



みんなであつから

# ハウディモール

多くの人に使われる、  
賑わいと居心地の良さを  
兼ねそなえたハウディモール

**まちづくりガイドライン（案）**

## ハウディモールの日常風景

■ 本ガイドライン（案）はワークショップ（P31 参照）の中で出された様々な意見を取りまとめて作成されています。地域の関係者のみなさんで、冊子に記載されている内容を参考にしながら、まちづくりを進めることで、多くの人に使われるハウディモールに育てていければと考えています。



## 目次

序. はじめに .....	4
1. まちづくりガイドライン（案）とは .....	6
2. ハウディモールの特徴、課題 .....	8
(1) 通りの特徴	
(2) 通りの課題	
3. まちづくりのコンセプトと将来像 .....	10
4. 沿道づくり .....	12
(1) みんなで目指す方向性	
(2) 通りに開かれた店舗等が充実した沿道利用	
(3) 通りに賑わいがにじみ出すまちなみイメージの強化	
5. 道づくり .....	20
(1) みんなで目指す方向性	
(2) 沿道状況と連動した賑わいづくりに貢献する交通	
(3) 常に「何かがある」期待感を演出する道の活用	
(4) ゆとりを感じ、歩行者が快適に過ごせる道づくり	
6. 実現に向けて .....	30

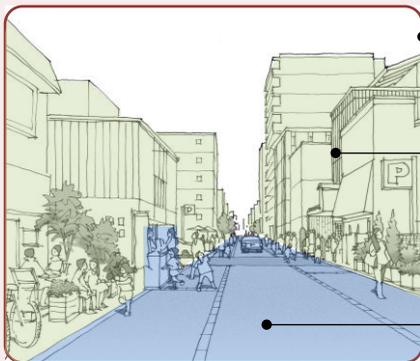
## 序. はじめに

近年、小売業年間販売額を中心に商業活動が停滞傾向にある中、柏駅周辺全体の活性化に向けて、それぞれの通り※を中心として歩きやすく、居心地の良い都市空間を生み出し、魅力と多様性のあるまちとなることが大切になります。

ハウディモールの活性化のためには、商店街や地域活動団体、住民、行政等の多様な主体がまちづくりに取り組みつつ、地域全体の中でのハウディモールの役割を考え、周辺の通りや関係者との協働、連携を図りながら、地域全体を盛り上げていくことが大切になります。

ハウディモールの方向性を共有し、柏駅周辺に関わる多様な主体が協働・連携しながら沿道づくりや道づくりを進めるツールとして、本ガイドライン（案）を使用していく中で、地域の関係者の共感を広げ、賑わいと居心地の良さを兼ねそなえたハウディモールへと育てていくことが期待されます。

### ※「通り」について



通り：沿道と道を合わせた  
一体的な空間

沿道：道路に接する敷地や  
建物

道：道路及び道路上に設置  
される標示・附属物等



# 1. まちづくりガイドライン（案）とは

まちづくりガイドライン（案）は、商店街や地域活動団体、市民、事業者、柏市等のまちづくりに関わる多様な主体が共有する通り沿いのまちづくりの方向性を総合的に示した指針として定めるものです。

## 【ガイドライン（案）の役割】

- 商店街・地域活動団体・地権者・市民・事業者・市・関係機関等のまちづくりに関わる多様な主体が共有すべき、通りの将来像を示します。
- 地域の発意によるまちづくりの推進に向けて取り組むべき事項を示します。
- 関係する主体が協働・連携してまちづくりを進めるための手引きとして活用します。



## 【ガイドライン（案）の使い方イメージ】

ガイドライン（案）を使って・・・



使い手	商店街・地域活動団体等	地権者	事業者等	中間支援組織	行政等
例えば	商店会 市民	地権者	店舗等 交通事業者 配達業者	まちづくり公社 UDC2	柏市等
共有					

### まちづくりガイドライン（案）

●通りのコンセプト ●通りの将来像 ●方針 ●取り組みイメージ 等

ガイドライン（案）の内容

		活用				
沿道づくり	沿道利用 (P12, 13)	◎ 地権者、事業者等への周知・普及・啓発	◎ 事業者とともに建物利用の推進	◎ 地権者とともに建物利用の推進	○ 周知・普及・啓発の支援	○ 土地・建物利用の支援
	まちなみづくり (P14～19)	◎ 具体のルールづくり・運用	◎ 方針の実践、ルールの活用	◎ 方針の実践、ルールの活用	○ 具体のルールづくり支援	○ 街並み形成の支援
道づくり	交通 (P20～23)	○ 交通ルール等の検討	△ —	◎ 交通ルール等の実践	○ 交通ルール等運用支援	◎ 交通ルール等作成支援
	道の活用 (P24～26)	◎ 道路活用の管理・運営	○ 道路活用への参画	◎ 道路活用の展開	◎ 道路活用の運営支援	○ 活動の支援等
	道の整備 (P27～29)	◎ 一部、道路附属物等の更新	○ 道路整備への協力	△ —	○ 道路整備への協力	◎ 道路整備の実践

関わりの度合い 大：◎、中：○、小：△

## 2. ハウディモールの特徴、課題

### (1) 通りの特徴

- ・昭和30年代の防災街区整備事業等により形成されている商店街
- ・柏駅と旧水戸街道を結ぶ柏市の顔
- ・駅前は6~8階程度の高層建物が建ち並び、旧水戸街道側は防火建築帯の3,4階程度の低層建物が街並みを形成している
- ・通り両側の建物間の往来がしやすい幅員（幅員14m）
- ・平日、休日ともに柏駅周辺の通りの中でも人通りが多い
- ・休日は、歩行者専用道路（フルモール）化を生かした多くのイベント等の実施により、賑わっている
- ・飲食・物販・サービスと多様な業種が並ぶ商店街



←旧水戸街道

JR 柏駅→

## (2) 通りの課題

現在のハウディモールでは、次のような課題があります。

- 1) 昭和30年代の防災街区事業等で整備された老朽建物の更新
- 2) 旧水戸街道付近での人通りの少なさ
- 3) 沿道景観（屋外広告物色彩等）の煩雑さ
- 4) 自転車通行ルールの非徹底（原則、押しチャリ）

将来的には、フルモール化することで、新たに以下の課題が発生すると想定されます。

- 5) 荷捌きの不便さ
- 6) 緊急車両の通行しにくさ
- 7) 接続道路との交差部の車両通行



←JR 柏駅

旧水戸街道→

### 3. まちづくりのコンセプトと将来像

**\* 多くの人に使われる、賑わいと居心地の良さを  
兼ねそなえたハウディモール**



#### 〇居心地の良い通り

- ・ 沿道施設と緩やかにつながり、通り全体でくつろげる通り
- ・ 気軽に立ち寄り、たたずめる場所がある、落ち着いて過ごせる通り

**\* 平成 27 年度のワークショップの中で参加者のみなさんと決めた「まちづくりのコンセプト」**



ハウディモールの夜景（ダブルデッキより）

## 4. 沿道づくり

### (1) みんなで目指す方向性

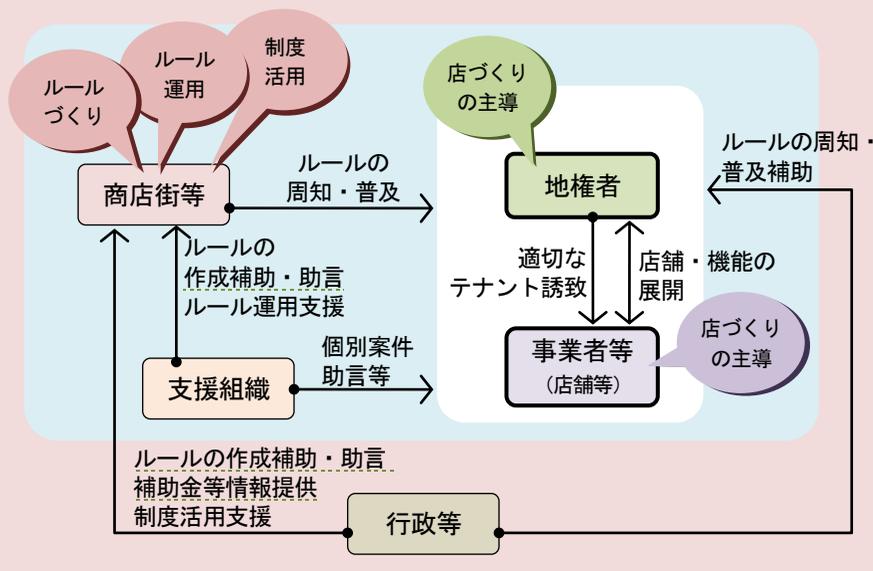
通りとしての一体感を強める沿道づくり

#### ココがポイント！

- ・ 柏の顔となる通りのあり方・作法等を意識しましょう
- ・ 道と呼応する土地利用・街並みづくりを意識しましょう
- ・ 人通りによるにぎわい形成を大切にしましょう

### (2) 通りに開かれた店舗等が充実した沿道利用

沿道利用によって、多様な出会いを生み出すために・・・



○立ち寄りや通りの活用を促す沿道利用のために、、、

通りの滞留行動につながる**お店の誘致**を考えよう

- 飲食系の店舗によって、通りで過ごす人が増えることで賑わいを生み出すことが大切です
- 物販・サービス店等によって、生活の延長として選ばれる、買い物等に立ち寄る人を引き込むことで、魅力のある通りとしてのイメージづくりが大切になります
- 柏らしさ（文化性、先進性等）を表現する店舗によって、通りに対する愛着や誇りを育むことが大切です

<ルールづくり、具体検討時の配慮事項>

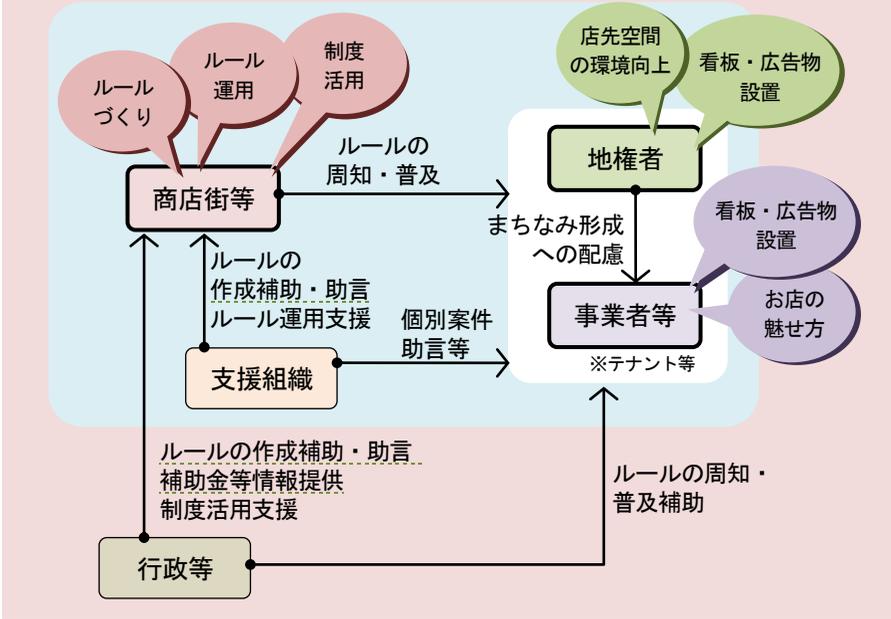
- ・ **知的好奇心**を刺激するお店：
- ・ **交流**を楽しむお店：
- ・ **趣味**を楽しむお店：
- ・ **生活**を楽しむお店：

<沿道づくりイメージ>



### (3) 通りに賑わいがにじみ出すまちなみイメージの強化

まちなみづくりによって、通り全体が賑わうために・・・



まちなみづくりの意義（良いまちなみのもたらす価値）

良いまちなみをつくることで、以下のような価値向上につながると言われています。

- ① **イメージ価値**：まち全体の印象に関する価値
- ② **利用価値**：交流等を促し、生産性や競争力を高める価値
- ③ **社会価値**：通りに対する愛着や誇り、人同士の絆を生み出す価値
- ④ **文化的価値**：まちの文化度を高める価値
- ⑤ **環境価値**：環境への適応性や持続性を高める価値
- ⑥ **取引価値**：経済的、市場的に他との優位性を生み出す価値

（※参考：『景観デザインレビューのススメ理念編』、『By Design』）



様々な通りの関係者との連携、協力のもと、まちなみづくりをしていくことで、通りの価値を高めていきましょう。

○何かがある、期待感が膨らむまちなみとするために、、、

## 街のイメージを印象付ける**お店の魅せ方**を考えよう

- 落ち着いた基調色と建物を印象付ける強調色の効果的な活用による建物外観づくりが大切です
- 明るく開放的で見通しがよいことで、建物内外の賑わいを一体的に感じることができる店構えが大切です
- シンプルな看板やショーウィンドウ、暖かみのあるライトアップ等による通りの雰囲気づくりも大切です

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

- ・ **外観**で魅せる：
- ・ **ディスプレイ（開口部）**で魅せる：
- ・ **明かり**で魅せる：

<お店の魅せ方イメージ>



○親近感の感じられるまちなみとするために、、、

開放的で親しみやすい**店先空間**を考えよう

- 通りから店舗等への段差を解消することで入りやすく、気軽に立ち寄れるように配慮したバリアフリー化を広めましょう
- 店舗内の様子が容易に伺え、一步入ってみたいくなるように、あるいは気軽に立ち寄りたくなるように、店舗入口の開口部をできる限り大きく確保することを目指しましょう
- 通りに視覚的な潤いを与える花・緑を効果的に活用しましょう

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

- ・ **入口周り**を設える：
- ・ **滞留空間**を設える：
- ・ **花・緑**で設える：

<店先空間イメージ>



## お店の魅せ方と店先空間を考えるヒント

### 眺めるモノと場所を一体的に考えて、 多様な「眺め」を楽しめるまちなみとしましょう！

- 通りに接する1階部分や、少し目線を上げて見える2階程度の眺めが楽しめるような仕掛けや工夫があることで、歩行者や自転車利用者がまちなみを楽しむきっかけにもなり得ます。
- 個々のお店によるまちなみを楽しむためのお店の魅せ方と、通りとしてのまちなみを楽しむための店先空間の両面を意識することが大切です。

#### <「眺め」を考える視点>

##### ・ 地上の眺め

昼夜の賑わいを演出するために、建物内を眺めることができる場所の創出やガラス面や開口部を活用し、歩行者目線で身近な眺めを楽しめるよう工夫することで、ふとした立ち止まりを促しやすくなります。

##### ・ 2階の眺め

建物2階から通りの活動を眺められる、あるいは建物2階の活動が通りからも伺えるような設えとすることで、通りの眺めを楽しむことができます。

##### ・ ファサードの眺め

効果的なガラス面やアクセントカラーの活用や自然の潤いを感じられる緑等を利用することで、まちなみの中でも眺める対象となりうる、特徴ある外観として建物壁面全体を印象付けやすくなります。

#### <眺めのイメージ>



○統一感のあるまちなみとするために、、、

通り全体の個性となる**看板・広告物**を考えよう

●通りや周辺の景観等にも調和させつつ、個性を持った看板・屋外広告物とすることが大切です

<ルールづくり、具体デザイン検討における配慮事項>

・ **大きさ**を整える：

圧迫感のある過度に大きいものは設置しないように配慮することで、まちなみにリズムを生みます。

・ **形**を整える：

統一感を演出しつつ、掲出形態（切り文字等）やアイコン、枠の形等で特徴的なまちなみを形成します。

・ **位置**を整える：

店舗入口脇や建物正面など特定の位置、設置できる高さの範囲を限定することで、案内効果を高めます。

・ **色味・トーン**を整える：

比較的、取り組みやすく、統一感のあるまちなみの連続性を印象付けやすくなります。

・ **素材**を整える：

木材や鋼材などを使用することで特徴的なまちなみを形成します。

<看板・広告物イメージ>



## 柏駅周辺地域のまちづくりと柏駅前通りの将来ビジョンについての勉強会

商店街・沿道地権者・テナントの方が中心となって通りの将来像を主体的に検討する勉強会が行われています。沿道の景観づくりをどのように考えていくのか等、協議・検討されています。

(沿道の景観シミュレーションによる比較検討の資料(抜粋))

柏駅前通りにおけるシミュレーション

現況



パターン①

- 袖看板を全て撤去



パターン②

- 袖看板を全て撤去
- 外壁色彩をアースカラーに統一
- 1階をオープンな開口部に変更



## 5. 道づくり

### (1) みんなで目指す方向性

通りを歩く人が主役となる居心地の良い道づくり

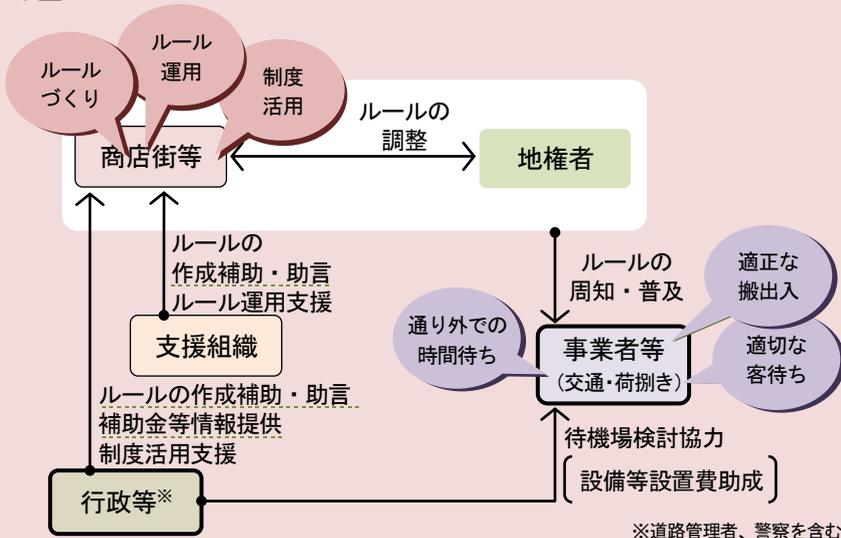
#### ココがポイント！

- ・ 位置や時間に応じて使い方が自由な通りを印象付けましょう
- ・ シンプルなデザインで人が主役となる通りづくりを心がけましょう



### (2) 沿道状況と連動した賑わいづくりに貢献する交通

交通（道の利用）によって、落ち着いて過ごせる通りとするために・・・



○歩行者通行の安全性を確保するために、、、

沿道の気軽な往来を促す**歩きやすさ**について考えよう

- 歩行者の安全性を守り、通りを快適にすごすためには、歩道のバリアフリー化を図ることが大切です
- 通り両側の沿道に立ち寄りやすい歩行環境づくりが大切です
- 緊急車両が通れる環境についても配慮が必要です

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

・**境界部の段差解消**を促す：

・**緊急車両**の通行を考える：

日常の使いやすさと緊急時の安全性の確保のために、緊急車両が円滑に走行できるルールの運用やデザインとすることで、道の利用を最大限に生かすことができます。

<安全性の確保イメージ>



○賑わいを生み出す自転車通行を誘導するために、、、

通りたいと思える環境となる、**来やすさ**を考えよう

- 自転車の安全性を考慮しつつ、ルールである車道走行を促す仕掛けや歩道上の車道寄りでの走行を促す工夫により、歩道での歩行者の安全性を高めましょう
- 駅方面への、あるいは駅方面からの、両方面からのアプローチに対して、通りにやすさに配慮することで、来訪者の心理的な来やすさを高めることが大切です

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

- ・自転車通行・駐輪の**ルール化**を考える：
- ・**周知、声かけ方法**を考える：
- ・**道路上の駐輪施設**を考える：

<自転車通行の誘導イメージ>



○日中の商店街の賑わいと両立する荷捌き方法を実施するために、、、

## 賑わいと両立する **荷物の運びやすさ** を考えよう

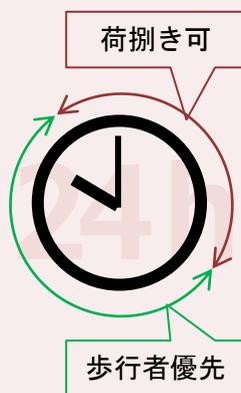
- 荷捌き車両等の駐停車（時間や場所等）を適正化し、円滑な交通環境を定常化させることが大切です

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

### ・荷捌き方法を考える：

通りの利用者が快適に過ごしつつ、商店等や荷捌き業者が円滑に作業できるよう配慮する必要があります。

- 案1：歩行者とタイムシェア（時間帯指定）
- 案2：周辺駐車場（民間・公共）の利用
- 案3：共同荷捌き施設の設定

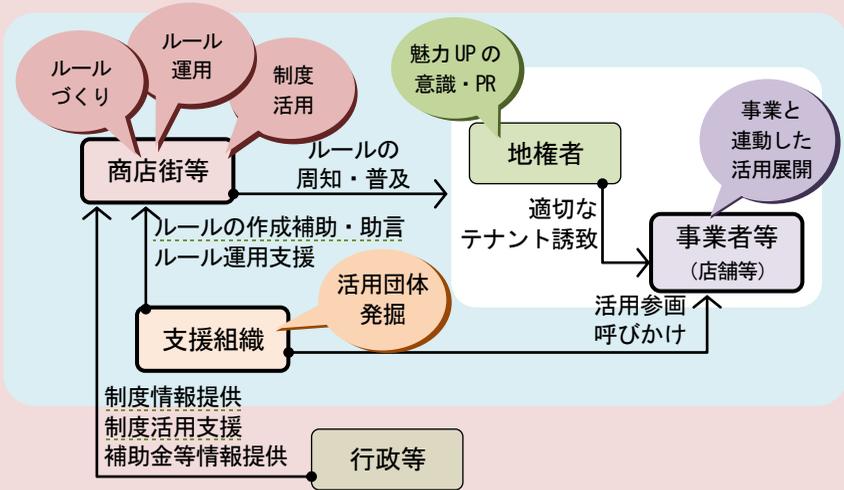


### <荷捌き実施イメージ>



### (3) 常に「何かがある」期待感を演出する道の活用

道の活用によって、期待感や様々な発見がある通りとするために・・・



#### ポイント！ 通りを使いこなす担い手（支援組織）

#### 支援組織との連携・協力 [柏市まちづくり公社、UDC2 等]

『まちに風穴を開ける』をスローガンに、柏アーバンデザインセンター（UDC2）※によって、柏駅周辺まちづくり憲章が定められています。憲章では、以下のことが示されています。

『この街がどんな街であってほしいか、どんな街にしたいか、まちづくりのアイデアや、将来の理想の姿など、この街に関わる皆さんの街への想いを集め「ラブカシ“柏駅周辺まちづくり憲章”」がつけられました。憲章が街の方々に親しまれ、多くの方々に理解して頂けるよう、「憲章文」と「まちうた」で表現しています。柏へのLOVEを育みながら、憲章に謳われているまちづくりを、ともに進めていきましょう！』（リーフレットより）



※柏駅周辺地区の街の将来を見据えたまちづくりを進めるために組織です。協議会は民間、公共、大学等、柏駅周辺に関わる様々な人で構成されています。

○歩きたくなる楽しみのある通りとするために、、、

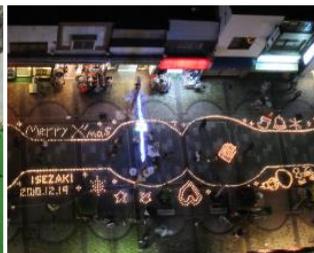
行くと何かがある、**出合いや発見の種**を考えよう

- 沿道商店も出店可能なオープンカフェ・テラス席の設置による日差しを避けられる休憩場所等の確保しましょう
- イルミネーションや路上ライブなど、週ごと・季節ごとに様々なイベントを実施し、多様な活動を展開しましょう
- ストリートパフォーマンスやフリーマーケット等を実施しましょう

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

- ・日常的に憩い、集う仕掛けを考える：
- ・季節感や時間に応じた通りの演出を考える：

<期待感の演出イメージ>



○柏市の資源・ノウハウを活用・発信する通りとするために、、、

様々な可能性を引き出す**輪の広げ方**を考えよう

- 商店街や活動団体等によるこれまでの活動を継続しつつ、新たな参加者の巻き込みや活動展開により、地域のつながりを高めましょう
- 商店街周辺や市内に立地する店舗によるワゴン販売等の拡張出店等を促し、店主と客がお互いを知り合う機会の創出に努めましょう
- レイソルカラー（黄色と黒）で通りをアピールしましょう

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

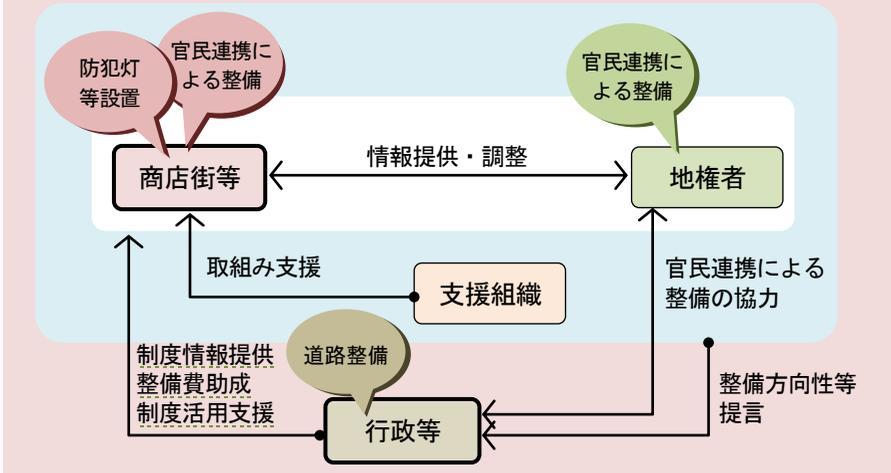
- ・ **仲間の輪の広げ方**を考える：
- ・ **挑戦的な取組みの応援方法**を考える：
- ・ **PRする資源**を考える：

<道の活用イメージ>



## (4) ゆとりを感じ、歩行者が快適に過ごせる道づくり

道の整備によって、くつろげる通りとするために・・・



### ポイント！ 通りを使いこなす仕組み

#### 道路占用許可の特例制度 [(事例) 柏駅前デッキ利活用]



近年、まちの活性化のために、歩行者の通行空間は確保しつつ、積極的に道路上のスペースを有効活用する動きが全国で生まれています。

柏駅前のダブルデッキとウッドデッキにおいても、一定の条件下で、民間事業者等による広告塔や看板、オープンカフェなどの飲食施設や購買施設の設置ができるようになっています。

賑わいを生む仕掛けとして、あらかじめ、利用可能な範囲、時間や期間、料金や手続きの流れなどを定め、利用に際してのルール等を守りながら、取り組まれています。



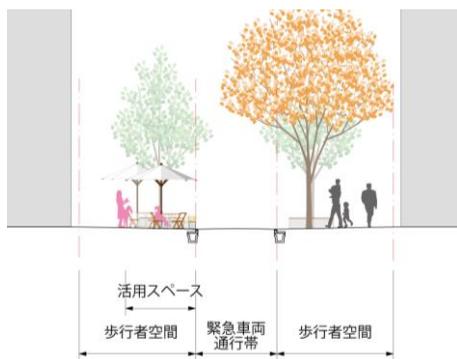
○安全で快適な道を整備するために、、、

自由な活動を促す、居心地の良い**活用スペース**を考えよう

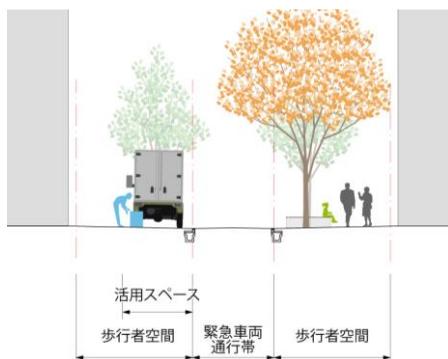
- 広場の利用、イベント利用を想定した空間づくりが大切です
- 見通しが良く、安全性の高い、ゆとりある歩行空間としましょう
- 店舗活用、自転車利用、荷捌き利用等、柔軟な活用を許容しましょう

### <整備断面イメージ>

#### ●カフェ・物販等活用時



#### ●荷捌き利用時



### <整備平面イメージ>



<街路樹のイメージ>

## <具体デザイン検討時の配慮事項>

### ・街路樹を設える：

潤いを生みだす配置とすることで、歩行者の快適性を向上します。

- ・ 緑豊かな樹木や特徴のある樹木で通りをイメージづけましょう
- ・ 季節感づくりに貢献する樹木（香りによる演出など）
- ・ 管理しやすく、防犯に配慮した見通しの良い樹木や植え方で、賑わいや街灯の防犯カメラの視界の邪魔にならないような配慮としましょう

### ・ストリートファニチャーを設える：

日常的に憩える場づくりを意識して、ベンチ、イス、テーブル、街路灯、ポラード、掲示板、たまり場等の配置を工夫しましょう。

### ・たまり場を設える：

沿道店舗との連携やイベント等での道の利用、荷捌きや自転車等の交通利用が可能な柔軟で多様な利用が可能な設えとすることで賑わいを創出することができます。

## <活用スペースイメージ>



<街路樹のイメージ>



## 6. 実現に向けて

各主体ができることから、一步一步、まちづくりのコンセプト及び将来像の実現に向けて取り組んでいくことが望まれます。

本ガイドラインで示した沿道利用やまちなみづくり、道づくりの進め方については、**実験的**な取り組みによる検証も行いながら、将来像の実現に向けて**段階的**に取り組んでいくことが大切になります。

中間支援組織や行政等関係機関は以下の地元の取り組みを支援しつつ、取り組み段階に応じて、必要な整備や支援策等の検討を深めていくことが期待されます。

### 優先的に取り組むことが期待される内容

#### ●沿道づくり

- ① 看板・広告物の方向性、緩やかなルール検討
- ② 1階だけでなく、バリアフリー化された2,3階の店舗利用検討

#### ●道づくり

- ③ 道の活用（店舗、駐輪、荷捌き等）の仕組み検討

例) 運営者の決定、出店者・荷捌き事業者等の調整、デザインマネジメント 等

## ワークショップ開催による通りの将来像の検討

沿道地権者・テナントの方を中心に通りの将来像を検討するワークショップを2カ年にわたって実施しました。地域住民や来街者等の意見収集も行いながら、通りづくりのコンセプト、道路空間の各要素、沿道建物による景観形成のイメージなど多岐に及ぶ内容の意見交換を踏まえて、本ガイドライン（案）は作成されています。

### ◆開催概要◆

- 第一回：平成 27 (2015) 年 10 月 1 日：通りの将来イメージ、フルモール化の効果と影響
- 第二回：平成 27 (2015) 年 12 月 1 日：整備のポイントと課題（道路空間・沿道の要素）
- 第三回：平成 28 (2016) 年 2 月 26 日：通りの空間イメージ、活用アイデア
- 第四回：平成 28 (2016) 年 10 月 4 日：沿道景観イメージ、荷捌き車対策
- 第五回：平成 28 (2016) 年 12 月 7 日：道路空間イメージ、沿道景観づくり方向性
- 第六回：平成 29 (2017) 年 2 月 23 日：ガイドライン骨子



みんなであつかう ハウディモール

---

[ハウディモール まちづくりガイドライン (案)]

※本ガイドライン(案)はワークショップで出された意見を参考に作成しています。

平成29年3月版