

柏西ロータリークラブ

創立：1975年11月 7日
承認：1975年11月24日

四つのテスト

1. 真実かどうか？
 2. みんなに公平か？
 3. 好意と友情を深めるか？
 4. みんなのためになるかどうか？
- インスピレーションになるう
2018-2019年度 会長：高田 住男 幹事：齋藤 敏文



第2072回通常例会 (2019.1.18)

■柏西ロータリークラブ URL: <http://kashiwa-nishi-rc.com/>■第2790地区ロータリークラブ URL: <http://www.rid2790.p/2018/>

2072回通常例会

1. 点 鐘 高田住男 会長
1. 会長挨拶 高田住男 会長
1. 幹事報告 齋藤敏文 幹事
1. 卓 話 秋山浩保名誉会員
1. 点 鐘 高田住男 会長

会長挨拶

会長 高田 住男



今日はクリスマスに児童相談所に訪問したお礼状が届いていますので、それを紹介して挨拶に代えさせていただきます。

拝啓
新春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたびは、柏児童相談所の子ども達に素敵な靴下のプレゼントを贈っていただき、どうもありがとうございました。

また、クリスマスに間に合うように送っていただいたにも関わらず、御礼状が遅くなり申し訳ございません。

子供たちは、いただいた靴下を手

に取り、大変喜んでおりました。ひとつひとつ、クリスマスのメッセージカードを添えて、丁寧にラッピングしていただき、心温まる贈り物となりました。

私達職員にとって、そのような子ども達の笑顔を見られることは、何よりも嬉しいことです。

厳しい寒さが続くことかと思いますが、くれぐれもご自愛ください。お願い申し上げます。略儀ながら書面にて御礼申し上げます。

敬具

平成31年1月7日

柏児童相談所一時保護課小川明子
柏西ロータリークラブ会長

高田住男様

幹事報告

齋藤 敏文

- ①米山記念奨学会への寄付に対し、感謝状の送付
鈴木桂三会員：米山功労者（第9回マルチプル）
- ②地区より、新規米山奨学生（19名）の世話クラブとカウンセラーの引き受けについての依頼
- ③2019-20年度地区委員推薦の依頼
浅野肇会員：財団資金・推進管理委員長
- ④第11グループ「会長・幹事会」開催の案内
日時：2月13日（水）18：30～
場所：穂香
- ⑤第11グループ合同例会及びIM(Intercity Meeting)の案内
日時：2月27日（水）12：00～昼食
13：00～合同例会
13：20～15：30 IM
会場：ザ・クレストホテル柏
- ⑥2019-20年度RIマーク・ダニエル・マローニー会長
テーマを発表
「ロータリーは世界をつなぐ」

- ⑦4/7(日) 韓国(大邱市)での「第20回RI囲碁大会」の案内

委員会報告

- ①岡島昭信 会長エレクト
45周年の例会を11月22日に行います。
- ②職業奉仕委員会 秋元慶一 委員長
6月のシンガポールをよろしくおねがいします。毎週宣伝します。
- ③研修委員会 金子正 委員長
RLIパートI（2月11日）2名参加します。



皆さんこんにちは。柏市長の秋山です。高田会長からお話があった子ども食堂のサポートであったり、社会のためにということでのいろいろな奉仕活動など、ありがとうございます。そして今日は卓話という機会を頂戴して本当に感謝しております。ありがとうございます。なかなか、柏市役所が何をやっているかって言うのをまとめてお伝えする機会が少ないので、今日お時間を頂戴してお伝えしたいと思います。ただ時間が限られてまして、その一部になりますけどどうぞご容赦下さい。一応レジュメを用意して参りました。それに沿ってお話をしていますので、上の方から目で追って頂ければと思っています。

市の施策として、いろんなことをやっていますが、重要なことのひとつが、街を長期的に発展させることで、街の発展は経済の発展です。郊外型の柏のような街の場合は、経済の発展のベースはやっぱり人口の規模です。ですので、人が集まってくる。これはいらっしゃる方と住んでる方とか、そういったものを含めて、そのような環境を作ることが市役所の役割です。平成の前半ぐらいまでは、黙っていても東京の周りの街は人口が増えたので、そんなことをしなくても良かったんですが、これからは意識してやらないと人は集まりません。首都圏でも例えば所沢、八王子あたりは、もう人口が減り始めています。人口が減り始めても、日本の仕組みは国から補助がたくさん入るので、街としての体裁はなんとなくまだ保ってるんですけども、でもじわじわと民間のお店が減ってきます。医療関係も減ってきます。そういった意味で、やっぱり街の活力が落ちてくるので、人口規模が大切です。その人口規模の増減は、人の流動性、つまり引っ越しによって起こります。移動する方の中心というのは、20代の若い方か、あとは子育て世代。今は住宅ローンが非常に付きやすくなったので、子供ができた、あるいはできる、または妊娠したという段階で家を買う方が多いです。不動産関連の方はご存知だと思うんですけども、確かに、横浜から柏にやってくる方もいらっしや

います。転勤とかでは、確かに、あるんですけど、基本的にはある一定のエリアの中で人というのは動いています。柏はだいたい一年間に約2万人の方がやってきて、1万数千人が出ていくという構造です。人口の5%は出たり入ったりしてる街なんですけども、その中で6割ぐらいというのは、千葉県北西部周辺ですね。松戸とか我孫子とか野田とか鎌ヶ谷とか、そういう所と茨城の南部、守谷とか取手とかと、あるいは埼玉県の東部ですね。三郷とか八潮とか。あと23区。特に23区の東側ですね。江東区とか。そのようなところから人が来てます。柏から外に出てもいるんですけども、去年の場合だと3千数百人、基本的には増えてる。つまり、出た人と入ってきた人の差が3000人プラスだと。非常に恵まれた街です。入ってくる人と出てくる人を比べてプラス3000人以上超えてる街というのは、東京23区を除けば、多分10数市しかないと思うので、全国の中でもベスト10には多分入ってると思います。それくらい人口的には恵まれた街です。

そういったところで、我々目指しているのは子育て世代を引き付けること。20代の皆さんはばんばん動きますので、その時の20代のご縁で家を構えることもあるんですけど、基本的には、子育て世代を第一ターゲットにして、魅力的な街にしようと思っています。子育て世代が一番インパクトがあるのは良い学校があることです。子育て世帯にとっては良い教育環境があることが、とても魅力的に映ります。あともうひとつの要素は、そのエリアの中心的な所なんだなという印象があることです。人っていうのは不思議なもので、町の中心とかエリアの中心に近い方がいいなと思って動きます。もちろん、それぞれの状況で、その周りだったり、真ん中だったりしますが、やっぱり人というのは、中心に人が集まってしまうんです。東北だったら仙台になんとか集まります。北海道だったら札幌に集まって。首都圏全体を見れば、やっぱり東京23区に非常に人が集まっています。千葉県北西部、いわゆる東葛地域ですが、だいたい150万人ぐらいのエリアの中では、ではどこが中心かと言うと、柏です。だから、柏にじわじわと人が集まっています。今そういう状況なんだけど、将来もそういった状況に、つまり150万の中の中心であるというイメージを作ることがとても大事だと思っています。

レジュメの真ん中ぐらいに、「千葉県北西部で中心的な街である事」と書いてありますが、では中心的な存在ってどういうことでしょうか。一つは人が集まりやすいこと。二つ目はそこに他にはないものがある、あるいは他

にあったとしても、最も充実していることと、三つ目は楽しい場所であること。そういう三つが揃うと、人が集まる中心になります。柏は千葉北西エリア、特に常磐線を中心とした経済圏の中では中心です。そしてそのさらに中心の中心が柏駅前です。その駅前がさっき言ったその三原則で言うと、人が集まりやすいというのは、常磐線とアーバンパークライン、つまり野田線が結節しているという事と、あと東武バス、イースト・ウエストありますけど、これが実はものすごい充実していて、これ毛細血管のように柏全域に広がっていて、全域からぐっと人が集まるようになっていきます。もう1つ、他の場所にないのが揃っていてという部分なんですけど、今日高島屋さんがいらっしゃってますけど、高島屋さんであるとか、ここに書いてある通り物販の大型店とか、飲食やサービス専門店が集積しているということです。ただ、残念ながらショッピングセンターができてきたので、こういった大型物販店というのは相対的には少しずつ少しずつ、ここしか無いという意味合いが弱くなっているというのが現実です。あともう一つ、楽しい場所というのは他にはないお店がたくさんあって、ショッピングであったり、仲間との会食であったり、そういったことがいろいろな形でできるというのが楽しいということ。また、他にはないお店、例えば、趣味やおけいこをする専門店ですね。こういったものが集積しているというのがとても大きいんです。そして、こういった集まり、中心の象徴が、今までは百貨店さん。高島屋さんとそごうさんでした。象徴です。これが象徴だったんですが、3年前にそごうが閉店されて、あと若い人のショッピングが、ショッピングセンターに流れ、あとは皆様ご存知の通り ZOZOTOWN などの EC、つまりネットで買う方に流れています。政府統計では 10% ぐらいと言われてるんですけども、実態は恐らく、若い人の 1/4 ぐらいは、もうすでにインターネットで洋服を買っているという状況だと思います。そういった意味で、昔と変わってきたのが状況です。それでもやっぱり今の柏は強くて、しばらくは北西部が中心になっていくとは思いますが。今までの象徴は百貨店でした。もちろん、高島屋さんは今はこのエリアの唯一の百貨店で、勢いはとてもあるのですが、一方でそごうが閉店したということもあって、ちょっとそごうさんの廃墟、って言ったら変ですけども、中心なんだけど、ちょっと廃れた中心かなというイメージになってしまっています。中心というものを、少し生まれ変わった形にしてイメージ作りをしないと、150 万のこのエリアの中心ということを長期で続けて行きにくい。今後も、やっぱり柏の駅前が中心だよっていう、漠然としたイメージが人を集めてくのは間違いないです。

その中で実は駅前の再開発を行おうとしています。レジ

メの一番下に駅前の再開発と書いてありますけど、いろいろな計画、特にこのクレストの裏側を再開発しようという動きがあります。ここは今までの高島屋さんとか、そごうさんがあった百貨店中心のイメージから、また違う形の中心のイメージを作ろうっていう、生まれ変わった中心イメージを作り出すことが目的です。単純に街をきれいにするだけでなく、将来の柏を意識した、とても大事なプロジェクトだと思っています。

レジメの裏側を見てください。裏側を見て頂くと UDC2 と言って、駅前の地権者さんとか、あるいは駅前で仕事をされてる方が集まった民間の団体があって、そこでランドデザインという、駅前の将来の方向性に関する部分を提言して頂いています。その中で商業都市から融合都市へという提言がありました。融合都市とは、行政的、あるいは学術的な言葉なので分かりにくいですね。何かと言うと、今までの柏駅前の印象というのは、やっぱり賑わいと言われていて、商業・サービスがとにかく充実しているという印象です。百貨店さんがあって、大型物販店があって、飲食店もたくさんあって、チェーン店はもちろんなんですけども、若い人を中心とした個人オーナーのお店もたくさんあって、100 店以上、わずか半径数百メートルの中にあるって言うのは、この辺の沿線では北千住と柏しかありません。東京から 30km 離れたところで、これだけ集積しているというのは、やっぱりとても珍しいことです。その賑わいこそが、商業都市だったんですけども、商業以外にも駅前にいろんな機能があって、そのエリアの中でとても珍しいと言うか、充実しているというのがとても大事だよというのが、商業都市から融合都市へということになります。でも中心になるべくポイントは変わりません。人が集まりやすいということ。これは基本的には車もありますけども、首都圏郊外では鉄道の方が大きいので、相変わらず常磐線と東武アーバンパークラインの結節点であるというのが大事です。今とてもおたかの森が発展をしています。おたかの森と柏って、実は野田線に乗ればすぐですよ。だから柏駅前は大きくなったおたかの森からお客さんを引っ張れば、おたかの森の発展も取り込めます。そういった意味で柏駅前のポテンシャルとはとっても大きくなっています。もちろん東神さんがショッピングセンターを、おたかの森でやっているの、あまり大きな声では言えませんが。あと他にないものが揃っているというのは、商業、少々廃れたといっても商業はとても大事です。本当に常磐線唯一、つくばの西武がなくなり、松戸の伊勢丹がなくなり、この沿線唯一の百貨店・高島屋さんがいる。ステモさんがいる。百貨店は、もう柏にしかありません。他に、大事なことは、人が集える場所。今までは、ショッピングや食事中心の時間の過

し方でしたが、これからは、それ以外の時間の過ごし方が大事です。そうすると、今までは駅前にあまりなかった、いろんなイベントができる公園とか、広場があるとか、例えば今ダブルデッキでは、あんまりイベントをやってこなかったのですが、ああいう所でいろんなイベントができるとか。ショッピング、食事、イベント参加など、いろいろな時間の使い方ができることが、新しい中心では必要なのです。あと文化的な施設なども、そういったものに含まれます。松戸にも、おおたかの森にも、取手にもないような、いろんな機能が融合してるような場所が駅前に出来上がることが、中心だと思えるような街の印象を作るんじゃないかというのがUDC2さんの提言です。それは我々もそうだと思います。あわせて象徴も作り出さなきゃいけないと思っています。象徴はもちろん引き続き百貨店、つまり高島屋さんなんですけれども、この新しい生まれ変わった駅前を作るには、象徴として他にも作らなければいけないんです。市としても何かやらなければならないとは思っています。

その中での再開発です。再開発というのはあまり皆さんご存じないと思いますので、簡単にご説明します。実はこのクレストの裏側の岡田病院さんから、高島屋さんを含みますけども、あとは一小の手前の所から、SAPIXの手前ぐらまでのエリアを再開発をしようという話です。再開発とはそもそも何かと言うと、その土地の地権者さんとか、利用者さんとかと、再開発の実務を担う事業協力会社さんと、市役所が協力して行うものです。この事業協力会社というのは地権者の皆さんが選んで、三井不動産さんが事業協力者になっています。従って地権者さん、三井不動産さん、市役所が協力してやります。ただ基本的には地権者の権利を守ることが大事なので、地権者さんの合意が大前提です。土地の利用方法もゼロから見直します。今お家がありますけども、そのお家も壊しちゃ。壊しちゃって、もうゼロから作り直すというのが再開発です。交通の利便性をあげます。こちら裏側をちょっと行くと細い道があったり、消防自動車も入れないような道があったりします。そういった部分を変えて交通の利便性とか、あと防災性などを加味しながら、単に道路を大きくするだけではなくて、さきほどお話をした、生まれ変わった中心を作るための新しい街づくりを行うために、再開発を行います。

なんでそれができるかって言うと、使われてない容積を活用するからです。容積率とは、不動産とか建築をやってる方ご存知だと思うんですけども、どれだけ大きな建物を建てていいかというルールですね。容積率200%だと、その土地に対して2倍の床面積を作れるってことです。基本的には駅前は、高度に土地を活用するという意味合いで、容積率が高いです。400%とか、ある

いは特別な600%とかいう形で、今この裏側の地域は皆さんご存知の通り、ほぼ木造のお家を中心に立ってます。そういう意味では容積率があまり活用されていません。あまり使われていないので、この容積率を使ってたくさん不動産の床を作り出して、その新たな資産、保留床って言うんですけども、それを作って、それを売却して、事業資金を得るということです。簡単に言うと、あそこの木造の家がなくなってしまうんですが、そこに大きなマンションが建ちます。マンションの部屋、1個1個を売ると事業資金が出ますから、その事業資金を利用して、全体を新たに作り直すという形になります。もちろん、その街の中には、公共的な機能をもったもの、例えば道路や公園を作ったりしますので、その部分に関しては、市や国が補助金を出します。いくら出していいかというのはルールで決まっていますので、このルールに沿って出すような形になります。

では市はお金を出さずだけかって言うとそうでもなくて、建物の床面積が増加すると、建物から固定資産税が発生するので、我々は固定資産税を頂戴するような形になります。今の駅前で、例えば東口は容積をフル活用しているんで、固定資産税をたくさん頂いてます。この再開発対象エリアは、確かに固定資産税を頂いてはいるんですけど、駅前の割には小さい数字で、もちろん、収めて頂いている方にはとても大変高い金額だと思うんですけど、街づくりとしてはポテンシャルを活かしきれていない。そのポテンシャルを活用して、床面積が増えると税収が増加するので、投資した分っていうのは、固定資産税という形で戻ってきます。駅前を全く利用しないという方には、なんで駅前にいっぱいお金使うのって話になるんですけど、そういう形でお金がきちんと回るような所です。駅前の大きな容積率が使われていない分、それを使える形になれば、市民の皆さんに迷惑をかけないということになります。既にビルがしっかり建っていて、容積が十分に活用されている所を再開発しようってのは無理です。新しい床が生まれないので無理です。

基本的に事業協力会社・三井不動産さんが、まちづくりの方向性、さっき言ったこのエリアの中心になるような街づくり、他には無い機能を集積させる事と、楽しいという場を作り出す事などを尊重しながら事業として成立できるアイデアを考えています。基本的には民間の事業になるんで、権利者さんが納得して、三井さんも儲からないと事業として成り立ちません。成立する案を作って、様々な権利を調整しながら、権利を持ってる方の権利をきちんと守る。権利を持ってる方の権利を現金に変えたり、あるいはもしマンションを作ったら、マンションの部屋に権利を変換するとかなどをして、合意をとって初めてスタートできるというのが再開発です。今はそ

の権利者の皆さんと、三井不動産がいろんな話し合いをしながら、こういう事業の方向性とか、あるいは権利をどうするかということを決めています。そういった事を話し合いをしている段階で、これから進むかどうかというのは、その話し合い次第です。まだどうなるかは、決まっています。やるんだぞやるんだぞという雰囲気になってると思うんですけど、まだそこまでは行っていません。しかし、それに向けていろんなことをやっています。

最後までめんどめんどですけども、今お話をしたことは、単なる再開発じゃなくて、とてもとても市にとっては大事な開発だと思っています。さっき言った通り、柏はこの150万の地域の中心的なエリアだし、特に若い方にこの辺の中心はどこですかって言っても、間違い無く柏駅前って答えてくれると思います。だからこそ、野田とか松戸の若い事業者は柏で事業したいって言ってくれています。この流れはもちろん、しばらくは維持はできるんだけど、やっぱり駅前の印象、今までは商業中心の一本足打法の街づくりだったのですが、商業とは違う機能を追加して、新しい駅前を作り出していくことが必要です。駅前の印象を切り替えてく、生まれ変わったんだぞと認識してもらうことが大事です。再開発によって建物や道路や空間も新しくなるので、見た目の印象についても、再開発は寄与すると思います。この再開発を通して、駅前の印象が変わったねということになること、そういう印象を作ることがとてもとても大事なことだと思っています。単に町並みをきれいにするだけじゃなくて、長期的にエリアの中心になるための仕掛け作りとして、とても大事なプロジェクトだと思っています。

そして生々しいんですが、事業規模は一般に一千億を越えると言われていて、そして市の補助金も100億を超えるんじゃないかと言われていて、もちろんまだ何も決まってませんよ。決まってはないけど、仮にそうなるなら100億を超える市のプロジェクトって言うと、こんぶくろ池まわりの自然を守るため、土地を買収したり、整備したりする事でかかったのが170億。あれはバブルの時代だから高かったんですね。もう一個は南部の逆井の方に作った清掃工場。あれも近隣の整備費用も含めれば、150億をこえます。100億を超えるプロジェクトというのは、とてもとても大きくて、頻繁にはできません。しかし、これは将来に生きてくものだと考えて、市は取り組んでいます。

そして、この再開発は、そのこんぶくろ池公園とか清掃工場と違って、さっき言った通り、地権者の皆さんには、本当申し訳ないんですけど、固定資産税が市に入ります。使うだけではありません。電力会社は、大きなプラントを作りますよね。例えば、発電所。すると償却

を40年50年で考えて、投資を回収していきます。あの意味、それに近いかもしれません。再開発によって、柏の駅前が生まれ変わり、商業一本槍の駅前から、異なる機能を複数作ることによって、長期的にこのエリアの中心が柏だということを守っていきます。やっぱりこの印象があるだけで、なんとなく人って集まるんです。これについては、「本当かいな？」と思うかもしれませんが、そうなんです。日本全国で、その流れが見られます。中国地方だってなんとなくみんな広島に集まってくるし、九州はなんとなくみんな博多に行こうってなっちゃう。そういうもんです。もちろん、首都圏は東京23区に行こうになっちゃうんですけども、首都圏は大きいので、23区以外でもいくつか拠点が成立します。首都圏の場合のエリアは、JRの放射状の広がる沿線ごとに、商圏ができてますので、常磐線商圏の中心のセンターは柏。今もそうなんですけども、将来もそうなるように基盤を作っていくのは、長期的にとってもとても大事です。

今の柏の発展を支えた、この駅前のイメージというのは、昭和48年ですよ。48年にできた再開発、ダブルデッキだったりします。その時、高島屋やごとうさんがきた時は、地元の商店街の方とすごい揉めたと聞いています。でも、あの開発をやったおかげで、その後何十年と繁栄の基礎が出来ました。それと同じようなインパクトがあることをやっていきたいと思っています。どうぞ、ご理解下さい。一般に、大型開発は評判がよくありません。多くの税金を使い、将来に過度の負担を残すからです。しかし、何度も言っている通り、財政的に無理をして、将来にツケを残すようなお金の使い方はしません。また、この10年で、柏の財政状況はとても良くなっています。メリハリのある施策をやってきたので、借金も減り、将来に向けた貯金、市役所では基金と言っていますが、これも、かなり積み上がりました。大きな投資ができる状況であると思います。今後どうなるかは、まだ決まっていませんが、そのようなことを考えながら、街の開発を進めています。以上です。大変ありがとうございました。



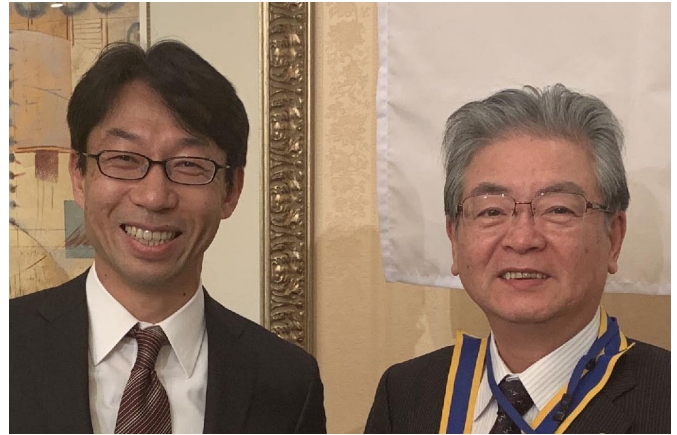
米山記念奨学会 第9回マルチプル 鈴木桂三会員



地区委員推薦 浅野肇 会員



誕生日おめでとうございます！



卓話お疲れ様でした

これからの例会予定

月日	曜日	例会	卓話者・他内容
2月1日	金	通常	金本元章・水野晋治会員
2月8日	金	通常	RYLA セミナー参加者
2月15日	金	通常	井上哲夫様（国際毛髪皮膚科学研究所所長）
2月22日	金	休会	2月22日に振替
2月27日	水	合同	11グループIM

出席報告

会員数	67名
欠席者	15名
江口、江波戸、ゲイビ、小林太時、小林正直、 小林直人、東海林、杉山、助川、住吉、中 村靖、花島、細田、水留、柳 会員	
出席率	77.61%

ニコニコBOXありがとう！

- ★ 本人誕生日：中村佳弘、山田 会員
- ★ 結婚記念日：鈴木健吾 会員

次回の例会は 2月1日(金)通常例会です。
 クラブ会報委員/浅野 肇・住田 みゆき・竹澤 雅彦
 卓話・会報の原稿は kwrc.photo@gmail.com までお送り下さい。

欠席報告は、水曜日の正午まで
 ※ LINE グループ「柏西ロータリークラブ」まで
 ※ 直前の欠席は SAA 安田 (080-5680-5460)
 クレストホテル(営業課)04-7146-1122 まで