

千葉市中心市街地活性化基本計画

平成19年8月

平成19年 8月27日認定

平成20年 3月31日変更

平成21年12月 7日変更

千葉県千葉市

目 次

○ 基本計画の名称 -----	1
○ 作成主体 -----	1
○ 計画期間 -----	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針 -----	1
(1) 千葉市における中心市街地の位置づけ	1
(2) 中心市街地の現状分析	4
(3) 中心市街地活性化の課題分析と中心市街地活性化の必要性	30
(4) 中心市街地活性化の基本方針	32
2. 中心市街地の位置及び区域 -----	33
[1] 位 置 -----	33
[2] 区 域 -----	34
[3] 中心市街地要件に適合していることの説明 -----	35
3. 中心市街地の活性化の目標 -----	41
(1) 中心市街地活性化の目標	41
(2) 目標達成に向けた戦略的事業展開と回遊構造の考え方	42
(3) 計画期間	47
(4) 評価指標の設定	47
(5) 数値目標の設定	48
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供 する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項 -----	58
[1] 市街地の整備改善の必要性 -----	58
[2] 具体的事業の内容 -----	60
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項 -----	70
[1] 都市福利施設を整備の必要性 -----	70
[2] 具体的事業の内容 -----	71
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給 のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に 関する事項 -----	75
[1] 街なか居住の推進の必要性 -----	75
[2] 具体的事業の内容 -----	76

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業その他の商業の活性化のための事業及び措置に関する事項 -----	79
〔1〕 商業の活性化の必要性 -----	79
〔2〕 具体的事業の内容 -----	81
8. 4 から 7 までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項 ----	100
〔1〕 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性 -----	100
〔2〕 具体的事業の内容 -----	101
◇ 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所 -----	105
9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 ----	106
〔1〕 市町村の推進体制の整備等 -----	106
〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項 -----	108
〔3〕 基本計画に基づく事業・措置の一体的推進 -----	115
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 ----	120
〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方 -----	120
〔2〕 都市計画手法の活用 -----	121
〔3〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等 -----	124
〔4〕 都市機能の集積のための事業等 -----	132
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項 -----	133
〔1〕 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項 -----	133
〔2〕 都市計画との調和等 -----	136
〔3〕 その他の事項 -----	138
12. 認定基準に適合していることの説明 -----	139

○ 基本計画の名称：千葉市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体：千葉県千葉市

○ 計画期間：平成 19 年 8 月から平成 23 年 3 月まで（3 年 8 月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

(1) 千葉市における中心市街地の位置づけ

①千葉市の概況

本市は、千葉県のほぼ中央部にあたり、東京湾に面し、首都東京まで約 40km の地点にある。また、県内幹線道路及び J R ・私鉄などの鉄道の起点として、さらに情報通信網の起終点として、県都にふさわしい要衝の地にある。

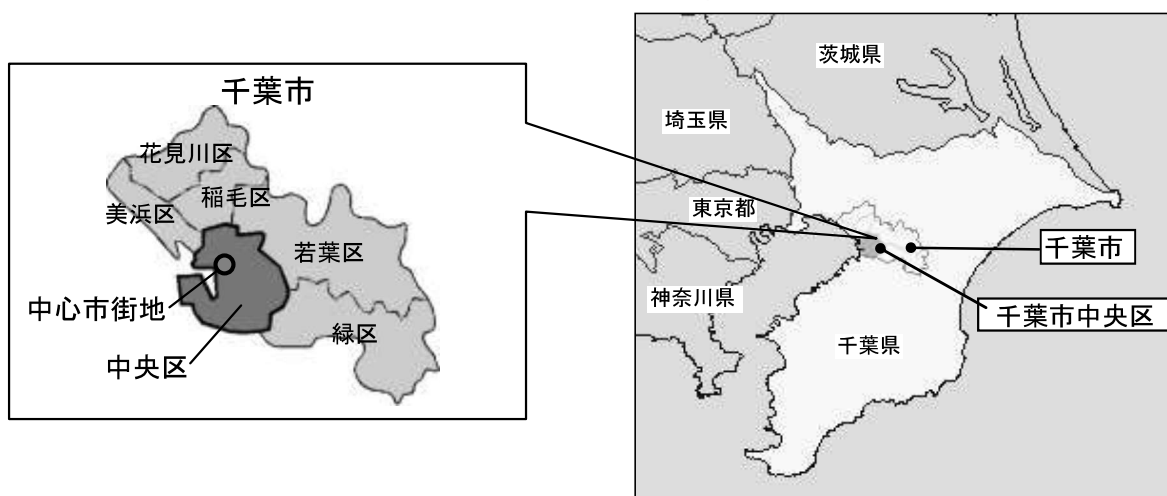
人口は約 93 万人、面積は 272.08 k m²であり、地形は緑豊かな下総台地の平坦地におおわれ、その一部は東京湾に接しており、温暖な気候と肥沃な土地、豊かな緑と水辺など自然環境に恵まれている。

都市としては、大治元年（1126 年）千葉常重が猪鼻台に居館を築いたことに始まる。近代都市としては、明治 6 年（1873 年）、木更津、印旛の 2 県が廃合され千葉県となり、県庁が千葉町に置かれたことにより、県内の政治・経済・文化の中心地、また交通の要衝として発展した。

大正 10 年（1921 年）に市制施行により、千葉町から千葉市としてスタートし、戦前は、師範学校、医学校など多くの学校や病院が設置され、また鉄道聯隊、陸軍歩兵学校などの軍事施設もあり、医療の街、軍隊の街として栄え、発展してきたが、昭和 20 年、空襲により中心市街地の約 7 割を焼失した。

戦後は、戦災復興事業により区画整理事業等が行われ、現在の都市基盤の礎を築くとともに、近代的工業都市を目指し、臨海部への主要産業の誘致や、千葉港の整備を進めるなど、消費都市から生産都市への転換を図ってきた。

千葉市の位置



そして、臨海部の開発、大規模住宅団地の建設、内陸工業団地の造成、さらには、近隣町村との合併や埋立により、市域を拡大するとともに、快適な生活環境づくり、バランスのとれた都市づくりを進め、平成4年（1992年）4月1日には、全国12番目の政令指定都市に移行した。現在は、多種業務機能が集積した首都機能の一翼を担う大都市となった。

②千葉都心の役割

本市は、東京都心部や成田国際空港との近接性を有し、東京都心部からの諸機能の分散の受け皿として、首都圏レベルでの役割が高まっている。そのため、首都圏を見据えた広域的なネットワークの拠点や大都市にふさわしいバランスのとれた都市構造の実現を図る必要がある。

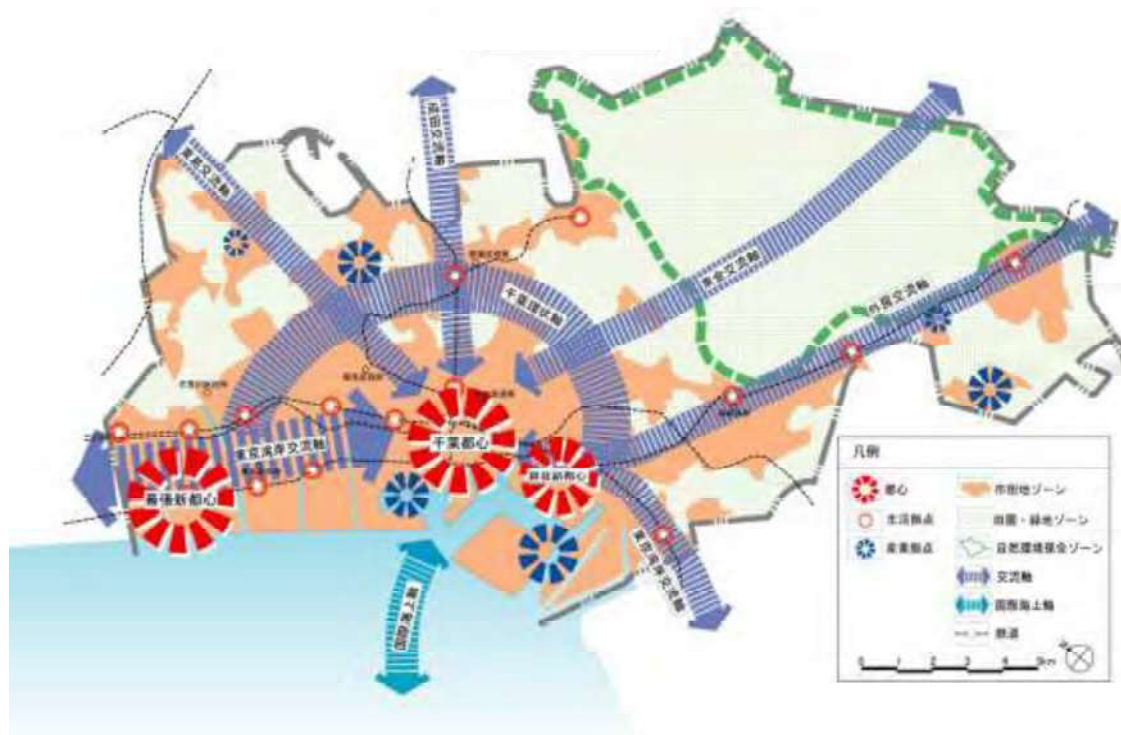
新総合ビジョン及び都市計画マスタープランにおいて、首都圏における広域的な拠点となる業務核都市としての役割を発揮しながら、県都として行政、商業・業務、就業、文化などの中核的な役割を果たすため、市内に千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心の3つの拠点を整備しそれぞれ明確な役割分担のもと、都市機能が集積され、それらの集積による相乗効果により、市域の均衡ある発展と市民生活の利便性の向上を図っていくこととしている。

なかでも中心市街地の位置する千葉都心は、千葉自立都市圏の中核管理機能、本市の中心的商業地としての機能強化を図るとともに土地利用の高度化を進めるなど、高次の都市機能の集積を図るものとしている。

◇都心の整備方向（千葉市都市計画マスタープラン）

都心・新都心・副都心	整備方向
千葉都心	千葉都心は、これまでに形成されてきた都市基盤や交通結節点としての立地特性を活かし、千葉自立都市圏の拠点地区としての中核管理機能、本市の中心的商業地としての機能強化を図るとともに土地利用の高度化を図ります。また、業務、文化・レクリエーション等の諸機能の集積、都心居住の促進、快適で利便性が高い交通環境の構築など、中心市街地の活性化方策との連携を図りながら、高次の都市機能の集積を図ります。 さらに、都心としての魅力や快適性を高めていくため、緑や花があふれ四季の変化が感じられる都市空間の形成を図ります。
幕張新都心	幕張新都心は、ＪＲ京葉線の海浜幕張駅と東関東自動車道ＩＣに近接する立地特性を活かしながら、国際交流機能や国際的業務機能をはじめ、先端成長産業の中核的業務、研究開発などの諸機能の集積のほか、商業や海岸への近接性を活かしたスポーツ・レクリエーション機能などの集積、新たな余暇空間の形成を図ります。
蘇我副都心	蘇我副都心は、ＪＲ蘇我駅から臨海部にかけて広がる地域であり、鉄道の結節点や広域幹線道路沿線としての立地特性を活かして、第３の都心として育成・整備を図ります。 ＪＲ蘇我駅周辺では都市基盤施設等の改善や土地利用の転換の促進を図ります。また、臨海部では大規模な工場跡地を活用して、商業業務、スポーツ・レクリエーションなどの都市機能の導入を図り、本市の産業振興や循環型社会の構築に寄与する土地利用を図ります。

千葉市都市計画マスタープランの将来都市構造



③中心市街地の概況

中心市街地には、千葉県庁や千葉県警察本部、千葉市消防局、千葉地方検察庁・千葉区検察庁、千葉地方裁判所・家庭裁判所など行政機関が集中するとともに、百貨店、商店街や金融・保険関係機関など多くの集積があり、多くの投資が行われてきた。

また、千葉駅は、J R線、京成線、千葉都市モノレールの乗換駅であるとともに、幹線道路が集散し、多くのバス路線が運行されており、房総半島一体の交通の要衝で、多くの人が集まる交通結節点となっている。

昭和 30 年代には、J R 千葉駅等の移転が行われ、市街地構造の改変も行われており、その中で新たな市街地構造を形成するとともに、地区により盛衰も見られる。近年は景気の低迷や本市周辺での大型店の立地などにより、中心市街地の商業・業務等を中心とした空洞化が進み、量販店、専門店ビルなどが閉店し、その跡地は、遊休地等の低・未利用地となっている。近年、比較的良好な立地の低・未利用地の一部では、マンション等の住宅への土地利用転換が見られる。

中心市街地の位置



(2) 中心市街地の現状分析

- ① 中心市街地に蓄積されている歴史的・文化的資源、景観資源、社会資本や産業資源等の既存ストック状況の分析とその有効活用の方法の検討

ア) 歴史的・文化的資源

○千葉氏ゆかりの地、県都としての歴史的・文化的資源の存在

千葉文化の森は、大治元年（1126 年）千葉常重が猪鼻台に築城した千葉城の土塁跡が残される丘一帯で、郷土博物館、千葉県文化会館、千葉県立中央図書館の文化施設が立地し、また、周辺には智光院、胤重寺など千葉氏ゆかりの社寺があり、市民の憩いの場となっている。

中心市街地の東側に、千葉氏の守護神である妙見菩薩を本尊とする千葉神社があり、毎年夏に「だらだら祭り」とも称される例祭もあり、本市ばかりでなく近隣の市町村からも多数の参拝者がある。（入込観光客数：約 995,000 人/年）

千葉市美術館は、中央区役所との複合施設であり、その建物は旧川崎銀行千葉支店の建物を鞘堂方式で保存改修し、エントランスホールとしてそのまま用いるというユニークな構造を持ち、クラシック音楽のミニ・コンサートや、展覧会に使われることもあり、中心市街地から歩いて行ける都市型美術館として親しまれている。（入込観光客数：約 95,000 人/年）

イ) 景観資源

○自然的・歴史的景観要素と調和した都市的景観

中心市街地を葭川、都川が流れ、河川沿いに散策路や中央公園があると同時に、南側の千葉文化の森は小高い緑の丘となっており、市街地の中で自然系の重要な景観要素となっている。

また、国道 126 号沿道には、千葉神社や旧川崎銀行千葉支店の建物を活用した千葉市美術館・中央区役所が立地し歴史的景観を残している。

さらに、J R 千葉駅と中央公園を繋ぐプロムナードは、広幅員道路沿道に業務ビル、ホテル等が連続し、本市の玄関口として風格のある景観を形成し、県庁、文化交流プラザ（旧ぱるるプラザ千葉）、センシティタワーなどの高層建物がランドマークとなり、千葉都市モノレールと併せ都市的景観を形成している。

ウ) 社会資本や産業資源

○都市基盤が整い、商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積

本市の中心市街地は、戦災復興区画整理事業、昭和 30 年代の J R 千葉駅等の移転や区画整理事業等により、市街地としての骨格が形成され、都市基盤が整っている。

明治の初期から県庁所在都市として、県庁、地方・家庭・簡易裁判所などの公共施設が立地するとともに、多くの商店街、大型店等の商業施設、金融・保険業等を中心とした業務施設などが集積している。

本市の玄関口である J R 千葉駅は、J R 総武線・総武本線・外房線・内房線、京成千葉線・千原線及び千葉都市モノレールの乗換駅であり、また、中心市街地を国道 14 号、及び国道 126 号などが通り、近接して国道 357 号があるなど、千葉駅一帯は房総半島の交通の要衝となっており、駅前から多くのバス路線が運行され、公共交通ネットワークの拠点となっている。

中心市街地の資源等の分布



② これまでの活性化への取り組み

ア) 事業の実施状況

本市では、平成 12 年 3 月に（旧）中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地約 150ha において『にぎわい都心・ちば＝未来へつなぐ 5 つの思いー①「ようこそ」と迎える街、②そぞろ歩きの楽しめる街、③歴史と未来を味わう街、④住み心地のよい街、⑤一人ひとりが主役になる街』をテーマに市街地の整備改善と商業等の活性化を軸にした各種の事業等に取り組み、これまでに基本計画で位置づけた 77 の事業の内、約 44%に当たる 34 の事業が完了・着手されている。

◇旧基本計画で位置づけた事業の進捗状況

	事業数	完了・着手	未着手	実施率
市街地の整備改善事業	21	15	6	71.4%
商業等の活性化事業	41	17	24	41.5%
今後検討する事業	15	2	13	13.3%
合 計	77	34	43	44.2%

主な事業の実施状況は次のとおりである。

◇主な事業の実施状況

市街地の整備改善のための事業	商業等の活性化のための事業
【完了・着手】 ・京成千葉中央駅東口ホテル建替 ・弁天地区区画整理 ・亥鼻公園の整備 ・バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進 ・案内表示板の一新 他 ・千葉中央第六地区再開発 ・千葉駅西口地区再開発 ・イベント広場の整備 ・駐輪場の拡大整備 ・歩行者空間の整備 他 【未着手】 ・モノレール支柱の修景 ・観光バス用大型駐車場整備 ・定期借地権型マンションの建設 ・駐車場案内システムの充実 他	【完了・着手】 ・インキュベート施設設置 ・親しまれるチーバスの運行 ・新しい商業形態の展開 ・イベントコーディネート ・ガイドマップ等の作成 ・オープンカフェ等の設置 ・花のあふれるまちづくり ・中心市街地のクリーンアップ ・千葉おいしいものづくり ・四季の催しの展開 ・文化イベントの展開 ・地区情報の発信 他 【未着手】 ・店舗の個性化の推進 ・シースルーシャッターの採用 ・情報機器による経営の効率化 ・共通カード・サービス券の発行 ・自転車利用のシステムづくり 他

イ) 取組みの総合評価

市街地の整備改善のための事業については、利便性の高い都市環境の形成、アクセス性の向上、中心市街地の快適な歩行空間の形成などにより、一部遊休地等の有効利用による民間の住宅供給が進むなど中心市街地の人口増に寄与している。また、ホテルの建替完成による機能更新が中心市街地への集客力の向上に一定の効果があつた。さらに現在実施中の再開発事業の進行によって千葉駅周辺、千葉中央駅周辺及び中央公園・文化センター周辺は回遊構造の形成が見えつつあり、中心市街地活性化の起爆剤となることが期待されるため、これらの事業の早期完成の必要性が益々高まってきている。事業実施にいたらなかった事業については、中心市街地を取り巻く状況に応じて見直しが必要である。

商業等の活性化事業については、インキュベート施設設置事業により中心市街地において 12 店舗の新たな創業等への寄与や、地元が中心となって実施してきた各種のイベント事業などにより、平成 17 年度の歩行者通行量（休日）が平成 14 年度に比べ約 4,200 人増加するなど、中心市街地の賑わいや憩いの場の創出に一定の効果があつた。また、事業実施にいたらなかった個店や商店街の取組み等については、商業の落ち込みの回復が主要な課題となっている中心市街地において、活力の向上に欠かせないものであり、今後も取組みに向けて検討を進める必要がある。

今後は、これまでの事業効果の持続・向上のため、新たな工夫を加えながら、必要な事業を継続する必要がある。

一方、これまでの取組体制では、主体的に都市機能の増進等に取り組むことが困難であり、実施された事業の大半がイベント等のソフト事業であつたため、活性化への大きな効果が生まれなかったことも考えられる。地域に求められるニーズをより的確に把握しながら、中心市街地活性化協議会が核となり様々な主体と連携した事業展開が求められる。

i. 市街地の整備改善に関する主な事業の評価

○市街地環境の向上等への寄与

- ・「バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進」、「歩行者空間の整備（電線共同溝の整備）」、「駐輪場の拡大整備」などの実施により、中心市街地の快適な歩行空間が形成された。これらの事業については、アンケート調査^{*1}によると依然として地域に求められている事業であるため、未実施地区においてさらに継続して取組んでいく必要がある。

^{*1} アンケート調査：商業振興指針アンケート調査（P24）、都市イメージ調査（P26）

- ・「千葉中央第六地区再開発事業」、「千葉駅西口地区再開発事業」は実施中であり、文化センターや中央公園、郷土博物館などの既存の公共施設等との相乗効果による中心市街地の再生、千葉駅周辺、千葉中央駅周辺及び中央公園・文化センター周辺の回遊構造の形成が目に見える形になりつつあり、中心市街地の活性化の起爆剤になることが考えられることから、早期に完成させる必要性が益々高まってきているため、継続して取組んでいく必要がある。

○社会状況の変化等に応じた事業の見直しの必要性

「モノレール支柱の修景」、「観光バス用大型駐車場の整備」などは、事業の必要性や事業時期等が明確になっていなかったことにより事業実施にいたらなかった。また、「定期借地権型マンションの建設」については、遊休地・大型商業施設跡地等での民間によるマンション開発等による住宅供給が進行中である。これらの事業は、近年の中心市街地を取り巻く環境の変化等により、取組みの必要性が低くなってきており、現段階で事業実施の予定はない。

ii. 商業の活性化に関する主な事業の評価

○賑わい創出等への寄与

- ・「インキュベート施設設置事業」により、中心市街地において 12 店舗の新たな創業等に寄与しており、創業支援による地域経済の活性化を図るためにも、今後も継続して取組んでいく必要がある。
- ・「各種イベントのコーディネート」、「ガイドマップ等の作成」、「オープンカフェ等の設置」などの事業は、千葉商工会議所や地元商店街が中心となって実施してきた事業であり、平成 17 年度の歩行者通行量(休日)が平成 14 年度に比べ約 4,200 人増加するなど、中心市街地の賑わいや憩いの場の創出に一定の効果があつた。これらの事業は、実施を通じて地元商店等の活性化に取り組む機運を高めることに寄与しており、今後も継続して取組んでいく必要がある。

<未着手事業の評価>

○取組み（検討）の継続の必要性

「店舗の個性化の推進」、「シースルーシャッターの採用」、「情報機器による経営の効率化」などについては、事業へのコンセンサスの不足、事業主体や時期等の検討がされず事業実施に至らなかった。中心市街地において、商業の落ち込みの回復が大きな課題のひとつであり、このような個店や商店街の取組みは、中心市街地の経済活力の向上には欠かせない要素であり、今後も取組みに向けて検討を進める必要はあるが、現段階で事業実施の予定はない。

③ 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

ア) 商業に関する現状分析

○ 中心市街地の年間小売販売額は減少

年間小売販売額：平成 9 年 2,588 億円 (1.00) ⇒ 平成 16 年 2,030 億円 (0.78)

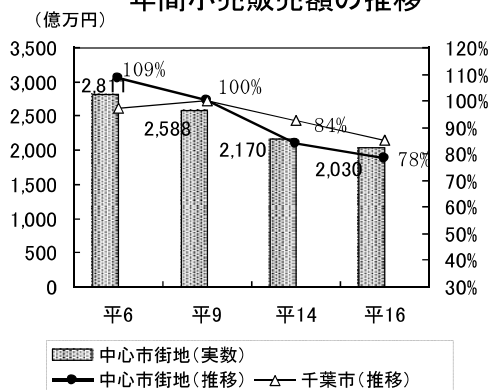
全市シェア：平成 9 年 23.1% (1.00) ⇒ 平成 16 年 21.2% (0.92)

本市全域、中心市街地ともに、年間小売販売額は平成 9 年から平成 16 年にかけて減少し、中心市街地では、平成 16 年には平成 9 年の約 78% の販売額となった。また、全市に対するシェアは、平成 9 年に約 23% であったのが平成 16 年は約 21% に縮小している。

小売業の動向 (商業統計)

		中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)
平成9年	店舗数	920店	6,603店	13.9%
	従業者数	7,696人	49,646人	15.5%
	年間販売額	2,588億円	11,195億円	23.1%
	売場面積	189,235㎡	799,622㎡	23.7%
平成16年	店舗数	823店	5,870店	14.0%
	従業者数	6,687人	54,672人	12.2%
	年間販売額	2,030億円	9,557億円	21.2%
	売場面積	162,036㎡	983,919㎡	16.5%
平成9～16 年増減率	店舗数	-10.5%	-11.1%	
	従業者数	-13.1%	10.1%	
	年間販売額	-21.6%	-14.6%	
	売場面積	-14.4%	23.0%	

年間小売販売額の推移



資料：商業統計調査

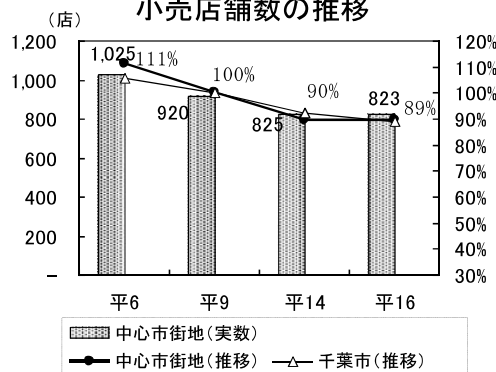
○ 中心市街地の小売店舗数は減少

小売店舗数：平成 9 年 920 店 (1.00) ⇒ 平成 16 年 823 店 (0.89)

全市シェア：平成 9 年 13.9% (1.00) ⇒ 平成 16 年 14.0% (1.01)

本市全域、中心市街地ともに小売店舗数は大きく減少し、中心市街地では、平成 16 年には平成 9 年の約 89% の店舗数となった。また、全市に対するシェアとしては、平成 9 年から平成 16 年で横ばいである。

小売店舗数の推移



資料：商業統計調査

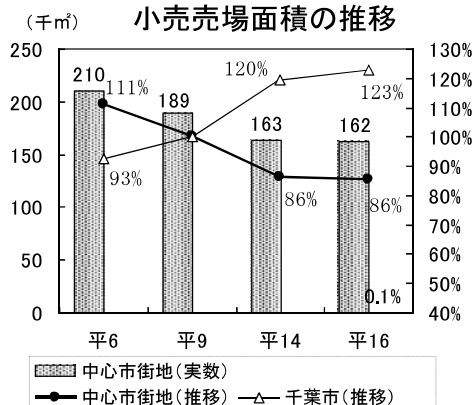
○ 中心市街地の小売売場面積は減少

売場面積：平成 9 年 189 千㎡ (1.00) ⇒ 平成 16 年 162 千㎡ (0.86)

全市シェア：平成 9 年 23.7% (1.00) ⇒ 平成 16 年 16.5% (0.70)

本市全域では、小売売場面積は増加基調にあるが、中央区、中心市街地では、減少し、中心市街地では、平成 16 年には平成 9 年の約 86% の売場面積となった。また、全市に対するシェアは、平成 9 年に約 24% であったのが平成 16 年は約 17% に縮小している。

小売売場面積の推移



資料：商業統計調査

○中心市街地の事業所・従業者は減少傾向

事業所数：平成 8 年 4,677 件 (1.00) ⇒ 平成 13 年 4,238 件 (0.91)

全市シェア：平成 8 年 14.8% (1.00) ⇒ 平成 13 年 14.1% (0.95)

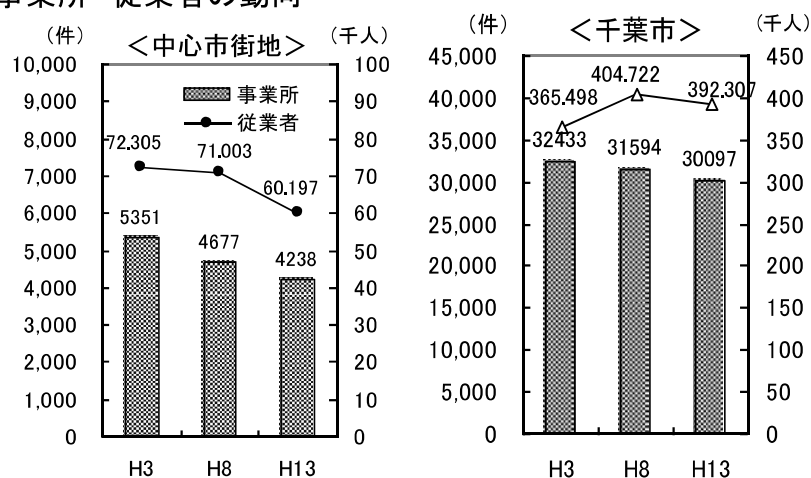
中心市街地の事業所数は減少し続けており、平成 8 年から平成 13 年の間に約 9% 減少しており、全市の減少率を約 5 ポイント上回っている。また、全市に対するシェアは、平成 9 年に約 15%であったのが平成 16 年は約 14%に若干縮小している。

従業者数：平成 8 年 71,003 人 (1.00) ⇒ 平成 13 年 60,197 人 (0.85)

全市シェア：平成 8 年 17.5% (1.00) ⇒ 平成 13 年 15.3% (0.87)

従業者数も同様に減少し続けており、平成 8 年から平成 13 年の間に約 15%減少しており、全市の減少率を約 12 ポイント上回っている。また、全市に対するシェアは、平成 9 年に約 18%であったのが平成 16 年は約 15%に縮小している。

事業所・従業者の動向



事業所の動向 (事業所・企業統計)

		中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)
平成8年	事業所数	4,677事業所	31,594事業所	14.8%
	従業者数	71,003人	404,722人	17.5%
平成13年	事業所数	4,238事業所	30,097事業所	14.1%
	従業者数	60,197人	392,307人	15.3%
平成8～13 年増減率	事業所数	-9.4%	-4.7%	
	従業者数	-15.2%	-3.1%	

資料：事業所・企業統計調査

イ) 人口に関する現状分析

人口、世帯数は増加しているが、単身或いは2人世帯を中心とした増加であり、ファミリー世帯（世帯人員3人以上）は減少している。また、高齢化の進行は、人口増により減速してきているが、依然として市内でも高い高齢化水準にある。

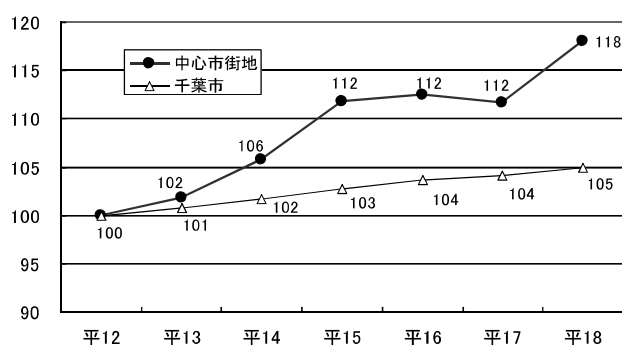
○人口・世帯数は全市を上回るペースで増加する一方、ファミリー世帯は減少。

人口：平成12年 8,862人（1.00）⇒平成18年 10,456人（1.18）

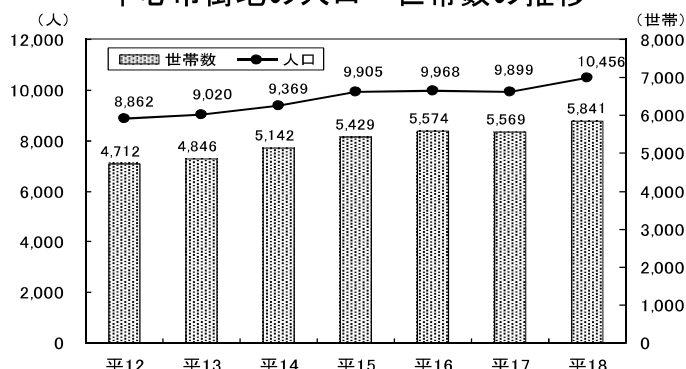
世帯数：平成12年 4,712世帯（1.00）⇒平成18年 5,841世帯（1.24）

- ・活発なマンション建設を反映して、中心市街地の人口・世帯数は全市を上回るペースで増加しており、平成12年から平成18年で、人口が約18%、世帯数が約24%増加している。

千葉市と中心市街地の人口の動向



中心市街地の人口・世帯数の推移

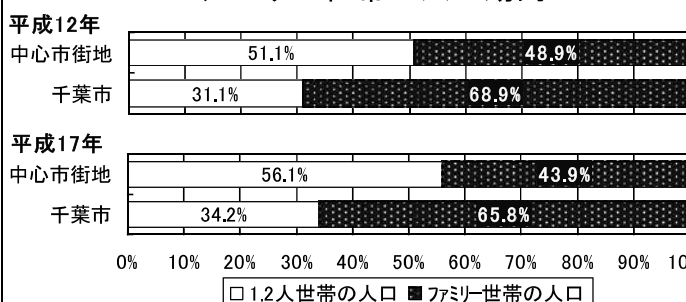


資料：「町丁別人口及び世帯数」〔千葉市統計課〕

ファミリー世帯：平成12年 3,951人（1.00）⇒平成17年 3,658人（0.93）

- ・中心市街地のファミリー世帯（世帯人員3人以上）は、平成12年から平成17年の間で約7%減少している。

ファミリー世帯の人口動向



	中心市街地			千葉市		
	平12	平17	平12~17増減	平12	平17	平12~17増減
1.2人世帯の人口	4,124	4,674	550	271,833	310,299	38,466
人口構成比*1	51.1%	56.1%	13.3%	31.1%	34.2%	14.2%
ファミリー世帯の人口	3,951	3,658	-293	602,074	596,858	-5,216
人口構成比*1	48.9%	43.9%	-7.4%	68.9%	65.8%	-0.9%
計	8,075	8,332	257	873,907	907,157	33,250
構成比*1	100.0%	100.0%	3.2%	100.0%	100.0%	3.8%

資料：国勢調査

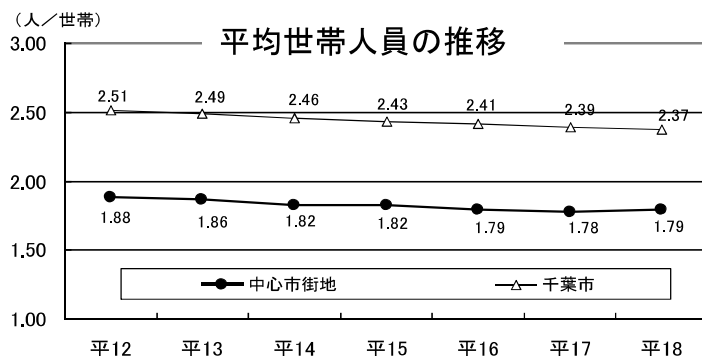
*1：「平12~17増減」の欄は増減率

資料：国勢調査

○平均世帯人員は逓減傾向が続く

平均世帯人員：平成 12 年 1.88 人 (1.00) ⇒ 平成 18 年 1.79 人 (0.95)

- ・人口・世帯数は増加しているが、平均世帯人員は徐々に減少しており、平成 17～18 年で回復の兆しも窺われるが、1.80 人/世帯を下回る状況が続いている。



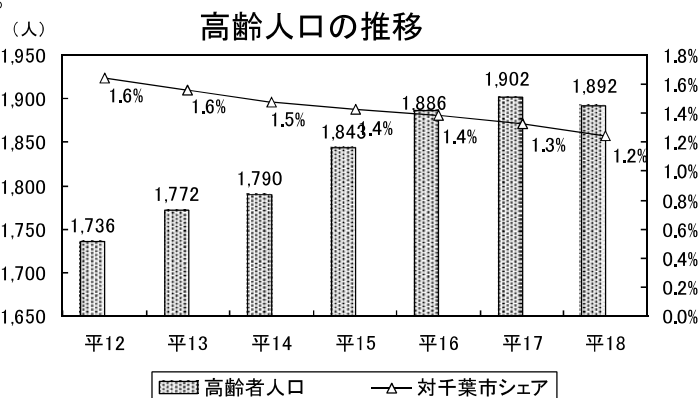
資料：「町丁別人口及び世帯数」
〔千葉市統計課〕

○高齢化進行が減速しているが依然市内でも高い高齢化水準

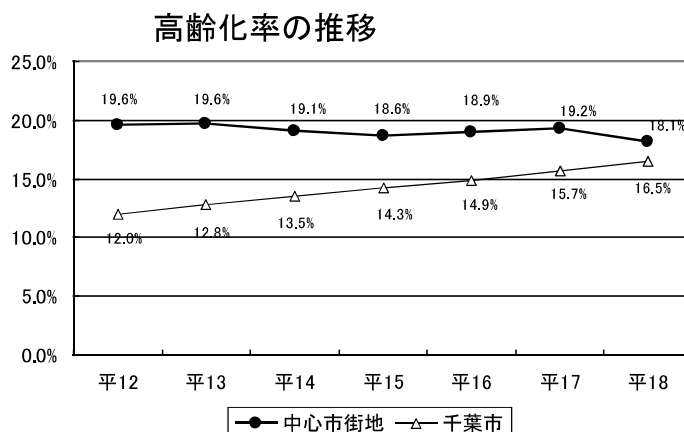
高齢人口：平成 12 年 1,736 人 (1.00) ⇒ 平成 18 年 1,892 人 (1.09)

高齢化率：平成 12 年 19.6% (1.00) ⇒ 平成 18 年 18.1% (0.92)

- ・中心市街地の高齢人口（65 歳以上）は、平成 12 年から平成 18 年の間でみると増加しているが、直近の平成 17 年から平成 18 年では若干ながら減少している。
- ・マンション入居者の年齢層を反映して高齢化比率は低下しており、平成 12 年の約 20%が平成 18 年で約 18%に低下しているものの、全市平均よりは高く、実数も増えている。



資料：年齢別人口（登録人口）〔千葉市統計課〕



資料：年齢別人口（登録人口）〔千葉市統計課〕

ウ) 賑わい及び都市機能立地に関する現状分析

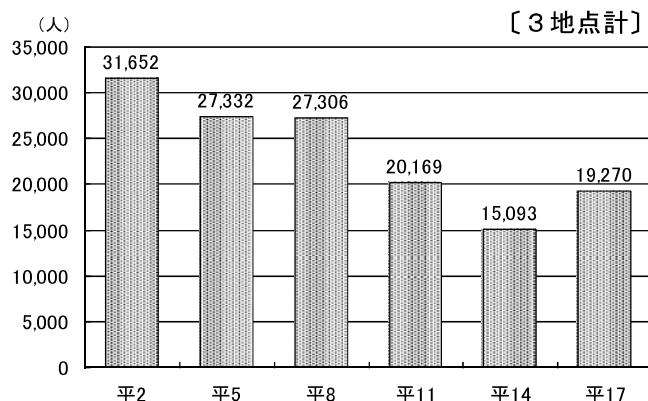
○主要な回遊動線での歩行者通行量（休日）が減少

休日通行量：平成 11 年 20,169 人（1.00）⇒ 平成 17 年 19,270 人（0.96）

中心市街地の歩行者通行量は、主要な動線上にある 3 調査地点*1 で近年減少しており、これらの 3 地点合計で、平成 11 年と平成 17 年の通行量で比較すると、休日で約 4 %の減少となっている。

*1：①ハミングロードパルサ、②J R 千葉駅前、a 中央銀座通り（千葉中央第六地区と同じ通りに面する近傍類似点）。

歩行者通行量の動向（休日）

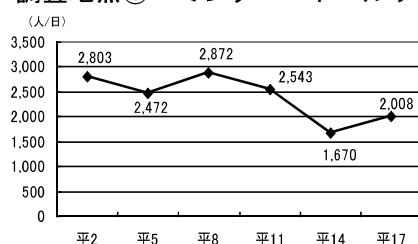


調査地点

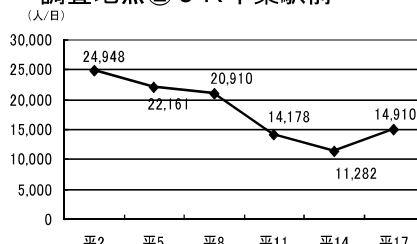


各調査地点の動向（休日）

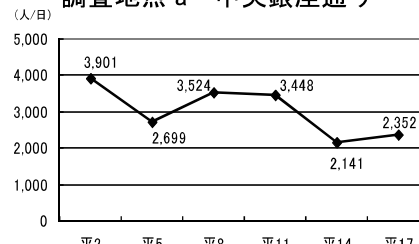
調査地点①ハミングロードパルサ



調査地点②J R 千葉駅前

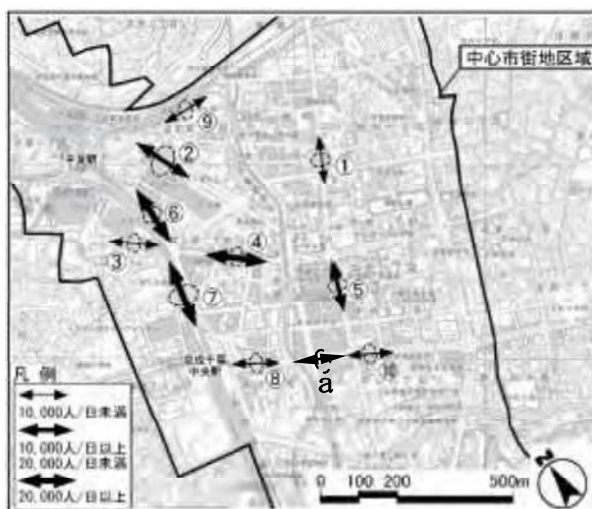


調査地点 a 中央銀座通り

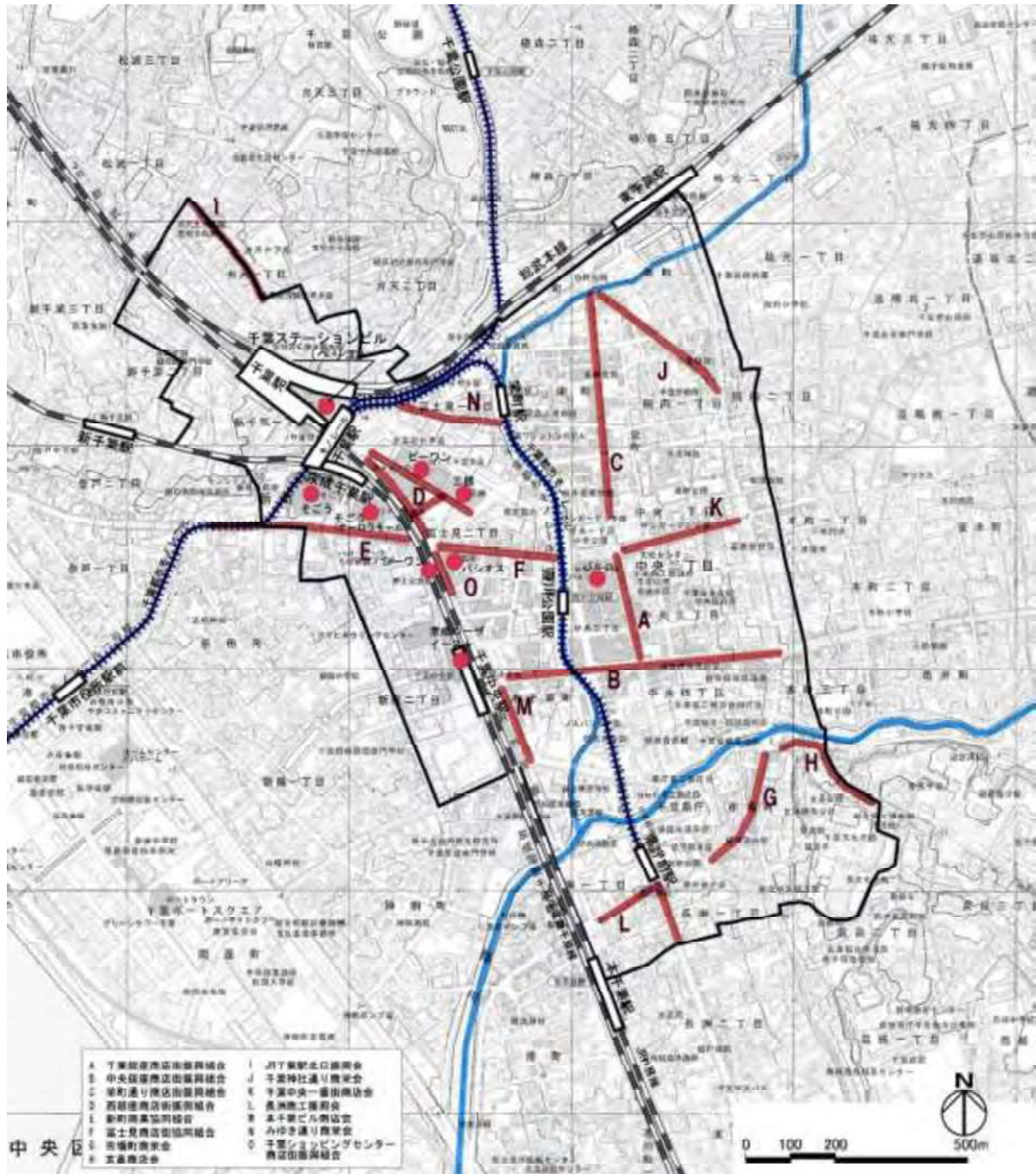


<参考>歩行者通行量（平成 17 年 11 月 27 日（日））

①ハミングロードパルサ	②J R 千葉駅前	③飯豊ガソリンスタンド前	④国道14号田原屋（パシオス）前	⑤千葉銀座通り
2,008人	14,910人	4,912人	23,188人	17,976人
⑥西銀座通りマクドナルド前	⑦千葉中央ショッピングセンターミオ前	⑧京成千葉中央駅前	⑨ばるるプラザ前	⑩千葉中央第六地区再開発ビル前
23,828人	26,496人	5,270人	3,016人	1,558人
①から⑥ 6地点平均			10地点平均	
14,470人			12,316人	



大型店、商店街の分布



○文化施設の分散立地

中心市街地には、多くの公共公益施設が集積しており、都心の魅力の重要な要素である文化施設も複数あるが、その立地が分散し相互の距離が遠いものが多く、集積効果が発揮できにくい状況にある。

また、中心市街地の南東端部にある郷土博物館において、プラネタリウムの廃止が予定されている。

文化施設の立地状況



公共公益施設の立地状況

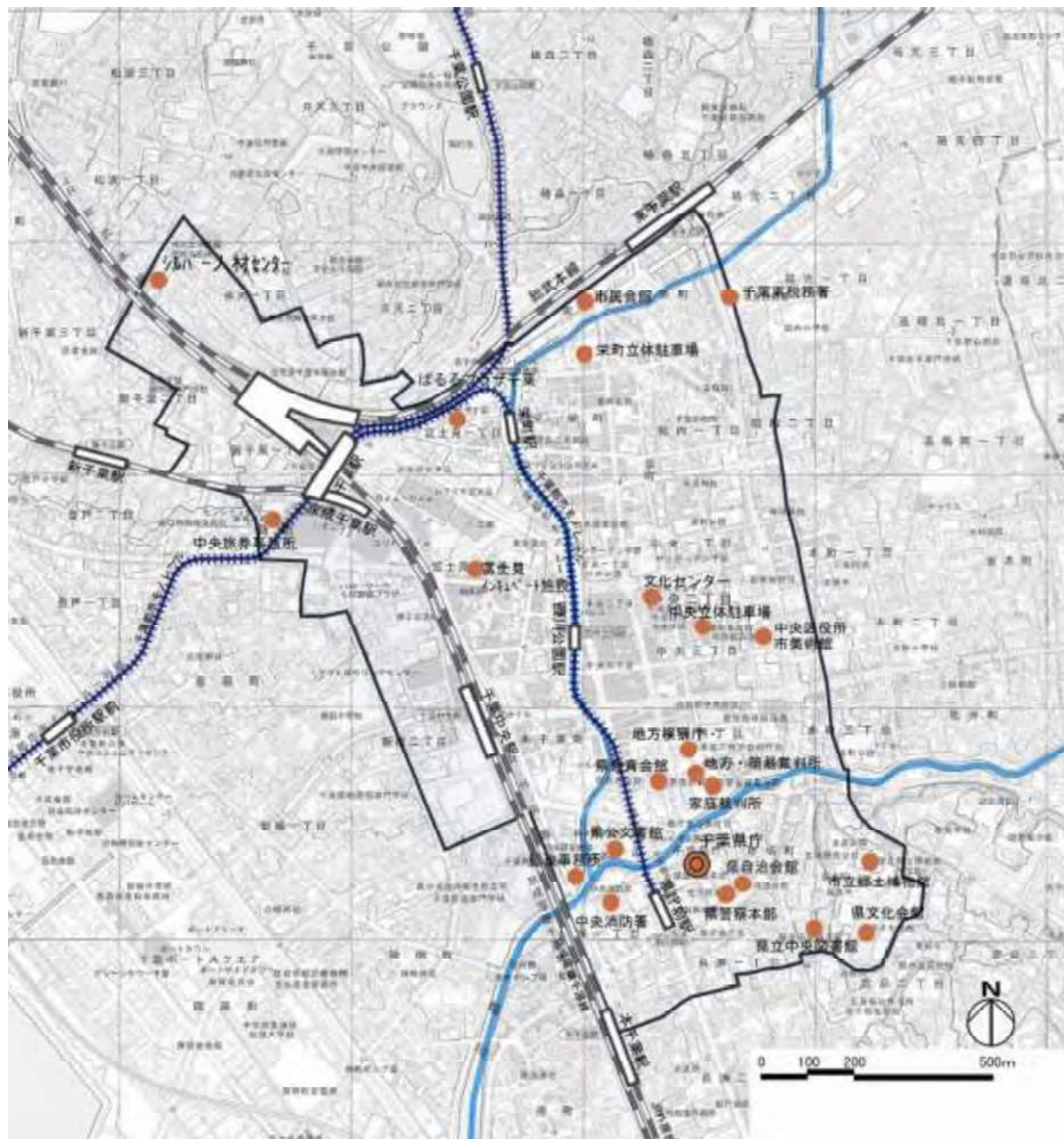
区分	名称	区分	名称
国の機関・施設	千葉地方裁判所	千葉市の機関・施設	中央区役所
	千葉家庭裁判所		中央消防署
	千葉簡易裁判所		(セーフティちば)
	千葉地方検察庁		千葉市国際交流プラザ
	千葉農政事務所		千葉市民会館
	千葉東税務署		千葉市文化センター
千葉県の機関・施設	千葉県庁		千葉市郷土博物館
	千葉県警本部		千葉市美術館
	千葉県中央旅券事務所		文化交流プラザ
	千葉県文化会館		(ばるるプラザ千葉)
	千葉県自治会館		富士見インキュベート施設
	千葉県公文書館		シルバー人材センター
	千葉県教育会館		青少年補導センター
	県立中央図書館		(教育会館内)
			栄町立体駐車場
			中央立体駐車場

教育施設、医療施設

区分		施設数	施設内訳
教育施設	高等学校	1	明聖高等学校
	専門学校	2	千葉日建工科専門学校、千葉国際動物専門学校
医療施設	病院・医院	43	※歯科医院は除く <病院> 井上記念病院、三愛記念病院

資料：教育施設；タウンページ、医療施設；千葉市医療マップ

公共公益施設の立地状況 (文化施設再掲載)



エ) 土地利用・市街地整備に関する現状分析

○中心市街地の低・未利用地の増加

低・未利用地：平成13年 16.2ha (1.00) ⇒ 平成18年 19.5ha (1.20)

低・未利用地が平成13年から平成18年の間に約20%増加している。

これらの要因としては、市街地構造などが徐々に変化する中で、人の流れが変わり商業地としての低下が見られる地区などにおける、大型店の撤退後の未利用地の増加や、土地利用転換が停滞し駐車場利用による低利用地の増加が多いことなどが考えられる。

一方、立地の比較的良好な低・未利用地の一部では、住宅への土地利用転換がみられる。

中心市街地の低・未利用地

		平成13年度	平成18年度
低・未利用地	面積(ha)	16.2	19.5
	指数	100	120
	中心市街地に対する割合	10.8%	13.0%

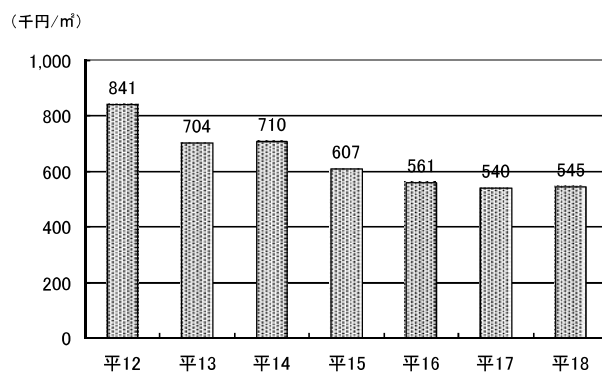
※地目が宅地(更地)のもの及び雑種地を対象

○中心市街地の地価の下落

公示地価平均：平成12年 841千円/㎡ (1.00) ⇒ 平成18年 545千円/㎡ (0.65)

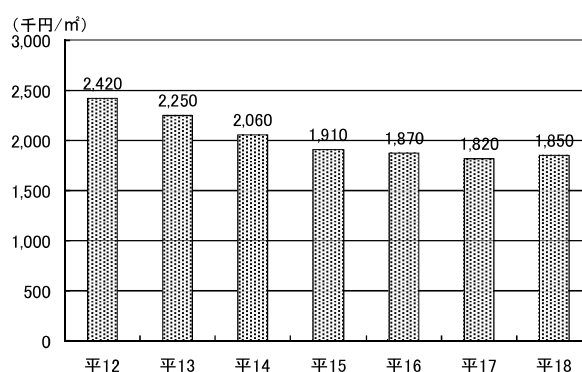
中心市街地の地価は下落を続けてきており、最近下げ止まりの兆しが見え始めているが、公示地価平均で平成12年から平成18年で約35%下落している。最も地価の高い千葉駅前の富士見2丁目の公示地価を見ると、平成12年から平成18年で約24%下落している。

公示地価平均の動向(中心市街地)



※公示地点は各年により異なる。
中心市街地内の公示地価の平均で示している。

富士見2丁目の公示地価の動向



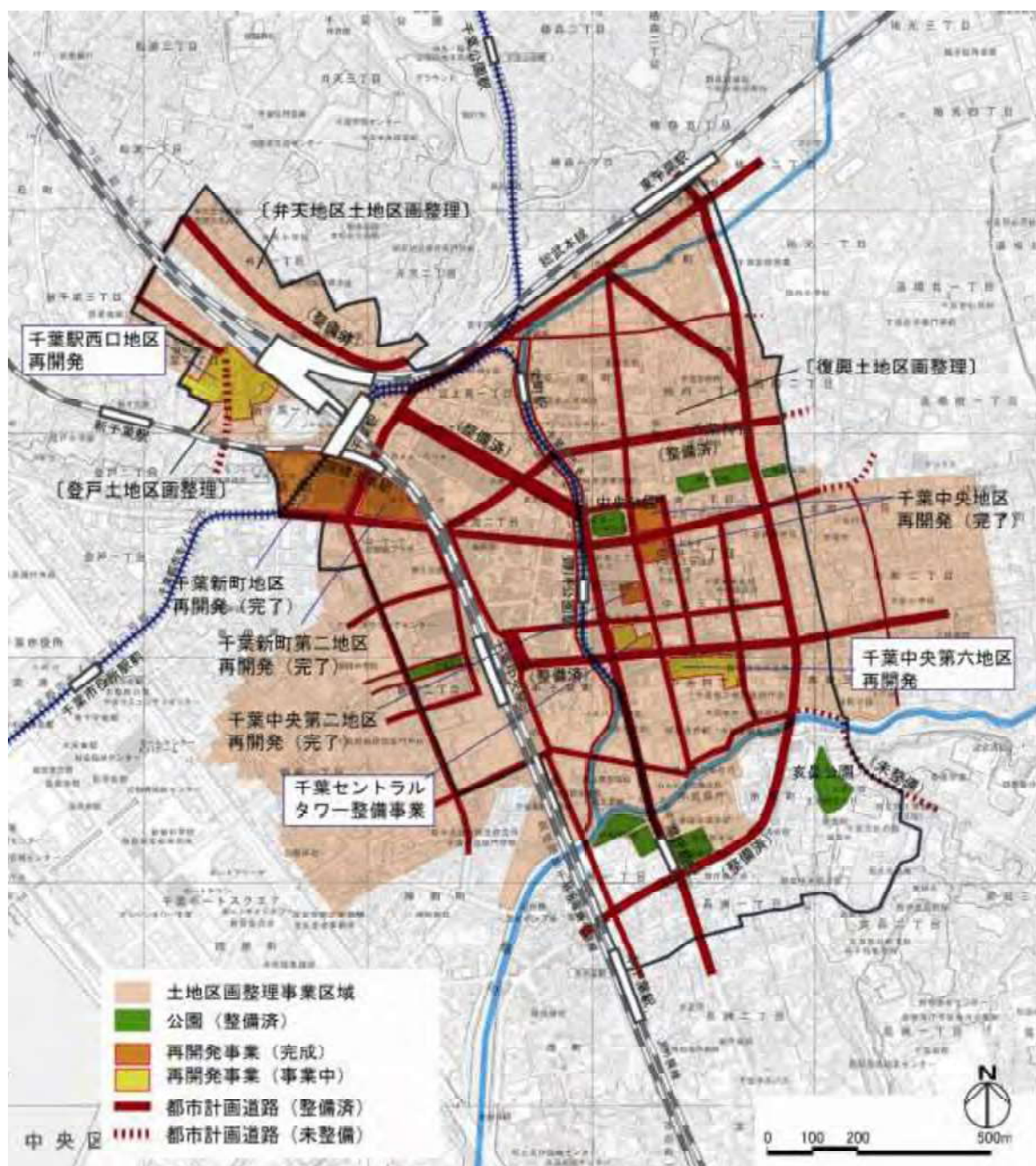
資料：国土交通省土地総合情報ライブラリー

○市街地整備の状況

中心市街地一帯は、戦災復興土地区画整理事業により基盤整備が行われた地区であり、千葉駅西口付近等を除き、都市計画道路は概ね整備済みである。

市街地再開発事業としては、千葉中央地区、千葉中央第二地区、千葉新町地区、千葉新町第二地区が完了しており、千葉中央第六地区及び千葉駅西口地区が事業中である。

基盤整備の状況



○中高層建築物の建設動向

中心市街地では、跡地、遊休地でのマンション開発が平成16年度以降、徐々に進行しており、中には商業施設跡地での大規模な開発も複数みられる。

(千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例)

中心市街地の中高層条列届出状況（平成16年度から平成18年11月）

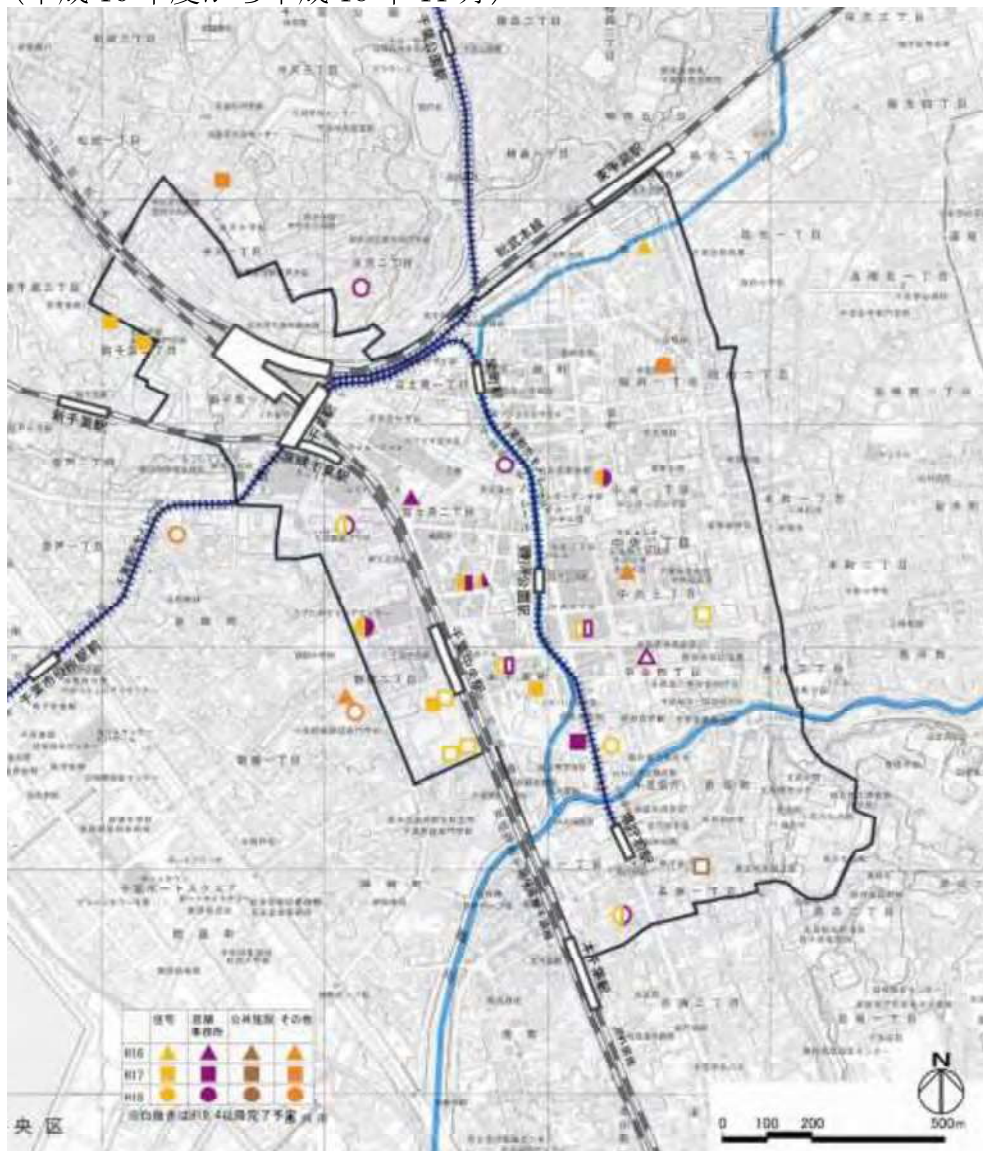
	地名地番	建物用途	建築面積	延床面積	構造・階数	住宅戸数
H16	1 要町9-1, 2	共同住宅	240.49㎡	1,400.91㎡	S・8F	38戸
H16	2 新宿2-14-13, -17	専修学校	448.70㎡	2,607.11㎡	S・8F	-
H16	3 長洲1-6-1-7	共同住宅 (ワンルーム)	175.36㎡	973.11㎡	RC・6F	25戸
H16	4 中央3-5-1-4	診療所・一部テナント	215.10㎡	1,121.72㎡	S・6F	-
H16	5 中央4-5, -6	事務所・保健センター他	5,239.13㎡	50,755.09㎡	S・RC・SRC15F	-
H16	6 富士見2-5-3, 5-13	店舗 (物販・飲食)	384.06㎡	1,729.03㎡	S・5F	-
H16	7 富士見2-17-9	店舗・住宅	56.05㎡	272.66㎡	RC・6F	1戸
H17	1 新宿2-6-1, 2, 3	共同住宅	1,002.41㎡	17,500.92㎡	RC・19F	180戸
H17	2 新宿2-7-4他	共同住宅	3,468.15㎡	37,881.88㎡	SRC・20F	314戸
H17	3 新宿2-7-4他	共同住宅	567.00㎡	9,111.72㎡	SRC・20F	76戸
H17	4 本千葉9-3の一部	共同住宅	813.37㎡	9,518.99㎡	RC・14F	104戸
H17	5 新千葉2-4-5	共同住宅	192.67㎡	1,040.45㎡	RC・6F	27戸
H17	6 中央4-17-4~9	事務所	794.34㎡	8,103.75㎡	RC・9F	-
H17	7 新宿2-6-1の一部	共同住宅	867.48㎡	13,397.13㎡	SRC・20F	133戸
H17	8 弁天1-147-3, 5	専修学校	268.36㎡	1,405.11㎡	RC・6F	-
H17	9 中央3-17-1, 2, 17-3	共同住宅・店舗	2,123.60㎡	53,271.80㎡	RC・43F	439戸
H17	10 富士見2-17-15	共同住宅・店舗	61.00㎡	295.79㎡	S・5F	8戸
H17	11 本千葉6-2, 4, 5, 6, 7	共同住宅・店舗・車庫	779.69㎡	10,526.16㎡	RC・SRC15F	163戸
H17	12 長洲1-10-1他	事務所 (警察本部)	3,530.67㎡	43,530.00㎡	S・RC11F	-
H17	13 中央3-12-17, 18	共同住宅	163.33㎡	1,878.95㎡	RC・12F	42戸
H17	14 新千葉2-6-5	共同住宅	183.19㎡	1,142.00㎡	RC・8F	31戸
H17	15 要町6-11, 栄町2-1他	寺院 (納骨堂)	712.00㎡	2,462.47㎡	SRC・5F	-
H18	1 中央1-2-14	店舗・共同住宅	70.31㎡	349.38㎡	S・5F	9戸
H18	2 中央4-13-22他	共同住宅	209.19㎡	2,408.78㎡	RC・15F	56戸
H18	3 長洲1-6-6	共同住宅・店舗	178.53㎡	1,202.16㎡	RC・10F	36戸
H18	4 富士見1-15-3他	店舗・事務所	323.80㎡	3,315.08㎡	S・12F	-
H18	5 新宿2-11-2他	専修学校	340.06㎡	1,709.81㎡	RC・7F	-
H18	6 新宿2-3-12	店舗併用共同住宅	123.15㎡	1,102.25㎡	S・10F	25戸
H18	7 弁天2-682-12他	事務所	320.79㎡	1,379.74㎡	RC・5F	-
H18	8 院内1-7-1他	有料老人ホーム	545.23㎡	2,672.10㎡	S・6F	-
H18	9 新町1-14他	共同住宅・店舗・事務所	462.26㎡	4,995.51㎡	RC・13F	78戸
H18	10 新町24-1他	結婚式場	1,283.17㎡	2,680.48㎡	S・4F	-

※網掛け部分は、平成18年3月31日までに工事完了のもの

計 1,785戸

中高層建築物の届出状況

(平成16年度から平成18年11月)



オ) 交通に関する現状分析

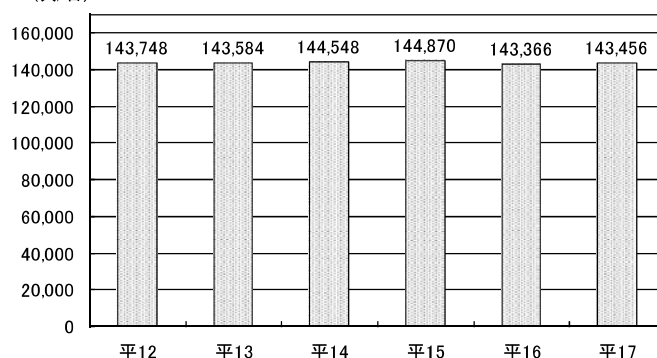
○鉄道・モノレール乗車人員の横ばい傾向

鉄道・モノレール:平成12年度 143.7千人/日(1.00)⇒平成17年度 143.5千人/日(1.00)
JR3駅:平成12年度 113.0千人/日(1.00)⇒平成17年度 113.4千人/日(1.00)
京成2駅:平成12年度 18.0千人/日(1.00)⇒平成17年度 17.9千人/日(1.00)
モノレール4駅:平成12年度 12.8千人/日(1.00)⇒平成17年度 12.1千人/日(0.95)

JR線、京成線及び千葉都市モノレールの乗車人員は、横ばい傾向にある。

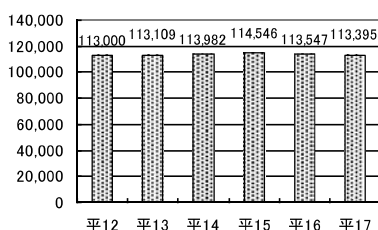
JR線＋京成線＋千葉都市モノレール乗車人員の動向

(人/日)



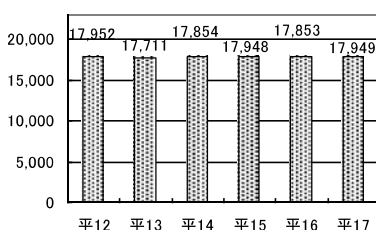
JR線の乗車人員の動向

(人/日)



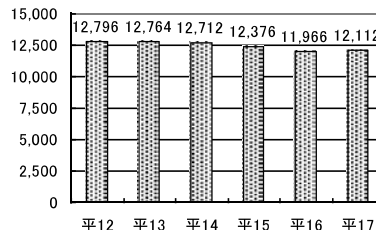
京成線の乗車人員の動向

(人/日)



千葉都市モノレールの乗車人員の動向

(人/日)



資料：千葉市統計書

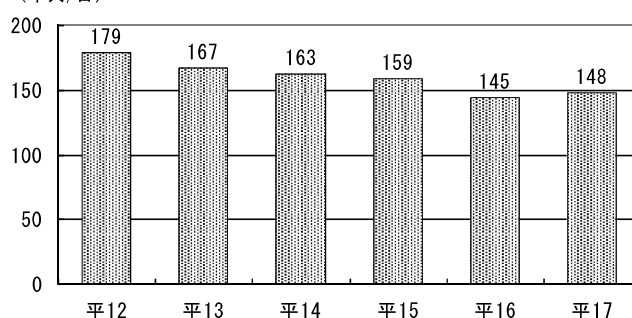
○路線バス乗車人員の減少（千葉市全体）

乗車人員：平成12年度 179,122人(1.00)⇒平成17年度 148,175人(0.83)
--

千葉駅は、鉄道・モノレールの乗換駅で、駅前広場には多くの路線バスが発着しているが、千葉市全体の乗車人員は、年々減少してきており、平成12年度から平成17年度の間約17%減少している。

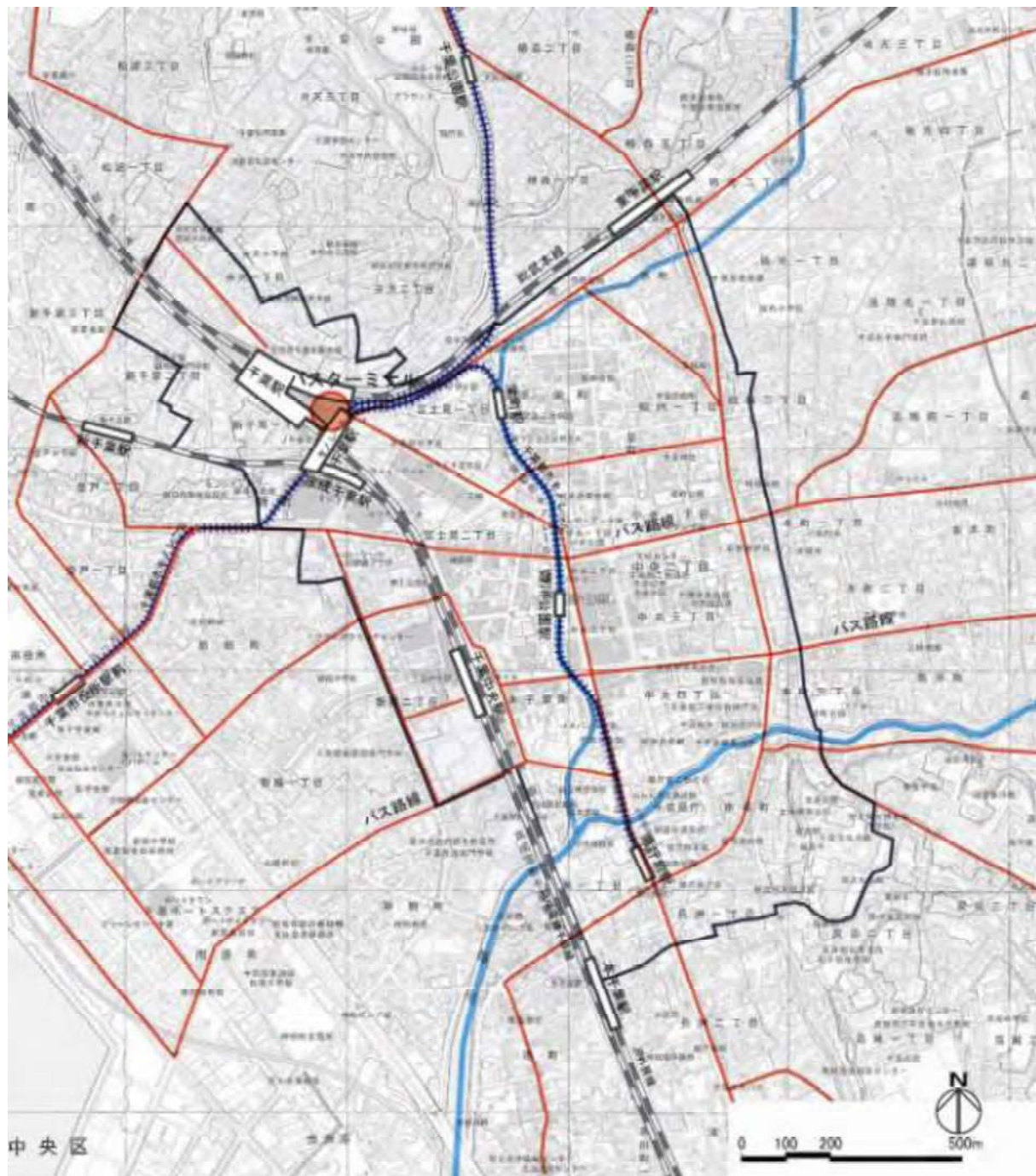
路線バスの1日平均乗車人員

(千人/日)



資料：千葉市統計書

公共交通網（鉄道・モノレール・バス路線）



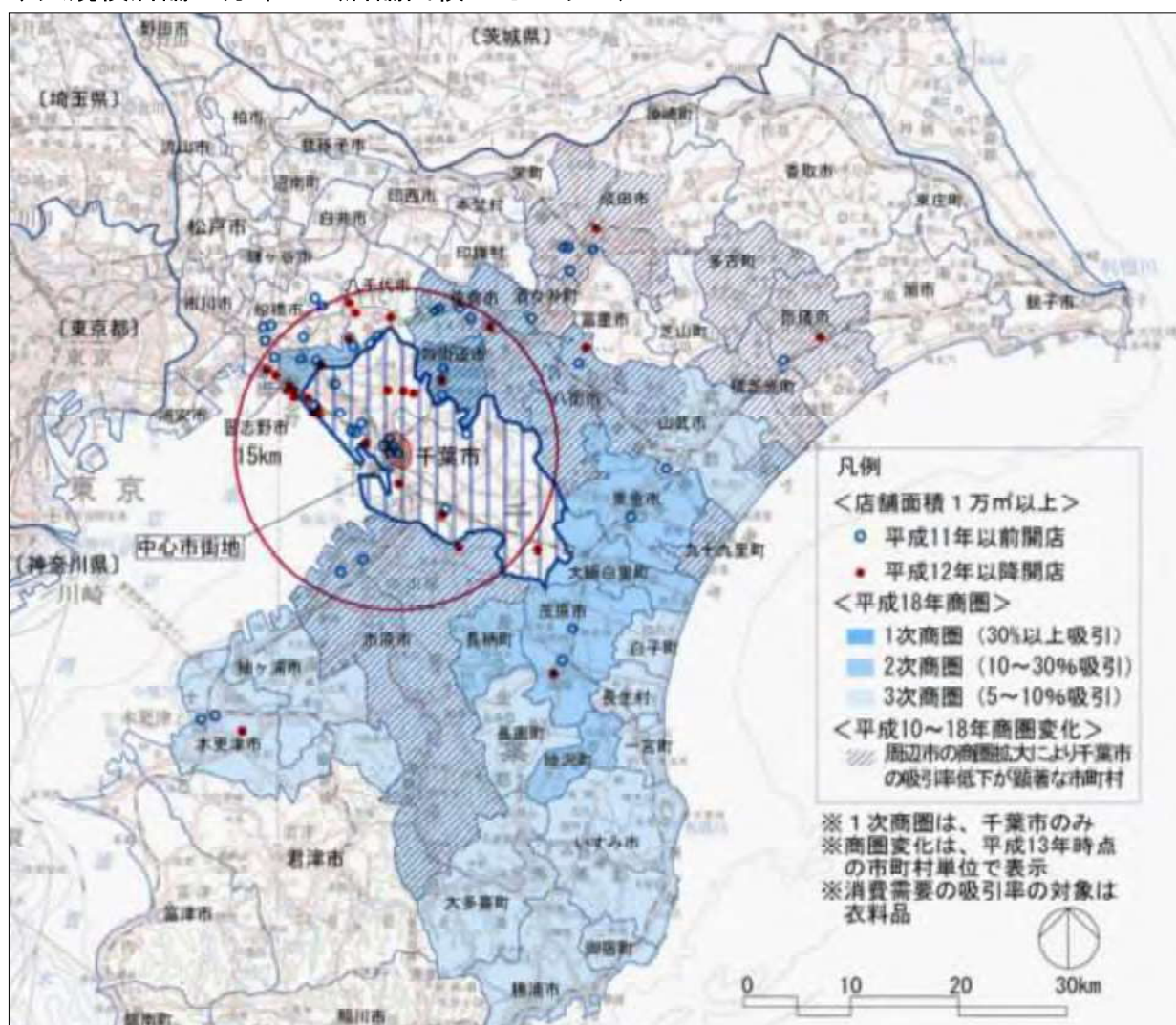
〈中心市街地の商業低迷の要因分析〉…人口増加の傾向の中での商業低迷の要因…

○外的要因

中心市街地の商業低迷の外的要因としては、第一に景気の低迷が続いたことや少子高齢化の進展に伴う購買力の低減などによる全体の市場規模の縮小がある。次に、テレビショッピングやインターネットを通じた通信販売等の伸張があり、店舗による販売額シェアが縮小されたことが掲げられる。さらに、本市周辺の市での大型店の立地進行により周辺市の商圏が拡大していることから、千葉市周辺から中心市街地への吸引力が低下したことも考えられる。

〔IT世帯普及率は約87%、商品等の購入利用約40%(平成17年度通信利用動向調査)〕

◇大規模店舗の分布 (店舗面積1万㎡以上)



※大規模店舗は、平成10・13・18年の千葉商圏、半径15km圏内の市町村で表示

※平成10～18年商圏変化は、周辺市の商圏拡大により千葉商圏の吸引率が低下し、1次商圏から2次商圏、2次商圏から3次商圏及び2次・3次商圏から圏外に移行した市町村で表示

○内的要因

i. 大型店の閉店

中心市街地の商業低迷の内的要因としては、平成13年にダイエー千葉店、セントラルプラザが撤退するなど、平成10年から14年に相次いだ大型店の閉店であり、この時期に相当する平成9年から平成14年で、中心市街地の店舗数が約10%、年間販売額が、約16%減少している。

近年閉店した大規模小売店舗（中心市街地）

	所在地	売場面積	主な小売業	閉店時期	備考
ロケット千葉	新宿2-6-7	2,698 m ²	(株)ロケット	平成10年9月	マンション開発
増田商店	中央3-8-10	2,100 m ²	(株)土屋家具	平成12年7月	駐車場
千葉ショッピングプラザ	新宿2-7-30	17,476 m ²	ダイエー千葉店	平成13年5月	マンション開発
セントラルプラザ	中央3-17-1	16,294 m ²		平成13年11月	マンション開発
メディアバレー千葉	中央3-2-9	6,027 m ²	ダイエー千葉店	平成14年2月	空き店舗
京成千葉ビル	本千葉15-1	1,183 m ²		平成15年	京成ビル新築

ii. 個店の努力不足等

次に、消費者の価値観やライフスタイルが変化している中で、消費者ニーズの変化等に対応した店舗、業種・業態等の不足とともに、個店の努力不足等が掲げられる。

iii. ファミリー世帯の減少

また、中心市街地では、人口が増加してきているが、これまでの増加は、20歳代後半から40歳代前半の年代の単身或いは2人世帯を中心にしたものであり、ファミリー世帯に比べ地元での消費は少ないものと考えられる。そのため、全般的な消費低迷の中で、人口増加による消費増が中心市街地の販売額の底上げに反映するまでにいたらなかったものと考えられる。今後は、ファミリータイプの多くのマンション供給が予定されており、これに伴うファミリー世帯の人口の増加を経済活力の回復に確実に結びつけていく必要がある。

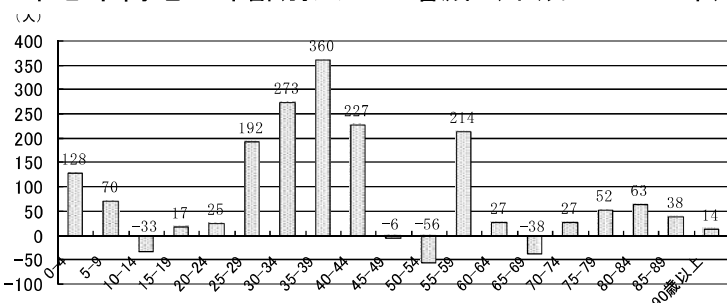
中心市街地の人口・世帯の増減（平成12～18年）

	平12	平18	平12～平18 増減数
人口（人）	8,862	10,456	1,594
世帯数（世帯）	4,712	5,841	1,129
平均世帯人員（人/世帯）	1.88	1.79	1.41

※平12～平18増減数の欄の平均世帯人員は、人口及び世帯数の増分で算出

資料：年齢別人口（登録人口）〔千葉市統計課〕

中心市街地の年齢別人口の増減（平成12～18年） ファミリー世帯の減少（平成12～17年）



	平成12年	平成17年	平12～17 増減人数
1,2人世帯の人口	実数 4,124人 構成比 51.1%	4,674人 56.1%	550人 13.3%
3人以上世帯（ファミリー世帯）の人口	実数 3,951人 構成比 48.9%	3,658人 43.9%	-293人 -7.4%
計	実数 8,075人 構成比 100.0%	8,332人 100.0%	257人 3.2%

資料：国勢調査

これまでの人口増加や来街者の維持を商業等の活性化に結びつけられなかったことが経済活力の低下を招いた大きな要因である。これまでの事業の評価を適切にふまえ、社会の変化や消費者ニーズの変化・多様化等に対応した都市機能の更新・増進及び環境向上等を図る取組みを進めることが重要である。

④ 地域住民のニーズ等の把握・分析

ア) 商業振興指針アンケート調査に基づく把握・分析

i. 来街者アンケート調査実施時期

・平成 16 年

ii. 調査対象者・サンプル数

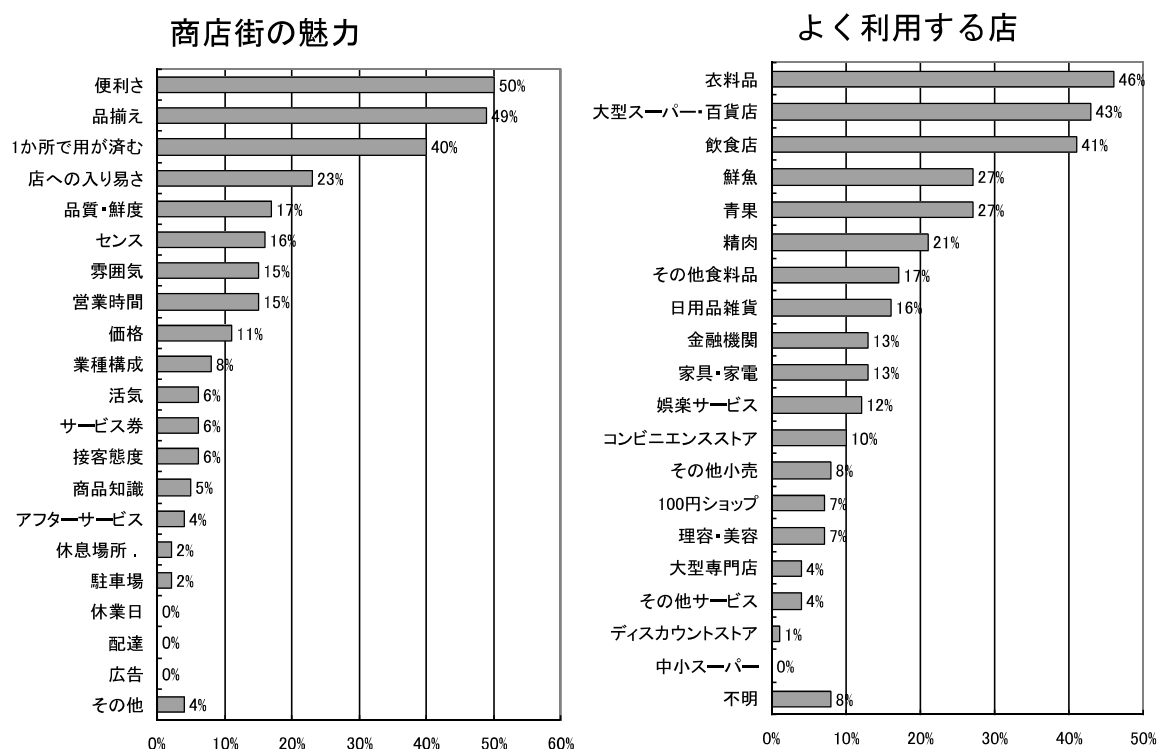
・市内 7 地域でそれぞれ来街者 100 人に対面調査

〔7 地域：千葉都心、蘇我駅前、花見川、大宮台、あすみが丘、長沼、幕張新都心〕

※以下は、千葉都心への来街者 100 人に中心市街地を含む千葉都心について聞き取り調査した結果。

○中心市街地は便利さ、品揃え等で来街者の評価はあるが、来街者は伸び悩み

中心市街地への来街者が利用する店は、「衣料品店」、「大型店」、「飲食店」等の利用が中心で、「便利さ」、「品揃え」、「1 か所で用が済む」こと等が魅力として評価されている。



資料：商業振興指針アンケート調査の来街者アンケート調査（実施時期；平成 16 年 8 月）

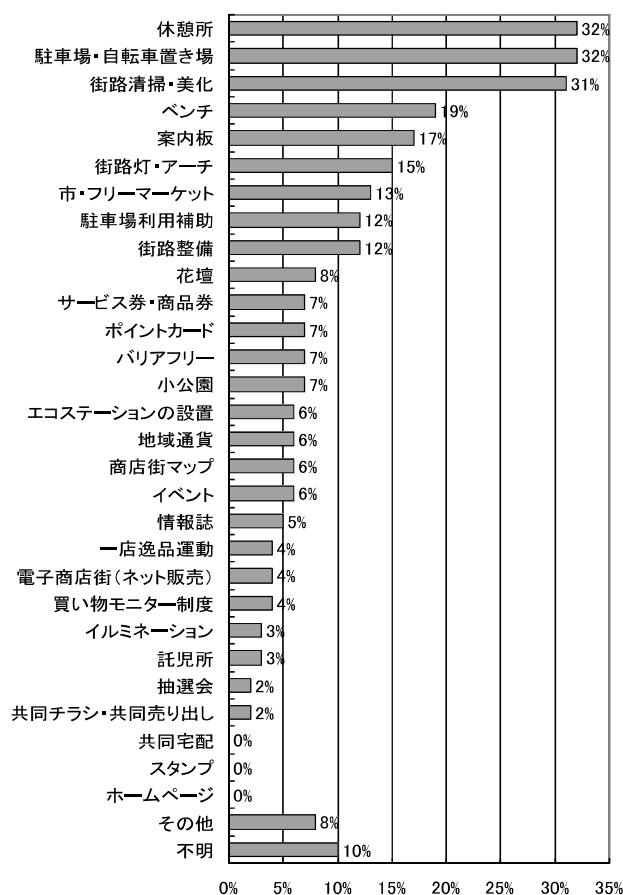
○「休憩所」、「駐車場・自転車置き場」、「街路清掃・美化」が求められている

商店街に望むものとしては、「休憩所」(32%)、「駐車場・自転車置き場」(32%)、「街路清掃・美化」(31%)となっている。

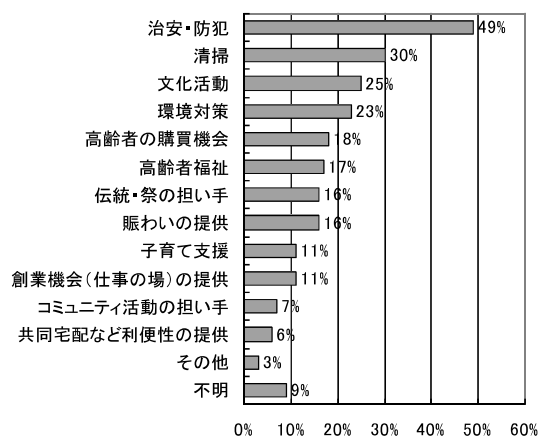
○「治安・防犯」、「清掃」、「文化活動」に係わるサービス提供が求められている

地域へのサービス提供としては、「治安・防犯」(49%)、「清掃」(30%)、「文化活動」(25%)などとなっている。

商店街に望むもの



地域へのサービス提供



資料：商業振興指針アンケート調査の来街者アンケート調査（実施時期：平成16年8月）

イ) 千葉市都市イメージ調査にもとづく把握・分析

i. 調査実施時期

- ・平成 18 年

ii. 調査方法

- ・市民調査及び市外他都市調査：インターネットによるWEBアンケート
- ・市内交流人口調査：千葉駅前、海浜幕張駅前における街頭聞き取り調査

iii. 調査対象者・サンプル数

- ・市民調査：市内在住の男女計 528 サンプル
- ・市外他都市調査：さいたま市、横浜市、水戸市、船橋市、江戸川区在住の男女計 1,289 サンプル
- ・市内交流人口調査：市外在住者 327 サンプル

※千葉都市イメージの調査であるが、調査結果の多くが中心市街地を含む千葉都心のイメージを代表するものとして置き換えられる。

○安全・安心なまち、ぶらぶら歩きが楽しめるまち等が望まれている

「千葉市の都市イメージ」と市外在住者の「行ってみたい都市イメージ」を対比してみたときに、後者のイメージの方が上位にある項目については、市外在住者からみた評価として、まちづくりを通じてイメージの向上を図る必要がある項目と考えられる。

このことから、安全・安心なまちづくりを今後とも進めて行く必要があるとともに、ぶらぶら歩きが楽しめるまちも求められており、通行空間や都市景観の向上をさらに推進していく必要がある。

また、東京都心に近い便利なまち、気候が温暖で住みやすいまちといった点は高い評価を得ており、引き続き安全で快適な居住環境の形成が求められる。

千葉市の都市イメージと行ってみたい都市のイメージ

千葉市の都市イメージ ＜3調査共通＞		行ってみたい都市イメージ ＜市外・交流人口調査共通＞	
1位	東京都心に近い便利なまち	1位	安全・安心な生活ができるまち
2～3位	気候が温暖で住みやすいまち 海のあるまち	2～3位	豊かな自然に恵まれたまち ぶらぶら歩きが楽しめるまち
4～5位	安全・安心な生活ができるまち 魅力的な商業エリアがあるまち 豊かな自然に恵まれたまち スポーツの楽しめるまち ぶらぶら歩きが楽しめるまち	4～5位	気候が温暖で住みやすいまち 観光を楽しめるまち 東京都心に近い便利なまち
6～7位	魅力的な商業エリアがあるまち 新鮮な野菜・食材が豊富なまち 豊かな自然に恵まれたまち 安全・安心な生活ができるまち ぶらぶら歩きが楽しめるまち	6～7位	魅力的な商業エリアがあるまち 歴史・伝統にふれあえるまち スポーツの楽しめるまち 海のあるまち
8～9位	花のあふれるまち 魅力的な商業エリアがあるまち ぶらぶら歩きが楽しめるまち 新鮮な野菜・食材が豊富なまち 特産品・名産品があるまち	8～9位	海のあるまち 東京都心に近い便利なまち 観光を楽しめるまち 文化・芸術・音楽を鑑賞できるまち
10～11位	子育て教育環境が整っているまち スポーツの楽しめるまち 文化・芸術・音楽を鑑賞できるまち 花のあふれるまち 観光を楽しめるまち	10～11位	新鮮な野菜・食材が豊富なまち 特産品・名産品があるまち 魅力的な商業エリアがあるまち 歴史・伝統にふれあえるまち

資料：千葉市都市イメージ調査報告書 平成18年9月

○まちのファッション性の向上や観光レジャー施設等の充実などが求められる

千葉市に劣っている点として、掲げられているのは、「特産品」が約 55%、「ファッション」が約 51%、「観光レジャー」が約 43%、「都市景観」が約 42%などとなっている。特産品の充実については、より広域的な取組みが必要となるが、中心市街地の活性化、まちづくりの一環としては、まちのファッション性や観光レジャー施設等の充実とともに、都市景観の向上が求められる。

また、情報化、就業の場についても、約 4 割の回答者が劣っているとしており、中心市街地の活性化を推進する上でも、まちの様々な面での情報化や情報発信の充実とともに、就業の場としての就業機会の充実も求められる。

千葉市の優れている点・劣っている点(市民調査)

優れている点			劣っている点		
順位	項目	比率	順位	項目	比率
1	自然環境	62.1%	1	特産品	54.9%
2	居住環境	58.0%	2	ファッション	51.1%
3	商業施設	52.1%	3	観光・レジャー	43.2%
4	観光・レジャー	33.9%	4	都市景観	42.4%
5	都市景観	30.3%	5	情報化 就業の場	40.3%

資料：千葉市都市イメージ調査報告書 平成18年9月

ウ) 賑わいについての意識・評価アンケート調査にもとづく把握・分析

i. 調査実施時期

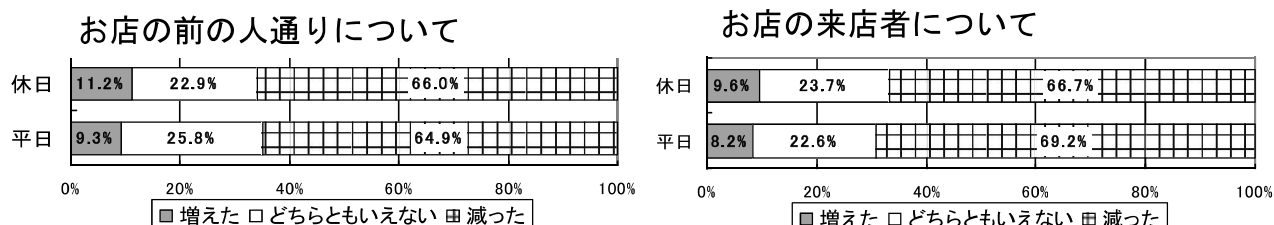
・平成 19 年

ii. 調査対象者・サンプル数

・中心市街地内の商業者へのアンケート調査：199 サンプル

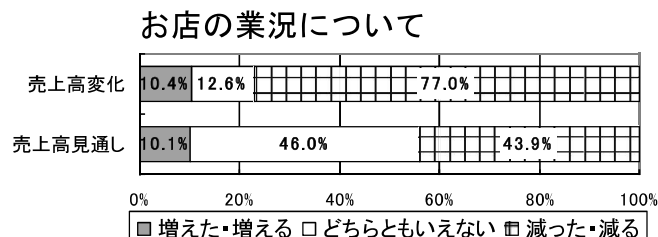
○人通り、来店者は減少

旧基本計画策定時の平成 11 年頃と比べ、店の前の人通り、来店者が「減った」との回答がいずれも約 65%を占め、平日と休日での差は少なく、全般的に減少している。



○売上げが減少し、今後の見通しに明るさは少ない

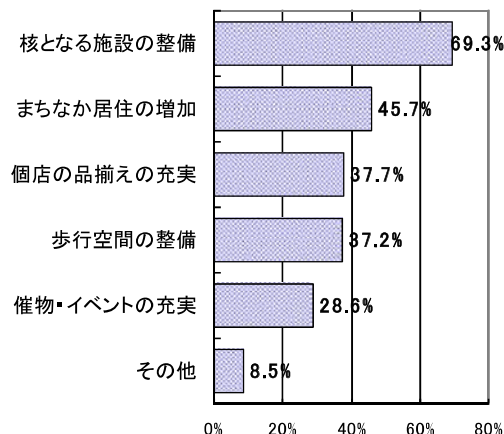
平成 11 年頃と比べ、店の売上高が「減った」との回答が 77%を占め、今後 1 年間程度の見通しについても、「減る」が約 44%である。



○「核となる施設の整備」や「まちなか居住の増加」が特に求められている

中心市街地の活性化の取組みで重要とされているのは、「核となる施設の整備」（約 69%）、「まちなか居住の増加」（約 46%）、「個店の品揃え」（約 38%）、「歩行者空間の整備」（約 37%）、「催物・イベントの充実」（約 29%）となっている。

活性化の取組みについて



エ) 居住満足度アンケート調査にもとづく把握・分析

i. 調査実施時期

・平成 19 年

ii. 調査対象者・サンプル数

・中心市街地に学校区がある小学校に通学する生徒がいる世帯 280 サンプル

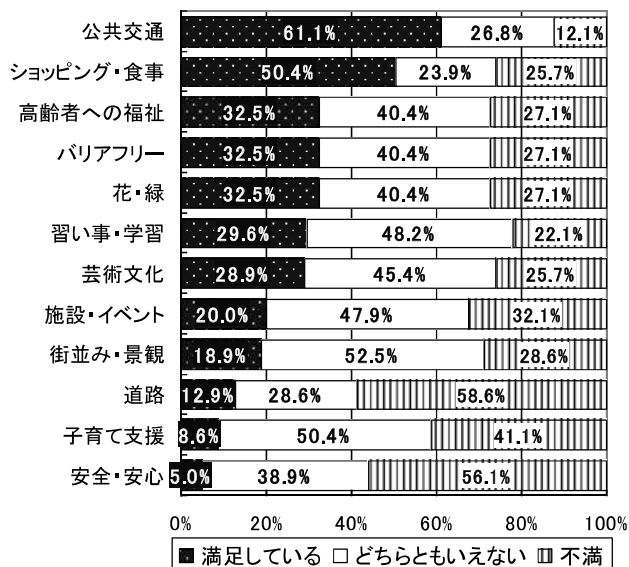
○「公共交通」、「ショッピング・食事」についての満足度が高い

居住環境についての満足度では、「公共交通」（約 61%）、「ショッピング・食事」（約 50%）が特に高く、逆に不満度が特に高いのは、「道路」（約 59%）、「安全・安心」（約 56%）である。

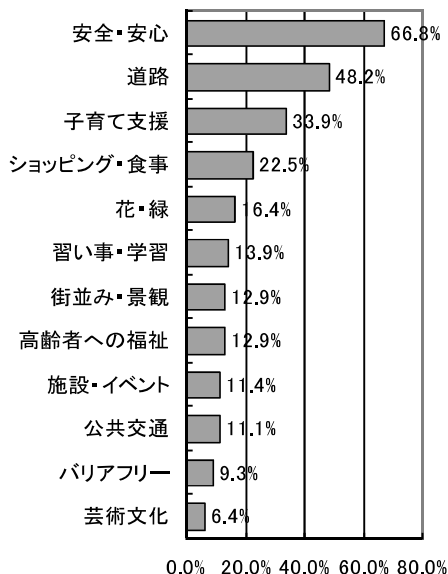
○「安全・安心」、「道路」についての充実が求められている

不満度が高い「安全・安心」、「道路」について、充実の要望が高く、また、「子育て支援」、「ショッピング・食事」などのについても、さらに充実が求められている。

周りの居住環境について



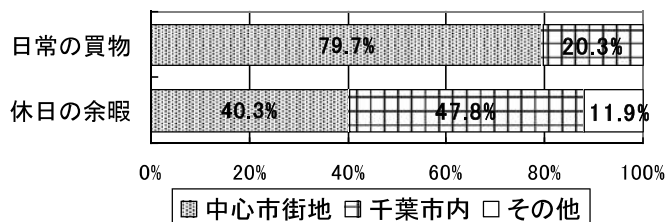
充実して欲しい居住環境について



○商業施設等の一層の充実と休日の余暇活動の場の拡充が求められている

日常の買物は中心市街地で行う世帯が多いものの、休日の余暇活動は、中心市街地以外で行う場合が多く、活性化に向けては、商業施設等の一層の充実とともに、都市福利施設など余暇活動の場の拡充が求められている。

日常の買物及び休日の余暇活動の場所について



○中心市街地の居住者は住み続ける意向が多い

「住み続けたい」が約 55%、「どちらともいえない」が約 28%、「他の場所に住み替えたい」が約 16%となっている。

居住継続意向について

