



八千代台まちづくり協議会

えきまちブランディングの会

活動紹介

部会長 須藤正人

活動目的

- 住み続ける価値の高い「まち」の実現
 - － 良質な住宅と花と緑のある環境
 - － 人にやさしく安全で快適なモビリティ
 - － 都心に行かなくても快適な都市環境
 - － 魅力的なレストランやショッピングが楽しめる
 - － 定期的なイベントやコンサートがある
- 「京成本線沿線まちづくりビジョン」への参画
 - － 協働のまちづくり推進

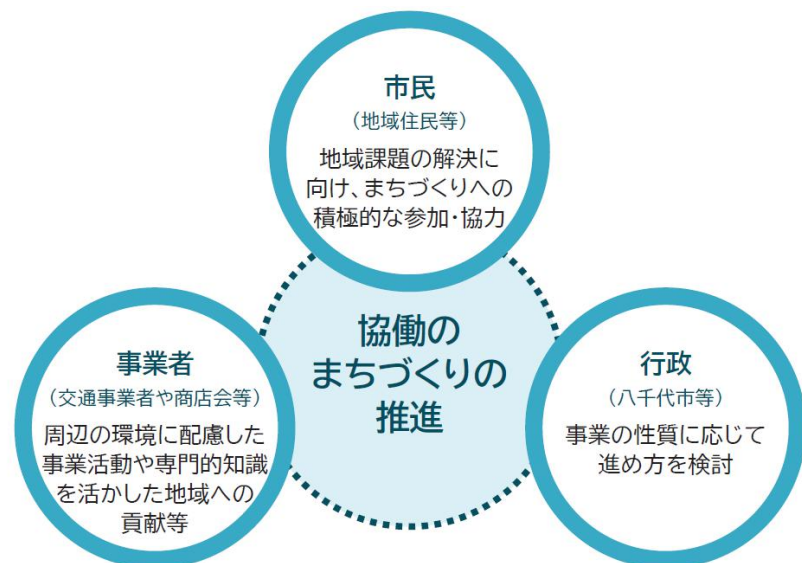
京成本線沿線まちづくりビジョン

- 2023年10月に公開
- 八千代台、大和田、勝田台駅が含まれる
- 今後20年程度の長期プロジェクト



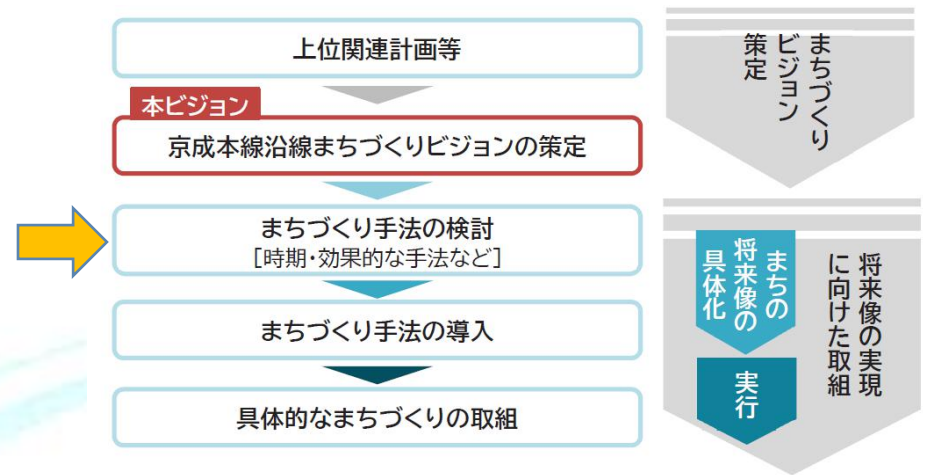
協働のまちづくり推進

- 地域の視点に立った多様な関係者の連携によるまちづくりを推進
- まちづくり協議会は市民の立場で参画する予定



今後のスケジュール

- 次フェーズはまちづくり手法の検討
- 市役所のまちづくり推進室との定例会議を開始
- 本部会では住民視点での手法を検討中



活動履歴

1. まちづくり成功事例の研究

- 流山市
- 明石市
- 国土交通省 市街地整備2.0
- 国土交通省 駅まちデザイン検討会

2. まちづくり手法の研究

- 都市経営とマーケティング手法
- マーケティングの上位のブランディング戦略
- 3D地図PLATEAU(プラトー)とBlenderツール

3. マーケティング手法による八千代台の分析

明石市

- 住民サービスのソフト面にフォーカス
- こどもを核としたすべての人にやさしいまちづくり
- 5つの無料化！
 - － 医療、保育、おむつ、給食、公共施設



明石市

明石市 市政ガイド2022 明石が選ばれる理由

進む!“市民ニーズ” に応えたまちづくり

数字で見る「明石の今」



明石のまちが
ランキング上位に！

全国戻りたい街
ランキング第1位

NO.1

※2021年10月発表、国ウェイブダッシュ調査

人口増加率
中核市第1位

NO.1

※国勢調査2020年と2015年を比較した
人口増加率のランキング

5年間で
10,429人
増加

年々
上昇中！

住みたい自治体
ランキング県内3位

※2021年6月発表、大東建設調査

【住みたい自治体ランキング】

1位	西宮市
2位	神戸市中央区
3位	明石市
4位	芦屋市
5位	神戸市灘区



子育て世代に
選ばれています

結婚を機に、最後明石へ
引っ越してきました。
安心して子育てが
できています！

生活満足度
関西1位、
全国2位

地域ブランド調査 2020
(ブランド総合研究所) から

住みやすいと
感じる人が
9割に

明石市
市民意識調査 2019 から

市民
満足度
上昇中

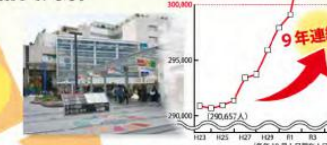
安心

施策

人口

過去最高人口
更新中！
人口9年連続増
30万人突破へ！

子育て施策の充実が、子育て世代
の増加につながり、明石市の人口は
9年連続で増加しています。



にぎわい

明石駅南側
新規出店年間29店舗

※2013～2020年度平均、新開業・入居・改装

商業地7年連続上昇

※2014～2020年

住宅地5年連続上昇

※2018～2022年

財源

8年で32億円増
税収が増加！

※2012年度と2020年度の税収（決算額）の比較



税収増加＋予算のシフトで財源確保へ

税収 増えています！

主要税収入が8年で
32億円増

※個人住民税、固定資産税、都市計画税の合計額（2020年度）

貯金 増えています！

基金残高が
112億円に

※2020年度
70億円
※国庫補助金、国庫補助金、特別会計等経費等化基金の合計額

借金 減っています！

実質公債費比率 3.4%

※2020年度実績
※国庫補助金、国庫補助金、特別会計等経費等化基金の合計額



出生率も

1.70

※2011～2020年

1.50 1.64 1.62

1.39 1.44 1.42 1.33

2011年 2016年 2018年 2020年

決して裕福な市ではありません。

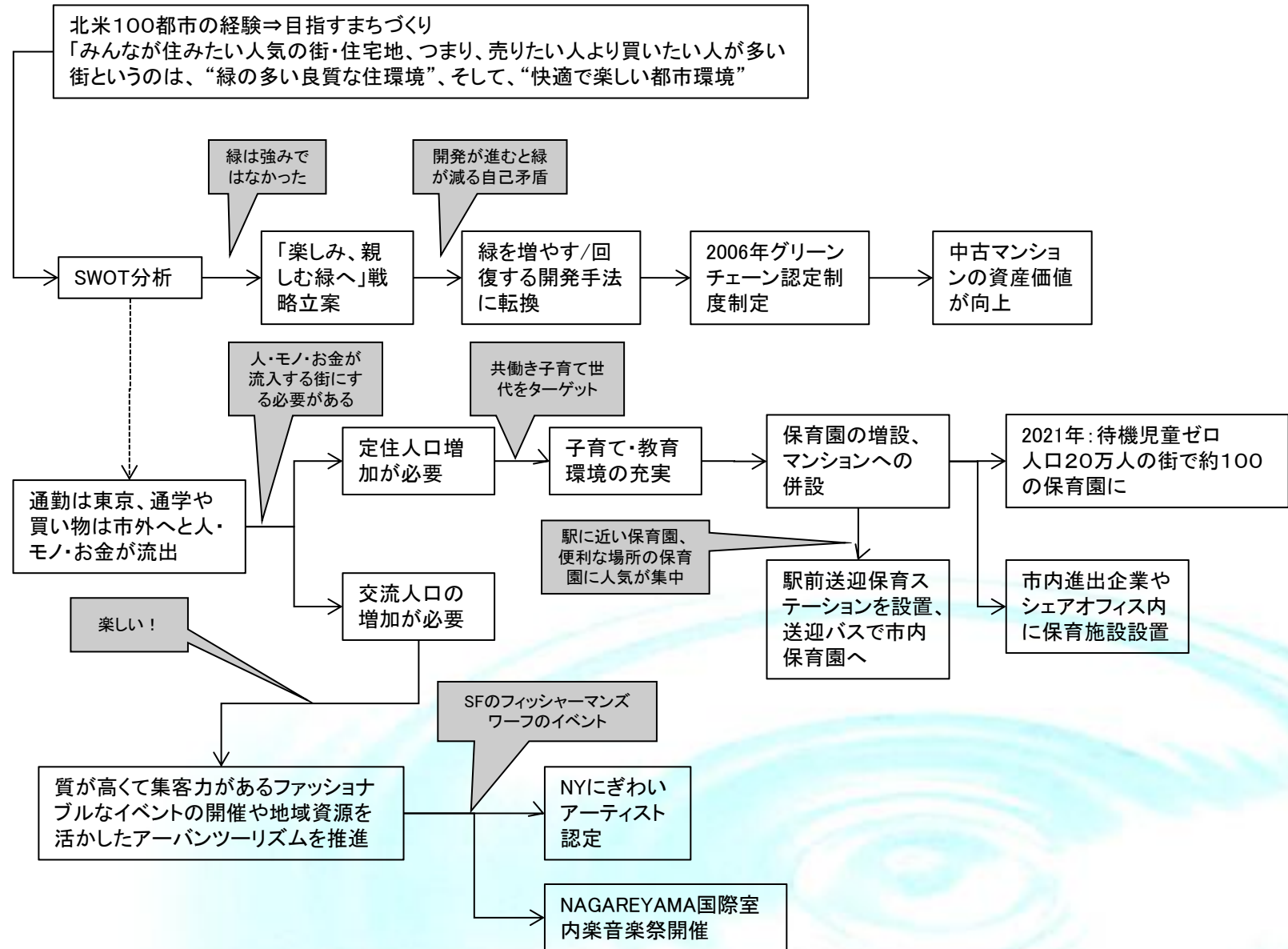
明石市の一般会計の歳入は、中核市 62 市中、
54 位と、他市に比べて多いわけではありません。
この10年間で、土木費を半減、民生・衛生費を
3割削減し、予算を徐々にシフトしてきました。

-

学ば子にこたえる、流山市。
Thinking Education? Think Nagareyama city!



まちづくり成功事例の研究：流山市 市長インタビューから図式化



八千代台のマーケティング分析例

1. PEST分析

ブランディングの意思決定の前提となる非常に重要な分析です。世の中の流れを、政治(Politics)、経済(Economy)、社会(Society)、技術(Technology)の視点から、八千代台地区にどのような影響を与えるかを分析します。

2. 4C分析

通常、企業などの3C分析では、市場・顧客(Customer)、競合(Competitor)、自社(Company)の視点で分析しますが、八千代台駅周辺に適用する場合、駅周辺の事業者・協力者(Co-operator)を加えた4C分析に拡大して分析します。

3. SWOT分析

八千代台駅周辺の、内部環境の強味(Strength)、弱み(Weakness)、外部環境の機会(Opportunity)、脅威(Threat)をマトリクスで整理します。

4. 人口動態分析

日本全体の人口動態の調査および八千代市の将来人口の予測から見えてくる持続可能な「まちづくり」に必要な環境を分析します。

PEST分析

- P(Politics) 政治的要因

- 増税による国民負担率50%
- 自公少数与党に転落
- トランプ関税による不確実性増大

- E(Economy) 経済要因

- 円安の定着と輸入物価の高騰
- 2025年以降人口減少が始まる
- トランプ関税による経済減速
- 2029年に向けた成田空港「第2の開港」
- 世帯の実質賃金がマイナス継続

- S(Society) 社会要因

- 少子高齢化の進展
- 外国人の増加、アジア系レストランの増加
- 都心オフィスへの通勤が復活
- 温暖化と自然災害の増加

- T(Technology) 技術要因

- 自動運転レベル5
- 生成AIでホワイトカラー失業増加

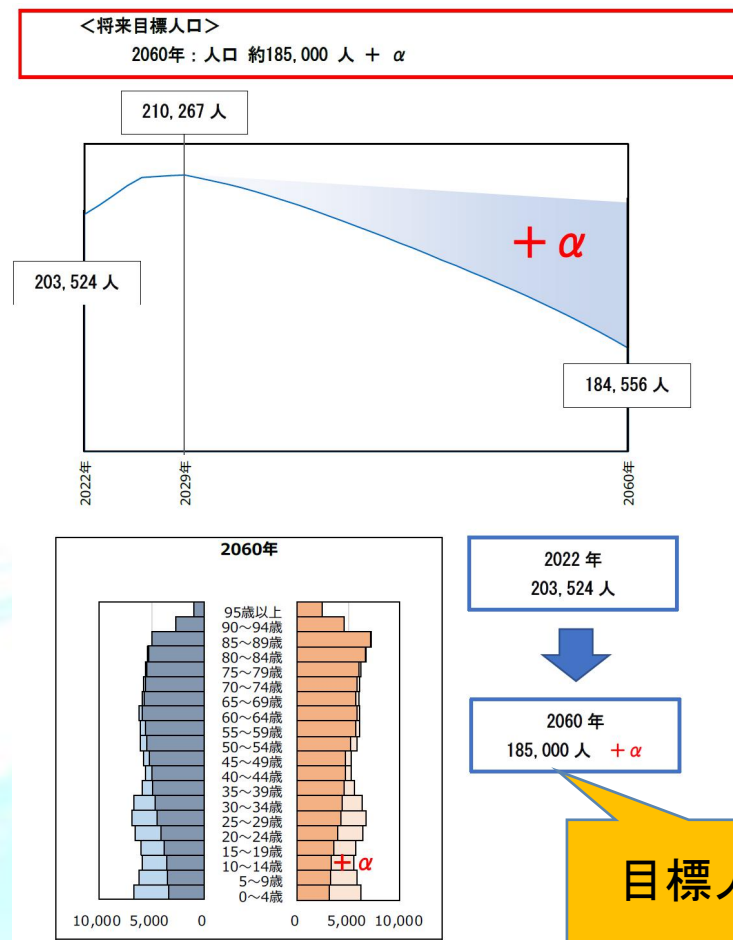
SWOT分析

	内部環境	外部環境
プラス	強みS 大型店舗エルムが充実 京成特急停車 一戸建て住宅地が多い 高校までの若い学生はエルムに集まる 駅近に小学校がある エスニック系レストランが多い	機会O 温暖な気候 成田空港へ電車で35分 成田空港「第2の開港」計画 安定した北総台地上に立地(Googleのデータセンターも印西市に立地) 東京都心への通勤1時間以内 花見川沿いのサイクリングロード
マイナス	弱みW 既存市街地の老朽化 高齢化が進んでいる 歩道が少ない 商店街に空き店舗多い 人の滞留場所が少ない 図書館が古く暗い 駅周辺に老朽化したビルが多く地震等災害による倒壊が危険 空き家の増加(60戸/年) 公共施設の老朽化、IT化されていない、プロジェクターもない	脅威T 外国人が増加 流山市など周辺都市(東葉高速線沿線)への人口流出?

人口動態分析

長期にわたるまちづくりでは、将来の人口がどのようなになっているのか理解しておくことが重要！

- 八千代市の2060年における人口目標は185,000人以上
- 自然減抑制対策
2022年の合計特殊出生率の数値(1.32)は、希望出生率の数値(1.87)とは大きな開きがあるので、市民の結婚・出産・子育ての希望をかなえるための各種施策を実施する。
- 社会増継続対策
現在の若い世代を中心とした転入超過の流れを継続させるとともに、各世代にわたる転入超過の継続を図るよう施策を実施する。

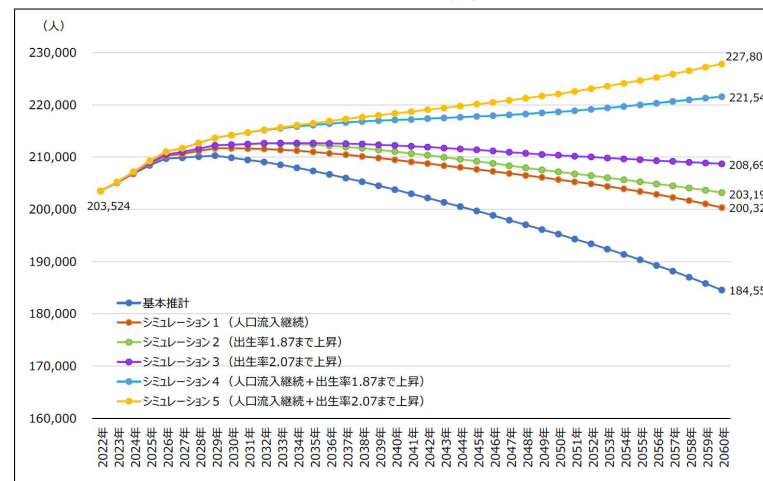


人口動態分析

これらの対策を実施し効果があると仮定した場合のシミュレーション結果

- 現在の人口流入が継続した場合の効果は大きい(シミュレーション1)。つまり、他自治体からの人口流入を促す施策が最優先で求められる
 - 自立持続可能性のない首都圏自治体からの移住を促進し首都圏一極集中が緩和されると同時に他自治体とのゼロサムゲームとなることなく効果的
 - ブラックホール型自治体は、B-①、B-②
- 転入者が希望どおり出産・子育てすれば(希望出生率1.87の実現)、継続して人口が増加する(シミュレーション4)
 - 住宅購入を含め移住後の共働き子育て世代への手厚いサポートがあれば実現可能
 - 流山市、阿見町、境町、南幌町が良い事例

シミュレーションの結果



自治体の人口特性格別9分類(自然減対策と社会減対策)

A 自立持続可能性自治体: 65
 B ブラックホール型自治体: 25 (B-①:18、B-②:7)
 C 消滅可能性自治体: 744 (C-①:176、C-②:545、C-③:23)
 D その他の自治体: 895 (D-①:121、D-②:260、D-③:514)

封鎖人口	減少率20%未満	減少率20～50%未満	減少率50%以上
移動仮定			
減少率20%未満	A 自立持続可能性	D-① 自然減対策が必要	B-① 自然減対策が極めて必要
減少率20～50%未満	D-② 社会減対策が必要	D-③ 自然減対策が必要 社会減対策が必要	B-② 自然減対策が極めて必要 社会減対策が必要
減少率50%以上	C-① 社会減対策が極めて必要	C-② 自然減対策が必要 社会減対策が極めて必要	C-③ 自然減対策が極めて必要 社会減対策が極めて必要

(注) 縦軸および横軸の「減少率」は、若年女性人口(20～39歳)の減少率

3D地図PLATEAUの活用

国土交通省が進めている3D地図を活用することで将来のまちの姿を可視化することができ、市民や事業者間で共有することで意思決定につなげることが可能となる。

