

F1-12

## 市街地の変容による中心商店街の賑わい維持に関する研究 -千葉市中心市街地を事例として-

A study on keeping busyness of central shopping streets due to transformation of urban areas

- Case Study of Chiba City Central Urban Area -

○伊藤和広<sup>1</sup>, 根上彰生<sup>2</sup>, 赤澤加奈子<sup>2</sup>

\*Kazuhiro Ito<sup>1</sup>, Akio Negami<sup>2</sup>, Kanako Akazawa<sup>2</sup>

**Abstract:** Due to the decline of central shopping districts, the cities that were thought conventionally have been transformed, while the density of the city changes, a versatile building is mixed. In this research, we will grasp the reality of urban transformation in the central urban area of Chiba City using the rebuilding situation and basic indicators and arrange the problems in the present situation based on the actual situation of store use in central shopping street.

### 1. 研究背景と目的

中心市街地は、モータリゼーションの進展や郊外市街地の形成等による影響で、人口減少や商業活力の低下による空洞化が問題とされてきた。これを受け、1998年に中心市街地活性化法が制定され、690地区において、活性化に向けた取り組みが進められた。2006年には同法が改正され、中心市街地活性基本計画の認定制度が創設された。改正からおおよそ10年が経過し、2017年9月現在、これまで141市212計画が認定されてきたものの、活性化の成果をあげている都市は少ない。2008年には、今後の市街地整備の目指すべき方向として、都市の計画的縮小に向けた方策が示され、拡散型都市構造から集約型都市構造への転換といった方向性が示された。都心居住の推進により、中心市街地の人口は増加傾向にある一方で、商業活力の低下や通行量の減少は未だ課題となっている。このような現象は、地方都市ならず、大都市圏においても発生している。千葉市中心市街地では、かつて賑わっていた中心商店街において、大規模小売店舗の撤退などが相次ぎ、賑わいの再生が求められている。しかし、このような状況は避けられず、商業地としての再生は難しいと考えられる。将来に向けた賑わいの在り方を考えていく必要がある。以上のような問題意識のもと、本研究では、千葉市中心商店街を対象に、店舗の利用実態を把握し、中心市街地の変容を把握することで、今後賑わいを維持していくために必要な知見を得ることを目的とする。

### 2. 研究方法

はじめに、千葉市中心市街地における変容の状況を調査する。次に、千葉市中心商店街における店舗利用の実態を調査する。これらを把握することで、今後賑わいを維持していくために必要な知見を得る。

### 3. 中心市街地における現状分析

#### (1) 建築物の建替え状況<sup>[1][2]</sup>

市街地変容の把握のため、過去25年間における建築物の建替え状況を調査した。低未利用地や大規模小売店舗の多くは、集合住宅に建て替わっている。雑居ビルが低未利用地に転換する例も見られた。近年、千葉駅を中心に複合施設に建て替える建築物が多いことから、商業低下や用途の多様化が明らかである。

#### (2) 人口・世帯数の推移

中心市街地全体で人口・世帯数ともに増加傾向であるが、世帯人口が減少を続けており、単身世帯の増加が見られる。

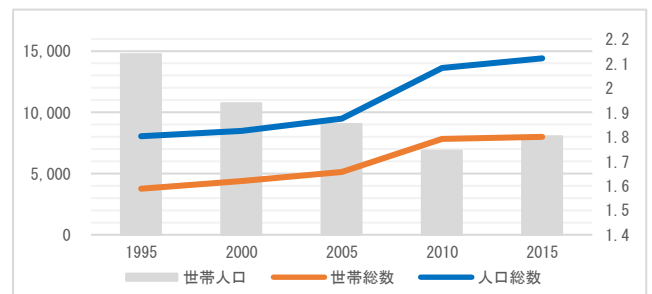


Figure 1. Trends in population and households<sup>[3]</sup>

#### (3) 年間販売額の推移

年間販売額は、1994年までは増加していたが、以降は減少が続いている。再開発事業等の効果により、千葉駅が属する新千葉一丁目では増加が見られた。

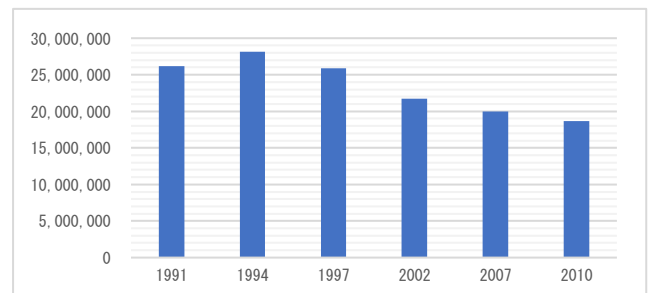


Figure 2. Trend of Annual Sales Value<sup>[4]</sup>

(4) 公示地価の推移<sup>[5]</sup>

中心市街地の公示地価は減少し続けてきた。近年は横這いや微減が続いており、1993 年と比較しても 10 分の 1 程度まで下落している。2017 年の公示地価は、富士見二丁目を除き、微増したものの、大幅な増加はしなかった。これより、賑わいの減少が続いてきていることが考えられる。

(5) 歩行者通行量の推移<sup>[6]</sup>

人口や世帯数は増加しているが、歩行者通行量に関しても減少が続いている。再開発事業等の効果により、一時的な増加はあるものの、近年は減少に転じている。要因としては、来街者の減少が考えられ、中心商店街に向けた明確な増加策が求められる。

4. 千葉市中心商店街における実態調査

(1) 調査対象地

賑わいの維持のために重要となる店舗利用の現状を把握するため、かつて中心市街地において中心性であった商店街(Figure 3 参照)を選定し、現地調査を行った。対象とする中心商店街は、千葉駅より東に約 1km に位置している。



Figure 3. Position of target shopping districts

(2) 調査概要

現地調査では、定点観測調査を行い、店舗に入った歩行者を目視により計測を行い、合計で 4308 件のサンプルを採取した。調査の概要は Table 1 の通りである。

Table 1. Overview

調査日時	平成 29 年 6 月 24 日(土)~7 月 11 日(火)のうち晴れまたは曇りの日に実施。
調査時間帯	11:00~16:00
得られたサンプル数	平日：2760 件 休日：1548 件

(3) 調査結果

中心商店街の現状としては、飲食店や喫茶店が利用

される傾向が強く、買回り品等の購入は、店舗数が少ないこともあり、商店街ではあまりされていないことが明らかとなった。

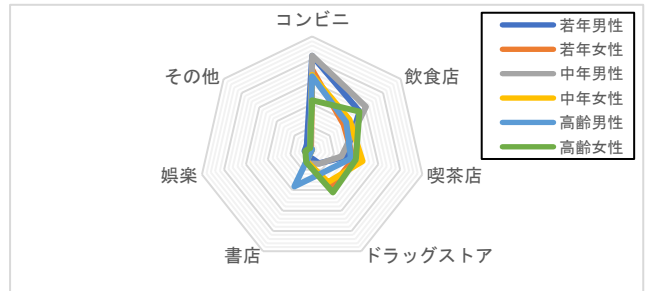


Figure 4. Actual condition of store use (Weekday)

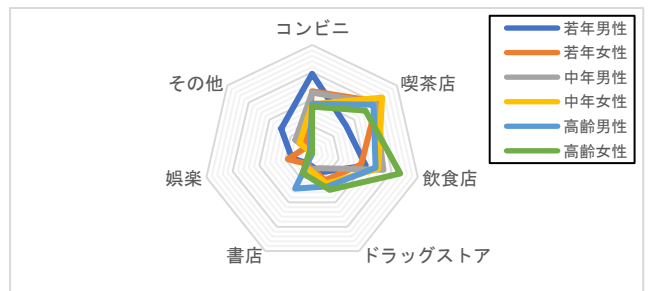


Figure 5. Actual condition of store use (Holiday)

5. まとめ

市街地変容の状況から、中心商店街の商業地としての賑わい再生は難しいと考えられる。中心商店街に向かう来街者は減少していることから、商圈も広域型から縮小する傾向が見られる。周辺地域においては、人口・世帯数が増加しているため、商店街を維持していく必要はあり、来街者だけではなく、地域住民を取り込んだライフスタイル提案型の商店街として賑わいを維持していくべきである。

6. 参考文献

[1] ゼンリン:「ゼンリン住宅地図 千葉市中央区 1992」, pp.39-68, 1992.  
 [2] ゼンリン:「ゼンリン住宅地図 千葉市中央区 2017」, pp.10-43, 2017.  
 [3] 総務省統計局:「国勢調査」, 1995~2015.  
 URL : <https://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL02100104.do?tocd=00200521>(最終閲覧日:2017.9.4)  
 [4] 千葉県:「千葉県の小売業 町丁字別集計」, pp10-30, 1991, 1994, 1997, 2002, 2007.  
 [5] 国土交通省:「標準値・基準値検索システム 国土交通省地価公示・都道府県地価調査」, 1993~2017.  
 URL : <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/SearchServlet?MOD=2&SKC=12101>. (最終閲覧日:2017.8.17)  
 [6] 千葉市経済農政局経済部経済振興課:「千葉市歩行者等通行動態調査報告書」, pp15, 2006.