

第2章 習志野市の現状と課題

2-1.市の現状

(1) 人口動向

【総人口】

- 本市では、これまで人口増加の傾向にありましたが、令和7(2025)年には緩やかな減少に転ずると推計されています。

【年齢階層別人口】

- 社人研推計では、令和22(2040)年の高齢化率は29.0%まで上昇すると推計され、今後一段と高齢化率の上昇が見込まれています。
- 年少人口(15歳未満)と生産年齢人口(15~64歳)は、それぞれ減少することが推計されています。

【コミュニティ別人口】

- 社人研推計による平成27(2015)年から令和22(2040)年の人口増減数の分布を見ると、東習志野2丁目や泉町3丁目、奏の杜地区は人口増加が推計されていますが、谷津地区や袖ヶ浦地区などでは人口減少が推計されています。
- 高齢者の増加が推計されるコミュニティは、人口増加が推計されているコミュニティ(東習志野2丁目や泉町3丁目、奏の杜地区)と類似しています。

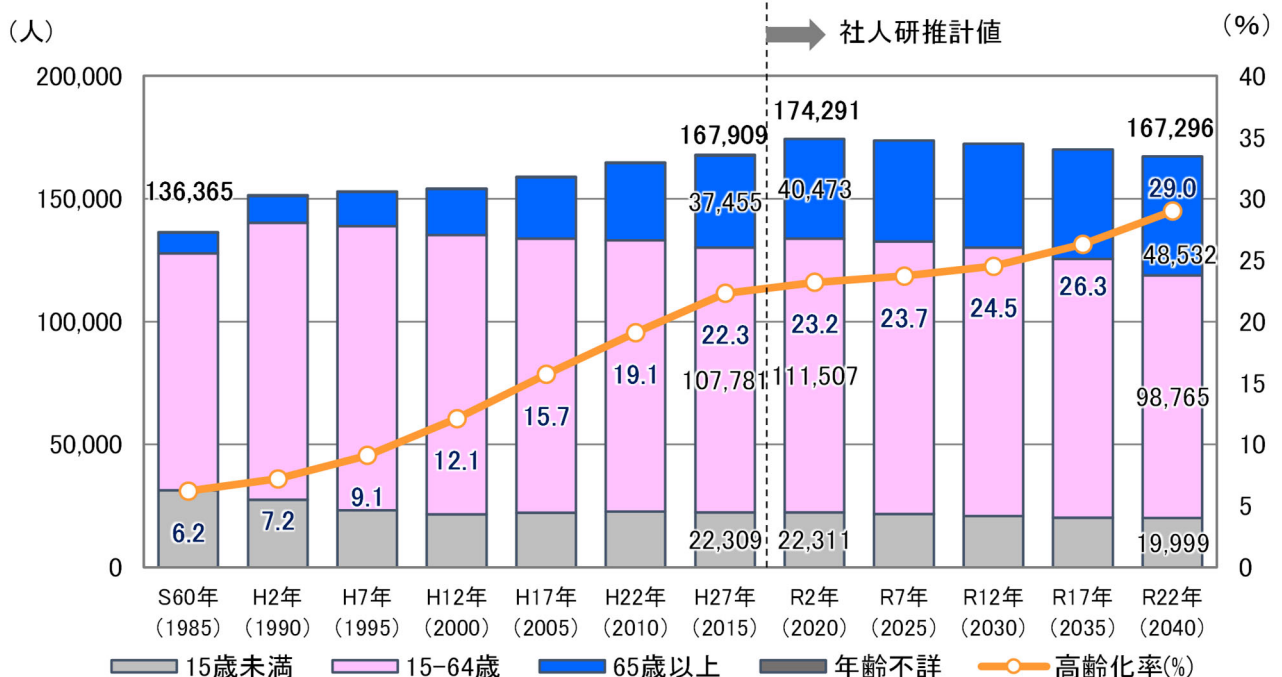


図 人口・世帯数推移および社人研推計値

資料: 国勢調査(S60(1985)~H27(2015))、国立社会保障・人口問題研究所

第2章 習志野市の現状と課題

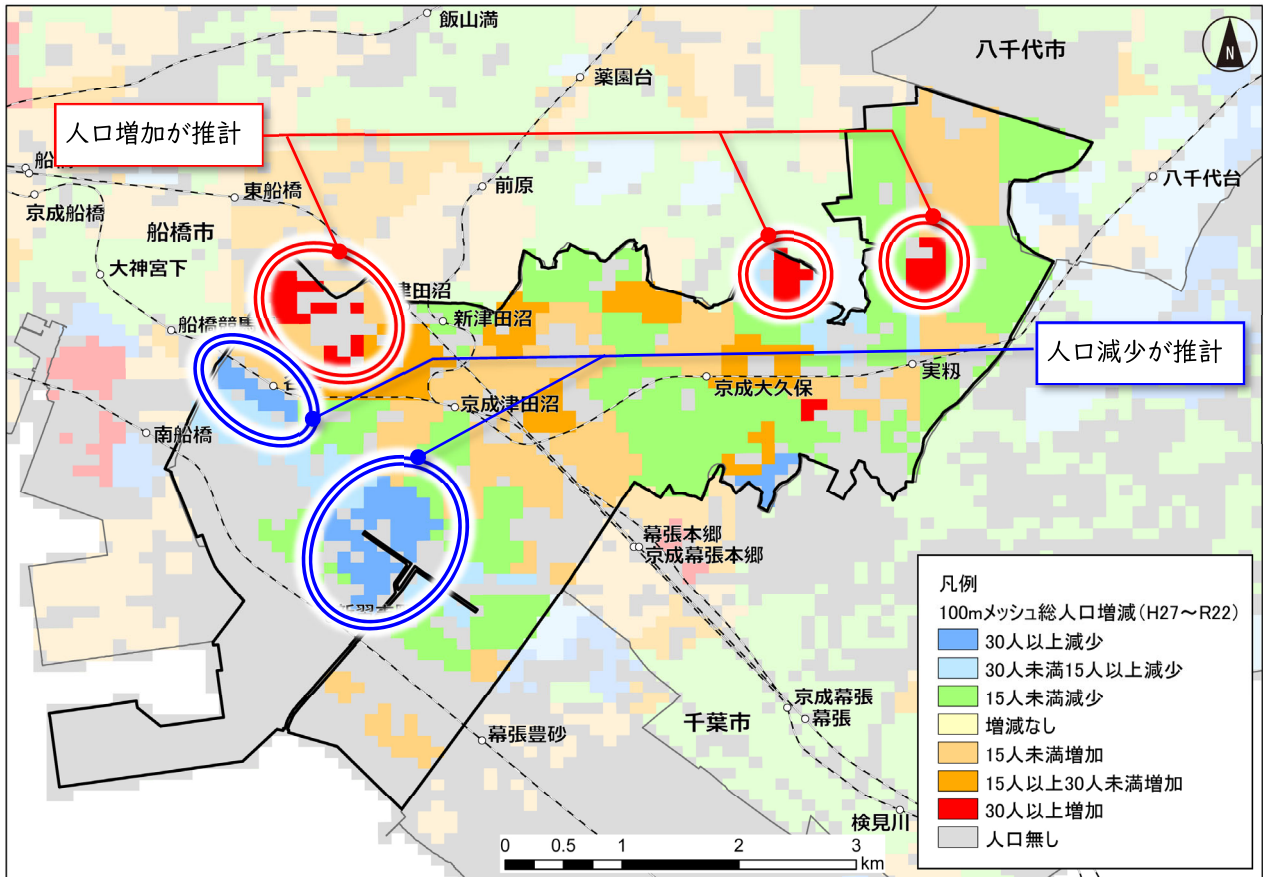


図 総人口の増減(H27(2015)から R22(2040))

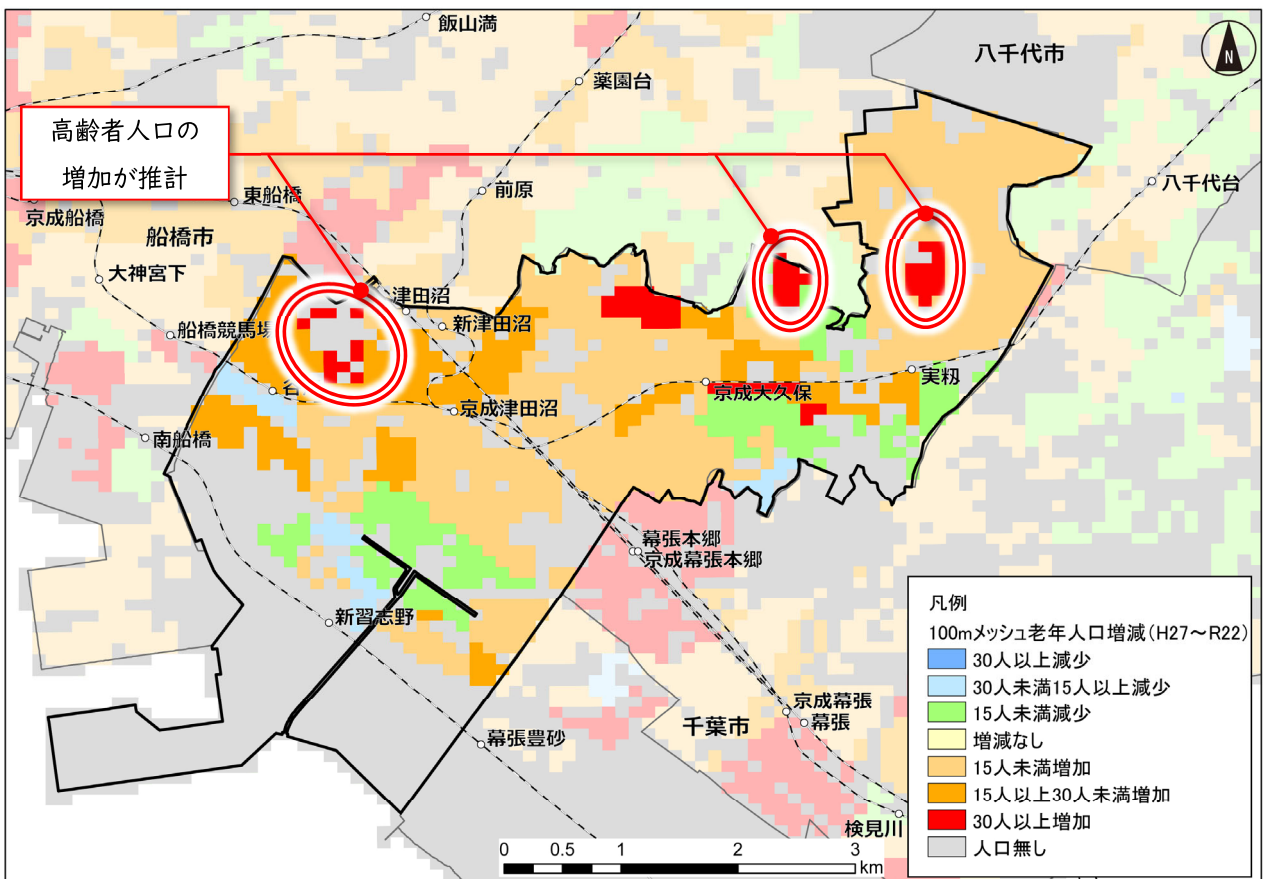


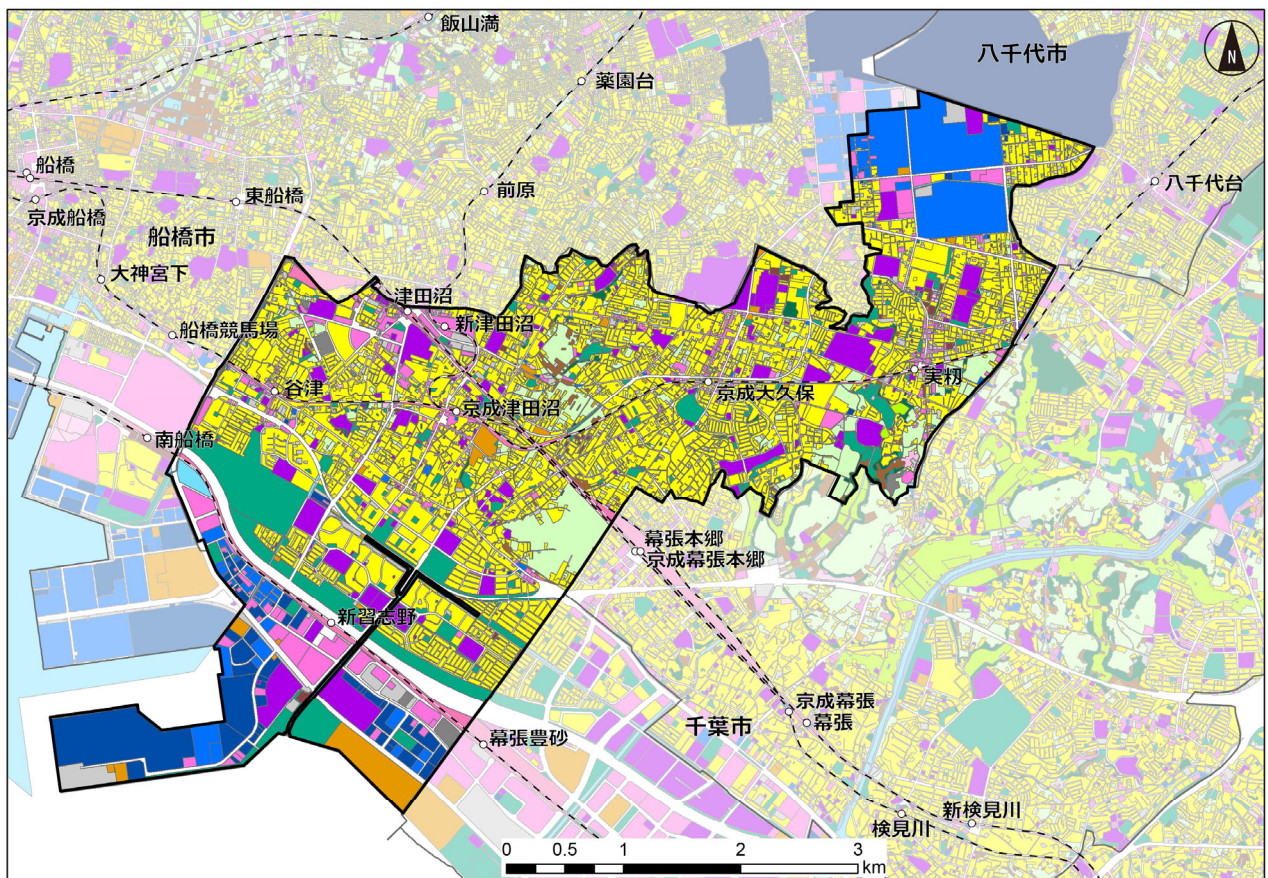
図 老年人口の増減(H27(2015)から R22(2040))

(2) 土地利用動向

① 土地利用の動向

- 市街化区域では、農地(田・畑)は1.8%と少なく、おおむね市街化区域全体で市街化、特に住宅地化が進んでいます。
- 東関東自動車道・JR京葉線以南は、隣接市と連続した工業・倉庫用途および商業用途となっています。
- 東習志野の工業団地においては隣接市と連続した工業用途となっています。
- 空地(その他の空地※、未舗装地)は0.4%と非常に少ないものの、市街地に点在しています。

※その他の空地:用途変更中の土地や屋外利用地(資材置き場、駐車場など)に該当しない空地



凡例		
田	商業用地	用途変更中土地
畑	工業用地	屋外利用地
荒れ地、耕作放棄地、低湿地	運輸施設用地	防衛用地
山林	公共用地	道路用地
河川、水面、水路	文教・厚生用地	鉄道
海浜、河川敷	オープン施設用地	属性不明個所など
住宅用地	その他の空地、未舗装地	

図 土地利用現況

資料:平成28年度習志野市都市計画基礎調査

表 土地利用区分面積割合

(%)

土地利用区分	市街化区域	市街化調整区域	合計
①田	0.0	0.9	0.1
②畑	3.6	29.9	5.8
③荒地、耕作放棄地、低湿地	0.4	4.1	0.7
④山林	0.4	2.9	0.6
⑤河川、水面、水路	0.2	2.8	0.7
⑥海浜、河川敷	0.0	0.0	0.1
⑦住宅用地	38.9	12.8	36.4
⑧商業用地	5.3	1.9	5.0
⑨工業用地	6.5	0.3	6.0
⑩運輸施設用地	5.5	0.1	5.0
⑪公共用地	2.1	0.3	1.9
⑫文教・厚生用地	7.7	3.8	7.3
⑬オープン施設用地	6.4	27.8	8.3
⑭その他の空地、未舗装地	0.4	0.0	0.4
⑮用途変更中土地	0.1	0.7	0.1
⑯屋外利用地	3.7	1.9	3.5
⑰防衛用地	0.0	0.0	0.0
⑱道路用地	16.4	7.4	15.7
⑲鉄道	2.1	1.3	2.1
⑳属性不明個所など	0.4	0.9	0.4
合計	100	100	100
面積	1,905ha	192ha	2,097ha

※土地利用面積は GIS による図上計測値 ※端数調整により合計と一致しないことがある

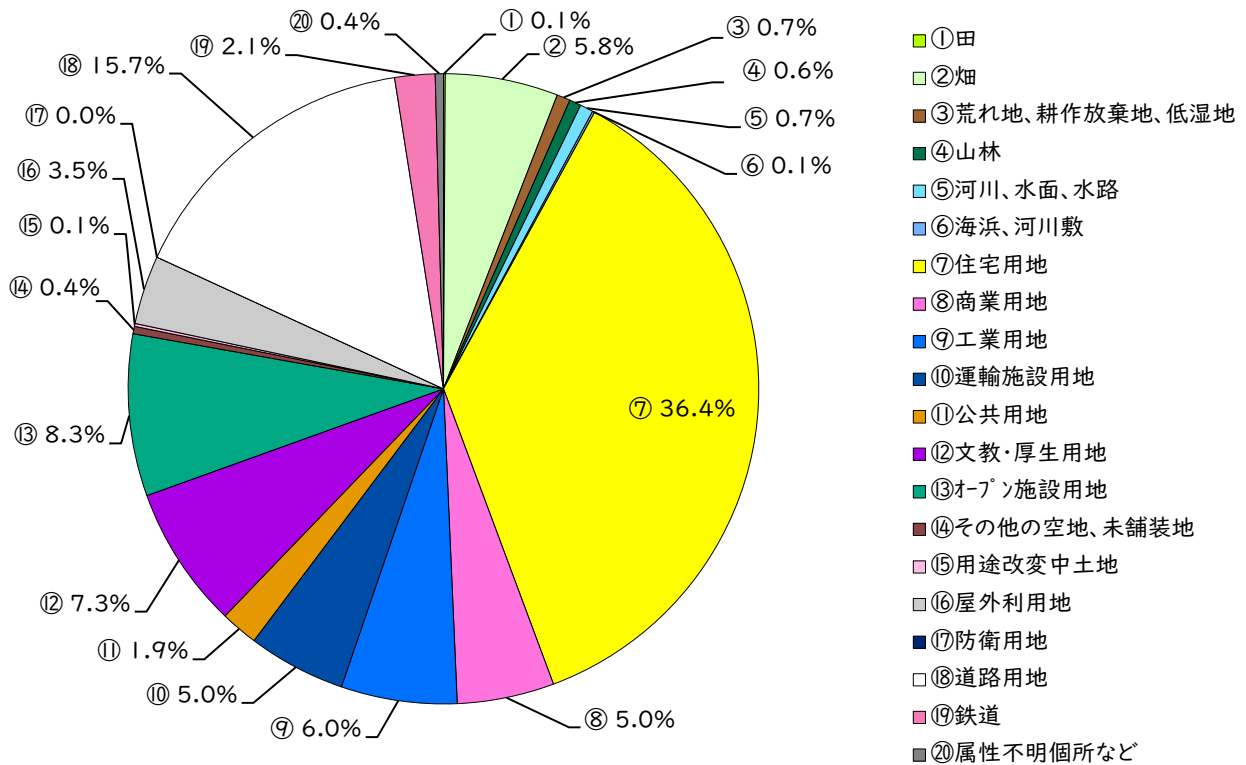


図 土地利用区分面積割合

② 空家の動向

- 住宅・土地統計調査では、空家は9,010戸、そのうち別荘など・賃貸用・売却用以外の空家は1,730戸となっています。なお、習志野市空家等対策計画(第2期)では空家等実態調査の結果、空家は295戸となっています。
- 空家は、JR京葉線より北側(奏の杜を除く)全ての地区に分布しています。

表 空家数

(戸)

		二次的住宅 (別荘など)	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	総数	総住宅数
一戸建	木造	20	170	150	850	1,180	23,560
	非木造	-	20	-	10	30	1,000
長屋建・共同 住宅・その他	木造	40	1,790	-	80	1,920	9,080
	非木造	20	4,900	170	790	5,880	49,910
計		80	6,880	320	1,730	9,010	※83,810

※一時現在者のみの住宅80戸、建築中の住宅180戸を含む

資料:住宅・土地統計調査(H30(2018))

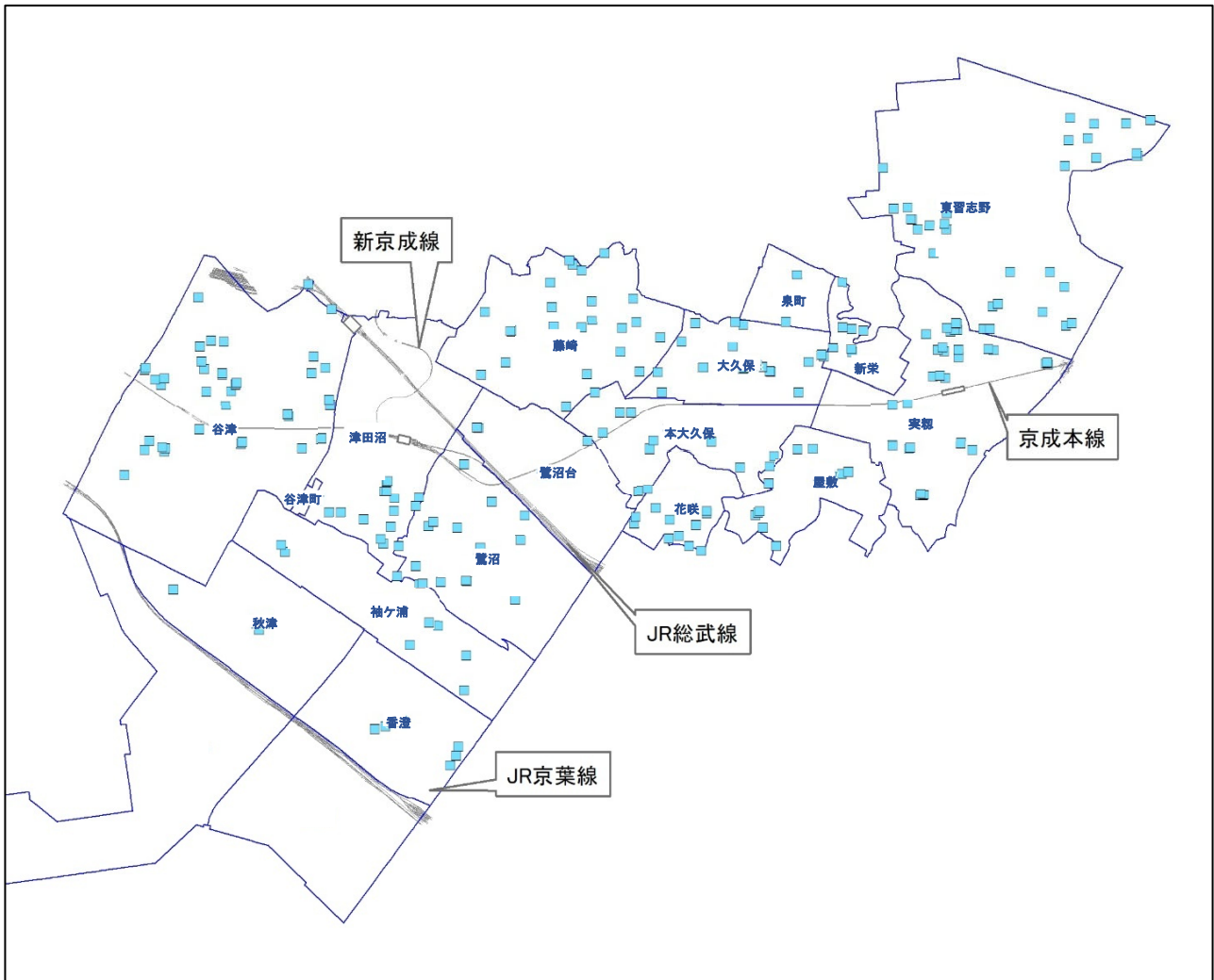


図 地区別の空家分布状況

資料:習志野市空家等対策計画(第2期)(R4(2022).3)



第2章 習志野市の現状と課題

(3) 都市交通

① 公共交通徒歩圏

- 市内の公共交通機関は、鉄道（JR東日本、京成電鉄、新京成電鉄）、バス（京成バス、千葉シーサイドバス、コミュニティバス、新京成バス、京成バスシステム、平和交通バス、東京空港交通）となっており、鉄道駅が7駅、バス停留所が173カ所あります。
- 基幹的公共交通※徒歩圏の人口密度は91.2人/ha、徒歩圏人口カバー率は94.5%となっています。

※基幹的公共交通:30本以上/日の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上に相当）の鉄道路線およびバス路線

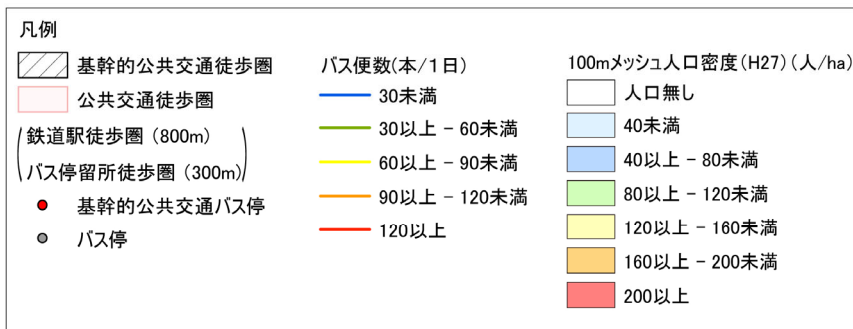
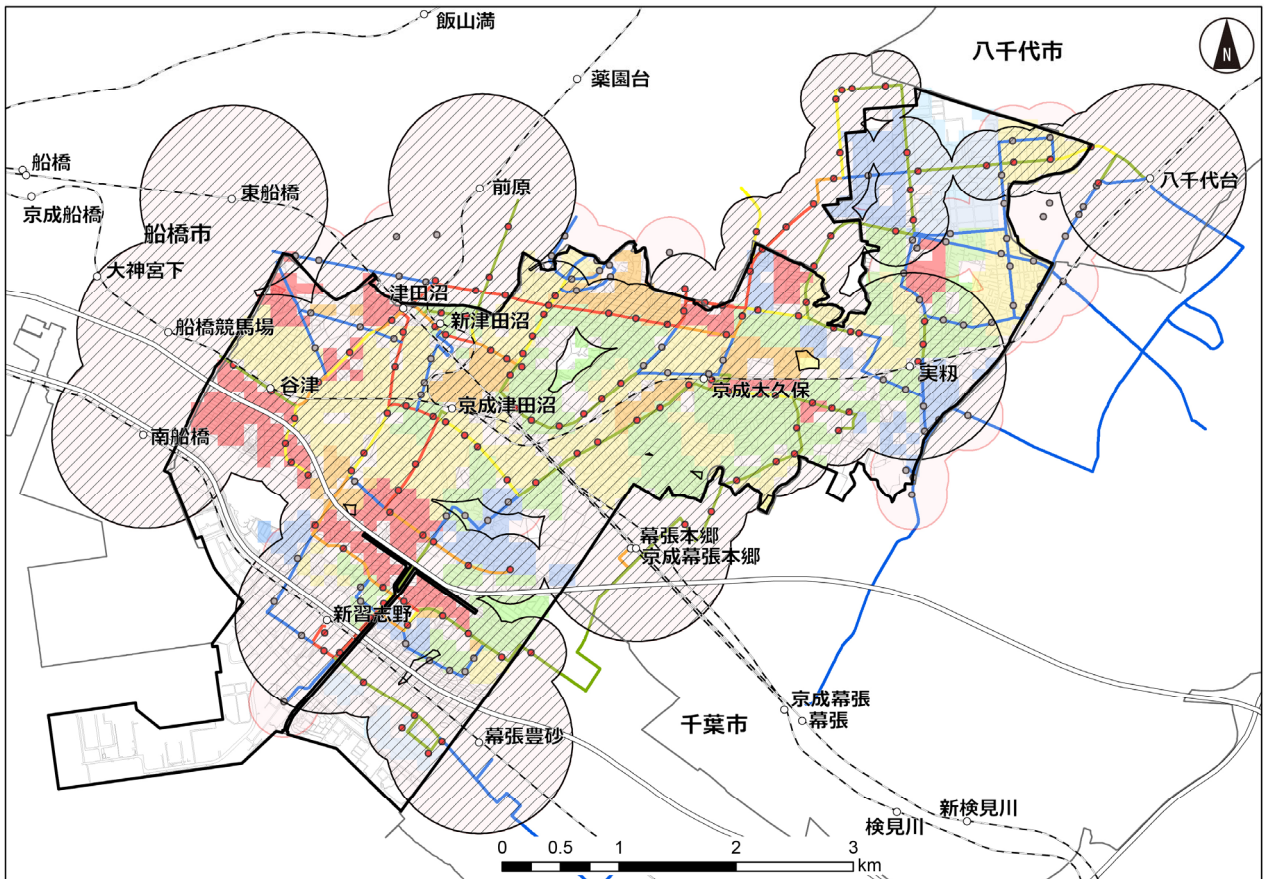


図 公共交通徒歩圏(基幹的公共交通徒歩圏)×平成27(2015)年 総人口

資料:各バス事業者 HP

② 交通手段

- 交通手段分担率は、鉄道・電車を利用する割合は約55%、乗合バスを利用する割合は約11%となっています。
- 公共交通の利用者数の推移は、鉄道・路線バスともに横ばいで推移していましたが、令和2(2020)年では新型コロナウイルス感染症の影響を受け、大幅に減少しています。

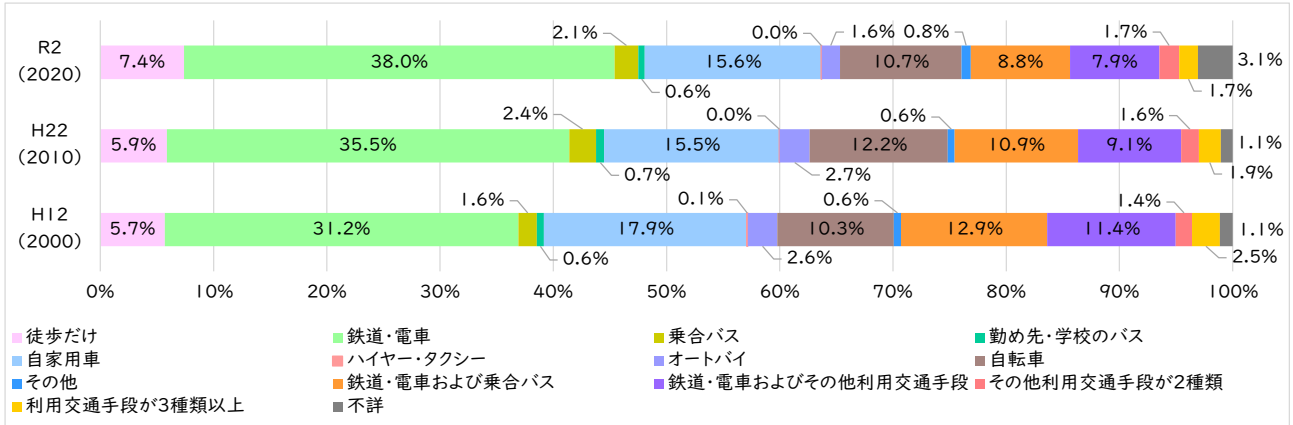


図 交通手段分担率

資料: 国勢調査

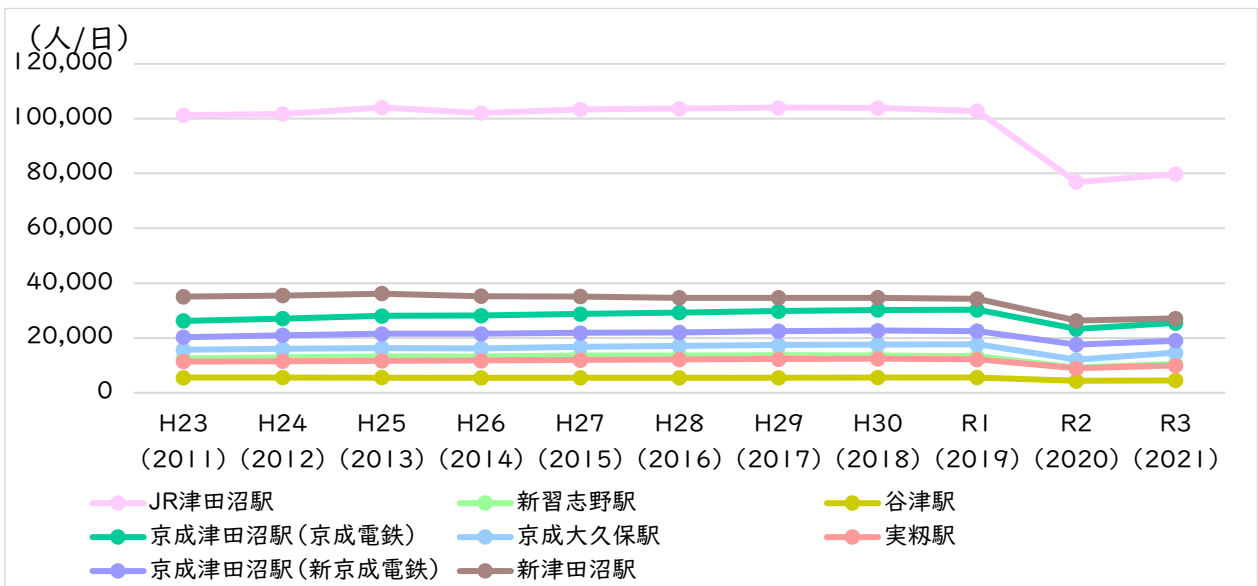


図 鉄道利用者数(1日あたり乗車人員)

資料: 習志野市統計書

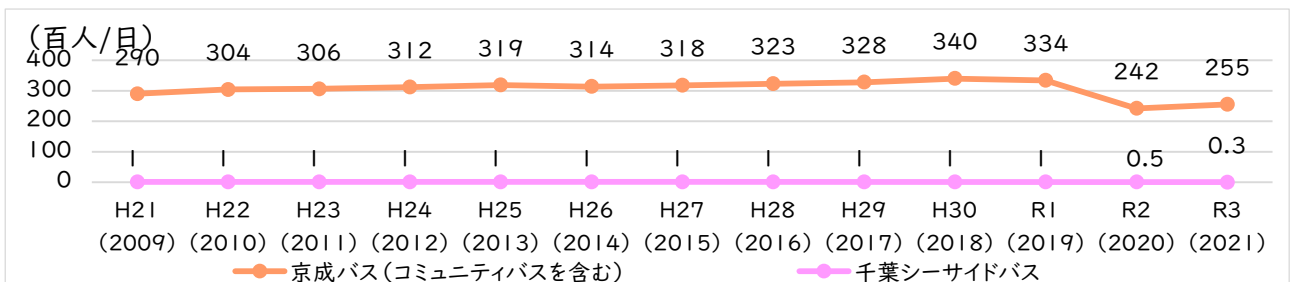


図 路線バス利用者数(1日あたり乗車人数)

資料: 習志野市統計書

(4) 経済・財政・地価

① 経済

- 事業所数は地区別では、津田沼1丁目(376事業所)、大久保1丁目(206事業所)、谷津1丁目(203事業所)が多くなっています。
- 一方、従業者数は、「卸売業・小売業」が最も多く11,928人(19.6%)、以下「医療、福祉」が9,270人(15.3%)、「運輸業、郵便業」が5,793人(9.5%)と続きます。

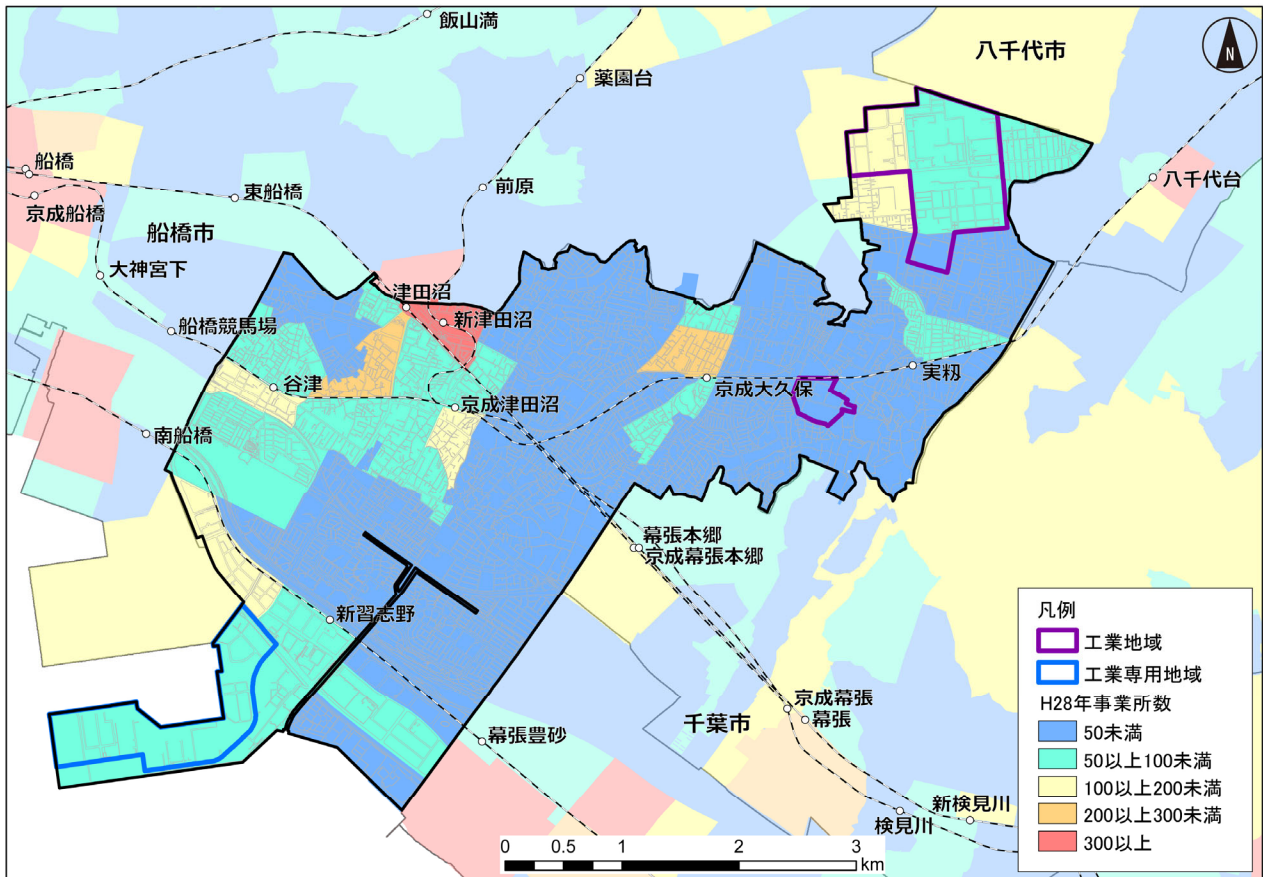


図 事業所の分布状況

資料: 経済センサス活動調査(H28(2016))

② 財政

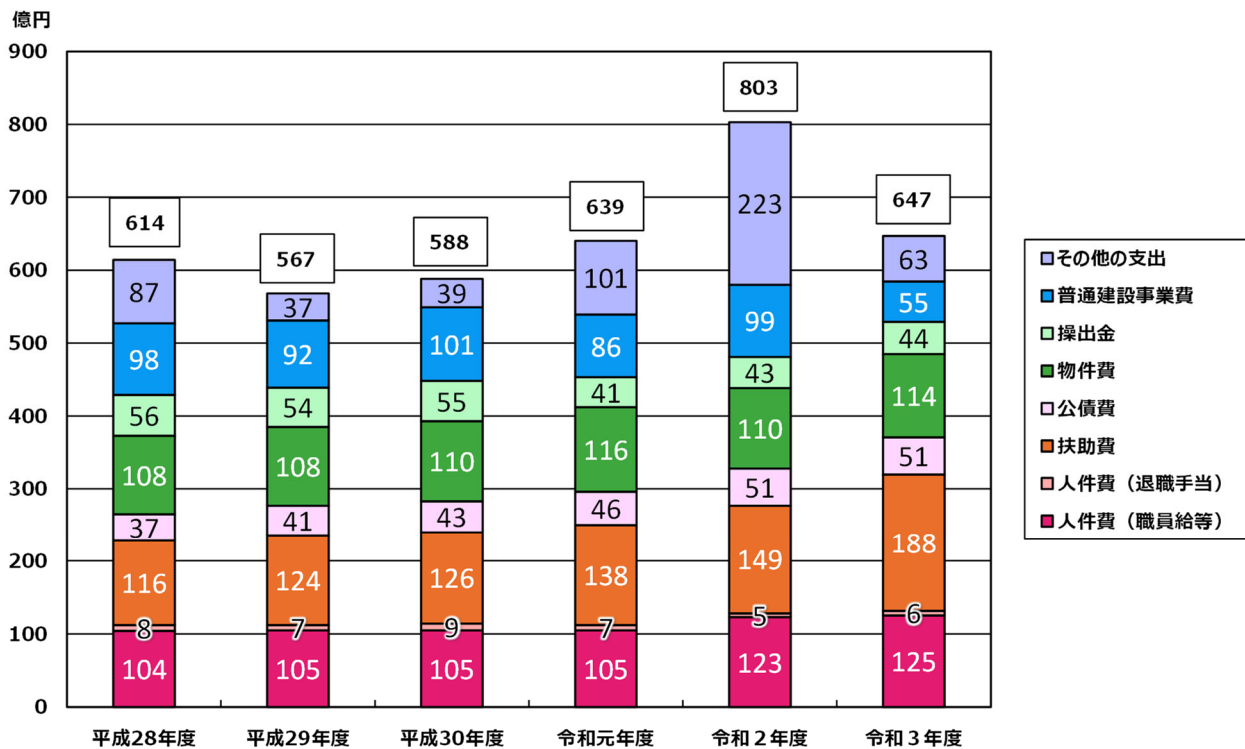
【歳入・歳出(普通会計)】

- 令和3(2021)年度の歳入は約686億円、歳出は約647億円となっており、令和2(2020)年度から歳入は約142億円、歳出は約156億円減少しています。
- 令和2(2020)年度の歳出の内訳を見ると、新型コロナウイルス感染症対策費用増加により、その他の支出が最も高く約223億円となっており、歳出全体の約27.8%を占めていますが、令和3(2021)年度の歳出は令和2(2020)年度を除く過去の歳出とおおむね同様となっています。

表 歳入・歳出の推移(単位:千円)

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
歳入	55,405,748	57,448,713	63,650,999	59,041,115	61,215,026	65,813,362	82,779,349	68,577,450
歳出	51,454,603	53,422,553	61,367,941	56,665,812	58,800,856	63,943,049	80,319,035	64,711,330
歳入-歳出	3,951,145	4,026,160	2,283,058	2,375,303	2,414,170	1,870,313	2,460,314	3,866,120

資料:普通会計 決算状況



※端数調整の都合で、決算額の内訳の合計が全体の決算額と一致しない場合があります。

図 過去6ヶ年の歳出内訳の推移

資料:普通会計 決算状況

第2章 習志野市の現状と課題

【施設管理費】

- 第2次公共建築物再生計画において、令和2(2020)年から令和19(2037)年までの公共施設の再生に要する事業費として、718億1,200万円、年平均で約39億9,000万円と試算しています。

表 第2次公共建築物再生計画における事業費の試算結果(単位:百万円)

年度・期	第2期							第3期						
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	小計	R8	R9	R10	R11	R12	R13	小計
	2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026	2027	2028	2029	2030	2031	
学校	1,780	1,130	3,408	3,899	4,260	2,398	16,874	1,648	1,871	2,715	2,436	3,887	3,531	16,090
内訳	小学校	1,692	993	2,101	2,232	2,593	11,462	1,450	1,268	521	242	1,736	3,057	8,275
	中学校	88	137	1,307	1,667	1,667	5,412	198	603	2,194	2,194	2,151	474	7,814
	高等学校	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
学校以外の学校教育系	0	0	0	54	338	338	729	0	0	0	62	444	444	951
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設	994	913	892	1,503	670	70	5,041	112	561	111	257	702	838	2,581
スポーツ・レクリエーション系	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	63	98
公営住宅	88	99	73	62	77	58	458	54	50	48	0	0	0	152
合計	2,862	2,142	4,373	5,519	5,344	2,864	23,102	1,815	2,482	2,875	2,755	5,068	4,877	19,871
各期平均事業費	第2期計画期間平均事業費						3,850	第3期計画期間平均事業費						3,312

年度・期	第4期						小計	第2期~第4期合計	
	R14	R15	R16	R17	R18	R19			
	2032	2033	2034	2035	2036	2037			
学校	3,766	2,092	1,906	3,872	4,271	3,068	18,975	51,939	
内訳	小学校	3,123	1,903	1,717	1,299	1,604	400	10,046	29,784
	中学校	474	0	0	0	94	94	662	13,888
	高等学校	168	189	189	2,574	2,574	2,574	8,267	8,267
学校以外の学校教育系	0	0	0	0	0	0	0	1,680	
市民文化系・社会教育系・行政系、子育て支援施設	1,014	1,346	1,262	1,264	755	968	6,609	14,231	
スポーツ・レクリエーション系	90	746	835	1,023	562	0	3,255	3,353	
公営住宅	0	0	0	0	0	0	0	610	
合計	4,869	4,183	4,003	6,159	5,588	4,036	28,839	71,812	
各期平均事業費	第4期計画期間平均事業費						4,806	3,990	

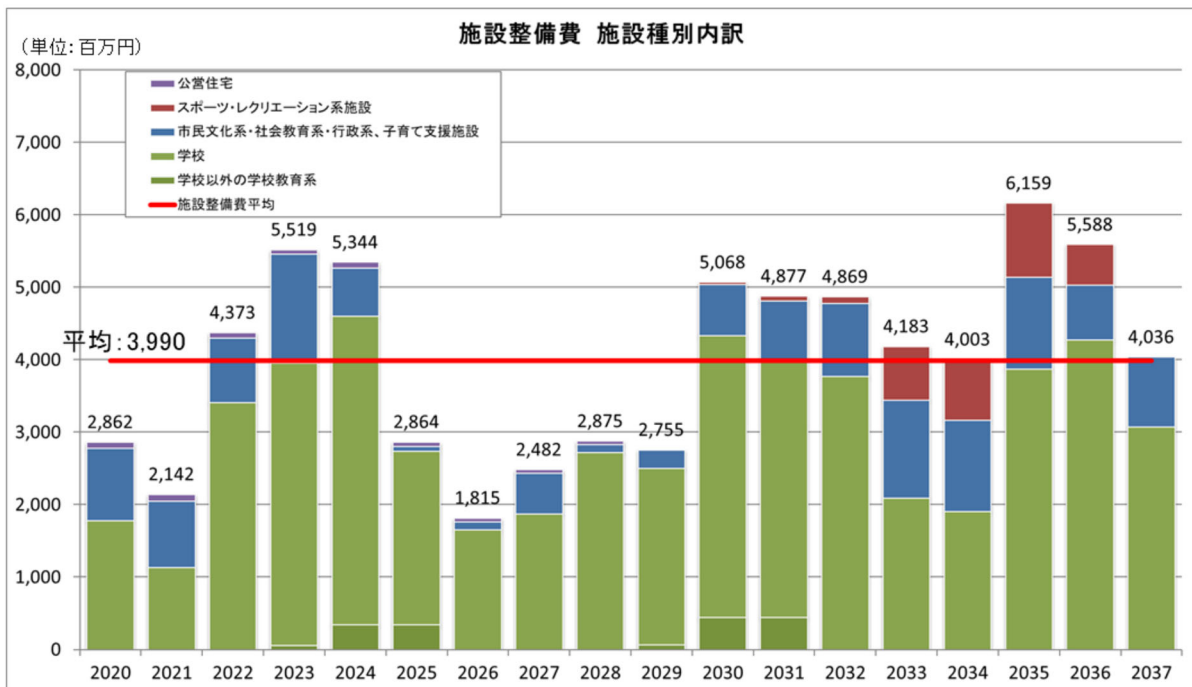


図 施設種類別施設整備費の状況

資料: 第2次公共建築物再生計画(R2(2020).3)

③ 地価

- 平成22(2010)年と比べると、令和4(2022)年の公示地価は、上昇傾向であり、下落しているのは2カ所(住宅地18、住宅地20)となっています。

表 公示地価の推移

番号	所在地	公示価格(円/㎡) ※各年1月1日時点			増減(平成22年 から令和4年)	最寄りの駅と距離 (m)	周辺の土地利用の状況	用途地域	
		平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和4年 (2022)					
住宅地	1 習志野市津田沼 1-7-15	251,000	263,000	315,000	64,000	津田沼	700	中規模住宅と一部アパートも散見される住宅地域	第一種住居地域
住宅地	2 習志野市津田沼 7-8-12	183,000	190,000	224,000	41,000	京成津田沼	700	一般住宅、共同住宅、社宅などが建ち並ぶ住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	3 習志野市藤崎 2-2-20	-	-	187,000	-	津田沼	1,000	戸建住宅、アパートなどが混在する住宅地域	第二種中高層住居専用地域
住宅地	4 習志野市藤崎 3-33-4	130,000	130,000	147,000	17,000	津田沼	1,900	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	5 習志野市藤崎 6-13-11	130,000	131,000	148,000	18,000	京成大久保	1,200	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	6 習志野市花咲 1-17-11	159,000	157,000	167,000	8,000	幕張本郷	950	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	7 習志野市大久保 1-2-7	144,000	147,000	167,000	23,000	京成大久保	490	一般住宅の中にアパートなどが見られる住宅地域	第一種住居地域
住宅地	8 習志野市本大久保 3-2-8	-	151,000	168,000	-	京成大久保	750	一般住宅のほかアパートなども見られる住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	9 習志野市谷津 5-21-4	171,000	183,000	220,000	49,000	谷津	600	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	10 習志野市東習志野 3-3-11	116,000	117,000	125,000	9,000	実籾	750	一般住宅のほかアパートなどが見られる住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	11 習志野市谷津 2-18-6	155,000	150,000	157,000	2,000	谷津	850	小規模住宅、アパートに畑地も見られる住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	12 習志野市屋敷 5-2-7	-	-	120,000	-	京成大久保	1,200	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	13 習志野市大久保 4-13-36	128,000	129,000	147,000	19,000	京成大久保	1,200	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	14 習志野市実籾 5-13-3	126,000	126,000	136,000	10,000	実籾	240	小規模住宅の中にアパートの混在する住宅地域	第一種住居地域
住宅地	15 習志野市東習志野 8-3-15	101,000	100,000	102,000	1,000	八千代台	1,300	一般住宅のほかアパートなども見られる住宅地域	第一種住居地域
住宅地	16 習志野市鷺沼 3-4-24	137,000	138,000	158,000	21,000	京成津田沼	1,200	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	17 習志野市東習志野 1-7-18	107,000	108,000	114,000	7,000	実籾	1,100	一般住宅の中にアパートなどが見られる住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	18 習志野市袖ヶ浦 4-10-8	158,000	139,000	143,000	-15,000	京成津田沼	1,800	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	19 習志野市谷津 3-23-13	-	-	171,000	-	谷津	700	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	20 習志野市東習志野 5-28-2	101,000	98,000	99,000	-2,000	実籾	1,600	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	第一種中高層住居専用地域
住宅地	21 習志野市鷺沼 2-13-29	-	-	155,000	-	京成津田沼	850	一般住宅の中にアパートなどがみられる住宅地域	第一種住居地域
住宅地	22 習志野市鷺沼台 4-2-7	-	-	150,000	-	幕張本郷	1,200	中小規模一般住宅の多い住宅地域	第一種低層住居専用地域
住宅地	23 習志野市奏の社 3-6-1	-	-	410,000	-	津田沼	750	中高層共同住宅が多い区画整然とした住宅地域	第一種住居地域
商業地	1 習志野市大久保 3-11-19	186,000	184,000	201,000	15,000	京成大久保	550	小売店舗などが建ち並ぶ駅前通り沿いの商業地域	商業地域
商業地	2 習志野市津田沼 1-2-23	800,000	820,000	1,150,000	350,000	津田沼	100	中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ駅前の商業地域	商業地域
商業地	3 習志野市津田沼 7-17-6	155,000	149,000	159,000	4,000	京成津田沼	1,000	店舗、アパートなどが混在する路線商業地域	準住居地域
商業地	4 習志野市実籾 5-5-18	179,000	176,000	190,000	11,000	実籾	400	中小規模の小売店舗などが建ち並ぶ隣商業地域	商業地域
工業地	1 習志野市東習志野 7-5-2	55,500	54,000	61,700	6,200	八千代台	1,700	大規模の金属、機械などの工場が多い工業地域	工業地域
工業地	2 習志野市茜浜 2-3-1	-	-	135,000	-	新習志野	400	倉庫、配送センターなどが建ち並ぶ工業地域	準工業地域

資料：公示地価(H22(2010)、H27(2015)、R4(2022))

第2章 習志野市の現状と課題

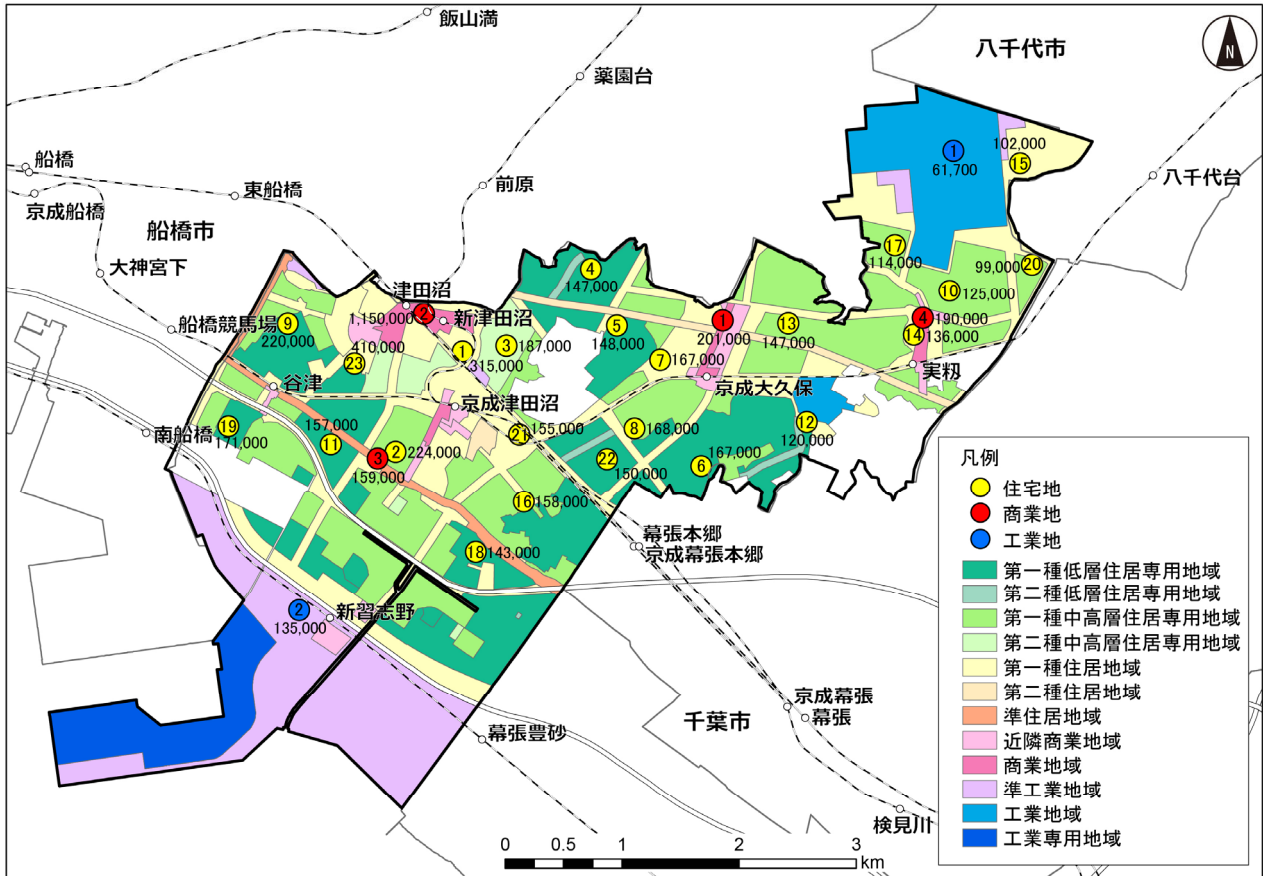


図 令和4(2022)年公示地価

資料：公示地価(R4(2022))