

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。

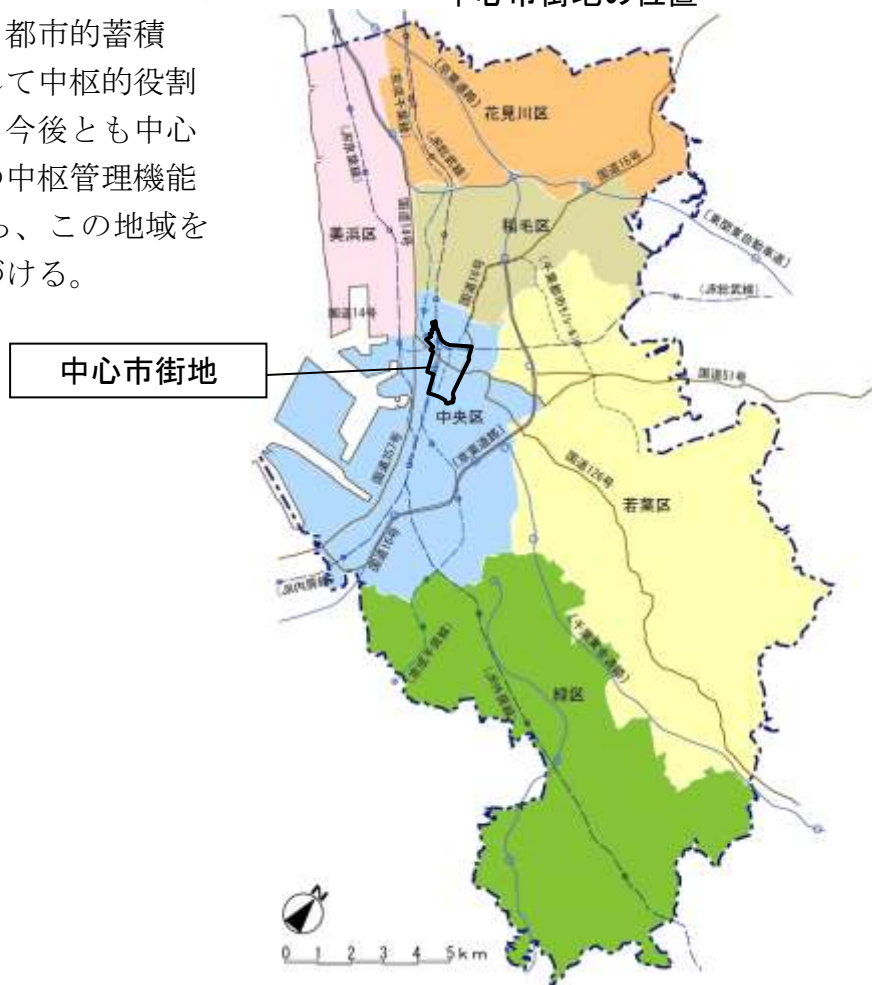
中心市街地には、千葉県庁や千葉県警察本部、千葉市消防局、千葉地方検察庁・千葉区検察庁、千葉地方裁判所・家庭裁判所など行政機関が集中するとともに、百貨店、商店街や金融・保険関係機関などの多くの集積があり、多くの投資が行われてきた市街地である。

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發揮するため、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核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																																				
<p>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</p>	<p>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。</p> <p>○小売商業が集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="text-align: center;">小売業の状況（平成16年商業統計）</p> <table border="1" data-bbox="756 618 1391 770"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>○各種事業所が集積し、金融・保険業が特に集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="text-align: center;">事業所の状況（平成13年事業所・企業統計）</p> <table border="1" data-bbox="529 1072 1283 1346"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>○行政、文化施設などの公共施設が立地</p> <ul style="list-style-type: none"> JR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%																																		

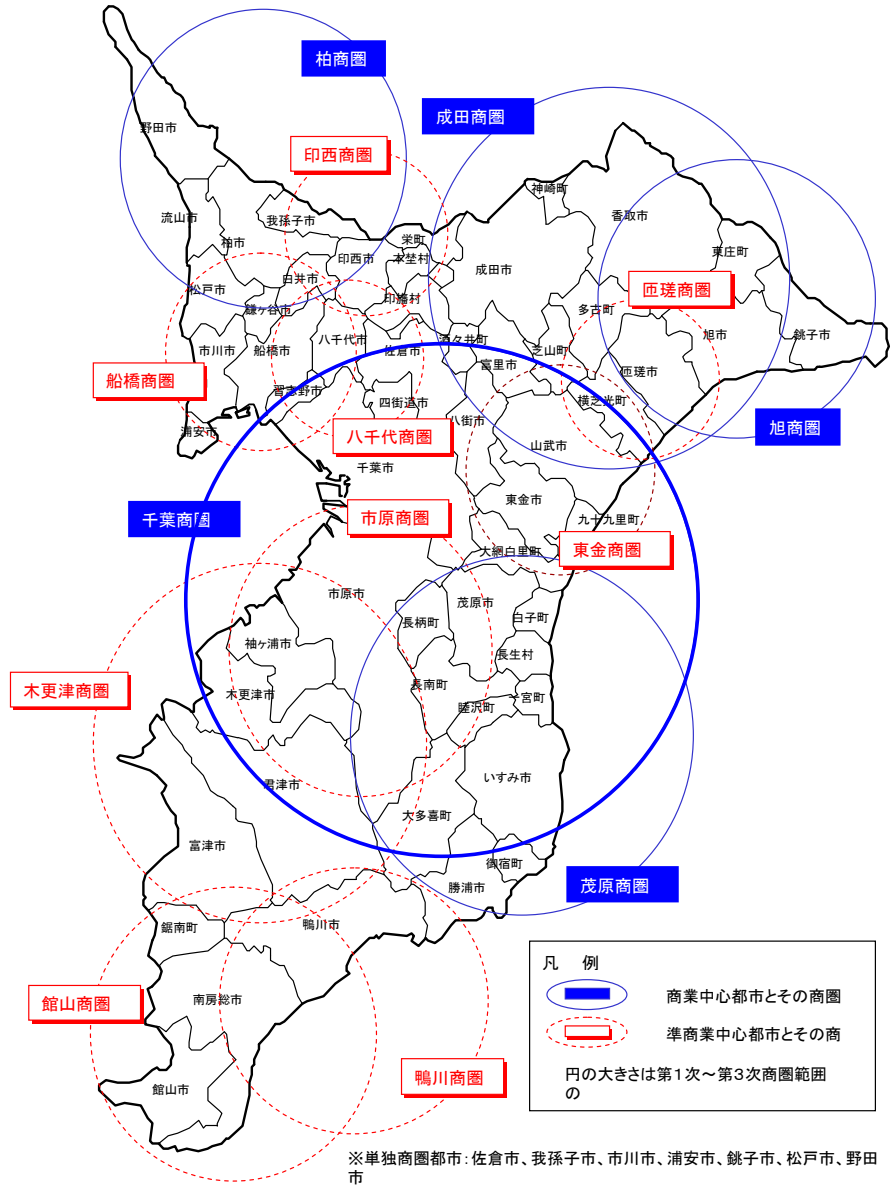
要件

説明

○千葉県最大の商圏を持つ都市

- ・千葉商圏は13市9町1村に及び、商圏人口は231万人、吸引人口は92万人で、千葉県最大の商圏を抱える。

千葉県の主要商圏の分布



(注)商圏について
 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次商圏」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次商圏」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次商圏」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

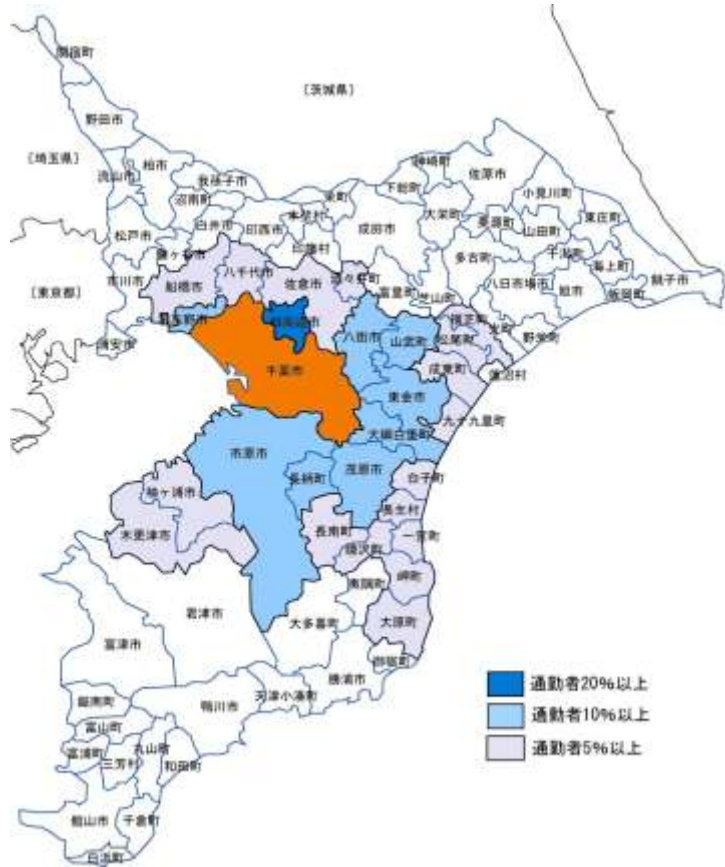
資料：千葉県の商圏
 (平成18年度消費者購買動向調査結果)

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、JR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圈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																																																																						
<p>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</p>	<p>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。</p> <p>○小売業の店舗数、販売額の減少による集積の低下</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="text-align: center;">小売業の動向（商業統計）</p> <table border="1" data-bbox="721 846 1401 1236"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>○低・未利用地が増加</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p style="text-align: center;">中心市街地の低・未利用地</p> <table border="1" data-bbox="783 1447 1414 1576"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>平成13年度</th> <th>平成18年度</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>※地目が宅地(更地)のもの及び雑種地を対象</p>			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																																																				
	<p>○中心市街地の事業所、従業者の減少による集積の低下</p> <p>・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。</p> <p style="text-align: center;">事業所の動向（事業所・企業統計）</p> <table border="1" data-bbox="676 591 1401 804"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>○中心市街地の歩行者通行量の減少</p> <p>・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。</p> <p style="text-align: center;">主な地点の歩行者通行量(千葉市歩行者通行動態調査)</p> <table border="1" data-bbox="600 1084 1414 1263"> <thead> <tr> <th>地点</th> <th>平成11年</th> <th>平成17年</th> <th>平成17/11</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>*1:千葉中央第六地区の近傍類似地点</p> <p>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。</p>			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
<p>第3号要件</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○千葉市都市計画マスタープランにおける位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○千葉経済圏の中心にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○既存インフラストックが豊富である</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。