

本市の現況と課題

(1) 本市の主な現況

・ 位置

- ◇本市は、千葉県の北西部に位置し、東京都心から約40km、成田国際空港から約15km、千葉市から約20kmに立地しており、交通のアクセスに優れています。
- ◇北総線や成田スカイアクセスが東京方面や成田空港へ、上野東京ライン・成田線が東京方面・我孫子市や成田市に繋がっています。また、成田駅や我孫子駅からは茨城方面や千葉県の中央や北部・南部方面に繋がっています。
- ◇東京方面と成田国際空港とを結ぶ北千葉道路の整備により、道路網のさらなるアクセス性の向上が期待されています。



図 本市の位置

・ 地勢

- ◇市域は、北部を利根川、南東部を印旛沼、北西部を手賀沼に囲まれ、標高20～30m程の台地部と、湖沼周辺の低地部から構成されています。
- ◇数万年以上の時を経て、土壌が堆積・凝固してできた下総台地に位置する本市には活断層がなく、地震に強い強固な地盤が形成されています。
- ◇利根川沿いには水運が盛んであった江戸時代から形成されてきた市街地が広がっており、台地部は千葉ニュータウン事業により開発された市街地や、山林・畑が広がっています。
- ◇また、台地部と低地部の境には、印旛沼や手賀沼などに流れ込む大小の河川の浸食作用によって枝状に形成された下総台地特有の谷津が広がり、里山と呼ばれる地域景観が見られます。

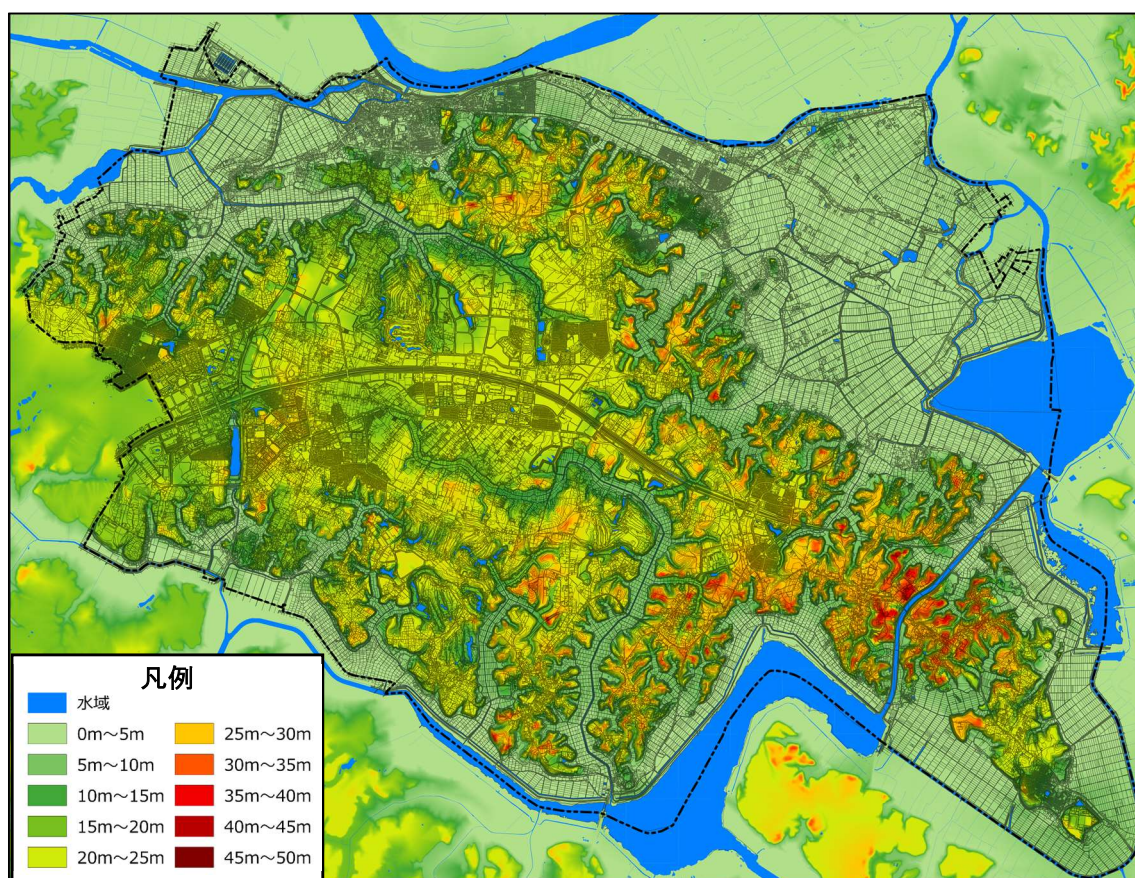


図 本市の標高図

出典：基盤地図情報(平成4年)

・ 沿革・文化

- ◇低地部は弥生時代より現在の手賀沼・印旛沼周辺に水田が形成され、そこから見下ろす台地にムラが形成されました。
- ◇平安時代には、台地と谷津の地形から複数の郷に分かれ、中期以降は印旛郡が印旛沼を境に東南部が印東条(現在の佐倉市・酒々井町・富里市西部・成田市南西部)、北西部は印西条(現在の印西地区・印旛地区・本埜地区西部・白井市東部)となりました。
- ◇江戸時代には、徳川家康による利根川東遷事業により、利根川が江戸湾から銚子方面に付け替えられ、印旛沼と手賀沼が形成されました。
また、利根川筋には河岸が設けられ、木下は流通の要衝として栄えました。
- ◇明治時代には、成田鉄道が開通し、木下駅・小林駅が開業しました。
また、利根川の河川改修に伴い、木下河岸周辺の民家は木下駅周辺に移転し、木下幸町のまちなみが形成されました。
- ◇昭和29年には、木下町・大森町・船穂村・永治村の一部が合併し、印西町が誕生しました。
その後、平成8年に市制施行し、印西市となり、平成22年には、旧印旛村及び旧本埜村と合併し、現在の印西市(123.8km²)が誕生しています。
- ◇昭和42年には、千葉ニュータウン事業が計画決定され、東京都心や成田国際空港との近接性を活かした都市づくりを進めるとともに、首都圏における住宅需要に適応した良好な住宅供給を行うことを目的に整備が始まりました。
- ◇昭和54年には、北総鉄道が開通し、昭和59年には小室・千葉ニュータウン中央間が開通し、内野団地などで入居が始まりました。
- ◇昭和61年には、ニュータウン事業の早期完成を目指し事業区域が縮小され、大規模ベッドタウンからの方向転換を行い、「成田＝世界の玄関」に最も近い自立共生都市「小さな世界都市」を目指して平成26年に事業が完了しました。
- ◇平成29年には国道464号(北千葉道路)の印西市若菰から成田市北須賀までの4.2kmが開通し、地域の活性化や交通混雑の緩和による安全性の向上、日常生活にも大きな効果が期待されています。
- ◇事業の完了に伴い若い世代を中心に人口が増加し、平成30年には人口が10万人を突破、住みよさランキング(東洋経済新報社)においても高い評価を得ています。

・ 人口・世帯の動向

◇総人口は一貫して増加傾向が続いており、平成31年4月1日時点での本市の人口は101,406人となっています。

◇一方で、1世帯当たりの人員は年々減少傾向にあります。

◇高齢者人口(65歳以上)は一貫して増加傾向が続いており、平成31年の高齢化率は22%となっています。一方で、年少人口(14歳未満)はほぼ横ばいに推移しています。

◇本市の人口ピラミッド(構成比)は、平成20年には、50代とその子どもの世代である15歳から24歳の層に「山」が見られ、25歳から34歳の層に「くぼみ」がある「ひょうたん型」になっていました。10年後の平成30年には、平成20年と比較すると、50代の「山」が高齢者層に移り、高齢化が進んでいく傾向を示しています。

また、15歳から20代の若者の割合が低下する一方で、ニュータウン後期の開発に伴い、毎年新たに子育て世代(30代後半から40代前半、9歳以下の子ども)の割合が増加しています。

◇平成30年の人口の転入・転出については、20歳から29歳を除く全ての年齢層において、転入者数が転出者数を上回っており、30歳から34歳、25歳から29歳、0歳から4歳の順に転入者数が多く、子育て世代が転入していることが分かります。

一方、20歳から24歳、15歳から19歳の順で転出傾向が目立ち、進学や就職での転出が考えられます。

◇平成27年の昼間人口は約8.0万人であり、夜間人口は約9.3万人となっています。

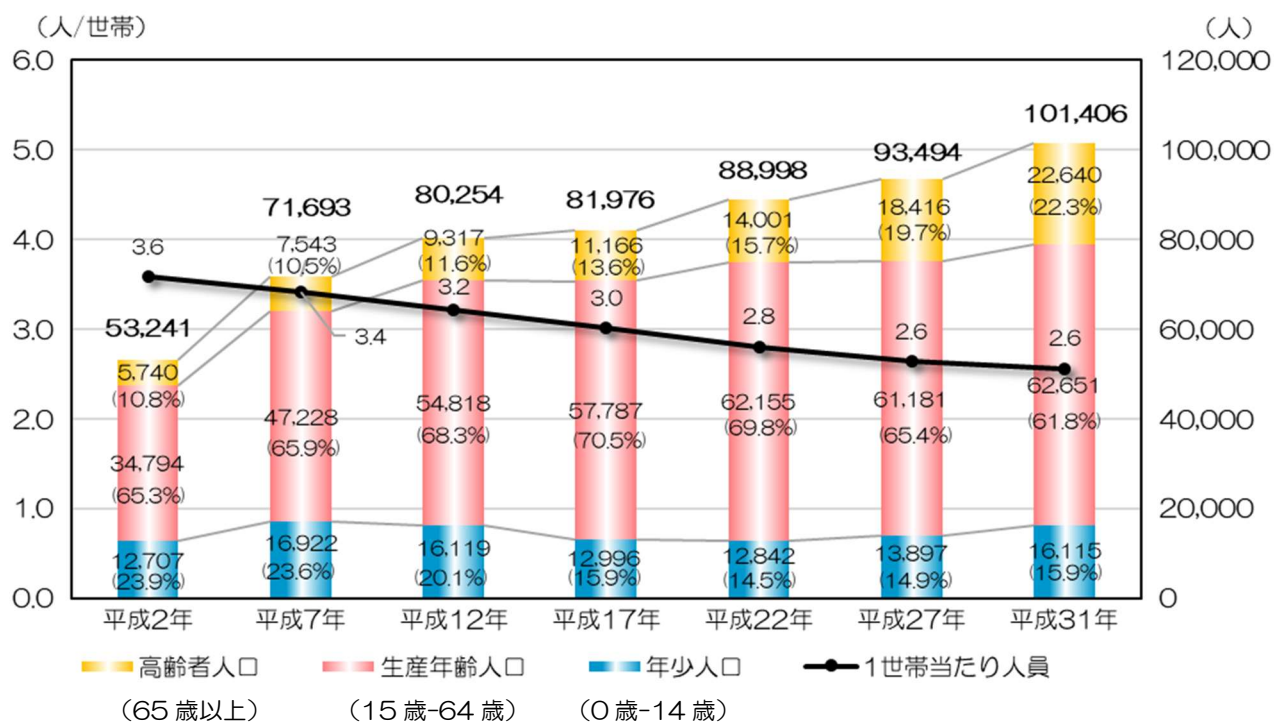
夜間人口のうち、市外で従業・通学している人口は、平成17年以降は減少傾向にあります。

一方で、昼間人口のうち、市外に常住している人口は年々増加傾向にあり、商業や業務系施設の立地等により、市内で働く人の数が増加していることが分かります。

◇地域別の人口動向については、千葉ニュータウン地区を中心に人口密度が高い状況となっています。

一方で、木下駅周辺の既成市街地では、人口密度が低下している状況です。

◇市街化調整区域の農村部を中心に、高齢化が進む中、比較的進行の遅い千葉ニュータウン地区においても、一部では高齢化が進んでいる状況です。



出典：住民基本台帳(各年4月1日)

図 年齢3区分別人口と世帯当たり人口

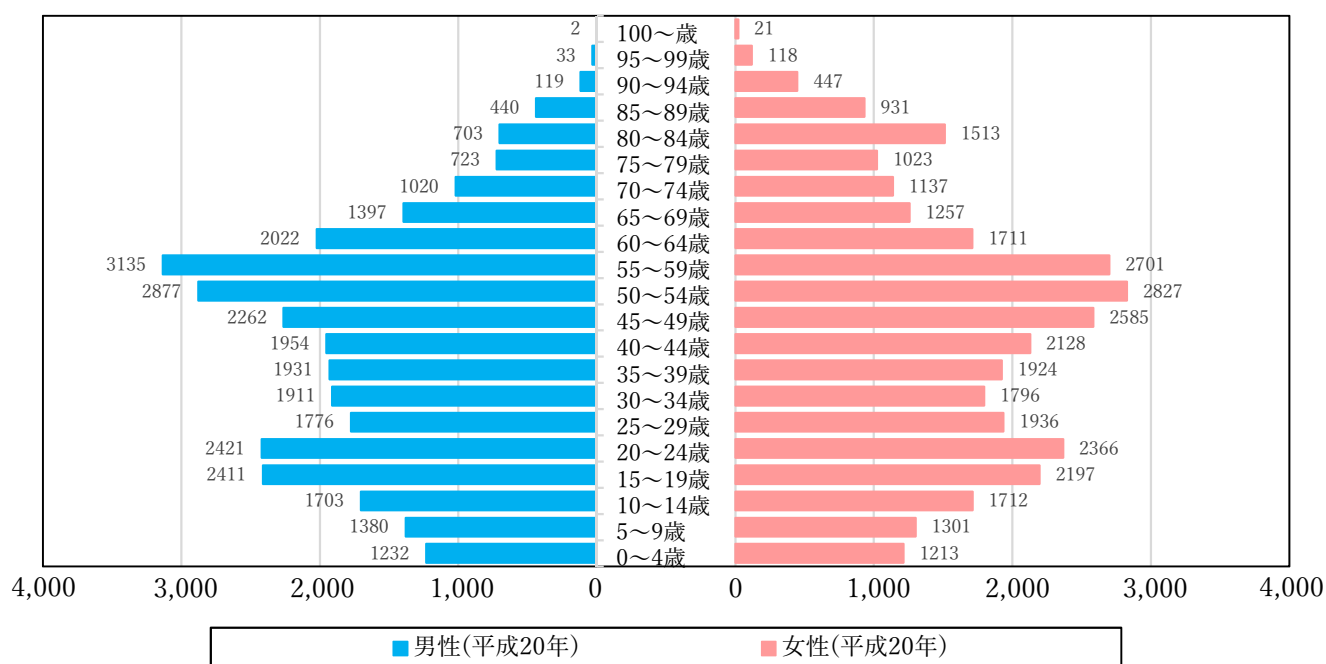


図 平成 20 年の人口ピラミッド 出典:住民基本台帳(平成 20 年)

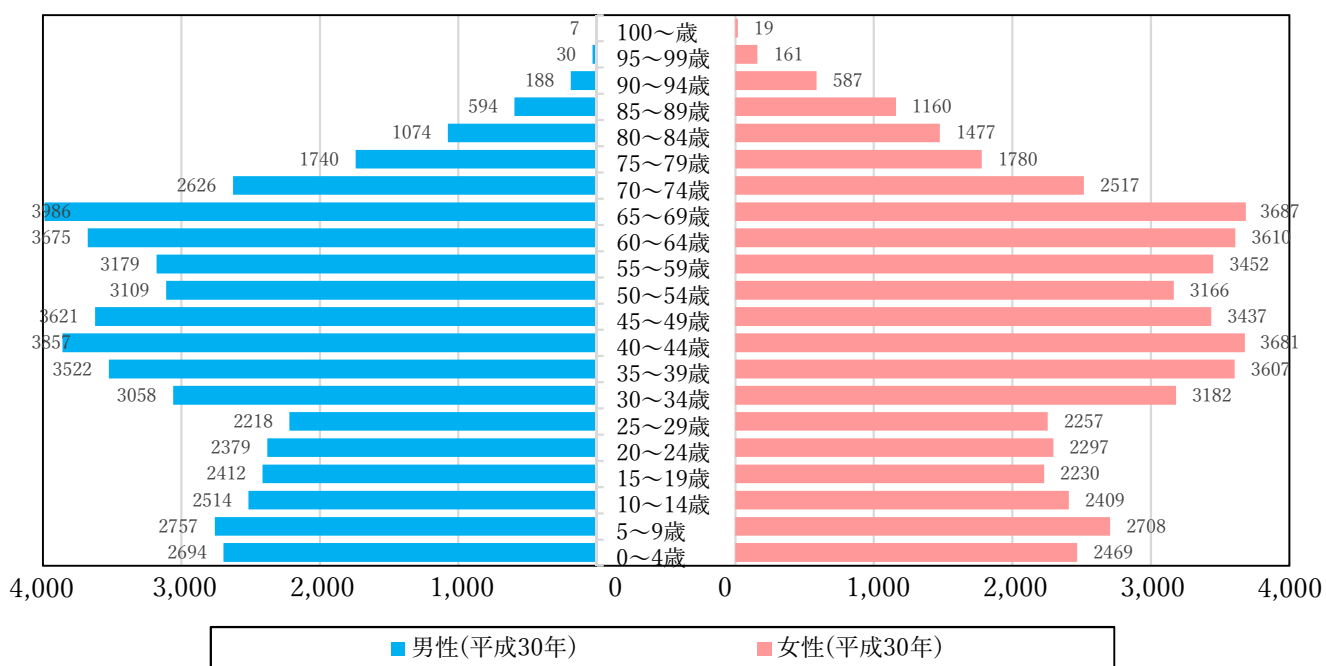


図 平成 30 年の人口ピラミッド 出典:住民基本台帳(平成 30 年)

・ 産業の動向

- ◇平成27年の一次産業の就業者数は、1,799人であり、平成22年の1,738人に比べて微増傾向にあり、千葉県内の平均割合を上回っています。
- ◇平成27年の二次産業の就業者数は、7,324人であり、平成22年の6,615人に比べて増加傾向にあります。
- ◇平成27年の三次産業の就業者数は、34,308人であり、平成22年の32,645人に比べて増加傾向にあります。
- ◇近隣の自治体と比較してみると、第三次産業の「医療、福祉」に次いで、「運輸業、郵便業」の増加率が高くなっており、近年の物流施設の立地に起因するものと推測されます。
また、「不動産業、物品賃貸業」及び「宿泊業、飲食サービス業」の増加率も高い傾向を示しており、ニュータウン事業に伴う住宅の供給や、北千葉道路沿道等への飲食店の出店が起因するものと推測されます。
- ◇農業については、平成17年から平成22年にかけて総農家数が約2割減少し、特に兼業農家数の減少(約3割)が目立ちます。
農業従事者についても約3割減少しており、経営耕地面積は約1割減少している状況です。
- ◇耕作放棄地については、平成22年から平成27年にかけて約50ha増加しています。
また、農地転用については平成22年から平成25年の平均で年間約75件、面積は約404aとなっていますが、平成26年から平成27年の平均で年間約150件、面積は約1,088aとなっており、件数は約2倍、面積は約2.7倍増加しています。
- ◇工業については、平成21年に工場の撤退等により出荷額等の減少がみられますが、平成25年以降は松崎工業団地への事業所の新規立地等により回復に転じ、平成29年現在は約274億円となっています。
- ◇商業については、平成14年から平成19年にかけて、千葉ニュータウン中央駅周辺における商業施設の大規模な増床や、印西牧の原駅周辺への大型小売店舗の相次ぐ進出等により、従業者数及び年間商品販売額が急増しています。
また、平成19年から平成26年にかけて事業所数は減少しているものの、従業者数及び年間商品販売額は増加している状況です。
- ◇観光については、平成29年現在で延べ約103万人の観光入込客数があります。
観光が盛んな自治体と比べ、特筆するほど多くはありませんが、近隣自治体と比較すると同等の状況です。

<産業別就業人口>

表 産業別就業人口の推移

	合計(人)	第一次産業 (人)		第二次産業 (人)		第三次産業 (人)		分類不能 (人)	
平成 17 年	30,169	1,297	4.3%	5,186	17.2%	22,826	75.7%	860	2.9%
平成 22 年	43,638	1,738	4.0%	6,615	15.2%	32,645	74.8%	2,640	6.0%
平成 27 年	45,662	1,799	3.9%	7,324	16.0%	34,308	75.1%	2,231	4.9%
千葉県 平成 27 年	2,722,647	80,221	2.9%	559,952	20.6%	2,082,474	76.5%	157,297	5.8%

* 比率は四捨五入のため、合計が 100%とならない場合がある。

(人)

出典: 国勢調査(各年)

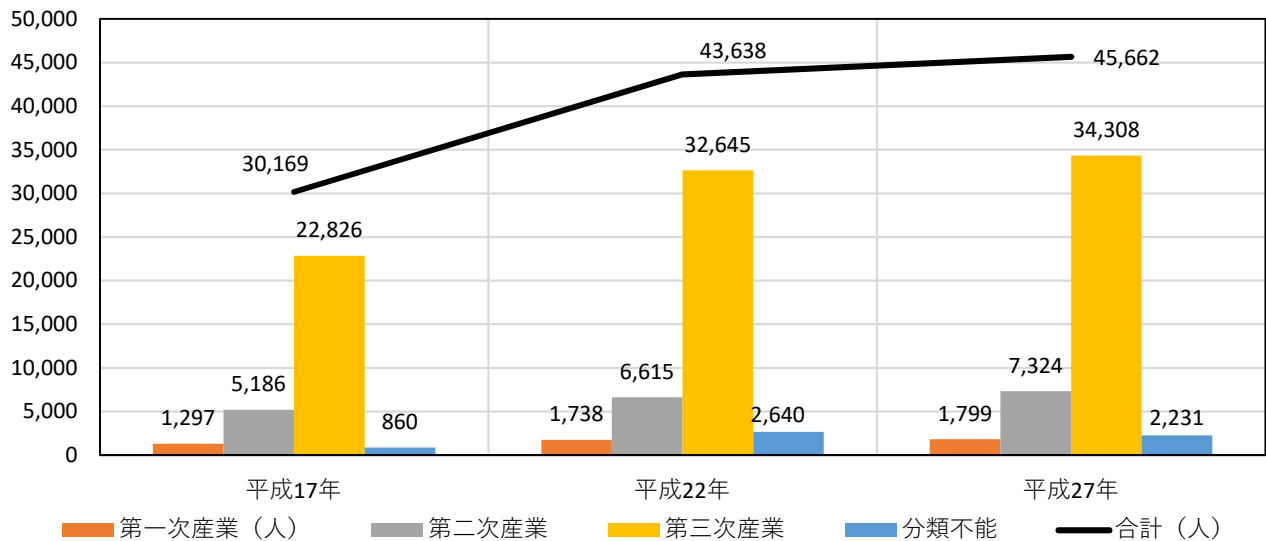


図 産業別就業人口の推移

出典: 国勢調査(各年)

表 産業別(大分類)就業人口の推移

単位(人)

分類		印西市				成田市				柏市			
		平成17年	平成22年	平成27年	増減率	平成17年	平成22年	平成27年	増減率	平成17年	平成22年	平成27年	増減率
第一次産業	農業、林業	1,296	1,731	1,794	18.6	1,574	2,610	2,442	29.7	2,969	2,295	2,216	-13.1
	漁業	1	7	5	285.7	11	7	9	-3.9	3	1	5	166.7
第二次産業	鉱業、採石業、砂利採取業	12	11	10	-8.7	8	26	21	102.9	26	24	29	6.6
	建設業	2,272	2,829	2,961	14.6	2,709	3,195	3,193	8.9	14,881	13,092	13,259	-5.4
第三次産業	製造業	2,902	3,775	4,353	22.7	5,320	6,544	6,282	9.5	22,470	19,127	19,953	-5.3
	電気・ガス・熱供給・水道業	178	272	240	20.5	225	272	222	1.3	742	749	737	-0.3
	情報通信業	1,410	2,312	2,372	33.3	758	847	837	5.3	10,245	10,348	10,218	-0.1
	運輸業、郵便業	1,738	3,041	3,237	40.7	8,039	10,124	9,842	11.6	10,145	11,447	11,671	7.4
	卸売業、小売業	5,970	7,470	7,330	11.6	7,578	8,771	8,879	8.5	34,326	33,847	31,392	-4.3
	金融業、保険業	1,425	1,995	1,995	20.0	942	1,113	1,090	8.0	7,607	7,644	6,868	-4.8
	不動産業、物品賃貸業	571	917	1,032	36.6	671	1,021	1,137	31.8	3,830	4,933	5,453	19.7
	学術研究、専門・技術サービス業		1,548	1,552	0.3		1,265	1,224	-3.2		7,907	7,962	0.7
	宿泊業、飲食サービス業	1,263	2,065	2,154	33.9	3,450	4,221	4,097	9.7	8,884	10,207	10,072	6.8
	生活関連サービス業、娯楽業		1,842	1,784	-3.1		2,533	2,533	0.0		7,290	7,032	-3.5
	教育、学習支援業	1,567	2,199	2,299	22.4	1,952	2,323	2,491	13.1	9,391	9,601	9,726	1.8
	医療、福祉	1,972	3,645	4,555	54.9	3,272	4,537	5,532	30.3	13,279	16,037	19,887	22.4
	複合サービス事業	250	178	276	13.1	541	353	523	6.7	1,498	570	777	-12.8
	サービス業（他に分類されないもの）	5,199	3,144	3,340	-16.6	9,849	5,376	5,607	-20.6	29,385	11,689	12,651	-26.0
	公務（他に分類されるものを除く）	1,283	2,017	2,142	31.7	3,668	4,173	3,937	4.1	7,541	7,302	7,099	-3.0
分類不能の産業		860	2,640	2,231	95.7	1,009	3,948	4,621	154.2	5,793	14,426	11,996	66.1

※「増減率」については、平成 17 年から 22 年、平成 22 年から 27 年にかけての数値の平均値を掲載しています。

出典: 国勢調査(各年)

<農業>

表 農家数、経営耕地面積の推移

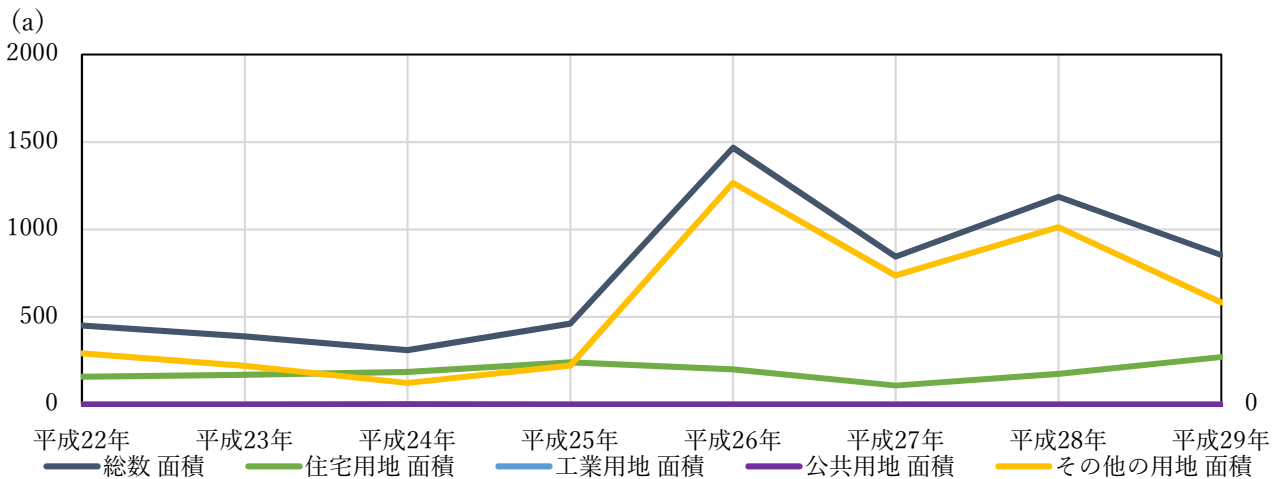
	総農家数 (戸)	販売数		自給的農家 (戸)	農業従事者 [販売農家] (人)	経営耕地面積 [総農家] (ha)
		専業農家(戸)	兼業農家(戸)			
平成 17 年	2,248	296	1,589	363	5,586	3,177.39
平成 22 年	2,080	310	1,373	397	4,898	3,130.22
平成 27 年	1,797	292	1,105	400	3,831	2,840.70

出典：農林業センサス(各年)

表 耕作放棄地の面積(ha)

	合計	販売農家	自給的農家	土地持ち非農家
平成 17 年	475	261	63	151
平成 22 年	464	217	70	177
平成 27 年	514	229	82	203

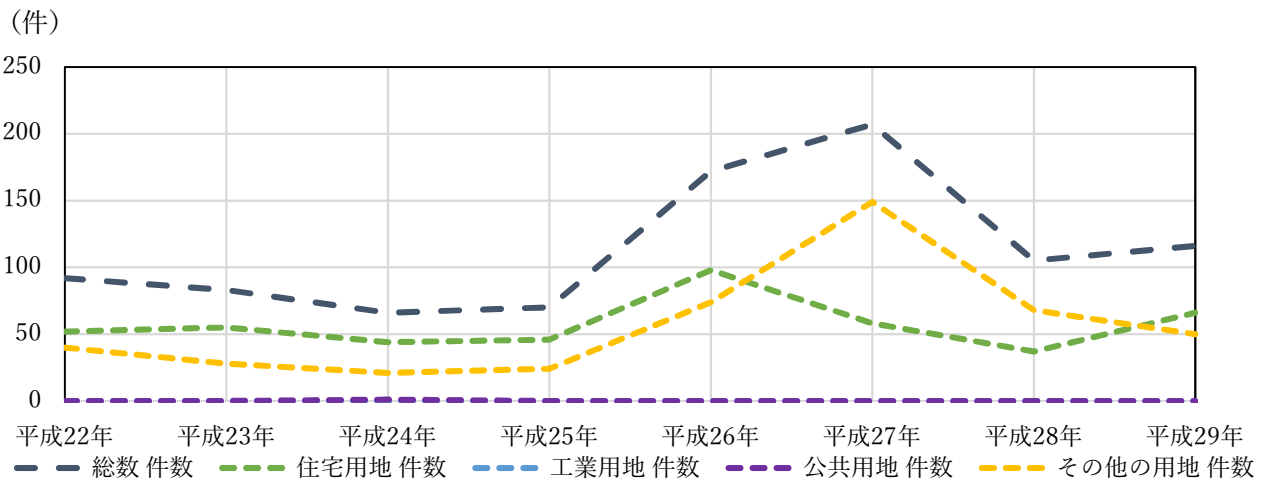
出典：農林業センサス(各年)



※公共用地への転用は平成 24 年の 1a のみ、工業用地への転用は無し

出典：データいんざい 2018
(平成 30 年)

図 農地転用の面積の推移

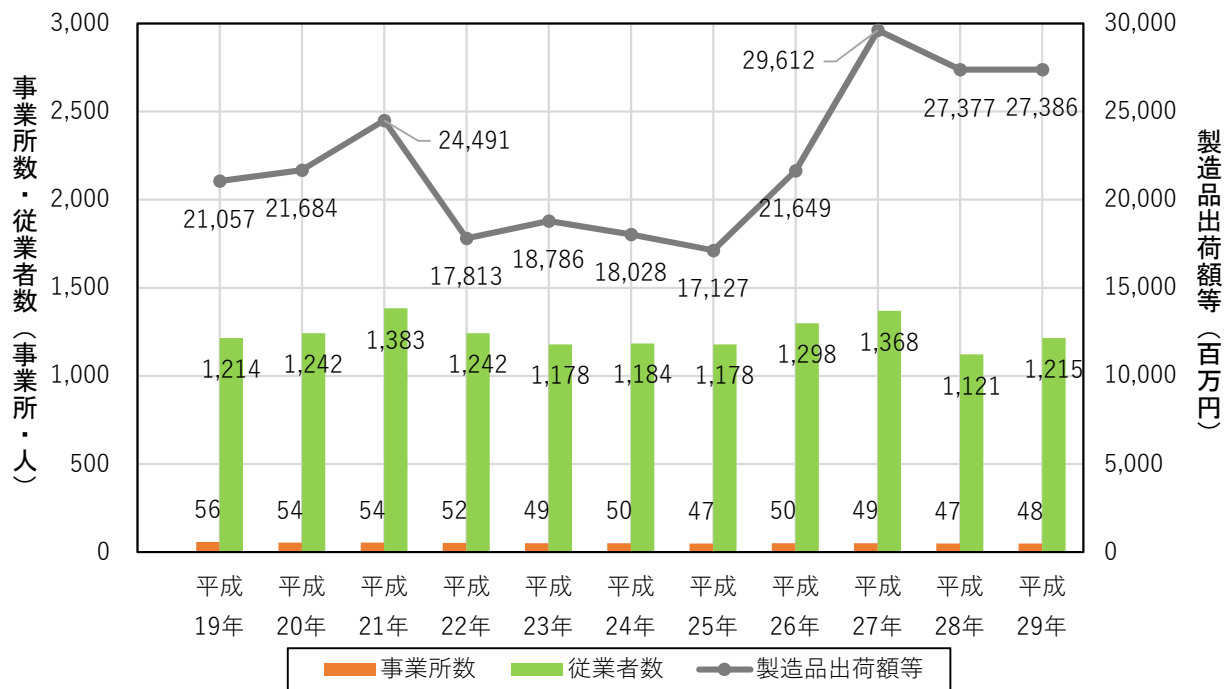


※公共用地への転用は平成 24 年の 1 件のみ、工業用地への転用は無し

出典：データいんざい 2018
(平成 30 年)

図 農地転用の件数の推移

<工業>

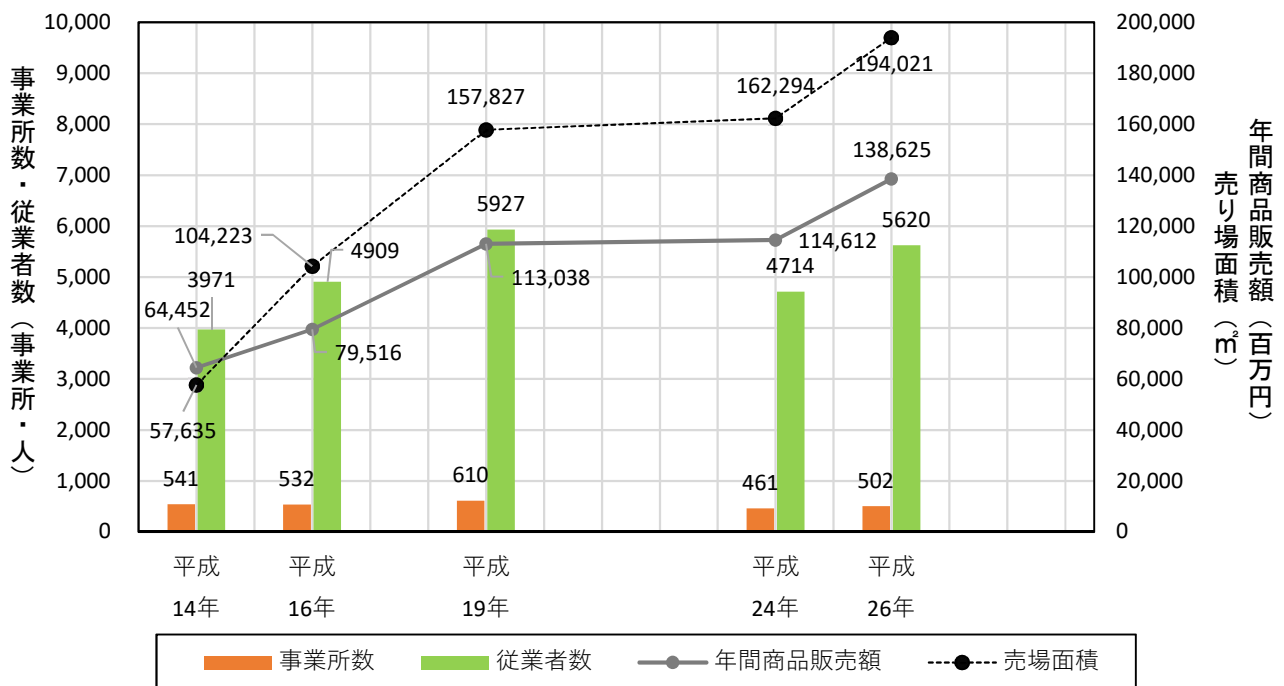


出典：工業統計調査(各年)

※工業統計調査は、「製造業」に属する事業所のうち、4人以上の事業所を対象に調査を行っています。

図 事業所数、従業員数、製造品出荷額等の推移

<商業>

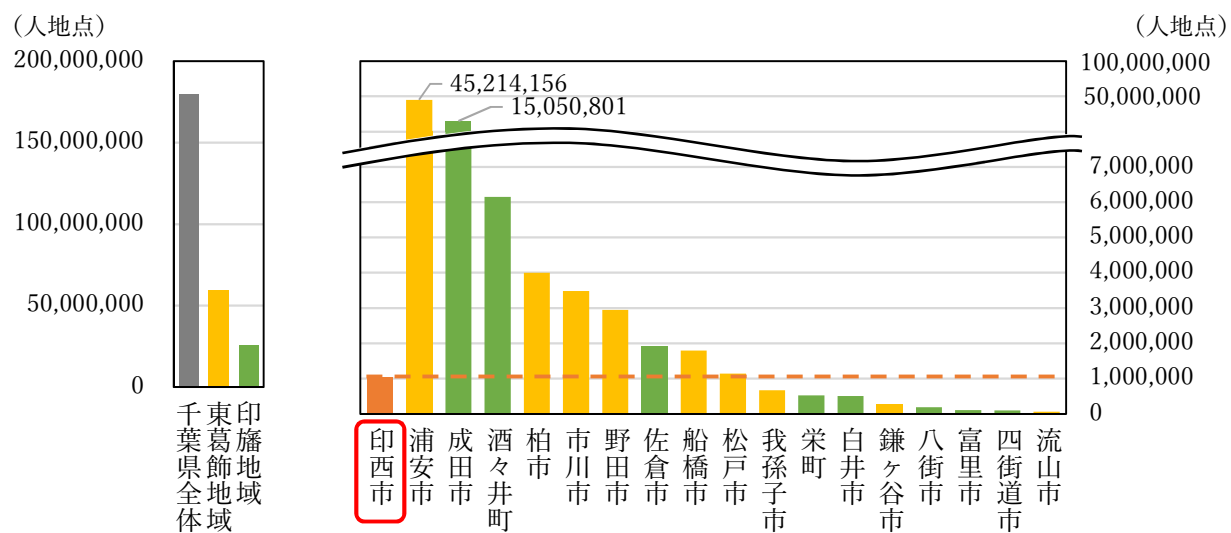


出典：商業統計調査(各年)

※商業統計調査は、「卸売業、小売業」に属する事業所を対象に調査を行っています。

図 事業所数、従業員数、年間商品販売額、売り場面積の推移

<観光>



出典：千葉県観光入込調査報告書(平成 29 年)

図 自治体別観光入込客の状況

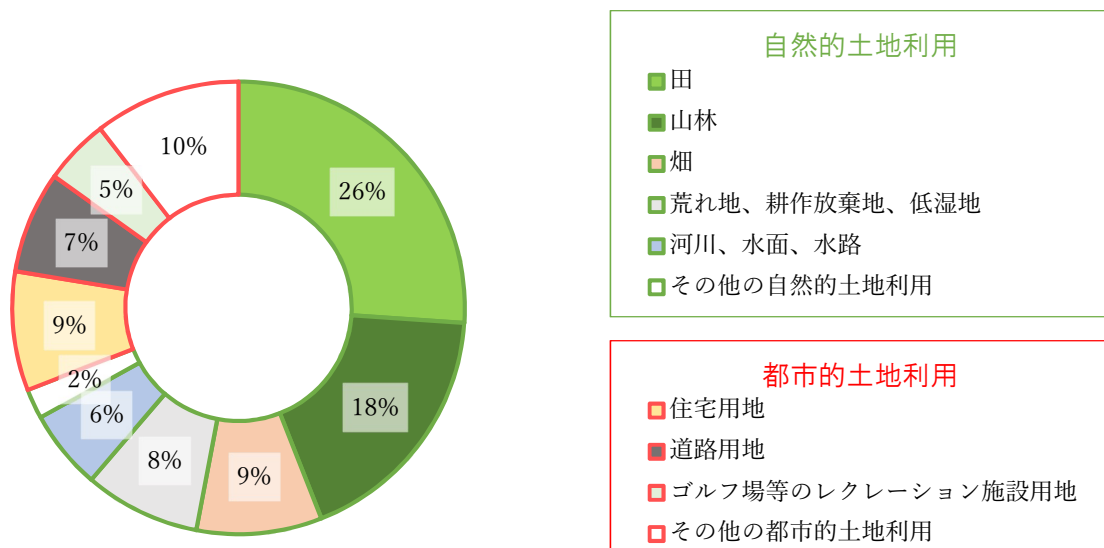
土地利用

- ◇土地利用の現況については、自然的土地利用が69.1％、都市的土地利用が30.9％という状況です。占める割合の高い地目については、田が26.1％、山林が18.0％、畑が9.0％、住宅用地が8.5％、荒れ地等が8.3％、道路が7.3％となっています。
- ◇北部には、利根川沿いの水運の拠点となっていた木下があり、現在は木下、小林の鉄道駅周辺に市街地が形成され、国道356号バイパスの沿道には、沿道型の商業施設が立地しています。
- ◇市の中央には、新住宅市街地開発事業で整備された千葉ニュータウンが広がっており、大規模な商業地(業務機能も含む)や住宅地が形成されています。
- ◇南東部の平賀学園台では閑静な住宅地が形成されており、南部には製造業、流通などの企業が立地する松崎工業団地が形成されています。
- ◇宅地として整備されていない台地部は、山林や畑が広がっており、集落部には宅地も点在しています。低地部には田と、道路沿いに線上の市街地が形成されている箇所があります。
- ◇市街化区域内において都市的未利用地が存在しますが、木下駅周辺については、駅周辺の住宅地において点在している状況です。
- ◇地区別の空き家件数については、木下・大森地区が144件と一番多く、次いで小林地区、千葉ニュータウン地区と続く状況です。

表 土地利用の状況

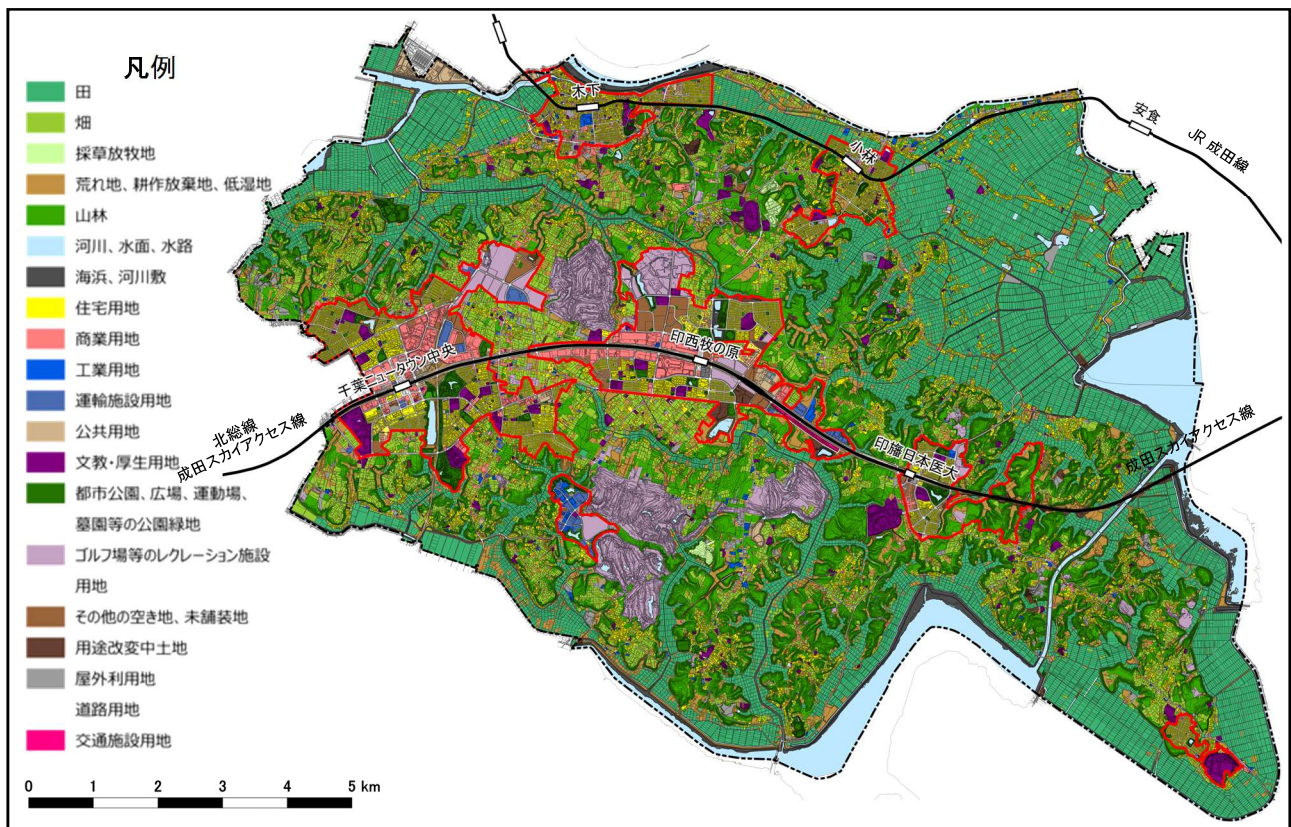
	自然的土地利用		都市的土地利用		合計面積 (ha)
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	
都市計画区域(市全体)	8,600	69.1	3,849	30.9	12,449
市街化区域	272	14.2	1,640	85.8	1,912
市街化調整区域	8,328	79.0	2,209	21.0	10,537

出典：都市計画基礎調査(平成 28 年)を基に GIS 上で求積



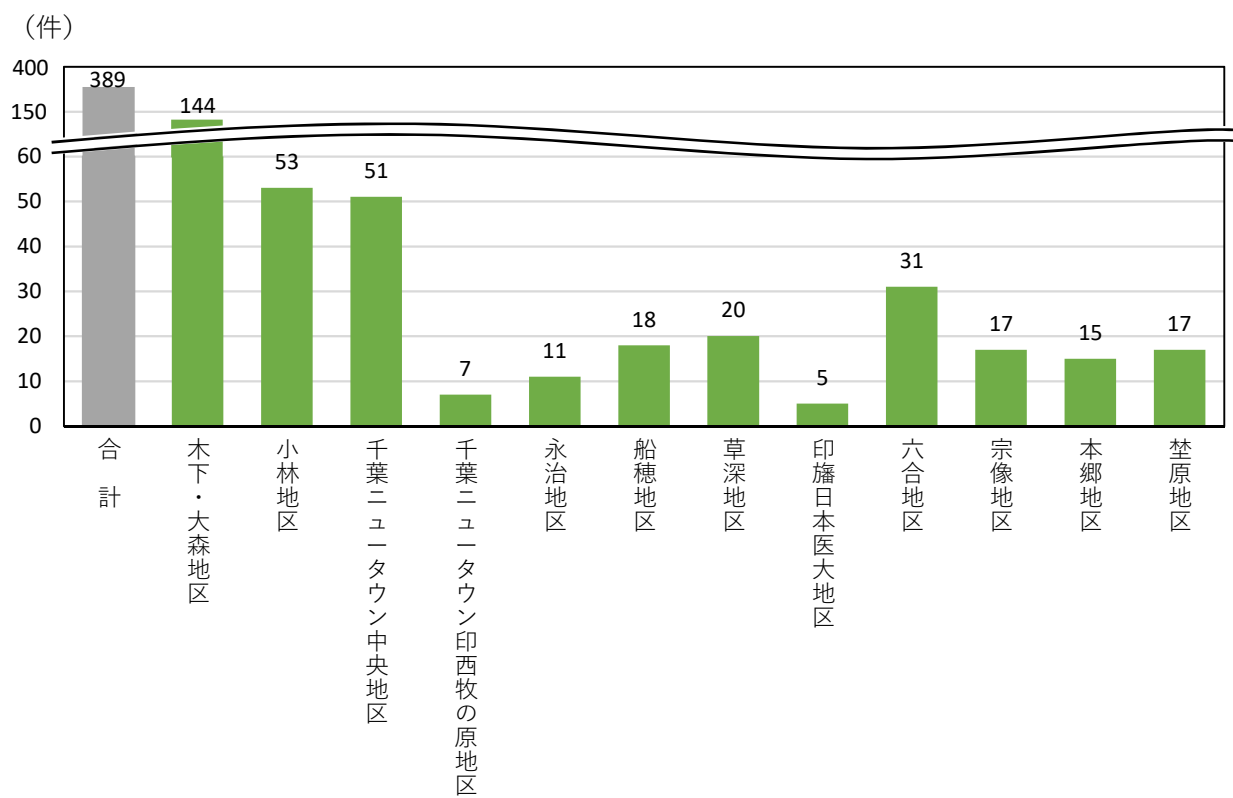
出典：都市計画基礎調査(平成 28 年)を基に GIS 上で求積

図 土地利用の面積割合



出典：都市計画基礎調査（平成 28 年）

図 土地利用の状況



出典：印西市建築指導課資料(平成29年)

図 地区別空き家件数

・ 都市計画等

- ◇本市は市域全体が都市計画区域であり、そのうち15.4％が市街化区域となっています。
 - ◇市街化区域内のうち、住宅系の用途地域が5割以上を占めており、第一種・第二種住居地域、近隣商業地域及び準工業地域がおおよそ4割を占めています。
 - ◇市の条例によって40戸連たん制度が定められており、一定の要件を満たせば専用住宅等の建築が可能です。
 - ◇市内には、都市公園が177箇所(139.85ha)整備されています。
 - ◇市街化調整区域の大半が農業振興地域に指定されており、そのうち約3割が農地以外への土地利用の転換を厳しく制限される農用地区域に指定されています。
 - ◇市民の居住環境に対する関心やまちづくりへの参加意識の高まりに対応するとともに、地区の特性に応じた良好な居住環境の形成を図るため、千葉ニュータウン地区を中心に、市街化区域に35地区の地区計画を定めています。
- また、地区計画に地区整備計画が定められている地区においては、建築物・看板などの建築(新築、増改築、移転)や土地の区画形質の変更などの行為を行う場合、その行為が規制などに適合しているか否かを審査することにより、良好な居住環境の形成や保全を図っています。
- ◇市街地開発事業等については、良好な住宅地等の整備・供給を行うため、千葉ニュータウン地区をはじめ、木下駅、小林駅周辺の一部等の計9箇所で事業が完了しています。
 - ◇平賀学園台周辺では、民間開発により大学と一体となって開発が進められた区域であり、良好な市街地環境が形成されています。
 - ◇松崎地区では、土地区画整理事業により工業団地が整備されており、企業の生産工場などが進出しています。
 - ◇また、現在印旛中央地区では、土地区画整理事業による整備が検討されています。

表 都市計画区域、区域区分、用途地域の面積(ha)

都市計画区域	市街化区域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化調整区域
12,380	1,907	633	425	22	179	111	91	55	358	33	10,473

出典：印西市都市計画課資料(令和元年)

表 公園・緑地の状況

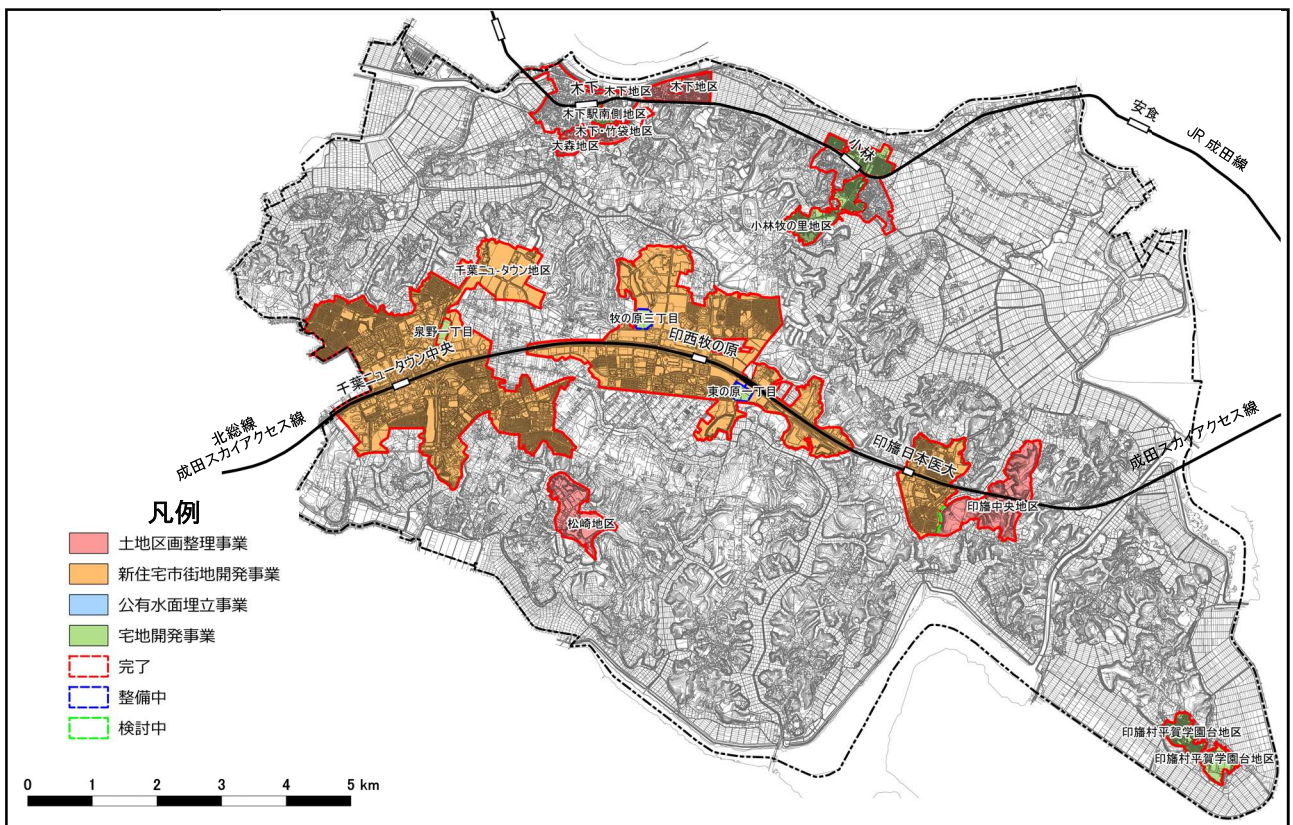
種類	箇所	面積(ha)
総合公園	1	14.07
運動公園	1	5.71
地区公園	5	31.16
近隣公園	14	32.80
街区公園	97	18.78
公園 計	118	102.52
都市緑地	59	37.33
都市公園 計	177	139.85

出典：印西市都市整備課資料(令和元年)

表 本市の市街地開発事業等

地区名	事業種別	事業主体	面積 (ha)	事業期間 (年度)	計画人口 (人)	整備 状況
木下地区	土地区画整理事業	組合	31.9	S52～S61	3,190	完了
大森地区	土地区画整理事業	組合	12.9	S54～H1	1,290	完了
千葉ニュータウン 地区	新住宅市街地 開発事業	千葉県 都市再生機構	1,357.8	S44～H25	96,000	完了
木下地区	公有水面埋立事業	市	1.8	S42～S44	136	完了
木下駅南側地区	宅地開発事業	民間	8.7	S41～S43	1,170	完了
小林牧の里地区	宅地開発事業	民間	78.0	S52～S59	9,280	完了
木下・竹袋地区	土地区画整理事業	組合	15.9	H11～H23	1,310	完了
松崎地区	土地区画整理事業	千葉県	58.3	H9～H20	—	完了
平賀学園台地区	宅地開発事業	民間	45.0	S60～S63	2,650	完了
印旛中央地区	土地区画整理事業	—	100.2	—	—	検討中

出典：印西市都市計画課資料(令和元年)



出典：印西市都市計画課資料(令和元年)

図 市街地開発事業等の状況