ISSN 2186-5647
－日本大学生産工学部第50回学術講演会講演概要（2017-12-2）－
P-80

習志野市都市マスタープランにおける
地域商業地に着目した大学周辺環境の現状と分析

日大生産工(学部)　○山口　航平　　日大生産工　　永村　景子
日大生産工(院)　大森　真央

1.　背景・目的

千葉県習志野市都市マスタープラン(以下、市都市マスとする)によると、京成電鉄各駅周辺は商業地として栄えており商店街も形成されている[1]が、大型商業施設の進出・商店街の集客力低下などが起きている。また、商業系地域として2034年までに目指すべき市街地像・用途方針などが定められているが、将来のビジョンが実際の地域まで浸透しているかどうかは定かではない。本稿では、習志野市において一般商業地である実籾・京成大久保の2地域を研究の調査対象とした。現状の人口割合や商業地としての事業所分類や、商店街の代表者へのヒアリング調査･商店街利用者と考えられる大学生へのアンケート調査を実施する事で、地域の声を把握し定められた都市計画区域マスタープランと地域の実態との相違について調査を行った。相違があるという現状を明らかにし、衰退せず存続し続ける商店街を形成するためどのように活用していくか考察を行うことを目的とする。

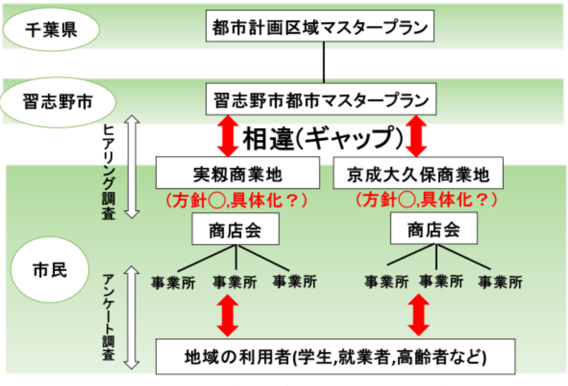

図-1 本研究概念図(筆者作成)

2.　研究対象地

(1)　対象地の選定

市都市マスでは、習志野市は5つの地域に分けられている[1](図-2)。

日本大学生産工学部周辺(以下、大学周辺とする)は東習志野、実籾、実籾本郷、新栄地域(以下、実籾地域とする)と大久保、泉町、本大久保、花咲、屋敷地域(以下、大久保地域とする)に位置している。それぞれ京成電鉄駅周辺、ともに商業地を抱えているという共通の大学周辺環境を有している。本研究ではその中で、商業系地域(商業地域・近隣商業地域)を対象範囲とする。

(2)　対象地内の人口

図-3は「習志野市町丁目別・年齢別(各歳)住民基本台帳人口(平成29年3月末)」データのうち、実籾・大久保の各地区のデータを用いて、世代別の割合を示したものである[2]。また、実籾・大久保の2地域の人口を年少人口・生産年

図-2 習志野市地域別整備方針総括図(筆者加筆)

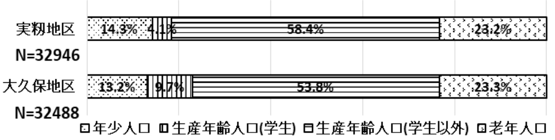

図-3　実籾・大久保地区(筆者作成)

Analysis on the Present Conditions of Regional Commercial Area for Narashino City Urban Master Plan in University Ambient Environment

Kohei YAMAGUCHI, Keiko NAGAMURA and Mao OMORI

齢人口(学生)・生産年齢人口(学生以外)・老年人口の4種類に分類したものである。ここで言う「学生」は、高校1年生~大学院2年生、15歳~23歳と筆者が定義したものである。しかし、あくまで習志野市に住民登録した人口であり通学している学生は含まないこと、全員が学生とは限らないことを付記しておく。

着目すべき点は、実籾4.1%に対して大久保が9.7%であり学生の割合が約2倍となっている。これは上記の通り、大久保地域には高校や大学があり、その周辺に独り暮らしをする学生が多いためと考えられる。

(3) 対象地内の鉄道駅の利用状況

表-1は京成電鉄が公表した、平成28年度1日平均の駅別乗降人員のデータである。**表-1**に示す通り、実籾は約24,000人、大久保は約34,000人である。これより、実籾より大久保の方が駅の乗降人員が約1万人多い。しかし大久保地域は周辺に日本大学・東邦大学や高等学校があり、実籾に比べると居住人口に比べて通学に鉄道を利用する学生が多いと考えられる。

表-1 実籾駅・京成大久保駅の乗降人員[3)]

平成28年度	乗降人員		
	定期	定期外	計
実籾	16,430	7,898	24,238
京成大久保	22,774	11,323	34,097

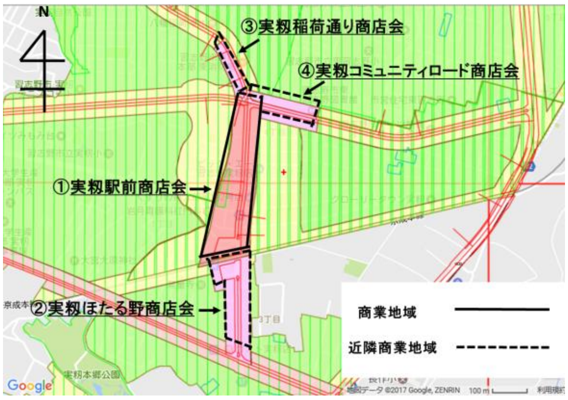

図-4 実籾商店会の位置
(用途地域マップに筆者加筆)

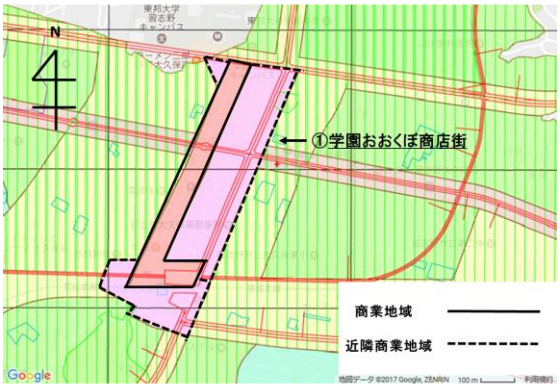

図-5 大久保商店会の位置
(用途地域マップに筆者加筆)

(4) 実籾地域の商業系地域

実籾地域は商業地域1カ所(①実籾駅前商店会)と近隣商業地域3ヶ所(②実籾ほたる野商店会、③実籾稲荷通り商店会、④実籾コミュニティロード商店会)の計4地域で構成されており、4つの商業系地域それぞれは4つの団体が管轄している(**図-4**)。

(5) 大久保地域の商業系地域

大久保地域は商業地域1ヶ所と近隣商業地域2ヶ所の計3地域あり、3つの商業系地域を「学園おおくぼ商店街」が管轄している(**図-5**)。

3. 調査方法および本稿の構成

本研究は、実籾・大久保の商業系地域を対象に、都市マスタープランと地域間のギャップの有無を明らかにすることを目的とする。具体的には、以下に示す事業所調査・ヒアリング調査により、実籾・大久保地域のそれぞれの商店街の現状や各商店会の詳細について把握する。また、それらの分析を踏まえて、実籾・大久保地域の今後のあるべき方向性について考察する。

4章では、各商店街の現状を明らかにするために、事業所調査を行った。商店街に存在する店舗を現地踏査により1件ずつ確認した。それに基づき、業種形態を分類した。これにより、実際にどの様な業種が多い商店街なのかを把握した。種類の分類については、「日本標準産業分類」[4)]の大分類20種類に基づき、実籾・大久保地域の事業所を分類した。

5章では、行政、商業者、利用者の3主体が商店街に抱いている認識について、共通点や相違点を明らかにするため、各商店会の代表者の方にヒアリング調査を行った。

4. 実籾・大久保商店街の業種形態分類

種類の分類については、「日本標準産業分類」[4)]の大分類20種類に基づき、実籾・大久保地域の事業所を調査した。その結果は、以下に示した。

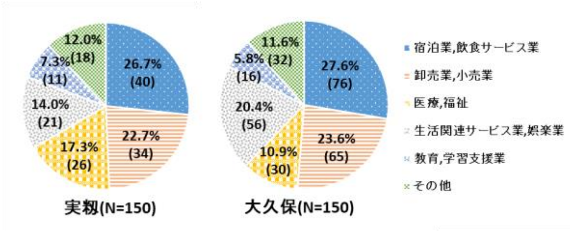

図-6　実籾・大久保商業地域
事業所割合(筆者作成)

(1)　実籾商業系地域

図-6に実籾商業地域事業所割合を示す。実籾地域には150事業所あり、上位5分類宿泊業,飲食サービス業・卸売業,小売業・医療,福祉・生活関連サービス業,娯楽業・教育,学習支援業で132事業所(88.0%)を占めていることが分かった。このことより、様々な年代の住民にとって利用しやすいと考えられる。実籾地域の特徴として地域住民と事業所が密な関係に近い産業が繁栄していると考えられる。商店街付近に立ち寄った駅乗降者や地域の住民の日常の買物の場として確立されていた。また、商業地域である実籾街道北口方面が日常の買物拠点であると考えられる。

(2)　大久保商業系地域

図-6に大久保商業地域事業所割合を示す。大久保地域には275事業所あり、上位5分類宿泊業,飲食サービス業・卸売業,小売業・生活関連サービス業,娯楽業・医療,福祉・教育,学習支援業で243事業所(88.3%)を占めていることが分かった。この結果に加えて学生街でもある事から、主に近隣の学生にとって利用しやすいと考えられる。大久保地域の特徴として地域住民と事業所が密な関係に近い産業が繁栄していると考えられる。商店街付近に立ち寄った駅乗降者や地域の住民の日常の買物の場として確立されていた。また、商業地域である大久保商店街が日常の買物拠点であると考えられる。

(3)　実籾・大久保

実籾地域と大久保地域はほとんど同じ商業データが確認できた。順位は異なるが同じ産業が上位5分類を占めており、似たような傾向があると考えられる。共通している点は宿泊業,飲食サービス業(主に飲食サービス業)及び卸売業,小売業(主に小売業)及び教育,学習支援業の順位とその割合の多さ、つまり地域住民が気軽に利用しやすいと思われる業種が多く整っている。違いを挙げると、実籾地域は医療,福祉が17.3%と多い、大久保地域は生活関連サービス業,娯楽業が20.4%と多い。実籾地域は年齢層の幅も広く、高齢者向けの医療関係の業態も様々であるためと考えられる。大久保地域は大久保商店街が学生街であることから、ダーツやビリヤードなどの娯楽業が栄えていると考えられる。

5. ヒアリングデータ分析

市都市マスが定める商店街、利用者からみた商店街もあるが、本調査では、各商店会の商業者からみた商店街に対して把握するために、実籾・大久保商業系地域の商店会の代表者にヒアリングを行った。結果概略は、以下に示した。

表-2　実籾ヒアリング結果(筆者作成)

質問内容	分かったこと
商店街の概要	(1)都市計画の方針が商店街単位まで浸透しておらず地域間で将来像のビジョンの統一が図れていない. (2)コンビニ,スーパーなどの小売店が増えその1店舗のみで買い物を済ませる傾向がある. (3)人口減少,高齢化,新業態の進出により利用者減少している.
利用者	(1)学生,30～40代の主婦や親子連れ,高齢者など幅広い世代が利用している. (2)学生やサラリーマンの通勤,買い物する主婦や高齢者は時間帯により利用者の層は変化する.
今後について	(1)商店街＝地域に必要な存在との認識を商店会で共有し、商業者と地域住民との交流を強化していく. (2)お祭りや地域の取組みを催すことで、地域のコミュニケーションを図り商店街の利用者を増加させる.

図-7　商店街の様子(筆者撮影)

表-3　大久保ヒアリング結果(筆者作成)

質問内容	分かったこと
商店街の概要	(1)学生街として確立し飲食店が多い. (2)出店の余地は事業所側が判断する. (3)事業所を誘致するのではなく、既存の事業所や学校との連携などで現状をどの様に考えていくかが大切である.
利用者	(1)メインは周辺の教育施設に通う学生であるため学生向けの出店(飲食店・居酒屋など)が多い. (2)「お休み処」やマッサージ屋もあり高齢者も多い.
今後について	(1)大学と商店街との連携「サテライト計画」,空き店舗などを用いて授業を行い商店街との交流促進を期待している. (2)学生と商店街とのつながりを図り、地域の活性化を誘発し、更なるにぎわいのある商店街の創出を期待している.

図-8　大久保商店街の様子(筆者撮影)

⑴　実籾商業系地域

実籾4地域中、3カ所(実籾駅前商店会、実籾稲荷通り商店会、実籾コミュニティロード商店会)の代表者のヒアリング結果について、回答をまとめた(表-2)。商店街について、市都市マスが掲げる方針が実際に地域まで落とし込まれていないことが明らかになった。そのため、都市計画と実際の地域単位でギャップがあると確認出来た。利用者について、時間変化により幅広い世代が利用しているのは、学校や住宅街があり商店街を往来する人だけでなく、日常の買い物の場として確立しているからと考えられる(図-7)。今後について、地域のイベントなどを催すことで商店街への集客アップに繋がると考えられる。

⑵　大久保商業系地域

大久保3地域中、1カ所(学園おおくぼ商店街)の代表者のヒアリング結果について、回答をまとめた(表-3)。商店街について、学生をターゲットとした出店が多いことが明らかになった。それは近隣に教育施設がある事により、学生街として確立しているからだと考えられる。利用者について、学生がメインだが高齢者も多いことが明らかになった。それは「お休み処」や医療関係の出店によるものだと考えられる。(図-8)今後について、近隣の教育施設という周辺環境を活かし学生と交流を図る事により、更なるにぎわいのある商店街を創出出来ると考えられる。

⑶　実籾・大久保

本調査にて実籾3地域・大久保1地域の商店会に対しヒアリングを行った。「商店街」として共通する項目として2点挙げられる。
1点は商店街と利用者のつながりを深めていく点である。そのために商店会がイベントなどの催しにより、地域コミュニケーションの促進を図ろうとしていた。この意志はこれから更に状況が変化していくと考えられる中で、持ち続けていくべき指針だと考えられる。
もう1点は新たな企業を誘致して利用者のニーズを満たそうとするのではなく、既存の状況の中でどの様に繁栄していくかを考えていく事である。商店街として活気を増していくには個店の魅力を向上させるべき、との意見も多かった。まず地域の利用者を商店街に集客するためにイベントの催しや情報の発信や割引券の使用などの対策が取られていた。今後もこういった施策を商店会は行い続け、新たな着目点を見出していく事が更なる商店街の活性化につながると考えられる。

6.　考察

事業所分類より、2地域の割合は似ていることを把握した。その中で、商業者は地域の特性を活かした出店により地域住民の日常の買い物のニーズを満たしていた。ヒアリング調査より、市都市マスの方針は落とし込まれていないことを把握した。しかし、各商店会は今後の商店街を盛り上げていくため、地域間の交流に対して前向きなビジョンを抱いていた。

以上の調査より、実籾・大久保地域の商店街の現状を把握した。商店街が衰退せずに今後も存続していくためには、大型ショッピングモールや通信販売などにない、商店街でしか出来ないことを考えていく必要がある。それは、商品を売買する事だけではなく、地域のコミュニケーションの場として中心的な存在であり続けることだと考えられる。それが地域密着型の商店街の最大の個性であり、実籾・大久保地域はそのような特徴があると考えられる。市都市マスの目標年次である2034年までに、地域特性を活かして更なる商店街と地域の交流を深めていく課題が、今後の在るべき商店街の姿だと想定した。

7.　今後について

日本大学生産工学部の学生に対してアンケート調査の実施及び分析を行う。このデータも含めた上で、市都市マス、商業者、利用者の3つの主体の視点より、それぞれが目指すべき具体的なアクションプランの提案を検討する。

「参考文献」

1)習志野市都市マスタープラン,土地利用方針
2)習志野市ホームページ,人口統計
3)京成電鉄ホームページ,駅別乗降人員
4)総務省,日本標準産業分類,平成25年10月改定,平成26年4月1日施行