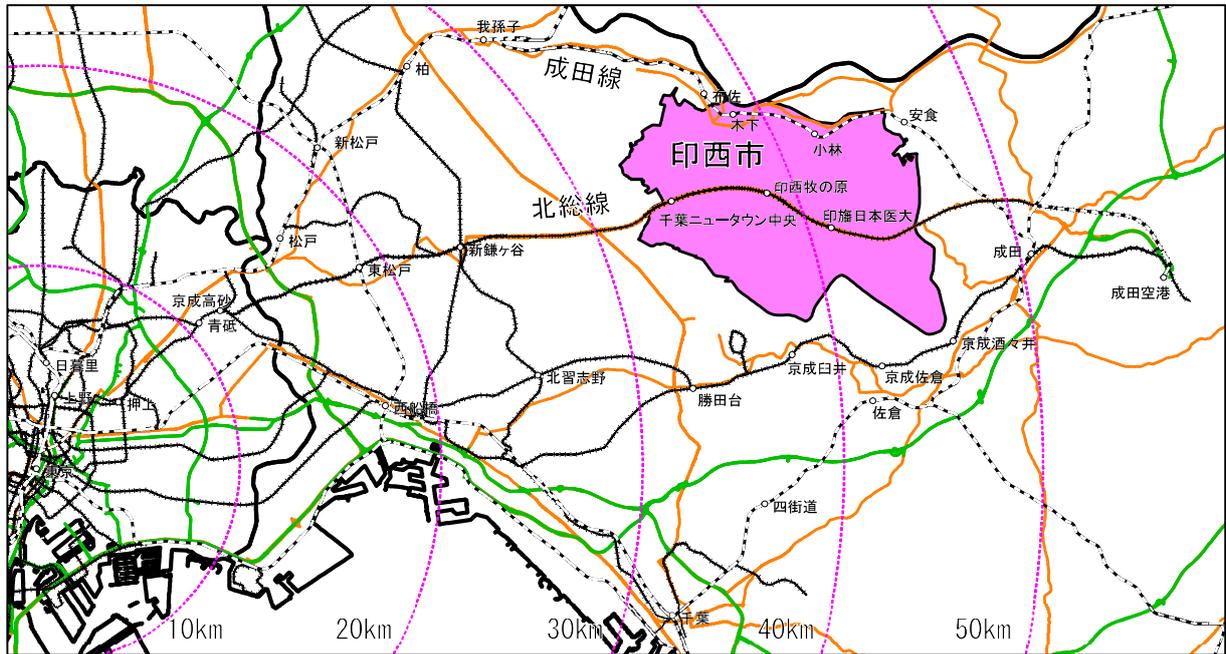


第1章 市の現状把握

1-1 地理・地勢

1-1.1 地理

・印西市は、千葉県の北西部、東京都心から約40km、千葉市から約20km、成田国際空港から約15kmに位置し、西部は柏市、我孫子市、白井市に、南部は八千代市、佐倉市、酒々井町に、東部は成田市、栄町に、北部は利根川を挟んで茨城県に接しています。



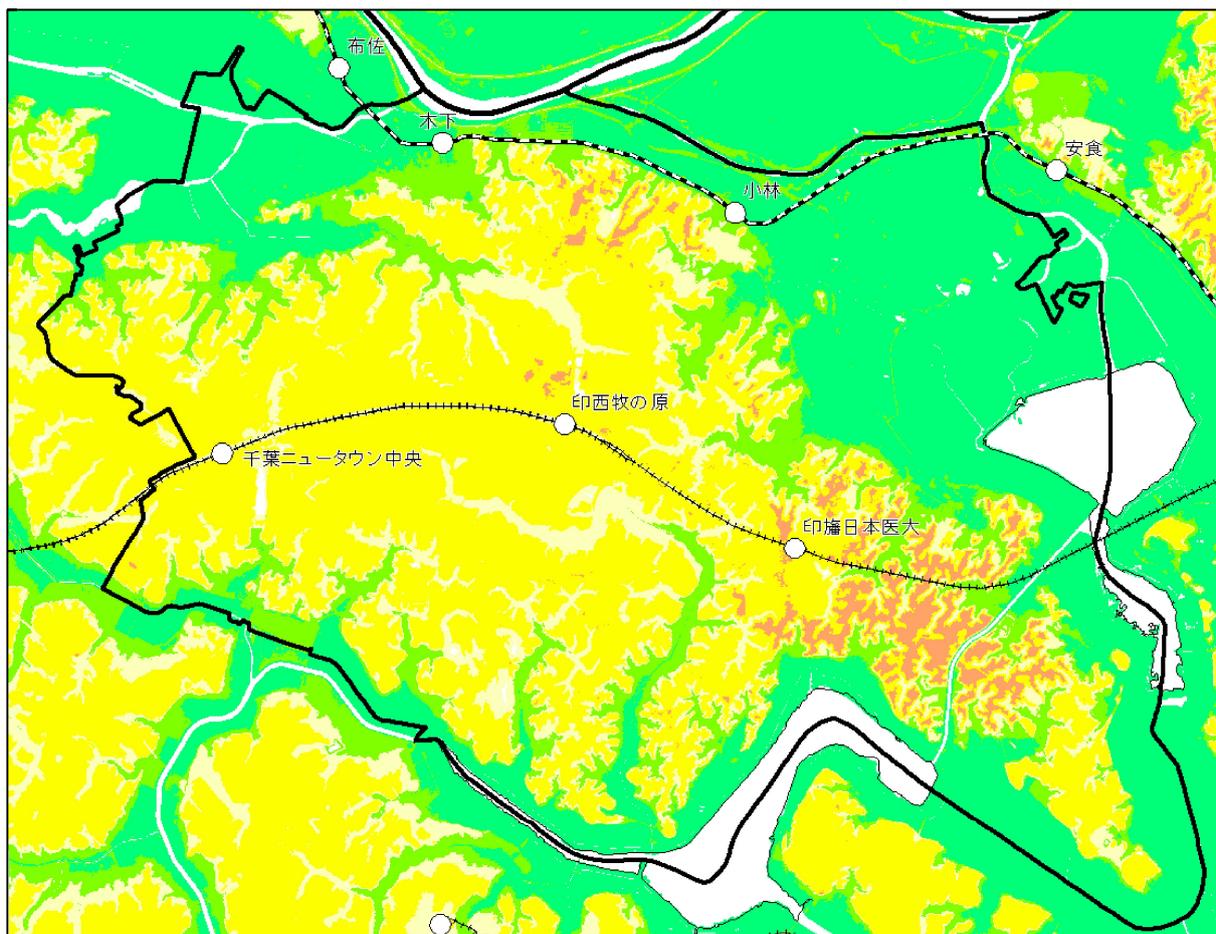
凡例		
JR線	私鉄	自動車専用道
鉄道駅		国道

出典:国土数値情報

図1 印西市の位置

1-1.2 地形条件

- ・印西市は、北側の利根川、東側と南側の印旛沼に囲まれ、利根川・印旛沼周辺には標高が 0 m～5m程の低地部が広がっています。一方、市中央部に標高 20m～30mの平坦な下総台地が広がっています。
- ・そのため、低地部内及び台地部内は勾配が少なく徒歩での移動に負担が小さいところですが、低地部と台地部との間の移動については高低差を伴うため負担が大きい地形となっています。



凡 例						
	JR線					
	私鉄					
	鉄道駅					
標高【m】						
	0 以上	5 未満		20 以上	30 未満	
	5 以上	10 未満		30 以上	40 未満	
	10 以上	20 未満		40 以上		

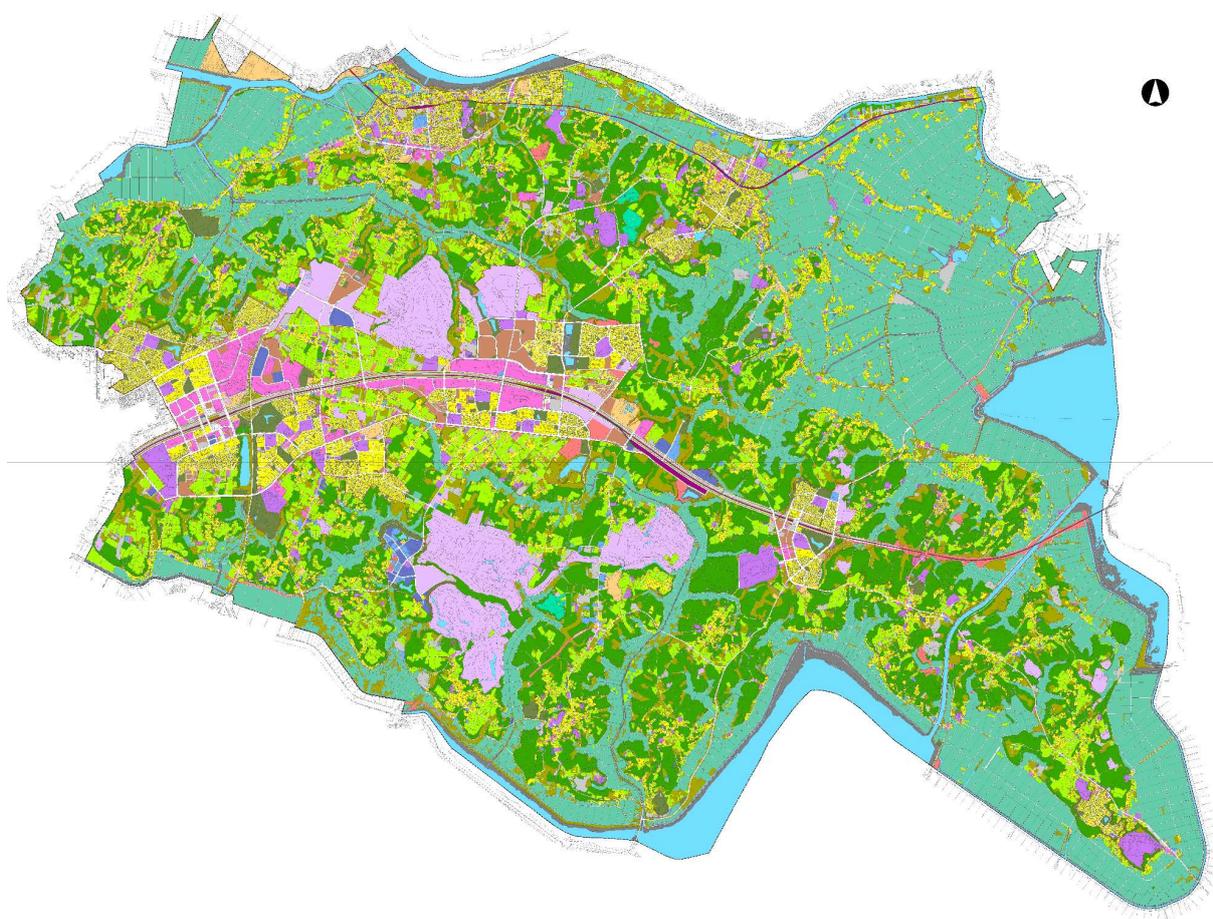
出典：基盤地図情報(H28.9～R1.5)(※メッシュごとに最終更新日が異なる)

図 2 印西市及び周辺地域の地形条件

1-1.3 土地利用

(1) 土地利用

- ・印西市の面積は 123.79 km²で、(都市計画上の面積は市街化区域が 19.10 km²、市街化調整区域が 104.70 km²、合計 123.80 km²)、J R 成田線及び北総線の駅の周辺に市街地が形成されています。
- ・このうち、J R 成田線の駅周辺は主に住宅用地として、また、北総線の駅周辺は主に商業・業務用地や住宅用地として利用されています。
- ・一方、鉄道駅から離れた地域には集落が点在し、低地部は田、台地部は畑、山林、ゴルフ場などに利用されています。



凡例		【自然的土地利用】	【都市的土地利用】				
	都市計画区域		田		住宅用地		ゴルフ場等
	市街化区域		畑		商業用地		未建築宅地(造成完了)
			採草放牧地		工業用地		用途変更中の土地(造成中)
			荒地、耕作放棄地、低湿地		運輸施設用地		屋外利用地(駐車場、資材置場等)
			山林		公共施設用地		防衛用地
			水面		文教・厚生用地		道路用地
			その他の自然地		公園・緑地		交通施設用地

出典：都市計画基礎調査(平成 28 年)

図 3 土地利用現況図

(2) 都市計画

- ・印西市の土地利用は、鉄道駅の周辺地域に市街地ゾーンを配置し、各駅の周辺を商業・業務地、これを囲むように住宅地を配置、駅を中心に市街地が形成されるよう、土地利用を誘導しています。
- ・このように、鉄道駅の周辺に都市的土地利用を配置していることから、市内には多くの拠点が配置され、分散型の都市構造となっていることが特徴です。



凡例

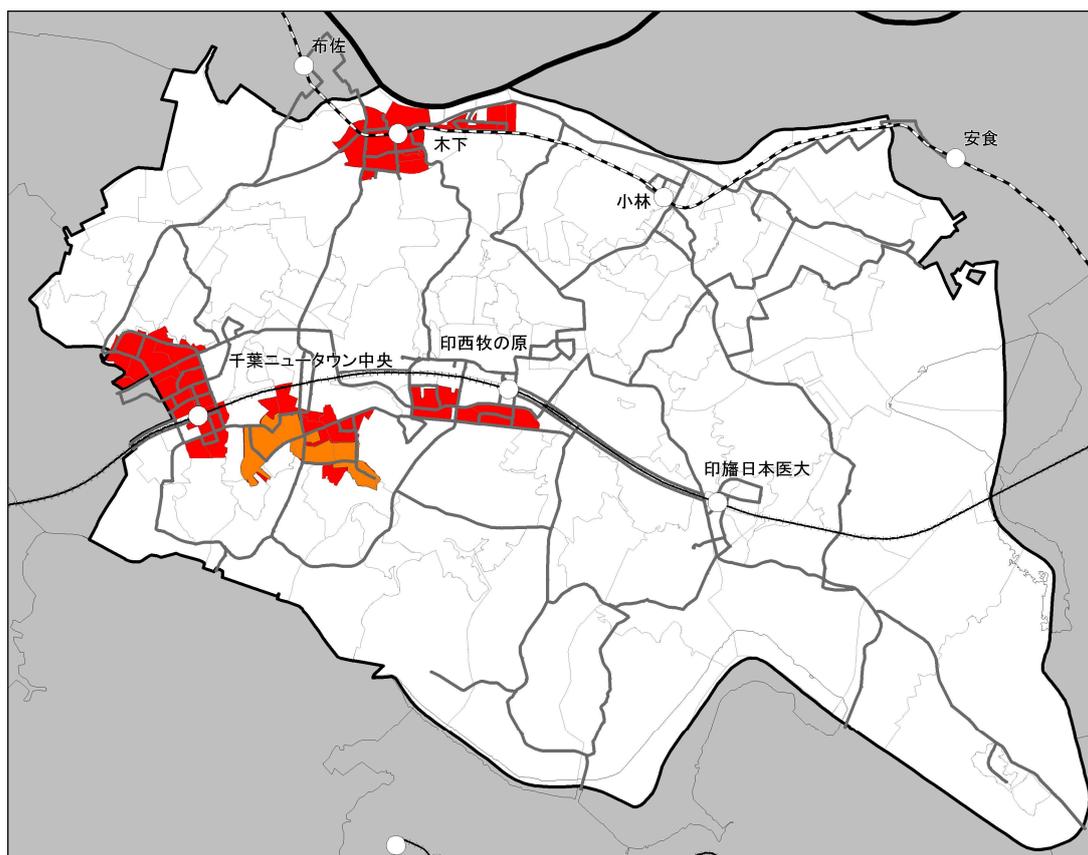
<都市環境ゾーン>		<自然共生ゾーン>	
	住宅地		集落地
	商業・業務地		農地・里山
	工業地		主要な道路
	開発予定地		鉄道・駅
			湖沼・調整池など
			行政区域

出典：印西市資料

図4 土地利用方針図

(3) 人口集中地区(DID)の状況

・印西市の人口集中地区(DID)は、千葉ニュータウン中央地区の入居開始 昭和59年(1984年)から6年後の平成2年(1990年)に初めて、千葉ニュータウン地区のうち高花地区、内野地区、原山地区の一部地域が人口集中地区となりました。これが、平成27年(2015年)になると、千葉ニュータウン地区は、千葉ニュータウン中央駅周辺、印西牧の原駅周辺に拡大し、新たに木下駅周辺が人口集中地区となっています。



凡 例	
—— JR 線	人口集中地区(DID)
+++ 私鉄	平成2年~人口集中地区
○ 鉄道駅	平成27年人口集中地区
— バス路線	※平成2年より以前はDIDなし

※DIDの判定基準は国勢調査で用いられる基本単位区等(おおむね数十世帯)を基本として「①人口密度が4,000人/km²以上の基本単位区等が互いに隣接し」、「②これらの合計人口が5,000人を上回る」の両方を満たすこととされています。なお、基本単位区等の面積から学校・運動場・工場・事務所・病院・空港等の施設の面積を除いた人口密度が4,000人/km²を上回る、もしくは基本単位区等の1/2以上を占める場合は①を満たしているものとみなされます。

出典:国勢調査、国土数値情報

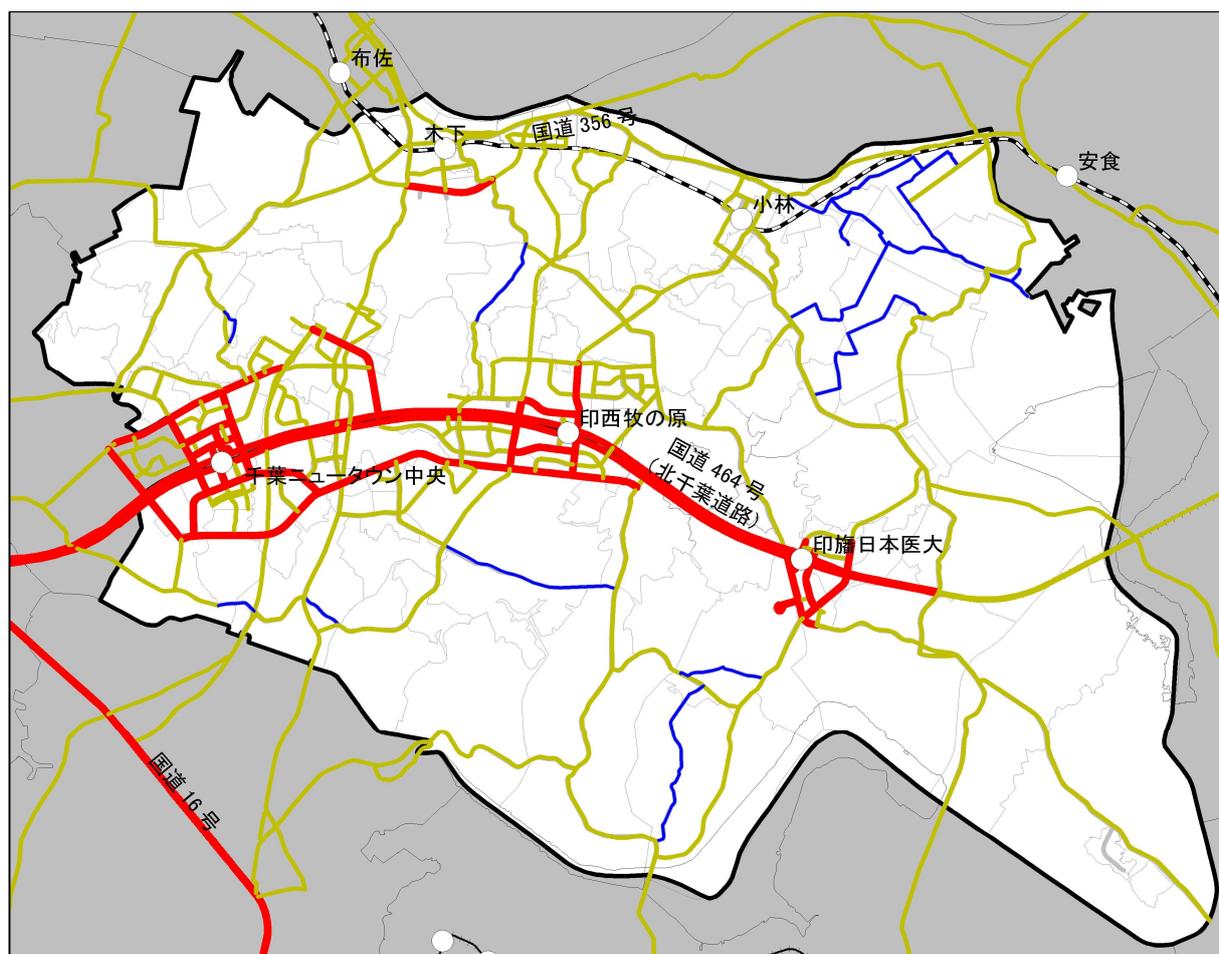
図5 人口集中地区(DID)

1-1.4 道路整備状況

・印西市内の道路網は、国道 464 号(北千葉道路)が 2~8 車線で市中央部を東西に貫き、また、国道 356 号が 2 車線で市北部を利根川に並行して整備されています。そして、県道等の 2 車線道路が南北方向に整備されています。

・また、千葉ニュータウン地区では、2、4 車線の街路が密度高く配置され、市街地を形成しています。

※下図では、一般国道、主要地方道、一般県道、4車線以上の市道、整備済都市計画道路、バス路線となっている道路を表示しています。



凡 例		
	JR線	
	私鉄	
	鉄道駅	
道路車線数		
	1車線	
	2車線	
		4車線以上

出典:デジタル道路地図(H29、一般財団法人 日本デジタル道路地図協会)を基に作成

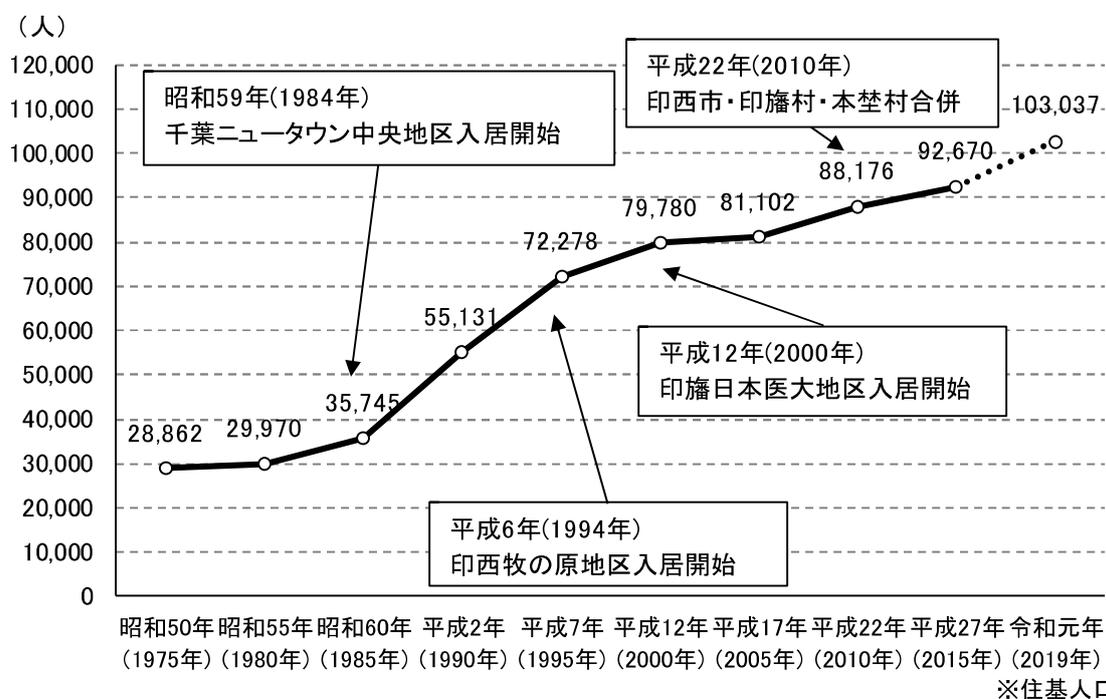
図 6 印西市及び周辺地域の道路の車線数

1-2 社会情勢、経済状況

1-2.1 人口、世帯

(1) 印西市総人口の推移

- ・印西市の人口は、昭和50年(1975年)から昭和55年(1980年)までは微増でしたが、昭和59年(1984年)に千葉ニュータウン中央地区の入居が始まり、さらに、平成6年(1994年)には印西牧の原地区の入居が始まったことで、平成12年(2000年)まで大きく増加しました。
- ・平成12年(2000年)の印旛日本医大地区入居開始から平成17年(2005年)までは増加が鈍化したものの、その後も増加を続け、平成27年(2015年)には92,670人に達しています。なお、住民基本台帳に基づく人口は、令和元年(2019年)で103,037人と10万人を超えています。

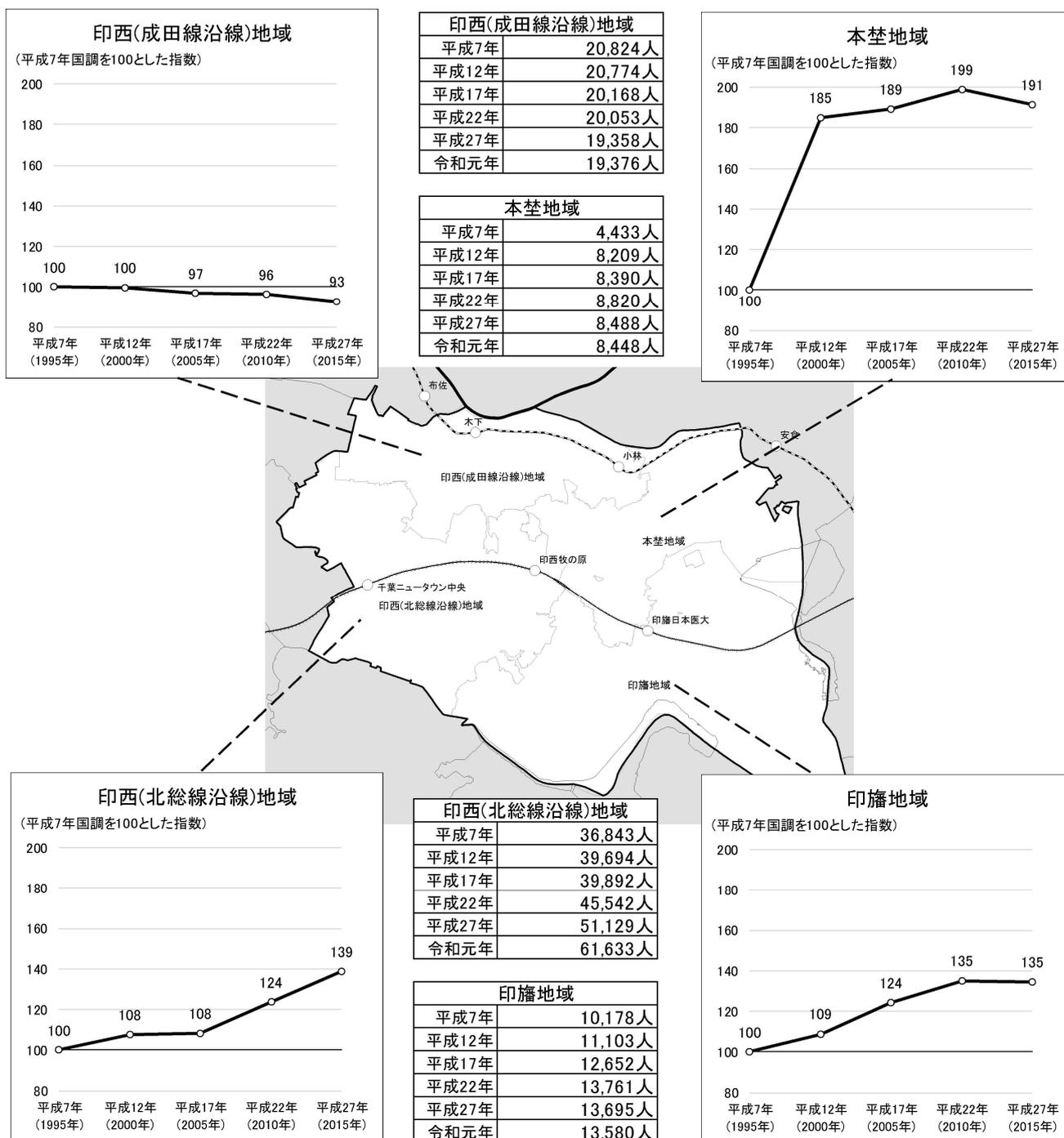


出典:国勢調査(平成22年以前は3市村合計)、印西市住民基本台帳人口(令和元年10月)

図7 印西市総人口の推移

(2) 地域別人口の推移

- ・市内を4地域に分け、それぞれの人口の推移をみたところ、印西(成田線沿線)地域は平成7年(1995年)から平成27年(2015年)にかけて減少しています。
- ・一方、その他の地域では増加しており、平成7年(1995年)を100とした場合の平成27年(2015年)は、印西(北総線沿線)地域139、印旛地域135、本埜地域191となっています。

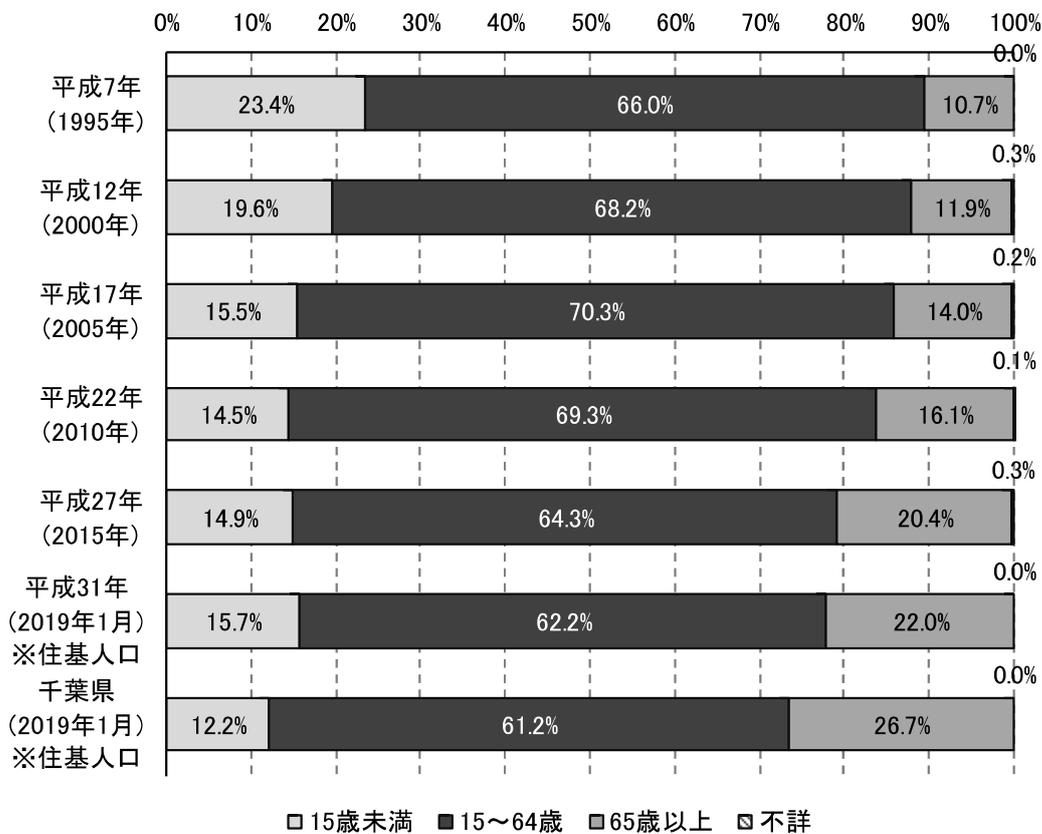


出典:国勢調査(平成27年まで)、印西市住民基本台帳人口(令和元年10月)

図8 4地域別人口の推移(平成7年を100とした場合)

(3) 年齢階層別人口の推移

- ・印西市の年齢階層別人口割合の推移をみると、年少人口（15歳未満）割合は年々縮小する傾向にあり、高齢者人口（65歳以上）割合は一貫して拡大しています。また、生産年齢人口（15～64歳）割合は平成17年（2005年）までは拡大していましたが、その後、縮小に転じています。
- ・その結果、平成27年（2015年）では、年少人口（15歳未満）割合は14.9%、生産年齢人口（15～64歳）割合は64.3%、高齢者人口（65歳以上）割合は20.4%となっています。
- ・なお、2019年で千葉県との割合と比較すると、印西市は、年少人口及び生産年齢人口の割合が高くなっています。



出典：国勢調査（平成27年まで）、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（平成31年1月）

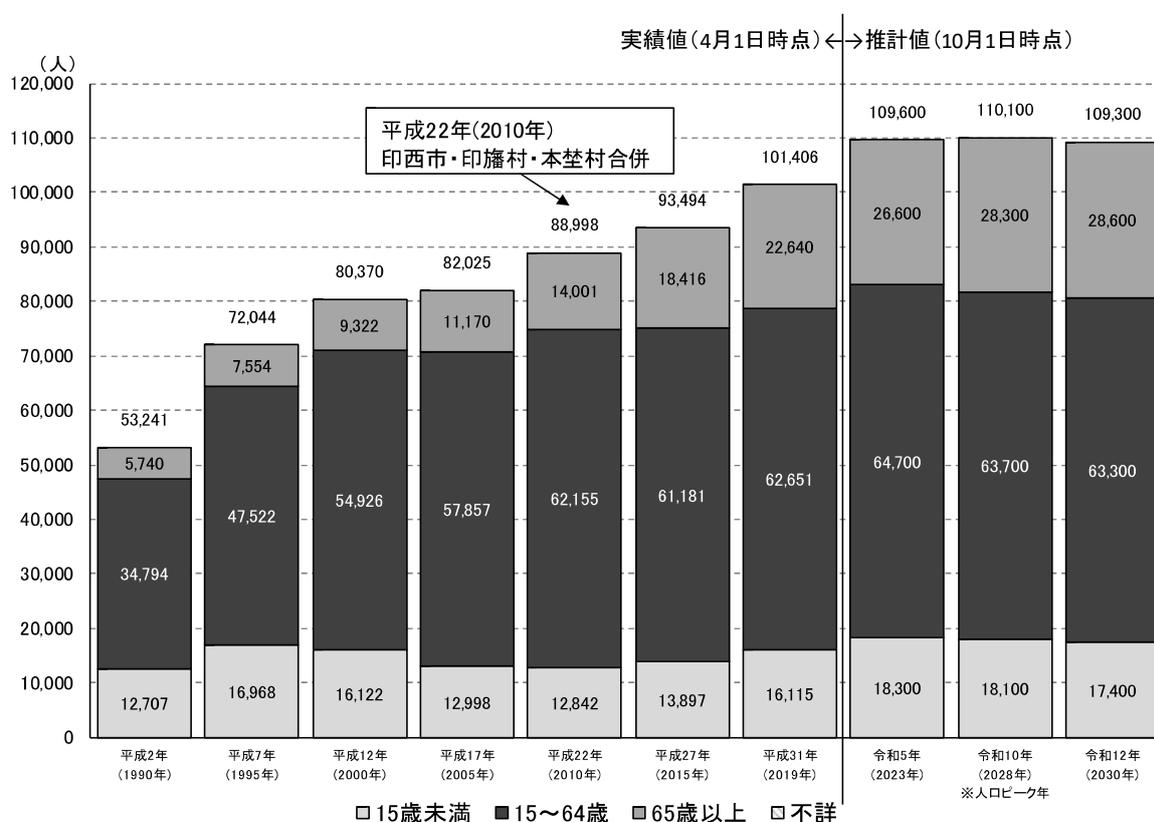
図9 印西市年齢階層別人口割合

(4) 将来人口

- ・印西市の将来推計人口によると、印西市の人口は令和10年(2028年)の110,100人をピークに、その後、減少に転じると推計されています。
- ・年齢区分別では、高齢者人口(65歳以上)は増加する傾向であると推計されています。
- ・生産年齢人口(15歳から64歳未満)は、令和5年(2023年)がピークで、以降は減少する傾向であると推計されています。
- ・年少人口(15歳未満)は、近年、増加傾向にありましたが、令和5年(2023年)をピークに減少していくと推計されています。
- ・なお、住民基本台帳に基づく平成31年(2019年)の人口は10万人を超えており、将来推計人口の動向は現在の推計から変容することが予想されますが、長期的には、総人口の減少と高齢者人口の増加という傾向は継続していくものと考えられます。

※将来推計人口の推計方法

- ・コーホート要因法(2024年以降は開発による流入人口を変化させるために、開発なしの移動人口を推計後に開発人口へ加算する方法にしている。)
 - (1) 2019年～2023年：2013年～2018年の人口動態に基づく移動率による推計。
 - (2) 2024年～2030年：開発による流入人口を控除した封鎖人口による推計。開発による流入人口を加算。



出典：千葉県年齢別・町丁字別人口(平成29年まで)、「将来人口および世帯数推計の内訳」(印西市)

図10 印西市の総人口の推移と将来推計人口

(5) メッシュ別人口 (500mメッシュ)

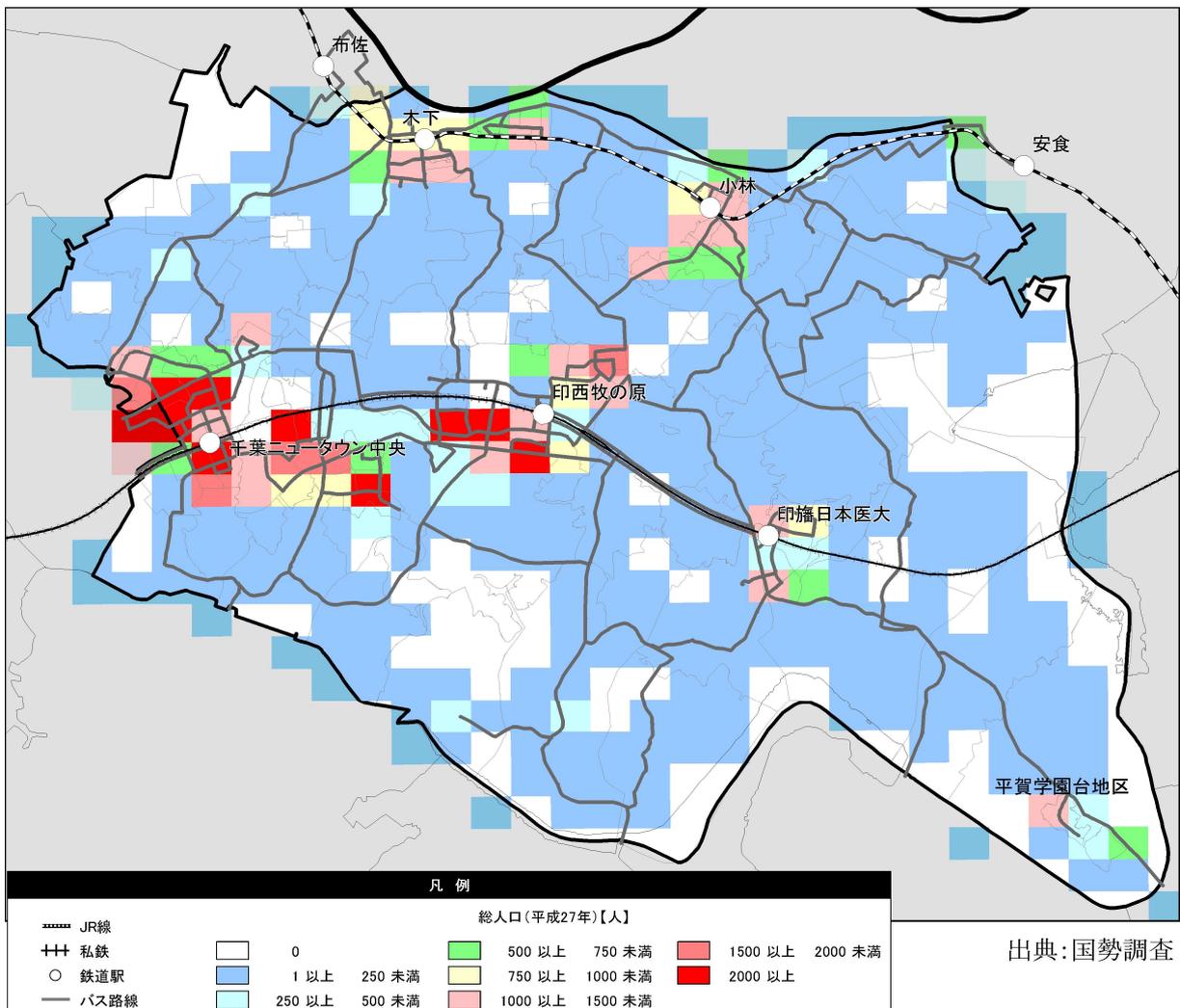
ここでは、500mメッシュの人口を基に、地域別の分布状況や変化の状況を把握しました。

500mメッシュで人口1,000人の場合、1km²あたりに換算すると4,000人/km²、1haあたりでは40人/haとなり、これは、人口集中地区(DID)の判断基準に相当します。また、人口2,000人の場合は、8,000人/km²、80人/haとなります。

(参考)「都市計画運用指針」では、市街地の適正な人口密度の想定として、土地の高度利用を図るべき区域では100人/ha以上、その他の区域では80人/ha以上を目標とし、土地利用密度の低い地域でも60人/ha以上を基本とすることが望ましいとされています。

1) メッシュ別人口【総人口】

- ・千葉ニュータウン地区や鉄道駅周辺の人口が多く、特に、千葉ニュータウン中央駅や印西牧の原駅の周辺において、人口の多いメッシュが見られます。
- ・鉄道駅周辺以外では、市南東部の平賀学園台地区に人口のやや多いメッシュが見られます。また、250人未満の集落や農業地域が広範囲に分布し、鉄道駅から遠く人口が少ないものの、鉄道駅から離れた地域に移動の発生源となる居住者は広く存在していることがわかります。



出典:国勢調査

図 11 メッシュ別人口(総人口)(平成 27 年)

2) メッシュ別人口【65歳以上】

・65歳以上人口が多い地域は、千葉ニュータウン地区のうち千葉ニュータウン中央駅周辺、印西牧の原駅周辺の一部、木下駅・小林駅の周辺、平賀学園台の一部地域に見られます。特に、千葉ニュータウン中央駅周辺は、65歳以上人口が400人以上のメッシュが多く見られます。これは、入居開始時期が比較的早かったことから、高齢化が他地域よりも早く進んだものと考えられます。

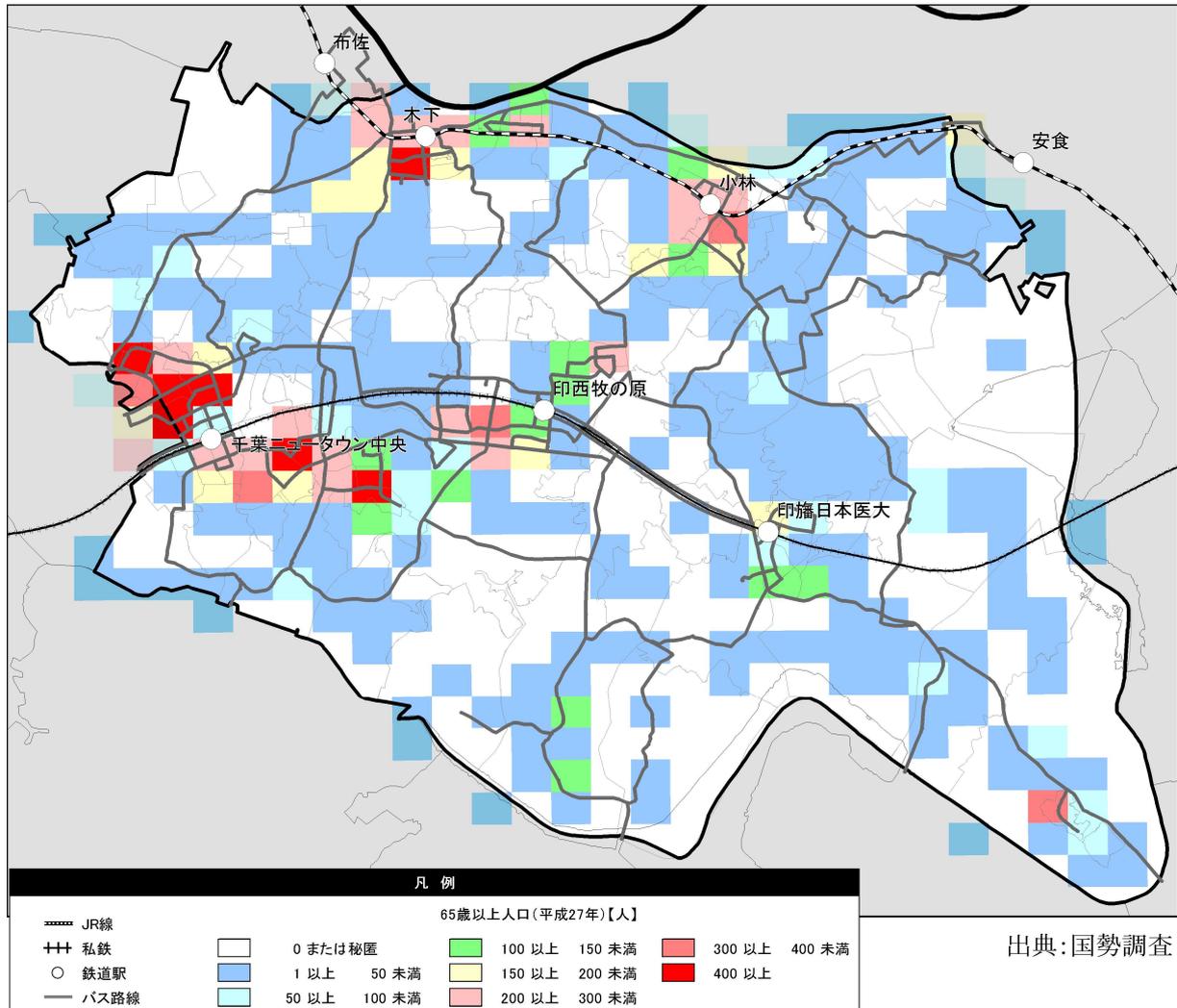


図 12 メッシュ別人口(65歳以上)(平成 27 年)