

第1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4年12月27日（火）午前9時30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

3. 議事

- (1) 資料説明
- (2) 意見交換

4. 配付資料

- (1) 次第
- (2) 柏駅東口未来検討委員会設置要綱
- (3) 第1回柏駅東口未来検討委員会資料

5. 議事概要

<挨拶>

[市長]

- 柏で生まれ育った人にとっても、進学や就職により柏で暮らすことになった人たちにとっても、柏駅前というのは、特別な場所ではないかと思います。1日15万人が行き交い、30万人を超える商圈を有する柏駅前は、市民の皆様のふるさと柏に対する、自信と誇りの源泉ではないかと思います。
- 柏駅前は、今の姿が約50年前に出来上がり、この駅前と周辺商店会の商業集積により首都圏屈指のまちが誕生し、今でも千葉県を代表する商業拠点として位置付けられておりますが、柏駅東口の駅前再開発から50年が経過し、新たな時代における柏駅東口の在り方が問われる時期に差し掛かってきています。
- 次なる50年に向け、柏駅東口駅前の未来の在り方を議論するとともに、目指すべき目標を皆様と共有し、今後のまちづくりの実現に結びつけるため本会議を設置しました。未来の在り方について、皆様それぞれが役割を分担し、進めていくことが必要であると考えています。自律的なまちづくりを連携して展開していくことで、東口駅前全体が最適なまちとなることを期待しています。商業機能の強化、子育て世代を含めた多世代のニーズがかなう緑と潤いのあるまちづくりの実現に向け、ともに歩んでいきたいと思っております。
- 有意義な機会となるよう、皆様のご協力をお願いし、冒頭のあいさつとします。

<趣旨説明>

[都市部長]

- 昭和48年にダブルデッキ駅前の商業施設が完成し、柏駅前が発展を続けて50年が経過する。柏駅東口駅前の未来の在り方、目指すべき目標などについて議論し、共有していきたい。

<資料説明>

[事務局]

- 事務局より資料説明

＜意見交換＞

〔委員長〕

- 50年前に先人が造り上げた柏駅も、新しい時代にあった空間へと見直すべき時期にきているかと思う。
- 新型コロナウイルス感染症によりまちなかの在り方も大きく変わろうとしており、これは世界的な潮流である。
- 地区間競争、都市間競争が非常に厳しくなっていく中で、地域の方々が協力し合ってまちづくりを進める転機を迎えている。
- 皆様と新しいまちづくりの方向性についての議論を進めていきたい。

〔委員〕

- 駅前広場の狭隘さが課題である。タクシー乗り場が左側乗降であること、駅への取付道路が細いことなど、駅前広場が抱える課題は、そごう跡地を有効に活用するなど、上手に解決方法を考えなければならない。
- ダブルデッキの二階部分は現在は道路法上の道路であり、使い方が限られるという問題があることから、広場に転換するなど、その在り方を議論すべきである。
- 柏駅前の商圈人口は減少しておらず、これは柏の優れた交通インフラのおかげである。一方で、ネットショッピング等が進展する中、商業そのものは弱くなっており、商業の質の向上が課題である。
- 都市にも寿命はあると考えており、やはり50年というのは一つの契機かと思う。
- 投資をしない限り、そのまちに次の時代は無いのではないかと懸念している。

〔事務局〕

- 駅前広場は、昭和48年の人口が20万人に届いていない時代に完成した。現在の約43万人という人口に対して、今回新たな50年を見据えていく中では、この駅前広場にも手を入れていくべきと考えている。
- 既に、駅周辺が商業一辺倒で成り立っていた時代ではないものと思われる。新しい機能を入れ、様々なニーズに応えられるフレキシブルなまちが、これからの時代には必要なのではないかと思う。

〔副委員長〕

- 再開発から50年が経過し、まちとしては、やはり老朽化しているし、更新の時期に差し掛かっていると思う。
- 現在の建物を修繕しながら使い続けるにしても、バリアフリーへの対応や階高の低さなど、今後の使用に耐えられない側面もあり、やはり更新をしていくことが必要だと考えられる。
- 建物を建て替えるには、一度テナントに出てもらふこととなり、収入が途絶えてしまうことから、個人事業者にとっては現実的に厳しいものがある。
- 容積率緩和等のインセンティブを付与することで、公開空地を生み出すような形の手法を、地区計画なども併せて考えていくべきである。

〔委員長〕

- 商業施設の建物更新は、工事期間中の営業をどうするかなど、建て替えは単独の敷地内だけではなかなか解けない課題が多い。地域で協調することで課題にどう対応していくのか、どう協力していけるのか、も論点の一つになる。
- 現在、駅周辺のエリア内は、建て詰まっているため、代替地や移転用地などの余地がない。順次建て替えていくような事業であれば、いくつか方法があると思うので、その可能性を考えることも論点の一つになる。

〔委員〕

- 地権者及びテナントの勉強会を開いているが、50年経つとやはり内装や修繕費がかなり必要となってきたおり、建て替えるのか修繕を続けていくのか、どちらかを選択する瀬戸際に来ている。
- JR千葉駅は建て替えにより素晴らしい駅舎、ショッピングセンターができています。柏駅でも目指して欲しい。
- 駅前で単独で建て替えることはこれからの時代にそぐわず、自分の敷地だけで建て替えることは困難である。エリア内で互いに協力し合い、一つのビジョンを作り、今後の50年を見据えたプランニング、スペースの確保を

目指すべきである。

[委員長]

- 地域内が協調、協力して都市間競争に対応する時代に入り、単独の敷地で再々開発していく時代でもなく、50年先を見据え、協力して地域内に魅力的なスペースをつくり出していかねばならない転機に差し掛かっており、柏駅は駅周辺にオープンスペースが少ないことにも関連するが、床面積を増やすことだけでなく、緑やオープンスペースを確保していくことも論点に加えたい。

[委員]

- 千葉駅は駅上空や周辺スペースを上手く活用しながら建て替えをし、まちの発展に寄与している。
- 柏駅においても過去に構想はあったが周辺スペースも不足しており実現はしていない。
- 駅周辺の建物更新が進むのであれば、その時点で周辺状況に合わせて駅の在り方も改めて考える必要がある。
- 子育て・子どもに重点を置くと、やはり安全・安心が非常に大事と考えられる。車を過度に駅前に入れない、できる限り歩ける賑わいスペースを増やす、などは交通面からも考えていく必要があり、協力できることは関係者で一緒に取り組み、駅周辺全体を盛り上げていきたい。
- 駅前はその都市の顔、第一印象となる場所である。緑・アメニティあふれるまちづくりにも協力していきたい。

[委員長]

- 鉄道駅は人の流れの起点であり、回遊性を生み出す役割は大きい。柏駅には中央改札と南口改札があるが、今後は人の流れと空間の整備を一体で考えて、デザインしていく必要がある。そのような観点からも鉄道事業者との連携は欠かせない。

[委員]

- 再開発から50年が経過し、建物が老朽化してきている、維持コストがかかる、テナントも徐々に変わっていく、などの状況の中で、建物の将来がどうあるべきかを考えたい。
- 駅前の不動産は、日々の生活の糧を稼ぐ場である一方、駅の最前面に位置する建物として、まちづくりへの貢献という使命感もある。
- 現状維持なのか、大規模修繕・改修をしていくのか、建て替えるのか、そういった方向性は現時点ではまだ見えておらず、他のビルの動向が気になっていたところもあり、こういった議論の場はありがたい。
- 建物とダブルデッキ・駅との関係性は非常に重要であるが、人や車の在り方も50年前とは社会情勢含め変わってきていると思うので、このような中でまちがどうあるべきかについて議論したい。

[委員長]

- この委員会は地権者、事業者間の横の連携と情報交換の場になるので、ぜひ活用していただきたいし、この委員会の期間終了後に、こういった情報交換の場や協力していく組織をどのようにつくり出していくのかということも議論して頂きたい。

[委員]

- 柏駅は乗降客数を考えても非常に重要な拠点である。
- 本日の議論にあるような賑わいを作る、人の流れを駅からまちへ広げる、といった議論は非常に大事であり、可能な限り協力していきたい。

[委員]

- ダブルデッキや交通広場の問題、その他機能更新の問題等が、東口だけではなく、西口も含めた柏駅周辺で巻き起こっている中で、自らの考え方だけで部分最適として旧そごう本館土地の利活用を進めてはいけな

- 中長期を見据えた西口を含む柏駅周辺エリアの全体計画を、早期に市長のリーダーシップの下で、策定すべきであり、それに基づいた開発を我々のような事業者が実現できれば良いと考えている。
- 柏の魅力はこの商業の集積がまず第1であり、それを踏まえて、今ある機能をどう改善更新し、この先50年、この柏が選ばれ続けるためには、何が必要なのかということを議論する必要があるのではないかと思います。
- 柏駅の東西でのビジョンおよびマスタープランを作り、それを関係者で共有していくべきではないかと思います。
- できるだけ早期にマスタープランを作ることはもちろんであるが、どこかの合意が取れないから、全部が動かないという事態にならないように、部分的に解決案ができたところから順次、事業を進められるような、時間軸を意識した計画づくりも必要なのではないかと思います。

[委員長]

- 関係者の方々全員が合意したマスタープランをつくるということは、一般論として、非常に至難のわざと考えられるが、一方でそういうものがないとなかなか動きにくい面もある。協力できるところから進めていくのが現実的な進め方として考えられる。
- 再開発は敷地の中だけでの最適解を考える傾向にあるが、再々開発となると敷地の中で完結することができない問題を多分に抱えており、地域の全体最適の中で部分の利益を追求する、という考え方は重要である。そのあたりの全体方針を検討していく必要がある。

[事務局]

- 計画が先行すべきとのご指摘もいただいている中で、本委員会が出された方向性などを踏まえ、柏駅全体の方向性を考えていきたい。

[委員]

- 東口には他にも耐震補強されていない建物があり、単独での建て替えは難しく、周辺との連携を考える必要がある。

[委員]

- 再開発当時は50年以上維持できると考えていたが、これからの検討においては50年以上維持できるようなまちづくりに向かっていきたい。
- 近年はコイン駐車場が増加しており、今回のような議論・検討の中に、このような低未利用地を上手く活用していくべきである。
- ある一定期間の固定資産税減免のようなインセンティブがあれば、建て替えが促進されるのではないかと思います。

[委員]

- 柏の発展である大型店の出店の裏側で、周辺の店舗は危機感を感じていたとも聞くが、間違いなく駅の発展によって恩恵を受けている。
- 柏駅前は大きな広場が作りづらい。1ヶ所だけに広場を作っても、そこに一瞬人は集まるが、やがて飽きてしまうことが考えられるため、ダブルデッキをハブに周辺にもそのような空間を広げて欲しい。
- 駅や駅前広場を中心に、周りに派生していくような空間をつくって欲しい。

[委員長]

- 商店街に色々なタイプの店舗が並び、そこを歩き、回遊する、というのも、柏の駅前の魅力である。
- 駅前から背後地にも人が流れていくような空間のつくり方を考える必要がある。それをこのタイミングで実現していくことも課題の一つとして取り上げて頂きたい。若いファミリー層の人たちが集まりやすいまち、多種多様なニーズに応えられるまちになるには、回遊性の向上が重要な課題である。

[委員]

- 昔は職住分離で、子どもを預けることが少し特殊解であったかもしれないが、今は共働きが主であり、居住や就労がなるべく近接していることや、アクセスのしやすさ、更には、子どもがそこで育っていくことの自尊心を育むことなどを、都市のまちづくりの中で議論していくという時代になっている。
- 福祉だけではなく、子どもの育ちそのものをまちづくりの中に捉えるということは、非常に大事な観点である。
- 安心して子育てができる、子どもがそこで育っていききたいと思える都市環境を、駅前でどのように実現するかということを、先ほどの議論にある緑や回遊性の在り方を踏まえ、拠点や場所として整理していくということは、大事なことであると思う。
- 子連れで気軽にふらっと動きやすい圏域は私の調査研究からは300メートルと捉えており、意外に短く、子育ての生活圈は実はすごく狭い。そのスケール感を踏まえ、様々な場をつなげて選択肢を広げていくことは大事な観点である。
- 子どもを重点としたまちづくり、子どもの育ちを重点としたまちづくりは、核心的な視点であり、移動のしやすさ、駅前のオープンスペース、回遊性ネットワーク、更には柏市の中心市街地の在り方、バスネットワーク、ロータリーの在り方など、総合的に議論することが重要である。

[委員長]

- 子どもがまちで育つ・自尊心を育む上で、駅はまちのシンボリックな顔になっていくし、安心して育てられる印象を与える上でも、駅前は非常に重要な地区であるとのこと指摘である。先ほどから議論になっているグリーンや回遊性、しかも300メートル程度の圏域での回遊性が非常に重要であることを論点にしたい。
- 緑溢れるオープンスペースをつくるということと、子どもを重点としたまちづくりは相互に関連し合うため、論点として相互に補強し合う関係となる。

[委員]

- 行政側がすべて民間任せ、あるいは民間側が全て行政任せ、税金頼みでは難しく、関係者が一緒に連携・協力して、まちづくりを行うことが大切である。
- 行政含め、開かれた意思疎通の中で将来について議論できる場となるようにしたい。
- 一つの選択肢を示すのではなく、多様な選択肢の中でまちづくりを進めていきたい。方向性だけではなく時間軸も重要で、長期的なビジョンや当面何を行うかなど、それぞれについて最適解が得られるように、多様な選択肢の中から選ばれていくような進め方としたい。

[副委員長]

- 2016年のそごう撤退から、もう7年近く経つが、ようやくこのような会議が開催されることに感謝する。
- 昭和48年の再開発から今に至るまで、この広域から集客してきた中核的な都市としての側面は、大きく捉えればまだ変化はないが、その一方で、広域から集客するというだけではなくて、居住する人も増えてきている。
- 今後、まちとしてどういう方向を目指すかについては、これまで同様の圧倒的な商圈を誇り広域から集客するまちなのか、それとも居住者にとって住みやすいまちなのかという観点があるが、それは、二者択一ではなくて、あるバランスに落としどころがあると思う。
- ただ、例えば、レジデンスを中心とした場合、駅のすぐそばのビルをレジデンスにしたら、柏の拠点性は、大きく衰える可能性もあり、それをどうしていくかということを、今、考えなければならない。
- 築50年近い、償却済みの建物は賃料が下がり続け、新築の費用を賄えず廃墟になってしまう。
- 単独での建て替えは難しものの、行政が全て担ってくれるわけではないので、自分たちは何をすべきか、行政にはどのような支援をお願いすべきか、というような観点で合意形成ができていければ良いと思う。

[委員長]

- 本日は柏市から、柏駅周辺のまちづくりが抱えている課題について、データで整理をしてもらい、太田市長の下での新たな政策的取り組みについての説明があった。それを踏まえた上で、最後に論点案の提示があったが、各

委員の意見を伺うに、これらの論点を課題とすることについて、特に大きな反対意見はなかったものと思う。

- この論点案をベースにしながら、各委員が実際に抱えているそれぞれの立場上の課題も伺ったので、本日の議論を踏まえ、第2回目の検討に向けた整理を事務局にお願いしたい。
- 委員意見を踏まえて、論点を再整理すると次のようになると思う。
 - ① 敷地単独でリスクを負いながらの更新は非常に困難な状況にあることは、地権者の方々の共通した課題認識として改めて共有できたことから、エリア全体を捉えた計画的な更新を進めていくべきであり、その方法論・施策を次回以降に議論したい。
 - ② 柏駅周辺には緑や公園がほとんどないことから、歩行者のための空間や憩いのための空間、あるいは子育てのための空間を開発事業者と行政が協力し合って確保していく必要がある。これまでなかなか実現できなかったこの課題を、エリア内で協力し、どのようにスペースを生み出し、これからのまちにどう活かしていくかといった、まちのビジョンを打ち出して頂きたい。
 - ③ 子どもを重点としたまちづくりを積極的に進めることは、今までの柏のまちづくりにはなかった観点であり、新しい時代のまちづくりの重要な観点とも言える。50年後のこのまちを担う人たちを育てていく場をつくるという観点は非常に重要であり、駅前には、子どもたちがこのまちで自尊心を持って育っていくための顔となるようなエリアであるということを、共通認識として持つとともに、ビジョンの中に項目として加えて頂きたい。更には、グリーンや回遊性も非常に重要で、駅周辺のビルだけではなく、その周辺の商店街とも協力し合い、お互いにWin Winの関係となるようなネットワークづくりに取り組んで頂きたい。
 - ④ 柏駅周辺のまちづくりを進めるにあたっては、人流の起点としての駅と事業者としての駅など、複合的かつ重要な役割を持つ鉄道駅と連携した取り組みが重要であり、そのポテンシャルを引き出していくためにできることの可能性を追求して頂きたい。
- 新しい市長の下での政策やデータで提示していた課題を踏まえたまちの将来ビジョンを案として整理し、そのビジョンを実現するための方法論について、一筋縄ではいかないと思うが、何パターンか案を検討し、議論が深まるような素材を提示して頂きたい。

第1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	オンライン 参加
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	オンライン 参加
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	