

○計画期間平成26年4月～平成31年3月（5年0月）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成26年度終了時点(平成27年3月31日時点)の中心市街地の概況

本市は、平成26年3月28日に「第2期柏市中心市街地活性化基本計画」の認定を取得し、『柏市の表玄関にふさわしいにぎわいの回復、楽しく憩える魅力の創出』を基本理念とした、活性化に向けた施策を実施している。

基本計画における目標指標は、平成20年4月から実施していた第1期計画と同様に、小売販売額の向上、歩行者通行量の増加、滞留時間の延長の3つを掲げている。

小売年間販売額の向上については、減少傾向を引き止めることは出来ず、昨年度数値を下回ってしまった。

歩行者通行量の増加については、第1期計画より下降ぎみであったものが、今回は、過去1番の通行量という結果となった。

滞留時間の延長については、基準年(平成24年度)と比べ若干増加の傾向が見られ、第1期計画時のリーマンショック以前の平成18年度の値まで回復された。

第2期計画の核事業である「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」については、平成28年5月オープンに向け建築工事中であるが、JR東日本における平成27年3月ダイヤ改正での柏駅から東京駅直結の上野東京ラインの影響もあってか、再開発ビルの住宅部分の販売状況は好調であった。

2. 平成26年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成26年度における柏市中心市街地活性化協議会では、民間事業における調査・検討業務を複数実施し、協議会会員が計画している民間事業の新規事業追加があった。また、協議会の活動として毎年実施している歩行者通行量調査と大型店販売額調査を行った。

協議会からは、市の予算状況による事業の一部遅れについての意見はあるものの、市が協議会と密接な連携を図り、取り組みながら進めていることについては評価されている。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
商業の活性化を図る	中心市街地における小売年間販売額	1,206 億円	1,477 億円	1,177 億円	—	④
まちなかの回遊性の向上を図る	歩行者通行量	77,162 人/日 (休日)	85,200 人/日 (休日)	88,418 人/日 (休日)	—	①
まちなかの魅力の向上を図る	滞留時間の延長	138 分	167 分	145 分	—	③

参考指標	居住人口の増加	10,514 人	12,100 人	10,816 人	—	①
------	---------	----------	----------	----------	---	---

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目業達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目業達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「小売業年間商品販売額」については減少傾向であり、昨年度数値を下回る結果となってしまったが、現在事業中である「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」の商業、業務、文化・交流施設の平成28年5月の完成における効果を期待したい。

「歩行者通行量」については、過去最大の通行量であり目標値を超える結果となった。この結果については、気候に恵まれた条件ではあったものの、1期計画で整備した「柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業」が平成23年度末に完成し、景観の向上が図られ、中心市街地のイメージをより洗練されたものへと変わり、魅力の向上、エリア内への歩行者の流れが改善されたものと考えられる。

「滞留時間の延長」については、基準年(平成24年度)と比べ若干増加の傾向が見られ、第1期計画時のリーマンショック以前の平成18年度の値まで回復された。

その他、参考指標である「居住人口の増加」では、トレンドで予測した数値を上回っており、現在事業中である「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」が完成し、住宅部分の入居が開始されれば、目標達成は見込まれる。

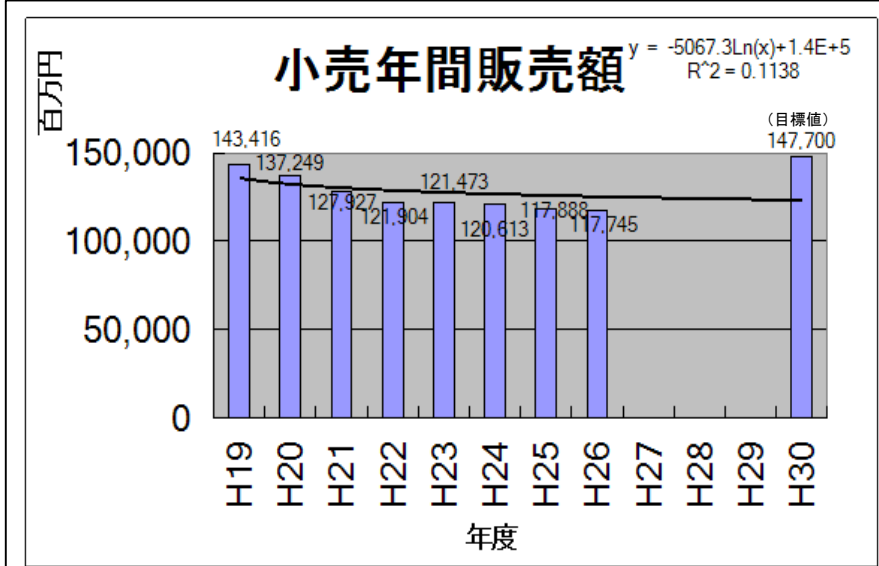
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップは実施していない。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果調査結果の推移

(1) 「中心市街地における小売年間販売額」※目標設定の考え方基本計画 P43～P46 参照

●調査結果の推移



年	百万円
H19	143,416
H20	137,249
H21	127,927
H22	121,904
H23	121,473
H24	120,613
(基準年値)	
H25	117,888
H26	117,745
H30	147,700
(目標値)	

※調査方法；アンケート形式による聞き取り調査

※調査月；平成27年4月

※調査主体；柏商工会議所（柏市中心市街地活性化協議会事務局）

※調査対象；中心市街地内大型小売店舗

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 事業名1 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業

(事業主体 柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	柏市の中心市街地における土地の合理化かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、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を行う。
事業効果及び進捗状況	平成25年12月より施設建築物工事を着手し、平成28年4月の施設建築物工事竣工を目指し工事を進めている。平成28年5月の施設オープンにより、中心市街地における賑わいの創出に努める。

②. 事業名 2 柏駅西口北地区市街地再開発事業

(事業主体 柏市, 柏駅西口北地区市街地再開発準備組合)

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	中小規模の民間再開発事業等を段階的に実施するために、地権者と共同して事業区域区分、道路計画案の検討、市街地再開発準備組合の支援を実施する。事業の実現により、商業の活性化に寄与するとともに、魅力向上が期待できるもので、街なか居住の促進を図り、中心市街地の活性化を図るもの。
事業効果及び進捗状況	平成25年6月に準備組合を設立し、柏市と権利者で、より具体的なまちづくり計画を検討している。柏駅西口の既存百貨店と総合病院を含む約3.8 ha の地区の大街区化による土地の有効高度利用事業であり、新たな公共空間、商業機能等の増加によって、まちなかの魅力の向上、売上げ、歩行者の増加につながり賑わいが創出に努める。

●目標達成の見通し及び今後の対策

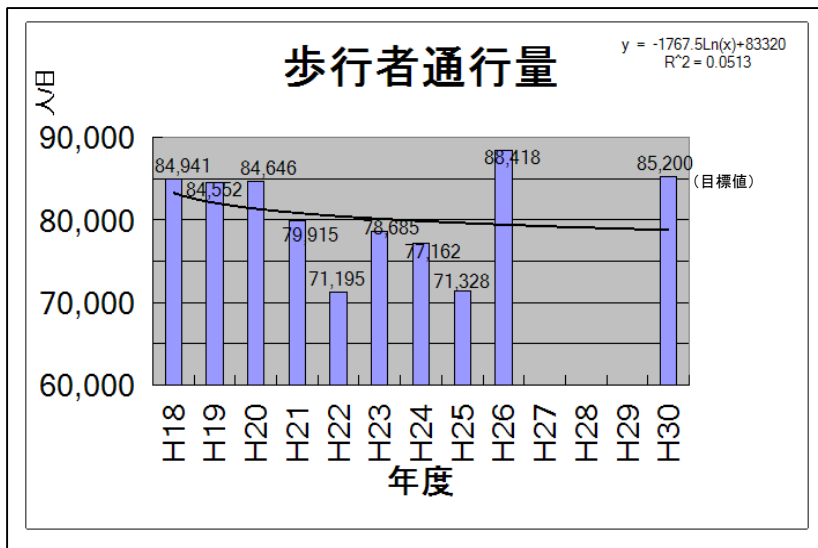
小売年間販売額では、リーマンショック等による不況の影響や郊外型大型店舗進出の影響により、エリア内の販売額に回復の傾向は現れていない。また、1期計画における「柏駅西口ビル事業（高島屋新館）」の完成によって、新たな商業施設が完成し、エリア内の小売販売額に貢献しているが、現時点でその効果がエリア全体に波及しているとは言い難い。

今後は「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」の完成が予定されており、商業施設だけでなく文化・交流施設も入居することから、このエリアに来ることがなかった新たな層の滞在や購買活動が期待される。

そのようなことから、小売年間販売額は減少傾向にあるものの、引続き「柏駅周辺活性化イベント事業」や「柏駅周辺防犯推進協会事業」などの街なかを活性化するソフト事業を実施することにより、中心市街地の魅力を伝えていくとともに、商店街への集客を目的とする「商店街振興共同事業」を推進し、地域一体となって魅力の向上、賑わいの創出、安全安心なまちづくりを進めていくことで来街者及び居住者が増加し、商業の活性化、小売販売額の増加が図られるものとする。今後、更なるエリア全体への波及効果を図り、目標の達成へ向けて努力する。

(2)「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P47～P51 参照

●調査結果の推移



年	人/日
H18	84,941
H19	84,552
H20	84,646
H21	79,915
H22	71,195
H23	78,685
H24	77,162
	(基準年値)
H25	71,328
H26	88,418
H30	85,200
	(目標値)

※調査方法；歩行者，自転車通行者，毎年3月～5月のいずれかの休日

※調査月；平成27年3月 ※平成27年3月29日（日）晴のち曇のち雨

※調査主体；柏商工会議所（柏市中心市街地活性化協議会事務局）

※調査対象；中心市街地内の8地点（丸井VAT館駅南口，小柳通り線，山本模型，スカイプラザ北側ES，デッキ北通路，柏駅西口ES，デッキ接続部）における歩行者及び自転車の通行量）

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 事業名1 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業

(事業主体 柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	柏市の中心市街地における土地の合理化かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り，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を行う。
事業効果及び進捗状況	平成25年12月より施設建築物工事を着手し，平成28年5月の施設オープンを目指し工事を進めている。

②. 事業名4 歩道環境整備事業

(事業主体 柏市)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	道路特定事業計画に基づき，柏駅周辺におけるバリアフリー経路の歩道段差の解消，視覚障害者誘導用ブロック設置等のバリアフリー化の実施により，歩行者環境を整備するもの。
事業効果及び進捗状況	平成27年度に現況測量調査を実施し，平成28年度の整備を目標とする。バリアフリー化による歩道環境の整備によって，回遊性の向上に寄与し，中心市街地における賑わいの創出に努める。

③. 事業名 6 柏駅東口歩行者系都市計画道路整備事業

(事業主体 柏市)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	柏駅東口 D 街区第一地区第一種市街地再開発事業に併せて、歩行者系都市計画道路4路線の整備を行い、回遊性の向上を促進する。
事業効果及び進捗状況	平成26年度は南通り線の一部の歩道整備を実施し、引続き、中通り線の整備を行い、再開発ビルの施設オープンに向け、未整備区間の新規開通を行う。

④. 事業名 1 2 柏市文化交流複合施設設置事業

(事業主体 柏市)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	柏駅東口 D 街区第一地区第一種市街地再開発事業による施設建築物床を活用し、柏市市民活動センター及び、市民ギャラリー等の文化・交流施設を整備し、中心市街地来街者の増加を促進する。
事業効果及び進捗状況	内装設計を実施し、平成28年5月の施設オープンに向け、平成 27 年度には内装工事を実施する。

●目標達成の見通し及び今後の対策

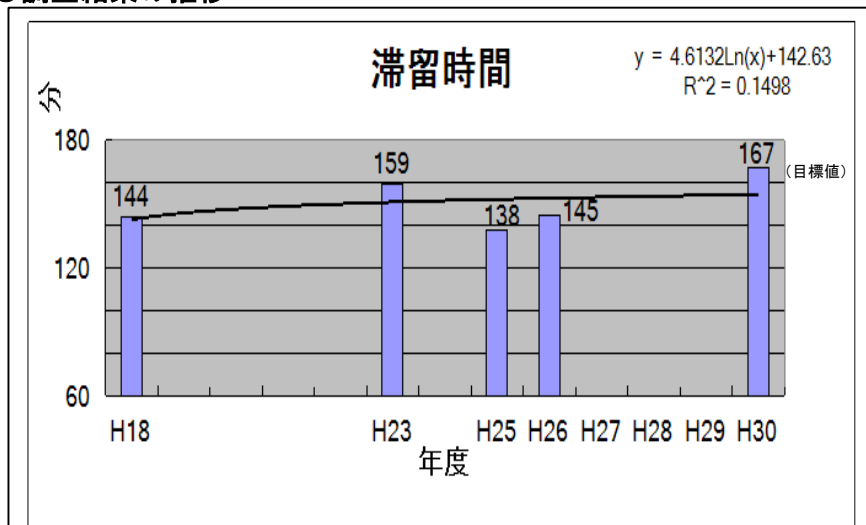
1 期計画における「柏駅西口共同ビル（高島屋新館）」が平成20年10月に完成し、新たな公共空間、商業施設等の増加によって、まちなかの魅力向上につながっている。また1期計画で整備した「柏駅東口 A 街区第二地区第一種市街地再開発事業」の住宅施設が、平成22年6月から入居が始まり、エリア内に新たな住人を呼び込んでいる。

今回の歩行者通行量は調査を実施した中では最大の通行量となった。天候に恵まれた事もあるが、第1期計画で整備した「柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業」や「柏駅東口歩行者系都市計画道路事業」の効果や、第1期計画から引続き実施している「中心市街地活性化ソフト事業」の効果によるものと考えられる。

このことから、引続き各種ハード事業とソフト事業の連携を意識して事業を着実に進める必要がある。

(3)「滞留時間」※目標設定の考え方基本計画 P52～P55 参照

●調査結果の推移



年	分
H18	144
H23	159
H25	138 (基準年値)
H26	145
H30	167 (目標値)

※調査方法；ドコモプレミアパネル（アンケート回答方法：携帯電話 i モード/sp モード/PC)

※調査月；平成27年2月

※調査主体；株式会社NTTドコモ

※調査対象；15歳以上男女

柏市1500サンプル、

取手市、龍ヶ崎市、牛久市、土浦市 計1504サンプル

合計3004サンプル

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 事業名1 柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業

(事業主体 柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	柏市の中心市街地における土地の合理化かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、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を行う。
事業効果及び進捗状況	平成25年12月より施設建築物工事を着手し、平成28年5月の施設オープンを目指し工事を進めている。

②. 事業名12 柏市文化交流複合施設設置事業

(事業主体 柏市)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業による施設建築物床を活用し、柏市市民活動センター及び、市民ギャラリー等の文化・交流施設を整備し、中心市街地来街者の増加を促進する。
事業効果及び進捗状況	内装設計を実施し、平成28年5月の施設オープンに向け、平成27年度には内装工事を実施する。

③. 事業名 3 2 柏駅周辺駐車場共同化事業

(事業主体 柏市)

事業完了時期	平成28年度【実施中】
事業概要	ITS(高度道路交通システム)を活用した駐車場共同利用システムを構築する。
事業効果及び進捗状況	車利用による来街者の利便性を図ることにより、渋滞解消はもとより、街の賑わいに寄与し、歩行者通行量の増加、及び、滞在時間の延長に繋げるため、異なる事業者が個別に配信している駐車場・駐輪場の案内システムを地域内で集約配信するシステムを検討した。今後は、実現化に向け各団体と調整を図り、駐車場共同利用システム運用開始を目指す。

●目標達成の見通し及び今後の対策

滞留時間は基準年と比べ7分の増となっており、景気後退の余波が残る中で明るい兆しがみられている。

要因としては、平成25年度に1年間各種イベント事業等を通して実施した、柏の元気や魅力を発信した「We Love Kashiwa!」の影響により、来街者が増えたことで中心市街地への関心が高まり、滞在時間が増えたものと考えられる。

「柏市文化交流複合施設設置事業」による市民活動センターや市民ギャラリーが整備されれば、各年代に幅広く対応したサービスの提供が出来、滞在時間の増が期待できる。

また、「柏駅周辺活性化イベント事業」「商店街振興共同事業」や「柏駅周辺防犯推進協会事業」などのソフト事業とハード事業の相乗効果を計ることで、エリア全体への波及効果を目指し、目標達成は可能と見込まれる。