

第4章 各コミュニティの状況

1. 各コミュニティの状況

- A. 谷津、向山、奏の杜
- B. 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台
- C. 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷
- D. 実花、東習志野、実籾・新栄
- E. 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

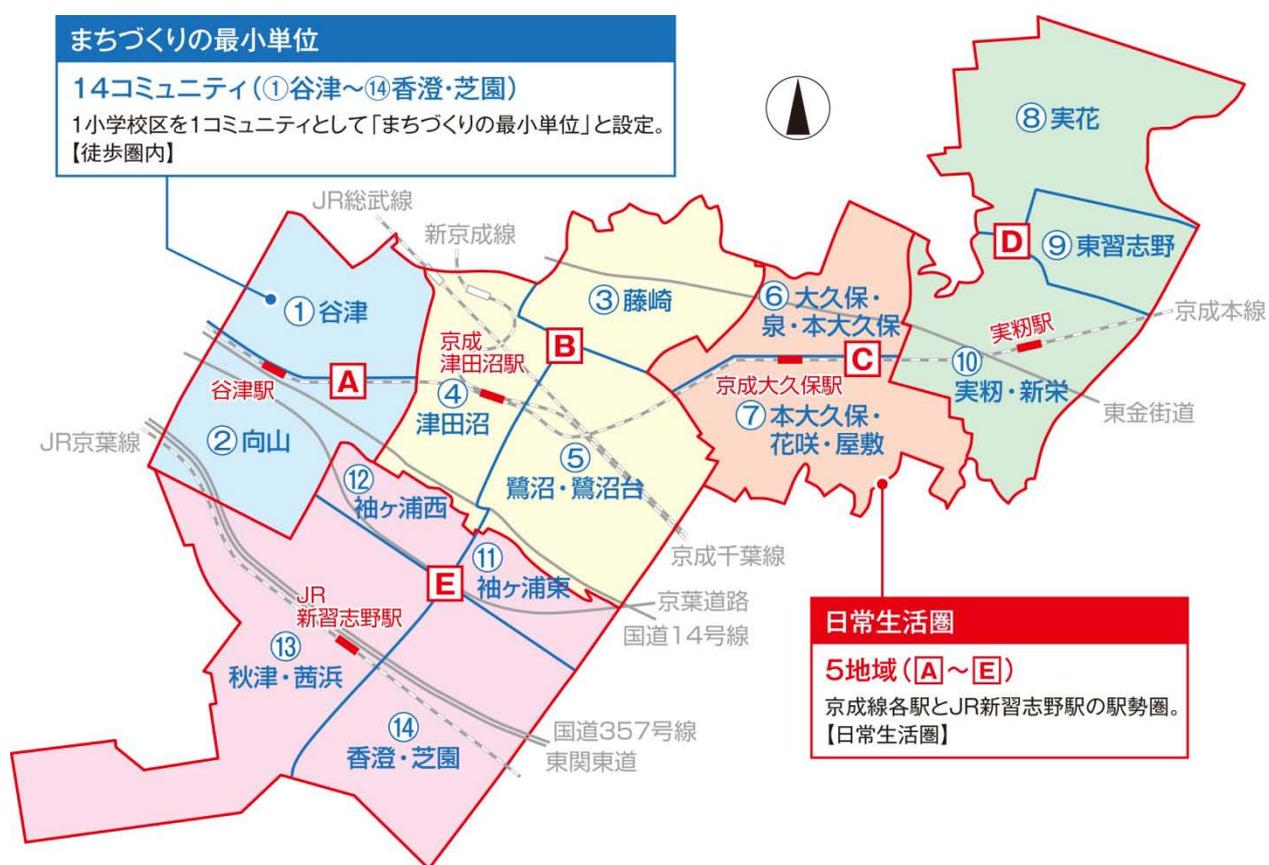
2. 各コミュニティ人口推計のまとめ

第4章 各コミュニティの状況

1. 各コミュニティの状況

この章では、各コミュニティの人口推計と、施設配置を通じて、各コミュニティの特性を把握します。各コミュニティはそれぞれ特色があり、人口の変化、道路や鉄道の敷設状況、崖などの地形など、生活導線を踏まえて、最適な公共施設の配置を考えていくための実態把握と捉えています。

人口推計は、2012（平成24）年4月に実施した「習志野市人口推計調査」を元に、2013（平成25）年3月のデータで、時点修正等を行った改訂版を根拠データとしています。0歳から14歳の年少人口、15歳から64歳の生産年齢人口、65歳以上の高齢人口といった年齢階層別人数の推移と、2013（平成25）年を100%とした増減率をコミュニティごとに取りまとめています。



| 14 コミュニティ | 7 中学校区 | 5 地域 |
|--------------|--------|---------------------|
| ① 谷津 | 第一中学校区 | A 《鉄道駅》 谷津駅(京成線) |
| ② 向山 | | |
| ⑬ 秋津・茜浜 | | |
| ⑭ 香澄・芝園 | 第七中学校区 | E JR新習志野駅 |
| ⑪ 袖ヶ浦東 | 第三中学校区 | |
| ⑫ 袖ヶ浦西 | 第五中学校区 | B 京成津田沼駅 |
| ⑤ 鷺沼・鷺沼台 | | |
| ④ 津田沼 | | |
| ③ 藤崎 | 第六中学校区 | C 京成大久保駅 |
| ⑦ 本大久保・花咲・屋敷 | 第二中学校区 | |
| ⑥ 大久保・泉・本大久保 | | 第四中学校区 |
| ⑩ 実籾・新栄 | | |
| ⑨ 東習志野 | | |
| ⑧ 実花 | | |

A. 谷津、向山

| | 面積 (km ²) | 人口 (人)※H25 | 人口密度 (人/km ²) |
|------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| 谷津・向山 | 2.24 | 28,737 | 12,829.0 |
| 市全体 | 20.99 | 164,338 | 7,829.3 |
| コミュニティ/市全体 | 11% | 17% | |

(1) 施設配置

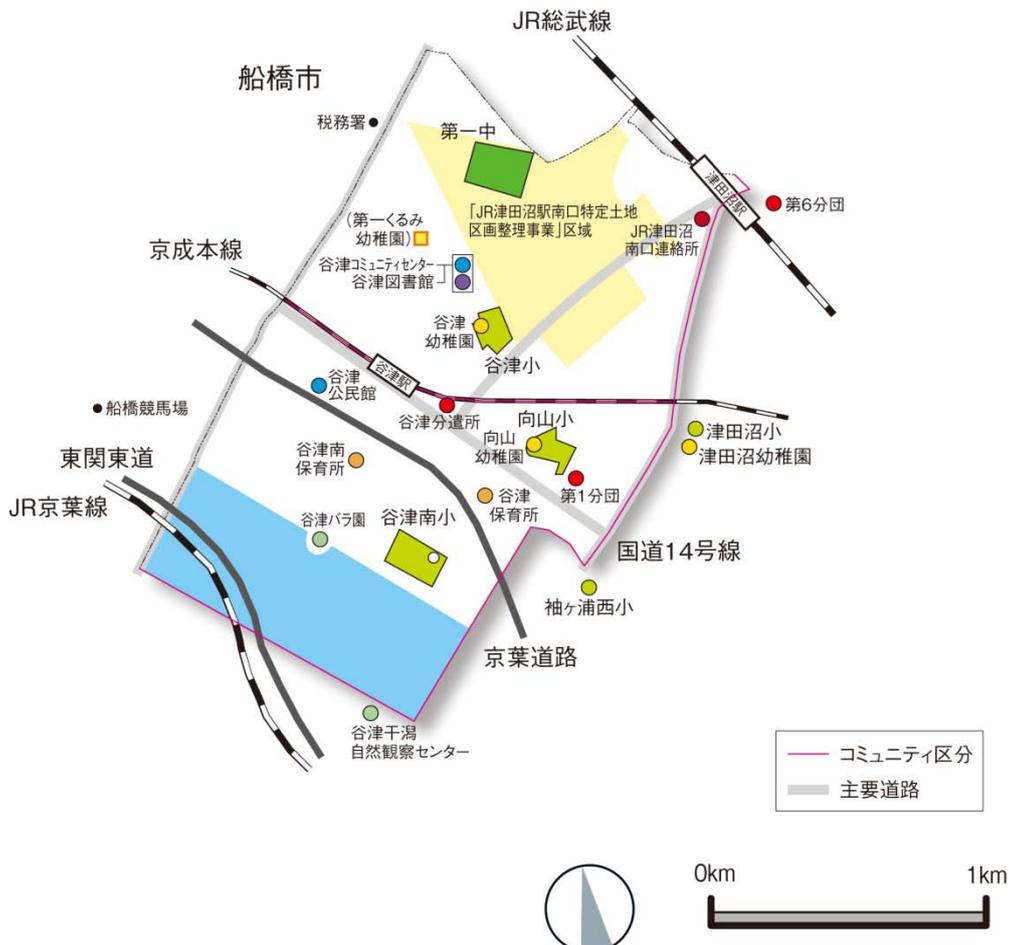
谷津、向山コミュニティには小学校が3校あります。各校区の境界は主に京成本線、京葉道路となっています。JR津田沼駅南口にて大規模な開発が行われており、谷津小学校の児童増加が見込まれます。

JR津田沼駅の北側は船橋市で繁華街となっており、線路南側の船橋市市域は大部分がJR総武中央緩行線の車両基地となっています。

地域の西側は、京葉道路の花輪インターが船橋市境にあり、また国道296号線、東金街道、湾岸道路等広域幹線道路が集中し、さらには船橋競馬場、大型ショッピングモール等集客施設により渋滞が頻発しています。

谷津干潟の北側は、かつて谷津遊園として観光誘客施設が立地していました。谷津干潟公園への駐車場入口は湾岸道路側となっています。

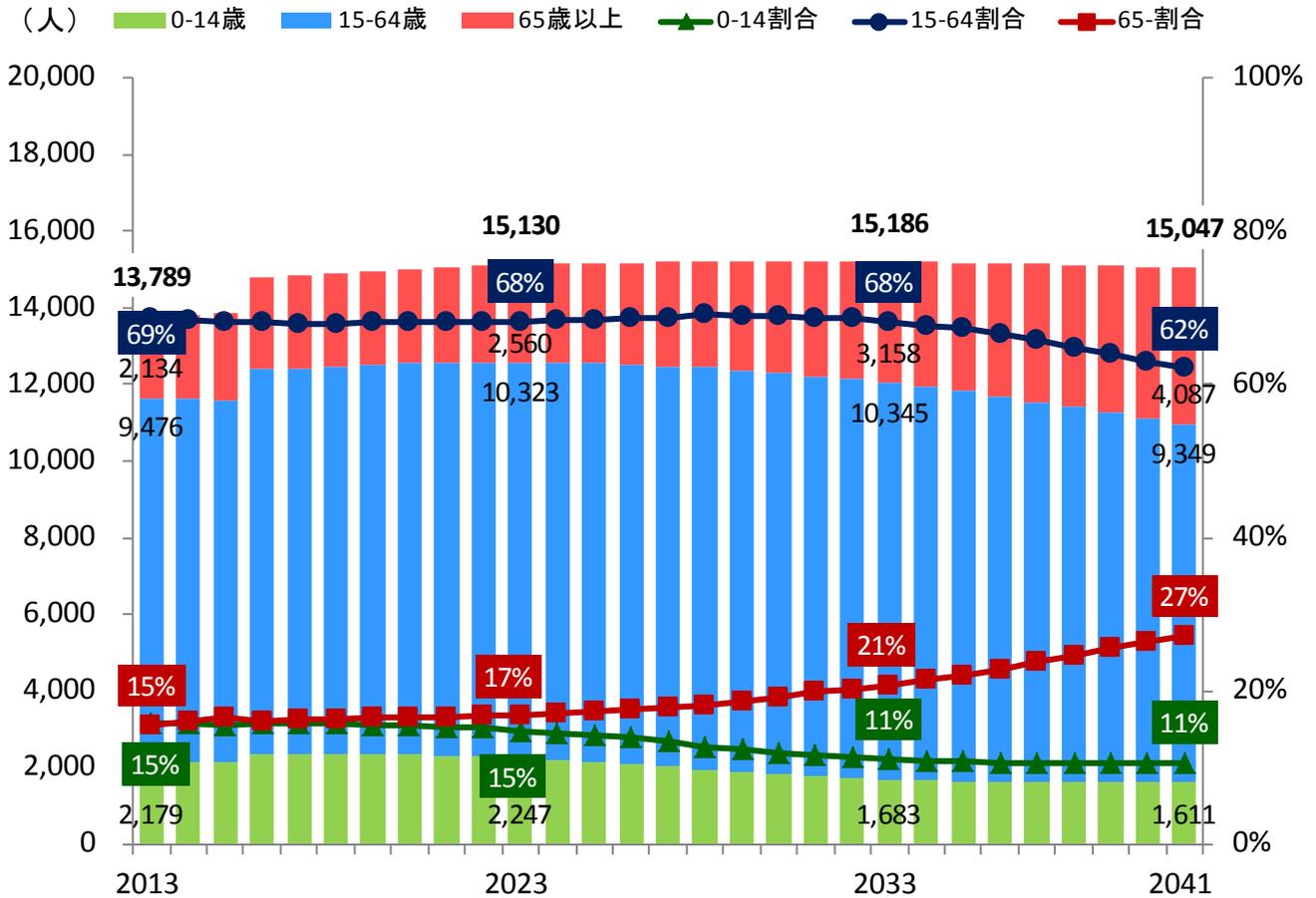
>図4-1 谷津、向山コミュニティ施設配置図



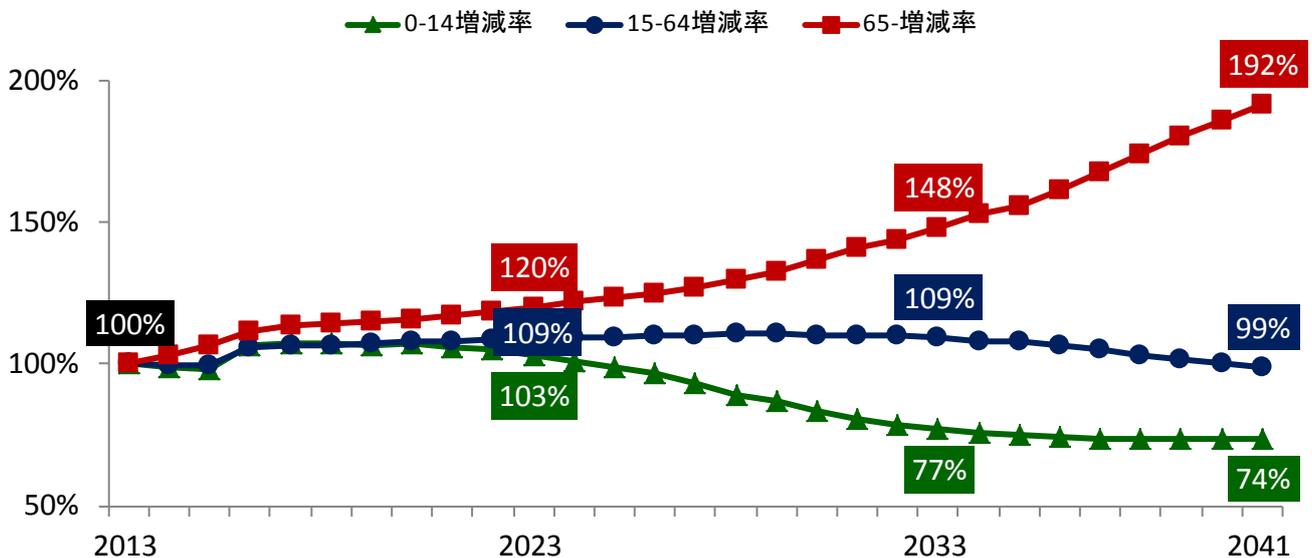
(2) 谷津コミュニティの人口

谷津コミュニティの人口推計について、総数は2041年までは横ばいと推測されます。14歳以下の年少人口は2020年頃から減少しはじめ、2033年ごろからは現在と比較して70%台の人数で再び横ばいに転じると推測されます。生産年齢人口も横ばいですが、高齢人口は増加し続け2041年は、2013（平成25年）年に比較すると約2倍に増加すると推測されます。また2016年に開発の影響が見られます。

> 図4-2 谷津コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



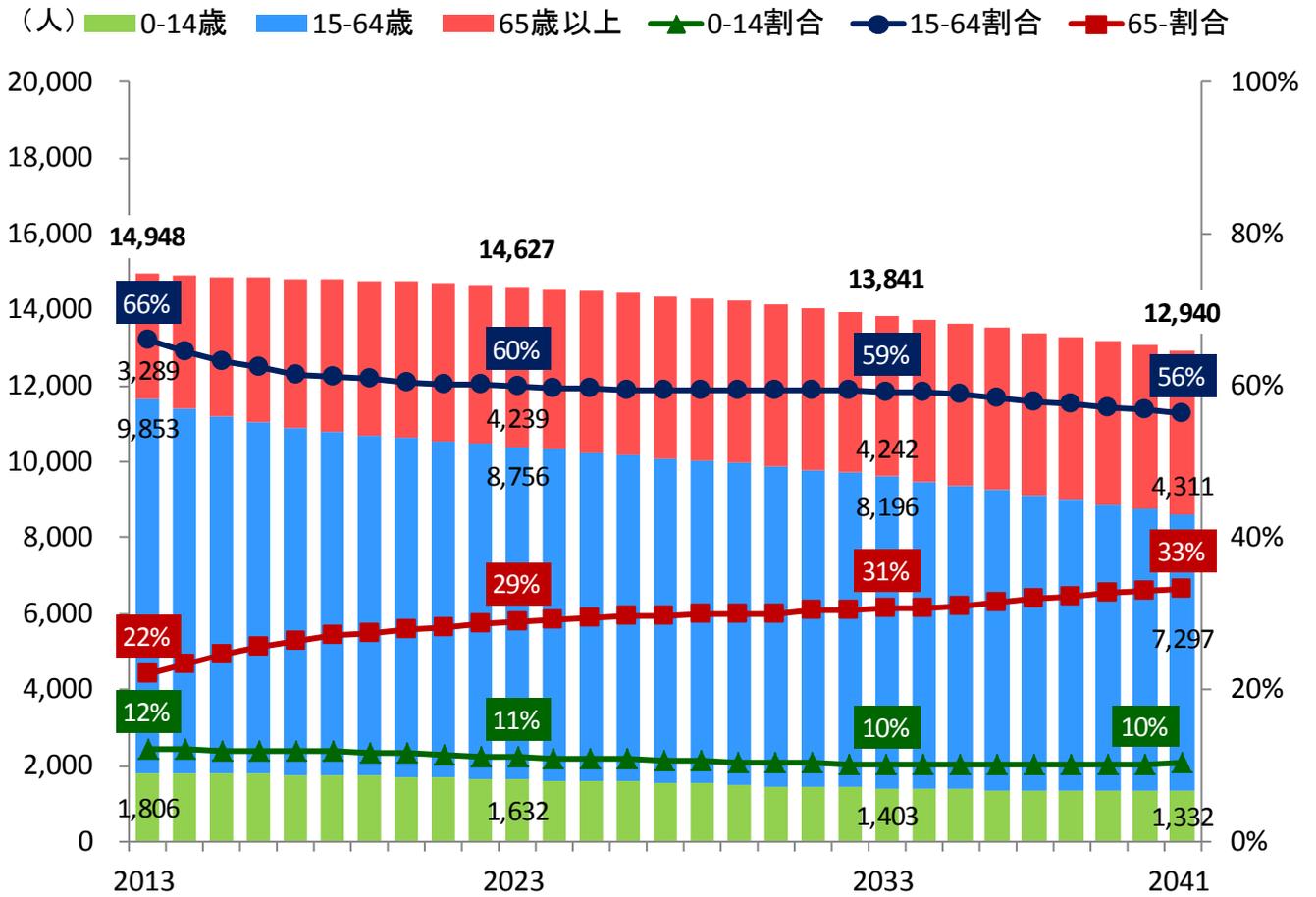
> 図4-3 谷津コミュニティの年齢階層別人口増減率



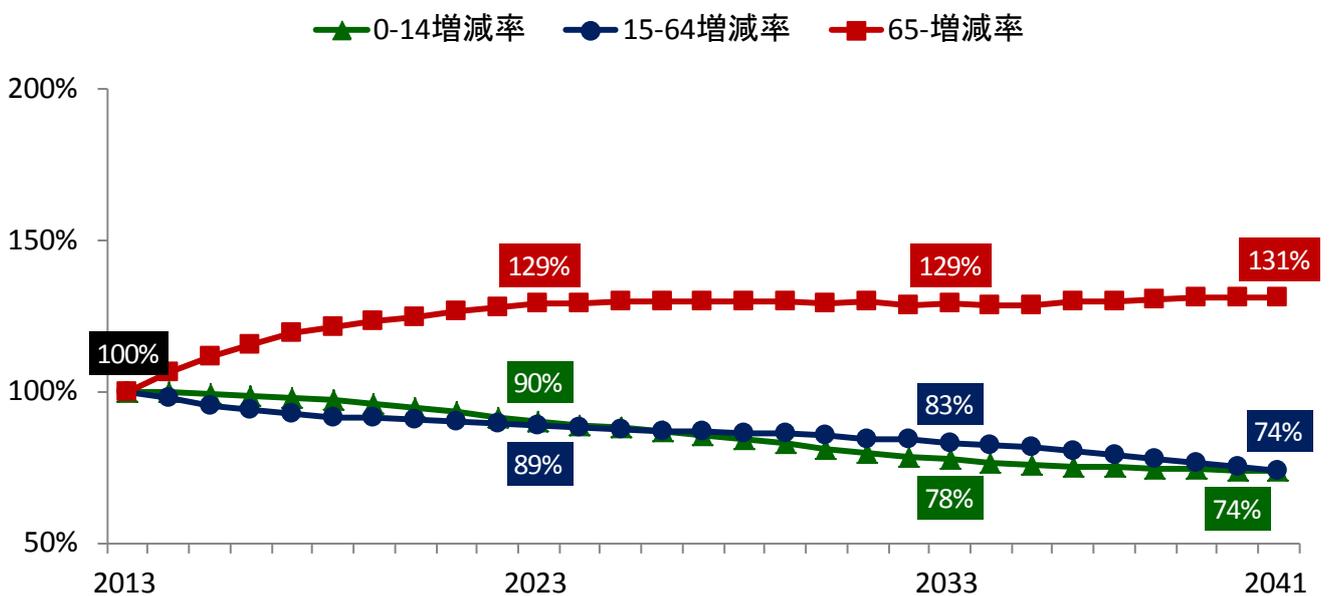
(3) 向山コミュニティの人口

向山コミュニティの人口推計について、総数、年少人口、生産年齢人口ともに、2041年まで減少傾向にあります。高齢者人口は2023年までは増加しますがその後横ばいとなります。

> 図4-4 向山コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



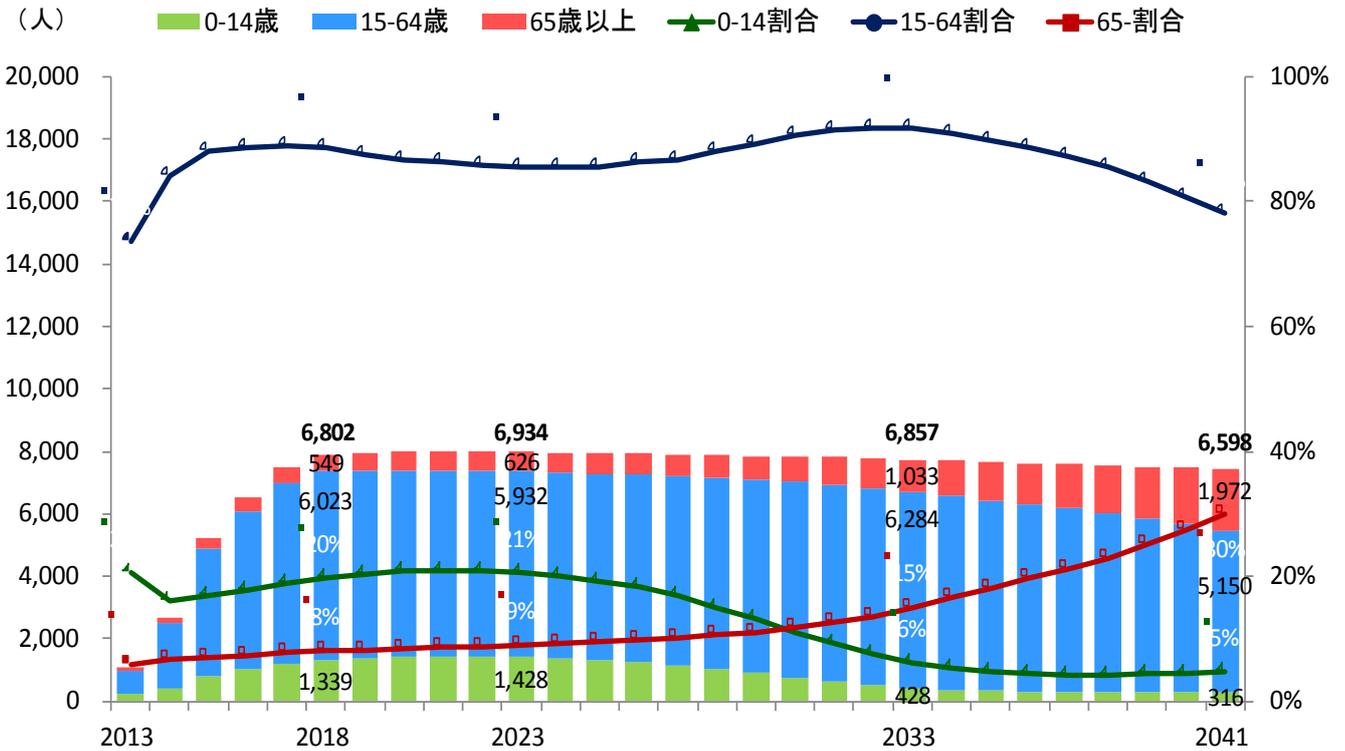
> 図4-5 向山コミュニティの年齢階層別人口増減率



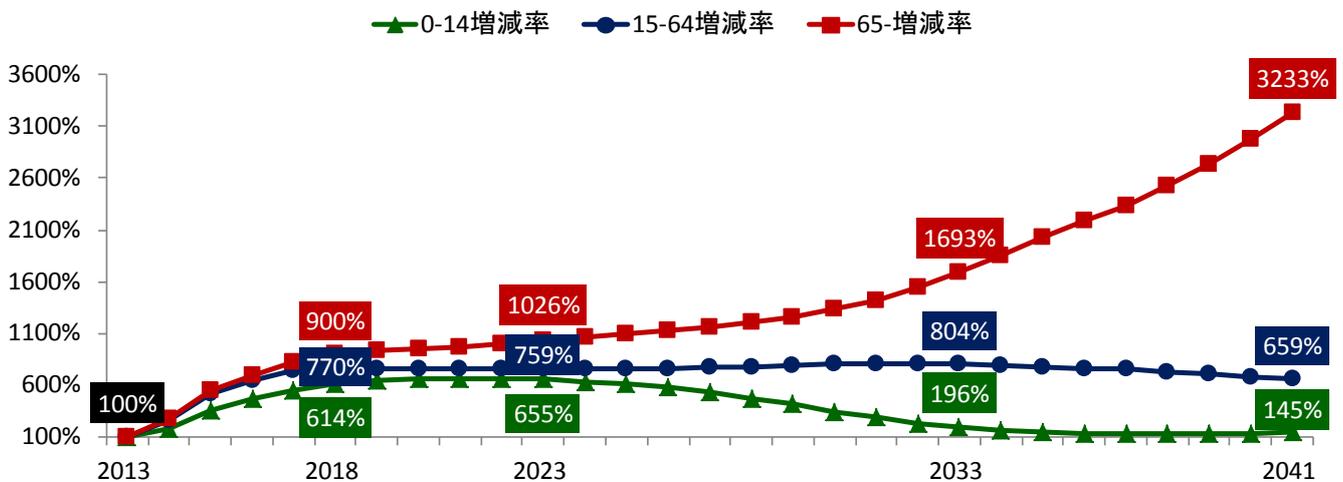
(4) 奏の杜（JR津田沼駅南口特定土地区画整理事業区域）の人口

奏の杜の人口推計について、総数のピークは2018年から2023年の間にあり、その後は緩やかに減少していきます。2013年と比較し、年少人口は約3~4倍、生産年齢人口は5~5.8倍、高齢者人口は20倍から30倍に増加すると推測されますが、今後の開発の進捗よるところが大きいいため、推計も大きく影響されると思われます。なお、前々頁の谷津コミュニティ人口推計に、奏の杜人口は含まれています。

> 図4-6 奏の杜地域の人口推計と年齢階層の割合



> 図4-7 奏の杜地域の年齢階層別人口増減率



B. 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台

| | 面積 (km ²) | 人口 (人)※H25 | 人口密度 (人/km ²) |
|---------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| 藤崎・津田沼・鷺沼・鷺沼台 | 4.93 | 45,776 | 9,285.2 |
| 市全体 | 20.99 | 164,338 | 7,829.3 |
| コミュニティ/市全体 | 23% | 28% | |

(1) 施設配置

藤崎コミュニティと鷺沼台にまたがる市街化調整区域は、虫喰い的にミニ開発が見られます。JR津田沼駅南側には千葉工業大学津田沼キャンパスが立地しており、さらには予備校や学習塾が多く立地しています。新津田沼駅は商業施設と直結し、大規模な駐車場も完備されています。

鷺沼・鷺沼台コミュニティの南側にも市街化調整区域が残されており、南側に京葉道路の幕張インターがあります。西側は千葉市花見川区と接しており、JR 幕張本郷駅と京成大久保駅を利用する人が多くなっています。地域の南側は国道14号線が横断しており、以南はかつて遠浅の海岸でした。

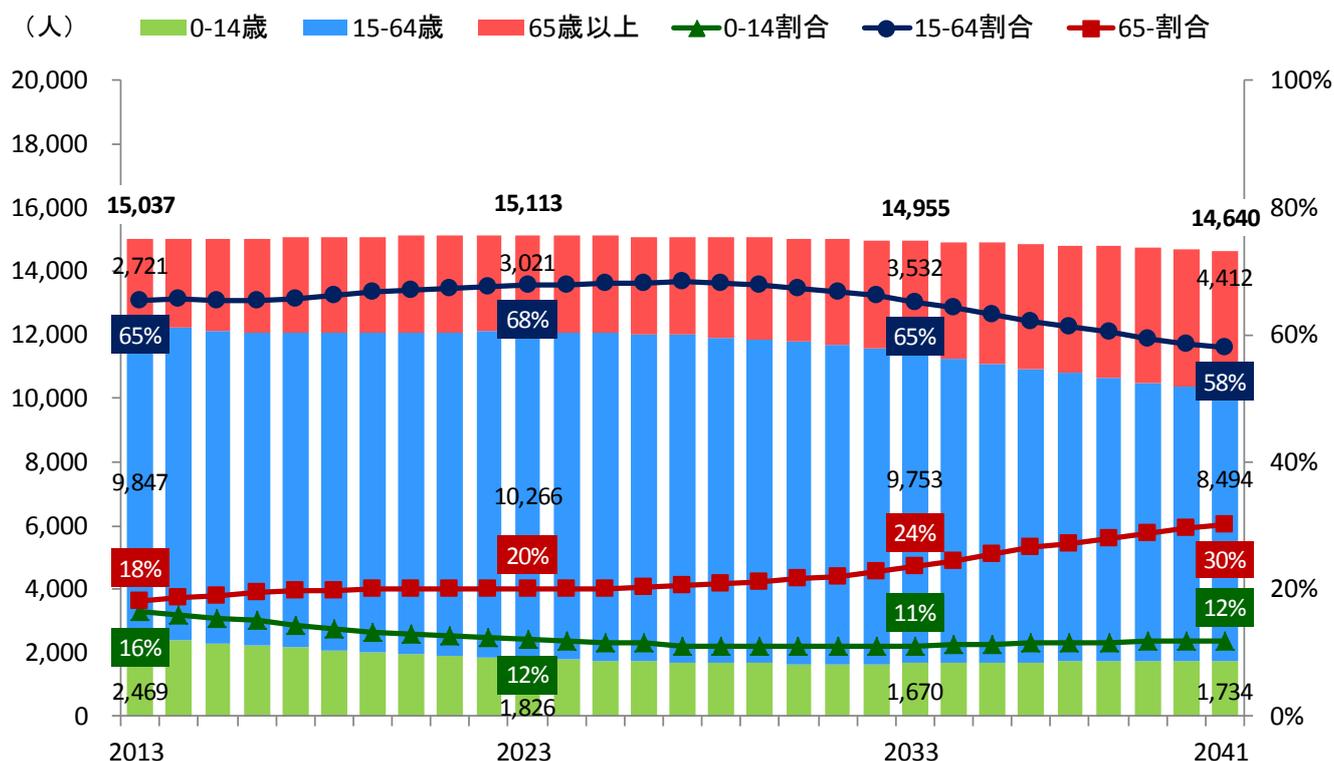
> 図4-8 藤崎、津田沼、鷺沼・鷺沼台コミュニティ施設配置図



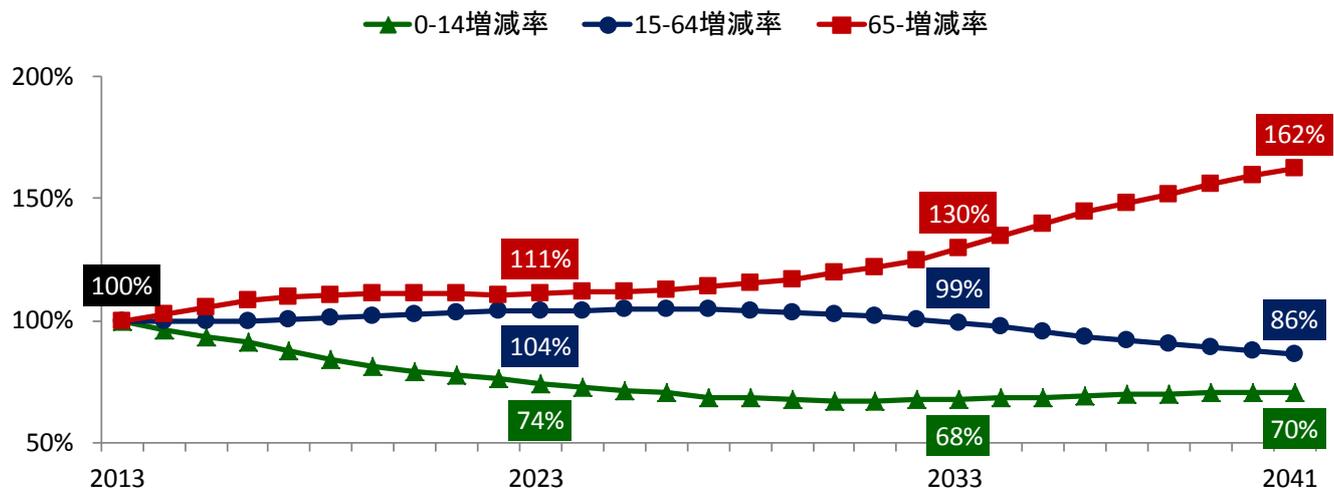
(2) 藤崎コミュニティの人口

藤崎コミュニティの人口総数は、2023年ごろまで横ばい傾向で、2033年以降減少し始めます。年齢階層別人口の変化は、2023～33年の間にあります。14歳以下は2013年以降減少し、2023年以降横ばいとなります。生産年齢人口は横ばいが続き、2023年～33年の間に減少し始めます。高齢人口は2023～33年の間に増加し始めます。このように、藤崎コミュニティの年齢階層別人口はすべての階層で、2023～33年の間に、傾向に変化が現れると推測されています。

> 図4-9 藤崎コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



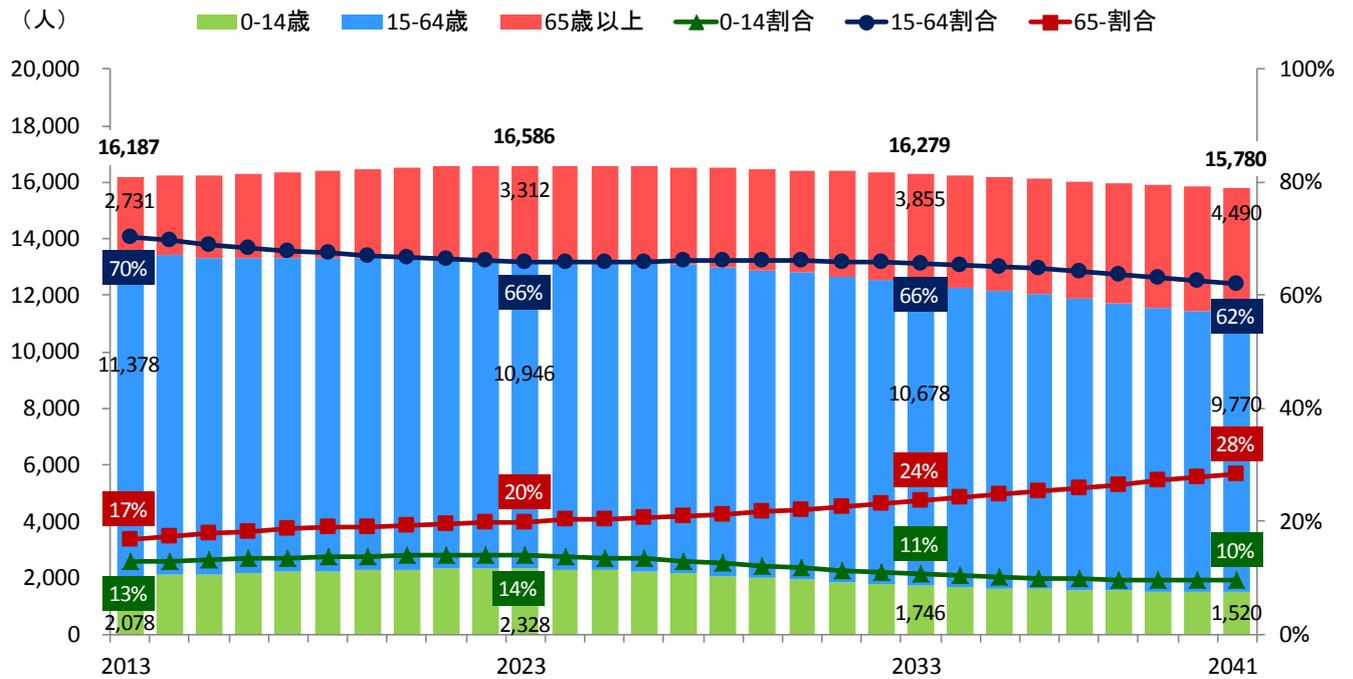
> 図4-10 藤崎コミュニティの年齢階層別人口増減率



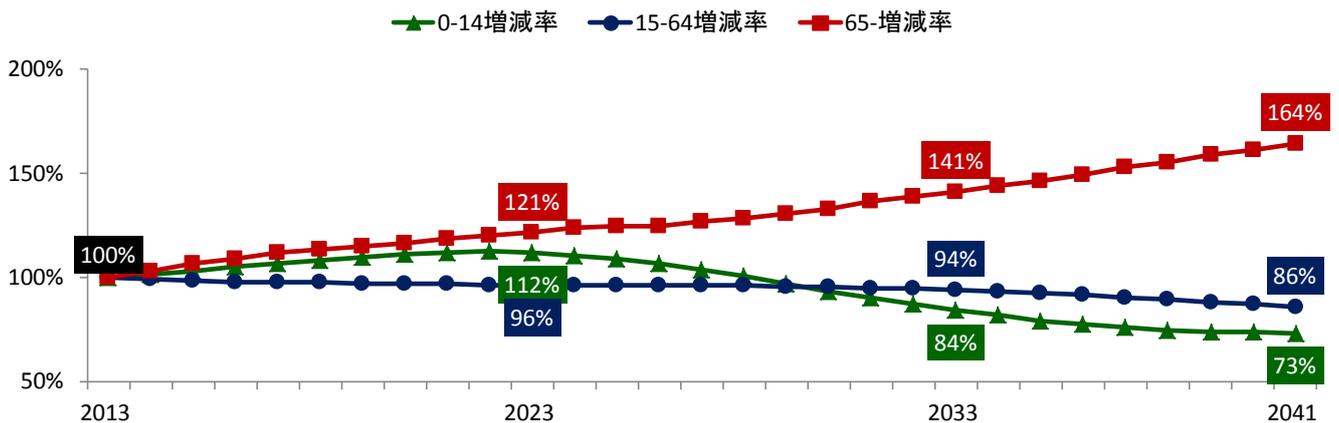
(3) 津田沼コミュニティの人口

津田沼コミュニティの人口総数は、2030年頃まで微増傾向が続き、その後減少傾向に転じると推測されます。年少人口は2023年頃までは増加傾向にありますが、その後減少し、2033年には2013年に比較して16%ほど減少すると推測されます。生産年齢人口は、2033年頃まで横ばいあるいは微減が続き、その後減少し始めると推測されています。高齢者人口は一貫して増加し続ける推測となっています。

> 図4-11 津田沼コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



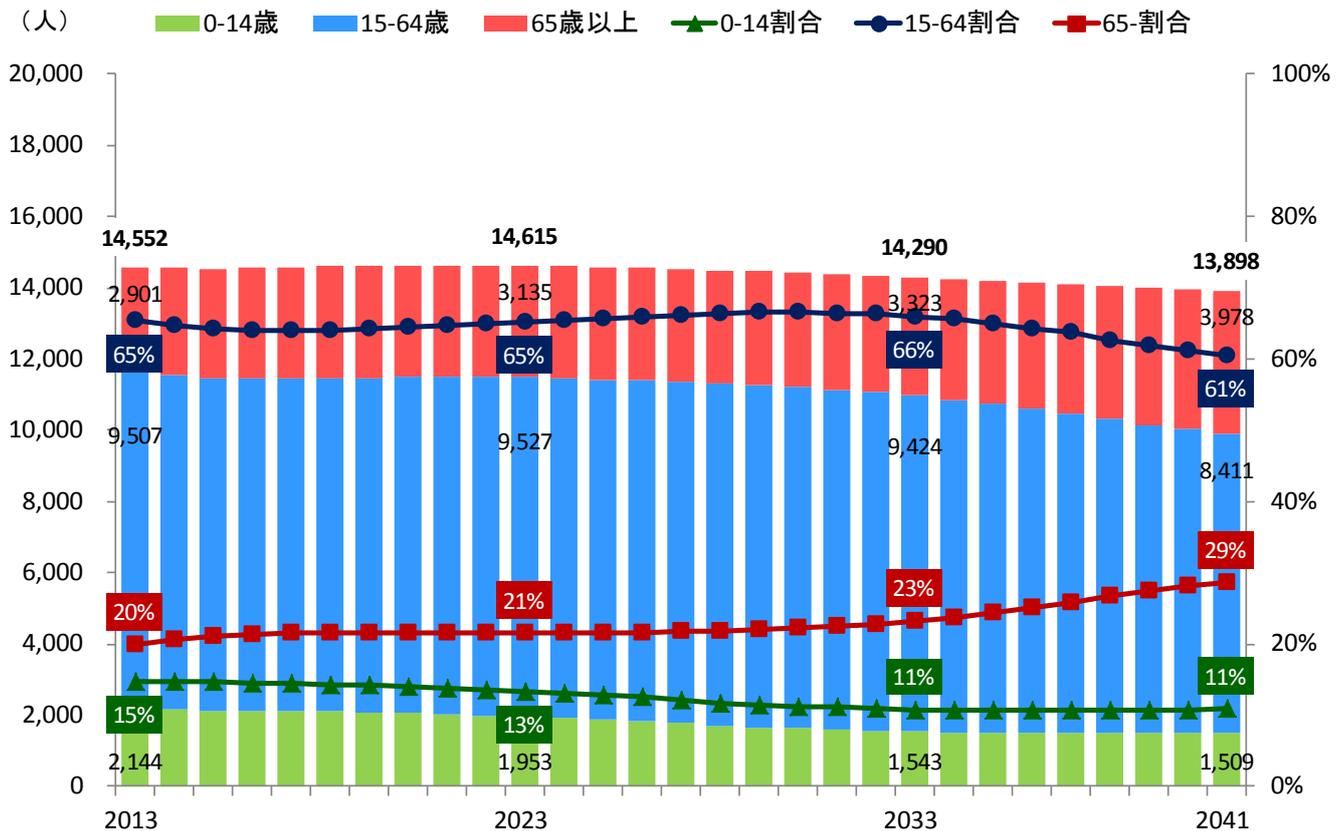
> 図4-12 津田沼コミュニティの年齢階層別人口増減率



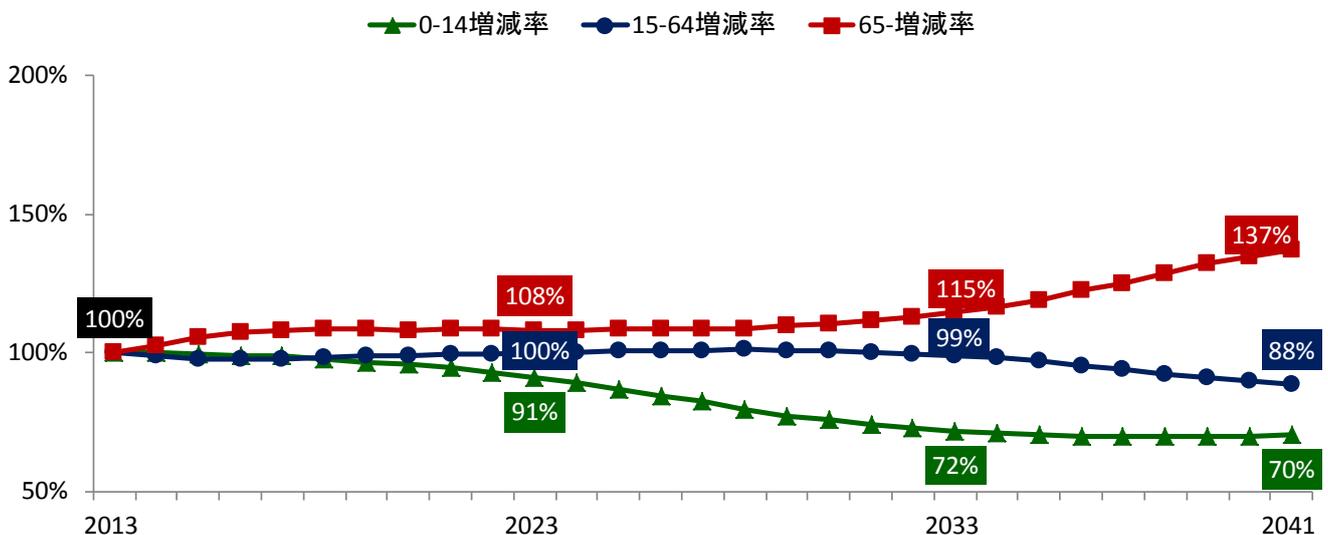
(4) 鷺沼・鷺沼台コミュニティの人口

鷺沼・鷺沼台コミュニティの人口総数は、2023年以降に減少し始めると推測されています。年少人口は2018年頃から減少し始め、2033年以降は横ばい傾向が続くと推測されています。生産年齢人口は2033年まで横ばいが続き、2033年以降減少すると推測されています。高齢人口は微増が続きますが、2033年以降、増加率が高くなると推測されています。今後将来にわたり、市街化調整区域の開発が行われると、人口推計に影響があると予測されます。

> 図4-13 鷺沼・鷺沼台コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



> 図4-14 鷺沼・鷺沼台コミュニティの年齢階層別人口増減率



C. 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷

| | 面積 (km ²) | 人口 (人)※H25 | 人口密度 (人/km ²) |
|----------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| 大久保・泉・本大久保・ 花咲・屋敷 | 2.93 | 32,638 | 11,139.2 |
| 市全体 | 20.99 | 164,338 | 7,829.3 |
| コミュニティ/市全体 | 14% | 20% | |

(1) 施設配置

京成大久保駅から北側に延びる商店街通りを抜けると、日本大学、東邦大学、済生会習志野病院が立地しています。駅北側は商店街で賑わっています。これに対して、京成線西側は閑静な住宅街となっており、京成大久保駅の南側にある中央公園を囲むように市民会館・大久保公民館、大久保図書館、勤労会館が整備されています。

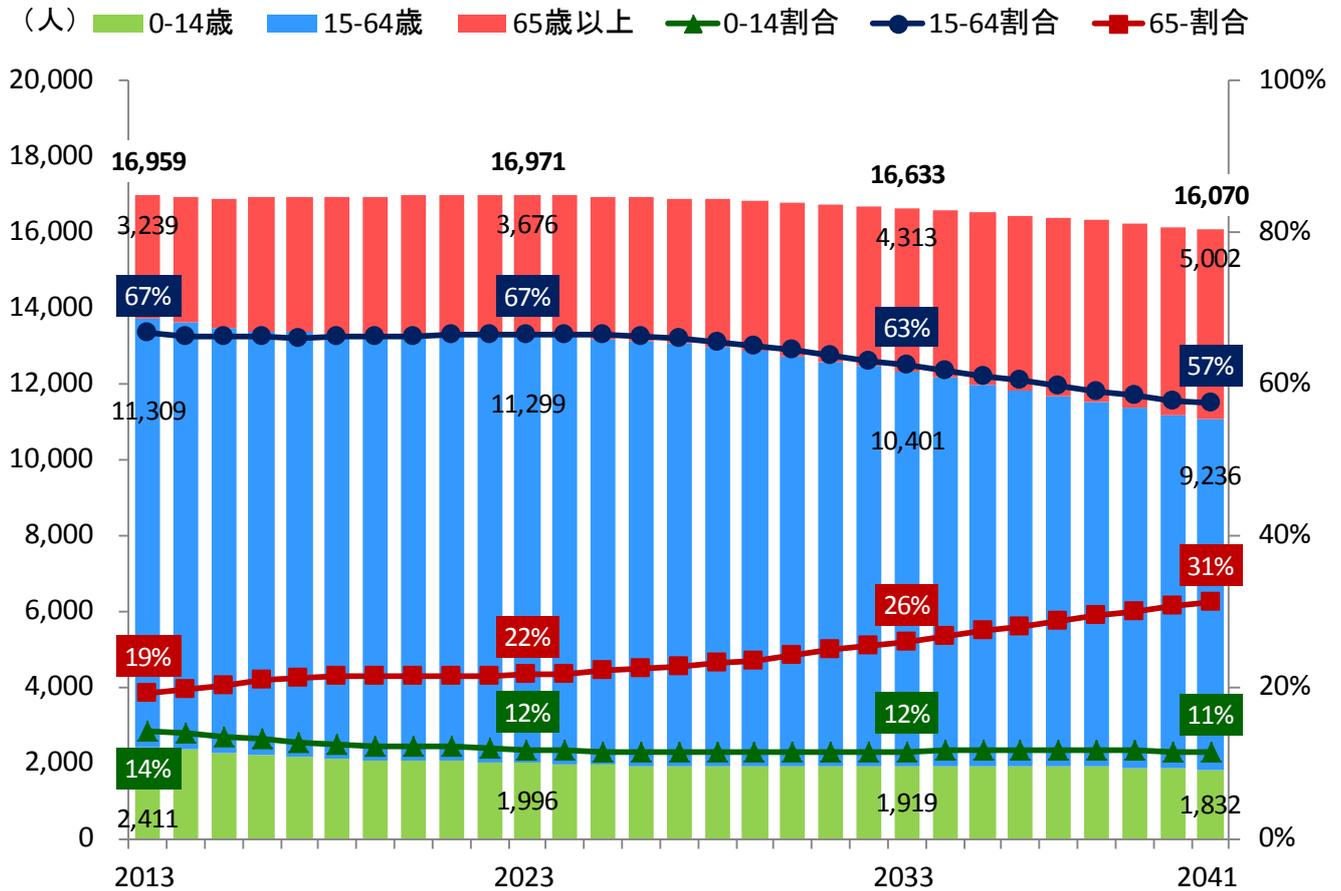
> 図4-15 大久保・泉・本大久保・花咲・屋敷コミュニティ施設配置図



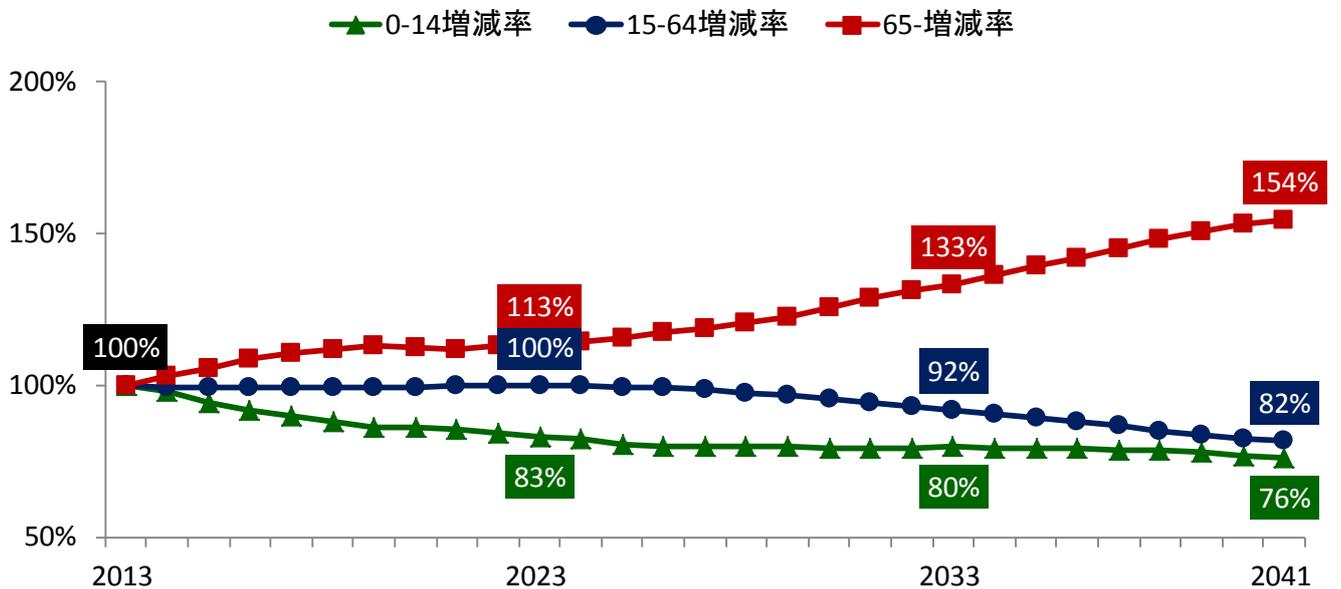
(2) 大久保・泉・本大久保コミュニティの人口

大久保・泉・本大久保コミュニティの人口推計は、2025年頃から、総数、年齢階層別ともに傾向が変わります。総数は2025年頃まで横ばいが続き、以降に減少し始めます。年少人口は2025年頃までは減少し、以降は微減と推測されています。一方生産年齢人口は、2025年頃まで横ばいが続き、それ以降は減少すると推測されています。高齢人口は微増が続きますが、2025年以降、増加率が高くなると推測されています。

> 図4-16 大久保・泉・本大久保コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



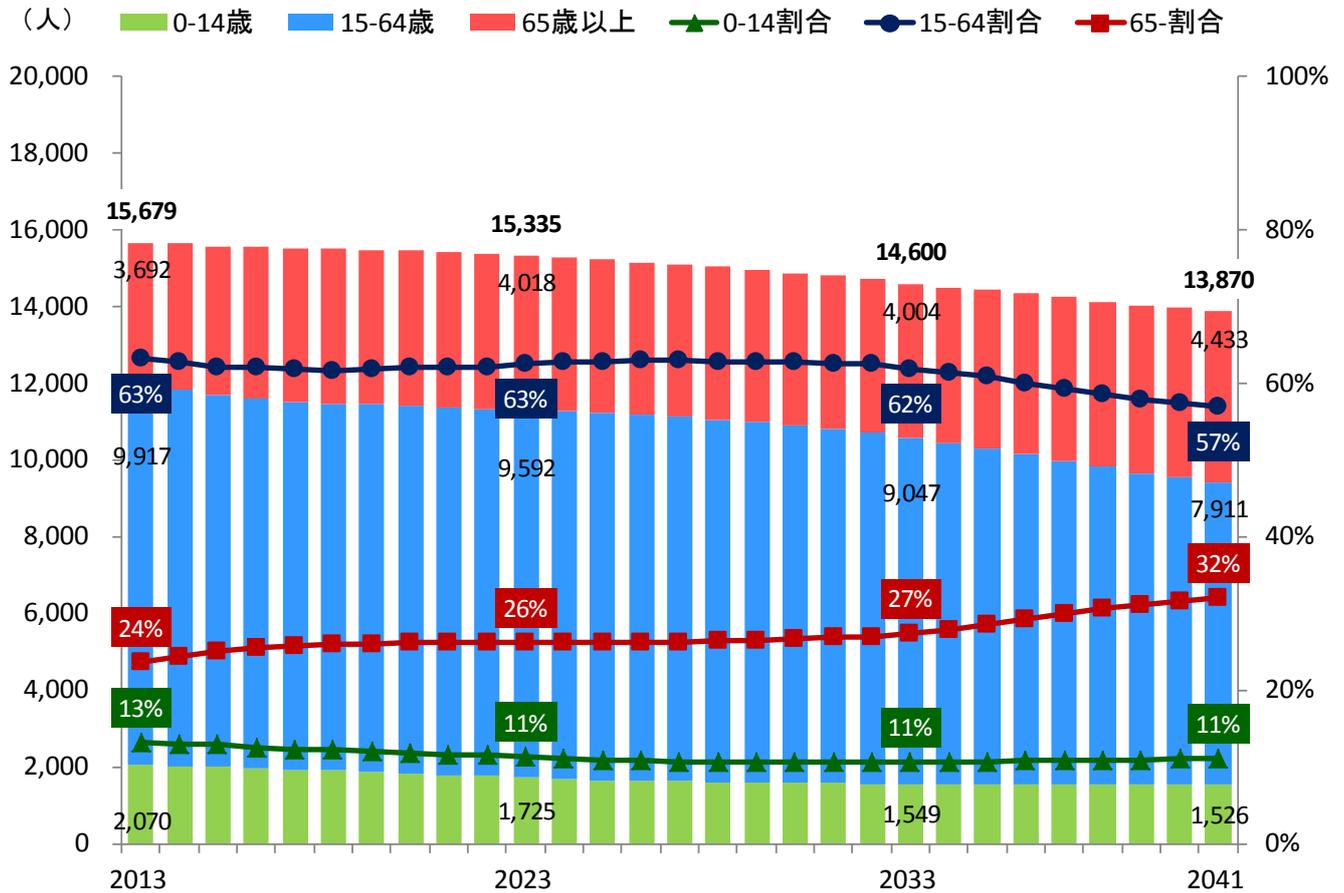
> 図4-17 大久保・泉・本大久保コミュニティの年齢階層別人口増減率



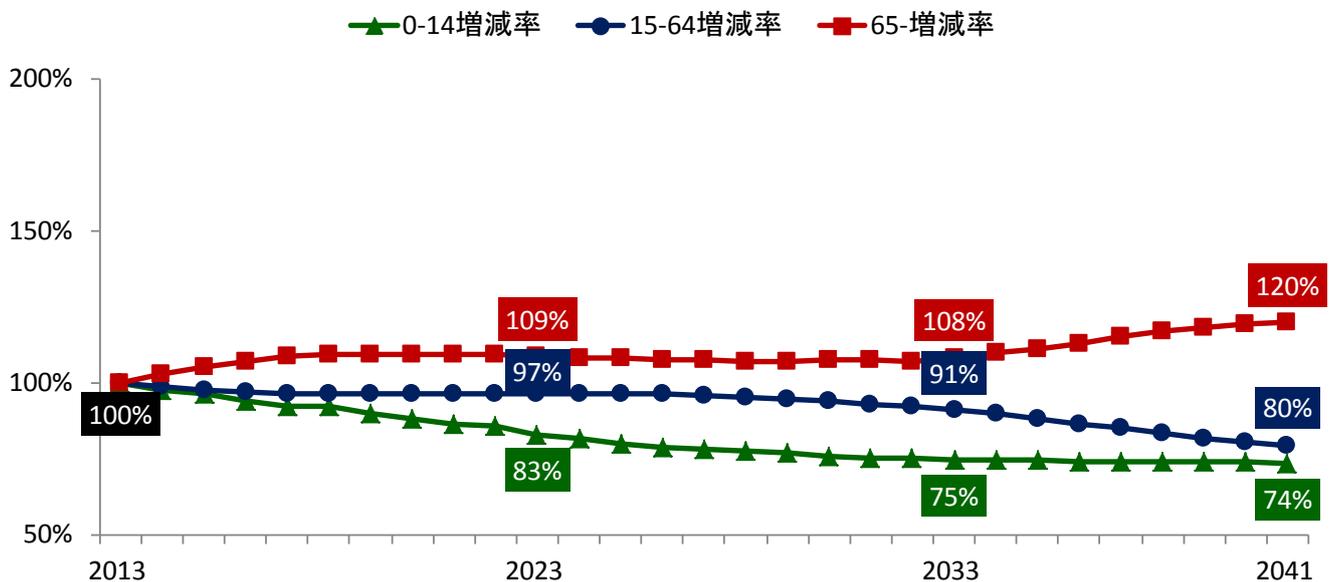
(3) 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口

本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口総数は、2013年以降2041年まで一貫して減少傾向にあります。高齢者人口は微増、生産年齢人口は微減が続きますが、2033年頃から、増減率が顕著となります。年少人口は2025年頃まで減少し続け、その後は横ばい傾向が続くと推測されています。

> 図4-18 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



> 図4-19 本大久保・花咲・屋敷コミュニティの年齢階層別人口増減率



D. 実花、東習志野、実籾・新栄

| | 面積 (km ²) | 人口 (人)※H25 | 人口密度 (人/km ²) |
|---------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| 実花・東習志野・実籾・新栄 | 4.54 | 31,951 | 7,037.7 |
| 市全体 | 20.99 | 164,338 | 7,829.3 |
| コミュニティ/市全体 | 22% | 19% | |

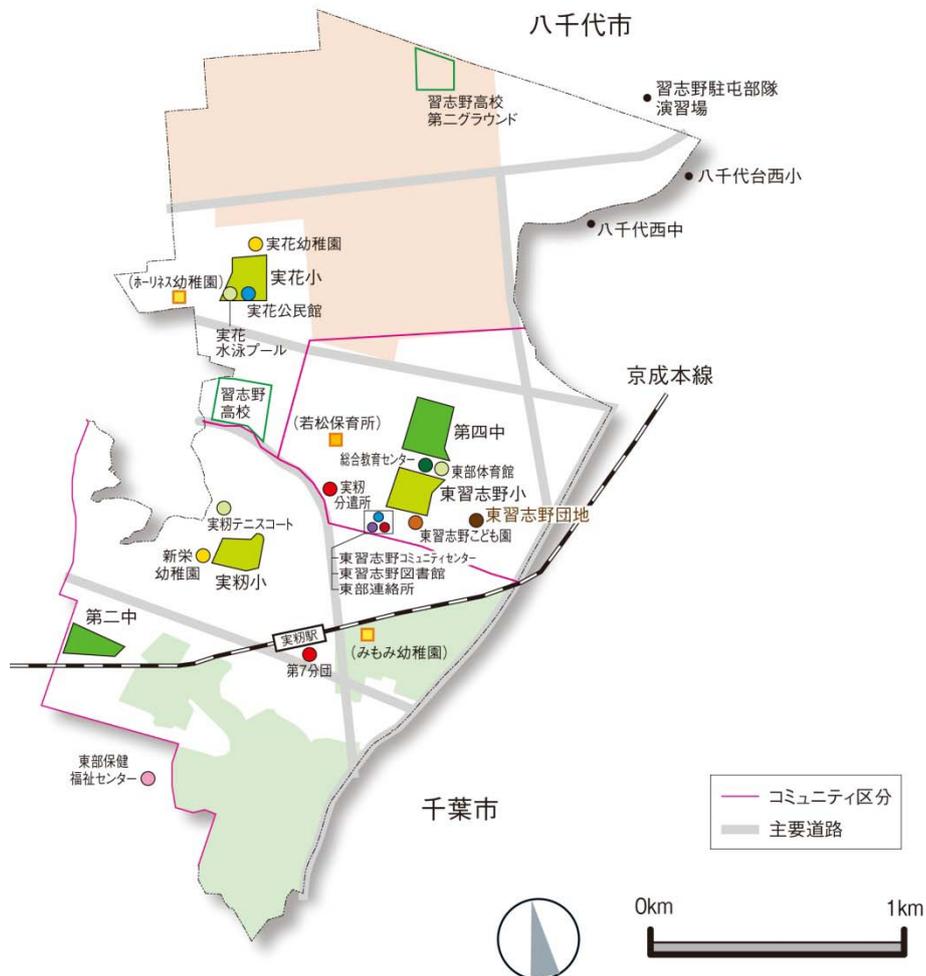
(1) 施設配置

実花コミュニティは工業用地が占める割合が多くなっています。東側の東習志野8丁目は八千代市に隣接しており、京成線の八千代台駅を利用する人が多くなっています。また、市境には八千代市の小中学校があり、北側は習志野駐屯地の演習場となっています。

東習志野コミュニティには教育施設が集積しており、第四中学校、東習志野小学校、東部体育館、東習志野こども園が近接して整備されています。また、工業用地跡地で大規模なマンション開発が行われています。市内3か所にある連絡所のうち、1か所が東習志野にあり、コミュニティセンター及び図書館と複合施設になっています。

実籾駅北側は商店街と閑静な住宅地、南側は市街化調整区域が残っています。

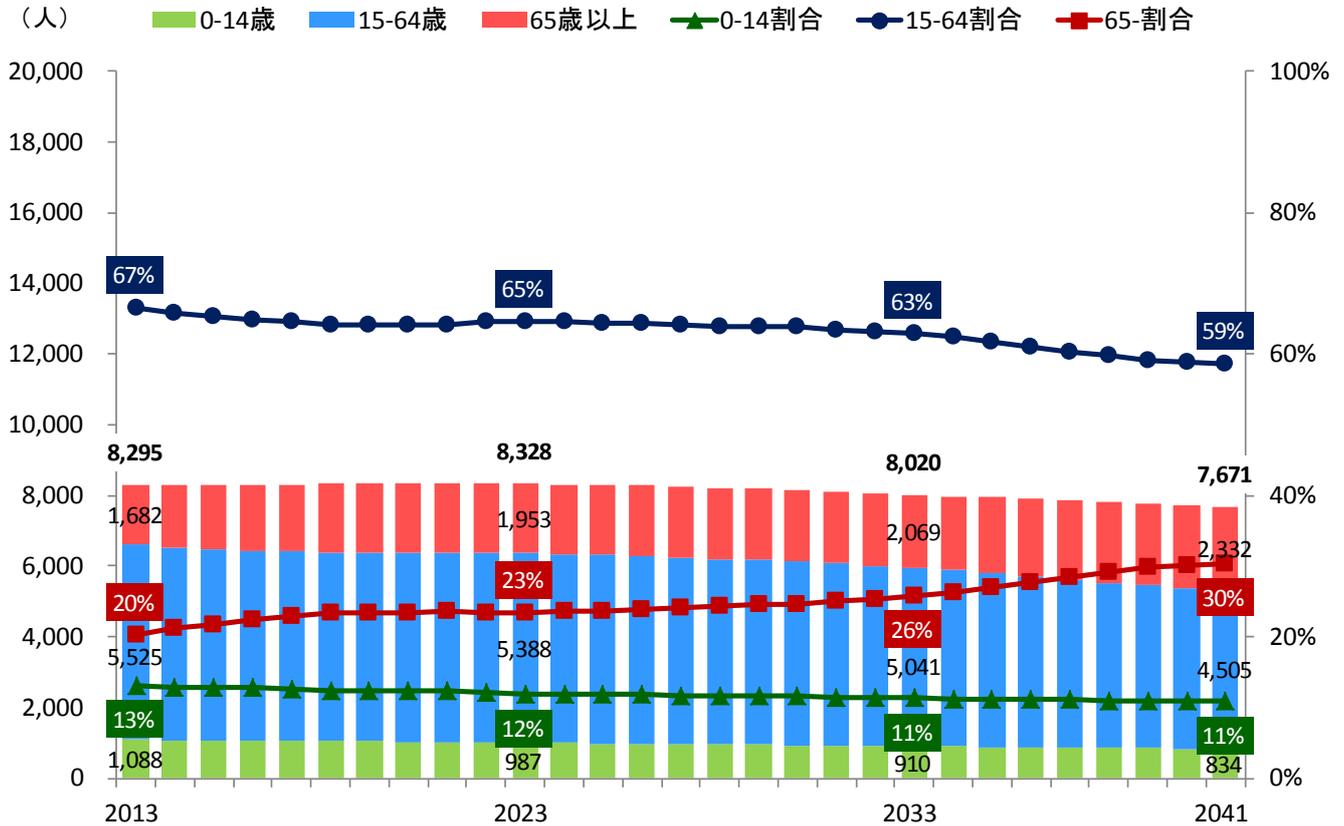
> 図4-20 東習志野・実籾・新栄コミュニティ施設配置図



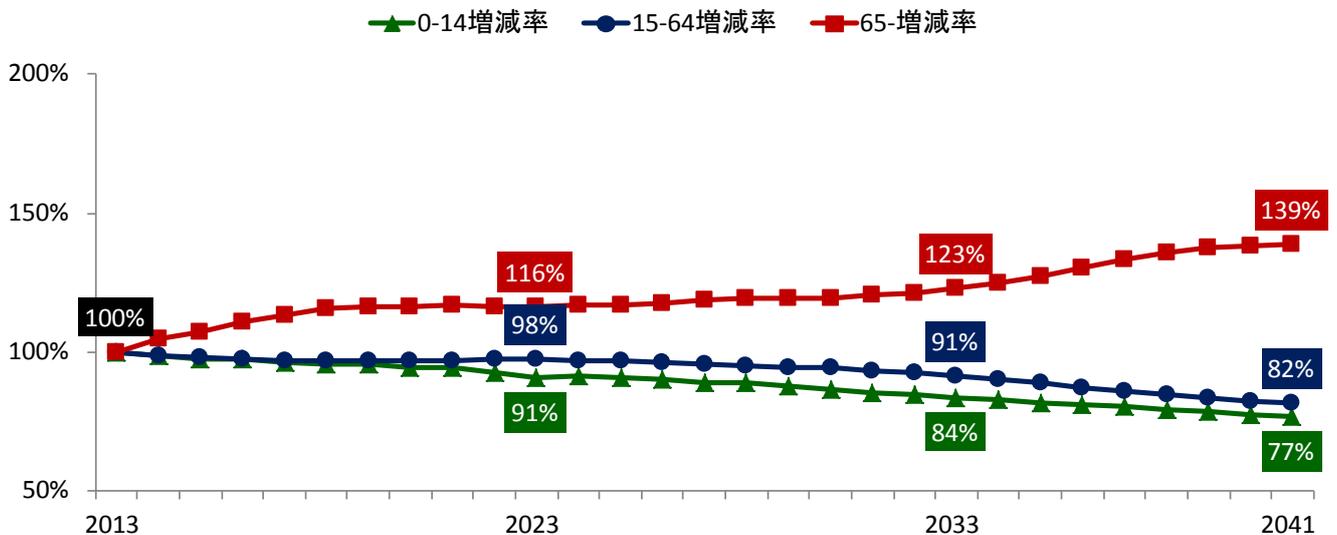
(2) 実花コミュニティの人口

実花コミュニティの人口総数は、2023年以降微減傾向にあります。年少人口と生産年齢人口は一貫して減少傾向にあります。高齢人口は、2017年まで増加傾向にあり、2033年頃まで横ばいが続いたあと、再び増加に転じるとされています。コミュニティ区域内に工業地域があり、将来的に住宅開発が行われると、人口推計に影響があると予測されます。

> 図4-21 実花コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



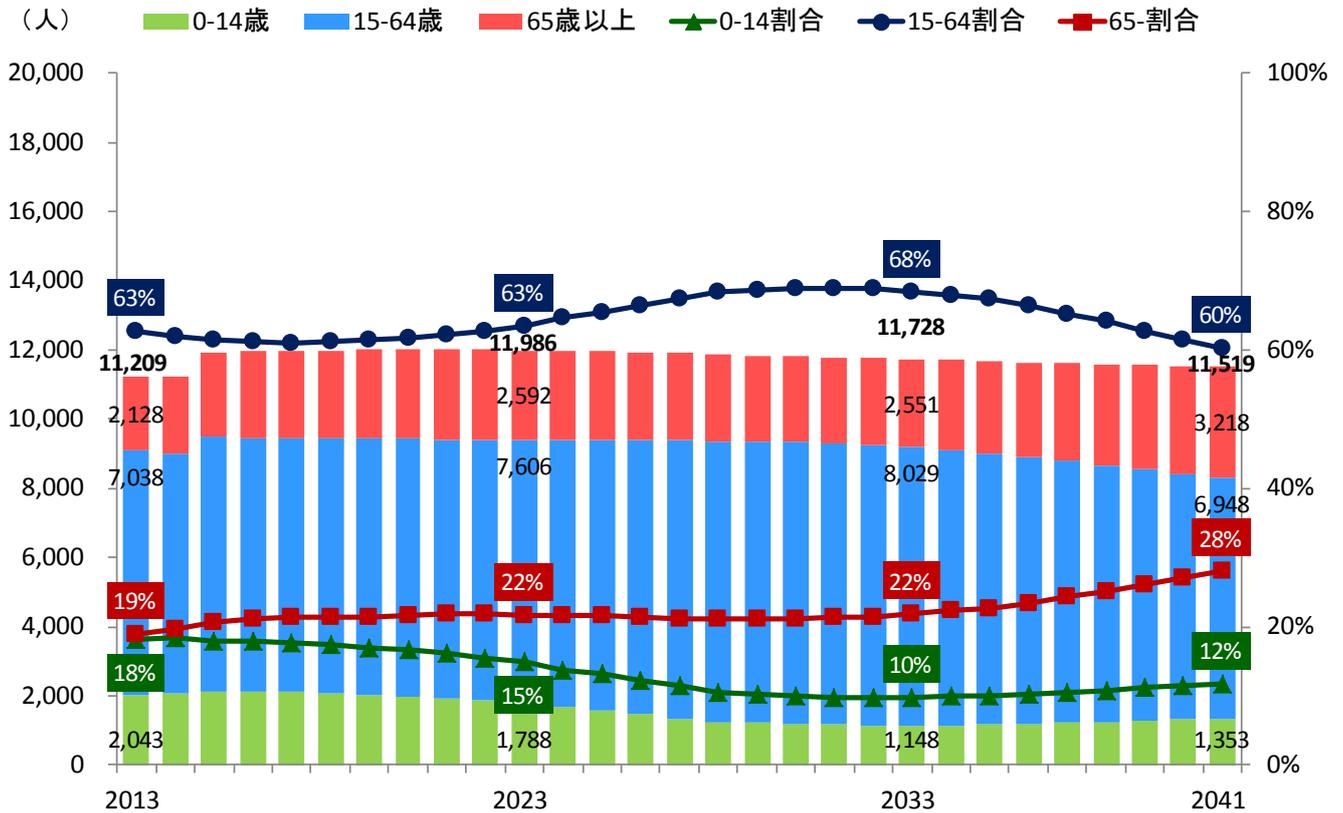
> 図4-22 実花コミュニティの年齢階層別人口増減率



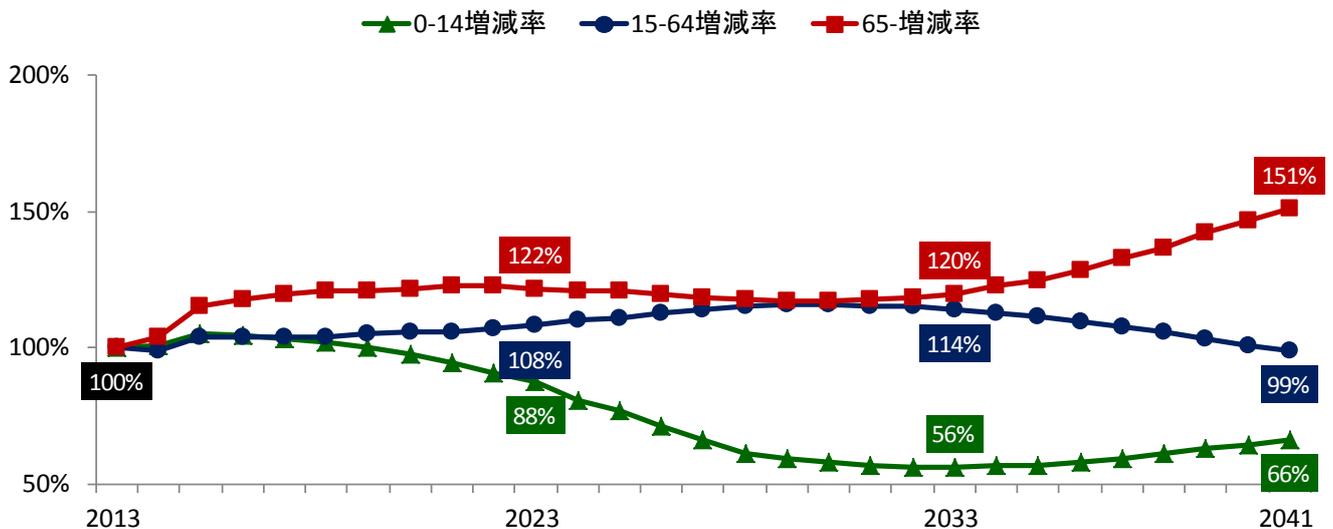
(3) 東習志野コミュニティの人口

東習志野コミュニティの人口推計は、開発の影響が出ています。総数は2023年まで増加し、以降微減傾向にあります。年少人口の減少が大きく、2033年は2013年に比較して56%まで減少します。生産年齢人口は2030年頃ピークを迎え、その後減少傾向が推測されています。高齢人口は2033年以降増加率が大きくなると推測されています。

> 図4-23 東習志野コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



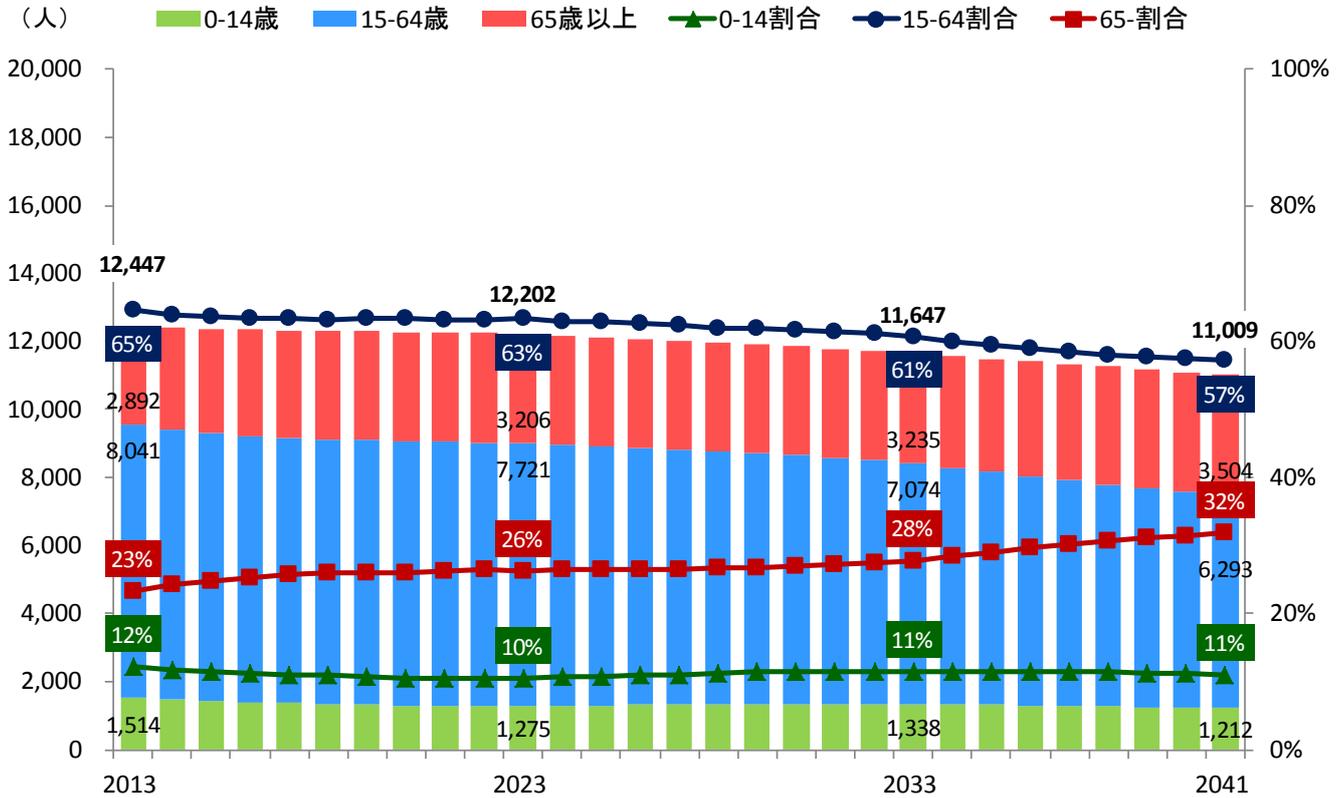
> 図4-24 東習志野コミュニティの年齢階層別人口増減率



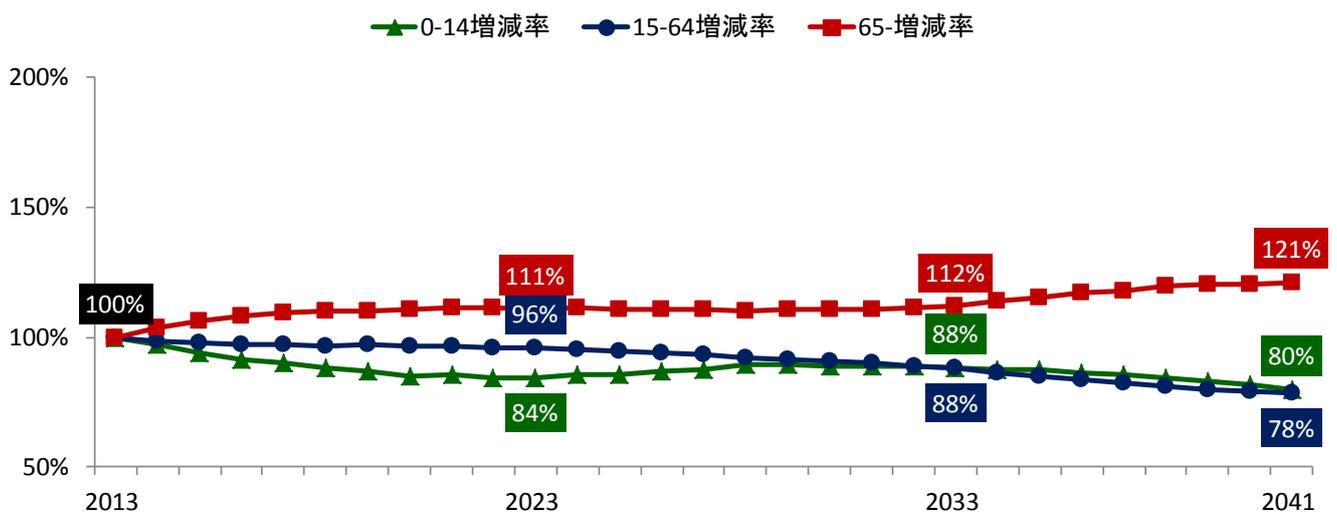
(4) 実籾・新栄コミュニティの人口

実籾・新栄コミュニティの人口総数は、2013年以降微減傾向が続くと推測されています。年少人口は2023年から2030年の間に若干増加しますが、総じて減少傾向にあると推測されています。生産年齢人口は一貫して減少傾向にあります。高齢人口は2023年まで増加し、その後横ばい傾向が続き、2033年以降増加率が大きくなると推測されています。

> 図4-25 実籾・新栄コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



> 図4-26 実籾・新栄コミュニティの年齢階層別人口増減率



E. 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園

| | 面積 (km ²) | 人口 (人)※H25 | 人口密度 (人/km ²) |
|-----------------|--------------------------|---------------|------------------------------|
| 袖ヶ浦・秋津・茜浜・香澄・芝園 | 6.15 | 25,236 | 4,103.4 |
| 市全体 | 20.99 | 164,338 | 7,829.3 |
| コミュニティ/市全体 | 29% | 15% | |

(1) 施設構成

袖ヶ浦コミュニティ内はバス路線が横断しており、JR津田沼駅に接続しています。バスは約7分間隔で運行されています。東西に小学校2校と中央に中学校1校があります。また中学校に近接して、袖ヶ浦運動公園があり、テニスコートや体育館等が整備されています。

秋津・茜浜、香澄・芝園コミュニティにはJR京葉線の新習志野駅があります。北側の秋津と香澄は住宅が立ち並び、公民館、図書館、野球場や体育館、サッカー場等のスポーツ施設が整備されています。南部の芝園、茜浜は、工場や物流拠点、郊外型の商業施設が立ち並び、住宅はありません。

小中学校は、袖ヶ浦と同様に東西に小学校、中央に中学校が整備されています。また中央には総合福祉センター、周囲には民間の福祉施設も立地しています。民間福祉施設の中には、土地を市が提供して建物の建設と運営を民間が行っている官民連携施設もあり、会議室を地域に開放し共同利用している施設もあります。

新習志野公民館は、図書館、連絡所との複合施設となっており、敷地内には交番と郵便局があります。都市計画は近隣商業地域となっています。

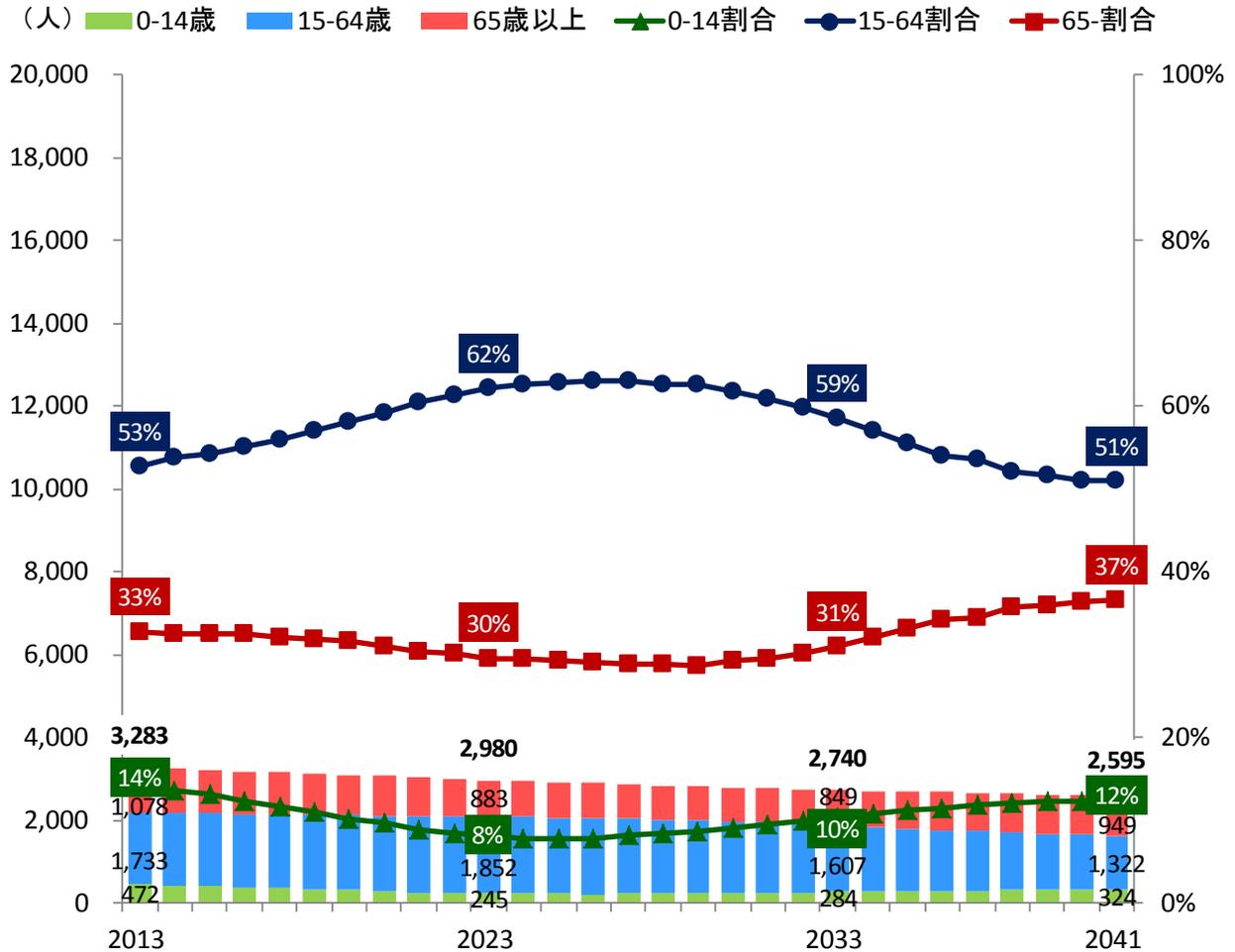
> 図4-27 袖ヶ浦、秋津・茜浜、香澄・芝園コミュニティ施設配置図



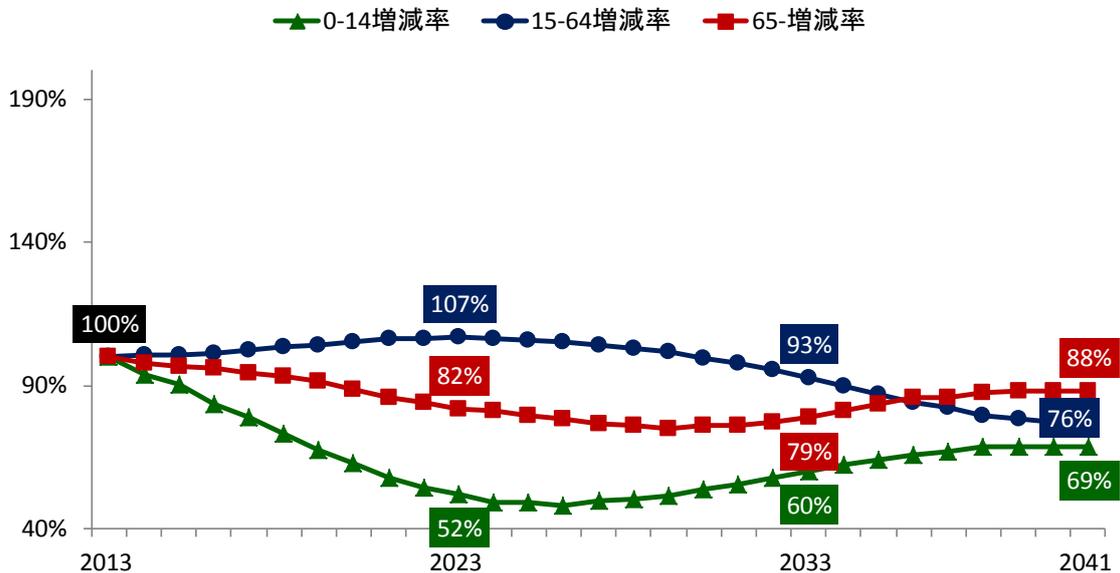
(2) 袖ヶ浦東コミュニティの人口

袖ヶ浦東コミュニティは戸建ての開発がなされており、他の地区に比較して人口総数は少なくなっており、一貫して減少傾向が続きます。年少人口は2023年に52%まで減少しますが、その後増加傾向に転じます。しかし2041年の年少人口総数は、2013年に比較して69%となります。生産年齢人口は、2023年頃まで微増しますが、その後減少します。高齢人口は2023年頃までに79%まで減少し、その後増加に転じます。

> 図4-28 袖ヶ浦東コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



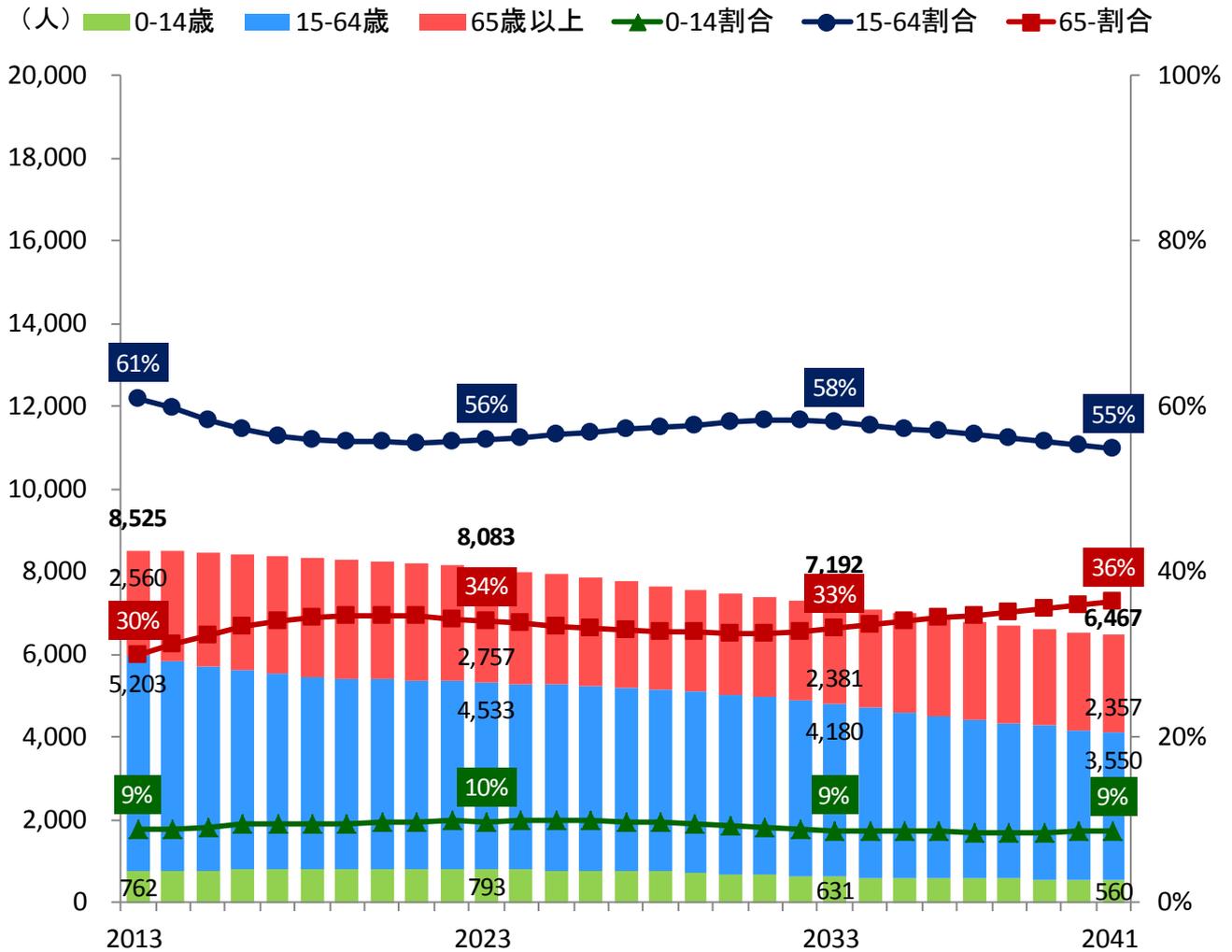
> 図4-29 袖ヶ浦東コミュニティの年齢階層別人口増減率



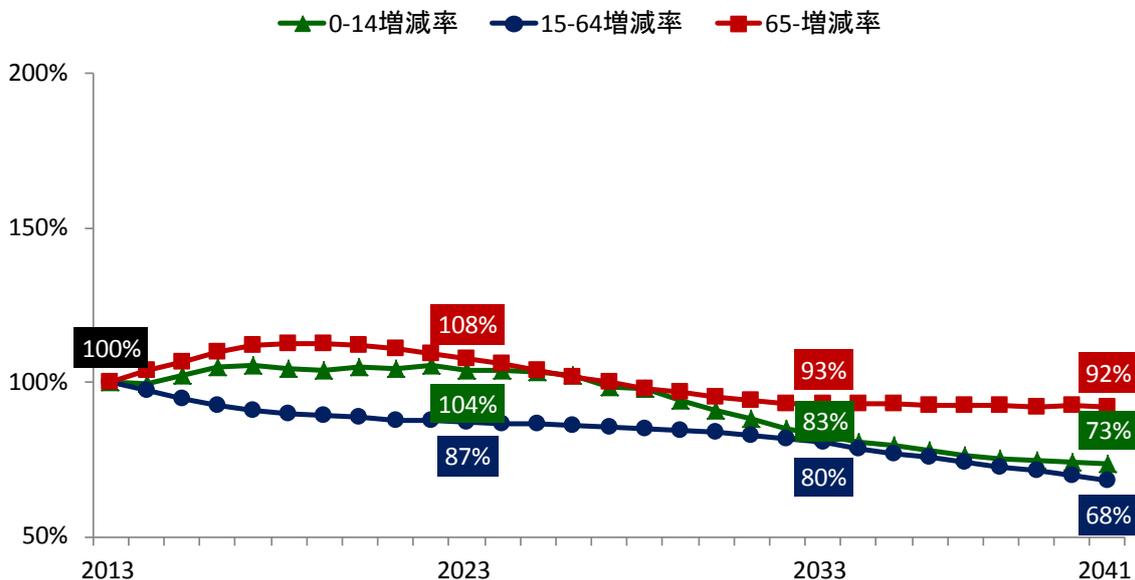
(3) 袖ヶ浦西コミュニティの人口

袖ヶ浦西コミュニティの人口総数は、一貫して減少傾向が続きます。年少人口は2023年頃まで微増し、その後減少します。生産年齢人口も一貫して減少し続け、2023年頃まで微増しますが、その後減少します。高齢人口は2020年頃まで増加し、その後減少に転じ、2033年頃以降は横ばいが続くと推測されています。

> 図4-30 袖ヶ浦西コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



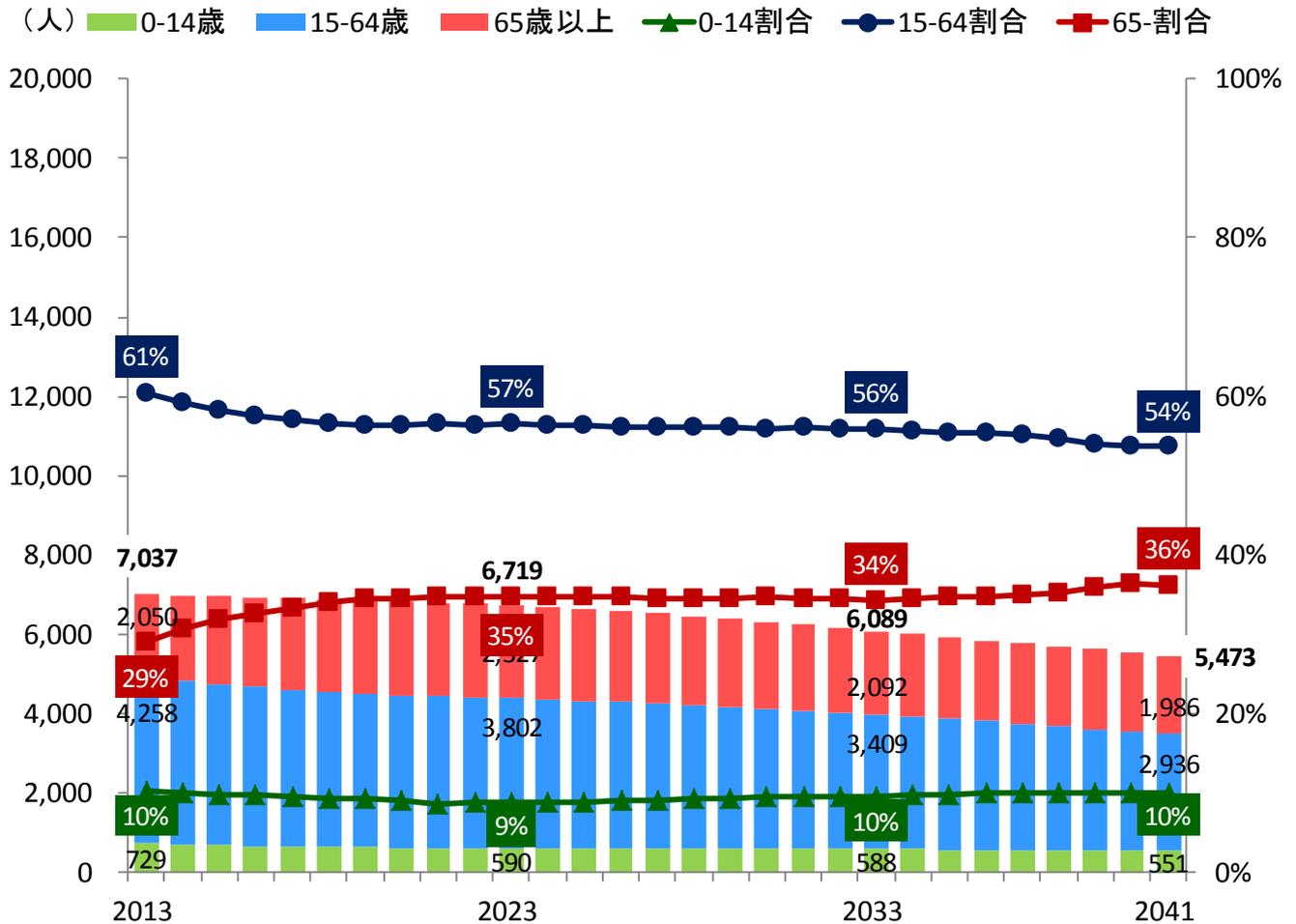
> 図4-31 袖ヶ浦西コミュニティの年齢階層別人口増減率



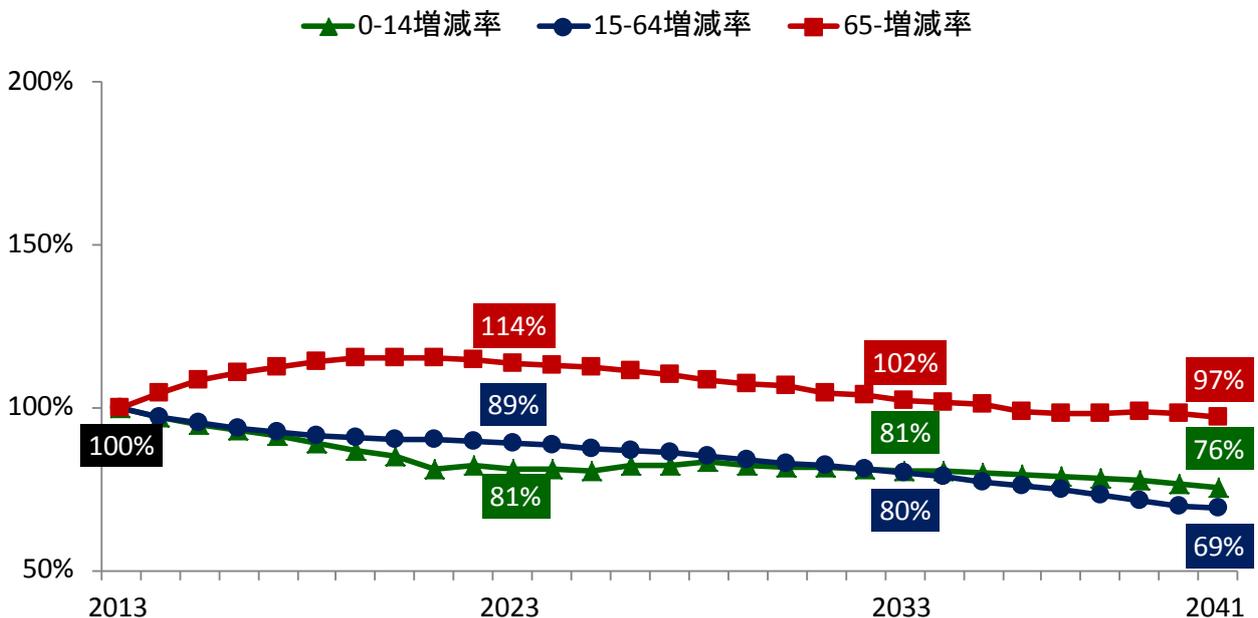
(4) 秋津・茜浜コミュニティの人口

秋津・茜浜コミュニティの人口総数は、一貫して減少傾向が続きます。高齢人口は2023年頃まで増加し、その後減少に転じますが、年少人口、生産年齢人口は一貫して減少傾向が続くと推測されています。年少人口は2023年前後に横ばいで推移する時期があります。

> 図4-32 秋津・茜浜コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



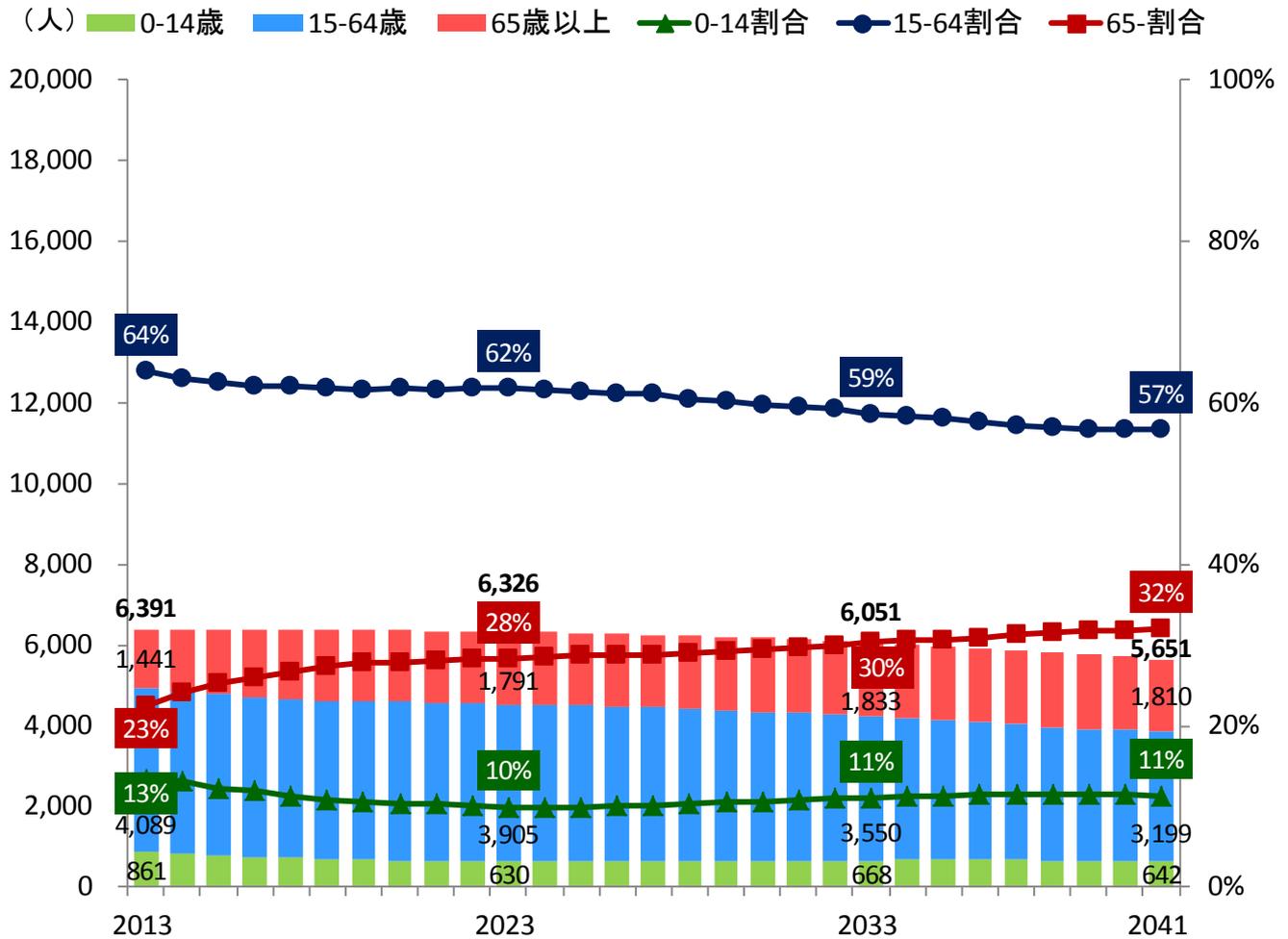
> 図4-33 秋津・茜浜コミュニティの年齢階層別人口増減率



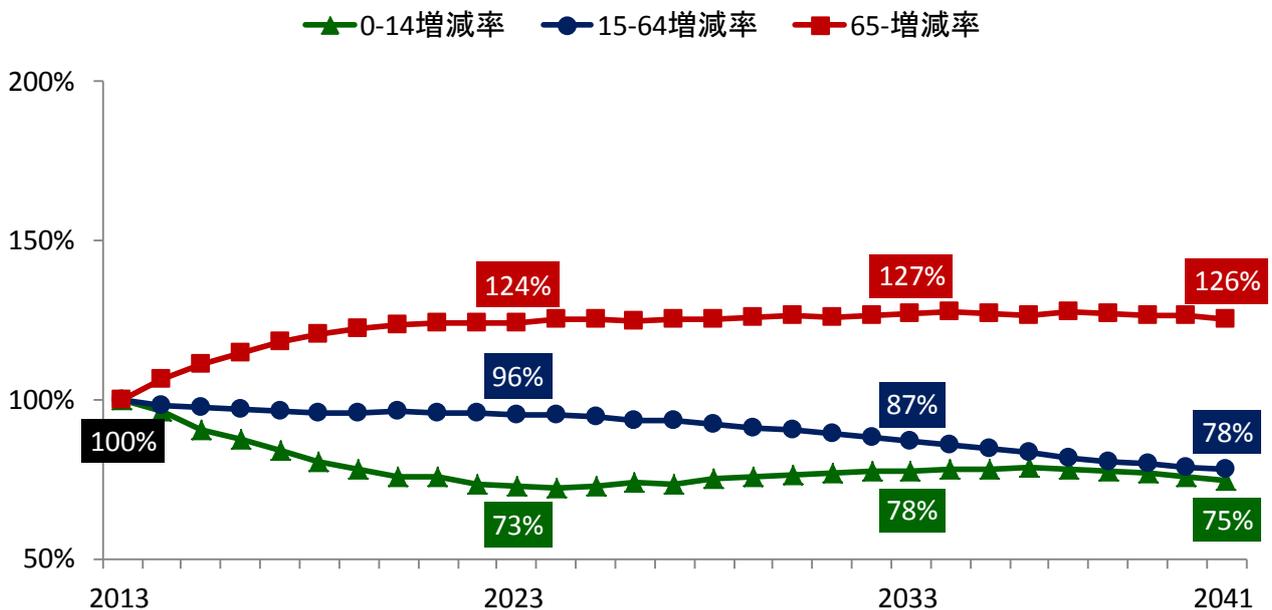
(5) 香澄・芝園コミュニティの人口

香澄・芝園コミュニティの人口総数は、2023年頃まで横ばい傾向が続き、その後減少します。年少人口は2023年までに2013年比73%まで減少しその後微増傾向が続きます。生産年齢人口は、一貫して減少傾向が続きます。高齢人口は2023年頃まで増加し、その後微増が続きます。

> 図4-34 香澄・芝園コミュニティの人口推計と年齢階層の割合



> 図4-35 香澄・芝園コミュニティの年齢階層別人口増減率



2. 各コミュニティ人口推計のまとめ

(1) 高齢人口【65歳以上】

袖ヶ浦東、袖ヶ浦、秋津・茜浜を除く各コミュニティの高齢人口は、右肩上がりとなっています。少子高齢化により高齢人口するため、前述の3コミュニティは、地域が収縮段階にあると言えます。

土地区画整理事業が実施され、マンション開発が活発な谷津コミュニティは、高齢者の増加率が高くなっています。次いで高齢者数の増加率が高い、藤崎、津田沼、大久保・泉・本大久保、東習志野の各コミュニティも開発が行われた地域です。鷺沼・鷺沼台、本大久保・花咲・屋敷、実籾・新栄の各コミュニティは、他のコミュニティに比較して増加率が低くなっています。

> 図4-36 65歳以上人口増減率(%)

| 65歳- | 2013 | 2023 | 2033 | 2041 |
|------------|------|------|------|------|
| 谷津 | 100 | 120 | 148 | 192 |
| 奏の杜 | 100 | 2654 | 2751 | 3016 |
| 向山 | 100 | 129 | 129 | 131 |
| 藤崎 | 100 | 111 | 130 | 162 |
| 津田沼 | 100 | 121 | 141 | 164 |
| 鷺沼・鷺沼台 | 100 | 108 | 115 | 137 |
| 大久保・泉・本大久保 | 100 | 113 | 133 | 154 |
| 本大久保・花咲・屋敷 | 100 | 109 | 108 | 120 |
| 実花 | 100 | 116 | 123 | 139 |
| 東習志野 | 100 | 122 | 120 | 151 |
| 実籾・新栄 | 100 | 111 | 112 | 121 |
| 袖ヶ浦東 | 100 | 107 | 93 | 76 |
| 袖ヶ浦西 | 100 | 108 | 93 | 92 |
| 秋津・茜浜 | 100 | 114 | 102 | 97 |
| 香澄・芝園 | 100 | 124 | 127 | 126 |

| | |
|---------|--|
| 170- | |
| 150-169 | |
| 120-149 | |
| 100-119 | |
| 80-99 | |
| -79 | |

(2) 生産年齢人口【15~64歳】

住宅を購入する世代が多く、宅地開発による影響が最も表れます。谷津、東習志野コミュニティは宅地供給が活発に行われている一方、袖ヶ浦東、袖ヶ浦西、秋津・茜浜については、生産年齢人口減少が他の近くに比較して目立ちます。公共施設の再生、未利用地の民間利用、既存住宅ストックの活用等を行い、生産年齢人口を呼び込む必要があります。

> 図4-37 65歳以上人口増減率(%)

| 15-64歳 | 2013 | 2023 | 2033 | 2041 |
|------------|------|------|------|------|
| 谷津 | 100 | 109 | 109 | 99 |
| 奏の杜 | 100 | 571 | 561 | 515 |
| 向山 | 100 | 89 | 83 | 74 |
| 藤崎 | 100 | 104 | 99 | 86 |
| 津田沼 | 100 | 96 | 94 | 86 |
| 鷺沼・鷺沼台 | 100 | 100 | 99 | 88 |
| 大久保・泉・本大久保 | 100 | 100 | 92 | 82 |
| 本大久保・花咲・屋敷 | 100 | 97 | 91 | 80 |
| 実花 | 100 | 98 | 91 | 82 |
| 東習志野 | 100 | 108 | 114 | 99 |
| 実籾・新栄 | 100 | 96 | 88 | 78 |
| 袖ヶ浦東 | 100 | 82 | 79 | 88 |
| 袖ヶ浦西 | 100 | 87 | 80 | 68 |
| 秋津・茜浜 | 100 | 89 | 81 | 76 |
| 香澄・芝園 | 100 | 96 | 87 | 78 |

| | |
|-------|--|
| 101- | |
| 100 | |
| 90-99 | |
| -89 | |

(3) 年少人口【14歳以下】

国内全体が少子化傾向にあり、全体的に減少していますが、習志野市では2023年まで増加するコミュニティがあります。

東習志野、袖ヶ浦東コミュニティは大きく減少する時期がありますが、一時大量に流入した世代の次の世代が子育ての時期を迎えると推測されるため、若干増加します。

> 図4-38 14歳以下人口増減率(%)

| 0-14歳 | 2013 | 2023 | 2033 | 2041 |
|------------|------|------|------|------|
| 谷津 | 100 | 103 | 77 | 74 |
| 奏の杜 | 100 | 389 | 362 | 334 |
| 向山 | 100 | 90 | 78 | 74 |
| 藤崎 | 100 | 74 | 68 | 70 |
| 津田沼 | 100 | 112 | 84 | 73 |
| 鷺沼・鷺沼台 | 100 | 91 | 72 | 70 |
| 大久保・泉・本大久保 | 100 | 83 | 80 | 76 |
| 本大久保・花咲・屋敷 | 100 | 83 | 75 | 74 |
| 実花 | 100 | 91 | 84 | 77 |
| 東習志野 | 100 | 88 | 56 | 66 |
| 実籾・新栄 | 100 | 84 | 88 | 80 |
| 袖ヶ浦東 | 100 | 52 | 60 | 69 |
| 袖ヶ浦西 | 100 | 104 | 83 | 73 |
| 秋津・茜浜 | 100 | 81 | 80 | 69 |
| 香澄・芝園 | 100 | 73 | 78 | 75 |

| | |
|--------|--|
| 101- | |
| 100-80 | |
| 79-70 | |
| 69-60 | |
| -59 | |

> 図4-21 全体施設配置図



