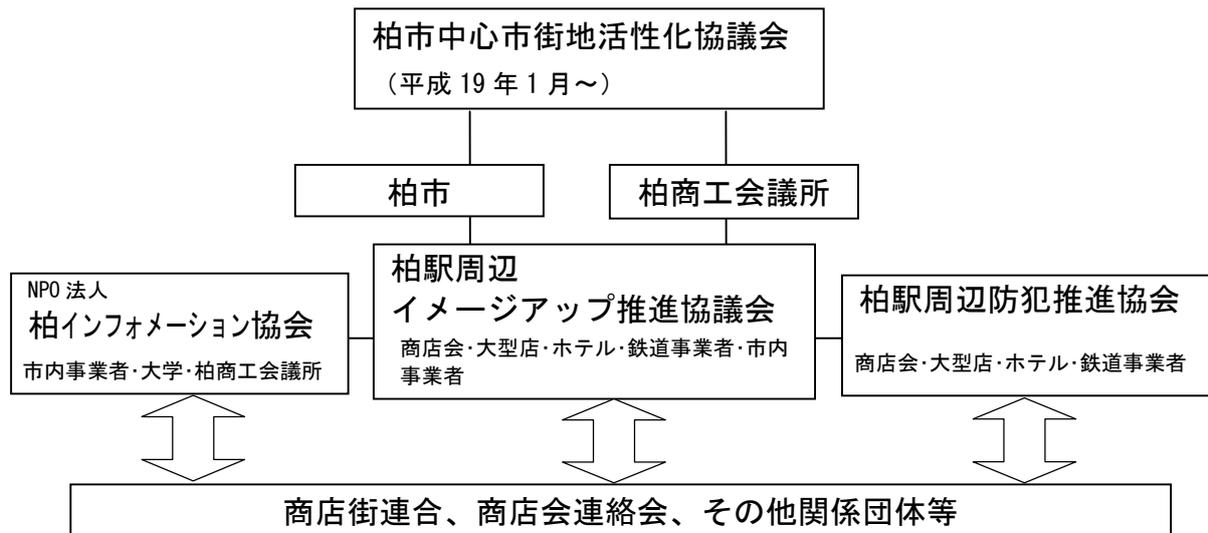


9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

中心市街地活性化の推進に向けた体制については、柏市商工振興課、柏商工会議所が中心となり、柏市中心市街地活性化協議会を設置するとともに、民間事業者 地域住民 地権者等のまちづくり関係者との連携を図るよう、柏駅周辺イメージアップ推進協議会、柏インフォメーション協会、柏駅周辺防犯推進協会が中軸となり、その他の多様な関係団体との密接な連携を図っている。



<柏市の推進体制>

○第2期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

第2期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、本基本計画に定める各種事業を洗い出し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、事務局は中心市街地整備課が担っており、柏市中心市街地活性化協議会を通じて、民間事業者との連携調整を行っている。

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、事務局において中心市街地のまちづくりを勧めることとした。

■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24年9月3日	第1回関係課長会議 ・基本計画策定に関する概要説明, 及び今後のスケジュール
平成25年1月22日	第2回関係課長会議 ・基本計画策定に関する現状報告 ・各種事業に関する内容確認
平成25年4月24日	第3回関係課長会議 ・第2期計画の内容確認
平成25年11月18日	第4回関係課長会議 ・第2期計画(案)の内容確認

■委員名簿

防災安全課長
企画調整課長
協働推進課長
保健福祉総務課長
保育課長
環境サービス課長
商工振興課長
都市計画課長
道路維持管理課長
交通政策課長
交通施設課長
道路整備課長
(一財) 柏市まちづくり公社 事務局長
中心市街地整備課長

[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11月16日に「柏市中心市街地活性化協議会」が設立され、平成20年から実施している「柏市中心市街地活性化基本計画」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。

また、平成19年1月19日に、中心市街地活性化に関する法律に基づき、柏市長が(財)柏市都市振興公社(現：(一財)柏市まちづくり公社)を中心市街地整備推進機構に指定し公示し、法的要件を満たす協議会としている。

【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、役員を選出
 - ・中心市街地活性化事業の関係者間の情報共有及び連携
- <会員>
- ・43名(平成25年11月現在)

【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>
- ・12名

平成26年1月29日

柏市長 秋山浩保様

柏市中心市街地活性化協議会
会長 畔高敦司



第2期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、千葉県北西部を代表する広域商業都市として発展し、現在も、千葉県内において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維持・回復していくため、平成18年11月16日、柏商工会議所が中心となり、商業者、事業者及び団体等の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）を設立し、市で策定した「柏市中心市街地活性化基本計画」（以下、「第1期計画」という）を平成20年4月から、官・民の連携を図りながら事業を実施してまいりました。

しかしながら、1期計画期間中には、リーマンショックなどの経済状況の変化や、東日本大震災による風評被害などの要因もあり、小売販売額の回復は至らなかったが、活性化策の実施により、減少傾向ではあるものの、横ばいの状況となりつつあります。

協議会としては、中心市街地活性化に向けた施策を、今後も継続して実施していくことは不可欠であり、市が策定した「第2期柏市中心市街地活性化基本計画（案）」（以下、「第2期計画」という）の基本理念「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」は同感であり、第2期計画の内容についても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、第2期計画に位置づけられた事業の進捗状況や、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。そのためにも、協議会としては引続き、歩行者交通量、大型店販売額等各種調査のとりまとめを行ってまいりますので、今後も協議会と行政が連携し、協議会の運営に対しても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＞

第2期計画の進捗状況を把握するため、定期的な運営会議を開催する。併せて、民間事業の追加を促進していくため、ワーキンググループを必要に応じて開催し、課題検討等を行うものとする。

< 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。

（活動）

第3条 協議会は、その目的を達成するため、次の活動を行う

- (1) 中心市街地活性化に係る総合調整に関すること
- (2) 中心市街地の活性化に係る事業に関すること

（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 5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。

（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・会員名簿>

柏市中心市街地活性化協議会構成員名簿

平成25年11月1日現在
(敬称略)

※役員任期 H25.4.26～H26.3.31

役職名	所属団体・事業所名	氏名	備考
会長	柏商工会議所	畔高 敦司	副会頭
副会長	一般財団法人柏市まちづくり公社	柴田 均	理事長
副会長	商店街振興組合柏二番街商店会	石戸 新一郎	理事長
副会長	株式会社スカイプラザ柏	浅野 芳嗣	取締役
副会長	東神開発株式会社営業本部	長塚 裕司	柏事業部長
副会長	柏駅周辺イメージアップ推進協議会	関 学	相談役
	柏市	大竹 正祥	経済産業部長
		吉川 正昭	都市部長
	柏商工会議所	伏野 龍弥	専務理事
運営委員	柏駅前第一商業協同組合	海保 洋司	事務局長
運営委員	株式会社京北スーパー	石戸 義行	代表取締役
運営委員	柏駅前通り商店街振興組合	金子 秀雄	理事長
運営委員	協栄商店会	芦原 隆	会長
運営委員	柏銀座通り商店会	河上 直樹	副会長
運営委員	セントラルパル商店会	中島 佐千男	会長
運営委員	西口商店会	谷川 渡	会長
運営委員	柏市西口本通り商店会	飯合 幸夫	会長
運営委員	千代田商事株式会社	寺嶋 郁夫	代表取締役
運営委員	柏駅東口D街区第一地区市街地再開発組合	坂巻 眞一	理事長
運営委員	株式会社そごう・西武そごう柏店	浅野 直之	総務部長
運営委員	株式会社丸井柏店	伊藤 直樹	店長
運営委員	株式会社高島屋柏店	佐藤 尚弘	副店長
監査役	本町通り商店会	天賀谷 進	会長
監査役	ザ・クレストホテル柏	丸山 真	総支配人
相談役		萩原 昭	前協議会会長
会員	長全寺商店会	赤崎 博康	会長
"	柏南口商店会	佐藤 勝	会長
"	あさひ通り商店会	植田 光彦	会長
"	株式会社新星堂カルチュエ5 柏店	高橋 志伸	総括店長
"	株式会社ビックカメラ柏店	富田 大祐	店長
"	三井ガーデンホテル柏	松丸 憲治	総支配人
"	JR東日本旅客鉄道株式会社柏駅	千葉 修	柏駅長
"	東武鉄道株式会社柏駅	諏訪 光伸	柏管区長
"	NPO法人柏市インフォメーション協会	市村 日出夫	理事長
"	フーサワ商事株式会社	風澤 俊一	代表取締役
"	株式会社JTBコーポレートセールス 法人営業柏支店	関根 将智	支店長
"	株式会社 ザ・カシワタワースクエア	高塚 孝一	事務局長
"	NPO法人支援センターちば	恵 小百合	代表理事
"	桔梗不動産株式会社	鈴木 稔定	代表取締役
"	広島建設株式会社	島田 秀貴	代表取締役
"	株式会社柏駅前ビル開発	萩原 信一	取締役
"	株式会社細田真一・建築・都市計画研究所	細田 真一	代表取締役
"	株式会社イトーヨーカ堂柏店	津田 靖	店長
"	株式会社三井住友銀行柏法人営業部	後野 義之	部長

＜第2期柏市中心市街地活性化基本計画策定における協議会開催状況＞

会議名	開催日	議題
平成24年第1回運営会議	平成24年6月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度総会の上程議案について ・柏駅周辺歩行者通行量調査結果概要について ・認定基本計画の進捗状況について ・第2期計画について
平成24年度総会	平成24年6月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年度事業報告(案)及び収支決算(案)の承認について ・現行基本計画の変更・期間延長等(案)の承認について ・平成24年度事業計画(案)及び収支予算(案)の承認について ・柏駅周辺歩行者通行量調査結果概要について ・認定基本計画のフォローアップについて ・第2期計画について
平成24年第2回運営会議	平成24年8月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・ダブルデッキ上キャノピー設置について
小委員会	平成24年8月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・ダブルデッキ上キャノピー設置計画について
平成24年度臨時総会	平成24年11月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・第2期中活計画策定(案)の承認について ・目標設定の考え方について ・民間による課題・事業の提案について
平成25年度第1回正副会長会議	平成25年4月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・役員改選案の検討について ・第1期計画の延長手続きについて ・第2期計画の進捗状況について ・ダブルデッキ上キャノピー設置事業の進捗状況について
平成25年度第1回運営会議	平成25年4月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・規約の改正について ・役員改選(案)及び退会について ・第1期計画の延長手続きについて ・第2期計画の進捗状況について ・ダブルデッキ上キャノピー設置事業の進捗状況について

平成 25 年度臨時総会	平成 25 年 4 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> ・規約の改正について ・役員改選(案)及び退会について ・第 1 期計画の延長手続きについて ・第 2 期計画の進捗状況について ・ダブルデッキ上キャノピー設置事業の進捗状況について
平成 25 年度総会	平成 25 年 7 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年度事業報告(案)及び収支決算(案)の承認について ・平成 25 年度事業計画(案)及び収支予算(案)の承認について ・柏駅周辺歩行者通行量調査結果概要について ・第 2 期計画の進捗状況について
グランドデザイン検討ワーキング	平成 25 年 11 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> ・中活 2 期計画(案)への民間事業の掲載について
平成 25 年度運営会議	平成 25 年 11 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期柏市中心市街地活性化基本計画(案)について ・中活 2 期計画(案)への民間事業の掲載について
平成 25 年度臨時総会	平成 25 年 11 月 13 日	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期柏市中心市街地活性化基本計画(案)について ・中活 2 期計画(案)への民間事業の掲載について
打合せ会議	平成 25 年 12 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期計画に載せた連携事業に関する買物バスについて
平成 25 年度第 2 回正副会長会議	平成 26 年 1 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期柏市中心市街地活性化基本計画(案)の最終確認について ・第 2 期柏市中心市街地活性化基本計画(案)に対する意見書について
平成 25 年度第 4 回運営会議	平成 26 年 3 月 5 日	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者通行量調査ポイントの変更及び追加について
平成 26 年度第 1 回運営会議	平成 26 年 6 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・会員の退会について ・平成 25 年度事業報国書(案)及び収支決算書(案)の承認について ・平成 26 年度事業計画書(案)及び収支予算書(案)の承認について ・役員改選(案)の承認について ・第 1 期中活計画フォローアップについて ・第 2 期中活計画の認定について ・歩行者通行量調査結果について ・まちづくり事業、にぎわい事業の申請及び採択状況について

平成 26 年度通常総会	平成 26 年 6 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年度事業報国書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・平成 26 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について ・役員改選（案）の承認について ・第 1 期中活計画フォローアップについて ・第 2 期中活計画の認定について ・歩行者通行量調査結果について ・まちづくり事業、にぎわい事業の申請及び採択状況について
平成 26 年度第 2 回運営会議	平成 26 年 12 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> ・柏駅周辺地区と柏の葉地域間 買い物バス運行の社会実験について ・第 2 期中活計画の進捗状況について
平成 26 年度第 3 回運営会議	平成 27 年 2 月 13 日	<ul style="list-style-type: none"> ・第 2 期中活計画の変更について
平成 27 年度第 1 回運営会議	平成 27 年 6 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年度事業報国書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・平成 27 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について
平成 27 年度通常総会	平成 27 年 6 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年度事業報国書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・平成 27 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について
平成 27 年度第 2 回運営会議	平成 28 年 2 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・中活計画の変更について ・柏駅周辺歩行者通行量調査における一部費用負担について
平成 28 年度第 1 回運営会議	平成 28 年 6 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度事業報告書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・平成 28 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について
平成 28 年度通常総会	平成 28 年 6 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 27 年度事業報告書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・平成 28 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について
平成 28 年度第 2 回運営会議	平成 29 年 2 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> ・中活計画の変更について ・柏駅周辺歩行者通行量調査における費用負担等について

平成 29 年度第 1 回運営会議	平成 29 年 6 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 役員の退会について ・ 平成 28 年度事業報告書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・ 平成 29 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について
平成 29 年度通常総会	平成 29 年 6 月 22 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 28 年度事業報告書（案）及び収支決算書（案）の承認について ・ 平成 29 年度事業計画書（案）及び収支予算書（案）の承認について
平成 29 年度第 2 回運営会議	平成 30 年 2 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中活計画の変更について ・ 第 2 期計画の評価について

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進

(1) 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第1期計画について

第1期計画掲載事業全32事業の進捗状況についてみると、平成24年度末で完了6事業、実施中18事業、未実施8事業で、完了・実施中事業が75%となっている。

事業種別で未実施事業をみると、市街地の整備改善事業で1事業、都市福利施設整備事業で4事業、居住環境整備事業で1事業、商業の活性化事業で1事業、一体的推進事業で1事業となっている。

このため、第1期計画の期間を1年延長し、併せて7事業の事業期間も延長した。

平成25年度末には、32事業のうち17事業が完了、8事業が実施中、7事業が未着手の見込みである。

図表-51 第1期計画掲載事業の進捗状況（平成24年度末現在）

	完了 A	実施中 B	A+B	未実施 C	A+B+C
市街地の整備改善	3 9.4%	6 18.7%	9 28.1%	1 3.2%	10 31.3%
都市福利施設	0 0.0%	3 9.4%	3 9.4%	4 12.5%	7 21.9%
居住環境	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 3.1%	1 3.1%
商業の活性化事業	2 6.3%	6 18.7%	8 25.0%	1 3.1%	9 28.1%
一体的推進	1 3.1%	3 9.4%	4 12.5%	1 3.1%	5 15.6%
計	6 18.8%	18 56.2%	24 75.0%	8 25.0%	32 100.0%

②現況整理、統計的データの整理

○歴史的・文化的資源

中心市街地は、若者を中心とした来街者が多いことに特徴があり、また「裏カシ」地区の形成や「ストリートミュージシャン」活動など、若者文化活動の拠点となっている。近年ではオープンカフェ（実験）の出店、東日本大震災をふまえた帰宅困難者対策ネットワークの設立などもあり、依然、多様な人々の交流、活動が展開されるステージとなっている。

○社会資本等

中心市街地には、市役所などの官公庁施設、教育、文化・スポーツ施設、病院等の医療機関の施設など様々な公共公益的施設が立地する。これらの数は、65施設に及び、市全体に対する割合は約10%程度を占めている。

○人口に関する現状

中心市街地の人口は平成15年7,170人から平成24年10,843人となり、約1.5倍の増加を示している。一方、町丁別にみると、人口増減の差異もみられる。

○商業の状況

柏市全体の小売業に関する各指標は、近年横ばい、減少傾向にあったが、平成16年から平成19年では各指標とも増加している。一方、平成24年の商業実態調査では、柏市の商圈人口、吸引人口とも減少し、大型店の状況については、柏市全体では平成17年～18年で売場面積が大きく伸びたが、中心市街地では横ばい傾向となっている。

中心市街地では、小売業指標は横ばいが続き、広域商業拠点として吸引力・地位の低下も懸念される。

○交通に関する状況

中心市街地には、JR東日本線・東武鉄道線の柏駅があり、バス網の拠点にもなっているが、中心市街地における鉄道駅利用は減少している一方、つくばエクスプレスの利用数は伸びている。

○周辺環境の変化要素

柏市を取り巻く半径30km圏内の市町村において、大型集客施設が出店しており、また、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、駅利用者の増加や大型集客施設の出店が進行している。

一方で相対的に、柏駅を中心とする中心市街地の来街者動向に影響を与えているものと考えられる。

③地域住民のニーズ等の客観的な把握・分析

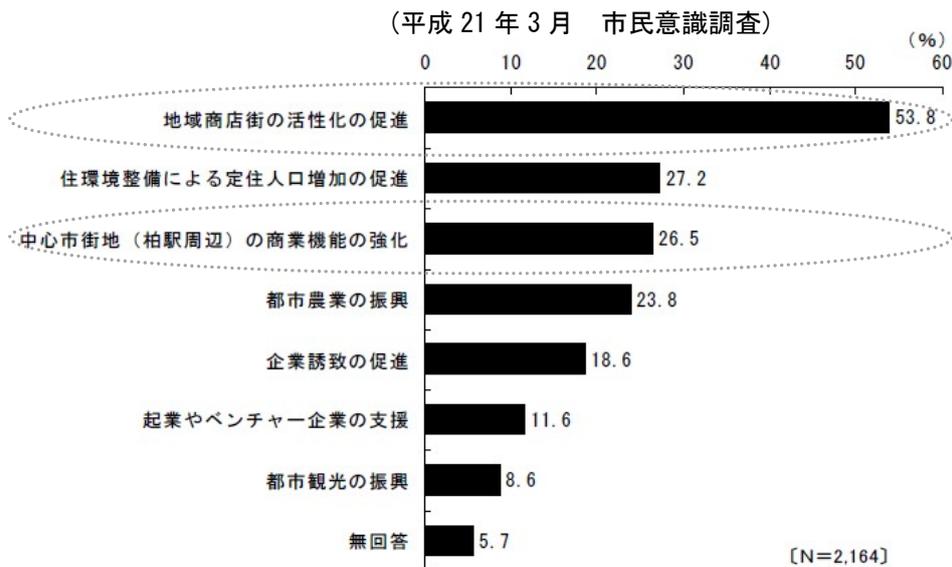
平成24年度3月の柏市商業実態調査により、柏駅周辺商業施設での買物頻度の変化をみると、「増えた」17.9%に対して「減った」が35.3%となっている。平成18年調査と比較すると、若干の改善傾向はうかがえる。

買物頻度が減った理由については、「他に魅力ある商業施設やサービスができたから」や「家事や仕事等が忙しくなり、出かけること自体が減ったから」、「渋滞等、車で行くのが不便だから」などがあがっている。

柏駅周辺のイメージに関する回答集計結果をみると、「活気がある若者向けの街」が大多数となっているが、次いで「大人が歩いて楽しめる街」、「家族で歩いて楽しめる街」となっている。

平成21年3月の市民意識調査において、経済活性化に関する取組について特にどのようなことに力を入れていくべきか、尋ねたところ、経済発展策としての地域商店街活性化、中心市街地の商業機能強化も求められている。

図表一52 経済活性化分野における特に重点的に取り組むべき課題



(2) 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中心市街地活性化協議会

中心市街地の現状分析、市民ニーズの把握、活性化へ向けての課題等のほか、活性化へ向けての方針等についても、中心市街地活性化協議会における協議により、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っている。

今後も、様々な主体が横断・連携し、中心市街地の活性化が図られるよう本協議会を位置づけ、さまざまなとりくみを推進する。

②まちづくり活動を行う多様な主体との連携

第一期計画策定時に、柏市中心市街地活性化協議会を設立し、以降、活性化に係る取り組みを進めているところである。また、中心市街地に展開する取組には、「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」「柏駅周辺防犯推進協会」等が中軸となり、様々な連携が図られている。

こうした豊富な人的資産は中心市街地の活性化に対する何よりの財産となるものであり、これらのまちづくりの担い手、組織に引き続き事業者として参画いただくことや、より活動しやすい環境を整えていく必要がある。

③地域住民等を対象とした取り組みの状況

商業実態調査、市民意識調査といったアンケート調査によりいただいた意見・提案等を通じ、市民目線からの中心市街地の現状把握、中心市街地に対するニーズ把握を実施した。

東日本大震災以後、柏駅周辺での帰宅困難者対策の実効性を高めていくため、平成 24 年に「柏駅周辺帰宅困難者等対策ネットワーク」が設立されており、市民、商業者、事業者の幅広いまちづくりの参画に対しても、連携を図っていく必要がある。

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

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

柏市中心市街地は「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」により、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され、また、「都市計画マスタープラン」では、将来都市構造において、柏駅周辺を「中心市街地」に位置づけられ、かつ拠点整備の方針として引き続き広域商業拠点としての役割強化、商業・業務機能の集積を進め、また、魅力的な都市空間の形成を図るため、文化・情報発信機能の充実を図り、市街地再開発事業を推進するとされている。「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。

以上から、柏市中心市街地においては、A：現在の商業機能集積を活かした土地の高度利用や新たな機能導入・複合化、B：交通機能の強化が求められる。

A：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機能を導入。

B：機能的にも景観的にも高品質な都市環境づくりを進め、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。

これらにより、中心市街地としての一層の地位向上と地域ポテンシャルの向上に資するよう努める。

[2] 都市計画手法の活用

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、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く、高度利用地区等の都市計画手法を活用したまちづくりを行っている。

なお、準工業地域については、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において、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。主な施設の立地状況は以下の通りである。

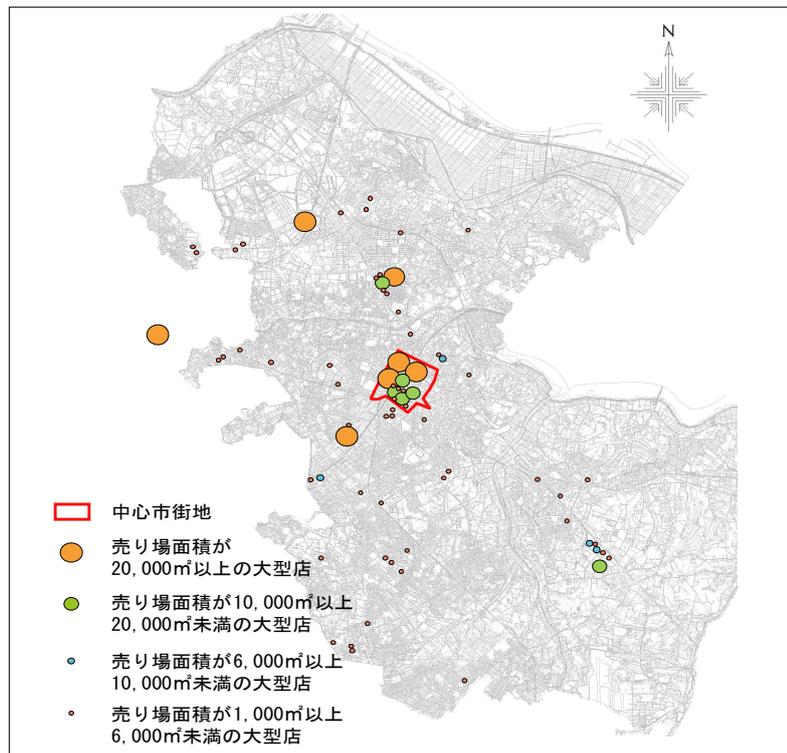
図表—53 柏市の主要公共公益施設

	A 市全体	B 中心市街地内	割合 (B/A)
官公庁	63	7	11.1%
教育	116	3	2.6%
文化・スポーツ	38	3	7.9%
福祉・介護	71	1	1.4%
医療	190	41	21.6%
生活支援・その他	100	10	10.0%
合計	578	65	11.2%

(2) 大型店の状況

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いだ。

図表—54 大型店の立地状況 (10,000㎡以上) 資料：柏市データ



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

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積を図るための事業について下表に示す。

事業名称	4. 市街地の整備改善	5. 都市福利施設整備	6. 共同住宅供給等	7. 商業活性化	4～7の一体的推進
柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業	●P60	●P64	●P68		
柏駅西口北地区市街地再開発事業	●P60				
都市計画道路末広あけぼの線整備事業	●P61				
歩道環境整備事業	●P61				
柏駅東口タクシー乗り場整備	●P62				
柏駅東口歩行者系都市計画道路整備事業	●P60				
柏駅東口第二駐輪場耐震補強整備事業	●P63				
柏駅西口第一駐輪場整備事業	●P63				
柏駅東口第三駐輪場整備事業	●P63				
幸通り線横断歩道橋撤去事業	●P62				
柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業	●P62				
柏市文化交流複合施設設置事業		●P65			
柏駅南口地区共同化事業				●P72	
保育園整備事業		●P65			
柏市民活動センター運営事業		●P66			
まちづくりセンター設置等調査分析事業				●P72	
商工団体共同施設設置事業				●P73	
商店街振興共同事業				●P73	
柏駅周辺商業計画策定事業				●P72	
柏駅周辺活性化イベント事業				●P70	
中心市街地活性化ソフト事業				●P74	
中心市街地景観形成事業				●P74	
インフォメーションセンター事業				●P75	
二番街プロモーション事業				●P70	
柏駅周辺地区と柏の葉地域との連携プロジェクト事業				●P71	
都市交通軸バス路線整備事業					●P78
バス運行情報提供システム整備事業					●P78
柏駅構内交通案内看板整備事業					●P78
自転車総合計画策定					●P77
コミュニティサイクル民営化実証実験事業					●P77
モビリティ・マネジメント事業					●P78
柏駅周辺駐車場共同化事業					●P79

放置自転車等街頭防止事業					●P79
柏駅周辺帰宅困難者等対策ネットワーク事業					●P79
路上喫煙等防止パトロール事業					●P80
ゴミゼロ運動					●P80
柏駅周辺防犯推進協会事業					●P80
柏駅東口中通り線商業施設整備事業				●P71	
柏駅周辺「通り」整備事業	●P61				
柏駅南口地区活性化施設整備事業				●P71	

1 1. その他中心市街地の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、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

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。

■計画区域の整備方針

○都市基盤の整備

- ・中心市街地にふさわしい快適で安全な都市環境・都市空間を創出するため、都市計画道路の整備とあわせて行う市街地再開発事業
- ・地区内ネットワークの形成を図るための都市計画道路の整備
- ・市民活動、産業活動を支える道路体系の確立を図る、市内幹線道路、生活道路等の整備

○交通環境の改善

- ・県内一の乗降客を有する交通結節点にふさわしい交通環境を提供するため、未整備状態の都市計画道路の整備、耐震対策、バリアフリー・デザイン性を取り入れ、歩行者専用嵩上式広場の改良を図る
- ・路上駐車、放置自転車を解消するため、立体駐輪場を整備

○多様な都市機能の誘導・導入

- ・市街地再開事業により都心居住機能や既存商業にない新たな商業機能、生活支援・利便機能等を整備
- ・近年みられる多様な市民ニーズへの対応や市民活動をサポートする運営面でのサポート体制構築
- ・保健、医療、福祉の各分野の総合的なサービス提供、市民、団体、事業者等の交流等のステージとなる総合的な保健医療福祉施設の整備

○柏の個性・ブランド化

- ・ストリートミュージシャンやウラカシといった固有の特徴を活かしたイベント展開
- ・個別商店街としての個性化、ブランド化

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行われている。

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の活発化が求められる。そのため、商業者、地権者、事業者、行政等が一同に会する中心市街地活性化協議会を介し、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ものとする。

[2] 都市計画との調和等

① 柏市第四次総合計画後期基本計画

柏駅周辺地区について「広域商業拠点としての活力にかげりが見え始めて」いるものの、「今後も当地区は経済的・文化的に本市全体を牽引する役割が期待されている」としている。

②都市計画マスタープラン

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、コンパクトで持続可能なまちづくりを実現する施策を位置づけている。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。

③都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

○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－

○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。

○区域区分の方針

- 1 概ねの人口

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

- 2 産業の規模

		平成 27 年
生産規模	工業出荷額	概ね 4,220 億円
	卸小売販売額	概ね 11,200 億円
就業構造	第 1 次産業	概ね 3.2 千人 (1.6%)
	第 2 次産業	概ね 41.5 千人 (21.0%)
	第 3 次産業	概ね 152.6 千人 (77.4%)
	計	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。

○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。

○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。

○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。

○市街地開発事業に関する主要な都市計画決定の方針

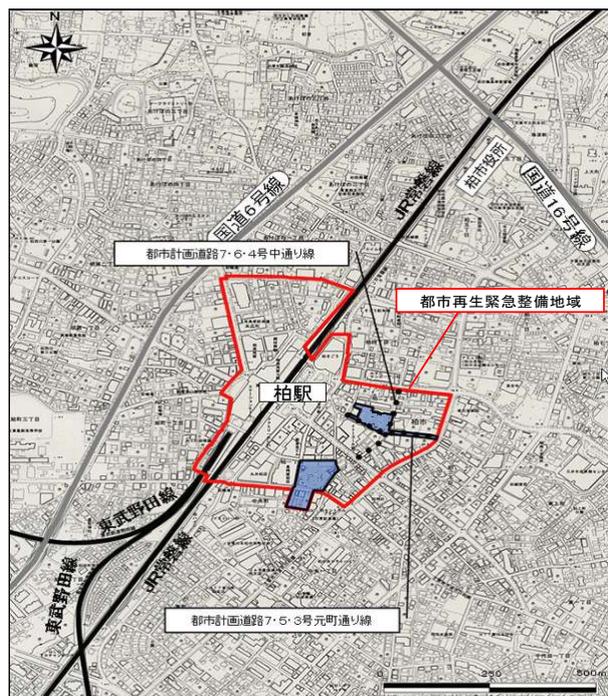
- ・当該地区では、「柏駅西口地区」と「柏駅東口地区」が主要な市街地開発事業に位置づけられている。
- ・「柏駅西口地区」では、防災機能を強化し、柏市の玄関口にふさわしい広域的な商業拠点形成を図るため計画的な面整備を進める必要がある、と指摘されている。
- ・「柏駅東口地区」では、骨格となる道路と歩行者系道路及び駐車場の整備を積極的に行い、道路等の都市基盤整備を契機として、市街地再開発事業等による都市機能の更新を図る必要がある、とされている。

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。

図表－55 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、JR線・東武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、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集積、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：歩行者交通機能を強化のため、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：交通アクセス機能を強化のため、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確保のため、公共並びに民間駐車場の高度情報案内システム構築を検討



以上のように、「柏市第四次総合計画後期基本計画」、「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」といった計画において、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。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
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	3. P41～P58 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（3. 中心市街地の活性化の目標参照）
	認定の手續	9. P84～P90 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. P35～P40 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. P82～P93 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に関する事項参照）。
	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. P94～P97 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. P98～P101 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）。

<p>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</p>	<p>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</p>	<p>4.～8. P59～P81 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。</p>
	<p>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</p>	<p>3. P41～P58 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）。</p>
<p>第3号基準 基本計画が円 滑かつ確実に 実施されると 見込まれるも のであること</p>	<p>事業の主体が特定されている か、又は、特定される見込み が高いこと</p>	<p>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。</p>
	<p>事業の実施スケジュールが明 確であること</p>	<p>4.～8.に記載 平成30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。</p>

