

# 柏市商業実態調査

平成 24 年 3 月

柏 市

I.	柏市商業実態調査実施要領.....	3
1.	調査の背景・目的	
2.	調査の対象エリア	
3.	調査内容.....	4
4.	調査方法	
5.	回収結果と回答者の属性.....	5
6.	モバイル空間統計について	
II.	商業実態調査ダイジェスト.....	6
1.	柏市の商圈人口・商圈域	
2.	中心部の課題	
3.	北部の課題	
4.	他市比較.....	7
5.	総括	
<b>調査結果</b>		
1章.	柏市の商業実態とその構造.....	9
1.	柏市の商圈規模	
2.	柏市商圈の構造.....	11
(1)	吸引率	
(2)	吸引人口.....	12
(3)	消費者の購買動向.....	13
3.	柏市民の買物出向先.....	14
2章.	柏駅周辺の商業課題.....	15
1.	買物利用実態	
(1)	柏駅周辺の利用動向	
(2)	柏駅周辺商業施設を利用する理由.....	17
(3)	平均利用額.....	18
(4)	利用頻度.....	19
(5)	利用頻度の変化.....	20
(6)	滞留時間とその傾向.....	22
(7)	交通手段.....	24
(8)	自家用車利用の傾向.....	25
(9)	食事での利用傾向.....	29
2.	消費者認識.....	32
(1)	利用頻度低下理由	
(2)	欲しい施設.....	34
(3)	柏駅周辺利用意向.....	35

(4) 柏駅周辺イメージ.....	36
<b>3章. 北部商業開発の方向性.....</b>	<b>38</b>
1. 北部地域への認識	
(1) 柏の葉キャンパス駅周辺の利用動向	
(2) 柏の葉キャンパス駅周辺のイメージ.....	40
2. ららぽーと柏の葉利用実態.....	41
(1) 平均利用額	
(2) 利用頻度の変化.....	42
(3) 利用頻度低下理由.....	43
(4) 滞留時間とその傾向.....	44
<b>4章. モバイル空間統計による傾向.....</b>	<b>45</b>
1. モバイル空間統計の特徴と分析手法	
(1) モバイル空間統計の特徴	
(2) モバイル空間統計の留意点.....	46
(3) モバイル空間統計を活用したアンケート対象地域と回収予定数の検討	
(4) モバイル空間統計の内訳（来街目的別構成）.....	47
2. モバイル空間統計による来街特性の分析.....	48
(1) 柏駅周辺の分析	
(2) 柏の葉キャンパス駅周辺の分析.....	53
(3) 近隣駅の周辺人口との比較結果.....	57
(4) モバイル空間統計に見る潜在的商圈（都市圏）とその構造.....	59
<b>5章. 総括.....</b>	<b>60</b>
1. 調査結果の総括	
(1) 柏市の商圈規模とその構造	
(2) 柏駅周辺の商業課題	
(3) 北部商業開発の課題.....	62
2. 柏市商業の今後の方向性.....	64
(1) 今後の方向性	
(2) 柏駅、柏の葉キャンパス駅周辺の特徴.....	65
(3) 柏駅周辺の課題と対応.....	66
(4) 北部地域の課題と対応	
<b>資料集.....</b>	<b>67</b>
1. 本書のご利用にあたって	
2. アンケート調査票.....	72
3. 地域別出向数.....	86

# I. 柏市商業実態調査実施要領

## 1. 調査の背景・目的

これまで全国的な大規模店の進出などにより、相対的に駅周辺の商店街を主とする中心市街地商業は従来のような成長が難しくなった。そのため、国もこの対策に取り組み、「中心市街地の活性化に関する法律」に基づいて、対象地区に認定された市町村に対し、様々な支援措置に当たってきた。柏市も平成 20 年 3 月に国から認定を受けて中心市街地活性化事業を推進してきたが、平成 24 年度で計画は終了する予定であり、今後の商業振興策を検討しなければならない。

また、今後高齢化が進むことにより 50 歳代以上を中心とした新たな消費者層のライフスタイルにも対応したまちづくりが必要と考えられる。50 歳代以上は新たな買回品の購入だけでなく、余暇を満喫するために必要なサービス消費・時間消費が大きくなると予想される。従来の商圈調査では主に買回品の購入を商圈算出の基礎としてきたが、サービス消費の調査には到らなかった。そこで、従来の調査設計にサービス消費の質問項目を追加するとともに、今回は調査対象も家族世帯の女性から、15 歳以上の男性・女性に変更し幅広い対象から調査を行うこととした。

本調査は、このような地域環境の変化やその動向を踏まえて、本市の商業実態を明らかにするとともに、併せて中心市街地（柏駅周辺）の課題の抽出、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅周辺の商業開発に関する情報整備など、今後の商業振興に寄与することを目的とする。

## 2. 調査の対象エリア

調査対象を決定するにあたり、モバイル空間統計より、柏駅周辺の居住地別人口を調査した。居住市区町村別の柏駅周辺人口と市区町村人口比にしたがって、下記の 26 市町を調査対象とした（詳細は資料集 1.(4)参照）。

表 I-1 商業実態調査対象市町村

地域	市町村名
千葉県	柏市、我孫子市、流山市、野田市、松戸市、栄町、印西市、鎌ヶ谷市、白井市、船橋市、市川市
茨城県	取手市、利根町、龍ヶ崎市、牛久市、守谷市、つくばみらい市、阿見町、坂東市、土浦市、常総市、つくば市
埼玉県	三郷市、春日部市
東京都	葛飾区、足立区

### 3. 調査内容

#### (1) 柏市商圏の把握

「商業実態調査アンケート」の結果に基づく商圏、吸引率、買物出向状況の把握

#### (2) 柏駅周辺の課題抽出

- ① 消費者の柏駅周辺の利用実態
- ② 柏駅周辺への交通手段、自家用車利用状況、食事での利用実態
- ③ 利用頻度の低下理由分析

#### (3) 北部商業開発の課題抽出

- ① 柏の葉キャンパス駅周辺の利用実態、イメージ
- ② ららぽーと柏の葉の利用実態と傾向

#### (4) 調査結果からみた柏市商圏の課題抽出、今後の方向性

### 4. 調査方法

「商業実態調査アンケート」は、以下の方法で行った。

#### (1) 調査方法

大規模なエリアと多数の回収を実現するため、携帯電話（及びPC）によるオンラインアンケート調査サービスを活用した。

使用したアンケート調査サービス：「プレミアパネル」（株式会社NTTドコモ）

「プレミアパネル」の詳細は下記URL参照。

<http://www.docomo.biz/html/service/premierpanel/>

#### (2) 調査地域

本章、「2. 調査の対象エリア」にしたがう。

#### (3) 調査対象者数

7,000人（回収結果は次項参照）

#### (4) 調査期間

2011年12月6日（火）～2012年1月14日（土）

## 5. 回収結果と回答者の属性

住所別、また性別・年代ごとの回収結果は以下の通りである。

表 1-2 回答者の居住地

柏市 中心部・西部	柏市 北東部	柏市 南部	柏市 旧沼南町	我孫子市	取手市	流山市	利根町
701	400	400	200	400	400	401	100
野田市	守谷市	龍ヶ崎市	坂東市	牛久市	白井市	つくばみらい市	栄町
401	200	300	101	200	100	100	100
松戸市	阿見町	常総市	土浦市	つくば市	印西市	鎌ヶ谷市	三郷市
404	100	100	200	200	200	201	200
葛飾区	船橋市	足立区	市川市	春日部市			計
203	307	105	207	101			7032

表 1-3 回答者の性別・年代

	19 歳以下	20～29 歳	30～39 歳	40～49 歳	50～59 歳	60 歳以上	計
女性	121	817	1422	755	249	101	3465
男性	98	437	1325	1180	396	131	3567
計	219	1254	2747	1935	645	232	7032

## 6. モバイル空間統計について

本調査では、客観的かつより詳細な商業実態調査を行うため、アンケート調査結果に加え、株式会社 NTT ドコモが研究中の「モバイル空間統計」の研究結果を用いた分析を行った。

モバイル空間統計は、携帯電話ネットワークの仕組みを使用して作成される人口の統計情報である。モバイル空間統計により、地域毎の人口の分布、性別・年代・居住エリアごとの人口の構成などを知ることが可能である。

モバイル空間統計の詳細については、4 章及び以下の URL を参照。

[http://www.nttdocomo.co.jp/corporate/disclosure/mobile\\_spatial\\_statistics/index.html](http://www.nttdocomo.co.jp/corporate/disclosure/mobile_spatial_statistics/index.html)

## II. 商業実態調査ダイジェスト

### 1. 柏市の商圈人口・商圈域

大規模な商業施設が周辺に新設された影響で、柏市商圈の吸引率は縮小傾向にある。その一方で、柏市民の利用は増加傾向である。

- 柏市の商圈範囲は 20 市町（H18 年度調査 22 市町村）
- 商圈人口は、252.5 万人（238.5 万人）
- 吸引人口は、64.9 万人（83.8 万人）
- 吸引率は、25.7%（35.1%）。

### 2. 中心部の課題

柏駅周辺は、休日と夕方若者が多く、平日昼間は年配者が多い。それぞれの特徴を活かしながらも、全年代が訪れたいくなるまちづくりをしていくことが課題となる。

- 柏駅周辺の吸引率は、18.7%。H18 年度調査(13.3%) に比べて向上。市町村別では、我孫子市が 33.5% でトップ。柏市（32.6%）を上回る。
- 年代別では、20 歳代：20.9%、30 歳代：15.5%、40 歳代：12.3%、50 歳代：15.8%、60 歳代：14.7%。

### 3. 北部の課題

市外の大型商業施設への流出に対する歯止めが必要である。柏駅周辺との役割分担で、柏市全体の商業機能強化が行えるような整備が必要となる。

- 柏の葉キャンパス駅周辺の利用率は、市町村別で守谷市、流山市、柏市の順。
- 年代別での利用率は、30 歳代、20 歳代、40 歳代の順。
- ららぽーと柏の葉の利用頻度が「減った」人は、22.7%、周辺の大型施設と比較して高めである。

#### 4. 他市比較

柏駅周辺は、アンケートでの利用傾向、イメージ、人口統計ともに20歳代を中心とする若者の街である。柏の葉キャンパス駅は、30歳代を中心とする家族向けの街である。

##### ■ 平均利用金額

柏駅周辺：7,249円

柏の葉キャンパス駅周辺：5,869円

その他の地域平均：6,186円

##### ■ 平均滞留時間、

柏駅周辺：2時間39分

柏の葉キャンパス駅周辺：2時間26分

その他の地域平均：2時間1分

#### 5. 総括

柏市全体の吸引力は、周辺大型施設の影響から低下傾向であるが、柏駅周辺の吸引率は堅調に推移している。一方、柏の葉キャンパス駅周辺は、30歳代を中心とした家族型の街であるが、近隣の大型施設の影響と、買物以外の魅力不足から吸引力は低下傾向である。これら特徴のある二つのエリア間で連携をとり、中高年を含めた消費者が訪れたいくなるようにする利便性向上策が重要である。

# 調 査 結 果

# 1 章. 柏市の商業実態とその構造

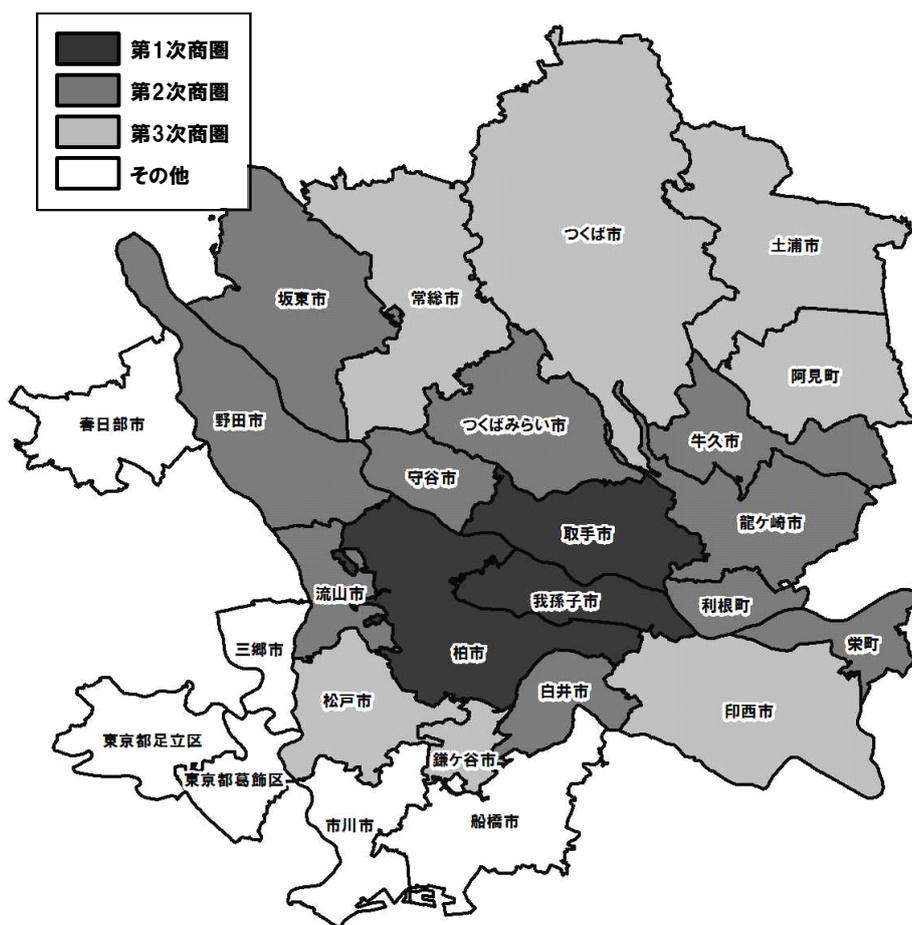
## 1. 柏市の商圈規模

「商業実態調査アンケート」の結果に基づき、商圈の測定を行った。

**柏市商圈の商圈人口は、252.5 万人**

**平成 18 年度と比較して商圈人口は増加、吸引人口、吸引率は減少**

- 柏市の商圈範囲は 20 市町、商圈人口は 2,524,815 人、吸引人口は 648,920 人となった。
- 第 1 次商圈（吸引率 30%以上）は、柏市を含め 3 市、第 2 次商圈（同 10%以上 30%未満）は、10 市町、第 3 次商圈（同 5%以上 10%未満）は、7 市町である。調査対象のうち 6 市区は、商圈には入らなかった。
- H18 年度調査と比較して吸引率が上昇したのは、柏市と取手市。新たに商圈として加わったのは、阿見町とつくば市である。商圈からはずれたのは、三郷市、吉川市。



行政区域図の出典:「国土数値情報(行政区域データ) 国土交通省」

図 1-1-1 調査対象市区町村と柏市商圈

表 1-1-1 柏市圏人口

商圏範囲	市町村	商圏人口*1	吸引人口	吸引率	<参考>	<参考>	<参考>
					H18 商圏人口	H18 吸引人口	H18 吸引率
第 1 次	柏市	397,067	329,605	83.0	378,276	267,696	70.8
	我孫子市	134,911	53,964	40.0	131,838	55,912	42.4
	取手市	110,428	34,233	31.0	112,290	30,460	27.1
	小計	642,406	417,802	65.0	622,404	354,068	56.9
第 2 次	流山市	164,294	45,068	27.4	153,026	78,518	51.3
	利根町	17,774	4,266	24.0	18,499	6,092	32.9
	野田市	155,285	30,592	19.7	152,261	40,219	26.4
	守谷市	62,670	11,594	18.5	54,824	15,168	27.7
	龍ヶ崎市	79,269	14,268	18.0	79,025	21,750	27.5
	坂東市	56,252	8,354	14.9	57,634	11,395	19.8
	牛久市	81,225	11,372	14.0	77,022	15,369	20.0
	白井市	61,073	8,550	14.0	54,030	21,150	39.1
	つくばみらい市	45,611	5,473	12.0	41,289	14,201	34.4
	栄町	22,820	2,738	12.0	24,643	6,587	26.7
	小計	746,273	142,276	19.1	712,253	230,449	32.4
	第 3 次	松戸市	478,986	43,868	9.2	469,090	125,996
阿見町*2		46,705	4,203	9.0	—	—	—
常総市		63,386	5,071	8.0	64,653	19,309	29.9
土浦市		143,251	11,460	8.0	143,088	18,633	13.0
つくば市*2		205,993	13,390	6.5	—	—	—
印西市		89,445	4,919	5.5	61,155	10,910	17.8
鎌ヶ谷市		108,370	5,931	5.5	103,953	26,878	25.9
小計	1,136,136	88,842	7.8	841,939	201,726	24.0	
合計*3	2,524,815	648,920	25.7	2,385,418	837,717	35.1	

\*1 商圏人口は、住民基本台帳に基づく人口（平成 23 年 3 月 31 日現在）による。

\*2 平成 18 年度調査では商圏に含まれない。

\*3 H18 年度調査の合計値は今回の商圏と異なるので表中の合算値と一致しない。

H18 年度調査は、近隣 7 市のアンケート調査から構築した予測モデルを用いた測定であったが、今回は調査対象市町村すべてにアンケート調査を実施し、アンケート Q1 の集計結果に基づいて商圏を測定している。そのため、上記図表及び以降で示す前回調査との比較については同条件の結果でないことに注意が必要である。

## 2. 柏市圏の構造

### (1) 吸引率

柏市の吸引率は減少傾向。我孫子市、取手市、流山市は、20%以上の吸引率をもつ。南西部に位置する松戸市、鎌ヶ谷市の吸引率が低い

- 柏市全体で見ると、吸引率は25.7%。前回調査と比較して4.4ポイント減少。
- 柏市内の吸引率は4地区とも75%を超える。柏市外では我孫子市、取手市、流山市、利根町が20%を超える。
- 柏市近隣では、松戸市、鎌ヶ谷市が10%以下で、H18年度調査と比べても低い値である。
- H18年度調査と比較して、吸引率が20ポイント以上減少したのは、白井市、流山市、つくばみらい市、常総市、鎌ヶ谷市。

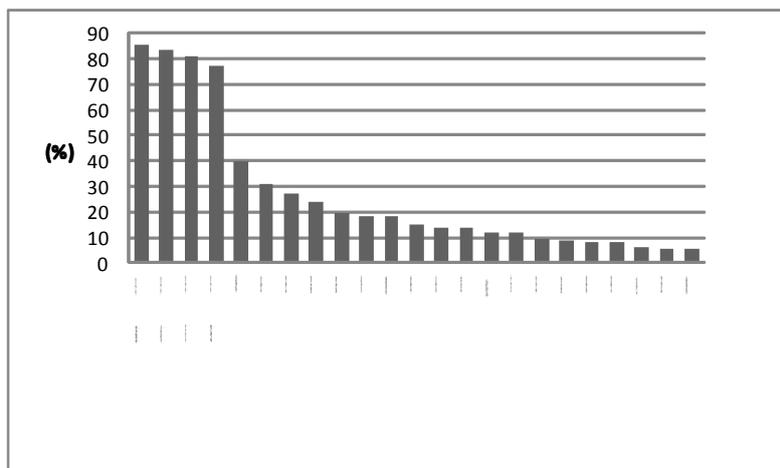


図 1-2-1(a) 柏市の吸引率【居住地別】

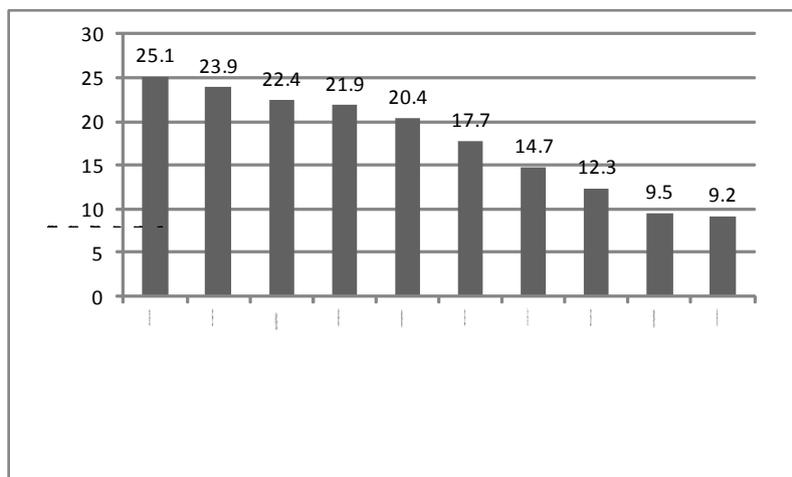


図 1-2-1(b) H18 年度調査からの吸引率の減少(上位 10 地域)

(2) 吸引人口

**柏市の吸引人口は、648,926人。前回調査と比べて188,797人の減少。柏市内からの吸引人口は増加**

- 吸引率の低下に伴い、商圈全体の吸引人口は、H18年度調査から188,797人減少。
- 柏市を除いて我孫子市、流山市、松戸市が吸引人口4万人を超える。我孫子市は、吸引率、吸引人口とも柏市を除いてトップ。続いて取手市、野田市が3万人を超え、他の市を離している。
- 吸引人口の減少数が大きいのは松戸市、流山市、鎌ヶ谷市。柏市、取手市は増加。

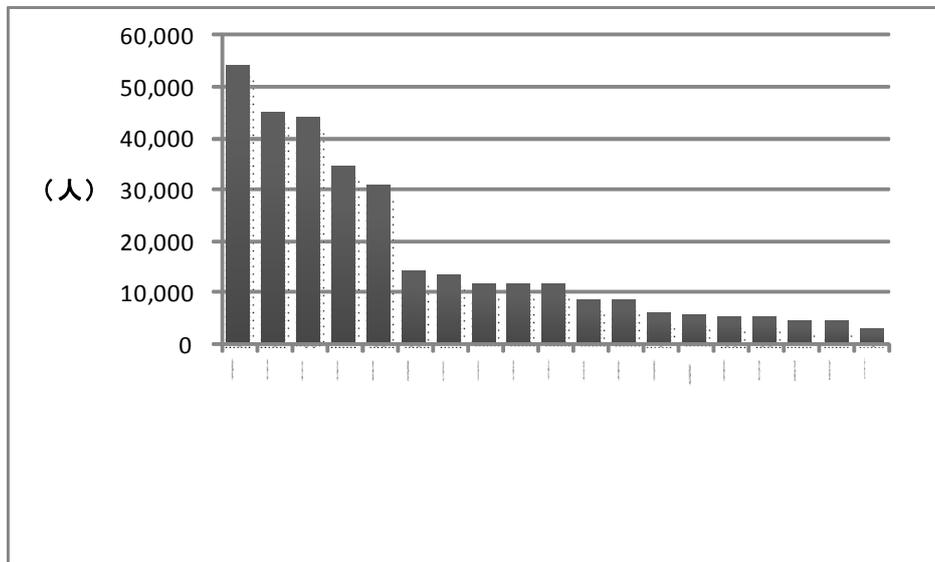


図 1-2-2(a) 柏市の吸引人口【居住地別】

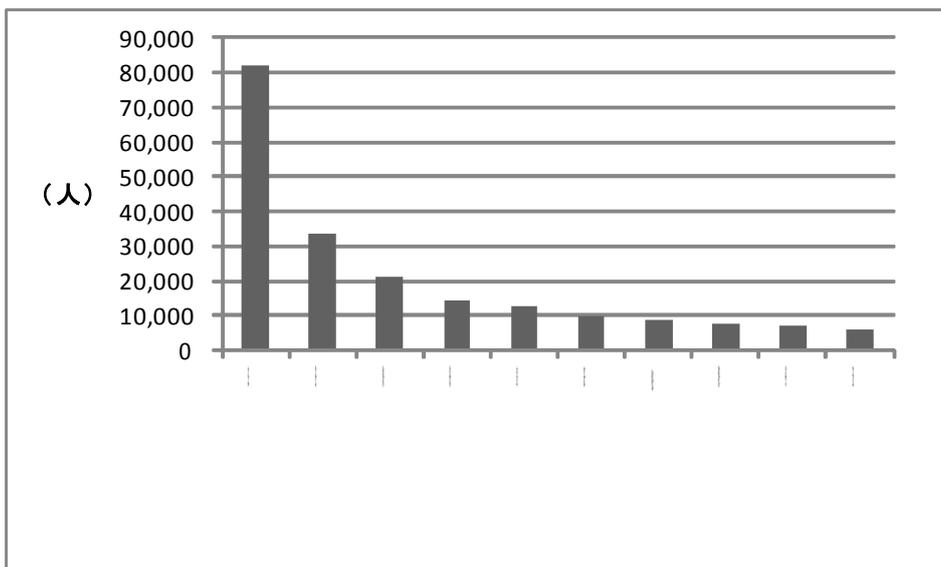


図 1-2-2(b) H18 年度調査からの吸引人口の減少数(上位 10 地域)

### (3) 消費者の購買動向

#### 柏駅周辺では専門品と食事での利用率が高い

- 柏駅周辺では、専門品、食事、最寄品の利用率が高い。専門品の購入は通信販売でも高く、柏駅周辺の購買対象と競合する。
- 食事は東口と西口で分散して利用され、美容、娯楽関連では、東口の店舗がよく利用されている（資料集 表 A-3 Q23-Q25）。

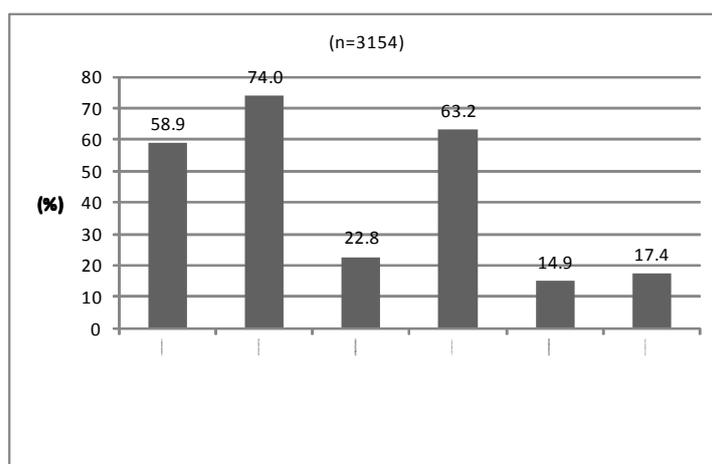


図 1-2-3 (a) 柏駅周辺で購入する品目（複数回答）

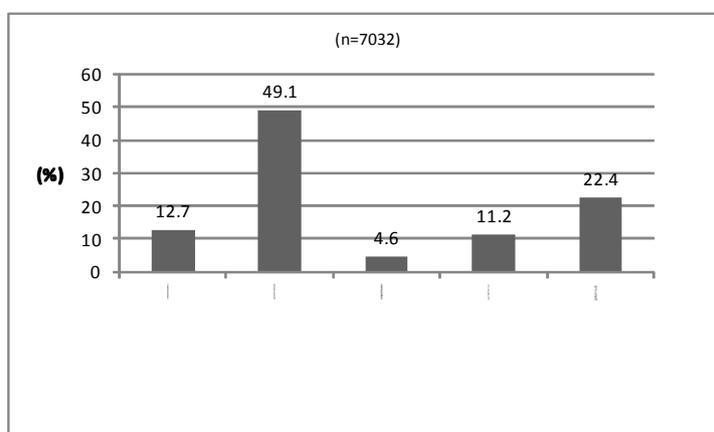


図 1-2-3 (b) 通信販売で購入する品目（複数回答）

アンケートにおける各項目の商品例示は以下の通り

- ・ 最寄品： 飲料、日用雑貨
- ・ 専門品： 衣料品、家電製品、家具・インテリア、スポーツレジャー用品、靴、かばん、貴金属、時計等
- ・ 美容関連： 美容室、リラクゼーション・マッサージ等
- ・ 娯楽： カラオケ、ボーリング、映画等

### 3. 柏市民の買物出向先

#### 流山おおたかの森、東京（銀座・上野方面）への柏市民の買物流出が多い

- 柏市民が最も利用する買物エリアとして選択した施設、地域は、柏駅周辺が 32.6%、柏の葉キャンパス駅周辺が 9.8%である。
- 柏市外で利用率が高いのが、流山おおたかの森ショッピングセンター。
- 通勤・通学などでも利用者が多い東京方面、とくに銀座・上野の買物利用も多く、競合エリアとなり得る。

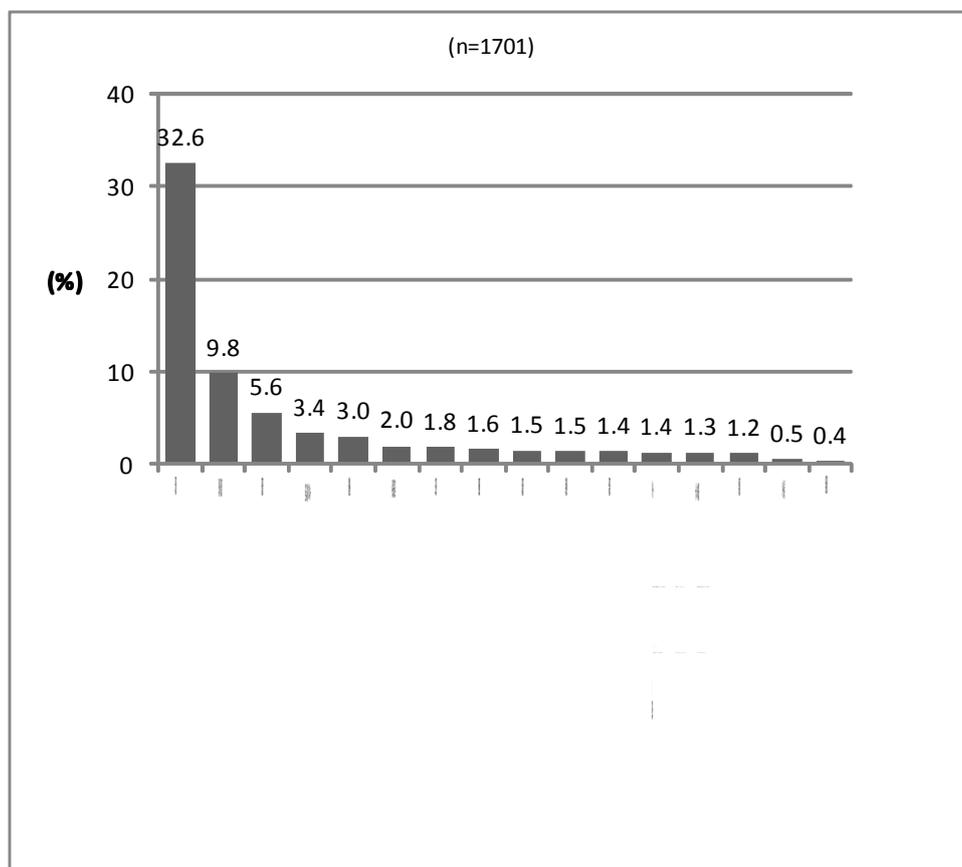


図 1-3-1 柏市民が最も利用する施設・地域

## 2 章. 柏駅周辺の商業課題

### 1. 買物利用実態

#### (1) 柏駅周辺の利用動向

**柏駅周辺の吸引率は向上。若者世代、未婚女性の利用率が高い  
中高年世代の利用率向上に課題。**

- 柏駅周辺の吸引率は、18.7%。H18 年度調査(13.3%)と比べて 5.4 ポイント上昇。
- 市町村別に見ると、柏市を抑えて我孫子市からの利用が 33.5%でトップ。
- 柏市内からの利用は、H18 年度調査を 4 ポイント上回る。
- 我孫子市、取手市など前回調査を大きく上回る一方、大型ショッピングセンターが開業した流山市は低下している。
- 柏市内では、中心部・西部では 45%を超えるが、北東部からの利用が 17.3%と低い。
- 年代別にみると、10 歳代、20 歳代の利用が多く、30 歳代、40 歳代の利用が少ない。
- 未婚者の利用が多いのが特徴的であり、その中でも女性の割合が多い。

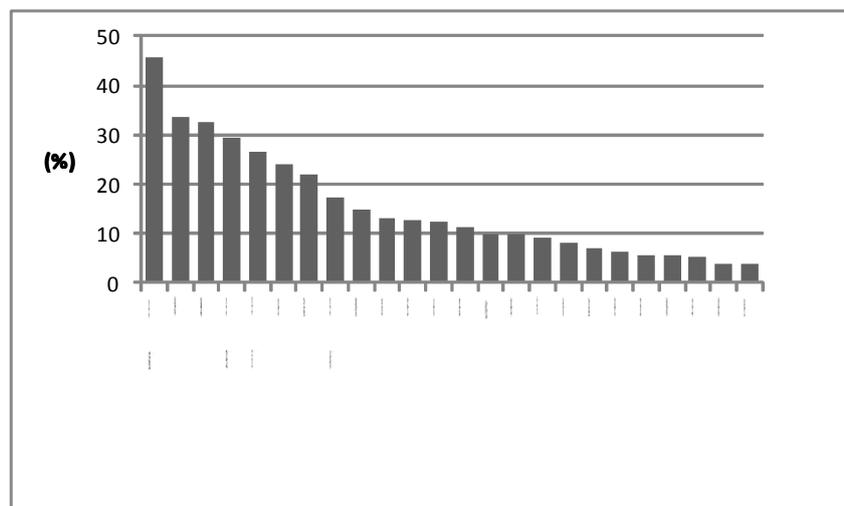


図 2-1-1 (a) 柏駅周辺の吸引率

表 2-1-1 柏駅周辺の吸引率 (トップ10) 【調査年度比較】

市町村	H23 年度	H18 年度	市町村	H23 年度	H18 年度
我孫子市	33.5	16.4	白井市	13.0	13.4
柏市	32.6	28.6	流山市	12.7	18.1
取手市	24.0	10	牛久市	12.5	7.3
利根町	22.0	12	野田市	11.5	8.9
龍ヶ崎市	15.0	10	つくばみらい市	10.0	12.7
			商圏合計	18.7	13.3

属性別分析では、属性ごとの回答者数に対する回答数の割合を示す（以下同じ）。  
 例えば、図 2-1-1(b)において、柏駅周辺を利用する 20～29 歳女性の回答数は 171 であった。その他の回答を含めた 20～29 歳女性の該当質問に対する回答者数は、817 であり、20.9%となる。

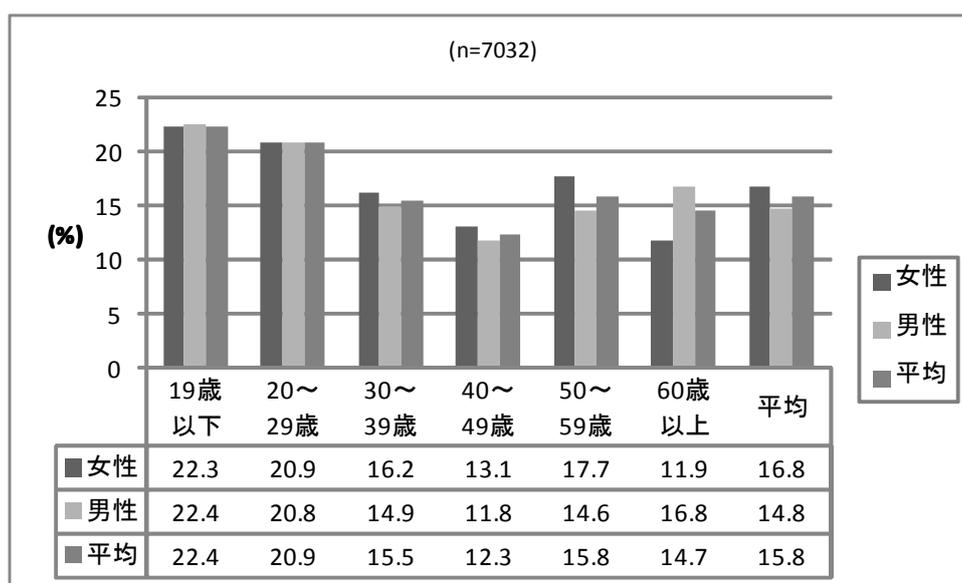


図 2-1-1 (b) 柏駅周辺の吸引率【性別・年代別】

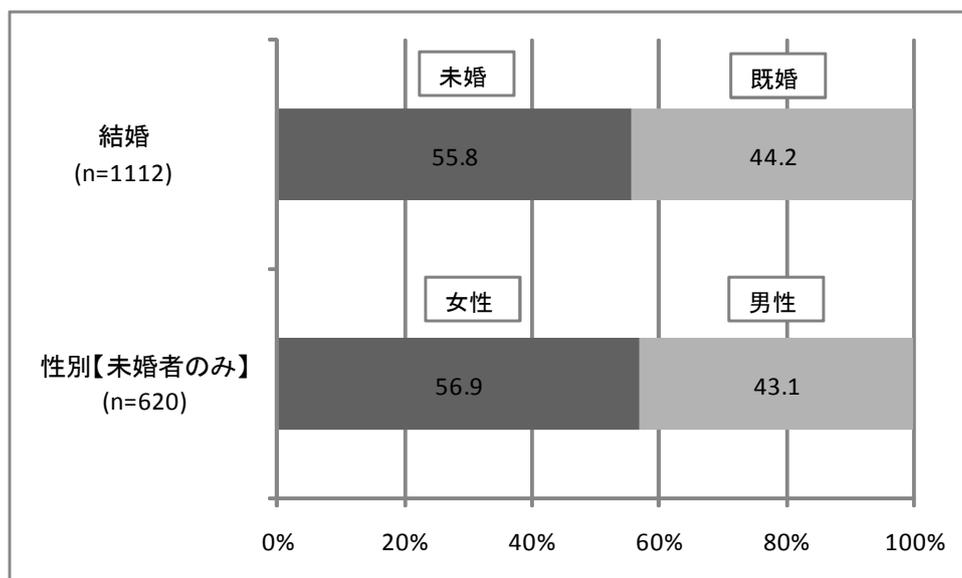


図 2-1-1 (c) 柏駅周辺を利用する人の割合【結婚別・性別】

## (2) 柏駅周辺商業施設を利用する理由

### 柏駅周辺の利用者は、流行やデザインに敏感な傾向

- 柏駅周辺で買物する理由は、「商品の品質・デザイン」、「交通の便が良い」、「価格帯」が大部分を占める。
- その他の地域と比較すると、「商品の品質・デザイン」、「新しさ、流行」、「お店のレイアウト・飾り付け」の回答率が高く、品質や流行を求めて柏駅周辺を利用している。
- 「交通の便が良い」や、「価格帯」を理由としている割合は、その他の地域に比べて低く、価格や便利さよりも、より高い品質を求めて柏駅周辺を選択する傾向がうかがわれる。

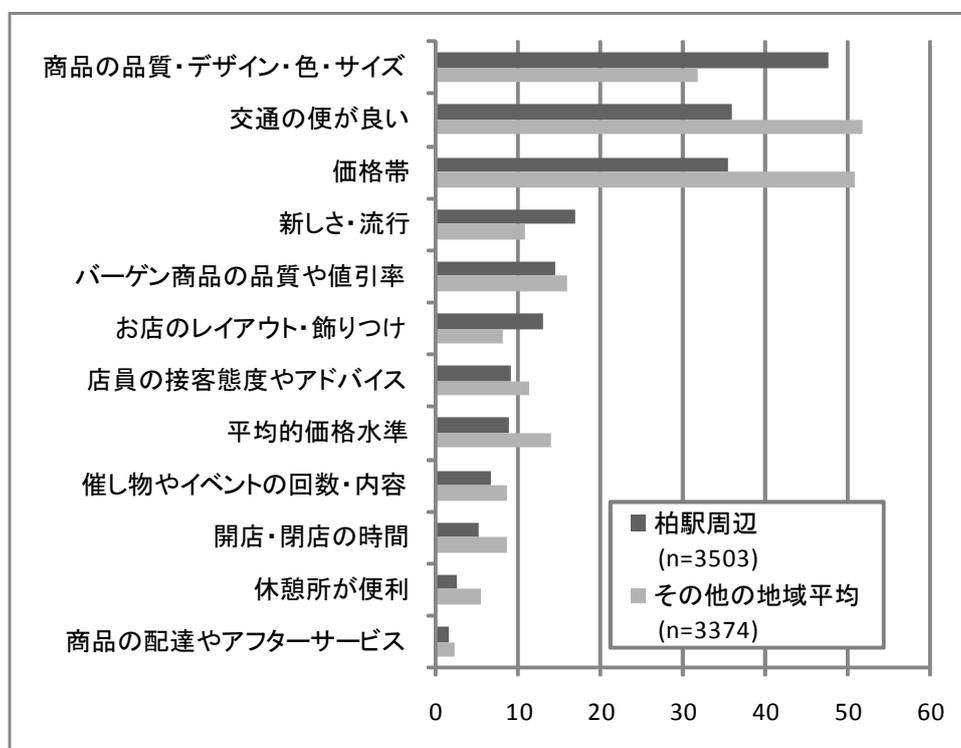


図 2-1-2 よく行く商業施設を利用する理由（複数回答）

その他の地域平均とは、設問 Q1 「一番よく利用する施設・地域」に、「柏駅周辺」または「柏の葉キャンパス駅周辺」を選択しなかった人の回答の平均値である（以下同じ）。

(3) 平均利用額

**柏駅周辺での平均買物利用額は、その他の地域平均に比べて1,000円以上高額である**

- 柏駅周辺の商業施設利用者の買物平均利用額は、7,249円。その他の地域平均は6,186円であり、差は1,063円で、利用額は高い。
- 50歳代、60歳代利用額が高く、平均して女性の利用額が高い特徴をもつ。
- 利用額の高さは、品質や流行を重視する傾向とも一致する。

「お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター」は除いて集計(2章内以下同じ)

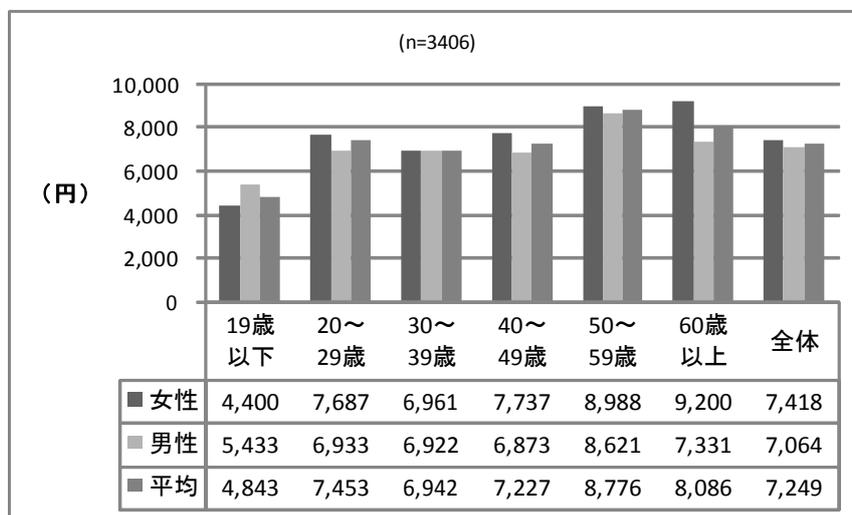


図 2-1-3(a) 平均利用額【柏駅周辺】

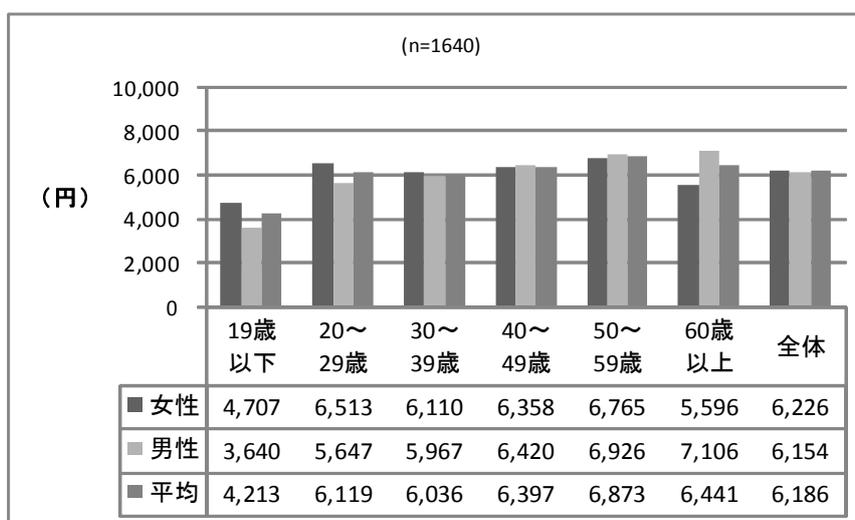


図 2-1-3(b) 平均利用額【その他の地域平均】

(4) 利用頻度

**買物頻度は前回調査に比べ向上。柏駅周辺は、専門品購入や食事を目的に月に2～3度利用する場所**

- H18年度調査と比較して、買物頻度が「週に1～2日」以上である利用者が増加している。最も多いのは月に2～3日である。利用者の7%は毎日利用している。
- その他の地域で最も多いのは「週に2～3日」。柏駅周辺は、専門品や食事での利用率が高いため、その他の地域に比べて利用頻度の平均は低いと考えられる。

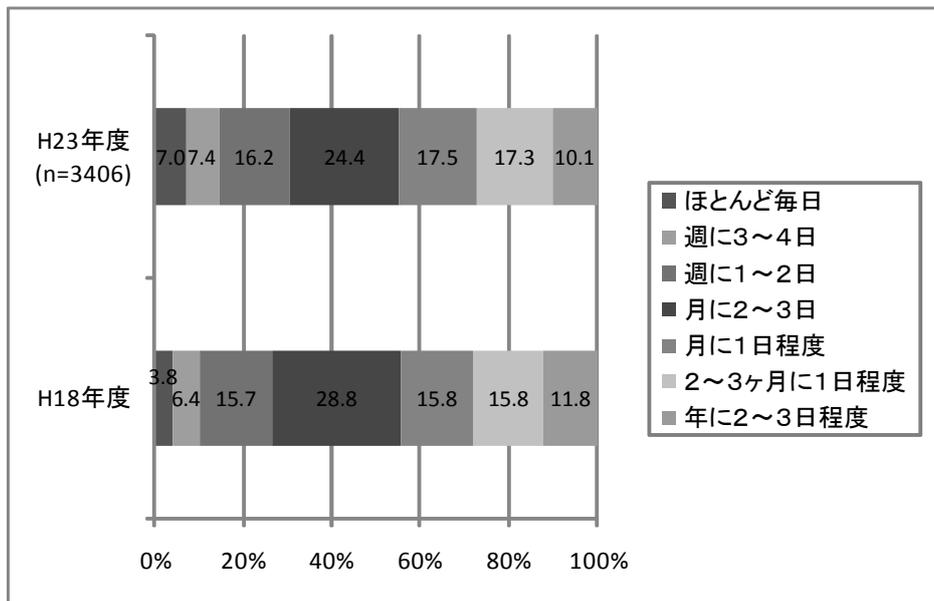


図 2-1-4 (a) 柏駅周辺の利用頻度

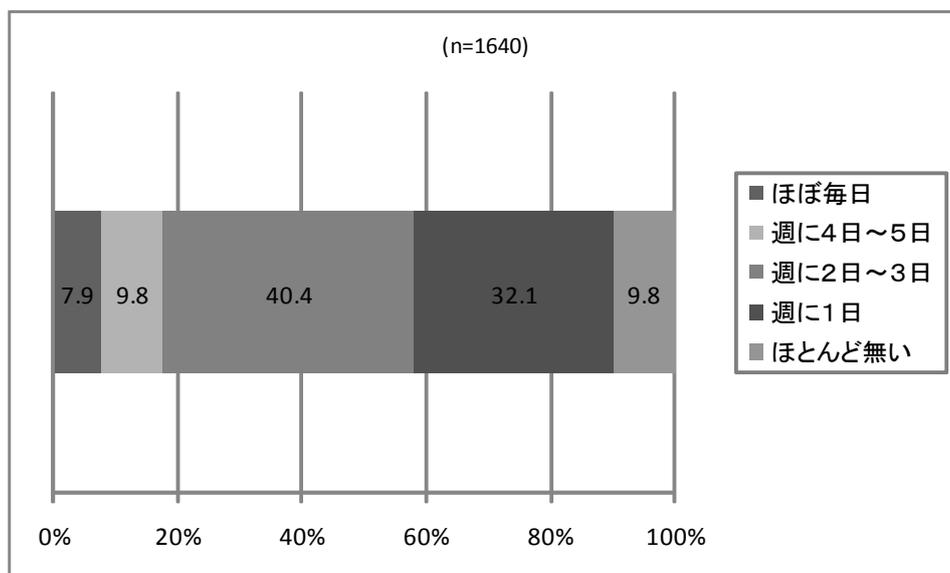


図 2-1-4 (b) その他の地域の利用頻度

(5) 利用頻度の変化

**柏駅周辺の利用頻度は改善傾向**

- 柏駅周辺の利用頻度は2～3年前と比較して「増えた」は17.9%、「減った」は35.3%であり、H18年調査時よりもやや改善傾向にある。
- ただし、その他の地域平均と比較すると減少の傾向が強い。
- 性別・年代別で「減った」と回答している割合が最も高いのは、女性・20歳代である。これは、この年代が家事や仕事で忙しくなったことを理由にあげる率が高いことも理由である。
- 利用頻度が「減った」理由については、2章2.(1)に示す。

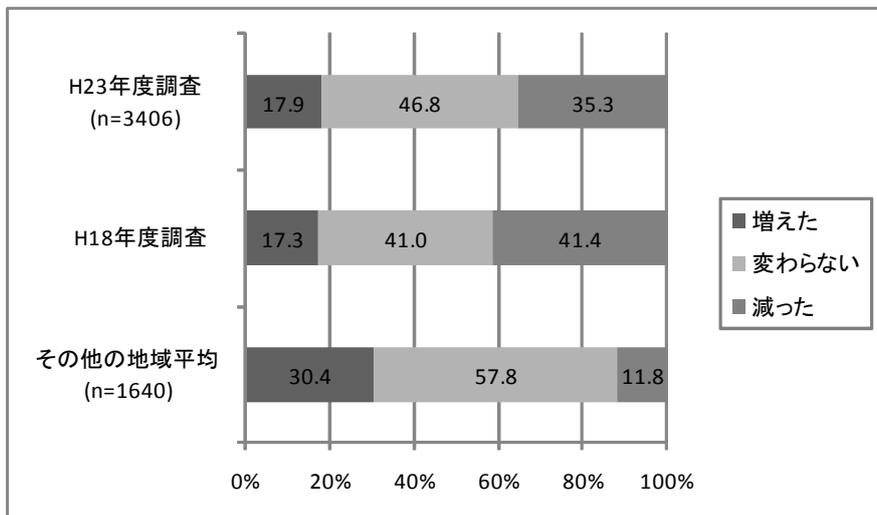


図 2-1-5(a) 柏駅周辺の利用頻度の変化

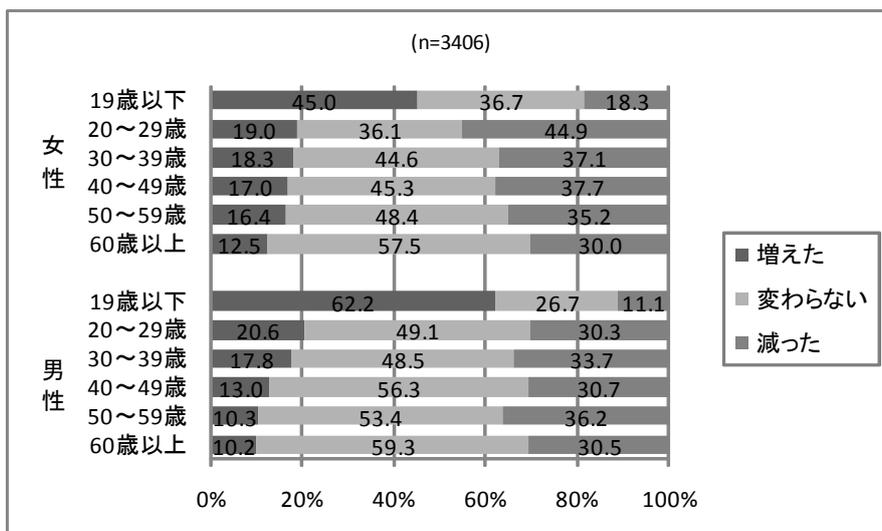


図 2-1-5(b) 柏駅周辺の利用頻度の変化【性別・年代別】



(6) 滞留時間とその傾向

**柏駅周辺の平均滞留時間は2時間39分。前回調査から増加傾向**

- 女性の滞在時間は、男性よりも長く、年代で大きな違いはない。
- その他の地域平均（2時間19分）と比べると20分程度利用時間は長い。
- その他の地域に見られる高齢者の利用時間低下の傾向が見られない。
- 買物に訪れる時間は正午が最も多く、それ以降は減少するが、午後6時頃に再び増加する。
- 60歳以上は、9割近くが午後2時まで訪れ、午後6時頃の増加は認められず、夕方以降の利用は少ない。
- 性別・年代ごとの利用時間に対する詳細な分析は、4章2.(2)②(P.49~51)で示す。

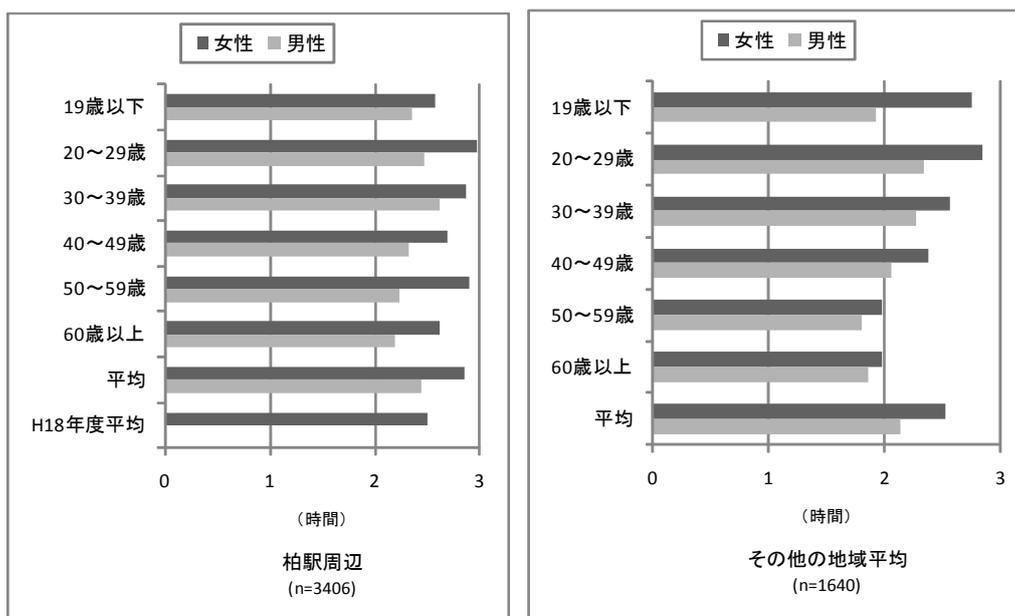


図 2-1-6 (a) 平均利用時間

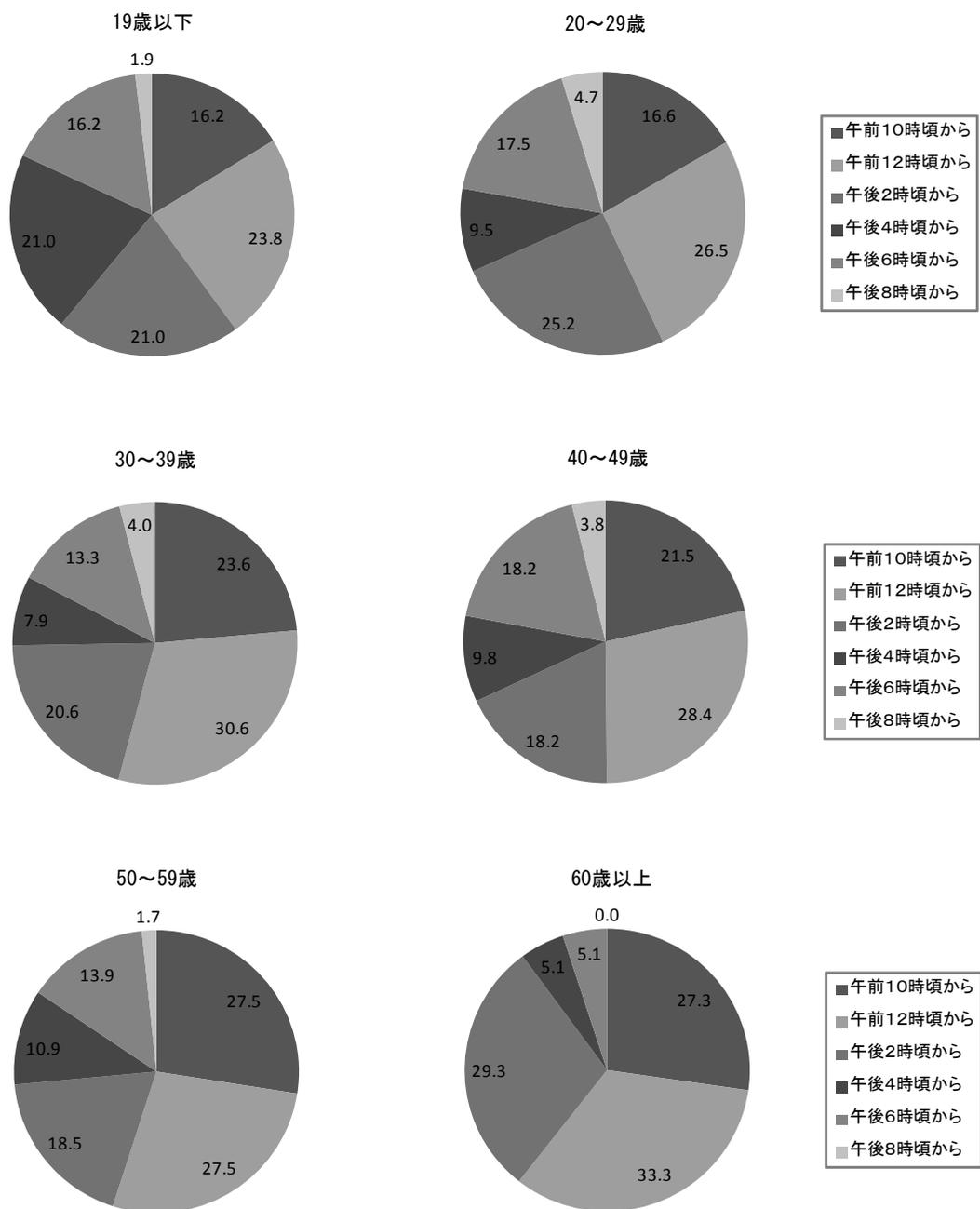


図 2-1-6 (b) 買物に訪れる時間 (%)  
 (詳細な分析は 4 章 2. (2) ② (P. 49～51) で示す)

(7) 交通手段

**電車利用が増加傾向も自家用車利用率は50%を超える**

- 交通手段は電車が61.0%、自家用車が54.7%。前回調査と比較して、電車と自家用車の順序が逆転しているが、自家用車利用率も依然高い。
- 自転車、バス、徒歩による利用が減少しているが、これは前回調査よりも柏市外の回答者が多いためと考えられる。
- 柏市外からの利用者は、電車、自家用車両方からの利便性が要求される。

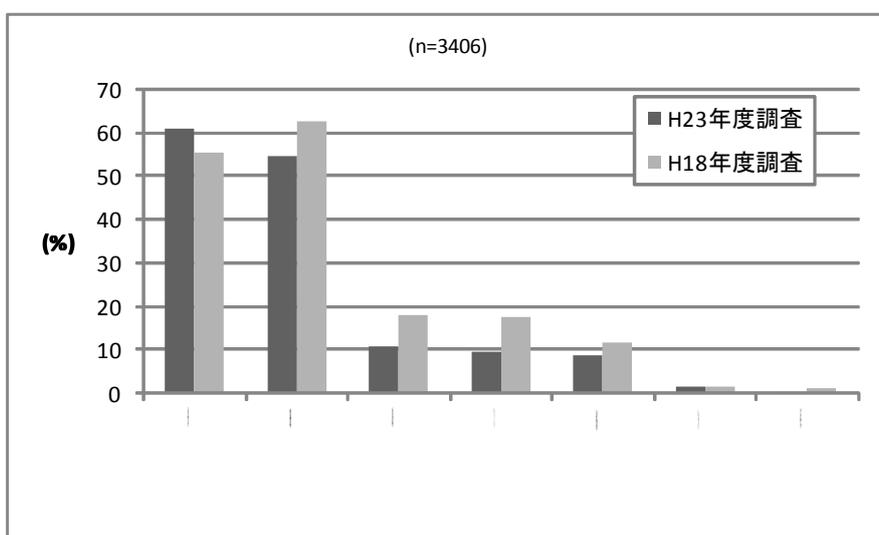


図 2-1-7(a) 柏駅周辺を利用する際の交通手段【前回調査比較】（複数回答）

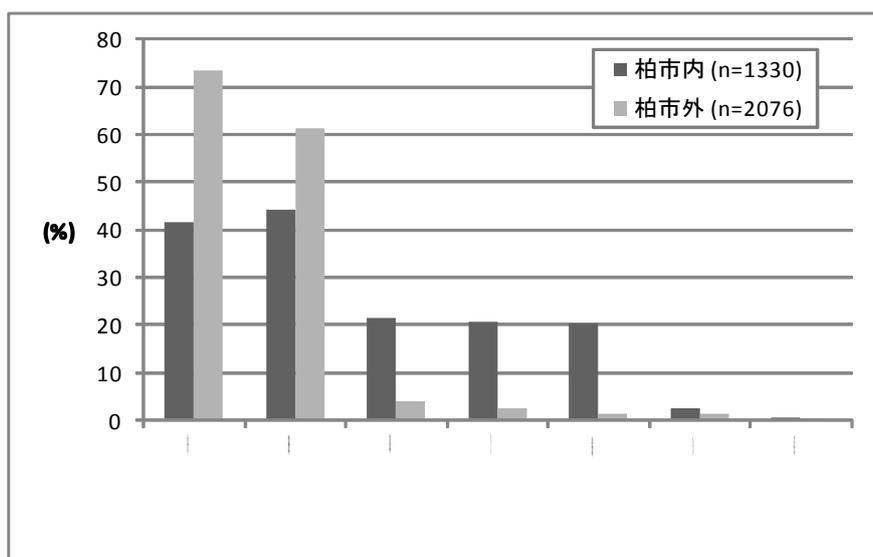


図 2-1-7(b) 柏駅周辺を利用する際の交通手段【居住地別】（複数回答）

(8) 自家用車利用の傾向

**遠方からの来街者は自家用車利用率が高い**

- 柏市内→柏市外→茨城県の順で自家用車利用率は上がり、遠方ほど自家用車の利用率が高い傾向がある。茨城県の66%以上は柏駅周辺の買物に自家用車を利用する。
- 30、40歳代男性の自家用車利用率は60%を超える。

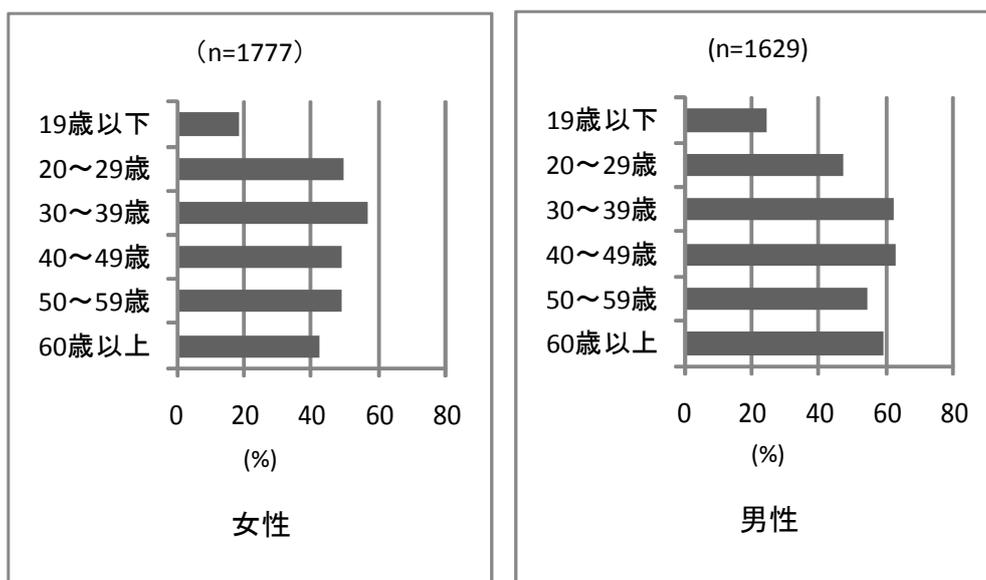


図 2-1-8(a) 柏駅周辺の買物に自家用車を利用する割合【性別・年代別】

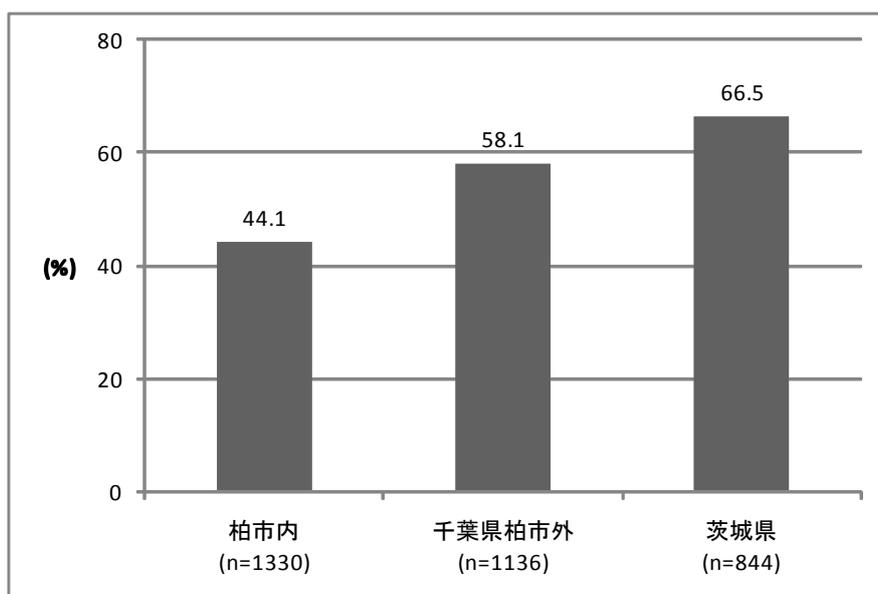


図 2-1-8(b) 柏駅周辺の買物に自家用車を利用する割合【居住地別】

## 常盤線、東武野田線沿線以外の地域の柏駅周辺への自家用車利用率が高い

- 自家用車利用率を商圏の市町別に図示したものが、図 2-1-8(c)である。電車でのアクセスが不便な所での自家用車の利用が多いことがわかる。
- 50%を下回るのは、柏市、鎌ヶ谷市のみである。
- 柏市民の平均利用率は 44.1%であるが、柏市内の北東部、南部は、利用率 50%を超える。
- 商圏内では、5 市町が自家用車利用率 75%を超える。

表 2-1-8 自家用車利用率【居住地別】

柏市	我孫子市	取手市	流山市	利根町	野田市	守谷市
44.1	56.4	59.4	51.4	52.8	64.5	80.0
龍ヶ崎市	坂東市	牛久市	白井市	つくばみらい市	栄町	松戸市
71.5	80.0	60.7	73.2	82.0	64.9	58.4
阿見町	常総市	土浦市	つくば市	印西市	鎌ヶ谷市	計
76.2	81.8	56.3	55.3	70.8	38.2	54.6



行政区域図の出典:「国土数値情報(行政区域データ)国土交通省」

図 2-1-8(c) 柏市商圏の自家用車利用率

## 自家用車利用に不便な環境が、高額利用者の減少要因となっている

- 柏駅周辺の買物に自家用車を利用する人としない人で、利用頻度や利用額、滞留時間の傾向に差がみられた。
- 自家用車を利用する人は、しない人に比べ、利用が「増えた」が低く、「減った」が高い。
- 自家用車を利用する人は、しない人に比べ、買物利用金額が平均約1,900円高く、滞留時間も約20分長い。

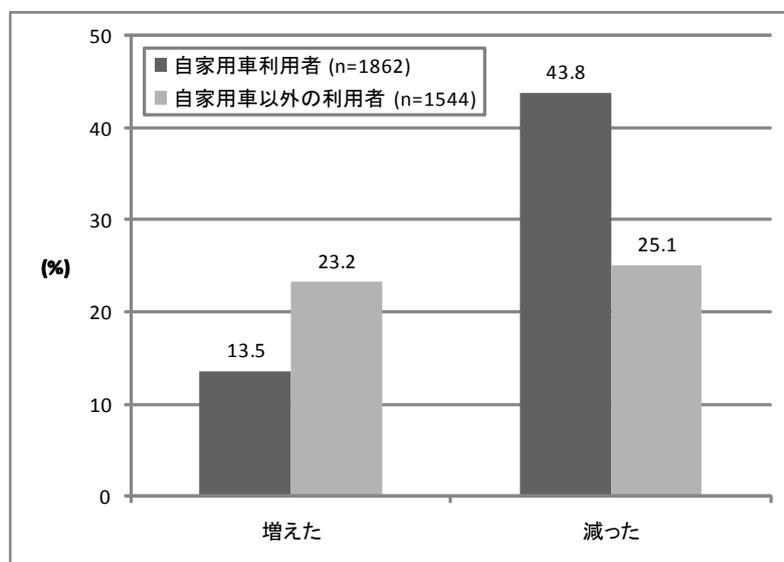


図 2-1-8 (d) 柏駅周辺の利用頻度傾向【自家用車利用別】

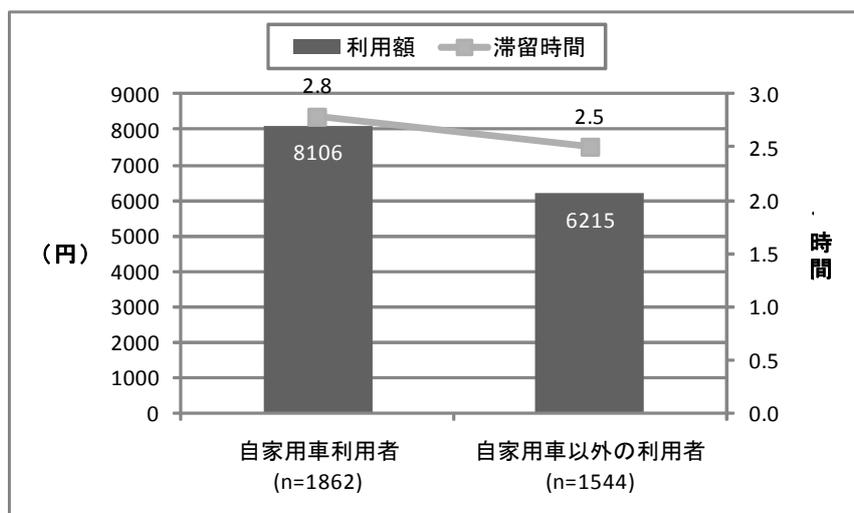


図 2-1-8 (e) 自家用車利用者の平均利用額と滞留時間

## 自家用車利用に対する不満が柏駅周辺離れの一要因。駐車場の不満は「満車」から「料金」に

- 自家用車利用者の不満は道路交通、駐車場事情に集中。
- 前回調査に比べると、駐車場の量に対する不満が解消傾向である。変わって料金に対する不満が増大。

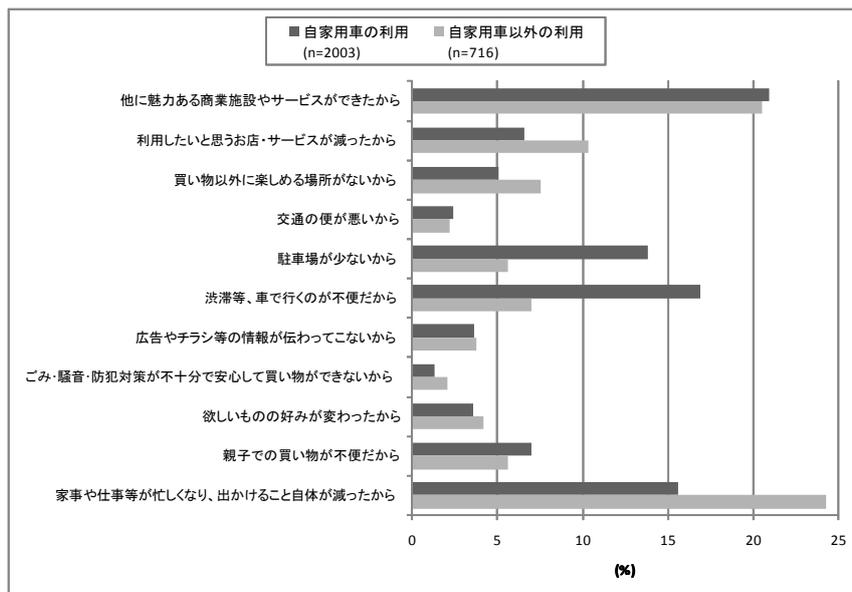
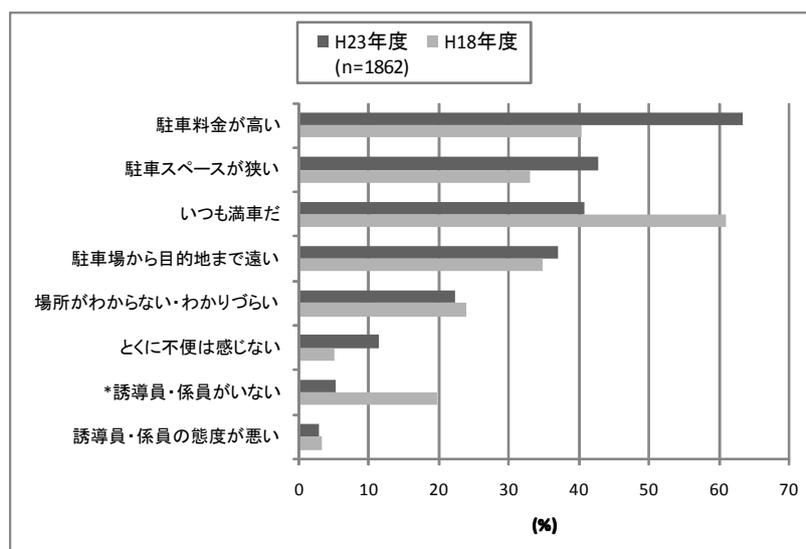


図 2-1-8 (f) 柏駅周辺の利用が減った理由（複数回答）



\*H18年度の質問は、「駐車場周辺道路が狭かったり、誘導員がいないので危険」

図 2-1-8 (g) 柏駅周辺を利用する際の駐車場への不満（複数回答）

(9) 食事での利用傾向

**柏駅周辺を利用する人の中で食事利用する人の割合は63.2%。その他の地域に比べて利用率が高い**

- 食事での利用は、専門品購入とともに柏駅周辺利用を支える柱となっている。
- その他の地域平均（42.6%）と比較しても食事の利用率は63.2%と高い。
- 食事以外では、専門品が74.0%、最寄品（58.9%）、生鮮食品（22.8%）、娯楽（17.4%）、美容関連（14.9%）と続く。
- 女性は20歳代が最も利用率が高く、年齢が高くなると利用率が低くなる傾向があるが、男性は40歳代、50歳代の利用率が高い。
- 概ね、遠方からの利用者の方が食事での利用率が高い。
- 食事を利用する人は、買物全体に比べて利用頻度が高い。また、減少傾向も平均よりも少なく、柏駅周辺で食事利用者が快適に過ごせる環境の整備は、柏駅周辺の買物全体を活性化するためにも重要である。

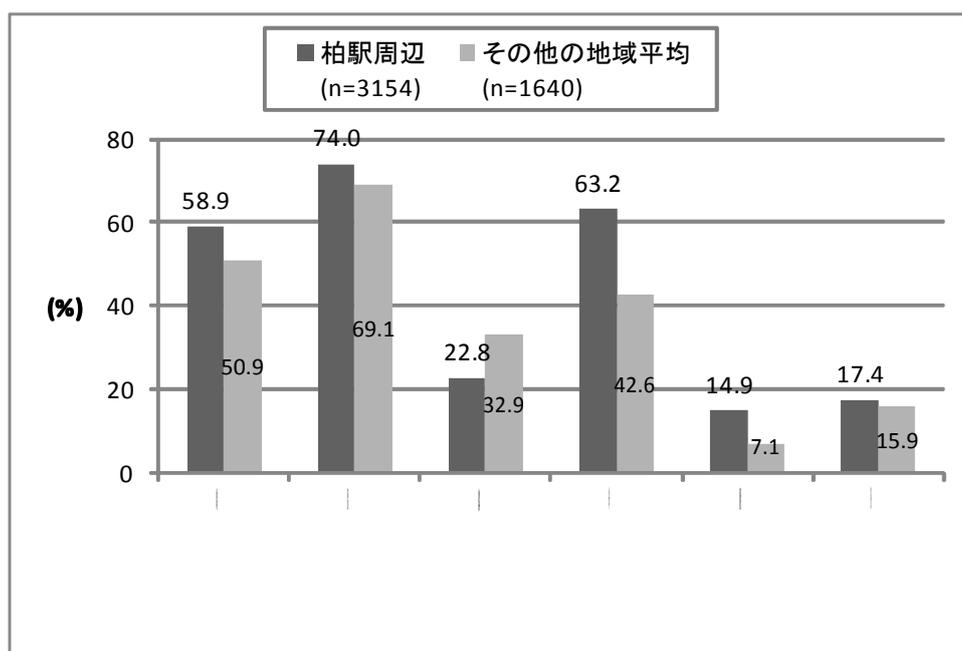


図 2-1-9 (a) 商業施設の目的別利用率（複数回答）

以下では、柏駅西口及び東口の各飲食施設での利用傾向を見るため、柏駅周辺を利用すると回答した人の中で、「柏駅西口」または「柏駅東口」で食事の利用をすると回答した人の割合を示す。(図 2-1-9(e)まで同じ)

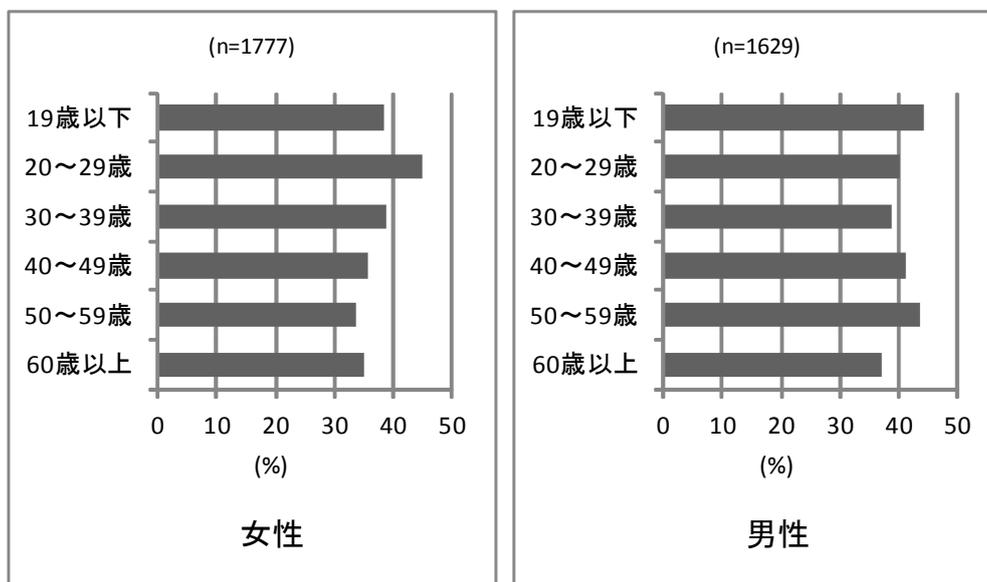


図 2-1-9(b) 柏駅周辺を利用する人に対する食事の利用率【性別・年代別】

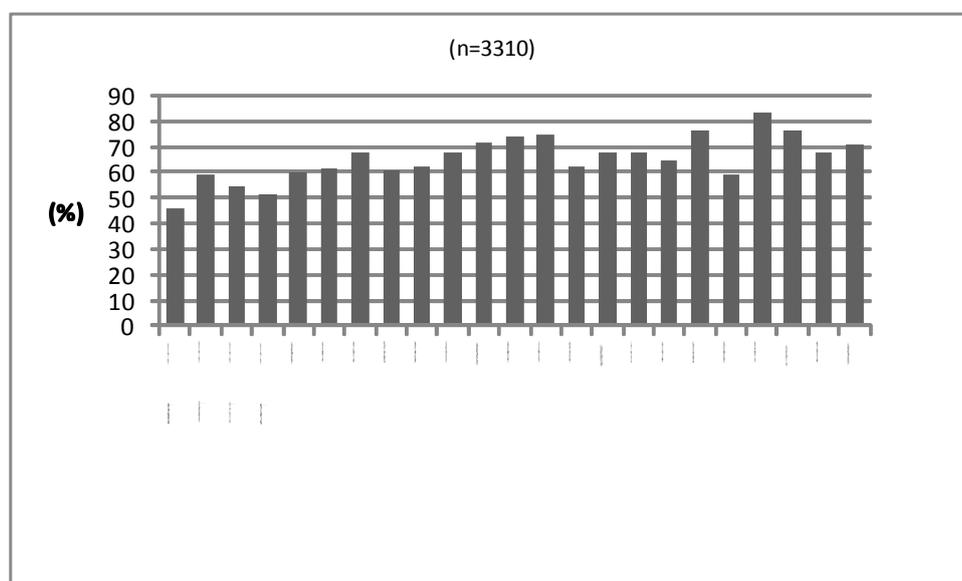


図 2-1-9(c) 柏駅周辺を利用する人に対する食事の利用率【居住地別】

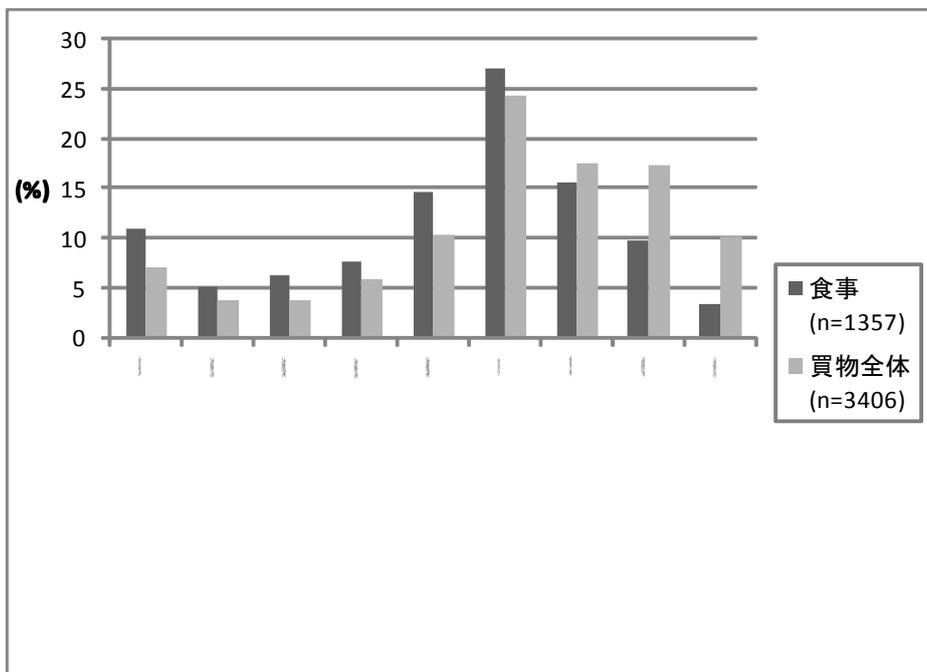


図 2-1-9 (d) 食事で利用する人の柏駅周辺利用頻度

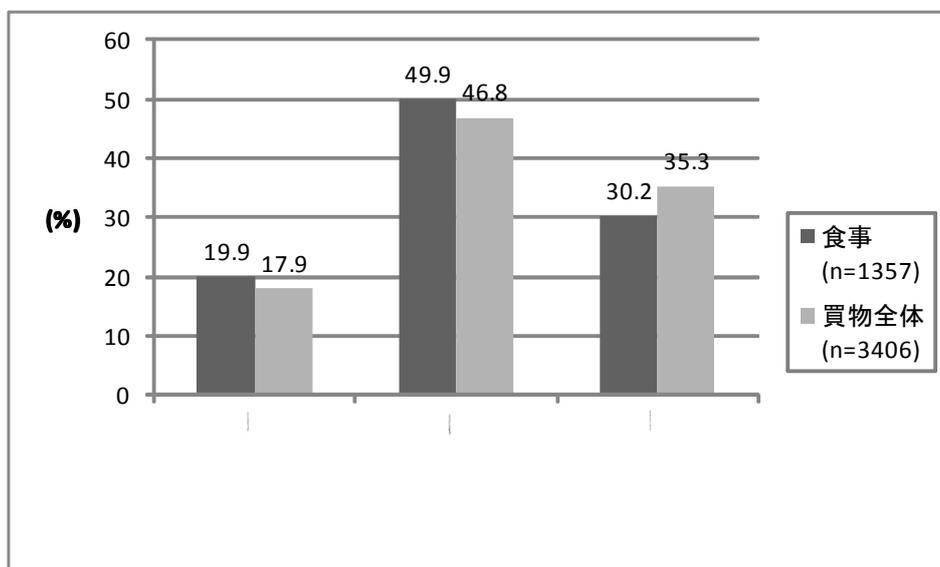


図 2-1-9 (e) 食事で利用する人の柏駅周辺利用の変化

## 2. 消費者認識

### (1) 利用頻度低下理由

#### 周辺商業施設の新設により柏駅周辺での利用が低下の傾向

- 2章1.(5)で、柏駅周辺の利用が「減った」と回答した人の理由が、図2-2-1(a)となる。
- 柏駅周辺利用者の利用頻度が減った理由は、「ほかに魅力ある商業施設やサービスができたから」が、47.1%でトップ。H18年度よりも16ポイント余り高くなっており、周辺の大型ショッピングセンターの新設の影響が認められる。
- 前回調査と比較して、自家用車利用に対する不満は低下しているが、他地域に比べると、駐車場や車で来る際の不便が利用頻度低下の大きな要因となっている。
- 交通の便に対する不満は前回調査から低下しており、その他の地域と比べても低い。自家用車利用の不便性を解消することとともに、常磐線主要駅であることの強みを活かした対策が期待される。

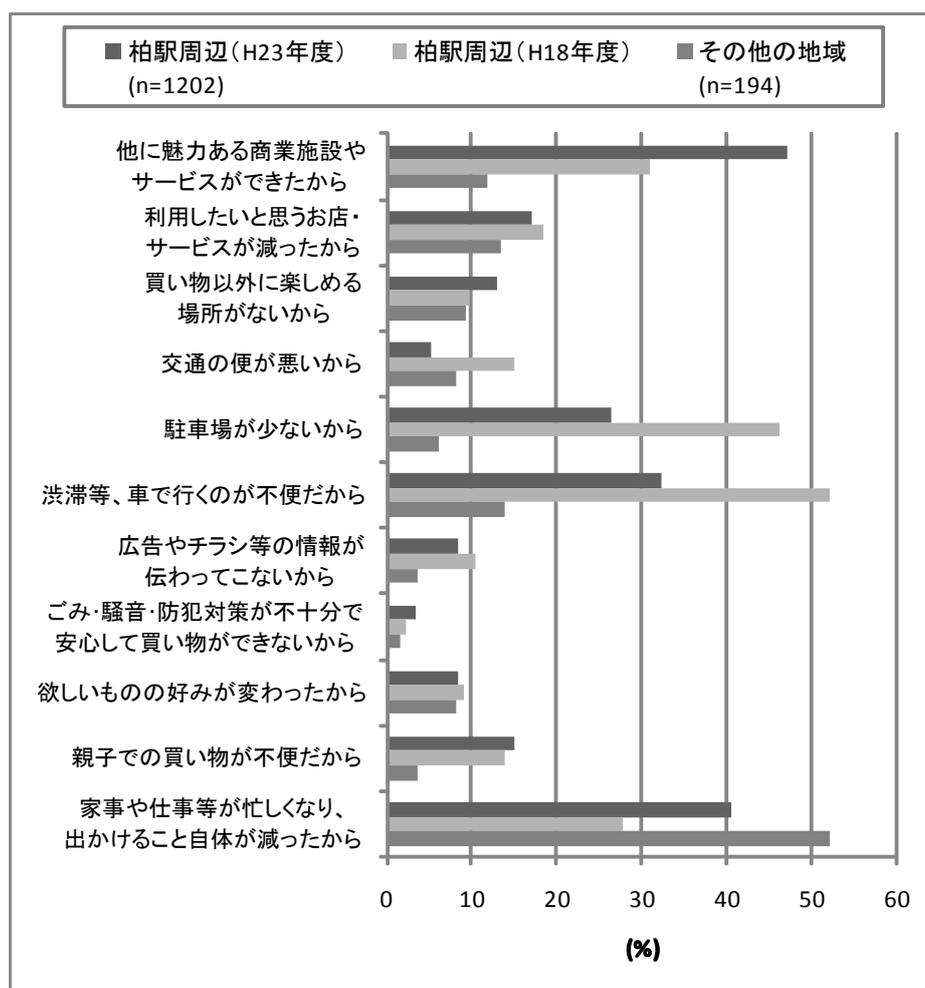


図2-2-1(a) 柏駅周辺と他地域との利用頻度低下理由（複数回答）

## 他の商業施設の影響による利用減少は、高齢者ほど高い

- 他の商業施設に流出しているのは、高齢になるほど高く、50歳以上では60%を超える。
- 中高齢者が「買物以外に楽しめる場所がないから」を理由とする率が高く、買物以外で中高齢者が楽しめる場所を整備し、利用頻度の増加、滞在時間の引き延ばしを促進することが必要となる。

※19歳以下、60歳以上はサンプル数が少ないため29歳以下、50歳以上としてまとめた。

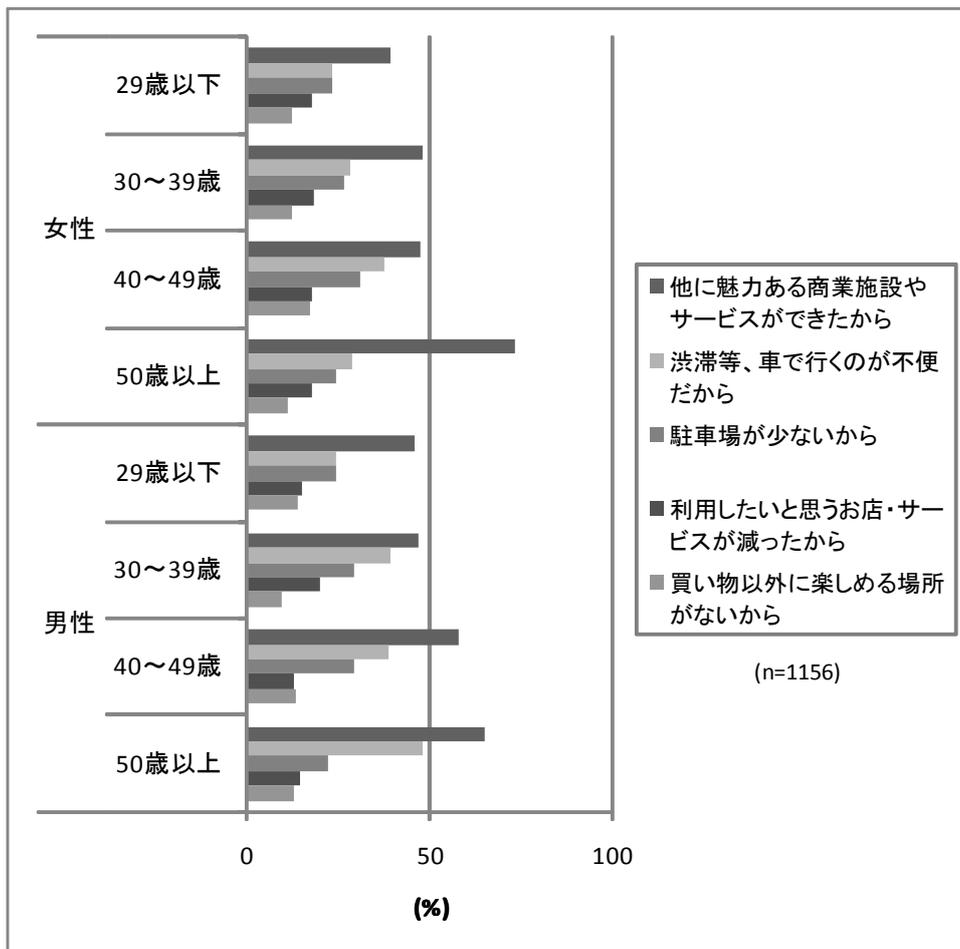


図 2-2-1 (b) 柏駅周辺の利用頻度低下理由【性別・年代別】(複数回答)

## (2) 欲しい施設

### 自家用車利用の利便性向上、家族で楽しめる場が求められる

- その他の地域平均よりも値が高かったのは、「駐輪場・駐車場」、「子供が楽しめる娯楽施設」、「図書館・博物館・美術館」、「清潔な公衆トイレ」。自家用車での利便性向上と家族で楽しめる場所、文化施設が求められており、利用頻度低下理由と一致する。
- 「専門店街」、「生鮮中心の食品売り場」、「ディスカウントショップ」に対する満足度は高く、買物施設そのものよりも周辺環境整備が求められていることがわかる。

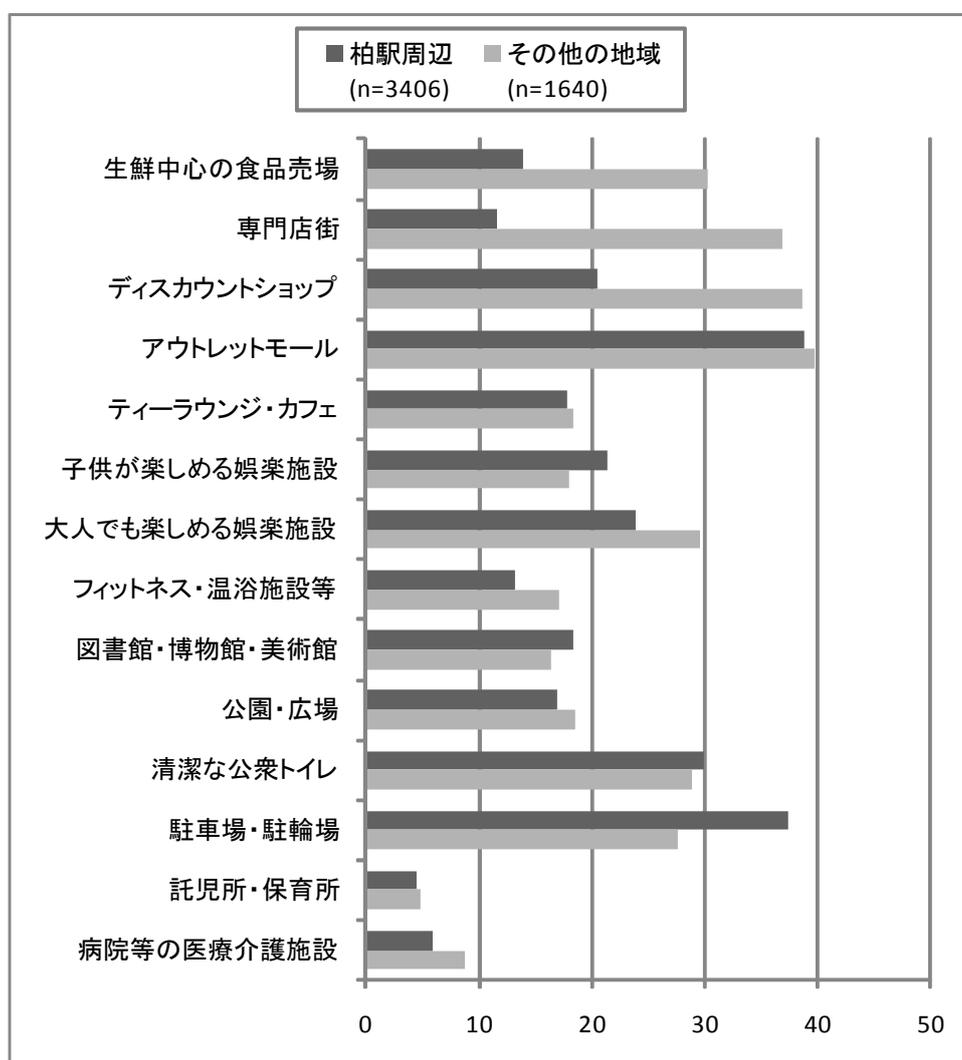


図 2-2-2 必要だと思う施設

(3) 柏駅周辺利用意向

約1割が、今後利用減少を見込んでいる

- 柏駅周辺利用者の10.1%は、今後はあまり利用しないと回答している。50歳以上の男性はとくに高く、15%を超える。
- その他の地域平均と比較して減少を見込む値は高い。これは2～3年前からの利用頻度の減少と傾向は同じである。中高年齢層の利用率減少を防ぐことが柏駅周辺の課題である。

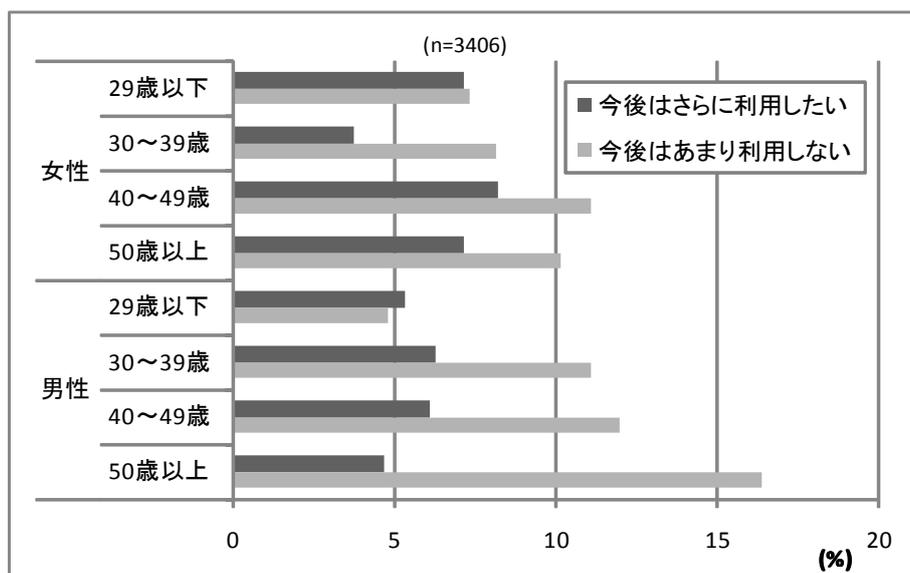


図 2-2-3(a) 今後の利用意向【性別・年代別】

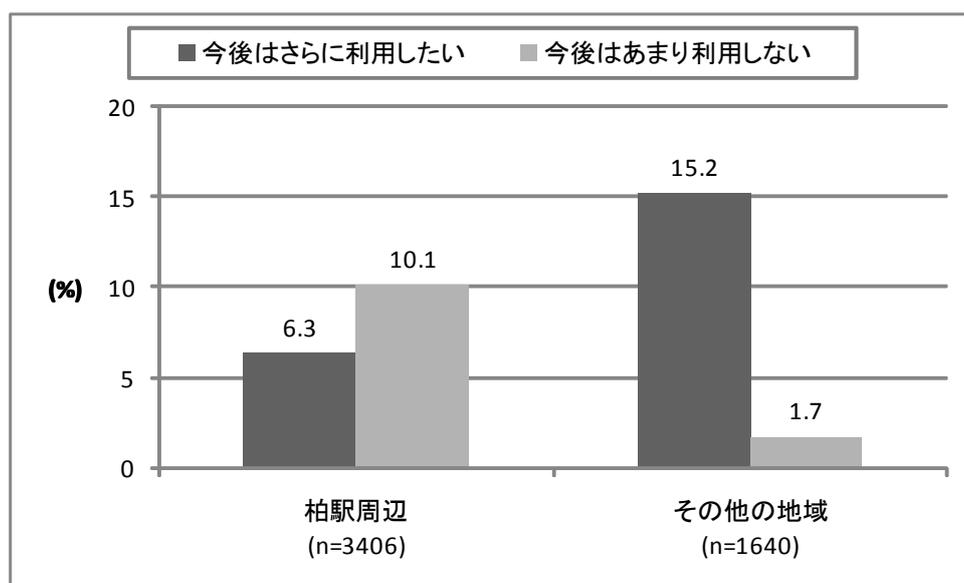


図 2-2-3(b) 今後の利用意向【年度・地域】

#### (4) 柏駅周辺イメージ

### 柏駅周辺は「活気がある若者向けの街」のイメージが圧倒的

- 柏駅周辺は、「活気がある若者向けの街」のイメージが70%近い。その他の地域平均と比べても明確な差異がある。
- 「大人向けの街」のイメージをもつ人の利用金額は平均よりも600円程度高い。
- 「大人向けの街」、「家族向けの街」のイメージをもつ人は、「若者向けの街」のイメージを持つ人に比べて、利用頻度の減少率が低い。
- 「家族で歩いて楽しめる街」、「美しく清潔で治安が良い街」への取り組みが、今後の柏駅周辺の課題といえる。

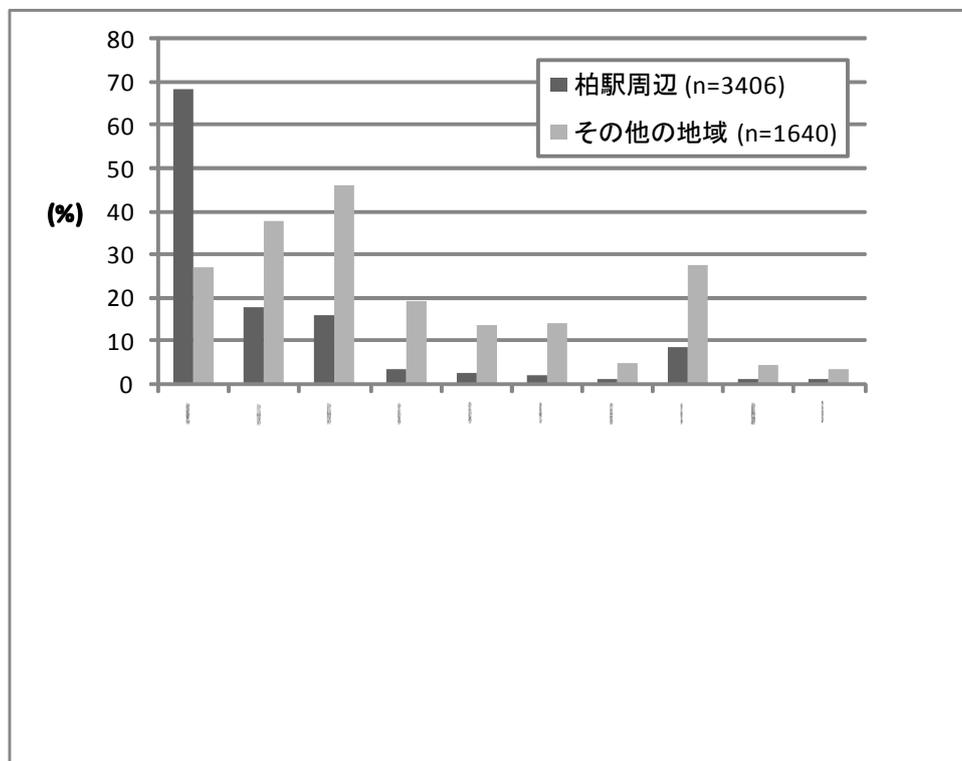


図 2-2-4 (a) 柏駅周辺のイメージ

図 2-2-4(b), (c)では、

「大人」向けの街：「大人が歩いて楽しめる街」、「街並みが美しい街」、「上品で清潔な街」、  
「芸術的・文化的な街」

「家族」向けの街：「家族で歩いて楽しめる街」、「自然と調和した街」

「若者」向けの街：「活気がある若者向けの街」

として集計し、それぞれの傾向を分析した。

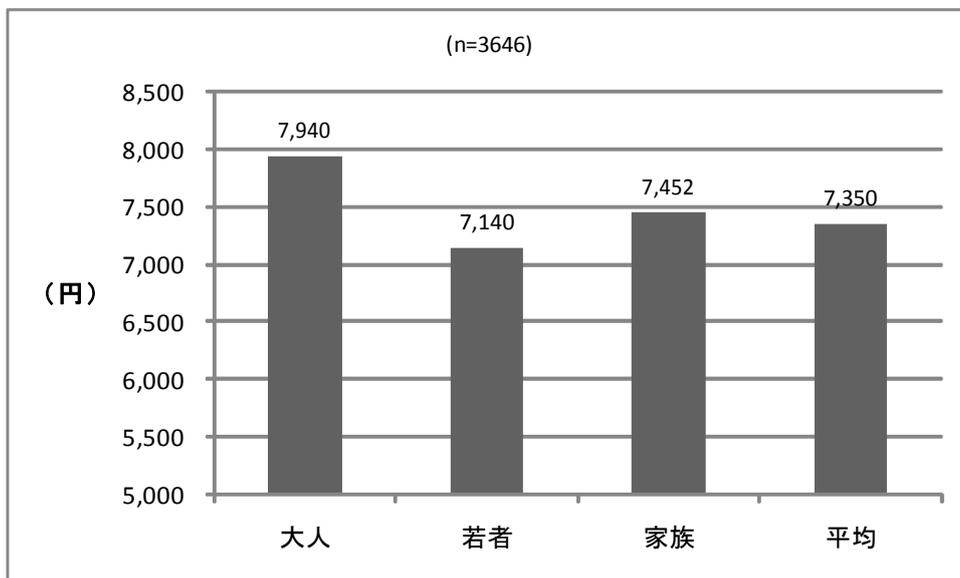


図 2-2-4 (b) 平均利用額

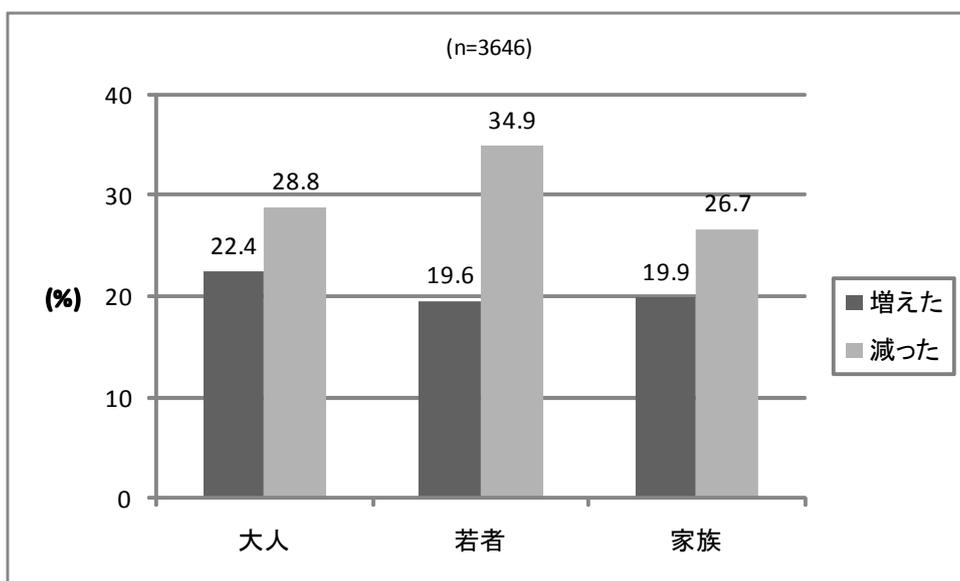


図 2-2-4 (c) 利用頻度の変化

### 3 章. 北部商業開発の方向性

#### 1. 北部地域への認識

##### (1) 柏の葉キャンパス駅周辺の利用動向

#### 柏の葉キャンパス駅周辺は30歳代の利用が多い家族型の街

- 市町村別で守谷市(51.0%)が最も高く、同じくつくばエクスプレス沿線の流山市、近隣の野田市が続き、柏駅周辺の商圈との違いが鮮明である。
- 柏市内では、北東部からの利用率は70%を超えるが、旧沼南町(23.5%)、南部(16.3%)と、常磐線以南のエリアからの利用率の低さが顕著である。
- 20歳代、30歳代が柏の葉キャンパス駅周辺の利用をけん引しているが、50歳代以上の利用率向上が課題となる。
- 既婚率が66.1%と高く、家族型の街と言え、柏駅周辺(44.2%)との差別化が明確である。

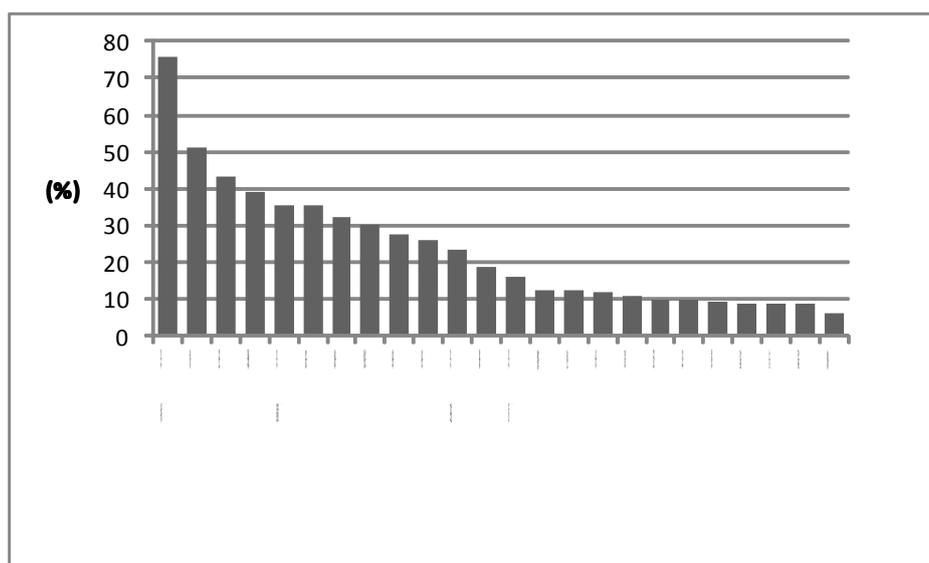


図 3-1-1(a) 柏の葉キャンパス駅周辺の利用率【居住地別】\*

柏駅周辺に比べサンプル数が少ないため、「最も利用する(Q1)」と「その他に4つまで(Q2及びQ17)」の合計値(3-1-1項内同じ)とし、利用率と呼ぶ。

表 3-1-1 柏の葉キャンパス駅周辺の利用率(トップ10)

守谷市	流山市	柏市	野田市	我孫子市
51.0	43.4	39.0	35.7	32.5
つくばみらい市	坂東市	取手市	常総市	龍ヶ崎市
30.0	27.7	26.3	19.0	12.7

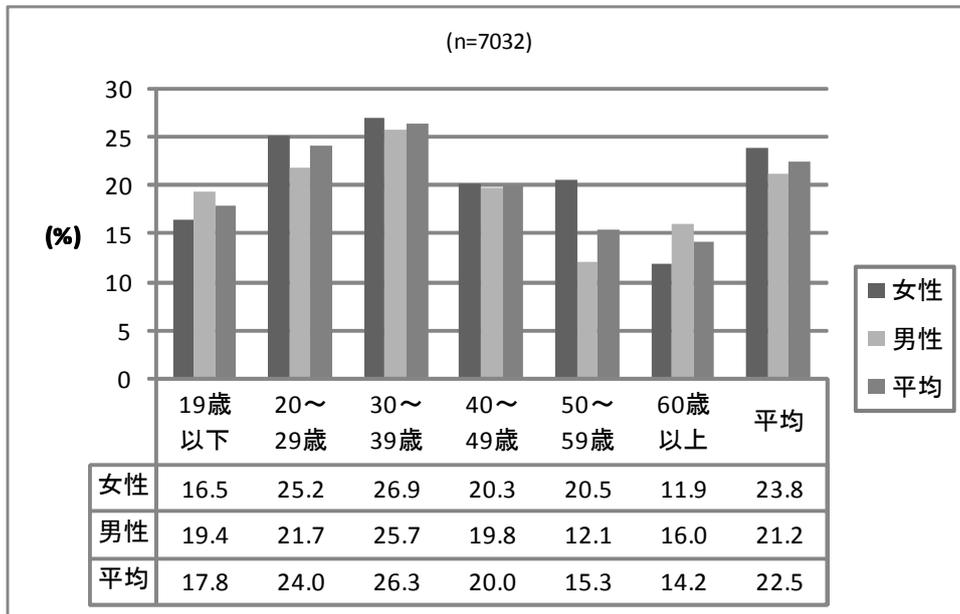
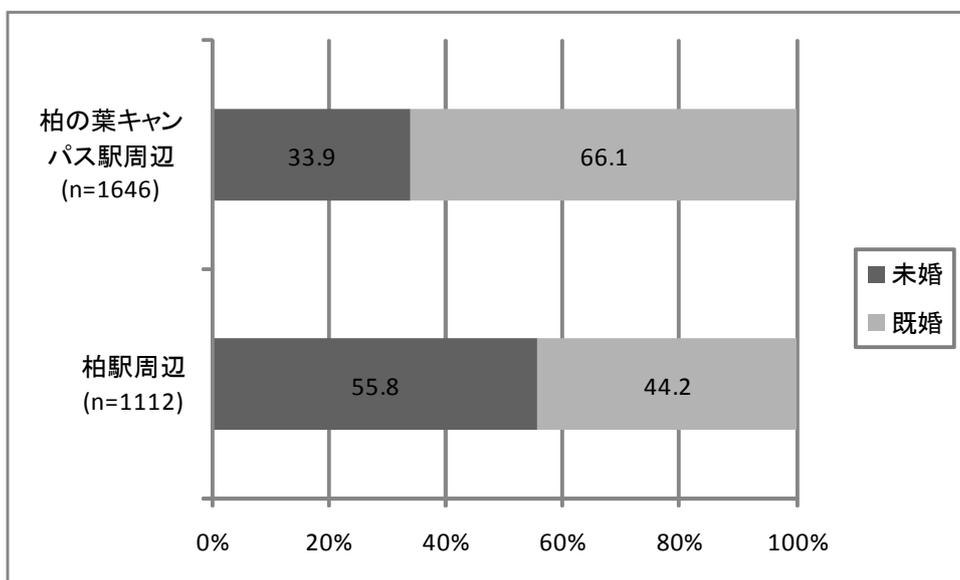


図 3-1-1 (b) 柏の葉キャンパス駅周辺の利用率【性別・年代別】



※柏駅周辺はQ1のみの値。

図 3-1-1 (c) 柏の葉キャンパス駅周辺の利用率【結婚別】

## (2) 柏の葉キャンパス駅周辺のイメージ

### 柏の葉キャンパス駅周辺のイメージは「家族向けの美しい街」 柏駅周辺との差別化が明確

- 「家族で歩いて楽しめる街」のイメージが最も高い。「街並みが美しい街」、「自然と調和した街」が続き、柏駅周辺とは対照的な結果となった。
- 柏駅周辺が「若者向けの街」、柏の葉キャンパス駅周辺が「家族向けの街」と差別化することができる。
- 「大人が歩いて楽しめる街」、「治安が良い街」に関しては柏駅周辺と大きく変わらず、共通の課題である。

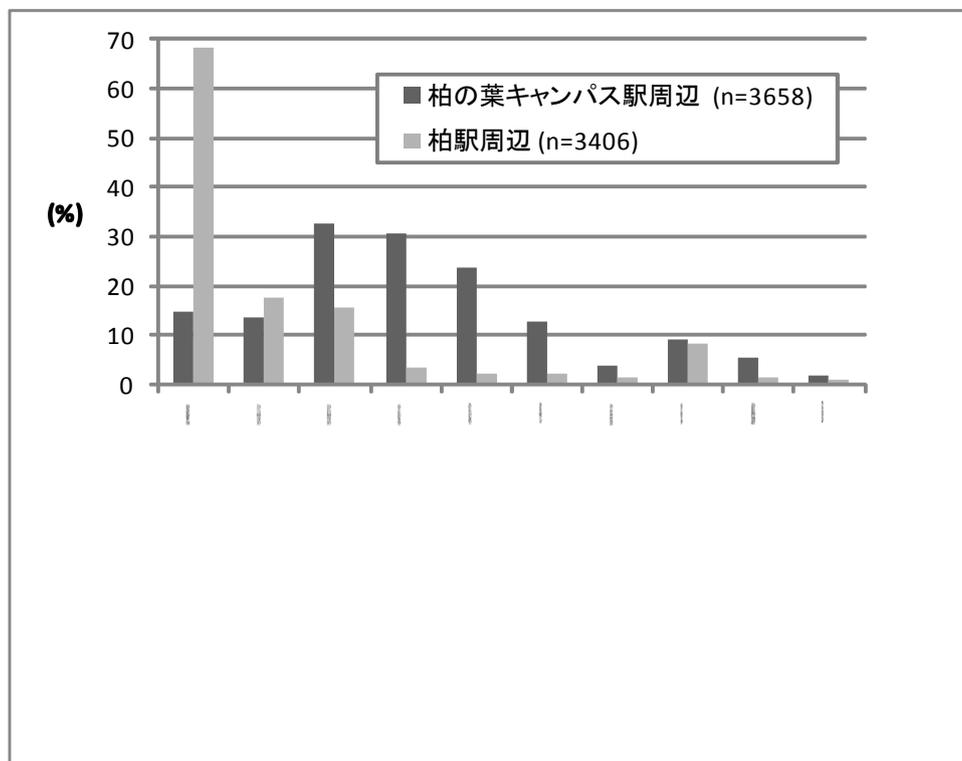


図 3-1-2 柏の葉キャンパス駅周辺のイメージ（複数回答）

## 2. ららぽーと柏の葉利用実態

### (1) 平均利用額

平均利用額は、「5,869円」。男女差は少ない

- 柏駅周辺と比較すると1,400円程度の違いがあり、男女差は少ない。
- 近隣の大型ショッピングセンターと比較して中間からやや高めの利用額である。

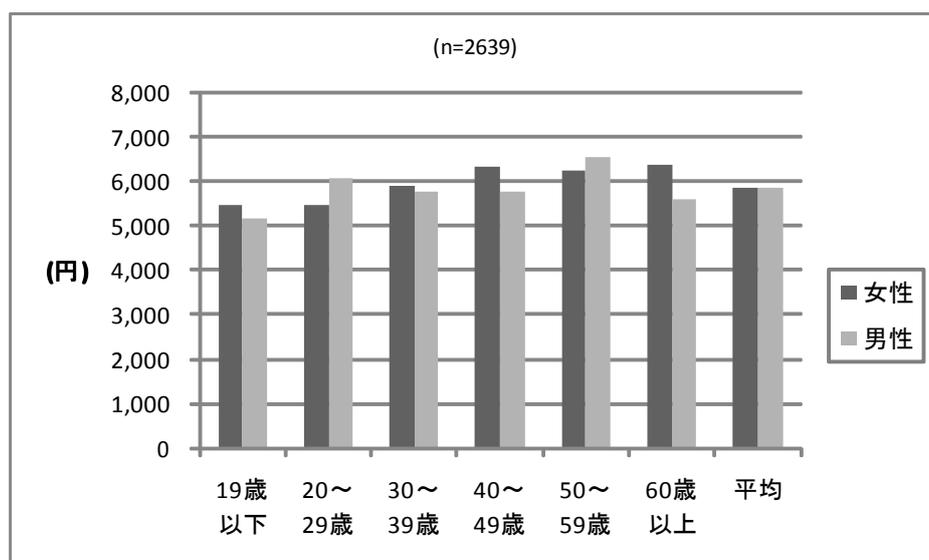


図 3-2-1 (a) 平均利用額【性別・年代別】

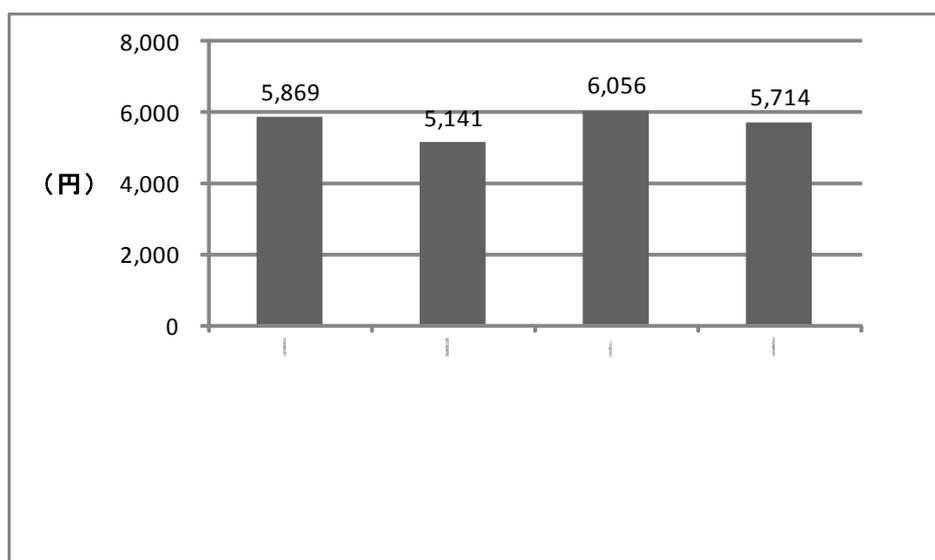


図 3-2-1 (b) 平均利用額【周辺施設との比較】

(2) 利用頻度の変化

利用頻度が「減った」人は22.7%、周辺施設と比較して高め

- 2～3年前に比べて利用が増加した人は「30.8%」、減少した人は「22.7%」、増加率は若年層が高い。
- 中高齢者の減少傾向が高く、年代別の利用率と一致する。
- 周辺の商業施設と比較して減少率は高い。開業時期の影響もあるが、中高年齢層の減少を抑止することが課題となる。

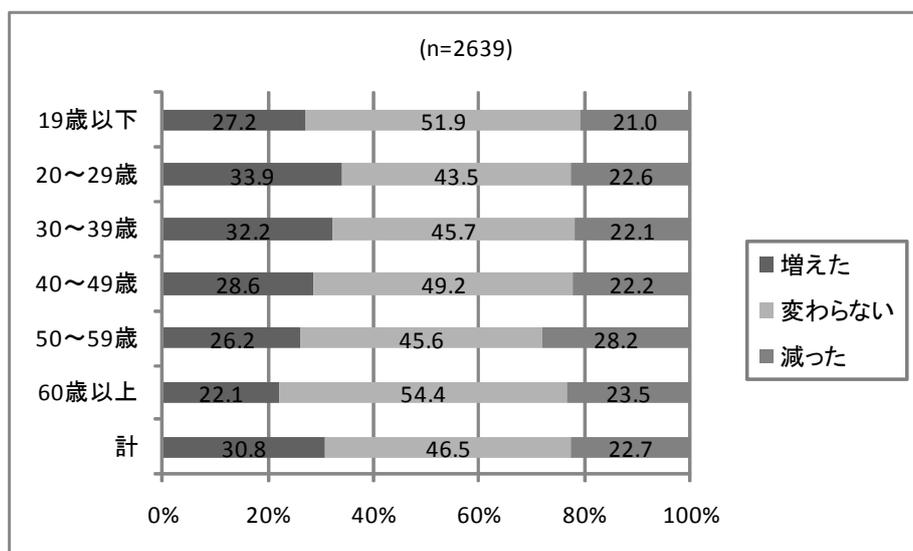


図 3-2-2 (a) 利用頻度の変化

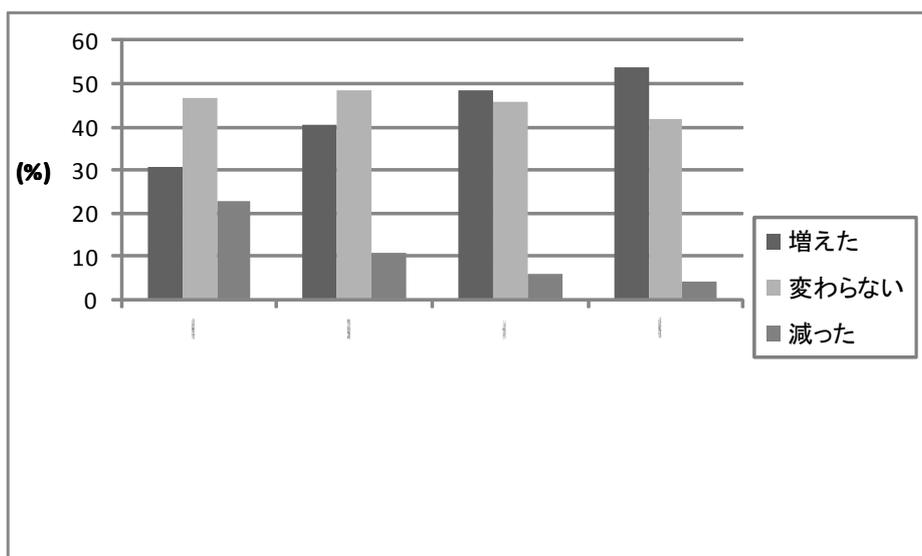


図 3-2-2 (b) 利用頻度の変化【周辺施設との比較】

### (3) 利用頻度低下理由

#### 柏の葉キャンパス駅までの交通の利便性と他の周辺商業施設の進出により利用が減少

- 「他に魅力ある商業施設やサービスができたから」が最も多く 40%を超える。周辺の商業施設に比べて利用頻度の減少率が高い結果と一致する。
- 交通の便を理由に上げる利用者も多い。駅前の立地であるものの常磐線や東武野田線に直結していないことや、快速が停車しないことが考えられる。駐車場に対する不満は低い。
- 「利用したいお店・サービスが減った」、「買物以外に楽しめる場所がない」ことも利用低下の要因となっており、柏駅周辺や、その他の地域平均の数値（図 2-2-1(a)）と比較しても高めであることは課題である。

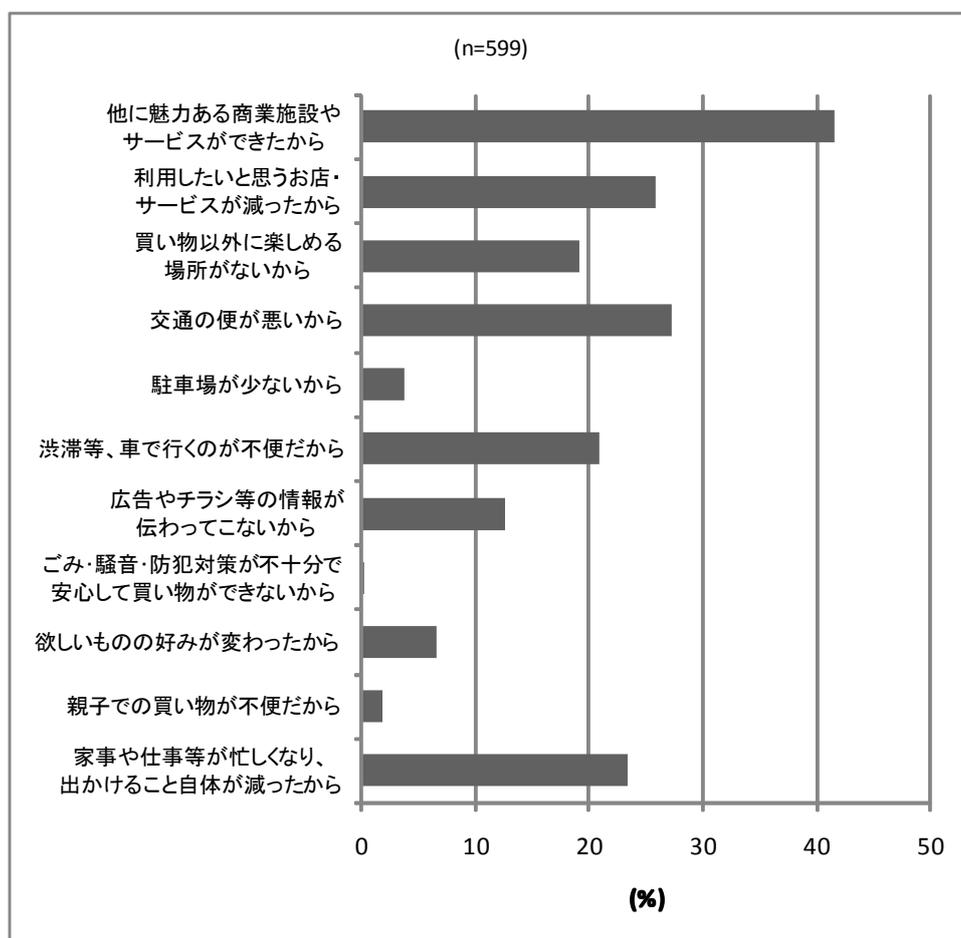


図 3-2-3 利用頻度の低下理由

(4) 滞留時間とその傾向

平均滞留時間は、2時間26分。前回調査から30分の減少

- 女性の滞留時間が男性平均よりも約20分長い。
- 周辺施設と比較すると中間的な利用時間である。
- 開業当初であった前回調査と比較すると約30分の減少となっている。

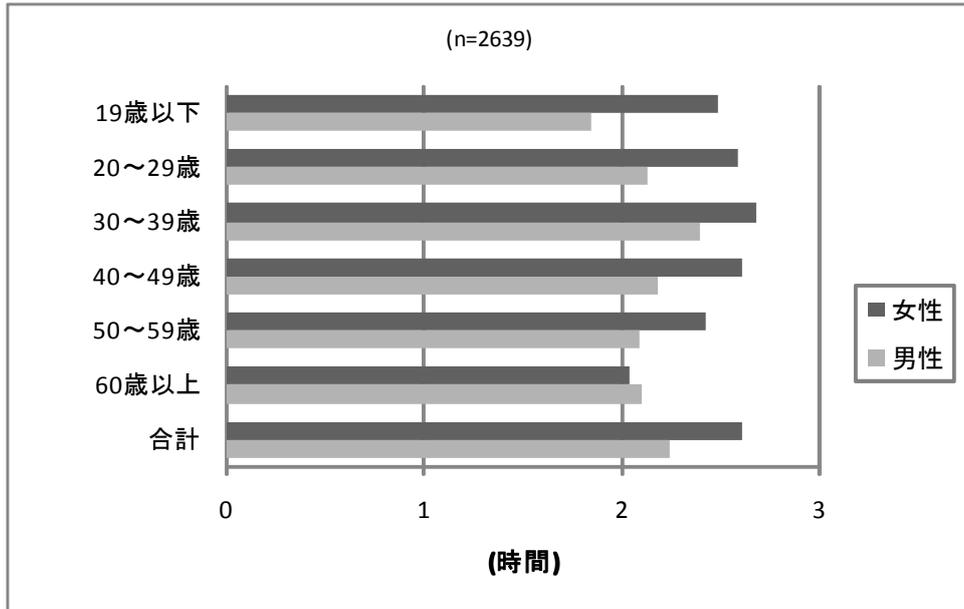


図 3-2-4 (a) 平均滞留時間【性別・年代別】

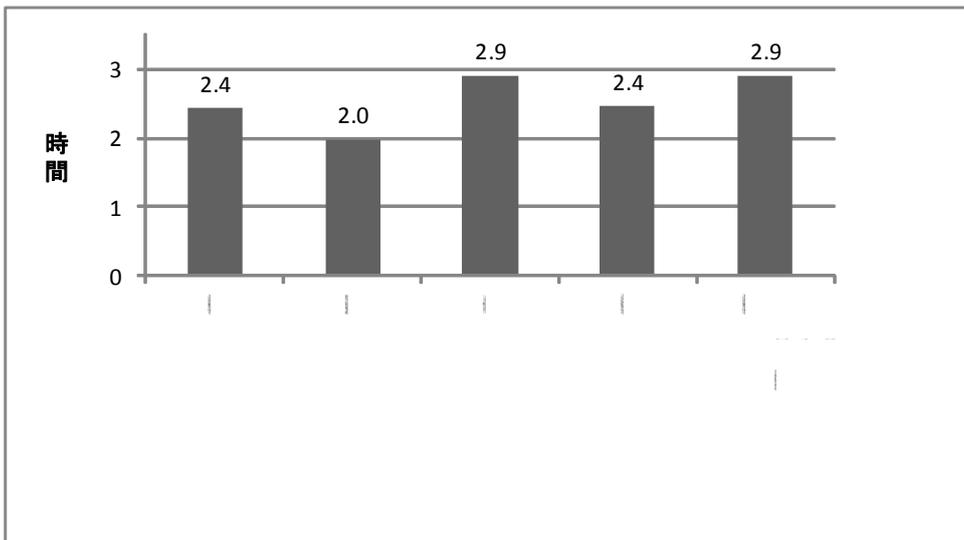


図 3-2-4 (b) 平均滞留時間【周辺施設との比較】

## 4 章. モバイル空間統計による傾向

### 1. モバイル空間統計の特徴と分析手法

#### (1) モバイル空間統計の特徴

3 章まではアンケート調査の結果を用いて、柏市商圈の現状分析と課題抽出を行ったが、4 章では、人口分布の時間変動が把握可能な「モバイル空間統計」を用いて、柏駅周辺ならびに柏の葉キャンパス駅周辺の分析を行う。

下表に、来街特性データ把握に係るアンケート調査とモバイル空間統計の主な特徴を比較・整理する。アンケート調査では個人をベースとして買物行動に係る詳細な内容や意向を把握できる一方で、いつどこにどの程度の人がいるのかという推計は難しい。これに対して、モバイル空間統計は、買物目的だけを取り出した推計・分析は難しいものの、エリアに存在する実人口の総量を基本属性別に、かつ高頻度に把握できる特徴がある。そこで、アンケート調査との補完性を活かしつつ、モバイル空間統計を用いた柏駅周辺、柏の葉キャンパス駅周辺の人口特性分析を行う。

表 4-1-1. 来街状況・来街特性把握のための主な統計手法とその長所・短所

	アンケート調査	モバイル空間統計
調査頻度	△ 5 年ごとなど	◎ 毎日、毎月、毎年などいつでも
調査日	△ 特定せず	◎ 日を特定していつでも簡易に推計
時間別データ	△ 概ねの来街時間等把握可能	◎ 時間帯別に存在する人口を推計
量的データ	△ 来街頻度等を拡大推計	◎ エリア内の実人口を直接的に推計
属性別データ	○ 性別・年齢別・居住地別	○ 性別・年齢別・居住地別
目的別データ	◎ 詳細な目的を把握可能	× 把握不能
交通手段別データ	◎ 主な手段を把握可能	× 把握不能
意向データ	◎ 印象やニーズを把握可能	× 把握不能

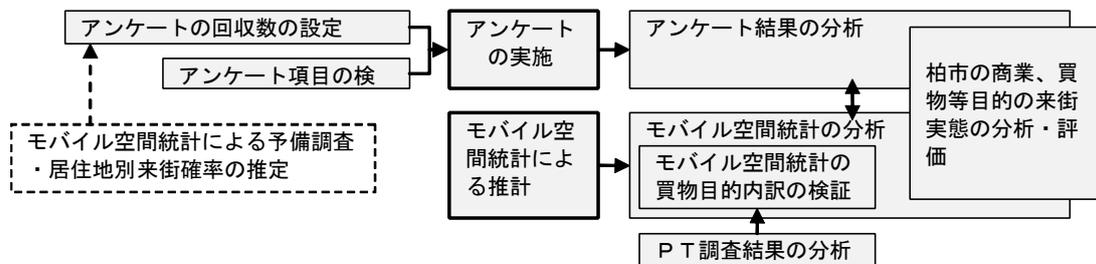


図 4-1-1 アンケートと連動した商業実態調査のフロー

## (2) モバイル空間統計の留意点

モバイル空間統計は、携帯電話サービスを行う際に発生する運用データを統計処理して推計した人口統計であるため、以下のような留意点がある（詳細は、資料集 1. (3) 参照）。

- ・ 集計対象エリア内における、鉄道や道路などを移動中の人口も含まれる。
- ・ 契約数の少ない 10 歳代以下や 70 歳代以上の年代は信頼性が低いので、年代別の分析において 10 歳代は非掲載とし、70 歳代以上は参考値として掲載している。
- ・ 柏駅周辺と比べて人口密度の低い柏の葉キャンパス駅周辺は、遠方の人口も集計に入りやすい。
- ・ プライバシー保護の観点から、集計人数が少ない場合には人口を表示しない場合がある。

## (3) モバイル空間統計を活用したアンケート対象地域と回収予定数の検討

アンケート調査の対象地域及び地域ごとの回収予定数の検討にあたり、モバイル空間統計を用い、柏駅周辺地区（半径 500m の範囲）の居住市町村別 24 時間累積人口の居住人口比から「商業実態調査アンケート」の対象市町村と票数を決定した（詳細については、資料集 1. (4) を参照）。

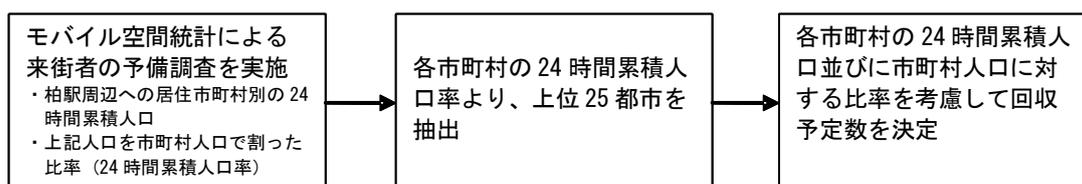


図 4-1-2 対象地域と回収予定数の決定フロー

#### (4) モバイル空間統計の内訳（来街目的別構成）

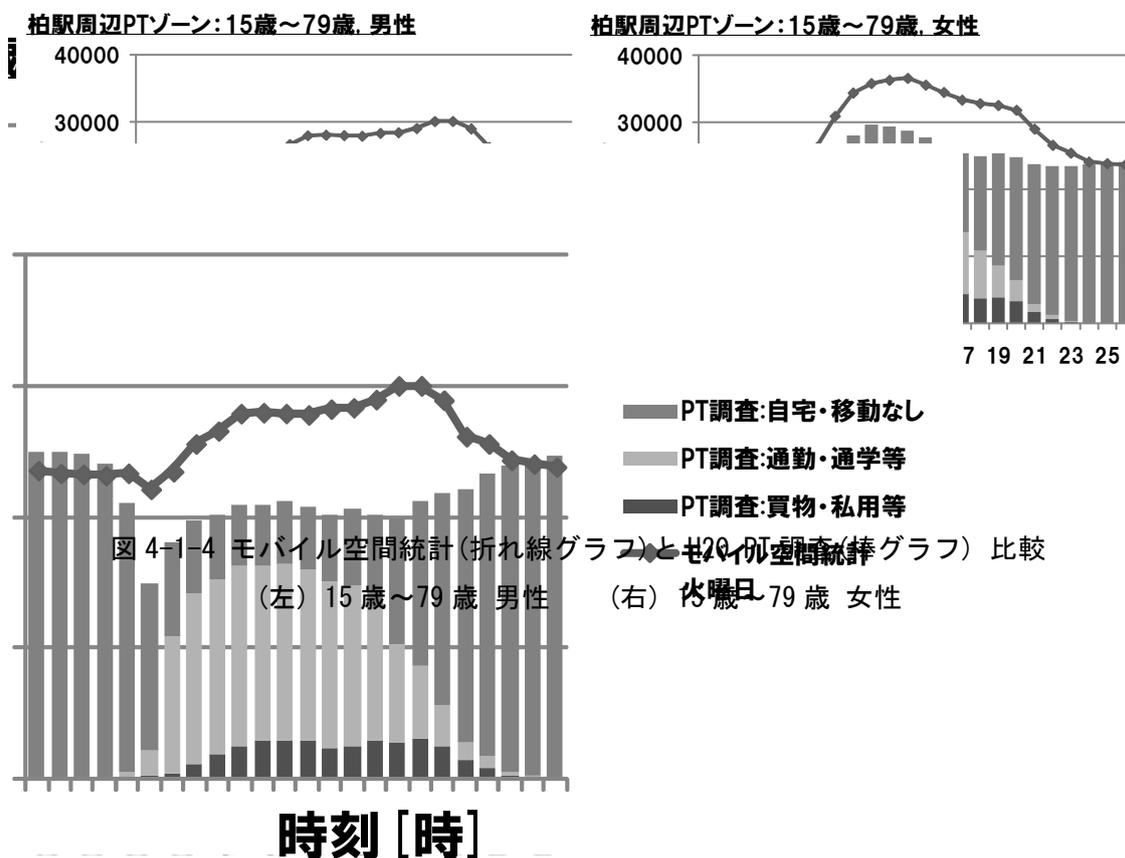
モバイル空間統計の推計人口は、その時間帯にその場にいるすべての人口であり、在宅、通勤・通学、業務、さらには移動中の人口も含み、買物目的人口は一部にすぎない。モバイル空間統計の人口を、そのまま買物目的の滞在者と見ることはできない。

来街目的別の概ねの人口構成を把握するために、平成20年に行われた東京都市圏パーソントリップ（PT）調査\*を活用し、モバイル空間統計との比較を行う。

\*パーソントリップ調査：PT調査は、「どのような人が」「どのような目的で・交通手段で」「どこからどこへ」移動したかなどを、アンケートをもとに調べるもの。ある時間帯にあるエリアに滞在している人口を目的別に推計することも可能。東京都市圏では10年ごとに実施されており、最新の調査は平成20年。

下に、柏駅周辺を含む、PT調査の小ゾーン（資料集1. (7)参照）におけるモバイル空間統計と、PT調査による目的別（資料集1. (6)参照）滞留人口の推移データを男女別に示す。日中のPT調査の人口はモバイル空間統計よりも3割弱少なく、これは移動人口相当分と考えられる。

グラフからPT調査による来街目的別滞留人口の内訳が、時間帯や、男女の別で異なることが見て取れる。これは曜日や年齢によっても大きく異なるが、「買物・私用等」目的の滞留者が、モバイル空間統計の人口に占める割合は、昼12時でも2割前後である。ただし、通勤や通学中、さらには在宅人口も、買物行動を引き起こしうる潜在的な人口（潜在的な商圏人口）と見ることができ、モバイル空間統計の人口はこうした潜在的商圏人口と捉える必要がある。



## 2. モバイル空間統計による来街特性の分析

### (1) 柏駅周辺の分析

#### ① 人口の時間変化 曜日別比較

モバイル空間統計を用いてアンケートから把握が難しい、曜日、時間別の分析を行った。

**柏駅周辺の人口の時間変化は、商業地としての特徴を示す  
金曜・土曜夜は、他の曜日と比較して人口が多い  
日曜日の夕方～夜は、他の曜日と比較して人口が少ない**

- 火曜日は、昼間（14時頃）に人口が最大になり、夜間にかけて徐々に少なくなっていく。この変化の様子は、他の商業地にも共通してみられることから、買物や食事、就業により人口が集まっていると考えられる。
- 金曜は16時までは火曜日とほぼ同様の傾向であるが、19時に1日の最大人口となる。この原因を分析するためには、他の手法による調査が必要ではあるが、休前日のため、遅くまで買物や飲食店利用をしている人が多いと考えられる。
- 土曜日と日曜日を比較すると、土曜日の18時以降の人口は、他の曜日と比較して多いが、日曜日は他曜日と比較して最も少ない。日曜日は、早めに帰宅する人が他の曜日より多いと考えられる。

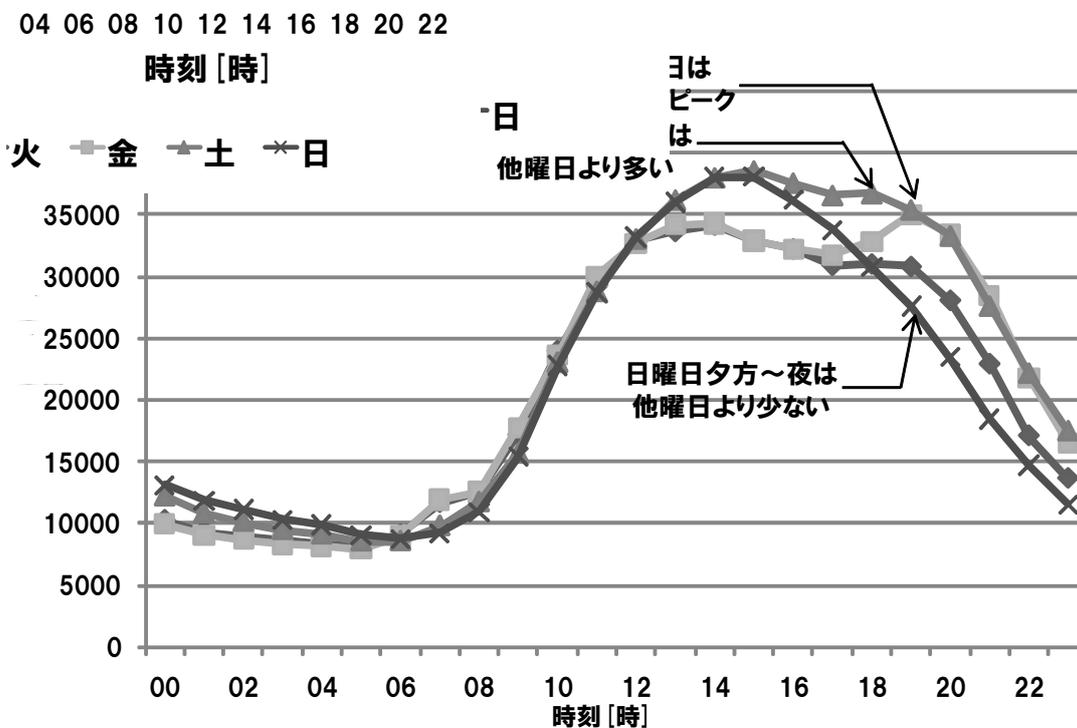


図 4-2-1(a) 柏駅周辺 500m 以内の基地局における人口

② 人口の時間変化 男女・年齢比較

柏駅周辺は、男女ともに若年層（20歳代）に支持される  
60歳代の人口は、休日よりも平日が比較的多く、とくに女性は  
顕著である

- 図4-2-1(b)に示すとおり、平日・休日問わず、男女とも若年層(20歳代)の人口が多い。また、図2-1-1(b)で示したとおり、20歳代の買物・食事などの支持が高い。アンケートの結果とよく一致し、柏駅周辺は若年層に支持されていると言える。
- 高齢者層(60歳代)の人口は、他の年代と比較すると、休日よりも平日の方が多く、とくに女性は顕著である。PT調査の結果では、高齢者は他の年代より「買物」目的の来街の比率が高い傾向があることから、高齢者層への来街者施策の充実が求められると言える。
- 高齢者は平日昼間に比較的多く、若年層は夕方や休日に多いことから、その時間帯に合わせた来街者数増加施策を行うことで、より効率のよい施策を行えると考えられる。

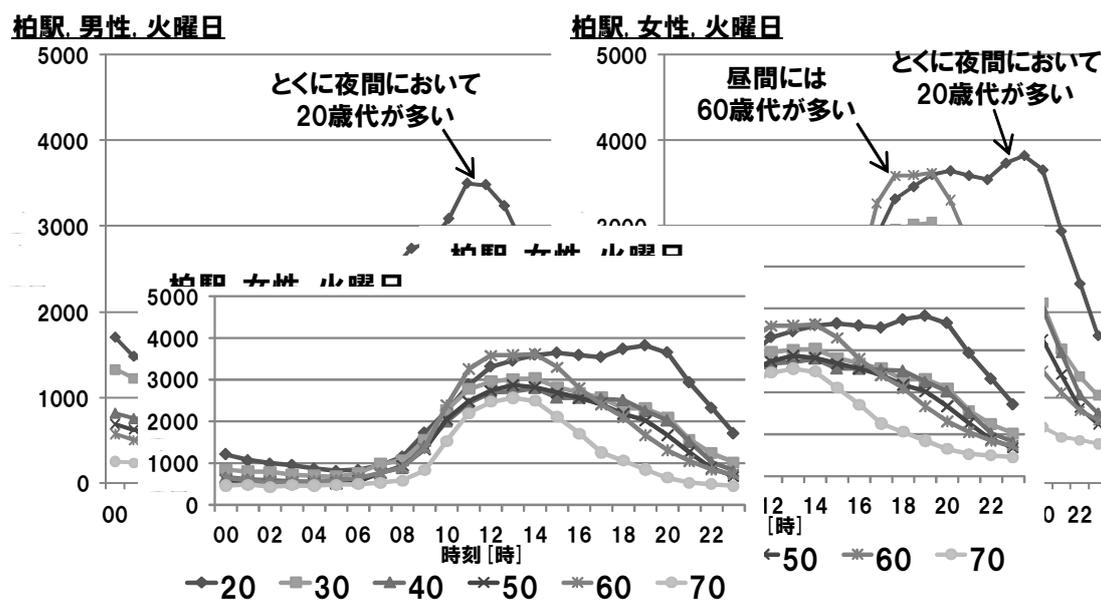
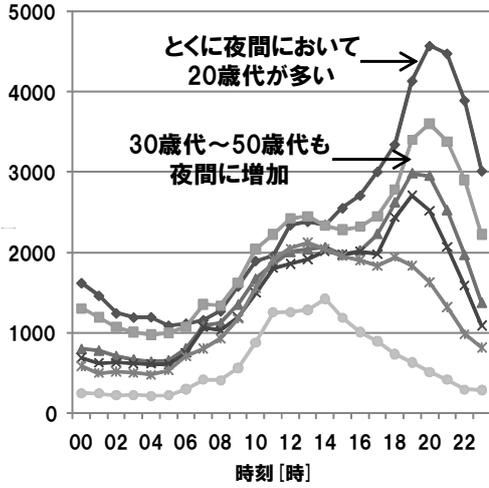


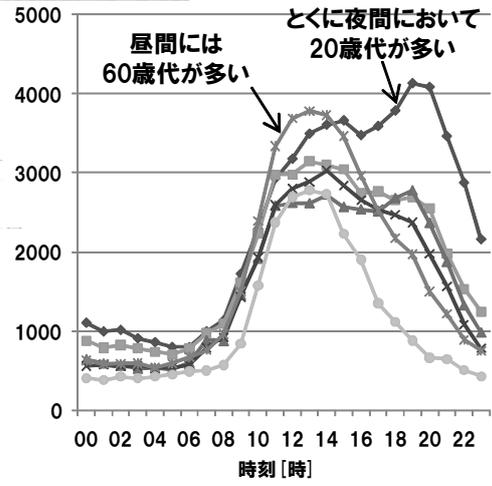
図4-2-1(b) 柏駅周辺500m以内の基地局における人口  
年齢・男女別（火曜日）

金曜日・土曜日・日曜日の人口は、次ページに示す。

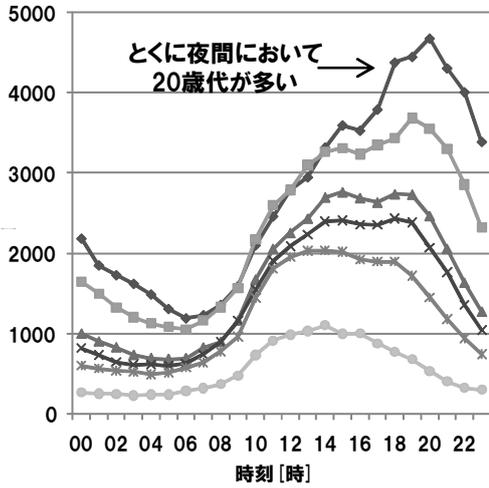
柏駅, 男性, 金曜日



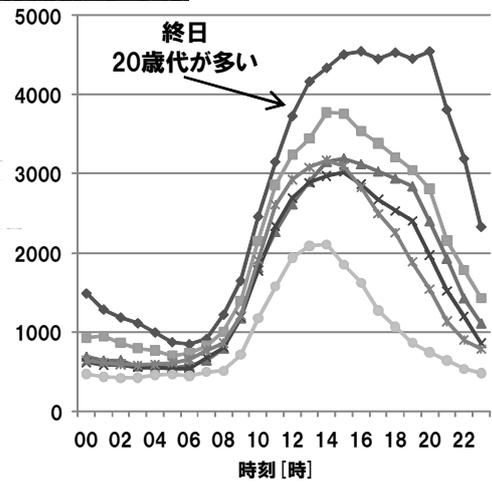
柏駅, 女性, 金曜日



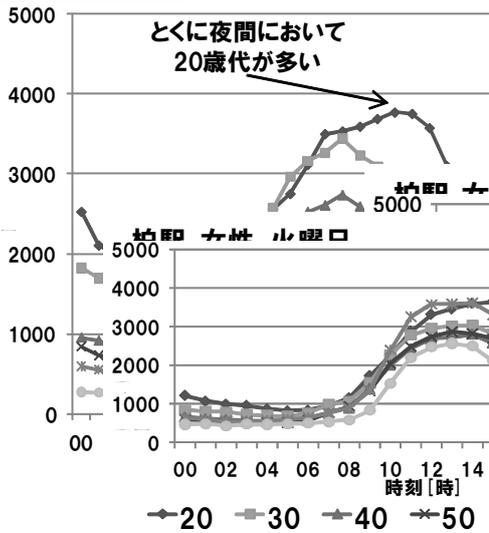
柏駅, 男性, 土曜日



柏駅, 女性, 土曜日



柏駅, 男性, 日曜日



柏駅, 女性, 日曜日

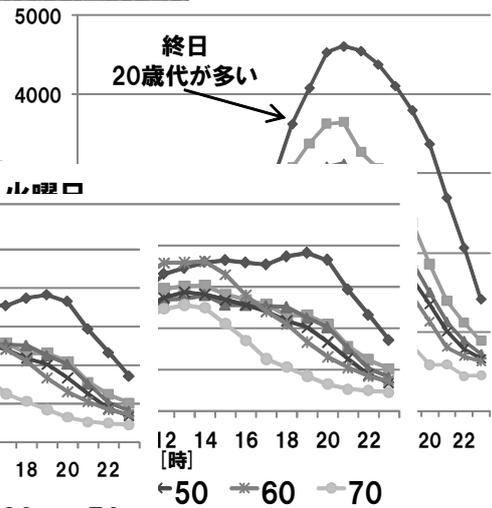


図 4-2-1(c) 柏駅周辺 500m 以内の基地局における人口  
年齢・男女別 (金曜日・土曜日・日曜日)

**女性は、既婚者・未婚者の別により滞留開始時刻が異なり、未婚者の方がより滞留開始時刻が遅い傾向が確認された**

- 図 4-2-1(d) より、20 歳代女性の金曜日の人口は、夜間に増加しているが、30 歳代・40 歳代の女性は、そのような変化は見られないことが確認された。なお、男性の金曜日の人口については、図 4-2-1(c) より、20 歳代～50 歳代において、夜間に増加する傾向が確認された。
- 図 4-2-1(e) のアンケート調査結果より、柏駅周辺への滞在開始時間は、未婚者ほど遅い傾向が確認された。
- 以上より、女性においては、未婚・既婚による生活習慣の差が、夜間の人口に影響を及ぼしていると考えられる。

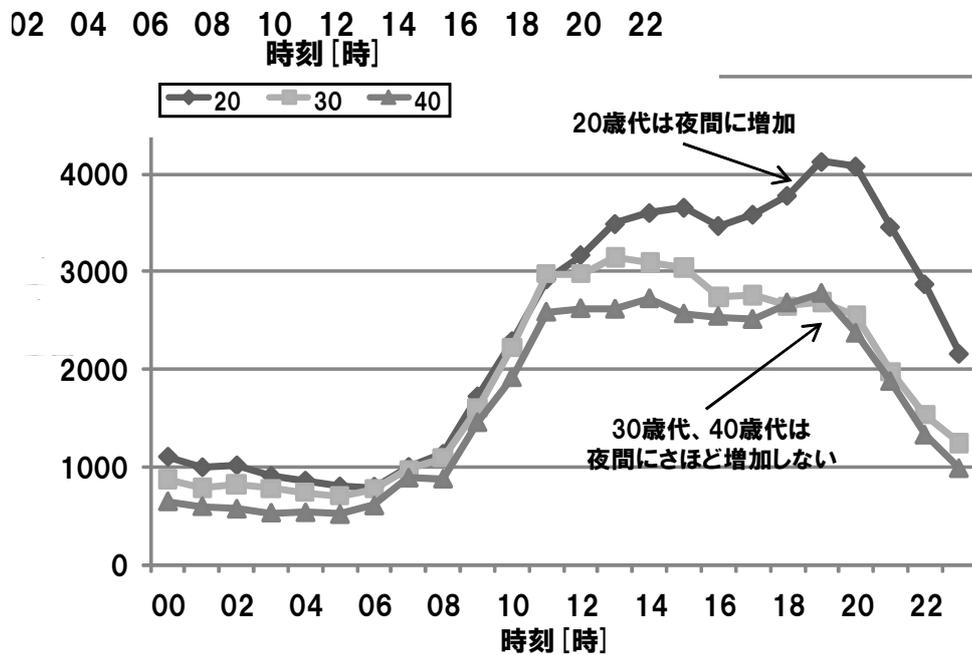


図 4-2-1(d) 柏駅周辺 500m 以内の基地局における人口 (女性・金曜日)

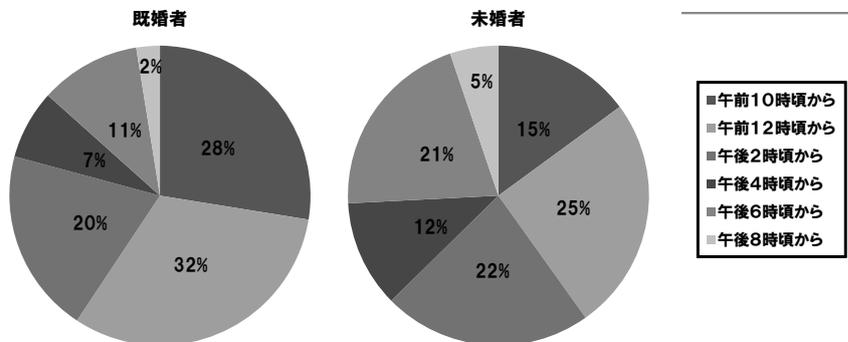


図 4-2-1(e) <アンケート調査> 滞在開始時刻 既婚者・未婚者比較

### ③ 居住地別人口

#### 人口と吸引率は、概ね一致

アンケートの吸引率では把握できない、買物目的以外の滞留者も多く認められ、潜在購買力として認識することが必要

- 図 4-2-1(f) より、モバイル空間統計とアンケートによる市区町村別人口比の上位を比較すると、細かい順位の差はあるが、概ね傾向は一致していると言える。
- しかし、松戸市のように、モバイル空間統計においては上位であるにもかかわらず、アンケートでは上位ではなかった地域も見られた。図 4-2-1(g) の、PT 調査の結果を見ると、松戸市民の柏市への来街目的は、「通勤・通学等」が最も多いことから、「買物」を対象とする商業実態調査では現れなかったと考えられる。
- モバイル空間統計では、目的によらずその場にいる人全てを含む人口であるため、商業実態調査では現れない市区町村が上位に現れることがある。買物行動を引き起こしうる潜在的な人口として、そのような市区町村の人口は重要である。

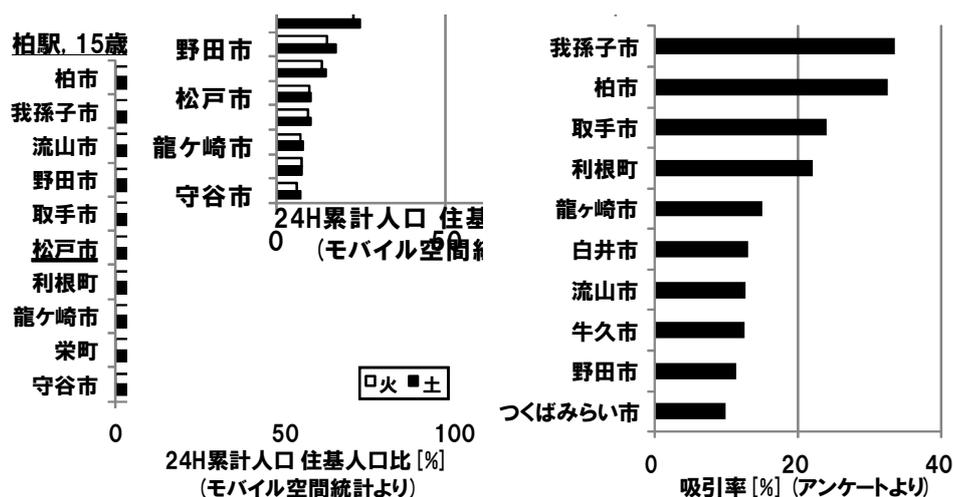


図 4-2-1(f) モバイル空間統計とアンケートによる市区町村ランキングトップ 10

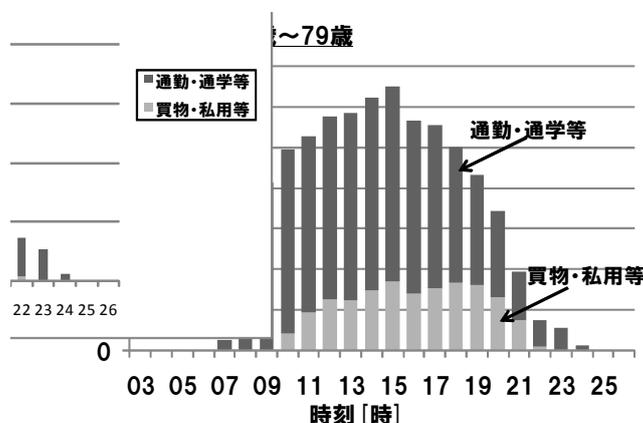


図 4-2-1(g) 松戸市民の柏駅周辺ゾーン 目的別来街数 (H20PT 調査)

## (2) 柏の葉キャンパス駅周辺の分析

### ① 人口の時間変化 曜日別比較

柏の葉キャンパス駅の人口の時間変化は、商業地としての特徴を示す

全ての時間帯において、平日(火曜日・金曜日)と比べ、休日(土曜日・日曜日)の人口が多い

- 柏駅周辺と同様、人口の時間変化は、商業地としての特徴を示している。
- 平日(火曜日・金曜日)の人口と比べ、休日(土曜日・日曜日)の人口が多い理由は、他の手法による調査が必要ではあるが、休日においては、駅周辺の住宅街から通勤・通学のために流出する人口が少ないことと、駅前の商業施設(ららぽーと柏の葉)へ訪れる人が多いためであると考えられる。

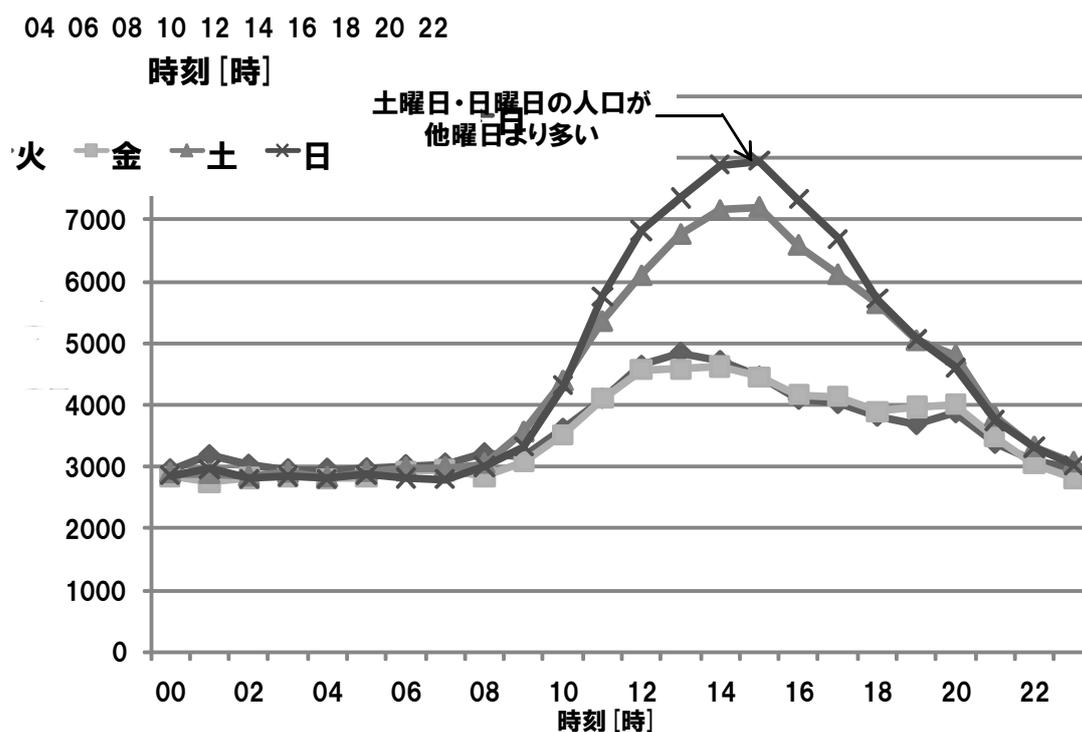


図 4-2-2(a) 柏の葉キャンパス駅周辺 500m 以内の基地局における人口

② 人口の時間変化 男女・年齢比較

柏の葉キャンパス駅周辺は、男女ともに30歳代に支持される年齢・男女別の人口の時間変化より、住宅街・商業地の双方の特徴を持つと考えられる

- 図4-2-2(b)より、平日・休日問わず、男女とも30歳代の人口が多い。また、図3-1-1(b)より、30歳代の買物・食事などの支持が高い。両者の傾向がよく一致することから、柏の葉キャンパス駅周辺は30歳代に支持されていると言える。
- 平日（火曜日）昼間において、30歳代男性の人口は減少するが、同年代の女性は増加する。前者は住宅街的な人口変化を示し、後者は商業地的な人口の時間変化を示すことから、柏の葉キャンパス駅周辺は、住宅街・商業地双方の特徴を持つと言える。

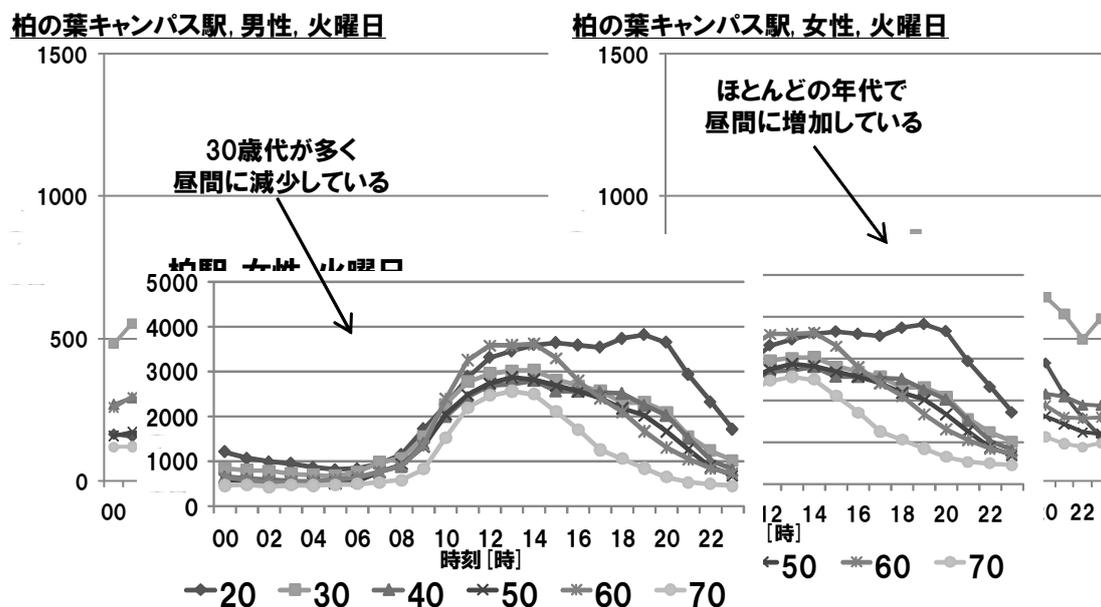
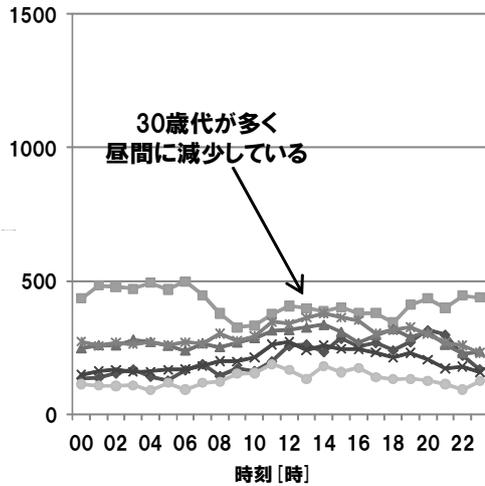


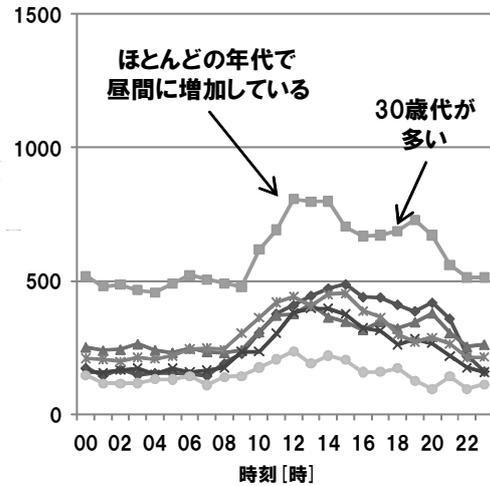
図4-2-2(b) 柏の葉キャンパス駅周辺500m以内の基地局における人口年齢・男女別（火曜日）

金曜日・土曜日・日曜日の人口は、次ページに示す。

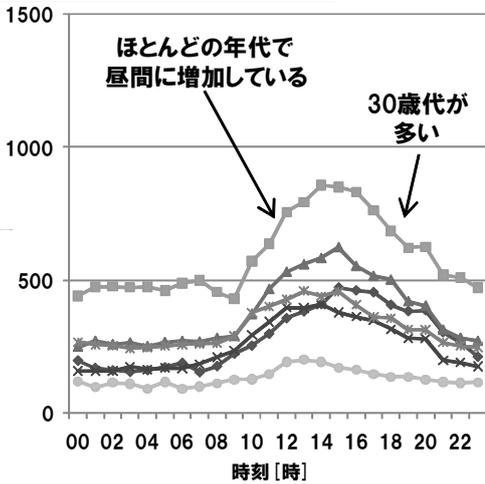
柏の葉キャンパス駅, 男性, 金曜日



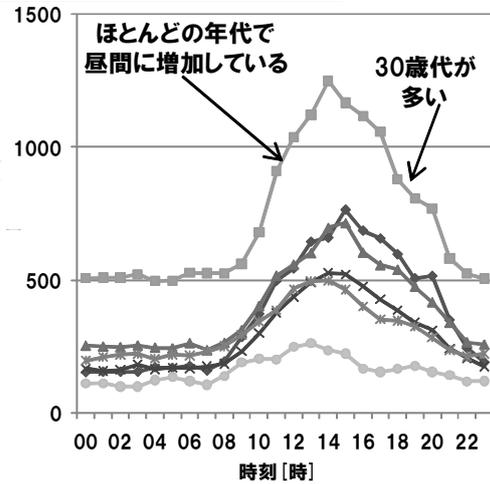
柏の葉キャンパス駅, 女性, 金曜日



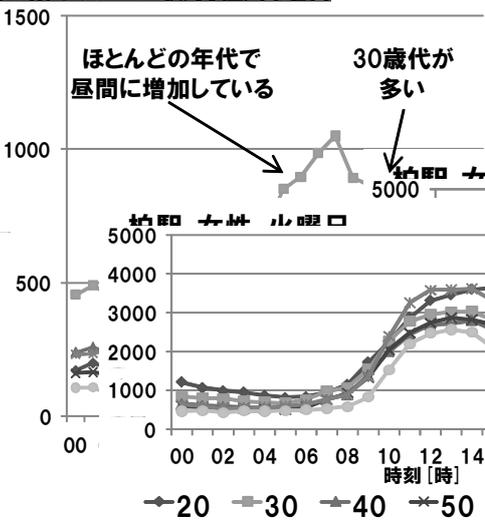
柏の葉キャンパス駅, 男性, 土曜日



柏の葉キャンパス駅, 女性, 土曜日



柏の葉キャンパス駅, 男性, 日曜日



柏の葉キャンパス駅, 女性, 日曜日

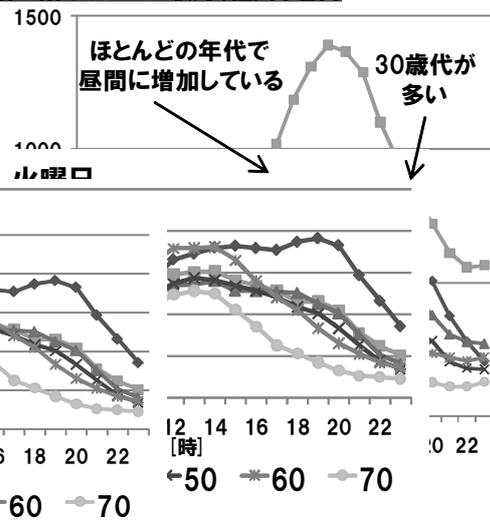


図 4-2-2(c) 柏の葉キャンパス駅周辺 500m 以内の基地局における人口  
年齢・男女別 (金曜日・土曜日・日曜日)

③ 居住地別人口

柏の葉キャンパス駅周辺への来街には、つくばエクスプレス利用の影響が認められる

- 柏駅周辺の同様の結果（4章2.(1)③参照）と比較すると、モバイル空間統計・アンケートのどちらにおいても上位でなかった守谷市や、アンケートでは上位でなかった流山市が、柏の葉キャンパス駅周辺では両者ともに上位となる。これは柏の葉キャンパス駅周辺のアンケートの結果とも一致し、これらは、ともにつくばエクスプレス沿線の市区町村であることから、柏の葉キャンパス駅への来街に、つくばエクスプレスの影響が推定される。

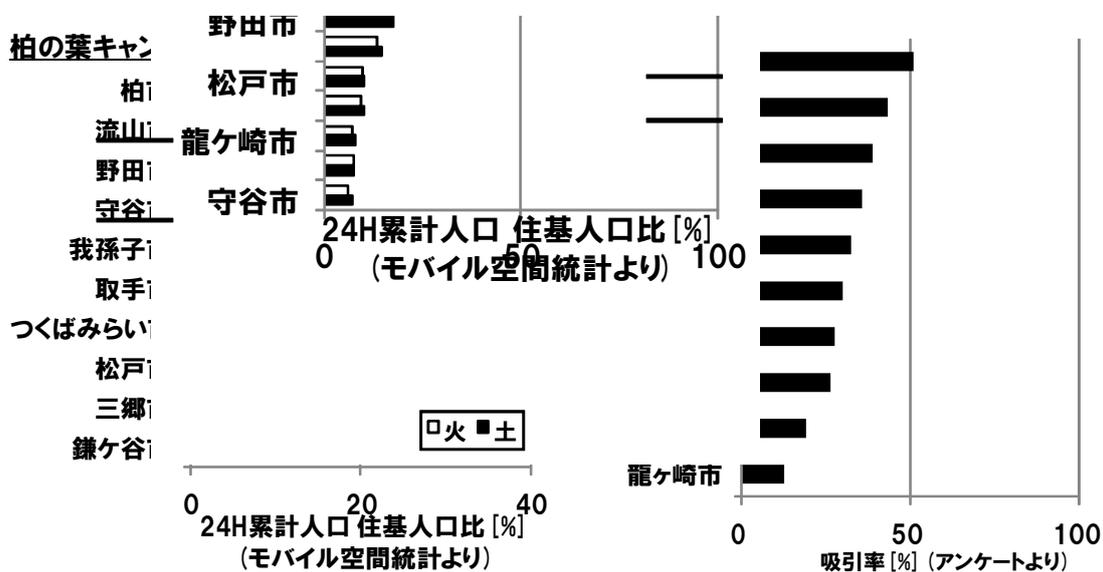


図 4-2-2 (d) モバイル空間統計とアンケートによる市区町村ランキングトップ 10

(3) 近隣駅の周辺人口との比較結果

① 柏駅と近隣の JR 線主要駅における周辺人口

柏駅周辺の人口は近隣主要駅と比較しても 20 歳代の人口が多い

■ 図 4-2-3(a)より、60 歳代においては A 駅と同程度の人口となっているが、20 歳代においては、A 駅(近隣の JR 線主要駅)よりも上回っている。従って、近郊の JR 線他駅の周辺と比べ、柏駅周辺は若年層に支持されていると言える。これは、図 2-1-1(b)で示したとおり、20 歳代の吸引率が高いこととも一致する。

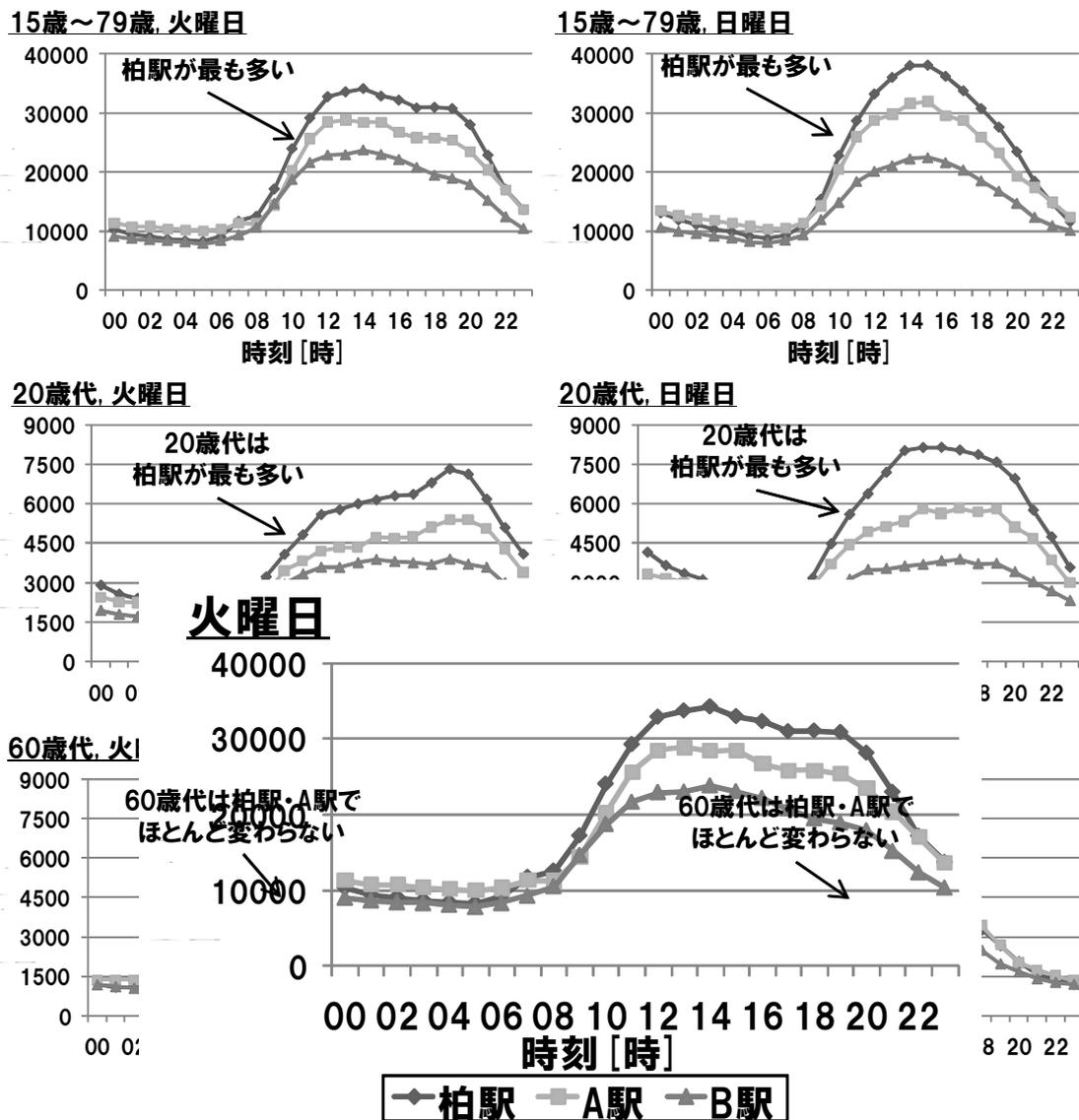


図 4-2-3(a) 柏駅と近郊主要駅における各駅周辺 500m 以内の人口

② 柏の葉キャンパス駅と近隣のつくばエクスプレス沿線他駅における周辺人口

**柏の葉キャンパス駅周辺は、60歳以上の来街者数を増加させることが課題**

■ 図 3-1-1(b)から、アンケート結果において、柏の葉キャンパス駅周辺は30歳代に支持される一方、60歳代からの支持率は高くないと言える。また、図 4-2-3(b)より、モバイル空間統計において、休日昼間において、30歳代の人口がC駅よりも上回る一方、平日昼間においては、60歳代の人口はC駅よりも少ない。モバイル空間統計・アンケート両者の結果より、60歳代の支持を高めていく必要があると考えられる。

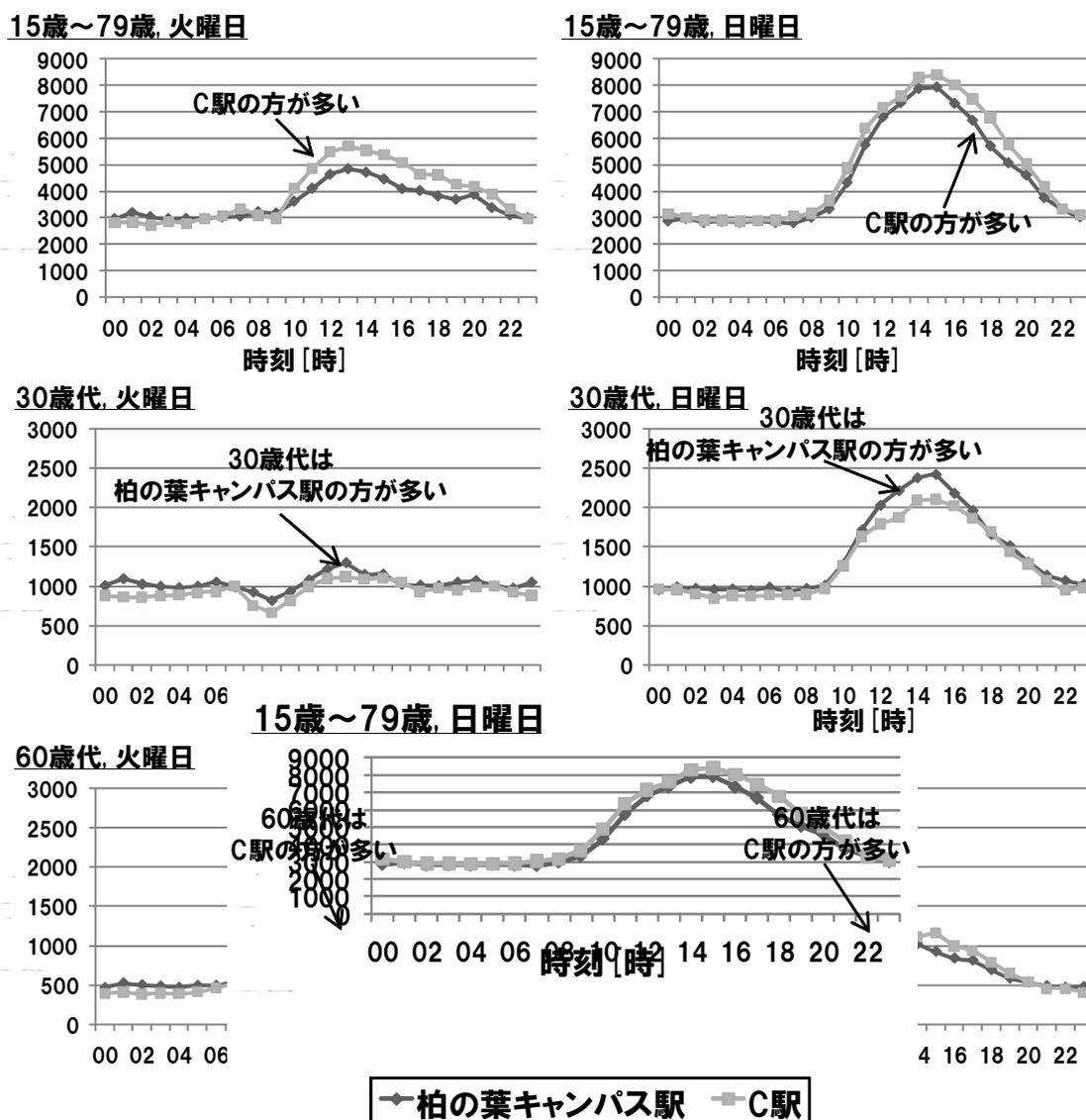
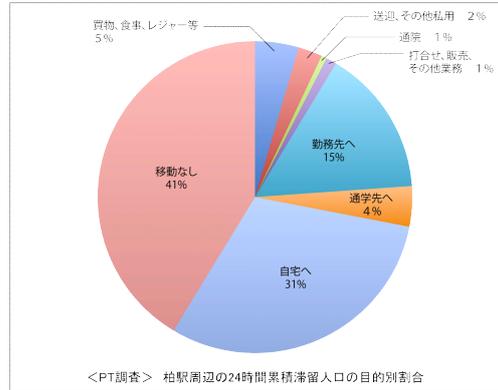


図 4-2-3(b) 柏の葉キャンパス駅と近隣のつくばエクスプレス線他駅における各駅周辺 500m 以内の人口

(4) モバイル空間統計に見る潜在的商圈（都市圏）とその構造

「買物、食事、レジャー等」目的によらない潜在的商圈

柏市の商圈はアンケート調査結果による「買物、食事、レジャー等」の目的のみの柏駅周辺の来街者から吸引率を導きだし、その商圈を定義した。しかしながらPT調査結果からも分かるように実際の柏駅周辺の一日の来街者のうち



「買物、食事、レジャー等」の目的は約5%程度に留まっており、在宅人口を除けば「通勤・通学」がその主たる目的となっている。これらの「通勤・通学」目的の人々はアンケート調査には現れないが、食事やコンビニエンスストアなどでの日常的な買物を柏駅周辺で行っている可能性があり、その人口を考えれば決して無視することの出来ない経済活動であると言える。また在宅人口についても同様である。モバイル空間統計ではそれらを含めて「潜在的な吸引人口」と捉え、商圈とは異なる都市圏として分析を行う。

右図にモバイル空間統計による柏駅周辺の滞留者居住地別人口とアンケート調査による居住地別に見た柏市の吸引人口を示す。4章2.(1)③でも述べたように通勤・通学人口の多い松戸市などがアンケート調査と比べて高い値を示している。商圈は吸引人口を市町村人口で割った吸引率によって求められるため、総人口に対して来街者の少ない足立区や葛飾区、船橋市、三郷市は柏市の商圈に指定されていないものの、人口としては大きな数字を示していることが分かる。またアンケート調査の対象となっていない江戸川区や越谷市、八千代市も上位24市町村に含まれている。

右図にモバイル空間統計による柏駅周辺の滞留者居住地別人口とアンケート調査による居住地別に見た柏市の吸引人口を示す。4章2.(1)③でも述べたように通勤・通学人口の多い松戸市などがアンケート調査と比べて高い値を示している。商圈は吸引人口を市町村人口で割った吸引率によって求められるため、総人口に対して来街者の少ない足立区や葛飾区、船橋市、三郷市は柏市の商圈に指定されていないものの、人口としては大きな数字を示していることが分かる。またアンケート調査の対象となっていない江戸川区や越谷市、八千代市も上位24市町村に含まれている。

＜アンケート調査＞  
柏駅周辺居住地別人口（24時間累積）

	吸引人口	吸引率	商圈
我孫子市	53964	40.0	第1次
流山市	45068	27.4	第2次
松戸市	43868	9.2	第3次
取手市	34233	31.0	第1次
野田市	30592	19.7	第2次
龍ヶ崎市	14268	18.0	第2次
つくば市	13390	6.5	第3次
守谷市	11594	18.5	第2次
土浦市	11460	8.0	第3次
牛久市	11372	14.0	第2次
白井市	8550	14.0	第2次
坂東市	8354	14.9	第2次
鎌ヶ谷市	5931	5.5	第3次
つくばみらい市	5473	12.0	第2次
常総市	5071	8.0	第3次
印西市	4919	5.5	第3次
利根町	4266	24.0	第2次
阿見町	4203	9.0	第3次
栄町	2738	12.0	第2次

＜モバイル空間統計＞  
柏駅周辺居住地別人口（24時間累積）



モバイル空間統計とアンケート調査による居住地別吸引人口の比較

ないものの、人口としては大きな数字を示していることが分かる。またアンケート調査の対象となっていない江戸川区や越谷市、八千代市も上位24市町村に含まれている。

## 5章. 総括

### 1. 調査結果の総括

#### (1) 柏市の商圈規模とその構造

*魅力ある商業施設が周辺に新設された影響で、柏市商圈の吸引率は縮小。一方、柏市民の利用は増加傾向*

柏市の商圈範囲は20市町（前回調査22市町村）で、商圈人口は252.5万人（238.5万人）、吸引人口は64.9万人（83.8万人）、吸引率は25.7%（35.1%）となっている（表1-2）。

商圈人口が前回調査と比べて増加しているのは、周辺地域の人口が増加しているためである。

つくば市、阿見町が新たに商圈に加わり、取手市が第一次商圈に変動したが、松戸市・印西市・鎌ヶ谷市・常総市・土浦市が第二次商圈から第三次商圈へ変動するなど、全体として吸引力は減少している。

とくに、つくばエクスプレス沿線の都市はここ数年で大型商業施設の立地が目立ち、都心回帰を含めて柏市への吸引率の減少傾向が目立つ。

これは柏市の利用頻度が低下した理由として、魅力ある商業施設の新設などの影響が前回調査と比べて大きくなっていることとも符号している。

反面、柏市民の利用者は増加しており、市内人口の増加と一致している。

#### (2) 柏駅周辺の商業課題

*若者が多い休日と夕方。年配者が多い平日昼間。それぞれの特徴を活かしながらも、全世代が訪れたくなるまちづくりを*

柏駅周辺は専門品の買物傾向から見ても依然として千葉県北西部・茨城県南部などにまたがる中心商業地として機能しているが、つくばエクスプレス沿線の開発などの環境変化により、H18年度調査では、吸引力が低下傾向であった。しかし、今回の調査では、商圈に対する吸引率は18.7%となり、前回調査（13.3%）と比べて上昇の傾向となった。アンケートによる利用の傾向についても、5年前と比較して、利用頻度が「減った」という利用者は改善傾向にある他、平均滞在時間が増加している（図2-1-5(a)、図2-1-6(a)）。

利用者の属性別に見ると、30歳代・40歳代の男女の吸引率に占める割合が20歳代に比べて落ち込んでいる。未婚・既婚の区別で見ると、「未婚・女性」の割合が高い（図2-1-1(b)、図2-1-1(c)）。

次に、利用理由からは、柏駅周辺の利用者は流行や商品デザインに敏感に反応する傾向が見られた（図2-1-2）。これは平均利用額が周辺他都市と比べ約1,000円以上高額である

こと（図 2-1-3(a)、図 2-1-3(b)）、専門品での利用率や、20 歳代以下の女性の買物出向率がとくに高いこととも符号している（図 1-2-3(a)、図 2-1-1(b)）。

滞留時間は前回と比べ増加しており、その他の地域の平均値より長かった。男性に比べて女性の滞留時間が比較的長かったが、年代で大きな違いは出ておらず、どの年代も同じ程度に柏駅周辺で過ごしていることがわかる（図 2-1-6(a)）。買物に訪れる時間のピークは正午前後と午後 6 時頃の 2 つの時間帯にあり、お昼時以降から人が出始めているとともに、就学・就業後の帰宅時間帯での利用も多いことがわかった（図 2-1-6(b)）。

また、モバイル空間統計の結果から、松戸市住民など、柏駅周辺の人口として多く認められながら、アンケート結果の吸引率はそれほど高くなかったケースがあった（4 章 2.(1)③）。これは、設問に「松戸駅周辺」などの最寄りの地域が含まれていたこともあるが、就業人口が多く買物目的を第一として利用していないことが要因と考えられる。しかしながら、就業などで柏駅周辺を利用している人は、食事や日常的な買物を柏駅周辺で行っている可能性が高く、アンケートでは表れない潜在的な吸引人口と言え、商圈を分析する上では重要な対象として考えるべきである。

時間別に見ると、正午過ぎに対して夕方にも人口のピークがあることが確認できた（4 章 2.(1)②など）。これは、図 2-1-6(b)などのアンケート結果とも一致する内容であるが、モバイル空間統計で曜日別の分析をすると、夕方のピークはとくに金曜、土曜が顕著であり、休前日の買物・食事利用が実際の人口増に表れていることがわかる。さらに性別・年代別の分析を重ね合わせると、この傾向は男性では 50 歳代まで見られるが、女性に関しては、20 歳代のみ強く見られた。これは未婚者が多い柏駅周辺の特徴を表しているものといえる。

10 歳代、20 歳代の若者世代は、夕方以降の人口が多く、飲食や娯楽施設での利用者数が多いことが推定される。土曜日・日曜日は、20 歳代女性の人口が多く、買物での利用率が高いことが認められる。一方 60 歳代以上の利用者は、全日で正午前後がピークであり、夕方のピークは認められない。平日の 60 歳代女性の人口は他の年代と比較しても多く、平日昼間の買物における、60 歳代女性が買物をしやすい環境整備は重要である。

また、20 歳代男女の柏駅周辺の滞留人口は、東京から 30km 圏内の、あるターミナル駅と比べても多いことがわかった（図 4-2-3(a)）。平日・金曜日は 20 歳代の夜間滞留人口が多いが、これはアンケートの「柏駅周辺での食事の利用率」を尋ねた設問で 20 歳代女性が最も高く、年齢が高くなるにつれ低い値となっていることから裏付けられる。

以上のように、アンケートの結果から見られる性別・年代別の傾向を、モバイル空間統計による客観的なデータで裏付けることができた。また、アンケートでは見られない、買物目的以外の潜在的な人口を、居住地別、時間別、曜日別に確認することができた。

アンケートでは、柏駅周辺を利用する人のうち、食事でも利用する割合は 65%と他の目的に比べて高く（図 2-1-9(a)）、また、食事で利用する人ほど駅周辺の利用頻度が高い上（図 2-1-9(d)）、利用頻度の減少傾向も少なく（図 2-1-9(e)）、柏駅周辺に繋ぎ止められている

ことがわかった。

次に、交通手段については、5年前と比べ電車の利用率が増加し、自家用車の利用率を抜いている。とくに、柏市外から訪れる人の電車の利用率が70%を超えている（図2-1-7(a)、図2-1-7(b)）。自家用車の利用率は、遠方の利用者ほど高く、自家用車利用者は、利用額が高く、滞留時間が長い傾向がある（図2-1-8(b)~図2-1-8(e)）。

利用頻度が低下した理由を見ると、交通事情に対する不満が前回調査と比較して低下していることがわかった（図2-2-1(a)）。だが、これはつくばエクスプレス沿線を含む周辺他都市の商業施設などの進出が柏駅周辺の利用頻度が低下した理由と考えられる。

駅周辺の駐車場への不満は、前回調査と比べて駐車場の量に対する不満が解消傾向にある反面、駐車料金が高いことに対する不満が増加している。

つづけて、駅周辺の利用意向を見ると、「今後はあまり利用しない」とする利用者が10%存在しているが、その他の地域の平均と比べると高い値である。また、高年齢層の男性ほど、今後の利用が減ると見込んでいる割合が高かった（図2-2-3(a)、図2-2-3(b)）。利用者が持つ柏駅周辺のイメージは「活気がある若者向けの街」が圧倒的に高く、その他の地域と比べても群を抜いている。反面、「街並み・上品さ・安全・安心」といった洗練されたイメージや、「大人が歩ける街」「家族で歩いて楽しめる街」といった評価は高くなく（図2-2-4(a)）、中高年を対象とした買物環境の改善によるこれらの評価の向上が期待される。

### (3) 北部商業開発の課題

#### 市外の大型商業施設への流出の歯止めが必要。柏駅周辺との役割分担で、柏市全体の商業機能強化を

柏の葉キャンパス駅周辺は、柏駅周辺とは対照的に、30歳代の利用が多い家族型の街である。「買物で最も利用する地域」に、「その他利用する地域4つ」を加えた柏の葉キャンパス駅の利用率は、柏北東部で75%を超え（図3-1-1(a)）、地域住民密着型の商業エリアとなっている。また、柏市内のその他地域よりも、守谷市、流山市からの利用が多く、つくばエクスプレス沿線住民の買物先の拠点となっている。

一方、この沿線は新設された大型商業施設も多く、柏の葉キャンパス駅周辺の中核施設となる「ららぽーと柏の葉」の利用が2~3年で「減った」とする人は、21.9%に上る（図3-2-2(a)、図3-2-2(b)）。また、滞留時間もH18年度と比較して30分の減少となっている。その要因としてあげられるのは、やはり「他に魅力ある商業施設やサービスができたから」が40%を超えてトップであるが、その他に、「利用したいと思うお店・サービスが減ったから」、「買物以外に楽しめる場所がないから」の回答率が高いことには注意が必要である（図3-2-3）。家族で買物する上で、魅力ある、過ごしやすい買物環境の整備が急務であり、同形態の大型商業施設から顧客を取り戻すためにも、周辺環境を含めて魅力を高める工夫が

必要であろう。

モバイル空間統計を見ると、男性の平日昼間人口が減少している（図 4-2-2(b)）。これは、当該エリアへの流入が少なく、住民の通学、通勤などによる流出が多い場合見られる現象である。女性の人口ピークは正午過ぎに見られ、男性・女性とも休日の人口が平日に比べ増大しているが、これは、休日により在宅している住民と、買物を目的とした来街者の増加の両方の影響と考えられる。柏駅周辺と比べても、夕方のピークは休前日であってもわずかであり、飲食を含めた夕方以降の利用が少ないこともわかる。

若者が多い柏駅周辺と、家族での買物出向が多い柏の葉キャンパス駅周辺が、それぞれの特徴を活かし、差別化をはかりながらも、お互いのアクセス環境を整備し、柏市内の商業施設同士の補完、相乗効果が得られるような環境整備ができれば、若者からお年寄りまで安心して便利に買物ができる商業エリアとなり得る。

## 2. 柏市商業の今後の方向性

ここでは本アンケート調査とモバイル空間統計の結果を基に、中心商業地である柏駅周辺と柏の葉キャンパス駅を中心とした北部地域について、それぞれの対応と今後の方向性について検討した。

### (1) 今後の方向性

#### ① 柏駅周辺

飲食と買物との連携・滞在型機能の強化・交通イメージの改善・情報発信機能の強化

#### ② 北部地域

柏駅周辺との差別化・周辺施設の活用による付加価値向上

柏駅周辺は他商業施設の拡充や常磐線延伸を見据えた都市間競争に対応した専門性や多様性の強化だけでなく、飲食を含めた滞在機能の連携強化や情報発信といった独自のエッセンスを加味した機能強化策を目指す。とくに、飲食目的で柏駅周辺を訪れる人の平均利用額及び滞在時間はそれ以外の目的の人に比べて高かったことから、飲食目的で来る遠方の消費者の取り込みが重要である。

柏駅周辺では、今現在でも「アトラインかしわ」をはじめとするアートイベント、「ユルベルトKASHIWAX」のような食のイベントや、「カシワシムスメコンテスト」等の音楽イベントやストリートミュージシャンの認定をまちづくりや賑わいの創出に取り組む団体が活発に行っている。柏駅周辺のイメージアップと滞在時間の延長を図るためには、これらの活動の継続が引き続き重要である。

また、柏駅東口及び西口の各商店会が連携してまちづくりを進めてきており、各活動の成果が駅周辺エリア全体への波及効果へ繋がるようコーディネートを行う。

上記のように柏独自の集客要素を創るのに併せて、情報発信機能も強化しなければならない。焦点は、柏駅周辺の強みである若者世代だけでなくファミリー層（30歳代・40歳代）、高齢層（50歳代以上）が滞在したくなるような都市環境の整備を行い、「安全・安心」「文化的」「清潔」なイメージを対外的に発信していくことである。具体的には、既存の行政情報発信能力を強化するだけでなく、発信力のある媒体と連携して地域全体の情報を発信していくことが必要である。

さらに、今回調査で明らかになった駐車場や駅周辺までのアクセスについて利用者に持たれているイメージを改善するために、平成23年度から推進している「柏市産業振興戦略プラン」で掲げている「ITSプロジェクト（Intelligent Transport Systems）」の支援等を通じて、駅周辺店舗・集客施設の集客力向上を目指していく。

また、北部地域は、つくばエクスプレス沿線の商業施設との競合に対応した専門性の強化や新住民への対応を図るのに加えて、柏駅周辺のイメージとの差別化を図り、役割分担を図ることで柏市全体の商業機能の強化を目指していく。その上で、北部地域と柏駅周辺のアクセス条件の改善が課題となる。

## (2) 柏駅、柏の葉キャンパス駅周辺の特徴

柏駅周辺	柏の葉キャンパス駅周辺
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 20歳代の利用が多い。</li> <li>■ 夕方以降の利用が多い。</li> <li>■ 平均利用額が高い・滞在時間が長い。</li> <li>■ 食事目的の利用率・平均利用額が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 30歳代及び既婚者の利用が多い</li> <li>■ 「街並み」、「自然」に対する満足度高い</li> <li>■ 女性の滞在時間が長い</li> <li>■ 駐車場への不満少ない</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 30歳代の利用少ない。</li> <li>■ 自家用車での利用に不満多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 利用頻度、滞在時間が減少傾向</li> <li>■ 夕方以降の利用は少ない</li> </ul>

### (3) 柏駅周辺の課題と対応

課題	→	対応
中高年齢層の利用環境の改善		中高年齢層の滞在型空間の整備 目的に対応した情報提供 バリアフリー環境整備
子連れで楽しめる環境の構築		子どもが楽しめる娯楽施設の整備 育児世代向け商品の充実
大人が楽しめる環境の構築		街並みの改善 滞在型空間の整備
自家用車利用環境の改善		駐車場の整備及び位置情報や 空き情報の提供
食事と買物の機能の連携		各商店会・経済団体との連携 情報発信機能の強化

### (4) 北部地域の課題と対応

課題	→	対応
柏駅周辺との接続がよくない		渋滞の解消 アクセス方法改善
地域間競合への対応		平均利用額の向上 専門性の強化 地域資源の活用・情報発信

# 資料集

## 1. 本書のご利用にあたって

本書で使用した用語の定義、集計における注意事項、解説は以下の通りである。

### (1) 用語の定義

#### 吸引率

各市区町村の居住者が、調査対象の地域で買物をする人の割合。本調査では、以下の手順で吸引率を求めた。

#### 柏市の吸引率

商業実態調査アンケート Q1「あなたが、普段お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を『1つだけ』選んでください。」に対して、柏市内の施設、地域（柏市の場合、柏市民が「お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター」と回答した票数を含む）を回答とした票数を集計し、アンケートの回答者数合計に対する割合を算出した値。

#### 柏駅周辺の吸引率

商業実態調査アンケート設問 Q1「あなたが、普段お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を『1つだけ』選んでください。」に対して、「柏駅周辺」と回答とした票数を集計し、アンケートの全回答者数（7032票）に対する割合を算出した値。

※柏の葉キャンパス駅周辺に関しては、属性分析を行う上で、上記吸引率算出方法ではサンプル数が少ないため、Q1に加え、設問 Q2 及び Q17「前問で選んだ場所以外に、あなたがよく利用される施設や地域を『4つまで』選んでください。」で「柏の葉キャンパス駅周辺」を選択した回答数を含めて算出した。柏市や柏駅周辺で算出した吸引率よりも高い数値となるため、本報告書内で利用率とし、吸引率とは区別して表記した。

#### 商圈

特定市区町村の顧客吸引力が及ぶ範囲であって、その需要の一定割合が常時特定市区町村における買物として実現している地域。本調査では吸引率を基準として以下の通り設定した。

第1次商圈： 吸引率が30%以上

第2次商圈： 吸引率が10%以上30%未満

第3次商圈： 吸引率が5%以上10%未満

## 商圈人口

商圈内の全人口。本調査では、住民基本台帳（平成 23 年 3 月 31 日）を用いた。

## 吸引人口

吸引率に商圈人口を乗じたもの。

### (2) グラフの表記方法

属性別の割合は、各項目の回答数を項目毎のアンケート回答者数で除したものである。全回答数に対する割合ではなく、回答者数に対する割合であることに注意が必要である。したがって、複数回答のグラフに対しては、項目毎の値の合計は 100%以上になることがある。グラフ中(n= \_ ) の n は回答者数を表している。

### (3) モバイル空間統計の留意点

モバイル空間統計は、携帯電話サービスを行う際に発生する運用データを統計処理して推計した人口統計であるため、以下のような留意点がある。

#### a. 推計対象の違い

- モバイル空間統計は、集計対象エリア内に観測される全ての人口であるため、その数値には、エリア内において何らかの目的（居住、通勤、通学、買物など）をもって滞留している人口のみならず、集計対象エリア内における鉄道や道路などを移動中の人口も含まれる。
- そのため、幹線道路や鉄道駅が存在し通過交通が多く発生する柏駅周辺、柏の葉キャンパス駅周辺のモバイル空間統計には、一定量の移動人口が含まれているという点について留意が必要である。[4章 1. (4)において詳述]

#### b. 人口の拡大処理による影響

- モバイル空間統計は、携帯電話の運用データをもとにしており、居住地（都道府県）別・年代別の携帯電話契約率に基づく拡大係数を乗じることで、実際に存在した人口を推計している。
- 70代以上や10代以下の年齢層は、もともと契約率が低く、また、居住地によって契約率に偏りがあることから、拡大推計の際に誤差が生じやすい。本報告書では70代以上については、参考として掲載しているが、10代以下のデータは非掲載としている。

#### c. 基地局エリアから集計エリアへの変換の影響

- モバイル空間統計は、基地局単位で人口分布を算出している。そのため基地局の密度が低い地域、すなわち人口の少ない郊外部などでは、地理的解像度（集計エリア単位）を細かくすると誤差が生じやすい。
- 柏駅周辺はこの基地局密度が比較的高いため、比較的高い地理的解像度での人口推計を行える。一方、柏の葉キャンパス駅周辺については、基地局密度が柏駅と比べて低いため、駅から半径500mの人口を推計する際に、500m以遠の影響も少なからず受けている点について考慮する必要である。

#### d. プライバシー保護処理による影響

- モバイル空間統計は、プライバシー保護の観点から、集計人数が少ない場合には人口をゼロとする秘匿処理がなされている。
- そのため、地理的解像度の細かい推計や人口密度の低い地域での推計、あるいは細かい個人属性での推計を行う場合には秘匿処理による誤差が生じやすい

#### (4) モバイル空間統計を活用したアンケート対象地域と回収予定数の検討

アンケート調査の対象地域及び地域ごとの回収予定数の検討にあたり、モバイル空間統計の、柏駅周辺地区（半径 500mの範囲）の居住市町村別 24 時間累積人口（1 時間毎の人口の 24 時間合計）を用いた（使用データ：2011 年 9 月の火曜日平均）。さらに、この累積人口を各市町村の総人口（モバイル空間統計より導出）で割った居住人口比を算出し、これを柏中心市街地への市町村ごとの人口当たりの来街の程度を示す指標として、アンケート回収予定数の割り振りの根拠とした。

算出した居住人口比の高い順に整理したものが右表である。上位 25 都市に東京都足立区を加えた 26 都市を対象とし、人口比に基づいて以下の配分とした。ただし、総人口の少ない市町村と追加した足立区は、人口比によらず票数を 100 としている。

表 A-1 アンケート調査エリアと票数

5.0%以上 : 400 票  
 2.6%～5.0% : 300 票  
 1.5%～2.6% : 200 票  
 1.5%未満 : 100 票

また、柏市内については中心部と西部をまとめた。4 地域として地域ごとの人口比を基準に下記の通りに割り振りを行った。

a. 中心部&西部 : 700 票  
 b. 南部 : 400 票  
 c. 北東部 : 400 票  
 d. 旧沼南町 : 200 票

順位	対象市区町村	居住人口比	柏市を除く調査対象エリア人口に対する人口比	割付票数案
1	柏市	59.6		1700
2	我孫子市	18.1	13.5	400
3	流山市	16.4	15.6	400
4	野田市	11.5	11.0	400
5	取手市	10.6	6.8	400
6	松戸市	7.2	19.8	400
7	利根町	7.0	0.7	100
8	龍ヶ崎市	5.8	2.7	300
9	栄町	5.1	0.7	100
10	牛久市	4.7	2.1	200
11	印西市	4.5	2.1	200
12	守谷市	4.4	1.5	200
13	鎌ヶ谷市	4.2	2.5	200
14	白井市	3.6	1.2	100
15	つくばみらい市	3.2	0.9	100
16	阿見町	2.5	0.7	100
17	坂東市	2.3	0.8	100
18	三郷市	2.2	1.8	200
19	土浦市	1.9	1.6	200
20	常総市	1.7	0.7	100
21	つくば市	1.7	1.8	200
22	船橋市	1.1	3.6	300
23	東京都葛飾区	0.9	2.3	200
24	春日部市	0.8	1.1	100
25	市川市	0.7	1.9	200
26	八千代市	0.7		
27	東京都足立区	0.7	2.7	100
28	越谷市	0.5		
29	草加市	0.5		
30	東京都江戸川区	0.2		
		計		7000

## (5) パーソントリップ (PT) 調査

パーソントリップ (PT) 調査は、「どのような人が」「どのような目的で・交通手段で」「どこからどこへ」移動したかなどを、アンケートをもとに調べるもの。ある時間帯にあるエリアに滞留している人口を目的別に推計することも可能。東京都市圏では10年ごとに実施されており、最新の調査は平成20年。

## (6) PT 調査の目的区分

PT 調査の目的種類は「14区分+移動無の1区分」であるが、本報告書においてPT調査のデータを示す際には、「買物に関係があるかどうか」の大きな傾向を把握しやすくするために、以下のような、「自宅・移動無し」「通勤・通学等」「買物・私用等」の3区分を採用している (図4-1-4、図4-2-1(g))。

表 A-2 PT 調査の目的種類と本報告書における区分

PT調査 目的種類 14区分	本調査の区分
移動無・移動開始前	自宅・移動なし
自宅へ	
勤務先へ(掃社を含む)	
通学先へ(掃校を含む)	
販売・配達・仕入・購入先へ	通勤・通学等
打合せ・会議・集金・往診へ	
作業・修理へ	
農林漁業作業へ	
その他の業務へ	買物・私用等
買物へ	
食事・社交・娯楽へ	
観光・行楽・レジャーへ	
通院	
その他の私用へ	
送迎	

## (7) PT 調査の小ゾーン

小ゾーンとは、PT 調査の調査対象地域内を1655のゾーン数に区分したものであり、柏市内においては、市内を17のゾーンに区分したものである。4章1.(4)において、「柏駅周辺を含むPT調査の小ゾーン」とあるが、これは、柏駅を中心とした500m圏内を含む、4ゾーン(ゾーンコード：42201,42202,42211,42212)である。

## 2. アンケート調査票

本調査で行った、「商業実態調査アンケート」の調査票と回答結果は以下の通りである。

表 A-3 調査票と回答数【Q1-Q44】

Q1	
<b>あなたが、普段お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を「1つだけ」選んでください。</b>	
1	柏駅周辺 1112
2	柏の葉キャンパス駅周辺 338
3	南柏駅周辺 135
4	北柏駅周辺 31
5	増尾駅周辺 30
6	逆井駅周辺 23
7	新柏駅周辺 26
8	豊四季駅周辺 13
9	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター 2917
10	流山おおたかの森ショッピングセンター 264
11	イオンレイクタウン(越谷市) 304
12	ららぽーと TOKYO-BAY(船橋市) 295
13	ららぽーと新三郷 182
14	松戸市周辺 222
15	新宿・池袋方面 158
16	銀座・上野方面 330
17	その他の東京都内のお店 224
18	これらの場所は全く利用しない 428
<b>総計 7032</b>	

Q2	
<b>前問で選んだ場所以外に、あなたがよく利用される施設や地域を「4つまで」選んでください。</b>	
1	柏駅周辺 1762
2	柏の葉キャンパス駅周辺 939
3	南柏駅周辺 344
4	北柏駅周辺 99
5	増尾駅周辺 108
6	逆井駅周辺 59
7	新柏駅周辺 87
8	豊四季駅周辺 89
9	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター 1893
10	流山おおたかの森ショッピングセンター 812
11	イオンレイクタウン(越谷市) 910
12	ららぽーと TOKYO-BAY(船橋市) 698
13	ららぽーと新三郷 705
14	松戸市周辺 488
15	新宿・池袋方面 601
16	銀座・上野方面 1018
17	その他の東京都内のお店 1054
18	これらの場所は全く利用しない 820
<b>総計 12486</b>	

**Q3**

あなたが通信販売で一番よく利用される商品は次のうちどれですか？「1つだけ」選んでください。

1	最寄品（飲料、日用雑貨）	399
2	専門品（衣料品、家電製品、家具・インテリア、スポーツレジャー用品、靴、かばん、貴金属、時計）	1551
3	生鮮食料品	180
4	その他	412
5	通信販売は利用していない	832
<b>総計</b>		<b>3374</b>

**Q4**

あなたがお買物やお食事等に出かけたい理想的な街・魅力的な街とはどのような街でしょうか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	活気がある若者向けの街	505
2	大人が歩いて楽しめる街	1612
3	家族で歩いて楽しめる街	1705
4	街並みが美しい街	1661
5	自然と調和した街	1229
6	上品で清潔な街	1015
7	芸術的・文化的な街	496
8	治安が良い街	1966
9	医療・介護施設が充実した街	437
10	国際的な街	176
11	その他※自由回答欄	56
<b>総計</b>		<b>10858</b>

**Q5**

あなたに最初の設問でお聞きした「一番よく利用されている施設・地域」についておたずねします。一番よく利用される施設・地域は、どのようなことを重視してお選びになりましたか？あてはまるものを「3つまで」選んでください。

1	お店のレイアウト・飾りつけ	269
2	商品の品質・デザイン・色・サイズ	1074
3	価格帯	1712
4	新しさ・流行	363
5	平均的価格水準	467
6	バーゲン商品の品質や値引率	540
7	催し物やイベントの回数・内容	287
8	店員の接客態度やアドバイス	376
9	休憩所が便利	179
10	交通の便が良い	1744
11	開店・閉店の時間	290
12	商品の配達やアフターサービス	73
13	その他※自由回答欄	142
<b>総計</b>		<b>7516</b>

**Q6**

あなたが一番よく利用される施設・地域に行く目的は何ですか？以下からあてはまるものを「3つまで」選んでください。

1	最寄品(飲料、日用雑貨)の購入	2152
2	専門品(衣料品、家電製品、家具・インテリア、スポーツレジャー用品、靴、かばん、貴金属、時計)の購入	2151
3	生鮮食料品の購入	1646
4	お食事	1261
5	美容室・リラクゼーション・マッサージ等の利用	178
6	娯楽(カラオケ・ボーリング・映画等)	411
7	その他※自由回答欄	38
<b>総計</b>		<b>7837</b>

**Q7**

あなたが一番よく利用される施設・地域について、どのようなイメージを持っていますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	活気がある若者向けの街	691
2	大人が歩いて楽しめる街	1009
3	家族で歩いて楽しめる街	1746
4	街並みが美しい街	563
5	自然と調和した街	483
6	上品で清潔な街	364
7	芸術的・文化的な街	124
8	治安が良い街	1046
9	医療・介護施設が充実した街	158
10	国際的な街	90
11	その他※自由回答欄	187
<b>総計</b>		<b>6461</b>

<b>Q8</b>		
あなたが一番よく利用される施設・地域について、どのような施設が必要だと思いますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。		
1	生鮮中心の食品売場	1234
2	専門店街	1268
3	ディスカウントショップ	1429
4	アウトレットモール	1305
5	ティーラウンジ・カフェ	623
6	子供が楽しめる娯楽施設	789
7	大人でも楽しめる娯楽施設	1075
8	フィットネス・温浴施設等のリラクゼーション施設	613
9	図書館・博物館・美術館	592
10	公園・広場	729
11	清潔な公衆トイレ	1045
12	駐車場・駐輪場	1092
13	託児所・保育所	215
14	病院等の医療介護施設	393
15	その他※自由回答欄	60
<b>総計</b>		<b>12462</b>

<b>Q9</b>		
あなたが一番よく利用される施設・地域を、今後も引き続き利用していきたいと思いませんか？		
1	今後はさらに利用したい	403
2	今後も変わらず利用したい	5764
3	今後はあまり利用しない	129
4	現在も今後も利用しない	184
<b>総計</b>		<b>6480</b>

<b>Q10</b>		
あなたは今後、お住まいの周辺のお店や商店街を利用していきたいと思いませんか？		
1	現在利用しているが、今後はさらに利用したい	388
2	現在利用しており、今後も変わらず利用したい	2678
3	現在利用しているが、今後はあまり利用しない	51
4	現在利用していないが、今後は利用したい	90
5	現在利用しておらず、今後も利用しない	167
<b>総計</b>		<b>3374</b>

<b>Q11</b>		
あなたが一番よく利用される施設・地域へお出かけになる頻度は、2～3年前と比較して変わりましたか？		
1	増えた	1000
2	変わらない	2034
3	減った	340
<b>総計</b>		<b>3374</b>

**Q12**

(前問で「減った」と答えた方にお伺いします)お出かけの頻度が減ったのは、どのような理由からでしょうか？ あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	他に魅力ある商業施設やサービスができたから	41
2	利用したいと思うお店・サービスが減ったから	60
3	買い物以外に楽しめる場所がないから	46
4	交通の便が悪いから	27
5	駐車場が少ないから	23
6	渋滞等、車で行くのが不便だから	38
7	広告やチラシ等の情報が伝わってこないから	16
8	ごみ・騒音・防犯対策が不十分で安心して買い物ができないから	3
9	欲しいものの好みが変わったから	31
10	親子での買い物が不便だから	18
11	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	182
12	その他※自由回答欄	44
<b>総計</b>		<b>529</b>

**Q13**

あなたは、ふだんお買物やお食事等を伴う外出を、週に何日程度されていますか？

1	1日	956
2	2日～3日	1469
3	4日～5日	374
4	ほぼ毎日	302
5	ほとんど無い	273
<b>総計</b>		<b>3374</b>

**Q14**

あなたは、お買物やお食事等を伴う外出で、平均的にどのくらいの金額を支出されていますか？

1	3,000円未満	1155
2	3,000～5,000円程度	1207
3	5,000～10,000円程度	792
4	10,000～30,000円程度	191
5	30,000円以上	29
<b>総計</b>		<b>3374</b>

**Q15**

あなたが一番よく利用される施設・地域では、平均的にどのくらいの時間を過ごされていますか？

1	約1時間未満	622
2	約1時間	715
3	約2時間	959
4	約3時間	694
5	約4時間	212
6	約5時間	109
7	約6時間以上	63
<b>総計</b>		<b>3374</b>

**Q16**

あなたが一番よく利用される施設・地域を訪れるのは、概ね何時ごろからですか？あてはまるものを「1つだけ」選んでください。

1	午前10時頃から	872
2	午前12時頃から	811
3	午後2時頃から	718
4	午後4時頃から	332
5	午後6時頃から	505
6	午後8時頃から	136
<b>総計</b>		<b>3374</b>

**Q17**

前問で選んだ場所以外に、あなたがよく利用される施設や地域を「4つまで」選んでください。

1	柏駅周辺	418
2	柏の葉キャンパス駅周辺	369
3	南柏駅周辺	161
4	北柏駅周辺	64
5	増尾駅周辺	41
6	逆井駅周辺	29
7	新柏駅周辺	49
8	豊四季駅周辺	33
9	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター	840
10	流山おおたかの森ショッピングセンター	493
11	イオンレイクタウン(越谷市)	255
12	ららぽーと TOKYO-BAY(船橋市)	130
13	ららぽーと新三郷	178
14	松戸市周辺	116
15	新宿・池袋方面	192
16	銀座・上野方面	354
17	その他の東京都内のお店	224
18	これらの場所は全く利用しない	20
<b>総計</b>		<b>3966</b>

**Q18**

あなたが通信販売で一番よく利用される商品は次のうちどれですか？「1つだけ」選んでください。

1	最寄品(飲料、日用雑貨)	496
2	専門品(衣料品、家電製品、家具・インテリア、スポーツレジャー用品、靴、かばん、貴金属、時計)	1901
3	生鮮食料品	141
4	その他	376
5	通信販売は利用していない	744
<b>総計</b>		<b>3658</b>

**Q19**

あなたがお買物やお食事等に出かけたい理想的な街・魅力的な街とはどのような街でしょうか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	活気がある若者向けの街	807
2	大人が歩いて楽しめる街	2001
3	家族で歩いて楽しめる街	1807
4	街並みが美しい街	2019
5	自然と調和した街	1380
6	上品で清潔な街	1246
7	芸術的・文化的な街	595
8	治安が良い街	2360
9	医療・介護施設が充実した街	543
10	国際的な街	188
11	その他※自由回答欄	84
<b>総計</b>		<b>13030</b>

**Q20**

1問目もしくは2問目でよく利用する場所に「柏駅周辺」もしくは「柏の葉キャンパス駅周辺」と回答された方におたずねします。あなたは、最寄品(飲料、日用雑貨)はどこでご購入なさいますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	柏高島屋	953
2	柏高島屋ステーションモール	1170
3	そごう柏店	531
4	丸井柏店	466
5	ファミリ柏(柏VAT館)	264
6	ビックカメラ柏店	627
7	柏駅東口のお店	736
8	柏駅西口のお店	240
9	最寄品の購入には柏駅周辺をあまり利用しない	1295
10	そもそも柏駅周辺はほとんど利用しない	252
<b>総計</b>		<b>6534</b>

**Q21**

あなたは、専門品(衣料品、家電製品、家具・インテリア、スポーツレジャー用品、靴、かばん、貴金属、時計等)はどこでご購入なさいますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	柏高島屋	1017
2	柏高島屋ステーションモール	1498
3	そごう柏店	505
4	丸井柏館	765
5	ファミリ柏(柏VAT館)	381
6	ビックカメラ柏店	1042
7	柏駅東口のお店	558
8	柏駅西口のお店	147
9	専門品の購入には柏駅周辺をあまり利用しない	820
<b>総計</b>		<b>6733</b>

**Q22**

あなたは、生鮮食料品はどこでご購入なさいますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	柏高島屋	566
2	柏高島屋ステーションモール	141
3	そごう柏店	291
4	丸井柏店	23
5	ファミリー柏(柏VAT館)	14
6	ビックカメラ柏店	13
7	柏駅東口のお店	374
8	柏駅西口のお店	84
9	生鮮食料品の購入には柏駅周辺をあまり利用しない	2436
<b>総計</b>		<b>3942</b>

**Q23**

あなたは、お食事はどこをご利用なさいますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	柏高島屋	622
2	柏高島屋ステーションモール	1323
3	そごう柏店	297
4	丸井柏店	62
5	ファミリー柏(柏VAT館)	54
6	ビックカメラ柏店	22
7	柏駅東口のお店	1183
8	柏駅西口のお店	750
9	外食には柏駅周辺をあまり利用しない	1160
<b>総計</b>		<b>5473</b>

**Q24**

あなたは、美容室・リラクゼーション・マッサージ等はどこをご利用なさいますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	柏高島屋	80
2	柏高島屋ステーションモール	80
3	そごう柏店	55
4	丸井柏店	19
5	ファミリー柏(柏VAT館)	13
6	ビックカメラ柏店	9
7	柏駅東口のお店	450
8	柏駅西口のお店	176
9	美容室・リラクゼーション・マッサージ等は柏駅周辺をあまり利用しない	2684
<b>総計</b>		<b>3566</b>

**Q25**

あなたは、娯楽(カラオケ・ボーリング・映画等)には、どこをご利用なさいますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	柏高島屋	61
2	柏高島屋ステーションモール	171
3	そごう柏店	24
4	丸井柏店	24
5	ファミリー柏(柏VAT館)	15
6	ビックカメラ柏店	17
7	柏駅東口のお店	528
8	柏駅西口のお店	243
9	娯楽には柏駅周辺をあまり利用しない	2605
<b>総計</b>		<b>3688</b>

**Q26**

あなたが柏駅周辺で、ふだん一番よく利用されるお店を「1つだけ」選んでください。

1	柏高島屋	605
2	柏高島屋ステーションモール	1161
3	そごう柏店	191
4	丸井柏店	207
5	ファミリー柏(柏VAT館)	135
6	ビックカメラ柏店	497
7	柏駅東口のお店	418
8	柏駅西口のお店	95
9	その他※自由回答欄	97
<b>総計</b>		<b>3503</b>

**Q27**

前問で選んだお店は、どのようなことを重視してお選びになりましたか？あてはまるものを3つまで選んでください。

1	お店のレイアウト・飾りつけ	453
2	商品の品質・デザイン・色・サイズ	1671
3	価格帯	1238
4	新しさ・流行	594
5	平均的価格水準	313
6	バーゲン商品の品質や値引率	502
7	催し物やイベントの回数・内容	234
8	店員の接客態度やアドバイス	315
9	休憩所が便利	88
10	交通の便が良い	1256
11	開店・閉店の時間	183
12	商品の配達やアフターサービス	53
13	その他※自由回答欄	203
<b>総計</b>		<b>7103</b>

**Q28**

あなたは、柏駅周辺でのお買物やお食事等を伴う外出で、平均的にどのくらいの金額を支出されていますか？

1	3,000 円未満	747
2	3,000～5,000 円程度	1112
3	5,000～10,000 円程度	1068
4	10,000～30,000 円程度	438
5	30,000 円以上	41
<b>総計</b>		<b>3406</b>

**Q29**

あなたは柏駅周辺へどのくらいの頻度で外出しますか？

1	ほとんど毎日	240
2	週に3～4日(主に平日)	125
3	週に3～4日(休日含む)	128
4	週に1～2日(主に平日)	201
5	週に1～2日(休日含む)	352
6	月に2～3日	830
7	月に1日程度	597
8	2～3ヶ月に1日程度	590
9	年に2～3日程度	343
<b>総計</b>		<b>3406</b>

**Q30**

あなたは柏駅周辺では、平均的にどのくらいの時間を過ごされていますか？あてはまるものを「1つだけ」選んでください。

1	約1時間未満	292
2	約1時間	394
3	約2時間	940
4	約3時間	996
5	約4時間	433
6	約5時間	199
7	約6時間以上	152
<b>総計</b>		<b>3406</b>

**Q31**

あなたが柏駅周辺を訪れる時間は、概ね何時ごろからですか？あてはまるものを「1つだけ」選んでください。

1	午前10時頃から	744
2	午前12時頃から	981
3	午後2時頃から	717
4	午後4時頃から	317
5	午後6時頃から	520
6	午後8時頃から	127
<b>総計</b>		<b>3406</b>

Q32		
あなたが柏駅周辺へお出かけになる頻度は、2～3年前と比較して変わりましたか？		
1	増えた	610
2	変わらない	1594
3	減った	1202
総計		3406

Q33		
(前問で「減った」と答えた方にお伺いします)お出かけの頻度が減ったのは、どのような理由からでしょうか？ あてはまる選択肢を「いくつでも」選んでください。		
1	他に魅力ある商業施設やサービスができたから	566
2	利用したいと思うお店・サービスが減ったから	206
3	買い物以外に楽しめる場所がないから	155
4	交通の便が悪いから	64
5	駐車場が少ないから	317
6	渋滞等、車で行くのが不便だから	389
7	広告やチラシ等の情報が伝わってこないから	100
8	ごみ・騒音・防犯対策が不十分で安心して買い物ができないから	41
9	欲しいものの好みが変わったから	102
10	親子での買い物が不便だから	180
11	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	486
12	その他※自由回答欄	113
総計		2719

Q34		
あなたが柏駅周辺にお出かけになる時は、どのような交通手段を利用することが多いですか？主に利用するものを2つまで選んでください。		
1	徒歩のみ	295
2	自転車	369
3	バイク	59
4	電車	2077
5	バス	329
6	自家用車	1862
7	その他※自由回答欄	11
総計		5002

**Q35**

(前問で「自家用車」と答えた方にお伺いします) 柏駅周辺の駐車場を利用する時に、不便を感じたことがありますか?あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	場所がわからない・分かりづらい	414
2	いつも満車だ	759
3	駐車場から目的地まで遠い	689
4	駐車料金が高い	1178
5	駐車スペースが狭い	796
6	誘導員・係員がいない	97
7	誘導員・係員の態度が悪い	53
8	とくに不便は感じない	214
9	その他※自由回答欄	41
<b>総計</b>		<b>4241</b>

**Q36**

あなたは柏駅周辺の環境にどのような不満をお持ちですか?不足していると思うものを「いくつでも」選んでください。

1	生鮮中心の食品売場	472
2	専門店街	392
3	ディスカウントショップ	698
4	アウトレットモール	1323
5	ティーラウンジ・カフェ	607
6	子供が楽しめる娯楽施設	731
7	大人でも楽しめる娯楽施設	816
8	フィットネス・温浴施設等のリラクゼーション施設	448
9	図書館・博物館・美術館	628
10	公園・広場	574
11	清潔な公衆トイレ	1019
12	駐車場・駐輪場	1272
13	託児所・保育所	152
14	病院等の医療介護施設	201
15	その他※自由回答欄	186
<b>総計</b>		<b>9519</b>

**Q37**

あなたは今後、柏駅周辺を訪れたり利用していきたいと思いませんか?

1	今後はさらに利用したい	215
2	今後も変わらず利用したい	2787
3	今後はあまり利用しない	345
4	現在も今後も利用しない	59
<b>総計</b>		<b>3406</b>

**Q38**

あなたは、柏駅周辺についてどのようなイメージを持っていますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	活気がある若者向けの街	2330
2	大人が歩いて楽しめる街	604
3	家族で歩いて楽しめる街	534
4	街並みが美しい街	116
5	自然と調和した街	76
6	上品で清潔な街	68
7	芸術的・文化的な街	43
8	治安が良い街	282
9	医療・介護施設が充実した街	43
10	国際的な街	33
11	その他※自由回答欄	413
<b>総計</b>		<b>4542</b>

**Q39**

よく利用する場所に「柏駅周辺」もしくは「柏の葉キャンパス駅周辺」と回答された方におたずねします。つくばエクスプレスが開業し5年が経ち、柏市内には柏の葉キャンパス駅と柏たなか駅が設置されました。柏市ではこれら2駅周辺地域のまちづくりを進めています。とくに柏の葉キャンパス駅周辺についてお伺いします。あなたは、この柏の葉キャンパス駅周辺にどのようなイメージを持っていますか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。

1	活気がある若者向けの街	542
2	大人が歩いて楽しめる街	493
3	家族で歩いて楽しめる街	1189
4	街並みが美しい街	1123
5	自然と調和した街	869
6	上品で清潔な街	458
7	芸術的・文化的な街	140
8	治安が良い街	337
9	医療・介護施設が充実した街	201
10	国際的な街	70
11	そもそも柏の葉キャンパス駅周辺はほとんど利用しない	1019
12	その他※自由回答欄	165
<b>総計</b>		<b>6606</b>

**Q40**

あなたは「ららぽーと柏の葉」へのお買物やお食事を伴う外出で、平均的にどのくらいの金額を支出されていますか？

1	3,000円未満	812
2	3,000～5,000円程度	947
3	5,000～10,000円程度	678
4	10,000～30,000円程度	188
5	30,000円以上	14
<b>総計</b>		<b>2639</b>

Q41		
あなたが「ららぽーと柏の葉」へお出かけになる頻度は、2～3年前と比較して変わりましたか？		
1	増えた	813
2	変わらない	1227
3	減った	599
総計		2639

Q42		
(前問で「減った」と答えた方にお伺いします)お出かけの頻度が減ったのは、どのような理由からでしょうか？あてはまるものを「いくつでも」選んでください。		
1	他に魅力ある商業施設やサービスができたから	249
2	利用したいと思うお店・サービスが減ったから	155
3	買い物以外に楽しめる場所がないから	115
4	交通の便が悪いから	163
5	駐車場が少ないから	22
6	渋滞等、車で行くのが不便だから	125
7	広告やチラシ等の情報が伝わってこないから	75
8	ごみ・騒音・防犯対策が不十分で安心して買い物ができないから	1
9	欲しいものの好みが変わったから	39
10	親子での買い物が不便だから	11
11	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	140
12	その他※自由回答欄	55
総計		1150

Q43		
あなたは「ららぽーと柏の葉」ではふだん、平均的にどのくらいの時間を過ごされていますか？		
1	約1時間未満	281
2	約1時間	293
3	約2時間	839
4	約3時間	790
5	約4時間	294
6	約5時間	94
7	約6時間以上	48
総計		2639

Q44		
あなたが「ららぽーと柏の葉」を訪れる時間は概ね何時ごろからですか？あてはまるものを「1つだけ」選んでください。		
1	午前10時頃から	626
2	午前12時頃から	842
3	午後2時頃から	713
4	午後4時頃から	223
5	午後6時頃から	193
6	午後8時頃から	42
総計		2639

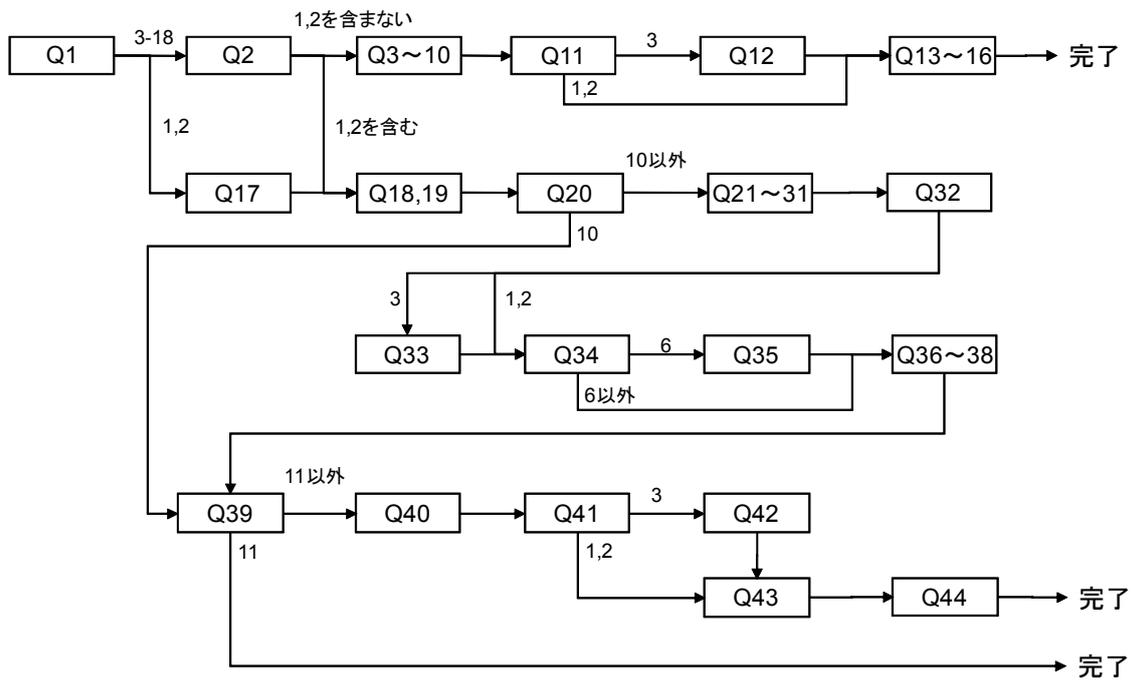


図 A-1 アンケート回答フロー

### 3. 地域別出向数

#### (1-1) 「最もよく利用する施設・地域」(回答数)

Q1 「あなたが、普段お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を「1つだけ」選んでください。」

表 A-4-1 地域別出向数 (TOP1 回答数)

	柏駅周辺	柏の葉キャンパス駅周辺	南柏駅周辺	北柏駅周辺	増尾駅周辺	逆井駅周辺	新柏駅周辺	豊四季駅周辺	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター	流山おおたかの森ショッピングセンター	イオンレイクタウン(越谷市)	ららぽーとTOPJOB(船橋市)	ららぽーと新三郷	松戸市周辺	新宿・池袋方面	銀座・上野方面	その他の東京都内のお店	これらの場所は全く利用しない
柏市-中心部・西部	320	28	48	4	1	1	12	6	178	24	15	6	1	3	10	21	13	10
柏市-北東部	69	121	1	20					123	24	1	2	3	2	5	9	10	10
柏市-南部	106	10	42		24	17	13		113	7	4	8	3	19	4	15	9	6
柏市-旧沼南町	59	8	4		2	3	1		78	2	2	7	2	7	6	6	2	11
我孫子市	134	20	3	3					160	7	9	6	2	2	7	18	10	19
取手市	96	25	2		1				193	3	3	1	5	4	2	22	14	29
流山市	51	33	21		1	2		2	110	109	21	2	18	1	7	9	5	9
利根町	22	1	1						48	1	3	1	2		7	2	2	10
野田市	46	32		1					173	35	68		5	1	5	7	7	21
守谷市	16	18	2					1	105	8	7	1	7	1	5	10	5	14
龍ヶ崎市	45	5	2	2					163	4	4	5	5	2	9	19	3	32
坂東市	10	5							45	4	17		3		3	1	1	12
牛久市	25	3							118	4	3	3	1	1	4	9	4	25
白井市	13	1							49		2	22			2	6	3	2
つくばみらい市	10	2							61	1	5	1	2	1	2	4	3	8
栄町	9	1		1				1	56	1		7		1	3	6	3	11
松戸市	21	8	7		1				90	15	23	9	20	156	5	22	15	12
阿見町	7	1	1						65	1	1	2	1			3		18
常総市	4	4							53	3	8		2			4	3	19
土浦市	13	2	1						124		6	1	6		6	7	5	29
つくば市	8	4						1	132	4	4	1	4	2	3	5	7	25
印西市	11								137	1	1	18		1	2	10	3	16
鎌ヶ谷市	11								104		5	36		7	5	12	6	15
三郷市	4	2							40	5	35		80	6	5	11	6	6
葛飾区	1	2							70	1	9	7	5		18	40	42	8
船橋市		2						1	136		2	108		2	12	14	9	21
足立区								1	45		5		3		8	18	19	6
市川市	1								103		3	41	1	3	12	16	11	16
春日部市									45		38		1		1	4	4	8
計	1112	338	135	31	30	23	26	13	2917	264	304	295	182	222	158	330	224	428

(1-2) 「最もよく利用する施設・地域」(比率)

表 A-4-2 地域別出向数 (TOP1 比率) (%)

	柏駅周辺	柏の葉キャンパス駅周辺	南柏駅周辺	北柏駅周辺	増尾駅周辺	逆井駅周辺	新柏駅周辺	豊四季駅周辺	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター	流山おおたかの森ショッピングセンター	イオンレイクタウン(越谷市)	ららぽーとTOWN(船橋市)	ららぽーと新三郷	松戸市周辺	新宿・池袋方面	銀座・上野方面	その他の東京都内のお店	これらの場所は全く利用しない
柏市-中心部・西部	45.6	4.0	6.8	0.6	0.1	0.1	1.7	0.9	25.4	3.4	2.1	0.9	0.1	0.4	1.4	3.0	1.9	1.4
柏市-北東部	17.3	30.3	0.3	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	30.8	6.0	0.3	0.5	0.8	0.5	1.3	2.3	2.5	2.5
柏市-南部	26.5	2.5	10.5	0.0	6.0	4.3	3.3	0.0	28.3	1.8	1.0	2.0	0.8	4.8	1.0	3.8	2.3	1.5
柏市-旧沼南町	29.5	4.0	2.0	0.0	1.0	1.5	0.5	0.0	39.0	1.0	1.0	3.5	1.0	3.5	3.0	3.0	1.0	5.5
我孫子市	33.5	5.0	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	40.0	1.8	2.3	1.5	0.5	0.5	1.8	4.5	2.5	4.8
取手市	24.0	6.3	0.5	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	48.3	0.8	0.8	0.3	1.3	1.0	0.5	5.5	3.5	7.3
流山市	12.7	8.2	5.2	0.0	0.2	0.5	0.0	0.5	27.4	27.2	5.2	0.5	4.5	0.2	1.7	2.2	1.2	2.2
利根町	22.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	48.0	1.0	3.0	1.0	2.0	0.0	7.0	2.0	2.0	10.0
野田市	11.5	8.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	43.1	8.7	17.0	0.0	1.2	0.2	1.2	1.7	1.7	5.2
守谷市	8.0	9.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	52.5	4.0	3.5	0.5	3.5	0.5	2.5	5.0	2.5	7.0
龍ヶ崎市	15.0	1.7	0.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	54.3	1.3	1.3	1.7	1.7	0.7	3.0	6.3	1.0	10.7
坂東市	9.9	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	44.6	4.0	16.8	0.0	3.0	0.0	3.0	1.0	1.0	11.9
牛久市	12.5	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	59.0	2.0	1.5	1.5	0.5	0.5	2.0	4.5	2.0	12.5
白井市	13.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	49.0	0.0	2.0	22.0	0.0	0.0	2.0	6.0	3.0	2.0
つくばみらい市	10.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	61.0	1.0	5.0	1.0	2.0	1.0	2.0	4.0	3.0	8.0
栄町	9.0	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	1.0	56.0	1.0	0.0	7.0	0.0	1.0	3.0	6.0	3.0	11.0
松戸市	5.2	2.0	1.7	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	22.3	3.7	5.7	2.2	5.0	38.6	1.2	5.4	3.7	3.0
阿見町	7.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	65.0	1.0	1.0	2.0	1.0	0.0	0.0	3.0	0.0	18.0
常総市	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	53.0	3.0	8.0	0.0	2.0	0.0	0.0	4.0	3.0	19.0
土浦市	6.5	1.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	62.0	0.0	3.0	0.5	3.0	0.0	3.0	3.5	2.5	14.5
つくば市	4.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	66.0	2.0	2.0	0.5	2.0	1.0	1.5	2.5	3.5	12.5
印西市	5.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	68.5	0.5	0.5	9.0	0.0	0.5	1.0	5.0	1.5	8.0
鎌ヶ谷市	5.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	51.7	0.0	2.5	17.9	0.0	3.5	2.5	6.0	3.0	7.5
三郷市	2.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.0	2.5	17.5	0.0	40.0	3.0	2.5	5.5	3.0	3.0
葛飾区	0.5	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.5	0.5	4.4	3.4	2.5	0.0	8.9	19.7	20.7	3.9
船橋市	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	44.3	0.0	0.7	35.2	0.0	0.7	3.9	4.6	2.9	6.8
足立区	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	42.9	0.0	4.8	0.0	2.9	0.0	7.6	17.1	18.1	5.7
市川市	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	49.8	0.0	1.4	19.8	0.5	1.4	5.8	7.7	5.3	7.7
春日部市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	44.6	0.0	37.6	0.0	1.0	0.0	1.0	4.0	4.0	7.9

(2-1) 5 つまでよく利用する施設・地域 [Q1、Q2、Q17 の合計値] (回答数)

Q1 「あなたが、普段お買物やお食事等で利用される施設や地域についておたずねします。以下の選択肢の中から、一番よく利用される選択肢を「1つだけ」選んでください。」

Q2、Q17 「前問で選んだ場所以外に、あなたがよく利用される施設や地域を「4つまで」選んでください。」

表 A-4-3 地域別出向数 (TOP5 回答数)

	柏駅周辺	柏の葉キャンパス駅周辺	南柏駅周辺	北柏駅周辺	増尾駅周辺	逆井駅周辺	新柏駅周辺	豊四季駅周辺	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター	流山おおたかの森ショッピングセンター	イオンレイクタウン (越谷市)	ららぽーとTOWN SQUARE (船橋市)	ららぽーと新三郷	松戸市周辺	新宿・池袋方面	銀座・上野方面	その他の東京都内のお店	これらの場所は全く利用しない
柏市-中心部・西部	647	250	189	31	23	5	48	49	498	248	100	43	65	36	68	157	118	28
柏市-北東部	263	302	27	85	3	0	3	12	293	167	57	19	39	21	43	66	56	26
柏市-南部	280	65	167	4	113	74	80	2	267	83	53	37	39	74	44	84	68	16
柏市-旧沼南町	159	47	25	5	13	14	12	2	147	36	21	37	13	37	25	37	21	25
我孫子市	323	130	39	24	0	0	4	1	330	102	64	41	35	30	51	93	76	47
取手市	262	105	19	6	1	0	1	3	339	62	57	24	47	17	55	116	87	77
流山市	209	174	64	6	3	3	1	38	284	296	110	17	131	36	39	82	58	21
利根町	59	9	6	1	0	0	1	1	87	4	8	9	6	8	16	20	18	33
野田市	180	143	5	2	1	1	0	2	332	208	230	8	78	14	31	50	49	66
守谷市	78	102	5	2	0	0	0	2	161	76	57	15	42	2	20	42	39	38
龍ヶ崎市	138	38	9	5	2	0	1	4	270	16	36	34	27	22	48	76	49	107
坂東市	36	28	1	0	0	0	1	1	87	27	55	4	18	1	9	10	13	36
牛久市	87	24	2	2	0	0	0	0	196	10	31	18	27	10	31	48	28	68
白井市	55	11	1	1	0	0	2	0	89	6	10	57	5	11	13	31	19	12
つくばみらい市	43	30	2	4	0	0	0	2	105	25	18	6	13	4	9	21	22	23
柴町	39	9	3	3	0	0	0	2	92	6	9	34	2	6	9	21	16	35
松戸市	123	40	48	5	14	10	2	2	270	77	92	62	99	331	55	124	95	31
阿見町	24	9	2	0	0	0	0	0	96	4	10	14	7	2	11	15	13	60
常総市	18	19	1	1	0	0	0	1	83	16	24	5	13	1	10	14	19	50
土浦市	47	17	5	0	0	0	1	1	198	10	23	9	29	6	25	45	29	93
つくば市	31	25	2	2	2	1	1	3	191	24	27	12	25	3	31	40	41	89
印西市	67	20	3	3	0	1	1	2	204	8	23	81	11	11	19	49	36	57
鎌ヶ谷市	51	12	4	2	3	2	1	2	171	16	15	114	9	45	21	41	47	53
三郷市	32	19	3	0	1	0	0	1	111	29	138	14	172	45	27	41	43	17
葛飾区	13	7	4	0	0	0	1	0	153	3	43	39	36	23	74	130	157	16
船橋市	15	7	2	0	0	0	1	1	256	6	25	241	9	10	56	85	89	60
足立区	2	0	1	0	0	0	0	1	79	1	24	3	26	4	38	50	76	18
市川市	7	1	1	0	0	0	0	0	178	1	26	124	14	15	63	87	98	43
春日部市	4	3	0	0	0	0	0	0	83	2	83	2	28	1	10	27	22	23
計	647	250	189	31	23	5	48	49	498	248	100	43	65	36	68	157	118	28

(2-2) 5つまでよく利用する施設・地域 [Q1、Q2、Q17の合計値] (比率)

表 A-4-4 地域別出向数 (TOP5 比率)

(%)

	柏駅周辺	柏の葉キャンパス駅周辺	南柏駅周辺	北柏駅周辺	増尾駅周辺	逆井駅周辺	新柏駅周辺	豊四季駅周辺	お住まいの近くのスーパーやショッピングセンター	流山おおたかの森ショッピングセンター	イオンレイクタウン(越谷市)	ららぽーとTOPPA(船橋市)	ららぽーと新三郷	松戸市周辺	新宿・池袋方面	銀座・上野方面	その他の東京都内のお店	これらの場所は全く利用しない
柏市-中心部・西部	24.9	9.6	7.3	1.2	0.9	0.2	1.8	1.9	19.1	9.5	3.8	1.7	2.5	1.4	2.6	6.0	4.5	1.1
柏市-北東部	17.7	20.4	1.8	5.7	0.2	0.0	0.2	0.8	19.8	11.3	3.8	1.3	2.6	1.4	2.9	4.5	3.8	1.8
柏市-南部	18.1	4.2	10.8	0.3	7.3	4.8	5.2	0.1	17.2	5.4	3.4	2.4	2.5	4.8	2.8	5.4	4.4	1.0
柏市-旧沼南町	23.5	7.0	3.7	0.7	1.9	2.1	1.8	0.3	21.7	5.3	3.1	5.5	1.9	5.5	3.7	5.5	3.1	3.7
我孫子市	23.2	9.4	2.8	1.7	0.0	0.0	0.3	0.1	23.7	7.3	4.6	2.9	2.5	2.2	3.7	6.7	5.5	3.4
取手市	20.5	8.2	1.5	0.5	0.1	0.0	0.1	0.2	26.5	4.9	4.5	1.9	3.7	1.3	4.3	9.1	6.8	6.0
流山市	13.3	11.1	4.1	0.4	0.2	0.2	0.1	2.4	18.1	18.8	7.0	1.1	8.3	2.3	2.5	5.2	3.7	1.3
利根町	20.6	3.1	2.1	0.3	0.0	0.0	0.3	0.3	30.4	1.4	2.8	3.1	2.1	2.8	5.6	7.0	6.3	11.5
野田市	12.9	10.2	0.4	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	23.7	14.9	16.4	0.6	5.6	1.0	2.2	3.6	3.5	4.7
守谷市	11.5	15.0	0.7	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	23.6	11.2	8.4	2.2	6.2	0.3	2.9	6.2	5.7	5.6
龍ヶ崎市	15.6	4.3	1.0	0.6	0.2	0.0	0.1	0.5	30.6	1.8	4.1	3.9	3.1	2.5	5.4	8.6	5.6	12.1
坂東市	11.0	8.6	0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	26.6	8.3	16.8	1.2	5.5	0.3	2.8	3.1	4.0	11.0
牛久市	14.9	4.1	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	33.7	1.7	5.3	3.1	4.6	1.7	5.3	8.2	4.8	11.7
白井市	17.0	3.4	0.3	0.3	0.0	0.0	0.6	0.0	27.6	1.9	3.1	17.6	1.5	3.4	4.0	9.6	5.9	3.7
つくばみらい市	13.1	9.2	0.6	1.2	0.0	0.0	0.0	0.6	32.1	7.6	5.5	1.8	4.0	1.2	2.8	6.4	6.7	7.0
栄町	13.6	3.1	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.7	32.2	2.1	3.1	11.9	0.7	2.1	3.1	7.3	5.6	12.2
松戸市	8.3	2.7	3.2	0.3	0.9	0.7	0.1	0.1	18.2	5.2	6.2	4.2	6.7	22.4	3.7	8.4	6.4	2.1
阿見町	9.0	3.4	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	36.0	1.5	3.7	5.2	2.6	0.7	4.1	5.6	4.9	22.5
常総市	6.5	6.9	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0	0.4	30.2	5.8	8.7	1.8	4.7	0.4	3.6	5.1	6.9	18.2
土浦市	8.7	3.2	0.9	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	36.8	1.9	4.3	1.7	5.4	1.1	4.6	8.4	5.4	17.3
つくば市	5.6	4.5	0.4	0.4	0.4	0.2	0.2	0.5	34.7	4.4	4.9	2.2	4.5	0.5	5.6	7.3	7.5	16.2
印西市	11.2	3.4	0.5	0.5	0.0	0.2	0.2	0.3	34.2	1.3	3.9	13.6	1.8	1.8	3.2	8.2	6.0	9.6
鎌ヶ谷市	8.4	2.0	0.7	0.3	0.5	0.3	0.2	0.3	28.1	2.6	2.5	18.7	1.5	7.4	3.4	6.7	7.7	8.7
三郷市	4.6	2.7	0.4	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	16.0	4.2	19.9	2.0	24.8	6.5	3.9	5.9	6.2	2.5
葛飾区	1.9	1.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	21.9	0.4	6.2	5.6	5.2	3.3	10.6	18.6	22.5	2.3
船橋市	1.7	0.8	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	29.7	0.7	2.9	27.9	1.0	1.2	6.5	9.8	10.3	7.0
足立区	0.6	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	24.5	0.3	7.4	0.9	8.0	1.2	11.8	15.5	23.5	5.6
市川市	1.1	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	27.1	0.2	4.0	18.8	2.1	2.3	9.6	13.2	14.9	6.5
春日部市	1.4	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	28.8	0.7	28.8	0.7	9.7	0.3	3.5	9.4	7.6	8.0