一般財団法人日本不動産研究所 ㉜

全国 市街地の変遷

――昭和の記憶から次代へ

千葉市・千葉駅の移転で動いた商業中心街

JR千葉駅と京成線駅

千葉県の県庁所在地、千葉市は東京から約40キロに位置し、その一部は東京湾に接し、温暖な気候風土である。92年4月の政令市施行で設置された中央区は、県内全域の行政、経済、文化、交通の中心的位置を占め、その中心市街地はJR千葉駅周辺であり、百貨店や中高層ビルが立ち並んでいる。

JR千葉駅は1894年に開業。当時は現在地ではなく、現在の千葉市民会館がある場所にあった。一方、京成線千葉中央駅（旧京成千葉駅）は1921年に開業。こちらも開業時は現在地ではなく、旧国鉄千葉駅から真南約600㍍に位置する現在の千葉中央公園付近にあった。

㊤人通りの少ない栄町商店街通り　㊦千葉中央公園周辺。右側が閉店した千葉パルコ

JR駅周辺への集中が強まる兆しだが…

中央公園周辺、跡地開発に活路

開業後、両駅を結ぶ栄町商店街通り沿いには店舗が並び、栄町は中心市街地へと発展し、活気に満ちていた。また、千葉中央公園の南側には、花柳界で「蓮池」といわれる「大人の街」があった。蓮池は料亭、芸妓屋などが軒を連ねる一大歓楽街となり、大正から昭和初期にかけてにぎわっていた。しかし、戦争で辺り一面は焼け野原となり、戦後の土地区画整理に伴い、58年に京成千葉中央駅、63年に現JR千葉駅が相次いで現在地に移転した。

両駅移転後も栄町商店街通りはにぎわい、千葉中央公園周辺は千葉銀座通りの奈良屋、扇屋、田畑百貨店（跡地に千葉パルコが76年に開業）などの百貨店もあった。しかし、駅から遠いために人離れが進み、さらに千葉駅と千葉中央公園の間に出店していたそごう千葉店が93年に千葉駅前に移転したこともあり、人の流れが千葉駅周辺に集中。商業中心も同駅周辺へと次第に移転していく形となった。

JR千葉駅は駅舎・駅ビルの建て替え工事が実施され、16年11月には駅舎が完成し、改札内の商業施設「エキナカ」が開業した。さらに17年9月にはファッション、クリニックなど複数店舗が入居する駅ビル「ペリエ千葉」が開業した。改札前に入り口があり、開業前より乗降客数や駅周辺の人通りが増加している。

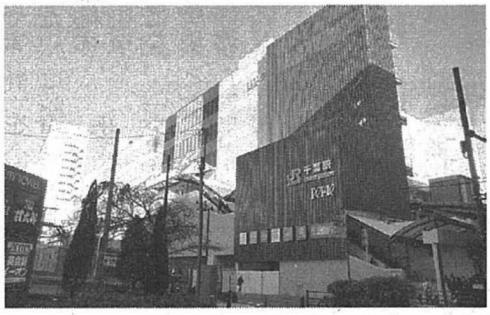
東口、西口に新ビル計画

駅周辺では街の玄関口である東口で、ロータリー沿いの老朽化した3棟の民間ビルを取り壊し、商業施設やオフィスが入居する1棟の複合ビルに建て替える計画があり、22年6月に完成予定だ。西口ではオフィス、店舗、ホテルが入居する3棟のビルで構成する再開発ビル「WESTRIO」が13年10月に完成。20年3月末には新たな再開発ビルの開業も予定されている。

これらの再開発に伴い、千葉駅周辺はますます千葉市の中心市街地として発展していくと予想される。

一方で、以前の中心市街地だった千葉中央公園周辺では、16年11月に千葉パルコが閉店し、続いて17年3月には千葉中央公園と千葉駅の間にあった三越千葉店が閉店した。駅から離れた市街地の衰退が懸念されるが、千葉パルコ跡地には20年頃に完成する20階建て高層マンションが建設される予定だ。地下1階～地上2階を商業施設（約20店舗）、3階以上を住宅（約400戸）とする予定であるほか、イベントホールの併設も検討されている。人口増加に伴いにぎわいが盛り返す可能性もある。マンション建設後の復活に期待したい。

（日本不動産研究所千葉支所、不動産鑑定士・佐村有佳）



9月に開業したばかりの駅ビル「ペリエ千葉」