

第1回 柏駅東口未来検討委員会



令和4年12月27日

1. 本委員会設置の目的
2. 東口駅前まちづくりの歴史
3. 中心市街地の現状
4. 近年の市政の動向
5. 主な論点(案)

1. 本委員会設置の目的
2. 東口駅前まちづくりの歴史
3. 中心市街地の現状
4. 近年の市政の動向
5. 主な論点(案)

1. 本委員会の設置目的

4

昭和48年の
再開発から半世紀



約50年前の柏駅東口



現在の柏駅東口

出典：柏セントラルグランドデザイン

求心力維持・発展
社会情勢の変化



商業の賑わい



多世代が賑わう空間

柏駅東口駅前について、**地権者をはじめ関係者間**で、

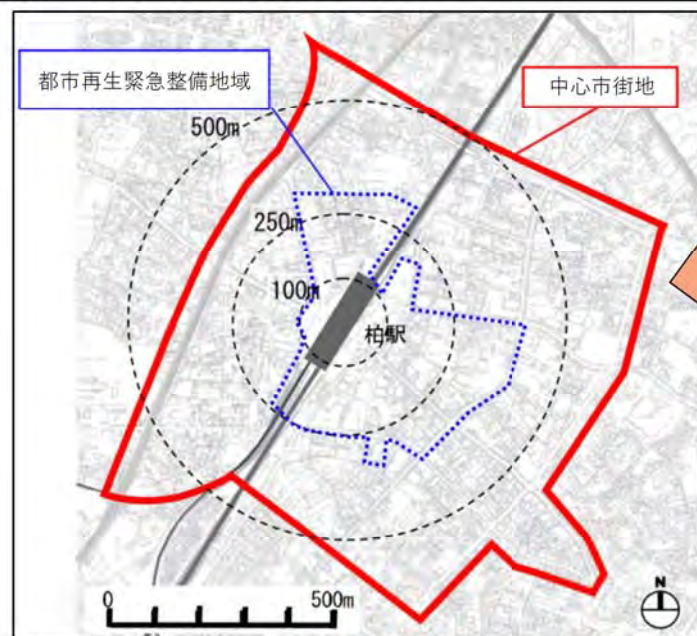
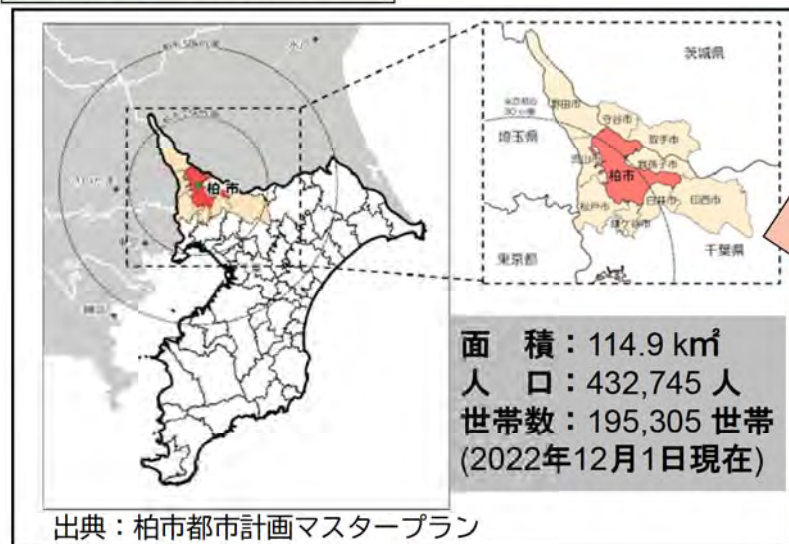
- 『未来の在り方』 『目指すべき目標』 について議論・共有
- 『今後のまちづくりの方向性』 を検討

1. 本委員会設置の目的
2. 東口駅前まちづくりの歴史
3. 中心市街地の現状
4. 近年の市政の動向
5. 主な論点(案)

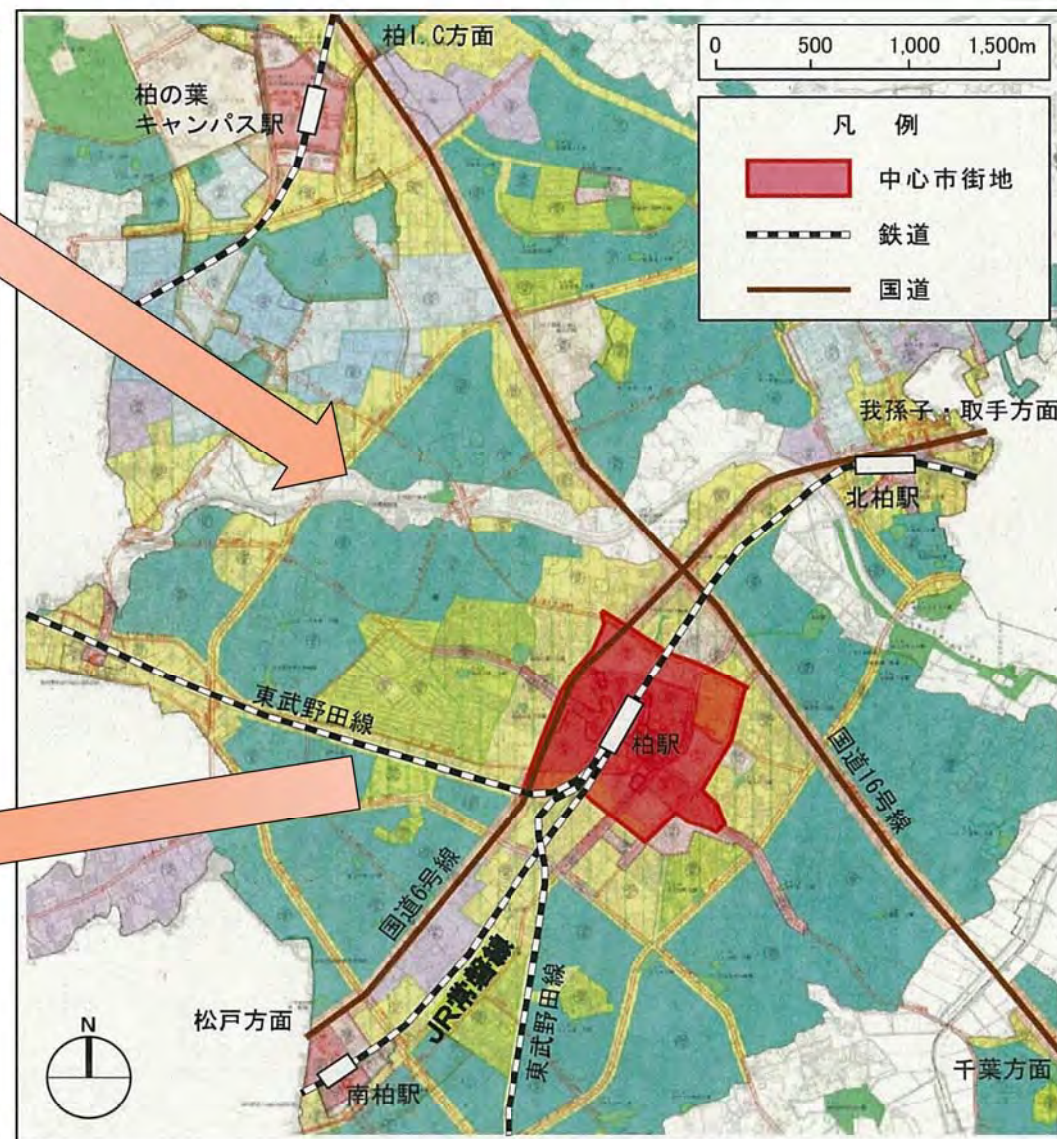
2. 東口駅前まちづくりの歴史

6

① 柏市の概況



出典：第2期柏市中心市街地活性化基本計画を参考に作成



出典：第2期柏市中心市街地活性化基本計画

2. 東口駅前まちづくりの歴史

7

②東口駅前のまちづくりの歴史

昭和30年 柏の大火

昭和31年 柏駅東口駅前通り防火建築帯竣工
柏駅西口開設

昭和46年 常磐線複々線化事業完了

昭和47年 常磐線快速電車柏駅停車

昭和48年 柏駅東口市街地再開発事業完成
そごう柏店・スカイプラザ柏開店
ダブルデッキ供用開始
柏駅前第一ビル開店

平成4年 東武柏駅南口開設

平成11年 JR柏駅南口開設

平成24年 ダブルデッキ改良工事完了

平成28年 そごう柏店閉店

出典：柏市教育委員会



昭和30年 「柏の大火」

出典：柏市教育委員会



昭和46年 再開発前の駅周辺

出典：柏市教育委員会



昭和48年 再開発事業完成

出典：柏市教育委員会



昭和31年 「防火建築帯」形成

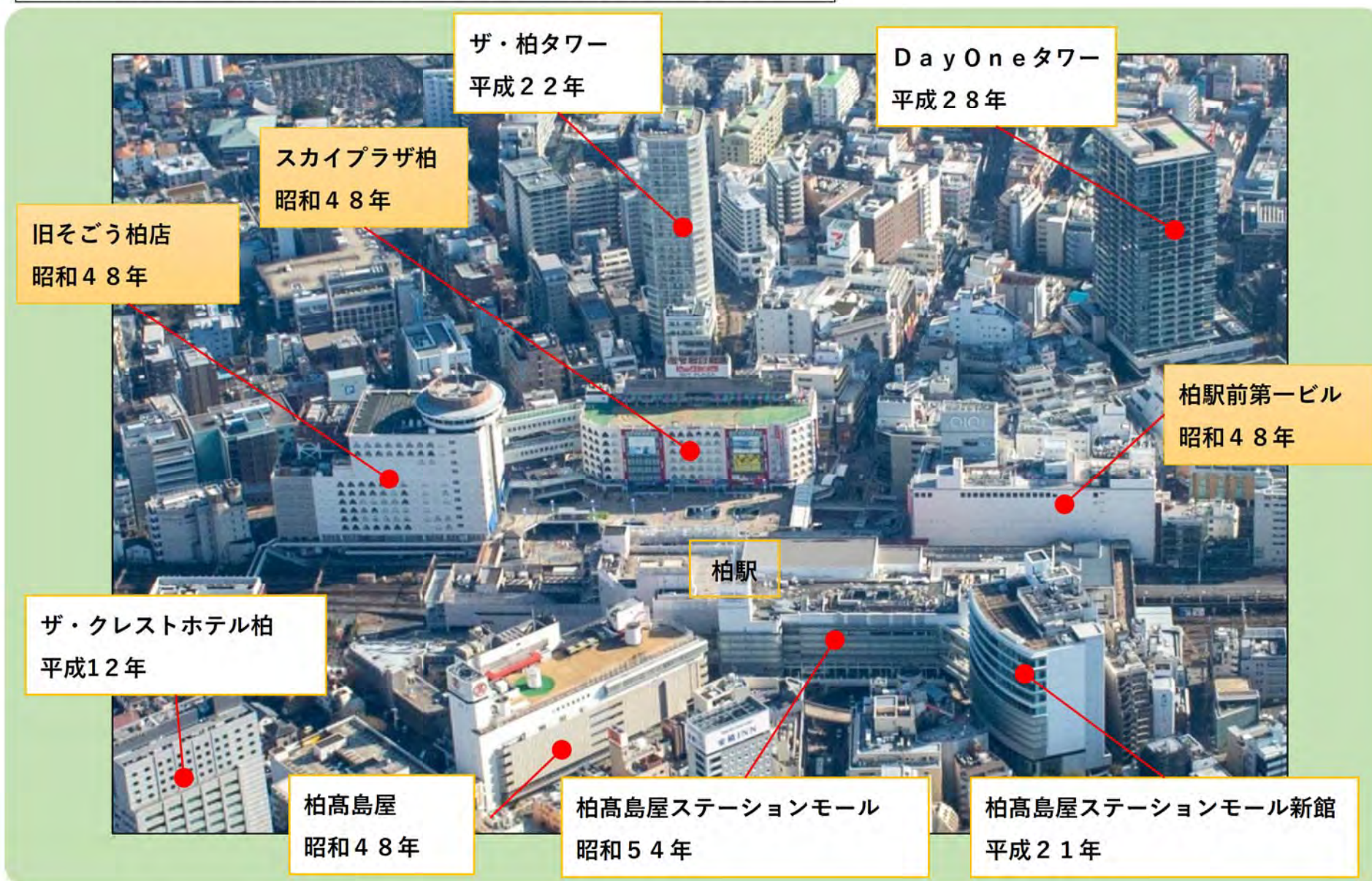


平成24年 ダブルデッキ改良

2. 東口駅前まちづくりの歴史

8

③ 柏駅周辺の大規模施設の状況（名称／建築年）



1. 本委員会設置の目的
2. 東口駅前まちづくりの歴史
- 3. 中心市街地の現状**
4. 近年の市政の動向
5. 主な論点(案)

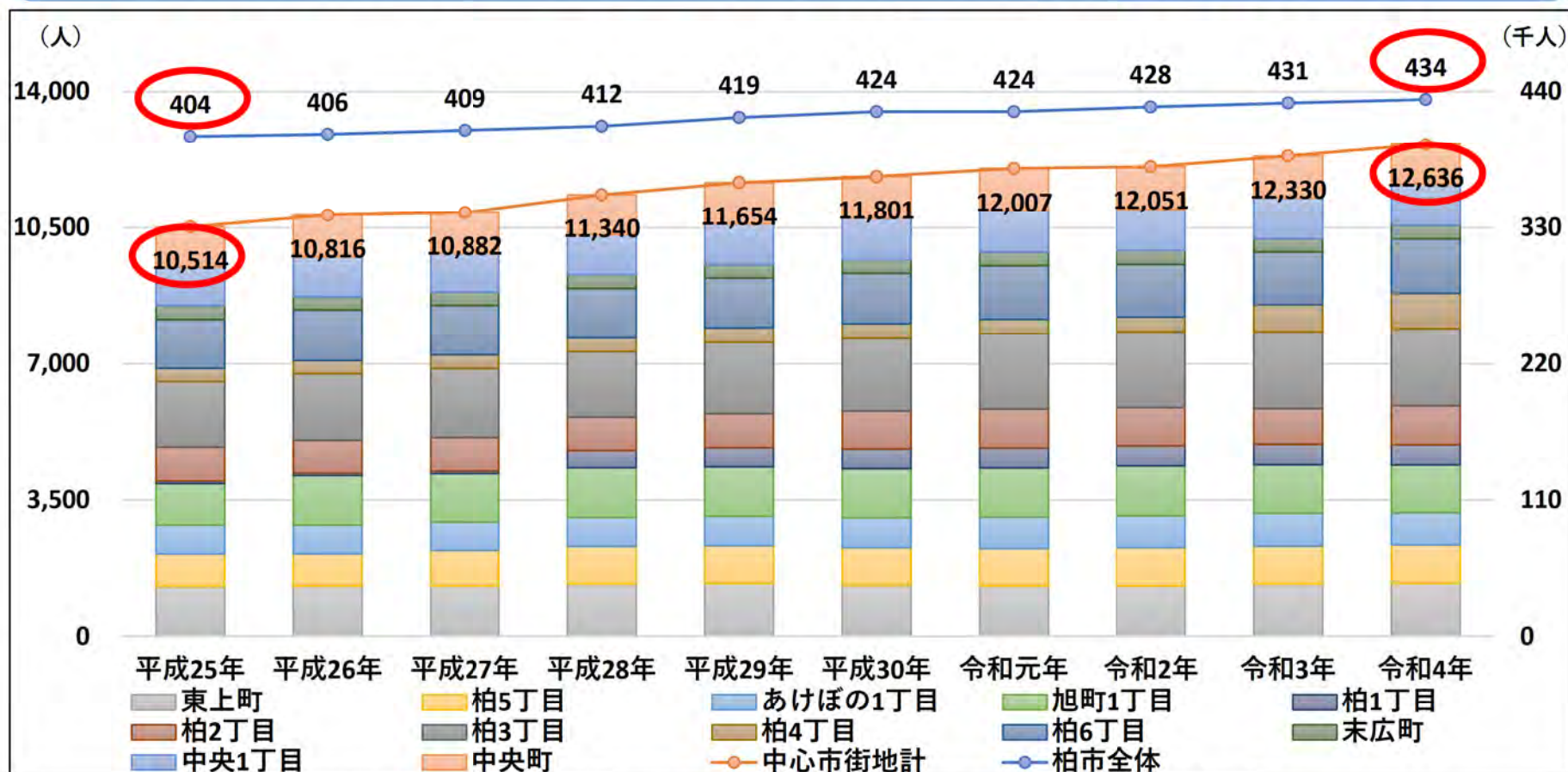
3. 中心市街地の現状

10

(1) 人口

① 中心市街地／市全域の人口推移

- 中心市街地の人口は、この10年間で1.2倍に増加
- 市全域の平均1.07倍と比べても、より人口の集積が進んでいるエリア



図：市全域と中心市街地の人口推移〔出典：柏市住民基本台帳（各年度10月時点）〕

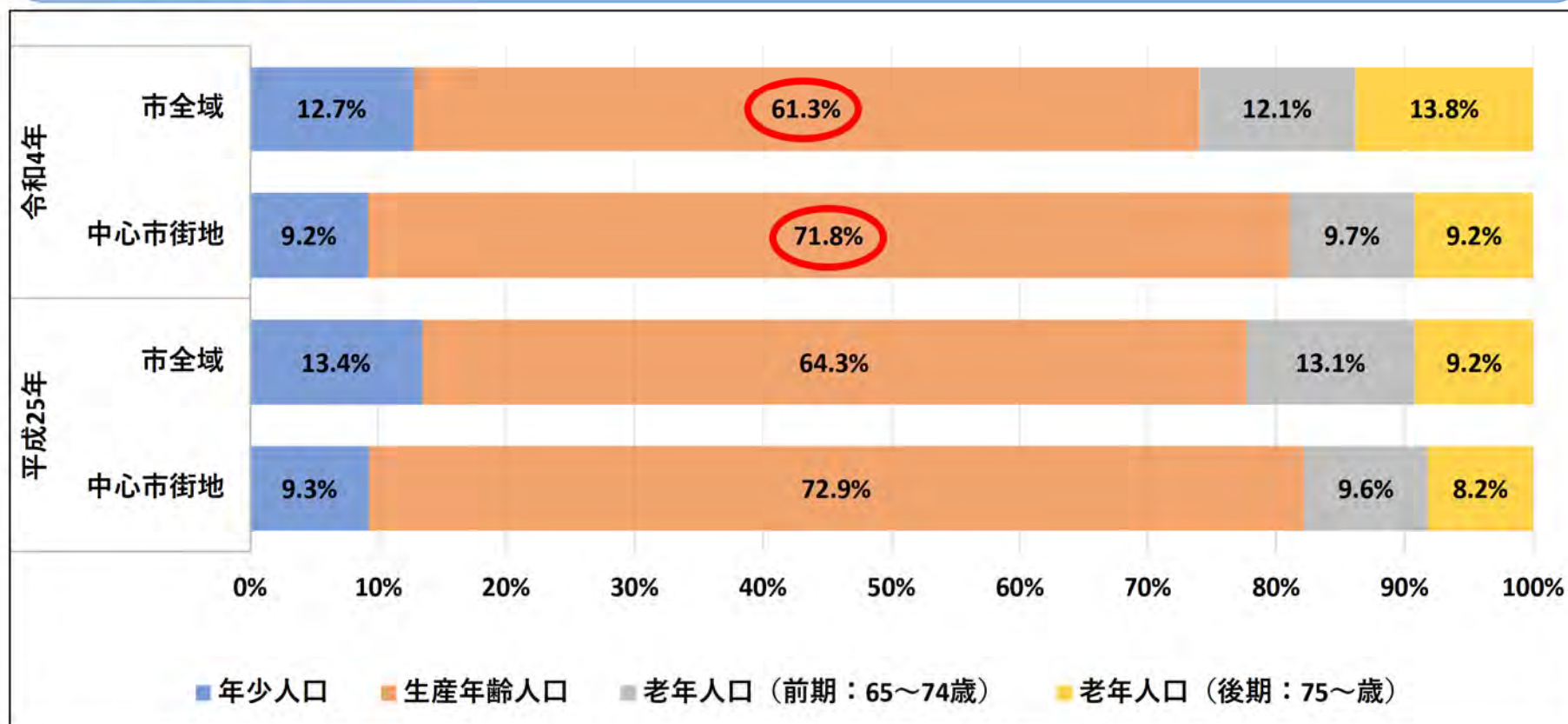
3. 中心市街地の現状

11

(1) 人口

② 中心市街地／市全域の人口世代構成

- 中心市街地の世代構成は、生産年齢人口が7割強を占める
- 市全域(6割)と比べて高く、高齢化が進んでいる中、駅周辺は「若い世代」が多いエリア



図：市全域と中心市街地の人口世代構成 [出典：柏市住民基本台帳（各年度10月時点）]

3. 中心市街地の現状

12

(1) 人口

③中心市街地の15歳未満の人口推移

- 中心市街地の15歳未満人口は、10年程度で約200人増加し、1.2倍に
- 増減率は市全域1.018倍と比べても、よりこどもが増えているエリア

	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
男（人）	487	503	503	491	492	529	548	551	544	577	595
女（人）	483	491	488	496	497	539	567	599	580	590	584
合計（人）	970	994	991	987	989	1,068	1,115	1,150	1,124	1,167	1,179

図：中心市街地の15歳未満の人口推移 [出典：柏市住民基本台帳]



図：市全域と中心市街地の15歳未満の人口増減率の推移 [出典：柏市住民基本台帳]

(1) 人口

柏駅東口のまちづくりの検討においては、

**「こどもや子育てに重点を
置いたまちづくり」**

を積極的に進めることも重要。

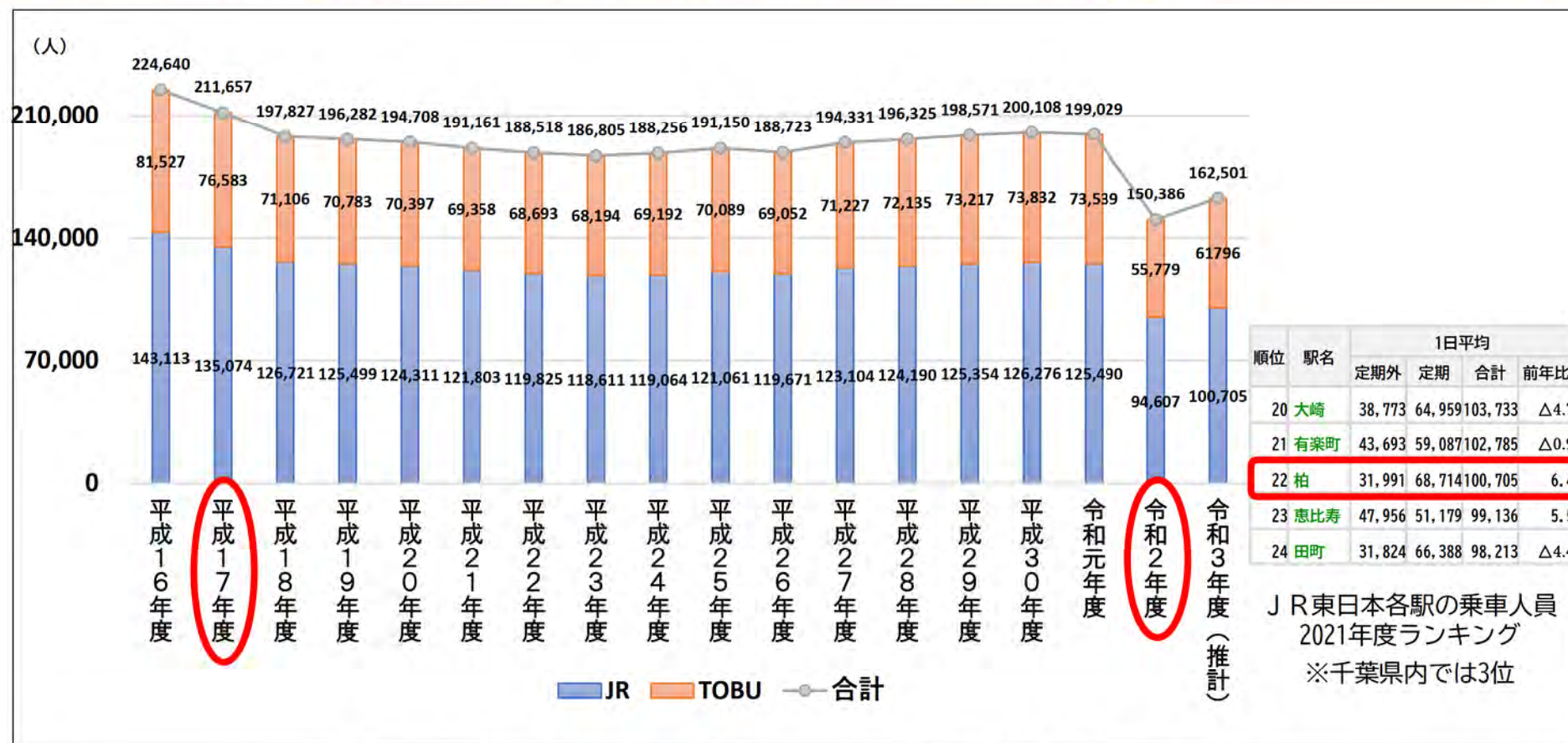
3. 中心市街地の現状

14

(2) 人の移動

① 柏駅の1日平均乗車人員の推移

- 鉄道の乗車人員は、TX開業(H17.8)後低下するも、その後上昇基調
- 新型コロナウイルスの影響で激減するも、その後回復の兆し



図：柏駅の1日平均乗車人員 [出典：千葉県統計年鑑及びJR東日本・東武鉄道HP]

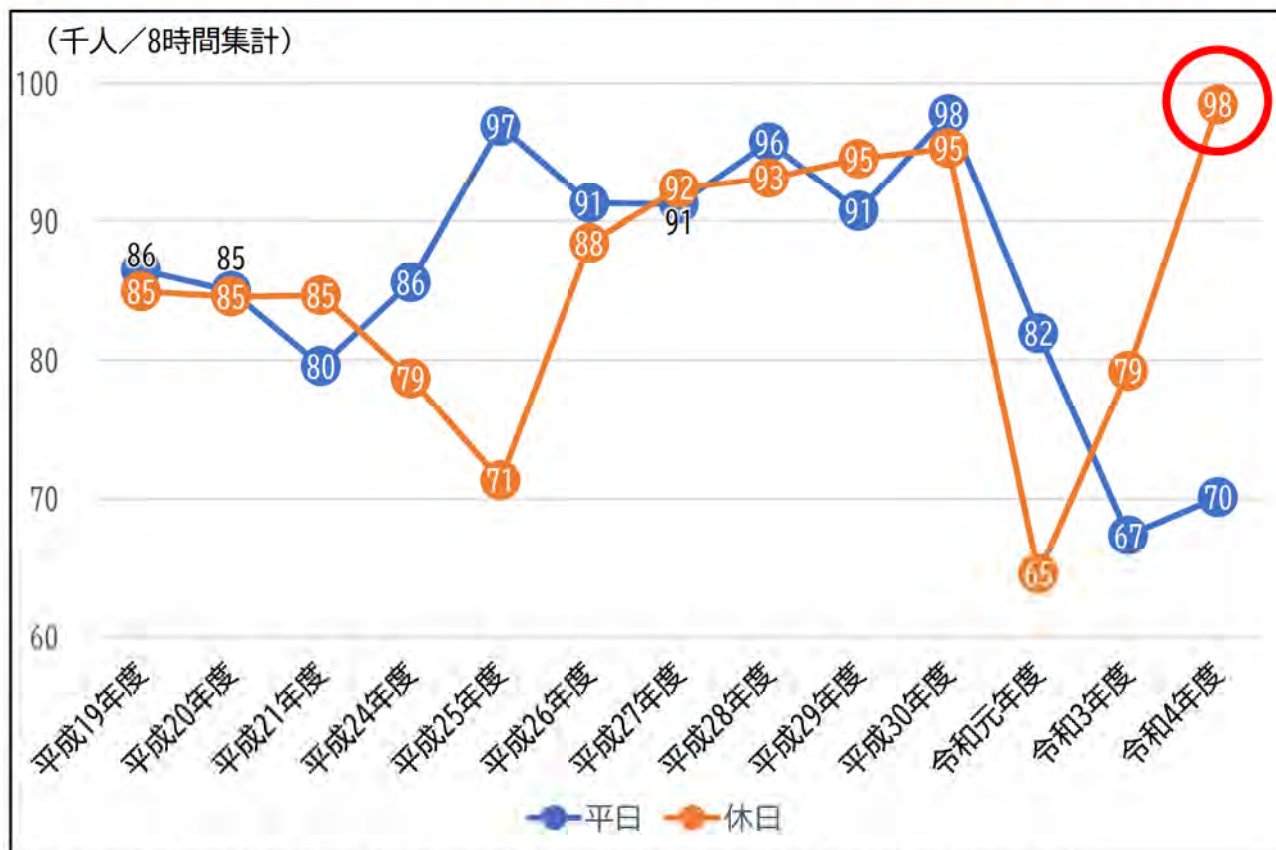
3. 中心市街地の現状

15

(2) 人の移動

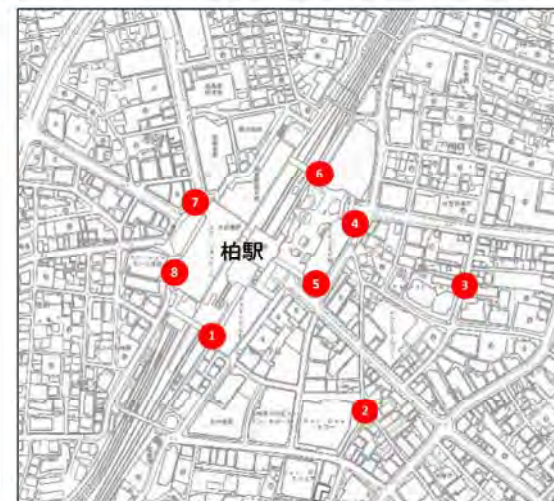
② 柏駅周辺の歩行者通行量の推移

➤ 駅周辺の歩行者通行量は、新型コロナウイルスの影響を受けて低下するも、現在の休日の歩行者数はコロナ前と比べても遜色ない



※平成22年度・23年度は休日のデータがなく、令和2年度はコロナ禍の影響で調査を中止
※調査月は概ね令和元年度までは3月、令和3年度以降は5月

図：柏駅周辺の歩行者通行量の推移 [出典：令和4年度柏市中心市街地歩行者通行量調査]



1	柏マルイ駅南口拡幅部
2	小柳通り線
3	ヤマモト模型
4	スカイプラザ北側エスカレーター
5	スカイプラザ南側エスカレーター
6	デッキ北通路
7	柏駅西口エスカレーター
8	デッキ接続部

調査地点

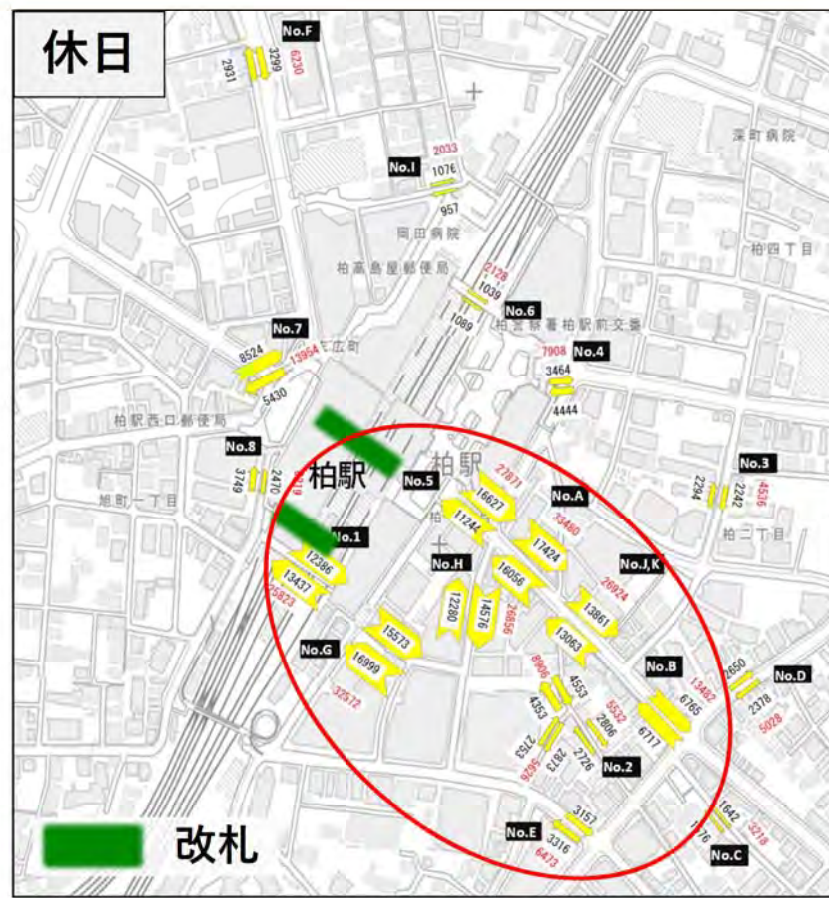
3. 中心市街地の現状

16

(2) 人の移動

③ 柏駅周辺の歩行者の流動状況

- 歩行者通行量は、駅東口の南側に偏重し、中心市街地エリア内での偏りが顕著
- 駅を中心とした回遊性が乏しい傾向



図：柏駅周辺の歩行者の流動状況〔出典：令和4年度柏市中心市街地歩行者通行量調査〕

(2) 人の移動

柏駅東口のまちづくりにおいては、回遊性の向上を含め、



**「首都圏屈指の乗客数を誇る
柏駅」と連携した利便性向上は
必要不可欠。**

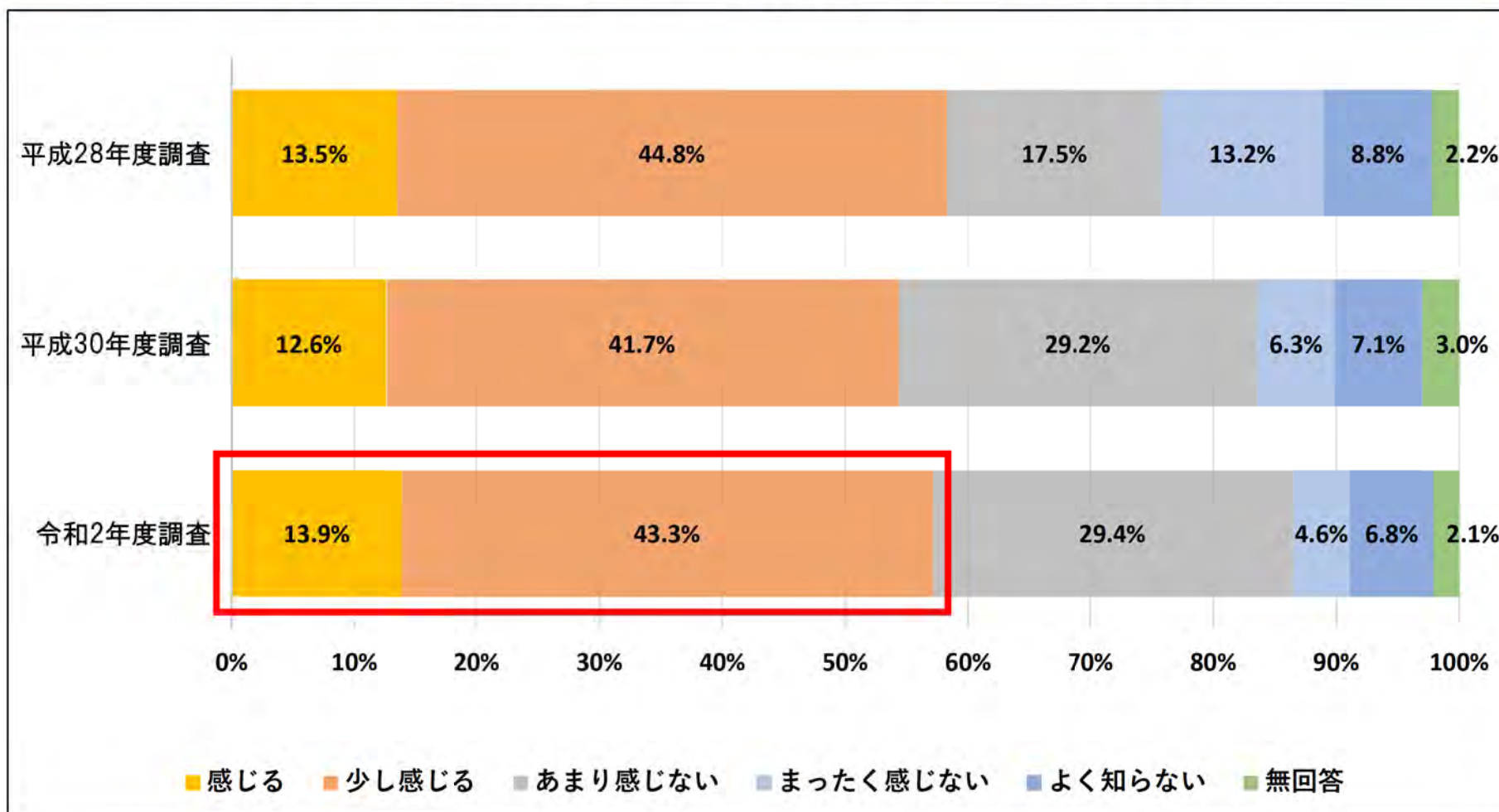
3. 中心市街地の現状

18

(3) 市民の意識

① 柏駅周辺に魅力を感じる市民の割合

➤ 駅周辺に魅力を感じる市民の割合は **6割弱** であり、ここ数年変化はない



図：柏駅周辺に魅力を感じる市民の割合 [出典：令和2年度柏市まちづくり推進のための調査]

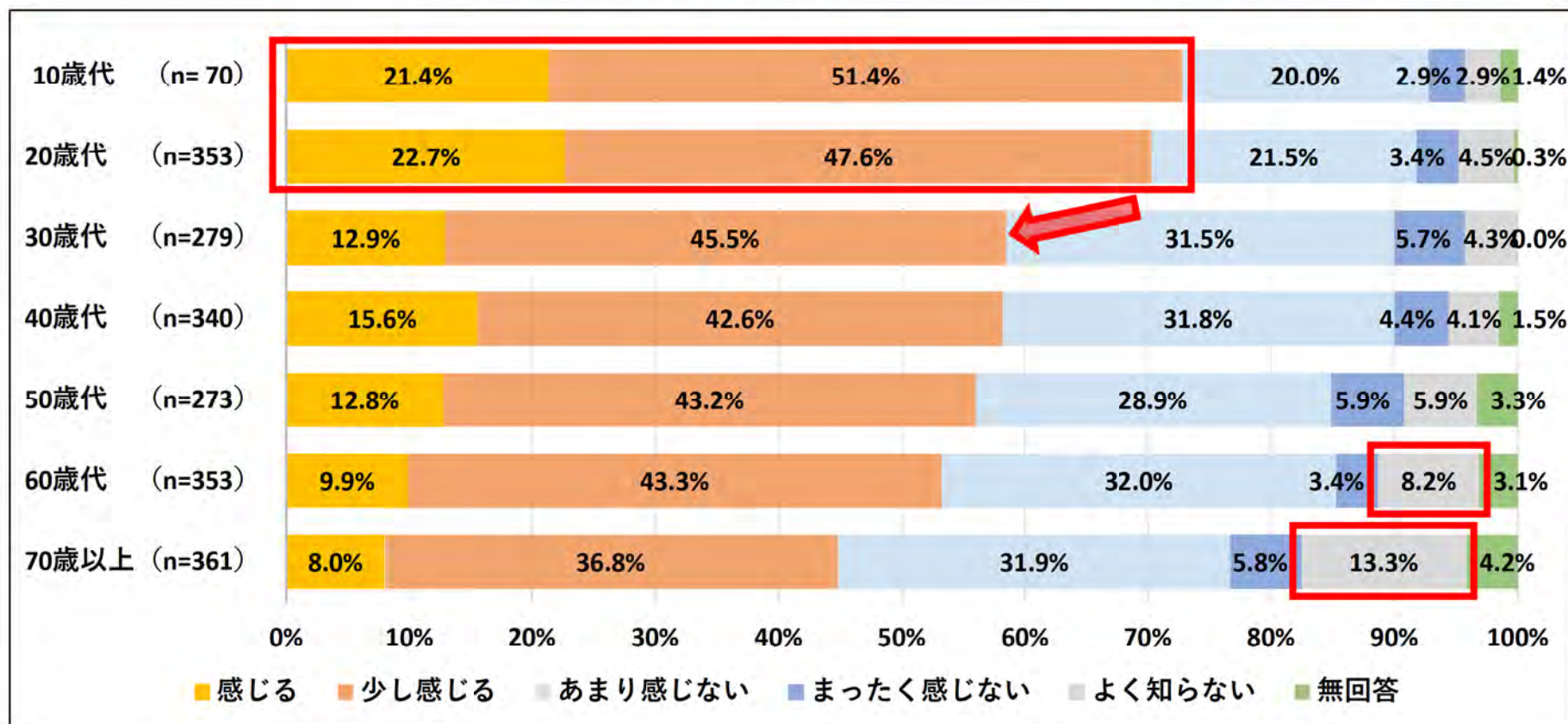
3. 中心市街地の現状

19

(3) 市民の意識

② 柏駅周辺に魅力を感じる市民の割合（年代別）

- 若年層の7割強は駅周辺に魅力を感じており、若者の需要は取り込めている
- 30歳代以降の評価は低く、60歳代以降は「よく知らない」の割合が高くなっており、環境等がこれら子育て世代以降のニーズに答えられていない



図：柏駅周辺に魅力を感じる市民の割合（年代別） [出典：令和2年度柏市まちづくり推進のための調査]

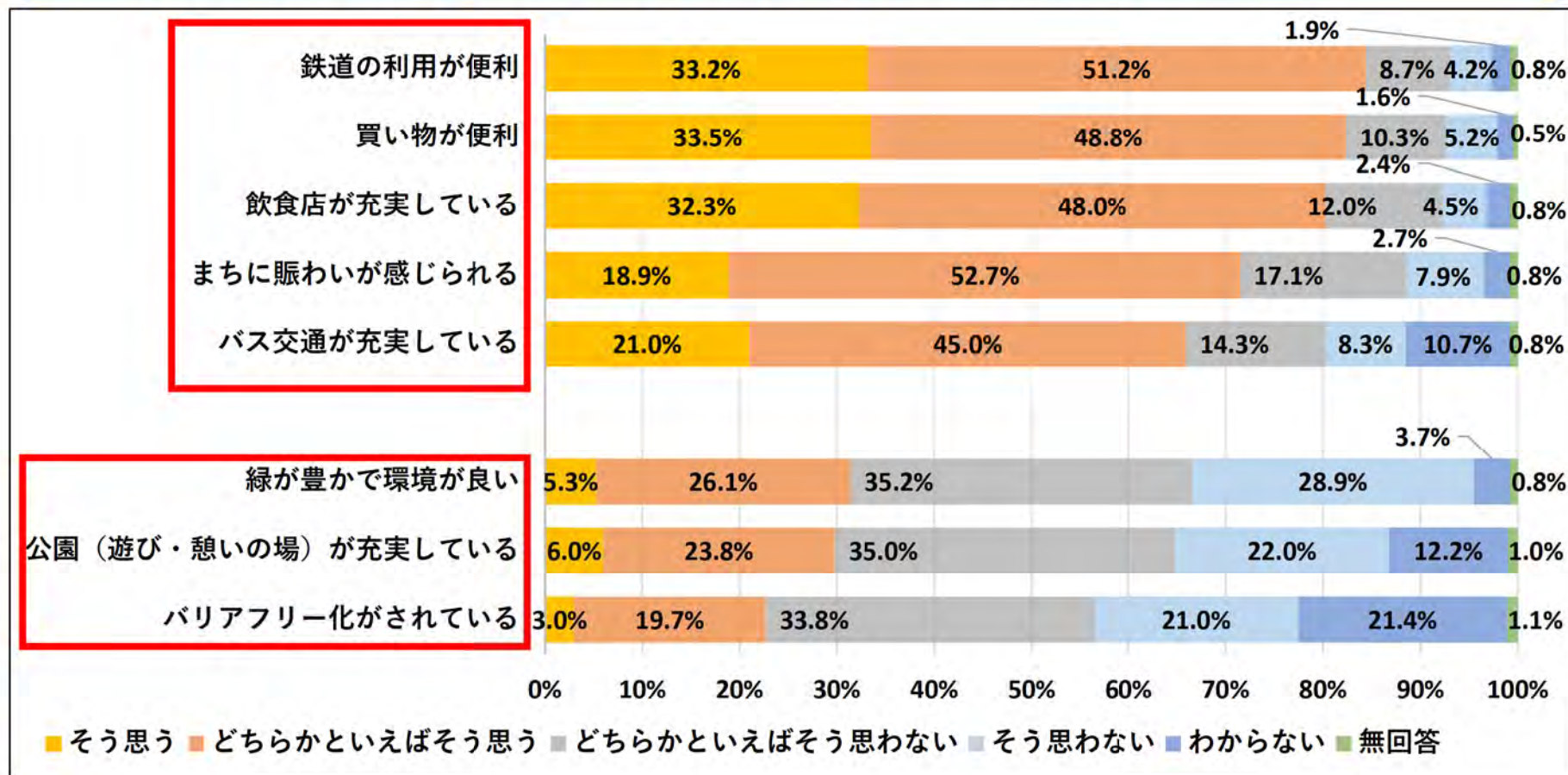
3. 中心市街地の現状

20

(3) 市民の意識

③ 柏駅周辺の環境に対する市民の印象

- 駅周辺のアクセス、買い物の利便性、飲食店の充実は満足度が高い
- 一方で、緑やオープンスペース、バリアフリーに対する不満が課題



図：柏駅周辺の環境に対する市民の印象 [出典：令和2年度柏市まちづくり推進のための調査]

(3) 市民の意識



多様な世代の市民・来街者の
ニーズに応えられる環境づくり
が重要。

特に「**子育て世代以降のニーズ
に応える**」ことは、柏駅周辺の
更なる魅力向上のために必要。

3. 中心市街地の現状

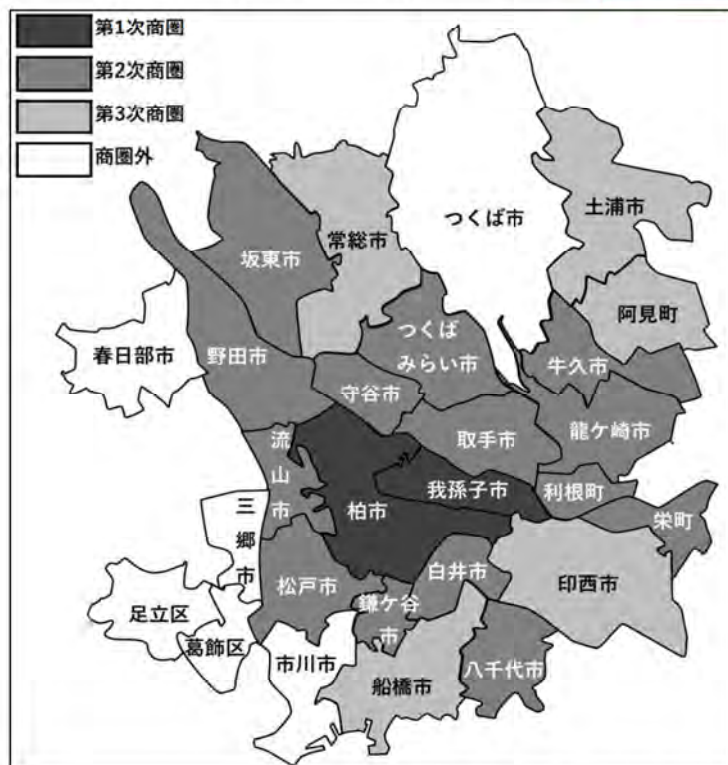
22

(4) 商業活動

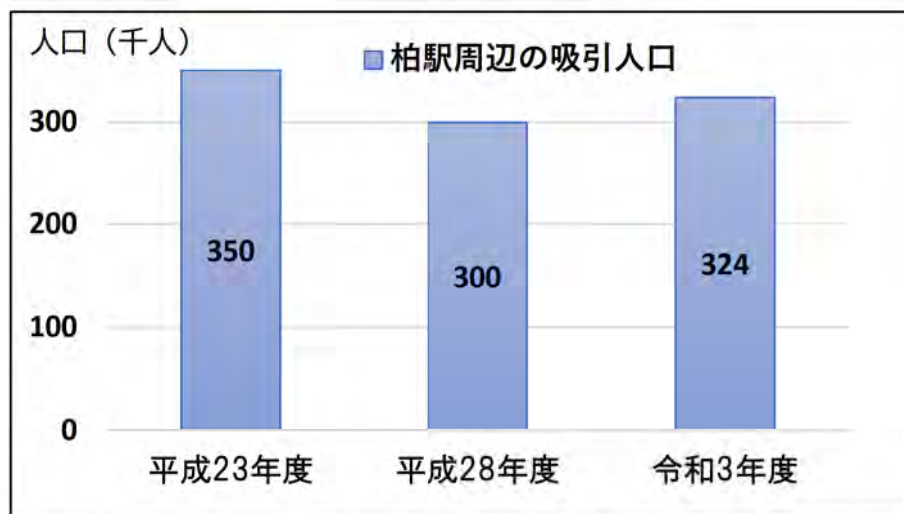
① 柏市の商圈人口と柏駅周辺の吸引人口

- 柏市は、なお引き続き**商圈が拡大**している
- **柏駅周辺**は、年月を経てもなお、**吸引人口を維持**できている

柏市の商圈人口	平成23年度	平成28年度	令和3年度
	2,524,815人	2,373,209人	3,269,323人



吸引人口			
地域・施設	平成23年度	平成28年度	令和3年度
柏駅周辺	350,045人	299,522人	323,525人
柏の葉キャンパス駅周辺	109,476人	91,981人	95,385人
セブンパークアリオ柏	—人	94,034人	132,283人



図：柏市の商圈人口と柏駅周辺の吸引人口〔出典：柏市商業実態調査（令和4年3月）〕

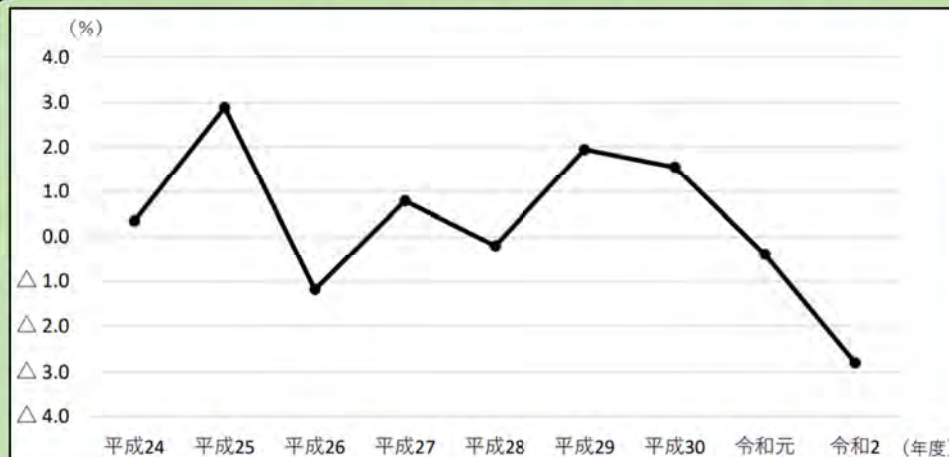
3. 中心市街地の現状

23

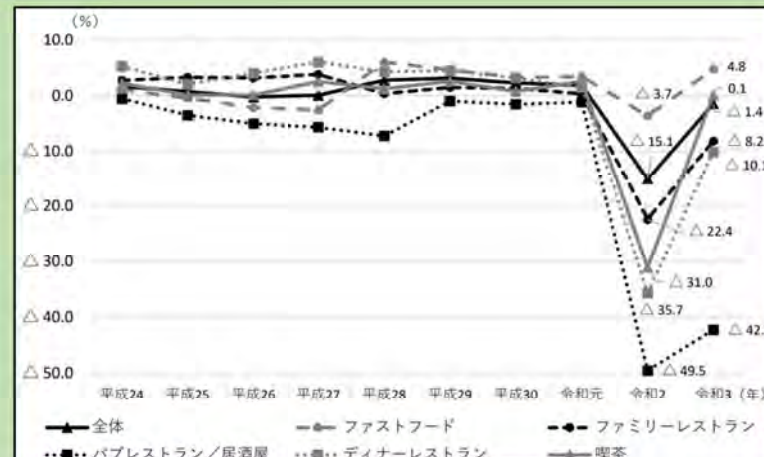
(4) 商業活動

② 柏市域の商業景気動向

➤ 全国的に、新型コロナウイルスの影響により、販売額・売上高は落ち込み傾向であり、市内の商店会も衰退に懸念を抱いている

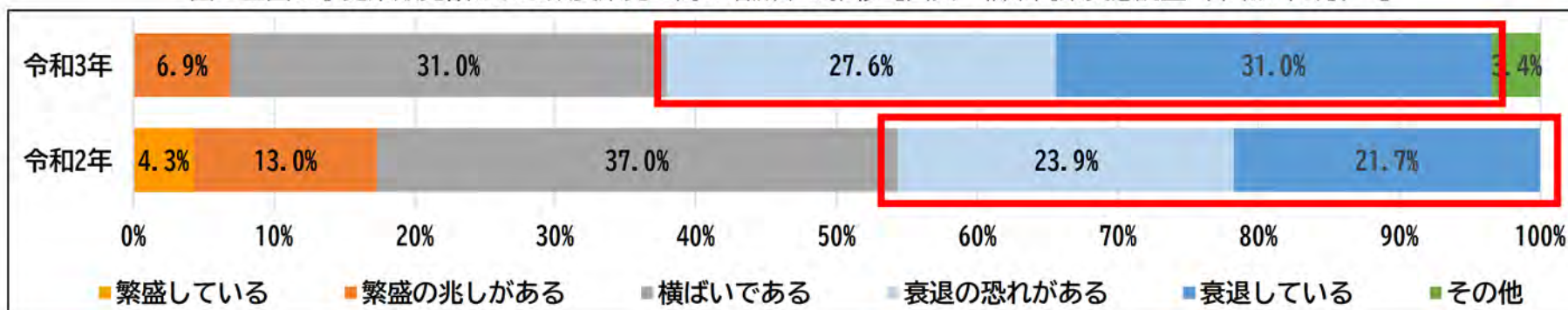


小売業販売額の前年度比増減率



飲食業売上高の前年比増減率

図：全国の小売業販売額および飲食業売上高の増減率の推移 [出典：柏市商業実態調査（令和4年3月）]



図：柏市内商店街の最近の景況についてのアンケート [出典：柏市商業実態調査（令和4年3月）]

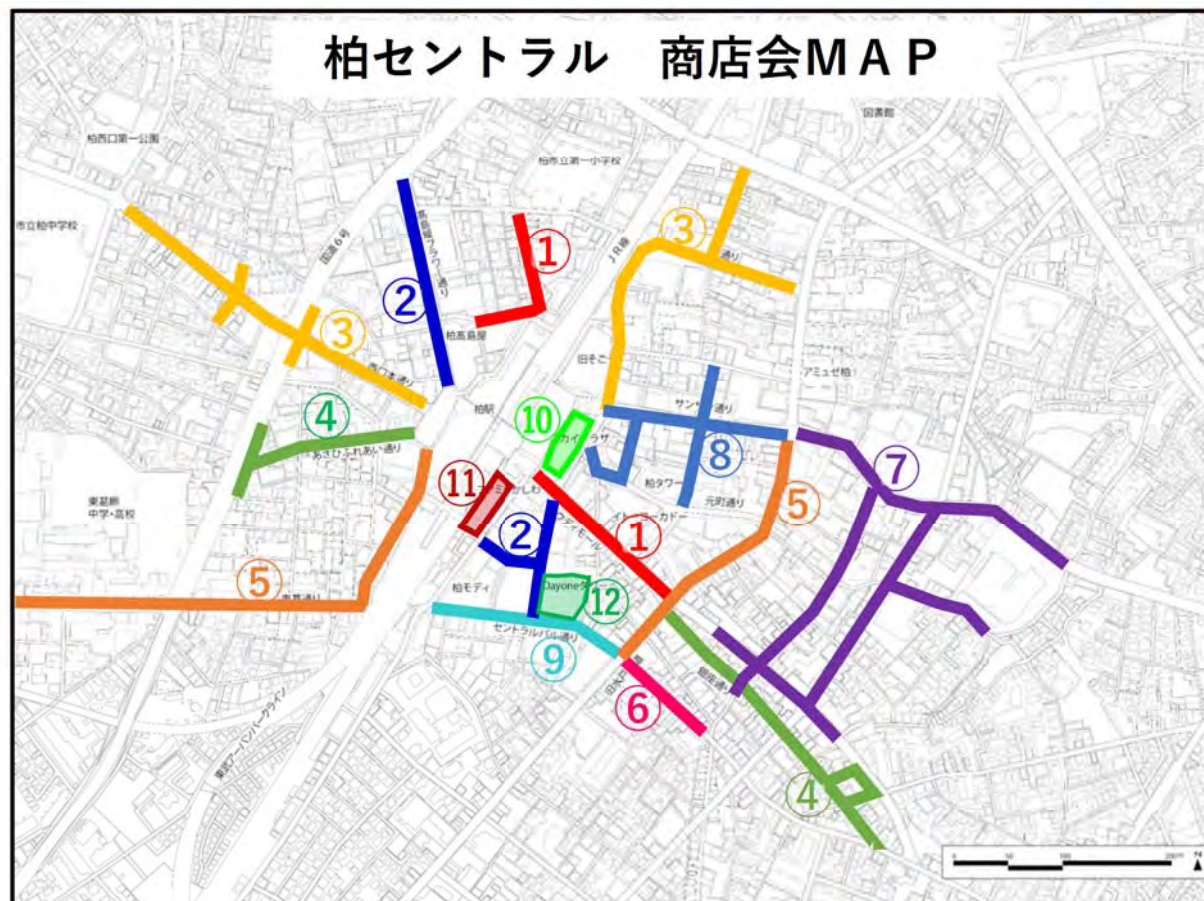
3. 中心市街地の現状

24

(4) 商業活動

③ 柏駅周辺の商店会の立地状況

- 駅を中心に放射状に商店が軒を連ね、東口は網の目状で範囲も広い
- 柏駅開設のころから、引き続き柏のまちの賑わいを支え続けている



No.	名称
①	柏駅前通り商店街振興組合
②	商店街振興組合柏二番街商店会
③	柏市役所通り商店会
④	柏銀座通り商店会
⑤	柏本町通り商店会
⑥	東パル街商店会
⑦	長全寺商店会
⑧	協栄商店会
⑨	セントラルパル商店会
⑩	スカイプラザテナント会
⑪	柏駅前第一商業協同組合
⑫	デイワン商店会

No.	名称
①	柏一小通り商店会
②	西口商店会
③	西口本通り商店会
④	あさひ通り商店会
⑤	柏南口商店会

図：柏駅周辺の商店会の立地状況

(4) 商業活動



柏駅周辺の商業は、新型コロナウイルスの影響で厳しい現状にある。一方で長期的には「**なお引き続き強力な集客力を保っている**」と言える。

まちの持続的な発展のためにも、
「**更なる機能強化・多様な機能導入**」を図ることが重要。

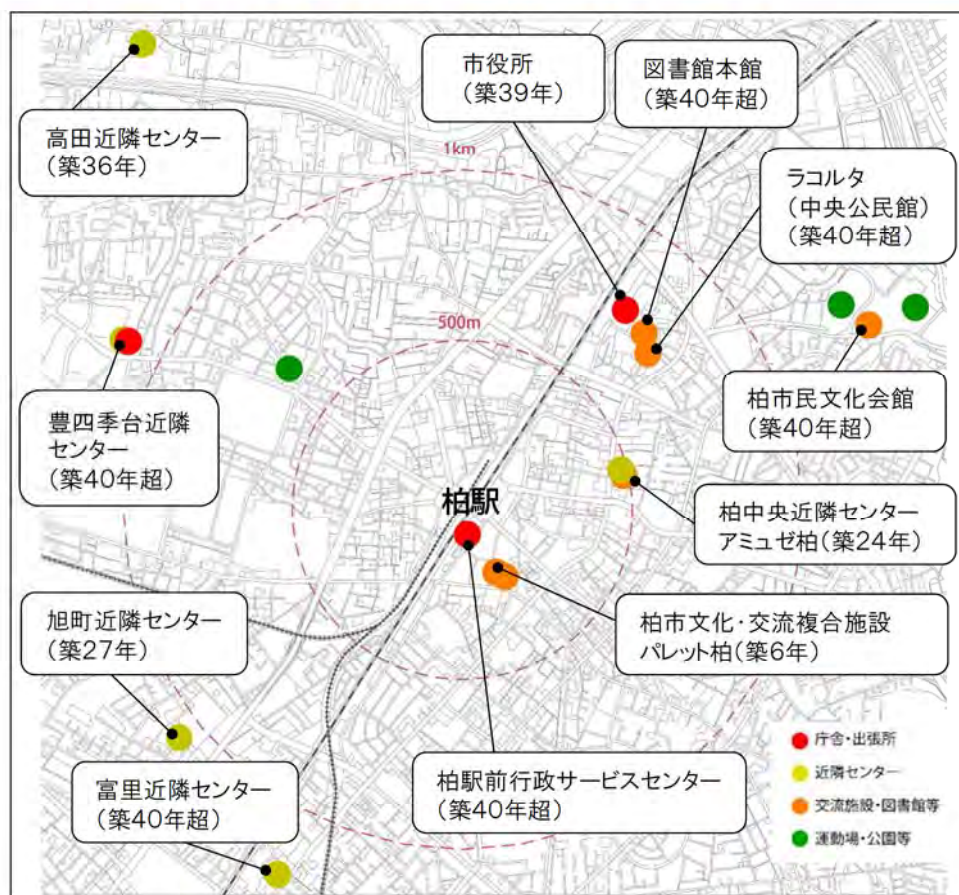
3. 中心市街地の現状

26

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況

① 柏駅周辺の公共施設の立地

- 駅前には公共施設が少なく，駅からやや離れた場所に立地
- 築年数も40年を超えた老朽化が進む施設も多い



図：柏駅周辺の公共施設の現況図〔出典：柏セントラルグランドデザイン資料編（2018年7月）を参考に作成〕

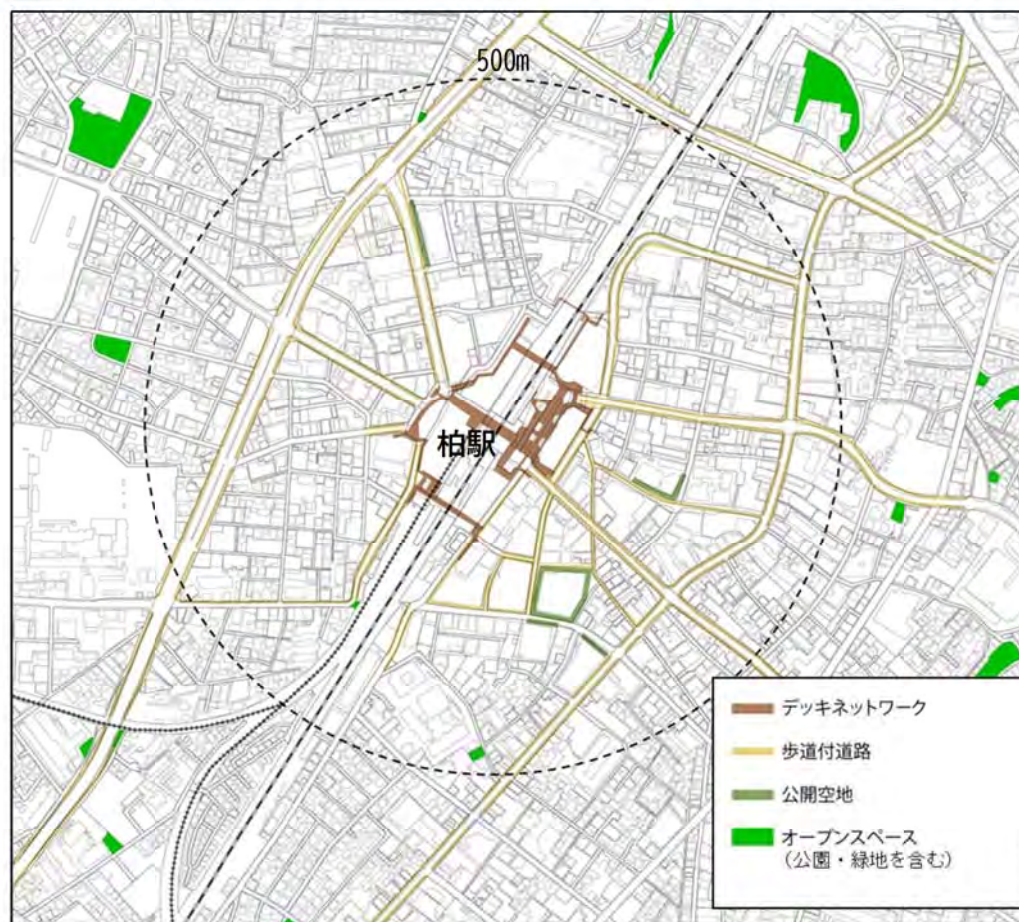
3. 中心市街地の現状

27

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況

② 柏駅周辺のオープンスペースの立地

- 駅周辺には公園や緑地、広場などのオープンスペースの立地が著しく乏しく、憩いの空間が不足している。



図：柏駅周辺のパブリックスペースおよび緑の現況図 [出典：柏セントラルグランドデザイン資料編（2018年7月）]

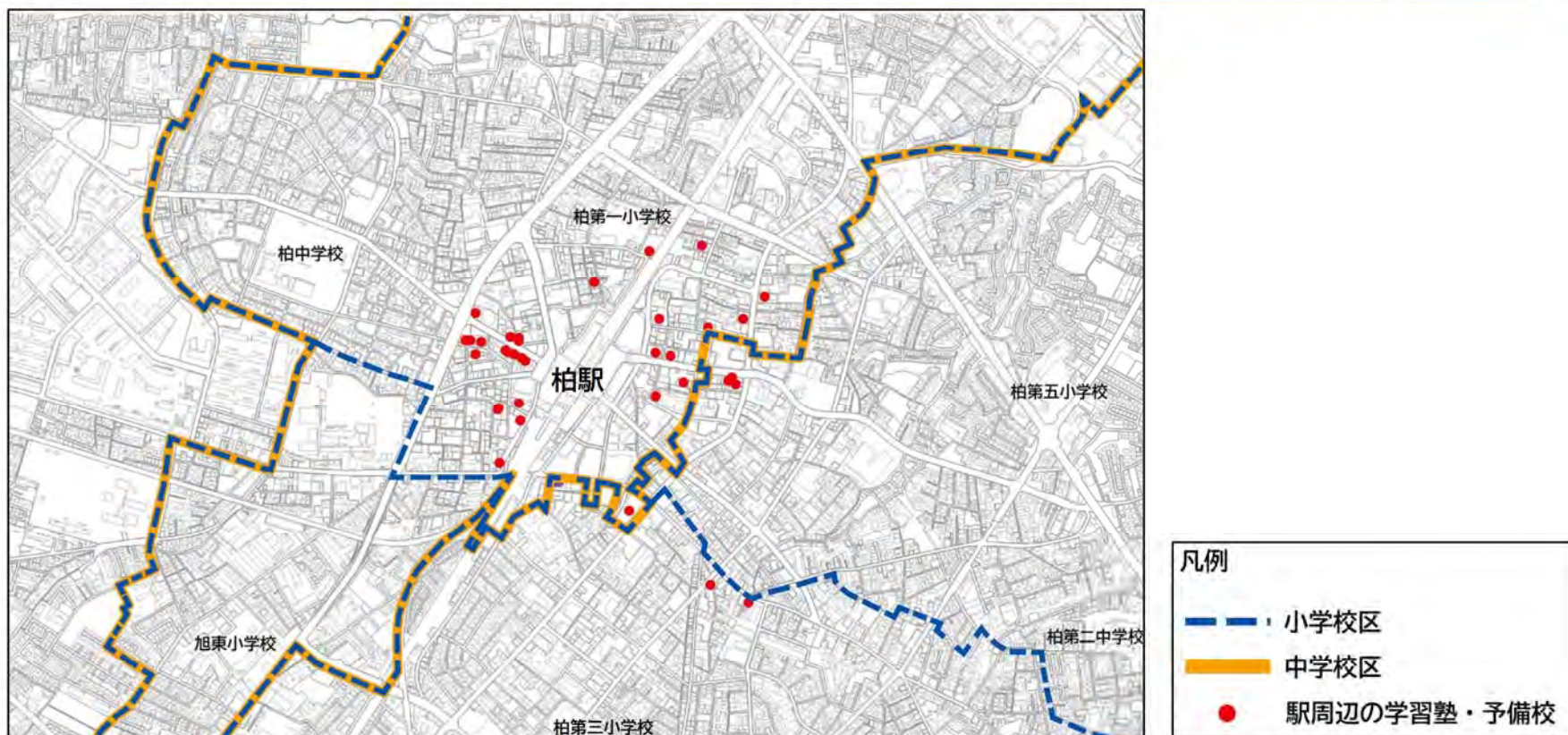
3. 中心市街地の現状

28

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況

③ 柏駅周辺の小中学校の立地・学区と学習塾等の立地

- 駅周辺は、一小/三小/五小/旭東小学区、柏中/二中学区となっている
- 駅周辺には多くの学習塾が立地しており、**エリア内にこどもの数が多いもの、住宅地と異なり、交通や広場空間などの環境はこども向けになっていない**



図：柏駅周辺の小中学校の立地・学区と学習塾等の立地 [出典：柏市HP 柏市立小中学校の通学区域図を参考に作成]

3. 中心市街地の現状

29

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況

④ 柏駅周辺の「認定こども園・保育園・幼稚園等」の立地

➤ 駅周辺は、人口の増加とともに保育施設等の立地も進んでいる



図：柏駅周辺の「認定こども園・保育園・幼稚園等」の立地状況〔出典：柏市HP 子育てマップを参考に作成〕

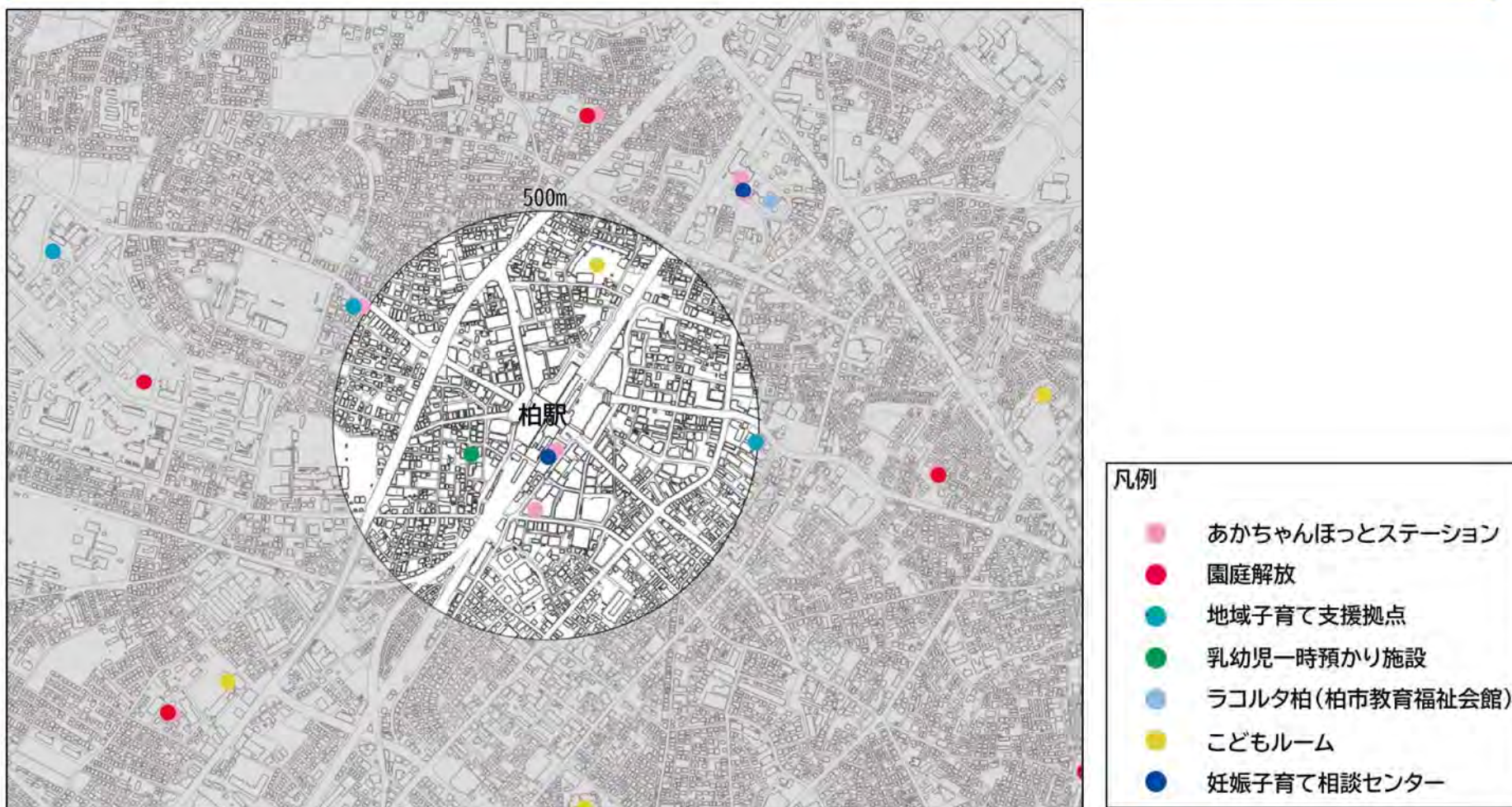
3. 中心市街地の現状

30

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況

⑤ 柏駅周辺の「その他の子育て支援施設」の立地

➤ 柏駅周辺は、人口の増加とともに子育て支援施設の立地も進んでいる



図：柏駅周辺の「その他の子育て支援施設」の立地状況〔出典：柏市HP 子育てマップを参考に作成〕

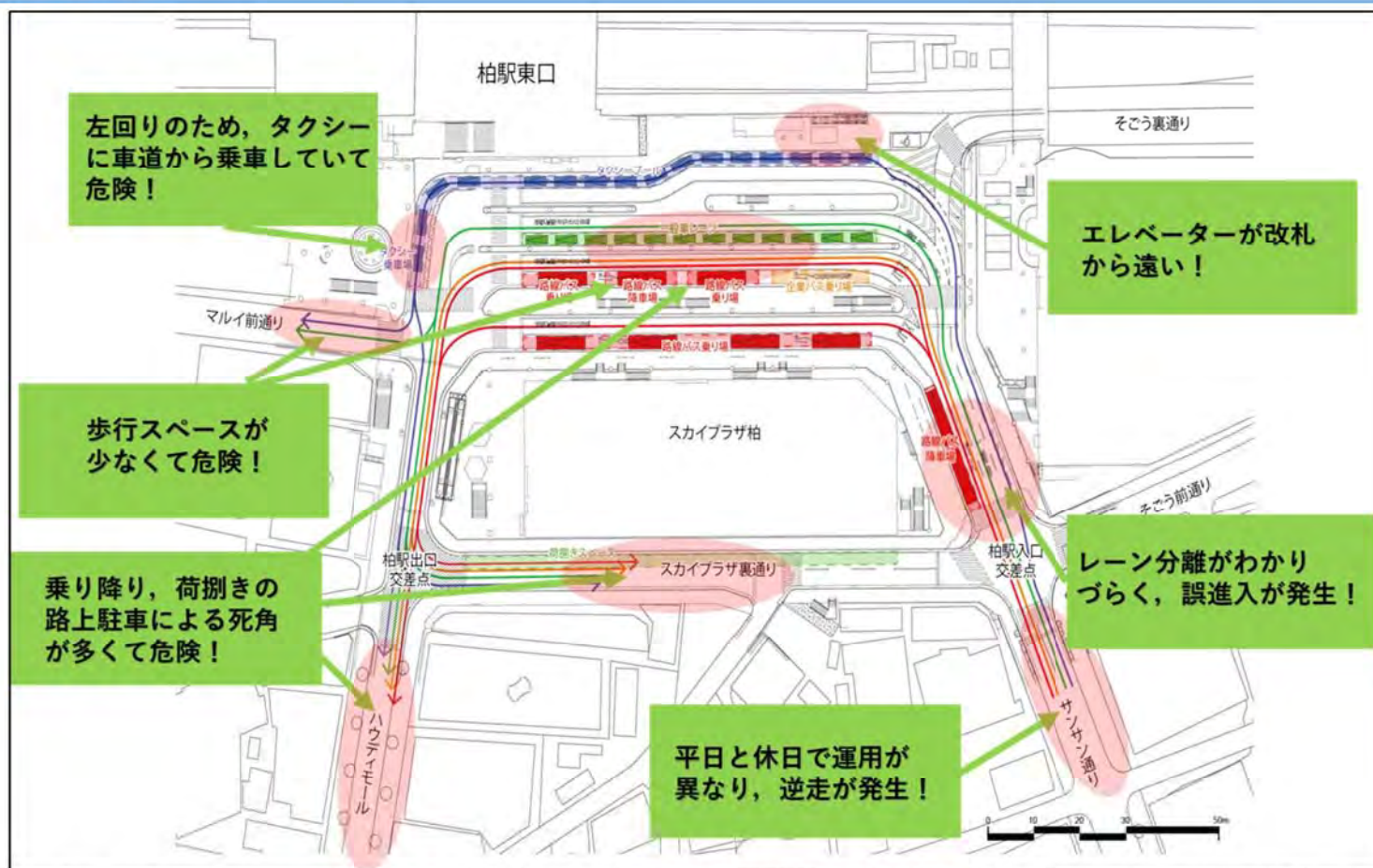
3. 中心市街地の現状

31

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況

⑥ 柏駅東口駅前広場の課題

- 東口駅前広場（ダブルデッキ）は昭和48年に整備されたが、老朽化と使いづらさが課題



図：柏駅前交通広場等（東口）の課題【出典：柏駅前交通広場等基本構想（令和元年12月）を参考に作成】

(5) 公共施設・教育施設等の整備状況



みどりや広場といった「オープンスペースが著しく欠如した状況を解決」するとともに、「子育て支援環境を整備・導入」することが必要。

併せて、「駅前空間の改善についても思い切った手段を講じる」ことが不可欠。

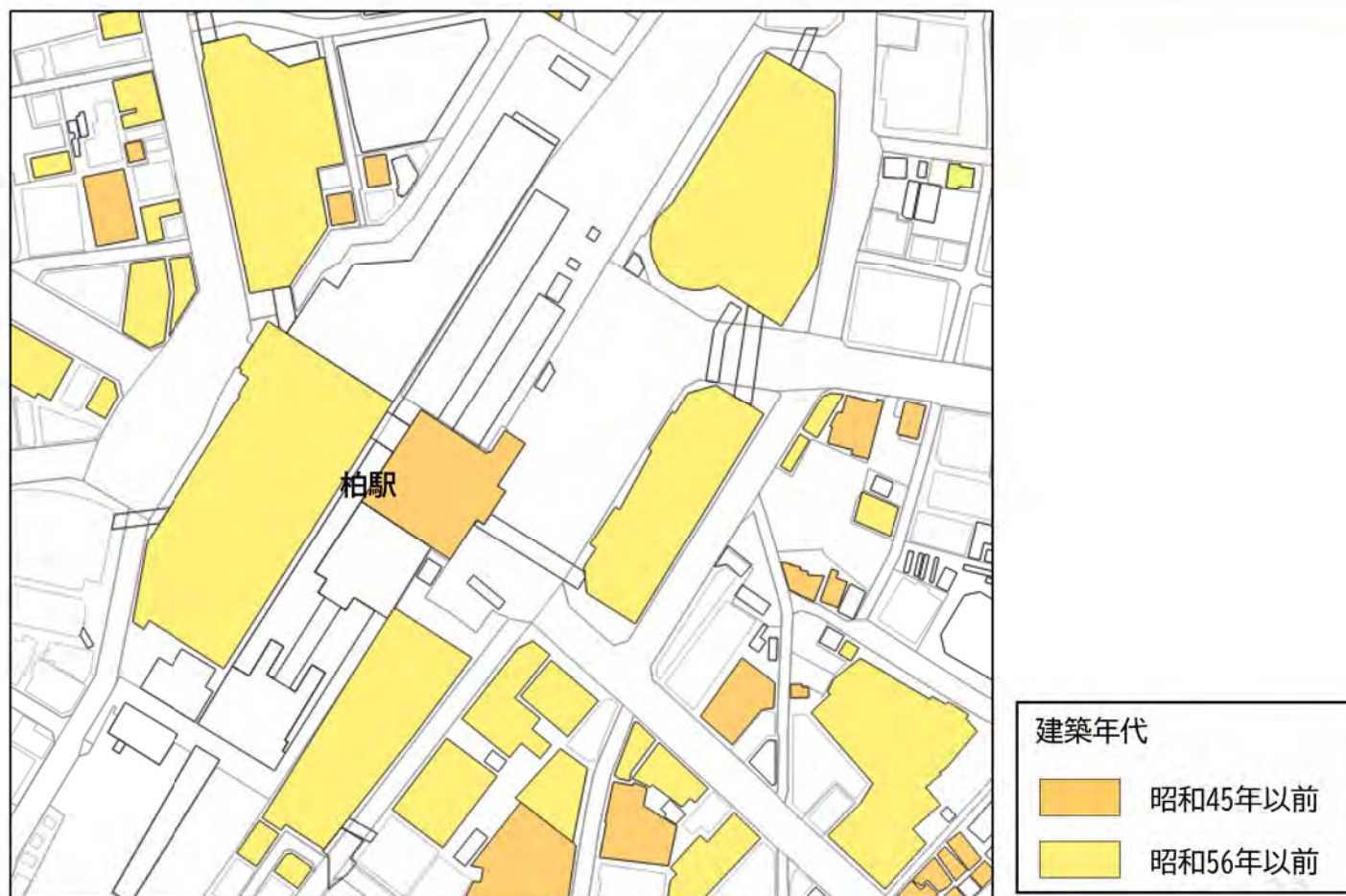
3. 中心市街地の現状

33

(6) 建物の整備状況

① 柏駅前の建物建築年数

- 駅前に立地する大規模建物の多くは、**昭和56年以前に建てられており**（主に東口再開発事業と同時期），更新等の検討時期が差し迫っている。



図：柏駅前の建物建築年数の状況〔出典：令和3年度都市計画基礎調査を参考に作成〕

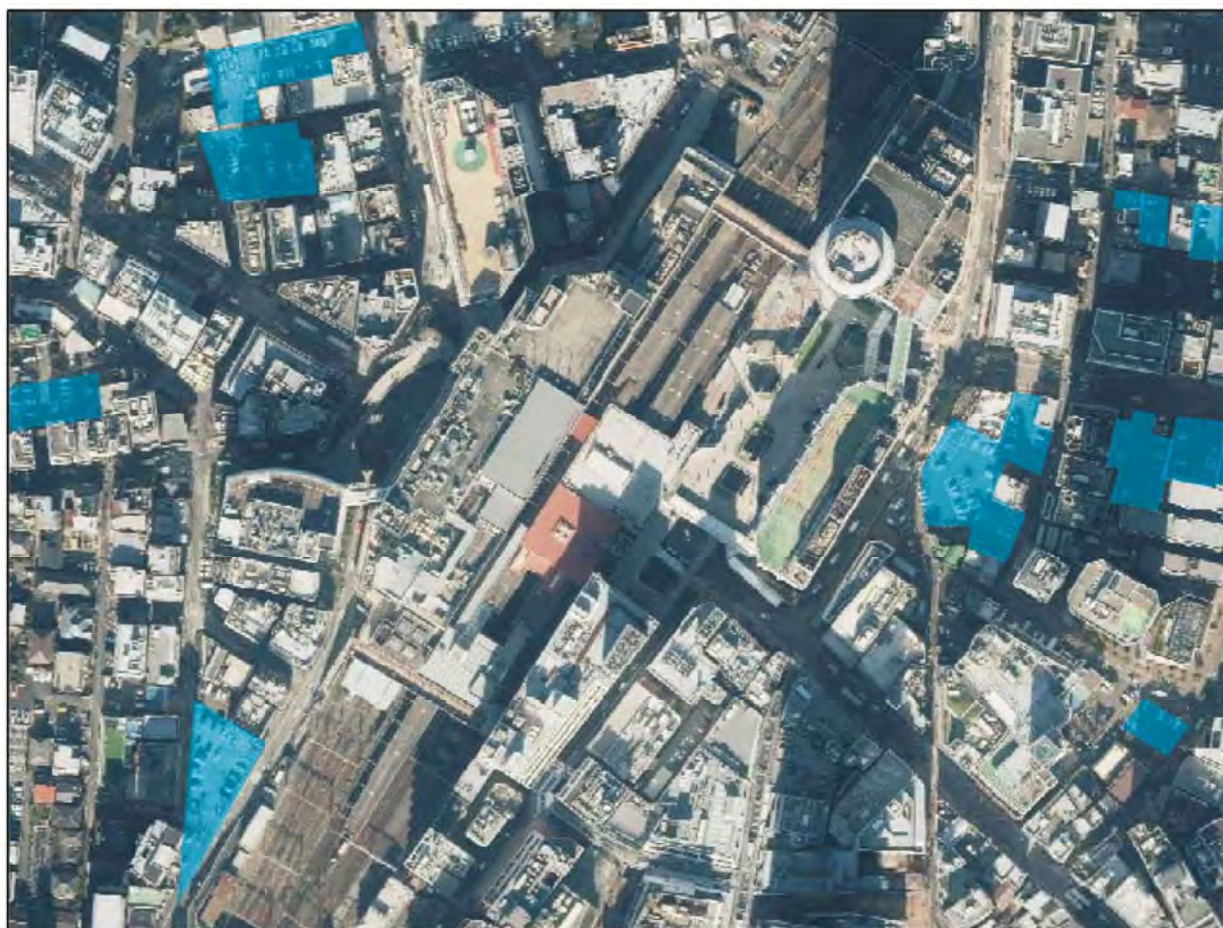
3. 中心市街地の現状

34

(6) 建物の整備状況

② 柏駅前の低未利用地の状況

- 駅前には低未利用地は少なく、特に直近は**大規模施設で建て詰まり**の状況にある



凡例
青空 時間貸駐車場（青空）

図：柏駅前の青空駐車場の立地状況【出典：時間貸駐車場事業者HP等を参考に作成】

(6) 建物の整備状況



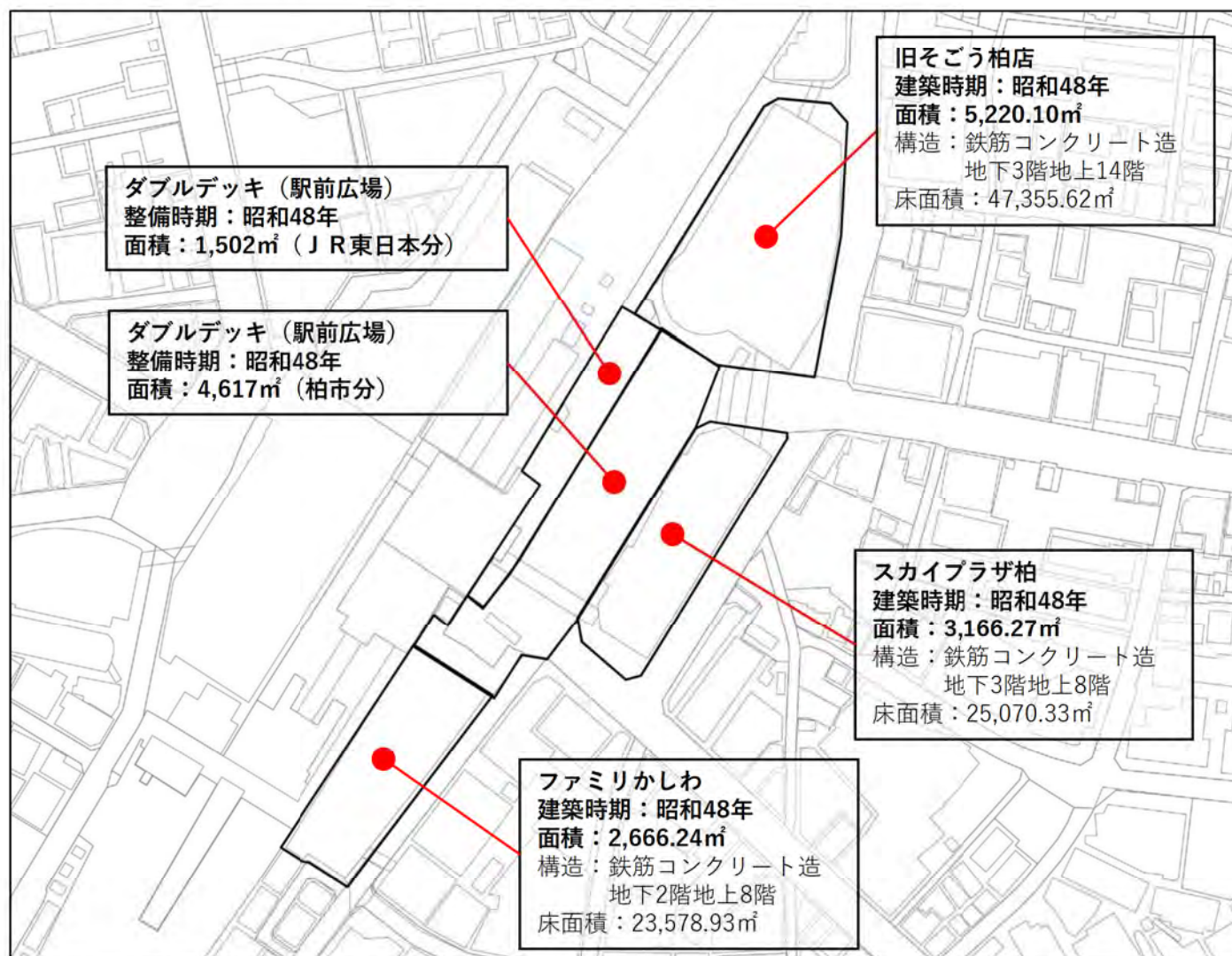
柏駅前には多くの建物がほぼ隙間なく存在するが、いずれも建築から年月が経過しており、
「中長期を見据えたエリア全体の計画的な更新を検討すべき時期」にある。

3. 中心市街地の現状

36

(7) その他

① 柏駅東口周辺施設の土地面積・建物規模等



図：柏駅東口周辺施設の土地面積・建物規模等の状況〔出典：公図・登記簿を参考に作成〕

3. 中心市街地の現状

37

(7) その他

② 柏駅東口周辺の用途地域・容積率



図：柏駅東口周辺の用途地域・容積率 [出典：柏都市計画図]

3. 中心市街地の現状

38

(7) その他

③社会実験等

(1) デッキパーク (社会実験)

ダブルデッキ上に人工芝や木製ベンチ等を配置して高質化し、今後の駅前広場の可能性を探る社会実験が実施されている。(2020年2月以降)

人工芝によるイメージの変化も相まって、「憩いの場」として、老若男女問わず多様な使われ方をしている。

(柏アーバンデザインセンターの取組)



出典：柏アーバンデザインセンターHP

(2) デッキの利活用

ダブルデッキとウッドデッキにおいて、都市再生特別措置法に基づく「道路占用許可の特例」制度を活用し、様々な活動が行われている。(柏市まちづくり公社の取組)

- ① 柏子育てフェスタ キッズパフォーマンス
- ② おやじの日 ダンスパフォーマンス
- ③ 吹奏楽団体の演奏
- ④ アートイベント



出典：一般財団法人柏市まちづくり公社HP

3. 中心市街地の現状

39

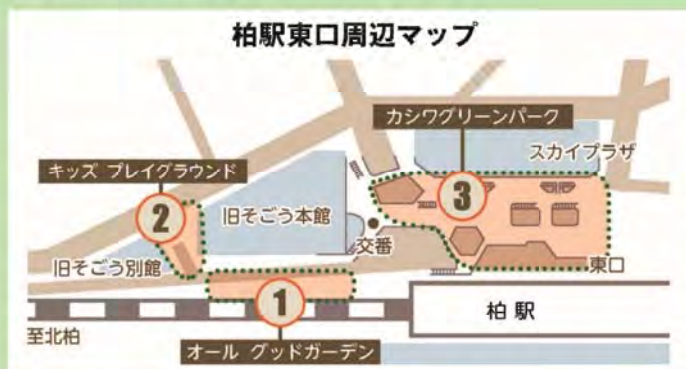
(7) その他

(3) GREEN UP KASHIWA (柏駅前賑わい創出事業)

”緑・子ども“をテーマに空間をデザインし、子どもから大人まで全ての市民が憩い、楽しみ、毎日の時間を豊かにできる空間を創出する。(2022年12月以降)

エリアは「KASHIWA GREEN PARK」「All Good Garden」「Kids Playground」の3つから構成される。

(柏市の取組)



①All Good Garden



②Kids Playground



③KASHIWA GREEN PARK

3. 中心市街地の現状

40

(8) まとめ

(1) 柏駅東口のまちづくりの検討においては、「**こどもや子育てに重点を置いたまちづくり**」を積極的に進めることも重要。

(2) 柏駅東口のまちづくりにおいては、回遊性の向上を含め、「**首都圏屈指の乗客数を誇る柏駅**」と連携した利便性向上は必要不可欠。

(3) 多様な世代の市民・来街者のニーズに応えられる環境づくりが重要。特に「**子育て世代以降のニーズに応える**」ことは、柏駅周辺の更なる魅力向上のために必要。

(4) 柏駅周辺の商業は、新型コロナウイルスの影響で厳しい現状にある。一方で長期的には「**なお引き続き強力な集客力を保っている**」と言える。まちの持続的な発展のためにも、「**更なる機能強化・多様な機能導入**」を図ることが重要。

(5) みどりや広場といった「**オープンスペースが著しく欠如した状況を解決**」するとともに、「**子育て支援環境を整備・導入**」することが必要。併せて、「**駅前の空間の改善についても思い切った手段を講じる**」ことが不可欠。

(6) 柏駅前には多くの建物がほぼ隙間なく存在するが、いずれも建築から年月が経過しており、「**中長期を見据えたエリア全体の計画的な更新を検討すべき時期**」にある。

1. 本委員会設置の目的
2. 東口駅前まちづくりの歴史
3. 中心市街地の現状
- 4. 近年の市政の動向**
5. 主な論点(案)

4. 近年の市政の動向

42

- 柏市においては、重点的に取り組むべきまちづくりの方向性を「行財政運営方針」として定めているところ

まちづくりの重点的な取組（令和4年度）

- 子育てしやすい街
- 健康で安心して暮らせる街
- 住みやすい街に向けた社会基盤
- 環境にやさしい持続可能な社会
- 災害に強い強靱なまち

まちづくりの取組み

- **子育てしやすい街に向けた取組**
子どもの健やかな成長と子育て家庭の負担軽減のため、各種制度や支援を充実します。
- **健康で安心して暮らせる街に向けた取組**
住み慣れた地域で暮らしているよう、「地域共生社会」の実現に向けて取り組みます。
- **住みやすい街ナンバーワン柏に向けての社会基盤の取組**
市民の利便性と公共施設へのアクセス向上に向け、新たな公共交通の運行を目指します。
- **環境にやさしい持続可能な社会に向けた取組**
「ゼロカーボンシティ」を宣言し、再生可能エネルギーの利用促進等に率先して取り組みます。
- **災害に強い強靱なまちづくりの取組**
「誰も取り残さない万全な避難体制」に向け、電力確保等の環境整備に取り組みます。

行政経営の取組み

- **デジタル社会に向けたDX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進**
行政手続のオンライン化をはじめとする様々な分野でのデジタル技術の活用を進めます。
- **「伝わる」情報発信体制の強化**
市民にわかりやすく正確に「伝わる」情報発信と、「地域ブランディング」に取り組みます。

これらの取組を迅速かつ効率的に実行していくために、各経営資源の取組みに基づき、庁内の組織・運営体制の見直しを行うとともに、これまでの事業を含めた、「選択と集中」をより一層徹底しながら、将来の柏市にとって、真に必要と考える政策を優先して実行していきます。

柏市長 太田 和美

〔出典：令和4年度行財政運営方針〕

- さらに「行財政運営方針」の中でも、優先事業として、例えば、
【駅前「こども広場」「こども図書館」設置検討調査事業】
【柏駅東口周辺のまちづくり事業】
等を掲げ、これらの事業について積極的に推進している

1. 本委員会設置の目的
2. 東口駅前まちづくりの歴史
3. 中心市街地の現状
4. 近年の市政の動向
5. 主な論点(案)

- 建替用地も乏しい中、エリア全体をとらえた計画的な更新を進めていくべきではないか。その際、どのような施策を取ることが考えられるか。
- みどりあふれるオープンスペースをしっかりと確保していくべきではないか。その際、ダブルデッキの在り方についても再考すべきではないか。
- こどもを重点としたまちづくりを積極的に進めるべきではないか。その際、どのような機能や空間が駅前には必要か。
- 柏駅周辺のまちづくりを進めるにあたっては、柏駅と連携した取り組みを進めるべきではないか。