

柏駅周辺都市機能誘導方策検討業務委託 報告書

【概要版】

令和7年度

本検討業務の背景と目的

■背景

柏市では「柏市第六次総合計画」において、柏駅周辺を多様な人々が交流する「人々を惹き付けるコアとなるまち」を目指す地区として位置付けている。また、老朽化した施設の再編計画や、駅周辺へ都市機能を集約させるための枠組みが整いつつある。令和6年度に実施したアンケートでは1万件以上の声が寄せられ、駅前空間には公園・広場やコト消費の施設等とともに、公共施設の整備に対する市民ニーズが高いことが明らかになった。

■目的

これらの上位計画と市民の声を踏まえ、柏駅周辺(都市機能誘導区域内)に整備・再編することが効果的な公共施設について、必要な機能、規模、立地条件、配置パターン等の整理により、今後のまちづくりを推進する上での検討に供する基礎資料を作成することを目的とする。

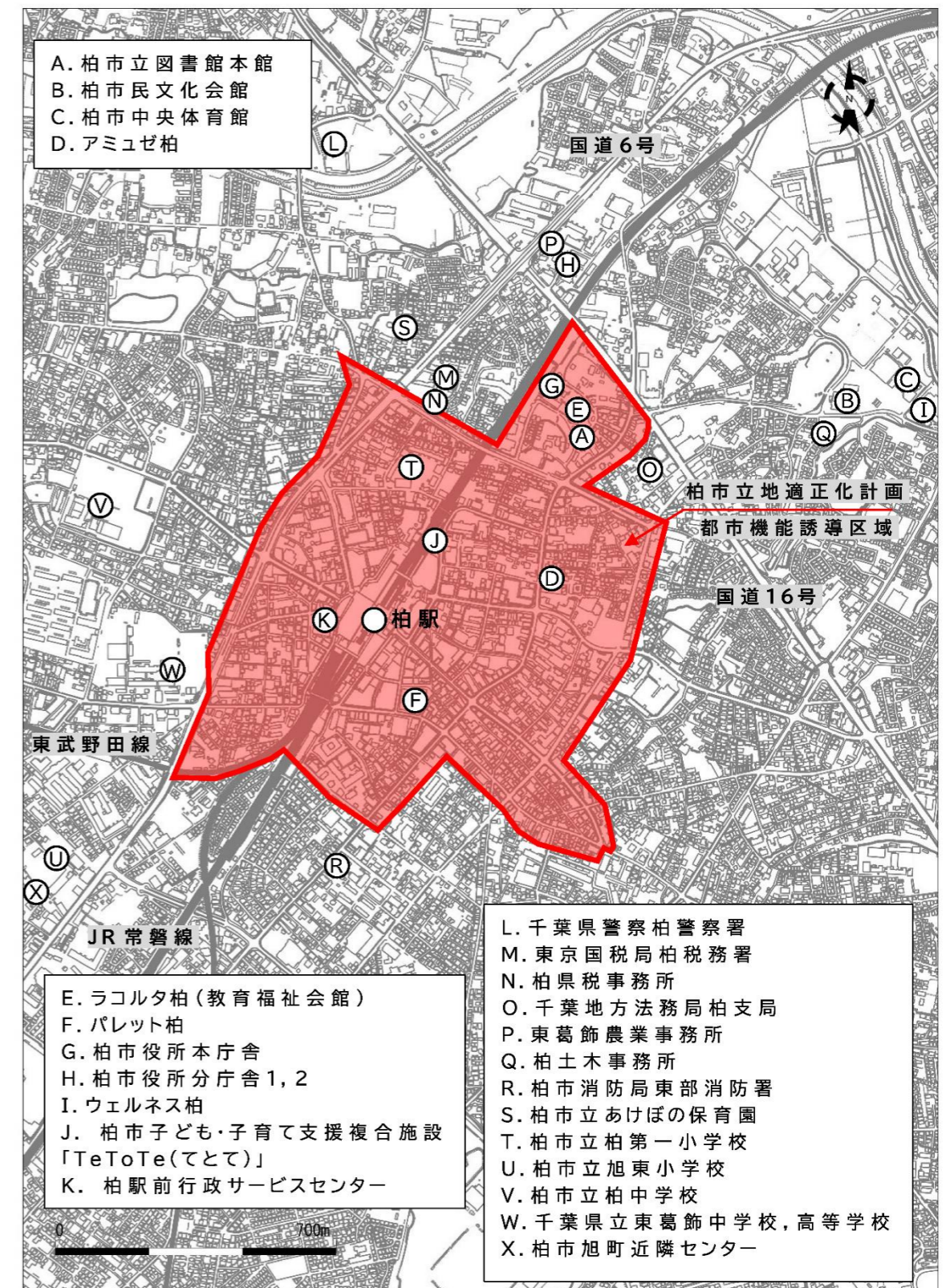
本業務における検討範囲について

本業務における検討範囲は、柏駅周辺(都市機能誘導区域(約96.0ha)及び区域周辺)とする。(右記「位置図」のとおり)

■本年度の主な業務内容

- (1) 柏駅周辺への再編が効果的な公共施設及び機能の検討
- (2) 概算面積の検討及び立地候補地のケーススタディ
- (3) 想定敷地におけるボリュームスタディ及び評価

位置図



(1) 柏駅周辺への再編が効果的な公共施設及び機能の検討

<行政計画上の整理及び市民等のニーズからの考察>

「柏市第六次総合計画」をはじめとした行政計画における、柏駅周辺のまちづくりの方向性や公共施設に関する方針について整理するとともに、令和7年2月に公表された「柏駅前空間に関するアンケート実施報告書」からの考察を行った。

その結果、柏駅周辺への再編について「図書館(本館)」、「文化会館(ホール)」、「市役所(本庁舎)」を検討対象とすることとした。

■ 行政計画上の整理

・ 柏市第六次総合計画

⇒柏駅周辺は、「人々を惹きつけるコアとなるまち」を目指す地区として位置付けられ、これまでの商業的な賑わいに加え、子どもが育つ場や、文化にあふれた場所となることが方針として示されている

・ 柏市都市計画マスタープラン

⇒柏駅周辺地区では、商業・業務機能の更なる集積や、公共公益施設等の適正な立地、娯楽・文化・交流機能等の充実と子育て機能の誘導が求められている。また、防災機能の強化が求められている。

・ 柏市立地適正化計画

⇒柏駅周辺(都市機能誘導区域・都市拠点)は、市内を牽引する拠点として、非日常機能は優先的に誘導することとされている

・ 柏市公共施設等総合管理計画 第2期計画

⇒次期整備について現在(第2期：令和7年～令和16年)検討を行うべき公共施設に、「市役所(本庁舎)」、「図書館(本館)」、「文化会館」が挙げられている

■ 市民等からのニーズ

「柏駅前空間に関するアンケート実施報告書」より、市民等から柏駅前に求められる主な公共施設は「公園・広場」「図書館」「コンサートホール」「市役所・行政窓口」である

「公園・広場」「図書館」は幅広い年代に人気があった

	20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
1	映画館	映画館	公園・広場	公園・広場	図書館	図書館	図書館
2	カフェ	公園・広場	図書館	図書館	公園・広場	公園・広場	コンサートホール
3	公園・広場	図書館	映画館	映画館	市役所・行政窓口	コンサートホール	市役所・行政窓口
4	飲食店	カフェ	カフェ	カフェ	映画館	市役所・行政窓口	公園・広場
5	水族館	水族館	水族館	市役所・行政窓口	カフェ	イベントスペース	イベントスペース

※「公園・広場」については、建築施設の集約・再編に伴う敷地利用計画の中で検討すべき事項であることから、本項では行政計画上の位置づけが明確な「建築施設」の再編を優先して整理を行う

・ 図書館(本館)

市民ニーズが幅広い世代で高く、「柏市公共施設等総合管理計画 第2期計画」や「『柏市図書館のあり方』の実現に向けた柏市図書館再編構想の策定方針」においても駅前拠点への優先整備が示されている。

・ 文化会館(ホール)

「柏市立地適正化計画」における誘導施設であり、アンケートでも中核市にふさわしい文化・交流機能として期待が高い。

・ 市役所(本庁舎)

「柏市公共施設等総合管理計画 第2期計画」にて防災機能の強化や機能集約が掲げられており、利便性の高い行政窓口としてのニーズも多い。

<施設の機能・期待される効果>

先進事例の公共施設において導入されている多様な機能から、今後、公共施設の再編を検討する上で、複合的な導入の可能性が見込まれる機能及び期待される効果について整理した。

複合的に導入する機能については、今後、敷地条件及び建て替え条件等を踏まえ、成立しやすい複合パターンを整理し、市民の利便性向上に加え、利用頻度・回遊性・経済波及効果を高めるねらいで検討を行うことも一考である。

柏駅周辺への整備により公共施設が担うことできる期待的役割

- ・ 駅前の交通結節点を生かした「市民と来訪者の集結拠点」
- ・ 商業・文化・学習の融合による「時間消費型公共空間」
- ・ 民間参入・共創を前提とする「開かれた複合拠点」

 **図書館(本館)**

 **文化会館(ホール)**

 **市役所(本庁舎)**



機能	期待される効果
交流 <ul style="list-style-type: none"> ・ 会議室 ・ コワーキングスペース ・ 交流スペース ・ 交流サロン 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の立地を活かし、民間・行政または多世代の協働拠点を形成 ・ 柏の葉・東京方面とのアクセス性を背景に広域ネットワークを誘発 ・ スタートアップや地域事業者の打合せ・展示の場としても機能
商業 <ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ・飲食 ・ 物販 ・ 書店 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柏駅前の商業活動と連携し、図書館・ホール滞在者の回遊を促進 ・ 商業と図書館の融合(時間消費型空間)により、日常的な利用動機を創出、滞在時間の延長と回遊性向上 ・ 民間事業者が参入しやすい賑わい施設として地域経済の担い手を誘引
子育て <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て施設 ・ 児童遊び場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前立地の利便性により、子育て中の親が立ち寄りやすい公共施設となる ・ 民間商業施設との連携による「学ぶ・遊ぶ・買う」一体の回遊動線 ・ 地域福祉への寄与
文化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館 ・ ホール ・ 多目的ルーム ・ リハーサル、練習室 ・ 音楽室 ・ 美術館 ・ ギャラリー ・ 展示スペース 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域文化の発信拠点 ・ 駅周辺の民間ライブハウス・カフェと連携し、まちなか文化回遊を形成 ・ 創造的コミュニティの形成 ・ 夜間・休日の稼働促進
学習 <ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館 ・ 料理教室 ・ ものづくりルーム ・ 研究室 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅近の利便性により、仕事帰り・放課後の学習拠点 ・ 教育・地域産業との接点
憩い <ul style="list-style-type: none"> ・ テラス ・ 広場(地上・屋上) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の賑わい動線から適度に「余白空間」として機能し、利用者の滞留・休息を促す ・ カフェ・屋外ステージとの連動でイベント・市民活動の表出空間に ・ 緑化・環境デザインにより、都市のヒートアイランド緩和・防災広場の役割も担う
行政 <ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民サービスのワンストップ化 ・ 災害時拠点としての役割

(2) 概算面積の検討及び立地候補地のケーススタディ

<必要規模の想定>

(1)において検討対象とした公共施設について、柏駅周辺へ新たに整備する上で想定される規模について検討を行った。図書館(本館)及び文化会館(ホール)については、人口規模の近い中核市の事例等を参照し、市役所(本庁舎)については、現庁舎をベースに機能を集約した場合の必要面積及び人口規模の近い他市の先進事例等を参照し、必要な規模の想定を行った。検討の結果、用途ごとの概算面積は、下記を仮設定する。



図書館(本館)
約 7,500㎡

- 中核市で近年整備された図書館の本館の規模としては5,000㎡弱～10,000㎡未満が多い。
- 人口規模が近い他の中核市と比べ本市の蔵書数は7割少ない。

自治体名	人口	図書館数	蔵書数	市民1人当たり蔵書数
倉敷市	474,330	6	1,353,347	2,850
大分市	473,101	2	830,204	1,800
尼崎市	457,237	2	732,295	1,613
福山市	456,265	7	1,172,257	2,569
金沢市	442,895	6	1,720,498	3,780
柏市	435,633	18	806,064	1,850
高松市	417,963	5	1,321,067	3,227
豊田市	415,853	2	1,617,490	3,890
豊中市	405,989	8	991,884	2,492
富山市	404,870	25	1,032,770	2,551
岐阜市	399,492	7	881,091	2,206



図書館の規模については、以上の事例を参考とし、約7,500㎡(約5,000～10,000㎡の中間値)と想定する。



文化会館(ホール)
約 10,000㎡

- 他の中核市における収容人数の平均的な規模は「1,500～2,000席」である。
- 柏駅前空間に関するアンケートや柏市公共施設等総合計画等により、まちの賑わいや活性化に寄与するホールが求められている。また、多目的な利用に対応できるホールとして検討した。
- 現文化会館及び1,500～2,000席程度のホールの規模が6,000～20,000㎡程度である。



ホールの規模については、現在の文化会館の規模及び席数1,500～2,000席のホール事例、並びに多様な用途に対応した可動型のホール事例等を参照し、約10,000㎡と想定する。



市役所(本庁舎)
約 40,000㎡

- 「柏市公共施設等総合管理計画 第2期計画」に基づき、庁舎機能の集約化を踏まえながら、現庁舎をベースに機能を集約した場合の必要面積及び人口規模の近い他市の近年整備された先進事例等(岐阜市、藤沢市)を参照し、将来を見据えた市役所(本庁舎)の必要施設規模を想定した。

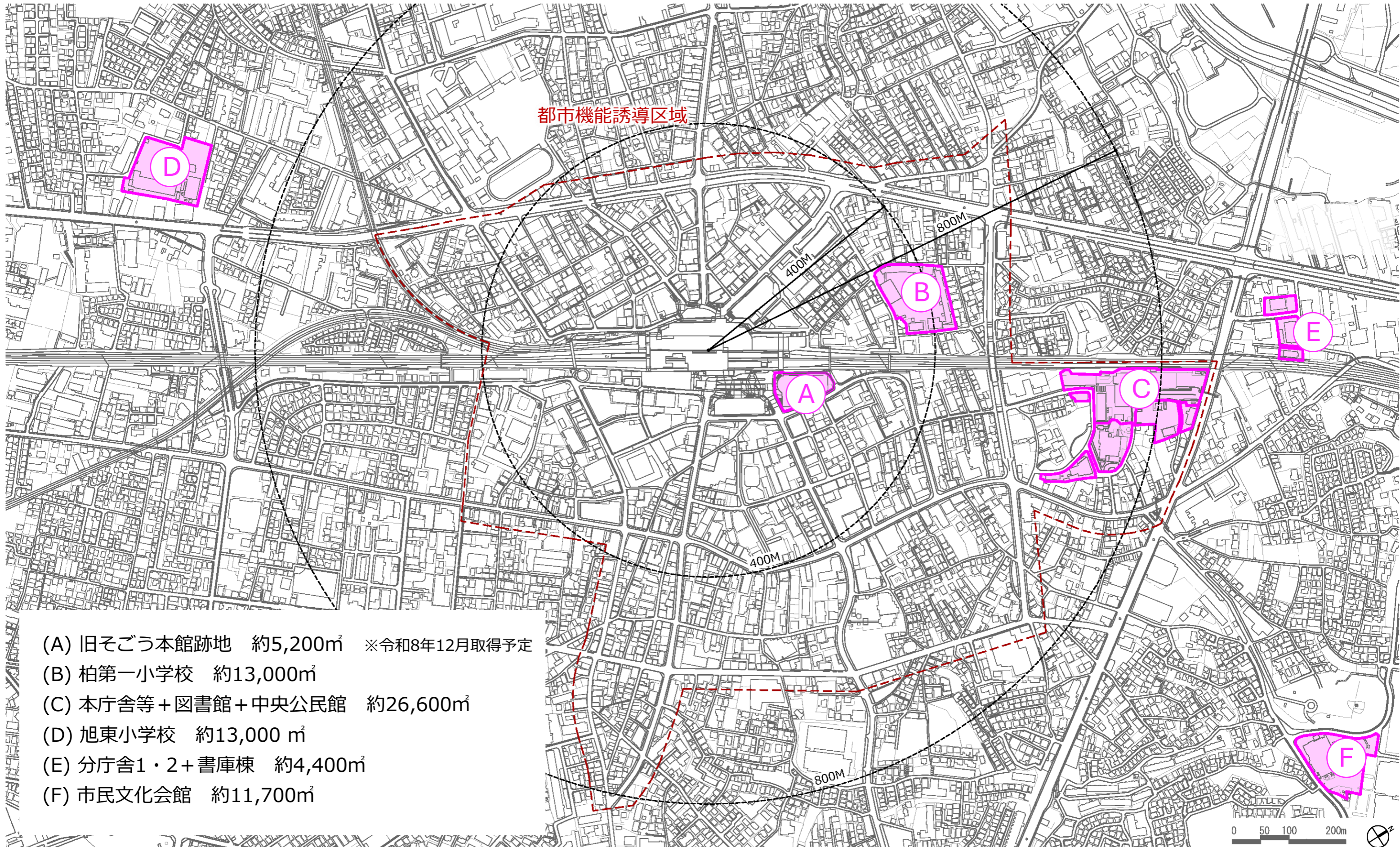


庁舎の規模については、最大値として約40,000㎡と想定する。

※本数値は、今後のまちづくりを推進する上での検討に供するため、先進事例等を参考に仮設定したものである。今後、実際の整備検討にあたっては、より詳細な議論及び技術的検討を踏まえ、施設規模を精査する必要がある

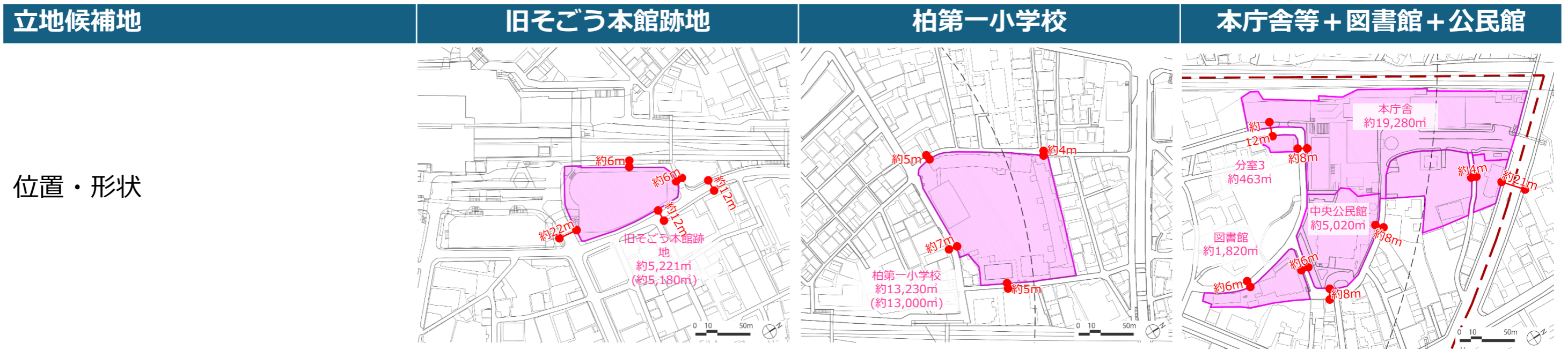
<都市機能誘導区域及び区域周辺の市所有地>

次に、立地候補地のケーススタディにあたり、柏駅周辺における概ね5,000㎡以上の市所有地についての現況(所在地, 敷地面積, 敷地形状, 用途地域, 接道条件等)を整理する。なお、都市機能誘導区域及び区域周辺に隣接する市所有地は、下図のとおりとなっている。



<立地候補地のケーススタディ>

各立地候補地について、現況及び都市計画上の用途、法令等を踏まえ、次のとおり評価を行った。



立地候補地	旧そごう本館跡地		柏第一小学校		本庁舎等+図書館+公民館	
敷地面積	約5,200㎡		約13,000㎡		計約26,600㎡	
用途地域関連／必要面積	商業地域 (800%)	許容延べ面積 約41,600㎡	近隣商業地域 (300%)	許容延べ面積 約39,000㎡	第二種住居地域 (200%) ^{※3}	許容延べ面積 約53,200㎡ (加重平均前)
庁舎 約40,000㎡	○	○	○	△	○	○
図書館 約7,500㎡	○	○	○	○	○	○
文化会館 約10,000㎡	○	○	○	○	△ ^{※1}	△ ^{※1}
前面道路幅員関連	約22m		約7m		約21m(本庁舎)	
道路幅員による容積率制限	○(無し)		○(無し(指定300% < 7m × 0.6 = 420%))		○(無し)	
興業場等での利用	○		△(不特定多数の歩行者の安全な往来を支える道路として課題あり ^{※2})		○	
その他						
興行場等での利用(駅への近さ)	△(駅に隣接し利便性は高い。一方、興行直後の駅への集中等を緩和する工夫が必要)		○(徒歩5分圏内)		○(徒歩10分圏内)	
周辺への日影の影響	○(無し)		△(配慮を要する)		△(配慮を要する)	

※1：建築物の用途制限を外すためには用途地域の変更等が必要

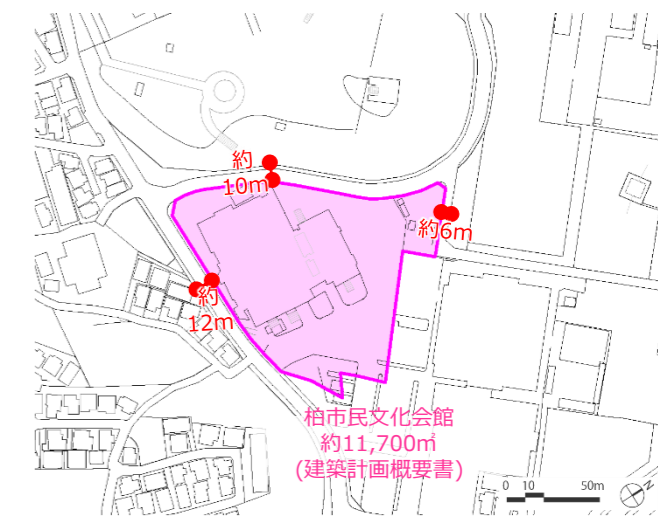
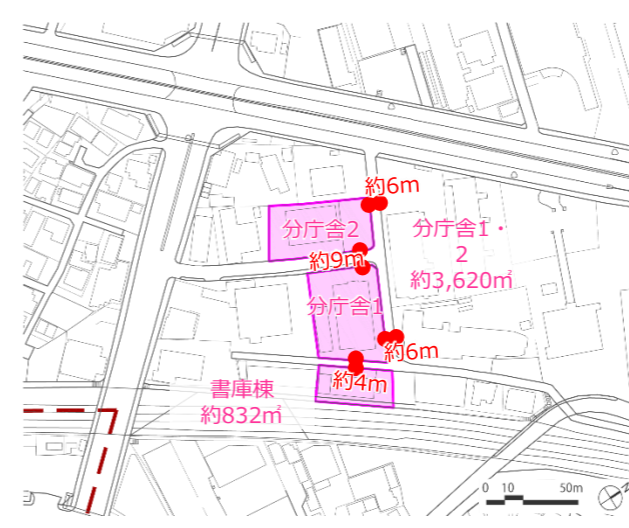
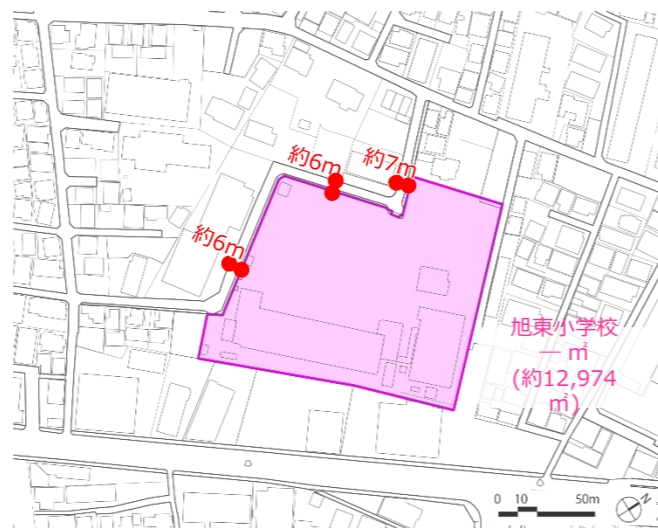
※2：興行場等の敷地は、客席の定員に応じて道路幅員が定められている(千葉県建築基準法施行条例第14条：客席901～1,500人：8m, 1,501～：11m以上等)

※3：北側沿道は準住居地域(200%)、南側一部は近隣商業地域(300%)

<立地候補地のケーススタディ>

立地候補地	旭東小学校	分庁舎1+2+書庫棟	市民文化会館
-------	-------	------------	--------

位置・形状



敷地面積	約13,000m ²		計約4,400m ²		約11,700m ²	
用途地域関連／必要面積	第一種低層住居専用地域 (100%) ^{※2}	許容延べ面積 約26,000m ²	第一種住居地域／準住居地域 (200%) ^{※3}	許容延べ面積 約8,800m ²	第一種低層住居専用地域 (100%) /市街化調整区域	許容延べ面積 約11,700m ²
庁舎 約40,000m ²	△ ^{※1}		○		△ ^{※1}	
図書館 約7,500m ²	○	○	○	○	○	○
文化会館 約10,000m ²	△ ^{※1}	○	△ ^{※1}		△ ^{※1}	○
前面道路幅員関連	約7m		約9m		約12m	
道路幅員による容積率制限	○ (無し(指定100/200%<7m×0.4=280%))		○/△(分庁舎1・2無し(指定200%<9m×0.4=360%), 書庫棟4m×0.4=160%<指定200%)		○(無し)	
興業場等での利用	-		-		-	
その他						
興行場等での利用(駅への近さ)	-		-		-	
周辺への日影の影響	△(配慮を要する)		△(配慮を要する)		△(配慮を要する)	

※1：建築物の用途制限を外すためには用途地域の変更等が必要

※2：北側沿道は第一種住居地域(200%)，東側一部は準住居地域(200%) ※3：分庁舎1・書庫棟は第一種住居地域，分庁舎2は準住居地域

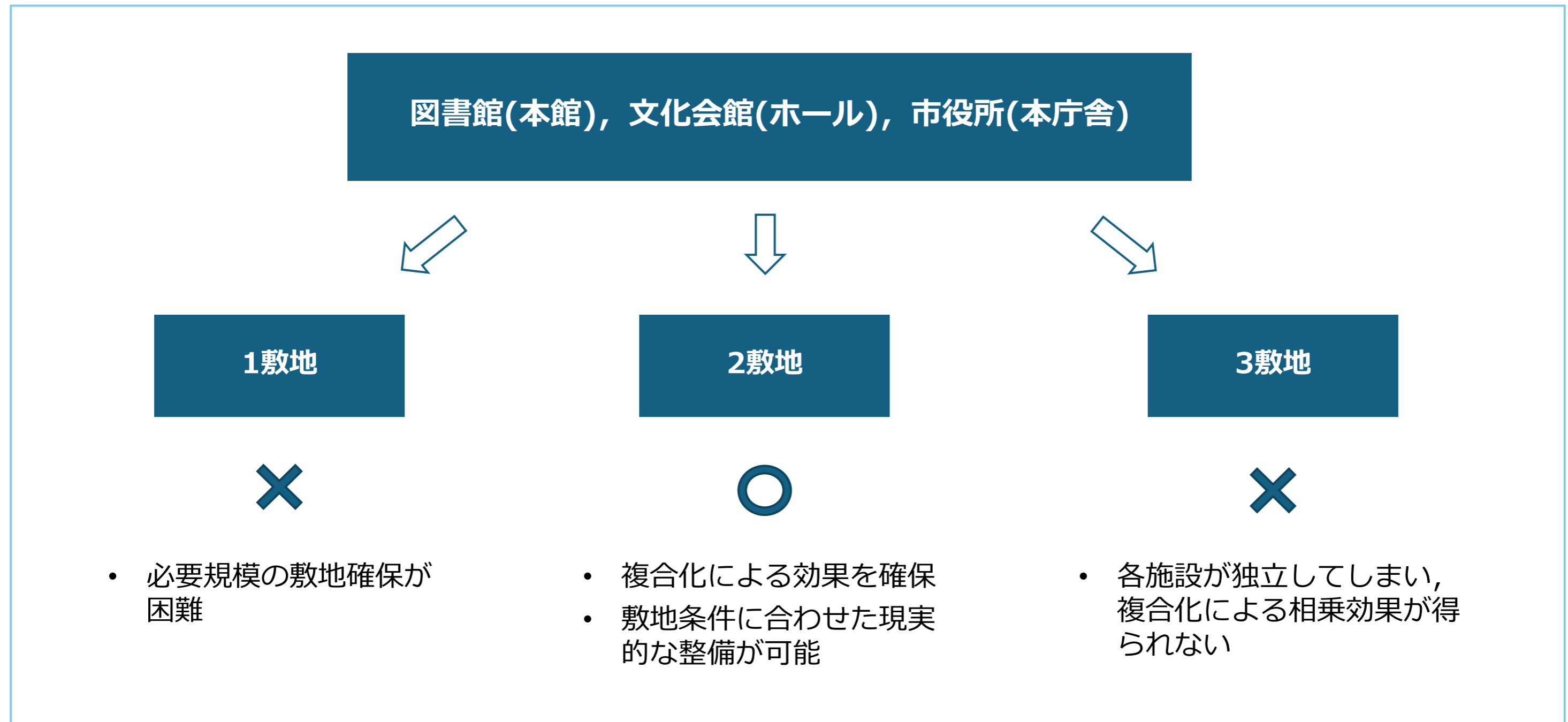
<敷地活用の考え方>

■ 検討結果

下図のとおり、敷地活用については、対象施設(図書館(本館)、文化会館(ホール)、市役所(本庁舎))を3敷地に分散した場合には、各施設が独立するため、そもそも複合化による相乗効果が得られない。また、1敷地へ集約した場合、必要規模確保の観点から、実現困難となる。このため、**複合化による効果と事業実現性の両立を図る観点から、「2敷地での配置」を基本ケースとして整理**する。

■ 条件設定

- 検討対象施設は**図書館(本館)、文化会館(ホール)、市役所(本庁舎)**とする((1)にて整理)
- 公共施設の再編にあたっては、市民の利便性向上や賑わい創出の観点から、**施設の集約化・複合化**が望ましい((1)より考察)



＜立地候補地の評価＞

「柏市公共施設等総合管理計画 第2期計画」において、老朽化した公共施設の対応方針について示されたことから、今後、当該計画に則り対応を進めていくことになる。

このことから、第2期(R7(2025)~R16(2034))の対象施設については速やかな検討が求められるため、立地候補地の中でも早期の利活用が可能な箇所から優先的に検討を進めるべきと思料する。現時点で利活用が可能な土地としては令和8年12月に市への土地引き渡しが予定されている旧そごう本館跡地のみであると言えるため、**以降は旧そごう本館跡地を立地候補地と想定して検討を行う。**

なお、旧そごう本館跡地の敷地面積のみでは検討対象の全機能を収容できないため、不足する機能については、別途、柏駅周辺での(容積率概ね300~400%)の整備を想定して、(3)のボリュームスタディを行う。



① 「旧そごう本館跡地」における機能の収容をスタディ

② 「旧そごう本館跡地」に収容しきれない機能の移転先を柏駅周辺の敷地において想定し、与件スタディを行う

(3) 想定敷地におけるボリュームスタディ及び評価

<条件設定および検討結果>

(1)~(2)までの整理を踏まえ、旧そごう本館跡地及び柏駅周辺の敷地について条件を設定の上、ボリュームスタディを行った結果、柏駅周辺への誘導を図る公共施設を各敷地に整備した場合に、次のような活用方法が考えられることが明らかとなった。(ボリュームスタディの詳細は14~19ページから参照)

■条件設定

 ①旧そごう本館跡地

- 本検討においては、最大限800%の容積活用を図る想定とする
- 容積活用にあたり、余剰床が生じる場合は、民間施設の導入を図る想定とする

 ②柏駅周辺の敷地

- 拠点性の高い立地での整備が望ましい
- 容積率300%~400%を想定とする



 図書館(本館)

 文化会館(ホール)

 市役所(本庁舎)

■検討結果

	A案	B案	C案
 <p>旧そごう本館跡地 約41,600㎡ ※許容延べ面積</p>	図書館(本館) : 7,500㎡ ※容積率を最大限活用することにより、余剰床を最大34,100㎡確保できることから、民間活用の検討も可能	図書館(本館) : 7,500㎡ 文化会館(ホール) : 10,000㎡ 計 : 17,500㎡ ※容積率を最大限活用することにより、余剰床を最大24,100㎡確保できることから、民間活用の検討も可能	市役所(本庁舎) : 40,000㎡
 <p>柏駅周辺の敷地※</p>	文化会館(ホール) : 10,000㎡ 市役所(本庁舎) : 40,000㎡ 計 : 50,000㎡	市役所(本庁舎) : 40,000㎡	図書館(本館) : 7,500㎡ 文化会館(ホール) : 10,000㎡ 計 : 17,500㎡

※本検討での柏駅周辺において想定される敷地

柏第一小学校※1
本庁舎等 + 図書館 + 公民館※2

柏第一小学校※1
本庁舎等 + 図書館 + 公民館※2

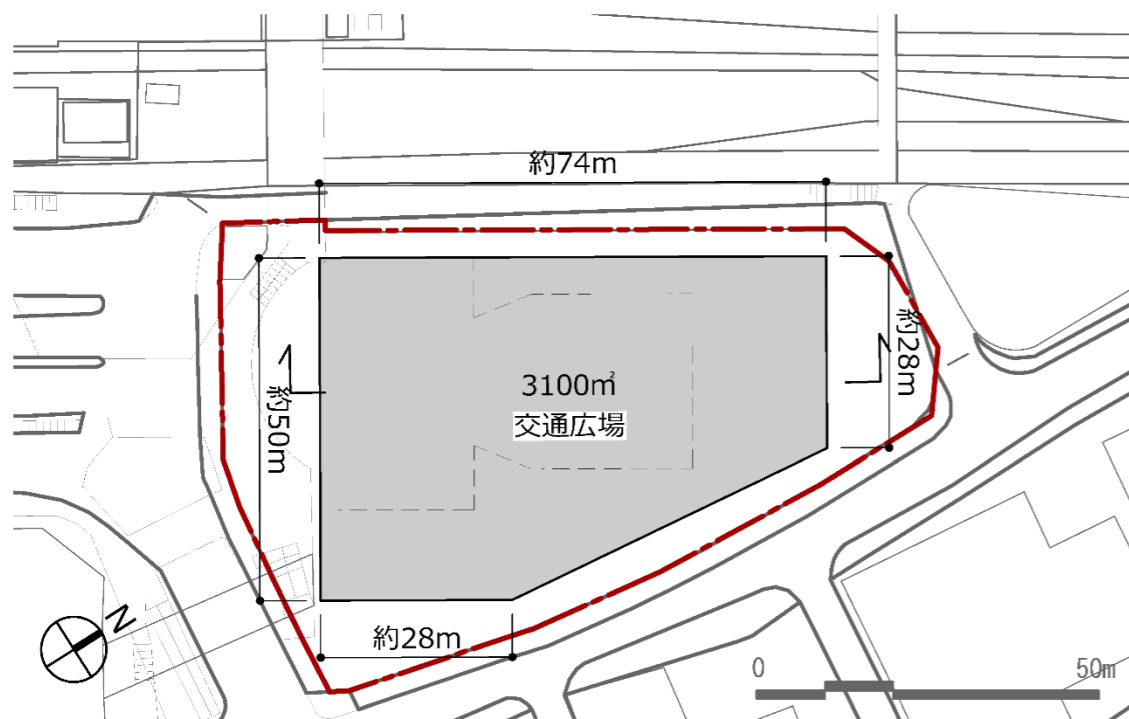
柏第一小学校
本庁舎等 + 図書館 + 公民館※2
旭東小学校※2

※1 : 容積率の変更が必要
※2 : 文化会館(ホール)を整備するためには用途地域の変更等が必要

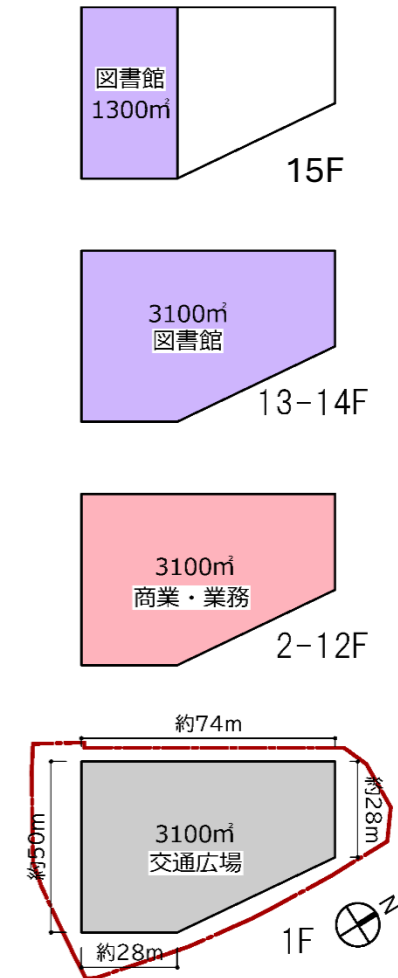
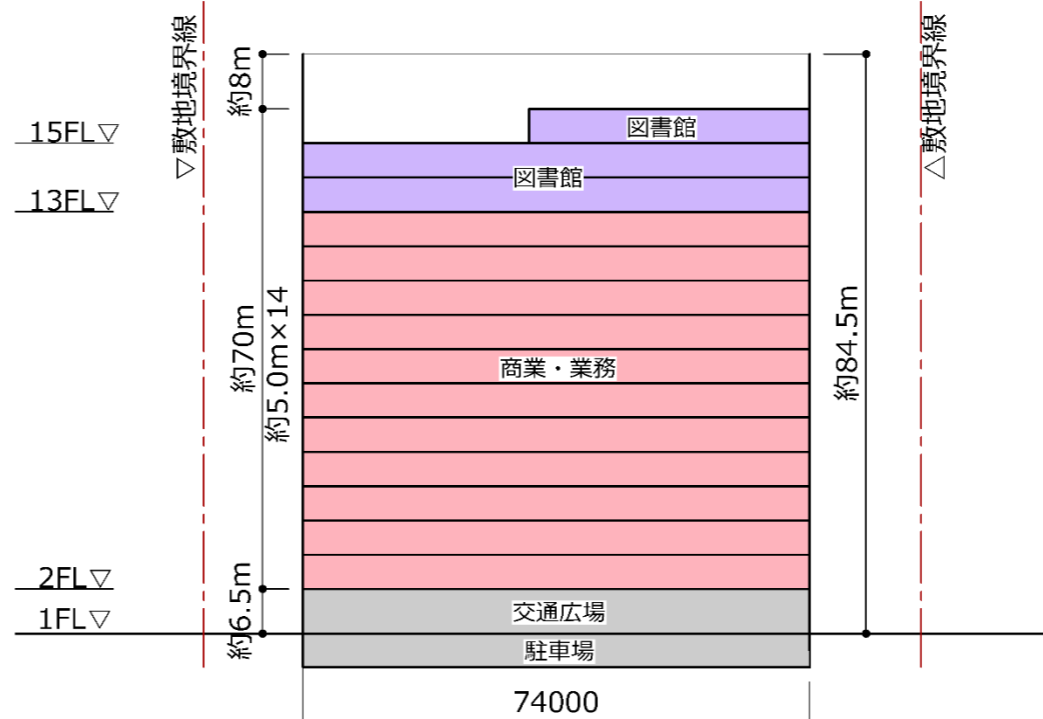
<想定敷地におけるボリュームスタディ>

A案 旧そごう本館跡地：図書館，余剰容積を民間施設等(商業・業務)にする場合

■ 配置平面図



■ 断面図



■ 面積表

階	用途	高さ	面積			
			容積対象		駐車場 (容対外)	
			商業	図書館		合計
RFL		8.0 m				
15F	図書館	5.0 m		1,300㎡	1,300㎡	
14F	図書館	5.0 m		3,100㎡	3,100㎡	
13F	図書館	5.0 m		3,100㎡	3,100㎡	
12F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
11F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
10F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
9F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
8F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
7F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
6F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
5F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
4F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
3F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
2F	商業・業務	5.0 m	3,100㎡		3,100㎡	
1F	交通広場	6.5 m			㎡	10,400㎡
地階	駐車場	m				(41,600 × 0.25)
		84.5 m	34,100㎡	7,500㎡	41,600	10,400㎡
					52,000㎡	

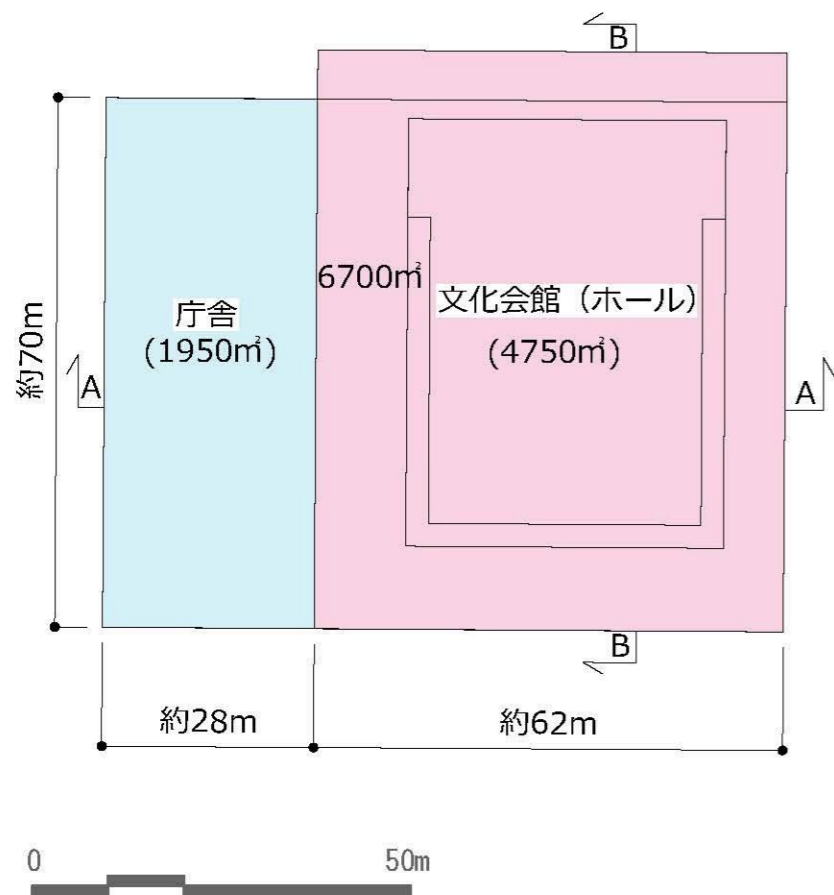
延床面積/5=10,400より，駐車場等面積は容積対象外

※本イメージは，施設イメージを示すものです(設計図ではありません)。今後の条件や関係者との協議等により案が変わる可能性があります。

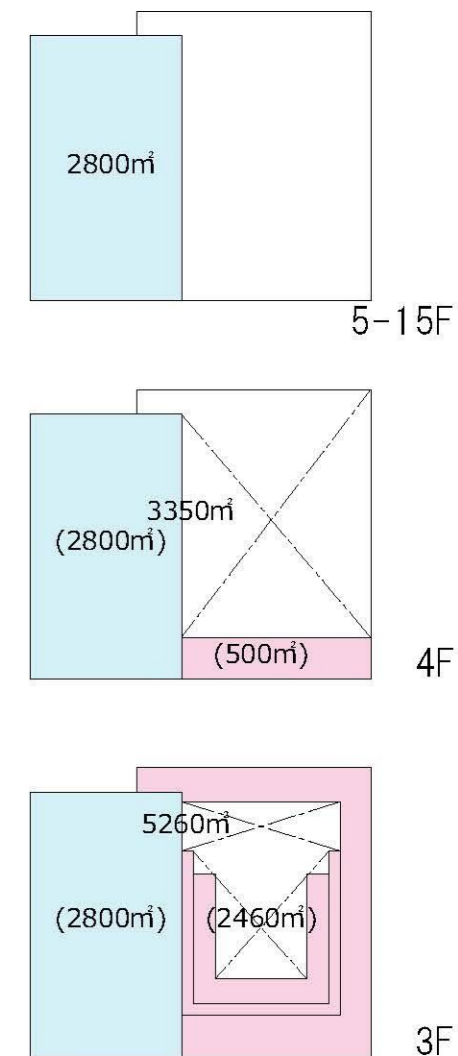
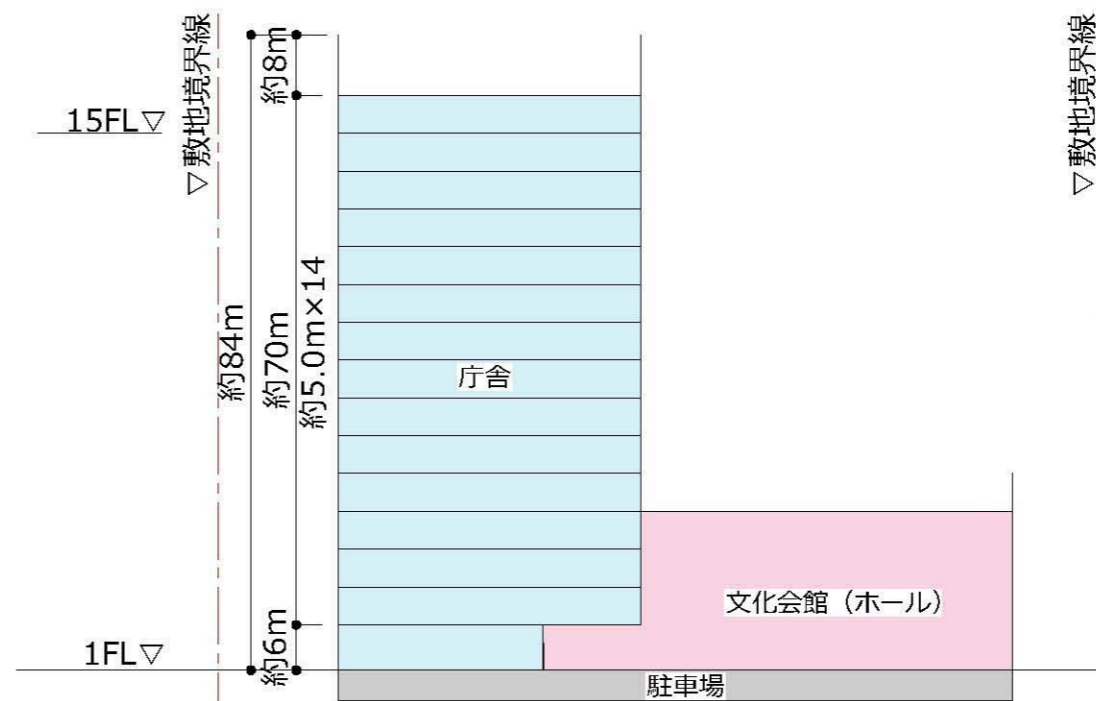
<想定敷地におけるボリュームスタディ>

A案 柏駅周辺の敷地：文化会館(ホール)+庁舎の場合

■ 配置平面図



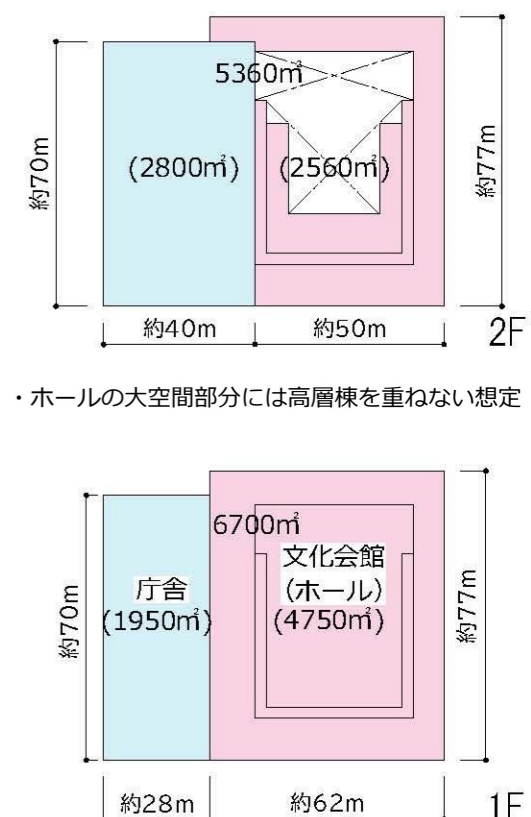
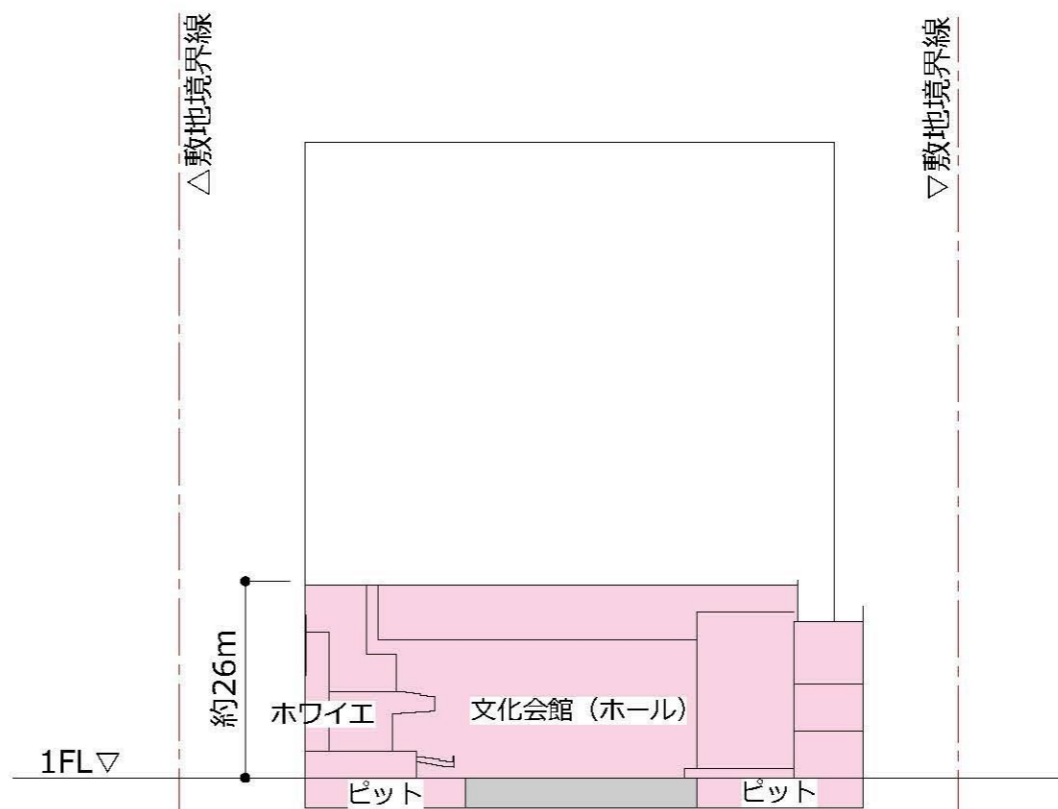
■ 断面図



■ 面積表

階	用途	高さ	面積			駐車場 (容対外)	
			容積対象				
			文化会館 (ホール)	庁舎	合計		
RFL		8.0 m					
15F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
14F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
13F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
12F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
11F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
10F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
9F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
8F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
7F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
6F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
5F	庁舎	5.0 m		2,800㎡	2,800㎡		
4F	文化会館 (ホール) / 庁舎	5.0 m	550㎡	2,800㎡	3,350㎡		
3F	文化会館 (ホール) / 庁舎	5.0 m	2,450㎡	2,800㎡	5,250㎡		
2F	文化会館 (ホール) / 庁舎	5.0 m	2,550㎡	2,800㎡	5,350㎡		
1F	文化会館 (ホール) / 庁舎	6.0 m	4,750㎡	2,300㎡	7,050㎡		
地階	駐車場	m			m	12,950㎡	
			84.0 m	10,300㎡	41,500㎡	51,800㎡	12,950㎡
						64,750㎡	

延床面積/5 = 12,950より、駐車場等面積は容積対象外



・ホールの大空間部分には高層棟を重ねない想定

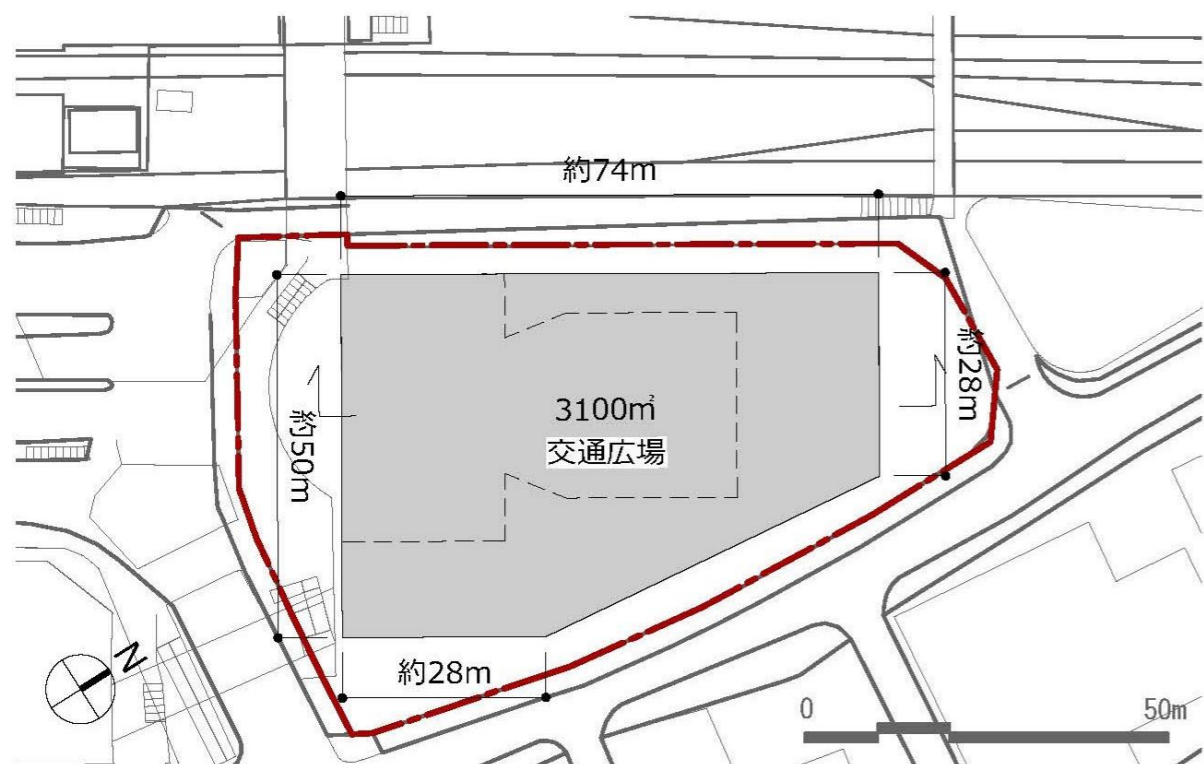
※本イメージは、施設イメージを示すものです(設計図ではありません)。今後の条件や関係者との協議等により案が変わる可能性があります。

(3) 想定敷地におけるボリュームスタディ及び評価

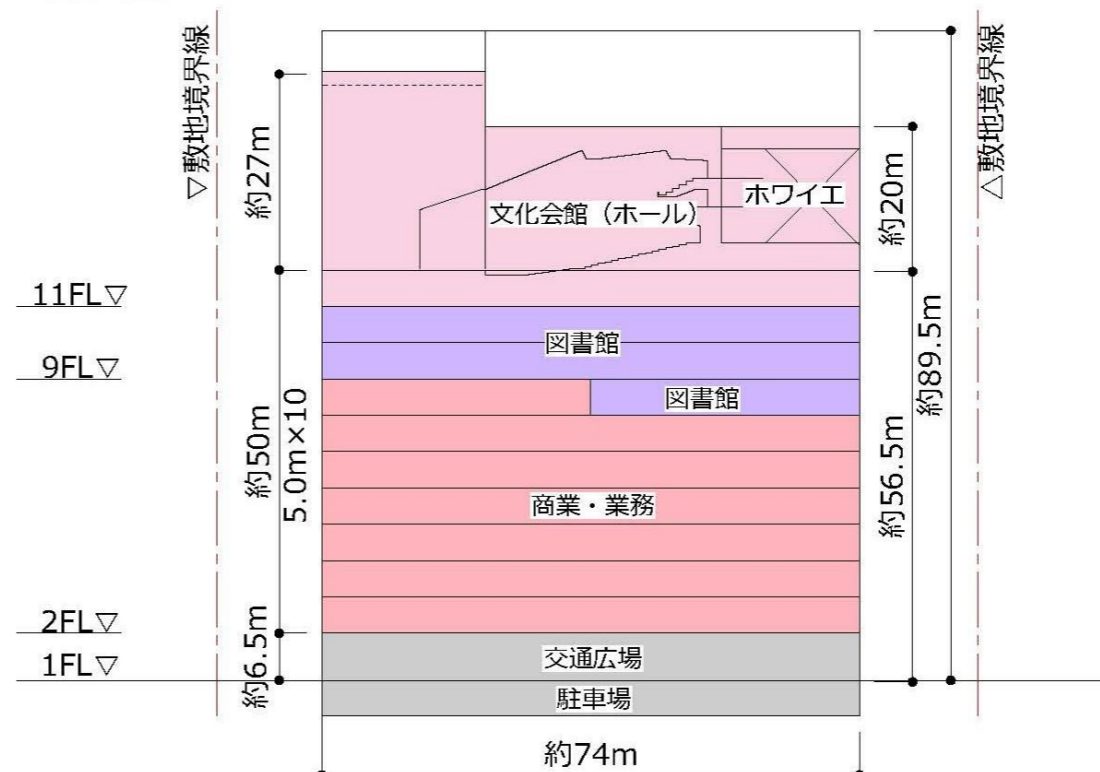
<想定敷地におけるボリュームスタディ>

B案 旧そごう本館跡地：図書館+文化会館(ホール), 余剰容積を民間施設等(商業・業務)にする場合

■ 配置平面図



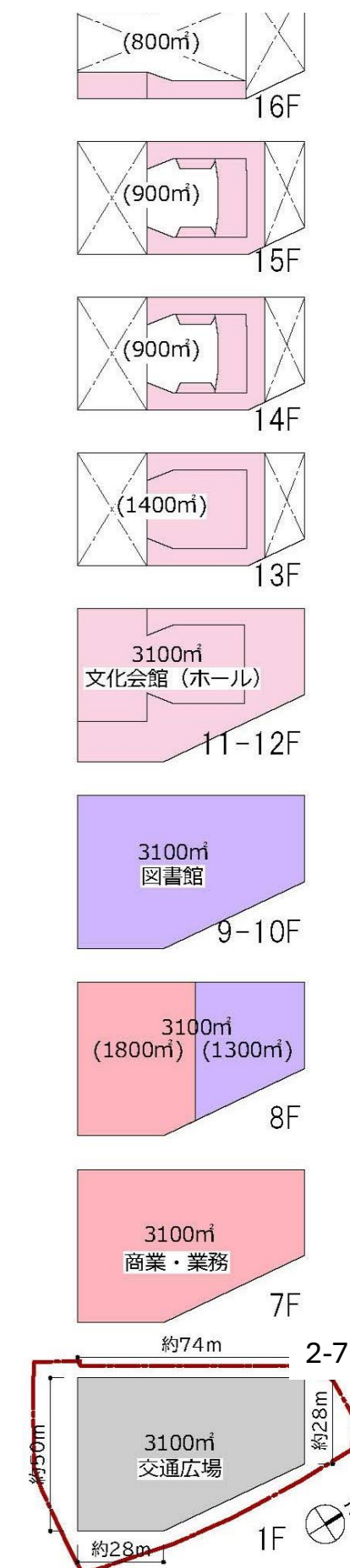
■ 断面図



■ 面積表

	高さ	面積				駐車場 (容対外)
		容積対象				
		商業	文化会館(ホール)	図書館	合計	
RFL	8.0 m					
16F	5.0 m		800㎡		800㎡	
15F	5.0 m		900㎡		900㎡	
14F	5.0 m		900㎡		900㎡	
13F	5.0 m		1,400㎡		1,400㎡	
12F	5.0 m		3,100㎡		3,100㎡	
11F	5.0 m		3,100㎡		3,100㎡	
10F	5.0 m			3,100㎡	3,100㎡	
9F	5.0 m			3,100㎡	3,100㎡	
8F	5.0 m	1,800㎡		1,300㎡	3,100㎡	
7F	5.0 m	3,100㎡			3,100㎡	
6F	5.0 m	3,100㎡			3,100㎡	
5F	5.0 m	3,100㎡			3,100㎡	
4F	5.0 m	3,100㎡			3,100㎡	
3F	5.0 m	3,100㎡			3,100㎡	
2F	5.0 m	3,100㎡			3,100㎡	
1F	6.5 m				㎡	9,525㎡
地階	m					(37,900×0.25)
	89.5 m	20,400㎡	10,200㎡	7,500㎡	38,100	9,525㎡
					47,625㎡	

延床面積/5=9,475より、駐車場等面積は容積対象外

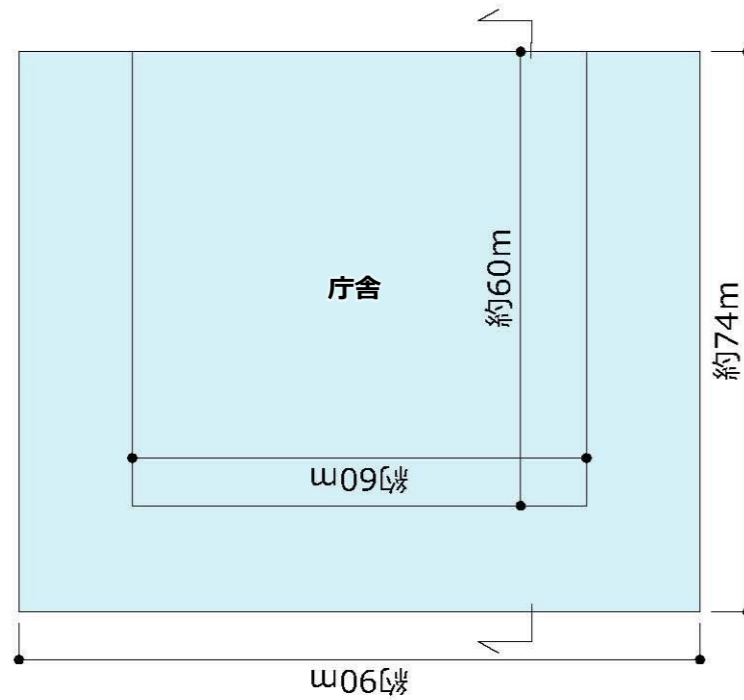


※本イメージは、施設イメージを示すものです(設計図ではありません)。今後の条件や関係者との協議等により案が変わる可能性があります。

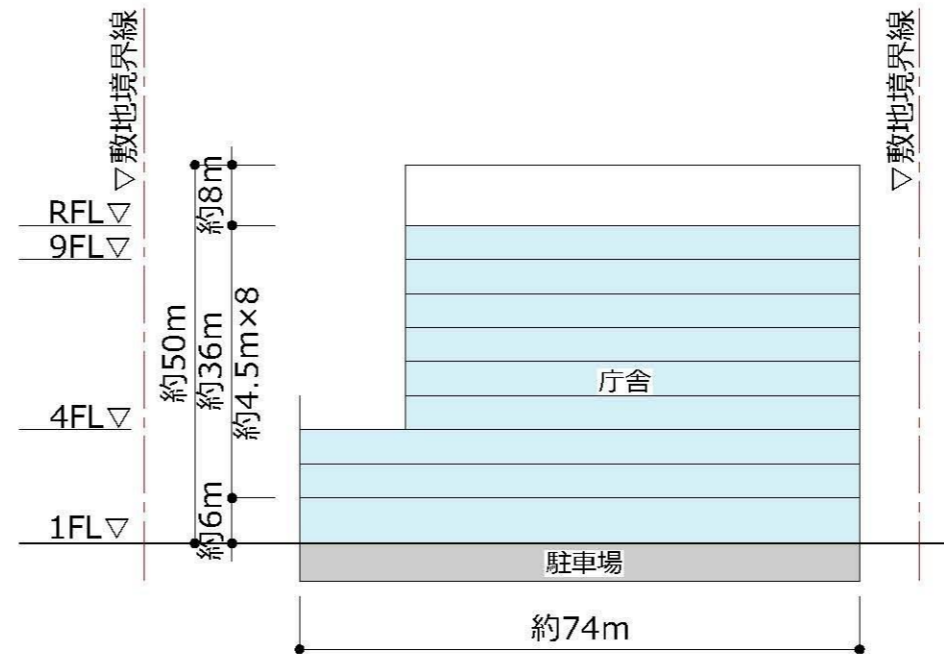
<想定敷地におけるボリュームスタディ>

B案 柏駅周辺の敷地：庁舎の場合

■ 配置平面図



■ 断面図



■ 面積表

RFL	高さ	面積	
		容積対象	駐車場(容対外)
RFL	8.0 m		
9F	庁舎 4.5 m	3,400㎡	
8F	庁舎 4.5 m	3,400㎡	
7F	庁舎 4.5 m	3,400㎡	
6F	庁舎 4.5 m	3,400㎡	
5F	庁舎 4.5 m	3,400㎡	
4F	庁舎 4.5 m	3,400㎡	
3F	庁舎 4.5 m	6,500㎡	
2F	庁舎 4.5 m	6,500㎡	
1F	庁舎 6.0 m	6,500㎡	
地階	駐車場 (39,000×0.25=)		10,000㎡
	(延床面積) 50 m	40,000㎡	10,000㎡
		50,000㎡	

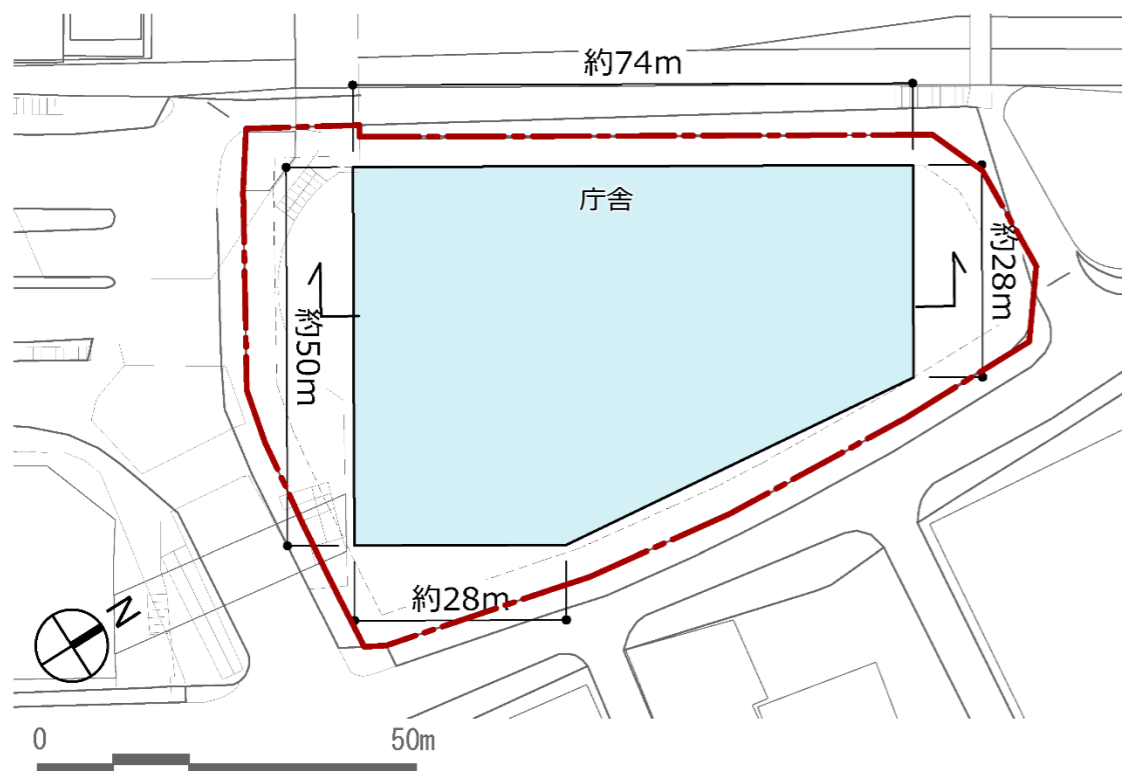
延床面積/5 = 10,000より、駐車場等面積は容積対象外

※本イメージは、施設イメージを示すものです(設計図ではありません)。今後の条件や関係者との協議等により案が変わる可能性があります。

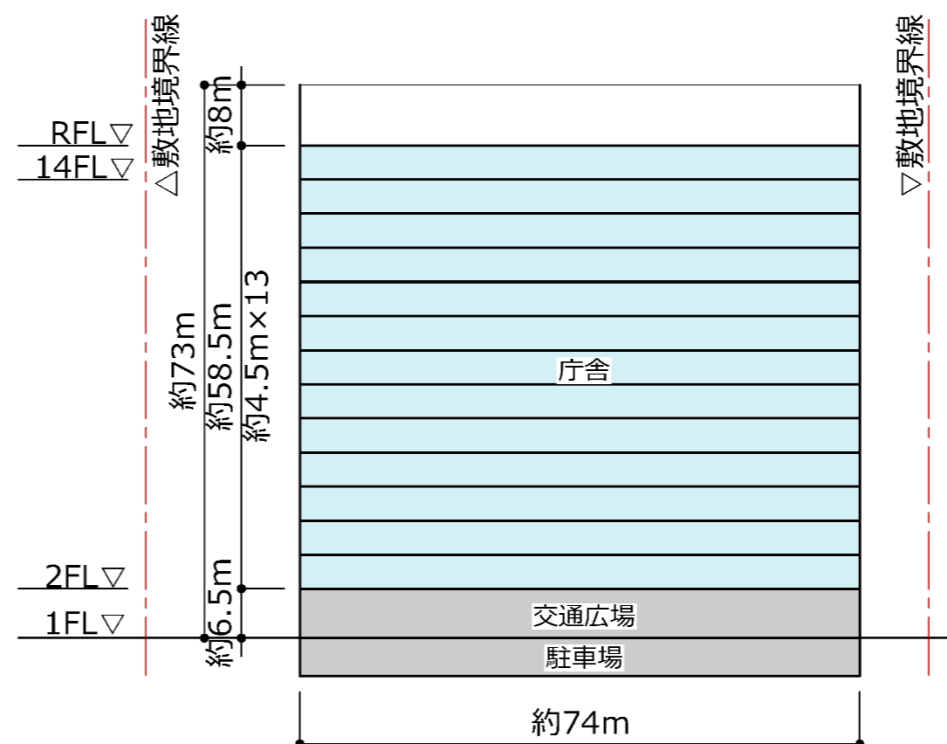
<想定敷地におけるボリュームスタディ>

C案 旧そごう本館跡地：庁舎の場合

■ 配置平面図



■ 断面図



■ 面積表

	高さ	面積	
		容積対象	駐車場(容対外)
RFL	8.0 m		
14F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
13F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
12F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
11F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
10F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
9F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
8F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
7F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
6F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
5F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
4F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
3F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
2F	庁舎 4.5 m	3,200㎡	
1F	交通広場 6.5 m	(41,600 × 0.25 =)	10,400㎡
地階	駐車場		
(延床面積)		73.0 m	52,000㎡

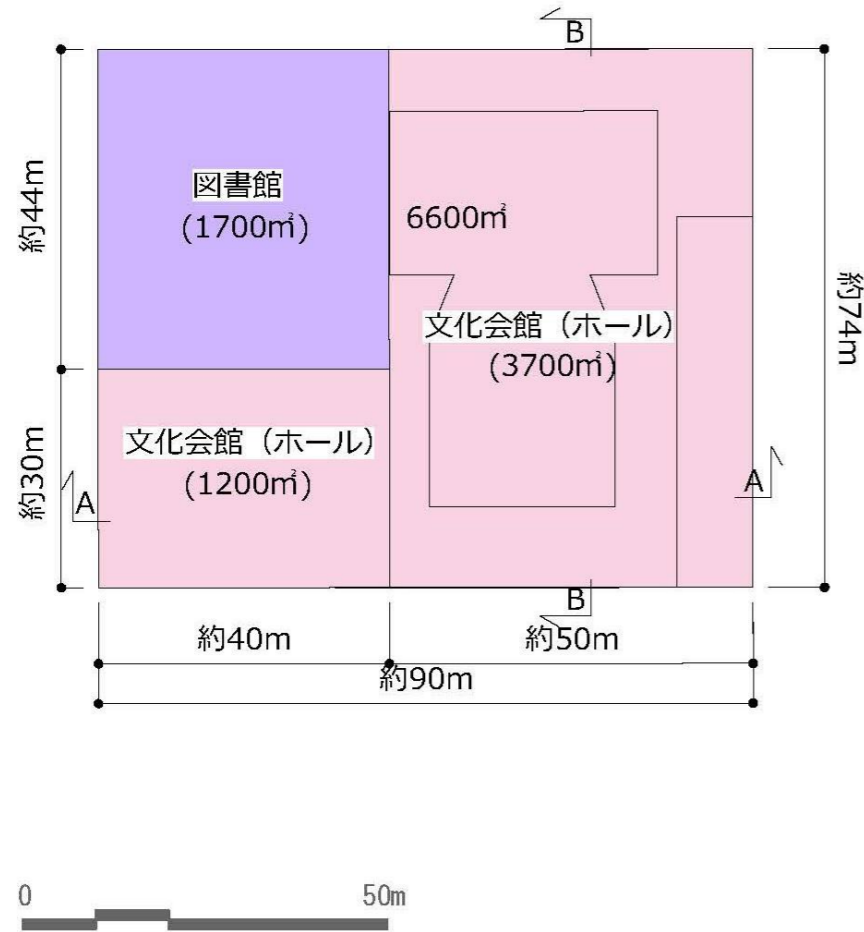
延床面積/5 = 10,400より、駐車場等面積は容積対象外

※本イメージは、施設イメージを示すものです(設計図ではありません)。今後の条件や関係者との協議等により案が変わる可能性があります。

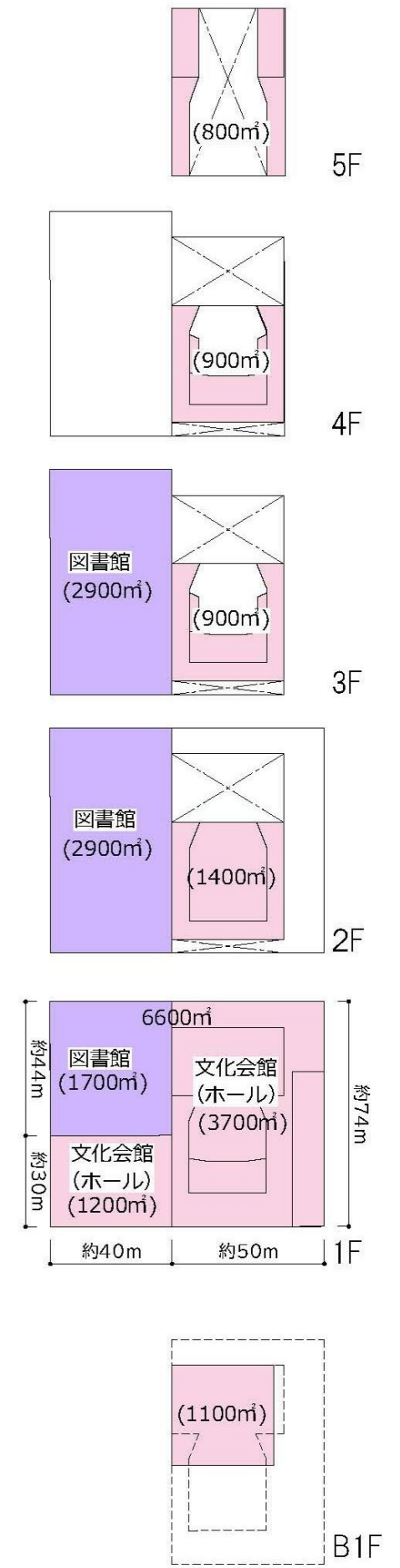
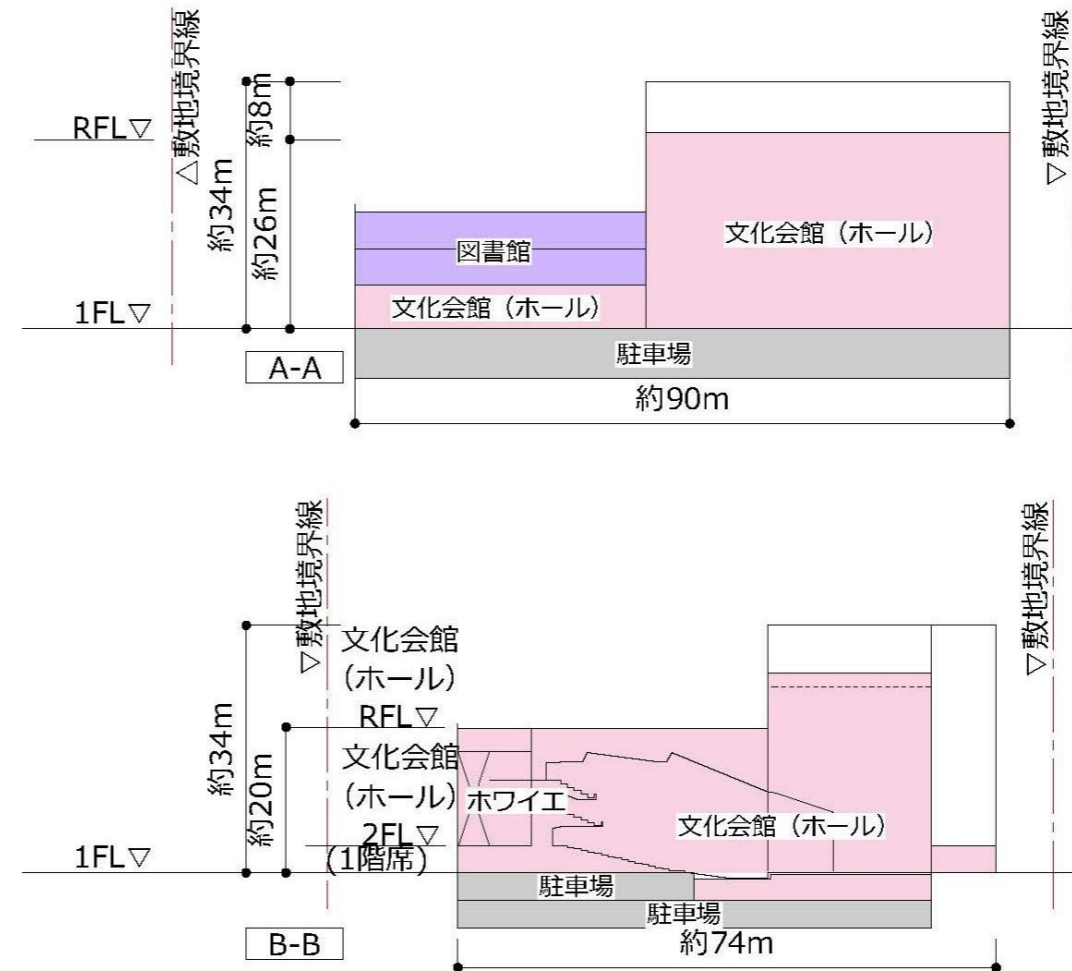
<想定敷地におけるボリュームスタディ>

C案 柏駅周辺の敷地：文化会館(ホール)+図書館の場合

■ 配置平面図



■ 断面図



■ 面積表

階	用途	高さ	面積			駐車場 (容対外)
			容積対象	容積対象	合計	
			文化会館 (ホール)	図書館		
RFL		8.0 m				
5F	文化会館 (ホール)	5.0 m	800m ²		800m ²	
4F	文化会館 (ホール)	5.0 m	900m ²		900m ²	
3F	文化会館 (ホール) / 図書館	5.0 m	900m ²	2,900m ²	3,800m ²	
2F	文化会館 (ホール) / 図書館	5.0 m	1,400m ²	2,900m ²	4,300m ²	
1F	文化会館 (ホール) / 文化会館 (ホール) / 図書館	6.0 m	4,900m ²	1,700m ²	6,600m ²	
地階	文化会館 (ホール) / 駐車場	m	1,100m ²		1,100m ²	4,375m ²
	駐車場	m				(17,500×0.25)
		34.0 m	10,000m ²	7,500m ²	17,500m ²	4,375m ²
			(延床面積) 21,875m ²			

延床面積/5=4,375より、駐車場等面積は容積対象外

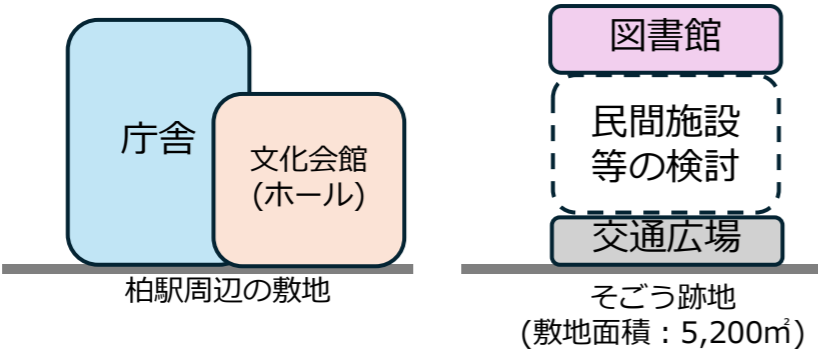
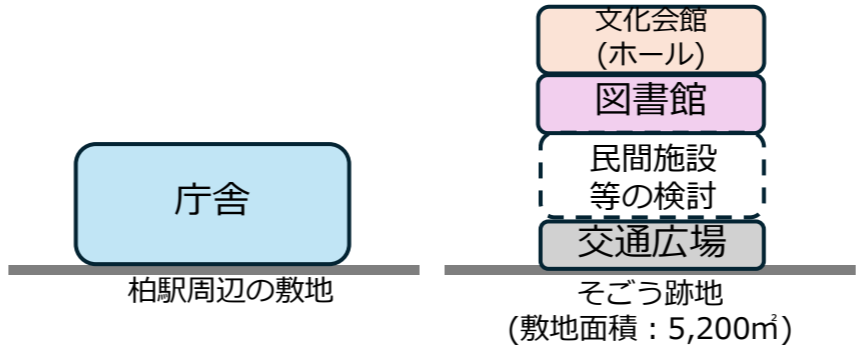
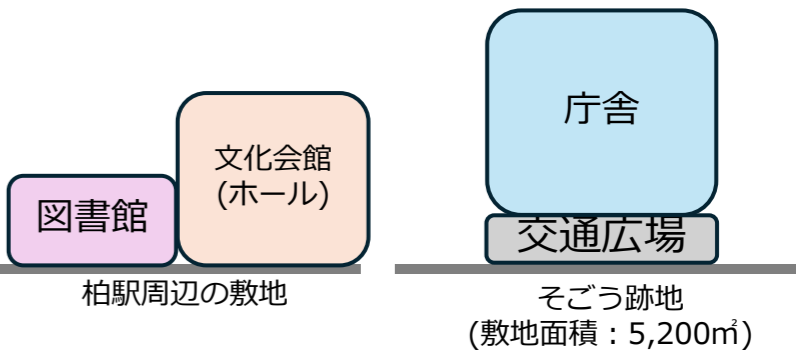
※本イメージは、施設イメージを示すものです(設計図ではありません)。今後の条件や関係者との協議等により案が変わる可能性があります。

<ボリュームスタディの評価>

A～C各案について評価軸を設定の上、下記のとおり整理を行った。

	A案	B案	C案
イメージ図			
立地 (駅前における賑わい形成や憩いの場創出)	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に人の滞在と回遊を生み、夜間・休日も含めた賑わいの形成・憩いの場の創出が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前に人の滞在と回遊を生み、夜間・休日も含めたA案以上の賑わいの形成・憩いの場の創出が期待できる。(図書館は平日・休日の日中利用、文化ホールは夜間・休日利用が中心であり、利用時間帯が補完関係にある。) 	<ul style="list-style-type: none"> 主な利用が平日に集中するため、夜間・休日の駅前の賑わい形成等への寄与は限定的である。 一方で、平日においては1,300人前後の職員+来庁者による駅前商店街の活性化は期待できる。
市民サービスの向上度	<ul style="list-style-type: none"> 市民アンケートにおいて、図書館は駅前立地を求める意見が多く見られ、ニーズに応えられる(図書館の利用・アクセスしやすさは現状より向上する)。 倉舎とホールを複合化することにより、大規模な避難、支援活動に対応することが可能となり、帰宅困難者対応も含め、駅周辺における防災拠点性を高めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民アンケートにおいて、図書館は駅前立地を求める意見が多く見られ、ニーズに応えられる(図書館の利用・アクセスしやすさは現状より向上する)。 	<ul style="list-style-type: none"> 図書館は駅前立地の他案と比べると、駅からの一定の距離のため利用・アクセス性は低下する。 倉舎利用者が現状同等自家用車による来庁が多数である場合、敷地面積の制約により十分な駐車台数を確保できない可能性がある。
民間参画のしやすさ	<ul style="list-style-type: none"> 旧そごう本館跡地は、土地の高度利用が可能であり、その高い収益性を活用し、民間事業者の参画がしやすい。 また、民間施設の構成比を高く設定できるため、事業スキームの構築がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 旧そごう本館跡地は、土地の高度利用が可能であり、その高い収益性を活用し、民間事業者の参画がしやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 両敷地とも公共施設を中心とした土地利用となるため、民間事業者が参画しにくい。
初期建設費 ※スキームによる	<ul style="list-style-type: none"> 比較的用途の積層は少なく、複合化による建設費の上昇要素は少ない。ただし、図書館と民間施設を積層する場合は、建設コストを押し上げる要因となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 東口は用途の積層が建設費の上昇要素となる(遮音・防振性能向上、搬出入用大型EV設置等 ※次ページに補足)。(一方で、利用時間帯のずれを生かしたスペース効率化も図れる可能性がある。) 	<ul style="list-style-type: none"> 3案の中で用途の積層がほぼ生じず、複合化による建設費の上昇要素は少ない。
市財政負担の軽減可能性 ※民間参画の可能性や市負担規模について検討が必要	<ul style="list-style-type: none"> 東口側に民間施設等の設置が見込める場合は、以下の収入により市負担の圧縮できる可能性あり。 パターン①：市が施設整備し民間等に一部床を貸借 → 貸借床のテナント収入 パターン②：民間に土地定借をして、民間等が施設整備し市が図書館部分を貸借 → 土地定借収入 - 図書館床貸借支出 	<ul style="list-style-type: none"> 東口側に民間施設等の設置が見込める場合は、以下の収入により市負担の圧縮できる可能性あり。 パターン①：市が施設整備し民間等に一部床を貸借 → 貸借床のテナント収入 パターン②：民間に土地定借をして、民間等が施設整備し市が図書館部分を貸借 → 土地定借収入 - 図書館床貸借支出 	<ul style="list-style-type: none"> 任意の土地において民間施設等の設置を検討する場合、鉄道駅からの距離・人流の多さ・視認性等の条件により民間施設の誘致のハードルが高くなることが想定される。

<ボリュームスタディの評価>

	A案		B案		C案	
イメージ図						
用途別延べ面積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎 : 40,000㎡ ・ ホール : 10,000㎡ ・ 駐車場 : 12,500㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館 : 7,500㎡ ・ 民間施設等 : 34,100㎡ ・ 駐車場 : 10,400㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎 : 40,000㎡ ・ 駐車場 : 10,000㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館 : 7,500㎡ ・ ホール : 10,000㎡ ・ 民間施設等 : 24,100㎡ ・ 駐車場 : 10,400㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館 : 7,500㎡ ・ ホール : 10,000㎡ ・ 駐車場 : 4,375㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎 : 40,000㎡ (余剰容積 : 1,600㎡) ・ 駐車場 : 10,400㎡
工事費坪単価 (税抜き) ※事例等により想定	庁舎(オフィス) : 300万円/坪 ホール : 580万円/坪 駐車場 : 270万円/坪	図書館(積層) : 320万円/坪 民間施設等(オフィス(積層)) : 320万円/坪 駐車場 : 270万円/坪	庁舎(オフィス) : 300万円/坪 駐車場 : 270万円/坪	ホール(積層) : 600万円/坪 図書館(積層) : 320万円/坪 民間施設等(オフィス(積層)) : 320万円/坪 駐車場 : 270万円/坪	図書館 : 300万円/坪 ホール : 580万円/坪 駐車場 : 270万円/坪	庁舎(オフィス) : 300万円/坪 駐車場 : 270万円/坪
工事費想定	庁舎(オフィス) : 363億円 ホール : 175億円 駐車場 : 102億円	図書館(積層) : 73億円 駐車場 : 複合施設のため応分の負担が生じる	庁舎(オフィス) : 363億円 駐車場 : 82億円	図書館(積層) : 73億円 ホール : 182億円 駐車場 : 複合施設のため応分の負担が生じる	図書館 : 68億円 ホール : 175億円 駐車場 : 36億円	庁舎(オフィス) : 363億円 駐車場 : 85億円

※民間施設等の単価はオフィスの単価を採用

※駐車場の面積は、延べ面積(容積対象)×0.25で算出。なお、容積率の算定上は不算入となる

※交通広場面積は、各案共通・詳細未検討のため、面積及び工事費上は考慮しないものとする

※全ての案において、交通広場の規模・配置等によっては、搬出入車両、縦動線との両立ができない可能性がある

本業務では、市民や来街者にとって魅力ある都市空間の実現に向け、「柏市第六次総合計画」等の上位計画や令和6年度に実施した「柏駅前空間に関するアンケート」の結果を踏まえ、都市機能誘導区域内における公共施設の再編について、機能・規模・立地・配置パターン等の観点から多角的な検討を行った。

機能の検討にあたっては、柏駅前の立地特性や国内外の先進事例も踏まえ、施設の複合化により行政・文化・交流機能を一体的に提供することが、市民の利便性向上と日常的な賑わいの創出に繋がる可能性が示唆された。特に、市民ニーズの高い図書館機能を軸に、ホールや庁舎機能を効果的に組み合わせた拠点の形成は、多様な人々の交流を促し、「柏市第六次総合計画」で目指す「人々を惹き付けるコアとなるまち」の実現に寄与することが期待される。

規模・立地・配置パターンにおいては、必要規模を想定した上で立地候補地のケーススタディ及びボリュームスタディを行ったが、今後さらに、将来の利用実態や多様化する利用者ニーズを踏まえ、施設規模や空間構成、運営手法等について検討を深めていくことが求められる。

近年の公共施設整備においては、民間活力の導入により、民間のノウハウや資金調達力を活用し、施設整備や管理・運営、サービス水準の向上を図る事例が多くみられる。柏駅周辺は旧そごう本館跡地をはじめとして高い立地ポテンシャルを有し、民間機能の導入についても十分に検討の余地があることから、次年度以降は民間ニーズの把握調査等を実施した上で、より実現性の高い事業スキームの構築に向けて検討を深化させていく必要がある。