

3. 市原市の現状分析

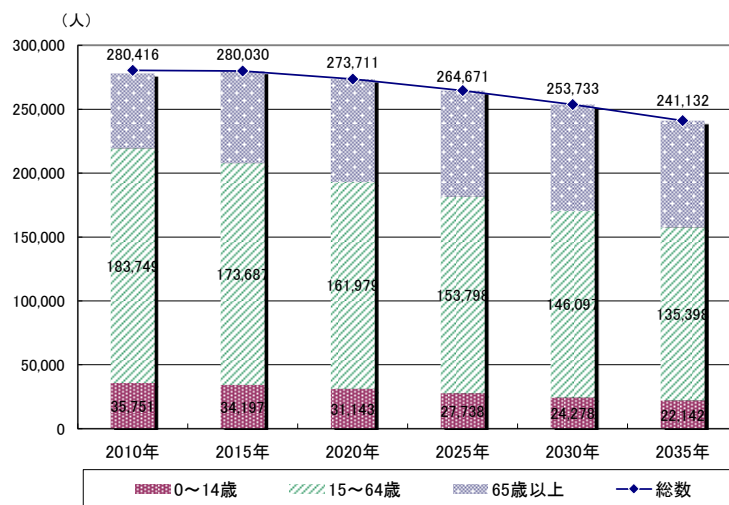
- ◆JR 駅周辺や郊外住宅団地は人口が集積していますが、将来の高齢化が予想されており、特に郊外住宅団地における人口減少・高齢化の進展が顕著となっています。
- ◆五井駅周辺等の地価の下落が顕著で、地域経済（商業）も衰退しています。

【将来人口の動向】

○本市の将来人口は、今後は減少傾向で推移し、2035 年には 24.1 万人になることが想定されます。

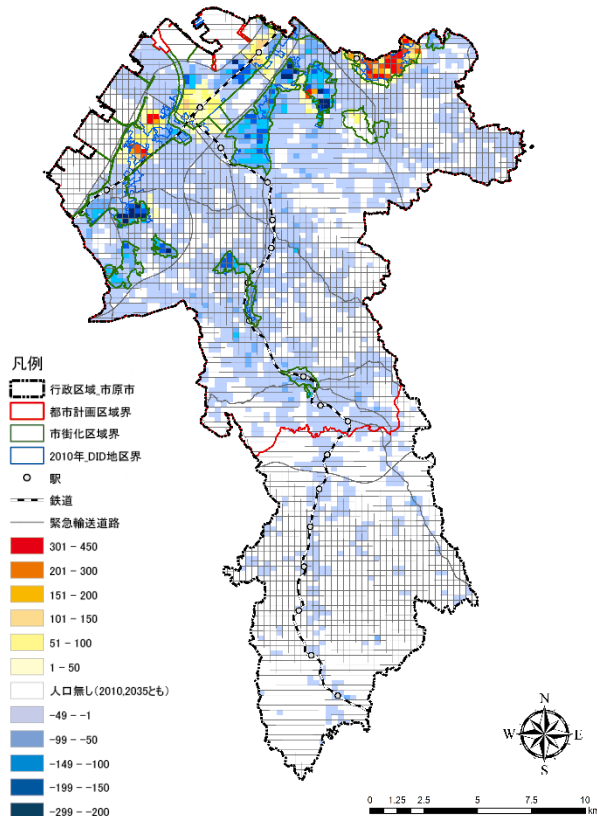
○2035 年には、五井駅周辺や八幡宿駅周辺、ちはら台で人口増加が予想される一方で、JR 駅周辺や郊外住宅団地で高齢者が大幅に増加することが予想されます。

■将来人口

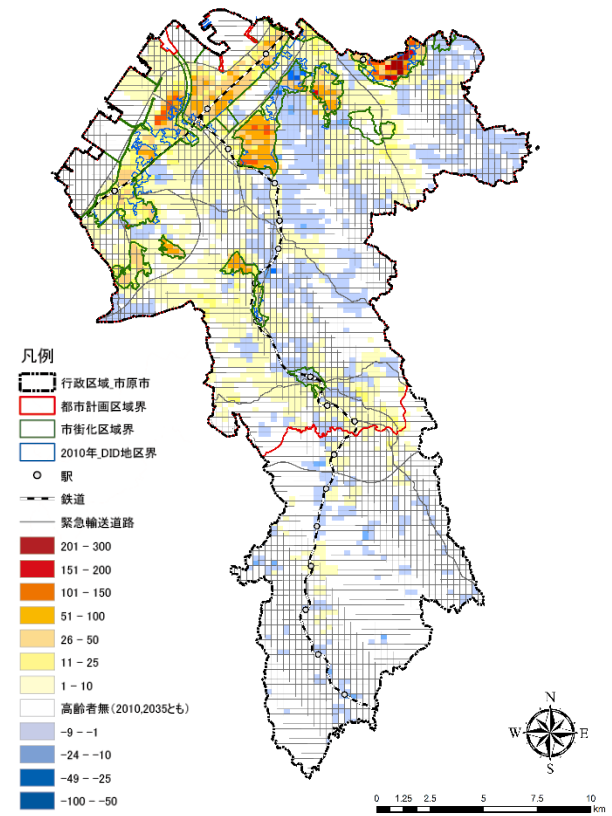


出典：市原市人口ビジョンによる
人口問題研究所準拠推計
※2010 年、2015 年の総数
には年齢不詳を含む

■2010 年～2035 年の人口増減



■2010 年～2035 年の高齢者増減

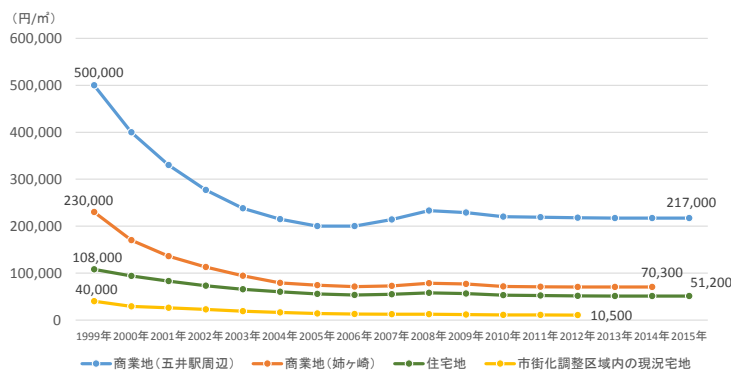


【地価の動向】

○商業地、住宅地、市街化調整区域内の現況宅地ともに地価が低下しており、特に商業地（五井駅周辺）の地価の下落が著しい状況にあります。

○1999年と2015年を比較して、住宅地で約0.47倍、商業地（五井駅周辺）で約0.43倍の下落となっています。

■区域別の地価の推移

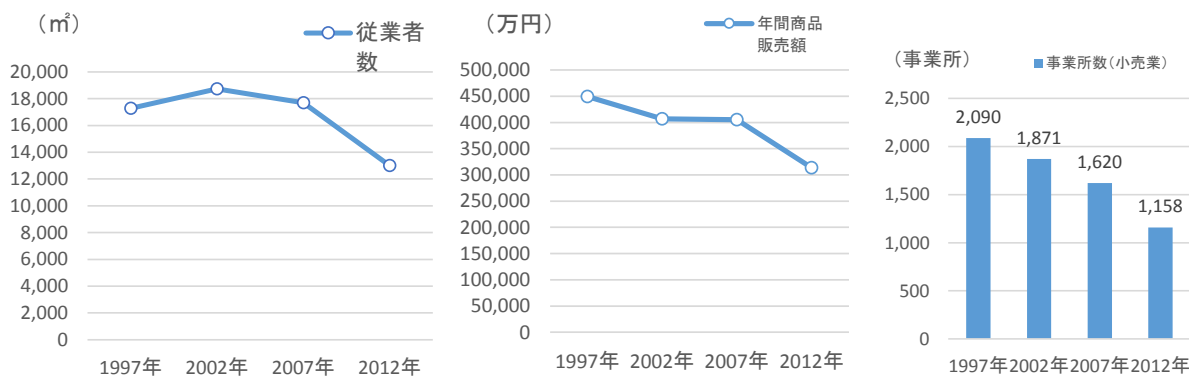


出典：地価公示

【商業の動向】

○事業所の従業員数、年間商品販売額ともに減少傾向にあり、特に小売業の事業所数は1997年から2012年にかけて大幅に減少しています。

■事業所の従業員数と年間商品販売額の推移



出典：商業統計調査及び経済センサス

このままの状況が続くと…

- ◆現在はある一定の人口規模を維持している駅周辺や郊外住宅団地も、将来は人口減少・高齢化、若年世代の減少がさらに進行することが予想されており、まちの賑わいの喪失や経済活動の停滞が懸念されます。
- ◆人口減少により住民の地域活動が縮小することによって、住民同士の交流機会が減少し、地域の賑わいや地域への愛着が失われるおそれがあります。

集約型都市構造の形成により…

- ◆市街地における人口の維持・充実により都市全体の賑わい・魅力の創出や地域コミュニティの維持を目指します。
- ◆五井駅をはじめとする駅周辺においては、若者や子育て世代の誘導により、まちの賑わいの創出・地域経済の活性化を図ります。
- ◆多様な世代の交流機会の創出により、高齢者をはじめとする市民が生きがいをもって暮らすことができるまちを目指します。

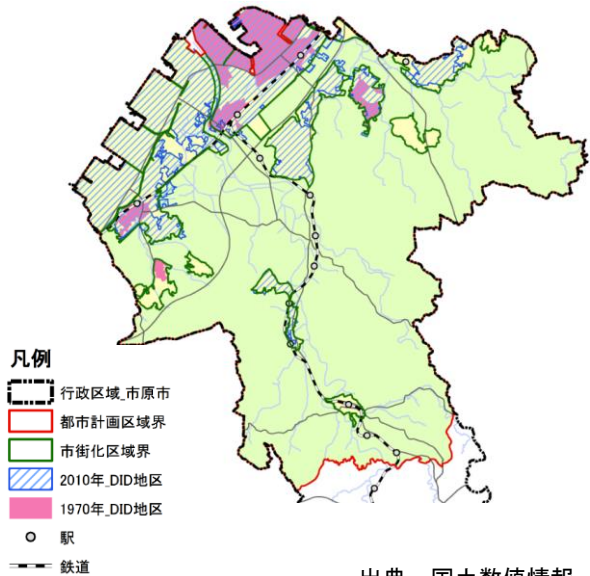
- ◆市街地は拡大しつつも一定の人口密度を維持しており、市街化区域における効率的な税収を維持しています。
- ◆一方で、郊外部で宅地化が進行しており、自然的土地利用が減少しています。

【人口集中地区の推移】

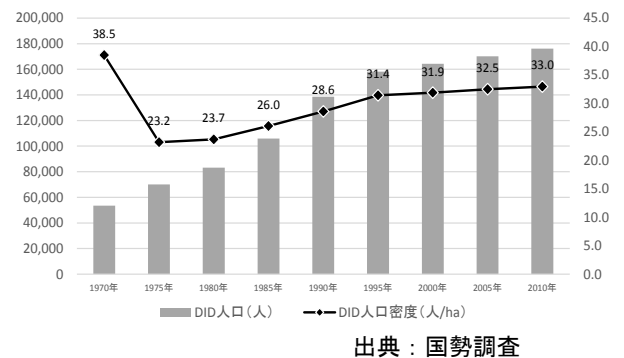
○1970年と2010年の人口集中地区（DID）区域を比較すると、面積は約3.8倍となっており、八幡宿駅、五井駅、姉ヶ崎駅から市街地が形成され、内陸部における住宅地の形成とともに区域が拡大しています。

○DID人口密度は1970年から1975年で縮小していますが、1975年から2010年までには、23.2人/haから33.0人/haまで拡大しています。住居を建築できない工業専用地域を除いた部分の人口密度は50人/haを超えており、高密度な市街地が形成されています。

■人口集中地区の区域図（1970年、2010年）



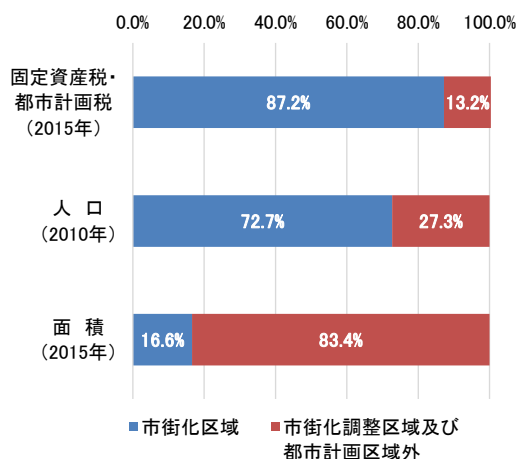
■人口集中地区の人口密度の推移



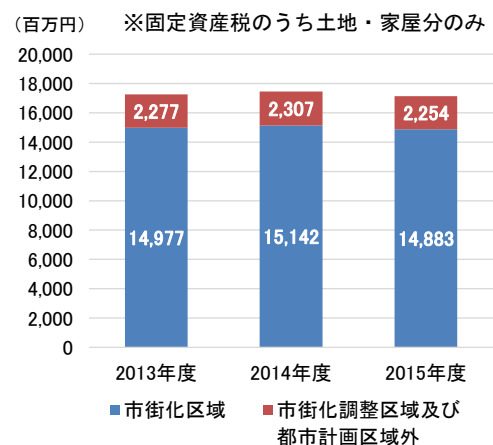
【固定資産税・都市計画税収の状況】

○固定資産税と都市計画税の税収が横ばいで推移する中、市街化区域内での税収が86.8%を占め、市街化区域内人口・面積の割合と比較して、多くなっています。

■人口、面積、固定資産税＋都市計画税の比率



■固定資産税＋都市計画税の推移

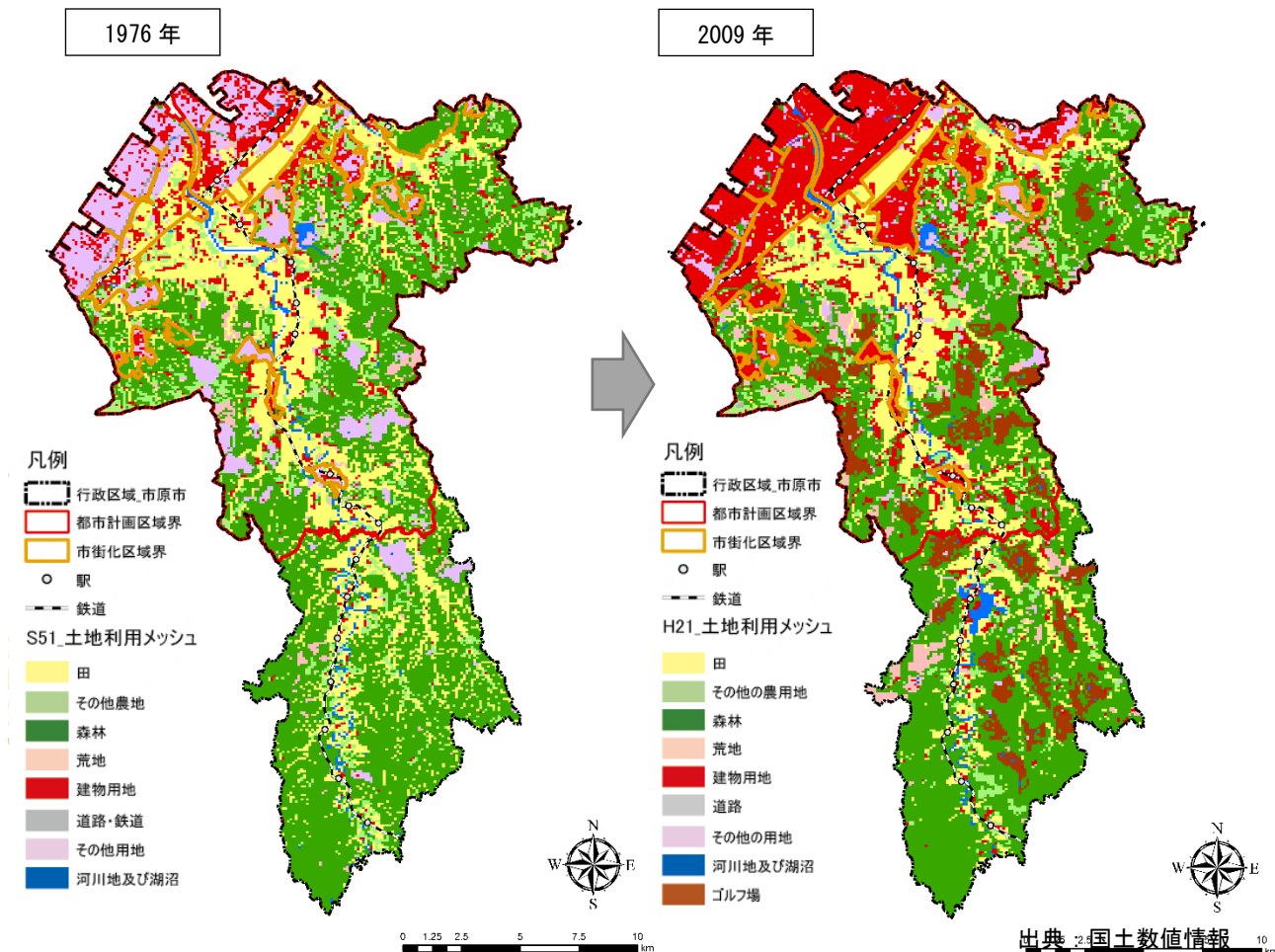


【土地利用の動向】

○1976 年と 2009 年の土地利用を比較すると、市北部の海岸部ではその他用地から建物用地へ転換され、市街地が拡大しています。

○国分寺台やちはら台においては、住宅地の形成により農地や森林が住宅用地になっており、自然的土地利用から都市的土地利用の範囲が広がっています。

■土地利用の動向（1976 年、2009 年）※都市計画区域界、市街化区域界は平成 23 年度現在



このままの状況が続くと…

- ◆人口減少下による市街地の拡大は、市街地の低密度化につながるおそれがあります。
- ◆日常生活を送るために必要な各種サービスは一定の人口規模（密度）のうえに成り立っているため、市街地の低密度化は生活サービス施設の縮小（撤退）へと繋がり、結果として、生活利便性が低下するおそれがあります。

集約型都市構造の形成により…

- ◆建物立地の郊外化を抑制し、市街化区域内の人口密度を維持することにより、市街地における生活サービスの維持・向上と効率的な税収の確保を目指します。
- ◆主に市街化区域内における施設の利用密度を高め、生活利便施設の維持・充実を図ります。

◆多くの公共施設、施設の老朽化が顕著で、更新等のための費用が発生することが懸念されます。

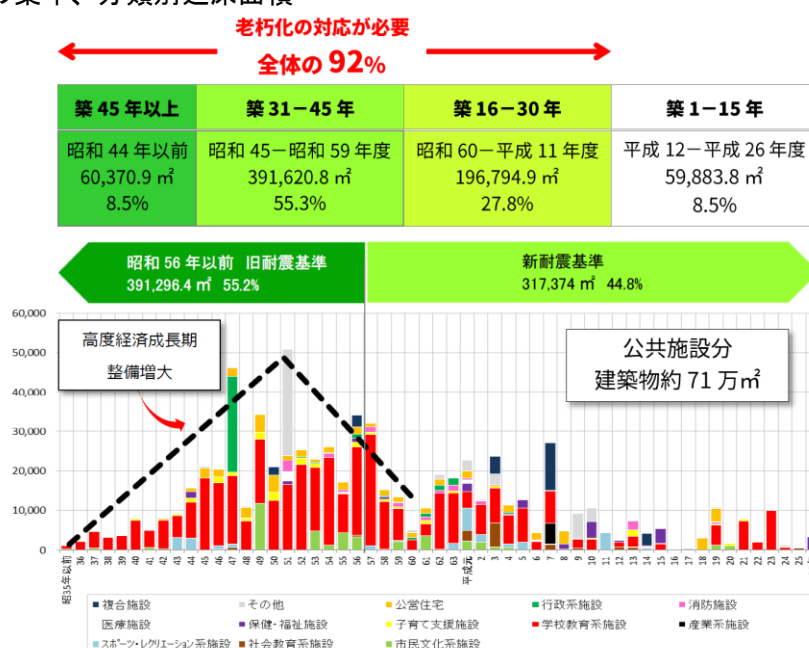
◆市内には駐車場等の空き地が点在するとともに、空き家も増加しており、都市のスポンジ化が進んでいます。

【公共施設、インフラの状況】

○公共施設は大規模な改修や建替え（以下「更新等」という。）の必要性が高い「築 31 年以上」のものが、全体の 64%を占め、今後、なんらかの大規模改修が必要となる「築 16 年以上 30 年未満」のものが、全体の 28%あります。

○これらを合わせると、今後 10 年程度の間には全体の 92%もの施設が老朽化への対応が必要となり更新等のための費用が発生することが懸念されます。

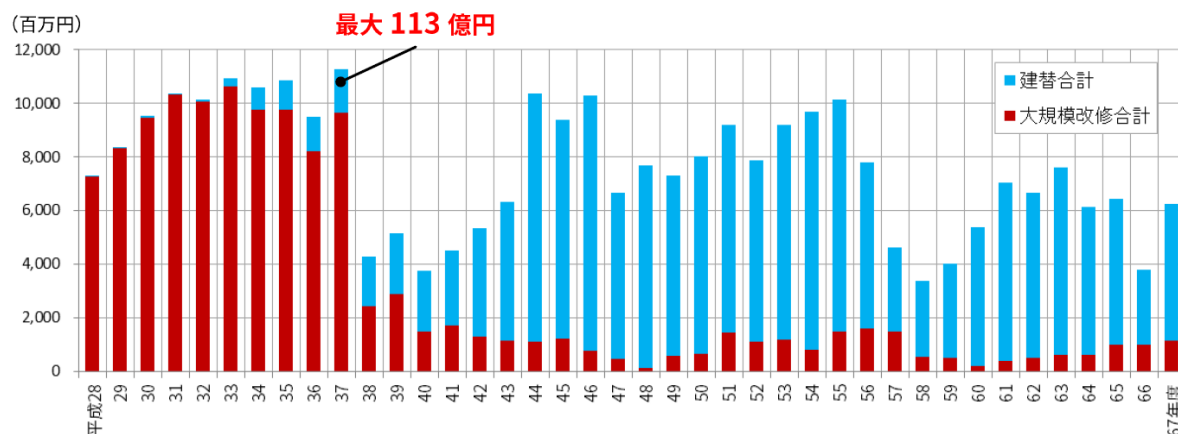
■公共施設の築年、分類別延床面積



■公共施設の更新等費用シミュレーションの見通し

当面 10 年、築 30 年超の
老朽化施設の改修が集中。

その後、築 60 年を迎えた施設の建替の山が数十年続く。

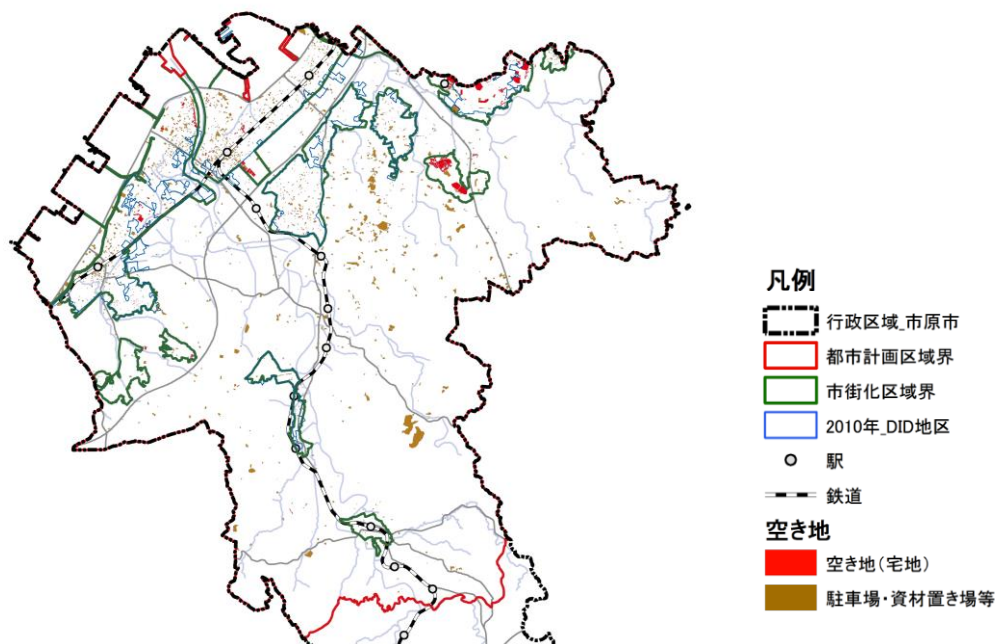


【空き地・空き家の状況】

○市街化区域内においては小規模な空き地や駐車場が点在しているとともに、ちはら台などの住宅団地で大規模な遊休地が存在します。

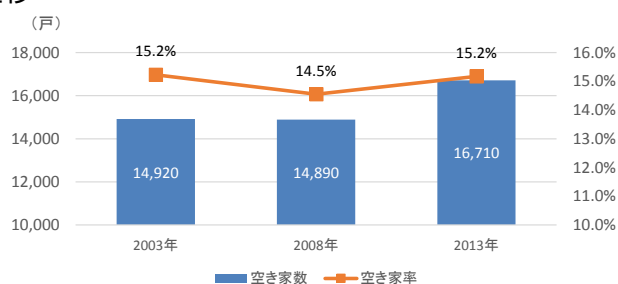
○空き家は近年増加しており、空き家率は15.2%となっています。

■空き地の分布



出典：H23 都市計画基礎調査

■空き家の推移



このままの状況が続くと…

- ◆公共施設やインフラ施設が老朽化する中で、今後も施設の更新事業が永続的に続くことが予想され、財政負担が大きくなります。
- ◆財政負担が大きくなると、それまで受けられていた行政サービスが廃止又は有料化されるといった場合が生じることが考えられ、生活利便性の低下に繋がります。
- ◆インフラ施設の安全性確保が困難になることが懸念されます。
- ◆既存の住宅地で、空き家や空き地の増加により、犯罪などの危険性が高まることが懸念されます。

集約型都市構造の形成により…

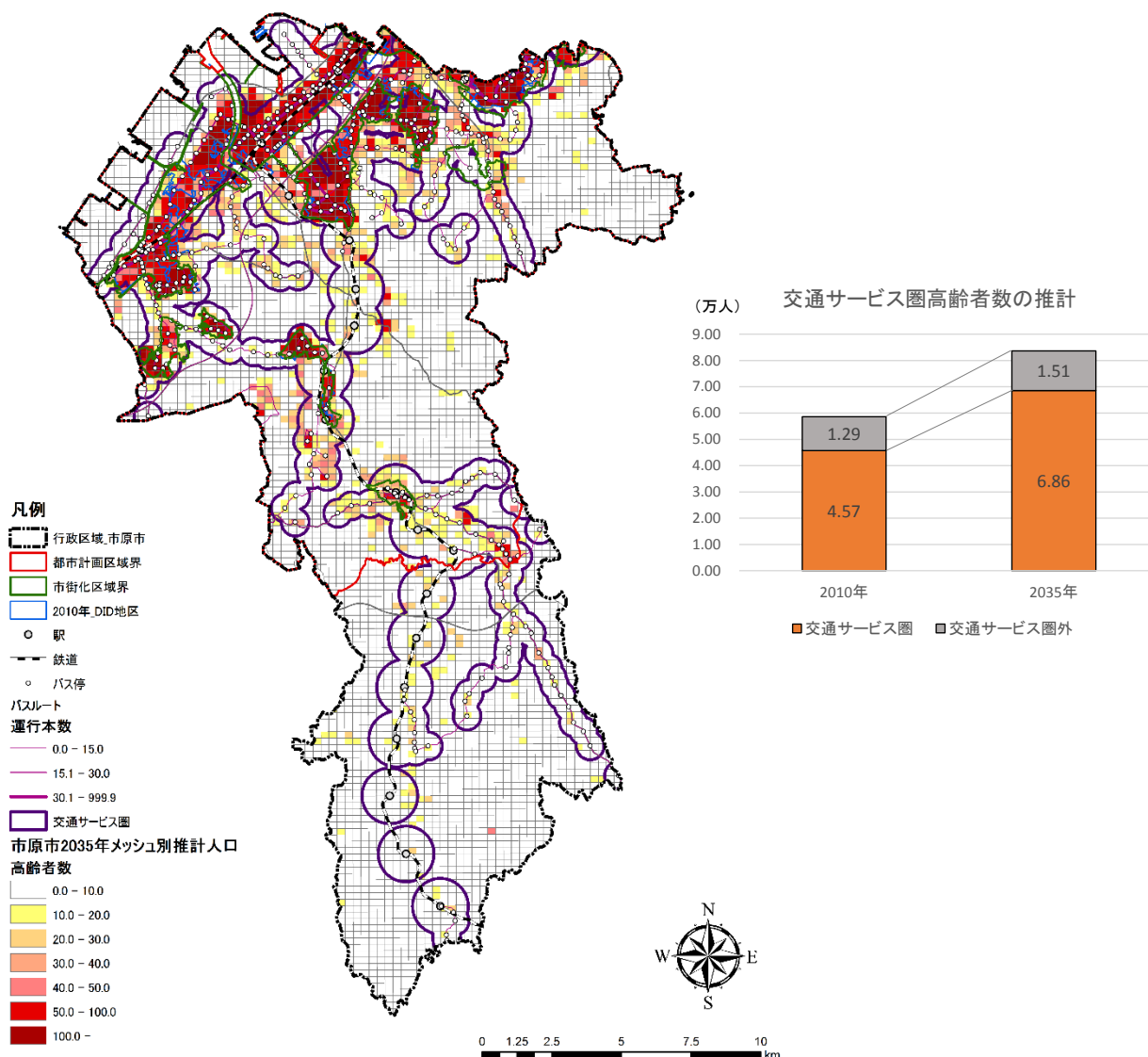
- ◆長期的な視点で更新時における施設の集約や現施設の効率的な維持をすることにより、歳出額の抑制を図り、市民の生活サービスの維持・充実を図ります。
- ◆施設の集約の際には、施設跡地などさらに遊休市有地が増加することが予想されるため、民間と連携した公的資産の活用を図ります。
- ◆空き家の解消や空き地の有効活用により、連担した住宅地を形成し、安全な居住環境の維持を目指します。

- ◆公共交通網は市街化区域を中心に網羅されていますが、市民の移動手段は自動車に依存しており、路線バスの利用者は少ない状況です。
- ◆将来は交通サービス圏の高齢者が増加することが予想されます。

【公共交通ネットワーク】

- 市街化区域内は、鉄道とバス路線により公共交通サービス圏でカバーしていますが、2035年には公共交通サービス圏内の高齢者数が大幅に増加することが予想されます。
- 2035年には、公共交通サービス圏の人口密度も低下することから、小湊鉄道沿線を中心に公共交通利用者のニーズが減少することが予想され、公共交通の維持が困難になる可能性があります。

■2035 年高齢者数と公共交通サービス圏の重ね合わせ図



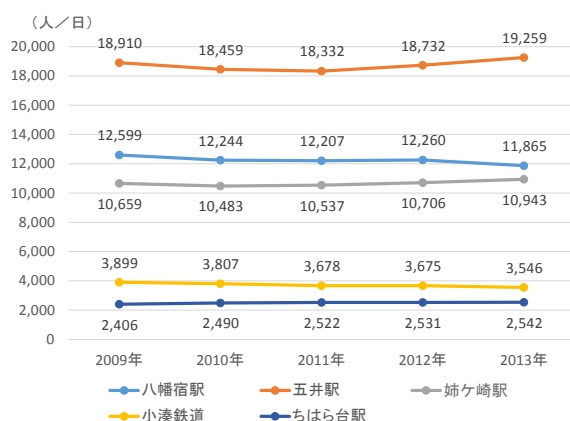
※運行本数は平日の往復本数

【公共交通利用者の状況】

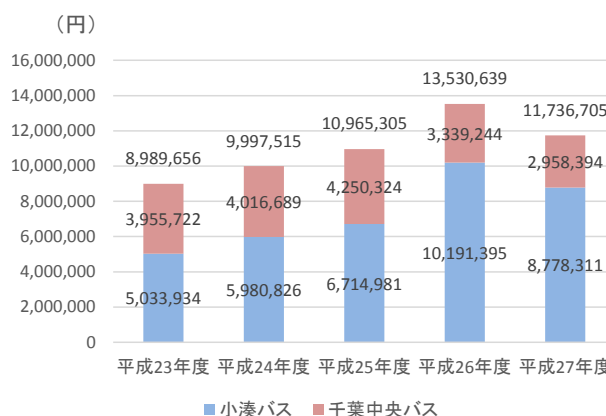
○五井駅の利用者が最も多く、2011 年を境に増加しており、姉ヶ崎駅やちはら台駅では近年微増していますが、小湊鉄道の利用者は年々減少しています。

○バス運行に関しては赤字路線への補助額が年々増加しており、地域住民の利用促進等、公共交通ネットワークを維持するための取組が求められます。

■鉄道利用者の推移



■市内運行路線への補助額の推移



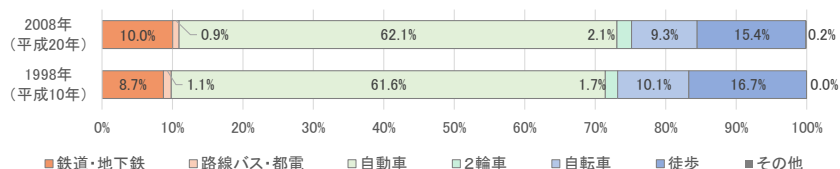
出典：東日本旅客鉄道(株)千葉支社

【交通手段分担率】

○公共交通分担率は、全目的、通勤目的ともに自動車の分担が多く占め、全目的では62.1%が自動車となっています。

○1998 年から 2008 年の 10 年間で、自動車や鉄道の分担が増え、徒歩が減少しています。

■交通分担率の推移（全目的）



出典：平成 20 年 東京都市圏パーソントリップ調査・平成 10 年度 東京都市圏交通実態調査

このままの状況が続くと…

- ◆公共交通の利用者が減り、将来的な公共交通の維持が困難になります。
- ◆自家用車に依存せざるを得ない高齢ドライバーによる事故の増加が懸念されます。

集約型都市構造の形成により…

- ◆公共交通の利用しやすい区域に居住を誘導することにより、将来も公共交通を維持し、車がなくても安心して生活できる環境づくりを目指します。
- ◆公共交通を利用しながら歩いて暮らせるまちづくりにより、高齢者の健康増進を図ります。