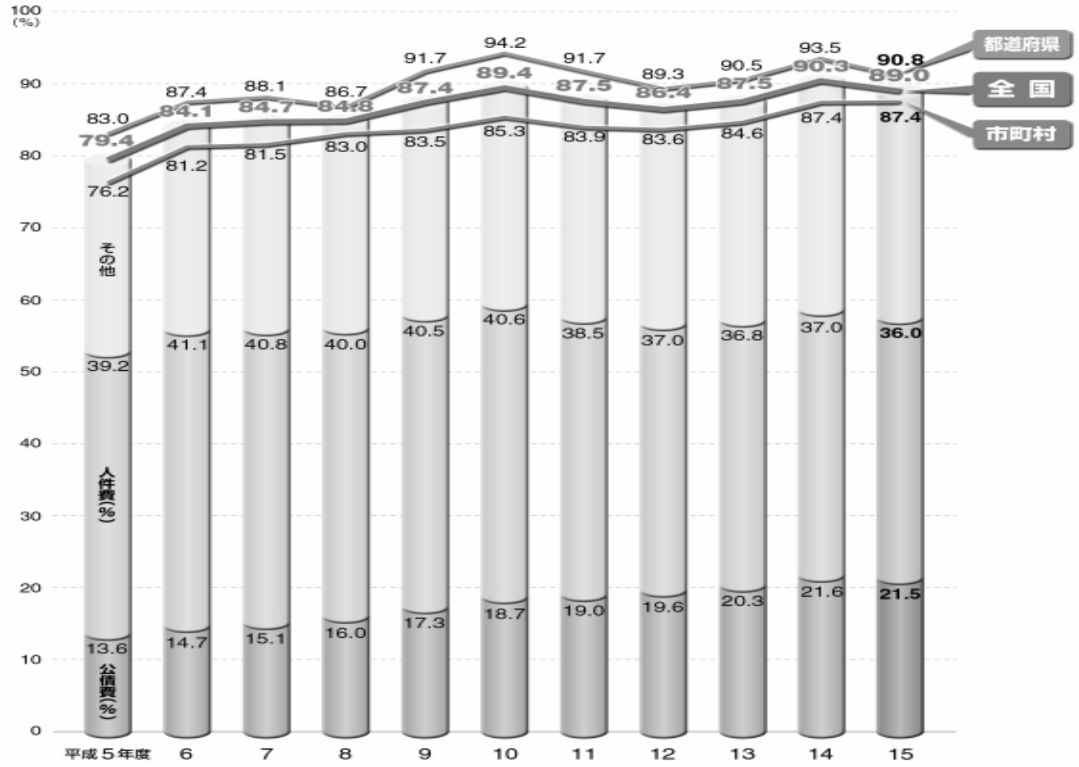
（４）財政

①経常収支比率（財政構造の弾力性）

地方公共団体が、住民からのニーズに的確に応えていくには、毎年、支出が必要になる義務的経費に充てる財源に加えて、社会経済や行政需要の変化に適切に対応していくための施策に充てる財源を確保していくことが必要である。

その財源の確保の程度（財政構造の弾力性）を、経常収支比率（経常経費＝固定費に充当された計上一般財源の比率）でみると、2003 年度（平成 15 年度）決算における全国市町村平均水準は、都道府県平均が前年度に比して減少（削減）しているのに比べ、ここ 10 年の起債残高増加の影響で経常収支比率の悪化が進んでおり、87.4%で昨年と横這いとなっている。一般に、市の経常収支比率は 75%程度が望ましいとされ、80%を超えると財政構造は弾力性を失いつつあると評価される。また、90%を超えると硬直的であると評価される。

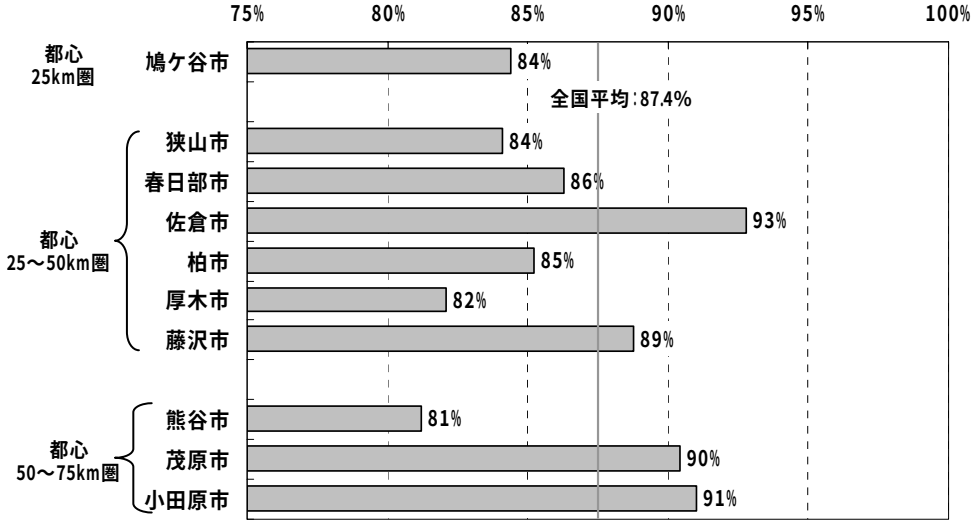
図表　全国市町村の経常収支比率推移



資料：総務省「平成 17 年　地方財政白書」

首都圏からの距離によって概ね３つに分類されるモデル都市 10 市について、経常収支比率の 2003 年度（平成 15 年度）決算における水準をみると、約 80～90%強に分布し、佐倉市、茂原市、藤沢市、小田原市の 4 市は全国平均よりも高い水準にある。全国より低い水準にあってもいずれも 80%を超えており、社会経済や行政需要の変化に対応していくための独自の施策に充てる財源確保の面では、既に余裕のない状況であると評価される。

図表　経常収支率比較（2003 年）



資料：平成 15 年度　各市決算状況

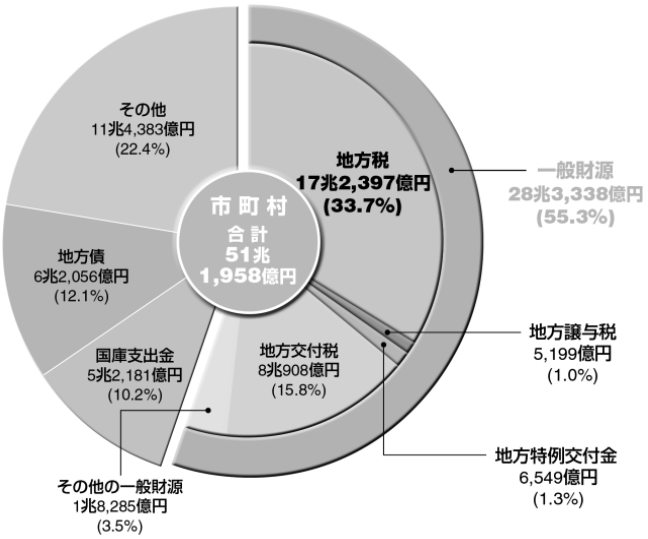
②歳入の構造

右は、2005 年（平成 17 年）の市町村歳入構造の全国平均の区分別構成である。一般財源のシェアは 55.3%である。また、地方税のシェア 33.7%が市町村全体の平均的な水準である。これを市に限定すると、全国の平均的な地方税のシェアは、38.7%となる。

これに比して、モデル都市 10 市における対歳入地方税シェアは、いずれも対全国市平均値よりも大きく、自主財源の豊富な都市であると評価される。

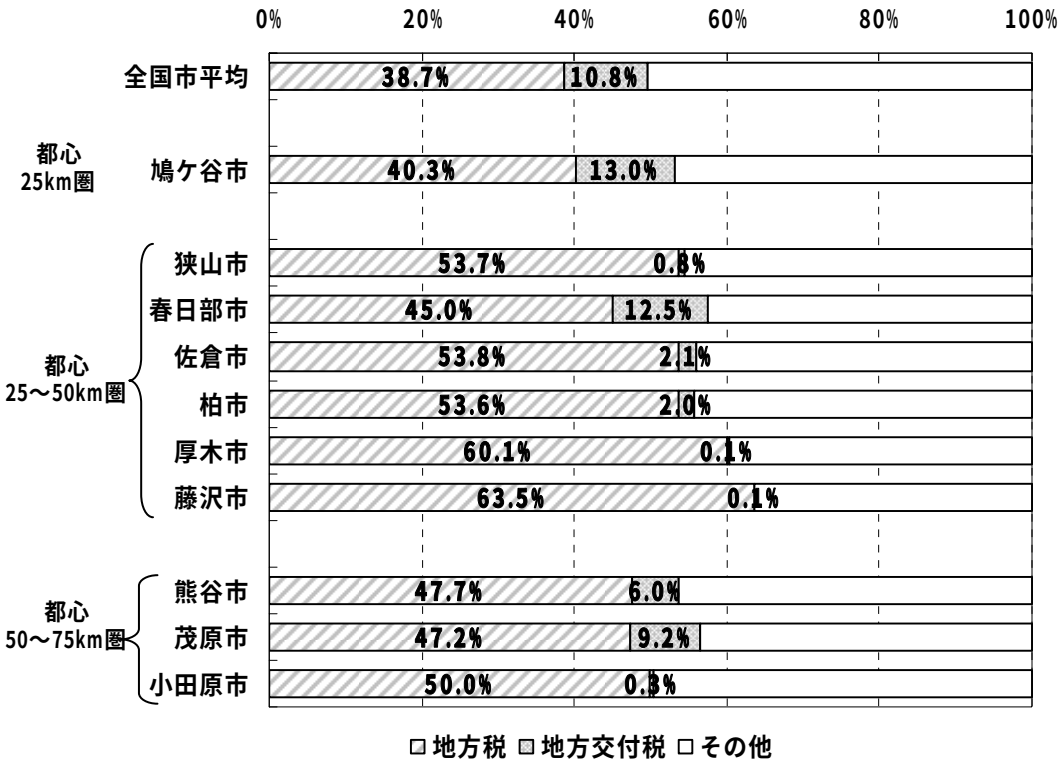
市税の主要税目は、固定資産税と市民税であるが、モデル都市 10 市のように、首都圏周辺の自治体で大企業の生産拠点や研究開発施設等が多く立地する自治体は、ベッドタウンの特徴が色濃い自治体に比べて、自主財源の割合が大きい。

図表　全市町村の歳入内訳（2005 年）



資料：総務省「平成 17 年　地方財政白書」

図表　調査対象市の歳入内訳比較（2003 年）



資料：平成 15 年度各市決算状況

③歳出の構造

一般に維持補修や建替えに充当可能な支出額は、一般財源歳入のうち、義務的経費である人件費、扶助費、公債費を減じ、さらに準義務的経費である物件費（清掃や管理等に伴う委託費やリース料等）及び繰出金（国民健康保険等への一般財源負担）を減じた残余となる。

今、1998 年～2003 年度の 6 ヵ年について一般財源収入とこの一般財源支出への充当状況を義務的経費、準義務的経費、その残余としての投資的支出等への充当額等に分けてみたものは次図のとおりである。

この図表に示されるように、ここ数年の一般財源支出についてみると、特徴として以下の点が指摘できる。

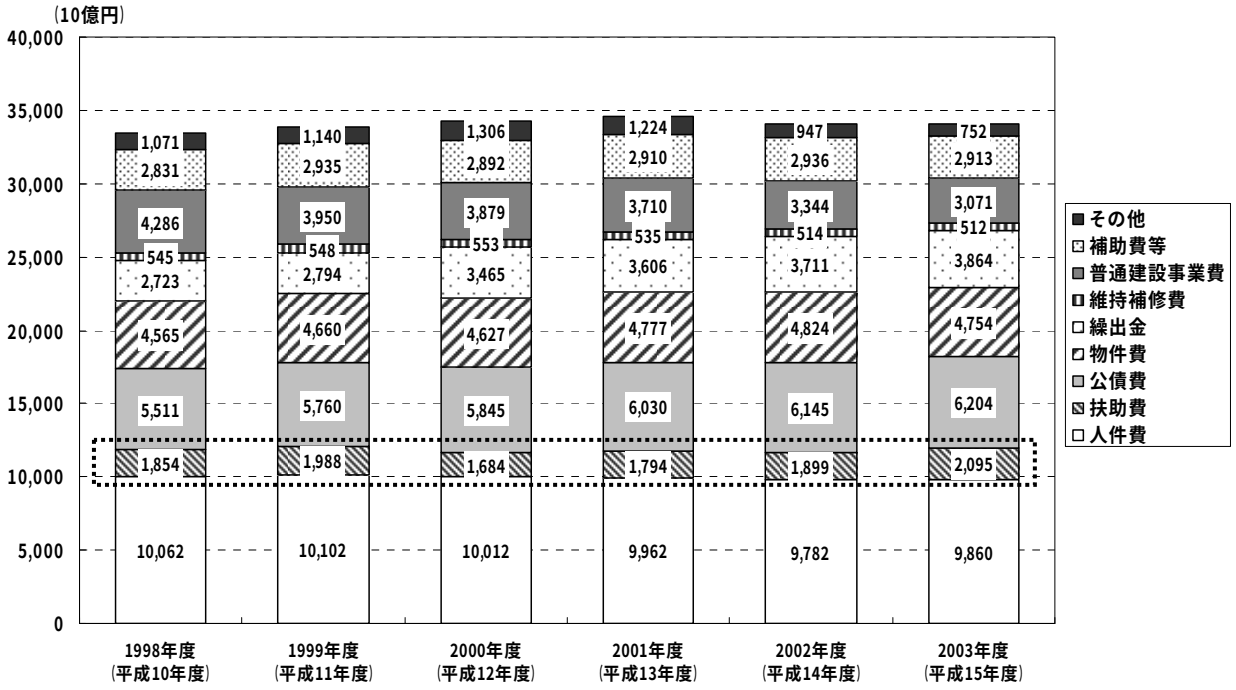
・ 義務的経費である人件費、扶助費、公債費のうち、人件費は抑制基調が見られ、減少傾向にある。一方で扶助費、公債費は増加傾向にある。特に扶助費は高齢化の進展に伴う老人福祉費の増加などにより、相当の伸びとなっている。この結果、義務的経費への一般財源等の充当額も増加している（なお、扶助費は 2000 年度に大きく減少しているが、これは介護保険制度に伴い老人福祉の一部が除かれたことによる）。

・ 準義務的経費である物件費も増加基調にあったが、2004 年度にやや低下をみた。繰出金は増加基調に推移しており、老人医療費の増加などの国民健康保険への繰出しなどが多くを占めており、今後も高齢化が進んでいくことを考慮すると増加基調は変わらないと考えられる。

・ 維持補修費、普通建設事業費に充当できる一般財源は減少傾向にあり、普通建設事業費も減少している。

以上のとおりであるが、人件費の抑制及び委託業務やリース等の競争入札によるコスト削減による物件費等の低下ということはあろうが、扶助費、繰出金関係を中心に今後も増加基調は続くものと考えられる。

図表　一般財源等の性質別充当額



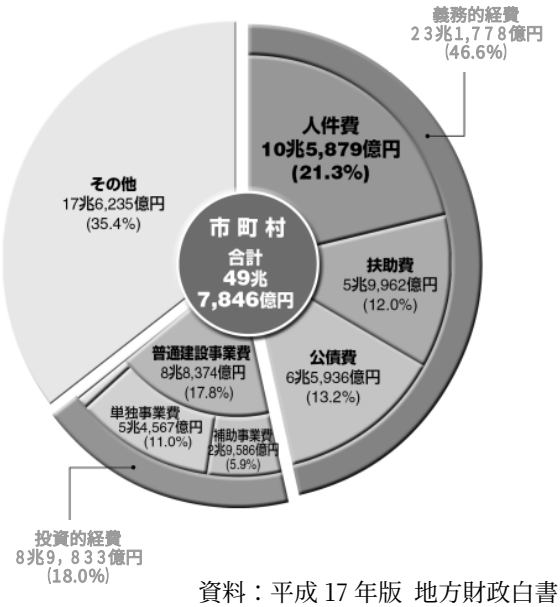
資料：地方財政統計年報より作成

右は、市町村の歳出構造の全国平均の区分別構成である。

人件費・扶助費・公債費を合計した、義務的経費のシェアは 46.6%、その他経費が 35.4%、投資的経費は 18.0%である。

全国の市平均の義務的経費のシェアは、47.3%であり、モデル都市 10 市でこの水準を超えているのは、鳩ヶ谷・狭山・藤沢・小田原市である。

図表　全市町村の歳出内訳（2005 年）

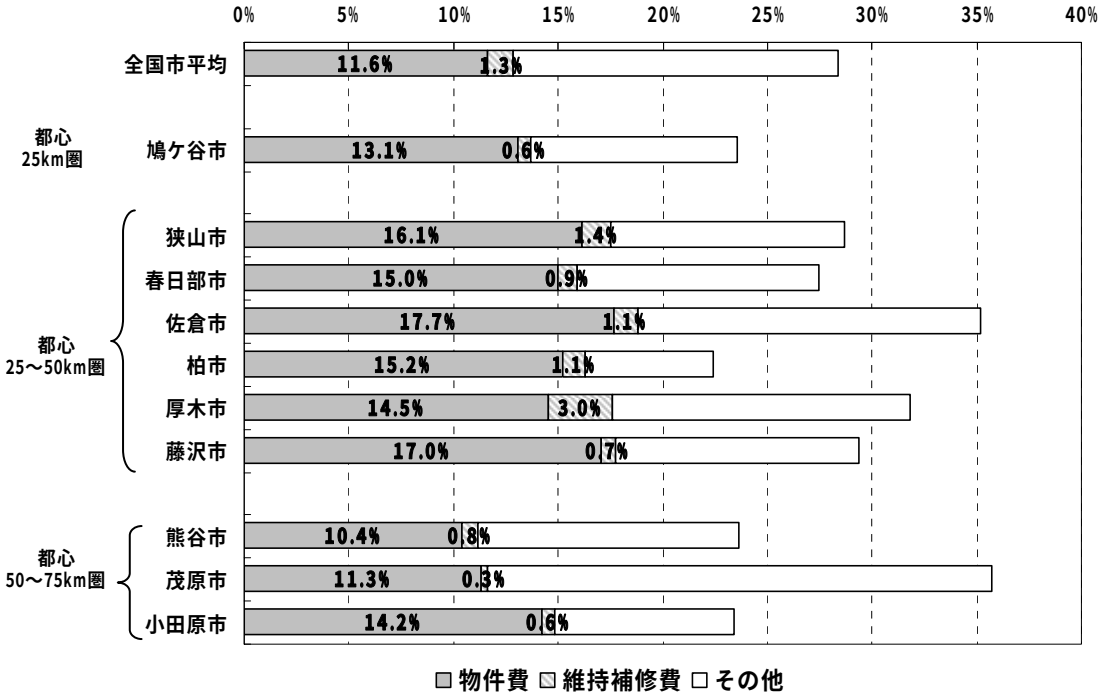


資料：平成 17 年版 地方財政白書

図表　対象市の歳出内訳比較（2003 年）

資料：平成 15 年度各市決算状況

図表　対象市のその他経常経費中の内訳比較（対歳出比）（2003 年）

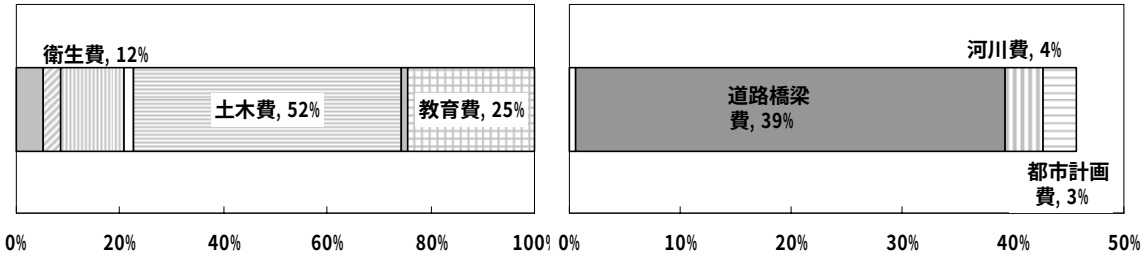


資料：平成 15 年度各市決算状況

その他経費の内訳で、最も大きいのは物件費である。物件費は準義務的経費とも呼ばれるが、その過半は、清掃費や施設の維持管理等の委託料及び OA 機器のリース料が占めており、アウトソーシングや外部委託が進むことで、人件費が圧迫されても物件費は上昇するという逆の相関がある。

維持補修費は、あまり大きな額が歳出計上されていない。大規模な改修については普通建設事業費で実施されることが殆どであり、維持補修費に計上されるものは、簡単な修繕が多い。維持修繕費の構成比をモデル都市 10 市の平均でみると、土木費（道路橋梁費）、教育費（小中学校費）、衛生費等が多い。

図表　維持修繕費の構成比（10 市平均）　**図表　維持修繕費（土木費）の構成比（10 市平均）**



注　：右図は 10 市の維持修繕費（土木費）の構成比率の平均をとったものであるため、全て足し合わせても左図の維持修繕費に占める土木費の比率（52%）に合致しない。
資料：各市決算状況より作成

（５）人口の将来予測

①人口フレーム　推計方法

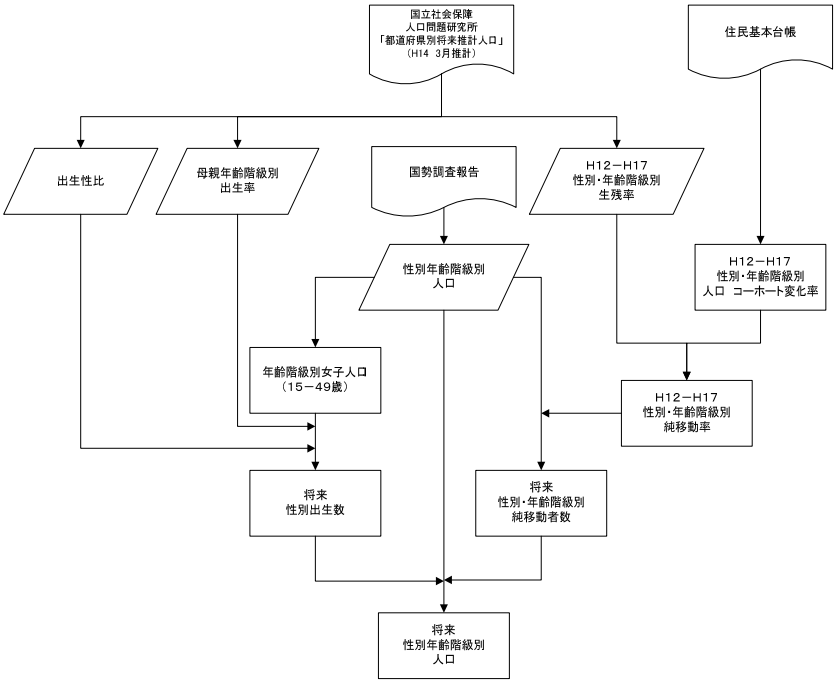
各市の将来人口は、以下のフローに示すとおりコーホート要因法により推計した。

社会動態の推計については、直近の社会動態の傾向を勘案するために、住民基本台帳人口要覧から2000年～2005年における性別年齢階級別のコーホート変化率を各市ごとに算出した。これに「日本の都道府県別将来推計人口（平成14年3月・国立社会保障人口問題研究所)」で想定されている、都道府県別性別年齢階級別の生残率から、各市ごとに性別年齢階級別の純移動率を算出した。これを性別年齢階級別人口に乗じることで、将来における性別年齢階級別純移動者数を推計した。

ただし、鳩ヶ谷市については、2000年以前は転出超過であるのに対し、2000年～2005年にかけては、転入超過が著しくなっている。これは、埼玉高速鉄道の開通など、個別のプロジェクトに伴う、特に若い世代のコーホートの転入超過が大きく寄与している。今後は、総人口の減少や高齢化率の上昇などにより、2000年～2005年にかけて、同市でみられた著しい転入超過が今後も継続するとは考えにくい。そこで、鳩ヶ谷市については、上述の手順で算出した性別年齢階級別の純移動率に、首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の性別年齢階級別の人口変化率（国立社会保障人口問題研究所）を乗じ、純移動率の補正を行った。

自然動態の推計については、「日本の都道府県別将来推計人口（平成14年3月・国立社会保障人口問題研究所)」で想定されている母親年齢階級別の出生率（中位推計）と出生性比を、年齢階級別女子人口（15-49歳）に乗じることで、将来における出生数を推計した。

図表　各市の将来人口推計フロー



②人口フレーム　推計結果

1960～1970 年代に人口増加が顕著であり、且つ総人口に占める団塊世代コーホートのシェアが高い都市（春日部市・狭山市・佐倉市など）では、今後、急激な高齢化が進展し、2030 年には高齢化率が 35%程度の水準まで上昇することが見込まれる。

2005 年時点で、総人口に占める団塊世代コーホートシェアが低く、且つ 30-34 歳コーホートシェアが最も高い都市（鳩ヶ谷市・藤沢市など）では、他都市と比較して、将来における高齢化の進展の度合いが低い。

1940 年代など相対的に古い時期に人口増加が顕著であり、且つ現時点で既に高齢化率が高い都市（熊谷市・茂原市・小田原市など）では、2030 年には 2000 年の 8 割程度の水準まで、人口が減少することが見込まれる。

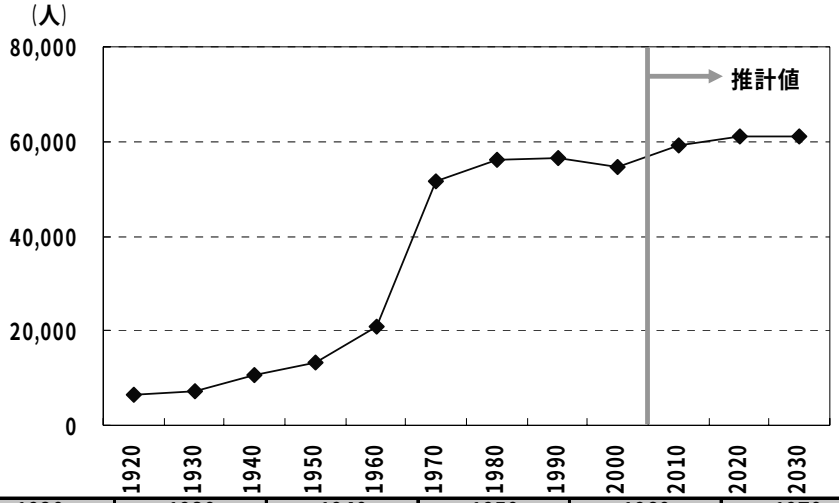
図表　各都市の将来人口趨勢比較

	人口減少に転ずる時期（10 年単位）	2000 年=1.0 人口水準 2010 年 2020 年 2030 年	高齢化率 2010 年 2020 年 2030 年	高齢者数 2010 年 2020 年 2030 年	年少人口比率 2010 年 2020 年 2030 年
埼玉　鳩ヶ谷市	2020 年⇒2030 年	1.09 1.12 1.12	22.3% 24.2% 23.3%	13,198 人 14,804 人 14,190 人	13.5% 12.1% 11.3%
埼玉　春日部市	2000 年⇒2010 年	0.99 0.94 0.85	21.6% 31.0% 33.6%	51,368 人 69,967 人 68,405 人	13.6% 11.4% 10.0%
埼玉　狭山市	2000 年⇒2010 年	0.97 0.90 0.81	22.0% 31.6% 34.4%	34,286 人 46,060 人 44,828 人	12.9% 11.2% 9.8%
埼玉　熊谷市	2000 年⇒2010 年	0.98 0.92 0.83	21.5% 29.2% 32.6%	40,417 人 51,564 人 52,413 人	13.0% 11.5% 10.4%
千葉　柏市	2010 年⇒2020 年	1.03 1.01 0.96	20.2% 27.5% 29.6%	77,695 人 104,117 人 105,720 人	13.7% 12.1% 10.6%
千葉　佐倉市	2010 年⇒2020 年	1.02 1.00 0.94	21.7% 31.4% 34.3%	37,818 人 53,867 人 54,981 人	13.2% 11.8% 10.2%
千葉　茂原市	2000 年⇒2010 年	0.98 0.93 0.85	23.8% 32.6% 36.4%	21,982 人 28,513 人 28,980 人	12.3% 10.6% 9.7%
神奈川　藤沢市	2020 年⇒2030 年	1.07 1.11 1.10	19.6% 24.6% 26.9%	79,751 人 103,148 人 112,350 人	13.9% 12.2% 11.0%
神奈川　厚木市	2020 年⇒2030 年	1.05 1.05 1.02	17.4% 24.7% 27.3%	39,463 人 56,622 人 60,250 人	13.9% 12.1% 10.4%
神奈川　小田原市	2000 年⇒2010 年	0.97 0.91 0.83	23.3% 29.7% 32.7%	45,402 人 54,394 人 54,233 人	12.9% 11.1% 10.4%

１）埼玉県　鳩ヶ谷市

総人口は 2020 年まで微増し、2020 年から 2030 年にかけて減少、2030 年には 2000 年よりも約 6 千人多い、6.1 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
6,491	7,393	10,471	13,242	20,711	51,377

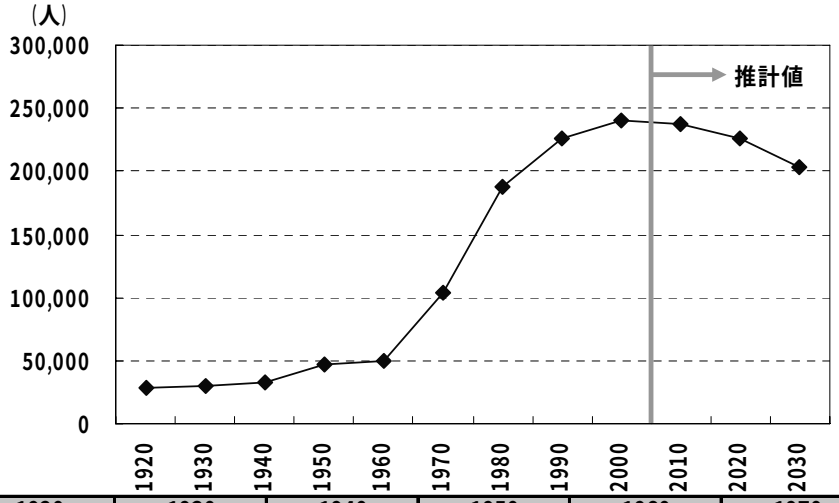
1980	1990	2000	2010	2020	2030
55,950	56,440	54,518	*59,204*	*61,072*	*60,886*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

２）埼玉県　春日部市

総人口は 2000 年から 2010 年にかけて減少に転じ、その後一貫して減少を続け、2030 年には 20.4 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
28,581	30,477	32,403	46,842	50,088	103,828

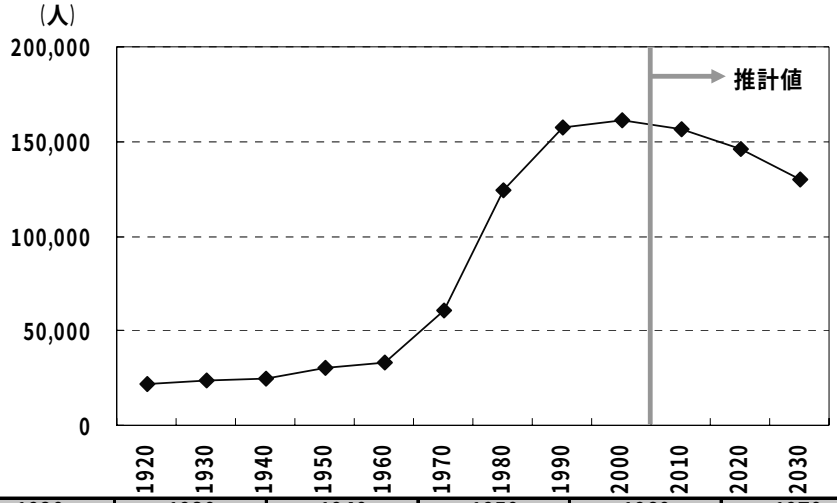
1980	1990	2000	2010	2020	2030
187,913	226,449	240,924	*238,117*	*225,833*	*203,607*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

３）埼玉県　狭山市

総人口は 2000 年から 2010 年にかけて減少に転じ、その後一貫して減少を続け、2030 年には 13.0 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
21,712	23,351	24,215	30,583	32,785	60,886

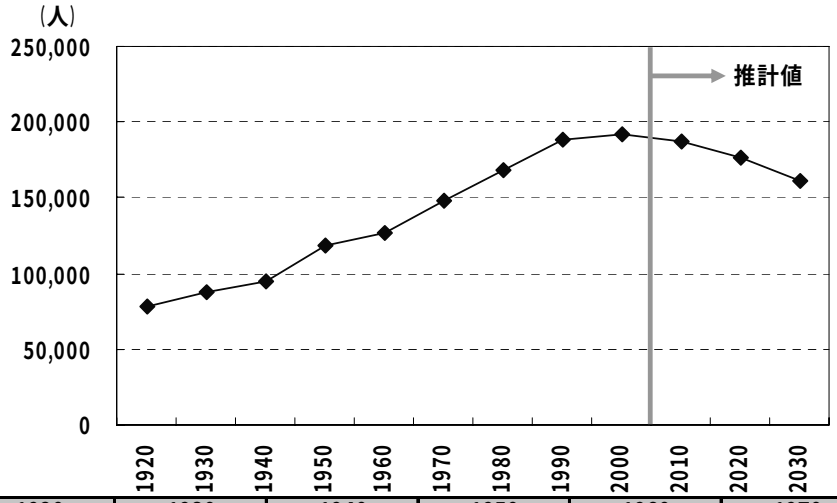
1980	1990	2000	2010	2020	2030
124,029	157,309	161,460	*156,057*	*145,922*	*130,255*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

４）埼玉県　熊谷市

総人口は 2000 年から 2010 年にかけて減少に転じ、その後一貫して減少を続け、2030 年には 16.1 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
78,113	88,186	95,051	118,918	126,707	148,470

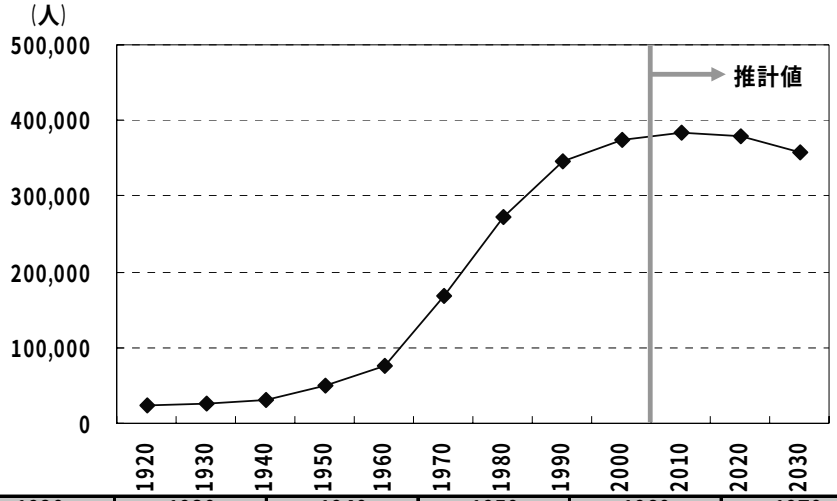
1980	1990	2000	2010	2020	2030
168,429	187,968	192,527	*187,759*	*176,877*	*160,614*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

５）千葉県　柏市

総人口は、2010 年まで増加、その後 2020 年にかけて減少に転じ、2030 年には 35.7 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
23,510	26,362	30,535	49,025	75,596	169,115

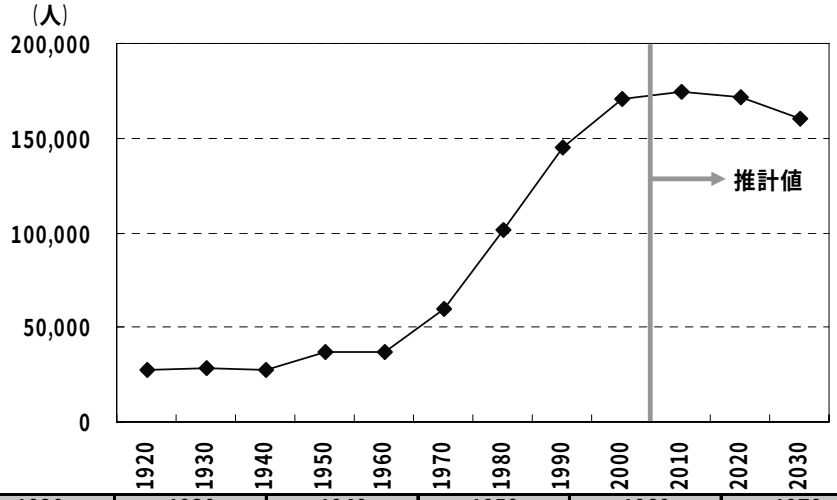
1980	1990	2000	2010	2020	2030
272,904	347,002	373,778	*383,890*	*378,628*	*357,408*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

６）千葉県　佐倉市

総人口は、2010 年まで増加、その後 2020 年にかけて減少に転じ、2030 年には 16.1 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
27,359	28,315	27,477	37,091	36,646	60,068

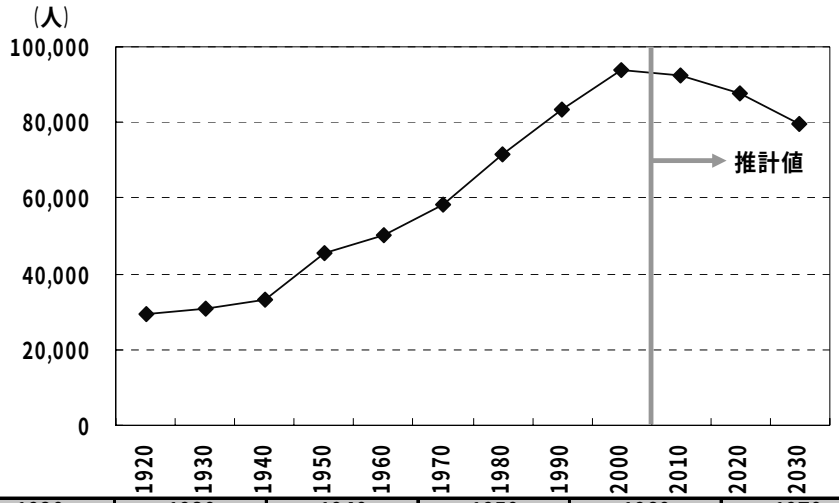
1980	1990	2000	2010	2020	2030
101,180	144,688	170,934	*174,003*	*171,430*	*160,421*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

7）千葉県　茂原市

総人口は 2000 年から 2010 年にかけて減少に転じ、その後一貫して減少を続け、2030 年には 8.0 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
29,386	30,991	33,083	45,525	50,471	58,203

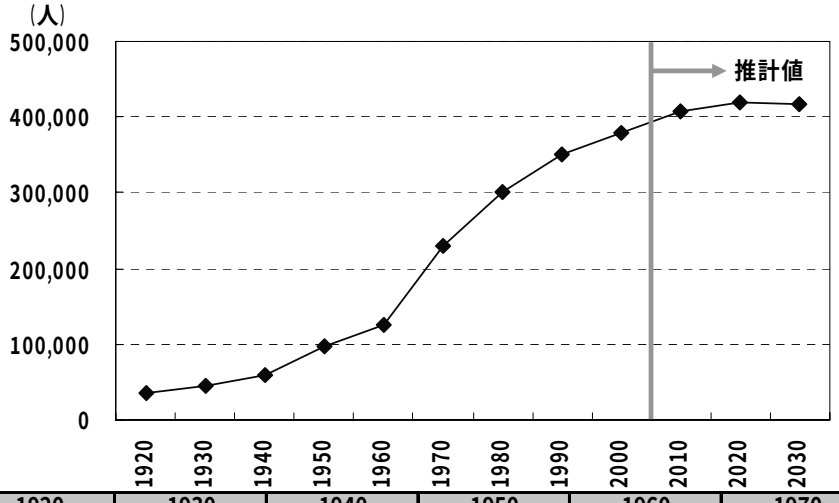
1980	1990	2000	2010	2020	2030
71,521	83,437	93,779	*92,279*	*87,461*	*79,623*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　（単位：人）

8）神奈川県　藤沢市

総人口は、2020 年まで 1990 年から 2000 年と同程度の水準で増加を続け、その後、2020 年に減少に転じ、2030 年には 41.8 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
35,058	45,134	59,279	96,880	124,601	228,978

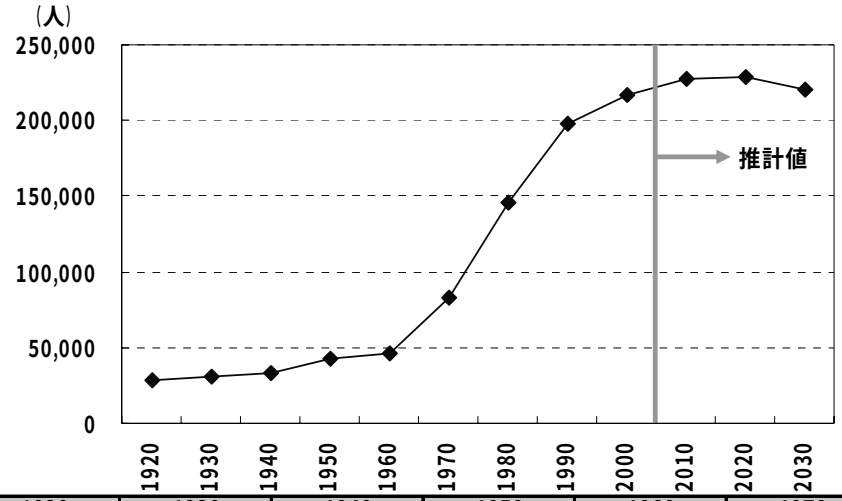
1980	1990	2000	2010	2020	2030
300,248	350,330	379,185	*406,535*	*419,017*	*417,540*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　（単位：人）

９）神奈川県　厚木市

総人口は、2010 年まで増加、2010 年から 2020 年にかけて横這い、その後、2030 年にかけて減少に転じ、2030 年には 22.1 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
28,789	30,684	32,985	43,196	46,243	82,894

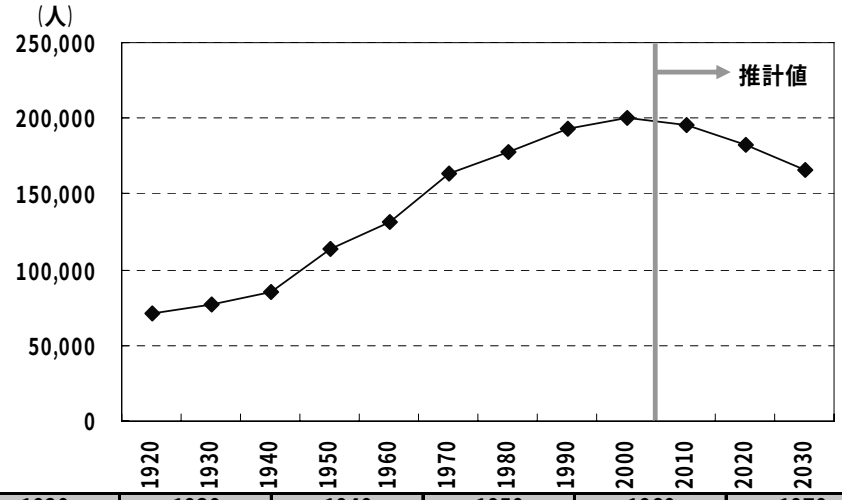
1980	1990	2000	2010	2020	2030
145,392	197,283	217,369	*227,222*	*228,807*	*220,920*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

１０）神奈川県　小田原市

総人口は 2000 年から 2010 年にかけて減少に転じ、その後一貫して減少を続け、2030 年には 16.6 万人程度となることが見込まれる。

図表　総人口　推計結果



1920	1930	1940	1950	1960	1970
70,734	76,615	85,811	113,643	131,371	163,631

1980	1990	2000	2010	2020	2030
177,467	193,417	200,173	*194,933*	*182,856*	*165,769*

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」　　（単位：人）

（６）産業別就業者数の将来予測

財政を含め、都市の持続性に大きく影響を与える市内常住の就業者数を推計し、将来にわたる自治体歳入の推移を見込む基礎データとする。また、各都市の将来産業構造をマクロ的に把握するため、産業別（第一次、第二次、第三次）就業者数の推計を行う。

①常住地就業者フレーム　推計方法

各都市における将来就業者数（常住地就業者数）を推計するにあたり勘案せねばならない事項と、これを勘案するための具体的な方法を以下に示す。

○自営等の就労形態を反映させる。

⇒従業場所が自宅・自宅外についてそれぞれ推計。

○性・年齢による就労状況の違いを反映するため性・年齢階級別に推計。

⇒具体的方法としては、就業者の性別・年齢階級別コーホート変化率（１期前からの死亡・離職、就業者の転出入の度合いを説明）を踏襲し、コーホート変化率法により推計。

○但し、就業者数実績値は 2000 年（平成 12 年）が直近となっており、人口フレームでは勘案されている 2000 年（平成 12 年）以降の転出入の傾向（職をもった就業者が当地に転入したり、逆に転出してゆく傾向）について別途勘案する必要がある。

⇒人口フレームの想定として用いた住民基本台帳ベース性別・年齢階級別コーホート変化率（人口）と、2000 年（平成 12 年）の同変化率の比率を性別・年齢階級別に算出、このコーホート補正係数を用いて、就業者コーホート変化率を補正。

○新規就業者（15～19 歳常住地就業者数）は 2000 年・1995 年（平成 12 年・平成 7 年）における新規就業者率（15～19 歳人口に対する 15～19 歳就業者数の比率）の平均値を踏襲。

⇒将来の新規就業者は人口フレーム推計結果における 15～19 歳性別人口を活用し新規就業者を推計。

○推計結果の妥当性は、人口フレーム推計結果を用いた就業比率（人口に対する就業者の割合）より検証。

⇒高齢者の増加による影響を説明しやすい指標

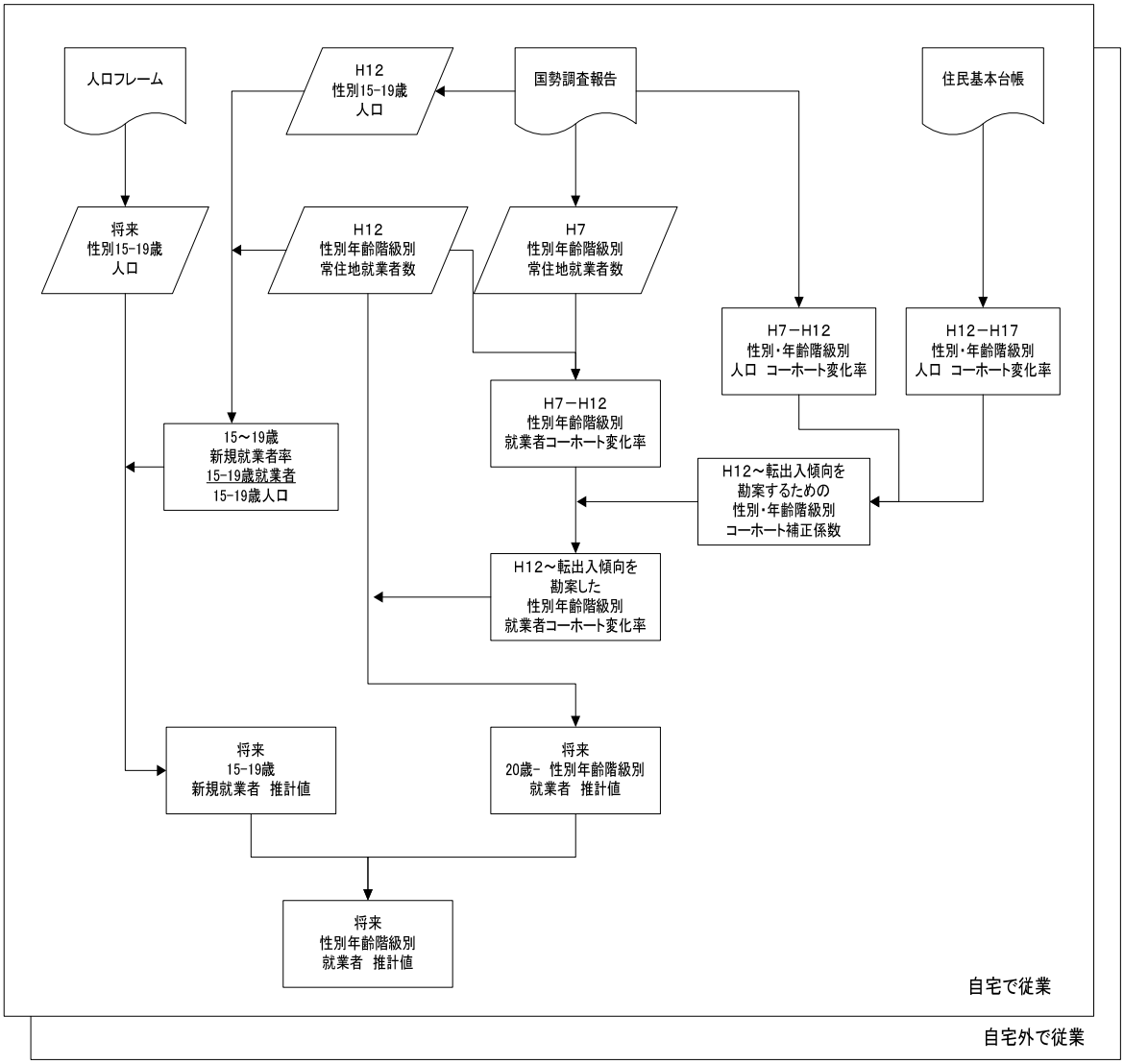
就業者比率＝総就業者数／15 歳以上人口

⇒生産年齢人口内での年齢の偏りによる影響を説明しやすい指標

15～64 歳就業者比率＝15～64 歳就業者／15～64 歳人口

この考えに則った推計フローは下図のとおりである。

図表　常住地就業者数　推計フロー



②常住地就業者フレーム　推計結果

常住地就業者数は、多くの都市で減少することが見込まれる中、鳩ヶ谷市では 2000 年以降の転入超過の傾向が続くと想定されることから、常住地就業者数の増加が見込まれる。

現状において高齢化率が相対的に高い都市（小田原市・茂原市・熊谷市）では、常住地就業者数の減少が顕著であり、同時に、就業者比率の低下も目立つ。

15～64 歳就業者比率は大きな変化が見込まれない都市が目立つ。一部の都市（春日部市、狭山市、熊谷市、柏市）では、上昇が見込まれる。団塊世代など後期生産年齢人口が加齢に伴い高齢者となるため、結果として 15～64 歳の年齢構成が若返ることなども要因と想定される。

図表　各都市の将来常住地就業者数　趨勢比較

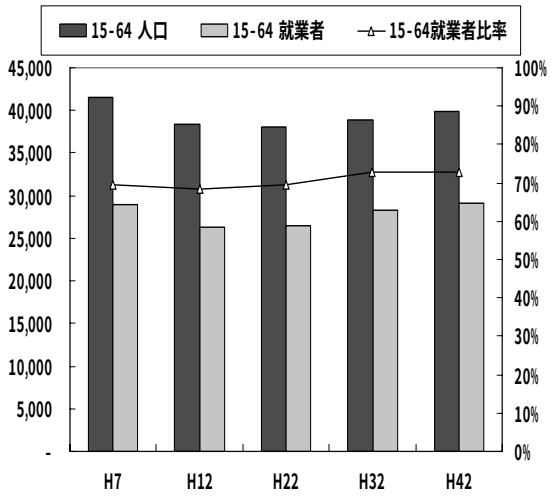
	1995⇒2000 常住地就業者数 増減率	2000 年=1.0 就業者水準 2010 年 2020 年 2030 年	就業者比率 2000 年 2010 年 2020 年 2030 年	15-64 歳就業者比率 2000 年 2010 年 2020 年 2030 年
埼玉　鳩ヶ谷市	-7.3%	1.03 1.08 1.10	60.1% 56.7%↓ 57.0%↓ 57.3%↑	68.4% 69.5%↑ 72.7%↑ 72.9%↑
埼玉　春日部市	-0.1%	0.89 0.78 0.67	59.1% 52.4%↓ 47.4%↓ 44.3%↓	65.3% 64.4%↓ 66.5%↑ 65.4%↓
埼玉　狭山市	-1.1%	0.89 0.78 0.67	59.5% 53.9%↓ 49.4%↓ 46.9%↓	66.3% 66.4%↑ 69.4%↑ 70.0%↑
埼玉　熊谷市	-1.1%	0.91 0.80 0.68	59.6% 54.4%↓ 49.5%↓ 45.7%↓	67.3% 66.3%↓ 66.9%↑ 65.9%↓
千葉　柏市	0.9%	0.94 0.87 0.80	57.8% 52.5%↓ 48.4%↓ 46.5%↓	64.4% 64.2%↓ 65.6%↑ 65.3%↓
千葉　佐倉市	4.4%	0.89 0.76 0.62	57.2% 49.6%↓ 42.0%↓ 36.3%↓	64.2% 61.5%↓ 59.7%↓ 54.2%↓
千葉　茂原市	-1.2%	0.88 0.75 0.63	58.4% 50.9%↓ 44.9%↓ 40.6%↓	67.9% 64.5%↓ 64.2%↓ 62.5%↓
神奈川　藤沢市	-0.2%	0.98 0.95 0.90	57.0% 51.8%↓ 48.1%↓ 45.1%↓	64.0% 62.4%↓ 61.9%↓ 59.7%↓
神奈川　厚木市	2.3%	0.97 0.92 0.84	60.0% 55.3%↓ 50.7%↓ 47.4%↓	65.4% 64.7%↓ 65.1%↑ 63.1%↓
神奈川　小田原市	-3.3%	0.88 0.76 0.64	59.8% 53.2%↓ 48.0%↓ 44.1%↓	68.7% 65.8%↓ 64.5%↓ 62.5%↓

注　：矢印は前期と比べた増減を示す。

１）埼玉県　鳩ヶ谷市

鳩ヶ谷市においては、2000 年（平成 12 年）以降の転入超過の傾向が継続すると予測されるため、2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 109.8%の水準まで増加することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移



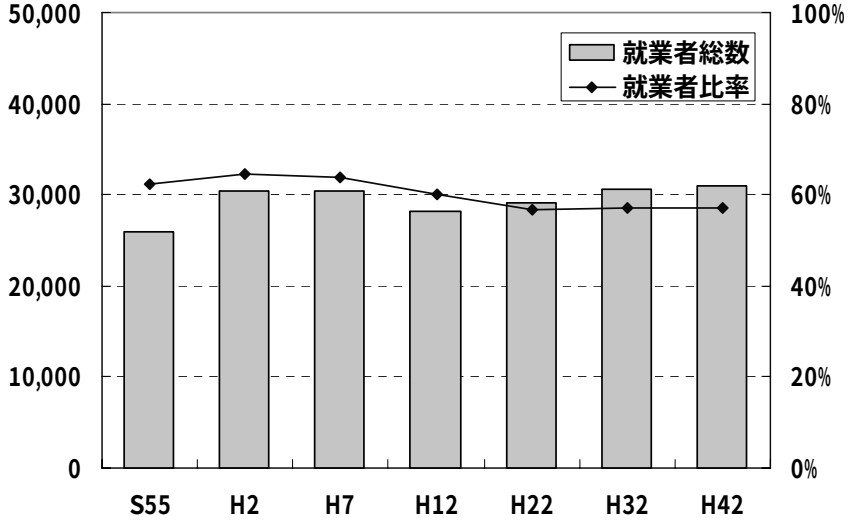
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	30,401	28,186	29,072	30,577	30,936
うち自宅で従事	3917	3907	3918	3477	2986
	13%	14%	13%	11%	10%
うち自宅外で従事	26,484	24279	25154	27100	27950
	87%	86%	87%	89%	90%

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	30,401	28,186	29,072	30,577	30,936
うち男性	19164	17701	17708	17652	17705
	63%	63%	61%	58%	57%
うち女性	11,237	10,485	11,364	12,925	13,231
	37%	37%	39%	42%	43%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	41,542	38,345	38,037	38,860	39,845
15-64 就業者	28,895	26,242	26,417	28,253	29,040
15-64就業者比率	69.6%	68.4%	69.5%	72.7%	72.9%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



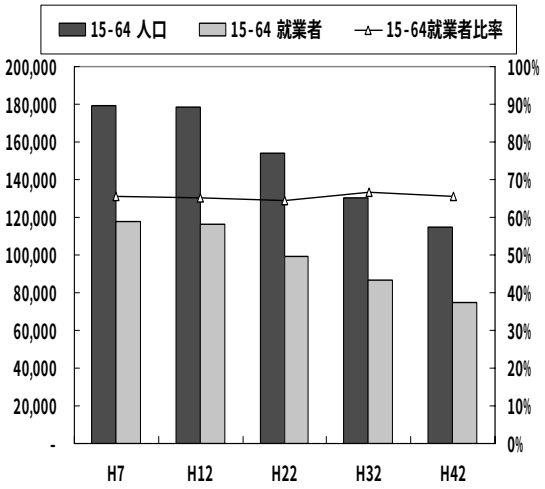
	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	25,897	30,345	30,401	28,186	29,072	30,577	30,936
15歳以上人口	41527	47127	47,726	46,931	51,235	53,664	54,035
就業者比率	62.4%	64.4%	63.7%	60.1%	56.7%	57.0%	57.3%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

２）埼玉県　春日部市

就業者数、就業者比率とも減少することが見込まれるが、15～64 歳就業者比率は横這い、年次によっては上昇することが見込まれる。これは、人口の大きなボリュームを占める団塊世代等の一斉退職に伴い、労働力人口の構造が相対的に若返るためと考えられる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 66.7%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移



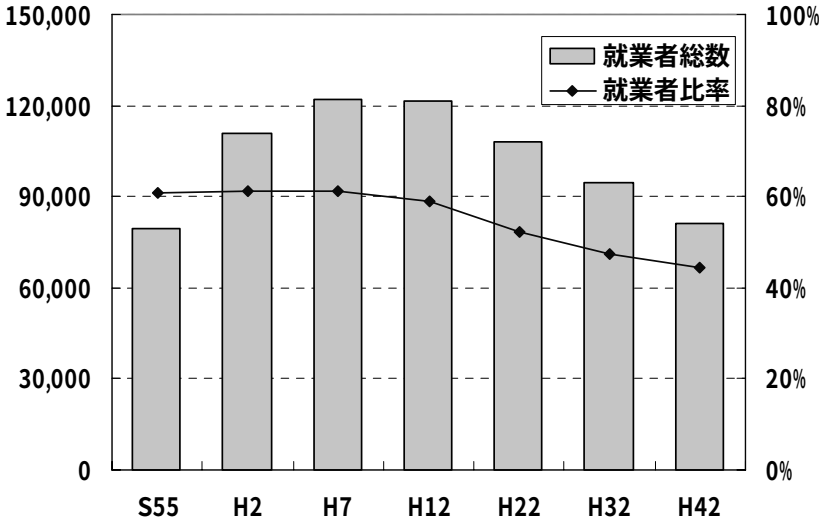
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	121,906	121,730	107,800	94,821	81,135
うち自宅で従事	11849	11731	10452	8269	6329
	10%	10%	10%	9%	8%
うち自宅外で従事	110,057	109999	97348	86552	74806
	90%	90%	90%	91%	92%

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	121,906	121,730	107,800	94,821	81,135
うち男性	76413	74972	63253	51915	43184
	63%	62%	59%	55%	53%
うち女性	45,493	46,758	44,547	42,906	37,951
	37%	38%	41%	45%	47%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	179,519	178,335	154,426	130,164	114,878
15-64 就業者	117,679	116,394	99,416	86,543	75,113
15-64就業者比率	65.6%	65.3%	64.4%	66.5%	65.4%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	79,245	110,852	121,906	121,730	107,800	94,821	81,135
15歳以上人口	130272	181303	199,782	205,986	205,794	200,131	183,283
就業者比率	60.8%	61.1%	61.0%	59.1%	52.4%	47.4%	44.3%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

３）埼玉県　狭山市

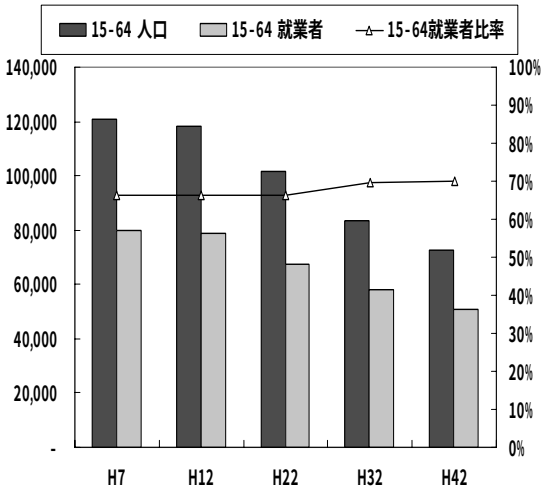
就業者数、就業者比率とも減少することが見込まれるが、15～64 歳就業者比率は上昇することが見込まれる。これは、人口の大きなボリュームを占める団塊世代等の一斉退職に伴い、労働力人口の構造が相対的に若返るためと考えられる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 66.8%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	83,297	82,417	73,273	63,942	55,090
うち自宅で従事	7655	7537	6838	5519	4256
	9%	9%	9%	9%	8%
うち自宅外で従事	75,642	74880	66435	58423	50834
	91%	91%	91%	91%	92%

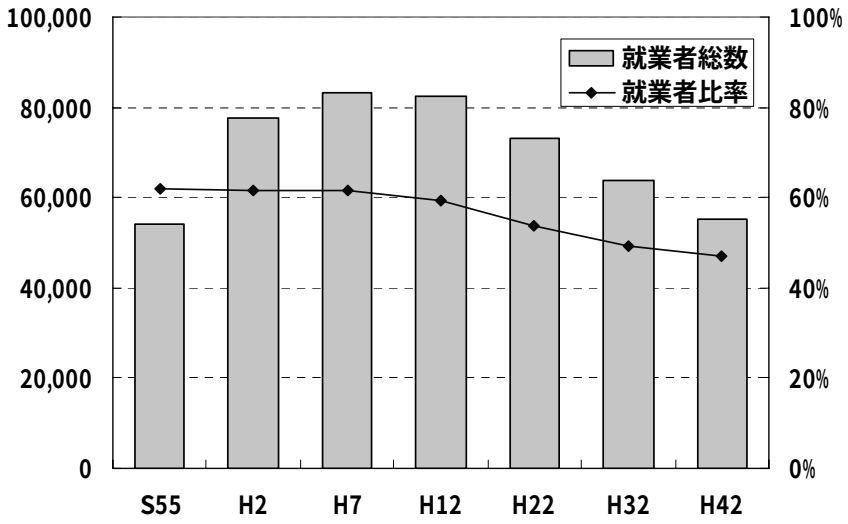
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	83,297	82,417	73,273	63,942	55,090
うち男性	53449	51579	43672	35568	29668
	64%	63%	60%	56%	54%
うち女性	29,848	30,838	29,601	28,374	25,422
	36%	37%	40%	44%	46%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	120,580	118,430	101,676	83,503	72,648
15-64 就業者	79,996	78,568	67,482	57,991	50,842
15-64就業者比率	66.3%	66.3%	66.4%	69.4%	70.0%



資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



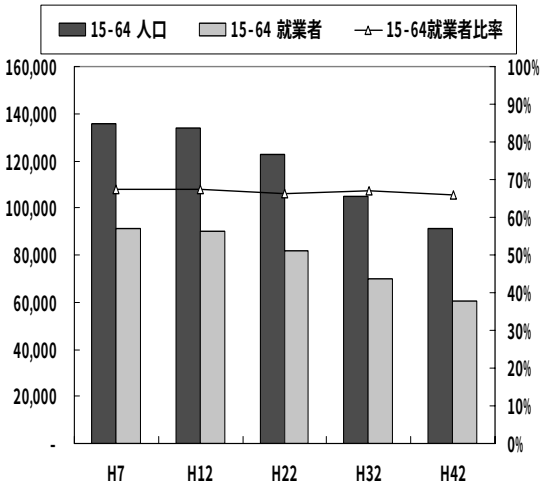
	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	54,265	77,686	83,297	82,417	73,273	63,942	55,090
15歳以上人口	87847	126104	135,698	138,632	135,962	129,563	117,476
就業者比率	61.8%	61.6%	61.4%	59.5%	53.9%	49.4%	46.9%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

４）埼玉県　熊谷市

就業者数、就業者比率、15～64 歳就業者比率の全てが低下することが見込まれる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 67.6%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移



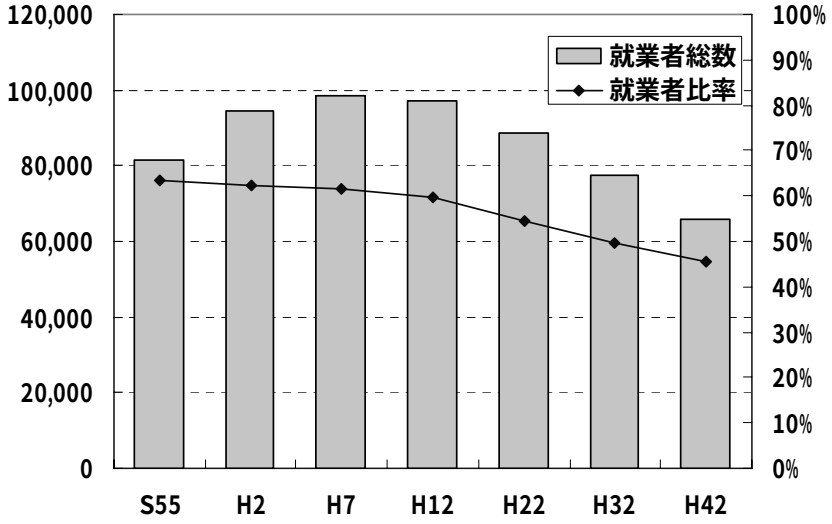
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	98,384	97,302	88,792	77,501	65,749
うち自宅で従事	15460	13925	10618	7471	5032
	16%	14%	12%	10%	8%
うち自宅外で従事	82,924	83377	78174	70030	60717
	84%	86%	88%	90%	92%

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	98,384	97,302	88,792	77,501	65,749
うち男性	61217	59298	52256	43675	36043
	62%	61%	59%	56%	55%
うち女性	37,167	38,004	36,536	33,826	29,706
	38%	39%	41%	44%	45%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	135,565	134,049	122,942	104,971	91,526
15-64 就業者	91,529	90,227	81,537	70,217	60,309
15-64就業者比率	67.5%	67.3%	66.3%	66.9%	65.9%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



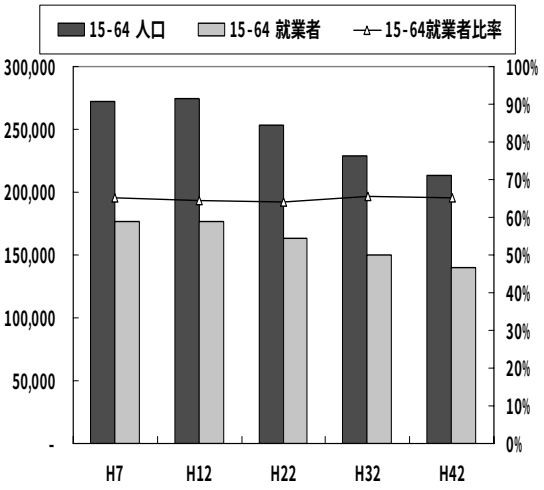
	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	81,360	94,637	98,384	97,302	88,792	77,501	65,749
15歳以上人口	127890	152111	160,175	163,373	163,359	156,535	143,939
就業者比率	63.6%	62.2%	61.4%	59.6%	54.4%	49.5%	45.7%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

５）千葉県　柏市

就業者数、就業者比率とも減少することが見込まれるが、15～64 歳就業者比率は上昇することが見込まれる。これは、人口の大きなボリュームを占める団塊世代等の一斉退職に伴い、労働力人口の構造が相対的に若返るためと考えられる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 80.1%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移



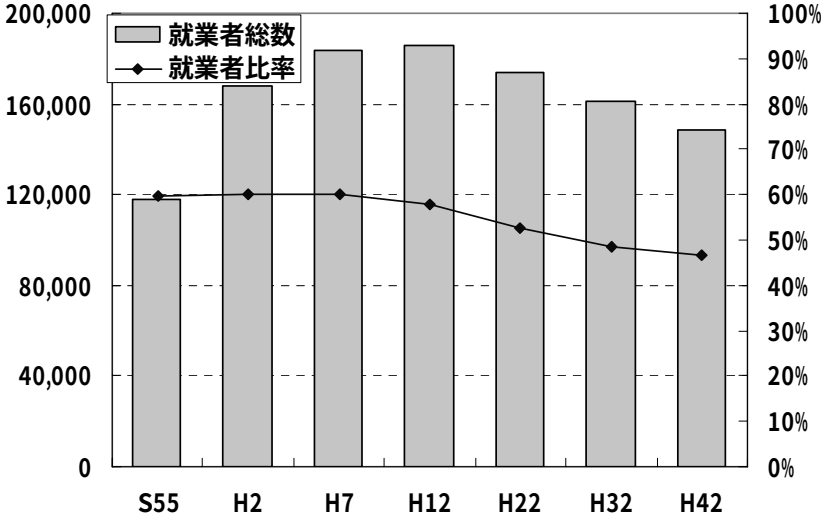
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	183,846	185,501	174,006	161,036	148,538
うち自宅で従事	16109	15463	12853	9560	6936
	9%	8%	7%	6%	5%
うち自宅外で従事	167,737	170038	161153	151476	141602
	91%	92%	93%	94%	95%

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	183,846	185,501	174,006	161,036	148,538
うち男性	116817	115774	104776	92114	82552
	64%	62%	60%	57%	56%
うち女性	67,029	69,727	69,230	68,922	65,986
	36%	38%	40%	43%	44%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	271,689	274,812	253,702	228,537	213,691
15-64 就業者	176,709	177,027	162,782	149,871	139,641
15-64就業者比率	65.0%	64.4%	64.2%	65.6%	65.3%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	118,006	167,972	183,846	185,501	174,006	161,036	148,538
15歳以上人口	197947	279704	305,141	320,913	331,397	332,654	319,411
就業者比率	59.6%	60.1%	60.2%	57.8%	52.5%	48.4%	46.5%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

６）千葉県　佐倉市

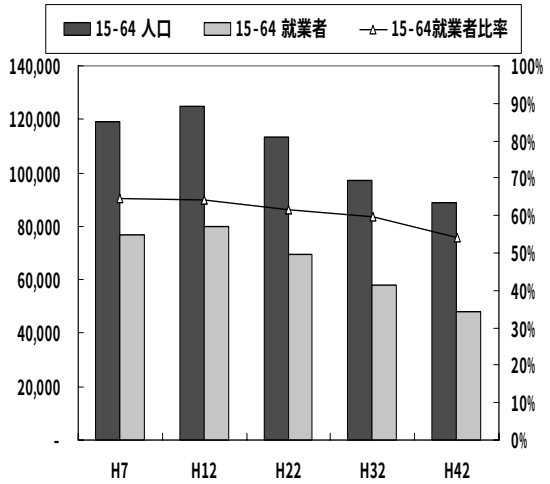
就業者数、就業者比率、15～64 歳就業者比率の全てが低下することが見込まれる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 62.3%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	80,211	83,752	74,880	63,488	52,204
うち自宅で従事	7284	6865	5521	4050	2852
	9%	8%	7%	6%	5%
うち自宅外で従事	72,927	76887	69359	59438	49352
	91%	92%	93%	94%	95%

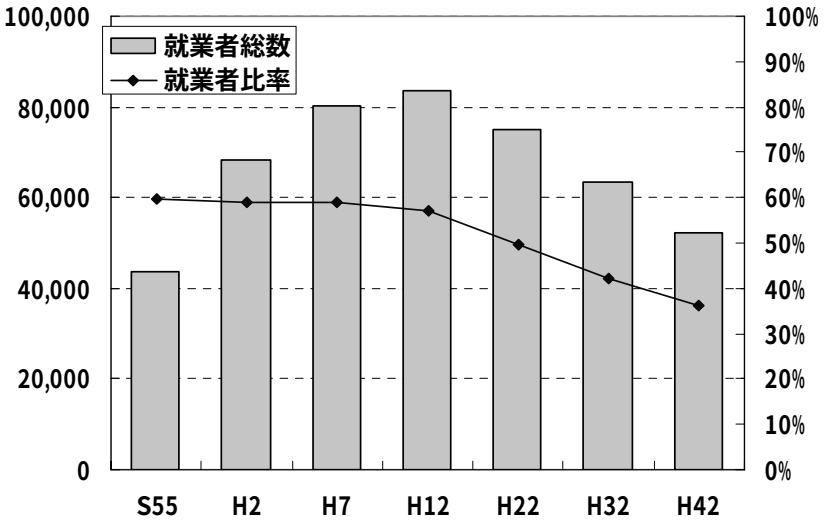
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	80,211	83,752	74,880	63,488	52,204
うち男性	50203	51200	45823	39072	34235
	63%	61%	61%	62%	66%
うち女性	30,008	32,552	29,057	24,416	17,969
	37%	39%	39%	38%	34%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	119,288	124,715	113,291	97,287	88,999
15-64 就業者	76,990	80,055	69,714	58,116	48,221
15-64就業者比率	64.5%	64.2%	61.5%	59.7%	54.2%



資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	43,731	68,151	80,211	83,752	74,880	63,488	52,204
15歳以上人口	73081	115828	135,725	146,342	151,109	151,154	143,980
就業者比率	59.8%	58.8%	59.1%	57.2%	49.6%	42.0%	36.3%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

7）千葉県　茂原市

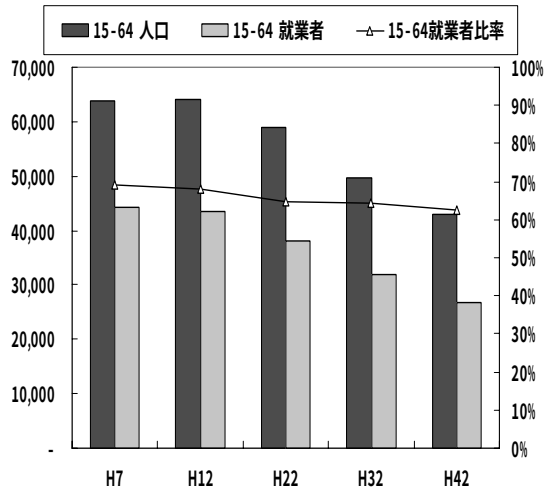
就業者数、就業者比率、15～64 歳就業者比率の全てが低下することが見込まれる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 62.8%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	47,092	46,542	41,155	35,112	29,225
うち自宅で従事	6488	6148	5275	4339	3597
	14%	13%	13%	12%	12%
うち自宅外で従事	40,604	40394	35880	30773	25628
	86%	87%	87%	88%	88%

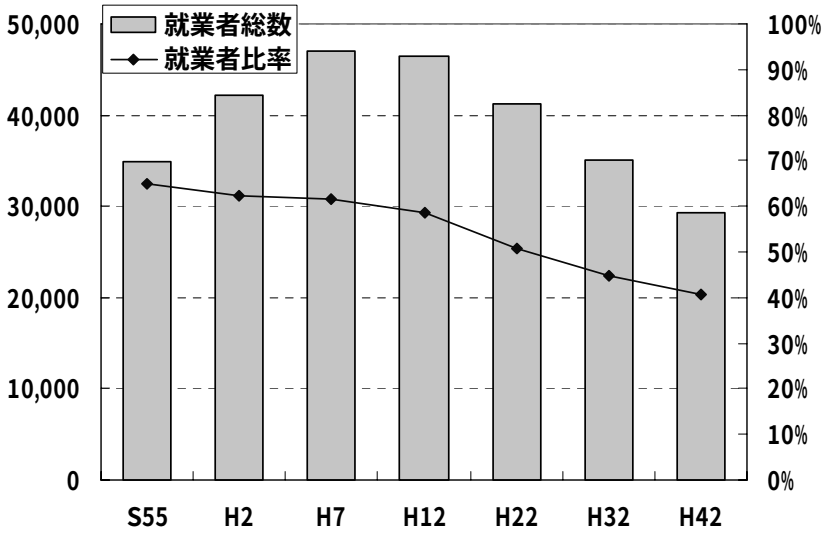
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	47,092	46,542	41,155	35,112	29,225
うち男性	28697	27782	23614	19367	15803
	61%	60%	57%	55%	54%
うち女性	18,395	18,760	17,541	15,745	13,422
	39%	40%	43%	45%	46%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	63,775	64,114	58,919	49,661	42,946
15-64 就業者	44,157	43,540	38,031	31,897	26,860
15-64就業者比率	69.2%	67.9%	64.5%	64.2%	62.5%



資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



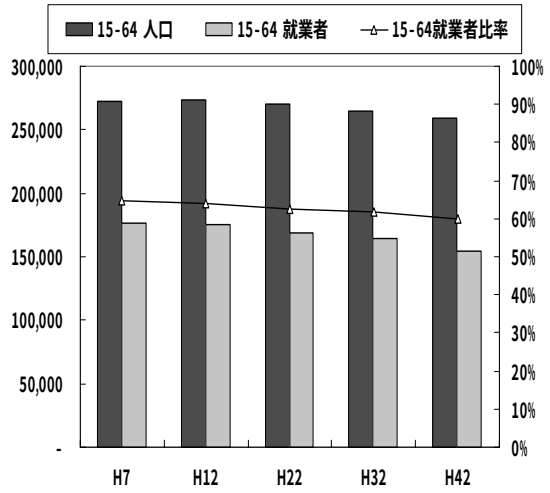
	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	34,860	42,195	47,092	46,542	41,155	35,112	29,225
15歳以上人口	53671	67720	76,307	79,701	80,901	78,174	71,926
就業者比率	65.0%	62.3%	61.7%	58.4%	50.9%	44.9%	40.6%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

8）神奈川県　藤沢市

就業者数、就業者比率、15～64 歳就業者比率の全てが低下することが見込まれる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 90.4%の水準まで減少することが見込まれる。他都市よりも就業者総数の減少の度合いが緩やかなのは、現時点において、人口に占める若い年齢コーホートの割合が高いからである。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移



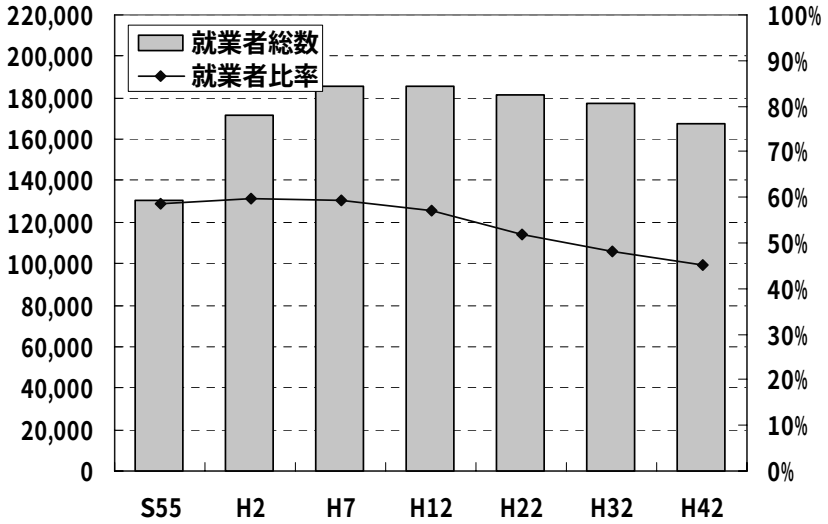
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	185,924	185,530	181,105	176,997	167,629
うち自宅で従事	14885	14989	14892	14016	12992
	8%	8%	8%	8%	8%
うち自宅外で従事	171,039	170541	166213	162981	154637
	92%	92%	92%	92%	92%

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	185,924	185,530	181,105	176,997	167,629
うち男性	119673	116736	108542	99849	91270
	64%	63%	60%	56%	54%
うち女性	66,251	68,794	72,563	77,148	76,359
	36%	37%	40%	44%	46%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	271,962	273,583	270,078	264,932	259,149
15-64 就業者	176,398	175,194	168,594	163,924	154,841
15-64就業者比率	64.9%	64.0%	62.4%	61.9%	59.7%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



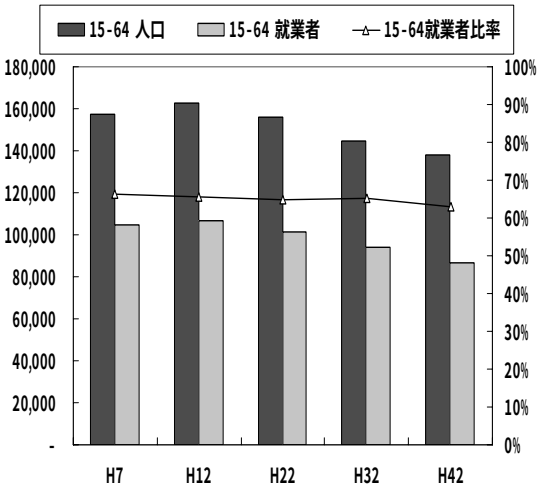
	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	130,841	171,429	185,924	185,530	181,105	176,997	167,629
15歳以上人口	222974	287842	312,615	325,214	349,829	368,080	371,499
就業者比率	58.7%	59.6%	59.5%	57.0%	51.8%	48.1%	45.1%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

９）神奈川県　厚木市

就業者数、就業者比率とも減少することが見込まれるが、15～64 歳就業者比率は横這い、年次によっては上昇することが見込まれる。これは、人口の大きなボリュームを占める団塊世代等の一斉退職に伴い、労働力人口の構造が相対的に若返るためと考えられる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 84.4%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移



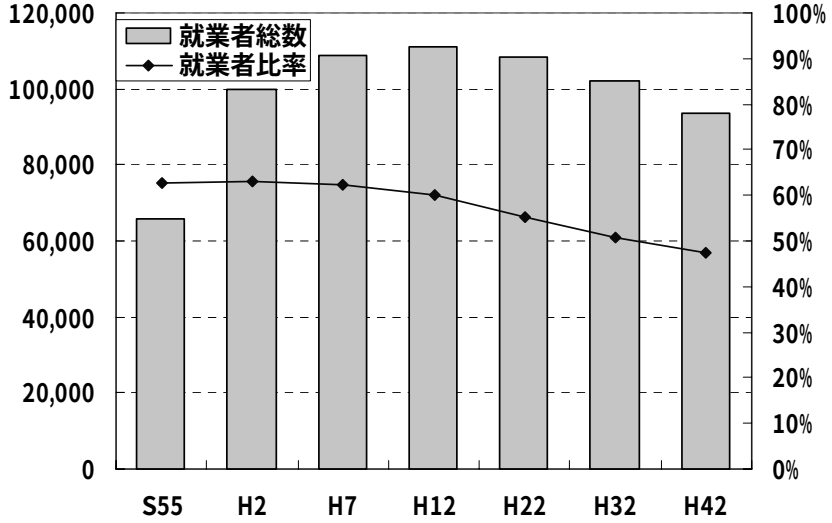
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	108,643	111,131	108,209	102,044	93,755
うち自宅で従事	8945	9215	9309	8582	7585
	8%	8%	9%	8%	8%
うち自宅外で従事	99,698	101916	98900	93462	86170
	92%	92%	91%	92%	92%

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	108,643	111,131	108,209	102,044	93,755
うち男性	70001	70043	66451	59991	53864
	64%	63%	61%	59%	57%
うち女性	38,642	41,088	41,758	42,053	39,891
	36%	37%	39%	41%	43%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	157,581	162,648	156,269	144,576	137,748
15-64 就業者	104,486	106,364	101,119	94,093	86,891
15-64就業者比率	66.3%	65.4%	64.7%	65.1%	63.1%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	65,805	99,802	108,643	111,131	108,209	102,044	93,755
15歳以上人口	104949	158640	174,835	185,322	195,732	201,198	197,998
就業者比率	62.7%	62.9%	62.1%	60.0%	55.3%	50.7%	47.4%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

１０）神奈川県　小田原市

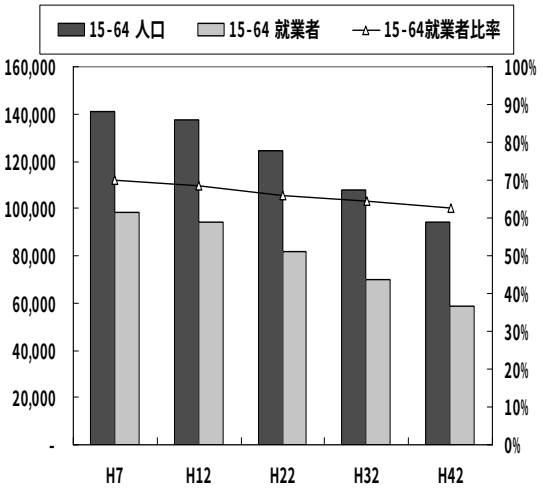
就業者数、就業者比率、15～64 歳就業者比率の全てが低下することが見込まれる。2030 年（平成 42 年）の就業者総数は、2000 年（平成 12 年）の 64.0%の水準まで減少することが見込まれる。

図表　常住地就業者数（自宅・自宅外別／性別）　及び　15-64 歳就業者比率の推移

	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	105,877	102,331	90,266	77,935	65,472
うち自宅で従事	13079	12529	10646	8271	6144
	12%	12%	12%	11%	9%
うち自宅外で従事	92,798	89802	79620	69664	59328
	88%	88%	88%	89%	91%

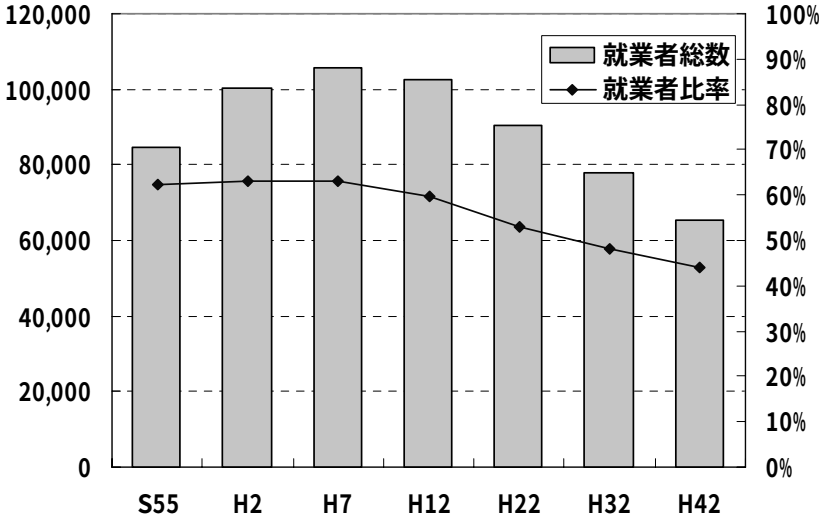
	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	105,877	102,331	90,266	77,935	65,472
うち男性	63754	60659	51559	42666	34846
	60%	59%	57%	55%	53%
うち女性	42,123	41,672	38,707	35,269	30,626
	40%	41%	43%	45%	47%

	H7	H12	H22	H32	H42
15-64 人口	140,854	137,595	124,372	108,081	94,358
15-64 就業者	98,485	94,460	81,786	69,709	58,962
15-64就業者比率	69.9%	68.7%	65.8%	64.5%	62.5%



資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

図表　就業者比率の推移



	S55	H2	H7	H12	H22	H32	H42
就業者総数	84,772	100,425	105,877	102,331	90,266	77,935	65,472
15歳以上人口	135816	159386	168,288	171,114	169,774	162,475	148,591
就業者比率	62.4%	63.0%	62.9%	59.8%	53.2%	48.0%	44.1%

資料：実績値は総務省「国勢調査報告」、将来人口は本調査フレーム値

③産業別就業者フレーム　推計方法

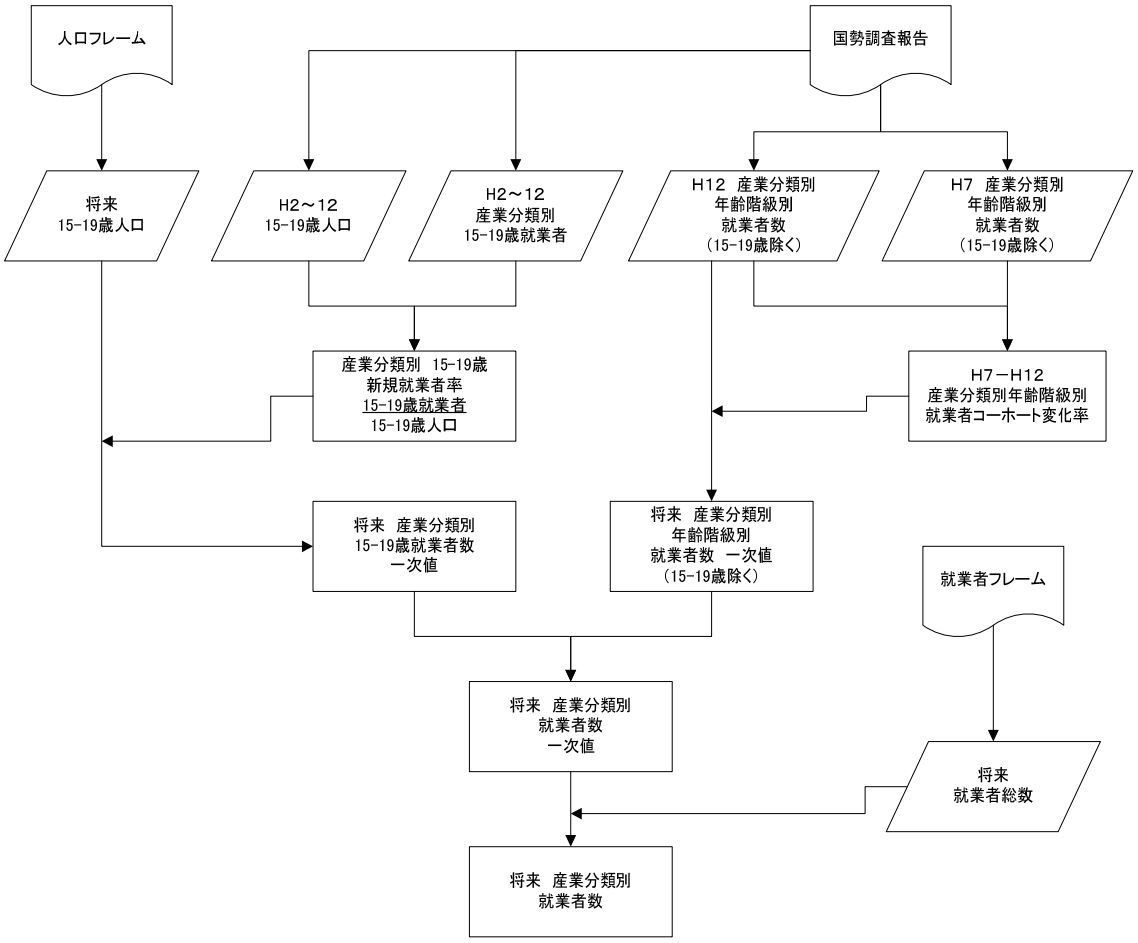
各都市の将来産業構造をマクロ的に把握するため、産業別（第一次、第二次、第三次）就業者数の推計を行う。各都市における産業分類別将来就業者数の推計方法の概要は以下のとおりである。

年齢階級によって、各産業の就業ボリュームに差異があるものと考えられるため、将来における産業別就業者数の推計にあたっては、今後の年齢構造の変化を勘案することが重要となる。そこで、産業別年齢階級別の就業者コーホート変化率（1995～2000 年）を算出し、これを該当する産業別年齢階級別就業者コーホート（t 年）に乗じることにより、次期の産業別年齢階級別就業者コーホート（t+5 期）を算出した。

また、新規に就業するコーホート（15～19 歳）については、産業別に過去の新規就業者比率（1990 年、1995 年、2000 年）の実績値から、産業別将来就業者比率を想定し、これを人口フレームにおいて推計した将来 15～19 歳人口に乗じることで算出した。

最後に、前節で推計した就業者総数を制約条件として合計値調整を行った。推計のフローは以下のとおりである。

図表　産業分類別　常住地就業者数　推計フロー

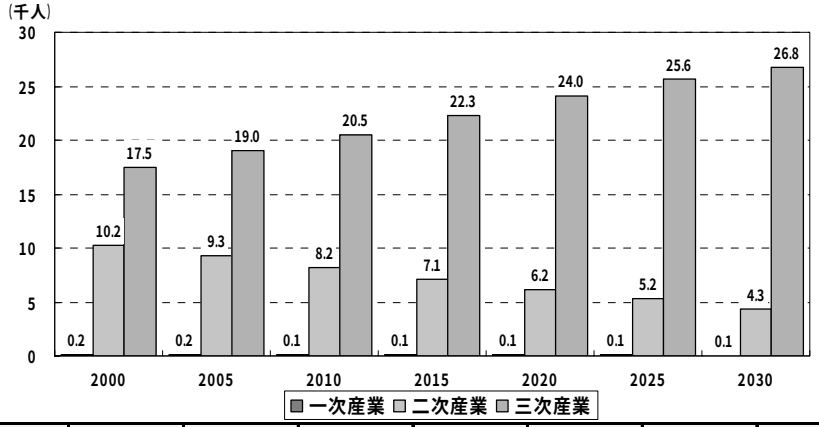


④産業別就業者フレーム　推計結果

１）埼玉県　鳩ヶ谷市

二次産業就業者数が著しく減少する一方で、三次産業就業者数は 2030 年までに 2000 年の 1.5 倍の水準まで増加することが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



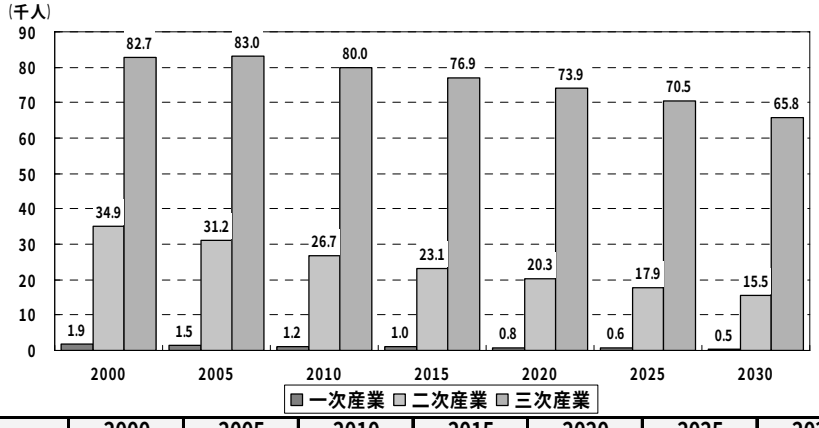
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	171	163	138	105	83	62	53
二次産業	10,192	9,284	8,174	7,132	6,174	5,244	4,303
三次産業	17,507	19,006	20,514	22,255	24,049	25,648	26,778
不詳	316						
合計	28,186	28,453	28,826	29,492	30,306	30,954	31,134

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

２）埼玉県　春日部市

2030 年の就業者数は 2000 年と比較し、一次産業で 0.28、二次産業で 0.44、三次産業で 0.80 の水準まで減少することが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



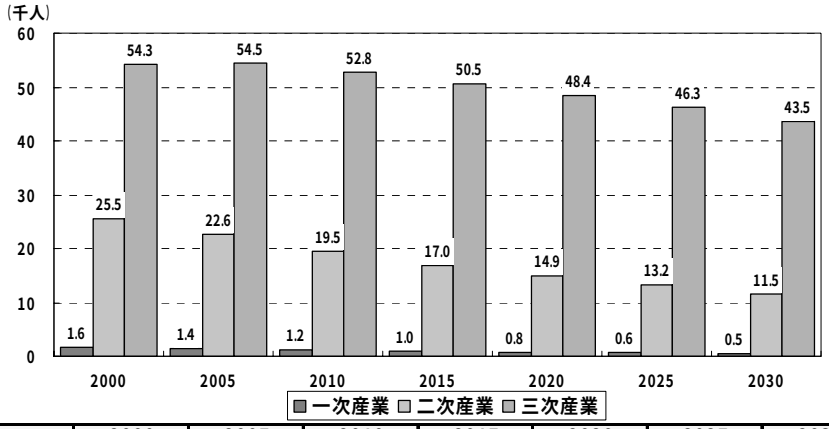
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	1,906	1,534	1,210	957	764	628	539
二次産業	34,931	31,159	26,691	23,099	20,292	17,889	15,493
三次産業	82,697	83,026	80,018	76,936	73,920	70,493	65,784
不詳	2,196						
合計	121,730	115,719	107,919	100,992	94,976	89,010	81,816

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

3）埼玉県　狭山市

2030 年の就業者数は 2000 年と比較し、一次産業で 0.32、二次産業で 0.45、三次産業で 0.80 の水準まで減少することが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



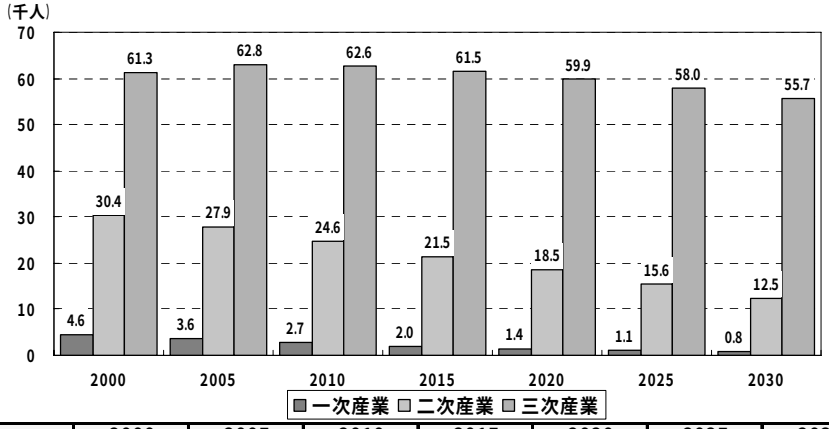
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	1,603	1,375	1,156	962	794	646	517
二次産業	25,475	22,607	19,508	16,963	14,937	13,214	11,532
三次産業	54,322	54,520	52,769	50,549	48,388	46,295	43,501
不詳	1,017						
合計	82,417	78,502	73,433	68,474	64,119	60,155	55,550

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

4）埼玉県　熊谷市

2030 年の就業者数は 2000 年と比較し、一次産業で 0.18、二次産業で 0.41 の水準まで減少することが見込まれる。三次産業就業者の減少の度合いは小さく、2015 年まではほぼ横這いで推移し、2030 年には 2000 年の 0.91 の水準となることが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



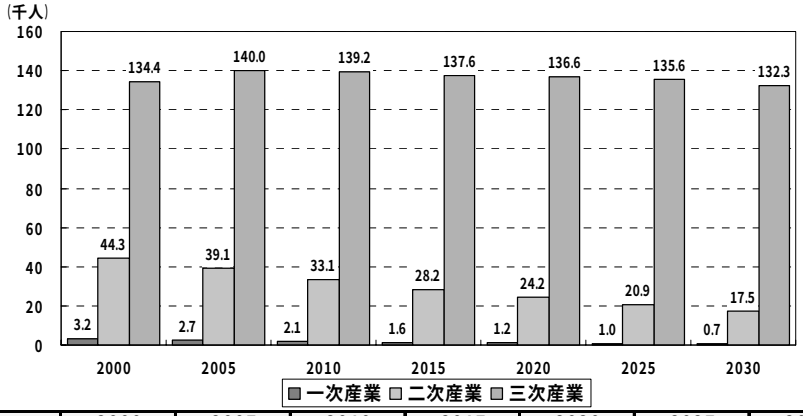
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	4,593	3,601	2,699	1,976	1,448	1,074	806
二次産業	30,392	27,887	24,600	21,480	18,541	15,570	12,465
三次産業	61,260	62,840	62,554	61,485	59,872	57,996	55,730
不詳	1,057						
合計	97,302	94,328	89,853	84,941	79,861	74,640	69,001

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

5）千葉県　柏市

2030 年の就業者数は 2000 年と比較し、一次産業で 0.23、二次産業で 0.40 の水準まで減少することが見込まれる。三次産業就業者はほぼ横這いで推移することが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



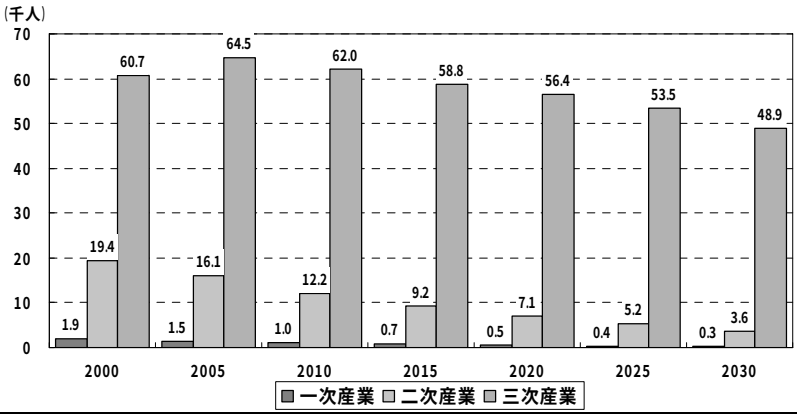
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	3,247	2,650	2,074	1,606	1,238	953	739
二次産業	44,316	39,081	33,125	28,181	24,247	20,863	17,530
三次産業	134,390	139,989	139,246	137,627	136,633	135,553	132,272
不詳	3,548						
合計	185,501	181,720	174,445	167,414	162,118	157,369	150,541

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

6）千葉県　佐倉市

2030 年の就業者数は 2000 年と比較し、一次産業で 0.16、二次産業で 0.19、三次産業で 0.80 の水準まで減少することが見込まれる。他都市と比較すると、二次産業就業者数の減少が目立っている。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



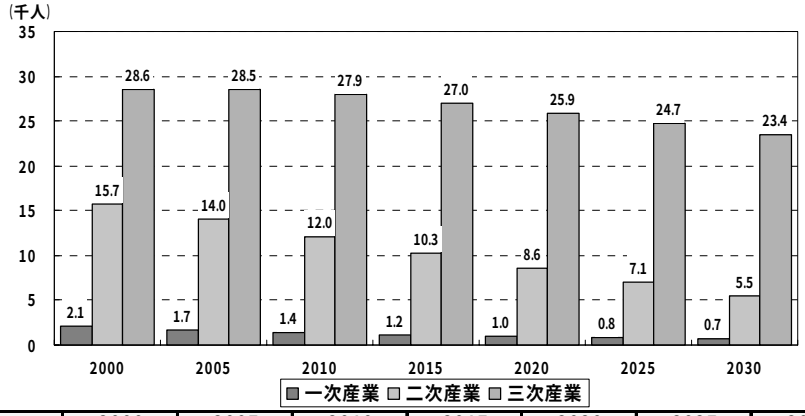
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	1,902	1,461	1,041	745	544	403	306
二次産業	19,351	16,119	12,184	9,226	7,056	5,238	3,641
三次産業	60,708	64,546	62,026	58,808	56,374	53,481	48,856
不詳	1,791						
合計	83,752	82,126	75,251	68,779	63,974	59,122	52,803

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

7）千葉県　茂原市

2030 年の就業者数は 2000 年と比較し、一次産業で 0.36、二次産業で 0.35、三次産業で 0.82 の水準まで減少することが見込まれる。現状で、他都市よりも一次産業就業者の割合が高いため、同就業者の減少の度合いも小さくなることが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



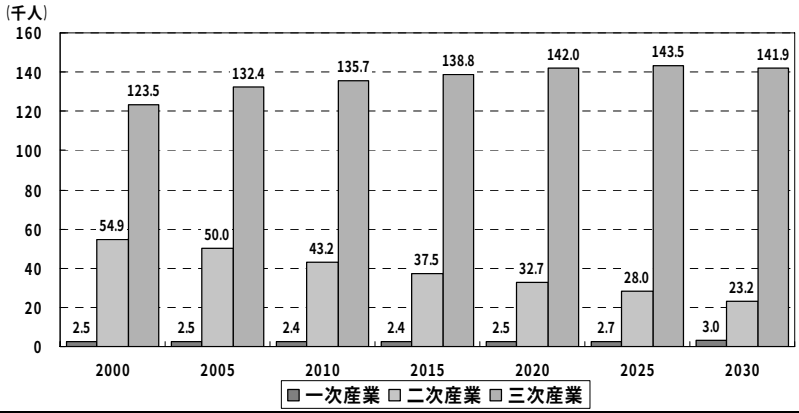
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	2,058	1,658	1,364	1,154	976	826	732
二次産業	15,701	13,997	12,036	10,250	8,639	7,068	5,488
三次産業	28,592	28,503	27,948	26,985	25,878	24,720	23,445
不詳	191						
合計	46,542	44,158	41,348	38,389	35,493	32,614	29,665

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

8）神奈川県　藤沢市

三次産業では 2025 年まで就業者数が増加することが見込まれる。一方で、二次産業において就業者数は大幅に減少するものと見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



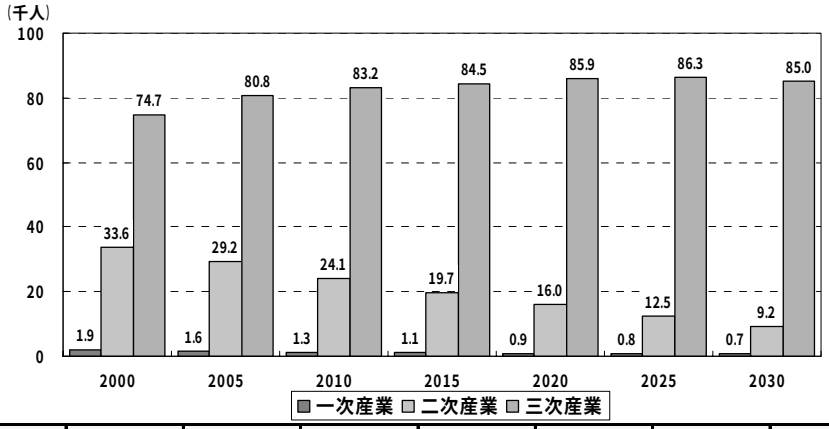
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	2,462	2,450	2,390	2,379	2,453	2,665	3,046
二次産業	54,924	50,028	43,181	37,492	32,723	27,985	23,185
三次産業	123,522	132,365	135,658	138,783	142,003	143,543	141,938
不詳	4,622						
合計	185,530	184,843	181,229	178,654	177,179	174,193	168,169

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

９）神奈川県　厚木市

第一次、二次産業において就業者数が減少する一方で、三次産業では 2025 年まで就業者数が増加することが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



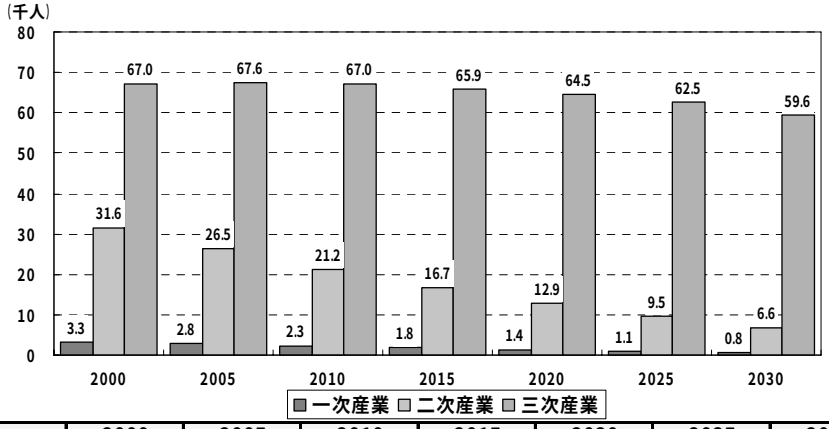
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	1,898	1,596	1,311	1,083	909	779	669
二次産業	33,559	29,158	24,077	19,678	15,989	12,517	9,175
三次産業	74,668	80,814	83,150	84,492	85,873	86,284	84,971
不詳	1,006						
合計	111,131	111,568	108,538	105,253	102,771	99,580	94,815

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

１０）神奈川県　小田原市

長期的には全ての産業において就業者数が減少するが、三次産業では、2010 年までは横這いで推移することが見込まれる。

図表　産業分類別就業者数　推計結果



	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
一次産業	3,257	2,798	2,296	1,822	1,398	1,053	796
二次産業	31,632	26,470	21,235	16,741	12,921	9,545	6,624
三次産業	67,049	67,575	67,038	65,892	64,514	62,516	59,591
不詳	393						
合計	102,331	96,843	90,569	84,455	78,833	73,114	67,011

注　：「不詳」は 2000 年実績値のみで、産業分類が不詳もしくは不能である就業者を示す
資料：2000 年は総務省「国勢調査報告」による実績値

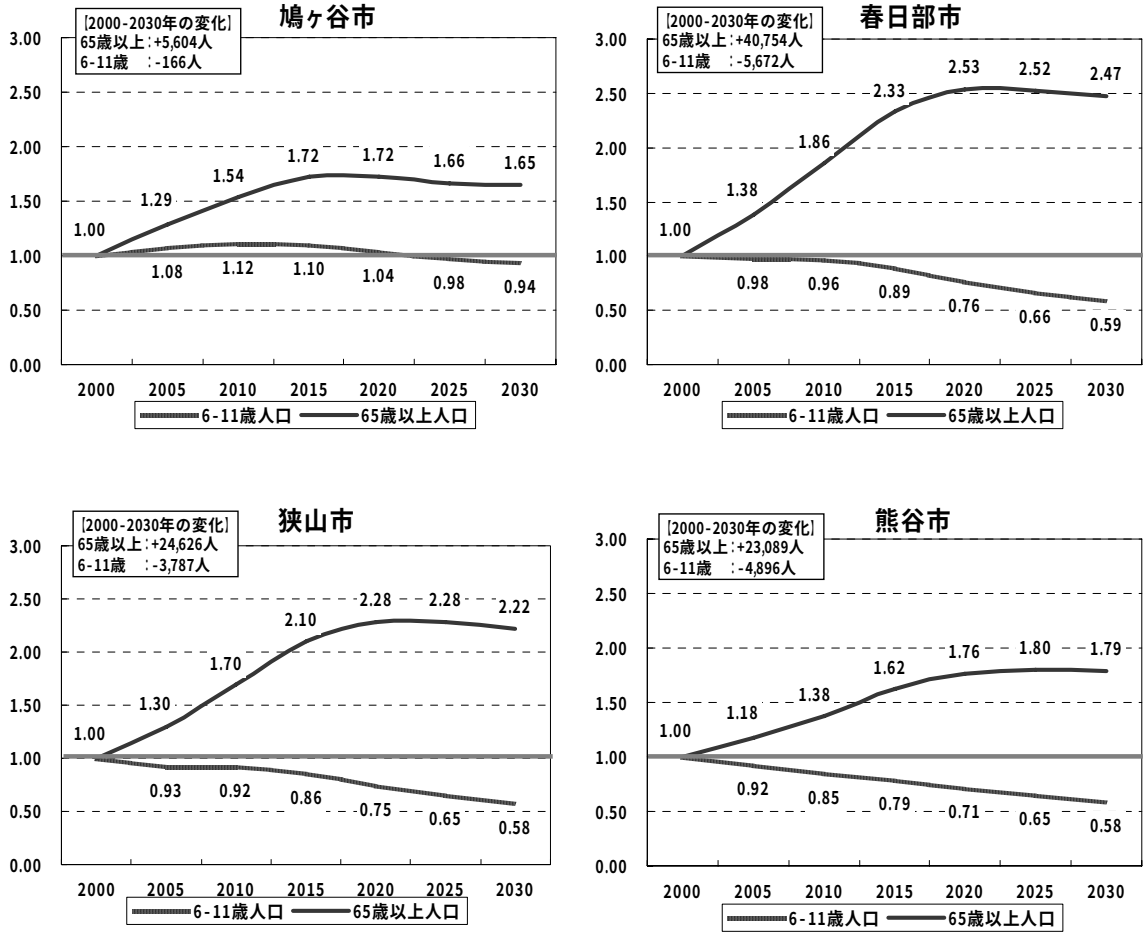
（7）公共公益施設需要の将来予測

モデル 10 都市における将来人口推計の結果からも分かるとおり、今後、わが国の都市においては、人口の大きなボリュームを占める団塊世代等の加齢、出生数の減少によって人口の年齢構成が大きく変化するものと考えられる。年齢構成の変化は、日常生活に必要な各種施設の需要の変化と読みかえられる。すなわち、幼稚園・保育所や小・中学校、福祉施設等高齢者関連施設などの施設需要は、需要対象年齢の人口規模に依存して算定されるものであるため（原単位法）、当該施設の対象年齢人口が変化することにより、必要となる施設の量も変化することとなる。

モデル 10 都市を対象として、将来における 65 歳以上人口及び 6～11 歳人口の変化をみることによって、老人ホーム等の高齢者施設（主に 65 歳以上高齢者を需要対象とする施設）や小学校のマクロ需要を把握する。

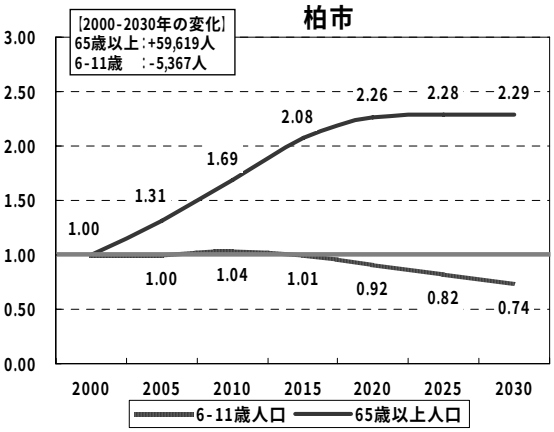
2000 年における 65 歳以上人口及び 6～11 歳人口を 1.0 とすると、将来におけるこれらの年齢階級人口の推移は以下のようになる。

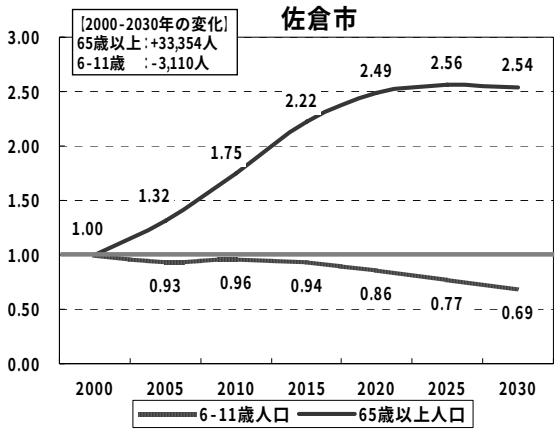
図表　将来における 65 歳以上人口及び 6～11 歳人口の推移（その 1）

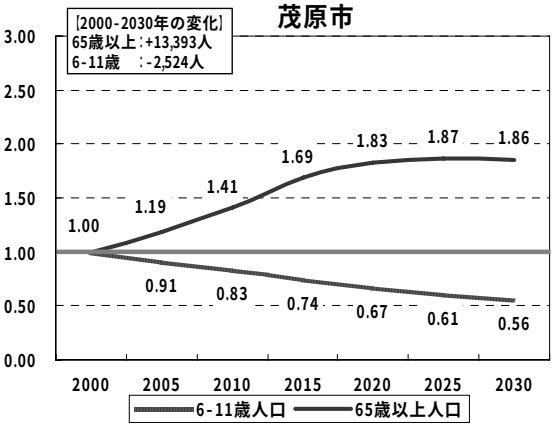


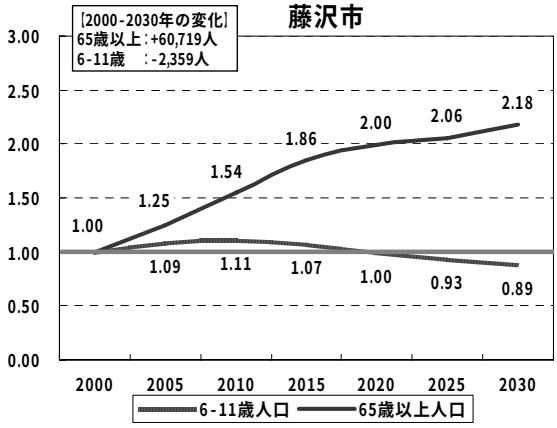
資料：人口フレーム推計結果より

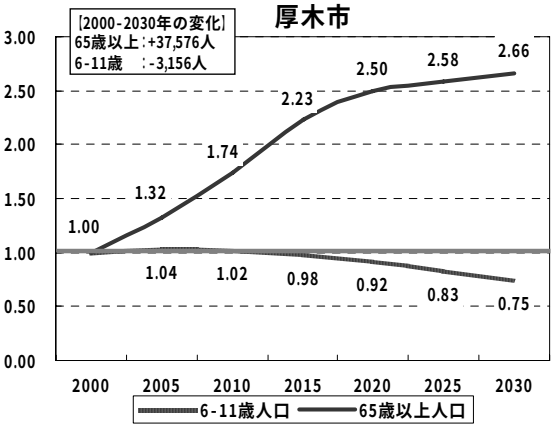
図表　将来における 65 歳以上人口及び 6～11 歳人口の推移（その２）

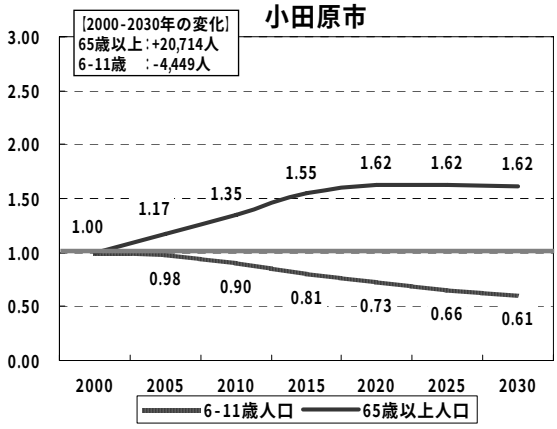












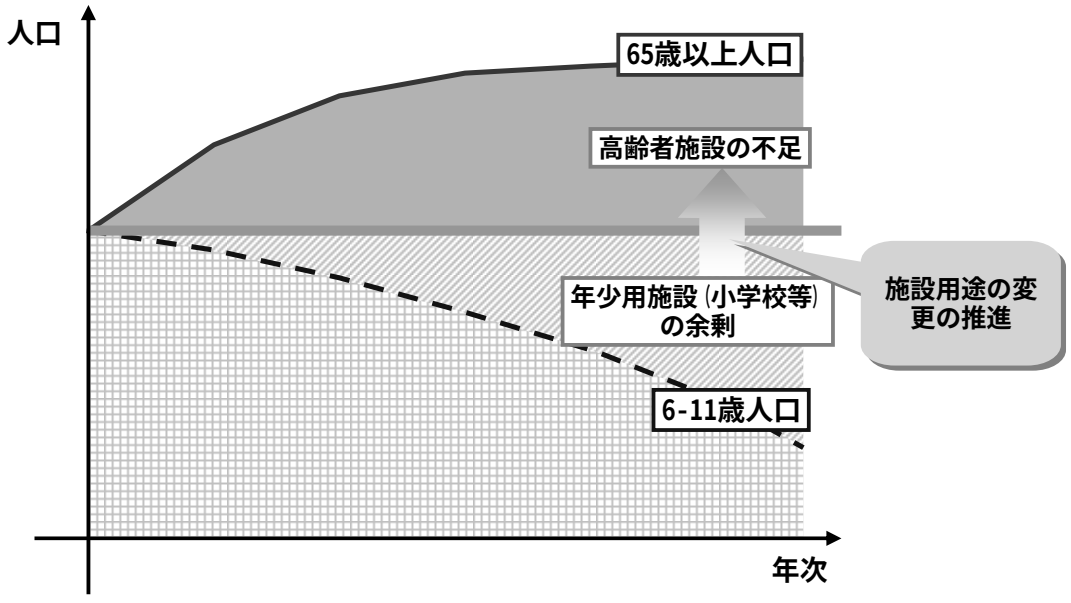
資料：人口フレーム推計結果より

65 歳以上人口については、モデル 10 都市の全てにおいて、2000 年時よりも高い水準で推移するものと推計されることから、全ての都市において老人ホーム、病院等の高齢者需要の大きい施設が不足することが懸念される。

一方、6～11 歳人口については、2000 年以降、2030 年まで常に 2000 年より低い水準で推移する都市（春日部市、狭山市、熊谷市、佐倉市、茂原市、小田原市）と、一時、2000 年の水準を上回った後、2000 年水準を下回る都市（鳩ヶ谷市、柏市、藤沢市、厚木市）がある。前者については、児童の減少に伴い小学校の需要は減少することが見込まれる。後者については、今後数年は施設需要は増加するものの、増加の度合いが低いことに加え、長期的にみれば施設需要は減少するため、新規施設は必要ないものと考えられる。高齢者が高齢福祉施設に掛かる割合を概ね 5%と想定した場合[3]、鳩ヶ谷市、藤沢市以外の都市においては、2030 年に施設が必要となると考えられる高齢者数は、2000 年から 2030 年にかけての年少人口の減少分でまかなえる水準である。

このように、年少人口を主な需要対象とする施設の余剰が発生する一方で、老人ホームのような高齢者施設は需要に対応しきれなくなることが懸念される。人口減少社会においては、新規投資を行うよりも、適切な維持管理を行うことで既存ストックの有効活用を図ることが求められる。高齢社会においては、施設需要を勘案しつつ、施設用途の変更を推進していくことが重要となる。

図表　将来における余剰施設と不足施設の補完イメージ



[3] 厚生労働省「介護保険事業状況報告（平成 16 年度）」によると、介護保険被保険者に占める要介護認定者（要介護度 3 以上：中程度の介護を要する者）の割合は 5.7%である。よって、ここでは施設に掛かる可能性のある高齢者の比率を５％と想定した。

（８）土地利用の将来予測

各市における将来の土地利用の状況をマクロ的に把握する。ただし、ここでは用途（道路、農地、宅地など）別に個別の推計を行うのではなく、将来において低未利用となることが懸念される市街地の面積（市街化区域面積）の推計を行う。

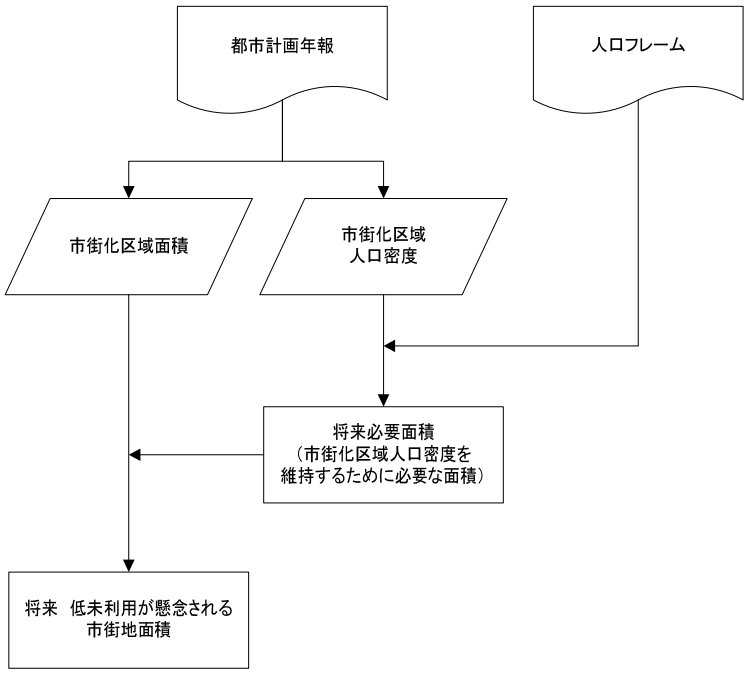
具体的には、各市の市街地における現状の都市密度を維持するため必要となる市街化区域面積を算出することで、将来の市街地において土地の余剰（都市によっては不足）がどの程度見込まれるのか把握する。

①推計方法

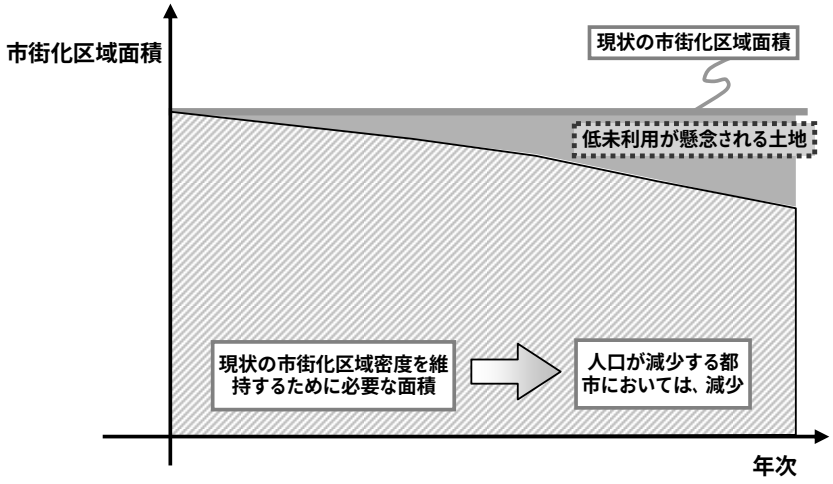
現時点における市街化区域の人口密度を将来にわたって維持するための市街化区域の面積は、将来的に人口減少が見込まれる都市においては減少、人口増加が見込まれる都市においては増加することとなる。

市街化区域が市街化調整区域に変更されることは稀であるため、市街化調整区域を市街化区域に組み入れない限り、市街化区域面積は、ほぼ現状の水準で推移するものと考えられる。例えば、人口が減少する都市においては、この現状の市街化区域面積と、現状の市街化区域人口密度を維持するために必要となる同面積の差分が、市街地において非効率に利用される（もしくは利用されない）土地となるものと考えられる。本推計においては、前述の人口フレーム値の条件下において、2000 年の市街化区域人口密度を維持するための市街化区域面積を算出し、2000 年市街化区域面積と比較することで、将来的に必要と思われる市街地の面積を把握することとした。

図表　将来において低未利用が懸念される市街地面積の推計フロー

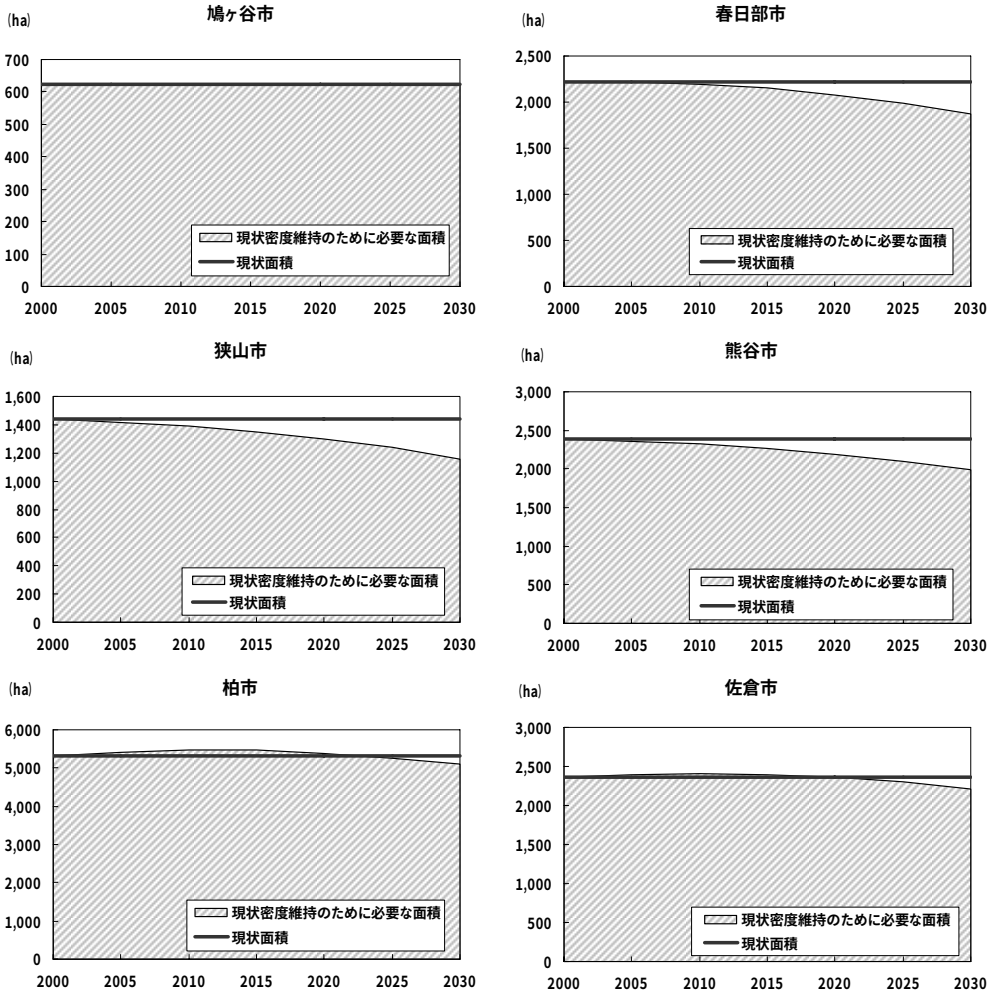


図表　低未利用が懸念される市街地面積算出のイメージ



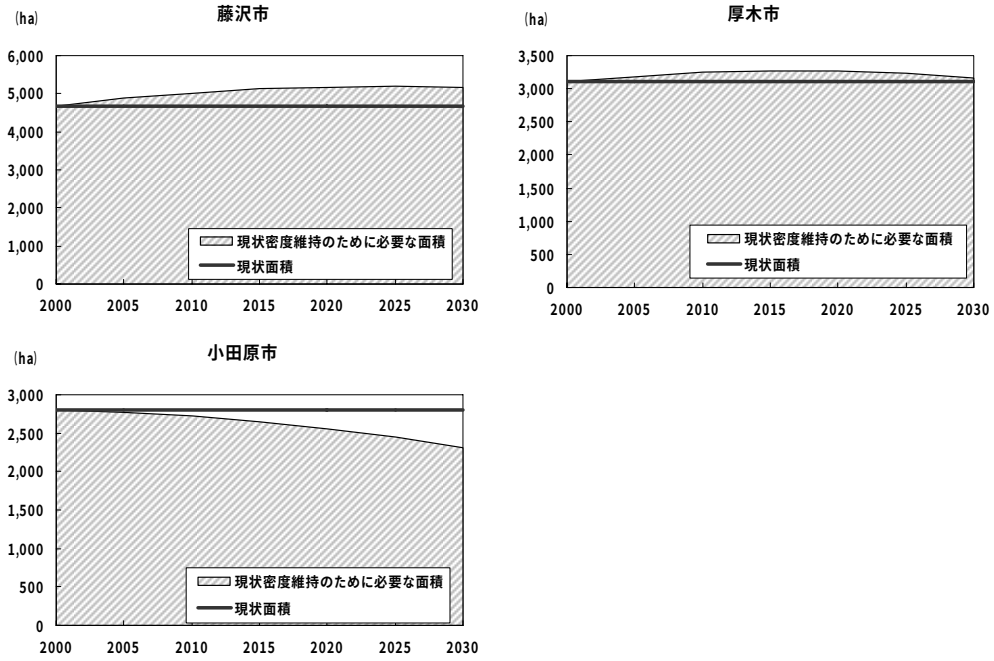
②推計結果

図表　将来において必要と考えられる市街地面積（その１）



注　：鳩ヶ谷市は人口が増加することが見込まれるが、現時点で市全域が市街化区域であるため、将来において必要と思われる市街化区域面積も現状の水準で一定と想定した。

図表　将来において必要と考えられる市街地面積（その２）



注　：茂原市は未線引き区域であるため推計の対象から除外した。

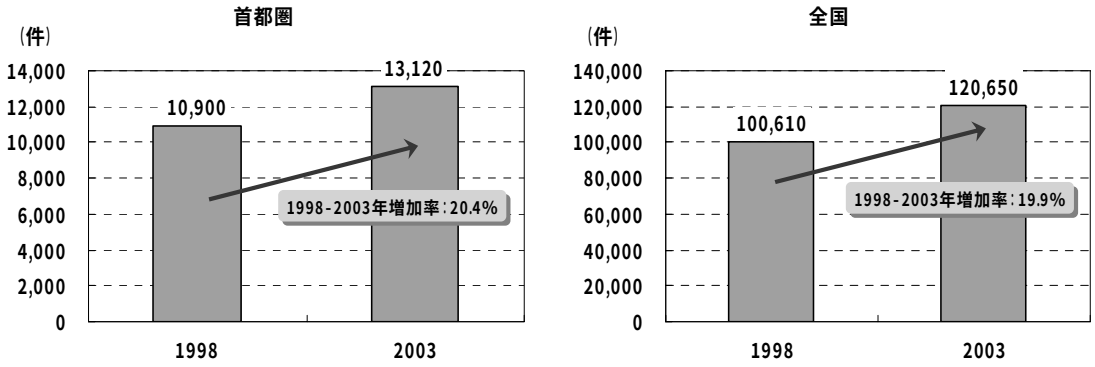
春日部市、熊谷市、狭山市、小田原市においては、今後、一貫して人口が減少するものと見込まれているため、現状の市街化区域人口密度を維持するために必要となる同面積も一貫して減少することが見込まれる。これらの都市においては、市街化区域外に立地する施設等の建替えの際に、これらを既存の市街地へ誘導したり、場合によっては市街化区域を市街化調整区域に変更するなど、既存の市街地における土地利用を適切にコントロールしていく必要性が高い。

柏市、佐倉市などは、現状の市街化区域人口密度を維持するために必要となる面積は、現状の水準よりも増加するものの、概ね 20 年後には現状の面積を下回る水準となることが見込まれる。また、藤沢市、厚木市においては、今後 25 年は、現状の市街化区域人口密度を維持するために必要となる面積は、現状の水準よりも増加することが見込まれる。このような都市においては、今後 15 年もしくは 25 年以内は、人口が微増することが見込まれるが、長期的な観点にたてば、新たに市街化調整区域を市街化区域に編入させるだけではなく、既存市街地の高度利用、低未利用地◆の活用等を図ることによって、結果的に持続可能な都市構造を担保することにつながる。

直近においても、首都圏及び全国において低未利用地が増加する傾向にある。1998～2003 年の 5 年間で首都圏の空き家の件数は 20.4%と全国を上回る度合いで増加した。また、耕作放棄地についても 1995～2000 年にかけて、全国を上回る度合い（32.6%）で増加した。このように、既に低未利用地は増加する傾向にある一方で、首都圏においては、都市内の人口当たりの都市公園面積が全国と比較し少ない状況にある。低未利用

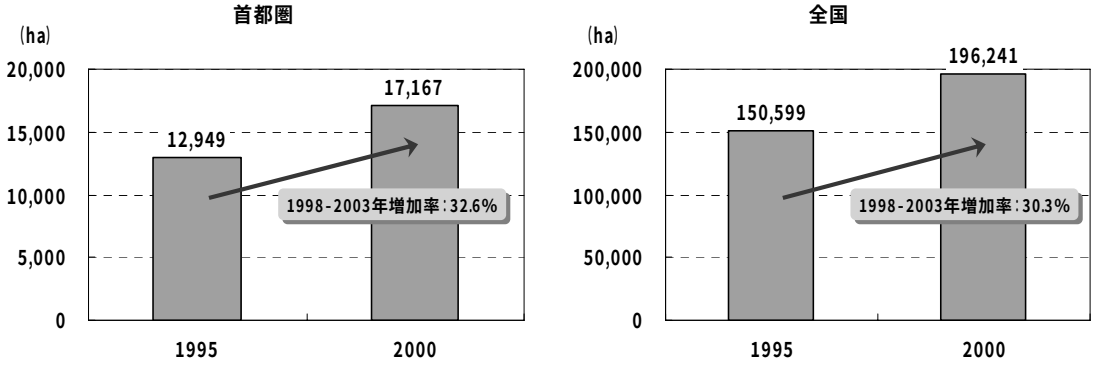
となった土地や施設について新たな需要が無い場合には、例えば、都市内緑地として環境保全を行うことも必要となるものと考えられる。

図表　首都圏及び全国における空き家件数の推移



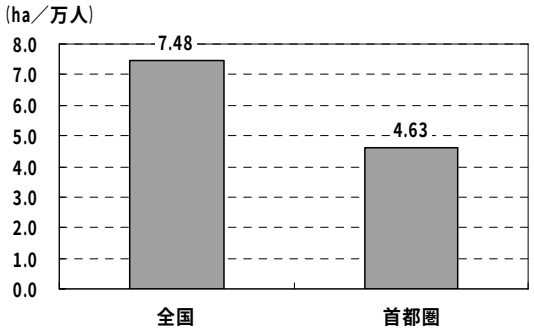
資料：総務省「住宅土地統計調査」より作成

図表　首都圏及び全国における耕作放棄地の推移



資料：農林水産省「農林水産センサス」より作成

図表　首都圏及び全国の人口 1 万人あたり都市公園面積（2000 年）



資料：国土交通省「都市公園整備現況」より作成

このように、人口減少が見込まれる今後においては、長期的な視点に立った上で、適切な土地利用を行っていく必要性が高まるものと考えられる。

（９）財政の将来予測

①歳入（経常一般財源）の予測

市税について区分ごとに、徴収額と正の相関があると考えられる要因（下表参考）によって、原単位を作成し、当該指標の将来予測値に乗じることで人口減少・高齢化の財政（歳入）への影響を概算した。ほぼ全市について推計期間内にピークを迎えると予測された。

図表　市税徴収額　原単位

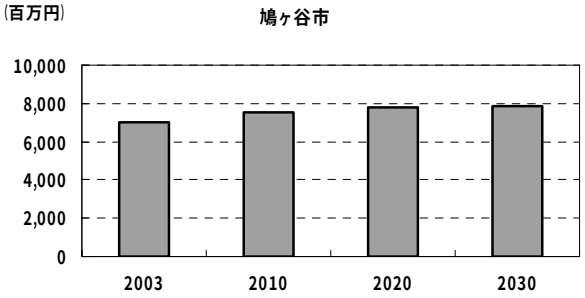
	変動要因	原単位（千円／人）
普通税		
法定普通税		
市民税		
個人均等割	生産年齢人口数	1.26～1.41
所得割	就業者数	82.38～143.66
法人均等割	就業者数	3.69～9.11
法人税割	就業者数	10.93～85.32
固定資産税	人口数	45.27～103.26
その他（軽自動車税、市町村たばこ税等）	人口数	5.82～10.10
法定外普通税	―	
目的税		
法定目的税		
事業所税*	就業者数	0.00～12.49
都市計画税	人口数	6.02～15.73
その他（入湯税、水利地益税等）	―	
法定外目的税	―	

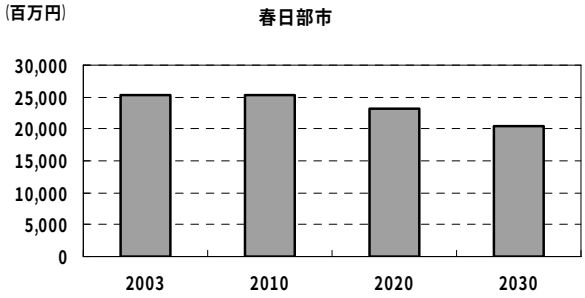
注:*事業所税は、柏市と藤沢市のみ。

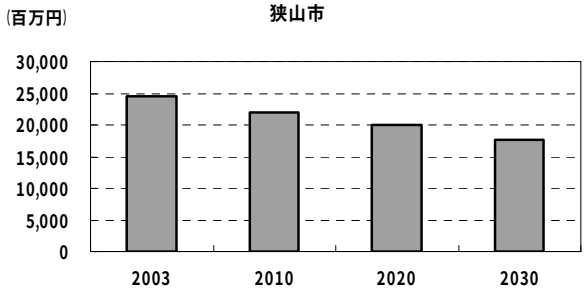
図表　市税徴収額の将来予測

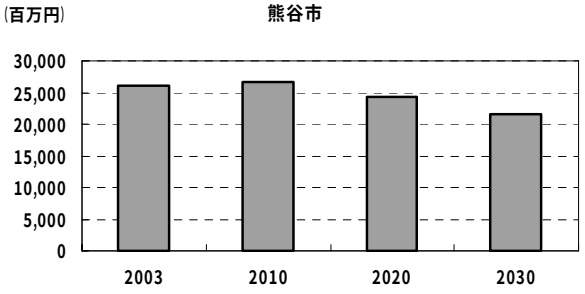
	2003	2010	2020	2030
鳩ヶ谷市	100.0% 70億円	107.3%	111.5%	111.8%
春日部市	100.0% 253億円	100.0%	91.7%	80.8%
狭山市	100.0% 246億円	89.6%	81.2%	71.4%
熊谷市	100.0% 261億円	102.4%	93.6%	82.8%
柏市	100.0% 551億円	100.8%	96.4%	90.0%
佐倉市	100.0% 233億円	104.9%	96.5%	85.6%
茂原市	100.0% 123億円	100.2%	91.0%	80.2%
藤沢市	100.0% 692億円	107.7%	108.4%	105.7%
厚木市	100.0% 458億円	112.2%	109.8%	103.9%
小田原市	100.0% 319億円	99.8%	90.8%	80.2%

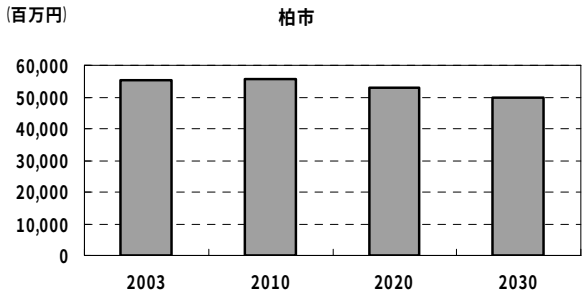
図表　市税徴収額の将来予測

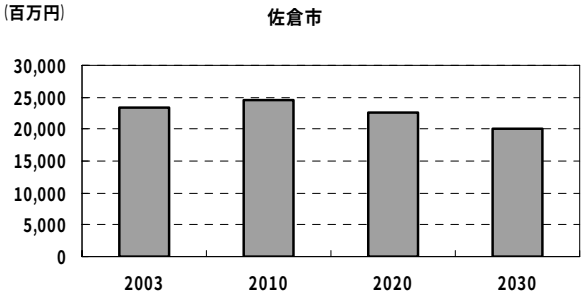


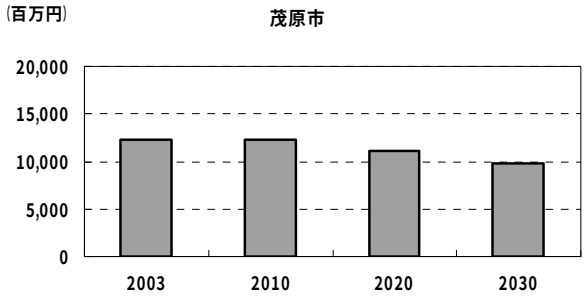


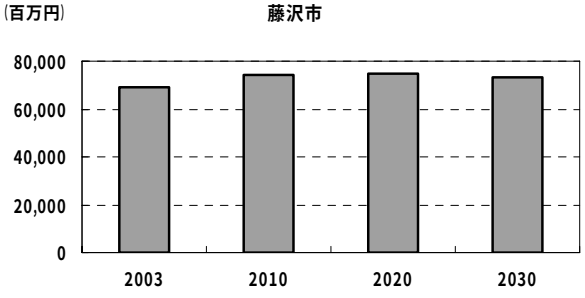


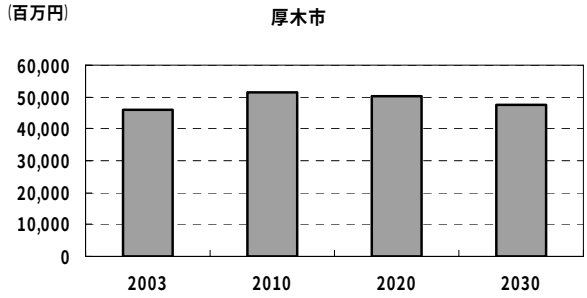


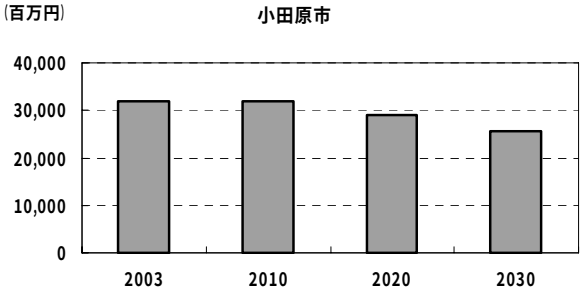










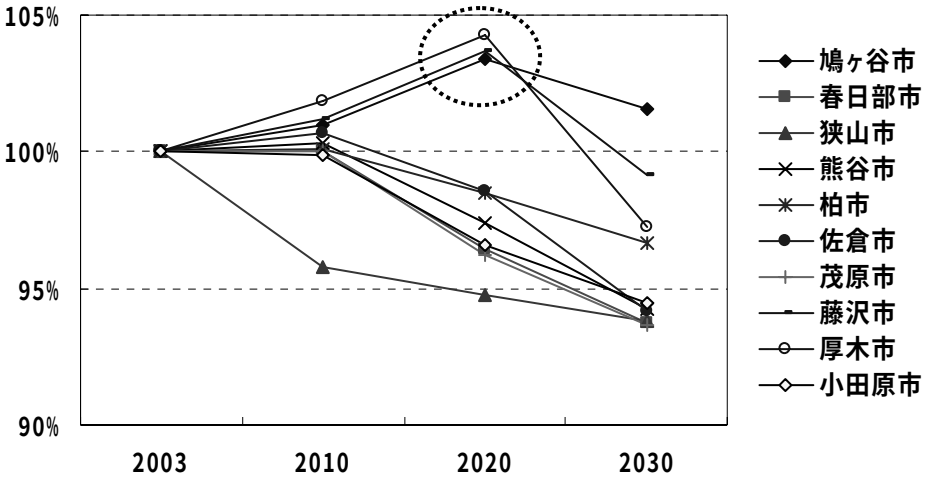


地方税と普通交付税は密接な関係にあり、地方税収入の増加・減少に応じて、普通交付税は減少・増加する。各市が地方税収入の増加後も交付団体であることを前提に、普通交付税（基準財政収入額）の算定における基準税率が標準税率の 75%と定められていることから、地方税の増減額に 75%を乗じた額だけ逆に、普通交付税は減増すると考えた。

また、地方税と普通交付税以外の一般財源歳入項目については、地方税・普通交付税の増減とは独立であると仮定して試算した。

図表　歳入（経常一般財源）の将来予測（2003 年を 100%としたときの指数の変化）

	2003	2010	2020	2030
鳩ヶ谷市	100%	101%	103%	102%
春日部市	100%	100%	96%	94%
狭山市	100%	96%	95%	94%
熊谷市	100%	100%	97%	94%
柏市	100%	100%	99%	97%
佐倉市	100%	101%	99%	94%
茂原市	100%	100%	96%	94%
藤沢市	100%	101%	104%	99%
厚木市	100%	102%	104%	97%
小田原市	100%	100%	97%	94%



歳入（経常一般財源）は、2003 年の水準から、2020 年にピークを打つまで増加する、鳩ヶ谷・厚木・藤沢市とそれ以外に二分される結果となった。

②歳出（経常経費充当一般財源）の予測

歳出については、下記のように性質別の項目それぞれの推計方法に従って算定した。

図表　性質別歳出項目別の将来推計方法

	推計方法
義務的経費	
人件費	近年の実績値における減少傾向を対数線形近似でトレンド推計
扶助費	市内高齢者数による単回帰
公債費	残高の減少に伴い逓減傾向で推移
準義務的経費	
物件費	人件費の変動と逆の動き（減少率＝増加率）
投資的経費	過年度決算額と整備率変化との比を求め、整備目標まで過年度整備率変化分だけ継続
その他	維持補修費や繰出金等を含み、これまで建設あるいは整備した社会資本ストック量によって、ある程度固定的な支出となっていると想定し、過年度の平均水準で推移すると想定

1）人件費

職員及び議員報酬・特別職報酬等で構成される人件費は、義務的経費の中でも最も大きな割合を占める項目であるが、近年財政改革の効果等による削減が各市で確認できる項目である。

人口減少傾向が進むなか、さらなる効果が望まれるものの、近年のような目立った削減効果は徐々に達成しづらくなっており、減少率が逓減するような対数線形トレンド式を各市で当てはめて、これをトレンド延長して将来額を算定する。

2）扶助費

社会保障に要する経費である扶助費については、全国市のクロスセクションデータ◆を用いて、説明変数を人口総数ないし高齢者数（65 歳以上人口数）とし、単回帰式を推定した（参考として目的別の民生費（社会福祉費、老人福祉費、児童福祉費、生活保護費、災害救助費からなる）についても両変数にて式を推定した）。

いずれも有意な結果を得たが、統計量（自由度修正済み決定係数◆）が若干だが良好なことと、高齢者の増加による扶助対象の増加が想定されること、民生費においても同様に高齢者数を説明変数とする式の方が統計量が良好なことから、高齢者数を説明変数とした場合の推定式のパラメータを採用する。

図表　民生費及び扶助費と総人口及び 65 歳以上人口の相関検証

		パラメータ1			パラメータ2			自由度修正済決定係数
民生費	＝	**116.8** **(74.78)**	×	総人口数	**-2,915,191** **(-6.37)**	×	定数項	0.89
民生費	＝	**682.0** **(74.78)**	×	**65歳以上人口数**	**-4,719,683** **(-11.27)**	×	定数項	**0.91**
扶助費	＝	**70.5** **(60.49)**	×	総人口数	**-2,541,832** **(-7.44)**	×	定数項	0.84
扶助費	＝	**413.6** **(68.24)**	×	**65歳以上人口数**	**-3,686,908** **(-11.69)**	×	定数項	**0.87**

注1：費用データ（単位：千円）は、平成15年度決算状況調（総務省）。サンプル数＝687
注2：人口データ（人）の出典は、住民基本台帳H16年3.31付。
注3：各パラメータの下段括弧内数値は、t値。

３）公債費

地方債の元金及び利子の償還費である公債費は、地方債発行と残高に依るものであり、近年の減少傾向を踏襲して漸減するものと想定した。普通建設事業費のうち地方債の発行を伴う部分の新たな残高増について考慮する。

４）物件費

物件費とは、人件費、維持補修費、扶助費、補助費等以外の消費的経費の総称であり、賃金、旅費、役務費、委託料等が含まれるが、委託料がその約 5 割を占める。民間委託が進むことで、人件費は抑制されるが物件費は逆に増加する。物件費については、人件費の減少率の符号を変換した増加率で伸びていくものと想定する。

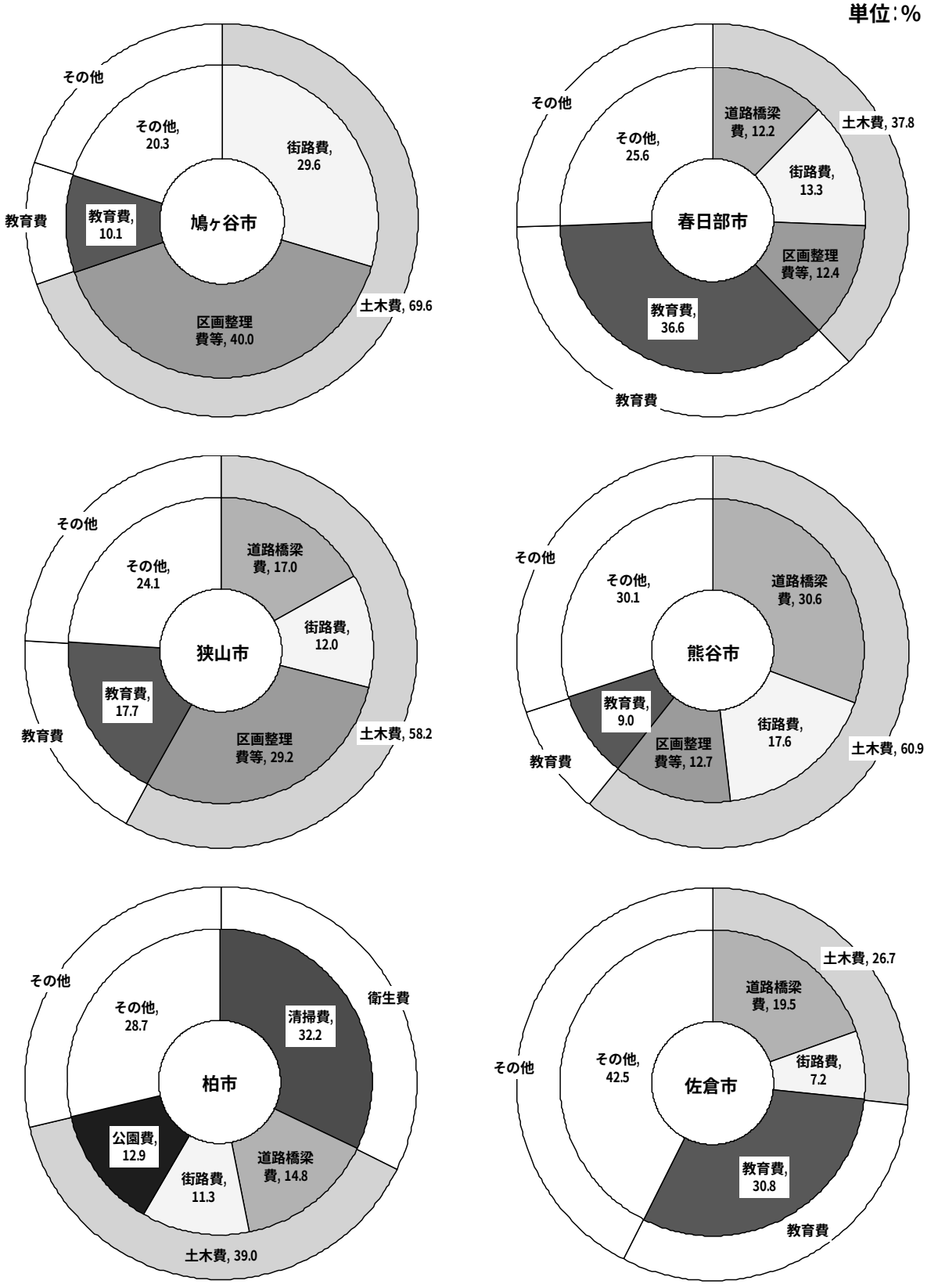
５）投資的経費

投資的経費の大半は普通建設事業費である。普通建設事業費の目的別クロス表にて、各市における目的別同費の構成比をみると、いずれの市においても、土木費が大半を占める。なかでも道路橋梁費・都市計画費中の街路費・区画整理費等が多い。その他では教育費や衛生費（清掃費）のシェアが多い市がある。

目的別に、進捗率（整備率、普及率等）の変化と事業費の関係を算定し、計画期間中に目標を達成するような想定を置いて推計した。

図表　直近５ヶ年の平均普通建設事業費構成比（その１）

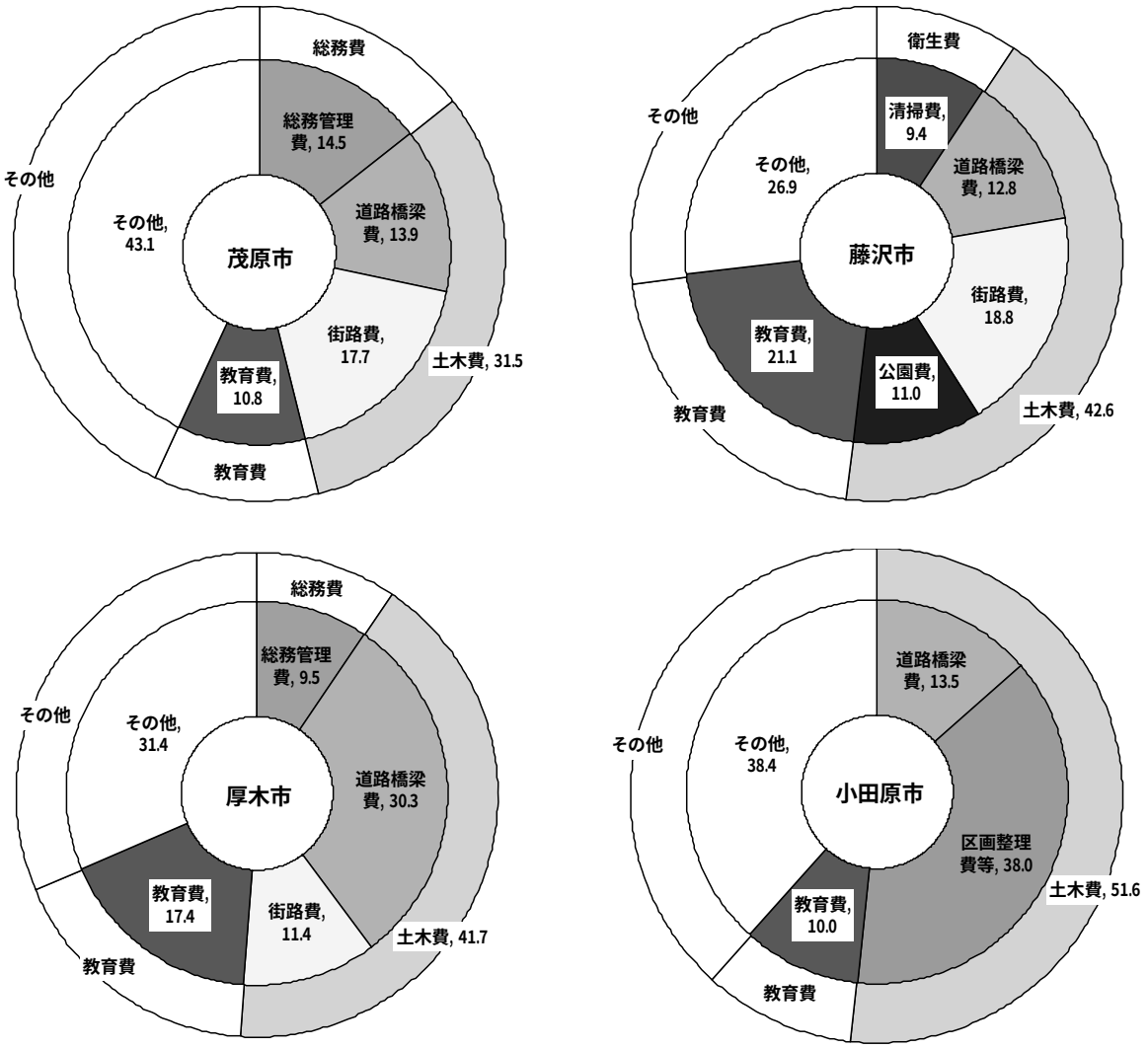
単位：％



資料：市町村財政状況

図表　直近５ヶ年の平均普通建設事業費構成比（その２）

単位：％



資料：市町村財政状況

６）その他

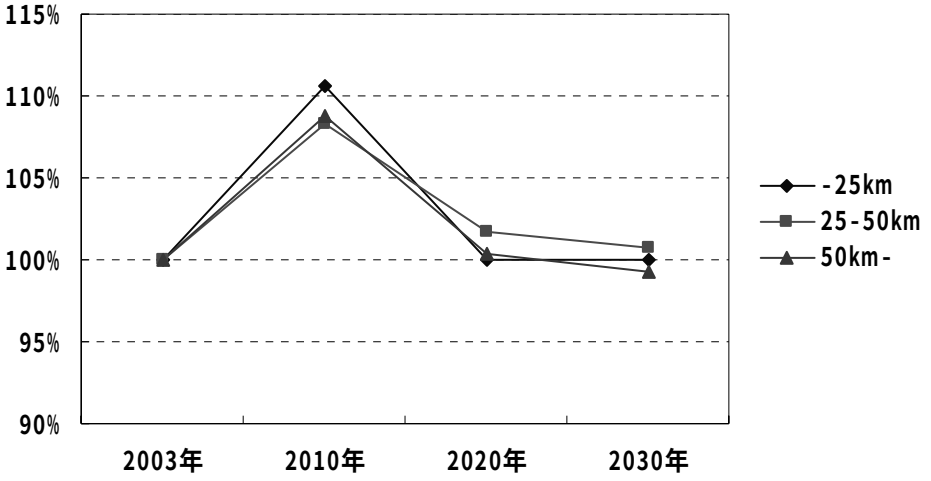
その他の中には、維持補修費や特別会計への繰出金など普通建設事業費、あるいはこれと同様の社会基盤の整備という意味合いを持つ、下水等インフラ整備の費用が含まれている。

維持補修費や繰出金等を含み、これまで建設あるいは整備した社会資本ストック量によって、ある程度固定的な支出となっていると想定し、過年度の平均水準で推移すると想定する。

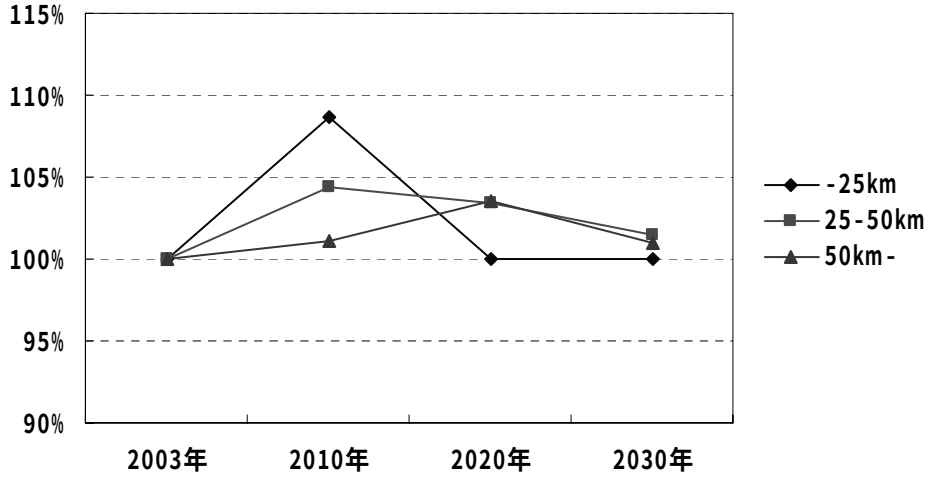
歳出の予測結果は以下のようになる。全市で 2010 年にピークを打ち、2020 年に現状の水準に一端戻り、その後はほぼ横ばいで推移すると考えられる。

図表　歳出（経常経費充当一般財源）の将来予測（2003 年を 100%としたときの指数の変化）

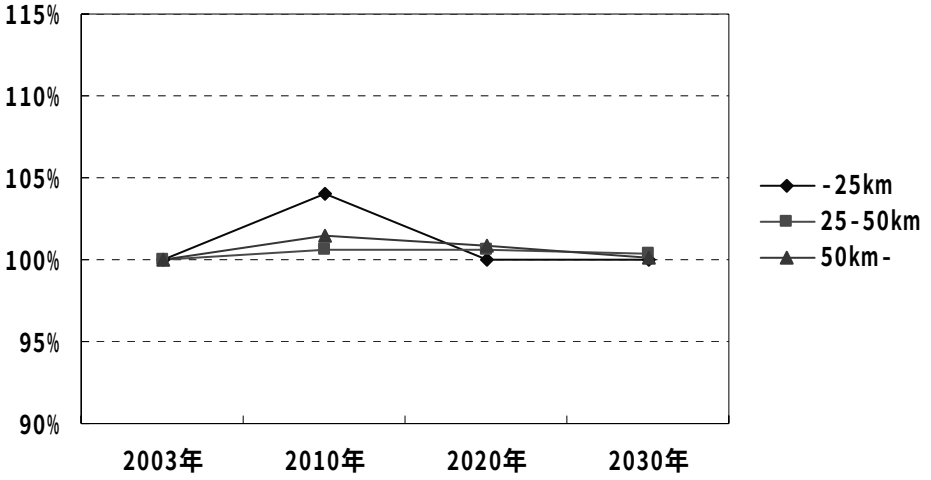
都市圏からの距離	2003年	2010年	2020年	2030年
-25km	100%	111%	100%	100%
25-50km	100%	108%	102%	101%
50km-	100%	109%	100%	99%



図表　義務的経費の将来予測（2003 年を 100%としたときの指数の変化）



図表　準義務的経費の将来予測（2003 年を 100%としたときの指数の変化）



（１０）まとめ

公共施設は建設後、その機能を維持していくための維持補修コストが発生する。壊れた箇所の補修など、簡単な維持補修程度であればそれほどコストはかからないが、10 数年を経ての屋上防水工事、耐震補強工事など大規模な補修の場合は、数千万円～数億円のコストが発生する場合もある。また学校など校舎の老朽化が進んだ場合建替える必要が生じ、新規建設と同様あるいは解体分が上乗せされた建設工事費が発生する。大都市圏近郊の市町村は昭和 30 年代～50 年代（1955～1984 年）前半に人口が急増した都市が多く、これらの市町村では小・中学校等学校施設や上下水道等生活インフラ整備がこの時期に進められた。これらの施設はいずれも整備後 2、30 年を経ており、大規模補修あるいは建替えの時期となってきている。

これに対し自治体財政は公共施設整備を進めてきた結果、これらの施設整備に伴う地方債の償還が大きな負担になっているほか、今後高齢化に伴う福祉支出の増大が確実となっている。

一方歳入では、少子高齢化による生産年齢人口の減少が始まっており、歳入は伸び悩み、さらに 2007 年度からは団塊世代のリタイアにより個人市民税の減少など厳しい局面となっている。

歳出の予測結果を、歳入と比較してみると、歳出ピークの水準は現状の１割増しと予測され、歳入はピークを打っても５％に届かず、現在計画されている基盤整備等を着実に推進するだけでも、財源不足となることが予想される。

一般財源のうちどれだけ普通建設事業費などの投資的経費に振り向けることが可能かどうか、つまり維持可能な社会資本量をマクロで評価するために、義務的経費、準義務的経費それぞれの伸びをみると、特に義務的経費について高齢者数の増加によって増加が予想される扶助費の負担によって、歳入を上回る経費の伸びが見込まれる。

歳入については今後減少することが予想される。現状の投資水準を継続しつつ、さらに高齢化等による扶助費の増加などに対応せざるを得ない状況となると、2010 年時点で大きな歳入・歳出の乖離が出る。長期的には歳入は全市で減少するため、一時的な歳出のピークについて、長期の需要量・構造を踏まえて、再検討する必要性が高い。

１－４　首都圏における高齢社会の影響

高齢者数が多い首都圏において、高齢化が経済、財政、公共施設等の分野にもたらすインパクトについては以下のように整理される。

（１）公共公益施設及び土地利用

高齢化に伴う公共公益施設への需要に関して以下が特筆ずべき事項である。

①老人福祉施設など要介護高齢者のための施設や元気な高齢者のための施設需要の増大

②既存施設のバリアフリー◆などユニバーサルデザイン◆化の推進

①については、2000 年の介護保険導入に伴い、介護支援センターや有料老人ホームなど民間が参入できる機会が増えたことにより、相当部分が民間でサービス提供がなされている。介護保険制度創設時に想定されていたよりもサービス利用者数が増加したこと、軽度者の維持・改善（介護予防）の効果が十分に見られないことなどを踏まえて、介護保険制度が改正（2006 年 4 月より開始）されるとともに、年金財政の悪化から年金制度改革、さらには医療制度改革も進められようとしている。しかし、支えられる側の母数（高齢者数）自体は増加を続けることが確実なことと、受益を減らし、負担を増やすにしても国民的合意を得るためには一定の限度があると考えられるため、保険財政の安定的運営がどの程度実現するかは不透明な状況である。

2004 年度末を終期とする『ゴールドプラン 21』後の新たなプランの策定の方向性、中長期的な介護保険制度の課題や高齢者介護のあり方について検討するために設置された「高齢者介護研究会」の研究報告である「2015 年の高齢者介護」では、生活の継続性を維持するための新しい介護サービス体系の構築のために、１）在宅で 365 日・24 時間の安心（切れ目のない在宅サービス）を提供する仕組みづくり、２）自宅、施設以外の多様な「住まい方」の実現、３）施設機能の地域展開・ユニットケアの普及・施設機能の再整理、４）地域包括ケアシステム確立の重要性が指摘されている。

また、介護を必要としない健康な高齢者も増大することから、これらの健康な老人が生き生きと活動できる施設も必要である。各種趣味の講座やスポーツの機会提供などの施設需要へ対応する必要がある。

高齢者が増加する一方、少子化により児童・生徒などの人数は減少にあることから、今後余剰となるこれらの施設の転換を図ることも考えられる。

②については、2005 年７月「ユニバーサルデザイン政策大綱」が国土交通省において策定され、段差の解消やエレベーター設置などが公共空間には義務付けられるようになってきていることから、利用者及び施設が多い首都圏においては、これをさらに進めていくことで対応することができる。

土地利用については、これまでの人口増加に対応した土地利用方針から脱却し、場合によっては人口減少に対応した施設整備の抑制・廃止を進めていく必要が出てこよう。この際には新たな土地開発の抑制はもちろんであるが、首都圏においては環境保全の観点から、これまで以上に緑の保全や、クラインガルテン◆のような市民農園・借地農園としての利用を進めるなど、生活環境の維持保全を目的に開発地域の縮小を図っていくことも必要となる。

（２）財政への影響

高齢化は地方財政、とりわけ歳入に大きな影響を及ぼすことが想定される。地方税収の大きな部分は固定資産税と住民税であり、土地や建物に課税される固定資産税は高齢化の影響は受けない。一方で住民税は所得が課税標準であり、所得の大きさにより税収は左右される。高齢化に伴うリタイア層の増大は、給与所得の大幅な減少から税収の減少を引き起こす。このように地方税収は減少する一方で、高齢者の福祉ニーズの増大、あるいは施設整備に伴う維持管理費の増大が進むことで財政は逼迫の度合いを強めることが想定される。

（３）地域経済への影響

地域経済に及ぼす影響については、消費者としての面と勤労者（生活者）としての面が考えられる。リタイアした高齢者が増加することによる所得の減少による消費の減少が想定される。消費者は自らの所得の範囲内で消費を行っていくことからリタイアした高齢者が増加することによる所得の減少は当然消費の減少をもたらす。しかし一方で、これまで都心に通勤していた彼等は、1 日居住地で生活をする全日制市民になるわけで、都心に落としていた消費を地元で行うことによるプラス効果も見込まれる。しかし、プラス効果は所得＝消費の減少分には及ばないと考えられることから経済にはマイナス効果が働くだろう。

次いで生産者としての面については、高齢者といっても未だ元気な高齢者は働く意欲は旺盛に持っていることから、この意欲ある人材をいかに活用するかが地域経済にとっても重要となる。蓄えもノウハウもある高齢者に起業のチャンスを与えることで新たなコミュニティビジネスを開花させ、地域循環を高め、豊かにしていくことが重要である。

（４）地域社会への影響

高齢者が多くなることにより、地域社会は活力を失っていくことも考えられる。この点で深刻なのは同年代が多く住むニュータウンである。1940 年代、1950 年代に開発されたニュータウンは高齢層が多数居住する『オールドタウン』となってしまい、地域活力の低下に悩まされる街となる可能性も高い。このような街では商店も徐々に衰退し、近隣商業さえも崩壊に繋がり、しいては居住人口が減少、街がゴーストタウン化し、整備された公共施設が利用されずに無駄になることも考えられる。

本調査におけるモデル都市 10 市について、個別に都市の課題を分析すると、以下のとおりである。

鳩ヶ谷市

＜都市の特性＞

○ 埼玉県南東部の都市。東京都心から約 20km に位置し、川口市にほぼ囲まれ、東京都足立区に隣接している。

○ 江戸時代には日光御成道の宿場町として発展した。

○ 鉄道空白地帯であったが、2001 年に埼玉高速鉄道（SR）が開通した。

○ 2005 年度に南鳩ヶ谷駅西口駅前通り線整備事業がスタートするなど、埼玉高速鉄道（SR）線周辺の街路整備事業を推進している。

＜人口分布・動向＞

○ 鳩ヶ谷市の面積は 6.2k ㎡で、人口は約 5.8 万人、一般世帯数は 2.3 万世帯である（2005 年国勢調査ベース）。1990 年から 2000 年にかけて人口は減少したものの、2005 年までの 5 年間では増加に転じている。一般世帯数についても直近の 5 年間で大幅に増加している。

○ 1990 年以降、高齢化率は上昇しており、2000 年には 15.7%となっている。

○ 1990 年初期は転出超過、1994 年に転入超過、その後 1999 年まで転出超過であったが、2000 年以降は年間 200～800 人程度の転入超過となっている。

＜都市構造＞

○ 宿場町である旧鳩ヶ谷町（市北東部）を中心に、１町７村が合併した。市南部に変電所があり、周辺は住工混在地区となっていた。

○ 市内を縦断する国道 122 号の地下に埼玉高速鉄道（SR）が開通し、沿線で住宅開発の圧力が大きくなり、都市構造が大きく変化している。

○ 市全域が DID 地区である。

＜中心市街地＞

○ 現在の中心市街地には 4 つの商店街があるが、大規模店舗・安売り店舗の郊外展開、商店経営者の高齢化等様々な社会構造の変化から、昼間人口の減少、既存小規模小売店の衰退、商店街の空洞化などを招き活力が低下している。

○ 埼玉高速鉄道（SR）鳩ケ谷駅及び日光御成道沿道の商店街(桜町商店街、本町商店街、坂下町商店街、市役所通り商店街)を中心とした商業地域と近隣商業地域は、中心市街地活性化計画の対象地区となっており、歴史的な面影の残る既存商店街ゾーンと新しい鳩ケ谷駅周辺ゾーンの連携強化を志向しているものの、商業跡地に中高層の分譲マンションの建設が進んでいる。今後の人口増加の受け皿として無作為に開発が進めば、良好な住環境の維持が困難である。

＜住居系＞

○ 都市再生機構東鳩ヶ谷団地は賃貸住宅であり、建て替えを終えている。

○ 埼玉高速鉄道（SR）が開通し、周辺（川口・蕨市）に比して悪かった都心通勤アクセス状況が改善されたために、人口の転入傾向が今後も継続することを見越して、受け皿となる民間開発や都市再生機構の団地建替が急ピッチで進められている。

○ しかし、埼玉高速鉄道（SR）と同じルートの地上を路線バスが平行運行しており、ターミナルである川口駅にアクセスするため、埼玉高速鉄道（SR）の需要が伸び悩んでいる。

＜商業系＞

○ 川口市内に大規模な駐車場を併設した大規模小売店が数多くあり、自家用車による買回り品等の買い物行動においては、市外への流出状況が続いている。

＜産業系＞

○ 産業分類別従業者数の特化係数（鳩ヶ谷市産業別従業者シェア／埼玉県産業別従業者シェア）では、二次産業に特化しているが、就従比が 1.0 以下であるのは（特に三次産業の就従比が低く）、近接する東京都等への通勤者が多いためである。

○ 市の南部に一部住工混在地区があるものの、大規模な工場跡地には既に高層集合住宅が建築されるなど、宅地開発が進んでおり、産業系の土地利用は少ない。

＜都市の課題＞

○ 人口の急増に対応した開発のコントロール。

○ し尿処理施設等新たな投資を含む都市機能の整備。

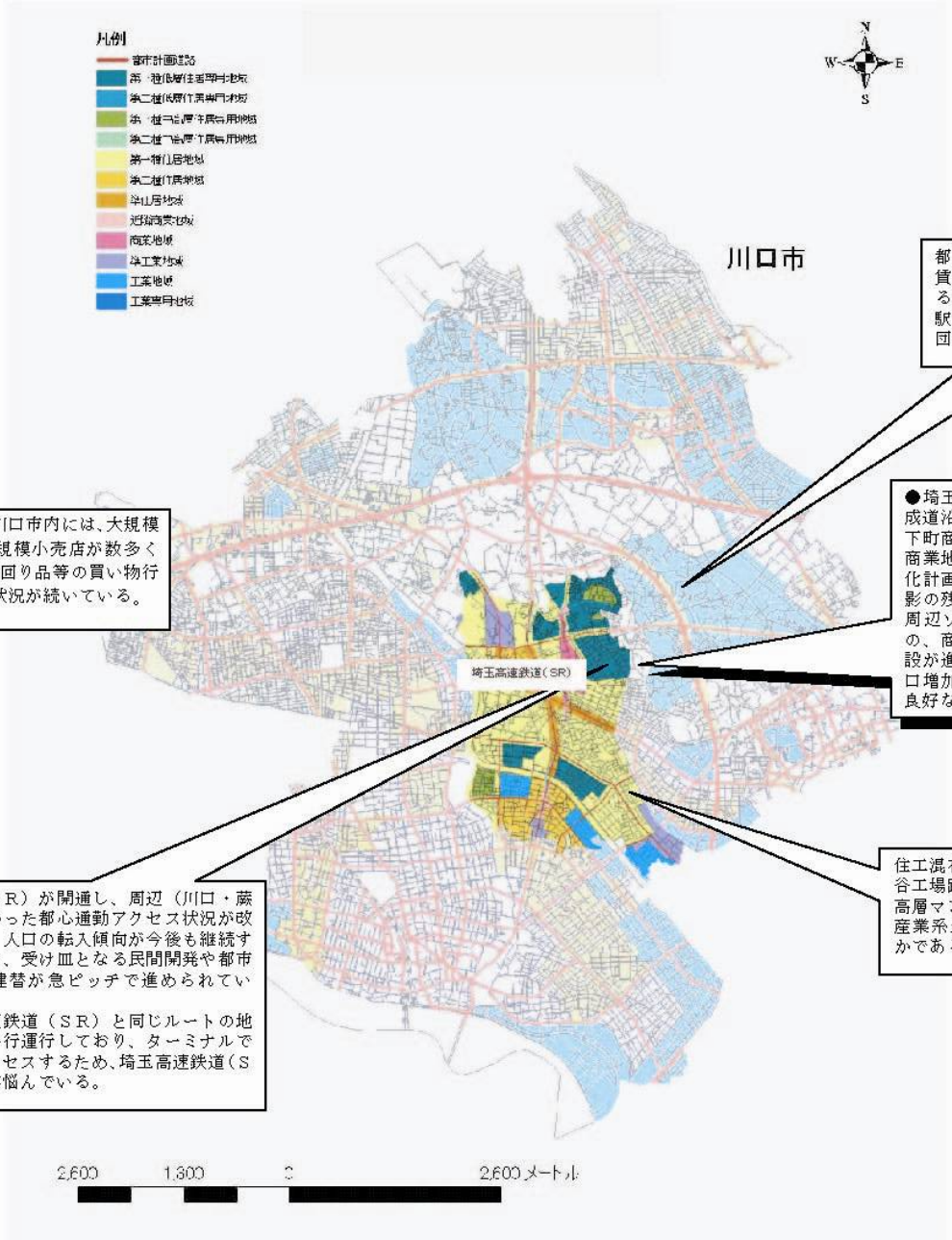
○ 大規模改修すべき公益施設（学校等）。

○ 埼玉高速鉄道（SR）と住宅団地とのアクセス交通網の整備。

● 住宅開発が進む、古くからの街並みを有する中心市街地の活性化と、将来にわたり良好な住環境の維持。

※●はケーススタディの対象とした都市の課題（以下同様）

鳩ヶ谷市　都市の現状と課題



本市の外周を取り巻く川口市内には、大規模な駐車場を併設した大規模小売店が数多くあり、自家用車による買回り品等の買い物行動では、市外への流出状況が続いている。

埼玉高速鉄道（ＳＲ）が開通し、周辺（川口・蕨市）に比して悪かった都心通勤アクセス状況が改善されたために、人口の転入傾向が今後も継続することを見越して、受け皿となる民間開発や都市再生機構の団地建替が急ピッチで進められている。
しかし、埼玉高速鉄道（ＳＲ）と同じルートの地上を路線バスが平行運行しており、ターミナルである川口駅にアクセスするため、埼玉高速鉄道（ＳＲ）の需要が伸び悩んでいる。

都市再生機構東鳩ヶ谷団地は賃貸であり、建替完了している。川口・西川口・赤羽の各駅へアクセスの始発バス停が団地内に整備されている。

●埼玉高速鉄道（ＳＲ）鳩ケ谷駅及び日光御成道沿道の商店街(桜町商店街､本町商店街､坂下町商店街､市役所通り商店街)を中心とした商業地域と近隣商業地域は、中心市街地活性化計画の対象地区となっており、歴史的な面影の残る既存商店街ゾーンと新しい鳩ケ谷駅周辺ゾーンの連携強化を志向しているものの、商業跡地に中高層の分譲マンションの建設が進んでいる。商業地域であり、今後の人口増加の受け皿として同様の開発が進めば、良好な住環境の維持が困難である。

住工混在地区の大規模跡地（エプソン鳩ヶ谷工場跡地）に、300戸を超える大規模な高層マンションが建設されるなど、すでに産業系土地利用が残っている地区はわずかである。

春日部市

＜都市の特性＞

○ 春日部市は東京都心から約 35km、埼玉県東部に位置している。

○ 江戸時代には、主要街道（日光街道等）の整備により「粕壁宿」として栄えた。また、古利根川、江戸川など水運にも恵まれており、古くから水陸両面において交通の拠点を有する地域であった。その後、鉄道、道路整備が進み現在では、東西方向に東武野田線と国道 16 号が横断し、南北方向には東武伊勢崎線（東京メトロ日比谷線、半蔵門線、東急田園都市線乗り入れ）と、国道 4 号及び同 4 号バイパスが縦断し、首都圏における交通の要衝となっている。

＜人口分布・動向＞

○ 春日部市の面積は 66.0k ㎡で、人口は約 23.8 万人、一般世帯数は 8.8 万世帯である（2005 年国勢調査ベース）。

○ 1960 年代、1970 年代ともに人口が大幅に増加した。

○ 2005 年人口を年齢階級別にみると、男性は団塊 Jr を含む年齢階層である 30～34 歳が多くなっている。また、団塊世代（55～59 歳）の人口集団も多い。1960 年代、1970 年代に住宅取得した団塊世代と彼等の子ども世代の人口がともに目立って多い。

○ 東武線沿線地区の人口密度が高い。

○ 団塊世代の人口集団は、人口密度が相対的に低い農村集落地区も含め、市全域で特化係数が高く、全国よりもこの世代の人口構成比が高くなっている。

○ 東武線沿線の団地が立地する地区においても、団塊世代の人口集団は、30～34 歳の人口集団と同様に、人口構成上多く分布している。

○ 1995 年以降、転出超過の傾向。2000 年以降では、特に 30 歳代の転出超過傾向が強まる。

＜都市構造＞

○ 2005 年 10 月 1 日に、東部の庄和町と合併した。

○ 私鉄駅勢圏は、住宅・宅地開発が進んでいるが、駅勢圏を超えた幹線道路沿いは田園地帯。一次産業を除く産業の就従比は 0.5～0.6 程度で推移している。公共交通による東京都心へのアクセスが良好で、都心部への通勤者が多い。

○ 旧市と旧庄和町の境で、国道４号バイパスと 16 号が交差しており、物流機能のポテンシャルが高い。

○ 駅周辺に限らず沿線が帯のように人口密度の高い地区となっている。春日部駅よりも都心に近い駅周辺の地区は、大規模団地が立地しているが、団地周辺の人口密度も高くなっている。

○ DID 地区面積は 1990 年から 1995 年にかけて約 50ha 増加したが、その後、増加の度

合いは低下し、2000 年時点では市域に占める DID 地区の割合は約 36%となっている。

＜中心市街地＞

○ 旧庄和町の中心部、東武野田線南桜井駅を中心とする地域には、３つの商店会（桜台商店会、庄和銀座商店会、南桜井駅前商店振興会）があり、中心市街地活性化計画が策定されている。

○ 春日部駅東口に老舗百貨店が立地している。西口にも大規模商業施設が立地している。

＜住居系＞

○ 都市再生機構の武里団地においては、居住者の高齢化が進んでいる。一時期に入居した住民が今後一気に高齢者特に後期高齢者となることが予想される。

○ 大規模な団地以外にも、その周辺に戸建て及びマンションなどが供給され、90 年代までは 30 歳代の若い世代の世帯分化や転入も見られていたが、近年転入傾向について急速に減少している。

○ 東武線の沿線に、大規模な住宅団地開発がなされ、一時に集中して人口が増加した経緯がある。

○ 東武野田線の駅周辺には、30 歳代の比較的若い居住者が多く、伊勢崎線沿線の方が、団塊世代が多い。

○ 春日部駅東口では、民間デベロッパーによる中高層のマンション建設が多い。

＜商業系＞

○ 春日部駅を中心とした中心市街地では、大型商業施設の撤退、空き店舗の増加などにより商業等の衰退・空洞化が進行している状況にある。また、鉄道によって市街地が東西に分断されているため、中心市街地としての一体性に欠け、各種機能の集積効果が発揮されてなく、地域コミュニティも分断され、商店街活動の交流も少ないため、「にぎわい」や「活気」等が不足している状況にある。

○ 「道の駅庄和」をターミナルとして、旧庄和町内には市が運行する循環福祉バスが運行している（起終点は市庄和総合支所）。

＜産業系＞

○ 合併による新市建設計画において、主要国道である国道 4 号バイパス・国道 16 号が交差する庄和インター周辺に、交通の利便性を生かした商業・流通・工業などの施設立地を図ることとしている。

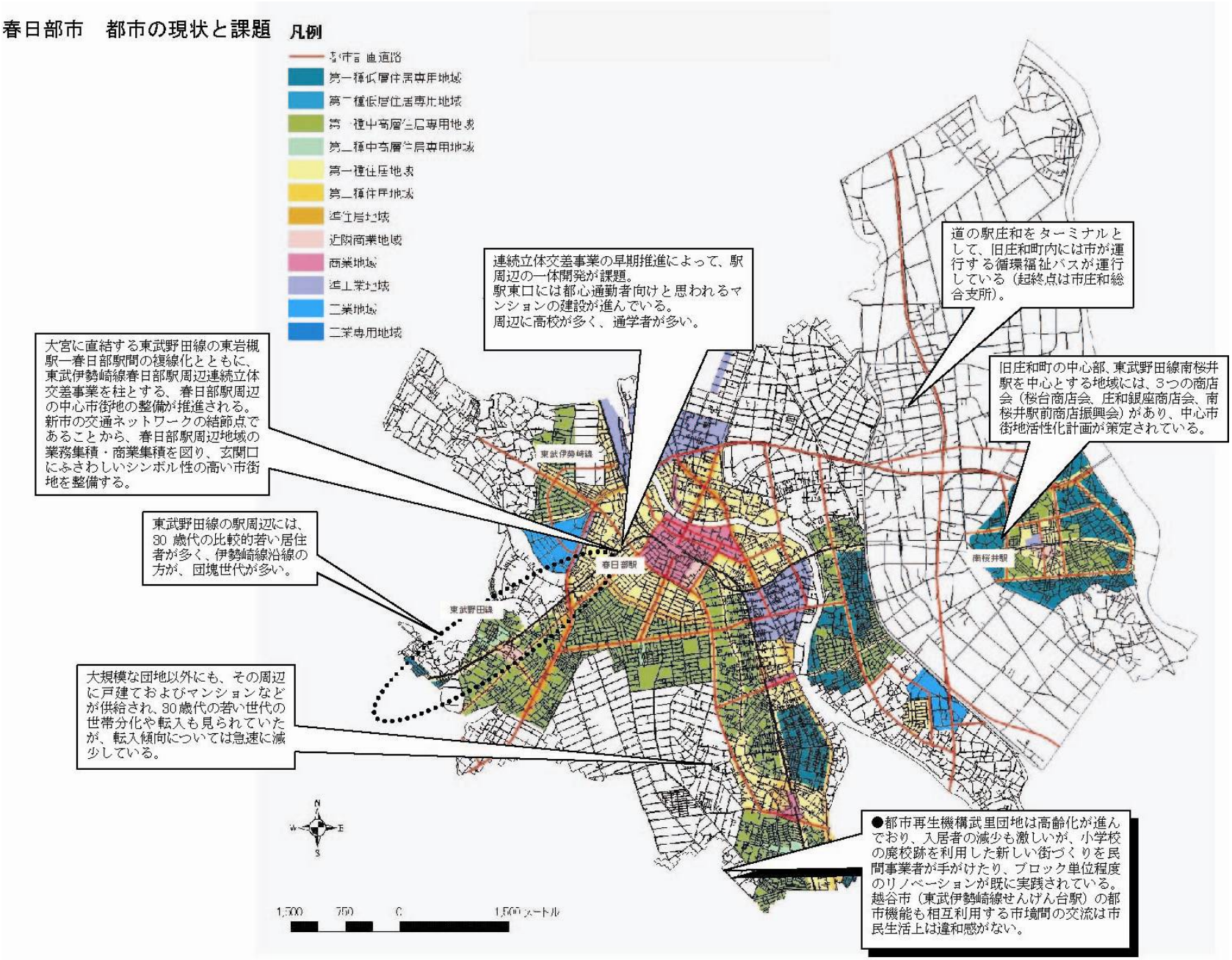
＜都市の課題＞

○ 鉄道連続立体交差事業と連携した東西市街地の一体化と回遊性の向上。

○ 大宮に直結する東武野田線の東岩槻駅―春日部駅間の複線化とともに、東武伊勢崎線春日部駅周辺連続立体交差事業を柱とする、春日部駅周辺の中心市街地の整備を推進する。新市の交通ネットワークの結節点であることから、春日部駅周辺地域の業務集積・商業集積を図り、玄関口にふさわしいシンボル性の高い市街地を整備する。

● 都市再生機構武里団地は高齢化が進んでおり、入居者の減少も激しいが、小学校の廃校跡を利用した新しい街づくりを民間事業者が手がけたり、ブロック単位程度のリノベーション◆が既に実践されている。

春日部市　都市の現状と課題



狭山市

＜都市の特性＞

○ 埼玉県西部の都市。東京都心から約 35km に位置している。

○ 1960 年代以降、大規模工業団地が造成され、自動車等の製造業の集積が進んだ。

○ 現在、製造品出荷額は県下 1 位で、全国でも有数の工業都市となっている。民間や都市再生機構の団地・宅地開発により、首都近郊ベッドタウン都市の性格も有する。まちづくりでは、西武線狭山市駅周辺に都市機能の集積を図るとともに、市街地の周辺に新たな住宅市街地や工業・流通拠点づくりが進む。

＜人口分布・動向＞

○ 狭山市の面積は 49.0k ㎡で、人口は約 15.8 万人、一般世帯数は 5.9 万世帯である（2005 年国勢調査ベース）。1995 年以降、総人口が減少に転じている。

○ DID 地区面積は、1995 年から 2000 年にかけて若干であるが減少しており、DID 人口密度も 1990 年から 1995 年にかけて大幅に低下、その後も低下傾向にある。

○ 駅周辺の人口密度が高い。

○ 西武線沿線を中心に、30～34 歳人口集団構成比の全市平均に対する特化係数が、1.0 を超える地区が分布している。

○ 1990 年初期は転入超過であったが、1994 年に転出超過に転じた後、直近までこの傾向が続いている。20 歳代・30 歳代の転出超過傾向が続いている。

＜都市構造＞

○ 市域は入間川によって東西に分断されており、有料道路も含めて複数の橋によって連絡しているものの、架橋部分の交通は混雑している。大規模商業施設や都市機能は、鉄道駅がある入間川の南側に集中している。

○ 入間基地が存在していることによって、滑走路延長下において航空機騒音等による居住環境の弊害が生じている。

＜中心市街地＞

○ 西武線狭山市駅を中心とする旧来からの市街地には、古くから商業機能が集積し、中心市街地として、市の顔の役割を担ってきたが、市街地の外延的な拡大に伴う商業施設の郊外立地の進行及び駅前広場や駐車場等の整備の立ち後れによる交通機能の低下などにより、都市機能が停滞してきている。特に、商業については、1991 年から 1997 年までの間に商店数が 14.3%減少し、店舗の他用途への転換や空き店舗の増加による商店街の連続性の低下等により、商店街の賑わいが失われてきている。

＜住居系＞

○ 西武線沿線地区以外では、民間開発によるニュータウンにおいて、団塊及びその子世代が人口構成上偏在する地区が、市の東北部に存在する。

○ 入間川の西側には低密な住宅地が広がる。団塊世代の居住が多い。

＜商業系＞

○ 大規模商業施設が、入間川の東側に立地している。入間市の購買力も吸引する。製紙工場の跡地立地である。対して、入間川対岸（西側）の商業機能は弱い。

＜産業系＞

○ 狭山市の一人当たり農業生産額、同小売業販売額は埼玉県の水準を下回っている。一方で、一人当たり製造品出荷額は、埼玉県の水準を上回っており、直近においてその格差は拡大傾向にある。

○ 産業分類別従業者数の特化係数（狭山市産業別従業者シェア／埼玉県産業別従業者シェア）から、狭山市の従業構造が二次産業に特化していることが分かる。二次産業の就従比（従業者数／就業者数）は 1.0 を上回っており、狭山市の製造拠点都市としての特徴が読み取れる。

○ 県を代表する１次産品である「狭山茶」はブランド力を有するものの、カテキンやフラボノイドといったバイオ分野の研究は当地では進んでいない。

○ 昭和 40 年代（1965 年～1974 年）に西武新宿線新狭山駅と隣接して整備された、川越狭山工業団地には、ロッテとホンダが立地している。同時期に周辺に住宅が整備され市街化も進展している。

○ 圏央道のインターチェンジ付近には、1973 年に整備された狭山工業団地がある。

○ 入間川河畔の西武文理大学は、文科系（サービス経営学部）単科大学であるが、サービス業の即戦力を養成するという、職業訓練的な特徴が明確に打ち出されているユニークな大学である。

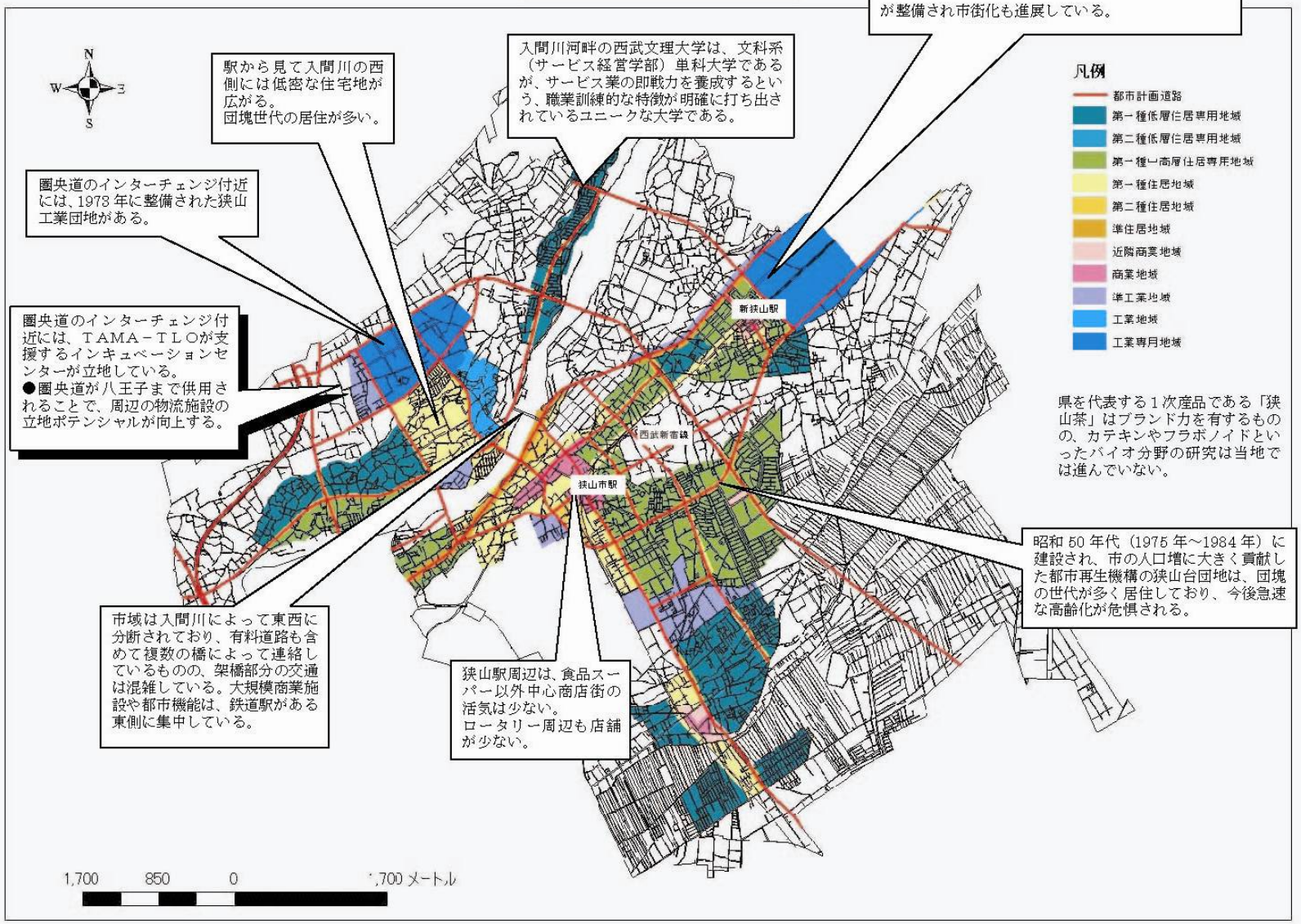
＜都市の課題＞

○ 昭和 50 年代（1975 年～1984 年）に建設され、市の人口増に大きく貢献した都市再生機構の狭山台団地は、団塊の世代が多く居住しており、今後急速な高齢化が危惧される。このような団地については建て替えによる再生が課題となっている。

○ 市域は入間川によって東西に分断されており、有料道路も含めて複数の橋によって連絡しているものの、架橋部分の交通は混雑している。大規模商業施設や都市機能は、鉄道駅がある東側に集中している。

● 圏央道のポテンシャルを活かした活性化。

狭山市　都市の現状と課題



熊谷市

＜都市の特性＞

○ 埼玉県北部の都市。東京都心から 50-75km 圏に位置し、古くは中山道の宿場町として発展してきた。

○ 人口規模は同県北部では最大で、県北部の産業・業務都市として位置づけられる。

○ 宿場町であったことから、交通の要衝でもあり、JR 高崎線、上越・北陸（長野）新幹線等の幹線鉄道に加え、国道 17 号、同バイパス等の主要幹線道路も通っており、東京都心まで一時間以内のアクセスが可能となっている。

＜人口分布・動向＞

○ 熊谷市の面積は 137.0k ㎡で、人口は約 19.4 万人、世帯数は 7.4 万世帯である（2006 年 2 月 1 日現在）。

○ DID 地区面積が年々増加する一方で（2000 年時点では市域の約 15%）、DID 人口密度は低下しており、人口集中地区の範囲が低密度で拡大してきたことが分かる。

○ 急激に人口が増加している時期はない。

○ 年齢階級別にみると、男女ともに団塊世代（55～59 歳）の人口集団が多いが、他都市のように顕著に人口構成が偏っているわけではない（全国並み）。

○ 熊谷駅と籠原駅の両駅の周辺で人口密度が高い。

○ 熊谷駅を中心に JR 沿線に、特に密度の高い地区が集中している。

○ 籠原駅周辺には、30～34 歳の人口集団の特化係数が高い地区があり、都心への通勤に利用される JR 高崎線（湘南新宿ライン）の始発駅周辺におけるマンション開発の動向と一致する。

○ 1999 年以降、転出超過の傾向となっている。20 歳代における転出超過が目立つ。

○ 駅周辺には高齢者が多く居住している。

＜都市構造＞

○ 2005 年 10 月１日に、１市２町が合併したが、それぞれの中心部が独立、あるいは周辺市とのつながりが強く、市としての一体感に乏しい。

○ 国道１７号は片側２車線に拡幅され、旧中山道沿いの宿場町としての趣きが失われ、業務ビルの立地が中心となってきている。北部にはバイパスが供用されている。

○ 1983 年に廃止された東武熊谷線(通称妻沼線　旧国鉄熊谷駅―妻沼間 10.1km)の廃線後は、東武より市が借地し緑道整備事業が実施されている。

＜中心市街地＞

○ 1983 年と 1998 年を比較すると、市全体では、138,018 人から 157,731 人へと 18,713 人（13.6%）増加しているのに対し、中心市街地は、13,605 人から 9,827 人へと 3,778 人（27.8%）減少している。

○ 市中心部のテクノグリーンセンター建設予定地は、コミュニティひろばとして暫定利用されており、交流の拠点としての計画が望まれている。

○ 中心部の商業や集客の求心力が弱く、市境の居住者は、周辺市（深谷市、太田市等）の商圏に一部取り込まれている。

○ 中心市街地の店舗数が 31 商店街約 850 店舗である中、空き店舗数が 69 店舗で、全体の約 8%を占めている。

○ 熊谷駅の東と南に大規模な駐車場があり、パークアンドライド利用もなされている。

＜住居系＞

○ 秩父鉄道ひろせ野鳥の森駅（北側）に、福祉機器開発で有名な春山満氏をプロデューサーとしたリタイアメントビレッジを、民間デベロッパーが、４月開業予定。

○ 妻沼・大里の田園景観や水辺空間に優れた居住環境を活かし、‘ 元気な高齢者向け ’ 菜園付き住宅が販売されている。

○ 日本三大聖天の一つで「小日光」と呼ばれる妻沼聖天は、国の重要文化財でもあり、初詣や春秋の例大祭時には近郊から数万の集客を集めるものの、普段の門前町商店街の利用者は少ない。社寺林の歴史的景観、利根川沿いの自然景観、良好な田園景観が広がっており、これを活かし良好な田園住宅とする。

＜商業系＞

○ 妻沼の中心商店街は、隣県の太田市に購買力を吸収されるなど、販売額が減少を続けている。

＜産業系＞

○ 全産業の就業者と従業者の比は 1.0 以下、特に二次産業の就従比が低い。三次産業の就従比は 1.0 以上であり、県北部の業務核としての位置付けが高い。

○ 熊谷市の一人当たり農業生産額、同製造品出荷額、同小売業販売額は、全て埼玉県の水準を上回っているが、直近においてはいずれも減少傾向であり、特に一人当たり製造品出荷額の減少が目立ち、県平均との格差は縮小傾向にある。

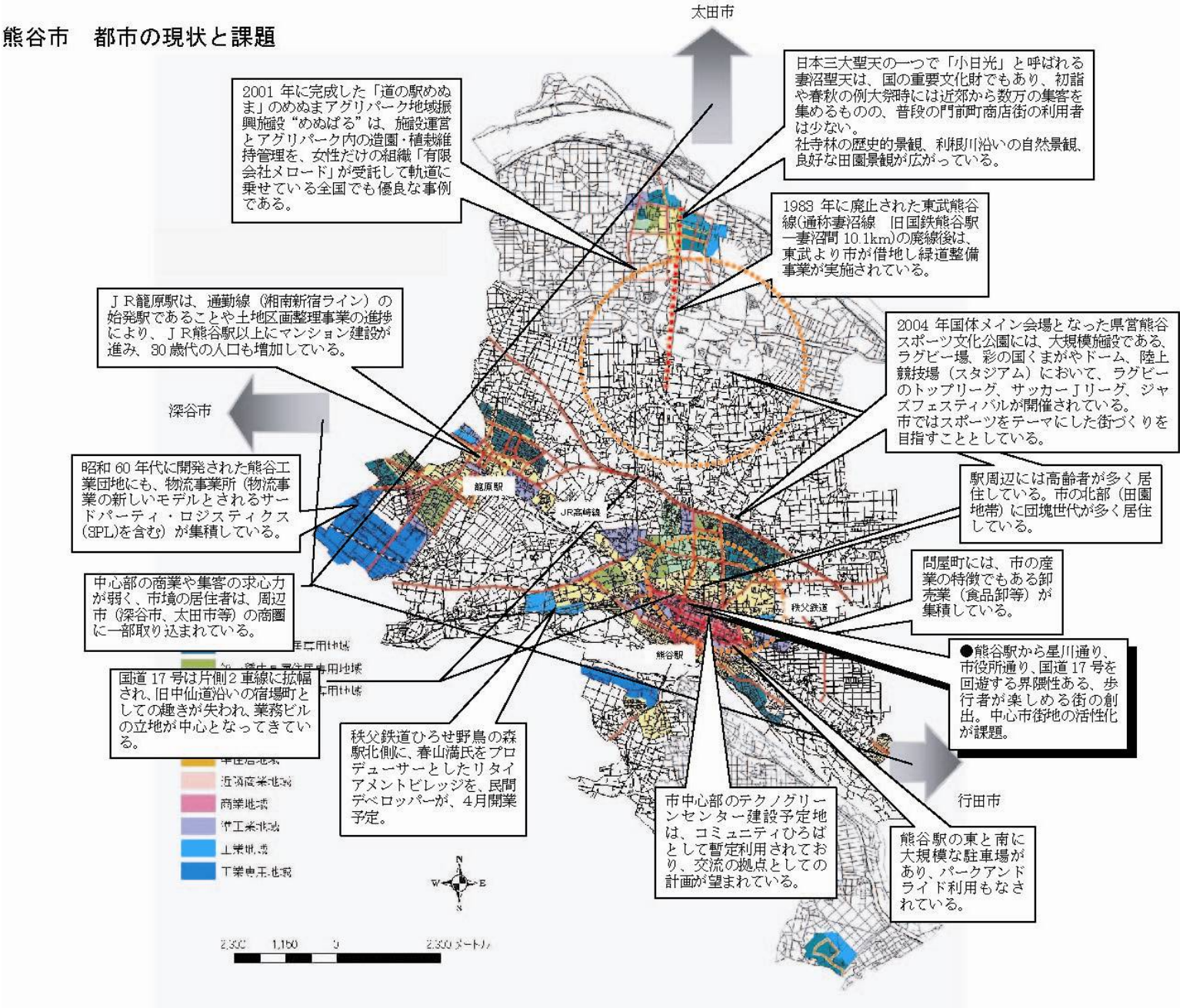
○ 2001 年に完成した「道の駅めぬま」のめぬまアグリパーク地域振興施設 “ めぬぱる ” は、施設運営とアグリパーク内の造園・植栽維持管理を、女性だけの組織「有限会社メロード」が受託して軌道に乗せている全国でも優良な事例である。

○ 昭和 60 年代（1985 年～1988 年）に開発された熊谷工業団地にも、物流事業所（企業の流通機能全般を一括して請け負うサードパーティ・ロジスティクス(3PL)と呼ばれる事業者を含む）が集積している。
○ 問屋町には、市の産業の特徴でもある卸売業（食品卸等）が集積しているが、販売額は減少傾向にある。

＜都市の課題＞

○ 2004 年国体メイン会場となった県営熊谷スポーツ文化公園には、大規模施設である、ラグビー場、彩の国くまがやドーム、陸上競技場（スタジアム）において、ラグビーのトップリーグ、サッカーＪリーグ、ジャズフェスティバルが開催されている。市ではスポーツをテーマにした街づくりを目指すこととしている。
○ 合併市の一体感醸成が課題である。
○ 産業の特徴である卸売り商業の再編・振興が課題である。
● 熊谷駅から星川通り、市役所通り、国道１７号を回遊する界隈性ある、歩行者が楽しめる街の創出。中心市街地の活性化が課題である。

熊谷市　都市の現状と課題



2001 年に完成した「道の駅めぬま」のめぬまアグリパーク地域振興施設“めぬぱる”は、施設運営とアグリパーク内の造園・植栽維持管理を、女性だけの組織「有限会社メロード」が受託して軌道に乗せている全国でも優良な事例である。

日本三大聖天の一つで「小日光」と呼ばれる妻沼聖天は、国の重要文化財でもあり、初詣や春秋の例大祭時には近郊から数万の集客を集めるものの、普段の門前町商店街の利用者は少ない。
社寺林の歴史的景観、利根川沿いの自然景観、良好な田園景観が広がっている。

1983 年に廃止された東武熊谷線(通称妻沼線　旧国鉄熊谷駅－妻沼間 10.1km)の廃線後は、東武より市が借地し緑道整備事業が実施されている。

ＪＲ籠原駅は、通勤線（湘南新宿ライン）の始発駅であることや土地区画整理事業の進捗により、ＪＲ熊谷駅以上にマンション建設が進み、30 歳代の人口も増加している。

2004 年国体メイン会場となった県営熊谷スポーツ文化公園には、大規模施設である、ラグビー場、彩の国くまがやドーム、陸上競技場（スタジアム）において、ラグビーのトップリーグ、サッカーＪリーグ、ジャズフェスティバルが開催されている。
市ではスポーツをテーマにした街づくりを目指すこととしている。

昭和 60 年代に開発された熊谷工業団地にも、物流事業所（物流事業の新しいモデルとされるサードパーティ・ロジスティクス(3PL)を含む）が集積している。

駅周辺には高齢者が多く居住している。市の北部（田園地帯）に団塊世代が多く居住している。

中心部の商業や集客の求心力が弱く、市境の居住者は、周辺市（深谷市、太田市等）の商圏に一部取り込まれている。

問屋町には、市の産業の特徴でもある卸売業（食品卸等）が集積している。

●熊谷駅から星川通り、市役所通り、国道 17 号を回遊する界隈性ある、歩行者が楽しめる街の創出。中心市街地の活性化が課題。

国道 17 号は片側２車線に拡幅され、旧中仙道沿いの宿場町としての趣きが失われ、業務ビルの立地が中心となってきている。

秩父鉄道ひろせ野鳥の森駅北側に、春山満氏をプロデューサーとしたリタイアメントビレッジを、民間デベロッパーが、４月開業予定。

市中心部のテクノグリーンセンター建設予定地は、コミュニティひろばとして暫定利用されており、交流の拠点としての計画が望まれている。

熊谷駅の東と南に大規模な駐車場があり、パークアンドライド利用もなされている。

柏市

＜都市の特性＞

○ 東京都心から約 30km に位置している。

○ 柏駅の交通の利便性、拠点性をもとに、四方に伸びる鉄道(JR 常磐線、東武野田線、つくばエクスプレス(TX))と鉄道駅のほか、国道６号と 16 号を軸に市街地が広がっている。

○ 大規模ショッピングセンターが複数立地しているものの、商業集積性、交通拠点性を背景として柏駅周辺の中心新市街地は賑わいを維持している。

○ 市街地の中には、基盤未整備のまま市街化が進んだ地区が少なくないが、つくばエクスプレス（TX）の開通により新たな軸で市街化が進みつつあり、新駅周辺では区画整理事業が進められている。

＜人口分布・動向＞

○ 柏市の面積は 114.9k ㎡で、人口は約 38.1 万人、一般世帯数は 14.4 万世帯である（2005 年国勢調査ベース）。

○ 人口は増加傾向にあり、若い年齢層の転入が寄与して高齢化率は高くない。

○ つくばエクスプレス（TX）開通と旧沼南町の区画整理事業などが、今後の人口増加要因となる。

＜都市構造＞

○ 1990 年以降、DID 地区面積、DID 人口密度ともに増加しており、DID 地区が拡大するのと並行して、同地区の密度が高まってきたことが分かる。

○ 人口は増加傾向にあるが、市街化区域を拡大する都市計画上の予定はない。

＜中心市街地＞

○ 柏駅周辺は高い集客力を示している。

○ 柏駅周辺では高齢化が進んでいるが、マンション立地により、その傾向は緩やかなものとなっている。

＜住居系＞

○ 比較的交通利便性の高い豊四季台団地については、賃貸住宅の建て替えを都市再生機構が進めている。

○ バスの便がある区画整理事業区域の住宅については、相対的に需要多い。

○ 柏駅へ向かう民間バスの路線は充実しているが、交通不便地域ではコミュニティバスの要望も高い。

○ 細街路の多い逆井周辺では路線バスの代わりにジャンボタクシーが活用されている。

○ 市街化区域において下水道は概ね整備されている。

○ 1957 年開発の光ケ丘団地は高齢化率が高い。都市再生機構により賃貸住宅の建て替えは終了している。
○ 柏の葉キャンパス駅を中心とした半径 3 キロほどのエリアを、「ロハス(健康で、持続可能な生活様式)な街」にする計画があり、化学物質の軽減を目指している。

＜商業系＞

○ 大規模ショッピングセンターが市内に複数ある。つくばエクスプレス（TX）柏の葉キャンパス駅前で大規模商業施設の建設が進んでいるほか、国道 16 号沿いでの商業施設の立地が顕著となっている。
○ スーパーマーケットは住宅団地の周辺のロードサイドを中心に分散立地が進んでいる。駅周辺の集積は少ない。

＜産業系＞

○ 十余二工業団地の中で、新たな産業施設の整備が進められている。
○ 柏インターチェンジや周辺学術研究機関の立地を活かし、研究開発、新たな産業創出を促す新産業団地として柏サイエンスパークの整備が進められている。

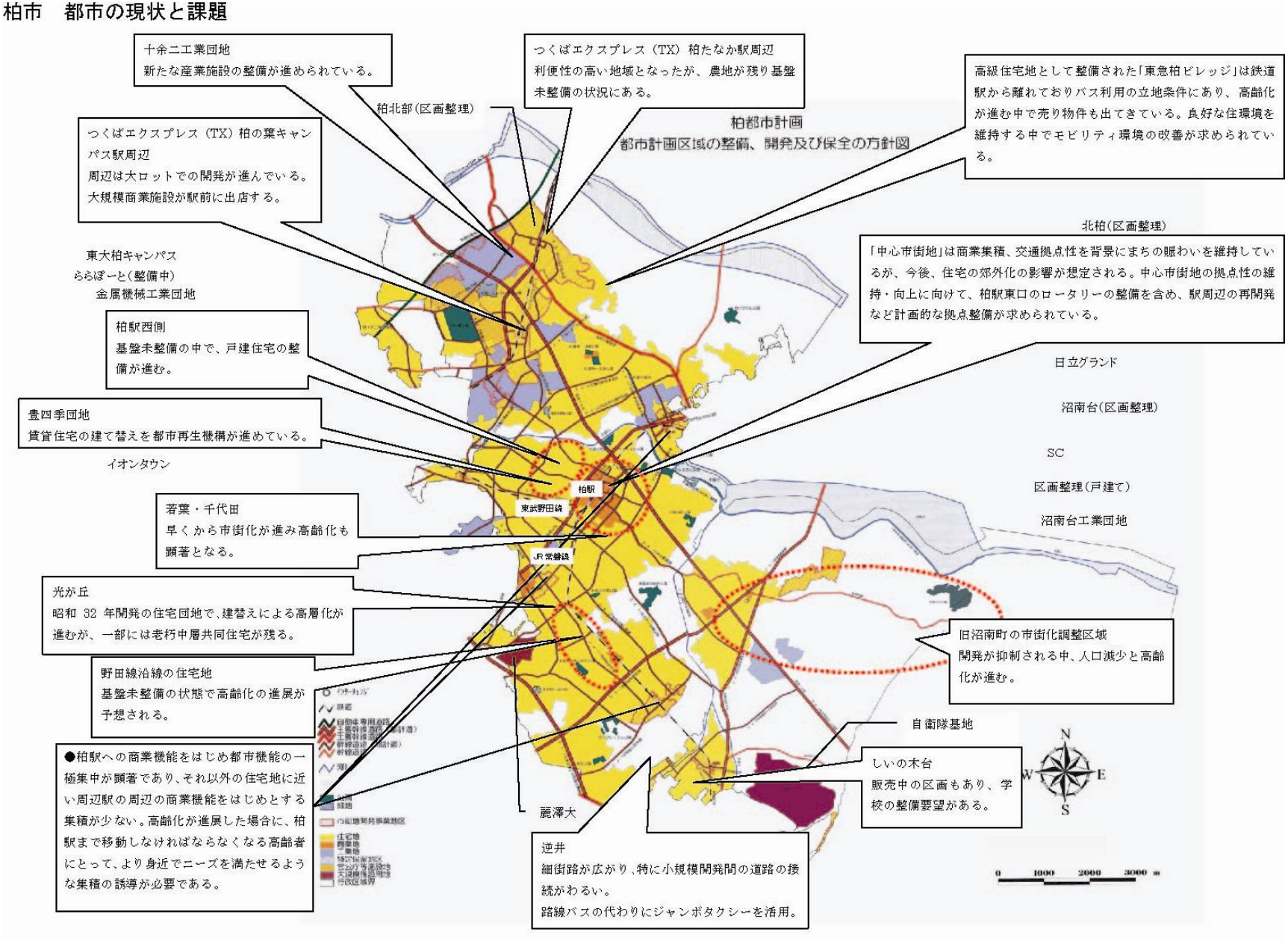
＜都市の課題＞

○ 柏駅を拠点としてバス路線が整備されており、バスの便による郊外住宅団地が整備されている。旧柏市では基盤未整備で宅地化が進んでおり、柏駅に比較的近い早くから市街化した地区（若葉・千代田）では、高齢化が進む中での歩道の整備などの生活環境改善が求められる。
○ つくばエクスプレス（TX）の開通に伴い、沿線地域の住宅地としてのポテンシャルは高まっている。新駅周辺は第一種低層住居専用地域としてマンション等の整備が抑制され、その外側でマンション立地が進んでいる。戸建住宅が広がる中で、集合住宅の計画的な誘導が求められる。
○ 柏駅周辺、国道 16 号、大規模ショッピングセンターなどで、交通混雑が顕著となっている。
○ 「中心市街地」は商業集積、交通拠点性を背景にまちの賑わいを維持しているが、今後、住宅の郊外化の影響が想定される。中心市街地の拠点性の維持・向上に向けて、柏駅東口のロータリーの整備を含め、駅周辺の再開発など計画的な拠点整備が求められている。
○ 高級住宅地として整備された「東急柏ビレッジ」は鉄道駅から離れておりバス利用の立地条件にあり、高齢化が進む中で売り物件も出てきている。良好な住環境を維持する中でモビリティ環境の改善が求められている。
○ 旧沼南町の中でも東側に伸びる「市街化調整区域」では、交通の利便性が低く開発規制により住宅地整備が難しい中で高齢化が進んでおり、市街化調整区域における持続可能な

地域づくりが求められる。

- 柏駅への商業機能をはじめ都市機能の一極集中が顕著であり、それ以外の住宅地に近い周辺駅の周辺の商業機能をはじめとする集積が少ない。また、バス路線の多くが柏駅を基点としていることから、駅周辺の交通混雑が激しく、駅周辺の交通容量は限界の状況にある。高齢化が進展した場合に、柏駅まで移動しなければならなくなる高齢者にとって、より身近でニーズを満たせるような集積の誘導が必要である。

柏市　都市の現状と課題


十余二工業団地
新たな産業施設の整備が進められている。
つくばエクスプレス（TX）柏たなか駅周辺
利便性の高い地域となったが、農地が残り基盤未整備の状況にある。
高級住宅地として整備された「東急柏ビレッジ」は鉄道駅から離れておりバス利用の立地条件にあり、高齢化が進む中で売り物件も出てきている。良好な住環境を維持する中でモビリティ環境の改善が求められている。
柏北部（区画整理）
柏都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図
つくばエクスプレス（TX）柏の葉キャンパス駅周辺
周辺は大ロットでの開発が進んでいる。
大規模商業施設が駅前に出店する。
北柏（区画整理）
「中心市街地」は商業集積、交通拠点性を背景にまちの賑わいを維持しているが、今後、住宅の郊外化の影響が想定される。中心市街地の拠点性の維持・向上に向けて、柏駅東口のロータリーの整備を含め、駅周辺の再開発など計画的な拠点整備が求められている。
東大柏キャンパス
ららぽーと（整備中）
金属機械工業団地
柏駅西側
基盤未整備の中で、戸建住宅の整備が進む。
日立グランド
沼南台（区画整理）
豊四季団地
賃貸住宅の建て替えを都市再生機構が進めている。
SC
区画整理（戸建て）
イオンタウン
柏駅
東武野田線
若葉・千代田
早くから市街化が進み高齢化も顕著となる。
沼南台工業団地
JR常磐線
光が丘
昭和 32 年開発の住宅団地で、建替えによる高層化が進むが、一部には老朽中層共同住宅が残る。
旧沼南町の市街化調整区域
開発が抑制される中、人口減少と高齢化が進む。
野田線沿線の住宅地
基盤未整備の状態で高齢化の進展が予想される。
自衛隊基地
●柏駅への商業機能をはじめ都市機能の一極集中が顕著であり、それ以外の住宅地に近い周辺駅の周辺の商業機能をはじめとする集積が少ない。高齢化が進展した場合に、柏駅まで移動しなければならなくなる高齢者にとって、より身近でニーズを満たせるような集積の誘導が必要である。
しいの木台
販売中の区画もあり、学校の整備要望がある。
麗澤大
逆井
細街路が広がり、特に小規模開発間の道路の接続がわるい。
路線バスの代わりにジャンボタクシーを活用。
N
W
E
S
0 1000 2000 3000 m