柏市の認定中心市街地活性化基本計画について

千葉県柏市経済産業部商工課

1．はじめに

【柏市の位置】

本市は、千葉県北西部の東葛飾地域に位置し、利根川を挟んで北は茨城県と隣接しています。市域は、南北約 15 km、東西約 18 km に及び、約 115 km^2 の面積を有しています。

また、本市は、東京都心部や筑波研究学園都市（つくば市）、新東京国際空港（成田市）などから 30 km 圏内に位置しており、市内には、JR 常磐線・東武野田線・つくばエクスプレス線の鉄道各線と、常磐自動車道・国道 6 号線・国道 16 号線の幹線道路が通る交通の要衝となっていることから、都市としての多様な機能が整っており、特に柏駅周辺の商業集積は千葉県北西部から茨城県南部までを商圏範囲とする広域商業拠点としての機能を有しています。

近年では、平成 7 年に柏をホームタウンとするサッカーチーム「柏レイソル」が J リーグに昇格し、柏の名前は一躍全国区となりました。

また、平成 19 年 11 月 21 日には「柏市を中核市に指定する政令」が交付され、平成 20 年 4 月 1 日、本市は船橋市に次いで県内で二番目となる中核市へ移行しました。

2．中心市街地の沿革

本市は、戦後の経済復興と首都圏への人口集中を背景に東京のベッドタウンとしての著しい人口増加と都市化を経て発展してまいりましたが、昭和 48 年に完成した柏駅周辺の市街地再開発事業を契機として商業集積が進み、千葉県北西部における広域商業拠点としての地位を確立し、現在に至っています。

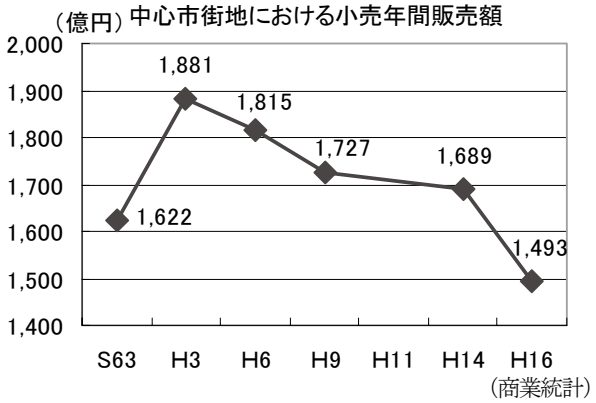
「裏カシ」のカフェ（右）と古着店（左）

中心市街地には、柏駅に隣接する形で複数の大型店が立地し、柏駅から放射方向に商店街が立地していますが、近年、柏駅東口のペデストリアンデッキ（通称：ダブルデッキ）を中心に「ストリートミュージシャン」が現れ、路地裏には古着店やカフェなどの個性的な店が連なる「裏カシ」と呼ばれる地区が台頭するなど、「若者のまち」といったイメージが定

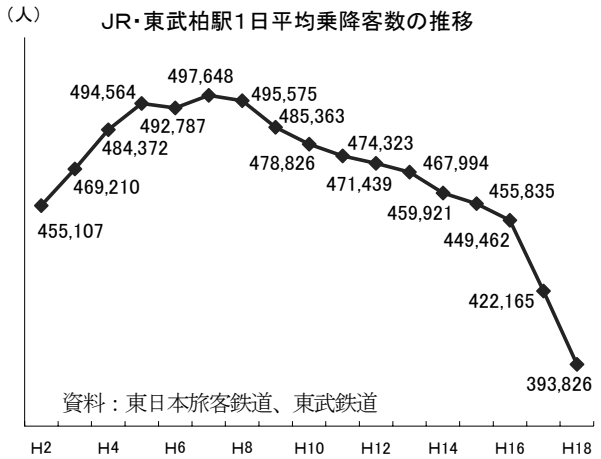
着しつつあり、ライブハウスや美容院が増加し、若者を中心とする来街者が目立つようになりました。

3. 中心市街地の状況

本市の中心市街地は、これまで右肩上がりに発展してまいりましたが、周辺地域への大型店の進出に伴い、小売年間販売額は平成３年度をピークとして減少傾向にあります。



また、JR・東武柏駅の１日平均乗降客数や、中心市街地の歩行者通行量もそれぞれ減少傾向にあり、特に平成17年8月のつくばエクスプレス線の開業を境に、減少傾向に拍車がかかり、中心市街地の千葉県北西部における広域商業拠点としての地位の低下が懸念されています。



このような背景を踏まえて、本市は、柏駅周辺の中心市街地が引き続き広域商業拠点としての機能を維持していくことを目的に、柏駅周辺の97ha を区域とし、平成25年３月までを計画期間として、柏市中心市街地活性化基本計画（以下、基本計画）を策定し、平成20年３月12日に内閣総理大臣の認定を受けました。

4. 活性化の方針と目標

柏駅周辺の中心市街地は、本市が平成18年度に実施した商圏調査アンケート結果から、「活気がある」「若者のまち」というイメージがあるものの、その半面、「安全・安心」「ゆとりや品格」といった点に欠ける点が指摘されました。これを踏まえ、基本計画では、活性化の基本的な考え方として、「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、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る」ことを掲げました。

さらに、活性化のための方針として、

①商業機能の強化を図るため、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行う

②まちの特徴と魅力を活かすため、回遊性の高いまちづくりを行う

③まちの魅力を高めるため、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行う

の３点を掲げました。

活性化の方針

＜基本的な考え方＞

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、競合する商業集積との差別化を図り、広域商業拠点としての機能の維持を図る。

＜基本方針＞

1. 商業機能の強化を図るため、活気にあふれ、にぎわいに満ちたまちづくりを行う。

2. まちの特徴と魅力を活かすため、回遊性の高いまちづくりを行う。

3. まちの魅力を高めるため、安全・安心でゆとりや品格のあるまちづくりを行う。

また、平成24年度末までの数値目標として、年間小売販売額の回復、休日歩行者通行量の増加、来街者の滞留時間の延長をそれぞれ掲げました。

活性化の目標

目標１：商業の活性化を図る
【数値目標】年間小売販売額
平成 18 年度：約 1,400 億円
→平成 24 年度：約 1,500 億円

目標２：まちなかの回遊性の向上
【数値目標】歩行者通行量
平成 18 年度：約 85,000 人
→平成 24 年度：約 90,000 人

目標３：まちなかの魅力の向上
【数値目標】滞留時間の延長
平成 18 年度：約 2.4 時間
→平成 24 年度：約 2.9 時間

5. 中心市街地活性化のための主な事業

基本計画には、合計で 29 の事業が位置づけられています。以下、主な事業について紹介します。

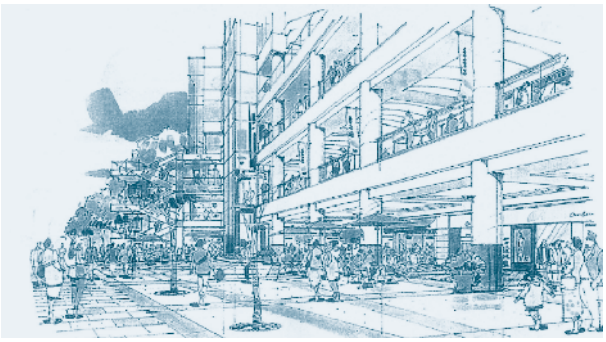
(1) 柏駅東口Ａ街区第二地区第一種市街地再開発事業

完成予想図

※　「柏駅東口 A 街区第二地区第一種市街地再開発事業の概要」（平成 19 年 1 月、柏駅東口 A 街区第二地区市街地再開発組合作成パンフレットより）

敷地面積は 0.4 ha、地下 1 階、地上 29 階建てのビルを建設します。本事業では、まちなか居住を推進するための住宅供給（191 戸）および商業機能の導入とあわせて、まちなかを安全・安心に回遊するための歩行者動線を整備します。

(2) 柏駅東口Ｄ街区第一地区第一種市街地再開発事業



Ｄ－２地区再開発のイメージ

※　「柏駅東口 D 街区第一地区市街地再開発事業」（平成 17 年 11 月、柏駅東口D街区第一地区市街地再開発準備組合作成パンフレットより）

敷地面積は 0.86 ha、都市計画道路を挟んで 9 階建てのビルと駐車場棟をそれぞれ建設します。本事業では、商業施設を導入することによる商業の活性化を図るほか、医療施設（クリニックモール）の導入や、文化・交流機能（新中央図書館の建設候補地となっています）を導入することにより、まちの魅力の向上を図ります。

(3) 柏駅東口歩行者専用嵩上式広場改良事業

まちの玄関口であり、ストリートミュージシャンを初めとする人たちの活動の場ともなっている、柏駅東口ペデストリアンデッキ（通称：ダブルデッキ）のバリアフリー化・耐震化・景観形成等を取り入れた長寿命化を目的とした改良事業を行うことにより、まちなかの回遊性の向上、景観形成によるまちの魅力の向上を目指します。

(4)（仮称）柏駅西口共同ビル事業

完成間近の共同ビル

（仮称）柏駅西口共同ビルを建設することにより、柏髙島屋ステーションモールの全館リニューアルとあわせた売場面積の増床を行います。特色ある商業施設が整備されることにより、活気にあふれ、賑わいに満ちたまちづくりが推進され、商業の活性化が大いに期待されます。

(5) 柏駅周辺活性化イベント事業

ミュージックパフォーマンスコンテスト

中心市街地では、商店街、大型店、商工会議所、行政等がストリートミュージシャンに代表される若者文化をまちの財産として捉え、これまでもボランティア団体と連携しながらミュージックパフォーマンスコンテストやファッションコーディネートコンテストを行ってきましたが、引き続き、これらのイベント事業を実施することにより、新たな文化の創造と情報の発信を図ります。

(6) インフォメーションセンター事業

柏駅に隣接する柏駅前第一商業協同組合ビル３階にある「かしわインフォメーションセンター」では、各種情報の案内や、展示コーナー等を設けて各種情報の提供を行っています。今後、よりいっそうの情報発信機能の充実を図るとともに、積極的にまちづくり活動を進めることにより、まちなかの魅力の向上を図ります。

かしわインフォメーションセンター

6. おわりに

本市の中心市街地は、強力な吸引力を有する東京都心部からやや離れた約30 kmの距離に位置していることに加え、鉄道や主要国道が交差するといった地理的優位性をもって、千葉県北西部における広域商業拠点としての地位を築いてまいりましたが、引き続き、広域商業拠点としての機能を維持していくためには、少子高齢化・人口減少社会の到来や、周辺環境の変化といった新たな課題にも対応していかなければなりません。

向こう５年間で取り組むべき事業や目標について示した基本計画の実施を契機として、将来にわたり、商業者、地権者、事業者、行政等、まちづくりに携わる様々な主体が、知恵を出し合い、協力し合いながら行動していくことにより、中心市街地が持続的に発展していくよう、業務に取り組んでまいります。