

千葉市中心市街地活性化基本計画について

清水 健次 千葉市経済農政局経済部経済振興課

はじめに

本市は、東京湾の湾奥部に面し、千葉県のほぼ中央、東京都心部から東に約 40 km、成田国際空港と東京湾アクアラインからそれぞれ約 30 キロメートルの距離という恵まれた立地条件に位置する首都圏東側の都市です。

また、本市は千葉県の県庁所在地であり、県都として行政、経済、文化などの中核的な役割を發揮しながら、千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心の 3 つの拠点を整備し、バランスのとれた多心型の都市構造の実現と、市域の均衡ある発展を図っています。

なかでも千葉都心に位置する中心市街地には、行政機関や、商業・業務機能、文化施設など都市機能が集積しています。また、幹線道路が集散し、鉄道・モノレール・バスの乗換駅があることで、房総半島一帯の交通の要衝となっています。

中心市街地活性化基本計画の策定

本市の中心市街地は、圏域の経済的・社会的な中心として重要な役割を担う地区です。しかし、区域内の人口が増加している一方で(H12: 8,862 人→H18: 10,456 人)、小売業の売上は一貫して減少しており (H9: 2,588 億円→H16: 2,030

億円)、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、更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ます。

そこで、中心市街地が抱える課題に適切に対応するため、新たな基本方針や目標に基づき中心市街地の活性化を推進することとしました。

位置及び区域

JR 千葉駅周辺から県庁周辺に至る商業地域が指定されている範囲に概ね重なる区域で、長辺方向の広がり約 2 km、徒歩での往来が可能なコンパクトな広がり約 150 ha で設定されています。(図 1 「中心市街地区域」)



図 1 中心市街地区域

この地域は、近代都市づくりの歴史と都市的蓄積を持つとともに、古くから千葉市の中心として、本市の行政・文化・商業等の中枢的役割を果たしてきました。

中心市街地の現状と課題

・人口動向

活発なマンション建設等を反映して、人口は約18%、世帯数は約24%と全市を上回るペースで増加（H12→H18）している一方で、ファミリー世帯（3人以上の世帯）の人口は、約7%減少しています（H12→H17）。まちなか居住環境の向上を図るため、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となっています。

・商業活動

人口全体が増加しているにもかかわらず、ファミリー世帯の人口は減少しており、人口増加が商業活力の向上に結びつくまでにいたっていないことが考えられます。店舗面積は約11%、売り場面積は約14%、年間小売販売額は約22%減少しています（H9→H16）。商業機能の向上を図るため、県都の中心商業地にふさわしい、集客性・話題性のある商業機能の充実が必要であるとともに、物販だけでなく、多種多様な業種・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となっています。

・賑わい・交流

「賑わい」の指標となる歩行者通行量は、主要な回遊動線上で約4%減少しています（H11→H17）。人を惹きつける魅力の向上を図るため、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）が必要となっています。

・土地利用・市街地整備

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ますが、商業活動等が低迷している地区がみられます。それらの地区では市街地の更新が停滞し、低・未利用地が約20%増加しています（H13→H18）。市街地の更新・土地の有効活用の促進を図るため、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）の導入が必要となっています。

・公共交通

JR線や京成線、モノレールの乗車人員は横ばいである一方で、路線バスの乗車人員は約17%減少しています（H12→H17）。公共交通の利便性の向上を図るため、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、公共交通の利用圏を拡大し、中心市街地へのアクセス性の向上が必要となっています。

基本方針

中心市街地の現状と課題を踏まえ、活性化の基本方針を5つ設定しました。

・「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ある県都の中心拠点の育成を目指します。

・「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します。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、訪れる人に喜びを感じてもらえるまちづくりを目指します。

・「“まちなか居住”の環境向上への取り組み推進」

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します。

・「計画的な土地利用の促進」

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利用を目指します。

・「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します。

目標

本市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り組み推進」、「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、活性化の目標を、図2「基本方針に基づく目標の整理概念図」のように整理しました。

・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します。

・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する人も、誰もが都心を楽しめ魅力を感じるまち。これまで培わ

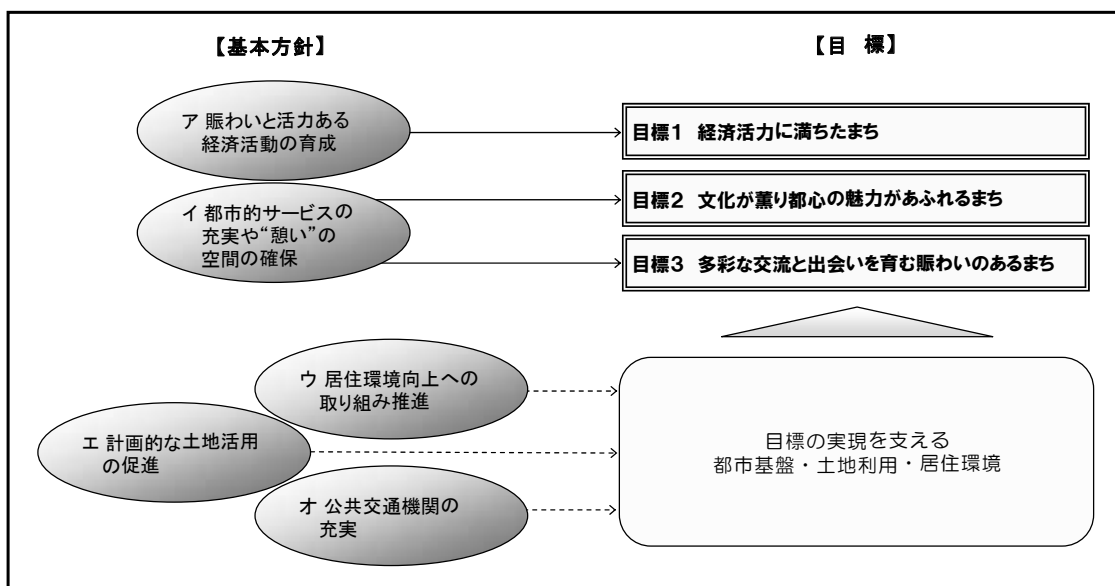


図2 基本方針に基づく目標の整理概念図

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します。

・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。ここでは街を訪れること自体がエンターテインメントとなり、癒しとなります。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ます。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します。

数値目標

中心市街地活性化の達成状況を確認するため、数値目標をそれぞれ以下のとおり設定しました。

・「経済活力に満ちたまち」の数値目標：年間小売販売額

本市中心市街地においては、年間小売販売額の減少、経済活力の低下が大きな課題になっており、活性化において消費活動の活発化は必要不可欠であることから、『年間小売販売額』を指標として設定しました。

数値目標としては、再開発事業等による新たな商業施設の整備と、商店街の環境整備事業(商店街のアーケードや歩車道などのリニューアル事業)などによる新たな居住人口の取り込みなどにより、年間小売販売額の減少傾向に歯止め

をかけ、現状(H18)の2,004億円から、平成22年度の2,005億円を目標にします。

・「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・都市福祉施設等の年間利用者数

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ます。このことから、『文化施設・都市福祉施設等の利用者数』をまちなかの魅力の向上を表す指標として設定しました。

数値目標としては、新たな施設の整備による利用者の創出と、ミュージアムトライアングル連携事業などにより、既存施設の利用者の増加を図り、現状(H17)の16万人から、平成22年度の89万人を目標にします。

・「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)

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、活気を作り出して行くことが必要なことから、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)の『歩行者通行量(休日)』を指標として設定しました。

数値目標としては、まちなかプロムナード活性化事業などにより魅力的な歩行空間を創出することで、再開発事業での拠点整備による来街者の増加と、新たな居住人口の増加を、歩行者通行量の増加につなげることで、現状(H17)の18,476人から、平成22年度の23,800人を目標にします。

目標達成に向けた戦略的事業展開

①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、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「千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業」や、土地の高度利用により駅直近に都市機能を集約させる「千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業」を進め、人が集まる拠点の整備強化を行います。



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

②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ません。拠点の集客力を中心市街地全体に波及させていきます。

・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」、「ハンミングロードパルサ（栄町商店街）」、「千葉銀座」、「中央銀座」は中心市街地の主要な回遊動線ですが、歩行者通行量が減少している通りであります。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ました。



中央公園内のオープンカフェ



中央公園フラワーフェスティバル

今後、中心市街地活性化協議会を中心として、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も検討を行い、着実に実施していくことを通じて、街中の回遊性を高め、賑わいや憩いの場を創出していきます。

・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になっています。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見られます。

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月にオープンしたことに伴い、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、まちなかのぎわいの増進にも寄与していきます。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・面的に発展させ、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きます。

・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したが、人の流れの変化等により衰退が顕著な地区です。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ましたが、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

要となっています。

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り組みや、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ます。

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に重要な取り組みです。



千葉アートネットワーク・プロジェクト

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、商店街のリニューアル(栄町商店街環境整備事業)や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・活性化を図ります。

以上のように、千葉中央第六地区や千葉駅西口地区での再開発事業により、人の集まる拠点の形成を図るとともに、まちなかプロムナード

活性化事業やミュージアムトライアングル連携事業、栄町地区での活性化の取り組み強化などにより、拠点をつなぐ工夫をすることで、中心市街地全体に広がりのある回遊構造の形成を目指していきます。

おわりに

基本計画の策定に際して、ご協力いただきました多くの関係者の方々をはじめ、事前相談から事前協議、基本計画の申請・認定まで、懇切丁寧にご助言をいただきました内閣府担当室、関東経済産業局、関東地方整備局の皆様にも心

より感謝申し上げます。

本市の中心市街地の活性化は、まだスタートを切ったばかりではありますが、平成19年10月に千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業が完了し、官民複合施設“きぼーる”がオープンしました。これにより、中心市街地に新たな拠点が形成され、活性化への一歩が踏み出されたところですので。今後、活性化を確実なものにするためには、各種事業の着実な展開が求められます。市民、商店街、企業、行政など、様々な主体が連携しながら、“にぎわい都心・ちば”の実現を目指していきます。

(しみず けんじ)



戦略的事業展開と各種事業位置図