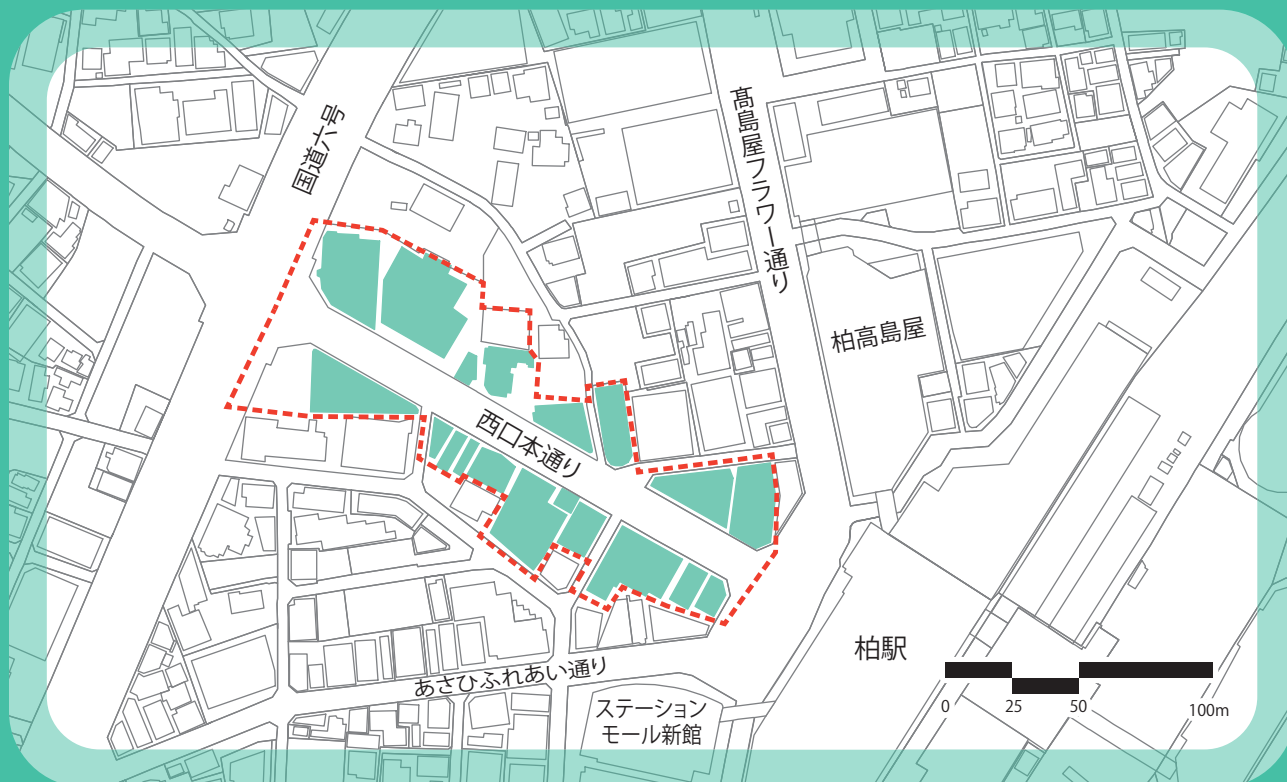


柏駅西口本通り まちづくり ガイドライン



柏駅西口本通りまちづくり協議会

令和6年9月



柏駅西口本通りまちづくりガイドラインの対象エリア

会長あいさつ



柏駅西口本通りまちづくり協議会会長
小田山 博史

柏駅西口本通りは、地権者をはじめ関係各位のご尽力により、業務用ビルを中心とした沿道整備が進み、統一感のある落ち着いた街並みが形成されています。私たちは、この健全で美しい街並みを維持・向上させることと、利用者が安全に、安心してすごせる通りとなることの2つをまちづくりの目標に協議会を立ち上げ、活動しております。

一方で、少子高齢化の進展、コロナ禍以降の新しいライフスタイル等の環境変化もあり、従来のように、各々が独自にテナント募集や外観の変更を行うと、落ち着いた街並みが崩れ、エリアとして不動産価値の低下を招き、また魅力を失ってしまう恐れがあります。

そこで、「自分たちの街並みは自分たちで守る」の考えのもと目指すべき方向を共有し、ビル運営に関する必要なルールを自主的に定め、エリアの魅力・価値を向上させるために本ガイドラインを策定いたしました。地権者の皆さまのご協力により、魅力的な柏駅西口本通りを目指してまいりましょう。

背景と目的

西口本通りは、柏セントラル※において先発である東口が商業中心のまちづくりを行っていたため、業務系を志向した建物整備を行った経緯があります。主に昭和50年代～平成初期に新築されたビル群が多く、これからの数年～20年以内に建て替え期を迎えることになります。

その際に、各々が好きな方向を向いて建て替えを進め、ビルの中身もバラバラになっていった場合、エリアとしての価値が下がっていく可能性があります。

本ガイドラインは、エリア(ストリート沿い)の価値を維持向上させるために、エリア内の地権者で目指すべき方向を共有し、テナント誘致や建て替え、ビル運営に関する必要なルールを共有することを目的としています。

※柏セントラル：一般社団法人柏アーバンデザインセンター(UDC2)が2018年7月に定めた「柏セントラルグランドデザインー柏駅周辺基本構想ー」において定義した範囲。柏駅から半径500m程度の、人が問題なく歩けるであろう範囲のこと。

まちづくりガイドラインについて

「まちづくりガイドライン」とは、まちの魅力を未来に向けて発展させていくためのものです。現状の良い物を守り続けるための様々なルール、まちの風紀が乱れていかないような規制、まちとの望ましい関わり方などをとりまとめています。

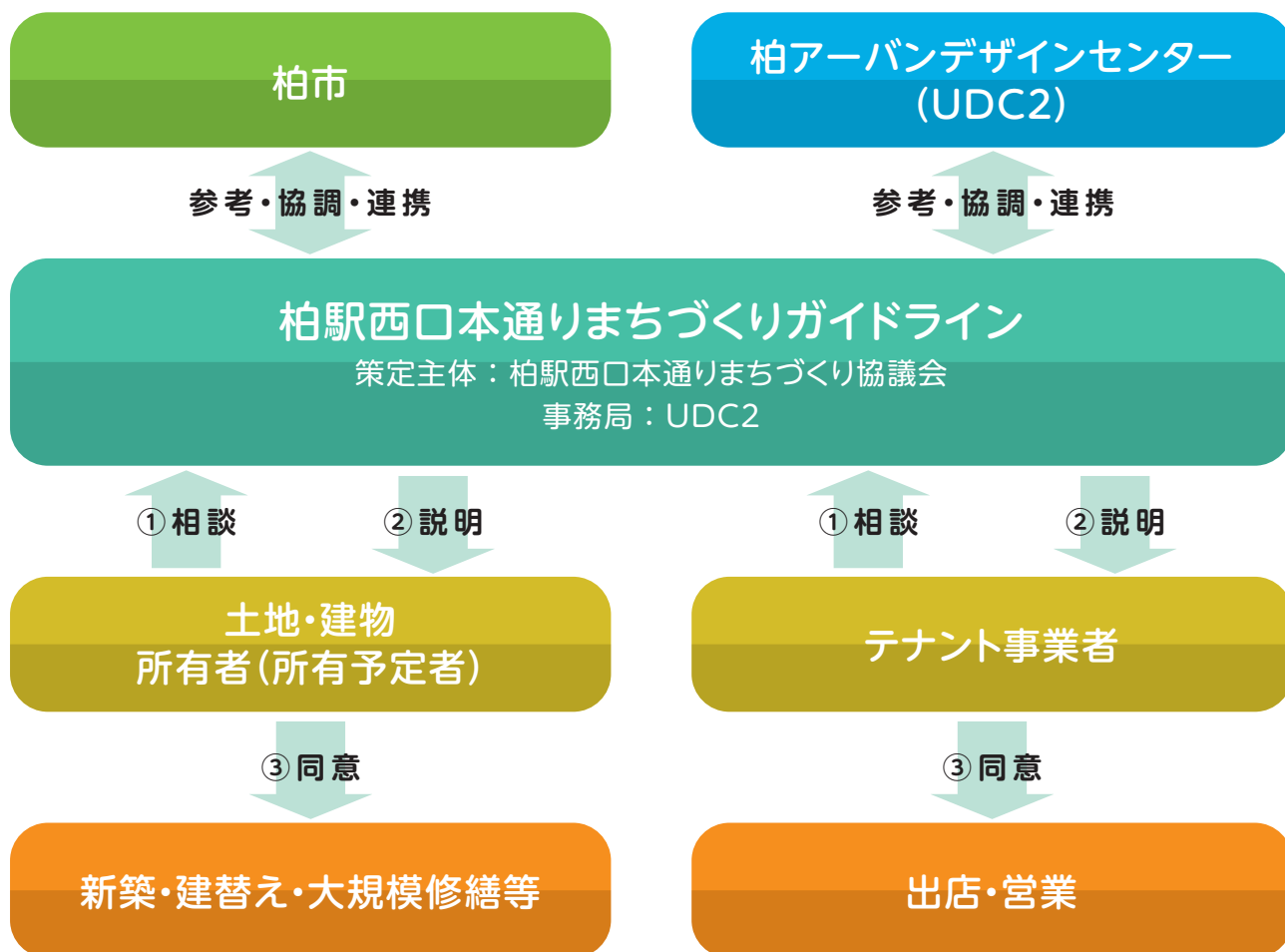
ただし、これらはあくまでも任意の目標なので守らないと罰則、というような強制力があるものではありません。これはUDC2が策定しているグランドデザイン等のビジョンも同様です。つまり、これらは関係者の間で共有される善意に基づく努力目標になります。

まちづくりは、土地・建物をお持ちの皆さまや、テナントとして入居している（入居を考えている）皆さま、実際にまちを利用する皆さまなど多様な方々が関わり合うものです。本ガイドラインは任意の目標にはなりますが、関わり合う方々がしっかりとルールを守り・育てていただくことにより相互に影響を及ぼしながら、まち全体の価値が向上していくことを期待します。

なお、本ガイドラインでは、未来の西口本通りに特に必要だと考える内容については **遵守** と記載しています。**遵守** 事項については皆さまのご協力を強くお願いするものになります。

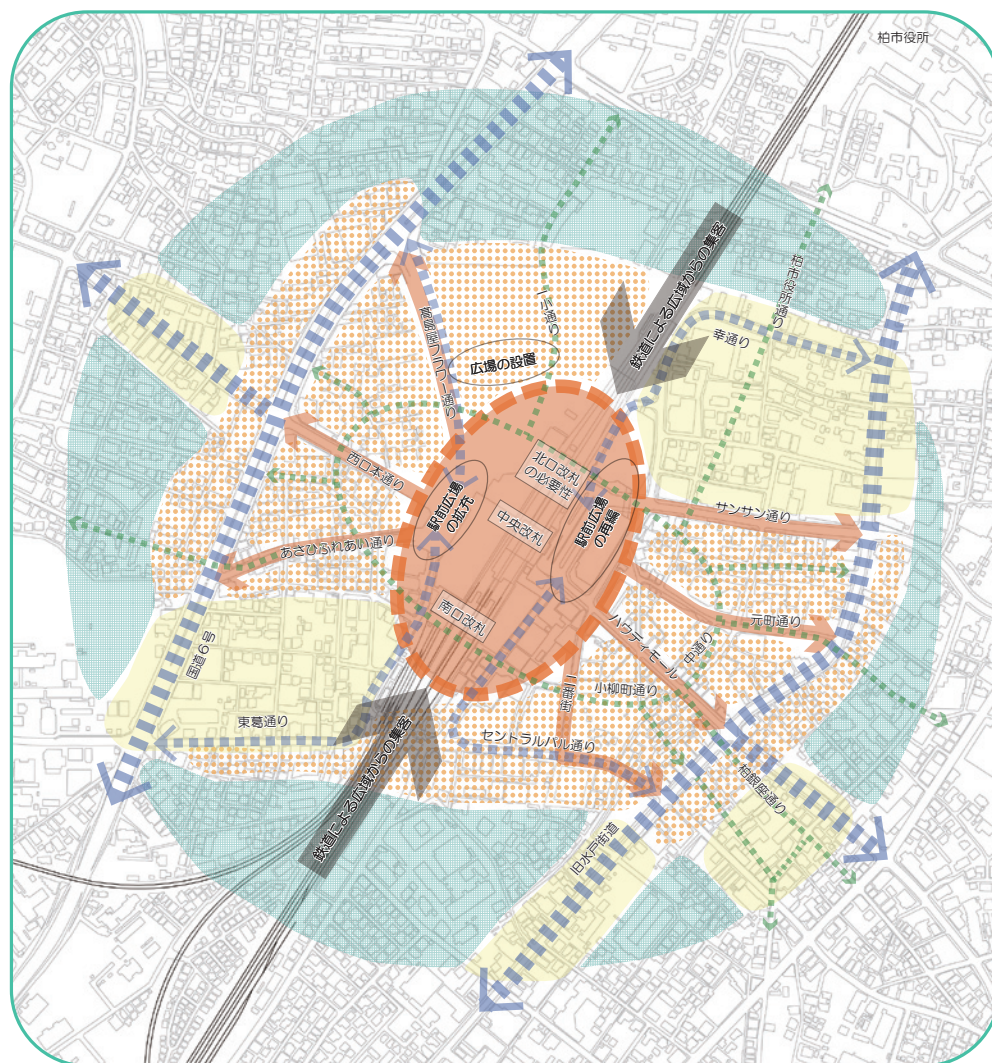
ご不明点がありましたら、柏駅西口本通りまちづくり協議会までお問合せください。

4



グランドデザインにおける位置づけ

一般社団法人柏アーバンデザインセンター(UDC2)が2018年7月に定めた「柏セントラルグランドデザインー柏駅周辺基本構想ー」において、当エリアは「シンボルストリート」として「沿道のにぎわい、パブリックスペース、緑などの連続化を目指し、通りごとの魅力を創出するストリート」と位置付けられています。



駅改札口



ゆとりや柏らしさのある
広場づくりを目指すエリア



通過交通も利用する
主要な車両動線



駅前へのアクセスを支える
主要な車両動線

ゾーン・ネットワーク	特に重視する戦略
駅前拠点ゾーン 	面的なまちづくり（再開発・共同化・駅前広場整備）を進めながら、拠点性を高めるゾーン。
回遊にぎわいゾーン 	平面的・立体的に多様な用途が混在するゾーン。居住とその他の用途の調和を目指す。
暮らしとにぎわいの複合ゾーン 	居住と生活利便施設、その他の用途が混在するゾーン。低層部ではにぎわいが途切れないよう連続化を目指す。

ゾーン・ネットワーク	特に重視する戦略
暮らしのゾーン 	居住地としての「ゆとり」や「安心感」を感じられるゾーン。生活利便施設やその他の環境の向上を目指す。
シンボルストリート 	沿道のにぎわい、パブリックスペース、緑などの連続化を目指し、通りごとの魅力を創出するストリート。
回遊ネットワーク 	駅から街の奥へと、人を導くようなネットワーク。また、駅の東西を繋ぐことも目指す。

まちづくりの目標

西口本通りは大きく以下の2点をまちづくりの目標として掲げます。

1 健全で美しい街並みの保全



望ましくない用途の規制をしたり、美しい景観の維持・向上などを
目指します。

2 利用者が安全・安心に過ごせる通りの創出



西口本通りを訪れる利用者が安全・安心できるような治安の向上
や、物理的な安全・安心であるユニバーサルデザインの推進、
ちょっと一休みできるような憩いの場作りなどを目指します。

6

地権者の方々・テナントの方々が協力をし、これらの実現をすることにより、西口本通りがより良いスト
リートになることを目指しましょう。

具体的なルール

1

用途(業種)について

- 風俗系用途の規制
- にぎわい系用途の誘致 ▶▶7頁

2

建物の外装デザインや 構造について

- 建物の配置
- 建物の色調
- 建物の意匠 ▶▶8頁

3

外構部・通り(沿道空間)との 接続について

- バリアフリー化
- まちの共用部の創出 ● みどり
- 建築設備等の修景 ▶▶9頁

4

広告物や看板等について

- 色調 ● 屋上広告物
- 看板 ▶▶10頁

5

テナント営業について

- 素敵な軒先の演出
- マナー・モラルの向上 ▶▶11頁



具体的なルールについて

1 用途(業種)について

風俗系用途の規制



風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項から第11項に定めるもの(キャバクラやホストクラブ、漫画喫茶、ゲームセンター、パチンコ店、性風俗特殊営業など)、およびガールズバーやボーイズバーは止めましょう。

※当面の間、同条第1項第4号のうち麻雀店は規制対象外とします。



千葉県風俗案内業の規制に関する条例第2条に定めるもの(無料案内所など)は止めましょう。

にぎわい系用途の誘致



1・2階(路面テナントスペース)は、物販、飲食、サービス、業務などの「にぎわい用途※」や、開放的で公共性のある用途としましょう。

※にぎわい用途の定義：物販、サービス等の店舗、飲食店(夜だけの営業の店は除く)、ショールーム、旅行業、銀行などの窓口業務を主とする施設、病院、公共施設、文化施設、ホテルなどの用途

POINT

西口本通りは、将来に向かって、柏セントラルの他エリア・ゾーンとすみ分けを図るうえでも、例えば「目的をもって訪れるストリート」として、業務&教育&居住系(駅前ロータリーに近接するゾーンはプラス商業施設)などを中心にしたビル建替を念頭にしたまちづくりのコンセプトを共有することも一案です。

2 建物の外装デザインや構造について

建物の配置



現状の歩道は狭いため、低層部を壁面後退することにより、歩行者空間を広げると共に、雨に濡れないパッセージを設けましょう。

可能であれば、建築物全体を道路境界から後退させて配置しましょう。

建物の色調



建築物の屋根および外壁は、周囲との調和に配慮しましょう。刺激的な色彩または装飾は用いないものとしましょう。

建物の意匠



建築物の圧迫感を軽減させるため、建物の壁面を低層部と高層部で凹凸、素材、色彩などにより分節化または区分するよう努めましょう。



通りに対して閉鎖的にならないように、建物の低層部のしつらえは、店の個性が街の個性となるように、1～2階のしつらえは工夫しましょう(ガラスの出入り口、ショーウィンドウなど)。また、シャッターはパイプシャッターなどの透過性の高いものとするよう努めましょう。

3 外構部・通り(沿道空間)との接続について

バリアフリー化



建物は出入り口や通路など、不要な段差が無いように努める。特に、歩道と店舗の出入り口は、バリアフリー化を図り、通りと民有地が一体となった整備をしましょう。

まちの共用部の創出



人々が様々な活動を行うことができ、人と人がつながるパブリックスペースとして「まちの共用部※」の創出に努め、居心地の良い街にして豊かなシーンが増えるよう努めましょう。

※柏セントラル駅まちビジョンp9を参照

みどり



道路に面するみどりの連続を意識しましょう。また、壁面やベランダ・バルコニーは、鉢植え・プランターを設置する等、みどりの確保に努めましょう。

建築設備等の修景



建築設備(受水槽、電気機械室、高架水槽、クーリングタワー、排気設備、室外機等)は、通りからの景観に配慮した位置に設置、または修景(緑化・ルーバー等)を施すように努めましょう。

4 広告物や看板等について

色調



彩度を落とした色調にすることにより、落ち着いた品のある景観を目指しましょう。
また、輝度の高い電飾や点滅を繰り返すもの、動きのある電光掲示等は避けましょう。

屋上広告物



屋上広告物は建物本体の壁面と一体にし、壁面上部に箱文字で表示することにより、屋上はすっきりとしたデザインにしましょう。

看板



独立看板および袖看板は、建物や敷地ごとに一か所に集約しましょう。時には、地色と文字の色を反転させることで高彩度色の使用を最小限に抑え、周辺景観との調和を目指しましょう。

写真の事例は、ガラスのカーテンウォールが大半を占める壁面において、各テナントの広告物の大きさと地色を建物の基調色の一つである白色系の色彩で統一し、集合化させることで、建物のデザインを損なうことなく表示しています。

置き看板は、歩行者の妨げにならないよう、敷地内に置くこととし、周囲の街並みとの調和に配慮し、必要最低限の数、大きさとしましょう。

5 テナント営業について

素敵な軒先の創出



店舗前面は、商品陳列やベンチを置くなど、積極的ににぎわいの演出を図りましょう。その際、道路上に什器がはみ出さないよう気を付けましょう。また、通りからごみや集配物（おしぼり、ビールケース等）が見えないようにし、軒先をキレイにしましょう。



内部から漏れてくる明かりで、閉店時においても通りに対して、楽しい雰囲気を出すために、なるべく夜間はショーケースや店内の一部の照明は消さないように配慮しましょう。

マナー・モラルの向上



<駐輪>
通りにはみ出さないよう、駐輪マナーの啓発に努めましょう。

<治安の向上>
呼び込みの禁止、深夜営業の時間の厳守化。



柏市産業振興基本条例に基づき、商店会に加入し、商店会活動に積極的に参加しましょう。

柏 駅 西 口 本 通 り

まちづくり ガイドライン

発行日

令和6年9月



発 行

柏駅西口本通りまちづくり協議会



協 力

一般社団法人柏アーバンデザインセンター(UDC2)



誌面デザイン

株式会社ディーズラボ

