

柏市中心市街地活性化基本計画



千葉県柏市

平成20年3月12日認定

平成22年3月23日変更

平成23年3月31日変更

平成24年3月29日変更

平成24年12月19日変更

平成25年3月29日変更

平成25年7月25日変更

—目次—

1. 中心市街地活性化に関する基本的な方針	1
〔1〕 柏市の状況	1
(1) 柏市の沿革と概況	1
(2) 中心市街地の状況	8
〔2〕 これまでの中心市街地活性化の取り組み	19
(1) 旧法に基づく柏市中心市街地活性化基本計画	19
(2) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価	21
(3) 上位計画・関連計画での位置付け	23
〔3〕 柏市中心市街地活性化の基本方針	24
(1) 中心市街地の状況と活性化へ向けての問題点と課題の整理	24
(2) 中心市街地活性化へ向けての基本的な方針	27
2. 中心市街地の位置及び区域	29
〔1〕 位置	29
〔2〕 区域	30
〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明	31
3. 中心市街地活性化の目標	38
〔1〕 柏市中心市街地活性化の目標	38
〔2〕 計画期間の考え方	39
〔3〕 数値目標設定の考え方	39
〔4〕 具体的な目標数値の考え方	40
〔5〕 フォローアップについて	49
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	50
〔1〕 市街地の整備改善の必要性	50
〔2〕 具体的事業の内容	51
5. 都市福利厚生施設を整備する事業に関する事項	57
〔1〕 都市福利施設の整備の必要性	57
〔2〕 具体的事業の内容	57
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同化住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	61
〔1〕 街なか居住の推進の必要性	61
〔2〕 具体的事業の内容	61

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業活性化のための事業及び措置に関する事項……………	64
〔1〕 商業活性化の必要性	64
〔2〕 具体的事業の内容	65
8. 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項……………	73
〔1〕 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	73
〔2〕 具体的事業の内容	73
9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項……………	78
〔1〕 市町村の推進体制の整備等	78
〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項	79
〔3〕 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進	84
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項……………	92
〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方	92
〔2〕 都市計画手法の活用	92
〔3〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	92
〔4〕 都市機能の集積のための事業等	95
11. その他中心市街地活性化のために必要な事項……………	96
〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	96
〔2〕 都市計画との調和等	100
〔3〕 その他の事項	103
12. 認定基準に適合していることの説明……………	104

○基本計画の名称 : 柏市中心市街地活性化基本計画

○作成主体 : 千葉県柏市

○計画期間 : 平成 20 年 4 月 ~ 平成 26 年 3 月

1. 中心市街地活性化に関する基本的な方針

〔1〕 柏市の状況

（1） 柏市の沿革と概況

柏市は、千葉県北西部の中央に位置し、利根川と手賀沼に接した東京都心から 30 km 圏の首都圏近郊整備地帯内に属する。東京都心と千葉、埼玉及び土浦、つくば、牛久の各業務核都市ならびに成田のほぼ中間に位置している（P2：新市の位置を参照）。JR 東日本常磐線、東武鉄道野田線の鉄道や常磐自動車道、国道 6 号及び国道 16 号の主要幹線道路等により交通の要衝となっている。このような地理的優位性等を踏まえて、第 5 次首都圏基本計画（平成 11 年 3 月：国土庁大都市圏整備局）において本市を広域連携拠点として育成・整備することが示された。

柏市の歴史は、昭和 29 年の市制施行以来、著しい人口の流入による都市化の歴史であった。昭和 30 年代のわが国初の大型住宅団地を初めとする住宅団地の建設や工業団地への企業の進出、さらには、常磐線の複々線化（昭和 46 年 4 月）、柏駅東口市街地再開発事業完成（昭和 48 年 10 月）を契機として、住宅都市から広域的な商業拠点都市への発展を遂げた。特に、柏駅に隣接して出店した「柏そごう（昭和 48 年 10 月：柏駅東口市街地再開発事業）」及び「柏高島屋（昭和 48 年 11 月）」という 2 つの百貨店は、柏市を県北西部及び茨城県南部における中核商業都市という地位の確立を決定づけ、現在に至るまでその役割を担い続けている。

しかし、この都市化の歴史は市勢の発展をもたらす一方で、著しい人口増加に対応する都市基盤や生活環境施設の整備が解決すべき課題を突きつけ、現在もなお引き続き重要課題となっている。なお、近年は人口増加が緩やかになるとともに、経済社会の成熟化に伴い住民の価値観も単なる「生活の便利さ」のみならず「緑や水」、「うるおいとやすらぎ」といった快適な居住環境へのニーズが高まっている。また、プロサッカーリーグの J リーグのチームである「柏レイソル」のホームタウンとしても知られており、スポーツを通して地域の活性化と市民の交流を図る「スポーツによるまちづくり」を推進している。このように柏市では、バランスのとれた都市づくりが求められ、進められている。

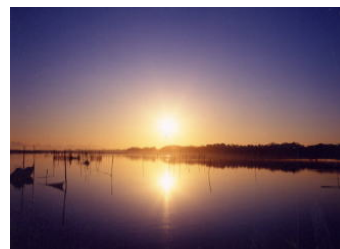
平成 17 年 3 月に旧沼南町との合併により新「柏市」が誕生し、同年 8 月に北部地域においてつくばエクスプレスが開通し、本市の都市構造が変化している。また、急速な情報化、国際化、少子・高齢化、環境問題、価値観の多様化等社会情勢の変化に伴い、活力の源泉である中心市街地の整備や都市政策においても新たな社会に対応した都市づくりが求められている。



柏レイソルのサポーター



つくばエクスプレス



手賀沼（旧沼南町）

① 新市の誕生（旧柏市・旧沼南町の合併）

旧柏市と旧沼南町は、地理的・歴史的なつながりが強く、住民の生活圏も一体化した地域であり、両市町の独自性を活かした施策を推進しつつ、これまでも様々な形で連携したまちづくりを行ってきた。こうした中で、両市町は、合併に関する基礎的調査の実施（平成 13 年度）、「柏市・我孫子市・沼南町広域的まちづくり研究報告書」のとりまとめ（平成 14 年 10 月）、「柏市・沼南町合併検討報告書」のとりまとめ（平成 15 年 3 月）等、合併について様々な検討を重ねてきた。この結果、平成 15 年 6 月、柏市議会、沼南町議会において、柏市・沼南町の合併に関する協議を行う「柏市・沼南町合併協議会」の設置が決定され、同年 7 月から協議を行い、平成 17 年 3 月 28 日に合併した。

新市は、千葉県北西部の東葛飾地域に位置し、地理的には首都圏東部の中心的地域となっており、市域は、南北約 15km、東西約 18km で、隣接する市町村は、東に我孫子市及び利根川を挟んで茨城県取手市・守谷市、南に鎌ヶ谷市・印西市・白井市、西に松戸市・流山市、北に野田市となっている。

地勢は概ね平坦であり、下総台地の広い台地上を中心に、市街地や里山が形成されている。また、台地に入り込んだ大堀川、大津川、金山落等の川沿いや、手賀沼や利根川沿いに分布している低地では、干拓事業や治水事業等も進められ、まとまった農地等となっている。

<新市の位置>

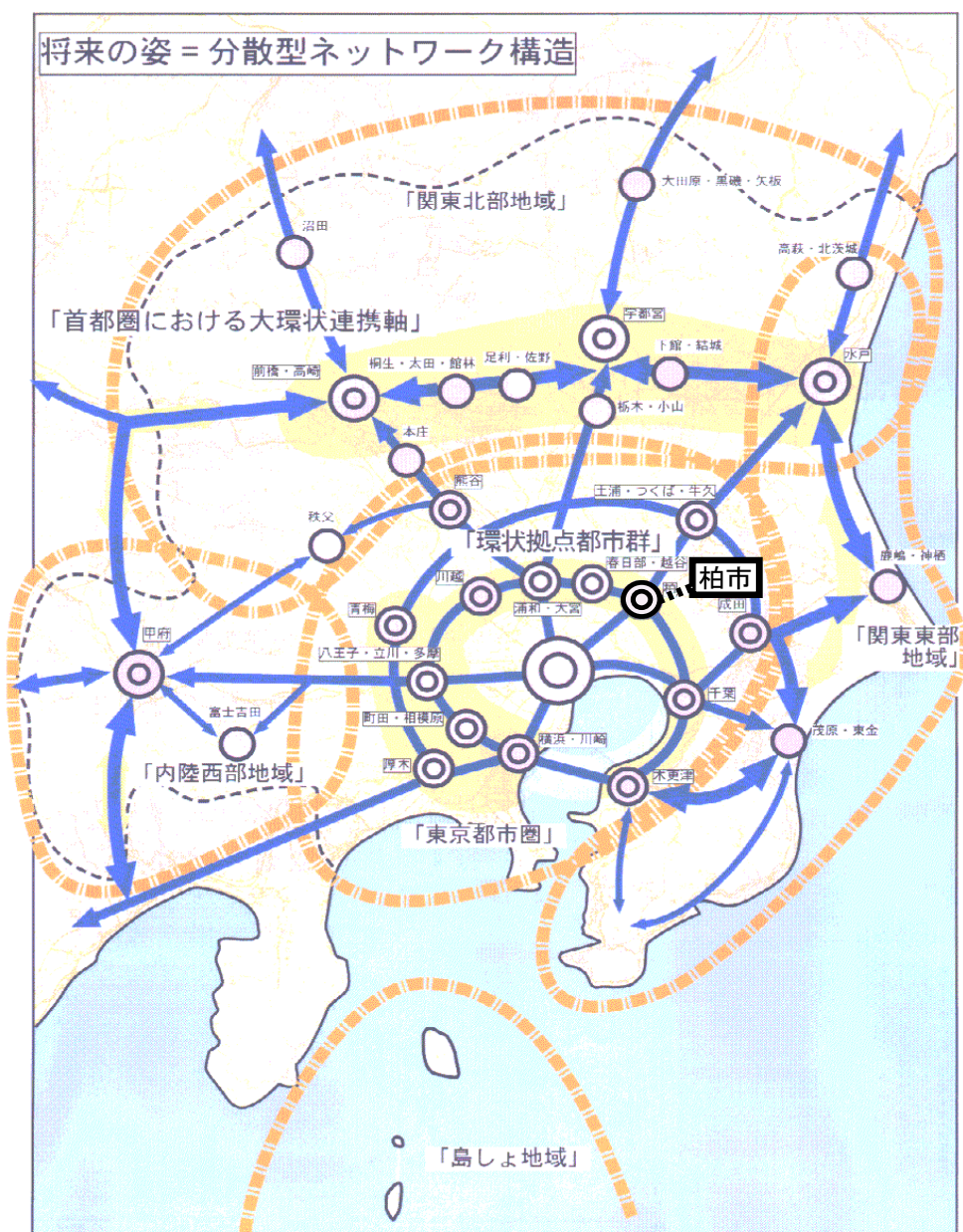


② 首都圏における位置づけ

柏市は、東京都心部や筑波研究学園都市（つくば市）、新東京国際空港（成田市）、幕張新都心、千葉港（千葉市）等から 30km 圏内に位置し、都市としての多様な機能が整いつつあり、首都圏の中で重要な役割を担ってきた。特に、柏駅周辺の商業集積は、東葛飾地域の各市に加え、茨城県南部も商圏に含む等、高い拠点性を有しており、また、新市内には、高い専門性を有する大学や研究機関等の集積もみられる。

こうしたことから、柏市を中心とする地域は、国の第 5 次首都圏基本計画において「広域連携拠点」に位置づけられ、「常磐新線（つくばエクスプレス）沿線地域や柏都心部（柏駅）等を中心に首都圏における学術・産業・文化の重要な交流拠点として育成・整備」する方向性が示されており、今後も首都機能の一翼を担う拠点都市としての発展が期待されている。

<首都圏における柏市の位置づけ>



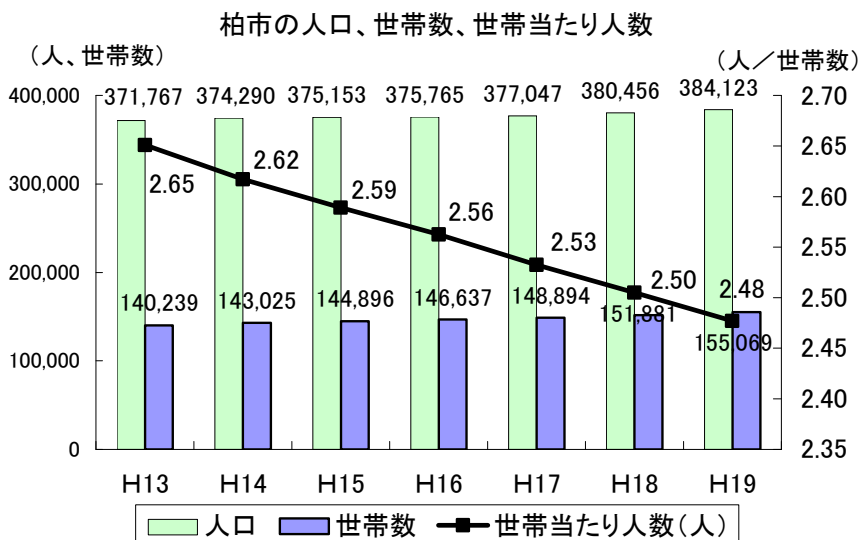
資料：第 5 次首都圏基本計画

③ 人口

平成 19 年 9 月 30 日において、柏市の人口は 384,123 人となっている。また、昭和の大合併時期の昭和 30 年と比較すると、旧沼南地域を含め約 7 倍と大幅に人口が増加している。近年においては、大幅な人口の増加はみられないが、引き続き人口の増加が続いている。

④ 世帯数

平成 19 年 9 月 30 日現在において、155,069 世帯となっている。また、人口と同様に昭和 30 年と比較すると、約 1.4 倍と大幅に増加している。近年においては、人口と同様に大幅な増加はみられないが、引き続き増加を続けている。しかし、一方で 1 世帯当りの人員をみてみると、2.5 人であり、昭和 30 年の 1 世帯当り人員のほぼ半分になっており核家族化が進んでいる。



資料：住民基本台帳（各年 9 月 30 日）

⑤ 年齢別人口

平成 17 年 9 月 30 日現在の柏市の総人口は男性 190,138 人、女性 190,825 人、合計 380,963 人になる。これを年少人口（15 歳未満）、生産年齢人口（15～64 歳）、老年人口（65 歳以上）の 3 区分に分類すると、それぞれ 51,186 人（13.4%）、266,831 人（70.0%）、62,383 人（16.4%）となっている。また、昭和 45 年と比較すると、人口の増加と

<年齢別人口>

	昭和45年		平成17年	
	柏市(人)	総数に対する割合(%)	柏市(人)	総数に対する割合(%)
総数	169,115	100.0	380,963	100.0
男性	86,660	51.2	190,138	49.9
女性	82,455	48.8	190,825	50.1
年少人口(15歳未満)	46,806	27.7	51,186	13.4
生産年齢人口(15～64歳)	115,572	68.3	266,831	70.0
老年人口(65歳以上)	6,737	4.0	62,383	16.4
年少人口指数	40.5	—	19.2	—
老年人口指数	5.8	—	23.4	—
老年化指数	14.4	—	121.9	—
高齢化率	3.98	—	16.38	—

資料：国勢調査（各年 9 月 30 日現在、同年 10 月 1 日の年齢）
 （注）昭和 45 年現在の各人口は、旧柏市と旧沼南町との合計
 また、平成 17 年においては年齢不詳 563 人を総数に計上する

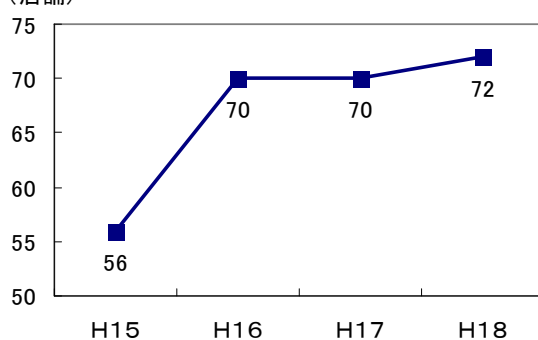
ともに各実数は増加しているが、年少人口指数（年少人口／生産年齢人口）は減少し、老年人口指数（老年人口／生産年齢人口）は増加しており、少子高齢化が進んでいることを示している。同様に、老年化指数（老年人口／年少人口）は 8.4 倍、高齢化率（老年人口／人口総数）は 4.1 倍となっており、老年人口の増加と年少人口の減少が顕著である。

⑥ 商業

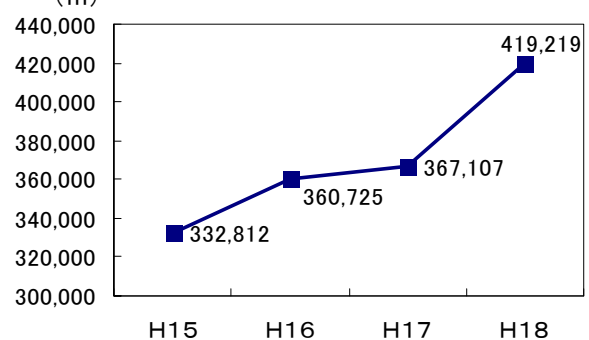
柏市全域でみた経済関連状況は、若干の衰退傾向を示している。小売業における事業所数では、平成 11 年以降減少傾向である。従業者数・売場面積は平成 11 年から平成 14 年にかけて一旦増加するが、平成 16 年にかけては再び減少傾向になっている。一方、近年の大規模小売店舗（以下、大型店といい、1,000 ㎡を超える店舗を指すものとする）の面積をみると継続的に増加しており、小規模店舗は大型店に淘汰される傾向にある。

＜市域全体における小売業の状況＞

(店舗) 市域全体の大型店店舗数の推移



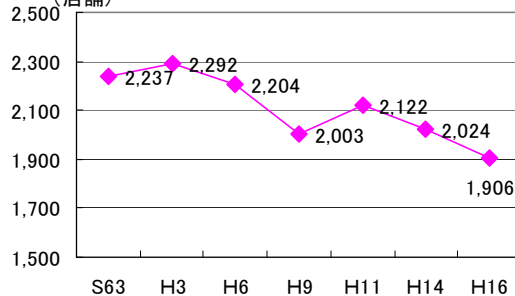
(㎡) 市域全体の大型店面積の推移



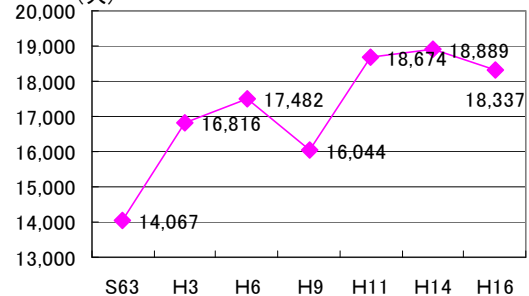
資料：全国大規模小売店舗総覧

＜市域全体における小売業の状況＞

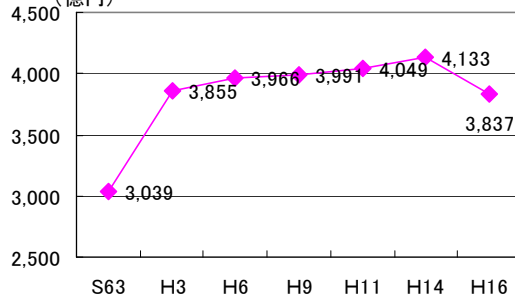
(店舗) 事業所数



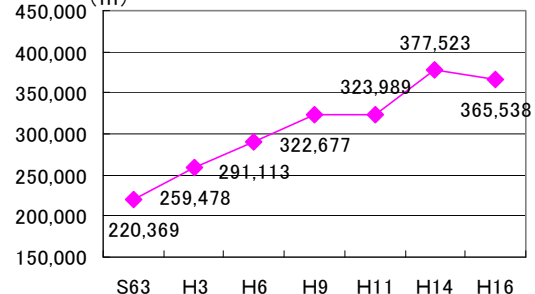
(人) 従業者数



(億円) 年間販売額



(㎡) 売場面積



資料：商業統計 各年 6 月 1 日集計

＜近年開店した大型店の概要＞

店舗名	開店年月日	住所	売場面積(㎡)	SC想定売上	備考
モラージュ柏 (ダイワ、ホームセンター、ヤ オコー他)	平成 16 年 6 月	柏市大山台	24,059 (7,300 坪)	130 億円 (広報発表時)	180 万円×7,300 坪(隣 接イオン、コジマ)
南柏南口ビル (マミーマート他)	平成 17 年 11 月	柏市豊四季	9,498 (2,870 坪)	50～52 億円	180 万円×2,870 坪(隣 接カスミ)
イオン南柏S.C (イオン他)	平成 18 年 3 月	柏市豊町	24,933 (7,540 坪)	150 億円	200 万円×7,540 坪
柏の葉キャンパス駅前S.C (東急ストア他)	平成 18 年 11 月	柏市若柴	26,690 (8,070 坪)	200 億円	250 万円×8,070 坪
流山おおたかの森S.C (高島屋、イトーヨーカドー他)	平成 19 年 3 月	流山市西初石	25,333 (7,660 坪)	190 億円(物販他 160 億) (広報発表時)	250 万円×7,660 坪

柏市及び周辺で近年開業した大型店をみると、その売場面積（約 11 万㎡）は、中心市街地全体の小売売場面積（約 15 万㎡）の 73%に及び、売上額（想定：約 700 億円）は、中心市街地全体の約 5 割近くに及ぶ。つまり、柏市における商業環境の大型店化が著しく進行している。

⑦ 運輸

柏市は、J R 東日本と東武鉄道の 2 つの鉄道があり市内には J R が 3 駅、東武鉄道が 6 駅ある。また、平成 17 年 8 月につくばエクスプレスが開業し、市内に「柏の葉キャンパス駅」及び「柏たなか駅」の 2 駅が誕生した。平成 18 年度の柏市内に立地する J R 東日本の駅の一日平均乗降客数は、約 359 千人で、同様に東武鉄道の 1 日平均乗降客数は、約 215 千人であり、合計で約 574 千人となる。また柏駅は、J R 東日本と東武鉄道の結節点であり、また両駅が同じ駅舎にあるという状況の中、両社柏駅の乗降客数の合計は、一日平均約 394 千人であり、柏市全体の乗降客数の 70% 近くを占め、柏市の交通の要衝となっている。

JR東日本各駅の平成18年度1日平均乗降客数(人)

柏駅	南柏駅	北柏駅
253,442	61,772	44,158

東武鉄道各駅の平成18年度1日平均乗降客数(人)

柏駅	豊四季駅	新柏駅
140,384	16,173	18,758

増尾駅	逆井駅	高柳駅
13,932	13,958	11,953

<つくばエクスプレス各駅の路線図と乗降客数>



つくばエクスプレス線各駅の1日平均乗降客数（人）

	柏の葉キャンパス駅	柏たなか駅
平成17年度	約7,800人	約3,200人
平成18年度	約13,600人	約4,200人

(2) 中心市街地の状況

① 中心市街地の特性について

柏市中心市街地は、柏駅（ＪＲ常磐線、地下鉄千代田線、東武野田線）と国道６号・１６号に隣接しており広域交通の要衝である。昭和４８年の日本初のペデストリアンデッキ(以下、「ダブルデッキ^(注１)」という)の完成と柏駅東口市街地再開発事業を契機として、東口に「そごう」、西口に「高島屋」といった２つの百貨店が進出するとともに、放射状に路面型商店街が延伸し、県北西部における中核的商業拠点としての今日の基礎構造が出来上がった。

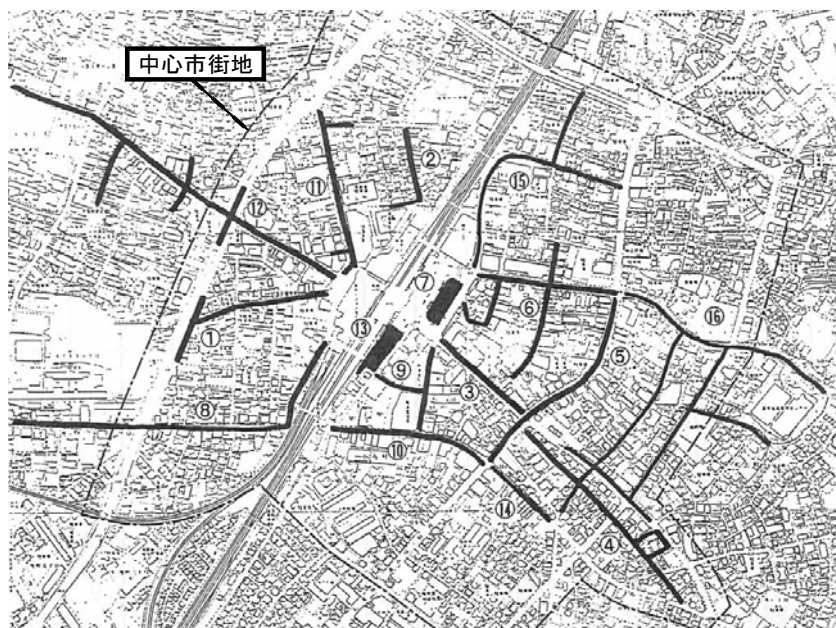


柏駅東口（ダブルデッキ）

現在では、柏駅を取り囲むように複数の大型店が立地し、中心市街地内において１６の商店会が柏駅から放射方向に立地している。裏通りに入ると、古着店や雑貨店が多数存在する「裏カシ」エリアが展開し、若者を初めとする多くの人で賑わいを見せている。

(注１) 柏市では「ダブルデッキ」という通称で呼ばれている。事業名称として「嵩上式広場」を使用。

＜中心市街地の商店街の分布状況＞



No.	商店会名
1	あさひ通り商店会
2	柏一小通り商店会
3	柏駅前通り商店街振興組合
4	柏銀座通り商店会
5	柏本町通り商店会
6	協栄商店会
7	協同組合スカイプラザ柏専門店街
8	柏南口商店会
9	商店街振興組合柏二番街商店会
10	セントラルパル商店会
11	西口商店会
12	西口本通り商店会
13	柏駅前第一商業協同組合（ファミリかしわ）
14	東パル街商店会
15	柏市役所通り商店会
16	長全寺商店会

【若者が集うまち】

今日の中心市街地は、若者が集うまちとしてのイメージが定着しているが、柏市は東京のベッドタウンとして開発が進み、位置的には東京通勤圏の北東、千葉県西端であることから、かつてはあまり華やかなイメージは無く、歴史的にも浅いため、地域の人々に愛着をもって語られることは少なかった。

近年、平成７年に柏をホームタウンとするサッカーチーム「柏レイソル」がＪリーグに昇格し、柏の名前は一躍全国区となった。また、平成１８年１０月、自動車のナンバープレートに「柏」ナンバーが誕生し、「ご当地ナンバー」



イベントの様子

の普及数では、県庁所在地であり、古い歴史を有する観光都市でもある仙台市、金沢市に次いで第3位にランキングされた。柏のまちはイメージの向上とともに、地域の人々に誇りと愛着をもって語られることが多くなった。

「若者が集うまち」への変化については、平成4年に「柏高島屋専門店街」が「柏高島屋ステーションモール」としてリニューアルオープンしたことが契機として考えられる。この頃から、若年層を中心とした来街者が年々増加した。その後、「丸井柏店」が平成8年に新館を、平成11年に旧館を大幅なリニューアルのうえそれぞれオープンしたことにより、その傾向が顕著なものとなった。若者が集うまちとしてのイメージが定着するとともに、裏通りには、若者向けの古着ショップやアクセサリーショップ等が集まり、「裏カシ」と呼ばれる地区が台頭した。近年では、柏駅周辺において美容院の出店が相次ぎ、今日の特徴ある中心市街地を形成するに至っている。



資料：日本経済新聞（夕刊） 平成18年3月18日



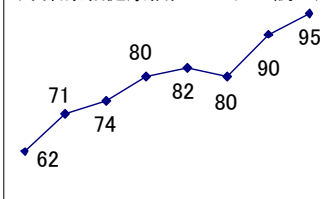
裏カシMAP (柏市インフォメーション協会作成)

「裏カシ」地区の店舗数の推移

	平成15年	平成17年
古着店	10	29
セレクトショップ	19	38
雑貨店	12	18
カフェ	0	17
計	41	102

※柏市インフォメーション協会調べ

中心市街地の美容所数の推移
(千葉県柏健康福祉センター調べ)



H11 H12 H13 H14 H15 H16 H17 H18

【音楽のまち】

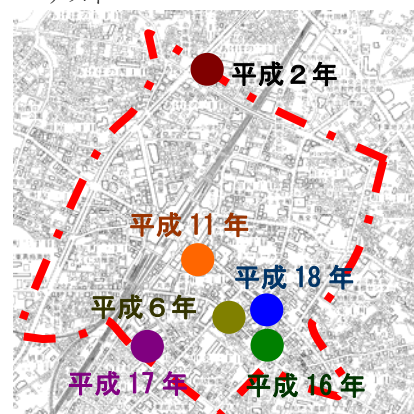
ダブルデッキ上においては、アコースティックギター1本で歌う「ストリート・ミュージシャン」の活動が目立つようになり、その中から、「Something Else」のようにメジャーデビューを果たすミュージシャンも現れた。ストリート・ミュージシャンの活動の活発化と時を同じくして、中心市街地にはライブハウスが相次いでオープンした。

現在は、柏駅周辺は「音楽の街」としてのイメージが定着している。ダブルデッキ上で演奏活動を行うストリート・ミュージシャンは、まちの大切な財産と位置づけられ、柏駅周辺は「柏ルール」^(注2)によりストリート・ミュージシャンが活動しやすいまちとして知られている。

中心市街地のライブハウスとオープンした年 →
(柏市商工課調べ)



ミュージックパフォーマンスコンテスト



(注2) 平成17年3月に、柏駅周辺イメージアップ推進協議会が行政との話し合いにより、柏駅周辺においてストリート・ミュージシャンが活動する場所や時間、禁止事項等を取り決めたもの。ストリート・ミュージシャンは、ルールを守るという認定証の交付により路上ライブを堂々に行うことができる。

【多様な主体によるまちづくり活動】

中心市街地では、多様な主体によるまちづくり活動が盛んである。

中心市街地では、商業を営む人々が若者文化を柏の特徴及び賑わい創出の要素と捉え、若者とまちとの共生を図ろうと数々のイベントを試みてきた。中でも、まちの商業者を中心に組織された「柏駅周辺イメージアップ推進協議会」では、ボランティア団体「ストリート・ブレイカーズ」と連携しながら、ダブルデッキにおいてストリート・ミュージシャンによるミュージックパフォーマンスコンテストや、「裏カシ」地区の古着店等と連携したファッションコーディネートコンテスト等を実施することにより、まちの活性化を担っている。

また、「NPO法人柏市インフォメーション協会」では、行政・民間情報の提供のみならず、「裏カシマップ」や「らーめんマップ」等を作成、発行することにより、まちの文化・情報等についての発信機能を担っている。また、近年では、平成18年4月、柏駅周辺の商業者を中心とした「JOBANアートラインプロジェクト柏実行委員会」が組織され、11月を「アートライン月間」とし、各種芸術・文化活動が行うなど、若者を中心としたこれまでの文化に加え、新たな文化の創出が期待されている。

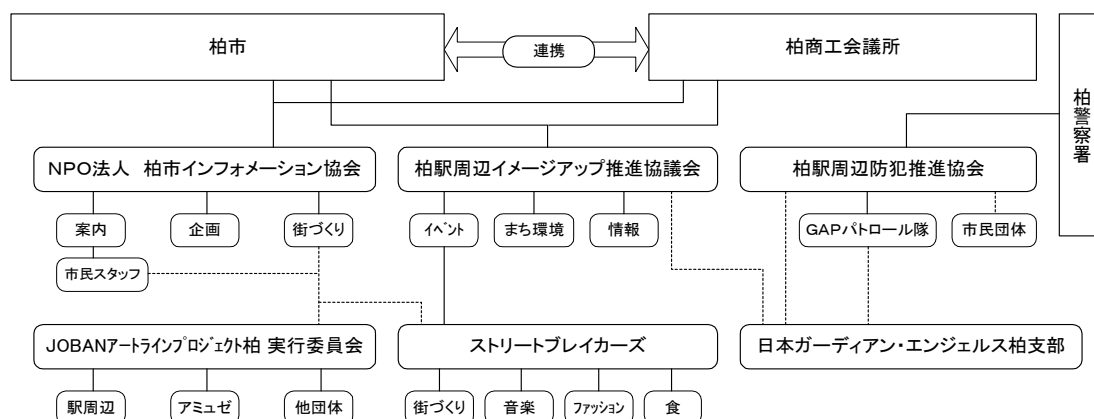
防犯活動も行われており、平成15年3月に設立された「柏駅周辺防犯推進協会」（日本ガーディアン・エンジェルス柏支部等の防犯組織の支援）においては、安全で安心できる、ゴミや落書きのない、きれいなまちづくりを目指した活動が行われている。

これらの団体は、任意の集まりが独自の活動を行っているようなものではなく、下記に示す「まちづくりのリレーションマップ」のように、それぞれが明確な目的と役割を持ち、かつ行政や商工会議所といった公的な組織とも連携しながら活動が実践されている。



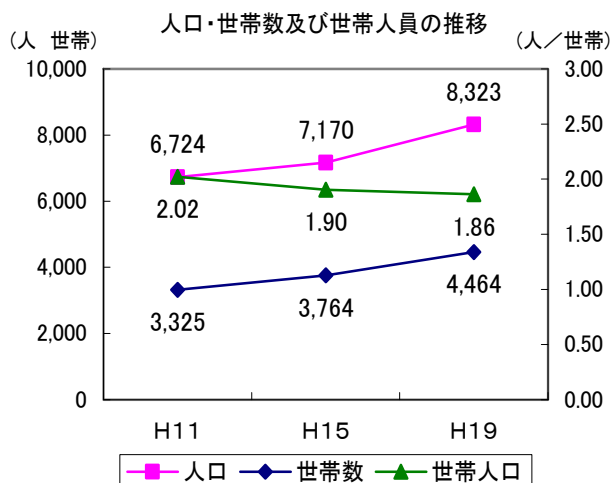
防犯パトロールの様子

<まちづくりのリレーションマップ>



② 人口等に関する状況【人口回帰】

- ・ 中心市街地の住民基本台帳人口（各年度 9 月 30 日現在）は平成 11 年の約 6,724 人から平成 19 年は 8,323 人に、約 23.8% 増加している。
- ・ 中心市街地の人口は、増加傾向にある。これは、中心市街地におけるマンション開発等によって、人口が回帰し始めたことが要因として考えられる。



③ まちに関する状況【低層高密な土地利用】

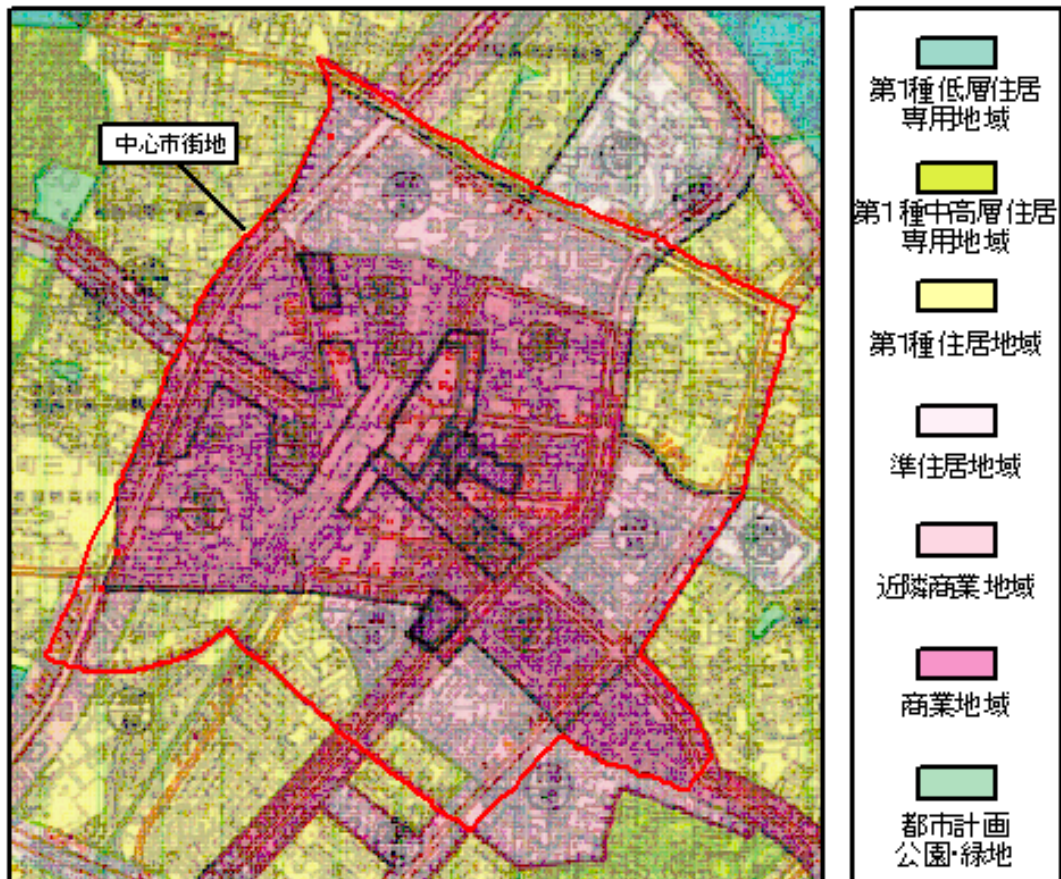
- ・ 中心市街地内における容積率（中心市街地内総延床面積／同総敷地面積）は、約 183% で、そのほとんどが商業地域（用途地域の指定容積率：200%～800%）であることを考慮すると、土地の健全な高度利用が図られていない状況がわかる。

容積率
182.7%
高度利用が図られていない

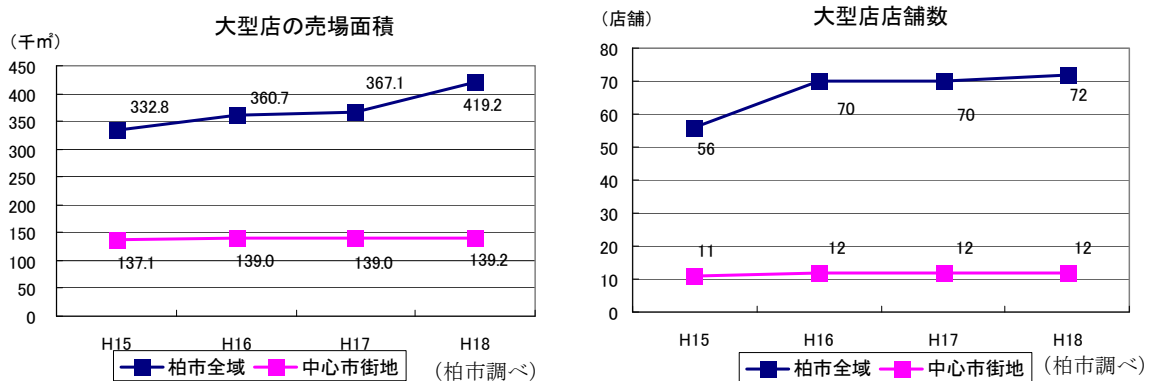
（柏市調べ）

- ・ また、中心市街地全体の土地利用については、平面的には密集した土地利用がなされている状況にある。
- ・ 立地する建物状況をみると、築後 25 年以上経過したもの（昭和 56 年の建築基準法改正による新耐震基準以前）が、戸数で約 68%、床面積で約 56% 立地しており、過半の建物が老朽化している状況がわかる。
- ・ 構造別の状況をみると、木造等の非耐火建築物が、全体の約 70% を占め、地震や火事といった災害への脆弱性が高いことがわかる。
- ・ これは、詳細な宅地が多く（平均約 125 m² 程度）、また 4m 以下の道路が多いこと等から、適正な土地利用が図り難いと考えられ、仮に高度利用が行われる場合は、小さな宅地で実施されるためペンシルビル化が進行する状況が伺える。
- ・ その場合、一定規模の面積が確保し難いため、良好な都市型住宅を供給することも難しく、結果的には商業・業務系の用途となるが、区域のポテンシャルの高さゆえ、風俗法対象用途の増加を招く結果となりつつあることが懸念される。
- ・ また、有効な空地確保がなされないペンシルビル化の進行は、都市景観上も好ましくなく、同時に路地や裏通りの治安への悪影響も現れ始めている。

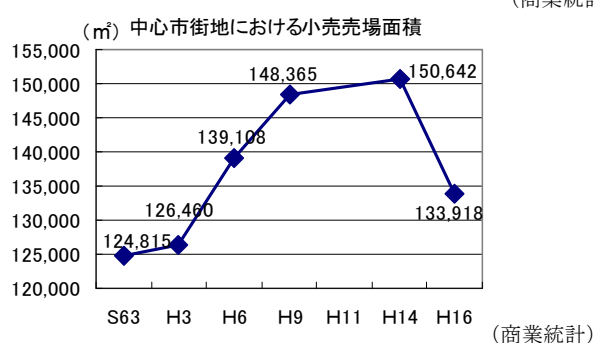
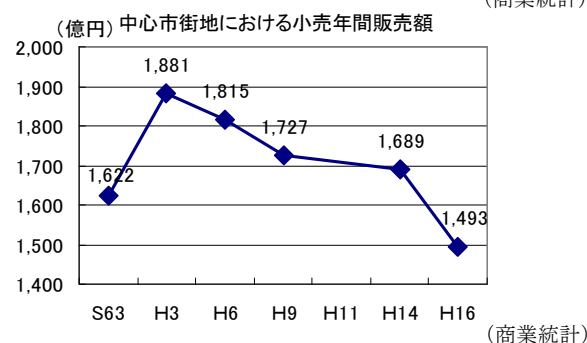
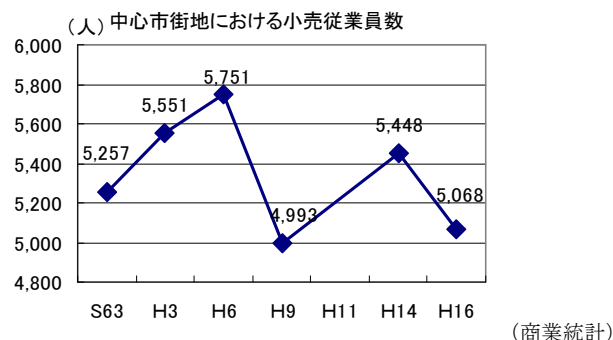
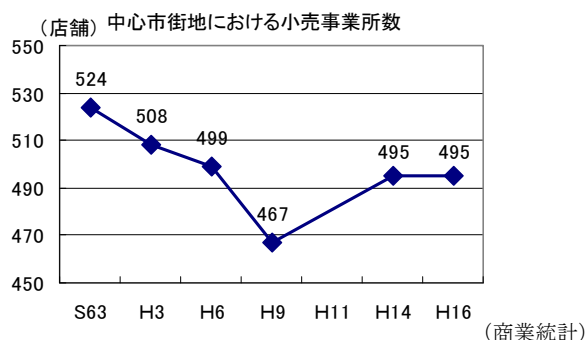
＜中心市街地の都市計画図（平成 19 年 4 月現在）＞



④ 商業に関する状況【商業・賑わいに関する状況は、若干の衰退傾向】



- ・ 柏市内に立地する大型店は、平成 17 年度末で 70 店舗、売場面積が約 36 万 7 千㎡であったものが、平成 18 年度末には、72 店舗、約 41 万 9 千㎡となった。一年間で約 5 万 2 千㎡増加しており、これは柏の葉に大型商業集積が立地したことが影響している。
- ・ 中心市街地に立地する大型店の店舗数は、最近はほぼ横ばいであり、平成 18 年度末で 12 店舗で、その合計売場面積は約 13 万 9 千㎡である。中心市街地の相対的なシェアが低下している。



- ・小売年間販売額は、平成3年をピークに下降傾向を継続している。
- ・売場面積は上昇傾向を示していたが、平成15年2月に、中心部に立地する大型店の大幅な規模縮小があったことによる影響等もあり、平成16年には大きく落ち込んでいる。
- ・販売効率についても低下しており、柏市中心市街地の商業特性である「高品質な商環境」に陰りが見え始めている。
- ・数値データによる「中心市街地の相対的地位の低下」については、平成18年度に実施した「商圈調査」において、実際の声としても確認されており、中心市街地の活性化に向けた取り組みの必要性が伺える。

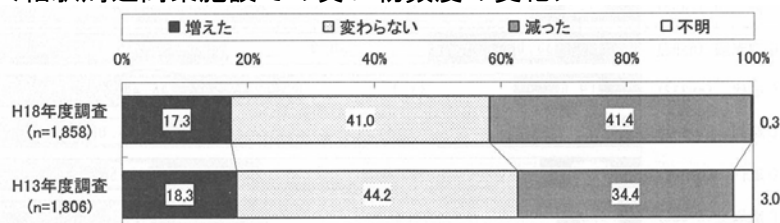
< 柏市商圈における柏駅周辺商業施設の吸引力の平成13年との比較 >

	商圈人口			吸引人口			吸引率		
	平成13年	平成18年	増減	平成13年	平成18年	増減	平成13年	平成18年	増減
柏駅周辺	2,211,935	2,242,330	30,395	315,338	310,295	△ 5,043	14.3	13.8	△ 0.5
柏市全体	2,356,057	2,385,418	29,361	689,535	837,717	148,182	29.3	35.1	5.8

資料：商圈調査（平成19年3月）

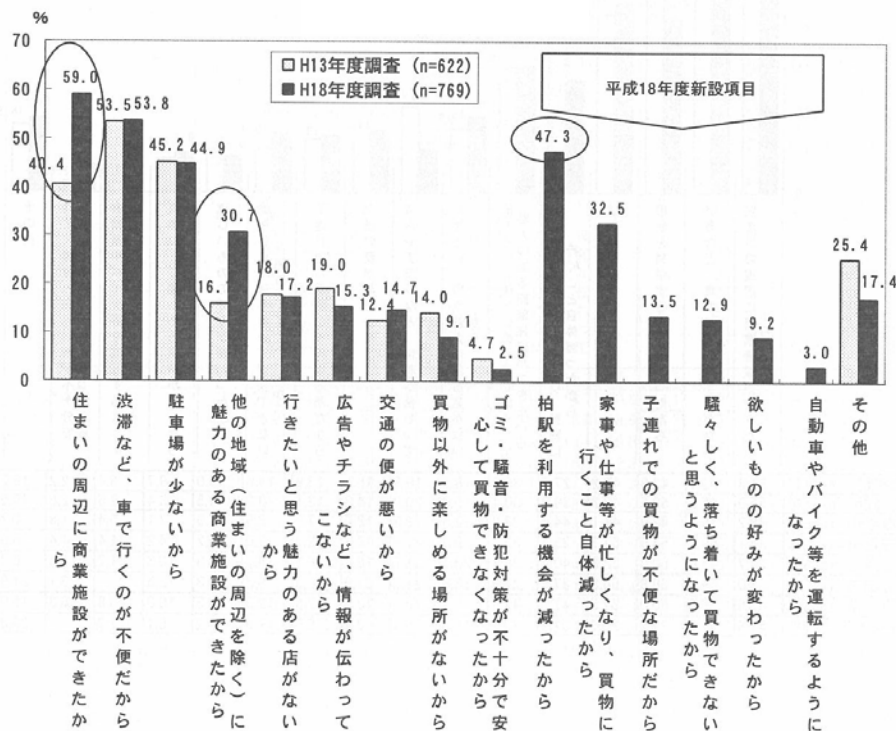
- ・柏駅周辺商業施設^(注)の吸引力については、商圈人口は224.2万人、吸引人口は31.0万人、吸引率は13.8%となっている。平成13年の前回調査結果において、商圈人口は3万人増加しているにもかかわらず吸引人口は0.5万人減少、吸引率も0.5ポイント低下し、市全体の吸引力が高まった中で、柏駅周辺商業施設の吸引力はやや陰りをみせている。

< 柏駅周辺商業施設での買い物頻度の変化 >



資料：商圈調査（平成19年3月）

＜柏駅周辺商業施設での買物頻度低下理由＞



資料：商圈調査（平成 19 年 3 月）

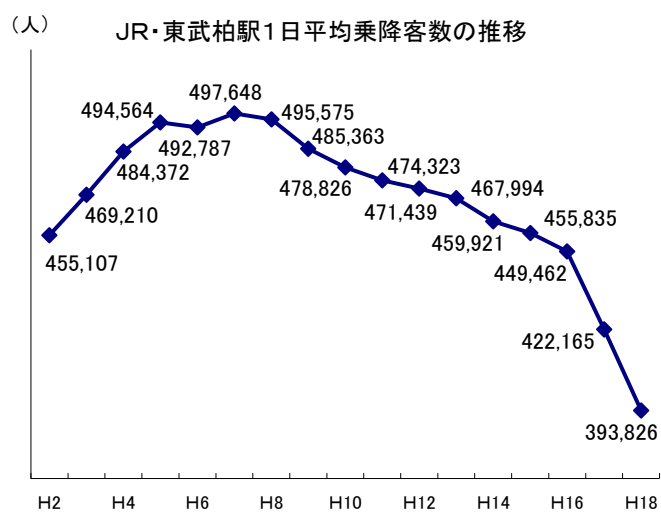
- ・消費者の柏駅周辺での買物頻度の変化をみると、「増えた」の 17.3%に対して「減った」が 41.4%と大きく上回っている。「減った」とする消費者は平成 13 年度調査（34.4%）より 7 ポイント増加しており、買物頻度が低下傾向にある。
- ・柏駅周辺での買物頻度が減った理由として、「住まいの周辺に商業施設ができたから」（59.0%）と「他の地域（住まいの周辺を除く）に魅力のある商業施設ができたから」（30.7%）が平成 13 年度調査を大きく上回っており、郊外大型店の進出が大きな理由として浮上している。「渋滞など、車で行くのが不便だから」（53.8%）と「駐車場が少ないから」（44.9%）も平成 13 年度と同じ割合で続いており、柏駅周辺への車でのアクセス条件が依然としてネックになっている。これらに加えて「柏駅を利用する機会が減ったから」（47.3%）も主な理由となっている。

（注）柏駅周辺商業施設は、柏高島屋、柏そごう、スカイプラザ柏（ビックカメラ）、丸井 VAT 館等柏駅周辺に集積する計 14 の商業施設。〔柏市の商圈とその構造（平成 19 年 3 月）以下、「商圈調査」という〕

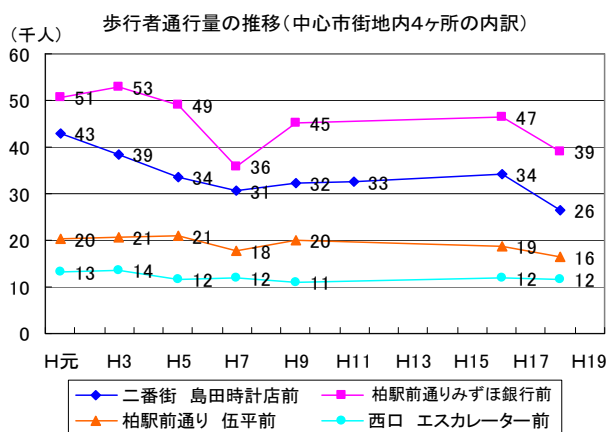
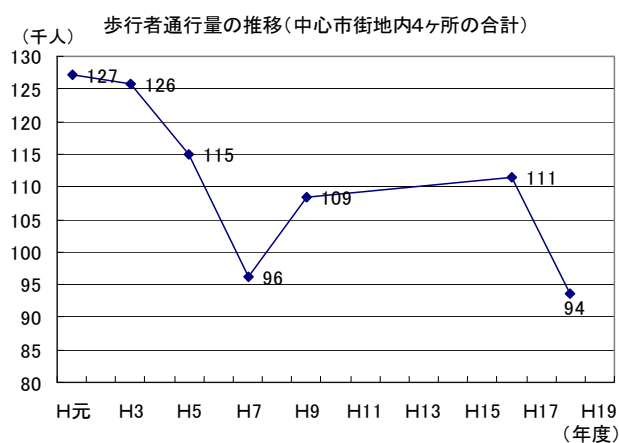
⑤ 交通及び歩行者通行量に関する状況【柏駅の利用者、歩行者通行量は減少傾向】

- ・柏駅（JR 常磐線、東武野田線）の 1 日あたりの平均乗降客数は、平成 7 年には約 498 千人まで増加したが、その後減少傾向に転じ、平成 18 年では約 394 千人となった。
- ・平成 17 年 8 月のつくばエクスプレス線の開業に伴い、柏駅の 1 日あたりの平均乗降客数は約 2 万人減少していると想定される。
- ・歩行者通行量については、平成 16 年に実施された旧中心市街地活性化事業の効果が現れ、一時的な回復傾向が見られたものの、平成 16 年度から平成 18 年度にかけて急激な減少傾向を示している。
- ・これは、平成 17 年 8 月のつくばエクスプレスの開業に伴う影響が大きいと考えられる。
- ・商圈調査（平成 19 年 3 月）によると、特に野田市、流山市、守谷市といったつくばエクスプレス沿線もしくはその隣接市居住者の、柏駅周辺における買物頻度が減少している。

- ・この要因は、つくばエクスプレス沿線に大規模集客施設の出店が相次いでいることと、併せて東京方面へのアクセスが飛躍的に向上したことによる。



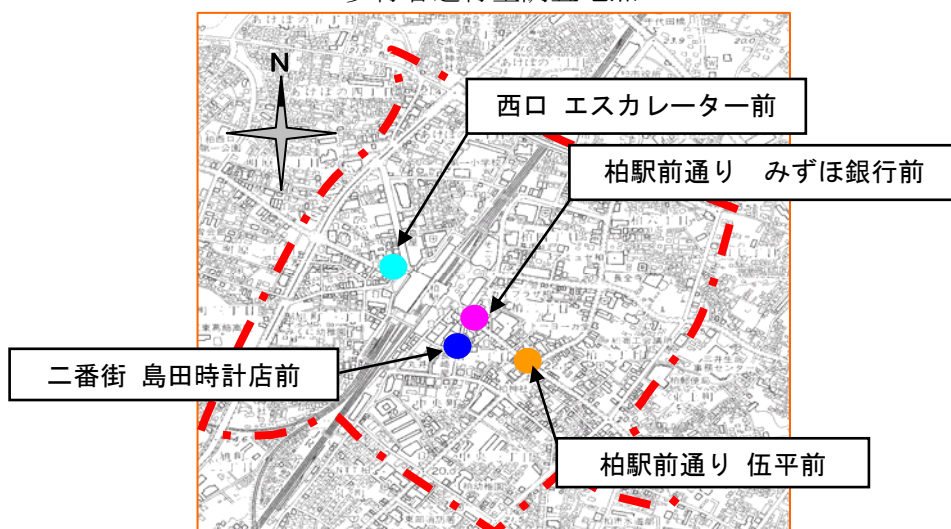
資料：東日本旅客鉄道、東武鉄道



(注) 歩行者通行量は各年、日曜日、晴天、11:00～18:00 に調査。

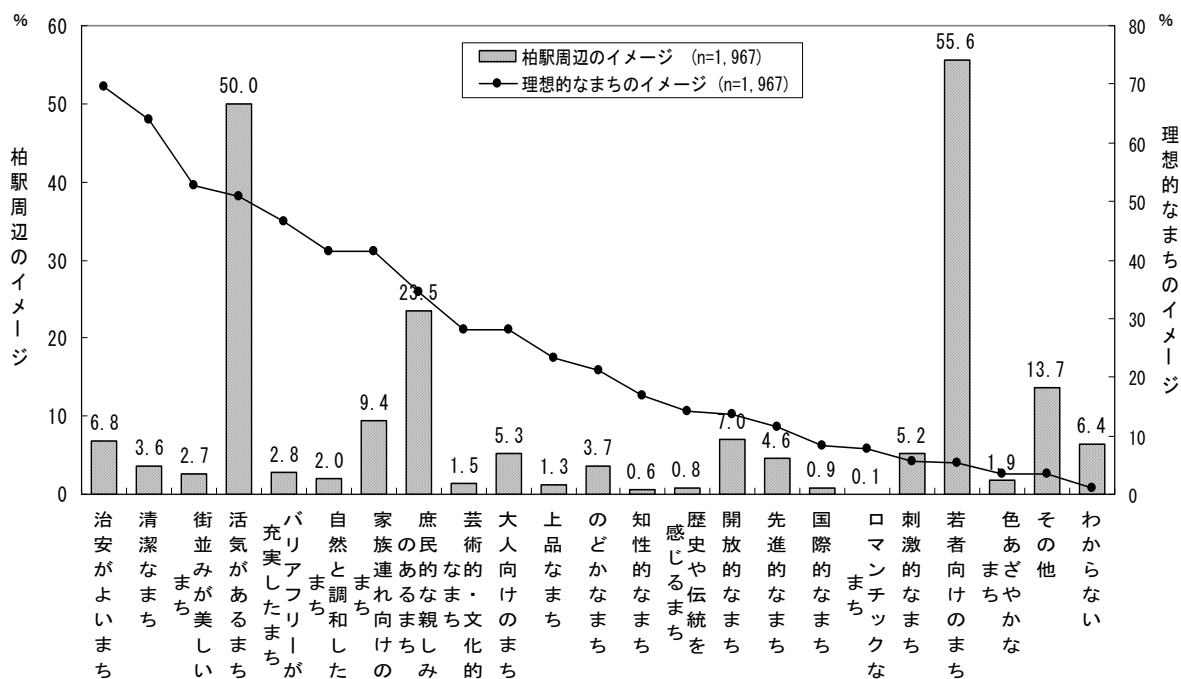
資料：平成 18 年は各商店会調べ、平成 16 年は柏市調べ、平成 11 年は(振)柏二番街商店会調べ、その他の年は柏市商店会連合会調べ

<歩行者通行量調査地点>



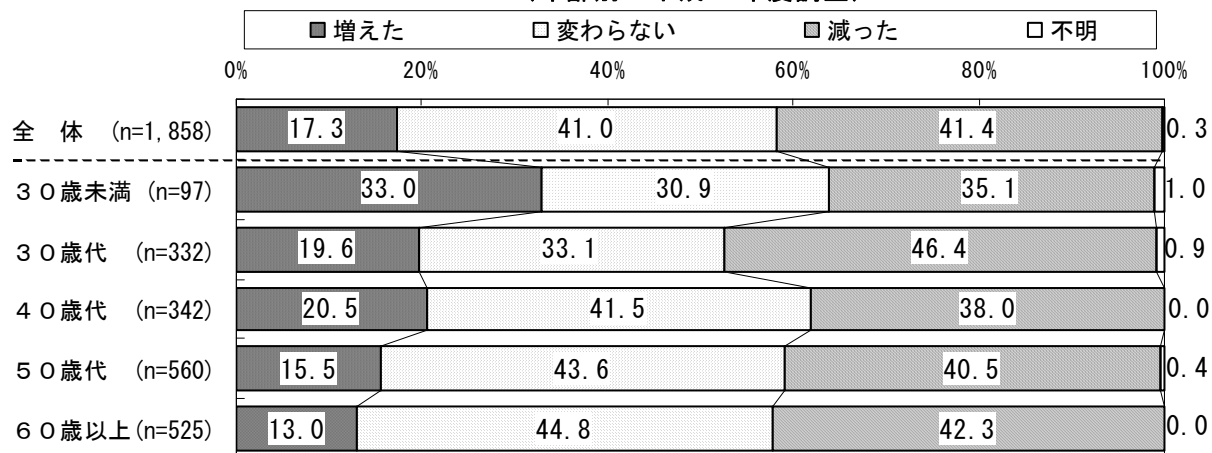
⑥ 地域住民のニーズに関する状況【「安全・安心」、「ゆとりや品格」のあるまちづくりと、多様な都市機能が求められている】

柏駅周辺のイメージ（平成18年商圈調査）

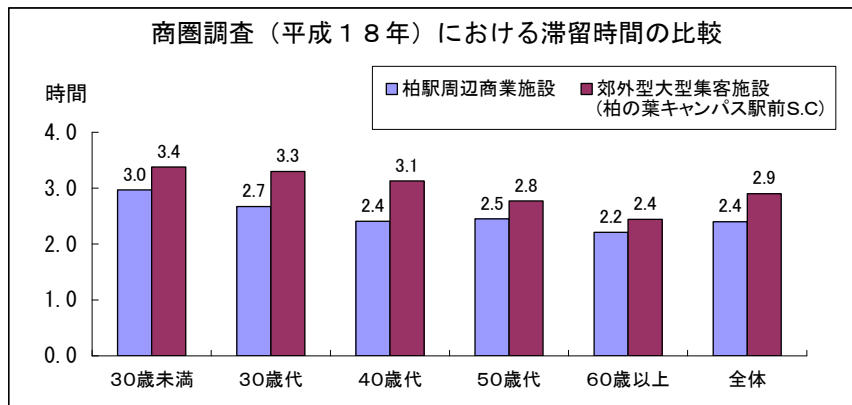


- ・平成18年商圈調査結果から、柏駅周辺のイメージは、活気があり、若者向けのイメージが強いが、安全・安心、美的感覚、ゆとりや品格に欠ける点が指摘されている。
- ・中心市街地は、無秩序な勧誘（キャッチセールス）等、人々が集まることによる治安の悪化が指摘されており、対応が求められているところである。
- ・こうした中、平成15年3月、「柏駅周辺防犯推進協会」（日本ガーディアン・エンジェルス柏支部等の防犯組織の支援）が設立され、安全で安心できる、ゴミや落書きのない、きれいなまちづくりを目指した活動が行われている。

柏駅周辺商業施設での買物頻度の変化
（年齢別：平成18年度調査）



- ・また、柏駅周辺商業施設での買物頻度についても、30歳代より上の世代の、柏駅周辺離れが進んでいる。



- ・現状の柏駅周辺での滞留時間を年齢別に見ると、加齢と共に減少傾向にある（平均：30歳未満 3.0 時間、30歳代 2.7 時間、40歳代 2.4 時間、50歳代 2.5 時間、60歳以上 2.2 時間）。
- ・同じく郊外店（柏の葉キャンパス駅前 S.C.）も若年層をメインターゲットとしているが、同時にヤングファミリーや高齢層等幅広い層からも支持されていることから、より長い滞在時間を得ている。
- ・柏駅周辺商業施設と、郊外型大型集客施設の年代別の滞留時間の差異についても、30歳代～40歳代が最も大きくなっていることから、ファミリー世代を中心とする世代が、中心市街地に来街する機会が減少しているだけではなく、活動の機会や場所が不足していることが考えられる。

柏駅周辺の商業施設やまち全体に期待されること（自由回答の上位10分類とその回答例）

1位 商業機能の多様さ (245件)	・ ウィンドーショッピングを楽しんだり、ゆっくりできてくつろげるカフェやレストランがあったら ・ 三省堂、紀伊国屋のような辞書などがある本屋 ・ 子供から高齢者まで安心して買物ができ、休憩所などある空間があったら	6位 文化・芸術 (107件)	・ 芸術的、文化的な催物が気軽に楽しめるまち ・ 図書館、美術館など文化的施設のあるまち ・ 絵画展や音楽イベントを観賞できる施設がほしい
2位 交通環境の整備 (243件)	・ 交通の安全が確保された安心できるまち ・ 交通渋滞を緩和してほしい ・ 駐輪場、駐車場を増やしてほしい	7位 緑・自然 (105件)	・ 駅周辺に緑がほしい、商店通りに花があったら良いと思う ・ 緑が多く花と自然が調和した美しいまち、窓辺に花と緑を飾り、それに相応しい街並 ・ 所々に緑を配置してほしい、自然が感じられるようなまち
3位 清潔感 (211件)	・ 駅前広場を中心として、清潔感のあるまち ・ ゴミが落ちていないきれいなまち ・ ごみごみせず、街並みが美しいまち	8位 歩きやすさ (96件)	・ 放置自転車がが多く歩きにくい ・ 歩道を広く歩行者にやさしいまち ・ 安心して歩けるまちにしてほしい、柏駅の東口から西口の通りを広くしてほしい
4位 ゆとり・落ち着き (173件)	・ もっとゆとりがあって景色も楽しめ、家族揃ってでかけたり、リフレッシュできるまち ・ 若者だけでなく中高年もゆったり休めるような空間を増やしてほしい ・ 落ち着きがあり、ゆっくりできるまち	9位 にぎわい (94件)	・ 活気のあるまち、催しが多く楽しいまち ・ 元気があるまち ・ 歩いていて、心がワクワクするようなまち
5位 治安改善 (141件)	・ 青少年の教育に好ましくない店や人々の流入を阻止し、明るく健康的な治安のよいまち ・ パトロールを強化し、夜の治安のよいまち ・ 駅周辺の犯罪をなくし、治安のよい清潔なまち	10位 バリアフリー (79件)	・ バリアフリーが充実していて子供、お年寄りが安心して出かけられるまち ・ ベビーカーで買物しづらい、もっとバリアフリーにしてほしい ・ バリアフリーなまち、道の段差をなくしてほしい

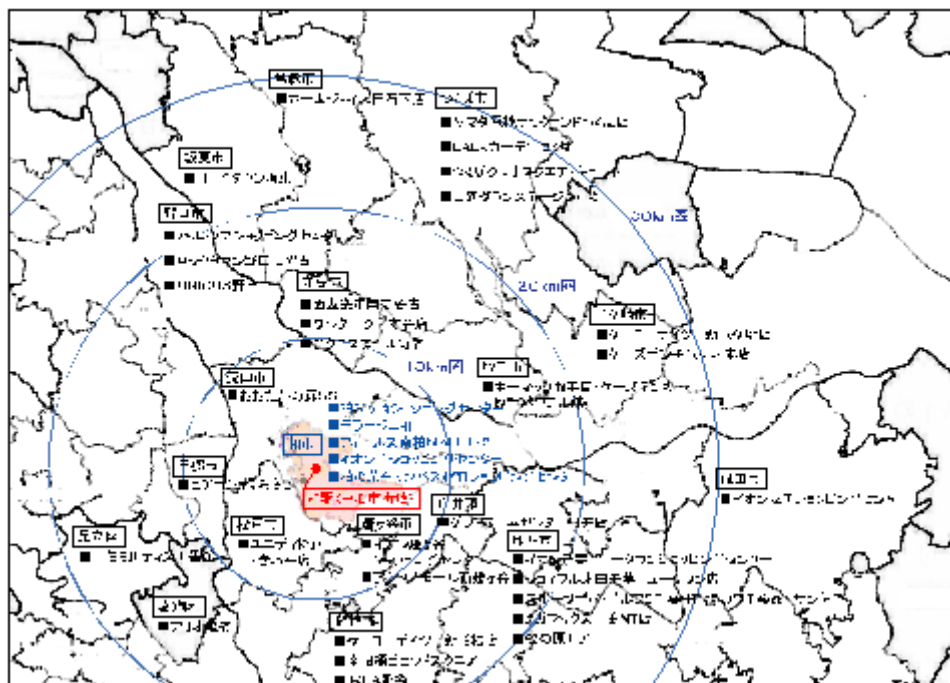
（平成18年商圈調査）

- ・ また、自由回答からは、中心市街地に対するニーズは多岐に及んでいるが、商業集積だけでなく、さまざまな都市機能も集積した良好な都市環境を求めていることがわかる。

⑦ 周辺環境の変化【相次ぐ大型店の開店、つくばエクスプレスの開業】

- ・ 柏市を取り巻く半径 30 km 圏内の市町村において、大型集客施設が相次いで出店している（下図参照）が、加えて、平成 17 年 8 月につくばエクスプレスが開業したことに伴い、沿線地域の開発が進むことと相まって、大型集客施設の出店が進行している。

＜周辺市町村における 2000 年（平成 12 年）以降に出店した“店舗面積 6,000 ㎡以上”の大型店＞



- ・ 柏市内においても、近年複数の大型店が開店しており、平成 16 年度から平成 18 年度にかけて、大型店の売場面積が、約 6 万 ㎡増加している。

＜近年開店した大型店の概要＞

店舗名	開店年月日	住所	売場面積(㎡)	SC想定売上	備考
モラージュ柏 (ダイワ、ホームセンター、ヤオコー他)	平成 16 年 6 月	柏市大山台	24,059 (7,300 坪)	130 億円 (広報発表時)	180 万円×7,300 坪 (隣接イオン、コジマ)
南柏南口ビル (マミーマート他)	平成 17 年 11 月	柏市豊四季	9,498 (2,870 坪)	50～52 億円	180 万円×2,870 坪 (隣接カスミ)
イオン南柏S.C (イオン他)	平成 18 年 3 月	柏市豊町	24,933 (7,540 坪)	150 億円	200 万円×7,540 坪
柏の葉キャンパス駅前S.C (東急ストア他)	平成 18 年 11 月	柏市若柴	26,690 (8,070 坪)	200 億円	250 万円×8,070 坪
流山おおたかの森S.C (高島屋、イトーヨーカドー他)	平成 19 年 3 月	流山市西初石	25,333 (7,660 坪)	190 億円(物販他 160 億) (広報発表時)	250 万円×7,660 坪

- ・ 周辺環境の大きな変化は、前述した、柏駅を中心とする中心市街地の交通及び歩行者通行量にも大きな影響をもたらしている。
- ・ 柏駅の乗降客数及び歩行者通行量が減少傾向にあることは、前述した、中心市街地の商業に関する状況にも大きな影響をもたらしている。

〔２〕これまでの中心市街地活性化の取り組み

（１）旧法に基づく柏市中心市街地活性化基本計画（旧基本計画 平成 12 年 3 月策定）

①基本計画策定の背景と目的

柏駅を中心とする中心市街地はこれまで大型店や各種小売店舗をはじめ多様な都市機能が集積して広域商業拠点として発展してきたが、近年、郊外部や周辺都市で大型店が増加したことや中心市街地における慢性的な交通渋滞も加わり、広域商業拠点としての優位性が揺らぎつつあった。

このような課題を踏まえて、今後も中心市街地が広域商業拠点としての役割を維持強化していくための方策について検討を行い、平成 12 年 3 月、旧法に基づく「柏市中心市街地活性化基本計画」を策定した。

②中心市街地の位置及び区域の設定

柏駅を中心に東西それぞれに同心円に広がる広域商業、業務、近隣商業を一体的に捉えることができ、これらと密接に繋がる住居ゾーンの区域とした。

③中心市街地の方針と目標の設定

広域市域地区レベルでの課題を受け、1)広域商業核としての高次商業機能の充実と、地域独自の魅力機能の向上、2)柏市の中心核としての市民サービス機能、ビジネス交流機能、うるおい環境機能の向上、3)駅核のパワーを周辺に広げるべく、放射環状型の界限型空間の形成を基本方針とし、活性化目標として、A. 柏の個性、ブランドイメージの強化、B. 時代のニーズに対応した都心づくり、C. 柏市の中心核としてのまちづくり、D. 人と環境に優しいまちづくり、E. アクセス環境とモビリティの向上を設定した。

④商業等の活性化に関する事業及び構想

以下の 8 つのリーディングプロジェクトを掲げ、歩行者空間や駐車場等の都市基盤施設整備や商業活性化につながるイベント等を商店会・市民・ボランティア団体等（P16：⑤推進体制及び推進方法を参照）と実施した。

- 1) ダブルデッキ再整備プロジェクト
- 2) アーバンネckレスプロジェクト
- 3) パーク&ランブリングプロジェクト
- 4) 商業基盤強化プロジェクト
- 5) まちなかサービス充実プロジェクト
- 6) ライブ発信プロジェクト
- 7) コミュニティビジネスプロジェクト
- 8) 住機能強化プロジェクト

⑤推進体制及び推進方法

中心市街地で行われるイベントの推進組織として、柏駅周辺イメージアップ推進協議会（商店会、商工会議所、百貨店、ホテル、事業所等をはじめとする民間主体が中心）を立ち上げ、様々な部会活動を通じてまちづくりや活性化に寄与してきた。関連組織は以下の通りである。

名 称	組織概要	主な活動
NPO 法人 柏市インフォメーション協会	・柏市及び東葛地区の行政・観光・お買物等地域情報の案内、提供機能。 ・70 名近いボランティアが在籍し、外国語対応等にも活躍。	・平成 17 年度来場者数 45,932 人で毎年増加傾向。18 年度も昨年度以上の実績見込み。 ・イベント制作等企画型の情報提供も行い、来街者の集客向上や商業振興に貢献。
柏駅周辺イメージアップ推進協議会	・柏駅周辺のイメージアップ・まちづくりへの提言を目的として平成 10 年 6 月、商店会、大型店、ホテル、鉄道等により結成。 ・専門部会としてイベント部会・まち環境部会・情報発信部会を有し、イベント部会の下部組織としてボランティア団体「ストリートブレイカーズ」を有する。	・まち環境部会では環境パトロール、情報発信部会ではHPIによるまち情報交流等を実践。 ・イベント部会については下記「ストリートブレイカーズ」の活動実績参照。
ストリートブレイカーズ	・柏商工会議所青年部が、周年事業の一環として立ち上げたイベント組織。周年事業後は柏駅周辺イメージアップ推進協議会イベント部会の下部組織(ボランティア団体)として活動を続行。 ・まちづくり後継者・スタッフ育成も事業活動として行っている。(柏マイスター制度)	・ミュージックパフォーマンスコンテストは定例化し、平成 18 年度は約 70 組のアーティストが全国からエントリー。 ・他にも食やファッション、健康等に関するテーマ含め、年に 4 回程度イベントを企画・実施。
柏駅周辺防犯推進協会	・平成 15 年 3 月、柏駅周辺の治安改善のために、商店会や大型店、ホテル、鉄道といった事業者が自主的な防犯活動を推進すべく組織化。市や警察も参画。 ・ボランティアによる防犯パトロール隊の他、柏駅周辺の防犯に資するボランティア団体への支援や防犯情報の普及等を実施。	・平成 17 年度、防犯パトロール隊は 38 回、運営委員会は 12 回のパトロールや会議等の事業活動を行っている。
NPO 法人 日本ガーディアン・エンジェルス 柏支部	・NPO 法人のパトロール・防犯推進組織で、千葉県内では初の支部。 ・ボランティアによる、ダブルデッキや繁華街での犯罪防止パトロール、環境美化運動、地域イベントへの参加等様々な活動を展開。	・平成 17 年度、110 回のパトロールや会議等の事業活動を行っている。
JOBAN アートラインプロジェクト 柏 実行委員会	・常磐線のイメージアップ、ブランド力向上、芸術・文化振興のために関連自治体・団体から構成した「常磐線アートライン構想」。これに連動して、平成 18 年 4 月、柏市にて事業者・商店会等が独自組織した団体。駅周辺を拠点とするアートライン企画部会、文化施設を拠点とするアミューズ企画部会等があり、芸術・文化活動を行っている。	・文化の日のある 11 月に集中的にシンポジウムや、ダブルデッキ上でのライブペインティングやギャラリー企画展等イベントを実施。

上記のように、多様な組織がまちの活性化に向けて、連携しながらも独自のユニークな活動を展開しており、人的資源と活動力は他都市に例をみない程のポテンシャルを有している。

(2) 旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価

旧基本計画においては、62 事業を計画し、実施時期については、平成 12 年度を基準年度として、おおむね 5 年以内に着手するもの（＝短期）、おおむね 5～10 年以内に着手するもの（＝中期）、おおむね 10 年以降に着手するもの（＝長期）の 3 つの区分に分類した。

前述の 8 つのリーディングプロジェクトは、短期的に活性化を先導するためのリーディングプロジェクト群の総称である。

<旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組み（実施状況一覧）>

分類	事業名称	リーディングプロジェクト	実施状況
		実施時期	
(イ) 市街地環境の整備	ダブルデッキバリア解消事業	○ 短期	完了・実施
	環状歩行者軸整備事業	○ 短期～長期	
	ダブルデッキ高質空間化事業	○ 中期	
	バリアフリー推進事業	短期～長期	
	電線地中化事業	短期～中期	
	来街者駐車場整備事業	○ 短期	
	モール形成事業	○ 短期	
	歩行者系都市計画道路整備事業	○ 短期～中期	
	市街地再開発事業	○ 短期～長期	
	街なみ統一事業	短期～長期	
	末広あけほの線整備事業	短期～長期	
	神社仏閣活用事業	短期	未実施
	建物の不燃化推進事業	短期～長期	
	都市情報サービス事業	中期	
	ダブルデッキ抜本的再整備事業	○ 長期	
(ロ) 交通対策	駐車場案内システム導入事業	短期	完了・実施
	西口駅前広場事業	短期	
	既存バスルート再編事業	短期	
	バス交通改善事業	短期	
	共同荷捌き・集配場整備事業	○ 短期～中期	
	違法駐輪対策事業	短期～中期	
	各種交通環境改善事業	短期～長期	
	北部拠点アクセス事業	短期～長期	
	公共交通の共通デザイン事業	短期	未実施
	モビリティセンター設置事業	○ 短期～長期	
	柏駅全面改装事業	長期	
	線路上空活用事業	長期	
(ハ) 商業活性化・産業誘導	柏駅南口自由通路改良事業	○ 短期	完了・実施
	商店街・個店近代化事業	中期	
	地場製品開発事業	○ 短期	
	商店街イベント事業	短期	
	空き店舗活用事業	短期	
	バーチャルモール整備事業	○ 短期～中期	
	広域アクセス強化事業	中期	
	商店街共通カード発行事業	○ 短期	未実施
	大型店間回遊事業	○ 短期	
	荷物の預かり・宅配事業	○ 短期	
	大型店内の買い物付き添い事業	短期	
	テナントミックス事業	短期	
	ニュービジネス育成事業	短期～中期	
(ニ) 公共・公益施設の整備・配置	まちなかインフォメーション整備事業	○ 短期	完了・実施
	街路灯増設事業	短期～中期	
	手すり設置事業	短期～中期	
	緑化推進事業	短期～長期	
	まちなか広場の管理事業	短期～長期	
	大型店による公益サービス事業	短期	未実施
	情報プラザ整備事業	○ 短期～中期	
	お休み処設置事業	短期～中期	
	既存住宅地の環境整備事業	長期	
(ホ) 住宅供給・住環境施策	生活支援サービス事業	短期	未実施
	都市居住推進事業	○ 短期～中期	
	イベント事業	○ 短期	完了・実施
(ヘ) まちづくりソフト戦略	国際化対応事業	短期	
	景観条例制訂化	短期	
	文化交流促進事業	○ 短期	
	まちなか環境事業	○ 短期	
	まちなか福祉向上事業	○ 短期	
	駐車場のあり方検討会議の設置	短期	
	中心市街地の方向性検討会議の設置	短期	
	まちなかパトロール隊の結成	短期	
	情報発信事業	○ 短期～中期	
	東大柏キャンパス活用事業	短期	
			未実施

＜主要事業の内容及び効果＞

事業名	事業内容	効果
ダブルデッキバリア解消事業	柏駅東口立体横断施設工事(エスカレータ設置2基)	リーディングプロジェクト事業の一つであるダブルデッキバリアが解消できたことにより、歩行者の回遊性が高まった。
環状歩行者軸整備事業	柏一丁目先ペDESTロリアンデッキ整備事業(延長 20m、幅員 5.5 m)	柏駅南口からの回遊性が一層向上し歩行者軸を確保できたと同時に導線の強化が図れた。
	東口駅前広場多機能シェルター設置工事(延長 20m、幅員 5.5 m)	タクシー待ち乗降客にとって、待機場として、雨天時にも快適な環境整備が図れたとともに市内の情報発信の場にもなった。
ダブルデッキ高質空間化事業	柏駅周辺サイン設置工事	案内等の看板類を整理統合し、来街者への利便性の向上及び禁止事項の周知徹底を図ることが出来た。
駐車場案内システム導入事業	駐車場マップの作成・配布	来街者へのサービス向上と慢性的な交通渋滞の解消が図られた。
柏駅南口自由通路改良事業	柏駅南側自由通路拡幅部延伸工事(南口開設に伴う歩行空間強化のため既存通路を 4.3m拡幅)	JR柏駅南口開設により自由通路に接続するビルの来場者が10～20%程度増加しており、さらに本事業による拡幅により導線機能が強化された。
	柏駅南側自由通路ビル開口部工事(上記延伸部の都市側接続となるビル開口部を 4.3m拡幅、及び車椅子用機械設置)	本事業により柏駅東・西・南口のバリアフリー化された歩行者ネットワークが完成し、中心市街地における歩行者の回遊性が高まった。
商店街・個店近代化事業	商店街のアーケード整備(全蓋式アーケード 137 m ² 、カラー舗装 45 m ²)	来街者の利便性・安全性が図られ、柏駅東口周辺の回遊性が向上した。
イベント事業	柏駅周辺でのイベント実施	市街地の吸引力及び賑わいの創出に努めることが出来た。
国際化対応事業	ガイドブック(外国人向け:英語訳)発行	柏情報を積極的に配信し、来街者のサービス充実に努めたことにより、外国人の増加が見込めた。

旧基本計画に掲げられた 62 事業について、本市では、これまで 42 事業を実施し、中心市街地の活性化に寄与してきた。

一方で、20 事業が未実施となっているが、これらについては、実施主体が確定しないまま計画に位置づけられたこと、実施に際しての予算的な裏付けがないまま計画に位置づけられたこと等によるものである。

新たな基本計画に位置づける事業については、事業主体、実施時期、予算的裏付け等を明確にした上で、期間内に確実に実施され、なおかつ確実な効果が見込まれるものを計上するものとする。

(3) 上位計画・関連計画での位置づけ

上位計画・関連計画の概要については、下記の通りである。

都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針	安心 希望 支えあい	1.市民との協働 2.活力・賑わい 3.環境共生 4.定住促進
柏市第四次総合計画 柏市中期基本計画 〔平成 18 年 3 月〕 (平成 18 年度～22 年度迄)	→	【柏駅周辺整備方針】 ○つくばエクスプレス開業による柏駅利用者減少を睨んだ、柏駅周辺の活性化、イメージアップを図る。 ○駅周辺地区再生整備計画の推進で、広域対象の高品質な商業・業務・情報・教育・文化等の都市的サービスを提供する。 【柏駅東口D街区第一種市街地再開発事業】 ○当該事業は「未来を拓く産業」というテーマで先導事業に位置づけられている。 ○その上「活力発信地として広域的な役割を担う」べく〔魅力ある柏駅周辺の整備〕において主要事業に位置づけられ、併せて、定住促進分野の〔景観形成〕〔バリアフリー促進〕〔防災都市の確立〕及び〔民間による都市再生の推進〕での〔既成市街地環境整備〕の主要事業にも位置づけられている。 【生涯学習施設：図書館】 ○生涯学習社会の形成に向けた施設整備として、今後の情報化社会に対応し、市民の多様な学習活動を備えた新中央図書館整備として主要事業に位置づけられている。
都市再開発方針		1.道路と商店街の一体的整備による広域商業拠点都市の拠点 2.土地の高度利用と中心拠点地区としての活性化 3.民間活力を活かした建物更新による良好な市街地環境の整備 4.各種制度活用による賑わいと潤いのある空間創出
中心市街地活性化基本計画		1.柏の個性、ブランドイメージの強化 2.時代のニーズに対応した都心づくり 3.柏市の中心核としての街づくり 4.人と環境にやさしい街づくり 5.アクセス環境とモビリティの向上
柏駅東口周辺地区再生計画		【柏駅東口D街区第一種市街地再開発事業】 1.既存商業集積を生かしながら、道路等の整備と土地の高度利用を行い、より充実した“賑わいと活気”に満ちたバラエティ豊かな商業ゾーンの形成 2.面的再開発と併せて「公開空地」を創出する等で、“憩い”と“潤い”の場を生み出す
第三次都市再生緊急整備地域指定		【地域整備方針：概要】 1.交通結節点としての立地性を活かし、共同化事業等により商業をはじめとする多機能複合市街地を形成する 2.広域的商業機能の一層の集積と業務・文化機能の導入 3.柏駅への交通アクセス機能及び歩行者機能の強化 4.柏駅東口における都市計画道路の整備
柏市商業振興ビジョン		1.「若者のまち・柏」の更なる充実 2.住む・働く・学ぶ・憩うなどのあらゆる生活シーンを豊かにするための都市機能の充実 3.老若男女の誰もが楽しめる多世代型都市への進化
柏市交通バリアフリー基本構想		1.主要施設までの経路整備 2.駅関連施設改良 3.面的なバリアフリー化 ※周辺道路をバリアフリー経路として位置づけ
平成 18 年度策定計画		
都市再生整備計画		中心市街地で行う事業 ○基幹事業（1 事業） ○提案事業（8 事業）
新中央図書館整備基本構想		○立地、規模、施設内容等 =(当該地区は候補地)

〔3〕 柏市中心市街地活性化の基本方針

（1） 中心市街地の状況と活性化へ向けての問題点と課題の整理

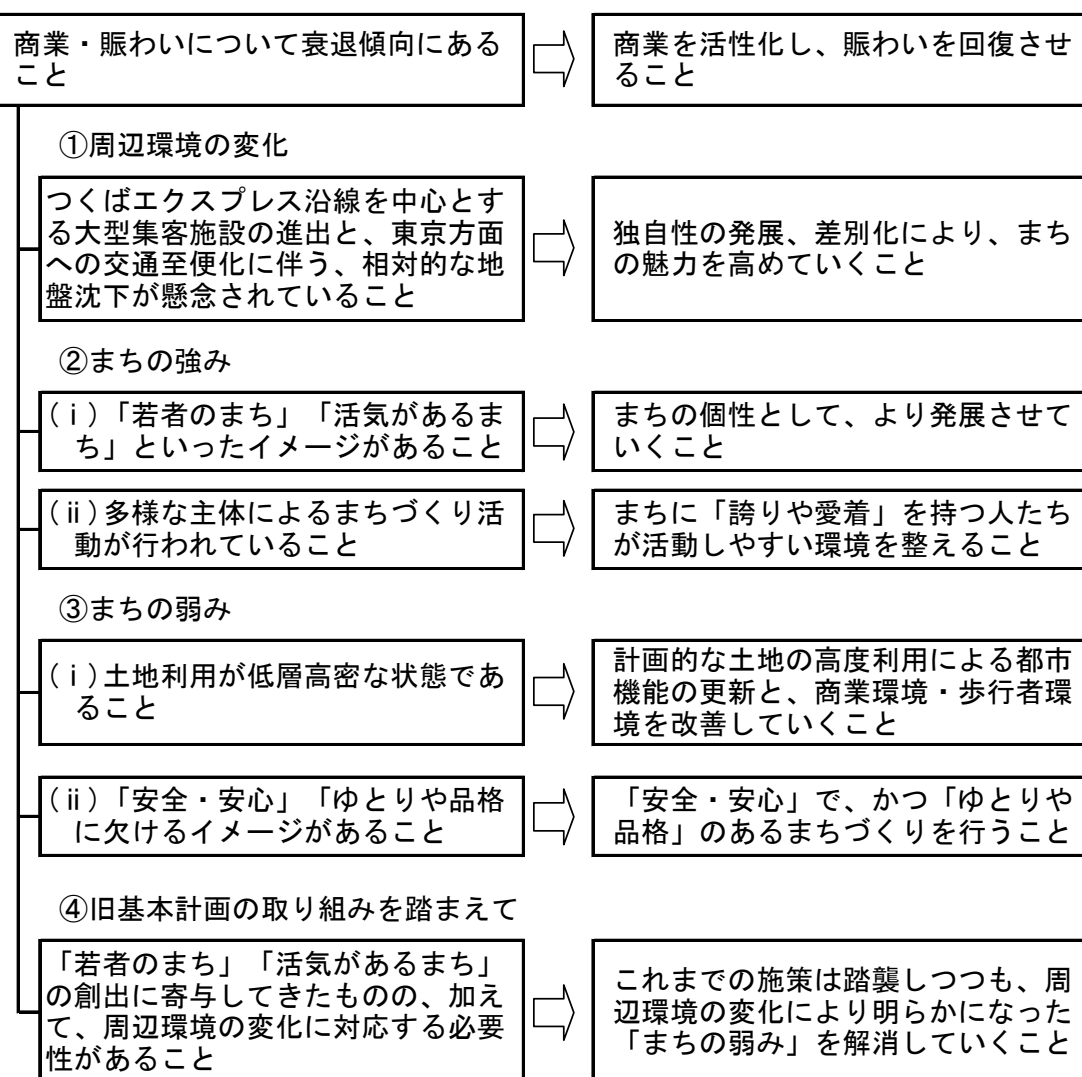
「中心市街地の状況」「これまでの中心市街地活性化の取り組み」を踏まえ、中心市街地の活性化へ向けての問題点と課題を整理する。

はじめに、中心市街地の状況について、統計的データ等进行分析した結果、商業・賑わいに関しては若干の衰退傾向にあることと、背景として考えられるまちの強みと弱みが明らかになった。これらをさらに詳しく分析し、中心市街地が引き続き広域商業拠点としての機能を維持し、持続的に発展していくための課題を整理する。

＜課題の整理＞

【中心市街地の現状】

【活性化へ向けての課題】



① 周辺環境の変化について【まちの独自性の発展、差別化により、まちの魅力を高めていくこと】

近年、周辺地域に相次いで大型集客施設が立地しているが、とりわけ、つくばエクスプレス開通によって整備された大型集客施設の影響を受けて、広域商業拠点としての中心市街地の地位が脅かされている。

また、東京方面への交通至便化に伴う来街者の減少についても、柏駅乗降客数の減少という形で現れている。

したがって、まちの独自性を発展させることにより、周辺競合との差別化を図り、まちの魅力を高めていくことが重要な課題である。

② まちの強みについて

(i) 「若者のまち」「活気があるまち」といったイメージがあること【まちの個性として、より発展させていくこと】

ダブルデッキには「ストリートミュージシャン」が集い、駅前には若者をターゲットにした大型店や専門店が立地し、その背後には個性的な古着店やカフェ等が路地裏を中心に立地し「裏カシ」エリアを形成するなど、中心市街地には独特の文化が存在し、若者を中心とした来街者で賑わっている。

これは一朝一夕に出来たものではなく、商業者、まちで活動する人たち、行政等が一体となって、若者文化を守り、育ててきたものであり、今や中心市街地のイメージは「若者のまち」「活気があるまち」となっている。引き続き、まちの個性としてのこのイメージを守り、発展させていくことが重要である。

(ii) 多様な主体によるまちづくり活動が行われていること【まちに「誇りや愛着」を持つ人たちが活動しやすい環境を整えていくこと】

中心市街地では多様な主体によるまちづくり活動が展開されており、そのネットワークは「まちづくりのリレーションマップ（P18）」に集約されている。

前述の「ストリートミュージシャン」が活動できるようなルール の 制定・運用やミュージックパフォーマンスコンテスト等の個性的なイベントの実施等、若者文化の発展は、こういった活動を行う人たちの力によるところが大きかった。

中心市街地には、このまちに「誇りや愛着」を持った人が大勢居るということであり、この豊富な人的資源は、柏市中心市街地の貴重な都市資産となっている。

まちづくりの担い手である、この「誇りや愛着」を持った人たちが、より活動しやすいような、環境を整えていくことが重要である。

③ まちの弱みについて

(i) 土地利用が低層高密な状態であること【計画的な土地の高度利用による都市機能の更新と、商業環境・歩行者環境を改善していくこと】

土地利用の状況が低層高密な状態となっているため、良好な商業環境とはいいがたく、

また安全な歩行者環境が提供できないため、安全で快適な回遊動線を確保し難い状況を招いている。

したがって、計画的な土地の高度利用による都市機能の更新と併せた、商業環境の改善と、安全な歩行者環境の確保が必要である。

(ii) 「安全・安心」、「ゆとりや品格」に欠けるイメージがあること【「安全・安心」で、かつ「ゆとりや品格」のあるまちづくりを行うこと】

中心市街地は、「裏カシ」や「ストリートミュージシャン」に代表される、若者が集う、「活気があるまち」と多くの人に認識されている一方で、「安全・安心」や「美的感覚」および「ゆとりや品格」に欠ける点が指摘されている。

「安全・安心」や「美的感覚」および「ゆとりや品格」の欠如は、30歳代以上の人の買物頻度の低下や、加齢に伴う滞在時間の減少を招いている。滞在時間の減少は、まちなかで買物を行うだけではなく、まち歩きや文化活動といった、あらゆる行動、活動といったことが行いづらくなっていることを示している。したがって、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動できるような「安全・安心」で、「ゆとりや品格」にも配慮したまちづくりを行うことが課題である。

④ これまでの中心市街地活性化の取り組みを踏まえて【これまでの施策は踏襲しつつも、周辺環境の変化により明らかになった、「まちの弱み」を解消していく施策を講じる必要があること】

旧基本計画では、基本方針として 1) 広域商業核としての高次商業機能の充実と、地域独自の魅力機能の向上、2) 柏市の中心核としての市民サービス機能、ビジネス交流機能、うるおい環境機能の向上、3) 駅核のパワーを周辺に広げるべく、放射環状型の界限型空間の形成をそれぞれ掲げ、計画した 62 事業中、本市では、これまで 42 事業を実施し、中心市街地の活性化に寄与してきた。特に、多様な組織がまちの活性化に向けて、連携しながらも独自のユニークな活動を展開しており、人的資源と活動力は他都市に例をみない程のポテンシャルを有している。

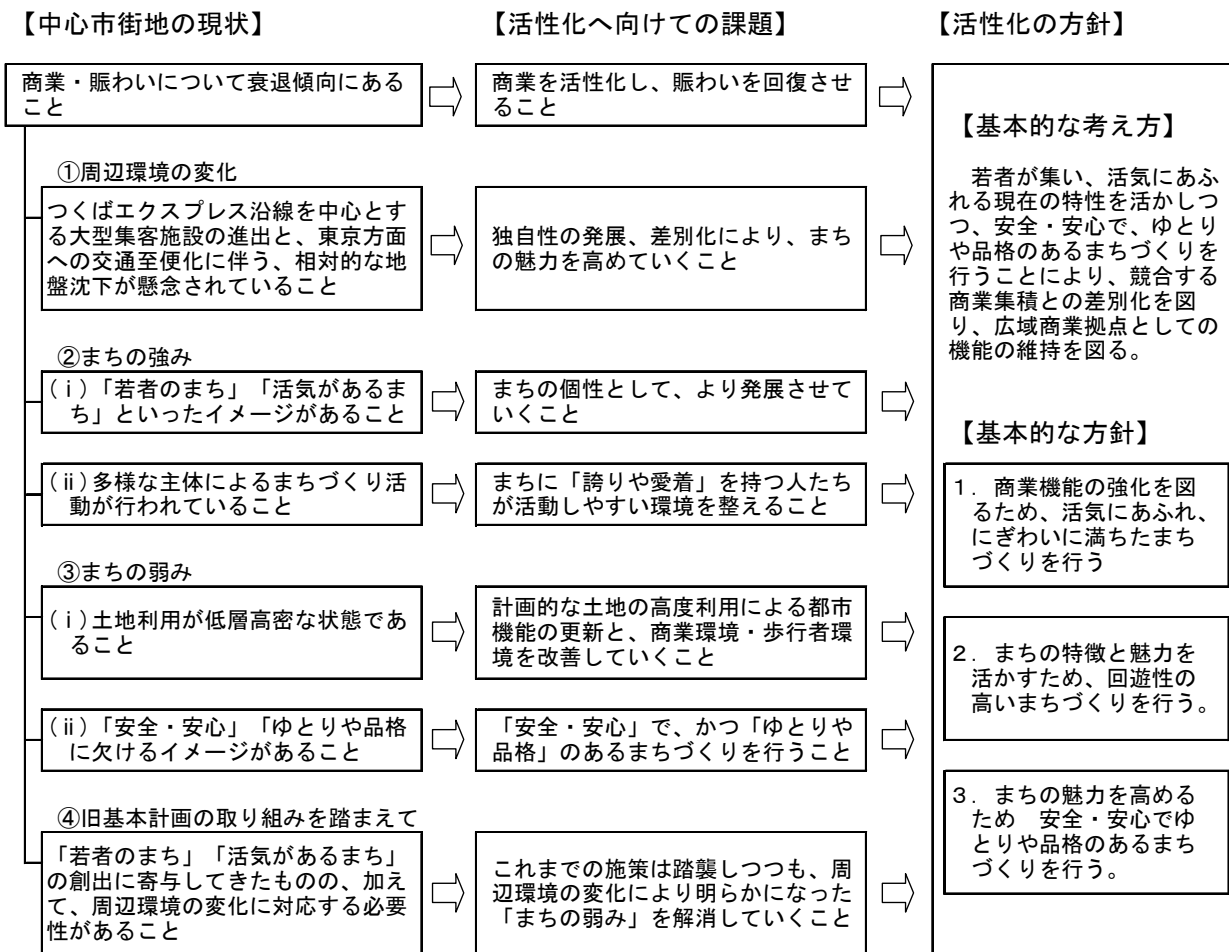
また、その効果については、広域集客手段である鉄道の乗降客数が、平成 7 年以降、継続して低下している状況下にあつて、旧基本計画に位置づけた事業を実施することで一定の効果を創出し、それは「歩行者通行量の回復」として現れた。

つまり、これまでの取り組みにより、前述の「②まちの強み」がもたらされてきたと考えられる。

しかし、つくばエクスプレスの開業と複数の郊外型大規模集客施設のオープンといった周辺環境の変化により、前述の「③まちの弱み」が明らかになってきた。

独自性を発展し、周辺競合の差別化を図るため、まちの強みを活かすためのこれまでの施策を踏襲していくことは重要であるが、周辺競合との競争に打ち勝ち、広域商業拠点としての地位を維持していくためには、加えて「③まちの弱み」を解消するための施策を行っていくことが必要である。

（２）中心市街地活性化へ向けての基本的な方針



【活性化の基本的な考え方】

柏駅周辺の中心市街地は、柏駅に隣接して複数の大型店および金融機関等が立地し、柏駅を中心に放射状に商店街が発展し、その周辺にこだわりのある飲食店や「裏カシ」に代表される個性ある専門店が多数立地し、ダブルデッキ等まちなかでイベントが行われ、若者が集い、活気にあふれている。

一方で、人々が集まることに伴い、治安の悪化が懸念され、ゆとりや品格に欠ける点について指摘されているように、子どもから高齢者に至る、あらゆる世代の人たちが、安心して楽しくまちを歩き、まちなかで活動することができるような、「安全・安心」でかつ「ゆとりや品格」への配慮が求められている。

このため、中心市街地活性化の基本的な考え方として、「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行うことにより、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る」ものとし、その実現のための基本方針を下記の通りとする。

【活性化へ向けての基本的な方針】

① 商業機能の強化を図るため、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行う

先導的な事業として、民間事業者および市街地再開発事業等による大型施設の整備を推進することにより、土地利用の高度化を進めながら商業機能の強化を図りつつ、商店街や民間事業者、地域の人たち等が主体となった活性化事業を推進する。

② まちの特徴と魅力を活かすため、回遊性の高いまちづくりを行う

歩道および駐輪場の整備や、アーケードの延伸等により歩行者環境を改善し、市民や来街者が街なかを回遊できるまちづくりを行う。広域商業拠点にふさわしく、高度で複合的な都市機能が集積した街なかを回遊させることで、個性ある商店街や専門店をはじめとする、まちの文化の魅力に触れてもらい、あらたな賑わい及びあらたな交流を創出する。

③ まちの魅力を高めるため、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行う。

都市福利施設の整備と併せて、安全安心機能、情報発信機能、市民活動を充実させるための基盤整備を行いながら、地域の人たちによるまちづくり活動を促すことによって、あらゆる人たちが訪れ、活動することができるような魅力ある、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行う。

2. 中心市街地の位置及び区域

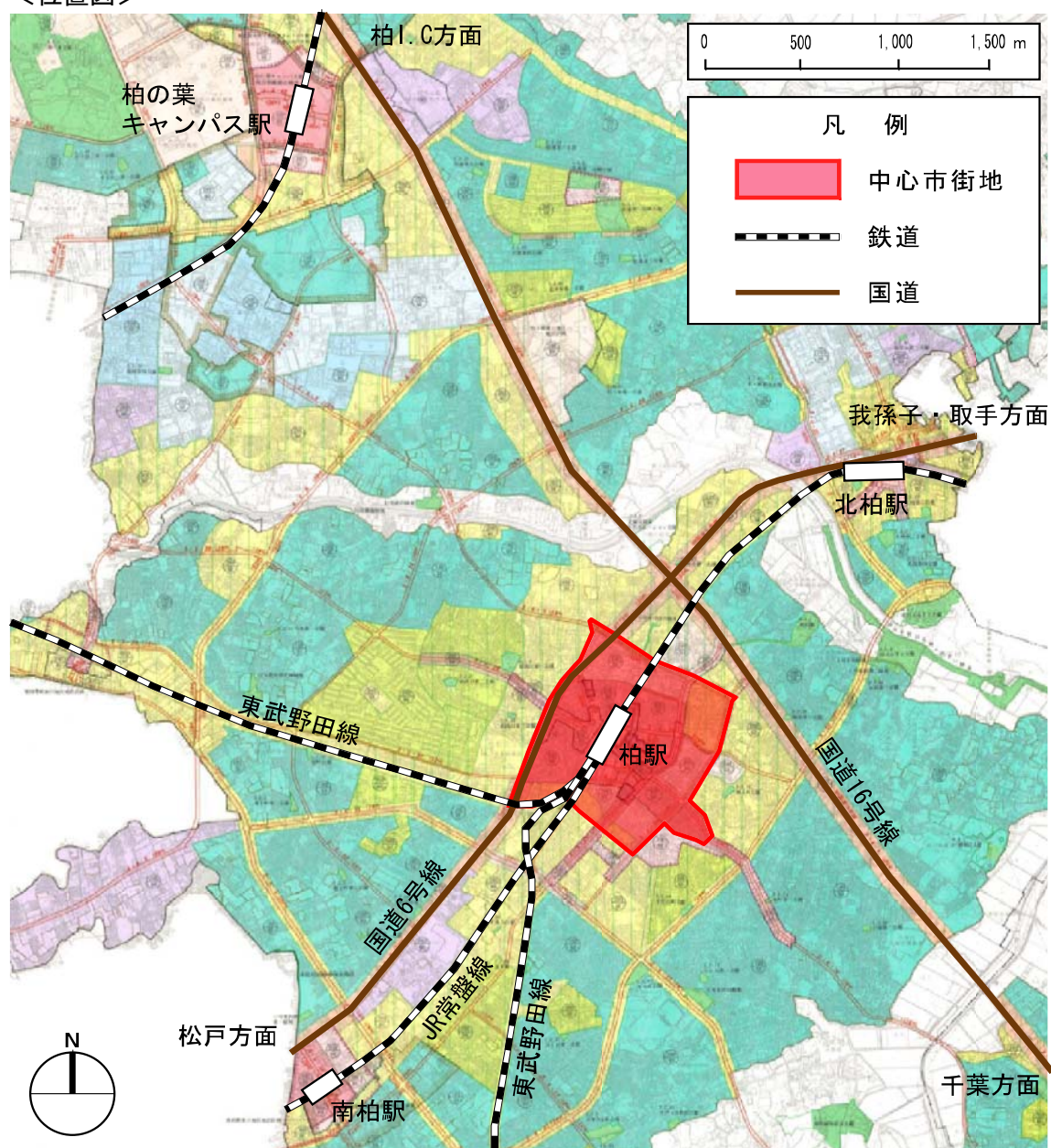
〔1〕位置

位置設定の考え方

本区域は、千葉県北西部の中央に位置し、利根川と手賀沼に接した東京都心から 30km 圏の首都圏近隣整備地帯内に位置している。J R 常磐線、東武野田線の鉄道により、また、常磐自動車道、国道 6 号及び国道 16 号の主要幹線道路により交通の要衝となっている。また、このような地理的優位性等を踏まえ、第 5 次首都圏基本計画において、広域連携拠点として育成・整備することが示されている。

柏駅周辺は、昭和 40 年代の常磐線の複々線化、柏駅東口市街地再開発事業を契機として、広域的な商業拠点都市として発展し、現在は 1 日の乗降客数が約 39 万人以上（平成 18 年度）、商圏人口 238.5 万人を有する柏市商圏の要であり、東葛地域において最も賑わいのある地域であることから、今回の基本計画において中心市街地と設定する。

<位置図>



[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域についての考え方

旧柏市中心市街地活性化基本計画では、「柏の個性、ブランドイメージの強化」「時代ニーズに対応した都心づくり」「柏市の中心核としての街づくり」「人と環境にやさしい街づくり」「アクセス環境とモビリティの向上」の5つの活性化目標を定め、柏駅を起点に概ね徒歩で10分圏域と想定される半径500m～600mに収まり、都市機能が集積し、都市の中心としての役割を果たす約97haを対象区域とし目標及び事業を定め、一定の成果を上げ、歩行者通行量の回復に繋がった。

千葉県北西部及び茨城県南西部地域を吸引圏とした首都圏における広域商業拠点としての柏駅周辺地区は、つくばエクスプレスの開業による乗降客数の減少に加え、複数の郊外型大規模集積施設のオープンにより、来街者の減少、活力の低下、治安の悪化等、中心市街地としての地位の低下が顕著となっている。

柏駅周辺地区は、JR 柏駅を中心に都市構造が放射環状型になっていることから、商業集積は線路で東西に分断され、7本の歩行者専用連絡橋と1本の車歩道連絡橋により結節している。よって、歩行者軸の強化と周辺部を取り込んだ一体的な整備改善と安全で安心なまちづくりを推進することで、回遊性の一層の向上が図られるとともに、商業の活性化が期待される。

また、柏駅周辺地区は、都市再生緊急整備地域に指定されていることからこのエリアを包含し、路線型に分布している16の商店会と東南側は郵便局や柏商工会議所、南側は柏幼稚園、西側は旭町交番、香取神社、北東側は市立柏第一小学校等の公益施設をエリアに含んだ約97haの区域を中心市街地と設定し、多様な都市機能がコンパクトに集積した、安全で安心して歩いて暮らせる生活空間の実現に向けバランス良く事業を推進することとする。

この中心市街地の北東側に位置する官公庁・公共施設等も、中心市街地の居住者の暮らしを支え、市の中心部としてふさわしい市民サービスの充実・強化を図るものであり、中心市街地との連携や役割分担に留意すべきものである。

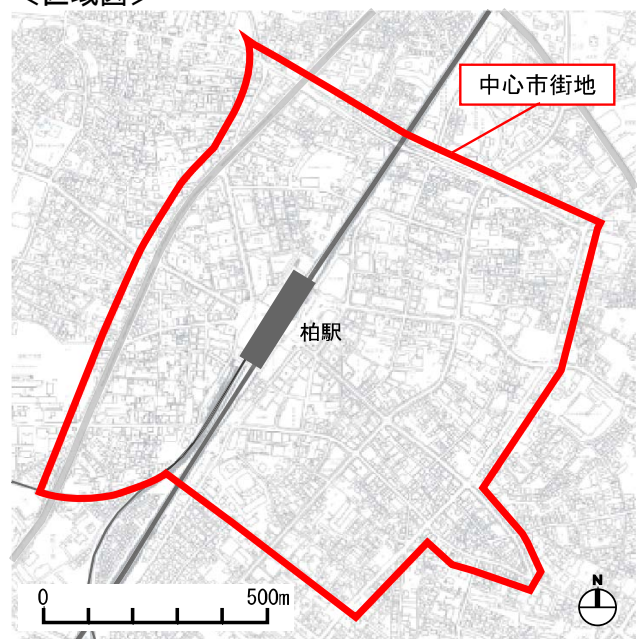
(2) 中心市街地の境界となる部分

東は郵便局通り[都・東谷向台中原線]、南は市道[27-232号、27-228号]と東武野田線で、準防火地域界、西側は国道6号[都・柏国道6号]、北側は跨線道路[都・葉山二余二線]までの区域とする。ただし、東側と西側と北側については、各道路から一宅地分(道路界から約30～40m)を含めるものとする。

(3) 区域の面積

約97ha

<区域図>



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

区域設定の考え方

第1号要件

当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

○小売業が集積

中心市街地には、柏市にとどまらず、千葉県北西部及び茨城県南東部を商圏とする広域商業拠点たる、相当規模の商業集積がみられる。

<中心市街地の商業規模>

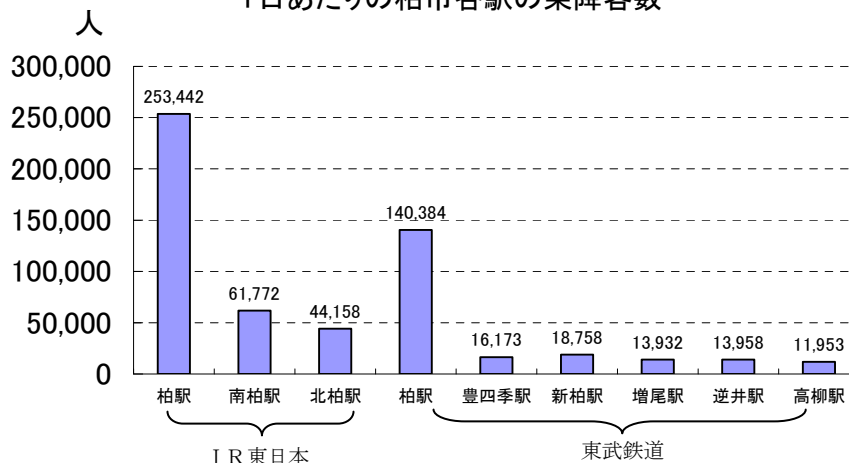
	規模	市全体に対するシェア
事業所数	495 件	26.0 %
従業員数	5,068 人	27.6 %
年間販売額	14,925,039 万円	38.9 %
売場面積	133,918 m ²	36.6 %

商業統計 平成16年6月1日

○交通の要衝

当該区域の中心にある柏駅(JR・東武鉄道)は、1日平均約39万人の乗降客数を有した、交通の要衝ともなっている。

1日あたりの柏市各駅の乗降客数



資料：JR 東日本東京支社、東武鉄道営業部審査課

○各種公益施設が相当程度集積

各種公益施設は市内でも比較的相当程度集積している他、金融機関や各種事業所も多く、経済活動の拠点となっている。

<中心市街地における各種公共公益施設の必要数及び過不足>

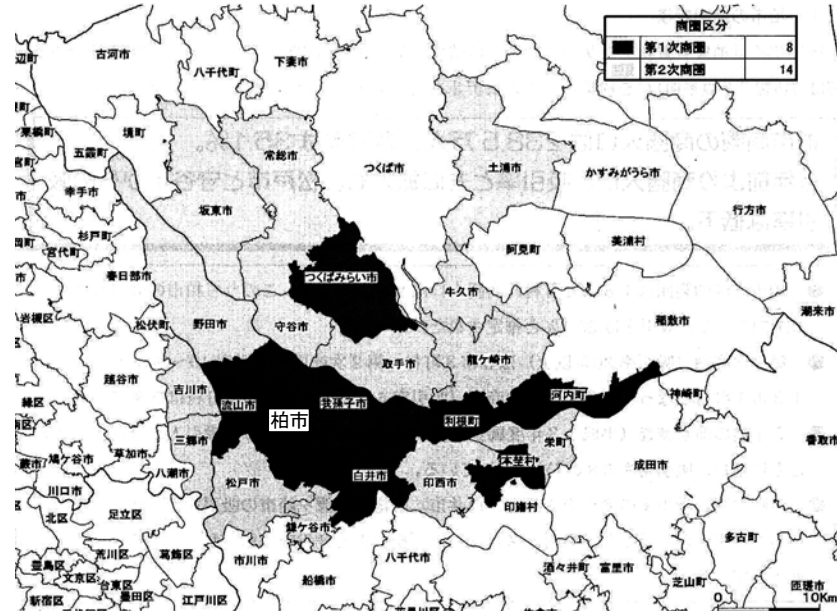
	市内全体 施設数(施設)	中心市街地 内施設数(施設)	市内1施設あたり 支持人口(人)	中心市街地に おける必要数(施設)	過不足(施設)
官公庁	63	7	6,039	1.3	5.7
教育	116	3	3,280	2.5	0.5
文化・スポーツ	38	3	10,012	0.8	2.2
福祉・介護	71	1	5,359	1.5	-0.5
医療	190	41	2,002	4.0	37.0
生活支援・その他	100	10	3,805	2.1	7.9
公共公益施設合計	578	65	658	12.3	52.7

(注) 平成18年9月30日における市内1施設あたりの支持人口及び、中心市街地人口を基準として算出。

○商圈範囲は 18 市 4 町村

柏市の商圈範囲は 18 市 4 町村にわたり、商圈人口 2,385,418 人、吸引人口は 837,717 人で、吸引率は 35.1%に及ぶ。

< 柏市の商圈（平成 18 年） >



資料：商圈調査（平成 19 年 3 月）

以上の通り、柏市中心市街地は相当数の小売商業者が集積し、交通の要所である。また、様々な都市機能が集積し、中心市街地を中心に 18 市 4 町村にわたって商圈が形成されており、柏市中心市街地は、柏市全体の小売店舗数の 24.5%、売場面積は約 40%が集積している。これらのことから柏市中心市街地は、柏市及びその周辺地域において経済的、社会的にも中心的な役割を果たしている。

第 2 号要件

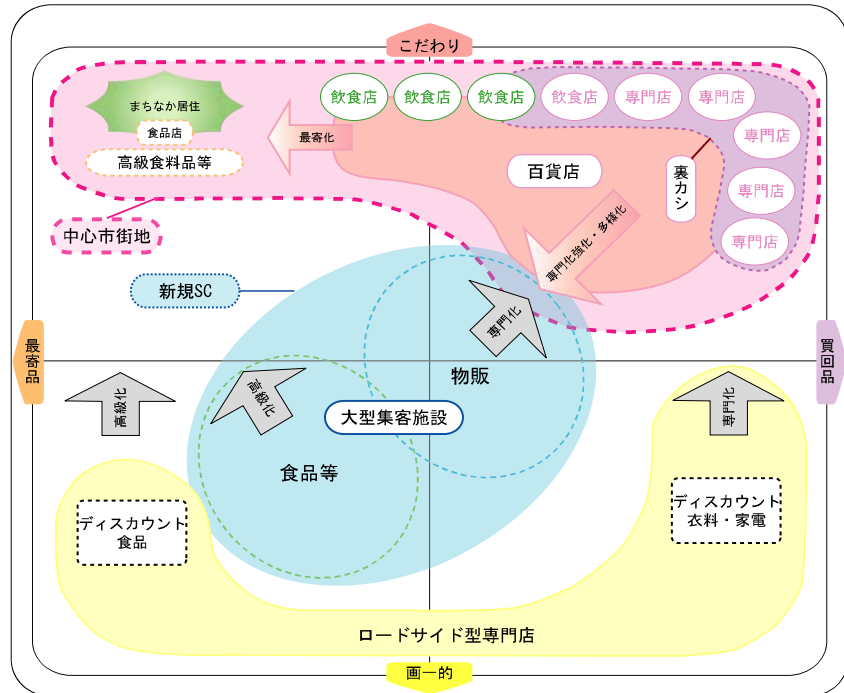
当該市街地の土地の利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活動の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

○中心市街地の相対的地位の低下とその要因

これまで柏市が、千葉県北西部及び茨城県南部の中核商業都市として位置づけられてきたのは、広域交通拠点としての利便性と駅前に隣接する複数の百貨店が、都心部に出向く必要性を阻んできたことに起因していた。つまり、百貨店という業態の『高品質なサービスの提供』が広域商圈を確保する重要な吸引力として機能し、またその周辺に立地する複数の商店街が、それに準じた品質の商品とサービスを提供してきた（下図：柏市中心市街地の商環境現況イメージを参照）ことが大きな要因と考えられる。

ところが、近年郊外部に開店した「大型集客施設」は、百貨店という業態ではないものの、充実した専門店に加え、飲食施設や映画館等のアミューズメント機能を有した『時間消費型のサービス』を提供するとともに、大規模な駐車場を確保することで、広域からの集客を見込んでいる。

< 柏市中心市街地の商業環境の現況イメージ（商環境マトリックス） >



柏の葉キャンパス駅前 S.C
(売場面積：26,690 m²)



流山おおたかの森 S.C
(売場面積：25,333 m²)

それに対し、柏市の中心市街地は、既に都市化が進行しているために、郊外部の更地での新規開店のような開発速度に対応しきれない物理的なハンディを持っている。具体的には、中心市街地の土地利用が、平面的には高密度でありながら容積的には低利用がなされているが（下表：中心市街地における土地利用の状況を参照）、これは、道路等の都市基盤が脆弱で、かつ、詳細な宅地が多いために、新たに大規模な床を創出することが難しい状況にある。新たに大きな床を創出するためには、再開発事業のような共同化事業によって基盤整備と合わせた土地の高度利用を行う必要があるが、多数の地権者による共同化事業には、数年以上の時間が必要となる。

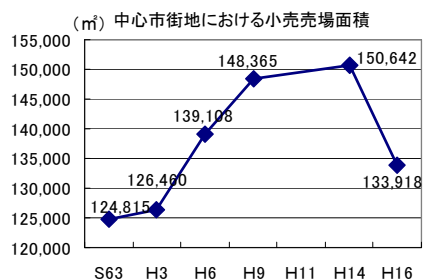
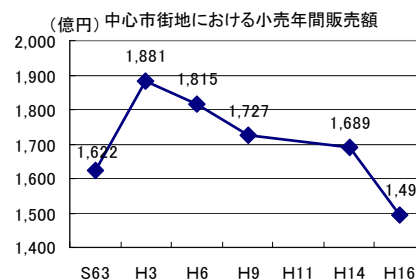
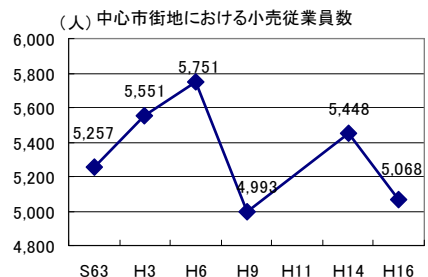
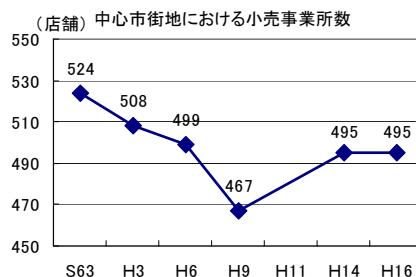
< 中心市街地における土地利用の状況 >

容積率
182.7%
高度利用が図られていない

(柏市調べ)

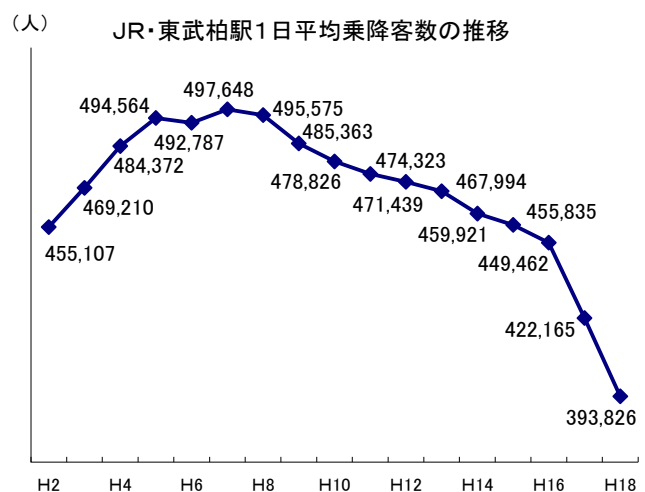
商圈調査の結果によると、「商店数」と「従業員数」は下降傾向にあったが、平成9年以降再び上昇傾向を示している。それに対して「販売額」は、平成3年のピーク以来下降傾向を継続している。唯一「売場面積」だけが平成14年までは上昇傾向にあったものの、平成15年2月に、中心部に立地する大型店の大幅な規模縮小があったことによる影響等もあり、平成16年においては大きく落ち込んでいる。このことは「店舗の小規模化」と「販売効率」の低下を示しており、柏市中心市街地の商業特性である「高品質な商環境」に翳りが見え始めている。ことの現れといえる。このままこの傾向が継続されると、「百貨店と個店集積の共存による魅力的な商環境を提供」することで、当該柏市が果たしてきた『千葉県北西部及び茨城県南部の中核商業都市』としての機能が失われる恐れがある。

＜実数データにおける中心市街地の状況＞



○柏駅乗降客数の減少及び歩行者通行量の減少

当該中心市街地は、駅に隣接する百貨店等の大型店が、駅利用者を中心とした広域商圈の受け皿（吸引施設）として機能し、その周辺に放射状に広がる商店街等がその利用者を引き出し、引き出された利用者がまち中を回遊することで「まちの楽しさ」を



資料：東日本旅客鉄道、東武鉄道

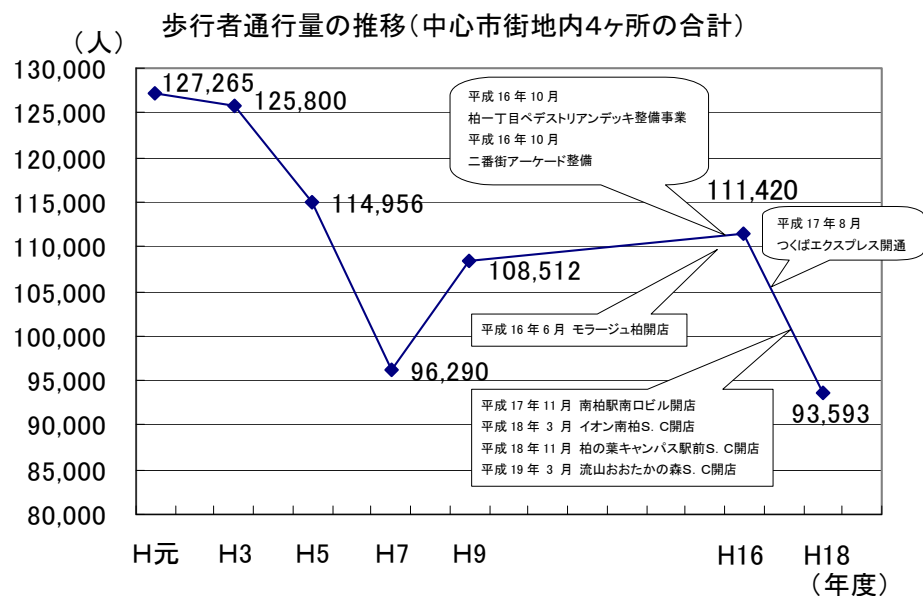
提供し、それがまちの賑わいとなっている。しかし、その吸引力の根幹を成す駅利用者が減少し、その影響が歩行者通行量に現れ始めている。

柏駅の利用者は、平成 7 年をピークに減少傾向の一途を辿っているが、平成 17 年 8 月のつくばエクスプレスの開業に伴う影響が、平成 16 年度から 17 年度にかけて、44.9 万人から 42.2 万人と約 2.7 万人も激減したことでも明らかである。

上記の駅利用者の減少が、周辺商店街に及ぼした影響については、柏駅に隣接し、かつ、市で最も賑わいのある「二番街商店街の歩行者通行量」で確認する。

通行量の変化をみると、平成 7 年までは他の商業データと相応するように、減少傾向となっている。しかし、それ以降、旧中心市街地活性化事業等により実施された「柏一丁目ペDESTロリアンデッキ整備事業／二番街商店街(平成 16 年 10 月)」「二番街アーケード整備(平成 16 年 10 月)」等の効果が現れ、1 日約 4 千人の歩行者が増加するという回復傾向が見られた。しかし、その後の 2 年間で再び通行量は大きく減少(34,351 人/日→26,486 人/日)した。

この要因については、さまざまな原因が考えられるが、「つくばエクスプレスの開業」や、「周辺大型店の開店状況(平成 16 年 6 月～平成 19 年 3 月)」を重ねあわせると、その影響によるものであることが推測できる。



(注) 各年、日曜日、晴天、11:00～18:00。

平成 18 年：各商店会調べ、平成 16 年：柏市調べ、平成 11 年：(振) 柏二番街商店会調べ、その他の年：柏市商店会連合会調べ。

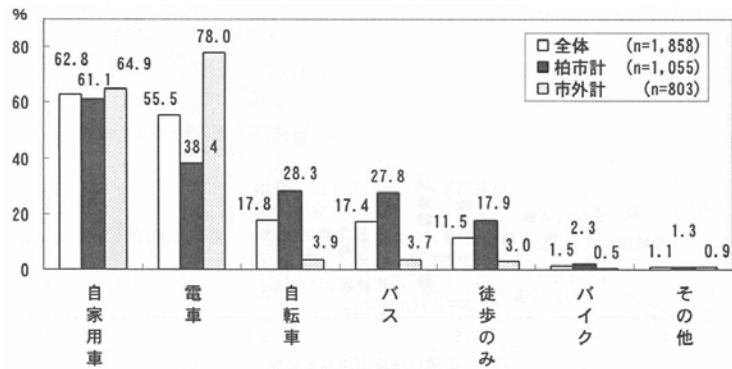
柏市がこれまで広域商業拠点として発展したのは、その中心に都心部にも対抗できる「高品質かつ多様な施設とサービス」があってこそであり、言い換えると、百貨店とそれに準じた個店集積による「こだわりを持った、買い回り性の強さ」という特徴を有した、柏駅周辺の中心市街地がその役割を果たしてきたことによる。

これまで検証してきたように、中心市街地の相対的地位は確実に低下し

	つつあり、このまま「施設の小規模化」と「販売効率の低下」が続けば、近い将来、柏市の中心市街地が空洞化することが懸念され、「機能的な都市活動又は経済活動の維持に支障を生じる」こととなる。
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活動の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	○上位計画により柏市の中心として位置づけられている 柏市中心市街地は、各種上位計画で柏市のみならず、千葉県北西部における広域商業拠点としての役割を担っており、「柏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成19年3月）」においても、「柏駅周辺地区に広域行政拠点にふさわしい高度で複合的な都市機能の集積する都心の形成を図る」ものとされている。 ○より広域的な側面においても、第5次首都圏基本計画（平成11年3月：国土庁）において、広域連携拠点として位置づけられている 柏都心部（柏駅）等を中心に首都圏における学術・産業・文化の重要な交流拠点として育成・整備する方向性が示されており今後も首都機能の一翼を担う拠点都市としての発展が期待されている（P3：②首都圏における柏市の位置づけを参照）。 ○柏を象徴する文化が凝縮された区域である 柏市中心市街地は、ストリート・ミュージシャン、裏カシ、柏レイソル等全国でも名の知られた文化の発信地である。地方都市の個性の確立がなされ、それを支える様々な市民組織が精力的に活動しており、多くのポテンシャルを秘めていることから、新たな都市文化の発信拠点としての役割が期待されている。 ○中心市街地の活性化により、市域全体・周辺地域全体の活力の向上が期待できる これまで多くの資本投与がなされ、広域生活圏の中心的役割を担ってきた中心市街地を活性化することにより、経済活動が活発化し、市税収入の増加や新たな雇用の創出が見込める等、市域全体・商圏域全体の活力の向上が期待できる。 ○温室効果ガスの排出の抑制等環境面での効果が期待される 現在の中心市街地への交通手段は自家用車が多い（下記グラフ参照）ことから、市民が自家用車を利用し、市内の主な駅へ向かった場合の便益を比較すると、人口分布を加味した場合、市の重心に立地している柏駅へ向かった場合がコスト的には最も安く、また地球温暖化への影響として二酸化炭素排出量をみても、柏駅の排出量が最も少ないということがわかる。 また、電車・バス等の公共交通網についても、柏駅を中心に放射状に展開していることから、柏駅を含んだ中心市街地を整備することは、二酸化炭素の排出抑制という環境面での効果も期待することができる。



＜柏駅周辺商業施設までの交通手段＞



資料：商圈調査（平成19年3月）

＜柏駅とその他主な駅との移動に伴う便益の比較＞

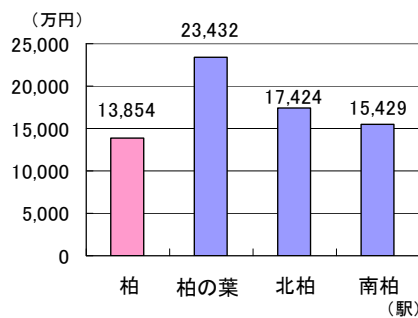
■市内各駅における便益比較（自家用車利用の場合）

	柏駅	柏の葉キャンパス駅	北柏駅	南柏駅
距離による便益(円)				
総移動距離[km]	1,584,581	2,680,113	1,992,895	1,764,680
走行費原単位[円/km]	16.23	16.23	16.23	16.23
合計	25,717,742	43,498,234	32,344,678	28,640,753
時間による便益(円)				
総移動時間[分]	3,169,161	5,360,226	3,985,789	3,529,360
移動時間原単位[円/分]	35.60	35.60	35.60	35.60
合計	112,822,132	190,824,046	141,894,088	125,645,202
自家用車使用による便益合計(千円)	138,540	234,322	174,239	154,286

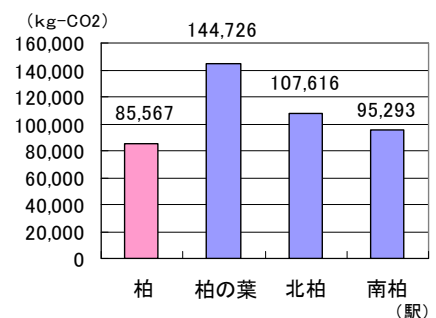
■地球温暖化の影響（市民全員が各駅に自家用車で一回「一人乗」で行った場合）

	柏駅	柏の葉キャンパス駅	北柏駅	南柏駅
1台1km当たりのCO2排出量(g-c/km)×(係数)	54	54	54	54
移動距離累計(各校区毎)	1,584,581	2,680,113	1,992,895	1,764,680
CO2排出量(g-c)	85,567,347	144,726,102	107,616,303	95,292,709
1g-c当たり経済損失(円)	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
経済損失(円)	196,805	332,870	247,517	219,173

自家用車使用による便益合計の比較



自家用車1台あたりCO2排出量の比較



3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 柏市中心市街地活性化の目標

活性化へ向けての基本的な方針として、中心市街地が「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行うことにより、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能を維持を図る」ため、①商業機能の強化を図るため、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行うこと②まちの特徴を活かすため、回遊性の高いまちづくりを行うこと③まちの魅力を高めるため、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行うこととした。この方針に基づき、中心市街地の活性化の目標を下記のとおりとする。

【活性化へ向けての基本的な方針】

【活性化の目標】

1. 商業機能の強化を図るため、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行う



①商業の活性化を図る

2. まちの特徴と魅力を活かすため、回遊性の高いまちづくりを行う。



②まちなかの回遊性の向上を図る

3. まちの魅力を高めるため 安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行う。



③まちなかの魅力の向上を図る

① 商業の活性化を図る

中心市街地が、千葉県北西部から茨城県南部に及ぶ広域商業拠点としての機能を持続的に維持、発展させていくため、基本方針に沿って「商業機能の強化を図るための、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行う」ことにより、競合する商業集積との差別化を図りながら、中心市街地の商業を活性化を図る。

② まちなかの回遊性の向上を図る

「アーバンネックレスプロジェクト^(注)」に基づく歩行者動線等の整備改善を推進し、基本方針「まちの特徴と魅力を活かすための回遊性の高いまちづくりを行う」に沿って事業を実施することにより、安全・安心で快適な歩行者空間を有した市街地の形成を図り、まちなかの回遊性の向上を図る。

(注) アーバンネックレスは、柏駅 200～300m圏に形成される、環状軸を中心とした歩行者軸の総称である。このネックレス（歩行者軸）は、主として駅を核に偏在する歩行者をかいわい型商業空間の全域に誘導していくための主軸である。これにより、まちなかの賑わいが面的に広がり、同時に、まちなかの回遊性を創出していく狙いがある。〔旧中

③ まちなかの魅力の向上を図る

都市福利施設をはじめとする多様な都市機能が整ったまちづくりを行いながら、加えて柏ならではの多様な組織や人的資源を活用し、様々なイベントや文化活動、防犯活動を実行し、「まちの魅力を高めるため、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行う」ことにより、まちなかの魅力の向上を図る。

〔2〕計画期間の考え方

基本計画の計画期間は、計画する事業が実施され一定の効果が現れることが想定される平成 20 年 4 月から平成 26 年 3 月までの 5 年とする。柏駅を中心としたエリアで計画した「都市再生整備計画」との整合性を持ち効果的かつ合理的に実現できるように取り組む。

〔3〕数値目標値とその考え方

中心市街地活性化の目標の達成状況を的確に把握するため、上記目標に即した数値目標を設定する。

（1）「商業の活性化を図る」の数値目標の考え方

中心市街地が広域商業拠点としての機能を持続的に維持し、発展していくためには、基本方針に沿って「商業機能の強化を図るための、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行う」ことにより、中心市街地の商業機能を回復させることが目標となる。ついては、①「**中心市街地における小売年間販売額**」をその指標として設定する。

（2）「まちなかの回遊性の向上を図る」の数値目標の考え方

旧基本計画でも「まちなかの回遊性の向上」が重要な事業（アーバンネckレスプロジェクト）として位置づけられ、回遊動線が設定されていた。したがって、設定された動線における歩行者通行量を把握することで、最も的確に目標の達成を検証することができる。したがって、まず現状の通行量を基準値として計測し、その後の経年変化をみることで、基本計画で位置づけた事業による効果が検証できる。

指標としては、アーバンネckレスプロジェクトを設定した動線上における②「**歩行者通行量**」を設定する。

（3）「まちなかの魅力の向上を図る」の数値目標の考え方

「まちなかの魅力の向上」を計る指標として、来街する人たちが、まちなかを回遊しながら、大型施設や都市福利施設をはじめ、個性ある商店街や専門店、イベントや文化等に触れ、より長い時間、まちに滞在していただくことが考えられる。

このため、定期的に実施される商圈調査において、柏市の商環境としての状況（イメージや利用実態等）を調査しており、客観的な指標として有効と考えられる③「**滞在時間**」を指標とする。

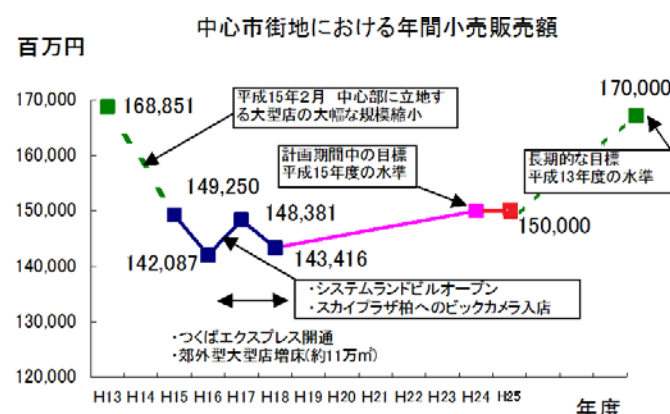
〔４〕具体的な目標数値の考え方

（１）中心市街地における年間小売販売額の向上

①目標値の設定

- ・ 柏市の中心市街地における商業環境は、大型店と路面型店舗が共存して、かつ、強い吸引力を背景に買回性の強い商業環境を形成していることが特徴である。
- ・ しかし、中心市街地における年間小売販売額の推移をみると下記のようなグラフとなり、平成 17 年 3 月にスカイプラザ柏内にビックカメラがオープンしたこと等から、平成 17 年度は対前年比で上昇に転じたが、平成 18 年度は再び減少に転じている。
- ・ この原因としては、平成 16 年以降、柏市及び周辺地域における急激な郊外型大型店の進出（110,513 ㎡）やつくばエクスプレスの開通等があげられる。
- ・ そこで、目標値としては、それらの影響が及ぶ以前の平成 15 年当時の年間小売販売額水準に戻すことが望ましいと考えられる。
- ・ よって、平成 25 年時点での中心市街地の年間小売販売額を、平成 15 年当時の水準[150,000（百万円）]に設定する。
- ・ また、長期的な目標としては、郊外への大型店の出店が顕著になる以前の平成 13 年当時の水準（約 170,000 百万円）まで回復することを目指すものとする。

※計画変更により、計画の終期を当初設定していた平成 25 年 3 月から平成 26 年 3 月へ延長したが、これに伴う推計値・事業効果の増減は考慮せず、以下のとおり設定した平成 24 年度目標数値をそのまま平成 25 年度目標数値とする。



②目標値の算出方法

- ・ 平成 15 年度については、平成 16 年商業統計データを使用した。
- ・ 平成 16 年度から平成 18 年度については、区域内に位置する大型店を対象にした実態アンケート調査を実施し、その結果を元に、以下の手順で推計した。

1) 平成15年度の売場面積（平成16年商業統計データ）を基準として、平成16年度から平成18年度までの中心市街地における売場面積を推計した。

＜中心市街地における売場面積の推計＞

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
売場面積(㎡)	133,918	133,918	141,856※	141,856

※平成16年10月にシステムランドビルが平成16年10月に、ビックカメラ柏店が平成17年3月に、それぞれオープンしたことに伴う

2) 中心市街地における主な大型店に対してアンケートを実施^(注1)し、結果から得られた売上高の推移から、中心市街地全体の小売業の「1㎡あたり販売額」の推移を推計した。

＜大型店アンケート結果＞

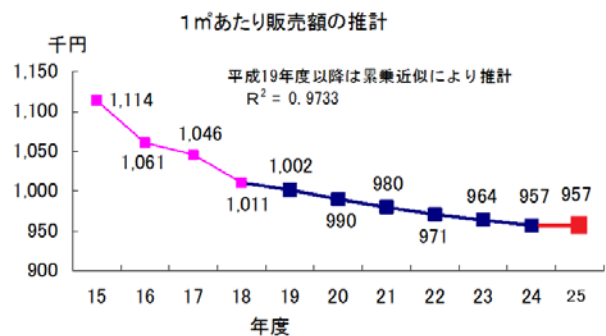
	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
小売販売額(百万円)	108,225	103,045	101,617	98,287
対前年度比(%)	—	95.2 ^①	98.6 ^②	96.7 ^③

＜大型店アンケート結果を元にした、中心市街地の小売業の「1㎡あたり販売額」の推計＞

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成25年度
1㎡あたりの販売額(千円)	1,114 ^④	1,061 ^⑤	1,046 ^⑥	1,011	957
備考	H16商業統計	④×①	⑤×②	⑥×③	(注2)

(注1) 中心市街地活性化協議会で当該区域の大型店を対象にアンケート調査を実施。回答が得られた大型店のデータの合計は、平成15年度ベースで、中心市街地における総売場面積の79%を、総小売販売額の73%をそれぞれ占めている。

(注2) 累乗近似により推計。R²=0.9733



3) 2)で求めた各年度の「主な大型店の1㎡あたり販売額」を1)で求めた各年度の「売場面積の推移」にそれぞれ乗じて、各年度の小売年間販売額を推計した。

＜中心市街地における売場面積、1㎡あたり販売額、小売販売額の推計＞

	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成24年度
売場面積(㎡) a	133,918	133,918	141,856	141,856	156,740
1㎡あたり販売額(千円) b	1,114	1,061	1,046	1,011	957
小売販売額(百万円) a×b	149,250	142,087	148,381	143,416	150,000

なお、平成25年度における年間小売販売額を、平成15年度当時の水準である150,000百万円まで回復させるためには、156,740㎡の売場面積が必要となる。

- ・目標を達成するためには、目標年次において、中心市街地における売場面積が156,740㎡必要であるため、14,884㎡(156,740㎡－141,856㎡)の増床が必要である。
- ・本計画に位置づけられた事業中、売場面積の増床が確実に見込める、下記の事業が実施されることにより、必要増加数である14,884㎡を上回る14,892㎡の売場面積の増加が見込むことができる。

事業名称	商業施設面積(㎡) ①	売場面積(㎡) ①×40%
事業名5：柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業	1,660	664
事業名6：(仮称)柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業	15,100	6,040
事業名25：(仮称)柏駅西口共同ビル事業	20,470	8,188
合 計	37,230	14,892

- ・また、その他の商業活性化事業（〔事業名18 二番街商店街活性化事業（アーケード整備・商店街憲章等策定事業）〕〔事業名19 にぎわいモール整備事業（歩道・街路灯等整備事業）〕〔事業名21 柏駅周辺活性化イベント事業〕〔事業名23 商店街振興共同事業〕）等の実施による、小売事業者の新たな出店等による売場面積の増加についても見込まれる。

(2) 歩行者通行量

①目標設定の考え方

- ・当該中心市街地は、柏駅に隣接して立地する大型店と、柏駅を中心として放射状に集積する商店街等から成り立ち、まちなかを回遊することの楽しさも集積の魅力となっており、郊外型集積と対抗できる方策と考えられる。
- ・また、若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつも、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを実現するためには、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが安全・安心で快適にまちなかを歩くことができるような歩行者環境の整備が必要である。
- ・本計画では、柏駅西口に隣接して立地する大型店で増床が行われ、柏駅東口周辺において再開発事業が行われ、放射状それぞれ集積する商店街等において活性化事業等が行われる。
- ・旧基本計画においては、駅核の力と放射方向の力を相互補完させながら、周辺に広げていくため、柏駅を中心とする 200m～300m 圏に環状方向の歩行者空間を整備し、1本の輪（ネックレス）でつなげる「アーバンネックレスプロジェクト」が謳われていた。本基本計画でもこの考え方を踏襲し、まちなかの回遊性の向上を目指すものとする。
- ・よって、「アーバンネックレスプロジェクト上」における歩行者通行量を、まちなかの回遊性の向上を示す指標とする。
- ・アーバンネックレスプロジェクトの歩行者動線上において、「通行量調査（平成 19 年 3 月）」を実施（対象：歩行者及び自転車調査時間：10：00～18：00（8 時間））した結果、現況の歩行者通行量は下記のとおりであった。

単位：人

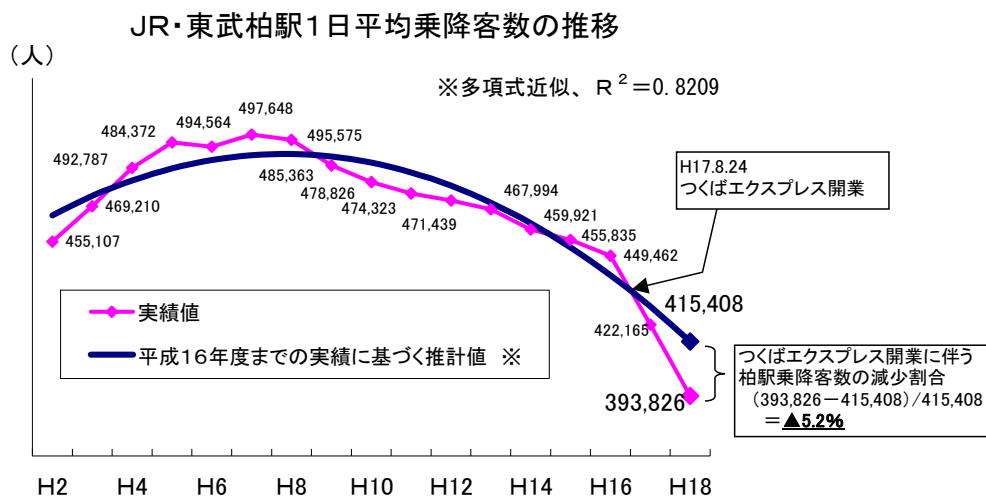
調査地点 1	調査地点 2	調査地点 3	調査地点 4	調査地点 5	調査地点 6	調査地点 7	調査地点 8	合計
22,903	7,102	3,704	4,569	22,406	6,075	13,217	4,965	84,941

<歩行者通行量調査地点位置図>



②目標値の設定

- ・〔乗降客数実績値〕 柏駅の平成 18 年度の 1 日平均乗降客数は、393,826 人である。
- ・〔乗降客数推計値〕 平成 16 年度（つくばエクスプレス開業前）までの実績に基づき、多項式近似により算出した、つくばエクスプレスが開業しなかった場合の、柏駅の平成 18 年度の 1 日平均乗降客数の推計値は、415,408 人である。
- ・〔乗降客数実績値－乗降客数推計値〕 は、▲21,582 人、実績値の対推計値比で▲5.2 パーセントのギャップが生じている。これは、つくばエクスプレスの開業に伴う影響と想定される。



- ・ 柏駅の乗降客数の減少は、歩行者通行量の減少にも影響を及ぼしている事が想定できる。
- ・ よって、「まちなかの回遊性の向上」の目標として、つくばエクスプレスの開業に伴う柏駅乗降客数の減少割合である 5.2%を上回る値を数値目標として掲げることとする。
- ・ アーバンネckレス上の調査ポイントにおける現状の歩行者通行量は 84,941 人である。
- ・ よって、事業終了後のアーバンネckレス上の調査ポイントにおいて、現状の歩行者通行量に対して約 5.9%アップの[90,000 人／日（休日）]を目標値として設定する。

③目標値の算出方法

【施設整備による来街者の増】

- 1) 下記商業施設が整備されることにより、これまでよりも約 14,234 人／日の来客者の増が見込まれる。

	事業名 5：柏駅東口 A 街区第二地区第一種市街地再開発事業	事業名 6：(仮称) 柏駅東口 D 街区第一地区第一種市街地再開発事業	事業名 25：(仮称) 柏駅西口 共同ビル事業	計
売場面積※ 1	664 m ²	6,040 m ²	8,188 m ²	14,892 m ²
来客者数※ 2	717 人	5,738 人	7,779 人	14,234 人

(※ 1) 売場面積は延床面積の 40%とした (P 44)。

(※ 2) 「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」(平成 17 年 3 月 30 日経済産業省告示第 85 号)に基づき算出。

$$\left[\begin{array}{l} \text{店舗面積当たり 1 日来客数：} 1,100 - 30S \quad (S < 5) \\ 950 \quad (S \geq 5) \end{array} \right] \quad (\text{単位：人／千 m}^2, S \text{ は売場面積})$$

- 2) D-1 地区に新中央図書館が整備（事業名 14：（仮称）新中央図書館・地域交流センター等整備事業）ことにより、約 2,240 人／日の来館者の増が見込まれる。

延床面積	1 m ² 当たり来館者数※ 3	来館者数
7,000 m ²	0.32	<u>2,240 人</u>

（※ 3）市内図書館の平均値で算出。〔図書館利用登録者数〕×〔年間利用回数〕÷〔開館日数〕×〔市内図書館延床面積〕＝90,583 人×6 回（隔月）÷360 日÷4,743 m²＝0.32 人

- 3) D-1 地区にクリニックモールが整備（事業名 6：（仮称）柏駅東口 D 街区第一地区第一種市街地再開発事業）ことにより、約 410 人／日の外来患者数の増が見込まれる。

施設数	1 施設当たり外来患者数※ 4	外来患者数
10	41	<u>410 人</u>

（※ 4）県内平均値で算出。〔人口 10 万人対受療率（平成 17 年患者調査）〕×〔千葉県人口（平成 17 年度国勢調査）／100,000〕÷〔千葉県内一般診療所数〕＝2,479 人×60.6÷3,620 箇所＝41 人

- 4) 平成 19 年 3 月に実施した商圈調査から、来街者 1 人が重複して 2.91 施設を利用していることから、来街者を算出するにあたって、上記 1)～3) の合計値から、2.91 を除した結果、上記施設の整備によって 5,802 人／日の来街者の増が見込まれる。

1) 商業施設整備に伴う来客者数	14,234 人
2) 新中央図書館整備に伴う来館者数	2,240 人
3) クリニックモール整備に伴う外来患者数	410 人
小計 1)+2)+3)	16,884 人
実来街者数(1)+2)+3)／2.91	<u>5,802 人</u>

【歩行者通行量の増】

施設整備に伴い、5,802 人の来街者が増加することが見込まれるが、下記により、歩行者通行量の増を推計する。

- 1) 自家用車及びバイクによる来街者の控除 ×61.8%

平成 19 年 3 月に実施した商圈調査から、中心市街地への来街手段が自家用車もしくはバイクであった人の割合が 38.2%であったため、施設整備による来街者の増が歩行者通行量へもたらす割合は、自家用車およびバイクによる来街者を除いた 61.8%とする。

- 2) 施設稼働時間と歩行者通行量調査実施時間の調整 ×80%

施設の稼働時間は 10：00～20：00（10 時間）と考えられるため、施設整備による来街者の増が歩行者通行量へもたらす割合は、歩行者通行量調査実施時間（8 時間）を考慮し、80%とする。

- 3) その他事業実施に伴う影響 ×2

・アーバンネックレスプロジェクトに基づく歩行者動線の整備による回遊性の向上

〔事業名 1 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場整備事業〕

歩行者動線を中心となっている柏駅東口ペDESTリアンデッキの改良、バリアフリー化により、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが安全・安心で快適にまち歩きを行うことが可能となり、まちなかの回遊性の向上が見込まれる。

〔事業名 4 柏駅東口歩行者系都市計画道路整備事業〕

市街地再開発事業と併せて、歩行者道路を整備することで、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが安全・安心で快適にまち歩きを行うことが可能となり、まちなかの回遊性の向上が見込まれる。

〔事業名 26 柏駅東口交通円滑化事業〕

休日の駅前への路線バスの乗り入れ方策の検討を行うことにより、駅前の交通円滑化が促され、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが安全・安心で快適にまち歩きを行うことが可能となり、まちなかの回遊性の向上が見込まれる。

- ・ イベント事業や商業活性化事業による、まちなかを回遊する機会の増加

〔事業名 18 二番街商店街活性化事業（アーケード整備・商店街憲章等策定事業）〕

〔事業名 19 にぎわいモール整備事業（歩道、街路灯等整備事業）〕

〔事業名 21 柏駅周辺活性化イベント事業〕 〔事業名 23 商店街振興共同事業〕

共同施設の設置等により街並みがにぎやかになることと、イベントの増加等により、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちがまち歩きを楽しむ機会が増加し、まちなかの回遊性の向上が見込まれる。

- ・ 「安全・安心」で「ゆとりや品格」にも配慮したまちづくりを行うことによる、まちなかを回遊する機会の増加

〔事業名 20 柏駅西口駅前交番等運営事業〕 〔事業名 28 柏駅周辺防犯推進協会事業〕

柏駅西口に民間交番が設置されることや、活動拠点が增多することによる防犯ボランティアの活動の活発化に伴い、中心市街地の治安が良化し、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが安全・安心で快適にまち歩きを行うことが可能となり、まちなかの回遊性の向上が見込まれる。

- ・ これらの事業を実施することにより、来街者がまちなかを回遊する機会が増加し、歩行者通行量調査の調査地点のうち、少なくとも2ポイントは通過することが見込まれる。

<歩行者通行量の増>

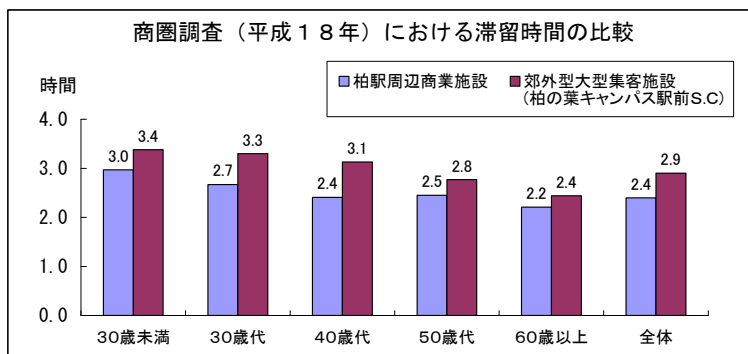
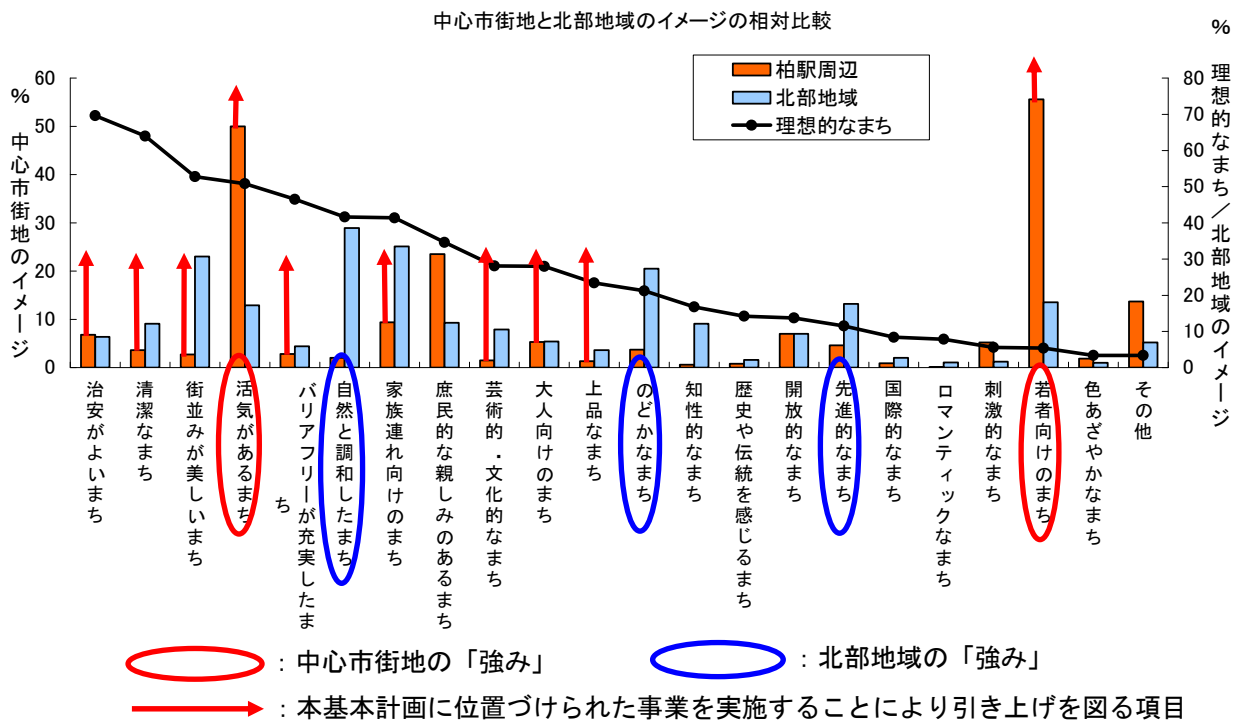
施設整備に伴う来街者数	5,802 人
自家用車、バイクによる来街者を控除した数(×61.8%)	3,586 人
歩行者通行量実施時間を考慮した数(×80%)	2,869 人
歩行者通行量調査地点通過数(×2)	<u>5,738 人</u>

以上から、5,738 人の歩行者通行量の増加が見込まれ、事業実施後の歩行者通行量は 90,679 人となり、目標値である 90,000 人を上回ることが可能となることが見込まれる。

(3) 滞留時間

①目標設定の考え方

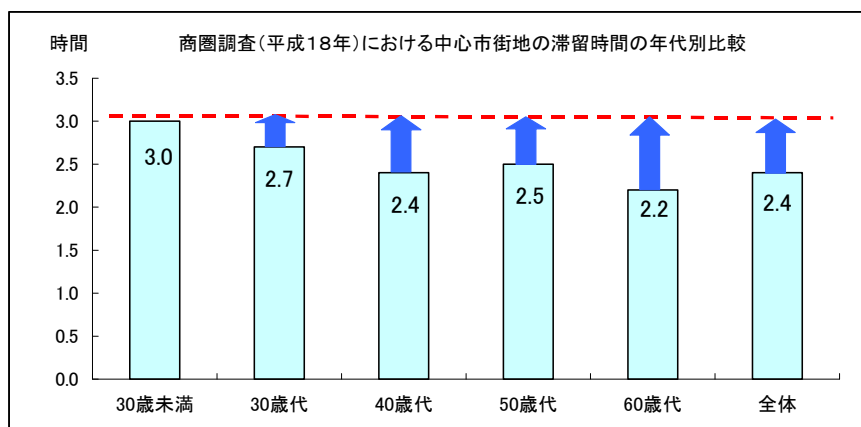
- ・平成18年商圈調査（平成19年3月）で、まちの利用者の視点において、中心市街地が「活気がある」ものの、「安全・安心」や「ゆとりや品格」に欠ける点が指摘された。
- ・その結果として、中心市街地の来街者の滞留時間は2.4時間（144分）となっており、周辺競合のモデルとして「郊外型大型集客施設（柏の葉キャンパス駅前S.C）」と比較すると「30分程度短い」という結果が出ており、特に30歳代以上の世代については、加齢とともに減少する傾向にあった。



- ・本計画では、中心市街地の活性化の基本的な考え方として、「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行うことにより、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る」としている。
- ・つまり、中心市街地のこれまでの「強み」を活かしながら、北部地域における「強み」と競合しないように、「理想的なまち」との乖離が大きい項目を引き上げていくことにより、まちなかの魅力の向上を図り、より長い時間、来街者に滞留していただくことが目標となる。
- ・このような考え方から、「滞留時間」を「まちなかの魅力の向上」を示す指標として設定するものとする。

②目標値の設定

- ・来街者の滞在時間が延長するためには、来街者の予定滞在時間よりも、実際の滞在時間が長くなるような魅力のあるまちづくりを行うことにより、来街者の行動機会の増加を促していくことが必要である。
- ・来街者の行動機会が増え、滞在時間が延長することによって、消費機会も増加し、ひいては商業の活性化に寄与することが期待できる。
- ・中心市街地は「活気があるまち」「若者向けのまち」というイメージがある一方で、滞在時間も加齢とともに減少している。
- ・「活気があるまち」「若者向けのまち」といったイメージを保ちつつも、「あらゆる人たちが訪れ、活動することができるような魅力ある、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくり」を行うことによって、30歳以上の来街者の滞在時間も延長させることが求められている。



- ・30歳以上の来街者の滞在時間が、30歳未満の来街者の滞在時間(3.0時間)に近づくことによって、来街者全体で最大で約0.6時間(=36分)の延長が見込める。
- ・また、中心市街地全体の滞在時間が30分延長することによって、周辺競合のモデルとした「北部地域」と同等の滞在時間を有することも可能となる。
- ・よって、事業終了後に中心市街地の来街者の滞在時間を30分延長することを目標値として設定する。

③目標値の算出方法

来街者に、より長い時間まちなかに滞在していただくためには、「商業の活性化」や「まちなかの回遊性の向上」に加えて、都市福祉施設の整備、安全安心機能の充実、情報発信機能の充実、市民活動の促進をはじめとする「安全・安心」や「ゆとりや品格」にも配慮した事業を行うことによる「まちなかの魅力の向上」を図ることによって、来街者の行動機会を増加させる必要がある。

具体的には、以下に掲げる事業を実施することにより、来街者の滞在時間を30分延長させることが可能となる。

1)商業施設の整備に伴う滞在時間の延長 45分

〔事業名5：柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業〕

〔事業名6：(仮称) 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業〕

〔事業名25：(仮称) 柏駅西口共同ビル事業〕

上記事業は、商業施設の整備、増床を行うものであり、買回品を中心とした商品を扱うことから、来街者の滞在時間の延長に大きく寄与することが見込まれる。特に、〔事業名25：

〔仮称〕柏駅西口共同ビル事業〕によって整備される商業施設は、ブランド品を中心とした高価格の商品構成となることが見込まれるため、従前より高い年齢層の集客が見込まれる。

平成 18 年商圈調査から、「来街者が平均 2.4 時間で 2.91 施設を回遊している」ことから、平均的な施設の滞在時間として、144 分(2.4 時間)÷2.91 施設＝約 50 分、移動時間を考慮して約 45 分と想定される。

2) 都市福祉施設の整備に伴う滞在時間の延長

〔事業名 10 柏市民活動センター運営事業〕 60 分の増

若い人から年配者まで、あらゆる世代の人たちによって構成されている市民活動団体に所属する人たちが打ち合わせ等の活動を行うため、1 時間滞留することが想定される。

〔事業名 11 インフォメーションセンター事業〕 40 分の増

若い人から年配者まで、あらゆる世代の人たちが、かしわインフォメーションセンターにおいて、インターネット閲覧コーナー(最大 30 分)でまちの情報を収集し、それぞれの好みに応じたまち歩きやイベント等の情報について 10 分間説明を受け、40 分滞留することが想定される。

〔事業名 14(仮称)新中央図書館・地域交流センター等整備事業〕 45 分の増

「柏市新中央図書館整備に係る市民アンケート集計結果」(平成 18 年 9 月 15 日、柏市教育委員会)における街頭アンケートの「図書館の滞在時間」の結果は、「30 分以内」が 28.4%、「30 分～1 時間」が 41.5%、「1 時間以上」が 30.1%となっている。よって、平均して約 45 分滞留することが想定される。また、同アンケートでは、図書館利用者の年齢別構成比が多い順に「60 歳代」が 25.3%、「30 歳代」が 22.6%、「50 歳代」が 18.9%、「40 歳代」が 13.7%となっていることから、特に 30 歳代以上の人たちを中心に、中心市街地の滞在時間の延長に大きく寄与することが想定される。

〔事業名 15 十坪ジム運営事業〕 60 分の増

駅東口、駅西口にそれぞれ 1 箇所ずつ整備される十坪ジム(予約は 1 時間単位である)において 1 時間滞留することが想定される。また、同ジムは年配者の利用が多いため、高年齢の世代の人たちの中心市街地の滞在時間の延長に大きく寄与することが想定される。

3) 「安全・安心」なまちづくりが行われることによる滞在時間の延長

〔事業名 20 柏駅西口駅前交番等運営事業〕〔事業名 28 柏駅周辺防犯推進協会事業〕

柏駅西口に民間交番が設置されることや、活動拠点が増えることによる防犯ボランティアの活動の活発化に伴い、中心市街地の治安が良化し、特に、これまでまち歩きをためらっていた年配者を中心にまちなかを歩く機会が増加し、滞在時間の増加が見込まれる。

4) 「ストリート・ブレイカーズ」や「JOBANアトラインプロジェクト柏実行委員会」等の市民活動団体や、商店会等が主体となって行うイベントが行われることによる滞在時間の延長

〔事業名 18 二番街商店街活性化事業(アーケード整備・商店街憲章等策定事業)〕

〔事業名 19 にぎわいモール整備事業(歩道、街路灯等整備事業)〕

〔事業名 21 柏駅周辺活性化イベント事業〕〔事業名 23 商店街振興共同事業〕

共同施設の設置等により街並みがにぎやかになることと、イベントの増加等により、あらゆる世代の人たちがまち歩きを楽しむ機会が増加し、滞在時間の増加が見込まれる。

[5] フォローアップについて

(1) フォローアップの時期について

フォローアップについては、計画終了年次の平成 25 年度において、それぞれ設定した目標値の達成を目指すものとするが、計画終了年次以前においても、各目標ごとに、下記によりフォローアップの時期を設定する。

目標値の項目	目標値 (目標年度)	フォローアップ時期
①小売年間販売額	150,000百万円 (平成25年度)	中間年度(平成22年度) 目標年度(平成25年度)
②歩行者通行量	90,000人/日(休日) (平成25年度)	中間年度(平成22年度) 目標年度(平成25年度)
③滞留時間の延長	30分の増 (平成25年度)	中間年度(平成22年度) 目標年度(平成25年度)

(2) フォローアップの方法

①小売年間販売額

平成 22 年度については、平成 19 年商業統計の結果をベースとして、アンケート調査等を行うことにより数値を推計し、目標の達成度合いについて検証を行う。また、平成 25 年度については、「中間年度」(平成 22 年度)の推計値をベースとして、アンケート調査等を行うことにより数値を推計し、検証を行うものとする。

②歩行者通行量

中間年度は平成 21 年度、目標年度は平成 25 年度のそれぞれの年度末の晴天の休日に歩行者通行量調査を実施するものとする。

③滞留時間の延長

平成 23 年度においては、商圈調査(平成 23 年実施予定)において中心市街地における滞留時間の測定を行うものとする。また平成 25 年度においては、アンケート調査を実施し、中心市街地における滞留時間の想定を行うものとする。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

[1] 市街地の整備改善の必要性

(1) 現状分析

- ・ 柏駅周辺は、急激な都市化の進行による、都市基盤整備の遅れと、防災・治安・景観等の都市環境上の問題点が指摘されている。
- ・ 都市再生緊急整備地域に指定されたことでも明らかなように、当該中心市街地にとって、都市基盤整備を行うことは、中心市街地の活性化にとって不可欠な事項である。
- ・ 柏駅周辺において良好な交通環境を構築する必要があることから、駐車場については、整備、開発及び保全の方針および都市計画マスタープラン（策定中）に位置づける「既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める」ことが必要である。
- ・ また、良好な歩行者環境を構築するため、都市計画道路の整備や駐輪場の整備等が必要である。

(2) 設定目標達成のための事業実施の必要性

- ・ 「市街地の整備改善」において、「商業の活性化」「まちなか回遊性の向上」「まちなかの魅力の向上」の観点から、特に目標達成に大きく寄与する事業と期待される効果を以下に示す。
- ・ 都市基盤整備、土地利用状況の改善とそれに伴う防災性の向上、土地の高度利用を図るとともに、多様な都市機能の導入と複合化等が同時に実現できる市街地再開発事業を先導的に実施することは、商業の活性化及びまちなか回遊性の向上に寄与するとともに、地域の牽引力を果たし、周辺への波及効果も期待できる。
- ・ また、市街地再開発事業等の実施時において、必要台数の駐車場を確保し、歩行者系都市計画道路整備による歩車分離や、放置自転車対策事業、駐輪場整備事業を推進することで、良好な交通環境が構築され、まちなかの回遊性の向上が期待できる。
- ・ また、老朽化した「ダブルデッキ（嵩上式広場）」を改良することで、今後の高齢社会に対応した公共交通利用環境（バリアフリー）の向上と、それによるまちなかの回遊性の向上が期待できる。

(3) フォローアップの考え方

事業ごとに事業実施状況を考慮し、取り組みの進捗状況調査を行い、事業の促進等の改善を図るものとする。また、平成22年度に中心市街地の年間小売販売額および歩行者通行量について、平成23年度に滞留時間の増についてそれぞれ把握することにより、事業の進捗状況と併せて効果についても検証し、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。また、計画期間満了時点において再度事業の進捗状況調査を行および数値目標についての調査も行うものとする

（P49：フォローアップの時期）。

〔2〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

（２） ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名1 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業 ○内容 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場の改良事業 ○実施時期 平成18年度～23年度	柏市	柏駅東口人工地盤（ダブルデッキ）におけるバリアフリー機能の向上や荷重軽減を考慮した耐震化、景観形成等を取り入れた長寿命化を目的とした事業である。築造後30年経過し、急激に老朽化が進み、コンクリートの剥落や舗装のがたつき、耐震性の不十分さが指摘され、安全対策やバリアフリー機能の向上が急務となっており、現在の梁・柱・床板等の主要構造物を活かした改良を図るものである。 まちの玄関口であり、ストリートミュージシャンを初めとする多様な主体による活動の場ともなっている駅デッキを整備することで、活気にあふれ、賑わいに満ちたまちづくりに寄与するほか、バリアフリー機能の向上により、安全・安心にも配慮した、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるような、まちなかの魅力の向上に寄与する事業である。 また、本事業箇所は、駅を中心に展開する歩行者動線の中心となっていることから、まちなか回遊性の向上にも寄与する事業である。	○措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業） ○実施時期 平成20年度～23年度	
○事業名2 柏駅西口北地区市街地再開発事業 ○内容 段階的な市街地再開発事業の調査検討 ○実施時期 昭和63年度～	柏市	西口北地区約3.8haについては、一体的な市街地再開発事業を施行するのではなく、中小規模の民間再開発事業等を段階的に行っていくため、地元地権者と協働し、区域分け、道路計画案等の検討や、協議会活動の支援などを行うものである。 本事業は、歩行者通行量の増大など、まちなか回遊性の向上に向けた数値目標に寄与する事業である。	○措置の内容 まちづくり交付金 ○実施時期 平成19年度～21年度 都市環境改善支援事業 ○実施時期 平成23年度	

			社会資本整備 総合交付金（市 街地再開発事 業） ○実施時期 平成24年度～ 平成25年度	
○事業名3 放置自転車等防 止街頭指導委託 ○内容 柏駅周辺におい て、街頭指導員 が自転車等の放 置箇所を巡回 し、放置しよう とする自転車等 利用者に対し、 指導及び啓発等 を行う ○実施時期 平成19年度～25 年度	柏市	柏駅周辺は、駅利用者や大規模商業施設等への買い物客が殺到するピーク時の午後3時すぎには、駅周辺の広場や路上において、常時700台の自転車及び原付バイク（以下自転車等という）が放置されている状況である（平成17年度実績）。このことから、放置自転車等防止街頭指導員を適所に配置し、放置自転車等の防止と市営駐輪場への利用誘導を行っているところである。 本事業は、放置自転車等の防止を啓発することにより、駅周辺の交通安全の確保や良好な都市景観の改善を図り、まちなか回遊性の向上に寄与する事業である。	○措置の内容 まちづくり交付 金 ○実施時期 平成19年度	
○事業名4 柏駅東口歩行者 系都市計画道路 整備事業 （元町通り・中 通り線整備事 業、中通り・小 柳町通り線整備 事業） ○内容 歩行者にかかる 都市計画道路の 電線地類地中化 ○実施時期 平成20年度～	柏市	市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路4路線（都市計画道路7・5・3号元町通り線、都市計画道路7・6・4号中通り線、都市計画道路7・6・2号南通り線、都市計画道路8・7・1号小柳通り線）のうち、整備効果の高い部分を重点的に整備する事業であるが、駅周辺における柏の顔となる地区であることから、元町通り・中通り線および中通り・小柳町通り線において電線類地中化を行う。 この事業は、「快適で安全な歩行者空間の創出」「買い物客等の利便性・回遊性の向上」「景観の向上」などが期待され、歩行者通行量の増大など、まちなか回遊性の向上に向けた数値目標に寄与する事業であるとともに、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくり	○措置の内容 社会資本整備総 合交付金（都市 再生整備計画事 業） ○実施時期 平成20年～23 年	

		を行うことによる、まちの魅力の向上にも寄与する事業である。		
○事業名6 (仮称) 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業 ○内容 市街地再開発事業(更新が必要な街区における再開発事業) ○実施時期 平成14年度から27年度	柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発組合(予定)	柏市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、商業、業務、文化・交流、住宅等を整備すると共に、附置義務駐車場及び駐輪場等を整備する事業である。また、市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路(都市計画道路7・6・4号中通り線、都市計画道路7・6・2号南通り線、都市計画道路8・7・1号小柳町通り線)を整備する。併せて柏の顔となる地区であることから電線類地中化を行う事業である。 本事業の実施により、商業施設が整備され、商業の活性化に寄与するとともに、文化・交流施設等、都市福利施設が整備されることにより、まちなかの魅力の向上が期待できる。また、再開発事業に併せて整備される歩行者系都市計画道路により、歩行者通行量の増大など、まちなか回遊性の向上にも寄与する事業である。	○措置の内容 社会資本整備総合交付金(市街地再開発事業) ○実施時期 平成24年度から平成27年度 【D-1 地区再開発イメージ】  ※「柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業」(平成17年11月、柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合作成)パンフレット	
○事業名8 柏駅西口第七駐輪場立体化整備事業 ○内容 平面利用の市営駐輪場の立体化整備事業 ○実施時期 平成21年度～23年度	柏市	平面利用の市営駐輪場として運営している柏駅西口第七駐輪場であるが、柏駅西口周辺の駐輪需要に対応していくため、立体化を図るものである。それにより、近隣の借地駐輪場を廃止、統合し、管理運営の合理化、効率化を図っていくことができる。また、当該地は自転車等の利用動線上に位置し、駅から約300mと近いことから、利便性が高い駐輪場として、駅周辺の放置自転車対策に貢献するものである。 本事業は、平面利用の駐輪場を高度利用することによるまちの連続性、駐輪場整備により放置自転車の減少などが見込め、快適な歩行者空間を創出し、まちなか回遊性の向上に寄与する事業である。	○措置の内容 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業) ○実施時期 平成22年～23年	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名5 柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業 ○内容 都市基盤整備 (都市計画道路7・5・3号元町通り線、都市計画道路7・6・4号中通り線)、公共空間創出、防災機能向上、都市住宅供給 (191戸)、商業機能導入、歩行者動線整備、駐車場整備を行う事業 ○実施時期 平成6年度～22年度	柏駅東口A街区第二地区市街地再開発組合	柏駅周辺の活性化における先導事業と位置づけられた「柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業」を実施し、柏市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、都市基盤整備、公共空間創出、防災機能向上、都市住宅供給(191戸)、商業機能導入、歩行者動線整備、駐車場整備等を行う事業である。また、市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路(都市計画道路7・5・3号元町通り線、都市計画道路7・6・4号中通り線)を整備すると共に、駅周辺における柏の顔となる地区であることから、電線類地中化を行う。 この事業は、道路整備など、まちなか回遊性の向上に寄与する事業であるとともに、商業施設の整備による商業の活性化に寄与する事業である。また、住宅の供給や公共空間の創出、防災機能の向上等、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行うことによる、まちなかの魅力の向上にも寄与する事業である。	○措置の内容 市街地再開発事業 ○実施時期 平成19年度～21年度 【A-2地区再開発イメージ】  ※「柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業の概要」(平成19年1月、柏駅東口A街区第二地区市街地再開発組作成パンフレットより)	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名4 柏駅東口歩行者系都市計画道路整備事業 ○内容 歩行者にかかる都市計画道路整備事業	柏市	市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路4路線(都市計画道路7・5・3号元町通り線、都市計画道路7・6・4号中通り線、都市計画道路7・6・2号南通り線、都市計画道路8・7・1号小柳通り線)のうち、整備効果の高い部分を重点的に整備する事業である。 この事業は、「快適で安全な歩行者空間の	○措置の内容 社会資本整備総合交付金(都市再生総合整備事業) ○実施時期 平成19年度～24年度	

○実施時期 平成 13 年度～		創出」「買い物客等の利便性・回遊性の向上」 「景観の向上」などが期待され、歩行者通行 量の増大など、まちなか回遊性の向上に向け た数値目標に寄与する事業であるとともに、 安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくり を行うことによる、まちの魅力の向上にも寄 与する事業である。		
--------------------	--	--	--	--

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名7 既存ビルの建て替え、改築等事業 ○内容 土地の健全な高度利用による複数敷地の共同化事業 ○実施時期 平成20年度～25年度	地権者等関係者の協議により決定	民間の既存建築物の建て替え、改築等を行うことにより、土地の高度利用化等を図る事業である。 本事業は、商業環境を改善し、商業の活性化に寄与する事業である。		
○事業名9 柏駅東口第一駐輪場立体化整備事業 ○内容 駐輪場立体化再整備事業 ○実施時期 平成23年度～25年度	柏市	柏駅東口第一駐輪場は、老朽化が顕著なため、平成15年に上部機械式駐輪タワー一部を解体撤去している。現在、二層部分のみで運用しているため、駐輪需要が高いにもかかわらず、収容効率が悪いことから、立体駐輪場を整備する事業である。 本事業は、駐輪場整備により、放置自転車の減少などが見込め、快適な歩行者空間を創出し、まちなか回遊性の向上に寄与する事業である。		

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

[1] 都市福利施設の整備の必要性

(1) 現状分析

- ・中心市街地の人口は上昇傾向にあり、当該地域の生活環境の利便性はきわめて高く、特に交通・商業機能は高い水準にある。しかし、当該地域における「都市福利施設」は不十分であり、土地が細分化されている上に、家屋も密集していることから、新たな施設整備を行うことは難しい状況にある。

(2) 設定目標達成のための事業実施の必要性

- ・したがって、民間の共同事業等を併せて整備することで、新たな「都市福利施設」を導入することが考えられる。
- ・現在、中心市街地内に整備が計画されている「都市福利施設」として、「柏市新中央図書館」がある。
- ・一方、「柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業」では公益サービス機能として「クリニック・モール」の導入と、「新中央図書館整備」への受け皿としての計画を検討している。
- ・その他、「都市再生整備計画」では、「インフォメーションセンター」及び「市民活動センター」に対して、ソフト事業を提案事業として取り込み、中心市街地におけるサービス環境の向上を目指している。

(3) フォローアップの考え方

事業ごとに事業実施状況を考慮し、取り組みの進捗状況調査を行い、事業の促進等の改善を図るものとする。また、平成22年度に中心市街地の年間小売販売額および歩行者通行量について、平成23年度に滞留時間の増についてそれぞれ把握することにより、事業の進捗状況と併せて効果についても検証し、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。また、計画期間満了時点において再度事業の進捗状況調査を行および数値目標についての調査も行うものとする（P49：フォローアップの時期）。

[2] 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名6 （仮称）柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業 ○内容 市街地再開発事業（更新が必要	柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発組合（予定）	柏市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目指すとして、商業、業務、文化・交流、住宅等を整備すると共に、附置義務駐車場及び駐輪場等を整備する事業である。また、市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路（都市計画道路7・6・4号中通り線、都市計	○措置の内容 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業） ○実施時期 平成24年度から平成27年度	

な街区における再開発事業) ○実施時期 平成14年度から27年度		画道路7・6・2号南通り線、都市計画道路8・7・1号小柳町通り線)を整備する。併せて柏の顔となる地区であることから電線類地中化を行う事業である。 本事業の実施により、商業施設が整備され、商業の活性化に寄与するとともに、文化・交流施設等、都市福利施設が整備されることにより、まちなかの魅力の向上が期待できる。また、再開発事業に併せて整備される歩行者系都市計画道路により、歩行者通行量の増大など、まちなか回遊性の向上にも寄与する事業である。	【D-1 地区再開発イメージ】  ※「柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業」(平成17年11月、柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合作成)パブリック
○事業名10 柏市民活動センター運営事業 ○内容 市民公益活動に関する情報の提供、相談、コーディネート、場の提供等を行う ○実施時期 平成18年度～	柏市	市民公益活動の活性化、交流及び連携の促進等による公共の福祉の向上を目的として、柏市民公益活動促進条例に基づく、市民公益活動の推進に必要な環境整備の一環として、市民公益活動に関する情報の提供、相談、コーディネート、場の提供等を行っているところであるが、今後は「市民活動フェスタ」等を開催し、市民活動団体の相互の連携を強化し、まちづくり活動を推進していく。 本事業は、地域の人たちによるまちづくり活動を促すことにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	○措置の内容 まちづくり交付金 ○実施時期 平成19年度 
○事業名11 インフォメーションセンター事業 ○内容 来街者への情報提供やまちづくり推進活動を行うNPO法人に対する、市政情報等の案内及び提供業務の委託 ○実施時期 平成13年度～	柏市	本市では、来街者への情報提供やまちづくりを推進するためのソフト事業を行うNPO法人へに対して、市政情報等の案内及び提供業務を委託している。今後は、情報発信機能の充実を図ることと併せて、まちづくり活動もより積極的に展開していくことにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することが出来るようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	○措置の内容 まちづくり交付金 ○実施時期 平成19年度 

(2) ②認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当無し

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名12 柏駅南口地区共同化事業 ○内容 土地の健全な高度利用による複数敷地の共同化事業 ○実施時期 平成21年度～25年度	柏駅南口地区地権者組織等	複数敷地の共同化による土地の健全な高度利用による都市環境の整備と都市機能の更新地権者の合意に基づいた共同化事業を実施することと、併せて地域住民や来街者等の利便性を向上させるため、宿泊施設等公益施設の導入を図ることで、土地の一体的な高度利用を図り、道路や空地等といった基盤整備や環境整備を行う事業である。 本事業は、商業環境、歩行者環境を改善し、商業の活性化に寄与するとともに、まちなか回遊性の向上に寄与する事業である。		社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業）を活用予定
○事業名13 (仮称)柏駅西口駐輪場整備事業 ○内容 中心市街地に駐輪場を設置する ○実施時期 平成23年度～24年度	(財)柏市都市振興公社ほか	本事業は、柏駅南口地区共同化事業の実施に併せて駐輪場を整備することにより、来客者の利便性の向上に寄与するものである。 また、放置自転車等を減少させることにより、駅周辺の交通安全の確保や良好な都市景観が創出され、まちなか回遊性の向上に寄与する事業である。		

○事業名14 (仮称)新中央図書館・地域交流センター等整備事業 ○内容 既存施設の老朽化した既存施設の機能拡張(建替え)事業 ○実施時期 平成20年度～23年度	柏市	既存施設の老朽化した既存施設の機能拡張(建替え)により、柏駅東口D街区第一地区市街地再開発事業において、新中央図書館および地域交流センター等の機能を有した施設を整備する事業である。 本事業は、社会教育機能を中心市街地にもたらし、高度で複合的な都市機能を構築することと併せて、文化活動、地域交流等の拠点として、地域の人たちによるまちづくり活動を促すことにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。		
○事業名15 十坪ジム運営事業 ○内容 空き店舗を利用した認知動作型トレーニングの実践事業 ○実施時期 平成18年～	N P O 法人 東大スポーツマネジメント研究会	空き店舗を利用し、10坪～15坪程度のスペースで、高齢者を中心に、中高年・小学生等を対象に、筋肉から脳へ、脳から筋肉へ活性化させる等を目的とした運動をトレーニングマシンを使って行う認知動作型トレーニングの実践事業であり、中心市街地内に現在1箇所ある施設を新たに2箇所(柏駅東口地区、柏駅西口地区に1箇所ずつ)設置することを目標とする。 本事業は、中心市街地において、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	【十坪ジム(イメージ)】 	
○事業名16 健康福祉サービス関連事業 ○内容 高齢者支援、障害者支援、子育て支援等の施設の設置 ○実施時期 平成19年度～24年度	柏市	市街地再開発事業等、土地の高度利用を図ることにより創出される床や、空き店舗等を利用して、高齢者支援、障害者支援、子育て支援等の施設を設置する。本事業は、中心市街地において都市福利施設を整備することにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。		

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔1〕 街なか居住の推進の必要性	
（１）現状分析 ・ 前述のように、当該中心市街地では人口が増加傾向にある。 ・ 特に最近は、民間住宅ディベロッパー等により良質な都市型住宅が提供されている。 ・ また、「柏駅東口Ａ街区第二地区市街地再開発事業」、「柏駅東口Ｄ街区第一地区第一種市街地再開発事業」でも、都市基盤整備や商業施設整備と併せて住宅が供給される予定である。 （２）設定目標達成のための事業実施の必要性 ・ したがって、中心市街地活性化に際しては、直接的な住宅供給は民間活力に期待しつつ、他の要素に対する各種取り組みによって居住環境の向上を図り、街なか居住を推進する。 （３）フォローアップの考え方 事業ごとに事業実施状況を考慮し、取り組みの進捗状況調査を行い、事業の促進等の改善を図るものとする。また、平成22年度に中心市街地の年間小売販売額および歩行者通行量について、平成23年度に滞留時間の増についてそれぞれ把握することにより、事業の進捗状況と併せて効果についても検証し、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。また、計画期間満了時点において再度事業の進捗状況調査を行および数値目標についての調査も行うものとする（P49：フォローアップの時期）。	

〔2〕 具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

（２）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名6 （仮称）柏駅東口Ｄ街区第一地区第一種市街地再開発事業 ○内容 市街地再開発事業（更新が必要な街区における再開発事業） ○実施時期 平成14年度か	柏 駅 東 口 Ｄ 街 区 第 一 地 区 第 一 種 市 街 地 再 開 発 組 合（予定	柏市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、商業、業務、文化・交流、住宅等を整備すると共に、附置義務駐車場及び駐輪場等を整備する事業である。また、市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路（都市計画道路7・6・4号中通り線、都市計画道路7・6・2号南通り線、都市計画道路8・7・1号小柳町通り線）を整備する。併せて柏の顔となる地区であることから電線類地中化を行う事業である。 本事業の実施により、商業施設が整備され、商業の活性化に寄与するとともに、文	○措置の内容 社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業） ○実施時期 平成24年度から平成27年度	

ら 27 年度		化・交流施設等、都市福利施設が整備されることにより、まちなかの魅力の向上が期待できる。また、再開発事業に併せて整備される歩行者系都市計画道路により、歩行者通行量の増大など、まちなか回遊性の向上にも寄与する事業である。		
○事業名10 柏市民活動センター運営事業【再掲】 ○内容 市民公益活動に関する情報の提供、相談、コーディネート、場の提供等を行う ○実施時期 平成18年度～	柏市	【再掲】 市民公益活動の活性化、交流及び連携の促進等による公共の福祉の向上を目的として、柏市民公益活動促進条例に基づく、市民公益活動の推進に必要な環境整備の一環として、市民公益活動に関する情報の提供、相談、コーディネート、場の提供等を行っているところであるが、今後は「市民活動フェスタ」等を開催し、市民活動団体の相互の連携を強化し、まちづくり活動を推進していく。 本事業は、地域の人たちによるまちづくり活動を促すことにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	○措置の内容 まちづくり交付金 ○実施時期 平成 19 年度	
○事業名17 高齢者向け共同住宅及び商業施設整備事業 ○内容 商業施設と、高齢者向け共同住宅の複合施設の建設およびイベントの実施 ○実施時期 平成20年度～22年度	千代田商事(株)	1～2階部分の商業施設の整備と併せて、3階から上の階に高齢者が安心して居住できるようにバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能となるような賃貸住宅を整備する。整備に際しては、都市計画道路の拡幅と更なる歩道上空地の確保により、安全で快適な歩行者空間の整備を行うとともに、空地部分を一定割合以上緑化し、中心市街地の貴重な緑陰空間を確保する。 また、当該施設の整備と併せて、入居するテナントの商業活動の活性化を促し、居住する人たちの生活環境の向上に資するイベントを実施する。 本事業の実施により、商業施設が整備され、商業の活性化に寄与するとともに、高齢者に配慮した住宅供給がなされることにより、安全・安心でゆとりや品格のある	○措置の内容 戦略的中心市街地商業活性化事業補助金、街なか居住再生ファンド ○実施時期 平成 21 年度～22 年度	街なか居住再生ファンドは高齢者向け共同住宅部分、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金は商業施設整備部分

		まちづくり寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。		についての支援措置
--	--	------------------------------------	--	-----------

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名5 柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業 【再掲】 ○内容 都市基盤整備（都市計画道路7・5・3号元町通り線、都市計画道路7・6・4号中通り線）、公共空間創出、防災機能向上、都市住宅供給（191戸）、商業機能導入、歩行者動線整備、駐車場整備を行う事業 ○実施時期 平成6年度～22年度	柏駅東口A街区第二地区市街地再開発組合	【再掲】 柏駅周辺の活性化における先導事業と位置づけられた「柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業」を実施し、柏市の中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として、都市基盤整備、公共空間創出、防災機能向上、都市住宅供給（191戸）、商業機能導入、歩行者動線整備、駐車場整備等を行う事業である。また、市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路（都市計画道路7・5・3号元町通り線、都市計画道路7・6・4号中通り線）を整備すると共に、駅周辺における柏の顔となる地区であることから、電線類地中化を行う。 この事業は、道路整備など、まちなか回遊性の向上に寄与する事業であるとともに、商業施設の整備による商業の活性化に寄与する事業である。また、住宅の供給や公共空間の創出、防災機能の向上等、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行うことによる、まちなかの魅力の向上にも寄与する事業である。	○措置の内容 市街地再開発事業 ○実施時期 平成19年度～22年度	【A-2地区再開発イメージ】  ※「柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業の概要」(平成19年1月、柏駅東口A街区第二地区市街地再開発組合作成パンフレットより)

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

該当無し

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項

〔1〕 商業の活性化の必要性

（1）現状分析

- ・ 柏市中心市街地は、千葉県北西部及び茨城県西部における広域商業核としての機能を担っているが、周辺の急激な大型集客施設の進出に伴い、商業機能の相対的地位の低下が進行している。
- ・ 当該中心市街地は、広域商業核に相応しい高品質な商品とサービスの提供を行ってきたが、これは百貨店を中心とした商業集積によるところが大きい。
- ・ 百貨店を中心とした商業集積が進んでいる一方で、東の渋谷と称されているように、若者向けの店舗形態も多くみられ、こだわりのある商業環境を形成している。
- ・ 専門店が多くあるが、計画的な配置や機能分担は難しく業種や業態が混沌とし始める結果を招いている。地元商業者が閉店し、チェーン店に転貸する傾向もみられる。
- ・ 商圈調査（平成19年3月）では、「住まい周辺の店舗や商店街を利用する」が87%と、近隣利用傾向が伺える。
- ・ 特に市外居住者では、92%以上が住まい周辺の店舗や商店街の利用を考えていることを考慮すると、今後、広域商業地としての機能の低下が懸念される。
- ・ 一方、柏駅周辺の商業環境について、「今後の利用意向」をみると、市内居住者の約71%の人が「今後も利用していきたい」としており、そのために商品や機能の更なる充実が望まれていることが伺える。
- ・ これらのことから、課題として考えられることを早急に解消し、衰退傾向となる前に対策を講じる必要性から、商業の活性化を図ることは中心市街地活性化において重要な要素であると考えられる。

（2）設定目標達成のための事業実施の必要性

- ・ 特に商業については、集積全体を鳥瞰的な視点に立って、マネジメントすることが不可欠と考えられる。まち全体（中心市街地）を1つの商業集積（ショッピングセンター）としてみた“まちづくり”が必要である。
- ・ 基本的に商業は民間が行う事業。しかし、民間ではまち全体をコントロールすることが難しい。
- ・ したがって、百貨店を中心とする大型商業施設を地域のポテンシャル向上の牽引力として位置付け、そのうえで、各商店街を中心に民間活力による取り組みを積極的に支援する。
- ・ また、郊外での大型集客施設との差異として有効な、地域性の特徴を活かした方策を検討する。
- ・ 特に、「都市文化」としての商業機能を重視し、地域の個性と豊富な人的資源を活用・育成するような事業を中心に支援する。
- ・ その他、ダブルデッキ（嵩上式広場）の改良及び、再開発事業等による歩行者系の道路の整備による回遊性の向上とネットワーク化は、中心市街地商業の活性化には極めて重要な取り組みである。

(3) フォローアップの考え方

事業ごとに事業実施状況を考慮し、取り組みの進捗状況調査を行い、事業の促進等の改善を図るものとする。また、平成22年度に中心市街地の年間小売販売額および歩行者通行量について、平成23年度に滞留時間の増についてそれぞれ把握することにより、事業の進捗状況と併せて効果についても検証し、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。また、計画期間満了時点において再度事業の進捗状況調査を行および数値目標についての調査も行うものとする（P49：フォローアップの時期）。

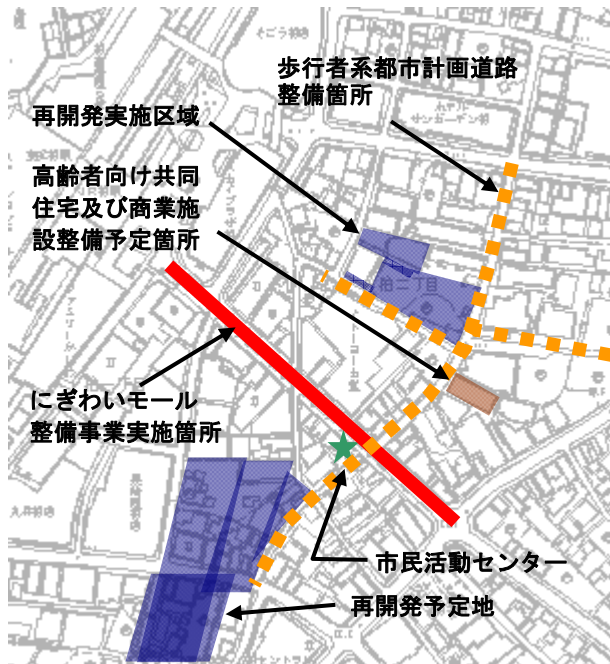
[2] 具体的事業等の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業等

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名19 にぎわいモール整備事業 (歩道、街路灯等整備事業) ○内容 現在の柏駅前通りの歩道整備、街路灯等のリニューアルと併せたイベント等の検討・実施。 ○実施時期 平成22年度～23年度	柏駅前通り商店街(振)	当該商店街は、メインストリートである柏駅前通り(ハウディーモール)に所在し、多様な業種で構成されている商店街である。日曜祝日には、歩行者天国化されることで、多くの来街者が行き交う。 現在、当該商店街の周辺で再開発事業が行われ、また、当該商店街と交差して両再開発地区を結ぶ歩行者系都市計画道路の整備が行われており、当該商店街は、柏駅から放射方向に伸びる主要な歩行者動線として、よりいっそうの機能強化が求められている。 安全・安心で、メインストリートにふさわしい良好な景観にも配慮した歩行者環境・商業環境を創出するため、古くなった街路灯のデザインを一新し、高齢者等も安心して歩行できる環境づくりが求められているほか、夜間の防犯上の問題の発生が懸念されていることから、街路灯具や放送施設の更新、防犯カメラの設置、バリアフリーを取り入れた歩道整備及び変電器の地下埋設化等を行うことで、来街者の「広場」ともなる駅前通りの環境整備を行う。 また、併せて、商店街の活性化に資する新イベント事業を実施する。通りのリニューアルによる環境整備により回遊性の高いまちづくりに寄与することと、バリアフリー化、防犯効果の向上により、子どもか	○措置の内容 中小小売商業高度化事業に係る特定民間中心市街地活性化計画の主務大臣認定 ○実施時期 平成22年度～23年度	戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業補助金

らお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することが出来るようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上が図られる。また、イベントの効果がより一層向上するなど、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活性化が図られる事業である。

【事業予定箇所】



【柏駅前通り商店街】



【休日歩行者天国を利用したパフォーマンスイベント】

【当該中小小売商業高度化事業が、当該中心市街地内における他の商店街等への商業活性化に係る取組にもたらす影響】

- ・歩行者通行量は減少傾向にあったものの、平成7年度を境に増加傾向が見られ、平成9年11月と平成17年3月の数値を比較すると、ほぼ横ばい状態となっている。
- ・平成17年8月につくばエクスプレスが開業したことに伴い、柏駅乗降客数の減少と連動して、平成19年4月に実施した調査においては、2年前の同時期と比較して、約15%の減となっており、まちの賑わいを取り戻すためには、当事業の必要性が高い。

柏駅前通り商店街(振)の歩行者通行量

(単位：人)

	H 3. 11. 3(日)	H 7. 11. 5(日)	H 9. 11. 2(日)	H 17. 3. 27(日)	H 19. 4. 1(日)
柏駅前通り商店街(振)「伍平前」と「旧住友銀行前」の合計	73,653	53,698	65,160	65,108	55,504

- ・当該事業の実施により、駅前のメイン通りに立地する当該商店会の活性化が図られ、当該地域を挟む形で実施される再開発事業および環状歩行者道路整備事業を併せて実施することにより、駅核の力を放射方向に広げながら、併せて環状方向にも広げる効果があるため、当該商

店街の活性化や共同イベントの実施等が、周辺商店街の取組への活性化につながる。

【個店の活力や集客力、営業状態等が全体の魅力の向上にどのように結び付き、また逆に、商店街の特性や共同事業の成否が構成店舗の活力の向上にどのように結び付いているのか、「個々の取組」と「共同的な取組」との連動内容】

- ・当商店街では、休日歩行者天国を実施し、JOBANアートライン事業への参加をはじめとする各種イベント事業を実施し、駅前のメイン通りにふさわしい、魅力ある商業空間を創出している。
- ・本事業の実施により、商店街のイメージを刷新するとともに、歩行者にやさしい商店街を創出するため、歩道のバリアフリー化を図るとともに、店頭看板の撤去等、個店の意識改革を行っていく方針である。

【当該中小小売商業高度化事業に影響を与える空き店舗数・率の現況】

- ・空き店舗は発生してもすぐ埋まる状態であるが、当該事業を含む、活性化のための取り組みを行うことにより、より賑わいのある商店街づくりを目指す。

＜空き店舗数の推移＞

	H 1 6	H 1 7	H 1 8	H 1 9
全店舗数	1 2 9	1 2 9	1 2 9	1 2 9
空き店舗	0	0	0	2
空き店舗率 (%)	0 . 0	0 . 0	0 . 0	1 . 6

【文教施設、医療施設、公共事業等まちの諸事業と連動した中小小売商業高度化事業であること】

- ・当該地域には「市民活動センター」が立地し、コミュニティ活動の拠点となっている。
- ・当該地域を挟む形で、新中央図書館候補地を含む再開発事業が行われ、それぞれが当該地域と交差する形で歩行者系都市計画道路で連絡している。また、当該都市計画道路上において、「高齢者向け共同住宅及び商業施設整備事業」が予定されている。
- ・駅核からの力を放射方向に広げる当該事業が、環状方向に広げる関連事業と連携することにより、まちの回遊性の向上に寄与することと併せて、奥行きのある商業空間の創出に寄与する効果がある。

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名19 にぎわいモール整備事業（歩道、街路灯等整備事業） ○内容 現在の柏駅前通りの歩道整備、街路灯等のリニューアルと併せたイベント等の検討・実施。 ○実施時期 平成22年度～23年度	柏駅前通り商店街（振）	安全・安心で、メインストリートにふさわしい良好な景観にも配慮した歩行者環境・商業環境を創出するため、古くなった街路灯のデザインの一新、高齢者等も安心して歩行できる環境づくりが求められているほか、夜間の防犯上の問題の発生が懸念されていることから、街路灯具や放送施設の更新、防犯カメラの設置、バリアフリーを取り入れた歩道整備及び変電器の地下埋設化等を行うことで、来街者の「広場」ともなる駅前通りの環境整備を行う。 本事業は、回遊性の高いまちづくりに寄与することと、バリアフリー化、防犯効果の向上により、あらゆる世代の人たちが訪れたいようなまちづくりに寄与する事業である。 また、併せて、通りのリニューアルにより一新された駅前通りにふさわしい、新たなイベント事業を実施することにより、効果がより一層向上するなど、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活性化を図るために必要な事業である。	戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業補助金 ○実施時期 平成22年度～23年度	
○事業名20 柏駅西口駅前交番等運営事業 ○内容 民間交番の設置・運営 ○実施時期 平成21年度～23年度	柏商工会議所（柏駅西口5商店会連絡会と連携）	柏駅西口には交番がなく、防犯上の問題への対応、来街者の案内機能の充実が求められている。 そのため、空き店舗を活用した民間交番を設置し、商店街や柏ガーディアンエンジェルズ等の連携による街区の夜間見回りを行い、防犯情報の交換を図るとともに、街案内や商店の情報発信を図るなど、地域住民や来街者が安心して通りを利用することができる、安全で安心な地域作りの拠点を目指す。 本事業は、中心市街地に不足している「安全・安心」機能を充実し、西口全体のイメージアップを図ることにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるような	○措置の内容 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業補助金 ○実施時期 平成21年度～23年度	

		まちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。		
○事業名21 柏駅周辺活性化イベント事業 ○内容 芸術、文化の振興、新しい都市ブランド構築、イメージアップ向上に関するイベント事業等の実施 ○実施時期 平成19年度～24年度	柏商工会議所（ストリート・ブレイカーズ、JOBANアートラインプロジェクト柏実行委員会と連携）	柏は最近「若者のまち」として注目されており、ストリートミュージシャンが財産と位置づけられ、また、近隣の芸術系の専門学校、大学の学生の作品が展示される等、若者が自己を表現する拠点となっている。 そうした多様性を受け入れ、活用し、まちの賑わいを創出するため、複数の団体が柏駅周辺の各商店街・街区全体と連携しつつ、柏らしさを面的に波及させる多様な取組を行っており、大きく貢献している。 ストリートブレイカーズは、若者をターゲットに毎年斬新な企画を行うのが強みである。地元出身アーティストや柏ストリートミュージシャンが参加するミュージックイベント、理容業組合との連携によるヘアデザインコンテスト、裏カシの服を来街者が購入し、コーディネートを競う古着コンテスト、飲食店の特別メニューで食事をしてもらうヘルシーバトルなど、飽きさせないイベント集客を図っており、今後もより一層のアイデアイベントを開催する。 JOBANアートラインプロジェクトは、幅広い年代層に訴求し、文化芸術振興を主眼に、品がよくセンスのあるまちとする目的のもと、中心市街地内外にあるギャラリーや美術館等のスケジュールカレンダーの発行など情報発信、商店街等への芸術作品の展示、パフォーマンスアーティストの招聘イベント等など、地域のイメージアップ向上に関する事業を行う。 こうした、多様な主体の取組を商工会議所がサポートしつつ実施する。 本事業は、中心市街地のイメージとなっている、若者を中心とした文化の発展を促し、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活性化が図られるばかりでなく、新たな芸術・文化振興の発展に大きく	○措置の内容 戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業補助金 ○実施時期 平成20年度	 【ダブルデッキ上での「ライブペインティング」】  【ミュージックパフォーマンス】  【多様な芸術企画を紹介したARTLINEカレンダー】

		寄与し、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりにも大きく寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	 【ファッションコーディネーターコンテスト】	
○事業名21 柏駅周辺活性化イベント事業 ○内容 芸術、文化の振興、新しい都市ブランド構築、イメージアップ向上に関するイベント事業等の実施 ○実施時期 平成25年度	一般財団法人 柏市まちづくり公社	柏市まちづくり公社は、柏駅周辺を含む民間主体による中心市街地の活性化を目的として、中心市街地周辺で光のイベントを複数回おこない、また駅周辺事業所と連携し回遊性を高める等、柏市のイメージアップ向上に資する事業を行う。 本事業は、中心市街地のイメージとなっている、若者を中心とした文化の発展を促し、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与することから、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	○措置の内容 内容：中心市街地魅力発掘・創造支援事業費補助金（商機能維持・強化支援事業） ○実施時期：平成25年度	
○事業名17 高齢者向け共同住宅及び商業施設整備事業 【再掲】 ○内容 商業施設と、高齢者向け共同住宅の複合施設の建設およびイベントの実施 ○実施時期 平成20年度～22年度	千代田商事(株)	【再掲】 1～2階部分の商業施設の整備と併せて、3階から上の階に高齢者が安心して居住できるようにバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能となるような賃貸住宅を整備する。整備に際しては、都市計画道路の拡幅と更なる歩道上空地の確保により、安全で快適な歩行者空間の整備を行うとともに、空地部分を一定割合以上緑化し、中心市街地の貴重な緑陰空間を確保する。 また、当該施設の整備と併せて、入居するテナントの商業活動の活性化を促し、居住する人たちの生活環境の向上に資するイベントを実施する。 本事業の実施により、商業施設が整備され、商業の活性化に寄与するとともに、多様な都市機能が整うことにより、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるよう	○措置の内容 戦略的中心市街地商業活性化事業補助金、街なか居住再生ファンド ○実施時期 平成21年度～22年度	街なか居住再生ファンドは高齢者向け共同住宅部分、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金は商業施設整備部分についての支援措置

		なまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。		
○事業名22 商工団体共同施設設置事業 ○内容 まちの賑わいを創出する共同施設の設置を行う商店会への支援事業 ○実施時期 平成20年度～25年度	柏市、エリア内商店会	商店街の環境整備を推進し、まちの賑わいを創出するため、街路灯、アーチ等の共同施設の設置を行う商店会への支援を行う事業である。 本事業は、各商店会が個性ある取り組みを行うことにより、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活性化を図るために必要な事業である。 【商店街アーチ（あさひ通り商店会）】 	○措置の内容 まちづくり交付金 ○実施時期 平成20年度～21年度	
○事業名24 中心市街地活性化ソフト事業 ○内容 中心市街地活性化に資するイベント事業等の実施 ○実施時期 平成20年度～25年度	柏市又は中心市街地活性化協議会等対象事業者 ※関係者等の協議により決定	中心市街地において、イベント事業等のソフト事業を実施する（助成する場合等を含む）ことによって、活気にあふれ、にぎわいを創出するとともに、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるようなまちづくりを行うものである。	○措置の内容 中心市街地活性化ソフト事業 ○実施時期 平成20年度～24年度	

（2）②認定と連携した重点的な支援措置

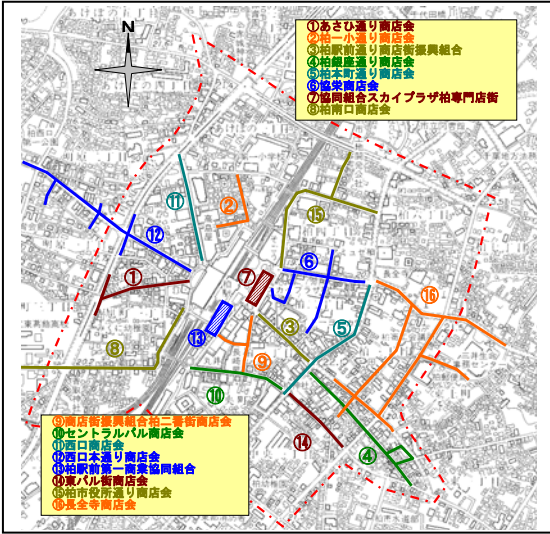
該当無し

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当無し

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名18 二番街商店会活性化事業（アーケード整備事業） ○内容 全蓋アーケードの延伸・改修（ハード事業） ○実施時期 平成 23 年度～25 年度	（振）柏二番街商店会	現在は長崎屋側に建てられている片側アーケードを撤去した上で、再開発区画の手前まで施行されているモノトーン調の全蓋アーケードを改修・延伸し、歩行者の主要な回遊動線であるセントラルパル通りまでをつなげることにより、雨にぬれず買い回りができるとともに、文化・交流施設の建設候補地となっている、隣接する再開発予定地区を含めた街区全体の高級感・統一感をもたせることで、回遊性の向上及び誘因効果による歩行者通行量の増大が期待できる。 本事業は、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活性化が図られるとともに、アーケード整備によって、まちなかの回遊性の向上を図るために必要な事業である。		

○事業名23 商店街振興共同 事業 ○内容 まちの賑わいを 創出するため共 同事業を行う商 店会への支援を 行うもの。 ○実施時期 昭和54年度～	柏市、エリ ア内商店 会（14商 店会）	本市では、商店街を活性化し、まちの賑 わいを創出するため、販売促進事業、顧客 参加事業、福祉事業等、地域との交流 を通じた共同事業を行う商店会への支援を 行っているが、地域に密着した、個性ある 新たな取り組みを行う事業について、積極 的な支援を行うものとする。 本事業は、各商店会が個性ある取り組み を行うことにより、活気にあふれ、にぎわ いに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活 性化を図るために必要な事業である。 【中心市街地に位置する商店街】 	 【はないっぱい運動 （西口商店会）】  【レイソルフラッグ （東パル街商店会）】
○事業名25 （仮称）柏駅西 口共同ビル事業 ○内容 建物外観のリニ ューアル、共同 ビル建設による 増床、集客力の ある大型雑貨店 舗の導入 ○実施時期 平成19年度～21 年度	東 神 開 発 (株)	柏高島屋ステーションモール全館リニュー ーアル事業と共同ビルの建設による増床を 行う。整備に際しては、公開空地の整備や、 駅からの人工地盤（ダブルデッキ）と接続 する。本事業は、街の回遊性を高めるだけ ではなく、特色ある商業施設が整備される ことにより、活気にあふれ、にぎわいに満 ちたまちづくりに大きく寄与し、商業の活 性化を図るために必要な事業である。また、 建物外観のリニューアル、増床、公開空地 の整備、駅から西口方面へのアクセスの向 上は、まちなかに「ゆとりと品格」をもた らし、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動 することができるようなまちづくりに大き く寄与し、まちなかの魅力の向上を図るた めに必要な事業である。	

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

（1）現状分析

- ・ 鉄道交通については、ＪＲ常磐線および東武野田線の利便性を図るため、柏駅舎のバリアフリー化の推進等駅舎の改良を働きかけるとともに、ＪＲ常磐線については東京駅乗り入れを実現させる必要がある。
- ・ バス交通については、住民および来街者の市内の移動手段を確保することと、中心市街地への誘導を促進するため、柏駅を中心とするバス路線網の整備・維持を図る必要がある。
- ・ ダブルデッキ（嵩上式広場）の老朽化により、今後の高齢社会に対応した公共交通利用環境（バリアフリー）の整備が急務である。
- ・ 全ての人に優しい、安全・安心なまちづくりを推進する必要がある。

（2）設定目標達成のための事業実施の必要性

- ・ 東武柏駅のバリアフリー化や、ＪＲ柏駅の駅舎改良を行うことで、公共交通利用環境（バリアフリー）の向上とあわせて、来街者の利便性の向上、まちなかの回遊性の向上が期待できる。
- ・ 柏駅東口駅前通り歩行者天国実施時に駅前まで路線バスが乗り入れ不可能となっていることから、「交通円滑化事業」を実施し解消を図り、中心市街地への来街者の誘導の促進が期待できる。
- ・ 老朽化したダブルデッキ（嵩上式広場）を改修することで、今後の高齢社会に対応した公共交通利用環境（バリアフリー）の向上と、それによるまちなかの回遊性の向上が期待できる。
- ・ 特に、それを取り巻く大型商業施設と直接繋ぐ環境は、商業機能を重層的に利用できる環境であり、土地の高度利用の促進に有効である。
- ・ また、柏駅西口ではステーションモールの拡張計画により、回遊性が強化されるとともに一体的なファサード整備が実施される予定で、景観のイメージ転換が図られるため、それに伴う周辺での景観に対する意識向上という効果も期待できる。

（3）フォローアップの考え方

事業ごとに事業実施状況を考慮し、取り組みの進捗状況調査を行い、事業の促進等の改善を図るものとする。また、平成22年度に中心市街地の年間小売販売額および歩行者通行量について、平成23年度に滞留時間の増についてそれぞれ把握することにより、事業の進捗状況と併せて効果についても検証し、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。また、計画期間満了時点において再度事業の進捗状況調査を行および数値目標についての調査も行うものとする（P49：フォローアップの時期）。

〔2〕具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当無し

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名1 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業 【再掲】 ○内容 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場の改良事業 ○実施時期 平成18年度～23年度	柏市	【再掲】 柏駅東口人工地盤（ダブルデッキ）におけるバリアフリー機能の向上や荷重軽減を考慮した耐震化、景観形成等を取り入れた長寿命化を目的とした事業である。築造後30年経過し、急激に老朽化が進み、コンクリートの剥落や舗装のがたつき、耐震性の不十分さが指摘され、安全対策やバリアフリー機能の向上が急務となっており、現在の梁・柱・床板等の主要構造物を活かした改良を図るものである。 まちの玄関口であり、ストリートミュージシャンを初めとする多様な主体による活動の場ともなっている駅デッキを整備することで、活気にあふれ、賑わいに満ちたまちづくりに寄与するほか、バリアフリー機能の向上により、安全・安心にも配慮した、子どもからお年寄りまで、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することができるような、まちなかの魅力の向上に寄与する事業である。 また、本事業箇所は、駅を中心に展開する歩行者動線の中心となっていることから、まちなか回遊性の向上にも寄与する事業である。	○措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業） ○実施時期 平成20年度～23年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業
該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名26 柏駅東口交通円滑化事業 ○内容	柏市	休日には、歩行者天国を行っているためバスの乗降場所が駅から離れており、交通結節点としての機能を著しく低下させている。これを解消すべく、地元商店会と駅	○措置の内容 社会資本整備総合交付金（都市・地域	

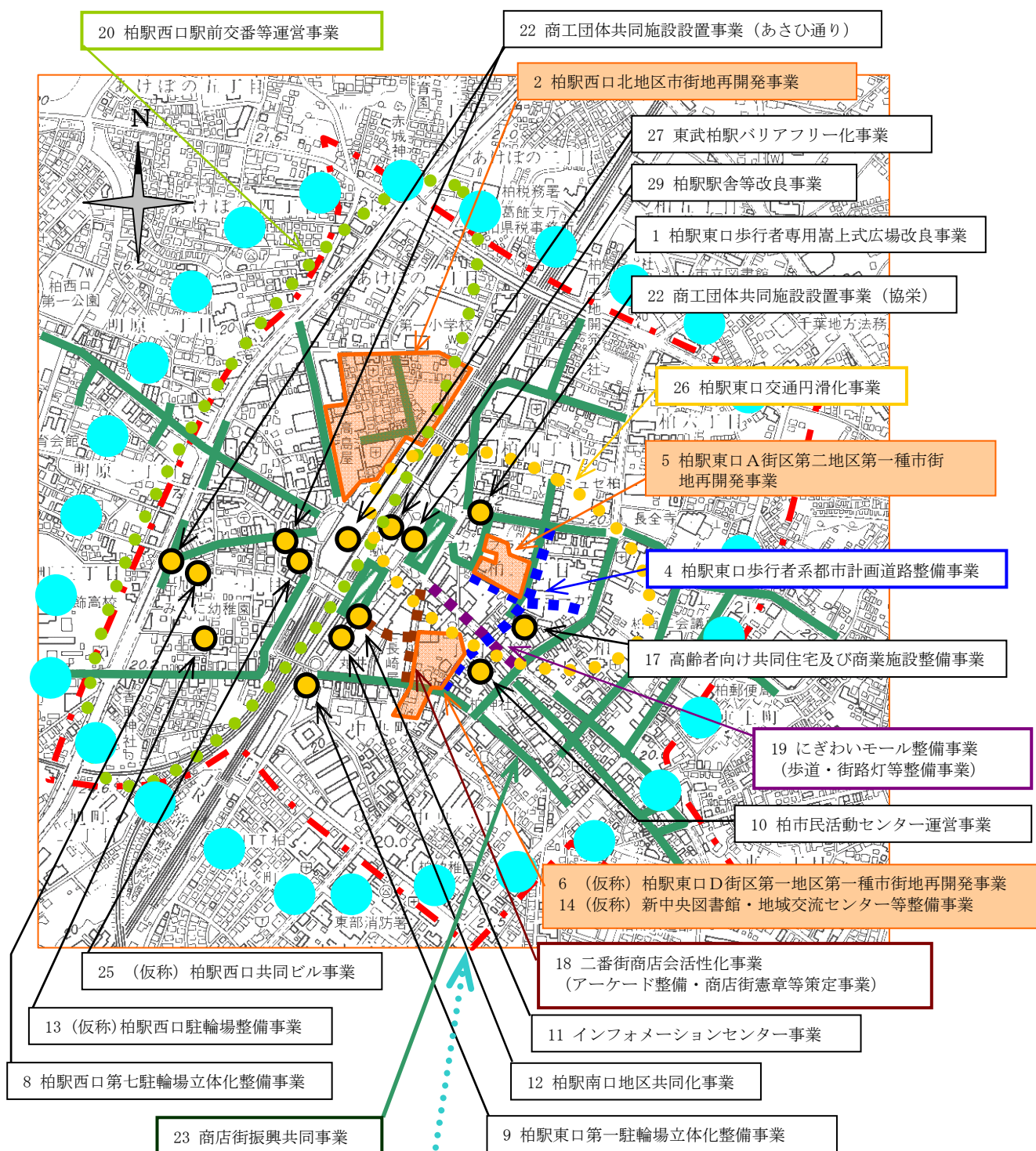
休日の路線バス駅前乗り入れの検討 ○実施時期 平成20年度～25年度		前への路線バスの乗り入れ方策について検討する。 本事業は、柏駅東口の交通円滑化を促し、まちなかの回遊性を促すこととともに、あらゆる世代の人たちが安心して訪れ、活動できるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	交通戦略推進事業) ○実施時期 平成20年度～24年度	
○事業名27 東武柏駅バリアフリー化事業 ○内容 東武柏駅ホームにエレベータを設置する ○実施時期 平成19年度	東武鉄道株式会社	本事業は、高齢者、障害者の移動円滑化を目的として、東武鉄道柏駅ホームに昇降機を設置する事業である。東武柏駅を利用しやすくすることで、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動できるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業である。	○措置の内容 交通施設バリアフリー化設備整備補助金 ○実施時期 平成19年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	措置の内容及び実施時期	その他の事項
○事業名28 柏駅周辺防犯推進協会事業 ○内容 柏駅周辺事業者の自主的な防犯活動を推進し、拠点として、活動を展開している団体を支援する事業 ○実施時期 平成15年度～	柏市、柏駅周辺防犯推進協会	柏駅周辺事業者の自主的な防犯活動を推進すること及び防犯活動を展開している団体を支援することにより、柏駅周辺の治安悪化の防止を図り、もって市民、来街者及び周辺事業者が安心できるまち“柏”を創出していく。市の防犯推進モデル地区である柏駅周辺における自主防犯活動の実施や、同地区で活動している日本ガーディアン・エンジェルス柏支部などの防犯ボランティア団体への支援を行うと共に、千葉県公安委員会から地域防犯情報センターに指定され、同地区の防犯拠点となっている。 本事業は、市民によるまちづくり活動を促しながら防災機能を向上させ、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動することが出来るようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業であ		

		る。		
○事業名29 柏駅駅舎等改良事業 ○内容 柏駅駅舎の改良および商業施設の整備等の検討 ○実施時期 平成19年度～平成24年度	東日本旅客鉄道(株)	J R 柏駅の橋上駅舎の改良と、併せて商業施設の整備に向けた検討を行う。 本事業は、J R 柏駅利用者の利便性の向上により、あらゆる世代の人たちが訪れ、活動できるようなまちづくりに寄与し、まちなかの魅力の向上を図るために必要な事業であるとともに、東口ダブルデッキの改良事業と併せて、中心市街地の回遊性の向上に寄与する事業である。		
○事業名30 駐車場共同利用及び I T S 活用事業 ○内容 柏駅周辺に点在する民間及び市営駐車場の共同利用を図るため、I T S 等の I C T 技術を活用し、駅周辺の駐車場の一体連携を図るもの ○実施時期 平成24年度～25年度	柏市、柏 I T S 推進協議会	自家用車等による柏駅周辺商業施設への買い物客を、駐車場の共同利用を進めることにより、空車スペースのある他の駐車場に誘導することで、スムーズな入庫を実現し、駐車するまでに要する時間を短縮することを目的に実施する事業である。 円滑な誘導には、国土交通省が全国で整備を進めている I T S スポットを活用した、駐車場案内システムを構築することによって実現を目指す。 同時に、柏駅周辺商業施設では、これまで概ね2時間であった無料駐車時間をインセンティブを付与することにより追加の延長時間を設定し、柏駅周辺での滞在時間を延ばし、消費額の増加が期待できる。 本事業は、渋滞解消はもとより、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりに寄与し、商業の活性化が図られるとともに、まちなかの回遊性の向上を図るために必要な事業である。		

◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所



【中心市街地全域で実施する事業】

- | | |
|------------------|-------------------|
| 3 放置自転車等防止街頭指導委託 | 7 既存ビルの建て替え、改築等事業 |
| 15 十坪ジム運営事業 | 16 健康福祉サービス関連事業 |
| 21 柏駅周辺活性化イベント事業 | 24 中心市街地活性化ソフト事業 |
| 28 柏駅周辺防犯推進協会事業 | |

30 駐車場共同利用及び I T S 活用事業

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

〔1〕市町村の推進体制の整備等

＜柏市の推進体制＞

○柏市中心市街地活性化基本計画策定庁内ワーキング会議の設置

新たな中心市街地活性化基本計画を策定するにあたり、庁内組織を設置し、活性化の必要性や基本方針等の共通認識を図るとともに、民活事業提案の募集を行い、本基本計画に定める各種事業を確実に実施するための庁内における横断的な検討及び各種関係者との情報交換会等を行っている。また、事務局は商工課が担っており、民間事業者との連絡調整を行っている。

基本計画認定後は、ハード・ソフトの両面から一体的な推進を図るために、各事業の取り組み等のまちづくりに専門的に取り組む庁内部署として、産業政策課及び商工課において中心市街地のまちづくりを進めることとした。

＜庁内ワーキング会議における活動状況＞

開催日	会議名・議題等
平成 18 年 7 月 26 日	第 1 回庁内ワーキング ・ 三法改正説明 ・ 中心市街地活性化の必要性に関する共通認識確認 ・ 各担当課の候補事業に関するヒアリング
平成 18 年 11 月 30 日	第 2 回庁内ワーキング ・ 市事業・民活事業提案依頼
平成 19 年 5 月 14 日	第 3 回庁内ワーキング ・ 事業詳細や最新状況の反映等

＜委員名簿＞

防災安全課長
企画調整課長
市民活動推進課長
保健福祉総務課長
保育課長
都市計画課長
交通政策室長
再開発課長
道路建設課長
交通施設課長
(財)柏市都市振興公社事務局長
産業政策課長
商工課長

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

＜ 柏市中心市街地活性化協議会の概要 ＞

平成 18 年 10 月に柏商工会議所が中心になり協議会の発足に向けた設立準備会を立ち上げ、同年 11 月、「柏市中心市街地活性化協議会」を設立した。平成 19 年 1 月には、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、市長が財団法人柏市都市振興公社を中心市街地整備推進機構に指定、公示し、法的要件を満たす協議会となった。

この協議会は、中心市街地の活性化推進と市全体の発展に寄与するため、本基本計画及びその実施について協議し、様々な主体が参加するまちづくりの運営を横断的・総合的に調整するものである。

＜ 柏市中心市街地活性化協議会規約（抜粋） ＞

（目的）

第 2 条 協議会は、中心市街地の活性化に関する法律（以下「法」という。）第 9 条第 1 項の規定により柏市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項について協議し、様々な主体が参加するまちづくりの運営を横断的・総合的に調整することで、柏市中心市街地の活性化の推進と市勢の発展に寄与することを目的とする。

（役員）

第 10 条 協議会に次の役員を置く。

- （1）会長 1 名
- （2）副会長 4 名以内
- （3）運営委員 50 名以内
- （4）監査役 2 名

- 2 会長、副会長は、総会において正会員の中から選出する。
- 3 役員の任期は 3 年とする。ただし再任を妨げない。
- 4 運営委員は、正会員の中から会長が選任し、総会において承認を受ける。
- 5 監査役は、正会員の中から会長が選任し、総会において承認を受ける。

（職務）

第 11 条 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 3 運営委員は、運営会議を構成し、協議会の運営のための活動を行う。
- 4 監査役は、協議会の会計を監査し、その監査の結果を総会に報告する。

（会議の種類）

第 13 条 会議の種類は次のとおりとする。

- （1）総会
- （2）運営会議

＜柏市中心市街地活性化協議会組織図＞

【中心市街地活性化協議会】

- ＜役割＞
- ・市が基本計画を作成する際の意見陳述
 - ・民間事業者が事業計画を作成する際の協議
 - ・各基本計画事業の実施報告、新規事業の説明
 - ・監査報告、意見交換
 - ・活動報告及び収支決算、活動計画及び収支予算
 - ・規約の改正、役員の選出
 - ・中心市街地活性化事業の関係者間の情報共有及び連携
- ＜委員＞
- ・45 名（平成 19 年 7 月 25 日現在）

【運営会議】

- ＜役割＞
- ・協議会の活動を実施するうえでの連絡調整
 - ・タウンマネージャーの選出
 - ・入会申込者の承認
 - ・個別プロジェクト検討会議の内容等の審議・議決
- ＜委員＞
- ・17 名

【関連組織】

- ・NPO 法人 柏市インフォメーション協会
- ・柏駅周辺イメージアップ推進協議会
- ・柏駅周辺防犯推進協会
- ・NPO 法人 日本ガーディアン・エンジェルズ 柏支部
- ・JOBAN アートラインプロジェクト柏 実行委員会
- ・ストリートブレイカーズ

□中心市街地の活性化に関する法律との適合

・ 法第 15 条第 3 項

平成 19 年 1 月 19 日、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、柏市長が財団法人柏市都市振興公社を中心市街地整備推進機構に指定し、公示したことにより、法的要件を満たす協議会である。柏市中心市街地活性化協議会の設立内容については、以下のホームページにおいても公表している。

<http://www.kashiwa-cci.or.jp/soudansyo/chukatsukyougikai/index.htm>

・ 法第 15 条第 4 項、5 項

これまで協議会への新たな参加要請については、新たに 11 団体・事業所（地権者等）が加わった。これに対して、平成 19 年 1 月 29 日の第 1 回運営会議、平成 19 年 2 月 28 日の第 2 回運営会議、平成 19 年 7 月 25 日の第 5 回運営会議にて全会一致で承認された。

< 柏市中心市街地活性化協議会会員及び役員名簿（平成 19 年 7 月 25 日現在、敬称略） >

所 属		役 職
団体・事業所名	根拠法令	
株式会社ハギワラ	法第15条第1項関係(商工会議所)	柏商工会議所副会頭 柏商工会議所街づくり委員会委員長
有限会社いしど画材	法第15条第1項関係(商工会議所)	柏商工会議所街づくり委員会副委員長 (商店街活性化専門委員長)
有限会社浅野書店	法第15条第1項関係(商工会議所)	柏商工会議所街づくり委員会副委員長 (東口活性化専門委員長)
東神開発株式会社柏事業本部	法第15条第1項関係(商工会議所)	柏商工会議所街づくり委員会副委員長 (西口活性化専門委員長)
株式会社星広告	法第15条第4項関係(協議会)	柏駅周辺イメージアップ推進協議会会長
財団法人柏市都市振興公社	法第15条第1項関係 (中心市街地整備推進機構)	理事長
柏商工会議所	法第15条第1項関係(商工会議所)	専務理事
柏市	法第15条第4項関係(市)	経済部長
柏駅前第一商業協同組合	法第15条第4項関係(商業者)	理事長
協同組合スカイプラザ柏専門店街	法第15条第4項関係(商業者)	理事長
商店街振興組合柏二番街商店会	法第15条第4項関係(商業者)	副理事長
柏駅前通り商店会振興組合	法第15条第4項関係(商業者)	理事長
協栄商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
柏銀座通り商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
本町通り商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
セントラルパル商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
長全寺商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
西口商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
西口本通り商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
柏一小通り商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
柏南口商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
あさひ通り商店会	法第15条第4項関係(商業者)	会長
株式会社そごう柏店	法第15条第4項関係(商業者)	店長
株式会社丸井柏店	法第15条第4項関係(商業者)	店長
株式会社高島屋柏店	法第15条第4項関係(商業者)	副店長
株式会社長崎屋柏店	法第15条第4項関係(商業者)	店長
株式会社新星堂カルチェ5柏店	法第15条第4項関係(商業者)	総務課長
株式会社ビックカメラ柏店	法第15条第4項関係(商業者)	店長
千代田商事株式会社	法第15条第4項関係(商業者)	代表取締役
ザ・クレストホテル柏	法第15条第4項関係(宿泊業者)	総支配人
三井ガーデンホテル柏	法第15条第4項関係(宿泊業者)	総支配人
JR東日本旅客鉄道株式会社柏駅	法第15条第4項関係(鉄道事業者)	駅長
東武鉄道株式会社柏駅	法第15条第4項関係(鉄道事業者)	駅長
NPO柏市インフォメーション協会	法第15条第4項関係(NPO法人)	事務局長
フーサワ商事株式会社	法第15条第4項関係(事業地権者)	代表取締役
(株)JTB首都圏柏支店	法第15条第4項関係(旅行業者)	支店長
柏駅東口A街区第二地区市街地 再開発組合	法第15条第4項関係(再開発組合)	理事長
柏駅東口D街区第一地区第一種 市街地再開発準備組合	法第15条第4項関係(再開発組合)	理事長
NPO支援センターちば	法第15条第4項関係(NPO法人)	代表理事
桔梗不動産株式会社	法第15条第4項関係(事業地権者)	代表取締役
広島建設株式会社	法第15条第4項関係(事業地権者)	代表取締役会長
株式会社スカイプラザ柏	法第15条第4項関係(事業地権者)	代表取締役
株式会社柏駅前ビル開発	法第15条第4項関係(事業地権者)	取締役
株式会社細田不動産管理	法第15条第4項関係(事業地権者)	代表取締役
(株)イトーヨーカ堂柏店	法第15条第4項関係(商業者)	店長

＜柏市中心市街地活性化協議会開催状況＞

会議名	開催日	議題
第1回準備会	平成18年10月16日	柏商工会議所街づくり委員会 (1) 中心市街地活性化法の概要について (2) 基本計画の概要について (3) 中心市街地活性化協議会設立趣意書について (4) 中心市街地活性化協議会規約について
第2回準備会	平成18年10月19日	柏商工会議所街づくり委員会正副委員長会議 (1) 中心市街地活性化協議会設立趣意書について (2) 中心市街地活性化協議会規約について
第3回準備会	平成18年10月24日	柏市中心市街地活性化協議会設立準備会 (1) 趣意書について (2) 規約について (3) 役員の選任について (4) 事業計画について
関東経済産業局・千葉県とまちづくり3法に係る意見交換会	平成18年10月30日	(1) 柏商工会議所の取り組みについて (2) 柏市の取り組みについて (3) 柏市の街づくりについて (4) 意見交換 (5) 柏市中心市街地現地視察
第4回準備会	平成18年11月15日	柏商工会議所街づくり委員会正副委員長会議 柏市中心市街地活性化協議会設立総会について
設立総会	平成18年11月16日	(1) 柏市中心市街地活性化協議会設立趣意書(案)の承認について (2) 柏市中心市街地活性化協議会規約(案)の承認について (3) 会長、副会長(案)の承認について (4) 運営委員、監査役(案)の承認について (5) 中心市街地の位置及び区域の設定について
第1回勉強会	平成18年12月15日	「新しい中心市街地活性化法の概要」
第1回運営会議	平成19年1月29日	(1) 会員の入会について (2) 平成18年度事業計画(案)及び収支予算(案)について (3) 柏市中心市街地活性化基本計画(案)について
第2回勉強会	平成19年1月29日	「新しい中心市街地活性化法の概要」
第2回運営会議	平成19年2月28日	(1) 会員の入会について (2) ホームページの開設について (3) 平成19年度千葉県中心市街地商業活性化推進事業助成金について (4) 平成19年度事業計画(案)及び収支予算(案)について (5) 民間事業主体による中心市街地活性化事業提案書の提出について (6) 柏市からの報告について ①基本計画の作成に係る国との協議状況について ②基本計画の作成に係る調査の実施について
第1回正副会長会議	平成19年3月12日	(1) ダブルデッキ利用者意向調査の内容について (2) 柏市中心市街地活性化協議会組織について
第3回運営会議	平成19年3月23日	(1) 民間事業主体による中心市街地活性化事業提案書の提出状況について (2) ダブルデッキ利用者意向調査及び通行量調査の実施について (3) 基本計画(案)の骨子について (4) 総会の開催について
第1回運営会議	平成19年4月20日	協議事項 (1) 平成19年度柏市中心市街地活性化協議会総会資料(案)について 報告事項 (1) 民間事業主体による中心市街地活性化事業提案書の提出状況について (2) 柏市中心市街地活性化基本計画(案)の策定状況について (3) ダブルデッキ利用者意向調査及び通行量調査の回収及び進捗状況について
第1回総会	平成19年4月20日	審議事項 (1) 規約の改正(案)について (2) 平成18年度事業報告書(案)及び収支決算書(案)の承認について (3) 平成19年度事業計画書(案)及び収支予算書(案)の承認について 報告事項 (1) 柏市中心市街地活性化基本計画(案)の策定状況について
第1回正副会長会議	平成19年6月12日	協議事項 (1) 会員の入会について (2) 基本計画(案)の進捗状況について (3) 千葉県中心市街地活性化協議会等支援補助事業について 報告事項 (1) 民間事業主体による中心市街地活性化事業提案書の提出状況について
第2回正副会長会議	平成19年7月25日	協議事項 (1) 基本計画(案)の進捗状況について
第2回運営会議	平成19年7月25日	協議事項 (1) 新規会員の入会について (2) 基本計画(案)の進捗状況について 報告事項 (1) 民間事業主体による中心市街地活性化事業提案書の提出状況について
第3回正副会長会議	平成19年8月29日	協議事項 (1) 会員の入会について (2) 基本計画(案)について
第3回運営会議	平成19年8月29日	協議事項 (1) 会員の入会について (2) 基本計画(案)について
第2回総会	平成19年9月11日	協議事項 (1) 基本計画(案)について
第4回正副会長会議	平成20年1月11日	協議事項 (1) 基本計画(案)について

＜活性化協議会による答申書＞

平成 20 年 1 月 11 日

柏市長 本 多 晃 様

柏市中心市街地活性化協議会

会長 萩 原 昭

柏市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

柏市は、商圏人口 238 万人を擁する常磐線沿線、千葉県北西部を代表する広域商業都市として発展し、現在の中心市街地は、「ストリートミュージシャン」や「裏カシ」と呼ばれる地域が出現するなど「若者の街」として多くのメディアに取り上げられ、千葉県内においても活気のある街と評されています。しかしながら、近年においては、つくばエクスプレス沿線の各駅前開発をはじめとして柏駅周辺地域への大規模小売店舗の出店等による影響もあり、中心市街地の小売販売額や歩行者通行量については減少傾向にあります。

このような状況の中、中心市街地が広域商業拠点としての機能を持続的に維持していくため、平成 18 年 11 月 16 日、柏商工会議所が中心となり、商業者、事業者、行政等、様々な主体が構成員となり「柏市中心市街地活性化協議会」（以下、「協議会」という）を設立いたしました。

協議会では、民間事業者等からの事業提案書を受け、歩行者通行量、大型店販売額等各種調査のとりまとめを行うとともに、柏市が策定する「柏市中心市街地活性化基本計画（案）」（以下、「基本計画」という）についての協議を重ねてまいりました。

基本計画では、中心市街地の活性化の基本的な考え方を「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行うことにより、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る」こととしています。これは現在の中心市街地の特性を踏まえた、今後のまちづくりの方針を現しているものと考えます。

また、基本計画に掲げられている事業は、市街地再開発事業や大型店の増床等に代表される民間主体の事業、商店街やボランティア団体等の多様な主体によるソフト事業、柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業や（仮称）新中央図書館・地域交流センター等整備事業に代表される行政主体の事業等が掲げられており、中心市街地の活性化に向けて官民一体の取り組みがなされるものと期待できることから、基本計画の内容については適切であるものと考えます。

なお、中心市街地の活性化のためには、基本計画に位置づけられた事業の進捗状況や、基本計画に掲げる目標の達成状況の把握、さらには必要に応じた事業の追加等、協議会の役割は今後も重要であると認識しております。そのためには、今後も協議会が行政と連携し、中心市街地の活性化のための施策を実施していく必要があることから、引き続き協議会の運営に対しご支援くださるようお願い申し上げます。

＜柏市中心市街地活性化協議会の今後の活動方針＞

平成 19 年度については、総会を 2 回開催し、運営会議においては基本計画申請後も毎月 1 回適宜開催するものとする。また、ワーキンググループの設置を予定しており、必要に応じて個別プロジェクトの事業化を目指すための課題検討等を行うものとする。

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等について

①まちづくり活動を行う多様な主体との連携

中心市街地においては、「柏駅周辺イメージアップ推進協議会」「ストリート・ブレイカーズ」「JOBANアトラインプロジェクト柏実行委員会」「柏駅周辺防犯推進協会」等、多様な主体によるまちづくり活動が展開されており、この豊富な人的資産は中心市街地の貴重な都市資産となっている。

計画の策定に際しては、このまちづくりの担い手である人たちに引き続き事業者として参画していただくことと、より活動しやすいような環境を整えていくことを留意した。

②地域住民等を対象とした取り組みの状況

計画の策定に際しては、商圈調査におけるアンケート調査や、パブリックコメントの実施によりいただいた意見や提案等を通じて、市民の目線から見た中心市街地の現状についての把握と、中心市街地に対しての市民ニーズの把握を行った。その結果として、中心市街地の活性化へ向けた基本的な考え方を、「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつも、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行うこと」とした。

1) 商圈調査における市民ニーズの把握

平成 18 年度の商圈調査の実施時にアンケート調査を行い、中心市街地の現状と中心市街地に対しての市民ニーズの把握を行った結果、加齢とともに来街頻度および滞在時間が低下する傾向にあることや、「活気がある」「若者のまち」といったイメージがある一方で、「安全・安心」および「ゆとりや品格」に欠ける点が指摘された。また、自由回答では、回答数が多かった順に、子どもから高齢者まで安心して買物ができる多様な商業機能の整備、交通環境の整備、清潔感、ゆとりや落ち着きのあるまちづくり、治安の改善といったことに対しての要望をいただいた。

2) パブリックコメントの実施

市民の中心市街地活性化についての意見を把握し、基本計画策定の参考とするため、平成 19 年 9 月 15 日から 10 月 12 日まで、柏市中心市街地活性化基本計画（案）のパブリックコメントを実施した結果、中心市街地を活性化させるためには、市民ニーズを把握したうえで、的確に対応していく方策が必要である旨の指摘をいただき、また、活性化へ向けた方策として、道路、歩行者環境の向上、公共交通機関に関する利便性の向上、良質なアミューズメント機能や行政サービス機能を含めた多様な都市機能の充実等についての提案をいただいた。

③中心市街地活性化協議会の役割について

これらの調査結果を踏まえた現状分析、市民ニーズの把握、活性化へ向けての課題等については、中心市街地活性協議会における協議の過程の中で、商業者、地権者、事業者、行政等、様々な主体からなる構成員が一堂に会して共通認識を得ることが可能となり、活性化へ向けての方針についても共通認識を得ることが可能となった。今後も、様々な主体が横断的に会し、中心市街地の活性化を進めていくため、中心市街地活性化協議会の役割が大きい。

(2) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業・措置の集中実施

①旧中心市街地活性化基本計画における取り組みの評価

本市では、当初の中心市街地活性化基本計画を平成12年3月に策定し、62事業を掲げ、推進してきた。実施時期は、おおむね5年以内に着手するもの（＝短期）、おおむね5～10年以内に着手するもの（＝中期）、おおむね10年以降に着手するもの（＝長期）の3つの区分に分類した。短期的に活性化を先導するための事業としてリーディングプロジェクトに位置づけられた事業の実施率は約71%となっている。（P20：実施状況一覧を参照、以下詳細記載）。

<旧基本計画に基づく中心市街地活性化の取り組みの評価>

(イ) 市街地環境の整備

番号	事業主体	事業名称	事業概要	取組状況	事業効果	実施状況
1	柏市	ダブルデッキ バリア解消事業	ダブルデッキにエスカレーター、エレベーターを設置する	エレベーターを1基、エスカレーターを2基設置	地上部との昇降がスムーズになった	完了
2	民間事業者	来街者駐車場 整備事業	既存駐車場の機能を強化し、来街者の利便性を向上を図る	そごう第二駐車場（旧寺嶋駐車場）が立体化した	駐車可能台数が増加し、来街者の利便性が向上した	実施
3		神社仏閣活用 事業	神社や寺院の敷地を活用し、広場空間の確保を図る	未実施		未実施
4	柏市	モール形成事業	環状歩行者軸の内側で歩行者優先道路を整備する	元町通り線の整備を進めている	まちなかの歩行者ネットワークの充実が図られた	実施
5	柏市	歩行者系都市 計画道路整備 事業	都市計画道路の整備を推進する	元町通り線、中通り線の整備を進めている	まちなかの歩行者ネットワークの充実が図られた	実施
6	柏市	環状歩行者軸 整備事業	柏駅周辺200～300m圏に環状歩行者空間の整備を行う	柏一丁目先ベデストリアンデッキ、東口駅前広場多機能シェルターをそれぞれ設置したまた、中通り線の整備を進めている	まちなかの歩行者ネットワークの充実が図られた	完了
7	柏市、市街地再開発組合	市街地再開発 事業	エリア内の市街地再開発事業を推進する	A-2地区については着手、D-1地区については実施に向け調整を行っている	まちなかの拠点とインフラの整備が図られた	実施
8	柏市	電線地中化事業	電線類の地中化を推進する	柏駅小堤台線（サンサン通り）において実施した	景観が向上し、道路有効幅員が広がった	完了
9	柏市、民間事業者	街なみ統一事業	地区計画、まちづくり協定、景観条例等を活用し街づくりを推進する	柏市景観まちづくり条例等に基づき、都市景観に配慮するよう努めている	景観に配慮した街なみの形成が図られた	実施
10		建物の不燃化 推進事業	個々の建物の不燃性の強化とともに、共同化等の誘導を行う	未実施		未実施
11	柏市	バリアフリー 推進事業	バリアの点検、排除によりユニバーサルデザインを実践する	「柏市交通バリアフリー基本構想」を策定し、交通バリアフリーについて計画的に推進している	誰もが歩きやすい街なみの形成が図られた	完了
12	柏市	末広あけぼの 線整備事業	中心市街地と北部拠点の連携を図るため、全線25m化を行う	西口駅前広場から国道6号線までの整備を行った	中心市街地と北部地域を結ぶ導線となっている	実施
13	柏市	ダブルデッキ 高質空間化事業	水はけ対策、デザインリニューアル、段差解消等を行う	事業実施に向けた調査研究を行った	事業実施に向けた調査結果が得られた	完了
14		都市情報サー ビス事業	地域イントラネットを構築し、各種情報の提供を行う	未実施		未実施
15		ダブルデッキ 抜本的再整備 事業	長期的構想として、現デッキを取り壊し、抜本的な再整備を図る	未実施		未実施

(ロ) 交通対策

番号	事業主体	事業名称	事業概要	取組状況	事業効果	実施状況
1	柏市	西口駅前広場事業	現広場とは別位置にバスターミナルと北口広場を確保するための検討を行う	市街地再開発事業と連動して、調査・研究を行ってきた	西口駅前広場が担う機能の補完	実施
2	柏市、東武バスイースト、阪東自動車	既存バスルート再編事業	既存の路線バス網の望ましいあり方について、バス事業者と検討する	つくばエクスプレス線の開通等と連動し、バスルートの再編を行った	まちなかの移動性・流動性の向上に寄与した	実施
3	柏市、東武バスイースト、阪東自動車	バス交通改善事業	ノンステップバスの導入を促進する	計画的にノンステップバスの導入を促進した	高齢者等のバス利用者の利便性が向上した	実施
4		公共交通の共通デザイン事業	路線バス等に中心市街地のキャッチフレーズや柏レイソルのロゴ等を入れることを要請する	未実施		未実施
5	柏市、柏駅周辺イメージアップ推進協議会	駐車場案内システム導入事業	駐車場案内システムの導入を図る	駐車場マップの作成、配布（50,000部）を行った	駐車場利用の効率化が図られた	完了
6	柏市	共同荷捌き・集配場整備事業	開きスペースを活用し、共同で利用できる荷捌き、集配場を確保する	東ロスカイプラザ裏に共同荷さばき帯を設置した	柏駅東口の交通円滑化が図られた	実施
7	柏市	違法駐輪対策事業	レンタサイクルの展開、附置義務駐輪場の活用を図る	柏駅東口第二駐輪場でレンタサイクルを実施	放置自転車の減少が図られた	実施
8		モビリティセンター設置事業	高齢者や障害者のための移動支援機器等の貸し出しサービスを行う	未実施		未実施
9	柏市	各種交通環境改善事業	柏駅周辺の交通円滑化を図る	柏駅周辺の交通実験等を行った	交通円滑化に向けた課題の整理等が図られた	実施
10	柏市、東武バスイースト	北部拠点アクセス事業	北部拠点への連絡バスの高頻度運行の要請等を行う	つくばエクスプレス線の開通等と連動し、バスルートの再編を行った	中心市街地と北部拠点との連携が図られた	実施
11		柏駅全面改装事業	柏駅の全面的な改装の要請を行う	未実施		未実施
12		線路上空活用事業	線路上空の空間を活用について検討する	未実施		未実施

(ハ) 商業活性化・産業誘導

番号	事業主体	事業名称	事業概要	取組状況	事業効果	実施状況
1	柏市	柏駅南口自由通路改良事業	柏駅南口自由通路と接続するビル等の出入口を拡幅する	既存通路の拡幅と、車椅子用機械を設置した	歩行者空間の改善および消費者の利便性が向上した	完了
2	民間事業者	地場製品開発事業	既存産業を利用した地場製品の開発を行う	サッカークラブチーム「柏レイソル」のチームカラーのイエローを貴重とした多彩なグッズの販売を行っている	柏の独自性のPRに寄与した	実施
3		商店街共通カード発行事業	エリア内の商店街で利用できる共通カードを発行する	未実施		未実施
4		大型店間回遊事業	大型店がタイアップし、スタンプラリー形式に買い物客が回遊する仕組みをつくる	未実施		未実施
5		荷物の預かり・宅配事業	購入した商品等の一時預かりや近隣への即日配送を検討する	未実施		未実施
6	各商店会	商店街イベント事業	フリーマーケット、販促イベント等を実施する	エリア内の商店会で、販促等の振興共同事業が実施されている	賑わいの創出、来街者の増加等が図られた	実施
7	民間事業者	空き店舗活用事業	前述の地場製品開発事業、荷物の預かり、宅配事業等を運営する場所として活用する	中心市街地エリア内で、サッカークラブチーム「柏レイソル」チームショップ、オフィシャルを展開している	店舗の有効活用と商店街における賑わいの連続性が確保された	実施

8		大型店内の買い物付き添いサービス	売場の案内、荷物持ち等のサービスを行う	未実施		未実施
9		テナントミックス事業	不足業種の導入や適切な店舗配置等を行う	未実施		未実施
10	各商店会	バーチャルモール整備事業	インターネットを利用して商店街情報を発信し、ネット上で買い物や取引を実施する	商店会連合会等によりホームページが作成され、商店街情報が発信されている	商店街のPRと消費者の利便性の向上が図られた	実施
11		ニュービジネス育成事業	業務床提供等による起業支援等の実施を行う	未実施		未実施
12	(振) 柏二番街商店会	商店街・個店近代化事業	商店街の高度化、近代化等を推進する	全蓋式アーケードを整備し、あわせてカラー舗装を行った	柏駅東口方面の回遊性が大きく広がり、加盟店の多くが店舗リニューアルを行ったことにより、顧客層も若い世代へ大幅に入れ替わった	完了
13	柏市運輸事業者	広域アクセス強化事業	柏への広域アクセスを向上させる	常磐線フレッシュひたち号の柏停車実現、特別快速列車の新設、羽田空港行き直行バスが新設された	まちの魅力およびポテンシャルが向上した	実施

(二) 公共・公益施設の整備・配置

番号	事業主体	事業名称	事業概要	取組状況	事業効果	実施状況
1	柏市、NPO法人柏市インフォメーション協会	まちなかインフォメーション整備事業	中心市街地及び北部拠点、市全域の情報がわかる窓口を設置する	「かしわインフォメーションセンター」を開設した	来街者への情報発信により、街のPR、イメージアップが図られた	実施
2		大型店による公益サービス事業	柏駅周辺の大型店の店舗内に駅前託児所等の公益的施設の導入を要請する	未実施		未実施
3		情報プラザ整備事業	西口駅前地区において情報プラザを整備する	未実施		未実施
4		お休み処設置事業	まちなかの小空間やダブルデッキ等において休憩ポイントとなるファニチャー類を点在させていく	未実施		未実施
5	西口商店会、協栄商店会	街路灯増設事業	街路灯の増設、更新を適切に図る	街路灯の新設・更新を行った	まちなかに賑わいを創出するとともに、防犯および安全性が向上した	実施
6		手すり設置事業	柏駅やダブルデッキ、建物内の階段等について、手すりを身障者にも対応したものに順次置き換えていく	千葉県福祉のまちづくり条例等に基づき、公共施設の整備等に際して、身障者にも配慮した手すりを設置している	階段歩行の安全性が向上した	実施
7	柏市、(財)柏市みどりの基金	緑化推進事業	公共空間及び民地において緑化を積極的に推進する	開発等区域内に一定率以上の緑地確保の指導、駅周辺等へのプランターの設置等を行った	まちなかにうるおいを与え、まちの魅力の向上に寄与した	実施
8	柏駅周辺防犯協会	まちなか広場の管理事業	まちなかに整備された広場の定期的な見回り、清掃、補修等を実施する	ガーディアンエンジェルス等ボランティアによる見回りが行われている	まちなかの広場の美観の維持が図られた	実施

(木) 住宅供給・住環境施策

番号	事業主体	事業名称	事業概要	取組状況	事業効果	実施状況
1		生活支援サービス事業	商店街においてFAX注文や配達、マンションに託児コーナーや利便施設併設等の取り組みについて誘導する	未実施		未実施
2		都市居住推進事業	市街地再開発事業と連動して、都市型住宅の供給を推進する	未実施		未実施
3	柏市	既存住宅地の環境整備事業	密集の解消や不燃化の推進、狹隘道路や行き止まり路の改善を行う	末広あけぼの線、元町通り線、中通り線の整備を進めた	良好な住環境の形成が図られた	実施

(へ) まちづくりソフト戦略

番号	事業主体	事業名称	事業概要	取組状況	事業効果	実施状況
1	柏市、柏駅周辺イメージアップ推進協議会、NPO法人柏市インフォメーション協会	イベント事業	各種イベントを一元的に企画する組織を設立し、多彩なイベントを行う。	柏駅周辺イメージアップ推進協議会が中心となり、ミュージックパフォーマンスコンテスト等、まちの資源を生かしたイベントを行ってきた。	柏への集客をまちの賑わいづくりに効果的に活用することに寄与している。	実施
2	柏市、柏駅周辺イメージアップ推進協議会、NPO法人柏市インフォメーション協会	文化交流促進事業	ダブルデッキのパフォーマーや市民の文化・サークル等の活動を支援し交流を促進する組織を設立する。	NPO法人柏市インフォメーション協会等が中心となり、「常磐アートラインプロジェクト柏実行委員会」の活動への支援等を行った。	まちなかにおける文化交流の促進が図られた。	実施
3	柏駅周辺イメージアップ推進協議会	まちなか環境事業	市民が中心となって利便性、快適性、安全性への身近な取り組みを行う。	柏駅周辺で買い物やまち歩きが快適にできるよう検討、提案を行った。	市民の主体性や市街地の質的水準の向上が図られた。	実施
4	社会福祉法人生活クラブ	まちなか福祉向上事業	高齢者等を対象としたサービスの実施や、高齢者による事業の実施を推進する。	介護ステーション、デイサービスセンター等による事業を展開している。	高齢者や障害者にもやさしく、多様なチャンスのあるまちづくりの推進に寄与している。	実施
5	柏市、柏商工会議所、関係大型店等	駐車場のあり方検討会議の設置	時間貸駐車場の共同利用等について官民一体で検討する。	中心市街地内の主だった駐車場が大型店との特約契約を行い、共同利用を推進している。	駐車場の有効利用と交通渋滞の緩和が図られた。	実施
6		東大柏キャンパス活用事業	東大の持つ知的資源や高度な施設を活用していく。	未実施		未実施
7	柏市	景観条例制定化	「柏市都市景観条例」を制定する。	柏市景観まちづくり条例を制定し、同法に基づき、都市景観に配慮した街づくりを進めている。	景観に配慮した街なみの形成が図られた。	完了
8	柏市、柏商工会議所、イメージアップ推進協議会	中心市街地の方向性検討会議の設置	中心市街地の基本的な方向性等を検討していく組織を設置する。	柏駅周辺イメージアップ推進協議会や、柏商工会議所において中心市街地の方向性について話し合われた。	中活法の改正を受けた中心市街地活性化協議会の円滑な立ち上げ等に寄与した。	実施
9	柏市	国際化対応事業	商店街の国際化対応、ガイドブック発行等を働きかけていく。	外国人向けハンドブックの作成を行った。	外国人来街者の利便性が向上した。	完了
10	柏市、柏駅周辺防犯推進協会	まちなかパトロール隊の結成	防犯や風紀、安全等の向上に資する市民の自発的なパトロール組織を立ち上げる。	日本ガーディアンエンジェルス柏支部等ボランティアによる防犯パトロールが行われている。	安全・安心なまちなかの形成に寄与している。	実施
11	柏市、柏駅周辺イメージアップ推進協議会、NPO法人柏市インフォメーション協会	情報発信事業	柏からの情報発信を展開していく。	かしわインフォメーションセンターや、同センターHP、「かしわストリートネット」等のツールで柏駅周辺のイベント等様々な情報発信を行っている。	柏を多方面にPRすることにより、来街者の増加、賑わいの創出に寄与している。	実施

②現況整理、統計的データの整理（P8～P18）

- 1) 中心市街地は、若者を中心とした来街者が多いことが特徴であり、近年は「裏カシ」地区の台頭や「ストリートミュージシャン」の活動が活発化するなど、独特の若者文化が発達している。また、多様な主体によるまちづくり活動が盛んである。人口については、若干の増加傾向がみられ、少子高齢化もやや改善傾向がみられるものの世帯人口の減少は進行する傾向にある。
- 2) まちの状況については、小さな宅地が多く建物が密集している傾向にあり、計画的な高度利用による都市機能の更新と環境の改善が必要である。
- 3) 商業については、柏市全体の商圈吸引率が上昇するも、中心市街地においては求心力の低下がみられ、広域商業拠点としての地位の低下が懸念されている。
- 4) JR・東武柏駅の乗降客数や、中心市街地の歩行者通行量は減少傾向にあったが、平成17年8月のつくばエクスプレスの開業以降、その傾向がより顕著なものになっている。
- 5) 中心市街地は、商圈調査実施時のアンケート調査の結果、「活気がある」「若者のまち」といったイメージがある一方で、「安全・安心」「ゆとりや品格」に欠ける点が指摘されている。
- 6) 周辺環境については、周辺部において大型店が相次いで進出したことと、加えてつくばエクスプレスの開業に伴う沿線地域の開発が進んでいることから、中心市街地の衰退が懸念されている。

③地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

■平成18年度柏市民意識調査の概要

- 1) 調査地域 市内全域
- 2) 調査対象 市内在住の20歳以上、無作為に抽出した4,000人
- 3) 調査方法 郵送による配布、回収
- 4) 調査期間 平成18年11月1日～11月19日
- 5) 回収結果 有効回収数2,040（有効回収率51%）

＜柏市の景観として思い浮かべるもの＞

	総数	ふ駅 れる周 辺の 景観 活気 あ	の水 豊や 緑な 景観 自然	宅統 地一 の感 景の 観あ る住	路す 沿っ いき のり した 道	観し 周た 辺工 環業 境境 地の 配景 慮	と歴 調史 和的 しな 建景 造観 物	そ の 他	無 回 答
人数	2,040	1,056	952	610	298	201	123	175	115
回答率	100.0	51.8	46.7	29.9	14.6	9.9	6.0	8.6	5.6

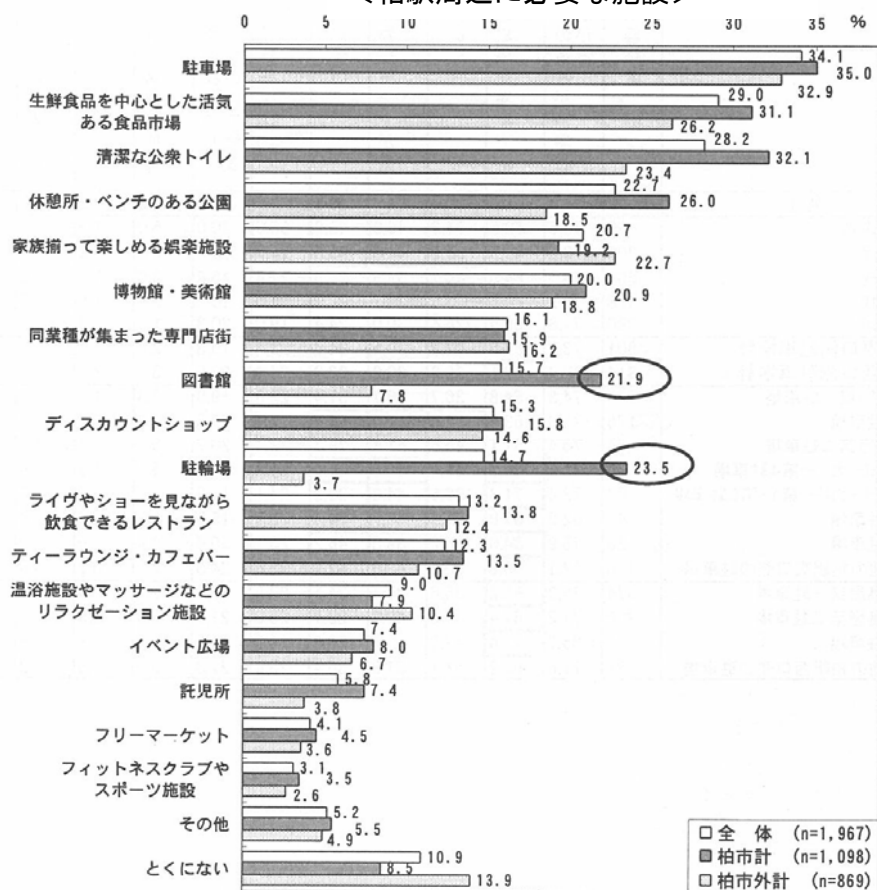
	総数	の温 景雑 観し た 駅 周 辺	景失 自わ 然れ のつ 豊つか あさ るが	路落 沿ち い善 のか 景な 観い 道	宅統 地一 の感 景の 観ない 住	の園緑 景ま がれ 少た なく 業堀 地に	観和歴 の史的 れ姿 な源 いと 景調	そ の 他	無 回 答
人数	2,040	1,076	901	777	547	281	240	121	126
回答率	100.0	52.7	44.2	38.1	26.8	13.8	11.8	5.9	6.2

柏市の景観として思い浮かべる風景は、「駅周辺の活気あふれる景観」が最も多く、改善すべき点は「混雑した駅周辺の景観」が最も多い。回答人数が多いものとともに「駅周辺の景観」と広く認識されており、関心が高い。

■平成 18 年度柏市の商圈とその構造（柏市商圈調査報告書）の概要

- 1) 調査地域 柏市役所中心に半径 20 km 圏内の主要鉄道・道路沿線の市町村
- 2) 調査対象 7,310 人（柏市：2,800 人、周辺市町村計：4,510 人）^(注)
 (注) 調査地区ごとに世帯数を用いた確率比例抽出により、調査対象町丁・大字を決定し、各市町村の住民基本台帳により、無作為に抽出した。
- 3) 調査方法 郵送法（郵送による調査票の配布・回収）
- 4) 調査期間 平成 18 年 10 月～平成 19 年 3 月
- 5) 回収結果 有効回収数：1,967 人（26.9%）

< 柏駅周辺に必要な施設 >

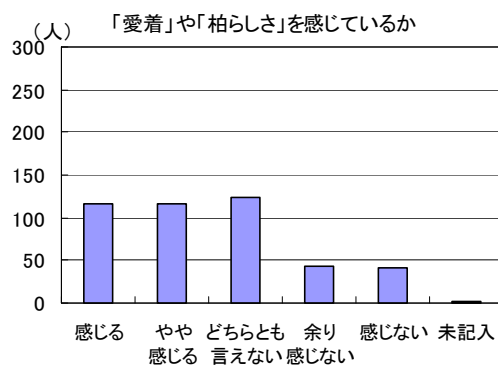
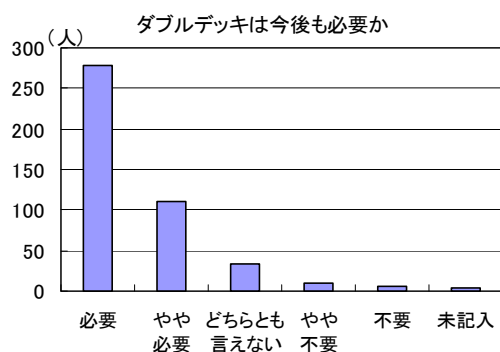


柏駅周辺の商業課題としては、郊外大型店の進出、自動車アクセスの悪さ、柏駅利用機会の減少等があげられる。また、交通渋滞や駐車場の不足等、柏駅周辺における自家用車利用の交通事情に関する不満が多くみられる。柏市全体の商圈人口が増加している一方、柏駅周辺商業施設における吸引力はやや縮小しており、広域商業拠点としての機能低下が懸念される。

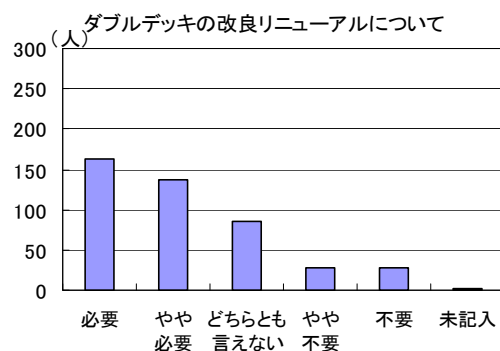
上記グラフより、柏駅周辺に必要な施設としては、市内外ともに「駐車場」が最も望まれている。一方、市内に着目してみると、「図書館」「駐輪場」といった施設が強く望まれていることがわかる。

■平成 18 年度人工地盤利用者意向調査の概要

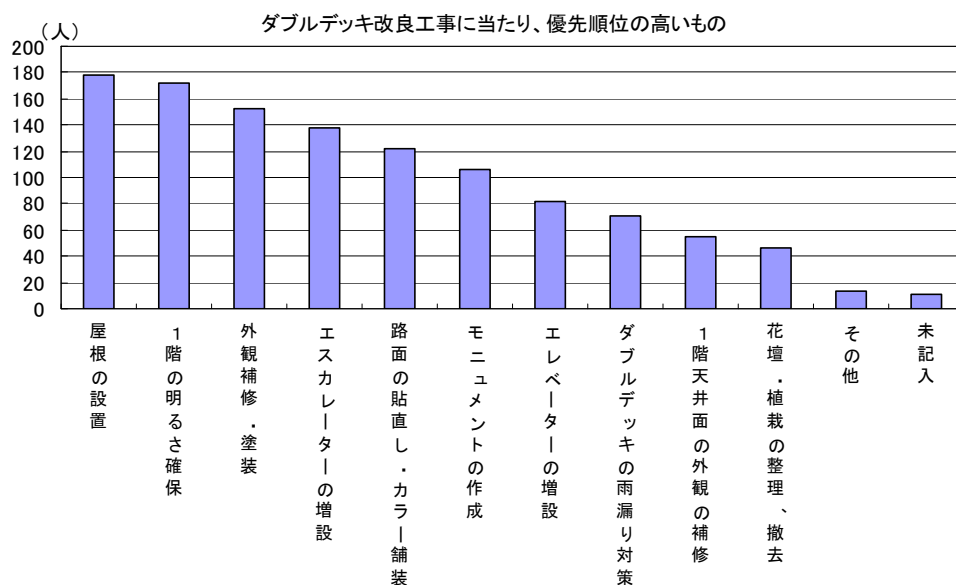
- 1) 調査地域 柏駅周辺任意設定（ダブルデッキ上、バス停、商店会内道路等）
- 2) 調査対象 ダブルデッキ及び商店会内の通行者等
- 3) 調査方法 街頭アンケート
- 4) 調査期間 平成 19 年 3 月 29 日～平成 19 年 4 月 1 日
- 5) 回収結果 回収数：442 人



集計結果より、約 88% の人が「ダブルデッキは今後も必要」だと答えており、約 53% の人が「ダブルデッキに愛着や柏らしさを感じている」ことがわかる。



一方で、「ダブルデッキの改良・リニューアルが必要」と答えた人は約 68% と多く、改良工事の優先順位としては、「屋根の設置」について最も感心が高く、次いで「ダブルデッキ 1 階の明るさ確保」、「ダブルデッキ全体の外観補修・塗装」という結果になった。



10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

都市機能の集積促進の考え方として、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 19 年 3 月 20 日）千葉県」では、交通の要衝としての特性を活かし、広域商業拠点にふさわしい高度で複合的な都市機能の集積する都心形成を図るとしている。また、「柏市第四次総合計画中期基本計画」では、東葛飾北部地域の広域拠点として一層魅力あるものとなるために、特に商業・業務機能のさらなる集積と質の向上を図るとしている。また、「第三次都市再生緊急整備地域指定」では、都市開発事業を通じて増進すべき都市機能として、広域的な商業機能の一層の集積と業務・文化・交流・居住・娯楽機能の導入と柏駅への交通アクセス機能及び歩行者交通機能の強化が上げられている。

以上の上位計画を踏まえ、①現在の商業機能集積を活かした土地の高度利用による新たな機能導入と複合化の実施、②交通機能の強化を図っていく。

具体的には、①では先導事業として再開発等の都市計画事業を位置づけ、新たな床を創出し、公共公益施設等のまちなかへの立地やまちなか居住の推進といった居住機能やサービス機能等の都市機能の導入を図る。また、②では歩車道の分離や新たな動線整備による回遊性・賑わいの向上を図り、ダブルデッキを改修する。機能的にも景観的にも高品質な都市環境を実現し、それらの面的開発を繋ぐ動線の整備を実施し、まちなかで回遊性の向上と、賑わいの創出を図る。近年の周辺地域開発を見据えた中心市街地としての地位の確立と地域ポテンシャルの向上に寄与するよう努める。

〔2〕都市計画手法の活用

中心市街地が位置する柏駅周辺は多様な都市機能が集積する拠点として役割分担を明確にし、将来に向けて持続的成長可能な都市とするため、中心部に高次都市的サービスを行う複合的な都市機能の集積をコンパクトに集中させ、地域の特色を生かした安全・安心で便利なまちづくり構想に取り組む。

当該区域内には、都市再生特別措置法に基づく「都市再生緊急整備地域」が指定されており、「柏駅東口 A 街区第二地区」の再開発事業では、平成 17 年 12 月に行われた都市計画決定に基づき、高度利用地区等の都市計画手法を活用したまちづくりが行われる（事業実施時期：平成 21 年度まで）。

周辺地域においては、大規模商業施設が近年相次いで立地し、それぞれの商圈が重複していることから、これ以上大規模開発が行われる可能性は低いものと考えられる。

なお、準工業地域の立地制限については、大規模集客施設が立地可能な一団の未利用地はなく、また整備、開発及び保全の方針および都市計画マスタープラン（策定中）においても、既存の工業団地については今後も工業地として配置し、生産環境の維持に努めることとしているため、土地利用転換による大規模集客施設が立地する可能性は少ないものと考えられるが、今後、準工業地域を含めた郊外地域における大規模集客施設の進出により、中心市街地の地盤沈下が起こる恐れがある場合には、立地制限を検討する。

〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

（1）大規模建築物等の既存ストックの現況

中心市街地には、複数の商業・業務系の施設建築物が立地している。特に、昭和 46 年

に市街地再開発事業によって整備されたスカイプラザは、平成 15 年に核店舗である百貨店が一部縮小したが、大型電気量販店が入店した。また、小規模店舗についても、ほとんど空き店舗は存在しない状況となっており、それゆえ、一体的な土地利用についての気運の向上が難しい要因となっている。

したがって、一定規模の行政機関及び都市福利施設を中心市街地に整備するためには、再開発事業等による新たな床の創出が必要となる。

(2) 公共施設の分布状況

柏市における主な施設の立地状況は以下の通りである。中心市街地に隣接する中央図書館は、施設の老朽化が進み利用者の増加に伴い施設が狭となっていること等から、利便性の高い区域内への移転を行う。

<公共公益施設の分布状況>



<公共公益施設数>

項目	施設数 (市内)	施設数 (中心)	中心市街地エリア内施設名
■教育施設			
幼稚園	34	2	みくに幼稚園, 柏幼稚園
小学校	40	1	第一小学校
中学校	20	0	
高校	15	0	
大学	7	0	
■公共公益施設			
市役所・支所	3	1	行政サービスセンター
近隣センター	26	0	
図書館	17	0	
文化施設	9	3	寺嶋文化会館, 市民ギャラリー, アミューゼ柏
スポーツ施設	29	0	
公園, 緑地	27	0	
消防署・分署	11	0	
警察署・交番	21	2	駅前交番, 旭町交番
郵便局	32	3	柏郵便局, 西口郵便局, 高島屋郵便局
水道電気	2	0	
ゴミ処理施設	6	0	
消費生活施設	5	1	消費生活センター
青少年施設	2	0	
その他官公庁関係	28	4	ワークプラザ, インフォメーションセンター, 商工会議所, (市営駐車場)
■医療・福祉施設			
病院	17(185)	4(41)	(単科病院等)
保育園	28	0	
福祉施設	27	1	生活支援センターあいネット
在宅介護	16	0	
保健医療施設	5	0	

資料：柏市データ及びタウンページを基に作成

現市立図書館本館と新中央図書館の比較

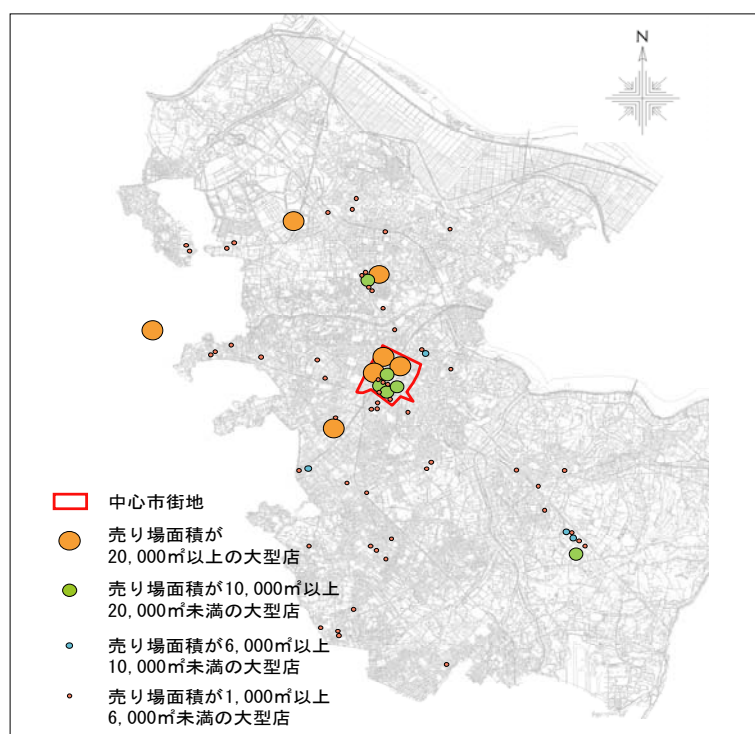
	現市立図書館本館	新中央図書館
交通アクセス	・ 柏駅から徒歩 10 分	・ 柏駅から徒歩 3 分 ・ 雨天時のアクセスがよい
広さ、機能等	・ 2,005㎡ ・ 施設が老朽化している ・ 手狭である ・ 障害者サービス用のスペース、ボランティア活動用のスペースが不足している	・ 約7,000～8,000㎡ ・ バリアフリー等に配慮した安全・快適な施設とする ・ ゆったりとした開架、閲覧スペースを確保する ・ 市民交流活動等が可能なスペースを確保する

（「新中央図書館」整備基本構想（柏市教育委員会、平成 19 年 3 月）を基に作成）

（３）大型店の立地状況及び設置計画

柏市及びその周辺地域における大型店の立地状況は、以下の通りである。近年、郊外部における大型店の立地が相次ぎ、柏駅周辺地域への影響が懸念される。現在、中心市街地内においては、約 17,000 ㎡の新規計画がある。

<大型店の立地状況>



資料：柏市データ

<売場面積 10,000 ㎡以上の大型店一覧>

建物の名称	延床面積(㎡)	売場面積(㎡)	開店日	分類
柏駅前第一ビル(丸井柏店ファースト館)	23,593	10,729	S39.4	中心
長崎屋サンショッピングセンター柏店	16,826	10,278	S42.3	中心
イトーヨーカ堂柏店	16,976	10,513	S46.4	中心
スカイプラザ柏	73,057	39,729	S48.10	中心
株式会社高島屋柏店	34,607	23,202	S48.11	中心
東武柏駅ビル	48,847	23,933	S54.11	中心
柏駅前共同ビル(丸井柏店マルイ館)	19,887	10,590	H8.2.23	中心
コジマNEW柏・松ヶ崎ショッピングセンター	27,533	17,985	H12.9.30	市内
モラージュ柏	46,502	24,059	H16.6.30	市内
イオン柏ショッピングセンター	90,791	24,933	H18.5.10	市内
ららぽーと柏の葉	151,202	26,690	H18.11.22	市内
流山おおたかの森駅前商業施設	64,475	25,333	H19.3.12	市外

資料：柏市データ

〔４〕都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積については、広域交通拠点である立地特性と、百貨店をはじめとする大型商業施設及びその周辺に立地する個店集積、並びに各種サービス施設が集積している特性をより発展させ、中心市街地の回遊性の向上を図ることが効果的である。以下に事業の一覧を示す。

事業名称		4. 市街地の整備改善のための事業	5. 都市福利施設を整備する事業	6. 公営住宅、中心市街地共同住宅供給事業	7. 商業の活性化のための事業	8. 4から7まで掲げる事業と一体的に推進する事業
1	柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業	● P 51				● P 80
2	柏駅西口北地区市街地再開発事業	● P 51				
3	放置自転車等防止街頭指導委託	● P 52				
4	柏駅東口歩行者系都市計画道路整備事業（元町通り・中通り線整備事業、中通り・小柳町通り線整備事業）	● P 52				
	柏駅東口歩行者系都市計画道路整備事業	● P 54				
5	柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業	● P 53		● P 62		
6	（仮称）柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業	● P 53 ● P 55				
7	既存ビルの建て替え、改築等事業	● P 55				
8	柏駅西口第七駐輪場立体化整備事業	● P 56				
9	柏駅東口第一駐輪場立体化整備事業	● P 56				
10	柏市民活動センター運営事業		● P 57	● P 61		
11	インフォメーションセンター事業		● P 58			
12	柏駅南口地区共同化事業		● P 58			
13	（仮称）柏駅西口駐輪場整備事業		● P 59			
14	（仮称）新中央図書館・地域交流センター等整備事業		● P 59			
15	十坪ジム運営事業		● P 60			
16	健康福祉サービス関連事業		● P 60			
17	高齢者向け共同住宅及び商業施設整備事業			● P 62	● P 73	
18	二番街商店会活性化事業（アーケード整備・商店街憲章等策定事業）				● P 65 ● P 70	
19	にぎわいモール整備事業（歩道・街路灯等整備事業）				● P 67 ● P 71	
20	柏駅西口駅前交番等運営事業				● P 71	
21	柏駅周辺活性化イベント事業				● P 72	
22	商工団体共同施設設置事業				● P 73	
23	商店街振興共同事業				● P 74	
24	中心市街地活性化ソフト事業				● P 74	
25	（仮称）柏駅西口共同ビル事業				● P 75	
26	柏駅東口交通円滑化事業					● P 77
27	東武柏駅バリアフリー化事業					● P 78
28	柏駅周辺防犯推進協会事業					● P 78
29	柏駅駅舎等改良事業					● P 79

11. その他中心市街地活性化のために必要な事項

〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

中心市街地では、地元商業者や市民等を中心とした組織がまちの活性化を目的として活動しており、市との連携を図りながら官民一体となった取り組みが行われてきた。特に、柏駅周辺イメージアップ推進協議会、柏市インフォメーション協会、柏駅周辺防犯推進協会を設立し、柏のイメージアップやイベント情報を発信し、安全で安心できるまちづくりを推進するために活動してきた。特に、基本計画に掲げられる事業に先立って取り組んだ活動について以下に掲げる。

①都市再生整備計画に位置づけられている事業

都市再生整備計画に記載された事業は、事業予定が明確で実施の担保性も強いことから、中心市街地は、都市再生整備計画に基づき、市街地再開発事業を推進し、市街地の再生・拠点の再整備を実施している。都市再生整備計画に位置づけられている事業のうち、特に、現在既に実践的・試行的な活動を行っている事業については、以下に概要を示す。

○柏駅西口北地区市街地再開発事業

中心市街地と柏市北部拠点の連携を図るため、都市計画道路のあけぼの線の全線 25m化を行うために、西口駅前広場から国道 6 号までの整備を行った。中心市街地と北部地域を結ぶ動線となった。

○放置自転車等防止街頭指導委託事業

放置自転車の現状調査を行った結果、ピーク時の午後 3 時過ぎには、駅周辺の広場や路上において、常時 700 台の自転車及び原付バイクが放置されている状況である（平成 17 年度調査）。また、柏駅東口第二駐輪場でレンタサイクルを実施することにより、放置自転車の減少に努めてきた。

○柏駅東口交通円滑化事業

柏駅周辺の交通実験等を行ってきた。

○インフォメーションセンター



民間団体である柏市インフォメーション協会とその活動に賛同する企業や団体、多くの市民ボランティアにより構成される「NPO 法人柏市インフォメーション協会」が事業主体として取り組んできた。

設立経緯は、様々な分野の情報を一括提供する案内施設が欲しいという市民からの要望、市役所内での行政や地域情報、市民団体の活動状況等の情報を広く提供し、地域の活性化につながる施設を考える動きを受け、市の商業ビジョンにインフォメーションセンターの開設を盛り込み検討されたのがきっかけである。平成 13 年に市の主要事業として正式に予算化され、インフォメーションセンターの設置が決定されると、市民と行政のパートナーシップのもと、運営体制等を検討し、平成 13 年 10 月、「かしわインフォメーションセンター」を開設した。平成 15 年に特定非営利活動法人格を取得している。

現在、駅周辺のバス便や道案内、ホテルや話題のお店のご紹介、イベントや行政情報まで、来街者への情報提供をはじめ、まちづくりの推進を図るイベントや研究会等の企画、運営等を行っている。行政・民間情報の提供、まちのコンシェルジェとして活躍している。

**愛される
かしわ
インフォメーション
センター**

柏駅の乗降客数は国内最多で、一日約32万人といわれている。南口のファミリーマートやコンビニエンスストア、来訪者にさまざまな地域情報や行政情報を提供している。

度訪ねて「どこが美味しいラーメンでも…」などの度重なる問い合わせに反響して発案された情報マップ。残念ながら現在は在庫が枯渇。「柏のステキ・ランチマップ」や「柏の男前・ランチマップ」は切り口を絞り込んでバージョンアップしている。

情報マップはA3サイズの少し厚手の紙。酒造たいらすと城西大学経済学部学生がインターシップ実習の一環として訪ね歩いて得た情報をもとに書かれた紹介コメントが人気。

NPPO法人柏市インフォメーション協会が運営、数人の専従スタッフに約80人のボランティアスタッフが、再びを訪れた来訪者が、再

「知りません」とか「できません」は彼らスタッフの辞書にはない。聞かれたことは受け入れるのが多くの市民に愛されるゆえんのインフォメーションセンター。

インフォメーションセンターの活動を支援している。

インフォメーションセンターを訪れ、おもしろ文化情報を取得するの柏のトレンドらしい。

9時から19時まで年末年始、夏季休暇日、全館清掃日を除き無休。

お問い合わせ
047-688-6886
かしわインフォメーションセンター

(モジラ)




インフォメーション窓口

資料：(株)地域新聞社 平成 19 年 5 月 25 日

○柏駅周辺商業活性化事業

まちの賑わいを創出するため、柏駅周辺においてイベントの実施、環境問題の調査、情報発信を行う協議会への支援を行うものである。イベント事業に関しては、これまで、ミュージックパフォーマンスコンテスト、古着によるファッションコーディネートコンテスト等を開催し、柏ならではの文化の発信に寄与してきた。



イベント風景

柏駅周辺イメージアップ推進協議会とは、柏駅周辺のイメージアップ・まちづくりへの提言を目的として、柏駅周辺の商店会、大型店、商工会議所、ホテル、事業所の代表で構成され、平成 10 年 6 月設立した。専門部会としてイベント部会・まち環境部会・情報発信部会を有し、主な活動内容は駅周辺のショッピングやイベント等の情報発信（情報発信部会）、買物やまち歩き等に適したより良い環境の検討、提案（まち環境部会）、イベントの企画・実施による賑わい創出（イベント部会）等を行ってきた。特に、イベント部会については、下部組織であるボランティア団体「ストリートブレイカーズ」により、柏を“面白くて魅力的なまち”にするため、ストリートミュージシャン等によるパフォーマンスコンテスト（ストリートブレイク KASHIWA）、柏のまちを舞台に市民が提案するストリートコレクション等、地域の個性を活かしたイベントを企画運営してきた。

ストリートブレイカーズとは、柏商工会議所青年部が、周年事業の一環として立ち上げたイベント組織であり、周年事業後は柏駅周辺イメージアップ推進協議会イベント部会の下部組織（ボランティア団体）として活動を続行している。まちづくり後継者・スタッフ育成（柏マイスター制度）も事業活動として行っている他、ミュージックパフォーマンスコンテストは定例化し、平成 18 年度は約 70 組のアーティストが全国からエントリーした。他にも食やファッション、健康等に関するテーマ含め、年に 4 回程度イベントを企画・実施している。

○柏市民活動センター運営事業

柏市民公益活動促進条例に基づく、市民公益活動の推進に必要な環境整備の一環として、平成 18 年 10 月に整備した。市民公益活動に関する情報の提供、相談、コーディネート、場の提供等を行っている。

○柏駅東口 A 街区第二地区第一種市街地再開発事業

店舗・駐車場・住居を整備するとして、都市計画道路整備と併せて行われる。（都市計画提案：平成 17 年 6 月 27 日、決定告示：平成 17 年 12 月 2 日、組合設立認可申請：平成 17 年 11 月 7 日、組合設立認可：平成 17 年 12 月 27 日）

○柏駅東口 D 街区第一地区第一種市街地再開発事業

これまでに、商店会への説明会等が行われ、現在、都市計画決定に向けて進めている。小柳町通り線・南通り線等の都市計画道路の整備、広場・アーケード等の整備を行いながら安全で快適な商業環境を整えるとともに、現在の商業集積を活かした土地の高度利用による営業の継続や資産の保全と運用を図りながら、より充実した“賑わいと活気”に満ちた“バラエティ”豊かな商業ゾーンを形成し、柏駅周辺地区全体の活性化と環境づくりに寄与するものである。

②その他の事業

都市再生整備計画に記載された事業以外にも、市民団体や商店会によってまちづくり活動が意欲的に行われている。

○柏駅周辺防犯推進協会事業

柏駅周辺防犯推進協会を事業主体として、市の防犯推進モデル地区である柏駅周辺における自主防犯活動の実施や、同地区で活動している日本ガーディアン・エンジェルス柏支部等の防犯ボランティア団体への支援を行っている。また、千葉県公安委員会から地域防犯情報センターに指定され、同地区の防犯拠点となっている。



ガーディアン・エンジェルス及び GAP 隊活動風景

柏駅周辺防犯推進協会は、平成 15 年 3 月、柏駅周辺の治安改善のため、商店会や大型店、ホテル、鉄道等の事業者が自主的な防犯活動を推進すべく組織化され、市や警察も参画している。

ボランティア団体の活動としては、まちなかの広場の定期的な見回り、清掃、補修等を行っており、防犯パトロール隊による活動に加え、運営委員会による会議等も盛んである。

○柏二番街「街づくりビジョン」策定作業

柏二番街商店会においては、商店街のエリア内において風格の維持と安全・安心なまちづくりの推進に関する意識が醸成されており、現在「街づくりビジョン」の策定等が行われている。これまでに、先進地視察や組合員ヒアリング、グループインタビュー、来街者アンケート等を行われており、ひきつづき、商店街のブランドイメージを確立することを目標とした活動が行われる。

○JOBANアートラインプロジェクト事業

常磐線のイメージアップ、ブランド力向上、芸術・文化振興のために関連自治体・団体が連携したのが「常磐線アートライン構想」である。これに連動して、平成 18 年 4 月、柏市にて商業者・商店会等が独自組織した団体 JOBAN アートラインプロジェクト柏実行委員会を事業主体として、駅周辺を拠点とするアートライン企画部会、文化施設を拠点とするアミューゼ企画部会等により、芸術・文化活動が盛んに行われている。

○十坪ジム

地域にとけ込み、誰でも気軽に利用できる健康づくり拠点として、柏・東葛地域をモデル地区に、産学官連携によって 10 坪程度の小規模なスポーツ健康ジムを地域に設置している。現在、中心市街地内においては 1 箇所立地しているが、引き続き新たなジムを開設することによりネットワーク化を図り、生活に密着した健康づくりの場を整備するとともに、新たな健康サービス産業を創出する。



③今後の継続可能性について

上記に掲げた様々な活動が行われてきたことによって、中心市街地の特徴である豊富な人的資源と、多様な主体によるまちづくり活動が行われる土壌が形成されてきた。中心市街地を活性化させるためには、引き続き、多様な主体によるまちづくり活動が盛んに行われる必要がある。

そのため、商業者、地権者、事業者、行政等が一同に会した中心市街地活性化協議会を介して、活性化へ向けての現状、課題、方針、目標について多様な主体が共通認識を持ち、協力関係を築きながら、本基本計画に位置付けられた事業を推進し、新たな主体によるまちづくり活動が行われる土壌を育んでいくこととする。

〔2〕都市計画との調和等

① 柏市第四次総合計画 柏市中期基本計画」との整合性

東葛飾北部地域の広域拠点として一層魅力あるものとなるために、都市機能、特に商業・業務機能のさらなる集積と質の向上を図る。また、中心市街地における交通渋滞の緩和や快適な歩行環境の確保を図るために、駐車場・駐輪場の適正な整備、公共交通機関の利用促進等交通円滑化対策の実施を通じて、快適な交通環境づくりを進める。

② 「都市計画マスタープラン（現在策定中）」との整合性

柏市は、平成 17 年 3 月に旧沼南町を編入し、面積も 114.90k m² となり、人口も 38 万人を超え、平成 20 年 4 月 1 日から中核市に移行するところであるが、前述したように、つくばエクスプレスの開業等により、柏市における都市環境が大きく変化していることから、平成 21 年 4 月の策定へ向け都市計画マスタープラン策定の作業を進めており、「柏市都市計画マスタープラン全体構想（素案）平成 19 年 3 月」として分野別の方針を提示し、パブリックコメント等を行っている。今後は、2 年間をかけ市民参加による地域別方針を決定する予定である。

この中で、柏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成19年3月20日）における千葉県基本理念（バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮しながら、「徒歩生活圏」の形成を図り、安心、快適でコンパクトな市街地形成を目指す）を踏まえ、本市のまちづくりについては、柏駅周辺地区を中心市街地と位置づけ、千葉県北西部の広域商業・業務拠点として維持、増進を図り、柏の葉キャンパス駅周辺（国際学術研究都市）地区は、環境、健康、創造、交流の機能があふれる国際学術研究都市として育成し、コンパクトで持続可能なまちづくりを実現する施策を検討している。

現行の計画における当該区域は、大部分が商業地域及び近隣商業地域であり、道路と商店街の一体的整備による広域商業拠点都市であり、土地の高度利用と中心拠点地区としての活性化が位置づけられている。また、民間活力を活かした建物更新による良好な市街地環境の整備と、各種制度活用による賑わいと潤いのある空間創出が掲げられており、地区内の建ぺい率は概ね 80% で、容積率は 200% から 800% までの範囲に定めている。

③ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との整合性

1. 基本的目標

- ・ 質の高い生活環境と都市基盤整備の着実な整備を図るとともに、成熟化社会に対応した豊かな環境とうるおいにあふれ、住民一人ひとりが活力を持ち、安心して生活できる都市環境づくり。
- ・ 将来都市像を「みんなでつくる 安心、希望、支えあいのまち柏」とする。
- ・ 具体的な施策の方針
 - 1) 住民とともにつくるまち－住民との協働－
 - 2) 活力と賑わいのあふれるまち－活力・賑わい－
 - 3) 自然が身近に感じられるまち－環境共生－
 - 4) 快適に住み続けられるまち－定住促進－

2.地域ごとの市街地像

- ・当該区域の位置する「中央ゾーン」は、本区域の中心となる柏駅周辺地区に広域商業拠点にふさわしい高度で複合的な都市機能の集積する都心形成を図り、その他の鉄道駅周辺に都心機能を補完し生活関連機能が集積した複合サービス拠点を育成する。

3.区域区分の方針

1) 概ねの人口

	平成 12 年	平成 27 年
都市計画区域内人口	約 374 千人	概ね 404 千人
市街化区域内人口	約 350 千人	概ね 381 千人

2) 産業の規模

		平成 12 年	平成 27 年
生産規模	工業出荷額	約 4,346 億円	概ね 4,220 億円
	卸小売販売額	約 9,210 億円	概ね 11,200 億円
就業構造	第 1 次産業	約 3.2 千人 (1.8%)	概ね 3.2 千人 (1.6%)
	第 2 次産業	約 44.3 千人 (24.3%)	概ね 41.5 千人 (21.0%)
	第 3 次産業	約 134.4 千人 (73.9%)	概ね 152.6 千人 (77.4%)
	計	約 181.9 千人 (100%)	概ね 197.3 千人 (100%)

3) 市街化区域のおおむねの規模等

年次	平成 27 年
市街化区域面積	概ね 5,406ha

(注) 市街化区域面積は、平成 27 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

4.土地利用の方針

- ・本地区が含まれる「中心商業地」は、高次都市的サービスを行う高度な商業機能等の集積を高め、一層の機能の充実に努める。

5.市街地における建築物の密度の構成に関する方針

- ・本地区が含まれる「商業・業務地」は、東葛地域北部地域の都心にふさわしい商業・業務地の集積を図るため、高密度地区として土地の高度利用を図る。
- ・住宅対策は、「質と環境の充実」へと方向を転換してきており、住民の居住水準の向上にあわせて住宅の質的向上を図る。

6.都市施設の整備に関する方針

- ・道路については、広域交通と地域内交通との分離による効率の良いネットワーク化の実現、公共交通と自動車交通の適切な分担関係を図れる交通体系の確立、柏駅周辺等の歩行者・自転車交通を含めた交通需要マネジメントの早期実現、等が示されている。
- ・都市計画道路の整備水準の目標として「3.5km/k²」とする。
- ・駐車場については、既存駐車施設の有効利用と商業地への整備、ならびに公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。
- ・自転車駐車場については、附置義務条例を活用し、交通結節点である鉄道駅の近接地にお

いて、歩行者空間の確保及び美観等に配慮した整備を行う。

7. 市街地開発事業に関する主要な都市計画決定の方針

- ・当該地区では、「柏駅西口地区」と「柏駅東口地区」が主要な市街地開発事業に位置づけられている。
- ・「柏駅西口地区」では、防災機能を強化し、柏市の玄関口にふさわしい広域的な商業拠点形成を図るため計画的な面整備を進める必要がある、と指摘されている。
- ・「柏駅東口地区」では、骨格となる道路と歩行者系道路及び駐車場の整備を積極的に行い、道路等の都市基盤整備を契機として、市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る必要がある、とされている。

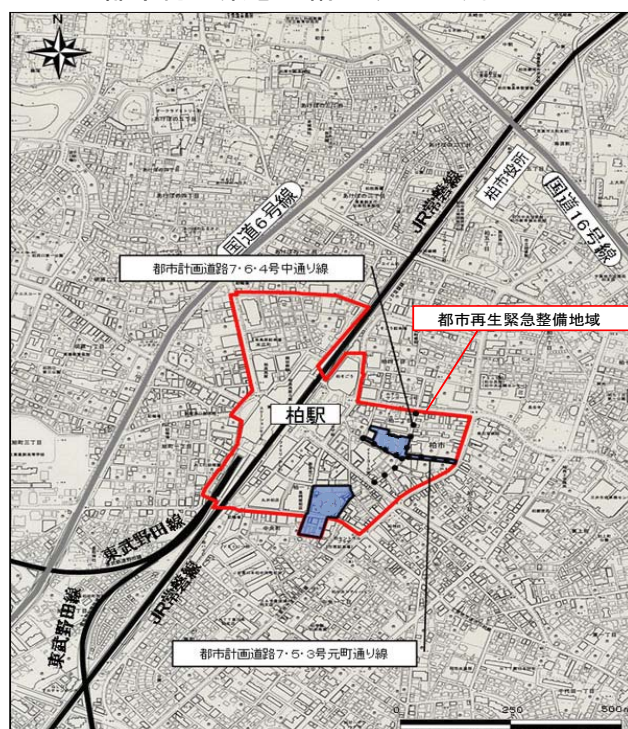
④「都市再生緊急整備地域」の指定

柏駅周辺の約 38.3ha の区域が、平成 15 年 7 月、都市再生緊急整備地域の指定を受けている。

＜都市再生緊急整備地域の地域整備方針：千葉県柏市（第三次指定）＞

地区名称	柏駅周辺地区
整備の目標	○千葉県北西部の中心であり、JR常磐線・東武野田線の交通結節点として発展してきた柏駅周辺地域において、その立地特性を活かし、共同化等により商業をはじめとする多機能複合市街地を形成
都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	○広域的な商業機能の一層の集積と業務・文化・交流・居住・娯楽機能の導入 ○柏駅への交通アクセス機能及び歩行者交通機能の強化
公共施設その他の公益施設の整備に関する基本的事項	○柏駅東口地区において、歩行者交通機能を強化するため、都市計画道路元町通り線・中通り線・南通り線・小柳町通り線を整備 ○柏駅西口地区において、交通アクセス機能を強化するため、都市計画道路末広あけぼの線の整備及びターミナル機能の充実 ○円滑な交通と安全性を確保するため、公共並びに民間駐車場の高度情報化案内システム構築を検討

＜都市再生緊急整備地域の区域図＞



このように、「柏市第四次総合計画中期基本計画」、「柏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市計画マスタープラン（策定中）」といった既往計画においても、柏駅周辺は中心市街地として位置づけられ、千葉県北西部の広域商業・業務拠点として維持・増進を図ることされている。

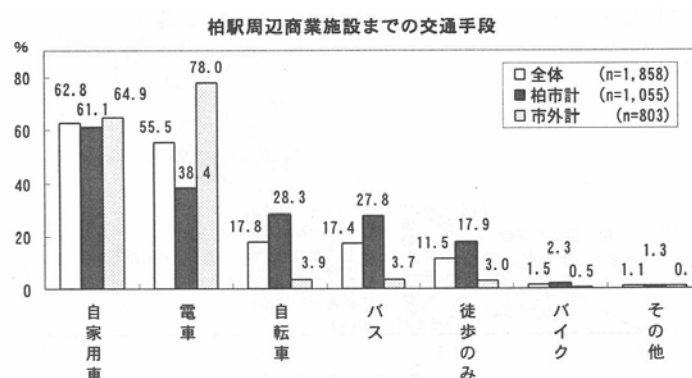
本基本計画においても、これら既往計画に謳われる市街地像、土地利用の方針等に則り、「若者が集い、活気にあふれる現在の特性を活かしつつ、安全・安心で、ゆとりや品格のあるまちづくりを行うこと」により、景観や安全な交通環境にも配慮し、周辺環境と調和したまちづくりを行うことが可能となる。

[3] その他の事項

良好な環境の保全

商圈調査からもわかるように、当該区域への交通手段として、市外からは電車が最も多く利用されているものの、全体と市内では自家用車での利用が最も多い。このような現状から、「トラベル・コスト法」を用いた「環境への負荷の検証」を行ったところ、当該区域における環境保全面からの合理性についても検証することができた。

下表は、柏市民が各居住地から市内の主な4つの鉄道駅に自家用車で1回行った場合の走行距離累計及び、NOX、CO₂の排出量を示すものである。当該区域は走行距離にして最短で、排気ガス排出量が最も少なく、移動の際の環境負荷が最少となる結果を得た。



資料：商圈調査（平成19年3月）

<大気汚染への影響>

	柏駅	柏の葉キャンパス駅	北柏駅	南柏駅
1台1km当たりのNOX ^(注1) 排出量(g/km)(係数)	0.24	0.24	0.24	0.24
移動距離累計(各校区ごと)	1,584,580.50	2,680,113.00	1,992,894.50	1,764,679.80
NOX排出量(g)	380,299	643,227	478,295	423,523
1g当たり経済損失(人口集中地区、円)(係数)	2.92	2.92	2.92	2.92
経済損失(円)	1,110,474	1,878,223	1,396,620	1,236,688

<地球温暖化への影響>

	柏駅	柏の葉キャンパス駅	北柏駅	南柏駅
1台1km当たりのCO ₂ 排出量(g-c/km)(係数) ⁽²⁾	54	54	54	54
移動距離累計(各校区ごと)	1,584,580.50	2,680,113.00	1,992,894.50	1,764,679.80
CO ₂ 排出量(g-c)	85,567,347	144,726,102	107,616,303	95,292,709
1g-c当たり経済損失(円)	0.0023	0.0023	0.0023	0.0023
経済損失(円)	196,805	332,870	247,517	219,173

(注) 市内41小学校校区単位で集計（[校区内人口]×[各小学校から各駅までの移動距離]）。

(注1) NOXとは一酸化窒素、二酸化窒素等の窒素酸化物の総称。工場のばい煙やディーゼル車の排気ガスに多く含まれ、大気汚染の元凶となる。高濃度で人間の呼吸器に悪影響を与え、酸性雨等の原因ともなる。

(注2) 小型車、30km/hの場合の係数。

12. 認定基準に適合していることの説明

基 準	項 目	
第1号基準 基本方針に適合する ものであること	意義及び目標に関する事項	1. P 1～P 28 柏市中心市街地における、活性化の戦略および方針を記載している（1. [3]柏市中心市街地活性化基本方針参照）。
	認定の手続	9. P 81～P 82 当基本計画の内容については、柏市中心市街地活性化協議会と協議を行っており、認定手続きに沿って作成している（9. [2]中心市街地活性化協議会に関する事項参照）。
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2. P 29～P 37 中心市街地の位置及び区域の設定は、中心市街地の各要件を満たしている（2. [3]中心市街地要件に適合していることの説明参照）。
	4 から 8 までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9. P 81～P 94 市町村の推進体制、中心市街地活性化協議会との関係、客観的現状分析等及び様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整について、十分取り組んでいる（9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進参照）。
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	10. P 95～P 98 コンパクトシティの形成を基本に複合的な都市機能の集積する都市形成を図り、併せて生活関連機能が集積した複合サービス拠点としたまちづくりに取り組むことが明確になっている（10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項参照）。
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11. P 99～P 106 個別事業に関しては、実践的・試行的活動に取り組んでおり、また、都市計画法やその他法令に基づく種々の計画と整合を図った計画となっている（11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項参照）。
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	目標を達成するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	4. ～8. P 50～P 80 目標に掲げるまちなかの回遊性の向上、バランスのとれた都市機能による都市環境の構築、個性のブランド化による求心性の向上に必要な事業を、4から8において記載している。
	基本計画の実施が設定目標の達成に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3. P 38～P 49 記載している各事業の実施が、数値目標の達成に寄与することを合理的に説明している（3. 中心市街地の活性化の目標参照）。

第3号基準 基本計画の円滑かつ 確実に実施されると 見込まれるものであ ること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みがあること	4.～8.に記載 事業主体は特定されており基本計画に記載済みである。
	事業の実施スケジュールが明確であること	4.～8.に記載 平成24年度までの計画期間内において完了もしくは、着手できる見込みである。