



みんなであつくる

サンサン通り

木漏れ日あふれ、

落ち着きと賑わいが調和する

柏駅前サンサン通り

まちづくりガイドライン（案）



サンサン通りの日常風景

本ガイドライン（案）はワークショップ（P27 参照）の中で出された様々な意見を取りまとめて作成されています。地域の関係者のみなさんで、冊子に記載されている内容を参考にしながら、まちづくりを進めることで、落ち着きと賑わいが調和するサンサン通りに育てていければと考えています。

目 次

序. はじめに	4
1. まちづくりガイドライン（案）とは	6
2. サンサン通りの特徴、課題	8
(1) 通りの特徴	
(2) 通りの課題	
3. まちづくりのコンセプトと将来像	10
4. 沿道づくり	12
(1) みんなで目指す方向性	
(2) 緑や季節感を活かした店舗等が充実した沿道利用	
(3) 通りの雰囲気華やかにするまちなみイメージの強化	
5. 道づくり	18
(1) みんなで目指す方向性	
(2) 安全で円滑な交通環境づくり	
(3) 緑や季節感を活かした道の活用	
(4) 柏駅周辺の新たなシンボルとなる道づくり	
6. 実現に向けて	26

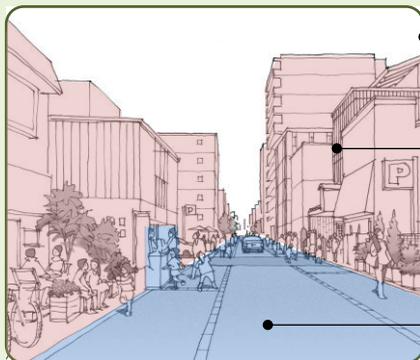
序. はじめに

近年、小売業年間販売額を中心に商業活動が停滞傾向にある中、柏駅周辺全体の活性化に向けて、それぞれの通り※を中心として歩きやすく、居心地の良い都市空間を生み出し、魅力と多様性のあるまちとなることが大切になります。

サンサン通りの活性化のためには、商店街や地域活動団体、住民、行政等の多様な主体がまちづくりに取り組みつつ、地域全体の中でのハウディモールの役割を考え、周辺の通りや関係者との協働、連携を図りながら、地域全体を盛り上げていくことが大切になります。

サンサン通りの方向性を共有し、柏駅周辺に関わる多様な主体が協働・連携しながら沿道づくりや道づくりを進めるツールとして、本ガイドライン（案）を使用していく中で、地域の関係者の共感を広げ、落ち着きと賑わいが調和した風格あるサンサン通りへと育っていくことが期待されます。

※「通り」について



通り：沿道と道を合わせた
一体的な空間

沿道：道路に接する敷地や
建物

道：道路及び道路上に設置
される標示・附属物等

まちづくりの基本的考え方

(柏駅周辺まちづくり10カ年計画より抜粋)

①歩行者優先の道路ネットワークの形成

歩行者が歩きやすく、居心地の良さを感じる歩行者空間へ現在の道路空間を再構成し、歩行者を優先した空間に作りなおし、街中に歩行者優先の道路ネットワークを形成する。

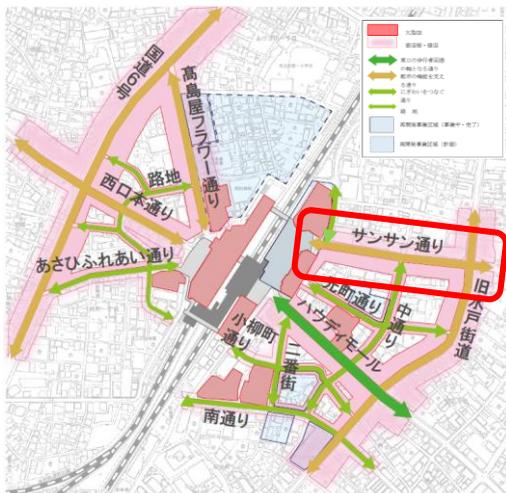
②広がりを持った魅力と多様性のある市街地の形成

歩行者優先の道路ネットワークにより、街全体の歩行者の回遊性を向上させ、各「通り」沿いに魅力ある施設の立地を誘導し、広がりを持った魅力と多様性のある市街地を形成する。

③まちづくり10カ年計画を実現するための仕組みの構築

中心市街地の関係者間において、まちづくりの基本的な方向を共有しながら、確実にその実現を図るための仕組みを構築する。

サンサン通りは、「柏駅周辺まちづくり10カ年計画（平成27年3月）」において、平日・休日ともに車両を双方向通行※にすることによって、**柏駅東口の都市機能を支える通り**として先行整備路線に位置づけられています。



※双方向化は確定ではありません。サンサン通りの将来像を共有しながら、皆さんで検討し他の通りとの関係を考えながら決めていくものです。

計画の詳細は柏市ホームページ参照
<http://www.city.kashiwa.lg.jp/soshiki/110500/index.html>

1. まちづくりガイドライン（案）とは

まちづくりガイドライン（案）は、商店街や地域活動団体、市民、事業者、柏市等のまちづくりに関わる多様な主体が共有する通り沿いのまちづくりの方向性を総合的に示した指針として定めるものです。

【ガイドライン（案）の役割】

- 商店街・地域活動団体・地権者・市民・事業者・市・関係機関等のまちづくりに関わる多様な主体が共有すべき、通りの将来像を示します。
- 地域の発意によるまちづくりの推進に向けて取り組むべき事項を示します。
- 関係する主体が協働・連携してまちづくりを進めるための手引きとして活用します。



【ガイドライン（案）の使い方イメージ】

ガイドライン（案）を使って・・・



使い手	商店街・地域活動団体等	地権者	事業者等	中間支援組織	行政等
例えば	商店会 市民	地権者	店舗等 交通事業者 配達業者	まちづくり公社 UDC2	柏市等
共有					

まちづくりガイドライン（案）

- 通りのコンセプト
- 通りの将来像
- 方針
- 取組みイメージ
- 等

ガイドライン（案）の内容

活用

沿道づくり	沿道利用 (P12, 13)	◎ 地権者、事業者等への周知・普及・啓発	◎ 事業者とともに建物利用の推進	◎ 地権者とともに建物利用の推進	○ 周知・普及・啓発の支援	○ 土地・建物利用の支援
	まちなみづくり (P14~17)	◎ 具体のルールづくり・運用	◎ 方針の実践、ルールの活用	◎ 方針の実践、ルールの活用	○ 具体のルールづくり支援	○ 街並み形成の支援
道づくり	交通 (P18~20)	○ 交通ルール等の検討	△ —	◎ 交通ルール等の実践	○ 交通ルール等運用支援	◎ 交通ルール等作成支援
	道の活用 (P21, 22)	◎ 道路活用の管理・運営	○ 道路活用への参画	◎ 道路活用の展開	◎ 道路活用の運営支援	○ 活動の支援等
	道の整備 (P23~25)	◎ 一部、道路附属物等の更新	○ 道路整備への協力	△ —	○ 道路整備への協力	◎ 道路整備の実践

関わりの度合い 大：◎、中：○、小：△

2. サンサン通りの特徴、課題

(1) 通りの特徴

- ・ 柏駅東口へのアクセス道路となるメイン通り
- ・ 大規模な時間貸し駐車場（立体・平面）が立地している
- ・ 道路北側は大規模な敷地・建物、南側は比較的小規模な敷地・建物、青空駐車場による街並みとなっている
- ・ 飲食店が比較的多く、物販店がやや少ない業種構成となっている
- ・ 午前中の通勤による歩行者通行量が多く、以降はやや通行量が少ない
- ・ 平日が一方通行、休日は双方向と交通規制が異なる



←旧水戸街道

JR 柏駅→

(2) 通りの課題

現在のサンサン通りでは、次のような課題があります。

- 1) 青空駐車場等による街並みの連続性の低さや賑わい感の低さ
- 2) 街並みの調和や通りに開かれたイメージの低い沿道景観
- 3) 店舗等の賑わい施設の不足
- 4) 歩道がユニバーサルデザイン化されていない
- 5) 自転車の歩道走行による歩行者の安全性の低下
- 6) 平日と休日で交通体系が異なることによる来街者への分かりにくさ
- 7) 平日、路面標示と異なる交通体系

将来的に、平日も車道を双方向化することで、上記 6)、7) が解決されますが、新たに以下の課題が発生すると想定されます。

- 8) 路上でのタクシー客待ち行列や企業バス等の時間待ち、荷捌き駐車等による円滑な通行への支障
- 9) 上記 8) をサンサン通りで行わないようにした場合には、それぞれの駐車等の代替方策
- 10) 交通負荷増加に対応した環境対応



←JR 柏駅

旧水戸街道→

3. まちづくりのコンセプトと将来像

* 木漏れ日溢れ、落ち着きと賑わいが調和する 柏駅前サンサン通り



○安全・快適で円滑に移動できる通り

- ・ 歩行者、自転車、バス、自動車等、誰もが心地良いと感じる通り

○洗練された景観や店舗の集積する通り

- ・ 落ち着きやお洒落さを持つ街並みの通り
- ・ 心地良さや質の高さを求めて行きたくなる通り

*平成 27 年度のワークショップの中で参加者のみなさんと決めた「まちづくりのコンセプト」



サンサン通りの夜景（ダブルデッキより）

4. 沿道づくり

(1) みんなで目指す方向性

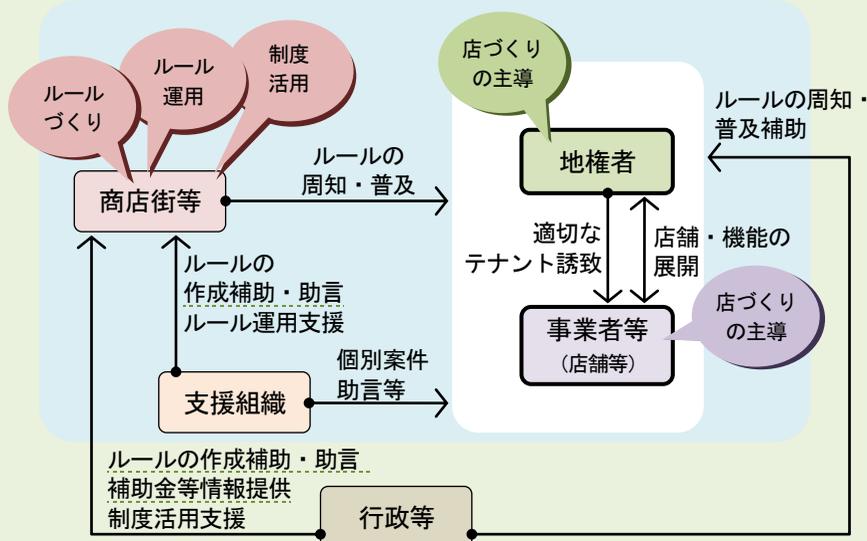
ゆったりとした時間が過ごせ、
心地良く買物等ができる沿道づくり

ココがポイント！

- ・通りに開かれたお洒落なお店が連なり、買物や食事が楽しめる通りを広めましょう
- ・潤いを感じる歩きやすい歩行者空間づくりを意識しましょう

(2) 緑や季節感を活かした店舗等が充実した沿道利用

沿道利用によって、多様な出会いを生み出すために・・・



○街路樹や花・緑を活かし通りに開かれたお店を誘導するために、、、

通りを歩くのが楽しくなる**お店の誘致**を考えよう

- 歩きたくなる、立ち寄りたくなる物販・サービス店舗等の出店も大切です
- 交流を促し、豊かな時間を過ごせる飲食店舗等の充実も、通りのイメージづくりに大きく役立ちます
- 青空駐車場の利活用を検討し、賑わいの誘導を図りましょう

<ルールづくり、具体検討時の配慮事項>

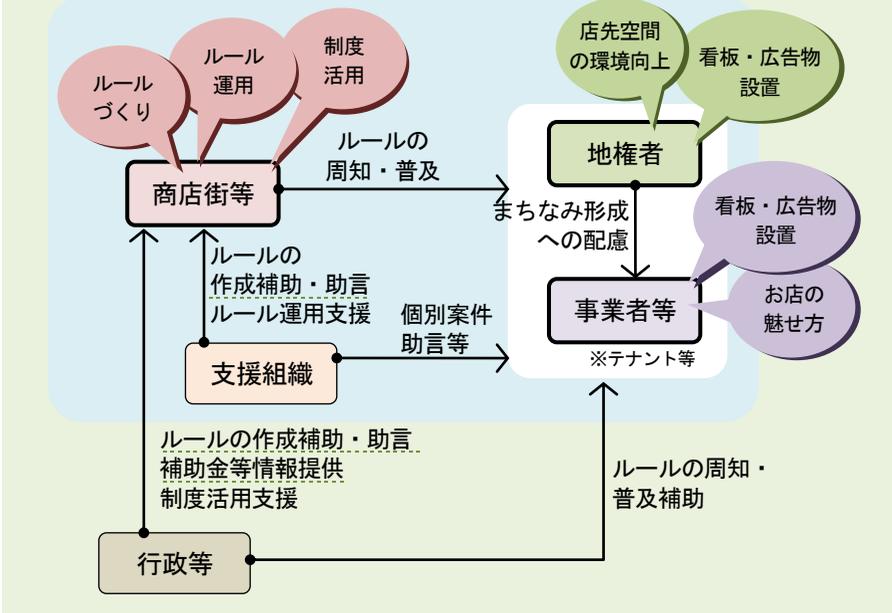
- ・ **趣味**を楽しむお店：
- ・ **生活**を楽しむお店：
- ・ **交流**を楽しむお店：
- ・ **知的好奇心**を刺激するお店：

<沿道づくりイメージ>



(3) 通りの雰囲気華やかにするまちなみイメージの強化

まちなみづくりによって、通り全体が賑わうために・・・



まちなみづくりの意義（良いまちなみのもたらす価値）

良いまちなみをつくることで、以下のような価値向上につながると言われています。

- ① **イメージ価値**：まち全体の印象に関する価値
- ② **利用価値**：交流等を促し、生産性や競争力を高める価値
- ③ **社会価値**：通りに対する愛着や誇り、人同士の絆を生み出す価値
- ④ **文化的価値**：まちの文化度を高める価値
- ⑤ **環境価値**：環境への適応性や持続性を高める価値
- ⑥ **取引価値**：経済的、市場的に他との優位性を生み出す価値

(※参考：『景観デザインレビューのススメ理念編』、『By Design』)



様々な通りの関係者との連携、協力のもと、まちなみづくりをしていくことで、通りの価値を高めていきましょう。

〇落ち着いた華やかさの感じられるまちなみとするために、、、

街のイメージを演出する**お店の魅せ方**を考えよう

- 落ち着いた基調色と建物を印象付ける強調色の効果的な活用による建物外観づくりが大切です
- シンプルな看板やショーウィンドウ、暖かみのあるライトアップ等による通りの雰囲気づくりも大切です
- 暖かみのある照明で通りを演出することで、夕方や夜間の安心感の確保に努めることが大切です

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

- ・ **外観**で魅せる：
- ・ **ディスプレイ（開口部）**で魅せる：
- ・ **明かり**で魅せる：

<お店の魅せ方イメージ>



○時間と空間を楽しめるまちなみとするために、、、

歓迎性が高く、立ち寄りやすい**店先空間**を考えよう

- 通りから店舗等への段差を解消することで入りやすく、気軽に立ち寄れるように配慮したバリアフリー化を広めましょう
- セットバック空間等の滞留空間を活かして、人が留まり、賑わいや通りの雰囲気を楽しむ環境をつくりましょう
- 通りの華やかさを高める、季節感のある花や緑を効果的に活用しましょう

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

・ **入口周り**を設える：

入り口の段差をできる限りなくし、透過度の高い入り口や窓を設けることで立ち寄りやすさを向上させます。

・ **滞留空間**を設える：

店先にちょっと人だまりができる場所を設けることで、気軽な立ち寄りを促すことができます。

・ **花・緑**で設える：

適正な管理がされた花や緑が店先にあることで、華やかで潤いのある景色を楽しんでもらうことができます。

<店先空間イメージ>



○調和のとれた品のあるまちなみとするために、、、

効果的で洗練された**看板・広告物**を考えよう

- 建物形態・色彩との統一感を意識しつつ、単調な街並みとならないよう、周囲の屋外広告物との調和と対比を図ることも大切です
- 青空駐車場等で街並みが途切れないよう、連続性の確保にも努めましょう

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

- ・ **大きさ**を整える：
 圧迫感のある過度に大きいものは設置しないように配慮することで、まちなみにリズムを生みます。
- ・ **形**を整える：
 統一感を演出しつつ、掲出形態（切り文字等）やアイコン、枠の形等で特徴的なまちなみを形成します。
- ・ **位置**を整える：
 店舗入口脇や建物正面など特定の位置や、設置できる高さの範囲を限定することで、案内効果を高めます。
- ・ **色味・トーン**を整える：
 比較的、取り組みやすく、統一感のあるまちなみの連続性を印象付けやすくなります。
- ・ **素材**を整える：
 木材や鋼材などを使用することで特徴的なまちなみを形成します。

<看板・広告物イメージ>



5. 道づくり

(1) みんなで目指す方向性

柏駅東口のシンボルとなり安全で円滑な道づくり

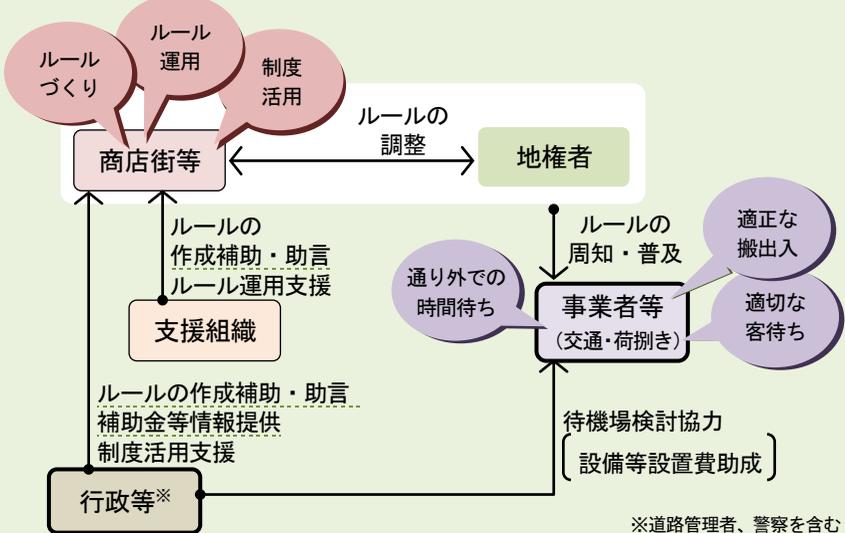
ココがポイント！

- ・ 柏駅東口の新たな顔となる通りとしましょう
- ・ 歩行者が快適に歩け、駅に向かう円滑な交通を確保しましょう



(2) 安全で円滑な交通環境づくり

交通（道の利用）によって、落ち着いて過ごせる通りとするために・・・



○安全な歩行環境を確保するために、、、

歩行者が安心して歩けるよう**バリアフリー**を考えよう

- 歩行者の安全性を守るためにも、歩道のバリアフリー化を図ることが大切です
- 自転車の安全性を考慮しつつ、ルールである車道走行を促す仕掛けや歩道上の車道寄りでの走行を促す工夫により、歩道での歩行者の安全性を高めましょう

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

・境界部の段差解消を促す：

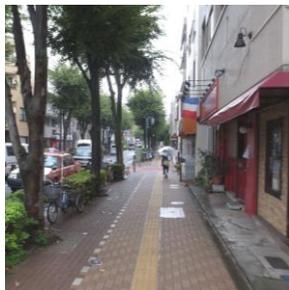
官民境界、歩車道境界での段差解消や歩道上での舗装面での段差が生じにくい設えとすることで、安全な歩行環境を維持する。

・ルール周知を促す：

歩行者の安全を確保するために、自転車の車道走行を促すサイン等の設置やわかりやすい標示等により、自転車利用者の気付きを促す。

※自動車交通の整流化と安全で快適な歩行環境を形成するための手段については、今後検討を積み重ねていきます。

<歩行環境イメージ>



○沿道の駐停車の抑制等による円滑な交通環境を維持するために、、、

効率的で使い勝手の良い**車道利用**を考えよう

- サンサン通りで駅前広場の客待ちのために行列している、タクシーの適切な待機場所の確保が大切になります
- 荷捌き車両等の駐停車（時間や場所等）を適正化し、円滑な交通環境を定常化させることが大切になります
- 車道上で時間待ちをする企業バス等の適切な利用を促す必要があります

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

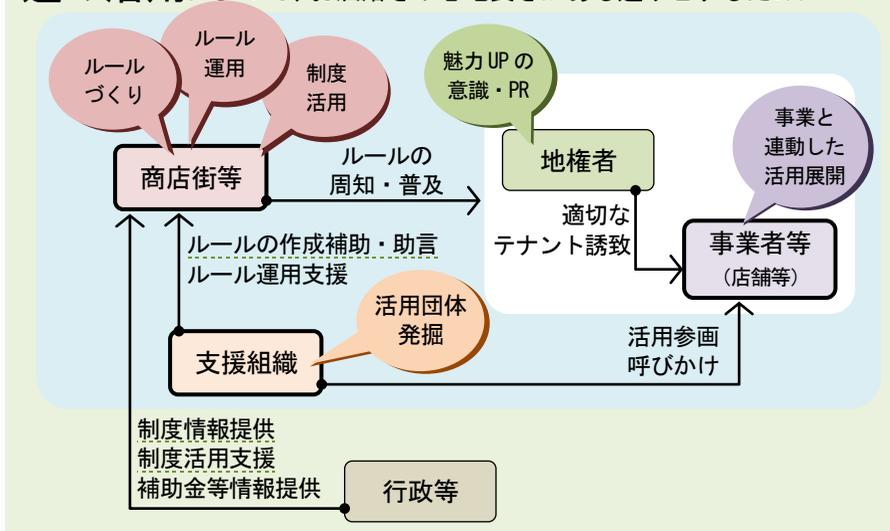
- ・ **タクシー**を考える：
- ・ **荷捌き対策**を考える：
- ・ **企業バス等**を考える：
- ・ **自転車**を考える：

<交通環境イメージ>



(3) 緑や季節感を活かした道の活用

道の活用によって、お洒落さや心地良さがある通りとするために・・・



ポイント！ 通りを使いこなす担い手（支援組織）

支援組織との連携・協力 [柏市まちづくり公社、UDC2 等]

『まちに風穴を開ける』をスローガンに、柏アーバンデザインセンター（UDC2）※によって、柏駅周辺まちづくり憲章が定められています。憲章では、以下のことが示されています。

『この街がどんな街であってほしいか、どんな街にしたいか、まちづくりのアイデアや、将来の理想の姿など、この街に関わる皆さんの街への想いを集め「ラブカシ“柏駅周辺まちづくり憲章”」がつけられました。憲章が街の方々に親しまれ、多くの方々に理解して頂けるよう、「憲章文」と「まちうた」で表現しています。柏へのLOVEを育みながら、憲章に謳われているまちづくりを、ともに進めていきましょう！』（リーフレットより）



※柏駅周辺地区の街の将来を見据えたまちづくりを進めるために組織です。協議会は民間、公共、大学等、柏駅周辺に関わる様々な人で構成されています。

○商店街や学校、地域活動団体等による道路の清掃管理やイベント等への発展のために、

維持管理も兼ねた活動となる **愛着の育て方** を考えよう

- 歩道や沿道で積極的に活用できる場所を見つけましょう
- 地域ぐるみで管理の一環となるイベントを実施することも効果的です
- イルミネーション等の季節感の演出に街路樹を活用することも考えられます

<ルールづくり、具体デザイン検討時の配慮事項>

・ **道を美化して** 育む：

植栽の維持管理や道の清掃等による美化活動を行うことで、地域で季節感や連帯感を共有しながら愛着を育みます。

・ **道を魅せて** 育む：

美化活動や維持管理活動で使う道具やもの、育てる植栽等を有効活用して、外向けにアピールする場として道を活用することで外部からの評価や見られ方を意識し、道への愛着や誇りを育みます。

管理の一環
イベント例

ハーブ育成＋ティーパーティ

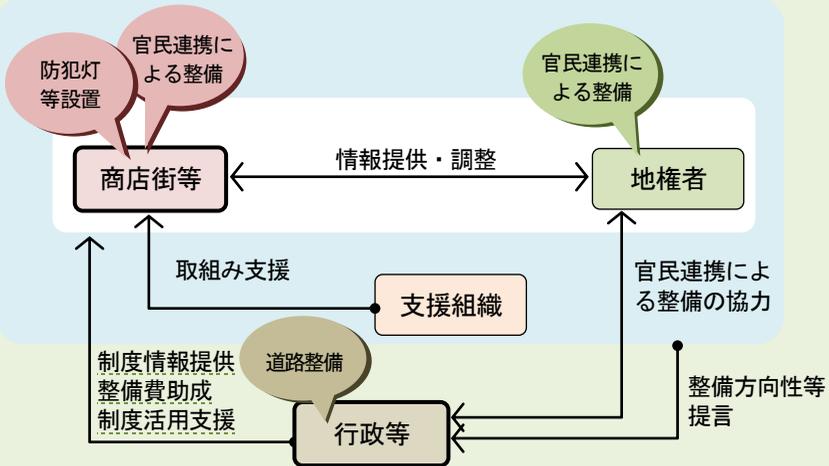
落葉拾い＋焼き芋

<道の活用イメージ>



(4) 柏駅周辺の新たなシンボルとなる道づくり

道の整備によって、シンボリックな通りとするために・・・



交通社会実験（タクシーショットガン等）の取り組み

◆実施概要

- ・ 実施日：平成 29 年 1 月 19 日（木）・20 日（金）の 2 日間（平時の状況確認を同 1 月 12 日（木）・13 日（金）に実施）
- ・ 時 間：7：00～25：30（両日）
- ・ 内 容：市営駐車をタクシー待機場としたショットガン方式※の実施、駐車防止策・自転車レーン暫定設置

◆結果概要

- サンサン通りでのタクシーの客待ち行列がほぼ無くなりました。
- 一部、逆走をしてしまう自転車がいたものの、多くの自転車が暫定で設置された自転車レーンを方向通りに走行していました。

交通社会実験の様子



※タクシー乗り場から離れた場所に待機場所を設け、駅前の乗り場への流入量を調整するシステム

○安全で快適な道とするために、、、

自動車も自転車も歩行者も心地よい**道のつくり**を考えよう

- 歩道の安全性と快適性の向上のため、自転車が本来走るべき車道に走行する空間を設置することを検討する必要があります
- バス停については、後続車の支障とならないような位置を考えましょう
- 道路空間の再配分も視野に入れ、円滑な交通を促しましょう

<整備イメージ> 自転車走行空間を設置する場合



<整備イメージ> 荷捌き車両用スペースを南側に確保する案



<具体デザイン検討時の配慮事項>

・バス降車場を考える：

中通りとの交差点の旧水戸街道側直近にある降車バス停は、以下の点を踏まえた位置とするよう配慮しましょう。

- ・横断歩道に近すぎない配置とする
- ・沿道の駐車場出入口と重ならない位置とする
- ・地上機器の位置を考慮した位置とする
- ・ゼブラ等により後続車の追い越しが行いやすい位置とする

・道路関連施設を考える：

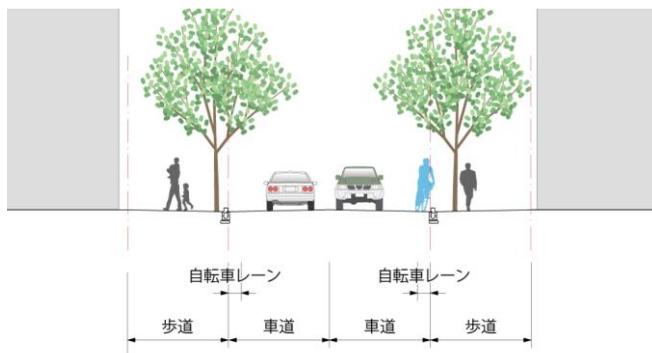
地上機器や街路灯、植栽は街並みと馴染み、調和するよう配慮する。

・自転車走行空間を考える：

できる限り安全な走行を可能とする幅員の確保に努めることが求められます。



<整備断面イメージ>



6. 実現に向けて

各主体ができることから、一步一步、まちづくりのコンセプト及び将来像の実現に向けて取り組んでいくことが望まれます。

本ガイドラインで示した沿道利用やまちなみづくり、道づくりの進め方については、**実験的**な取り組みによる検証も行いながら、将来像の実現に向けて**段階的**に取り組んでいくことが大切になります。

中間支援組織や行政等関係機関は以下の地元の取り組みを支援しつつ、取り組み段階に応じて、必要な整備や支援策等の検討を深めていくことが期待されます。

優先的に取り組むことが期待される内容

●沿道づくり

- ① 低未利用地の有効活用に向けた沿道利用方策検討
例) イベント・暫定利用検討、土地有効活用検討 等

●道づくり

- ② 円滑な交通環境形成方策検討
- ③ 愛着醸成、仲間の輪を広げる道の活用方策検討

ワークショップ開催による通りの将来像の検討

沿道地権者・テナントの方を中心に通りの将来像を検討するワークショップを2カ年にわたって実施しました。地域住民や来街者等の意見収集も行いながら、通りづくりのコンセプト、道路空間の各要素、沿道建物による景観形成のイメージなど多岐に及ぶ内容の意見交換を踏まえて、本ガイドライン（案）は作成されています。

◆開催概要◆

第一回：平成 27(2015)年 10 月 29 日：通りの将来イメージ共有、双方向化の効果・課題の共有化

第二回：平成 28(2016)年 2 月 4 日：通りのコンセプトづくり(街路樹などの考え方、沿道景観形成)

第三回：平成 28(2016)年 3 月 17 日：コンセプト・空間イメージ、活用アイデア

第四回：平成 28(2016)年 9 月 28 日：ガイドラインのイメージ、荷捌き対応方策、沿道の管理・活用

第五回：平成 28(2016)年 11 月 28 日：道路空間イメージ、沿道景観づくり方向性

第六回：平成 29(2017)年 2 月 16 日：ガイドライン骨子



みんなで作る サンサン通り

[サンサン通り まちづくりガイドライン (案)]

※本ガイドライン(案)はワークショップで出された意見を参考に作成しています。

平成29年3月版