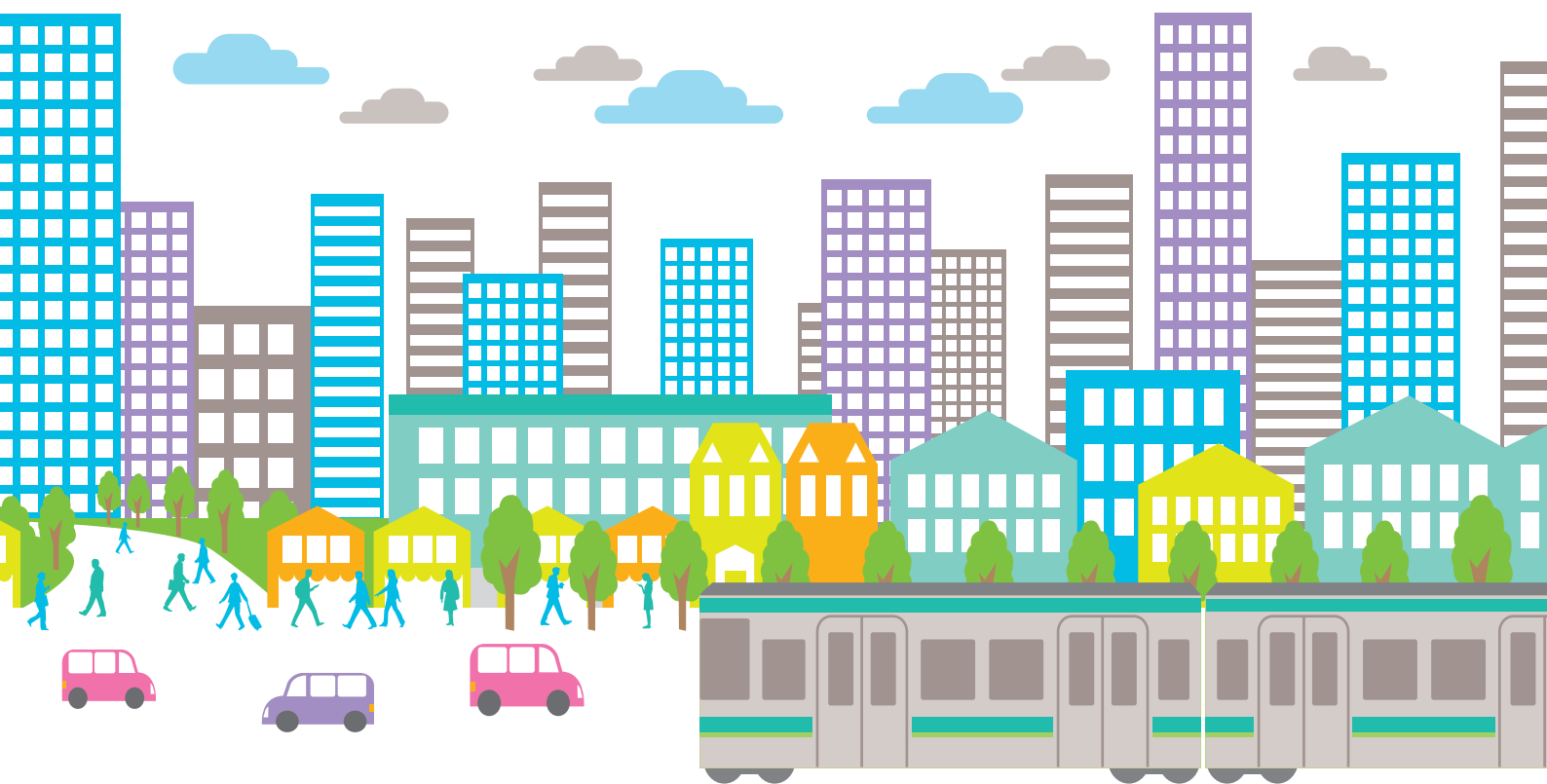


KASHIWA
CENTRAL
EKI-MACHI
VISION

柏セントラル 駅まちビジョン



2021年9月

2018年7月に策定した「柏セントラルグランドデザインー柏駅周辺基本構想ー」(以降、「GD」と表記します)では、20年後の将来像として商業都市から融合都市への転換を謳い、柏セントラル※1における空間や機能の数値目標を示しました。1973年の市街地再開発事業以降、商業都市として発展してきた柏セントラルにおいて、従来の交流人口対策だけでなくまちづくりと、多様な要素が共存する未来を目指すことを掲げることは大きな意味があることでした。

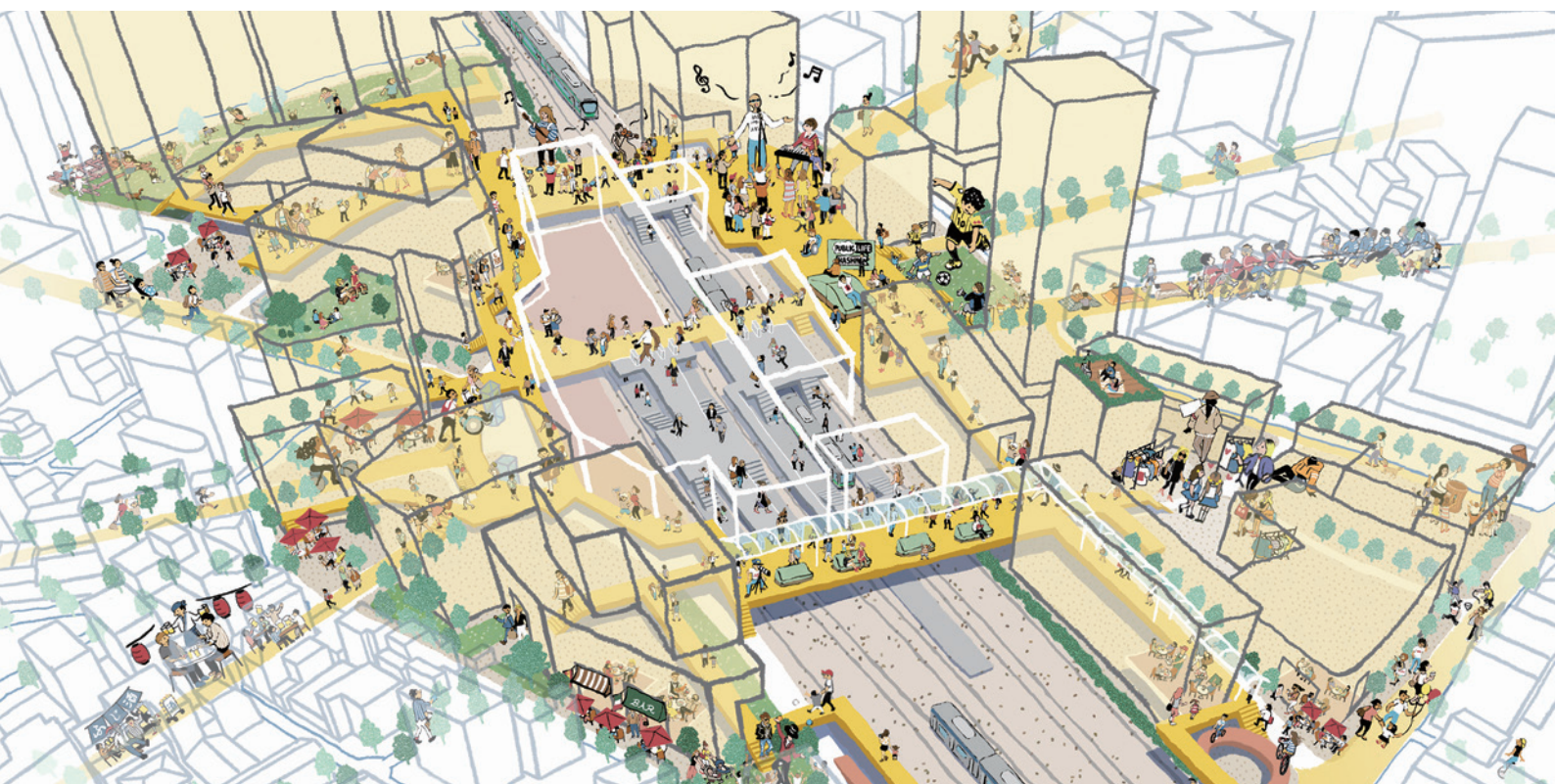
さて、今回の「柏セントラル駅まちビジョン」はGD4章(まちづくりの方針)において「駅前拠点ゾーン」として定めているゾーンに焦点を当て、理想的なハード整備の絵姿と、それに伴う床面積や建物用途を試算したものです※2。本試算にあたり、①面的まちづくりの推進、②駅とまちをつなぐネットワークの構築、③まちの共用部の創出 といった3つの重要なテーマについて検討を行いました(詳細は6頁以降を参照)。

将来、柏セントラルの地権者などステークホルダーの方が建物の建替えや新築に際して、今回の駅まちビジョンを契機として隣接地権者との共同建替えの可能性を選択肢に加え、その検討の素材として活用していただき、GDの実現に近づくことを期待します。

今後、UDC2としては、GDや駅まちビジョンに基づく柏セントラルにおけるハード整備の実現手法等について検討や調整を行い、地権者を含むステークホルダーの皆様には有益な情報をフィードバックすると共に、特に駅まちエリアにおける有機的な連携をはたらきかけることなどを通じて、その役割を果たしたいと思います。コロナ禍において、GDの推進が減速するなどまちづくりにも様々な影響が生じるなか、GDが実現するか否か、とりわけ駅まちエリアの約20年後の未来に向けた趨勢が、柏セントラルの浮沈に大きく影響するという危機意識を改めて共有し、われわれのまちが選ばれるまちであり続けるよう一歩ずつ着実に進んで参ります。

※1：「柏セントラル」はUDC2がGDの策定時に定義したもので、駅から概ね500m圏(抵抗なく歩ける範囲)を言います。

※2：柏駅西口北地区および柏一丁目地区については、地元主体で既に検討が進んでいるため、検討されている内容を掲載しています。





柏セントラル 駅まちビジョン

CONTENTS 目次

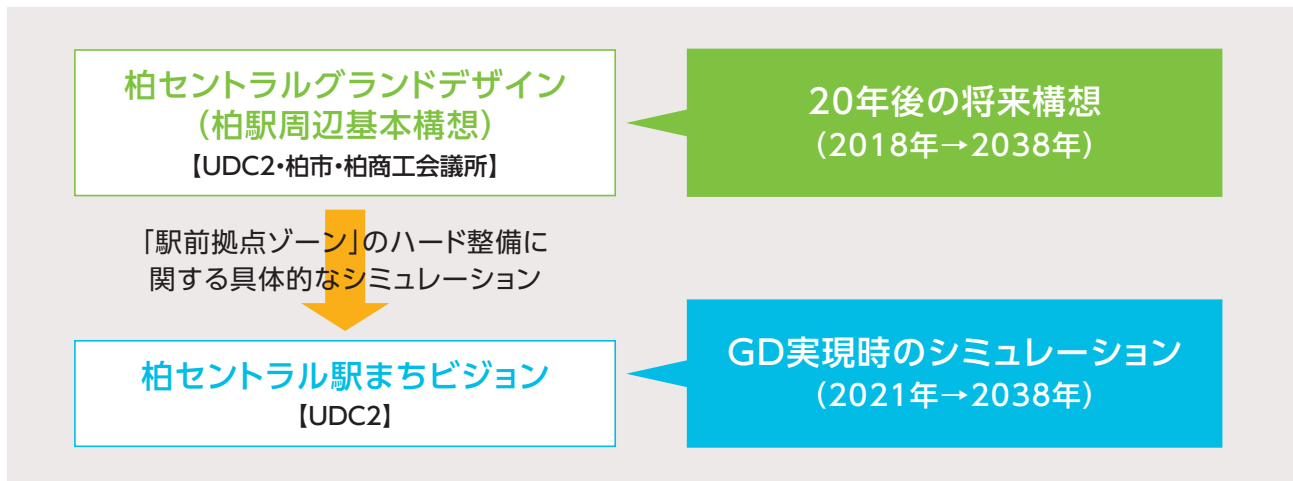
1. 駅まちビジョンとは	3
2. 柏駅前の課題	4
3. 目的と役割	5
4. 3つのポイントと期待できるメリット	6
5. 「駅～まちネットワーク」の構築	8
6. 「まちの共用部」の創出	9
7. 配置のシミュレーション	10
8. エリアごとのシミュレーション	12
・ 北エリア	12
・ 中央エリア	14
・ 南エリア	16
9. 駅まちエリアの用途	18
10. 駅まちエリアの空間デザインイメージ	20





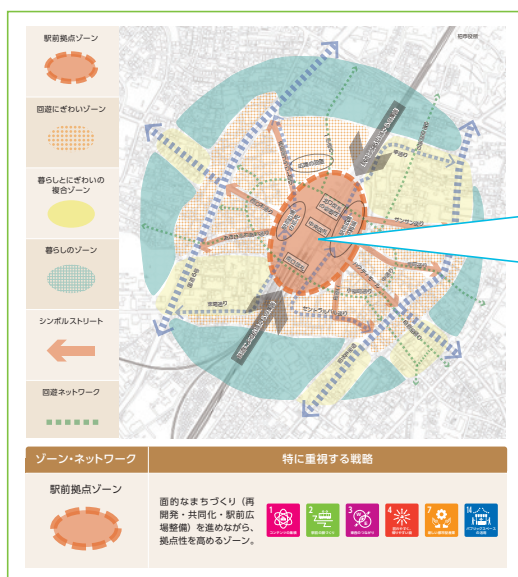
位置づけ

駅まちビジョンは、GDにおける「駅前拠点ゾーン」に焦点を当てて行った、20年後の理想のハード整備に関するシミュレーションです。



対象エリアと目標年次

駅まちビジョンでは、GDの「駅前拠点ゾーン」(柏駅にペDESTロリアンデッキ等で直結し得る駅前街区)を中心に検討対象エリアを設定し、GDの目標年次である**2038年**時点においてGDに沿ったハード整備が実現した場合のシミュレーションを行います。



GD4章まちづくりの方針図より



対象区域『駅まちエリア』

駅前には緑も無いし、座る場所も無い。私たちの居場所が無いな。

駅前には怖い場所も多いし、子どもだけで歩かせたくないんだよね。

駅の中で買い物ができるから、まちに降りる必要は無いですよ。

柏駅前は段差が多くて、ベビーカーで歩きのくい！不便だから他のまちに行くよ！

雨も多いし、建物の中を歩いて行けると便利なんだけどねえ。

建物は新しくなったけど、まち並みもコンセプトもバラバラで勿体ないな。

何もしないと

“今”の課題 → “未来”で起こりそうな課題

建替えしたいけど、自分のビルだけ建替えするのは不安だな…。周りのビルオーナーさん達は、今後どうするんだろう？

音楽の演奏とか、ダンスパフォーマンスとか、表現ができる場所が欲しいなあ。

昔は柏駅前はにぎわっていたのに、マンションばかりでさびしくなったなあ。

駅前はまちの顔だから、格好よくって欲しいな。

高齢者にとって遠くまで歩くのは辛いので、駅前に公的な施設が来てほしいなあ。

東口と西口は横断しないよ。このまちは歩きのくいもの。

目的

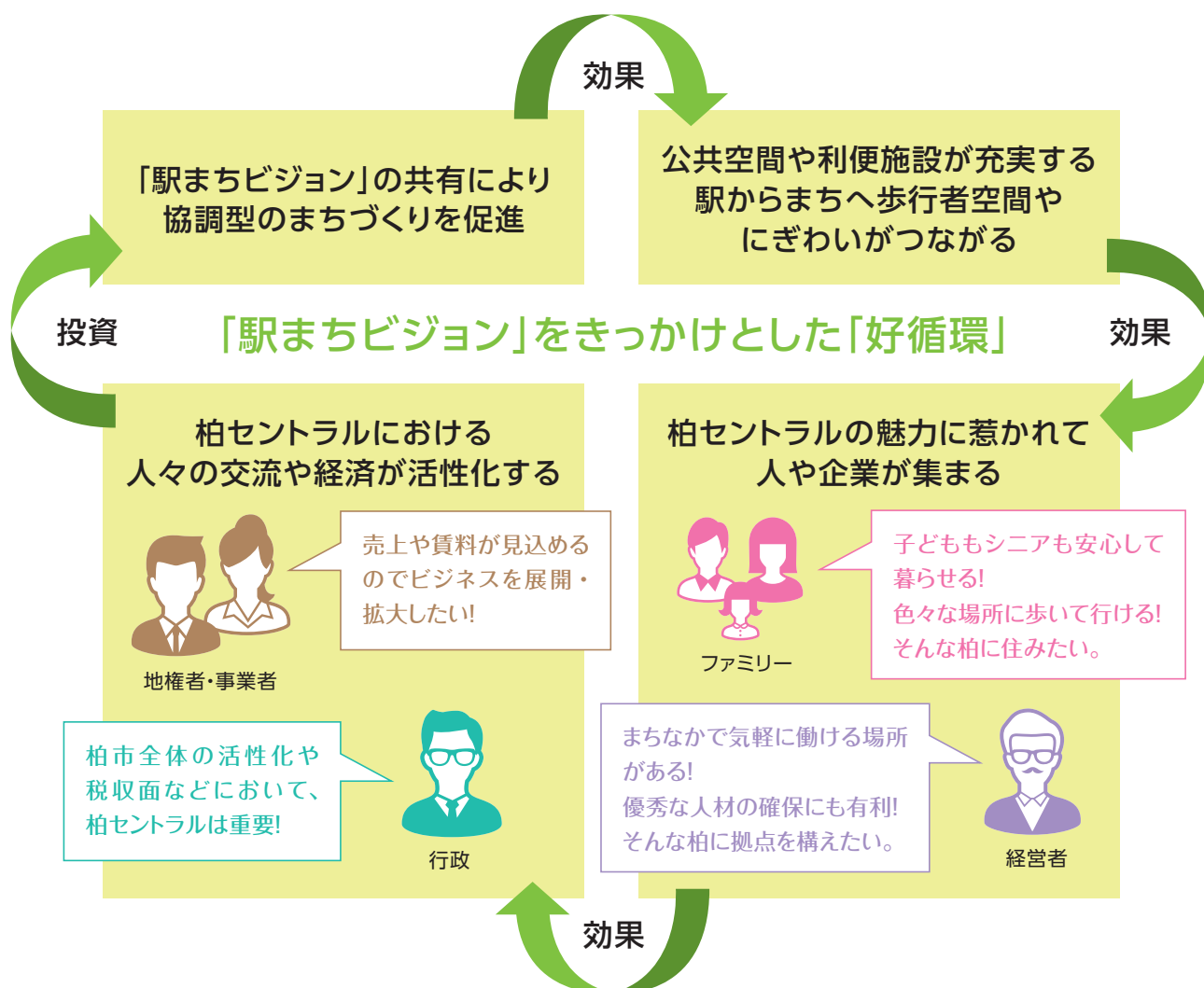
「駅」と「まち」をつなぐビジョンの共有

駅まちビジョンでは、柏セントラルの中心となる「駅」と、その周辺の「まち」とのつながりに焦点をあて、駅からまち、まちから駅へ流れる人々がまちなかを回遊し、にぎわいや交流を駅からまち全体へとひろげていくビジョンをまちづくりの担い手と共有していくことを目的とします。

役割

エリア最適を目指した協調型まちづくりの促進

柏セントラルのまちづくりを担う様々な主体が、「駅とまちをつなぐ」ことや「公共空間をつくり・つかう」ことの意識を共有し、単独建て替えなどの個別最適によるまちづくりだけでなく、複数の敷地や主体が連携しながら、エリア最適のまちづくりを目指すことを促します。



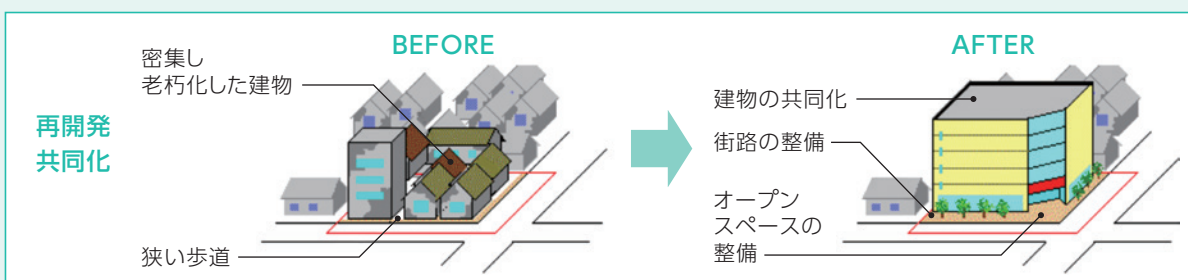
駅まちエリアにおいては、以下の3つのポイントを重視したまちづくりを推進します。

これらを実現することにより、まちのステークホルダーやユーザーにとって7ページのようなメリットが期待できます。

POINT 1

「面的まちづくり」の推進

建物の機能更新や公共空間の拡充のために、再開発や共同化を推進します。



POINT 2

「駅～まちのネットワーク」の構築【P8を参照】

にぎわいを広げていくために、駅とまちを安全で快適な歩行者空間でつないでいきます。



POINT 3

「まちの共用部」の創出【P9を参照】

人々の活動や交流を活性化するために、パブリックスペースを充実させていきます。



▶▶▶ 期待できるメリット ◀◀◀

総合設計制度や高度利用地区等の活用により、**規制緩和**（道路斜線制限の緩和・容積率の緩和等）を受けて、**様々なテナントニーズに対応可能な大規模な床を設置しやすくなります**。また、「優良建築物等整備事業」等の**補助金**の可能性が広がります。

【事例】二子玉川ライズ

駅からまちをつなぐ歩行者空間を備えた市街地再開発事業の実施により、楽天本社が入居し、就業者が増加。



出典：デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会2021年2月（国交省）

駅からまちへ移動する際の利便性が向上するため、駅から離れた場所であっても、**歩行者の増加や地価の向上**が期待できます。また、高齢者や子ども連れにも優しいまちとして、まちの**イメージの向上**が期待できます。

【事例】松山市花園町通り

道路と沿道建物の一体的な整備を実施。その結果、歩行者量が整備前に比べて約2倍に増加。地価が、下落傾向から上昇傾向へ転換。



整備前



整備後



出典：ストリートデザインガイドライン2020年3月（国交省）

道路やデッキ等の公共施設と、建物敷地内のオープンスペースを連続的に整備し、商業活動やイベントなどに積極的に活用していくことで、まちの共用部に面する店舗の**売上の向上**や、テナントの**賃料の向上**などが期待できます。

【事例】東京ミッドタウン日比谷



公有地と民有地の広場を一体的に整備し、エリアマネジメント法人がイベント等に活用。その結果、まちのにぎわいが創出され、周辺店舗の売上向上に寄与。

出典：新建築（2020年10月号別冊）

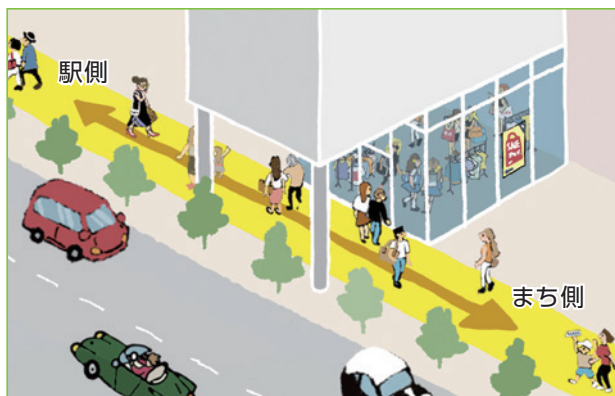
「柏駅の東西」「駅とまち」をそれぞれつなぐネットワークを充実させていきます。これにより、駅前のにぎわいを柏セントラル全体へと広げ、「**巡る楽しみを高めて回遊人口を増やすこと**」を目指します。

そのためには、安全・快適に移動できる「歩き・巡りたくなる」空間をつないでいくことが望まれ、駅側とまち側のまちづくり関係者の連携が必要となります。

※GD 3章 まちづくりのテーマ 3 より

パッサージュ

敷地内や建物内を通り抜けできる歩行者空間を設ける



ユニバーサルルート

車道を横断できるデッキやエスカレーター・エレベーターを設ける



屋根の連続化

雨の日も快適に歩けるよう、屋根付きの歩行者空間をつなぐ



にぎわい施設の連続化

歩いて楽しいまちとなるよう、建物低層部に店舗などを連続させる



「まちの共用部」とは、人々が様々な活動を行うことができ、人と人がつながるパブリックスペースのことです。公共用地の場合もありますし、民間の敷地の場合もあります。まちづくりに合わせて、まちの共用部を充実させていくことにより、「**居心地の良い街にして豊かなシーンを増やすこと**」を目指します。

※GD 3章 まちづくりのテーマ 4 より

マルチユース

憩い・にぎわい・移動・発信などの様々な用途に活用できる



建物内外の一体化

建物の内部と外部が連続し一体的なパブリックスペースを設けて人々を招き入れる



まちの顔づくり

アイストップとなるパブリックスペースを設けることで建物の魅力も高める



屋上広場

デッキ上や屋上ならではの解放感のある空間を設ける

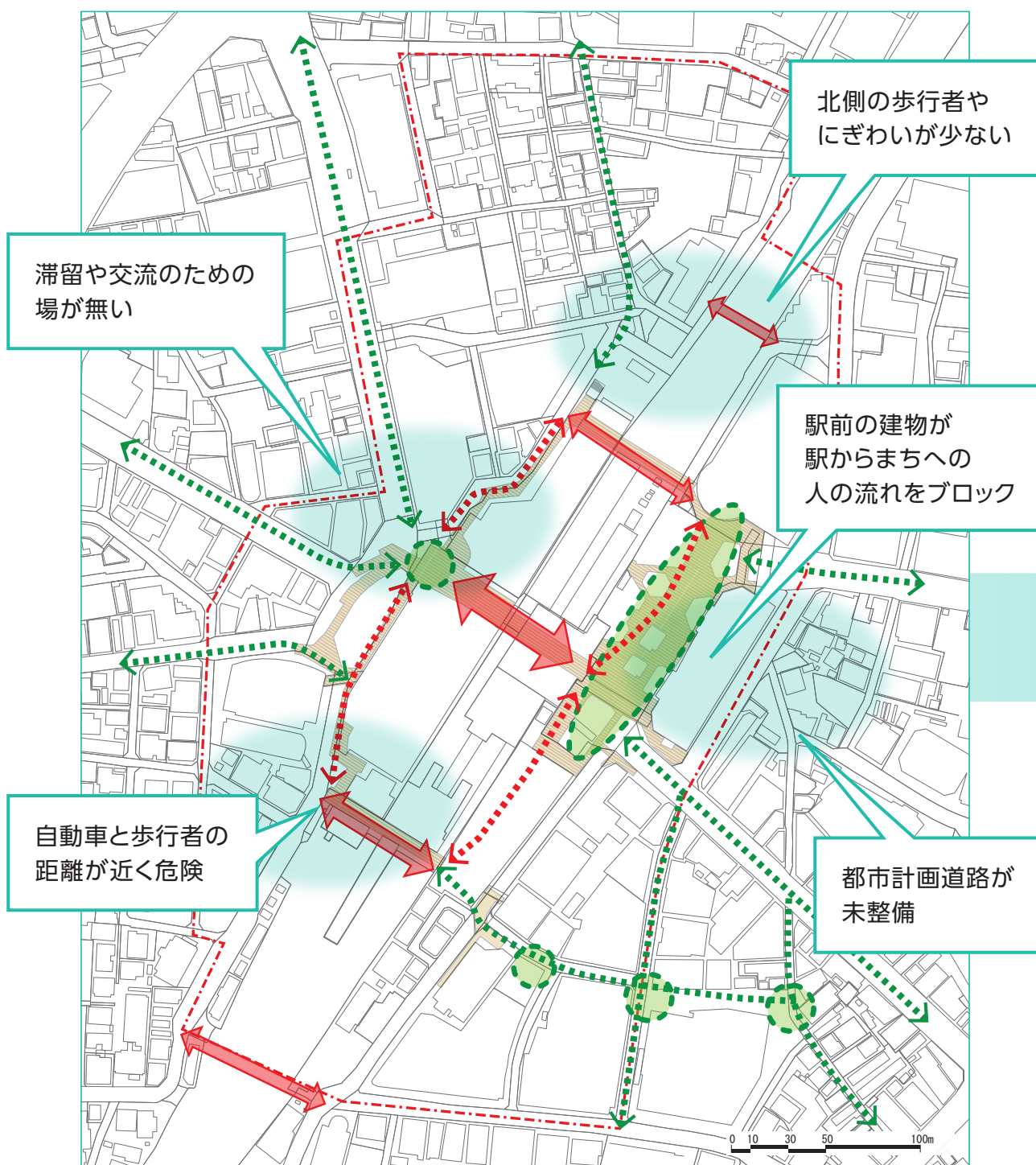




「駅～まちネットワーク」と「まちの共用部」の配置

地域における具体的な対話を促しつつまちづくりに反映していくことを目指し、駅まちエリアを対象に、将来のまちづくり(建物敷地の共同化など)に関するシミュレーションを行いました。

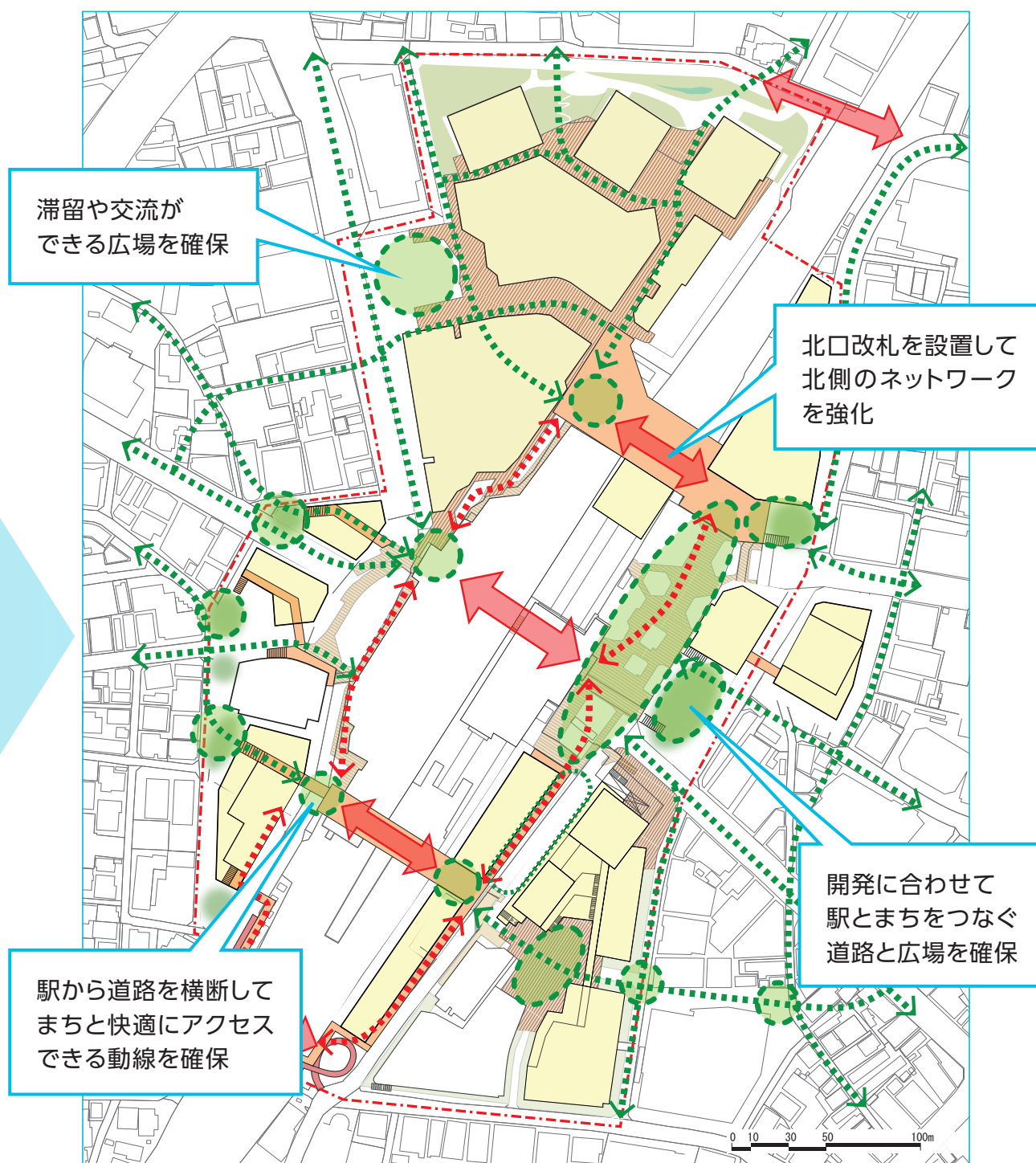
現状



凡例

- 東西ネットワーク (東西の連絡通路)
- 駅前ネットワーク
- 駅～まちネットワーク
- 広場的空間 (まちの共用部)
- 駅まちエリア
- 共同化建物案(構想)
- 既存建物

将来イメージ



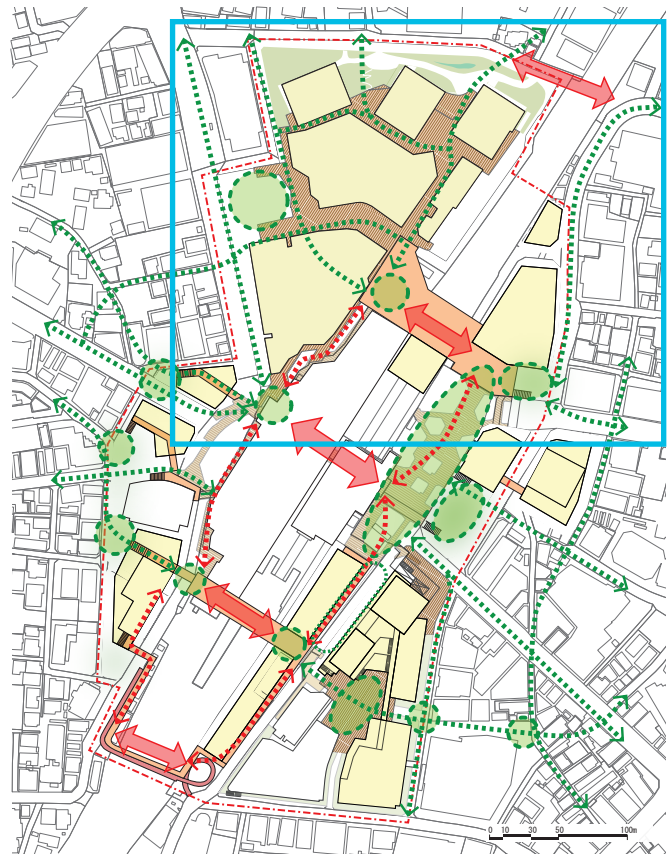
北エリア

▶ シミュレーションの考え方

現状では、中央改札より北側は線路を跨いで東西地区に分断されていて、北エリアでは歩行者のための場所やにぎわいが少ない状況です。

駅の北側に北口改札を新たに設置し、そこからデッキ広場を東西に広げることにより、西側の高島屋フラワー通りから東側のサンサン通りまで「駅～まちネットワーク」をつなげていく構想となります。

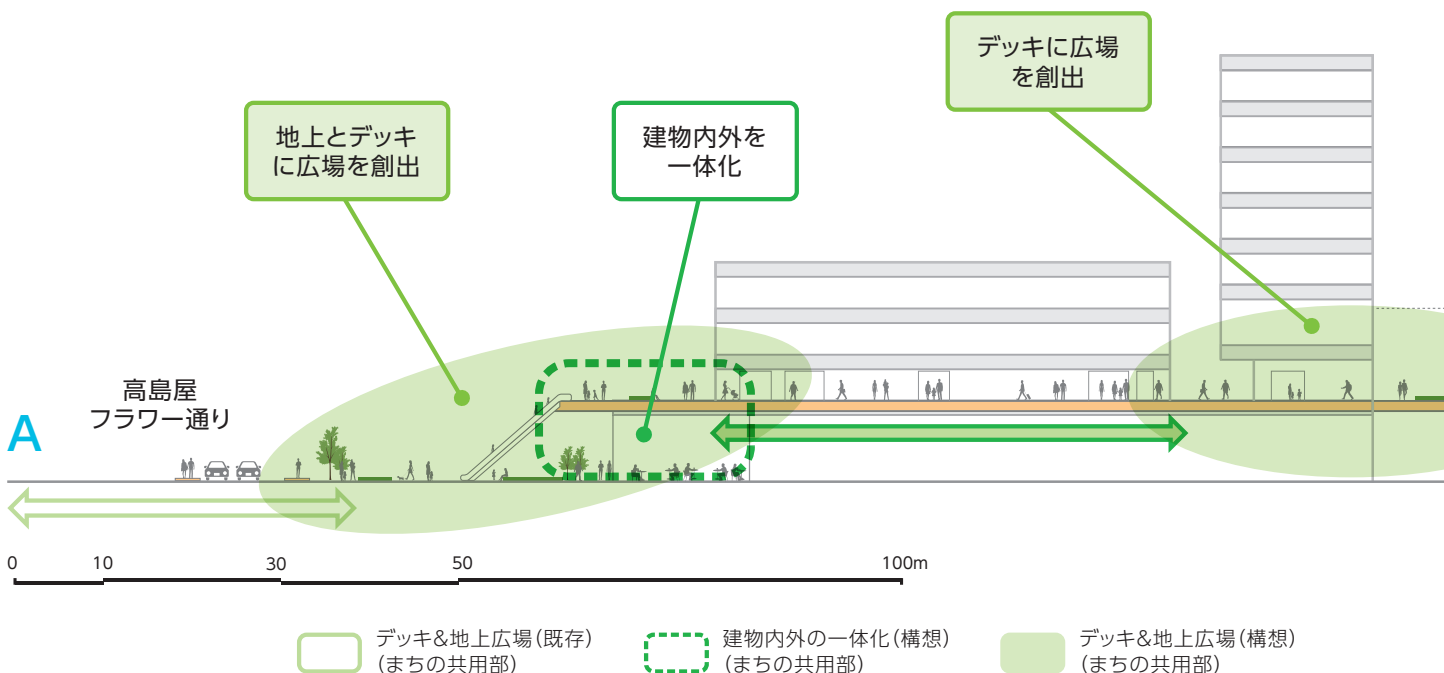
北口前は新たなデッキ&地上広場を大きく確保することにより、開放感のある空間としています。また、北エリア東西の街区建替えと連携しながら、まちの顔づくりやにぎわい施設の連続化、さらには憩い・交流・発信などの活動が新たに期待できる場所としての「まちの共用部」の創出を描いた構想となっています。

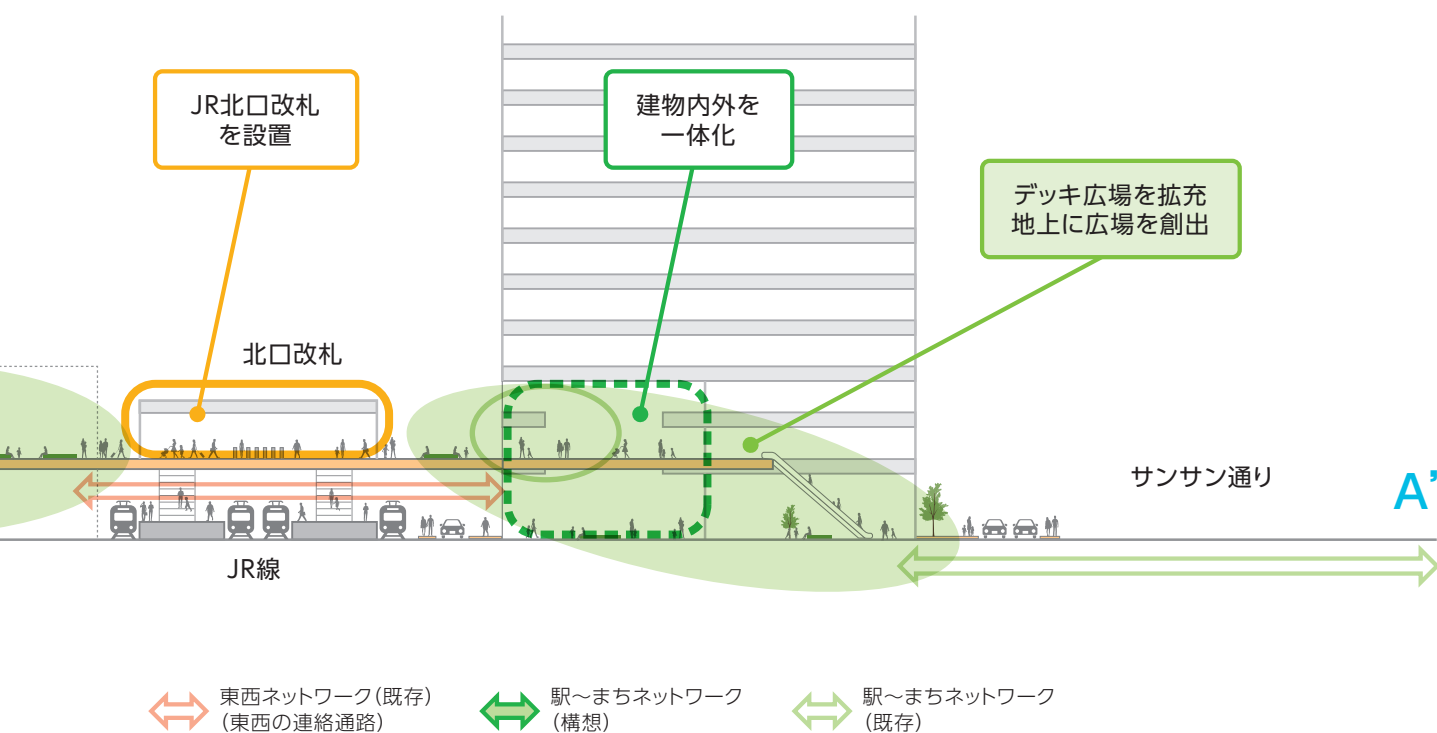
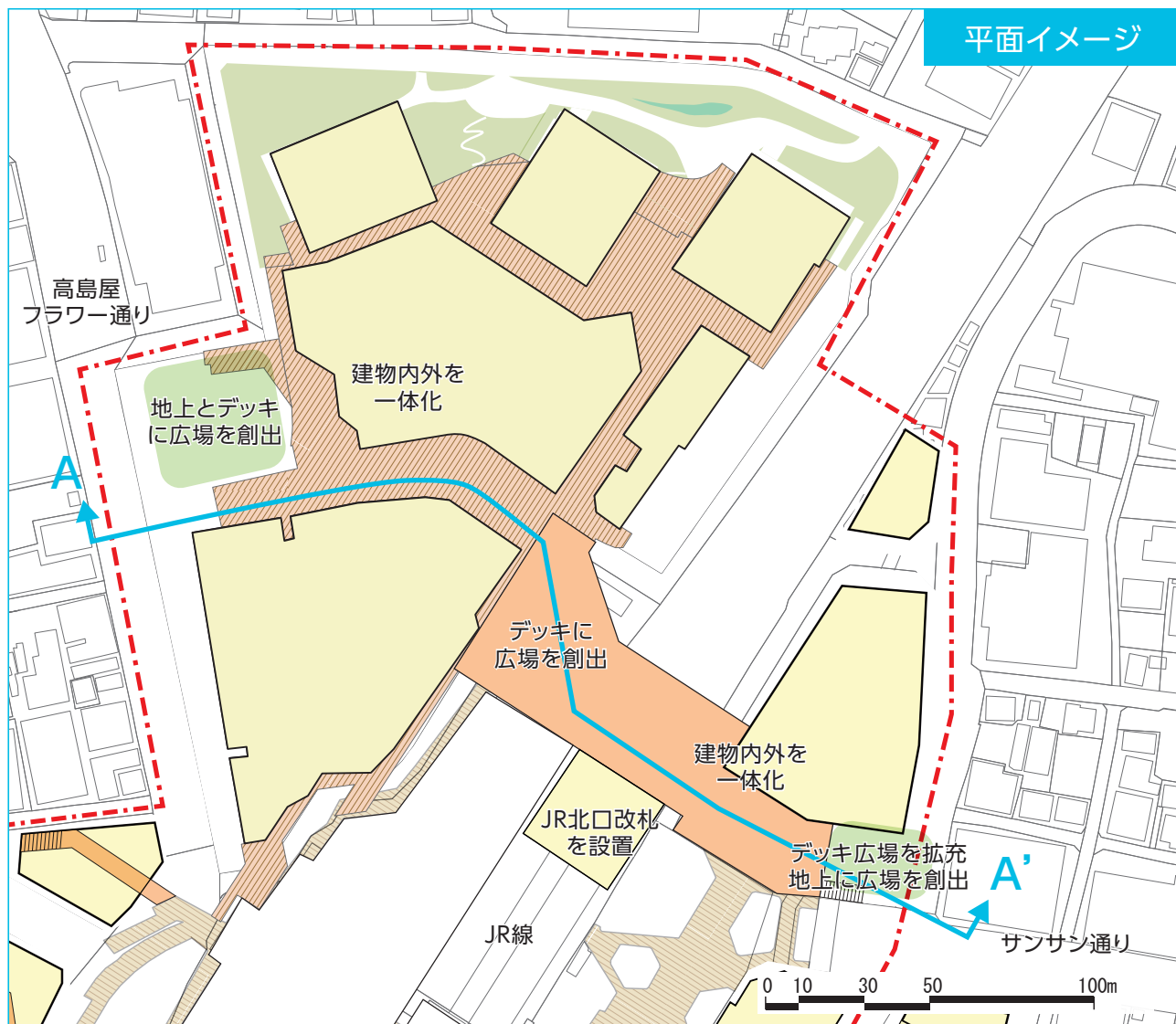


共同化建物案(構想)

既存建物

断面イメージ

デッキ&地上広場(既存)
(まちの共用部)建物内外の一体化(構想)
(まちの共用部)デッキ&地上広場(構想)
(まちの共用部)



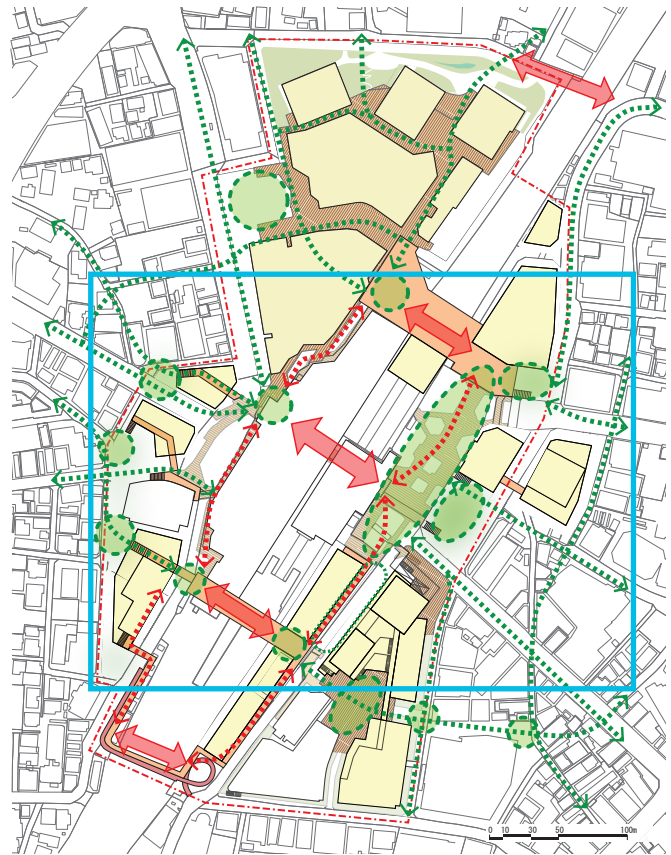
中央エリア

▶ シミュレーションの考え方

現状では、東西地区のつながりは東口側から西口側の駅前広場までで、それより先のまち側まで十分な歩行者空間が確保できていない状況です。

駅の中央にある中央改札と西口駅前広場から東口駅前広場までのデッキレベルのつながりを活かし、西側の西口本通りから東側の元町通り（都市計画道路）やハウディモールまで「駅～まちネットワーク」をつなげていく構想となります。

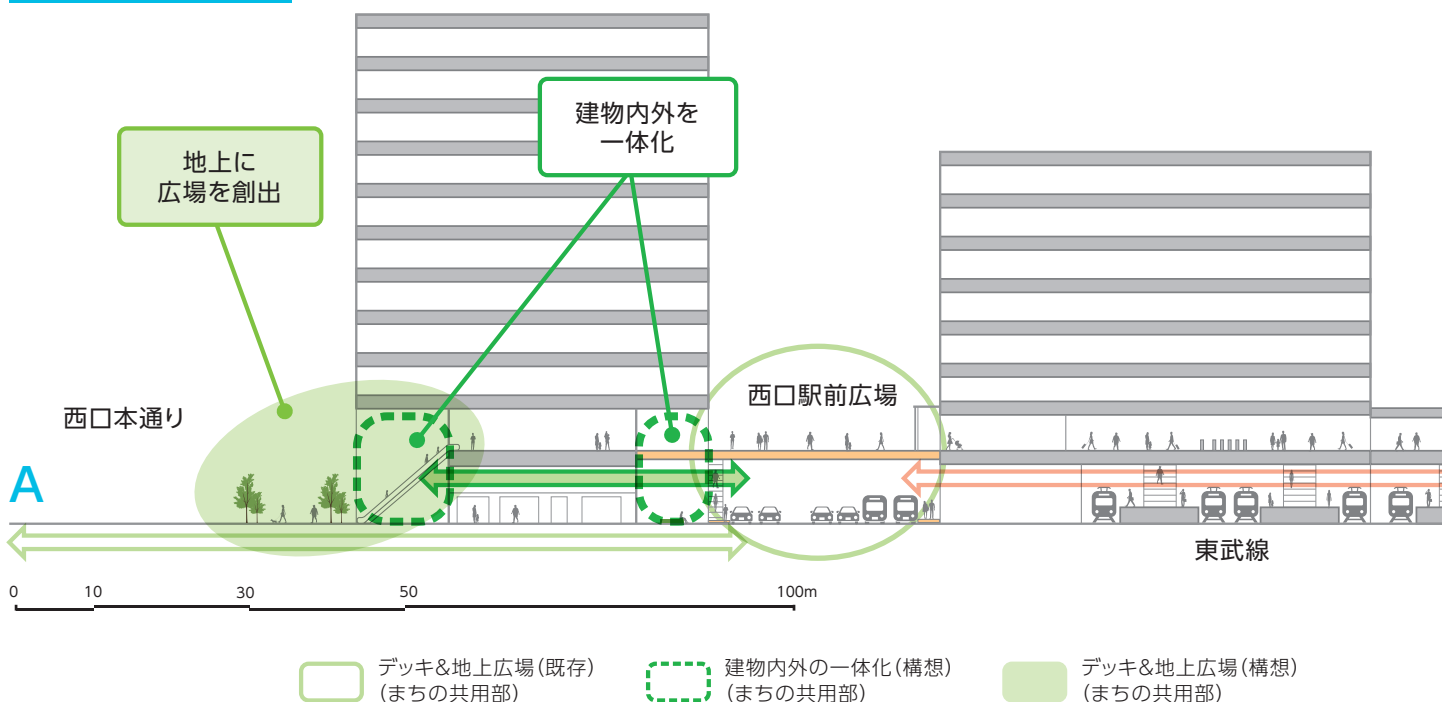
中央エリアは東武線やJR線が縦断し、駅の東西にはそれぞれの駅前広場があります。中央エリア東西の街区建替えと連携しながら、デッキ&地上広場や屋上広場などの「まちの共用部」を創出することにより、駅の東西地区がつながる駅まちエリアを描いた構想となっています。

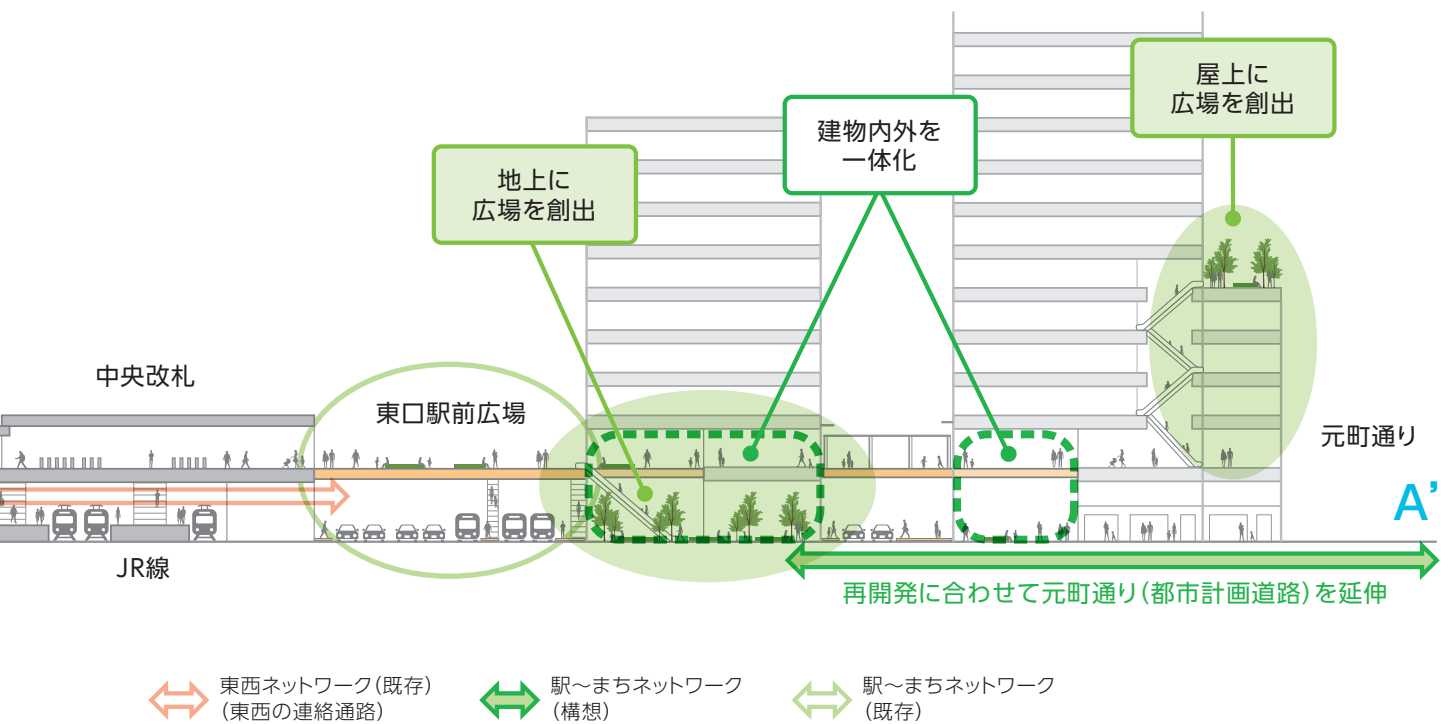
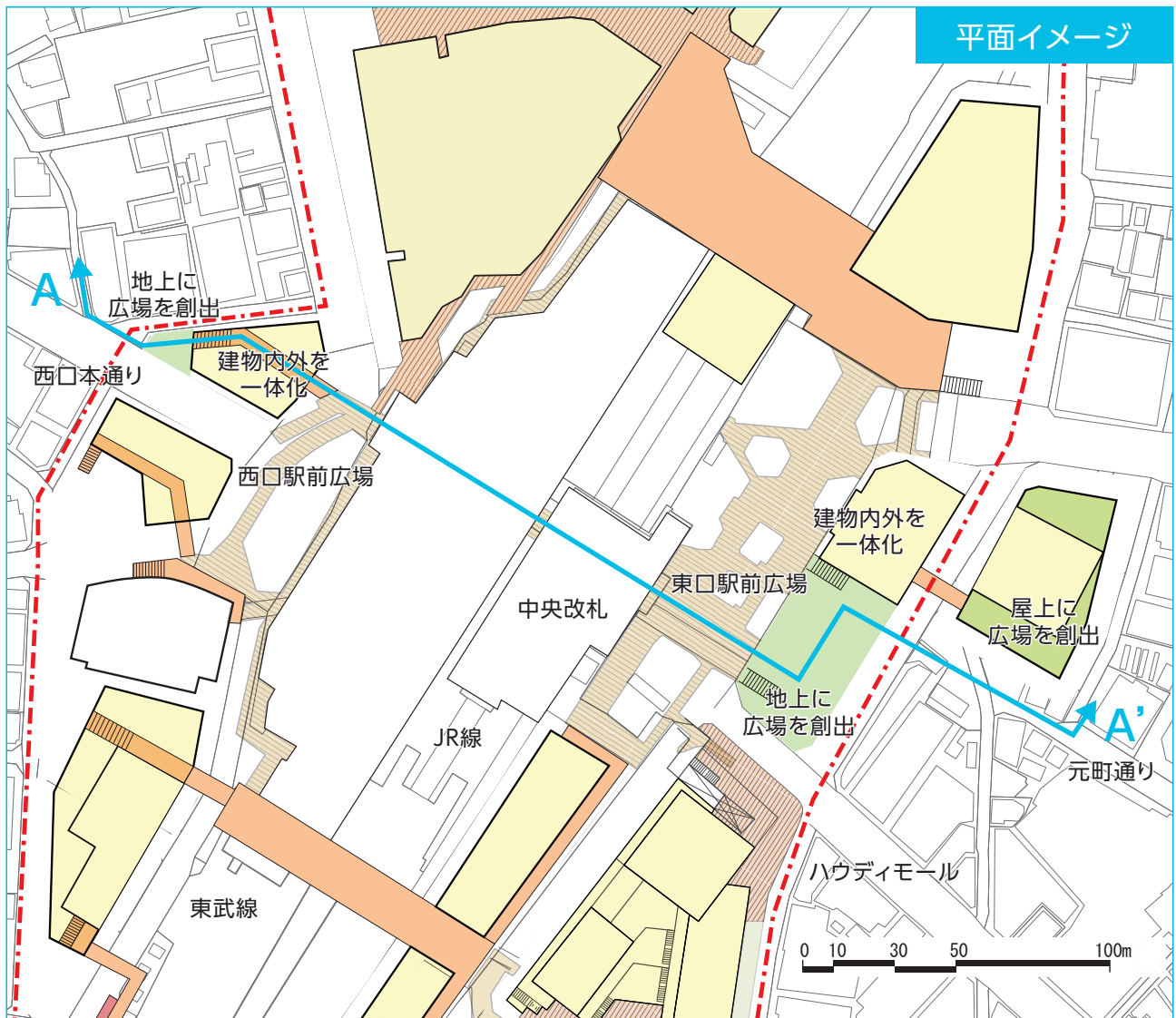


共同化建物案(構想)

既存建物

断面イメージ





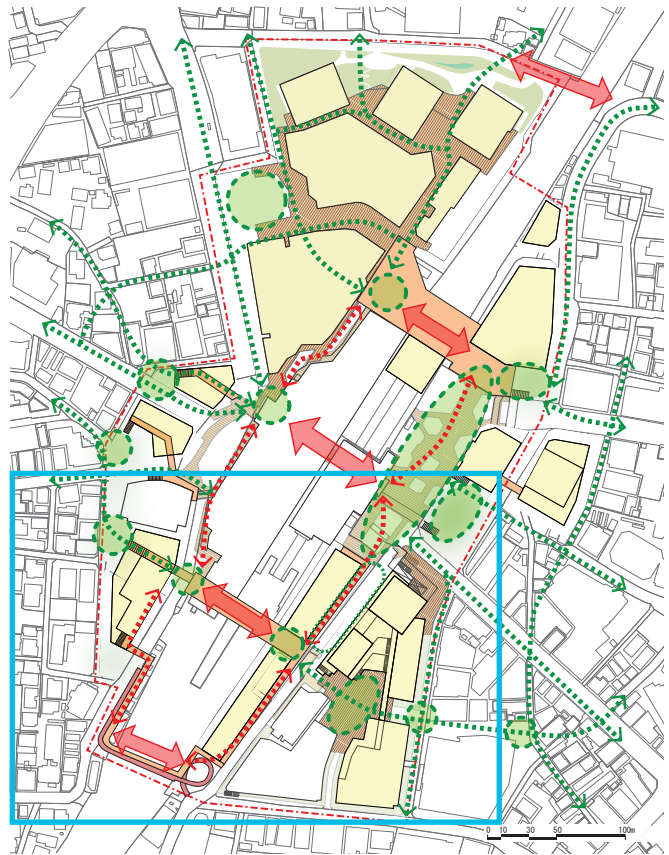
南エリア

▶ シミュレーションの考え方

現状では、南口改札前にあるデッキ広場から東西街区それぞれへのアクセスが道路で分断されていて、まち側とのつながりが不足しています。

駅の南側にある南口改札を起点に、駅の東西地区を接続するデッキ広場を拡幅・延伸し、西側のあさひふれあい通りから東側の二番街まで「駅～まちネットワーク」をつなげていく構想となります。

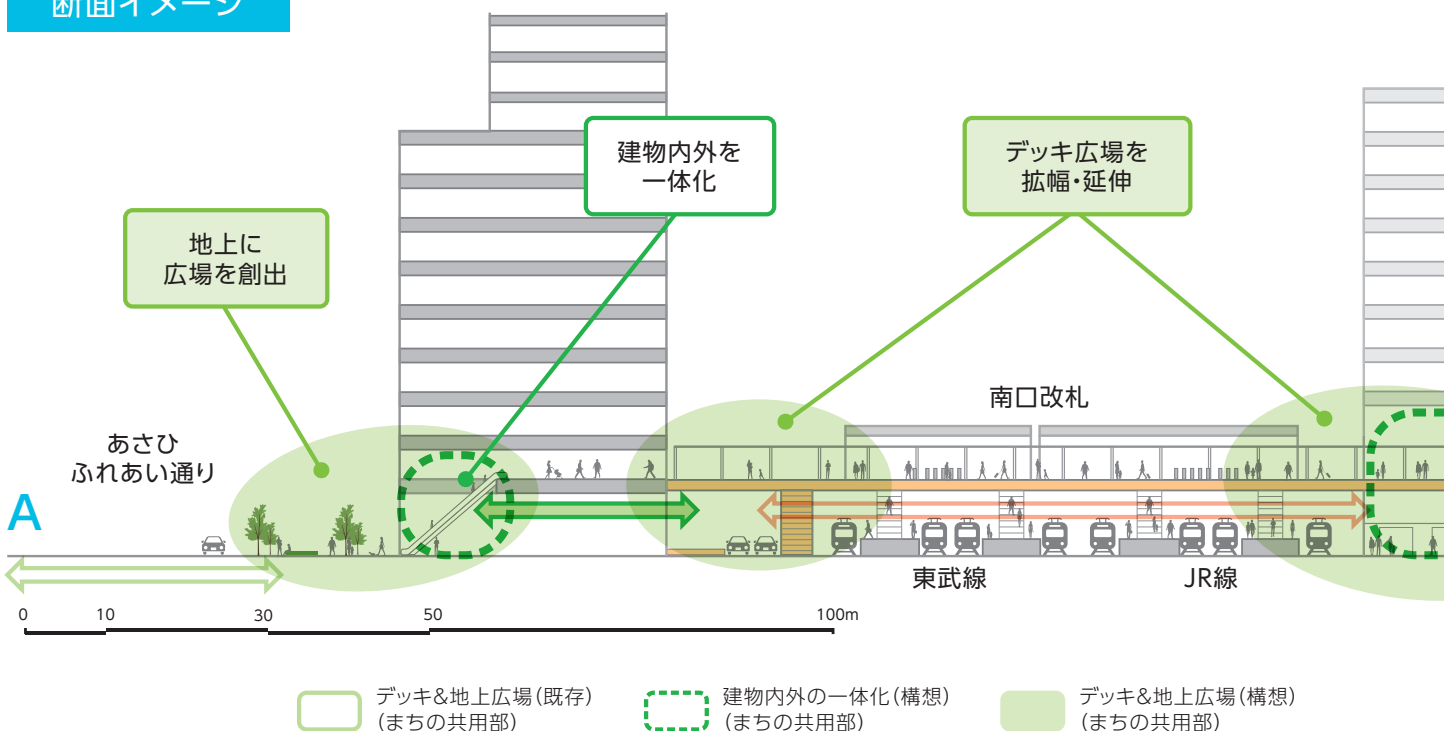
南口前のデッキ広場は、屋根を連続的に設けることにより、雨天時にも歩行者が東西地区を行き来可能となります。また、南エリア東西の街区建替えと連携しながら、ユニバーサルルートや地上広場などの「まちの共用部」を創出することにより、新たに駅の東西地区をつなげる南エリアを描いた構想となっています。



共同化建物案(構想)

既存建物

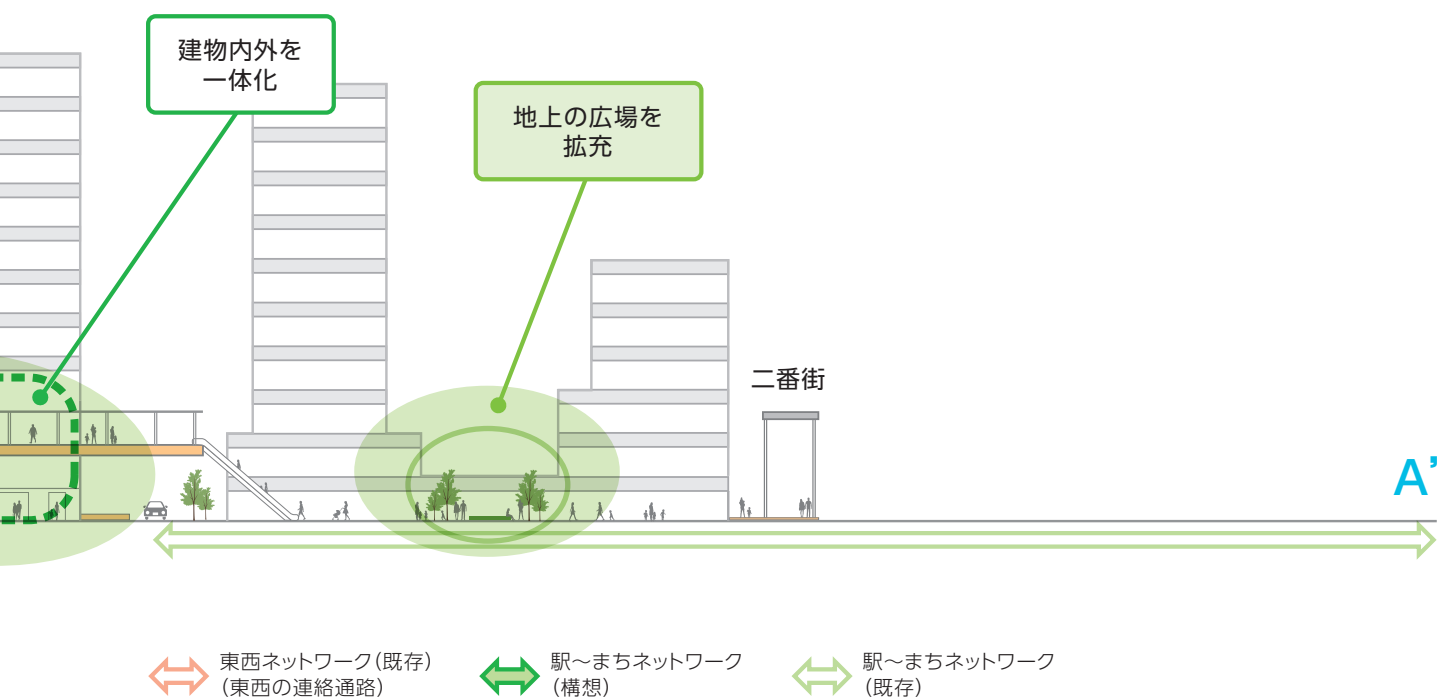
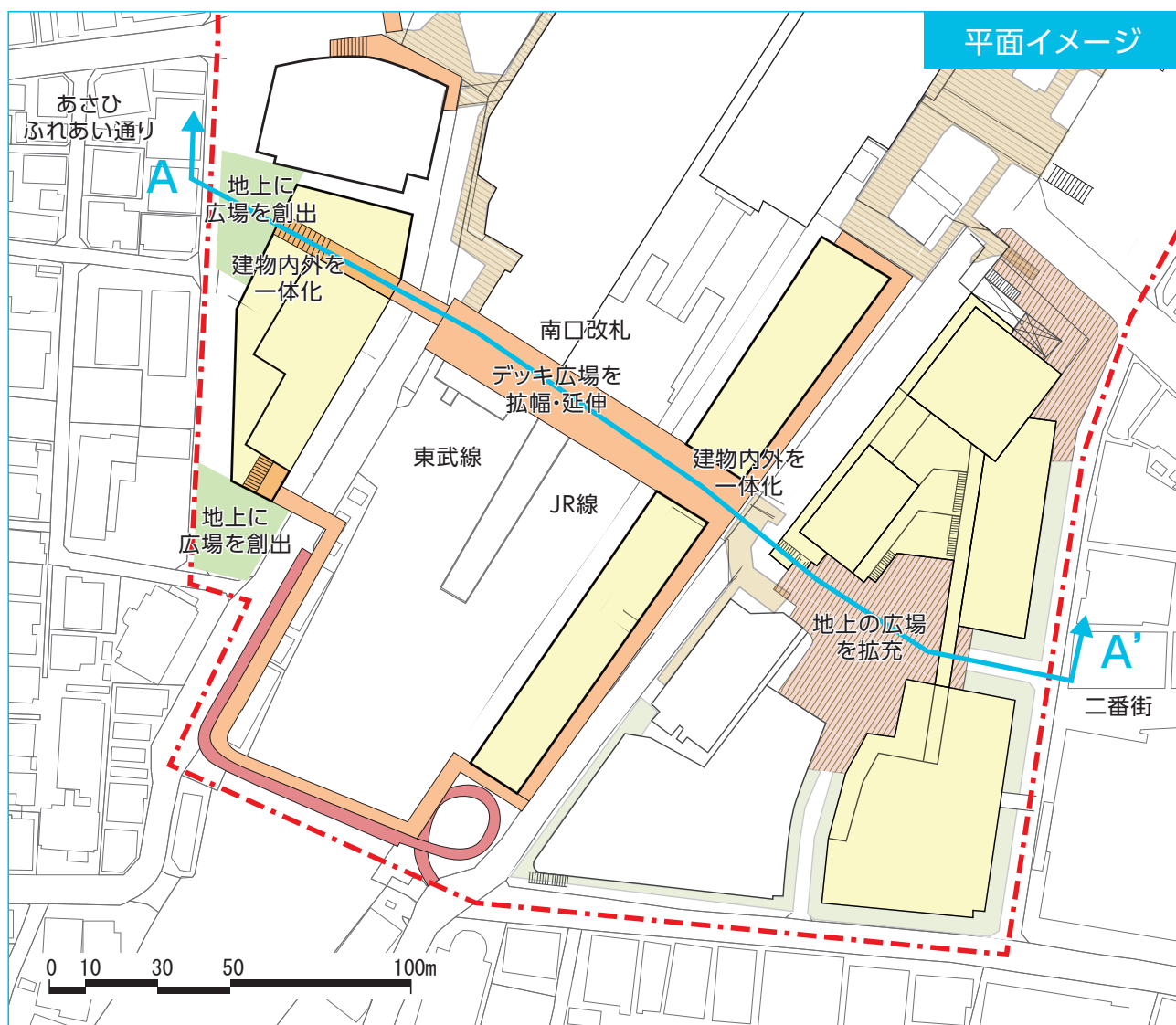
断面イメージ



デッキ&地上広場(既存)
(まちの共用部)

建物内外の一体化(構想)
(まちの共用部)

デッキ&地上広場(構想)
(まちの共用部)





駅まちエリアに導入する用途の考え方

柏セントラルの持続的な発展に向けて、柏に住む人、働く人、訪れる人とその活動を意識した用途構成を考えていく必要があります。

駅まちエリアのまちづくりにおいては、GDにおける「駅前拠点ゾーン」※のまちづくり戦略や主な導入機能の内容を踏まえつつ、広域から人々を呼び込む機能や、柏セントラルに暮らす人々を支える機能、ビジネスを活性化させる機能などの導入が求められます。

※GD 4章 まちづくりの方針 より

GDにおける「駅前拠点ゾーン」	
まちづくり戦略	面的なまちづくり(再開発・共同化・駅前広場整備)を進めながら、拠点性を高めるゾーン
主な導入機能	● 図書館・公民館などの公共施設 ● ホール・アリーナ ● サテライトキャンパス ● 観光・宿泊施設 ● 商業施設 (地元商店街の連携・共栄) ● シェアオフィス、コワーキングスペース、レンタルオフィス ● インキュベーション施設、産学連携施設 ● 創業支援施設 - など



駅まちエリアに求められる用途イメージ

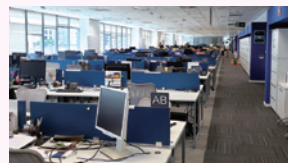
商いの場



カフェ、スーパー、フードコート、書店 など



働く場



オフィス、コワーキングスペース など



交流の場



大学、保育園、スタジオ、官公庁 など



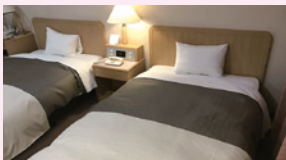
住まいの場



マンション、ソーシャルアパートメント など



その他



ホテル、エンタメ、競技施設 など



【参考】

柏市立地適正化計画の「柏駅(都市拠点)」における主な誘導施設

- ショッピングモール系商業施設、文化会館、文化交流施設(ホール等)、保育園
- 市役所、地域包括支援センター、病院、銀行、図書館 など



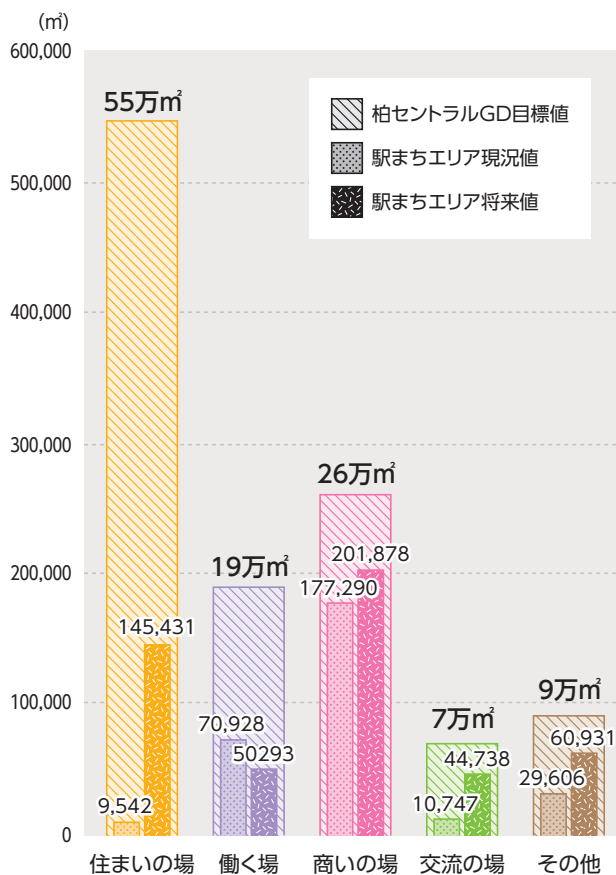
用途規模・構成のシミュレーション

GDの目標である「商業都市から融合都市への転換」の実現に向けて、本シミュレーションでは駅まちエリア内について、将来の理想的なハード整備と、それに伴う用途の規模・構成を試算しています。

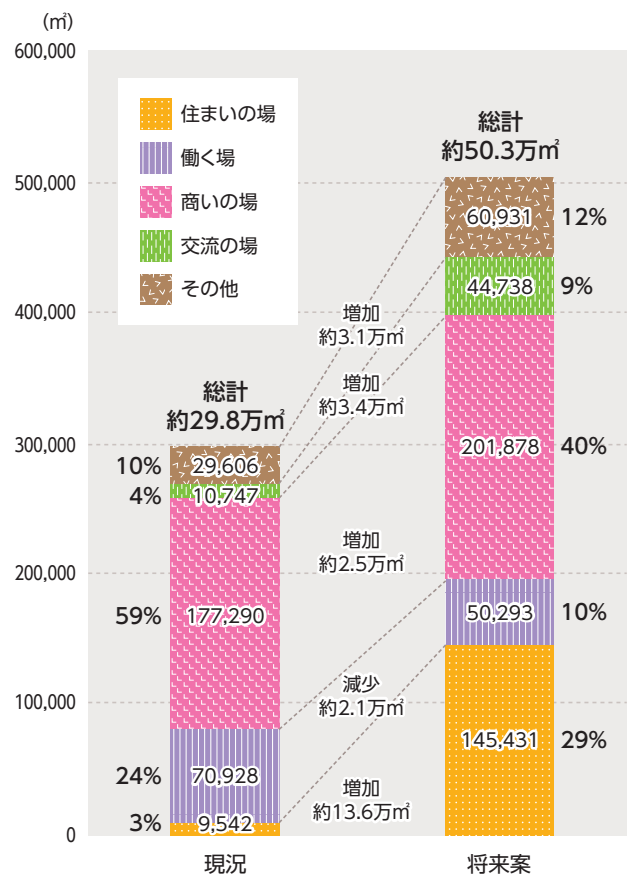
その結果、GDで掲げた数値目標の達成に向けて、駅まちエリア内においては「交流の場」などを、駅まちエリア外においては「住まいの場」や「働く場」を積極的に導入していくことが重要であることを確認しました。



● GD床面積目標値に対する駅まちエリアの比率



● 駅まちエリア内における用途別床面積



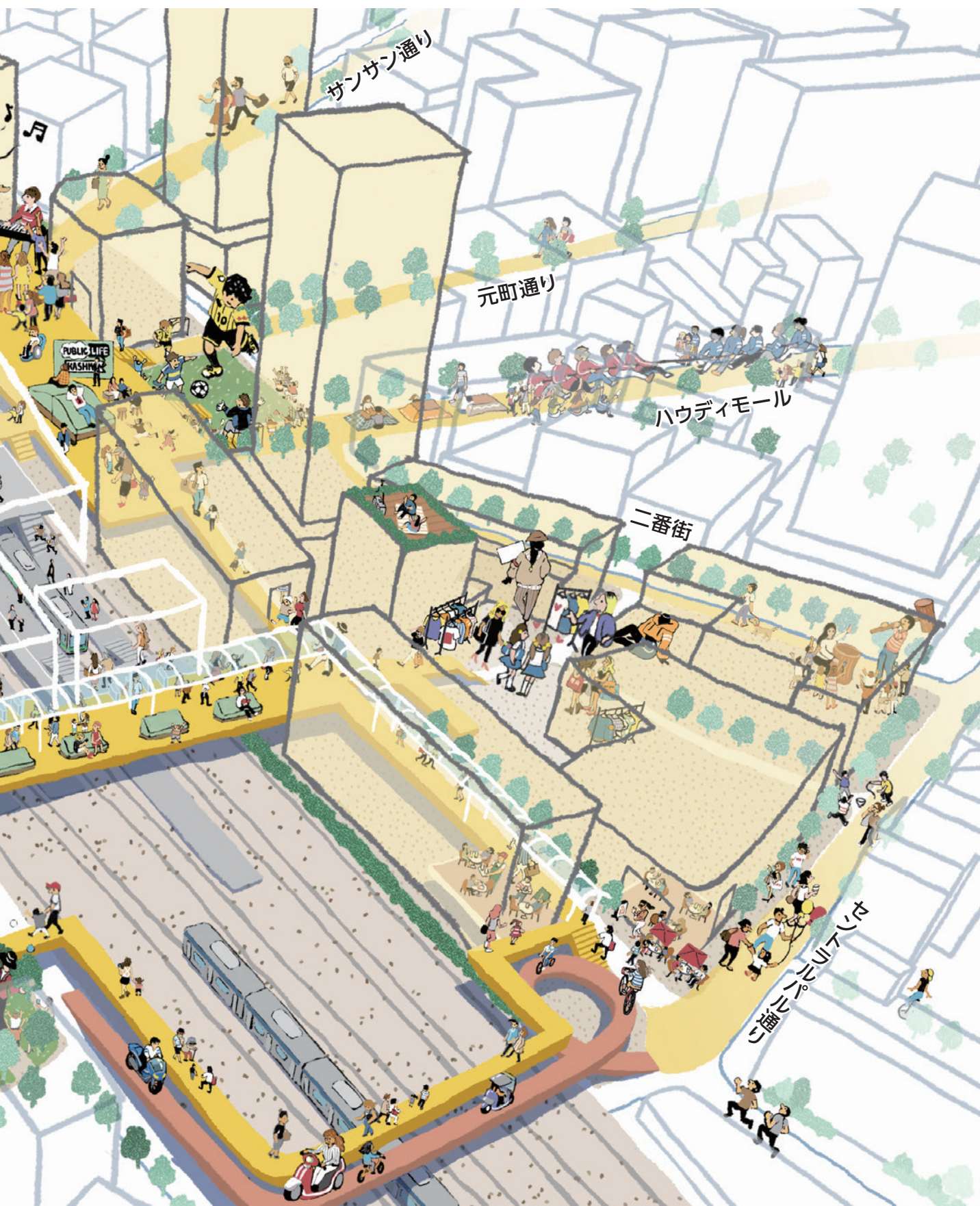
※「商いの場」の現況値は旧そごう本館及び旧そごう別館(約5.1万㎡)を除いた面積

※「交流の場」に含まれる施設：大学、保育園、スタジオ、官公庁 など

※「その他」に含まれる施設：ホテル、エンタメ、競技施設 など



シミュレーションに基づく空間デザインの全体イメージ。都市の更新に伴い、人にやさしいネットワークが広がり、駅とまちが緩やかにつながることを目指します。いたる所に人が憩い、楽しめる広場が整備され、多様なシーンがまちに生まれます。





Colorful Heart
ーひびきあって かしわー