

つづくも
つなぐ。

柏駅東口未来ビジョン

～ Future Vision of Kashiwa-Sta. East Side ～

令和5年5月

柏市

「柏駅東口未来ビジョン」とは・・・

「柏駅東口未来ビジョン」は、柏市の玄関口として多くの来街者で賑わう柏駅東口駅前の、これからの50年に向けた「未来のすがた」と「未来への取り組み」を示したものです。

柏駅東口は、昭和30年代の駅前通りの整備、そして、昭和48年に全国に先駆けて行われた市街地再開発事業により、現在の街並みがつくられました。これら半世紀前の大規模なまちの更新や、東口・西口への百貨店の進出などにより、柏駅周辺は千葉県北西部における広域的な商業拠点となりました。平成28年のそごう柏店閉店の影響を受けながらも、今なお多くの来街者で賑わっています。



約50年前の柏駅東口



現在の柏駅東口

この柏駅周辺の高い求心力を維持し、さらに次の時代に向けて発展させていくためには、商業機能の強化とともに、子育て世代を含む多世代のニーズを満たす機能の充実や駅前空間の整備、駅を起点に人の流れがまちへと波及するネットワークの構築など、世代を問わず楽しめる価値あるまちへと進化していく必要があります。



駅からまちへ流れる人々



まちなかでのくつろぎ



遊びのスポットで楽しむ子どもたち



課題の多い駅前交通広場

これらを背景に、柏市では柏駅東口駅前の地権者を主体に商店会・鉄道事業者等が一堂に会する「**柏駅東口未来検討委員会※**」を立ち上げ、まちの未来のあり方について議論しました。

本ビジョンで示す「**未来のすがた**」は、この委員会で検討・共有された「**人を惹きつける魅力**」、「**広がりある高い回遊性**」、「**みどり豊かなゆとりある空間**」といった今後のまちづくりに必要な3つの要素をふまえ、目指すべき未来のひとつとして柏市がとりまとめたものです。

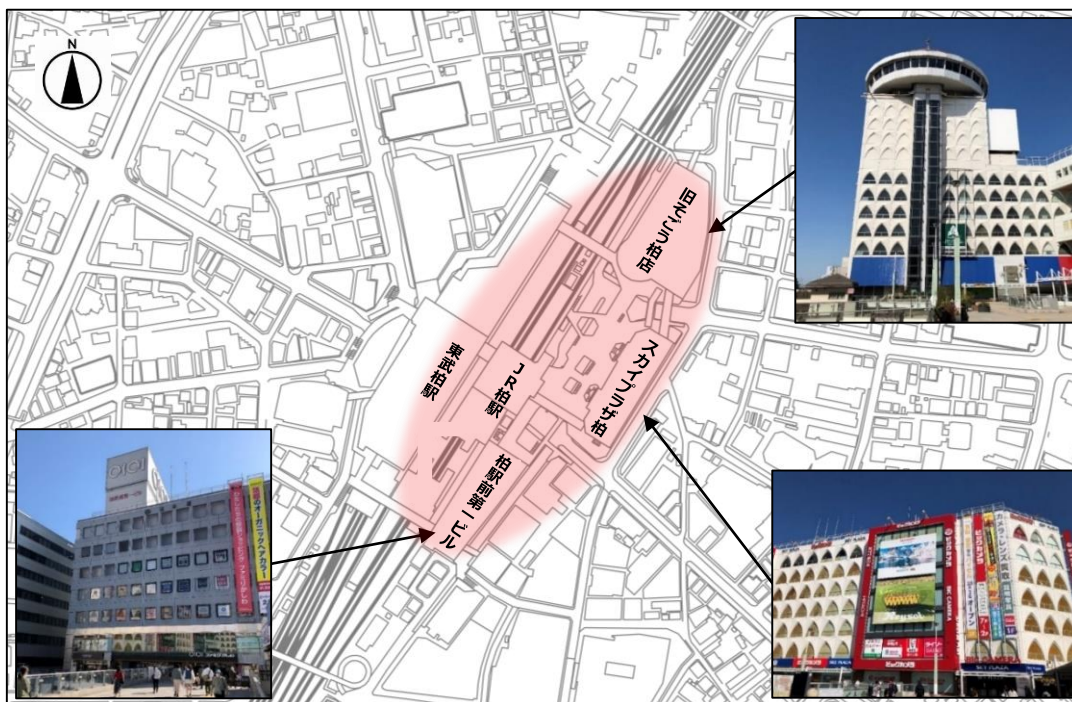
この**柏駅東口未来ビジョン**が、現在・未来のまちづくりの担い手で共有され、実現されていくことを目指します。

※柏駅東口未来検討委員会とは・・・

目的

駅東口駅前の未来のあり方や目指すべき目標について、地権者や関係者間で議論・共有するとともに、今後のまちづくりの方向性を検討することを目的として設置した会議体です。

検討範囲



議論されたこと

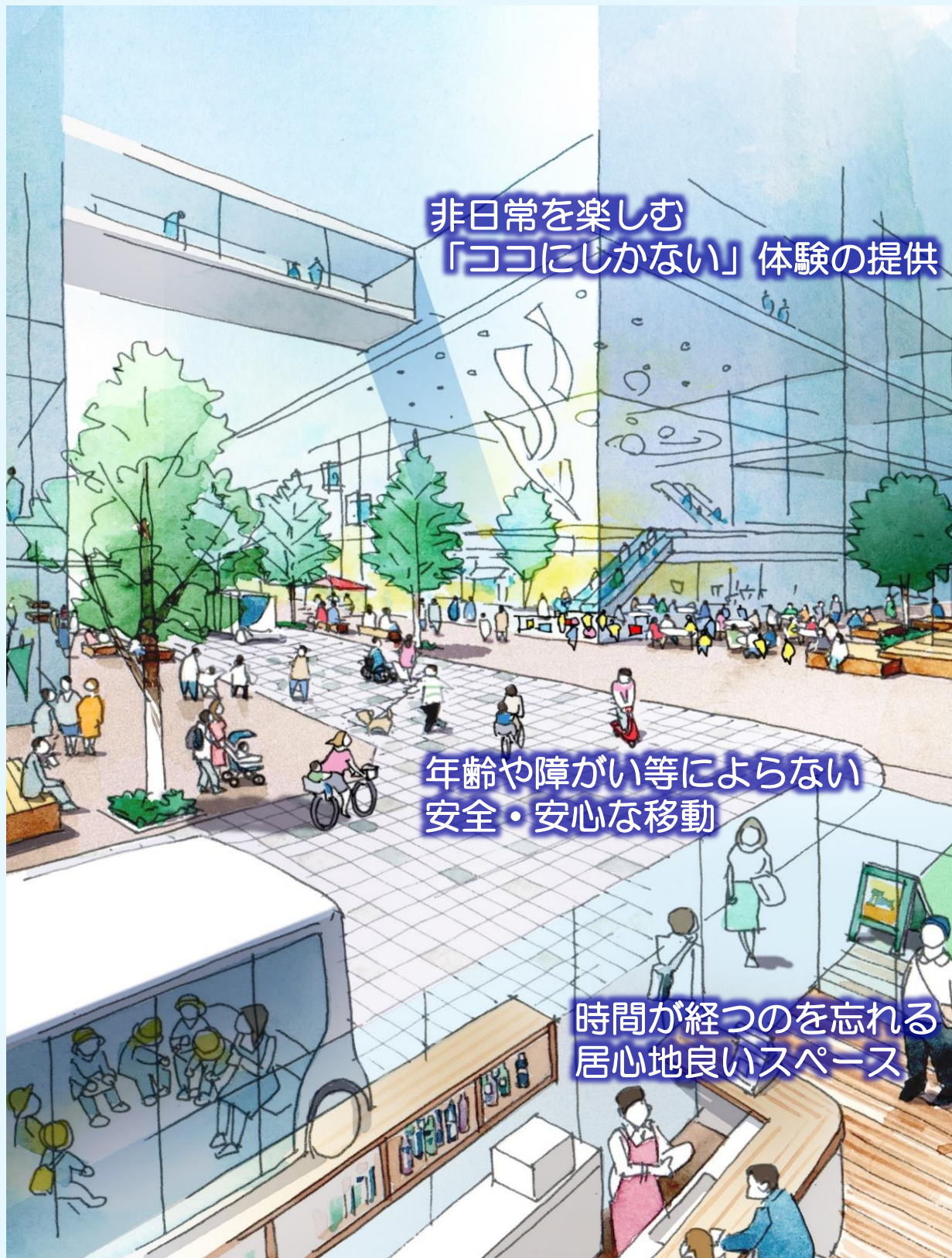
【第1回】柏駅東口の歴史や現状、課題などを整理したうえで、現在の柏駅前に抱えている危機感や将来に向けた期待、決意など、様々な視点での意見交換がなされました。まちの未来のあり方としてハード整備は欠かせないものの、全ての建物が老朽化し、建て詰まっており、各建物を単独で建て替えることには課題や限界があるといった意見が多く、単独ではなく「互いに協調・連携し、連鎖型のような整備を展開していくことも有効」といったひとつの方向性が見出されました。

【第2回】連鎖型のような整備といったひとつの方向性を踏まえ、仮説的に想定されるいくつかの整備案とともに、地権者が連携して連鎖型の整備を進めていくにあたっての地権者と行政の役割などについて議論しました。関係者が一致団結・連携して主体的に取り組んでいくという姿勢や、行政のリーダーシップに対する強い期待とそれに応える行政の覚悟など、未来に向けての大きな方向性について共通の認識を得ました。

【第3回】第1回・第2回の議論をふまえ、「人を惹きつける魅力」、「広がりある高い回遊性」、「みどり豊かなゆとりある空間」といったまちづくりに必要な要素を「地域の協調による全体最適」によって実現していくことや、それらを具体的にイメージしたパース、さらには各主体の役割や具体的な取り組みなどについて議論し、「まちづくりの方向性」としてとりまとめられました。

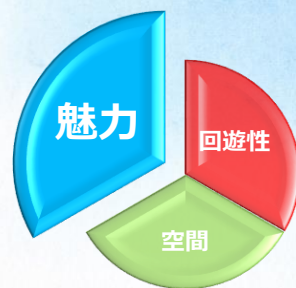
未来のピース：人を惹きつける魅力

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^{*}」の場ともなる、人を惹きつける魅力のある駅前を創造し、



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、白駅にしかない価値の提供を目指します。

※子育てとは・・・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



出会いやワクワクを
生み出すエントランス

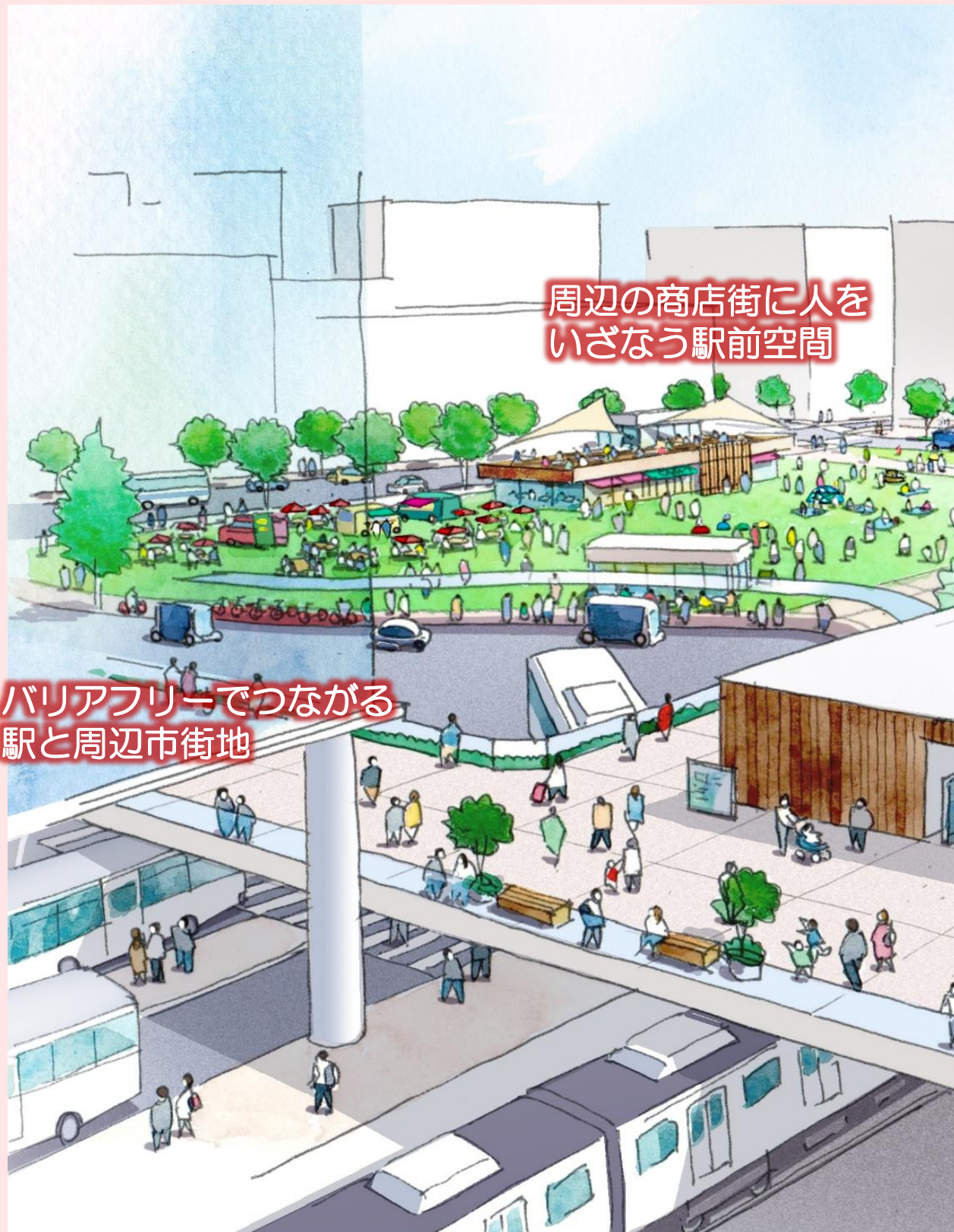
子どもの主体性を
育むイベントスペース

様々な世代や地域の人
が交流する空間

※本イメージはまさ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

未来のピース：広がりある高い回遊性

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
高い回遊性を有する駅前を目指します。



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



未来のピース：みどり豊かなゆとりある空間

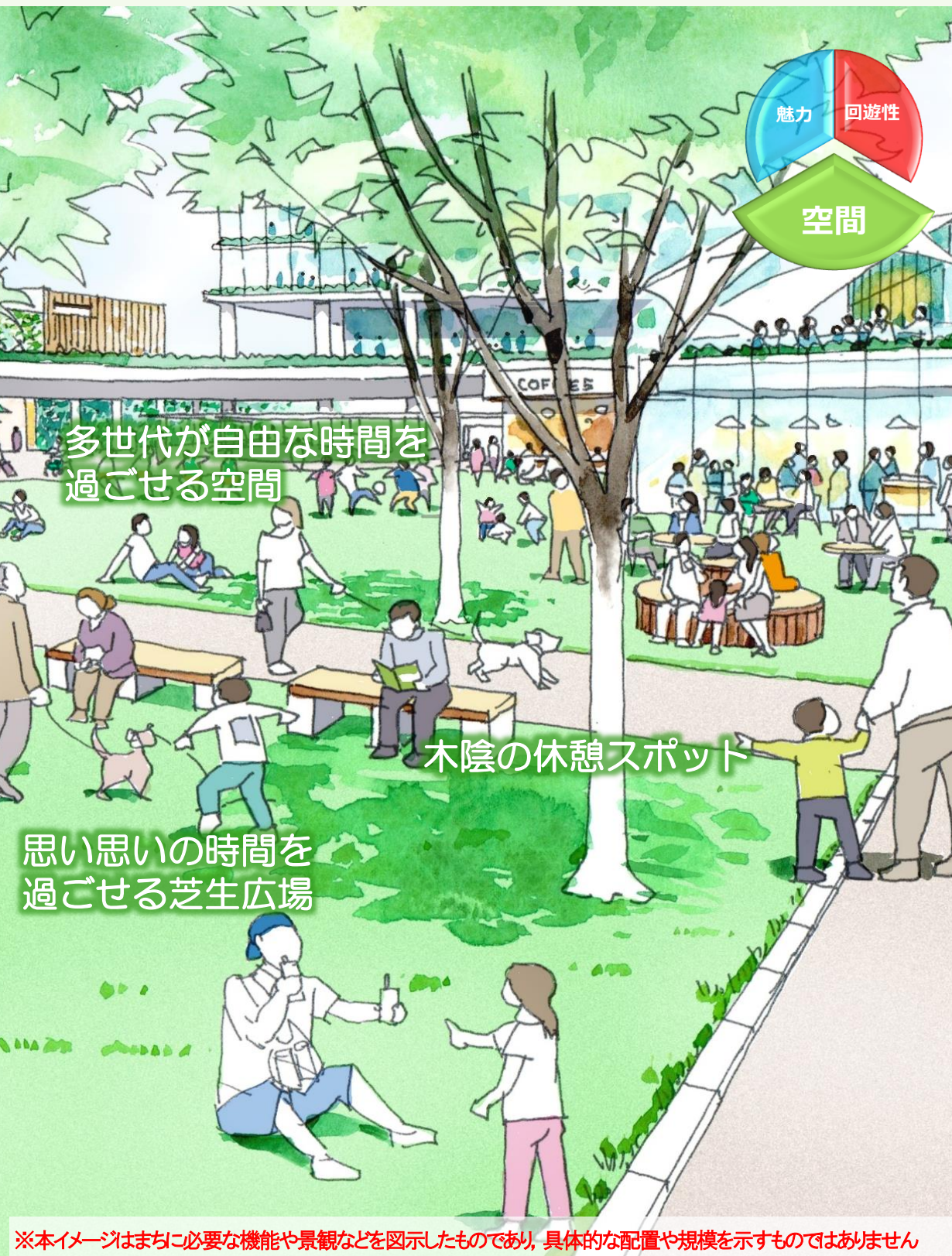
子どもたちや家族の楽しそうな声が聞こえ、豊かなみどりの中で多くの人
快適な交通空間など、ゆとりある空間を備えた駅前を目指します。



子どもの楽しそうな声が
聞こえる空間

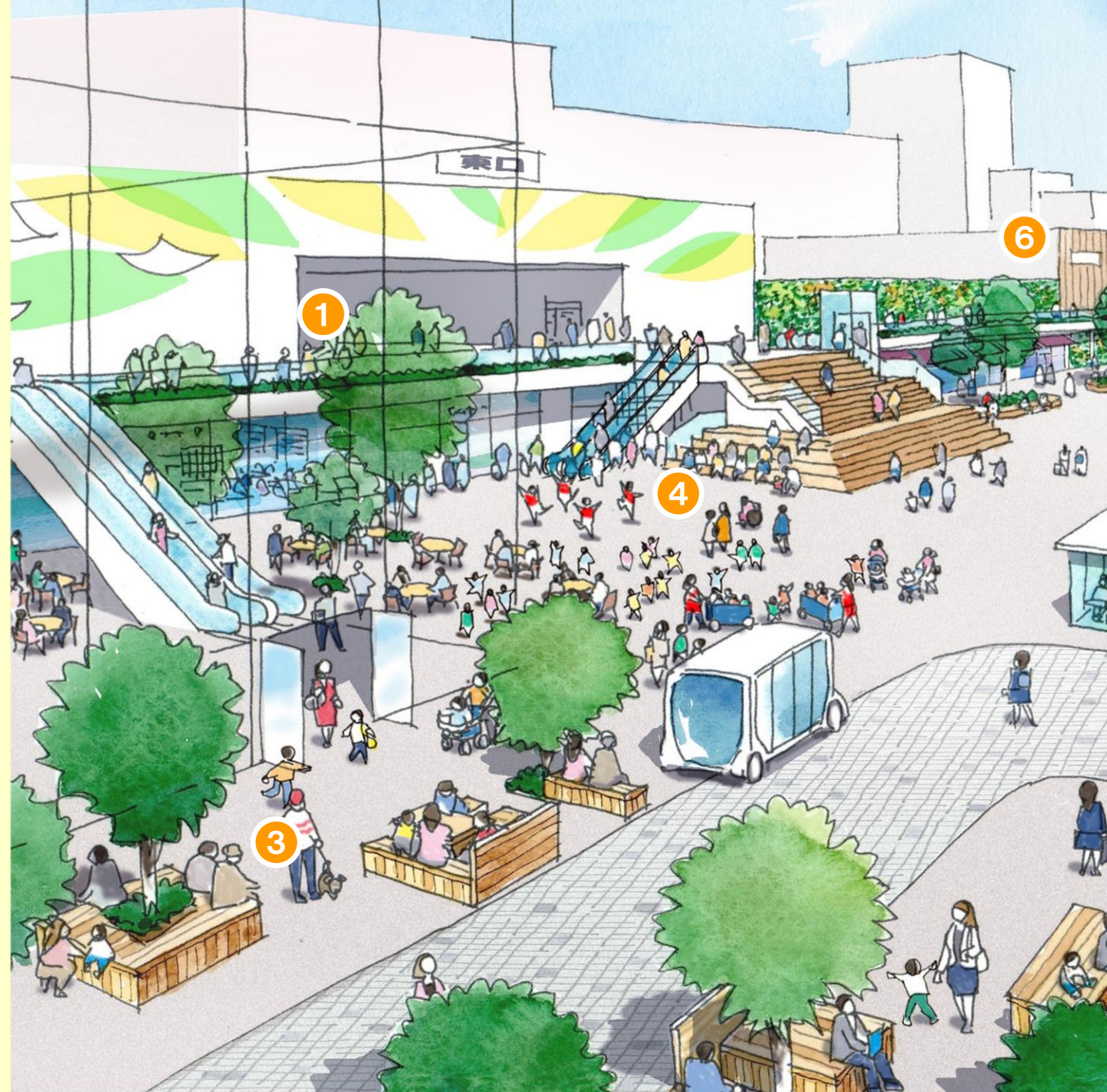
憩いや語らいのため
随所に配置されたベンチ

人々が交流する賑わいある広場空間や、安全・安心・便利で使いやすく



柏駅東口の「未来のすがた」

未来のピースをつなぎ合わせ、ひとつの「未来のすがた」を描きました。



① 何かワクワクする駅前になったね！

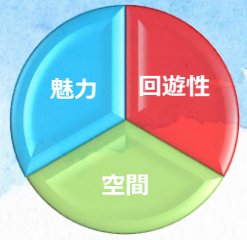
② パパ、ママ、一緒にあそぼう～

③ ベンチでひと休みしようか。

④ 私たちのダンスを見て～

⑤ 駅に来るのが楽になったわ♪

⑥ 駅を利用しやすくなったな！

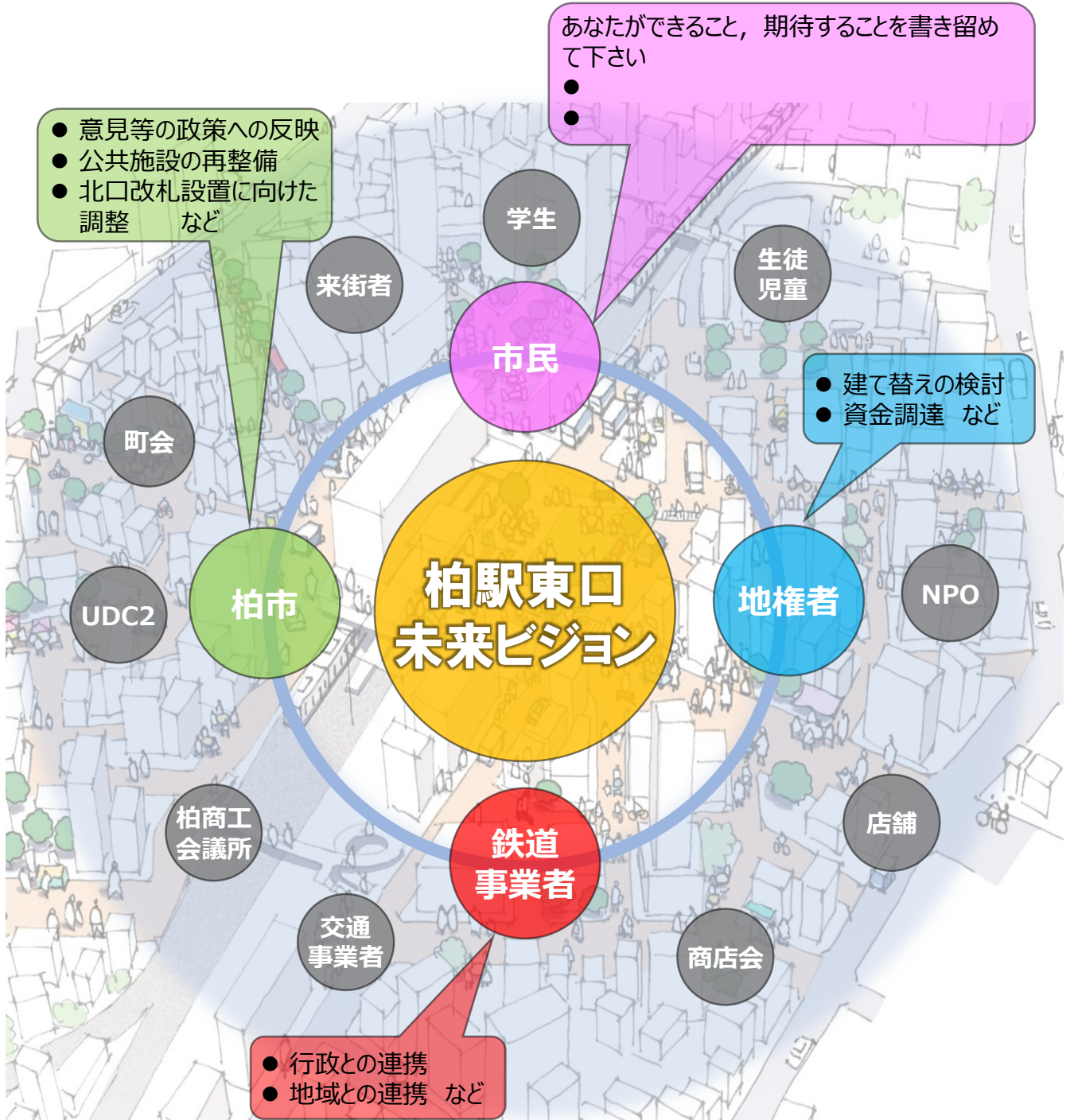


※本イメージはまちに必要な機能や景観などを図示したものであり、具体的な配置や規模を示すものではありません

「だれと」「どこで」「どんな」過ごし方をしたいですか？

実現に向けた「未来への取り組み」

- 「未来のすがた」は、柏市だけ、あるいは各建物の地権者・鉄道事業者だけで実現できるものではありません。市民・来街者を含め、柏駅東口駅前にかかわる多くの関係者が主体的に協調して、実現に向けた「未来への取り組み」を進める必要があります。
- 「未来のすがた」の実現に向け、時間軸を意識しながら、スピード感を持って「未来への取り組み」を推進することができるように努めていきます。
- 実現に向けては、公共施設の暫定的な整備など、様々な展開について検討していきます。



出典：柏市教育委員会



昭和30年(1955年)「柏の大火」
出典：柏市教育委員会



昭和31年(1956年)「防火建築帯」
出典：柏市教育委員会



昭和46年(1971年) 再開発前の駅周辺

昭和30年
昭和31年

昭和46年
昭和47年
昭和48年

平成 4年
平成11年
平成24年
平成28年

柏の大火
柏駅東口駅前通り防火建築帯竣工
柏駅西口開設
常磐線複々線化事業完了
常磐線快速電車柏駅停車
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
東武柏駅南口開設
J R 柏駅南口開設
ダブルデッキ改良工事完了
そごう柏店閉店

出典：柏市教育委員会



昭和48年(1973年) 再開発事業完成

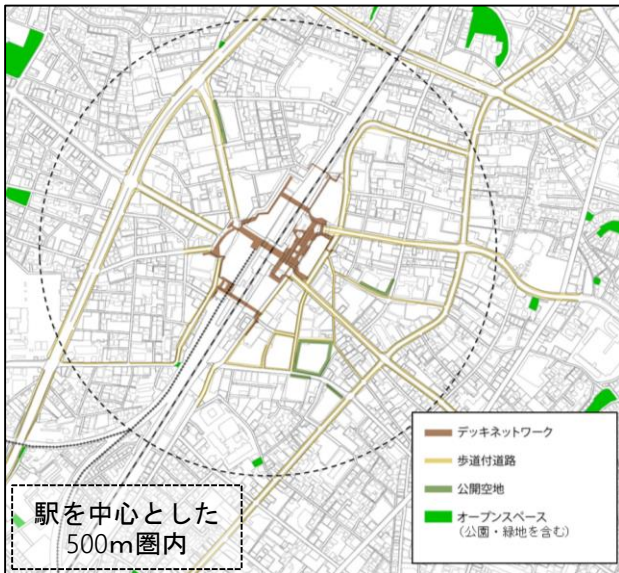


平成28年(2016年)そごう柏店閉店

公共施設等の現状

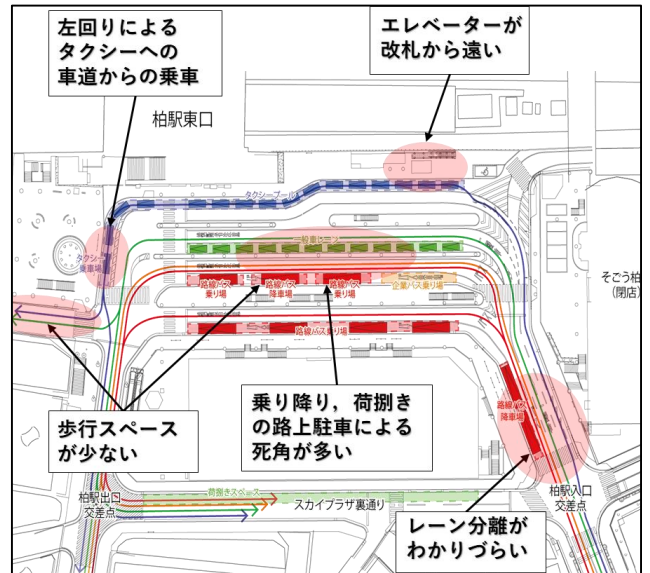
公共施設等の状況：オープンスペースが著しく欠如し、駅前広場も老朽化して使いづらい

駅を中心とした半径500m圏内に公園や緑地などのオープンスペースが少ない



柏駅周辺のパブリックスペースおよび緑の現況図
[出典：柏セントラルランドデザイン資料編(平成30年7月)]

東口駅前広場（ダブルデッキ）の老朽化と使いづらさが課題



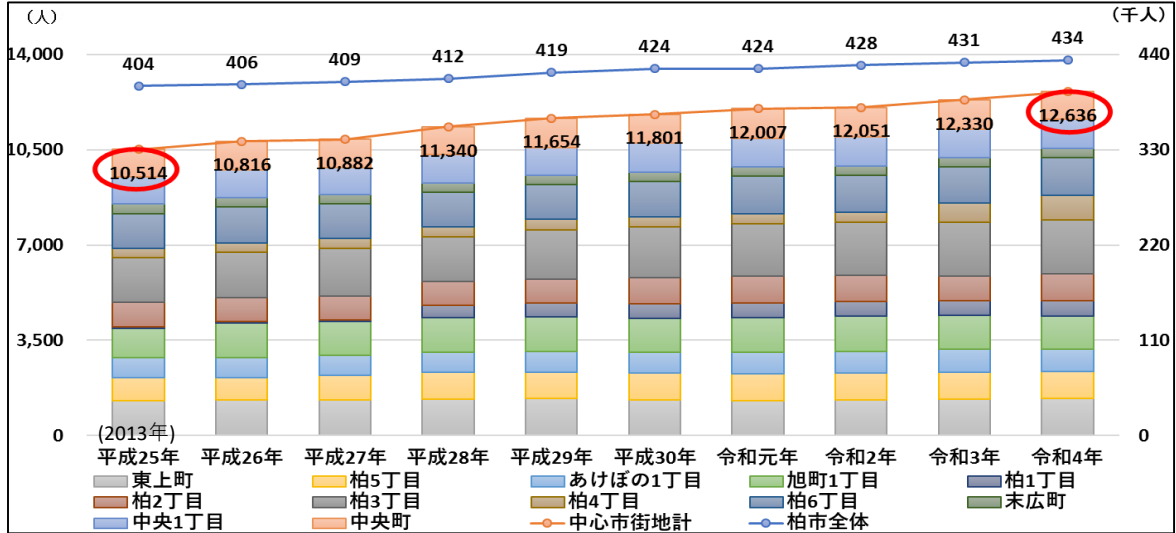
柏駅前交通広場等(東口)の課題
[出典：柏駅前交通広場等基本構想(令和元年12月)]

人口の推移：人口集積が進んでおり、若い世代が多いエリア

中心市街地の人口⇒10年間で1.2倍に増加

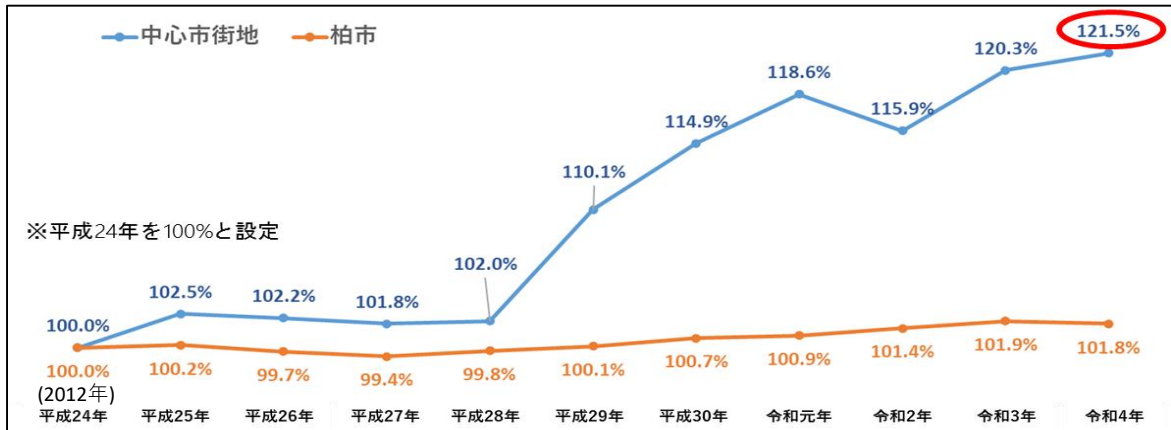
中心市街地の15歳未満の人口⇒10年間で1.2倍に増加

柏駅周辺歩行者通行量⇒休日の歩行者数は約9.8万人



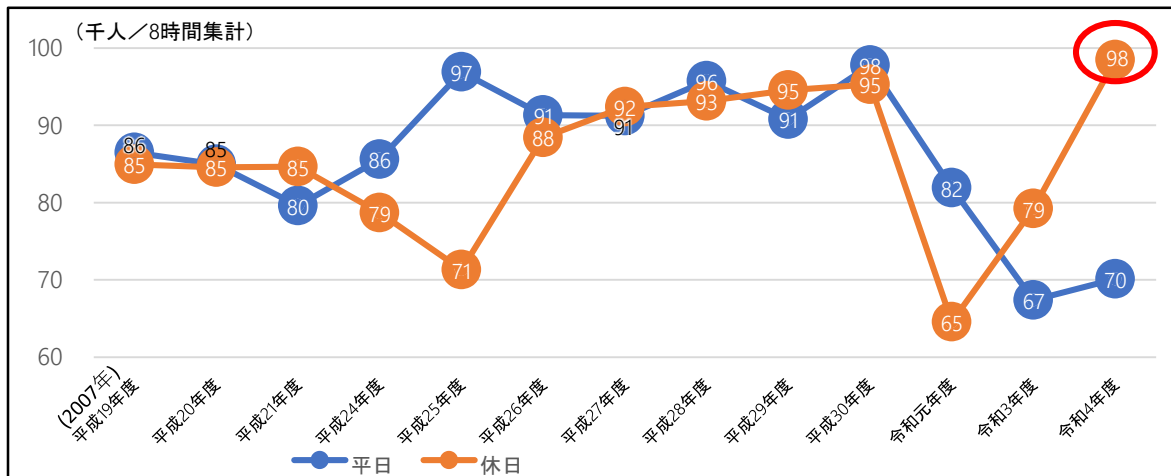
市全域と中心市街地の人口推移

[出典：柏市住民基本台帳(各年度10月時点)]



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]



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]

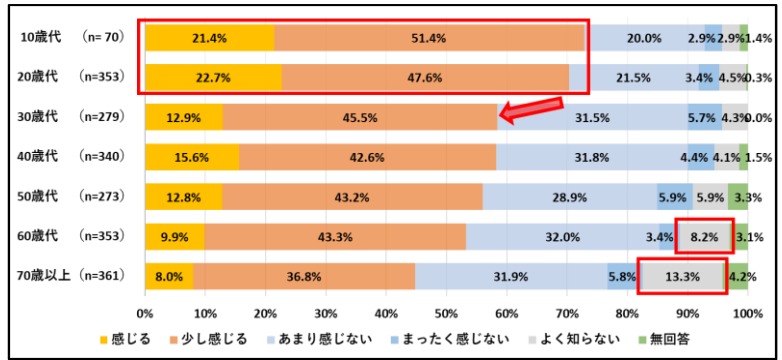
市民の意識：若者の需要は取り込めているが、子育て世代以降のニーズには応えられていない

若年層の意識

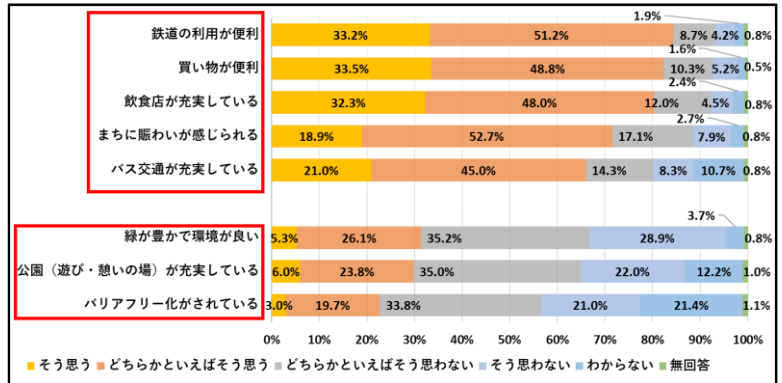
⇒ 7割強が好印象

子育て世代（30代以降）の意識

⇒ 評価が低下



柏駅周辺に魅力を感じる市民の割合（年代別）



柏駅周辺の環境に対する市民の印象

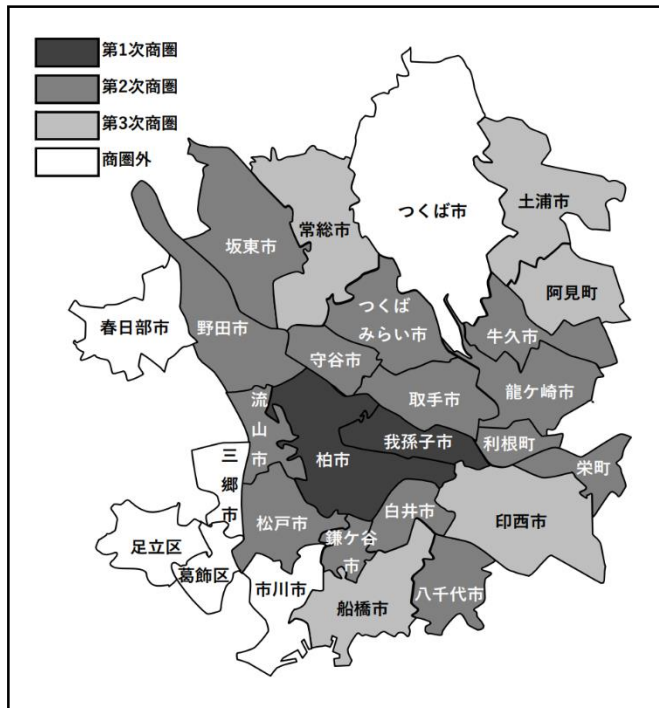
[出典：令和2年度柏市まちづくり推進のための調査]

商業活動の現状

商業活動の現状：新型コロナウイルスの影響はあるが、集客力は引き続き堅調

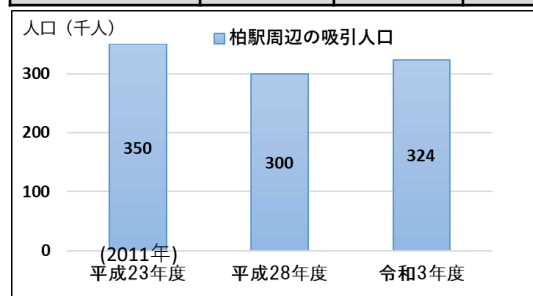
柏市の商圏人口⇒約327万人

柏駅周辺の吸引人口⇒約32万人



柏市の商圏人口	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



柏市の商圏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)]

【参考】柏駅東口未来検討委員会

【委員（順不同）】

職	氏名	所属・役職等
委員長	出口 敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科 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	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 (旧そごう柏店本館地権者)
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	柏駅前第一商業協同組合 代表理事 (柏駅前第一ビル地権者)
委員	西村 賢洋	大成建設株式会社 都市開発本部 開発事業部長 (スカイプラザ柏地権者)
委員	風澤 俊一	柏駅前通り商店街振興組合 理事長
委員	三輪 律江	横浜市立大学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
委員	奥田 舘夫	柏市 副市長

【開催日】

第1回	令和4年12月27日（火）
第2回	令和5年2月16日（木）
第3回	令和5年3月27日（月）

【議論の様子】



発行：柏市

編集：都市部中心市街地整備課