

令和3年度 柏市商業実態調査

概要版

経済産業省の「商業動態統計」によると、平成29年度以降、我が国の小売業販売額は増加基調で推移してきましたが、令和2年度はコロナ禍を受けた緊急事態宣言発出による外出自粛の動きなどから、小売業販売額は大幅に落ち込みました。

一方、大規模商業施設や魅力的な個店等が集積する本市は、千葉県北西部及び鉄道沿線の商業中心地となっており、本市の商業は、経済成長を牽引する原動力となっています。そこで本市では、商業の更なる振興に向けて、商圈内の住民の買い物動向や市内商業者を取り巻く事業環境を可視化し、本市商業の実態や課題を明らかにするために、平成23年度、平成28年度に続き5年ぶりとなる柏市商業実態調査を実施しました。

■ 本調査の全体像

● 調査方法：柏市商業の現状把握

(1) オンラインアンケート

対象	本市及び周辺自治体の住民約7,000人
調査内容	買い物や食事で利用する地域や施設等

(2) モバイル空間統計

モバイル空間統計とは	NTTドコモの携帯電話ネットワークのしくみを使用して作成される人口の統計情報で、一定エリア内の人数等を把握可能
調査エリア	柏駅周辺、柏の葉キャンパス駅周辺等

(3) 商店会アンケート

対象	市内の45商店会
調査内容	商店会の現状、取組、課題等

(4) 事業者ヒアリング調査

対象	市内の6事業者
調査内容	事業者の現状、取組、課題等

● 柏市商業を取り巻く社会・経済潮流の把握

統計データ分析

分析対象	商業、消費、人口、通行量、鉄道乗車人員等に関する統計データ
------	-------------------------------

● 柏市商業の課題の抽出

- (1) 柏駅周辺の商業の課題
- (2) 柏の葉キャンパス駅周辺の商業の課題
- (3) 地域商店街の課題

柏市商業の発展に向けた
施策の方向性

商圈人口等

- 柏市の**商圈**は、平成28年度調査では16市3町であったが、**令和3年度は船橋市及び八千代市が新たに加わり18市3町になった。**
- 相対的に人口の多い船橋市（人口：約645千人）及び八千代市（人口：約200千人）が新たに柏市商圈に加わったことなどから、柏市の**商圈人口は平成28年度比+90万人（+38%）の327万人に、吸引人口は平成28年度比+9万人（+13%）の79万人になった。**

■ 調査対象地域・用語の定義

商圈人口等は、令和3年11月1日～26日に、左記の地域を対象として行ったオンラインアンケートの結果から推計。

「吸引率」

各市区町村の居住者のうち、「調査対象の地域で買い物をする人の割合」。

「商圈」

特定市区町村の顧客吸引力が及ぶ範囲であって、その需要の一定割合が常時特定市区町村における買い物として実現している地域。「店舗が集客できる範囲」と言える。本調査では吸引率を基準として以下の通り設定した。

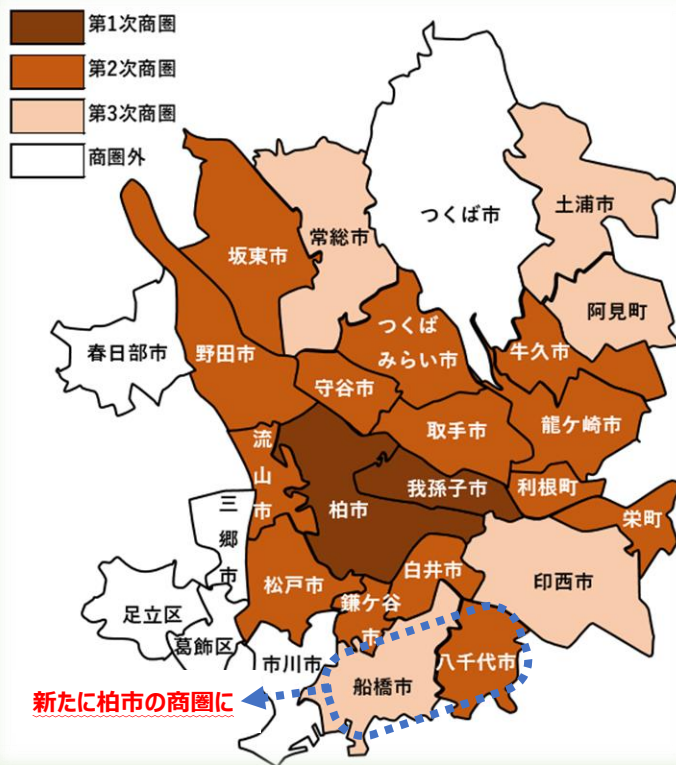
- 第1次商圈：吸引率が30%以上
- 第2次商圈：吸引率が10%以上30%未満
- 第3次商圈：吸引率が5%以上10%未満

「商圈人口」

商圈内の自治体の全人口で、「お客様になる可能性のある人の総数」と言える。

「吸引人口」

吸引率に商圈人口を乗じたもので、「実際に買い物をしに来ている人の総数」と言える。



吸引率

- 柏市商圏の吸引率は **24.0%**で平成 28 年度の **29.6%**から **5.6 ポイント**減少した。これは新たに船橋市及び八千代市が柏市商圏に加わり、かつ、これら両市の吸引率が相対的に低いことが影響しており、これら両市を除いた柏市商圏の吸引率は **30.1%**である。
- 柏市内の地域・施設別に見ると、吸引率が高いのは**柏駅周辺（9.9%）**、「セブンパークアリオ柏」（**4.0%**）、**柏の葉キャンパス駅周辺（2.9%）**などとなっている。

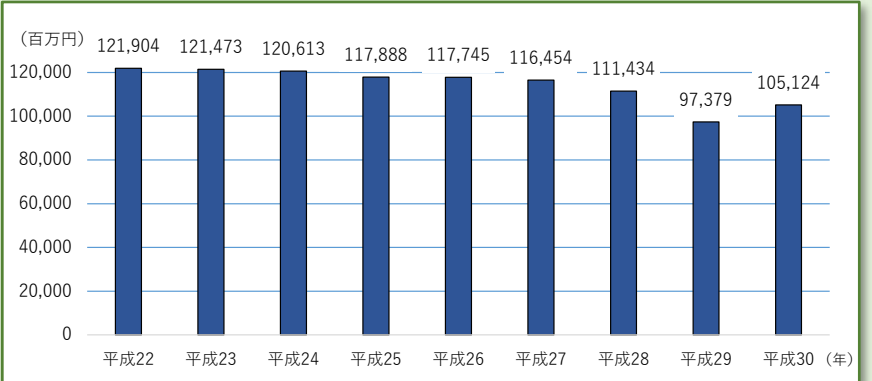
■ 柏市内地域・施設別の吸引率

地域・施設	令和3年度 (%)	平成28年度 (%)	令和3年度-平成28年度 (ポイント)
柏駅周辺	9.9	12.6	△ 2.7
柏の葉キャンパス駅周辺	2.9	3.9	△ 1.0
南柏駅周辺	1.5	1.5	△ 0.0
北柏駅周辺	0.3	0.2	0.0
豊四季駅周辺	0.4	0.2	0.1
新柏駅周辺	0.3	0.5	△ 0.1
増尾駅周辺	0.4	0.5	△ 0.2
逆井駅周辺	0.1	0.1	0.0
高柳駅周辺	0.2	0.2	0.0
上記以外	8.0	9.9	△ 1.9
モラージュ柏及びその周辺	1.4	1.7	△ 0.3
イオンモール柏	1.9	3.2	△ 1.3
セブンパークアリオ柏	4.0	4.0	0.1
上記以外の柏市内	0.8	1.0	△ 0.2
柏市合計	24.0	29.6	△ 5.6

中心市街地の大型店・通行量

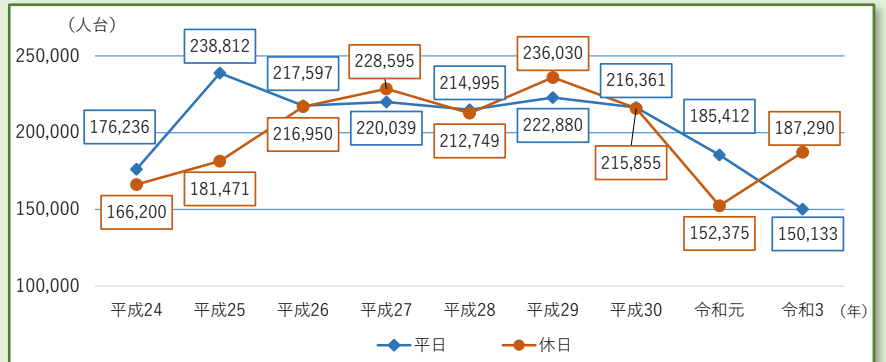
- 柏駅周辺の中心市街地に立地する大型店の年間販売額は、**平成 23 年以降、減少傾向**にあったが、平成 28 年 9 月に**そごう柏店が閉店**したことから、**平成 29 年は大きく減少**している。
- 中心市街地の歩行者及び自転車の通行量は、令和 3 年はコロナ禍に伴う外出自粛の影響が見られ、平成 29 年に比べて**平日は約 3 割減少**し、**休日は約 2 割減少**している。

■ 大型店の年間販売額



出所：「平成 30 年度 柏市中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告（令和元年 5 月）」

■ 歩行者及び自転車の通行量



注：柏駅周辺の 17 地点における 10 時から 18 時までの歩行者及び自転車の通行量

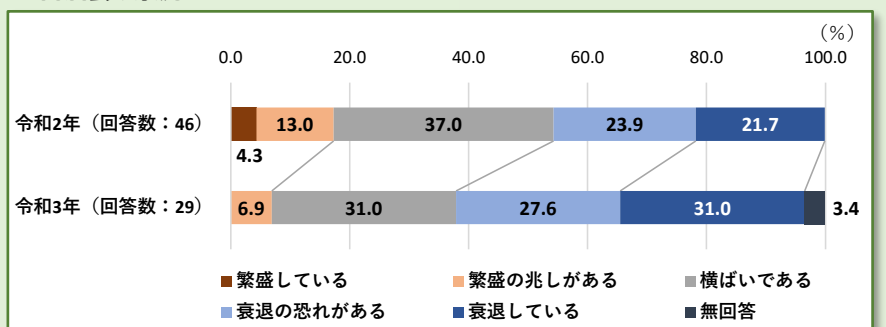
平成 29 年以降の調査日の天候は、令和元年の休日が「雨のち曇り」、令和 3 年の平日が「曇り時々雨」で、それ以外は「晴れ」である

出所：柏市都市部中心市街地整備課

商店会の景況

- 市内の商店会を対象としたアンケート調査によると、最近の景況は、「繁盛している」とする回答はなく、「繁盛の兆しがある」が **6.9%**となっている。一方、「衰退している」が **31.0%**、「衰退の恐れがある」が **27.6%**となっている。
- 令和 2 年の調査と比較すると、「衰退している」が **9.3 ポイント**増、「衰退の恐れがある」が **3.7 ポイント**増となっており、市内商店街においては**コロナ禍の影響**を受けている様子がうかがえる。

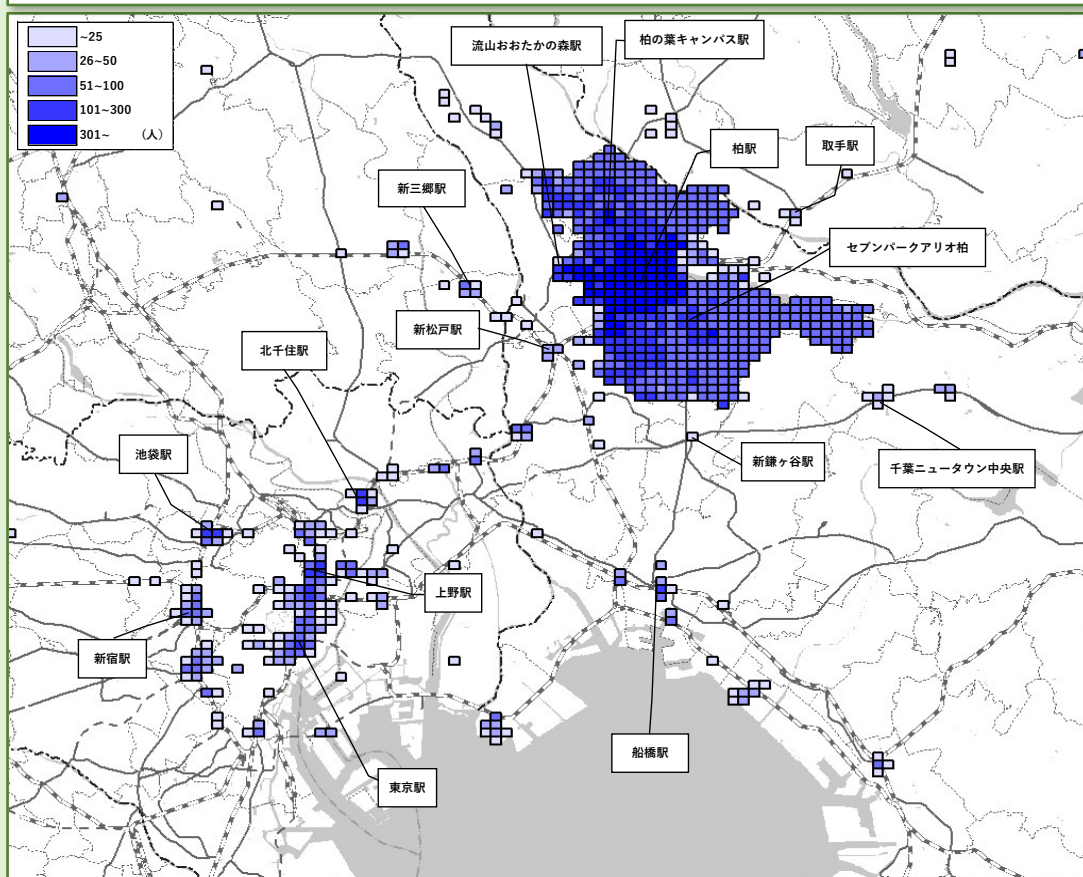
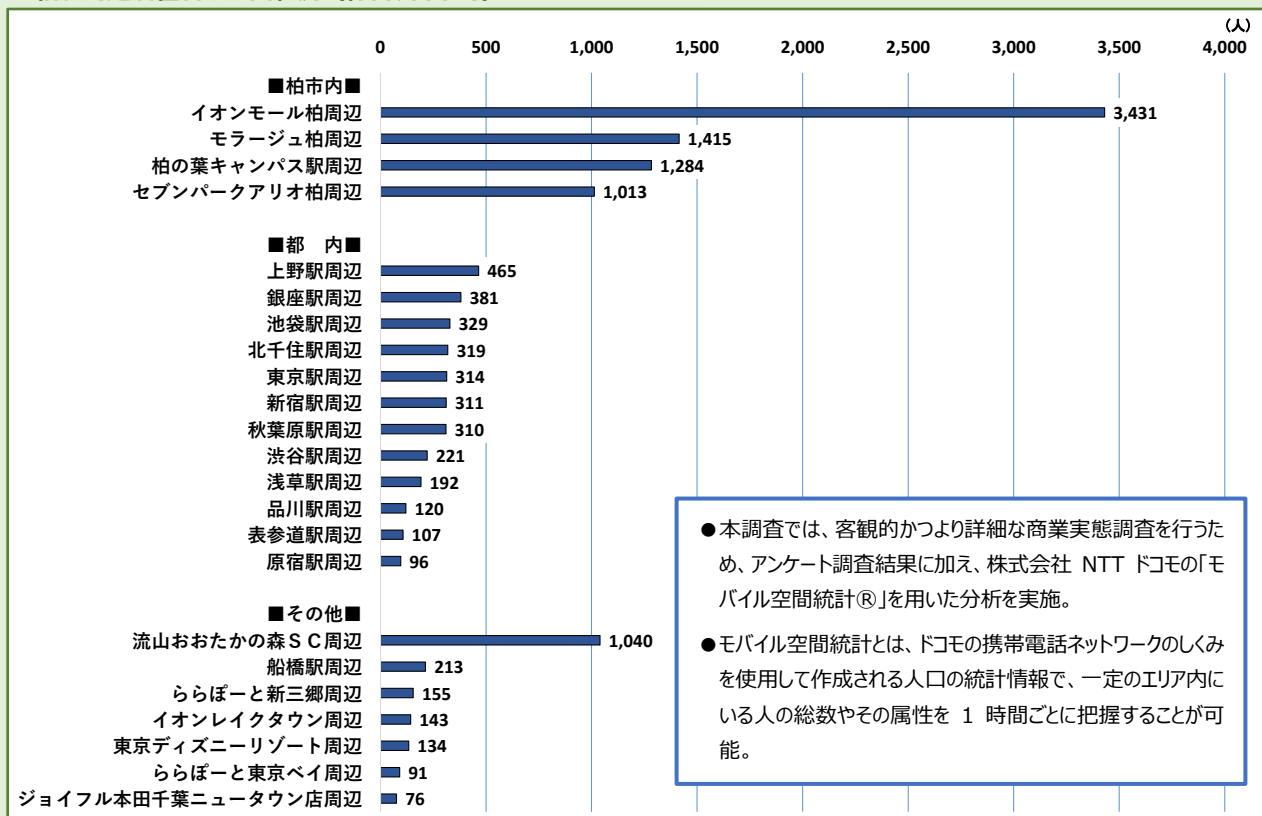
■ 商店会の景況



柏駅周辺居住者の流出状況

- 買い物など、通勤・通学以外の目的のための外出が多い「休日」について、柏駅周辺居住者の流出先（柏駅周辺を除く）を見ると、柏市内では、**イオンモール柏周辺が 3,431 人**で最も多く、次いで**モラージュ柏周辺（1,415 人）**、**柏の葉キャンパス駅周辺（1,284 人）**、**セブンパークアリオ柏周辺（1,013 人）**となっている。
- 都内では、**上野駅周辺が 465 人**と最も多く、その他の地域では、**流山おおたかの森ショッピングセンター周辺が 1,040 人**と突出して多くなっている。

■ 柏駅周辺居住者の流出状況（休日、日平均）



出所：モバイル空間統計®

データ提供元：(株) NTT ドコモ、(株) ドコモ・インサイトマーケティング

「モバイル空間統計®」は株式会社 NTT ドコモの登録商標です。

調査対象大字：あけぼの 1~5 丁目、明原 1~4 丁目、未広町、旭町 1~8 丁目、柏 1~7 丁目、中央町、中央 1~2 丁目、泉町、東上町、東 1~3 丁目、千代田 1~3 丁目

注：各施設とも 500mメッシュ 4 つ分(各施設が含まれる 500mメッシュ及び隣接する 500mメッシュを合わせた 4 つ分=1 km四方)の人数を集計。

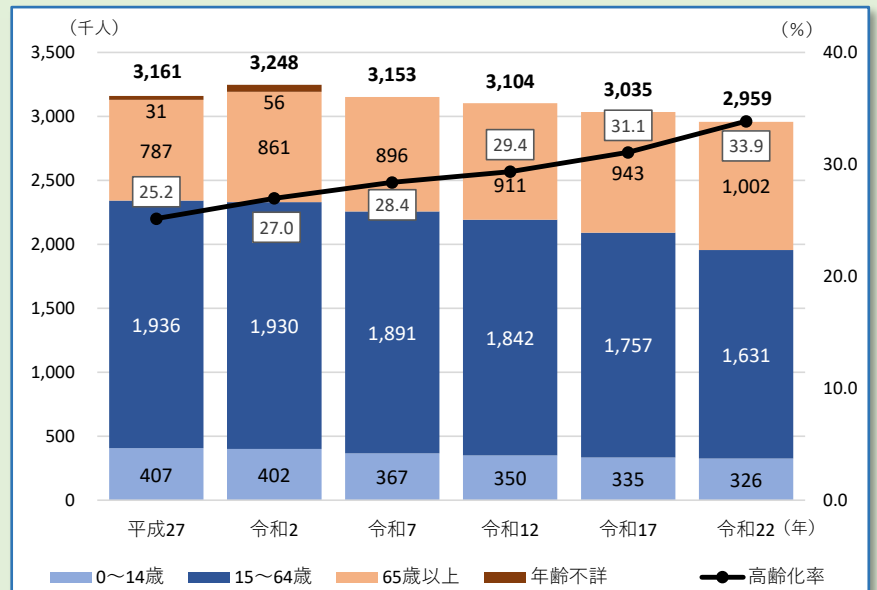
※ メッシュ：国土を緯度・経度により細分化した方形の小地域区画

柏駅周辺の商業の課題

課題① 商圈内の人口減少及び高齢化等に伴う消費支出の減少

- 本調査では、柏駅周辺における吸引人口の増加や足元の人口の増加を確認。
- 柏市商圈全体としては、今後、人口の減少（令和22年に令和2年比△8.9%）や高齢化の進行（令和2年：27.0%→令和22年：33.9%）が見込まれている。
- コロナ禍による外出自粛やリモートワークの浸透等により柏駅の乗車人員は大きく減少。
- 柏駅周辺においては、将来的に交流人口の減少やそれに伴う消費支出の減少が懸念される。

■ 柏市商圈の人口及び高齢化率



注：合計は年齢不詳を含む。高齢化率は年齢不詳を除いて算出

出所：令和2年までは総務省「国勢調査」、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成29年）

課題② 百貨店及び飲食業の低迷

- 柏駅周辺の商業は、百貨店をはじめとした大型店や飲食業の集積が特徴。
- ネットショッピングの市場規模が過去7年間で2倍以上に成長したほか、郊外への大型商業施設の立地が進む中、コロナ禍による外出自粛等の影響もあり、柏駅周辺の商業を牽引してきたこれら業態においては業績悪化が顕著。

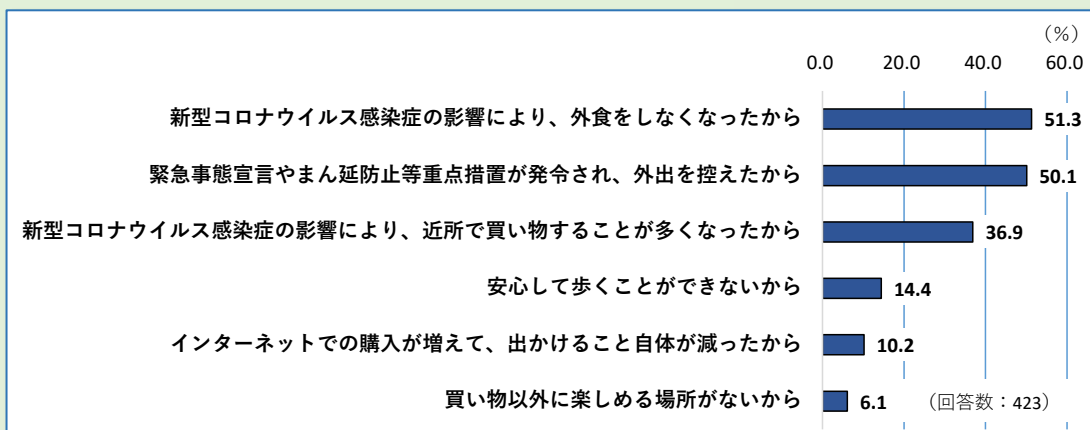
課題③ 消費を楽しめる場としての魅力の低下

- 柏駅周辺は、各種建築物の老朽化が進行する一方、低未利用地の活用や狭あい道路の改善が進んでおらず、人々が安心して消費を楽しめる場としての魅力が低下。
- 本市周辺においては、大型商業施設の開発が進展している自治体も見られ、地域間競争の激化や市民の消費流出が懸念される。

課題④ コロナ禍に伴う消費意欲の減退

- 柏駅周辺の中心市街地は、歩行者及び自転車の通行量が減少。
- オンラインアンケートによると、柏駅周辺の消費者の利用頻度が減少し、滞在時間も短縮。（平成28年度：2時間29分⇒令和3年度：2時間16分）
- 柏駅周辺の利用頻度が減少した理由は、「新型コロナウイルスの感染拡大の影響による外食自粛」や「緊急事態宣言等の発令に伴う外出自粛」などが挙げられており、コロナ禍が人々の消費意欲を減退させている。

■ 柏駅周辺の利用頻度が減った理由（複数回答）



注：回答割合が5%以上の項目を抜粋

柏の葉キャンパス駅周辺の商業の課題

課題① 商圈内の人口減少及び高齢化に伴う消費支出の減少

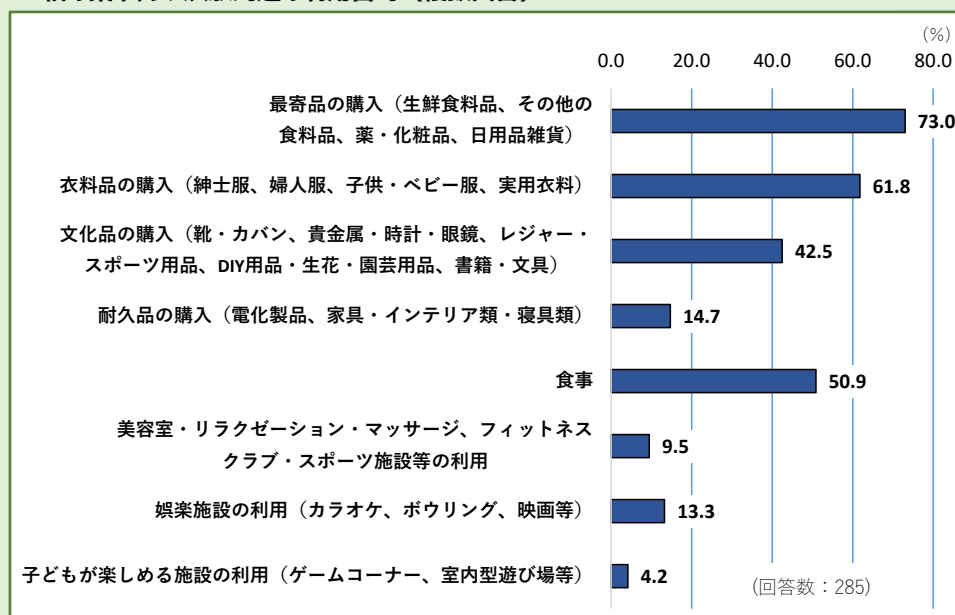
- 本調査では、柏の葉キャンパス駅周辺における吸引人口の増加や足元の人口の大幅な増加を確認。
- 柏市商圈全体としては、今後、人口の減少や高齢化の進行が見込まれている。
- コロナ禍による外出自粛やリモートワークの浸透等により、柏の葉キャンパス駅の乗車人員は大きく減少。
- 柏の葉キャンパス駅周辺においては、将来的に交流人口の減少やそれに伴う消費支出の減少が懸念される。



課題② 地域住民の消費の域外への流出の可能性

- 柏の葉キャンパス駅周辺の吸引人口の約半分は柏市民。
- 特に駅周辺の住民や就業者が日常的な買い物を主目的に利用しているものと想定される。
- 柏の葉キャンパス駅周辺の魅力が相対的に低下すれば、地域住民の消費が域外へ流出する懸念がある。

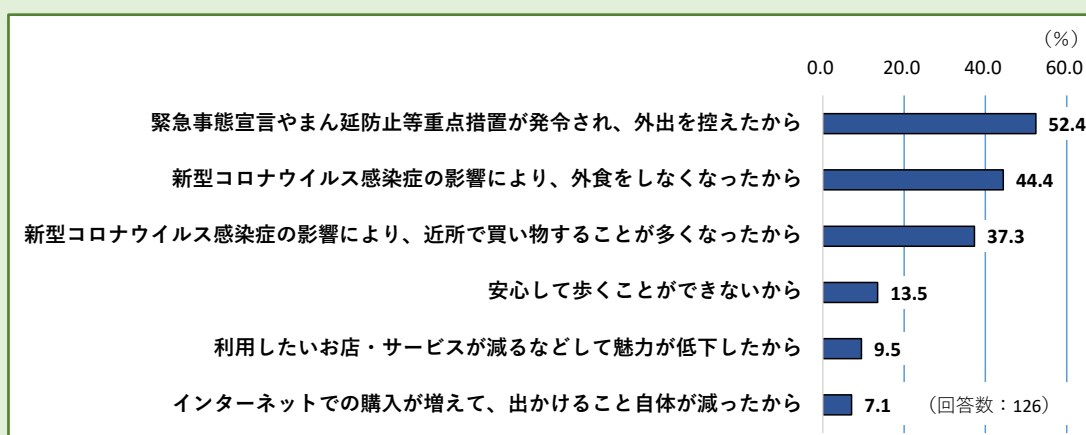
■ 柏の葉キャンパス駅周辺の利用目的（複数回答）



課題③ コロナ禍に伴う消費意欲の減退

- オンラインアンケートによると、柏の葉キャンパス駅周辺は、消費者の利用頻度が減少し、滞在時間も短縮。（平成28年度：2時間17分⇒令和3年度：2時間1分）
- 柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度が減少した理由は、「緊急事態宣言等の発令に伴う外出自粛」や「新型コロナウイルスの感染拡大の影響による外食自粛」などが挙げられており、コロナ禍が人々の消費意欲を減退させている。

■ 柏の葉キャンパス駅周辺の利用頻度が減った理由（複数回答）



注：回答割合が5%以上の項目を抜粋

地域商店街の課題

課題① 地域人口の減少及び高齢化に伴う消費支出の減少

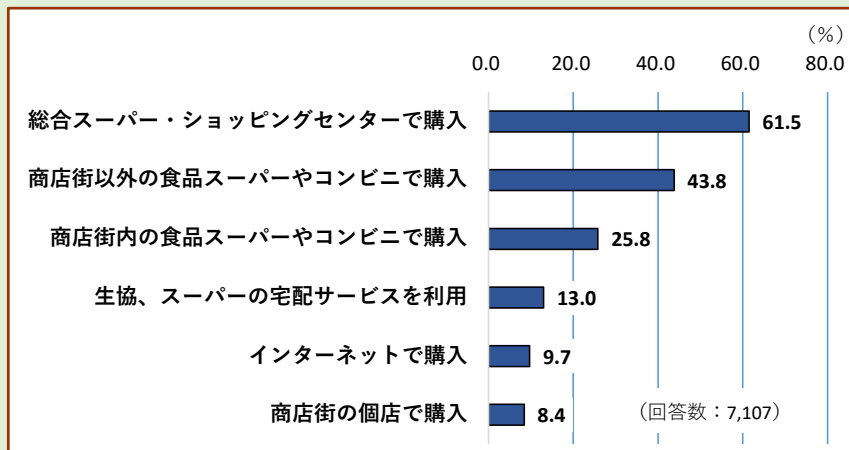
- 商店会アンケートでは、商店会の問題や商店街の来街者数が減った理由として、「商圈人口の減少」や「高齢化に伴う買い物弱者の増加」が挙げられている。
- 特に郊外の近隣型商店街においては、こうした**商圈内の人口動態の変化に伴い、来街者数や消費支出の減少が懸念される。**

課題② 他業態やネットショッピングと

の競合

- オンラインアンケートによると、柏市民が普段の買い物で利用することが多いのは、「**総合スーパー・ショッピングセンター**」や「**商店街以外の食品スーパーやコンビニ**」。
- これら業態やネットショッピングとの競合は、**地域商店街の景況が低迷する主因の1つ**であると推測。

■ 普段の買い物について（複数回答）

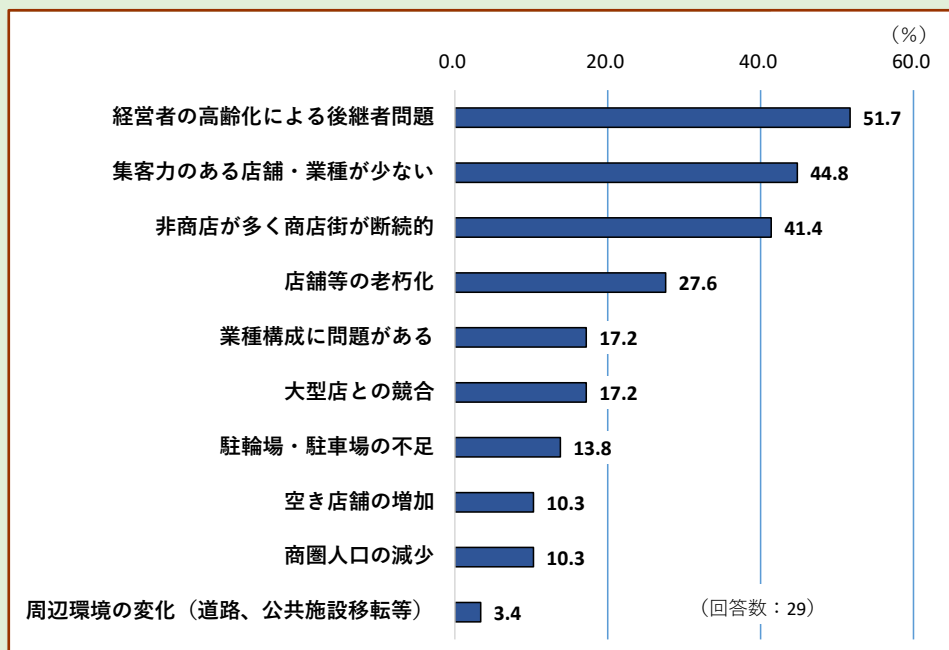


課題③ 商店会における人材や資金

の不足

- 商店会の問題として、「**経営者の高齢化による後継者問題**」や「**集客力のある店舗の減少**」、「**非商店が多く商店街が断続的であること**」などを挙げる商店会が多い。
- こうした**問題に対応し、商店街の魅力を維持・向上させるための取組を講じるための人材や資金が不足している商店会が少なくないもの**と見られる。

■ 商店会の問題（複数回答）



課題④ 事業者における経営

資源の不足

- 小売業や飲食業においては、ネットショッピングの拡大やキャッシュレス化の進展、コロナ禍に伴うテイクアウトやデリバリーの需要増加など、様々な経営環境の変化が急速に生じている。
- **中小企業や個人経営の商店などにおいては、こうした環境変化に対応する取組を実施するための意欲や時間、経営資源が不足している事業者が少なくない。**

課題⑤ コロナ禍に伴う消費意欲の減退

- 商店会アンケートでは、6割強の商店会で来街者が減っていることを確認。
- 来街者数が減った理由としては、**コロナ禍の影響を挙げる商店会が突出して多く、同アンケートでは、合計6割弱の商店会が「衰退している」か「衰退の恐れがある」と回答。**

柏市商業の発展に向けた施策の方向性

方向性① 柏駅周辺における来街者増加に向けた環境整備の推進

- 柏駅周辺は「柏の顔」であり本市経済に活力をもたらすエリア。
- 商圏人口の減少や吸引力の低下が懸念される。



ハード、ソフト両面における環境整備により、誰もが安心して快適に過ごすことができる環境を整備し、中心市街地の賑わいを創出することが求められる。



上空から見た柏駅周辺

方向性② 公・民・学の連携による魅力あるまちづくりの推進

- 柏市商圏では、人口減少や高齢化の進行が見込まれる一方、定住人口や交流人口の誘致をめぐる地域間競争の激化が予想される。
- 柏駅周辺や柏の葉キャンパス駅周辺においては、UDCK や UDC2 を中心に、魅力あるまちづくりを検討・実施する体制が構築されている。



公・民・学の連携の下、他地域にはない柏ならではのまちの特長を把握・創出し、発信することで、まちのブランド力の創出・強化を図ることが求められる。



柏の葉アクアテラスから柏の葉キャンパス駅方向を望む

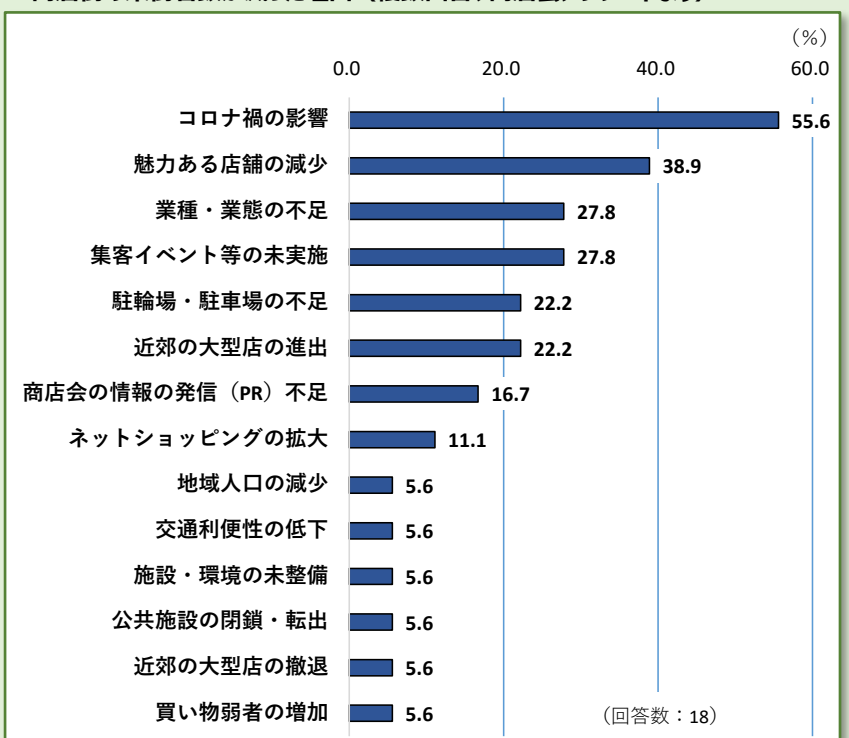
方向性③ 中小企業の経営革新や商店街の活性化に向けた支援の推進

- 中小企業や個人経営の商店などには、ヒト・モノ・カネ・情報の経営資源が相対的に乏しい事業者もある。
- コロナ禍等により、消費者のニーズや行動は変化している。



行政においては、中小企業の経営革新や商店街の活性化の取組に対する必要な資金、先進事例の情報提供やノウハウ獲得のための支援、人材等の確保について、商工団体等と連携しながら支援していくことが求められる。

■ 商店街の来街者数が減った理由（複数回答、商店会アンケートより）



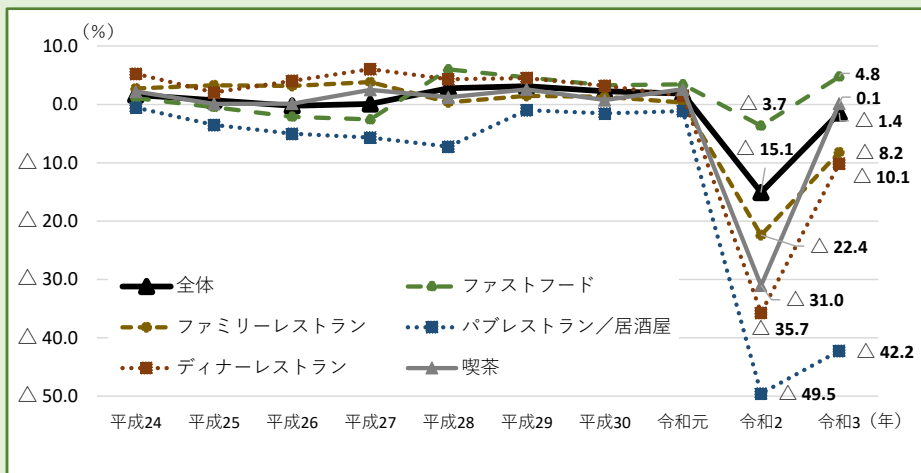
方向性④ 自然災害・感染症発生時等における経営支援及び消費喚起の推進

- 自然災害や感染症の発生等により、市内商業者の業況が急激に悪化した場合には、事業者の自助努力のみでは経営の改善は困難



行政においては、事業者の円滑な資金確保に資する支援施策や市民の消費を喚起する施策を講じるとともに、支援施策に関する情報を事業者や商工団体等に迅速に提供することが求められる。

■ コロナ禍により令和2年の飲食業売上高は大幅減となった ～飲食業の売上高の前年比増減率（全国）～



注：飲食業関連で最大規模の組織である「日本フードサービス協会」加盟約 800 社を対象とした調査の結果
出所：「J」F外食産業市場動向調査

■ 柏市商業の課題と発展に向けた施策の方向性

