

# 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 - 概要版）

## 目 次

|  |    |
|--|----|
| 序  | 1  |
| 第 1 章 首都圏の市街化動向                                      | 3  |
| 1 - 1 首都圏の動向と見通し                                     | 3  |
| 1 - 2 近郊整備地帯の動向と見通し                                  | 3  |
| 第 2 章 マクロな視点からの人口動向と市街地の変化                           | 4  |
| 2 - 1 視点 1：市街地条件によって人口集積、住宅需要がどのように変化してきたか           | 4  |
| 2 - 2 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               | 12 |
| 2 - 3 視点 3：開発形態、市街化の時期によって<br>人口集積、住宅需要がどのように変化してきたか | 14 |
| 第 3 章 市街地特性別の人口増減の動向（これまでの知見の整理）                     | 17 |

# 序

## 1) 調査の目的

大都市圏郊外部は、1960年代以降の大規模ニュータウン建設や業務核都市の整備等の施策により、一定の諸機能の集積が進み、自立的な都市圏が形成され始めているところであるが、昨今の都心回帰の動きや急速な高齢化、また今後予想される人口減少、環境や財政制約の高まりなどの経済社会の変化を踏まえると、人口の大幅な減少等に伴い、様々な課題に直面することが予想される。

首都圏基本計画等に示されている望ましい大都市圏像を実現するためには、今後は郊外部において過去に形成されたストックや集積を活かしつつ、人口や諸機能の状況、動向を的確に把握し、予測される課題を見極めて適切に郊外再編整備を推進していくことが必要である。

このため、本調査は2カ年の中で、望ましい大都市圏像の実現に向けて、目標とする郊外部の将来像・生活像を探るとともに、その整備方策を検討することを目的とする。

本冊子は、マクロな視点での人口・市街地動向について中間的にとりまとめたものである。

## 2) 調査の対象

・本調査の対象とする「郊外部」は、首都圏近郊整備地帯を基本とする。

## 3) 分析の視点

|   |
|---|
| 視点1：市街地条件によって人口集積、住宅需要がどのように変化してきたか       |
| 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           |
| 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 |

### 分析の視点

**視点1：市街地条件によって人口集積、住宅需要がどのように変化してきたか**

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）における人口の社会増減の変化

時間的变化に着目して、バブル期を挟み郊外化がより進展した昭和63年～平成10年《ステージ》、および都心部などで地価が下げ止まり都心の遊休地が徐々に利用されるようになりつつある平成10～15年の最近5年間《ステージ》の2期間の比較を行う。

**マクロ（市町村単位、市町村を数分割した程度の単位）な人口の社会増減動向**

人口の社会増減を市街地分析の軸として立地条件、市街地密度を考慮して、人口動態を比較分析する。

広域レベルのアクセシビリティ（都心アクセス）  
地域レベルのアクセシビリティ（鉄道駅アクセス）  
市街地密度（市街化区域の人口密度）

**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**

市街地の変化の背後にある居住者行動を、ライフステージ毎の人口動向から整理する。

**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**

市街化進展の時期、開発形態等による人口、世帯の町丁字単位のセミマクロな動向分析を、千葉県を例に行う。

開発形態（面開発）  
市街化の時期（面開発の施行開始年次）

#### 4) 分析の手法・定義

##### 分析の分類軸

都心アクセス時間

B : 45 ~ 60 分未満、C : 60 ~ 75 分未満、D : 75 分以上

最寄り駅距離

A : 1km 未満、B : 1km 以上

市街化区域の人口密度

A : 100 人/ha 以上、B : 70 ~ 100 人/ha 未満、C : 40 ~ 70 人/ha 未満、

D : 40 人/ha 未満

##### 生残率を考慮したコーホート別社会増減数の計算方法

人々がどのような立地条件の市街地を指向し居住するかの人口増減の動態を把握するためには、出生及び死亡の影響を除いたデータを用いる必要がある。そのため、下図のような世代別の処理を行い、それを生残率を考慮したもものとして分析に用いた。生残率は、生命表（財団法人厚生統計協会発行-都道府県別生命表）を参考に作成した。

(例)

| S63 (基準) |        | S63 H10 の推計値 |                            | H10(10年後) |          | S63 H10 の変化 |                            |
|----------|--------|--------------|----------------------------|-----------|----------|-------------|----------------------------|
| 年齢層      | 人口 (人) | 生残率 (%)      | 生残数 (人):A                  | 年齢層       | 人口 (人):B | 人口の社会増減 (人) | 社会増減率 (%)                  |
| 5 ~ 14   | a      |              |                            | 5 ~ 14    | -        | -           | -                          |
| 15 ~ 24  | 10,000 | 95.0         | $A = a \times \rightarrow$ | 15 ~ 24   | B        | B - A       | $((B - A) / A) \times 100$ |
| 25 ~ 34  |        |              | 9,500                      | 25 ~ 34   | 10,500   | 1,000       | 10.5                       |
| :        |        |              |                            | :         |          |             |                            |

##### 世代の定義

ライフステージから見た定義

- ・若年世代、若年層 (15 ~ 34 歳)
- ・子育て世代前期 (35 ~ 44 歳)
- ・子育て世代後期 (45 ~ 54 歳)
- ・高齢世代 (55 歳 ~ )

団塊世代を中心に見た定義

- ・団塊ジュニア (S63:5 ~ 14 歳、H10:15 ~ 24 歳)
- ・ポスト団塊 (S63:25 ~ 34 歳、H10:35 ~ 44 歳)
- ・団塊 (S63:35 ~ 44 歳、H10:45 ~ 54 歳)
- ・プレ団塊 (S63:55 ~ 64 歳、H10:65 ~ 74 歳)

# 第1章 首都圏の市街化動向

## 1-1 首都圏の動向と見通し (図1-1-1,2 参照)

- ・1都4県の人口は、戦後から高度成長期にかけて若年層の流入、定着により急増し、東京都心通勤型住宅需要を中心に市街地の郊外化が進展していった。
- ・今後、平成27年(2015)頃をピークに人口減少に転じる見込み。

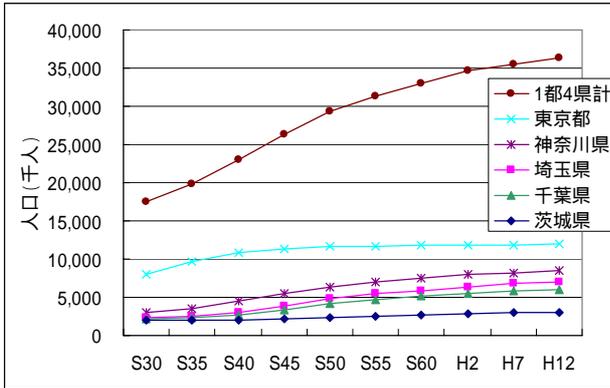


図1-1-1 1都4県の人口推移  
出典) 国勢調査

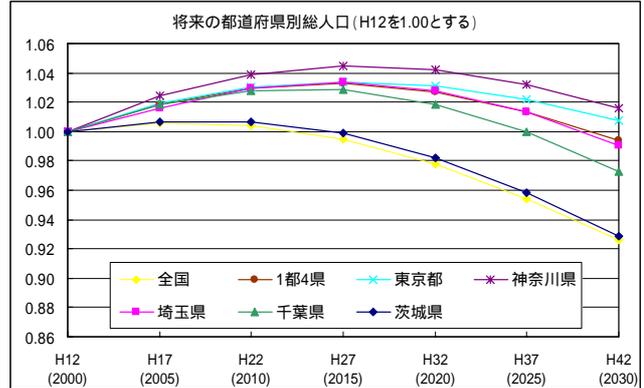


図1-1-2 1都4県の将来人口推計  
資料) 都道府県の将来推計人口(平成14年3月推計) 平成12年~平成42年、国立社会保障・人口問題研究所人口構造研究部

## 1-2 近郊整備地帯の動向と見通し (図1-2-1,2 参照)

- ・高度成長期の人口増加の多くを近郊整備地帯で受け入れ、昭和30年では約530万人だった人口が、平成12年では約1900万人に増加。
- ・近郊整備地帯の夜間人口は平成12年から平成27年で約90万人増加する一方、高齢者数は約230万人増加し、高齢化率は約2倍となる見込み。

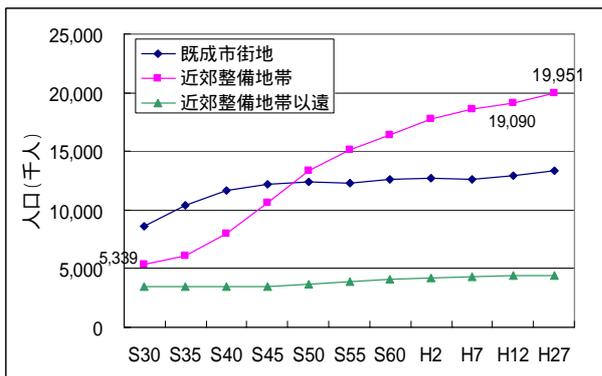


図1-2-1 政策区域の人口動向  
資料) 国勢調査および都道府県別将来推計人口

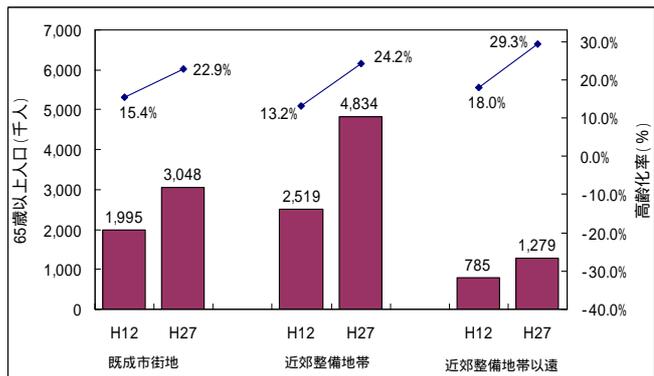


図1-2-2 東京圏の政策区域の高齢化動向  
資料) 国勢調査および都道府県別将来推計人口

## 第2章 マクロな視点からの人口動向と市街地の变化

### 2-1 視点1：市街地条件によって人口集積、住宅需要がどのように変化してきたか

視点1 - :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）における人口の社会増減の変化

- ・ステージ：都心から離れたC地域（都心60～75分未満）、D地域（都心75分以上）で人口増、社会増が大きく、都心部周辺のA地域（都心45分未満）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（都心45分未満）やB地域（都心45～60分未満）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。

#### 昭和63年～平成10年('88-'98)《ステージ》の人口・社会増減の変化(図2-1-1～5参照)

- ・おおむね近郊整備地帯に該当するB地域（都心45～60分未満、以下同じ）、C地域（都心60～75分未満、以下同じ）、D地域（都心75分以上、以下同じ）の人口は、昭和63年から平成10年にかけて5歳以上のパーソントリップ調査<sup>1)</sup>ベースで約180万人増加(+10.9%)。
- ・地域別に見ると、都心から離れたD地域、C地域の人口増減・社会増減が大きく、社会増加率は、都心から離れるほど高くなる傾向にある。
- ・B地域は人口増加率が9.1%である一方、社会増加率は3.7%と自然増の割合が多い。また、A地域（都心45分未満）の人口増加率は0.7%と人口増だが、社会増減率は-1.3%と社会減となっている。

1)パーソントリップ調査

パーソントリップ調査とは、一定の調査対象地域内において、「人の動き」(パーソントリップ)を調べる調査。交通の起点(出発地)及び終点(到着地)、交通目的、利用交通手段などを「人の動き」を通して明らかにするもので、交通に関する実態調査としては最も基本的な調査の1つ。

#### 平成10年～平成15年('98-'03)《ステージ》の人口・社会増減の変化(図2-1-1～7参照)

- ・おおむね近郊整備地帯に該当するB～D地域の人口は、昭和63年から平成10年にかけて5歳以上の住民基本台帳ベースで約63万人増加(+6.8%)。
- ・地域別に見ると、B地域、C地域、A地域の順に人口増加率が大きいのが、社会増加率で見るとA地域が最も大きく、都心回帰の傾向を示している。またB地域もステージと比較し、社会増減率が約2倍に増加している。一方、D地域では人口・社会増減とも、ほとんど停滞している。
- ・地価についてみると、社会増加傾向にある都心30km圏の首都圏南西部地域の一部の地域では、地価が平成15年には30万円/m<sup>2</sup>を切るまで下落している。この水準は平成元年時点の首都圏北部40km圏の水準に相当するものであり、住宅取得がしやすくなっている。

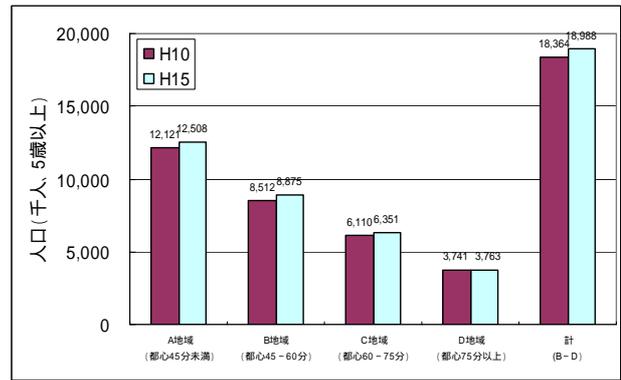
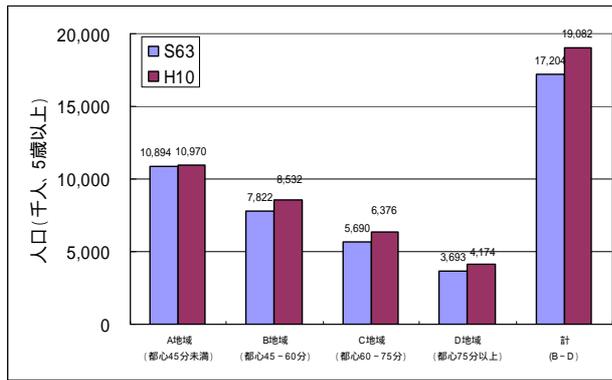


図 2-1-1 立地条件別人口 (S63-H10、PT ベース)

図 2-1-2 立地条件別人口

(H10-H15、住民基本台帳ベース)

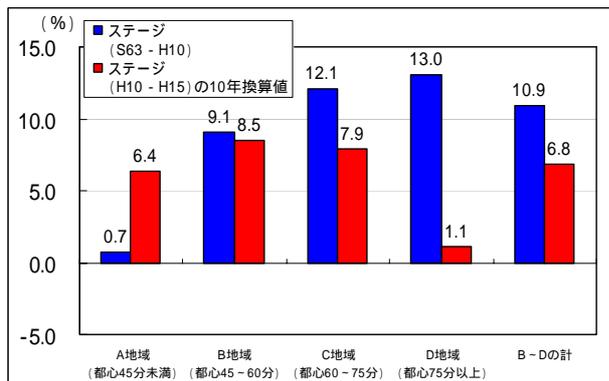


図 2-1-3 立地条件別人口増減率

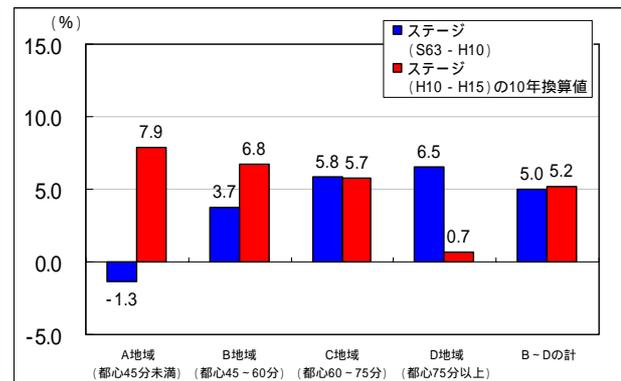


図 2-1-4 立地条件別社会増減率

地域別に見た《ステージ》と《ステージ》の変化の特徴 (図 2-1-5,6 参照)

以下のような地域が特徴的に変化している。

**社会増加が継続している地域**

B 地域の多方向鉄道サービスを有する地域で社会増加が継続している。特に南西部 (神奈川) での増加が大きい。また、小田急沿線、中央線沿線など。

**社会減少から増加に転換した地域**

B 地域の鉄道沿線で社会増に転じている。

**社会増加から減少に転換した地域**

C 地域の埼玉北部 (伊勢崎線) 千葉北東部 (北総線) で社会減に転じている。

D 地域の鉄道サービスの低い埼玉北部、千葉南部で社会減に転じている。東北・高崎沿線、常磐線沿線など。

**社会減少が継続している地域**

B, C, D 各地域の地形条件、鉄道サービスの低い地域での社会減が進行している。

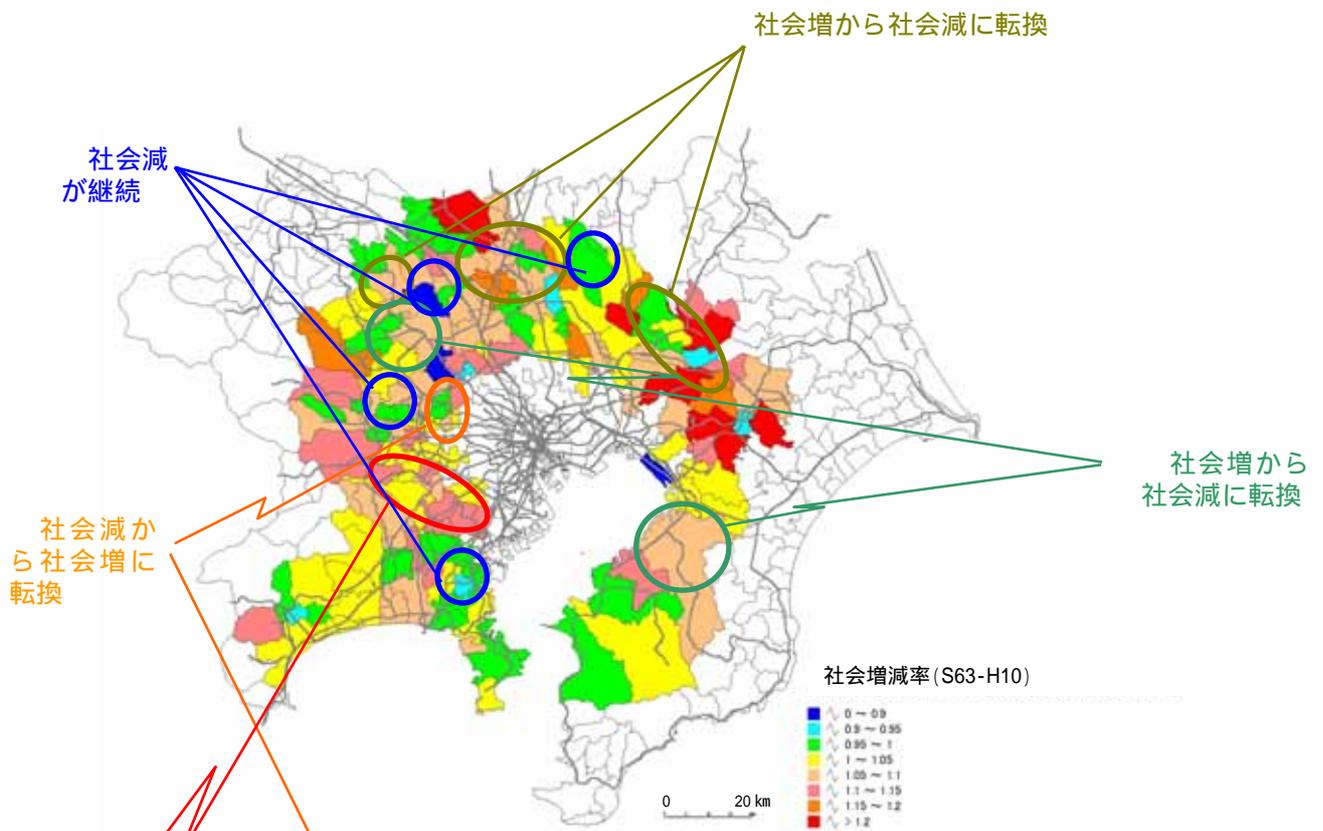


図 2-1-5 社会増減率（ステージ：S63-H10）

市街化区域内外の人口の総計（パーソントリップ調査ベース）を使用  
市町村を数分割した程度の単位のデータを基に市町村単位に表示

社会増が継続

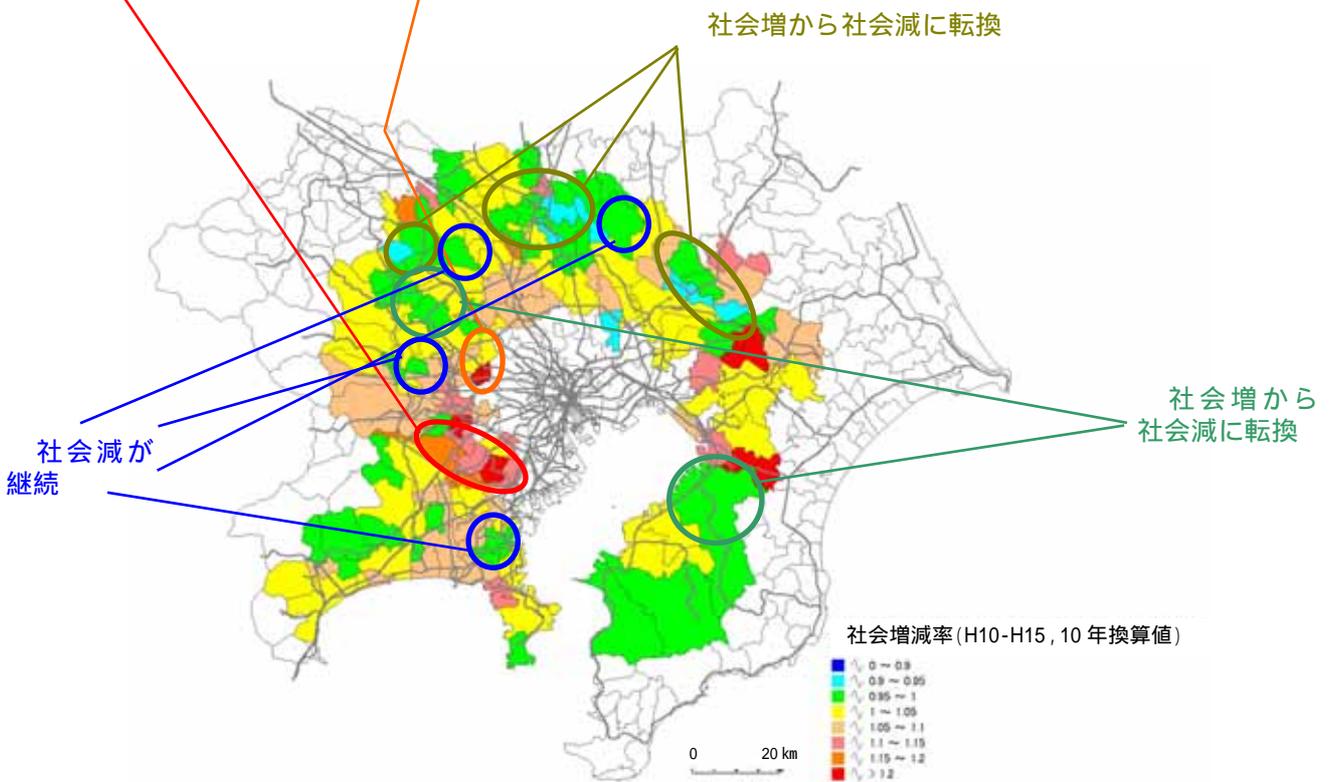
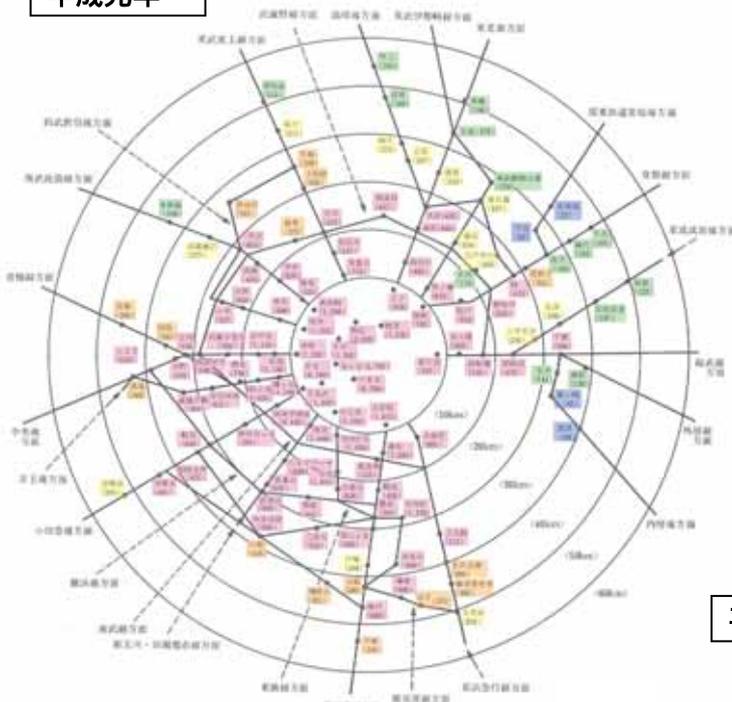


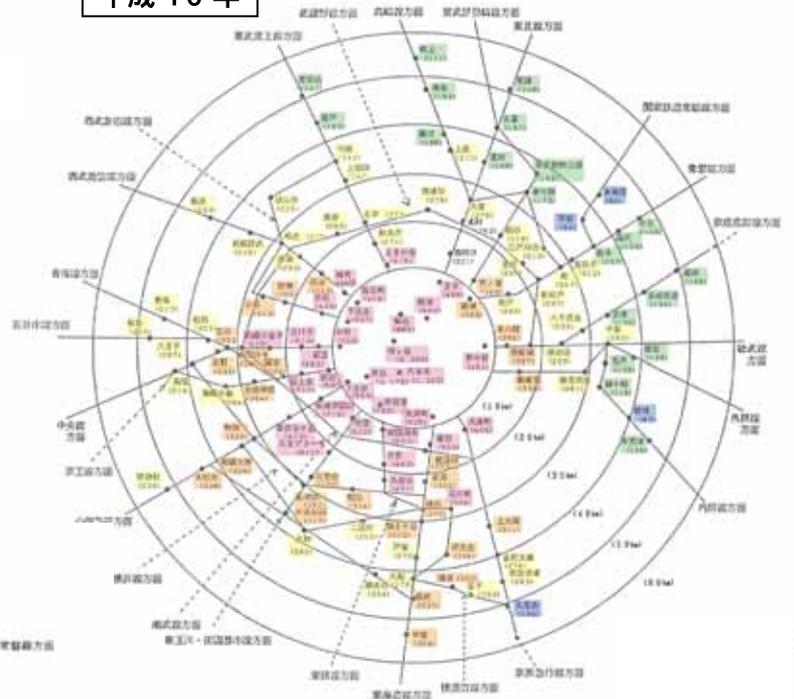
図 2-1-6 社会増減率（ステージ：H10-H15の10年換算）

市街化区域内外の人口の総計（住民基本台帳ベース）を使用  
市町村単位に表示

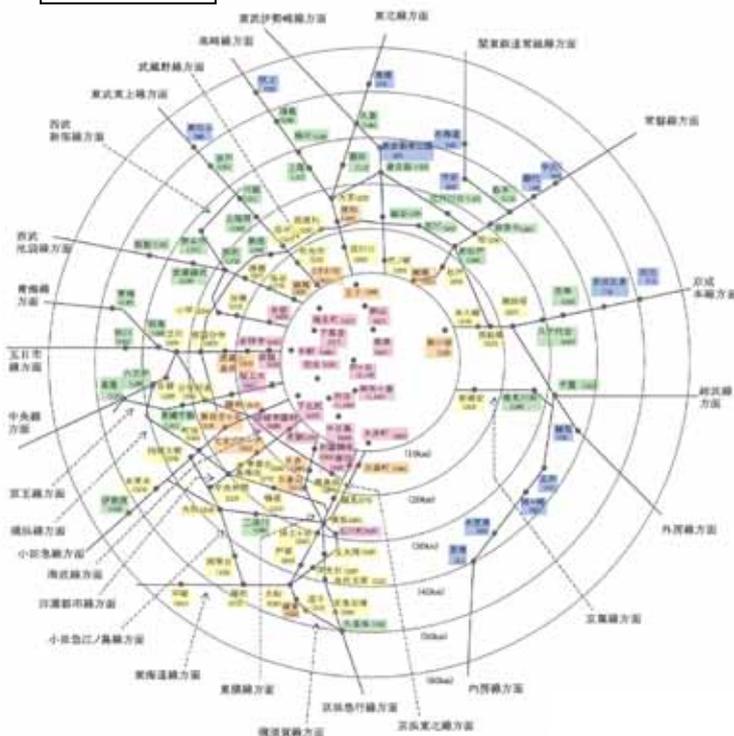
平成元年



平成 10 年



平成 15 年



凡 例 (千円/m<sup>2</sup>)

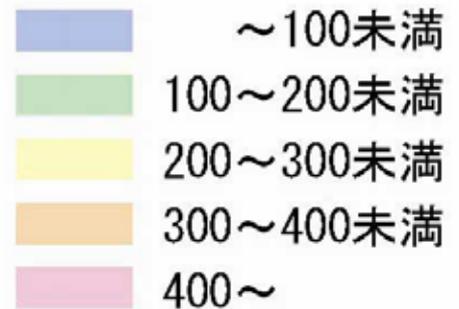


図 2-1-7 首都圏の地価の推移 出典) 地価公示を加工

**視点1 - : マクロ（市町村単位、市町村を数分割した程度の単位）な人口の社会増減の動向を分析**

視点1- では、ステージ およびステージ の変化を全体的に把握したが、視点1- では立地条件および市街化区域の人口密度別の、出生及び死亡の影響を除いた人口の社会的増減（生残率による推計値）により分析する。

**立地条件別の概況（図 2-1-8,9 参照）**

- ・ B 地域、D 地域では、徒歩圏内で社会増加率が高い。
- ・ C 地域では、徒歩圏外の方で社会増加率が高い。
- ・ 郊外部全体（B～D）の社会増加率（5.0%）を上回っているのは、CB（8.1%）、DA（8.3%）、DB（5.3%）と外縁部で、B 地域は社会増加率が低い。
- ・ B 地域、D 地域では、徒歩圏内で社会増加率が高く、C 地域では徒歩圏外で社会増加率が高い。

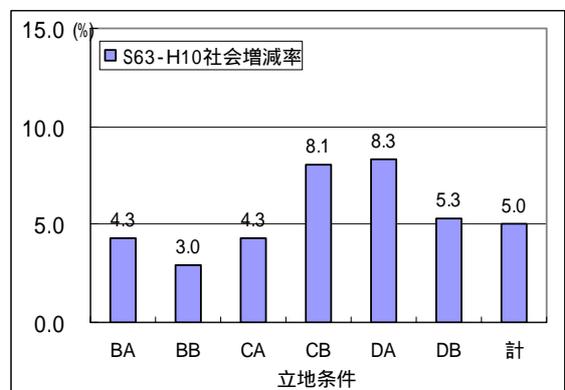
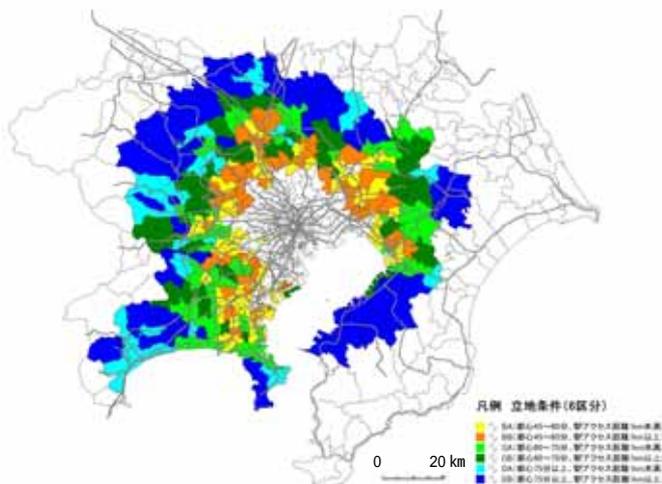


図 2-1-8 立地条件による分類（6 区分）

図 2-1-9 立地条件別社会増減率

**市街地密度別の概況（図 2-1-10,11 参照）**

- ・ 人口密度 70 人/ha 以上の高密度地域は、市街地が充填されており、社会増加率は都市圏平均を下回っている。
- ・ 一方、人口密度 40 人/ha 未満の低密度新市街地は 13.9%と人口増加率が高い。
- ・ より高密度な人口密度 100 人/ha 以上（A）の地域は、立地条件 B,C のうち、放射・環状鉄道のクロスポイントに多く見られる。
- ・ 高密度である人口密度 70 人/ha 以上（B）の地域は、立地条件 BB、CA 地域に存在する。
- ・ 中密度である人口密度 40～70 人/ha（C）の地域は、立地条件 CB、DA 地域に存在する。

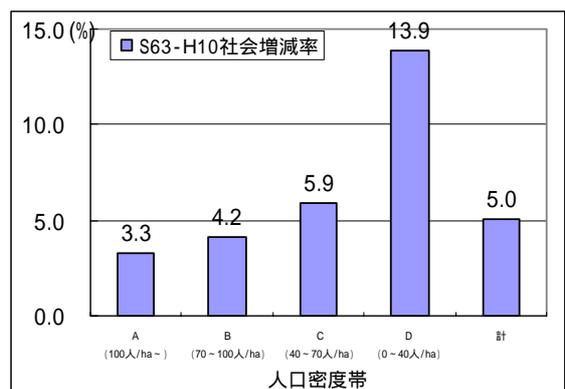
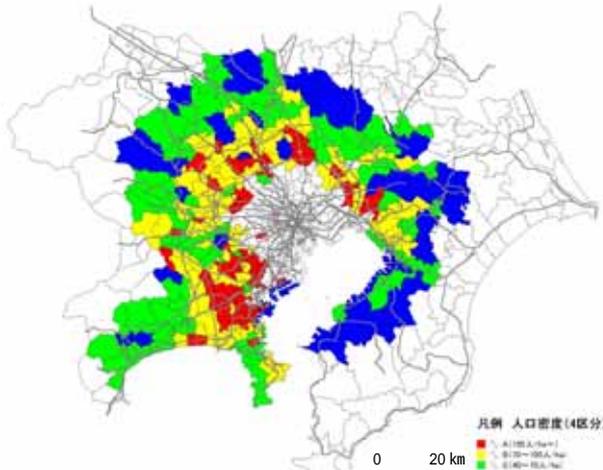


図 2-1-10 市街化区域の人口密度による分類（4 区分）

図 2-1-11 人口密度帯別社会増減率

B 地域 (都心 45 ~ 60 分 : 近郊外)

(図 2-1-12,13 参照)

- ・ステージ : 立地条件が良く市街化が早期に進展した市街地であり、若年世代を中心に社会増加傾向にある。特に鉄道駅の徒歩圏内および多方向鉄道サービスを有する地域で社会増の傾向にある。一方、駅アクセスの良くない徒歩圏外では、子育て世代を中心とした転出による社会減少地区も見られる。
- ・ステージ : 地価の下落に伴った値頃感から利便性の高い鉄道駅徒歩圏内に若年層、高齢者層が転入し、最近 5 年間では多方向鉄道サービスの高い地域を中心に社会増加が継続している。一方、地形条件の悪い地域では人口減が継続している。

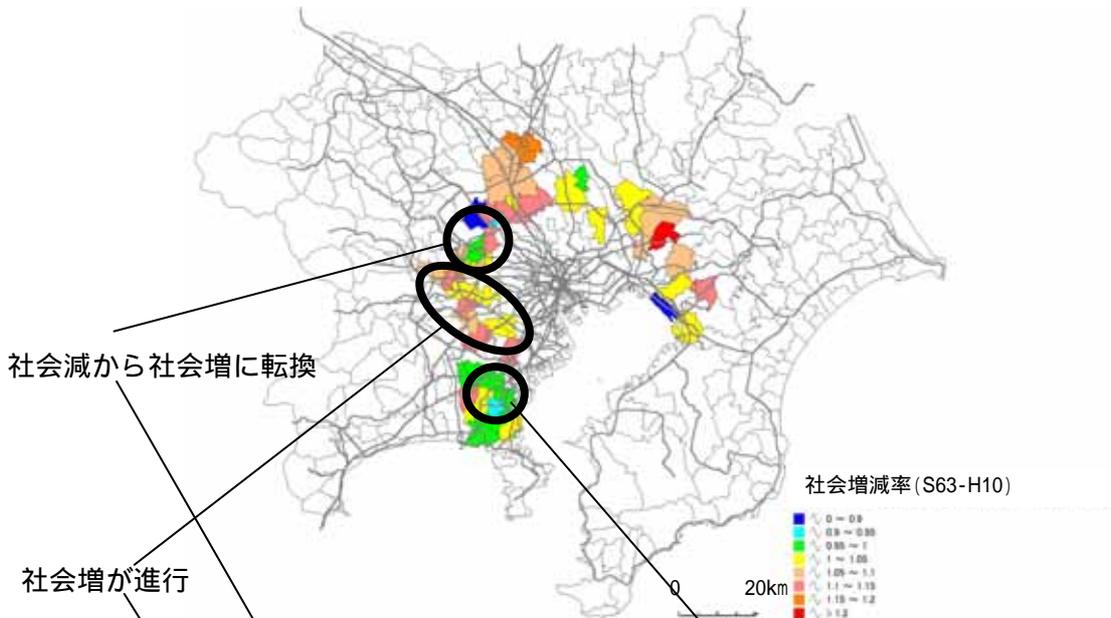


図 2-1-12 社会増減率 (ステージ : S63-H10、B (都心 45 ~ 60 分未満))  
市街化区域内外の人口の総計 (パーソントリップ調査ベース) を使用  
市町村を数分割した程度の単位のデータを基に市町村単位に表示

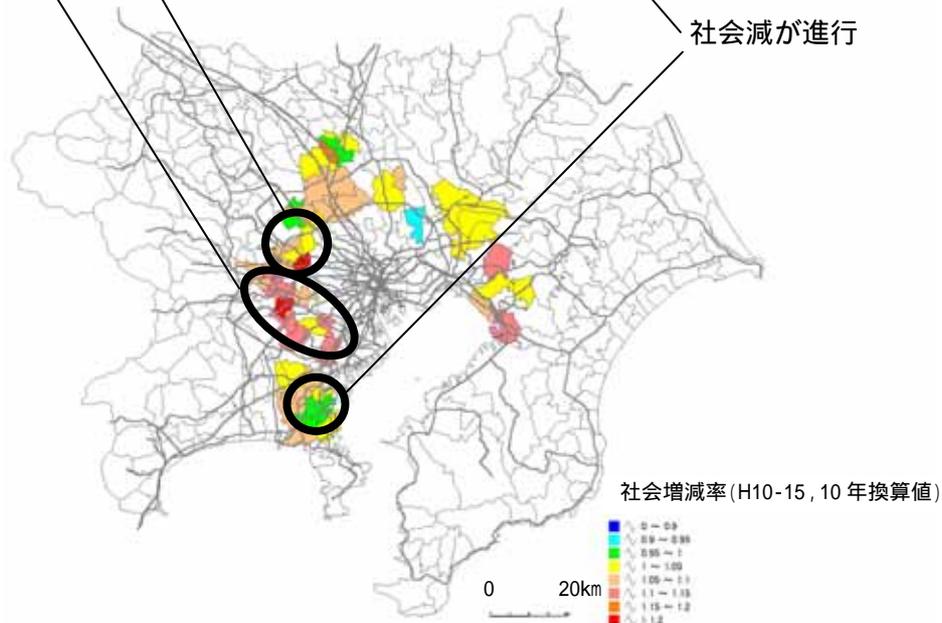


図 2-1-13 社会増減率 (ステージ : H10-H15、B (都心 45 ~ 60 分未満))  
市街化区域内外の人口の総計 (住民基本台帳ベース) を使用  
市町村単位に表示

C 地域（都心 60～75 分：遠郊外）の概況

（図 2-1-14,15 参照）

- ・ステージ：高度成長期以降の計画開発地が多く、団塊世代を中心とする子育て世代の転入により社会増加し、市街地の郊外化が進んだ。徒歩圏内よりも徒歩圏外で計画開発地が多く、社会増も徒歩圏外で大きい。高密度化した市街地では、子世代の独立に伴い若年層が流出し、社会増加率が頭打ちしている地域も見られる。
- ・ステージ：近年の計画開発地では生活支援サービス、ゆとり環境を求める子育て世代の受け皿となり、社会増加が見られる。一方、鉄道サービスの低い地域では社会減が継続している。

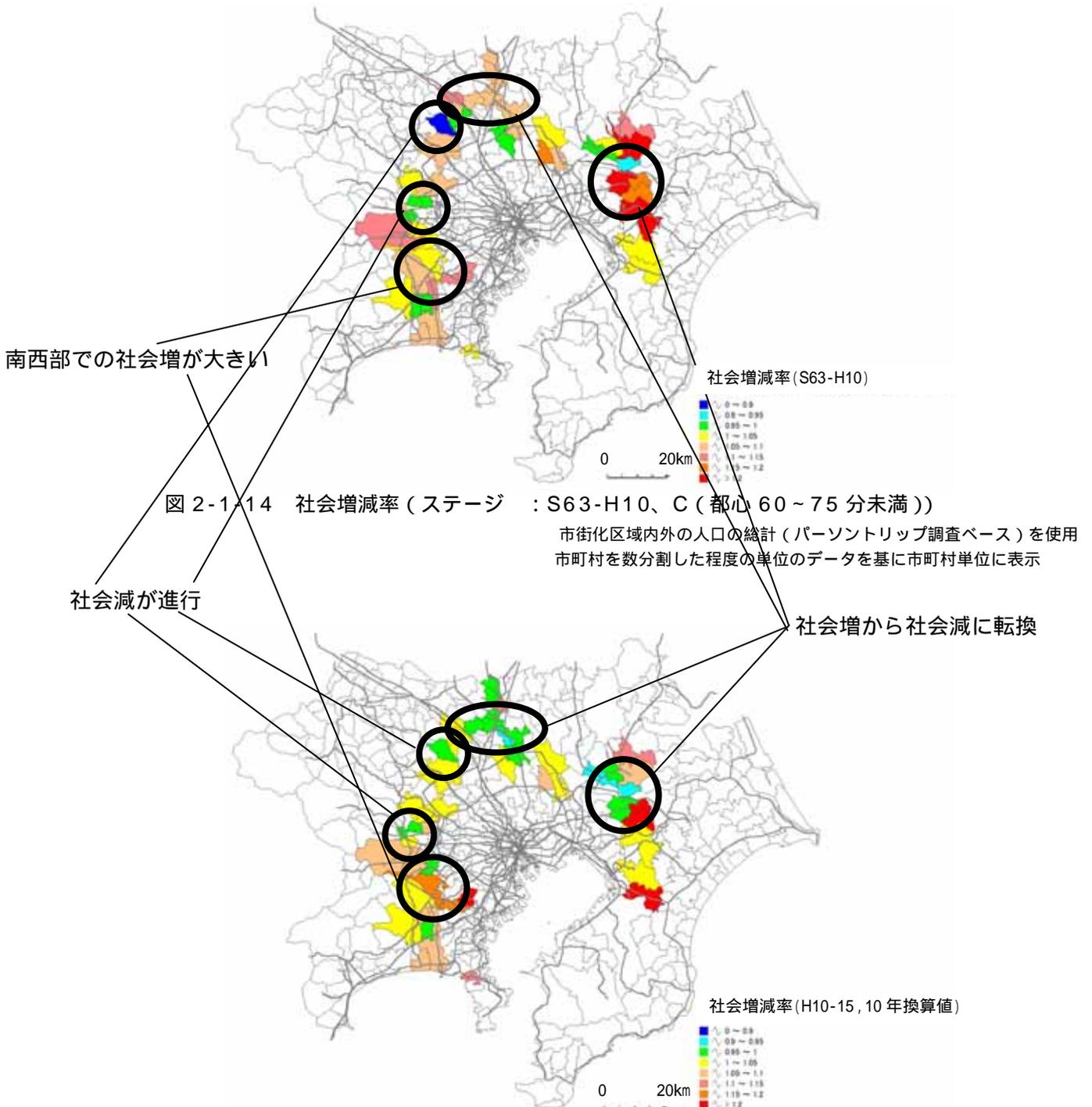


図 2-1-14 社会増減率（ステージ：S63-H10、C（都心 60～75 分未満））

市街化区域内外の人口の総計（パーソントリップ調査ベース）を使用  
市町村を数分割した程度の単位のデータを基に市町村単位に表示

図 2-1-15 社会増減率（ステージ：H10-H15、C（都心 60～75 分未満））

市街化区域内外の人口の総計（住民基本台帳ベース）を使用  
市町村単位に表示

D 地域（都心 75 分～：超郊外）の概況

（図 2-1-16,17 参照）

- ・ステージ：市街化が比較的遅く、バブル期に鉄道沿線に飛び地的な計画開発、市街化・郊外化が進展した。駅徒歩圏の計画開発地で子育て世代を中心に社会増加している。徒歩圏外では社会増加傾向にあるが、社会増減率が大きい地域が一部存在するため、C 地域とは異なり全体的に減少傾向にある。
- ・ステージ：最近 5 年間では D 地域全体の社会増加は頭打ちとなっている。特に近年の地価下落に伴い、鉄道サービス水準の低い計画開発地では若年世代を中心に社会減少、都心回帰に転じている。

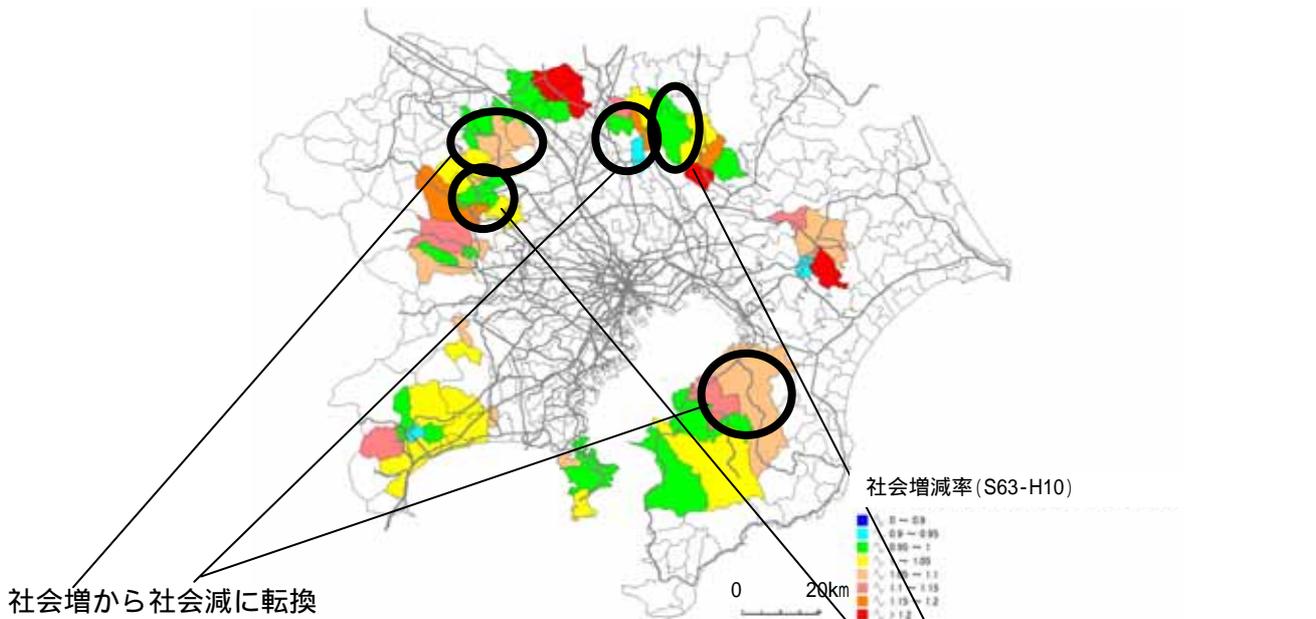


図 2-1-16 社会増減率（ステージ：S63-H10、D（都心 75 分以上））

市街化区域内外の人口の総計（パーソントリップ調査ベース）を使用  
市町村を数分割した程度の単位のデータを基に市町村単位に表示

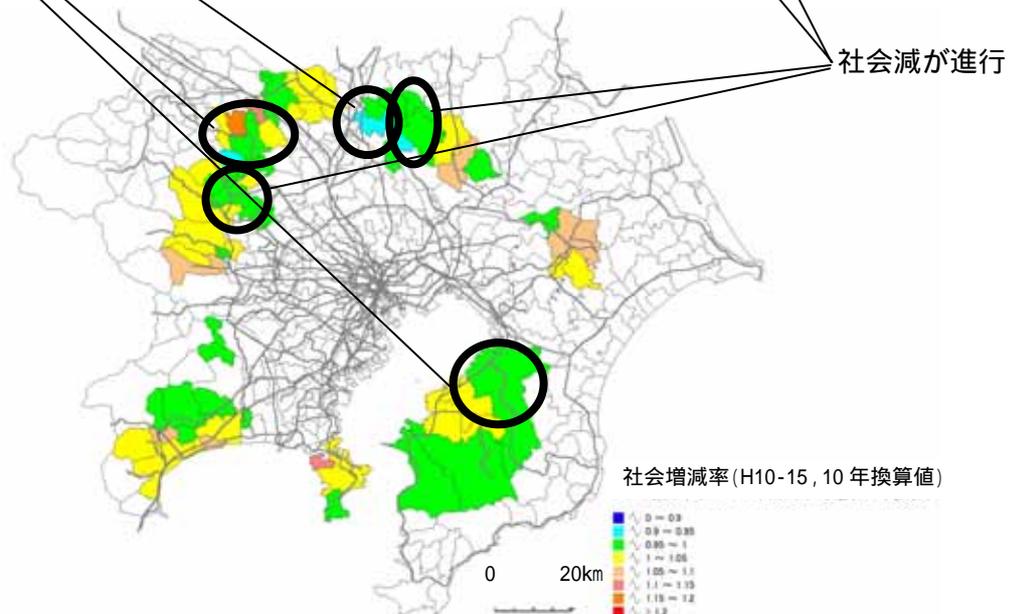


図 2-1-17 社会増減率（ステージ：H10-H15、D（都心 75 分以上））

市街化区域内外の人口の総計（住民基本台帳ベース）を使用  
市町村単位に表示

## 2 - 2 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 2-2-1 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

### 若年世代（15～34歳、H10時点で団塊ジュニアに相当）

- ・(S63-H10)生活利便性を志向する世代であり、近年の地価下落、集合住宅の供給状況からも近郊外、鉄道駅徒歩圏に居住する傾向にある。
- ・最近(H10-H15)では上記の傾向はより一層強まっている。

### 子育て世代前期（35～44歳、H10時点でポスト団塊に相当）

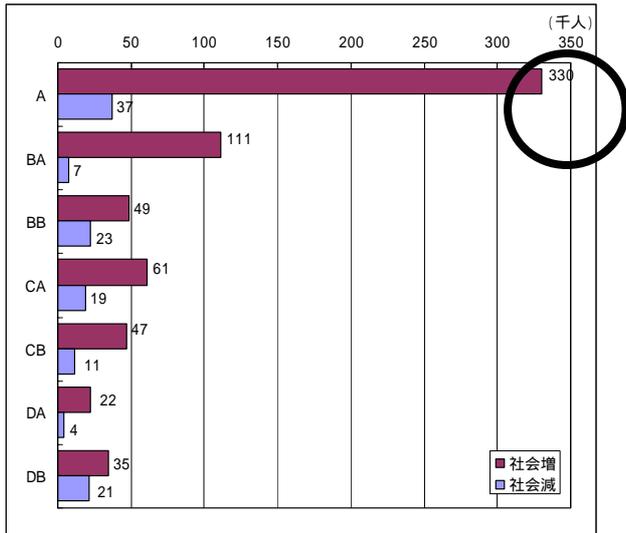
- ・(S63-H10)子育てが進むにつれ良好な住環境等を求めて郊外居住する世代であり、これまでは遠郊外・超郊外の鉄道駅徒歩圏外に居住する傾向にある。
- ・最近(H10-H15)は少子化、利便性志向および地価下落等の理由により、都心に近い駅徒歩圏に居住する傾向も見られる。

### 子育て世代後期（45～64歳、H10時点で団塊に相当）

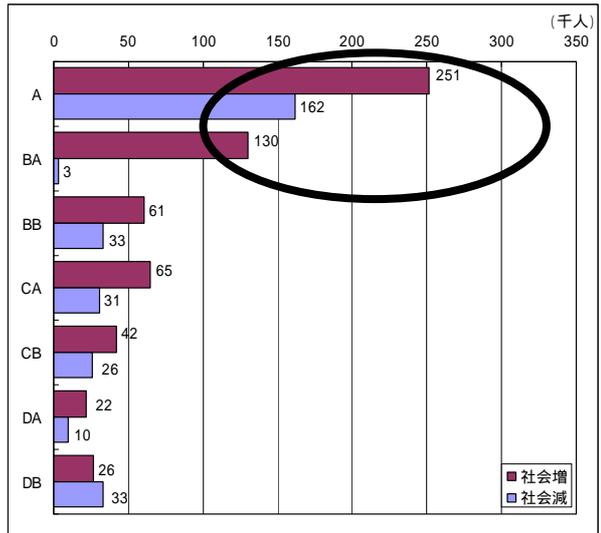
- ・(S63-H10)子供の独立およびリタイアを迎える世代であり、これまでは遠郊外・超郊外の鉄道駅徒歩圏外に居住する傾向にある。
- ・最近(H10-H15)は子供の独立に伴い、より都心に近い駅徒歩圏内へ居住する利便性志向や子供と近居する傾向が見られる。

### 高齢世代（65歳～、H10時点でプレ団塊に相当）

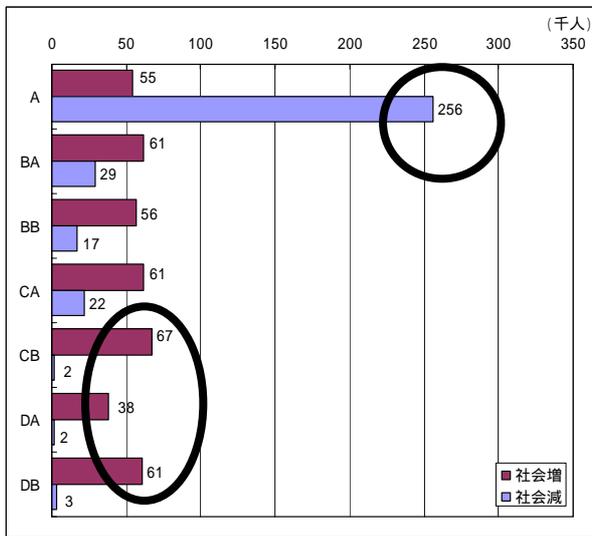
- ・(S63-H10)子供の独立およびリタイアを迎えた世代で、これまでは子供独立に伴い超郊外居住での生活エンジョイまたは利便性を求め都心回帰する傾向が若干存在する。
- ・最近(H10-H15)は利便性を求める都心回帰や子世代との同居の傾向がより顕著になってきている。



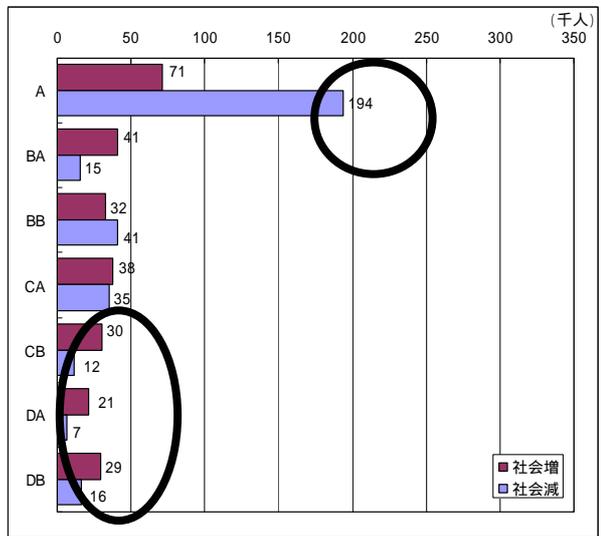
15～24 歳世代



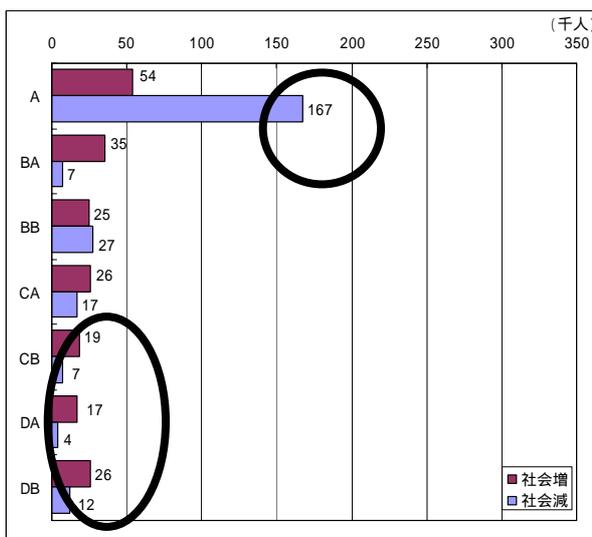
25～34 歳世代



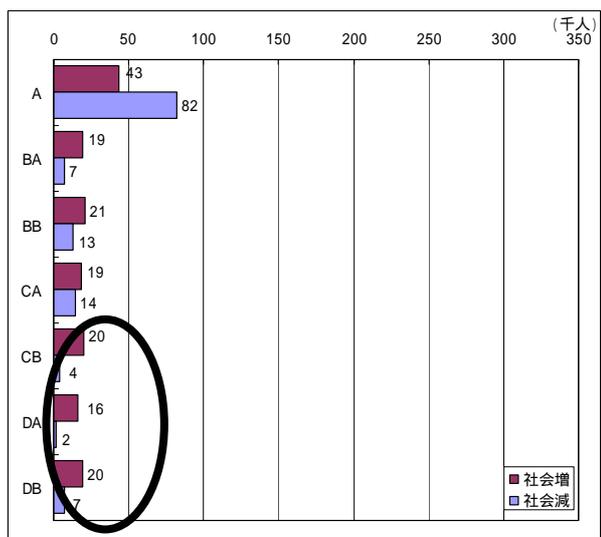
35～44 歳世代



45～54 歳世代



55～64 歳世代



65～74 歳世代

図 2-2-1 ライフステージ別社会増減動向 (S63-H10)

## 2 - 3 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

マクロ（市町村単位、市町村を数分割した程度の単位）分析は、各ゾーンが大きく、具体的な動向を把握することは困難であるため、大まかな個々の地区の傾向が見られるセミマクロ（町丁字単位）の動向を把握する。セミマクロ分析では、都心および最寄り駅からの立地条件、開発形態および開発年代が人口および世帯の増減動向に与える影響を把握する。本節では、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を対象にモデル的な分析を行った。また、人口増加・人口減少の傾向が著しい地域を分析するために、人口、世帯のそれぞれについて、増加ゾーン、減少ゾーン毎の平均値よりも大きな増減が発生しているゾーンを対象とした（微変動地域を主な分析対象から除外した）。（図 2-3-8 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、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。

### 開発形態から見た人口増減動向（図 2-3-1 参照）

- ・基盤未整備地域は、そのほとんどが微変動地域であり、成長系地域<sup>1</sup>も全体と比較して少ない。
- ・宅地開発事業地域は、成長傾向にある地区が 13.5%と全体と比較して多いが、減少系地域<sup>2</sup>は 27.8%と最も多い。
- ・土地区画整理事業地域は、成長傾向にある地区が 25.7%と最も多い。

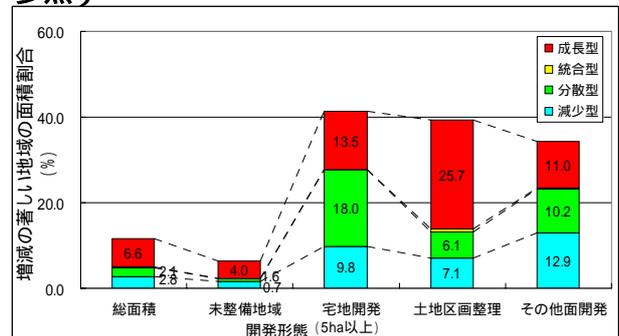


図 2-3-1 開発形態別に見た増減の著しい地域の面積割合

- 1 成長系地域とは、人口および世帯が増加している成長型地域。
- 2 減少系地域とは、人口または世帯が減少している統合型と分散型と減少型地域の合計。

### 開発形態別立地条件から見た人口増減動向（図 2-3-2,3,5 参照）

- ・基盤未整備地域は、全体的に微変動地域が多いが、住宅需要の多い立地条件の良い BA 地域では、成長傾向にある地区が比較的多い。徒歩圏内外では徒歩圏内で人口増加傾向。
- ・宅地開発事業地域は、近年宅地開発の特に進んだ C 地域で成長傾向にあり、早くから宅地開発の進んだ B 地域では人口減少傾向が見られる。徒歩圏内外では徒歩圏内で人口増加傾向。
- ・土地区画整理事業地域は、近年区画整理の進んだ C 地域で成長傾向にあり、宅地開発事業と比較すると全体的に人口減少地域が少ない。徒歩圏内外では徒歩圏内で人口増加傾向。

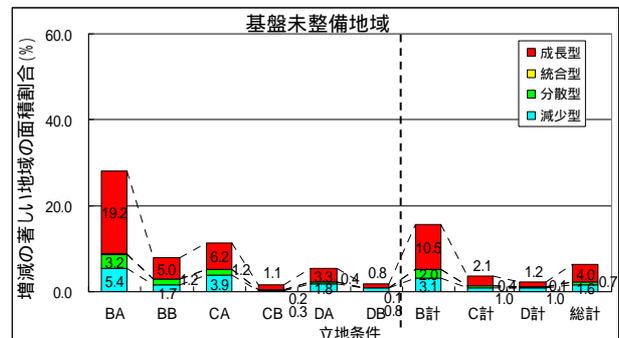


図 2-3-2 基盤未整備地域における立地条件別に見た増減の著しい地域の面積割合

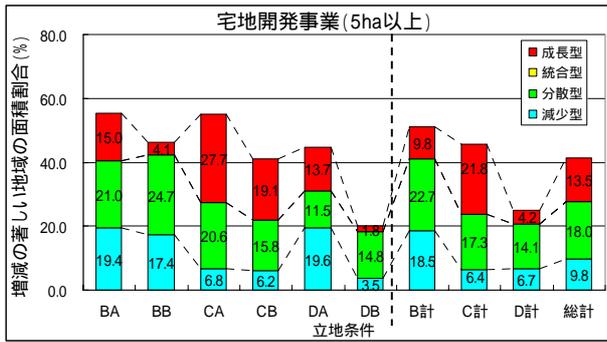


図 2-3-3 宅地開発事業（5ha 以上）地域における立地条件別に見た増減の著しい地域の面積割合

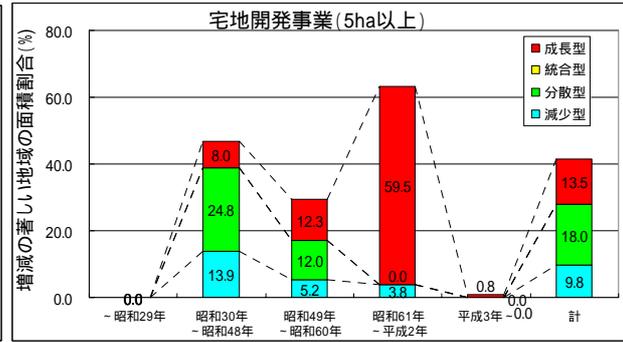


図 2-3-4 宅地開発事業（5ha 以上）地域における開発年代別増減の著しい地域の面積割合

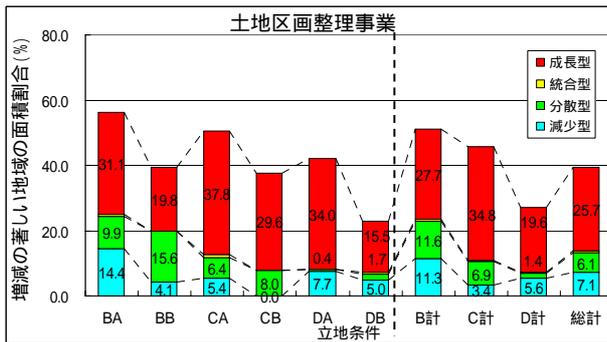


図 2-3-5 土地区画整理事業地域における立地条件別に見た増減の著しい地域の面積割合

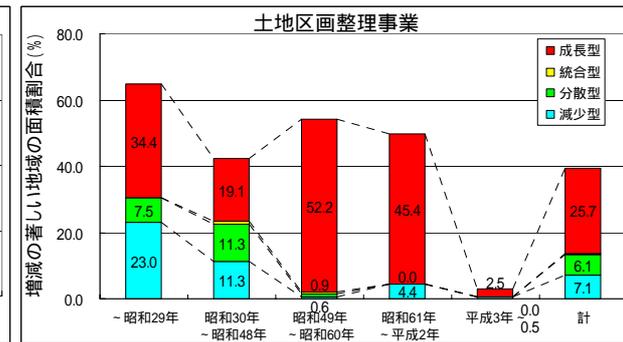


図 2-3-6 土地区画整理事業地域における開発年代別増減の著しい地域の面積割合

**開発形態別開発年代から見た人口増減動向（図 2-3-4,6 参照）**

- ・減少傾向のある土地区画整理地域、宅地開発地域のうち、約7,8割は昭和30-40年代（高度成長期）に開発された初期の計画開発地。
- ・一時期に供給された宅地開発事業では居住者が特定の年齢層に偏っているため、子世代の転出に伴い大きく人口減少する傾向にある（特に昭和30-40年代の開発地）。
- ・土地区画整理事業地域は、宅地開発と比較すると土地区画整理事業は長期に渡るため、居住者が特定の年齢層に偏らず、子世代の転出が徐々に発生し、遊休地に徐々に新規転入するため、人口減少傾向は比較的小さい。

**開発形態別人口密度から見た人口増減動向（図 2-3-7 参照）**

- ・基盤未整備地域は、全体の傾向と異なり、市街化の進んでいる人口密度の高い地域ほど人口増減率が高いが、その理由としてはマンション建設などが考えられる。
- ・宅地開発事業地域は、市街地として成熟した高密度市街地では若年層流出による世帯分散の影響で人口減少傾向にある。
- ・土地区画整理事業地域は、比較的低密度な地域で人口増減率が高い。

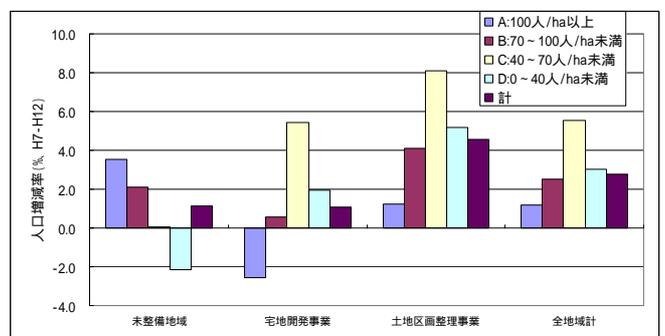
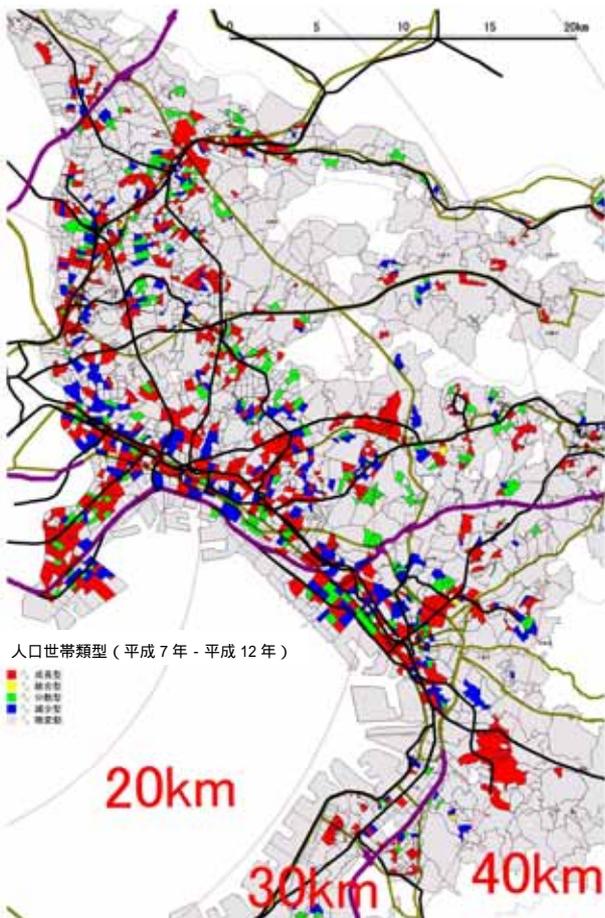


図 2-3-7 開発形態別人口密度別人口増減率（H7-H12）



凡例 人口世帯類型（平成7年 - 平成12年）

- 成長型
- 統合型
- 分散型
- 減少型
- 微変動

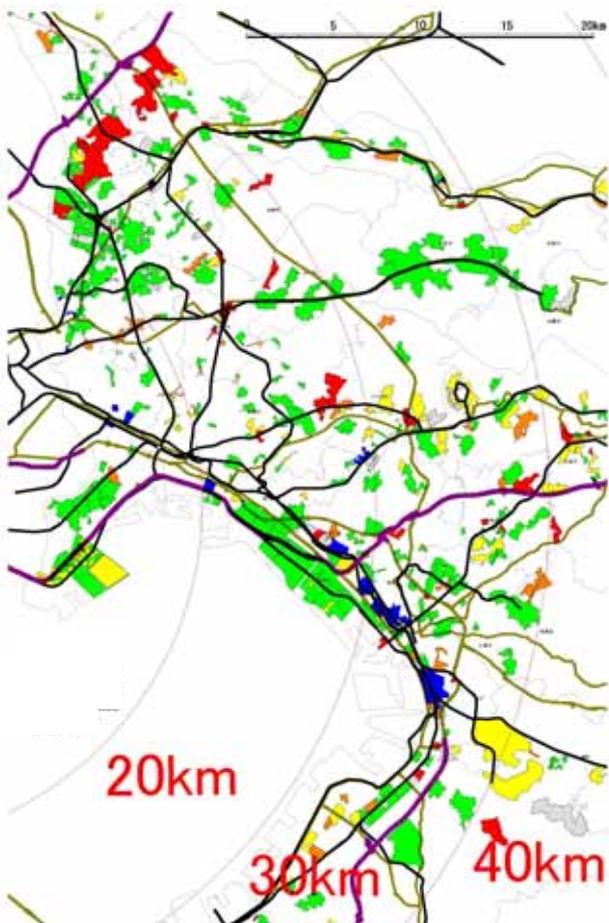
- 高速自動車国道 + 都市高速道路
- 一般国道
- 鉄道

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

注) 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上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。

出典) 国勢調査より作成  
 (千葉県よりデータ提供されたものを加工)  
 市街化区域を含む町丁字のみ表示

図 2-3-8 千葉県の町丁字の類型図



- 高速自動車国道 + 都市高速道路
- 一般国道
- 鉄道

### 凡例

- 昭和2年～昭和29年
- 昭和30年～昭和48年
- 昭和49年～昭和60年
- 昭和61年～平成2年
- 平成3年～
- /// 未着手

資料) 千葉県よりデータ提供されたものを加工  
 市街化区域を含む面開発のみ表示

図 2-3-9 千葉県郊外部 住居系面開発施行開始年次

### 第3章 市街地特性格別の人口増減の動向（これまでの知見の整理）

#### 近郊外（都心45～60分：B地域）

- ・ 高度成長期の早い時期に郊外第1世代（戦前生まれ）を中心に市街化が進展したが、ステージⅠ（昭和63年から平成10年）では人口増加は鈍化し、子世代の独立による人口減少地区も見られた。
- ・ 最近5年間のステージⅡ（平成10年から15年）では、都心へのアクセス利便性が高く、地価の下落、産業系土地利用の転換に伴う集合住宅の供給増とあいまって、若年世帯の需要を中心に、次世代の憧れの都市居住空間として、人口増、世帯増が見られる。多方向鉄道サービス地域ではステージⅡ、Ⅲを通じて増加が継続傾向にあり、特に都市圏南西部地域の増加が著しい。（ステージⅡよりステージⅢの方が高い社会増を示している）
- ・ B地域の鉄道駅徒歩圏内では、立地条件が良いため、開発形態にかかわらず未整備地域においても、若年層を中心に人口・世帯が増加している地域が見られる。
- ・ また、高度成長期の早い時期に開発された計画開発地、特に、一時期に開発・供給された宅地開発地では敷地制約もあり、高齢化・世帯分離が進んでいる地域が多く見られる。

#### 遠郊外（都心60～75分：C地域）

- ・ 高度成長期の人口増加を背景に、ステージⅠ（昭和63年から平成10年）では、環境やゆとりを求めた団塊世代、子育て世代中心の需要を主体として大規模計画開発、小規模宅地開発による郊外化が進んだ。
- ・ 最近5年間のステージⅡ（平成10年から15年）では、人口増加は鈍化し、地価の下落により、交通利便性に劣る住宅地への需要は低下しつつあり、特に、都市圏北部～東部地域では人口減に転じている地域が見られる。（地域全体の社会増はステージⅡ・Ⅲともほぼ同率）
- ・ C地域でも鉄道駅徒歩圏内で、基盤整備水準の高い土地区画整理地区では、生活サービスの利便性も高いため、住み替え需要を中心に多様な世代の居住が進みつつある。
- ・ 一方、鉄道駅徒歩圏外では、人口増加は頭打ちになりつつあり、特に人口急増に対応して一時期に画一的に開発・供給された住宅地では、世帯分散、若年層の人口転出が顕在化しつつある。

#### 超郊外（都心75分～：D地域）

- ・ バブル期に、自然的居住環境を求め飛び地的な計画開発、市街化が見られ、ステージⅠ（昭和63年から平成10年）では鉄道駅徒歩圏内を中心とする宅地化、人口集積が見られたが、鉄道駅徒歩圏外では、すでに人口の社会減のゾーンが多く生じていた。
- ・ 最近5年間のステージⅢ（平成10年から15年）では、一部地域を除き、人口の社会増減は停滞～減少傾向にあり、鉄道サービスの低い地域では人口減が進行しており、地域全体の10年換算の社会増加率が0.7%と、ほとんど社会増が発生しなくなっている。
- ・ 鉄道駅徒歩圏外の住宅地は、公共交通サービスも低く、バブル崩壊後は、値ごろ感のある近郊外等の生活利便性の高い地域への転出が見られ、未利用宅地を残したままピークを迎えつつある。