

## 印西市都市マスタープラン策定委員会

## 主な現況データ集

## 目次

1. 位置.....	1
2. 地勢.....	1
3. 沿革・文化.....	2
4. 人口.....	2
5. 産業.....	7
6. 土地利用.....	10
7. 都市計画等.....	14
8. 都市機能.....	17
9. 交通網・社会基盤.....	20
10. 自然と防災.....	24
11. 景観資源.....	26
12. 都市経営.....	27



# 1. 位置

<要点>

- 東京や成田空港へのアクセス性がよい立地

(東京都心からおよそ40km、成田国際空港からおよそ20km、千葉市からおよそ25kmに立地)

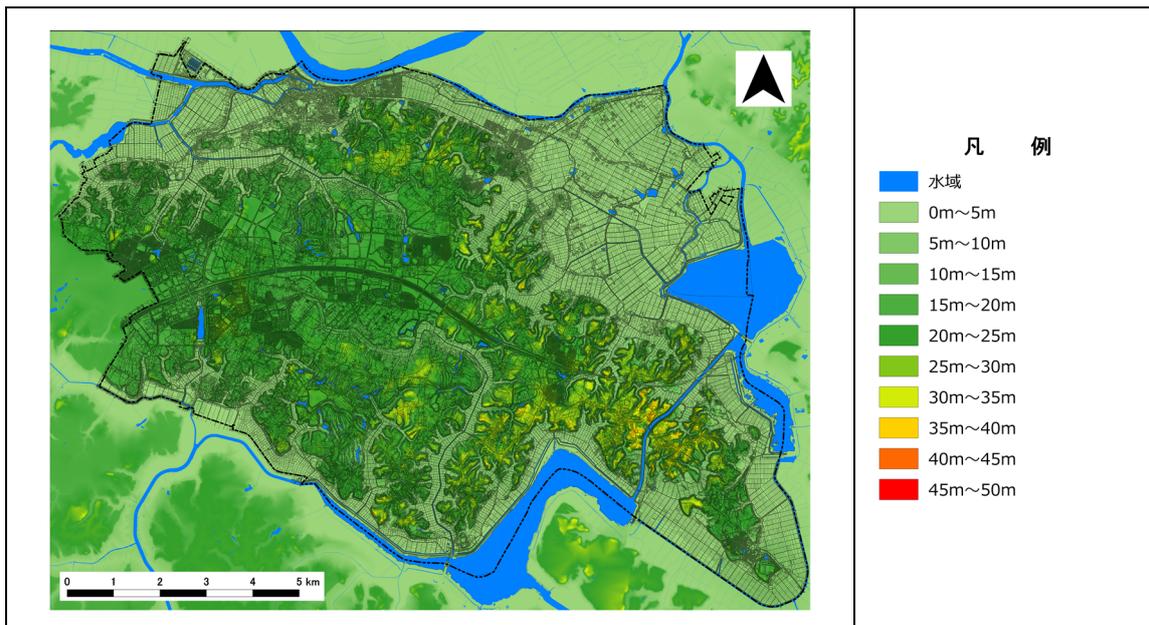


本市の位置

# 2. 地勢

<要点>

- 低地部と台地、谷津により形成された地形



当市の標高図

出典:基盤地図情報(2016年)

### 3. 沿革・文化

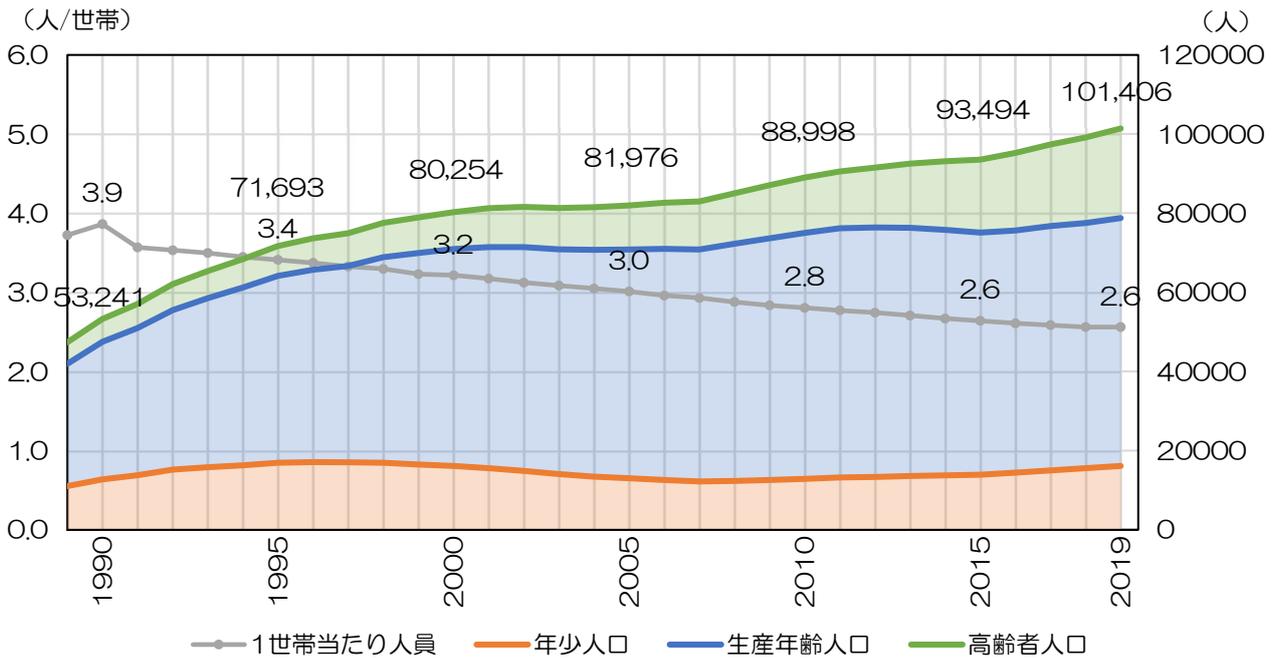
<要点>

- 低地部は弥生時代より水田が広がり、周辺に集落や武士の館等が形成
- 江戸時代の利根川東遷事業と河岸整備により木下周辺が繁栄
- 明治時代の鉄道敷設で木下、小林駅周辺の市街地が形成
- 千葉ニュータウン事業や区画整理等による市街地、工業団地の形成

### 4. 人口

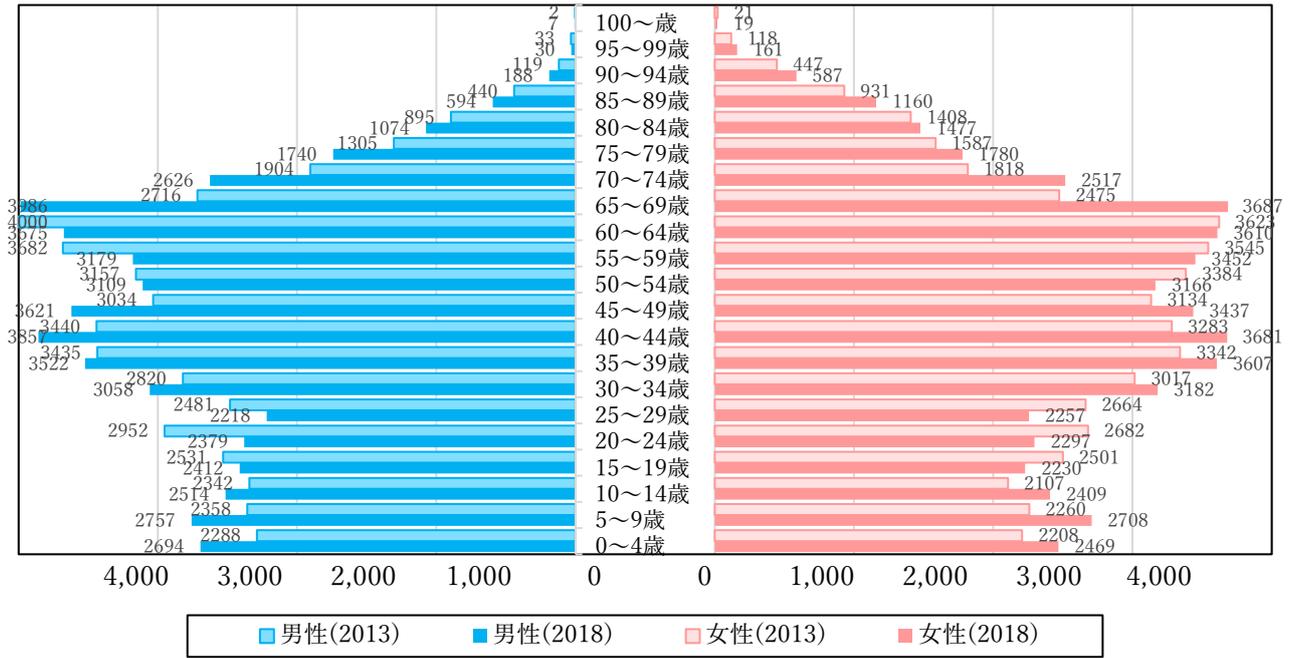
<要点>

- 人口は現在約 10.1 万人で、今後は減少傾向に転ずる見込み(総合計画の推計に準ずる予定)
- 少子化、高齢化は継続する傾向
- 既成市街地は高齢化率増加の傾向
- 市街化調整区域は高齢化率が高いうえ更に増加する傾向



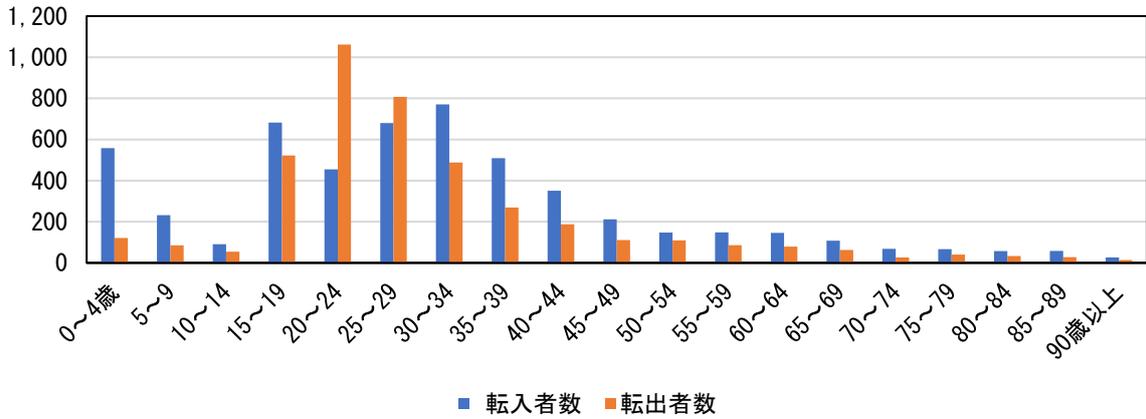
年齢3区分別人口と世帯当たり人口

出典：住民基本台帳人口



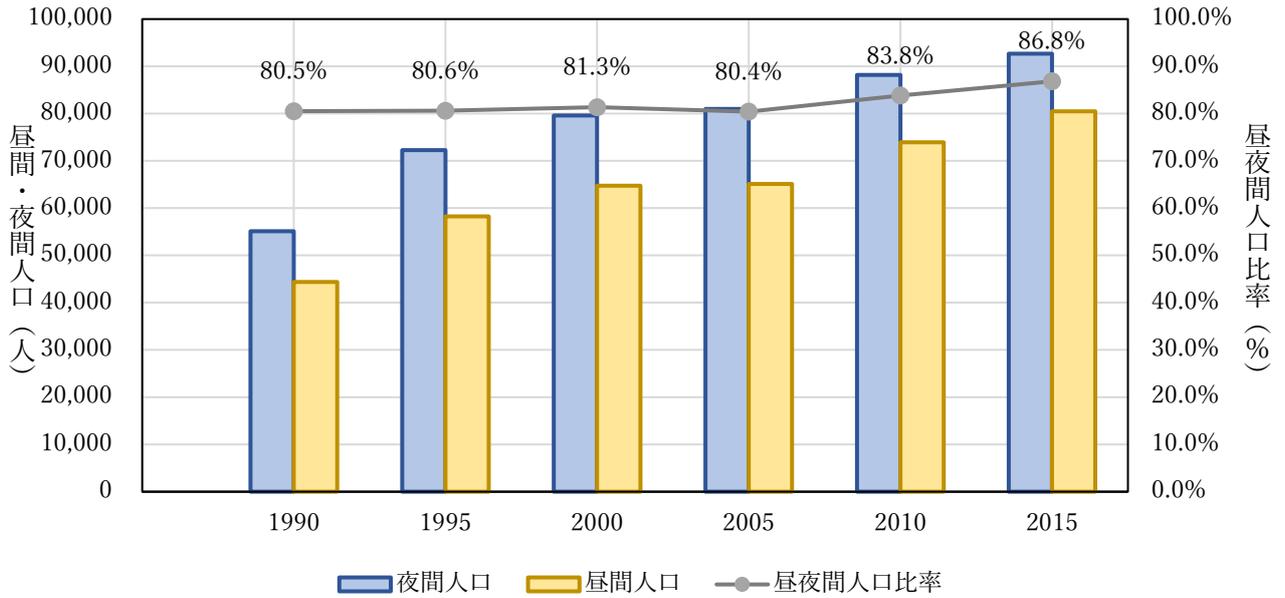
2013年、2018年の人口ピラミッド

出典：住民基本台帳人口



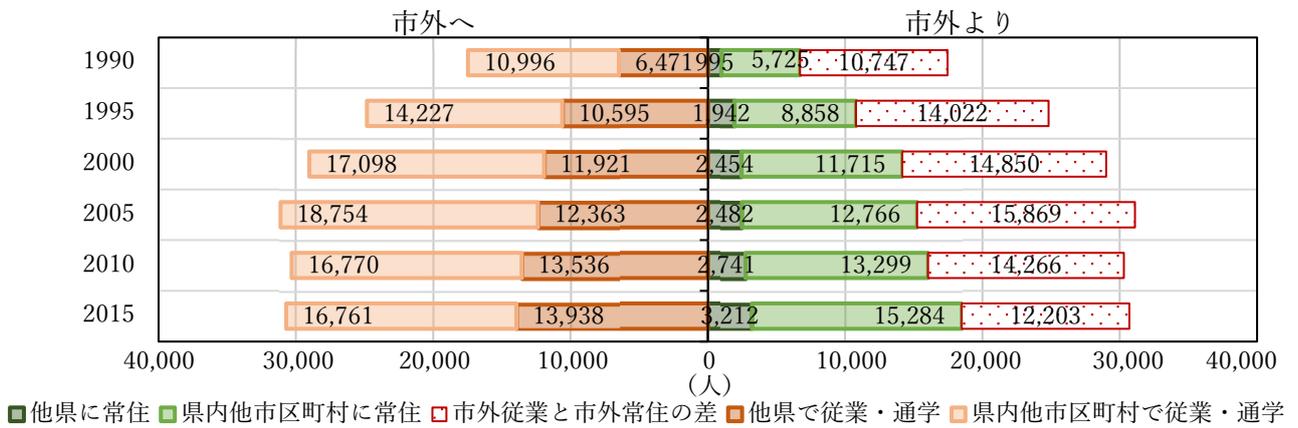
年齢(5歳階級), 男女別他市区町村からの転入・転出者数(2018年)

出典：住民基本台帳人口移動報告



昼間人口・夜間人口・昼夜間人口比率の推移

出典：国勢調査



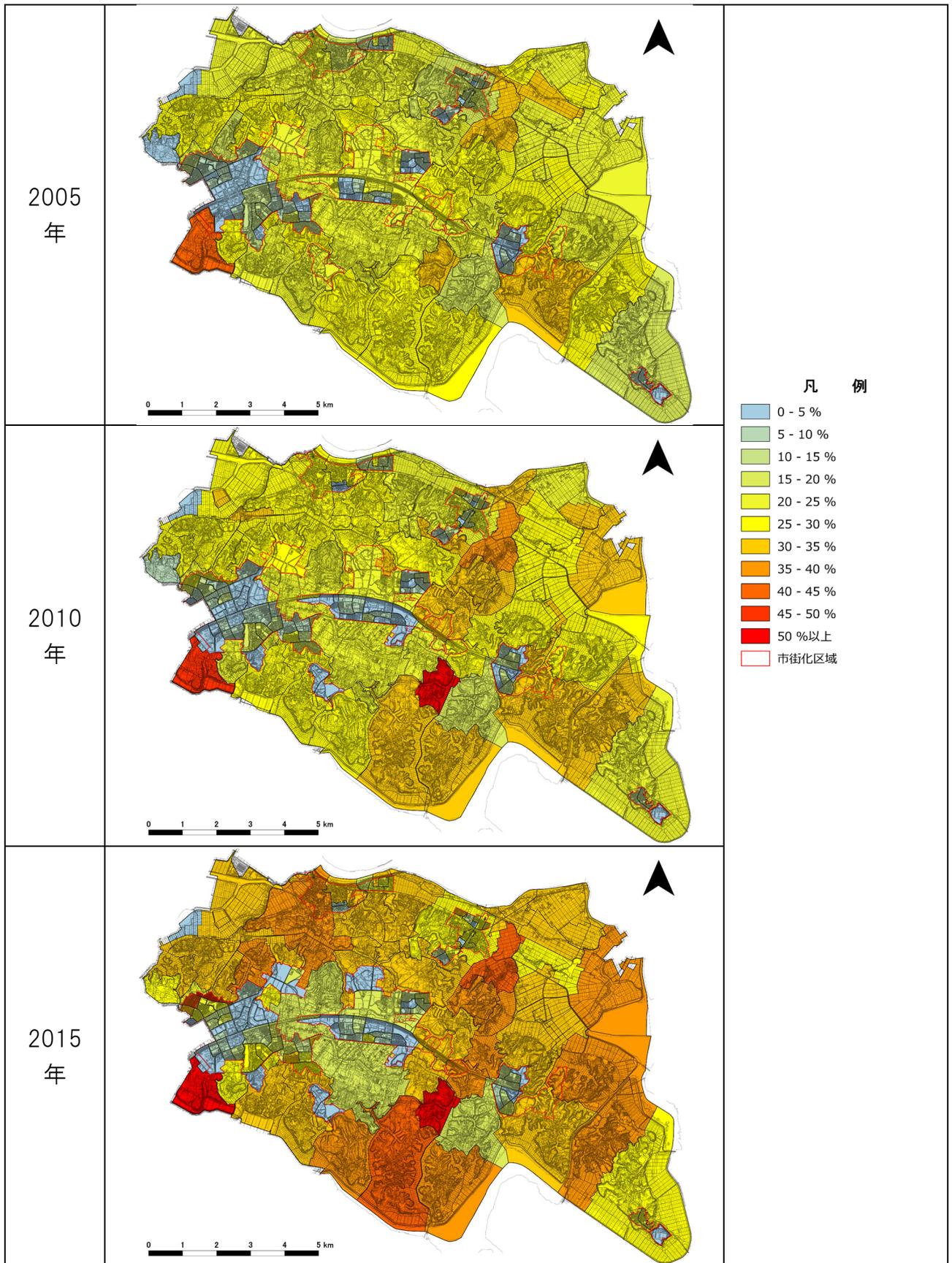
夜間人口のうち市外従業・通学者数と昼間人口のうち市外常住者の差の推移

出典：国勢調査

★総合計画で作成している人口推計と整合し掲載する予定

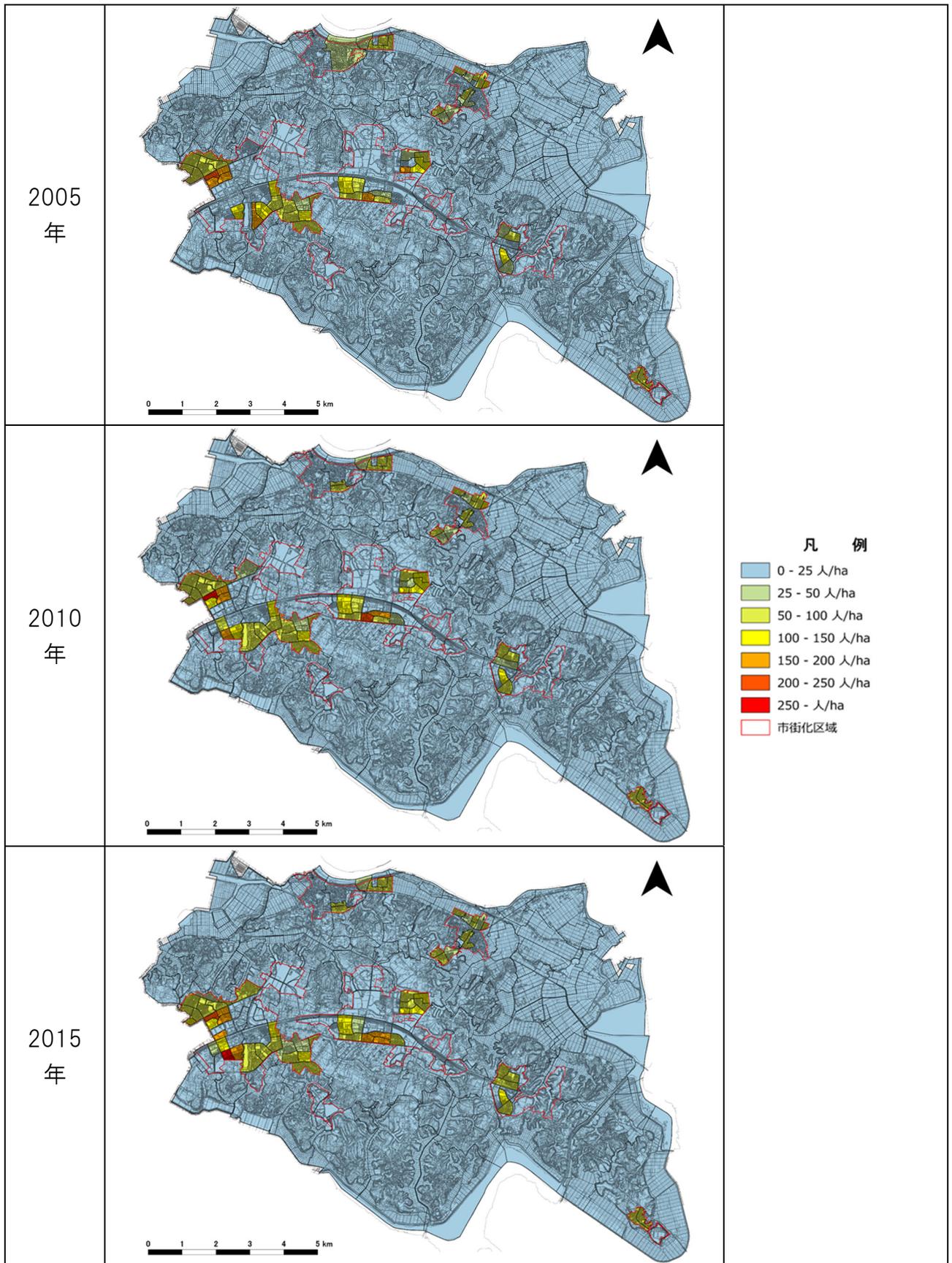
掲載予定：【全体・年齢3区分ごとの人口(推計)】

掲載予定：【年齢3区分ごとの割合(推計)】



町丁字別高齢化率の推移

出典：国勢調査



町丁字別人口密度の推移

出典：国勢調査

## 5. 産業

### <要点>

- 農家の減少と農地転用の増加の傾向
- 観光は成田市や浦安市のように大規模な集客拠点は無いものの、近隣自治体と同程度の入込数

### ・ 産業別就業人口

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)	
2005年	30,169	1,297	4.3%	5,186	17.2%	22,826	75.7%	860	2.9%
2010年	43,638	1,738	4.0%	6,615	15.2%	32,645	74.8%	2,640	6.0%
2015年	45,662	1,799	3.9%	7,324	16.0%	34,308	75.1%	2,231	4.9%
千葉県 2015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。  
出典：国勢調査

### ・ 農業

農家数、経営耕地面積の推移

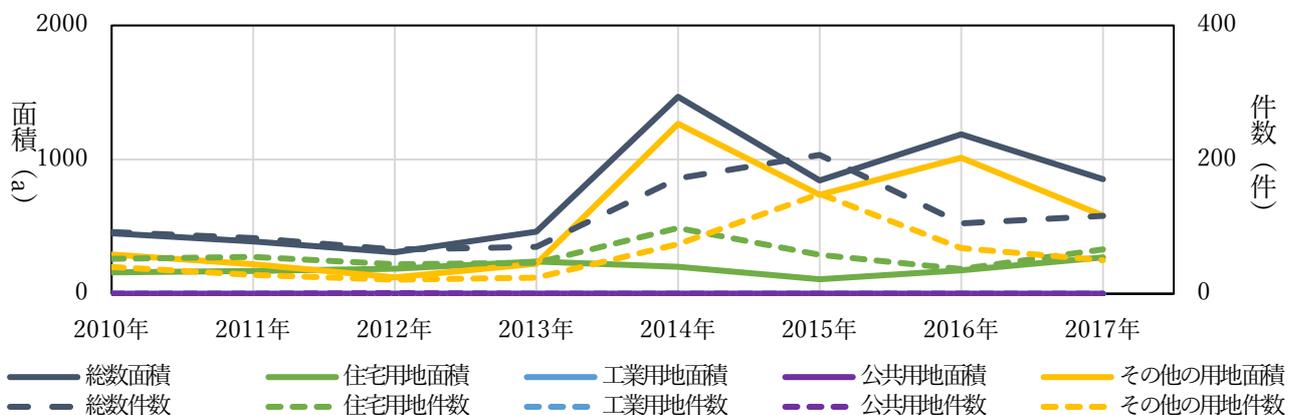
	総農家数(戸)	販売数		自給的農家(戸)	農業従事者[販売農家](人)	経営耕地面積[総農家](ha)
		専業農家(戸)	兼業農家(戸)			
2005年	2,248	296	1,589	363	5,586	3,177.39
2010年	2,080	310	1,373	397	4,898	3,130.22
2015年	1,797	292	1,105	400	3,831	2,840.70

出典：農林業センサス

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
2005年	475	261	63	151
2010年	464	217	70	177
2015年	514	229	82	203

出典：農林業センサス



農地転用の件数・面積の推移

出典：データいんざい 2018

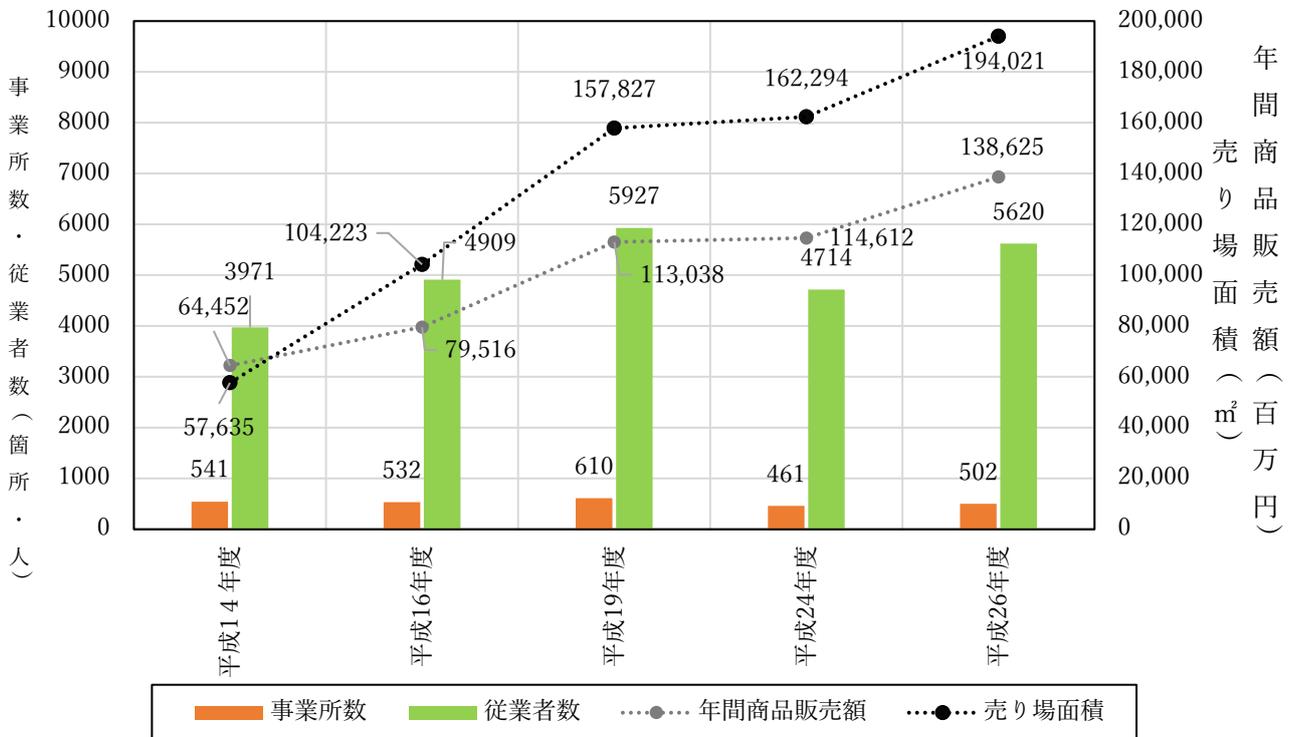
・ 工業

事業所数、従業者数、製造品出荷額等の推移



出典：工業統計調査

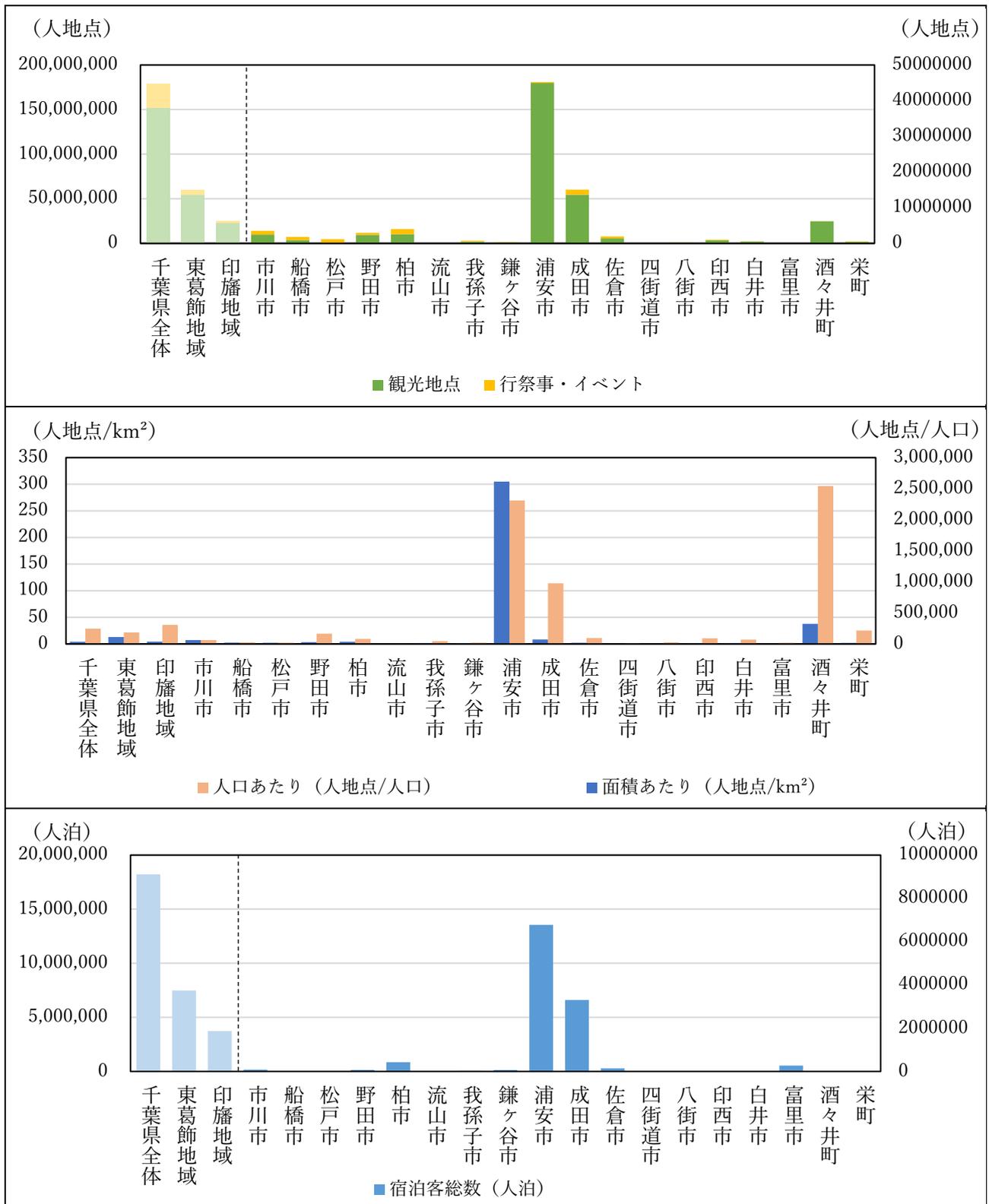
・ 商業



事業所数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積の推移

出典：商業統計調査

・ 観光



自治体別観光入込客・宿泊の状況

出典:平成 29 年千葉県観光入込調査報告書

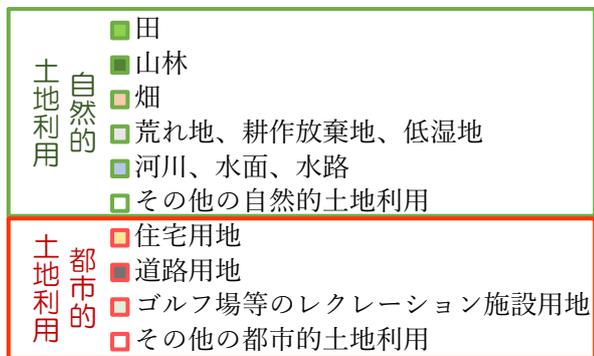
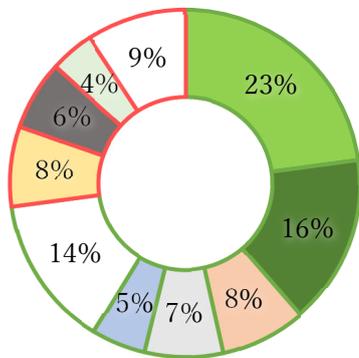
## 6. 土地利用

### <要点>

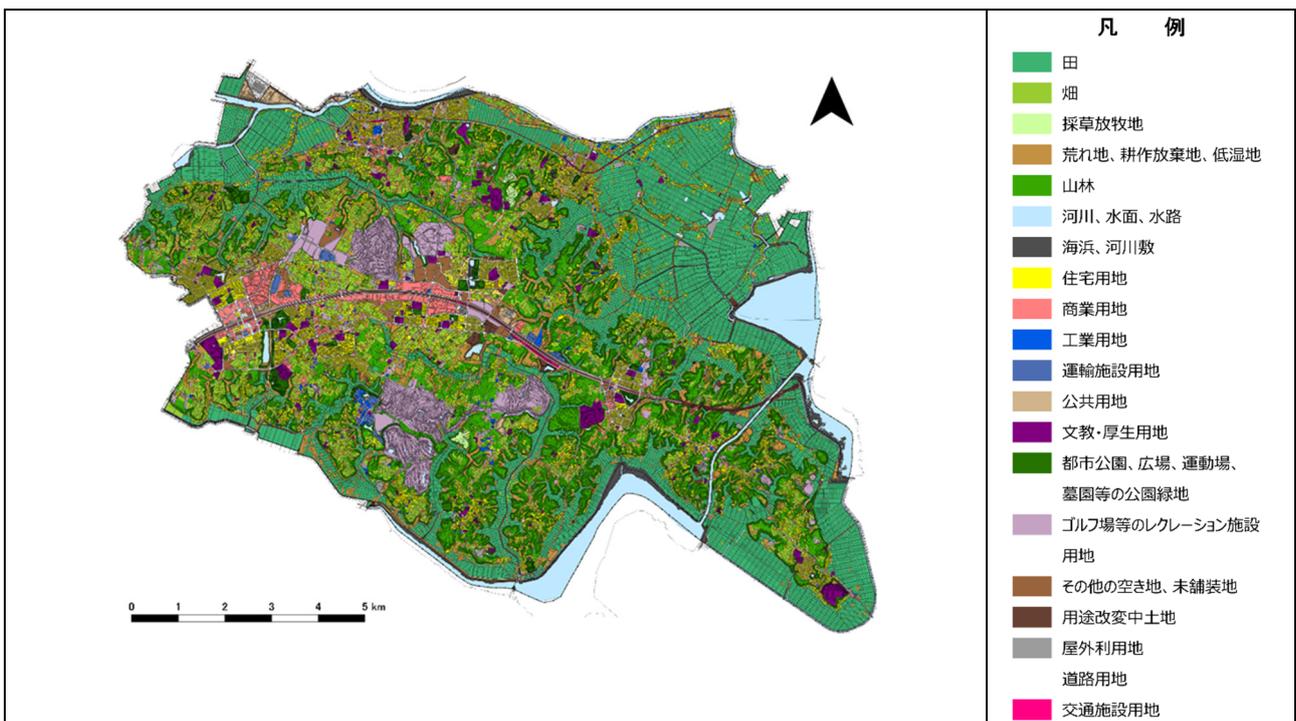
- 市域全体のうち自然的土地利用が約 7 割、都市的土地利用が約 3 割を占める
- NT 地区にはまとまった未利用地があり、整備が進められている
- 木下駅や小林駅周辺には未利用地や空き家が点在している

### 土地利用の状況

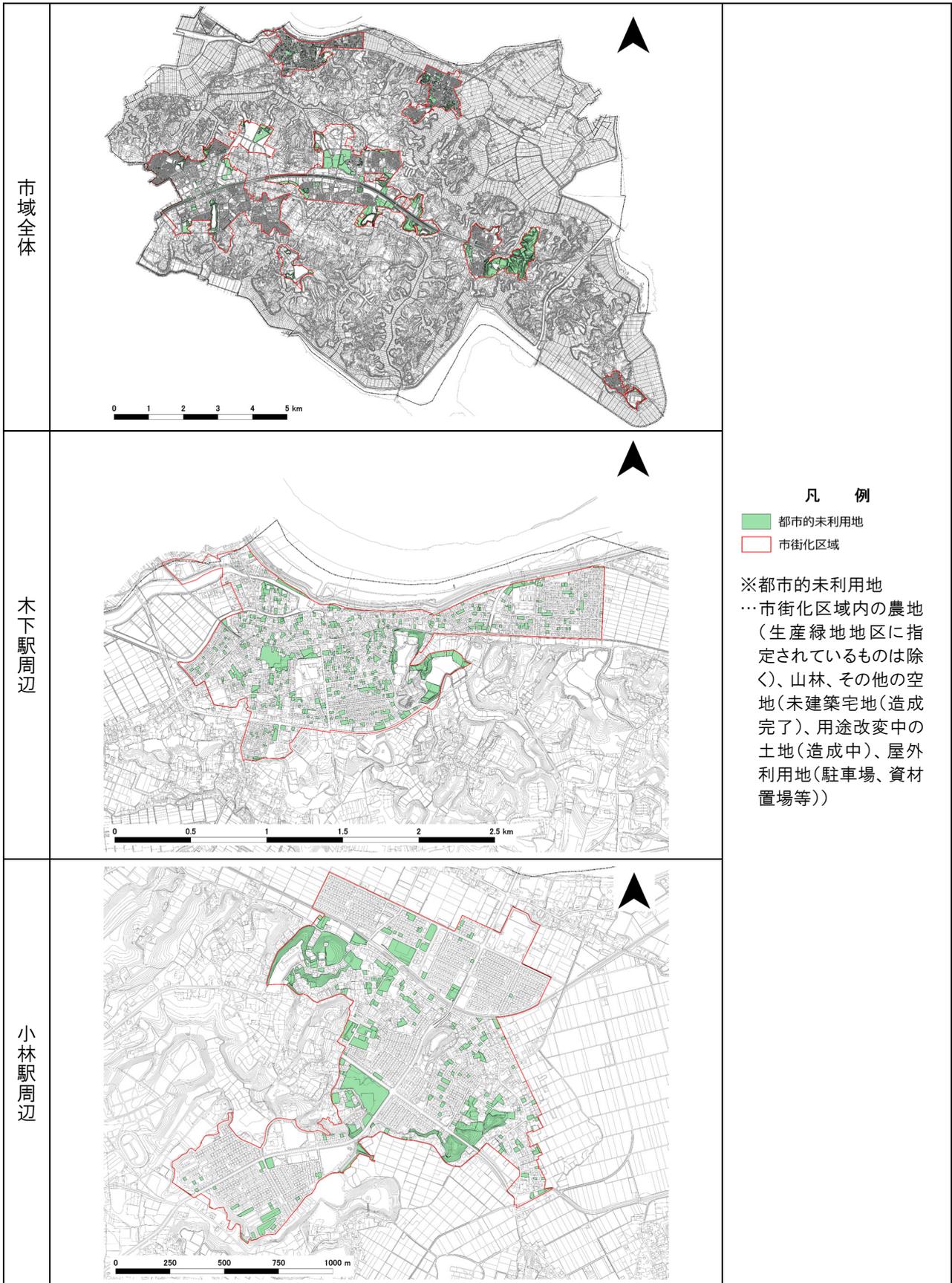
	自然的土地利用		都市的土地利用		合計面積 (ha)
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	
都市計画区域(市全体)	8,559.1	69.1	3,831.4	30.9	12,390.5
市街化区域	270.8	14.2	1,632.9	85.8	1,903.7
市街化調整区域	8,288.3	79.0	2,198.4	21.0	10,486.7



土地利用の面積割合



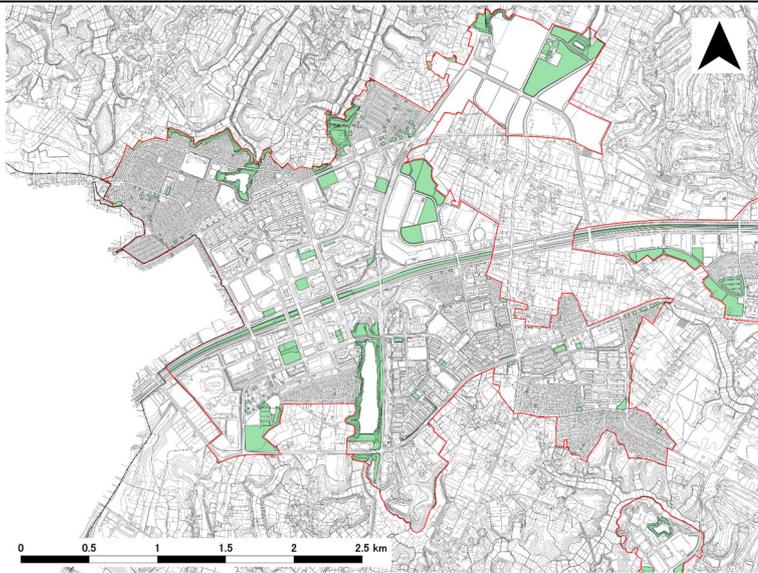
土地利用の状況



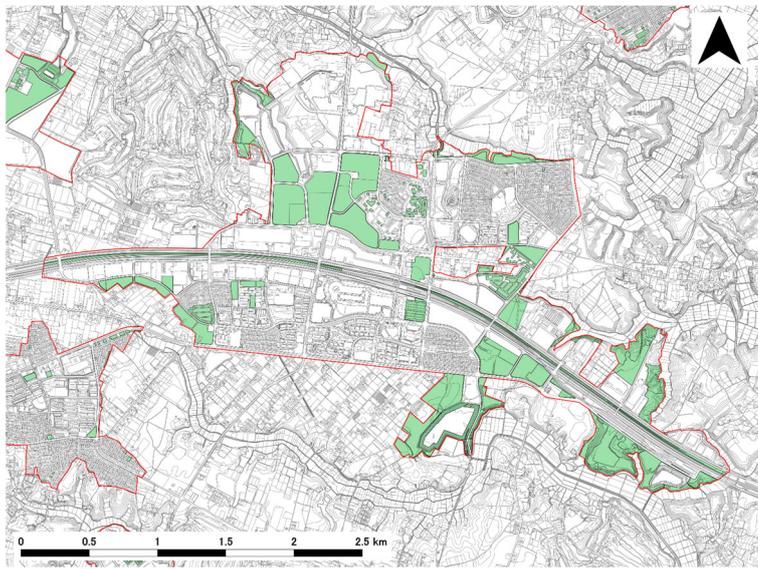
都市的未利用地と施設跡地の状況(1/2)

出典：都市計画基礎調査(調査時点：2016年3月31日)

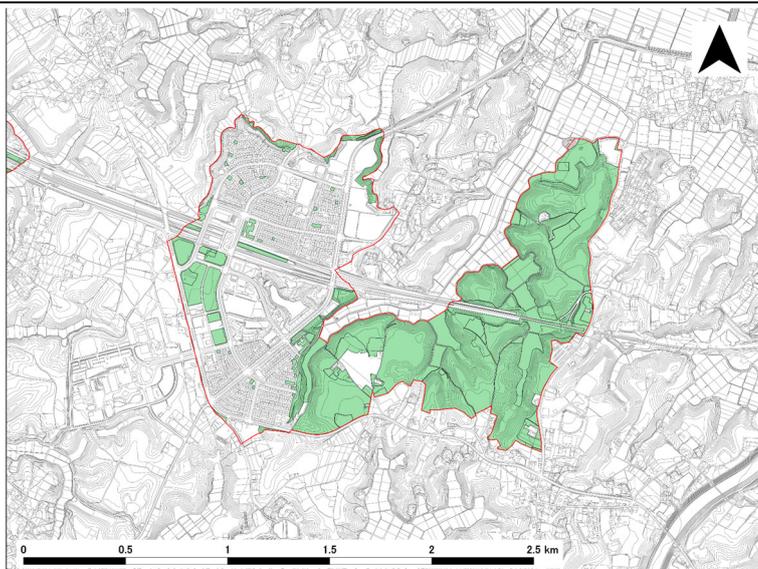
千葉ニュータウン中央駅周辺



印西牧の原駅周辺



印旛日本医大駅周辺



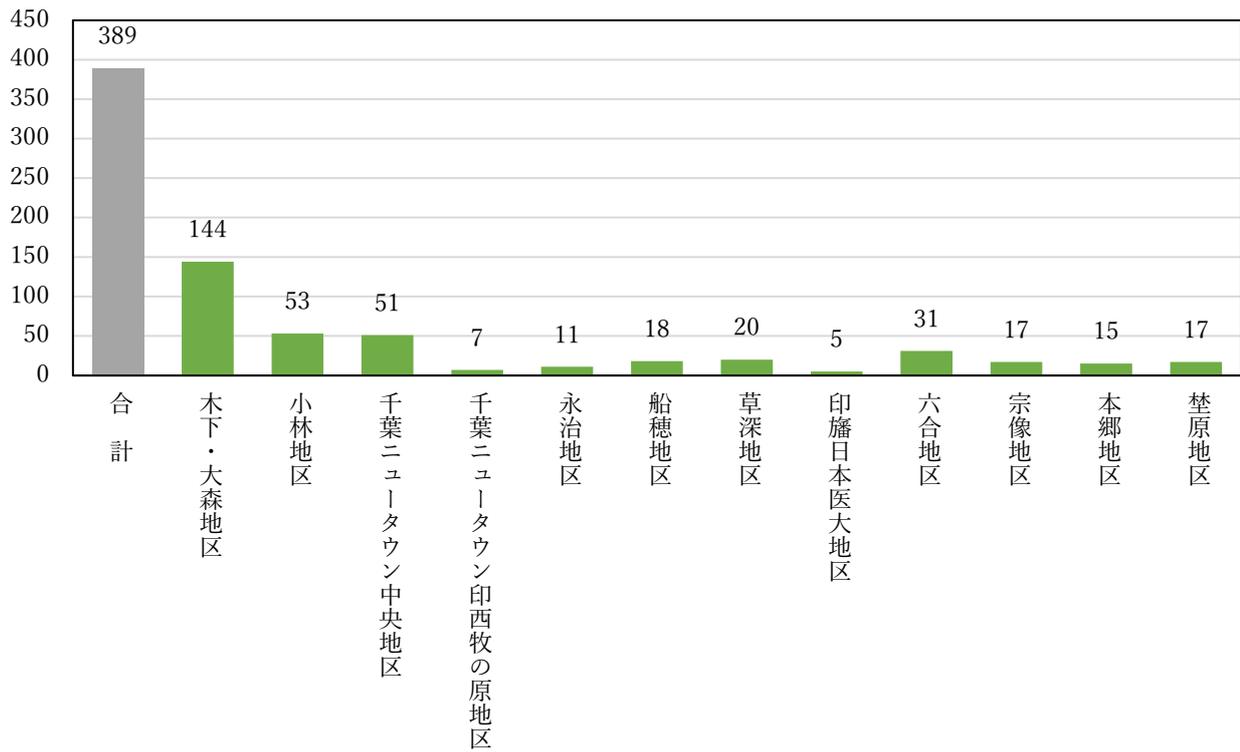
凡 例

- 都市的未利用地
- 市街化区域

※都市的未利用地  
…市街化区域内の農地  
(生産緑地地区に指定されているものは除く)、山林、その他の空地(未建築宅地(造成完了)、用途変更中の土地(造成中)、屋外利用地(駐車場、資材置場等))

都市的未利用地と施設跡地の状況(2/2)

出典:都市計画基礎調査(調査時点:2016年3月31日)



地区別区域区分別空き家件数

出典：建築指導課(H28-29 実態調査データ)

## 7. 都市計画等

### <要点>

- 市街化区域は全体の15%ほど
- 市街化区域には広く計35地区の地区計画が指定
- 40戸連たん制度による市街化調整区域の建築規制の緩和
- 公園は市街化区域の広範囲をカバー
- 農業振興地域は市街化調整区域の広範囲に指定、農用地区域は低地部や谷津、台地の一部に指定

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：都市計画課

### <40戸連たん制度 概要>

「連たん制度」は、平成12年の既存宅地制度の廃止に併せて、都市計画法第34条第11号の規定に基づき、原則として市街化の促進が抑制されている市街化調整区域においても、以下に掲げる一定の要件を満たせば専用住宅等の建築が可能となる制度です。制度の基準等に関しては、市の条例(平成25年4月1日から施行)において定められています。

- ①市街化区域から1.1km以内
  - ②半径150m以内に40戸又は敷地間距離55m以内で40戸
  - ③建築基準法第42条に規定する道路に4m以上有効に接する
- ①～③の条件を満たした土地の区域で、自己の居住の用に供するための1戸の専用住宅又は兼用住宅を建築することができます。(建ぺい率50%、容積率100%、高さ10m以内のもの)

※平成27年3月31日までに申請受理されたものは別の基準

※工業専用地域(松崎工業団地の一部)及び地区計画により住宅の建築ができない地域は市街化区域とはみなさない

出典：印西市「40戸連たん制度」について

公園・緑地の状況

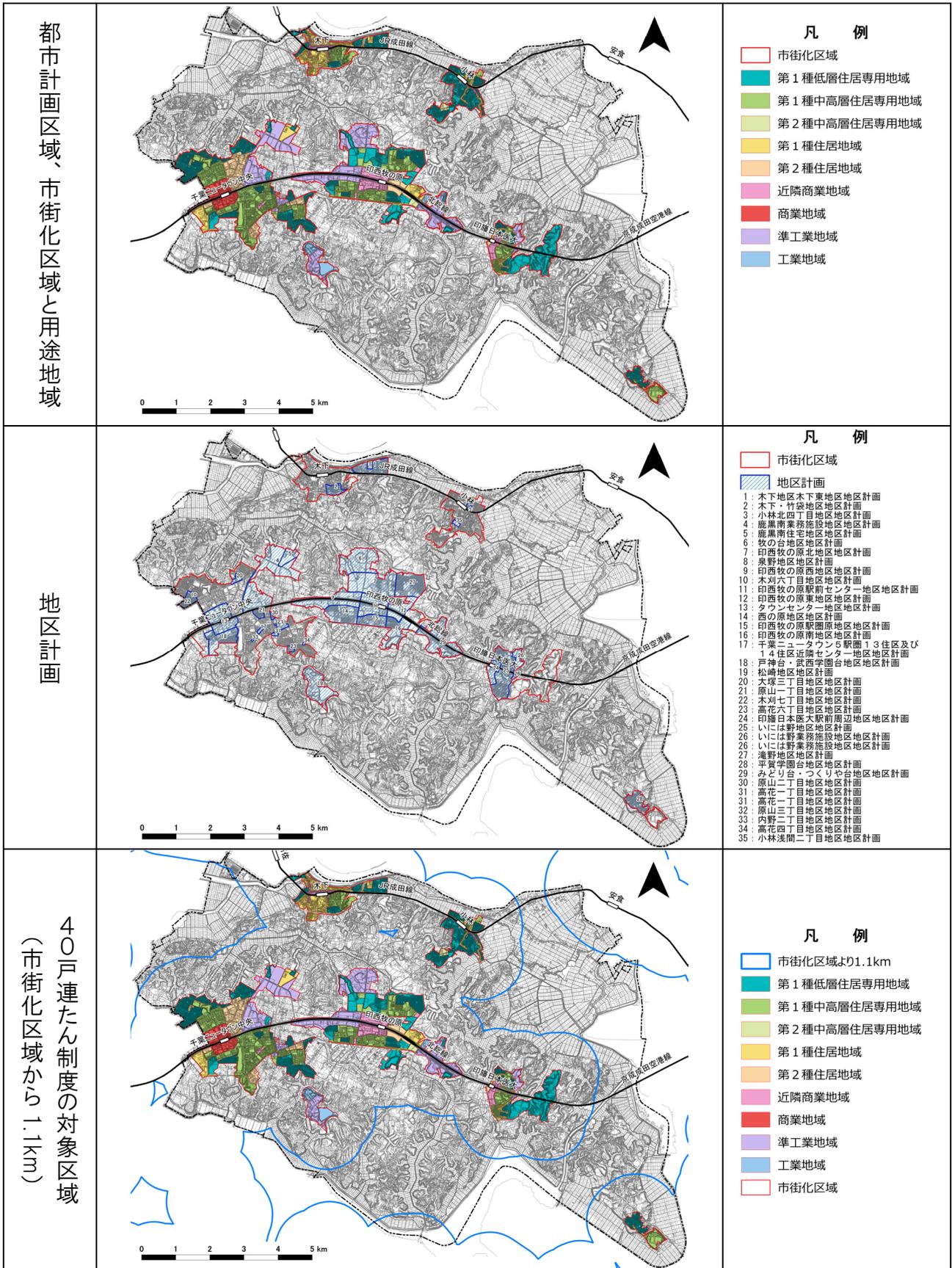
種類	箇所	面積(ha)
総合公園	1	14.07
運動公園	1	5.71
地区公園	5	31.16
近隣公園	14	32.80
街区公園	97	18.78
公園計	118	102.52
都市緑地	59	37.33
都市公園計	177	139.85

出典：都市整備課(平成31年4月1日時点)

農業振興地域及び農用地区域の状況

農業振興地域(ha)	農用地区域(ha)
10,094	3,107

出典：都市計画課



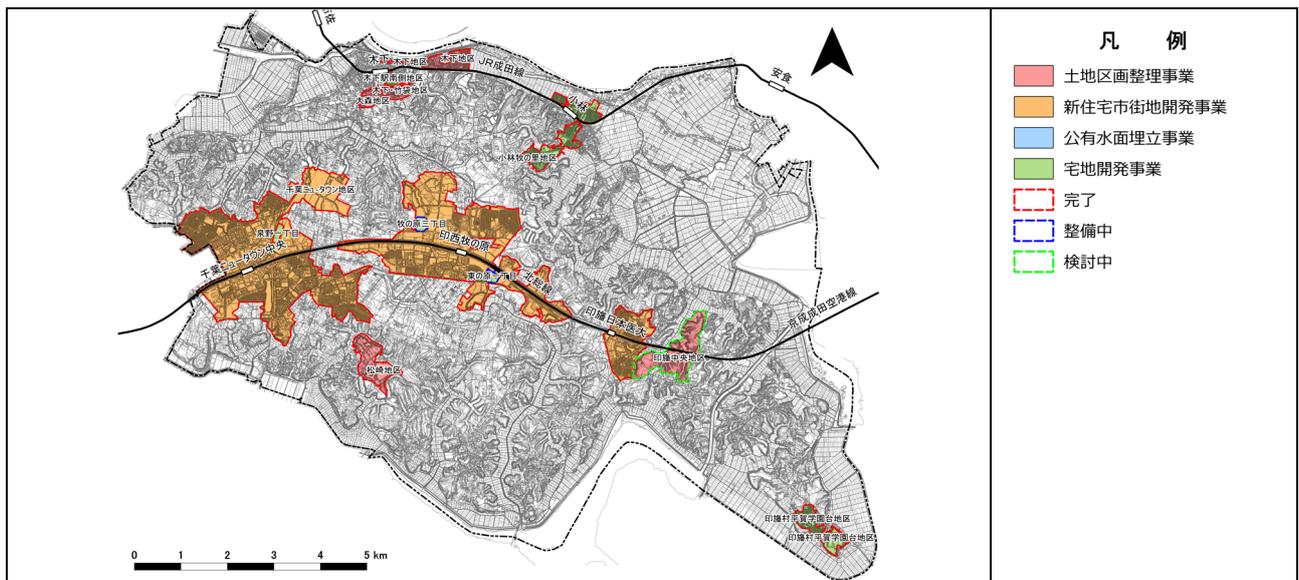
都市計画の状況

出典：都市計画課  
 ※40戸連たん制度の市街化区域より1.1kmの範囲は、国土数値情報(2011年度)の市街化区域を基に作成

### 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	1357.8	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
印旛村平賀学園台地区	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	公団・公社	99.0	—	—	検討中
泉野1丁目	宅地開発事業	民間	5.5	H26～H28	—	完了
東の原1丁目	宅地開発事業	公団・公社	6.1	H27～H29	—	整備中
牧の原3丁目	宅地開発事業	公団・公社	6.7	H27～H30	—	整備中

出典：都市計画課



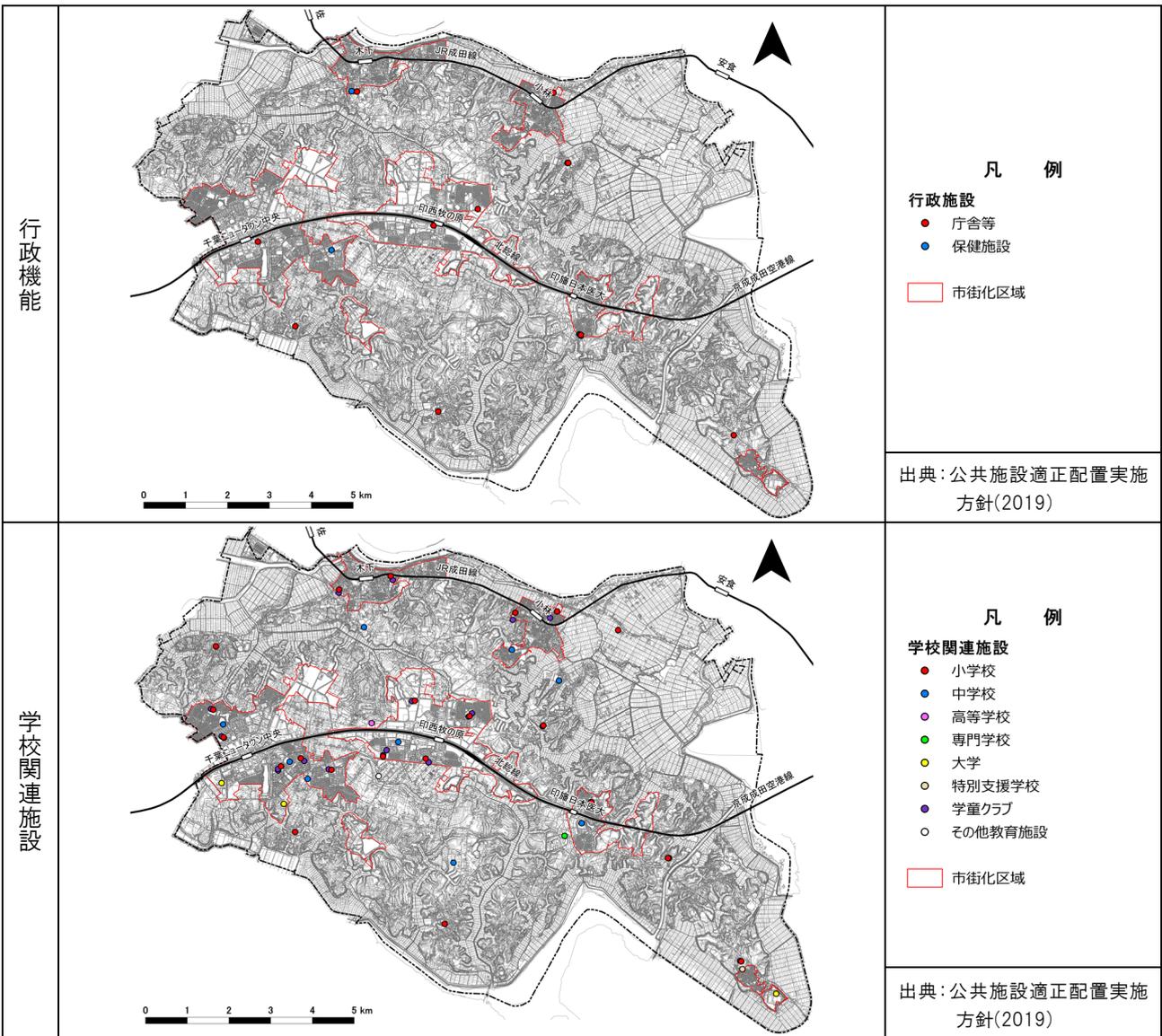
市街地開発事業等の状況

出典：都市計画課

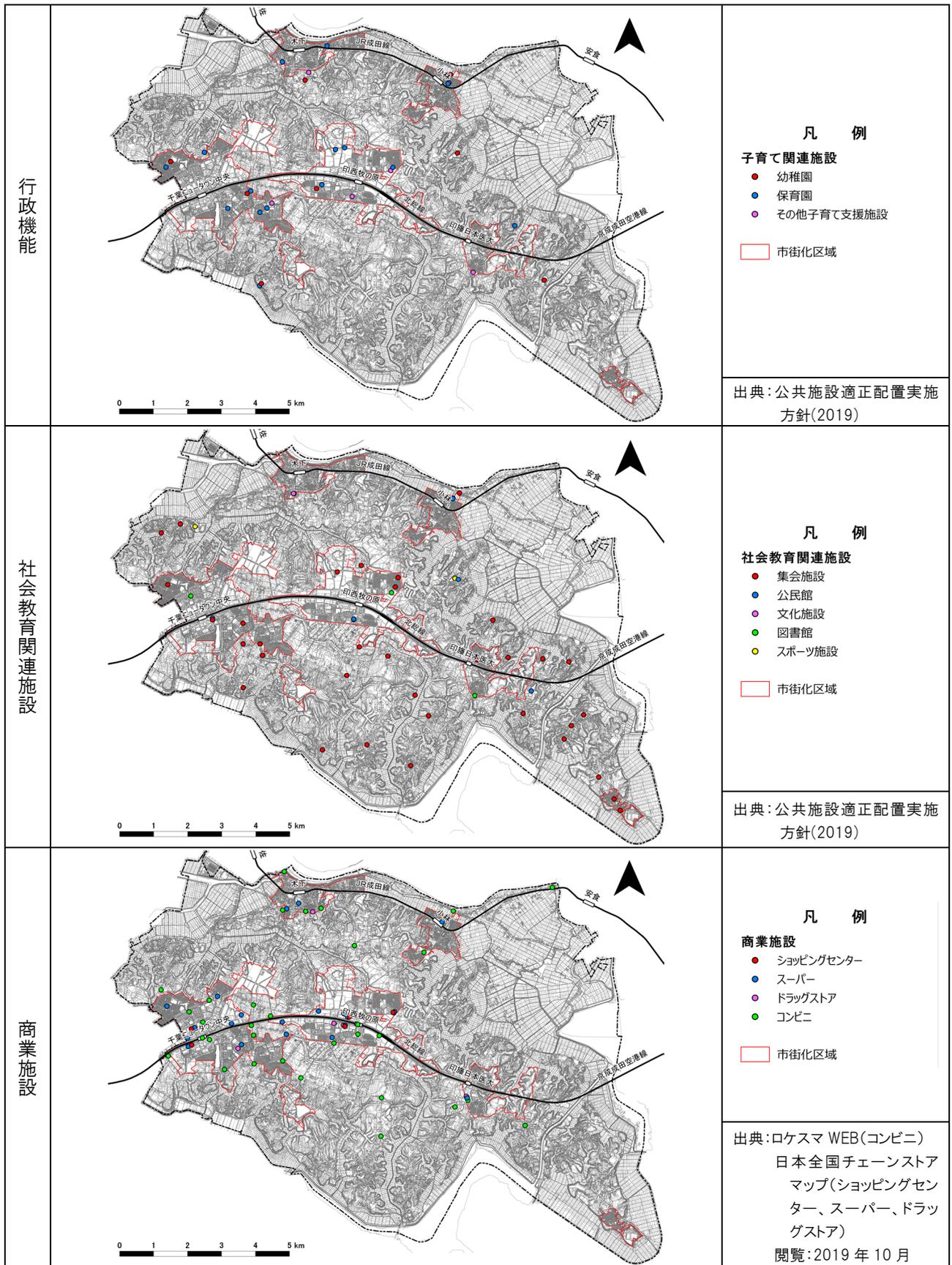
# 8. 都市機能

## <要点>

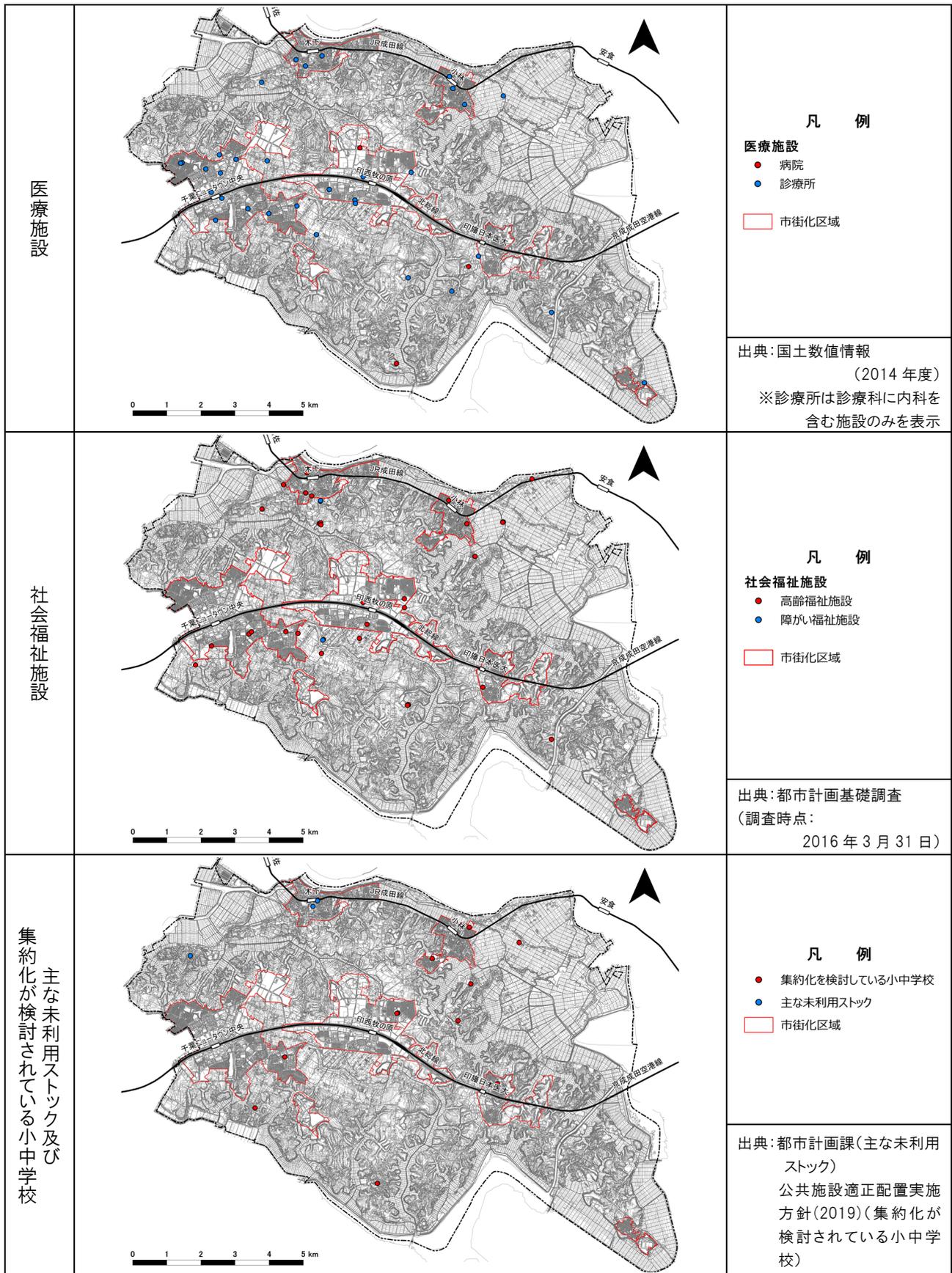
- 木下駅周辺には文化施設や市庁舎が集積して立地している
- 千葉ニュータウン中央駅や印西牧の原駅周辺には商業機能が集積して立地している
- 平賀学園台周辺は商業施設、子育て関連施設、社会福祉施設の立地は見られない
- 平賀学園台以外の市街化区域周辺は生活関連の施設が立地している
- 市街化区域内外問わず未利用ストックが点在し、更なる増加も想定される



機能の分布状況(1/3)



機能の分布状況(2/3)



機能の分布状況(3/3)

## 9. 交通網・社会基盤

### <要点>

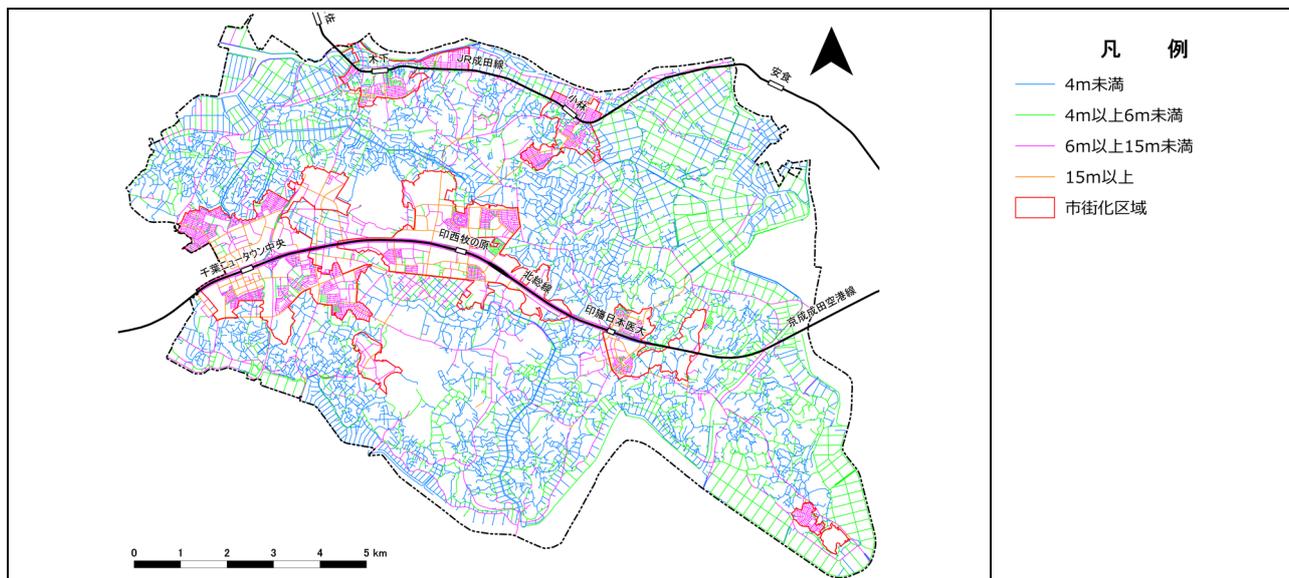
- 北千葉道路は整備や検討が進められている
- 千葉ニュータウン中央～木下方面等で未整備の都市計画道路が存在する
- JR 成田線の利用者数は減少傾向、北総線の利用者数は増加傾向

### ・ 道路の整備状況

道路の整備状況

種別	実延長 (m)	改良済延長 (m)	改良率 (%)	舗装済延長 (m)	舗装率 (%)
国道	32,505	32,505	100.0	32,505	100.0
主要地方道・県道	65,753	65,753	100.0	65,753	100.0
市道	1,144,830	653,028	57.0	843,558	73.7
合計	1,243,088	751,286	60.4	941,816	75.8

\* 出典：県道路環境課、市土木管理課（令和元年度）



道路幅員の状況

出典：都市計画基礎調査（調査時点：2016年3月31日）

• 北千葉道路

<整備状況>

- 鎌ヶ谷市から印西市間の約 19.5km は、4 または 8 車線で開通しています。
- 印西市から成田市間の約 13.5km は、国と県で協同して整備を進めています。
- 未事業化区間の市川市から鎌ヶ谷市間の約 9km の早期事業化に向け、県・国・沿線市で検討を進めています。

出展：千葉県ホームページ



北千葉道路の整備状況(令和元年6月現在)

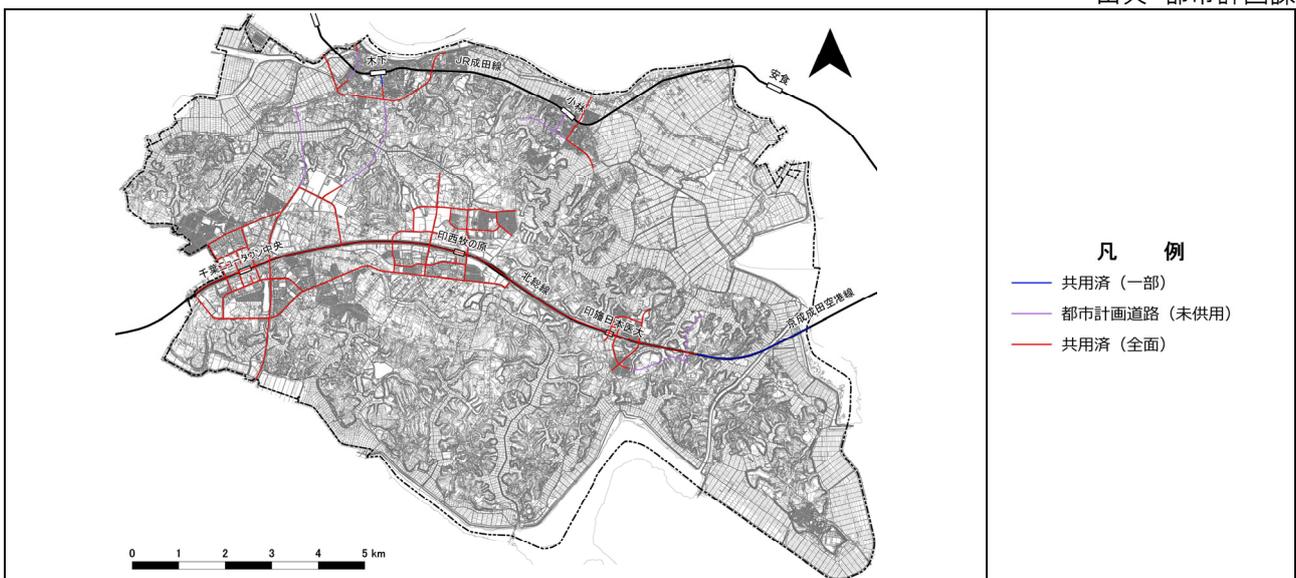
出展：千葉県ホームページ

• 都市計画道路の状況

都市計画道路の整備状況(2019年3月末)

路線数	計画延長(km)	整備済延長(km)	整備率(%)
41	69.49	54.85	78.93

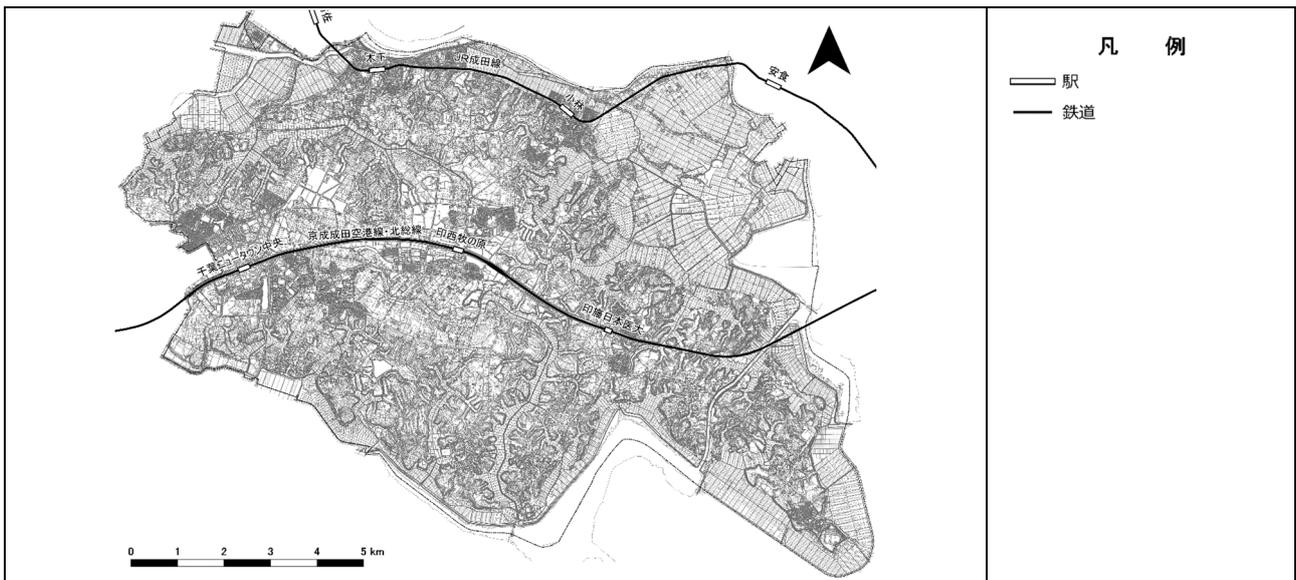
出典：都市計画課



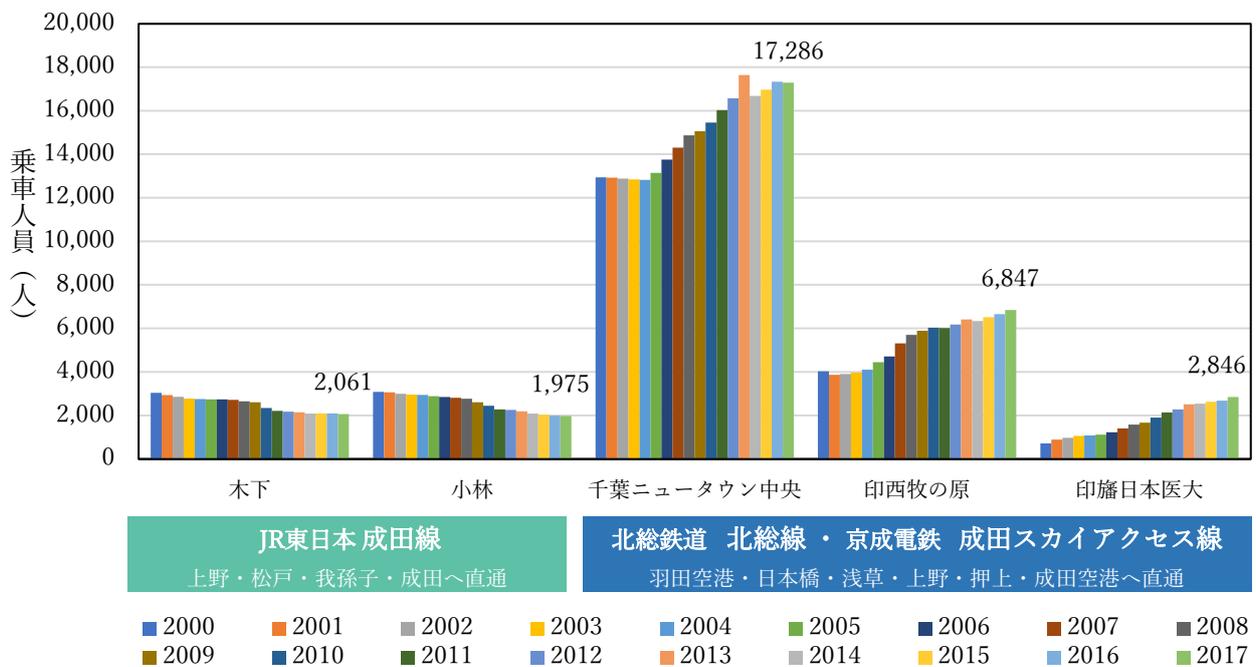
都市計画道路の状況

出典：都市計画課(2019年3月現在)

・ 鉄道



鉄道網の状況



各駅の利用者数の推移

出典:千葉統計年鑑

・ バス

★地域公共交通網形成計画で作成している公共交通網の状況と整合し掲載する予定

掲載予定:【バス網とバス停利用圏の状況】(バス停利用圏:300mを想定)

掲載予定:【バスルート別の運行・利用状況】

・ 上水道・下水道

表 上下水道の状況の推移

市営水道						
年度	排水量(m <sup>3</sup> )			給水区域内人口(人)		
	総量	一日平均	一日当たり最大	給水区域内人口	給水人口	普及率(%)
2008	1,304,009	3,573	4,363	17,427	13,149	75.5
2009	1,855,598	5,084	5,820	26,340	17,981	68.3
2010	1,965,647	5,111	7,271	26,151	17,873	68.4
2011	1,873,296	5,118	5,743	25,850	17,767	68.7
2012	1,766,919	4,841	5,700	25,723	17,892	69.6
2013	1,781,279	4,880	5,673	25,539	17,740	69.5
2014	1,758,570	4,818	5,617	26,223	17,782	67.8
2015	1,833,776	5,010	6,060	25,982	17,934	69.0
2016	1,806,377	4,949	5,620	25,717	17,868	69.5
2017	1,822,920	4,994	5,617	25,551	17,821	69.8

県営水道(各年3月31日現在)					
年度	年度末給水区域面積(ha)	給水区域内人口(人)	給水戸数(戸)	給水人口(人)	普及率(%)
2008	1,699	38,088	14,029	38,068	99.9
2009	1,965	49,446	17,896	49,427	100.0
2010	1,965	50,211	18,607	50,192	100.0
2011	1,965	52,164	19,093	52,144	100.0
2012	1,965	53,523	19,893	53,502	100.0
2013	1,965	54,237	20,313	54,216	100.0
2014	1,965	54,833	20,644	54,812	100.0
2015	1,965	56,723	21,510	56,701	100.0
2016	1,965	59,095	22,628	59,072	100.0
2017	1,965	61,222	23,465	61,198	100.0

長門川水道企業団(各年3月31日現在)					
年度	年度末給水区域面積(ha)	給水区域内人口(人)	給水戸数(戸)	給水人口(人)	普及率(%)
2011	399	1,767	181	588	33.3
2012	399	1,737	179	574	33.0
2013	399	1,729	180	553	32.0
2014	399	1,688	180	532	31.5
2015	399	1,639	180	517	31.5
2016	399	1,611	180	497	30.9
2017	399	1,587	178	484	30.5

下水管敷設(各年3月31日現在)										
年度	行政面積(ha)	事業認可区域(ha)			処理区域面積(ha)			処理割合(%)		
		手賀沼処理区	印旛処理区	全体	手賀沼処理区	印旛処理区	全体	手賀沼処理区	印旛処理区	全体
2009	12,380	413	1,182	1,595	384	998	1,382	93.0	84.4	86.6
2010	12,380	438	1,582	2,020	388	1,043	1,431	88.6	65.9	70.8
2011	12,380	438	1,582	2,020	404	1,054	1,458	92.2	66.6	72.2
2012	12,380	438	1,582	2,020	404	1,124	1,528	92.2	71.0	75.6
2013	12,380	438	1,582	2,020	404	1,300	1,704	92.2	82.2	84.4
2014	12,380	438	1,582	2,020	404	1,314	1,718	92.2	83.1	85.0
2015	12,380	438	1,582	2,020	404	1,532	1,936	92.2	96.8	95.8
2016	12,480	438	1,582	2,020	404	1,534	1,938	92.2	97.0	95.9
2017	12,379	438	1,582	2,020	404	1,534	1,938	92.2	97.0	95.9

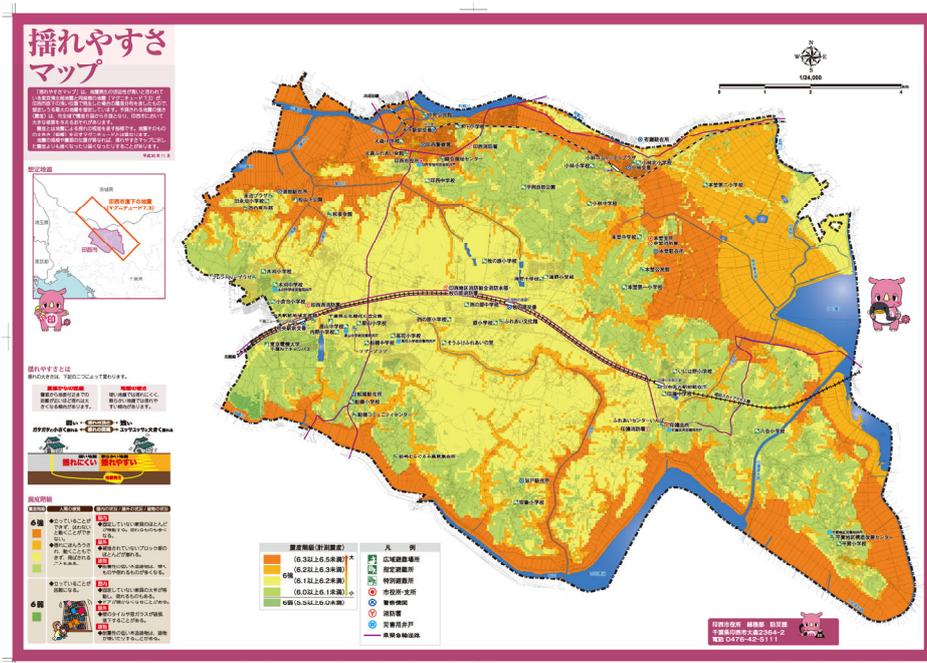
出典:データいんざい 2018

※処理割合は事業認可区域と処理区域面積より算出

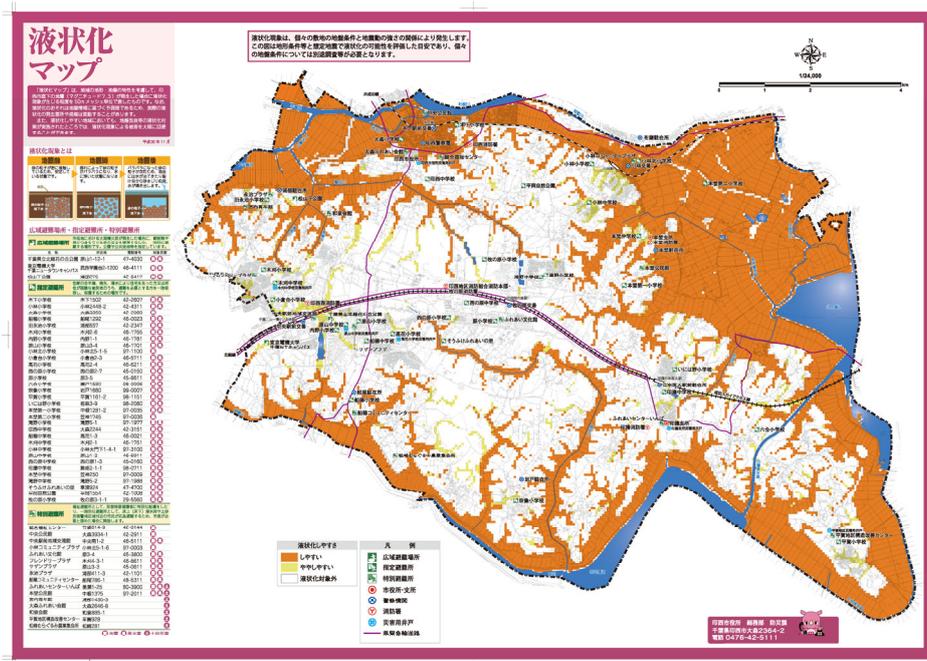
# 10. 自然と防災

## <要点>

- 市域のうち木下駅周辺や小林駅周辺の市街地を含む低地部・谷津では揺れ、液状化、浸水の被害が起こりやすい
- 台地部の市街地でも内水被害が起こりやすい地域がある



揺れやすさマップ(2018年)



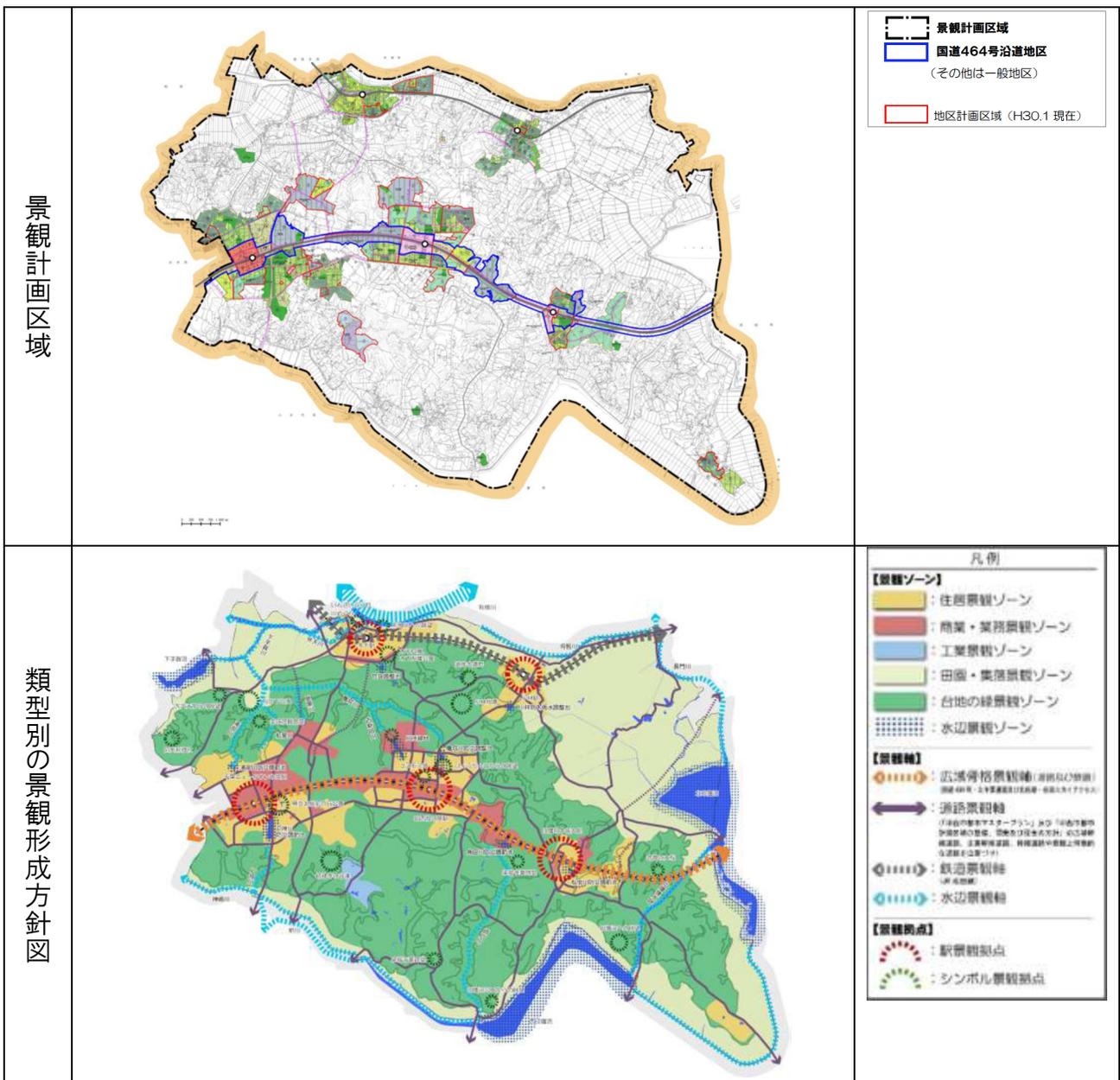
液状化マップ(2018年)



# 11. 景観資源

## <要点>

- 低地部の田園や水辺の景観、台地部の農村の景観や住宅地・ビジネスモールの良い都市的な景観、桜等の樹木や社寺、歴史的な街道沿いの建築物などの景観資源が挙げられ、市民による美化活動等も活発に行われている
- 市域全体が景観計画区域で、ネットワークの主幹となる国道464号沿道地区とその他の一般地区に区分される



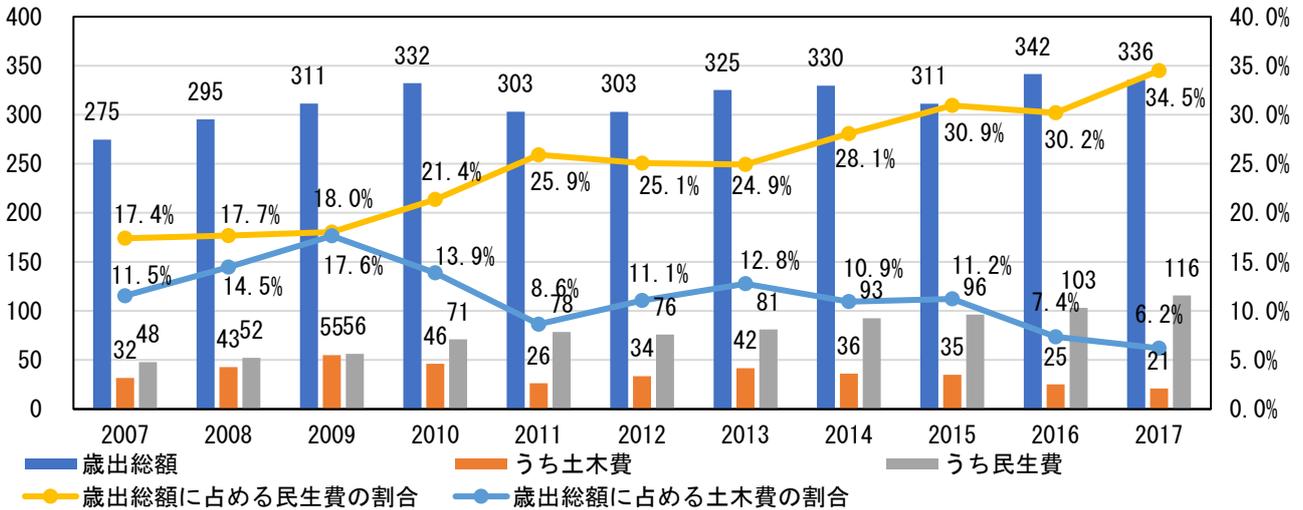
景観計画区域及び景観形成方針の状況

出典：印西市景観計画(2018)より

## 12. 都市経営

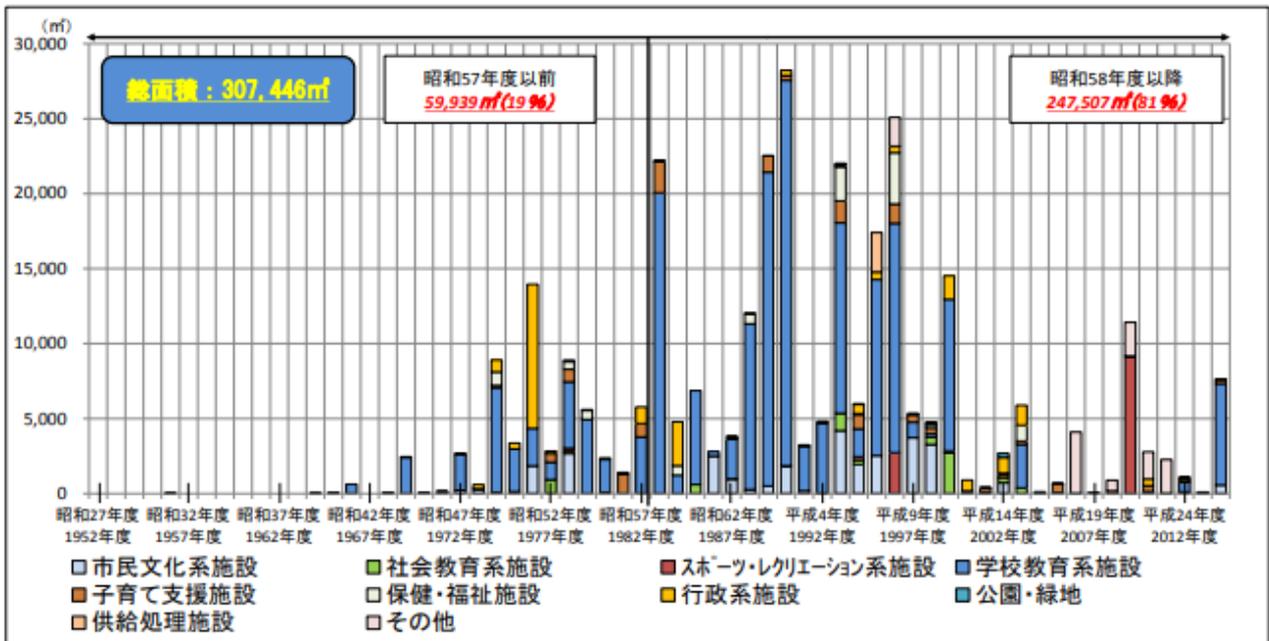
### <要点>

- 施設の維持更新費は今後より必要性が増すが、少子高齢化・民生費が増加する財政を背景に土木費等は減額している傾向にある



本市の歳出総額における土木費と民生費の割合

出展：地方財政状況調査関係資料



公共施設の建築年度別延床面積

出展：印西市公共施設等総合管理計画(2017年)