

市原市の人口問題

東京大学大学院工学系研究科

浅見泰司

市原市の現状

- 人口減少が進んでいるが、その減少は生産年齢人口の減少数とほぼ一致。生産年齢人口が高齢化して、高齢者人口に転化も。
- 20代～30代：男女とも千葉市への転出多い。
- 男性：10～20代単身製造業が転入、家族世帯で転出
- 女性：20～30代単身3次産業が転出
- 東京からのアクセスはアクアラインができたことで、相対的にやや不利。（千葉市も袖ヶ浦市・木更津市も社会増だが、市原市は社会減）
- 持家取得時にあまり選ばれない

千葉市在勤者

- 千葉市とは住宅地地価で2.7倍の開き（利便性がだいぶ違う可能性）
- 四街道市と競合？四街道市とは住宅地地価で1.7倍の開き（利便性で差がある可能性）⇒**利便性指標で比較**
- 市原市は山間部もかなり含まれるが、市街地部だけに限った場合の空き家率は高いのか？⇒**市街地部に限った空き家率の把握**
 - 高くなければ、市場性は十分にあると判断できるので、住宅供給促進策が有効な可能性
 - 高いならば、市場性が低いので、利便性向上が鍵

就業の場

- 市原市で多い従業者は
- 建設業（特に男性）
- 製造業（特に男性）
- 卸売・小売業（特に女性）
- 医療・福祉（特に女性）
- 総じて、若年単身者の就労の場が多い？

典型的なパス

- 臨海部の社宅・借家に単身で転入し、結婚などを機に市外へ転出（市内にとどまらせるには、何を求めているかを必要あり）⇒転出者が何を求めて移転したかを把握
- 家族世帯で市内に流入する人は、安価な住宅を求めている（定着する世帯と言えるか？豊かになると転出するのは市にとっては望ましくない）⇒ターゲットとなる住宅スペックの価格・家賃比較

市原市の口コミサイトから

プラス面（自然、価格）

- 程よく田舎、日常生活には困らないレベル、家賃が安い、物価が安い、五井駅周辺はそろっている、医療介護補助もしっかりしている

マイナス面（交通）

- 電車が不便、バス利用も不便、坂が多い、道が暗い、車が必要、虫が多い、終電が早い、市役所が混んでいる
- <https://sumaity.com/town/chiba/ichihara/review/>

住宅の市場性分析

- 住居費の低さで勝負するならば住宅市場分析を行うべき。
- 競合地域との価格差、家賃差を分析
- 要因を改善することでの効果を分析（その費用も分析）
- どのくらい補助すると選択確率がどのくらい上がるのか？
- 空き家率や市場滞留時間（TOM）を分析
- 供給量がボトルネックならば土地利用規制の緩和も検討？

住環境の分析

- 住環境の向上による効果を考えることも有効化も
- 交通面：バスの増便、終バスの繰り下げ、街灯の改修、シェアタクシーの導入
- 生活支援面：配達型小売りの活性化、支援サービスの高度化