

柏駅東口 (A棟)スカイプラザ柏 (B棟)柏そごう

千葉県
柏市

市施行（1.89ha）昭和48年9月工事完了

駅前広場整備と合わせて大型百貨店を再開発事業の核施設とした 典型的な初期の再開発

地区選定の主旨

当地区は、東京のベッドタウンとして急激に人口が増加した柏市の顔づくりのため、市施行の事業として実施された。駅前整備に人工地盤（ダブルデッキ）を取り入れ歩行者専用駅前広場として歩車分離を図り、大型百貨店を再開発事業の核施設とした、初期の再開発の代表事例であり、その後の駅前再開発のプロトタイプとなった事業である。

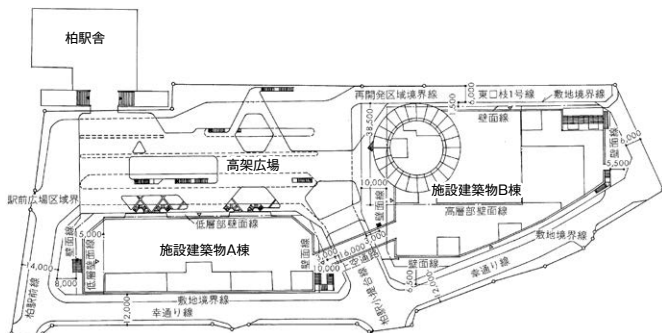
再開発の目的と概要

柏市は首都圏近郊のベッドタウンとして、昭和30年に45,000人だった人口が45年には3倍超の150,000人を超過した。当時の柏駅東口は防火建築帯により築造された一部の店舗を除き、低層で老朽化した商住混在の木造建物が密集しており、防災や商業振興の観点から課題があった。また、公共施設については、駅に向かう14m道路を新規に整備したものの、地区内の多くの道路は車の交互通行が困難な4m以下で、もともと狭小であった駅前広場は、国鉄の複々線化計画が持ち上がりさらに狭まることとなるなど、駅前の空間は自家用車や歩行者の動線が輻輳する非常に危険な状態であった。

これらの課題を解決するため、昭和44年6月に施行された都市再開発法に基づく整備手法を検討し、5,300㎡の駅前広場を設けるとともに、柏駅が橋上駅であるということを考慮して2階部分に歩行者専用高上式広場（ダブルデッキ）2,800㎡を設置した。これにより、上下で人と車の動線分離が実現し、ダ

ブルデッキは駅舎だけでなく隣接建築物とも連結することで、都市空間の有効利用を図った。施設建築物はA棟（8階建て）及びB棟（14階建て）の2棟のビルが建てられ、転出者を除く権利者の権利変換床となった他、保留床はキーテナントである「そごう」が取得し昭和48年10月に開業した。

配置図



完成写真（昭和48年：左からB棟、A棟と柏駅前第一商業協同組合ビル）

事業の評価

柏駅東口は、再開発事業により従来の様相を一変し、近代的な駅前空間となった。昭和29年の市制施行以来長年の懸念であった駅前広場を整備し、またダブルデッキで人と車の動線分離を図ることで歩行者の安全を確保した。ダブルデッキは単に歩行者空間としての機能のみにとらわれることなく、「広場」のイメージを強く持たせるため、施設建築物との調和を図り、柏市の玄関にふさわしいものとした。また、低層かつ老朽化した建物は高層建築物に更新され、新たな商業施設に生まれ変わった。柏駅周辺は、人口増に伴いすでに中心市街地として賑わいを見せ始めていたが、本事業により開業した「そごう柏店」と同年に駅西口に進出した「柏高島屋」の2つの百貨店を中心とした駅周辺店舗の集客効果は大きく、これまで東京方面に流出していた購買力を食い止めることとなった。こうして、柏市は千葉県北西部及び茨城県南部を商圈に抱える中核的商業都市として広く知れ渡る事となった。

市街地再開発事業の第一の目的である公共空間の整備を実施したことに加え、大型商業施設を誘致したことは、その後の日本における再開発の先駆的役割を果たすこととなったと評価できる。

再開発後から現在までの状況

ダブルデッキを含む駅前空間は柏市の顔となり、メディアに取り上げられる際は、必ずダブルデッキ周辺の風景が映し出されるようになった。ダブルデッキ上ではストリートミュージシャンの活動や各種イベントが実施されるなど、多彩な市民活動の場ともなり活気に溢れ賑わいに満ちたまちづくりにつながっている。

商圈は、再開発以後順調に拡大していたが、近年は縮小傾向にあり、開店以来多くの市民に親しまれてきた「そごう柏店」は、平成28年9月に43年の歴史に幕を閉じ、閉店することとなった。現在、駅周辺の多くの建築物が建替え等の更新時期を迎えており、市の中心市街地は転換点を迎えている。



施行区域（従前）



従前（昭和44年）の柏駅東口



ダブルデッキ