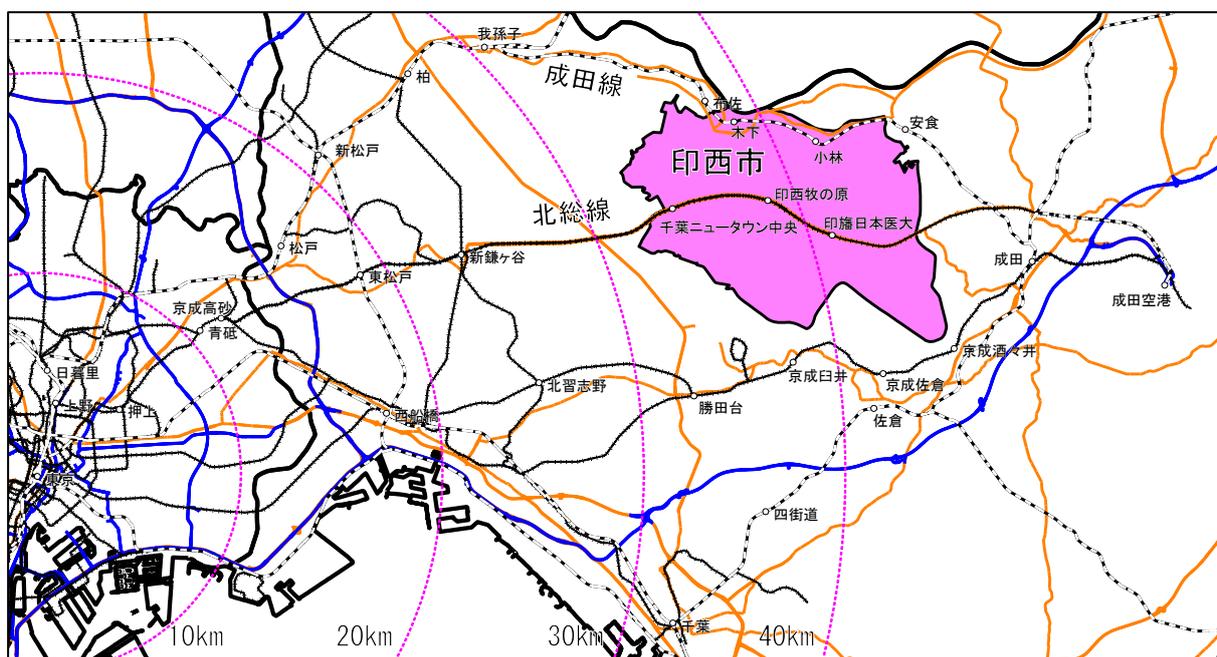


1.市の現状把握

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。



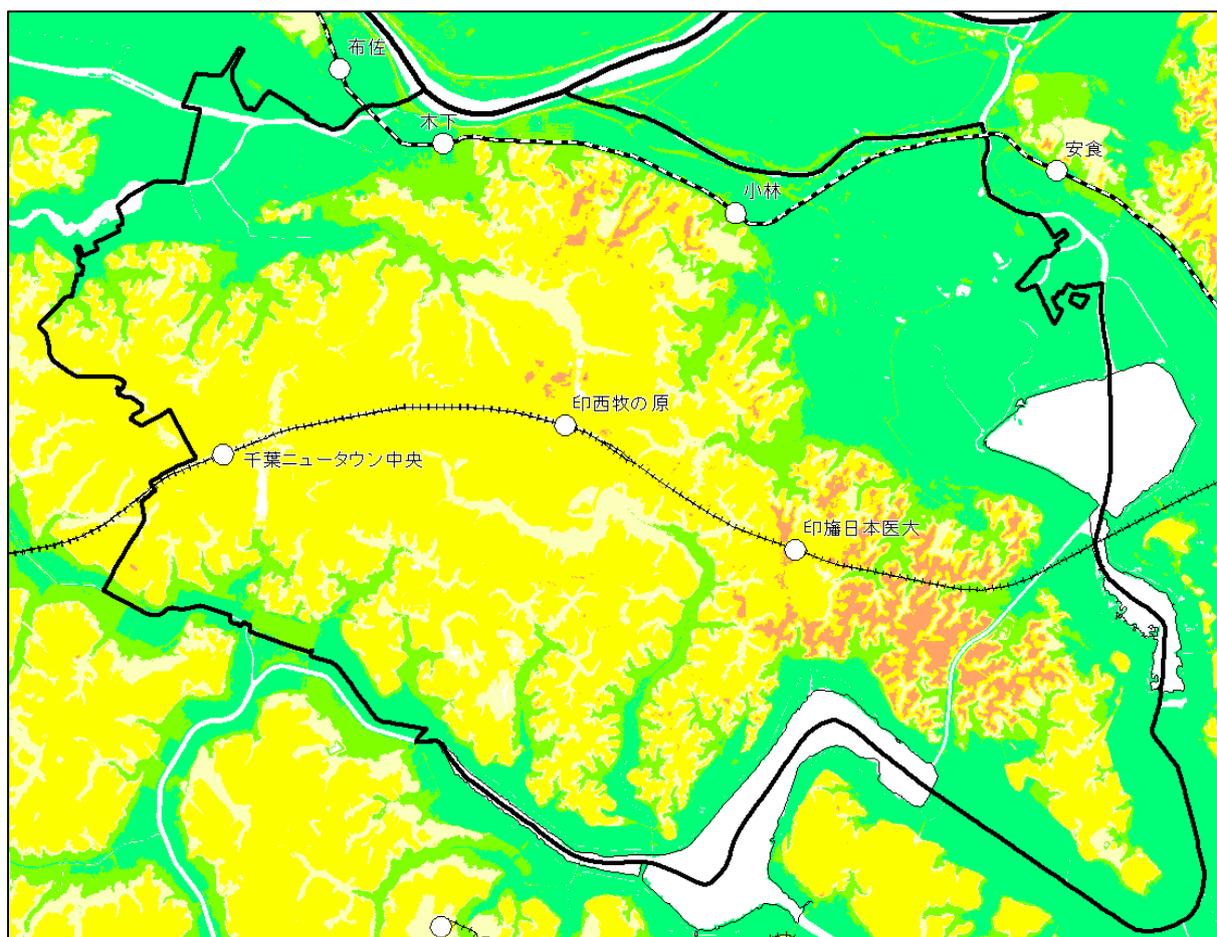
凡例		
JR線	私鉄	高速道路
鉄道駅		国道

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、市中央部は標高 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少ないところですが、低地部と台地部との間の移動は上下移動を伴う状況となっています。



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		

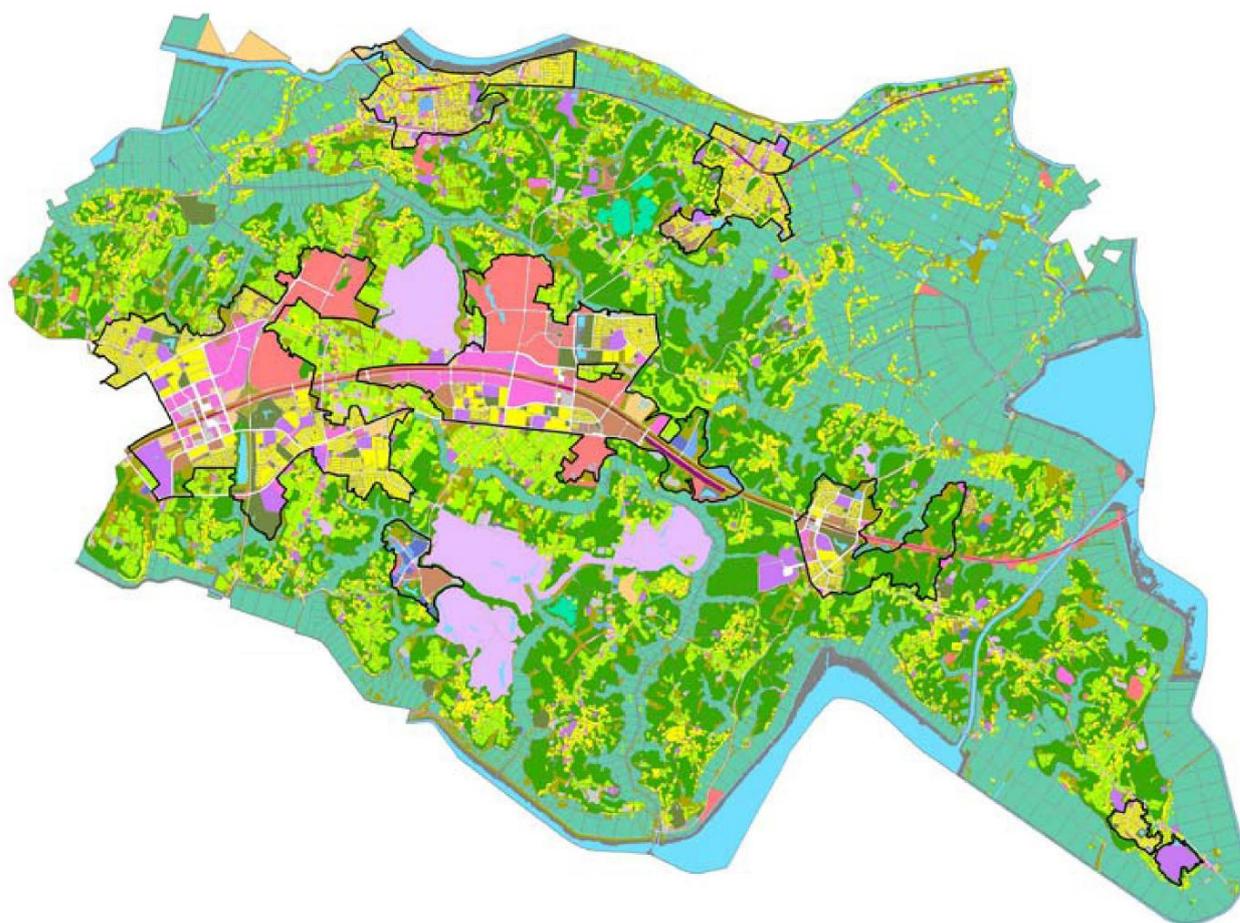
出典: 基盤地図情報(H28.9～R1.5)(※メッシュごとに最終更新日が異なる)

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 123.8 km²で、このうち、市街化区域が 19.1 km²、市街化調整区域が 104.7 km²となっており、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用地や住宅用地に利用されています。
- ・一方、鉄道駅から離れた地域には集落が散在し、また、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。



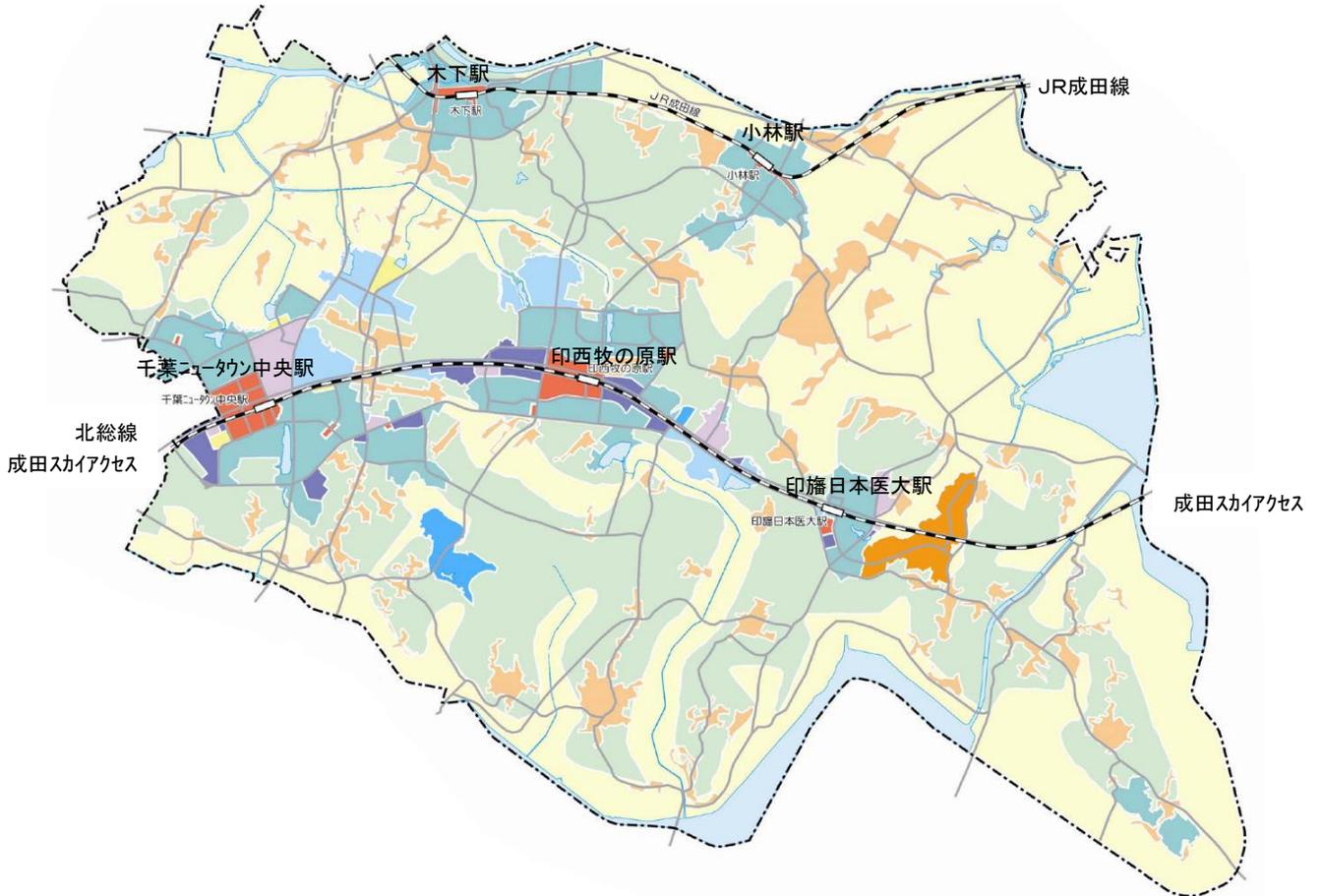
凡例		
【自然的土地利用】	【都市的土地利用】	
田	住宅用地	ゴルフ場等
畑	商業用地	未建設宅地(造成完了)
採草放牧地	工業用地	用途変更中の土地(造成中)
荒地、耕作放棄地	運輸施設用地	屋外利用地(駐車場、資材置場等)
山林	公共施設用地	道路用地
水面	文教・厚生用地	交通施設用地
原野・牧野、河川敷等	公園・緑地	市街化区域界

出典：印西市都市マスタープラン(平成25年)

図3 土地利用現況図

(2) 都市計画

- ・印西市の土地利用の方針は、鉄道駅の周辺地域に市街地ゾーンを配置し、各駅の直近を商業業務地、これを囲むように住宅地を配置、さらに、この周りに特定業務施設用地や施設系用途、工業地を配置し、駅を中心に市街地が形成されるよう、土地利用の誘導を図っています。
- ・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、市内に多くの拠点配置され、分散型の都市構造となっていることが特徴です。



凡例

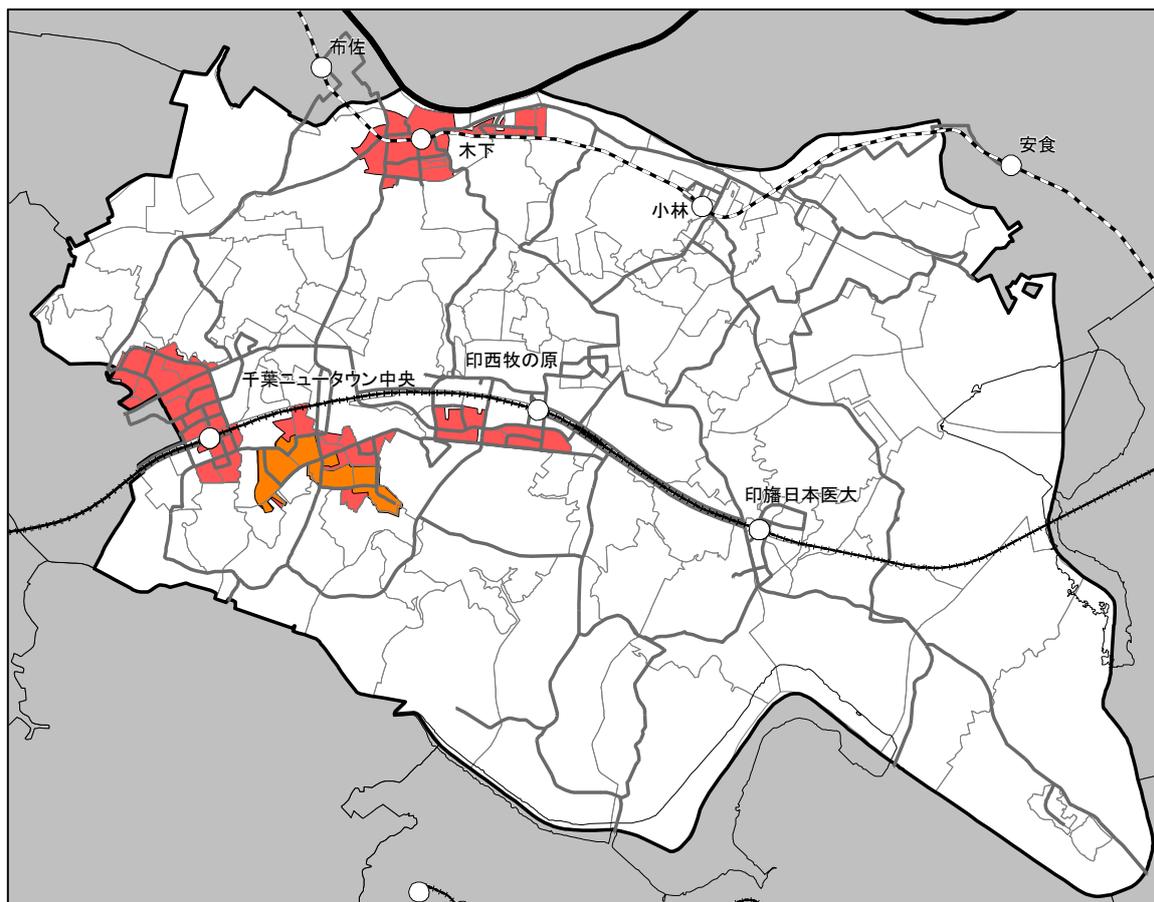
<市街地ゾーン>		<田園居住ゾーン>	
住宅地	集落地	農地	
商業業務地		<緑の共生ゾーン>	
工業地	集落地	里山・樹林地	
開発予定地		主要な道路	
その他公益的施設用地	里山・樹林地	主要な道路(構想)	
特定業務施設用地		鉄道・駅	
複合的土地利用(住宅系)用地		湖沼・調節池等	
複合的土地利用(施設系)用地		行政区域	

出典:印西市都市マスタープラン(平成25年)

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入居開始(昭和59年(1984年))から6年後の平成2年(1990年)で初めて出現し、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っていました。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、また、木下駅周辺が人口集中地区となっています。



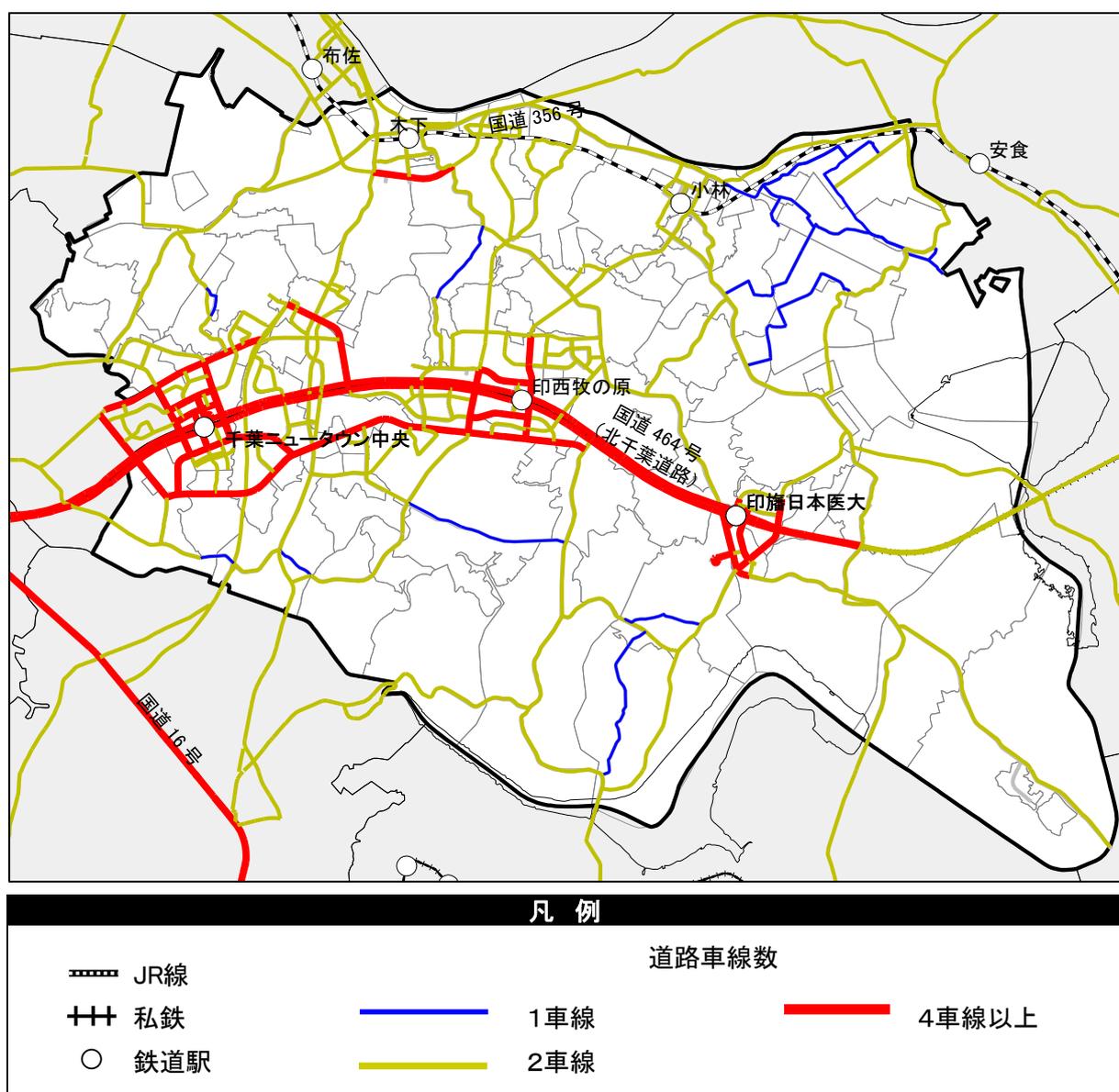
※DIDの判定基準は国勢調査で用いられる基本単位区等(おおむね数十世帯)を基本として「①人口密度が4000人/km²以上の基本単位区等が互いに隣接し」、「②これらの合計人口が5000人を上回る」の両方を満たすこととされています。なお、基本単位区等の面積から学校・運動場・工場・事務所・病院・空港等の施設の面積を除いた人口密度が4000人/km²を上回る、もしくは基本単位区等の1/2以上を占める場合は①を満たしているものとみなされます。

図5 人口集中地区(DID) 出典:国勢調査、国土数値情報

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、市北部の利根川に並行して国道 356 号が 2 車線で整備されています。そして、南北方向に 2 車線の県道等が整備されています。
- ・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。

※本図では、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。



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

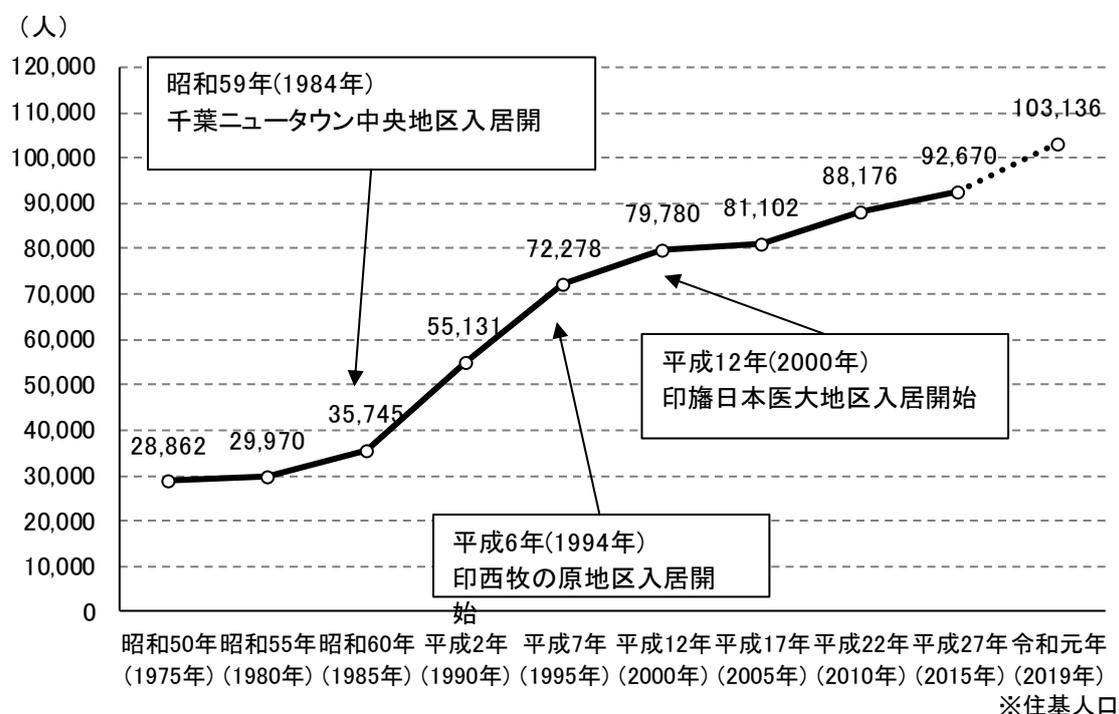
図 6 印西市及び周辺地域の道路の車線数

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で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、令和元年で103,136人と10万人を越えています。

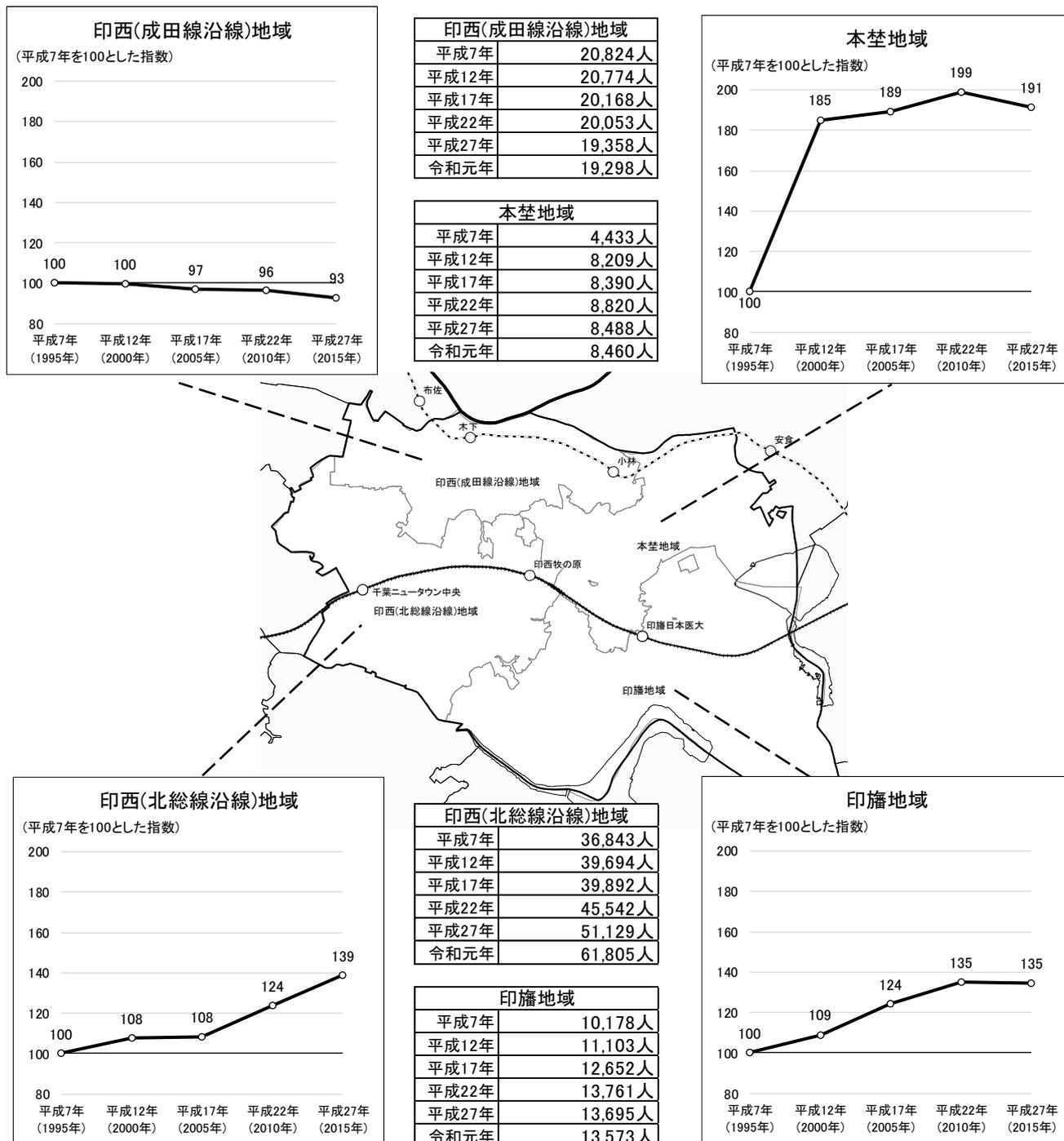


出典：国勢調査、印西市住民基本台帳人口(令和元年10月)

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。
- ・なお、平成27年(2015年)から令和元年(2019年)にかけては、印西(北総線沿線)地域では増加していますが、他の3地域では減少しています。

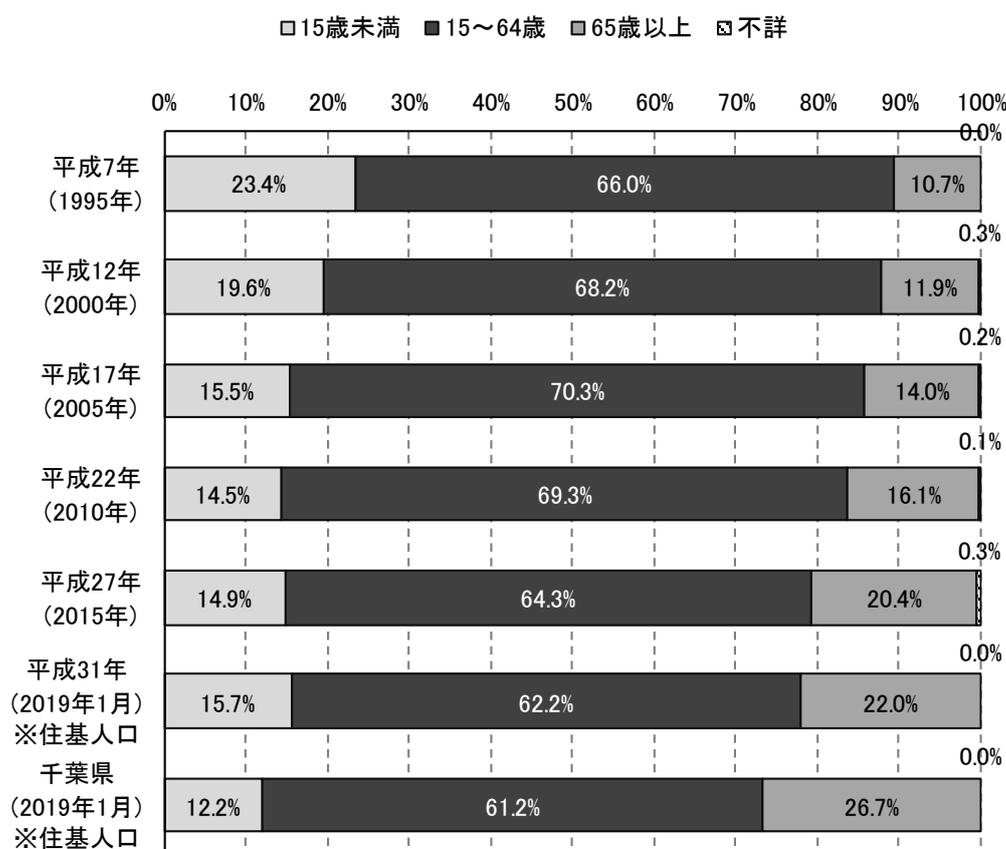


出典: 国勢調査(平成27年まで)、印西市住民基本台帳人口(令和元年10月)

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）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14.9%、生産年齢人口64.3%、高齢者人口20.4%となっています。
- ・なお、千葉県全体と比較すると、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）

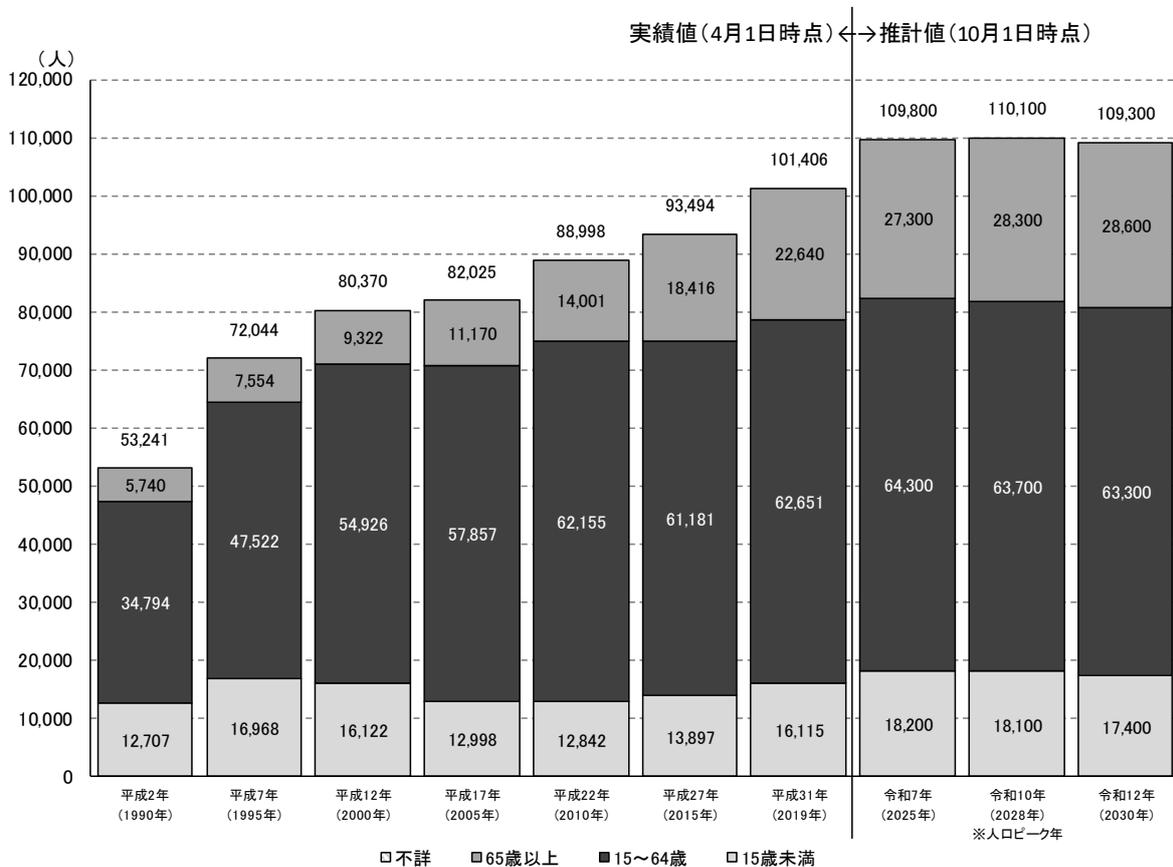
図9 印西市年齢階層別人口割合

(4) 将来人口

- ・ 印西市の将来推計人口によると、印西市は令和 10 年(2028 年)の 110,100 人がピークで、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)は増加する傾向にな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 7 年(2025 年)がピークで、以後は減少す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 7 年(2025 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 万人を越えており、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する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、開発無しの移動人口を推計後に開発人口を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：開発による人口流入数を控除した封鎖人口による推計。開発による人口流入数を加算。



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)

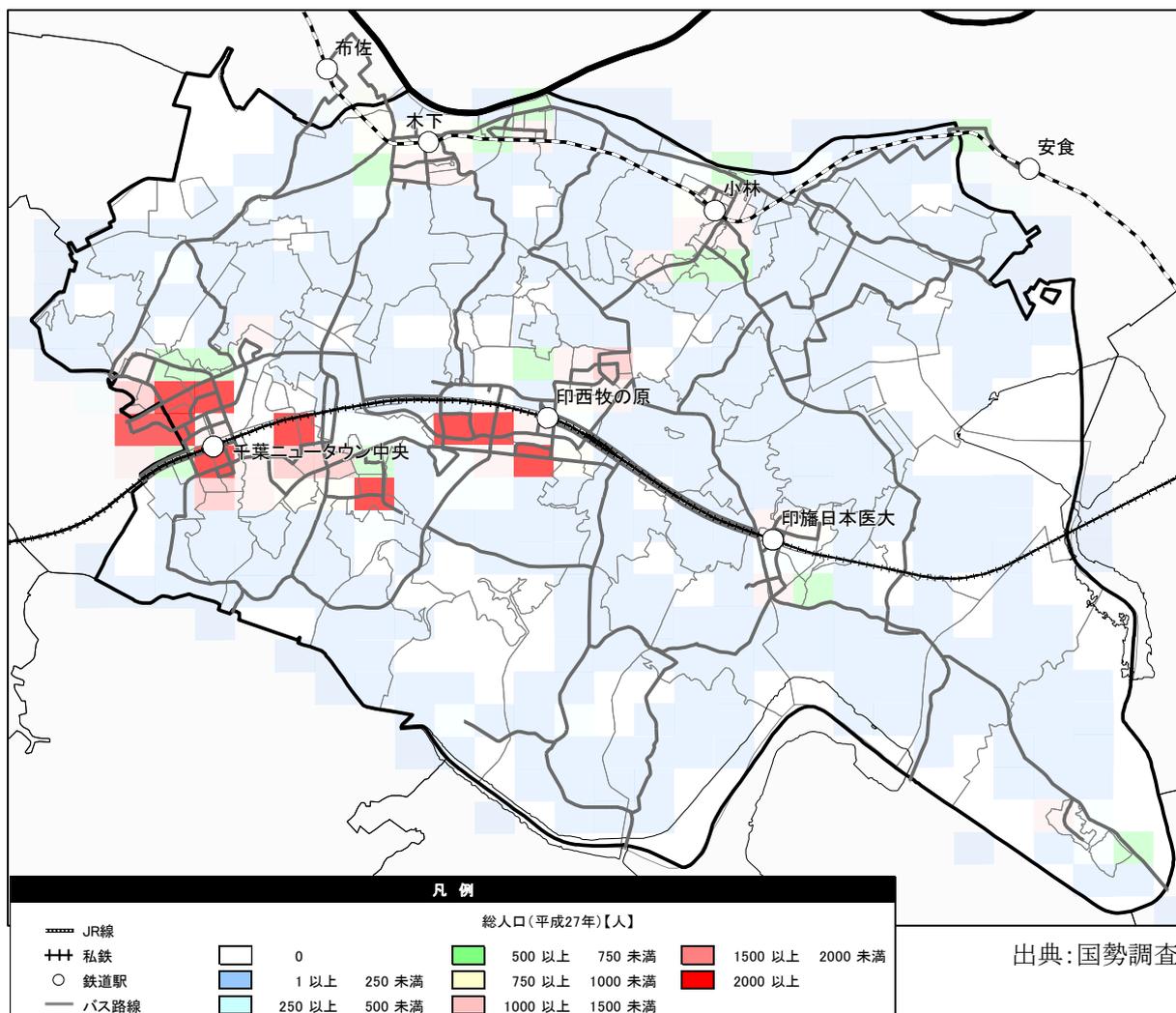
ここでは、500mメッシュの人口を基に、地域別の分布状況や変化の状況を把握しました。

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/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、2,000人の場合は、8,000人/km²、80/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多いメッシュが見られます。また、集落や農業地域では250人未満が広範囲に分布し、鉄道駅から遠く人口が少ないものの、移動の発生元となる居住者が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。

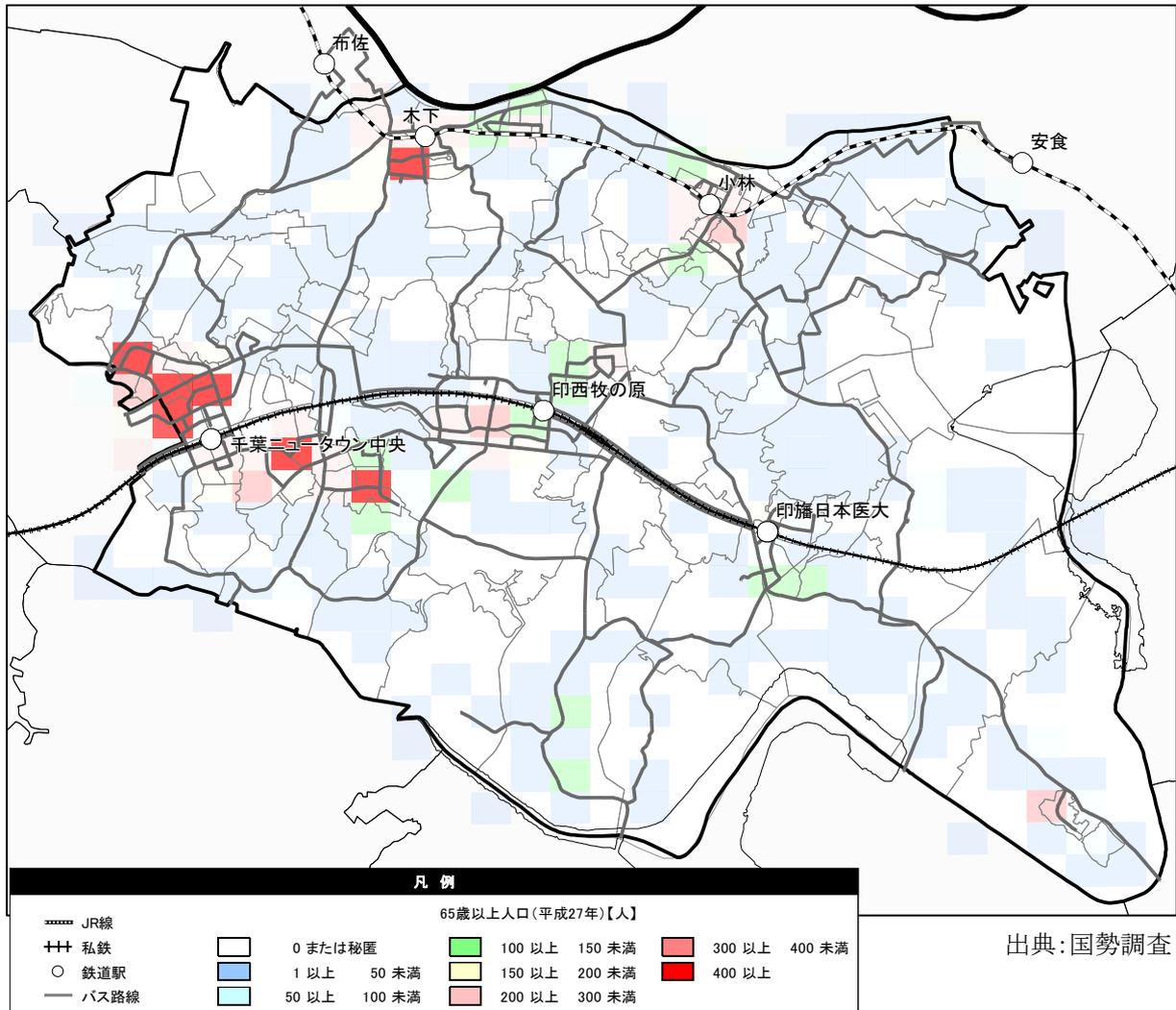


図 12 メッシュ別人口(65歳以上)(平成27年)

3)メッシュ別人口【65歳以上人口割合】

- ・メッシュ別の65歳以上人口割合で見ると、65歳以上人口が多いメッシュが見られた千葉ニュータウン中央駅周辺は低くなっています。
- ・一方、印旛地域のうち鉄道駅から離れた集落地域の65歳以上人口割合は高くなっています。このような地域は、65歳以上人口そのものは比較的少ないものの、若い世代も少なく、移動上の課題として、同居の家族などの送迎の担い手が少ないことが伺えます。

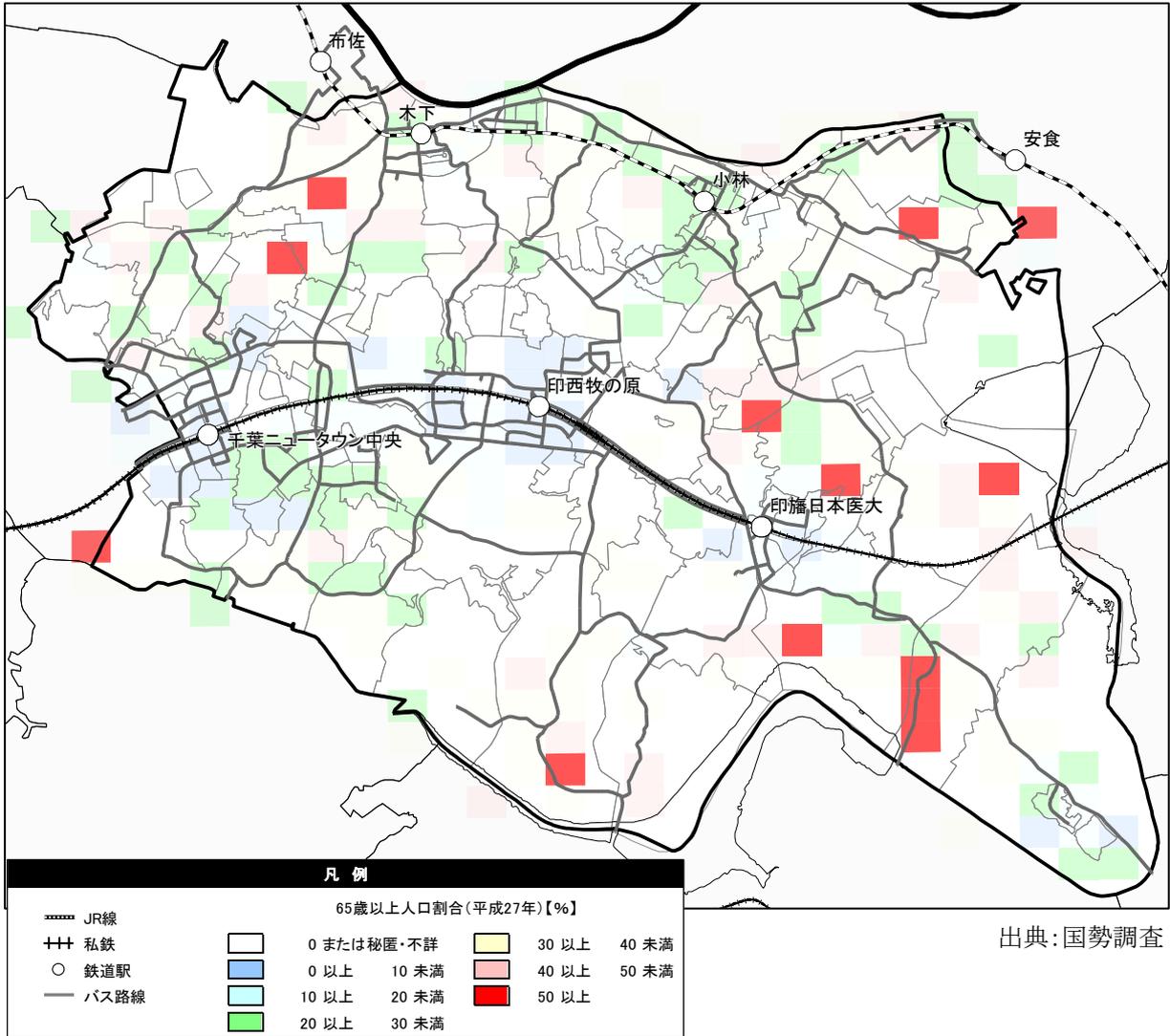


図 13 65歳以上人口メッシュ人口割合(平成27年)

4)メッシュ別人口【総人口の変化(平成17年から平成27年)】

- ・平成17年(2005年)から平成27年(2015年)までの10年間の総人口の変化を見ると、千葉ニュータウン地区のうち、特に駅に近いメッシュでの人口増加が大きいことが特徴です。
- ・一方、千葉ニュータウン地区のうち、高花地区、原山地区、内野地区、木刈地区などでは、100人以上減少しているメッシュが多くなっています。これらは、千葉ニュータウンの早い時期に入居した地区に相当し、高齢化や住居の老朽化が進んだことが要因の一つと考えられます。

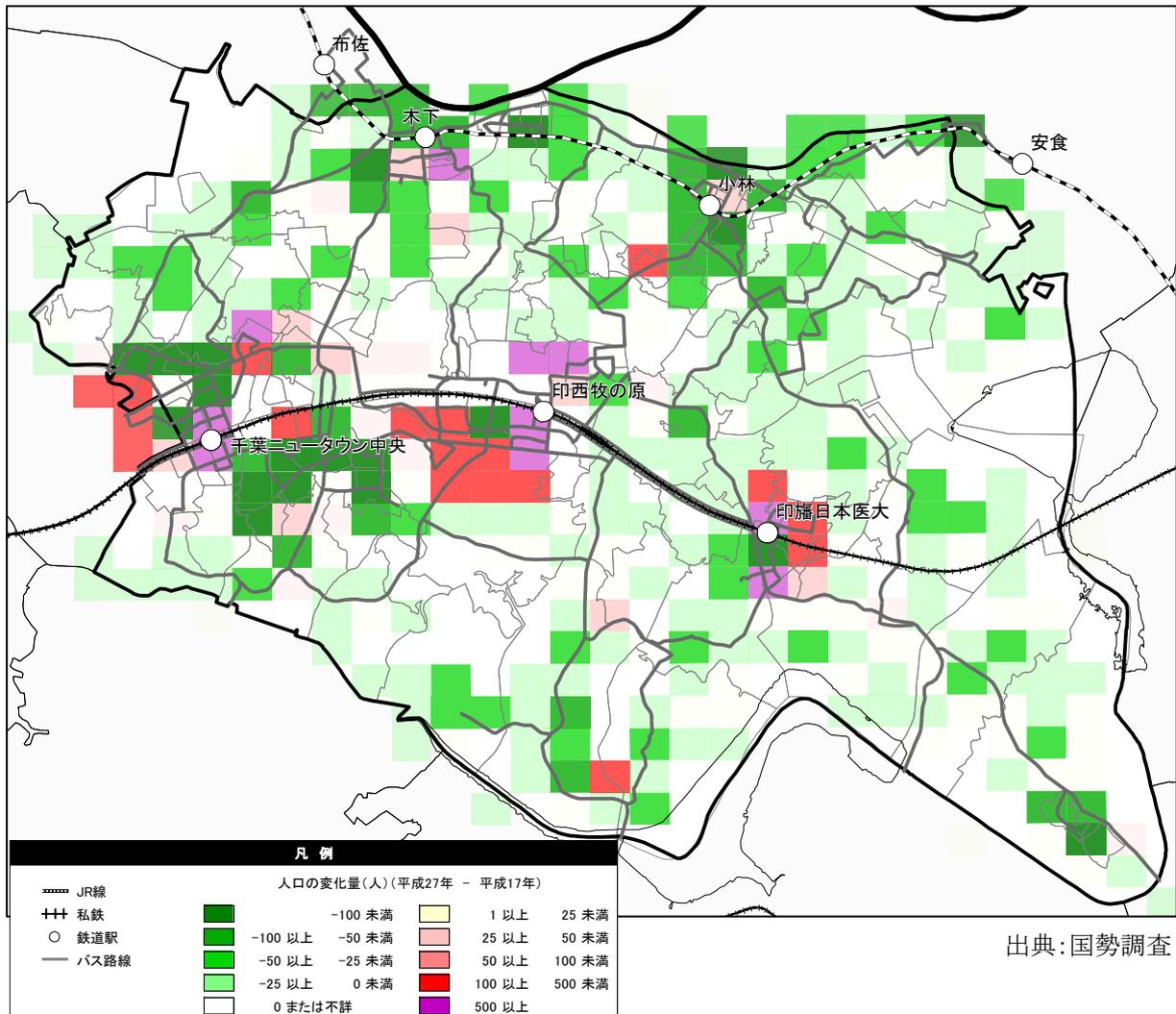


図14 人口メッシュの変化(総人口)(平成17年から平成27年)

5)メッシュ別人口【65歳以上人口の変化(平成17年から平成27年)】

- 平成17年(2005年)から平成27年(2015年)までの10年間の65歳以上人口の変化をみると、千葉ニュータウン中央駅周辺で100人以上増加のメッシュが多く分布し、特に、木刈地区では300人以上増加のメッシュが見られます。そのほか、各鉄道駅周辺、平賀学園台の一部地区でも100人以上増加のメッシュが見られます。
- 一方、鉄道駅から離れた集落地域では25人未満の増加・減少のメッシュが多くなっています。

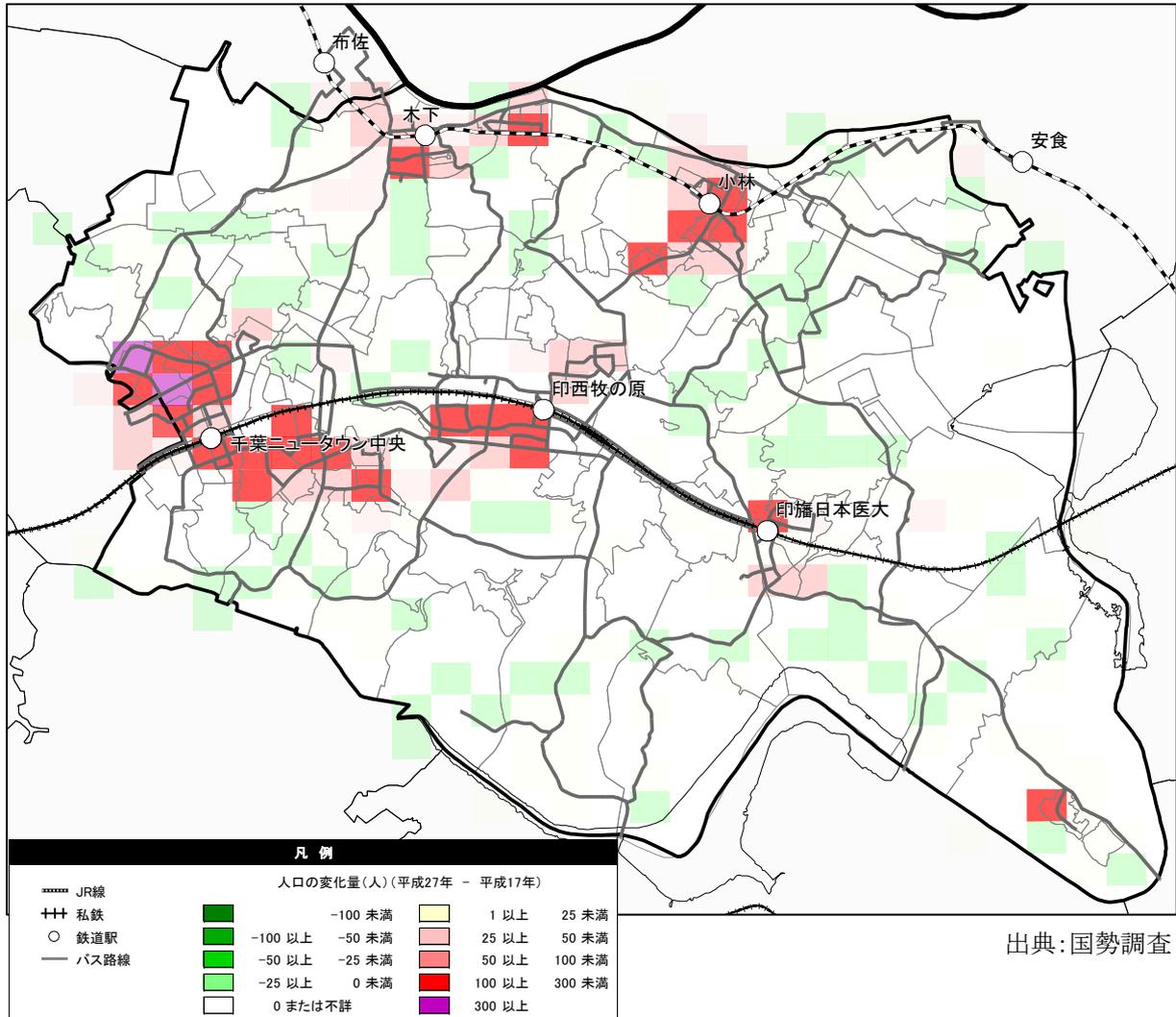


図15 65歳以上人口メッシュの変化(平成17年から平成27年)

(6) 世帯数・一世帯あたり人員

- ・印西市の世帯数は一貫して増加傾向にあり、特に、平成 22 年(2010 年)から平成 27(2015 年)にかけて大きく増加しています。
- ・一方、一世帯あたり人員は低下しており、平成 12 年(2000 年)の 3.4 人/世帯に対し、平成 27 年(2015 年)では 2.8 人/世帯となっています。また、千葉県全体と比較すると、印西市は一世帯あたりの人員は高くなっています。
- ・高齢者(65 歳以上)がいる世帯数は増加しており、平成 27 年(2015 年)では全世帯の 37%を占めています。また、高齢者単独世帯、高齢者夫婦のみの世帯は増加しています。
- ・高齢者のみの世帯の増加により、移動において同居家族による送迎が期待できない世帯の増加の可能性が高まり、高齢者の外出移動における課題になることが考えられます。

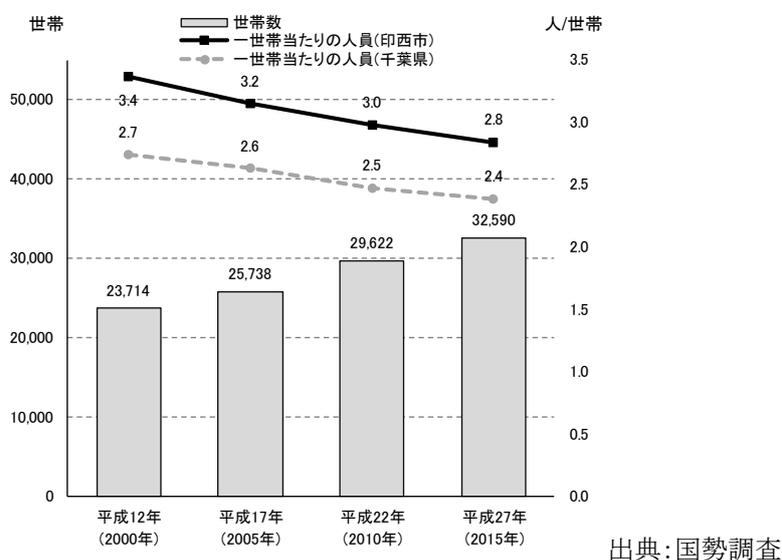


図 16 印西市の世帯数と一世帯あたり人員の推移

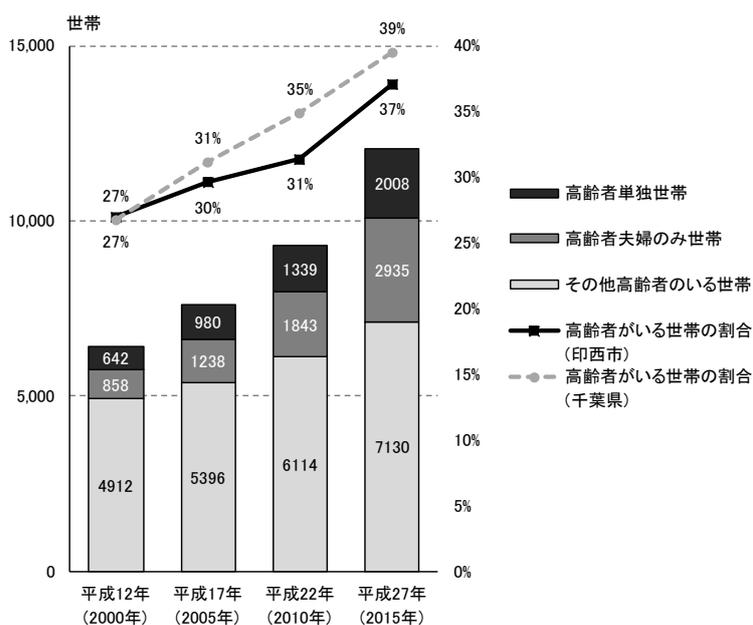


図 17 印西市における高齢者(65歳以上)のいる世帯数の推移