを尊重してまちづくりを進めています。 西口北地区の計画においても、この「柏セントラルグランドデザイン」の内容を活かして柏駅一帯の価値向上に繋げていきます。</p>
<p>30 施設計画案について 高層の住宅3棟の計画に関して4点 1 気象レーダーへの影響についての検証は行っているのか。東口に高層住宅が1棟建ったところから天気予報のレーダー画面に1本の線が入り、もう1棟建ったところからはその線が2本になった。 2 高さはどのくらいを想定しているか。もちろん下総基地周辺に課せられている高さ制限の範囲内だと思うのだが。 3 小中学校の配置や学区変更についてはどのように考えているのか。 4 タワーマンションを想定しているようだが、住人の皆さんの駐車場の計画はどうしているのか。3棟もあると立体駐車場くらいは必要だと思う。</p>	<p>準備組合の計画では、住宅棟の高さは40階前後を想定していると聞いています。いただいたご意見につきましては、準備組合に対し、シミュレーション等の検討を実施させ、その影響を把握していくとともに、関係法令を遵守した計画となるよう指導してまいります。 小中学校の配置や学区に関する事項につきましては、市と市教育委員会が協議の上、市教育委員会が最終決定いたします。再開発事業に伴う児童生徒数の増加やその他生じる影響等について、早い段階から市教育委員会と情報共有を図るとともに、市教育委員会が適切に判断できるよう連携してまいります。 住宅棟については、駐車場の附置義務はありませんが、市としましては、駅前という立地でありながらも住人の方々の駐車場の確保は必要であると捉えています。今後、具体的な施設計画をまとめていく中で、準備組合に検討を求めてまいります。</p>

31	<p>建築・街づくりを学ぶ大学院生として、柏第一小学校のOBとして僭越ながら意見を申し上げます。柏市の発展の象徴・融和の象徴でもある一小通り(野馬土手)を遊歩道や生活道の形で継承し残して頂くことは出来ないか？</p> <p>・柏第一小学校から駅まで続く野馬土手に関して 小学校前から駅に至る一小通り。あそこは野馬土手で、千代田村と豊四季村の境として機能していた。明治になり両村が費用出し合って村境に柏第一小学校が置かれ、その後いち早く商店街が作られその後柏駅も置かれた。</p> <p>こうした柏のルーツを辿れる貴重な史跡としての側面だけではなく、柏が融和・協力の下で成長してきた事を示す場所として、また市民からも愛され場所の記憶が蓄積されている場所でもある。</p> <p>また、鉄道の敷設により分かつづらくなってしまっているが、旧そごう側の道に野馬土手は続いており、西口北側開発に留まらずそごう側の開発とも文脈を繋げることも可能ではないかと考えている。開発コンセプトの一部として一小通り(野馬土手)の継承を添える事でエリア価値・ひいては市全体価値の向上に資するのではないのか。是非ご検討いただけると幸いです。</p>	<p>地域の歴史や文化遺産については、価値を見出し地域の財産として継承すべきものと考えます。一方で、準備組合では、駅へのアクセス性やまちの回遊性の向上を図りながら、歩行者と車の動線を分離した安全性の高い、都市計画道路やデッキ等による、新たな歩行空間の整備を検討しています。そのため一小通りの様な既存の道路を残すのは難しいと考えておりますが、何を継承できるかを検討してまいります。</p>
32	<p>タワーマンションについて 要は柏市民の税金（補助金）がどのように利用・活用されるかについての意見である 道路、公共施設に補助金が投入されることについては全く異論はない。しかしながら、どうも再開発事業でのマンション住居建設では、住居代金の一部（具体的には住居の共用部分）に補助金が充てられるという話を聞いた。</p> <p>もしそうであれば、多分駅前のマンション住居を購入できる人はある程度の高額所得を得ている人々であると思われるので、そのような人々の住居購入資金に補助金が投入されることには、反対である。一般庶民は、皆補助金なしに住居を購入していますので。</p> <p>また、私の上記疑問を別の言葉で表現すると、仮にタワーマンション建築に補助金が投入されるとすると、地権者はマンション建築代金の一部を補助され利益を得ることになる。駅前一等地を所有するという偶然性で豊かになることまでは人間の運・不運の問題として気持ちを整理することが可能ですが、税金によって更にそれ以上の利益が地権者に生じることには納得ができない。 特に土地私有制度のために様々な格差が生じている社会において、土地所有が有利になるような税金投入は許されないとされる。</p> <p>私の上記理解は間違っているのか。私の間違いであれば良いのだが。</p>	<p>国の補助金要綱では、再開発事業の整備に係る調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費など、費用の一部を補助対象としていますが、柏市では、住居の共用部分は補助対象経費から対象外としています。</p>
33	<p>市立病院が古くて困っているとのことである。先に市立病院の建て替えをしてほしい。</p>	<p>市立病院のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 5 でお示したとおりです。</p>
34	<p>この事業計画は、柏市民にとって今最重要課題だと思う。ところが柏市民の多くがその内容や情報をほとんど知らないのが現状である。市民に対していぬいな説明を行ってほしいと思う。柏駅西口周辺の市民だけでなく柏市内の数か所で「公共施設と施設計画」についての説明会を開催してほしい。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。</p>
35	<p>多額の市税が投入される計画について是非市民への説明会を開いてほしい。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。</p>
36	<p>柏市民全体の問題なので説明会をやってほしい。西口と東口の行き来がバリアフリーで可能になるようにしてほしい。足元の悪い方や車椅子、乳母車の方々が西口⇒東口に行くのにとても不便という声が聞かれる。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。 公設のエレベーター、エスカレーターだけでなく、開発区域内の動線部や新設建築物にもエレベーター、エスカレーターが設置され、新設の歩道においても段差解消した仕様で施工を予定していることからバリアフリー化が進むこととなります。</p>
37	<p>柏市民でありながら全く知らない。税金を使うのであれば内容をしっかり説明してほしい。まずコロナ対策を先にやってほしい。どうすればどこでP C R検査が出来るのかも全く分からない。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。 P C R検査のご意見につきましては、本検査は、医師の判断に基づいて実施されるものであり希望制ではないことから、発熱等の症状がある場合は、かかりつけ医もしくは近隣の医療機関に電話でご相談してください。また、かかりつけ医がいけないなど相談する医療機関に迷う場合には、柏市受診相談センターや発熱相談医療機関にご相談ください。</p>
38	<p>説明会をして市民全体に知らせるべき。交通渋滞に注意、コロナの問題もあり、個人住宅に（マンション）税金投入するべきではない。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。また、個人住宅につきましては、④－ 3 2 でお示したとおり、個人資産に係る住宅部分に補助金は充てられません。</p>
39	<p>・市民に説明会を開いて欲しい ・高層マンションはいらない ・柏に近い「おおたかの森」に高層マンションが沢山建てられているんだから柏西口にマンションは要らないと思う。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。住宅棟のご意見に対する準備組合の考えにつきましては③－ 1 9 でお示したとおりです。</p>
40	<p>多額の税金をつぎ込む事業なので、西口地域だけの問題ではない。市民全体の問題なので、公聴会を開いて説明してほしい。交通渋滞緩和の整理は必要だが、マンション3棟の建設はコロナ禍のもとで、急ぐ必要があるのか。</p>	<p>本再開発事業は都市計画事業として実施されるものであることから、都市計画決定に関する説明会等については、準備組合から都市計画提案がなされたのち、法に基づき、都市計画決定に関する説明会等の開催を判断することとなります。 「マンションの建設を急ぐ必要があるのか」とのご意見につきましては、④－ 2 3 でもお示していますとおり、本再開発事業の着手は、権利者の合意形成が順調に進んだ場合でも約4年以上先であることから、新型コロナウイルスを含めた様々な影響を検討する中で、計画検討を進めるよう、引き続き指導・助言してまいります。</p>
41	<p>説明会を開いてほしい。人口が減る中で、高層マンションが建つうわさも聞こえてくるが、将来赤字が増える予想があり心配である。</p>	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－ 1 9 でお示したとおりです。</p>
42	<p>高いマンションは本当に必要なのか。市民にわかりやすく説明してほしい。</p>	<p>住宅棟のご意見に対する準備組合の考えにつきましては③－ 1 9 でお示したとおりです。本事業につきましては、今後も議会等を通じてご説明してまいります。</p>
43	<p>周辺の整備は必要。西口は高島屋の駐車場に入る車などで混雑する。整備するにあたり、いつ災害がおこるかかわからない状態なので市民が避難できる場所を造ってほしいと思う。コロナ禍で市税も減収になると思うので予算の縮小も考えた方がよい。</p>	<p>駐車場については、①－ 1 0 でお示した通りです。 避難場所のご意見に対する市の考えにつきましては、③－ 1 4 でお示したとおりです。</p>

44	市の説明を持ってほしい。	説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－１９でお示したとおりです。
45	<p>商業棟はともかくとして、住宅棟３棟を建てる意味がわからない。少子化・高齢化、住宅の供給過多になり、住宅購入者数はコロナ禍もあり今後更に減少傾向になっていくのは明白なのに住宅棟３棟を建てる意味は何か？柏市にも高層マンションは何棟かあるが、これ以上の建設に必要性を感じないのと、柏駅を中心部のまちづくりを全体から計画性をもっておこなうべきかと。</p> <p>新しくすれば良い、というのではなく、これからの時代、１００年単位で承継できる街であるためにも、柏駅周辺の特性を活かした商業と人の交流という部分を重視した街にしたほうが良いのでは？ただやみくもに近代的な作りをすればよいというものではない。開発地域周辺には学校や予備校等がある。人の行き交いの安全も考えると、，，，と思う。計画に累計税金４．５億円かかっていますよね？使用用途を明らかにしてほしい。また、土地・建物地権者はどういう方がいるのかのメンバー開示は必要である。</p>	<p>住宅棟のご意見に対する準備組合の考えにつきましては③－１９でお示したとおりです。また、柏駅を中心部のまちづくりのご意見につきましては、④－６でお示していますとおり、本再開発事業に加え、北口改札やそごう跡地の開発も見据えた形で、柏駅全体が活性化するよう、事業者に要請していきます。</p> <p>４．５億円の内訳は、本地区まちづくり協議会及び準備組合が活動経費に係る補助金や市が実施した事業化推進に係る人件費、委託費等になります。</p> <p>土地・建物地権者のメンバーにつきましては個人情報保護等の観点より開示していません。</p>
46	<p>計画全体について意見を述べさせていただく。施策の優先順位を市民本位の立場から見直していただきたいと切に願う。</p> <p>いまコロナ禍はついに第３波を迎えたとも言われ、感染者数は全国規模で過去最高になりつつあります。この状況で為政者がもっとも重視すべきことは医療体制を充実させることではないかと考える。市立病院の現地建て替えが決まった時点ではコロナ禍は始まっていなかった。すぐに実施すべきところに、条件を付けて建て替えを行わず、もたついている間にコロナウイルスが襲ってきた格好である。四の五の言わずになんとしても市民に安心をしてもらおう、という考え方に立つことこそ、行政が市民から信頼される唯一の方法だと思う。</p> <p>巨大開発などより、まずは医療体制を整えること。開発はいったん留保したからといってだれも困らない（大きな利益を上げる予定の人たちがあとまわしにされるだけのことである）。医療は市民の命に関わることである。こんなことをここで主張しなくてはならないほど、ことの重大性が理解されていないことに、たいへんなむなしさを覚える。</p> <p>コロナの最中では、建て替えなどやっつけられない、との反論が聞こえるような気がする。できない理由などどうでもよしい。</p> <p>一時的に仮施設を確保、その間に建て替える、くらのいのことを正面からやっつてご覧なさい。市民はきっといまの柏市政はすばらしいと評価するだろう。</p> <p>市民本位の市政。このことを端的に表すのは巨大開発に使う予算を市民の命と暮らしに回すという決断だと思う。</p> <p>どうかまいちど、原点に立ち返って市政全体を見直していただきたいと願う。</p>	<p>医療体制の整備のご意見につきましては、現在、新型コロナウイルス感染症の感染者数の増加傾向にあることから、市としても医療体制の充実が重要であると認識しています。今後も引き続き、千葉県専門部会などへの参加などにより、国や県における医療体制整備の方向性などの情報を収集し、市内の医療機関との連携強化を進めてまいります。</p> <p>本再開発事業の着手は、権利者の合意形成が順調に進んだ場合でも約４年以上先であることから、新型コロナウイルスを含めた様々な影響を検討する中で、計画検討を進めるよう、引き続き指導・助言してまいります。</p> <p>市立病院のご意見につきましては、所管課にお伝えします。</p>
47	<p>地区内に図書館と子育て関連施設を設けて欲しい。</p> <p>図書館は本館が東口にあるが少し遠いため、共働き世帯が仕事帰りに行きやすくなるように、貸出予約をしている本だけでも駅近くの施設で受け取れるようにしてほしい。</p> <p>子育て世帯も流入してくることが予想されるため、保育施設やはぐはぐひろばなどを地区内に設けてほしい。また多様な保育の選択肢のため、こども園や保育園、幼稚園など複数の形態の保育施設があることが望ましい。</p> <p>柏駅西口北地区に関する事業について、市の広報誌でも定期的に進捗や予算計画を知りたい。</p> <p>また、再開発地区には３棟の高層マンションがあるが柏市はマンション建設や関連する部分に補助金又は負担金を担うのか。事業協力者である三井不動産株式会社に支払う金額も含めて、再開発事業費の内訳を開示し、議会などの場で十分な審議を経てほしい。</p>	<p>図書館及び子育て関連施設に対する市の考え方につきましては、③－９でお示した通りです。</p> <p>事業による子供の増加が見込まれることから、準備組合へ対応を求めています。具体的な内容については、再開発の施設計画案がある程度整った段階で、準備組合と協議を進めてまいります。保育園の形態やはぐはぐひろばの設置のご意見につきましては、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>本再開発事業の進捗につきましては、市議会等での報告や準備組合のホームページの掲載等、情報発信に努めてまいります。</p> <p>また、市はこの再開発事業の推進を目的とした再開発補助金の交付を予定しておりますが、④－３２でお示したとおり、住宅部分の建設に係る費用は補助金交付の対象外としております。なお、再開発補助金は事業の施行者である組合（準備組合を含む）に対して交付するものであり、市から三井不動産株式会社に支払いを行うことはありません。</p>
48	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会をやるべき。 ・根本的に柏駅周辺に人口をふやすという発想は、小さなお店をつぶし、それ以遠、周辺エリアがますます不便、さびしくなっていくのでは？（ウラカンはどうなる？） ・マンション林立で、人口急増、学校、医療の問題がおこるのでは？ ・柏市の税金として西口につきこみすぎ。現市民のためになる使い方にしてほしい。（病院建て替え、コンビニ、公民館等の使用料の値下げなど） 	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－１９でお示したとおりです。</p> <p>準備組合の計画では、駅中心地区は放射状に延びる道路沿いに商業等の施設が配置されていますが、面的に広がる賑わいが不足しているため、放射状の通りをつなぐ賑わいを作ることで、まちの回遊効果が創出されるよう、歩行空間を整備し、東口周辺から高島屋タワー通りに向けて新しい人の流れを作るなどの工夫を考えています。</p> <p>マンションの影響及び税金の使い方に対する市の考えにつきましては④－２２でお示したとおりです。</p>
49	西口開発１２００億円この大開発を市民の税金を投入するのに市民への説明をして欲しい。公共施設へ行くの不便コンビニを出して欲しい。	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－１９でお示したとおりです。</p> <p>市では公共交通空白不便区域における日常の買い物や通院といった生活の足となるような交通手段を検討しているところですが、ご意見として参考とさせていただきます。</p>
50	<ul style="list-style-type: none"> ・１２００億円もの多額の事業費がかかる西口開発。事前に市民説明会を開くべき。知らない人が多い。 ・柏市も３５０億円の税金が使われると聞いたが、もっと優先すべき事があると思う。市民病院の建て替え、特養の増設、コンビニの実現等々・・・ ・市の税金を駅周辺に使いすぎ。不平等である。 	<p>説明会のご意見に対する市の考えにつきましては④－１９でお示したとおりです。</p> <p>税金の使い方に対する市の考え方につきましては④－２でお示したとおりです。</p>
51	<p>近辺の町を歩いていて柏市は本当に４０万都市なのだろうかいつも失望しながら帰って来る。柏の葉キャンパス駅前タワーマンションの建設に補助金２６億円の血税をつかわれたそうですね。今回も３６０億円という血税が使われるそうだが、もし柏市民のためを思うならば今回のプロジェクトの中にせめて市立図書館・市立博物館（せめて郷土資料館あるいは美術館）市民のための交流の場であるならこの施設が駅前であれば多くの子どもたち、お年よりが柏駅に集まるだろう。現在の市役所側の図書館に行ったが、余りにも古色蒼然たる雰囲気度で行きたいとは思わなかった。我孫子や松戸の図書館を是非ご覧になってほしい。流山市のように２０万人に満たない市であっても郷土愛が芽生えるような博物館がある。４０万都市に恥じない市民のための文化施設を建設してほしい。</p>	<p>本再開発事業は現時点では、市立図書館や市立博物館といった公共施設の入居の予定はありませんが、駅前が魅力的な居心地の良い空間となるために、文化交流機能の導入は市として必要であると考えていることから、準備組合に検討を求めています。</p>
52	柏駅西口の交通広場の改善の前に、市立柏病院の建て替えをすぐに着手して、新型の感染症に十分に対応できる病院として、さらに災害対応に強い病院として、ハード面とソフト面の充実を図ってほしい。	市立病院のご意見に対する市の考えにつきましては④－１５でお示したとおりです。

<p>1, 柏市が再開発の全体についてしっかり説明し意見募集すべき 柏市は、柏駅西口北地区で計画されているとされる市街地再開発事業について、①都市計画を決定する権限をもち、②市街地再開発組合を認可する権限をもつという点では、他都市と異なり特別に大都市並みの大きな権限をもった自治体である。 その柏市が、柏駅西口北地区で計画されている市街地再開発事業と合わせて計画されている道路計画（公共施設計画）と再開発ビルの敷地内に整備するとされるオープンスペース（駅前交通広場、交流広場）について市民の意見を募集するとしている。また再開発ビルの施設計画についての意見は、柏市が再開発の準備組合に検討を求め協議するとしている。 しかしこれらの道路計画や再開発ビルの敷地内施設は、施設計画、市街地再開発事業そのものの計画のごく一部であって、柏市がその全体についてしっかり情報を提供し説明し、市民からの意見を受けとめるものだと思う。今回のパブリックコメント手続きは、その視点を欠いているように思う。 柏市に属する権限において、柏市は①西口北地区に対してタワーマンションなど特別な高い建物を建てる権限を渡すこと、②議会の質疑答弁では240億円近くの補助金を出すこと、③再開発の事業者が地権者の土地建物を強制的に動かす権限も与えることになる。にもかかわらず柏市は、都市計画決定権者、再開発の認可権者としての責任が重いものだという自覚に欠けているのではないか。</p> <p>2, 百貨店建て替え再開発に疑義 柏市の市民意見募集にあたって提示している資料は、A4判3頁のみのわずかなものです。これらを見ると、左の敷地、右の敷地の分け方、道路の付け方、商業施設棟、マンション棟などの図面などは、これまで柏市が作成してきた「柏駅西口北地区事業化推進委託報告書」（平成26年度、27年度、28年度）などに提示されていたものと大きく変わらないように見える。左の敷地、高島屋の現在ある部分などを同報告書などでは1敷地、右の敷地を2敷地としていました。敷地のわけ方はほぼ同じです。 前述報告書などは、市民の情報公開請求により出された墨塗りだらけの資料ですが、それらの資料をもとに、今回提出した資料3頁左の「商業他」敷地（事業化推進委託報告書では1敷地とよばれていた部分）について疑義を申し上げておきたいと思う。</p> <p>3, 百貨店は1敷地に単独で新築、増床する—柏市の事業化推進委託報告書 今回提出された資料3枚目で左の「商業他」とされている部分（1敷地）は、これまでの柏市の報告書では再開発後の「百貨店と百貨店駐車場」とされていた部分（平成26年度報告書1-60頁）である。同報告書には「権利変換先」として「百貨店と百貨店駐車場」として延べ床面積のすべてが専有面積であって共用部分はない（同1-59頁）。これらの資料によれば、単独の一筆の敷地に大きな単独建物を整備する「戸建て建物」に等しい再開発のようである。 また現在の百貨店建物と駐車場の合計延べ床面積は、4万8793床㎡です（同1-56頁）。それが再開発で1敷地に配置され、再開発後は6万3250床㎡と床面積が3割増しとなると計画していた（同1-59頁）。</p> <p>4, 堅牢な百貨店建て替えは再開発事業にふさわしいか 1敷地の百貨店の建て替え増床は、そもそも再開発事業にふさわしいのか。 市街地再開発事業は、道路整備の負担金（公共施設管理者負担金）を除いた建物本体の整備、すなわち再開発の事業費に対して莫大な補助金が用意される。9月議会答弁によれば240億円ほどの補助金が用意されるのこのことである。 本来、これだけの補助金が用意されるのは、事業の公共性の判断によるものと思う。老朽家屋が建ち並び、防災上も危険性があるようなところを想定し、敷地を共同化し合理的で健全な高度利用と都市機能の更新をすることで公共性を実現する、ということだろうと思う。 ところが当該の百貨店は、堅牢な建物で耐用年数からみてもそれほど古くはなく、それなりに安全性も担保し、収益力も高い商業施設である。これは民間企業として、補助金に頼ることなく独自に自力「自助」で建て替えるべきものだと思う。 ちなみに都市再開発法では、市街地再開発事業をすることができる区域の都市計画基準を定めている。建物の「耐用年数の三分の二を超えているもの」「災害等で機能低下しているもの」が多いことをあげている（都市再開発法第3条）。堅牢な建物でそれほど古くはない建物部分が多い地域を再開発することは想定していない。</p> <p>そこで1敷地を今回の説明資料3頁の右側部分の2敷地の地域、老朽化している建物や更地、2階建て建物群の多い地域と合算することで、百貨店とその駐車場を「市街地再開発事業」として行うことが可能になっているのと思う。1敷地部分だけでは、市街地再開発事業の都市計画要件を満たさないのではないか。 また当該の百貨店は、現在、総延床面積が駐車場も加えて4万8793万床㎡もあって、高い収益力をもって営業している。この商業施設を市街地再開発事業地区に繰り入れることで、総事業費が大きく膨れ上がり、今回提出の説明資料には1100億円～1200億円としている。ここでは膨大な建物除却・解体費、百貨店等の休業補償、仮店舗補償、移転費用が、再開発の事業者（施行者）側の負担となっていると思う。それが国の社会資本整備総合交付金（補助金）の算定対象となり、莫大な補助金投入額につながったと思う。</p> <p>5, 柏市責任逃れの「準備組合・都市計画提案」制度 柏市としては、いま準備組合で検討しているとされる「事業推進計画」「基本計画」を公開させ、その上でしっかり柏市が検討し公共性判断を行い、市民、市議会の意見を仰ぐべきものだと思う。「都市計画提案の制度」に安易に依存し、自らの責任放棄となるような再開発行政は改めるべきだと考えている。</p>	<p>本再開発事業は、区域内の土地・建物を所有する地権者が、自ら施行者となる『組合施行』による事業を目指していることから、事業の実現に向けた計画・検討作業は、準備組合が主体となって進めていくこととなります。現在、準備組合が都市計画提案に向け、施設計画（案）の検討が継続されている最中であり、市としましては、現在の施設計画案を市民の皆様にお知らせするとともに、公共性の高い施設整備について、今回の意見募集でご意見を伺ったところです。</p> <p>準備組合は今後、地権者の意向や、柏市が実施した意見募集で寄せられたご意見等を踏まえながら、計画検討を進め、都市計画の素案として取りまとめた後、地権者の合意形成がなされれば、市に対して都市計画の提案を行うこととなります。</p> <p>一方、市は都市計画の素案を踏まえて、都市計画の原案を作成し、都市計画の決定等の手続を進めることとなりますが、その中で都市計画決定権者の立場から、事業区域や整備される建築物の概要を把握した上で、その提案内容の実現性や、まちにとって必要な事業であるか等、しっかりと審査してまいりたいと考えています。</p> <p>西口北地区は、駅前の商業地域でありながら道路等の都市基盤施設が脆弱で駐車場や低層店舗等の低・未利用地が多く地区の活力が低下しています。そのため、都市基盤の強化や防災性の向上を図るため、権利者による準備組合を発足し、これまで、事業化に向けて様々な検討を重ねてまいりました。</p> <p>柏駅前の「まとまった区域」において、駅周辺が抱える課題解決と都市機能の更新、将来にわたる本市の魅力や活力を向上させ、持続可能なまちづくりを推進していくためには、当事業の実現は重要であると捉えています。駅直近の百貨店と周辺地域が一体となって事業を進める事で、駅へのアクセス性の向上や、都市計画道路の新設・拡幅整備、交流広場等の公共的空間が創出され、利便性・快適性が高まり、統一感のある柏の玄関口に相応しい良好な都市環境の創出に繋がるものと考えております。</p> <p>市街地再開発補助金を交付する目的としては、再開発事業の施行を促進することで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新等の実現を目指すものですので、今後も、市は再開発補助金の交付を含め、事業の実現に向けた支援及び指導・助言に取り組んでまいります。</p> <p>準備組合は現在、都市計画法及び都市再生特別措置法に基づく都市計画の提案制度の活用を前提とした計画検討を進めております。今後、準備組合で検討した都市計画の素案について地権者の合意形成が整えば、柏市に対して都市計画の提案がされることとなります。 都市計画の提案がされれば、市はその提案内容がまちづくりにとってふさわしいものであるかの評価・検討を行った上で、都市計画の原案を作成いたします。その後、市民の皆様からのご意見を聞く機会を設けながら、都市計画決定の手続きを進めていくこととなります。</p>
--	---