

データに基づく 移住・定住施策のターゲット分析

千葉県市原市

目次

前提

市原市の概要

市原市の人口課題

転出入先自治体との比較

競合自治体との比較

論点

前提

目的

- ① RESASをはじめとした統計データを用い、市原市における人口動態（自然・社会）の傾向を把握する。
- ② 人口規模の維持（急速な減少を避ける）ために働きかけなどが必要と考えられるターゲットを設定する。
- ③ 競合自治体（転出入の関係性が強い自治体）との比較により、本市が差別化戦略をとることが可能な施策（住宅施策）を検討する。

スケジュール

第1回 令和5年8月4日（金）

- 市原市の人口動態や環境などを踏まえて、「誰」（ターゲット）に働きかけるのが有効か導き出す。

第2回 令和5年9月27日（水）

- 第1回で導き出したターゲットが、どのような住宅施策に価値を見出すかを検討し、市原市においてとるべき施策の立案を行う。

市原市の概要

市原市の位置



市原市の成り立ち

S38.05.01

市原町、五井町、姉崎町、
三和町、市津町が合併して
市原市が誕生

S42.10.01

南総町、加茂村を編入し、
現在の市域に



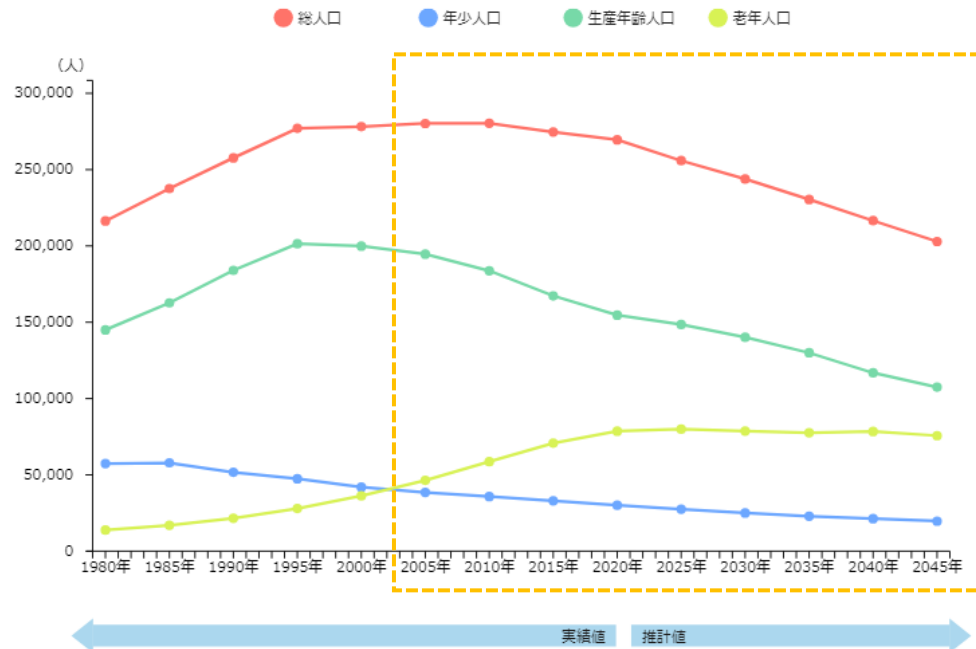
市原市の人口課題

人口の推移

生産年齢人口・年少人口の減少によって総人口が減少しており、2045年にはその傾向が続くとともに老年人口の割合が約4割に達する可能性がある。

人口推移

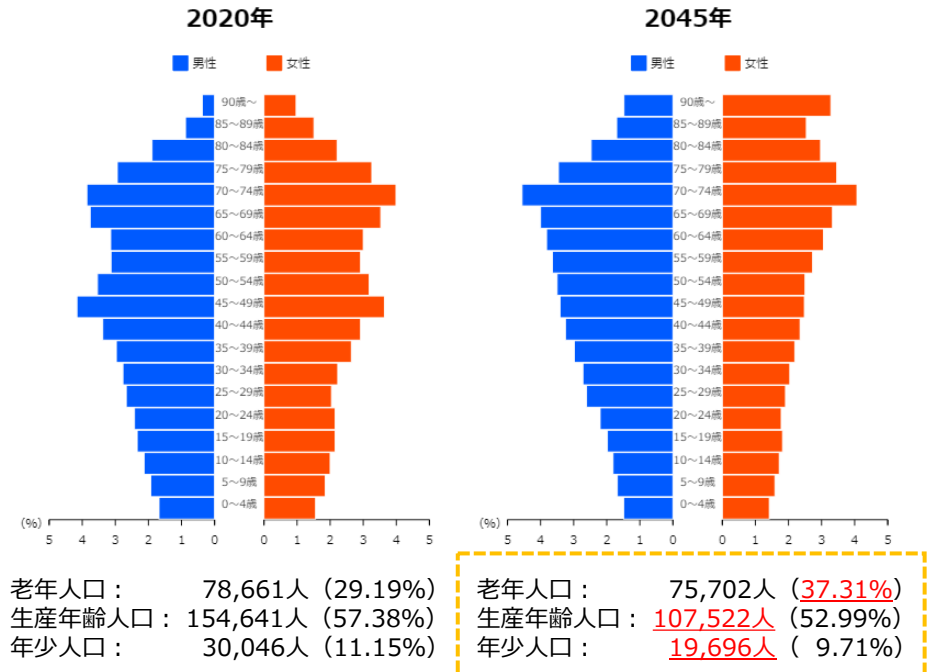
- 老年人口は2025年ごろまでに継続的に増加傾向となっている。
- 生産年齢人口及び年少人口が継続的に減少傾向となっており、老年人口の増加数よりそれらの減少数が上回るため総人口も減少する。



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

人口ピラミッド

- 2045年には老年人口が全人口の約4割を占める見込み。
- 生産年齢人口及び年少人口は2020年→2045年にかけて6割程度まで減少する可能性がある。



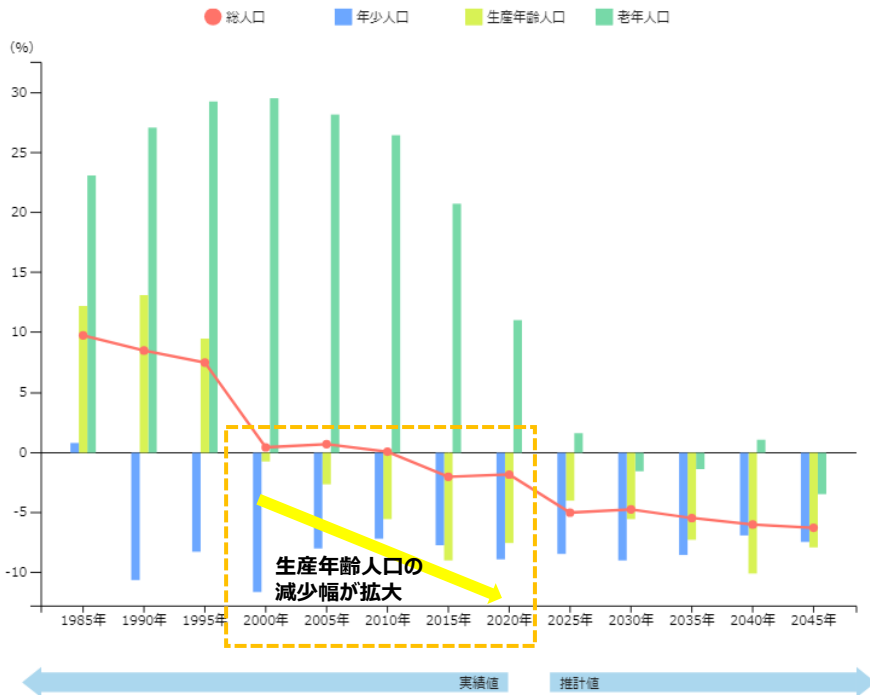
出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

人口の増減

出生数の減少及び死亡数の増加に加え、転出超過の傾向が続いており、自然減、社会減ともに人口減少の原因となっている。

人口増減

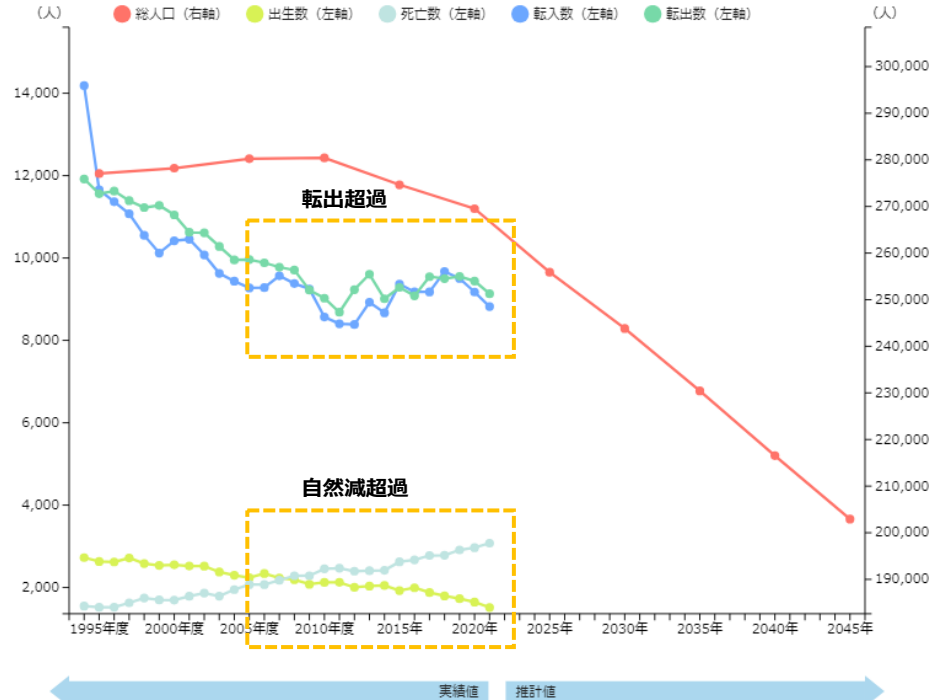
- 2020年時点では年少／生産年齢人口ともに人口減となっている。
- 2000年から年少人口の人口減の傾向は弱くなりながらも、生産年齢人口の人口減の傾向が強くなっている。



出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

出生数・死亡数／転入数・転出数

- 2006年以降、出生数が減少傾向にあり、自然減の数が増えている。
- 近年、転入転出ともに減少傾向にあり、また、傾向としては転出超過が続いている。



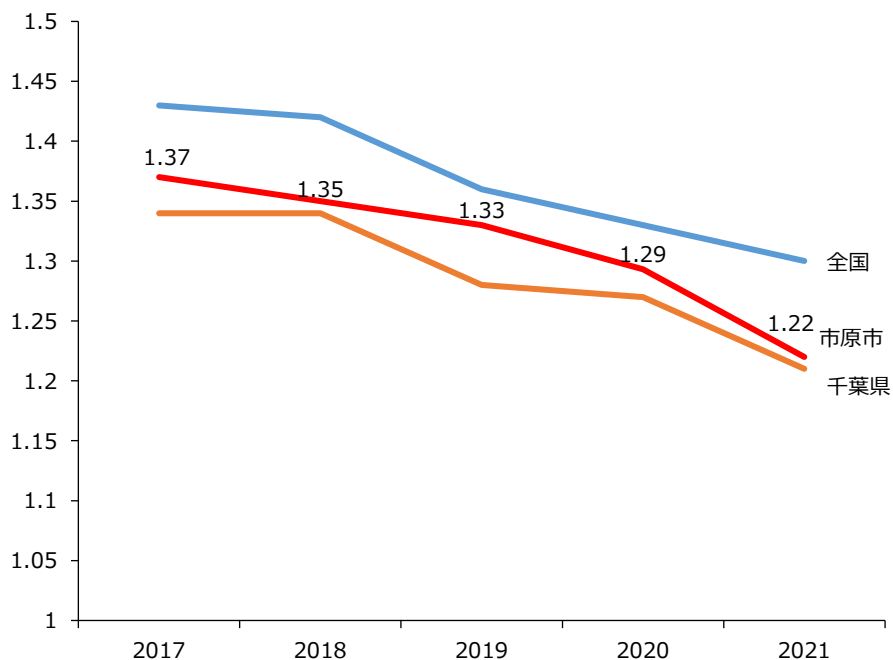
出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

自然減の状況

合計特殊出生率は、全国平均を下回っているものの、県平均よりは上回っている状況にある。
また、地域少子化指数については、全国平均と比べ、未婚率・有配偶出生率ともに、ほぼ同様の状況にある。

合計特殊出生率と人口推移

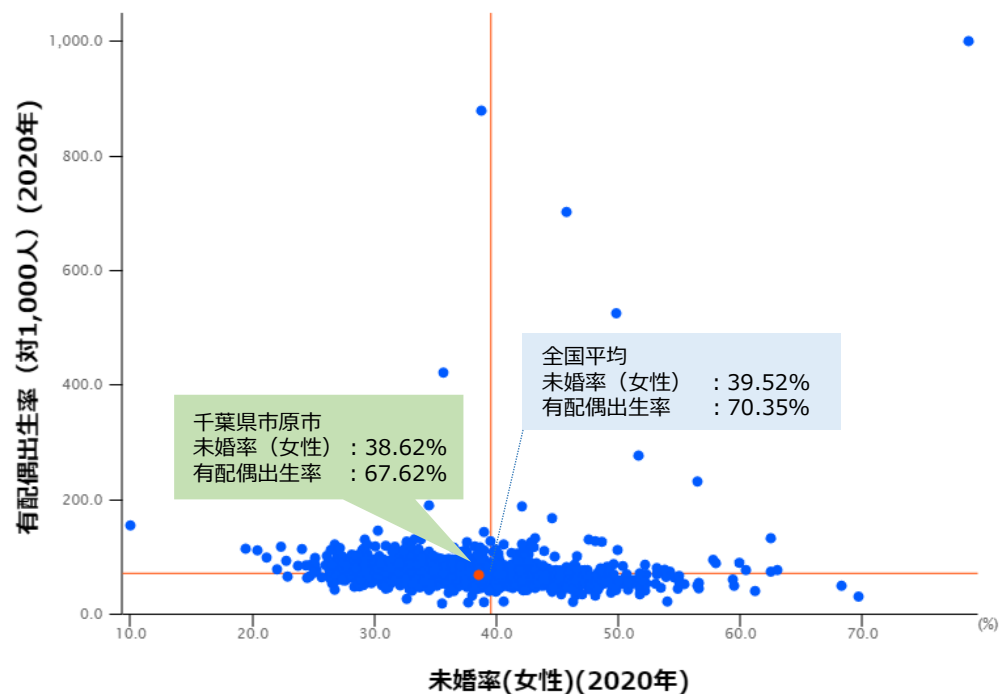
- 市原市の合計特殊出生率は、全国より低いものの、県平均を上回っている。



出典：千葉県「厚生労働統計」

地域少子化指数

- 未婚率、有配偶出生率ともに、全国平均とほぼ同様の状況にある。



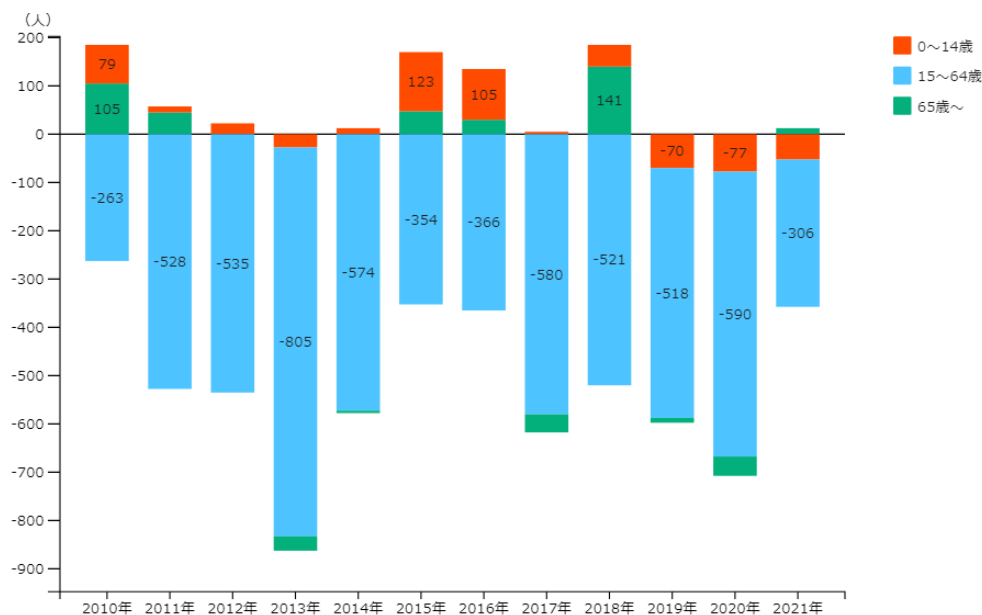
出典：厚生労働省「人口動態調査」「人口動態保健所・市区町村別統計」、総務省「国勢調査」

社会増減の状況

10歳代後半の人口の流入があるものの、20歳前半～30歳前半の転出超過により年少人口や生産年齢人口が転出している。子どもを産み育てる年代層の人口が減少していることが、自然減にも影響を与え、人口が減少している可能性がある。

年齢階級別移動数

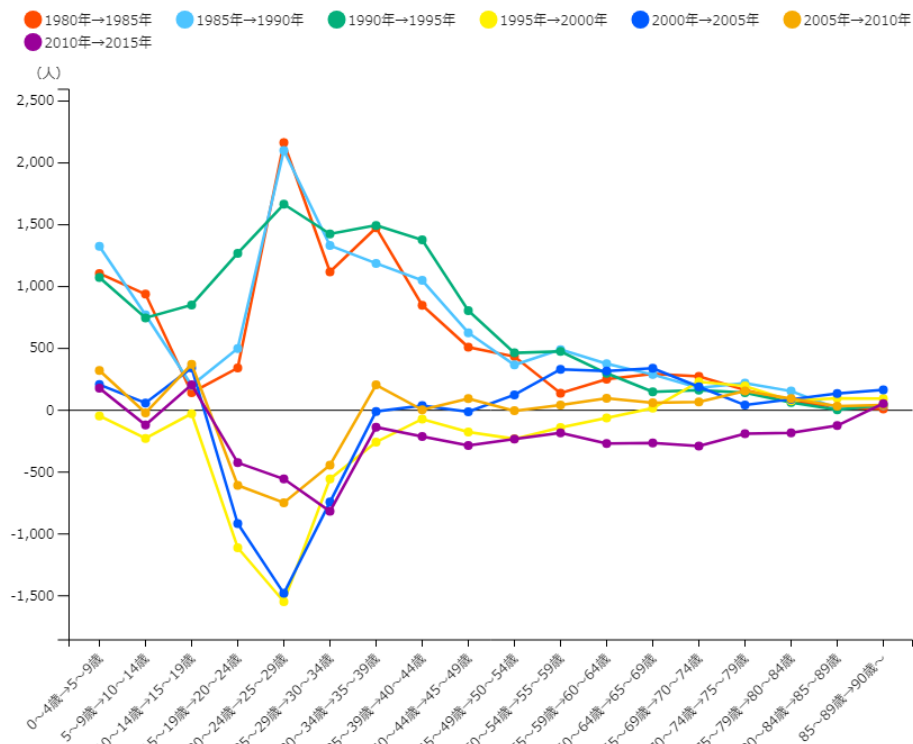
- 生産年齢人口の流出が顕著となっており、その傾向は2010年以降長く続いている。また、近年では年少人口の転出が生じている。



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

年齢階級別移動数の時系列分析

- 10歳後半の人口の流入があるものの、続く、20歳前半～30歳前半の年代で大きく転出する傾向が続いている。
- 30歳後半以降の年代については、ほぼ横ばいで推移している。



出典：厚生労働省「人口動態調査」「人口動態保健所・市区町村別統計」、総務省「国勢調査」

社会増減の状況（From-to分析）

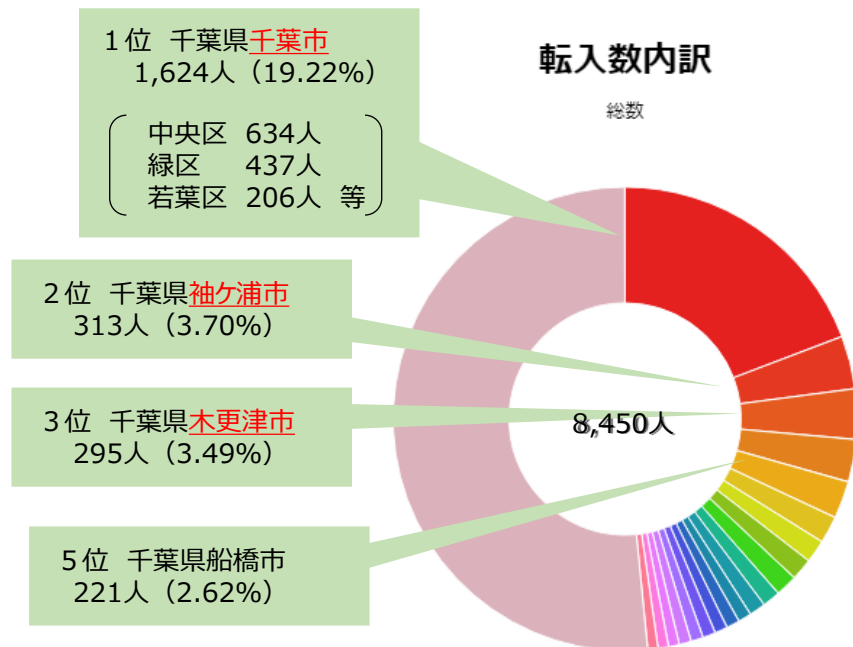
- 転入、転出数の総数を見ると「転出超過」となっている。
転入転出先としては、千葉市、袖ヶ浦市、木更津市など、主に近隣の自治体での出入りが見られた。
- 特に、千葉市、船橋市、袖ヶ浦市において、転出超過の傾向が強くみられる。
- 転出者の約7割が30歳代以下と若者の転出傾向がみられる。

From-to分析（定住人口）

千葉県市原市
2021年

転入数内訳

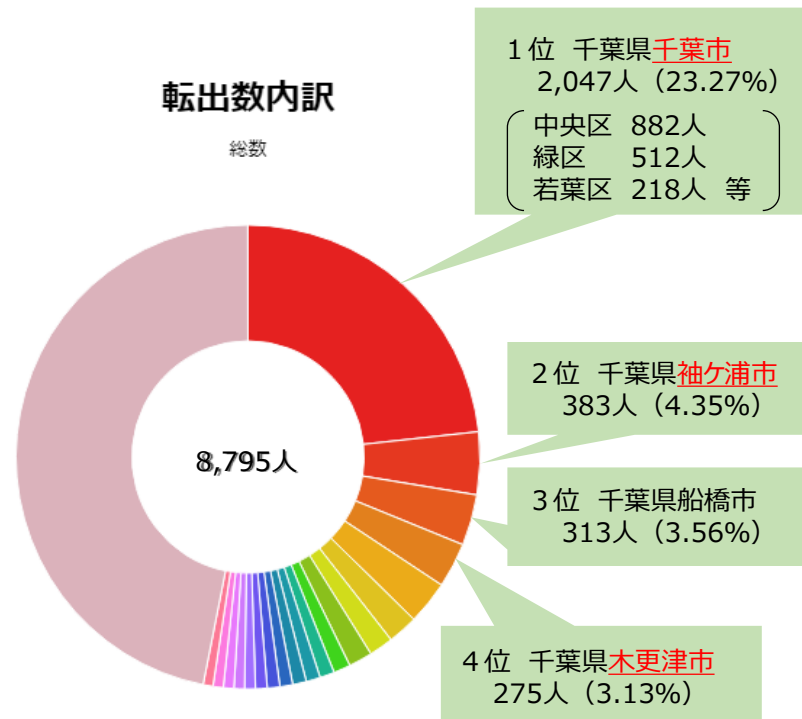
総数



～30歳代 : 6,161人 (72.91%)

転出数内訳

総数



～30歳代 : 6,538人 (75.34%)

【その他出入りのある主な自治体】
横浜市、市川市、茂原市、君津市など

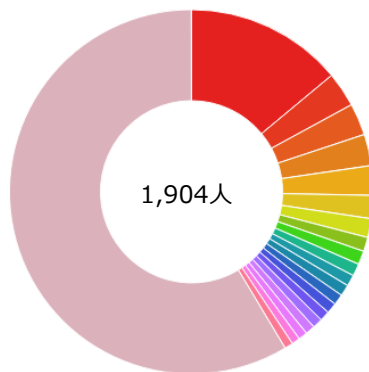
社会増減の状況（From-to分析：20歳代）

- 20歳代の男女ともに転出超過の傾向がみられるが、特に、女性の転出超過の傾向が強く表れている。
- 大学卒業後、就職や転勤などに伴い、市外へ転出しているものと考えられる。

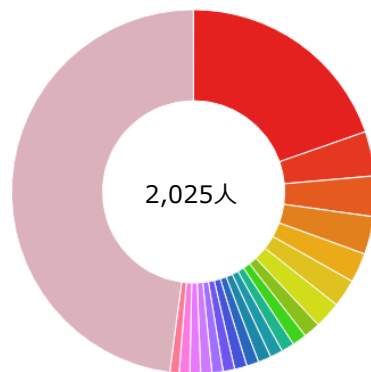
From-to分析（定住人口）

千葉県市原市
2021年

転入数内訳
男性 20歳代



転出数内訳
男性 20歳代



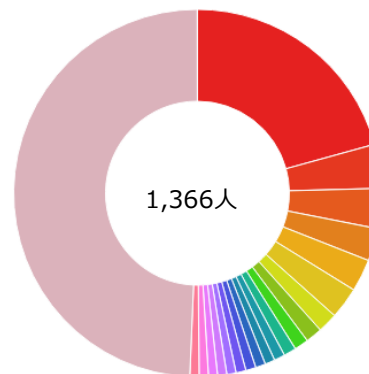
- 1位 千葉県千葉市 266人
- 2位 千葉県袖ヶ浦市 59人
- 3位 神奈川県横浜市 54人
- 4位 千葉県木更津市 53人
- 5位 千葉県船橋市 50人

- 1位 千葉県千葉市 398人
- 2位 千葉県船橋市 80人
- 3位 千葉県袖ヶ浦市 73人
- 4位 神奈川県横浜市 68人
- 5位 千葉県市川市 53人

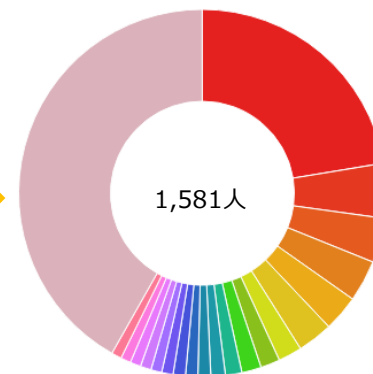
From-to分析（定住人口）

千葉県市原市
2021年

転入数内訳
女性 20歳代



転出数内訳
女性 20歳代



- 1位 千葉県千葉市 283人
- 2位 千葉県木更津市 53人
- 3位 千葉県船橋市 48人
- 4位 千葉県袖ヶ浦市 39人
- 4位 千葉県市川市 39人

- 1位 千葉県千葉市 354人
- 2位 千葉県船橋市 76人
- 3位 千葉県市川市 62人
- 4位 千葉県袖ヶ浦市 58人
- 5位 神奈川県横浜市 50人

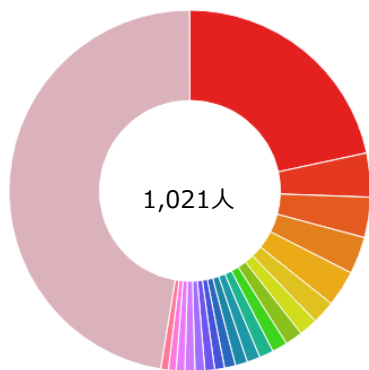
社会増減の状況（From-to分析：30歳代）

- 30歳代男性は20歳代と同様に転出超過の傾向がみられるが、30歳代女性は全体としては転出超過の傾向は少ない。
- また、30歳代男女ともに20歳台と同様、千葉市への転出超過の傾向が強い特徴がある。

From-to分析（定住人口）

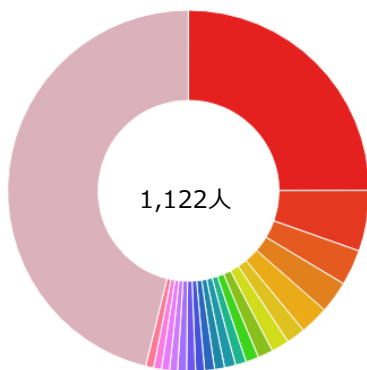
千葉県市原市
2021年

転入数内訳
男性 30歳代



- 1位 千葉県千葉市 221人
- 2位 千葉県木更津市 40人
- 3位 神奈川県横浜市 37人
- 4位 千葉県船橋市 34人
- 5位 千葉県袖ヶ浦市 33人

転出数内訳
男性 30歳代

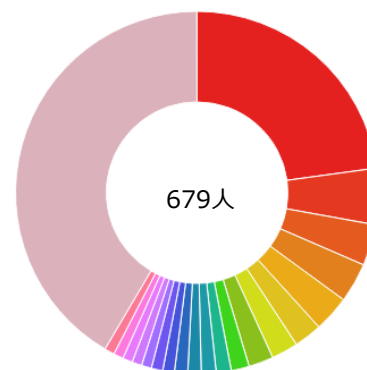


- 1位 千葉県千葉市 280人
- 2位 千葉県袖ヶ浦市 61人
- 3位 千葉県船橋市 36人
- 4位 千葉県木更津市 32人
- 5位 神奈川県横浜市 29人

From-to分析（定住人口）

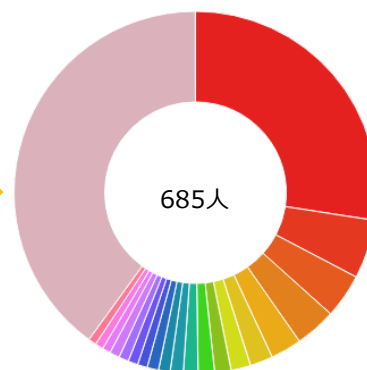
千葉県市原市
2021年

転入数内訳
女性 30歳代



- 1位 千葉県千葉市 155人
- 2位 千葉県袖ヶ浦市 34人
- 3位 千葉県木更津市 25人
- 4位 神奈川県横浜市 24人
- 5位 千葉県船橋市 22人

転出数内訳
女性 30歳代



- 1位 千葉県千葉市 188人
- 2位 千葉県袖ヶ浦市 36人
- 3位 千葉県船橋市 27人
- 4位 神奈川県平塚市 25人
- 5位 千葉県木更津市 19人

社会増減の状況（就業との関係）

- 20～40代の子育て世帯と思われる複数員世帯や、20代～30代の単身女性世帯の流出が顕著となっている。
- 男性では、製造業に従事する10～20代の単身世帯が大幅に流入している一方、**20～40代の複数員世帯（ファミリー層）が流出**し、女性では、医療・福祉産業、卸売・小売業等の第3次産業従事者の流出が顕著となっている。

男女別・世代別・世帯別・主な職種別の転入・転出の状況

世代	世帯の内訳	転入・転出 総数	主な職種						
			建設業	製造業	情報 通信業	卸売業 小売業	宿泊業 飲食サービス業	医療 福祉	
男性	10代 人員総数	1	103	7	101	0	1	▲6	0
		総数	103	7	101	0	1	▲6	0
	20代 世帯人員 総数	1	879	105	967	▲89	▲52	▲60	▲6
		2	▲69	▲8	▲3	▲14	▲12	0	▲7
		3	7	▲1	8	▲1	▲6	▲3	5
		4	22	4	2	▲2	11	2	0
		5	▲8	1	▲2	1	0	▲1	0
		総数	828	101	972	▲105	▲59	▲62	▲8
	30代 世帯人員 総数	1	13	46	53	▲33	▲25	▲5	5
		2	▲218	1	▲112	▲18	▲26	▲2	▲3
		3	▲124	2	▲105	▲13	▲7	1	4
		4	58	7	▲21	2	4	▲1	10
		5	44	4	▲3	3	5	1	5
		総数	▲230	60	▲188	▲59	▲49	▲6	21
	40代 世帯人員 総数	1	▲8	41	13	▲4	▲24	1	▲5
		2	▲64	0	▲31	▲3	7	▲1	▲8
		3	▲67	▲11	▲38	▲7	2	▲3	▲9
		4	▲51	▲3	▲23	5	▲3	▲1	▲9
		5	7	▲1	4	2	7	▲1	0
		総数	▲168	26	▲75	▲7	▲11	▲5	▲31
50代 世帯人員 総数	1	16	23	31	▲7	▲18	▲9	4	
	2	10	4	▲6	▲1	5	▲1	5	
	3	▲10	3	▲10	▲1	1	▲2	▲2	
	4	▲34	▲1	▲16	1	▲3	0	▲2	
	5	▲3	0	▲2	0	▲3	1	▲1	
	総数	▲19	29	▲3	▲8	▲18	▲11	4	

※就業している世帯主のみの集計

平成 27 年国勢調査より作成

世代	世帯の内訳	転入・転出 総数	主な職種						
			建設業	製造業	情報通信業	卸売業 小売業	宿泊業 飲食サービス業	医療 福祉	
女性	10代 人員総数	1	1	0	6	▲2	▲2	▲9	3
		総数	0	0	6	▲2	▲2	▲9	3
	20代 世帯人員 総数	1	▲437	▲1	47	▲50	▲76	▲73	▲114
		2	▲13	0	1	▲2	▲6	▲3	▲1
		3	▲2	1	0	0	0	▲1	2
		4	1	0	0	0	1	0	0
		5	▲2	0	0	0	▲2	0	0
		総数	▲453	0	48	▲52	▲83	▲77	▲113
	30代 世帯人員 総数	1	▲197	▲3	▲13	▲10	▲38	▲3	▲41
		2	▲26	▲1	▲4	▲3	▲5	5	▲14
		3	10	1	0	0	3	1	5
		4	2	2	0	0	0	1	▲2
		5	1	0	0	0	0	0	0
		総数	▲209	▲1	▲17	▲13	▲40	4	▲52
	40代 世帯人員 総数	1	▲41	▲2	▲9	▲1	0	0	▲8
		2	▲19	2	▲5	0	▲2	2	▲12
		3	▲15	▲1	▲1	3	1	2	▲12
		4	▲1	▲1	1	0	▲1	1	▲2
		5	4	0	▲1	0	1	0	3
		総数	▲70	▲2	▲15	2	▲1	5	▲31
50代 世帯人員 総数	1	▲31	3	▲5	▲1	▲5	▲2	▲4	
	2	▲20	▲2	3	0	▲7	▲2	0	
	3	▲7	0	▲1	1	▲2	0	▲5	
	4	▲3	0	▲1	0	0	▲1	▲1	
	5	0	0	0	0	0	0	0	
	総数	▲60	1	▲4	0	▲14	▲5	▲10	

※就業している世帯主のみの集計

平成 27 年国勢調査より作成

出典：市原市「拠点まちづくりビジョン」（R3.3）

移動理由と住宅取得（全国）

- 20歳後半から30歳前半については、男女ともに、**結婚や子育て環境を意識して転居**する割合が高いものと思われる。
- 30歳代が、初めて住宅を取得する割合が高い年代であることも踏まえると、結婚・子育てを機に、賃貸住宅等を離れ、住宅を取得する傾向があるものと考えられる。

移動理由

- 男女ともに「住宅を主とする理由」が最も多く、次いで、「入学・進学」「職業上の理由」（就職等）、「結婚・離婚」などが挙がっている。
- 特に年齢が上がるにつれて、「結婚・離婚」を理由とする移動の割合が高くなっている。なお、「その他」には子育て環境等が含まれている。

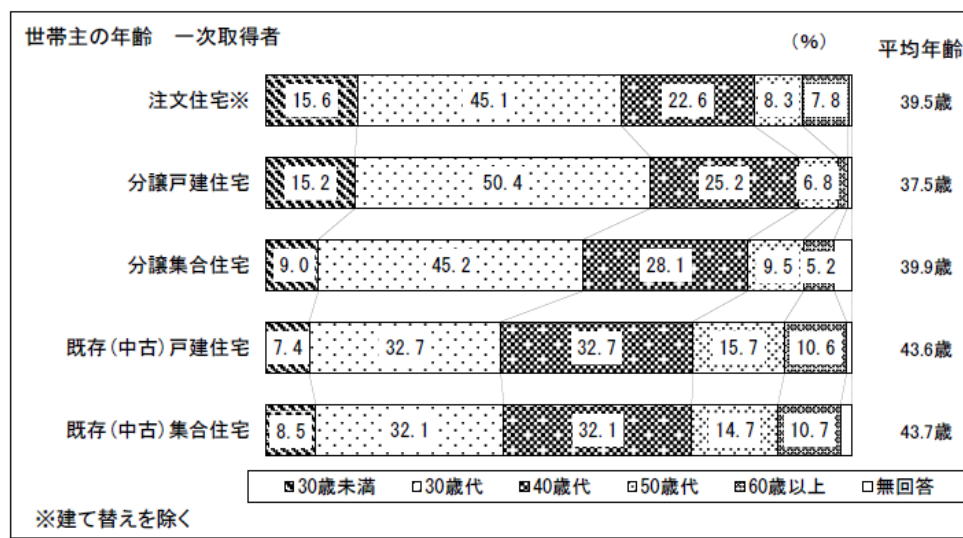
	年齢	入学・進学	職業上の理由	住宅を主とする理由	親や子との同居・近居	家族の移動に伴って	結婚・離婚	その他	不詳
		男性	20-24歳	13.6	13.5	32.9	4.5	18.6	3.4
男性	25-29歳	3.3	23.8	28.8	5.5	10.6	13.9	9.6	4.7
男性	30-34歳	2.2	16.3	31.7	6.9	7.0	18.9	12.7	4.4
女性	20-24歳	17.9	9.0	31.2	4.1	18.6	4.3	10.0	5.2
女性	25-29歳	3.3	10.7	29.0	4.9	15.8	22.0	10.8	3.7
女性	30-34歳	2.1	5.4	32.3	5.7	10.4	25.4	14.1	4.7

出典：国立社会保障・人口問題研究所「第8回人口移動調査」（2016年）

※ なお、平均初婚年齢は、夫30.4歳、妻28.6歳。また、第1子出生児の母親の平均年齢は30.9歳（出典：厚生労働省「人口動態統計」（2021年））

世帯主の年齢

- 初めて住宅を取得した世帯（一次取得者）の世帯主の年齢については、総じて30歳代が最も多くなっている。
- 特に「注文住宅」及び「分譲住宅」において、その傾向が強い。



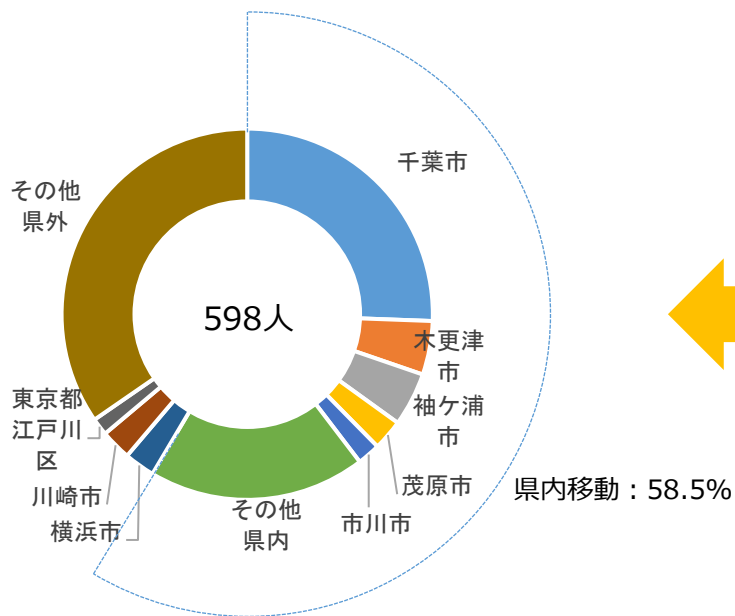
(補足) 一次取得者：初めて住宅を取得した世帯

出典：国土交通省「令和4年度住宅市場動向調査報告書」（2023年）

社会増減の状況（0～9歳）

- 0歳～9歳までの子どもの移動に着目すると、転入数に比べ転出数がやや多いが拮抗している状況にある。
- 県内での移動がほとんどであり、千葉市、袖ヶ浦市、木更津市といった近隣自治体への移動が特に多くなっている。

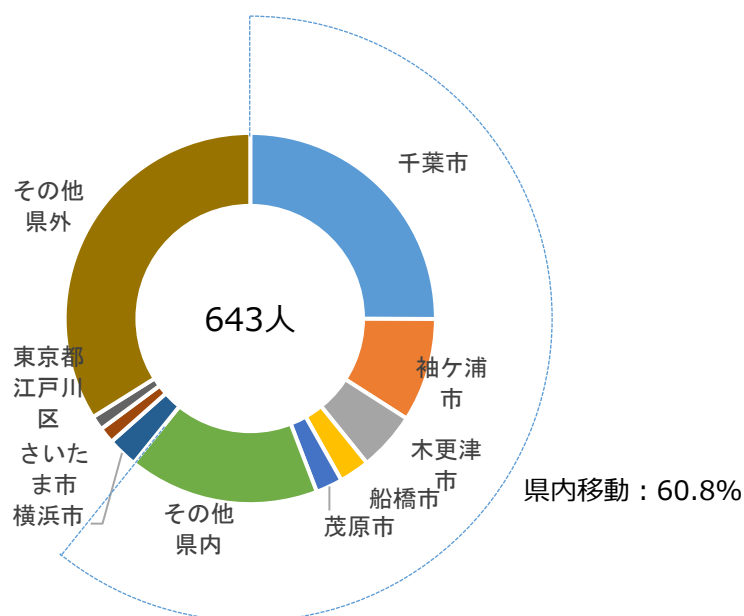
転入数内訳
(2021年)



- 1位 千葉県千葉市 153人
- 2位 千葉県木更津市 28人
- 3位 千葉県袖ヶ浦市 28人
- 4位 千葉県茂原市 16人
- 4位 神奈川県横浜市 16人

- (内訳)
- ・千葉市中央区 62人
 - ・千葉市緑区 50人
 - ・千葉市若葉区 16人ほか

転出数内訳
(2021年)



- 1位 千葉県千葉市 161人
- 2位 千葉県袖ヶ浦市 58人
- 3位 千葉県木更津市 33人
- 4位 千葉県船橋市 17人
- 4位 神奈川県横浜市 17人

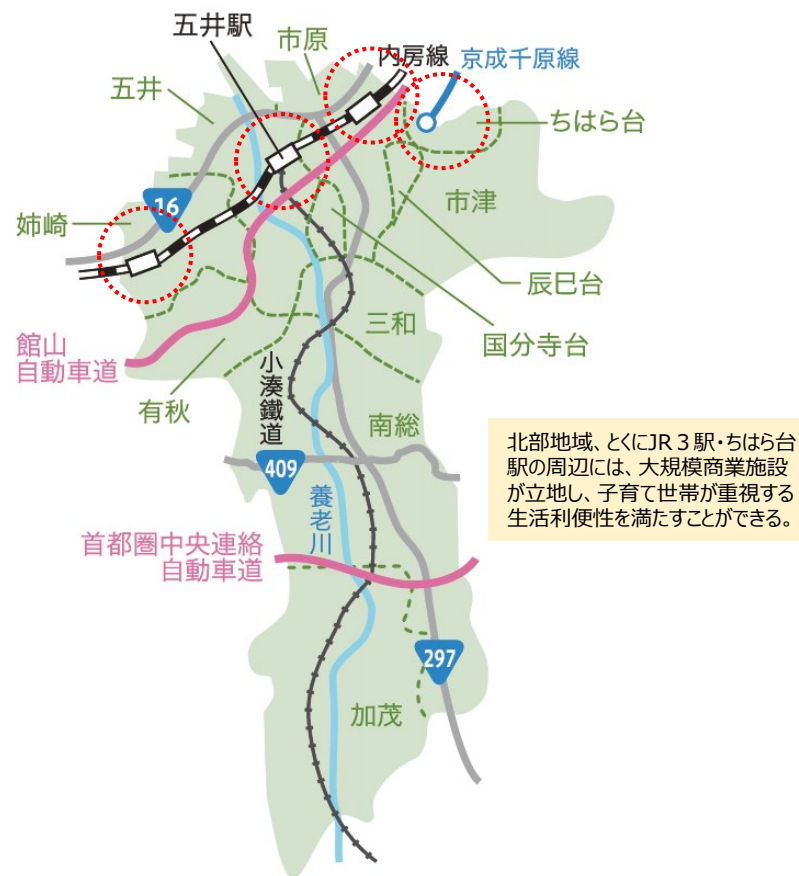
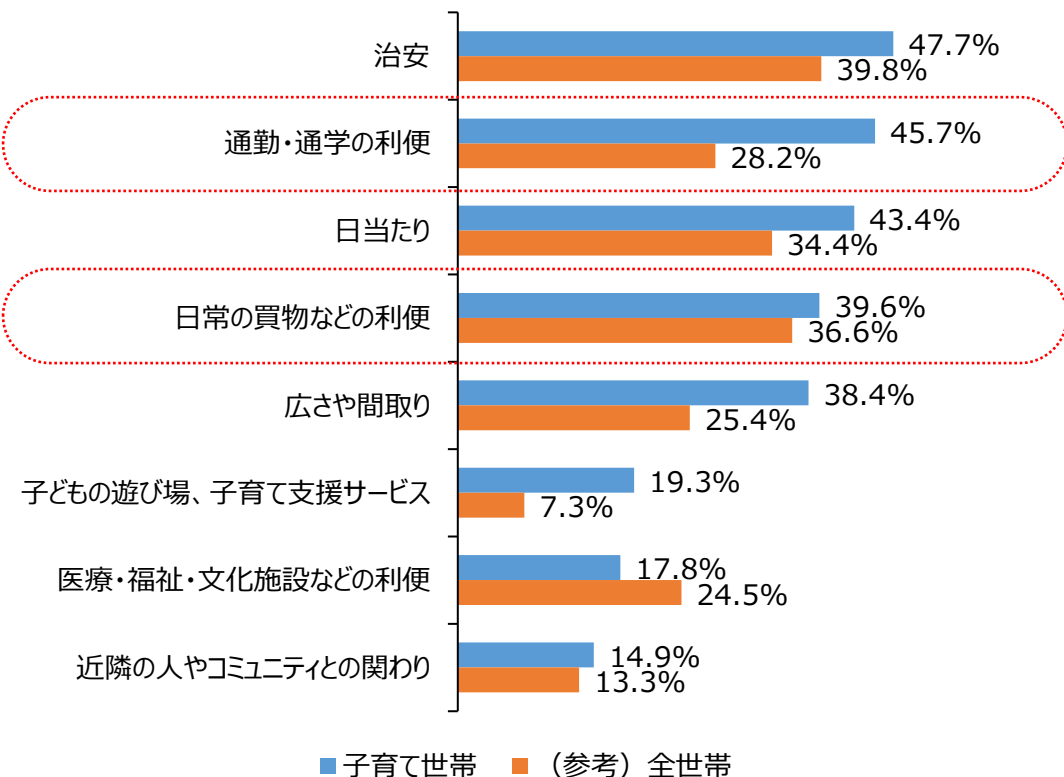
- (内訳)
- ・千葉市緑区 59人
 - ・千葉市中央区 49人
 - ・千葉市若葉区 22人ほか

45人
転出超過

【参考】子育て世帯が重視する住宅・居住環境（全国）

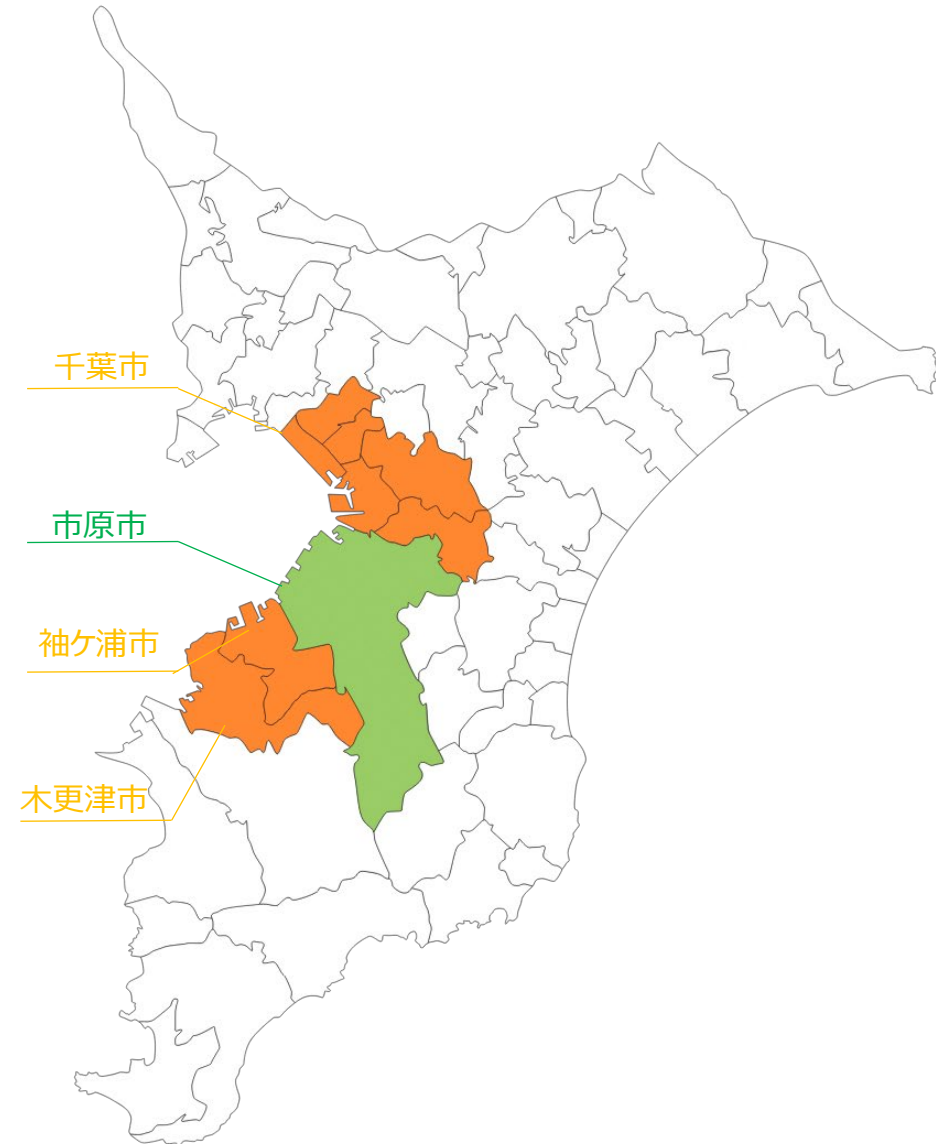
- 子育て世帯が住宅及び居住環境に関して重要と思う項目については、「治安」（47.7%）が最も高く、次いで「通勤・通学の利便性」（45.7%）、「日当たり」（43.4%）、「日常の買い物などの利便」（39.6%）となっている。
- 全世帯の値と比較すると、「通勤・通学の利便」（+17.5ポイント）が高くなっており、生活利便性を重視する傾向がある。

住宅及び居住環境に関して子育てのために重要と思う項目



人口課題まとめ

分析内容	分析結果
人口増減	<ul style="list-style-type: none"> 出生数が減少し、死亡者数が増加する傾向に加え、一定数の転出超過の傾向が続いていることから、自然減／社会減ともに人口減少の原因となっている。
自然増減	<ul style="list-style-type: none"> 合計特殊出生率は全国平均を下回っているものの、県平均を上回っている。 また、未婚率・有配偶出生率については、全国平均とほぼ同様の状況にある。
社会増減	<ul style="list-style-type: none"> 20歳前半～30歳前半が転出超過しており、生産年齢人口の減少が生じている。 転入転出先ともに千葉市（中央区、緑区）の割合が大きく、転出超過の傾向が強い。その他の転入転出先についても、木更津市や袖ヶ浦などの近隣自治体の割合が高い。 転出のタイミングについて、一般的に、20歳後半～30歳前半において、「住宅を主とする理由」が最も多く、続いて「結婚・離婚」等が高くなっている。 0歳～9歳の転出入の状況から、ファミリー層の移動先を推測すると、千葉市（特に緑区、中央区）が最も多く、次いで、袖ヶ浦市、木更津市などの近隣自治体となっている。

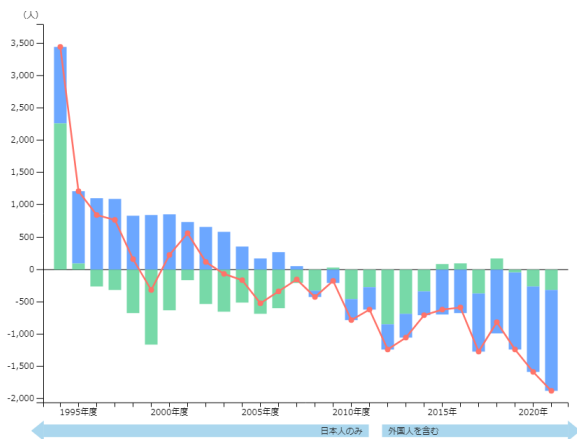


転出入先自治体との比較

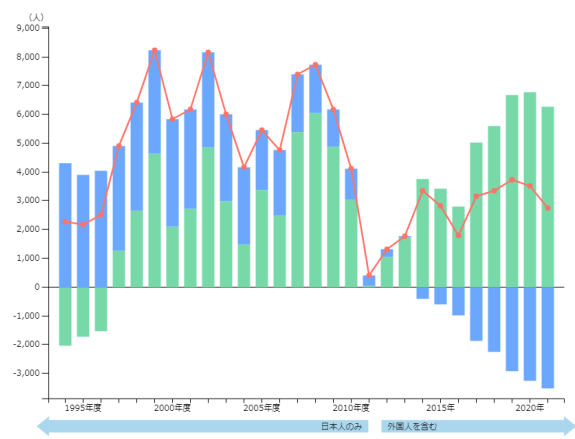
自然増減・社会増減の推移

- 千葉市、袖ヶ浦市、木更津市では社会増となっている（緑）が、市原市では社会増に転換していない。

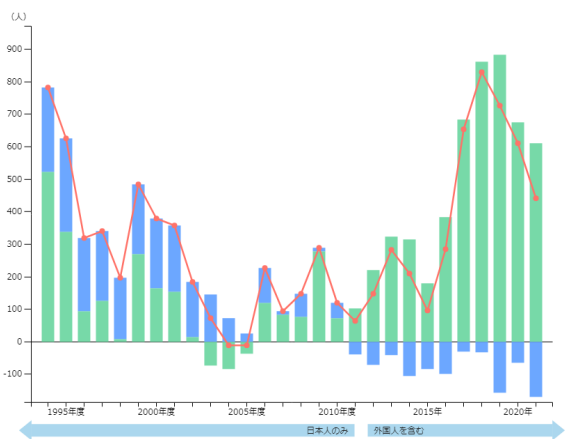
市原市



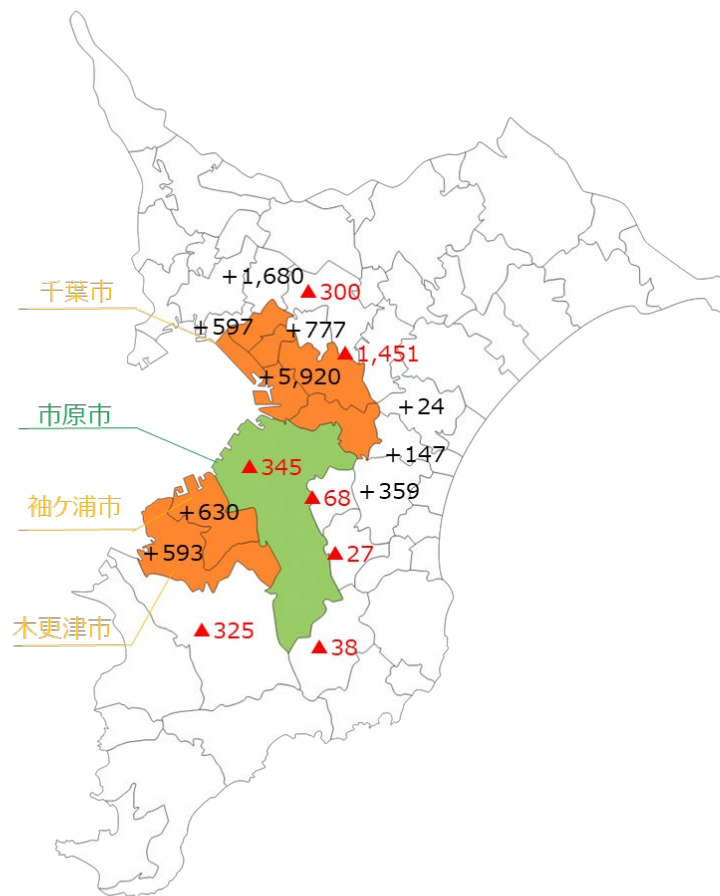
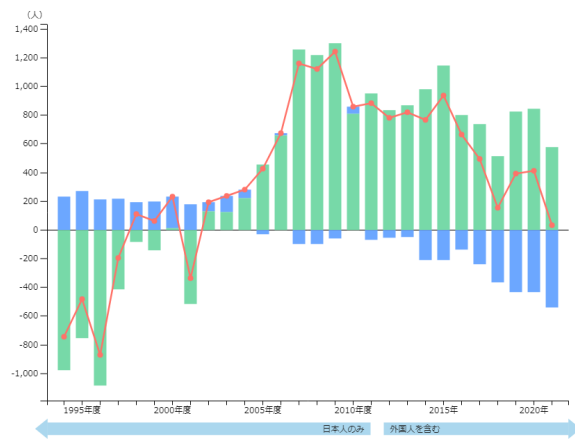
千葉市



袖ヶ浦市



木更津市



■ 自然増減数 ■ 社会増減数 ● 人口増減数

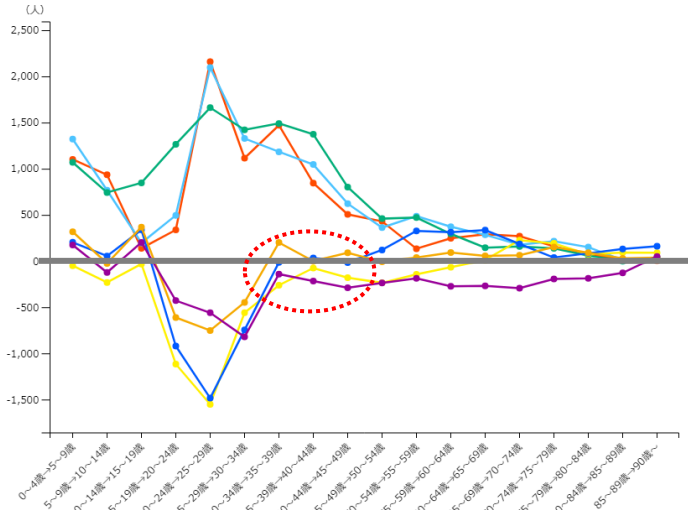
出典：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」再編加工

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」（2021年）

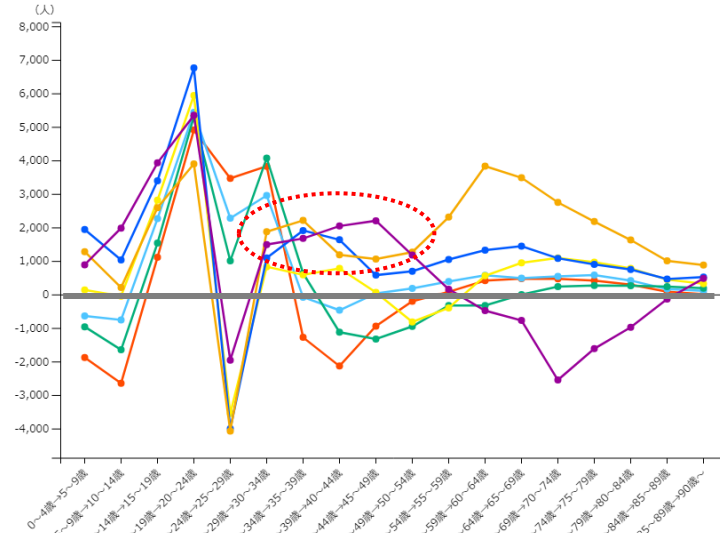
年齢別階級純移動数の時系列分析

- 近隣他市においても20歳代（≒就職）に転出超過になっているが、30歳代から40歳代（≒住宅取得年齢・子育て世帯）に転入超過に戻っている（最新値 2010年→2015年：紫）

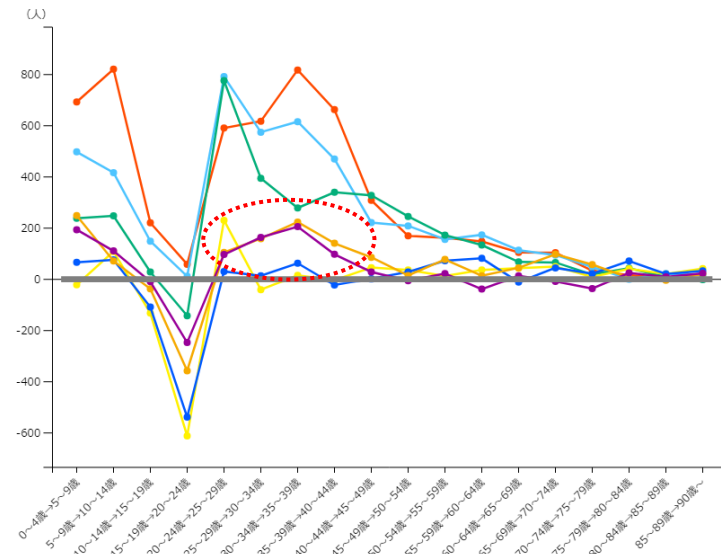
市原市



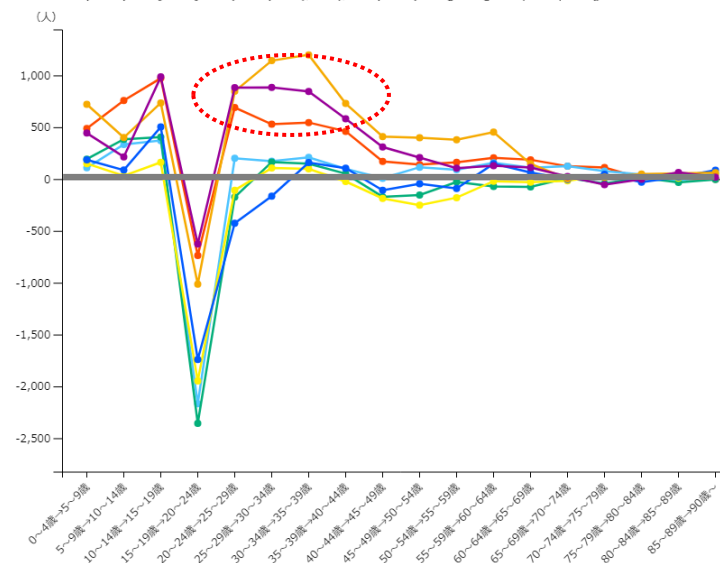
千葉市



袖ヶ浦市



木更津市



● 1980年→1985年 ● 1985年→1990年 ● 1990年→1995年 ● 1995年→2000年 ● 2000年→2005年 ● 2005年→2010年 ● 2010年→2015年

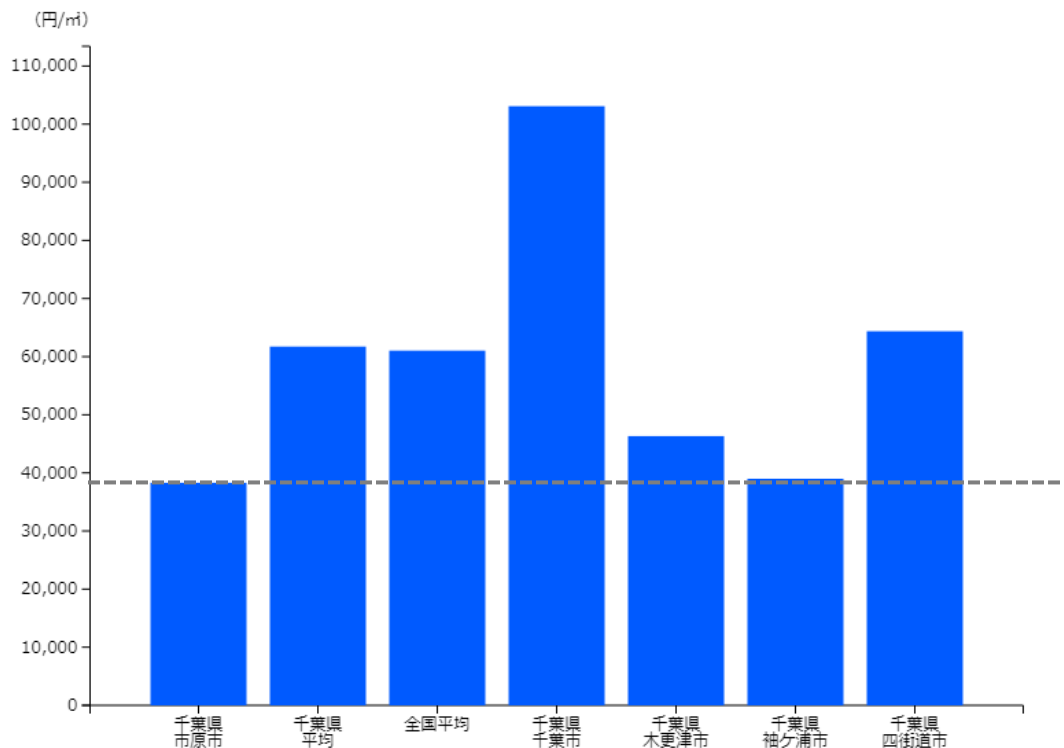
出典：総務省「国勢調査」、厚生労働省「都道府県別生命表」に基づきまち・ひと・しごと創生本部作成

不動産取引

- 市原市の土地（住宅地）の1㎡あたりの平均取引価格は、近隣自治体より手頃となっている。
- 特に隣接の千葉市と比べると半分以下の金額で取引されており、競争力を発揮できる可能性がある。

取引価格（取引面積1㎡あたり）

千葉県市原市
2021年
土地（住宅地）



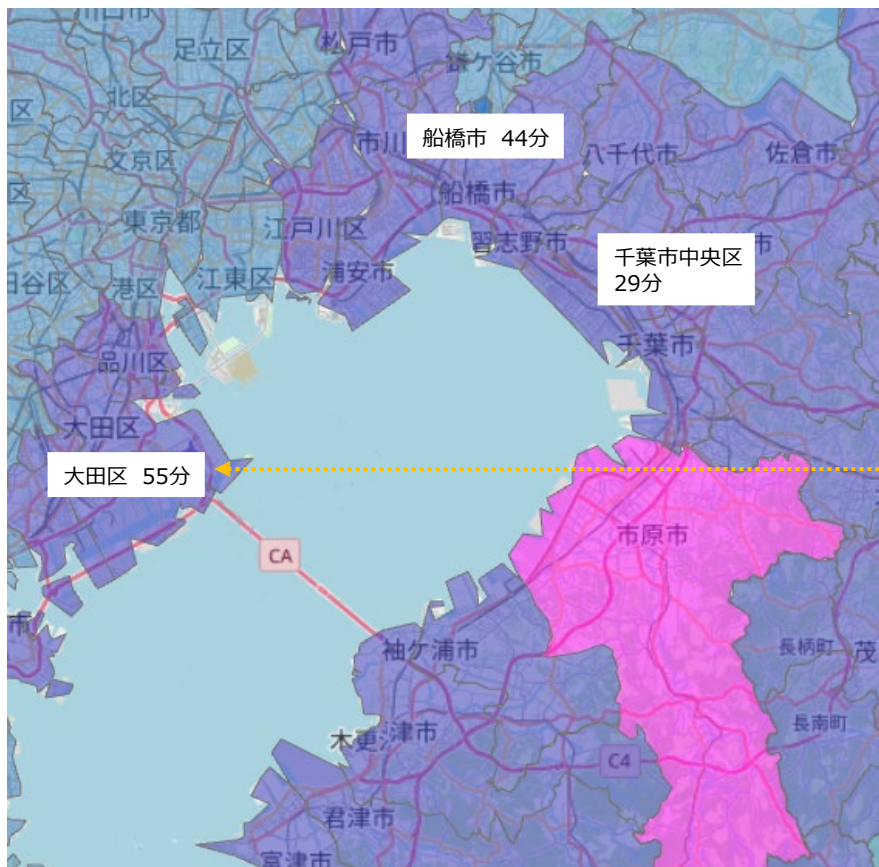
市原市	38,288円/㎡	
千葉県平均	61,728円/㎡	+ 23,440円/㎡
全国平均	61,031円/㎡	+ 22,743円/㎡
千葉市	103,090円/㎡	+ 64,802円/㎡
木更津市	46,327円/㎡	+ 8,039円/㎡
袖ヶ浦市	38,983円/㎡	+ 695円/㎡
四街道市	64,362円/㎡	+ 26,074円/㎡

出典：国土交通省「土地総合情報システム 不動産取引価格情報」

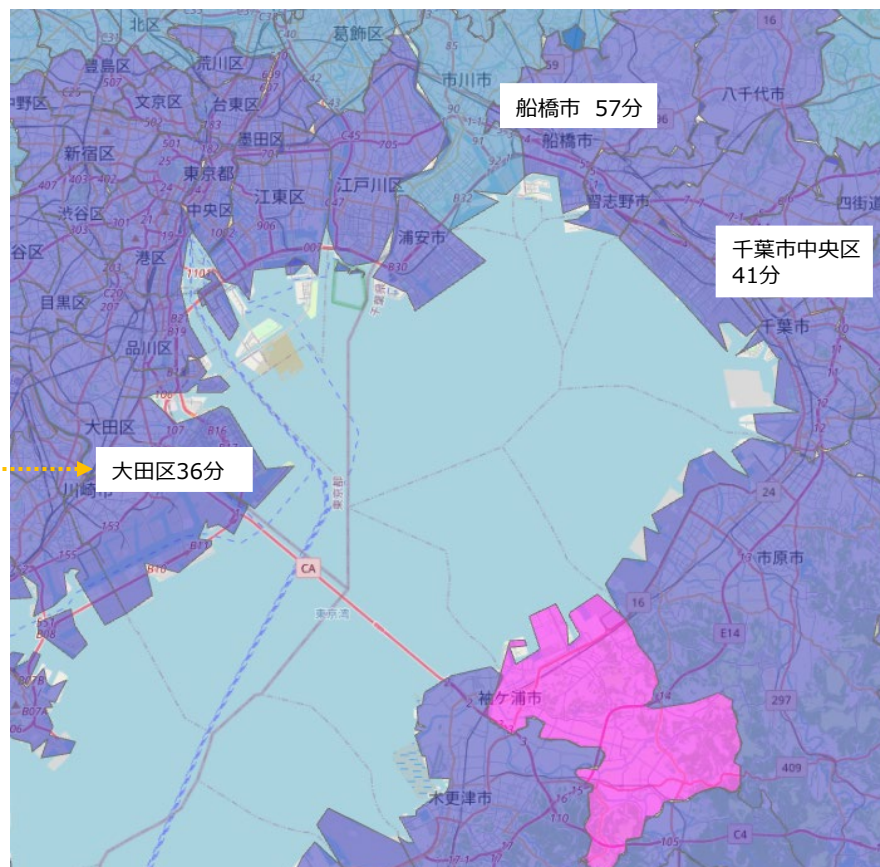
国内移動時間分析（自動車 高速道路優先）

- 千葉市への移動時間は市原市の方が短い、都内へはアクアラインが使える袖ヶ浦市の方が移動時間が短い。
- 都内に勤める人に対し、転職を伴わない転入を勧めるのは難しいが、千葉市より地価が安く、袖ヶ浦市よりも千葉市に近いので、**千葉市在勤者をターゲット**として働きかけることが有効ではないか。

市原市



袖ヶ浦市（木更津市も同様）



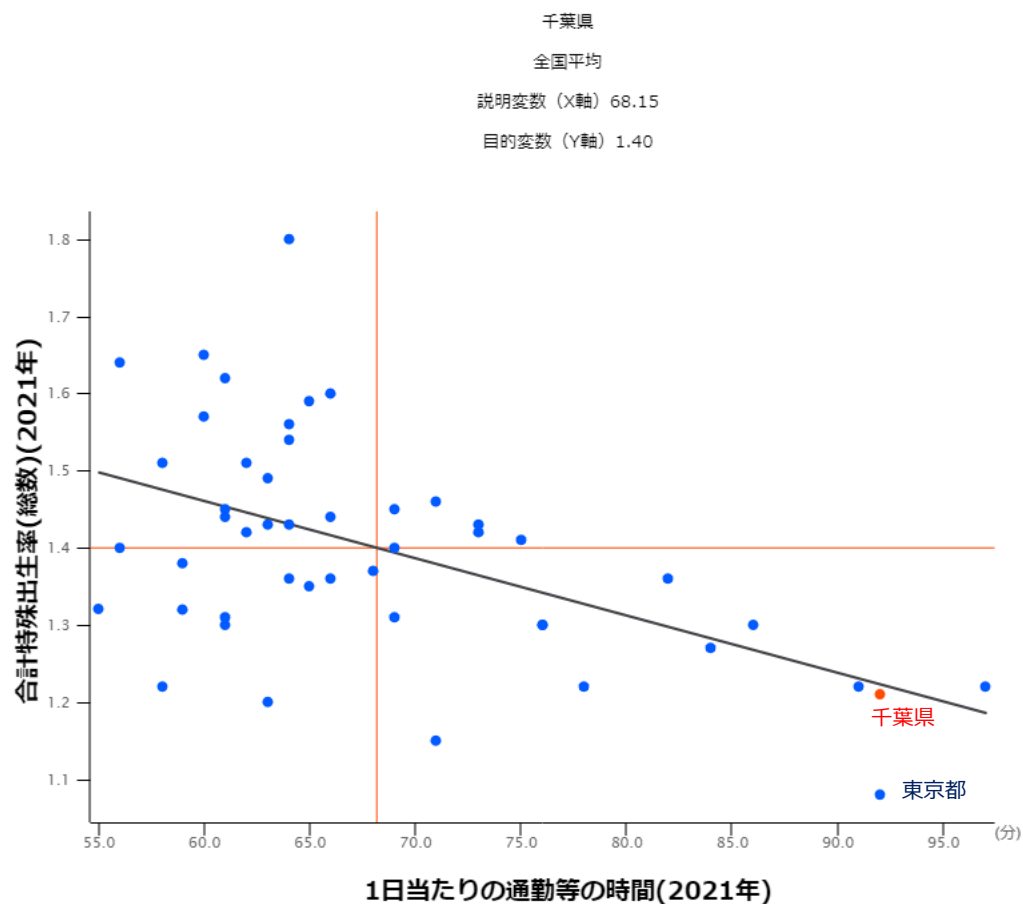
約20分の差

出典：ヤフー・データソリューション ゼンリン ヴァル研究所 住友電工システムソリューション

通勤時間と合計特殊出生率の関係（都道府県別）

- 通勤時間が往復68分（片道34分）を超えると、出生率が徐々に低下する傾向がある。
- 自然増減への影響も踏まえると、千葉市在勤者をターゲットに働きかけるのが有効ではないか。

1日当たりの通勤等の時間(2021年)×合計特殊出生率(総数)(2021年)



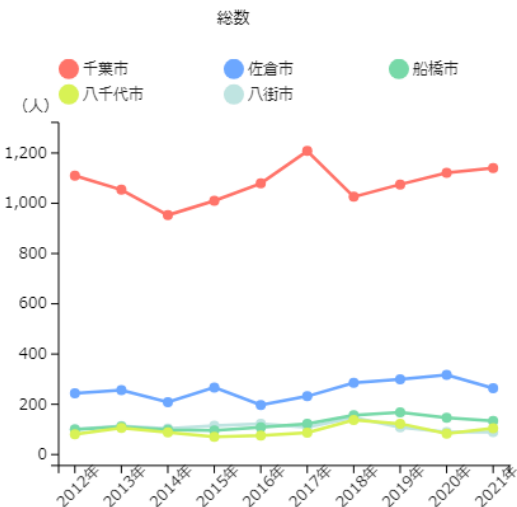
千葉市ベッドタウンの競合自治体（四街道市）

- 四街道市は、本市と同様に千葉市に接する自治体であるにもかかわらず、継続的な社会増となっている。
- 千葉市在勤者をターゲットとすると、千葉市に加え、四街道市の施策を検証することで、差別化戦略を図る。

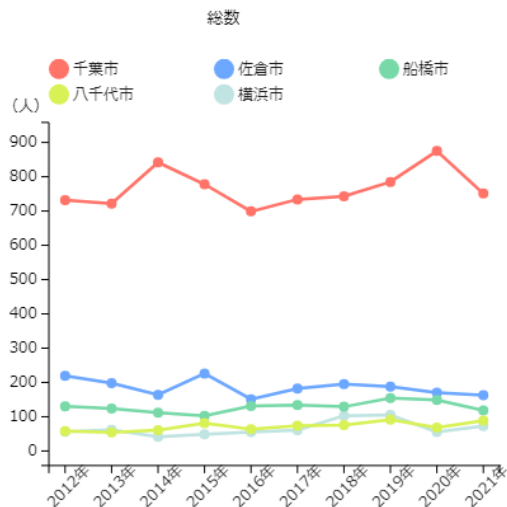
転出入の上位地域（四街道市）

- 市原市と同様、千葉市との関係性が強いが、市原市と異なり、転入超過となっている。

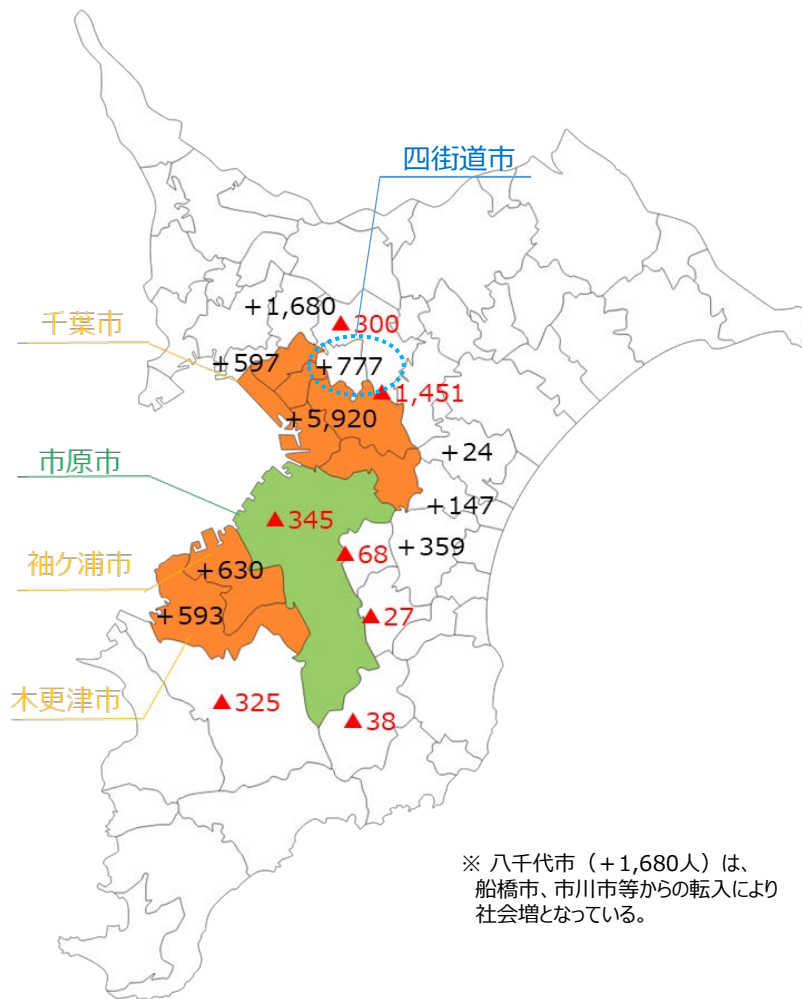
転入数上位地域



転出数上位地域



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」



※ 八千代市 (+1,680人) は、船橋市、市川市等からの転入により社会増となっている。

四街道市人口ビジョン（R2.2改訂）

- 平成27年以降、社会増は増加傾向で推移しており、その要因として、**政令指定都市である千葉市に隣接しているという地理的特性**に加え、緑豊かな住宅都市としての発展と子育て施策を中心とした人口増加策等の取組が効果を上げているものと考えます。（13P）
- 千葉市等に通勤する人たちのベッドタウン・居住地として、ファミリー層を中心に転入している傾向**が多く、周辺自治体からの転入促進に向けて、本市の強みである立地や、暮らし等に関する情報を分かりやすく提供する取組が必要となっています。（41P）

【参考】四街道市への転入・転出の理由について

- **四街道市への転入する世帯は「ファミリー層」が多く、「仕事の都合」や「結婚・離婚」等により、「親や子どもが近くにいる」、「静かで交通の便が良い居住地」として選ばれる傾向がある。**
- また、**四街道市から転出する世帯は「単身世帯」が多く、千葉市等への進学や就職等によるものと考えられる。**転出者の意見として、「子育て環境」や「治安」について良いイメージを持っている一方で、「景観」や「交通の便」などへの悪いイメージがある。（必ずしも「交通の便」が良いわけではない可能性）

転入者へのアンケート調査【調査期間：H26.7～H27.6】

■ 調査の結果・課題

本市に転入する世帯の家族構成については、「親子」が半数近くとなっており、ファミリー層の転入が多い傾向にあります。また、転入前の居住地は「千葉県」が60.6%と最も多く、県内自治体では、「千葉市」が34.3%、次いで、「佐倉市」、「八街市」となっており、本市の周辺自治体からの転入が多く見受けられます。

通勤・通学地については市外が多く、市外への通勤・通学のアクセスが良いということが想定されるとともに、首都圏のベッドタウンとしての意味合いも有していると考えられます。

本市に転入するきっかけについては、仕事の都合が最も多く、次いで居住地としてや結婚・離婚のためとなっています。

居住地として本市を選んだ理由は「親や子どもが近くにいる」が最も多く、続いて、静かで交通の便が良い居住地としての回答が多くなっています。

本市以外の検討については、「四街道市のみ」が48.2%、「他に検討した」が44.0%となっており、他の市町村を検討し、本市を選んだ理由として、「景観が良い」、「交通の便が良い」、「職場・学校が近くにある」、「住宅の購入・賃貸にかかる費用が安い」、「自然災害が少ない」といった理由が高くなっています。また、転入前と転入後の居住をみると、転入後に持家（戸建て）に移り住んでいる回答者が多く、居住地として本市へ移り住む方が多いと考えられます。

転出者へのアンケート調査【調査期間：H26.7～H27.6】

■ 調査の結果・課題

本市から転出する世帯の家族構成については、「単身」が62.7%となっており、20代の割合も高く、進学や就職、通勤や通学のために転出した可能性が考えられます。また、転出後は「千葉県」が52.2%と最も多く、千葉市が37.6%、次いで「市川市」、「佐倉市」、「習志野市」となっており、JR総武本線・成田線沿線の自治体への転出が見受けられます。

転出のきっかけとしては仕事の都合が最も多く、次いで結婚・離婚のためとなっています。また、転出者における本市の居住地としてのイメージについては、「子育て環境」、「治安」、「人間関係」、「騒音」、「自然災害」、「自然環境」は良いイメージ、「景観」、「交通の便」、「公共施設の充実さ」、「職場・学校の距離」は悪いイメージが見受けられます。

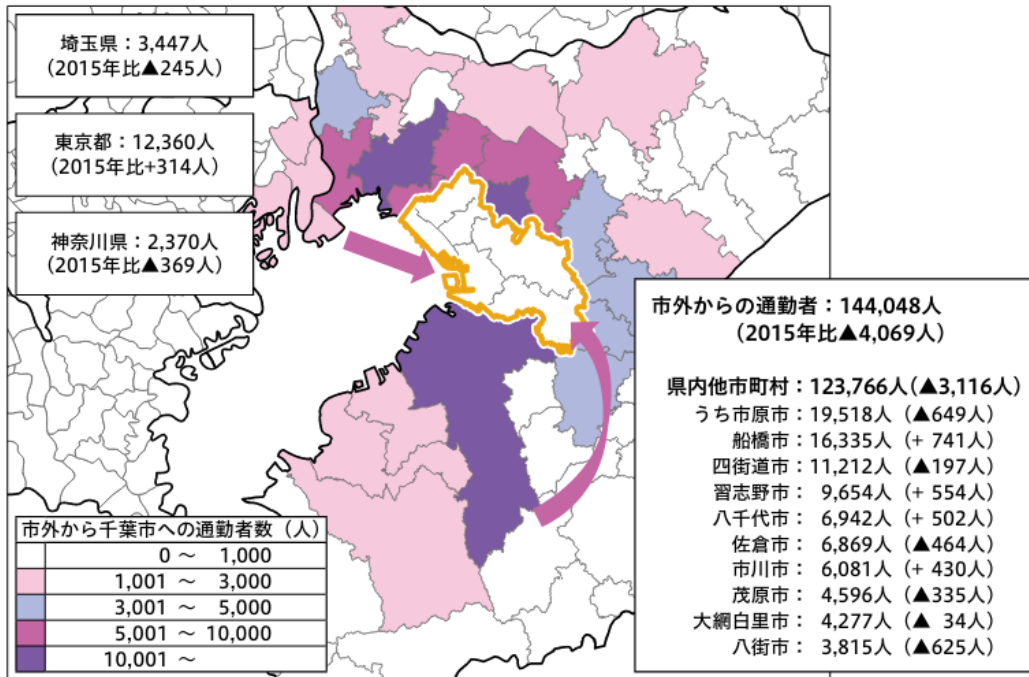
転出先の市町村を選んだ理由としては、「職場・学校が近くにある」の50.2%が最も多く、次いで「交通の便が良い」、「買い物や外食が便利」となっており、通勤・通学などのために交通の便の良いところを求めて転出している傾向が見受けられます。また、転出前後の住居は、本市で「親（子）が所有者または賃貸している住宅」から「民間の借家」へ移り住む傾向も見受けられ、親から独立して転出していることが考えられます。

将来、本市に戻ってくることについては、「たぶん戻って来ない」の55.0%が最も多く、「いずれ戻って来たいと考えている」の35.9%、「戻って来る予定である」の5.3%となっており、転出者の4割は戻って来る可能性があります。また、戻って来るタイミングは、親の介護をあげる方が41.3%となっており、将来、親との同居又は近居が想定されます。

市原市と四街道市との相違点

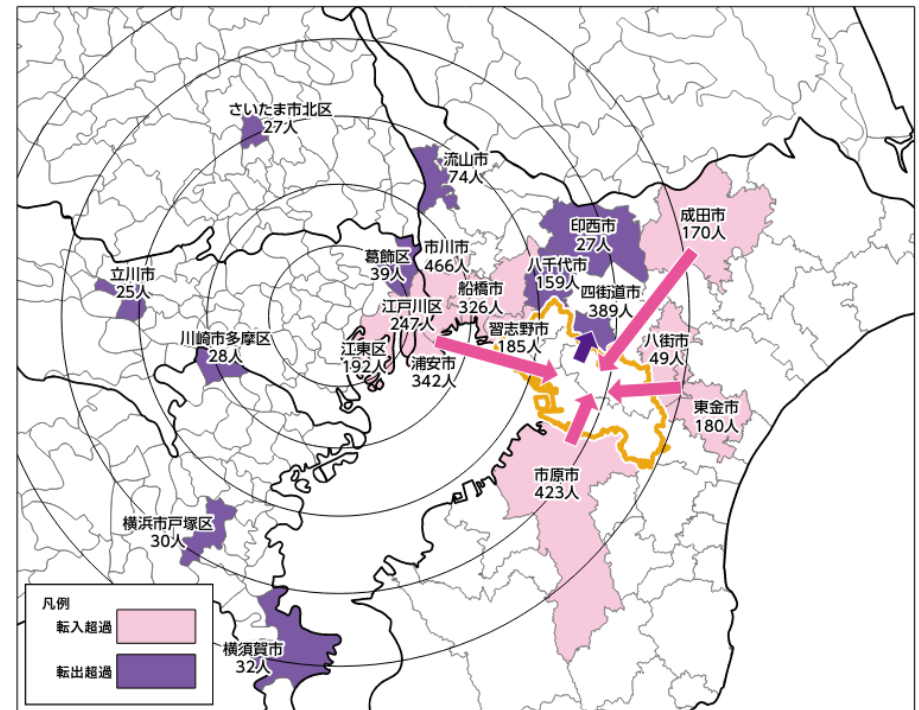
- 千葉市内への通勤者の状況については、県内近隣都市が中心となっており、**市原市**、船橋市、**四街道市**などが多い。
- 市原市と四街道市は、千葉市に隣接する自治体であり、千葉市内への通勤者が多いという共通点がある。
一方で、**四街道市は千葉市からの転入超過**の状態にあるが、**市原市は千葉市への転出超過**の状態にある。

千葉市外からの通勤流動の推移（2015年から2020年）



(出典) 平成27年、令和2年(2015、2020年)国勢調査(総務省)

主な転入超過・転出超過の状況（2021年）



(出典) 令和3年(2021年)住民基本台帳移動報告(総務省)

出典：千葉市「千葉市基本計画」(令和5年3月)

転出入先自治体※との比較まとめ

※ 千葉市、木更津市、袖ヶ浦市

分析内容	分析結果
自然増減・社会増減の推移	千葉市、袖ヶ浦市、木更津市では社会増となっているが、市原市では社会増に転換していない
年齢階級別純移動数	近隣他市においても20歳台に転出超過になっているが、30歳台から40歳台に転入超過に戻っている
不動産取引	市原市の土地（住宅地）の1㎡あたりの平均取引価格は、近隣自治体より手頃となっている。 → 特に隣接の千葉市と比べると半分以下の金額で取引されており、 競争力を発揮できる可能性 。
国内移動時間分析	千葉市への移動時間は市原市の方が短い が、 都内へは袖ヶ浦市の方が移動時間が短い 。 → 都内に勤める人に対し、転職を伴わない転入を勧めるのは難しいが、袖ヶ浦市よりも千葉市に近いので、 千葉市在勤者をターゲット として働きかけることが有効ではないか。



- 千葉市在勤者・ファミリー層が、住宅取得を検討するにあたり、市原市が候補にあがるような施策を検討する。
- 千葉市のベッドタウンとしてのポジショニングを狙い、競合自治体（千葉・四街道）との比較を行い、差別化戦略を図る。

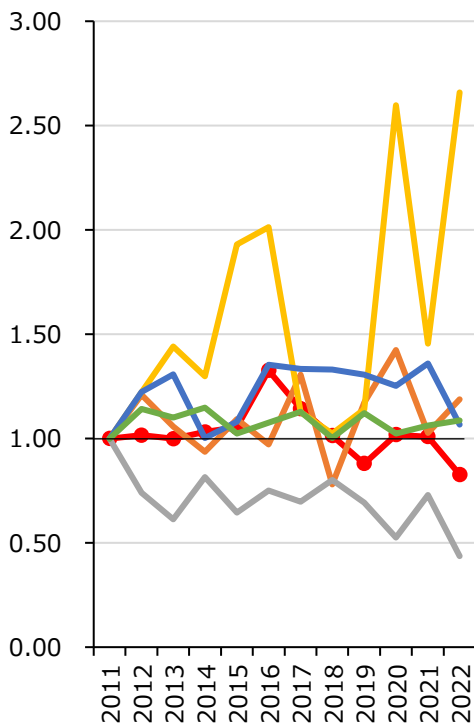
競合自治体との比較

住宅の供給について①

－新設住宅着工戸数等の変化率－

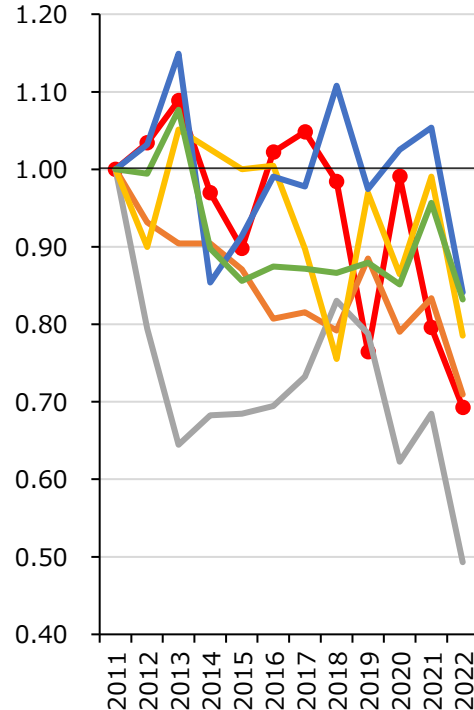
- 持家及び分譲住宅の供給については、県全体は横ばいの状況にあるものの、市原市・千葉市緑区は近年減少傾向にある。中でも**分譲住宅の供給が拡大傾向**にあり、特に、千葉市中央区の供給が著しい。一方、**市原市の供給は低調**となっている。
- 分譲マンションの戸数の変化に着目すると、全体として拡大傾向にあるなかで、市原市の伸びは低調となっている。

持家系（持家＋分譲住宅）



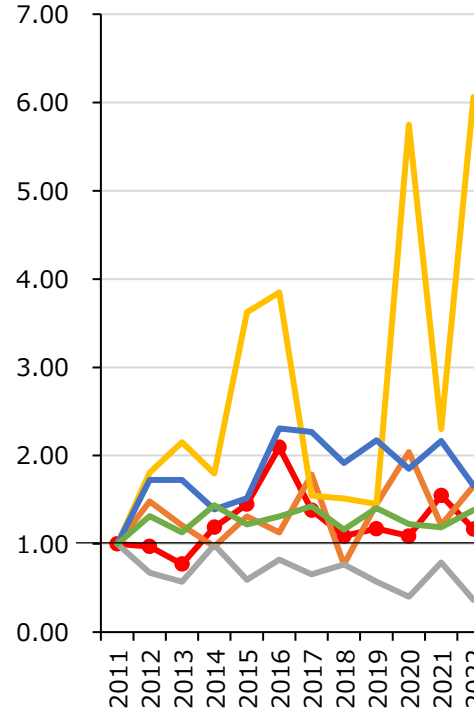
● 市原市 ● 千葉市
● 千葉市緑区 ● 千葉市中央区
● 四街道市 ● 千葉県

持家



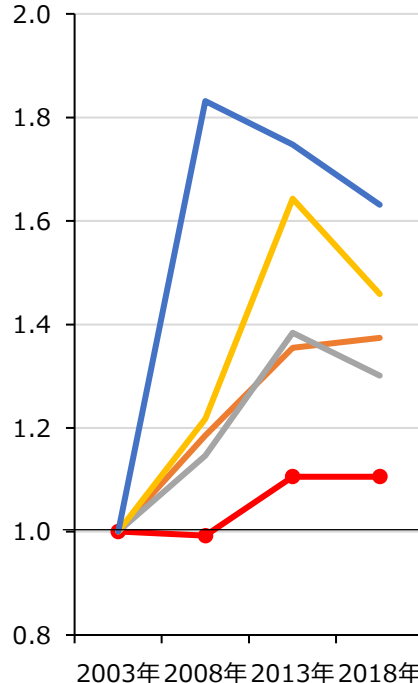
● 市原市 ● 千葉市
● 千葉市緑区 ● 千葉市中央区
● 四街道市 ● 千葉県

分譲住宅



● 市原市 ● 千葉市
● 千葉市緑区 ● 千葉市中央区
● 四街道市 ● 千葉県

【参考】分譲マンション戸数



● 市原市 ● 千葉市
● 千葉市緑区 ● 千葉市中央区
● 四街道市

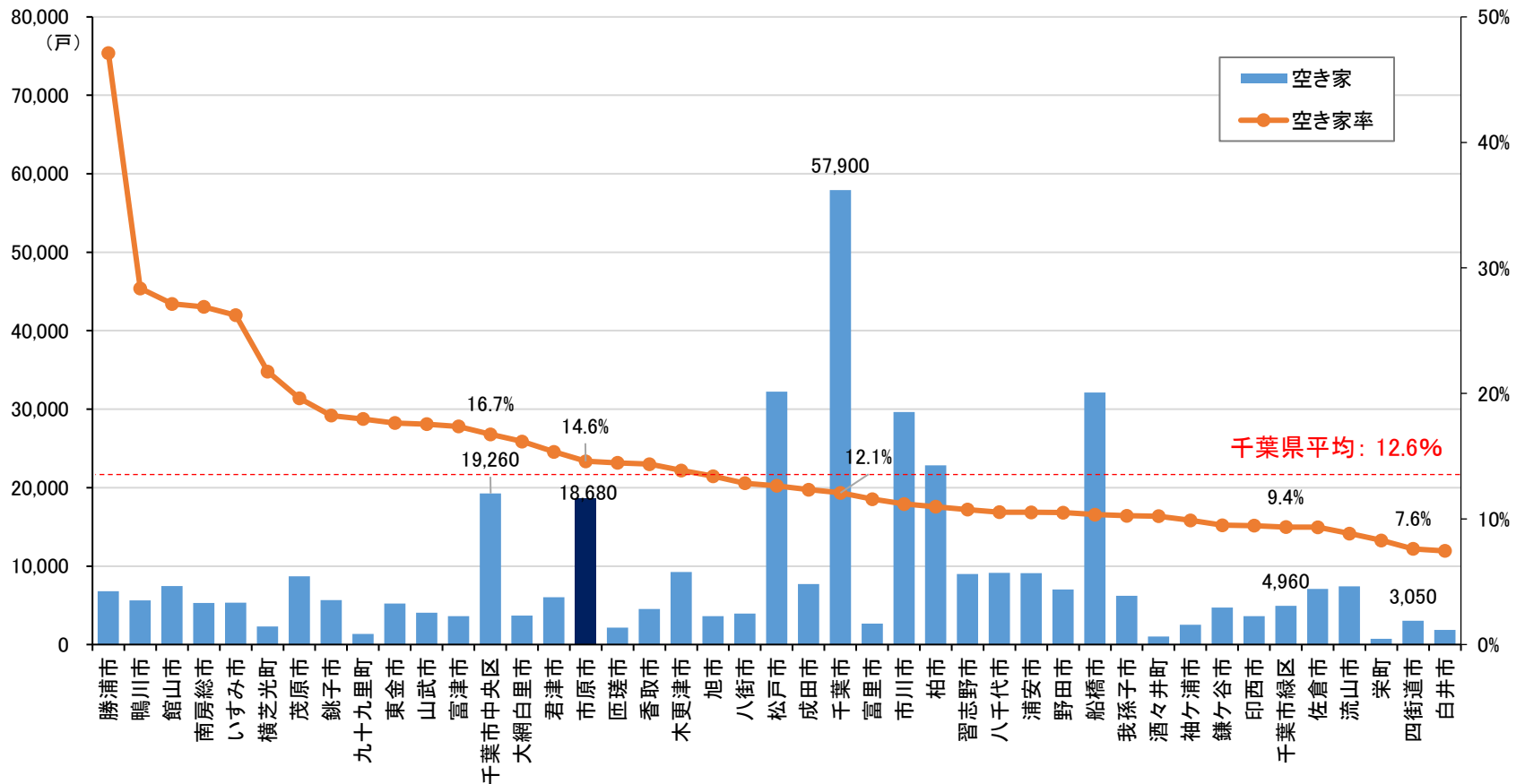
(補足) 持家であって、3階建て以上の共同住宅
 出典：総務省「住宅・土地統計調査」

出典：総務省「統計ダッシュボード」、千葉県「建築着工統計 月別・年度別資料」

住宅の供給について② - 空き家率 -

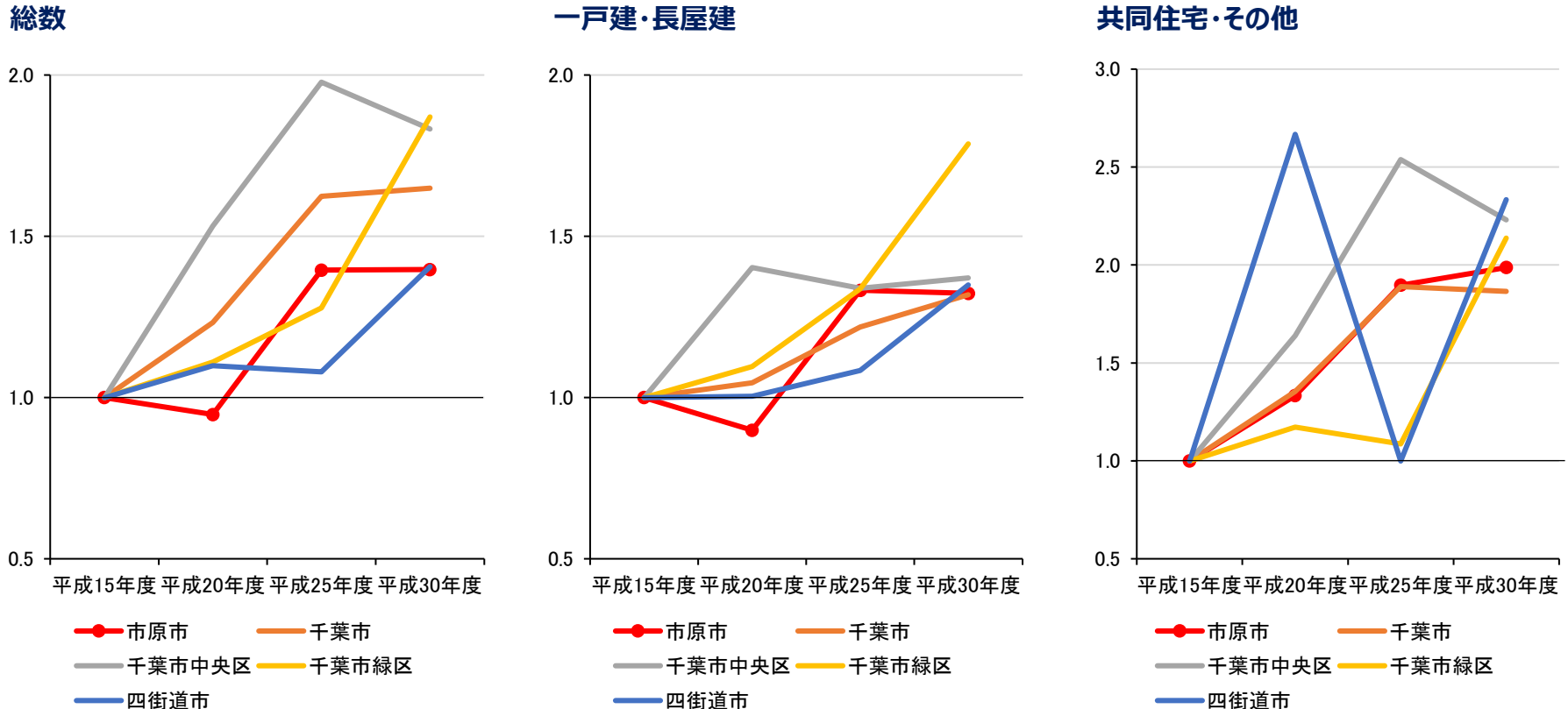
- 市原市の空き家率（14.6%）は、千葉県平均（12.6%）と比べ、やや高い値となっている。持家及び分譲住宅の供給が減少傾向にあるなか、**ファミリー層に対して既存住宅の流通（建替え等含む）を促進していく**ことができないか。

千葉県内市町村の空き家戸数と空き家率



住宅の供給について③ – 持ち家として取得した中古住宅の流通状況 –

- 市原市における中古住宅の流通状況について、千葉市（中央区・緑区）より低く、四街道市と同程度となっている。とくに隣接する緑区では、中古住宅の流通が進んでおり、一戸建・長屋、共同住宅・その他の双方で増加傾向にある。
- 市原市は、空き家を多く抱えているが、年々、流通件数が増加する傾向にあることから、住宅取得層であるファミリー層のニーズを満たすような施策を講じることで、さらなる流通促進を図っていくことが可能となるのではないかと。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

住宅取得等にかかる支援制度

- 住宅取得時に最も重視するポイントである「価格」について、その負担を低減する「住宅取得等に係る支援制度」については、**市原市では、他の2市に比べ、補助金上限額が高いが、補助を受けるためのハードルも高く設定されている。**
- また、リフォーム補助制度は見られたが、**インスペクションに係る費用助成や、共働きの子育て世帯※¹に向けたリノベーション費用助成（例：家事負担軽減の設備追加等）**などは見受けられなかった。

市原市

結婚新生活応援事業

婚姻を機に新たな生活を始める新婚夫婦を応援するため、**最大130万円**を補助。
(住居費、引越費用及びリフォーム費用)
(住宅取得の加算:市外からの転入、中古住宅の取得等)

三世代ファミリー定住応援事業

子育て世帯が、市内で親世帯との同居又は近居のため住宅を取得するとき、住宅取得費用の一部を補助。
最大110万円。
(加算:市外からの転入、中古住宅の取得)
(所得要件あり:子育て世帯の所得550万円未満)

空き家バンク リフォーム等補助事業

空き家バンクで購入した空き家について、リフォーム等に要した費用の一部を補助。
最大100万円
(民間市場での活用が見込めない物件。)
また、登録数は少ない

千葉市

結婚新生活支援事業

市内の「高経年住宅団地」外から、市内の「高経年住宅団地」へ転居する新婚等世帯に対し、**最大60万円**を補助。
(住居費、引越費用及びリフォーム費用)

三世代同居・近居支援事業

- 初年度:最大100万円の補助。
 - 持家の場合
新築、改築、増築、購入に要する費用
 - 借家の場合
礼金、仲介手数料
 - その他
引越費用
- 2、3年目:**
市外転入者の場合、最大15万円の補助。
(固定資産税、都市計画税または年間の家賃相当額)
- ・加算なし。所得要件なし。

四街道市

結婚新生活支援事業

婚姻を機に新たな生活を始める新婚夫婦を応援するため、**最大60万円**を補助。
(住居費、引越費用及びリフォーム費用)

三世代同居・近居住宅支援事業

三世代で同居・近居をする方に、住宅取得(新築・購入)の費用の一部を補助。
最大100万円 (加算なし。所得要件なし。)

住宅リフォーム補助制度

市内に本店を有する施工業者により住宅のリフォーム工事を行う市民に対して費用の一部を補助(最大10万円)

※1 … 国民生活基礎調査(2022年)において、18歳未満の子どもがいる世帯の中で、母親が働いていると答えた割合は75.9%。昭和61年の調査開始以降、もっとも高い。働いている母親のうち、およそ半数が非正規。

【参考】市原市における空家の分布状況（平成30年度）

- 空家等のうち、**市場流通や活用が見込める物件**(不良度 A、利活用a・b)は、**全体の約半数**を占める。
適切な改修等を行うことで市場流通等が見込める物件(不良度 B、利活用c)を加えると、**約8割が利活用可能**と考えられる。

不良度判定・利活用可能判定状況

地区	空家等物件数(件)	不良度判定(件)				
		A		B	C	
		利活用可能性判定(件)				
		a	b	c	d	e
姉崎	302	165	8	67	55	7
市原	504	206	10	162	101	25
五井	589	370	26	138	47	8
三和	215	68	3	91	40	13
市津	224	68	20	66	53	17
辰巳台	22	7	0	7	7	1
南総	547	117	66	240	70	54
加茂	134	49	12	31	28	14
有秋	105	69	5	13	17	1
ちはら台	15	14	0	0	1	0
合計	2,657	1,133	150	815	419	140
		1,283 (48.3%)	815 (30.7%)	559 (21.0%)		

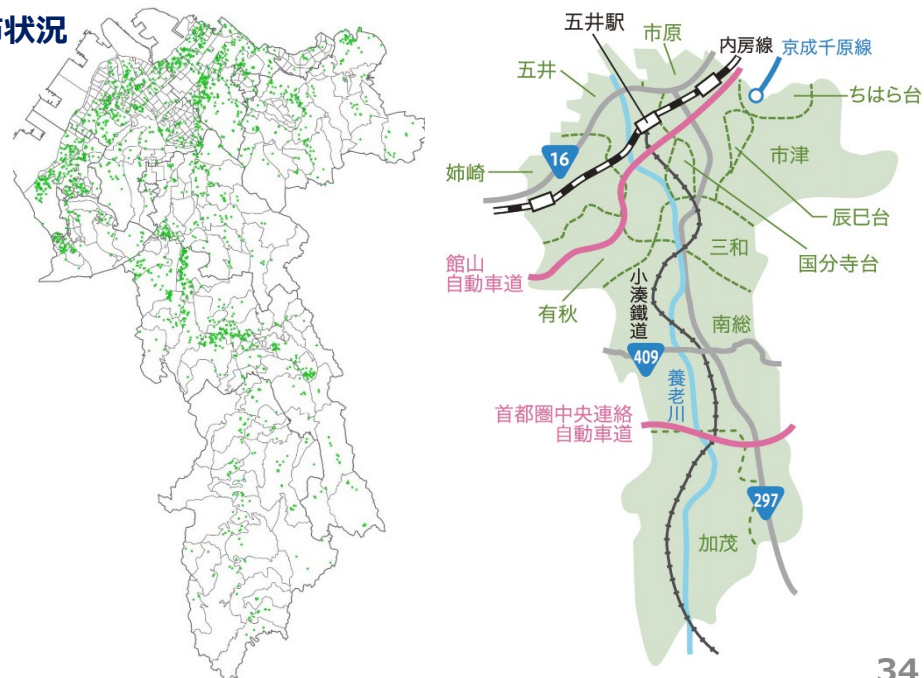
※ 不良度判定：

- A 老朽化の程度が低く、改修不要または軽微な改修で済み、比較的程度が良い物件
- B 老朽の程度が経年相当であり、利活用するには検査や改修が必要と想定される物件
- C 特定空家等になるおそれがあり、今後、建築物を維持していくのが困難と思われる物件

※ 利活用可能性判定

- a 老朽化の程度が低く、立地条件や接道条件、生活環境がよく十分利活用が見込める物件等
- b 老朽化の程度が低いが、立地条件や接道条件、生活環境が良くない物件
- c 老朽の程度が経年相当であり、利用するには改修が必要と思われる物件等
- d 老朽化が著しく、再利用が困難と思われる物件
- e 倒壊のおそれがあり、すぐにでも対応措置が必要な物件

分布状況



出典：「市原市空家等実態調査報告」(H31.3)

【参考】住宅の間取り・設備の変化

- 住宅の間取り・設備については、性能の進化が進んでおり、例えば、キッチンについては、1970年代にはクローズドだったものが、1990年代にはリビングダイニングキッチンとなり、子どもの様子をみながら料理をすることができる見通しの良い間取りとなっている。
- 市原市の空き家の建築時期については、「昭和47年～昭和55年」（1972年～1980年）、「昭和56年～平成12年」（1981年～2000年）が約半数を占めている。建物の老朽化とともに、現在の間取りとは大きく異なることから、その利活用にあたっては、建物性能の評価や、建替え・リフォームを推し進める取組が求められる。

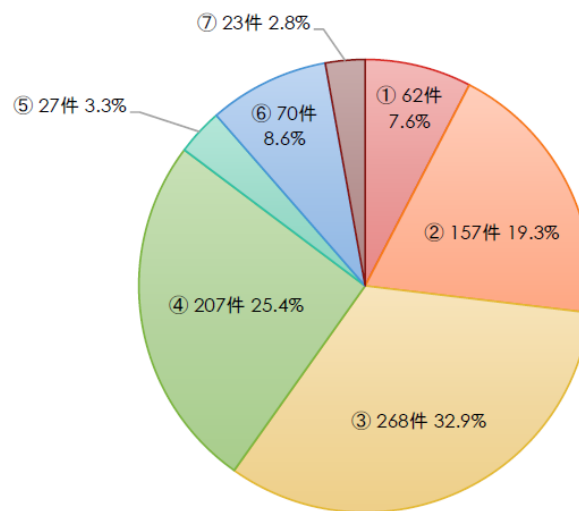
住宅の変遷

時期	住宅の状況
50年前 1970年代後半	リビングはなく茶の間が家族のだんらんスペース。仏間もあり、キッチンはクローズドが主流。1981年に定まった新耐震基準の境に耐震性に差がある。このころ洋風便器の出荷が和風便器の出荷を上回り、一般化。
40年前 1980年代後半	リビングとダイニングキッチンが別々に作られている物件がほとんど。床の間のある和室もよく見られる。洋室もフローリングよりもカーペット敷きが一般的。温水洗浄便座の認知が広がる。
30年前 1990年代後半	リビングダイニングキッチンを配置する現代の間取りが主流に。シングルガラスの窓が中心。温水洗浄便座、混合式シングルレバー蛇口、給湯器の追い焚き機能などの設備機能が整う。
20年前 2000年代後半	2003年の建築基準法改正により、シックハウス対策が義務付けられ、24時間換気システムが導入される。2006年のバリアフリー新法でバリアフリーが標準仕様に。液晶テレビ、オール電化住宅も普及。

出典：(株)日本中央住販売ウェブサイト「住宅の今と昔 間取り&性能の進化」
(<https://heartfull-village-osaka.com/2710/>) (令和5年7月28日閲覧)

空家の建築時期（市原市）

- 「昭和47年～昭和55年」（1972年～1980年）が最も多く、次いで、「昭和56年から平成12年」（1981年～2000年）、「昭和26年～昭和46年」（1951年～1971年）が続いている。



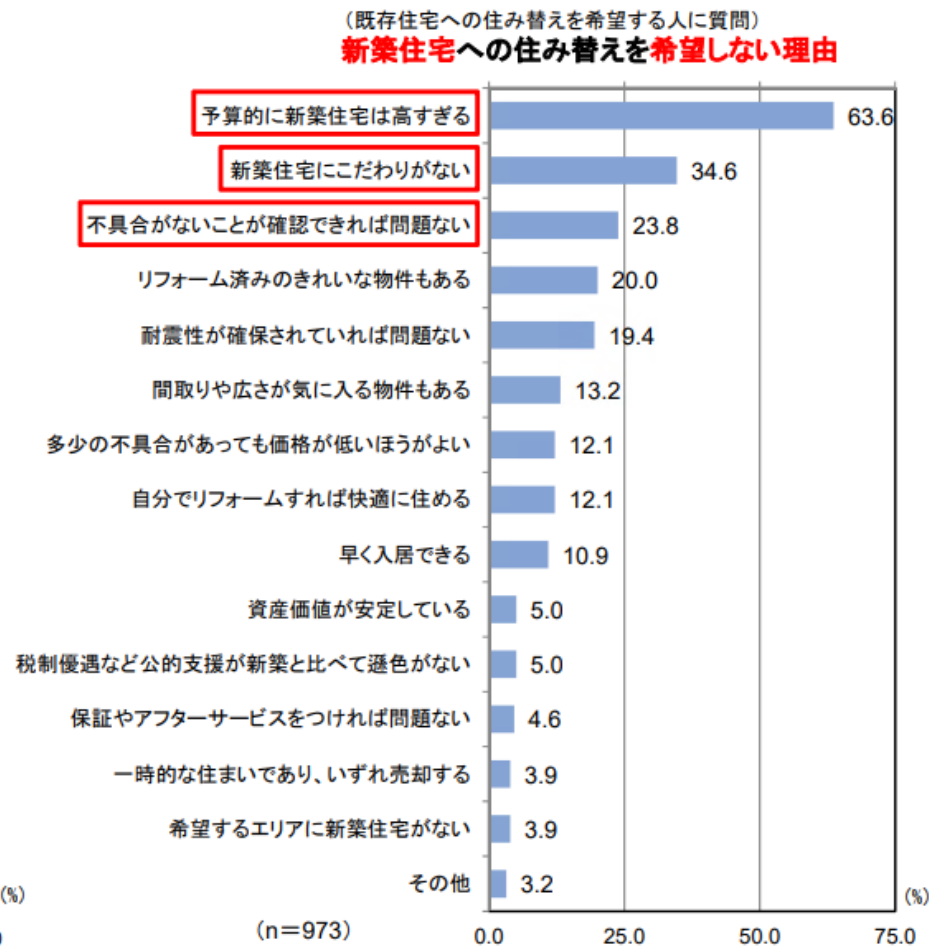
■① 昭和25年以前 ■② 昭和26年～昭和46年 ■③ 昭和47年～昭和55年
■④ 昭和56年～平成12年 ■⑤ 平成13年以降 ■⑥ 不明
■⑦ 無回答

n=814 件

出典：「市原市空家等実態調査報告」（H31.3）

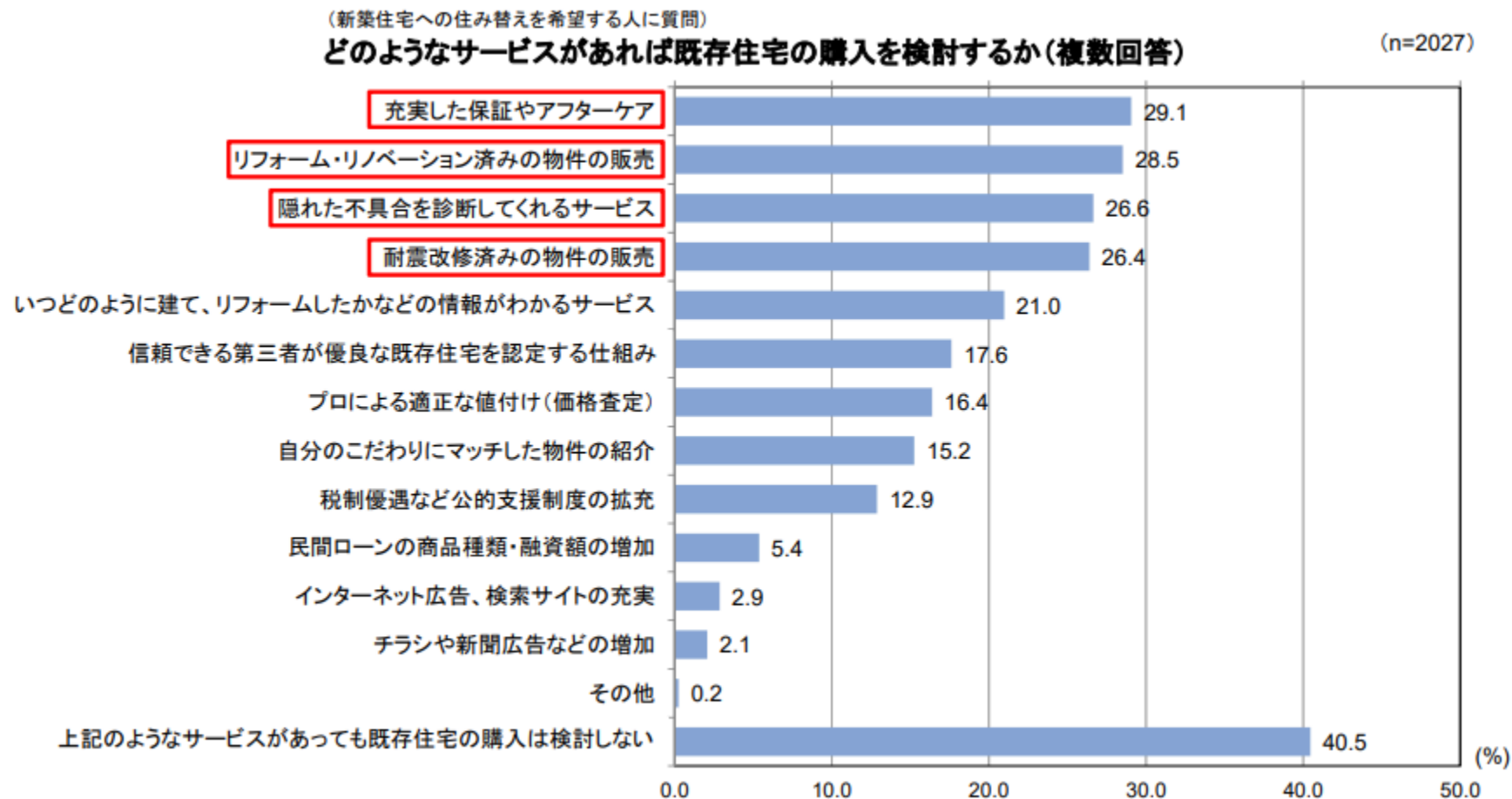
【参考】新築住宅／既存住宅への住み替えを希望しない理由（全国）

- 新築住宅への住み替えを希望する人が既存住宅を希望しない理由として「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」等への不安のほか、「リフォーム費用で割高になる」ことが挙げられている。
- 一方で、既存住宅を希望する人が新築住宅を希望しない理由としては「予算的に高い」が最も高く、次いで「新築住宅にこだわりがない」、「不具合がないことが確認できれば問題ない」などが続いている。



【参考】既存住宅の購入を検討するためのサービス（全国）

- 新築住宅を希望する人に、どのようなサービスがあれば既存住宅の購入を検討するかについては、「充実した保証やアフターケア」、「リフォーム・リノベーション済みの物件の販売」「隠れた不具合を診断してくれるサービス」など、既存住宅の質に対する不安を払拭するためのサービスへのニーズが高い。



【参考】子育て配慮住宅の各配慮事項の重要度

- 子育てしやすい住まい・居住環境について、先行研究の結果から、間取り（家事をしながら子どもの見守りがしやすい間取りか）や窓（転倒防止に効果的な手すりが設置されているか）などの項目ごとに、安全性および快適性の観点から整理がされている。
- ファミリー層の移住・定住に向けて既存住宅を活用する場合、対象物件が建築後相当の期間が経過していることが考えられることから、子育てしやすい住宅となるよう、これらの各配慮事項を満たすための支援策が求められる。

住宅及び敷地内に関する配慮事項の重要度ランクの設定

ランク	重要度の評価の視点	
	安全性の視点	快適性の視点
A	<ul style="list-style-type: none"> 次のような事故が生じるおそれがあるため、子どもの安全を確保する上で、特に重要で、配慮が必要と考えられるもの。 ① 事故が起こった場合、死亡事故等に発生するおそれがある。 ② 日常生活の中で、ケガ等の事故が頻発するおそれがある。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て環境の快適性を確保する上で特に重要で、配慮が必要と考えられるもの。
B	<ul style="list-style-type: none"> ケガ等の事故が発生するおそれがあり、子どもの安全を確保する上で重要で、配慮が望ましいと考えられるもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て環境の快適性を確保する上で重要であり、配慮が望ましいと考えられるもの。
C	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの安全を確保する上で、配慮することは考えられるもの（検討対象となりうるもの）。 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て環境の快適性を確保する上で、ニーズ等に応じて配慮することが考えられるもの（+α的な付加価値的な要素など検討対象となりうるもの）。

子育て配慮住宅に関する各配慮事項の重要度（既存住宅の一部）

対象	整備内容	ランク
間取り	家事をしながら子どもの見守りがしやすい間取りとする	B
窓	転倒の防止に効果的な手すりを設ける（2階以上の窓の場合）	A
玄関	玄関ドアは防犯性の高いものとする	A
階段	階段への侵入を防ぐチャイルドフェンスを設置できる構造とする	A
トイレ	ドアの錠はとじ込み時に外側から開錠できるものとする	B
浴室等	浴室及び洗面・脱衣室のドアの錠は外側から施錠・開錠できるものとする	A
キッチン	キッチンからリビングへの見通しを確保する	B
リビング	家族でくつろぎ、子どもが遊び・勉強ができる広さと使いやすさを確保する	B

競合自治体※との比較まとめ

※ 千葉市、四街道市

分析内容	分析結果
新設住宅の供給	<ul style="list-style-type: none">千葉市中央区・四街道市は増加傾向にあるが、<u>市原市・千葉市緑区においては減少傾向</u>にある。分譲住宅の供給が拡大傾向にあり、千葉市中央区の供給が著しい。しかし、<u>市原市での供給は低調</u>。分譲マンションの戸数の変化に着目すると、全体として拡大傾向にあるなかで、市原市の伸びは低調。
中古住宅の流通	<ul style="list-style-type: none"><u>空き家率は、千葉市（12.1%）・四街道市（7.6%）と比べて高い値（14.6%）</u>となっている。<u>中古住宅の流通状況について、千葉市より低く、四街道市と同程度</u>となっている。特に、千葉市緑区では、中古住宅の流通が進んでおり、近年、増加傾向にある。ファミリー層のニーズを満たすような施策を講じることで、<u>中古住宅の流通促進（建替え等含む）を図っていくことができないか</u>。
住宅取得等に係る助成制度	<ul style="list-style-type: none">住宅取得費用の負担を低減する助成制度については、<u>補助上限額が千葉市・四街道市に比べ高い金額となっているが、実際に補助を受けるためのハードル（各種加算・所得要件・登録物件の数など）が高い</u>。また、リフォーム補助制度は見られたが、<u>インスペクションに係る費用助成や、共働き子育て世帯に向けたリノベーション（家事負担軽減の設備追加）費用助成などは見受けられなかった</u>。

- 
- ❑ 中古住宅のストックが多い特徴を生かして、中古住宅の流通促進に向けた施策を検討する。
 - ❑ その際、子育てしやすい住宅・居住環境となるよう留意する必要がある。

① 働きかける必要のある「ターゲット」の設定は適切か。

・ターゲット（案）

千葉市在勤者（30代）を含むファミリー層

- ▶ 転入転出先ともに千葉市の割合が大きい。
- ▶ 市原市の住宅地の1㎡あたりの平均取引価格は、千葉市よりも大幅に手頃
- ▶ 本市と同じ隣接市である四街道市では、千葉市からの転入超過となっている。



② ターゲットに向けた施策の検討の方向性は妥当か。

・施策の方向性（案）

中古住宅のストックが多い点を活かした施策を検討

- ▶ ターゲットが住宅の取得を検討するにあたり、市原市が候補にあがるような施策を検討する。
- ▶ 千葉市のベッドタウンのポジションを狙い、競合する千葉市・四街道市との差別化を図る。

