

3. 具体の地方公共団体及び民間事業者と連携した、低未利用地等の段階的かつ持続的な活用の実践に向けた実証実験の実施及び記録資料の作成

3. 1 実証実験等実施地区の検討

1) ヒアリング調査の実施

低未利用地活用の実証実験の実施地区を検討するための情報収集として、地方公共団体およびまちづくり会社等へのヒアリングを実施した。実証実験の実施を通じて、将来的に低未利用土地利用促進協定制度を活用したまちづくりへと発展することを期待していることから、ヒアリング調査では、特に協定を活用したまちづくりの可能性を重点的に確認した。

ヒアリング先の選定においては、実験の実施地区に関する情報収集と実施可能性の判断を短期間に行う必要があることを考慮し、国交省と調査受託機関で協議の上、ヒアリングの実施可能な対象を抽出した。

【ヒアリング先・対象地区】

- ①松山市都市デザイン課（愛媛県松山市）
- ②株式会社たたきあげ JAPAN（福島県いわき市）
- ③川越市都市景観課（埼玉県川越市）
- ④草加市産業振興課（埼玉県草加市）
- ⑤長浜まちづくり株式会社（滋賀県長浜市）
- ⑥まちづくり福井株式会社（福井県福井市）
- ⑦株式会社金沢商業活性化センター（石川県金沢市）
- ⑧弘前市都市環境部（青森県弘前市）
- ⑨民間企業 A 社（千葉県柏市）

【ヒアリング結果の概要】

(1) 自治体からの意見

- ・当市は中心部には空き地が少ないため、基本的にはなじみにくい部分はあるが、曜日を限定した駐車場の活用などであれば可能性はあるのではないかと思う。
- ・まちをマネジメントする視点では理想的だが、現実には低未利用土地等の活用は、政治的な動きや住民の要望等の動きから始まることが多く、行政として特定の低未利用地を重点的に動かしていくのは難しい。
- ・まちづくりの観点での空き家等の活用については、京都市がモデルプロジェクトの形で、所有者等と利活用の担い手をマッチングしていく仕組みを取り入れており、ヒアリングし

たことがある。しかし、不在地主では、相続関係者に合意してもらうまで大変な手間がかかるとのことで、そこまで手が回らないのが実態。自治体としては、そういったところをまち会社に担ってほしい希望はある。

- ・まちなかで建物とその前面道路の一体的な活用を検討しているが、都市再生推進法人による管理等を前提にするのであれば、そのような案件での活用の可能性が高いと考えられる。
- ・市街地には、接道条件の悪い宅地も多く残されている。建物自体が老朽化しており建て替えが困難なこともあることから、むしろ取り壊しをした上で、地域の広場や農地としての活用などを検討した方が良いと考えている。そのようなケースにおいても有効かもしれない。
- ・不動産の所有と利用の分離を図ろうとすれば、土地所有者が他人に土地の活用を任せることへの不安から、「市役所に一筆書いてもらいたい」と相談をしてくるケースもある。土地所有者の不安解消という観点からは、このような制度の活用も期待できるかもしれない。

(2) 民間まちづくり団体等からの意見

- ・駅近傍の公園利活用に加えて、周辺の道路利活用に関して、少しずつ取組みを始めたところ。近隣の駐車場の効果的な活用なども一体に検討したいので、非常に関心がある。ぜひ、推進法人にもなりたいと思っているが、市に相談しても、整備計画策定の窓口も決められない、行政がなかなか積極的になってくれないなど、困っている。
- ・経営が十分に安定しているとは言えない状況にある中では、人的な余裕がないのが実情であり、現在は協定の活用を検討できる段階にはない。
- ・まちなかには、地権者が街区の大きな割合を占める長屋資産を所有しているケースがある。資産を処分し、住宅デベロッパーに任せたい気持ちもなくはないが、周辺に対して違和感のある開発をすれば、地域住民との軋轢が生じる。古い建物を活かした再生に対して、資金を出す気持ちも能力もあるが、複数棟となると負担が大きいし、自分だけが目立つような手法は避けたいと考えている。まち会社のような主体が再生事業に関与することは、地権者としてもメリットがある。都市再生推進法人の立場を上手に生かせるようならば、活用を検討したい。
- ・まちなかでは、駐車場とはいえ使用中の案件であり、一次利用する際には、駐車場としての代替地を用意することが必要となり、その点がネックとなる。民間の土地は、いつ、何に使うか分からないという特性上、このような協定制度に乗りにくい側面がある。
- ・使用されなくなった建物を若い人たちが使いたいと言ったことが話題になることはある。そういう意味では建物活用で協定を活用するニーズはあるのかもしれない。
- ・まちづくり会社などが主体的に案件を探していくというよりも、担い手側に活用したい土地があり、その相談を受けると言う手順の方が、協定を活用しやすいのではないかと考える。
- ・現在再開発が検討されているエリアでは、徐々にビルのテナントが抜け始めているが、地権者はこの時点で新たにテナントに貸し出すと、周囲から移転補償のつり上げを目論んでいるといった勘ぐりを入れられるため、テナントに貸しづらい状況が生じている。このようなケースにおいて、推進法人が比較的低価格で借上げ、現場復帰なしといった条件で活用を図ることは、再開発まで街の賑わいを継続させる意味でも、地権者の土地活用としてもメリットがある。協定の活用可能性があると考えられる。

- ・当市の現状として、ビルオーナーはテナント賃料に高値をつける傾向がある。低未利用物件の活用を求めれば、反対に税の減免等を要求されることもありうるだろう。
- ・当市は公園行政が非常に熱心であり、まちなかで空き地が発生すると、将来的な市街地整備の種地として積極的に市が取得し、小さな公園を整備してきた経緯がある。このため、行政が低未利用地活用の仲介を行う、こうした協定制度には乗りにくい土壌にあるかもしれない。
- ・当市としては、都市再生推進法人のような民間の主体がぜひ必要と考えている。しかし、最も大きな課題は、民のまちづくりの動きが非常に弱いことである。引き続き民間の担い手に対して働きかけを進めていくつもりである。地域おこし協力隊に起業してもらい取り組みも推進することとしているので、こうした取り組みと推進法人化を連動させることも考えていきたい。
- ・駐車場を所有する会社の合意は必要だが、地域全体のまちづくりを担うという立場で弊社が実験に協力することは考えうる。ただし、費用を出すことは難しい。協定については、スケジュールをフレキシブルにできれば検討の余地はある。例えば、開発意向が生じた際に3ヶ月で解約できる、など。

3. 2 実証実験の実施及び記録資料の作成

1) 実証実験の実施にかかる事前協議と準備

①実証実験の候補地の選定

ヒアリング調査 (p3-1-1~3-1-3) の結果、下記①~③の理由から、柏駅周辺地域を対象に実証実験を行うこととした。

< 柏駅周辺地域を実証実験の対象に選定した理由 >

①実証実験の支援体制の存在

- ・ 地元の地権者や商店会とのネットワークを有する『柏アーバンデザインセンター (UDC2)』や、都市再生推進法人として公共施設 (駅前広場上部デッキ) の利活用の実績のある『柏市まちづくり公社』が存在しているため

②地域のビジョンにおける低未利用地利活用の位置づけ

- ・ 『柏駅周辺基本構想 (2018年7月/UDC2・柏市・柏商工会議所)』において、低未利用地等を活用したパブリックスペースの設置が位置づけられているため

③低未利用地の活用の可能性のある地権者の存在

- ・ UDC2 へのヒアリングの結果、保有する低未利用地を、公益的な活動に活用することに比較的前向きな地権者が存在することを確認できたため

『柏駅周辺基本構想』の抜粋

まちづくりの4つのテーマと15の戦略

テーマ4 居心地の良い街にして豊かなシーンを増やす

街路や広場などのパブリックスペースや、居心地の良い店舗や施設を増やして、人々の滞在時間を増やします。また、市民活動を誘発させることで、人のアクティビティが増え、豊かで多様なシーンが街にあふれます。

13 パブリックスペースの設置

人々がゆったりと過ごせるパブリックスペースの設置

- ① オリジナリティ溢れる軒先空間の創出
— 店舗ごとに異なるデザインのパベンチの設置 など
- ② 様々な場所へ広場の設置
— 公園、建物の中庭、建物の前面のテラス、空き地、低未利用地の活用 など
- ③ ゆるやかに領域を繋ぐ空間の形成
— 敷地をまたいだ一体的な広場状空間の整備、管理・運営方法の検討 など

14 パブリックスペースの活用

パブリックスペースを活用したにぎわいや文化の育成

- ① 市民が中心となったにぎわいや文化の創出
— スポーツ、音楽、アート、グルメ、多世代交流 など
- ② 市民活動の立ち上げや展開を支えるための仕組みづくり
— 活動場所の充実とPR、活動の運営支援と支援、若い手の育成 など
- ③ 街の可能性を広げる社会実験の実施
— 活動場所の新規開発、活用・管理・運営方法の検討 など

15 サードプレイスづくり

サードプレイスとなる居場所の創出

- ① 居心地の良い良質で魅力的な店舗の誘致
— オシャレなカフェ、レストラン、バー など
- ② 時間を気にせず過ごせる公益的空間の整備
— ミニ図書館、書店、建物の共用部 など
- ③ 大人をターゲットにしたコミュニティの運営
— (例) シンジャ大学 (渋谷)・BUKATSUDO (横浜) など

パブリックスペースの設置や活用 のイメージ

イメージスケッチや模型などを用いたワークショップや他地域における取組みの勉強・社会実験などを通じて、将来像の共有や実現化を進めていきます。



「ハウディモール」の沿道ワークショップにおいて将来像の確認や意見交換に用いられたイメージスケッチ。パブリックスペースの使われ方が描かれている。



柏モディ前広場にて、開催されたスケボーのパフォーマンス。民地ならではの活用方法であり、当日はDJブースが音楽を流すなど、大きなにぎわいを生んだ。



ダブルデッキにて開催された社会実験。みどりあふれる優しい空間を創出している。扉はサラリーマンやシニアが、夕方高校生やファミリーが利用するなど、多世代に活用されていた。将来的なダブルデッキの在り方を提案している。



民間ビルの2Fベランダで開催された音楽ライブ。プライベートな空間も、使い方を工夫してパブリックスペースとすることを示した好事例。休日のアクセス・動線・管理・運営の課題がクリアできれば、恒常的な開催も望めるかもしれない。

事例】 FABcafe (東京都渋谷区)

何か作ってみたい人向けのカフェ。3Dプリンターやレーザーカッターなどがあり、体験型ワークショップが数多く開催されている。(出典：FBページより)

事例】 BOOK AND BED TOKYO (東京都北区)

読まれる本屋がコンセプトのホステル。「好きな本を読んでいたら寝ちゃった」という体験を提供する。(出典：FBページより)

事例】 丸の内編大学 (東京都千代田区)

「my朝を、たのしもう」をモットーに様々な講義や体験ができる市民大学。新しい朝の光たちを提供している。

22 KASHIWA CENTRAL GRAND DESIGN 柏駅周辺基本構想
KASHIWA CENTRAL GRAND DESIGN 柏駅周辺基本構想 23

3-2-1

②事前協議

- ・ 柏市・柏市まちづくり公社・柏アーバンデザインセンター（UDC2）・地権者等への協議調整を行った。その結果、実証実験の対象地として、サンサンパークレット（サンサン通り沿道の駐車場）とサンカク広場（野間土手沿いの低利用地）を選定した。

柏駅周辺の低未利用地の利活用に向けた検討

打合せ【第1回】記録

▼開催日時：2018年8月1日（水） 16時～18時

▼場所：柏アーバンデザインセンター（UDC2）

▼参加者

柏市（市）：染谷（中心市街地整備課長）、後藤（都市計画課長）、
太田（中心市街地整備課副参事）

柏市まちづくり公社（公社）：酒井理事長、地引

柏アーバンデザインセンター（UDC2）：安藤（副センター長）、藤田

国土交通省まちづくり推進課（国）：橋口課長補佐、峯岸係長、阿部係長

日建設計総合研究所（NSRI）：渡部

▼議事

低未利用地活用の候補地について

- ・ 事前にUDC2と調整の上、候補地を4か所設定した（NSRI）
- ・ 民間保有の低未利用地の整備等に対して公的支援を行う場合、特定の地権者にメリットがあるように見えないようにする必要がある（市）
- ・ 低未利用地の活用や管理を行う「担い手」の確保が課題である

国の制度（低未利用土地利用促進協定、民間まちづくり活動促進・普及啓発事業等）について

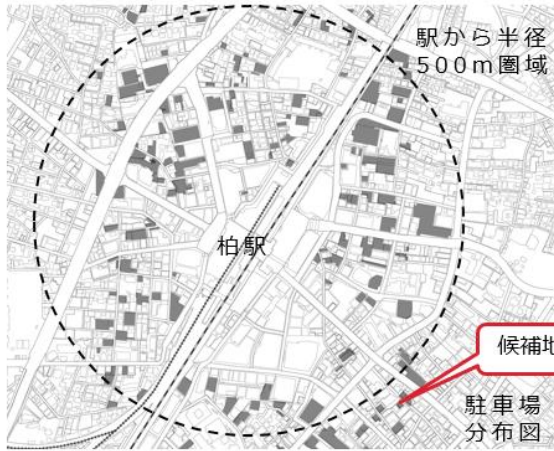
- ・ 「自分の土地を活用してまちづくりに貢献したい」という人を後押しする制度である（国交省）
- ・ 柏には「カシニワ制度」がある。市は「財団法人柏市みどりの基金」を通じて、初期投資分を助成しているが、管理費の捻出が課題となっている。維持管理に対する支援があると良い（市）
- ・ 駅周辺では、固定資産税が高いこともあり、結局駐車場になってしまう。固定資産税の減免措置があると良いのだが…。（市）
- ・ 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の活用により施設整備に国庫補助を入れる場合、市の裏負担も必要となる。市としては公平性や透明性に対する説明責任が発生する（市）
⇒選定プロセスには有識者が入るので、透明性は担保される（国）

以上

実証実験の候補地に関する資料（8／1の会議にて提示し、会議後に現地を踏査）

低未利用地の利活用の候補地

① 柏銀座通り沿道の空き地



面積	約200~300㎡
地権者等	柏神社
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域より有効活用の意向あり ・ 商店街としては是非活用したい ・ 底地オーナーは「商店街のためなら」と必要以上のお金は求めないだろう ・ 半額自己負担でも良いから活用できるようにしたい



低未利用地の利活用の候補地

② サンサン通り沿道の駐車場



面積	約1000㎡
地権者等	三井不動産
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ UDC2から三井不動産に活用の提案 ・ 三井不動産は「可能性あり」との回答先方にて確認中 ・ 社会実験等は三井不動産の持ち出しで実施できるとなお良い（要協議事項）



前面道路：サンサン通り

低未利用地の利活用の候補地

③元町通り予定地の駐車場



面積	約100㎡
地権者等	A氏
備考	・ 地域からの要望や地域への打診は未了



都市計画道路予定地内の駐車場と店舗

3

低未利用地の利活用の候補地

④野間土手沿いの低未利用地



面積	約40㎡
地権者等	H氏
備考	・ 地権者より活用の意向あり



柏駅周辺の低未利用地の利活用に向けた検討

打合せ【第2回】記録

▼開催日時：2018年8月24日（金） 10時～11時30分

▼場所：柏アーバンデザインセンター（UDC2）

▼参加者

柏市まちづくり公社（公社）：酒井理事長、地引氏

柏アーバンデザインセンター（UDC2）：安藤副センター長、藤田氏

日建設計総合研究所（NSRI）：渡部

▼議事

【関連情報】

- ・ 柏市役所より、協定締結に向けたスケジュールが相当厳しいと言われている。都市再生整備計画の改定や市長認定に時間がかかる可能性がある。（市役所）
→ 協定について、年度内に基本合意で良いかを国交省に確認する。（NSRI）
- ・ 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の市の負担分については、10月の予算申請までに決めなければならない。
- ・ 都市再生整備計画はどの部分を変更すれば良いのか？（市役所）
→ 国交省に確認する。（NSRI）
- ・ 実は、今回の候補地以外でパブリックスペース活用の社会実験を行う計画がある。
期間は、2018年10月24日（水）～2018年11月13日（火）
社会実験の結果を踏まえて、柏の様々なパブリックスペースに展開な「可動式ファニチャー」の制作なども検討している（UDC2）
→ 国交省調査側の社会実験と同じタイミングなので、連携していきたい（NSRI）
- ・ 社会実験の結果を踏まえて、柏の様々なパブリックスペースに展開な可動式ファニチャーの制作も検討している。デザインコードを揃えるなどをしてもらっても良いかもしれない（UDC2）
- ・ プロセス（検討～社会実験～協定締結）を記録する映像をつくる。予算は社会実験用経費300万の中から出したい（NSRI）
→ リーズナブルに映像制作をしてもらえそうな人を知っている。必要に応じて打診はできる（UDC2）

【候補地① サンサン通り沿道の駐車場 について】

- ・ 候補地①は、柏駅周辺まちづくり10カ年計画の先行路線に位置づけられていることや、UDC2の戦略会議でも活性化について優先的な取り組みが必要であると協議されていることから、2019年度以降に民間まちづくり活動促進・普及啓発事業の活用により本格整備を行うことも視野に入れて社会実験を行う。（一同確認）
- ・ 不動産事業者より、協定の項目案が必要と言われている。（UDC2）→用意する（NSRI）
- ・ 協定に合わせて、不動産賃貸契約が必要になるのでは。（公社）
→ 協定は簡易な内容として、貸借条件などの詳細の内容は不動産賃貸契約に定める と

いう方法も考えられる (NSRI)

- キッチンカーは商工会議所が紹介できるかもしれない。確認してみる (UDC2)
- フードトラックの出店者は、1 マス分の駐車場代と売上一部を土地の使用料として支払うイメージ (UDC2)
- マンパワー的に管理運営の実務を行うことが厳しい。(公社)
 - UDC2 が公社からの委託を受けて管理運営を行うことも考えられる。公社と UDC2 で委託契約を結び、UDC2 がまちづくり公社から管理運営委託費を受け取り、日常管理・運営を行っていくイメージ。スキーム図中のフードトラックプラットフォーム (Mellow) が UDC2 となり、フードトラックを誘致する。必要に応じて Mellow のようなプラットフォームを活用するスキーム (UDC2)
 - UDC2 の収益力を強化する観点から良いかもしれない (公社)
 - スキーム図を修正し、データ送付する (NSRI)

【候補地② 野間土手沿道の低未利用地 について】

- 候補地②は、狭小低未利用地活用の促進・普及啓発に有効であることから、2018 年度の社会実験用地とする。2018 の社会実験で活用のハードを整備し、効果が確認できるようであれば、本格的な活用を行う (一同確認)
- 隣接建物と土地所有者は同じ H 氏である。(UDC2)
- 薄暗い路地の特徴を活かして、屋外シネマを置くのはどうか。例えば、映画 + 1 ドリンクを 1 コインで提供する。「屋台 + シネマ」で集客が見込めるのではないかと (UDC2)
- 屋台は、費用を抑えるために既製品を使用してはどうか。ただし、建築確認申請が必要になると思われる。(NSRI)
 - リヤカー形式にすることで、建築確認申請の必要がなくなる。費用も抑えられる (UDC2)
- ストーリーとしては、以下のようにすることが好ましい。(一同)
 - 「地権者が土地をうまく活用できていない」⇒「UDC2 や公社が代わりに活用を促進」
 - ⇒「運営がうまくいけば、地権者がノウハウを受け継ぎ、自ら投資して整備・運営を行う」
- 地権者に土地を使用できるか改めて確認する。(UDC2)
- 水道やガス、電気が使えるか確認する。(UDC2)

【候補地③ 柏銀座通り沿道の空き地 について】

• 候補地から外す (一同確認)

理由 1 : 柏市の上位計画である 10 年計画の対象地から外れているため、市が積極的に関与することが難しい。

理由 2 : 地権者 (神社) と担い手 (商店会) の間で既に繋がりがあるため、まちづくり公社が仲介する必要性がない。

理由 3 : 土の上に防草シートがかかっただけの状態であるため、他の候補地に比べて初期投資がかかる。

以上

②事前準備

- ・ 協議調整の結果、5箇所の公共空間の整備や利活用の社会実験を行う『PUBLIC LIFE KASHIWA』の一部として、本調査業務による実証実験を行うこととした。
- ・ 本調査業務では、路外駐車場の利活用を行う『サンサンパークレット』と、路地に面する民間敷地の利活用を行う『サンカク広場』の2箇所を担当し、低未利用地を活用した広場空間の設計・整備・運営を行った。

PUBLIC LIFE KASHIWA の実施概要

名称	PUBLIC LIFE KASHIWA
日時	2018年10月24日（水）～11月13日（火）※ ※ダブルデッキ上（柏セントラルパーク）のみ延長し11月30日（金）まで実施した
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 【柏セントラルグランドデザイン】では、テーマの一つとして「居心地の良い街にして豊かなシーンを増やす」ことを目指しており、「パブリックスペースの設置・活用」を重要な戦略として位置付けている。 ・ 今回の「PUBLIC LIFE KASHIWA」では街の様々な場所へパブリックスペースを仮設的に整備し、空間体験の演出、担い手の育成、常設に向けて課題の共有などを目的とした社会実験を行う。
実施内容	<p>敷地ごとに異なるが、概ね以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックスペースキットやオープンカフェ什器の設置 ・ フードトラックなどの設置 ・ にぎわいや人の繋がりを誘発させるイベントの開催
主催	一般社団法人柏アーバンデザインセンター
共催	一般財団法人柏市まちづくり公社、三井不動産株式会社
後援	柏市
協力	有限会社東葉産業、有限会社細田ビル、麗澤大学、柏駅前通り商店街振興組合、ウラカシ百年会、協栄商店会、Pizzeria Famiglia、三井不動産レジデンシャル株式会社、株式会社千葉銀行、ZINNIA(順不同)
制作協力	今山住建株式会社、株式会社クリエすずき建設、株式会社小さな都市計画（ミリメーター）、株式会社日建設計総合研究所、YADOKARI 小屋部、つみき設計施工社、合同会社ガイダンス（順不同）

初の試み！ 柏の「おそと」を使いこなす3週間！

PUBLIC LIFE KASHIWA

2018.10.24 wed - 11.13 tue

『柏セントラルグランドデザイン』では、テーマの1つとして「居心地の良い街にして豊かなシーンを増やす」ことを目指しており、「パブリックスペースの設置・活用」を重要な戦略として位置付けています。

これを踏まえ、今回の「PUBLIC LIFE KASHIWA」では5つの敷地に対してパブリックスペースを仮設的に整備し、空間体験の演出、担い手の育成、常設に向けた課題の共有などを目的とした社会実験を行います。

空き地や駐車場など、日常は都市の中でぽっかり空いているスペースに、パブリックスペースキットやオープンカフェ、屋台やフードトラックが設置された時、皆さんはどのように空間を使いますか？ 空間、空間を管理・運営する人、そしてその空間を使う人。それぞれが噛み合った時、柏の「おそと」で、素敵なシーンがたくさん生まれると信じています。



【柏セントラルグランドデザイン～柏駅周辺基本構想～】では、将来目標を達成するために4つのテーマと15の戦略を掲げています。上のアイコンは、今回の企画に特に関連する戦略です。

このロゴが目印！



主催：一般社団法人柏アーバンデザインセンター (UDC2)
 共催：一般財団法人柏市まちづくり公社、三井不動産株式会社
 後援：柏市
 協力：有限会社東葉産業、有限会社細田ビル、麗澤大学、柏駅前通り商店街振興組合、ウラカシ百年会、協栄商店会、Pizzeria Famiglia、三井不動産レジデンシャル株式会社 (順不同)
 制作協力：今山住建株式会社、株式会社クリエテス建設、株式会社小さな都市計画 (ミリメーター)、株式会社日建設計総合研究所、YADOKARI 小屋部、つみぎ設計施工社、合同会社ガイダンス (順不同)
 問合せ：一般社団法人柏アーバンデザインセンター (UDC2) T: 04-7166-5000 M: info@udc2.jp



PUBLIC LIFE KASHIWA 開催スケジュール

※内容は変更になる可能性がありますので、HP をご確認ください。

	9月	10月	11月
	24	13 14	24 1 4 7 13 30
① ミライカイギ#4	★		
② さいわいリビング			
③ ちばぎんスクエア			
④ 柏セントラルパーク			
⑤ サンサンパークレット			
⑥ サンカク広場			
⑦ ミライカイギ#5			★

屋台づくり
ワークショップ

← 本調査業務における
実証実験

0 ミライカイギ #4


柏の街のパブリックを考えよう

キックオフイベント




日時：9/24(月)10:00～14:30
場所：ウッドデッキ
内容：参加者と街を回り、柏のパブリックスペースについて話し合いました。

1 さいわいリビング




期間：10/24(水)～11/13(火)
場所：旧そごう駐車場跡地
内容：歩道沿いにパブリックスペースキットが並び、憩いの空間を演出します。仮囲いには、街の方々の思いが溢れます。

2 ちばぎんスクエア



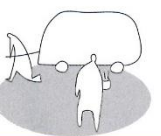
期間：10/24(水)～11/13(火)
場所：千葉銀行柏西口支店前
内容：芝生の上にオープンカフェセットが並び、憩いの空間を創出します。

3 柏セントラルパーク



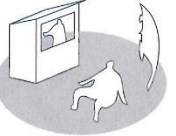
期間：11/1(木)～11/30(金)
場所：柏駅東口ダブルデッキ
内容：ダブルデッキ上に、パブリックスペースキットが並び、憩いの空間を創出します。

4 サンサンパークレット



期間：11/4(日)～11/7(水)
場所：サンサン通り沿い
三井のリパークの一部
内容：パブリックスペースキットによる憩いの空間の創出と、フードトラックが設置されます。

5 サンカク広場





期間：11/4(日)～11/7(水)
場所：野間土手沿い三角地
内容：オリジナル屋台を中心にしたイベント・憩いの空間を創出します。

6 ミライカイギ #5

「PUBLIC LIFE KASHIWA」をどっぴり楽しもう！

参加者募集中

日時：11/4(日) 10:00～15:00
場所：サンカク広場など
費用：無料
定員：20名(先着順)

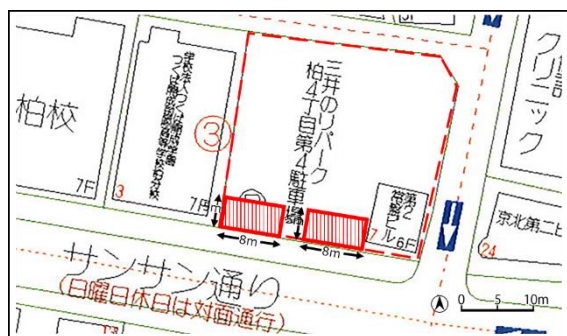
内容：講師による社会実験空間の解説
フィールドワーク・グループワークなど
持ち物：温かい服装、おそとを楽しむ心

詳細・申込みはこちら
<https://goo.gl/forms/LQoUESVESqPj1n1x1>

『サンサンパークレット』の準備

<サンサンパークレットの活用企画>

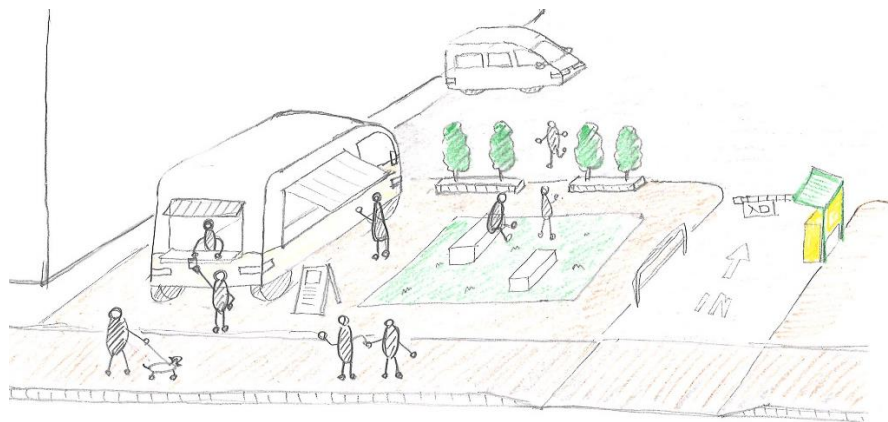
面積	約 1000 m ² (うち通りに面する 6 台分を利活用)
土地所有者	不動産会社 A
経緯・備考	<ul style="list-style-type: none"> UDC2 から不動産会社 A に活用の打診。不動産会社 A からは「将来の開発可能性もあるが、場所や時期を限定できれば、利活用の可能性あり」との回答。 10 年計画の優先整備路線に位置付けられているため、柏市や公社もコミットしやすい。



■活用期間

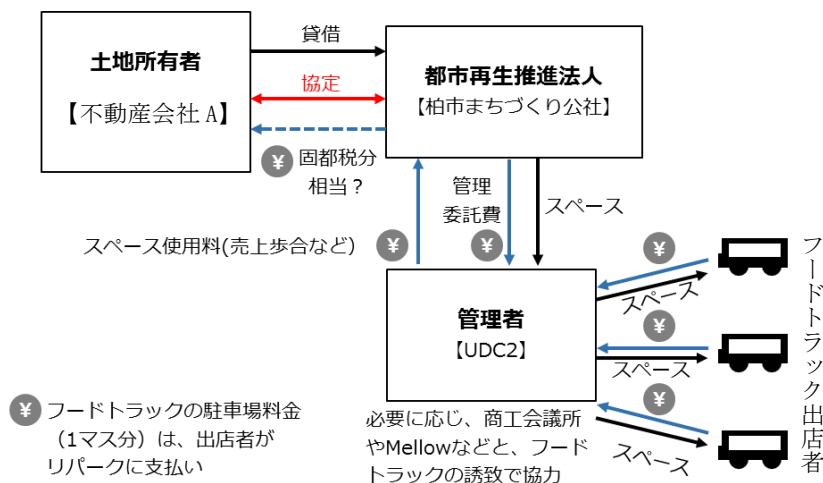
- ・開発着手までの期間
- ・土地所有者からの要請があった場合は、利活用を終了することができるようにする

■活用イメージ



■スキーム (協定締結後の案)

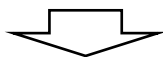
※2018年の社会実験を通じて検証する



■サンサンパークレットの活用に関する提案



学生・ママ・子供などが、素通りしているサンサン通りの沿道空間を・・・



学生・ママ・子供などが、おもしろい時間を過ごせるパブリックスペースへ
 (参考事例：線路跡地の『調布 てつみち』)



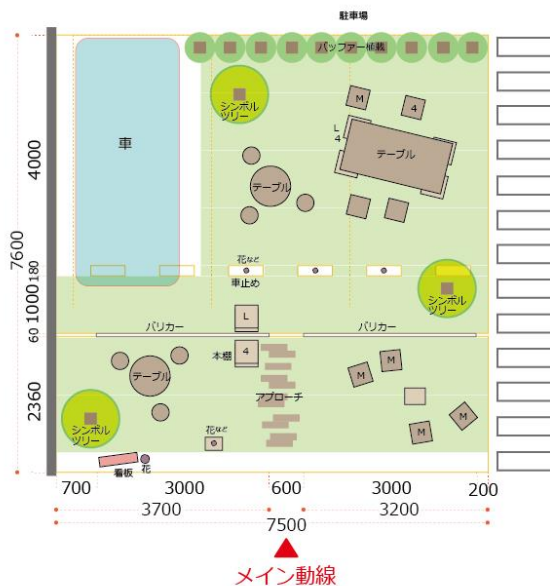
キッチンカー① **Tiny Dinny** 甲木晴美氏
 ※柏商工会議所より紹介をいただき打診
 11/5 出店予定。11/6 出店可否を確認中



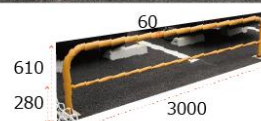
キッチンカー② **le style h** 浅見博子氏
 ※社会実験等に出店いただく機会の多い方
 11/3 と 4 の出店を打診中。回答待ち
 ⇒予定が合わず、今回の実証実験の出店は無し

<サンサンパークレットの配置計画>

サンサンパークレットの配置計画



現場写真



<設置物>

- ・人工芝：〈1m×10m〉×5セット ※7.5m余り
- ・スツールL：〈400mm角〉×8個 ※本棚、机の脚
- ・スツールM：〈350mm角〉×8個 ※椅子
- ・テーブル：〈約900×1800×厚12mm※カット無〉×1つ
- ・看板：〈450×750mm〉
- ・アプローチ用木材（資材があれば）
- ・金属丸テーブル（UDC2）
- ・スモールテーブル
- ・ガーラント



バリカーにつける装飾
(ガーラント・布など)

<植栽>

- ・バッファー植栽（コニファー）：10鉢（樹木直径約40cm、鉢の大きさ約30cm、高さ120cm、鉢の色：茶色）
- ・シンボルツリー（トネリコ）3鉢 ※⇒期間限定レンタル
- ・その他の植栽・花など



コニファー

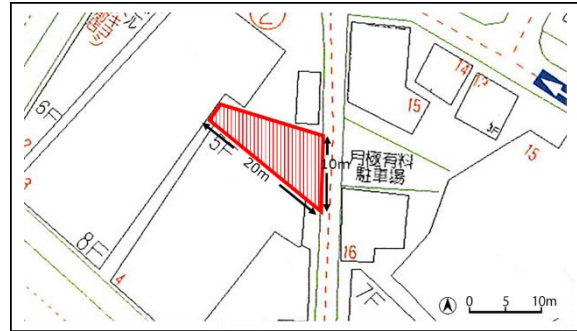


トネリコ

『サンカク広場』の準備

<サンカク広場の活用企画>

面積	約 40 m ²
土地所有者	H 氏
経緯・備考	<ul style="list-style-type: none"> ・以前より、土地所有者から UDC2 に活用してもらいたいとの意向あり。 ・柏市や公社はコミットしにくい。



■活用期間

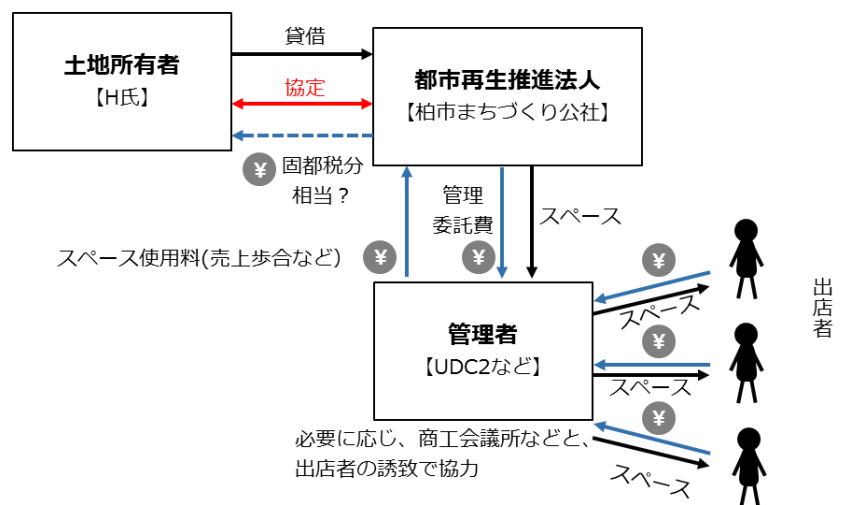
長期間の活用を想定

■活用イメージ



■スキーム（協定締結後の案）




※2018年の社会実験を通じて検証する



<サンカク広場の活用について>

下記のスケジュールの通り、低未利用地の利活用を行った。

◆活用の日程・内容・範囲について

日程	内容	範囲
10/13 (土)・14 (日)	屋台づくりワークショップ ※地元の方々も参加可能	敷地の全部 
10/15 (月)～17 (水)	屋台や備品の施工 ※施工職人のみによる利用	
10/18 (火)～31 (水)	残作業 ※2～3日程度を想定。作業日は 土地所有者と関係者に連絡	敷地の奥半分 
11/1 (木)～3 (土)	屋台や備品の保管	
11/4 (日)～6 (火)	利活用の社会実験 ※地元の方々も参加可能なプログラムを検討 ※10時～20時の活用を予定	敷地の全部 

◆留意事項について

- 近隣の飲食店等と競合しないために、社会実験期間中は、当敷地内での飲食物の販売は行わない。社会実験期間後も、近隣の飲食店等と共栄できるような関係を構築すべく対話を進めていく。
- 擁壁の安全性に不安がある。社会実験期中は、現場監理をし安全確保する。
- 既設の設備では、供給可能な電力に限りがある。社会実験期中は、既設設備で対応可能な電気器具を使用する。
- 音が大きくなりすぎないように主催者と注意する。

<サンカク広場の配置計画>

サンカク広場の配置計画

11/4 イベント version



準備中の現場写真

<設置物>

- ・屋台
- ・人工芝：〈1m×2.5m〉×3 セット
- ・IKEA イス：20 脚
- ・LED ストリングライト 3 セット

<植栽>

- ・シンボルツリー (トネリコ) 2 鉢
※⇒期間限定レンタル
- ・その他花 (ハンギングプランター等)

<小物>

- ・本立て
- ・テーブルクロスなど



LED ストリングライト
・電球 10 個 ×3=30
・50cm 間隔

ハンギングプランター
(不規則) (フェンス)

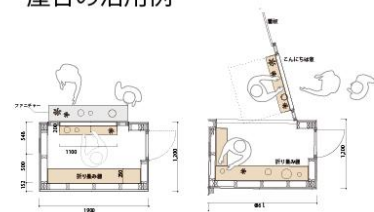


植栽トネリコ

屋台の外観



屋台の活用例



<屋台の制作ワークショップの開催>

地元の方々が、広場の整備に参画することを目的に「屋台を作るワークショップ」を行った。

屋台を作るワークショップ

10/13(土) 13:30~17:00

10/14(日) 10:30~17:00

主催：UDC2

協力：日建設計総合研究所、YADOKARI 小屋部、つみき設計施工社

【コミュニティビルド】

屋台をつくることで主催者と参加者はもちろん、野外なので見物人などとも会話が生まれコミュニティの輪が広がり、出店者が場に更にコミュニティを生む。



関係各位

2018年9月28日

10月13日(土) 14日(日) ワークショップ開催のお知らせ

募集限定5人

UDC2 x YADOKARI 小屋部 x つみき設計施工社

柏に屋台を作ろう!

期間：10月13(土) 14日(日)
場所：柏駅東口 徒歩2分 サンカク広場

コミュニティビルド：屋台をつくることで主催者と参加者はもちろん、野外なので見物人などとも会話が生まれコミュニティの輪が広がり、出店者が場に更にコミュニティを生む。



10月 13日 **募集5人】屋台をつくるワークショップ**
非公開・主催者: 廣品 知浩

10月13日 13:30~10月14日 17:00

柏市柏2-2

UDC2 (柏アーバンデザインセンター) と YADOKARI 小屋部、つみき設計施工社による「屋台をつくるワークショップ」開催

柏駅東口徒歩2分の三角形の空き地に屋台を作るワークショップを開催します。大工さんの指導の元、板を切ったり貼ったり、色を塗ったりしていきます。完成した屋台は、11月上旬のイベント開催時に使用していく予定です。

【ワークショップ概要】
日時：
1日目：10月13日(土) 13:30-17:00
2日目：10月14日(日) 10:30-17:00
● 昼休憩あり
● 当日飛び込みで部分参加も可能
場所：(仮称) サンカク広場
(柏駅東口ハウディーモール (柏駅前通り商店街) 大和証券裏 空き地)
住所：千葉県柏市柏2-2-4

アクセス：JR常磐線 柏駅東口より徒歩2分
参加費：無料
お申し込み：(peatixリンク)
● 昼食・飲み物は各自持参。ゴミは持ち帰りください
定員：5人(一般公募)

資格：ご家族・女性・学生どなたでも参加可能
● 小学生以下のお子様は保護者の方と一緒に参加ください。

DIY 技術：素人でも可
企画プロデュース：YADOKARI 小屋部
<https://sumika.me/contents/11803>

技術指導：つみき設計施工社 (<http://tsumiki.main.jp/>)
持ち物：汚れてもいい服装、作業用手袋、
● お持ちの方はインパクトドライバー
● 更衣室等はありません
● 当日の作業の見学は大歓迎です。

お申し込み：(peatixリンク)
お問合せ先：UDC2事務局 (tel: 04-7166-5000 mail: info@udc2.jp)

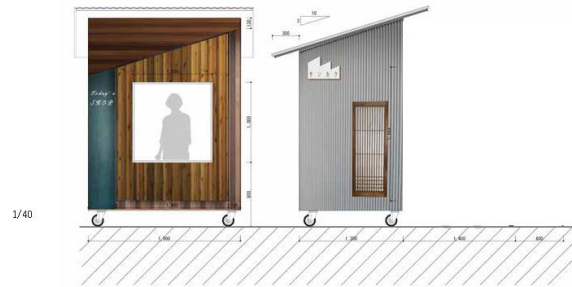
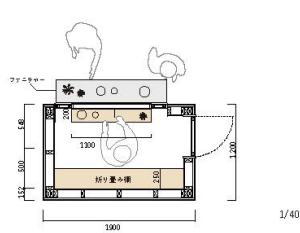
主催：一般社団法人柏アーバンデザインセンター (UDC2)
協力：柏市、一般財団法人柏市まちづくり公社、日建設計総合研究所、YADOKARI 小屋部、つみき設計施工社

<屋台の図面>

低未利用地活用の拠点施設となる屋台の設計施工を行った。

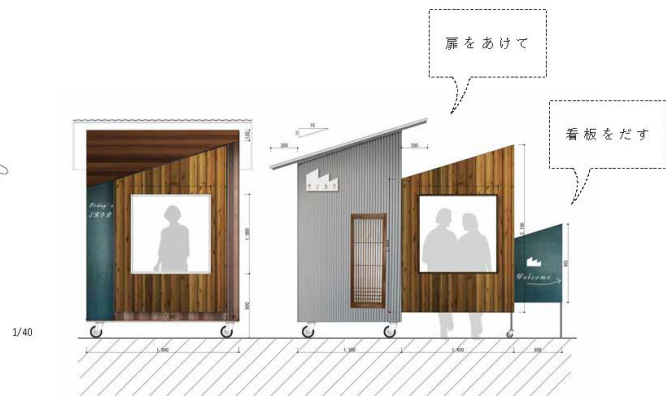
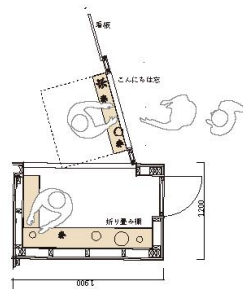
とじる

- チャレンジショップ
- ドリンクスタンド (販売)
- タイニーオフィス



ひらく

- マルシェ
- 野外シネマ
- 音楽イベント



<サンカク広場の活用を行う「担い手」を募集するチラシの作成>

社会実験用に制作した募集案内。本格活用に向けた内容の検討を行いたい。

「サンカク広場」を使ってみませんか

柏駅から徒歩3分の場所に、みんなが使える広場をつくります
屋台・イス・テーブルなどが自由に使えます

おしゃべり・お仕事・勉強・休憩・食事などの個人での利用はもちろん
ワークショップ・フリーマーケット・ギャラリー展示・物品販売など
グループや団体での利用也大歓迎です



利用可能な日時

2018年11月4日(日)～11月6日(水)
11時～19時(※4日は15時まで)

問合せ先

グループ・団体での利用をご希望の方や
物品販売等での利用をご希望の方は、
下記までご連絡をお願いします。
利用の内容と日時をお伝えください。

日建設計総合研究所(担当:渡部)
yuuki.watanabe@nikken.jp

所在地



お知らせ・お願い

- ・上記の日時では、どなたでも自由に・無料でお使いいただけます。
- ・大きな音を出すなど、近隣の迷惑になることはご遠慮ください。
- ・ごみは必ず利用者がお持ち帰りください。

2) 実証実験の実施

①サンサンパークレット における実証実験の内容

名称	サンサンパークレット
住所	柏市柏 4-3 (路外駐車場のサンサン通りに面する駐車場 3 台分+ α) 面積：約 60 m ²
土地所有者	不動産会社 A
土地利用者	不動産会社 A
期間	2018 年 11 月 4 日 (日) ~11 月 7 日 (水) 10 時~18 時 <ul style="list-style-type: none"> ・ 4 日 (日) オリーブ亭 (オムライス) ・ 5 日 (月) RUBBER TRAMP (ピザ) ・ 6 日 (火) Tiny Dinny (ホットドッグ) →強い雨により午前中で撤退 . 7 日 (水) エンゼルパン (パン)
社会実験の背景	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「柏駅周辺まちづくり 10 ヶ年計画 (柏市、H27. 3)」で先行整備路線に位置付けられているサンサン通りに対して何らかのアクションを起こすべきという要望は UDC2 がこれまで対応できていない課題であり、本実験の検討を進める際に、サンサン通りでも社会実験を実施することになった。
立地的特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ サンサン通り沿いの路外駐車場の一部が対象地である。 ・ 周辺につくば開成国際高校 (柏分校) や予備校があり、若い世代が一定数期待できるエリアである。
実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ フードトラックの設置 (日替わり) ・ 人工芝の設置 ・ イス、机の設置
悪天候時の対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小雨であればフードトラックは営業を継続 ・ オープンカフェエリアはスタッフが撤去
ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の全面貸切りではなく、部分貸切り (駐車場 3 台十前面のセットバック空間) という手法を取ったことにより、駐車場は通常稼働ができ、日常に近い形式 になっている。 ・ 柏セントラルは中心市街地のスポンジ化が進んでおり、駐車場が増加していることが課題であるため、未来の駐車場のあり方を提起している。
効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ スーツ姿の会社員や学生など多様な世代が利用していた。 ・ 敷地 1 と同様に、向いのイタリアンレストラン「PizzeriaFamiglia」が本実験に 関心を持ち、デリバリーをしてくれることになった。会場にメニューを置いておき、TEL をするとお店から食品が運ばれるシステムとなり、ピザが提供された。



「PUBLIC LIFE KASHIWA」では、パブリックスペースを仮設的に整備して、空間体験の演出、担い手の育成、常設に向けた課題の共有などを目的とした社会実験を行います。

サンサンパークレット



11月4日(日)～11月7日(水)の期間中に、みんなが自由に使える広場をつくります。
芝生の上に椅子やテーブルなどを用意しています。
おしゃべり・仕事・勉強・休憩など使い方はあなた次第！
そんなサンサンパークレットを使ってみませんか？

サンサンパークレットには、日替わりでキッチンカーがやってきます！
美味しい食べ物を楽しめますので、是非お立ち寄りください。

キッチンカー1

11月4日(日) 11時～19時頃

オリーブ亭

オムライス



キッチンカー2

11月5日(月) 11時～18時頃

RUBBER TRAMP

ピザ

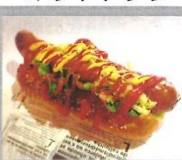


キッチンカー3

11月6日(火) 11時～19時頃

Tiny Dinny

ホットドック



キッチンカー4

11月7日(水) 11時～14時半頃

エンゼルパン

パン



問合せ先

サンサンパークレットについてのお問い合わせやキッチンカーの出店をご希望の方は下記までご連絡をお願いします。

日建設計総合研究所 (担当：渡部)
連絡先：yuuki.watanabe@nikken.jp
080-6737-9167

お知らせ・お願い

- ・どなたでも自由に・無料でお使いいただけます。
- ・大きな音を出すなど、近隣の迷惑になることはご遠慮ください。
- ・ごみは必ずお持ち帰りください。

実証実験中の様子 (写真)



11/4(日) オリーブ亭 (オムライス)



11/4(日) オリーブ亭 (オムライス)



11/6(火) Tiny Dinny (ホットドック)



11/5(月) RUBBER TRAMP (ピザ)



11/5(月) RUBBER TRAMP (ピザ)



11/7(水) エンゼルパン (パン)



11/7(水) エンゼルパン (パン)

②サンカク広場 における実証実験の内容

名称	サンカク広場
住所	柏市柏 2-2
土地所有者	H氏
期間	2018年10月13日(土)～10月14日(日) ・屋台づくりワークショップ 2018年11月4日(日) 11月7日(水) ・4日(日) 柏の公共空間を面白がる会(ワークショップ) ・5日(月) 麗澤大学の学生によるランタン作り(ワークショップ) →雨天によりほぼ中止 ・6日(火) スタジオ WUU による WUU マーケット(音楽ライブ&マーケット) →雨天により中止 ・7日(水) レストスペースとして公開
社会実験の背景	・オーナーからは以前から本敷地においてUDC2への協力意向が示されており、本実験の検討中に打診したところ、快く応じていただいた。
立地的特徴	・裏路地の駐車場。オーナーが自家用車と、従業員の自転車置き場として活用している。 ・高いビルに囲われており、一日中、日が当たらない場所である。
実施内容	・屋台の設置 ・人工芝の設置 ・イス、机の設置 ・各種イベントの実施
悪天候時の対応方法	・スタッフが収納する。
ポイント	・低未利用地を街に開放し、コミュニティ拠点としての可能性と、その運営体制等を検証する。
効果	屋台を活用したイベントが複数企画され、実施はできなかったものの可能性を感じる企画もあった。今後の継続性に期待したい。



「PUBLIC LIFE KASHIWA」では、パブリックスペースを仮設的に整備して、空間体験の演出、担い手の育成、常設に向けた課題の共有などを目的とした社会実験を行います。



サンカク広場

11月4日(日)～11月7日(水)の期間中に、みんなが自由に使える広場をつくります。オリジナル屋台・椅子・テーブルなどを用意しています。おしゃべり・仕事・勉強・休憩・展示・お店・イベントなど使い方はあなた次第！そんなサンカク広場を使ってみませんか？

サンカク広場には、日替わりでイベントがやってきます！飛び入り参加も歓迎ですので、是非お立ち寄りください。

イベント1

11月4日(日) 15時～19時

柏を面白がる会

～柏駅周辺の遊休地の使い方編～

主催：UDC2
面白がる会



イベント2

11月5日(月) 15時～19時

ランタン映画上映会

主催：コミュニティ
スペースづくり
を目指す学生の会



イベント3

11月6日(火) 11時～19時の間
(※時間調整中)

ミュージック & マーケット

主催：スタジオWUU



問合せ先

サンサン広場についてのお問い合わせやグループ・団体での利用をご希望の方は下記までご連絡をお願いします。

日建設計総合研究所(担当：渡部)
連絡先：yuuki.watanabe@nikken.jp
080-6737-9167

お知らせ・お願い

- ・どなたでも自由に・無料でお使いいただけます。
- ・大きな音を出すなど、近隣の迷惑になることはご遠慮ください。
- ・ごみは必ずお持ち帰りください。

実証実験中の様子（写真）



11/4（日） 柏を面白がる会



11/4（日） 柏を面白がる会



11/4（日） 柏を面白がる会



11/5（月） キャンドルワークショップ



3) 実証実験の効果測定の結果

①サンサンパークレット

i) キッチンカー出店者へのヒアリング調査の結果

キッチンカー名称 主要商材 拠点所在地	オリーブ亭  オムライス 千葉市	RUBBER TRAMP  ピザ 千葉市	Tiny Diny  ホットドック 柏市 (商工会議所 のご紹介)	エンゼルパン  パン 柏市 (商工会議所 のご紹介)
出店日時	2018. 11. 04 (日) 11:00 開店-18:00 閉店【7 時間営業】	2018. 11. 05 (月) 11:30 開店-18:00 閉店【6.5 時間営業】	2018. 11. 06 (火) 11:00 開店-14:00 閉店【3 時間営業】	2018. 11. 07 (水) 11:30 開店-14:30 閉店【3 時間営業】
天候	曇り	曇り	雨 (昼前から強い雨のため早期閉店)	曇りのち晴れ やや強い風
売上金額 売上内容	42,750 円 (※最低売上補償 5 万円で出店) オムライス 51 食、ホットドック 2 本、ソーセージ 7 本スティックケーキ 13 本、コーヒー 2 杯	25,600 円 (※最低売上補償 3 万円で出店) ピザ 23 枚、ドリンク 7 杯、昼食時の持ち帰りが多い。	3,300 円 ホットドック 6 本程度	11,750 円 22~23 人程度の来客、 ベビーカー 4 組、座って食べた人 1 組 (親子)
質問 (1) 回答 多くの人に利用されていた と思いますか?	あまり思わない	思わない	思わない (分からない) 理由: 本日は、強い雨のため、人が外に出ないため	分からない
質問 (2) 回答 今回のパブリックスペース は空間的にどうでしたか?	普通 営業的には駐車場 2 マス分でも充分。少し奥まっていたので、歩道側に販売面を見せたかった	とても良い 素敵な空間だと思った。ただ、お客以外の人には少し利用しにくそうに感じた。	とても良い	普通 道路からの目隠しがあつた方がいいと思う。1200mm 程度の樹木 (トネリコ) みたいな樹木がいい。
質問 (3) 回答 運営のしやすさはどうでしたか?	とても良い	良い 出店依頼をする際に、準備のための入庫時間などを明記してもらえると、迷いが無いが、問題というほどではなかった。	とても良い 営業しやすい	問題ない 決まった曜日・時間に出店できると良い
質問 (4) 回答 売上や金銭的負担はどうでしたか?	キッチンカーだと 100 食 (≒8 万円/日程度) は目指せるので、そういった場所になると魅力的。ただ、50~60 食でも (≒4 万円/日程度) 出店したいというキッチンカーはいるのでは出店料は売上の 15% くらい取られるのが一般的。	通常は、休日は 10 万円、平日で 6 万円の売上補償を前提に出店するが、今回は実験の趣旨に賛同して半額の 3 万円の補償で出店させてもらった。	(出店料を支払う場合、) 出店料がそんなに高くなければ、お店を出してもいい。	売上はだいたい予定通り 普段の販売は、移動・停車で行っているため場所代は発生しない。イベントに出店する場合は、売り上げの 10~15% (ほとんどの場合 15%) を支払う契約。
質問 (5) 回答 今後も常設として運営して いきたいですか?	したくない 常設店舗は設置しない経営方針のため。スポットなら喜んで (条件次第という雰囲気)	したくない 経営方針として、常設での店舗出店は考えていない。	場所も営業もしやすい。隣に塾もあるから親子もいる。もし、今後この場所で同様の取組があったら、是非、参加したい。	検討することはできる。 (「是非に」という感じではない印象)
質問 (6) 回答 今後もこのようなパブリック スペースが柏にあった方が 良いと思いますか?	思う	思う 実験の趣旨には大いに賛同するので、今後もやった方が良く思う。まちが魅力的になる。	思う	

<フードトラック出店者からの意見>

- ・ 近隣の飲食店との関係は気になる。東京都内であればランチ需要が多いため近隣飲食店との関係をあまり気にせず営業できるが、地方だと「地ならし」が必要になる。そういった観点では、今回のような受入れ体制はありがたい。(オリーブ亭)
- ・ キッチンカーだと 100 食を目指せる。個人経営系の固定店舗だと 40 食が限界でリスクもあるのでキッチンカーは合理的だと考えている。(オリーブ亭)
- ・ 経営方針として、常設での店舗出店は考えていない。食べる、見る、聴く、空間の提供まで含めて、場を創り出したいのが当社の方針だが、こうしたコンセプトにあうイベントなどに
出店し、ノマド的に展開するのが当社スタイルであるため。いわゆる「場所貸し」に対応した出店は考えていない。また、そうした場所に出てくる屋台感の強い出店者とも一線を画している。空間の魅力付けに関しての依頼には対応したい (RUBBER TRAMP)
- ・ この場所の演出はかわいいと感じた。毎週のような出店オファーには応じられないが、趣旨には賛同するので、可能な範囲で対応したい。現在は、旅するような感覚で出店しており、出店時に得られた人との出会いを大切にしている。その関係で一か所にとどまることは難しい。(RUBBER TRAMP)
- ・ 普段、この通りに人が少ないのは、このような広場やお店がないからかもしれない(Tiny Diny)
- ・ 会社は 4 台の販売車を出して営業している。店舗を持つとコストがかかるため、車で販売している。(エンゼルパン)
- ・ 以前、サンサンパークレットにあった三井のホテルにパンを納品していた。(エンゼルパン)
- ・ 普段は、道路などに停車して販売(販売するときは、エンゼルパンのいつもの音楽を流す)。運転中にお客が手をあげたら停車して販売。イベント等でも出店する場合もある。(エンゼルパン)
- ・ 仕込みの量などに影響するため、売り上げ予想が立ちにくい現場には行きづらい。(RUBBER TRAMP)
- ・ 本日は社会実験のため販売量が予測不可のため、いつもの 1/4 程度しかパンを持ってきていない(エンゼルパン)
- ・ パンは物販のため、コーヒーなどその場で調理して提供できない。夏は、パンと一緒に飲み物も販売することもある。もしこのような広場でパン販売するのであれば、もう一台、飲み物(暖かいコーヒーなどの飲み物)を販売する店があるといい。(エンゼルパン)

ii) 来場者へのアンケート調査の結果

- ・ 今回は初めての取り組みだったのかなと思ったのですが、本格的なものになるならもう少しけ込みやすい形や色のイスなどだといいと思います。
- ・ 人間のやさしさ、ゆとりを感じる。
- ・ 人にはいやしの空間が必要だと思う。

2. 自由記述

運営体制などの改善点やこの先の展開について、考えや感じたことを教えてください。

柏駅は高校生や大学生などの学生が多く利用しています。しかし、無料で休める場所がほとんどなく困っている学生が多くいると思います。また、私が柏駅を利用する際に駅前の緑のベンチを利用している人が年齢問わず多くいました。これらのことからパブリックスペースの活用は今後必要だと思いました。

実際にサンカク広場を企画・運営してみて思ったよりも広場自体が小さく、形も難しいと感じました。水道や電気が普通に使うには使いづらい場所にあったので普段からパブリックスペースとして活用していくならばもう少し使いやすいように改善する必要があると思いました。当日は雨ということもあったがやはり高校生などの若い人はほとんどサンカク広場の道を通りませんでした。あそこは周りに居酒屋が多く並んでいるので若い人が少ないのだと思います。若い人に向けたパブリックスペースよりも居酒屋などを利用する年代をターゲットにしたらもっと面白いことができるのではないかと思います。

作業している際に立ち止まって何をしているのかのぞいてみてくれた人が何人かいましたがすぐにその場からいなくなりました。これはここでなにをやっているのかが明確にわからないからこそ立ち寄りづらいと思うのでもっとこの広場ではこれをやっていますというように明確でわかりやすくする必要があると感じました。

ii) 来場者へのアンケート調査の結果

- ・ 散歩の途中、すばらしい、いやしの空間でした。休ませていただきました。
- ・ 柏は他の駅と比べても人が多い場所だと思うので、もっとパブリックスペースがあるといいと思います。
- ・ 今の柏にこのようなパブリックスペースはほとんどないので、これから増やしてほしいと思います。内装もシンプルできれいだったので、とても居心地が良かったです。

4) 実施記録

- ・ 「PUBLIC LIFE KASHIWA」における社会実験の様子を撮影・編集し、映像を制作した。

映像の一部（キャプチャー画像）



5) 実証実験対象地の利活用に関する今後の進め方について

①サンサンパークレット

i) 社会実験からの考察

- ・ 平日の方がキッチンカーは呼びやすい（高収益イベントと競合しない）
- ・ 柏に想いのあるキッチンカーの方が誘致しやすい（例：Tinny Dinny・エンゼルパン）
- ・ 商材は、パン・ホットドック・弁当・野菜・花などの可搬性の高いものの方が良さそう
- ・ キッチンカーの販売面が道路から良く見えるような工夫が必要。
- ・ 商売としては、駐車場2マス分の広さでも成立可能。広場的空間とのバランス。
- ・ 出店する曜日や時間帯を決めるなど「定着化」に向けた工夫が必要。
- ・ 駐車場マスの確保の観点から、オーナーから一定期間借りる必要がある（月極的な扱い）

ii) 地権者（不動産会社A）の意見

- ・ 現在は駐車場として活用しているが、都市開発を進める動きが出てきており、地権者（不動産会社A）は、一定期間の利活用を前提とした契約行為（協定など）には難色を示している。

iii) 実証実験後の動向

- ・ 前田先生（芝浦工業大学教授・UDC2 副センター長）が、当該地で三協フロンティア（柏に本社のある企業）のプレファブ建物を使った社会実験を行う検討をしている。三協フロンティアとも意見交換を行っている。

プレファブ建物の活用による駐車場の活用イメージ（本調査業務に関連して作成）



<今後の進め方>

今後は、柏市まちづくり公社や柏アーバンデザインセンターなどが主体となって、都市開発や更なる社会実験の動向も踏まえながら、当該地の利活用の可能性を継続的に検討・調整していくことが考えられる。

一方で国としては、駐車場の一部を利活用しながら賑わいの創出や連続化を行う手法が、スポンジ化が進む他の中心市街地等への展開も考えられることから、今回の実証実験をモデルケースとしながら、必要条件や課題（地代・管理運営の担い手など）を明確にした上で、普及啓発を図っていくことが必要と考えられる。

②サンカク広場

i) 社会実験からの考察

- ・ 奥まった場所や敷地のためあまり人は立ち入らない。有効活用されるためには工夫（立寄る動機）が必要。
- ・ 管理者不在の場合「不良のたまり場」や「ゴミ捨て場」になる可能性がある。
（かつて、上記の課題があったため、入口を閉鎖しては入れないようにした経緯あり）
- ・ ワークショップや勉強会などのイベント用空間としては良いスケール感。屋台やスツールも有効に使える。ただ、イベント用空間とするためには、雨風がしのげることが望ましい。

ii) 地権者（H氏）の意見

- ・ 地域には積極的に使ってもらいたい。備品置き場でも良い。
- ・ 公社が間に入ってくれるのは安心感がある。
- ・ 今後も活用していくためには、擁壁の補修や給電ルート確保も考えてもらいたい。

iv) 実証実験後の動向

- ・ 今回の実証実験の結果、サンカク広場は「ある程度特定された担い手が利活用を行うこと」としながら「社会的な意義のある利活用を行うこと」が必要と考えた。このことも踏まえて、今回の実証実験後に、柏市まちづくり公社・柏アーバンデザインセンター・地権者・保育園が協議を進め、「保育園の園庭機能」として利活用すること可能性を検討している。

（ストリートパーティ@柏より）



<今後の進め方>

今後は、柏市まちづくり公社や柏アーバンデザインセンターなどが主体となって、当該地を「保育園の園庭機能」として利活用することに向けた検討・調整を行っていくことが考えられる。一方で国としては、民間保有の空き地や空き家を利活用しながら児童福祉関係の空間（園庭・児童遊園・託児所など）を充実させる手法が、人口が増加する大都市圏近郊の駅周辺エリアなどへの展開が考えられることから、今回の実証実験をモデルケースとしながら、必要条件や課題（地代・管理運営の担い手・リスク管理など）を明確にした上で、普及啓発を図っていくことが必要と考えられる。

4. 官民連携まちづくりの手法を通じた低未利用地等の利活用推進方策のとりまとめ

4. 1 とりまとめ

- 1) 利活用の推進に向けた情報及び事例の収集、整理及び分析並びに関連制度活用促進資料の作成について

①まち資源活用パンフレットの作成について

i) 今年度調査の成果

- ・まちの活性化や魅力の向上につながる低未利用地等の活用を促進するため、まちなかに空き地や空き家等を所有する個人や小規模な企業を主たる訴求対象とした啓発ツールとして、パンフレットを製作した。
- ・パンフレット製作においては、個人の資産を活用することとまちづくりとの間にどのようなつながりがあるのか、といった内容の解説に始まり、土地等の活用も新たな視点から行う時代となりつつあること、その具体的な例などをわかりやすく説明しながら、読み手が読み進むにつれて、自然に空間資源の活用に関心をもつような構成とすることに留意した。
- ・あわせて、「低未利用土地利用促進協定制度」の積極的な活用を促すことを念頭に、親しみやすい制度の通称（「まち資源活用協定」）を用いた制度の紹介や、活用のヒントとなるアイデアを提示した。

ii) 今後の課題

○パンフレットの広報

- ・パンフレットを、国交省の本省から直接、一般の市民に配布していくことは難しいこと、また、配布とあわせて補足的な説明を行うことが、パンフレットの使用効果を高めると考えられることから、パンフレットの使用方法のイメージとしては、一例として、市町村や都市再生推進法人等の民間まちづくり主体が、まちづくりに協力してほしい地権者等に対して接触をする際に手渡すといったことを想定している。
- ・このため、今後は、各地方整備局等と連携し、全国の市町村に対して、パンフレットの周知と趣旨、内容への理解の促進を図ることが重要となる。同時に、全国の都市再生推進法人のほか、民間のまちづくり会社等に対しても、積極的な働きかけを行う必要がある。

○パンフレットと連携した普及啓発施策の実施

- ・パンフレットは、一般市民である不動産オーナーが、まず、まちづくりに資する低未利用地活用に関心をもつようになることに重点をおいて製作されている。このため、パンフレットの配布に加えて、さらに幅広い事例の紹介を行ったり、疑問点を気軽に尋ねることができるような環境を提供することが、より効果的であると考えられる。
- ・このような観点から、今後は、パンフレットと連携した普及啓発施策を実施することも重要となる。例えば、ブロック別に小規模なセミナーなどを開催し、低未利用地活用の優れ

た実例について、実務者からのレクチャーを行ってもらい、その場でパンフレットを配布すると同時に、相談コーナーを設けて質問等に答えるといったアイデアが考えられる。

②官民連携まちづくりの進め方（手引き）の見直しについて

i) 今年度調査の成果

- ・官民連携のまちづくり推進を支援するために編集、公開された「官民連携まちづくりの進め方」（手引き）については、平成 30 年度における関連制度の動きに関して追記を行ったほか、都市再生推進法人の指定等、時間の経過に伴う情報の更新を行い、「低未利用土地利用促進協定」の活用を内容とした場合の都市再生整備計画の記入例を検討し、追記を行うなど、内容の拡充を行った。
- ・また、デザインに関しても、より見やすく、わかりやすい誌面とするための表紙デザインや書式の見直しを行った。

ii) 今後の課題

- ・手引きは、都市再生特別措置法にもとづく制度活用に必要な情報が幅広く網羅されており、全国の市町村のまちづくり担当者や民間の実務者による、さらなる活用が期待される場所である。従って、全国のまちづくり関係者に対して、その存在が現状よりもさらに広く認知されることが望ましい。
- ・今回の見直しにおいて、表紙デザインを変更し、親しみやすいイラストを採用したことから、書影としての印象を与えやすいものとなった。今後は、この点を利用し、新たな書影を用いた手引きの周知を積極的に行うことが効果的と考えられる。

2) 具体の地方公共団体及び民間事業者と連携した、低未利用地等の段階的かつ持続的な活用の実践に向けた実証実験の実施及び記録資料の作成

i) 今年度調査の成果

○実証実験を通じた、低未利用地活用の実務的な課題の把握

- ・本調査において実施した実証実験を通じて、低未利用地の新たな活用方法とその可能性（例えば「サンサンパークレット」の使用方法）や、低未利用地活用について土地所有者が感じている問題意識や不安、活用に係る地元自治体や民間まちづくり主体との連携体制構築の重要性など、まちづくりに資する低未利用地活用の課題を具体的に把握することができた。

○低未利用土地利用促進協定の活用に向けた課題の把握

- ・本調査では、低未利用土地利用促進協定の締結を念頭においた低未利用地活用に関して、実証実験の候補地区選定に向けた予備調査としてヒアリング調査を実施したほか、柏市の柏駅周辺地区における実証実験を行い、それにかかる土地所有者等の協議を通じて、協定制度活用に向けた実務的な課題を把握した。
- ・その結果として、1) 協定制度の認知に関する課題、2) 協定制度の内容理解度に関する課題、3) 協定制度の効果的な利用が想定される条件への適合性に関する課題、などが把握された。

ii) 今後の課題

○効果的な低未利用地活用モデルの検討とその普及啓発

- ・まちづくりに資する低未利用地活用の先進事例の現状を踏まえると、個々の活用が手探りに行われ、個別解となっている状況がうかがえる。一方、本調査で実証実験を行った「サンサンパークレット」や「サンカク広場」のように、一定の条件を満たすことで広く普及する可能性を含んだ土地活用方法も新たに見いだされていることから、今後は、水平展開が可能な低未利用地活用モデルについての検討を行い、その適用条件や課題を明確にした上で、普及啓発を図っていくことが必要と考えられる。

○低未利用土地利用促進協定制度の認知度の向上

- ・本調査の過程では、協定制度の認知度の低さも問題点として確認された。この点も踏まえて、まち資源活用パンフレットを編集しており、今後、パンフレットの普及と効果的な活用が必要となる。
- ・また、制度の認知度向上を図る上では、魅力的な制度活用事例が生まれることも効果的である。しかしながら、制度の活用には、関係者の合意形成が必要となることから、一定の期間を定めて、その期間内に活用事例を作り出すことは難しい点もある。今後は、制度に関する広報や周知を積極的に行いつつ、可能性のある案件を幅広く見出した上で、粘り強く制度活用を実現するためのフォローを行っていくことも必要になると考えられる。

○制度の活用促進に向けたきめ細かい視点によるガイダンス

- ・都市再生特別措置法の趣旨にもとづき、まちづくりに活用できる様々な制度が用意されている一方で、制度は細かく複雑なものとなっており、土地活用が期待される一般市民にとっては、容易に理解できない点も出てきている。
- ・例えば、低未利用土地利用促進協定とコモンズ協定等においては、その特徴の違いを一般市民がにわかには理解することが難しい。しかし、低未利用土地利用促進協定は、比較的少人数な地権者（例えば1名からでも）でも活用することが想定されるような、「まずやってみる」ことが比較的重視される制度であることに対して、コモンズ協定等は、段階的に土地の交換分合を促すことが視野に入れられているなど、それぞれの制度に特長がある。これを踏まえると、低未利用地土地利用促進協定制度からコモンズ協定へと、時間の経過や地域の合意形成の熟度にあわせて、制度を使い分けていくことも想定しうる。
- ・また、低未利用土地利用促進協定を活用するためには、都市再生整備計画の策定（既計画がある場合はその変更）や、使用条件や責任区分に関する協議調整など実務的には必要であり、一連のプロセスや各手続きのノウハウや事例も含めて、協定の締結者（地権者・都市再生推進法人・地方自治体）に分かりやすく伝える必要がある。
- ・このようなことを可能とするには、制度の特徴やその適合性の高い状況を十分に理解した上で、その戦略的な活用を支援するためのきめ細かい視点によるガイダンスが必要となる。今後、そのような視点にたった普及啓発策を実施していくことも求められる。