

## 千葉県・基礎体温が高めの市原市

～多極都市、「再生の試金石に」～

日本不動産研究所 千葉支所  
不動産鑑定士 佐藤 修

### 【基礎体温高めのみち】

千葉県は、その自然風土、産業構造、文化歴史等の点で日本の縮図のように語られ、その中央部に位置する市原市は、さらに県の縮図とみなせる。人口約28万人、市域は県内1位で、市制50年を迎える中核都市である。市原市の製造品出荷額等は全国トップの豊田市に次ぐ出荷額で、大阪、川崎より常に上位で、臨海部の石油コンビナート等の大工場群の熱量は極めて高い。気候でも最高気温記録40.2℃は県内一（あの群馬県館林市でも最高40.3℃）で意外にホットな都市である。Jリーグのジェフユナイテッドのホームタウンとして一躍有名になったが、現在は千葉市との共同サポートとなり、この熱は少し冷め気味か。千葉県のほぼ全域の地下には、地下水から取り出される膨大な天然ガスが埋蔵され、資源確保の点でも心強く、この都市の基礎体温は相当に高い。



「ものづくりの現場、臨海工業地帯の一角」

【多極型都市の未来】

市原市は、村・町合併を繰り返して高度経済成長の波に乗り、埋立地に大工場群を誘致して発展してきたが、まちの核となる拠点性が希薄であり、市民の団結意識、誇りが持ちにくい環境といわれている。中心市街地である五井駅西口地区から、全国で指折りの売上げを誇った大規模商業施設が撤退して、商業地の衰退化傾向が顕著となっている。この事態に対し、市は中心市街地の活性化、都市交流拠点づくりを目指した各種計画を検討・実施中であり、無償譲渡を受けたこの大規模施設の利活用の知恵出しが喫緊の課題となっている。駅東側は土地区画整理事業によるまちの熟成が進行中で、小湊鐵道等の観光資源の有効利用も模索され、「iホット」という市民活動センターを起点とした自発的な市民活動も盛んに実施されおり、官民の力を結集した活性化効果に期待が寄せられている。



「利活用への期待が高まる商業施設跡の建物」



「ノスタルジックな佇まいを見せる小湊鐵道」

**【中核都市の底力が日本の元気の源】**

日本中の都市が曲がり角を迎えており、未来形の熟成社会の構築が求められている。例えばエネルギー使用の縮減、再利用、そして千産千消（千葉県における地産地消）を目指すエコ&スマートシティの実現であり、市原市は多極型中核都市として、大都市とも、過疎地域とも異なる、都市再生の試金石となりうる可能性を秘めている。こうした都市の底力が未来の日本の元気を左右し、新しい文化や歴史を創り出す原動力となると期待したい。