

第 3 回

柏駅東口未来検討委員会



令和 5 年 3 月 2 7 日

1. 第2回委員会の振り返り
2. まちづくりの方向性について
3. 今後の進め方について
4. 参考資料

※参考資料における施設等のイメージは、具体的な配置や規模を示すものではなく、現在の権利の状況を考慮したものではありません。また、評価や参考費用等についても、ひとつの事例を示したものであり、委員会で決定されたものではありません。

1. 第2回委員会の振り返り
2. まちづくりの方向性について
3. 今後の進め方について
4. 参考資料

- 今後の**未来の在り方**として、**個別・単独の建て替えの課題**を踏まえ、新たな時代に対応するまちを**地域協調**でつくり上げるとともに、**地権者の主体的取り組みと行政のリーダーシップ**とを支える**機運の醸成**、「まちづくりの方向性」の実現にむけた**今後の展開**への道筋などが議論された

1) 未来の在り方

◆新たな時代に対応するまち

- 再開発ビル再生の新たなコンテンツの模索
- 単なる機能更新ではない新しいまちづくり
- 象徴的な建築による魅力の醸成
- まち全体で人を感動させる調和した空間
- 新たなイメージづくり
- 子どもをまちで育てるという意識

◆個別・単独の建て替えの課題を踏まえた 駅周辺全体を俯瞰する視点

- 1箇所ではなく全体の連鎖・連動
- 駅を中心とした東西の連携
- 駅周辺を俯瞰した交通機能の配置
- 検討の進展による周辺への波及効果
- ひと回り広いエリアでの連鎖
- より広いエリアでの方向性

2) まちづくりの機運醸成

◆地権者の主体的な取り組みと行政の リーダーシップとを支える機運の醸成

- 地権者の主体的な団結
- 自分たちのまちづくりという意識付け
- 地権者の投資機運を高めるムード作り
- 行政の強いリーダーシップ
- 現在と「過去」ではなく現在と「未来」を比較

3) 今後の展開

◆議論を継続するための体制づくりと 関係者の議論の深化

- 委員会終了後における継続した取り組み
- 長期に渡りイニシアチブをとっていく体制づくり
- マネジメントを見据えた議論の重要性
- オープンな議論・個々の議論の使い分け
- 行政・地権者など各主体の役割の具現化

1. 第2回委員会の振り返り
2. まちづくりの方向性について
3. 今後の進め方について
4. 参考資料

2. まちづくりの方向性について

(1) 未来の在り方

- まちの未来にむかって、①魅力を高める、②回遊性を高める、③空間を創出する、④全体最適を図る、という**4つの要素**に重点を置いてまちづくりを進める
- このため、以下の取り組みを「**目指すべき目標**」とする
 - ① 人を惹きつける魅力向上にむけ、商業機能を軸としつつ子育てなど多様な機能を提供
 - ② 広がりある高い回遊性確保にむけ、駅を起点に人の流れが周辺へ波及するような整備
 - ③ 開かれた広場空間や快適な交通空間など、駅前を**みどり豊かなゆとりある空間**へ転換
 - ④ 地域の協調による**全体最適**を進めることで、駅前を計画的・連鎖的に更新

① 魅力を高める

② 回遊性を高める

③ 空間を創出する

④ 全体最適を図る

① 人を惹きつける魅力

② 広がりある高い回遊性

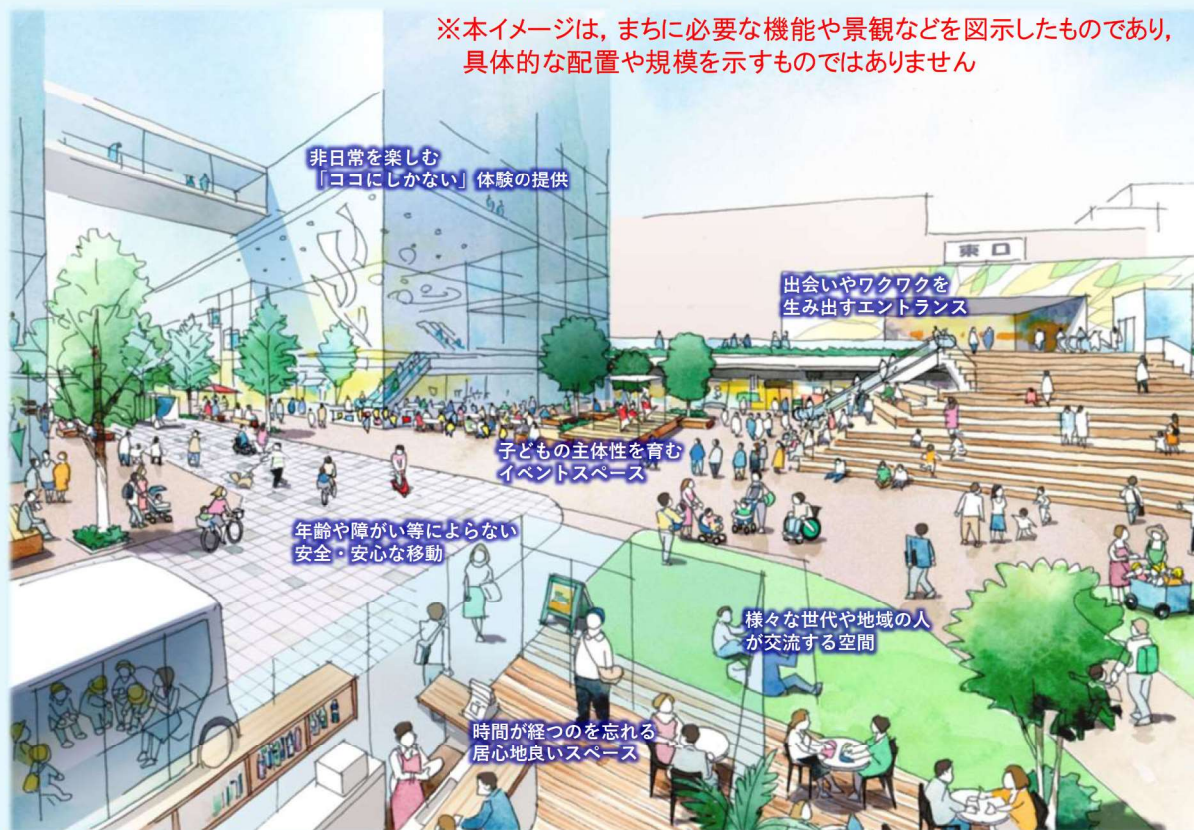
③ みどり豊かなゆとりある空間

④ 地域の協調による全体最適

① 人を惹きつける魅力

商業や娯楽・文化・交流機能等とともに、駅前に圧倒的に欠けている子育て機能の充実を図るなど、広域的な高い集客力を維持しつつ、「子育て」の場ともなる、**人を惹きつける魅力**のある駅前を創造し、柏駅にしかない価値を提供

※子育て…子ども自身の自主性を尊重し、子どもを主体として捉えた表現



姫路駅北口駅前



博多駅博多口駅前

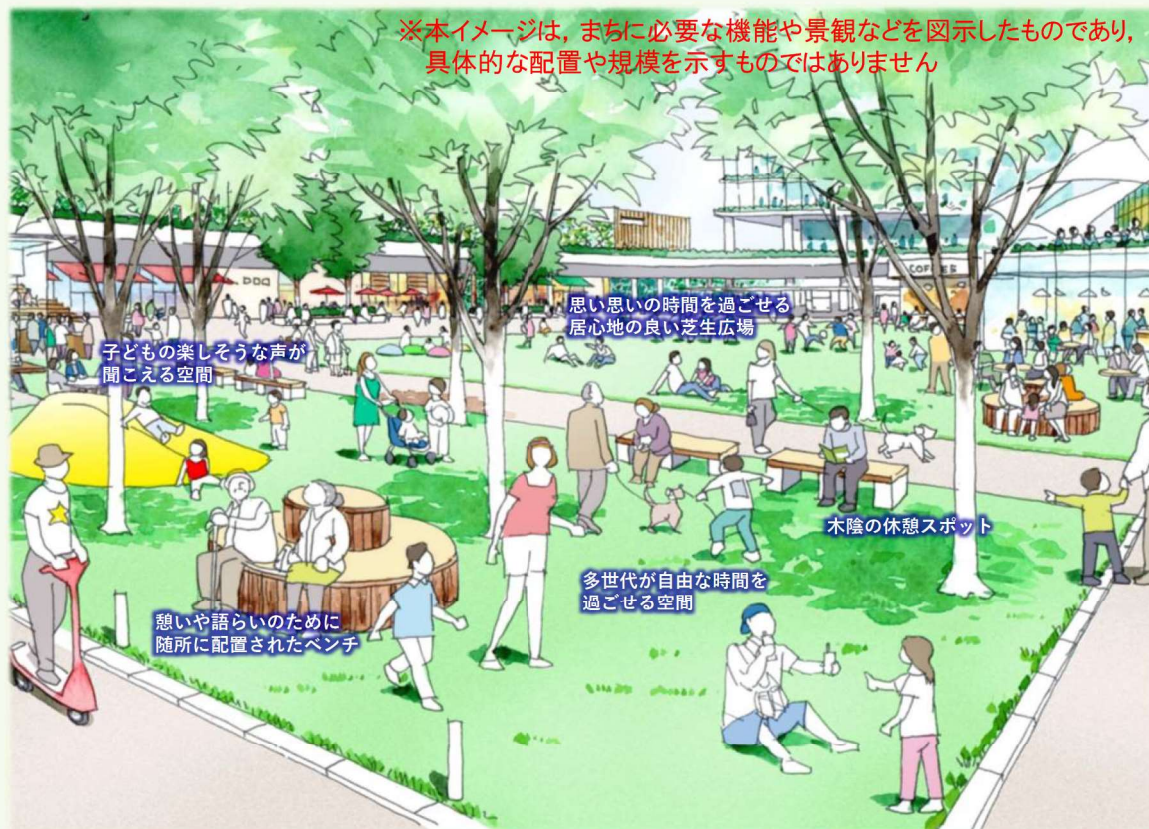
② 広がりある高い回遊性

駅と地域とが連携し、新たに回遊を生み出す改札や、駅から商店街までつながる空間などを整備することで、駅を起点に人の流れが周辺へと波及する**広がりある高い回遊性**を有する駅前に



③ みどり豊かなゆとりある空間

子どもや家族連れの楽しそうな声が聞こえ、豊かなみどりの中で多くの人々が交流する、賑わいある広場空間や、将来の交通需要を踏まえた使いやすく快適な交通空間など、**みどり豊かなゆとりある空間**を備えた駅前に



④ 地域の協調を通じた全体最適

建物やデッキの単独更新の困難さを踏まえ、地域で協調して一定のまとまった敷地を確保し、その空間を起点に連鎖的に建て替え更新を進めるなど、部分最適ではなくエリアでの**地域の協調を通じた全体最適**を図る

参考事例



大手町連鎖型都市再生プロジェクト

出典：UR都市機構 Renaissance of OTEMACHI—大手町連鎖型都市再生プロジェクト—

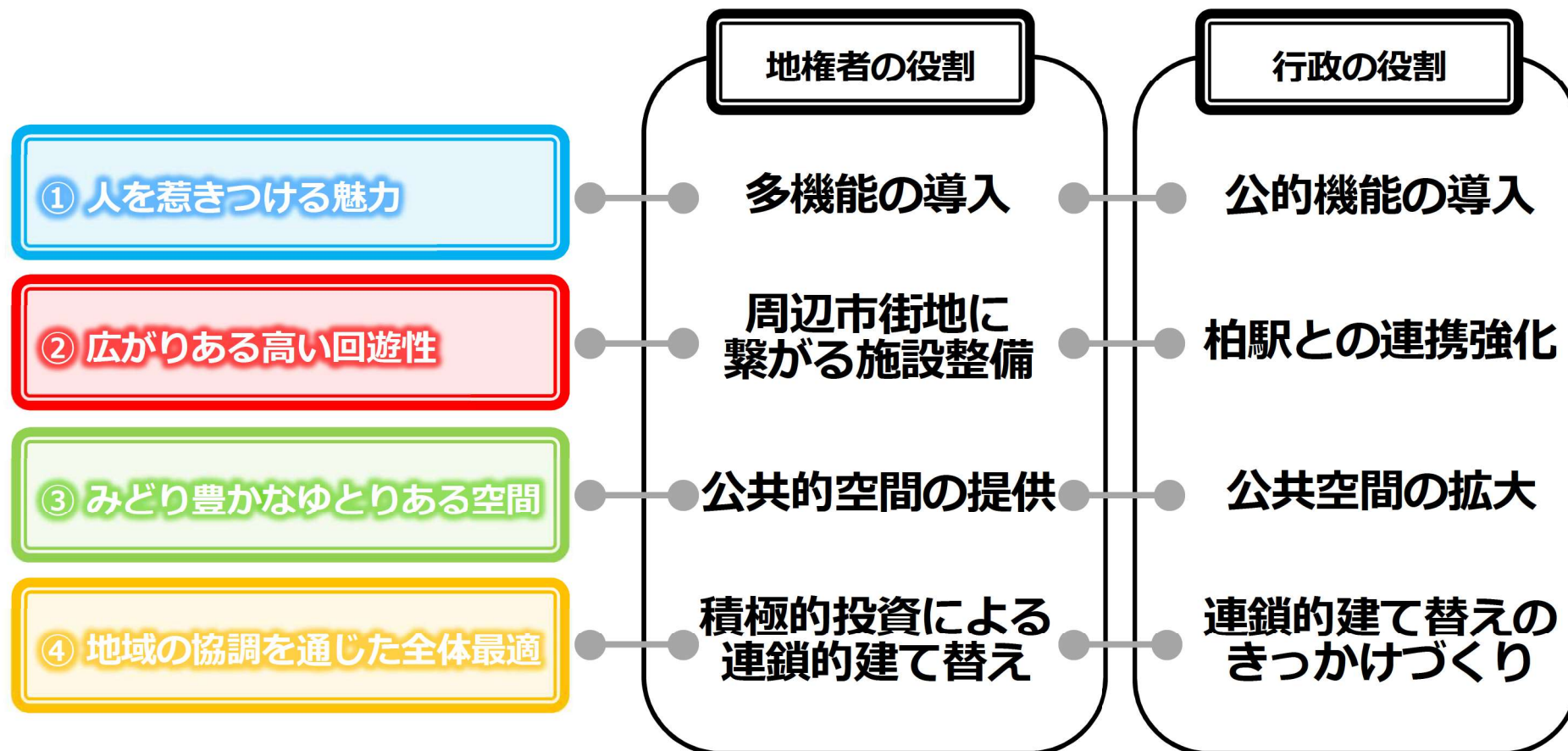
「未来の在り方」イメージ図

※本イメージは、まちに必要な機能や景観などを図示したものであり、具体的な配置や規模を示すものではありません



(2) 各主体の役割

- ▶ 「未来の在り方や目指すべき目標」の実現にむけ、
- 1) **地権者**は、自らの主体的な取り組みと地域の協調のもと、連鎖的な建て替え等を通じた多様な機能の導入、周辺市街地に繋がる施設整備、公共的空間の提供などに取り組む
 - 2) **行政**は、連鎖的建て替えのきっかけとなる施策を展開するとともに、柏駅との更なる連携強化を進めつつ、公的機能の導入や公共空間の拡大などに取り組む



1. 第2回委員会の振り返り
2. まちづくりの方向性について
3. 今後の進め方について
4. 参考資料

3. 今後の進め方について

各主体の具体的な取り組み（案）

- ▶ 各主体は、短期的、中・長期的に「まちづくりの方向性」の実現にむけた具体的な取り組みを進める
- ▶ 具体的な取り組みを推進するため、本委員会終了後も委員等で意見交換し、**進捗を確認・共有する場**を設ける

主体	短期（～2年程度）	中・長期
行政	<ul style="list-style-type: none"> ◇市民に分かりやすく，自分事として考えられるような「未来ビジョン」の作成と公表 ◇連鎖的建て替えのきっかけとなる敷地の早期確保にむけた各種施策の検討と地権者等との調整 ◇スマートシティなど未来への期待と可能性を追求する先進的な取り組みの検討 等 	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市計画法等による規制と緩和の検討 ◇公共施設の再編にむけての検討と整備 ◇鉄道事業者との連携（自由通路の今後の在り方等に関する協議） ◇マネジメント組織の検討 等
地権者	<ul style="list-style-type: none"> ◇「まちづくりの方向性」の実現にむけた議論の深化 ◇連鎖的建て替えにむけた地権者の合意形成 ◇建て替えのための資金調達 等 	<ul style="list-style-type: none"> ◇連鎖的建て替えの推進 ◇公共的空間の検討と整備 ◇マネジメント組織の検討 等
鉄道事業者	<ul style="list-style-type: none"> ◇行政との連携（連鎖的建て替えや広場整備等の進展に呼応した，将来的な北口設置の在り方について議論） ◇東口における自己所有地の活用検討 ◇「まちづくりの方向性」の実現にむけた地域との連携 等 	
柏商工会議所 商店会 柏アーバンデザインセンター	<ul style="list-style-type: none"> ◇「まちづくりの方向性」の実現にむけた機運の醸成 ◇連鎖的建て替えと連動したハード・ソフト事業の検討と展開 等 	



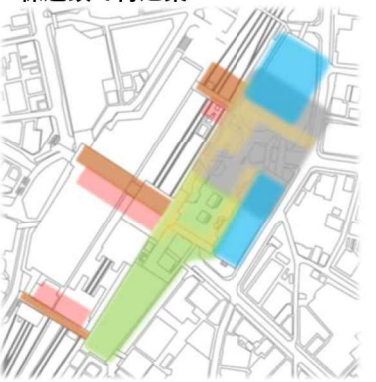
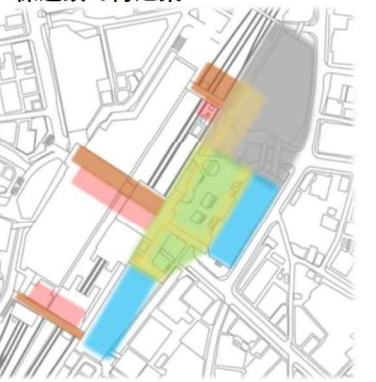
1. 第2回委員会の振り返り
2. まちづくりの方向性について
3. 今後の進め方について
4. **参考資料**

※参考資料における施設等のイメージは、具体的な配置や規模を示すものではなく、現在の権利の状況を考慮したものではありません。また、評価や参考費用等についても、ひとつの事例を示したものであり、委員会で決定されたものではありません。

ケーススタディ


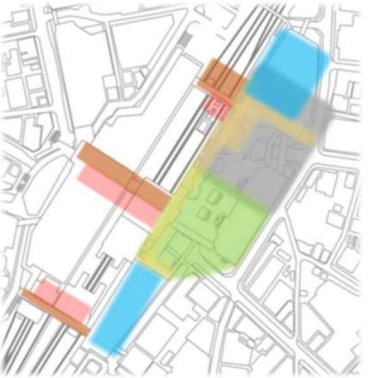
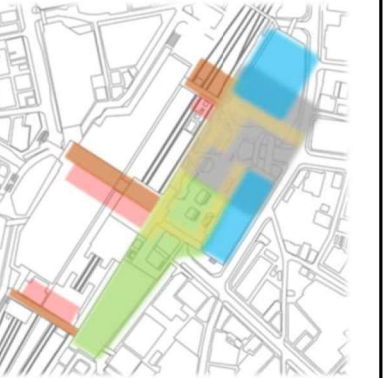

※本イメージは施設等の配置や規模を決定するものではなく、現在の権利の状況を考慮したものではありません

- 計画的な更新のケースのうち、シンプルなケースを例示
- ①魅力, ②回遊性, ③空間, ④全体最適, ⑤波及効果, ⑥東西連携, ⑦費用, ⑧時間を評価項目としてケースを比較

ケース	1	2	3	4				
イメージ	<p>3棟自己敷地で再建築</p> 	<p>2棟連鎖で再建築</p> 	<p>2棟連鎖で再建築</p> 	<p>2棟連鎖で再建築</p> 				
凡例	<ul style="list-style-type: none"> 集客施設 交通空間 広場空間 ダブルデッキ 改札 通路 							
	建物1階の一部を交通空間として供用		交通空間を拡張し、中央口正面に広場空間		交通空間を拡張し、中央口から南口の間に広場空間		交通空間を拡張の上北側に移設し、中央口正面に広場空間	
①魅力	☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
②回遊性	☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
③空間	☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
④全体最適	☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆
⑤波及効果	☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
⑥東西連携	☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆	☆☆	☆☆
	居住機能への偏りが懸念	多様な機能をバランス良く導入	多様な機能をバランス良く導入	多様な機能をバランス良く導入	多様な機能をバランス良く導入	多様な機能をバランス良く導入	多様な機能をバランス良く導入	多様な機能をバランス良く導入
	北口整備以外は現状と変わらない	改札と空間により回遊性が高まる	中央改札からまちへの広がりがない	中央改札からまちへの広がりがない	中央改札からまちへの広がりがない	中央改札からまちへの広がりがない	中央改札からまちへの広がりがない	中央改札からまちへの広がりがない
	空間の創出が不十分	空間面積・形状・位置が十分	広場空間の形状が不十分	広場空間の形状が不十分	広場空間の形状が不十分	広場空間の形状が不十分	広場空間の形状が不十分	広場空間の形状が不十分
	部分最適が優先される	エリアを総合的に最適化	エリアを総合的に最適化	エリアを総合的に最適化	エリアを部分的に最適化	エリアを部分的に最適化	エリアを部分的に最適化	エリアを部分的に最適化
	北口整備以外は現状と変わらない	拠点性の高まりにより周辺への波及が十分	中央改札から周辺への波及が不十分	中央改札から周辺への波及が不十分	中央改札から周辺への波及が不十分	中央改札から周辺への波及が不十分	中央改札から周辺への波及が不十分	中央改札から周辺への波及が不十分
	北口整備以外は現状と変わらない	北・中央・南の通路を軸とした連携が十分	北・中央・南の通路を軸とした連携が十分	北・中央・南の通路を軸とした連携が十分	北側の連携が不十分	北側の連携が不十分	北側の連携が不十分	北側の連携が不十分

4. 参考資料

※本イメージは施設等の配置や規模を決定するものではなく、現在の権利の状況を考慮したものではありません

ケース	1	2	3	4	
イメージ	<p>3棟自己敷地で再建築</p> 	<p>2棟連鎖で再建築</p> 	<p>2棟連鎖で再建築</p> 	<p>2棟連鎖で再建築</p> 	
	<p>建物1階の一部を交通空間として供用</p>	<p>交通空間を拡張し、中央口正面に広場空間</p>	<p>交通空間を拡張し、中央口から南口の間に広場空間</p>	<p>交通空間を拡張の上北側に移設し、中央口正面に広場空間</p>	
⑦ 費用	賃料収入	<p>×</p> <p>解体～建築まで一時的に賃料収入が途絶える</p> <p>※参考費用 賃料1.5万円/坪・月と仮定した場合の年間賃料 = 1.5万円/坪・月 × 3万坪 × 12ヶ月 = 54億円/年</p>	<p>○</p> <p>直接移転なので賃料収入がほぼ途絶えない</p>	<p>○</p> <p>直接移転なので賃料収入がほぼ途絶えない</p>	<p>○</p> <p>直接移転なので賃料収入がほぼ途絶えない</p>
	営業補償	<p>×</p> <p>解体時にテナント営業補償が必要</p>	<p>○</p> <p>直接移転なのでテナント営業補償費の大部分が不要</p>	<p>○</p> <p>直接移転なのでテナント営業補償費の大部分が不要</p>	<p>○</p> <p>直接移転なのでテナント営業補償費の大部分が不要</p>
⑧ 期間	<p>×</p> <p>解体～建築に時間要す</p>	<p>○</p> <p>連鎖で円滑な建て替え</p>	<p>○</p> <p>連鎖で円滑な建て替え</p>	<p>○</p> <p>連鎖で円滑な建て替え</p>	
備考	<p>参考費用 (※延床：旧そごう約5万㎡, スカイプラザ柏約2.5万㎡, 柏駅前第一ビル約2.5万㎡, 合計約10万㎡(約3万坪))</p> <p>【解体費】 除却単価 = 5.5万円/㎡ (JBCI-統計調査[R4]を参考) とすると, 3棟合計約10万㎡の解体費 = 約55億円</p> <p>【建築費】 建築単価 = 50万円/㎡ (国土交通省-建築物着工統計[R3]を参考) とすると, 従前と同じ10万㎡の建築費 = 約500億円</p> <p>【修繕費】 修繕単価 = 1.1万円/㎡・年 とすると, 3棟合計約10万㎡の修繕費 = 約11億円/年 (一般財団法人建築保全センター-建築物のライフサイクルコスト[H31]を参考)</p> <p>※公共施設整備(広場空間, 交通空間など)及び北口改札・自由通路整備等は未検証</p>				