

○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27年度終了時点(平成28年3月31日時点)の中心市街地の概況

本市は、「柏市中心市街地活性化基本計画」(平成20年3月認定)に基づき、「若者のまち」の特性を活かしつつにぎわいを創出するソフト事業及び再開発やペDESTリアンデッキの改修といったハード整備などを進めてきた。

「第2期柏市中心市街地活性化基本計画」(平成26年4月認定)においても、引き続き中心市街地の活性化を図るため「にぎわいがあり暮らしやすいまち」、「安全に回遊できるまち」、「楽しく憩えるまち」を目指し40の事業を進めていくこととしている。

中心市街地をめぐる現況としては、柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業の建物工事が順調に推移しどういったテナントが入居するか期待されている。また、各種音楽イベントや地元農家の野菜市が開催される際は駅前通りいっぱい人があふれ、にぎわいを見せている。一方、平成28年3月に大型百貨店である「そごう柏」が撤退する報道がなされ、地元商店会においては不安感・危機感が生まれている。

2. 平成27年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成27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、歩行者通行量調査について単なる数値として報告で終わるのではなくグラフ等を用い報告書にまとめるべきではないか、また柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業の進捗により新設された通りについて調査対象に含めてはどうかという意見が出された。

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
にぎわいがあり暮らしやすいまち	中心市街地における小売年間販売額	1,206 億円 (H24)	1,477 億円 (H30)	1,165 億円	④	④
安全に回遊できる楽しいまち	休日歩行者通行量	77,162 人/日 (H24)	85,200 人/日 (H30)	92,392 人/日	①	①
楽しく憩えるまち	滞留時間	138 分 (H25)	167 分 (H30)	142 分	③	③

参考指標	居住人口	10,514 人 (H25)	12,100 人 (H30)	10,882 人	①	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、目標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、このままでは目標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た。郊外に大型SCの開設が続いていることやJR常磐線の品川駅延伸、つくばエクスプレス沿線開発により中心市街地の購買力が奪われていることが推察される。目標値との差が300億円を超え大きいこと、平成28年度にさらに郊外型SCの新設が予定されていることもあり、目標の達成は難しいものと考えられる。

「歩行者通行量」については、過去最大の通行量であり2年連続で目標値を超える結果となった。この結果については、柏駅周辺活性化イベント事業、インフォメーション事業等により回遊の楽しさが少しずつ浸透したものと捉えている。

「滞留時間の延長」については、わずかに減少したものの前年とほぼ横ばいで推移した。目標値には届いていないものの、柏駅東口D街区再開発事業及び文化交流施設の整備により目標値を達成できるものと思われる。

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にはわずかに及ばないものの、前回数値は上回っており目標達成は可能であると思われる。

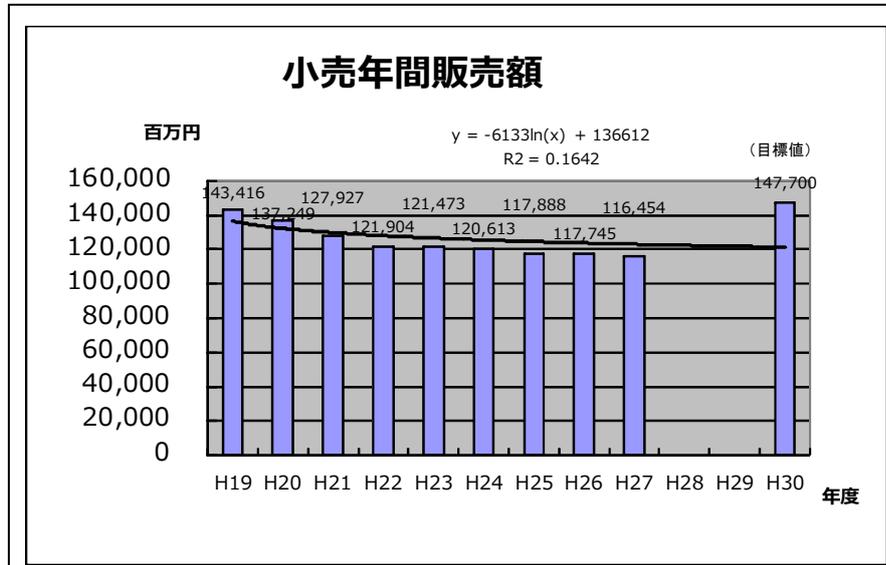
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップの実施から変更はない。

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
H27	116,454
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28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月に施設建築物工事が竣工予定である。さらに、平成28年5月の商業業務施設及び文化交流施設のオープンにより、中心市街地における賑わいの創出が見込まれる。

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25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, 先進市への視察を行いながら施設計画の検討を進めている。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, 年間販売額の向上, 歩行者通行量の増加, 賑わいの創出を見込む。

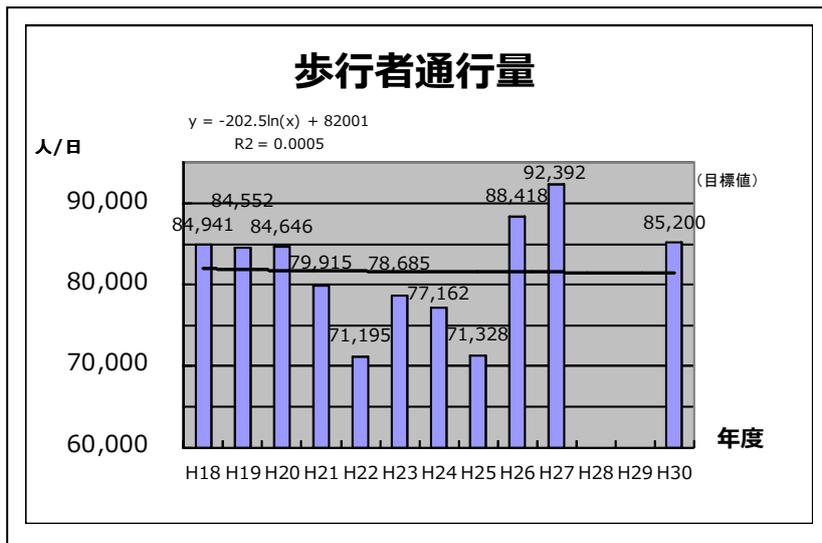
●目標達成の見通し及び今後の対策

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。

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, 完成を迎える「柏駅東口D街区第一地区第一種再開発事業」により一定の来街者及び居住者の増加が見込めること, また「柏駅周辺活性化イベント事業」, 「柏駅周辺防犯推進協会事業」及び「商店街振興共同事業」などのソフト事業を引き続き実施することによ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
H27	92,392
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28年3月 ※平成28年3月27日（日）曇時々晴

※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4月に施設建築物工事が竣工予定である。さらに，平成28年5月の商業業務施設及び文化交流施設のオープンにより，中心市街地における賑わいの創出が見込まれる。

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を図る。

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32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、平成27年度は小柳町通り線の整備を行い、未整備区間の新規開通を行った。これに伴い、新たな歩行者の回遊が見込まれる。

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した。

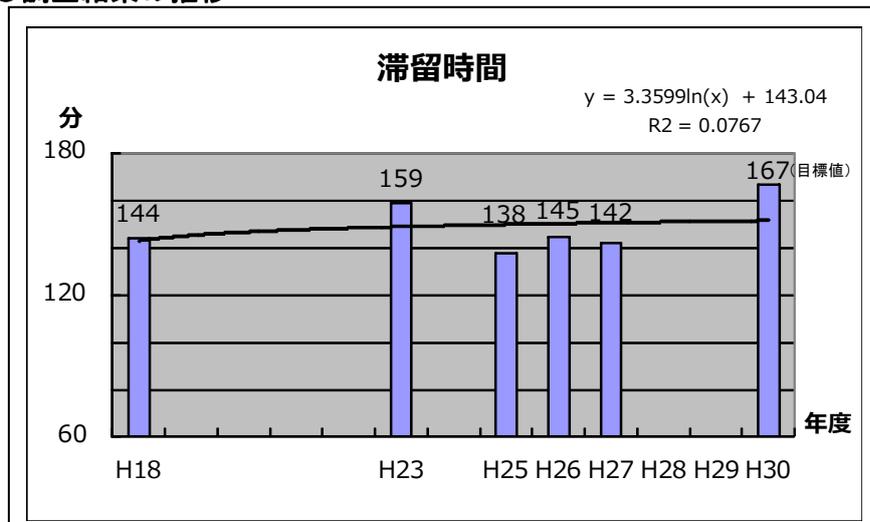
●目標達成の見通し及び今後の対策

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。

2期計画においては「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」の商業業務施設、文化交流施設及び住宅施設整備等のハード事業、また「柏駅周辺活性化イベント事業」等のソフト事業を実施していくことにより、目標達成は十分可能であると考えられる。

(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
H27	142
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28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1502サンプル、

我孫子市、取手市、龍ヶ崎市、牛久市、土浦市 計2001サンプル

合計3503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4月に施設建築物工事が竣工予定である。さらに、平成28年5月の商業業務施設及び文化交流施設のオープンにより、中心市街地における賑わいの創出が見込まれる。

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した。

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27年度【完了】
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。しかし、システム一元化には至らなかった。今後は、駐車場情報や公共交通情報を含めた地域情報の配信のあり方を検討していくこととする。

●目標達成の見通し及び今後の対策

滞留時間は前年と比較すると3分の減となり、目標値に対し25分短い結果であった。

しかしながら、今後は平成28年5月に完成する「柏駅東口D街区第一種市街地再開発事業」により市民活動センターや市民ギャラリーといった新たな施設を整備し、歩行者の通りを設けること、「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の相乗効果を図ることで、目標達成は可能と見込まれる。