

# 経済社会の変化に対応した大都市圏郊外部の整備方策等検討調査

中間とりまとめ（平成 15 年度成果 - 簡略版）

## マクロな視点からの人口動向と市街地の変化

視点 1：市街地条件によって人口集積、住宅需要が、ステージ（昭和 63 年～平成 10 年）とステージ（平成 10 年～平成 15 年）においてどのように変化してきたか

（図 1～4 参照）

- ・ステージ：都心から離れた C 地域、D 地域で人口増、社会増が大きく、都心部周辺の A 地域では人口は微増かつ社会減となっている。
- ・ステージ：最近の動向として、都心部の地価下落に伴い、A 地域や B 地域を中心として社会増加している。一方、D 地域ではほとんど社会増加せず停滞している。

A 地域（都心 45 分未満） B 地域（都心 45～60 分未満） C 地域（都心 60～75 分未満） D 地域（都心 75 分以上）

視点 2：ライフステージによる居住需要がどのように変化してきたか

（図 5 参照）

- ・若年世代（15～34 歳、H10 時点で団塊ジュニアに相当）の居住傾向はより利便性志向化
- ・子育て世代前期（35～44 歳、H10 時点でポスト団塊に相当）の居住傾向は多様化
- ・子育て世代後期（45～64 歳、H10 時点で団塊に相当）の居住傾向はより利便性志向化
- ・高齢世代（65 歳～、H10 時点でプレ団塊に相当）は超郊外居住と利便性志向の 2 極化

視点 3：開発形態、市街化の時期によって人口集積、住宅需要がどのように変化してきたか

（図 6～11 参照）

- ・基盤未整備の地域では、増加地域、減少地域とも割合が低いが、立地条件のよい BA 地域では成長型地域の割合が高い。
- ・宅地開発事業地域は立地条件にかかわらず減少系地域の割合が高い。また、開発年代別に見ると、昭和 30～40 年代に開発された地域は 4 割以上が減少傾向にある。これは一時期に開発されたため居住者の年齢層が特定の階層に偏っており、特に昭和 30～40 年代に開発された地域では年齢層が高く、世代交代や、同居・隣居等の時期を迎えつつあることが主要因と考えられる。
- ・土地区画整理地区では、増加傾向の地域の割合が高い。これは市街地としての成熟までの期間が長く、世代が多様で、地域の持続性が高いことが主要因と考えられる。土地区画整理地区でも昭和 20～40 年代の古い地区や B 地域では、停滞・減少地域の傾向がみられる。

BA 地域（都心 45～60 分未満、鉄道駅徒歩圏内） BB 地域（都心 45～60 分未満、鉄道駅徒歩圏外）

CA 地域（都心 60～75 分未満、鉄道駅徒歩圏内） CB 地域（都心 60～75 分未満、鉄道駅徒歩圏外）

DA 地域（都心 75 分以上、鉄道駅徒歩圏内） DB 地域（都心 75 分以上、鉄道駅徒歩圏外）

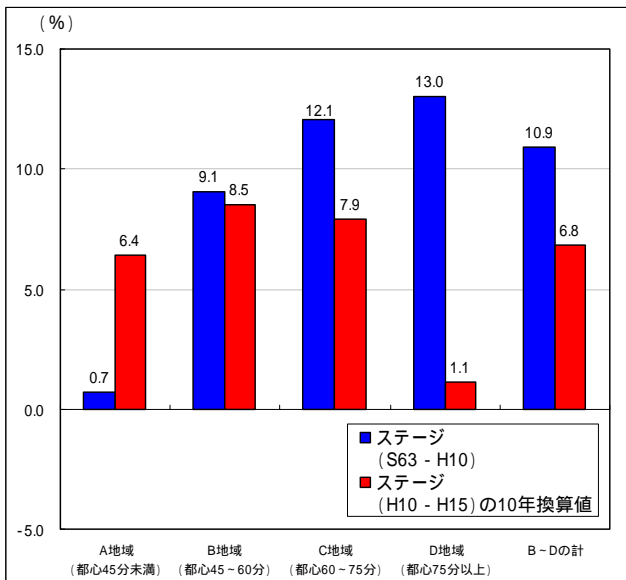


図1 立地条件別人口増減率

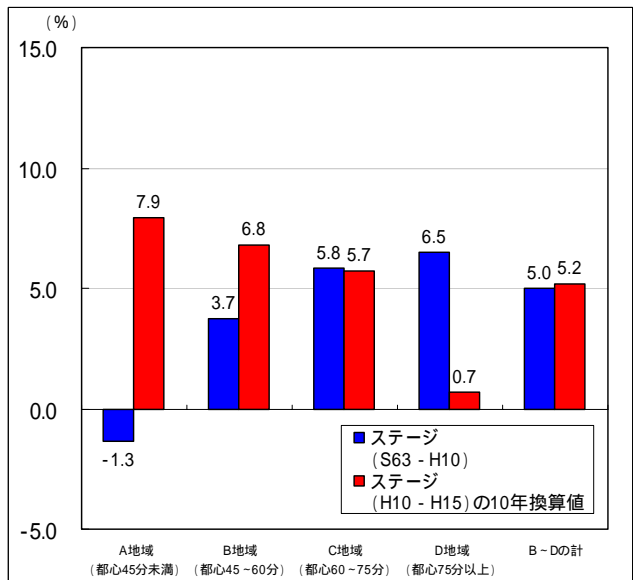


図2 立地条件別社会増減率

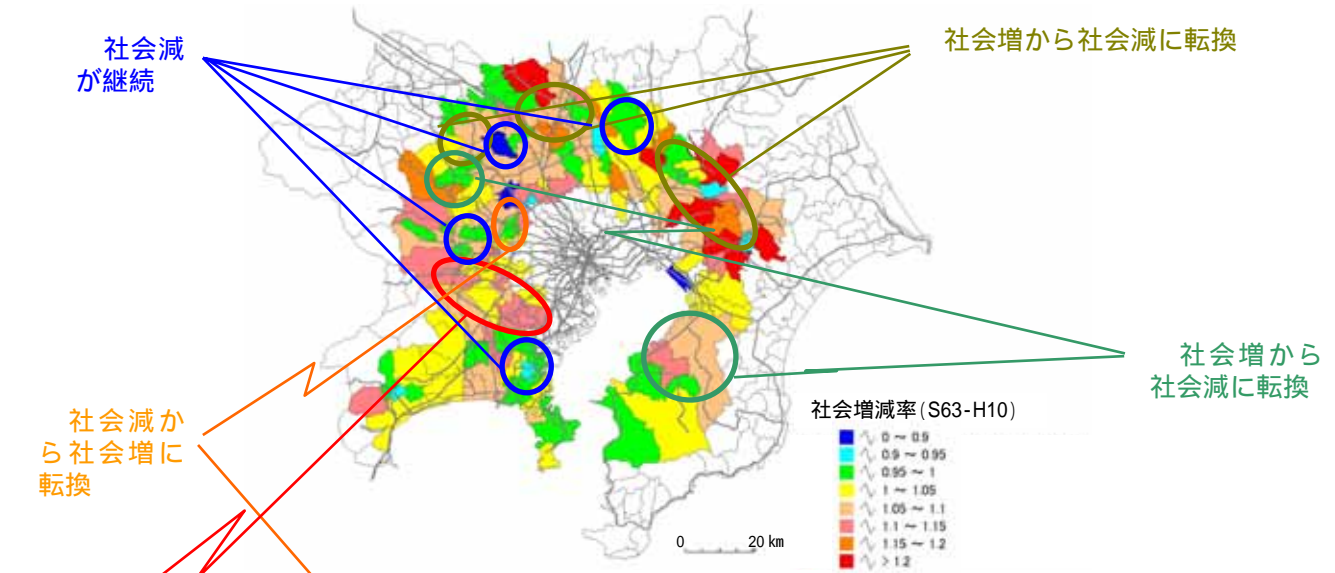


図3 社会増減率 (ステージ : S63-H10)

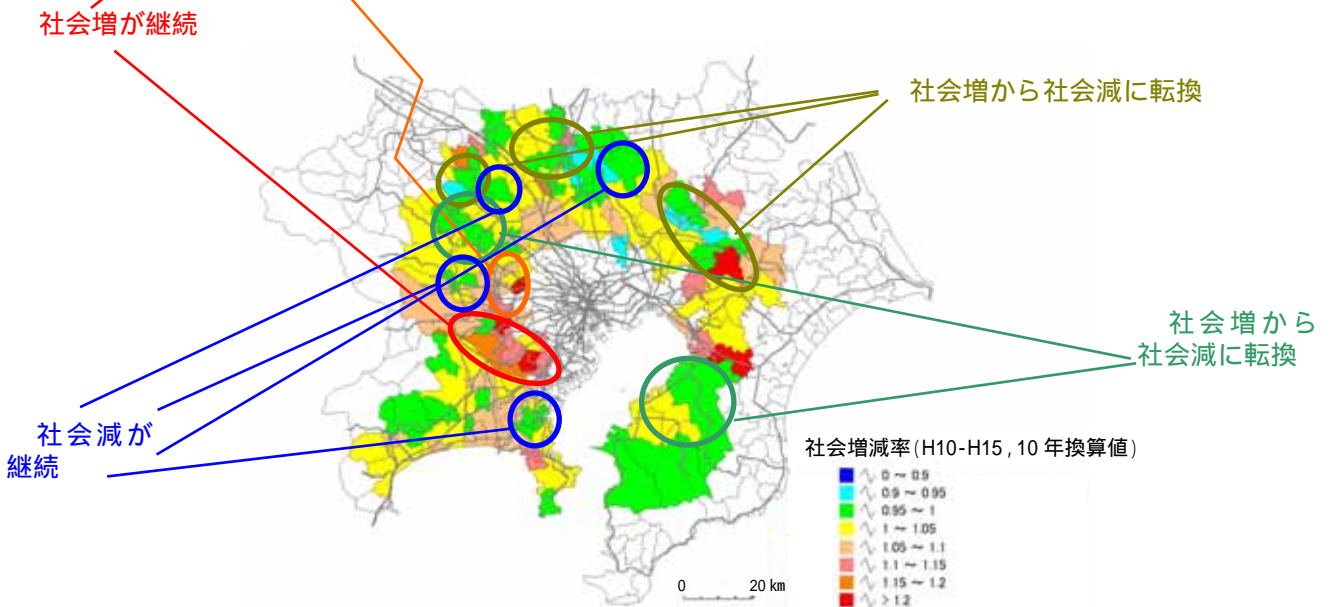
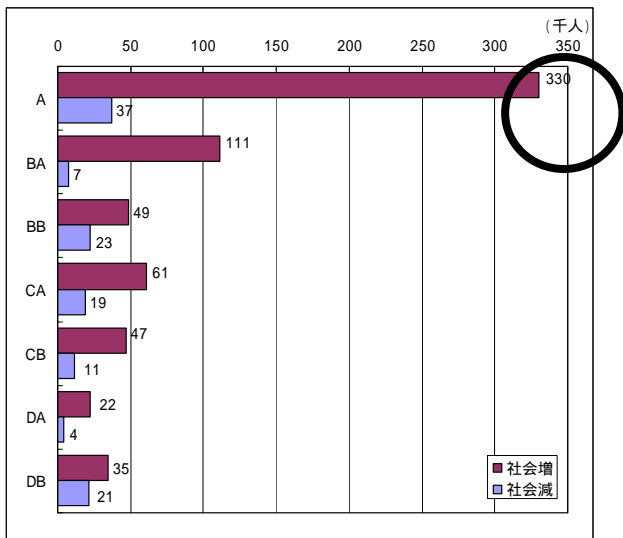
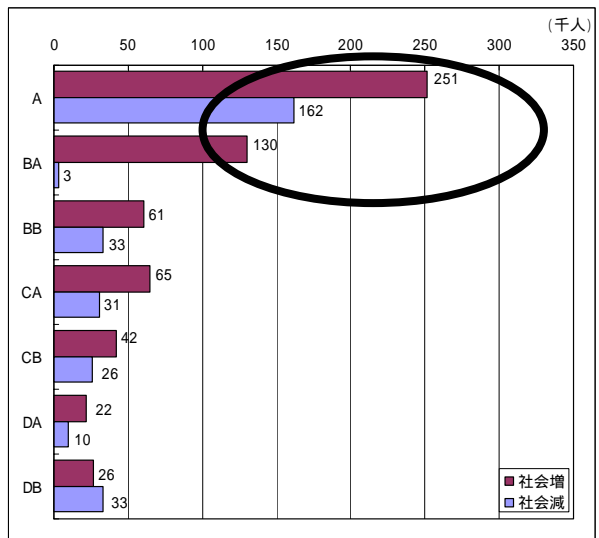


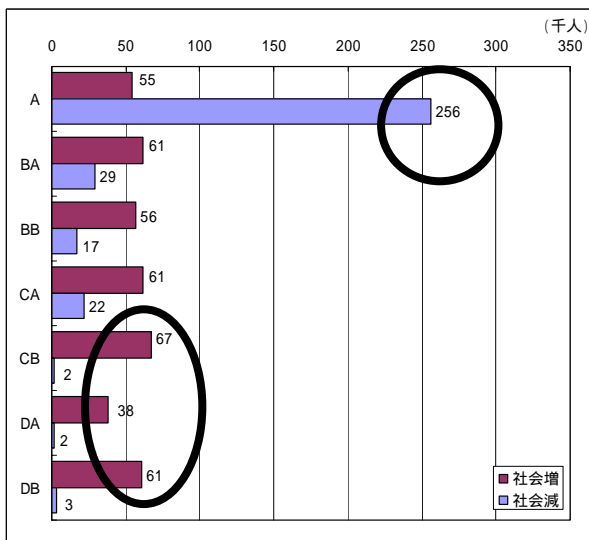
図4 社会増減率 (ステージ : H10-H15 の10年換算)



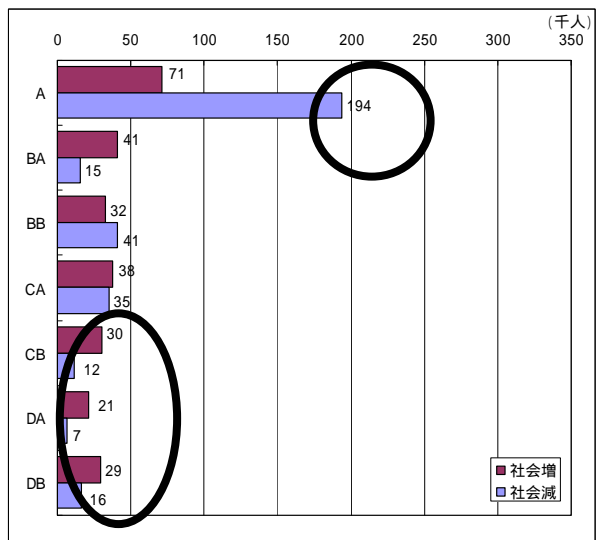
15～24 歳世代



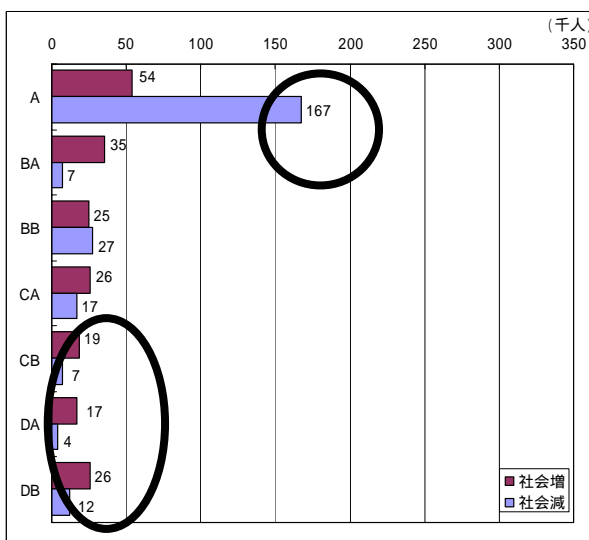
25～34 歳世代



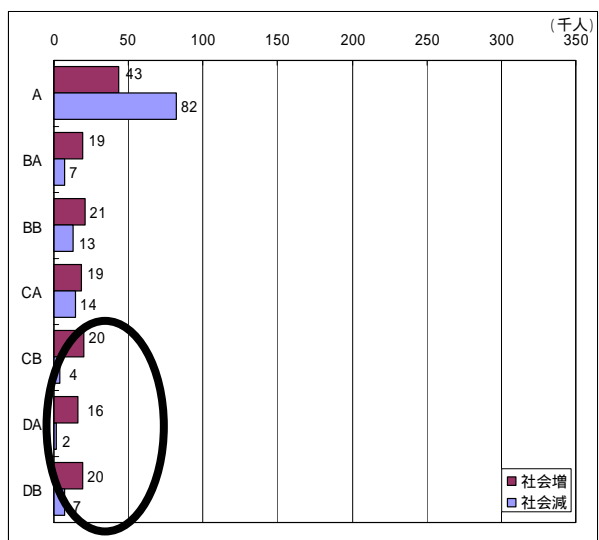
35～44 歳世代



45～54 歳世代



55～64 歳世代



65～74 歳世代

図5 ライフステージ別社会増減動向 (S63-H10)

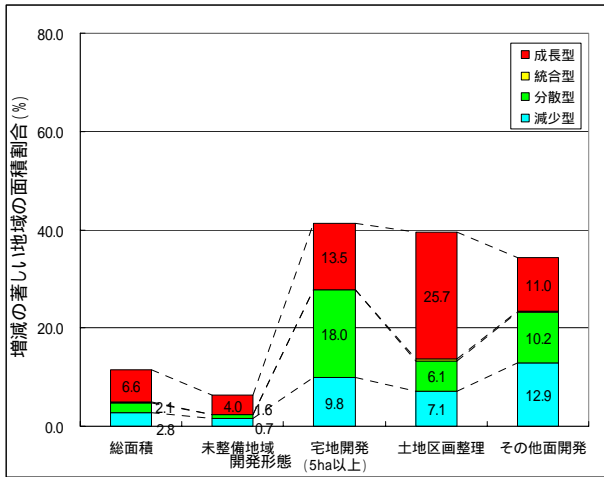


図6 開発形態別に見た増減の著しい地域の面積割合

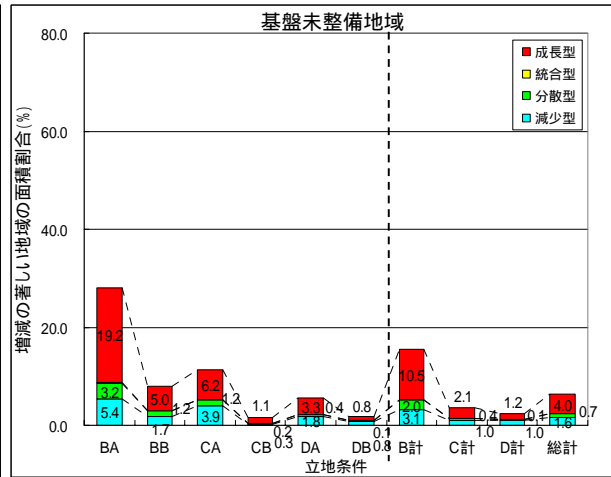


図7 基礎未整備地域における立地条件別に見た増減の著しい地域の面積割合

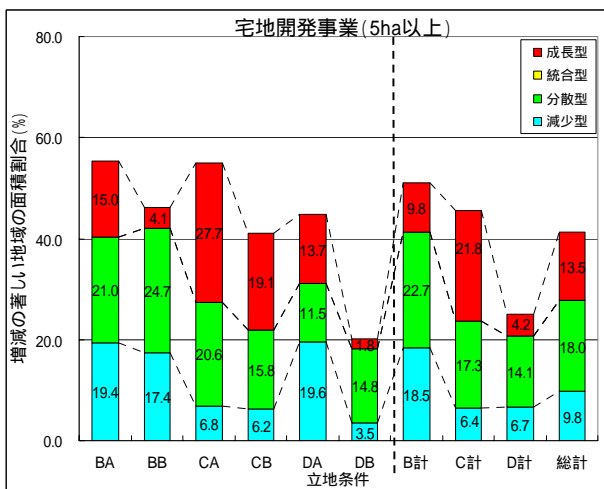


図8 宅地開発事業 (5ha以上) 地域における立地条件別に見た増減の著しい地域の面積割合

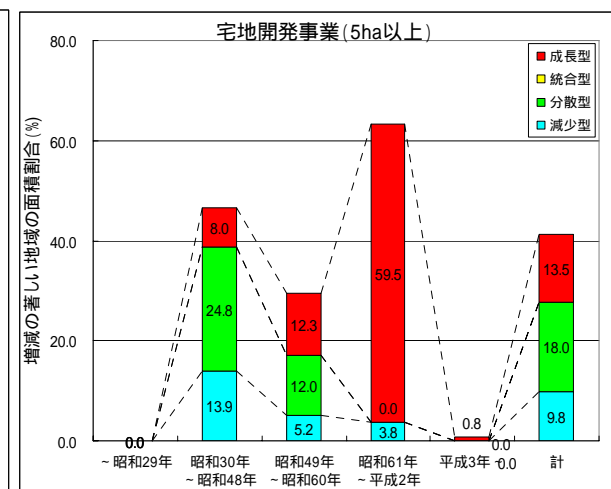


図9 宅地開発事業 (5ha以上) 地域における開発年代別増減の著しい地域の面積割合

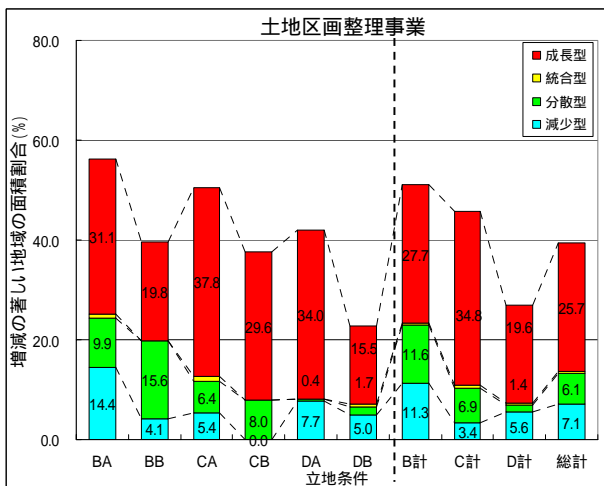


図10 土地区画整理事業地域における立地条件別に見た増減の著しい地域の面積割合

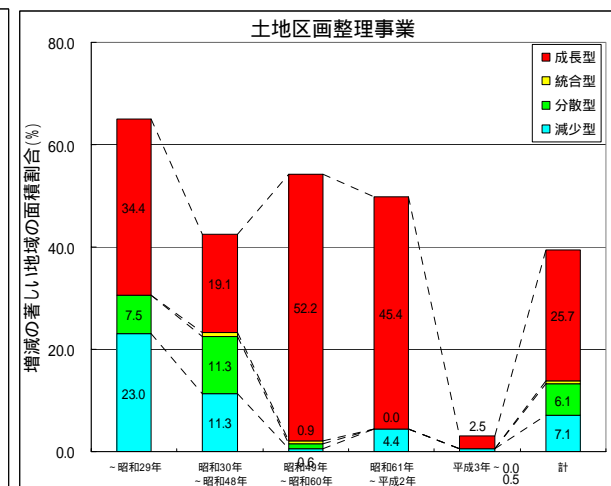


図11 土地区画整理事業地域における開発年代別増減の著しい地域の面積割合

	世帯	増加	減少
人口		増加	減少
増加	成長	3.4世帯/ha	10.2人/ha
減少	分散	5.9人/ha	減少
		微変動	
		-1.9世帯/ha	

図6～11は、千葉県から提供されたデータを基に、千葉県内近郊整備地帯の主要部分の市街化区域を含む町丁字について集計した。

また、平成7年、平成12年の人口密度、世帯密度の変動により町丁字を左の表により類型化した。

微変動の境界は、人口・世帯密度の増加している地区の平均値、減少している地区の平均値を用いている。