

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、30万人を超える商圏を有する柏駅前は、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年にダブルデッキや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、一度テナントに出してもらうこととなり、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と考えている。

- 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。
- 柏駅前に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。
- 駅前から後背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のご指摘である。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	

第2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5年2月16日（木）午前10時00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（欠席1名）

3. 議事

- (1) 資料説明
- (2) 意見交換

4. 配付資料

- (1) 次第
- (2) 第2回柏駅東口未来検討委員会資料

5. 議事概要

<挨拶>

[委員長]

- 第1回の意見・議論で共通した点としては、「将来への危機感」と「単独の敷地・施設では更新が進まないというまちづくりの課題」であったと思う。
- 本日は更に議論を深め、展開して頂きたいと思う。

<資料説明>

[事務局]

- 事務局より資料説明

<意見交換>

[委員長]

- 前回は各委員から順番に柏駅東口の将来について意見を頂き、かなり共有できた部分があった。
- 前回の議論を踏まえ、もう少し踏み込んで今後の方向性について議論頂きたいが、今回は市長から、考え方などについて口火を切って頂きたい。

[市長]

- 柏駅の次なる50年に向けて本委員会を立ち上げたが、前回の委員会で委員の皆様から貴重な意見・提案を頂き、皆様が現在の柏駅前に抱いている「危機感」や「将来への期待」を強く感じとることができた。
- それらを踏まえ、今後の行政と皆様のそれぞれの役割について申し上げたい。
- 1点目は、大前提として、皆様自らが主体的に、また連携・一致団結してまちづくりに参加して頂きたいということである。まちづくりは行政だけで行えるものではなく、補助金だけで実現できるわけでもない。あくまでも皆様の資産として、積極的に投資をして頂くことが、非常に大事ではないかと思っている。
- 2点目は、その上で行政が担う役割やその覚悟を皆様にお伝えしたい。例えばであるが、全体最適を図る上で連鎖的建て替えのきっかけづくりに取り組むことや、魅力を高めるために公的機能の導入を検討していくこと、ま

た、回遊性を高めるために柏駅と強い協力関係を結んでいくことなどである。

- 皆様と対等な負担、責任を負いながら、互いの役割を明確にし、連携してまちづくりを展開していきたい。
- そごう柏店が閉店してからもう6年が経つが、全国でも百貨店の閉店が相次いでいる。また、インターネットで何でも買える時代になった。このような中、人が出かける場所がどのようなものなのかということを考えていかなければならない。
- これからは「そこにしかない価値がある場所」、「みんなが楽しく笑顔で過ごせる場所」を作っていかなければならない。そのようなまちをつくるために、自治体は公共事業の主体であるのみならず、市民の皆様や民間事業者を繋ぐプラットフォームにもならなければならないと考えている。
- 皆様から忌憚のない意見を頂き、有意義な意見交換としたい。

[委員長]

- 市から力強い意思表示をして頂いた。
- 本日参加の委員、特に地権者の皆様は、建物を建て替えていくにあたり、全体最適という考えを持ち、民間と行政とが連携してまちを再編していくべき、といった方向性を提示頂いたものと思う。

[副委員長]

- ケーススタディを提示頂いているが、今ある3棟を建て替えるためには、種地を作りながら連鎖的に更新を進めるというケースと思う。
- この手法をきっかけと捉え、もっと広いエリアで方向性を示していく必要があると思う。
- 例えばまちづくり条例設置など、この委員会で方向性を決めていくつもりで議論を進めた方が良いのではないかなと思う。

[委員長]

- 本委員会は東口にフォーカスしているが、今回の検討が進展することにより、まちに対してどのような波及効果があるのかといったことをイメージする場合、念頭に置くエリアは広がりを持たせたエリアとして共有し、議論を進めていくことも大事である。
- 一方で、対象とするエリアを広げ過ぎてしまうと議論が拡散してしまうことが懸念されるため、少し奥行のあるエリアとして、東口の中心市街地のイメージを共有しながら議論できると良い。

[委員]

- 市街地が形成されてから50年が経過し、早急に何らかの方向性を決めなければならない。
- 実施できるところから進めていくという前提で考えなければ、柏のイメージはダウンしていくだろう。
- 現在の柏市のイメージは柏の葉が担っている部分が大きく、早急に柏駅前に手を入れなければならない。
- 連鎖型については、回遊性をより高めるためにも、もう一回り広いエリアで連鎖させていくようなことを考えて頂ければありがたい。
- 結果的に何も出来ないで終わってしまうことも想定されるため、地区計画などの都市計画にまで踏み込んだ全体連鎖の計画を作って頂ければありがたい。

[委員]

- 東口ハウディモール中程にはそごうや高島屋の1年前にできた大きな建物があり、歩行者通行量を見ると、それよりも東側の通行量が半分以下になってしまうというのが現状である。できればそのあたりまで広げて考えて頂きたい。
- 現在の柏市のイメージは柏の葉中心になってしまっている。中心市街地が北部地域よりも下方気味にあり、新たなイメージ作りが必要と感じている。

[委員長]

- この委員会を契機に、外に対して強く打ち出せるようなメッセージが必要かと思う。
- 目玉になるようなプロジェクトをぜひ地域をあげて打ち出して頂きたい。

[委員]

- 前回の委員会で前向きな意見が出て、非常に心強く思っている。
- 自前の勉強会では、建て替えに非常に費用がかかることや建て替えた場合の営業補償の問題などを心配する声が多いが、検討をしている間にも老朽化は進んでおり、維持管理費が膨大になってしまっている。
- 今回の委員会で地権者が最も興味があるのは、例示された4つのケーススタディをどう具現化していくかということだと思う。
- これらのケーススタディがどう収斂されていくかということを今後の勉強会で展開するためにも、やはりムード作りは大事であり、今回の委員会を設けて頂いたことは、ムード作りのきっかけとしては最高だと思う。
- 今回の委員会は関係する地権者が全員参加していることが今までにないことであり、絵に描いた餅にならないよう、特に地権者は考えなければならない。そうすることで次の50年も発展するまちになるのではないかと。
- この委員会を地権者勉強会に繋げていきたい。そうすることでムードを作り、具現化していきたい。
- 他の地権者が首を突っ込んでくるぐらいの面白い会議とし、まちづくりを自分たちがやっていくという意識づけに繋げたい。
- 例えば駅前の開発だけでなく、国道16号から車をどう導くか、或いは駅前にどう大規模な駐車場を整備していくか、そういうことも含め、まち全体で取り組んでいかなければ解決していかない。

[委員長]

- この委員会のムードをこの会議の場だけに留めることなく、それぞれの委員の背後にいる地権者の方々にも前のめりになって頂くような雰囲気をつくり出していくためにはどうすべきか、ということも併せて考えていく必要がある。
- 周辺の市街地や商店街の方々も巻き込んでいくように、この会議体が発展していくことが重要である。

[委員]

- 先日、地権者の会合で本委員会の第1回の状況を報告し、意見交換をしてきたが、この委員会に対する地権者の期待は高く、一方で3回が終わったあとの展開についての懸念の声があった。
- 本委員会後の動きについても、何か地権者に伝えることができるものがあると良い。
- 地権者の会合では、建物を継続的に改修して使い続けたらどうなるか、建て替えた場合どうなるかといった比較を始めたばかりであり、今後は是非連携させて頂きながら、より議論が発展する方向に進めていきたい。

[委員長]

- 本委員会は次回の第3回で最終回となる。この委員会が終わった後にどのようにして検討や議論を展開していくのか、次回の委員会で議論して頂きたい。

[委員]

- 50年前、日本の中で先駆け中の先駆けで、この3棟と駅前広場、ダブルデッキが整備されたが、ここを真似して、日本中で様々なまちづくりの整備が進んだものと承知している。
- 柏が全国にモデルを示したわけで、それがその後の柏駅周辺の発展を支えてきたことは事実であるが、50年が経過し、特に再開発ビルの建て替えは権利の整理と合意形成も非常に大変なことであると思う。
- 例えば大手町の連鎖のような手法が、もしここで本当に実現できたとしたら、また日本の新たなモデルになるのではないかと。
- ただ大手町の連鎖は、大企業やURがリーダーシップを発揮し、なおそれでも相当大変であったと聞き及んでおり、今回のように個人の方も含めて地権者が多数おられる状況の中で計画を実現するとなると、やはり柏市に相

当強いリーダーシップを発揮して頂かなければならない。

- 建て替え自体を目的とするのではなく、新しい柏駅東口が、機能を含めてどのようなものを示すことができるのか、そこがこの先50年の一番大事なポイントになってくるのではないかと。
- これからの50年で、この駅前にどういう機能を持ってくればいいのか、単なる機能更新で終わらないような考え方の整理が、やはり非常に大事なのではないかと。
- 柏の葉のように0からまちを作っていこうという「清流」とは違い、柏駅の東西は様々な文化と歴史がある良い意味で「濁流」のようなものだと思う。であるからこそ、様々な人たちが集まってくる。これは、一朝一夕では成し得ないまちの強み、強靱さだと思われる。やはり柏駅のポテンシャルは圧倒的に高い。
- 柏駅の新たな50年に向け、可能な限り協力していきたい。

[委員長]

- 近年のまちづくりのキーワードに「ダイバーシティ」がある。これは難しいことで、様々な主体が関わると、色々な問題が起きる。ただ、この時代の流れの中で、一つのモデルをつくり出していく必要があるが、皆で知恵を出し合う、ということに尽きるかと思う。
- 百貨店が再開発ビルのコンテンツとなるには厳しい時代になってきたが、それに替わるコンテンツとなり得る用途を模索することも必要である。
- 非常に長期にわたることになるが、誰がイニシアチブを取っていくのか、というのも非常に大事なポイントである。想定される主体としては「行政」が考えられるが、それらを含め、市は自身の役割を整理して頂きたい。

[委員]

- 東口全体のまちづくりを連鎖で進めていくことは、仕掛けとしては非常に大変なことだと考えられるが、そのようなことを行政、地権者含め、全員で動かしていくことができるのであれば、駅を中心としたまちづくりに注力している立場として、前向きに協力していきたい。
- 北口の話も出たが、まちづくりが進むのであれば、その辺りの検討も含めて協力できていると考えている。
- 例えば1棟だけが建て替わるのではなく、全体が連鎖しながら動いていく、或いは駅も含めてそういった連鎖的な動きがあるとする、1+1が2ではなくて、本当に3にも10にもなると思う。
- 全国でもこのような動きはあまり無いように思うので、是非そういった形で、連携しながら、1+1が10になるようなことが実現できるのであれば、ソフト面かハード面かはまだ分からないが協力していきたい。
- 歩行者のための機能や交通の処理機能は、やはり一歩引いた目線で、議論をしていく必要がある。恐らく北口改札は、これらの議論に連動することになる。
- 少しずつ色々な議論を進めながら、まさに柏駅周辺のポテンシャルを引き上げていくような取り組みを、全員できると良いと感じた。
- 駅の改札自体は2階レベルにあり、東口にはペDESTリアンデッキがある。2階レベルと1階レベルをどのような形で空間として繋げていくかなど、考えていかなければならない。
- どこか1箇所が変わるのではなく、全員が連動していけば、例えば広場を含めた空間づくりなども、駅周辺全体で取り組んでいけると思う。

[委員長]

- 駅周辺全体のポテンシャルを引き上げていくためには、少し俯瞰して見る必要がある、ということかと思う。
- 特に全体の最適解に向けて、交通広場をどの位置にどうつくっていけばいいのかということは、非常に重要になってくる。
- 平面的な概念だけではなく、やはり立体的に人の動きを捉えていく必要がある。どのようにして最適解のディテールをつくり上げていくのかということ、是非検討の材料として組上に載せて頂きたい。

[委員]

- 現在、東口駅前で賑わい創出事業が実施されているが、子どもや親世代でかなり賑わっており、先ほど市長がお

っしやった「価値ある場所」にはやはり人が集まってくる、ということを実感している。

- 本委員会は建物をどう更新していくかという議論が主になっているが、建て替わった後にどのように賑わいを持続させていくか、といったソフト面にも繋げていけるような議論になれば良い。
- 人の流れの軸を駅を中心にして考えた場合、やはり西口との連携も外せない議論であると思う。東口のために必要というだけではなく、地域全体での最適解というストーリーが確認ができると、多くの方に受け入れて頂けるのではないかな。
- 今回の議論が西口の議論にも広がり、東口の方向性がフックとなりながら、西口も同じような考え、或いは、それを利用しながらまちに人を回遊させる、そういった議論に繋がっていくと良いと思うので、そのあたりを含めた理由付けも考えながら議論が進むと良いものになるのではないかな。

[委員長]

- 今回はハード整備を中心とし、特に東口にフォーカスした議論を展開しているが、全体ストーリーとしては、西口への展開が語れるような、そういう整備のシナリオを描いて頂く必要がある。
- 柏駅の整備が東口だけで終わるわけではなく、周囲の市街地への広がりや波及効果と同時に西口にも広がるストーリーの端緒として、今回の検討成果を位置付けられれば、また次の展開が見えてくるのではないかな。

[委員]

- スペインビルバオのグッゲンハイムの美術館は、フランク・オーウェン・ゲリーという有名建築家が建築したが、いわゆる人を惹きつける建物であり、年間100万、200万という人が訪れるそうである。
- 今回の委員会の中でフィージビリティの話題があり、柏駅周辺の魅力を高める検討をすることになるが、象徴的な建築によって都市文化的なものを醸成し、その魅力で人を惹きつけることが出来れば良いのではないかな。
- 行政としても、都市文化を作る時に、そういった方向性を見いだして頂ければ面白い。

[委員長]

- 連鎖型は同時に調和型でもあるべきで、やはり駅を降りた時に、まち全体として、人を感動させるような空間ができあがっていることは、非常に重要な観点である。

[委員]

- 柏の駅前には圧倒的に人が集まり、皆笑顔でここを訪れていて、人を惹きつける力を持っていると感じている。
- 公の役割について、「できること」、「できないこと」、「皆様をお願いする必要があること」を示すことは大事なことだと思っている。公としての務めをこれまで以上に果たしていかなければならない。
- この委員会は3月で終わり、一度区切ることになる。その後の展開については、具体的なビジネスとしての側面や皆様の思いなどもあるため、今回のようなオープンの方がいいのか、個々の議論が良いのかは、考えていかなければならない。
- 絵に描いた餅にならないために、市ができること、できないことを示しながら、少しでもムードを盛り上げていくことに繋がりたい。引き続き、積極的に議論に参加し、皆様のまちづくりとともに歩んでいきたい。

[委員長]

- 今回のような委員会の場をつくることも行政の役割の一つであると考えられる。
- 市役所の中だけではなく、まちに出て民間の方々と一緒にできることを探し、それをいち早くアクションにつなげて頂くことも必要である。

[事務局]

- 本日は三輪委員が所用で欠席されているが、事前に意見をお聞きしてきたので、事務局から紹介させて頂く。
- 1点目として、今回の資料を確認し、まちづくりの全体像は理解したが、せっかく子どもに焦点を当てているのに、子どもの主体性が見えないのが少し残念である。「子どもをまちで育てるということはまちも育つ」という

意識のもと、今回のまちづくりの方向性の全体像を引き継ぎながら、誰がマネジメントしていくのかということについても、現段階から考えていって欲しい。

- 2点目として、「子育てしやすいまち〇〇市」といった市町村が多い一方で、「子どもが育つまち、子どもと育つまち〇〇市」のような表現はあまりないので、子どもの育ちが主になる「子育て」というイメージを前面に出すことも、特徴的でインパクトがあるのではないかと。
- 3点目として、「子育て」上、また、子どもを育てる上で、高層マンションについては課題がある。生まれたばかりの子には高さの認識が無く、エレベーターのみで行き来してしまうと、接地の認識が養われにくく、危険だといった調査結果もある。また囲われた空間で育つ形になるので、それをフォローするような設えも大切である。さらに駅前にマンションが集中しすぎると、世代のバランスも壊れてしまう危惧がある。

[委員長]

- 柏市ならではの新しい言葉を打ち出すと良いのではないかと、「子育て」の観点からも駅の機能の在り方を考えて頂きたい、というメッセージかと思う。
- これらは再々開発後の機能の在り方にも大きく関連してくることから、すぐに答えが出るわけではないと思うが、重点研究テーマとして取り上げて頂きたい。

[副委員長]

- 今の柏駅周辺はかつてに比べると賑わいが少なく、衰退しているということを危惧している意見を聞き、逆に柏の駅前には確実に進化していると感じた。
- 柏駅周辺というのは、先駆けた再開発によって非常に商業的な強い成功体験を持っているが、一つの成功体験が次に転化するためには、一旦腐る必要があるのではないかと考えている。
- 関係者が強い危機感を共有したということ自体が、柏駅前の再生への第一歩だと思う。
- 柏セントラルグランドデザインでは商業都市から融合都市へ、という提案をしている。
- 駅を降りてすぐのビルが廃墟であり続けたら、これは大きな問題であり、真剣に考えなければならない。
- 地域で協調しながらまとまった敷地を確保し、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という発想は、単独での建て替えが困難な中、これをやらなければ先に進まないのではないかとと思う。
- ただ、全体最適を図ることで全員が納得できるまちづくりができるかどうかはまだ分からないが、柏のまちの再生としては、必要条件であると考えている。
- 地元の地権者は自ら主体的に団結し、行政だけに頼ったり、補助金だけに頼るのではなく、行政の意図を汲み、真剣に受けとめて考えなければならない。
- 強い成功体験を持つと過去と比較をしてしまうが、我々が考えるべきは過去ではなく未来である。

[委員長]

- 本日の議論を踏まえ、現在、大きな転換点にあるという意識を共有して頂いたと思う。
- その転換点の意味は3点あり、①「商業都市」から「融合都市」への転換、②「単独」から「連鎖」への転換、③「子育て」から「子育て」への転換、といったところかと思う。
- この検討会の議論の内容とともに熱気をこの場におられない地権者の方々にも広めていけたら良い。
- 過去との比較ではなく、未来の様々な代替案と比較してベストの選択をしていく、それができるムードづくりも重要なポイントである。是非そうした建設的な議論に意識が向くようなまとめ方をお願いしたい。
- 次回の資料のポイントは以下のようなことかと思う。
 - ① 資料の12ページは非常に大胆な仮説を評価しているが、これを大胆という言葉で捉えて終わってしまうことがないように、将来に対する議論のレベルと期待値を高めていくための資料にしていくこと。例として評価項目を整理して頂くことが挙げられているが、例えば、周辺市街地への広がりや波及効果も評価項目の中に入れて頂きたい。特に東側の周辺市街地、或いは西側エリアへの波及効果などは重要な評価ポイントである。
 - ② 駅から数百メートル程度の範囲の議論だけではなく、周辺に広がる視野を持った議論もできるような資料を

作成して頂きたい。

- ③ それぞれの案で建て替えを進めた場合の営業補償なども含めたコストを比較できるようにして頂きたい。そうした客観的な情報を加えることで単独建て替えと連鎖建て替えの客観的な比較ができることが検討を深める上で重要になる。加えて、現在の施設の維持管理費もコスト比較には必要な情報であるので、そのような点も含めた幅広い意味でのコスト比較を、この評価項目・観点の中に入れ込んで頂きたい。
- ④ 行政の役割、地権者の役割を具現化させるような、議論のたたき台となるような資料を作成して頂きたい。特に連鎖型の場合、全体の一連の事業が長期に渡ることになるため、そのイニシアチブをとっていくため、柏市の役割や体制づくりにも言及して頂く必要があると思うので、その点も念頭に置いた検討を深めて頂きたい。
- ⑤ 地権者の役割と同時に、周辺市街地の方々をどのように巻き込んでいくのか、プレイヤーの広がりも意識して頂き、地権者の役割を幅広く捉え、言及するような資料を作成して頂きたい。
- ⑥ 短期集中型の作業になるが、本検討会の最終的なアウトプットについて議論できるような資料にもとづきながら、今後の具体化に繋がる議論が第3回目でできれば良いと思う。

第2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	
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	
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	