

平成29年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成30年5月

柏市（千葉県）

○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29年度終了時点（平成30年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市では、「若者のまち」の特性を活かしにぎわい創出を図るソフト事業やペDESTリアンデッキの改修を実施した「柏市中心市街地活性化基本計画」（平成20年3月認定）に引き続き、「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、「にぎわいがあり暮らしやすいまち」、「安全に回遊できる楽しいまち」、「楽しく憩えるまち」を目指し各種事業を推進・展開することとしている。

中心市街地の概況としては、昨年度に完成した「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」で整備し完売した住宅に多くの方が入居したことを主因に、中心市街地に居住する人が増えてきている。また、同事業の3階フロアに整備した文化交流施設では多くの団体・個人が活動を行いにぎわいの拠点となっている。活動団体は文化交流施設完成前においても活動していたが、市民に開かれたワンフロアの新たな施設となったことにより他団体との交流が生まれたり、新しいイベントが開催されたりしている。あわせて、周辺の飲食店舗からは「以前と比べて大人数の予約が増えている」といった声も聞かれる。

こうした取り組みにより、3つの評価指標について「小売年間販売額」は目標値達成が難しい状況であるものの、「歩行者通行量」は目標値を上回り、「滞留時間」は基準値を回復する結果となった。

一方、平成28年9月に閉店した大型百貨店「そごう柏」についてはその後の利活用の方針が見えておらず市民からも心配する声が聞かれることもあり、実施中のハード事業については早期完了を目指すこと、ソフト事業については自主的な活動に支援していくことで、目標達成に向けて展開をしていく。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（中心市街地区域）	平成26年度 （計画期間開始前年度）	平成29年度 （フォローアップ年度）
人口	10,614	11,359
人口増減数	212	320
社会増減数		
転入者数		

人口は各年度10月1日時点の値

2. 平成 29 年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成 29 年度における柏市中心市街地活性化協議会では、毎年実施している歩行者通行量調査及び大型店販売額調査を継続実施するとともに、平成 30 年度で計画期間が満了する現計画に対する取り組みへの評価等について議論した。

主要事業である柏駅東口 D 街区第一地区市街地再開発事業が進捗・完了したことは評価できるものの、事業数ベースで 14 事業が未着手という状況は看過できない。また、平成 30 年度で計画期間が満了する現計画を評価するにあたり事業数ベースでの評価のみというのでは検証が足りない。

未着手の事業は山積しており、優先順位付けや実施すべき事業の洗い出しを行った上で計画期間満了後も施策を進めていくべきである。

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
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)	974 億円 (H29)	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)	94,543 人/日 (H29)	①	①
楽しく憩えるまち	滞留時間	138 分 (H25)	167 分 (H30)	139 分 (H29)	③	③

参考指標	居住人口	10,514 人 (H25)	12,100 人 (H30)	11,654 人 (H29)	平成 29 年度 フォローアップ
------	------	-------------------	-------------------	-------------------	---------------------

<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可能とは見込まれず、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、引き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

「小売年間販売額」については郊外SCの立地やEC市場の伸びにより減少傾向が続いていたところに、今回の集計からそごう柏店の閉店（平成28年9月）が反映された。目標値の達成は非常に厳しいものとする。

「歩行者通行量」については増加傾向であり、かつ目標値を大きく上回っている。再開発事業等のハード整備に加え、柏駅周辺活性化イベント事業等による効果があったものとする。

「滞留時間」についてはそごう柏店閉店後の計測である前回フォローアップにおいて22分という大きな減少であったところ、今回は17分の増加となり改善が見られた。ソフト事業を継続していくこと、文化交流施設の利用者が伸びていることから目標達成はできるものとする。

参考指標である「居住人口」に関しても前回数値を3%近く上回っており目標値に達するものとする。

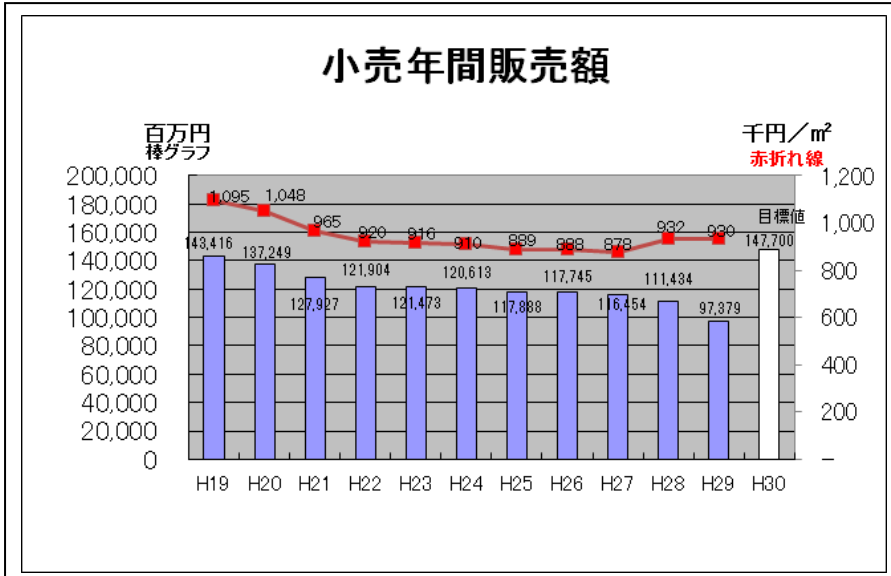
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回のフォローアップ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

(1) 「小売業年間商品販売額」 ※目標設定の考え方基本計画 P 4 3 ~ P 4 6 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
H28	111,434
H29	97,379
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30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【済】
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ともに来街者のための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に着手し、完成予定である平成28年に建築工事が完了した。同時に1～2階の低層階には飲食店・クリニック等を中心としたテナントが営業を開始している。よって本事業の目標である売場面積2,000㎡の増加については達成した。しかし中心市街地全体の売場面積当り単価は推計値1,038千円/㎡に対し、実績値930千円/㎡となっており、小売年間販売額についても目標値1,477億円に対し、974億円に留まっている。

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。
進捗状況	昭和60年8月の協議会発足以降様々な検討を行っており、平成27年6月に準備組合を設立、その後平成29年3月には事業協力者を決定し施設計画検討及び地権者合意形成活動を継続しており、平成30年度内に都市計画提案を予定している(本事業については現計画期間中に工事着工に至ることは予定していない)。

●目標達成の見通し及び今後の対策

小売年間販売額(P3棒グラフ)は、郊外型SC立地やEC市場が顧客を集めていること等による減少傾向に加え、平成28年9月に主要大型店であるそごう柏が閉店したことでさらに減少し、目標値の達成については厳しい状況にある。

一方で店舗面積1㎡当たりの販売額(同、折れ線グラフ)をみると、平成27年度までは総額と同様に下降していたが平成28年度以降回復している。閉店した大型店の面積が減少したこともあるものの、「柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業」による建築物の低層階に飲食を中心とした商業施設が完成したことによる効果も大きい。

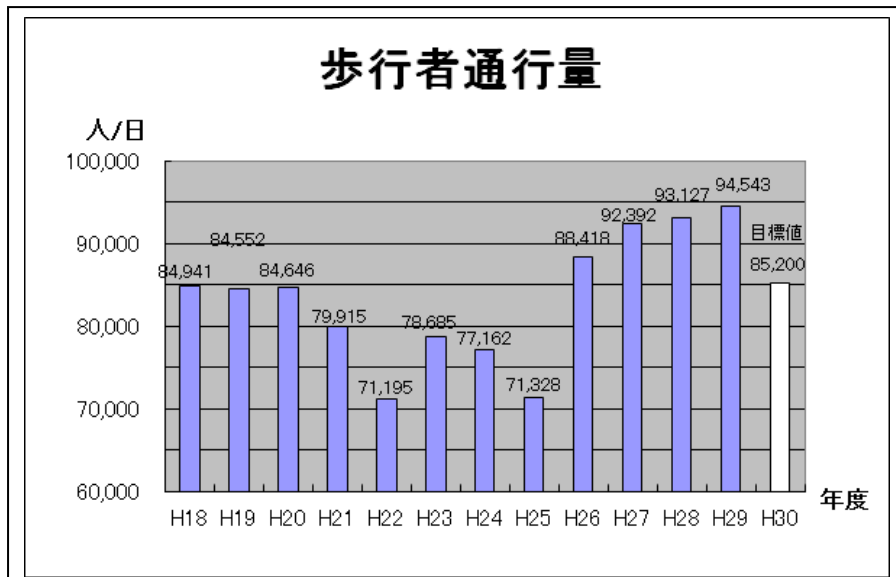
しかしながら、回復傾向にあるとはいえ目標値には達していないため更なる取り組みが必要となってくる。

ひとつとして現在実施している「柏駅西口北地区市街地再開発事業」の施設計画の検討においては、従来型の物販中心の業務形態に代わるコト消費を中心とした店舗構成や広場空間と調和したテナントを検討し小売販売額の増加を目指していく。

次にソフト事業の取り組みでは、まちづくり団体である柏アーバンデザインセンター(UDC2)が平成29年度から開始した「まちなかアクションサポート事業」を継続展開し、集客・にぎわいの創出をはかっていく。

(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
H28	93,127
H29	94,543
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30年3月（平成30年3月25日（日）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：中心市街地内で通行量調査を実施した全19地点のうち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【済】
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ともに来街者のための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に着手し，平成28年4月に建築工事が完了した。同時に1～2階の低層階には飲食店・クリニック等を中心としたテナントが営業を開始している。この商業施設に繋がる地点の歩行者通行量は平成26年度時点に比べ3,628人増加しており，計画した2,842人を上回っており目標は達成できているものとする。

②. 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 2 8 年度【済】
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	平成 2 8 年 5 月に施設が開館し、ミーティングルームでは多くの団体が、そしてオープンスペースには親子連れの方や学生が集っている。平成 2 9 年度の年間来場者数は 4 0 4, 2 0 8 人となっており、1 日当たりに換算した 2, 2 1 4 人は計画した増加分 2, 3 0 0 人に迫る値であり、本事業は歩行者通行量の増加に大きく寄与している。

③. 事業名 1 5 柏市民活動センター運営事業

(事業主体 柏市)

事業完了時期	平成 1 8 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内において継続してセンター事業を実施する。
事業効果及び進捗状況	活動拠点を平成 2 8 年 5 月に文化交流施設内に移転し、新たに柏市民交流センターとしてスタートした。平成 3 0 年 3 月時点で 2, 0 2 9 の団体が利用登録をしており、年間 1 0 万人を超える市民等が利用をしている（本センターは上表の文化交流複合施設内に位置しているため本事業の効果は上表の数値に含まれる）。

④. 事業名 1 6 まちづくりセンター設置等調査分析事業

(事業主体 柏市, 柏市まちづくり公社)

事業完了時期	平成 2 6 年度～【実施中】
事業概要	中心市街地の住民・事業者・市民活動団体・行政がフラットに議論する組織を立ち上げ、商業機能の充実策などの調査分析を行う。
事業効果及び進捗状況	平成 2 8 年度に中心市街地の危機感をまちの皆で共有しようと、商業の将来推計等の調査を実施した。平成 2 9 年度は一般社団法人柏アーバンデザインセンター（UDC 2）を設立し、前年度の調査結果をもとにまちの将来像を描くランドデザインの策定を進めている。

⑤. 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31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、歩行者環境を向上させるもの。
事業効果及び進捗状況	平成26年度に現況測量調査を実施済みであるが、沿道関係者等との調整に時間を要していることから事業着手に遅れがでている。平成30年に実施設計、31年度に工事に着手し歩行者環境を改善することで歩行者通行量の増加を図る。

⑥. 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一部の整備を行い、未整備区間の新規開通を行った。関連事業の回遊性向上による増加分は4,058人を予定しているところ、本事業による増加分は平成26年度に比べ2,777人に留まっている。引き続き歩道環境整備事業の推進が必要となる。

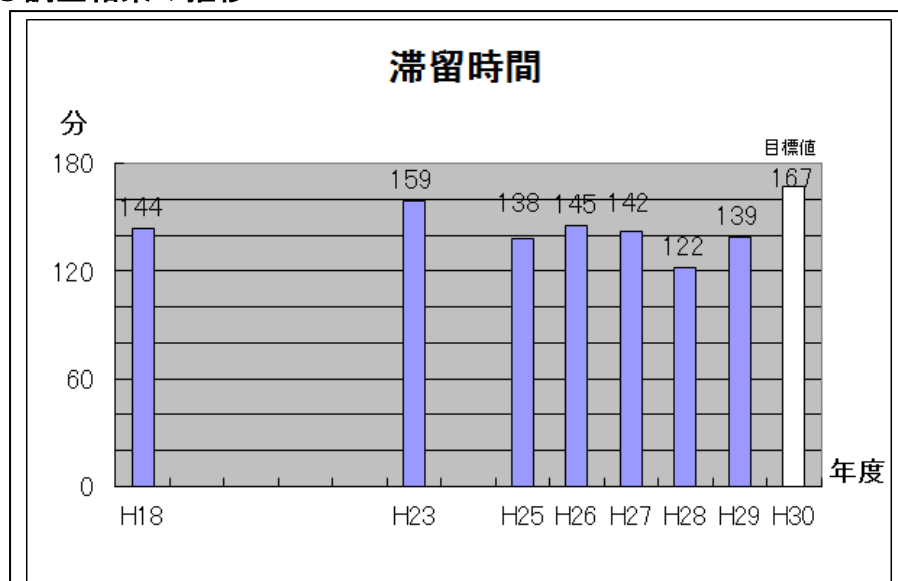
●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業が順調に完成し既に目標値を上回っていること、また中心市街地の居住人口も増加(P3)しているため目標達成は可能だと思われる(まちなか居住の促進による増加は目標値3,266人に対し実績値2,280人)。

調査ポイント全体の歩行者通行量は増加しているものの、歩道環境整備事業については事業実施が遅れているため早期着手が求められるとともに、閉店したそごう柏周辺など減少している地点については他の対策が必要となるため、店舗前の空間の利活用などを検討しさらに実績を伸ばしていく。

(3) 「滞留時間」 ※目標設定の考え方基本計画 P5 2～P5 5 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
H28	122
H29	139
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30年2月

※調査主体：柏市

※調査対象：15歳以上男女

柏市1531サンプル、

我孫子市、取手市、龍ヶ崎市、牛久市、土浦市 計1533サンプル

合計3064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【完了】
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ともに来街者のための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に着手し、平成28年4月に建築工事が完了した。同時に1～2階の低層階には飲食店・クリニック等を中心としたテナントが営業を開始し、3階の文化交流施設では各種団体が交流する姿が見られ、中心市街地におけるにぎわいがうまれている。

②. 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 2 8 年度【完了】
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	計画通り平成 2 8 年 5 月に施設が開館し、ミーティングルームでは多くの団体が、キッズスペースには親子連れの方が、そしてオープンスペースには閉館時間まで学生が集っている。計画では本事業による滞留時間の増加分を 6 分としているが、当該施設の会議室の利用状況（稼働率 8 0 . 2 %）などをみても本事業は計画値以上に効果があるものとする。

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	【未】
事業概要	I T S（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し、車での来街者の利便性を図ることにより渋滞解消のみならず滞在時間の延長につなげるもの。
事業効果及び進捗状況	柏 I T S 推進協議会において協議を重ねてきたものの、検討していた駐車場が閉鎖されたことにより未着手の状況にある。協議会内の中心市街地活性化部会において、駐車場情報の他地域のイベント情報を合わせて発信するなどの施策を検討する。

④. 事業名 2 1 中心市街地活性化ソフト事業

(事業主体 柏市ほか)

事業完了時期	平成 3 0 年度【実施中】
事業概要	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・助成することによって活気・賑わいを創出するとともにあらゆる世代の来街や活動を促していく。
事業効果及び進捗状況	柏駅周辺の賑わいの創出に寄与する団体の活動を支援するとともに、まちづくりセンター「柏アーバンデザインセンター（UDC 2）」をプラットフォームとして、平成 2 8 年度から柏駅周辺の賑わい創出に資する活動に対し費用を助成する制度を導入した。平成 2 9 年度は 1 2 件のイベントに対し助成を行っている。

●目標達成の見通し及び今後の対策

前回フォローアップにおいて22分の減と大幅に減少した滞留時間だが、今回17分増加し139分となった。駐車場共同利用に係る施策は未着手であるものの、文化交流施設では市民活動を行う利用者などで多くの人が集い賑わいをみせており、パレット柏利用者アンケートによると利用者の平均施設利用時間は194分となっている。また、開催のたびに多くの集客がある音楽イベントや野菜市などのソフト事業も継続されていることから目標達成に向け努力していく。

今後の施策としては、柏アーバンデザインセンターが平成29年度から開始した「まちなかアクションサポート」事業において中心市街地のイベント事業をブラッシュアップしていくとともに、来街者が安心して中心市街地で憩うことができるように平成29年度から開始した「客引き行為等対策事業」を強化し、滞留時間の増加を図る。