

(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

これまでの取組み及び現状のデータ等から抽出される中心市街地の課題と活性化の必要性は以下のとおりである。

本市の中心市街地は、圏域の経済的社会的な中心としての重要な役割を担う地区であるが、人口は増加している一方で、小売業の売上げは一貫して減少している。このまま中心市街地の経済活力が低下し続けることは、中心市街地の魅力・賑わいの低下につながり、さらなる中心市街地の活力の低下を引き起こすと同時に、本市全体の活力の低下にも大きな影響を与えることが考えられる。そのため、中心市街地が抱える活性化の課題を分析し、それに適切に対応することで中心市街地の活性化を図る必要がある。

○商業機能の強化

- ・ 県都の中心商業地にふさわしい、広域から人を呼び込む、集客性・話題性のある商業機能の充実が必要。
- ・ 物販だけでなく、多種多彩な業種・業態の店が競い合い何でも揃うオンリーワンの商業集積が必要。
- ・ 来街者・居住者の購買意欲を駆立てる品揃え、営業活動の充実。
- ・ 多様なライフスタイルに応じた品揃え、営業形態等の対応が必要。



区域内人口が増えているにもかかわらず、中心市街地の商業は低迷を続けている。

- ・ 店舗数が約 11%、売場面積が約 14%、年間小売販売額が約 22%減少（平 9→平 16）。
- ・ 中心市街地内の大型店の閉店や、通信販売の伸張など販売形態の多様化、周辺市での大型店の立地進行などにより、吸引力が減少しているものと考えられる。
- ・ これまでの人口増加は、単身世帯や 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が小さいものと考えられ、小売販売額の増加に結びつくまでにいたっていないことが考えられる。

○人を惹きつける魅力の向上

- ・ 多様な交流と賑わいを育む仕掛けづくり（情報発信、イベント活動等）が必要。
- ・ 中心市街地来街者が商店街に求める「休憩所」、「街路清掃、美化」の対応が必要。
- ・ 都市機能集積を生かし、回遊性のある、歩いて楽しいまちづくり、街並みの形成が必要。



「賑わい」の指標となる歩行者通行量や「活発な交流」の指標となる観光客が減少している。また、文化施設の分散立地等により、集積効果が発揮できない状況にある。

- ・ 主要な回遊動線上 3 地点の歩行者通行量（休日）は、約 4%減少（平 11→平 17）。
- ・ 文化施設の立地が分散し相互の距離が遠いものが多い。
- ・ 郷土博物館のプラネタリウムが廃止予定である。

○まちなか居住環境の向上

- ・今後も住み続けたい市街地として、生活支援型の商業機能の充実や安全・快適でコンパクトな居住環境の形成が必要。



活発なマンション建設等を反映して、人口・世帯数は全市を上回るペースで増加中である一方、ファミリー世帯の人口は減少している。

- ・人口約 18%増、世帯数約 24%増（平 12→平 18）。
- ・ファミリー世帯（3 人以上の世帯）の人口は、約 7%減少。
- ・全市平均よりは高いが、高齢者率は低下し、約 18%（平 18）。

○市街地の更新・土地の有効活用の促進

- ・様々な都市活動の場となる多様な都市機能施設（文化・交流等）の導入が必要。
- ・都市活動の高度化に伴って街区の再編や再開発型の整備・土地の有効活用の推進が必要。



震災復興区画整理が行われ市街地構造が徐々に変化してきているが、商業活動等が低迷している地区がみられ、それらの地区では市街地の更新が停滞し、低・未利用地も多く、土地の有効利用は十分ではない。

- ・低・未利用地は約 20%増加（平 13→平 18）し、地区の約 13%を占める。

○公共交通の利便性の向上

- ・都市モノレールの延伸やノンステップバスの導入などにより、公共交通の利用圏域を拡大し、中心市街地へのアクセス性向上が必要。
- ・ＩＣカードシステムの導入等による公共交通の乗換えの利便性向上や、駅舎内のエレベーター整備をはじめ駅周辺のバリアフリー化により、安全・安心な公共交通の利用環境の整備が必要。



鉄道、モノレール等の公共交通利用者は、横ばいである一方、路線バスの乗車人員は減少している。

- ・ＪＲ３駅の乗車人員は、0.3%増加（平 12→平 17）。
- ・京成２駅の乗車人員は、±0.0%（平 12→平 17）。
- ・千葉都市モノレール４駅の乗車人員は、5.3%減少（平 12→平 17）。
- ・路線バスの乗車人員は、17%減少（平 12→平 17）。

(4) 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地の活性化に向けた課題や、これまでの取組の評価をふまえ、中心市街地の活性化の基本方針を以下のとおりとする。

①基本的な考え方

…コンパクトで活力ある中心市街地づくり…

多くの人々が日常、歩行可能な範囲で様々な都市的サービスが享受でき、安心して憩い、楽しみ、賑わいや活力がある地区形成を図ることを基本とし、復興土地区画整理事業等により整備された良好な都市基盤、これまでの都市集積や歴史・文化資源などのストックを適切に活かし、土地の有効利用・高度化、建物や機能の更新等による都市機能集積の促進、まちの魅力や居住環境の向上等を図り、コンパクトで活力ある中心市街地づくりをめざす。

また、中心市街地の集積をより多くの人々が支えかつ利用しやすくなるように、中心市街地へのアクセスの強化も進める。

②活性化の基本方針

ア 県都の中心拠点にふさわしい賑わいと活力ある経済活動の育成

- ・商業の活性化や業務機能の集積を図ることにより、千葉県全体の経済活動をリードする賑わいと活力のある県都の中心拠点の育成を目指す。

イ 交流と出会いの場となる多様な都市的サービスの充実や「憩い」の空間の確保

- ・文化・芸術・教育等の多様な都市的サービスを充実させ歴史と未来が感じられるまちづくりを目指す。また、「憩い」・「安らぎ」・「癒し」を感じられる魅力的な空間整備や、景観デザインの誘導を進め、そぞろ歩きの楽しめるしかけづくりを図るとともに、訪れる人に喜びを感じてもらえる「ようこそ」と迎えるまちづくりを目指す。

ウ “まちなか居住”の環境向上への取組み推進

- ・民間のマンション建設が活発ななかで、ファミリー層を中心とした居住人口の増加とともに、快適な居住環境の形成により、まちの活力の源である“まちなか居住”の魅力を高めることを目指す。

エ 計画的な土地活用の促進

- ・適正な土地利用の誘導と、土地の高度利用などによる機能更新や再編を促進し、中心市街地の魅力の回復を図る土地活用を目指す。

オ 公共交通機関の充実による人や環境にやさしいまちづくり

- ・鉄道、モノレール、バス等の利便性の向上と利用促進を図り、また、高齢者にも利用しやすいようにバリアフリー化を進めるとともに、環境にやさしいまちを目指す。

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位 置

位置設定の考え方

J R 千葉駅一帯から県庁周辺に広がる市街地は、明治のはじめに、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、大正後期から戦前は、医療の街、軍隊の街として栄えてきた。昭和 20 年に空襲により、中心市街地の約 7 割を焼失したが、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いてきた。

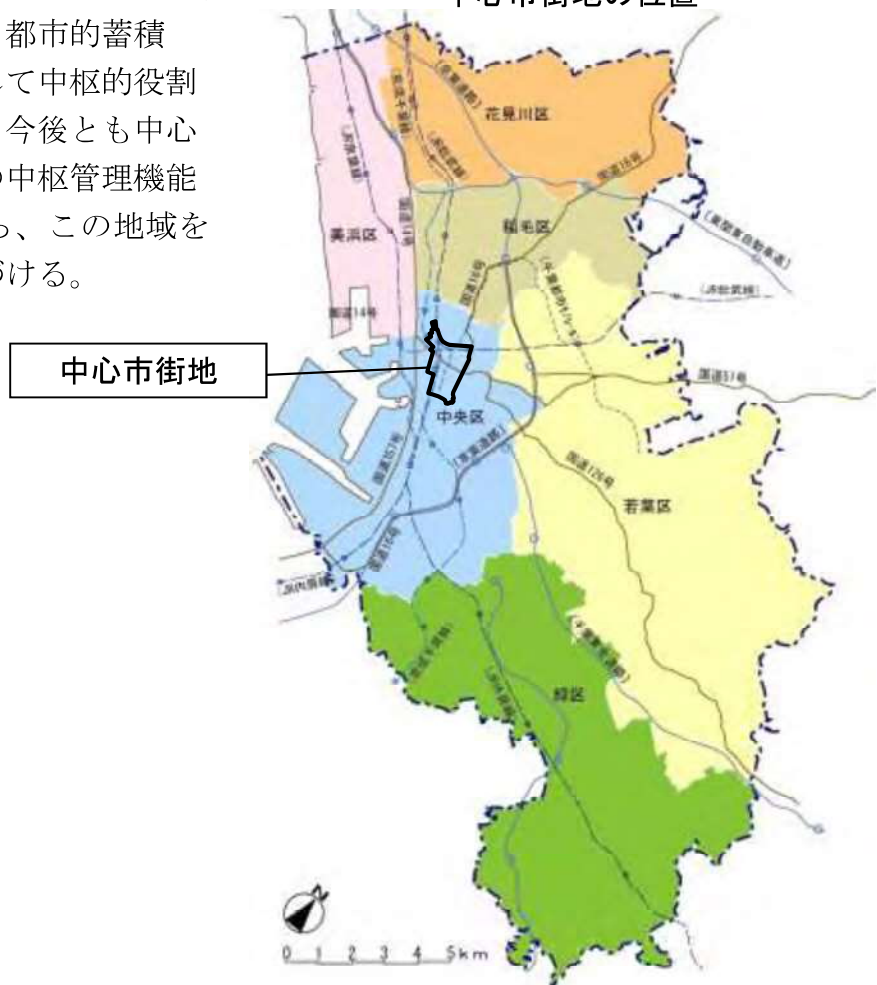
中心市街地には、千葉県庁や千葉県警察本部、千葉市消防局、千葉地方検察庁・千葉区検察庁、千葉地方裁判所・家庭裁判所など行政機関が集中するとともに、百貨店、商店街や金融・保険関係機関などの多くの集積があり、多くの投資が行われてきた市街地である。

千葉駅は、鉄道の乗換駅でバスの発着点があり、房総半島一帯の交通の要衝地で、多くの人が集まる交通結節点となっている。

また、千葉市都市計画マスタープランにおいては、首都圏における広域的な拠点都市としての役割を発揮するため、千葉都心と幕張新都心の整備、蘇我副都心の育成・整備を図ることとされている。千葉都心については、本市の中心的商業地としての機能強化など、高度の都市機能の集積を図ることが示されている。

千葉駅から県庁周辺に広がる市街地は、近代の都市づくりの歴史と都市的蓄積を持つとともに、県都として中枢的役割を担ってきた地域であり、今後とも中心商業地、千葉自立都市圏の中枢管理機能を担う地区であることから、この地域を本市の中心市街地と位置づける。

中心市街地の位置



[2] 区 域

区域設定の考え方

○千葉都心の中で主要な商店街・商業施設など都市機能集積が最も特化した区域

- ・古くから“千葉市の顔”としての役割を果たしてきた、J R 千葉駅周辺から県庁周辺に至る区域であり、本市の3つの“都心”（千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心）のうち行政・文化・商業等の中心である「千葉都心」約400haの中でも主要な商店街・大型店等をはじめ都市機能集積に最も特化した地区で設定する。

○長辺方向約2kmのコンパクトな広がり

- ・J R 千葉駅周辺から県庁周辺に至る面的に商業地域が指定されている範囲に概ね重なる区域で、長辺方向の広がりが約2kmで、徒歩での往来が可能なコンパクトな広がり

○公共交通によるアクセス性をふまえた区域

- ・子どもから高齢者、移動制約者等も中心市街地へ車に頼らずにアクセスしやすいまちづくりを進めていくため、鉄道やモノレールなどの公共交通による中心市街地へのアクセス性をふまえ設定する。

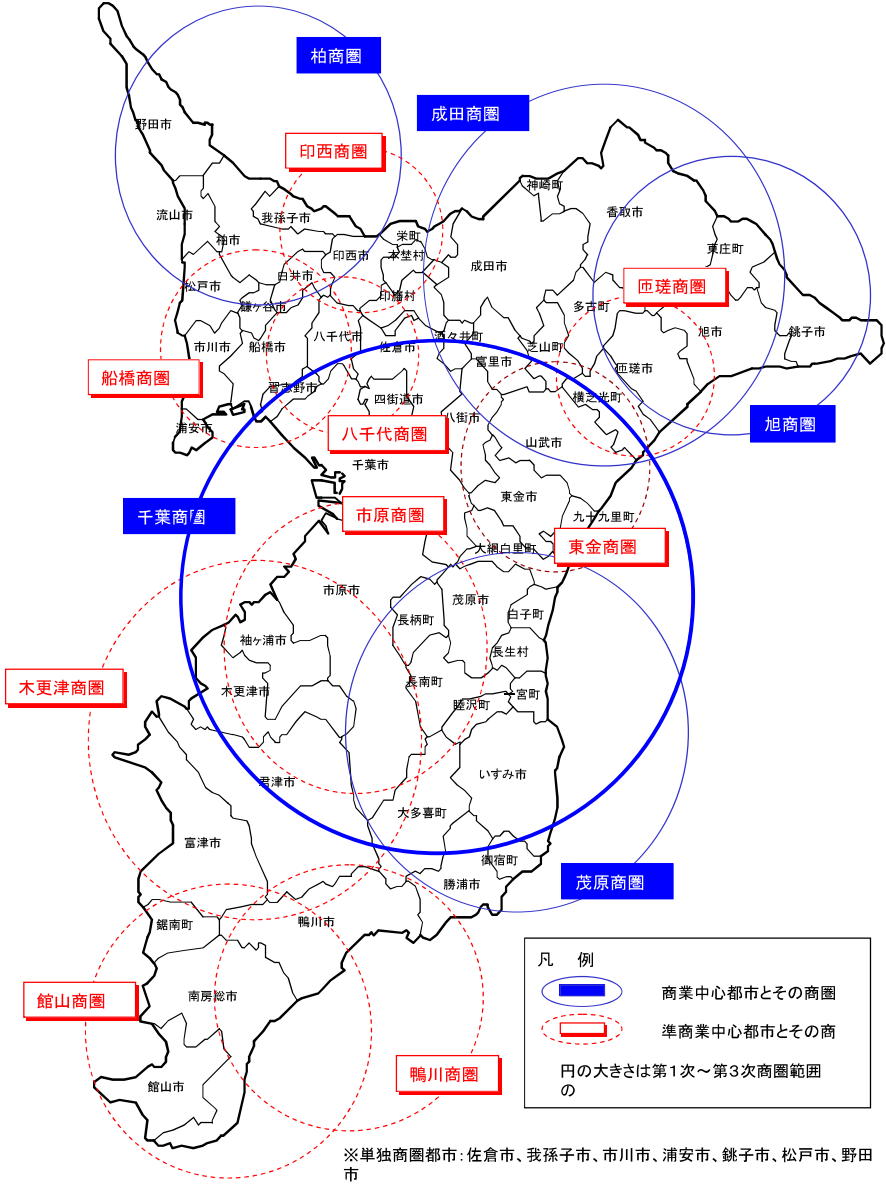
これらの考え方にに基づき、約150haを本市の中心市街地とする。

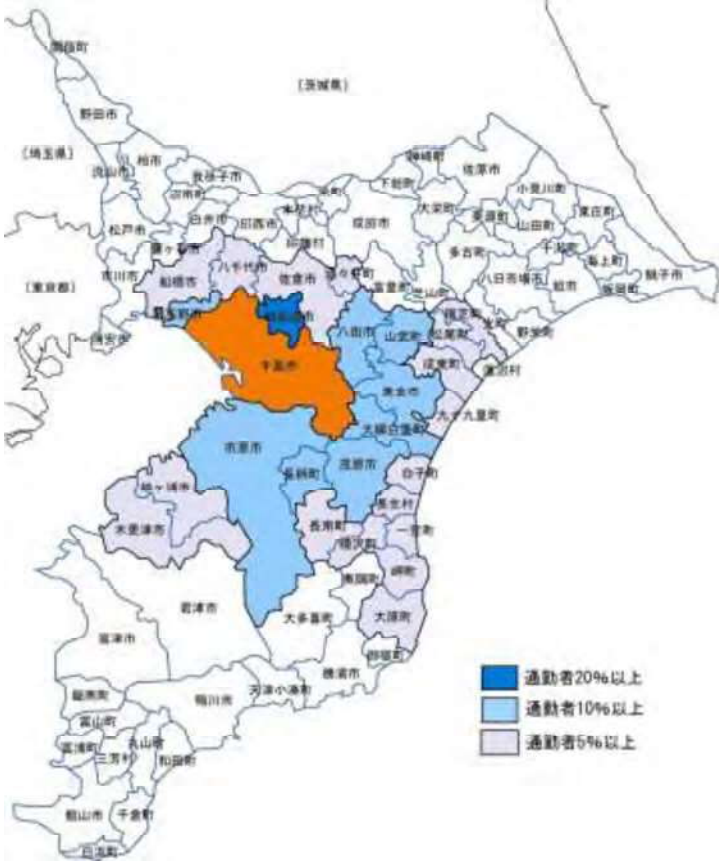
(区域図)



〔3〕 中心市街地要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																				
第 1 号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	中心市街地の約 150ha は、面積としては、工業専用地域及び工業地域を除く市街化区域約 11, 073ha の約 1. 4%であるが、以下のような集積がある。 ○小売商業が集積 - 本市の小売業のうち約 14%の店舗が集積し、約 12%の従業者が働き、約 21%の年間販売額を有している。 小売業の状況（平成16年商業統計） <table><tr><th></th><th>中心市街地 (A)</th><th>千葉市 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td>店舗数</td><td>823店</td><td>5, 870店</td><td>14. 0%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>6, 687人</td><td>54, 672人</td><td>12. 2%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>2, 030億円</td><td>9, 557億円</td><td>21. 2%</td></tr></table> ○各種事業所が集積し、金融・保険業が特に集積 - 本市の事業所のうち約 14%の事業所が集積し、約 15%の従業者が働いている。特に、金融・保険業については、市内の約 37%の事業所が集積している経済の中心地である。 事業所の状況（平成 13 年事業所・企業統計） <table><tr><th></th><th>中心市街地 (A)</th><th>千葉市 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td>事業所数（全）</td><td>4, 238 事業所</td><td>30, 097 事業所</td><td>14. 1%</td></tr><tr><td>従業者数（全）</td><td>60, 197 人</td><td>392, 307 人</td><td>15. 3%</td></tr><tr><td>事業所数 (金融・保険業)</td><td>230 事業所</td><td>617 事業所</td><td>37. 3%</td></tr><tr><td>従業者数 (金融・保険業)</td><td>5, 933 人</td><td>15, 916 人</td><td>37. 3%</td></tr></table> ○行政、文化施設などの公共施設が立地 - J R 線・京成線などの主要駅があり、県庁、地方裁判所、区役所、市民会館などの行政機関、文化施設が多数立地している。		中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)	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%		中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)	事業所数（全）	4, 238 事業所	30, 097 事業所	14. 1%	従業者数（全）	60, 197 人	392, 307 人	15. 3%	事業所数 (金融・保険業)	230 事業所	617 事業所	37. 3%	従業者数 (金融・保険業)	5, 933 人	15, 916 人	37. 3%
	中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)																																		
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%																																		
	中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)																																		
事業所数（全）	4, 238 事業所	30, 097 事業所	14. 1%																																		
従業者数（全）	60, 197 人	392, 307 人	15. 3%																																		
事業所数 (金融・保険業)	230 事業所	617 事業所	37. 3%																																		
従業者数 (金融・保険業)	5, 933 人	15, 916 人	37. 3%																																		

要 件	説 明
	○千葉県最大の商圈を持つ都市 - 千葉商圈は13市9町1村に及び、商圈人口は231万人、吸引人口は92万人で、千葉県最大の商圈を抱える。 千葉県の主要商圈の分布  凡 例 - 商業中心都市とその商圈 - 準商業中心都市とその商 - 円の大きさは第1次～第3次商圈範囲の ※単独商圈都市：佐倉市、我孫子市、市川市、浦安市、銚子市、松戸市、野田市 (注) 商圈について 調査対象品目のうちから衣料品「6品目：呉服、紳士服、婦人服、子供・ベビー服、下着・実用衣料、寝具」に対する消費者の購買地をもって代表させ、以下のように定義した。 「第1次商圈」 消費需要の30%以上を吸引していると目される市町村 「第2次商圈」 消費需要の10%以上30%未満を吸引していると目される市町村 「第3次商圈」 消費需要の5%以上10%未満を吸引していると目される市町村 資料：千葉県の商圈 (平成18年度消費者購買動向調査結果)

要 件	説 明
	○広い通勤圏を持つ都市 本市への通勤者の吸引率が 5%を超える市町村は 26 であり、J R 総武線・総武本線・外房線・内房線等の沿線に広く通勤圏が広がっている。 千葉市の通勤圏(平成 12 年)  資料：平成 12 年国勢調査 本市の中心市街地は、多くの小売商業、各種事業所、公共公益施設等が多く集積し、都市活動が展開されている。県内で本市を中心とした大きな商圏及び通勤圏を形成しており、中心市街地は、工専・工業用途地域を除く市街化区域の約 1.4%であるが、本市全体の小売店舗数の約 14%、年間販売額の約 21%、事業所数の約 14%が集積している。これらから、本市の中心市街地は、本市及び周辺の多くの市町の中で、経済的社会的な中心としての役割を担っている地区である。

要 件	説 明																																																																						
第 2 号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	中心市街地の様々な集積が低下することで、市全体の経済活力が停滞している。 ○小売業の店舗数、販売額の減少による集積の低下 - 本市全体の小売店舗数は減少傾向にあり、平成 9 年～平成 16 年で約 11%減少しているが、中心市街地もほぼ同様の減少率となっている。 - 本市全体の年間小売販売額は、平成 9 年～平成 16 年で約 15%の減少に対し、中心市街地では、約 22%の減少となっている。 - 本市全体の小売売場面積は増加しているが、中心市街地では、平成 9 年～平成 16 年で約 14%の減少となっている。 小売業の動向（商業統計） <table><tr><th colspan="2"></th><th>中心市街地 (A)</th><th>千葉市 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td rowspan="4">平成9年</td><td>店舗数</td><td>920店</td><td>6,603店</td><td>13.9%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>7,696人</td><td>49,646人</td><td>15.5%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>2,588億円</td><td>11,195億円</td><td>23.1%</td></tr><tr><td>売場面積</td><td>189,235㎡</td><td>799,622㎡</td><td>23.7%</td></tr><tr><td rowspan="4">平成16年</td><td>店舗数</td><td>823店</td><td>5,870店</td><td>14.0%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>6,687人</td><td>54,672人</td><td>12.2%</td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>2,030億円</td><td>9,557億円</td><td>21.2%</td></tr><tr><td>売場面積</td><td>162,036㎡</td><td>983,919㎡</td><td>16.5%</td></tr><tr><td rowspan="4">平成9～16 年増減率</td><td>店舗数</td><td>-10.5%</td><td>-11.1%</td><td></td></tr><tr><td>従業者数</td><td>-13.1%</td><td>10.1%</td><td></td></tr><tr><td>年間販売額</td><td>-21.6%</td><td>-14.6%</td><td></td></tr><tr><td>売場面積</td><td>-14.4%</td><td>23.0%</td><td></td></tr></table> ○低・未利用地が増加 - 低・未利用地が増加しており、平成 13 年から平成 18 年の間に約 20%増加している。 中心市街地の低・未利用地 <table><tr><th colspan="2"></th><th>平成13年度</th><th>平成18年度</th></tr><tr><td rowspan="3">低・未利用地</td><td>面積(ha)</td><td>16.2</td><td>19.5</td></tr><tr><td>指数</td><td>100</td><td>120</td></tr><tr><td>中心市街地に対する割合</td><td>10.8%</td><td>13.0%</td></tr></table> ※地目が宅地(更地)のもの及び雑種地を対象			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%				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%
		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%																																																																				
		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%																																																																				

要 件	説 明																																																				
	○中心市街地の事業所、従業者の減少による集積の低下 ・本市の事業所数は、平成 8 年から平成 13 年に約 5%の減少にとどまっているが、中心市街地では、約 9%の減少となっている。また、本市全体の従業者は、平成 8 年から平成 13 年に約 3%の減少に対し、中心市街地では、約 15%の減少となっている。以上から、都市活動や経済活力の場としての中心市街地としての役割が低下してきている。 事業所の動向（事業所・企業統計） <table><tr><th></th><th></th><th>中心市街地 (A)</th><th>千葉市 (B)</th><th>対市割合 (A/B)</th></tr><tr><td rowspan="2">平成8年</td><td>事業所数</td><td>4,677事業所</td><td>31,594事業所</td><td>14.8%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>71,003人</td><td>404,722人</td><td>17.5%</td></tr><tr><td rowspan="2">平成13年</td><td>事業所数</td><td>4,238事業所</td><td>30,097事業所</td><td>14.1%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>60,197人</td><td>392,307人</td><td>15.3%</td></tr><tr><td rowspan="2">平成8～13 年増減率</td><td>事業所数</td><td>-9.4%</td><td>-4.7%</td><td></td></tr><tr><td>従業者数</td><td>-15.2%</td><td>-3.1%</td><td></td></tr></table> ○中心市街地の歩行者通行量の減少 ・主要な回遊動線上の 3 調査地点（栄町地区（ハミングロードパルサ）、JR 千葉駅前、中央銀座通り）では、平成 11 年に比べ 2 ～ 3 割減少している。 主な地点の歩行者通行量(千葉市歩行者通行動態調査) <table><tr><th>地 点</th><th>平成11年</th><th>平成17年</th><th>平成17/11</th></tr><tr><td>ハミングロードパルサ[栄町]</td><td>2,543人</td><td>2,008人</td><td>0.79</td></tr><tr><td>JR千葉駅前</td><td>14,178人</td><td>14,910人</td><td>1.05</td></tr><tr><td>中央銀座通り*1(カンガルー堂前)</td><td>3,448人</td><td>2,352人</td><td>0.68</td></tr><tr><td>計</td><td>20,169人</td><td>19,270人</td><td>0.96</td></tr></table> *1:千葉中央第六地区の近傍類似地点 中心市街地では、低・未利用地が増加し、事業所数、従業者数、小売店舗数、年間小売販売額等が減少しており、また、低・未利用地等の住宅系用途への土地利用転換も発生している。これらから、本市の中心市街地の特に商業・業務の機能の集積が低下しつつあり、今後もさらに低下する恐れがあると認められる。			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%		地 点	平成11年	平成17年	平成17/11	ハミングロードパルサ[栄町]	2,543人	2,008人	0.79	JR千葉駅前	14,178人	14,910人	1.05	中央銀座通り*1(カンガルー堂前)	3,448人	2,352人	0.68	計	20,169人	19,270人	0.96
		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%																																																		
地 点	平成11年	平成17年	平成17/11																																																		
ハミングロードパルサ[栄町]	2,543人	2,008人	0.79																																																		
JR千葉駅前	14,178人	14,910人	1.05																																																		
中央銀座通り*1(カンガルー堂前)	3,448人	2,352人	0.68																																																		
計	20,169人	19,270人	0.96																																																		

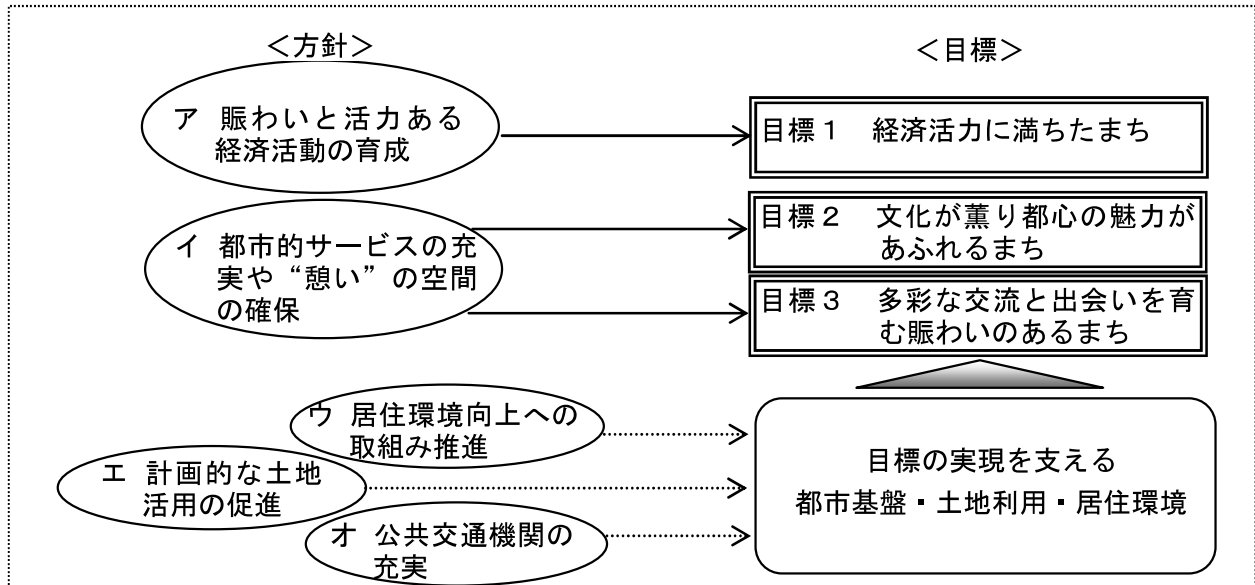
要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	中心市街地の発展は、千葉市全域及び周辺地域に有効である。 ○千葉市新総合ビジョン（ちば・ビジョン21）における位置づけ ・本市は、東京都区部の業務機能の一翼を担う業務核都市として、また、県都としての行政、産業・経済、文化などにおける中核的な役割が期待されており、引き続き中心市街地の位置する千葉都心の機能の高度化を進めることとしている。 ○千葉市都市計画マスタープランにおける位置づけ ・中心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。 ○千葉経済圏の中心にある ・本市は平成4年4月に、全国12番目の政令指定都市に移行した。明治の初めに県庁が千葉町に置かれ、大正10年10月に市制施行により、千葉町から千葉市としてスタートし、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てきた。このように、中心市街地は、本市において、経済的、社会的な中心的役割を担っている。 ○既存インフラストックが豊富である ・中心市街地は、道路、公園、文化、教育、行政、交通機関等の多種多様な既存インフラのストックが存在している。今後、少子高齢化の進展に伴う厳しい財政事情が続く中で、効果的な投資を行うためにも、既存インフラは最大限、有効に活用していくことが必要である。 ○中心市街地の活性化により、本市全体にその波及効果を及ぼし、市全体の活力の向上につなげられる ・中心市街地の活発な経済活動が増進することで、税収が増え、市域全体にわたる道路や公園などの都市の維持コストを賄うことにも寄与することが可能となる。都市管理を安定的継続的に行うことで、周辺地域を含めた本市全域の活力の維持・向上につながっていく。 ・中心市街地は、房総半島一帯の要衝として、各種の多様な都市機能が集積し、市民の経済・社会活動に欠かせない地域であることから、中心市街地が活性化し多くの市民や来街者等に利用されることにより、圏域の買物や生活の利便性及び都市福利サービス等を向上させ、経済活力を向上させるなど、その波及効果は、市内外に広く及ぶこととなる。

3. 中心市街地活性化の目標

(1) 中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の基本方針である、「賑わいと活力ある経済活動の育成」、「都市的サービスの充実や“憩い”の空間の確保」、「居住環境向上への取組み推進」、「計画的な土地利用の促進」、「公共交通機関の充実」の5本柱に基づき、目標を以下のように整理する。

基本方針に基づく目標の整理（概念図）



『 にぎわい都心・ちば 』

あらゆる世代のニーズに対応した施設の整備や、まちなかプロムナードでのイベント展開、散在立地するミュージアム（文化施設）の連携事業などによる、家族そろって楽しく過ごせるまちづくり。

目標 1 経済活力に満ちたまち

訪れる人が楽しめる魅力ある商店街への改善や、中心市街地での創業支援などの産業振興を進めることで、消費者、働き手の減少が見込まれる人口減少社会においても活力を維持し、商業をはじめとする様々な経済活動が活性化し、県都の中心拠点にふさわしい賑わいと経済活力に満ちたまちを目指す。

目標 2 文化が薫り都心の魅力があふれるまち

中心市街地で生活している人も、訪れる人も、また、これから新たに生活を始める人も、誰もが都心を楽しめ魅力を感じるまち。これまで培われてきた歴史的・文化的資源や商業・生活サービス機能等の集積の上に、新たな文化や歴史を刻みながら様々な都心ならではの機能を充実させ、文化や都心的サービス等に身近で触れながら誰もが都心の魅力を体感できるまちを目指す。

目標 3 多彩な交流と出会いを育む賑わいのあるまち

眺めて興味が湧き、歩いて楽しめるまち。そこではまちを訪れること自体がエンターテインメントとなり、癒しとなる。随所に設けられた拠点では、様々なイベントやアトラクションが展開されるとともに、様々な都市的サービスが提供される。楽しさと憩いを求めて、また、都市ならではの便利さを求めて、様々な人々が集まり、多彩な交流と出会いが生まれる賑わいのあるまちを目指す。

(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

①戦略的事業展開の考え方

旧基本計画による活性化の取組みが総合的な成果を発揮できなかったのは、事業の取組み方針（戦略）が明確になっていなかったため、活性化の取組みが散漫になってしまったことが考えられる。

「にぎわい都心・ちば」の目標を達成するため、戦略的な事業展開の考え方を明確にし、それらに関連した事業を的確に実行・展開していくものとする。

ア) 人が集まる拠点の形成

■中央第六地区再開発事業

■千葉駅西口地区再開発事業

相次ぐ大型店の閉店等により、中心市街地の集客力が失われていることに対し、土地の高度利用などによる機能更新や再編を図るリーディング事業として、また、中心市街地活性化の起爆剤となる事業として、千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業（以下、「中央第六地区再開発事業」という。）や千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（以下、「千葉駅西口地区再開発事業」という。）を進め、中心市街地において人が集まる拠点の整備・強化を行う。



千葉中央第六地区完成イメージ



千葉駅西口地区完成イメージ

イ) 拠点をつなぐ工夫

拠点の整備・強化による集客のみでは活性化の効果は一面的にすぎず、中心市街地全体の活性化は望めない。このため、拠点の集客力を中心市街地全体に波及させることが重要である。

■まちなかプロムナード活性化事業

中央公園を中心とした、「中央公園プロムナード（千葉駅前大通り）」、「ハミングロードパルサ（栄町商店街）」、「千葉銀座商店街」、「中央銀座商店街」は、中心市街地の主要な回遊動線であるが、歩行者通行量が減少している通りである。

中央公園とこれらの通りにおいては、これまで民間が主体となり、オープンカフェ事業や、中央公園フラワーフェスティバル、千葉都心イルミネーション、大道芸フェスティバルなど、イベントを中心とした各種ソフト事業を実施してきた。

今後、中心市街地活性化協議会を中心として、中央第六地区再開発ビルのオープンを受け、各種ソフト事業のより効果的な実施について検討するとともに、新たな事業展開について検討を行い、着実に実施していくことを通じて、まちなかの回遊性を高め、賑わいや憩いの場を創出していく。

〔まちなかプロムナード活性化事業〕



■商店街、大学等との連携による栄町地区の活性化

栄町はかつて賑やかな繁華街であったが、人の流れの変化等により衰退が顕著な地区である。これまでも、商店街や本市を中心に様々な活性化策が検討されてきたが、当該地区の活性化には、多様な主体を巻き込んだ事業展開が必要となっている。

現在、地域、商店街、大学等との連携による、まちづくり社会実験の取組みや、千葉大学の学生を中心とした組織「千葉アートネットワーク・プロジェクト (Wi-CAN)」が、商店街内の空き店舗を活用しアートセンター「Wi-CANP」を運営するとともに、アートイベントを展開するなど、様々な主体が栄町地区の活性化に取り組んでいる。

栄町地区の再生・活性化は、奥行きのある中心市街地の回遊性の確保のため



〔千葉アートネットワーク・プロジェクト (Wi-CAN)〕

に、重要な取り組みである。

今後も、大学、民間など多様な主体を巻き込んだ事業を継続・発展させるとともに、戦略的中心市街地中小商業等活性化支援事業の活用等により商店街のリニューアル（栄町商店街環境整備事業）・空き店舗を活用したイベント等を実施し、また、電線共同溝整備事業を実施することで、安全で快適な歩行空間の確保や魅力ある商店街の形成を進め、栄町地区をはじめ、中心市街地内の商店街の一層の再生・活性化を図る。

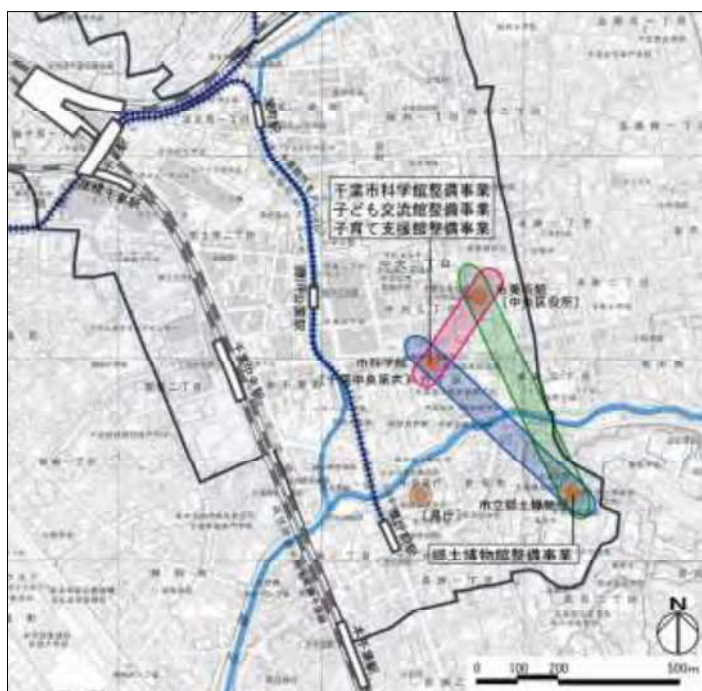
■ミュージアムトライアングル連携事業

中心市街地には千葉市美術館や千葉市立郷土博物館などのミュージアムや千葉市文化センター等の各種文化施設があり、まちなかの生活者や来街者が訪れる文化スポットとなっている。これらの施設は、まちなかに、それぞれ散在立地し、施設単位での運営となっていることから、利用者数の動向も伸び悩みやばらつきがみられる。

このような中、千葉中央第六地区の再開発により、新たに千葉市科学館が平成19年10月にオープンすることに伴い、近接する郷土博物館と美術館の3つのミュージアムの連携、ネットワークを強化することにより文化に触れやすく楽しめる環境づくりを図るとともに、地元商店街との連携等による協働イベントの実施等、まちのにぎわいの増進にも寄与していく。具体的には、郷土博物館のリニューアルを行うとともに、3つのミュージアムが連携した共通利用割引券の発行や共同企画展示などの連携・協働事業を実施し、3つのスポットから群・面に発展させ、都心の文化豊かな環境づくりやまちなかの回遊性の向上を推進していく。

今後は他の文化施設や地元商店街、各種ソフト事業との連携・協働・協賛等について検討し、まちなかの魅力の向上やまちの賑わいづくりを図っていく。

〔ミュージアムトライアングル連携事業〕



ウ) 中心市街地活性化協議会を中心とした事業展開

これまでは、市が中心となって進める基盤整備と、民間が主体とめるオープンカフェ事業、イベントコーディネート事業などのソフト事業を中心とした活性化の取り組みがうまく連携せず、一過性のものとしてその効果が十分に発揮されなかった。

今後は、中心市街地活性化協議会が核となり、イベント等各種ソフト事業を一体的に実施し、相乗的な効果が得られるよう、官民事業の連携を図るとともに、地域内空き店舗の活用 of コーディネートについて事業化を検討・実施するなど、個店・商店街の努力による中心市街地の魅力の向上を支援していく。

また、都市機能についても、市、民間、商店街、大学など多様な主体が連携して活性化に取り組んでいく。

②目指すべき回遊構造の考え方

(戦略的な事業展開)

ア) 人が集まる拠点の形成

(中央第六地区再開発事業、千葉駅西口地区再開発事業による拠点の形成)

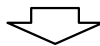
+

イ) 拠点をつなぐ工夫

(まちなかプロムナード活性化事業、栄町地区の活性化、ミュージアムトライアングル連携事業による回遊性の向上)

+

ウ) 中心市街地活性化協議会を中心とした事業展開



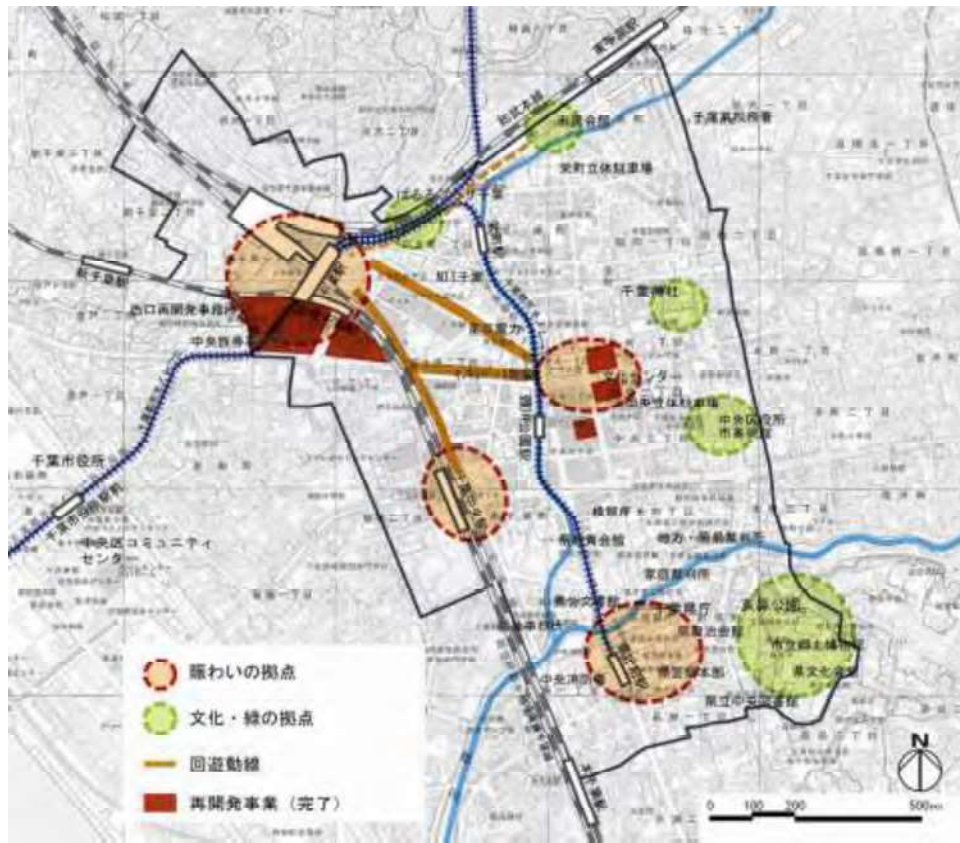
目指すべき回遊構造の形成

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、再開発事業や施設更新による再整備が行われ、中心市街地の拠点として強化・再生されてきており、現状の歩行者動線・回遊構造はこれらの拠点間で主に形成されてきている。

現在、かつての商業の中心地に位置する千葉中央第六地区や千葉駅西口地区で再開発事業が進行中である。また、栄町地区での活性化の取り組みの強化や、新たにまちなかプロムナード活性化事業を実施していく。これらの取り組みにより、一層の拠点機能の整備・強化と軸線の整備・強化により、千葉駅や市民会館から、中央公園・文化センター周辺、千葉中央第六地区、県庁に到る南北方向の軸線の強化を目指していく。

また、新たに整備される千葉市科学館を核に、ミュージアムトライアングル連携事業(科学館・郷土博物館・美術館)や、文化交流プラザ(旧ばるるプラザ千葉)、市民会館、千葉神社などの各文化施設での事業の発展的継続と合わせるとともに、高齢者等へ配慮した歩行空間のバリアフリー化を進め、中心市街地全体に広がりのある回遊構造の形成を目指す。

現状の回遊構造



戦略的な事業展開により目指すべき回遊構造



(3) 計画期間

計画期間は、平成 19 年 8 月から、現在進行中の事業及び今後整備・実施する事業が完了し、それらの事業効果が発現すると考えられる平成 23 年 3 月までの 3 年 8 月間とする。

(4) 評価指標の設定

中心市街地活性化の達成状況を把握するための数値目標指標を以下のとおり設定する。

①「経済活力に満ちたまち」の数値目標指標

「経済活力」に関しては、年間小売販売額、事業所数や景気動向等が数値目標指標として考えられる。この中でも年間小売販売額については、商業統計等により定期的にフォローアップが可能な指標であるとともに、市民にも理解されやすい指標である。

本市中心市街地においては、年間小売販売額の縮小、経済活力の低下が大きな課題となっており、中心市街地の活性化において消費活動の活発化は必要不可欠なものであることから、『年間小売販売額』を本基本計画の目標を表す指標として設定する。

②「文化が薫り都心の魅力があふれるまち」の数値目標指標

「魅力があふれるまち」に関しては、文化施設・都市福利施設等の利用者数、市民の文化施設等への利用満足度等が数値目標指標として考えられる。この中でも文化施設や都市福利施設等の利用者数については、施設利用状況調査等により定期的にフォローアップが可能な指標であるとともに、市民にも理解されやすい指標である。

中心市街地の歴史的・文化的資源等の集積や利便性など、地域の特性を生かし文化や都市福祉サービス等の魅力を高めることにより、様々な人が文化や都心ならではのサービス等に触れ楽しめるまちづくりを進める。このことから、まちなかの魅力の向上を表す指標として、『文化施設・都市福利施設等の利用者数』を本基本計画の目標を表す指標として設定する。

③「多彩な交流と出会いを育む賑わいのあるまち」の数値目標指標

「賑わい」に関しては、交流、集客という視点から、歩行者通行量、イベントの開催数等が数値目標指標として考えられる。この中でも歩行者通行量については、通行量調査により定期的にフォローアップが可能な指標であるとともに、市民にも理解されやすい指標である。

本市中心市街地においては、主要な回遊動線で人通りが減り、賑わいが乏しい状況となっており、多くの市民、来街者が街に出て、活気を作り出していくことが必要ことから、主要な回遊動線上 3 地点（①栄町地区、②JR 千葉駅前、③千葉中央第六地区前）の『歩行者通行量（休日）』を本基本計画の目標を表す指標として設定する。

なお、目標 2 及び目標 3 の中心市街地の「魅力」や「賑わい」については、定量的な把握だけではなく、商業者や居住者などの意識評価についてもアンケート調査を実施し、フォローアップを行っていく。

(5) 数値目標の設定

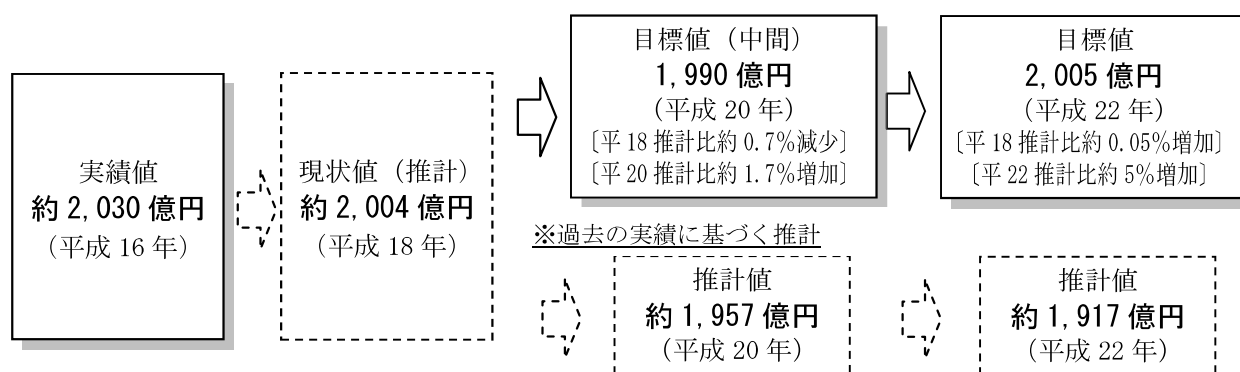
①「経済活力に満ちたまち」の数値目標

○年間小売販売額（億円）

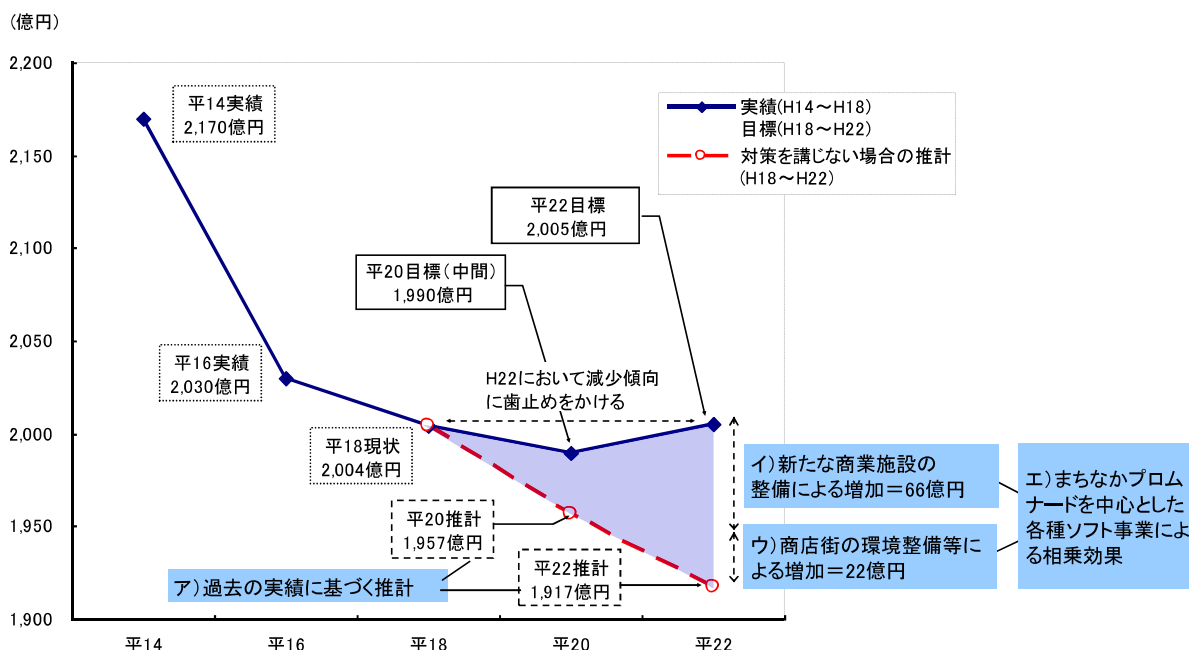
中心市街地の人口が増えているにもかかわらず、中心市街地の商業は低迷を続けていることから、小売販売額の回復が本市の主要課題の一つである。

このため、再開発事業等を通じて新たに核施設となる商業施設を整備するとともに、栄町通り商店街、千葉銀座商店街等の中心商店街の環境整備、商業アドバイザー派遣事業や専門家派遣事業等の各種支援事業の積極的な活用により、商業空間の魅力向上を図る。また、各種ソフト事業をまちなかプロムナードを中心に展開し、まちなかの回遊性を高めることにより、ファミリー世帯を中心とした居住者や来街者にとって、生活しやすく、利便性の高いまちづくりに取り組む。

以上の取り組みにより、平成 22 年の推計値 1,917 億円に対して年間小売販売額を 88 億円増加させ、平成 22 年の年間小売販売額の目標を 2,005 億円とすることで、計画期間中に年間商品販売額の減少傾向に歯止めをかけることとする。



年間小売販売額増加の考え方



ア) 過去の実績に基づく推計値

現状の小売販売額の減少は、売場面積及び売場あたりの販売効率の減少などによるものであり、今後もこの傾向が引き続くものと想定した場合、トレンド分析による年間小売販売額は次のとおりと推計され、平成 18 年から平成 22 年の間に約 87 億円の減少が見込まれる。

過去の実績に基づく今後の年間小売販売額の推計値

	実績値	推計値 *1		
	平成 16 年	平成 18 年	平成 20 年	平成 22 年
年間小売販売額 (指数)	2,030 億円 (101.3)	約 2,004 億円 (100.0)	約 1,957 億円 (97.7)	約 1,917 億円 (95.7)

*1 対数近似 ($Y = -255.94 \ln(X) + 2592.2$ 、 $R^2 = 0.9867$) より算出

また、店舗面積あたりの販売額はトレンド分析による推計から平成 22 年には、118 万円/㎡が見込まれる。

過去の実績に基づく今後の店舗面積あたりの販売額の推計値

	実績値	推計値 *2		
	平成 16 年	平成 18 年	平成 20 年	平成 22 年
店舗面積あたりの販売額 (指数)	125 万円/㎡ (100.8)	124 万円/㎡ (100.0)	121 万円/㎡ (97.6)	118 万円/㎡ (95.2)

*2 線形近似一次回帰 ($Y = -1.4726X + 150.81$ 、 $R^2 = 0.8242$) より算出

イ) 再開発事業等を通じた商業施設の整備による年間小売販売額の増加

- ・中央第六地区再開発事業、及び千葉駅西口地区開発事業等により、新たに約 5,500 ㎡店舗面積が増加する見込み。
- ・今後は、商業アドバイザー派遣制度、経営・技術等の支援等を通じ、また、各種ソフト事業等の実施により、まちの魅力を高めることで、店舗面積あたりの販売額を 120 万円/㎡と見込む。

⇒以上のことから、再開発事業等を通じた商業施設の整備による年間小売販売額の増加を、66 億円と推計する。

約 $5,500 \text{ ㎡} \times 120 \text{ 万円/㎡} = \text{約 } 66 \text{ 億円}$

ウ) 中心商店街の環境整備や各種支援事業の活用による年間小売販売額の増加

- ・吸引人口一人あたりの販売額*3は減少傾向にあるが、商店街環境整備事業・商業アドバイザー派遣事業・専門家派遣事業等の各種支援事業の積極的な活用とともに、商業者自らの努力を併せることにより、魅力的な商業空間を創出することで、現状の人口一人あたりの販売額 100 万円/人の維持を見込む。

■千葉市の商業の状況

	年間小売販売額 (千葉市)	吸引人口	吸引人口一人あたり 販売額 ^{*3}
平成 14 年	10,357 億円 (平 14)	917,099 人	113 万円/人
平成 16 年	9,557 億円 (平 16)	917,305 人	104 万円/人

千葉市の商業状況（資料：商業統計〔平 14・16〕、千葉県消費者購買動向調査〔平 13・18〕）

吸引人口 = 商圏内各市町村の中心都市での購買率×行政人口の合計

※ 再開発事業等による店舗面積の増分 5,500 m²は、中心市街地全体の面積の約 3 %であるため、千葉商圏の吸引人口一人あたりの販売額の 104 万円/人を二重カウントの影響も加味して 100 万円/人に設定する。

・まちなか居住の魅力向上により、新たに約 2,200 人^{*4}の居住人口が増加する見込み。

*4 12,670 人（平成 22 年目標人口：コーホート法要因法）－10,456 人（平成 18 年人口）

⇒以上のことから中心商店街の環境整備や各種支援事業の活用による年間小売販売額の増加を、22 億円と推計する。

100 万円/人×約 2,200 人＝約 22 億円

エ）まちなかプロムナードを中心とした各種ソフト事業による相乗効果

その他、各種ソフト事業をまちなかプロムナードを中心に展開し、交流機会やまちなかの回遊性等を高める。これらにより買物目的の来街者の維持・増進とともに、イベントやまちなか歩きなど余暇行動目的の来街者の増進と、それに伴う買物の機会が増加することが考えられ、年間小売販売額目標値の達成をより確かなものとする事が期待できる。

イ）からエ）により、年間小売販売額は約 88 億円増加すると見込まれるものの、トレンド分析から推計される平成 22 年の年間小売販売額が約 1,917 億円であることから、最終的に平成 22 年の年間小売販売額は 2,005 億円と見込まれる。

なお、中長期的には、少子高齢化の進展による購買力の低減などによる市場規模の縮小や通信販売等の伸張に伴う店舗による販売額の縮小が予想される中で、各種活性化事業の充実や見直し等を行い、減少傾向に歯止めをかけ、さらに、小売販売額の増加傾向を維持・向上させてくことで、中長期的な都市づくりの基本的方向性を示す「ちば・ビジョン 21」の目標年次である平成 27 年には、約 2,040 億円を目指す。

【フォローアップの考え方】

平成 20 年度において、中心市街地に立地する大規模小売店舗の販売額の動向（商業販売統計：経済産業省）及び平成 19 年実施予定の商業統計調査を基に、年間小売販売額の類推調査を行い、目標達成の進捗を確認し、状況に応じて事業の促進などの改善措置を講じる。

また、平成 22 年度においても、中心市街地に立地する大規模小売店舗の販売額の動向及び平成 19 年実施予定の商業統計調査を基に平成 22 年の数値を推計の上、目標達成の進捗及び事業実施の効果を確認・検証する。さらに、平成 23 年度実施予定の経済センサスの調査結果が出次第、目標達成の再検証を行う。

②「文化が薫り都心の魅力があふれるまち」の数値目標

○文化施設・都市福利施設等の年間利用者数（人）

中心市街地には、様々な歴史的・文化的資源や都市福利サービス機能の集積があり、それらを生活者や来街者が身近に感じ、接することができることは、まちなかの魅力であり、都心機能の重要な要素である。

そのため、文化施設である千葉市科学館の整備や郷土博物館のリニューアルを行い、これを契機として、美術館との3施設が連携・協働するミュージアムトライアングル連携事業を実施し、まちなかの文化の魅力を高める。

さらに、子どもの居場所・遊び場を提供し子育て支援拠点となる子ども交流館、子育て支援館の整備を進め、ファミリー世帯が安全・安心で、楽しく快適に過ごせる空間を創出するとともに、中心市街地内の創業を支援するビジネス支援センターを整備するなど、都市福利サービスの向上を図る。

また、歩行空間のバリアフリー化や電線共同溝の整備などによる都市基盤を向上させるとともに、セーフティガード事業や中心市街地クリーンアップ事業などの展開により、地元商店街等との連携を図りながら、楽しみながらそぞろ歩きができる環境づくりや安全・安心なまちづくりを併せて推進し、まちなかならではの魅力の向上を図る。

千葉市科学館などの都市福利施設等の整備を図り、新施設の利用者を創出するとともに、各種事業の一体的な展開により、中心市街地の東南に近接して立地する千葉市科学館、郷土博物館及び美術館の魅力や利用環境の向上の推進し、既存施設の利用者数を増加させることにより、文化施設・都市福利施設等の年間利用者数の目標を89万人とすることで、まちなか環境の魅力の向上を図っていく。

【文化施設・都市福利施設等の合計の年間利用者数の目標】〔89万人〕



*1 郷土博物館・美術館の利用者実績

ア) 過去の実績に基づく推計値

郷土博物館と美術館を合わせた年間利用者数は平成17年で約16万人であるが、郷土博物館内のプラネタリウムが新たに千葉市科学館に新設されるため廃止となることから平成22年の利用者数を13.5万人と推計される。

イ) 新たに整備される都市福利施設の利用者の見込み

中央第六地区再開発事業において整備される新たな都市福利施設等の年間利用者数は、類似施設の実績等から 67.5 万人と見込む。

施設名	年間利用者数（見込み値）
ビジネス支援センター	11 万人
中央保健福祉センター	11 万人
千葉市科学館	30 万人
子育て支援館	3.7 万人
子ども交流館	11.8 万人
計	67.5 万人

ウ) ミュージアムトライアングル連携事業等の一体的な展開による利用者の増加

新設される千葉市科学館、既存施設の郷土博物館や千葉市美術館の 3 施設が連携・協働するミュージアムトライアングル連携事業実施による利用者の増加をそれぞれ 1 割と見込む。

	施設名	年間利用者数 (平成 17 実績値)	平成 22 年 目標値
既存施設	千葉市美術館	約 11 万人	12.1 万人
	郷土博物館	約 5 万人	2.8 万人 ^{*2}
新設	ビジネス支援センター	—	67.5 万人×110% =約 74.3 万人
	中央保健福祉センター		
	千葉市科学館		
	子育て支援館		
	子ども交流館		
計		約 16 万人	約 89.2 万人⇒約 89 万人

*2 （平成 17 年実績値約 5 万人－プラネタリウムの廃止による利用者減約 2.5 万人）×110%

イ)、ウ) により、平成 22 年の文化施設・都市福利施設等の年間利用者数は、89 万人と見込まれる。

○まちなか環境の魅力についての満足度

中心市街地の居住者へのアンケート調査（平成 19 年）によると、満足度の高いものは、「公共交通の利便性（約 61%）」、「ショッピングや食事などの利便性（約 50%）」、「高齢者への福祉（約 33%）」、「バリアフリー（約 33%）」などであり、逆に低いものは「安全・安心（約 5%）」、「子育て支援（約 9%）」、「道路（約 13%）」などである。

今後、ミュージアムトライアングル連携事業や千葉中央第六地区における子ども交流館、子育て支援館などの都市福利施設の整備、ビジネス支援センターの整備、イベントコーディネート事業、オープンカフェ事業、花の街推進事業などのまちなかプロムナード活性化事業の推進によって中心市街地の魅力を高めていくとともに、歩行空間のバリアフリー化等の基盤整備などにより、まちなか環境の魅力を高め、満足度の向上を図っていく。

【フォローアップの考え方】

平成 20 年度における、3 つのミュージアムや都市福利施設等の利用者数調査を行い、目標達成の進捗を確認し、状況に応じて事業の促進などの改善措置を講じる。

また、平成 22 年度においては、利用者数の調査結果をもとに、目標達成の状況を確認する。

さらに、中心市街地の居住者に対し、居住環境などに対するアンケート調査を平成 20 年度と平成 22 年度において実施する。

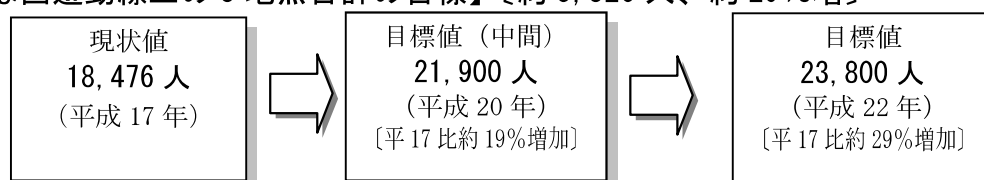
③「多彩な交流と出会いを育む賑わいのあるまち」の数値目標

○歩行者通行量（休日）〔主要な回遊動線上の3地点合計〕（人）

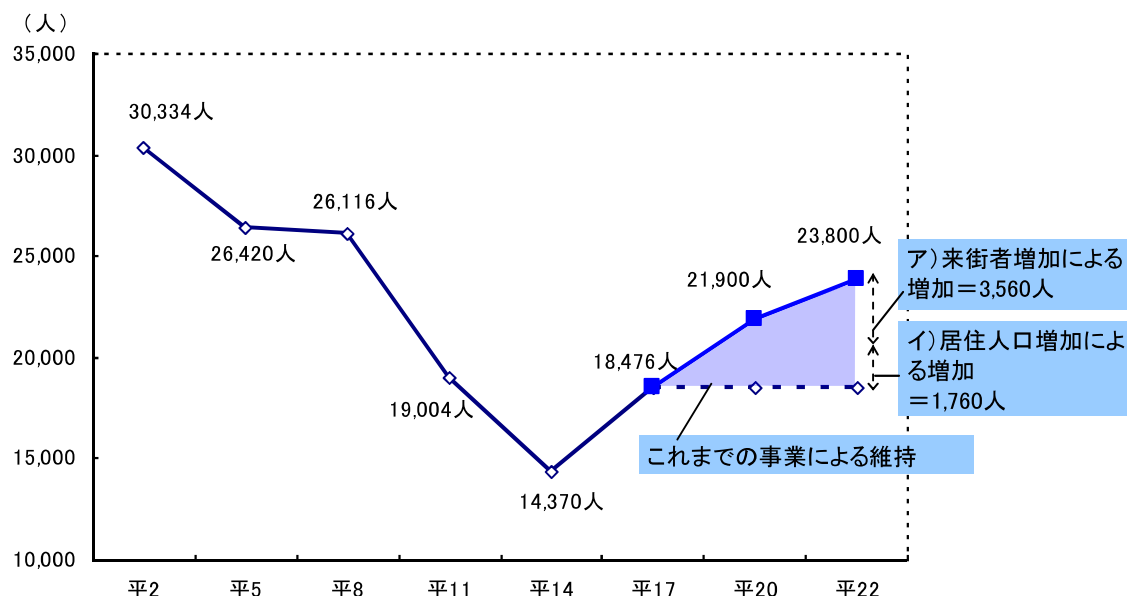
中心市街地の主要な回遊動線においては、歩行者通行量が長期的に減少しているが、中心市街地の賑わいの増進のためには、地域の集客力を高めるとともに、回遊性の向上を図り、休日の歩行者通行量（以下同じ）を増加させる必要がある。

このため、中央第六地区市街地再開発事業等による中心市街地の集客力の向上や、まちなかプロムナード活性化事業や栄町地区の活性化に向けた事業等による回遊性の向上を図る事業を実施することで、主要な回遊動線上の3地点（①栄町地区、②JR千葉駅前、③千葉中央第六地区前）における歩行者通行量を5,320人増加させ、平成22年の歩行者通行量の目標を23,800人とすることで、減少傾向に歯止めをかけるとともに、歩行者通行量の回復基調を確実なものとし、平成10年以降、大規模店舗が閉店する前の水準に回復することを目指す。

【主要な回遊動線上の3地点合計の目標】〔約5,320人、約29%増〕

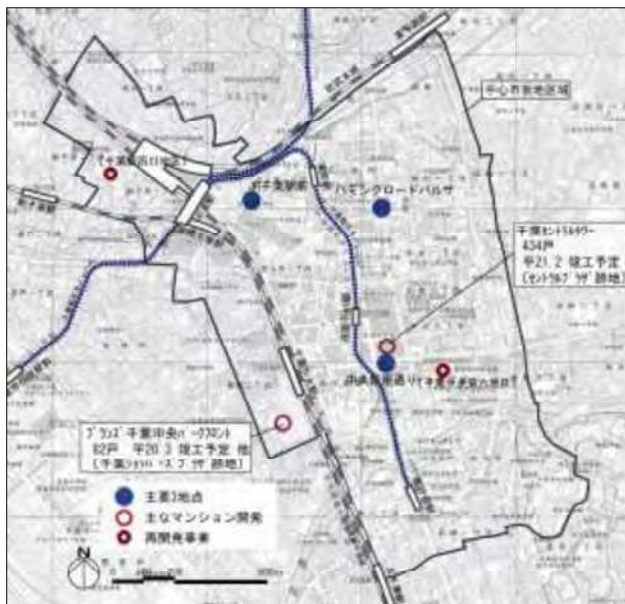


歩行者通行量増加の考え方



〔主要 3 地点の位置〕

※ マンションの名称、戸数、
竣工予定は、インターネット上の
販売広告による



ア) 再開発事業による拠点整備による来街者の増加

再開発事業による拠点整備により 中心市街地への来街者が、約 5,700 人/日 増加する見込み。

i) 中央第六地区再開発事業による来街者の増加

中央第六地区再開発事業により、約 3,200 人/日の来街者が増加する見込み。

中央第六地区再開発事業において整備する公的施設の利用者数は、年間約 74 万人を目標としている（52 頁・ウ）の平成 22 年目標値を参照）。

このうち、休日の利用者数は、平日のみの開館の保健福祉センター利用者約 11 万人を除いた年間約 63 万人である。各施設とも休日の利用が 2 割増と想定し、各施設の休日利用者数は以下のとおり 約 2,000 人/日 とする。

※休日の利用が 2 割増の設定：平成 17 年の歩行者等通行動態調査による主要 10 地点平均の平日休日比 1.31（休日 12,316 人/平日 9,405 人）から設定。

※休日の利用者数（約 2,000 人/日）

$$= \text{年間利用者数（約 63 万人）} \div \{315(\text{平日}) + 50(\text{休日}) \times 1.2\} \times 1.2$$

中央第六地区再開発事業において整備する商業施設の利用者数は、大規模小売店舗立地法における日來客原単位（1.1 人/㎡）に基づき、1,980 人/日と想定する。

核店舗は 24 時間営業、その他の店舗は 7 時から 22 時までの 15 時間の営業であることから、商業施設の平均営業時間を 20 時間とし、歩行者通行量の調査時間（8 時から 20 時の 12 時間）内の利用者は、終日利用者の約 60%にあたる 約 1,200 人/日 とする。

施設名	終日利用者数	調査時間内利用者数
千葉中央第六商業施設	1,980 人/日	約 1,200 人/日

$$\text{終日利用者数（1,980 人/日）} = 1,800 \text{ m}^2 \times 1.1 \text{ 人/m}^2$$

ii) 千葉駅西口地区再開発事業による来街者の増加

千葉駅西口地区再開発事業により、約 2,500 人/日の来街者が増加する見込み。

千葉駅西口地区再開発事業において整備する商業施設の利用者についても、大規模小売店舗立地法における日來客原単位に基づき、3,080 人/日と想定する。

この商業施設の営業時間を 10 時から 21 時までの 11 時間と想定し、歩行者通行量の調査時間内の利用者は、終日利用者の約 80%にあたる約 2,500 人/日とする。

施設名	終日利用者数	調査時間内利用者数
千葉駅西口地区商業施設	3,080 人/日	約 2,500 人/日

$$\text{終日利用者数 (3,080 人/日)} = 2,800 \text{ m}^2 \times 1.1 \text{ 人/m}^2$$

⇒ i)、ii) から、拠点整備による来街者増加の増加を、5,700 人/日と推計する。

イ) まちなか居住の環境向上による居住人口の増加

まちなか居住の魅力向上により、新たに約 2,200 人^{*1}の居住人口が増加する見込み。

*1 12,670 人（平成 22 年目標人口：コーホート法要因法）－10,456 人（平成 18 年人口）

ウ) 歩行者通行量への相乗効果

i) 来街者増加との相乗効果

中央第六地区への来街者（3,200 人/日）のうち自動車、二輪車以外で訪れる人は 40%^{*2}とし、商店街環境整備事業やまちなかプロムナード活性化事業などを通じ、魅力的な歩行空間を創出し、回遊性を向上させていくことで、調査地点 3 ポイントのうち少なくとも 2 ポイントは回遊すると考え、2,560 人/日の歩行者通行量の増加を想定する。

$$3,200 \text{ 人/日} \times 40\% \times 2 \text{ ポイント} = \underline{2,560 \text{ 人/日}}$$

*2 自動車、二輪車以外での来街者の割合 40%は、平成 10 年東京都市圏パーソントリップ調査での鉄道、バス、徒歩の交通分担率に基づき設定した値。

一方、千葉駅西口地区への来街者（2,500 人/日）については、当該地区が駅直結であることと、歩行者通行量調査ポイントとの地理的環境を考慮すると、歩行者通行量の増加への効果は少ないものと考えられるが、商店街環境整備事業やまちなかプロムナード活性化事業などを通じ、魅力的な歩行空間を創出し、まちなか歩きの魅力を向上させていくことで、調査地点 3 ポイントのうち少なくとも 1 ポイントは通過すると考え、1,000 人/日の歩行者通行量の増加を想定する。

$$2,500 \text{ 人/日} \times 40\% \times 1 \text{ ポイント} = \underline{1,000 \text{ 人/日}}$$

⇒以上から、来街者増加との相乗効果による歩行者通行量の増加を、3,560 人/日と推計する。

ii) 居住人口増加との相乗効果

新たに中心市街地に居住する人（平成 19 年～平成 22 年に増加する 2,200 人）の歩行割合を 40%^{*3}とする。また、魅力的な歩行空間を創出、回遊性を向上させていくことで、調査地点 3 ポイントのうち少なくとも 2 ポイントは回遊すると考え、歩行者通行量の増加を想定する。

$$2,200 \text{ 人/日} \times 40\% \times 2 \text{ ポイント} = 1,760 \text{ 人/日}$$

*3 消費者アンケート（平成 16 年実施）における、中心市街地及びその周辺の居住者が中心市街地を「毎日」利用するとの回答が 27.5%であるものを、商店街環境整備事業やまちなかプロムナード活性化事業などの実施により 40%に増加させる。

⇒以上から、居住人口増加による歩行者通行量の増加を、1,760 人/日と推計する

ア) からウ) により、中心市街地活性化の取組みによる歩行者通行量の増加を 5,320 人と推計する。

○賑わいについての意識

商店街や大型店の商業者へのアンケート調査（平成 19 年）によると、平成 11 年（旧基本計画策定時点）頃と比較し、人通りの増減について、「減った」が約 65%、「ほとんど変わらない」が約 26%である。

今後、ミュージアムトライアングル連携事業や千葉中央第六地区における子ども交流館、子育て支援館などの都市福利施設の整備、ビジネス支援センターの整備、イベントコーディネート事業、オープンカフェ事業、花の街推進事業などのまちなかプロムナード活性化事業の推進によって中心市街地の魅力を高めていくとともに、歩行空間のバリアフリー化等の基盤整備などにより、賑わいについての評価の向上を図っていく。

【フォローアップの考え方】

平成 20 年度において、複数回の歩行者通行量調査及び人通りなどについてアンケート調査を行い、目標達成の進捗を確認し、状況に応じて事業の促進などの改善措置を講じる。

また、平成 22 年度においても、複数回の歩行者通行量調査及びアンケート調査を行い、目標達成の進捗を確認し、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

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

[1] 市街地の整備改善の必要性

【現状分析】

本市の中心市街地は、戦後の復興土地区画整理事業により、骨格的な道路網などの市街地構造が整い、それを基礎とし県都として商業・業務等の都市集積が進んできた。また、モータリゼーションの進展、大型店の出店等に伴い、商店街への立体駐車場の整備なども行われてきた。

しかしながら、古くからの商店街等においては、老朽化した建物の更新が進まない状況や細分化された土地利用、空地や駐車場利用が多く見られる。また、下水道施設など、整備後長年経過し更新時期を迎えるものがあるとともに、車両交通の増加に伴う交通の輻輳も一部の交差点で見られる状況などがある。

千葉駅周辺は駅東口に交通機能が集中している一方で、駅西口は老朽化した建物の更新が進まないなど、低・未利用地の集積が見られる。

また、中心市街地は、戦前戦後を通じ県下有数の商業地として賑っていたが、昭和 30 年代の国鉄千葉駅の移転等により人の流れが変化するとともに、昭和 50 年代には地域内の老舗大型店舗（扇屋ジャスコ）が閉店することになった。本市は、その跡地を中心部の賑わいを回復するために必要な土地として平成 5 年 12 月に取得し、暫定的に市役所分庁舎として活用するとともに、平成 7 年 10 月には準備組合を設立し、活性化に向けた再開発への活動を進めてきた。

その後も、経済社会状況の変化などにより、中心市街地にある大型店舗の閉店が相次ぎ、商業地としての顔・ポテンシャルが失われ、賑わいそのものも失われる状況となった。

市民のニーズとしては、中心市街地の「便利さ」、「品揃え」、「1 か所で用が済む」ことなどを評価する一方で「休憩所」、「駐車場・自転車置き場」、「街路清掃・美化」及び「ベンチ」等の歩行者空間等の回遊性を支える施設整備への要望が多く見られる。

【市街地の整備改善のため事業の必要性】

これらの現状を踏まえ、良好な都市基盤を維持・向上させ、中心市街地の活力の基盤を形成するとともに、居住環境を向上させるために、「市街地の整備改善のための事業」として、以下の事業等を実施する必要がある。

- ・土地の有効利用、都市機能の更新や賑わい創出及び災害に強い市街地の形成を図る、市街地再開発事業
- ・中心市街地の安全で快適な歩行環境や都市基盤の維持向上を図る、道路のバリアフリー化事業、電線共同溝整備事業、下水道事業
- ・中心市街地へのアクセスを向上する道路整備事業、街路整備事業

【フォローアップの考え方】

平成 20 年度において完了もしくは開始している事業について、進捗調査を行い、状況に応じて事業の促進などの改善措置を講じる。また、平成 22 年度において再度進捗調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。

〔2〕 具体的事業の内容

(1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

(2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業 内容：都市機能の更新、賑わいの創出及び災害に強い市街地形成を図る再開発事業 位置：中央4丁目地内 地区面積：約1.3ha 実施時期： 平成15年度～ 平成19年度	千葉中央第六地区市街地再開発組合	公共公益施設（科学館、子ども交流館、子育て支援館、ビジネス支援センター、保健福祉センター）や商業施設等が一体となった新たな拠点施設を整備することは、中心市街地の集客力を高めるとともに、賑わいと活力をもたらす活性化の起爆剤となる事業として必要である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期： 平成17年度～ 平成19年度	

〔千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業-完成イメージ〕



事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他の 事項
事業名：アトリウム整備事業 (千葉中央第六周辺地区 高次都市施設 地域交流センター) 内容：賑わいの創出を図る施設の整備事業 位置：中央 4 丁目地内 (千葉中央第六地区再開発ビル エントランス) 実施時期： 平成 18 年度～平成 19 年度 (平成 19 年 10 月開館予定)	千葉市	千葉中央第六地区再開発ビルのエントランス機能を持つ「アトリウム」を整備し、多くの市民が参加するイベント開催を展開することにより、賑わい創出、交流促進を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期：平成 18 年度～平成 19 年度	
事業名：京成千葉中央駅線特定経路整備事業 (千葉中央第六周辺地区 道路 京成千葉中央駅線・中央赤井町線) 内容：千葉市交通バリアフリー基本構想に基づく特定経路のバリアフリー化事業 位置：本千葉町、中央 3 丁目及び中央 4 丁目地内 延長：440m 実施時期： 平成 20 年度～平成 21 年度	千葉市	強化すべき回遊動線である千葉中央第六地区再開発ビルと京成千葉中央駅間で実施する事業であり、安全で快適な歩行者空間を整備することで、回遊性の向上を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期：平成 20 年度～平成 21 年度	



〔アトリウム整備事業-完成イメージ〕

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他の 事項
事業名：千葉駅西口周辺地区 千葉港黒砂台線整備事業 内容：市内拠点施設へのアクセス向上を図る道路整備事業 位置：登戸 2 丁目～新千葉 2 丁目地内 延長：90m 幅員：22m 実施時期： 平成元年度～平成 21 年度	千葉市	強化すべき拠点での事業であり、現道拡幅、京成線との立体交差化及び電線共同溝の整備は、千葉駅西口周辺の歩行者の安全確保や交通渋滞の緩和、アクセス向上を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期： 平成 20 年度～ 平成 21 年度	
事業名：千葉駅西口周辺地区 市道新千葉 24・30・31・43 号線 整備事業 内容：交通の円滑化を図る道路整備事業 位置：新千葉 1 丁目及び新千葉 2 丁目地内 延長：185m 幅員：6～8m 実施時期： 平成 2 年度～平成 21 年度	千葉市	狭隘道路の拡幅整備及び鉄道と道路の立体交差化に伴う同道路の沿道サービス機能確保のための側道整備は、千葉駅西口周辺の交通の円滑化を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期： 平成 19 年度～ 平成 21 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：千葉駅西口周辺地区ポケットパーク整備事業 内容：千葉港黒砂台線沿道にゆとりと魅力を与えるポケットパーク整備事業 位置：登戸2丁目及び新千葉1丁目地内 面積：387 m² 実施時期： 平成22年度	千葉市	沿道にゆとりと魅力を創出するポケットパーク整備は、中心市街地における歩行者の憩いの場整備として期待され、回遊性の向上を図る上で必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期：平成22年度	
事業名：千葉駅西口周辺地区歩行者支援施設整備事業 内容：高齢者や障害者等の段差昇降を支援するエレベーター整備事業 位置：新千葉1丁目地内 1基 実施時期： 平成21年度	千葉市	千葉駅西口周辺地区の鉄道と道路の立体交差部におけるエレベーター整備は、段差解消により安全性と利便性を向上し、駅周辺の賑わい、回遊性を高める上で必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期：平成21年度	
事業名：千葉駅西口周辺地区人工地盤整備事業 内容：千葉駅西口自由通路と千葉駅西口駅前広場を連絡するペDESTリアンデッキ整備事業 位置：新千葉1丁目地内（千葉駅西口駅前広場内） 840 m²、幅員3.0～5.5m 実施時期： 平成19年度～平成21年度	千葉市	昇降装置併設により千葉駅改札口から西口駅前広場までのバリアフリー化を図る事業であり、千葉駅西口周辺の歩行者の快適性、安全性の向上を図る上で必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期：平成19年度～平成21年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：千葉駅西口周辺地区下水道整備事業 内容：千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業を支える雨污水合流管渠の機能更新事業 位置：新千葉 1 丁目及び新千葉 2 丁目地内 延長：480m 実施時期： 平成 19 年度～平成 21 年度	千葉市	市街地再開発事業により増大する排水を処理するための下水道事業であり、市街地再開発事業により千葉駅西口周辺の活性化を図る上で必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期： 平成 19 年度～ 平成 21 年度	
事業名：千葉駅西口周辺地区自由通路の耐震補強事業 内容：安心・安全な歩行空間を確保する千葉駅西口自由通路の既設橋脚耐震補強事業 位置：新千葉 1 丁目地内 橋脚 4 基 実施時期： 平成 20 年度	千葉市	既存通路を再整備するために必要な耐震補強であり、千葉駅周辺の歩行者の快適性・安全性の向上を図る上で必要な事業である。	支援措置の内容：まちづくり交付金 実施時期： 平成 20 年度	

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業 内容：土地の合理的かつ健全な高度利用を図る再開発事業 位置：新千葉 1 丁目及び 2 丁目地内 敷地面積：約 1.9ha 実施時期： 平成 2 年度～平成 21 年度	千葉市	千葉駅東口に集中している交通機能を適正に分散し、公共交通の利便促進を図るとともに、土地の高度利用により駅直近に都市機能を集約させ、中心市街地の拠点強化を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：市街地再開発事業 実施時期： 平成 19 年度～ 平成 21 年度	
事業名：一般県道本千葉停車場線（新宿 2 工区）電線共同溝整備事業 内容：快適な通行空間の確保を図る電線共同溝整備事業 位置：新宿 2 丁目地内 延長：890m 実施時期： 平成 16 年度～	千葉市	電線共同溝の整備により、①安全で快適な通行空間の確保、②都市景観の向上、③安定したライフラインの実現、④情報通信ネットワークの信頼性の向上が図られるとともに、回遊性の向上を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：道路事業 実施時期： 平成 18 年度～	
事業名：市道椿森 68 号線エレベーター整備事業 内容：高齢者や障害者等の自立と促進を図る駅自由通路の昇降装置整備事業 位置：JR 東千葉駅自由通路エレベーター 1 基 実施時期：平成 19 年度	千葉市	中心市街地内の駅自由通路において、高齢者や障害者等の移動制約者が、安全かつ円滑に鉄道を利用していただける環境を整え、駅周辺の利便性向上を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：道路事業 実施時期： 平成 19 年度	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他の 事項
事業名：中央星久喜町線交差点改良事業 内容：歩行者の安全と交通の円滑化を図る交差点改良事業 位置：亥鼻1丁目～本町3丁目地内 延長：260m 幅員：12m 実施時期： 平成17年度～平成19年度	千葉市	中央星久喜町線は中心市街地への主要なバスが通る道路であるが、人道橋しか架設されておらず、迂回車両による慢性的な渋滞が生じている。交差点改良により中心市街地や、近辺に立地する千葉大学医学部、青葉の森公園及び市立青葉病院などの公共公益施設等へのアクセス向上を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：道路事業 実施時期： 平成17年度～ 平成19年度	
事業名：都市モノレール整備事業 内容：市内の公共交通ネットワークの構築を図るモノレールの延伸整備事業 事業種別：公共交通機関を支援する街路の整備 路線名：千葉都市モノレール1号線 位置：県庁前駅～市立青葉病院前駅（仮称） 全延長：約2km 区域内延長：約0.5km 実施時期： 延伸凍結	千葉市	千葉都市モノレールの延伸整備により、中心市街地と沿線に立地する医療施設、文化施設等へのアクセスの向上を図り、周辺の施設立地と連携して中心市街地の魅力を向上するために必要な事業である。 また、今後本格化する少子高齢化社会や地球環境問題への対応策として、公共交通網の整備は必要不可欠である。	支援措置の内容：街路事業 実施時期： 延伸凍結	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
事業名：中央雨水貯留幹線整備事業 内容：安全な暮らしと快適な水環境の確保を図る雨水貯留幹線整備事業 [中央雨水1号貯留幹線] 構造：内径 5,250 mm、 延長 1,800m（区域内） 位置：長洲1丁目～要町 [取水人孔・取水管渠] 構造：外径Φ7m、深さ 30m他 4箇所 位置：中央一丁目他 実施時期： 平成12年度～平成22年度	千葉市	雨水貯留幹線の整備により、雨天時越流水による都川、葭川、東京湾の水質汚濁を防止するとともに、災害への不安を低減する。また、市民の財産を守り、良好な生活環境の確保を図るためにも必要な事業である。	支援措置の内容：下水道事業 実施時期： 平成19年度～ 平成22年度	

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名：千葉駅西口自由通路整備事業 内容：歩行者の快適性、安全性を図る自由通路整備事業 位置：新千葉1丁目及び弁天1丁目地内 延長：90m 幅員：5m 実施時期： 平成15年度～平成21年度	千葉市	強化すべき拠点での事業であり、天候を気にせず通行可能な通路の整備や、歩行者空間のバリアフリー化、エレベーターの整備等は、千葉駅周辺の歩行者の快適性・安全性の向上を図るために必要な事業である。	支援措置の内容：都市再生総合整備事業 実施時期： 平成19年度～ 平成21年度	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための 位置付け及び必要性	国以外の 支援措置の 内容及び 実施時期	その他 の事項
事業名：千葉駅路上自転車駐車場整備事業 内容：放置自転車対策の推進を図る自転車駐車場整備事業 位置：弁天1丁目及び弁天2丁目地内 収容台数：550 台 実施時期： 平成 19 年度	千葉市	千葉駅周辺には平成 18 年 6 月調査時点で約 2,200 台の自転車が歩道上等に放置されている。有効歩道幅員の確保が可能な歩道を活用して自転車駐車場を整備することにより、安全で快適な歩行者空間が確保し、駅周辺の利便性の向上を図るために必要な事業である。		
事業名：下水道管渠の更新・改良事業 内容：安全な暮らしと快適な水環境の確保を図る下水道管渠施設の更新・改良事業 延長：10.2 km 実施時期： 平成 18 年度～平成 22 年度	千葉市	標準耐用年数 50 年に達する下水道管渠施設を更新・改良することにより、良好な生活環境や健全な都市活動を確保するために必要な事業である。		