

# 経年変化からみた中心市街地に関する研究

## －習志野市大久保商店街地区－

日大生産工（院） ○鈴木 勝 日大生産工 川岸 梅和  
日大生産工 北野 幸樹

### 1. はじめに

近年の我が国における商店街の実態に関して、平成 21 年度商店街実態調査（中小企業庁）によると、「繁栄している」が 1.0%、「繁栄の兆しがある」が 2.0%、一方、「衰退している」が 44.2%、「衰退の恐れがある」が 33.4%、「まあまあ（横ばい）である」が 17.9%（無回答：1.5%）と報告されている。

本研究は、小学校から大学までの教育機関を多数有する千葉県習志野市大久保商店街地区を調査対象地区とし、目視・実態調査、店舗経営者アンケート調査及び来街者ヒアリング調査から中心市街地である大久保商店街の実態を把握すると共に、「商店街活性化研究プログラム事業」を実施していた 2005 年度の調査結果と 2010 年度に行った調査から、店舗責任者と来街者の意識等に視座を置き、中心市街地における商店街の現状を把握することを目的としている。

### 2. 調査の概要

#### 2-1. 調査対象地区

##### 1) 習志野市大久保地区（図 1・図 2・表 1）

2010 年 9 月現在、千葉県習志野市の人口は 159,880 人であり、近年緩やかな増加傾向（図 1）を示している。また調査対象地区である習志野市大久保地区の人口は 32,037 人（高齢化率：19.2%）（図 2・表 1）となっている。

##### 2) 大久保商店街（図 3・図 4）

かつては低層の商店が立ち並んでいた大久保商店街は 2010 年現在、高層マンションが多く立地し、街区景観が大きく変化している。同時に、居住者構成の変化から新旧住民のコミュニティを如何に構築していくかが新たなまちづくりの課題として顕在しつつある。

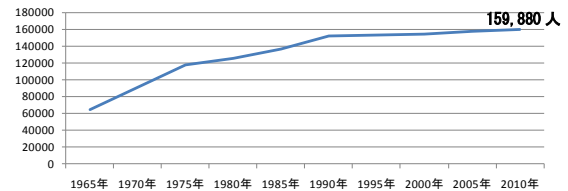


図 1 千葉県習志野市人口推移

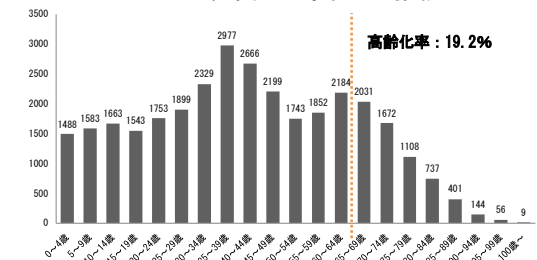


図 2 習志野市大久保地区人口 (2010 年：年齢別)

表 1 習志野市大久保地区高齢化率

|       | 平成17年9月 | 平成22年9月 |
|-------|---------|---------|
| 人口合計  | 31064   | 32037   |
| 65歳以上 | 4962    | 6155    |
| 高齢化率  | 16.0%   | 19.2%   |



図 3 調査対象地区（大久保商店街）

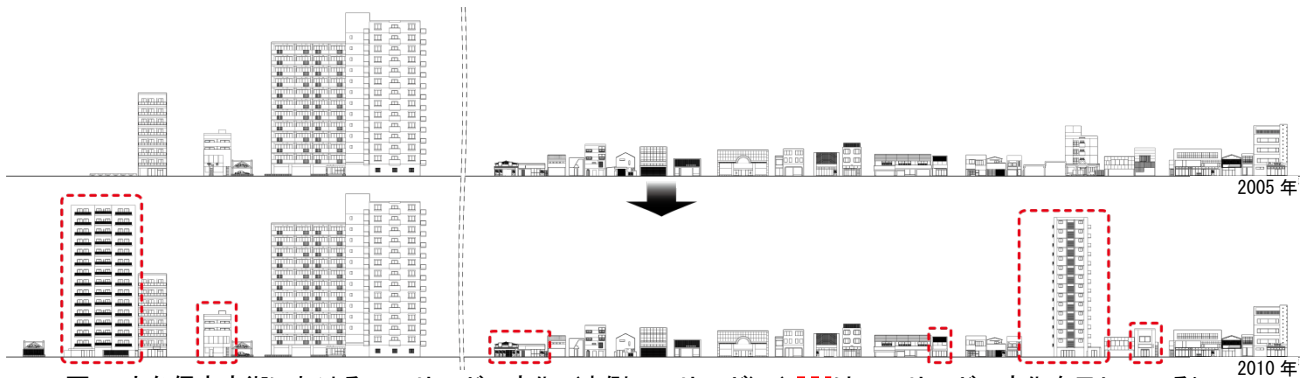


図 4 大久保商店街におけるファサードの変化（東側ファサード）（  はファサードの変化を示している）

A Study on City Centers from The Aspect of Changes Over Time

－ Okubo District of Narashino City －

Masaru SUZUKI, Umekazu KAWAGISHI and Koki KITANO

## 2-2. 調査方法

### 1) 店舗責任者アンケート調査（表2）

調査対象地区である大久保商店街において店舗を営んでいる店舗責任者（経営者）に対し、アンケート調査（2005年7、8月、2010年8月）を実施した。アンケート調査は大久保商店街協同組合を通じて、各店舗に配布し、後日回収を行った。

#### 【主なアンケート調査項目】

- 回答者（店舗責任者）の属性
- 回答店舗の属性
- 大久保商店街に対する活性化への関心等

表2 アンケート調査概要

| 店舗責任者アンケート調査 |      |      |       |
|--------------|------|------|-------|
|              | 配布部数 | 回収部数 | 回収率   |
| 2005年        | 194  | 136  | 70.1% |
| 2010年        | 249  | 168  | 67.5% |

### 2) 来街者ヒアリング調査（表3）

大久保商店街における来街者を対象者とし、ヒアリング調査（2005年8、9月、2010年8月）を実施した。ヒアリング調査は10歳代から80歳代の世代ごとに平日・休日共に男女各10サンプルを目標に調査した。

#### 【主なヒアリング調査項目】

- 回答者（来街者）の属性
- 施設利用実態
- 大久保商店街に対する関心等

表3 来街者ヒアリング調査概要

| 実施年    | 2005（平成17年） |    |     |    | 2010（平成22年） |    |     |    |
|--------|-------------|----|-----|----|-------------|----|-----|----|
| 実施日    | 平日          |    | 休日  |    | 平日          |    | 休日  |    |
| 性別     | 男性          | 女性 | 男性  | 女性 | 男性          | 女性 | 男性  | 女性 |
| 10歳以下  | 0           | 0  | 0   | 0  | 3           | 0  | 2   | 2  |
| 10～19歳 | 16          | 12 | 10  | 16 | 10          | 12 | 10  | 8  |
| 20～29歳 | 16          | 16 | 13  | 11 | 15          | 10 | 15  | 12 |
| 30～39歳 | 10          | 11 | 10  | 13 | 11          | 11 | 11  | 12 |
| 40～49歳 | 11          | 10 | 11  | 11 | 12          | 10 | 11  | 12 |
| 50～59歳 | 9           | 13 | 12  | 11 | 12          | 10 | 12  | 11 |
| 60～69歳 | 14          | 14 | 11  | 10 | 11          | 12 | 10  | 12 |
| 70～79歳 | 7           | 6  | 8   | 6  | 10          | 10 | 10  | 10 |
| 80歳以上  | 0           | 3  | 2   | 2  | 4           | 4  | 5   | 1  |
| 性別別合計  | 83          | 85 | 77  | 80 | 88          | 79 | 86  | 80 |
| 全体合計   | 168         |    | 157 |    | 167         |    | 166 |    |

## 3. 調査結果

### 3-1. 店舗責任者アンケート調査

#### 3-1-1. 調査対象者の属性（表4）

##### 1) 性別

2010年の調査では男性が74.7%、女性が25.3%、2005年の調査では男性が82.4%、女性が17.6%である。

##### 2) 年齢構成

2005年の調査では50歳代の経営者が26.6%と最も割合が高いが、2010年の調査では60歳代の経営者が25.0%と最も割合が高い。また全体の平均年齢は2005年47.9歳であるのに対し、2010年49.6歳である。

表4 対象者の属性

| 実施年       | 2005（平成17年） |       | 2010（平成22年） |       |
|-----------|-------------|-------|-------------|-------|
| 性別        | 男性          | 女性    | 男性          | 女性    |
| 年齢        |             |       |             |       |
| 20-29歳    | 18名         | 3名    | 14名         | 1名    |
| 30-39歳    | 23名         | 1名    | 24名         | 6名    |
| 40-49歳    | 16名         | 4名    | 20名         | 11名   |
| 50-59歳    | 26名         | 10名   | 29名         | 5名    |
| 60-69歳    | 20名         | 4名    | 26名         | 14名   |
| 70-79歳    | 9名          | 1名    | 7名          | 2名    |
| 80歳以上     | 0名          | 0名    | 0名          | 1名    |
| 合計        | 112名        | 23名   | 120名        | 40名   |
| 構成比       | 82.4%       | 17.6% | 74.7%       | 25.3% |
| 平均年齢（男女別） | 47.5歳       | 50歳   | 48.8歳       | 52.2歳 |
| 平均年齢（全体）  | 47.9歳       |       | 49.6歳       |       |
| 無回答       | 1名          |       | 8名          |       |

### 3) 居住地（図5）

2005年、2010年共に「千葉県内」がそれぞれ29.4%、32.9%と最も多く、「大久保（店舗併用住宅）」及び「大久保（店舗併用住宅以外）」は「千葉県内」より割合が少ない。

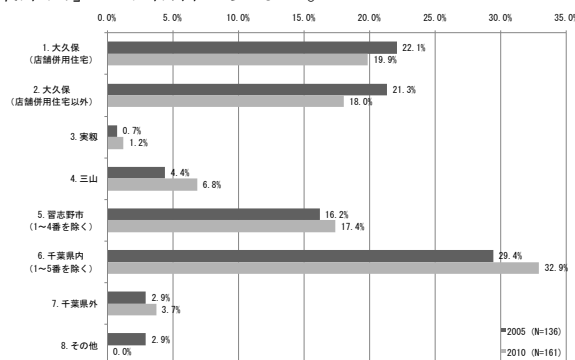


図5 居住地

### 3-1-2. 店舗の属性

#### 1) 施設業種（表5）

2005年と2010年を比較すると「販売施設・店舗」「飲食施設」「娯楽施設」の割合が少なく、「業務施設」「保健・福祉施設」「教育施設」が多い。

表5 施設業種

| 実施年     | 2005 |        | 2010 |        | 変化率   |
|---------|------|--------|------|--------|-------|
| 業種      | 店舗数  | 構成比率   | 店舗数  | 構成比率   |       |
| 販売施設・店舗 | 56   | 41.2%  | 62   | 36.9%  | -4.3% |
| 飲食施設    | 46   | 33.8%  | 48   | 28.6%  | -5.3% |
| 業務施設    | 23   | 16.9%  | 35   | 20.8%  | 3.9%  |
| 娯楽施設    | 9    | 6.6%   | 8    | 4.8%   | -1.9% |
| 保健・福祉施設 | 2    | 1.5%   | 12   | 7.1%   | 5.7%  |
| 教育施設    | 0    | 0.0%   | 3    | 1.8%   | 1.8%  |
| 合計      | 136  | 100.0% | 168  | 100.0% | —     |

## 2) 営業年数 (図6)

2010 年の調査結果では、「5 年以上 10 年未満」が 17.4%、「50 年以上」が 16.1%と共に高い割合を示している。2005 年の結果と比較すると、5 年～10 年等の短期で営業している店舗、30 年～50 年以上等の長期で営業している店舗が混在した商店街の状況は 2010 年現在も変わらず続いていると言える。

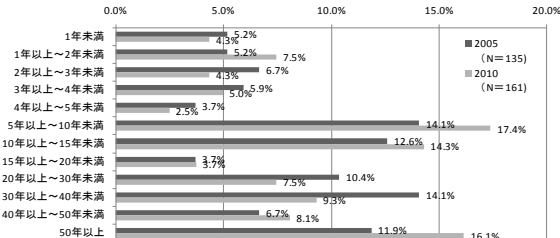


図6 営業年数

## 3) 利用客年齢層 (図7) (複数回答)

利用者年齢層に関して、2005 年と 2010 年を比較すると 20 歳代の割合が低くなっており、60 歳代、70 歳代の割合が高くなっている。また大学や高校等の多い地区であるが 10 歳代、20 歳代の商店街利用は他の世代と比較して少ないことがわかる。

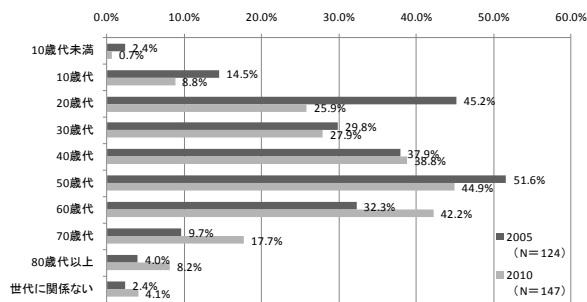


図7 利用客年齢層

## 4) 大久保商店街協同組合への加盟 (表6)

2010 年において 59.1%が協同組合へ加盟していない状況である。2005 年と比較すると、大久保商店街協同組合への加盟率は低い。また加盟しない理由としては、「加盟することのメリットが無い」等の意見が挙げられる。

表6 大久保商店街協同組合について

|       | 大久保商店街協同組合に加盟 |       |
|-------|---------------|-------|
|       | している          | していない |
| 2005年 | 48.8%         | 51.2% |
| 2010年 | 40.9%         | 59.1% |

## 3-1-3. 商店街に対する活性化への関心 (図8)

今後の商店街の活性化についての関心について 2005 年調査では「大いに関心がある」34.2%であったのに対し、2010 年調査では 28.1%と減少している。同時に 2005 年調査で「あまり関心がない」9.9%であったのに対し、2010 年調査では 19.3%と増加している。

店舗経営側において 2005 年に取り組んでいた活性化事業が 2010 年現在は、積極的に取り組まれている状況であると言える。

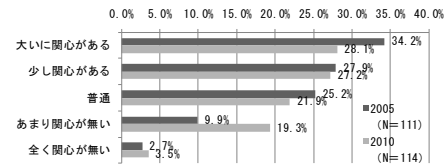


図8 活性化に対する活性化への関心

## 3-2. 来街者ヒアリング調査

### 3-2-1. 調査対象者の属性

#### 1) 居住地 (図9)

2005 年、2010 年共に「大久保・本大久保」という回答がそれぞれ 31.3%、41.1%と最も多い。また、「習志野市内」も 2005 年と比較して増加傾向にあることから緩やかな人口増加が裏付けられる。

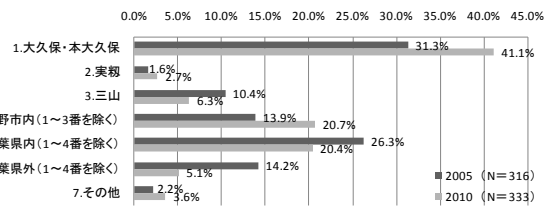


図9 居住地

#### 2) 居住年数 (図10) (複数回答)

「大久保・本大久保」の居住年数において 30 年～40 年以上は 60 歳代等の高年層が多く、10 年未満は 30 歳代等の中年層が多い。このことから大久保地区の新旧居住者の実態が明らかと言える。

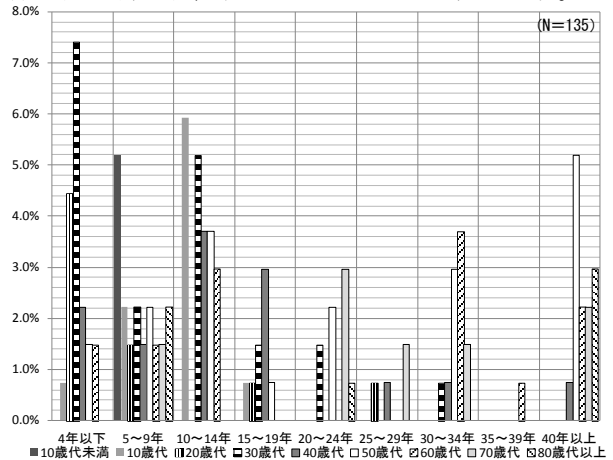


図10 大久保地区における居住年数 (2010年)

#### 3-2-2. 商店街利用実態

##### 1) 来街目的 (図11) (複数回答)

来街目的に関しては、「買い物」(2005 年：30.4%、2010 年：36.6%)、さらに「通り道・通過」(2005 年：31.3%、2010 年 33.9%) が高い割合を占めている。

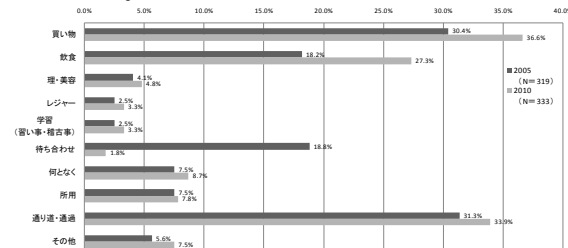


図11 来街目的

## 2) 通過頻度 (図12)

通過頻度に関しては、2005 年、2010 年共に「ほぼ毎日」が最も多い割合となっている。

「週1回」に関して 2005 年は 6.9%、2010 年は 24.1%と高くなっている。また「ほぼ毎日」に関しては 2005 年、2010 年共に高い割合を示しており、商店街に訪れる回数は 2010 年現在も多い状況であると言えよう。

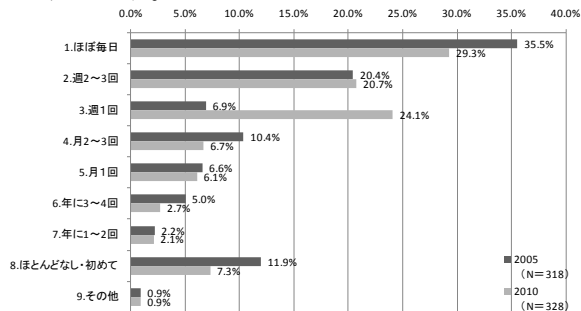


図12 通過頻度

## 3) 利用施設 (図13) (複数回答)

2005 年、2010 年共に「スーパー」、「コンビニエンスストア」の利用が多い。「小売店」は 2005 年と比較すると減少傾向にあるが、「ファーストフード」、「喫茶店」等は増加傾向を示している。

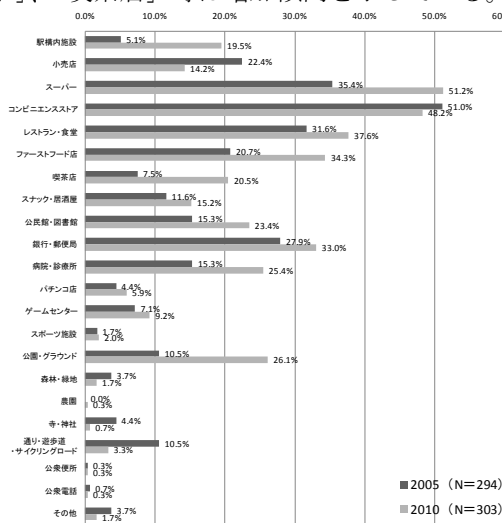


図13 利用施設

## 3-2-3. 商店街に対する関心

### 1) 商店街に対する関心 (図14)

商店街に対する関心については、2005 年調査で「大いに関心がある」が 23.3%であったのに対し、2010 年調査では 12.3%と低下している。また「あまり関心がない」は 11.0%から 28.1%になっており、このことから商店街利用者において関心は低下傾向にあると言えよう。

### 2) 商店街の満足度 (図15)

商店街の満足度については、2005 年調査で「大変満足」が 23.3%であったのに対し、2010 年調査では 10.1%と低下していることが図15から明らかである。また「やや不満」は 11.0%から

17.4%になっており、2010 年現在、2005 年に比べ商店街に満足していない実態が明らかとなった。

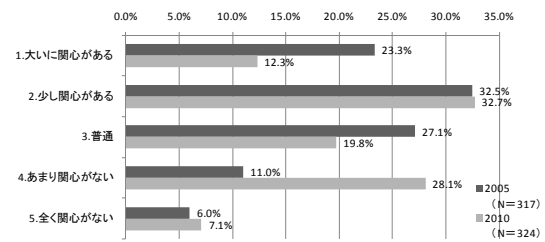


図14 商店街に対する関心

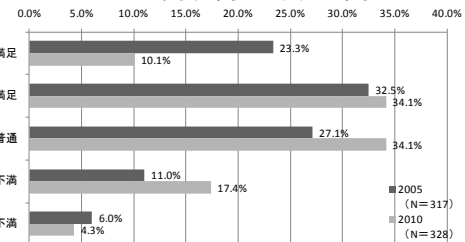


図15 商店街の満足度

## 4. まとめ

調査対象地区である習志野市大久保商店街地区において店舗責任者アンケート調査及び来街者ヒアリング調査から 2010 年現在の商店街の実態を把握し、5 年前に実施した調査との比較を行った。大久保地区における高齢化及び居住人口が増加したことによる利用実態の状況に関する経年変化の差異は明らかとなった。

また研究対象としている習志野市大久保商店街地区においては、市民参加を基調とした「協働型のまちづくり」を推進し、2005 年（平成 17 年度）には商店街活性化のための提案・実施を川岸研究室は行った。しかし今回実施した調査から商店街の活性化に向けた活動をこの 5 年余り継続して実施している事項は少なく、今後の商店街活性化及び関心度に対する意識についても経営者及び利用者共に関心がある状況とは言えない。

### 本論文に関する既発表論文

- i) 鈴木勝, 川岸梅和, 北野幸樹: 経年変化からみた中心市街地の活性化に関する研究—習志野市大久保地区をケーススタディとして— 日本建築学会大会学術講演集, E-1, pp.1223-1224, 2010. 9
- ii) 川岸梅和: 「集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究」博士論文 1998
- iii) 柳健一: 「市民参加のまち育てのプロセスに関する研究 (習志野市大久保をケーススタディとして)」修士論文 2003
- iv) 山縣乃亜: 「市民参加の公共施設づくりに関する研究 (習志野郵便局跡地利用計画について)」修士論文 2005

### 参考・引用文献

- 1) 柏原士郎: 「地域施設設計論—立地モデルの手法と応用」鹿島出版会 1991
- 2) 延藤安弘: 「「まち育て」を育む 対話と協働のデザイン」東京大学出版 2001
- 3) (財)千葉まちづくり公社: 「人にやさしいまちづくり (街なか行動実態・意識) 調査業務委託報告書」 2000
- 4) (財)千葉まちづくり公社: 「人にやさしいまちづくり (街なか行動実態・意識) 調査業務委託報告書」[資料編] 2000
- 5) 習志野市: 「習志野市都市マスタープラン」2002. 1
- 6) 千葉県習志野市 HP: <http://www.city.narashino.chiba.jp/>
- 7) 中小企業庁 HP: <http://www.chusho.meti.go.jp/>
- 8) 大久保インターネット商店街 HP: <http://www.etown-okubo.net/>