

3. 社会経済動向調査

3-1. 調査の概要

(1) 調査目的

千葉県の人々の社会増減に影響を及ぼす可能性のある都市開発（土地区画整理事業やマンション建設等）や企業進出の状況や見込みについて調査し、それぞれの事象が2030年までの地域別の社会増減に与える影響を分析する。

(2) 調査対象

① 重点的に調査を実施する地区

1	幕張新都心若葉地区
2	つくばエクスプレス沿線地域
3	国際医療福祉大学関係（成田市）
4	金田地区土地区画整理事業
5	袖ヶ浦駅海側土地区画整理事業

② 土地区画整理事業の動向

③ マンション開発の動向

④ 日本版CCRCの動向

⑤ 造成中の工業団地の影響

⑥ 湾岸部に立地する製造業の生産体制の見直しや新規投資の動向

⑦ 成田空港の機能強化及び国際医療福祉大学(成田キャンパス)の影響

(3) 調査方法

① 文献調査

以下の文献を用いて調査した。

- ・(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」
- ・リクルートが運営する不動産情報サイト「SUUMO(スーモ)」
- ・新聞・雑誌検索サイトの「日経テレコン」
- ・ホームページ（千葉県、その他県内自治体、土地区画整理事業ホームページ、マンション販売物件販促ホームページ、一般企業のホームページ等）
- ・その他

② ヒアリング調査

以下の対象に対してヒアリング調査を行った。

- ・千葉県、その他の県内自治体
- ・土地区画整理事業施行者（自治体、UR、組合）
- ・一般企業
- ・千葉銀行法人営業部、地方創生部

(4) 人口流入数の推計方法

都市開発等により県外から流入する人口の推計は、上記(2)の調査対象ごとに、文献調査やヒアリング調査を踏まえて一定の仮定を置いて行った(推計方法の詳細は調査対象ごとに以下に詳述)。

3-2. 調査結果の概要

本県人口の社会増減に影響を及ぼすと考えられる社会経済の動向を把握するため、3-1(2)の調査対象ごとに、地区別及び市町村別に2030年までの県外からの人口流入のポテンシャルを予測した。

地区別にみると、

- 流山市や柏市のつくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業が進行中の東葛飾地区において3万人強の人口流入の可能性があり、11地区の中で最も多くなっている(各調査項目における人口流入数の推計方法は「3-4.土地区画整理事業の動向」以降に記載)。
- 印旛地区では、成田市において成田空港の機能強化や国際医療福祉大学(成田キャンパス)の開設が進むことなどから、1万2千人強の人口流入の可能性はある。
- 千葉地区では、千葉市の幕張新都心若葉住宅地区において大規模なマンション開発が行われることなどから、1万1千人強の人口流入の可能性はある。
- 君津地区では、木更津市や市原市、袖ヶ浦市における土地区画整理事業の進展や工業団地の整備等により、9千人弱の人口流入の可能性はある。
- 葛南地区では土地区画整理事業やマンション開発により、5千人弱の人口流入の可能性はある。
- 長生地区では、工業団地や日本版CCRCの整備等により500人弱の人口流入の可能性はある。
- 香取地区及び山武地区では、成田空港の機能強化に伴う空港内従業員の増加等により、それぞれ500人強、400人強の人口流入の可能性はある。
- 海匝地区、安房地区、夷隅地区では、日本版CCRCの整備により、それぞれ約200人、約80人、約40人の人口流入の可能性はある。
- 市町村別にみると、人口流入数が最も多いのは流山市(15,638人)で、以下、千葉市(11,213人)、柏市(8,771人)、成田市(6,429人)となっている。
- 一方、人口流入数が500人未満の地区では、人口流入数がゼロの自治体が複数みられる。夷隅地区では勝浦市、いすみ市、大多喜町、安房地区では館山市、鋸南町、山武地区では東金市、九十九里町が、今回の6つの調査項目では人口流入数がゼロとなっている。

図表 211 人口流入の可能性（期間別）

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	4,612	4,097	2,504	11,213
葛南	市川市	713	0	0	713
	船橋市	984	0	0	984
	習志野市	1,353	0	0	1,353
	八千代市	394	394	394	1,182
	浦安市	678	0	0	678
	小計	4,122	394	394	4,910
東葛飾	松戸市	1,807	755	756	3,318
	野田市	1,680	864	0	2,544
	柏市	4,442	2,563	1,766	8,771
	流山市	5,750	4,944	4,944	15,638
	我孫子市	0	0	0	0
	鎌ヶ谷市	87	0	0	87
小計	13,766	9,126	7,466	30,358	
印旛	成田市	3,156	1,761	1,512	6,429
	富里市	181	181	180	542
	栄町	52	52	51	155
	佐倉市	466	0	0	466
	四街道市	1,315	1,316	1,316	3,947
	八街市	0	0	0	0
	印西市	676	0	0	676
	白井市	234	0	0	234
	酒々井町	0	19	19	38
小計	6,080	3,329	3,078	12,487	
香取	香取市	121	121	122	364
	多古町	40	40	39	119
	神崎町	15	15	14	44
	東庄町	0	0	0	0
小計	176	176	175	527	
海匝	銚子市	0	19	19	38
	旭市	25	25	25	75
	匝瑳市	30	30	30	90
小計	55	74	74	203	
山武	山武市	43	43	42	128
	芝山町	23	23	23	69
	横芝光町	23	23	24	70
	東金市	0	0	0	0
	大網白里市	57	57	57	171
	九十九里町	0	0	0	0
小計	146	146	146	438	
長生	茂原市	43	87	87	217
	一宮町	7	12	12	31
	睦沢町	5	6	7	18
	長生村	5	9	9	23
	白子町	4	10	10	24
	長柄町	54	55	55	164
	長南町	4	5	5	14
小計	122	184	185	491	
夷隅	勝浦市	0	0	0	0
	いすみ市	0	0	0	0
	大多喜町	0	0	0	0
	御宿町	0	19	19	38
小計	0	19	19	38	
安房	館山市	0	0	0	0
	鴨川市	0	19	19	38
	南房総市	0	19	19	38
	鋸南町	0	0	0	0
小計	0	38	38	76	
君津	市原市	1,491	1,526	1,527	4,544
	木更津市	883	900	900	2,683
	君津市	9	20	20	49
	富津市	5	9	9	23
	袖ヶ浦市	409	461	461	1,331
小計	2,797	2,916	2,917	8,630	
その他(※)		1,780	1,233	1,206	4,219
全体		33,656	21,732	18,202	73,590

※その他の分類

1. 成田空港:「2014年度成田空港内従業員実態調査」参照により
2. 大学:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」の成田市以外居住見込者全員が千葉県内に居住すると仮定

図表 212 人口流入の可能性（調査対象別）

地区	市町村	人口流入数(人)					合計(人)
		土地区画 整理事業	マンション 開発	日本版 CCRC	造成中の 工業団地	成田空港 ・大学	
千葉	千葉市	1,378	9,038	426	0	371	11,213
葛南	市川市	0	713	0	0	0	713
	船橋市	0	984	0	0	0	984
	習志野市	0	1,353	0	0	0	1,353
	八千代市	1,182	0	0	0	0	1,182
	浦安市	0	678	0	0	0	678
	小計	1,182	3,728	0	0	0	4,910
東葛飾	松戸市	3,053	265	0	0	0	3,318
	野田市	1,728	816	0	0	0	2,544
	柏市	8,374	397	0	0	0	8,771
	流山市	14,865	773	0	0	0	15,638
	我孫子市	0	0	0	0	0	0
	鎌ヶ谷市	0	87	0	0	0	87
小計	28,020	2,338	0	0	0	30,358	
印旛	成田市	0	0	0	0	6,429	6,429
	富里市	0	0	0	0	542	542
	栄町	0	0	0	0	155	155
	佐倉市	0	466	0	0	0	466
	四街道市	3,947	0	0	0	0	3,947
	八街市	0	0	0	0	0	0
	印西市	0	676	0	0	0	676
	白井市	0	234	0	0	0	234
	酒々井町	0	0	38	0	0	38
	小計	3,947	1,376	38	0	7,126	12,487
香取	香取市	0	0	0	0	364	364
	多古町	0	0	0	0	119	119
	神崎町	0	0	0	0	44	44
	東庄町	0	0	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0	527	527
海匝	銚子市	0	0	38	0	0	38
	旭市	0	0	75	0	0	75
	匝瑳市	0	0	90	0	0	90
	小計	0	0	203	0	0	203
山武	山武市	0	0	0	0	128	128
	芝山町	0	0	0	0	69	69
	横芝光町	0	0	0	0	70	70
	東金市	0	0	0	0	0	0
	大網白里市	171	0	0	0	0	171
	九十九里町	0	0	0	0	0	0
小計	171	0	0	0	267	438	
長生	茂原市	0	0	0	217	0	217
	一宮町	0	0	0	31	0	31
	睦沢町	0	0	7	11	0	18
	長生村	0	0	0	23	0	23
	白子町	0	0	0	24	0	24
	長柄町	0	0	150	14	0	164
	長南町	0	0	0	14	0	14
小計	0	0	157	334	0	491	
夷隅	勝浦市	0	0	0	0	0	0
	いすみ市	0	0	0	0	0	0
	大多喜町	0	0	0	0	0	0
	御宿町	0	0	38	0	0	38
	小計	0	0	38	0	0	38
安房	館山市	0	0	0	0	0	0
	鴨川市	0	0	38	0	0	38
	南房総市	0	0	38	0	0	38
	鋸南町	0	0	0	0	0	0
小計	0	0	76	0	0	76	
君津	市原市	4,365	0	0	179	0	4,544
	木更津市	2,600	0	0	83	0	2,683
	君津市	0	0	0	49	0	49
	富津市	0	0	0	23	0	23
	袖ヶ浦市	1,071	0	0	260	0	1,331
小計	8,036	0	0	594	0	8,630	
その他(※)		0	0	0	0	4,219	4,219
全体		42,734	16,480	938	928	12,510	73,590

※その他の分類

1. 成田空港:「2014年度成田空港内従業員実態調査」参照により
2. 大学:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」の成田市以外居住見込者全員が千葉県内に居住すると仮定

3-3. 重点調査地区の動向

重点調査地区として、以下の5地区を選定した。

	地区名	選定理由等
(1)	幕張新都心若葉地区	総供給戸数の約 4,500 戸に計画人口約 10,000 人が 2019 年から 2029 年まで段階的に入居予定。
(2)	つくばエクスプレス 沿線地域	柏の葉キャンパス周辺地区（148 街区約 700 戸供給予定）など開発が続いている。
(3)	国際医療福祉大学（成 田キャンパス）	医学部・看護学部・保健医療学部及び附属病院の学生・教職員約 3,000 人が成田市内に新たに居住する見通し（同大学の試算）。
(4) ①	東京湾アクアライン着 岸エリア 【金田地区土地区画整 理事業】	かずさアクアシティでは多様なライフスタイルに応じた宅地分譲を予定（計画人口約 17,000 人）。
(4) ②	東京湾アクアライン着 岸エリア 【袖ヶ浦駅海側土地区 画整理事業】	J R 袖ヶ浦駅の北側の平坦地（地区面積約 48.9ha）に計画人口約 3,700 人が居住する計画。

なお、各重点調査地区における県外からの人口流入数を推計したが、この推計値は、以下の調査対象における推計値の内数である。

- ② 土地区画整理事業の動向
- ③ マンション開発の動向
- ⑦ 成田空港の機能強化及び国際医療福祉大学(成田キャンパス)の影響

■重点調査地区における県外からの人口流入数(2016～2030年) (人)

	調査対象		
	②土地区画整理事業 の動向	③マンション開発の動向	⑦成田空港の機能強化 及び国際医療福祉 大学(成田キャンパス) の影響
幕張新都心若葉地区		4,909	
つくばエクスプレス 沿線地域	19,698		
国際医療福祉大学 (成田キャンパス)			2,492
東京湾 アクアライン 着岸エリア	金田地区 土地区画整理事業	1,839	
	袖ヶ浦駅海側 土地区画整理事業	1,071	

(1) 幕張新都心若葉住宅地区

平成 27 年 7 月、千葉県企業庁は幕張新都心若葉住宅地区の開発について三井不動産レジデンシャルを代表企業とする「幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ」を事業者に決定し、同月土地譲渡契約を締結した。同グループでは 1,860 億円をかけて総面積約 17.5 ha の広大な敷地にタワー住棟 6 棟、中層住棟 1 棟を建設し、4,515 戸の住戸を供給することを計画している。

この 4,515 戸に千葉県の平均世帯人数 2.4 人が入居し、入居者のうち県外からの転入者が 45.3% (千葉市の県外からの転入比率) と仮定すると、2030 年までに県外から 4,909 人の流入があると想定される。



出所：建設通信新聞ホームページ

区画	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7
入居予定年度	2024年度	2020年度	2021年度	2027年度	2029年度	2026年度	2019年度
供給戸数	505戸	797戸	675戸	714戸	703戸	482戸	639戸

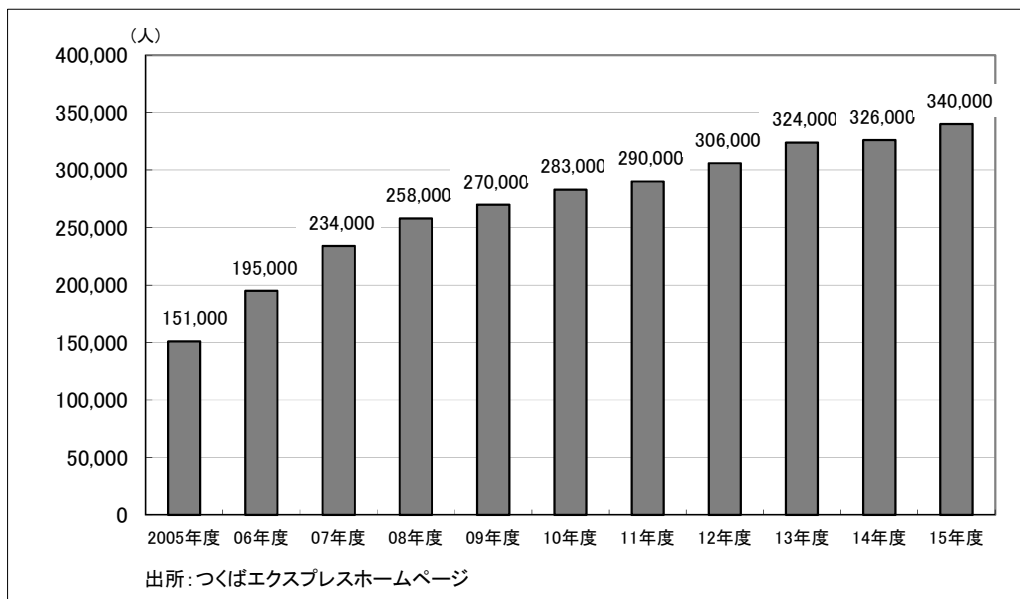
出所：「幕張新都心若葉住宅地区街づくりグループ」資料

(2) つくばエクスプレス沿線地域

つくばエクスプレスの沿線開発は、鉄道開発と都市開発を同時に計画的に進める「宅鉄法」により整備されたため、駅前の無秩序な開発が防がれるとともに、沿線開発のスピードも速まった。宅鉄法の成果として、土地区画整理事業が整然と行われ、商業施設も相次いで立地した結果、鉄道利用者数は順調に増加している。

流山市や柏市のつくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業の今後の進捗に伴い、2030年までに県外から2万人弱の人口流入の可能性がある。

図表 213 つくばエクスプレスの1日平均乗車人員



図表 214 つくばエクスプレスの1日平均乗車人員
(千葉県内の駅別)

	(人)			
	2014年度	2015年度	2016年度	2014年度 →2016年度 増加率(%)
南流山	31,904	33,152	34,760	9.0
流山セントラルパーク	3,419	3,583	4,340	26.9
流山おおたかの森	32,114	33,135	34,940	8.8
柏の葉キャンパス	14,320	14,996	15,440	7.8
柏たなか	3,627	4,006	4,360	20.2

出所: つくばエクスプレスホームページ

(注)2016年度は4月から8月での5か月間の速報値平均

図表 215 流山市及び柏市におけるつくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業の状況

【流山市・運動公園周辺】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	19.7	26.2	32.7	39.2	
地区内人口	2,803	4,216	5,607	6,998	
地区内人口増加数		1,413	1,391	1,391	4,195
県外からの人口流入数		855	842	842	2,539

施行等認可日	1999	年
換地処分予定時期	2022	年
計画人口	21,400	人
県外からの流入割合	60.5%	

【流山市・木】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	54.4	72.4	90.4	100.0	
地区内人口	2,468	3,699	4,923	6,147	
地区内人口増加数		1,231	1,224	1,224	3,679
県外からの人口流入数		745	741	741	2,227

施行等認可日	1999	年
換地処分予定時期	2018	年
計画人口	6,800	人
県外からの流入割合	60.5%	

【流山市・新市街地】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	42.5	56.5	70.5	84.5	
地区内人口	8,122	12,155	16,159	20,163	
地区内人口増加数		4,033	4,004	4,004	12,041
県外からの人口流入数		2,440	2,422	2,422	7,284

施行等認可日	2000	年
換地処分予定時期	2017	年
計画人口	28,600	人
県外からの流入割合	60.5%	

【柏市・柏北部東】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	92.4	100.0	100.0	100.0	
地区内人口	10,098	15,708	17,000	17,000	
地区内人口増加数		5,610	1,292	0	6,902
県外からの人口流入数		3,461	797	0	4,258

施行等認可日	2001	年
換地処分予定時期	2019	年
計画人口	17,000	人
県外からの流入割合	61.7%	

【柏市・柏北部中央】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	29.1	38.6	48.1	57.6	
地区内人口	7,011	7,566	10,036	12,506	
地区内人口増加数		555	2,470	2,470	5,495
県外からの人口流入数		342	1,524	1,524	3,390

施行等認可日	2000	年
換地処分予定時期	2022	年
計画人口	26,000	人
県外からの流入割合	61.7%	

【流山市合計】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
地区内人口	13,393	20,070	26,689	33,308	
地区内人口増加数		6,677	6,619	6,619	19,915
県外からの人口流入数		4,040	4,005	4,005	12,050

【柏市合計】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
地区内人口	17,109	23,274	27,036	29,506	
地区内人口増加数		6,165	3,762	2,470	12,397
県外からの人口流入数		3,803	2,321	1,524	7,648

【総合計】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
地区内人口	30,502	43,344	53,725	62,814	
地区内人口増加数		12,842	10,381	9,089	32,312
県外からの人口流入数		7,843	6,326	5,529	19,698

(推計方法は 280 ページ参照)

(3) 国際医療福祉大学(成田キャンパス)

国際医療福祉大学(成田キャンパス)には、2016年に看護学部及び保健医療学部が開設され、さらに2017年に医学部が、2020年に附属病院が開設される予定となっている。成田市及び国際医療福祉大学によると、これら学部・附属病院の学生及び教職員を合計すると4,273人になり、うち成田市には3,188人が居住すると見込まれている。

看護学部・保健医療学部は開設から3年後、医学部は5年後、附属病院は2年後にフル稼働すると仮定すると、2016～2020年、2021～2025年の各期間における居住見込者数は以下のとおりとなる。

■ 国際医療福祉大学(成田キャンパス)の学生数・教職員数

	合 計			うち成田市居住見込者数			うち成田市以外居住見込者数		
	学生	教職員	合計	学生	教職員	合計	学生	教職員	合計
看護学部・保健医療学部	1,360	190	1,550	680	57	737	680	133	813
医学部	840	950	1,790	756	855	1,611	84	95	179
附属病院	0	933	933	0	840	840	0	93	93
合 計	2,200	2,073	4,273	1,436	1,752	3,188	764	321	1,085

出所:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」(成田市・国際医療福祉大学)をもとにちばぎん総合研究所作成

(注)成田市居住見込者数は上記構想における見込み

■ 国際医療福祉大学(成田キャンパス)の学生数・教職員の期間別居住見込者数

	開設時期	フル稼働時期	区分	合 計			うち成田市居住見込者数			うち成田市以外居住見込者数		
				2016～2020年	2021～2025年	計	2016～2020年	2021～2025年	計	2016～2020年	2021～2025年	計
看護学部・保健医療学部	2016年	2019年	学生	1,360	0	1,360	680	0	680	680	0	680
			教職員	190	0	190	57	0	57	133	0	133
医学部	2017年	2022年	学生	560	280	840	504	252	756	56	28	84
			教職員	950	0	950	855	0	855	95	0	95
附属病院	2020年	2022年	職員	746	187	933	672	168	840	74	19	93
合 計				3,806	467	4,273	2,768	420	3,188	1,038	47	1,085

出所:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」(成田市・国際医療福祉大学)をもとにちばぎん総合研究所作成

	区分	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合計
医学部	学生	140	140	140	140	140	140	840
	教職員	950				0	0	950

	区分	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合計
附属病院	職員				746	93	94	933

(注)附属病院の職員は開設年に8割、その翌年及び翌々年に各1割が勤務を開始すると仮定

さらに、成田市以外居住見込者全員が千葉県内に居住すると仮定したうえで、成田市居住見込者数には成田市の県外からの転入割合を乗じ、成田市以外居住見込者数には成田市を除く県内市町村の県外からの転入割合を乗じて、県外から人口流入数を以下のとおり算出した。

■ 国際医療福祉大学(成田キャンパス)開設に伴う人口流入数

	成田市居住見込者数			成田市以外居住見込者数(※)		
	2016～ 2020年	2021～ 2025年	計	2016～ 2020年	2021～ 2025年	計
人口流入数	2,768	420	3,188	1,038	47	1,085
県外からの人口転入割合	59.4%			55.2%(注)		
県外からの人口流入数	1,644	249	1,893	573	26	599

出所:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」(成田市・国際医療福祉大学)をもとにちばぎん総合研究所作成。

※1-(同構想の「成田市居住率」)により算定された人数

注: 成田市以外の県内53市町村の平均



2017年4月開設予定の医学部

出所: 国際医療福祉大学ホームページ

(4) 東京湾アクアライン着岸エリア

① 木更津市金田地区土地区画整理事業

三井アウトレットパーク木更津が立地する木更津市の金田地区では、東西 2 地区合わせて 266.4ha のエリアにおいて土地区画整理事業が進められており、開発が先行している金田東地区には、アウトレットのほかホームセンターやスーパー、家具や家電の量販店等の商業施設が立地するとともに人口も増加している。

	金田東地区	金田西地区
事業名称	木更津都市計画事業 金田東特定土地区画整理事業	木更津都市計画事業 金田西特定土地区画整理事業
施行者	都市再生機構	千葉県
施行面積	155.6ha	110.8ha
計画人口	約10,000人	約7,000人
事業計画認可	2000年1月27日	1998年10月6日
施行期間	1999年度～2018年度	1998年度～2019年度

出所：千葉県ホームページ

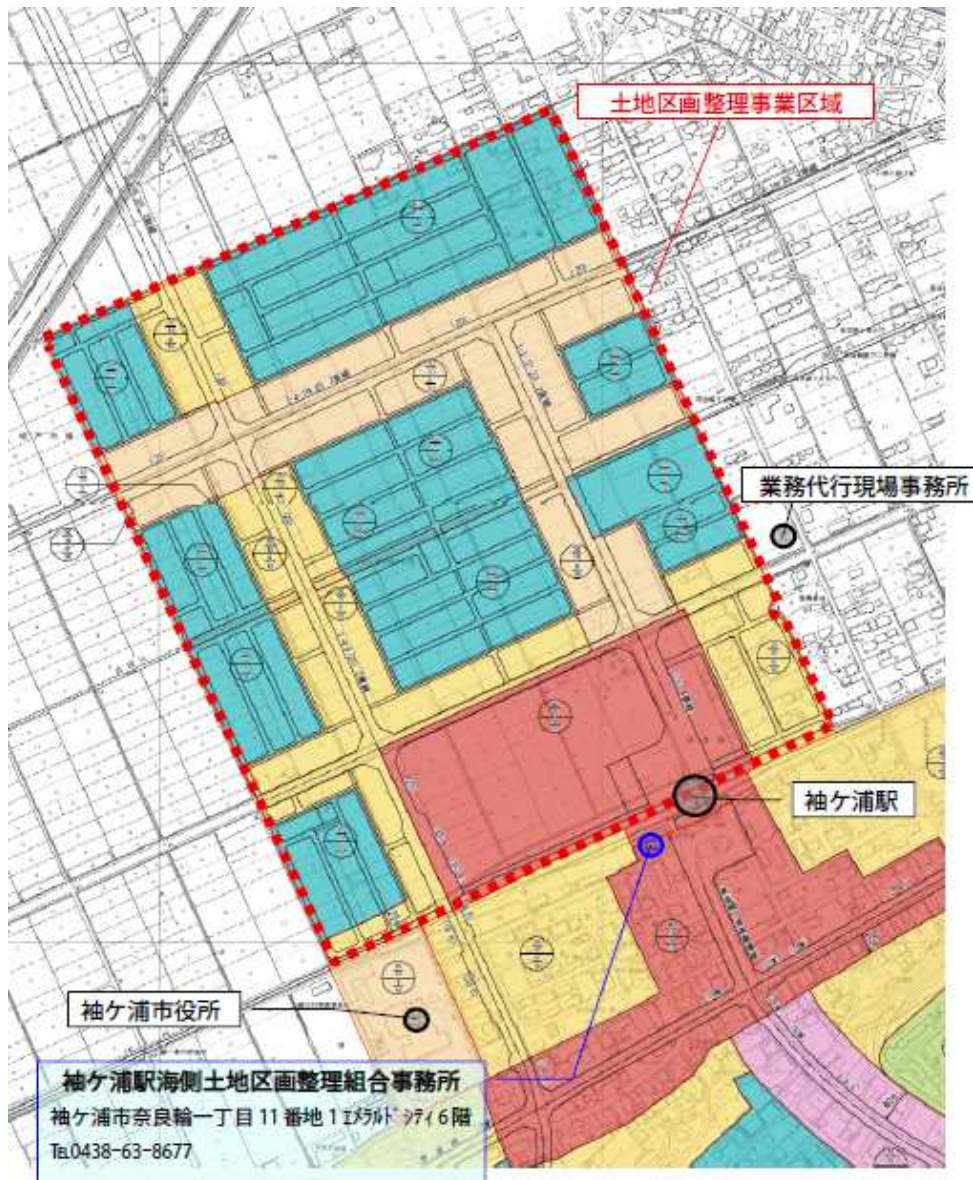


出所：千葉県ホームページ

② 袖ヶ浦駅海側土地区画整理事業

JR 袖ヶ浦駅の海側約 50ha のエリアでは、計画人口 3,700 人の大規模な区画整理事業が進行している。2014 年 10 月には JR が袖ヶ浦駅の新橋上駅舎をオープンするとともに、土地区画整理事業に合わせて新たに北口を開設した。2016 年に入り、1 月に新昭和が分譲戸建て「ウィザースガーデン袖ヶ浦」(第 1 期 1 次販売分 6 棟)の販売を開始したほか、8 月には東京セキスイハイムが大型分譲地「スマートハイムシティ袖ヶ浦」(全 155 区画)を発売している。

事業名称	袖ヶ浦駅海側土地区画整理事業
施行者	袖ヶ浦駅海側土地区画整理組合
施行面積	48.9ha
計画人口	3,700人
事業計画認可	2011年5月20日
施行期間	2011年度～2017年度



出所：袖ヶ浦市ホームページ

これら木更津市及び袖ヶ浦市で行われている大規模区画整理事業により、2030年までに県外から3千人弱の人口流入の可能性がある。

図表 216 東京湾アクアライン接岸エリアの土地区画整理事業の状況

【木更津市・金田東】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	
地区内人口	1,505	2,660	3,815	4,970	
地区内人口増加数		1,155	1,155	1,155	3,465
県外からの人口流入数		532	532	532	1,596

施行等認可日	1999	年
換地処分完了時期	2014	年
計画人口	10,000	人
県外からの流入割合	46.1%	

【木更津市・金田西】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	8.5	11.0	13.5	16.0	
地区内人口	420	595	770	945	
地区内人口増加数		175	175	175	525
県外からの人口流入数		81	81	81	243

施行等認可日	1998	年
換地処分予定時期	2019	年
計画人口	7,000	人
県外からの流入割合	46.1%	

【袖ヶ浦市・袖ヶ浦駅南側】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
使用収益開始率(%)	-	-	-	-	
地区内人口	-	990	1,980	2,970	
地区内人口増加数		990	990	990	2,970
県外からの人口流入数		357	357	357	1,071

施行等認可日	2011	年
換地処分予定時期	2018	年
計画人口	3,700	人
県外からの流入割合	36.1%	

【合計】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2016~2030 合計
地区内人口	1,925	4,245	6,565	8,885	
地区内人口増加数		2,320	2,320	2,320	6,960
県外からの人口流入数		970	970	970	2,910

(推計方法は280ページ参照)

3-4. 土地区画整理事業の動向

(1) 調査結果の概要

土地区画整理事業の動向をみると、流山市や柏市のつくばエクスプレス沿線において大規模な区画整理が行われている東葛飾地区において、2030年までに県外から2万8千人強の人口流入の可能性はある。

君津地区では、市原市内3駅（八幡宿、五井、姉ヶ崎）周辺や木更津市の金田地区、袖ヶ浦市の袖ヶ浦駅海側地区等で区画整理が進行しており、8千人強の人口流入の可能性はある。

このほか、四街道市の物井地区等で区画整理が行われている印旛地区で4千人弱、検見川・稲毛地区等で区画整理が進行中の千葉地区において1,400人弱の人口流入の可能性はある。

図表 217 人口流入の可能性（土地区画整理事業合計）

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	531	531	316	1,378
	市川市	0	0	0	0
	船橋市	0	0	0	0
	習志野市	0	0	0	0
	八千代市	394	394	394	1,182
	浦安市	0	0	0	0
	小計	394	394	394	1,182
葛南	松戸市	1,542	755	756	3,053
	野田市	864	864	0	1,728
	柏市	4,045	2,563	1,766	8,374
	流山市	4,977	4,944	4,944	14,865
	我孫子市	0	0	0	0
	鎌ヶ谷市	0	0	0	0
	小計	11,428	9,126	7,466	28,020
東葛飾	成田市	0	0	0	0
	富里市	0	0	0	0
	栄町	0	0	0	0
	佐倉市	0	0	0	0
	四街道市	1,315	1,316	1,316	3,947
	八街市	0	0	0	0
	印西市	0	0	0	0
	白井市	0	0	0	0
	酒々井町	0	0	0	0
	小計	1,315	1,316	1,316	3,947
香取	香取市	0	0	0	0
	多古町	0	0	0	0
	神崎町	0	0	0	0
	東庄町	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
海匝	銚子市	0	0	0	0
	旭市	0	0	0	0
	匝瑳市	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
山武	山武市	0	0	0	0
	芝山町	0	0	0	0
	横芝光町	0	0	0	0
	東金市	0	0	0	0
	大網白里市	57	57	57	171
	九十九里町	0	0	0	0
	小計	57	57	57	171
長生	茂原市	0	0	0	0
	一宮町	0	0	0	0
	睦沢町	0	0	0	0
	長生村	0	0	0	0
	白子町	0	0	0	0
	長柄町	0	0	0	0
	長南町	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
夷隅	勝浦市	0	0	0	0
	いすみ市	0	0	0	0
	大多喜町	0	0	0	0
	御宿町	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
安房	館山市	0	0	0	0
	鴨川市	0	0	0	0
	南房総市	0	0	0	0
	鋸南町	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
君津	市原市	1,454	1,455	1,456	4,365
	木更津市	866	867	867	2,600
	君津市	0	0	0	0
	富津市	0	0	0	0
	袖ヶ浦市	357	357	357	1,071
	小計	2,677	2,679	2,680	8,036
その他	0	0	0	0	
全体	16,402	14,103	12,229	42,734	

(2) 調査方法

① 大規模の区画整理地区

i. 調査対象

	市町村	地区名	計画人口(人)	施行者
1	千葉市	検見川・稲毛	7,800	千葉市
2	八千代市	西八千代北部	14,000	UR
3	柏市	柏北部東	17,000	UR
4	柏市	柏北部中央	26,000	県
5	流山市	運動公園周辺	21,400	県
6	流山市	木	6,800	県
7	流山市	新市街地	28,600	UR
8	木更津市	金田西	7,000	県
9	袖ヶ浦市	袖ヶ浦駅海側	3,700	組合

(注) 区画整理地区の規模による分類

『「政策検討基礎調査業務委託」調査概要』P6の「①重点的に調査を実施する地区」(2、4、5)内の区画整理事業を「①大規模の区画整理地区」に分類したのに加え、計画人口が7,000人以上でかつ使用収益開始率が20%以上の区画整理事業を「①大規模の区画整理地区」に分類し、それ以外を「②中小規模の区画整理地区」に分類した。

ii. 確認事項

施行者(自治体、UR、組合)に以下の事項を確認する。

- ・ 施行等認可日
- ・ 換地処分予定時期
- ・ 使用収益開始率(直近の率。不明の場合は仮換地指定率)
- ・ 計画人口
- ・ すでに区画整理地区内に居住している人口

「使用収益開始」：仮換地指定の時点では仮換地先に障害となる物件が残っていることなどから、仮換地の使用収益の開始日を仮換地指定の効力発生日とは別に定めることがある。

iii. 人口流入数の推計方法

上記 ii で確認した事項に基づき、人口流入数を推計する。推計方法は以下のとおり。ただし上記 ii の各事項が確認できない場合等には、個別に条件を仮定して推計する。

【推計上の仮定】

- ・ ある時点における地区内居住人口は、(計画人口)×(5年前の使用収益開始率)により算定される。
- ・ 施行等認可の年から確認できた使用収益開始率の年までの使用収益開始率の上昇ペースが今後も続く。

【例】

- ・施行等認可日：2005年
- ・換地処分予定時期：2030年
- ・使用収益開始率：40%(2015年時点)
- ・計画人口：10,000人
- ・すでに居住している人口：不明
- ・県外からの転入割合：60%(※2)

※2 毎月常住人口調査の「第3表 市区町村別社会動態」のデータ(2010~2014年の5年分)により算出した市町村別の県外からの転入割合(注)を利用する。

(注)以下「県外からの転入割合」という表現は「市町村別の県外からの転入割合」のことをいう。

$$40\% \div 10 \text{年}(\text{※3}) = 4\%(\text{※4})$$

※3 2005年から2015年までの期間

$$4\% \times 5 \text{年} = 20\%$$

$$2020 \text{年時点} : 10,000 \text{人} \times 40\% = 4,000 \text{人}$$

$$2025 \text{年時点} : 10,000 \text{人} \times (40\% + 20\%) = 6,000 \text{人}$$

$$2030 \text{年時点} : 10,000 \text{人} \times (40\% + 20\% + 20\%) = 8,000 \text{人}$$

$$2035 \text{年時点} : 10,000 \text{人} \times (40\% + 20\% + 20\% + 20\%) = 10,000 \text{人}$$

[2015年時点で地区内にすでに居住している人口の算定方法]

$$40\% - 20\%(\text{※5}) = 20\%$$

$$\text{※5 } 4\%(\text{※4}) \times 5 \text{年}(\text{※6}) = 20\%$$

※6 2005年から2010年までの期間

$$10,000 \text{人} \times 20\% = 2,000 \text{人}$$

■区画整理に伴う人口流入数(累計)

西暦(年)	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
使用収益率(%)	0	~	20	40	60	80	100	100
地区内人口(人)	0	~	~	2,000	4,000	6,000	8,000	10,000
地区内人口増加数(人)	—	—	—	—	2,000	4,000	6,000	8,000
県外からの人口流入数(人)	—	—	—	—	1,200	2,400	3,600	4,800

図表 218 人口流入の可能性（大規模土地区画整理事業）

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	95	95	95	285
葛南	市川市				0
	船橋市				0
	習志野市				0
	八千代市	394	394	394	1,182
	浦安市				0
	小計	394	394	394	1,182
東葛飾	松戸市				0
	野田市				0
	柏市	3,803	2,321	1,524	7,648
	流山市	4,040	4,005	4,005	12,050
	我孫子市				0
	鎌ヶ谷市				0
	小計	7,843	6,326	5,529	19,698
印旛	成田市				0
	富里市				0
	栄町				0
	佐倉市				0
	四街道市				0
	八街市				0
	印西市				0
	白井市				0
	酒々井町				0
	小計	0	0	0	0
香取	香取市				0
	多古町				0
	神崎町				0
	東庄町				0
	小計	0	0	0	0
海匝	銚子市				0
	旭市				0
	匝瑳市				0
	小計	0	0	0	0
山武	山武市				0
	芝山町				0
	横芝光町				0
	東金市				0
	大網白里市				0
	九十九里町				0
小計	0	0	0	0	
長生	茂原市				0
	一宮町				0
	睦沢町				0
	長生村				0
	白子町				0
	長柄町				0
	長南町				0
	小計	0	0	0	0
夷隅	勝浦市				0
	いすみ市				0
	大多喜町				0
	御宿町				0
	小計	0	0	0	0
安房	館山市				0
	鴨川市				0
	南房総市				0
	鋸南町				0
	小計	0	0	0	0
君津	市原市				0
	木更津市	613	613	613	1,839
	君津市				0
	富津市				0
	袖ヶ浦市	357	357	357	1,071
	小計	970	970	970	2,910
その他				0	
全体	9,302	7,785	6,988	24,075	

図表 219 人口流入の可能性（大規模土地区画整理事業・個別表）

【千葉市・検見川稲毛】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	53.9	63.4	72.9	82.4	100.0
地区内人口(人)	1,205	1,415	1,625	1,835	7,800
地区内人口増加数(人)		210	210	210	5,965
県外からの人口流入数(人)		95	95	95	2,702

施行等認可日	1986年
換地処分予定時期	2025年
計画人口	7,800人
県外からの流入割合	45.3%

【八千代市・西八千代北部】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	61.3	84.8	100.0	100.0	100.0
地区内人口	2,007	2,777	3,547	4,317	14,000
地区内人口増加数		770	770	770	9,683
県外からの人口流入数		394	394	394	4,958

施行等認可日	2002年
換地処分予定時期	2017年
計画人口	14,000人
県外からの流入割合	51.2%

【柏市・柏北部東】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030
使用収益開始率(%)	92.4	100.0	100.0	100.0
地区内人口	10,098	15,708	17,000	17,000
地区内人口増加数		5,610	1,292	0
県外からの人口流入数		3,461	797	0

施行等認可日	2001年
換地処分予定時期	2019年
計画人口	17,000人
県外からの流入割合	61.7%

【柏市・柏北部中央】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	29.1	38.6	48.1	57.6	100.0
地区内人口	7,011	7,566	10,036	12,506	26,000
地区内人口増加数		555	2,470	2,470	13,494
県外からの人口流入数		342	1,524	1,524	8,326

施行等認可日	2000年
換地処分予定時期	2022年
計画人口	26,000人
県外からの流入割合	61.7%

【流山市・運動公園周辺】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	19.7	26.2	32.7	39.2	100.0
地区内人口	2,803	4,216	5,607	6,998	21,400
地区内人口増加数		1,413	1,391	1,391	14,402
県外からの人口流入数		855	842	842	8,713

施行等認可日	1999年
換地処分予定時期	2022年
計画人口	21,400人
県外からの流入割合	60.5%

【流山市・木】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	54.4	72.4	90.4	100.0	100.0
地区内人口	2,468	3,699	4,923	6,147	6,800
地区内人口増加数		1,231	1,224	1,224	653
県外からの人口流入数		745	741	741	395

施行等認可日	1999年
換地処分予定時期	2018年
計画人口	6,800人
県外からの流入割合	60.5%

【流山市・新市街地】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	42.5	56.5	70.5	84.5	100.0
地区内人口	8,122	12,155	16,159	20,163	28,600
地区内人口増加数		4,033	4,004	4,004	8,437
県外からの人口流入数		2,440	2,422	2,422	5,104

施行等認可日	2000年
換地処分予定時期	2017年
計画人口	28,600人
県外からの流入割合	60.5%

【木更津市・金田東】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
地区内人口	1,505	2,660	3,815	4,970	10,000
地区内人口増加数		1,155	1,155	1,155	5,030
県外からの人口流入数		532	532	532	2,319

施行等認可日	1999年
換地処分完了時期	2014年
計画人口	10,000人
県外からの流入割合	46.1%

【木更津市・金田西】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	8.5	11.0	13.5	16.0	100.0
地区内人口	420	595	770	945	7,000
地区内人口増加数		175	175	175	6,055
県外からの人口流入数		81	81	81	2,791

施行等認可日	1998年
換地処分予定時期	2019年
計画人口	7,000人
県外からの流入割合	46.1%

【袖ヶ浦市・袖ヶ浦駅南側】

西暦(年)	2011~2015	2016~2020	2021~2025	2026~2030	2031~
使用収益開始率(%)	-	-	-	-	-
地区内人口	-	990	1,980	2,970	3,700
地区内人口増加数		990	990	990	3,227
県外からの人口流入数		357	357	357	1,165

施行等認可日	2011年
換地処分予定時期	2018年
計画人口	3,700人
県外からの流入割合	36.1%

【千葉市・検見川稲毛】【八千代市・西八千代北部】については、使用収益開始率に比し地区内人口が少ないことから、現状を踏まえて設定した地区内人口増加数(※)により推計した。※【千葉市・検見川稲毛】の例：2014年の地区内人口(1,163人)を認可日からの年数(28年)で除した数(42人)を1年間の地区内人口増加数と仮定、2015年の地区内人口：1,163人+42人=1,205人

【木更津市・金田東】については、金田地区の年間人口増加数(2013~2015年平均)231人が今後も維持されると仮定して推計した。

【袖ヶ浦市・袖ヶ浦駅南側】については、2016年の発売実績(165区画)が2年ごとに得られ(※)、1戸あたり平均2.4人が居住すると仮定して推計した。※隣接する木更津市の区画整理地のほたる野地区では2008年から2013年の5年間で685世帯から1,270世帯に585世帯増加(2年あたり234世帯増加していることから、「2016年の発売実績(165区画)が2年ごとに得られる」と仮定した。

② 中小規模の区画整理地区

i. 調査対象

概成段階及び本工事着手段階(事業進捗率 50~90%) の区画整理地区のうち、上記①の調査対象以外の 32 地区(ただし、事業が中断しているものとみられる 11 地区については集計対象から除外)

ii. 人口流入数の推計方法

以下の方法により人口流入数を推計する。

【推計上の仮定】

- ・ 施行期間の最終年の 5 年前、最終年、最終年の 5 年後、最終年の 10 年後に、計画人口の 4 分の 1 ずつが居住するものとする。
- ・ 毎月常住人口調査の「第 3 表 市区町村別社会動態」のデータ(2010~2014 年の 5 年分)により算出した市町村別の県外からの転入割合を上記で試算した居住見込人口に乗じて、流入人口とする。

【例】

- ・ 施 行 期 間：2010 年~2020 年
- ・ 計 画 人 口：200 人
- ・ 県 外 からの 転 入 割 合：60%

$$200 \text{ 人} \div 4 \times 60\% = 30 \text{ 人}$$

	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年
県外からの 人口流入数(人)	30	30	30	30

図表 220 人口流入の可能性（中小規模土地区画整理事業）

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	436	436	221	1,093
葛南	市川市				0
	船橋市				0
	習志野市				0
	八千代市				0
	浦安市				0
	小計	0	0	0	0
東葛飾	松戸市	1,542	755	756	3,053
	野田市	864	864	0	1,728
	柏市	242	242	242	726
	流山市	937	939	939	2,815
	我孫子市				0
	鎌ヶ谷市				0
	小計	3,585	2,800	1,937	8,322
印旛	成田市				0
	富里市				0
	栄町				0
	佐倉市				0
	四街道市	1,315	1,316	1,316	3,947
	八街市				0
	印西市				0
	白井市				0
	酒々井町				0
	小計	1,315	1,316	1,316	3,947
香取	香取市				0
	多古町				0
	神崎町				0
	東庄町				0
	小計	0	0	0	0
海匝	銚子市				0
	旭市				0
	匝瑳市				0
	小計	0	0	0	0
山武	山武市				0
	芝山町				0
	横芝光町				0
	東金市				0
	大網白里市	57	57	57	171
	九十九里町				0
小計	57	57	57	171	
長生	茂原市				0
	一宮町				0
	睦沢町				0
	長生村				0
	白子町				0
	長柄町				0
	長南町				0
小計	0	0	0	0	
夷隅	勝浦市				0
	いすみ市				0
	大多喜町				0
	御宿町				0
	小計	0	0	0	0
安房	館山市				0
	鴨川市				0
	南房総市				0
	鋸南町				0
	小計	0	0	0	0
君津	市原市	1,454	1,455	1,456	4,365
	木更津市	253	254	254	761
	君津市				0
	富津市				0
	袖ヶ浦市				0
	小計	1,707	1,709	1,710	5,126
その他					0
全体		7,100	6,318	5,241	18,659

図表 221 人口流入の可能性（中小規模土地地区画整理事業・個別表）

市町村	地区名	施行期間(年)		計画人口 (人)	県外からの人口 転入割合	人口流入数(人)							
		始期	終期			～2010年	2011～ 2015年	2016～ 2020年	2021～ 2025年	2026～ 2030年	2031年～	合計	
1	千葉市	寒川第一	1989	2033	1,950	45.3%	0	0	0	0	221	662	883
2		南部蘇我	1989	2011	3,850	45.3%	436	436	436	436	0	0	1,744
		小計				5,800		436	436	436	436	221	662
3	松戸市	紙敷	1986	2008	4,560	69.0%	1,572	787	787	0	0	0	3,146
4		二ツ木・幸谷	1991	2016	580	69.0%	0	100	100	100	100	0	400
5		秋山	1988	2021	3,800	69.0%	0	0	655	655	656	656	2,622
		小計				8,940		1,572	887	1,542	755	756	656
6	野田市	東新田	1988	2014	1,360	68.0%	232	231	231	231	0	0	925
7		梅郷駅西	1994	2015	520	68.0%	88	88	89	89	0	0	354
8		次木親野井	1990	2015	3,200	68.0%	544	544	544	544	0	0	2,176
		小計				5,080		864	863	864	864	0	0
9	柏市	高柳駅西側	1997	2016	1,570	61.7%	0	243	242	242	242	0	969
10	流山市	西平井・鱈ヶ崎	1999	2017	5,100	60.5%	0	771	771	772	772	0	3,086
11		鱈ヶ崎・思井	2013	2017	1,100	60.5%	0	166	166	167	167	0	666
		小計				6,200		0	937	937	939	939	0
12	木更津市	請西千束台	1991	2019	2,200	46.1%	0	253	253	254	254	0	1,014
13	市原市	姉崎駅前	1972	2021	1,700	48.9%	0	0	207	208	208	208	831
14		新田・下宿	1983	2022	3,800	48.9%	0	0	464	464	465	465	1,858
15		八幡宿駅東口	1993	2019	2,500	48.9%	0	305	306	306	306	0	1,223
16		北五井	1989	2019	3,900	48.9%	0	476	477	477	477	0	1,907
		小計				11,900		0	781	1,454	1,455	1,456	673
17	四街道市	物井	1992	2021	10,000	39.8%	0	0	995	995	995	995	3,980
18		成台中	1996	2018	2,100	39.8%	0	209	209	209	209	0	836
19		鹿渡南部	2001	2016	970	39.8%	0	96	96	97	97	0	386
20		物井新田	2009	2016	150	39.8%	0	15	15	15	15	0	60
		小計				13,220		0	320	1,315	1,316	1,316	995
21	大網白里市	大網駅東	2003	2018	575	39.8%	0	58	57	57	57	0	229
合 計					55,485		2,872	4,778	7,100	6,318	5,241	2,986	29,295

3-5. マンション開発の動向

(1) 調査結果の概要

マンション開発の動向をみると、幕張新都心若葉住宅地区におけるマンション開発プロジェクトや真砂1丁目団地建替え等の大型案件のある千葉地区において、2030年までに県外から9千人強の人口流入の可能性がある。

東葛飾地区では、流山市においてつくばエクスプレス沿線の土地区画整理地区以外でも開発案件があることなどから、2,300人強の人口流入の可能性がある。

印旛地区では、千葉ニュータウンやユーカリが丘においてマンション開発が進行しており、1,400人弱の人口流入の可能性がある。

なお、土地区画整理地内におけるマンション開発に伴う人口流入については「3-4. 土地区画整理事業の動向」において計上しているため「3-5. マンション開発の動向」では計上していない。

図表 222 人口流入の可能性（マンション開発）

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	3,537	3,436	2,065	9,038
葛南	市川市	713			713
	船橋市	984			984
	習志野市	1,353			1,353
	八千代市				0
	浦安市	678			678
	小計	3,728	0	0	3,728
東葛飾	松戸市	265			265
	野田市	816			816
	柏市	397			397
	流山市	773			773
	我孫子市				0
	鎌ヶ谷市	87			87
	小計	2,338	0	0	2,338
印旛	成田市				0
	富里市				0
	栄町				0
	佐倉市	466			466
	四街道市				0
	八街市				0
	印西市	676			676
	白井市	234			234
	酒々井町				0
	小計	1,376	0	0	1,376
香取	香取市				0
	多古町				0
	神崎町				0
	東庄町				0
	小計	0	0	0	0
海匝	銚子市				0
	旭市				0
	匝瑳市				0
	小計	0	0	0	0
山武	山武市				0
	芝山町				0
	横芝光町				0
	東金市				0
	大網白里市				0
	九十九里町				0
小計	0	0	0	0	
長生	茂原市				0
	一宮町				0
	睦沢町				0
	長生村				0
	白子町				0
	長柄町				0
	長南町				0
小計	0	0	0	0	
夷隅	勝浦市				0
	いすみ市				0
	大多喜町				0
	御宿町				0
	小計	0	0	0	0
安房	館山市				0
	鴨川市				0
	南房総市				0
	鋸南町				0
	小計	0	0	0	0
君津	市原市				0
	木更津市				0
	君津市				0
	富津市				0
	袖ヶ浦市				0
	小計	0	0	0	0
その他		0	0	0	0
全体		10,979	3,436	2,065	16,480

図表 223 人口流入の可能性（マンション開発・個別表）

市町村	地域	ディベロッパー	入居開始 予定時期	県外からの 転入割合 (%)	供給戸数(戸)				県外からの人口流入数(人)			
					合計	2016～ 2020年	2021～ 2025年	2026～ 2030年	合計	2016～ 2020年	2021～ 2025年	2026～ 2030年
千葉市	海浜幕張	三井不動産レジデンシャル他	2020～29年度	45.3	4,515	1,436	1,180	1,899	4,909	1,561	1,283	2,065
	千葉中央	新日本建設	2017年3月		152	152			165	165		
	千葉中央	ヒューリック	不詳		153	153			166	166		
	千葉中央	三信住建	2017年3月		153	153			166	166		
	千葉みなと	京成電鉄	不詳		188	188			204	204		
	おゆみ野	双日・日本開発	不詳		355	355			386	386		
	真砂	真砂1丁目地建替管理組合	2022年1月		1,980	0	1,980		2,153	0	2,153	
	幕張	三井不動産レジデンシャル他	2019年4月		637	637			693	693		
	高洲	大和地所レジデンス	2018年9月		180	180			196	196		
	小計				8,313	3,254	3,160	1,899	9,038	3,537	3,436	2,065
柏市	柏	フージャースコーポレーション	2017年3月	61.7	268	268			397	397		
市川市	南行徳	三菱地所レジデンス	2017年4月	71.0	88	88			150	150		
	南行徳	新日本建設	2016年9月		31	31			53	53		
	下総中山	野村不動産	2017年4月		144	144			245	245		
	原木中山	大栄不動産	2017年9月		69	69			118	118		
	本八幡	新日本建設	2017年3月		24	24			41	41		
	市川	グローバルエルシード	2017年7月		62	62			106	106		
	小計				418	418			713	713		
船橋市	船橋日大前	サンケイビル	2016年7月	59.4	186	186			265	265		
	船橋日大前	伊藤忠都市開発他	不詳		180	180			257	257		
	習志野台	野村不動産	2017年12月		146	146			208	208		
	前原	三菱地所レジデンス	2018年6月		178	178			254	254		
	小計				690	690			984	984		
鎌ヶ谷市	新鎌ヶ谷	大和地所レジデンス	2017年9月	44.9	81	81			87	87		
習志野市	習志野	京成電鉄	不詳	49.1	156	156			184	184		
	習志野	住友不動産	2019年2月		233	233			275	275		
	津田沼	三菱地所レジデンス他	2020年9月		759	759			894	894		
	小計				1,148	1,148			1,353	1,353		
野田市	野田桜の里	長谷エコーポレーション他	不詳	68.0	500	500			816	816		
浦安市	新浦安	スターツデベロップメント他	2018年3月	76.3	120	120			220	220		
	新浦安	三井不動産レジデンシャル	不詳		250	250			458	458		
	小計				370	370			678	678		
松戸市	松戸	住友不動産	2018年6月	69.0	160	160			265	265		
流山市	流山	伸和技研	不詳	60.5	178	178			258	258		
	南流山	丸紅他	2017年3月		355	355			515	515		
	小計				533	533			773	773		
印西市	千葉NT	名鉄不動産他	2017年3月	52.1	238	238			298	298		
	千葉NT	タカラレーベン	2016年4月		302	302			378	378		
	小計				540	540			676	676		
白井市	千葉NT	近鉄不動産	不詳	44.3	220	220			234	234		
佐倉市	ユーカーが丘	山万	2015年10月	47.2	411	411			466	466		
	合計				13,652	8,593	3,160	1,899	16,480	10,979	3,436	2,065

(注)入居開始予定時期が「不詳」のもの扱い：出所が「不動産経済調査月報(2016年9月号)」である物件で入居開始予定時期がわかるものについては、すべて入居開始予定時期が2016～2020年の期間にあることから、入居開始予定時期が「不詳」のものについても、入居開始予定時期は2016～2020年の期間にあると仮定した。

(2) 調査方法

① 調査手法

以下の情報源により文献調査を行い販売戸数 20 戸以上のマンション開発案件を抽出したうえで、不明点については千葉銀行法人営業部及び県内ディベロッパーに対しヒアリング調査を行った。

- ・(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」
- ・リクルートが運営する不動産情報サイト「SUUMO(スーモ)」
- ・新聞・雑誌検索サイトの「日経テレコン」
- ・各物件の販促ホームページ
- ・千葉県ホームページ

② 人口流入数の推計方法

以下の計算式により、流入時期別・市町村別の人口流入数を推計した。

人口流入数

＝マンション販売予定戸数×2.4(※1)×市町村別の県外からの転入割合(※2)

※1 千葉県の平均世帯人数

人口 6,224,027 人÷世帯数 2,607,079 世帯≒2.4 人 (2015 年国勢調査)

※2 毎月常住人口調査の「第 3 表 市区町村別社会動態」のデータ (2010～2014 年の 5 年分) により算出

【例】

	販売予定戸数 (戸、a)	平均世帯人数 (人、b)	世帯人数 (人、a×b)	入居開始予定 時期(年)
マンションA	300	2.4	720	2020
マンションB	500	2.4	1,200	2025
マンションC	200	2.4	480	2030

西暦(年)	2020	2025	2030
人口増加数(人)	720	1,200	480
県外からの 人口流入数(人)	432	720	288

(注) マンション A～C が立地する市町村の県外からの転入割合がいずれも 60% の場合

(注) マンション開発の推計において入居率を 100% と仮定した理由

マンションディベロッパーは一定のマーケティング調査を行い、入居率が 100% になる見込みがなければ、開発を行わないと考えられ、開発に着手しているマンション

は立地条件やマンションの仕様等に鑑みて入居率が100%になるように価格設定をしている(逆に言えば、その価格設定ができる価格で土地を仕入れ、建設を委託していると考えられる)。掲載したマンションはすべてディベロッパーがすでに土地を購入している物件であり、全戸を売り切る可能性が高いことから、入居率を100%と仮定した。

ただし、完売時期がディベロッパーの想定より遅れる可能性があるのに加え、全戸を販売できる可能性が100%とは言えないことから、文章中「・・・〇〇人の人口流入の可能性はある」という表現とした。

3-6. 日本版CCRCの動向

(1) 調査結果の概要

日本版CCRCの動向をみると、2010年の開設からの5年間で約600人が入居した「スマートコミュニティ稲毛」(千葉市)において、今後500戸弱の販売が行われる予定であり、2030年までに県外から400人強の人口流入の可能性はある。

県内では9つの自治体がCCRCを整備する計画を持っているが、このうち4つの自治体ではCCRCに誘致する計画人口を定めており、長柄町では150人、匝瑳市では90人、旭市では75人の人口流入の可能性はある。

なお、計画人口を定めていない自治体については、計画人口を定めている自治体の事例をもとに流入人口を推計した(詳細は「(2) 調査方法」参照)。

図表 224 人口流入の可能性(日本版CCRC)

(人)

		計画人口	県外からの人口流入数			
			2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	計
スマートコミュニティ稲毛	千葉市	-	420	6	0	426
計画人口を定めている自治体	長柄町	200	50	50	50	150
	匝瑳市	120	30	30	30	90
	旭市	100	25	25	25	75
	睦沢町	10	2	2	3	7
計画人口が未定の自治体	鴨川市	-	0	19	19	38
	御宿町	-	0	19	19	38
	銚子市	-	0	19	19	38
	南房総市	-	0	19	19	38
	酒々井町	-	0	19	19	38
合計		-	527	208	203	938

(2) 調査方法

① 調査手法

CCRCに関する構想や計画の策定にかかる交付金を受給している自治体及びまち・ひと・しごと創生本部が行った「生涯活躍のまち構想に関する意向等調査」において「推進意向あり」と回答した自治体、民間開発のスマートコミュニティ稲毛について、文献調査及びヒアリング調査を行い、計画期間や計画戸数等を確認した。

なお、「生涯活躍のまち構想に関する意向等調査」において「推進意向あり」と回答した自治体のうち館山市及びいすみ市については、今回、ヒアリングしたところ「CCRCについては検討していない」との回答であった。

② 人口流入数の推計方法

i. 計画期間及び計画人口を定めているCCRC

人口流入数

$$= (\text{計画人口}) \times (\text{本県の代表的な別荘地への他県からの流入割合} = 75.1\%)$$

上記の式により算出した人数が計画期間にわたって均等に流入するものと仮定した。

■「ミレーニア勝浦」及び「御宿グリーンタウン」への移住世帯のうち、他県からの流入世帯の割合

	全世帯数(A)	県外からの移住世帯数(B)	流入割合(B/A、%)
ミレーニア勝浦	73	59	80.8
御宿グリーンタウン	148	107	72.3
合計	221	166	75.1

出所：調査レポート「超郊外別荘型住宅地における定住化と高齢化の進展」におけるアンケート結果(2013年、駒澤大学 橋詰直道教授)

ii. 計画期間及び計画人口を定めていないCCRC

人口流入数＝

$$(\text{想定人口} = 77 \text{ 人}) \times (\text{本県の代表的な別荘地への他県からの流入割合} = 75.1\%)$$

計画人口を定めているCCRCのうち、旭市、匝瑳市、睦沢町の事例の計画人口の平均人数を各CCRCの想定人口とした。

なお、長柄町のCCRCは、既存の「リゾートコミュニティ生命の森」(リゾートマンションやコンドミニアムが整備されている)にCCRCを整備するものであり、他の自治体の計画と性格が異なることから平均人数の算出から除外した。

	計画人口(人)
匝瑳市	120
旭市	100
睦沢町	10
平均	77

また、各自治体とも現在、CCRCの基本構想や基本計画を策定している段階であり、その後の基本設計や用地買収、業者誘致・選定、サ高住の建設等を経て、入居に至るまでには4～5年かかるものと考えられるため、最初の入居者が定住するのが2021～2025年の期間と想定し、その後、10年程度で満室になると仮定した(2021～2025年、2026～2030年、2031年～の各期間に3分の1ずつ流入するものと仮定)。

iii. スマートコミュニティ稲毛

スマートコミュニティ稲毛については、以下の仮定に基づいて人口流入数を推計した。

- 今後の販売予定戸数：483戸
- これまでの入居ペース(5年で600人、※)、世帯人数の状況(単身世帯：2人世帯＝74：26、※)、県外からの転入割合(70%、※)が今後も維持されると仮定
- ※：スマートコミュニティ稲毛におけるこれまでの実績値

■入居者数

	単身世帯	2人世帯	合計
	74%	26%	100%
世帯数	357	126	483
入居者数	357	252	609

■人口流入数

	2016～ 2020年	2021～ 2025年	合計
全体	600	9	609
うち県外から (全体の70%)	420	6	426

3-7. 造成中の工業団地（茂原にはる・袖ヶ浦椎の森）の影響

(1) 調査結果の概要

千葉県では現在、茂原にはる工業団地及び袖ヶ浦椎の森工業団地(Ⅱ期)の造成を行っており、ともに2017年度に分譲を開始する予定である。この2つの工業団地の整備により、2030年までに県外から長生地区に300人強、君津地区に600人弱の人口流入の可能性がある。

図表 225 人口流入の可能性（造成中の工業団地の影響）

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	0	0	0	0
	市川市				0
葛南	船橋市				0
	習志野市				0
	八千代市				0
	浦安市				0
	小計	0	0	0	0
	東葛飾	松戸市			
野田市				0	
柏市				0	
流山市				0	
我孫子市				0	
鎌ヶ谷市				0	
小計	0	0	0	0	
印旛	成田市				0
	富里市				0
	栄町				0
	佐倉市				0
	四街道市				0
	八街市				0
	印西市				0
	白井市				0
	酒々井町				0
小計	0	0	0	0	
香取	香取市				0
	多古町				0
	神崎町				0
	東庄町				0
	小計	0	0	0	0
海匝	銚子市				0
	旭市				0
	匝瑳市				0
	小計	0	0	0	0
山武	山武市				0
	芝山町				0
	横芝光町				0
	東金市				0
	大網白里市				0
	九十九里町				0
	小計	0	0	0	0
長生	茂原市	43	87	87	217
	一宮町	7	12	12	31
	睦沢町	3	4	4	11
	長生村	5	9	9	23
	白子町	4	10	10	24
	長柄町	4	5	5	14
	長南町	4	5	5	14
	小計	70	132	132	334
夷隅	勝浦市				0
	いすみ市				0
	大多喜町				0
	御宿町				0
	小計	0	0	0	0
安房	館山市				0
	鴨川市				0
	南房総市				0
	鋸南町				0
	小計	0	0	0	0
君津	市原市	37	71	71	179
	木更津市	17	33	33	83
	君津市	9	20	20	49
	富津市	5	9	9	23
	袖ヶ浦市	52	104	104	260
	小計	120	237	237	594
その他		0	0	0	0
全体		190	369	369	928

(2) 人口流入数の推計方法

以下の方法により、茂原にいほる工業団地及び袖ヶ浦椎の森工業団地(Ⅱ期)の整備に伴う県外からの人口流入数を推計した。

工場1事業所当たり平均面積

	面積(ha)	事業所数(事業所)	1事業所当たり平均(ha)
2011～15年の5年間に千葉県に立地した工場の合計(※)	159.1	108	1.5
【参考】袖ヶ浦椎の森Ⅰ期(分譲済)	18	12	1.5

※出所「工場立地動向調査」(電気業・物流施設を除く)

1事業所当たり平均面積1.5haを当てはめると

	面積(ha)	事業所数(事業所)	1事業所当たり平均(ha)
茂原にいほる	19	13	1.5
袖ヶ浦椎の森Ⅱ期	32	21	1.5

1事業所当たりの従業者数

	千葉県		
	従業者数(人)	事業所数(事業所)	1事業所当たり従業者数(人)
2012年経済センサス「内陸工業団地統計表」	60,950	932	65.4

1事業所当たり従業者数65.4人を当てはめると

	従業者数(人)	事業所数(事業所)	1事業所当たり従業者数(人)
茂原にいほる	850	13	65.4
袖ヶ浦椎の森Ⅱ期	1,373	21	65.4
合計	2,223	34	65.4

昼夜間人口比率が今後、変わらないと仮定すると

		昼間人口(人)	夜間人口(人)	昼夜間人口比率(%)
長生ブロック(2010年国勢調査)		144,927	156,340	92.7
茂原にいほる	昼間人口が850人増加	145,777	157,257	92.7
	人口増加数	850	917	-
君津ブロック(2010年国勢調査)		578,180	607,332	95.2
袖ヶ浦椎の森Ⅱ期	昼間人口が1,373人増加	579,553	608,774	95.2
	人口増加数	1,373	1,442	-
人口増加数合計		2,223	2,359	-

2017年度の方譲開始から2030年度までに工業団地が全て分譲され、工場の立地が完了すると仮定した場合の夜間人口増加数

	2017～20年	2021～25年	2026～30年	計
分譲・工場立地の割合(仮定、%)	20	40	40	100
茂原にいほる夜間人口増加数(人)	183	367	367	917
袖ヶ浦椎の森Ⅱ期夜間人口増加数(人)	288	577	577	1,442
夜間人口増加数合計(人)	471	944	944	2,359

上記の方法により算出した夜間人口増加数について、茂原にはる工業団地は長生地区の自治体に人口割で配分し、袖ヶ浦椎の森工業団地(Ⅱ期)は袖ヶ浦市に半分を、残りの半分を君津地区のその他の自治体に人口割で配分した(図表 226)。

さらに、県外からの転入割合を乗じて、各市町村の県外からの人口流入数を算出した(図表 227)。

県では両工業団地とも2017年度の分譲開始からの5年間ですべての区画を分譲する計画であり、企業が工業団地を購入してから稼働させるまでに1年から5年程度かかることから、最後の区画が分譲されるのが2022年度とすると、その区画の工場が稼働するのは遅い場合は2027年度となる。したがって夜間人口が増加する期間を「2017~2030年」までの期間とした。期間配分については、「2017~2020年」はほかの期間(「2021~2025年」「2026~2030年」)と比べて短いことから2割とし、残り8割をほかの期間(「2021~2025年」「2026~2030年」)に半分ずつ(4割ずつ)配分する仮定とした。

図表 226 人口流入の可能性（造成中の工業団地の影響・合計）

地区	市町村	割合	2017～ 2020年	2021～ 2025年	2026～ 2030年	計
長生	茂原市	60.0%	110	220	220	550
	一宮町	7.9%	14	29	29	72
	睦沢町	4.8%	8	18	18	44
	長生村	9.6%	18	35	35	88
	白子町	7.4%	14	27	27	68
	長柄町	4.9%	9	18	18	45
	長南町	5.4%	10	20	20	50
	計	100%	183	367	367	917
君津	袖ヶ浦市	50.0%	145	288	288	721
	市原市	25.4%	72	147	147	366
	木更津市	12.5%	36	72	72	180
	君津市	7.9%	22	46	46	114
	富津市	4.2%	13	24	24	61
	計	100%	288	577	577	1,442

図表 227 人口流入の可能性（造成中の工業団地の影響・県外からの流入数）

地区	市町村	割合	県外からの 人口転入 割合	2017～ 2020年	2021～ 2025年	2026～ 2030年	計
長生	茂原市	60.0%	39.5%	43	87	87	217
	一宮町	7.9%	43.6%	7	12	12	31
	睦沢町	4.8%	25.2%	3	4	4	11
	長生村	9.6%	26.5%	5	9	9	23
	白子町	7.4%	35.3%	4	10	10	24
	長柄町	4.9%	30.1%	4	5	5	14
	長南町	5.4%	28.4%	4	5	5	14
	計	100%	-	70	132	132	334
君津	袖ヶ浦市	50.0%	36.1%	52	104	104	260
	市原市	25.4%	48.9%	37	71	71	179
	木更津市	12.5%	46.1%	17	33	33	83
	君津市	7.9%	43.0%	9	20	20	49
	富津市	4.2%	37.5%	5	9	9	23
	計	100%	-	120	237	237	594

3-8. 湾岸部に立地する製造業の生産体制の見直しや新規投資の動向

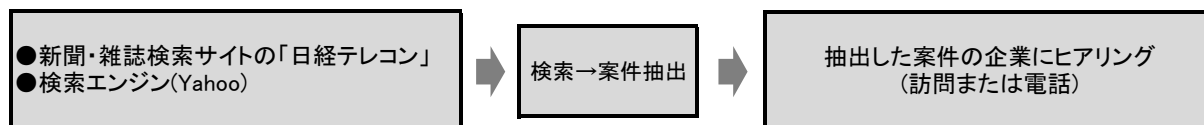
(1) 調査結果の概要

湾岸部に立地する製造業の生産体制の見直しや新規投資の動向について調査したところ、7社において該当する案件を確認することができた。ただし、各企業に対しヒアリング調査を実施したところ、雇用への影響はほぼないことがわかったため、県外からの人口流入数及び県外への人口流出数はないものと判断した。

(2) 調査方法

新聞・雑誌検索サイトの「日経テレコン」及び検索エンジンで「千葉&設備投資」「千葉&工場」「千葉&新設」「千葉&設置」「千葉&拡張」「千葉&新規」「千葉&稼働」「千葉&閉鎖」「千葉&撤退」「京葉&同・・・」等のワードを入力して検索し、湾岸部に立地する製造業の生産体制の見直しや新規投資の案件について抽出した。

その後、抽出した案件について、各企業に対し訪問または電話によりヒアリング調査を行い、新設等を行う工場の規模や雇用増減予定数等について確認した。



3-9. 成田空港の機能強化及び国際医療福祉大学(成田キャンパス)開設の影響

(1) 調査結果の概要

成田市においては成田空港の機能強化と国際医療福祉大学(成田キャンパス)の開設の2つの大型プロジェクトが進行中である。成田空港の機能強化では、航空機発着回数が30万回に増加するに伴い約2万人の雇用が誘発されると試算されており、国際医療福祉大学(成田キャンパス)の開設では、大学や附属病院の学生・教職員が合計約4,300人に上るとされている。

この結果、成田市に2030年までに県外から6,400人強の人口流入の可能性があるほか、印旛地区、香取地区、山武地区、千葉地区の自治体には合わせて1,900人弱の人口流入の可能性がある。

図表 228 人口流入の可能性

(成田空港の機能強化及び国際医療福祉大学開設の影響)

地区	市町村	人口流入数(人)			合計(人)
		2016～2020年	2021～2025年	2026～2030年	
千葉	千葉市	124	124	123	371
葛南	市川市	0	0	0	0
	船橋市	0	0	0	0
	習志野市	0	0	0	0
	八千代市	0	0	0	0
	浦安市	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
東葛飾	松戸市	0	0	0	0
	野田市	0	0	0	0
	柏市	0	0	0	0
	流山市	0	0	0	0
	我孫子市	0	0	0	0
	鎌ヶ谷市	0	0	0	0
小計	0	0	0	0	
印旛	成田市	3,156	1,761	1,512	6,429
	富里市	181	181	180	542
	栄町	52	52	51	155
	佐倉市	0	0	0	0
	四街道市	0	0	0	0
	八街市	0	0	0	0
	印西市	0	0	0	0
	白井市	0	0	0	0
	酒々井町	0	0	0	0
	小計	3,389	1,994	1,743	7,126
香取	香取市	121	121	122	364
	多古町	40	40	39	119
	神崎町	15	15	14	44
	東庄町	0	0	0	0
	小計	176	176	175	527
海匝	銚子市	0	0	0	0
	旭市	0	0	0	0
	匝瑳市	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
山武	山武市	43	43	42	128
	芝山町	23	23	23	69
	横芝光町	23	23	24	70
	東金市	0	0	0	0
	大網白里市	0	0	0	0
	九十九里町	0	0	0	0
小計	89	89	89	267	
長生	茂原市	0	0	0	0
	一宮町	0	0	0	0
	睦沢町	0	0	0	0
	長生村	0	0	0	0
	白子町	0	0	0	0
	長柄町	0	0	0	0
	長南町	0	0	0	0
小計	0	0	0	0	
夷隅	勝浦市	0	0	0	0
	いすみ市	0	0	0	0
	大多喜町	0	0	0	0
	御宿町	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
安房	館山市	0	0	0	0
	鴨川市	0	0	0	0
	南房総市	0	0	0	0
	鋸南町	0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
君津	市原市	0	0	0	0
	木更津市	0	0	0	0
	君津市	0	0	0	0
	富津市	0	0	0	0
	袖ヶ浦市	0	0	0	0
小計	0	0	0	0	
その他(※)		1,780	1,233	1,206	4,219
全体		5,558	3,616	3,336	12,510

※その他の分類

1. 成田空港:「2014年度成田空港内従業員実態調査」参照により
2. 大学:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」の成田市以外居住見込者全員が千葉県内に居住すると仮定

(2) 人口流入数の推計方法

① 成田空港

国土交通省の試算によると成田空港における航空機発着回数が30万回に達するのは上位推計で2021年、下位推計で2028年となっており、発着回数が30万回に達すると雇用誘発者数は2013年比で20,980人に上る。

人口流入数の推計にあたっては、この20,980人を2016～2020年、2021～2025年、2026～2030年の各期間に3分の1ずつ配分するとともに、成田空港内に勤務する従業員の居住地の割合に基づいて各市町村に配分した(図表229)。さらに各市町村に配分した人口に、県外からの転入割合を乗じて、各市町村の県外からの人口流入数を算出した(図表230)。

■成田空港の航空機発着回数及び雇用誘発者数の推計

西暦(年)	2013	2021～2028
航空機発着回数(回)	226,182	300,000
雇用誘発者数 (2013年比増加数、人)	-	20,980

出所：ちばぎん総合研究所による推計(推計方法の概要は次頁参照)

■成田空港の航空機発着回数及び雇用誘発者数の推計方法(概要)

(1) 経済波及効果の計測対象

算定対象	千葉県
算定条件	≪航空機発着回数に応じて作成≫ a. 2013年(航空機発着回数:226,182回) b. 航空機発着回数:30万回
効果の範囲	直接効果、1次効果、2次効果
算定項目	生産増加額、雇用者数

(2) 経済波及効果の算定に係る前提条件

成田空港の利用実績	航空旅客数及び航空貨物量ともに2013年度の実績値を使用
産業連関表	2005年千葉県産業連関表(36部門・108部門)を使用
平均消費性向	2次波及効果の算定の際に必要な平均消費性向は総務省「家計調査年報(平成21年度)」を使用
雇用効果の算定	「雇用係数」(単位当たり生産額算出に必要な雇用者数)で算定
航空旅客輸送費及び航空貨物輸送費の千葉県への波及効果の考え方	千葉県で購入された航空券売上高に航空輸送比重係数(※)を乗じたものを千葉県の航空旅客輸送費及び航空貨物輸送費とみなす。 ※航空輸送比重係数とは、千葉県の航空輸送部門の生産額は、千葉県の航空輸送需要の何倍程度の生産をしているかを表す係数。 (計算式) 千葉県の航空輸送部門の生産額(内生部門計と輸出入、移入のうち内生部門計分を除くベース) / 千葉県の同部門最終需要 / 運輸自給率

(3) 経済波及効果の算定方法

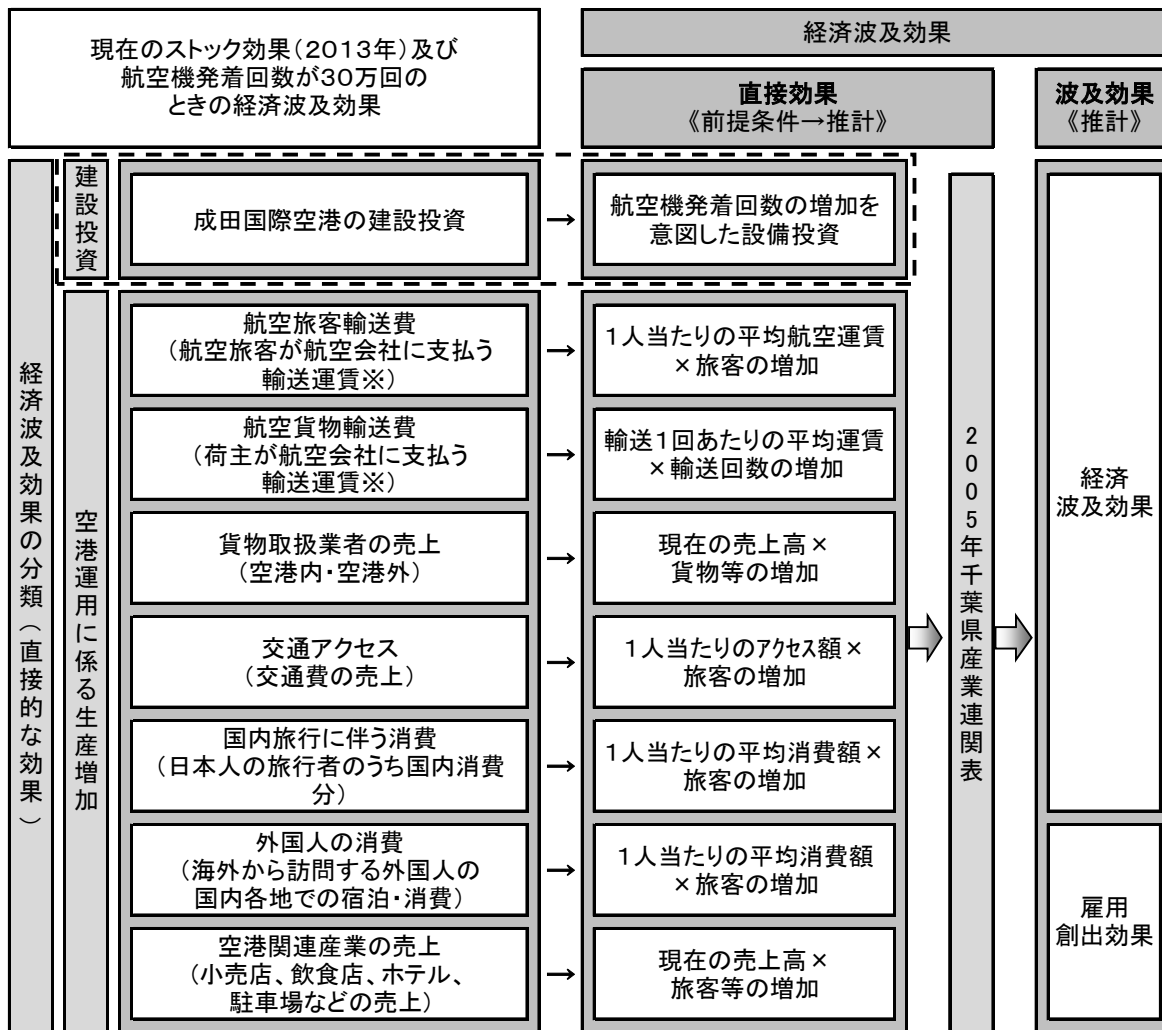
① 航空需要予測の実施

2013年度の航空機発着回数226,182回を基準とし、航空機発着回数が30万回に増加した際の国際線・国内線の航空取扱量規模(航空旅客数、航空貨物数、航空機発着回数)を想定する。

② 直接効果・波及効果の算定

今回の調査では、空港運用の直接的な経済効果を算出し、その後、千葉県の産業連関表を用いて「生産誘発効果」や「雇用創出効果」の波及効果を推計する。

経済波及効果モデルのイメージ



(注) 1.同運賃には、航空燃料、空港使用料、給油施設使用料、機体整備などの売上高が含まれている。

2.今回調査では建設投資は算定対象外とする。

図表 229 人口流入の可能性（成田空港の機能強化の影響・合計）

地区	市町村	従業員の 居住地 の割合	人口流入数(人)			
			2016～2020 年	2021～2025 年	2026～2030 年	合計
印旛	成田市	36.4%	2,546	2,546	2,545	7,637
	富里市	6.6%	462	462	461	1,385
	栄町	1.7%	119	119	119	357
香取	香取市	3.4%	238	238	237	713
	多古町	1.4%	98	98	98	294
	神崎町	0.5%	35	35	35	105
山武	山武市	1.6%	112	112	112	336
	芝山町	0.9%	63	63	63	189
	横芝光町	0.9%	63	63	63	189
千葉	千葉市	3.9%	273	273	272	818
その他(※)		29.8%	2,084	2,084	2,084	6,252
千葉県外市町村		12.9%	902	902	901	2,705
全 体		100.0%	6,995	6,995	6,990	20,980

従業員の居住地の割合出所：「2014年度成田空港内従業員実態調査」(成田国際空港㈱)

図表 230 人口流入の可能性（成田空港の機能強化の影響・県外からの流入数）

地区	市町村	従業員の 居住地 の割合	県外からの 人口転入 割合	人口流入数(人)			
				2016～2020 年	2021～2025 年	2026～2030 年	合計
印旛	成田市	36.4%	59.4%	1,512	1,512	1,512	4,536
	富里市	6.6%	39.1%	181	181	180	542
	栄町	1.7%	43.3%	52	52	51	155
香取	香取市	3.4%	51.1%	121	121	122	364
	多古町	1.4%	40.4%	40	40	39	119
	神崎町	0.5%	41.5%	15	15	14	44
山武	山武市	1.6%	38.2%	43	43	42	128
	芝山町	0.9%	36.7%	23	23	23	69
	横芝光町	0.9%	36.9%	23	23	24	70
千葉	千葉市	3.9%	45.3%	124	124	123	371
その他(※)		29.8%	57.9%	1,207	1,207	1,206	3,620
千葉県合計		87.1%	-	3,341	3,341	3,336	10,018
千葉県外市町村		12.9%	-	-	-	-	-
総合計		100.0%	-	-	-	-	-

従業員の居住地の割合出所：「2014年度成田空港内従業員実態調査」(成田国際空港㈱)

② 国際医療福祉大学(成田キャンパス) (「3-3. 重点調査地区の動向」再掲)

国際医療福祉大学(成田キャンパス)には、2016年に看護学部及び保健医療学部が開設され、さらに2017年に医学部が、2020年に附属病院が開設される予定となっている。成田市及び国際医療福祉大学によると、これら学部・附属病院の学生及び教職員を合計すると4,273人になり、うち成田市には3,188人が居住すると見込まれている。

看護学部・保健医療学部は開設から3年後、医学部は5年後、附属病院は2年後にフル稼働すると仮定すると、2016～2020年、2021～2025年の各期間における居住見込者数は以下のとおりとなる。

■ 国際医療福祉大学(成田キャンパス)の学生数・教職員数

	合 計			うち成田市居住見込者数			うち成田市以外居住見込者数		
	学生	教職員	合計	学生	教職員	合計	学生	教職員	合計
看護学部・保健医療学部	1,360	190	1,550	680	57	737	680	133	813
医学部	840	950	1,790	756	855	1,611	84	95	179
附属病院	0	933	933	0	840	840	0	93	93
合 計	2,200	2,073	4,273	1,436	1,752	3,188	764	321	1,085

出所:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」(成田市・国際医療福祉大学)をもとにちばぎん総合研究所作成

(注)成田市居住見込者数は上記構想における見込み

■ 国際医療福祉大学(成田キャンパス)の学生数・教職員の期間別居住見込者数

	開設時期	フル稼働時期	区分	合 計			うち成田市居住見込者数			うち成田市以外居住見込者数		
				2016～2020年	2021～2025年	計	2016～2020年	2021～2025年	計	2016～2020年	2021～2025年	計
看護学部・保健医療学部	2016年	2019年	学生	1,360	0	1,360	680	0	680	680	0	680
			教職員	190	0	190	57	0	57	133	0	133
医学部	2017年	2022年	学生	560	280	840	504	252	756	56	28	84
			教職員	950	0	950	855	0	855	95	0	95
附属病院	2020年	2022年	職員	746	187	933	672	168	840	74	19	93
合 計				3,806	467	4,273	2,768	420	3,188	1,038	47	1,085

出所:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」(成田市・国際医療福祉大学)をもとにちばぎん総合研究所作成

	区分	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合計
医学部	学生	140	140	140	140	140	140	840
	教職員	950				0	0	950
附属病院	職員				746	93	94	933

(注)附属病院の職員は開設年に8割、その翌年及び翌々年に各1割が勤務を開始すると仮定

さらに、成田市以外居住見込者全員が千葉県内に居住すると仮定したうえで、成田市居住見込者数には成田市の県外からの転入割合を乗じ、成田市以外居住見込者数には成田市を除く県内市町村の県外からの転入割合を乗じて、県外から人口流入数を以下のとおり算出した。

■ 国際医療福祉大学(成田キャンパス)開設に伴う人口流入数

	成田市居住見込者数			成田市以外居住見込者数(※)		
	2016～ 2020年	2021～ 2025年	計	2016～ 2020年	2021～ 2025年	計
人口流入数	2,768	420	3,188	1,038	47	1,085
県外からの人口転入割合	59.4%			55.2%(注)		
県外からの人口流入数	1,644	249	1,893	573	26	599

出所:「国家戦略特区 国際医療学園都市構想」(成田市・国際医療福祉大学)をもとにちばぎん総合研究所作成。

※1-(同構想の「成田市居住率」)により算定された人数

注:成田市以外の県内53市町村の平均