

# 船橋市小売商業の概要調査（概要版）

## 1. 船橋市小売商業の動向

### (1) 事業所数・従業者数・年間商品販売額の動向

令和3年の事業所数は2,621事業所（平成28年比▲12.4%）、従業者数は31,641人（同▲3.0%）、年間商品販売額は560,585百万円（同▲2.5%）と減少した（図表1）。

図表1 事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移

	平成24年	平成28年	令和3年	平成28年比	
				増減(実数)	増減(%)
事業所数(事業所)	3,089	2,991	2,621	▲ 370	▲ 12.4
従業者数(人)	31,497	32,611	31,641	▲ 970	▲ 3.0
年間商品販売額(百万円)	452,751	575,042	560,585	▲ 14,457	▲ 2.5

(出所)総務省「経済センサス活動調査」

### (2) 千葉県内主要都市・隣接市との比較

事業所数・従業者数・年間商品販売額を、千葉県内の主要都市（4市）及び隣接市（4市）と比較すると、本市はいずれも千葉市に次いで2位となっている（図表2）。

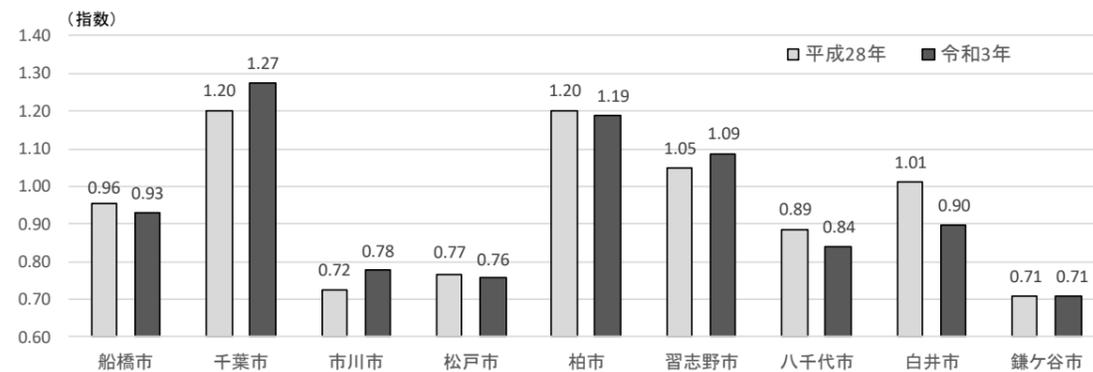
図表2 千葉県内主要都市・隣接市の事業所数・従業者数・年間商品販売額

	事業所数 (事業所)	増減率 (H28年比 %)	従業者数 (人)	増減率 (H28年比 %)	年間商品 販売額 (百万円)	増減率 (H28年比 %)	
							船橋市
主要都市	千葉市	4,616	▲ 13.9	63,830	5.4	1,162,002	4.5
	市川市	1,859	▲ 13.2	20,730	2.9	357,304	7.4
	松戸市	2,153	▲ 6.6	22,426	1.7	354,483	▲ 1.7
	柏市	2,080	▲ 10.8	25,466	▲ 1.9	476,149	0.8
隣接市	習志野市	674	▲ 10.7	9,723	▲ 8.6	178,387	4.9
	八千代市	813	▲ 17.0	9,813	▲ 2.6	158,982	▲ 4.2
	白井市	245	2.5	3,138	7.4	52,968	▲ 13.5
	鎌ヶ谷市	427	▲ 16.6	5,091	▲ 0.2	72,990	▲ 1.8

### (3) 小売中心地性（顧客流出入比率）の動向

本市の小売中心地性（顧客流出入比率）は、0.93であり、市内行政人口の7%に相当する消費需要が市外に流出している。千葉県内の主要都市及び隣接市の小売中心地性の変化をみると、平成28年から令和3年にかけて本市（0.96→0.93）や白井市（1.01→0.90）等が低下した一方、千葉市（1.20→1.27）や市川市（0.72→0.78）等は上昇している（図表3）。

図表3 小売中心地性（顧客流出入比率）の動向



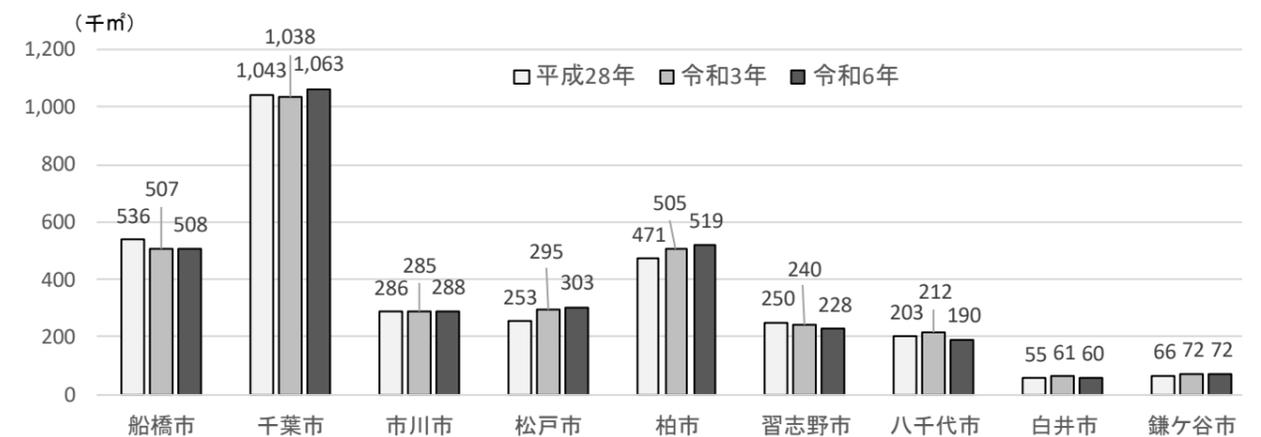
(出所)総務省「経済センサス活動調査」、総務省「住民基本台帳人口」

船橋市の業種別小売中心地性		
小売業合計	0.93	
各種商品	1.51	その他の小売業 0.83
百貨店、総合スーパー	1.52	家具・建具・畳小売業 2.37
その他の各種商品小売業	1.22	じゅう器小売業 0.63
織物・衣服・身の回り品小売業	1.14	医薬品・化粧品小売業 1.00
呉服・服地・寝具小売業	1.18	農耕用品小売業 0.08
男子服小売業	1.11	燃料小売業 0.64
婦人・子供服小売業	1.26	書籍・文房具小売業 0.90
靴・履物小売業	1.02	ｽｰｯ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業 0.71
その他の織物・衣服・身の回り品小売業	0.96	写真機・時計・眼鏡小売業 1.07
飲食料品小売業	0.89	他に分類されない小売業 0.55
各種食料品小売業	0.88	無店舗小売業 0.90
野菜・果実小売業	0.81	通信販売・訪問販売小売業 0.88
食肉小売業	1.29	自動販売機による小売業 1.50
鮮魚小売業	1.23	その他の無店舗小売業 0.51
酒小売業	0.82	
菓子・パン小売業	0.93	
その他の飲食料品小売業	0.89	
機械器具小売業	0.89	
自動車小売業	0.74	
自転車小売業	1.43	
機械器具小売業	1.15	

### (4) 大規模店の店舗面積の動向

本市の大規模店の店舗面積は、平成28年には536千㎡であったが、平成30年及び令和5年にそれぞれ百貨店が閉店した影響などから、令和6年には28千㎡減少し508千㎡となった。県内の主要都市及び隣接市における大規模店の店舗面積の変化をみると、平成28年から令和6年にかけて松戸市（50千㎡増、増加率：20.1%）や柏市（48千㎡増、同：10.3%）で増加しているのが目立つ（図表4）。

図表4 大規模店の店舗面積の動向



(出所)東洋経済新報社「全国大型小売店総覧」

## 2. 同規模市との比較

本市小売商業の環境、構造、成果・機能の現況と動向に関する各種の指標について、本市の人口±20万人程度の政令指定都市及び中核市（本市を含み27市※。以下「同規模市」という）との比較を行うことで、本市の小売商業の水準及び特性を把握する。

なお、同規模市との比較については、同規模市群の各指標の平均値との比較を行い、+、=、-の符号判定を行った。  
※政令指定都市：7市、中核市：20市

《符号の見方》	
++	相対的に非常に多い（増加している）
+	相対的にやや多い（増加している）
=	平均的である
-	相対的にやや少ない（減少している）
--	相対的に非常に少ない（減少している）

### (1) 環境関連指標

環境関連指標をみると、購買力に直結する人口（令和6年1月1日時点）は中核市では最も多く、人口増減率（平成31年比）は+1.37%と、同規模市のほとんど（23市）がマイナスとなるなか、柏市（+3.69%）に次いで高くなっている。

一方、昼夜間人口比率（昼間人口/夜間人口×100）は、同規模市平均では99.1%となっているが、船橋市は首都圏のベッドタウンであることから、84.4%と低い水準にあり、通勤・通学による流出が多い都市である。

産業別の就業者は、第2次産業の構成比がやや低く、その分、第3次産業の構成比が高くなっている。人口1人当たり所得は、同規模市平均を大きく上回っており、1人当たりの購買力は高い（図表5）。

図表5 同規模市との環境関連指標の比較

指 標 名		年 次	単 位	符号判定	船橋市の水準値	同規模市の平均値	うち中核市の平均値
環 境 関 連 指 標	人口	令和6年	人	+	648,331	548,555	485,559
	人口	平成31年	人	+	639,598	556,736	490,760
	人口増減率	R6/H31	%	++	1.37	▲ 1.40	▲ 1.10
	人口密度	令和6年	人/Km <sup>2</sup>	++	7,572	2,857	3,470
	昼夜間人口比率	令和2年	%	--	84.4	99.1	98.5
	第2次産業従業者数シェア	令和3年	%	-	15.1	21.8	21.6
	第3次産業従業者数シェア	令和3年	%	++	84.8	77.9	78.1
人口1人当たり所得	令和5年度	千円	++	1,999	1,728	1,756	

### (2) 構造関連指標

構造関連指標をみると、従業者数（船橋市：31,641人、同規模市平均：33,482人）は同規模市の平均値と同等であるが、事業所数（同2,621事業所、3,639事業所）や売場面積（同522,169㎡、610,844㎡）は同規模市の平均値を下回っている。人口との対比でみた集積度では、低い水準にある（人口1人当たり売場面積：同0.810㎡/人、1.104㎡/人）。

店舗面積1,000㎡超の大規模店の状況を見ると、店舗面積（同507,742㎡、510,622㎡）は同規模市の平均値と同等であるが、店舗数（同65店、107店）や人口千人当たり大規模店店舗面積（同783.2㎡、930.6㎡）は同規模市の平均値を下回っている（図表6）。

図表6 同規模市との構造関連指標の比較

指 標 名		年 次	単 位	符号判定	船橋市の水準値	同規模市の平均値	うち中核市の平均値
構 造 関 連 指 標	事業所数(小売業計)	令和3年	事業所	--	2,621	3,639	3,088
	従業者数(小売業計)	令和3年	人	=	31,641	33,482	28,774
	売場面積(小売業計)	令和3年	㎡	-	522,169	610,844	523,400
	人口1人当たり売場面積(小売業計)	令和3年	㎡/人	--	0.810	1.104	1.080
	大規模店店舗数	令和6年	店	--	65	107	92
	大規模店店舗面積	令和6年	㎡	=	507,742	510,622	441,247
人口千人当たり大規模店店舗面積	令和6年	㎡/千人	-	783.2	930.6	916.4	

【参考】平成30年及び令和5年に閉店した百貨店の売場面積を加えた場合

指 標 名	年 次	単 位	符号判定	船橋市の水準値	同規模市の平均値	うち中核市の平均値
売場面積(小売業計)	令和3年	㎡	-	571,274	610,844	523,400
人口1人当たり売場面積(小売業計)	令和3年	㎡/人	--	0.886	1.104	1.080
大規模店店舗面積	令和6年	㎡	=	556,847	510,622	441,247
人口千人当たり大規模店店舗面積	令和6年	㎡/千人	-	858.9	930.6	916.4

### (3) 成果・機能関連指標

成果関連指標をみると、年間販売額は5,606億円と、同規模市平均（5,751億円）と同等の水準にあり、売場生産性（売場面積当たり販売額[小売業計]）は107.4万円と、同規模市平均（96.9万円）より高い水準にある。

機能関連指標をみると、人口1人当たり販売額（小売業計）は同規模市平均を下回り、小売中心地性も同規模市平均が『1』をやや上回り周辺市町村から購買力を吸引するなか、本市では購買力が流出している（図表7）。

図表7 同規模市との成果・機能関連指標の比較

指 標 名		年 次	単 位	符号判定	船橋市の水準値	同規模市の平均値	うち中核市の平均値
成 果 ・ 機 能 関 連 指 標	年間販売額(小売業計)	令和3年	百万円	=	560,585	575,139	493,841
	売場面積当たり販売額(小売業計)	令和3年	万円/㎡	+	107.4	96.9	97.5
	人口1人当たり販売額(小売業計)	令和3年	万円/人	--	86.9	103.6	101.5
	小売中心地性	令和3年	指数	-	0.93	1.01	0.99

### (4) 考察

同規模市との比較からみてきた本市小売商業の現況と動向について、整理すると以下のとおりである。

#### ① 良好なマーケットを有している

- ・環境面については、人口は中核市で最も多く、さらに増加率も上位の水準にあることから、比較的良好な環境にあるといえる。

#### ② 人口増加に売場面積の拡大が追い付いていない

- ・構造面については、従業者数は平均と同等であるが、売場面積は同規模市の平均を下回っている。

#### ③ 購買力が流出超となっている

- ・成果面については、年間販売額は同規模市のなかで平均的な水準にある。
- ・小売中心地性は、本市は『1』未満（購買力流出）となっており、人口増加に伴うマーケット拡大を市内で吸収できていない状況にある。

### 3. 市内小地域別の現況と動向

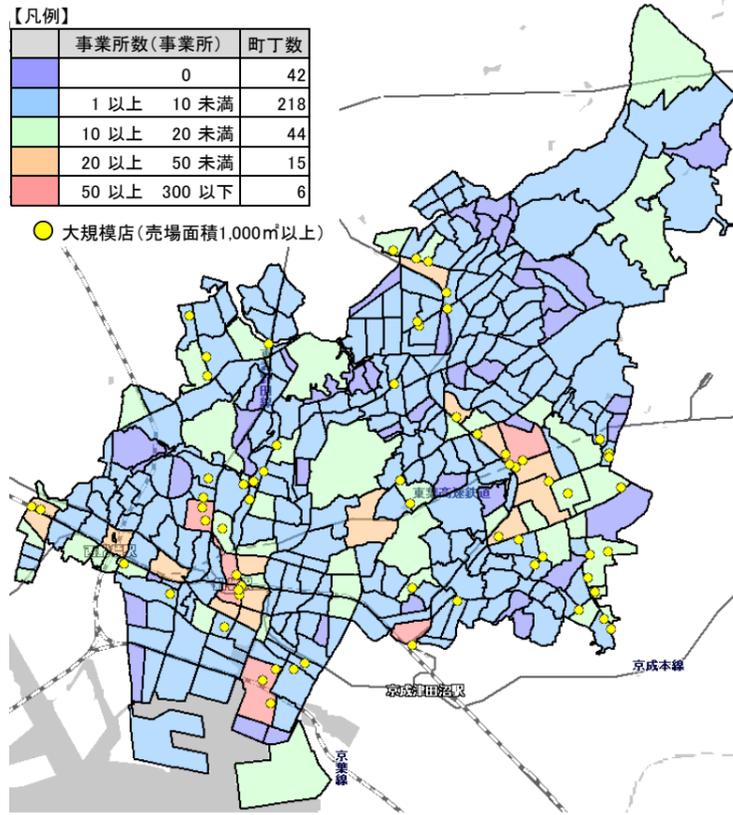
#### (1) 事業所数

令和3年時点において、小売商業の事業所集積が高い地域は、「ららぽーとTOKYO-BAY」や「ビビット南船橋」が立地する浜町2丁目、JR船橋駅周辺の本町1・4・7丁目など（図表8）。

(事業所)

1位	浜町2丁目	291
2位	本町7丁目	182
3位	前原西2丁目	95
4位	山手1丁目	67
5位	習志野台2丁目	65
6位	本町1丁目	55
7位	本中山2丁目	47
8位	本町4丁目	44
9位	西船4丁目	41
10位	高根台1丁目	39
11位	本町2丁目	31
12位	習志野台1丁目	27
13位	習志野台4丁目	25
14位	本町3丁目	25
15位	本町6丁目	24

図表 8 町丁別の事業所数



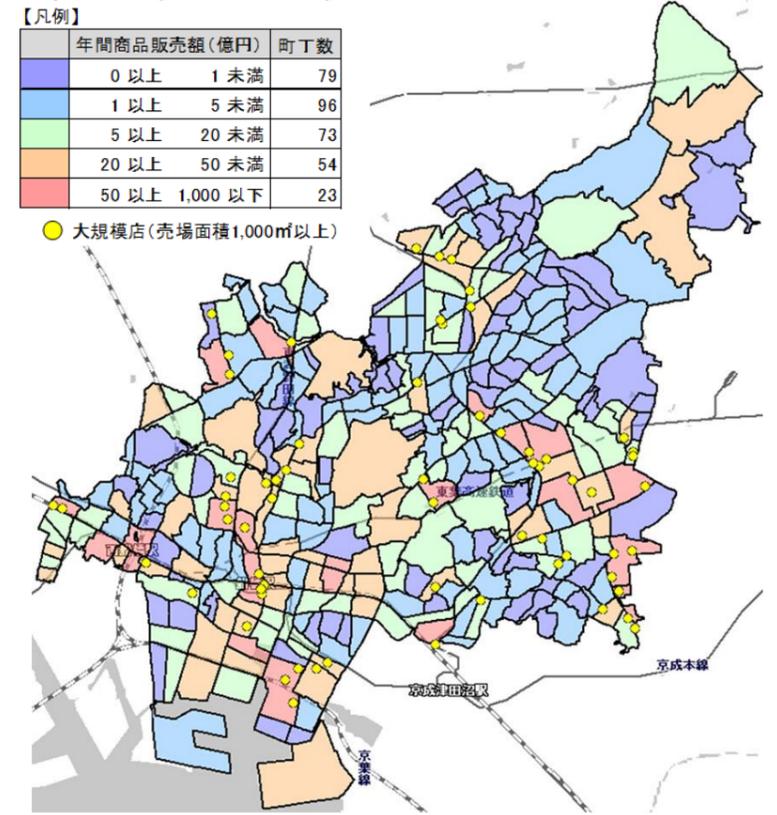
#### (2) 年間商品販売額

令和3年時点の年間商品販売額は、事業所の集積が高い地域で多くなっている。また、大規模店が立地している地域の販売額が多いことがみてとれる（図表10）。

(億円)

1位	浜町2丁目	803
2位	本町7丁目	735
3位	山手1丁目	270
4位	習志野4丁目	191
5位	本町1丁目	139
6位	前原西2丁目	128
7位	習志野台8丁目	124
8位	習志野台1丁目	106
9位	習志野5丁目	97
10位	本中山2丁目	96
11位	本郷町	94
12位	芝山3丁目	91
13位	習志野台2丁目	87
14位	市場5丁目	82
15位	高根台1丁目	76

図表 10 町丁別の年間商品販売額



平成28年から令和3年にかけての事業所増加数が最も多いのは、JR船橋駅北側の本町7丁目。一方、事業所減少数が多いのは、近年、閉店した百貨店が立地していた本町1丁目や前原西2丁目など（図表9）。

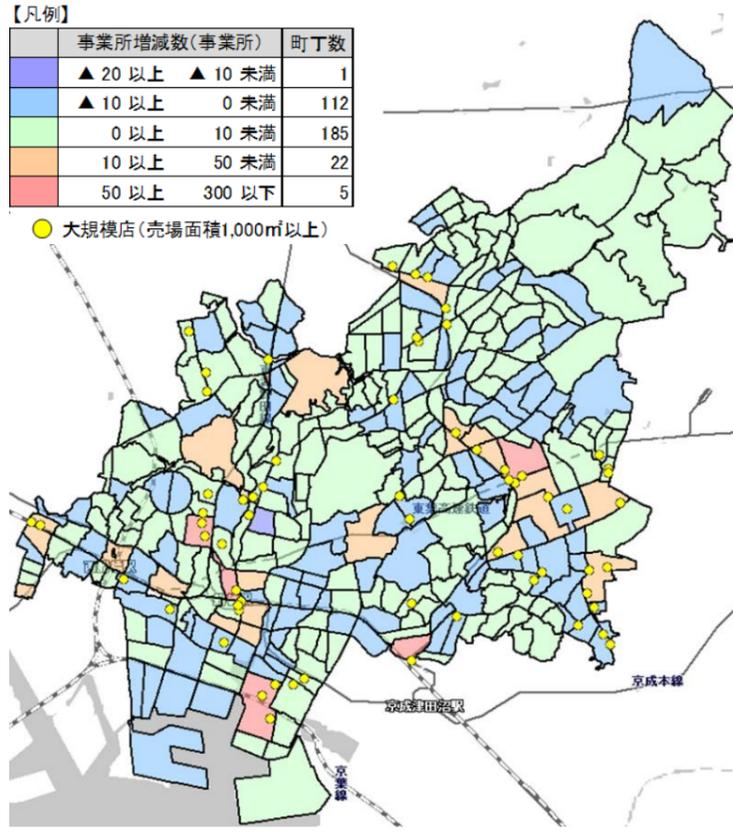
事業所増加数上位の町丁(事業所)

1位	本町7丁目	22
2位	宮本9丁目	4
3位	旭町2丁目	3
〃	行田1丁目	3
〃	咲が丘1丁目	3
〃	本中山6丁目	3
〃	八木が谷1丁目	3

事業所減少数上位の町丁(事業所)

286位	浜町2丁目	▲11
287位	夏見4丁目	▲13
288位	本中山2丁目	▲15
289位	山手1丁目	▲16
290位	本町4丁目	▲17
291位	前原西2丁目	▲29
292位	本町1丁目	▲54

図表 9 事業所増減数



平成28年から令和3年にかけての年間商品販売額の増加額が多いのは、「ゆめまち習志野台モール」が立地する習志野台8丁目や「イオンモール船橋」が立地する山手1丁目など。一方、年間商品販売額の減少額が多いのは、近年、閉店した百貨店が立地していた本町1丁目など（図表11）。

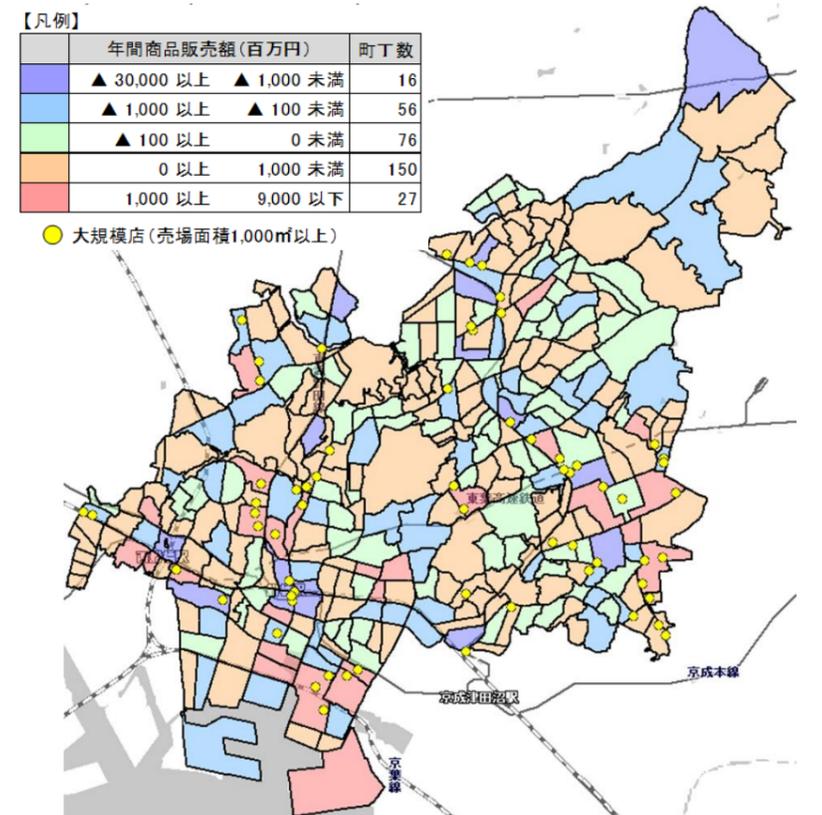
年間商品販売額増加額上位の町丁(百万円)

1位	習志野台8丁目	8,387
2位	山手1丁目	6,146
3位	習志野4丁目	4,026
4位	湊町3丁目	3,073
5位	夏見3丁目	2,563
6位	浜町2丁目	2,246
7位	東船橋2丁目	2,205

年間商品販売額減少額上位の町丁(百万円)

286位	本町4丁目	▲1,580
287位	西船4丁目	▲1,665
288位	丸山4丁目	▲1,671
289位	旭町5丁目	▲4,870
290位	本町7丁目	▲5,954
291位	高根台1丁目	▲22,476
292位	本町1丁目	▲28,613

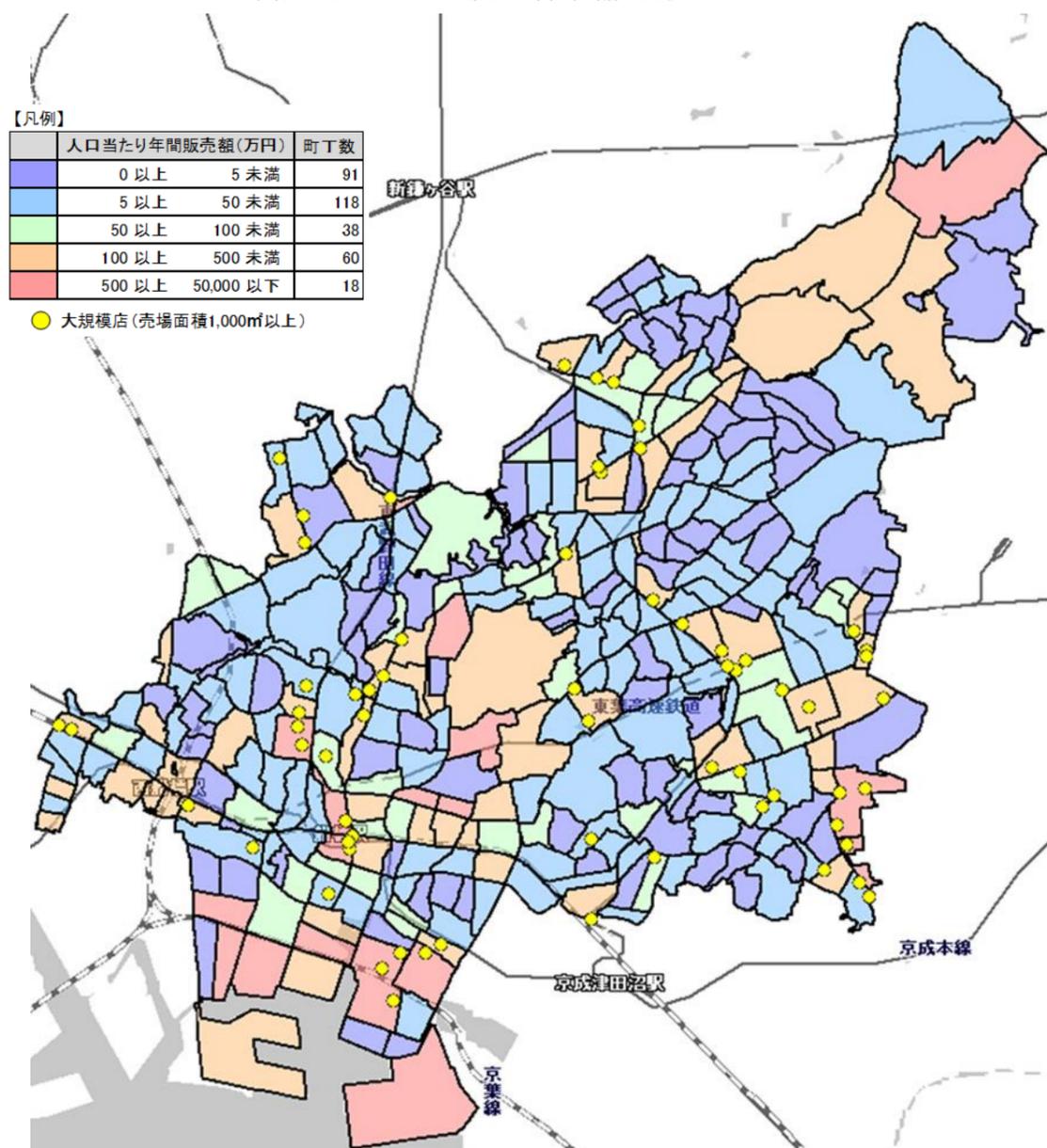
図表 11 年間商品販売額増減額



### (3)人口1人当たり年間商品販売額

人口1人当たり年間商品販売額が少ないのは、市北部の「高根台地区」や東部の「松が丘地区」・「坪井地区」、住宅が密集する「西船地区」など（図表12）。

図表12 人口1人当たり年間商品販売額



### (4)高齢化率と人口1人当たり年間販売額の関係

住居の近くに商店がなく、食料等の確保に苦勞している「買い物難民」が全国的に増加しており、農村部だけでなく都市部の自治体においても「買い物難民」が多い地域における移動販売や宅配サービスの充実が課題となっている。

本市における町丁別の高齢化率と人口1人当たり年間商品販売額の間をみると、全町丁のなかで高齢化率が上位3割の54の町丁（事業所数0～2の町丁を除く）では、人口1人当たり年間商品販売額は151万円となっており、全町丁平均の199万円を2割強下回っている。

また、高齢化率が上位3割の54の町丁のうち、人口1人当たり年間商品販売額が下位3割に含まれる町丁は22あり、市の東部や北部、南部にみられる（図表13）。

図表13 高齢化率上位3割かつ人口1人当たり年間商品販売額下位3割の22町丁

町丁	高齢化率 (%)	人口1人当たり年間商品販売額(円)
1 大穴北1丁目	40.1	133,855
2 大穴北2丁目	38.3	94,841
3 大穴北3丁目	39.8	44,940
4 大穴南1丁目	33.6	79,502
5 大穴南5丁目	38.3	30,392
6 金杉6丁目	38.6	207,720
7 芝山5丁目	33.2	113,315
8 芝山6丁目	31.6	37,394
9 新高根4丁目	36.5	65,653
10 坪井西2丁目	32.7	42,082
11 西習志野1丁目	31.0	55,992
12 浜町1丁目	35.1	17,257
13 松が丘3丁目	40.9	41,844
14 松が丘4丁目	33.7	205,438
15 丸山1丁目	37.7	24,167
16 丸山2丁目	35.4	103,835
17 丸山3丁目	32.1	187,681
18 丸山4丁目	35.0	160,268
19 南三咲3丁目	31.4	173,635
20 三山9丁目	36.7	210,665
21 八木が谷1丁目	41.3	30,749
22 若松2丁目	33.8	115,976

