

柏駅東口周辺地区市街地再開発事業に関する事後評価報告書

【概要版】



平成30年3月

柏市

※この事後評価は、国が策定したマニュアル等を参考に、柏駅周辺地区の住民や関係者等へのアンケートやヒアリング等により行いました。

事後評価の背景と目的

柏駅東口周辺地区においては、昭和 48 年の柏駅東口地区の整備後、市は昭和 63 年に『柏駅東口周辺地区再生計画*』を策定し、これまで3つの市街地再開発事業が実施されてきました。

本事後評価は、直近の 10 年間に実施された「柏駅東口A街区第二地区（ザ・柏タワー）」及び「柏駅東口D街区第一地区（ライオンズタワー柏）」の事業評価を行い、柏駅東口周辺地区における市街地再開発事業の効果について検証したものです。

【柏駅東口周辺地区における市街地再開発事業の概要】

①柏駅東口地区（1.9ha／昭和 48 年完成）

駅前広場、百貨店、店舗が整備されました。

②柏駅東口E街区第一地区（0.53ha／平成 11 年完成）

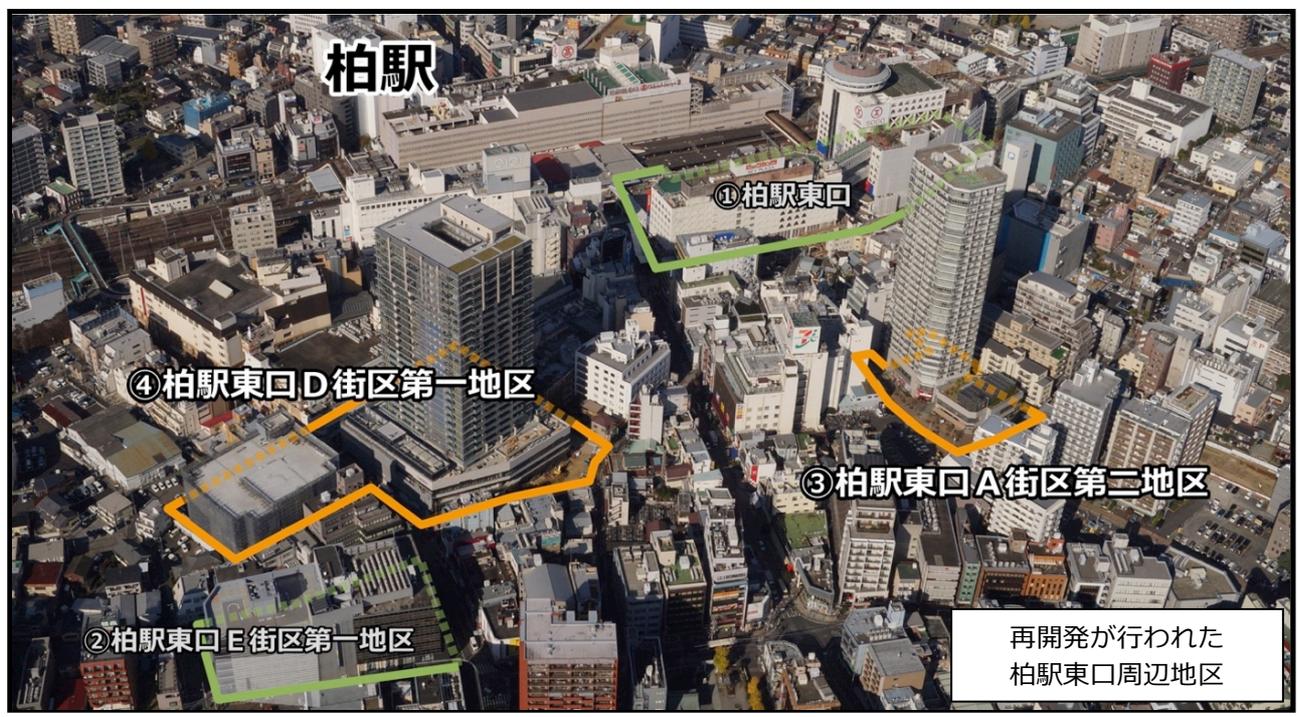
店舗、銀行、駐車場（270 台）等が整備されました。

③柏駅東口A街区第二地区（0.4ha／平成 22 年完成）

店舗（クリニック）、住宅（ザ・柏タワー/190 戸）、駐車場（232 台）が整備されました。

④柏駅東口D街区第一地区（0.8ha／平成 28 年完成）

店舗、文化交流施設（パレット柏）、住宅（ライオンズタワー柏/265 戸）、駐車場（250 台）が整備されました。



※柏駅東口周辺地区再生計画とは…

柏市の拠点となる柏駅中心市街地において、都市活力の再生を図るための総合的な市街地整備計画

『柏駅東口周辺地区再生計画』とは

『柏駅東口周辺地区再生計画』の概要は次のとおりです。

【整備地区の整備の基本方針】

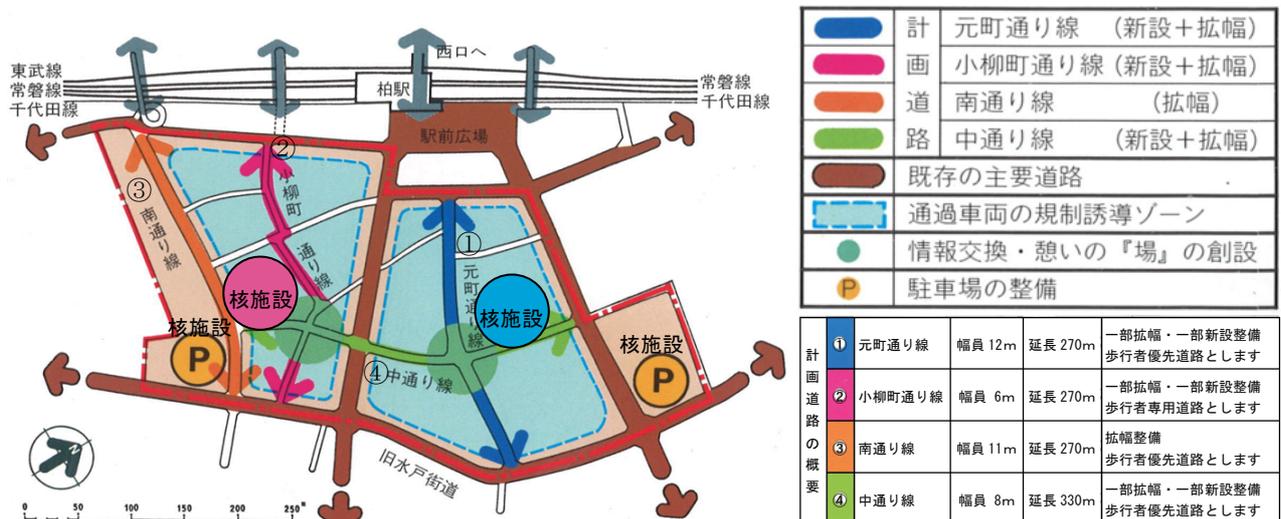
柏市中心部の拠点としてふさわしい商業地を形成していくために、柏駅東口周辺地区において一体的かつ計画的に地区内の都市機能の更新、歩行者環境の改善を行い、都市活力の再生を図ることとし、次のような基本方針を設定する。

- (ア) 千葉県北西部の広域商業拠点にふさわしい街並みの形成
柏駅東口周辺地区を中心に商業・業務・文化機能の集積を高め、アメニティ等に配慮した千葉県北西部の広域商業拠点にふさわしい街並みを形成する。
- (イ) 都市基盤整備の推進
歩行者系道路、駐車場棟の都市基盤整備を推進し、歩行者環境の改善、利便性の向上を図る。
- (ウ) 既存商店街の再生と新たな商店街の形成
地区内の既存商店街については、既存店舗の更新、共同化を推進して商店街の再生を図るとともに、道路等都市基盤整備を契機として市街地再開発事業等による拠点整備を中心とする特色あるあらたな商店街の形成を図る。

【地区再生への基本方策と具体方策】

基本方策	具体方策
1. 道路等の整備	<p>(1) 道路の新設と拡幅整備 …街の回遊性を回復するため、4本の道路を都市計画道路として整備する。</p> <p>(2) 快適な歩行者空間の創出 …“歩行者系道路”として歩行者と車を上手に共存させながら、歩行者の安全性・快適性と利便性を同時に確保する動線計画と規制誘導等のシステムづくりが重要である。</p>
2. 商店街の再生	<p>(3) 商業・業務・文化機能の強化と充実 …商店街の活性化のため、公共施設の整備にとどまらず、機能分担により、個性豊かな商業・業務・文化機能がバランスよく充実した街づくりを推進する。</p> <p>(4) 再開発事業等による土地の高度利用 …公共施設の整備に合わせて、再開発事業等を推進し、土地の高度利用を図る。こうした事業により生み出した新たな『核施設』と現在すでにある『核施設』とをバラエティに富んだ商店街によって結ぶ。</p>

■ 柏駅東口周辺地区における道路等の整備方策イメージ



『柏駅東口周辺地区再生計画』の評価

総合評価	<p>A : 事業目的が実現されている</p> <p>B : 事業目的がある程度実現されている</p> <p>C : 事業目的が実現されていない</p>
------	---

(1) 道路の新設と拡幅整備

《評価されるポイント》

- 再開発事業の実施にあわせて都市計画道路の一部と広場が整備されたことで回遊性が向上しました。

《課題となるポイント》

- 土地利用がすでに進んでいる柏駅周辺地区においては、再開発事業以外での一体的な道路整備は難しい状況にあります。関係権利者の建替え計画に併せて道路整備を進めていく必要があります。



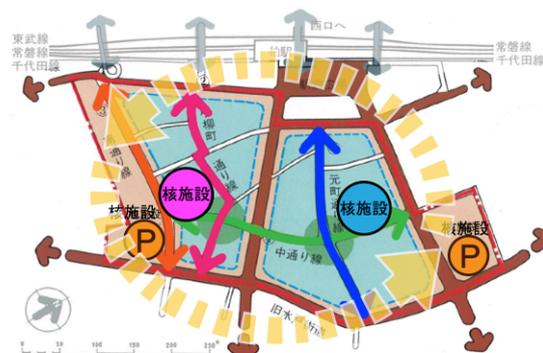
(2) 快適な歩行者空間の創出

《評価されるポイント》

- 住環境や街の景観の向上、歩行者の快適性向上について評価が高くなっています。
- 外周部に駐車場・駐輪場が整備され、駅前空間を歩行者優先とし、歩行者の安全性・利便性及び街の回遊性を確保するための環境整備が進められています。

《課題となるポイント》

- 再開発事業等にあわせて駐車場・駐輪場が整備され、街の回遊性を確保するためのフリンジパーキング(外周部駐車場)の整備が進められてきました。今後は、これらフリンジパーキングの更なる利用向上に向けた施策を検討し、地区(外周部)での自動車による来街者の駐車を促し、駅前周辺での回遊性を高めていく必要があります。
- 再開発事業により生み出される歩行空間や広場といった公共的空間の利活用の仕組みづくり、利活用時のルール周知が必要です。
- 周辺住民等と連携し、美化活動を実践するなど市街地の景観・環境を地域とともに維持していくことが重要です。



再開発が行われたことによって

「まちの景観がよくなった」と思いますか？



※A-2 街区, D-1 街区, これらの再開発地区周辺に居住する住民を対象としたアンケート調査 (有効回答数: 826, 平成 30 年 1 月実施)

(3) 商業・業務・文化機能の強化と充実

《評価されるポイント》

- 市内外へのショッピングセンターの立地等により、市外からの来街者が減少傾向にある一方で、市民が柏駅周辺で買い物等を行う割合は高い水準を保っています。
- 年間約40万人(平成30年2月末時点推計値)の「パレット柏」利用者が、再開発により整備された飲食店や店舗だけでなく、周辺商店街を利用するようになり、街の賑わいが向上しています。
- 周辺住民や商店街からはイベントが増えたと認識されており、商店街アンケートの結果からもイベント参加者が増加しています。
- 柏アーバンデザインセンター(UDC2)や地域団体等による積極的なイベントの開催が功を奏していると評価できます。

再開発が行われたことによって

「マンション住居者やパレット柏の利用者等が商店街を利用するようになった」と思いますか？

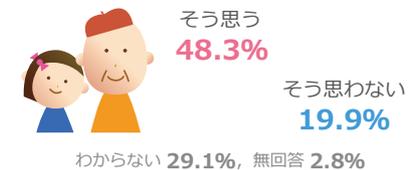


※柏駅東口の4つの商店街を対象としたアンケート調査(有効回答数:30,平成30年2月実施)

「飲食店や店舗等の選択肢が増え、より便利な街になった」と思いますか？



「イベント(お祭り、フェスティバル等)が増えた」と思いますか？



※A-2街区、D-1街区、これらの再開発地区周辺に居住する住民を対象としたアンケート調査(有効回答数:826,平成30年1月実施)

《課題となるポイント》

- 商店街等と連携し、地域のニーズにあわせた機能を付加するなど、特色ある商店街を形成し、魅力あふれる街となるよう、交流人口の増加に向けた取組みが望まれます。
- 今後も引き続き多くの市民が参加するイベントの実践により、柏駅周辺における賑わい創出に向けた取組みの継続が望まれます。

(4) 再開発事業等による土地の高度利用

《評価されるポイント》

- 再開発事業の推進により、土地の高度利用化が図られています。
- A街区第二地区、D街区第一地区の再開発事業により、周辺の道路が整備され、柏駅と旧水戸街道をつなぐネットワークが強化されてきています。

《課題となるポイント》

- 道路拡幅や広場状空地の整備によるオープンスペースの確保や耐火建築物の整備により防災面における評価は高いものの、広場状空地等の活用については更なる取組みが求められています。
- 再開発事業等による都市機能の更新や都市環境の改善で、新たに整備された施設・空間と既存の施設等とのネットワークを考慮しながら、駅周辺商店街と連携した魅力あるエリア形成を図っていくことが重要です。

■市街地再開発事業による土地の高度利用化

	A-2 街区		D-1 街区	
	従前	現在	従前	現在
建ぺい率	6%	→ 50%	D棟	47%→ 69%
			E棟	→ 67%
容積率	12%	→ 59%	D棟	99%→ 585%
			E棟	→ 326%

注) 建ぺい率:敷地面積に占める建物の建築面積の割合
容積率:敷地面積に占める建物の延べ床面積の割合

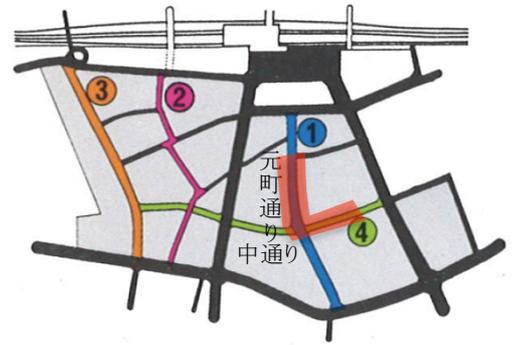
柏駅東口A街区第二地区第一種市街地再開発事業の評価

事業目的	都市計画道路（元町通り線，中通り線）の拡幅整備，商業施設等の整備や高層住宅の整備により，安全で快適な歩行空間が確保された，防災安全性の高い街区を形成し，都市環境の改善を図る。
総合評価	<p>A：事業目的が実現されている</p> <p>B：事業目的がある程度実現されている</p> <p>C：事業目的が実現されていない</p>

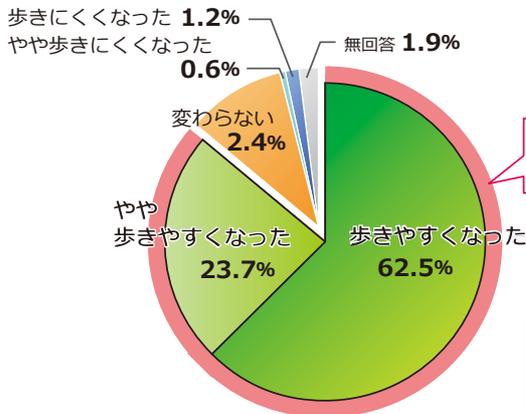
《評価されるポイント》

○都市計画道路（元町通り線・中通り線）の拡幅整備に合わせて，民有地の中に設置された歩道状空地*の整備により歩きやすい歩行者空間が実現し，その歩きやすさの向上に対する周辺住民の評価が高くなっています。

※歩道状空地：道路に沿って民有地の中に設置され，歩道と一体となって歩行者空間を形成する空地



事業地区外周道路を整備したことによる効果



この再開発事業により実現したもの

- 道路拡幅 延長約 150m
- 歩道整備 延長約 150m
- 不燃化率 100%
- 住戸数 0戸 → 190戸
- 店舗数 2店舗 → 4店舗

※A-2 街区,D-1 街区，これらの再開発地区周辺に居住する住民を対象としたアンケート調査（有効回答数：826，平成 30 年 1 月実施）

元町通り線



中通り線



○外周道路における歩行者通行量は年々増加しています。

○事業前は歩道もなく人通りが少なかった元町通り線ですが、中通り線との交差点付近において、広場状空地も整備され、気候の良い時期には洋食店が店先に席を設けるなど、街に賑わいが生まれています。

■歩行者通行量調査

調査地点	H21 度	H24 度	H28 度
A - 2 街区前	3,400 人	3,524 人	3,792 人
の中通り線	2,893 人	3,104 人	3,316 人

(上段平日/下段休日) 資料：柏市中心市街地活性化協議会調べ

■現在の広場状空地



○建物や周辺道路は、バリアフリーに配慮して整備されています。

○整備されたタワーマンションの居住者は市外からの流入割合が 44%と高く、柏市および中心市街地の人口・世帯の増加に寄与しています。

○ファミリー層の流入により地域の年齢構成に若返りが見られます。

《課題となるポイント》

○更なる回遊性向上のため事業区域外の道路拡幅による歩道整備が必要です。

○今後は、周辺商店街との連携を深めるなど集客力向上に向けた取組みが求められます。

○違法駐車や放置自転車の減少による安全性の向上は見られるものの、駐車場等の認知度が低い状況が見受けられます。

●柏駅東口A街区第二地区

大部分が周辺商業施設の平面駐車場として利用されていた地区において、タワーマンション及び商業施設が建設された。

- ・地下2階・地上29階
- ・住宅(190戸)、店舗、駐車場(232台)
- ・元町通り線・中通り線の道路整備
- ・広場状空地の整備



柏駅東口D街区第一地区第一種市街地再開発事業の評価

事業目的	商業、業務、公益的施設、高層住宅及び駐車場・駐輪場等を整備するとともに、歩行者系都市計画道路（南通り線，中通り線，小柳町通り線）を整備することにより，中心市街地において，うるおいと回遊性を回復し，商業・業務・文化機能の向上を図る。
総合評価	<p>A：事業目的が実現されている</p> <p>B：事業目的がある程度実現されている</p> <p>C：事業目的が実現されていない</p>

《評価されるポイント》

- 小柳町通り線は、商店街を回遊する新たな経路として利用されており、歩きやすさや景観に対する周辺住民の評価が高くなっています。
- 都市計画道路(中通り線，南通り線)の拡幅整備に合わせて、民有地の中に設置された歩道状空地の整備により、歩きやすい歩行空間が実現しています。

■小柳町通り線 (駐輪場)



(歩行者専用道路の新設6m+歩道状空地2m)

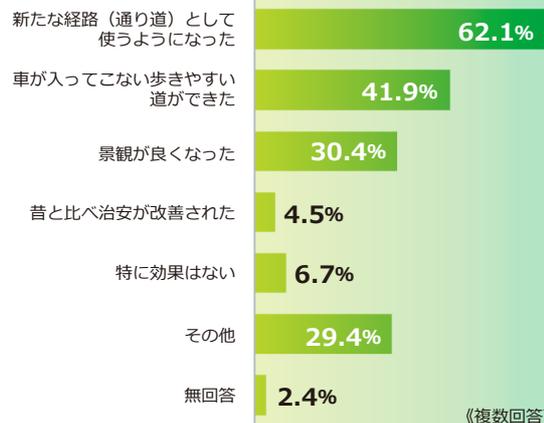


- 建物や周辺道路は、バリアフリーに配慮して整備されています。
- 道路拡幅，新設した歩道状空地等の整備によるオープンスペースの確保や，耐火建築物の整備により災害に強い市街地に改善されました。

■この再開発事業により実現したもの

- 道路整備 小柳町通り線（延長90m，幅員6m）
- 道路拡幅 延長約130m
- 歩道整備 延長約130m
- 不燃化率 100%
- 住戸数 6戸 → 265戸
- 店舗数 16店舗 → 18店舗
- 公益施設 文化・交流複合施設（パレット柏）
- 駐車場 250台
- 駐輪場 402台

「小柳町通り」が新たに開通したことによる効果



※A-2 街区，D-1 街区，これらの再開発地区周辺に居住する住民を対象としたアンケート調査（有効回答数：826，平成30年1月実施）

■街区の状況



整備前



整備後

- 多くの飲食店やサービス施設が更新整備され、昼時には飲食店に行列ができるなど、事業前に比べて多くの人で賑わっています。
- パレット柏の各施設の利用率は非常に高く、活動団体や利用者から利便性や快適性について評価されています。
- パレット柏利用者が周辺商店街を利用する頻度も増えています。
- 整備されたタワーマンションの居住者は市外からの流入割合が 36%と高く、柏市および中心市街地の人口・世帯の増加に寄与しています。
- ファミリー層の流入により地域の年齢構成に若返りが見られます。

■パレット柏のオープンスペース



《課題となるポイント》

- 回遊性や歩きやすさ、景観等が大幅に向上しているものの、小柳町通り線周辺でのマナー違反が指摘される状況にあり、今後、再開発事業が実施される際には、整備された道路と広場等を一体的に維持管理していくことについて設計段階から配慮していくことが必要です。

●柏駅東口D街区第一地区

老朽建物の立地や狭隘道路の存在等により、都市防災面の課題が顕著であった地区において、タワーマンション及び商業施設、駐車場及び駐輪場が建設された。

- ・地上 27 階及び地下 1 階・地上 6 階
- ・住宅 (265 戸)、商業、業務、公益的施設 [パレット柏]、駐車場 (250 台)、駐輪場 (402 台)
- ・小柳町通り線等の道路整備
- ・広場状空地の整備





《今後のまちづくり》

柏駅東口周辺地区は、昭和63年に策定した「柏駅東口周辺地区再生計画」で計画していた核施設整備が完了し、道路等の基盤整備も一定程度進んできました。しかしながら、都市間競争、少子高齢化、価値観の多様化等、当時の計画では想定していなかった課題が山積しています。

今後は、地域住民や商業者、来街者、市民活動団体など、まちに係わる様々な方が協力・連携しながら、活力のある柏駅周辺地区のまちづくりを進めていく必要があります。