令和 7 年度 創造工学研究科都市環境工学専攻 修士論文　最終発表会用梗概

実態と意識から見る津田沼商店街の新しい在り方に関する研究

A Study on the New Ideal State of Tsudanuma Shopping District based on Actual Conditions and Consciousness

磯野研究室　24R2001　浅田真綿

1. 研究背景と目的

1.1 研究背景

商店街は、その規模や特性により多様な形態を有する。なかでも近隣型商店街は、徒歩や自転車圏内の住民にとって生活必需品供給の拠点として機能するとともに、地域コミュニティの形成や防犯などの多角的な役割を担ってきた。しかし、近年のモータリゼーションの進展、郊外型大型商業施設の台頭、大規模な区画整理等の影響により、従来の物販機能は低下している。加えて、少子高齢化に伴う後継者不足も相まって、賑わいを失う商店街が増加している。 その一方で、空き店舗を活用したまちづくりやデジタルツールの導入など、地域特性や時代の変化、住民との合意形成を踏まえた新たな需要の取り込みにより、再活性化を図る事例も見られ、商店街の在り方が変化している。

本研究の対象である京成津田沼駅前商店街(以降、「津田沼商店街」とする。)は、1921 年の京成本線開通に伴い駅南側に形成された。かつては近隣住民の生活を支える商業集積地として繁栄したが、社会情勢の変化に伴い、その機能や役割が変化している。

「習志野市都市マスタープラン」においても、経済情勢や経営環境、消費行動の変化による商店街機能の低下が課題[1)]として指摘されている。これに対し、商店街の再活性化を目的とした地域活動団体が設立され、多様な取組みが展開されているものの、かつての賑わいを再生するまでには至っていない。この要因として、商店街の変遷や取組みが、周辺住民の意識やニーズと十分に合致(合意形成) していない可能性が推察される。

1.2 既往研究

既往の研究において、商店街の活性化に関しては、土地利用や業種構成、空間構造に着目した「ハード面」からの分析[2)]や、地域活動に着目した「ソフト面」からの研究[3)]がされてきた。しかし、ハード・ソフトの両面から、周辺地域の変遷を含めた動的かつ多角的な分析を行った研究はなく、対象地域における実態解明は不十分であるといえる。

1.3 研究目的

本研究では、津田沼商店街における建物および店舗用途の変遷を、周辺地域の土地利用の変化を加味して分析し、その実態を把握する。さらに、地域活動団体の活動実態および意識と、住民意識を比較することにより、津田沼商店街の新しい在り方を検討する際の指針となる知見を得ることを目的とする。

2. 研究方法

2.1 研究構成

研究構成は以下のフロー図の通りである(**図-1**)。

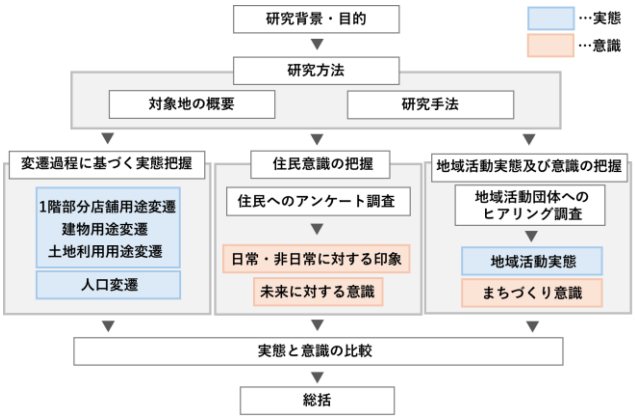

図-1　フロー図

2.2 対象地の概要

千葉県習志野市に所在する京成津田沼駅前の商店街を対象とする。通称、ワイがや通りと呼ばれ、カフェや雑貨店だけでなく、多国籍の店舗が軒を連ねている。

本研究では、ワイがや通り(対象道路 C)を主対象とした上で、対象道路と繋がる駅前通り(対象道路 A)・市役所通り(対象道路 B)・千葉街道(対象道路 D)の 3 道路についても店舗変遷に関わるとして、建物用途変遷調査を行う。

なお、北側は京成本線の線路、西側はまろにえ通り、東側は都市計画道路 3・3・3 号線、南側は京葉道路に囲まれており、このような線路や幹線道路はコミュニティの分断など、エッジ的な要素を持つことから、右図のような対象範囲を設定した(**図-2**)。

図-2　対象範囲

2.3 研究手法

2.3.1 建物及び店舗用途調査

建物用途及び店舗用途を把握するため、ゼンリン住宅地図を用いて、建物用途を 12 種に分類し(**表-1**)、地図への着色及び店舗数集計を行う。

なお、商店街のアーケードが設置されていた部分については、1 階部分の店舗用途が商店街の印象に大きく関

わるとして、調査を行う。また、人々の動線に大きな影響を与えると考えられる屋内公共施設及び屋外公共施設の変遷については、対象範囲内に位置するすべての建物について把握することとする。

分類	色	コード	例
飲食業		＃ff8c46	居酒屋・ラーメン屋
小売業(飲食系)		＃3bbc46	八百屋・魚屋
小売業(日用雑貨・その他)		＃3b4cbc	金物店・靴屋
小売業(総合)		＃e96c91	スーパー・コンビニエンスストア
サービス業		＃e3d823	保険会社・不動産・銀行
その他		＃7f6947	事務所・ATM・寺・倉庫
駐車場・駐輪場		＃7eb0c2	個人・月極・時間貸し
屋内公共施設(教育・福祉施設)		＃eb484b	小学校・保育園・専門学校
屋内公共施設(それ以外)		＃d493da	公民館・市役所・交番
屋外公共施設		＃438b45	公園・緑地
不明		＃646965	用途が分からない店舗
複合型商業施設		#6C3B9A	建物内に複数の店舗

表-1　着色分類表

2.3.2　現地調査(地域活動への参加)

地域活動実態を明らかにすることを目的として、調査対象であるワイがや通り活性化委員会が運営者として参加する地域イベントへの参加及び月に一度みはし湯にて行われる定例会議へ参加する。

2.3.3　住民意識把握のためのアンケート調査

住民の商店街に対する印象や意識を明らかにすることを目的として、アンケート調査を実施する。

2.3.4　地域活動実態把握のためのヒアリング調査

地域活動団体を対象として、地域活動実態やまちづくり意識を明らかにすることを目的としてヒアリング調査を実施する。

3.　変遷過程に基づく実態把握

3.1　土地利用変遷

3.1.1　主対象道路における 1 階部分店舗用途変遷

1 階店舗数は、2000 年に最多となり、その後は減少し、2015 年頃からは停滞している(**表-2**)。

業種別で見ると、不動産仲介や医療系等のサービス業及び飲食店は最盛期と比較して 2 倍程度に増加、小売店は飲食・物販ともに最盛期と比較すると半分程度に減少していることが明らかとなった。また、着色地図より、用途転換により店舗が駐車場や住居に変化しており、店舗の連続性が失われていることが明らかとなった(**図-3**)。

表-2　1 階部分店舗用途別店舗数変遷

	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2024年
飲食店	5	5	8	10	11	9	12	11
小売店(飲食)	10	10	9	7	4	3	2	4
小売店(物販)	11	11	13	12	9	6	6	6
複合店舗	1	1	1	1	0	0	0	0
サービス業	12	13	11	11	16	19	17	16
その他	2	2	3	2	3	3	4	3
不明	3	2	3	2	0	0	0	0
計	44	44	48	45	43	40	41	40

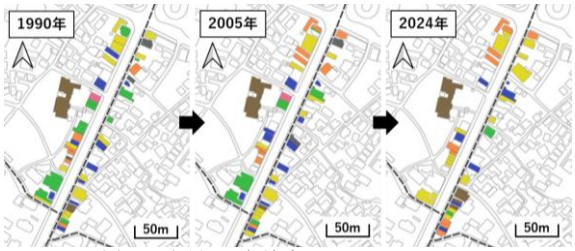

図-3　1 階部分店舗用途着色地図(1990・2005・2024)

対象範囲における店舗数は、1990 年から 2024 年にかけて、京成津田沼駅に近い対象道路 A・B では店舗数が増加し、対象道路 C・D では、店舗数が減少している。

対象道路別に店舗建物用途を分析し、業種別構成の変遷を詳細に検討すると、対象道路 C においては特有の動向が観察された(**図-4**)。かつてアーケードに面していた店舗の 1 階部分ではサービス業への転換が進んでいるものの、建物全体（2 階以上を含む）の店舗数推移においては、1990 年比で概ね横ばいの推移を見せている。 これに対し、周辺の他道路においては、サービス業の伸長と引き換えに飲食店および小売店が減少しており、エリア全体で商業機能変容が進行していることが明らかとなった。なお、公共施設（屋内・屋外）については、1990 年から現在に至るまで、その立地および施設数に有意な変化は認められなかった。

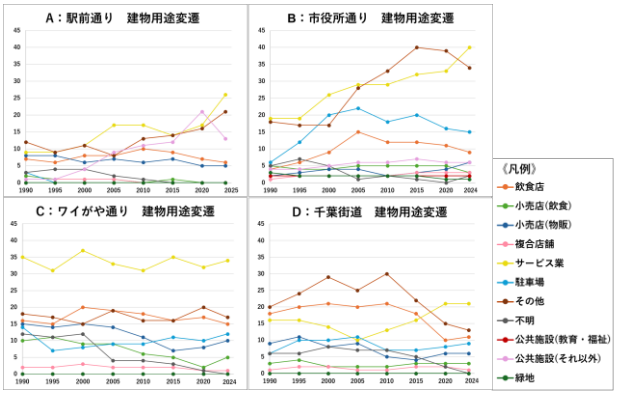

図-4　建物用途別店舗数変遷(対象道路別)

3.1.3　対象範囲及び周辺地域における土地利用変遷

対象範囲及び周辺地域における土地利用変遷は、鉄道網の整備に伴う拠点形成、大規模な埋め立てによる空間拡大、そして既存市街地の再開発という 3 つの段階を経て展開してきた。

本地域の都市形成の端緒は、鉄道網の整備にある。1895 年の JR 津田沼駅開通に続き、1921 年には京成津田沼駅が設置された。1947 年には新京成線(現：京成松戸線)が開通し、北部の交通結節点としての機能を持つ。

かつて千葉街道より南側は海域であったが、1960 年代後半からの埋め立て事業により土地利用が変化した。第一次埋め立てでは袖ケ浦地区、第二次埋め立てでは、香澄・秋津地区は主に住宅地として、芝園・茜浜地区は工業地域および国際総合水泳場等の公共施設用地として増設された。1986 年の京葉線延伸（新習志野駅開通）は、臨海部の利便性を向上させ、2000 年代以降の新習志野駅前や近隣の南船橋・幕張豊砂エリアにおける大規模商業施設の隆盛へと繋がった。

1970 年代以降、JR 津田沼駅周辺では大型商業施設の進出が相次ぎ、激しい商業競争が展開された。2024 年には、イトーヨーカドー津田沼店が閉店し、現在は京成電鉄と他企業による共同開発が進められるなど、変化するニーズに合わせた都市機能の更新が継続している。

交通環境においては、駅前通りの踏切による渋滞解消

が長年の課題であったが、都市計画道路の整備により、南北方向のアクセス性は大きく改善された。しかし、土地利用の変化は新たな課題も生んでいる。地域コミュニティの核となっていた菊田公民館が2032年に機能停止予定であり、ワイがや通り周辺の人の流れやコミュニティ維持への影響が懸念されている。このように、対象地はインフラ整備による利便性の向上を享受する一方で、コミュニティ拠点の再編という課題を抱えている。

3.2　土地利用変遷要因の考察

変遷過程に基づき、道路別及び業種構成の観点から、変遷要因の考察を行った。

駅前・行政軸の道路 A や公共施設軸の道路 B は、鉄道・市役所・病院等の施設利用客による安定した需要と土地の高度利用が維持されている。一方、商店街の道路 C は、南側に位置する袖ヶ浦団地の高齢化に伴う利用者減少が店舗数減の要因となっている。また、広域幹線軸の道路 D は、交通量が増加したものの、近隣の大型商業施設台頭や駐車場の欠如により、小売店の衰退を招いた。

業種構成は、全域で小売業からサービス業への転換が顕著である。オンライン化等の消費構造の変化に伴い、立地条件に左右されにくい業種が台頭したことは、店舗の長期存続に寄与する一方で、商店街特有の買い回りや活気を喪失させる要因にもなっている。

4. 住民意識の把握

4.1　アンケート調査の概要

アンケート調査の結果、回答者における本地域の住民構成における特徴が明らかとなった。

年齢構成は、50代が最も多く、40代以上が回答者の3/4を占めている。居住歴に関しては、「31年以上」の定住層が最も多い一方で、「1〜5年」の新住民層も同等に存在しており、長期居住者と新規流入者が混在する。

世帯構成は、一人暮らし又は配偶者の小規模世帯が全体の約6割であり、世帯の単身・少数化が進行している。子どもと同居する世帯については、未就学児から成人まで幅広い層の子を持つ親世代が回答している。また、回答者の職業属性は、大多数が「商店街以外の場所で勤務または経営」しており、「商店街で店舗を経営または勤務」している層は極めて少数に留まっており、本調査は「商店街運営側」ではなく、「周辺居住者」の視点から得られたものであると言える。

4.2　商店街に対する印象

アンケート調査の結果、商店街の現状と地域活動に対する住民意識が明らかとなった。

商店街の日常について、利用頻度は「たまに利用する」層が中心で、日常的な利用は限定的である。利用先は複合店舗や飲食店が中心であり、駅への近さという利便性を享受する一方、店舗数や人通りの少なさ、空き店舗の多さといった商業機能の減退に強い不満が示されている。こうした衰退認識は居住歴の長短にかかわらず地域全体の共通認識となっており、特に居住歴の長い層ほどかつての活況との対比から現状を深刻に捉えている(**図-5**)。

一方、イベント等の非日常の側面では、約半数の住民が客としての参加経験を持ち、特に、菊田こどもまつりやワイがや通り♪マルシェへの満足度は高い。しかし、不参加の理由として情報不足や「内容が自分向けではない」という認識が妨げとなっている。運営側としての参加は、経験者は約1割と極めて限定的であり、動機も既存の組織を通じた固定的な繋がりに依存している。

運営への不参加理由は「開催を知らない」「参加方法が分からない」といった情報不足が挙げられ、将来的な関わりについても客側と比較して運営側への意欲は低い。

世代別の意識をみると、若年層ほどイベントへの参加経験が少なく、「自分向けではない」と感じる割合が高い。

4.3　商店街に対する意識

現在の商店街に対し、住民の多くは衰退していくという意識を抱いており、現状を満足していないとする回答が多数を占める。今後必要とされるハード面の要素として、店舗数の増加や空き店舗の活用が挙げられ、具体的には飲食店、飲食小売店及び複合店舗の誘致が望まれている。また、街灯の増設や交流スペースの整備といった、安全性の向上や滞留を促す環境改善も求められている。

さらに、ソフト面における期待としては、若者や子育て世代の積極的な関与を促す仕組みづくりや、情報発信方法の強化が必要とされている。特に、運営組織の在り方として、空き店舗の支援体制や、外部組織との協力体制、地域住民の声を反映させる仕組みが重視されている。

住民の多くは、新たな店舗展開時には利用したいという意向を持ち、ハード面の整備と合わせて、多世代が自分向けだと感じられるイベントの充実や参加しやすいボランティア体制の整備を図ることが、日常的な賑わいと地域コミュニティの持続性を高めるために不可欠である。

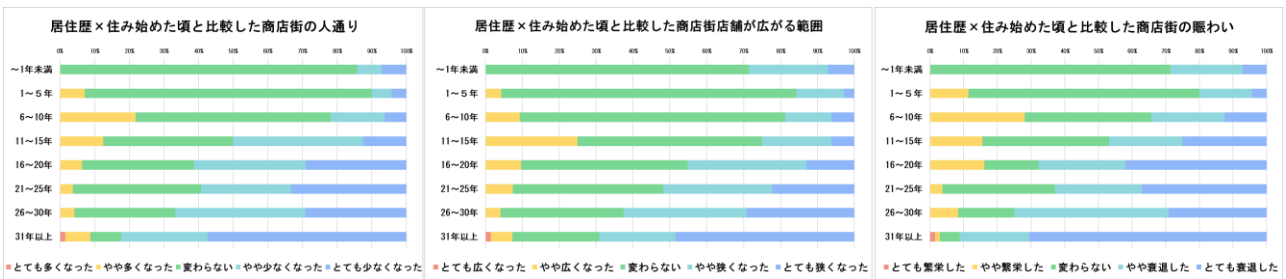

図-5　居住歴×住み始めた頃と比較した商店街の印象に関する分析

5. 地域活動実態及びまちづくり意識の把握

5.1 ワイがや通り活性化委員会の活動実態及び意識

対象地の活性化を牽引する主体的組織として、2012 年にワイがや通り活性化委員会が設立された。同委員会は、商店街の活性化を目的とし、行事の企画運営や旧銭湯(みはし湯)の管理・運営等、多角的な施策を展開している。これらの事業の持続性を確保するため、同会では定例会議を設け、改善事項について継続的な議論を行っている。

2024 年 6 月、同委員会の会員を対象に、活動実態及びまちづくり意識に関するヒアリング調査を実施した。調査の結果、商業に依存する手法ではなく、みはし湯を拠点に人々の交流を通じた「賑わいの創出」を目指していることが明らかとなった。しかし、安全上の理由により、2026 年内でのみはし湯の立ち退きを通告されたことが明らかとなり、菊田公民館廃止に加え、同委員会の活動基盤であった拠点の喪失が懸念されている。

また、まちづくりに対する住民意識には、世代間での差異という課題が挙げられた。地域に長年居住する中高年層以上の住民はまちづくりへの関心が高い傾向にある。対して、子育て世代を中心とした若年層は、イベントには参加するものの、地域活動への参画意欲は相対的に低い状況にあると感じていることが明らかとなった。

5.2 ワイがや通り♪マルシェ実行委員会活動実態及び意識

ワイがや通り♪マルシェ実行委員会は、若手店主らを中心に組織された組織である。主な活動内容であるワイがや通り♪マルシェは、地域住民や来街者が商店街へ足を運ぶきっかけを創出することを目的としている。

2025 年 12 月に行ったヒアリング調査では、商店街協同組合の機能不全が課題として挙げられた。組織基盤は維持されているものの、新規参入店主の受け入れ体制が整っておらず、横のつながりが断絶している実態がある。さらに、夜間の営業店舗の少なさが街の暗化を招き、仕事帰りの層の滞留を阻害している点も課題である。

今後の展望として、既存の商店街協同組合を若返らせ、横のつながりをつくることで、より多くの人を巻き込み、地域イベントを一過性のものに終わらせず、持続可能な日常の賑わいへと繋げることを目標としている。

6. 実態と意識の比較

6.1 変遷過程に基づく実態と住民意識の比較

商店街の変遷過程では、小売業からサービス業への転換が進み、特に商店街軸の道路において利用者減少に伴う店舗数減が顕著となっている。住民意識においても、居住歴の長短に関わらず、人通りや賑わいが衰退したという認識は地域共通のものとなっており、特に空き店舗の多さへの不満が強い。しかし、実態として空き店舗はほとんど存在せず、新規出店や活用が可能なテナントが不足している。住民が感じる需要と物理的な店舗供給のミスマッチが、商業機能再生の大きな障壁となっている。

6.2 地域活動実態及びまちづくり意識と住民意識の比較

地域活動における客としての参加については、住民の約半数が経験を有し、満足度も高い。しかし、若年層や子育て世代には自分向けではないという心理的距離感があり、参加経験は高齢層に比べて限定的である。一方、運営側の実態はさらに閉鎖的で、参加者は全体の 1 割に留まり、その動機も既存組織を通じた固定的な繋がりに依存している。住民が今後の商店街に若者・子育て世代の関与やデジタルを活用した情報発信を求めている点は、ワイがや通り♪マルシェ実行委員会が掲げる組織の若年化・再生の方向性と合致している。

7. 総括

商店街の変遷過程では小売業からサービス業への転換が明らかとなり、住民意識調査では、空き店舗の多さへの不満が強いものの、実際には物理的な空き店舗はほぼ存在せず、新規出店の余地が少ないという構造的な実情がある。また、非日常の側面であるイベントには住民の約半数が参加し一定の評価を得ているが、若年層には「自分向けではない」という意識があり、情報の届きにくさが参加の障壁となっている。こうした課題に対し、既存の体制を維持するだけでは、組織の高齢化や担い手不足により、将来的な住民流入や周辺の再開発に伴う世代交代という好機を活かしきれない懸念がある。さらに、みはし湯の退去や菊田公民館廃止といった拠点の喪失は、これまでの地域活動の継続を困難にする要因となりかねない。

これらの課題を解決するためには、既存のワイがや通り活性化委員会と、若手店主らによるワイがや通り♪マルシェ実行委員会がそれぞれの知見や意見を共有し、協力体制を構築することが不可欠である。コミュニティを支えてきた既存組織の理念と、若手組織が持つ機動力や発信力を融合させることで、住民が求めるデジタルを活用した情報発信や、若年層を巻き込む新たな仕組みづくりが可能となる。

既存の組織が築いた地域との信頼関係を基盤としつつ、若手が主体性を持って運営に参画する領域を段階的に広げていく。このような体制移行が、変化し続ける地域環境の中で、持続的な賑わいを取り戻すための商店街の新しい在り方であるといえる。

参考文献

1) 習志野市(2015):習志野市都市マスタープラン改訂版.
2) 大庭哲治,松中亮治,中川大,北村将之(2014): 現地調査に基づく商店街の賑わいと土地利用及び業種構成の関連分析,31,I_405~I_414.
3) 岸本しおり,野原卓,高見沢実(2014): 交流拠点としての商店街活性化の可能性－和田町商店街での 12 年間の活動に着目して－,13,36~39.