

# 佐倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略策定懇話会

## 第 1 回懇話会資料

平成 27 年 7 月 26 日

佐倉市企画政策部企画政策課

### 目次

1. 人口の現状分析 .....	1
1-1 人口動向分析.....	1
1-2 佐倉市の住宅供給の現状 .....	12
2. 人口の将来展望に必要な調査分析.....	16
2-1 住民の結婚・出産等に関する意識や希望に関する市民アンケート調査.....	16
2-2 転入者アンケート調査.....	21
2-3 転出者アンケート調査.....	25
3. 将来人口推計と分析.....	29
3-1 将来人口推計のねらい.....	29
3-2 仮定値設定の考え方 .....	30
4. 佐倉市総合戦略の骨子について.....	31
4-1 総合戦略の概要と位置づけ .....	31
4-2 佐倉市総合戦略の骨子について.....	35

# 1. 人口の現状分析

## 1-1 人口動向分析

### 1-1-1 総人口の推移

#### (1) 総人口

- ・佐倉市の人口は、H26 現在 17.8 万人。
- ・H16 年以降の人口推移は、概ね横ばい、H23 年以降微減傾向で推移している。
- ・一方で H16 年以降の近隣市の人口推移は、八千代市、印西市は 1.2 万人増、四街道市は 0.6 万人増で、佐倉市のみが人口横ばい～微減で推移している。
- ・その要因としては、八千代市、印西市は、主に東京への通勤者、四街道市は、主に千葉市への通勤者を受入れることで人口が増加する一方で、上記 3 市と比べて東京、千葉市方面への通勤利便性が相対的に低いことなどで、佐倉市の人口が停滞していることが考えられる。

図 1-1 佐倉市の人口推移

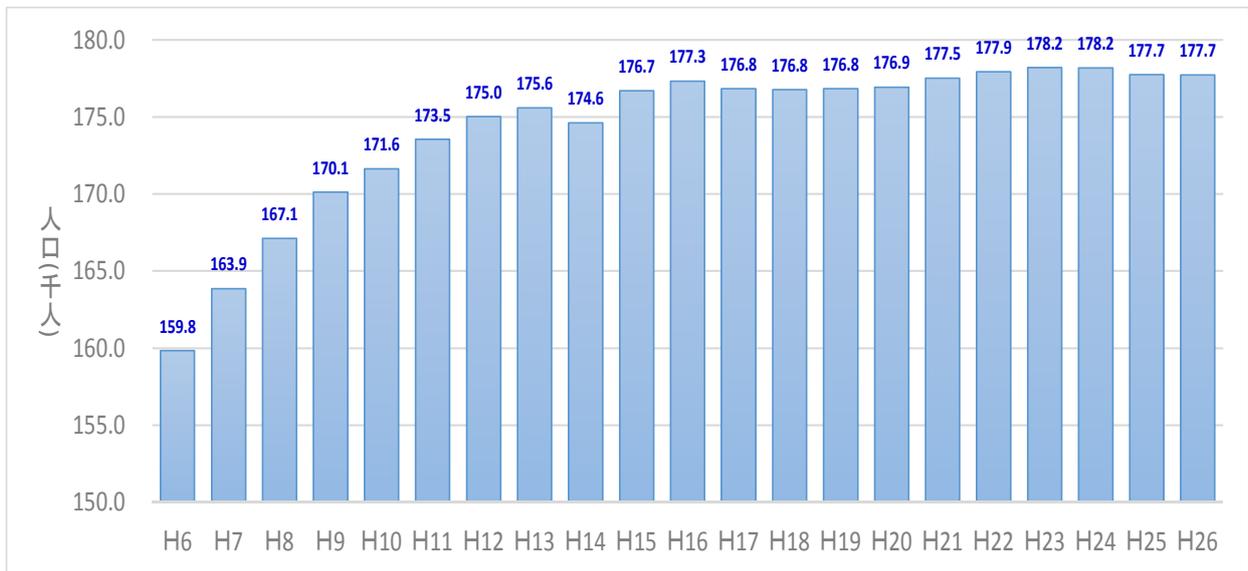
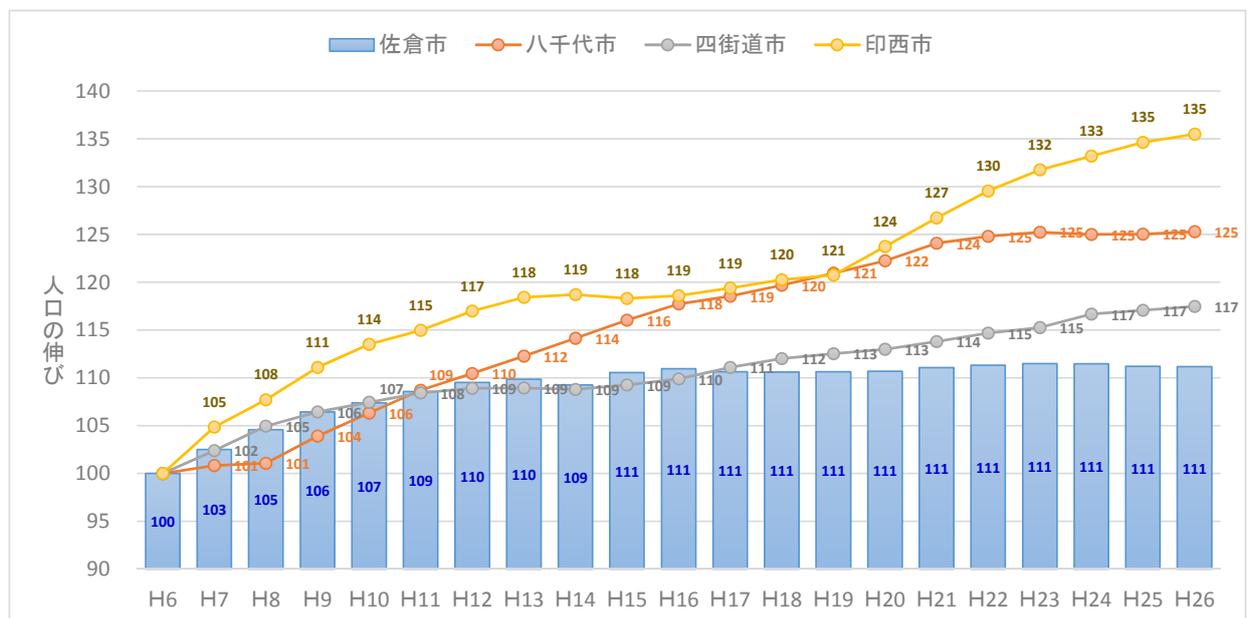


図 1-2 近隣市との人口推移の比較（平成 6 年人口を 100 とした値）



資料：千葉県年齢別・町丁字別人口(登録人口(住民基本台帳人口+外国人登録人口))

## (2) 年齢別人口の推移

- ・H26年の佐倉市の年少人口比は12%、老年人口比は26%で、県平均（年少人口比13%、老年人口比24%）をやや上回るペースで少子高齢化が進行している。
- ・H26年の近隣他市の年少人口比は13～15%、老年人口比は18～26%で、近隣市の中では佐倉市が最も少子高齢化が進行している。
- ・その要因としては、後述する出生率、転入者数が低いことにより、人口構成が固定化し、少子高齢化が進行していることが考えられる。

図 1-3 佐倉市の年齢階層別人口推移

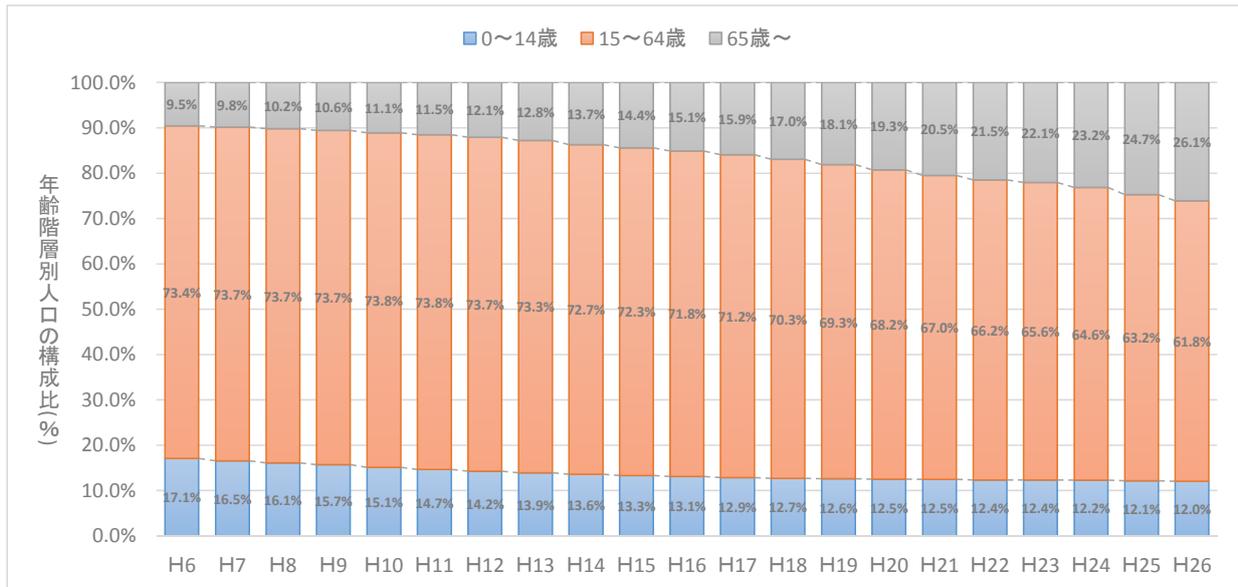
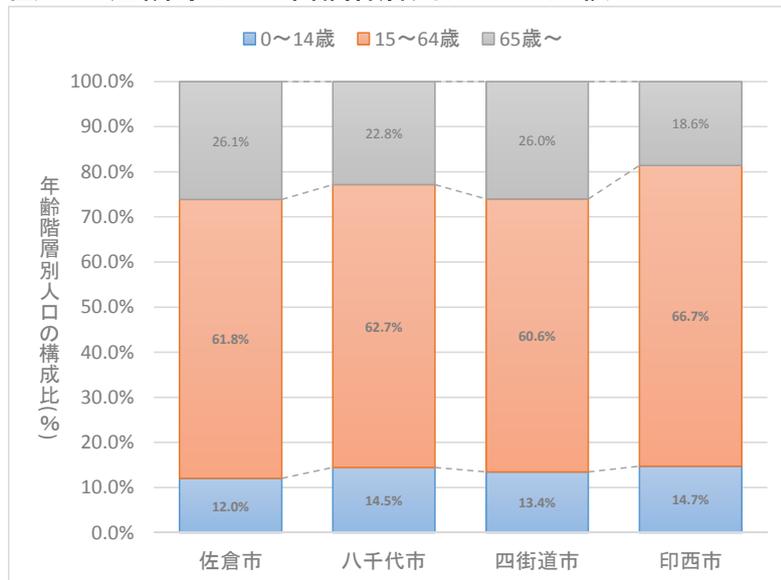


図 1-4 近隣市との年齢階層別人口の比較



資料：千葉県年齢別・町丁字別人口（登録人口（住民基本台帳人口＋外国人登録人口）

### (3) 地区別人口の推移

- ・H26年の佐倉市の地区別人口は、志津地区が7.7万人（43.3%）で最も多く、次いで臼井地区が3.1万人（17.6%）、佐倉地区が3.0万人（16.6%）で多くなっている。
- ・各地区の人口推移をみると、志津地区が微増傾向を維持している一方で、他の地区は人口減少傾向となっている。
- ・H26年の各地区の年齢階層別人口をみると、年少人口比率は、志津地区（北部）が13.5%で最も高く、弥富地区が6.7%で最も低い。老年人口比率は、弥富地区が35.5%で最も高く、千代田地区が21.2%で最も低い。
- ・人口推移や少子高齢化の傾向は、市内各地区でその傾向が異なっており、各地区の状況をふまえた対策が必要な状況となっている。

図 1-5 佐倉市内各地区の人口推移

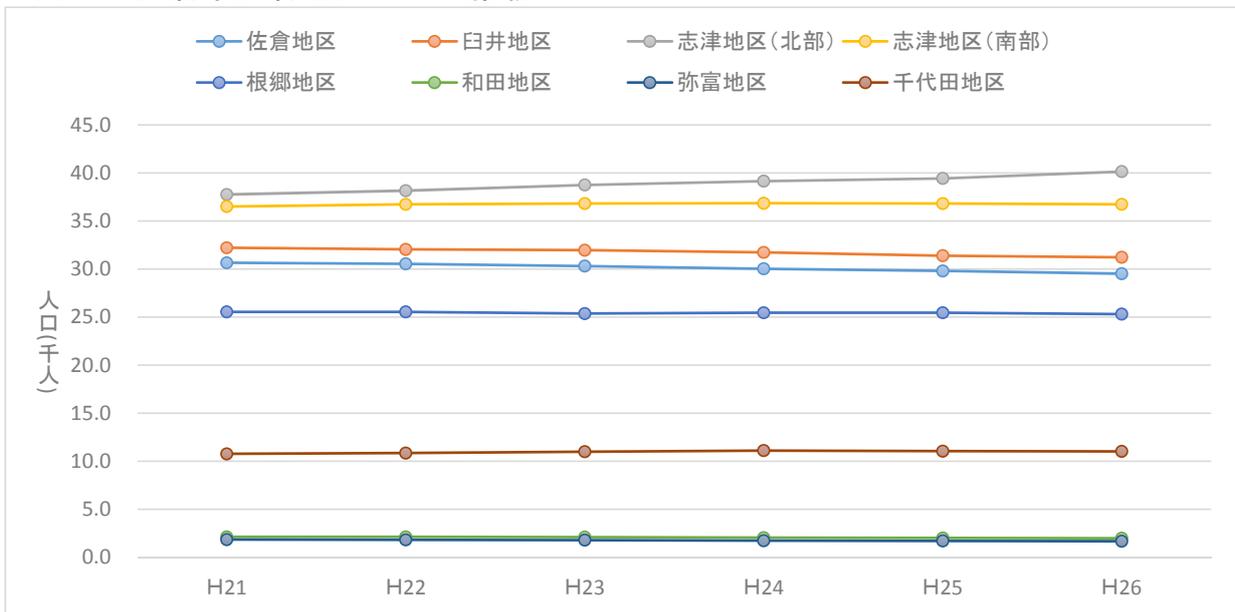
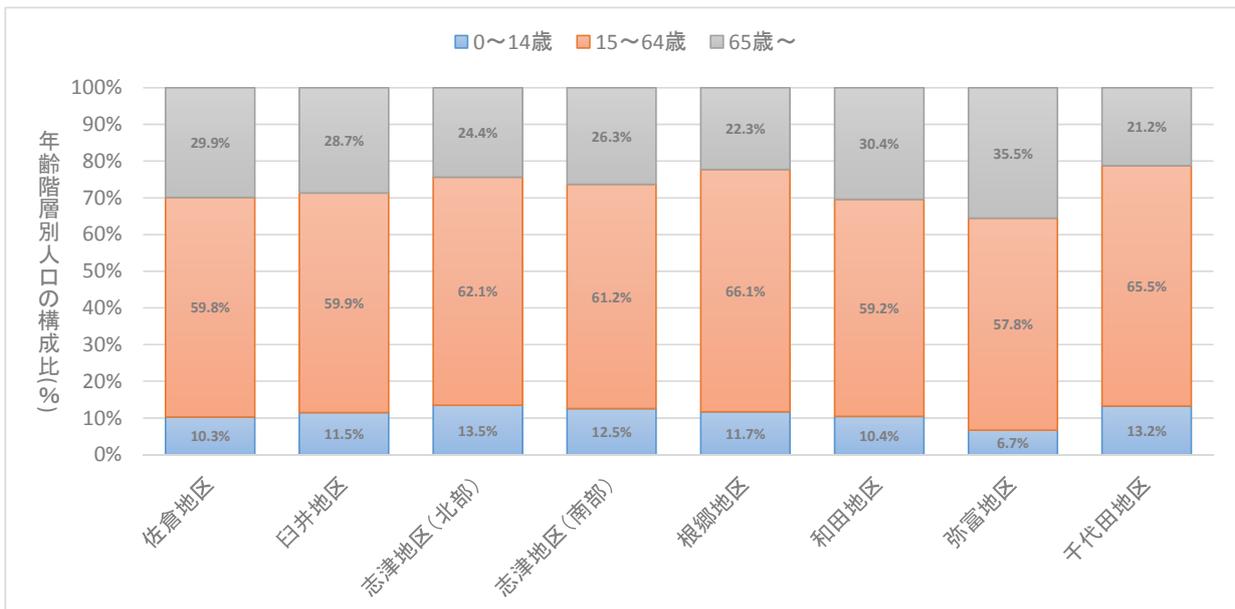


図 1-6 佐倉市内各地区の年齢階層別人口比率（H26年）



資料：住民基本台帳(佐倉市人口推計(平成26年11月)より)

## 1-1-2 自然動態の推移

### (1) 出生数、死亡数の推移

- ・H26年の佐倉市の出生数は1,150人で、近年微減傾向で推移している。
- ・15～49歳の女性人口当たりの出生数は横ばいを保っており、出生数の減少は、15～49歳の女性の減少に起因していると考えられる。
- ・H26年の佐倉市の死亡数は1,549人で、近年増加傾向で推移している。
- ・自然増減の傾向を近隣市と比較してみると、佐倉市と四街道市が自然減となる一方で、4市の中で比較的少子高齢化の傾向の緩やかな八千代市、印西市は自然増加の傾向を維持している。ただし八千代市では、近年急速に自然増が減少する傾向にある。

図 1-7 佐倉市の自然動態の推移

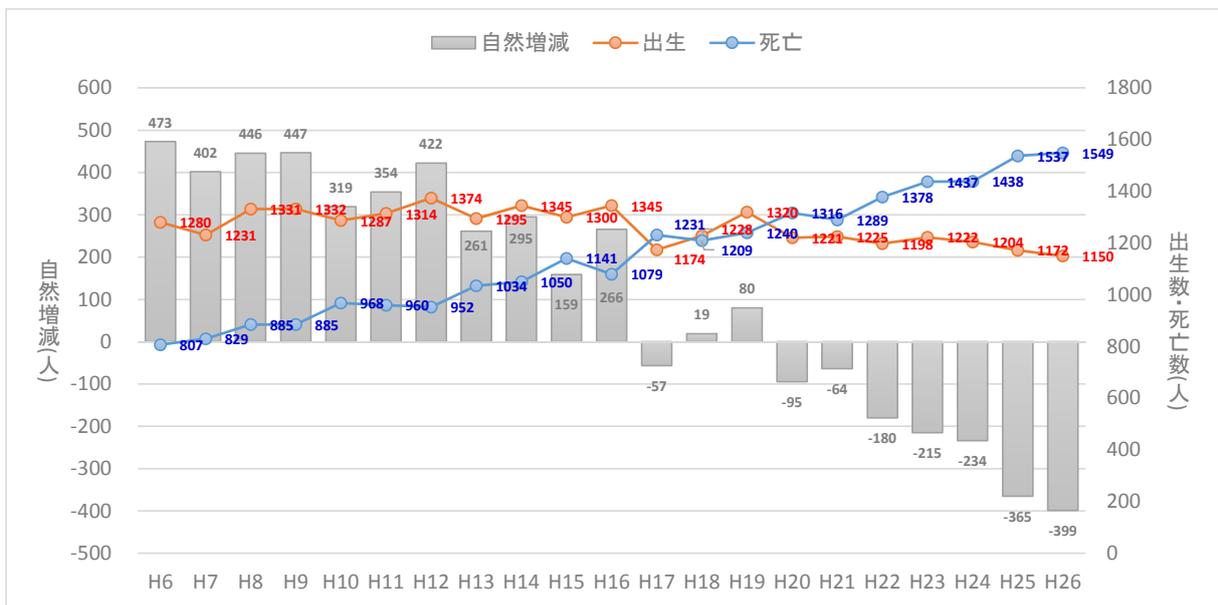
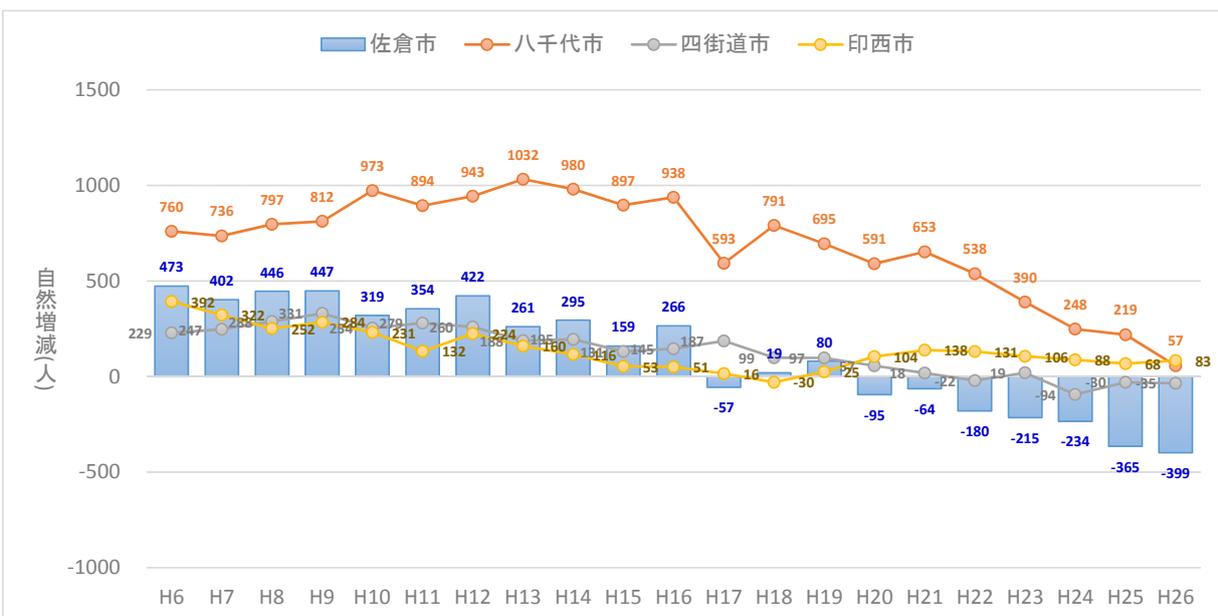


図 1-8 近隣市との自然動態の比較



資料：千葉県毎月常住人口調査報告書

## (2) 合計特殊出生率の推移と近隣市との比較

- ・H26年の佐倉市の合計特殊出生率は1.19で、近年増加傾向で推移している。
- ・H26年の合計特殊出生率を近隣市と比較すると、四街道市が1.43で最も高く、佐倉市は最も低くなっている。
- ・年齢階層別の出生率をみると、佐倉市は25～39歳について、近隣市より出生率が低く、(佐倉市で)子どもを産まない女性の割合が高くなっていることで、合計特殊出生率が低位となっている可能性がある。

図 1-9 佐倉市及び近隣市の合計特殊出生率の推移

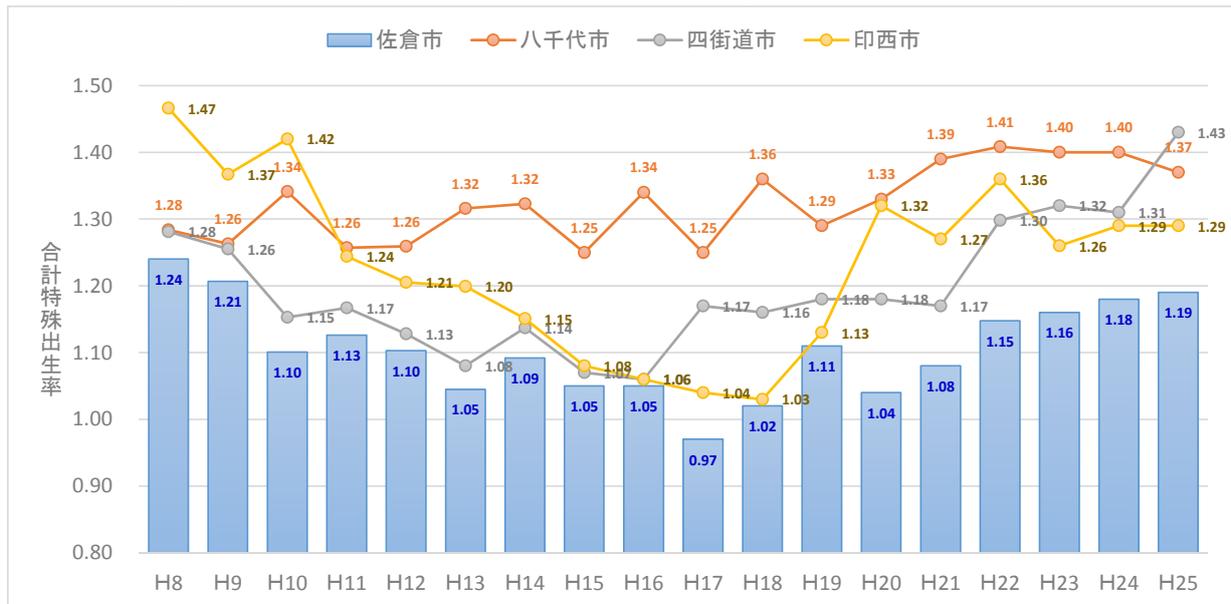
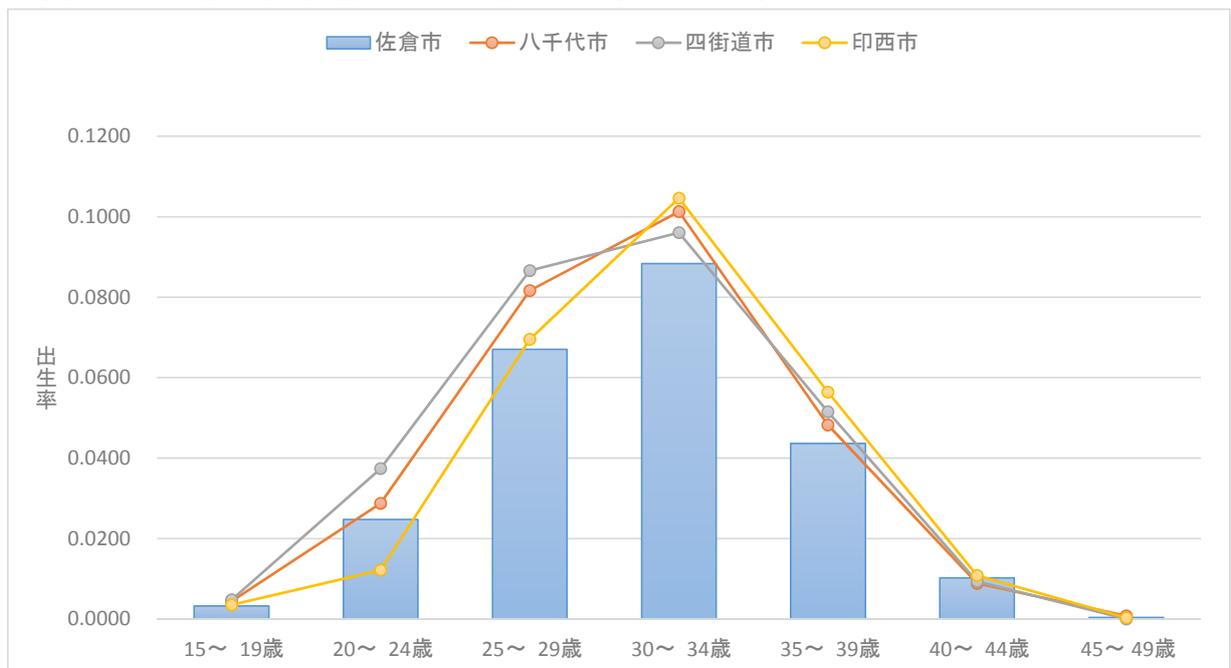


図 1-10 佐倉市及び近隣市の年齢階層別出生率(平成 25 年)



資料：千葉県厚生統計調査

### **(3) 自然動態が総人口の推移に与えた影響と今後の課題について**

- ・後述する佐倉市の社会動態は、近年概ね微増傾向を保っており、近年の人口減少は、自然動態の減少傾向であることによっている。
- ・自然動態のうち、死亡数については、高齢化の傾向をふまえば、今後も継続して増加する可能性が高く、出生数を如何に好転させるかが人口減少を緩やかにするための課題と考えられる。
- ・出生数の減少は、前述のとおり、「15～49歳の女性の減少」と「(佐倉市で)子どもを産まない女性の割合が高い」という2つの要因で発生しており、その対策が今後必要になると考えられる。

### 1-1-3 社会動態の推移

#### (1) 転入数、転出数の推移

- ・H26年の佐倉市の転入者数は6,864人、転出者数は6,516人で、社会動態がほぼ拮抗した中で、それぞれ減少傾向で推移している。
- ・人口当たりの転入者数を近隣市と比較すると、その推移は、各市とも減少傾向にあるものの、人口当たりの転入者数は、佐倉市が最も少なくなっており、転入者数の少なさが市の人口減少、少子高齢化傾向の一因となっていると考えられる。

図 1-11 佐倉市の社会動態の推移

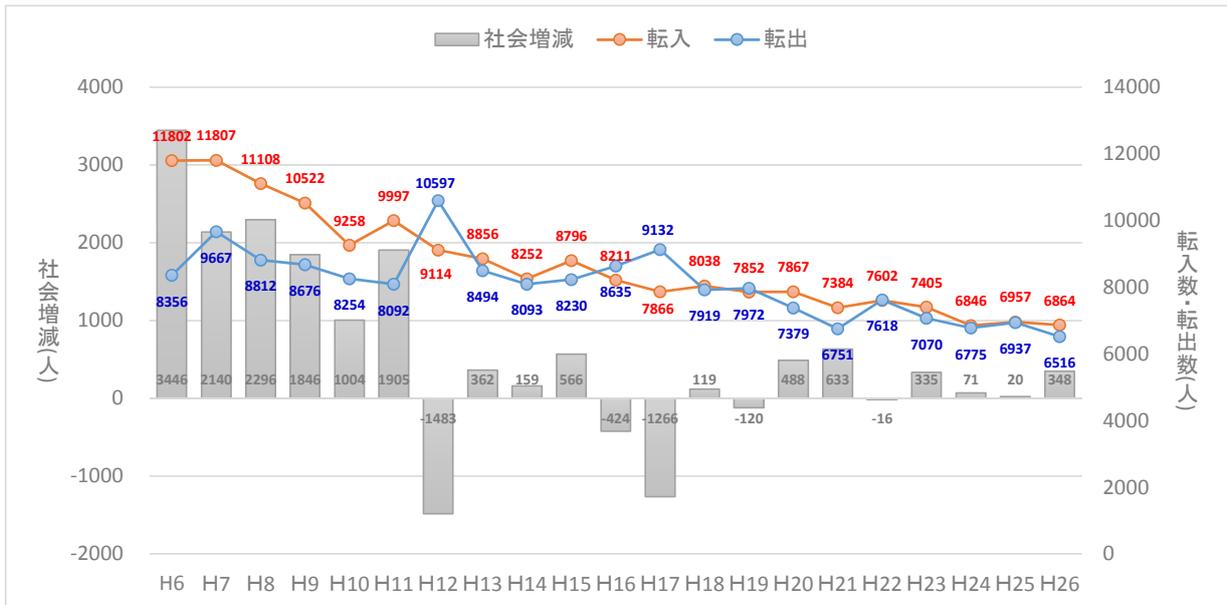
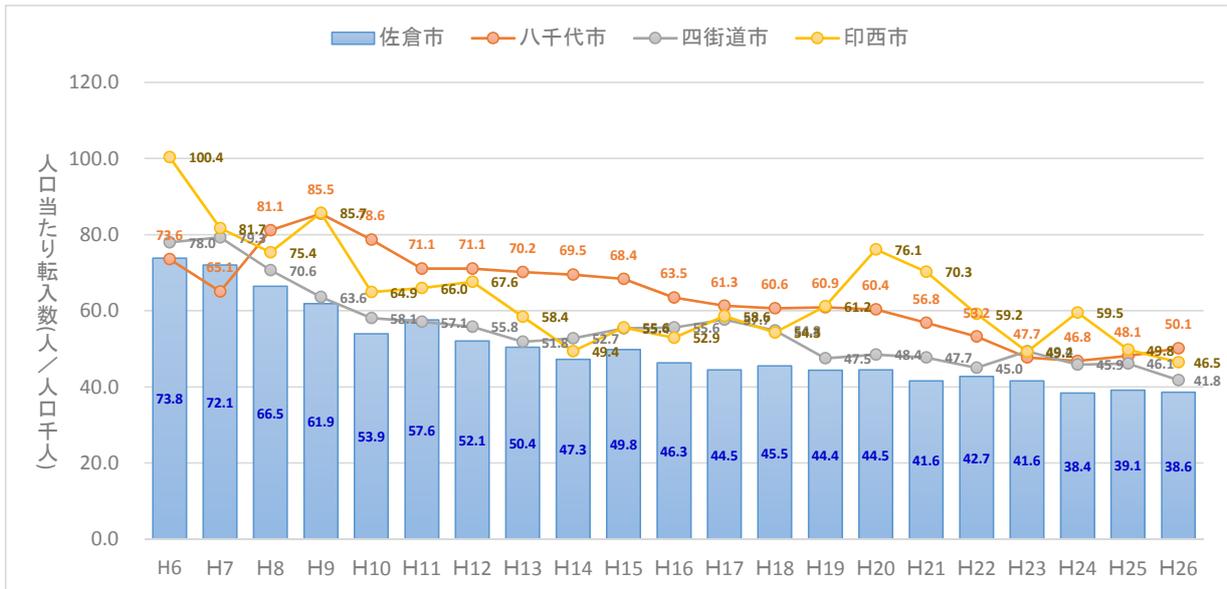


図 1-12 近隣市との人口千人当たり転入者数の比較

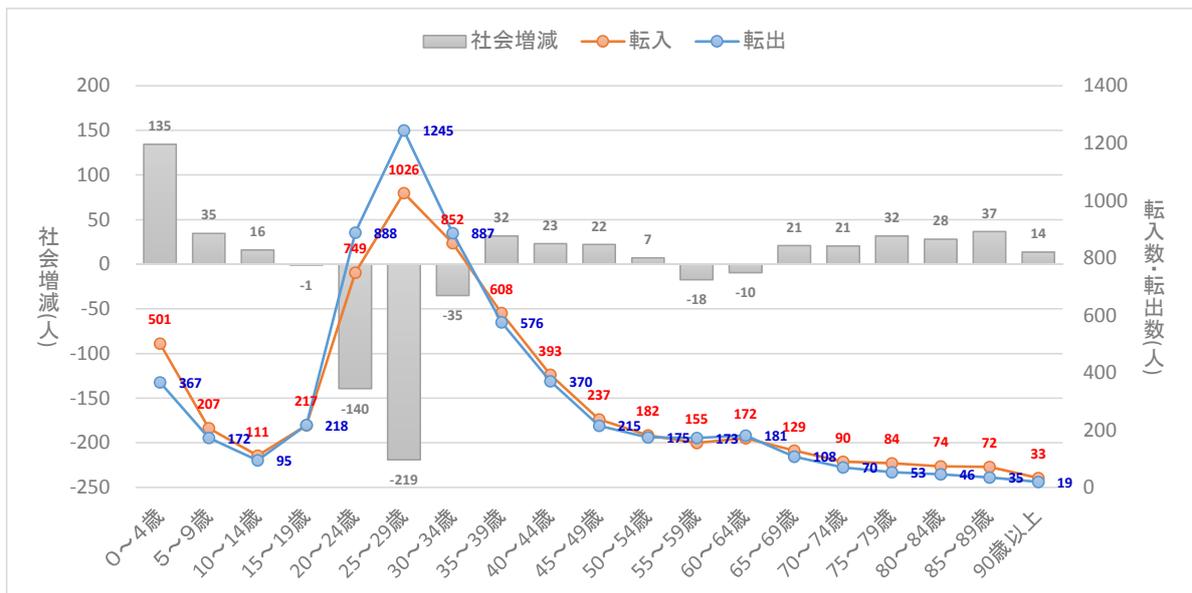


資料：千葉県毎月常住人口調査報告書(転入数)、千葉県年齢別・町丁字別人口(人口)

## (2) 年齢階層別の社会動態

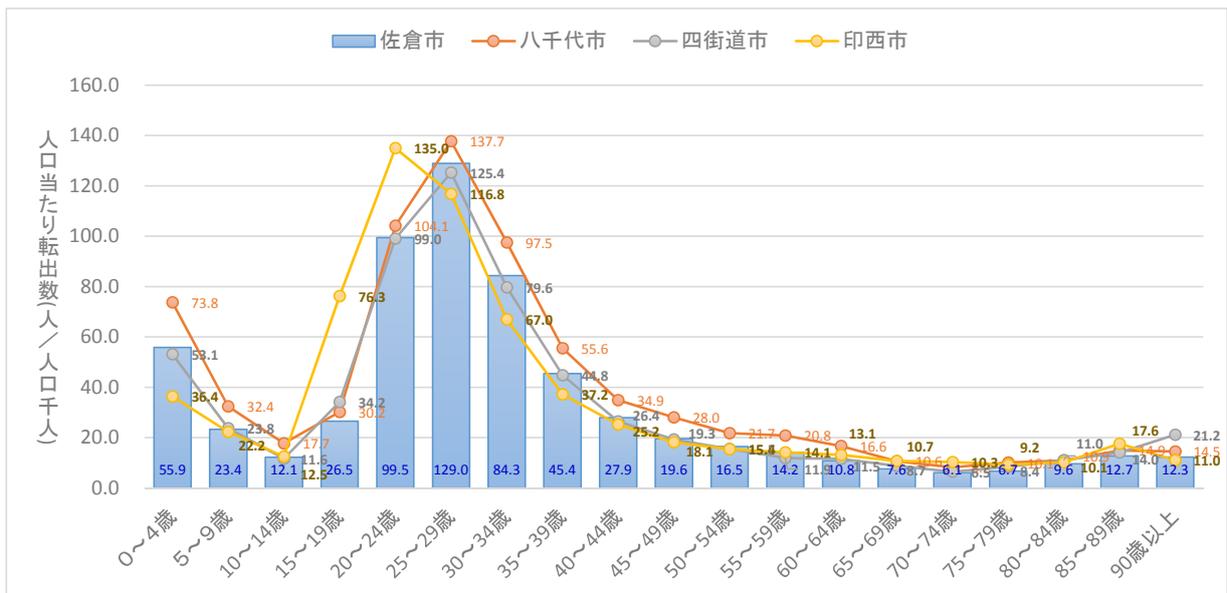
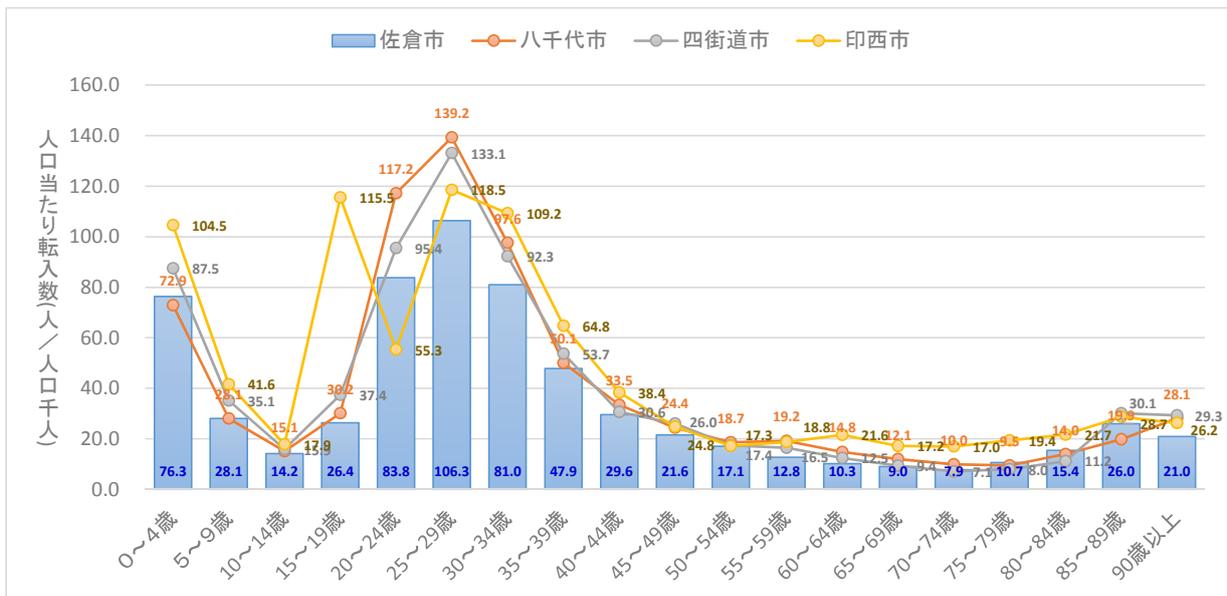
- ・佐倉市の年齢階層別の社会動態をみると、20～30歳代が転出超過、他の年齢層は若干の転入超過となっている。
- ・年齢階層別転入者数、転出者数の傾向をみると、どちらも20～30歳代と0～4歳が多くなっている。
  - ：「転入者アンケート調査」結果をみると、転入者の転入後の家族構成は、「夫婦と子」が最も多く、ファミリーでの転入が多いことが伺え、佐倉市への転入者数増加のための有力なターゲットと考えられる。
  - ：「転出者アンケート調査」結果をみると、転出者の転出後の家族構成は、「ひとり暮らし」が最も多く、世帯分離による転出が多いことが伺え、佐倉市からの転出者数減少のための有力なターゲットとみられる。
- ・年齢階層別の傾向を近隣市と比較してみると、いずれの近隣市も20～30歳代、0～4歳の移動が多い傾向は佐倉市と同様となっており、同世代の転入者を近隣市で取り合っている構造となっている状況が伺える。
  - ：人口千人当たりの転入者数を比較すると、20～30歳前半の転入が他市は多い状況がみられる。特に、八千代市では、佐倉市と比べて20歳代前半が特に多く、印西市では15～19歳と30歳代前半の年齢層の転入が多い。
  - ・人口千人当たりの転出者数を比較すると、転入に比べ近隣市との差異は少ないが、0～4歳については八千代市の転出が多く、子供を持つファミリー層の転出が多いものとみられる。また、印西市では15～20歳代前半の転出が多い。

図 1-13 佐倉市の年齢階層別社会動態(平成 24 年～25 年平均)



資料：佐倉市(国提供)資料

図 1-14 近隣市の年齢階層別転入数・転出数(平成 24 年～25 年平均)

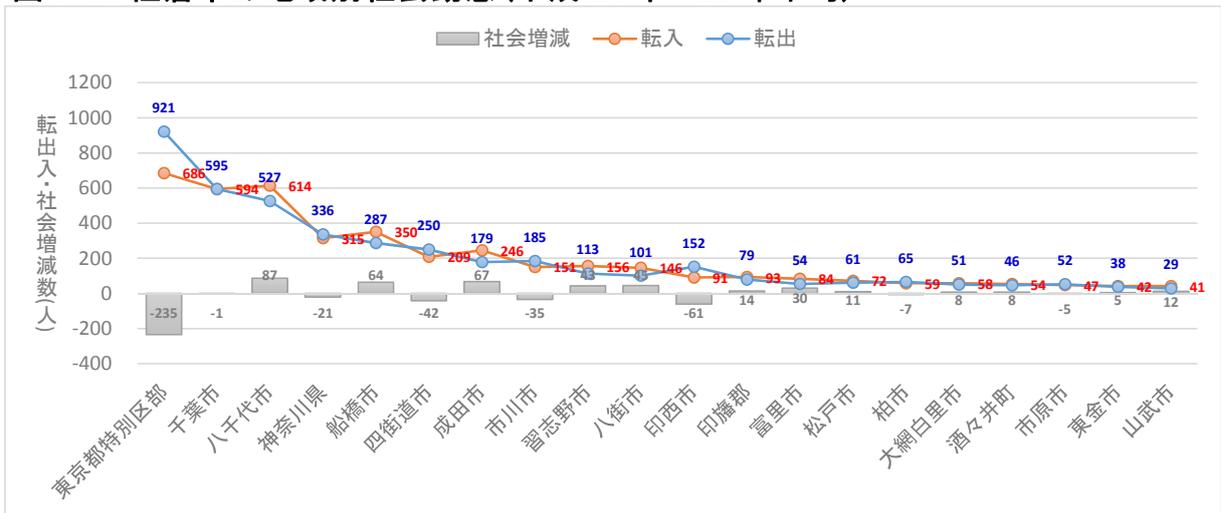


資料：佐倉市(国提供)資料

### (3) 地域別の社会動態

- ・ 佐倉市の地域別の社会動態をみると、転出超過は対東京が中心で、他では近隣の印西市、四街道市等に転出超過となっている。八千代市、船橋市、成田市、習志野市等の京成線沿線都市等近隣市に対しては、若干の転入超過傾向となっている。
- ・ 近隣市と地域別の社会動態を比較すると、各市が存する京成線、JR総武本線、北総線でつながる地域との転出入が多い傾向にあり、佐倉市への転入者の地域的なターゲットは、京成線、JR総武本線沿線地域が有力と考えられる。
  - ： 八千代市は、東京・神奈川～千葉市方面からの転出入が中心となっており、佐倉市と同様の傾向となっている。
  - ： 四街道市は、東京方面が少なく千葉市からの転出入が中心となっている。
  - ： 印西市は、東京・神奈川方面が中心であることは佐倉市と同様であるが、千葉市方面が少なく、北総線・成田スカイアクセス線沿線の船橋市、白井市、成田市や隣接の八千代市からの転出入が多い傾向がみられる。

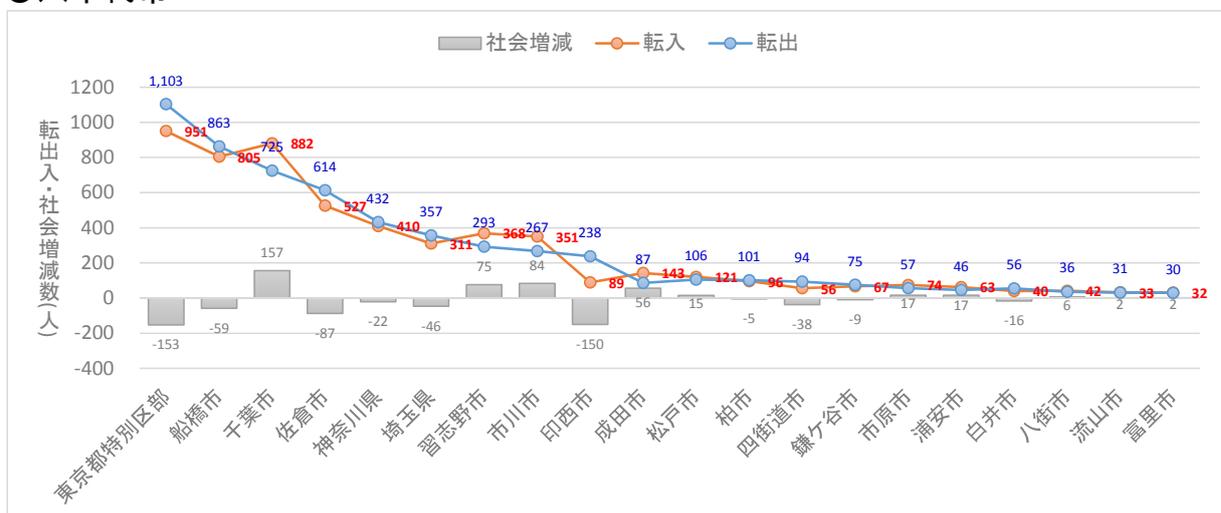
図 1-15 佐倉市の地域別社会動態(平成 24 年～25 年平均)



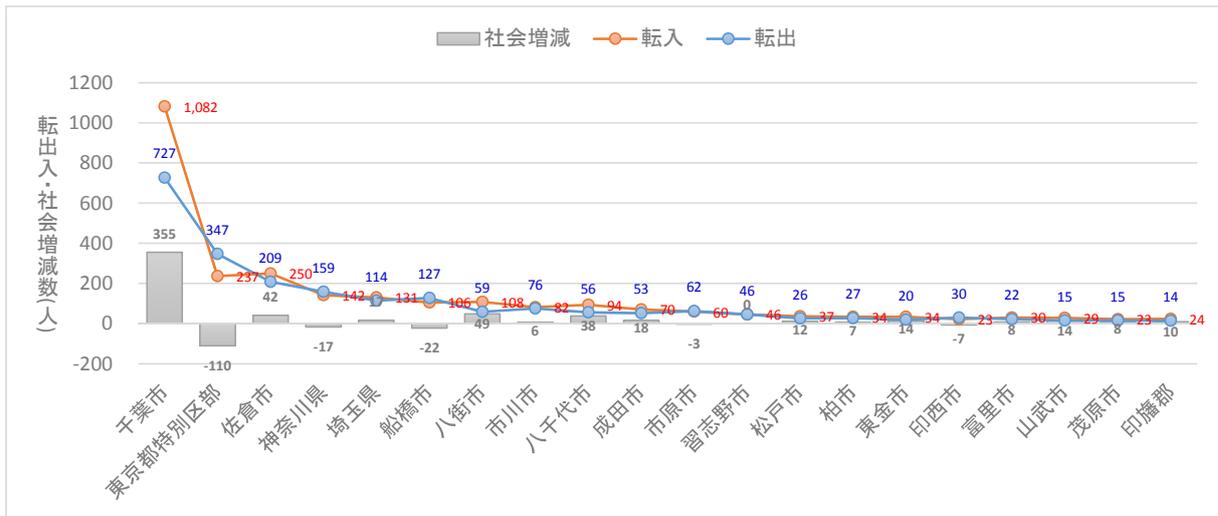
資料：佐倉市(国提供)資料

図 1-16 近隣市の地域別転入数・転出数(平成 24 年～25 年平均)

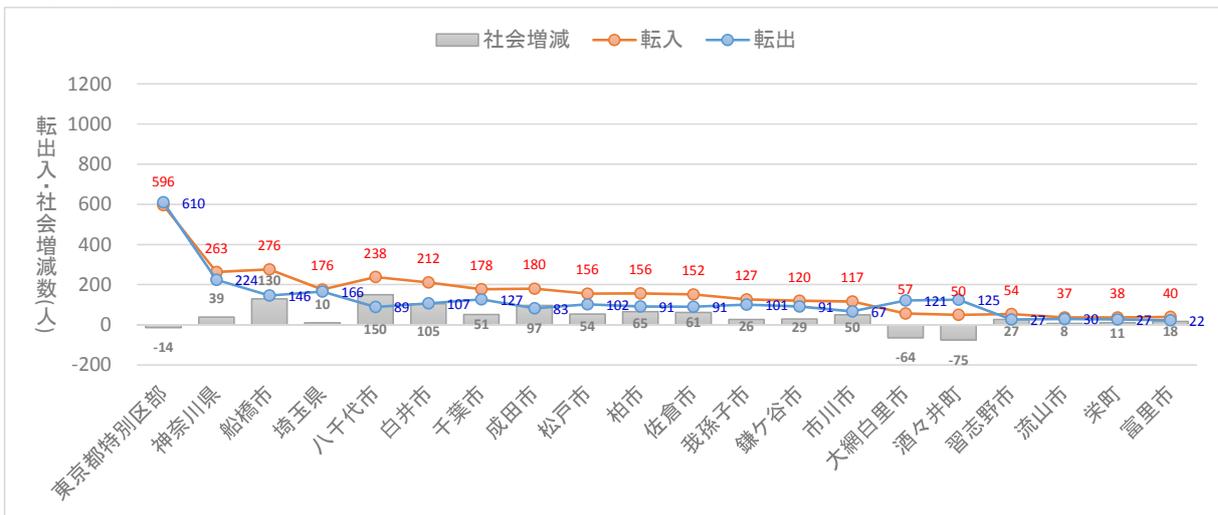
○八千代市



## ○四街道市



## ○印西市



資料：佐倉市(国提供)資料

### (4) 社会動態が総人口の推移に与えた影響と今後の課題について

- ・ 佐倉市の社会動態は、若干の社会増の傾向を維持しているものの、転入者数が少ないことで、人口構造が固定化し、人口減少、少子高齢化の傾向につながっており、転入者数を如何に増加させるかが人口減少、少子高齢化を緩やかにするための課題と考えられる。
- ・ 年齢階層別の傾向をみると、どちらも20～30歳代と0～4歳が多く、同世代の転入促進、転出抑制対策が今後必要になると考えられる。
  - ： 転入者は、ファミリーでの転入が多いことが伺え、転入者数増加のための有力なターゲットと考えられる。
  - ： 転出者は、就職や結婚を機とした世帯分離による転出が多いことが伺え、転出者数減少のための有力なターゲットとみられる。
- ・ 地域別傾向をみると、佐倉市及び近隣市では、各市が存する京成線、JR総武本線、北総線につながる地域との転出入が多い傾向にあり、佐倉市への転入者の地域的なターゲットは、京成線、JR総武本線沿線地域が有力と考えられる。

# 1-2 佐倉市の住宅供給の現状

## 2-1-1 住宅供給の状況

### (1) 住宅供給数

- ・ 佐倉市の住宅供給数は、近年 800 戸／年程度で、人口増加が進んだ H6～9 年時点の供給量の約 1/3 程度となっている。
- ・ 住宅供給数と転入者数の減少傾向を比較すると、ほぼ同様の傾向を示している。
- ・ H26 年の近隣他市の住宅供給数は、印西市 1700 戸、八千代市 1500 戸、四街道市 500 戸程度で、人口増加傾向を維持する八千代市、印西市の供給量が佐倉市を上回っており、住宅供給量の差が人口増加の差につながっている可能性がある。

図 1-17 佐倉市の住宅供給の推移と転入者数との関係

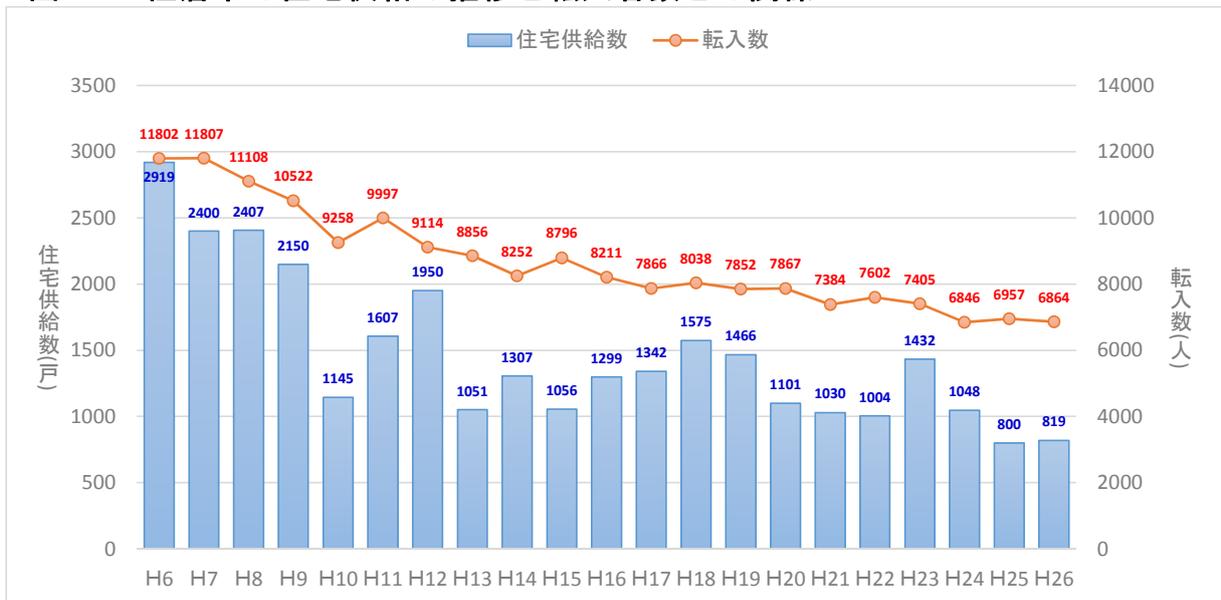
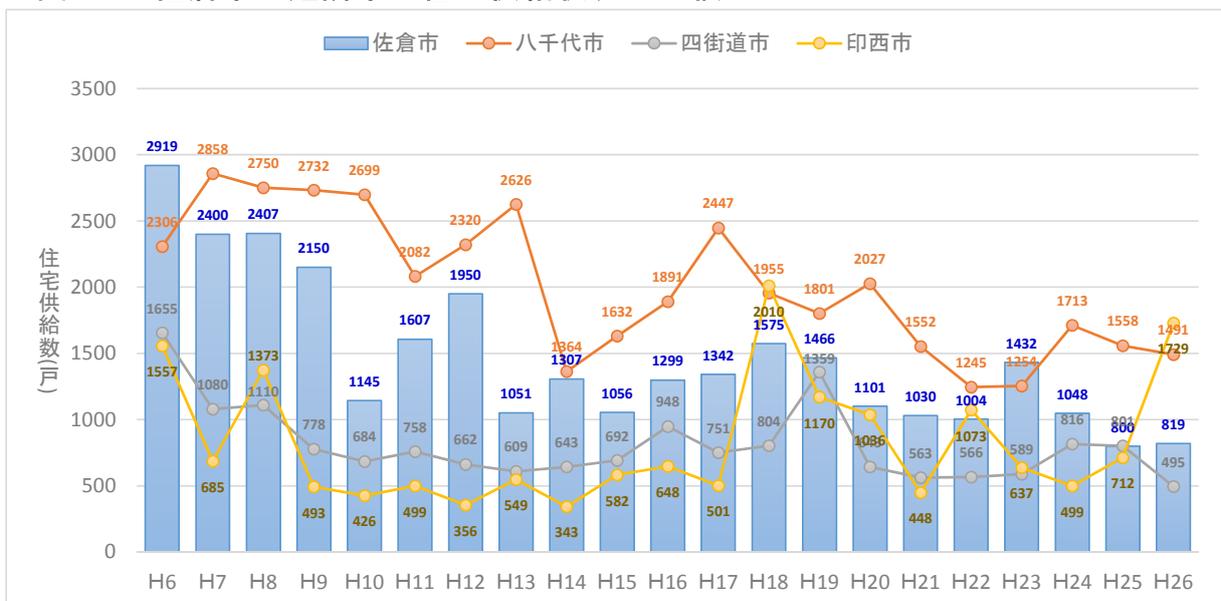


図 1-18 佐倉市と近隣市の住宅供給状況の比較



資料：住宅着工統計

## (2) 住宅の種類

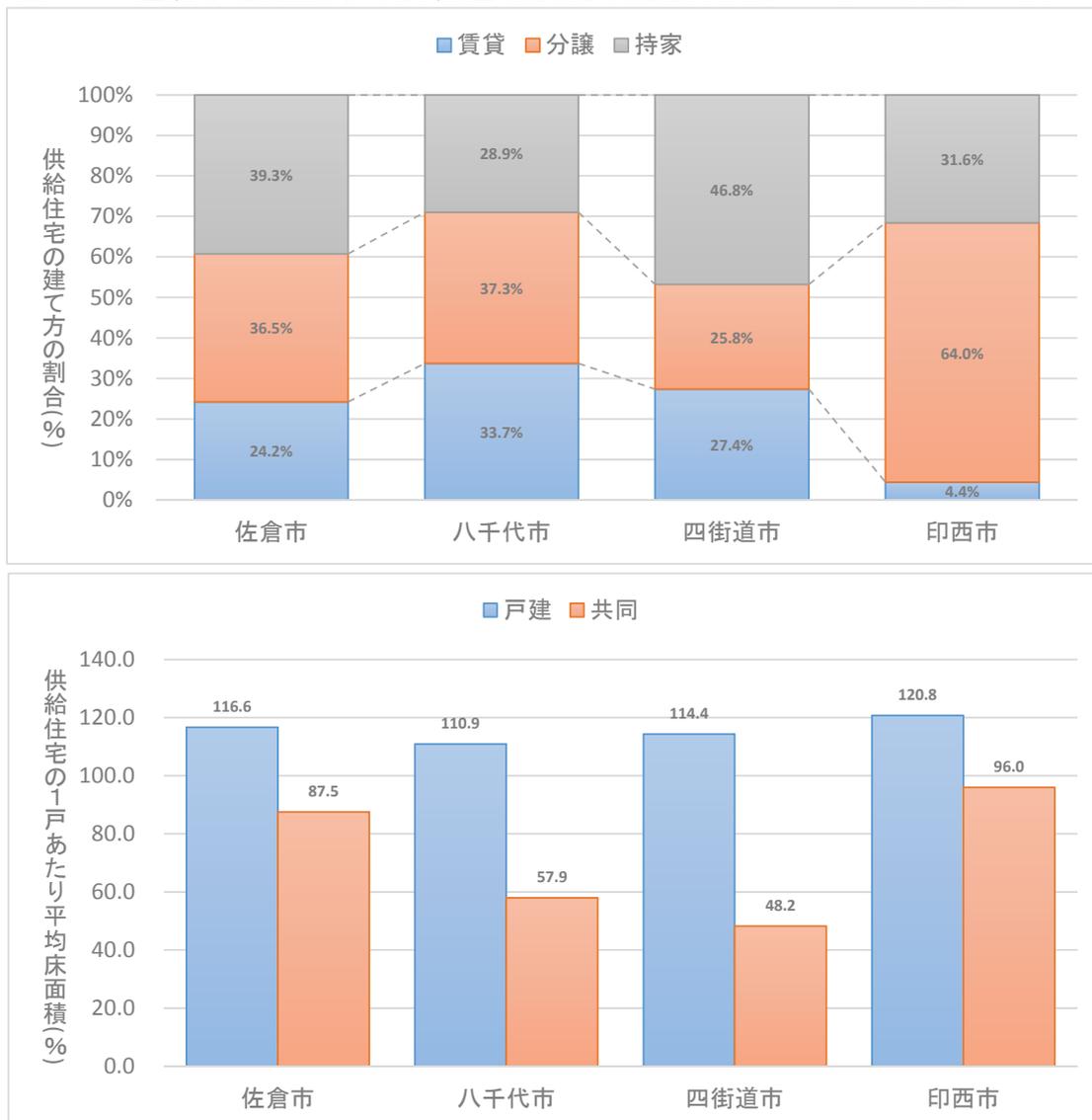
### (持家／賃貸)

- ・ 佐倉市は、持家（分譲含む）76%、賃貸24%で持ち家中心。
- ・ 近隣他市では、印西市は持家96%で特に分譲の割合が高い。ただし印西市の場合供給の多くがURであり、URの供給方針によるところが大きい。八千代市は賃貸34%で、持家の割合高いものの賃貸物件供給も比較的多い。
- ・ 佐倉市は、近隣市と比べやや賃貸物件が少なく、持家（分譲含む）中心の住宅が供給されている特徴がある。

### (住宅規模)

- ・ 佐倉市で近年供給された住宅の平均床面積は、戸建117㎡、共同88㎡
- ・ 近隣他市と比較すると、戸建の平均床面積はほぼ同様。共同では、印西市が96㎡で最も大きく次いで佐倉市が大きい。
- ・ 佐倉市は、近隣他市に比べ120㎡以上の物件が25%を超え、比較的規模の大きな物件が供給されている特徴がある。

図 1-19 佐倉市と近隣市の供給住宅状況の比較（平成23年～平成26年）



資料：住宅着工統計

## 2-1-2 住宅地の性格

### (1) 地価

- ・ 佐倉市内の駅前周辺の住宅地の地価は、5.3～9.2万円/㎡で、近年も宅地供給が続けられているユーカリが丘駅周辺の地価が最も高い。
- ・ 近隣市の駅周辺の住宅地の地価と比較すると、佐倉市は、八千代市との間で価格優位性がある。
  - ： 八千代市は9.2～13.3万円/㎡で佐倉市(志津、ユーカリが丘)よりやや高い
  - ： 四街道市は4.9～7.2万円/㎡で佐倉市(臼井、佐倉)とほぼ同様
  - ： 印西市は6.2～7.9万円/㎡で(志津、ユーカリが丘、臼井)とほぼ同様

### (2) 交通インフラ

- ・ 佐倉市内各駅から東京駅までの所要時間は、ほぼ60分圏に位置している。
- ・ 八千代市内各駅は37～52分で佐倉市と比べ10～20分の優位性、印西市内各駅は43～49分で佐倉市と比べ10分程度の優位性がある。
- ・ 四街道市は対東京でみれば佐倉市と同様であるが、対千葉市では10分の優位性がある。

図 1-20 佐倉市及び近隣市の駅別地価(平成 27 年)

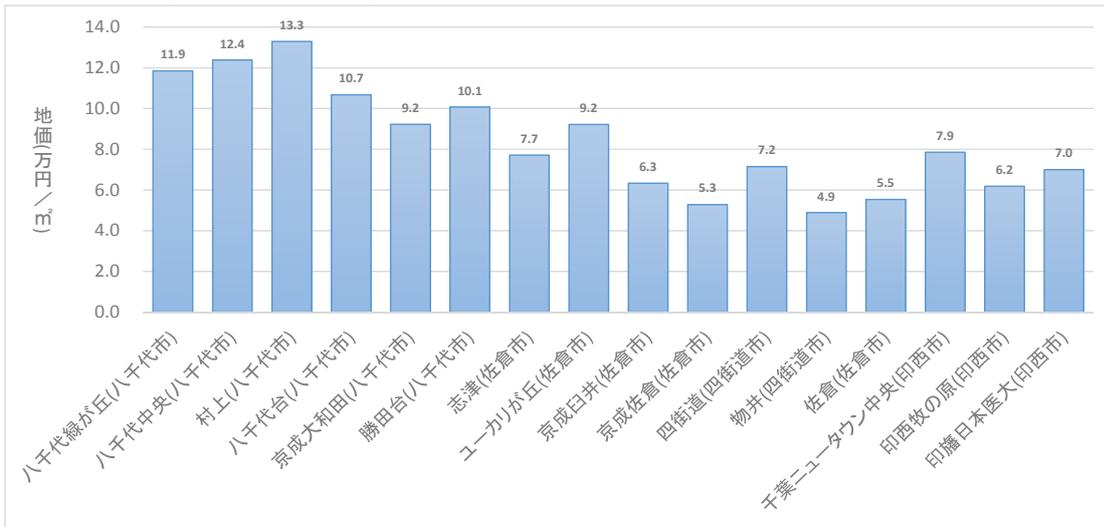
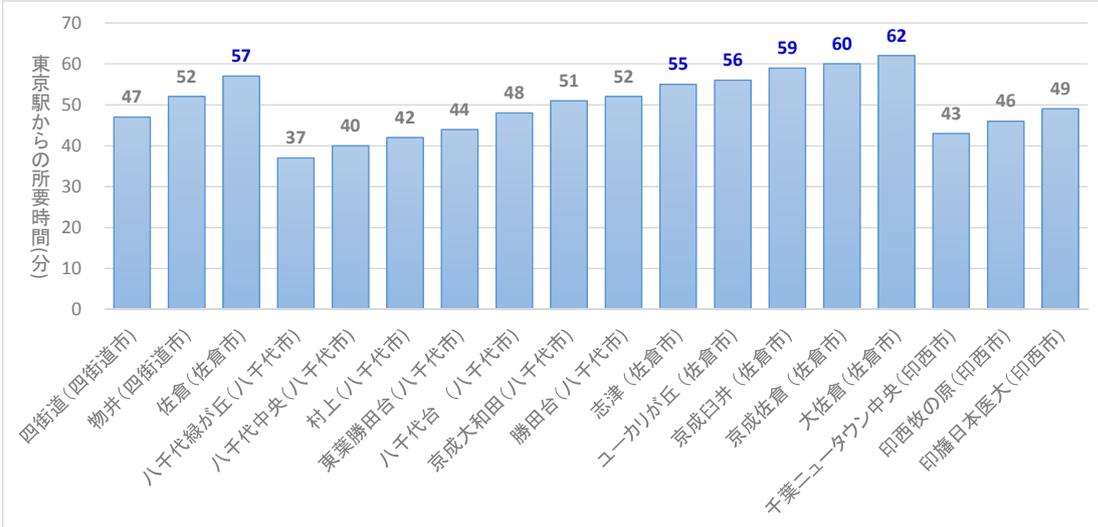


図 1-21 駅別の東京駅までの所要時間



資料：地価公示、都道府県地価調査

## 2-1-3 佐倉市の住宅供給の特徴と今後の課題について

### (1) 住宅供給の特徴

- ・佐倉市の住宅供給の近隣市と比べた特徴は、持家（分譲含む）中心で、比較的住宅地価が安く、規模の大きな物件が供給されていることであり、近隣市と比べた優位性と考えられる。

### (2) 今後の課題について

- ・「転入者アンケート調査」結果をみると、転入者の多くが転入時に「賃貸」から「持家」に住宅形態を変えており、上記の優位性をふまえた、住宅地や分譲住宅を如何に供給し、転入を促進するかが人口減少、少子高齢化傾向を緩やかにするための課題と考えられる。
- ・「転出者アンケート調査」結果をみると、転出者の多くが就職や結婚を機にした世帯分離による転出で、転出後の住宅形態の多くが「賃貸」であることから、市内における賃貸住宅の供給や2世代住宅への改築促進等により転出を抑制するかが人口減少、少子高齢化傾向を緩やかにするための課題と考えられる。

## 2. 人口の将来展望に必要な調査分析

### 2-1 住民の結婚・出産等に関する意識や希望に関する市民アンケート調査

#### 2-1-1 実施概要

##### (1) 目的・対象・期間

- ・目的：結婚・出産・子育てに関する意識・希望等の把握
- ・対象：満18～49歳までの市民（3000人）
- ・期間：6月25日～7月8日

##### (2) 設問

- ・回答者について
  - ：性別、年齢、住所、結婚有無、家族構成、職業、居住年数、居住形態
- ・結婚について
  - ：理想の結婚年齢、結婚願望・懸念、出会い・結婚のきっかけ
  - ：未婚・晩婚の原因、支援
- ・出産について
  - ：理想の子どもの数と現実の数、理想の子どもの数を持ってない理由
  - ：出生率が低い原因、少子化対策について
- ・子育てについて
  - ：子どもの出産場所、結婚・出産前後の妻の職業変化
  - ：利用した支援制度や施設、子育て家族に必要なサービス

##### (3) 回収状況

- ・596票（7月3日現在）

## 2-1-2 調査結果（速報）

### (1) 回答者について

#### ○結婚歴

- ・回答者の結婚歴は、「既婚」が 2/3 を占めている。

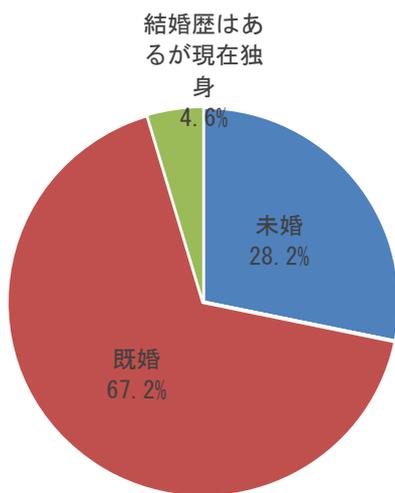
#### ○家族構成

- ・回答者の家族構成は、「夫婦と子ども」が半数以上を占めている。

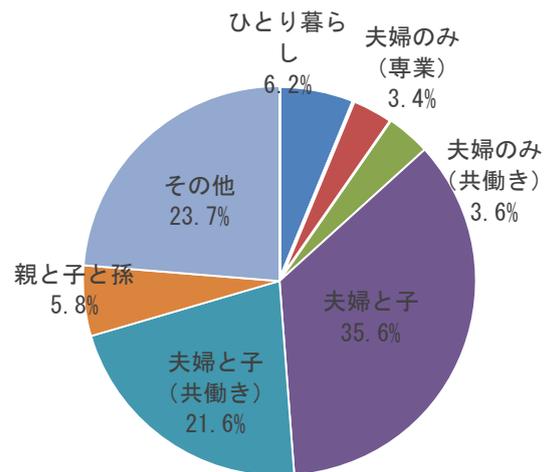
- ・性別＝男 27%、女 73%で女性が多い。
- ・年齢＝40代が 45%、30代が 36%で大半を占める。
- ・結婚歴＝既婚 67%、未婚 28%
- ・家族構成＝夫婦と子が 57%で半数以上を占める
- ・職業＝会社員 33%、契約・派遣社員 25%、家事専業 18%
- ・居住年数＝10～20年 24%、20～30年 20%、30年以上 19%

図 2-1 回答者の結婚歴と家族構成

（結婚歴）



（家族構成）



## (2) 結婚について

### ○結婚歴

- ・理想の結婚年齢は、25～29歳で、実際（未婚者は予定）の結婚年齢も25～29歳、30～34歳が多く、理想と現実に大きな隔たりはない。

### ○未婚者の結婚願望

- ・「時期にはとらわれないが結婚したい」が最も多い。一方で「したくない」という回答が1割ある。

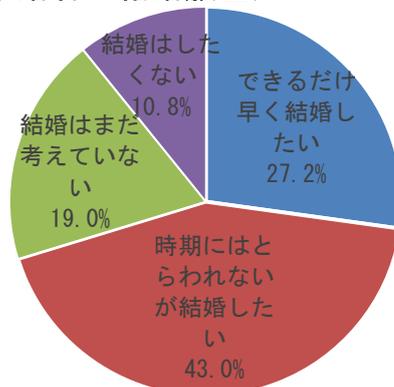
### ○結婚についての支援

- ・「夫婦が共に働ける環境」や「雇用機会」が多い。

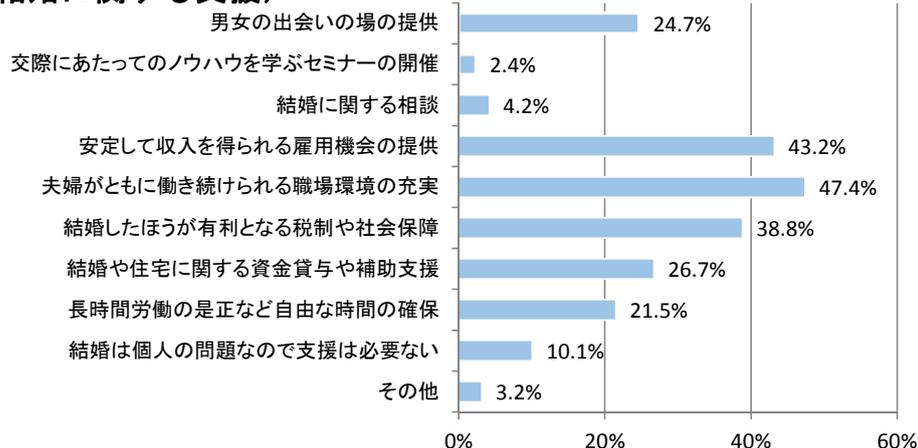
<b>(全員)</b>	
・結婚年齢	= (理想) 25～29歳が68% (実際) 25～29歳43%、30～34歳21%
<b>(未婚者)</b>	
・結婚願望	= 「時期にはとらわれないが結婚したい」43%、「したくない」11%
・結婚懸念	= 「家庭を営む金銭」56%、「円満な関係」51%、「自分の生活リズム」34%
<b>(既婚者)</b>	
・出会い	= 「職場や仕事」40%、「友人・兄弟を通じて」23%、「学校で」14%
<b>(全員)</b>	
・結婚支援	= 「夫婦が共に働ける環境」47%、「雇用機会」43%

図 2-2 未婚者の結婚願望と結婚に関する支援

#### (未婚者の結婚願望)



#### (結婚に関する支援)



### (3) 出産について

#### ○子どもの数

- ・理想の子どもの数の平均は 2.38 人。
- ・実際の子どもの数の平均は 1.24 人で、理想と現実との乖離は 1.12 人。

#### ○理想の子ども数を持たない理由

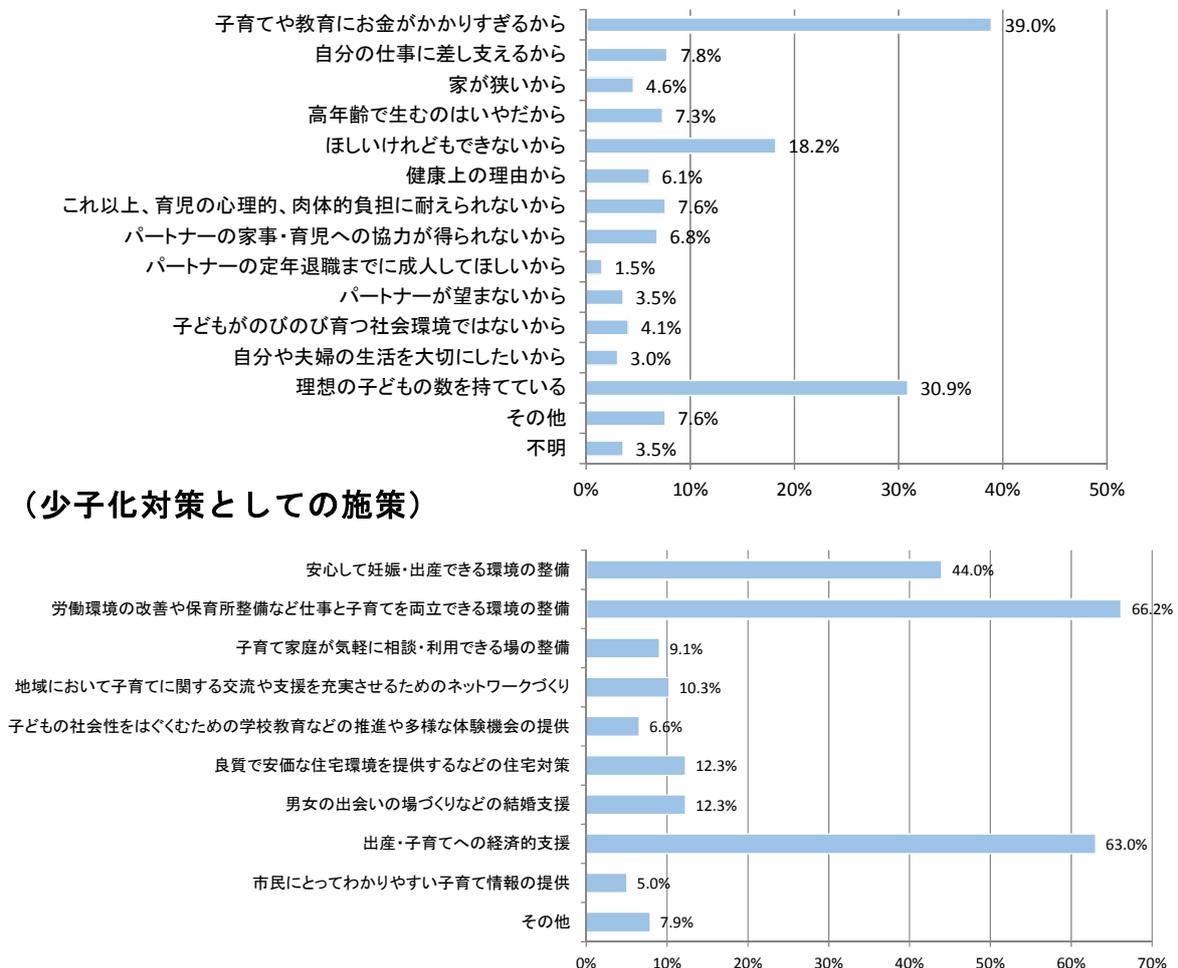
- ・「子育てや教育に金がかかる」が約 4 割で突出。次いで「できない」が多い。

#### ○少子化対策としての施策

- ・「労働環境の改善や保育所整備など仕事と子育てを両立できる環境の整備」「経済的支援」がともに 6 割程度で突出している。

<b>(全員)</b>	
・子どもの数	= (理想) 2.38 人、(実際) 1.24 人 = 女性のみ (理想) 2.40 人、(実際) 1.38 人
<b>(既婚者)</b>	
・理想の数を持たない理由	= 「子育てや教育の資金」 39%、「持てている」 31%
<b>(全員)</b>	
・少子化対策	= 「仕事と子育ての両立」 66%、「経済的支援」 63%

図 2-3 理想の子ども数を持たない理由と少子化対策としての施策  
(理想の子ども数を持たない理由)



#### (4) 子育てについて

##### ○出産場所別の子ども数

- ・佐倉市に転入前に出産した子どもの数の平均は 0.65 人で、佐倉市で出産した子どもの数の平均は 1.24 人である。

##### ○結婚前後、1子出産前後の妻の職業変化

- ・結婚前後では、「就業を継続」が約 6 割
- ・1子出産前後では、「出産を機に退職」が約 4 割で、「就業を継続」は約 3 割

##### ○子どもが3歳になるまで利用した支援制度や施設

- ・「どれも利用しなかった」が 46%
- ・利用した支援制度や施設の中では、「産前・産後休業制度」が最も多い。

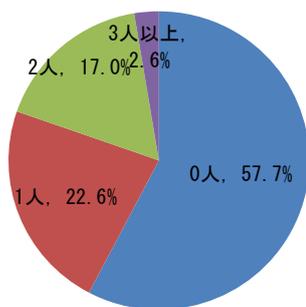
##### ○子育てをする家族に必要なサービス

- ・「長保育や休日保育も含む保育サービスの充実」が 58%、「病児・病後児保育等いざという時の保育サービスの充実」が 48%で突出している。

(既婚で子どものいる方)	
・子どもの出産場所 = (佐倉市転入前) 0.65 人 (佐倉市内) 1.24 人	
・結婚前後の妻の職業変化 = 「就業を継続」 59%	
・1子出産前後の妻の職業変化 = 「出産を機に退職」 39%、「就業を継続」 29%	
・3歳までに利用した制度や施設 = 「利用なし」 46%、「産前・産後休業制度」 25% (全員)	
・子育てに必要なサービス = 「保育サービス」 58%、「いざという時のサービス」 48%	

図 2-4-1 出産場所別の子ども数

(佐倉市転入前)



(佐倉市内)

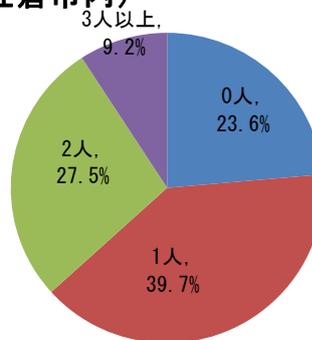
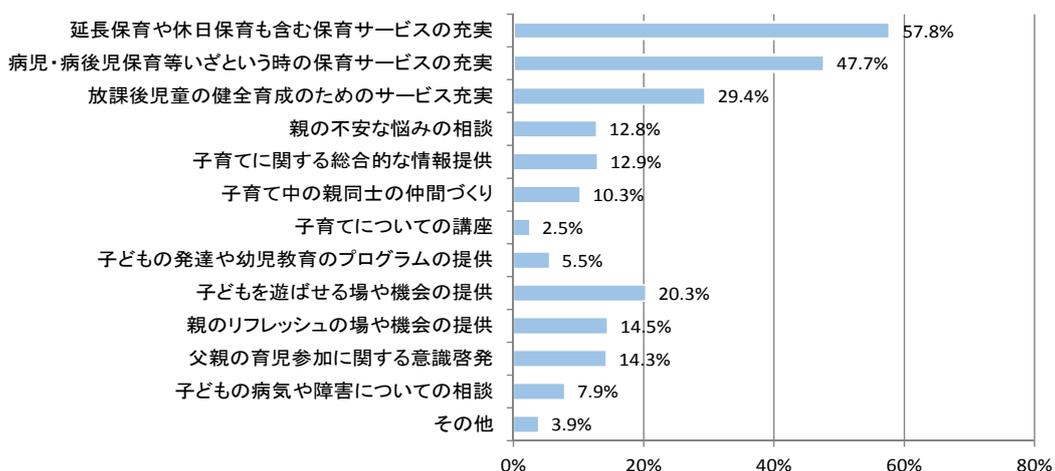


図 2-4-2 子育てをする家族に必要なサービス



## 2-2 転入者アンケート調査

### 2-2-1 実施概要

#### (1) 目的・対象・期間

- ・目的：佐倉市への転入者へのアンケート調査によって、家族構成や転入元の市町村、転入の理由、佐倉市を評価した条件、佐倉市以外で比較した都市等の居住地選択条件を把握する。
- ・対象：満 18 歳以上の過去 3 年間の転入届提出者（2000 人）
- ・期間：6 月 25 日～7 月 8 日

#### (2) 設問

- ・回答者について
  - ：性別、年齢、転入前・転入後住所、職業、通勤・通学先、家族構成
- ・転入前・転入後の居住形態
  - ：居住形態（持家等）
- ・転入の理由
  - ：きっかけ
  - ：居住地選択の条件（住宅形態、居住場所、公共サービス、都市の立地条件等
  - ：佐倉市と競合した市町村
  - ：佐倉市を選んだ理由
- ・佐倉市について
  - ：住みやすい・住みにくい点、市のイメージ、定住意向

#### (3) 回収状況

- ・358票（7月3日現在）

## 2-2-2 調査結果（速報）

### (1) 回答者について

#### ○転入前、転入後住所

- ・佐倉市への転入者は、東京都、京成線沿線都市、千葉市からの転入が多く、転入先地区は、志津地区が全体の4割を占める。

#### ○家族構成

- ・転入者の家族構成は、「夫婦と子ども」が最も多く、次いで「夫婦」「一人暮らし」が多い。

- ・性別＝男 42%、女 58%でやや女性が多い。
- ・年齢＝20～30歳代が58%で半数以上を占める。
- ・転入前住所＝県内 56%、東京都 13%、神奈川県 5%  
＝県内では千葉市 8%、八千代市 8%、船橋市 7%、成田市 5%
- ・転入後住所＝志津 44%、根郷 19%、佐倉 16%、臼井 15%
- ・職業＝会社員 39%、契約派遣社員 20%
- ・通勤・通学先＝市内 28%、東京都 23%、成田市 12%、千葉市 11%、船橋市 4%
- ・家族構成（転入前）＝夫婦と子ども 36%、ひとり暮らし 26%、夫婦 22%
- ・家族構成（転入後）＝夫婦と子ども 32%（夫婦と子→18%、一人暮らし→6%）  
夫婦 24%（夫婦→13%、一人暮らし→5%）  
一人暮らし 21%（一人暮らし→9%、夫婦と子→6%）

図 2-5 転入者の転入前、転入後の住所

（転入前）

（転入後）

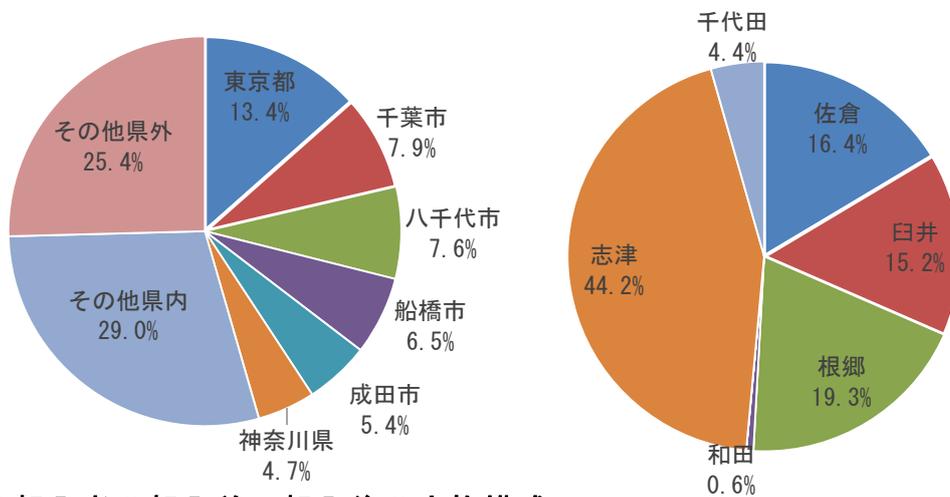
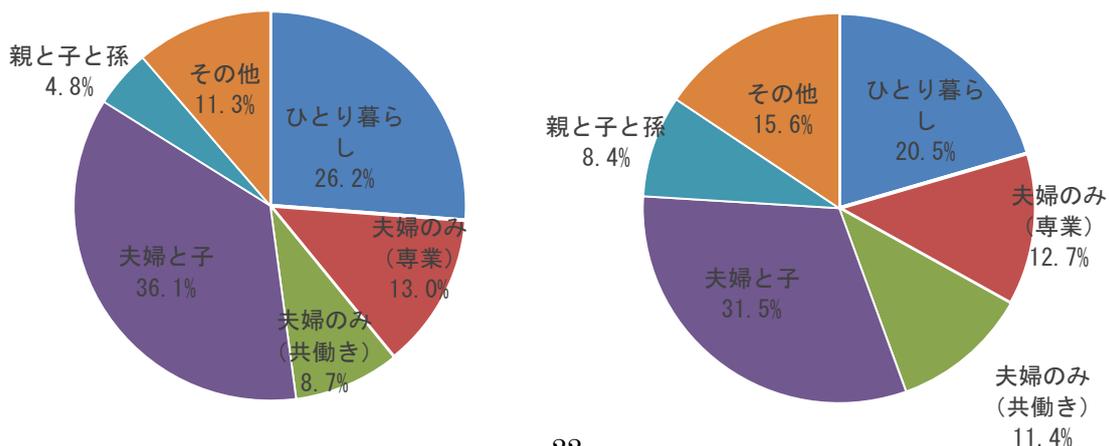


図 2-6 転入者の転入前、転入後の家族構成

（転入前）

（転入後）

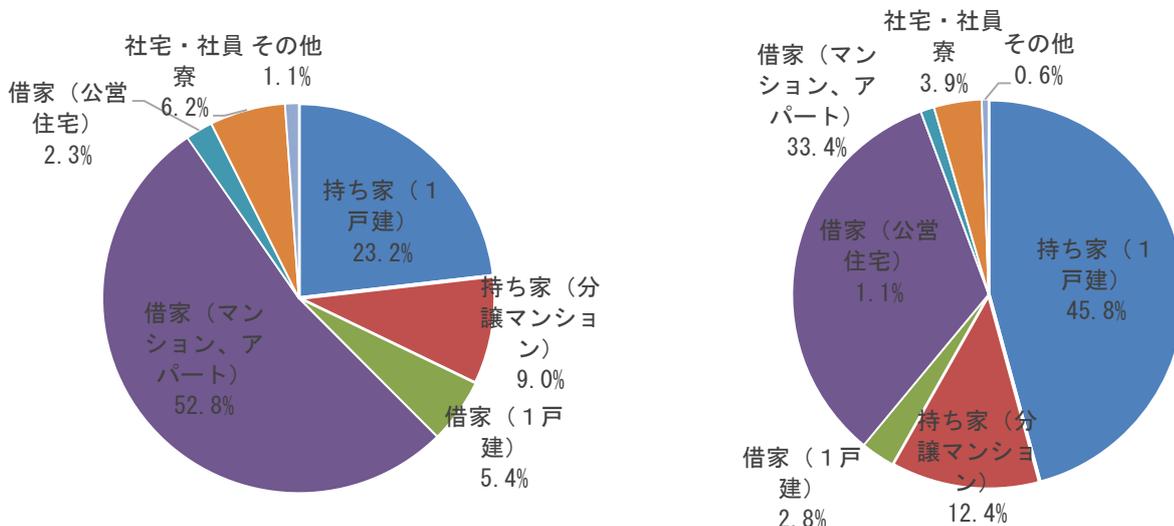


## (2) 転入前・転入後の居住形態

- ・佐倉市への転入者の転入後の居住形態は、持家（1戸建・マンション）が半数を超えている。
- ・転入前の居住形態は、借家が最も多く、借家から持家に住替える転入者が多い。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>転入前</b> = 借家 61%、持ち家(1戸建)23%、持ち家(マンション)9%、社宅 6%</li> <li>・ <b>転入後</b> = 持ち家(1戸建)46% (借家→30%、持ち家→12%)<br/>             借家 37% (借家→21%、持ち家→13%)<br/>             持ち家(マンション)12% (借家→6%、持ち家→5%)</li> </ul> |
|--|

図 2-7 転入者の転入前、転入後の居住形態  
(転入前) (転入後)



### (3) 転入の理由

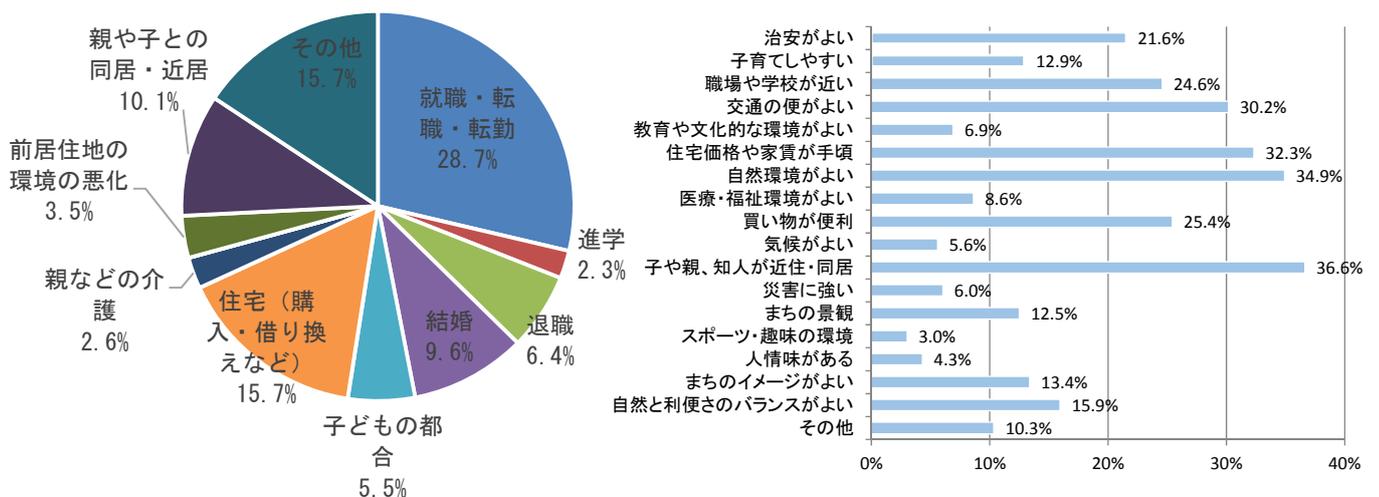
- ・転入者の転入のきっかけは、「就職・転職・転勤」と「住宅購入・借り換え」が多い。ただし、「親や子どもと同居・近居」や「結婚」での転入も一定量あり、多様なきっかけで、転入している。
- ・転入の際の居住地選択条件
  - ：住宅形態は、「持家」を条件に居住地を選択している転入者が多い
  - ：居住場所は、「最寄駅までの距離」が重視され、「1km以内」が条件
  - ：サービスは、「公共交通網の充実」が最も重視されている
  - ：立地条件は、「東京都心への利便性」が最も重視されている
- ・佐倉市と競合した市町村は、八千代市等の近隣市が多い
- ・最終的に佐倉市を選んだ理由としては、「子や親、知人が近住・同居」が最も多くついで、自然環境や価格、交通の便があげられている。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>きっかけ</b> = 就職・転職・転勤 29%、住宅（購入・借り換え） 16%、親や子どもと同居・近居 10%、結婚 10%</li> <li>・ <b>転入の際の居住地選択条件</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>：住宅形態 = 「持家」 36%、「賃貸価格」 22%、「一戸建」 18%</li> <li>：居住場所 = 「最寄駅までの距離」 54%、「商業施設までの距離」 16% → 「～500m以内」 35%、「～1km以内」 78%</li> <li>：サービス = 「公共交通」 39%、「健診や医療」 18%、「都市環境」 18%</li> <li>：立地条件 = 「東京利便」 35%、「問わない」 31%、「千葉利便」 15%</li> </ul> </li> <li>・ <b>佐倉市と競合した市町村</b> = 八千代市 29%、成田市 17%、四街道市 10%</li> <li>・ <b>佐倉市を選んだ理由</b> = 「子や親、知人が近住・同居」 37%、「自然環境がよい」 35%、「住宅価格や家賃」 32%、「交通の便が良い」 30%</li> </ul>
--

図 2-8 転入のきっかけと佐倉市を選んだ理由

(きっかけ)

(佐倉市を選んだ理由)



## 2-3 転出者アンケート調査

### 2-3-1 実施概要

#### (1) 目的・対象・期間

- ・目的：佐倉市からの転出者へのアンケート調査によって、市内居住地、家族構成や転出先の市町村、転出の理由、佐倉市を評価できない条件、転出先以外で比較した都市等の居住地選択条件を把握する。
- ・対象：満 18 歳以上の過去 3 年間の転出届提出者（2000 人）
- ・期間：6 月 25 日～7 月 8 日

#### (2) 設問

- ・回答者について
  - ：性別、年齢、転出前・転出後住所、職業、通勤・通学先、家族構成、居住年数
- ・転入前・転入後の居住形態
  - ：居住形態（持家等）
- ・転入の理由
  - ：きっかけ
  - ：居住地選択の条件（住宅形態、居住場所、公共サービス、都市の立地条件等）
  - ：転出先と競合した市町村
  - ：転出先を選んだ理由
- ・佐倉市について
  - ：住みやすい・住みにくい点
  - ：転出しなかった可能性、条件
  - ：市のイメージ、定住促進の条件

#### (3) 回収状況

- ・294 票（7 月 3 日現在）

## 2-3-2 調査結果

### (1) 回答者について

#### ○転出前、転出後住所

- ・佐倉市からの転出者の転出前地区は、志津地区が全体の4割弱を占める。転出先は、東京都、千葉市、京成線沿線都市への転出が多い。

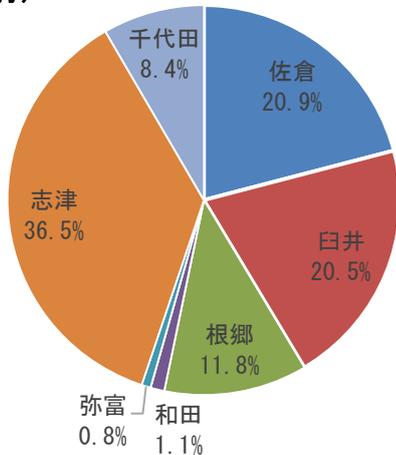
#### ○家族構成

- ・転出者の家族構成は、転出前が「夫婦と子ども」が最も多く、転出後が「夫婦」「一人暮らし」が多く、就職や結婚等による世帯分離による転出が多い。

- ・性別＝女性 60%、男性 40%
- ・年齢＝20～30代で 60%を超える
- ・転出前住所＝志津 37%、佐倉 21%、臼井 21%、根郷 12%
- ・転出後住所＝県内 52%、東京都 22%、神奈川県 5%  
＝県内では千葉市 10%、市川市・船橋市 7%、八千代市 6%
- ・職業＝会社員 46%、無職 14%、契約・派遣社員 13%
- ・通勤・通学先＝東京都 39%、市内 12%、千葉市 9%、
- ・家族構成（転出前）＝夫婦と子 34%、一人暮らし 21%、夫婦 13%  
（転出後）＝夫婦 36%（夫婦と子→12%、夫婦→6%）  
一人暮らし 34%（夫婦と子→12%、一人暮らし→10%）  
夫婦と子 14%（夫婦と子→5%、親と子と孫→2%）
- ・居住年数＝20～30年 34%、10～20年 17%、

図 2-9 転出者の転出前、転出後の住所

(転出前)



(転出後)

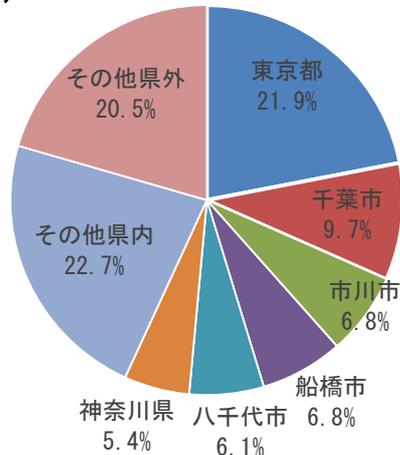
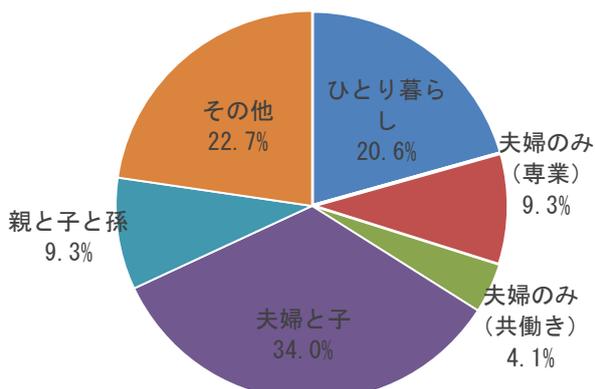
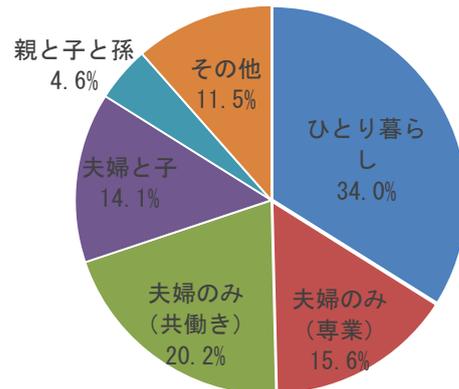


図 2-10 転入者の転入前、転入後の家族構成

(転出前)



(転出後)

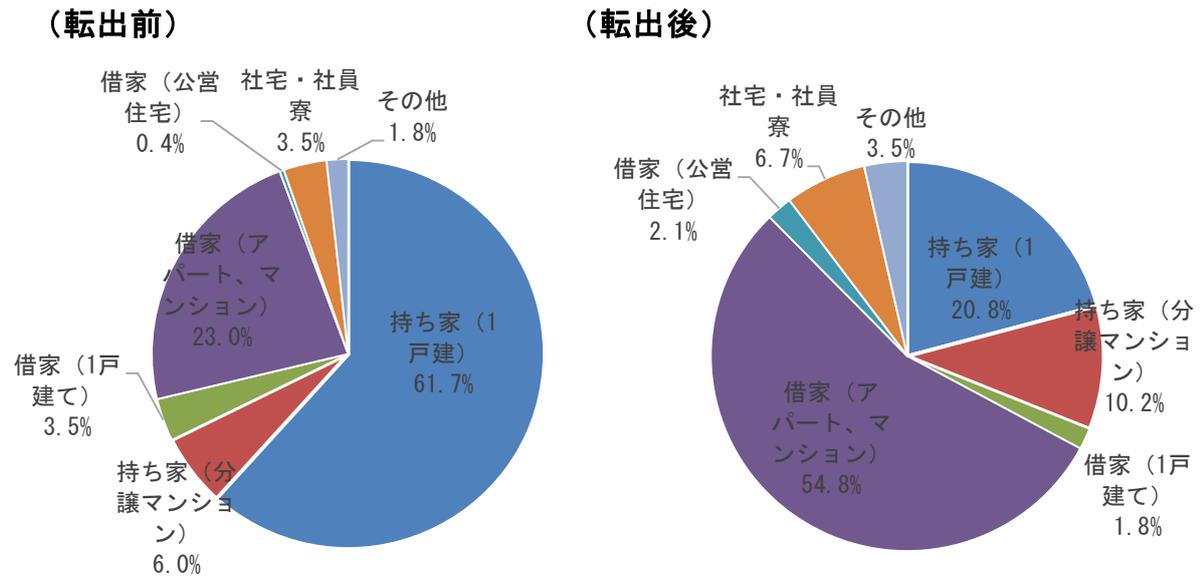


## (2) 転出前・転出後の居住形態

- ・佐倉市からの転出者の転出前の居住形態は、持家（1戸建）が半数を超えている。
- ・転出後の居住形態は、借家が最も多く、持家から借家に住み替える転出者が多い。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 転出前＝持ち家（1戸建）62%、借家（マンション）23%</li> <li>・ 転出後＝借家（マンション）55%（持家→42%、借家→11%） 持ち家（1戸建）21%（持家→10%、借家→10%）</li> </ul>
--

図 2-11 転出者の転出前、転出後の居住形態



### (3) 転出の理由

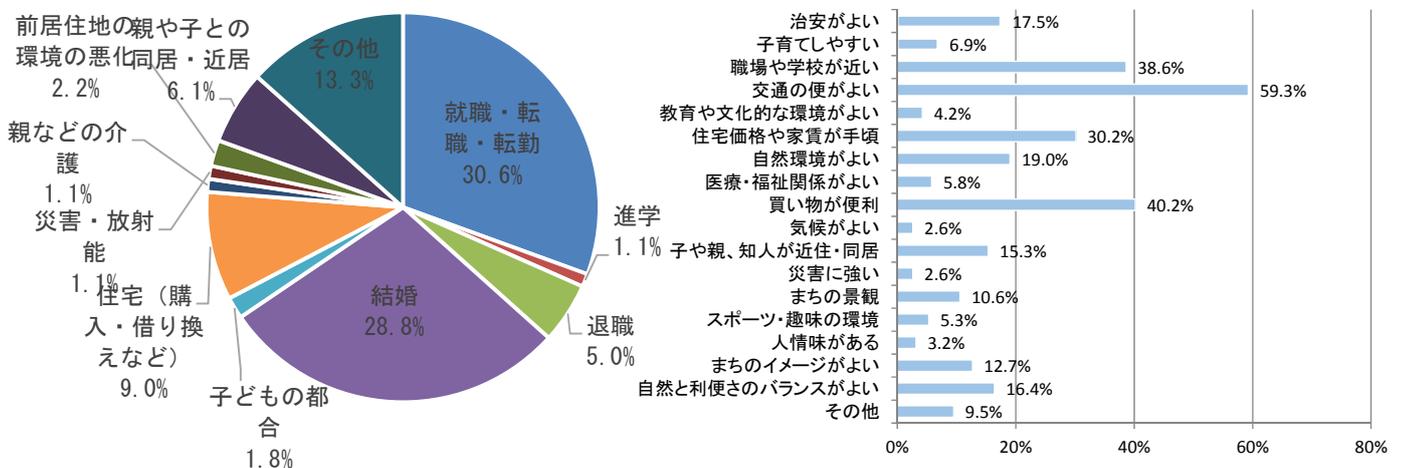
- ・転出者の転出のきっかけは、「就職・転職・転勤」と「結婚」が多く、他の理由は少数である。
- ・転入の際の居住地選択条件
  - ：住宅形態は、「賃貸価格」「借家」を条件に居住地を選択している
  - ：居住場所は、「最寄駅までの距離」が重視され、「1km以内」が条件
  - ：サービスは、「公共交通網の充実」が最も重視されている
  - ：立地条件は、「東京都心への利便性」が最も重視されている
- ・転出先と競合した市町村は、都内、千葉市・船橋市が多いが、佐倉市が選択肢に入った転出も一定量ある。
- ・最終的に転出先を選んだ理由としては、「交通の便」「買物の便」「職場や学校の近さ」が上位であり、この条件で佐倉市が劣位となった可能性がある。
- ・転出回避の可能性として、14%の転出者が「可能性があった」としている。

- ・ **きっかけ** = 就職・転職・転勤 31%、結婚 29%、住宅 9%、親や子どもと同居・近居 6%
- ・ **居住地選択の条件**
  - ：住宅形態 = 「賃貸価格」 35%、「借家」 21%、「持家」 20%
  - ：居住場所 = 「最寄駅までの距離」 58%、「商業施設までの距離」 11%  
→ 「～500m以内」 32%、「～1km以内」 84%
  - ：サービス = 「公共交通」 51%、「都市環境」 12%、「健診や医療」 12%
  - ：立地条件 = 「東京利便」 40%、「問わない」 27%、「千葉利便」 7%
- ・ **転出先と競合した市町村** = 都内 22%、千葉市・船橋市 11%、佐倉市 9%
- ・ **転出先を選んだ理由** = 「交通の便」 59%、「買物の便」 40%、「職場や学校が近い」 39%、「住宅価格や家賃」 30%
- ・ **転出回避の可能性** = 「ない」 72%、「ある」 14%

図 2-12 転出のきっかけと転出先を選んだ理由

(きっかけ)

(転出先を選んだ理由)



### 3. 将来人口推計と分析

#### 3-1 将来人口推計のねらい

##### 3-1-1 推計のねらい

- ・市の人口変動は、自然増減（出生・死亡）と社会増減（転入出）で規定される。
- ・佐倉市総合戦略は、今後想定される人口減少、少子高齢化の流れを如何に緩やかなものにするか、そのためにどのような施策を実施すべきかを検討し、施策を位置づけるものである。
- ・検討にあたっては、自然増減、社会増減に関する複数の条件（仮定値）により将来人口推計を実施することで、将来人口に及ぼす自然増減と社会増減の影響度を分析し、施策の必要性等を明らかにする。
- ・なお、佐倉市では、H26年11月に「佐倉市人口推計」を実施していることから、その推計条件、結果を「基準ケース」とし、複数の将来人口推計を行う。

##### 3-1-2 基準となる既存将来人口推計結果（佐倉市人口推計（H26.11））

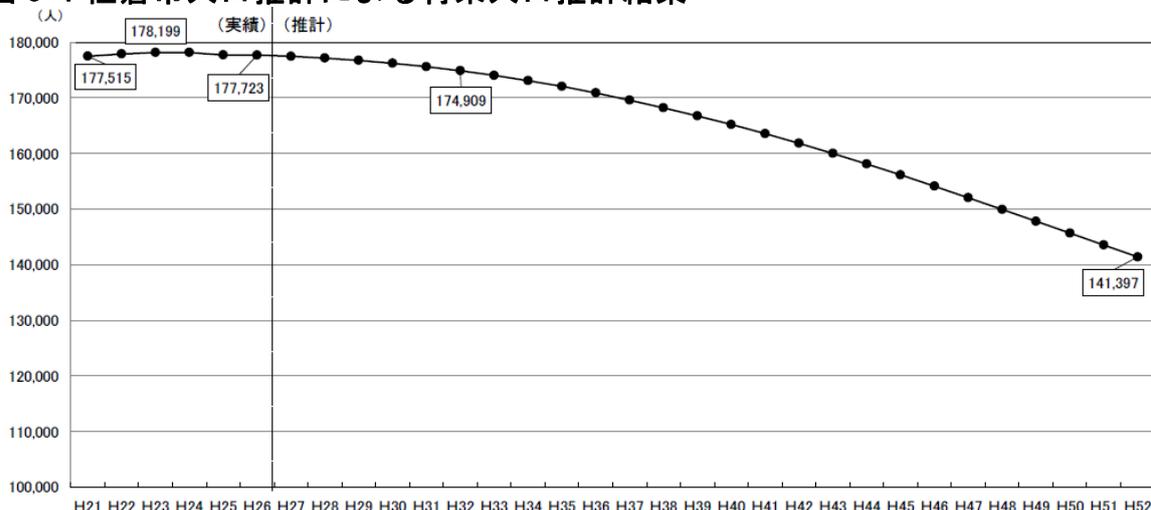
###### (1) 推計方法

- ・推計方法は、コーホート要因法（※）により行う。  
※「コーホート要因法」とは、ある時点における性別・年齢階層別に区分された人口の集団（＝コーホート）を基準人口として、コーホートごとに時系列で将来の「出生率」、「出生性比」、「生残率」、「移動率」の4つの変動要因について一定の仮定を設定し、これを用いて将来人口を推計する手法である。出生、死亡、移動などの要因別に将来動向を検討したうえで推計する手法であるため、精緻な推計が可能とされ、人口推計で一般的に用いられる手法である。

###### (2) 推計結果

- ・推計では、本市の人口は平成23年の178,199人をピークに減少に転じており、平成26年から32年（現行「総合計画」終了年度）までの6年間で、▲2,814人（総人口に対する割合は▲1.58%）減少することが見込まれる。
- ・なお平成52年には、141,397人まで減少する推計となっている。

図 3-1 佐倉市人口推計による将来人口推計結果



資料：佐倉市人口推計

## 3-2 仮定値設定の考え方

### 3-2-1 出生率

#### (1) 設定の考え方

- ・出生率に関しては、「佐倉市人口推計」の出生率を基準に、今回実施した「住民の結婚・出産等に関する意識や希望に関する市民アンケート調査」から見込める数値、国の示した希望出生率等を用いた3ケースで推計を行い、将来人口減少の好転の度合いを分析する。

#### (2) ケース設定

- ・ケース1（基準ケース）：「佐倉市人口推計」の出生率
- ・ケース2：アンケート調査結果から見込める出生率（理想の子どもの数を参考）
- ・ケース3：国の示す希望出生率（(H32)1.6、(H42)1.8、(H52)2.07）

### 3-2-2 生残率

#### (1) 設定の考え方

- ・生残率に関しては、「佐倉市人口推計」の生残率を基準に、死亡実績等との比較を行い、必要に応じ、変更ケースを設定する。

#### (2) ケース設定

- ・ケース1（基準ケース）：「佐倉市人口推計」の生残率
- ・ケース2：市の死亡実績と乖離があれば追加ケースを設定

### 3-2-3 純移動率

#### (1) 設定の考え方

- ・純移動率に関しては、佐倉市が狙うべき転入者マーケット（年齢層）とその影響が分析できるように、年齢階層別に純移動率を好転させるケースで推計を行い、将来人口減少の好転の度合いを分析する。
- ・将来人口減少を好転させる要因としては、転入促進と転出抑制で施策が異なることから、それぞれの場合を想定し、ケースを設定する。
- ・転入促進は、「転入者アンケート調査」結果をもとに、下記の中から設定（案）
  - ①若者単身者（10～20代）の転入促進ケース
  - ②子育て世代とその子ども（10歳未満、30～40代）の転入促進ケース
  - ③熟年世代（50～60代）の転入促進ケース
- ・転出抑制は、「転出者アンケート調査」結果をもとに、下記の中から設定（案）
  - ①若者単身者（10～20代）の転出抑制ケース（就職・結婚を契機とした転出）
  - ②子育て世代とその子ども（10歳未満、30～40代）の転出抑制ケース
  - ③熟年世代（50～60代）の転出抑制ケース（住替え・介護を契機とした転出）

#### (2) ケース設定

- ・ケース1（基準ケース）：佐倉市既存推計の純移動率（時点修正）
- ・ケース2～5：（アンケート結果と政策のねらいをふまえて設定）

## 4. 佐倉市総合戦略の骨子について

### 4-1 総合戦略の概要と位置づけ

#### 4-1-1 国・県の総合戦略の概要

##### (1) 国と地方の人口ビジョン、総合戦略の体系（基本目標）

- ・国の総合戦略の体系（基本目標）は、下記の4体系であり、都道府県・市町村による地方版総合戦略構成イメージとして、同様の体系が示されている。

表 4-1 国総合戦略の基本目標と主な施策

体系	基本目標	主な施策
I	地方における安定した雇用を創出する	①地域産業の競争力強化（業種横断的取組） ②地域産業の競争力強化（分野別取組） ③地方への人材還流、地方での人材育成、雇用対策
II	地方への新しいひとの流れをつくる	①地方移住の推進 ②地方拠点強化、地方採用・就労拡大 ③地方大学等創生5か年戦略
III	若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる	①若者雇用対策の推進、正社員実現加速 ②結婚・出産・子育て支援 ③仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）の実現（「働き方改革」）
IV	時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する	①「小さな拠点」（多世代交流・多機能型）の形成支援 ②地方都市における経済・生活圏の形成（地域連携） ③大都市圏における安心な暮らしの確保 ④既存ストックのマネジメント強化

資料：「まち・ひと・しごと創生総合戦略」

##### (2) 千葉県版「人口ビジョン」「総合戦略」（骨子案）の概要

- ・千葉県では、「総合戦略Ⅱ：地方創生の実現に向けた千葉づくり」の基本目標として、下記の4つを掲げている。千葉県版総合戦略の体系は、国の体系に対応したものとなっている。

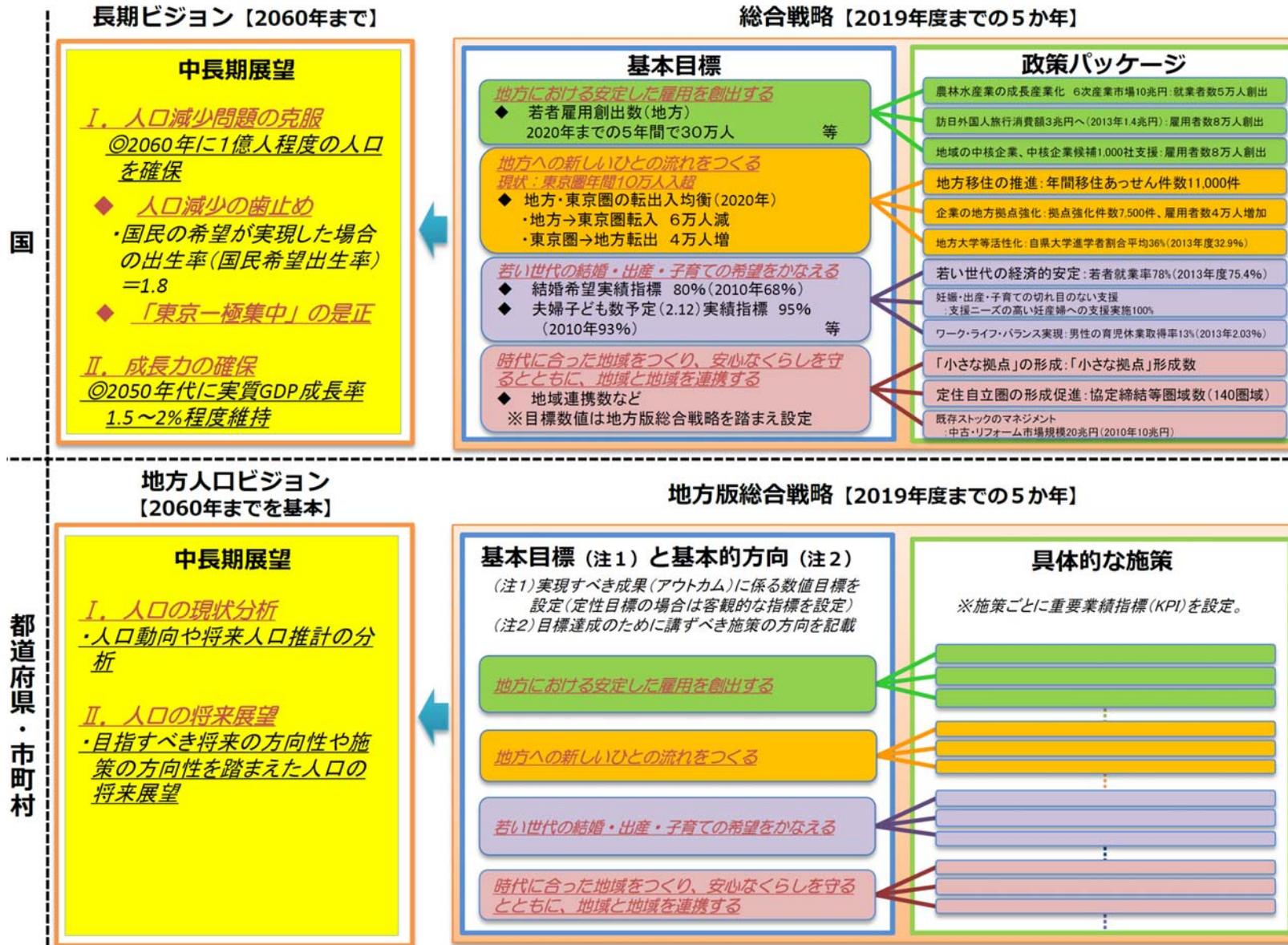
体系Ⅰ：“働きたい”がかなう千葉づくり

体系Ⅱ：“人々が集う”魅力あふれる千葉づくり

体系Ⅲ：“結婚・出産・子育ての希望”がかなう千葉づくり

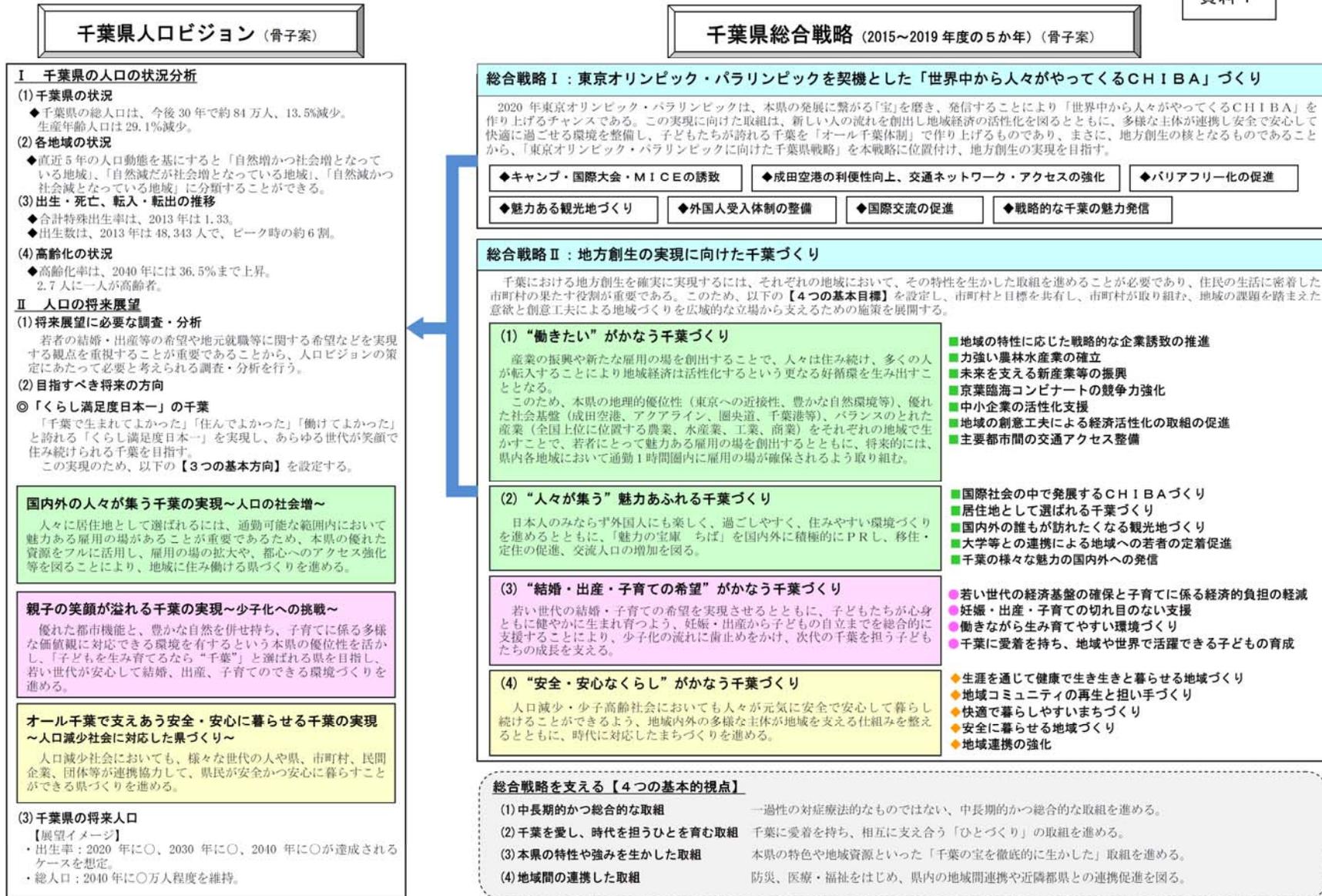
体系Ⅳ：“安全・安心なくらし”がかなう千葉づくり

図 4-1 国と地方の人口ビジョン、総合戦略の構成（イメージ）



資料：「地方人口ビジョン・地方版総合戦略の策定に当たっての参考資料」内閣府

図 4-2 千葉県版「人口ビジョン」「総合戦略」(骨子案)の概要



## 4-1-2 佐倉市における総合戦略の位置づけ

### (1) 総合戦略に関する国の考え方

- ・「地方版総合戦略策定のための手引き」には、地方版総合計画と総合計画は、別に策定することとされている。ただし、総合計画に人口減少の克服・地方創生という目的が明確な場合は、1つのものとして策定が可能とされている。

### (2) 総合戦略の位置づけに関する提案

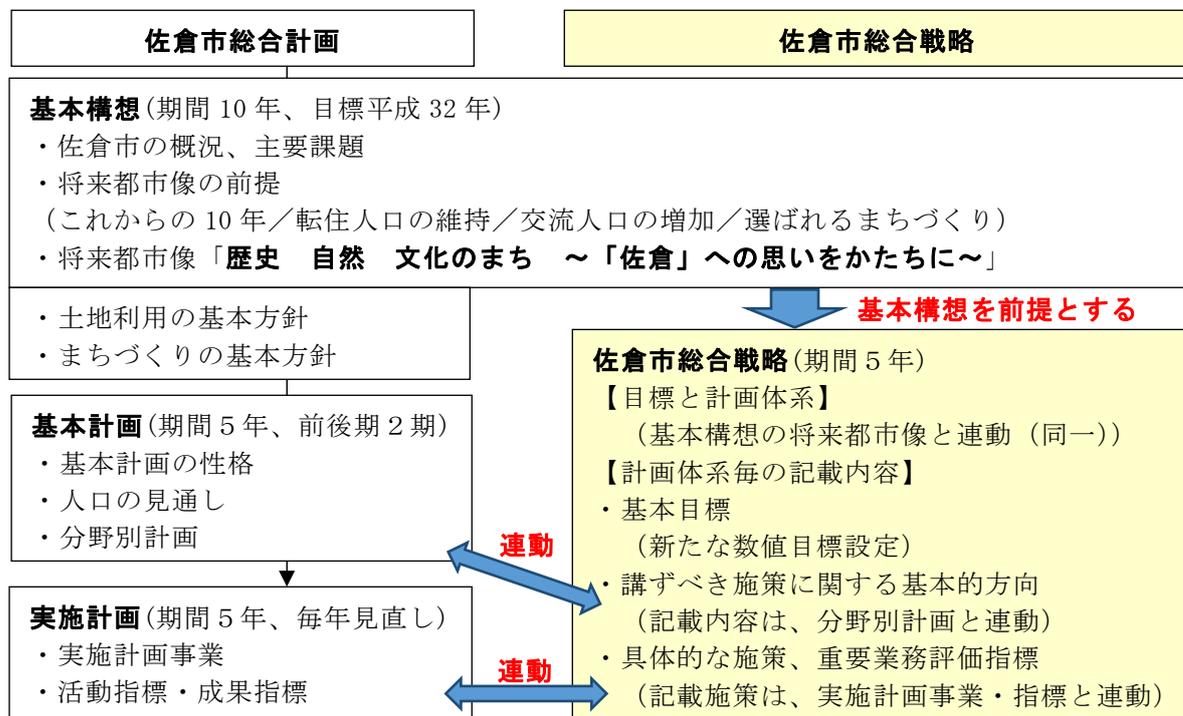
#### (佐倉市総合計画の目標設定との整合性)

- ・「第4次佐倉市総合計画」の基本構想では、将来都市像の前提として、下記の記述があり、将来都市像「歴史 自然 文化のまち ～「佐倉」への思いをかたちに～」が定められており、この考えは総合戦略の考えと一致している。

#### (総合計画の基本構想実現の重点プロジェクト版と位置づけることの提案)

- ・市の行政運営の最上位計画は総合計画であり、総合戦略と言えども、総合計画との整合が図られている必要がある
- ・しかし、佐倉市総合計画（前期基本計画）をみると、国が求める数値目標の設定はなく、基本計画への組込みは難しいと考えられる。
- ・そこで、新たに策定する総合戦略は、総合計画の基本構想の下位に位置する基本構想実現の重点プロジェクト版と位置づけるものとする。

#### 【総合計画と総合戦略の関係のイメージ】



## 4-2 佐倉市総合戦略の骨子について

- ・佐倉市総合戦略の体系（基本目標）は、国・県の総合戦略との整合を図るため、同様の4体系で作成するものとする。
- ・具体的な基本目標と主な施策は、今後検討する予定であるが、以下の構成を想定している。

表 4-2 佐倉市総合戦略の基本目標と主な施策の構成イメージ

国	千葉県	佐倉市総合戦略の基本目標と主な施策
地方における安定した雇用を創出する	“働きたい”がかなう千葉づくり	<b>基本目標Ⅰ「〇〇」</b> (主な施策) ・企業誘致・創業支援（総合計画Ⅳ章） ：企業誘致の推進／既存企業の新たな展開の促進 ：起業の促進 ・農水産業振興（総合計画Ⅳ章） ：力強い農業ができる生産体制の整備 ：地域農畜産物の消費拡大の推進 ：豊かな農村と森林の保全／都市と農村の交流の促進
地方への新しいひとの流れをつくる	“人々が集う”魅力あふれる千葉づくり	<b>基本目標Ⅱ「〇〇」</b> (主な施策) ・住宅供給・住環境（総合計画Ⅴ章） ：計画的で均衡のあるまちづくり ：景観形成による愛着と誇りをもてるまちづくり ：良好な住環境の整備、適正な建築行政 ・観光振興（総合計画Ⅳ章） ：観光拠点、観光行事などの充実／人材や団体の育成支援 ：市のPR及び観光情報の収集・提供 ・情報化（総合計画Ⅵ章） ：転入者促進のためのシティセールスの推進
若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる	“結婚・出産・子育ての希望”がかなう千葉づくり	<b>基本目標Ⅲ「〇〇」</b> (主な施策) ・就業・労働（総合計画Ⅴ章） ：就業の促進、雇用の安定 ・子育て支援（総合計画Ⅰ章） ：妊娠・出産・育児の各期に応じ母子の健康保持 ：保育サービス、放課後児童健全育成（学童保育）の充実 ：子育てに係る経済的負担の軽減 ：地域での子育て協力体制整備と相談・交流の場づくり ：ワーク・ライフ・バランスの促進 ・教育（総合計画Ⅲ章）
時代にあった地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する	“安全・安心なくらし”がかなう千葉づくり	<b>基本目標Ⅳ「〇〇」</b> (主な施策) ・高齢者・地域福祉（総合計画Ⅰ章） ：高齢者が生活しやすい環境づくり ：安心な老後を支える仕組みづくり ・地域コミュニティ（総合計画Ⅵ章） ・まちづくり（総合計画Ⅴ章） ：公共交通の確保／バリアフリーのまちづくり ・防災・防犯（総合計画Ⅱ章） ：安心して生活できるまちづくり