

## **第4章 都市づくりに向けた課題分析 と解決すべき事項の抽出**



## 1. 都市全体からみた課題分析

### (1) 人口・世帯

#### ■高齢者が暮らしやすい都市の構造・機能の向上

- 本町の人口は減少傾向で推移し、今後もこの傾向は続くと想定されるなか、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和22(2040)年には、ピーク時の平成7(1995)年の人口(25,615人)から、ほぼ半数である13,000人強になると予測されています。
- 本町の人口は、昭和50年から60年代にかけて大規模に進んだ住宅地開発を背景に増加してきましたが、それから30年以上経過するなか、子ども世代が町外に転出していることもあり、高齢化率は平成2(1990)年の9.9%から、令和22(2040)年には49.5%に達すると予測されています。
- 世帯構成は、子ども世代の転出や世帯分離などを要因に、高齢世帯・高齢単身世帯が増加しています。
- 「定住・移住奨励金交付制度」をはじめとする定住・子育て等に対する支援への効果もあり、ここ数年は減少スピードがやや緩やかになっています。

このことから



- 現状の市街地規模を維持した場合、人口減少による人口密度の低下により、公共サービスや日常生活のサービス機能の維持が困難となることから、その対応が求められます。
- 高齢者や高齢世帯の増加を念頭に、スムーズな移動や身近な場所への生活利便施設の配置など、高齢者にとって暮らしやすい都市の構造・機能を高めていくことが求められます。
- 引き続き、出生率の上昇や社会減の抑制につながる取り組みの継続が求められます。

### (2) 土地利用

#### ■定住・転入の受け皿となる住宅地の再構築

- 本町の住宅地は、その多くが計画的な宅地開発によって整備されたため、都市基盤が整った良好な戸建て住宅地が形成されています。一方、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯の増加から、将来的な空き家の発生、増加が予想されます。
- 一方、宅地開発によって形成された住宅地では、地区計画が定められ良好な居住環境の形成が図られていますが、敷地規模の最低限度といった制限が、土地や建物の流動化を抑える要因になっている可能性もあります。

このことから



- コンパクトな市街地形成に配慮しつつ、土地や建物の流動化を促す取り組みにより、子育て層を中心とした多様な世代のニーズに対応するなど、定住・転入の受け皿として、住宅地を再構築していくことが求められます。

### (3) 公共交通

#### ① 全般

##### ■ 公共交通のサービス水準維持と需要の喚起

- 本町で発生集中する交通量は減少傾向で推移する一方、自家用車の分担率は高い水準を維持しています。
- 東京都市圏パーソントリップ調査によると、高齢化に伴い、交通手段も鉄道利用が減少しており、鉄道の分担率は平成20(2008)年の14.2%から、平成30(2018)年には8.6%に低下する一方、自家用車の比率が平成20(2008)年の65.3%から、平成30(2018)年には69.4%にまで上昇しています。
- こうした傾向は、鉄道やバスなどの公共交通の利用減に繋がるおそれがあり、将来的に採算などの面から現状のサービス水準の維持が困難になっていく可能性があります。

このことから



- 高齢化への対応なども含め、公共交通の現状のサービス水準の維持とともに、需要喚起に対する取り組みが求められます。

#### ② バス交通

##### ■ バス交通の利用圏における人口密度の維持

- 安食台は、J R成田線安食駅に近接し、鉄道駅のほか、安食駅を発着地とする循環バスが利用できる条件にあります。
- 酒直台や竜角寺台は、路線バス及び循環バスにより、J R成田線安食駅や成田駅へのアクセス利便性が確保されています。

このことから



- 生活圏域における公共交通の利便を確保する観点から、公共交通の利用圏における人口密度の維持が求められます。

### (4) 経済

##### ■ 商業活動を支える市街地構成や産業立地を進める用地の確保

- 人口規模がピークを迎えた平成7(1995)～平成12(2000)年頃と比較すると、商店数や従業者数は減少し、商品販売額は微減傾向で推移するなか、さらなる人口減少がこの傾向に拍車をかける恐れがあります。
- 安定財源や、子育て層の定住を支える雇用の確保といった面から、多角的に産業振興を図る必要があります。

このことから



- 財源確保や雇用確保の観点から、商業活動を支える市街地構成や産業立地を進める用地の確保が求められます。

## (5) 財政

### ■持続可能な都市経営の実現

- 近年の歳入額は横ばいからやや増加する傾向で推移していますが、少子高齢化対策経費など扶助費が増加しています。
- 経常収支比率は、近年、財政余力が厳しい状況にあることを示しています。
- 地価が下落傾向で推移し、特に商業地の落ち込みが顕著となっています。

このことから



- 今後の人口減少や都市計画税算定の基準となる地価の下落による自主財源の逓減や高齢化の進展による民生費等の歳出の増加など、財政状況が厳しさを増すことが想定されることから、財政面からも持続可能な都市経営が求められます。

## (6) 都市機能

### ■生活利便機能の維持・向上

- 行政サービス機能や福祉機能などの生活利便施設の利用圏は概ね市街地をカバーしていますが、今後、人口減少が進行した場合、利用者の減少によるサービス水準の低下が懸念されます。

このことから



- 生活利便施設のサービス水準を維持する視点から、市街地への人口密度の維持・向上を誘導することと並行して、公共交通が利用しやすい場所への生活利便施設の立地・集積を促進し、より多くの人々が利便性を感じられる市街地を形成することが求められます。

### ■市街地の活性化・にぎわいの創出

- 隣接する成田市や印西市には各種業態の大規模小売店舗が立地・集積していることにも起因し、その商圈に含まれる本町の購買力はこれらに吸引されるため、地元購買率は低い水準にあります。
- こうした環境にあるため、住民のニーズに対応した商業店舗が立地・育成しにくく、安食駅周辺など、本来、人が集まりにぎわいがあるべき市街地も活力が低下している状況にあります。

このことから



- 商業や医療・福祉などの生活利便施設の集積により、日常的な暮らしの利便性を高めるとともに、まちの拠点としての求心力の向上により、にぎわいを感じられる、魅力ある市街地を形成していくことが求められます。

## (7) 災害

### ■自然災害のリスクが低い市街地への居住誘導

- 地震による被害については、「平成26・27年度千葉県地震被害想定調査報告書」では、千葉県北西部を震源とする直下型の地震により、建物等の全壊・焼失が320棟、半壊を1,100棟、20棟が倒壊するほか、幸いにも死者はないものの、重傷者40人、軽傷者290人の被害が生じると予測しています。
- 市街化調整区域は、利根川沿岸の低地部という位置・地質条件から、水害による浸水リスクが高くなっていますが、市街地は、中央部から東部にかけて台地上に形成されており、浸水リスクは低くなっています。
- 高齢者世帯が増加している状況にあり、建築物の更新に対する意欲の減退が懸念され、将来的には空き家の増加や建築物の老朽化によって災害リスクが高まるおそれがあります。

このことから



- 都市の安全・安心を確保する視点から、より安全性の高い既存の市街地の優位性を活かし、代替わりなどの機会を捉えた居住誘導と建築物の更新を促進していくことが求められます。

## (8) 都市施設

- 都市計画道路や都市公園、下水道は、市街化区域の中でも特に宅地開発事業の区域で整備が進んでおり、良好な居住環境が確保されていますが、人口減少が予想されるなか、このような良質な都市機能の維持が困難になる可能性があります。
- 北千葉道路や主要地方道鎌ヶ谷本埜線バイパスの整備進捗など、暮らしや産業活動を支える道路交通ネットワークの整備が進んでいるほか、安食交差点の整備などの既設道路の改良、道の駅の設置検討など、交通利便性の向上やこれを活かした機能配置などが進められています。

このことから



- 都市施設の整備が進んだ区域への居住誘導により、効率的・効果的な市街地形成を図る必要があります。
- 交通利便性の高まりを活かした産業機能の集積により、地域経済の生産性を向上させていくことが求められます。

## 2. 地区別の課題分析

住民・事業者・行政が連携した今後のまちづくりを進める上でのコミュニティ単位の一つである小学校区ごとに、概況及び特性を整理するとともに、これらを踏まえた課題を次のように示します。

地区	概況・特性	課題
安食 小学校区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安食駅周辺や国道356号などの幹線道路沿道の市街地で構成される地区となっています。</li> <li>・駅周辺は人口が増加しており、人口密度も80人/haの区域も分布していますが、市街化区域の中では人口密度水準が低くなっています。</li> <li>・北総栄病院及びスーパーマーケット1箇所が位置するほか、安食駅前と安食交差点付近に診療所が分布していますが、行政サービス施設は少ない状況です。</li> <li>・安食駅の利用圏に含まれているほか、バスにより広く公共交通利用圏がカバーされています。</li> <li>・災害面では、利根川の破堤や溢水などにより、安食交差点付近や安食駅周辺など広く浸水すると想定されています。また、台地部との境で、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域などが指定されています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駅周辺としての高い公共交通の利便性を活かした都市機能の集積と居住機能の誘導</li> <li>○鉄道・バスのサービス水準、乗り継ぎ利便性の向上</li> <li>○北総栄病院周辺に立地する都市機能の維持と生活を支援する機能の充実</li> <li>○利根川水系の外水氾濫に対する市街地の安全性の向上</li> <li>○土砂災害の危険性が高いエリアにおける居住の適切なコントロール</li> </ul>
布鎌 小学校区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の全域が市街化調整区域となっており、国道356号及び同バイパスの沿道に集落が点在するほか、小林駅に近接した南ヶ丘に住宅団地が整備されています。</li> <li>・南ヶ丘を除き、人口密度は20人/haを大きく下回る水準にあります。</li> <li>・主要な都市機能の配置はみられず、小林駅の利用圏に含まれる南ヶ丘以外は、公共交通の利用圏も限定的となっています。</li> <li>・災害面では、利根川の破堤や溢水などにより、区域全体が広く浸水すると想定されています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○小林駅に近接する立地条件を活かした土地利用の維持</li> <li>○分散立地する集落のコミュニティの維持</li> <li>○小林駅を結ぶ循環バスの維持</li> <li>○水害に対する安全性の向上</li> </ul>

地区	概況・特性	課題
安食台 小学校区 (旧北辺田小学校区・旧酒直小学校区を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域は、安食台の計画的に整備された市街地で構成されています。</li> <li>・80人/haの人口密度の区域が広く分布していますが、高齢化が急速に進んでいます。</li> <li>・町役場のほか、行政サービスに関わる複合的な施設が集積するなど、都市機能の集積が最も進んだ地区となっています。</li> <li>・安食駅に近接し、その利用圏に一部が含まれるほか、バスにより広く公共交通利用圏がカバーされています。</li> <li>・住宅地の北部の一部で、利根川の破堤や溢水による浸水区域となっています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○行政サービス施設の高度な集積を活かした居住機能の誘導</li> <li>○町民向け高齢者住宅の供給や、空き家・老朽化した住宅の建替による住宅の再供給など、若者層・子育て層の転入を促進する市街地へのリノベーション</li> <li>○商業機能や医療機能などの既存施設の維持と生活を支援する機能の充実</li> <li>○バスなどの公共交通による安食駅へのアクセス性の向上</li> <li>○災害(水害)に対する安全性の向上</li> </ul>
旧北辺田 小学校区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・矢口工業団地を除いて市街化調整区域となっており、国道356号の沿道や旧北辺田小学校や集会所などの公共施設を中心に集落が形成されています。</li> <li>・集落地は20人/ha程度の人口密度となっていますが、住宅が散在していることから、人口密度は低い水準にあります。</li> <li>・主要な都市機能の配置はみられませんが、循環バスの運行により、公共交通の利用も可能となっています。</li> <li>・災害面では、利根川の破堤や溢水などにより、区域全体が広く浸水すると想定されています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○分散立地する集落のコミュニティの維持</li> <li>○循環バスの維持</li> <li>○水害に対する安全性の向上</li> </ul>



地区	概況・特性	課題
旧酒直 小学校区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域は、酒直台の計画的に整備された市街地で構成されています。</li> <li>・酒直台に市街地が、成田安食線の沿道などに集落地が形成されています。</li> <li>・酒直台では80人/haを超える人口密度となっている市街地も分布していますが、市街化区域外では住宅が散在し、人口密度は低くなっています。</li> <li>・主要な都市機能の配置はみられませんが、成田安食線で路線バスが運行され、安食駅へのアクセスなど公共交通の利用も可能となっています。</li> <li>・災害面では、利根川の破堤や溢水などにより、南側の低地部が広く浸水すると想定されています。また、台地部との境で、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域などが指定されています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○町民向け高齢者住宅の供給や、空き家・老朽化した住宅の建替による住宅の再供給など、若者層・子育て層の転入を促進する市街地へのリノベーション</li> <li>○バスなどの公共交通による安食駅へのアクセス性の向上</li> <li>○利根川水系の外水氾濫に対する市街地の安全性の向上</li> <li>○土砂災害の危険性が高いエリアにおける居住の適切なコントロール</li> </ul>
竜角寺台 小学校区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成田市との行政境に位置し、計画的に整備された市街地で構成される、飛び地の市街化区域となっています。</li> <li>・概ね60人/ha以上の人口密度の区域で構成されており、高齢化が急速に進んでいます。</li> <li>・診療所などが立地するものの、行政サービス施設は少なく、また一定の人口規模を有している反面、スーパーマーケットが撤退するなど、身近な商業機能が脆弱な状況にあります。</li> <li>・1日に片道30本以上の路線バスが運行されていますが、主要な路線は成田方面を結ぶ路線となっています。また、町の拠点を担う安食駅方面へは、路線バスの他、循環バスが運行されています。</li> <li>・災害の危険性は低い区域となっています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○人口密度の維持</li> <li>○地区としての人口規模やコンパクトに整備された計画的な住宅地としての特性に応じた都市機能の誘導</li> <li>○隣接する成田市とのバス交通の利便性の維持</li> <li>○路線バス、循環バスによる町内各拠点との連携強化</li> </ul>



図 地区区分図