

3. 千葉市中心市街地活性化の目標

(1) 千葉市中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の方針は、「賑わいと活力ある経済活動の育成」、「計画的な土地利用の促進」、「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り組み推進」、「公共交通機関の充実」の5本柱である。これらを基に、目標を次のように整理する。

『 にぎわい都心・ちば 』

目標1 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。

目標2 安全・安心で快適な都心ライフを享受できるまち

これまで中心市街地で生活してきた人も、これから新たに生活を始める人も、誰もが住んで良かったと思えるまち。医療、福祉、文化、教育、買い物など様々な生活支援機能が充実するとともに、誰もが安全・安心で快適な都心ライフを享受できる、住み心地のよいまちを目指す。

目標3 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た、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。

(2) 評価指標の設定

以下に、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目標1～3に基づき設定する。

「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、公益施設の利用者数、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。

千葉市中心市街地においては、街なかを歩く人が減り、賑わいに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なことから、歩行者通行量を本基本計画の目標を表す指標として設定する。

「安全・安心で快適な都心ライフを享受できるまち」の数値目標指標

居住に関しては、居住人口、人口の社会動態、市民の居住満足度や定住意識等が数値目標指標として考えられる。この中でも居住人口については、住民基本台帳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。

千葉市中心市街地においては、近年、マンション建設等により居住人口は、増加しているが、全国的に人口減少社会となることをふまえば、都市の活力を維持していくためには、人口の維持・増加は欠かせない課題であることから、居住人口を本基本計画の目標を表す指標として設定する。

「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。

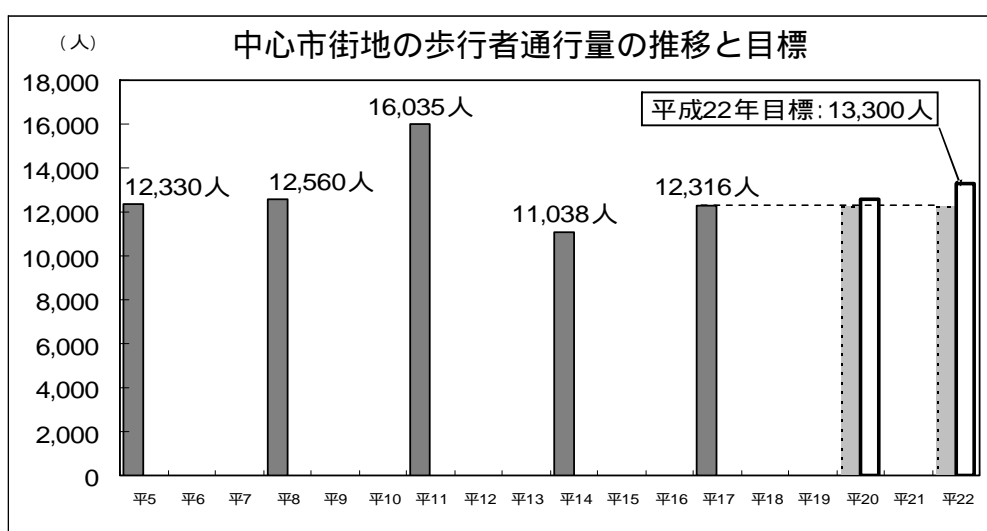
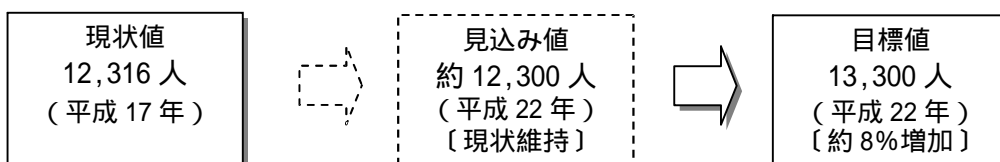
千葉市中心市街地においては、年間小売販売額が縮小し、経済的な活力の低下が課題となっており、活力向上において消費活動の活発化は欠かせないものであることから、年間小売販売額を本基本計画の目標を表す指標として設定する。

(3)数値目標の設定

「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（人）

これまで千葉商工会議所及び中心市街地まちづくり協議会等が取り組んできたイベントコーディネート事業、オープンカフェ事業などの各種活性化事業を継続・展開するとともに、個店・商店街の努力により、現状の歩行者通行量を維持するとともに、再開発等での集客施設等の整備による中心市街地への来街者の増加及び居住者の増加をもとに、新たな施策による歩行者通行量の増加を1,000人とすることで、平成22年の歩行者通行量の目標を13,300人とする。



歩行者通行量の増加の見込み

| 来街者の増加による通行量の増加 | 居住人口の増加による通行量の増 | 計 |
|--|--|---|
| 千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業の集客による来街者の増加 (ビジネス支援センター、千葉市科学館、子育て支援館、子ども交流館、商業施設) 約 3,200 人/日増加 | 中心市街地でのマンション供給等による居住人口の増加 2,200 人増加 | |

| | | | |
|-----------|---------|---------|---------|
| 約 660 人/日 | 330 人/日 | 約 990 人 | 1,000 人 |
|-----------|---------|---------|---------|

イベントコーディネート事業、オープンカフェ事業等の継続的な実施や個店・商店街の努力により、平成 17 年時点の歩行者通行量を維持し、さらに上記の増加を見込むものとする。

歩行者通行量増加要因の内訳

ア) 来街者の増加による通行量増

来街者の増加見込み

千葉中央第六地区再開発において整備する公的施設の利用者数は、年間約 75 万人を目標としている。このうち、休日も開館するビジネス支援センター、千葉市科学館、子育て支援館、子ども交流館の利用者数は、年間約 64 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。

| 施設名 | 年間利用者数(目標値) | 休日利用者数 |
|------------|-------------|-------------|
| ビジネス支援センター | 12 万人/年 | 約 380 人/日 |
| 千葉市科学館 | 30 万人/年 | 約 960 人/日 |
| 子育て支援館 | 6.7 万人/年 | 約 210 人/日 |
| 子ども交流館 | 15 万人/年 | 約 480 人/日 |
| 計 | 64 万人/年 | 約 2,000 人/日 |

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

千葉中央第六地区再開発において整備する商業施設の利用者数は、大店立地法における日來客原単位に基づき、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 時までの営業であることから、10 時間の調査時間には全体の約 60%が利用するとし、歩行者通行量に係る来店者数を約 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 |

$$\text{終日利用者数} = 1,800 \text{ m}^2 \times 1.1 \text{ 人/m}^2 (\text{大店立地法の日來客原単位})$$

以上から、千葉中央第六地区再開発によって増加する来街者の延べ人数を、約 3,200 人/日と想定する。

来街者増の歩行者通行量への効果

来街者のうち自動車、二輪車以外で訪れる人は40%であるとする。これらの人々は駅等から歩くことから、調査地点10ポイントのうち半分の5ポイントは回遊すると考え、640人/日の歩行者通行量の増加を想定する。

$$3,200 \text{ 人/日} \times 40\% \times 5/10 = 640 \text{ 人/日}$$

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。

自動車、二輪車で訪れる人(来街者のうち60%)についても、10%程度の人々は車を駐車場に停めて再開発ビルの外に出て、調査地点1ポイントを歩くと考え、約20人/日の歩行者通行量の増加を想定する。

$$3,200 \text{ 人/日} \times 60\% \times 10\% \times 1/10 = \text{約} 20 \text{ 人/日}$$

以上から、計画に関わる来街者増に基づく歩行者通行量の増加を約660人/日と想定する。

イ) 居住人口の増加による通行量増

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)は、一般の市民に対してまちなかを歩く割合が高いと考え、新たな居住者のまちなか歩行割合を30%とし、調査地点10ポイントのうち半分の5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。

$$2,200 \text{ 人/日} \times 30\% \times 5/10 = 330 \text{ 人/日}$$

新たな居住者がまちなかを歩行する割合30%は、消費者アンケート(平成16年実施)における、中央区の居住者が中心市街地を「毎日」利用するとの回答が27.5%であることから設定した値。

以上から、計画に関わる居住人口増に基づく歩行者通行量の増加を330人/日と想定する。

これより、歩行者通行量の増加量を1,000人/日と想定する。

$$660 \text{ 人/日} + 330 \text{ 人/日} = 990 \text{ 人/日} \quad 1,000 \text{ 人/日}$$

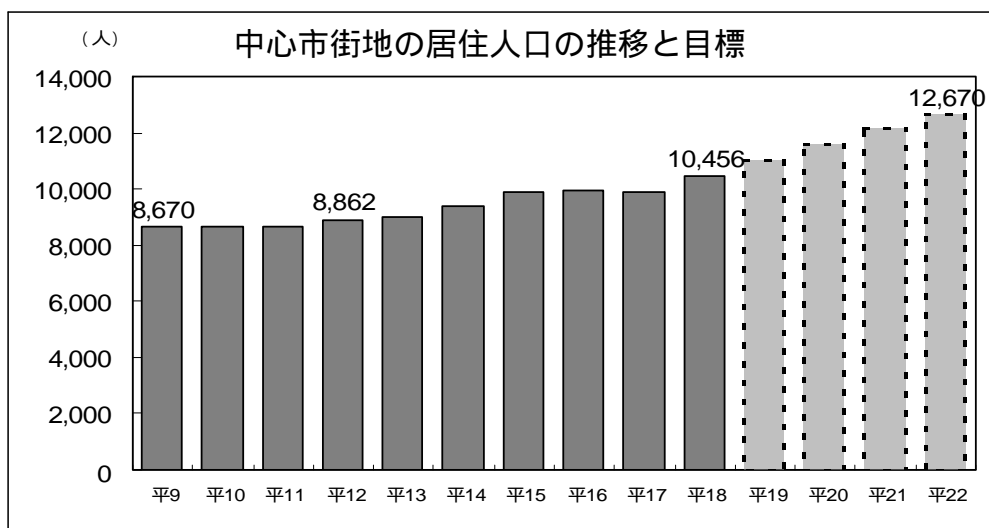
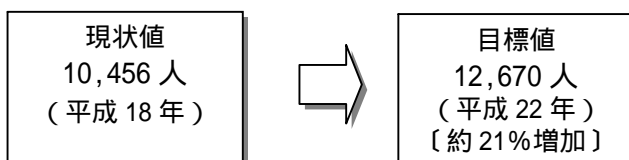
【フォローアップの考え方】

平成20年度において、主要な事業である千葉中央第六地区再開発及び人口増加の効果をもとに、目標数値を12,600人/日とする。平成20年に複数回の歩行者通行量調査を行い、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、計画期間満了時点においても、複数回の歩行者通行量調査を行い、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。

「安全・安心で快適な都心ライフを享受できるまち」の数値目標
 居住人口（人）

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や歩行空間のバリアフリー化等の基盤整備などにより、中心市街地の魅力の向上を図ることで、現状の民間等による旺盛なマンション意欲等を継続していくとともに、転入需要を高め、新たな居住者の増加を約 2,200 人とすることで、平成 22 年の居住人口の目標を 12,670 人とする。



資料：住民基本台帳人口 + 外国人登録者数及び推計値

【フォローアップの考え方】

平成 20 年度における目標人口 11,500 人を目安として、その進捗について調査し、状況に応じて事業の促進などの改善措置を講じる。

また、計画期間満了時点においても、再度調査を行い、中心市街地活性化の効果的な推進を図るものとする。具体的には、毎年公表している住民基本台帳人口及び外国人登録者数をもとに、目標達成の状況を確認する。

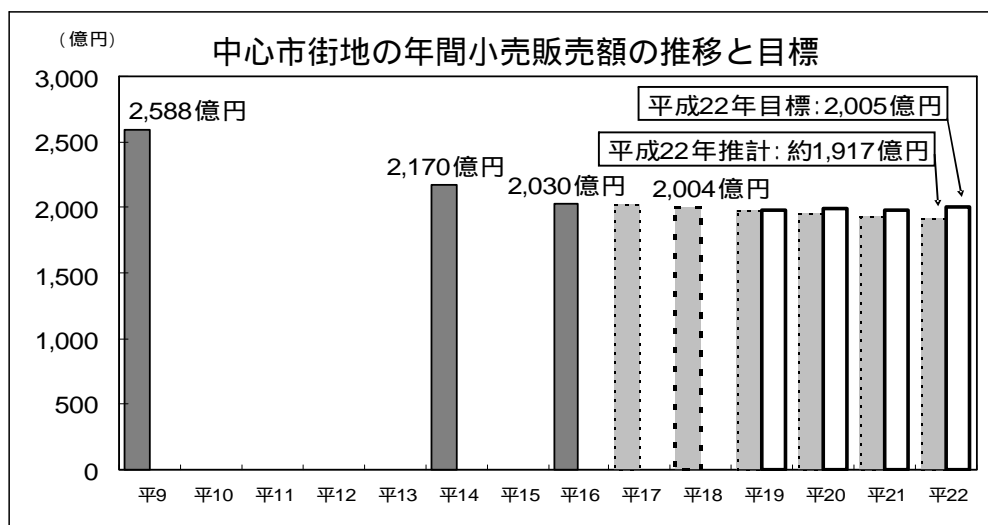
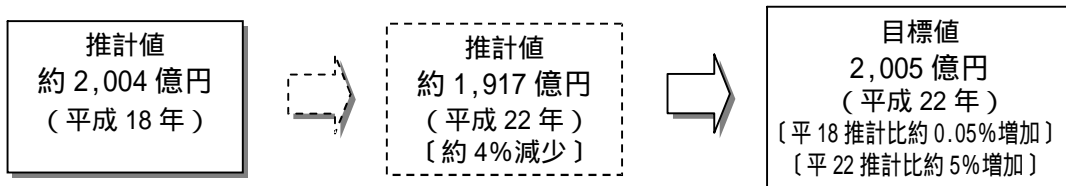
さらに、中心市街地の居住者に対し、居住環境などに対するアンケート調査を、基本計画が認定された年度（平成 19 年度）と、計画期間満了時点において実施する。

「経済活力に満ちたまち」の数値目標

年間小売販売額（億円）

全市的に年間小売販売額、及び店舗面積あたりの販売額は減少傾向であり、また通信販売需要の増加などにより全国的にも小売販売額は減少しているが、中心市街地の活性化においては消費活動の活発化は欠かせないと考える。

このため、個店・商店街の努力による店舗面積あたりの販売額の維持と、再開発等での新たな店舗整備による売場面積の拡大、及び居住人口の増加による中心市街地での購買力の拡大をもとに、施策による年間小売販売額の増加を88億円とすることで、平成22年の年間小売販売額の目標を2,005億円とし、減少傾向に歯止めをかけることとする。



年間小売販売額の増加の見込み

| 店舗面積の増加による販売額増 | 居住人口の増加による販売額の増 | 計 |
|--|--|-------|
| 千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業などにおける店舗面積の増加 5,500 m ² 増加 | 中心市街地でのマンション供給等による居住人口の増加 2,200 人増加 | |
| 個店・商店街の努力による店舗面積あたりの販売額の維持 120 万円/m ² | 個店・商店街の努力による人口一人あたりの販売額の維持 100 万円/人 | |
| 66 億円 | 22 億円 | 88 億円 |

新たな店舗が出店すると周辺の既存店舗においては、売上げが減少することが予想されるが、個店・商店街の努力によって現状の店舗面積あたりの販売額は維持していくものとする。

年間小売販売額増加要因の内訳

ア) 店舗面積の増加による販売額増

商品価格の下落などから、店舗面積あたりの販売額は低下しているが、商業者が独自に個店・商店街の魅力向上などの努力を行うことにより、現状の店舗面積あたり販売額を維持することで、年間小売販売額の下落を食い止めるものとする。

また、現在計画が進行している千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業、及び千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業などにより、約 5,500 m²店舗面積が増加することから、販売額の増加を想定する。

$$5,500 \text{ m}^2 \times 120 \text{ 万円/m}^2 = 66 \text{ 億円}$$

店舗面積あたり販売額 120 万円/m²は、平成 16 年の中心市街地の店舗面積あたり販売額 125 万円/m² (2,030 億円 ÷ 162,036 m²) に基づく想定値。

以上から、店舗面積の増加によって増える販売額を、66 億円と想定する。

イ) 居住人口の増加による販売額の増

商品価格の下落などから、人口一人あたりの販売額は低下しているが、商業者が独自に個店・商店街の魅力向上などの努力を行うことにより、現状の人口一人あたり販売額を維持することで、年間小売販売額の下落を食い止めるものとする。

また、中心市街地でのマンション供給等により、中心市街地及びその周辺では数千人の居住人口の増加が予想される。このうちの中心市街地内の約 2,200 人の増加を確実に取り込んでいくこととし、販売額の増加を想定する。

$$2,200 \text{ 人} \times 100 \text{ 万円/人} = 22 \text{ 億円}$$

増加人口一人あたりの販売額 100 万円/人は、千葉商圏の吸引人口一人あたりの販売額 104 万円/人に基づく想定値。(中心市街地全体の店舗面積に対する増分の面積 5,500 m²は約 3%であるため、二重カウントの影響も加味して 100 万円/人に設定)

千葉市の商業の状況

| 年間小売販売額 (千葉市) | 商圏人口 | 商圏人口 一人あたり 販売額 | 吸引人口 | 吸引人口 一人あたり 販売額 |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------|----------------------|
| 9,557 億円 (平 16) | 2,172,861 人 | 44 万円/人 | 917,099 人 | 104 万円/人 |

(資料：商業統計、平成 13 年度千葉県消費者購買動向調査)

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

以上から、居住人口の増加によって増える販売額を、22 億円と想定する。

これにより、年間小売販売額の増加を 88 億円と想定する。

$$66 \text{ 億円} + 22 \text{ 億円} = 88 \text{ 億円}$$

【フォローアップの考え方】

平成 20 年度において、主要な事業である千葉中央第六地区再開発による店舗面積の増加、及び人口増加の効果をもとに、目標数値を 1,990 億円 (1,957 億円 (平成 20 年度の推計値) + 33 億円 (活性化事業による効果)) とする。中心市街地に立地する大規模小売店舗の販売額の動向から、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、計画期間満了時点においても、平成 19 年実施予定の商業統計調査結果を基に平成 22 年の数値を推計の上、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。