

第2章

現状と都市づくりの課題

第2章 現状と都市づくりの課題

1. 概況

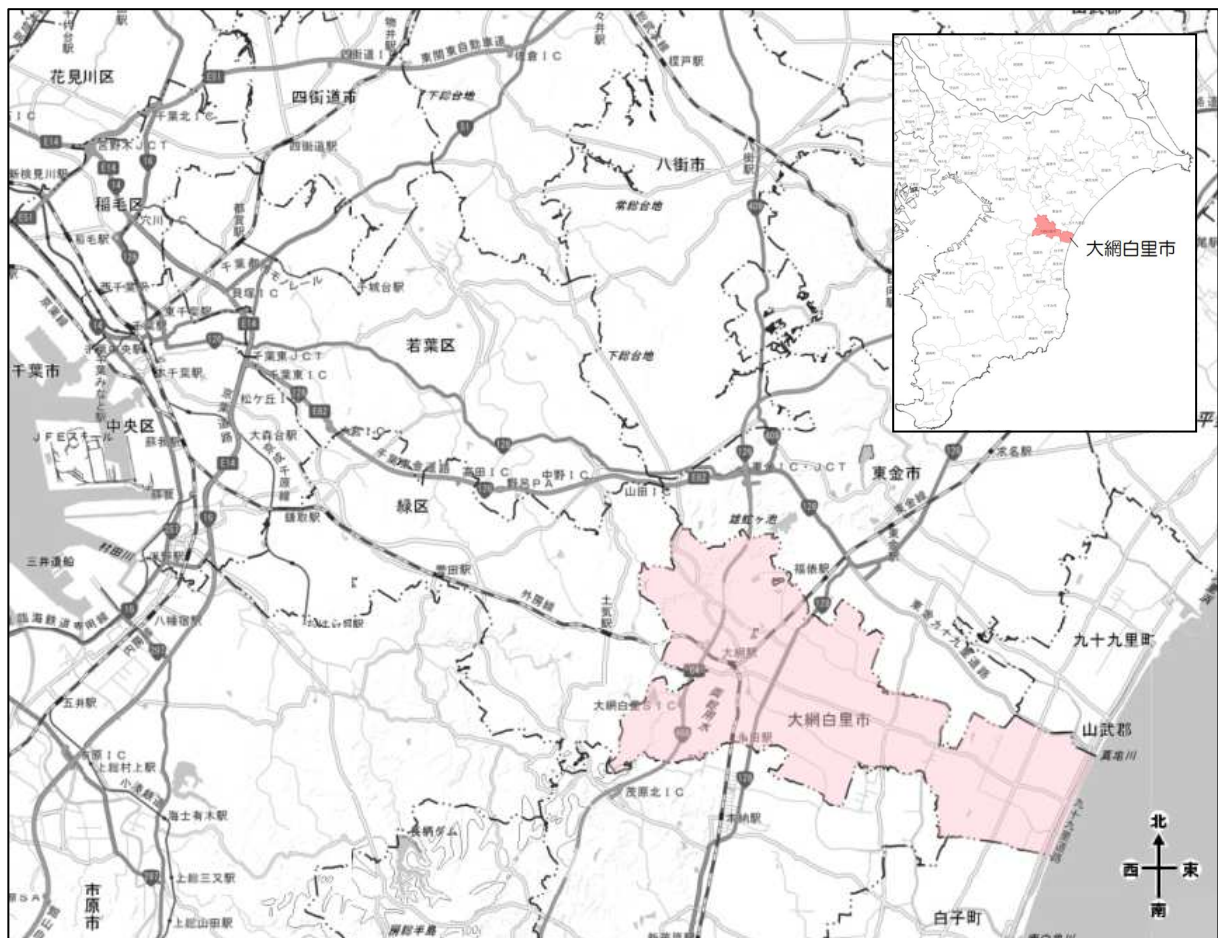
(1) 市の位置

本市は東京都心から 50～60 キロメートル、成田国際空港から約 30 キロメートルの千葉県のほぼ中央に位置しており、千葉市、茂原市、東金市、白子町、九十九里町に隣接しています。

市域は 58.04 平方キロメートルで、東西約 14 キロメートル、南北は最長部で約 7 キロメートル、海岸線は約 3.5 キロメートルの距離があります。

鉄道駅は、JR 外房線と JR 東金線の分岐点に位置する大網駅や永田駅、道路では、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）大網白里スマートインターチェンジ（以下、「大網白里 SIC」という。）が整備されています。

《位置図》



出典：国土地理院図

(2) 歴史

本市は九十九里浜に面し気候が温暖なことから、古くより人が住み着き漁業や農耕を営んでおり、山辺地区周辺では、縄文期の遺跡が多く確認されています。

室町時代末期には、土気城主の酒井定隆が、土気城再興の際に魔よけとして縣神社を創建し、領内の寺院を日蓮宗に改宗しました。徳川家康の治世下では幕府の直轄地となり、また、大網、長南、茂原、本納、一宮の5ヶ村での「六斎市」が開かれており、街道沿いに商家の建ち並ぶ町並みが形成される一方、沿岸部ではイワシの地引き網漁が発達し、それを利用した加工業とともに地域経済を大いに潤しました。

近代になると、明治元年12月に「房総知県事役所」を今の長南町から本地域に移し、宮谷(みやざく)の本国寺が仮庁舎になりました。また、明治2年2月に庁舎所在地の名をとって「宮谷県」に改称され、明治4年11月の府県の統合で木更津県になるまでのわずかの間ですが、本市が県政の中心地となりました。

明治21年の「市制・町村制」公布以後、村々の幾多の統廃合を経て、昭和29年に大網町、増穂村、白里町が合併し、大網白里町が誕生し、丘陵(旧大網町)・田園(旧増穂村)・海岸(旧白里町)の3つの特徴ある風土を持つまちが形成され、豊かな海や自然を背景とした、農業を中心とする地域となりました。

(3) 発展の経緯

高度経済成長期に入り、千葉市や東京都心部からの郊外型ベッドタウンとして注目され、昭和50年代からは、市西部の丘陵地を中心に住宅開発が進み、さらにJR京葉線の外房線乗り入れなどの交通アクセスの向上によって急速に人口が増加して、住宅都市的な性格が強くなりました。

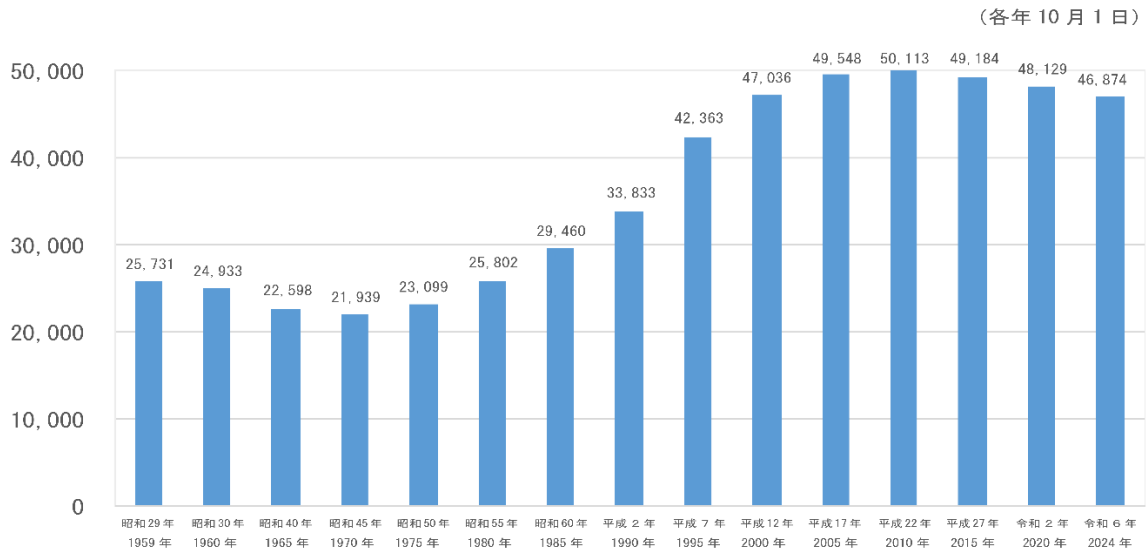
昭和54年に、自然環境に恵まれた良好な田園環境と都市機能が調和するまちを実現するため、町民憲章(市制施行後「市民憲章」に改定)を制定し“明るく、豊かな、住みよい田園文化都市”をめざして、特に住宅開発については、5団地構想の推進と市街地機能の整備などを通じて、住みよいまちづくりを進め、住宅都市として人口が増加し、5万人を超えたことから平成25年に町から市へ移行しました。

2. 現状

(1) 人口

① 人口推移

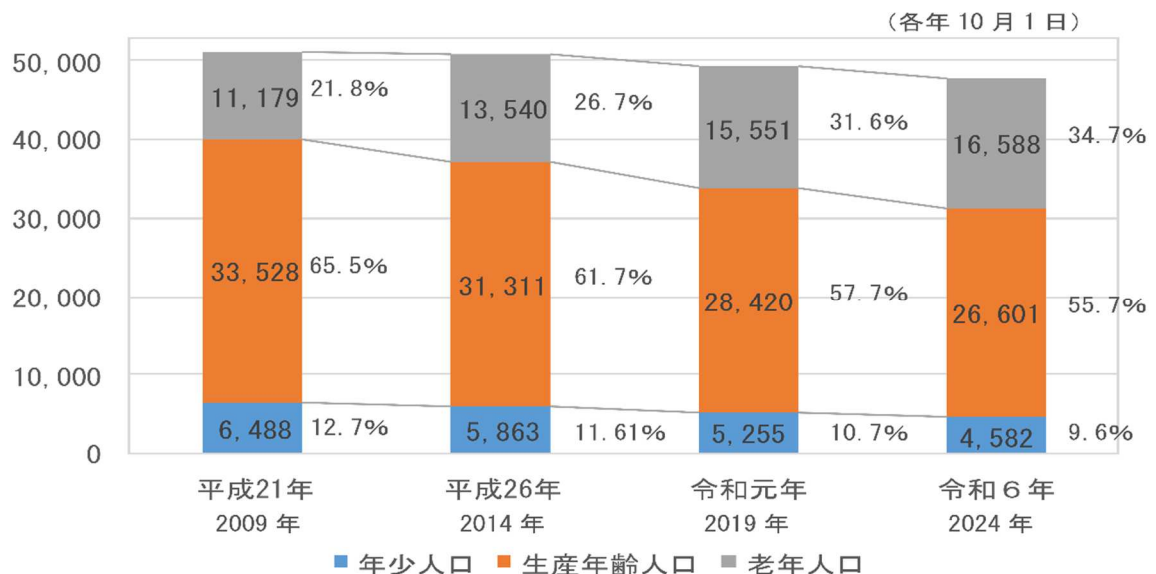
本市の人口は、昭和47年にはJR外房線が複線電化されたことを契機に住宅開発が進み、平成22年に「50,113人」まで増加してきましたが、平成27年には「49,184人」と減少に転じて、令和6年は「46,874人」と減少が続いています。



資料：大網白里市人口ビジョン（令和7年改訂版）

② 年齢区分別人口

年齢区分別人口は、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）が減少傾向にある一方で、老年人口（65歳以上）は一貫して増加し続けており、令和6年の構成比は年少人口「9.6%」、生産年齢人口「55.7%」、老年人口「34.7%」と、少子高齢化が進行しています。

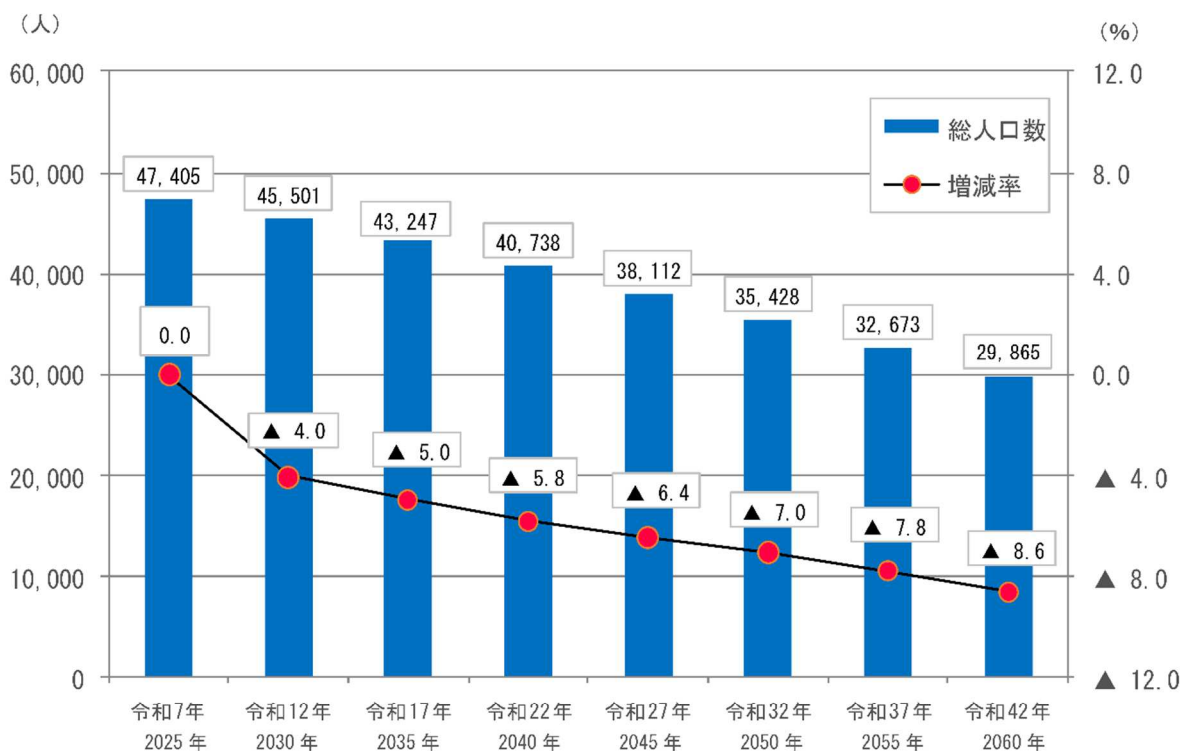


資料：大網白里市人口ビジョン（令和7年改訂版）

③ 人口推計

大網白里市人口ビジョン（令和7年改訂版）の人口推計では、令和7年に「47,405人」で、10年後の令和17年に「43,247人」、20年後の令和27年に「38,112人」に減少し、その後も減少が続く推計となっています。

また、年齢区分別人口では、年少人口及び生産年齢人口が減少する一方で、老年人口は増加し続けており、令和32年で年少人口「2,558人」（人口比率7.2%）、生産年齢人口「16,385人」（人口比率46.2%）、老年人口「16,485人」（人口比率46.5%）となり、老年人口が生産年齢人口を上回る推計となっています。



	令和7年 2025年	令和12年 2030年	令和17年 2035年	令和22年 2040年	令和27年 2045年	令和32年 2050年	令和37年 2055年	令和42年 2060年
年少人口	4,456	3,847	3,370	3,110	2,842	2,558	2,246	1,941
生産年齢人口	26,287	24,669	22,740	20,373	18,240	16,385	14,801	13,335
老年人口	16,662	16,985	17,137	17,255	17,030	16,485	15,626	14,589
総人口	47,405	45,501	43,247	40,738	38,112	35,428	32,673	29,865

年少人口比率	9.4%	8.5%	7.8%	7.6%	7.5%	7.2%	6.9%	6.5%
生産年齢人口比率	55.5%	54.2%	52.6%	50.0%	47.9%	46.2%	45.3%	44.7%
老年人口比率	35.1%	37.3%	39.6%	42.4%	44.7%	46.5%	47.8%	48.8%

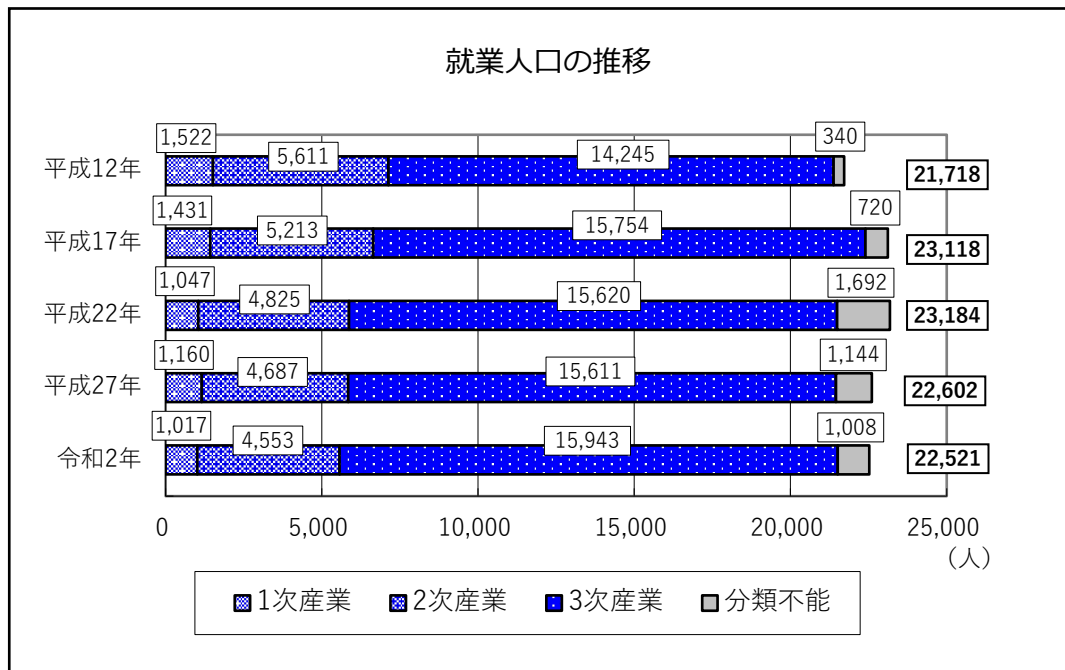
資料：大網白里市人口ビジョン（令和7年改訂版）

(2) 産業

① 就業人口

本市の就業者は、平成12年に「21,718人」で、平成22年に「23,184人」に増加しましたが、令和2年に「22,521人」と減少傾向にあります。

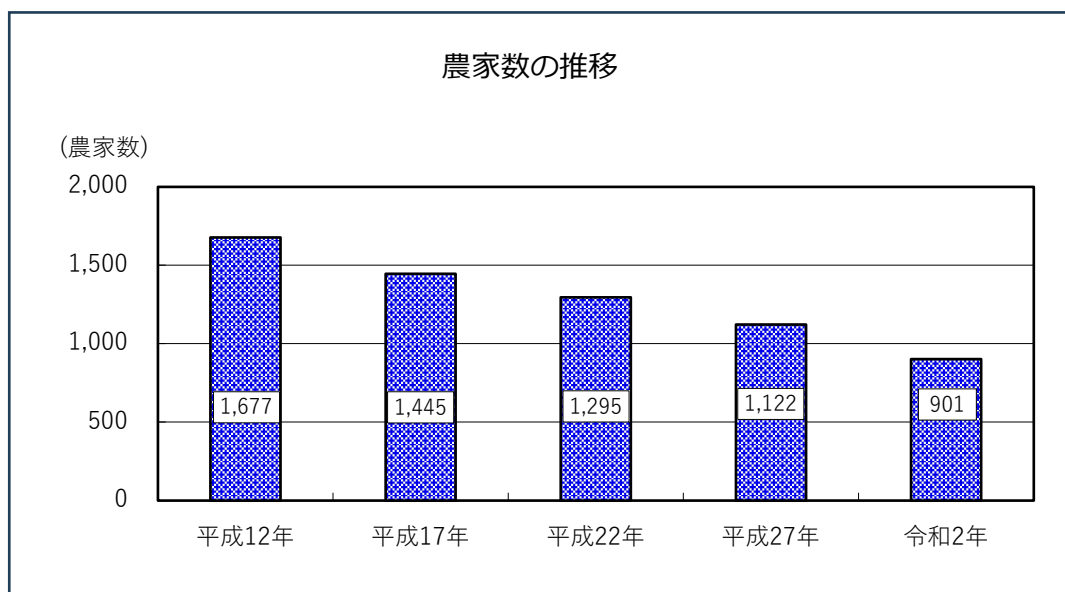
産業別の割合では、農業をはじめとする「第1次産業」と、製造業や建設業が主となる「第2次産業」が減少傾向にあり、一方で、卸・小売業や医療福祉、サービス業などの「第3次産業」は増加傾向にあります。



資料：「国勢調査報告」

② 農業

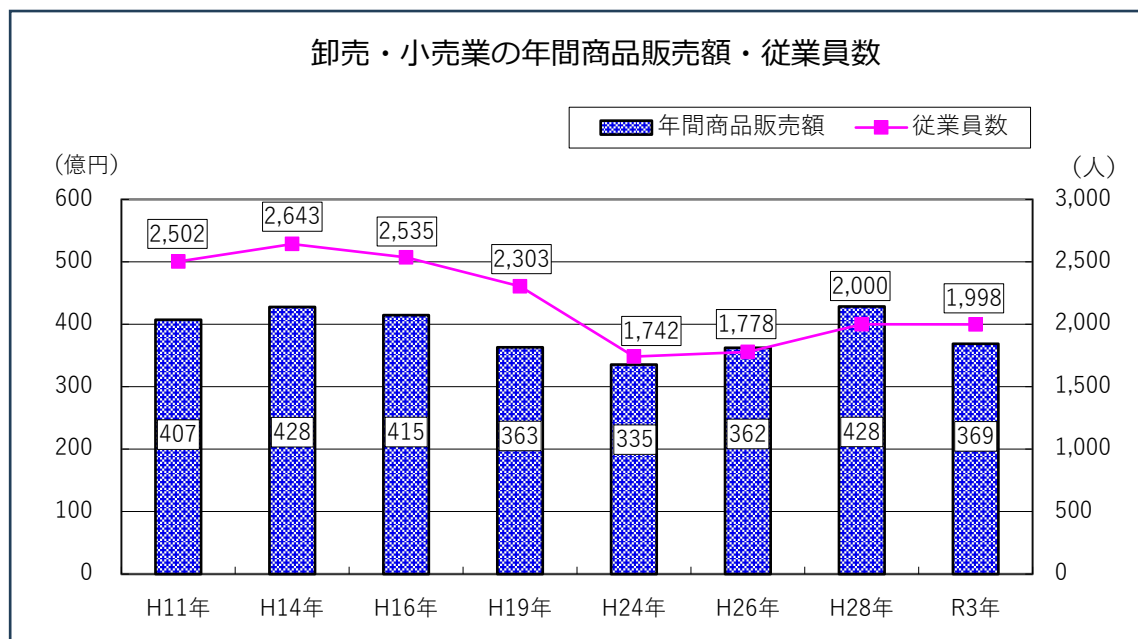
本市の農家数は、平成12年の「1,677戸」から、令和2年の「901戸」と減少しています。稲作中心の農業は、取り巻く環境の変化のなかで従事者の高齢化が進み、遊休農地も拡大しています。



③ 商業

本市の卸売・小売業の年間商品販売額は、平成11年に「407億円」で、平成14年の「428億円」をピークに、令和3年の「369億円」まで減少しています。

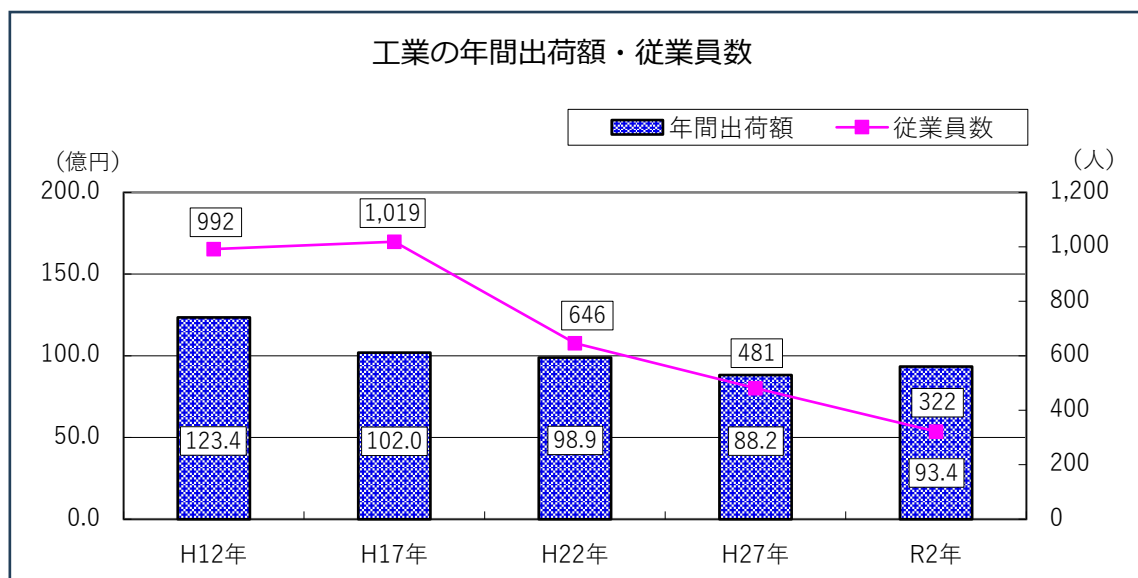
本市の産業構造のなかで、事業所数や従業者数が最も多い卸売業・小売業ですが、幹線道路沿道の大型店舗が年間商品販売額の多くを占めており、旧来からの商店は空き店舗が増加するなどの課題を抱えています。



資料：「千葉県の商業統計調査」及び「経済センサス活動調査」

④ 工業

本市の工業の年間出荷額は、平成12年の「123億円」から、令和2年の「93億円」と減少しています。また、従業員数は、平成12年の「992人」から、令和2年の「322人」と大幅に減少しています。



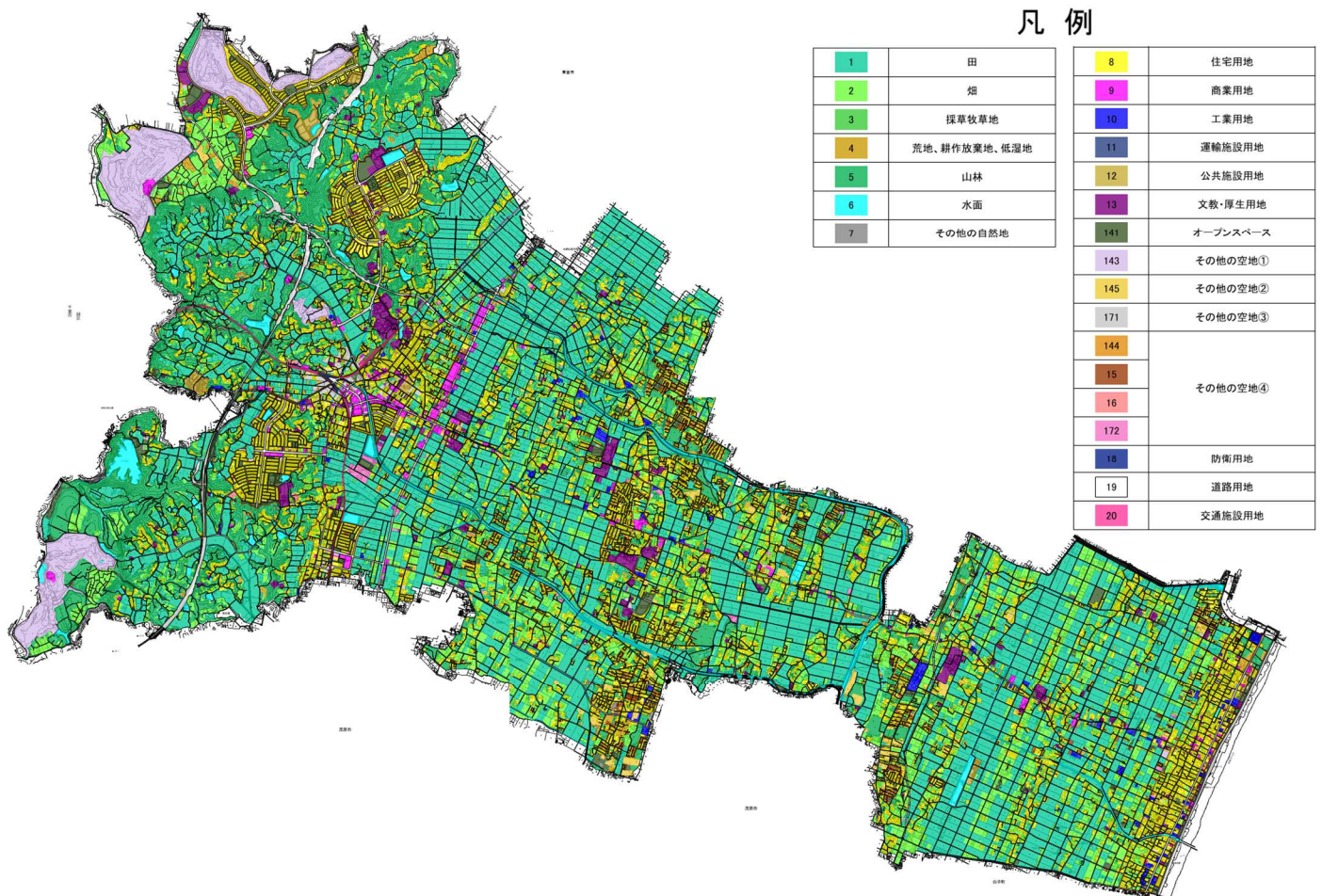
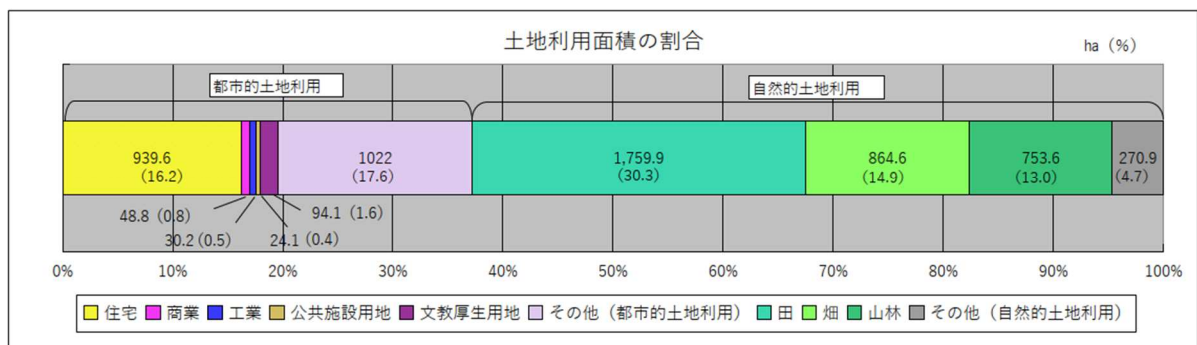
(3) 土地利用

① 土地利用の状況

市域 5,808ha のうち、住宅用地、商業用地、工業用地、その他の都市的土地利用は 2,159ha で市域の 37.2%、田、畑、山林、その他の自然的土地利用は 3,649ha で市域の 62.8%を占めています。

都市的土地利用のうち、住宅用地は 939.6ha (16.2%)、商業用地は 48.8ha (0.8%)、工業用地は 30.2ha (0.5%) で、商業用地や工業用地への利用の割合が少ない状況です。

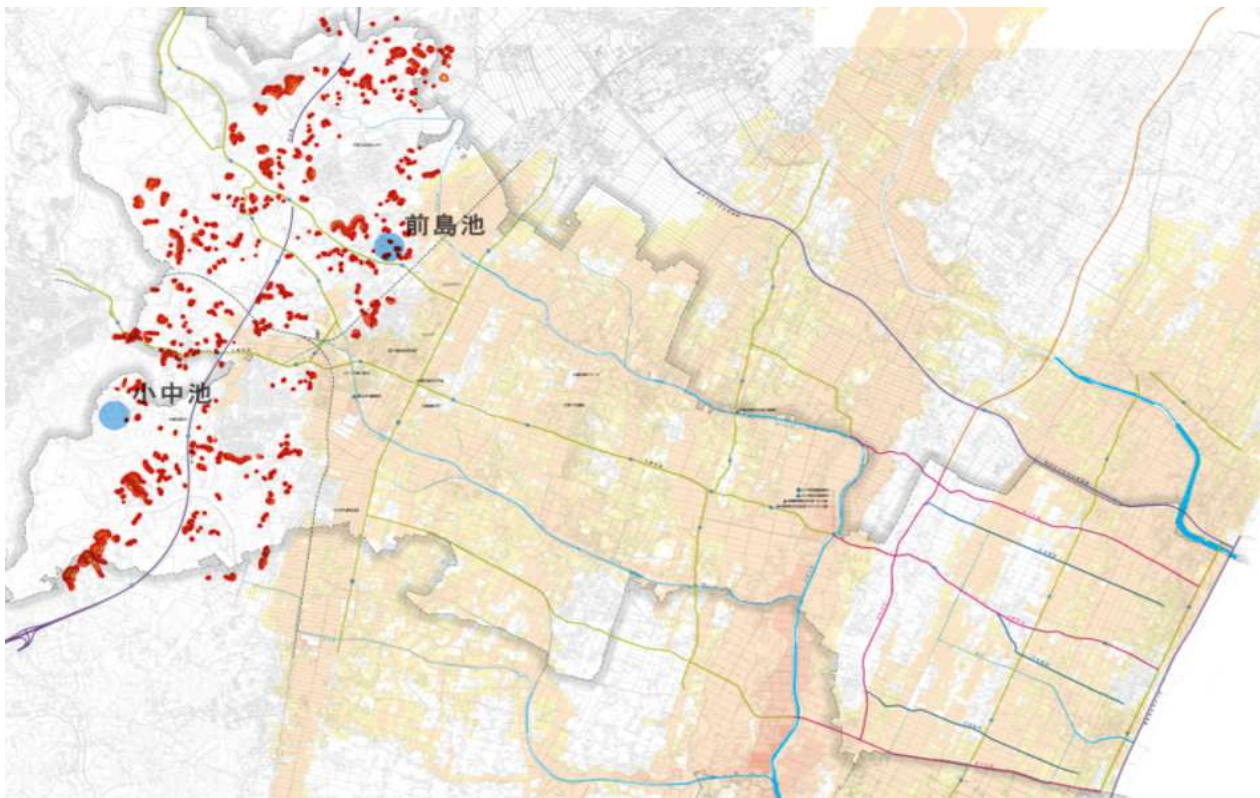
なお、商業用地は住宅市街地周辺や、国道 128 号・主要地方道千葉大網線等の沿道に位置しています。

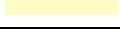


(5) 防災

本市の災害ハザードは次のとおりです。

① 大網白里市洪水・土砂災害ハザードマップ



洪水 最大浸水深	
	水の深さが 5.0m～10.0m未満の区域
	水の深さが 3.0m～5.0m未満の区域
	水の深さが 0.5m～3.0m未満の区域
	水の深さが 0.5m未満の区域

土砂災害	
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域

洪水ハザードマップについて

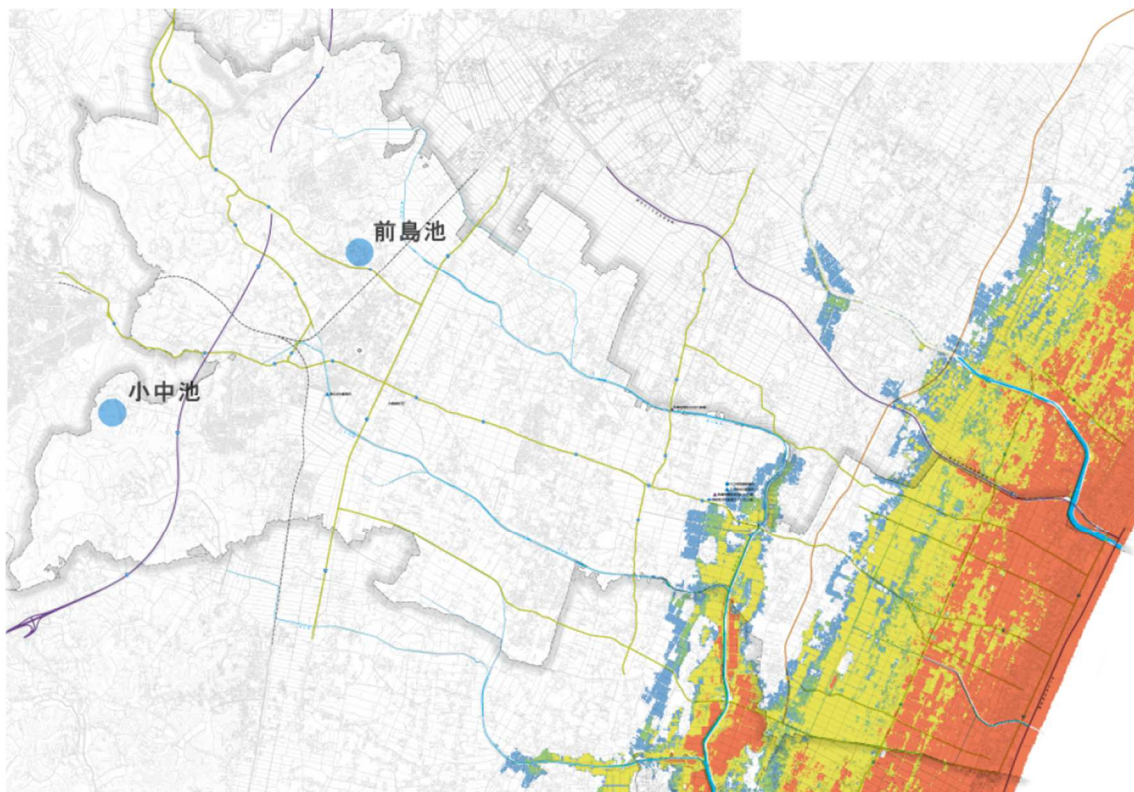
洪水ハザードマップは、河川が大雨で増水し、堤防の決壊や河川から水があふれた場合を想定して、浸水する範囲の深さを示したものです。

※南白亀川と真亀川、堀川の想定し得る最大規模（24 時間の総雨量 南白亀川 663.7mm 真亀川 690.0mm 堀川 690.0mm）で氾濫した場合を想定しています。

土砂災害ハザードマップについて

千葉県公表の土砂災害警戒区域等の情報に基づき、大雨や地震のときなど土砂災害が発生する恐れのある箇所を示したものです。

② 津波ハザードマップ



津波浸水深の目安	
	200cm～
	80～200cm
	50～80cm
	50cm 未満

津波ハザードマップについて

千葉県が、平成 30 年 11 月に「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく最大クラスの津波による浸水想定図を公表しています。

本市で想定される最大クラスの津波は、相模トラフ沿いの最大クラスの地震のうち東側に大すべり域を設定したケースとしています。

【 最大津波水位到達時間：39 分 最大津波水位：9.2m 】

(6) 都市計画

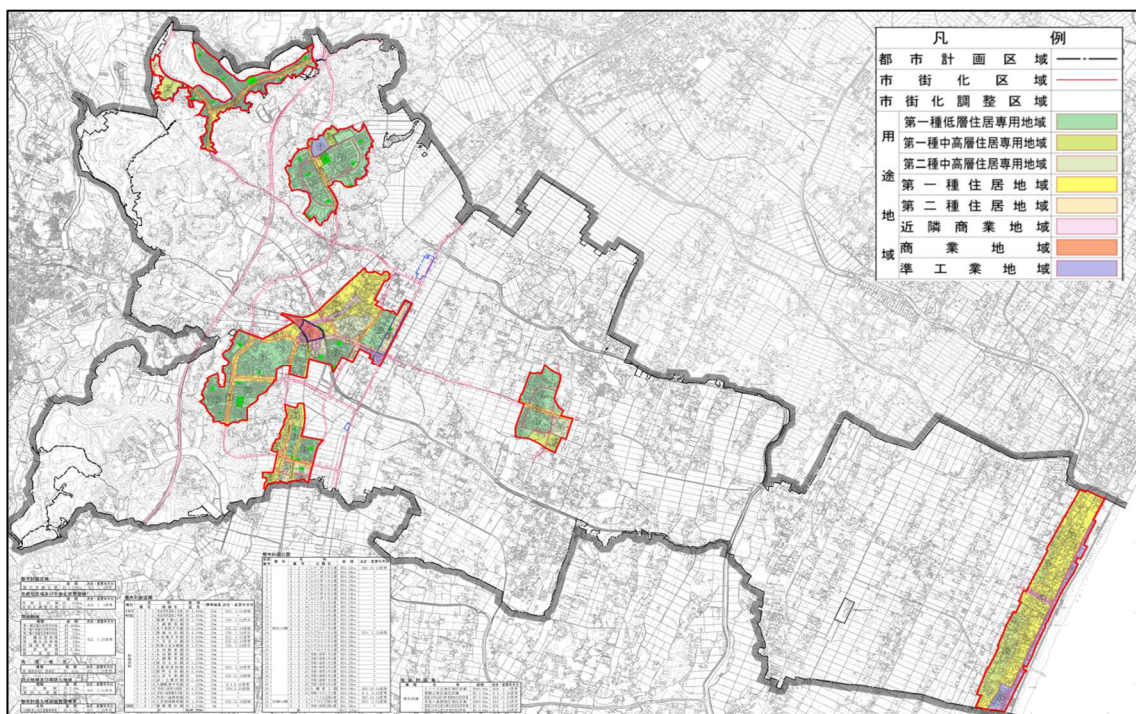
① 区域区分・用途地域

本市は、昭和 58 年 5 月 24 日に市域の西部の一部が都市計画区域に指定され、平成元年 12 月 19 日に市全域が都市計画区域に指定されています。

大網白里都市計画区域では、線引き（区域区分の決定）が実施され、都市計画区域の面積 5,808ha のうち、市街化区域は 632ha（10.9%）、市街化調整区域は 5,176ha（89.1%）となっており、9 割近くが市街化を抑制すべき市街化調整区域に指定されています。

用途地域の指定状況は、市街化区域 632ha のうち、住居系が 91.1%、商業系が 3.2%、工業系が 5.7%と、住居系の用途地域が最も多く占めています。

区域区分	面積	用途地域	面積	構成比
市街化区域	約 632ha (10.9%)	住居系	第 1 種低層住居専用地域	約 268ha
			第 1 種中高層住居専用地域	約 69ha
			第 2 種中高層住居専用地域	約 31ha
			第 1 種住居地域	約 189ha
			第 2 種住居地域	約 19ha
		商業系	近隣商業地域	約 12ha
			商業地域	約 8.4ha
		工業系	準工業地域	約 36ha
市街化調整区域	約 5,176ha (89.1%)			
合計	約 5,808ha			



②市街地整備

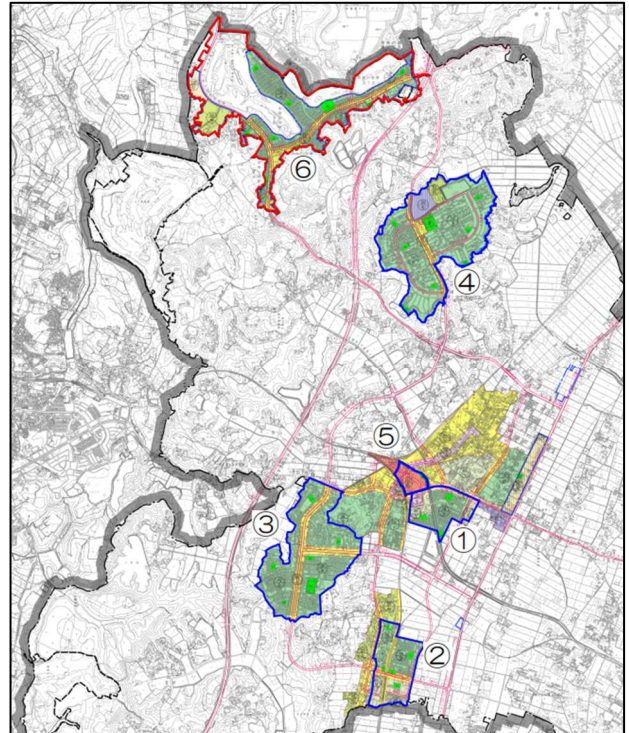
土地区画整理事業や大規模開発事業により、公共施設の整った住宅市街地や商業市街地が整備されました。

[土地区画整理事業]

- ① 駒込土地区画整理事業
- ② 永田土地区画整理事業
- ③ 瑞穂土地区画整理事業
- ④ 緑ヶ丘土地区画整理事業
- ⑤ 大網駅東土地区画整理事業

[大規模開発事業]

- ⑥ 季美の森複合開発事業

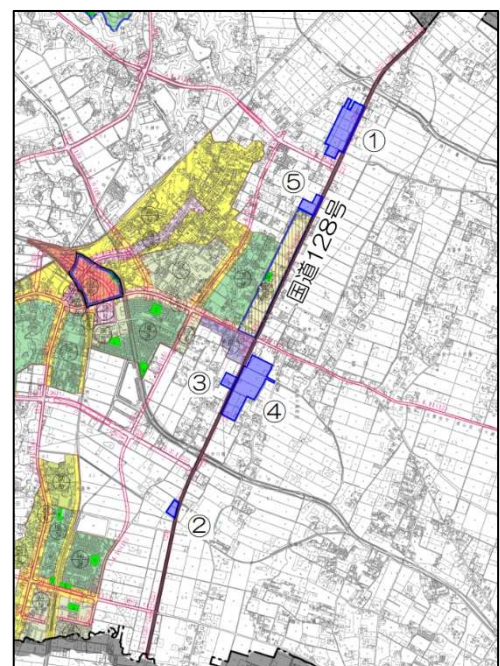


③市街化調整区域の地区計画

市街化調整区域で開発ポテンシャルのある国道 128 号沿道等について、土地所有者や事業者からの提案による地区計画の決定により、商業業務施設等の土地利用を計画的に誘導しています。

[地区計画]

- ① 国道 128 号沿道大網北地区地区計画
- ② 国道 128 号沿道永田地区地区計画
- ③ 国道 128 号沿道経田字井戸田地区地区計画
- ④ 国道 128 号沿道経田字三ノ作地区地区計画
- ⑤ 国道 128 号沿道大網字七島地区地区計画



(7) まちづくりの成果

大網駅東地区では、土地区画整理事業により平成 30 年に都市計画道路大網駅東中央線が開通し、駅東側の通勤・通学時における交通渋滞が大幅に減少したほか、商業施設の立地による利便性のあるまちづくりが進展しました。

国道 128 号沿道は、4 車線化整備など交通立地環境の変革に伴う開発ポテンシャルの上昇を地域活性化に結びつけるため、事業者等からの提案による地区計画の決定により、沿道サービス型商業業務系施設の立地を誘導し、大型ホームセンターなどの商業施設が開業されました。

広域交通については、圏央道大網白里 SIC が平成 31 年に開通し、災害時の人命救助やエネルギー供給の強化、物流の効率化など、広域交通を活用した新たな産業振興などが期待されています。

また、国道 128 号の 4 車線化や主要地方道山田台大網白里線バイパスが整備されました。



大網駅東土地区画整理事業（東駒込）



圏央道大網白里スマートインターチェンジ



国道 128 号沿道の商業施設



国道 128 号

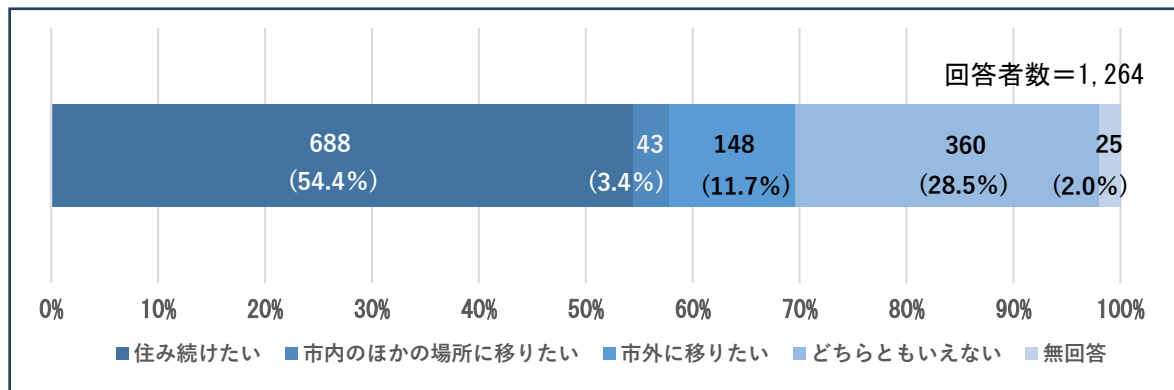
3. 市民意向等

(1) 市民アンケート調査

- 実施対象：18 歳以上 80 歳未満の市民 3,000 人
- 調査期間：令和 7 年 1 月 31 日～令和 7 年 2 月 25 日
- 調査方法：郵送による送付、郵送又はオンラインによる回答
- 回答結果：1,264 人（うちオンライン 286 人）（回答率 42.1%）

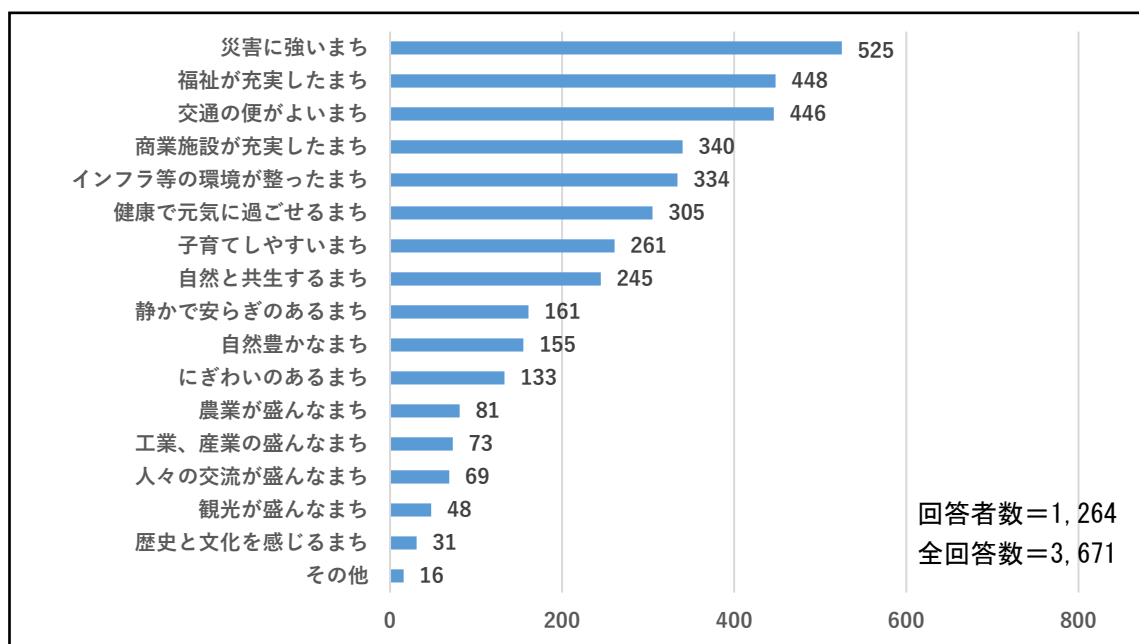
①住んでいる場所の「定住意識」

「住み続けたい、または市内のほかの場所に移りたい」が 57.8%（731 人）で、「市外に移りたい」が 11.7%（148 人）となっています。



②将来の大網白里市を「どんなまち」にすべきか（3つ選択）

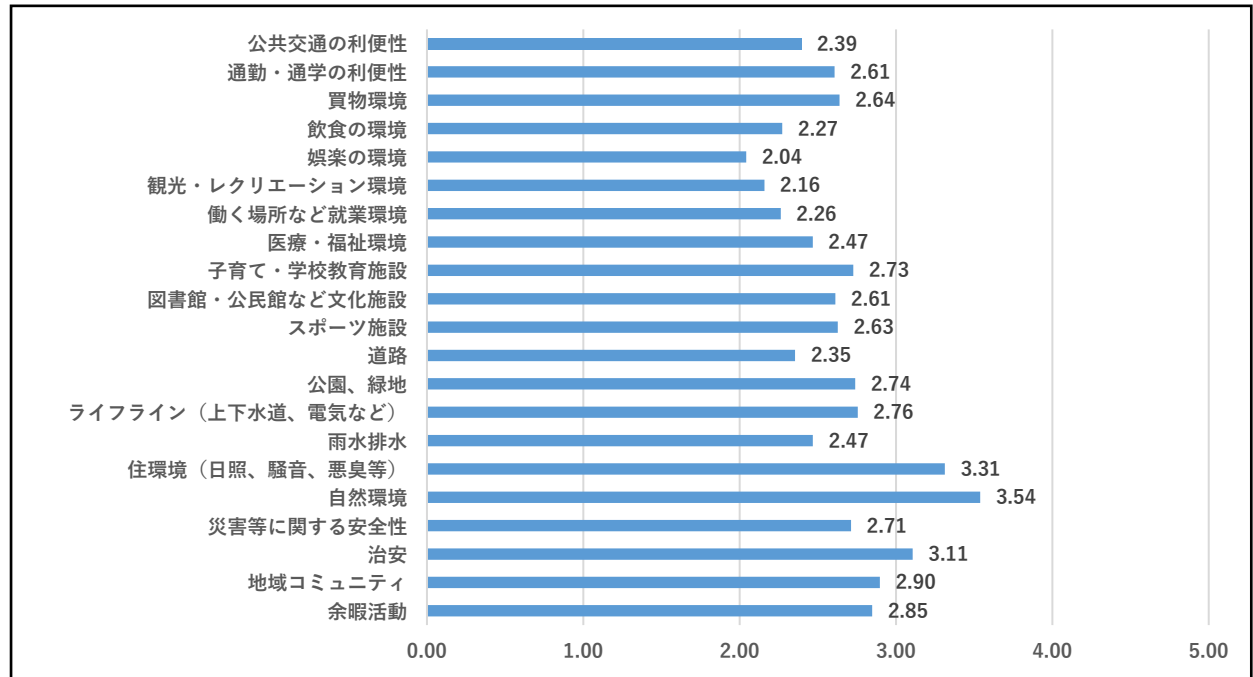
「災害に強いまち」が 525 人と最も多く、次いで「福祉が充実したまち」が 448 人、「交通の便がよいまち」が 446 人などとなっています。



③ 生活環境に対しての「満足度」「重要度」

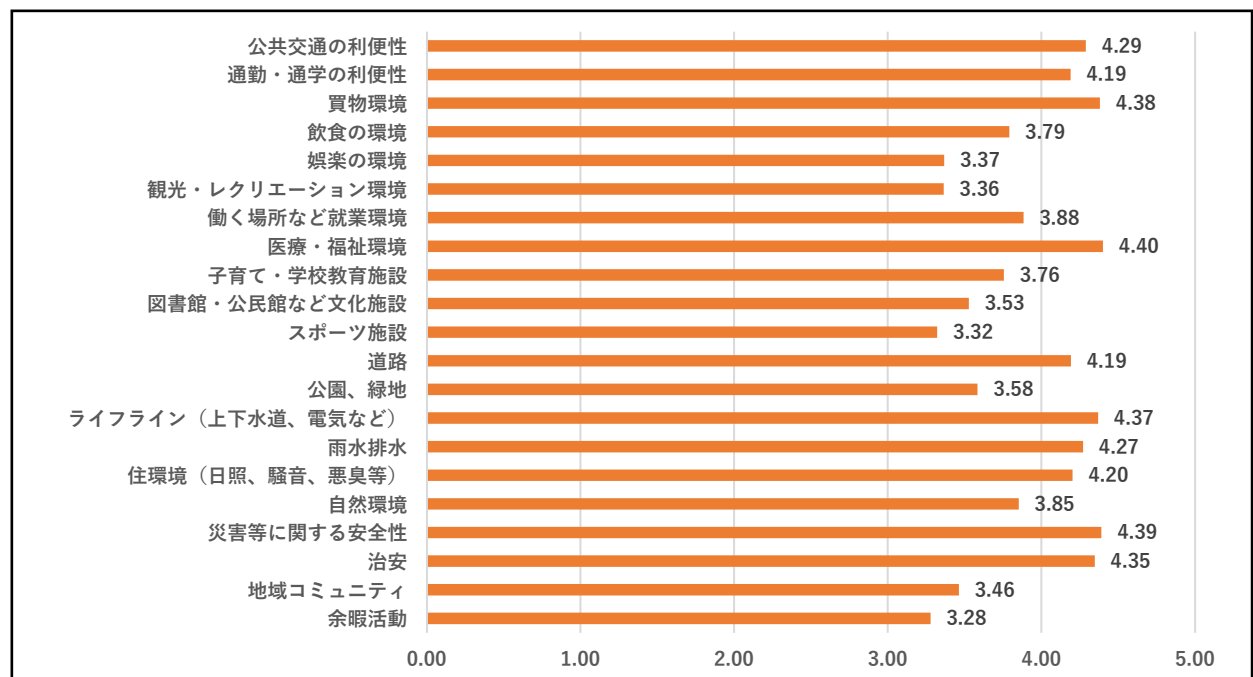
＜満足度＞ 「満足」5点、「やや満足」4点、「普通」3点、「やや不満」2点、「不満」1点

満足度の低さは、「娯楽の環境」が2.04点と最も低く、次いで「観光・レクリエーション環境」が2.16点、「働く場所など就業環境」が2.26点、「飲食の環境」が2.27点、「公共交通の利便性」が2.39点となっています。



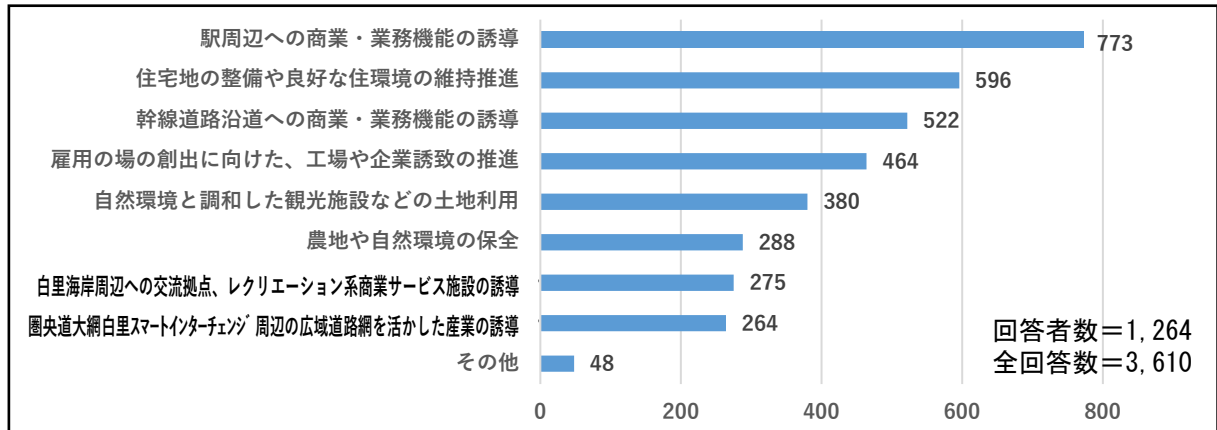
＜重要度＞ 「重要」5点、「やや重要」4点、「普通」3点、「あまり重要でない」2点、「重要でない」1点

重要度の高さは、「医療・福祉環境」が4.40点と最も高いですが、「災害等に関する安全性」が4.39点、「買物環境」が4.38点、「ライフライン（上下水道、電気など）」が4.37点、「治安」が4.35点と均衡しています。



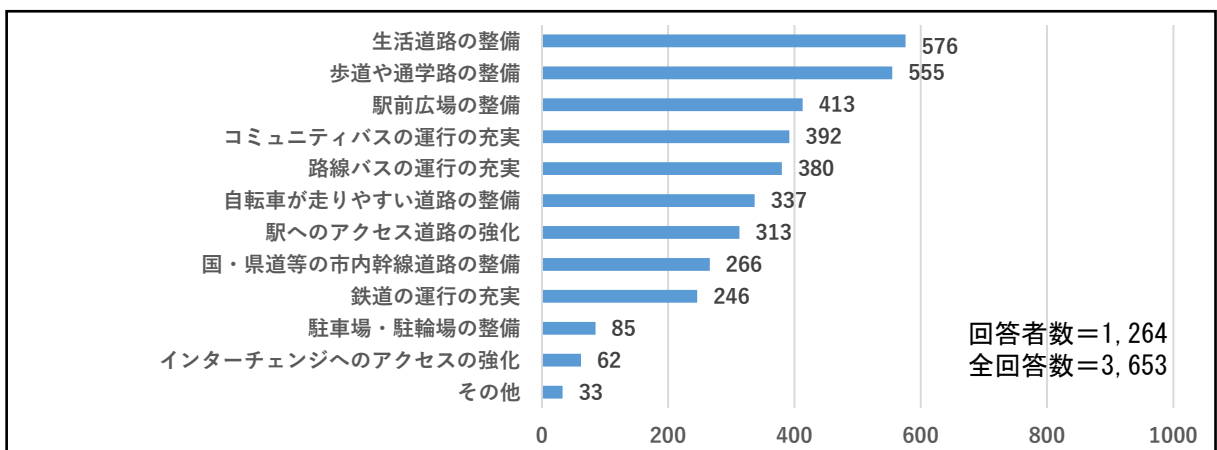
④ 「土地利用」で特に重要な取り組み（3つ選択）

「駅周辺への商業・業務機能の誘導」が773人と最も多く、次いで「住宅地の整備や良好な住環境の維持推進」が596人、「幹線道路沿道への商業・業務機能の誘導」が522人となっています。



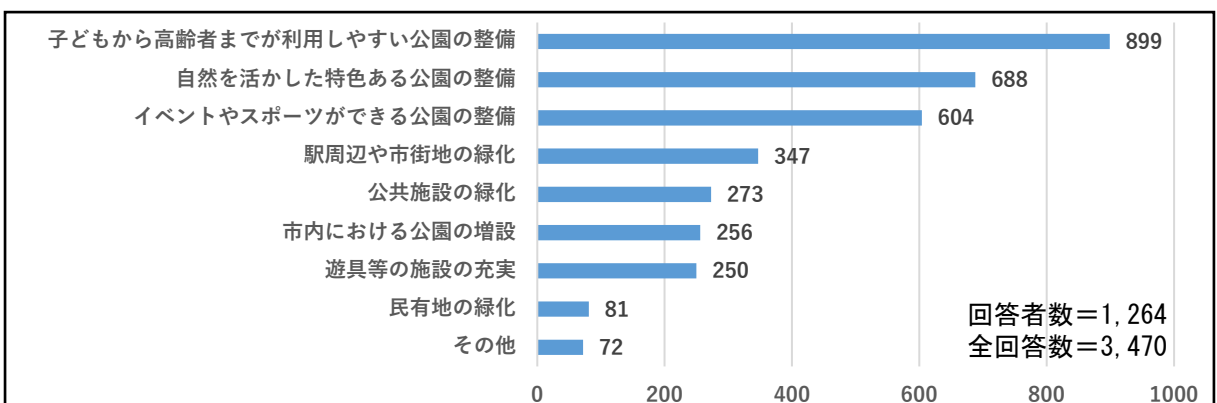
⑤ 「道路・交通環境」で特に重要な取り組み（3つ選択）

「生活道路の整備」が576人と最も多く、次いで「歩道や通学路の整備」が555人、「駅前広場の整備」が413人となっています。



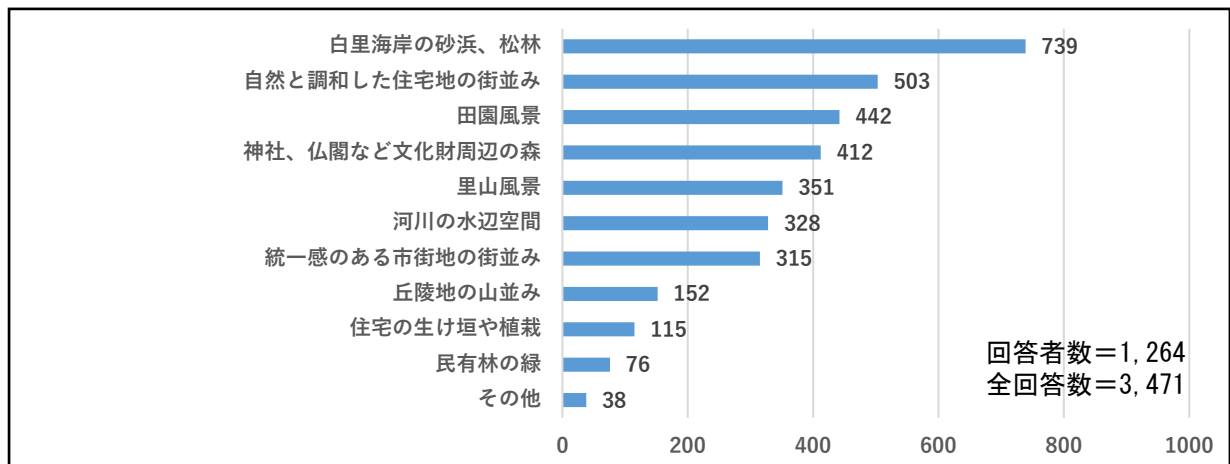
⑥ 「公園・緑地」で特に重要な取り組み（3つ選択）

「子どもから高齢者までが利用しやすい公園の整備」が899人と最も多く、次いで「自然を活かした特色ある公園の整備」が688人、「イベントやスポーツができる公園の整備」が604人となっています。



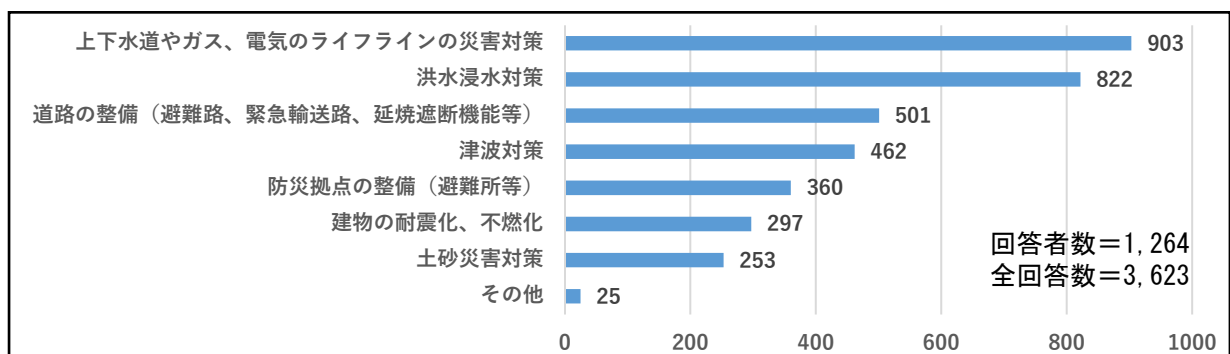
⑦ 今後、残したい・つくりたい大網白里市の「景観」 （3つ選択）

「白里海岸の砂浜、松林」が739人と最も多く、次いで「自然と調和した住宅地の街並み」が503人、「田園風景」が442人となっています。



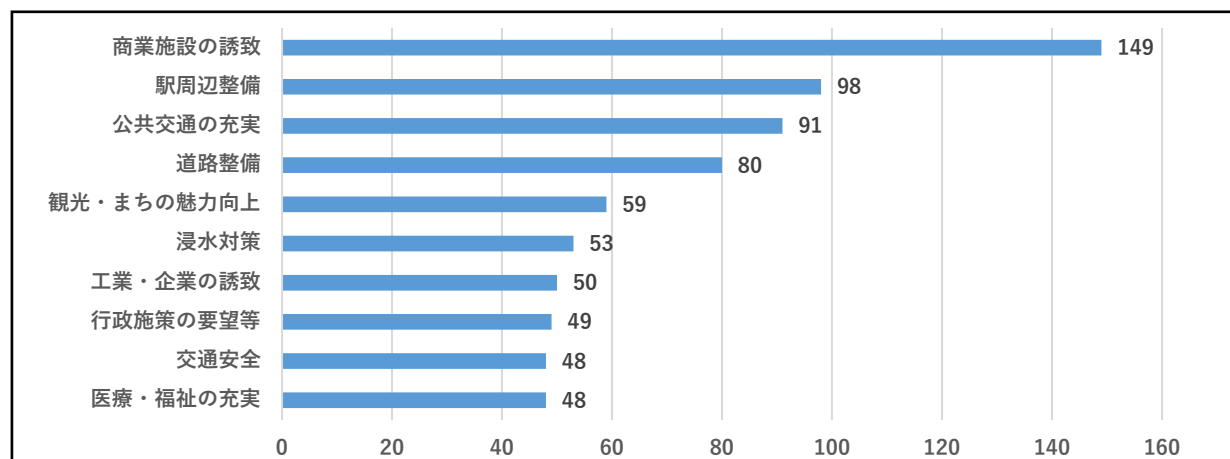
⑧ 「防災」で特に重要な取り組み （3つ選択）

「上下水道やガス、電気のライフラインの災害対策」が903人と最も多く、次いで「洪水浸水対策」が822人、「道路の整備（避難路、緊急輸送路、延焼遮断機能等）」が501人となっています。



⑨ 「今後のまちづくり」に関する自由意見 （上位10項目）

「商業施設の誘致」に関する意見が149人と最も多く、次いで「駅周辺整備」が98人、「公共交通の充実」が91人、「道路整備」が80人、「観光・まちの魅力向上」が59人となっています。



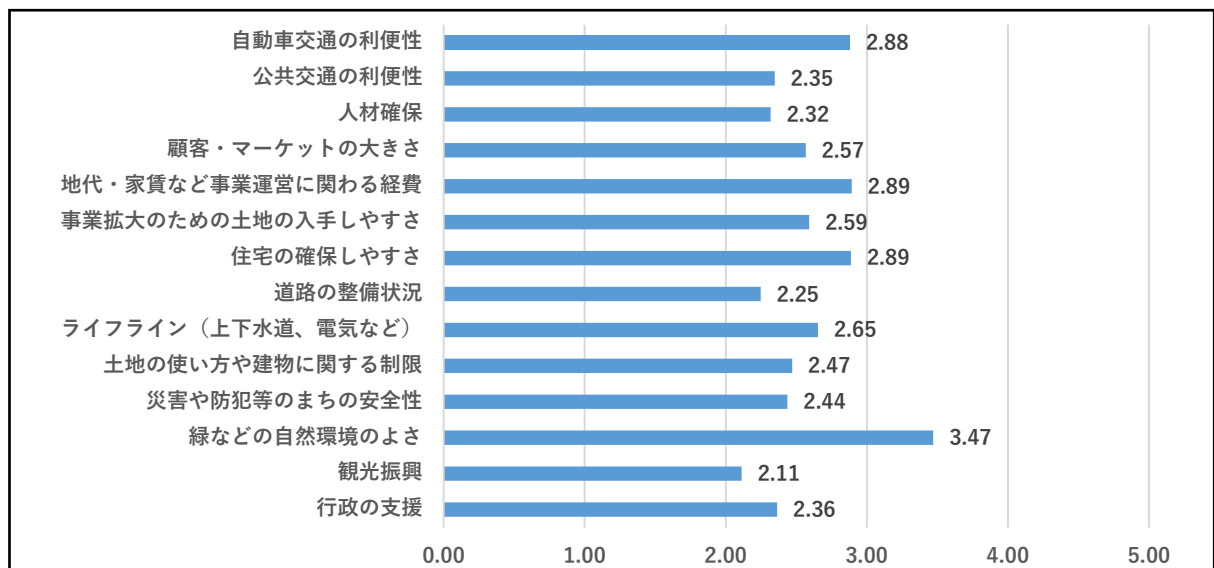
(2) 事業者アンケート調査

- 実施対象：大網白里市商工会会員 市内 620 事業所
- 調査期間：令和 7 年 1 月 31 日～令和 7 年 2 月 25 日
- 調査方法：郵送による送付、オンラインによる回答
- 回収結果：151 事業所 （回答率 24.4%）

① まちづくりの「満足度」・「重要度」

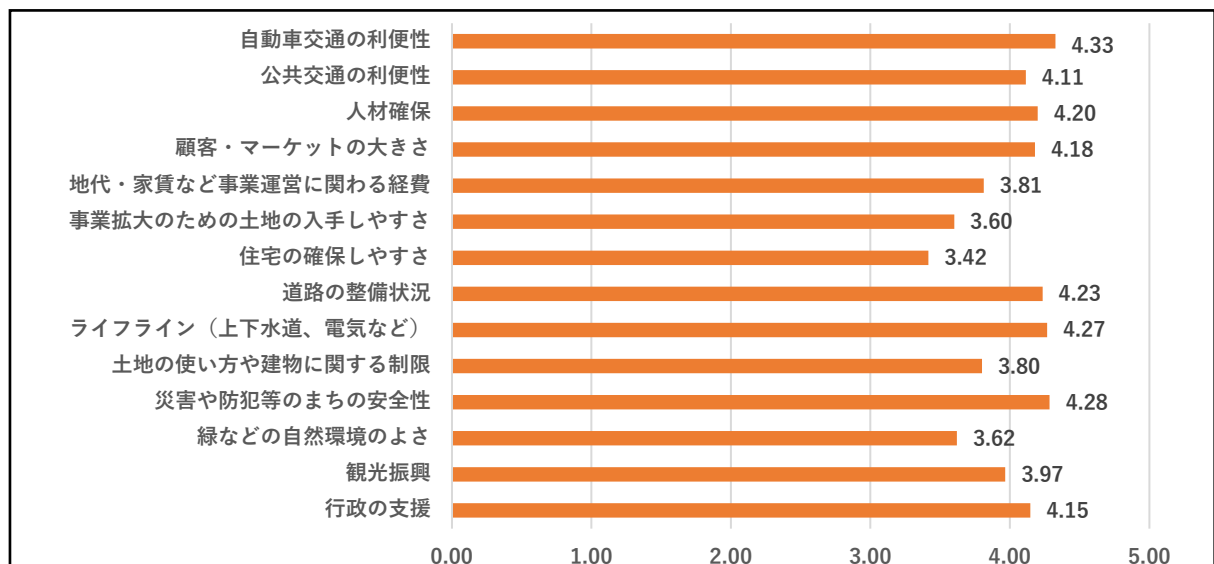
<満足度> 「満足」5 点、「やや満足」4 点、「普通」3 点、「やや不満」2 点、「不満」1 点

満足度の低さは、「観光振興」が 2.11 点と最も低く、次いで「道路の整備状況」が 2.25 点、「人材確保」が 2.32 点、「公共交通の利便性」が 2.35 点、「行政の支援」が 2.36 点となっています。



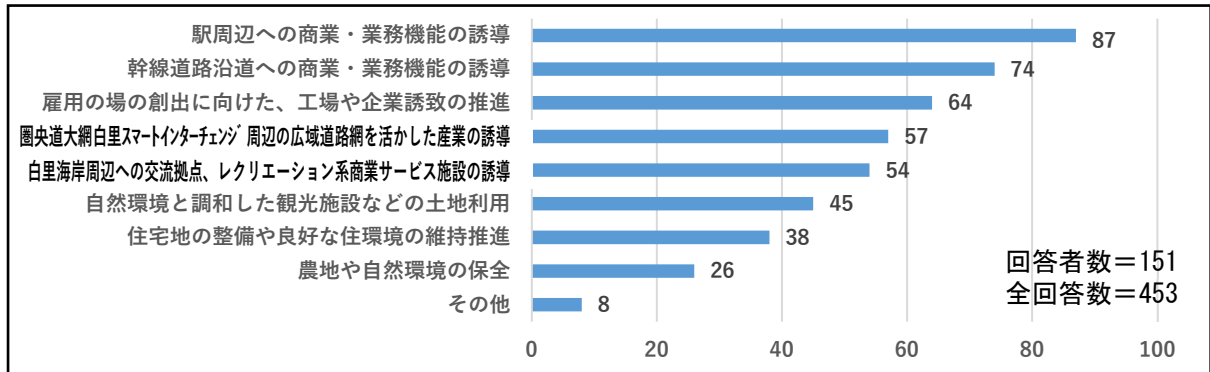
<重要度> 「重要」5 点、「やや重要」4 点、「普通」3 点、「あまり重要でない」2 点、「重要でない」1 点

「自動車交通の利便性」が 4.33 点と最も高く、次いで「災害や防犯等のまちの安全性」が 4.28 点、「ライフライン（上下水道、電気など）」が 4.27 点、「道路の整備状況」が 4.23 点と均衡しています。



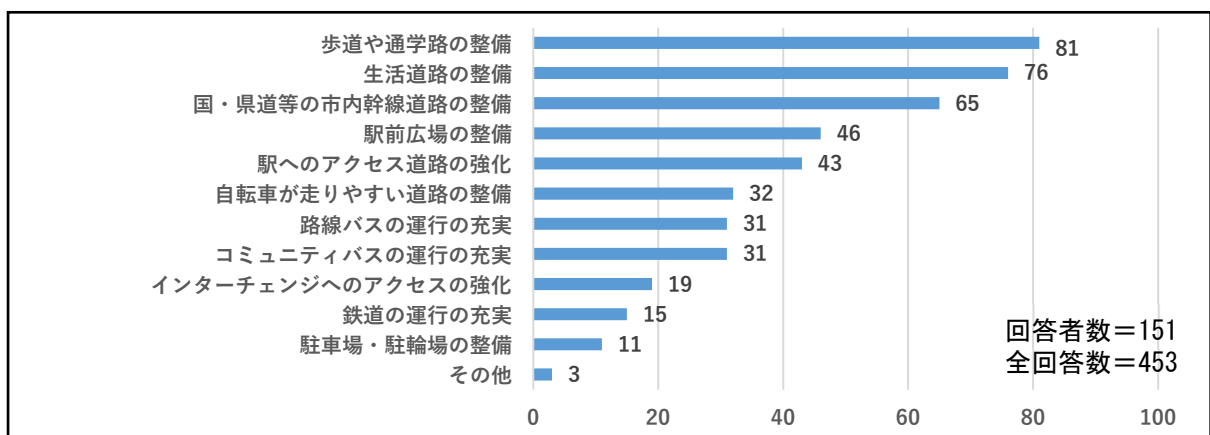
② 「土地利用」で特に重要な取り組み（3つ選択）

「駅周辺への商業・業務機能の誘導」が87事業所と最も多く、次いで「幹線道路沿道への商業・業務機能の誘導」が74事業所、「雇用の場の創出に向けた、工場や企業誘致の推進」が64事業所となっています。



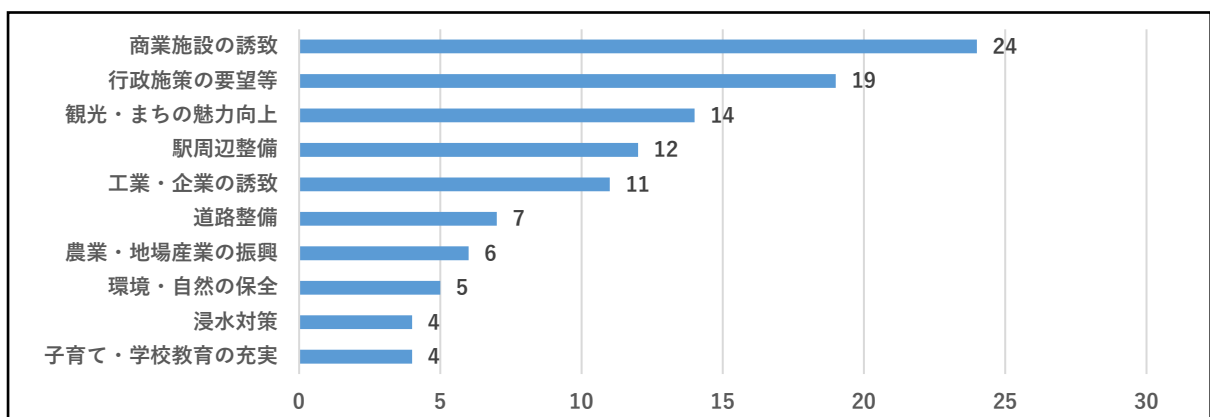
③ 「道路・交通環境」で特に重要な取り組み（3つ選択）

「歩道や通学路の整備」が81事業所と最も多く、次いで「生活道路の整備」が76事業所、「国・県道等の市内幹線道路の整備」が65事業所となっています。



④ 「今後のまちづくり」に関する自由意見（上位10項目）

「商業施設の誘致」に関する意見が24事業所と最も多く、次いで「行政施策の要望等」に関する意見が19事業所、「観光・まちの魅力向上」に関する意見が14事業所となっています。



4. 都市づくりの主要課題

(1) 人口減少・少子高齢化への対応

①人口の維持

- ・本市では、人口減少と少子高齢化の進行が予想されています。今後は、都市の利便性の向上や良好な居住環境の維持・形成を図ることで、若年層や子育て世代の定住を促進し、人口の維持に努める必要があります。

②高齢化社会への対応

- ・高齢者が健康で快適に暮らせるまちを実現するため、福祉と医療の連携強化や、バリアフリー化など、高齢者にやさしいまちづくりを推進する必要があります。

③コンパクトな都市構造への転換

- ・人口減少と少子高齢化が進行する中、持続可能な都市を実現するためには、公共交通の利便性が高い駅周辺に、商業・医療・福祉・住宅などの都市機能を集約し、分散した市街地は公共交通により有機的に連携させる必要があります。これにより、子育て世代や高齢者をはじめとした誰もが生活しやすく、歩いて暮らせるコンパクトで機能的な都市構造を目指していく必要があります。

④良好な居住環境の維持

- ・本市では、土地区画整理事業や大規模開発により、道路・公園・公共下水道などの都市基盤が整った住宅市街地が形成されています。これらの既存住宅地を有効に活用しつつ、土地利用に関する規制・誘導を通じて、良好な居住環境の維持を図る必要があります。

(2) 都市拠点の活性化

①駅周辺の整備

- ・大網駅周辺では、駅利用者の利便性向上や賑わいの創出といった、市の玄関口にふさわしい駅前整備が求められています。駅周辺のまちづくりにより、都市基盤整備とともに、商業・業務施設の立地誘導を進め、都市機能の充実した利便性の高い拠点づくりを推進する必要があります。

②生活利便施設の確保・充実

- ・本市の市街地は、大網・増穂・白里の旧市街地に加え、市街地開発による住宅地や市街化調整区域の集落地など、市域内に分散して形成されています。このため、各市街地の拠点や主要幹線道路沿道に、生活を支える商業施設等の生活利便施設を誘導し、住みやすいまちの形成を図る必要があります。

③開発ポテンシャルへの対応（市街化調整区域への計画的な土地利用の推進）

- ・市域の大部分を占める市街化調整区域では、商業施設等の都市機能が十分に整っていない状況にあります。そのため、都市的ポテンシャルの高い国道 128 号沿道などにおいて、計画的に適切な土地利用の誘導を進める必要があります。

（３）道路・交通環境の向上

①道路ネットワークの充実

- ・大網白里 SIC をはじめとする広域的な道路ネットワークの強化に資する幹線道路の整備が必要となります。
- ・大網駅周辺では、通勤・通学時の慢性的な渋滞の緩和や、歩行者の安全確保のため、駅周辺道路及び駅前広場の整備が求められます。
- ・安全で快適な移動を支えるため、市内の生活道路や幹線道路の整備も計画的に進める必要があります。

②公共交通の充実

- ・鉄道については、運行本数の増加や、千葉・東京方面への直通電車の増発など、さらなる利便性向上が求められます。
- ・路線バスについては、既存路線の維持に加え、公共交通空白地域の解消に向けて、コミュニティバスなど多様なサービスの導入による利便性向上を図る必要があります。

（４）自然環境との共生

①自然環境の維持

- ・本市には、環境保全・景観形成・防災機能など、多くの役割を持つ豊かな自然が現存しています。これらの自然環境を適切に保全し、次世代へと継承していくことが重要です。

②地域資源を活かした魅力づくり

- ・九十九里浜や小中池公園などの豊かな自然資源を活かし、観光拠点の整備などを通じて、本市の新たな魅力創出に取り組む必要があります。

（５）産業の活性化

①広域交通ネットワークを活用した拠点整備

- ・圏央道大網白里 SIC の周辺や国道 128 号などの幹線道路沿道では、広域的な交通ネットワークの利便性を活かし、物流・商業・業務・観光など、多様な産業の受け皿として、地域振興や観光振興に寄与する新たな拠点整備を進める必要があります。

②就業の場の確保

- ・本市では、企業の進出が少なく、市民の雇用の場が十分にあるとは言えません。定住促進を図る上でも、身近な地域における雇用・就労の場の確保が重要です。商業・業務施設等の立地を促進し、新たな雇用機会の創出を目指すとともに、圏央道大網白里 SIC の開通による交通利便性の向上を踏まえ、今後は地域特性に応じた企業誘致を展開していく必要があります。

(6) 安全・安心

①防災・減災対策

- ・激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、河川整備や内水対策など、都市型水害の抑制に向けた対策を講じる必要があります。
- ・津波避難対策として、津波避難施設や避難路の整備を推進する必要があります。
- ・地震災害に備えて、建築物の耐震化・不燃化の促進を図るとともに、土砂災害や浸水リスクのある区域における開発行為や建築物の立地については、抑制的な対応が求められます。

②都市インフラの老朽化への対応

- ・生活基盤である道路・下水道などの都市インフラは、老朽化が進み、今後、一斉に更新時期を迎える見込みです。安全・安心な暮らしを守るため、計画的に更新を進めていく必要があります。

