

第2回

柏駅東口未来検討委員会



令和5年2月16日

1. 第1回委員会の振り返りと整理
2. まちづくりの方向性について
3. 各主体の役割について

1. 第1回委員会の振り返りと整理

2. まちづくりの方向性について

3. 各主体の役割について

1. 第1回委員会の振り返りと整理

4

(1) 第1回委員会での意見の振り返り

- 第1回委員会を通じて、**将来への危機感**とともに、駅前に対する**力強い政策への期待**、**未来の駅前が持つべき将来像**、**空間の在り方**、**広域的な視点**の重要性、**具体的な方法論**（特に、単独ではなく全体最適を強く求める声）などのご意見を頂いた

1) 危機感

- 維持費が年々上昇している
- 建て替えか修繕の継続かの瀬戸際
- 老朽ビルの廃墟化も懸念

4) 空間の在り方

- 新たな時代にふさわしいスペースの創出
- 駅前広場の狭さ解消と自由な広場空間の確保
- 駅を起点に周辺にも人を流す空間づくり

2) 政策論

- 将来に向けた投資を促す仕掛けが必要
- まちの更新にはインセンティブが効果的
- 駅前をハブに周辺市街地への効果波及
- 継続的な議論の場の確保

5) 広域的視点

- 駅と周辺との一体的取組
- 東西の一体的な計画
- 歩行者（子ども連れ）目線のスケール感

3) 将来像

- みどりやオープンスペース
- 来街者と居住者それぞれの居心地のバランス
- 子どもが自尊心を育むまちづくり
- 子育て機能への容易なアクセス
- 回遊性を高め賑わいを確保
- 人々が駅前に集うアメニティあふれるまち

6) 方法論

- 単独建て替えの困難さ
- 周辺との一体的な活用
- 部分最適ではなく全体最適を目指すべき
- 複数協力・協調による空間の確保
- 連鎖的な建て替えでエリア全体を更新
- できるところから具現化

1. 第1回委員会の振り返りと整理

5

(2) 意見を踏まえたまちの未来の在り方

- 第1回委員会の意見を踏まえると、まちの未来には、①広域から人を集める商業機能や、子育てなどの多様な機能による**魅力**、②駅からまちへのアクセス強化など駅を起点とした**回遊性**、③みどりやオープンスペース、交通広場の充実などの**空間**、④地域が協調し、計画的に駅前のアップグレードが進むような**全体最適**、が重要

①**魅力を高める**（商業，子育てなど多様な機能）

②**回遊性を高める**（駅中心，周辺への波及）

③**空間を創出する**（オープンスペース，交通広場）

④**全体最適を図る**（地域協調，計画的更新）

1. 第1回委員会の振り返りと整理

2. まちづくりの方向性について

3. 各主体の役割について

2. まちづくりの方向性について

7

(1) 方向性のイメージ

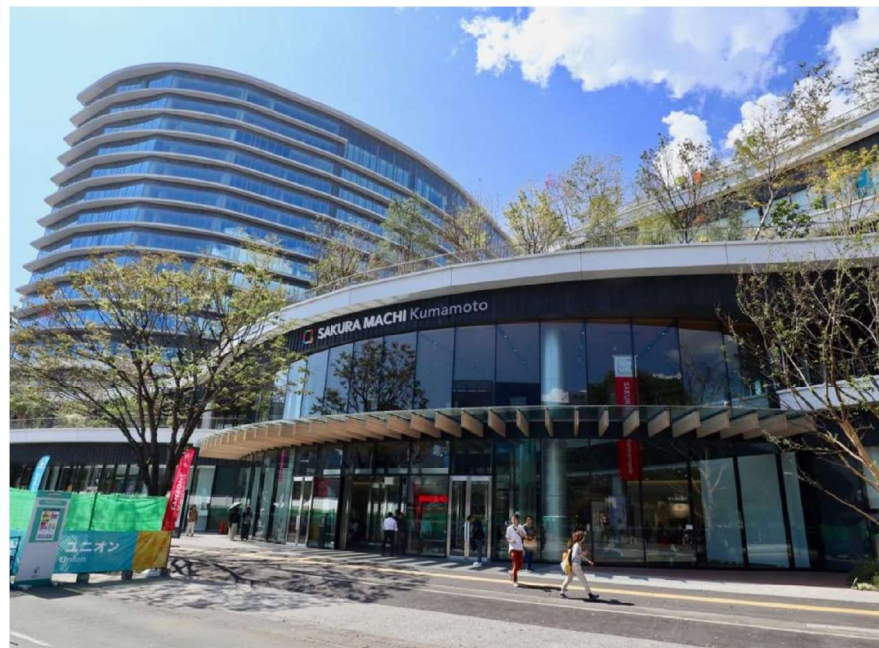
① 魅力を高める

広域な集客力を維持しつつ、子育て機能の充実を図るなど、時代の変化にも対応する多様な機能を駅前に備え、**魅力を高める**。

- 1) 広域から人を集める魅力の向上
時代の変化にも対応できる、商業・娯楽・文化・交流など、多くの人々を惹きつける多様な機能を備えた「**行きたくなる**」駅前に。

- 2) 子育て機能の充実
現在の駅前に圧倒的に欠けている子育て機能を分かりやすく配置し、子どもが地域への愛着と誇りを持って育つ「**優しい**」駅前に。

■ 多様な機能を備えた駅前のイメージ



サクラマチ クマモト

出典：SAKURA MACHI Kumamoto HP

■ 子育て機能のイメージ



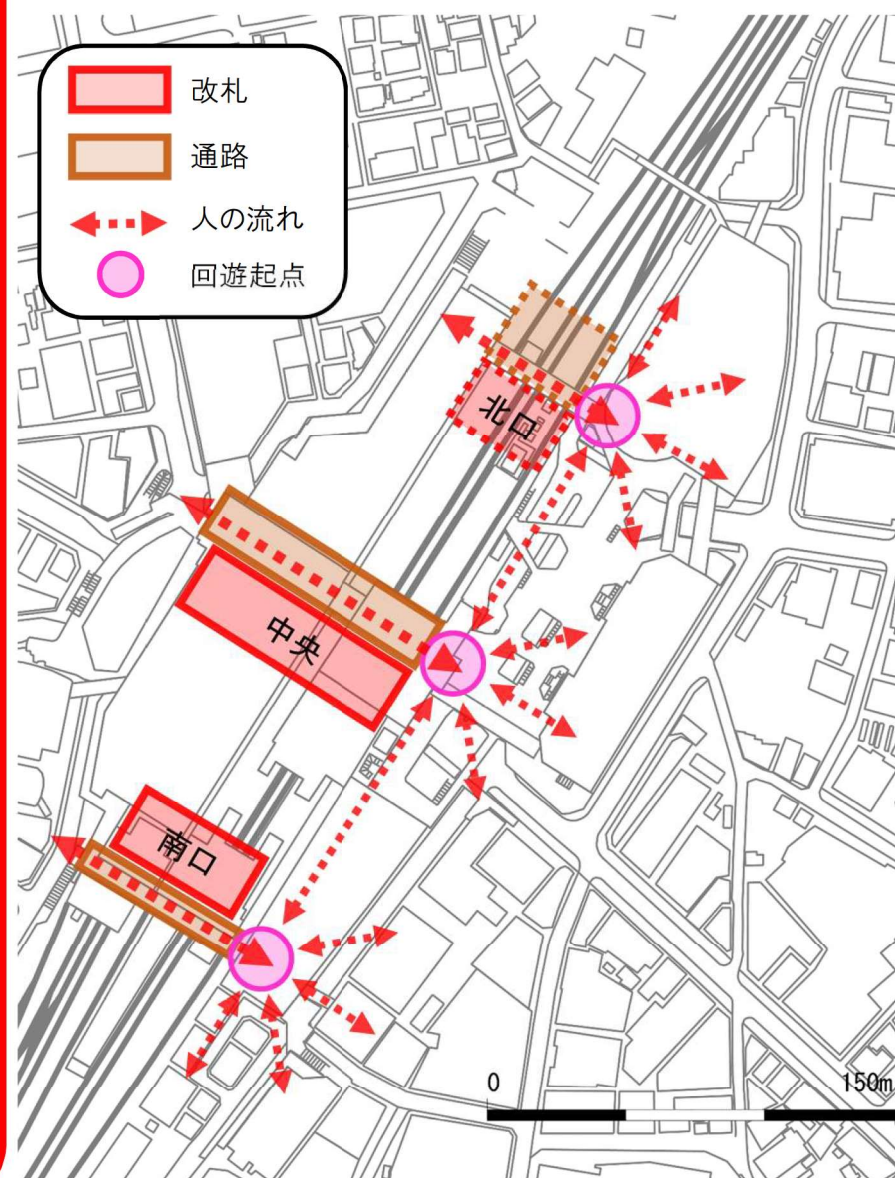
② 回遊性を高める

人の流れの起点である鉄道駅と連携し、空間の整備を一体で考えることで**回遊性を高める**。

➤ 1) 人の流れが広がる駅前の構築

北口改札・自由通路の整備や、人の流れを受けとめ、回遊の起点となる広場空間の確保などにより、駅周辺の回遊性を高めるとともに、駅を中心に連続した空間を整備するなど、駅と地域とが連携したまちづくりを進め、周辺市街地や西口エリアにも人の流れが波及する「**広がりある**」駅前に。

■ 回遊性の高い広がりある東口駅前のイメージ



③ 空間を創出する

新たな時代にふさわしい、子どもを育み、みどり豊かな、人中心の**駅前空間**を創出する。

➤ 1)開かれた広場空間の創出

現在の無機質な駅前空間を、多くの人々が交流し、子どもや家族連れの声が聞こえるみどり豊かな「**賑わいある**」広場空間に。

➤ 2)快適な交通空間の創出

使いづらく、交通需要にも見合っていない現在の交通広場を、将来の交通需要を踏まえた「**使いやすく快適な**」交通空間に。

■ 開かれた広場空間のイメージ



南池袋公園
写真提供：豊島区



SHARE GREEN MINAMI AOYAMA



東京ミッドタウン
写真提供：東京ミッドタウン
マネジメント株式会社

■ 使いやすく快適な交通空間のイメージ



姫路駅
(民間敷地を活用し広場空間を拡充)
出典：国土交通省HP



博多駅
(ビル足元に歩行者空間)
出典：国土交通省HP

2. まちづくりの方向性について

10

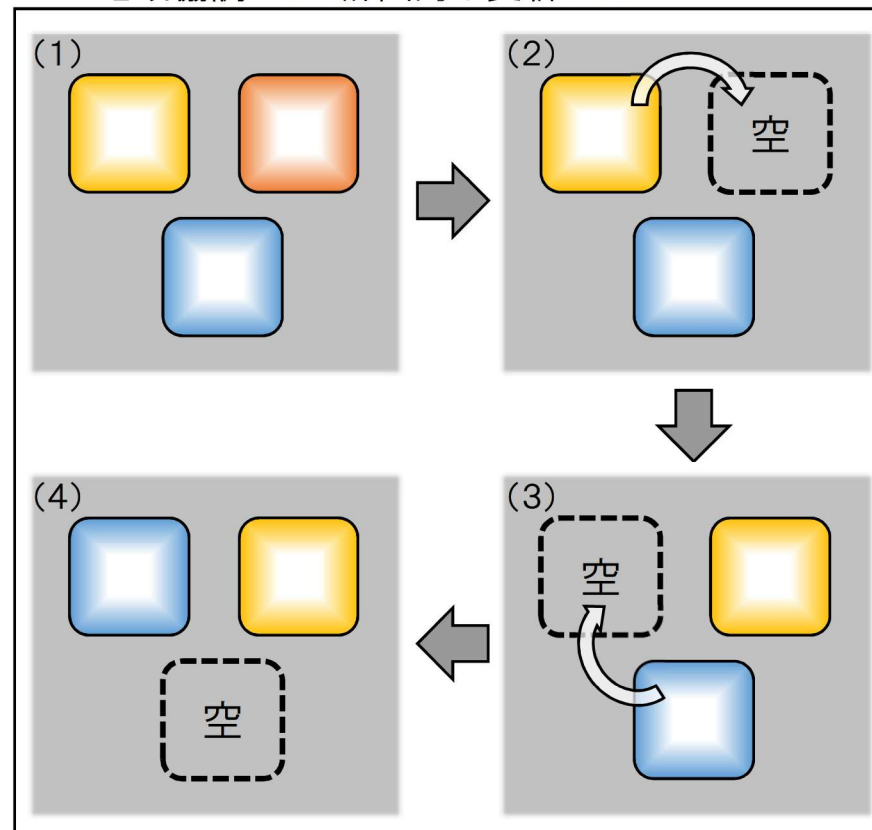
④ 全体最適を図る

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、部分最適ではなくエリアでの**全体最適を図る**。

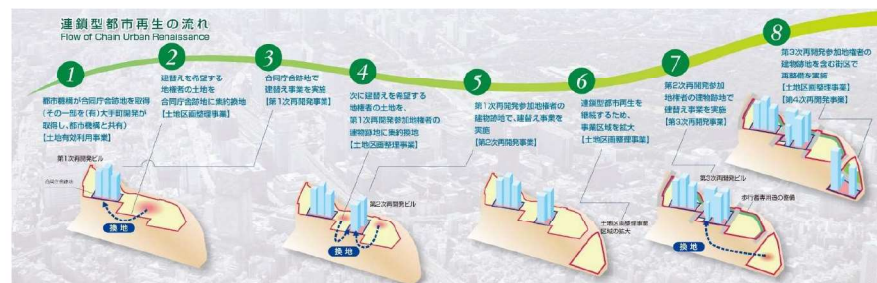
➤ 1) 地域協調による計画的な更新

地域で協調しながら、まとまった敷地を確保し、その種地となる空間をトリガーに、例えば連鎖的に建て替え更新を進めるなど、将来像を見据えた、エリア全体の計画的な更新を図る。

■ 地域協調による計画的な更新のイメージ



計画的な更新のイメージ



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—

2. まちづくりの方向性について

11

(2) イメージまとめ

① 魅力を高める

- 1) 広域から人を集める魅力の向上
- 2) 子育て機能の充実

② 回遊性を高める

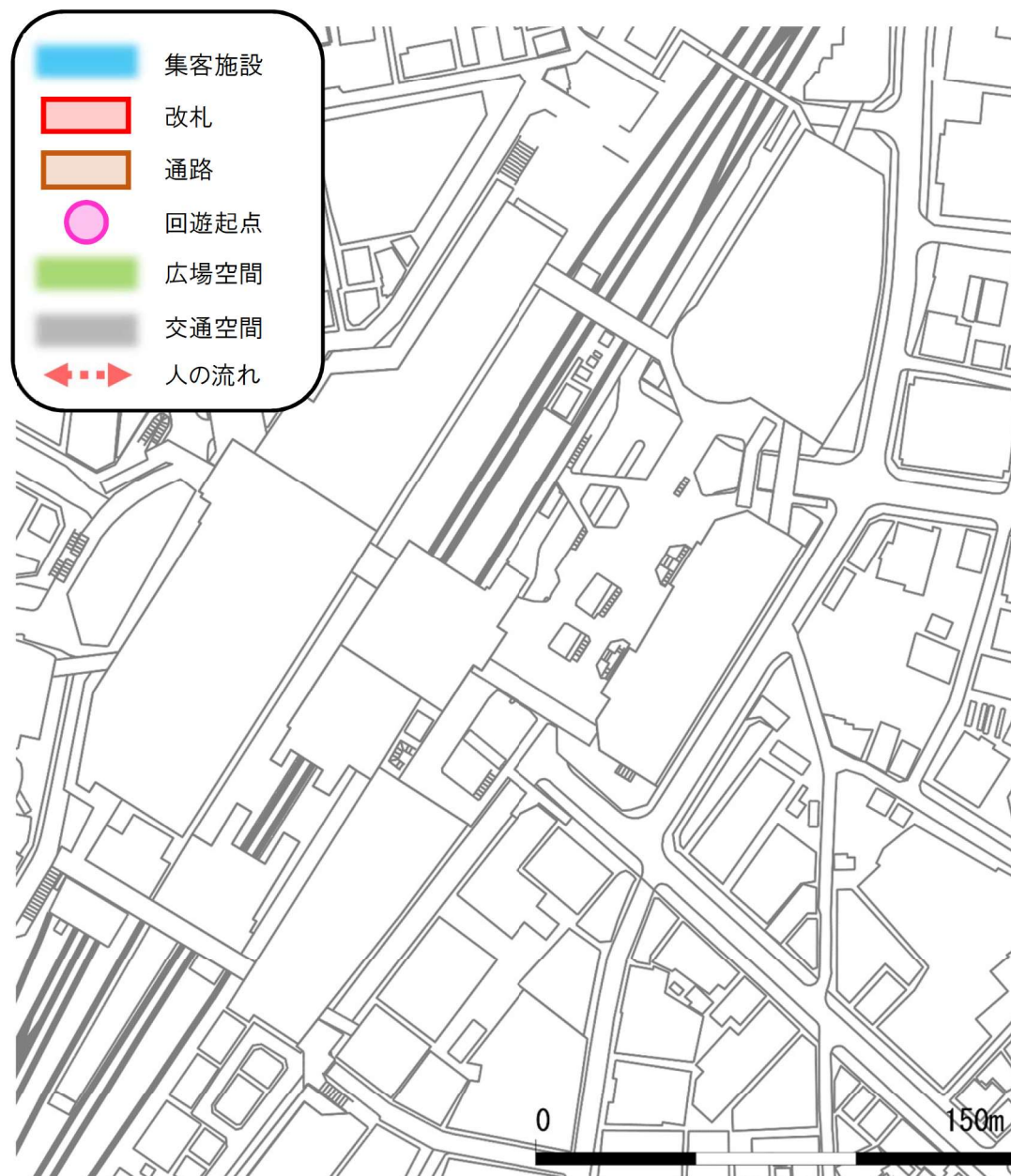
- 1) 人の流れが広がる駅前の構築

③ 空間を創出する

- 1) 開かれた広場空間の創出
- 2) 快適な交通空間の創出

④ 全体最適を図る

- 1) 地域協調による計画的な更新



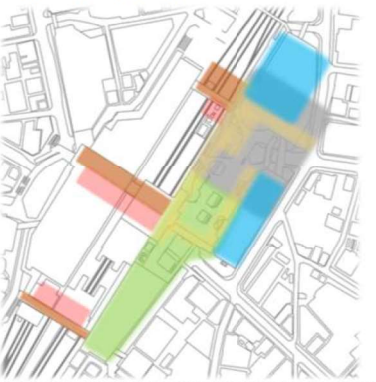
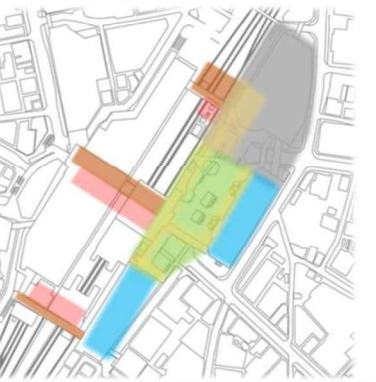
2. まちづくりの方向性について

12

(3) ケーススタディ

※本ケースは施設等の配置や規模を決定するものではありません。
また、現在の権利の状況を考慮したものではありません。

- ①魅力, ②回遊性, ③空間, ④全体最適 の実現に向けた, 計画的な更新のケースを検討
- 建物や公共施設の計画的更新の展開や, 配置・規模など, 様々な組み合わせが想定されるが, 本検討ではシンプルなケースを例示

ケース	1	2	3	4
イメージ	3棟自己敷地で再建築  建物1階の一部を交通空間として供用	2棟連鎖で再建築  交通空間を拡張し, 中央口正面に広場空間	2棟連鎖で再建築  交通空間を拡張し, 中央口から南口の間に広場空間	2棟連鎖で再建築  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
凡例 - 集客施設 - 交通空間 - 広場空間 - ダブルデッキ - 改札 - 通路				
①魅力	☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
②回遊性	☆	☆☆☆	☆☆	☆☆
③空間	☆	☆☆☆	☆☆	☆☆
④全体最適	☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆
時間	×	○	○	○
費用	×	○	○	○

1. 第1回委員会の振り返りと整理

2. まちづくりの方向性について

3. 各主体の役割について

3. 各主体の役割について

14

➤ まちづくりの方向性の実現にあたって、

- 1) 行政側は、どのような取り組みを進めるべきか。
- 2) 地権者側は、どのような取り組みを進めるべきか。

