

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

[1] 市町村の推進体制の整備等

(1) 千葉市の推進体制

○千葉市中心市街地活性化基本計画推進委員会の設置

新たな千葉市中心市街地活性化基本計画を作成するにあたり、方針、目標等を定めるとともに、中心市街地の活性化に向け目標・認識等を共有し、基本計画に定める各種事業を円滑かつ確実に実施していくため、庁内推進委員会を設置した。

◇千葉市中心市街地活性化基本計画推進委員会の経過

会議	議題等
第1回基本計画推進委員会 平成18年12月8日	・策定の背景と取組み ・策定作業の進め方 ・基本計画骨子（案）
第2回基本計画推進委員会 平成19年1月17日	・活性化の数値目標 ・活性化の事業 ・基本計画（案）（事前協議用）
第3回基本計画推進委員会 平成19年4月27日	・パブリックコメントを踏まえた基本計画（案） ・活性化協議会の設立

◇千葉市中心市街地活性化基本計画推進委員会の構成

区 分	所属・役職
委員長	副市長（経済農政局事務担任）
副委員長	副市長
委員	総務局長、企画調整局長、財政局長、市民局長、保健福祉局長、環境局長、経済農政局長、都市局長、建設局長、下水道局長、消防局長、教育委員会次長、中央区長
事務局	経済農政局経済部経済振興課

また、委員会に幹事会を置き、委員会の所掌事項の円滑な推進を図ることとしている。

◇庁内基本計画推進委員会の幹事会の経過

会議	議題等
第1回幹事会 平成18年11月27日	・策定の背景と取組み ・策定作業の進め方 ・基本計画骨子（案）
第2回幹事会 平成18年12月25日	・活性化の数値目標 ・活性化の事業 ・推進体制（中心市街地活性化協議会準備会の開催）

◇千葉市中心市街地活性化基本計画推進委員会の幹事会の構成

区 分	所属・役職
幹 事 長	経済部長
副幹事長	企画調整局次長、都市部長
委員	総務課長、企画課長、政策調整課長、財政課長、市民総務課長、地域振興課長、文化振興課長、保健福祉総務課長、保健福祉センター整備室長、子ども家庭福祉課長、子育て支援課長、環境総務課長、経済振興課長、観光コンベンション課長、都市総務課長、都市計画課長、まちづくり推進課長、都市交通課長、市街地整備課長、西口再開発事務所長、緑政課長、建設総務課長、維持管理課長、中央・美浜土木事務所長、道路計画課長、街路建設課長、下水道総務課長、下水道再整備課長、消防局総務課長、教育委員会総務課長、郷土博物館長、中央区総務課長

[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

(1) 千葉市中心市街地活性化協議会準備会の設置

中心市街地活性化協議会は経済活力の向上を担う商工会議所が、都市機能の増進を図る団体及び大学、金融機関、市町村、自治会等とともに組織するが、本市の場合は、当初、都市機能の増進を図る団体の条件が整っていなかったため、千葉商工会議所が中心となり「千葉市中心市街地活性化協議会準備会」を発足した。準備会は、平成 19 年 2 月 13 日付けで本市基本計画（案）に意見書を提出した。

この準備会は、平成 19 年 7 月 24 日に「千葉市中心市街地活性化協議会」に移行した。

◇協議会準備会の経過

会議	議題等
第 1 回準備会 平成 18 年 12 月 26 日	・ 準備会の設置 ・ 中心市街地活性化協議会について ・ 基本計画骨子（案）
第 2 回準備会 平成 19 年 1 月 26 日	・ 活性化の数値目標 ・ 活性化の事業 ・ 推進体制
第 3 回準備会 平成 19 年 5 月 11 日	・ パブリックコメントを踏まえた基本計画（案） ・ 活性化協議会の設立

◇千葉市中心市街地活性化協議会（準備会）の構成

- ・ 千葉商工会議所 専務理事
- ・ 千葉市中心市街地まちづくり協議会 会長・副会長
- ・ (社)千葉市観光協会 会長
- ・ 千葉市第三地区町内自治会連絡協議会 会長
- ・ 千葉市第八地区町内自治会連絡協議会 会長
- ・ 東日本旅客鉄道(株)千葉支社 企画担当課長
- ・ 京成電鉄(株) 経営計画担当課長
- ・ 千葉都市モノレール(株) 取締役社長
- ・ 東京電力(株)千葉支店 総務部総務グループマネージャー課長
- ・ (社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 千葉支部長
- ・ (株)千葉銀行 広報部長
- ・ (株)京葉銀行 取締役営業開発部長
- ・ (株)千葉興業銀行 千葉支店長
- ・ 千葉信用銀行 執行役員本店長
- ・ 日本放送協会千葉放送局 局長
- ・ (株)千葉日報社 代表取締役社長
- ・ 千葉市 都市部長・経済部長

(2) 千葉市中心市街地活性化協議会準備会からの意見書

平成19年2月13日

千葉市長 鶴岡 啓一 様

千葉市中心市街地活性化協議会準備会
会 長 長谷川 忠彦

千葉市中心市街地活性化基本計画（案）に関する意見書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、貴市の千葉市中心市街地活性化基本計画（案）は、コンパクトで活力ある中心市街地づくりを基本的な考え方とするとともに、活性化の基本方針として、「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」、「計画的な土地活用の促進」、「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」、「まちなか居住の環境向上への取組み推進」、「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」の5つの方針を掲げています。この基本的な考え方と活性化の基本方針は、千葉市中心市街地活性化にとりまして、必要不可欠なあるべき方向性と将来図を示していると考えます。

ところで、貴市は平成12年3月に、旧中心市街地活性化法に基づく旧基本計画を策定し、同基本計画を踏まえたTMO構想（中小小売商業高度化事業構想）を策定した千葉商工会議所とともに、各種事業の実施、推進に取り組んできたところであり、これらの事業は千葉市の中心市街地活性化に大きく寄与してきたと考えております。

今回の基本計画は、「千葉中央第六地区市街地再開発事業」、「千葉駅西口地区市街地再開発事業」、「栄町都市再生まちづくり推進事業（社会実験）」が重点事業とされ、これらに「千葉銀座商店街環境整備事業」が加わることで、公共事業と民間事業とが連携する形での事業展開が期待されます。「第六地区」と「千葉駅西口」の両事業は千葉市第2次5か年計画に位置づけられた公共事業であり、長年の懸案事業でもあります。これらの事業を完遂させ、さらに「栄町」と「千葉銀座」の両民間事業に取り組むことは、政令指定都市であり、県都でもある千葉市中心市街地の活性化と発展を、さらに確実とするものと考えます。

このようなことから、本協議会準備会は千葉市中心市街地活性化基本計画（案）は、概ね妥当なものと考えます。

なお、当準備会の協議過程で、下記事項についての意見（要旨）がありましたことを申し添えます。

敬具

記

1. 活性化目標に関する意見

数値目標については、設定の根拠を明確にし、これまでの動向・傾向を踏まえ慎重に設定すること。

2. 基本的な方針に関する意見

(1) 千葉都心の分散化を防止し、点と線と面を意識した中心市街地づくりに留意すること。

(2) 世界規模で環境汚染、温暖化などが問題とされているなか、中心市街地においても、長期的に安定した住環境づくりに留意すること。

3. 事業に関する意見

(1) 千葉銀座商店街振興組合より、当該組合事業として提案された環境整備事業（歩車道・街路灯の再整備、都心居住住民に対する駐輪場・託児施設の設置、シンボルアーチのリニューアル、中心市街地共通の駐車場システムの構築）を、基本計画に組み入れるよう提案された。

（以下、提案の内容。）

千葉市中心市街地活性化基本計画には、「千葉駅西口地区再開発事業」「栄町商店街環境整備事業」「千葉中央第六地区市街地再開発事業」「CHIBA CENTRAL TOWER 整備事業」等の中心市街地活性化計画が記載されています。これら周辺の再開発・整備事業は中心市街地にとって非常に重要な計画であり、是が非でも成功させなくてはならない事業ですが、更に実りあるものとするには、これらを単発の計画ではなく、線で結ぶことにより、中心市街地全体の面としてとらえることが重要です。

千葉銀座商店街は、まさに、その線の部分に位置しており、千葉銀座商店街の更なる活性化が、全体の計画の成功につながるものと思われます。

千葉銀座商店街は平成元年に近代化事業を行い、アーケードの撤去、歩車道の整備、街路灯の新設、シンボルアーチの建設等により、歩きやすく、買い物のしやすい、親しみやすい商店街に生まれ変わりました。しかし、現在、20年近くが経過し、歩車道、街路灯、アーチなどが老朽化し、メンテナンス等の問題が発生してきており、再度の整備が必要となっています。いまこそ、中心拠点としての役割ある商店街として、また県都千葉市の顔としてふさわしい、コンパクトな街づくりによる差別化した整備事業が必要です。千葉銀座商店街の更なる整備を行い、明るく・安全で・ショッピングが楽しめるオープンモールとすることが、全体の活性化計画を成功させる上で重要な要素ではないでしょうか。

- (2) 中心市街地の活性化には人を集めることが必須であり、区域外からの集客にはアクセス改善等（公共交通機関の利便性増進、中心市街地での大規模駐車場整備）が効果的である。また、区域内の居住者を増加させるためには住宅開発に加え、文化・福祉等の充実も重要である。
- (3) 千葉都市モノレールの延伸は、採算性の確保及びバスなど他の交通機関全体の調整・調和が前提となるが、着実な事業の推進を図ることが重要である。
- (4) 活性化のアイデアとして、中心市街地内の集客と回遊性を高めるため、千葉駅東口から中央公園に至る地下流動歩道と中央公園に二階建てバスターミナルの設置、及びシンボルタワーの建設、遊水池の造成等で観光スポットの構築などを検討すること。

以上

(3) 千葉商工会議所からの意見書

千 商 議 発 2 5 1 号

平成19年2月22日

千葉市長 鶴岡 啓一 様

千葉商工会議所
会頭 千葉 滋胤

千葉市中心市街地活性化基本計画（案）の商業活性化 のための事業及び措置に関する事項についての意見書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は当所の事業運営につきまして、格別のご高配を賜わり厚く御礼申し上げます。

さて、貴市の千葉市中心市街地活性化基本計画（案）は、中心市街地活性化の3目標として、「経済活力に満ちたまち」、「多彩な交流と出会いを育む賑わいのあるまち」、「快適な都心ライフを享受できるまち」を掲げています。そして、商業活性化のための事業として、「千葉中央第六地区市街地再開発事業」、「アトリウム整備・運営事業」「千葉駅西口地区市街地再開発事業」、「栄町都市再生まちづくり推進事業（社会実験）」、「栄町商店街環境整備事業」、「千葉銀座商店街環境整備事業」が重点事業として計画されています。

これらの目標と事業は、千葉市中心市街地活性化に向けて、行政と民間とが一体となって実現しなければならない必須の内容であると考えます。商業施設・公共施設の整備によるにぎわい拠点の創出、まちなか居住等を促進すると期待します。

さらに、従来から実施されてきた「オープンカフェ事業」、「イベントコーディネート事業」、「情報ガイドマップ等作成事業」等の各種TMO事業、「都市景観市民フェスタ」、「ちばYOSAKOI」、「千葉都心イルミネーション」等の地域イベントのソフト事業も記載され、多彩な事業計画となっています。

これらのソフト事業が加わることで、第六地区市街地再開発ビルからJR千葉駅、京成千葉中央駅、千葉銀座、富士見、栄町等の各商店街地区への回遊性を高め、中心市街地全体への集客力を強化できると考えます。

このようなことから、千葉市中心市街地活性化基本計画（案）の商業活性化のための事業及び措置に関する事項は、概ね適切な内容であると考えます。

敬具

(4) 千葉市中心市街地活性化協議会の設置

平成 18 年 12 月 26 日に千葉市中心市街地活性化協議会準備会を設立し、準備会及び千葉商工会議所の意見を聴取しながら基本計画の策定を行ってきた。平成 19 年 6 月 4 日付けで財団法人千葉市都市整備公社が本市の中心市街地整備推進機構に指定されたことから、平成 19 年 7 月 24 日に準備会は、千葉市中心市街地活性化協議会に移行した。

◇協議会の経過

会議	議題等
第 1 回協議会 平成 19 年 7 月 24 日	・ 協議会の設置 ・ 基本計画（案）について ・ 特定民間事業について

◇千葉市中心市街地活性化協議会の構成

役職	構成員		委員名	所属団体役職
	団体名	根拠法令 (法第15条)		
会長	千葉商工会議所	第1項	千葉 滋胤	会 頭
副会長	国立大学法人千葉大学	第8項	宮崎 清	理事・副学長
副会長	(財)千葉市都市整備公社	第1項	友野 征	理事長
副会長	千葉市中心市街地まちづくり協議会	第4項	竹内 恵智郎	会 長
	日本放送協会千葉放送局	第8項	穴沢 勝	局 長
	(株)千葉日報社	第8項	赤田 靖英	代表取締役社長
	(株)千葉銀行	第8項	渡邊 勝彦	取締役常務執行役員
	(株)京葉銀行	第8項	山口 精一	常務取締役
	(株)千葉興業銀行	第8項	青柳 俊一	常務取締役・常務執行役員
	千葉信用金庫	第8項	朝倉 良一	常務理事
	東日本旅客鉄道(株)千葉支社	第4項	原田 尚志	支社長
	京成電鉄(株)	第4項	神子田 健博	取締役経営統括部長
	千葉都市モノレール(株)	第4項	三上 都紘	取締役社長
	東京電力(株)千葉支店	第4項	内藤 義博	執行役員千葉支店長
	(社)千葉市観光協会	第4項	安田 敬一	会 長
	(社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部	第8項	桜井 俊彦	千葉支部長
	千葉市第三地区町内自治会連絡協議会	第4項	小山 三郎	会 長
	千葉市第八地区町内自治会連絡協議会	第4項	笹本 栄一	会 長
	千葉銀座商店街振興組合	第4項	福井 晶一	理事長
	栄町通り商店街振興組合	第4項	小出 衛	理事長
	千葉市中心市街地まちづくり協議会	第4項	望月 泰伸	副会長
	独立行政法人都市再生機構千葉地域支社	第8項	姉齒 道信	地域支社長
	千葉中央警察	第7項	平山 正二	署 長
	千葉市都市局	第4項	宮本 忠明	局 長
	千葉市経済農政局	第4項	金澤 眞佐郎	局 長

(参考) 千葉市中心市街地活性化協議会ホームページ

http://www.chiba-cci.or.jp/gyomu/machi_kyogikai.html

(5) 千葉市中心市街地活性化協議会からの意見書

平成 19 年 7 月 24 日

千葉市長 鶴岡 啓一 様

千葉市中心市街地活性化協議会
会 長 千 葉 滋 胤

千葉市中心市街地活性化基本計画（案）に関する意見書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、千葉市中心市街地活性化基本計画（案）につきましては、本協議会の準備会において平成 19 年 2 月 13 日付けで提出いたしました「千葉市中心市街地活性化基本計画（案）に関する意見書」及び平成 19 年 2 月 22 日付け千商議発 251 号「千葉市中心市街地活性化基本計画（案）の商業活性化のための事業及び措置に関する事項についての意見書」（千葉商工会議所 会頭 千葉滋胤）を踏まえた内容となっていることから、概ね妥当であると考えます。

敬具

〔3〕基本計画に基づく事業・措置の一体的推進

(1) 統計的データの客観的な把握・分析

①人口動向等

千葉市全域としては、人口は増加基調が続いており、平成12年で人口集中地区の人口が全域の約9割を占めている。一旦、低下していた人口集中地区の人口密度が回復してきている。また、核家族等の親族世帯が減少し、単独世帯が増加してきている。

中心市街地では、バブル経済崩壊後の地価の下落、商業地での空地や駐車場の増加などを背景とし、マンション開発が中心市街地で進行してきており、人口・世帯数とも徐々に増加してきている。また、高齢化率は平成8年には、中心市街地が千葉市全体に比べ10ポイント近く高かったが、市全体での高齢化が進行する一方、中心市街地でのマンション開発等による高齢化率の若干の低下により、平成18年には、1.6ポイントの差まで縮小している。

千葉市全域の人口、人口集中地区の動向

	総人口				人口集中地区						
	人口	対前回調査人口		人口密度 (1km ² 当たり)	人口	対前回調査人口		面積 (km ²)	人口密度 (1km ² 当たり)	全市域に占める割合	
		増加数	増加率 (%)			増加数	増加率 (%)			人口 (%)	面積 (%)
昭60	788,930	42,500	5.7	2,919	672,545	37,813	6	97.9	6,869.70	85.2	36.2
平 2	829,455	40,525	5.1	3,045	728,308	55,763	8.3	111.0	6,561.30	87.8	40.8
7	856,878	27,423	3.3	3,149	754,525	26,217	3.6	112.6	6,700.90	88.1	41.4
12	887,164	30,286	3.5	3,261	790,574	36,049	4.8	116.8	6,769.80	89.1	42.9

資料：国勢調査

千葉市全域の世帯類型別の動向

	実数				構成比			
	昭60	平2	平7	平12	昭60	平2	平7	平12
総数	252,220	278,884	315,982	345,488	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
核家族世帯	176,934	190,061	204,765	220,971	70.2%	68.2%	64.8%	64.0%
その他の親族世帯	26,129	25,783	25,923	23,987	10.4%	9.2%	8.2%	6.9%
非親族世帯	546	670	1,098	1,697	0.2%	0.2%	0.3%	0.5%
単独世帯	48,611	62,370	84,196	98,833	19.3%	22.4%	26.6%	28.6%

資料：国勢調査

人口総数

		平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18
実数	中心市街地	8,593	8,670	8,657	8,673	8,862	9,020	9,369	9,905	9,968	9,899	10,456
	中央区	165,916	164,995	165,155	166,886	168,810	170,972	174,178	176,663	179,126	180,655	183,913
	千葉市	854,009	857,546	863,742	871,233	880,657	887,883	895,836	905,206	912,720	917,521	924,063
指数 (平8=100)	中心市街地	100	101	101	101	103	105	109	115	116	115	122
	中央区	100	99	100	101	102	103	105	106	108	109	111
	千葉市	100	100	101	102	103	104	105	106	107	107	108

世帯数

		平8	平9	平10	平11	平12	平13	平14	平15	平16	平17	平18
実数	中心市街地	4,192	4,320	4,402	4,486	4,712	4,846	5,142	5,429	5,574	5,569	5,841
	中央区	70,384	70,822	71,732	73,077	74,766	76,349	78,706	80,507	82,282	83,391	85,212
	千葉市	323,340	329,084	335,866	343,036	350,783	357,045	364,450	372,069	378,414	383,243	389,722
指数 (平8=100)	中心市街地	100	103	105	107	112	116	123	130	133	133	139
	中央区	100	101	102	104	106	108	112	114	117	118	121
	千葉市	100	102	104	106	108	110	113	115	117	119	121

資料：「千葉市「町丁別人口及び世帯数」(住民基本台帳及び外国人登録人口による)

高齢人口

	千葉市				中央区				中心市街地			
	人口	65歳以上	高齢率	人口	65歳以上	高齢率	人口	65歳以上	人口	65歳以上	高齢率	人口
昭8	8,593	1.01%	1,654	2.0%	19.2%	1.99	165,916	21,925	13.2%	854,009	82,757	9.7%
昭9	8,670	1.01%	1,660	1.9%	19.1%	1.87	164,995	22,862	13.9%	857,546	87,713	10.2%
昭10	8,648	1.00%	1,723	1.8%	19.9%	1.84	165,155	23,912	14.5%	863,742	93,686	10.8%
昭11	8,673	1.00%	1,701	1.7%	19.6%	1.72	166,886	24,972	15.0%	871,233	99,489	11.4%
昭12	8,862	1.01%	1,736	1.6%	19.6%	1.63	168,810	26,100	15.5%	880,657	105,939	12.0%
昭13	9,020	1.02%	1,772	1.6%	19.6%	1.53	170,972	27,462	16.1%	887,883	113,643	12.8%
昭14	9,369	1.05%	1,790	1.5%	19.1%	1.41	174,178	28,707	16.5%	895,836	121,137	13.5%
昭15	9,905	1.09%	1,843	1.4%	18.6%	1.30	176,663	29,999	17.0%	905,206	129,208	14.3%
昭16	9,968	1.09%	1,886	1.4%	18.9%	1.27	179,126	31,073	17.3%	912,720	136,056	14.9%
昭17	9,899	1.08%	1,902	1.3%	19.2%	1.23	180,655	32,088	17.8%	917,521	143,617	15.7%
昭18	10,456	1.13%	1,892	1.2%	18.1%	1.10	183,913	33,298	18.1%	924,063	152,269	16.5%

昼間人口、昼夜間人口比率の推移
＜千葉市全域＞

	昭60	平2	平7	平12
夜間人口	788,669	824,034	856,593	883,008
昼間人口	740,483	772,914	830,339	858,702
昼夜間人口比率	0.939	0.938	0.969	0.972

資料：国勢調査

＜中央区＞

	平7	平12
夜間人口	167,526	170,481
昼間人口	257,928	245,371
昼夜間人口比率	1.540	1.439

資料：国勢調査

通勤・通学利用交通手段（千葉市）

利用交通手段別市内に常住する15歳以上通勤・通学者（平成2年、12年）

利用交通手段	通勤・通学者数		割合(%)		平成2年～12年	
	平成2年	平成12年	平成2年	平成12年	増減数	増減率(%)
総数 1)	453,157	464,561	100.0	100.0	11,404	2.5
利用交通手段が1種類	309,354	339,895	68.3	73.2	30,541	9.9
徒歩だけ	35,799	27,194	7.9	5.9	-8,605	-24
鉄道・電車	65,851	101,345	14.5	21.8	35,494	53.9
乗合バス	19,482	13,439	4.3	2.9	-6,043	-31
勤め先・学校のバス	4,310	2,001	1.0	0.4	-2,309	-53.6
自家用車	121,686	131,213	26.9	28.2	9,527	7.8
ハイヤー・タクシー	977	579	0.2	0.1	-398	-40.7
オートバイ	11,427	9,721	2.5	2.1	-1,706	-14.9
自転車	45,569	49,284	10.1	10.6	3,715	8.2
その他	4,253	5,119	0.9	1.1	866	20.4
利用交通手段が2種類	107,830	101,735	23.8	21.9	-6,095	-5.7
鉄道・電車及び乗合バス	71,927	51,744	15.9	11.1	-20,183	-28.1
鉄道・電車及び勤め先・学校のバス	2,563	2,713	0.6	0.6	150	5.9
鉄道・電車及び自家用車	5,383	7,009	1.2	1.5	1,626	30.2
鉄道・電車及びオートバイ又は自転車	19,754	31,398	4.4	6.8	11,644	58.9
その他利用交通手段が2種類	8,203	8,871	1.8	1.9	668	8.1
利用交通手段が3種類以上	34,921	11,369	7.7	2.4	-23,552	-67.4

1) 利用交通手段「不詳」を含む。

資料：国勢調査

千葉市への通勤者

	平成12年			平成7年			平成7～12年の増減	
	当地に常住する就業者数			当地に常住する就業者数			千葉市への	
		うち千葉市への通勤者数	通勤率(%)		うち千葉市への通勤者数	通勤率(%)	通勤者数	通勤率
総数	2,541,091	129,192	5.1	2,551,366	134,053	5.3	-4,861	-0.2
四街道市	40,892	11,447	28.0	40,485	11,114	27.5	333	0.5
大網白里町	21,718	3,970	18.3	19,905	3,539	17.8	431	0.5
八街市	36,469	5,593	15.3	33,327	5,088	15.3	505	0
東金市	28,621	4,256	14.9	26,617	4,043	15.2	213	-0.3
市原市	136,593	19,269	14.1	141,265	20,855	14.8	-1,586	-0.7
長柄町	4,045	500	12.4	4,267	510	12	-10	0.4
山武町	9,777	1,139	11.6	9,324	1,176	12.6	-37	-1
茂原市	46,542	5,335	11.5	47,092	5,515	11.7	-180	-0.2
習志野市	77,515	7,940	10.2	79,048	7,977	10.1	-37	0.1
睦沢町	3,923	367	9.4	4,169	368	8.8	-1	0.6
長生村	6,618	619	9.4	6,460	604	9.3	15	0.1
九十九里町	9,741	902	9.3	9,920	1,023	10.3	-121	-1
白子町	6,478	593	9.2	6,679	579	8.7	14	0.5
佐倉市	83,752	7,430	8.9	80,211	7,259	9	171	-0.1
成東町	12,245	1,082	8.8	12,094	1,120	9.3	-38	-0.5
酒々井町	10,346	903	8.7	10,161	960	9.4	-57	-0.7
長南町	5,035	438	8.7	5,467	455	8.3	-17	0.4
一宮町	5,702	469	8.2	5,779	494	8.5	-25	-0.3
袖ヶ浦市	29,132	2,372	8.1	29,135	2,250	7.7	122	0.4
八千代市	84,143	6,519	7.7	80,173	6,510	8.1	9	-0.4
岬町	6,762	484	7.2	7,138	506	7.1	-22	0.1
大原町	9,966	617	6.2	10,537	646	6.1	-29	0.1
松尾町	5,857	331	5.7	6,195	383	6.2	-52	-0.5
木更津市	61,106	3,401	5.6	63,217	3,424	5.4	-23	0.2
船橋市	280,586	14,074	5.0	284,233	15,157	5.3	-1,083	-0.3
横芝町	7,415	369	5.0	7,580	395	5.2	-26	-0.2
御宿町	3,517	165	4.7	3,693	168	4.5	-3	0.2
成田市	50,198	2,338	4.7	48,117	2,485	5.2	-147	-0.5
夷隅町	3,678	164	4.5	3,955	159	4	5	0.5
印旛村	5,104	225	4.4	4,774	222	4.7	3	-0.3
富里町	27,000	1,152	4.3	25,654	1,226	4.8	-74	-0.5
下総町	4,166	177	4.2	4,341	216	5	-39	-0.8
蓮沼村	2,391	100	4.2	2,364	108	4.6	-8	-0.4
光町	6,114	248	4.1	6,321	259	4.1	-11	0
その他の市町村	1,407,944	24,204	1.7	1,418,443	27,104	1.9	-2,900	-0.2

資料：千葉市統計書

②経済活力等

中心市街地は、平成 16 年現在、千葉市全体の商店数の約 14%、従業者の約 12%、年間販売額の約 21%が集中しており、売場面積の約 17%のシェアがある。平成 9 年から平成 16 年の中心市街地での動向をみると、千葉ショッピングプラザ（千葉ダイエー）、セントラルプラザ、メディアバレー千葉などの大型店の閉店や商店街での空き店舗の増加などがあり、商店数は約 11%、従業者数は約 13%、年間販売額は約 22%、売場面積は約 14%減少しており、千葉市全体に対するシェアが低下してきている。一方で、地元購買率は買回品においても約 85%あり、東京など市外への消費の流出は少ない。

商業の動向

		中心市街地 (A)	千葉市 (B)	対市割合 (A/B)
平成6年	店舗数	1,025店	6,967店	14.7%
	従業者数	8,849人	50,973人	17.4%
	年間販売額	2,811億円	10,900億円	25.8%
	売場面積	209,948㎡	741,866㎡	28.3%
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14年	店舗数	825店	6,093店	13.5%
	従業者数	6,810人	55,159人	12.3%
	年間販売額	2,170億円	10,357億円	20.9%
	売場面積	163,199㎡	956,699㎡	17.1%
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%	

地元購買率

	買回品	衣料品	文化品	耐久品	最寄品	家庭日用品	食料品	贈答品	飲 食
千葉市	85.3	83.9	85.2	89.6	94.1	93.5	94.6	85.4	92.9
市川市	69.3	68.8	67.5	73.2	92.8	92.4	93.1	42.5	79.4
船橋市	78.5	80.1	77.8	74.9	87.4	88.0	87.3	82.3	85.2
習志野市	66.8	65.6	68.8	67.4	86.4	86.3	86.5	38.0	63.5
松戸市	77.6	78.1	76.7	77.4	95.4	96.6	94.2	70.7	86.7

資料：千葉県の商圏
(平成13年度消費者購買動向調査結果)

千葉市の商圏（平成 10 年・平成 13 年）

項目		平成13年					平成10年					増減率			
		中心都市 行政人口 (人)	商圏地域 市町村数	商圏人口 (人)	吸引人口 (人)	吸引力 (%)	中心都市 行政人口 (人)	商圏地域 市町村数	商圏人口 (人)	吸引人口 (人)	吸引力 (%)	中心都市 行政人口 (%)	商圏人口 (%)	吸引人口 (%)	吸引力 (ポイント)
商業中心都市	千葉	895,316	10市15町2村	2,172,861	917,099	102.4	869,682	11市18町2村	2,265,753	926,257	106.5	2.9	▲ 4.1	▲ 1.0	▲ 4.1
	成田	96,149	6市16町3村	765,049	233,364	242.7	94,064	5市13町2村	537,630	189,480	201.4	2.2	42.3	23.2	41.3
	柏	328,883	7市1町	1,353,746	421,241	128.1	322,065	6市3町1村	1,368,881	427,380	132.7	2.1	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 4.6
	船橋	553,403	6市	1,487,729	555,039	100.3	547,158	5市1町	1,459,592	590,101	107.8	1.1	1.9	▲ 5.9	▲ 7.5
	館山	51,150	2市7町1村	138,121	83,749	163.7	52,120	2市7町1村	141,337	84,678	162.5	▲ 1.9	▲ 2.3	▲ 1.1	1.2
	茂原	93,937	2市10町1村	245,951	148,456	158	93,239	2市11町1村	293,423	159,710	171.3	0.7	▲ 16.2	▲ 7.0	▲ 13.3
	東金	60,415	1市6町1村	203,299	81,114	134.3	57,532	1市6町1村	198,754	90,087	156.6	5	2.3	▲ 10.0	▲ 22.3
	旭	41,138	3市7町	232,485	88,799	215.9	40,721	3市7町	236,171	90,450	222.1	1	▲ 1.6	▲ 1.8	▲ 6.2
準商業中心都市	市原	279,235	2市2町	358,778	221,766	79.4	-280,251	1市2町	-301,311	-206,978	-73.9	(▲ 0.4)	-19.1	-7.1	-5.5
	松戸	467,073	3市1町	1,296,304	422,200	90.4	462,145	3市2町	980,658	402,614	87.1	1.1	32.2	4.9	3.3
	野田	120,257	1市1町	151,500	108,470	90.2	121,164	1市1町	152,983	110,211	91	▲ 0.7	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 0.8
	木更津	122,697	4市1町	336,266	146,769	119.6	122,057	4市2町	344,432	153,751	126	0.5	▲ 2.4	▲ 4.5	▲ 6.4
	鴨川	29,861	2市2町	66,236	37,109	124.3	30,533	2市4町	81,981	39,697	130	▲ 2.2	▲ 19.2	▲ 6.5	▲ 5.7
	佐原	48,019	1市8町	152,729	54,391	113.3	49,035	1市7町	138,178	56,229	114.7	▲ 2.1	10.5	▲ 3.3	▲ 1.4

- 行政人口は平成13年9月1日及び平成10年7月1日現在。
- 商圏人口 = 商圏地域市町村の行政人口の合計
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
吸引力 = 吸引人口÷中心都市行政人口
- 市原の()数値は参考値。

資料：「平成13年度消費者購買動向調査」 千葉県商工労働部

千葉市の商圈（平成 18 年）

市名		自市の 行政人口	地元 購買率 (注1)	商圏内 市町村数 * 自市を 含む	商圏人口 合計 (人) (注2)	吸引人口 合計 (人) (注3)	商圏内 吸引率 (注4)	吸引力 (注5)
商業中心都市	千葉市	930,388	83.9%	23	2,313,127	915,490	39.6%	98.4%
	成田市	122,776	87.6%	18	892,487	272,359	30.5%	221.8%
	柏市	384,420	87.0%	6	1,357,844	463,588	34.1%	120.6%
	茂原市	93,028	72.1%	12	290,842	142,313	48.9%	153.0%
	旭市	70,453	83.5%	5	288,502	85,486	29.6%	121.3%
準商業中心都市	市原市	279,729	82.3%	4	357,183	234,952	65.8%	84.0%
	八千代市	182,178	82.5%	3	1,283,947	254,500	19.8%	139.7%
	印西市	60,106	77.6%	5	159,612	83,030	52.0%	138.1%
	船橋市	574,985	77.6%	5	1,359,437	583,059	42.9%	101.4%
	木更津市	122,745	84.2%	4	308,355	156,028	50.6%	127.1%
	館山市	50,294	87.3%	3	104,029	84,120	80.9%	167.3%
	鴨川市	36,170	76.3%	3	102,118	36,956	36.2%	102.2%
	東金市	61,681	76.0%	5	214,395	81,935	38.2%	132.8%
匝瑳市	41,790	61.4%	4	92,610	35,478	38.3%	84.9%	
単独商圏都市 (注6)	佐倉市	171,381	61.2%	2	184,204	106,860	58.0%	62.4%
	松戸市	474,934	84.2%	3	1,097,666	436,305	39.7%	91.9%
	野田市	152,011	81.3%	1	152,011	123,585	81.3%	81.3%
	我孫子市	131,754	62.9%	1	131,754	82,873	62.9%	62.9%
	市川市	468,113	67.6%	2	1,043,098	369,918	35.5%	79.0%
	浦安市	157,230	77.6%	1	157,230	122,010	77.6%	77.6%
	銚子市	73,864	61.5%	1	73,864	45,426	61.5%	61.5%

注1) 地元購買率は中心都市消費者が当該中心都市で購買する割合

注2) 商圏人口は第1次～3次商圏内市町村の行政人口の合計(平成18年10月1日現在)

注3) 吸引人口は「商圏内各市町村の中心都市での購買率×当該市町村の商圏人口」の合計

注4) 吸引率は「吸引人口÷商圏人口×100%」

注5) 吸引力は「各商圏内の吸引人口÷中心都市の行政人口×100%」

注6) 単独商圏都市の「商圏内市町村数」「商圏人口合計」「吸引人口」「商圏内吸引率」「吸引力」は

5%以上吸引(第3次商圏以上)している市町村があった際に算出した参考数値。

資料：「平成 18 年度消費購買動向調査」千葉県商工労働部

生活者の中心市街地の利用頻度

利用頻度	生活者	来街者
毎日	27.5%	18.0%
週2～3回	47.1%	17.0%
週1回以下	23.5%	65.0%

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）

(2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整等

<計画策定に当たっての取り組み>

・パブリックコメントの実施

本基本計画案について、平成 19 年の 3～4 月にかけてパブリックコメントを実施し、主に商業関係者から、計画・実施への様々な主体の参画や各種ソフト事業への取り組みの重要性の指摘、また、福祉や景観等についての意見を把握し計画策定の参考とした。

・商業者・居住者に対する意識・評価アンケート調査の実施

平成 19 年に「賑わいの意識・評価アンケート調査」、「居住者満足度アンケート調査」を行い、商業者や居住者の中心市街地への意識や評価を把握した。商業者については、人通り・来街者の減少や業況等の不振、核となる施設の整備、まちなか居住の増加、個店の充実、歩行者空間の整備、イベントの充実などの必要性が確認された。また、居住者については、安全・安心、道路等の充実とともに、休日の余暇活動の場の充実の必要性が確認された。

この他、千葉市中心市街地活性化協議会（準備会）や商工会議所の意見をふまえ、基本計画に反映し、特に、多様な主体の参画やソフト事業の充実等の面から、まちなかプロムナード活性化推進事業等に取り組むこととしている。

<今後の取り組み>

中心市街地の活性化にあたっては、少子高齢化社会の到来を迎え、また、情報化社会の進行、生活スタイルや価値観の多様化などの中で、誰のための何のための中心市街地なのか、商業者だけではなく、住民、来街者、立地企業などがともに考え、中心市街地の重要性等についての認識を共有しながら、まちづくりに取り組むことが重要である。また、旧基本計画においても、活性化方針の一つとして「一人ひとりが主役になる街」を掲げていたところである。そのため、中心市街地の活性化の様々な取り組みについて、情報提供や広報を積極的に行っていくとともに、様々な主体が活性化事業に参画できる仕組みづくりや参画の促進を図っていくこととする。

本基本計画における具体的な取り組みとしては、市民ボランティアの協力による千葉市科学館の運営や、景観形成への市民参加を促進する「都市景観市民フェスタ」、地元商店街や学生ボランティアなどの参加による「中心市街地クリーンアップ事業」、「セーフティガード事業」、一般公募によるイベントをサポートする「イベントコーディネート事業」、千葉大学と商店街の連携によるアートセンター「Wi-CANP」の運営などがあげられる。

このような取り組みにおいては、中心市街地活性化協議会の役割が大きく、これまでTMO事業で経験してきた良い点、悪い点などを適切に活かし、専門家のアドバイス等を得ながら、多様な主体の連携による事業を促進していく。

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

〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方

(1) 中心市街地への都市機能の集積促進のための方針

○新総合ビジョン及び都市計画マスタープランでの千葉都心の位置づけ

中心市街地の位置する千葉都心の整備については、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こととし、都心の空洞化対策として中心市街地の活性化を推進するものとしている。

都市計画マスタープランにおいては、将来に向けて持続的な成長が可能な都市とするため、「市街地ゾーン」、「田園・緑地ゾーン」、「自然環境保全ゾーン」の3つのゾーニングに基づいて、都市的土地利用をできるだけ活用し、コンパクトな広がりとしながら、自然や農業等の土地利用とのバランスのとれた土地利用を図ることとしている。

また、都市基盤の水準に応じた適切な土地利用を目指し、JR線や京成線、千葉都市モノレールの各駅など公共交通基盤と連携したコンパクトな市街地として再編を図ることとしている。

○都市再開発方針での2号再開発促進地区の位置づけ

中心市街地を既成都心地域と位置づけ、土地利用の高度化と商業・業務機能等の集積とともに居住機能の導入を促進し、中心市街地の活性化を図ることとしており、既成都心地域143haの範囲で2号再開発促進地区を位置づけている。

○再開発による都市機能集積を促進して拠点地区を形成

戦災復興土地区画整理事業が行われた中心市街地は、古くからビルトアップが進み商業地として栄えたものの、商業機能の低迷・低下とともに建物の老朽化が進行している。千葉中央地区再開発の例に見るように、再開発により市街地を更新・再生し、新たな機能更新・集積を実現する。これにより機能集積を促進して賑わいの拠点を形成して中心市街地の回遊性を支える。

○中心市街地へのアクセス性を向上し都市機能集積を支え、集積を促進

千葉都市モノレールの南東方面への延伸、中心市街地縁辺部の交差点改良などにより、周辺部からのアクセス性を高めて来街者を増やし中心市街地の都市集積を支えかつ集積を増進する。

○都心居住を促し都市機能集積を支え、生活サービス・居住環境の向上

歩行空間や都市景観の向上などにより居住環境の向上を図り、中心市街地の居住を促進し、都市機能集積の支持人口を増やす。また、都心ならではの生活サービス機能等の集積促進を図る。

〔2〕都市計画手法の活用

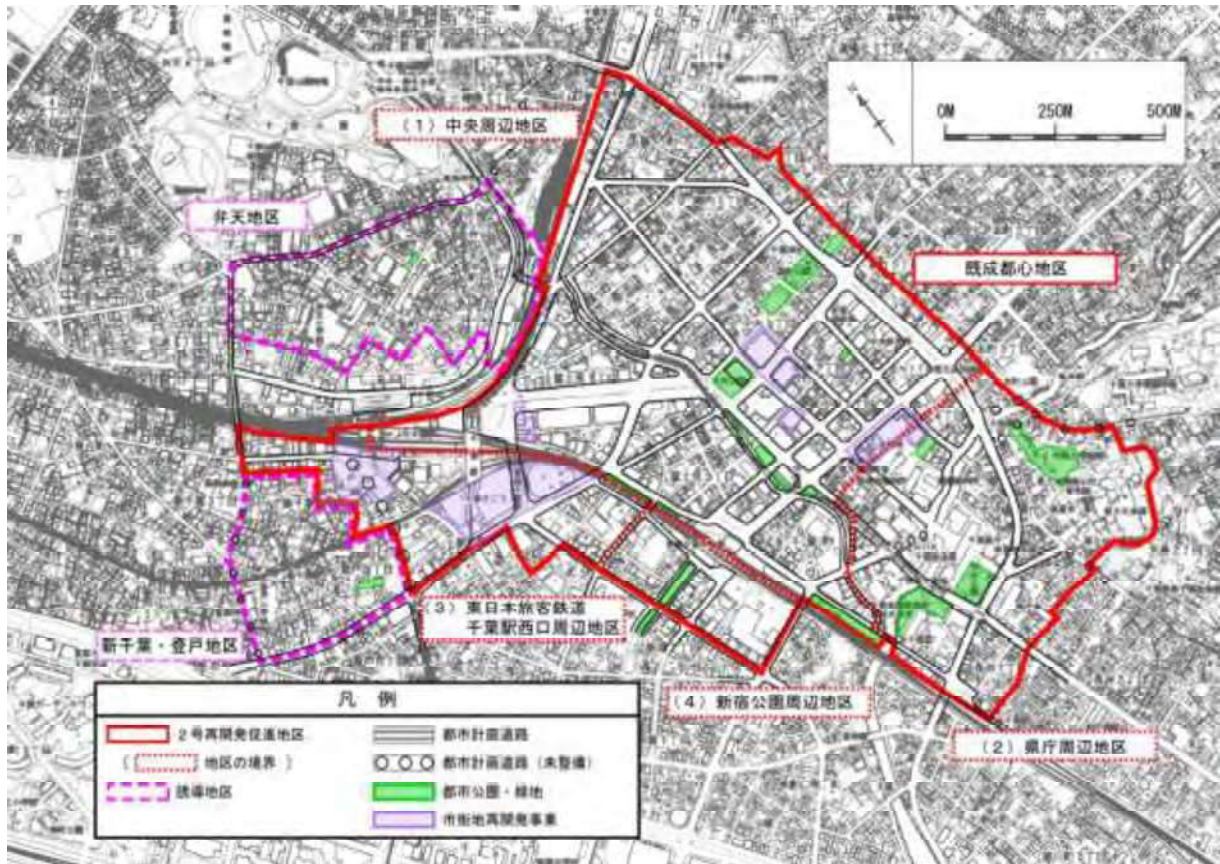
(1) 都市再開発方針の2号再開発促進地区の活用

中心市街地の大部分を都市再開発方針の2号再開発促進地区に指定しており、開発ポテンシャルや再開発の契機があり、土地の高度利用、建物更新等を図るべき地区については、高度利用地区や地区計画等を活用し、再開発等により土地の高度利用と都市機能の更新を図る。

◇ 2号再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

地区名称 (ha)	地区整備の 主たる目標	整備又は開発の計画の概要					
		土地利用計画	建築物の更新 の方針	施設整備 の方針	再 開 発 推 進 の 整 備 の 措 置 等	概 ね 5 年 以 内 に 実 施 予 定 の 事業	概ね5年 以内に決 定変更予 定の事項
既成都心地区 約 143ha	新しい時代の100万都市として中枢機能及び文化機能の集積、商業の近代化・高度化、都心交通の整流化、都心景観・歩行者環境の創造等の総合的かつ体系的な整備を図り、都心の魅力を高める。	・本地区のポテンシャルに対応した土地の高度利用と商業・業務機能等の集積とともに、居住機能の導入を促進し、中心市街地の活性化を図る。	・民間活力を積極的に導入し、建築物の更新を図り、敷地及び建築物の共同化並びに高度化、不燃化を促進し、良好な市街地の形成を図る。		中心市街地活性化基本計画		千葉都市モノレール
(1) 中央周辺 地区	本区域の中心的な繁華街として、商業・業務、文化、娯楽、飲食等の多様な機能を有した総合的な中心商業・業務地の形成。	《富士見周辺》 ・地理的な条件を活かし、商業・業務機能の一層の集積と土地の高度利用の促進	・中央公園プロムナードを軸とした都心にふさわしい都市景観の創出			千葉西銀座（1・2街区）地区優良建築物等整備事業	
		《中央周辺》 ・行政・商業・業務機能の一層の集積と土地の高度利用の促進 ・文化・情報機能等の拠点の形成 ・都心居住の促進と土地の高度利用	・都心景観を形成するシンボリックな建築物の建設促進 ・民間活力を導入し、土地及び建築物の共同化、不燃化の促進			千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業	
		《本千葉町周辺》 ・富士見周辺、中央周辺と一体化した商業・業務機能の集積と土地の高度利用	・民間活力を導入し、土地及び建築物の共同化、不燃化の促進				
		《栄町周辺》 ・商業及び飲食等を中心とした商業地としての環境の形成	・民間活力を導入し、土地及び建築物の共同化、不燃化の促進と防災性の向上				
		・行政・業務機能及び文化機能の一層の集積	・官公庁街を中心とした業務地区にふさわしい街並みの形成 ・都市モノレール駅周辺の立地特性に合わせた土地の高度利用の促進	・千葉都市モノレールの整備 ・都市計画道路3・4・80号中央星久喜町線の整備			
(2) 県庁周辺 地区	行政施設、文化施設等を核とした行政・文化ゾーンの形成。	・行政・業務機能及び文化機能の一層の集積	・官公庁街を中心とした業務地区にふさわしい街並みの形成 ・都市モノレール駅周辺の立地特性に合わせた土地の高度利用の促進	・千葉都市モノレールの整備 ・都市計画道路3・4・80号中央星久喜町線の整備			
(3) 東日本旅客鉄道千葉駅西口周辺地区	・都心と新都心を結ぶ新たな動線の確保 ・主要幹線道路等の整備 ・商業機能を中心とした都市機能の充実 ・都心居住の促進	・市街地再開発事業等により土地利用の転換を促進し、商業・業務機能の集積 ・都心居住の促進と土地の高度利用	・臨港公園プロムナード整備にあわせた建築物の更新 ・民間活力を導入し、中高層を主体とした都心にふさわしい共同住宅建設の促進	・都市計画道路3・6・88号千葉港黒砂台線の整備 ・都市計画公園2・2・21号新千葉公園の整備		千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業	
(4) 新宿公園 周辺地区	・都心商業・業務機能の拡充 ・都心居住の促進	・京成電鉄千葉中央駅周辺での商業・業務機能の集積 ・都心居住の促進と土地の高度利用	・民間活力を導入し、京成電鉄千葉中央駅周辺での商業・業務を中心とした建築物の更新 ・民間活力を導入し、中高層を主体とした都心にふさわしい共同住宅建設の促進				

◇ 2号再開発促進地区（既成都心地区）



※ 2号再開発促進地区とは、都市再開発法に基づき千葉市が定めた都市再開発方針において、市街地の再開発に関する事業の実施その他必要な措置を講ずるように努めなければならないと定めた地区。

(3) 準工業地域の立地制限について

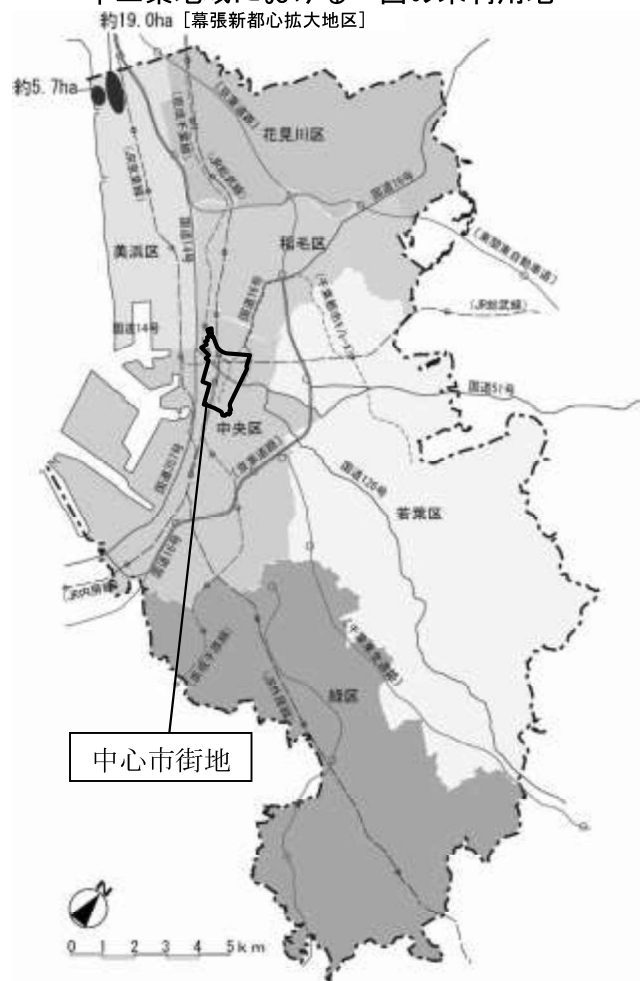
大規模集客施設が立地可能な準工業地域における一団の未利用地は、幕張新都心拡大地区とその周辺のみとなっているが、そのうち、幕張新都心拡大地区の分譲地(千葉県企業庁所有)については、千葉市の(幕張新都心豊砂地区)地区計画において、商業・業務地の形成を目指すことを土地利用に関する基本方針としている。

また、幕張新都心拡大地区が位置する幕張新都心と、中心市街地が位置する千葉都心、蘇我副都心は明確な役割分担のもと、将来に向けて持続的な成長が可能な都市とするため、それぞれ都市機能を集積することとしている。

更に、その他の準工業地域のうち、特に区域面積の広い臨港地区と新港経済振興地区について、臨港地区では、倉庫等港湾としての土地利用が図られており、また、新港経済振興地区では、食品コンビナートの工業集積地として活用が図られており、空地率も0.97%(平成18年1月現在)という状況にあり、土地利用転換による大規模集客施設が立地する動向は見られない。また、その他市域内の準工業地域においても同様であるため、現状において準工業地域における大規模集客施設の立地制限の必要性は薄い。

なお、今後、準工業地域を含めた中心市街地郊外における大規模集客施設の進出により、中心市街地の地盤沈下が起こる恐れがある場合には、立地制限を検討する必要がある。

準工業地域における一団の未利用地



[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 市庁舎などの行政機関、病院・学校等の都市福利施設の立地状況及びそれらの移転計画の状況

中心市街地には、次のような多くの公共公益施設が立地している。

今後新たに整備される施設とともに、これらの既存ストックを有効に活用し、中心市街地の回遊構造の形成を図るなど、中心市街地の活性化を進めていく。

◇中心市街地の公共公益施設の立地状況

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

◇近年の公共公益施設の移転廃止状況

	区分	名称	時期	備考
移転	国の機関等	千葉公安調査事務所		中心市街地内→外
	県の機関等	企業庁		中心市街地内→外
	市の機関等	千葉市社会福祉協議会		中心市街地内→外
	公益施設	社会福祉事業団		中心市街地内→外
廃止	公益施設	社会センター	平成12年度	

計画期間内において、公共公益施設が中心市街地の区域外に移転する予定はない。

(2) 中心市街地における大規模小売店舗の状況

近年、既存の大規模小売店舗の撤退が相次いでおり、千葉ショッピングプラザ（ダイエー千葉店）、セントラルプラザ、メディアバレー千葉などが閉店している。

◇既存の主な大規模小売店舗（売場面積 4,000 m²以上）

	売場面積	開店時期	業種	備考
パリエ千葉（千葉ステーションビル、千葉駅ビル総武高架）	13,395 m ²	昭和 38 年 4 月	寄合百貨店	千葉ステーションビル（11,465 m ² ）・千葉駅ビル総武高架（1,930 m ² ）別個で届出
塚本大千葉ビルディング	23,653 m ²	昭和 42 年 3 月	その他	（株）トバシメ
千葉三越（時田シンビル、塚本ビル）	21,402 m ²	昭和 47 年 3 月	百貨店	三越他
パルコ千葉店（千葉パルコ店）	20,027 m ²	昭和 51 年 12 月	寄合百貨店	パルコ他
そごう千葉店（株式会社そごう千葉店）	70,050 m ²	平成 5 年 4 月	百貨店	そごう他
千葉ショッピングセンター	4,451 m ²	昭和 38 年 4 月	専門店	シーワン
京成千葉地区ショッピングセンター	4,100 m ²	昭和 52 年 8 月	寄合百貨店	京成ロザイスト
田原屋千葉店	5,362 m ²	昭和 49 年 11 月	スーパー	パシオス

◇近年閉店した大規模小売店舗

	売場面積	主な小売業者	閉店時期	備考
ロケット千葉	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	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	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	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	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	1,183 m ²		平成 15 年	京成ホテル新築

これらのうち、千葉ショッピングプラザ、セントラルプラザの跡地については、現在マンション開発が進行中である。

中心市街地の整備改善や商業等の活性化事業を進め、既存の大型店を核施設として有効に活用する。また、マンション開発等による居住人口の増加に伴い環境整備事業等を実施し、中心市街地の活性化を図っていくものとする。

(3) 千葉市及びその周辺の大規模小売店舗の立地状況及び設置計画の状況

店舗面積 1 万 m²以上（中心市街地は 4,000 m²以上）の大規模小売店舗の立地状況は、次のとおりである。

◇千葉市内の大規模小売店舗リスト（店舗面積 1 万 m²以上、中心市街地は 4,000 m²以上）

店舗(大店立地法上の名称)	店舗面積	開店時期	業種	備考
中心市街地				
ペリエ千葉(千葉ステーションビル、千葉駅ビル総武高架)	13,395 m ²	昭和 38 年 4 月	寄合百貨店	千葉ステーションビル(11,465 m ²)・千葉駅ビル総武高架(1,930 m ²)別個で届出
塚本大千葉ビルディング	23,653 m ²	昭和 42 年 3 月	その他	
千葉三越(時田ビル、塚本ビル)	21,402 m ²	昭和 47 年 3 月	百貨店	三越他
パルコ千葉店(千葉パルコ店)	20,027 m ²	昭和 51 年 12 月	寄合百貨店	パルコ他
そごう千葉店(株式会社そごう千葉店)	70,050 m ²	平成 5 年 4 月	百貨店	そごう他
千葉ショッピングセンター	4,451 m ²	昭和 38 年 4 月	専門店	シーワシ
京成千葉地区ショッピングセンター	4,100 m ²	昭和 52 年 8 月	寄合百貨店	京成ローザースト
田原屋千葉店	5,362 m ²	昭和 49 年 11 月	スーパー	パシオス
中心市街地外				
川島ビル(マリニピア専門館)	11,823 m ²	昭和 56 年 10 月	専門店	
マリニピア	31,571 m ²	昭和 59 年 4 月	ショッピングセンター	イトン他
稲毛シティ	23,476 m ²	平成 2 年 11 月	スーパー	マカール他
ワールドビジュアルネガレーション	22,100 m ²	平成 3 年 11 月	専門店	大塚家具他
検見川浜駅前ショッピング・コミュニティセンター	15,681 m ²	平成 3 年 11 月	スーパー	イズミ他
千葉市北部長沼ショッピングセンター	16,056 m ²	平成 4 年		閉店
ジャスコ鎌取店(鎌取ショッピングセンター)	33,280 m ²	平成 6 年 3 月	ショッピングセンター	イトン他
千城台ショッピングセンター	20,788 m ²	平成 7 年 3 月	寄合百貨店	長崎屋他
PAT 稲毛(パット稲毛 A ブロック店、パット稲毛 B ブロック店)	14,059 m ²	平成 10 年 4 月	A ブロック寄合百貨店、B ブロック専門店	A ブロック(6,473 m ²)・B ブロック(7,586 m ²)別個で届出
イトーヨーカドー幕張店(太平洋セメント幕張ビル)	15,298 m ²	平成 10 年 10 月	スーパー	イトーヨーカ堂他
コストコホールセール幕張	15,715 m ²	平成 12 年 12 月	スーパー	
ガーデンウォーク幕張	18,638 m ²	平成 12 年 10 月	寄合百貨店	
あすみが丘プラザニューモール	20,288 m ²	平成 12 年 10 月	スーパー	東急ストア他
カルフル幕張店	23,314 m ²	平成 12 年 11 月	ショッピングセンター	
ワズモール	35,289 m ²	平成 12 年 11 月	ショッピングセンター	タニイ他
ミハマ・ニューポート・リゾート	18,901 m ²	平成 13 年 10 月	その他	
ロイヤルホームセンター千葉北	16,507 m ²	平成 14 年 9 月	ホームセンター	
ミスターマックスおゆみ野ショッピングセンター	13,216 m ²	平成 15 年 5 月	スーパー	ミスターマックス他
フレスタ 稲毛	26,474 m ²	平成 15 年 6 月	スーパー	
ROOM DECO かねたや幕張新都心店	13,882 m ²	平成 17 年 4 月	専門店	
ハーバーシティ蘇我	72,376 m ²	平成 17 年 4 月	ショッピングセンター	イトーヨーカ堂・島忠ホームズ・ネクス他

資料：2007 全国大型小売店総覧、千葉県大規模小売店舗名簿

店舗面積は、

- ・大店立地法第 2 条第 1 項の定義による → 小売業に供する部分
- ・大店立地法もしくは旧大店法に基づき届出されたもの → 届出不要な面積変更がある

※ 網掛け部分は、平成 12 年以降開設

○幕張新都心及び蘇我副都心の大型商業施設による影響調査結果について

幕張新都心、蘇我副都心への大型商業施設による影響調査がそれぞれ実施されており、その結果によると、中心市街地への影響は少ないことが報告されている。

それぞれの都心の大型商業施設を中心とした商業者同士の公正な競争があり、結果として共存関係が保たれているものと考えられる。

中心市街地に係わる上記の影響調査結果の概要は次のとおりである。

◇「幕張新都心への大型商業施設進出による影響調査」（平成 13 年 12 月）

〔調査対象となる大型店舗〕

店舗名	開店日	全店舗面積	核店舗面積	駐車台数
カルフル幕張店	平 12. 12. 8	29, 941 ㎡	17, 014 ㎡	1, 386 台
コストコホールセール幕張店	平 12. 12. 13	15, 715 ㎡	15, 715 ㎡	745 台
ガーデンウォーク幕張	平 12. 10. 26	18, 533 ㎡	18, 533 ㎡	約 1, 000 台
ハイパーモールメルクス新習志野	平 12. 12. 1	24, 256 ㎡	12, 000 ㎡	1, 100 台
総計		88, 445 ㎡	63, 326 ㎡	約 4, 231 台

〔調査期間〕 平成 13 年 9 月～12 月

〔調査方法〕

- ・アンケート調査（買物動向、商業経営動向）
- ・実態調査（訪問調査；対象 4 店、周辺大型店、幕張新都心地区及び周辺地区、千葉市中心市街地地区）
- ・ヒヤリング調査（対象 4 店、周辺大型店・商店街、幕張地区ホテル・既存施設、交通関係）

〔中心市街地に係わる結果の概要〕

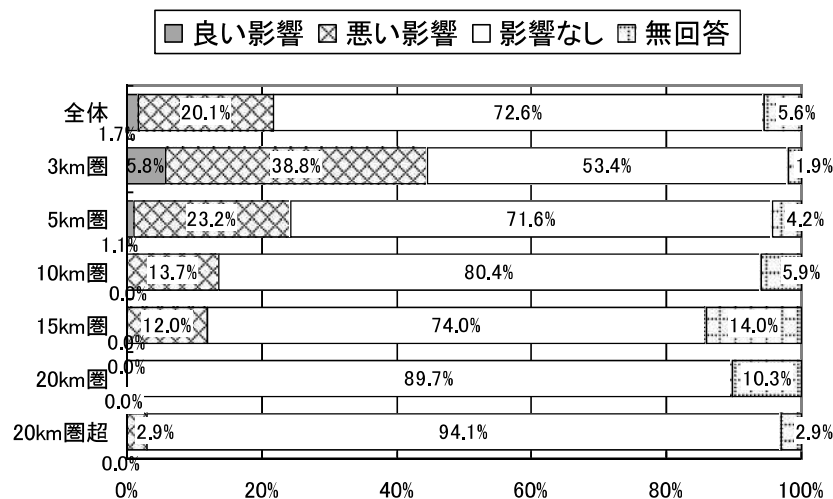
- ・ 3km 圏及び 5km 圏で影響

距離別の影響をみると、「良い影響を受けている」のは、5km 圏までにある商店となっており、「悪い影響を受けている」のは、15km 圏内（主に 5km 圏）までとなっている。なかでも、影響の大きいのは 3km 圏及び 5km 圏であり、「悪い影響を受けている」という回答は、3km 圏で 38.8%、5km 圏で 23.2%となっている。

- ・千葉都心には影響が少ない

影響のある 5km 圏においてはエリアによって差があり、千葉都心に比較的に近い J R 稲毛駅、京成稲毛駅周辺の 5km 圏 C のエリアは、他の 5km 圏に比べ影響が小さく、「悪い影響を受けている」という回答は、11.5%に留まっている。千葉都心は、影響の小さい 5km 圏 C との間にさらに他のエリアを挟み 10 km 圏 D に位置しており、影響は少ないと考えられる。

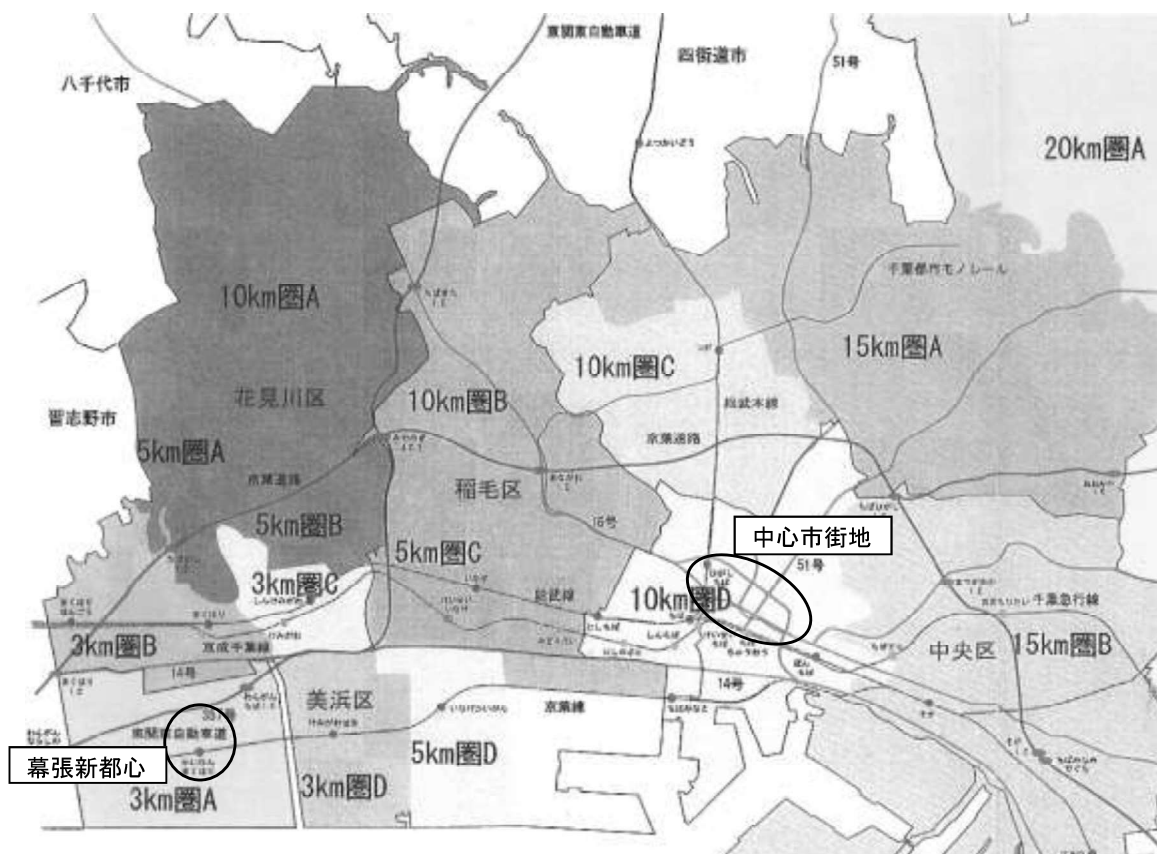
◇距離別にみた影響



◇「3 km 圏、5 km 圏エリア」における影響

エリア		良い影響	悪い影響
3km圏	A	18.8%	18.8%
	B	0.0%	64.0%
	C	0.0%	33.3%
	D	0.0%	45.5%
5km圏	A	0.0%	20.0%
	B	2.5%	15.0%
	C	0.0%	11.5%
	D	0.0%	50.0%

◇距離別エリア区分



資料：「幕張新都心への大型商業施設進出による影響調査」（平成 13 年 12 月）

◇「蘇我特定地区への大型商業施設進出による影響度調査」（平成 18 年 2 月）

〔調査対象となる大型店舗〕…ハーバーシティ蘇我

店舗名	建物設置者	敷地面積	延べ面積	駐車台数
アリオ蘇我	(株)イトーヨーカ堂	66,230 m ²	57,548 m ²	1,650 台
ホームズ蘇我店	(株)島忠	38,364 m ²	68,950 m ²	1,295 台
フェスティバルウォーク蘇我	(株)ネクサス	33,058 m ²	25,802 m ²	410 台
総計		137,652 m ²	152,300 m ²	3,355 台 (4,490 台： 共用駐車場含む)

〔調査期間〕 平成 17 年 10 月～平成 18 年 2 月

〔調査方法〕

- ・アンケート調査（利用者、消費者、商店街、商店街個店）
- ・ヒヤリング調査（3 商業施設、周辺商店街、周辺大型店・映画館、警察）

〔中心市街地への影響〕

中心市街地では、ハーバーシティの開業によって大きなマイナスの影響を受けるのではないかという懸念があったが、他の地域と同様に、商店街や個店へのアンケートでは影響がないという意見が約 8 割を占めており、影響はそれほど大きなものではないと思われる。

ハーバーシティの開業に前後し、相次いで行われた、千葉駅周辺の大型店のリニューアルにより、中心市街地にプラスの影響がもたらされたという意見も聞かれた。商業者同士の公正な競争によって良い緊張感が生まれ、互いに切磋琢磨するようになれば、消費者や地域経済にとって大きなプラスになると考えられる。

資料：「蘇我特定地区への大型商業施設進出による影響度調査」
(平成 18 年 2 月)

◇周辺市町の大規模小売店舗リスト（店舗面積 1 万㎡以上）

＜千葉商圏内の大規模小売店舗＞…千葉商圏は平成 13・18 年消費者購買動向調査結果による

店舗(大店立地法上の名称)	店舗面積	開店時期	業種	備考
茂原市				
茂原ショッピングプラザ	13,717 ㎡	平成元年 12 月	寄合百貨店	ケーヨー
カインズホーム茂原店	14,142 ㎡	平成 8 年 9 月	ホームセンター	カインズ
茂原セントラルモール	13,494 ㎡	平成 19 年予定		
東金市				
サンビエ	14,400 ㎡	昭和 53 年 11 月	スーパー	イトン
習志野市				
津田沼ショッピングスクエア	20,183 ㎡	昭和 52 年 11 月	スーパー	イトーヨーカ堂他
サンウエルショッピングプラザ	16,389 ㎡	平成 6 年 11 月	ショッピングセンター	イトーヨーカ堂他
ブロッコ	20,357 ㎡	平成 10 年 11 月	その他	ユザワヤ
ハイパーモールメルクス新習志野	24,256 ㎡	平成 12 年 12 月	スーパー	ミスターマックス他
ロイヤルホームセンター習志野	10,500 ㎡	平成 15 年 9 月	ホームセンター	大和ハウス
イトン津田沼ショッピングセンター	30,655 ㎡	平成 15 年 10 月	ショッピングセンター	イトン他
東京インテリア家具幕張店	20,130 ㎡	平成 17 年 12 月	専門店	
スーパーバホーム習志野店 A 棟	12,866 ㎡	平成 18 年 4 月	ホームセンター	トステムバ
スーパーバホーム習志野店 B 棟	5,607 ㎡	平成 18 年 4 月	食品スーパー	マルエイ他
四街道市				
斎藤ビル	10,672 ㎡	昭和 52 年 4 月	専門店	サントラック他
四街道ショッピングセンター	12,680 ㎡	平成 11 年 3 月	スーパー	長崎屋
四街道ショッピングプラザ	21,000 ㎡	平成 17 年 3 月	ショッピングセンター	イトーヨーカ堂他
木更津市				
木更津グリーンシティショッピングセンター	12,675 ㎡	昭和 57 年 11 月	スーパー	イトン
木更津駅西口再開発ビル	17,535 ㎡	昭和 63 年 3 月	寄合百貨店	マルエイ 他
アビタ木更津店	15,300 ㎡	平成 12 年 12 月	ショッピングセンター	ユニ
市原市				
市原ショッピングスクエア	16,386 ㎡	昭和 51 年 6 月	スーパー	イトーヨーカ堂他
アビタ市原店	20,431 ㎡	平成 10 年 11 月	スーパー	
(仮称)市原ちはら台ショッピングセンター	31,363 ㎡	平成 19 年予定		
八街市				
グリーンタウン八街ショッピングセンター	12,980 ㎡	平成 10 年 10 月	スーパー	イトン
カインズホーム新八街店	16,640 ㎡	平成 12 年 11 月	ホームセンター	カインズ
茂原市				
茂原ショッピングプラザ	13,717 ㎡	平成元年 12 月	寄合百貨店	ケーヨー
カインズホーム茂原店	14,142 ㎡	平成 8 年 9 月	ホームセンター	カインズ
茂原セントラルモール	13,494 ㎡	平成 19 年予定		
山武市				
ラパーク城東	16,179 ㎡	平成 9 年 11 月	スーパー	長崎屋
佐倉市				
白井ショッピングセンター	13,096 ㎡	昭和 59 年 3 月	スーパー	イトン他
カインズホーム佐倉店	16,827 ㎡	平成 4 年 3 月	スーパー	マイカル他
染井野ショッピングセンター	10,850 ㎡	平成 10 年 10 月	スーパー	イトーヨーカ堂他
ユカが丘デパート館	11,310 ㎡	平成 11 年 3 月	スーパー	マイカル
ベイズスーパーセンター佐倉店	11,000 ㎡	平成 17 年 12 月	スーパー	ベイズ
匝瑳市				
オアシスマート 126	10,461 ㎡	平成 3 年 10 月	スーパー	カスミ
カインズホーム八日市場店	14,145 ㎡	平成 16 年 1 月	ホームセンター	カインズ、ベイズ
酒々井町				
スーパーセンターライオン酒々井店	10,000 ㎡	平成 7 年 5 月	スーパー	ライオンパニー

資料：2007 全国大型小売店舗総覧
千葉県大規模小売店舗名簿

- ※ 店舗面積は、
- ・大店立地法第 2 条第 1 項の定義による → 小売業に供する部分
 - ・大店立地法もしくは旧大店法に基づき届出されたもの → 届出不要な面積変更がある
- ※ 網掛け部分は、平成 12 年以降開設

<千葉市中心市街地から 15km 圏内のその他の大規模小売店舗>

店舗(大店立地法上の名称)	店舗面積	開店時期	業種	備考
船橋市				
船橋駅前ビル(株) 西武百貨店船橋西武	38,311 m ²	昭和 42 年 9 月	百貨店	西武百貨店
西武津田沼ショッピング センター	21,285 m ²	昭和 52 年 6 月	ショッピング センター	西友他
船橋駅北口市街地再開発ビル船橋 東武ビル	36,439 m ²	昭和 52 年 10 月	百貨店	東武百貨店他
高根木戸ショッピングセンター	11,406 m ²	昭和 54 年 12 月	スーパー	イオン他
ららぽーと船橋 ショッピングセンター	116,879 m ²	昭和 56 年 4 月	ショッピング センター	Kou's ららぽー と店
船橋ツインビル	20,145 m ²	昭和 56 年 10 月	スーパー	イトーヨーカ堂他
高根台西ショッピングセンター	10,022 m ²	平成 7 年 11 月	スーパー	田原屋
南船橋ビビッドスクエア	37,199 m ²	平成 16 年 12 月	ショッピング センター	大川ホームセンター他
IKEA 船橋	23,499 m ²	平成 18 年 4 月	専門店	イケア・ジャパン
八千代市				
八千代台十字ショッピングセンター	10,548 m ²	昭和 46 年 2 月	スーパー	日本総合企画
京成 SC 八千代台店	19,897 m ²	昭和 52 年 11 月	スーパー	長崎屋
アピタ八千代店	20,640 m ²	平成 12 年 10 月	スーパー	ユニー
フルカデデン八千代	42,324 m ²	平成 14 年 9 月	ショッピング センター	イトーヨーカ堂他
イオン八千代緑が丘ショッピングセンター	56,871 m ²	平成 17 年 4 月	ショッピング センター	イオン他

資料：2007 全国大型小売店総覧
千葉県大規模小売店舗名簿

<平成 10 年千葉商圏のその他の大規模小売店舗>

店舗(大店立地法上の名称)	店舗面積	開店時期	業種	備考
成田市				
成田ショッピングセンター	14,297 m ²	昭和 56 年 12 月	スーパー	イオン他
成田パークショッピングセンター	22,339 m ²	平成 4 年 3 月	百貨店	ボンベルタ
成田パークショッピングセンターアネックス	11,284 m ²	平成 11 年 10 月	その他	ボンベルタ
公津の杜ショッピングセンター	28,620 m ²	平成 11 年 12 月	スーパー	イトーヨーカ堂他
イオン成田ショッピングセンター	57,024 m ²	平成 12 年 3 月	ショッピング センター	イオン他

資料：2007 全国大型小売店総覧
千葉県大規模小売店舗名簿

- ※ 店舗面積は、
- ・大店立地法第 2 条第 1 項の定義による → 小売業に供する部分
 - ・大店立地法もしくは旧大店法に基づき届出されたもの → 届出不要な面積変更がある
- ※ 網掛け部分は、平成 12 年以降開設

中心市街地の既存大型店を中心として、周辺の市街地や市町の商業者との公正な地域間競争のなかで、共存関係が保たれていくように、市街地の整備改善や商業等の活性化等により、中心市街地の魅力等の向上を促進していく。

[4] 都市機能の集積のための事業等

4. 市街地の整備改善のための事業

- ・千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業
- ・アトリウム整備事業
- ・千葉駅西口周辺地区ポケットパーク整備事業
- ・千葉駅西口周辺地区歩行者支援施設整備事業
- ・千葉駅西口周辺地区人工地盤整備事業
- ・千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業
- ・市道椿森 68 号線エレベーター整備事業
- ・J R 千葉駅西口自由通路整備事業
- ・千葉駅路上自転車駐車場整備事業

5. 都市福利施設を整備する事業

- ・千葉市科学館整備事業
- ・子ども交流館整備事業
- ・子育て支援館整備事業
- ・中央保健福祉センター整備事業
- ・郷土博物館整備事業

6. 街なか居住の推進のための事業

- ・子ども交流館整備事業（再掲）
- ・子育て支援館整備事業（再掲）
- ・CHIBA CENTRAL TOWER 整備事業

7. 商業の活性化のための事業

- ・栄町商店街環境整備事業
- ・千葉銀座商店街環境整備事業
- ・千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業（再掲）
- ・アトリウム整備事業（再掲）
- ・千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（再掲）
- ・栄町都市再生まちづくり推進事業（まちづくり社会実験）

8. 4 から 7 までの事業及び措置と一体的に推進する事業

- ・ビジネス支援センター整備事業
- ・都市モノレール整備事業
- ・バス活性化システムの整備事業
- ・エレベーター等の整備事業