

柏市商業実態調査

報告書



平成 29 年 3 月

柏市

目 次

I. 柏市商業実態調査実施要領	1
1. はじめに	2
2. 調査方法	2
3. 用語の定義	6
II. 商業を取り巻く社会・経済潮流	7
1. 人口動態	8
2. 消費者の行動・意識の変化	9
2-1. 個人消費の動向	9
2-2. モノからサービスへのシフト	10
2-3. エンゲル係数の上昇	11
2-4. ネットショッピングの状況	12
2-5. ネットを利用した消費に関する新たな動き	14
3. 商業の動向	15
3-1. 小売業の販売額の推移	15
3-2. 小売業の事業所数及び従業員数の推移	15
3-3. 業態別の動向	16
III. 柏市商業の現状	19
1. 柏市全体の商業の現状	20
1-1. 柏市の商圈	20
1-2. 人口動態	21
1-3. 吸引率及び吸引人口	22
1-4. 大型店の出店状況	26
2. 柏駅周辺の商業の現状	28
2-1. 吸引率及び吸引人口	28
2-2. 人口及び世帯数	28
2-3. 大型店の状況	29
2-4. 歩行者通行量	30
2-5. 柏駅乗車人員	31
2-6. 柏駅周辺の利用実態	32
2-7. モバイル空間統計でみた柏駅周辺の特性	43
2-8. 柏駅周辺地域居住者の流出状況	46
2-9. 柏駅周辺の商業に関するヒアリング結果	49
3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の現状	50
3-1. 吸引率及び吸引人口	50
3-2. 人口及び世帯数	50
3-3. 柏の葉キャンパス駅周辺の利用実態	51
3-4. モバイル空間統計でみた柏の葉キャンパス駅周辺の特性	59
3-5. 柏の葉キャンパス駅周辺地域居住者の流出状況	62

3-6. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業に関するヒアリング結果	64
4. 地域商店街の現状	65
4-1. 概況	65
4-2. 商店街の利用実態	67
4-3. 増尾・光ヶ丘・大津ヶ丘地域居住者の流出状況	70
4-4. 商店会の動向	76
4-5. 商店街に関するヒアリング結果	77
IV. 柏市商業の課題	79
1. 序	80
2. 柏駅周辺の商業の課題	81
3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の課題	82
4. 地域商店街の課題	83
V. 柏市商業の方向性	85
1. 概要	86
2. 柏駅周辺の商業の方向性	89
3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の方向性	91
4. 地域商店街の方向性	92
5. 柏市商業の方向性に対応する施策例	94
5-1. 商業振興の視点から必要な施策例	94
5-2. 市民満足の視点から必要な施策例	95
5-3. まちづくりの視点から必要な施策例	96
VI. 資料集	97

I . 柏市商業実態調査実施要領

1. はじめに

近年、インターネット通販に代表される電子商取引の急成長や消費者間でモノを融通し合うシェアリングエコノミーの台頭、また「モノ消費」から「コト消費」へのシフトなど消費者の購買行動や価値観は大きく変化しています。

一方では、駅前百貨店の閉店に伴い、広域商業拠点としての吸引力の低下が危惧される柏駅前、また新たなまちづくりが進むなか、沿線地域に急増する商業施設との競争が過熱する柏の葉キャンパス駅前、加えて、高度経済成長期以降、東京のベッドタウンとして急速な発展を遂げた市内住宅地において近隣住民の買い物需要を満たしてきた地域商店街の衰退など、市内の商業者を取り巻く状況はますます厳しさを増しています。

こうした状況のなか、本市では、商圈住民の買い物動向や市内商業者を取り巻く事業環境を調査、可視化することで本市の商業実態を明らかにするため、平成 23 年度に続き 5 年ぶりとなる柏市商業実態調査を実施することとしました。

この調査の結果は、市が将来に向けた産業振興施策の指針となる新たな産業振興プランを策定するうえで、基礎資料とすることを想定しています。また、市内事業者の皆様には、今後、事業計画を検討する際などに本調査をご活用いただき、持続的な発展を遂げられますことを期待しております。

最後に、本調査におけるヒアリング調査やアンケート調査において、多大なるご協力を賜りました市内の商店会や商業者、まちづくり団体等の皆様に対し、厚く御礼申し上げます。

2. 調査方法

(1) オンラインアンケート

① 利用したサービス

大規模なエリアと多数の回収を実現するため、スマートフォン、携帯電話、パソコンによるオンラインアンケート調査サービス「プレミアパネル」(株式会社NTTドコモ)を利用した。

「プレミアパネル」の詳細は下記URL参照。

<http://www.docomo.biz/html/service/premierpanel/>

② 調査期間

平成 28 年 12 月 8 日(木)～平成 28 年 12 月 31 日(土)

③ 調査対象エリア

調査対象を決定するにあたり、平成 23 年度商業実態調査に従って以下の 27 市町村を調査対象とした(詳細は「VI. 資料集」参照)。

調査対象エリア

地域	市町村名
千葉県	柏市、我孫子市、流山市、野田市、松戸市、栄町、印西市、鎌ヶ谷市、白井市、船橋市、市川市、八千代市
茨城県	取手市、利根町、龍ヶ崎市、牛久市、守谷市、つくばみらい市、阿見町、坂東市、土浦市、常総市、つくば市
埼玉県	三郷市、春日部市
東京都	葛飾区、足立区

④ 回答者の属性

■ 居住地

	柏市					我孫子市	流山市	野田市	松戸市	取手市	船橋市
	計	中央	東部	南部	北部						
実数(人)	1,633	618	168	418	429	409	410	409	409	409	309
割合(%)	22.8	8.6	2.3	5.8	6.0	5.7	5.7	5.7	5.7	5.7	4.3
	龍ヶ崎市	鎌ヶ谷市	印西市	市川市	守谷市	つくば市	牛久市	土浦市	葛飾区	三郷市	八千代市
実数(人)	307	205	205	205	205	205	205	205	205	205	104
割合(%)	4.3	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	1.5
	白井市	栄町	坂東市	つくばみらい市	常総市	阿見町	利根町	足立区	春日部市	合計	
実数(人)	103	103	103	103	103	103	91	103	103	7,159	
割合(%)	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.3	1.4	1.4	-	

柏市の地域区分

中央	豊四季台地域・柏中央地域・新富地域・旭町地域・新田原地域・富里地域・永楽台地域
東部	手賀地域・風早南部地域・風早北部地域
南部	増尾地域・光ヶ丘地域・藤心地域・南部地域・酒井根地域
北部	田中地域・西原地域・高田地域・松ヶ崎地域・富勢地域・松葉地域

■ 性別・年代

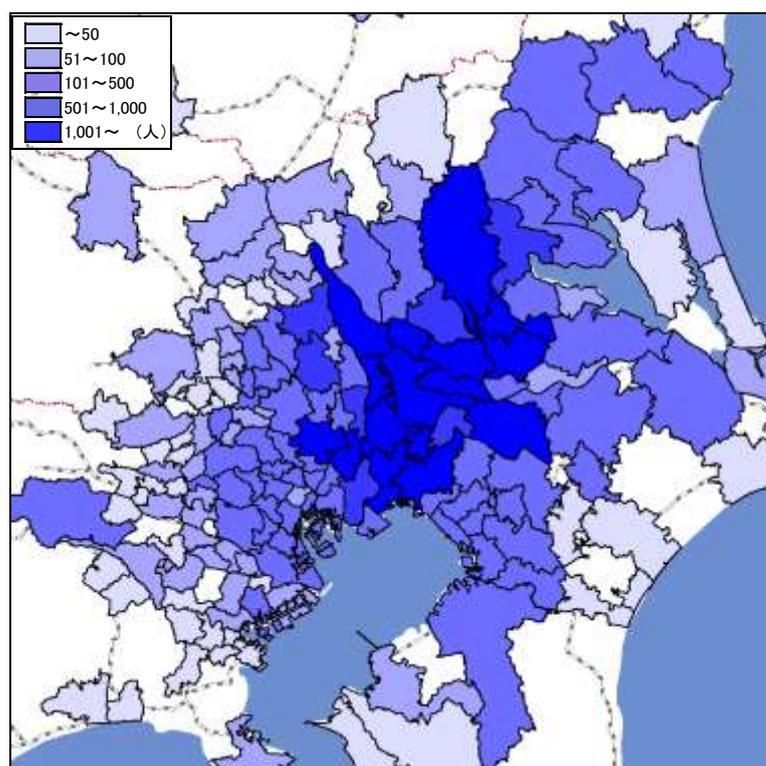
		19歳以下	20-24歳	25-29歳	30-34歳	35-39歳	40-44歳	45-49歳
全体	実数(人)	28	107	339	644	1,061	1,300	1,242
	割合(%)	0.4	1.5	4.7	9.0	14.8	18.2	17.3
女性	実数(人)	14	60	235	421	590	607	474
	割合(%)	0.4	1.9	7.3	13.1	18.3	18.8	14.7
男性	実数(人)	14	47	104	223	471	693	768
	割合(%)	0.4	1.2	2.6	5.7	12.0	17.6	19.5
		50-54歳	55-59歳	60-64歳	65-69歳	70歳以上	合計	
全体	実数(人)	995	681	428	246	88	7,159	
	割合(%)	13.9	9.5	6.0	3.4	1.2	-	
女性	実数(人)	352	241	149	57	22	3,222	
	割合(%)	10.9	7.5	4.6	1.8	0.7	45.0	
男性	実数(人)	643	440	279	189	66	3,937	
	割合(%)	16.3	11.2	7.1	4.8	1.7	55.0	

(2) モバイル空間統計

① 概要

本調査では、客観的かつより詳細な商業実態調査を行うため、アンケート調査結果に加え、株式会社NTTドコモの「モバイル空間統計」を用いた分析を行った。

モバイル空間統計とは、ドコモの携帯電話(約7,000万台※)ネットワークのしくみを使用して作成される人口の統計情報で、一定のエリア内にいる人の総数やその属性(性別、年齢、居住地等)を1時間ごとに把握することが可能である(次の図は休日に柏駅周辺にいる人の数を居住市町村別に集計し、地図上に描出したもの)。※法人名義の契約データ等を除去して推計



「モバイル空間統計」の詳細は「VI. 資料集」及び下記URL参照。

https://www.nttdocomo.co.jp/corporate/disclosure/mobile_spatial_statistics/

② 調査期間

- ・ 柏駅周辺、柏の葉キャンパス駅周辺
平成28年12月1日(木)～平成28年12月31日(土)
- ・ 増尾、光ヶ丘、大津ヶ丘
平成27年7月1日(水)～平成27年7月31日(金)

③ 調査対象エリア

流入人口調査の流入先、流出人口調査の流出元は、以下の範囲を調査対象とした。

流入人口調査の流入先

柏駅周辺	それぞれの駅を中心とした半径 500m
柏の葉キャンパス駅周辺	

流出人口調査の流出元

柏駅周辺	あけぼの 1～5 丁目、明原 1～4 丁目、末広町、旭町 1～8 丁目、柏 1～7 丁目、中央町、中央 1～2 丁目、泉町、東上町、東 1～3 丁目、千代田 1～3 丁目
柏の葉キャンパス駅周辺	柏の葉 1～6 丁目、若柴、正連寺、中十余二
増尾	加賀 1～3 丁目、増尾、増尾 1～8 丁目、増尾台 1～4 丁目、中原、中原 1～2 丁目
光ヶ丘	光ヶ丘 1～4 丁目、光ヶ丘団地、酒井根、酒井根 1～7 丁目、西山 1～2 丁目、東山 1～2 丁目、東中新宿 1～4 丁目
大津ヶ丘	大津ヶ丘 1～4 丁目、塚崎、塚崎 1～3 丁目

(3) 事業者等ヒアリング調査

① 概要

商業者が置かれている現状や課題を把握するとともに、今後の方向性を探るために市内外の事業者や自治体等に対してヒアリング調査を実施した。

② 調査期間

平成 28 年 10 月 18 日(火)～平成 28 年 12 月 9 日(金)

(4) 商店街の利用者アンケート

① 概要

アンケート用紙を店頭にて配付・回収する方法により実施した。

② 調査対象・調査期間・回収数

	商店会名	調査期間	回収数
中央	南柏商店会	平成28年3月	130
	フラワー商店会	平成28年3,4月	34
	小計		164
東部	大津ヶ丘中央商店会	平成27年9月	100
	高柳中央商店会	平成28年3月	120
	小計		220
南部	増尾共栄商店会	平成28年3月	67
	増尾西口商店会	平成28年5,6月	374
	つくしが丘商店会	平成28年3月	14
	逆井商店会	平成28年4月	131
	南柏東口商店会	平成28年7月	75
	小計		661
北部	東急柏ビレジ商店会	平成28年3,4月	165
合計			1,210

(5) 商店会に対する調査

市内商店街の会員数の推移、および市内商店街の空き店舗の状況については、柏市より市内各商店会へのアンケート用紙の配布または直接ヒアリングにより回答を得たもの。

3. 用語の定義

吸引率

各市区町村の居住者のうち、調査対象の地域で買い物をする人の割合。本調査では、以下の手順で吸引率を求めた。

柏市の吸引率

オンラインアンケート設問 Q1「あなたが、普段お買い物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を『1つだけ』選んでください。」に対して、柏市内の施設、地域を回答とした票数を集計し、アンケートの全回答者数(7,159票)に対する割合を算出した値。

柏駅周辺の吸引率、柏の葉キャンパス駅周辺の吸引率

オンラインアンケート設問 Q1「あなたが、普段お買い物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を『1つだけ』選んでください。」に対して、「柏駅周辺」、「柏の葉キャンパス駅周辺」を回答とした票数をそれぞれ集計し、アンケートの全回答者数(7,159票)に対する割合を算出した値。

商圈

特定市区町村の顧客吸引力が及ぶ範囲であって、その需要の一定割合が常時特定市区町村における買い物として実現している地域。「店舗が集客できる範囲」と言える。本調査では吸引率を基準として以下の通り設定した。

第1次商圈：吸引率が30%以上

第2次商圈：吸引率が10%以上30%未満

第3次商圈：吸引率が5%以上10%未満

商圈人口

商圈内の自治体の全人口で、「お客様になる可能性のある人の総数」と言える。本調査では、住民基本台帳(平成28年3月31日時点)を用いた。

吸引人口

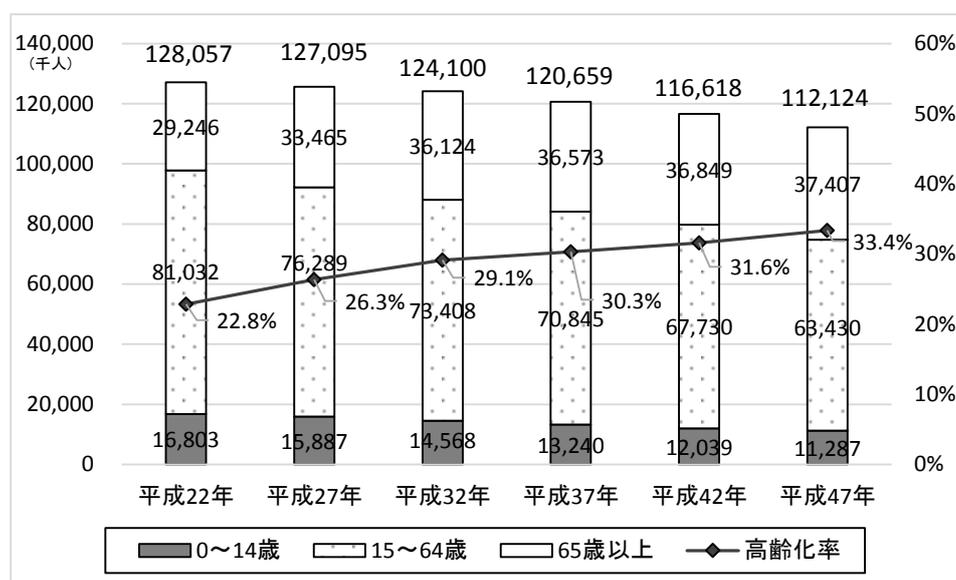
吸引率に商圈人口を乗じたもので、「実際に買い物をしに来ている人の総数」と言える。

Ⅱ. 商業を取り巻く社会・経済潮流

1. 人口動態

我が国の人口はすでに減少局面に入っており、同時に高齢化が進行している。平成 27 年の国勢調査では、人口は前回調査に比べ 962 千人減少し、127,095 千人、高齢化率は 3.5 ポイント上昇し 26.3%となっている。今後も人口減少及び高齢化は進むと見込まれており、国立社会保障・人口問題研究所によると、平成 47 年には人口は 112,124 千人(平成 27 年比 -14,971 千人)、高齢化率は 33.4%(同+7.1 ポイント)になると推計されている。

図表 1 我が国の人口及び高齢化率



出所：平成 27 年までは総務省「国勢調査」、平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成 24 年 1 月推計、中位推計)

2. 消費者の行動・意識の変化

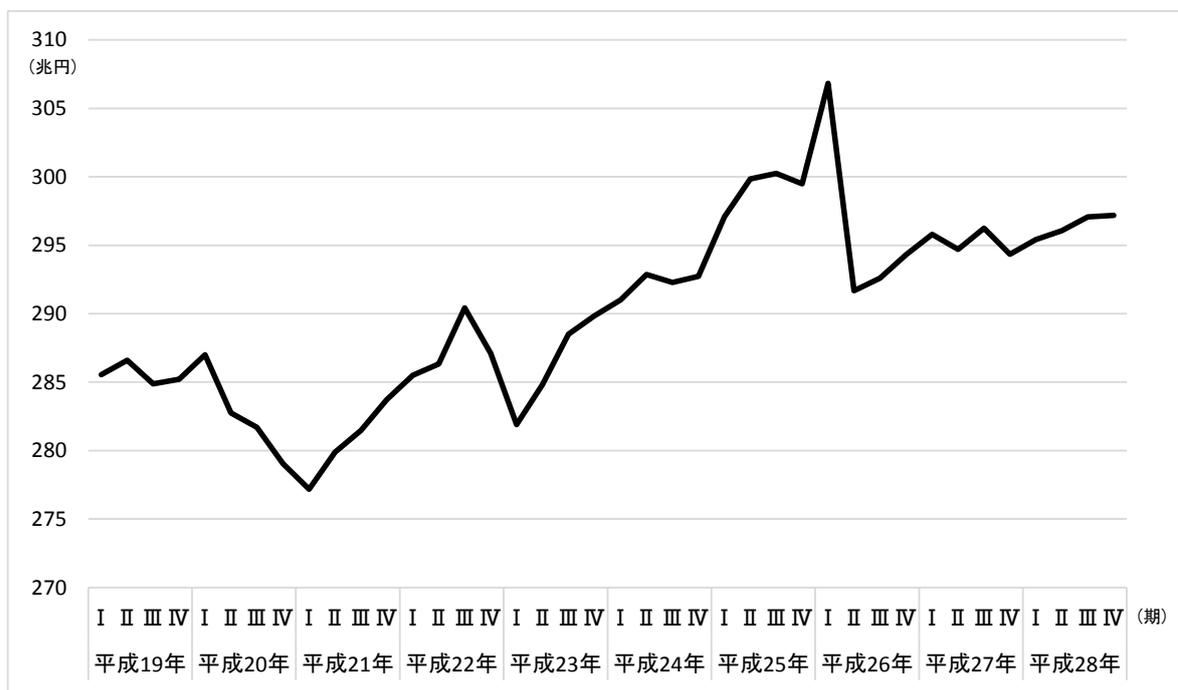
2-1. 個人消費の動向

内閣府の「国民経済計算」により、個人消費の動向を示す民間最終消費支出の推移をみると、平成20年のリーマンショックや平成23年の東日本大震災の影響により落ち込んだ時期があったものの、平成23年第2四半期以降、震災のショックが和らぎ消費者心理が改善したことや所得・雇用環境が改善したこと等により、平成25年まで上昇傾向で推移してきた。

平成26年第2四半期には、消費税率引き上げ前の駆け込み消費の反動減により大きく減少したが、その後は労働需給のさらなる引き締めや名目賃金の上昇などから持ち直しの動きがみられる。

ただし、足下の消費支出は平成25年の水準までは戻っておらず、今後についても税や社会保障負担の増加による可処分所得の減少や将来不安による消費抑制、高齢化に伴う無職世帯の比率上昇等により、雇用と所得の改善度合いに比べて個人消費の回復は勢いを欠くとみられている。

図表2 民間最終消費支出の推移



出所：内閣府「国民経済計算」

2-2. モノからサービスへのシフト

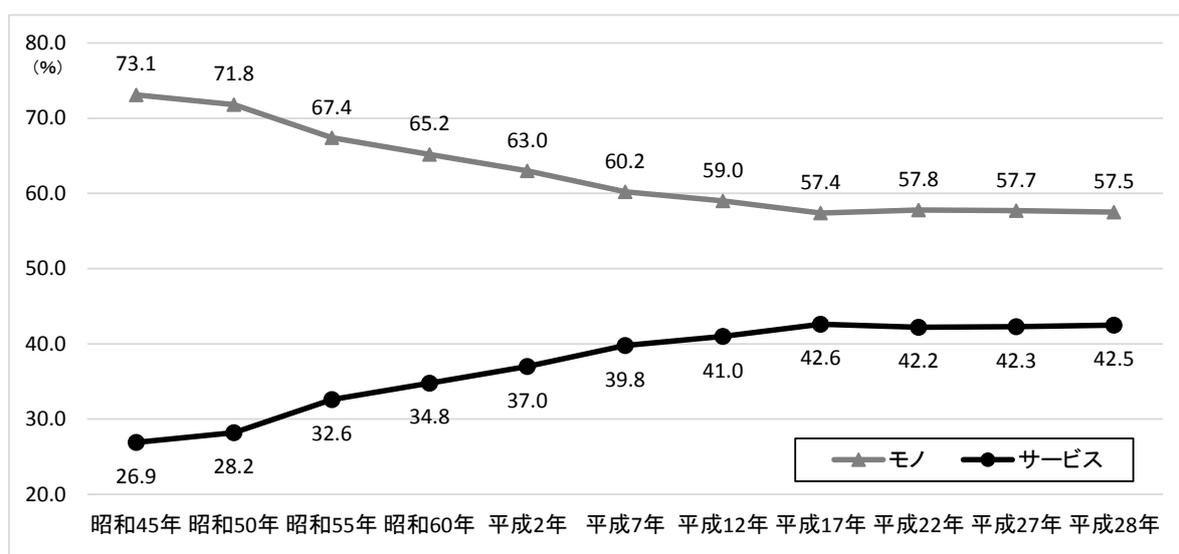
総務省の「家計調査」により、モノへの支出とサービスへの支出の割合の変化をみると、1世帯あたりの消費支出に占めるサービス支出の割合は、昭和45年には26.9%であったが、平成28年には42.5%まで増加している。

この間の変化を品目別にみると、モノへの支出割合は「食料」が大幅に減少したほか（-12.7ポイント）、「被服及び履物」も減少幅が大きい（-6.0ポイント）。

一方、サービスへの支出割合は、「被服及び履物」を除くすべての品目で増加しており、特に「交通・通信」（+6.1ポイント）、「教育、教養娯楽」（+4.3ポイント）、「保健医療、諸雑費」（+4.1ポイント）の増加幅が大きい。

個人消費の低迷が続く中、モノではなく、サービスや体験に支出する「コト消費」は拡大しており、平成27年に、テーマパーク・遊園地市場は7,640億円（出所：日経産業新聞）に、音楽ライブやミュージカル等の市場は5,119億円（出所：ぴあ総研）に成長し、いずれも過去最高を記録している。

図表3 家計の支出割合の変化



出所：総務省「家計調査」

注：2人以上の世帯について、消費支出の合計から、こづかい、交際費、仕送り金を控除したものを分母（財・サービスの支出合計）として計算

図表4 家計の品目別支出割合

		(%)			
	品目	昭和45年	平成28年	増減(ポイント)	
モノ	食料	38.1	25.4	-12.7	サービス
	住居、家具・家事用品	6.8	4.9	-1.9	
	被服及び履物	10.2	4.2	-6.0	
	交通・通信	1.9	5.1	3.2	
	教育、教養娯楽	6.7	4.4	-2.3	
	光熱・水道	5.1	8.3	3.2	
	保健医療、諸雑費	4.3	5.2	0.9	
	計	73.1	57.5	-15.6	
	品目	昭和45年	平成28年	増減(ポイント)	
	食料	4.2	5.5	1.3	
	住居、家具・家事用品	5.0	5.7	0.7	
	被服及び履物	1.2	0.3	-0.9	
	交通・通信	4.2	10.3	6.1	
	教育、教養娯楽	7.3	11.6	4.3	
	保健医療、諸雑費	5.0	9.1	4.1	
	計	26.9	42.5	15.6	

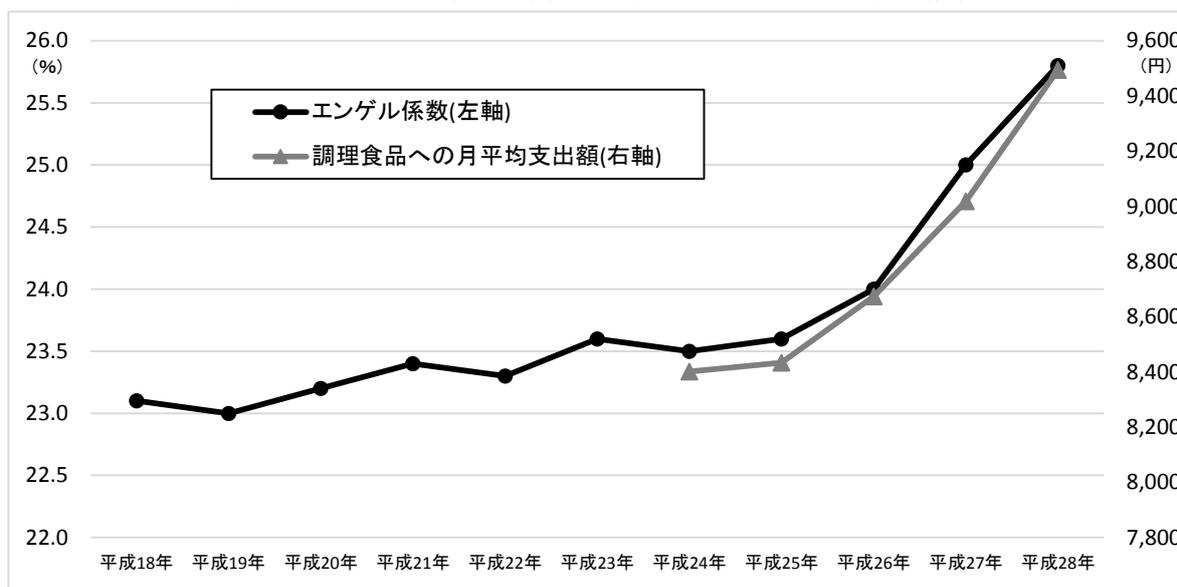
出所：総務省「家計調査」

2-3. エンゲル係数の上昇

家計の支出に占める食費の割合であるエンゲル係数の推移をみると、平成26年までは緩やかに上昇していたが、平成27年以降、上昇ペースが加速している。この要因としては、食品の物価上昇に加え、女性の就業者数の増加も関係しているものとみられる。

総務省の労働力調査によると、女性の就業者数は平成24年まではほぼ横ばいで推移していたが、平成25年以降、上昇傾向になり、平成28年には2,801万人(平成18年比+147万人)に達している。共働き世帯の増加により、弁当や総菜など調理食品への支出額が増えたことも、エンゲル係数上昇の要因となっているものと考えられる。

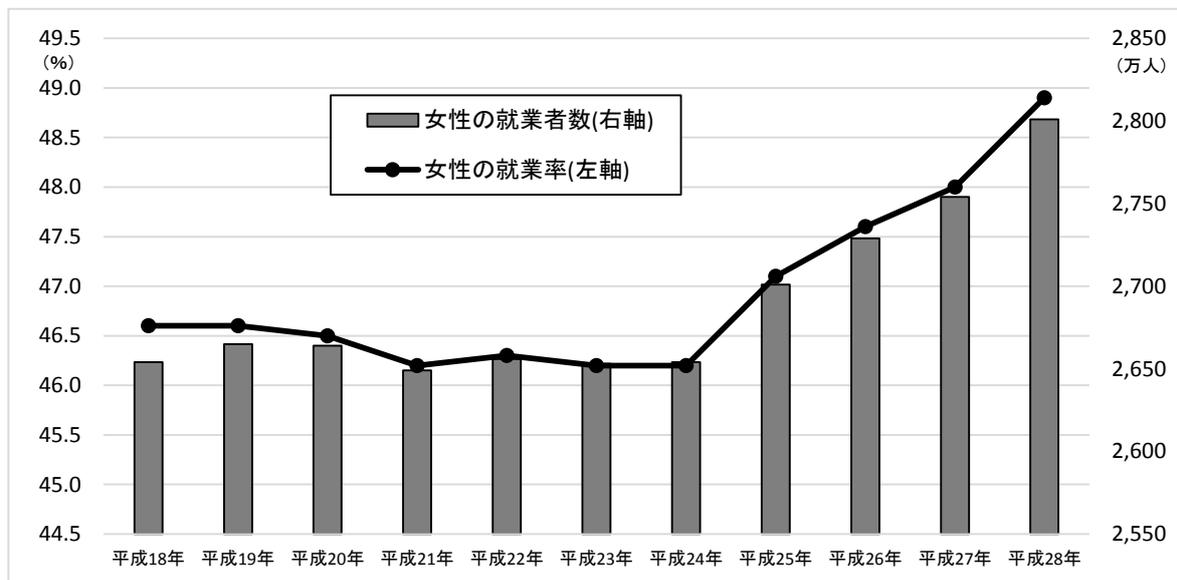
図表5 エンゲル係数、調理食品への月平均支出額の推移



出所：総務省「家計調査」

注：2人以上の勤労者世帯(農林漁業世帯を除く)

図表6 女性の就業者数・就業率の推移



出所：総務省「労働力調査」

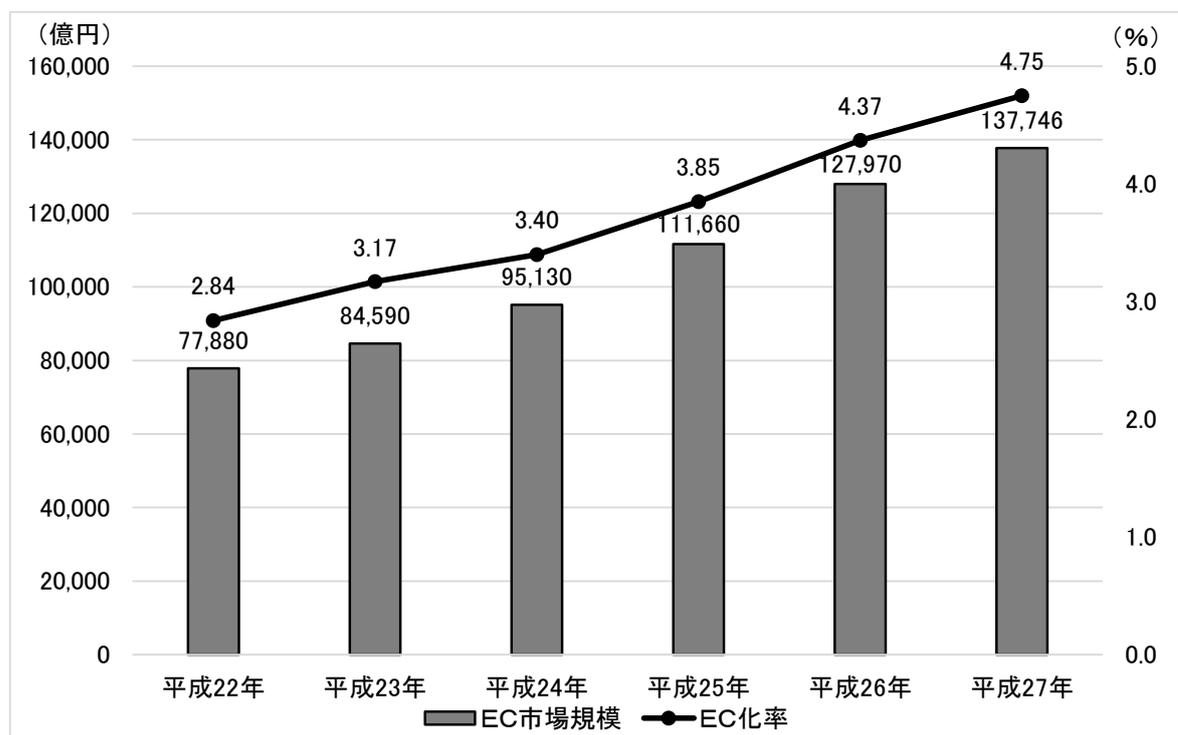
2-4. ネットショッピングの状況

(1) 市場規模

我が国のネットショッピングの市場規模は、平成 27 年時点で 13.8 兆円(前年比+7.6%)となった。また、電子商取引(EC)の浸透度合を示す指標である EC 化率*についても、4.75%と上昇している。

*すべての商取引における、EC による取引の割合。ネットショッピングにおける EC 化率は、物販系分野における値を指す。

図表 7 ネットショッピングの市場規模の推移



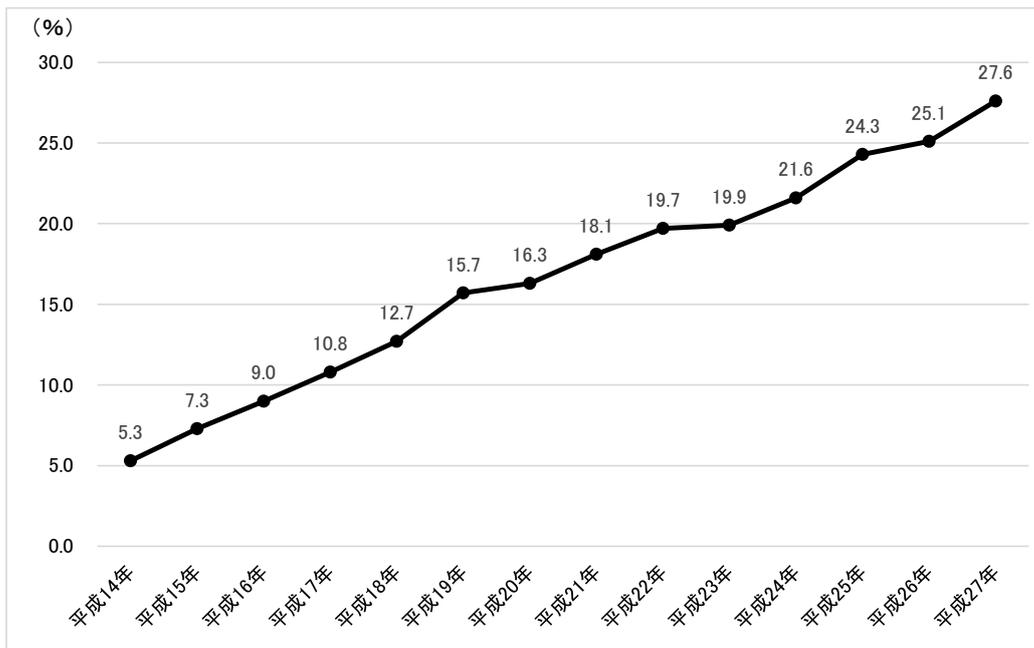
出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

(2) ネットショッピングの利用状況

2人以上の世帯におけるネットショッピングを利用した世帯の割合は家計消費状況調査が始まった平成14年は5.3%であったが、平成27年には27.6%と5.2倍となっている。

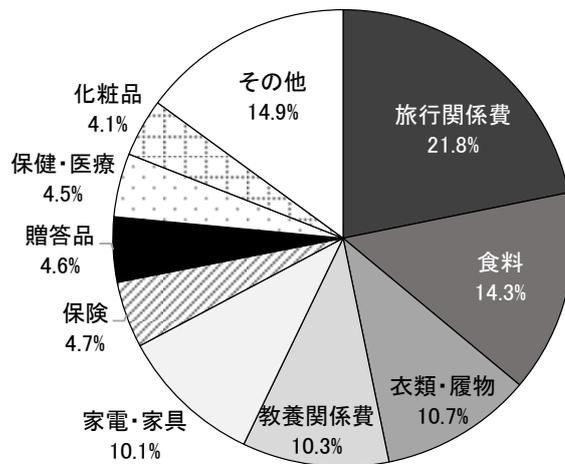
また、ネットショッピングを利用した支出総額の内訳をみると、「旅行関係費」の支出が21.8%と最も高く、次いで「食料」が14.3%、「衣類・履物」が10.7%、書籍や音楽ソフトなどの「教養関係費」が10.3%、「家電・家具」が10.1%となっている。

図表 8 ネットショッピングを利用した世帯の割合の推移（2人以上の世帯）



出所：総務省「家計消費状況調査」

図表 9 ネットショッピングの項目別支出割合（2人以上の世帯、平成 27 年）



出所：総務省「家計消費状況調査」

2-5. ネットを利用した消費に関する新たな動き

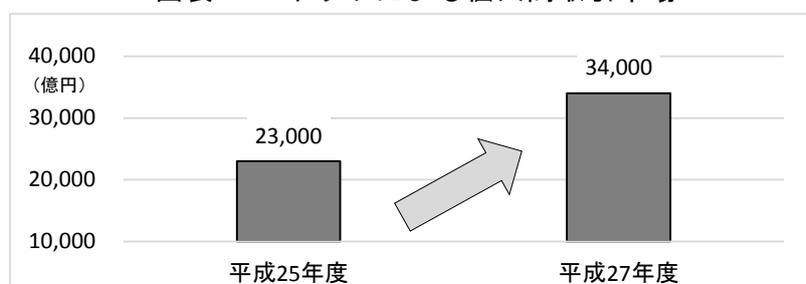
(1) ネットによる個人間売買

フリーマーケットのように個人間で物品を売買できるスマートフォン用アプリ「フリマアプリ」を利用する人が増えている。出品物は衣類や雑貨など幅広く、スマホでいつでも出品・購入できる手軽さが支持を得ている。最大手の「メルカリ」は、アプリのダウンロード数が国内で4千万件を超え、取引総額は年1,200億円と推定される。これに「ラクマ」、「フリル」を加えた大手3社では1,600億円規模になるという。

ネット上での中古品の売買は、「ヤフオク！」等のネットオークションが先行しており、取引額ではまだリードしているが、成長力はフリマアプリのほうが高い。

ネットを使った個人間売買は増えており、調査会社「MM総研」は、ネットによる個人間取引市場は平成25年度に2兆3千億円だったが、平成27年度には3兆4千億円に拡大したとみている(参考文献：日経MJ、東京読売新聞)。

図表 10 ネットによる個人間取引市場



出所：MM総研

(2) 定額制ファッションレンタル

ここ数年の間に、「定額制ファッションレンタル」という新たなサービスが立ち上がっている。

このサービスでは、会員になれば、一定の月額料金で、日常着る洋服やアクセサリ等が借り放題となる。利用者はスマホやパソコンで注文し、商品の受け取り・返却は宅配便で行う。月額料金は事業者によって異なり、3千円台から9千円台となっている。

不用なモノを減らす「断捨離」ブームに続き、なるべくモノを持たずに生活する「ミニマリスト」が注目を集めているが、こうした層にも定額制ファッションレンタルは支持されているものとみられる(参考文献：経済産業省ホームページ)。

図表 11 定額制ファッションレンタル

サービス名称	サービス開始
エアークローゼット	平成27年2月
リシエ	
ラクサス	
メチャカリ	平成27年9月
スパークルボックス	
リープ	平成28年4月

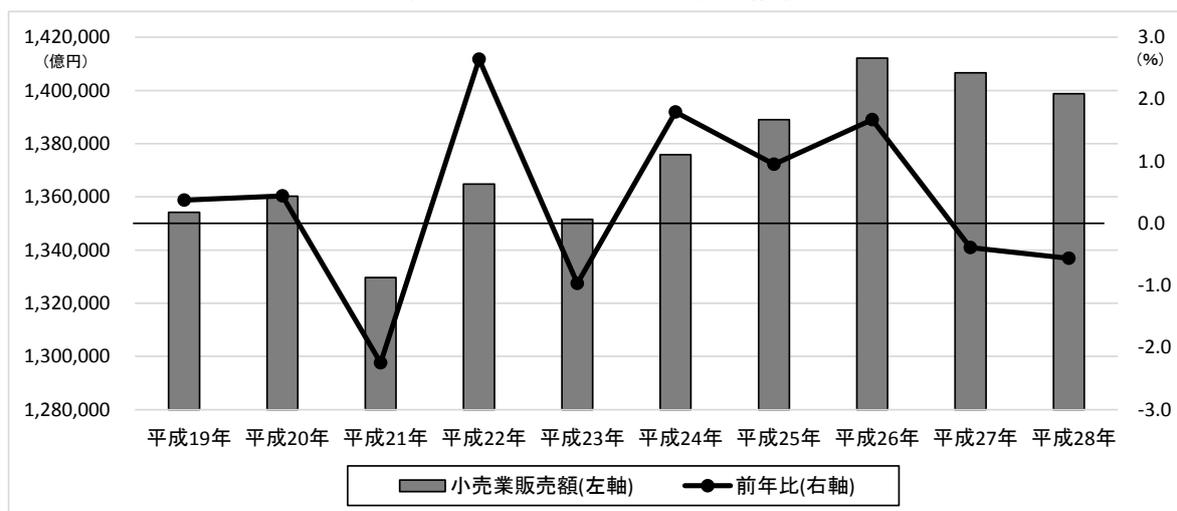
出所：東京読売新聞、日経プラスワン、通販新聞

3. 商業の動向

3-1. 小売業の販売額の推移

経済産業省の「商業動態統計」により、平成19年以降の10年間に於ける我が国の小売業の販売額をみると、平成20年のリーマンショックや平成23年の東日本大震災の影響により販売額が落ち込んだ時期があったものの、平成24年以降は平成26年まで回復が続いた。その後、平成27年に前年比-0.4%とマイナスに転じ、平成28年は同-0.6%とマイナス幅が拡大している。

図表12 小売業の販売額の推移

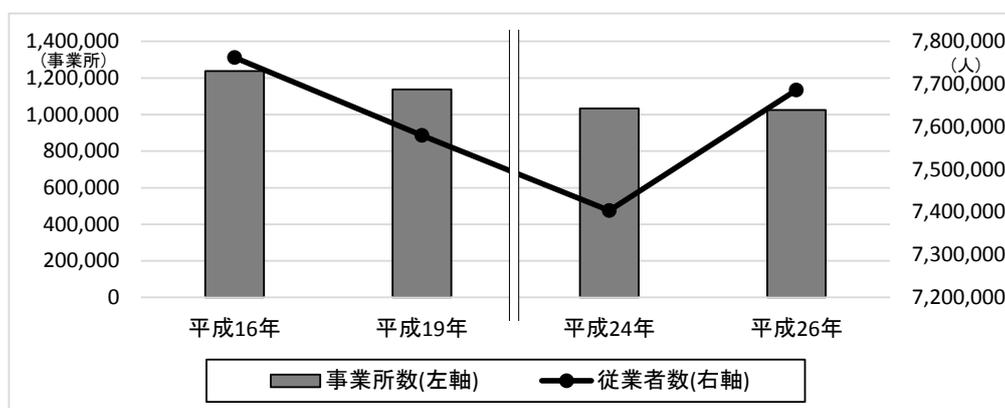


出所：経済産業省「商業動態統計」

3-2. 小売業の事業所数及び従業員数の推移

経済産業省の「商業統計」により、我が国の小売業の事業所数及び従業者数をみると、平成26年と平成24年との比較では、事業所数が約8,500事業所減少(前回調査比-0.8%)した一方、従業者数は約28万人増加(同+3.8%)している。

図表13 小売業の事業所数及び従業者数の推移



出所：経済産業省「商業統計」

注：日本標準産業分類の改定及び調査設計の大幅変更があったため、平成19年以前の数値と平成24年以降の数値は接続しない。

3-3. 業態別の動向

(1) 百貨店

百貨店の販売額をみると、平成19年以降、下落傾向となっており、平成28年は平成19年を2割余り下回っている。この背景には、国内市場の成熟化や主要顧客である中間層の節約志向、財からサービスへの消費支出のシフトなど需要側の要因と、郊外型商業施設やネットショッピングの増加といった供給側の要因があるものとみられる。

平成25年及び平成26年は、株価上昇に伴う富裕層による高額品消費の増加や外国人旅行者による消費の増加により販売額は前年を上回っていたが、平成27年以降、こうした動きが弱まったのに加え、各社が不採算店の整理を進めていることもあって、販売額は再び下落傾向となっている。

(2) スーパー

スーパーの販売額は、平成21年はリーマンショック後の景気悪化の影響により落ち込みがみられたが、平成22年から平成26年までは、前年を上回って推移した。

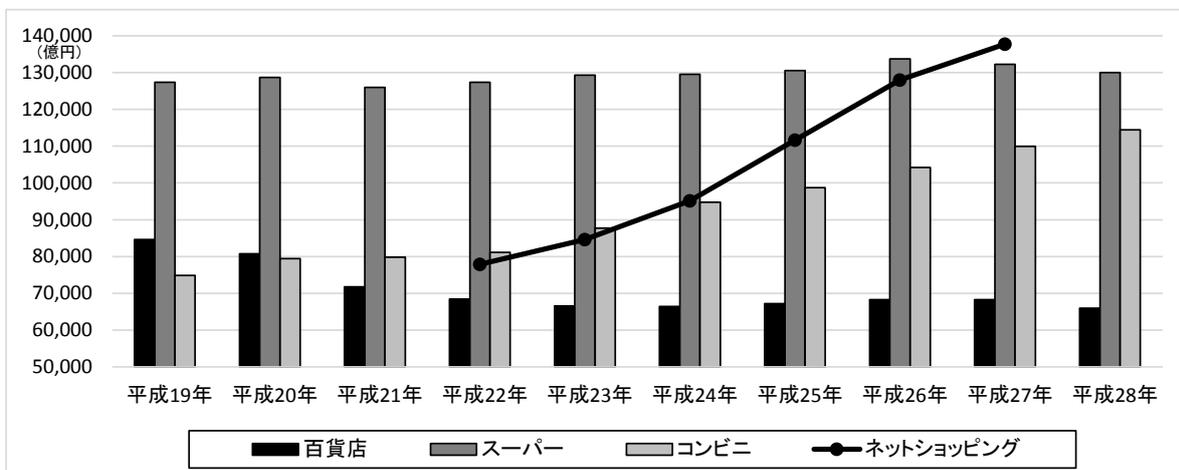
平成27年及び平成28年は前年の販売額を下回っているが、この要因としては、平成26年4月の消費増税後における顧客の節約志向の長期化に加え、衣料や家具、家電等の大型専門店やコンビニエンスストア(以下「コンビニ」という)等との競合激化やネットショッピングへの顧客流出などが考えられる。また、労働人口がひっ迫する中、人手不足により営業時間を短縮する動きもみられ、販売額が伸び悩む一因となっている。

(3) コンビニエンスストア

コンビニの販売額は、リーマンショック後の平成21年及び平成22年は横ばい傾向にあったが、その後は、大手チェーンを中心とした積極的な出店による店舗網の拡大や新たな商品・サービスの開発、増加する単身世帯や共働き世帯の需要取り込み等により、年率4~8%の高い成長を続けている。

この結果、コンビニの販売額は、過去10年間に於いて約1.5倍となっており、平成21年に百貨店の販売額を上回ったほか、スーパーの販売額にも迫る勢いとなっている。

図表14 百貨店、スーパー、コンビニ、ネットショッピングの販売額の推移



出所：百貨店、スーパー、コンビニ＝経済産業省「商業動態統計」

ネットショッピング＝経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

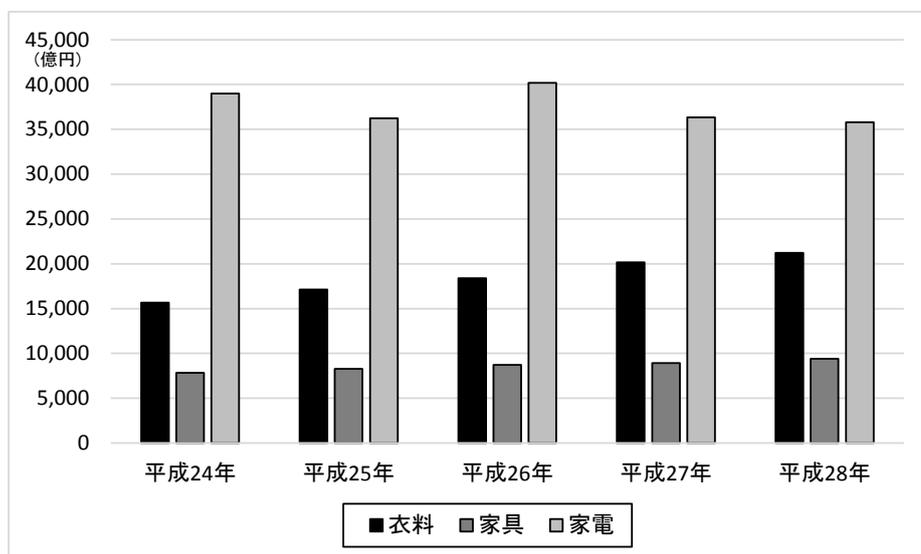
(4) 大型専門店(衣料、家具、家電)

衣料や家具、家電の大型専門店を運営する企業の決算資料より、これら専門店の動向をみると、衣料については、平成24年から平成28年にかけて売上高が5,547億円増加している(+35.4%)。調査対象とした5社すべてが増加しているが、ユニクロ等を展開するファーストリテイリングの売上増加額は3,553億円に上り、突出して高くなっている。

家具については、同期間に売上高が1,560億円増加(+19.9%)している。調査対象とした4社のうち、2社が増収、2社が減収となる中、ニトリホールディングスの売上増加額は1,641億円に上り、突出して高くなっている。

家電については、平成26年に外国人旅行者による消費の拡大により10.9%の増収となったが、その後、反動減があったことなどから、平成24年から平成28年にかけて売上高は3,186億円減少(-8.2%)している。

図表 15 大型専門店運営企業の売上高の推移



出所：各業界の上場上位企業(※)の決算資料をもとに作成。

※衣料：ファーストリテイリング(「国外ユニクロ事業」を除く)、しまむら、アダストリア、ユナイテッドアローズ、ライトオン

家具：ニトリホールディングス、ナフコ、島忠、大塚家具

家電：ヤマダ電機、ビックカメラ、エディオン、ケーズホールディングス、ノジマ

Ⅲ. 柏市商業の現状

図表 17 柏市商圈の商圈人口・吸引率・吸引人口

商圈分類	市町村	平成28年度			平成23年度			平成28年度-平成23年度		
		商圈人口(人)	吸引率(%)	吸引人口(人)	商圈人口(人)	吸引率(%)	吸引人口(人)	商圈人口(人)	吸引率(%)	吸引人口(人)
第1次	柏市	410,033	84.5	346,478	397,067	83.0	329,605	12,966	1.5	16,873
	我孫子市	132,715	44.0	58,395	134,911	40.0	53,964	-2,196	4.0	4,430
	流山市	177,597	32.2	57,186	164,294	27.4	45,068	13,303	4.8	12,118
	小計	720,345	64.1	462,059	696,272	61.6	428,638	24,073	2.5	33,421
第2次	野田市	155,239	25.3	39,275	155,285	19.7	30,592	-46	5.6	8,683
	取手市	108,781	25.0	27,195	110,428	31.0	34,233	-1,647	-6.0	-7,037
	利根町	16,894	24.2	4,088	17,774	24.0	4,266	-880	0.2	-177
	龍ヶ崎市	78,568	19.8	15,556	79,269	18.0	14,268	-701	1.8	1,288
	松戸市	492,199	16.2	79,736	478,986	9.2	43,868	13,213	7.0	35,869
	守谷市	65,626	13.7	8,991	62,670	18.5	11,594	2,956	-4.8	-2,603
	栄町	21,282	13.7	2,916	22,820	12.0	2,738	-1,538	1.7	177
	白井市	63,175	12.7	8,023	61,073	14.0	8,550	2,102	-1.3	-527
	牛久市	84,745	12.2	10,339	81,225	14.0	11,372	3,520	-1.8	-1,033
	つくばみらい市	50,506	11.7	5,909	45,611	12.0	5,473	4,895	-0.3	436
阿見町	47,439	11.6	5,503	46,705	9.0	4,203	734	2.6	1,299	
小計	1,184,454	17.5	207,532	1,115,141	15.0	166,954	69,313	2.5	40,578	
第3次	鎌ヶ谷市	109,415	8.8	9,629	108,370	5.5	5,931	1,045	3.3	3,698
	坂東市	55,820	7.8	4,354	56,252	14.9	8,354	-432	-7.1	-4,000
	土浦市	143,726	6.9	9,917	143,251	8.0	11,460	475	-1.1	-1,543
	印西市	95,185	5.4	5,140	89,445	5.5	4,919	5,740	-0.1	221
	常総市	64,264	5.0	3,213	63,386	8.0	5,071	878	-3.0	-1,858
	小計	468,410	6.9	32,253	460,704	7.8	35,735	7,706	-0.9	-3,483
合計	2,373,209	29.6	701,844	2,524,815	25.7	648,920	-151,606	3.9	52,924	

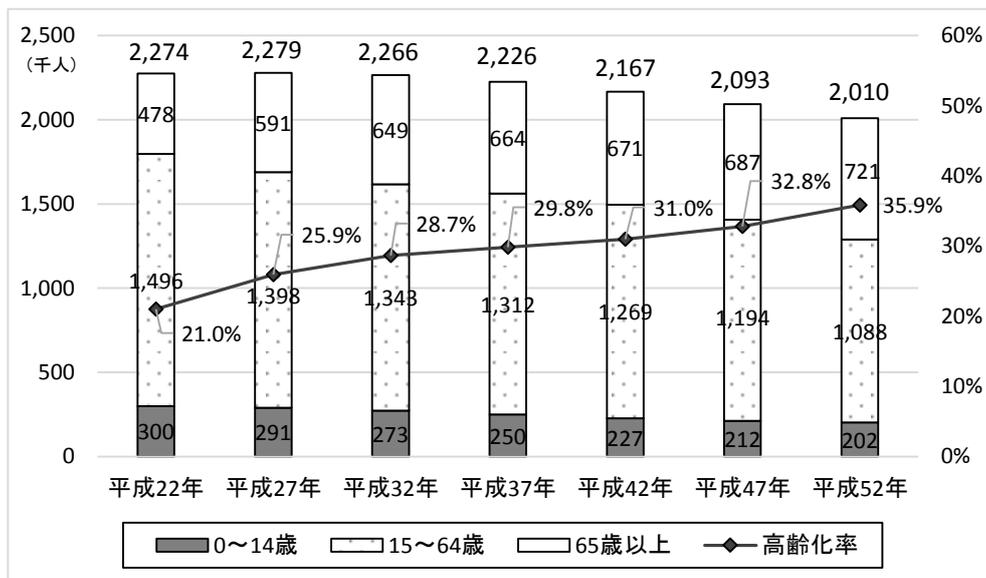
(注)四捨五入の関係で合計が一致しない箇所がある。平成23年度の合計値は平成28年度の商圈と異なるため表中の合算値と一致しない。
(出所)商圈人口:住民基本台帳に基づく人口(平成28年3月31日現在、平成23年3月31日現在)

1-2. 人口動態

柏市商圈の自治体 16 市 3 町の人口を合計すると、平成 27 年時点で 2,279 千人となっている。人口はこれをピークにその後は緩やかに減少し、平成 52 年には 2,010 千人となる見込みである。

この間の高齢化率は、平成 27 年の 25.9%から平成 52 年には 35.9%と高齢化が進む見通しとなっている。

図表 18 商圈内の人口と高齢化率の推移



出所:平成 27 年までは総務省「国勢調査」、平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成 24 年 1 月推計、中位推計)

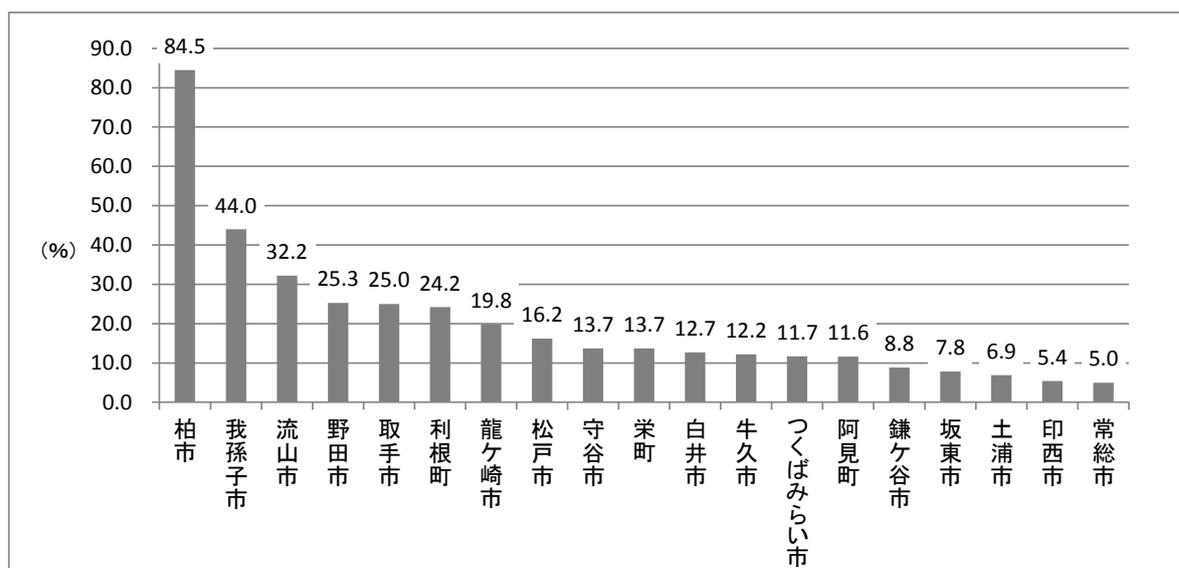
1-3. 吸引率及び吸引人口

(1) 吸引率

柏市商圏の吸引率は29.6%で平成23年度から3.9ポイント増加した。また、柏市民の吸引率は84.5%で同1.5ポイント増加した。

柏市以外で吸引率が20%を超えるのは、我孫子市(44.0%)、流山市(32.2%)、野田市(25.3%)、取手市(25.0%)、利根町(24.2%)の4市1町となっている。

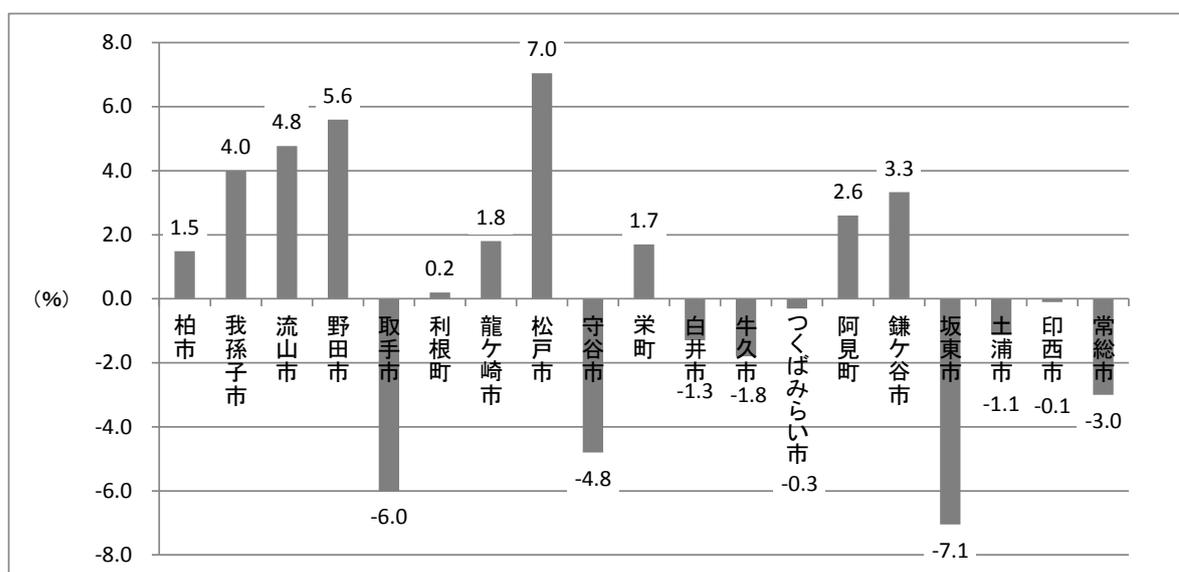
図表19 柏市の吸引率【居住地別】



平成23年度と比較して吸引率の増加が大きいのは、松戸市(7.0ポイント増)、野田市(5.6ポイント増)、流山市(4.8ポイント増)などとなっている。

一方、吸引率の減少が大きいのは、坂東市(7.1ポイント減)、取手市(6.0ポイント減)、守谷市(4.8ポイント減)などとなっている。

図表20 柏市の吸引率の増減【平成23年度との比較】



柏市内の各地域・施設別に吸引率をみると、柏駅周辺及び柏の葉キャンパス駅周辺は平成23年度に比べて吸引率が減少している。

一方、市内各駅周辺以外をみると、平成23年度調査時点にはなかった「セブンパークアリオ柏(平成28年4月25日開業)」が柏の葉キャンパス駅周辺を上回る4.0%の吸引率を有しているほか、「イオンモール柏」(3.2%)や「モラージュ柏及びその周辺」(1.7%)も吸引率が高い。

図表21 柏市内各地域・施設別の吸引率

地域・施設	平成28年度 (%)	平成23年度 (%)	平成28年度 -平成23年 度
柏駅周辺	12.6	13.9	-1.3
柏の葉キャンパス駅周辺	3.9	4.3	-0.4
南柏駅周辺	1.5	1.7	-0.2
北柏駅周辺	0.2	0.3	-0.1
豊四季駅周辺	0.2	0.2	0.0
新柏駅周辺	0.5	0.2	0.3
増尾駅周辺	0.5	0.3	0.2
逆井駅周辺	0.1	0.2	-0.1
高柳駅周辺	0.2	-	-
上記以外	9.9	4.5	5.4
セブンパークアリオ柏	4.0	-	-
イオンモール柏	3.2	-	-
モラージュ柏およびその周辺	1.7	-	-
その他柏市内	1.0	-	-
お住まいの近くのスーパーや ショッピングセンター	-	4.5	-
柏市合計	29.6	25.6	4.0

(注)

- 1.平成28年度調査と平成23年度調査とは地域・施設の選択肢が異なる。
- 2.平成28年度:n=1,633、平成23年度調査:n=1,701

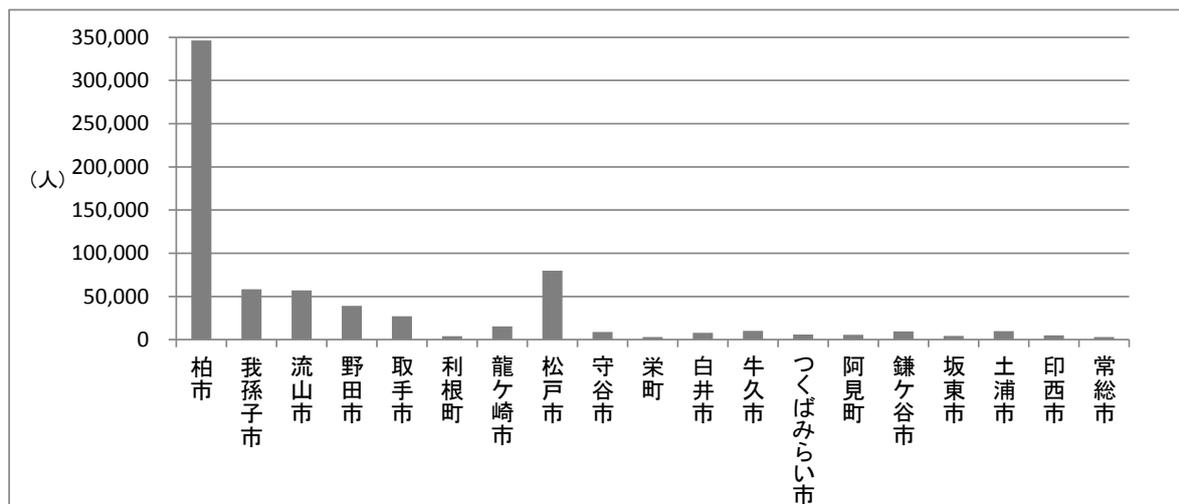
(2) 吸引人口

柏市商圏の吸引人口は、平成 23 年度から 52,924 人増加し 701,844 人となった。このうち、柏市内からの吸引人口は平成 23 年度比 16,873 人増の 346,478 人。

柏市以外で吸引人口が 5 万人を超えるのは、松戸市(79,736 人)、我孫子市(58,395 人)、流山市(57,186 人)の 3 市であった。

このうち、松戸市から吸引している主な地域・施設は、柏駅周辺(33,470 人)、イオンモール柏(21,657 人)、セブンパークアリオ柏(14,274 人)などである。

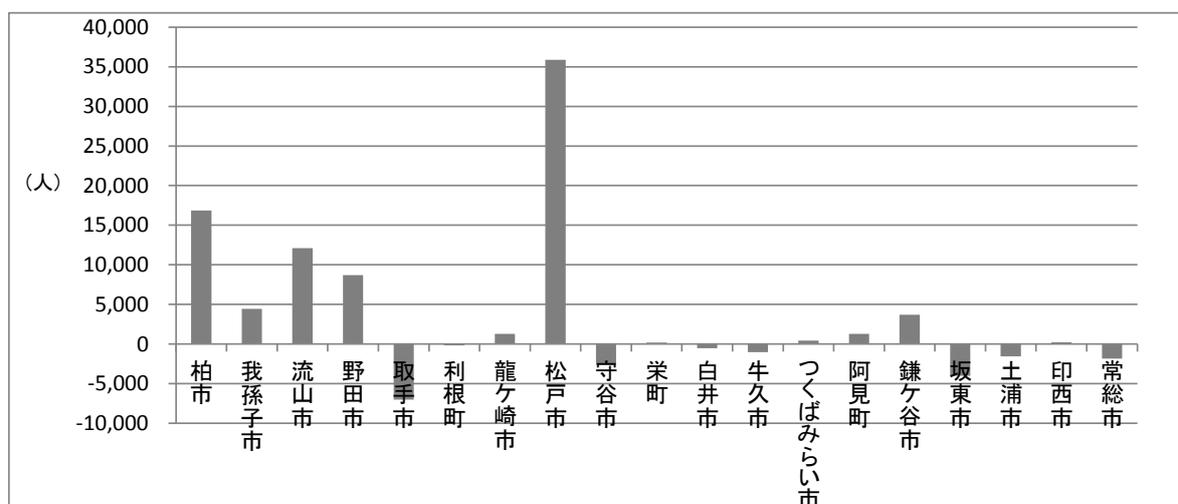
図表 22 柏市の吸引人口【居住地別】



平成 23 年度と比較して吸引人口の増加が大きいのは、松戸市(35,869 人増)、柏市(16,873 人増)、流山市(12,118 人増)などとなっている。

一方、吸引人口の減少が大きいのは、取手市(7,037 人減)、坂東市(4,000 人減)、守谷市(2,603 人減)などとなっている。

図表 23 柏市の吸引人口の増減【平成 23 年度との比較】



(3) 柏市民の吸引率

柏駅周辺及び柏の葉キャンパス駅周辺の吸引率は平成23年度比ほぼ横ばいであった。吸引率がこれら2駅周辺に次ぐのは、イオンモール柏(9.1%)、セブンパークアリオ柏(7.8%)、モラージュ柏及び周辺(7.0%)といった郊外型商業施設であった。

イオンモール柏は商圏全体での吸引率は3.2%でセブンパークアリオ柏の4.0%を下回っているが、柏市民の吸引率ではセブンパークアリオ柏を上回っている。

東京都内の地域・施設を合計した吸引率は3.6%で平成23年度と比べて2.9ポイント減少した。

図表24 柏市民の吸引率【地域・施設別】

地域・施設	平成28年度 (%)	平成23年度 (%)	平成28年度 -平成23年度
柏市内	84.5	83.0	1.5
柏駅周辺	32.6	32.6	0.0
柏の葉キャンパス駅周辺	10.1	9.8	0.3
南柏駅周辺	5.4	5.6	-0.2
北柏駅周辺	0.9	1.4	-0.5
豊四季駅周辺	1.1	0.4	0.7
新柏駅周辺	1.9	1.5	0.4
増尾駅周辺	2.4	1.6	0.8
逆井駅周辺	0.7	1.2	-0.5
高柳駅周辺	0.9	-	-
モラージュ柏およびその周辺の商業施設	7.0	-	-
イオンモール柏	9.1	-	-
セブンパークアリオ柏	7.8	-	-
上記以外の柏市内	4.6	-	-
お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター	-	28.9	-
流山おおたかの森ショッピングセンター	3.6	3.4	0.2
イオンレイクタウン(越谷市)	0.8	1.3	-0.5
ららぽーと東京ベイ(船橋市)	0.3	1.4	-1.1
千葉ニュータウン周辺の商業施設	1.8	-	-
三郷・新三郷周辺の商業施設	0.7	-	-
ららぽーと新三郷	-	0.5	-
つくば・守谷周辺の商業施設	0.5	-	-
我孫子市・取手市内の商業施設	0.7	-	-
流山市・野田市内の商業施設※	0.6	-	-
松戸市・鎌ヶ谷市内の商業施設	2.0	1.8	0.2
東京都内	3.6	6.5	-2.9
北千住周辺の商業施設	0.4	-	-
上野・浅草・秋葉原周辺の商業施設	0.9	-	-
東京・銀座(有楽町)・品川周辺の商業施設	1.3	-	-
銀座・上野方面	-	3.0	-
新宿・池袋周辺の商業施設	0.7	1.5	-0.8
原宿・表参道・渋谷・代官山周辺の商業施設	0.3	-	-
その他の東京都内のお店	-	2.0	-
上記以外の地域または商業施設	1.0	2.2	-1.2

(注)

1.平成28年度調査と平成23年度調査とでは地域・施設の選択肢が異なる。

2.平成28年度:n=1,633、平成23年度調査:n=1,701

※流山おおたかの森ショッピングセンターを除く。

1-4. 大型店の出店状況

平成17年8月のつくばエクスプレス開業を契機に、沿線地域では住宅開発とともに大型店の出店が相次いだ。さらに柏市を取り巻く半径30km圏内の状況をみると、大型店の出店が活発である。

平成17年以降に出店された店舗面積6,000㎡以上の大型店は、印西市が8店舗で最も多く、売場面積ではつくば市が175,056㎡で最も大きい。本市は店舗数(7店舗)、売場面積(129,907㎡)とも、これらの市に次いで第2位となっている。

前述のとおり、今回の調査ではつくば市は柏市の商圏から外れたが、その背景にはつくば市内の商業施設の充実があるとみられる。

図表25 半径30km圏内の大型店



出所：東洋経済「全国大型小売店総覧」

注：平成17年以降に開設された店舗面積6,000㎡以上の大型店を抽出

図表 26 半径 30 km圏内の大型店(自治体別)

自治体	店舗数	売場面積(m ²)
印西市	8	121,100
柏市	7	129,907
つくば市	7	175,056
足立区	5	64,917
船橋市	5	96,769
三郷市	4	127,081
野田市	3	26,541
流山市	3	57,497
龍ヶ崎市	2	18,763
守谷市	2	40,313
葛飾区	2	49,920
松戸市	2	12,864
坂東市	1	18,500
取手市	1	8,393
成田市	1	15,000
鎌ヶ谷市	1	11,688
計	54	974,309

出所：東洋経済「全国大型小売店総覧」

注：平成 17 年以降に開設された店舗面積 6,000 m²以上の大型店を集計

2. 柏駅周辺の商業の現状

2-1. 吸引率及び吸引人口

オンラインアンケートの集計結果をみると、柏駅周辺の吸引率は12.6%で、平成23年度から1.3ポイント減少した。柏市民の吸引率は32.6%で横ばいであった。

柏駅周辺の吸引人口は、平成23年度から50,523人減少し299,522人となった。このうち、柏市からの吸引人口は平成23年度比4,227人増の133,671人であった。

図表 27 柏駅周辺の吸引率及び吸引人口

市町村	平成28年度		平成23年度		平成28年度-平成23年度	
	吸引率 (%)	吸引人口 (人)	吸引率 (%)	吸引人口 (人)	吸引率 (%)	吸引人口 (人)
柏市	32.6	133,671	32.6	129,444	0.0	4,227
我孫子市	21.5	28,534	33.5	45,195	-12.0	-16,661
流山市	10.5	18,648	12.7	20,895	-2.2	-2,248
野田市	12.5	19,405	11.5	17,813	1.0	1,592
取手市	15.6	16,970	24.0	26,503	-8.4	-9,533
利根町	15.4	2,602	22.0	3,910	-6.6	-1,309
龍ヶ崎市	14.3	11,235	15.0	11,890	-0.7	-655
松戸市	6.8	33,470	5.2	24,898	1.6	8,572
守谷市	4.4	2,888	8.0	5,014	-3.6	-2,126
栄町	10.7	2,277	9.0	2,054	1.7	223
白井市	0.0	0	13.0	7,939	-13.0	-7,939
牛久市	7.8	6,610	12.5	10,153	-4.7	-3,543
つくばみらい市	4.9	2,475	10.0	4,561	-5.1	-2,086
阿見町	7.8	3,700	7.0	3,269	0.8	431
鎌ヶ谷市	4.4	4,814	5.5	5,931	-1.1	-1,116
坂東市	1.9	1,061	9.9	5,570	-8.0	-4,509
土浦市	5.4	7,761	6.5	9,311	-1.1	-1,550
印西市	2.9	2,760	5.5	4,919	-2.6	-2,159
常総市	1.0	643	4.0	2,535	-3.0	-1,893
合計	12.6	299,522	13.9	350,045	-1.3	-50,523

(注)平成23年度の合計値は平成28年度の商圏と異なるため表中の合計値と一致しない。

2-2. 人口及び世帯数

柏駅周辺（「柏市中心市街地活性化基本計画」の対象地域＝中心市街地）の人口をみると、平成23年度の10,076人から平成28年度には11,479人となり、約1.14倍となっている。また、同地域の世帯数は、平成23年の5,659世帯から平成28年には6,645世帯となり、約1.17倍となっている。

図表 28 中心市街地の人口及び世帯数

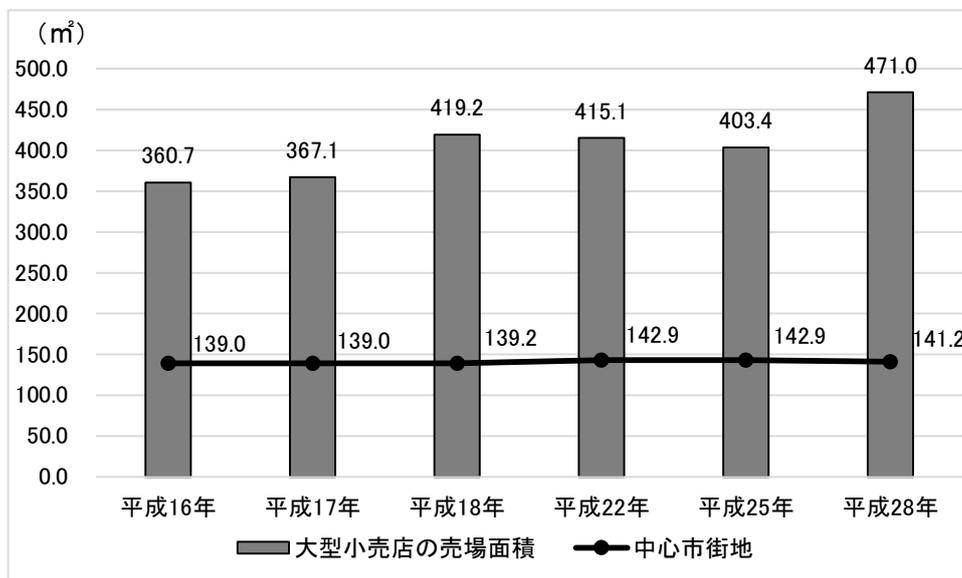
	平成28年度		平成23年度		増減率	
	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯
東上町	1,360	792	1,179	642	1.15	1.23
柏5丁目	969	528	782	442	1.24	1.19
あけぼの1丁目	754	456	685	381	1.10	1.20
旭町1丁目	1,259	681	1,036	569	1.22	1.20
柏1丁目	483	233	69	29	7.00	8.03
柏2丁目	852	522	863	539	0.99	0.97
柏3丁目	1,722	1,041	1,634	946	1.05	1.10
柏4丁目	376	229	336	188	1.12	1.22
柏6丁目	1,285	744	1,188	657	1.08	1.13
末広町	336	218	330	201	1.02	1.08
中央1丁目	1,033	602	960	519	1.08	1.16
中央町	1,050	599	1,014	546	1.04	1.10
合計	11,479	6,645	10,076	5,659	1.14	1.17

出所：住民基本台帳（各年度3月末日現在）

2-3. 大型店の状況

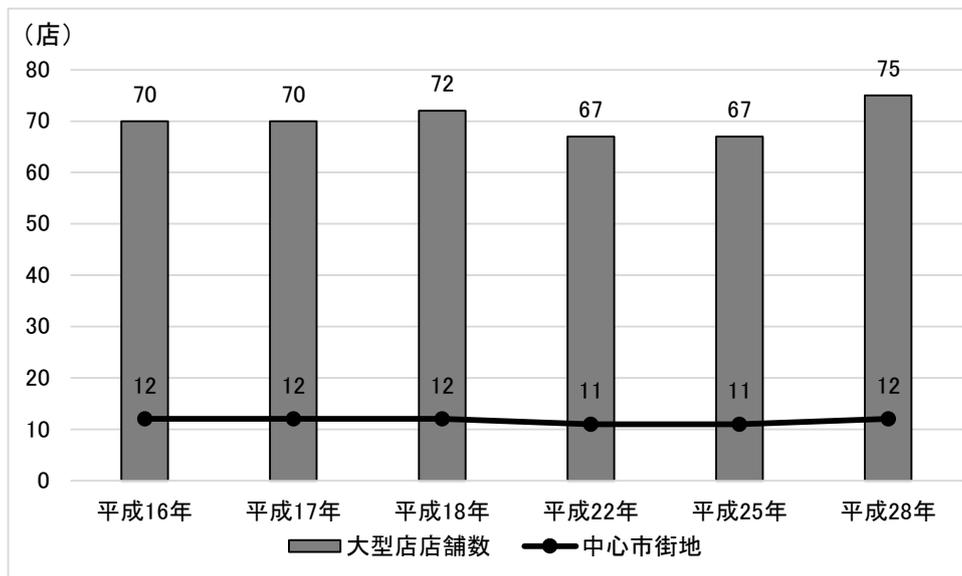
本市の大型店の売場面積は、郊外型店舗の開業等により拡大しているが、中心市街地の大型店の売場面積・店舗数は横ばい傾向となっている。

図表 29 大型店の売場面積の推移



出所：東洋経済「全国大型小売店総覧」

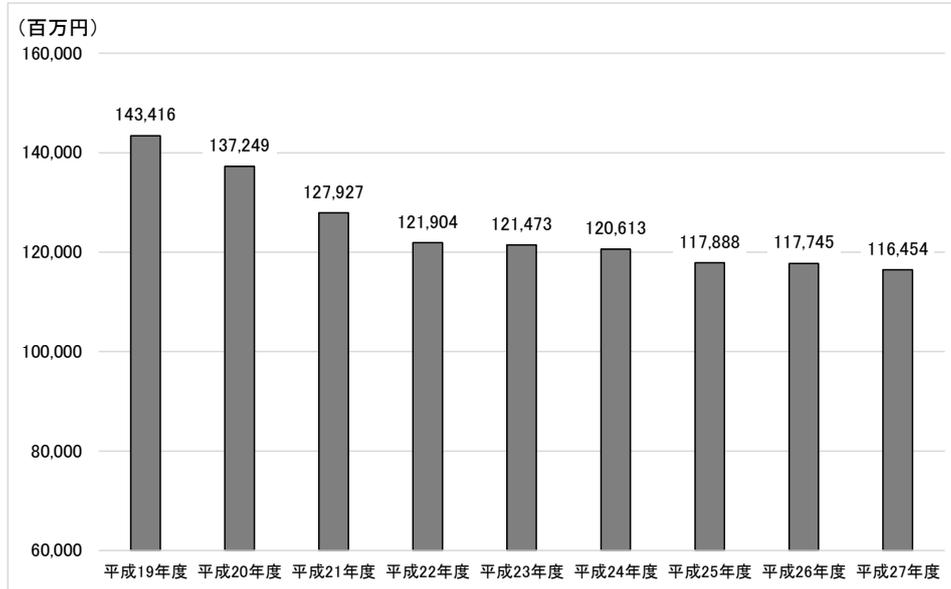
図表 30 大型店の店舗数の推移



出所：東洋経済「全国大型小売店総覧」

中心市街地内の大型店の年間販売額は年々減少しているが、平成 28 年 9 月にそごう柏店(平成 27 年度販売額：11,487 百万円、出所：日経MJ)が閉店したことから、さらに減少する見込みである。

図表 31 大型店の年間販売額の推移

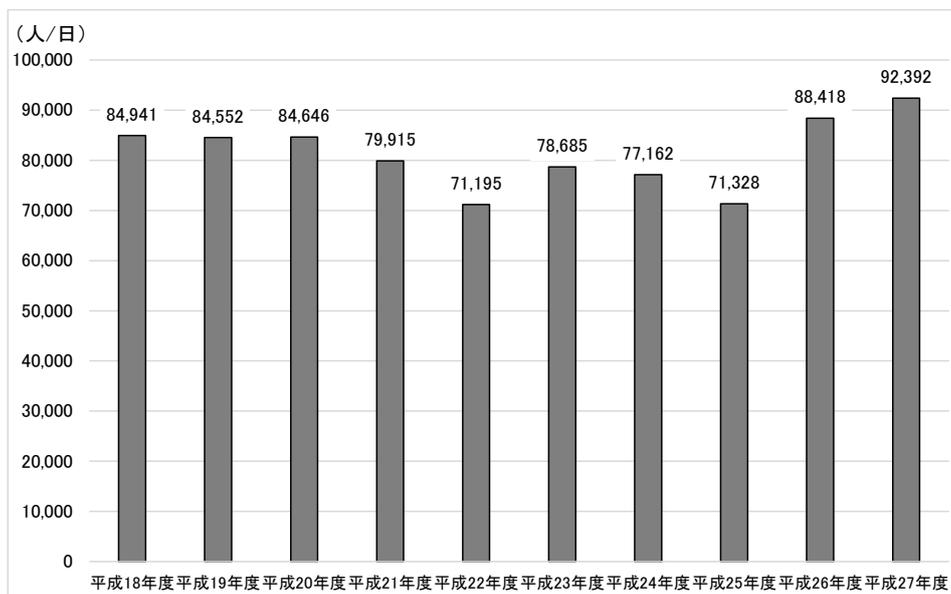


出所：柏市「平成 27 年度認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告(平成 28 年 3 月)」

2-4. 歩行者通行量

中心市街地の歩行者通行量は下降傾向にあったが、平成 25 年度を底に上昇に転じている。柏駅周辺活性化イベント事業やインフォメーション事業等の取り組みが奏功していることが推察される。

図表 32 歩行者通行量の推移

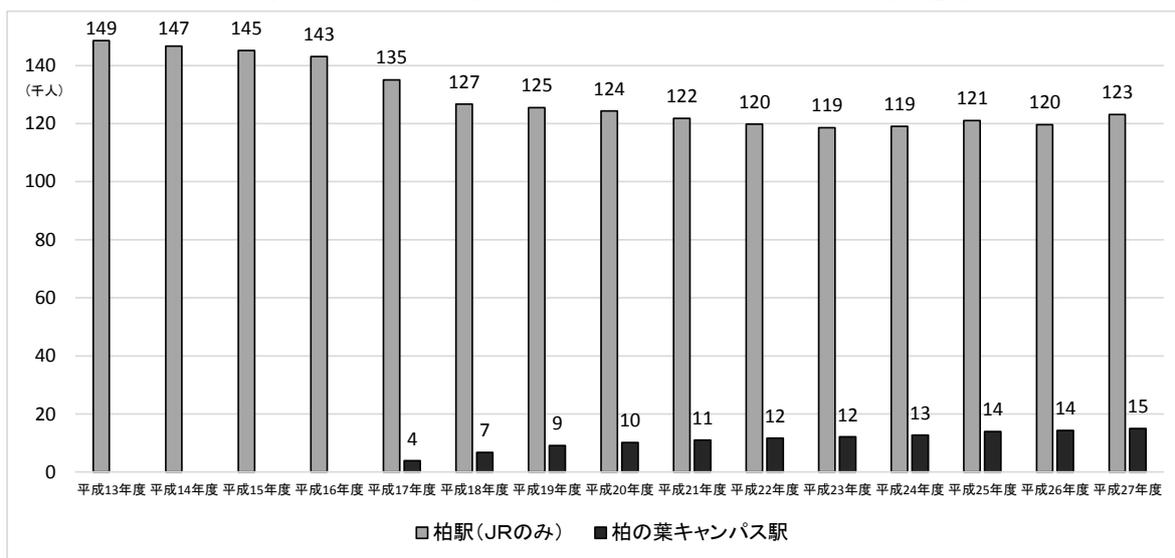


出所：柏市「平成 27 年度認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告(平成 28 年 3 月)」

2-5. 柏駅乗車人員

JR 柏駅の乗車人員は、平成 13 年度以降、徐々に減少していたが、平成 17 年 8 月につくばエクスプレスが開業すると、12 万人前後まで一気に減少した。平成 23 年度及び平成 24 年度を底に近年はやや増加傾向にあるが、平成 10 年代半ばと比較すると、2 万人以上少なくなっている。

図表 33 柏駅及び柏の葉キャンパス駅の乗車人員推移



出所：JR 東日本及びつくばエクスプレスホームページ

2-6. 柏駅周辺の利用実態

オンラインアンケートの集計結果から、柏駅周辺の利用実態をみると、以下のとおりとなっている。

属性別利用率	女性(利用率※: 14.3%)が男性(同: 12.7%)をやや上回る。 ※全回答者のうち、買い物等で一番よく利用する施設・地域として柏駅周辺の施設・地域を選択した人の割合
	年代別で利用率が高いのは、20~24歳(20.6%)、25~29歳(18.3%)、60~64歳(18.2%)、70歳以上(18.2%)。

柏駅周辺	アンケート回答数上位3位の項目		
	1	2	3
利用目的	「最寄品の購入」 (69.9%)	「食事」 (67.6%)	「衣料品の購入」 (65.1%)
利用業態 (上記利用目的のために最も利用する業態)	「大型専門店・専門店チェーン」※ (58.0%)	「専門店チェーン」 (63.7%)	「百貨店」 (62.6%)
交通手段	「電車」 (53.7%)	「自家用車」 (36.3%)	「徒歩」 (30.9%)
利用頻度	「月に2~3日」 (21.4%)	「週に1日」 (18.1%)	「週に2~3日」 (16.8%)
利用する日	「平日」(「平日のみ」+「主に平日」): 36.6% 「休日」(「休日のみ」+「主に休日」): 30.8%		
支出金額	「3千~5千円未満」 (30.0%)	「3千円未満」 (28.2%)	「5千~1万円未満」 (28.2%)
滞在時間	2時間29分		
訪問時間	「正午頃から」 (29.1%)	「午前10時頃から」 (22.8%)	「午後6時頃から」 (15.5%)
同行者	「一人で」 (56.5%)	「夫または妻と」 (23.4%)	「友人と」 (12.6%)
利用頻度の変化	前年より「増えた」(「かなり増えた」+「やや増えた」): 19.5% 「減った」(「かなり減った」+「やや減った」): 13.3%		
利用頻度が減った理由	「利用したい店が減るなど魅力が低下」(28.9%)	「忙しくなり出かけること自体が減った」(27.3%)	「駐車場が少ない」、「インターネットでの購入が増えた」(12.5%)
今後の利用意向	「今後も変わらず利用したい」(85.1%)+「今後はさらに利用したい」(12.9%)=98.0%		
イメージ	「活気があり若者向け」 (53.4%)	「大人が歩いて楽しめる」 (38.3%)	「家族で歩いて楽しめる」 (25.4%)
必要な施設	「専門店(飲食・カフェ)」 (39.0%)	「清潔なトイレ」 (37.0%)	「アウトレットモール」 (31.6%)

※柏駅周辺で「最寄品の購入」のために利用する「大型専門店・専門店チェーン」としては、ドラッグストアやディスカウントストア、100円均一ショップ等が想定される。

柏駅周辺の利用率が高い以下の4つの層の利用実態を整理すると、次のとおりとなっている。

■柏駅周辺の利用率

女性		男性		全体平均 (n=7,159)
20～29歳 (n=56)	55～64歳 (n=70)	20～29歳 (n=28)	60～64歳 (n=52)	
19.0%	17.9%	18.5%	18.6%	13.4%

柏駅周辺の利用率の高い層の利用実態		
	女性	
	20～29歳	55～64歳
	アンケート回答数最上位の項目	
利用目的	「衣料品の購入」 (75.0%)	「食事」 (78.6%)
利用業態 (上記利用目的のために 最も利用する業態)	「大型専門店・専門店チェーン」 (81.0%)	「百貨店」 (61.8%)
交通手段	「電車」 (66.1%)	「電車」 (57.1%)
利用頻度	「月に2～3日」 (32.1%)	「週に2～3日」 (24.3%)
利用する日	「平日」:28.6% 「休日」:26.8%	「平日」:45.7% 「休日」:11.4%
支出金額	「3千～5千円未満」 (35.7%)	「3千～5千円未満」 (31.4%)
滞在時間	3時間04分	2時間40分
訪問時間	「正午頃から」 (30.4%)	「正午頃から」 (37.1%)
同行者	「一人で」 (55.4%)	「一人で」 (57.1%)
利用頻度の変化	「増えた」:26.8% 「減った」:16.1%	「増えた」:21.4% 「減った」:22.9%
利用頻度が減った理由	「利用したい店が減るなど魅力が低下」(55.6%)	「駐車場が少ない」、「忙しくなり出かけること自体が減った」(25.0%)
今後の利用意向	「今後も変わらず利用したい」+「今後はさらに利用したい」=98.2%	「今後も変わらず利用したい」+「今後はさらに利用したい」=100.0%
イメージ	「活気があり若者向け」 (80.4%)	「大人が歩いて楽しめる」 (48.6%)
必要な施設	「専門店(飲食・カフェ)」 (48.2%)	「清潔なトイレ」 (48.6%)

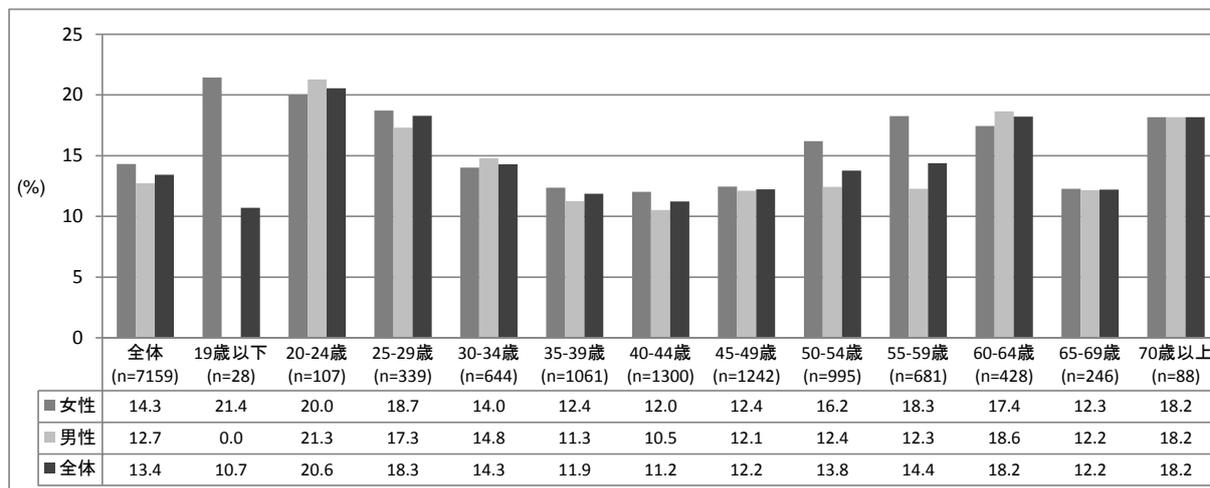
柏駅周辺の利用率の高い層の利用実態		
	男性	
	20～29歳	60～64歳
	アンケート回答数最上位の項目	
利用目的	「最寄品の購入」 (53.6%)	「最寄品の購入」 (76.9%)
利用業態 (上記利用目的のために 最も利用する業態)	「食品スーパー」 (73.3%)	「百貨店」 (52.5%)
交通手段	「電車」 (71.4%)	「自家用車」 (53.8%)
利用頻度	「月に2～3日」 (28.6%)	「月に2～3日」 (23.1%)
利用する日	「平日」:25.0% 「休日」:35.7%	「平日」:21.2% 「休日」:34.6%
支出金額	「3千円未満」 (46.4%)	「3千～5千円未満」 (32.7%)
滞在時間	2時間21分	2時間12分
訪問時間	「正午頃から」 (35.7%)	「正午頃から」 (28.8%)
同行者	「一人で」 (71.4%)	「妻と」 (50.0%)
利用頻度の変化	「増えた」:32.1% 「減った」:17.9%	「増えた」:13.5% 「減った」:9.6%
利用頻度が減った理由	「忙しくなり出かけること自体が減った」(60.0%)	「忙しくなり出かけること自体が減った」(40.0%)
今後の利用意向	「今後も変わらず利用したい」+「今後はさらに利用したい」=100.0%	「今後も変わらず利用したい」+「今後はさらに利用したい」=96.2%
イメージ	「活気があり若者向け」 (71.4%)	「大人が歩いて楽しめる」 (44.2%)
必要な施設	「アウトレットモール」 (39.3%)	「清潔なトイレ」 (42.3%)

(1) 柏駅周辺の属性別利用率

柏駅周辺の利用率は、女性(14.3%)が男性(12.7%)をやや上回っている。

年齢別では、男女を合わせた全体でみると20歳代や60～64歳、70歳以上の利用率が高い。

図表 34 柏駅周辺の利用率【男女別・年代別】



注：属性ごとの全回答者数(商圏外を含む)に対する柏駅周辺利用者数の割合

[例]・全回答者のうち20～24歳の女性：60人

・上記のうち柏駅周辺を利用する20～24歳の女性：12人

・割合：12人/60人=20.0%

(2) 柏駅周辺の利用目的

柏駅周辺の利用目的は、「最寄品の購入」が 69.9%で最も高く、以下、「食事」が 67.6%、「衣料品の購入」が 65.1%、「文化品の購入」が 54.9%となっている。

図表 35 柏駅周辺の利用目的【男女別・年代別】（複数回答）

目的			全体 (n=962)	10・20歳代 (n=87)	30歳代 (n=218)	40歳代 (n=298)	50歳代 (n=235)	60歳代以上 (n=124)
買い物	最寄品の購入 (生鮮食料品、その他の食料品、薬・化粧品、日用品雑貨)	全体	69.9	65.5	69.7	69.5	71.5	71.0
		女性	74.4	71.2	76.5	74.2	76.2	67.6
		男性	65.7	53.6	59.3	65.7	67.9	72.4
	衣料品の購入 (紳士服、婦人服、子供・ベビー服、実用衣料)	全体	65.1	62.1	68.8	62.8	62.6	71.0
		女性	73.3	72.9	78.0	72.0	69.3	73.0
		男性	57.5	39.3	54.7	55.4	57.5	70.1
	文化品の購入 (靴・カバン、貴金属・時計・眼鏡、レジャー・スポーツ用品、DIY用品・生花・園芸用品、書籍・文具)	全体	54.9	51.7	56.4	54.4	56.2	53.2
		女性	58.8	57.6	60.6	56.8	59.4	59.5
		男性	51.3	39.3	50.0	52.4	53.7	50.6
	耐久品の購入 (電化製品、家具・インテリア類・寝具類)	全体	27.7	16.1	29.8	27.5	29.4	29.0
		女性	29.1	16.9	32.6	28.8	30.7	32.4
		男性	26.3	14.3	25.6	26.5	28.4	27.6
その他	食事	全体	67.6	65.5	65.6	68.8	68.1	68.5
		女性	72.7	72.9	74.2	70.5	71.3	78.4
		男性	62.9	50.0	52.3	67.5	65.7	64.4
	美容室・リラクゼーション・マッサージ、フィットネスクラブ・スポーツ施設等の利用	全体	25.9	36.8	32.1	26.5	20.9	15.3
		女性	41.6	47.5	46.2	38.6	35.6	43.2
		男性	11.4	14.3	10.5	16.9	9.7	3.4
	娯楽施設の利用 (カラオケ、ボウリング、映画等)	全体	12.5	32.2	14.7	10.7	6.8	9.7
		女性	14.8	32.2	16.7	11.4	7.9	10.8
		男性	10.4	32.1	11.6	10.2	6.0	9.2
	子どもが楽しめる施設の利用 (ゲームコーナー、室内型遊び場等)	全体	2.8	2.3	6.0	3.7	0.4	0.0
		女性	1.5	1.7	3.0	0.8	1.0	0.0
		男性	4.0	3.6	10.5	6.0	0.0	0.0

- ①目的別の全体平均を上回っているセグメント
 ②上記①のうち、最も割合が高いセグメント
 ③上記①のうち、2番目に割合が高いセグメント

最寄品	生鮮食料品、その他の食料品、薬・化粧品、日用品雑貨
衣料品	紳士服、婦人服、子供・ベビー服、実用衣料
文化品	靴・カバン、貴金属・時計・眼鏡、レジャー・スポーツ用品、DIY(注)用品・生花・園芸用品、書籍・文具
耐久品	電化製品、家具・インテリア類・寝具類

注：「Do It Yourself」の略で「自分自身でやる」という意味。専門家に任せず自分自身で身の回りのものを作ったり修繕したりすること。日曜大工。

(3) 交通手段

柏駅周辺を訪れる際の交通手段は、「電車」が53.7%で最も高く、以下、「自家用車」(36.3%)、「徒歩」(30.9%)となっている。

図表 36 柏駅周辺を訪れる際の交通手段【男女別・年代別】(複数回答)

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
徒歩	30.9	28.0	20.3	28.8	28.0	29.7	32.2	33.5	21.4	29.1	35.5	37.3	32.4
自転車	14.8	16.7	11.9	14.4	22.7	17.8	14.9	13.0	10.7	16.3	10.2	13.4	8.1
バイク	0.8	0.7	1.7	0.0	1.5	0.0	1.1	1.0	0.0	0.0	1.8	0.7	0.0
電車	53.7	59.2	66.1	62.9	58.3	53.5	49.4	48.7	71.4	54.7	43.4	46.3	54.1
バス	11.3	13.9	10.2	16.7	10.6	16.8	5.7	9.0	3.6	9.3	12.0	8.2	13.5
タクシー	1.0	1.3	3.4	0.8	1.5	1.0	1.1	0.8	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0
自家用車	36.3	33.6	33.9	33.3	27.3	38.6	48.3	38.7	42.9	44.2	33.1	35.1	43.2
その他	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

割合の順位

1	2	3
---	---	---

(4) 利用頻度

柏駅周辺を利用する頻度は、「月に2~3日」が21.4%で最も高く、以下、「週に1日」(18.1%)、「週に2~3日」(16.8%)となっている。

図表 37 柏駅周辺の利用頻度【男女別・年代別】

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
ほぼ毎日	16.2	14.3	20.3	9.1	14.4	15.8	18.9	18.0	14.3	19.8	19.3	20.1	11.5
週に4~5日	11.6	13.9	11.9	18.2	16.7	7.9	8.1	9.6	14.3	7.0	10.2	11.9	5.7
週に2~3日	16.8	16.9	6.8	15.9	16.7	25.7	13.5	16.8	10.7	18.6	14.5	14.9	24.1
週に1日	18.1	18.2	18.6	19.7	15.2	18.8	21.6	18.0	17.9	12.8	17.5	18.7	23.0
月に2~3日	21.4	20.8	30.5	18.9	22.7	12.9	27.0	22.0	28.6	20.9	21.1	20.9	24.1
月に1日	7.9	8.2	8.5	12.1	7.6	4.0	8.1	7.6	0.0	5.8	11.4	5.2	8.0
月に1日より少ない	7.9	7.6	3.4	6.1	6.8	14.9	2.7	8.2	14.3	15.1	6.0	8.2	3.4
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

割合の順位

1	2	3
---	---	---

(5) 利用する日

柏駅周辺を利用する日は、「平日」(「平日のみ」+「主に平日」)が36.6%、「休日」(「休日のみ」+「主に休日」)が30.8%となっている。

図表 38 柏駅周辺を利用する日【男女別・年代別】

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
平日のみ	13.8	16.1	8.5	15.2	14.4	20.8	24.3	11.8	14.3	5.8	12.0	14.9	11.5
主に平日	22.8	28.2	23.7	29.5	25.8	31.7	29.7	17.8	10.7	19.8	15.1	20.1	19.5
休日のみ	13.2	8.0	6.8	7.6	12.1	5.0	5.4	18.0	14.3	24.4	22.9	14.9	8.0
主に休日	17.6	13.7	18.6	16.7	15.2	8.9	2.7	21.2	21.4	20.9	19.3	23.9	20.7
半々くらい	17.7	21.0	23.7	24.2	21.2	15.8	18.9	14.6	17.9	17.4	13.9	11.2	17.2
どちらとも言えない	15.0	13.0	18.6	6.8	11.4	17.8	18.9	16.8	21.4	11.6	16.9	14.9	23.0
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

割合の順位

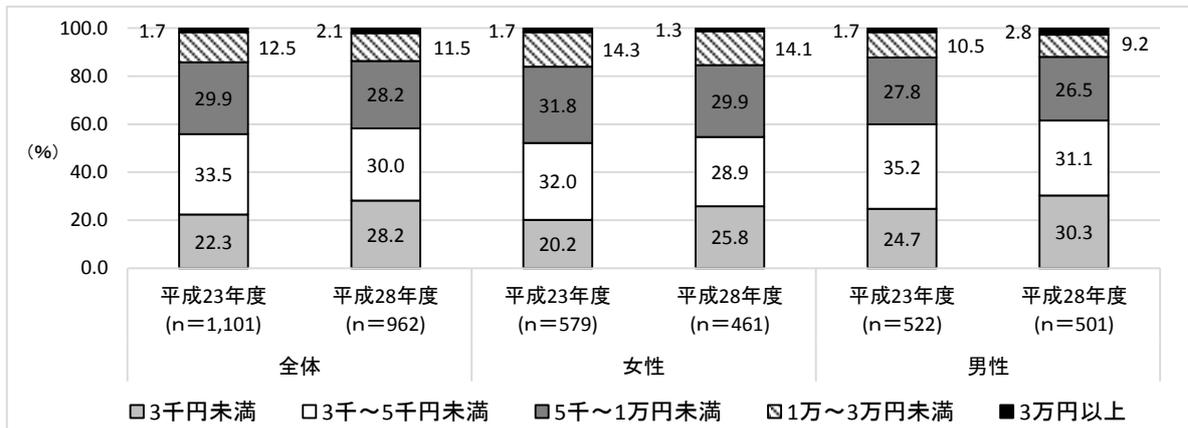
1	2	3
---	---	---

(6) 支出金額

柏駅周辺を訪れた際、支出する金額は、「3千～5千円未満」が30.0%で最も高く、以下、「3千円未満」と「5千～1万円未満」が28.2%で同率となっている。

平成23年度調査と比較すると、男女とも「3千円未満」の割合が増加しており、「3千円未満」は全体で5.9ポイント増加している。

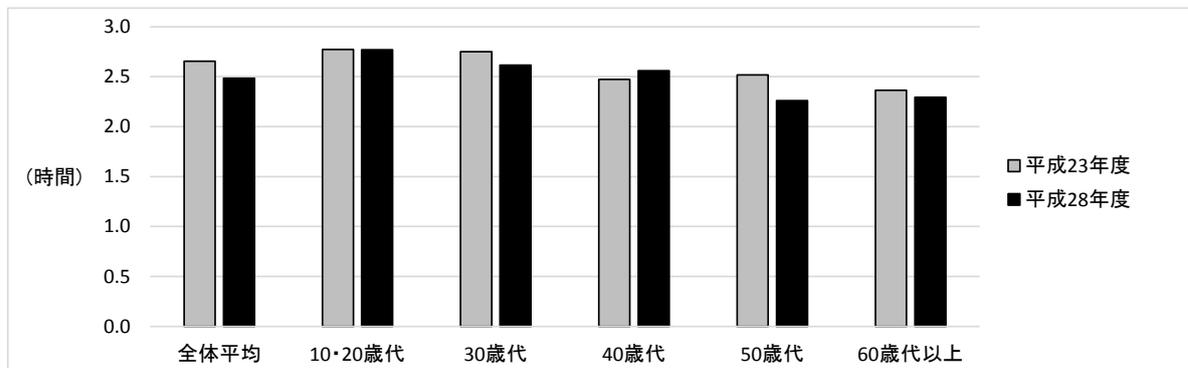
図表 39 柏駅周辺における支出金額【経年比較】



(7) 滞在時間

柏駅周辺を訪れた際、滞在する時間は、平均2時間29分で、平成23年度より10分短くなっている。

図表 40 柏駅周辺における滞在時間【経年比較】



(8) 訪問時間

柏駅周辺を訪れる時間は、「正午頃から」が29.1%で最も高く、以下、「午前10時頃から」(22.8%)、「午後6時頃から」(15.5%)となっている。

図表 41 柏駅周辺を訪れる時間【男女別・年代別】

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
午前7時以前から	0.9	0.4	1.7	0.0	0.8	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	3.0	1.5	0.0
午前8時頃から	1.8	2.4	3.4	3.8	3.0	0.0	0.0	1.2	0.0	1.2	1.2	1.5	1.1
午前10時頃から	22.8	26.2	18.6	23.5	25.8	31.7	35.1	19.6	7.1	11.6	23.5	17.2	27.6
正午頃から	29.1	31.0	28.8	27.3	31.8	32.7	40.5	27.3	35.7	30.2	26.5	20.9	33.3
午後2時頃から	15.4	15.0	23.7	14.4	13.6	12.9	13.5	15.8	17.9	12.8	13.9	17.2	19.5
午後4時頃から	8.2	6.7	5.1	7.6	4.5	9.9	5.4	9.6	14.3	14.0	9.6	8.2	5.7
午後6時頃から	15.5	14.8	13.6	16.7	18.9	10.9	5.4	16.2	14.3	11.6	15.1	23.9	11.5
午後8時頃から	4.6	2.6	5.1	4.5	0.8	2.0	0.0	6.4	7.1	12.8	4.8	7.5	1.1
午後9時以降から	1.8	0.9	0.0	2.3	0.8	0.0	0.0	2.6	3.6	5.8	2.4	2.2	0.0
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

割合の順位

1	2	3
---	---	---

(9) 同行者

柏駅周辺を訪れる際の同行者は、「一人で」が56.5%で突出して高く、以下、「夫または妻と」(23.4%)、「友人と」(12.6%)、「娘と」(8.0%)、「母親と」(5.6%)となっている。

図表 42 柏駅周辺を訪れる際の同行者【男女別・年代別】(複数回答)

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
一人で	56.5	57.0	57.6	51.5	59.8	56.4	67.6	56.1	71.4	54.7	60.8	56.7	42.5
夫または妻と	23.4	15.4	5.1	19.7	15.9	13.9	18.9	30.7	14.3	24.4	24.7	32.1	51.7
息子と	4.6	4.8	0.0	9.8	4.5	3.0	0.0	4.4	3.6	5.8	4.8	4.5	2.3
娘と	8.0	9.8	3.4	9.1	8.3	16.8	8.1	6.4	3.6	5.8	5.4	10.4	3.4
父親と	0.9	1.3	1.7	3.0	0.8	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0
母親と	5.6	10.2	8.5	14.4	9.8	9.9	0.0	1.4	0.0	1.2	1.8	2.2	0.0
祖父母と	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0
孫と	0.5	0.7	0.0	0.0	0.0	3.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	2.3
恋人と	3.7	3.7	6.8	6.1	3.0	1.0	0.0	3.8	7.1	10.5	3.0	2.2	0.0
友人と	12.6	16.7	27.1	15.9	13.6	16.8	13.5	8.8	10.7	10.5	7.8	9.7	6.9
その他	2.4	3.9	5.1	5.3	3.8	2.0	2.7	1.0	0.0	2.3	1.2	0.0	1.1
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

割合の順位

1	2	3
---	---	---

(10) 利用頻度の変化

柏駅周辺を訪れる頻度の変化を尋ねたところ、前年より「増えた」（「かなり増えた」＋「やや増えた」）は19.5%、「減った」（「かなり減った」＋「やや減った」）は13.3%であった。

図表 43 柏駅周辺の利用頻度の変化【男女別・年代別】

(%)

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
かなり増えた(a)	5.5	6.1	11.9	3.8	7.6	5.0	2.7	5.0	7.1	4.7	4.8	6.0	3.4
やや増えた(b)	14.0	16.9	15.3	15.9	17.4	19.8	13.5	11.4	25.0	14.0	12.7	8.2	6.9
増えた(a+b)	19.5	23.0	27.1	19.7	25.0	24.8	16.2	16.4	32.1	18.6	17.5	14.2	10.3
やや減った(c)	10.2	12.1	13.6	11.4	9.8	13.9	16.2	8.4	10.7	11.6	6.0	8.2	9.2
かなり減った(d)	3.1	2.2	1.7	1.5	1.5	5.0	0.0	4.0	7.1	4.7	4.2	3.7	2.3
減った(c+d)	13.3	14.3	15.3	12.9	11.4	18.8	16.2	12.4	17.9	16.3	10.2	11.9	11.5
変わらない	67.2	62.7	57.6	67.4	63.6	56.4	67.6	71.3	50.0	65.1	72.3	73.9	78.2
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

(11) 利用頻度が減った理由

柏駅周辺の利用頻度が減った人に対してその理由を尋ねたところ、「利用したい店が減るなど魅力が低下」が28.9%で最も高く、以下、「忙しくなり出かけること自体が減った」(27.3%)、「駐車場が少ない」及び「インターネットでの購入が増えた」(ともに12.5%)となっている。

図表 44 柏駅周辺の利用頻度が減った理由【男女別・年代別】(複数回答)

(%)

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
利用したい店が減るなど魅力が低下	28.9	30.3	55.6	29.4	20.0	21.1	50.0	27.4	0.0	14.3	35.3	50.0	10.0
買い物以外に楽しめる場所がない	5.5	4.5	11.1	5.9	0.0	0.0	16.7	6.5	0.0	0.0	5.9	6.3	20.0
交通の便が悪い	2.3	1.5	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	3.2	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0
駐車場が少ない	12.5	16.7	33.3	17.6	6.7	21.1	0.0	8.1	0.0	7.1	0.0	18.8	10.0
渋滞等、車で行くのが不便	10.2	6.1	11.1	11.8	0.0	5.3	0.0	14.5	0.0	21.4	5.9	18.8	20.0
安心して歩くことができない	3.1	1.5	0.0	0.0	0.0	5.3	0.0	4.8	20.0	0.0	5.9	6.3	0.0
ネットや広告等で情報を得られない	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ごみ・騒音・防犯対策が不十分	3.9	3	0.0	5.9	0.0	5.3	0.0	4.8	0.0	7.1	0.0	12.5	0.0
客引きやビラ配り等が不快	7.8	7.6	33.3	0.0	0.0	10.5	0.0	8.1	0.0	14.3	11.8	0.0	10.0
欲しいものの好みが変わった	3.9	3.0	0.0	5.9	6.7	0.0	0.0	4.8	0.0	7.1	0.0	12.5	0.0
親子での買い物が不便	3.1	3.0	0.0	5.9	6.7	0.0	0.0	3.2	20.0	0.0	0.0	6.3	0.0
忙しくなり出かけること自体が減った	27.3	30.3	0.0	41.2	40.0	31.6	16.7	24.2	60.0	21.4	17.6	12.5	40.0
インターネットでの購入が増えた	12.5	7.6	11.1	0.0	6.7	15.8	0.0	17.7	0.0	14.3	29.4	25.0	0.0
有効回答数	128	66	9	17	15	19	6	62	5	14	17	16	10

割合の順位 1 2 3

(12) 今後の利用意向

柏駅周辺を今後も利用するか尋ねたところ、「今後はさらに利用したい」が 12.9%、「今後も変わらず利用したい」が 85.1%で、これらを合わせた肯定的な回答が 98%を占めた。

図表 45 柏駅周辺の今後の利用意向【男女別・年代別】

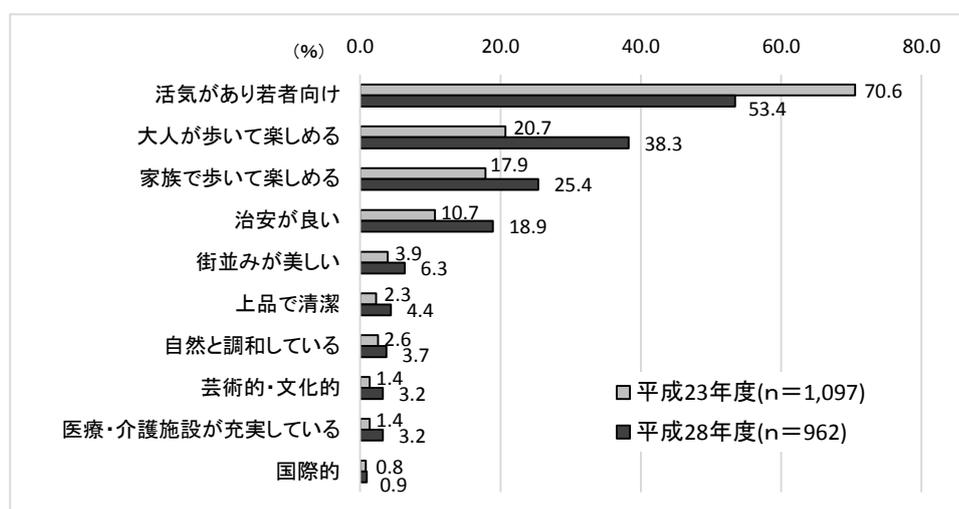
	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
今後はさらに利用したい	12.9	13.2	20.3	9.8	14.4	12.9	10.8	12.6	17.9	22.1	15.1	7.5	4.6
今後も変わらず利用したい	85.1	85.9	78.0	89.4	84.1	87.1	89.2	84.4	82.1	75.6	81.9	88.8	92.0
今後はあまり利用したいとは思わない	2.0	0.9	1.7	0.8	1.5	0.0	0.0	3.0	0.0	2.3	3.0	3.7	3.4
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87

(13) 柏駅周辺のイメージ

柏駅周辺のイメージは、「活気があり若者向け」が 53.4%で最も高く、以下、「大人が歩いて楽しめる」(38.3%)、「家族で歩いて楽しめる」(25.4%)となっている。

平成 23 年度調査と比較すると、「活気があり若者向け」の割合が 17.1 ポイント減少したのに対し、「大人が歩いて楽しめる」が 17.6 ポイント増加したほか、「家族が歩いて楽しめる」、「治安が良い」も増加している。

図表 46 柏駅周辺のイメージ【経年比較】(複数回答)



(14) 必要な施設

柏駅周辺に必要な施設について尋ねたところ、「専門店(飲食・カフェ)」が 39.0%で最も高く、以下、「清潔なトイレ」(37.0%)、「アウトレットモール」(31.6%)、「生鮮中心の食品店」(28.9%)、「専門店(衣料品)」(25.9%)となっている。

図表 47 柏駅周辺に必要な施設【男女別・年代別】(複数回答)

	全体	女性						男性					
		全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上	全体	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
生鮮中心の食品店	28.9	29.7	23.7	20.6	28.0	34.7	27.0	28.1	17.9	20.5	31.3	23.9	33.3
専門店(飲食・カフェ)	39.0	46.0	49.2	30.7	47.7	40.6	48.6	32.5	35.7	19.6	30.1	35.8	37.9
専門店(衣料品)	25.9	32.8	35.6	18.6	28.8	36.6	48.6	19.6	10.7	15.2	18.7	18.7	25.3
専門店(理美容)	4.3	5.4	10.2	4.0	4.5	5.0	0.0	3.2	0.0	2.7	5.4	3.0	0.0
ディスカウントショップ	22.9	19.7	16.9	16.1	20.5	15.8	16.2	25.7	25.0	19.6	23.5	29.1	25.3
アウトレットモール	31.6	33.4	30.5	22.1	31.1	40.6	27.0	29.9	39.3	21.4	30.1	35.1	20.7
娯楽施設(カラオケ、ボウリング等)	17.9	18.9	28.8	14.6	13.6	16.8	16.2	17.0	25.0	14.3	16.3	11.9	21.8
子どもが楽しめる施設	11.2	12.6	13.6	11.1	12.1	7.9	10.8	10.0	3.6	12.5	12.0	5.2	9.2
フィットネス・温浴施設等	21.7	24.9	23.7	16.6	22.0	29.7	24.3	18.8	25.0	13.4	19.9	22.4	10.3
図書館・博物館・美術館	24.4	31.5	16.9	18.6	31.8	38.6	45.9	18.0	3.6	9.8	15.1	22.4	26.4
コンサートホール・展示場・会議室等	18.8	22.3	10.2	10.6	25.0	29.7	35.1	15.6	10.7	8.9	15.1	15.7	21.8
役所の出張所等	11.2	11.9	6.8	4.0	13.6	20.8	10.8	10.6	3.6	6.3	12.0	11.9	10.3
公園・広場・パブリックスペース	15.3	15.4	11.9	8.5	18.9	14.9	18.9	15.2	3.6	10.7	15.7	15.7	18.4
清潔なトイレ	37.0	41.6	33.9	27.6	39.4	47.5	45.9	32.7	32.1	27.7	29.5	31.3	37.9
駐車場・駐輪場	23.9	26.2	25.4	14.1	26.5	30.7	32.4	21.8	7.1	13.4	21.1	22.4	31.0
託児所・保育所	8.1	9.5	10.2	7.0	9.1	7.9	10.8	6.8	7.1	4.5	7.8	8.2	3.4
病院等の医療介護施設	15.2	17.4	8.5	9.0	18.9	19.8	32.4	13.2	7.1	4.5	16.3	16.4	11.5
有効回答数	962	461	59	132	132	101	37	501	28	86	166	134	87
割合の順位		1	2	3									

2-7. モバイル空間統計でみた柏駅周辺の特徴

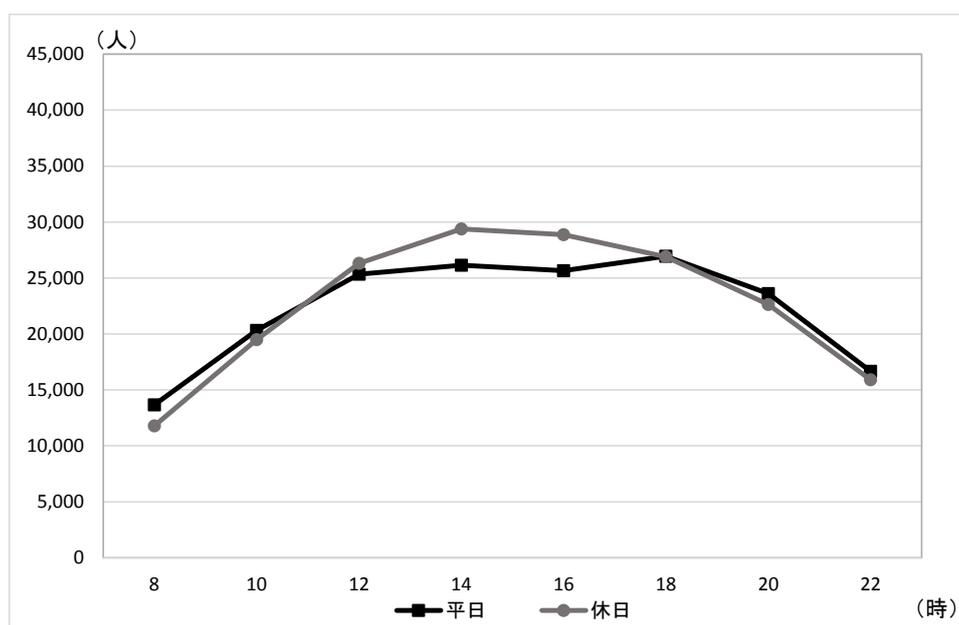
(1) 時間帯別人口【平日・休日別】

平日・休日のピーク時間に着目すると、平成23年度調査と比較して休日は14時頃となる傾向は変わらなかったが、平日は平成23年度調査が14時だったのに対して、今回調査では18時であった。

平成23年度調査時の最大人口は、平日約35,000人、休日約38,000人であったが、今回調査では平日約27,000人、休日約29,500人となり柏駅周辺の来街が全体的に減少している。

平日・休日と比較すると、昼間(14時～16時)は休日の方が多く、午前と夜間の人口は平日・休日ではほとんど変わらない。

図表 48 時間帯別人口【平日・休日別】(日平均)



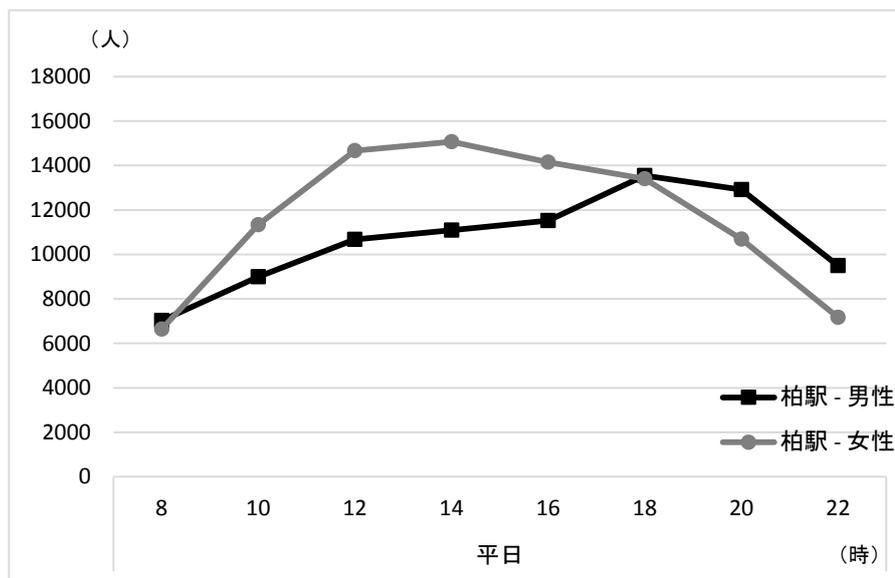
出所：モバイル空間統計®
データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング
「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

(2) 時間帯別人口【男女別】

時間帯別の人口を男女で比較すると、平日は男性が 18 時以降増加するのに対し、女性は昼間(12～14 時頃)に多い。休日は男性が 14～18 時までほぼ横ばいに推移するが、女性は 14 時頃をピークに減少する。

平日・休日ともに、男性は夜間(18～22 時)、女性は昼間(10～16 時)の人口が多い。

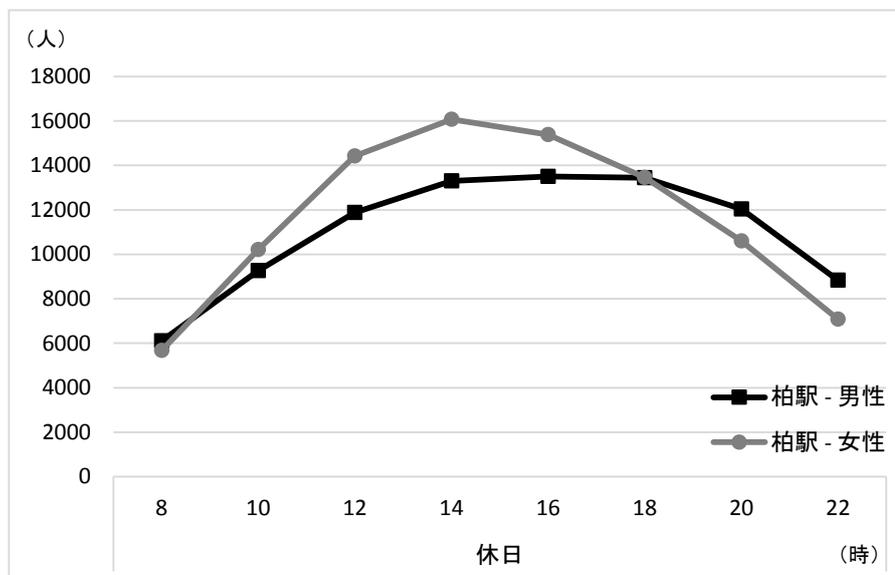
図表 49 時間帯別人口【男女別】(平日、日平均)



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング
「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

図表 50 時間帯別人口【男女別】(休日、日平均)



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング
「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

(3) 時間帯別人口【年齢別】

平日・休日問わず男女とも若年層（20歳代）の人口が多く、特に夜間に多い傾向は平成23年度調査同様にみられた。

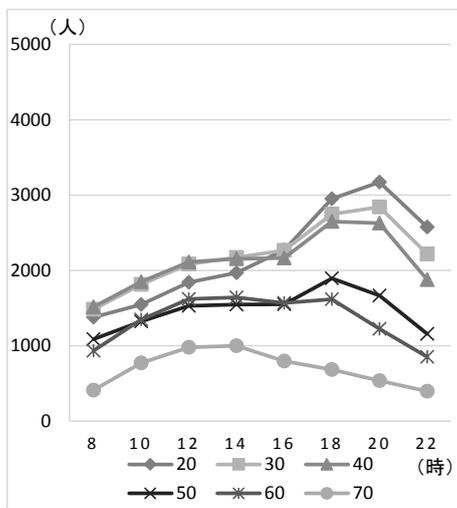
平成23年度調査では平日昼間・女性は60歳代が多かったが、今回調査では30・40歳代が増加し、60歳代を上回った。

平成23年度調査では休日・女性は終日20歳代が多かったが、今回調査では8～14時において20歳代に加えて30・40歳代もほぼ同人数の来街がみられた。

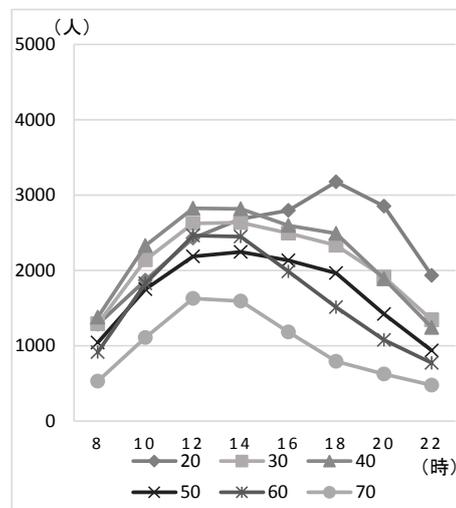
男女ともに休日夜間に20歳代が多い傾向は、平成23年度調査同様にみられた。

① 平日(日平均)

図表 51 時間帯別人口【年齢別】（男性）

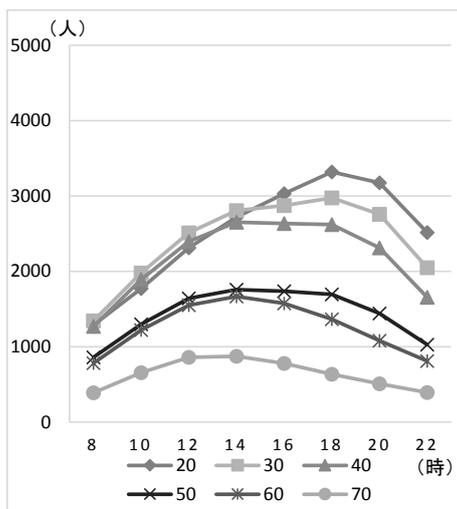


図表 52 時間帯別人口【年齢別】（女性）

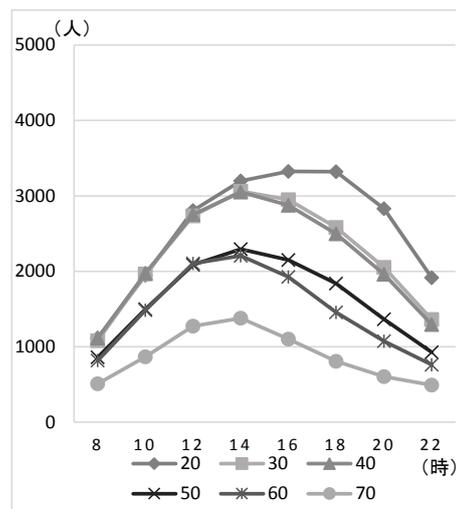


② 休日(日平均)

図表 53 時間帯別人口【年齢別】（男性）



図表 54 時間帯別人口【年齢別】（女性）

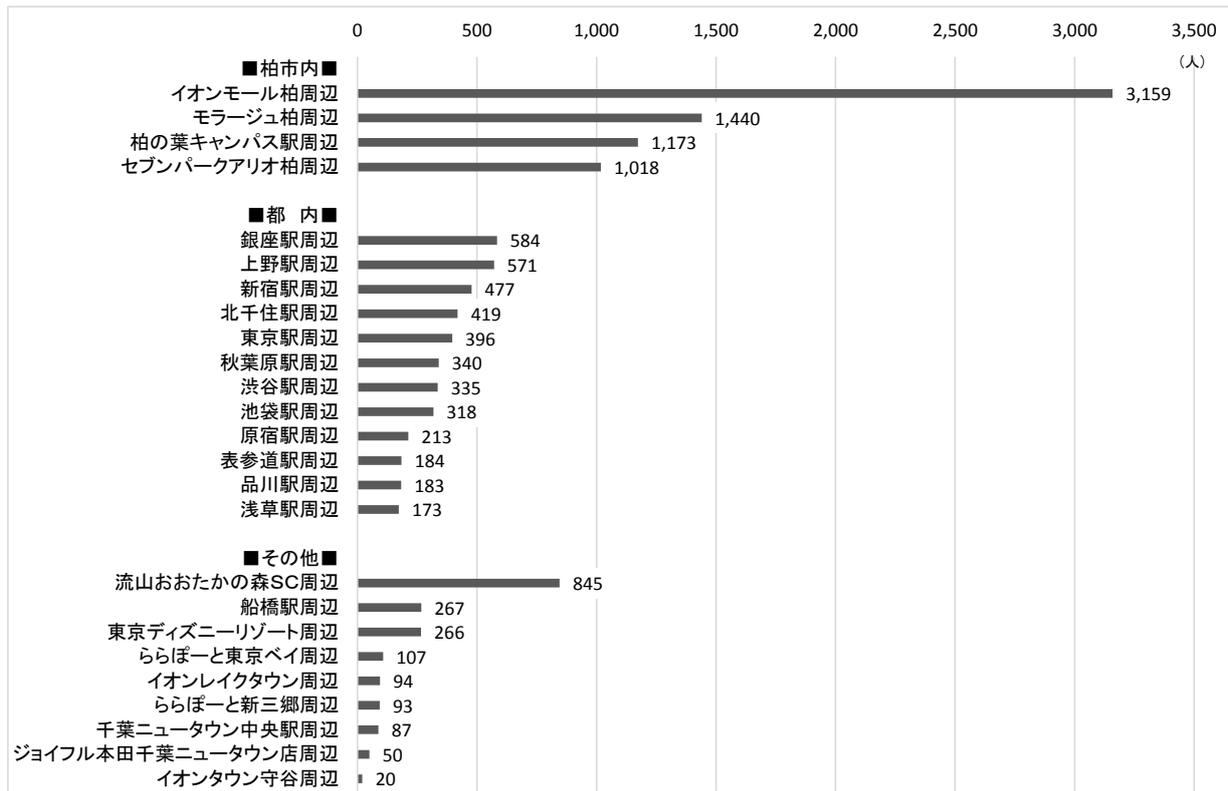


図表 51、52、53、54 は、出所：モバイル空間統計®
 データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング
 「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

買い物など、通勤・通学以外の目的のための外出が多い「休日」について、柏駅周辺居住者の流出先（柏駅周辺を除く）を詳細にみると、柏市内では、イオンモール柏周辺が3,159人で最も多く、次いでモラージュ柏周辺(1,440人)、柏の葉キャンパス駅周辺(1,173人)、セブンパークアリオ柏周辺(1,018人)となっている。

また、都内では、銀座駅周辺及び上野駅周辺がともに500人を超えており、その他の地域では、流山おおたかの森ショッピングセンター周辺が845人と突出して多くなっている。

図表 57 柏駅周辺地域居住者の流出状況(休日、詳細、日平均)



注：各施設とも500mメッシュ(※)4つ分(各施設が含まれる500mメッシュ及び隣接する500mメッシュを合わせた4つ分=1km四方)の人数を集計

※メッシュ：国土を緯度・経度により細分化した方形の小地域区画

出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング

「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

2-9. 柏駅周辺の商業に関するヒアリング結果

柏駅周辺の商業に関するヒアリングの結果を、「商業振興の視点」、「市民満足の視点」、「まちづくりの視点」の3つに分けて整理すると、以下のとおりとなっている。

商業振興の視点	そごう柏店閉店により、人通りが目に見えて減少。同店従業員の消費需要も失われた
	駅前商業施設の利用者がアリオ柏など郊外型大型商業施設に流出している
	個人の物販店の廃業跡地が駐車場や飲食店になる事例が多い(図表58参照)
	「裏カシ」にあるような若者の感性による特徴のある店舗が増えていくのが望ましいが、近年は出店が頭打ちとなっている(図表59参照)
	ナショナルブランドのショップが多いことも駅前地域の魅力低下の一因である
市民満足の視点	商店会のホームページがあるが、閲覧者数が増えない。市は商業面の情報発信を強化してほしい
	来街者に占める高齢者の割合が増えているが、歩道が狭く安心して歩くことができない通りもある
	駅はまちの顔だが、駅施設が古く、イメージが悪い
まちづくりの視点	悪質な客引きが横行している
	建設コストをかけてテナントビルを建設するモチベーションは低く、まちへの再投資が行われていない
	そごう柏店の跡地利用の促進とともに、駅前周辺地域の再開発事業を進める必要がある
	昔の成功体験から抜け出せず、まちづくりを積極的に行おうという気運が乏しい
	商店会間の連携は活発とは言えない。商店会内のコミュニケーションは業態ごとに開店時間が異なることもあって限定的である
商店街リーダーの育成が課題となっている	

図表 58 柏駅周辺の時間貸し駐車場のおよそ台数
(台)

	平成6年度	平成25年度	増加数
柏駅東側	1,380	2,510	1,130
柏駅西側	1,140	1,460	320
合計	2,520	3,970	1,450

出所：柏市駐車場整備計画

図表 59 裏カシの業種別店舗数

	平成15年	平成17年	平成25年
古着屋	10	29	14
セレクトショップ	19	38	25
雑貨店	12	18	10
カフェ	0	17	24
BAR	-	-	20
合計	41	102	93

出所：柏市「平成27年度認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告(平成28年3月)」

3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の現状

3-1. 吸引率及び吸引人口

オンラインアンケートの集計結果をみると、柏の葉キャンパス駅周辺の吸引率は3.9%で平成23年度から0.4ポイント減少した。柏市からの吸引率は10.1%で平成23年度から0.3ポイント増加した。

柏の葉キャンパス駅周辺の吸引人口は、平成23年度から17,495人減少し91,981人となった。このうち、柏市からの吸引人口は平成23年度比2,430人増の41,413人。

図表 60 柏の葉キャンパス駅周辺の吸引率及び吸引人口

市町村	平成28年度		平成23年度		平成28年度-平成23年度	
	吸引率 (%)	吸引人口 (人)	吸引率 (%)	吸引人口 (人)	吸引率 (%)	吸引人口 (人)
柏市	10.1	41,413	9.8	38,983	0.3	2,430
我孫子市	2.0	2,654	5.0	6,746	-3.0	-4,091
流山市	8.8	15,629	8.2	13,520	0.6	2,108
野田市	9.3	14,437	8.0	12,392	1.3	2,045
取手市	1.2	1,305	6.3	6,902	-5.1	-5,596
利根町	1.1	186	1.0	178	0.1	8
龍ヶ崎市	2.0	1,571	1.7	1,321	0.3	250
松戸市	0.7	3,445	2.0	9,485	-1.3	-6,039
守谷市	3.9	2,559	9.0	5,640	-5.1	-3,081
栄町	0.0	0	1.0	228	-1.0	-228
白井市	1.0	632	1.0	611	0.0	21
牛久市	1.0	847	1.5	1,218	-0.5	-371
つくばみらい市	4.9	2,475	2.0	912	2.9	1,563
阿見町	1.9	901	1.0	467	0.9	434
鎌ヶ谷市	0.5	547	0.0	0	0.5	547
坂東市	4.9	2,735	5.0	2,785	-0.1	-50
土浦市	0.0	0	1.0	1,433	-1.0	-1,433
印西市	0.0	0	0.0	0	0.0	0
常総市	1.0	643	4.0	2,535	-3.0	-1,893
合計	3.9	91,981	4.3	109,476	-0.4	-17,495

(注)平成23年度の合計値は平成28年度の商圈と異なるため表中の合計値と一致しない。

3-2. 人口及び世帯数

柏の葉キャンパス駅周辺地域の人口をみると、平成23年度の10,144人から平成28年度には14,711人となり、約1.45倍となっている。また、同地域の世帯数は、平成23年の4,230世帯から平成28年には6,111世帯となり、約1.44倍となっている。

図表 61 柏の葉キャンパス駅周辺地域の人口及び世帯数

	平成28年度		平成23年度		増減率	
	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯
柏の葉1丁目	487	207	519	203	0.94	1.02
柏の葉2丁目	1,072	390	928	337	1.16	1.16
柏の葉3丁目	904	364	949	360	0.95	1.01
柏の葉5丁目	355	115	31	11	11.45	10.45
柏の葉6丁目	791	449	661	346	1.20	1.30
若柴	10,746	4,415	6,821	2,870	1.58	1.54
正連寺	299	144	176	78	1.70	1.85
中十余二	57	27	59	25	0.97	1.08
合計	14,711	6,111	10,144	4,230	1.45	1.44

出所：住民基本台帳(各年度3月末日現在)

3-3. 柏の葉キャンパス駅周辺の利用実態

オンラインアンケートの集計結果から、柏の葉キャンパス駅の利用実態をみると、以下のとおりとなっている。

属性別利用率	女性(利用率：19.8%)が男性(同：18.2%)をやや上回る。
	年代別で利用率が高いのは、35～39歳(23.9%)、40～44歳(22.1%)、30～34歳(21.6%)。

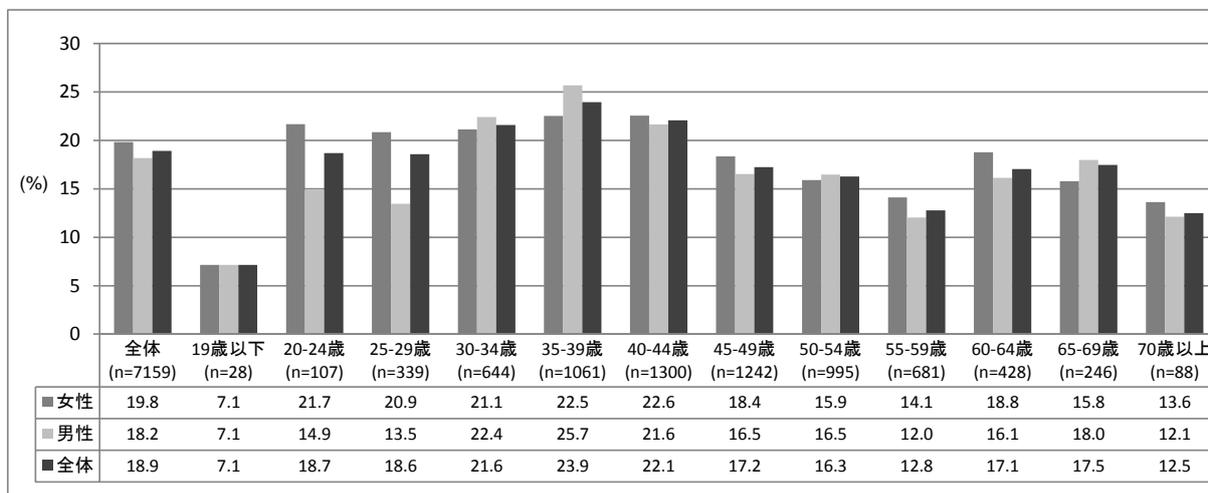
柏の葉 キャンパス駅 周辺	アンケート回答数上位3位の項目		
	1	2	3
利用目的	「衣料品の購入」 (74.7%)	「最寄品の購入」 (63.5%)	「食事」 (59.1%)
利用頻度	「月に2～3日」 (22.6%)	「週に2～3日」 (22.6%)	「週に1日」 (19.6%)
利用する日	「平日」(「平日のみ」+「主に平日」):33.5% 「休日」(「休日のみ」+「主に休日」):37.2%		
支出金額	「3千～5千円未満」 (35.1%)	「3千円未満」 (32.1%)	「5千～1万円未満」 (24.3%)
滞在時間	2時間17分		
訪問時間	「正午頃から」 (30.4%)	「午前10時頃から」 (30.1%)	「午後2時頃から」 (18.2%)
同行者	「夫または妻と」 (47.3%)	「一人で」 (36.1%)	「友人と」 (12.6%)
利用頻度の 変化	前年より「増えた」(「かなり増えた」+「やや増えた」):32.1% 「減った」(「かなり減った」+「やや減った」):7.1%		
利用頻度が 減った理由	「忙しくなり出かけること自 体が減った」(61.9%)	「渋滞等、車で行くのが不便」 (14.3%)	「インターネットでの購入が増 えた」(14.3%)
今後の 利用意向	「今後も変わらず利用したい」(78.7%)+「今後はさらに利用したい」(20.6%)=99.3%		
イメージ	「家族で歩いて楽しめる」 (53.0%)	「街並みが美しい」 (41.6%)	「自然と調和している」 (30.1%)
必要な施設	「専門店(飲食・カフェ)」 (40.5%)	「アウトレットモール」 (36.8%)	「ディスカウントショップ」 (27.4%)

(1) 柏の葉キャンパス駅周辺の属性別利用率

柏の葉キャンパス駅周辺の利用率は、女性(19.8%)が男性(18.2%)をやや上回っている。

年齢別では、男女を合わせた全体で見ると30歳代や40～44歳の利用率が高い。

図表 62 柏の葉キャンパス駅周辺の利用率【男女別・年代別】



注：よく利用する地域・施設として上位5つまでに柏の葉キャンパス駅周辺を選択した人を集計

(2) 柏の葉キャンパス駅周辺の利用目的

柏の葉キャンパス駅周辺の利用目的は、「衣料品の購入」が74.7%で最も高く、以下、「最寄品の購入」が63.5%、「食事」が59.1%、「文化品の購入」が46.6%となっている。

図表 63 柏の葉キャンパス駅周辺の利用目的【男女別、年代別】（複数回答）

目的		全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
買い物	衣料品の購入 (紳士服、婦人服、子供・ベビー服、実用衣料)	74.7	79.5	69.3	73.3	75.2	79.2	71.4	62.1
	最寄品の購入 (生鮮食料品、その他の食料品、薬・化粧品、日用品雑貨)	63.5	60.9	66.4	53.3	56.9	66.3	69.0	75.9
	文化品の購入 (靴・カバン、貴金属・時計・眼鏡、レジャー・スポーツ用品、DIY用品・生花・園芸用品、書籍・文具)	46.6	51.3	41.4	46.7	47.7	51.5	40.5	34.5
	耐久品の購入 (電化製品、家具・インテリア類・寝具類)	10.1	9.6	10.7	20.0	14.7	7.9	7.1	0.0
その他	食事	59.1	58.3	60.0	60.0	53.2	64.4	64.3	55.2
	娯楽施設の利用(カラオケ、ボウリング、映画等)	17.2	16.7	17.9	6.7	14.7	15.8	23.8	27.6
	美容室・リラクゼーション・マッサージ、フィットネスクラブ・スポーツ施設等の利用	9.5	13.5	5.0	6.7	5.5	13.9	9.5	10.3
	子どもが楽しめる施設の利用 (テーマパーク・室内型遊び場等)	6.8	7.7	5.7	6.7	8.3	7.9	2.4	3.4
有効回答数		296	156	140	15	109	101	42	29

目的別の全体平均(※)を上回っているセグメント

※男女、年代等、すべての属性を含む有効回答全体の平均。表中の最左列(「全体」)の数値

(3) 利用頻度

柏の葉キャンパス駅周辺を利用する頻度は、「週に2~3日」と「月に2~3日」の割合がともに22.6%で最も高く、次いで「週に1日」(19.6%)となっている。

図表 64 柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度【男女別、年代別】

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
ほぼ毎日	7.8	5.1	10.7	0.0	4.6	11.9	9.5	6.9
週に4~5日	6.8	5.1	8.6	6.7	7.3	4.0	7.1	13.8
週に2~3日	22.6	26.9	17.9	33.3	22.0	21.8	19.0	27.6
週に1日	19.6	19.2	20.0	20.0	18.3	18.8	23.8	20.7
月に2~3日	22.6	26.3	18.6	20.0	22.9	23.8	26.2	13.8
月に1日	12.2	10.9	13.6	13.3	13.8	10.9	11.9	10.3
月に1日より少ない	8.4	6.4	10.7	6.7	11.0	8.9	2.4	6.9
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

全体平均を上回っているセグメント

(4) 利用する日

柏の葉キャンパス駅周辺を利用する日は、「平日」（「平日のみ」＋「主に平日」）が33.5%、「休日」（「休日のみ」＋「主に休日」）が37.2%となっており、利用日は平日と休日が拮抗している。

図表 65 柏の葉キャンパス駅周辺を利用する日【男女別、年代別】

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
平日のみ	12.2	16.0	7.9	0.0	10.1	11.9	23.8	10.3
主に平日	23.3	32.1	13.6	20.0	25.7	22.8	16.7	27.6
休日のみ	14.9	5.8	25.0	13.3	15.6	16.8	16.7	3.4
主に休日	22.3	17.3	27.9	20.0	21.1	25.7	21.4	17.2
半々くらい	19.6	19.9	19.3	13.3	22.9	18.8	7.1	31.0
どちらとも言えない	7.8	9.0	6.4	33.3	4.6	4.0	14.3	10.3
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

(%)

全体平均を上回っているセグメント

(5) 支出金額

柏の葉キャンパス駅周辺を訪れた際、支出する金額は、「3千～5千円未満」が35.1%で最も高く、以下、「3千円未満」(32.1%)、「5千～1万円未満」(24.3%)となっている。

図表 66 柏の葉キャンパス駅周辺における支出金額【男女別、年代別】

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
3千円未満	32.1	32.7	31.4	33.3	33.9	31.7	31.0	27.6
3千～5千円未満	35.1	35.3	35.0	46.7	32.1	36.6	35.7	34.5
5千～1万円未満	24.3	22.4	26.4	13.3	25.7	20.8	28.6	31.0
1万～3万円未満	8.1	9.0	7.1	6.7	8.3	10.9	2.4	6.9
3万円以上	0.3	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	2.4	0.0
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

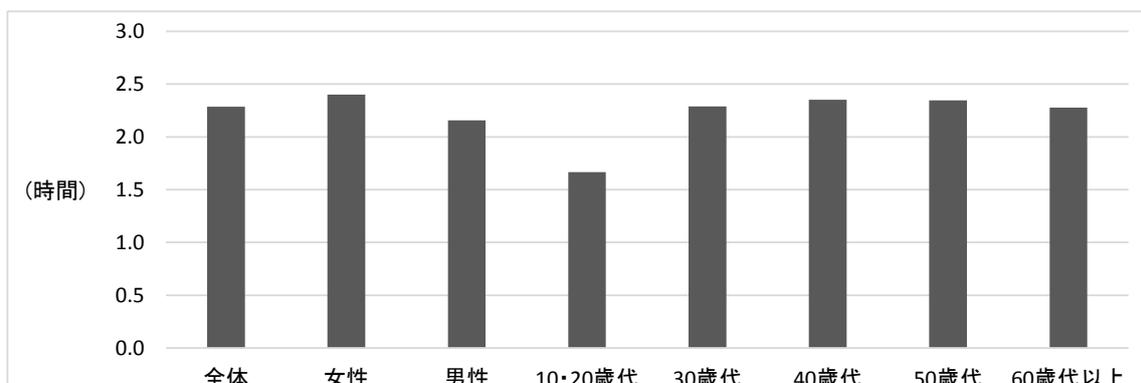
(%)

全体平均を上回っているセグメント

(6) 滞在時間

柏の葉キャンパス駅周辺を訪れた際、滞在する時間は、平均2時間17分となっている。

図表 67 柏の葉キャンパス駅周辺における滞在時間【男女別、年代別】



(7) 訪問時間

柏の葉キャンパス駅周辺を訪れる時間は、「正午頃から」（30.4%）と「午前10時頃から」（30.1%）の割合がともに3割を超えており、次いで「午後2時頃から」（18.2%）となっている。

図表 68 柏の葉キャンパス駅周辺を訪れる時間【男女別、年代別】

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
午前7時以前から	0.7	0.0	1.4	0.0	0.9	1.0	0.0	0.0
午前8時頃から	0.3	0.6	0.0	6.7	0.0	0.0	0.0	0.0
午前10時頃から	30.1	28.2	32.1	20.0	32.1	27.7	28.6	37.9
正午頃から	30.4	30.1	30.7	20.0	34.9	29.7	23.8	31.0
午後2時頃から	18.2	18.6	17.9	40.0	16.5	17.8	14.3	20.7
午後4時頃から	7.4	9.0	5.7	6.7	5.5	10.9	7.1	3.4
午後6時頃から	8.8	9.6	7.9	0.0	7.3	8.9	16.7	6.9
午後8時頃から	3.4	3.8	2.9	6.7	2.8	4.0	4.8	0.0
午後9時以降から	0.7	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	4.8	0.0
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

(%)

全体平均を上回っているセグメント

(8) 同行者

柏の葉キャンパス駅周辺を訪れる際の同行者は、「夫または妻と」が47.3%で最も高く、以下、「一人で」（36.1%）、「娘と」（21.6%）、「息子と」（20.9%）となっている。

図表 69 柏の葉キャンパス駅周辺を訪れる際の同行者【男女別、年代別】（複数回答）

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
一人で	36.1	41.0	30.7	60.0	33.0	33.7	38.1	41.4
夫または妻と	47.3	36.5	59.3	33.3	46.8	47.5	47.6	55.2
息子と	20.9	16.7	25.7	13.3	23.9	25.7	16.7	3.4
娘と	21.6	19.2	24.3	13.3	23.9	25.7	16.7	10.3
父親と	1.0	1.9	0.0	6.7	0.0	1.0	2.4	0.0
母親と	5.4	9.0	1.4	13.3	8.3	5.0	0.0	0.0
祖父母と	0.7	0.0	1.4	0.0	0.9	1.0	0.0	0.0
孫と	1.0	1.3	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	10.3
恋人と	2.0	3.2	0.7	0.0	1.8	2.0	4.8	0.0
友人と	6.4	9.6	2.9	6.7	9.2	5.0	4.8	3.4
その他	1.4	1.9	0.7	0.0	2.8	0.0	0.0	3.4
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

(%)

全体平均を上回っているセグメント

(9) 利用頻度の変化

柏の葉キャンパス駅周辺を訪れる頻度の変化を尋ねたところ、前年より「増えた」（「かなり増えた」＋「やや増えた」）は 32.1%、「減った」（「かなり減った」＋「やや減った」）は 7.1%であった。

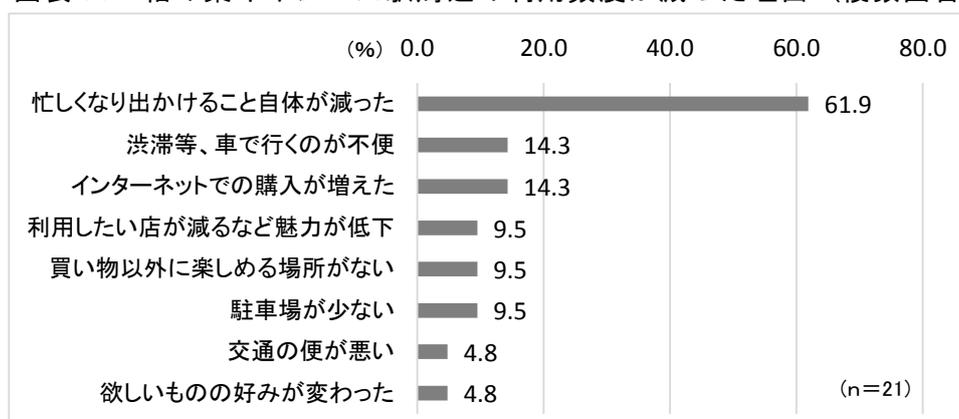
図表 70 柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度の変化【男女別、年代別】 (%)

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
かなり増えた(a)	11.1	16.7	5.0	20.0	11.9	14.9	2.4	3.4
やや増えた(b)	20.9	20.5	21.4	20.0	29.4	16.8	9.5	20.7
増えた(a+b)	32.1	37.2	26.4	40.0	41.3	31.7	11.9	24.1
やや減った(c)	6.8	9.0	4.3	0.0	7.3	7.9	9.5	0.0
かなり減った(d)	0.3	0.6	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0
減った(c+d)	7.1	9.6	4.3	0.0	8.3	7.9	9.5	0.0
変わらない	60.8	53.2	69.3	60.0	50.5	60.4	78.6	75.9
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

(10) 利用頻度が減った理由

柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度が減った人に対してその理由を尋ねたところ、「忙しくなり出かけること自体が減った」の割合が 61.9%と突出して高く、以下、「渋滞等、車で行くのが不便」と「インターネットでの購入が増えた」の割合が 14.3%であった。

図表 71 柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度が減った理由（複数回答）



注：回答がなかった選択肢は図表から割愛している。

(11) 今後の利用意向

柏の葉キャンパス駅周辺を今後も利用するか尋ねたところ、「今後はさらに利用したい」が20.6%、「今後も変わらず利用したい」が78.7%で、これらを合わせた肯定的な回答が99.3%を占めた。

図表 72 柏の葉キャンパス駅周辺の今後の利用意向【男女別、年代別】

	(%)							
	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
今後はさらに利用したい	20.6	20.5	20.7	6.7	24.8	24.8	7.1	17.2
今後も変わらず利用したい	78.7	78.8	78.6	80.0	75.2	75.2	92.9	82.8
今後はあまり利用したいとは思わない	0.7	0.6	0.7	13.3	0.0	0.0	0.0	0.0
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

 全体平均を上回っているセグメント

(12) 柏の葉キャンパス駅周辺のイメージ

柏の葉キャンパス駅周辺のイメージは、「家族で歩いて楽しめる」が53.0%で最も高く、以下、「街並みが美しい」(41.6%)、「自然と調和している」(30.1%)となっている。

図表 73 柏の葉キャンパス駅周辺のイメージ【男女別、年代別】(複数回答)

	(%)							
	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
家族で歩いて楽しめる	53.0	51.3	55.0	60.0	61.5	54.5	38.1	34.5
街並みが美しい	41.6	38.5	45.0	40.0	34.9	44.6	50.0	44.8
自然と調和している	30.1	32.1	27.9	20.0	27.5	23.8	47.6	41.4
治安が良い	28.7	26.9	30.7	26.7	24.8	25.7	40.5	37.9
活気があり若者向け	25.3	25.0	25.7	20.0	28.4	24.8	16.7	31.0
大人が歩いて楽しめる	24.7	25.6	23.6	13.3	23.9	24.8	33.3	20.7
上品で清潔	23.0	21.8	24.3	26.7	16.5	23.8	26.2	37.9
医療・介護施設が充実している	12.2	11.5	12.9	6.7	9.2	14.9	11.9	17.2
芸術的・文化的	8.8	8.3	9.3	6.7	8.3	7.9	9.5	13.8
国際的	6.4	6.4	6.4	6.7	4.6	6.9	7.1	10.3
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

 全体平均を上回っているセグメント

(13) 必要な施設

柏の葉キャンパス駅周辺に必要な施設について尋ねたところ、「専門店(飲食・カフェ)」が40.5%で最も高く、以下、「アウトレットモール」(36.8%)、「ディスカウントショップ」(27.4%)、「専門店(衣料品)」(26.7%)、「生鮮中心の食品店」(26.4%)、「図書館・博物館・美術館」(25.7%)となっている。

図表 74 柏の葉キャンパス駅周辺に必要な施設【男女別、年代別】(複数回答)

	全体	女性	男性	10・20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代以上
生鮮中心の食品店	26.4	25.6	27.1	6.7	24.8	29.7	21.4	37.9
専門店(飲食・カフェ)	40.5	43.6	37.1	33.3	44.0	43.6	31.0	34.5
専門店(衣料品)	26.7	29.5	23.6	26.7	31.2	26.7	19.0	20.7
専門店(理美容)	8.4	10.9	5.7	20.0	10.1	6.9	2.4	10.3
ディスカウントショップ	27.4	30.1	24.3	20.0	24.8	32.7	31.0	17.2
アウトレットモール	36.8	40.4	32.9	26.7	40.4	35.6	42.9	24.1
娯楽施設(カラオケ、ボウリング等)	18.2	23.1	12.9	6.7	18.3	17.8	23.8	17.2
子どもが楽しめる施設	16.6	19.2	13.6	0.0	21.1	18.8	9.5	10.3
フィットネス・温浴施設等	18.9	22.4	15.0	13.3	16.5	20.8	21.4	20.7
図書館・博物館・美術館	25.7	26.3	25.0	26.7	17.4	31.7	33.3	24.1
コンサートホール・展示場・会議室等	11.8	12.8	10.7	13.3	6.4	15.8	9.5	20.7
役所の出張所等	12.2	11.5	12.9	6.7	10.1	17.8	7.1	10.3
公園・広場・パブリックスペース	11.1	12.8	9.3	0.0	12.8	12.9	7.1	10.3
清潔なトイレ	12.8	14.7	10.7	6.7	11.0	17.8	7.1	13.8
駐車場・駐輪場	12.2	14.1	10.0	0.0	11.9	14.9	7.1	17.2
託児所・保育所	3.7	5.8	1.4	0.0	8.3	1.0	0.0	3.4
病院等の医療介護施設	9.8	9.6	10.0	6.7	6.4	13.9	9.5	10.3
有効回答数	296	156	140	15	109	101	42	29

(%)

全体平均を上回っているセグメント

3-4. モバイル空間統計でみた柏の葉キャンパス駅周辺の特徴

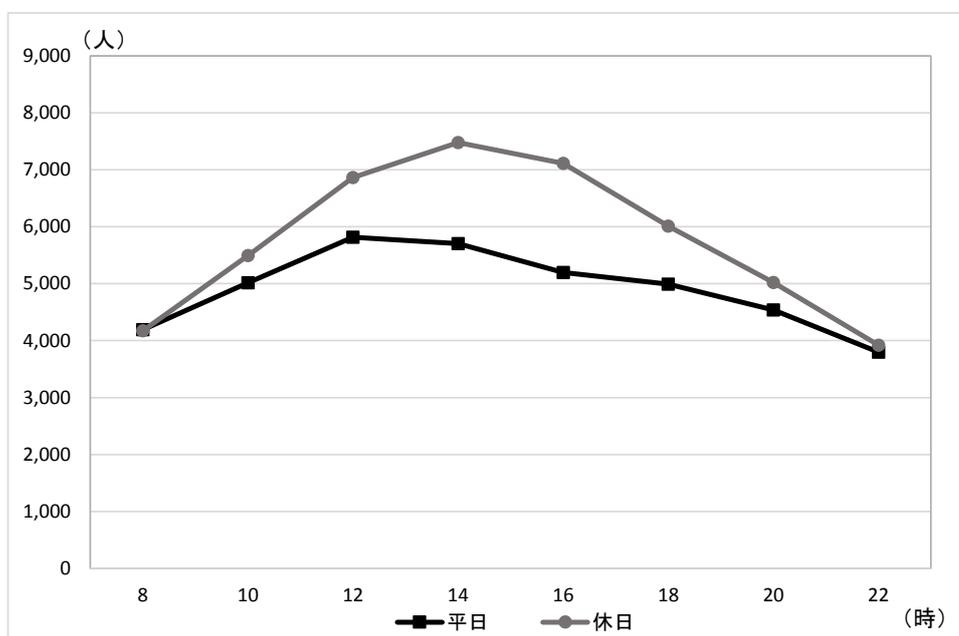
(1) 時間帯別人口【平日・休日別】

時間帯別の人口を比較すると、すべての時間帯において平日より休日の人口が多く、平成 23 年度の調査と同じ傾向がみられた。この理由は、休日においては、駅周辺の住宅街から通勤・通学のために流出する人口が少ないことと、駅前の商業施設(ららぽーと柏の葉)の利用者が多いためであると考えられる。

平日は 12 時、休日は 14 時に人口が最大になり、夜間にかけて減少する。柏の葉キャンパス駅周辺では特に休日昼間の来街者が多い。

柏駅周辺では平日 18 時に人口が増加するのに対し、柏の葉キャンパス駅周辺では平日夕方の人口が増加しない。

図表 75 時間帯別人口【平日・休日別】(日平均)



出所：モバイル空間統計®

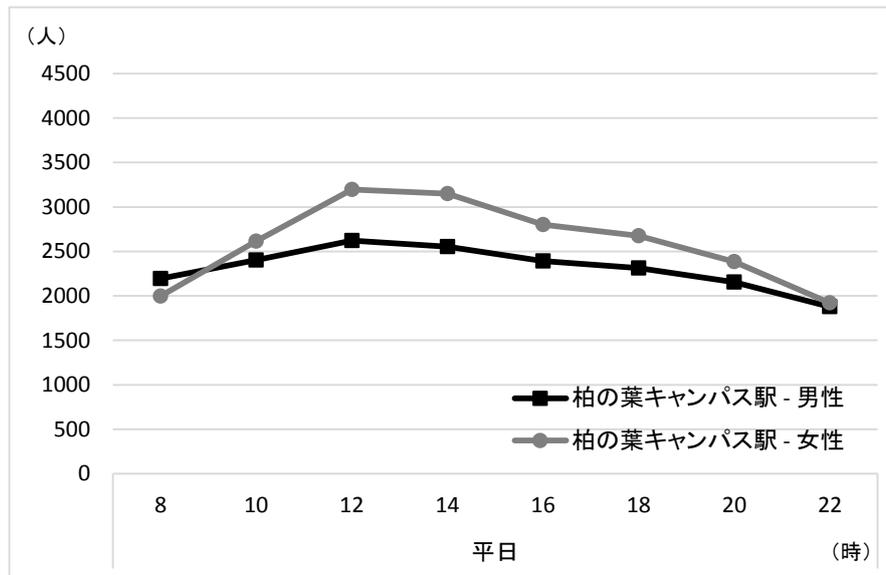
データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング
「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

(2) 時間帯別人口【男女別】

時間帯別の人口を男女で比較すると、ほとんどの時間帯で男性より女性が多い。夜間の時間帯に男性が増加せず、柏の葉キャンパス駅周辺は女性が多いまちであるといえる。

平日(女性)ピークが3,000人前後で推移するのに対して、休日(女性)は4,000人強まで達する。また、男性も圧倒的に休日の人口が多い。

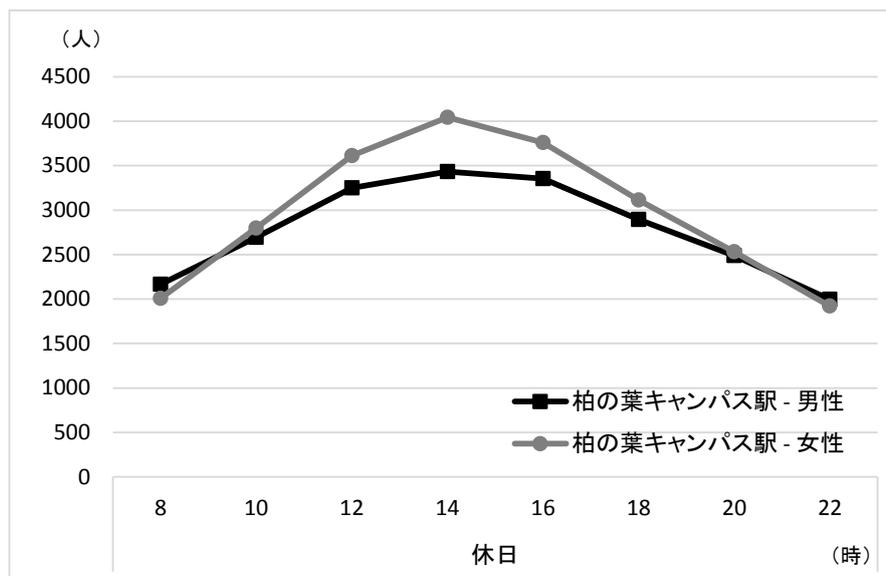
図表 76 時間帯別人口【男女別】(平日、日平均)



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング
「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

図表 77 時間帯別人口【男女別】(休日、日平均)



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング
「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

(3) 時間帯別人口【年齢別】

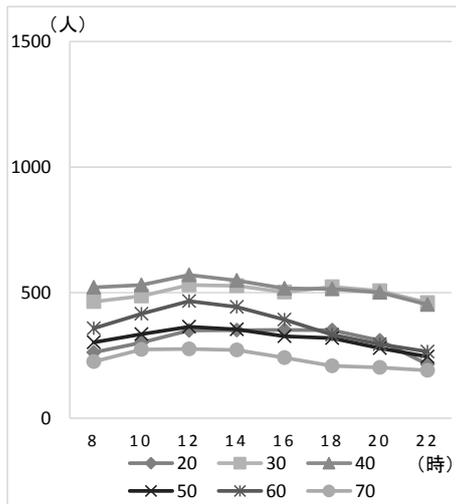
平成 23 年度調査では平日・休日問わず男女とも 30 歳代の人口が多かったが、今回調査では平日昼間（8～16 時）の男性は 30 歳代を 40 歳代が上回った。

平成 23 年度調査より、平日に 60 歳代女性の来街が増加した。

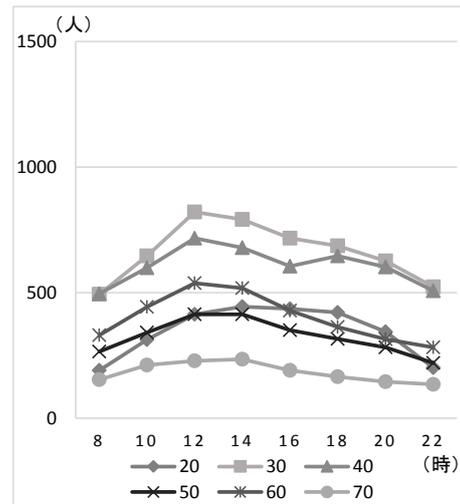
平成 23 年度調査より男女ともに 40 歳代の来街が増加し、30 歳代に加えて 40 歳代からも支持されている。

① 平日（日平均）

図表 78 時間帯別人口【年齢別】（男性）

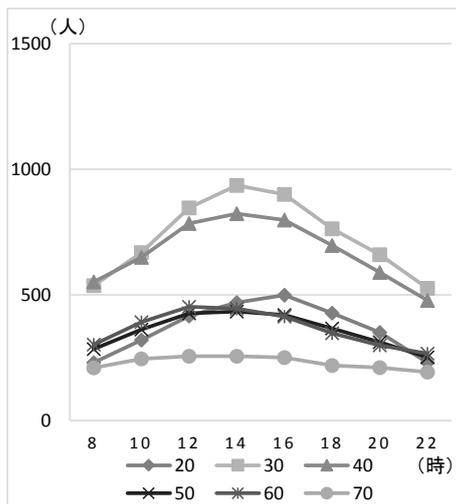


図表 79 時間帯別人口【年齢別】（女性）

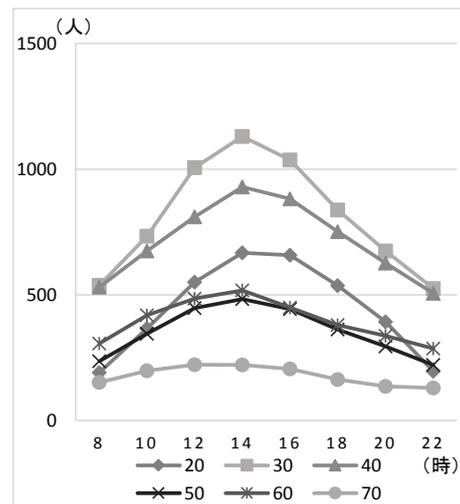


② 休日（日平均）

図表 80 時間帯別人口【年齢別】（男性）

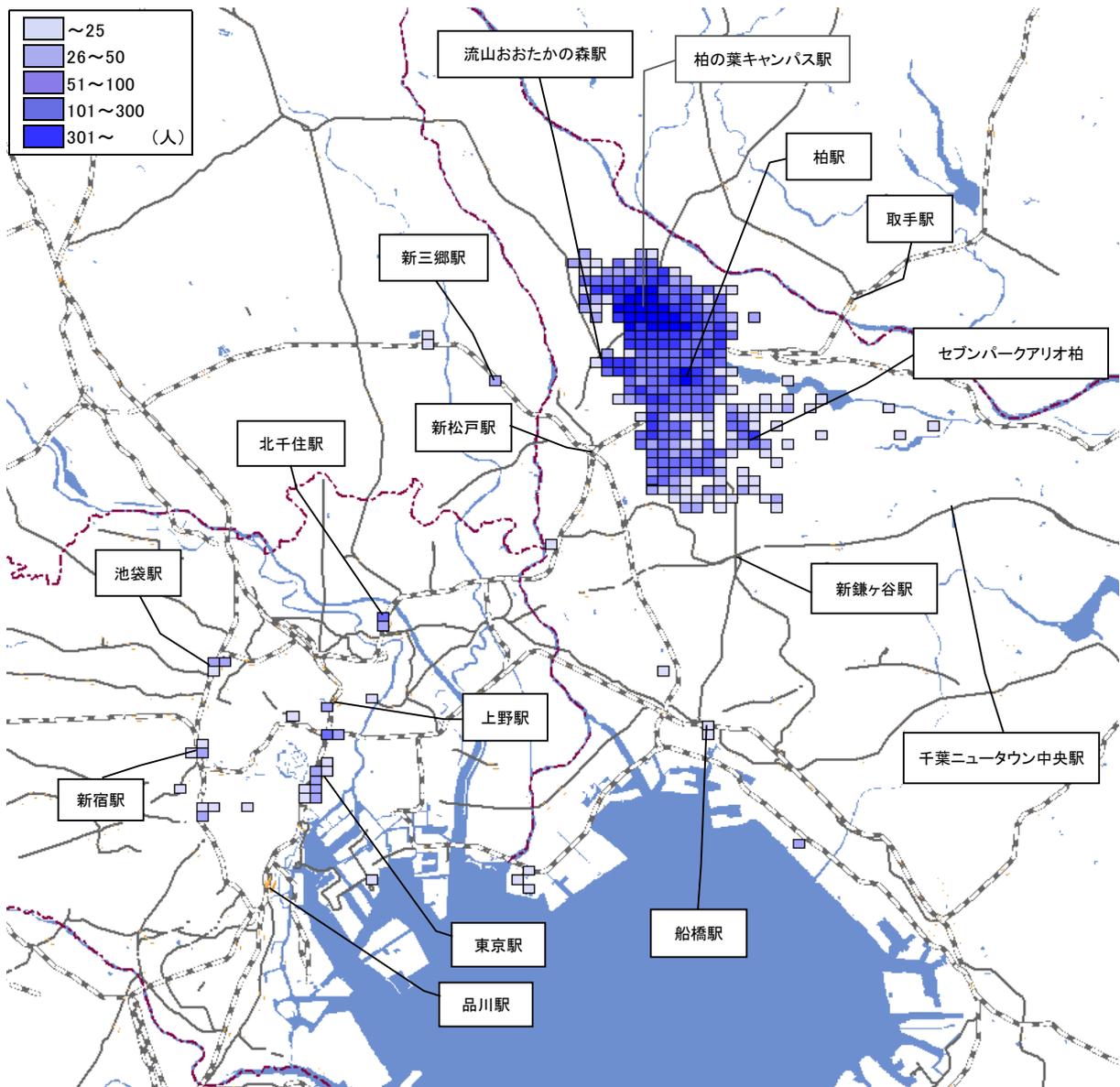


図表 81 時間帯別人口【年齢別】（女性）



図表 78、79、80、81 は、出所：モバイル空間統計®
 データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング
 「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

図表 83 柏の葉キャンパス駅周辺地域居住者の流出状況(休日、日平均)



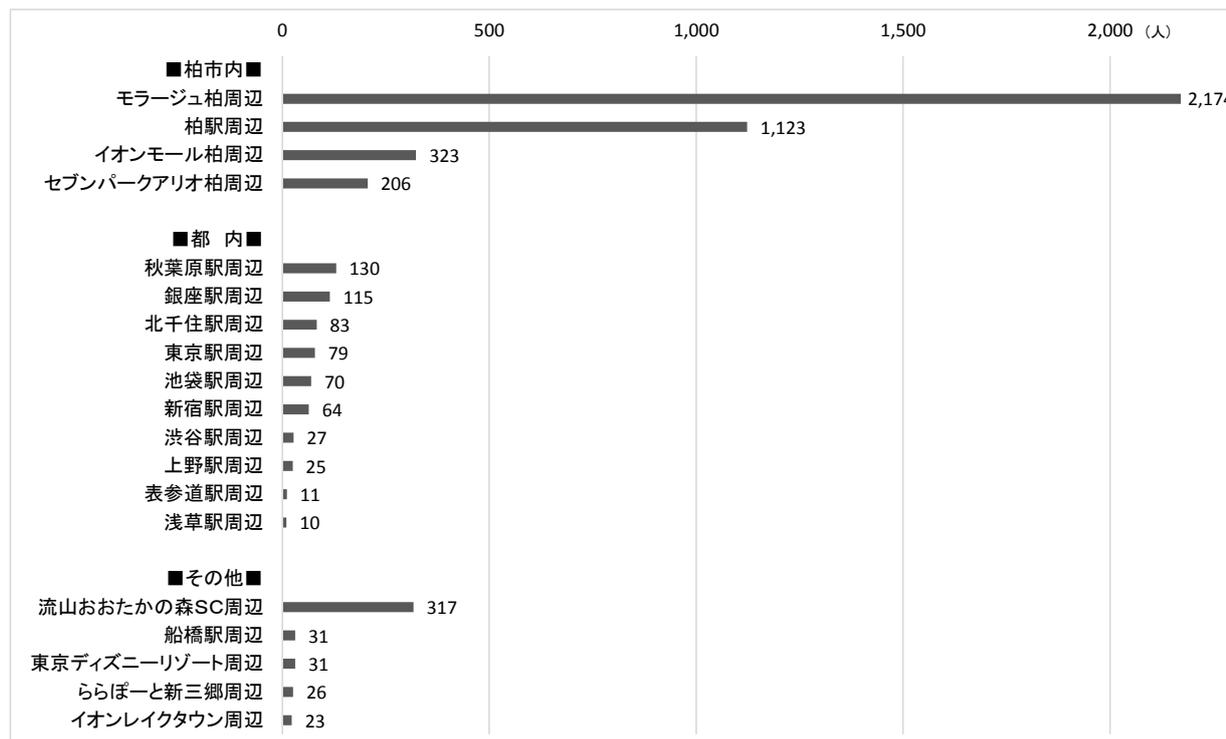
出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング
 「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

買い物など、通勤・通学以外の目的のための外出が多い「休日」について、柏の葉キャンパス駅周辺居住者の流出先（柏の葉キャンパス駅周辺を除く）を詳細にみると、柏市内では、モラージュ柏周辺が 2,174 人で最も多く、次いで柏駅周辺(1,123 人)、イオンモール柏周辺(323 人)、セブンパークアリオ柏周辺(206 人)となっている。

また、都内では、秋葉原駅周辺及び銀座駅周辺がともに 100 人を超えており、その他の地域では、流山おおたかの森ショッピングセンター周辺が 317 人と、突出して多くなっている。

図表 84 柏の葉キャンパス駅周辺地域居住者の流出状況(休日、詳細、日平均)



注：各施設とも 500m メッシュ(※)4 つ分(各施設が含まれる 500m メッシュ及び隣接する 500m メッシュを合わせた 4 つ分=1 km 四方)の人数を集計
 ※メッシュ：国土を緯度・経度により細分化した方形の小地域区画

出所：モバイル空間統計® データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング
 「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

3-6. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業に関するヒアリング結果

柏の葉キャンパス駅周辺の商業に関するヒアリングの結果を、「商業振興の視点」、「市民満足の視点」、「まちづくりの視点」の3つに分けて整理すると、以下のとおりとなっている。

商業振興の視点	住民には元気で裕福な高齢者が多いが、そうした層に対応する店が少ない 「柏の葉T-SITE」(平成29年3月開業の商業施設)と柏の葉キャンパス駅間(約500m)に商業集積が進むことが期待される
市民満足の視点	計画的にまちづくりが行われているが、計画やまちのイメージに合わない施設が整備されず、住民ニーズに答えきれていない部分もある
まちづくりの視点	柏の葉キャンパスと柏駅前のアクセスが悪い。学生や教員の買物や飲食の需要が北千住や流山おおたかの森に流出している 東大キャンパスと柏の葉キャンパス駅のアクセスも悪い

4. 地域商店街の現状

4-1. 概況

(1) 商店街の会員数

商店街の会員数の推移をみると、地域商店街は平成23年に905店であったが、平成28年には713店(-21.2%)まで減少している。地区別にみると、南部地区において増減率がやや低い。

中心市街地の会員数は、平成23年に942店であったのに対し、平成28年は930店(-1.3%)と、ほぼ横ばいとなっている。

図表 85 商店街の会員数の推移

<地域商店街> ※柏駅前エリア(中心市街地活性化基本計画エリア)以外

<中心市街地> ※中心市街地活性化基本計画エリア

エリア	名称	平成28年	平成23年	増減	増減率(%)	名称	平成28年	平成23年	増減	増減率(%)
中央	豊四季団地名店会*1	12	39	-27	-69.2	柏駅前通り商店街振興組合	77	75	2	2.7
	ときわ商店会	4	7	-3	-42.9	商店街振興組合柏二番街商店会	39	44	-5	-11.4
	豊四季商店会	14	20	-6	-30.0	柏駅前第一商業協同組合	42	43	-1	-2.3
	あけぼの商店会	18	26	-8	-30.8	スカイプラザテナント会	21	33	-12	-36.4
	大塚町商店会	7	7	0	0.0	セントラルパル商店会	34	40	-6	-15.0
	南柏西口商店会	38	47	-9	-19.1	南本町商店会	52	54	-2	-3.7
	フラワー商店会	13	15	-2	-13.3	柏銀座通り商店会	94	92	2	2.2
	南柏商店会	35	46	-11	-23.9	協栄商店会	62	70	-8	-11.4
	三小通り商店会	40	55	-15	-27.3	柏本町通り商店会	26	20	6	30.0
	柏中央商店会	43	48	-5	-10.4	柏高島屋ステーションモール商店会	156	148	8	5.4
	東町商店会	26	36	-10	-27.8	長全寺商店会	51	58	-7	-12.1
	小計	250	346	-96	-27.7	柏南口商店会	25	34	-9	-26.5
東部	高柳中央商店会	12	13	-1	-7.7	西口商店会	50	49	1	2.0
	大津ヶ丘中央商店会	15	13	2	15.4	柏一小通り商店会	24	29	-5	-17.2
	大木戸通り商店会	24	42	-18	-42.9	あさひ通り商店会	49	47	2	4.3
		小計	51	68	-17	-25.0	柏市役所通り商店会	18	25	-7
南部	協同組合光ヶ丘商店会*2	52	36	16	44.4	東パル街商店会	50	45	5	11.1
	グリーンタウン光ヶ丘商店会*2	0	11	-11	-100.0	柏市西口本通り商店会	31	36	-5	-13.9
	増尾西口商店会	43	53	-10	-18.9	DayOne商店会*3	29	-	29	-
	逆井商店会	76	95	-19	-20.0					
	増尾共栄商店会	34	43	-9	-20.9					
	豊住商店会	17	18	-1	-5.6					
	つくしが丘商店会	10	15	-5	-33.3					
	南柏東口商店会	47	48	-1	-2.1					
	松の井通り商店会	14	11	3	27.3					
		小計	293	330	-37	-11.2				
北部	松葉町商店会協同組合	16	24	-8	-33.3					
	とみせ商店会	20	24	-4	-16.7					
	松葉中央商店会	13	17	-4	-23.5					
	東急柏ビレジ商店会	11	12	-1	-8.3					
	田中商店会	30	51	-21	-41.2					
	あづま通り商店会	29	33	-4	-12.1					
	小計	119	161	-42	-26.1					
	合計	713	905	-192	-21.2	合計	930	942	-12	-1.3

*1 団地再整備による縮小

*2 協同組合光ヶ丘商店会とグリーンタウン光ヶ丘商店会は平成28年7月に合併

*3 新設(平成28年4月)

出所：柏市(平成28年現在)

(2) 商店街の空き店舗数

商店街の空き店舗数をみると、地域商店街は124店(空き店舗率10.1%)となっており、地区別にみると中央地区の空き店舗率が5.6%と最も低く、空き店舗の募集状況も不明を除くと100%となっている。

中心市街地の空き店舗数は45店(同3.6%)となっている。

図表 86 商店街の空き店舗数

	全店舗数 ※非会員を含む ※空き店舗数を含む (A)	空き店舗 数 (B)	空き店舗 率 (B/A)	空き店舗の募集状況(店舗数)		
				募集 している	募集 していない	不明
地域商店街	1,229	124	10.1%	38	28	57
中央	338	19	5.6%	10	0	9
東部	68	6	8.8%	6	0	0
南部	512	68	13.3%	16	26	26
北部	311	31	10.0%	6	2	22
中心市街地	1,267	45	3.6%	30	6	9
合計	2,496	169	6.8%	68	34	66

出所：柏市(平成29年1月末現在)

(3) 商業者(代表者)の平均年齢

商業者(代表者)の平均年齢をみると、中央地区が最も若く、柏駅前地域・その他地域とも54歳となっている。

図表 87 商業者(代表者)の平均年齢

	代表者 平均年齢 (歳)	対象大字
中央	54	(柏駅前地域) あけぼの、明原、末広町、旭町、柏、中央町、中央、泉町、東上町
	54	東、千代田
南部	61	(増尾地域) 加賀、増尾、増尾台、中原
	61	(光ヶ丘地域) 光ヶ丘、光ヶ丘団地、酒井根、西山、東山、東中新宿
北部	57	(松葉地域) 松葉町、花野井、大山台、宿連寺
	64	(柏の葉キャンパス地域) 柏の葉、若柴、正連寺、中十余二

出所：柏商工会議所

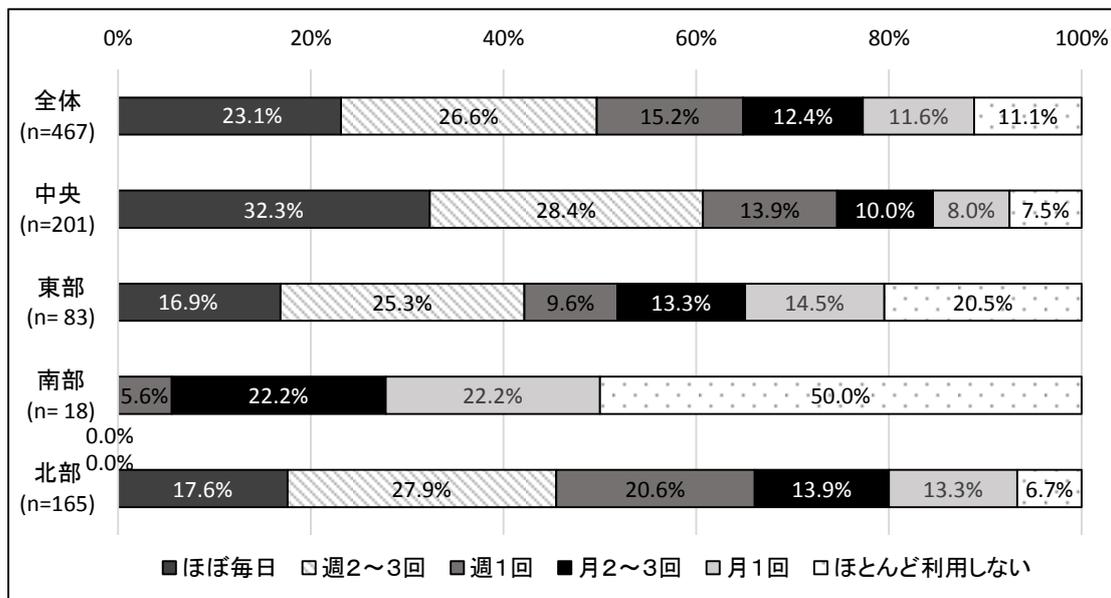
対象：小売業、飲食業、生活関連サービス業の商業者(代表者)

4-2. 商店街の利用実態

(1) 商店街の利用頻度

商店街の利用者アンケートの集計結果をみると、中央・東部・北部地区は、「ほぼ毎日」「週2～3回」「週1回」を合計した週1回以上の利用が5割以上を占めるのに対して、南部地区は週1回以上の利用が5.6%と少なく、「ほとんど利用しない」が5割を占めている。

図表 88 商店街の利用頻度

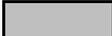


(2) 商店街を利用する理由

商店街の利用者アンケートにおいて、商店街を利用する理由について尋ねたところ、「自宅からの近さ」が 61.9%で最も高く、以下「お店の人が親切」(36.3%)、「店に信用がある」、「駐車場がある」(31.6%)となっている。

図表 89 商店街を利用する理由（複数回答）

	(%)				
	全体	中央	東部	南部	北部
自宅からの近さ	61.9	52.0	46.9	44.4	75.8
お店の人が親切	36.3	14.7	33.3	16.7	49.7
店に信用がある	31.6	20.0	16.0	16.7	46.1
駐車場がある	31.6	17.3	23.5	0.0	45.5
昔からの顔なじみである	23.0	4.0	32.1	5.6	29.1
品質・鮮度	18.6	16.0	3.7	5.6	28.5
価格が安い	15.6	21.3	12.3	0.0	16.4
小分けサービス	15.3	22.7	12.3	0.0	15.2
品揃え	15.0	29.3	4.9	0.0	15.2
特売がある	8.6	16.0	8.6	0.0	6.1
イベントやポイントサービスがある	7.7	10.7	9.9	0.0	6.1
チラシが入る	7.4	25.3	7.4	0.0	0.0
その他	6.8	2.7	4.9	0.0	10.3
有効回答数	339	75	81	18	165

 全体平均を上回っているセグメント

(3) 商店街を利用しない理由

商店街の利用者アンケートにおいて、商店街を「ほとんど利用しない」と答えた人に対してその理由を尋ねたところ、「買いたくなる商品がない」が 64.9%で突出して高く、以下「駐車場がない、狭い」(32.4%)、「品揃えが悪い」、「営業時間が短い」(27.0%)となっている。

図表 90 商店街を利用しない理由（複数回答）

	(%)			
	全体	東部	南部	北部
買いたくなる商品がない	64.9	76.5	44.4	63.6
駐車場がない、狭い	32.4	29.4	55.6	18.2
品揃えが悪い	27.0	23.5	33.3	27.3
営業時間が短い	27.0	17.6	22.2	45.5
自宅から遠い	24.3	35.3	11.1	18.2
チラシが入らない	18.9	23.5	22.2	9.1
価格が高い	8.1	5.9	22.2	0.0
歩行者環境が悪い	5.4	11.8	0.0	0.0
イベントやポイントサービスがない	5.4	11.8	0.0	0.0
特売がない	5.4	11.8	0.0	0.0
その他	13.5	5.9	11.1	27.3
有効回答数	37	17	9	11

 全体平均を上回っているセグメント

(注) 中央地区は本設問への回答がなかった。

(4) 商店街の地区別比較

これまでみてきた商店街の概況や利用実態を整理し、地域商店街を地区別に比較すると、中央地区は空き店舗率が低いなど、相対的に商店街の状況が良好で、かつ、利用者からの評価も高いのに加え、商業者(代表者)の平均年齢も低い。

一方、南部地区の商店街は、商店会会員数増減率は最も良好であるが、「週1回以上利用」の割合が5.6%と低いのが目立つほか、空き店舗率も最も高くなっている。

図表 91 商店街の地区別比較

	中央	東部	南部	北部
商店会会員数増減率	-27.7%	-25.0%	-11.2%	-26.1%
空き店舗率	5.6%	8.8%	13.3%	10.0%
「週1回以上利用」の割合	74.6%	51.8%	5.6%	66.1%
商業者(代表者)の平均年齢	54歳	(不詳)	増尾:61歳 光ヶ丘:60歳	松葉:56歳 柏の葉:64歳
順位	1	2	3	4
	←良い		悪い→	

注:中央地区の商店会会員数増減率は団地再整備により大幅減となった「豊四季団地名店会」の会員を除くと-22.5%となる

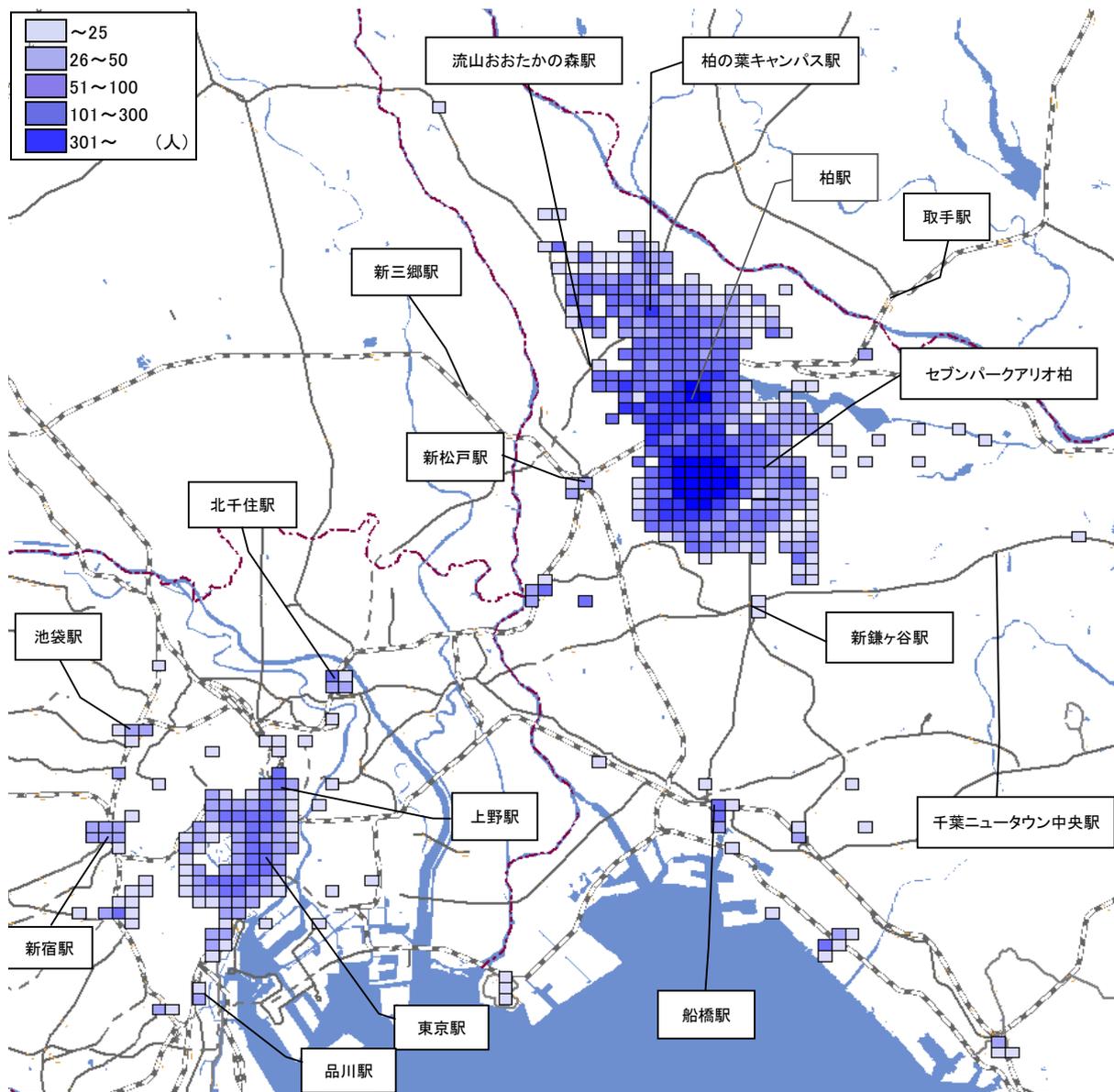
4-3. 増尾・光ヶ丘・大津ヶ丘地域居住者の流出状況

(1) 増尾地域居住者の流出状況

モバイル空間統計の集計結果により、増尾地域居住者の流出状況をみると、平日は都心への流出が多く、船橋駅や海浜幕張駅周辺など広範囲に流出している。

休日は、千葉ニュータウンや三郷市方面への流出が多くみられる。

図表 92 増尾地域居住者の流出状況(平日、日平均)

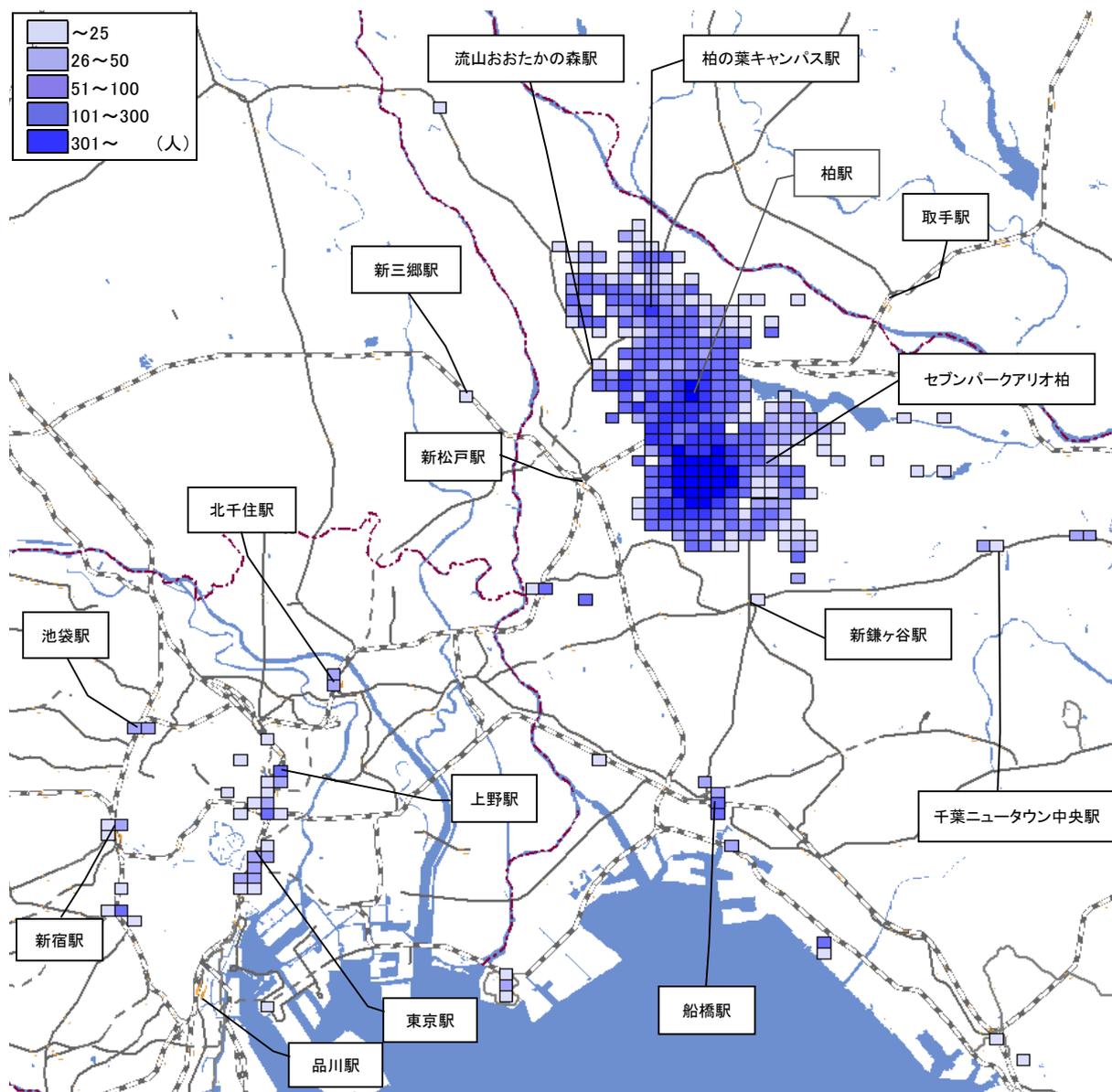


出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング

「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

図表 93 増尾地域居住者の流出状況(休日、日平均)



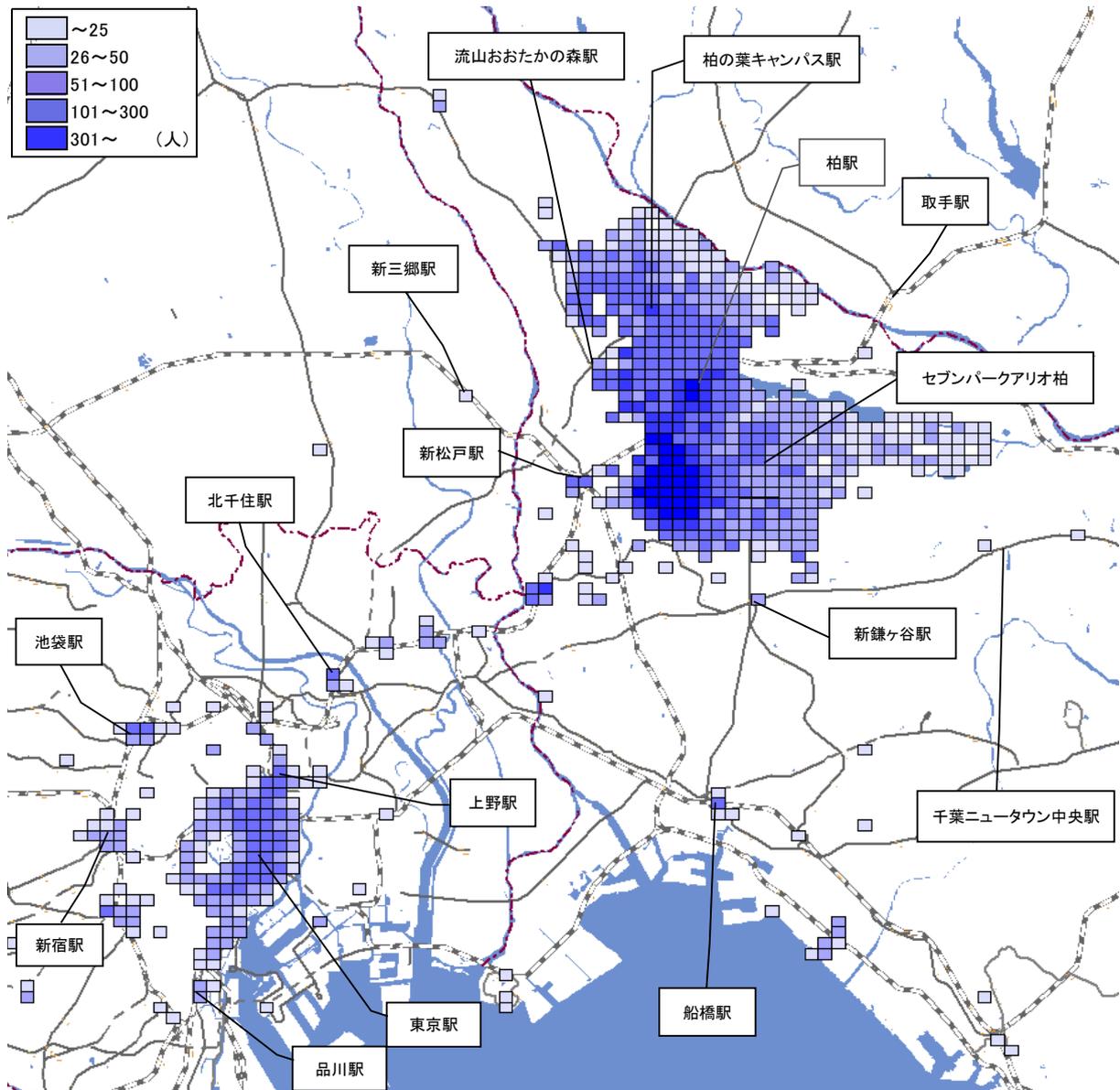
出所：モバイル空間統計®
 データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング
 「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

(2) 光ケ丘地域居住者の流出状況

光ケ丘地域居住者の流出状況を見ると、他の2地域に比べて平日・休日ともに柏市東部・北部など柏市全域への流出がみられる。

休日は、千葉ニュータウンや三郷市方面への流出が増加する。

図表 94 光ケ丘周辺地域居住者の流出状況(平日、日平均)

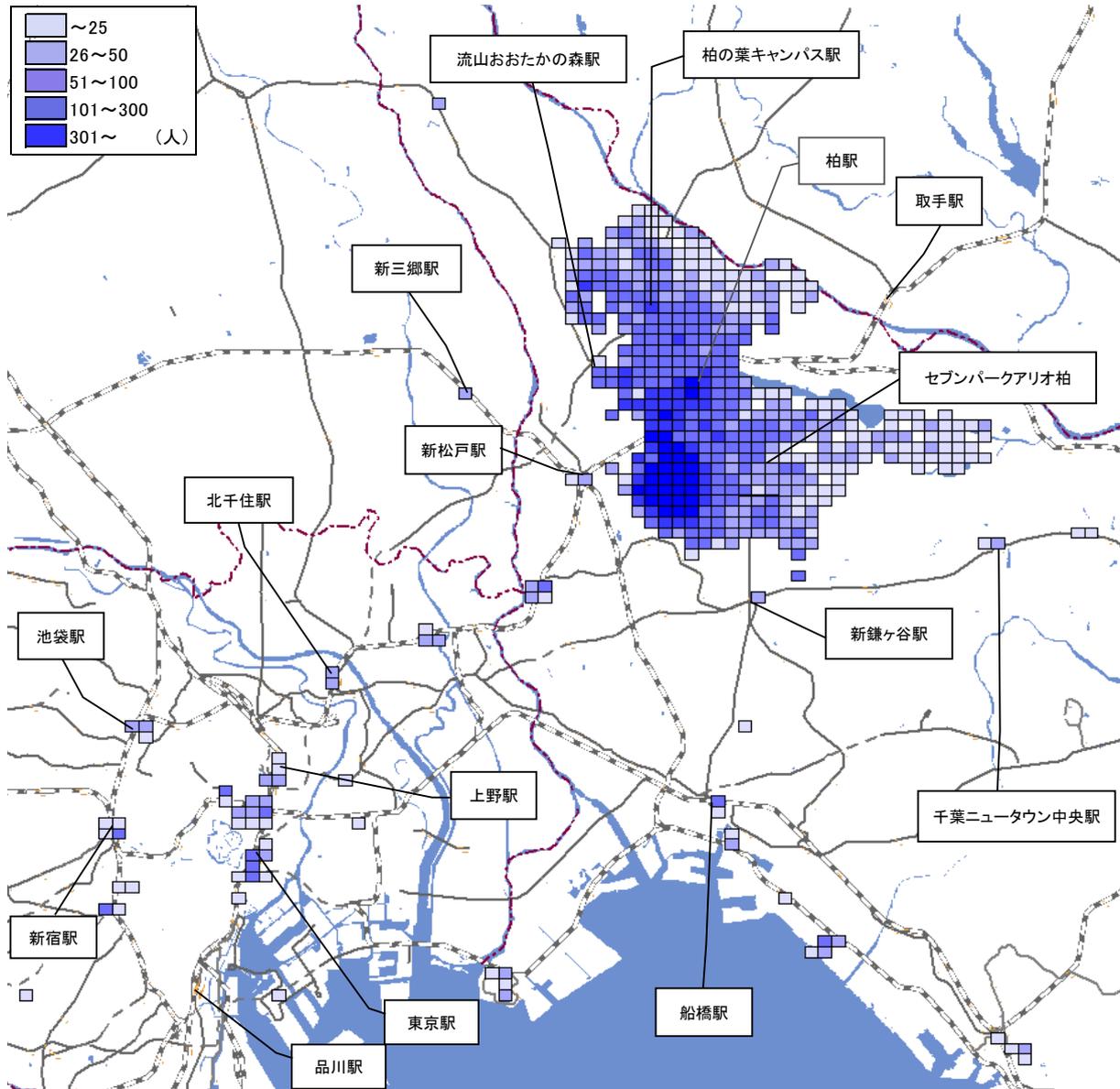


出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング

「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

図表 95 光ヶ丘周辺地域居住者の流出状況(休日、日平均)



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング

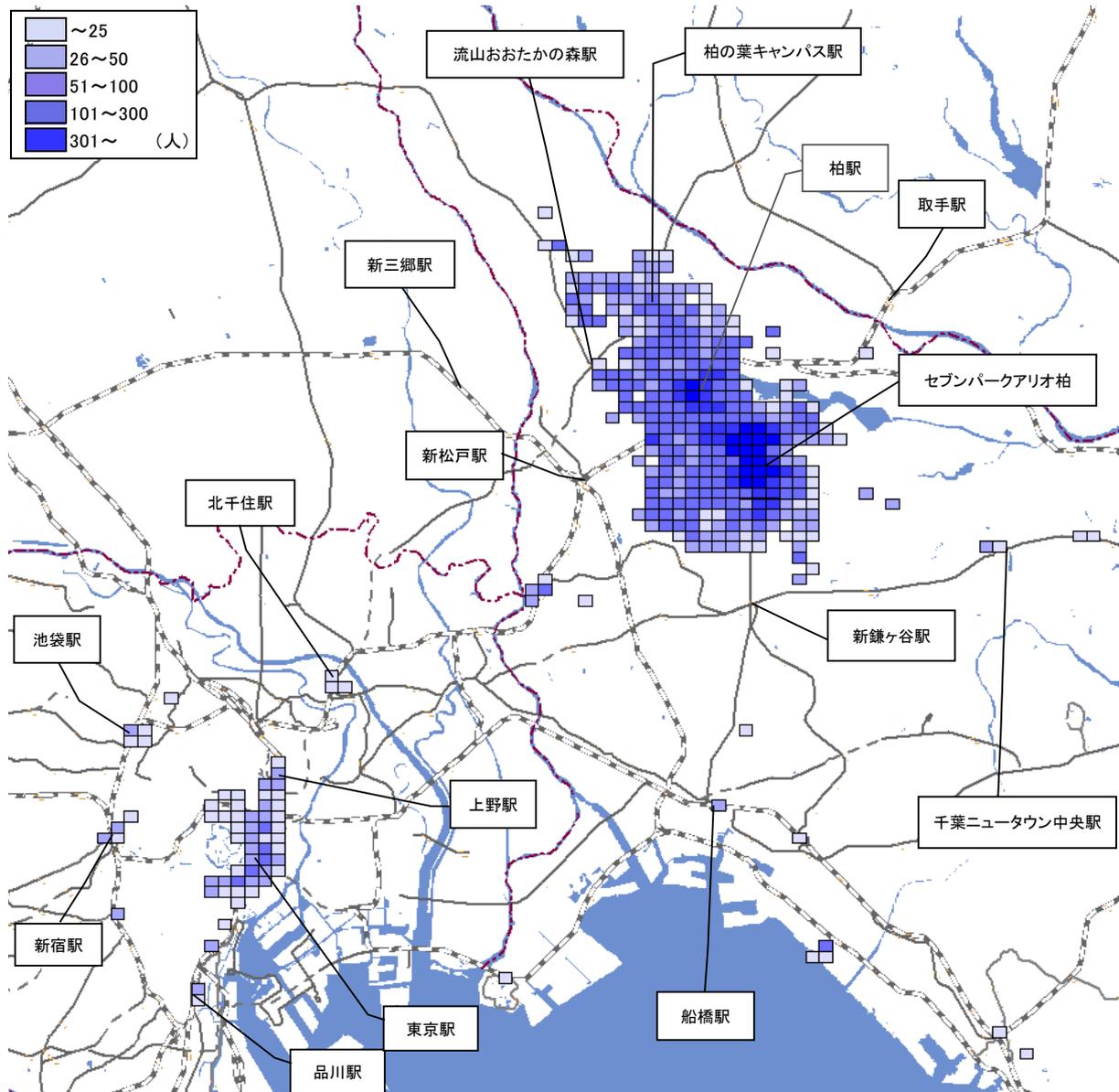
「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

(3) 大津ヶ丘地域居住者の流出状況

大津ヶ丘地域居住者の流出状況を見ると、平日は都心への流出が多いが、他の2地域と比較すると流出範囲が狭い。

平日・休日ともに千葉ニュータウンへの流出が多くみられる。

図表 96 大津ヶ丘周辺地域居住者の流出状況 (平日、日平均)

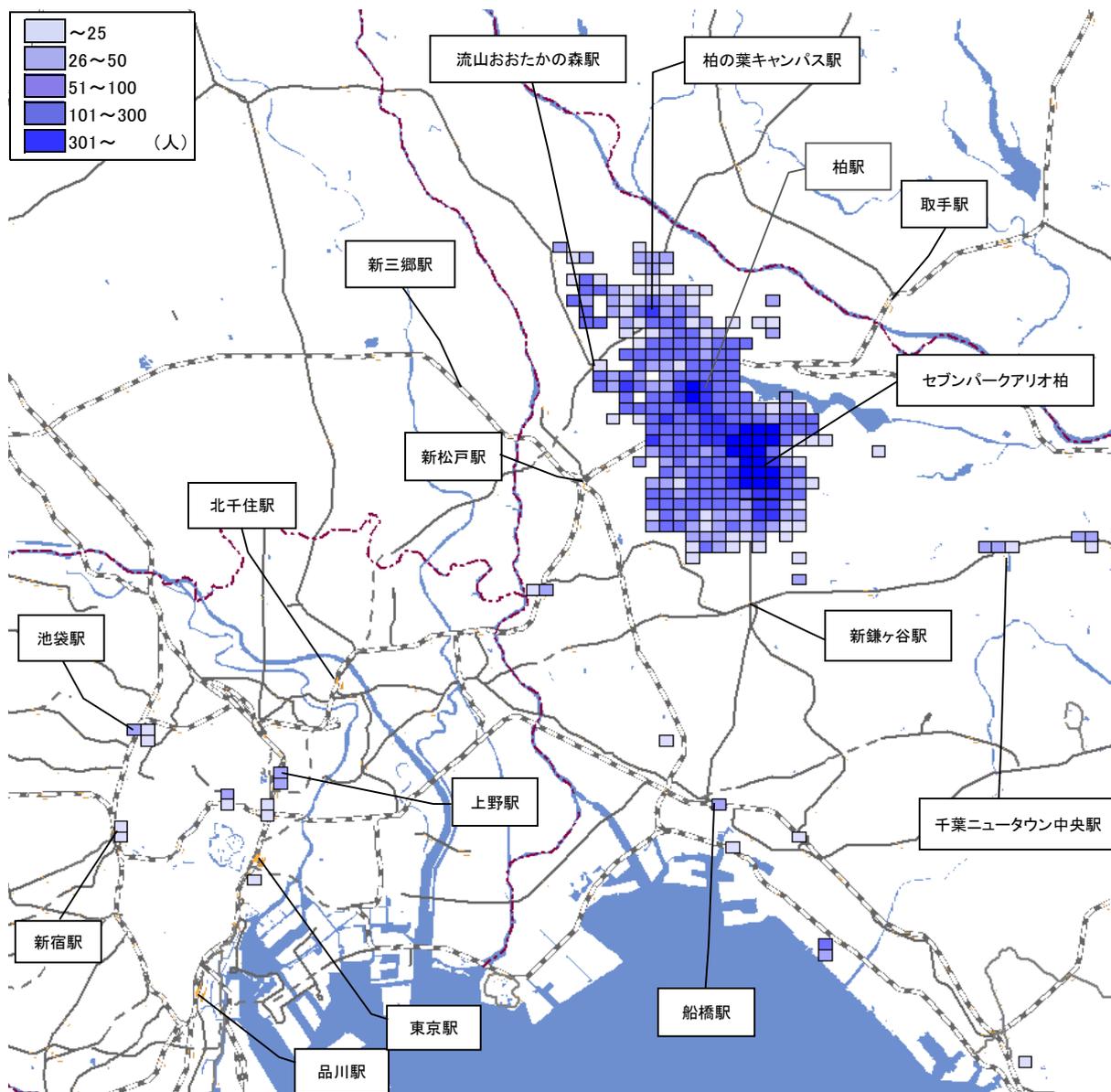


出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング

「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

図表 97 大津ヶ丘周辺地域居住者の流出状況（休日、日平均）



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株)NTTドコモ、(株)ドコモ・インサイトマーケティング

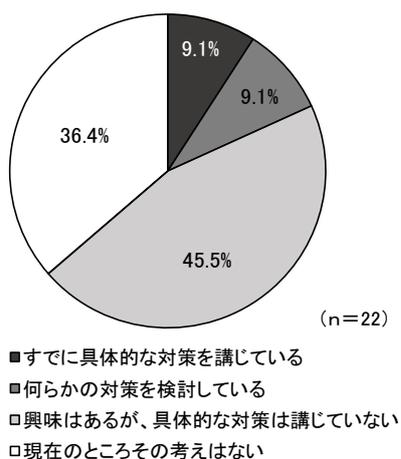
「モバイル空間統計®」は株式会社NTTドコモの登録商標です。

4-4. 商店会の動向

(1) 商店会内の個店の活性化に対する取り組み

商店会に対するアンケートの集計結果をみると、商店会内の個店の活性化に対する取り組みについては、「すでに具体的な対策を講じている」(9.1%)と「何らかの対策を検討している」(9.1%)は合わせて 18.2%にとどまっており、多くの商店会では個店の活性化に向けた前向きな対応が行われていない。

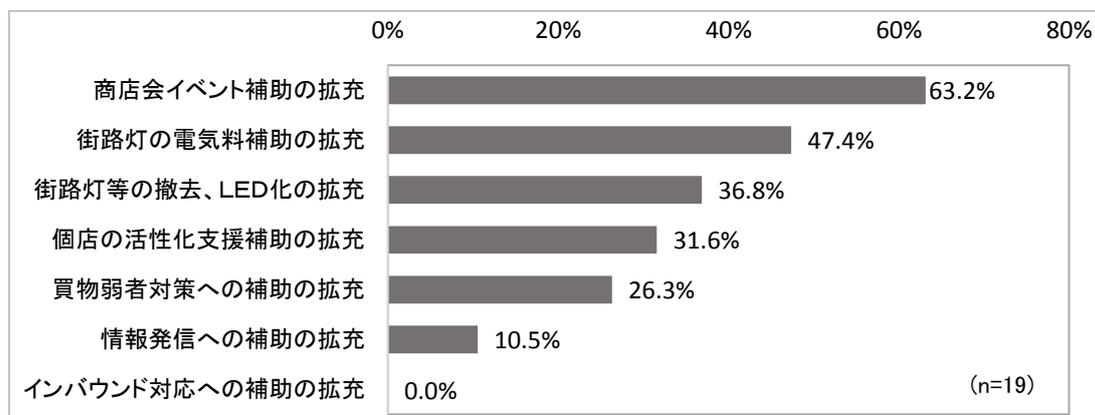
図表 98 商店会内の個店の活性化に対する取り組み



(2) 行政に求める支援

商店会が行政に求める支援については、「商店会イベント補助の拡充」が 63.2%で最も高く、以下「街路灯の電気料補助の拡充」(47.4%)、「街路灯等の撤去、LED化の拡充」(36.8%)、「個店の活性化支援補助の拡充」(31.6%)となっている。

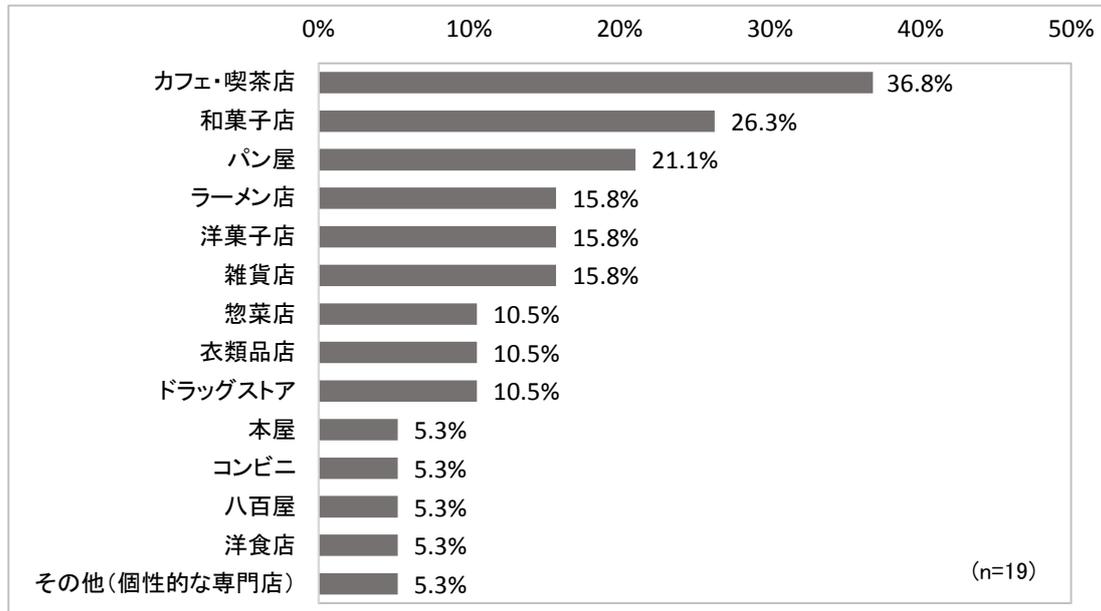
図表 99 行政に求める支援(複数回答)



(3) 空き店舗に誘致したい業種

空き店舗に誘致したい業種は、「カフェ・喫茶店」が 36.8%で最も高く、以下「和菓子店」(26.3%)、「パン屋」(21.1%)となっている。

図表 100 空き店舗に誘致したい業種(複数回答)



4-5. 商店街に関するヒアリング結果

商店街に関するヒアリングの結果を、「商業振興の視点」と「市民満足の視点」に分けて整理すると、以下のとおりとなっている。

商業振興の視点	商店会への加入率が上がらない(特に非物販)
	大型店との競合もあって、特に物販店の業況が厳しく、店舗数も減少している
	商店会として取り組んでいるのは、スタンプ・ポイントカード事業、チラシ作成、一店逸品運動、各種イベント(自治会、大学等とも連携)、まちゼミ、街路灯のLED化など
	後継者がいない店が多いが、そうした店はいずれ閉店するとみられる
市民満足の視点	行政には商店を指導するコンサルタントの派遣をしてほしい。やる気のある商店会に絞った支援(手挙げ方式)は賛成
	顧客に高齢者が増えているので、地域と連携して買物支援(出張商店街)や健康づくりイベントを実施したい
	商店街内に地域住民に親しまれるコミュニティカフェを整備したい

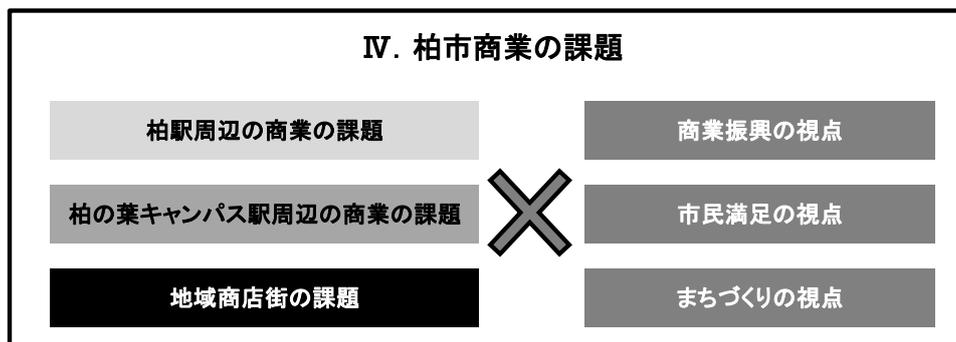
IV. 柏市商業の課題

1. 序

第2章では、各種の統計や文献等をもとに、我が国の商業を取り巻く社会・経済潮流について、第3章では、各種アンケートやモバイル空間統計、ヒアリング調査等をもとに、本市の商業の現状について確認した。

本章では、これら現状分析を踏まえ、本市商業の活性化に向けて、変えるべき現状や解決すべき問題(=柏市商業の課題)を、柏駅周辺地域、柏の葉キャンパス駅周辺地域、地域商店街の3つの区分ごとに、「商業振興の視点」、「市民満足の視点」、「まちづくりの視点」に分けて整理する。

II. 商業を取り巻く社会・経済潮流		III. 柏市商業の現状	
1. 人口動態	・統計、文献 等	1. 柏市全体の商業の現状	・オンラインアンケート ・モバイル空間統計 ・ヒアリング調査 ・商店会アンケート ・商店街利用者アンケート ・統計、文献 等
2. 消費者の行動・意識の変化		2. 柏駅周辺の商業の現状	
3. 商業の動向		3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の現状	
	4. 地域商店街の現状		



2. 柏駅周辺の商業の課題

現 状	出 所	課 題
商業振興の視点		
柏市の商圏人口が平成23年度比-15万人(-6.0%) 柏駅周辺の吸引人口は平成23年度比-5万人(-14.4%)	1	→ 商圏人口の減少・高齢化及び 柏駅利用者の減少
商圏内自治体の高齢化率が平成27年時点で25.9%(平成22年比+4.9ポイント)。今後も高齢化が進む見通し	8、9	
JR柏駅の乗車人員が平成27年度時点で123千人と平成13年度に比べ26千人減少	12	
平成17年以降に出店された店舗面積6千㎡以上の大型店は、印西市が8店舗で最も多く、売場面積ではつくば市が約18万㎡で最も大きい	10	→ 周辺商業施設・ネットショッピングとの競合
平成28年4月にセブンパークアリオ柏が開業(初年度目標売上高300億円)	13	
日本のネットショッピングの市場規模は、平成27年時点で13.8兆円と大幅に拡大(平成22年比+76.9%)	11	
柏駅周辺の利用頻度が減った理由の第3位は「インターネットでの購入が増えた」(12.5%)	1	
柏駅周辺居住者は、休日、市内大型商業施設や都内、流山おおたかの森SC等周辺に出かけている	2	→ 大型店の売上減少・撤退
中心市街地内の大型店の年間販売額は、平成27年度時点で1,165億円(平成19年度比-270億円)	6	
平成28年9月にそごう柏店が撤退(平成27年度販売額115億円)	14	
裏カンの店舗数が平成25年現在93店舗で平成17年比9店舗減少	6	
個人の物販店の廃業跡地が駐車場や飲食店になる事例が多い	3	→ 特徴ある個人店減少・チェーン店増加による顧客吸引力低下
ナショナルブランドのショップが多いことも駅前地域の魅力低下の一因である	3	
柏駅周辺の来街者の滞在時間は2時間29分で平成23年度比10分短くなった	1	
柏駅周辺の利用頻度が減った理由の第1位は「利用したい店が減るなど魅力が低下」(28.9%)	1	
商店会のホームページがあるが、閲覧者数が増えない。	3	→ 情報発信力の不足
市民満足の視点		
来街者に占める高齢者の割合が増えているが、歩道が狭く安心して歩くことができない通里もある	3	→ 安心・安全で快適な環境が確保されていない
悪質な客引きが横行している	3	
柏駅周辺の利用が減った理由の第6位は「客引きやビラ配り等がいて不快」(7.8%)、第8位は「ごみ・騒音・防犯対策が不十分」(3.9%)	1	→ シビックプライド(まちに対する誇りや愛着)の低下
駅はまちの顔だが、駅施設が古く、イメージが悪い	3	
まちづくりの視点		
建設コストをかけてテナントビルを建設するモチベーションは低く、まちへの再投資が行われていない	3	→ 駅施設・駅周辺商業施設の老朽化・陳腐化
そごう柏店の跡地利用の促進とともに、駅前周辺地域の再開発事業を進める必要がある	3	
柏駅周辺の時間貸し駐車場台数が平成25年度時点で3,970台(平成6年度比+1,450台)	7	→ 駅周辺における非商業機能(駐車場、マンション等)の増加
昔の成功体験から抜け出せず、まちづくりを積極的に行おうという気運が乏しい	3	→ エリアマネジメント力の不足
商店街間の連携は活発とは言えない。商店街内のコミュニケーションは業態ごとに開店時間が異なることもあって限定的である	3	
商店街リーダーの育成が課題となっている	3	

出 所

1 柏市「オンラインアンケート」	8 総務省「国勢調査」
2 柏市「モバイル空間統計」	9 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」
3 柏市「ヒアリング調査」	10 東洋経済「全国大型小売店総覧」
4 柏市「商店会アンケート」	11 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」
5 柏市「商店街利用者アンケート」	12 JR東日本ホームページ
6 柏市「認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告」	13 日経トレンディネット
7 柏市駐車場整備計画	14 日経MJ

3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の課題

現 状	出所	課 題
商業振興の視点		
柏市の商圏人口が平成23年度比-15万人(-6.0%) 柏駅周辺の吸引人口は平成23年度比-1.7万人(-16.0%)	1	→ 商圏人口の減少及び高齢化
商圏内自治体の高齢化率が平成27年時点で25.9%(平成22年比+4.9ポイント)。今後も高齢化が進む見通し	8、9	
平成17年以降に出店された店舗面積6千㎡以上の大型店は、印西市が8店舗で最も多く、売場面積ではつくば市が約18万㎡で最も大きい	10	→ 周辺商業施設・ネットショッピングとの競合
日本のネットショッピングの市場規模は、平成27年時点で13.8兆円と大幅に拡大(平成22年比+76.9%)	11	
柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度が減った理由の第2位は「インターネットでの購入が増えた」(14.3%)	1	
柏の葉キャンパス駅周辺居住者は、休日、市内大型商業施設や都内、流山おおたかの森SC等周辺に出かけている	2	
市民満足の視点		
住民には元気で裕福な高齢者が多いが、そうした層に対応する店が少ない	3	→ 住民ニーズに合致した商業施設の不足
計画的にまちづくりが行われているが、計画やまちのイメージに合わない施設が整備されず、住民ニーズに答えきれていない部分もある	3	
まちづくりの視点		
柏の葉キャンパスと柏駅前のアクセスが悪い。学生や教員の買物や飲食の需要が北千住や流山おおたかの森に流出している	3	→ 柏駅や周辺施設とのアクセスが悪い
東大キャンパスと柏の葉キャンパス駅のアクセスも悪い	3	

出所

1 柏市「オンラインアンケート」	8 総務省「国勢調査」
2 柏市「モバイル空間統計」	9 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」
3 柏市「ヒアリング調査」	10 東洋経済「全国大型小売店総覧」
4 柏市「商店会アンケート」	11 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」
5 柏市「商店街利用者アンケート」	12 JR東日本ホームページ
6 柏市「認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告」	13 日経トレンディネット
7 柏市駐車場整備計画	14 日経MJ

4. 地域商店街の課題

現 状		出 所	課 題
商業振興の視点			
商店会への加入率が上がらない(特に非物販)	3	→	商店街のリーダー不在、商店会の組織力低下
多くの商店会では個店の活性化に向けた前向きな対応が行われていない。	4		
後継者がいない店が多いが、そうした店はいずれ閉店するとみられる	3	→	店主の高齢化、後継者不足
商店街を利用しない理由の第6位は「チラシが入らない」(18.9%)	5	→	個店及び商店街の情報発信不足
大型店との競合もあって、特に物販店の業況が厳しく、店舗数も減少している	3	→	周辺商業施設・ネットショッピングとの競合
増尾・光ケ丘・大津ケ丘地域居住者は、休日、千葉ニュータウンや三郷市等周辺に出かけている	2		
日本のネットショッピングの市場規模は、平成27年時点で13.8兆円と大幅に拡大(平成22年比+76.9%)	11		
顧客に高齢者が増えているので、地域と連携して買物支援(出張商店街)や健康づくりイベントを実施したい	3	→	顧客の高齢化による来街頻度減少・購買力低下
市民満足の視点			
地域商店街では約1割が空き店舗となっている(中心市街地の商店街は空き店舗率は3.6%)	4	→	空き店舗増加(不足業種発生)による利便性低下
商店街を利用しない理由の第8位は「歩行者環境が悪い」(5.4%)	5	→	安心・安全及び快適性において他業態に劣後

出 所

1	柏市「オンラインアンケート」	8	総務省「国勢調査」
2	柏市「モバイル空間統計」	9	国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計」
3	柏市「ヒアリング調査」	10	東洋経済「全国大型小売店総覧」
4	柏市「商店会アンケート」	11	経済産業省「電子商取引に関する市場調査」
5	柏市「商店街利用者アンケート」	12	JR東日本ホームページ
6	柏市「認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告」	13	日経トレンディネット
7	柏市駐車場整備計画	14	日経MJ

V. 柏市商業の方向性

1. 概要

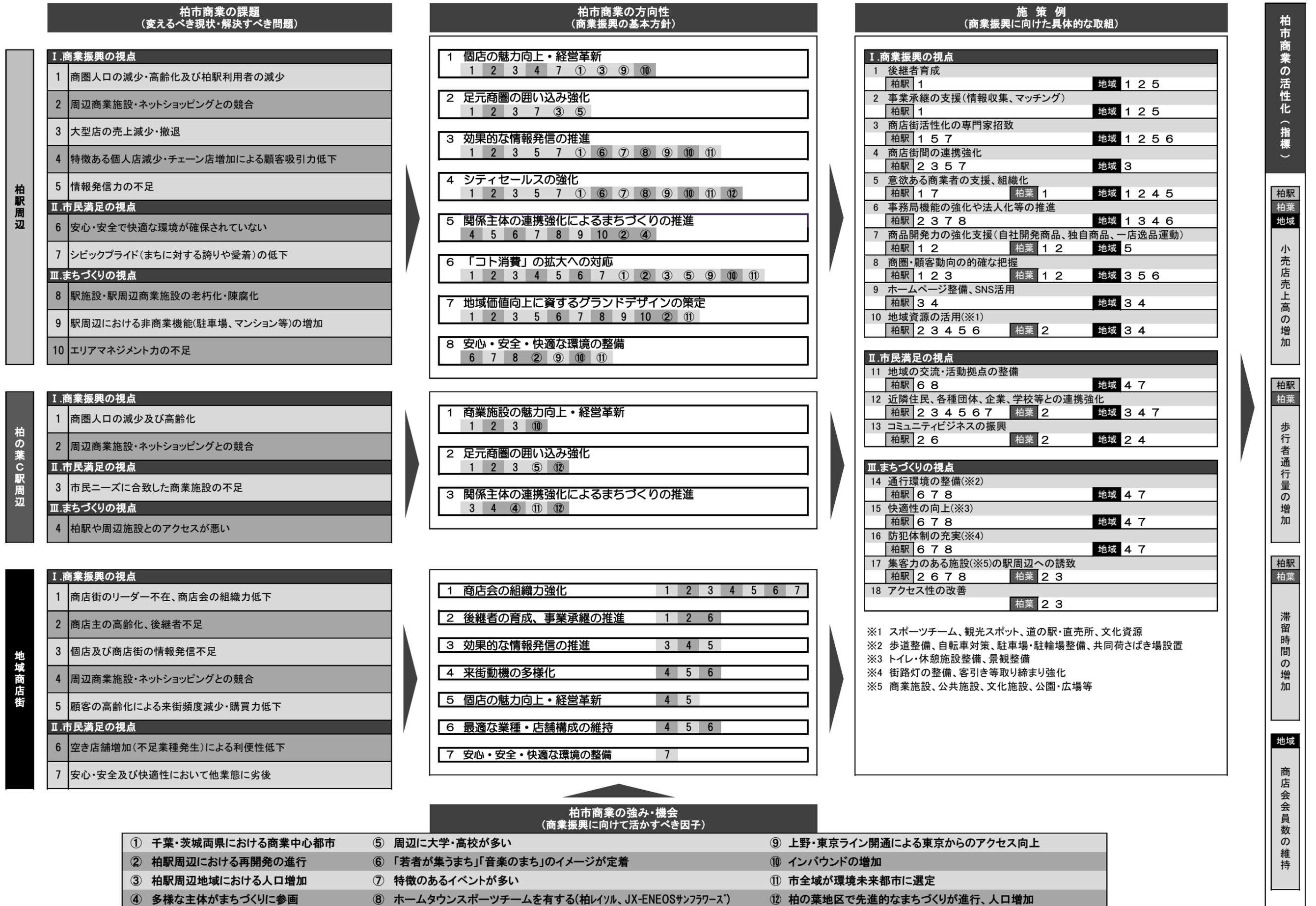
第2章で我が国の商業を取り巻く社会・経済潮流を、第3章で本市の商業の現状を把握した上で、第4章において、本市の商業の課題を、柏駅周辺地域、柏の葉キャンパス駅周辺地域、地域商店街の3つの区分で抽出した。

商業の活性化に向けて、これら各区分において進むべき方向、すなわち商業振興の基本方針を整理すると、次頁の図のとおりとなる。

この「柏市商業の方向性」は、本市の商業の課題に、商業振興に向けて活かすべき本市の強みや機会を加味して導き出したものであり、その具現化のために必要な取り組みについても「施策例」として示した。

また、商業活性化の指標としては、柏駅周辺地域及び柏の葉キャンパス駅周辺地域は「小売店売上高の増加」、「歩行者通行量の増加」、「滞留時間の増加」を、地域商店街については「小売店売上高の増加」、「商店会会員数の維持」を設定した。

■ 柏市商業の活性化に向けたフローチャート



2. 柏駅周辺の商業の方向性

2-1. 個店の魅力向上・経営革新

柏駅周辺は千葉県北西部及び鉄道沿線の商業中心地となっているが、百貨店の撤退や郊外型商業施設との競合などを背景に、吸引人口は減少している。こうした環境下において、地域の集客力を高めていくためには、来街者の回遊性を向上させるのに加え、商業集積を形成する各個店がそれぞれに魅力を高めていく必要がある。

これまで大型店の集客力に依存する傾向が強かった商店においては、顧客ニーズを的確に把握するとともに、勘と経験による経営から脱却して客観的な数値に基づいた経営判断を行うなど、従来の経営を変革していくことが求められる。

2-2. 足元商圈の囲い込み強化

柏駅周辺の吸引率を市町村別に比較すると、柏市が32.6%と突出して高くなっているのに加え、柏駅周辺の中心市街地の人口は、高層マンションの建設等により平成23年から平成28年にかけて14%増加している。

こうした現状に鑑み、各個店における顧客の獲得に向けては、商店街間の連携や地域資源の活用等により、高い来店頻度が期待できる柏市内や柏駅周辺地域の消費者の囲い込みに注力していくことが、経営戦略上、効果的であると考えられる。

2-3. 効果的な情報発信の推進

インターネットの普及により、消費者が買い物や飲食に利用する店舗を選ぶ際に、ネット上の情報を活用する傾向が高まっている一方、柏駅周辺の商店会からはホームページの閲覧者数が増えないといった声が聞かれている。

商業者団体や小売・飲食事業者においては、情報発信の巧拙が集客力を左右するという現状をしっかりと認識した上で、様々なツールを活用して、効果的に情報発信を行うことが求められる。

2-4. シティセールスの強化

日本の人口が減少傾向となる中、税収を確保し、まちを維持していくためには、一定の人口規模が必要であることから、多くの自治体が、まちの魅力をアピールしイメージアップを図る「シティセールス」により、人口を呼び込もうとしている。

本市においては、これまで「スポーツ」、「音楽」、「環境」、「先進技術」等の地域資源を活用した情報発信が行われてきたが、これをさらに強化し、「行ってみたいまち」、「住んでみたいまち」としての地位をより一層高めることは、商業振興の面からも強く求められる。

2-5. 関係主体の連携強化によるまちづくりの推進

柏駅周辺の中心市街地は、「柏の顔」であるが、各種施設の老朽化を指摘する声があ

るほか、駐車場やマンション等の非商業機能が増加しているなど、まちの活力の維持・向上に向けて課題も少なくない。

これらの改善には、多大なエネルギーと時間を要するとみられるため、地権者や事業者、商店主、行政など、まちづくりに関わる主体が連携を強化し、中長期的な展望をもって取り組んでいくことが求められる。

2-6. 「コト消費」の拡大への対応

ネットショッピングが活況を呈する中、消費者の実店舗への来訪を促進するためには、サービスや体験に支出する「コト消費」の拡大に対応した取り組みも求められる。

柏駅周辺においては、イベント事業等の実施により歩行者通行量が増えるといった効果がみられているが、通行量が増えれば買い物や飲食の消費拡大も期待されることから、今後も買い物以外の目的で人が集まる様々な機会や拠点をつくり、商業集積内に賑わいを創出していくことが重要である。

2-7. 地域価値向上に資するグランドデザインの策定

柏駅周辺は、再開発が進められているのに加え、百貨店撤退後の跡地活用が検討されており、その姿が大きく変貌しようとしている。

上野・東京ラインの開通や近隣自治体における商業施設整備の進展により、市民の消費流出や地域間競争の激化が懸念される中、柏駅周辺の活力や価値を高めていくためには、まちづくりの方向性を定めたグランドデザインを関係者が連携して策定した上で、各プロジェクトをグランドデザインに沿って一体的かつ計画的に推進していくことが求められる。

2-8. 安心・安全・快適な環境の整備

柏市商圈の自治体においては、今後、高齢化が進み、平成 52 年には高齢化率は 35.9%と、平成 27 年を 10.0 ポイント上回ると推計されている。一方、柏駅周辺については、「客引きやビラ配り等がいて不快」といった声が聞かれるなど、安心・安全面で課題がある。

こうした状況を踏まえ、柏駅周辺については、通行環境や防犯体制等を整備することにより、若年層から子ども連れや高齢者まで、だれもが安心して訪れることができる、安全で快適な環境を整備していくことが求められる。

3. 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の方向性

3-1. 商業施設の魅力向上・経営革新

商業集積の集客力は、集積を構成する個々の商業施設の魅力によって決定づけられるが、柏の葉キャンパス駅周辺については、住民ニーズに対応した店舗が少ないという声が聞かれるほか、住民の消費が地域外に流出している状況も確認されることから、商業施設やテナントにおいては、顧客の特性や要望を的確に把握した上で、魅力ある店づくりを進めていくのに加え、来街者の回遊性を向上させていくことが求められる。

3-2. 足元商圈の囲い込み強化

柏の葉キャンパス駅周辺の吸引率を市町村別に比較すると、柏市が10.1%と突出して高くなっているのに加え、柏の葉キャンパス駅周辺では、継続的に住宅開発が行われており、人口が増加傾向にある。

こうした現状に鑑み、各商業施設における顧客の獲得に向けては、商業施設間の連携や地域資源の活用等により、高い来店頻度が期待できる柏市内や柏の葉キャンパス駅周辺地域の消費者の囲い込みに注力していくことが、経営戦略上、効果的であると考えられる。

3-3. 関係主体の連携強化によるまちづくりの推進

柏の葉キャンパス駅周辺については、「商」・「住」・「産」・「学」の各機能が着実に充実してきているが、さらなる発展が期待される成長途上のまちであり、課題として、柏駅とのアクセス改善や住民ニーズに対応した商業施設の整備等を挙げる関係者もいる。

柏の葉キャンパス駅周辺のまちづくりの推進にあたっては、デベロッパーや事業者、住民、行政など関係主体の連携を強化するのに加え、他のつくばエクスプレス沿線地域と定住人口の獲得等で競争関係にあることから、スピード感をもって取り組むことが求められる。

4. 地域商店街の方向性

4-1. 商店会の組織力強化

来街者の減少や空き店舗の増加、共用設備の老朽化など、市内の商店街は様々な問題を抱えており、会員数も大幅に減少している。

こうした課題に対応し、商店街活動を活性化していくためには、商店街リーダーの確立や補佐・調整を担う事務局の強化、専門的な知識や経験を有する外部人材の登用、商店街会員数の維持・増強、他の商店街や地域との連携強化等の取り組みにより、商店会の組織力を高めていくことが求められる。

4-2. 後継者の育成、事業承継の推進

後継者の不在による個店の閉店は、それに伴う商店街の利便性低下や会員数の減少を通じて、商店街全体の活力を低下させる。個店の後継者問題は、商店街にとって迅速に解決すべき重要課題であり、全国の商店街では様々な取り組みが行われ、成果も出始めている。

本市においても、後継者難に悩む商店は少なくないが、個店では対応に限界もあることから、後継者の育成や事業承継の推進には、個店と商店会等の関係機関とが連携して取り組んでいくことが求められる。

4-3. 効果的な情報発信の推進

小売業や飲食業においては、事業者から消費者に向けた情報発信は、売上の向上に向けた重要な取り組みの1つとなるが、商店街の利用者アンケートでは、商店街を利用しない理由として、情報発信の不足が挙げられている。

小売・飲食事業者においては、情報発信の有無や巧拙が集客力を左右するという現状をしっかりと認識した上で、様々なツールを活用して、効果的に情報発信を行うことが求められる。

4-4. 来街動機の多様化

商店街は、高齢者や放課後の学童の居場所、習い事や趣味等の発表の場、創業希望者の起業の場など、多様な役割を担うポテンシャルを有している。

商店街内に様々な活動を行う拠点を設けたり、イベント事業を充実させることにより、商店街の機能や来街動機の多様化を図れば、地域の住民が商店街を訪れる機会が増加し、商店街内における消費が拡大する可能性も期待できる。

4-5. 個店の魅力向上・経営革新

商店街の利用者アンケートでは、商店街を利用しない理由として「買いたくなる商品がない」「品揃えが悪い」といった意見が多く、個店が消費者のニーズに対応できていない状況が見て取れた。

各個店においては、勘と経験による経営から脱却し、顧客の特性や要望を的確に把握した上で、魅力ある店づくりを進めていくことが求められる。同アンケートでは、商店街を利用する理由として「自宅からの近さ」を挙げる人が最も多かったが、「お店の人が親切」も上位にあり、店主や従業員のホスピタリティ(心のこもったもてなし)の向上も、個店の魅力アップには有効であると考えられる。

4-6. 最適な業種・店舗構成の維持

商店街の会員数の減少とともに、生鮮三品の店舗が揃わないなど、利用者のワンストップショッピングの利便性が低下している商店街も少なくないものとみられる。

商店街においては、業種・店舗構成が崩れることにより商店街全体の魅力が低下することがないように、空き店舗や不足業種の発生を未然に防ぐとともに、そうした状況に陥った際には迅速に改善できるよう、対応策を準備しておくことが求められる。

4-7. 安心・安全・快適な環境の整備

商店街は、徒歩圏内にあることも多く、商店街の利用者アンケートでは、利用する理由として「自宅からの近さ」を挙げる人が多い一方、商店街を利用しない理由として「歩行者環境が悪い」ことを挙げる人もいた。

高齢者や子ども連れにも利用しやすい商店街については、通行環境や防犯体制等を整備することにより、来街者に安心・安全・快適な環境を提供することが求められる。

5. 柏市商業の方向性に対応する施策例

前項までに整理した「柏市商業の方向性」を具現化するために必要な施策の例を、「商業振興の視点」、「市民満足の視点」、「まちづくりの視点」に分けて以下に示す。

5-1. 商業振興の視点から必要な施策例

施策例	内容
1 後継者育成	
後継者塾	後継者が集まって経営者としての心構えや商店経営の基礎、事業承継のポイント等を学ぶとともに、仲間づくりを行う
2 事業承継の支援(情報収集、マッチング)	
後継者募集プロジェクト	後継者難の商店主と起業希望者とを結びつけ、引き継ぎ期間に起業希望者を指導し経営者として育成することにより、円滑な事業承継、商店街の賑わい維持、起業の成功を図る(静岡商工会議所)
ショッピングインショップ	1つの店舗の中に別業種の店舗が入る。出店者は低コストで商売を始められ、受け入れ側には新規顧客の獲得というメリットがある(香川県・観音寺商店街連合会)
商店会による個店の誘致	商店街内の遊休地を活用して建設した商業施設や空き店舗に、テナントを誘致する(金沢商業活性化センター(TMO))
3 商店街活性化の専門家招致	
経営相談所の設置	専門スタッフが、中小企業・小規模事業者のための経営相談を受け付け、適切な解決方法を提案する(千葉県産業振興センター)
アドバイザーの派遣	商店街からの要請に応じ、相談アドバイザーを現地に派遣して課題解決やイベント事業などについてのアドバイス支援を行う(全国商店街支援センター)
4 商店街間の連携強化	
商店街間の連携	複数商店会によるイベントの継続的な実施、面的な賑わいの創出(大阪市)
大型店との連携	イオンモールと商店街がポイントカードや共同販促で連携(岡山県・奉還町商店街振興組合)
駅ビルとの連携	山口県のJR徳山駅ビル事業者と地元商店街によるTポイント連携(現在Tカード連携店舗の募集をまちづくり会社が行っている構想段階)。
エキナカと商店街の連携	大宮駅開業130周年記念事業として地元商店街や大型店等が連携してイベントを実施(JR東日本)
5 意欲ある事業者の支援、組織化	
空き店舗への出店支援	出店希望者と商店街が共同で出店計画書を作成。入賞すると出店者・商店街ともに奨励金が交付される(東京都・立川市商店街振興組合連合会) 空き店舗を改装したフリースペースを出店希望者に1日単位で貸し出し、出店の予行演習ができる(大阪府・岡本町中央商店街)
6 事務局機能の強化や法人化等の推進	
組織化支援	任意の商店街が法人化した場合にその経費の一部を助成する
7 商品開発力の強化支援(自社開発商品、独自商品、一店逸品運動)	
B級グルメの開発	地域の人に親しまれてきた独自の食文化を「ご当地グルメ」として、まちおこしに活用する(愛媛県・今治焼き豚たまご飯など)
魅力ある個店発掘	市民による人気投票を行い、商店街NO. 1グルメを決定する(横浜市商店街総連合会)
8 商圈・顧客動向の的確な把握	
商人塾	若手経営者や後継者を対象とした経営塾で、自店分析のほか、マーケティング戦略や組織戦略等の経営の基礎を学んだ上で、経営計画の策定を行う
インバウンド対策	冊子「商店街におけるインバウンド対応の手引き」の発行や、日本らしいおもてなしの良さやおもてなしのコツを解説するインバウンド対策の研修会を開催する(東京都商店街振興組合)

施策例	内 容
9 ホームページ整備、SNS活用	
キャッチフレーズ・情報発信	「なみじやない、杉並！」をキャッチフレーズに有名観光地では味わえない日常的な魅力をホームページやfacebookを活用して発信する(東京都・杉並区商店会連合会)
10 地域資源の活用	
地域資源を活用した商品開発	特産品の馬肉や湧き水を使った商品開発や、観光客引き込み策として水基(湧き水飲み場)を設置した(熊本県・阿蘇一の宮前町商店街) 柏レイソル、手賀沼、ストリートミュージシャンなどとコラボレーションした商品開発(柏市内事業者)
地元農家との連携	空き店舗や広場を活用した朝市やマルシェの開催(柏市「路地裏マルシェ」)

5-2. 市民満足の視点から必要な施策例

施策例	内 容
11 地域の交流・活動拠点の整備	
商店主と住民の交流	商店街のお店が講師となり、プロならではの専門的な知識や情報、コツを無料で受講者に伝える少人数制のゼミを開催する(愛知県・岡崎まちゼミの会)
ポイントサービス	高齢者の外出促進策として、商店街のコミュニティセンターの来訪者に1日1ポイントの健康ポイントを付与する(神奈川県・モトスミ・ブレイメン通り商店会)
高齢者の見守り	ポイント履歴情報を活用して、30日間来店・来街ポイントの動きがない登録会員(高齢者)に対して安否確認を行う(東京都・烏山駅前通り商店街振興組合)
12 近隣住民、各種団体、企業、学校との連携	
大学との連携	商店街と大学の連携により、学生の視点を取り入れたコラボ商品の開発と販売(愛知県・大須商店街)
町会との連携	食品や酒類などの宅配サービスにより、買物弱者を支援する
学校との連携	市内の小学生を対象にしたまちゼミは、小学校への周知により定員を超える申込者がある(山口県・まちあい徳山)
学生への優遇	「学生優待パスポート」を発行し、提示で割引サービスが受けられるほか、学割店マップを作成(東京都・千住大門商店街振興組合)
13 コミュニティビジネスの振興	
宅配サービス	(再掲)食品や酒類などの宅配サービスにより、買物弱者を支援する
交通弱者の外出支援	高齢者や障がいのある人などが気軽に外出できるように、車イスや電動スクーターを貸し出すほか、ボランティアの介添えも行う(福岡県・六ツ門商店街)

5-3. まちづくりの視点から必要な施策例

施策例	内 容
14 通行環境の整備	
荷さばき場の整備	商店街エリアに配達する荷物を、共同集配送センターや民間連携駐車場で降ろし、自転車や台車で運ぶ(武蔵野市)
通りの活用(道路占用許可の特例制度の活用)	道路上の広告塔や看板、オープンカフェなどの飲食施設や購買施設の設置などによるペDESTリアンデッキの活用(柏市まちづくり公社)
空き地の活用	商店街の空き地を利用して毎月第3土曜日に夜市を開催。商店街の店舗と地域外からの出店者によるテントブースがある(群馬県・たてばやし下町通り商店街) 誰でも自由に利用できる「空き地リビング」の場において、商店街や商品のPRをする(佐賀市街なか再生会議)
高架下の活用	街の回遊性向上を目的として住民が快適に歩ける歩行空間を高架下に整備。カフェ・テラスなどを配置し、地域の新たな交流の場を創出する(東京都・中央線沿線)(JR東日本)
駐車場の活用	コインパーキング等の空中部分を活用し、商業ビルや賃貸事業を行う(フィル・パーク)
統一感のあるまちづくり	宿場町をイメージしたデザインの街路灯やパネルの整備、他の宿場町と連携したイベントを開催するなど一貫したテーマで活動を行う(東京都・北千住宿場町商店街)
15 快適性の向上	
景観の維持	良好な都市景観を形成することを目的とした条例を制定(京都市)
施設整備	駐車場やアーケード、休憩施設、トイレなど商店街の機能を高める施設整備費用に対して助成する
16 防犯体制の充実	
客引き対策	公共の場所での客引き行為等を禁止する条例を制定し、まちぐるみで取り組む(大阪市、東京都新宿区)
民間交番の設置	繁華街の治安維持を目的に、駅周辺の商店街が中心となり民間交番を設置。防犯パトロールの拠点にもなっている(東京都・町田市民間交番運営委員会)
17 集客力のある施設の駅周辺への誘致	
公共施設	大宮駅から徒歩3分の立地に、大小ホール、国際会議室、展示場などを有する総合コンベンション施設を設置(埼玉県・大宮ソニックシティ) 戸塚駅前に戸塚区総合庁舎を移転(横浜市戸塚区)

VI. 資料集

本書のご利用にあたって

1. オンラインアンケートの調査対象エリアの設定

平成 23 年度商業実態調査では、モバイル空間統計の柏駅周辺地区(500m の範囲)の居住市町村別 24 時間累積人口(1 時間ごとの人口の 24 時間合計)を用いた(使用データ:平成 23 年 9 月の火曜日平均)。

さらにこの累積人口を各市町村の総人口で割った居住地人口比を算出し、これを中心市街地への市町村ごとの人口当たりの来街の程度を示す指標として、アンケート回収予定数の割り振りの根拠としている。

平成 28 年度商業実態調査では、柏市商圏の推移を調査するため、平成 23 年度に調査を行った 26 都市に千葉県八千代市を加えた 27 都市を対象とした。

2. グラフ及び割合の表記方法

属性別の割合は、各項目の回答数を項目毎のアンケート回答者数で除したものである。全回答数に対する割合ではなく、回答者数に対する割合であることに注意が必要である。したがって、複数回答のグラフに対しては、項目毎の値の合計は 100%以上になることがある。グラフ中($n = _$)の n は有効回答数を表している。また、四捨五入の影響により合計値が 100%になるとは限らない。

3. モバイル空間統計の留意点

モバイル空間統計は、携帯電話サービスを行う際に発生する運用データを統計処理して推計した人口統計であるため、以下のような留意点がある。

a. 推計対象の違い

- モバイル空間統計は、集計対象エリア内に観測される全ての人口であるため、その数値には、エリア内において何らかの目的(居住、通勤、通学、買物など)をもって滞留している人口のみならず、集計対象エリア内における鉄道や道路などを移動中の人口も含まれる。
- 集計対象エリア内にいた人は、60 分のうち何分 (t) 滞在していたかで人数を算出している ($t/60$ 分・人)。例えば、A が 30 分滞在していた場合 0.5 人、B が 15 分滞在していた場合 0.25 人、C が 15 分滞在していた場合 0.25 人とし、3 人の算出結果を合計した 1 人という結果に対して集計処理を行っている。
- そのため、幹線道路や鉄道駅が存在し通過交通が多く発生する柏駅周辺、柏の葉キャンパス駅周辺のモバイル空間統計には、一定量の移動人口が含まれているという点について留意が必要である。

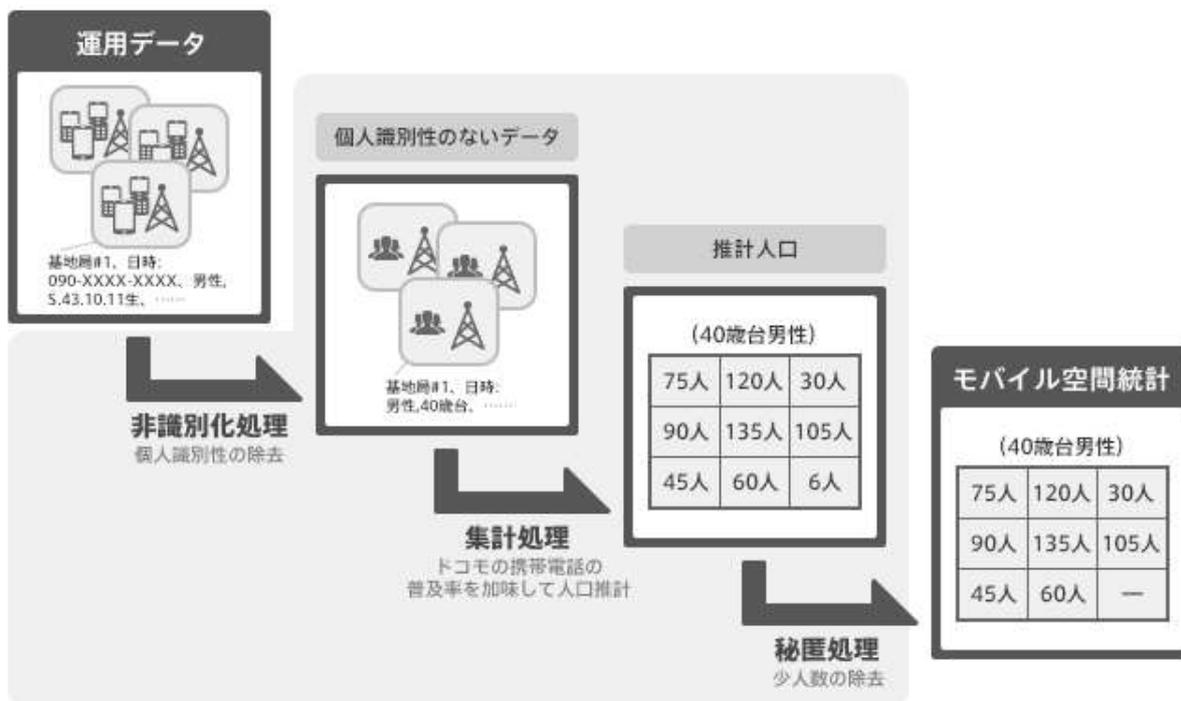
b. 人口の拡大処理による影響

- モバイル空間統計は、携帯電話の運用データをもとにしており、居住地(都道府県)別・年代別の携帯電話契約率に基づく拡大係数を乗じることで、実際に存在した人口を推計している。

c. プライバシー保護処理の仕組み

- モバイル空間統計はプライバシー保護のため、以下に示す3段階の処理を適切に実施し作成している。集団の人数のみを表す人口統計情報であるため、個人を特定することはできない。

モバイル空間統計の作成手順



買い物等出向先【居住地別】①

Q1 あなたが、お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を「1つだけ」選んでください。(回答は1つ)

上段:実数 下段:割合(%)	柏駅周辺	柏の葉キャンパス駅周辺	南柏駅周辺	北柏駅周辺	豊四季駅周辺	新柏駅周辺	増尾駅周辺	逆井駅周辺	高柳駅周辺	モラージュ 業施設 柏およびその周辺の商
	柏市-全体	532 32.6	165 10.1	88 5.4	14 0.9	18 1.1	31 1.9	40 2.4	12 0.7	14 0.9
柏市-中央	318 51.5	17 2.8	38 6.1	1 0.2	17 2.8	8 1.3	1 0.2	0 0.0	1 0.2	19 3.1
柏市-東部	34 20.2	3 1.8	1 0.6	0 0.0	0 0.0	1 0.6	0 0.0	0 0.0	11 6.5	1 0.6
柏市-南部	103 24.6	6 1.4	49 11.7	0 0.0	0 0.0	22 5.3	38 9.1	12 2.9	2 0.5	6 1.4
柏市-北部	77 17.9	139 32.4	0 0.0	13 3.0	1 0.2	0 0.0	1 0.2	0 0.0	0 0.0	89 20.7
我孫子市	88 21.5	8 2.0	1 0.2	4 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.2	7 1.7
流山市	43 10.5	36 8.8	23 5.6	0 0.0	2 0.5	0 0.0	1 0.2	0 0.0	0 0.0	7 1.7
利根町	14 15.4	1 1.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
野田市	51 12.5	38 9.3	1 0.2	0 0.0	1 0.2	1 0.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 0.7
取手市	64 15.6	5 1.2	1 0.2	0 0.0	0 0.0	2 0.5	1 0.2	0 0.0	0 0.0	2 0.5
龍ヶ崎市	44 14.3	6 2.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.3
牛久市	16 7.8	2 1.0	0 0.0	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
松戸市	28 6.8	3 0.7	1 0.2	0 0.0	0 0.0	1 0.2	2 0.5	0 0.0	0 0.0	2 0.5
栄町	11 10.7	0 0.0	1 1.0	0 0.0						
土浦市	11 5.4	0 0.0	2 1.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
つくばみらい市	5 4.9	5 4.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
守谷市	9 4.4	8 3.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5
鎌ヶ谷市	9 4.4	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5
葛飾区	3 1.5	2 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5
三郷市	3 1.5	3 1.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
印西市	6 2.9	0 0.0	0 0.0	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
白井市	0 0.0	1 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
阿見町	8 7.8	2 1.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
坂東市	2 1.9	5 4.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
足立区	2 1.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
船橋市	4 1.3	2 0.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
常総市	1 1.0	1 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 1.0
八千代市	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
市川市	4 2.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
つくば市	2 1.0	2 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5
春日部市	2 1.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 1.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
合計	962 13.4	296 4.1	118 1.6	20 0.3	22 0.3	37 0.5	44 0.6	12 0.2	15 0.2	142 2.0

買い物等出向先【居住地別】②

Q1 あなたが、お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を「1つだけ」選んでください。(回答は1つ)

上段:実数 下段:割合(%)	イオンモール柏	セブンパークアリオ柏	上記以外の柏市内	流山おたかの森ショッピングセンター	イオンレイクタウン(越谷市)	ららぽーと東京ベイ(船橋市)	千葉ニュータウン周辺の商業施設	三郷・新三郷周辺の商業施設	つくば・守谷周辺の商業施設	我孫子市・取手市内の商業施設
柏市-全体	149 9.1	127 7.8	75 4.6	59 3.6	13 0.8	5 0.3	29 1.8	11 0.7	8 0.5	11 0.7
柏市-中央	97 15.7	16 2.6	17 2.8	23 3.7	3 0.5	1 0.2	8 1.3	2 0.3	2 0.3	0 0.0
柏市-東部	3 1.8	62 36.9	14 8.3	1 0.6	2 1.2	1 0.6	11 6.5	1 0.6	0 0.0	3 1.8
柏市-南部	35 8.4	42 10.0	23 5.5	11 2.6	4 1.0	3 0.7	9 2.2	4 1.0	1 0.2	0 0.0
柏市-北部	14 3.3	7 1.6	21 4.9	24 5.6	4 0.9	0 0.0	1 0.2	4 0.9	5 1.2	8 1.9
我孫子市	9 2.2	58 14.2	4 1.0	4 1.0	0 0.0	1 0.2	62 15.2	0 0.0	8 2.0	117 28.6
流山市	15 3.7	0 0.0	5 1.2	145 35.4	18 4.4	3 0.7	3 0.7	19 4.6	1 0.2	0 0.0
利根町	0 0.0	6 6.6	1 1.1	1 1.1	1 1.1	0 0.0	31 34.1	1 1.1	8 8.8	13 14.3
野田市	6 1.5	1 0.2	2 0.5	43 10.5	57 13.9	1 0.2	1 0.2	7 1.7	2 0.5	0 0.0
取手市	7 1.7	21 5.1	0 0.0	1 0.2	0 0.0	2 0.5	12 2.9	1 0.2	112 27.4	126 30.8
龍ヶ崎市	1 0.3	9 2.9	0 0.0	1 0.3	4 1.3	1 0.3	37 12.1	1 0.3	102 33.2	10 3.3
牛久市	1 0.5	5 2.4	0 0.0	1 0.5	1 0.5	1 0.5	7 3.4	0 0.0	107 52.2	1 0.5
松戸市	18 4.4	12 2.9	0 0.0	14 3.4	22 5.4	14 3.4	6 1.5	17 4.2	2 0.5	0 0.0
栄町	1 1.0	1 1.0	0 0.0	1 1.0	0 0.0	3 2.9	43 41.7	0 0.0	1 1.0	0 0.0
土浦市	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 1.5	0 0.0	0 0.0	2 1.0	111 54.1	2 1.0
つくばみらい市	0 0.0	2 1.9	0 0.0	2 1.9	3 2.9	0 0.0	0 0.0	2 1.9	73 70.9	2 1.9
守谷市	4 2.0	6 2.9	0 0.0	1 0.5	6 2.9	1 0.5	0 0.0	1 0.5	142 69.3	1 0.5
鎌ヶ谷市	0 0.0	6 2.9	0 0.0	2 1.0	2 1.0	13 6.3	21 10.2	1 0.5	1 0.5	0 0.0
葛飾区	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.5	5 2.4	10 4.9	1 0.5	18 8.8	1 0.5	0 0.0
三郷市	0 0.0	2 1.0	0 0.0	2 1.0	21 10.2	0 0.0	0 0.0	144 70.2	0 0.0	0 0.0
印西市	0 0.0	4 2.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 1.5	166 81.0	1 0.5	1 0.5	2 1.0
白井市	0 0.0	12 11.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 2.9	71 68.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0
阿見町	0 0.0	2 1.9	0 0.0	0 0.0	2 1.9	1 1.0	1 1.0	0 0.0	61 59.2	2 1.9
坂東市	0 0.0	1 1.0	0 0.0	1 1.0	4 3.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	65 63.1	0 0.0
足立区	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 1.0	9 8.7	0 0.0	1 1.0	2 1.9	0 0.0	0 0.0
船橋市	0 0.0	8 2.6	1 0.3	0 0.0	0 0.0	145 46.9	23 7.4	1 0.3	1 0.3	0 0.0
常総市	0 0.0	1 1.0	1 1.0	0 0.0	2 1.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	84 81.6	0 0.0
八千代市	1 1.0	2 1.9	1 1.0	0 0.0	1 1.0	28 26.9	19 18.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0
市川市	1 0.5	0 0.0	0 0.0	1 0.5	3 1.5	60 29.3	1 0.5	4 2.0	1 0.5	1 0.5
つくば市	2 1.0	0 0.0	0 0.0	2 1.0	1 0.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	168 82.0	0 0.0
春日部市	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	39 37.9	1 1.0	0 0.0	3 2.9	0 0.0	0 0.0
合計	215 3.0	286 4.0	90 1.3	283 4.0	217 3.0	296 4.1	535 7.5	236 3.3	1,060 14.8	288 4.0

買い物等出向先【居住地別】③

Q1 あなたが、お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を「1つだけ」選んでください。(回答は1つ)

上段:実数 下段:割合(%)	山流 お山 を流 除た くか の森 シヨ ッピ ング セン	松戸市・鎌ヶ谷市内の商業施設	北千住周辺の商業施設	設上 野野 ・浅 草草 ・秋 葉原 周辺 の商 業施 設	東京・銀座(有楽町)・品川周辺の商業施設	新宿・池袋周辺の商業施設	原宿・表参道・渋谷・代官山周辺の商業施設	上記以外の地域または商業施設(その場合はどこをご利用になりますか?)
柏市-全体	10 0.6	32 2.0	6 0.4	14 0.9	21 1.3	12 0.7	5 0.3	17 1.0
柏市-中央	4 0.6	2 0.3	2 0.3	5 0.8	7 1.1	5 0.8	1 0.2	3 0.5
柏市-東部	1 0.6	10 6.0	1 0.6	1 0.6	1 0.6	1 0.6	1 0.6	3 1.8
柏市-南部	1 0.2	19 4.5	0 0.0	3 0.7	9 2.2	4 1.0	3 0.7	9 2.2
柏市-北部	4 0.9	1 0.2	3 0.7	5 1.2	4 0.9	2 0.5	0 0.0	2 0.5
我孫子市	0 0.0	3 0.7	2 0.5	7 1.7	8 2.0	4 1.0	4 1.0	9 2.2
流山市	51 12.4	1 0.2	6 1.5	11 2.7	12 2.9	2 0.5	0 0.0	6 1.5
利根町	1 1.1	1 1.1	1 1.1	1 1.1	2 2.2	1 1.1	1 1.1	6 6.6
野田市	128 31.3	3 0.7	0 0.0	8 2.0	6 1.5	2 0.5	0 0.0	47 11.5
取手市	1 0.2	4 1.0	1 0.2	15 3.7	4 1.0	3 0.7	3 0.7	21 5.1
龍ヶ崎市	1 0.3	2 0.7	6 2.0	13 4.2	12 3.9	7 2.3	1 0.3	48 15.6
牛久市	0 0.0	2 1.0	2 1.0	8 3.9	12 5.9	8 3.9	2 1.0	28 13.7
松戸市	4 1.0	203 49.6	12 2.9	11 2.7	18 4.4	8 2.0	2 0.5	9 2.2
栄町	0 0.0	0 0.0	3 2.9	0 0.0	3 2.9	3 2.9	0 0.0	32 31.1
土浦市	1 0.5	2 1.0	1 0.5	3 1.5	3 1.5	4 2.0	5 2.4	54 26.3
つくばみらい市	0 0.0	0 0.0	1 1.0	1 1.0	0 0.0	3 2.9	2 1.9	2 1.9
守谷市	0 0.0	0 0.0	5 2.4	3 1.5	6 2.9	1 0.5	1 0.5	9 4.4
鎌ヶ谷市	0 0.0	113 55.1	0 0.0	3 1.5	10 4.9	1 0.5	3 1.5	17 8.3
葛飾区	0 0.0	2 1.0	25 12.2	35 17.1	30 14.6	11 5.4	5 2.4	55 26.8
三郷市	0 0.0	6 2.9	4 2.0	4 2.0	5 2.4	3 1.5	1 0.5	7 3.4
印西市	0 0.0	2 1.0	1 0.5	5 2.4	4 2.0	4 2.0	1 0.5	4 2.0
白井市	0 0.0	10 9.7	0 0.0	1 1.0	1 1.0	1 1.0	0 0.0	3 2.9
阿見町	1 1.0	0 0.0	1 1.0	1 1.0	1 1.0	3 2.9	0 0.0	17 16.5
坂東市	2 1.9	0 0.0	1 1.0	1 1.0	1 1.0	2 1.9	1 1.0	17 16.5
足立区	0 0.0	0 0.0	41 39.8	15 14.6	5 4.9	12 11.7	1 1.0	14 13.6
船橋市	0 0.0	2 0.6	0 0.0	7 2.3	22 7.1	5 1.6	3 1.0	85 27.5
常総市	1 1.0	0 0.0	0 0.0	2 1.9	2 1.9	2 1.9	0 0.0	5 4.9
八千代市	0 0.0	2 1.9	0 0.0	2 1.9	9 8.7	1 1.0	2 1.9	36 34.6
市川市	1 0.5	9 4.4	2 1.0	15 7.3	26 12.7	12 5.9	6 2.9	58 28.3
つくば市	1 0.5	0 0.0	0 0.0	3 1.5	7 3.4	1 0.5	3 1.5	12 5.9
春日部市	0 0.0	0 0.0	4 3.9	7 6.8	4 3.9	5 4.9	0 0.0	37 35.9
合計	203 2.8	399 5.6	125 1.7	196 2.7	234 3.3	121 1.7	52 0.7	655 9.1

そごう柏店閉店、セブンパークアリオ柏開店の影響【居住地別】

Q31 平成28年9月末にそごう柏店が閉店したことにより、あなたが柏駅周辺にお出かけになる頻度は変わりましたか？(回答は1つ)				Q32 平成28年4月、柏市大島田の国道16号線沿いに「セブンパークアリオ柏」が開店しましたが、これによりあなたが柏駅周辺にお出かけになる頻度は変わりましたか？(回答は1つ)			
上段:実数 下段:割合(%)	変わらない	やや減った	かなり減った	上段:実数 下段:割合(%)	増えた	変わらない	減った
柏市-全体	1,301 79.7	240 14.7	92 5.6	柏市-全体	104 6.4	1,387 84.9	142 8.7
柏市-中央	499 80.7	98 15.9	21 3.4	柏市-中央	24 3.9	558 90.3	36 5.8
柏市-東部	133 79.2	19 11.3	16 9.5	柏市-東部	23 13.7	109 64.9	36 21.4
柏市-南部	340 81.3	53 12.7	25 6.0	柏市-南部	35 8.4	346 82.8	37 8.9
柏市-北部	329 76.7	70 16.3	30 7.0	柏市-北部	22 5.1	374 87.2	33 7.7
我孫子市	334 81.7	55 13.4	20 4.9	我孫子市	50 12.2	313 76.5	46 11.2
流山市	345 84.1	42 10.2	23 5.6	流山市	21 5.1	372 90.7	17 4.1
利根町	74 81.3	10 11.0	7 7.7	利根町	9 9.9	77 84.6	5 5.5
野田市	327 80.0	46 11.2	36 8.8	野田市	23 5.6	362 88.5	24 5.9
取手市	321 78.5	55 13.4	33 8.1	取手市	51 12.5	331 80.9	27 6.6
龍ヶ崎市	241 78.5	33 10.7	33 10.7	龍ヶ崎市	20 6.5	267 87.0	20 6.5
牛久市	159 77.6	18 8.8	28 13.7	牛久市	16 7.8	172 83.9	17 8.3
松戸市	320 78.2	49 12.0	40 9.8	松戸市	37 9.0	343 83.9	29 7.1
栄町	79 76.7	13 12.6	11 10.7	栄町	8 7.8	89 86.4	6 5.8
土浦市	159 77.6	17 8.3	29 14.1	土浦市	12 5.9	171 83.4	22 10.7
つくばみらい市	72 69.9	16 15.5	15 14.6	つくばみらい市	9 8.7	84 81.6	10 9.7
守谷市	159 77.6	20 9.8	26 12.7	守谷市	17 8.3	173 84.4	15 7.3
鎌ヶ谷市	171 83.4	15 7.3	19 9.3	鎌ヶ谷市	26 12.7	164 80.0	15 7.3
葛飾区	177 86.3	10 4.9	18 8.8	葛飾区	5 2.4	187 91.2	13 6.3
三郷市	164 80.0	14 6.8	27 13.2	三郷市	4 2.0	183 89.3	18 8.8
印西市	170 82.9	20 9.8	15 7.3	印西市	27 13.2	171 83.4	7 3.4
白井市	81 78.6	6 5.8	16 15.5	白井市	14 13.6	73 70.9	16 15.5
阿見町	77 74.8	9 8.7	17 16.5	阿見町	3 2.9	86 83.5	14 13.6
坂東市	78 75.7	8 7.8	17 16.5	坂東市	6 5.8	87 84.5	10 9.7
足立区	94 91.3	4 3.9	5 4.9	足立区	2 1.9	96 93.2	5 4.9
船橋市	263 85.1	16 5.2	30 9.7	船橋市	12 3.9	269 87.1	28 9.1
常総市	77 74.8	6 5.8	20 19.4	常総市	8 7.8	82 79.6	13 12.6
八千代市	94 90.4	1 1.0	9 8.7	八千代市	6 5.8	91 87.5	7 6.7
市川市	179 87.3	9 4.4	17 8.3	市川市	6 2.9	186 90.7	13 6.3
つくば市	160 78.0	16 7.8	29 14.1	つくば市	6 2.9	176 85.9	23 11.2
春日部市	81 78.6	3 2.9	19 18.4	春日部市	4 3.9	87 84.5	12 11.7
合計	5,757 80.4	751 10.5	651 9.1	合計	506 7.1	6,079 84.9	574 8.0

柏市商業実態調査報告書

平成 29 年 3 月

発行：柏市経済産業部商工振興課
〒277-8505 千葉県柏市柏 5 丁目 10 番 1 号
