第2章
市の現況と都市構造上の課題

第２章　市の現況と都市構造上の課題

本章では、本計画を検討する上で前提となる現況や、その状況を踏まえた都市構造上の課題を整理します。

２－１　本市の現況・将来見通し

（１）位置・地形

１）広域的位置特性

■本市は、千葉県の中西部に位置し、東京都心から約 35ｋｍ、千葉市から約 25ｋｍに位置しています。ＪＲ京葉線や内房線を利用し、東京駅までは最短約 60 分、千葉駅までは約 30 分で移動できるほか、東京湾アクアラインを通じて、首都圏の主要駅や空港へのアクセスが良好な位置にあります。

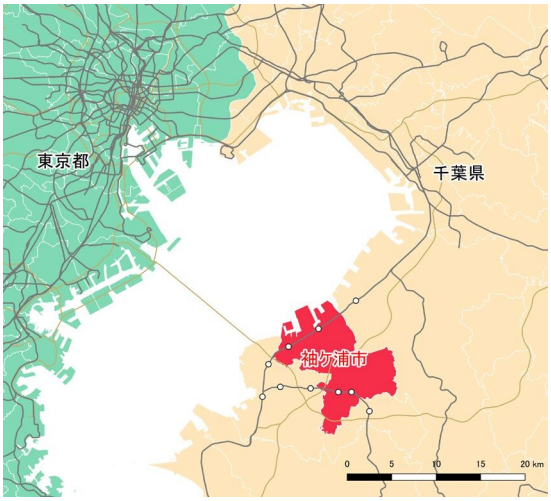


図　袖ケ浦市の位置

資料：国土数値情報

２）地形

■袖ケ浦市域の地形は、北西部から東部にかけて平坦な丘陵地帯で田畑が開け、南西部から中央部にかけては水田地帯が開けています。西部の平坦地と臨海部の丘陵地帯に都市機能が集積し、海岸部は工業地帯となっています。

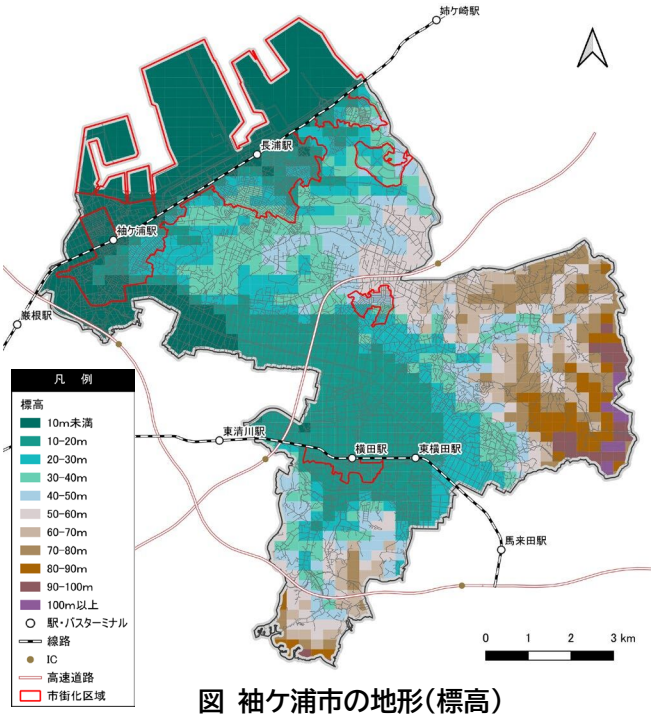


図　袖ケ浦市の地形（標高）

資料：基盤地図情報

3）市域の変遷

■本市は、昭和 30（1955）年に昭和町・長浦村及び根形村（一部除く）が合併して発足した旧袖ヶ浦町と、同年 2 月に平岡村・中川村が合併して発足した平川町とが昭和 40（1965）年に合併し、昭和 46（1971）年に袖ヶ浦町として誕生しました。

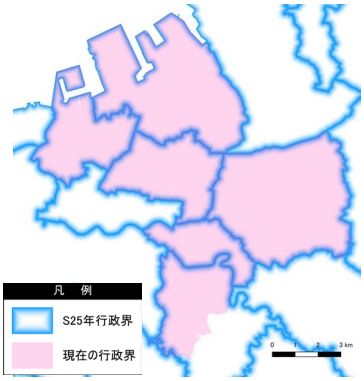


図 昭和 25(1950)年行政界



図 昭和 45(1970)年行政界

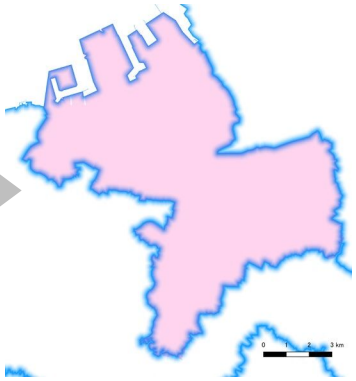


図 現在の行政界

（2）人口

1）人口の推移

①人口推移（年齢３区分人口）

■本市の総人口は、国立社会保障・人口問題研究所（令和５（2023）年推計）によると、令和 12（2030）年をピークに緩やかに減少する見込みで、令和 32（2050）年には約 62,000 人になる見込みです。

■年齢区分別に見ると、15 歳未満の年少人口と 15～64 歳の生産年齢人口は緩やかに減少する見込みです。一方、65 歳以上の高齢者人口は一貫して増加する見込みで、65 歳以上の高齢化率は令和 2（2020）年では 27.1%ですが、令和 32（2050）年には 33.7%まで増加する見込みです。

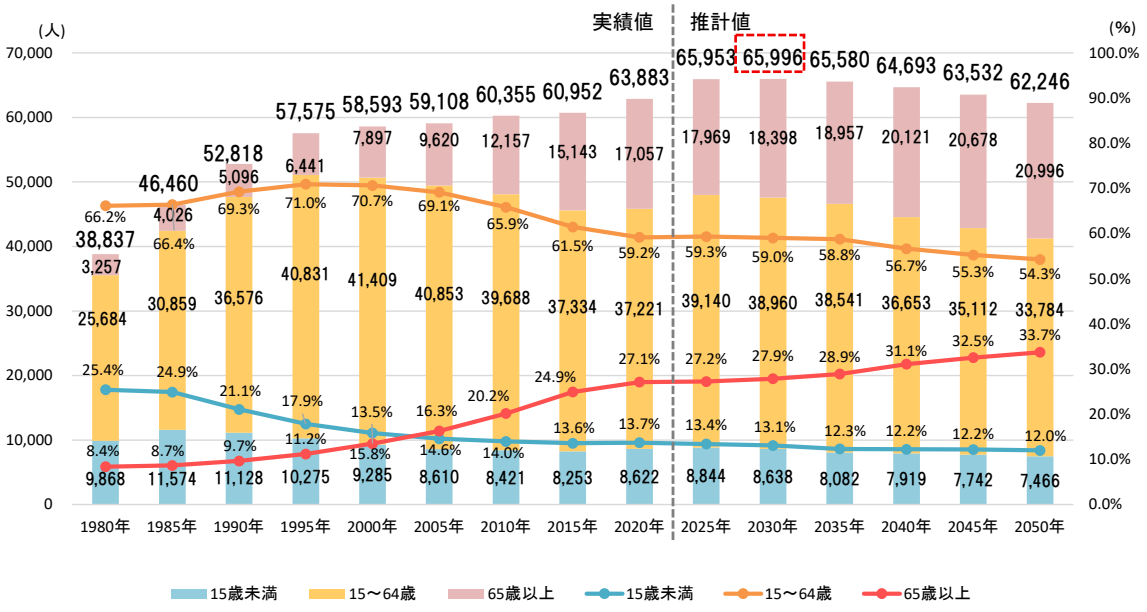


図 年齢3区分の人口推移

資料：【実績値】各年国勢調査、【推計値】国立社会保障・人口問題研究所（令和5（2023）年推計）
※実績値の合計値は年齢不詳を含んでいるため、年齢3区分の合計と一致しない

②人口密度

■令和２（2020）年の人口密度は、JR 内房線沿線の南側が高くなっていますが、市街化区域内においても既成市街地の基準といわれる 40 人/ha を下回っている箇所も見られます。

■令和２（2020）年と令和 27（2045）年の人口密度を比較すると、おおむねの分布状況は変わらないものの、長浦駅以南の市街化区域内では、密度の低下が予想されています。

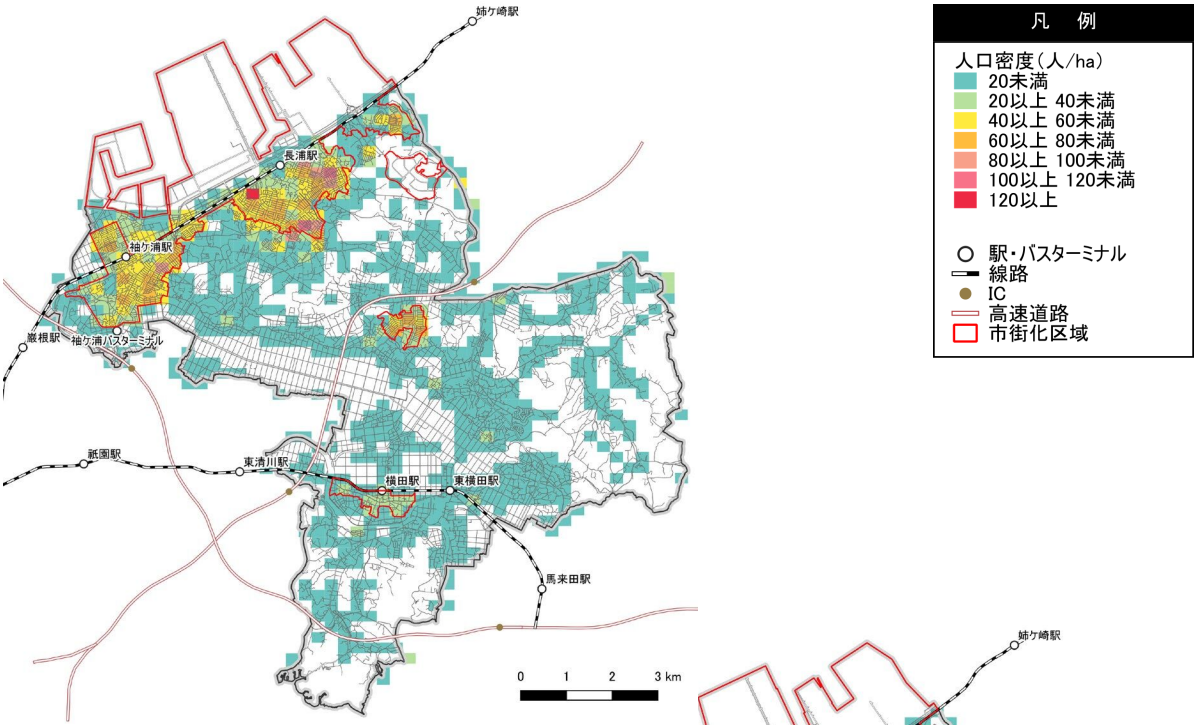


図 令和 2(2020)年 人口密度

資料:令和2(2020)年国勢調査

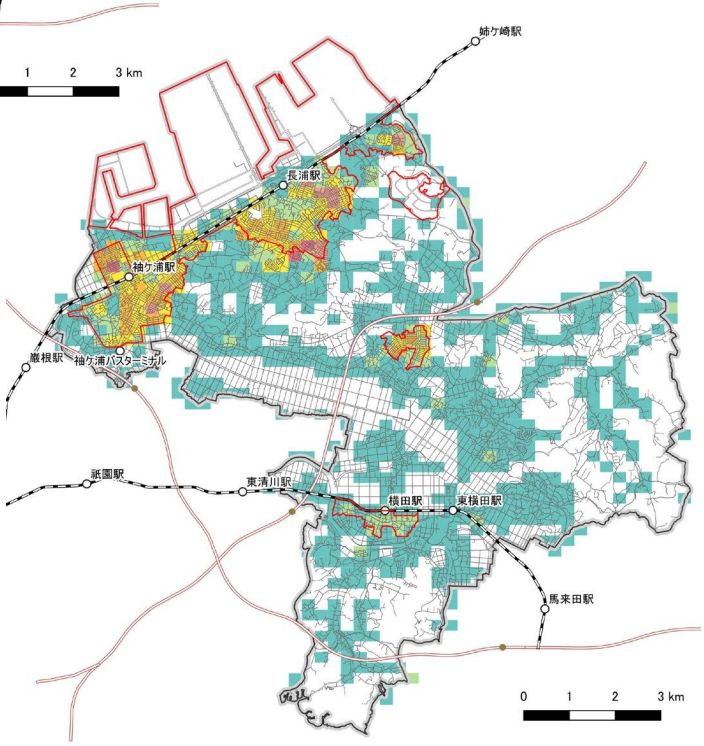


図 令和 27(2045)年 人口密度

資料:250m メッシュ別将来推計人口データ(令和 6(2024)年国政局推計)(国土数値情報)

③人口増減数

■令和 2（2020）年から令和 27（2045）年の人口増減数は、市全域にかけて-50 人以上 0 人未満の箇所が多く見られます。

■市街化区域でも減少している箇所があり、長浦駅前地区については-150 人以上-100 人未満の大幅に減少する箇所があります。

■一方、近年土地区画整理事業が完了した袖ケ浦駅海側地区は大幅に増加する見込みとなっており、市街化区域に接する市街化調整区域でも若干増加する見込みとなっています。

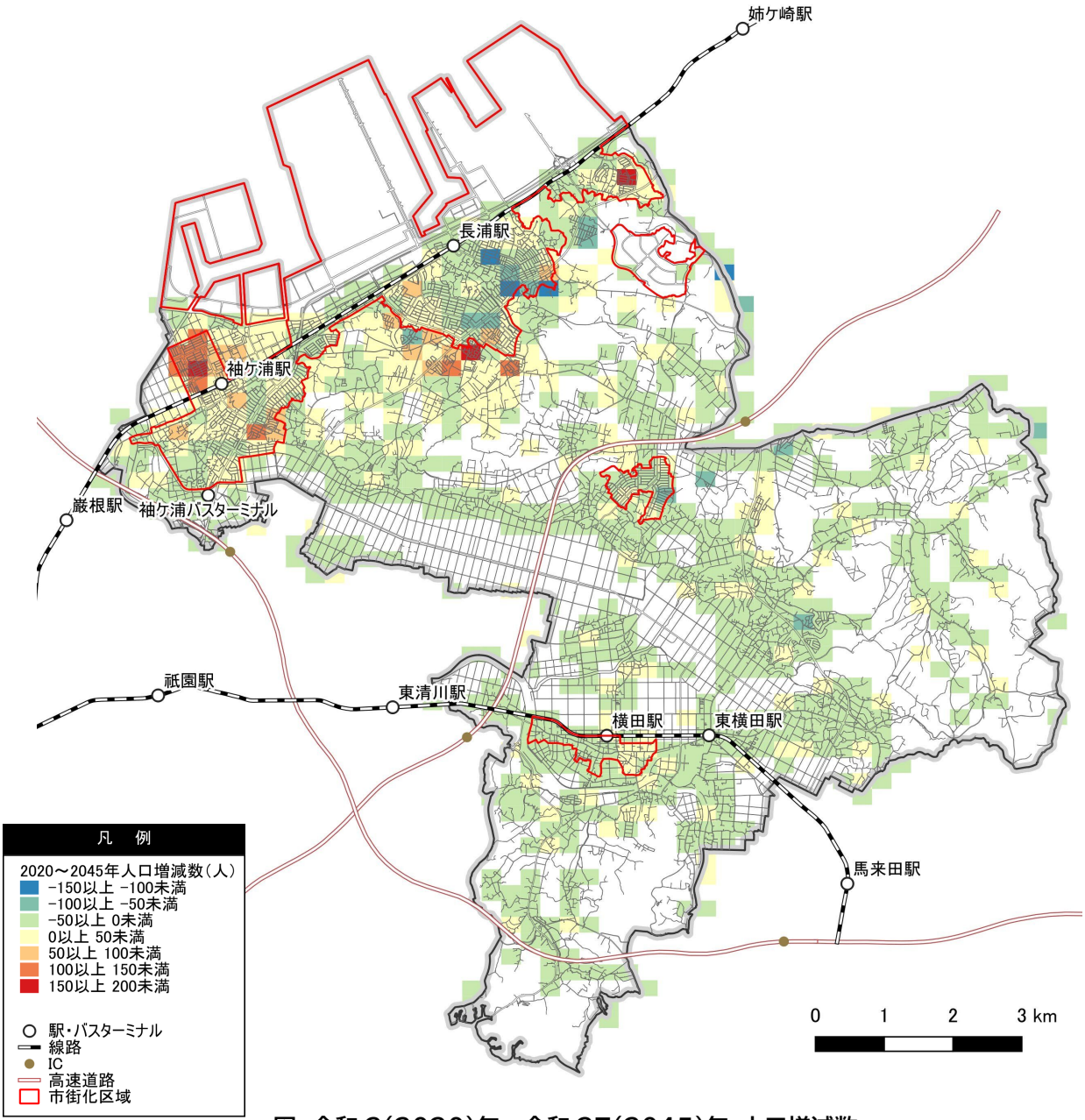


図　令和 2(2020)年～令和 27(2045)年　人口増減数

資料:【実績値】令和2(2020)年国勢調査、
【推計値】250m メッシュ別将来推計人口データ(令和 6(2024)年国政局推計)(国土数値情報)

④高齢化率

■令和 2（2020）年と令和 27（2045）年の高齢化率を比較すると、市全域にかけて高齢化率が上昇しています。

■高齢化率 80%以上の箇所については、市街化調整区域を中心に増加しています。

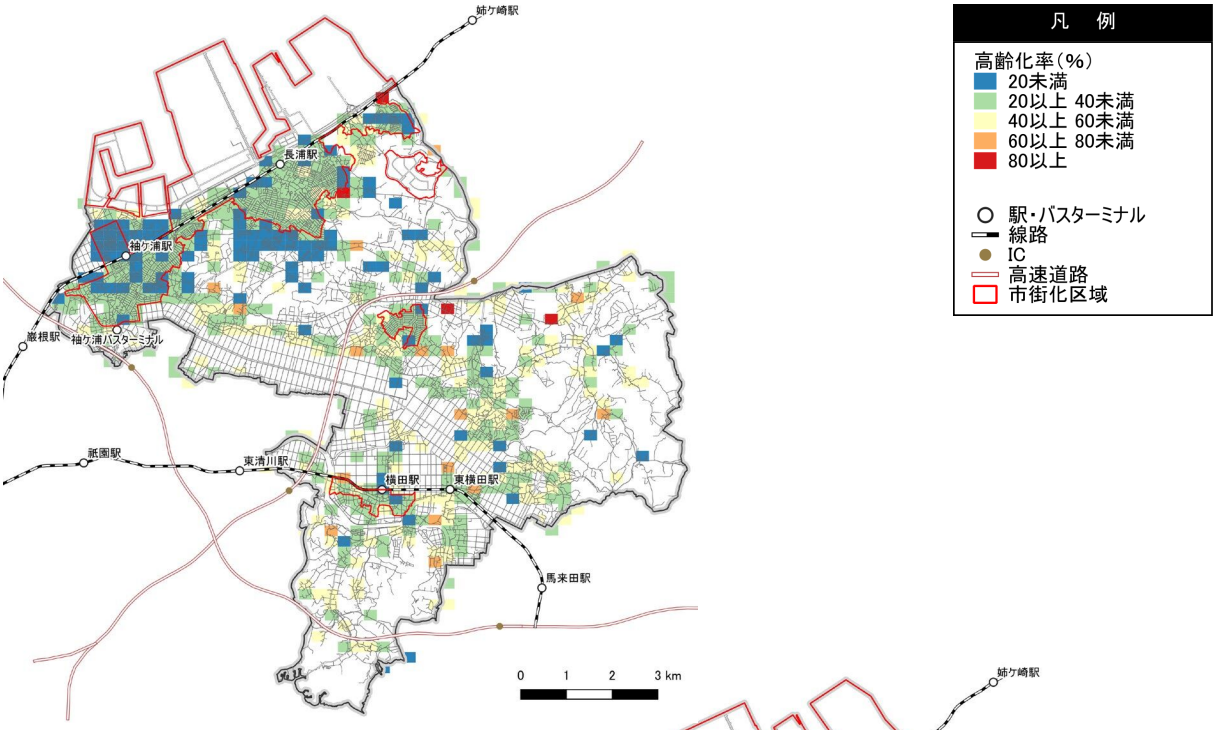


図 令和2(2020)年 高齢化率

資料:令和2(2020)年国勢調査

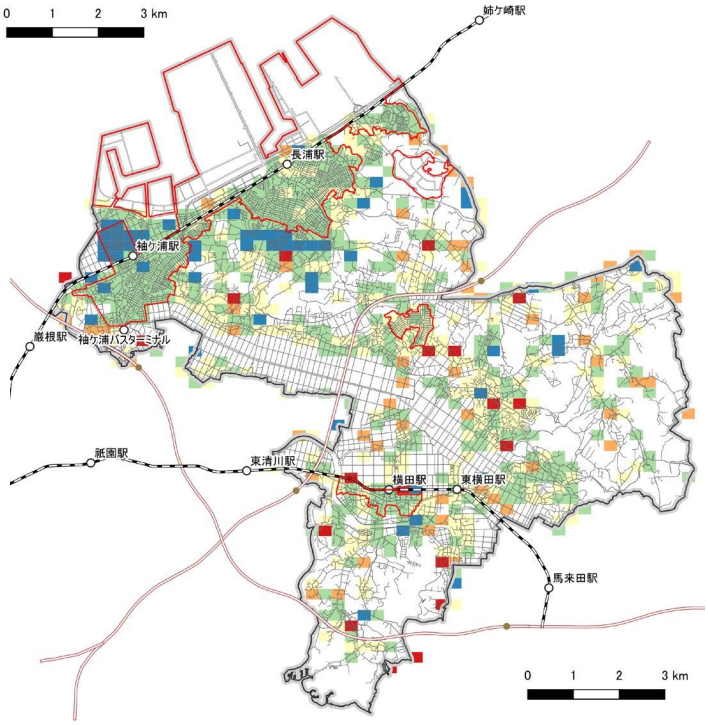


図 令和 27(2045)年 高齢化率

資料:250m メッシュ別将来推計人口データ(令和 6(2024)年国政局推計)(国土数値情報)

⑤年少人口比率

■令和２（2020）年と令和 27（2045）年を比較すると、市全域にかけて年少人口比率が減少しています。

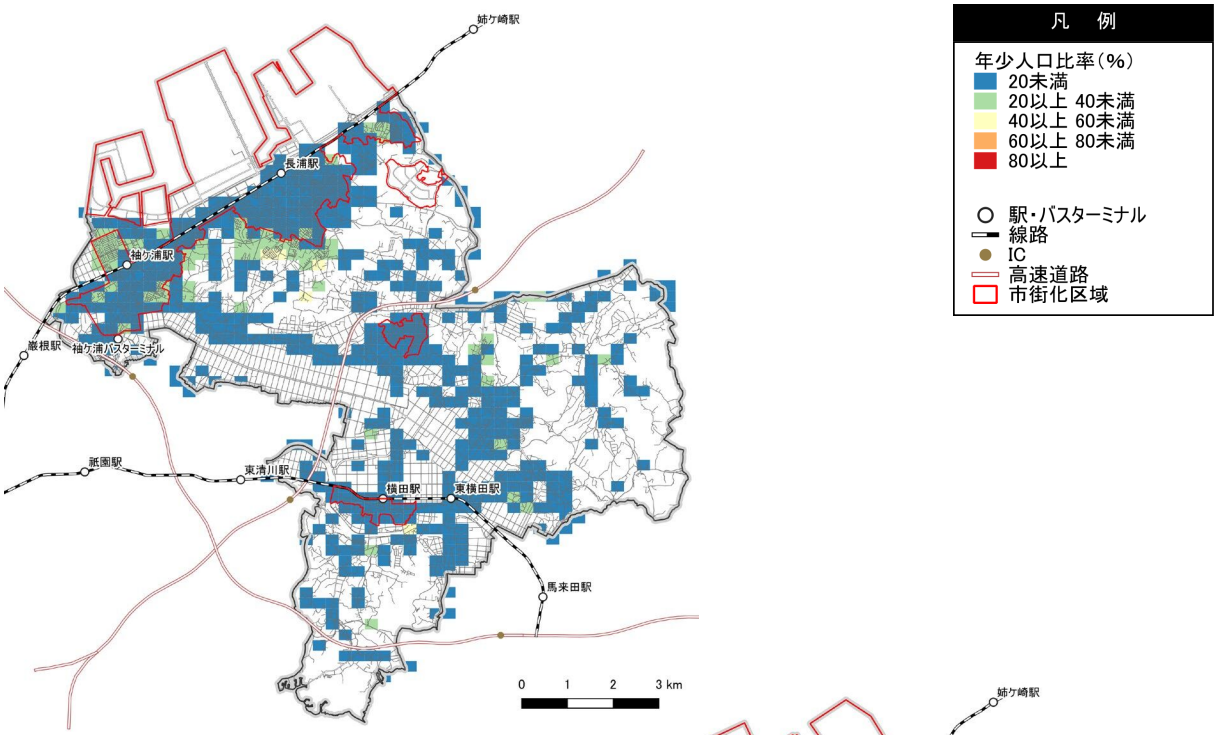


図 令和2(2020)年 年少人口比率

資料:令和2(2020)年国勢調査

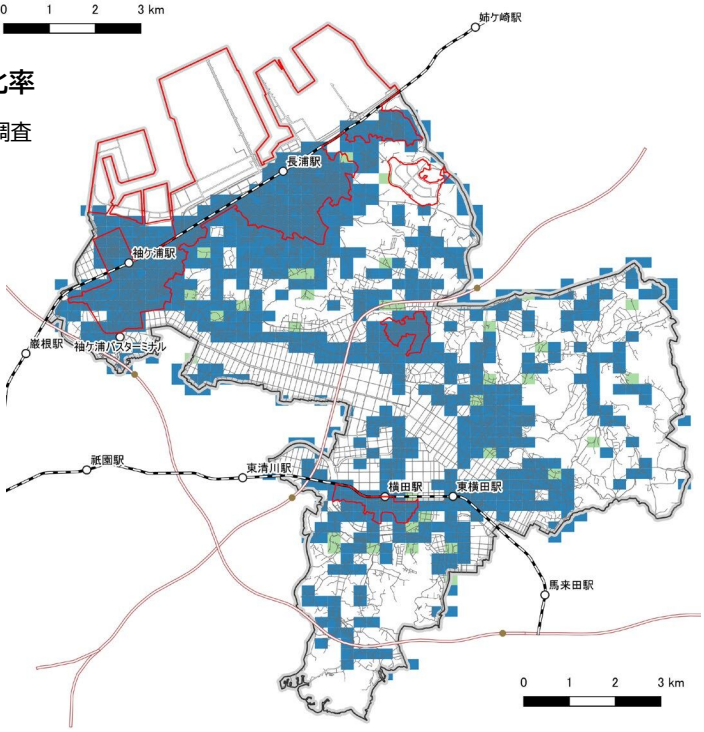


図 令和 27(2045)年 年少人口比率

資料:250m メッシュ別将来推計人口データ(令和 6(2024)年国政局推計)(国土数値情報)

2）人口動態

■本市の人口動態として、自然減・社会増は変わりないものの、令和 2（2020）年以降社会増の人口数が減少傾向にあり、近年自然減と社会増の差が縮まっています。

■年齢別の移動数を見ると、20～30 代にかけて転入・転出が多く、就職、転勤や子育て世代向けの住宅への住み替えなどを契機とした転入・転出傾向が伺えます。

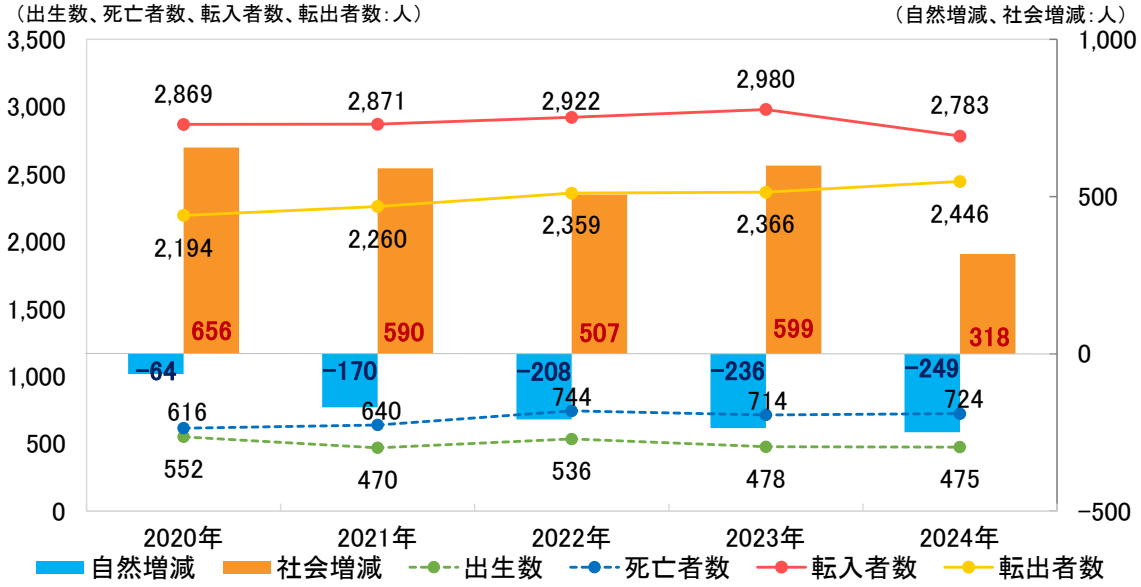


図 人口動態の推移

資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

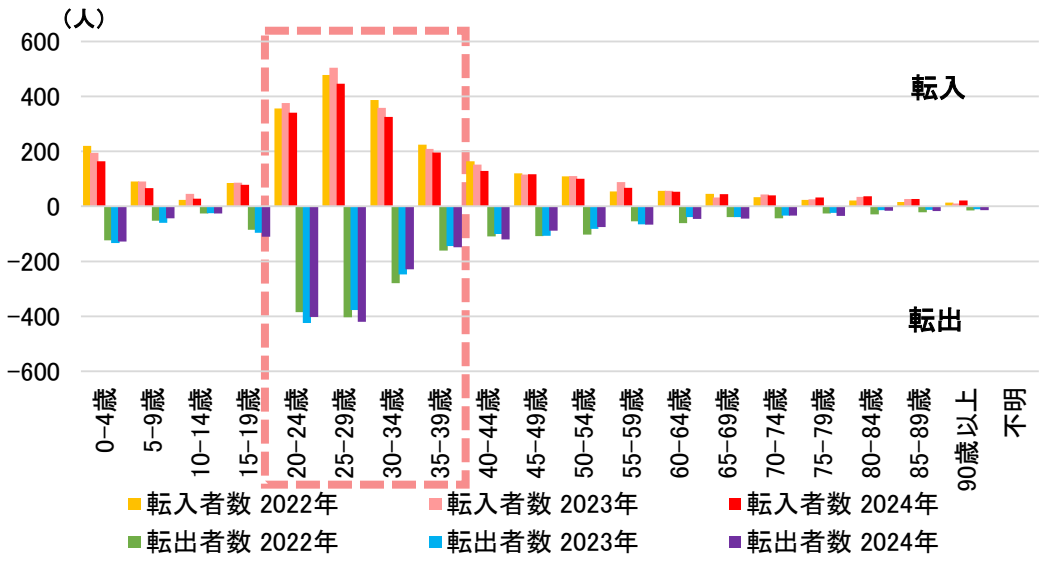


図 年齢5歳階級別純移動数の推移

資料：住民基本台帳人口移動報告（総務省）

（3）土地利用

1）土地利用現況

■市内全域のうち、住宅・商業・工業・公共施設用地などの都市的土地利用が約 44%、農地・山林・河川などの自然的土地利用が約 56%となっています。

■市街化区域は市域の約 2 割で、都市的土地利用が約 94%、自然的土地利用が約 6%となっています。一方で、市街化調整区域については、都市的土地利用が約 28%と約 3 割を占めており、市街化調整区域内にも住宅用地が点在しています。

■JR 内房線沿線の駅周辺南側や JR 横田駅の南側、のぞみ野住宅団地などで住宅用地が広がっています。

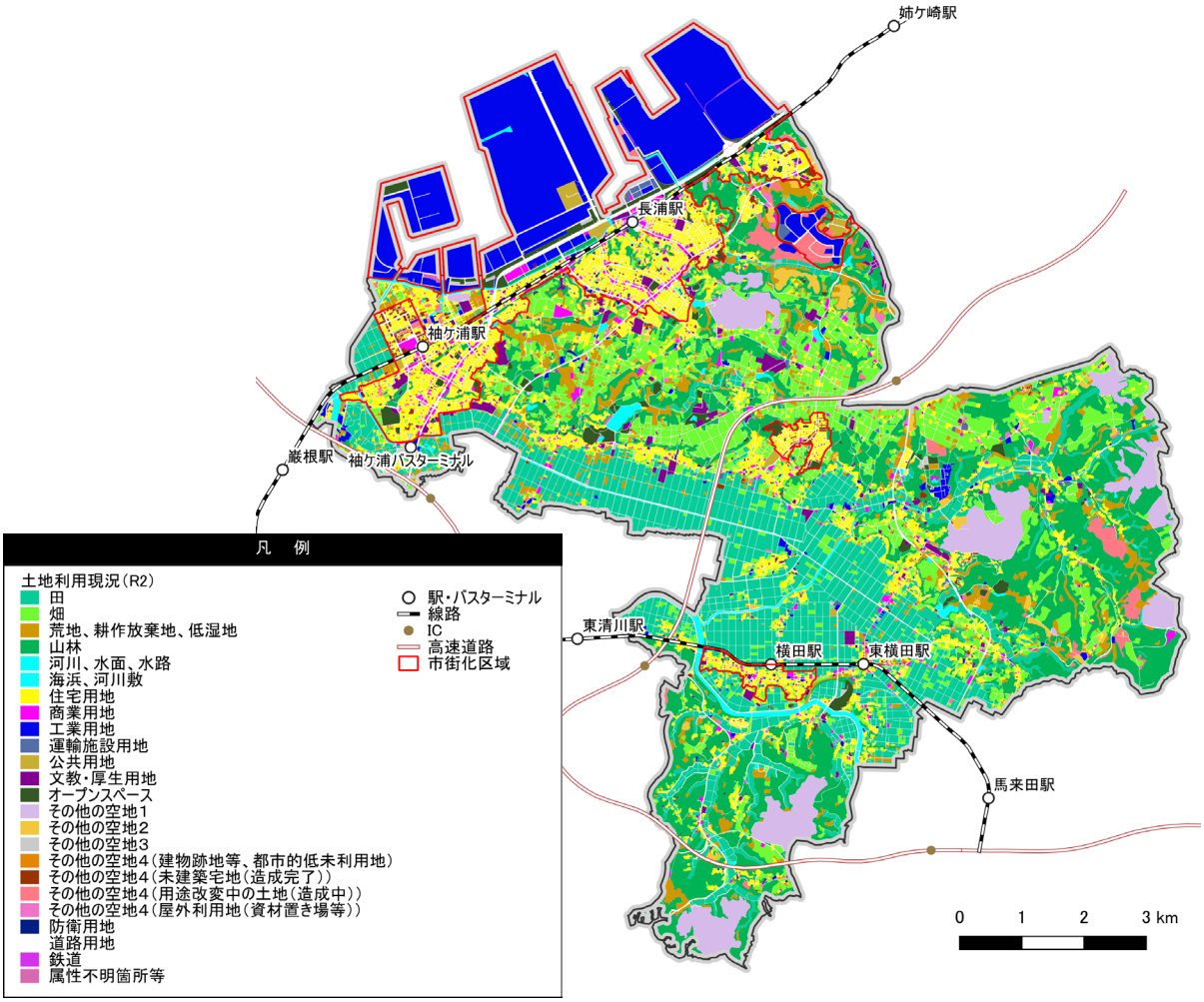


図 土地利用現況

資料：令和2(2020)年都市計画基礎調査

	都市的土地利用					自然的土地利用	合計
	住宅用地	商業用地	工業用地	その他	小計		
市街化区域	401.6 (18.3%)	61.4 (2.8%)	1043.7 (47.5%)	567.3 (25.8%)	2073.9 (94.3%)	125.1 (5.7%)	2199.0 (100.0%)
市街化調整区域	548.1 (7.5%)	72.4 (1.0%)	59.0 (0.8%)	1371.8 (18.8%)	2051.3 (28.1%)	5242.7 (71.9%)	7294.0 (100.0%)
合計	949.7 (10.0%)	133.8 (1.4%)	1102.7 (11.6%)	1939.0 (20.4%)	4125.2 (43.5%)	5367.8 (56.5%)	9493.0 (100.0%)

資料：令和2(2020)年都市計画基礎調査

2）空き家

■住宅・土地統計調査によると、市内の空き家は年々減少しているものの、令和 7（2025）年 9 月時点に市が実施した空き家調査によると市内には 611 件あり、そのうち約半数の 313 件が市街化区域内となっています。

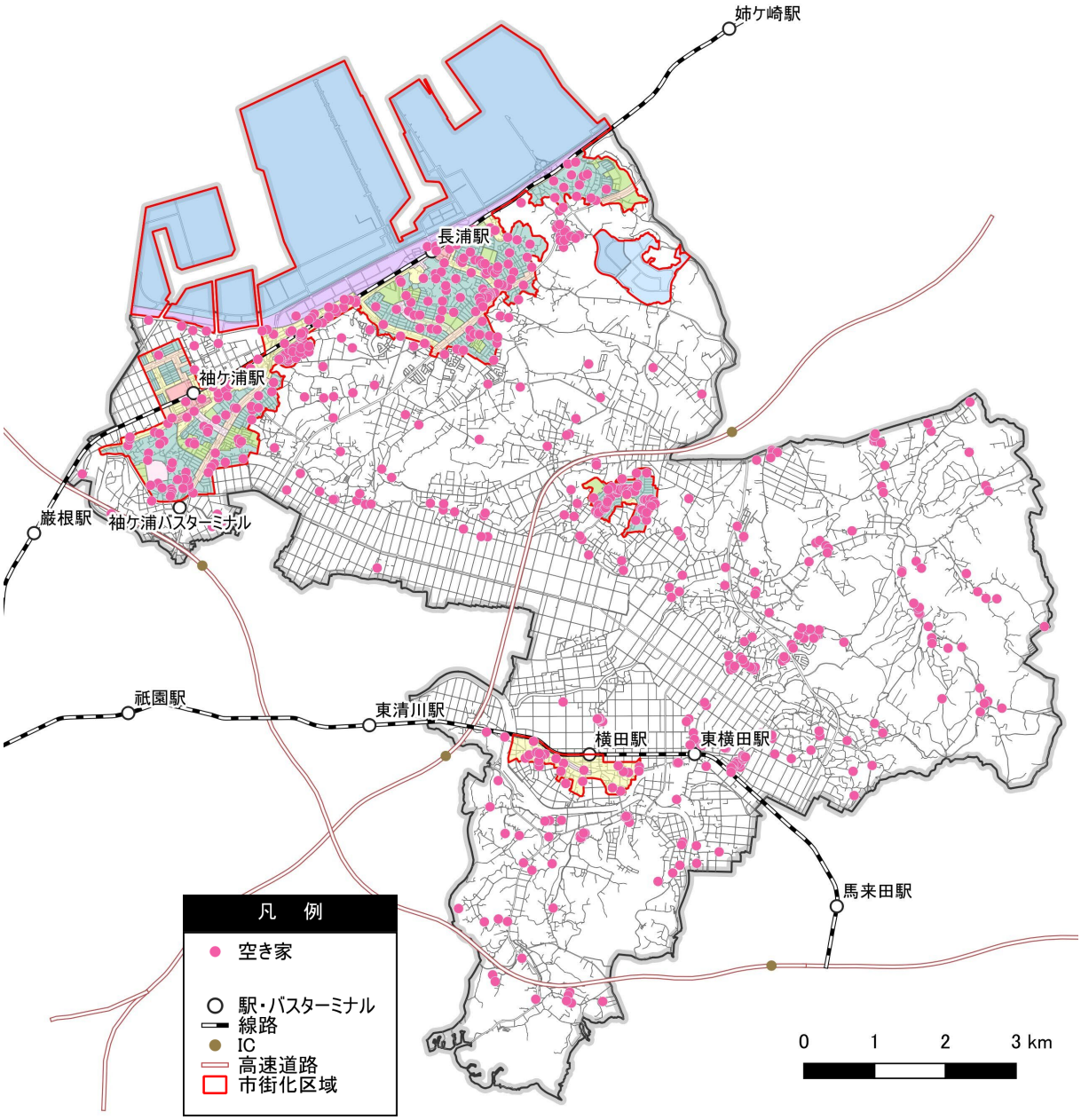


図 空き家の状況

資料：袖ケ浦市資料

表 空き家の推移

平成 25（2013）年	平成 30（2018）年	令和 5（2023）年
4.4%	4.2%	3.9%

資料：住宅・土地統計調査（各年）

3）公的未利用地

■市街化区域内に公的未利用地が点在しています。

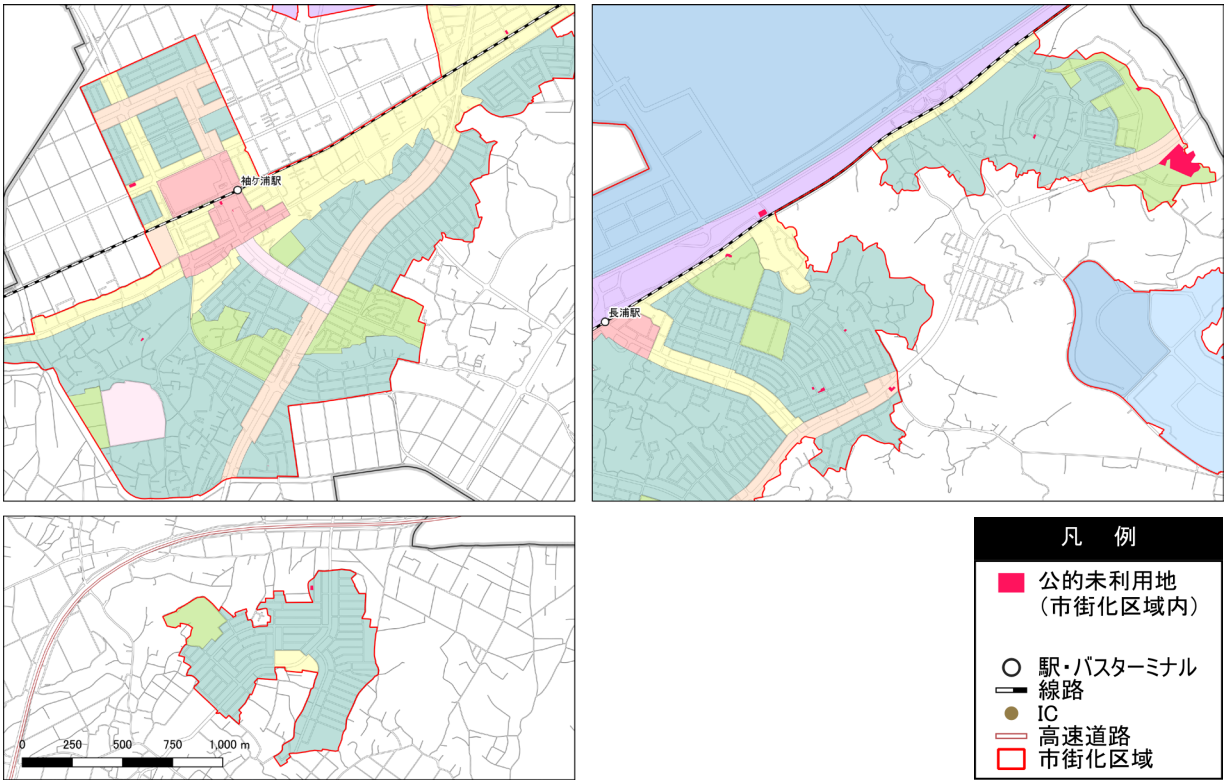


図 公的未利用地の分布状況

資料：袖ケ浦市資料

（4）都市交通

■市内の鉄道として JR 内房線が市北部を東西に通過し、JR 久留里線が市南部を東西に通過しています。

■市内を走るバスは、市内及び近隣市に立地する鉄道駅（袖ケ浦駅、長浦駅、東清川駅、横田駅、東横田駅など）とつながるように、主に人口が集積しているところに沿って、バス路線が整備されています。

■主要な交通結節点となっている袖ケ浦バスターミナルをはじめとした数箇所から、首都圏の主要駅や空港への高速バスが走っており、主要な公共交通となっています。

■また、市域全域を対象とした乗り合い送迎サービス「チョイソコがうら」により、交通空白地域がカバーされています。

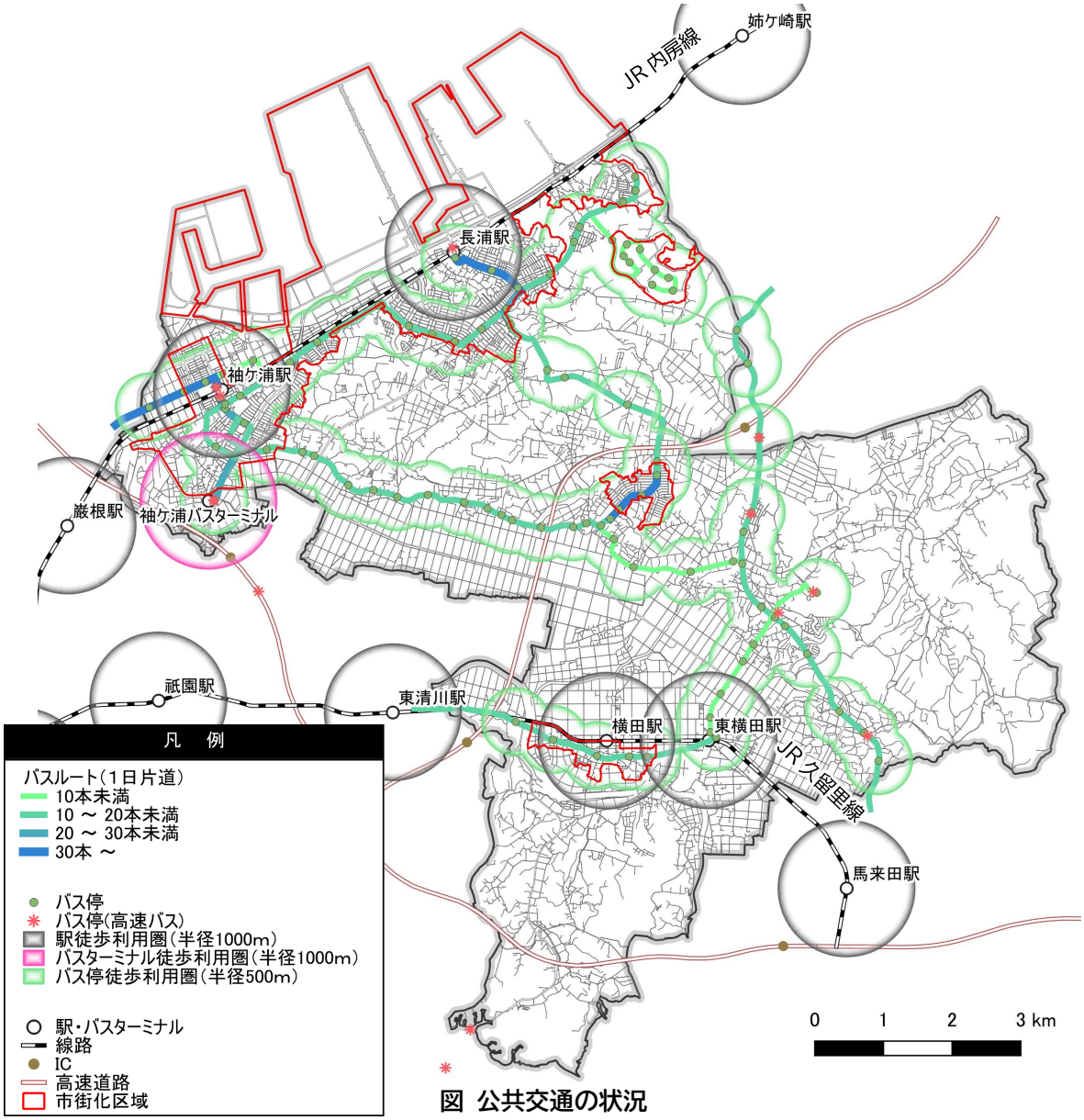


図 公共交通の状況

資料：袖ケ浦市公共交通マップ 2025

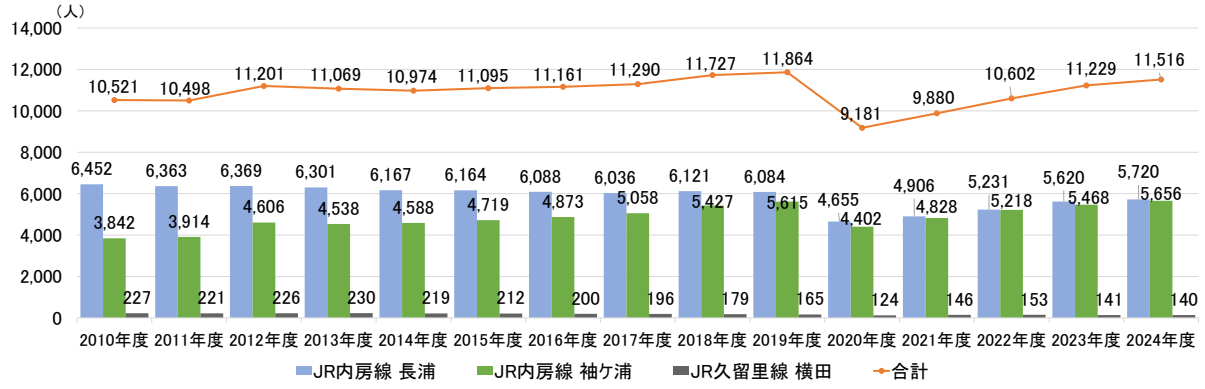


図 JR 駅別 1 日平均乗客数の推移

資料:袖ケ浦市統計書(令和 7(2025)年版)

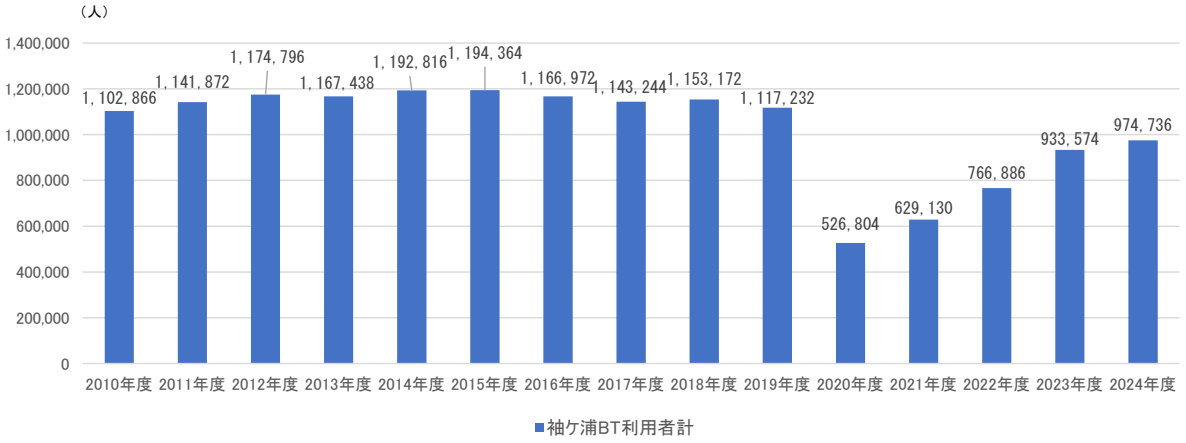


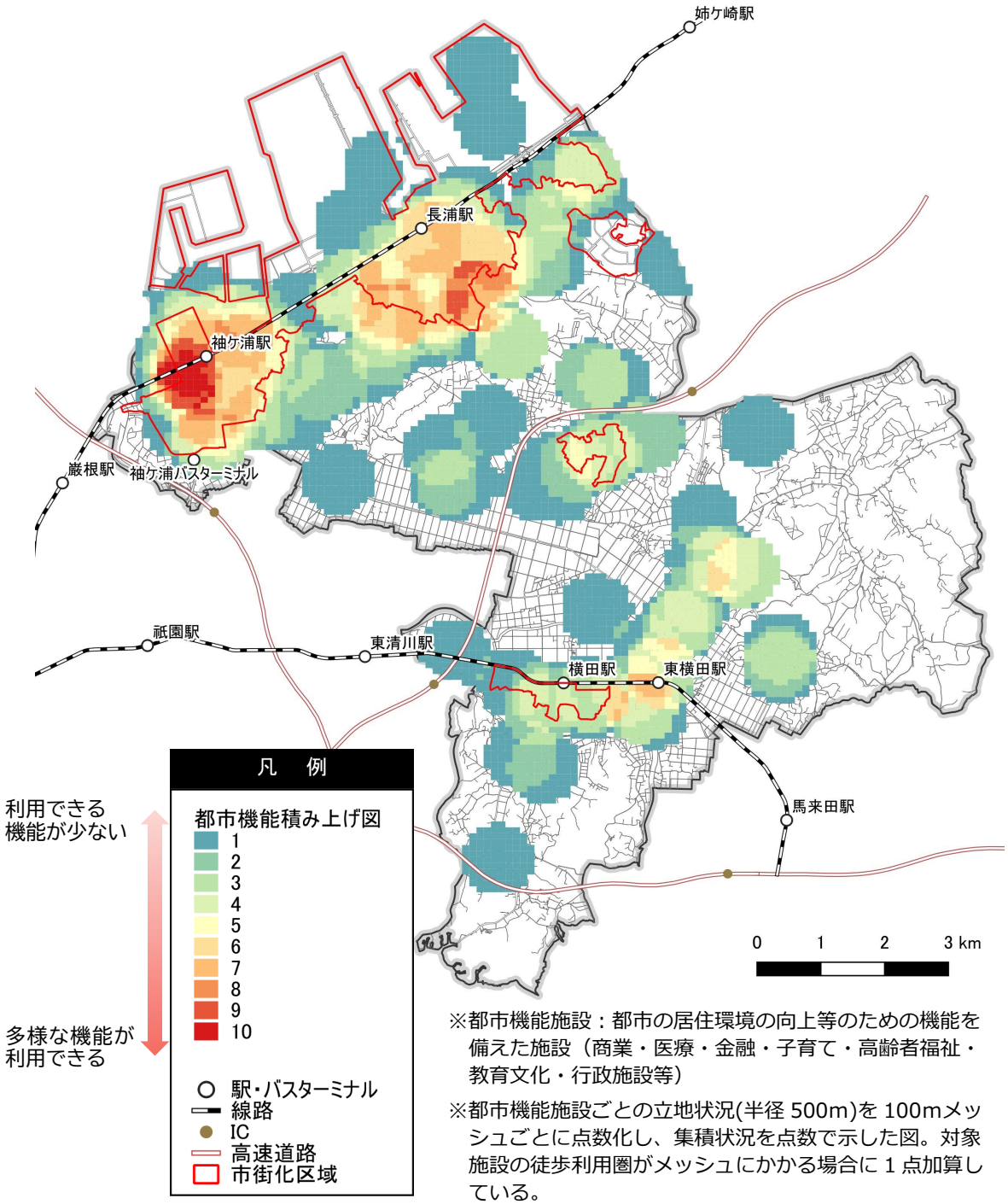
図 高速バス利用状況の推移

資料:袖ケ浦市統計書(令和 7(2025)年版)

（５）都市機能施設

１）都市機能施設の集積状況

■袖ケ浦駅周辺と長浦駅の南側で特に都市機能施設の集積が見られます。また、JR 久留里線沿線地域でも都市機能の集積が見られます。



※都市機能施設：都市の居住環境の向上等のための機能を備えた施設（商業・医療・金融・子育て・高齢者福祉・教育文化・行政施設等）

※都市機能施設ごとの立地状況(半径 500m)を 100mメッシュごとに点数化し、集積状況を点数で示した図。対象施設の徒歩利用圏がメッシュにかかる場合に 1 点加算している。

図 都市機能施設の集積状況

2）各施設の立地状況

①商業機能

施設選定の考え方	集客力があり、まちのにぎわいを生み出す商業施設を選定。また、日々の生活に必要な食料品、日用品などを提供する施設を選定。
種類・施設例	**〈コンビニエンスストア〉** コンビニエンスストア **〈ドラッグストア〉** ドラッグストア **〈スーパーマーケット〉** スーパーマーケット **〈大規模小売店舗〉** 店舗面積が 1,000 ㎡を超える店舗

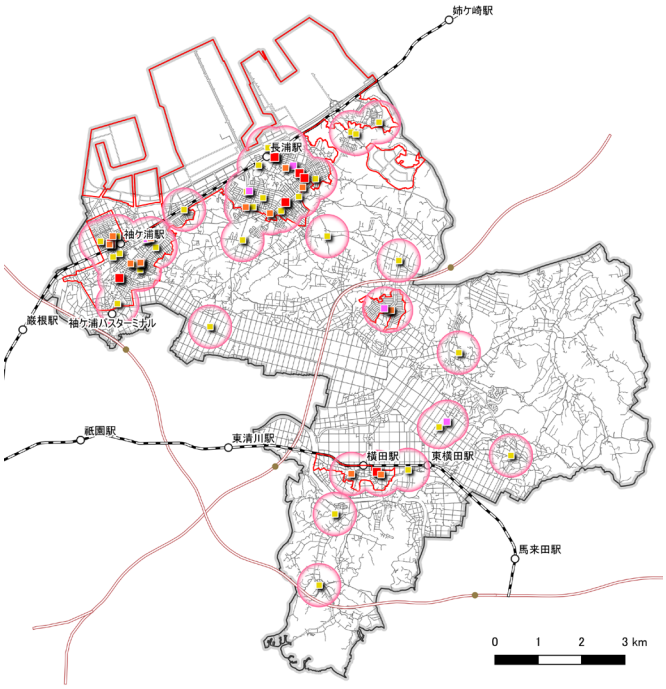


図 商業機能の配置状況

資料：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（令和 7（2025）年 12 月時点）、全国スーパーマーケットマップ（令和 8（2026）年 9 月時点）、i タウンページ（令和 8（2026）年 9 月時点）、日本ドラッグストアチェーンマップ（令和 8（2026）年年 9 月時点）

②医療機能

施設選定の考え方	総合的な医療サービスを提供する施設、及び日常的な医療サービスを提供する施設を選定。
種類・施設例	**〈病院〉** 20床以上の医療機関 **〈診療所〉** 内科・外科・小児科・歯科などの19床以下の医療機関

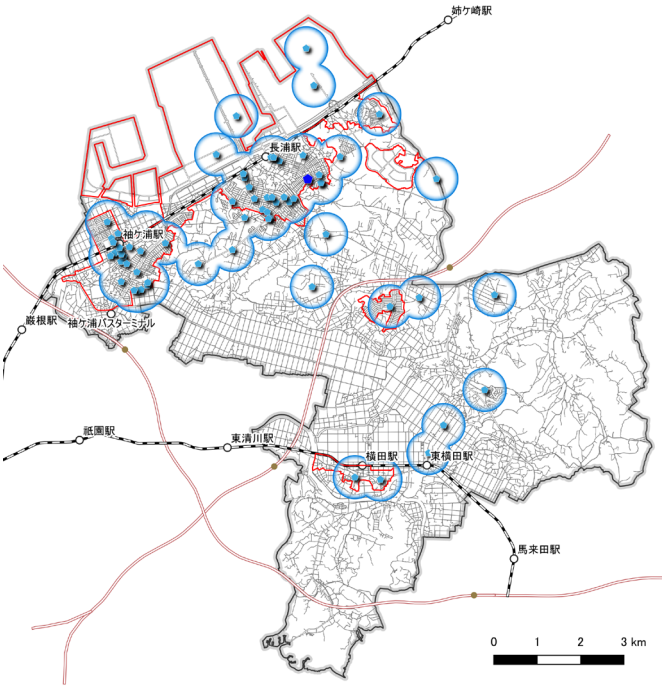


図 医療機能の配置状況

資料：千葉県 病院名簿（令和 8（2026）年 4 月時点）・診療所名簿（令和 6（2024）年 6 月時点）・歯科診療所名簿（令和 6（2024）年 6 月時点）

③金融機能

施設選定の考え方	日常的な引き出し、預け入れや、決済、融資などの窓口業務を行う施設を選定。
種類・施設例	**〈銀行〉** 銀行 **〈その他金融機関〉** 信用金庫 **〈郵便局〉** 郵便局

凡　例

金融機能
- 銀行
- その他金融機関
- 郵便局
- 金融機能徒歩利用圏（半径500m）

- 駅・バスターミナル
- 線路
- IC
- 高速道路
- 市街化区域

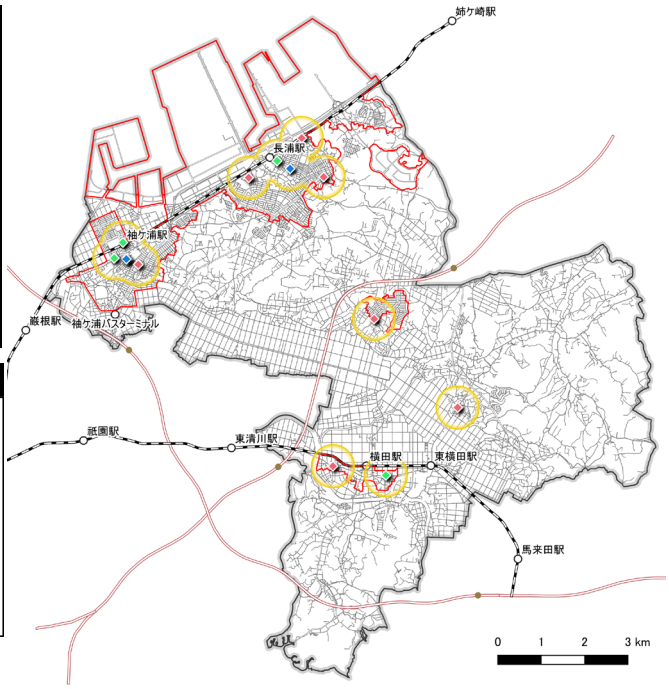


図　金融機能の配置状況

資料：日本全国銀行・ATM マップ（令和 8（2026）年 9 月時点）

④子育て機能

施設選定の考え方	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる、日常的な子育てサービスを提供する施設を選定。
種類・施設例	**〈保育所・保育園等〉** 幼稚園、保育園、認定こども園、小規模保育事業所など **〈地域子育て支援センター〉** 地域子育て支援センター **〈児童館〉** 代宿児童館

凡　例

子育て機能
- 保育所・保育園等
- 地域子育て支援センター
- 児童館
- 子育て機能徒歩利用圏（半径500m）

- 駅・バスターミナル
- 線路
- IC
- 高速道路
- 市街化区域

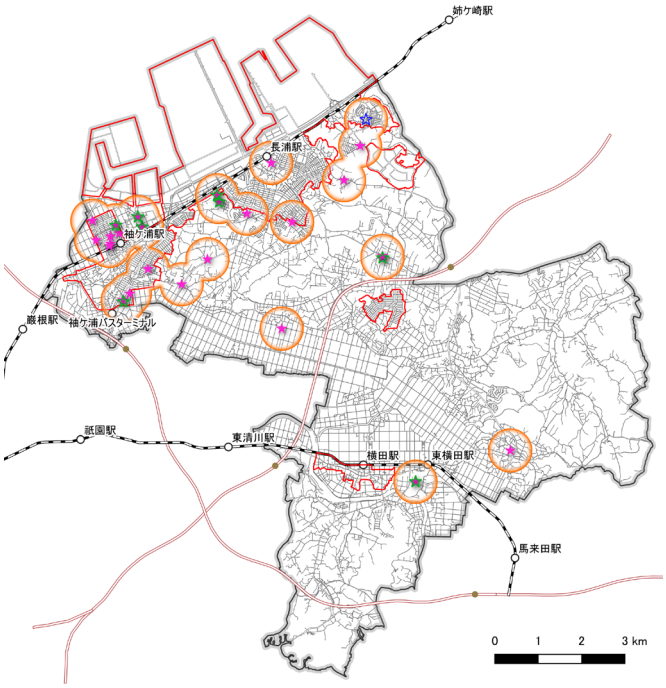
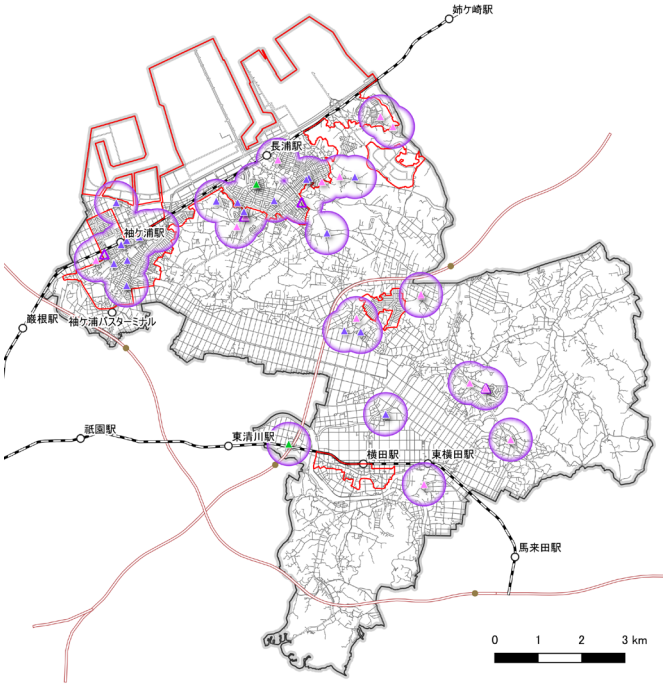


図　子育て機能の配置状況

資料：袖ケ浦市ホームページ（令和 8（2026）年 4 月時点）

⑤高齢者福祉機能

施設選定の考え方	高齢化の中で必要性の高まる施設のうち、日常的に利用する施設を選定。
種類・施設例	**〈通所系施設〉** デイサービスなど **〈訪問系施設〉** ヘルパーさんなどが自宅に訪問しお世話をしてくれる拠点施設 **〈小規模多機能施設〉** 施設への「通い」を中心として、「宿泊」や「訪問」を組み合せられる施設 **〈地域包括支援センター〉** 介護で困った事や問い合わせの窓口となる事務所



凡　例

高齢者福祉機能
- 通所系施設
- 訪問系施設
- 小規模多機能施設
- 地域包括支援センター
- 高齢者福祉機能徒歩利用圏（半径500m）

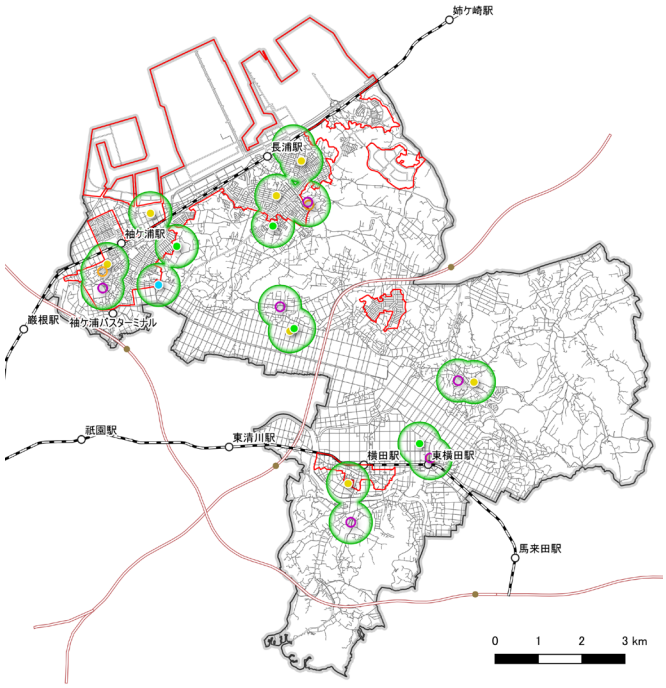
- 駅・バスターミナル
- 線路
- IC
- 高速道路
- 市街化区域

図　高齢者福祉機能の配置状況

資料：介護事業所・生活関連情報検索　介護サービス情報公表システム（厚生労働省）（令和 8（2026）年 9 月時点）、袖ケ浦市ホームページ（令和 8（2026）年 9 月時点）

⑥教育文化機能

施設選定の考え方	教育施設、市民の文化活動や健康増進を支える施設のうち、集客力がありまちのにぎわいを生み出す施設や交流の場となる施設を選定。
種類・施設例	**〈小学校〉**　**〈中学校〉** 市立小学校　市立中学校 **〈高等学校〉** 袖ケ浦高等学校 **〈図書館〉** 図書館 **〈交流センター〉** 交流センター



凡　例

教育文化機能
- 小学校
- 中学校
- 高校
- 図書館
- 交流センター
- 教育文化機能徒歩利用圏（半径500m）

- 駅・バスターミナル
- 線路
- IC
- 高速道路
- 市街化区域

図　教育文化機能の配置状況

資料：袖ケ浦市オープンデータ　小・中学校（令和 7（2025）年 7 月時点）、袖ケ浦市オープンデータ　文化・教養（令和 8（2026）年 1 月時点）、高等学校名簿（千葉県ホームページ）（令和 8（2026）年 4 月時点）

⑦行政機能

施設選定の考え方	中枢的な行政機能のほか、行政窓口を有する施設を選定。
種類・施設例	**〈市役所〉** 袖ケ浦市役所本庁舎 **〈交流センター〉** 平川交流センター、 長浦交流センター

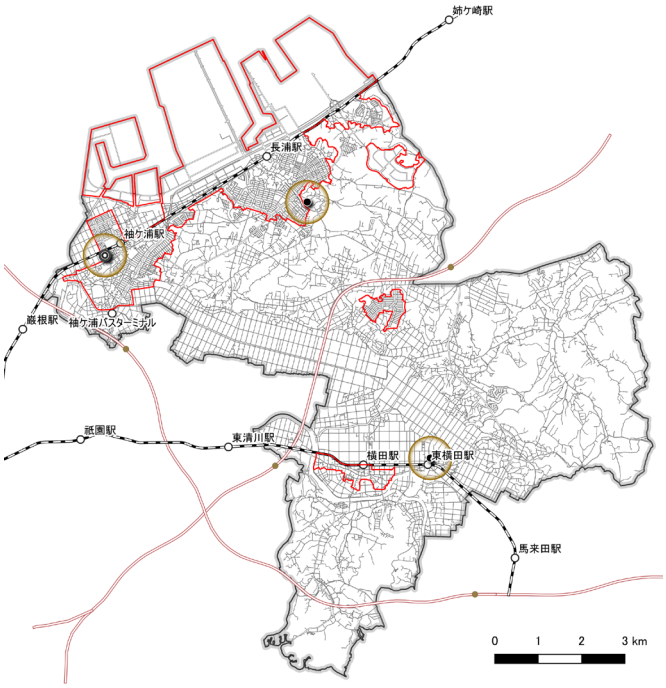


図 行政機能の配置状況

資料：袖ケ浦市オープンデータ（令和 7（2025）年 3 月時点）

（6）災害

1）土砂災害

①土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

■土砂災害特別警戒区域は 314 箇所、土砂災害警戒区域は 331 箇所が指定されています。

■急傾斜地崩壊危険区域については、17 箇所が指定されています。

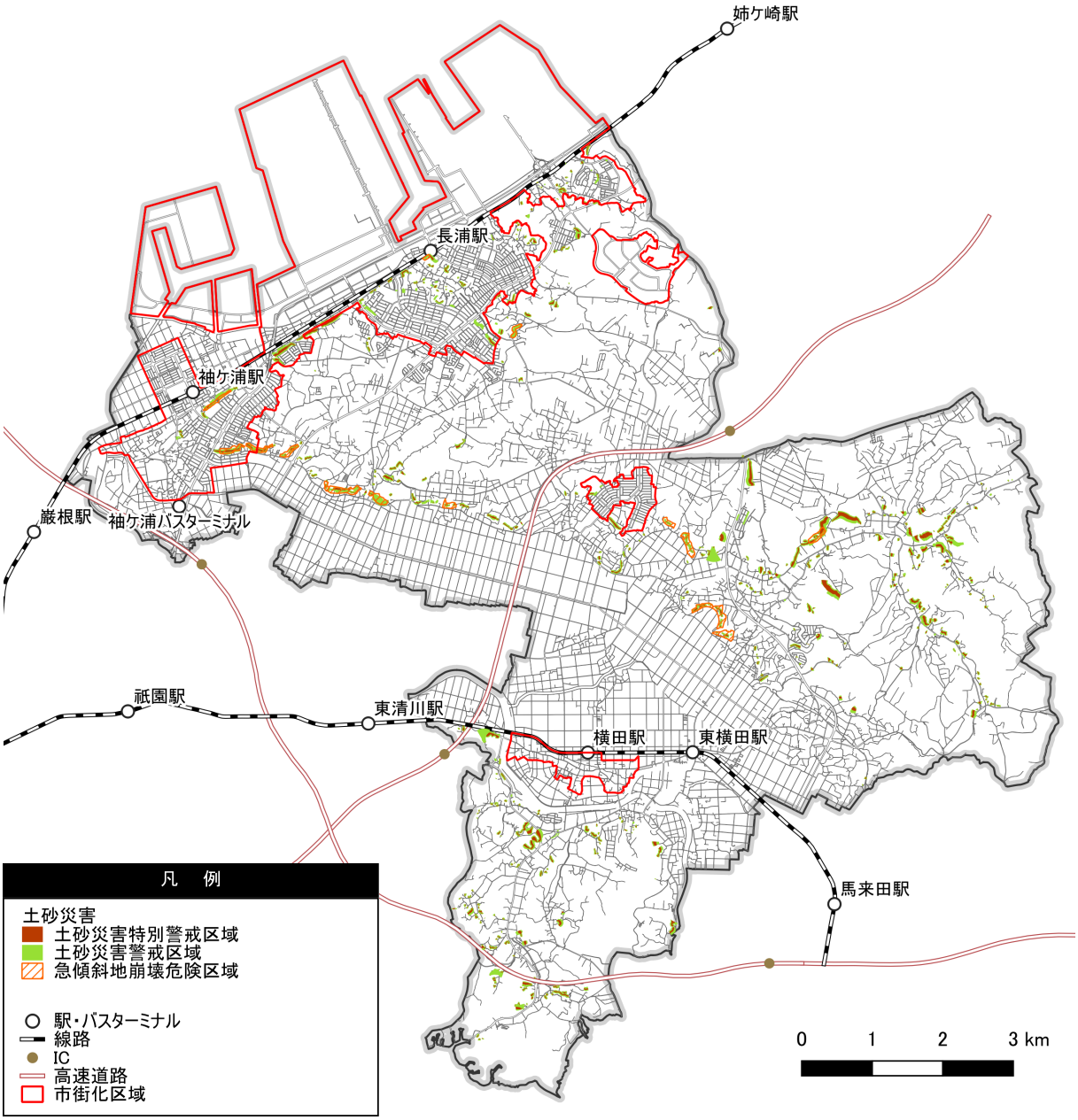


図　土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域

資料：ちば情報マップ（令和 8（2026）年 7 月時点）

②大規模盛土造成地

■大規模盛土造成地については、JR 内房線の南側にかけて多く分布し、谷埋め型が 44 箇所、腹付け型が 1 箇所あります。

■大規模盛土造成地の中でも危険な箇所を把握するため、第二次スクリーニングを 1 か所実施しています。

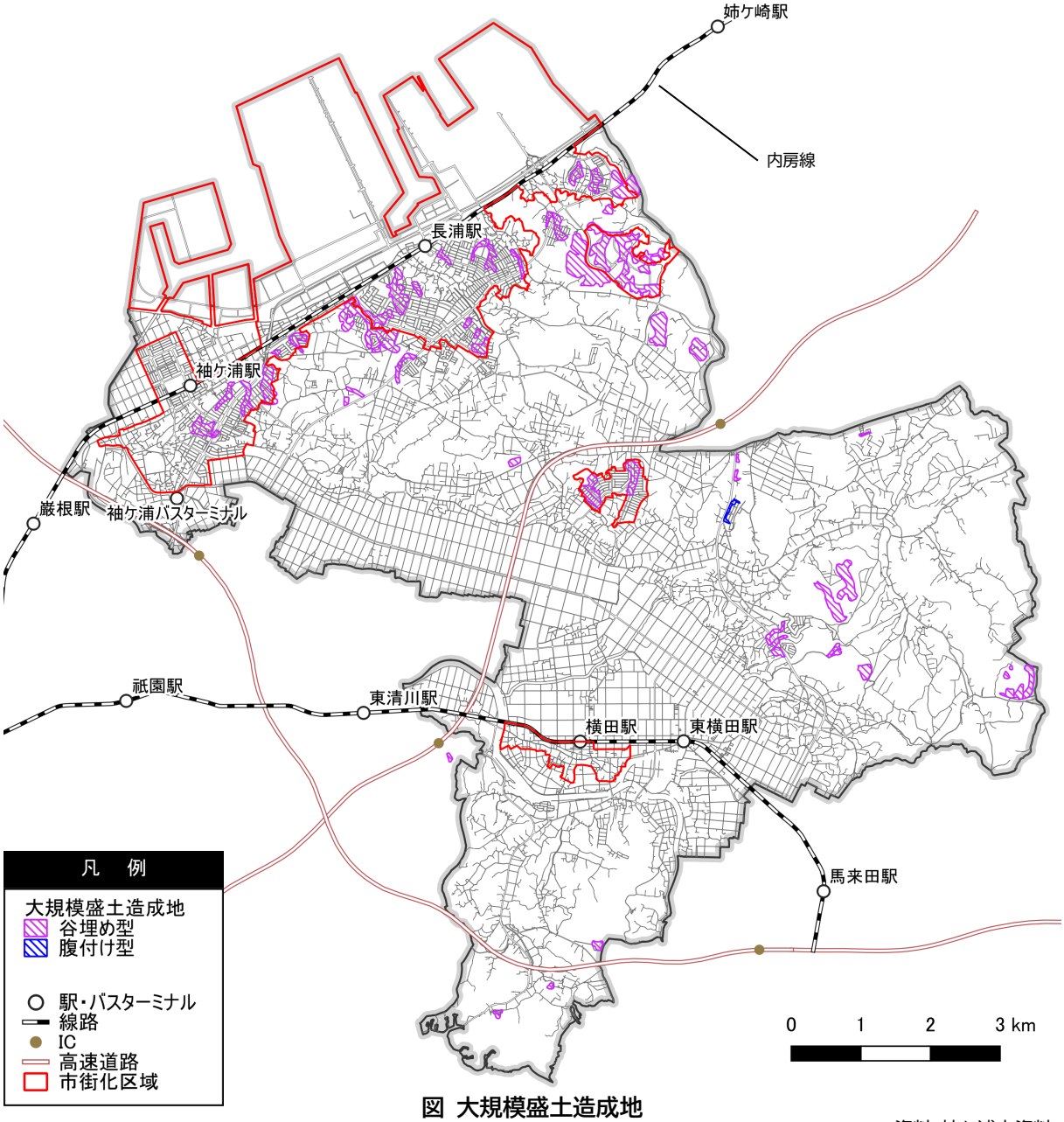


図 大規模盛土造成地

資料:袖ケ浦市資料

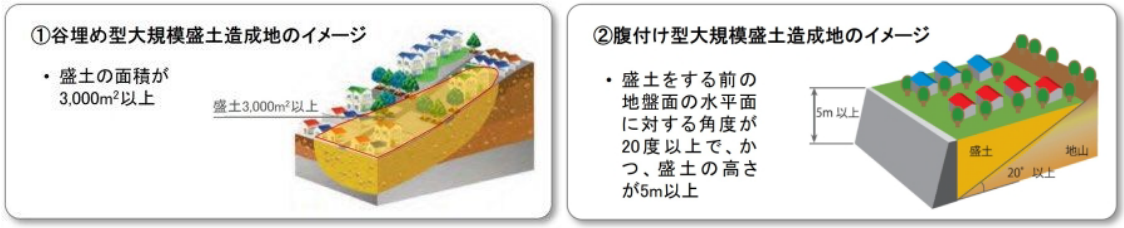


図 谷埋め型大規模盛土造成地と腹付け型大規模盛土造成地のイメージ

資料:国土交通省ホームページ

2）洪水

①浸水深（想定最大規模降雨）

■市内河川氾濫の推定（想定最大規模降雨）は、小櫃川の河川沿いを中心に広範囲に見られます。浸水深 0.5～3.0m 未満の地域が多く見られますが、市街化調整区域の一部では、住宅１階の高さを上回る浸水深 3.0m 以上の地域も見られます。

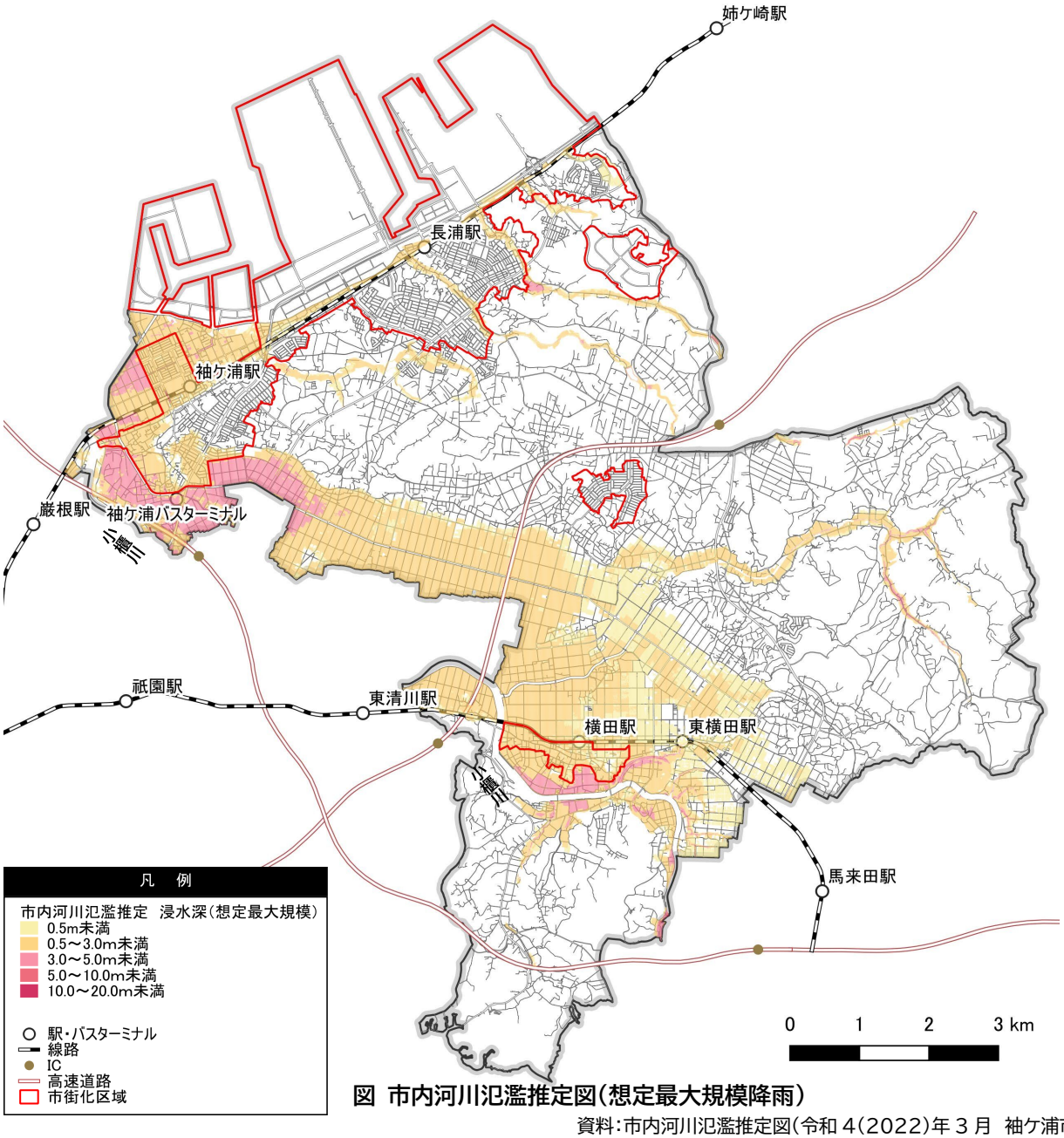


図 市内河川氾濫推定図（想定最大規模降雨）

資料：市内河川氾濫推定図（令和 4（2022）年 3 月 袖ケ浦市）

【市内河川氾濫推定図について】

●市内河川氾濫推定図は、大雨等によって河川が氾濫した場合の、浸水が想定される区域及び浸水の深さを表示したマップです。千葉県が作成した2級河川小櫃川及び浮戸川の洪水浸水想定区域に、市の作成した準用河川及び普通河川の浸水が想定される区域を重ね合わせてあります。浸水の解析は、想定最大規模（1000 年確率）降雨及び計画規模降雨の2種類の降雨を条件としています。また、使用した地形図は令和 2（2020）年 1 月 1 日時点の市が作成したものを使用しています。

●「洪水浸水想定区域」は、水防法に定められた指定河川における浸水が想定される区域として指定されたものですが、「氾濫推定図」は水防法の定めより指定された区域を示すものではありません。

●降雨条件

【二級河川小櫃川（支川含む）】 算出の前提となる降雨（想定最大規模） 24 時間総雨量 630.9mm（1000 年確率）

【二級河川浮戸川に係る洪水浸水想定区域】 算出の前提となる降雨（想定最大規模） 24 時間総雨量 690.0mm（1000 年確率）

【準用河川（笠上川、浜宿川、久保田川、蔵波川、境川、大月川）、普通河川（奈良輪境川、2 級河川松川の上流部）】

算出の前提となる降雨（想定最大規模） 1 時間最大降雨量 152.4～153.0mm（河川延長及び流域面積により異なります。）

算出の前提となる降雨（計画規模） 1 時間最大降雨量 52.5mm（10 年確率）

②浸水深（計画規模降雨）

■市内河川氾濫の推定（計画規模降雨）は、小櫃川の河川沿いを中心に、浸水深 0.5～3.0m 未満の区域が見られます。

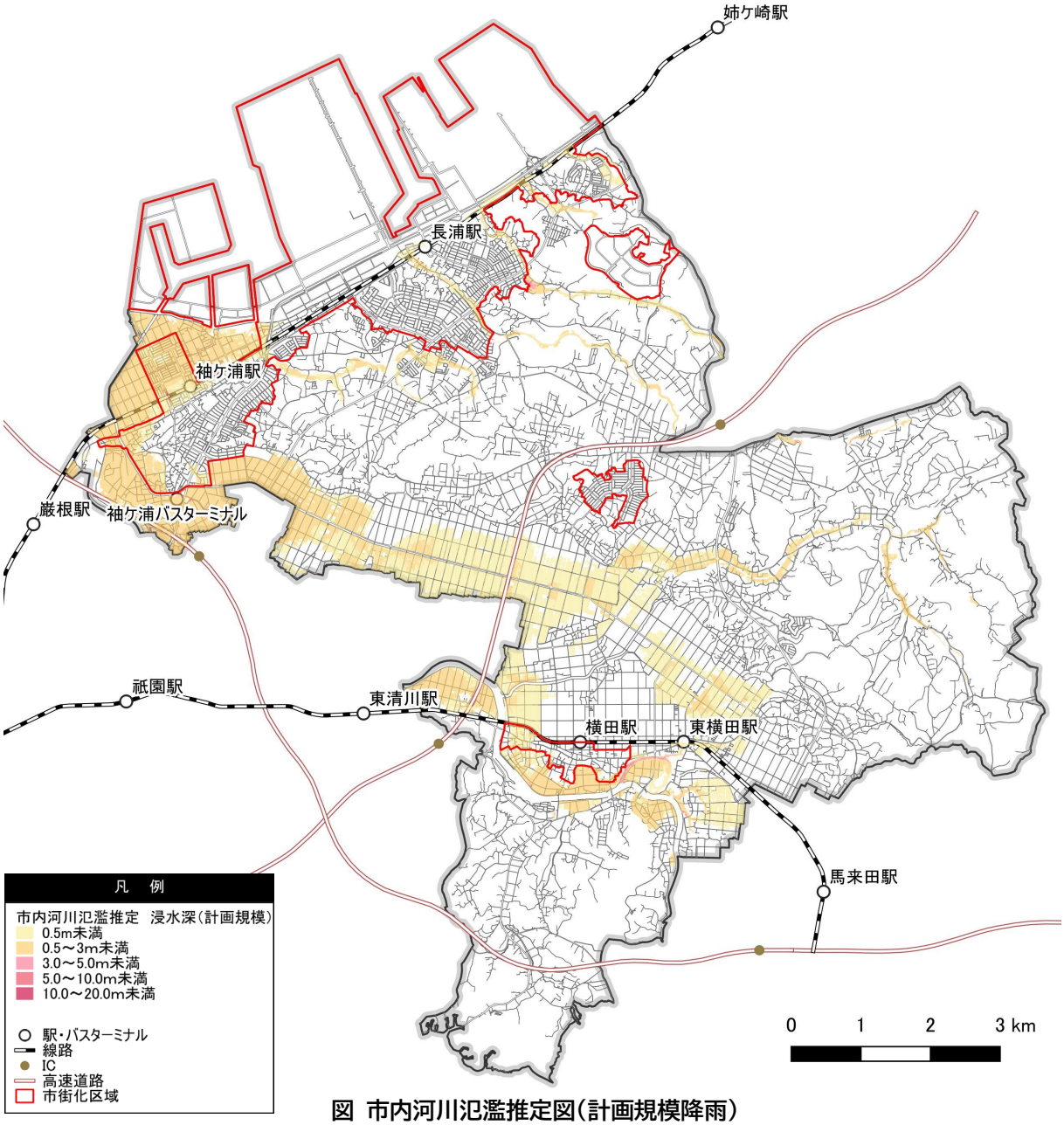


図 市内河川氾濫推定図(計画規模降雨)

資料:市内河川氾濫推定図(令和 4(2022)年 3 月 袖ケ浦市)

【市内河川氾濫推定図について】

●市内河川氾濫推定図は、大雨等によって河川が氾濫した場合の、浸水が想定される区域及び浸水の深さを表示したマップです。千葉県が作成した2級河川小櫃川及び浮戸川の洪水浸水想定区域に、市の作成した準用河川及び普通河川の浸水が想定される区域を重ね合わせてあります。浸水の解析は、想定最大規模(1000 年確率)降雨及び計画規模降雨の2種類の降雨を条件としています。また、使用した地形図は令和 2(2020)年 1 月 1 日時点の市が作成したものを使用しています。

●「洪水浸水想定区域」は、水防法に定められた指定河川における浸水が想定される区域として指定されたものですが、「氾濫推定図」は水防法の定めより指定された区域を示すものではありません。

●降雨条件

【二級河川小櫃川(支川含む)】 算出の前提となる降雨(計画規模)　24 時間総雨量 324mm(100 年確率)

【二級河川浮戸川に係る洪水浸水想定区域】 算出の前提となる降雨(計画規模)　1 時間最大降雨量 52.5mm(10 年確率)

【準用河川(笠上川、浜宿川、久保田川、蔵波川、境川、大月川)、普通河川(奈良輪境川、2 級河川松川の上流部)】

算出の前提となる降雨(想定最大規模) 1 時間最大降雨量 152.4～153.0mm(河川延長及び流域面積により異なります。)

算出の前提となる降雨(計画規模)　1 時間最大降雨量 52.5mm(10 年確率)

③浸水継続時間（想定最大規模降雨）：小櫃川

■浸水継続時間とは、「想定し得る最大規模の降雨」により、氾濫水到達後、屋外への避難が困難となり孤立する可能性のある浸水深 0.5m に達してからその水深を下回るまでにかかる時間を示すもので、浸水継続時間が長い地域では、洪水時に屋内安全確保（垂直避難）により身を守ることができたとしても、その後の長期間の浸水により避難生活が困難となる恐れがあります。

■小櫃川の浸水継続時間は、袖ケ浦駅周辺で 24～72 時間未満の区域が見られるものの、備蓄不足による健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがあるとされる 72 時間以上の区域はありません。

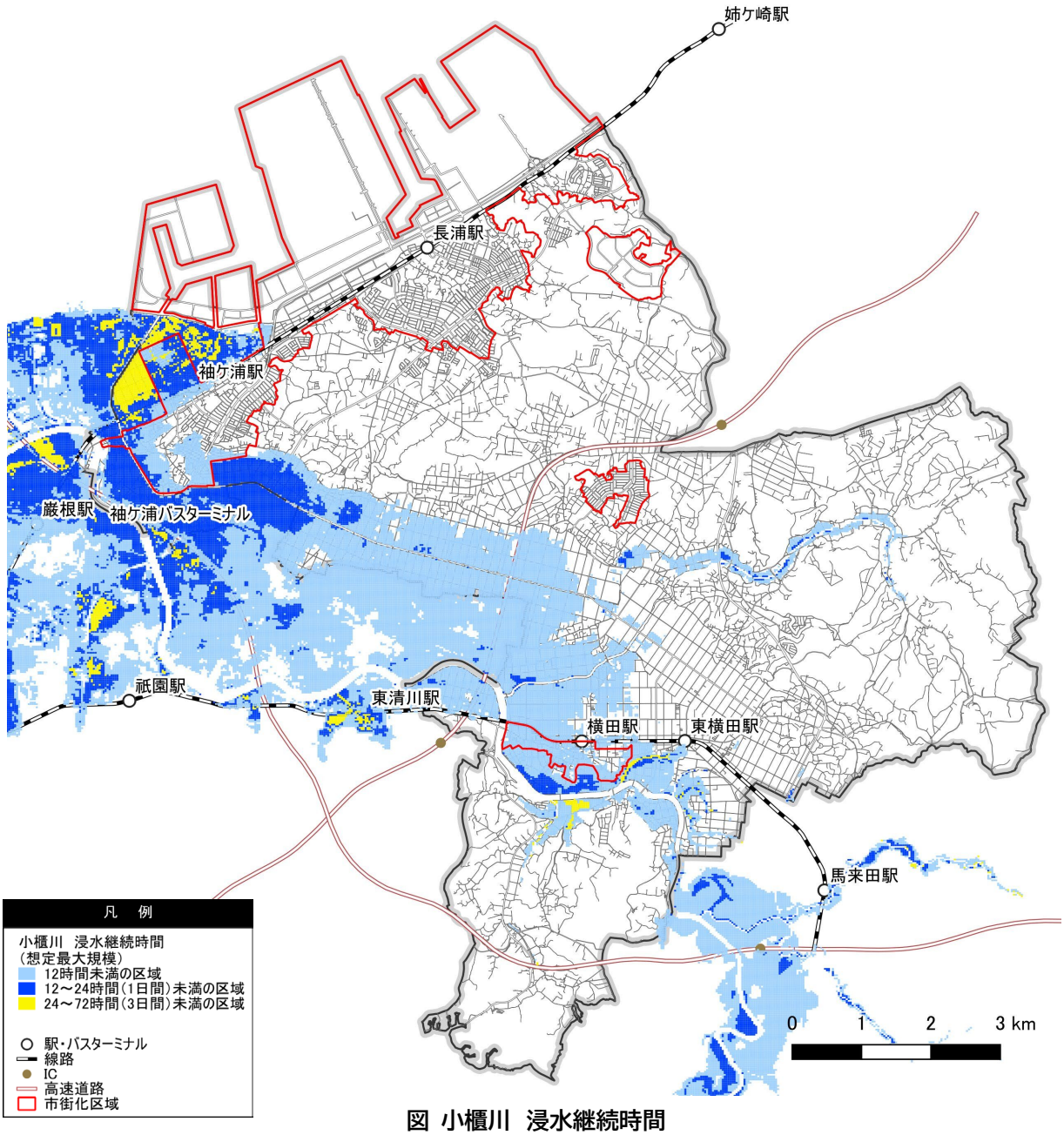


図 小櫃川　浸水継続時間

資料：小櫃川水系小櫃川　洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）（令和 2（2020）年 5 月 28 日　千葉県）

【小櫃川水系小櫃川　洪水浸水想定区域図（浸水継続時間）について】
●この図は、小櫃川水系小櫃川について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による浸水継続時間を表示した図面です。
●降雨条件　　小櫃川流域の 24 時間総雨量 630.9mm

④家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模降雨）：小櫃川

■洪水時の河岸侵食により、木造･非木造の家屋倒壊のおそれがある区域（河岸侵食）は、小櫃川沿いに見られます。

■河川堤防の決壊または洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域（氾濫流）は、坂戸市場周辺などの一部に見られます。

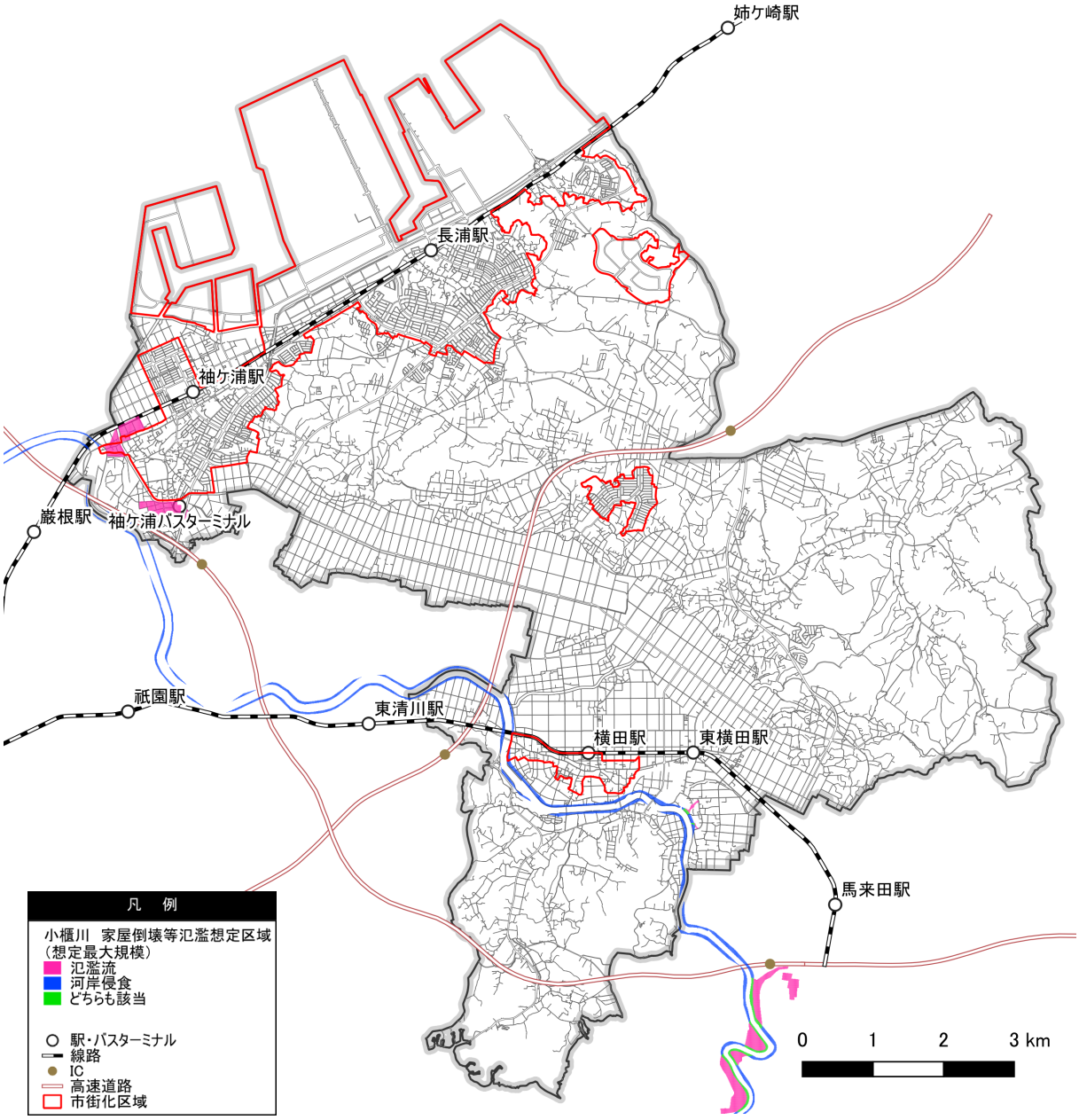


図 小櫃川　家屋倒壊等氾濫想定区域

資料：小櫃川水系小櫃川　洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）（令和 2（2020）年 5 月 28 日　千葉県）

【小櫃川水系小櫃川　洪水浸水想定区域図（家屋倒壊等氾濫想定区域）について】
●この図は、小櫃川水系小櫃川の水位周知区間について、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を表示した図面です。
●降雨条件　　小櫃川流域の 24 時間総雨量 630.9mm

3）内水

①浸水深（想定最大規模）

■内水による浸水深は、市街化区域内の多くの地域で、30cm 未満となっています。

■蔵波川や今井水路沿いなどでは、浸水深が 100cm を超える箇所が見られます。

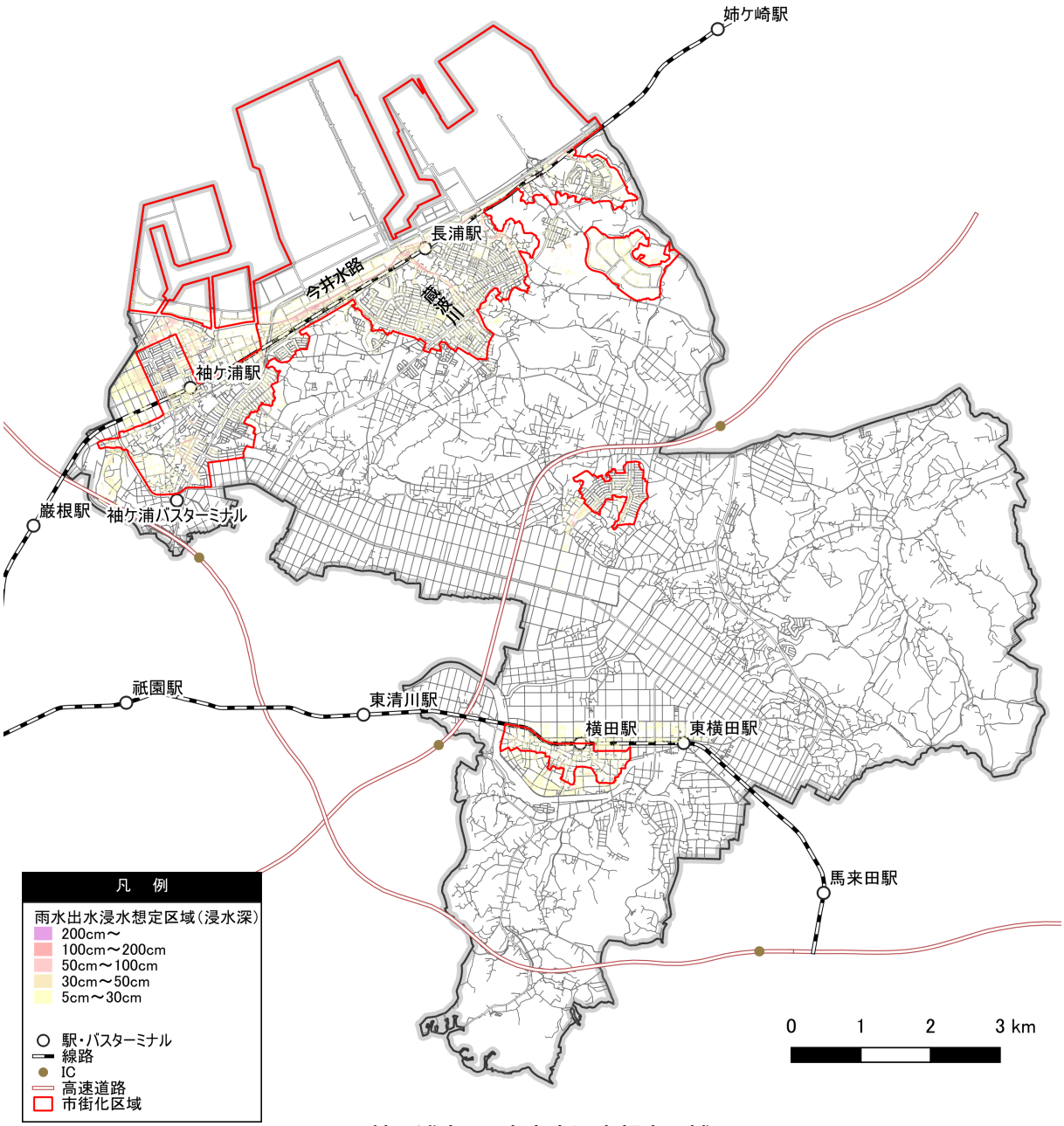


図 袖ケ浦市　雨水出水浸水想定区域図

資料：袖ケ浦市雨水出水浸水想定区域図（令和 8（2026）年 3 月 31 日　袖ケ浦市）

【雨水出水浸水想定区域図について】

●この図は、袖ケ浦市に大雨が降り、下水道その他排水施設で雨水を排除できない場合に、浸水が予測される区域と想定される水深を表示したものです。

●この浸水想定区域図は、想定し得る最大規模の降雨が「対象とした地域」に降った場合に、シミュレーションにより予測される浸水の状況を示したものです。想定最大規模降雨は、毎年1年間にその規模を超える降雨が発生する確率が 1/1,000（0.1%）程度の降雨量を上回る降雨になります。

●降雨条件　想定最大規模降雨（時間最大雨量 153mm/時間）

②浸水継続時間（想定最大規模）

■内水による浸水深 50cm 以上が長時間継続する区域として、蔵波川及び今井水路沿いでは 24～48 時間、袖ケ浦駅の海側地域では 48～72 時間の浸水が続く区域があります。

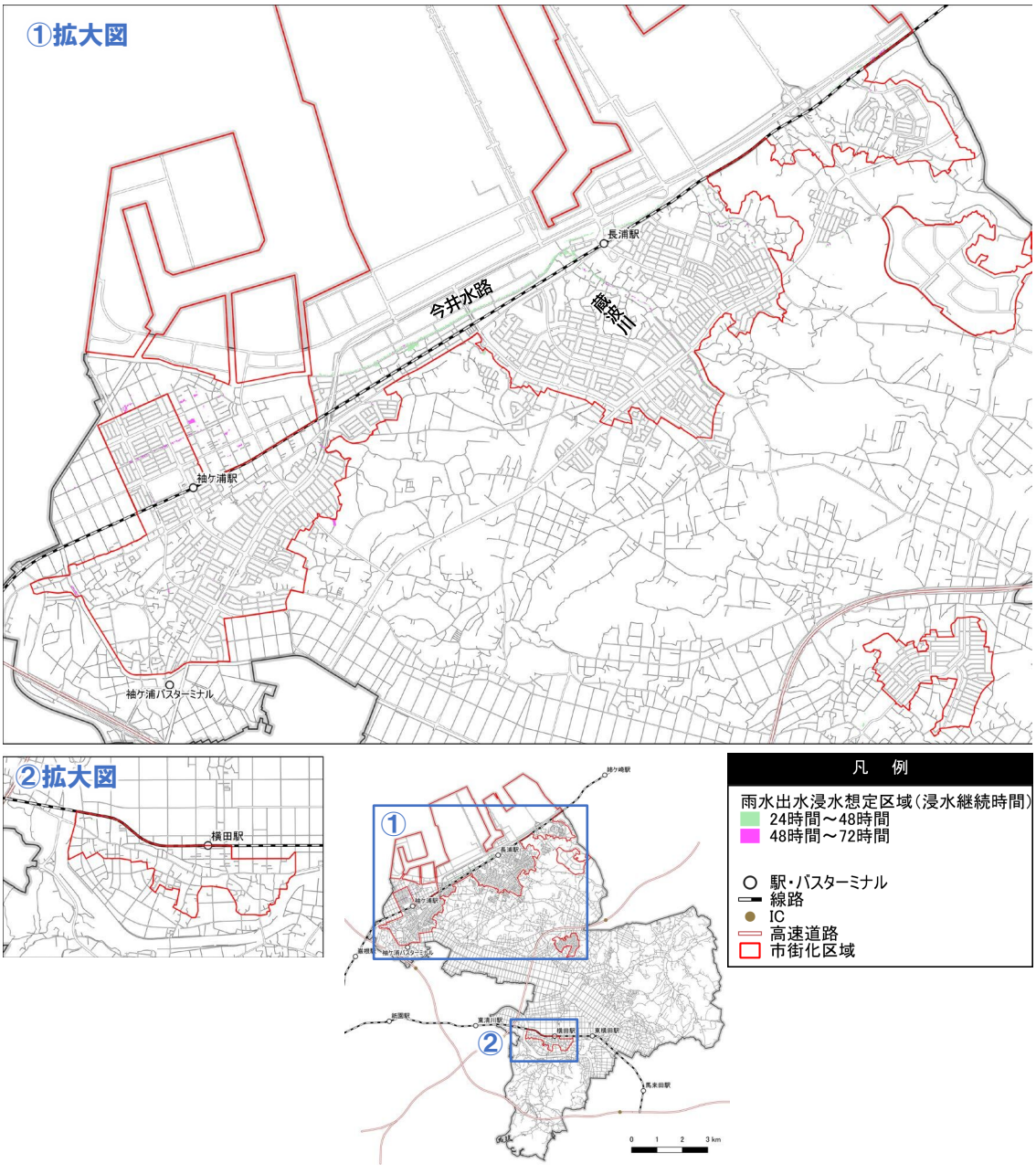


図 袖ケ浦市　雨水出水浸水想定区域図（浸水継続時間）

資料：袖ケ浦市雨水出水浸水想定区域図（浸水継続時間）（令和 8（2026）年 3 月 31 日　袖ケ浦市）

【雨水出水浸水想定区域図（浸水継続時間）について】
- ●この図は、袖ケ浦市に大雨が降り、下水道その他排水施設で雨水を排除できない場合に、0.5m以上の浸水が継続する時間と範囲を表示したものです。
- ●この浸水想定区域図は、想定し得る最大規模の降雨が「対象とした地域」に降った場合に、シミュレーションにより予測される浸水の状況を示したものです。想定最大規模降雨は、毎年1年間にその規模を超える降雨が発生する確率が 1/1,000（0.1%）程度の降雨量を上回る降雨になります。
- ●降雨条件　想定最大規模降雨（時間最大雨量 153mm/時間）

4）高潮

①浸水深（想定最大規模）

■高潮浸水想定区域は、JR 内房線以北の工場地帯を中心に広がっています。

■袖ケ浦駅及び海側の地域では、浸水深 3m以上の地域も見られます。

※ただし、浸水深は公表時点の地盤高を前提として算定されていますが、公表後に袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業で約 1.5mの盛土が行われており、現況の地盤面は当時より高くなっているため、浸水深は相対的に浅くなり、全域で 3m未満になると見込まれます。

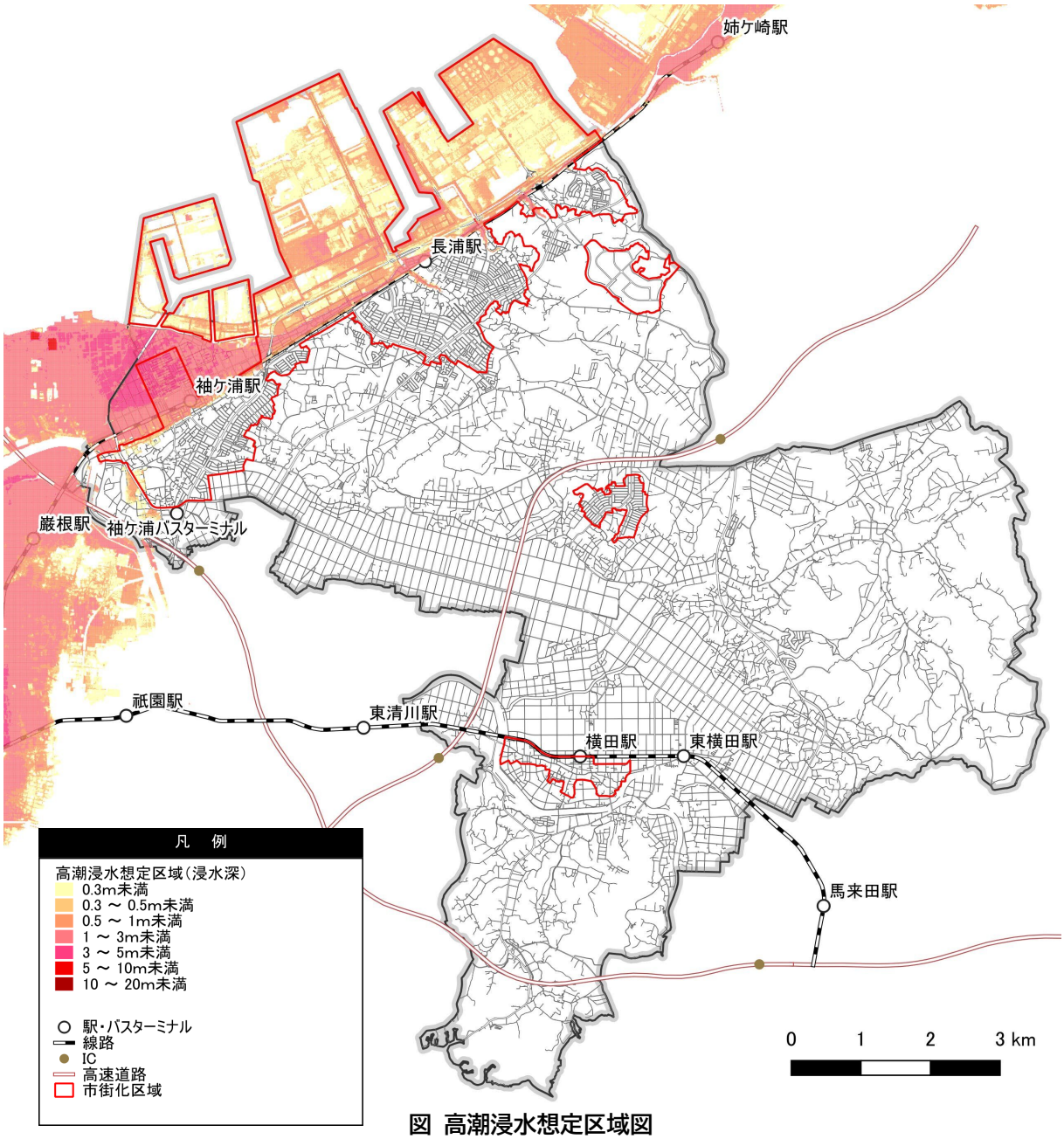


図　高潮浸水想定区域図

資料：高潮浸水想定区域図（想定最大規模：浸水深）（平成 30（2018）年 11 月　千葉県）

【高潮浸水想定区域図（浸水深）について】

●この図は、東京湾沿岸［千葉県区間］について、水防法の規定により定められた想定最大規模の台風による高潮浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。

●この高潮浸水想定区域図は、平成 29（2017）年 3 月時点の「東京湾沿岸［千葉県区間］」の海岸保全施設等の整備状況を勘案して、想定最大規模の台風に伴う高潮により沿岸及び河川からの氾濫が生じた場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。

●前提となる外力

台風規模　中心気圧 ： 910hPa　 最大旋衝風速半径 ： 75km　 移動速度 ： 73km/h

②浸水継続時間（想定最大規模）

■浸水継続時間は、ほとんどの地域が 12 時間未満ですが、袖ケ浦駅海側の地域などでは１週間以上の区域が見られます。

※ただし、浸水深は公表時点の地盤高を前提として算定されていますが、公表後に袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業で約 1.5mの盛土が行われており、現況の地盤面は当時より高くなっているため、浸水継続時間は相対的に短くなると見込まれます。

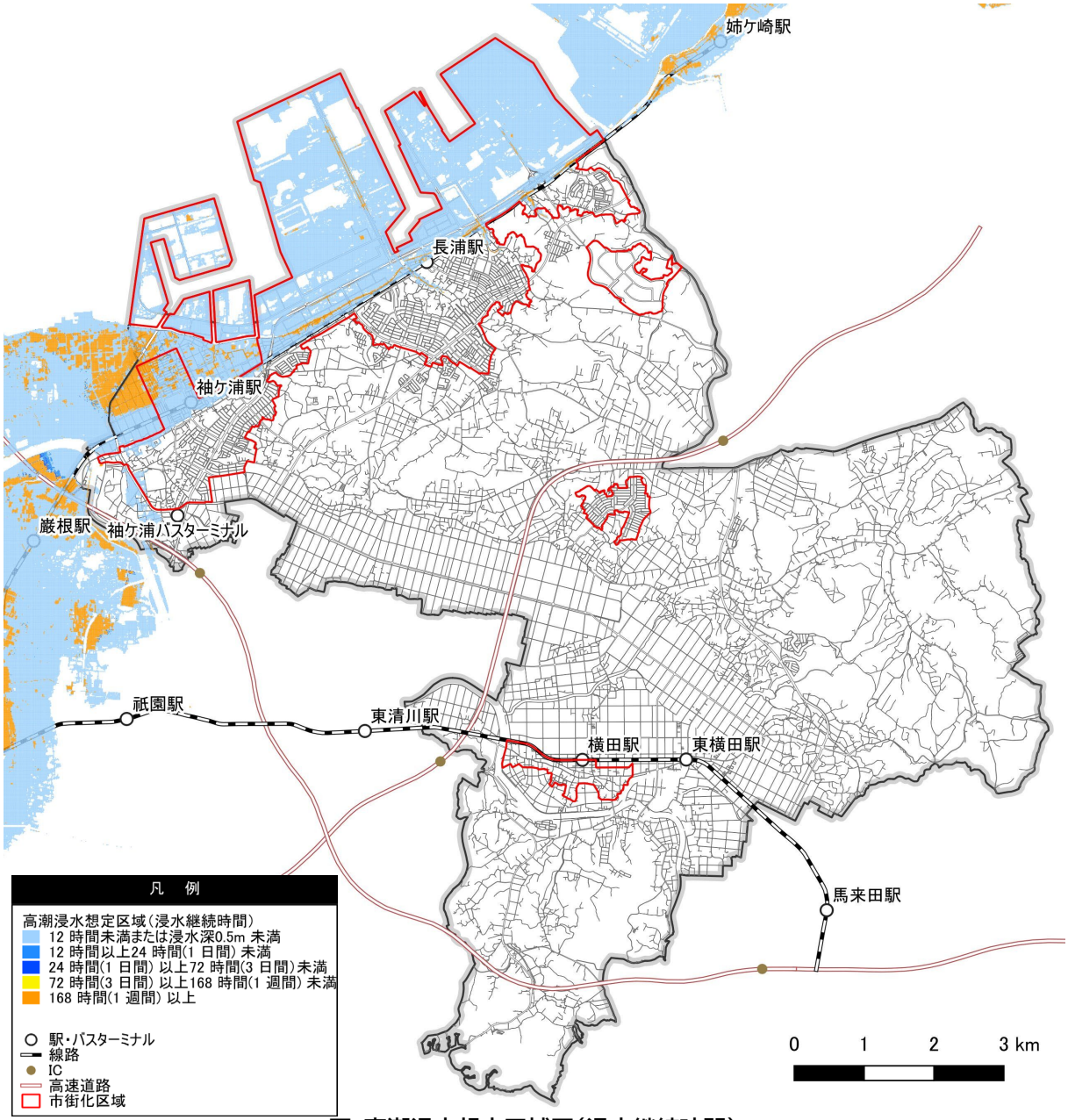


図 高潮浸水想定区域図（浸水継続時間）

資料：高潮浸水想定区域図（想定最大規模：浸水継続時間）（平成 30（2018）年 11 月　千葉県）

【高潮浸水想定区域図（浸水継続時間）について】

●この図は、東京湾沿岸［千葉県区間］について、水防法の規定により定められた想定最大規模の台風による高潮浸水想定区域、浸水した場合に想定される継続時間を表示した図面です。

●この高潮浸水想定区域図は、平成 29（2017）年 3 月時点の「東京湾沿岸［千葉県区間］」の海岸保全施設等の整備状況を勘案して、想定最大規模の台風に伴う高潮により沿岸及び河川からの氾濫が生じた場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したものです。

●前提となる外力

台風規模　中心気圧 ： 910hPa　 最大旋衝風速半径 ： 75km　 移動速度 ： 73km/h

5）津波

■津波浸水想定は、袖ケ浦駅海側の地域で浸水深 1.0～3.0m未満となっています。

※ただし、浸水深は公表時点の地盤高を前提として算定されていますが、公表後に袖ケ浦駅海側特定土地区画整理事業で約 1.5mの盛土が行われており、現況の地盤面は当時より高くなっているため、浸水深は相対的に浅くなると見込まれます。

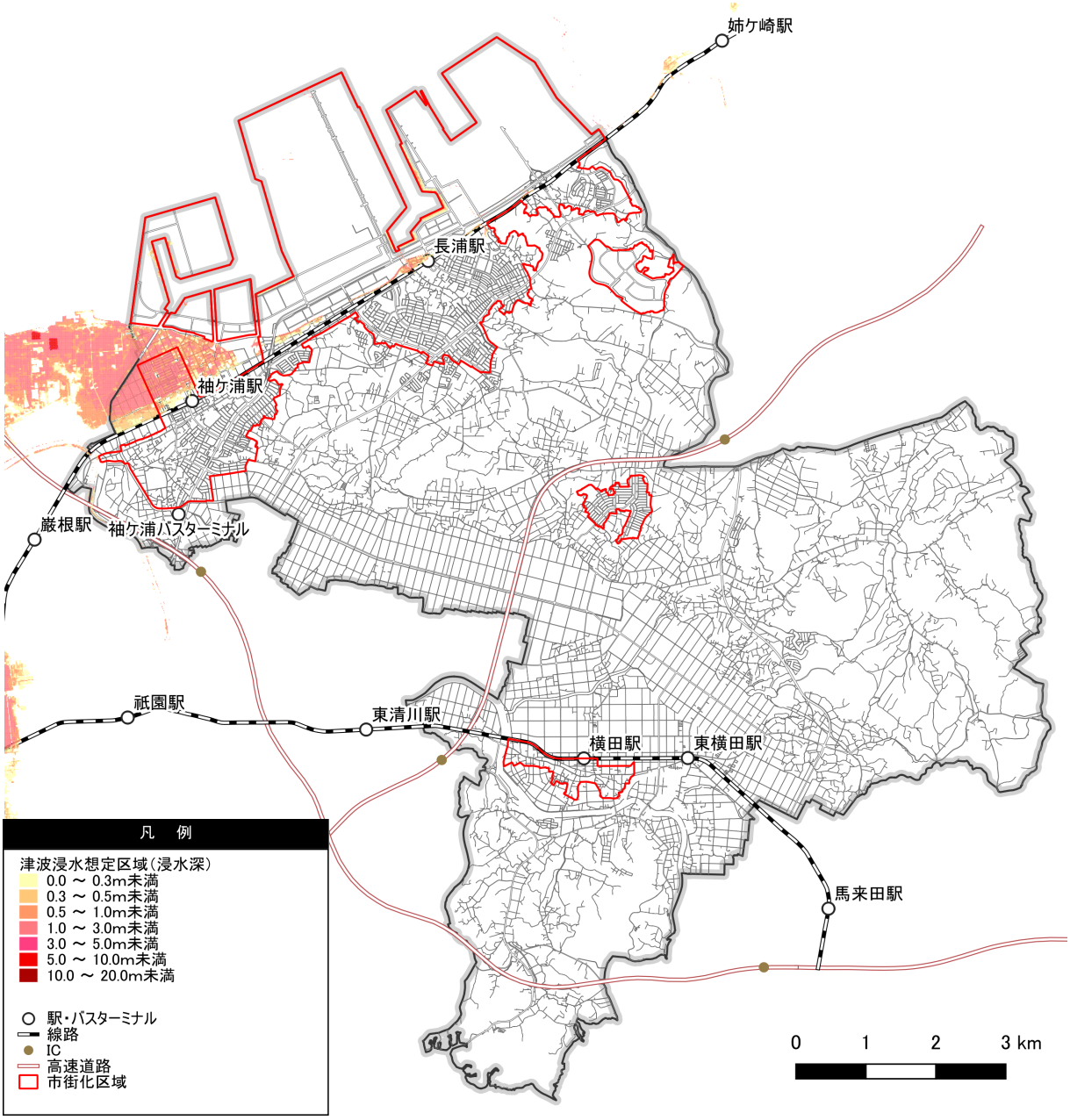


図 津波浸水想定図

資料：千葉県津波浸水想定図（平成 30（2018）年 11 月　千葉県）

【津波浸水想定図について】

●「津波浸水想定」は、津波防災地域づくりに関する法律（平成 23（2011）年法律第 123 号）第8条第 1 項に基づいて設定するもので、津波防災地域づくりを実施するための基礎となるものです。

●「津波浸水想定」は、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と水深（浸水深）を設定するものです。

6）災害リスク・災害発生状況

■内水被害については、平成 15（2003）年から平成 27（2015）年の間で計 10 箇所発生しており、令和元（2019）年 10 月浸水範囲については 27 箇所浸水場所があり、市街化区域も含め市域全体に分布が見られます。

■土砂災害については、平成 15（2003）年から平成 27（2015）年の間で 54 箇所発生しており、市街化調整区域を中心に市域全体に分布が見られます。

■局地的な大雨時に冠水する可能性があるアンダーパスは、袖ケ浦駅の西側に 1 箇所、東京湾アクアライン連絡道の下に 4 箇所あります。

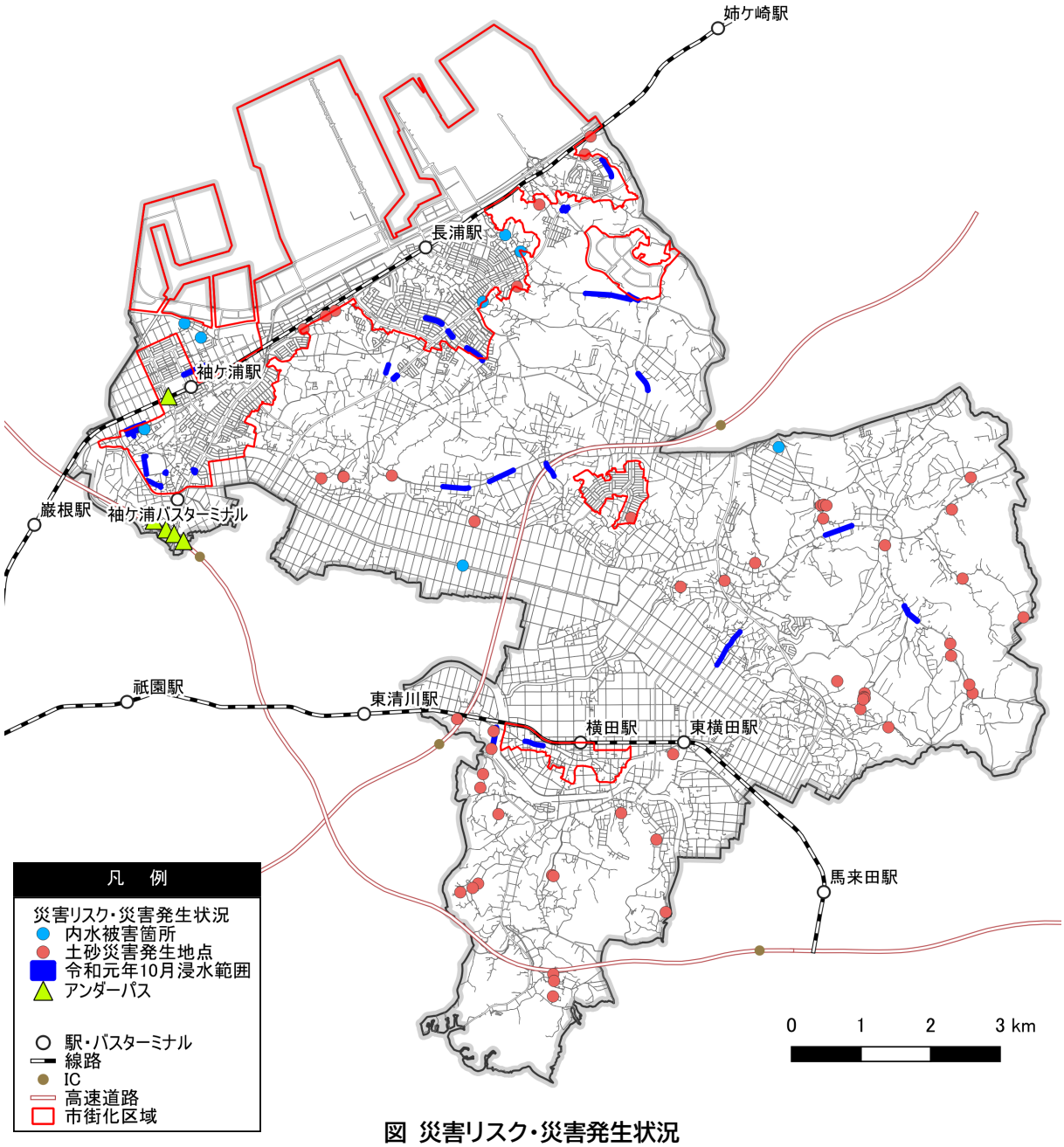


図 災害リスク・災害発生状況

資料：【内水被害箇所・土砂災害発生地点】令和 2（2020）年都市計画基礎調査、【令和元（2019）年 10 月浸水範囲】袖ケ浦市資料、【アンダーパス】千葉県内におけるアンダーパス部等の道路冠水注意箇所マップ（令和 8（2026）年 6 月 30 日更新　国土交通省　関東地方整備局　千葉国道事務所）

7）液状化

■地震発生時の液状化危険度は、埋立地である臨海部及び小櫃川沿いが高くなっています。

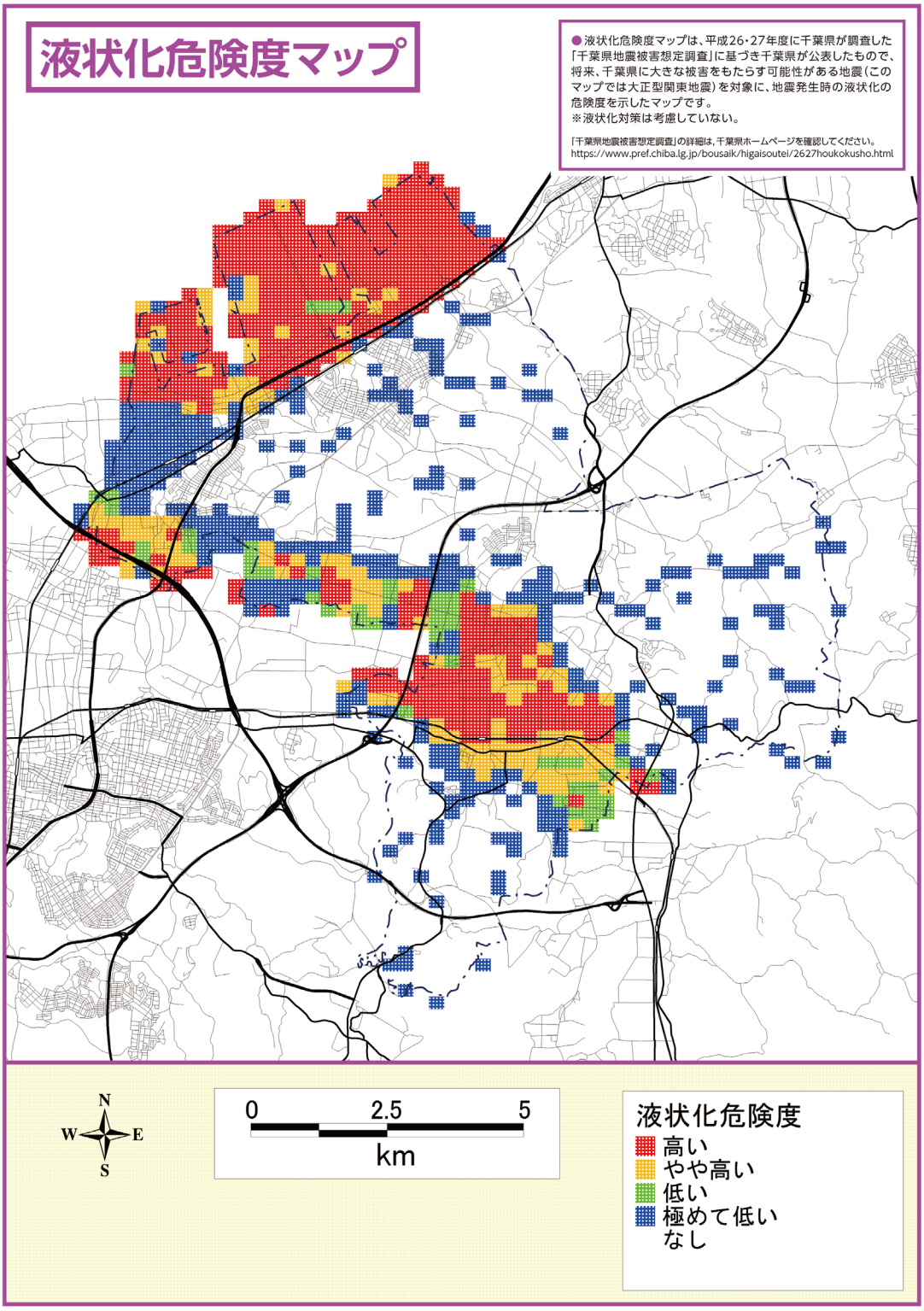


図 液状化危険度マップ

資料：袖ケ浦市総合ハザードマップ（令和 5（2023）年1月　袖ケ浦市）

（7）市街地整備

1）宅地開発状況

■東京湾沿岸地域では、公有水面埋立事業により臨海部の埋め立てが 1966（昭和 41）年から進められ、工業地帯としての開発が進みました。

■JR 内房線沿線の市街化区域内は、多くの地域で土地区画整理事業が進められ、全て施行済みとなっています。

■市街化調整区域においても、大規模な宅地開発事業の分布が見られます。

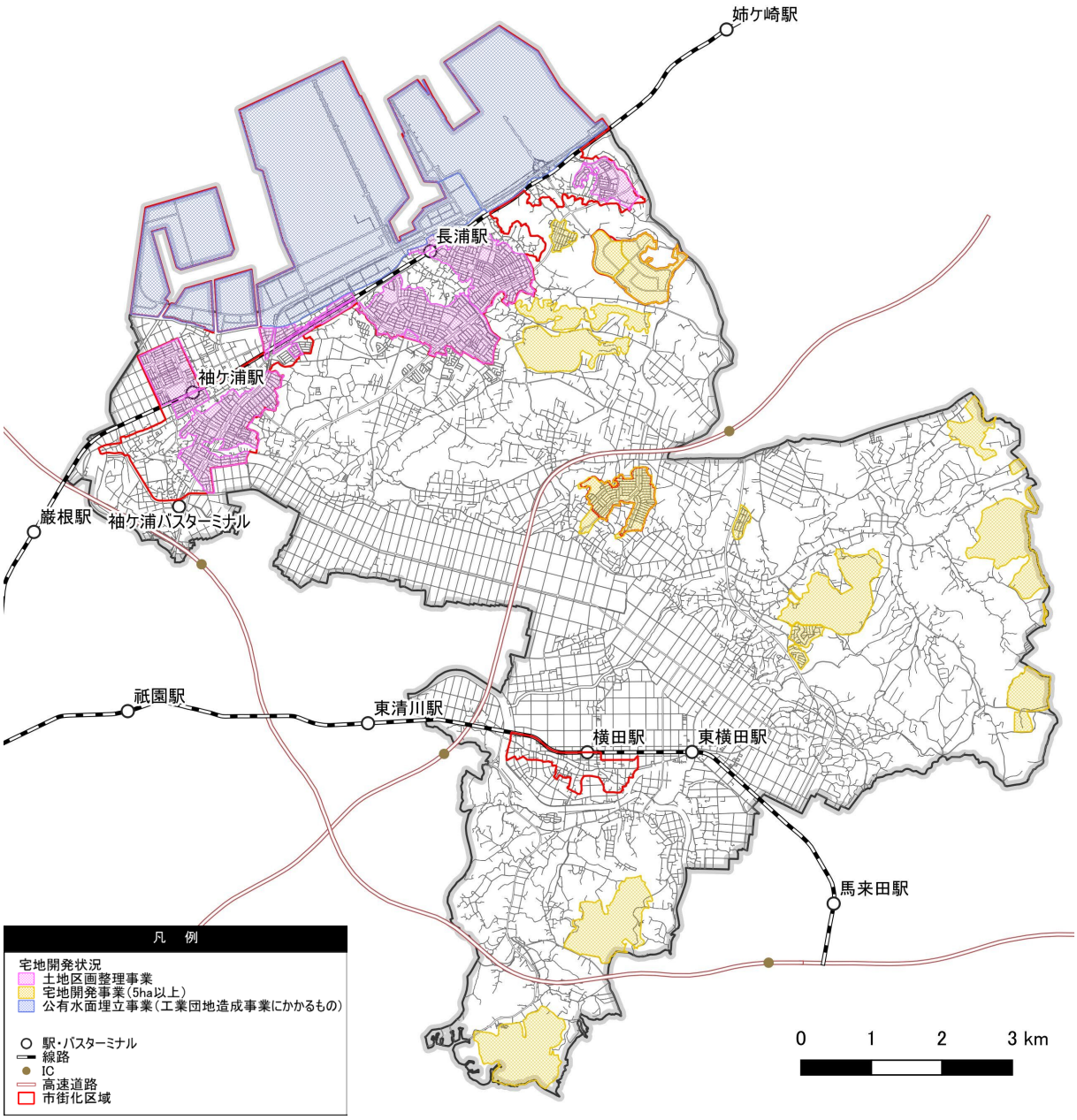


図 宅地開発の状況

資料：令和 2（2020）年都市計画基礎調査

2）公園の状況

■工業用地を除いた市街化区域内については、公園徒歩利用圏がおおむね全域をカバーしています。

■横田駅南側の市街化区域内では、一部、カバーできていない地域があります。

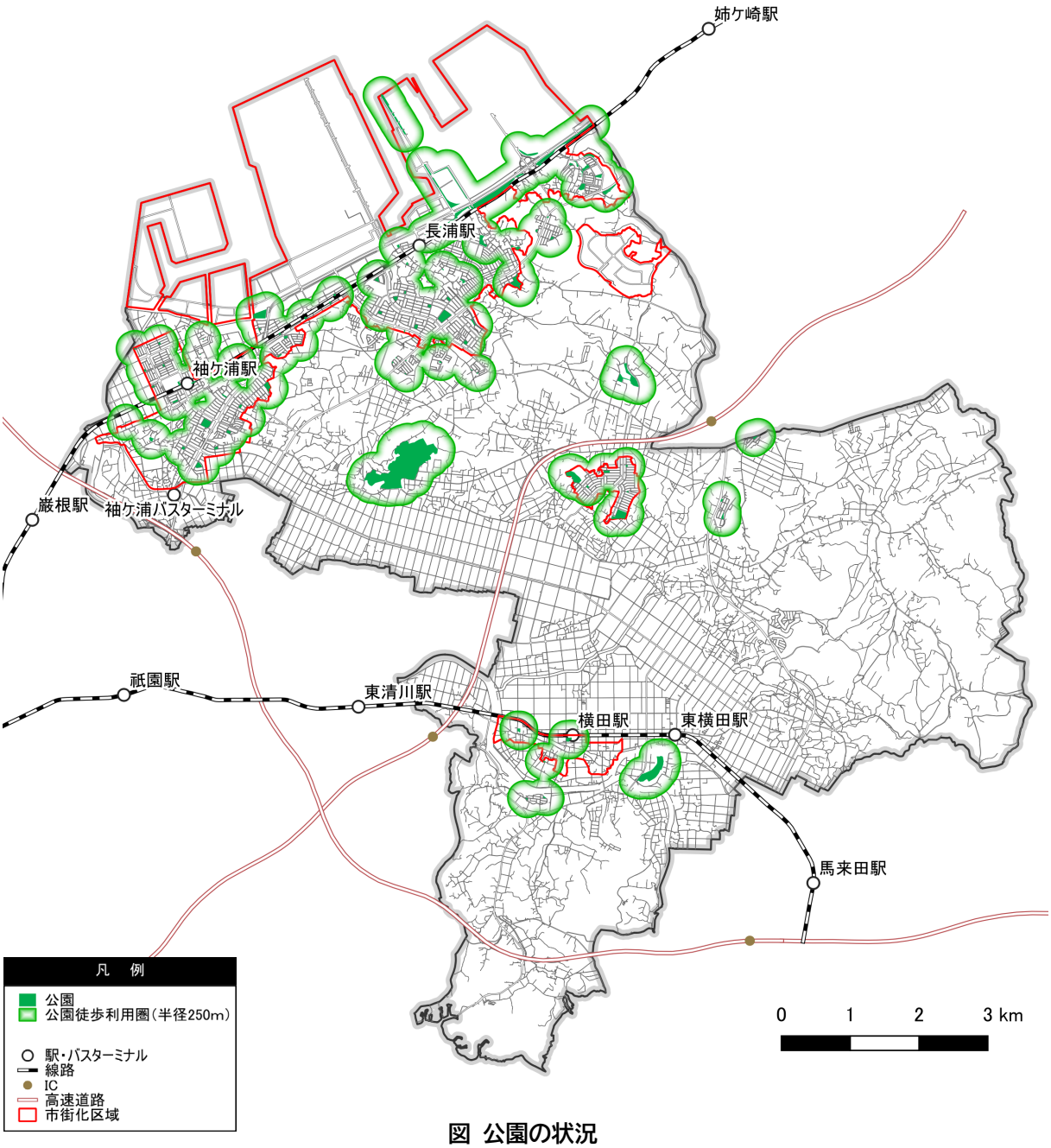


図 公園の状況

資料：令和2(2020)年都市計画基礎調査

3）下水道

■下水道は汚水・雨水ともに市街化区域内全域で都市計画決定しており、ほとんどの地域で整備済みとなっています。

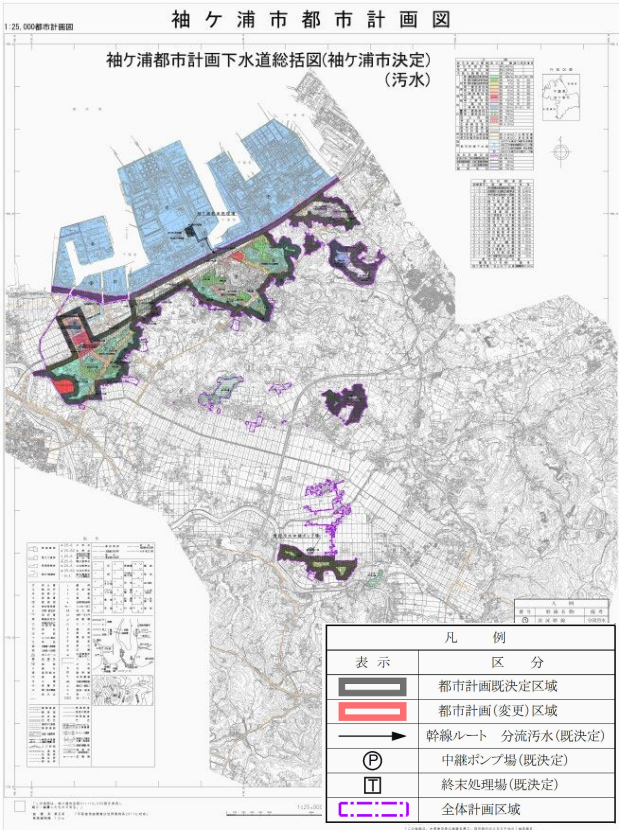


図 下水道(汚水)

資料:袖ケ浦都市計画下水道総括図(袖ケ浦市決定)(汚水)

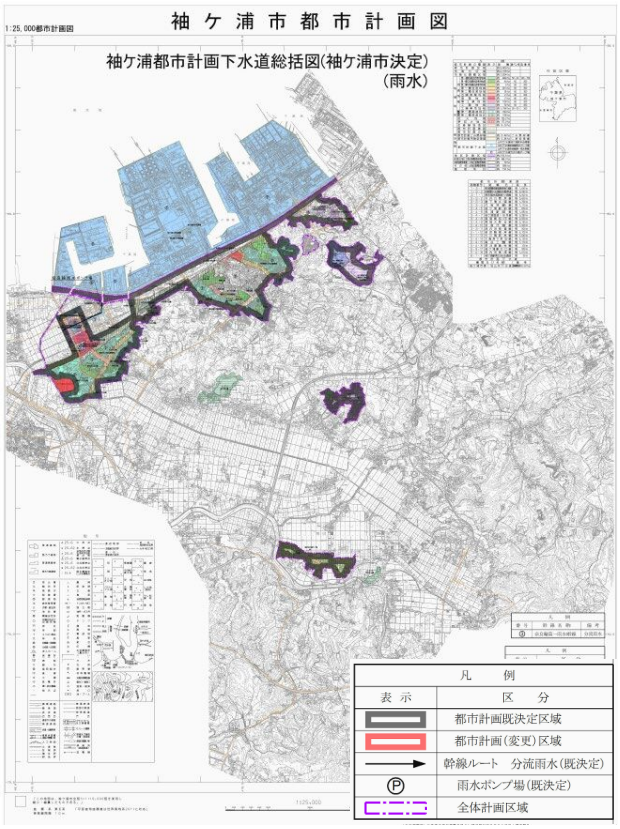


図 下水道(雨水)

資料:袖ケ浦都市計画下水道総括図(袖ケ浦市決定)(雨水)

（8）財政・地価

1）財政状況

■歳入については、令和 2（2020）年度から令和 6（2024）年度の 5 年間において、自主財源の金額が増加しています。税収は近年堅調に推移しているものの、生産年齢人口の減少や高齢化の進行などの社会情勢を考慮すると、今後も市税の大幅な増収を見込むことは難しい状況です。

■歳出については、子育て支援や高齢化による扶助費の増加、庁舎整備事業などの大型事業の実施による公債費の増加、また人事院勧告などを踏まえた給与改定に伴う人件費の増加が見られます。

■本市の公共施設等は昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に整備されたものが多く、老朽化が進行しています。公共施設等の維持管理や改築等の更新を行うには多額の費用が必要になりますが、今後も生産年齢人口の減少による税収の伸び悩みや高齢化の進行による社会保障費の増加が見込まれ、本市の財政状況でその費用を確保し続けることは困難な状況にあります。

表 本市の歳入･歳出の変化

【 歳入 】

令和 2(2020)年度

区分		決算額（千円）	構成比（%）
自主財源	地方税	14,237,589	40.7
	使用料・手数料	406,922	1.2
	繰入金	411,901	1.2
	繰越金	2,037,253	5.8
	諸収入	719,176	2.1
	その他	171,684	0.5
依存財源	地方譲与税	380,900	1.1
	地方消費税交付金	1,336,046	3.8
	地方交付税	25,452	0.1
	国庫支出金	11,192,214	32.0
	都道府県支出金	2,262,254	6.5
	地方債	1,345,559	3.8
	その他	437,474	1.3
合計		34,964,424	100.0

令和 6(2024)年度

区分		決算額（千円）	構成比（%）
自主財源	地方税	15,920,920	49.2
	使用料・手数料	443,337	1.4
	繰入金	513,347	1.6
	繰越金	1,124,694	3.5
	諸収入	848,721	2.6
	その他	253,181	0.8
依存財源	地方譲与税	360,602	1.1
	地方消費税交付金	1,654,856	5.1
	地方交付税	47,766	0.1
	国庫支出金	5,669,473	17.5
	都道府県支出金	2,281,497	7.1
	地方債	2,251,100	7.0
	その他	975,224	3.0
合計		32,344,718	100.0

【 歳出(性質別) 】

令和 2(2020)年度

区分	決算額（千円）	構成比（%）
人件費	5,351,111	15.9
扶助費	5,739,371	17.1
公債費	1,348,625	4.0
投資的経費	3,238,087	9.6
物件費	5,262,936	15.7
維持補修費	214,972	0.6
補助費等	9,110,233	27.1
繰出金	1,805,091	5.4
積立金	1,068,272	3.2
投資・出資金・貸付金	442,559	1.3
合計	33,581,257	100.0

令和 6(2024)年度

区分	決算額（千円）	構成比（%）
人件費	6,030,105	19.5
扶助費	8,625,608	27.9
公債費	1,851,187	6.0
投資的経費	3,570,783	11.5
物件費	5,313,299	17.2
維持補修費	180,957	0.6
補助費等	2,450,364	7.9
繰出金	1,954,873	6.3
積立金	664,536	2.1
投資・出資金・貸付金	297,465	1.0
合計	30,939,177	100.0

資料：令和 2(2020)年度、令和 6(2024)年度市町村決算カード

2）地価の動向

■本市の地価は、駅周辺及び市街化区域内で増加傾向で推移しています。

■市街化調整区域については、減少傾向が見られ、市内での地価に大きな格差があり、その差は年々拡大していることがわかります。

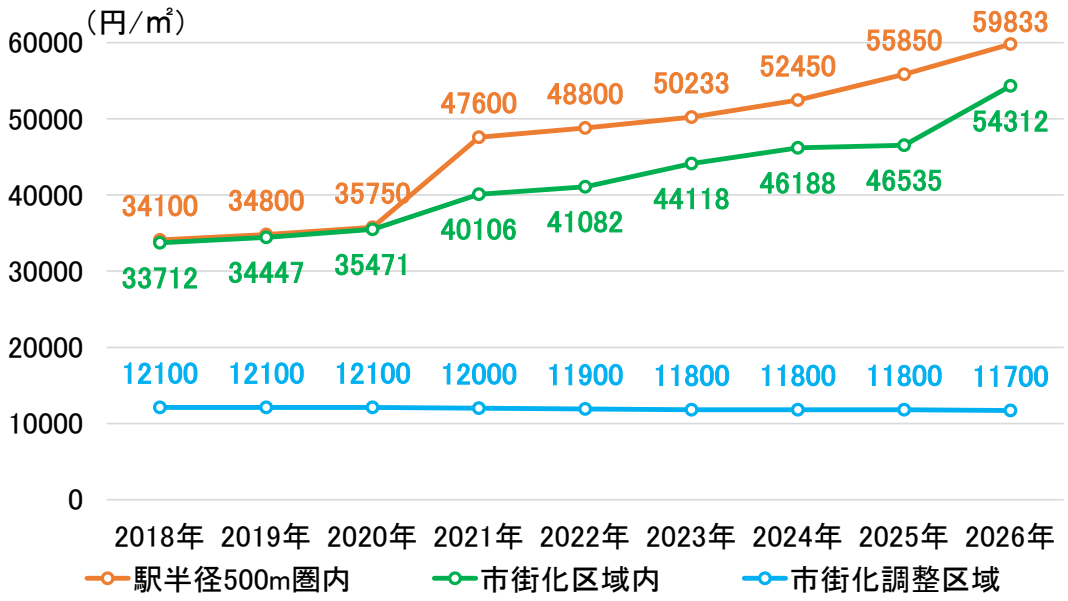


図 各エリアの地価公示(平均値)の推移

資料:国土数値情報

2－2 本市の都市構造上の課題

本市の現況の特性や将来的な見通しを踏まえ、都市構造上の課題を整理します。

〈 分野ごとの現況（まとめ） 〉

位置・地形	■鉄道が 2 路線走っており、アクアラインを通じて都心への交通利便性が高い地域である。 ■東京湾に面しており、小櫃川が流れている。 ■昭和 46（1971）年に平川町と合併した。
人 口	■本市の総人口は、国立社会保障・人口問題研究所（令和 5 年（2023）年推計）によると、令和 12（2030）年をピークに緩やかに減少する見込みで、令和 32（2050）年には約 6.2 万人になると推計されている。 ■今後、15歳未満の年少人口比率と15～64歳の生産年齢人口比率は減少傾向、65歳以上の高齢化率は増加する見込みである。 ■令和2（2020）年の市街化区域内の人口密度は、40 人/ha を下回っている箇所も見られる。 ■令和2（2020）年から令和 27（2045）年の人口増減数は、市域の多くの地域が減少する見込みとなっている。 ■人口動態は自然減・社会増で、年齢別の移動数を見ると 20～30 代にかけて転入・転出が多く、就職、転勤や子育て世代向けの住宅への住み替えなどを契機とした転入・転出傾向が伺える。
土地利用	■市域の約2割が市街化区域で、コンパクトな市街地が形成されている。一方、市街化調整区域内の都市的土地利用は約 3 割で、住宅地が点在している。 ■空き家は年々減少しているものの、市内に多く分布しており、約半数は市街化区域内となっている。 ■市街化区域内には公的未利用地が点在している。
都市交通	■鉄道と民間の路線バス、高速バスにより基幹的な公共交通が確保されており、乗り合い送迎サービス「チョイソコがうら」により、市内全域がカバーされている。 ■駅及び袖ケ浦バスターミナルは、主要な交通結節点となっている。
都市機能施設	■袖ケ浦市駅周辺と長浦駅の南側で特に都市機能施設の集積が見られる。JR 久留里線沿線地域でも都市機能の集積が見られる。
災 害	■土砂災害警戒区域等は市内に広く指定されており、市街化区域内も一部指定区域になっている。 ■小櫃川の河川沿いを中心に広範囲に洪水浸水のリスクがあり、市街化区域内は袖ケ浦駅周辺や横田駅周辺が想定最大規模で浸水深 0.5～3.0m未満となっている。 ■JR 内房線沿線の海側全域は高潮浸水のリスクがある。 ■袖ケ浦駅海側で津波のリスクがある。
市街地整備	■JR 内房線沿線の市街化区域内は、多くの地域で土地区画整理事業が進められ、全て施行済みとなっている。 ■工業用地を除いた市街化区域内については、公園徒歩利用圏がおおむね全域をカバーしている。 ■下水道は汚水・雨水ともに市街化区域内全域で都市計画決定しており、ほとんどの地域で整備済みとなっている。
財政・地価	■子育て支援や高齢化による扶助費の増加、庁舎整備事業などの大型事業の実施による公債費の増加、また人事院勧告などを踏まえた給与改定に伴う人件費の増加が見られる。 ■地価は駅周辺及び市街化区域内では増加傾向で推移している。

〈 想定される問題 〉

■暮らしの場として引き続き選ばれるため、都心への交通利便性が高い都市の特性を活かすことが必要。
■海と川があり、災害への対策が必要。

■人口減少や少子高齢化により、市内の人口密度の低下やそれに伴う経済活動の低下、生活利便性の低下、地域コミュニティの希薄化、にぎわいの喪失が懸念。

■市街化調整区域の宅地化が進むことで、市街化区域内の低密度化や空き家の増加が懸念。

■人口減少によりさらに利用者が減ることで、サービス水準の低下や路線の撤退により、現在より不便になることが懸念。

■今後、人口減少に伴い、施設周辺の人口密度が低下することによって、既存施設の撤退等が懸念。

■集中豪雨や地震などによる災害が予想される区域が住宅地に存在し、人的・物的被害が懸念。
■特に JR 内房線海側の地域については、高潮浸水や津波などによる被害が懸念。

■老朽化した都市施設や都市インフラによる更新コストの増加が見込まれる中、行政運営は厳しさを増すため、維持・更新が困難になることが懸念。

■高齢化の進行に伴う扶助費の増加や、老朽化などによる公共施設の維持・更新コストの増加など、行政運営は厳しさを増すことが懸念。

〈 都市構造上の課題 〉

【拠点・都市機能に関する課題】
□袖ケ浦駅をはじめとした駅周辺では都市機能が一定程度集積している一方、ロードサイドにも生活利便施設が点在しているため、既存の生活利便施設を維持し、日常生活の利便性を確保していくことが必要。

【居住に関する課題】
□市街化区域内においても人口密度が 40 人/ha を下回る地域も見られ、まちなかへの居住の誘導により人口密度の維持を図っていくことが必要。
□高齢化の進行に伴う変化に対応し、持続可能なまちづくりを進めるため、子育て世代を中心とした定住人口を確保し、適切な世代構成バランスを保つことが必要。

【防災に関する課題】
□住宅地となっている地域において、土砂災害・洪水・内水・高潮・津波などの災害の危険性がある地域も見られるため、安全な地域への居住の誘導とあわせ、居住を誘導する区域での更なる安全性の向上が必要。

【公共交通に関する課題】
□鉄道・バス・乗り合いサービス等により公共交通は確保されているものの、今後の人口減少により公共交通のサービス水準の低下が懸念されるため、まちなかと郊外部の拠点を結ぶ公共交通を確保し、徒歩や公共交通で生活できる環境を維持することが必要。
□駅や袖ケ浦バスターミナルは交通結節点となっており、さらなる利便性向上により、広域アクセスの強化を図ることが必要。