Ⅰ 住宅事情

１．本県の人口と世帯

（１）概要

人口は、平成 14 年 9 月 17 日に 600 万人を突破し、令和 2 年 10 月 1 日現在で、6,287,034 人、世帯数は、2,766,999 世帯となりました。（第 1 表参照）

昭和 47 年以降の人口の推移をみると、昭和 47 年から 54 年までは毎年 10 万人を超えて増加を続けてきましたが、昭和 55 年に増加数が 10 万人を下回り、令和 2 年 10 月 1 日は、前年同月と比べ 8,008 人、率にして 0.13%の増加となりました。（第 1 表参照）

世帯数の推移をみると、昭和 48 年に 100 万世帯を、平成 6 年に 200 万世帯を超え、令和 2 年 10 月 1 日の世帯数は前年同月と比べ 2,125 世帯、率にして 0.08%増加となりました。（第 1 表参照）

なお、一世帯当たりの人員については、昭和 47 年に 3.72 人であったのが、平成元年に 3.10 人、令和 2 年には 2.27 人と減少傾向にあります。（第 1 表参照）

過去 5 年間の市町村別人口増減数についてみると、流山市、船橋市、市川市などの増加数が大きくなっています。また、銚子市、香取市などで減少数が大きくなっています。（第 2 表及び第 1 図参照）

第 1 表　〈人口及び世帯数の推移〉

年　次	人　口	１年間の人口増減		世　帯　数
		増減数	増減率（対前年比）	（一世帯当たり人員）
R 2	**6,287,034**	**8,008 人**	**0.13%**	**2,766,999 (2.27 人)**
R 元	6,279,026	10,441	0.17	2,764,874 (2.27 人)
H30	6,268,585	12,709	0.20	2,725,850 (2.30 人)
29	6,255,876	15,468	0.25	2,687,319 (2.33 人)
28	6,240,408	17,742	0.29	2,648,086 (2.36 人)
27	**6,222,666**	**24,882**	**0.40**	**2,609,132 (2.38 人)**
26	6,197,784	4,790	0.08	2,603,246 (2.38 人)
25	6,192,994	▲ 2,582	▲0.04	2,572,858 (2.41 人)
24	6,195,576	▲16,244	▲0.26	2,549,634 (2.43 人)
23	6,211,820	▲ 4,469	▲0.07	2,534,072 (2.45 人)
22	**6,216,289**	**32,546**	**0.53**	**2,515,904 (2.47 人)**
21	6,183,743	36,396	0.59	2,495,564 (2.48 人)
20	6,147,347	38,538	0.63	2,454,431 (2.50 人)
19	6,108,809	30,880	0.51	2,405,753 (2.54 人)
18	6,077,929	21,467	0.35	2,363,572 (2.57 人)
17	**6,056,462**	**9,074**	**0.15**	**2,325,232 (2.60 人)**
16	6,047,388	19,073	0.32	2,325,751 (2.60 人)
15	6,028,315	27,295	0.45	2,294,694 (2.63 人)
14	6,001,020	37,506	0.63	2,259,254 (2.66 人)
13	5,963,514	37,229	0.63	2,216,218 (2.69 人)
12	**5,926,285**	**7,254**	**0.12**	**2,173,312 (2.73 人)**
11	5,919,031	30,151	0.51	2,156,607 (2.74 人)
10	5,888,880	32,917	0.56	2,119,805 (2.78 人)
9	5,855,963	29,944	0.51	2,081,965 (2.81 人)
8	5,826,019	28,237	0.49	2,047,464 (2.85 人)
7	**5,797,782**	**8,507**	**0.15**	**2,015,296 (2.88 人)**
6	5,789,275	40,356	0.70	2,002,512 (2.89 人)
5	5,748,919	56,192	0.99	1,967,144 (2.92 人)
4	5,692,727	66,608	1.18	1,920,672 (2.96 人)
3	5,626,119	70,690	1.27	1,867,479 (3.01 人)
2	**5,555,429**	**67,240**	**1.23**	**1,813,903 (3.06 人)**
H 元	5,488,189	84,291	1.56	1,768,046 (3.10 人)
S63	5,403,898	97,263	1.83	1,715,627 (3.15 人)
62	5,306,635	86,663	1.66	1,661,823 (3.19 人)
61	5,219,972	71,809	1.39	1,610,277 (3.24 人)
60	**5,148,163**	**72,913**	**1.44**	**1,572,575 (3.27 人)**
59	5,075,250	72,708	1.45	1,559,327 (3.25 人)
58	5,002,542	80,311	1.63	1,527,141 (3.28 人)
57	4,922,231	87,837	1.82	1,491,959 (3.30 人)
56	4,834,394	98,970	2.09	1,456,355 (3.32 人)
55	**4,735,424**	**96,830**	**2.09**	**1,418,917 (3.34 人)**
54	4,638,594	123,285	2.73	1,324,957 (3.50 人)
53	4,515,309	129,849	2.96	1,281,433 (3.52 人)
52	4,385,460	117,034	2.74	1,234,610 (3.55 人)
51	4,268,426	119,279	2.87	1,192,487 (3.58 人)
50	**4,149,147**	**157,087**	**3.93**	**1,152,380 (3.60 人)**
49	3,992,060	159,513	4.16	1,105,409 (3.61 人)
48	3,832,547	163,271	4.45	1,046,778 (3.66 人)
47	3,669,276	150,039	4.26	985,146 (3.72 人)

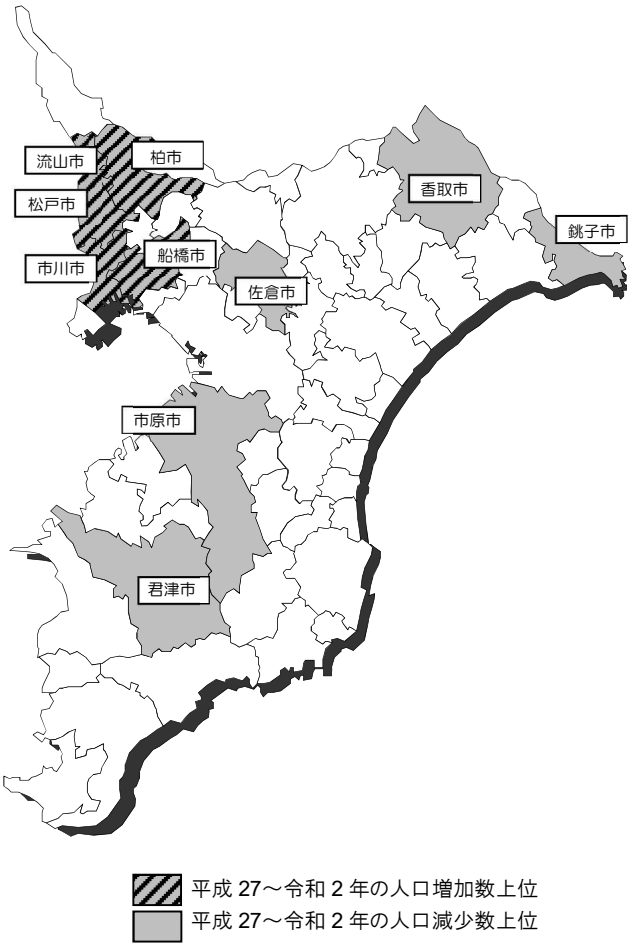
※数値は各年10月1日現在（千葉県毎月常住人口調査による）　※太字は国勢調査による（R2は速報値）

第２表　〈過去５年間人口増減市町村〉
（平成 27 年 10 月１日～令和２年 10 月１日）（単位：人）

順位	市町村	増加数	市町村	減少数
1	流山市	25,587	銚子市	5,937
2	船橋市	20,082	香取市	5,072
3	市川市	15,211	市原市	5,003
4	松戸市	14,813	佐倉市	3,881
5	柏市	12,598	君津市	3,784

※国勢調査による
（令和２年 10 月１日現在の人口は速報値）

第１図　〈人口増減の地域的分布〉



（２）高齢者人口・高齢者世帯

平成 27 年 10 月 1 日現在で、65 歳以上の高齢者人口は 1,584,419 人、高齢単身世帯は 258,253 世帯、高齢夫婦世帯は 309,018 世帯となっています。（**第 3 表**及び**第 4 表**参照）

人口が昭和 60 年からの 30 年間で約 1.2 倍となったのに対し、高齢者人口は約 3.9 倍になっており、高齢化率（人口に占める 65 歳以上の割合）は、昭和 60 年に 7.9%、その 20 年後の平成 17 年には 17.6%、その 10 年後の平成 27 年には 25.9%となっています。（**第 3 表**参照）

また、世帯類型をみると、同じ 30 年間で世帯数は約 1.7 倍となったのに対し、高齢単身世帯は約 9.2 倍、高齢夫婦世帯は約 8.0 倍となっており、高齢者のみの小規模世帯が増加してきています。（**第 4 表**参照）

第３表　〈高齢者人口・高齢化率の推移〉

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
高齢者人口	407,095	509,837	651,789	837,017	1,060,343	1,320,120	1,584,419
高齢化率	7.9	9.2	11.3	14.1	17.6	21.5	25.9

□各年 10 月１日現在（国勢調査による）
※高齢化率は、年齢不詳を除く総人口に対する 65 歳以上の割合

（昭和 60 年を 100 とした場合）

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口	**100.00**	107.91	112.62	115.11	117.64	120.75	120.87
高齢者人口	100.00	125.24	160.11	205.61	260.47	324.28	389.20

第４表　〈高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移〉

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
世帯数	1,572,575	1,813,903	2,015,296	2,173,312	2,325,232	2,515,904	2,609,132
高齢単身世帯数	28,075	42,522	62,883	97,654	136,972	191,292	258,253
高齢夫婦世帯数	38,689	59,661	91,649	137,686	193,483	254,885	309,018

※各年 10 月 1 日現在（国勢調査による）
□高齢単身世帯とは、65 歳以上の者一人のみの世帯
□高齢夫婦世帯とは、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組の世帯

（昭和 60 年を 100 とした場合）

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
世帯数	100.00	115.35	128.15	138.20	147.86	159.99	165.91
高齢単身世帯数	100.00	151.46	223.98	347.83	487.88	681.36	919.87
高齢夫婦世帯数	100.00	154.21	236.89	355.88	500.10	658.80	798.72

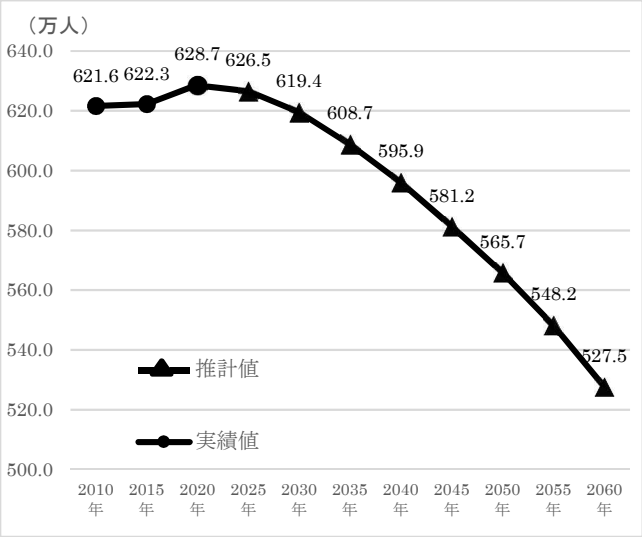
（３）人口の将来見通し

本県の人口は、近年緩やかな増加傾向が続いていましたが、平成 23（2011）年に減少に転じました。平成 26（2014）年には再び増加に転じましたが、本県の合計特殊出生率は、人口規模が長期的に維持される水準を大きく下回っているため、死亡数が出生数を上回る自然減の幅が毎年拡大しており、今後は人口が減少していく見込みです。

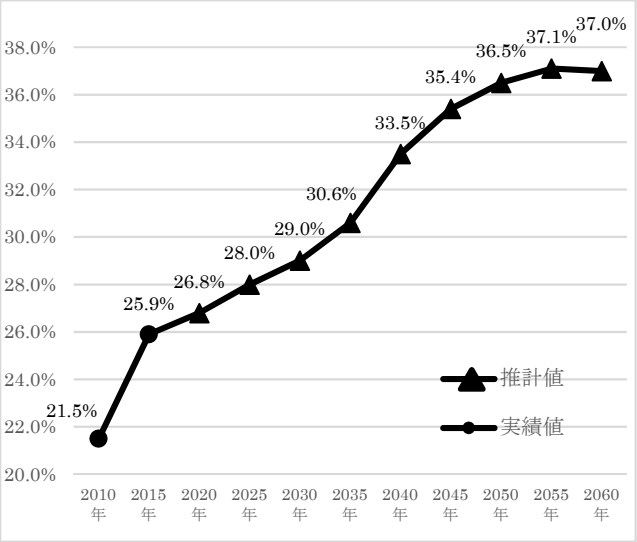
令和 2 年国勢調査の速報では、本県の人口は 628.7 万人ですが、将来の人口の見通しをみると、5 年後の令和 7 年（2025 年）には 626.5 万人に減少し、その後も減少が続くことが予測されています。（**第 2 図**参照）

また、年齢区分別にみると、65 歳以上の人口が増加となる一方で、年少人口（14 歳以下）と生産年齢人口（15～64 歳）は減少となり、高齢化率は平成 27 年（2015 年）の 25.9%から、令和 12 年（2030 年）には 29.0%、令和 37 年（2055 年）には 37.1%まで高まるなど、人口構造が変化していく見込みです。（**第 3 図**参照）

第２図　〈人口の推移及び将来推計〉



第３図　〈高齢化率の推移及び推計〉



※第 2 図
2010～2015 年：総務省「国勢調査」による
2020 年：総務省「国勢調査（速報）」による
2025～2060 年：千葉県「第 2 期千葉県地方創生総合戦略」による

※第 3 図
2010～2015 年：総務省「国勢調査」による
2020～2060 年：千葉県「第 2 期千葉県地方創生総合戦略」による

２．住宅の居住状況（平成３０年住宅・土地統計調査）

○住宅数及び世帯数

平成 30 年 10 月 1 日に実施された住宅･土地統計調査(総務省統計局)によると､本県の住宅数は 3,029,800 戸、総世帯数（住宅及び住宅以外の建物に居住する全ての世帯）は 2,652,000 世帯で、1 世帯当たりの住宅数は 1.14 戸となっており、一応量的には確保されています。(**第 5、6 表**参照)

○住宅の所有関係

居住世帯のある住宅総数 2,635,200 戸を住宅の所有関係別にみると、持家が 1,724,100 戸(住宅総数の 65.4%)、借家が 832,100 戸(同 31.6%)となっています。借家 832,100 戸の内訳は、民営借家が最も多く 669,600 戸(80.5%)、次いで公営・都市再生機構（ＵＲ）・公社 106,600 戸(12.8%)、さらに給与住宅 55,900 戸(6.7%)となっています。(**第 7 表**参照)

○住宅規模

居住水準の主要な項目である住宅規模については、平成 30 年の 1 住宅当り延べ面積が 89.74 ㎡となりましたが、持家の 110.61 ㎡に対し、借家が 46.50 ㎡と大きな差がみられます。(**第 8 表**参照)

※住宅・土地統計調査…昭和 23 年以来 5 年ごとに実施してきた住宅統計調査の内容を拡充するとともに平成 10 年から調査名を変更したものです。

第 5 表　〈住宅の状況〉

項目／年	住宅総数	居住世帯あり（世帯主）	居住世帯なし			
				一時現在者のみ	空家(空家率)	建築中
平成 20 年	2,717,700	2,344,500	373,100	11,300	355,900(13.1)	6,000
25 年	2,896,200	2,517,000	379,200	8,500	367,200(12.7)	3,400
30 年	3,029,800	2,635,200	394,600	6,600	382,500(12.6)	5,500

(注)各数値は、標本調査による推定値であるため、10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字として表章しており、したがって表中の個々の数字の合計
が必ずしも総数とは一致しない(第 5 表～第 7 表において同じ。)

第 6 表　〈世帯の状況〉

項目／年	住宅に居住する世帯				住宅以外の建物居住世帯		1 世帯当り住宅数
	世帯総数	主世帯数	同居世帯	うち普通世帯		うち普通世帯	
平成 20 年	2,357,500	2,344,500	12,900	7,700	3,300	700	1.15
25 年	2,527,500	2,517,000	10,400	6,600	2,400	200	1.14
30 年	2,649,200	2,635,200	14,000	7,100	2,700	400	1.14

第 7 表　〈所有関係別住宅数〉　　単位：戸(%)

項目／年	総数	持家	借家			
			総数	公営、UR、公社住宅	民営借家	給与住宅
平成 20 年	2,344,500 (100.0)	1,510,900 (64.4)	740,200 (31.6)	124,000 (16.7)	540,200 (73.0)	76,100 (10.3)
25 年	2,517,000 (100.0)	1,667,700 (66.3)	780,900 (31.0)	114,600 (14.7)	605,100 (77.5)	61,200 (7.8)
30 年	2,635,200 (100.0)	1,724,100 (65.4)	832,100 (31.6)	106,600 (12.8)	669,600 (80.5)	55,900 (6.7)

(注) 1. 総数は、住宅の所有の関係「不詳」を含む。
2. (　)内は、全体を 100 とした場合の構成比である。ただし、借家の欄については、借家総数に対する構成比である。

第 8 表　〈居住状況〉

持･借別／項目	持家			借家			総計		
	20 年	25 年	30 年	20 年	25 年	30 年	20 年	25 年	30 年
1 住宅当り居住室数	(室) 5.35	5.26	5.14	2.74	2.61	2.53	4.49	4.41	4.29
1 住宅当たり畳数	(畳) 38.88	38.86	39.50	17.65	17.38	17.97	31.90	32.01	32.49
1 住宅当り延べ面積	(㎡) 111.11	110.29	110.61	45.13	44.79	46.50	89.42	89.40	89.74
1 人当り畳数	(畳) 13.28	14.16	14.92	9.19	9.61	10.23	12.29	13.09	13.78

○居住水準の状況

第３次千葉県住生活基本計画では、「住宅セーフティネットの確保」、「多様な居住ニーズに応じた住宅市場の環境整備」を目標に、

(1) 令和７年度を目途に５割の子育て世帯が誘導居住面積水準を確保できるようにする。

(2) 最低居住面積水準については、水準未満の世帯の早期解消に努める。

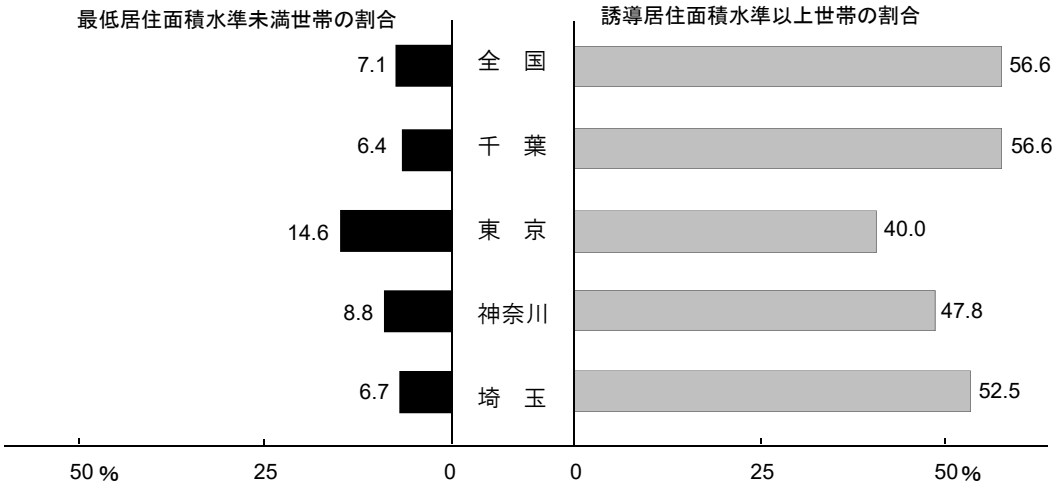
としています。

平成 25 年に実施された住宅・土地統計調査結果から推計すると、本県の最低居住面積水準未満の世帯は 161,600 世帯（主世帯総数 2,517,000 世帯の 6.4%）となっており、平成 20 年の 130,700 世帯（同 5.6%）に比べ 30.900 世帯増加しています。（**第４図**参照）

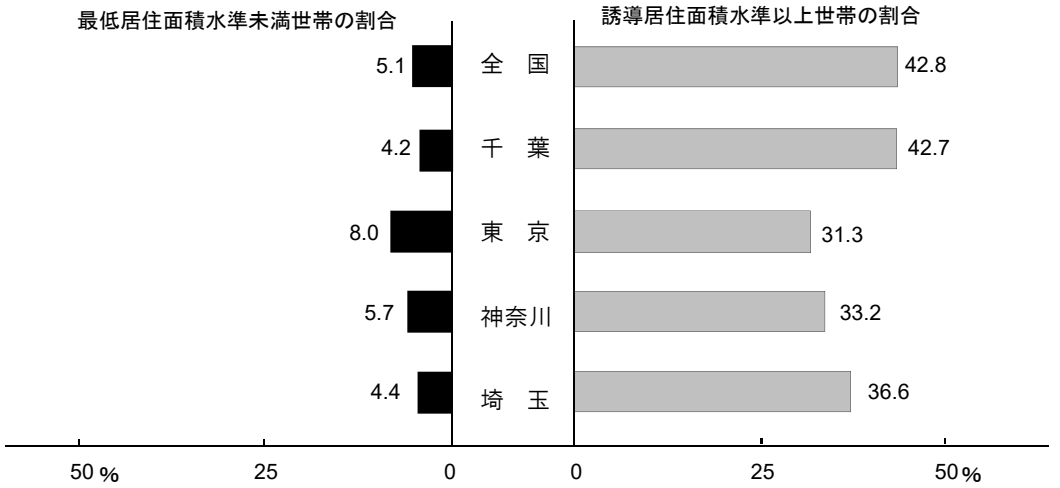
また、子育て世帯※では、最低居住面積水準未満の世帯の割合は 4.2%と全世帯での割合よりも低く、誘導居住面積水準以上の世帯の割合においても 42.7%と全世帯での割合より低い数値となっています。（**第５図**参照）。なお、本県の最低居住面積水準未満の世帯の割合（全世帯：6.4%、子育て世帯：4.2%）は、東京圏では１番低く、全国平均（全世帯：7.1%、子育て世帯：5.1%）と比べても低い数値となっています。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合（全世帯：56.6%、子育て世帯：42.7%）は、東京圏の中では最も高い数値となっています。

（注）「子育て世帯」＝「家計を主に支える者」「その配偶者」以外に 18 歳未満の者がいる世帯

第４図　〈居住面積水準【全世帯】〉（平成 25 年住宅・土地統計調査）



第５図　〈居住面積水準【子育て世帯】〉（平成 25 年住宅・土地統計調査）



３．住宅建設の状況（建設統計年報より）

令和２年度における本県の着工新設住宅戸数は、43,121 戸で前年度に比べ 2.8%減少しました。

これを利用関係別にみると、持家は 12,549 戸で前年度 2.9%増、貸家は 15,165 戸で同 2.8%減、給与住宅は 409 戸で同 438.2%増、分譲住宅は 14,998 戸で同 9.1%減となっています。（**第９表**参照）

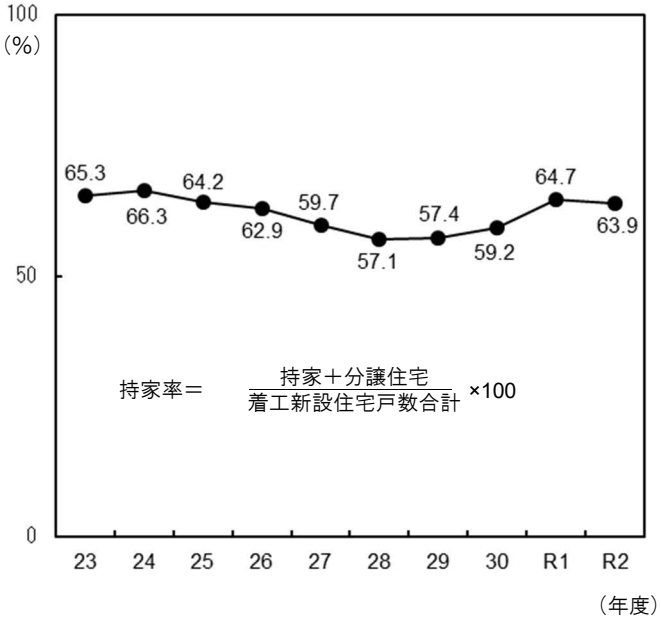
また、持家と分譲住宅を加え全体の戸数で除した持家率は、前年度に比べ増加し、63.9%となっています。（**第６図**参照）

着工新設住宅（持家）の１戸当たりの床面積は 115.75 ㎡と、前年度に比べ 0.9 ㎡減少しています。（**第９表**参照）

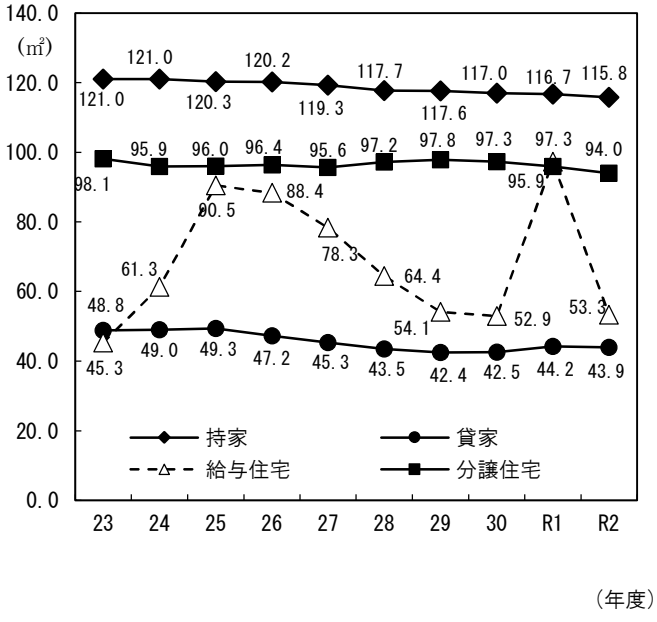
第９表　〈利用関係別着工新設住宅戸数と一戸当たり床面積の推移〉

項目	着工新設住宅戸数（戸）										1戸当たり床面積（㎡）		
	30年度			R元年度			R2年度						
利用関係別	戸数	構成比%	前年比増減%	戸数	構成比%	前年比増減%	戸数	構成比%	前年比増減%		30年度	R元年度	R2年度
持家	12,606	26.6	▲0.6	12,198	27.5	▲3.2	12,549	29.1	2.9	持家	117.02	116.65	115.75
貸家	18,161	38.4	▲15.8	15,606	35.2	▲14.1	15,165	35.2	▲2.8	貸家	42.54	44.20	43.94
給与住宅	1,135	2.4	231.9	76	0.2	▲93.3	409	0.9	438.2	給与	52.85	88.25	53.27
分譲住宅	15,442	32.6	▲8.2	16,496	37.2	6.8	14,998	34.8	▲9.1	分譲	97.31	95.87	94.01
合計	47,344	100	▲7.9	44,376	100	▲6.3	43,121	100	▲2.8	全体	80.48	83.40	82.34

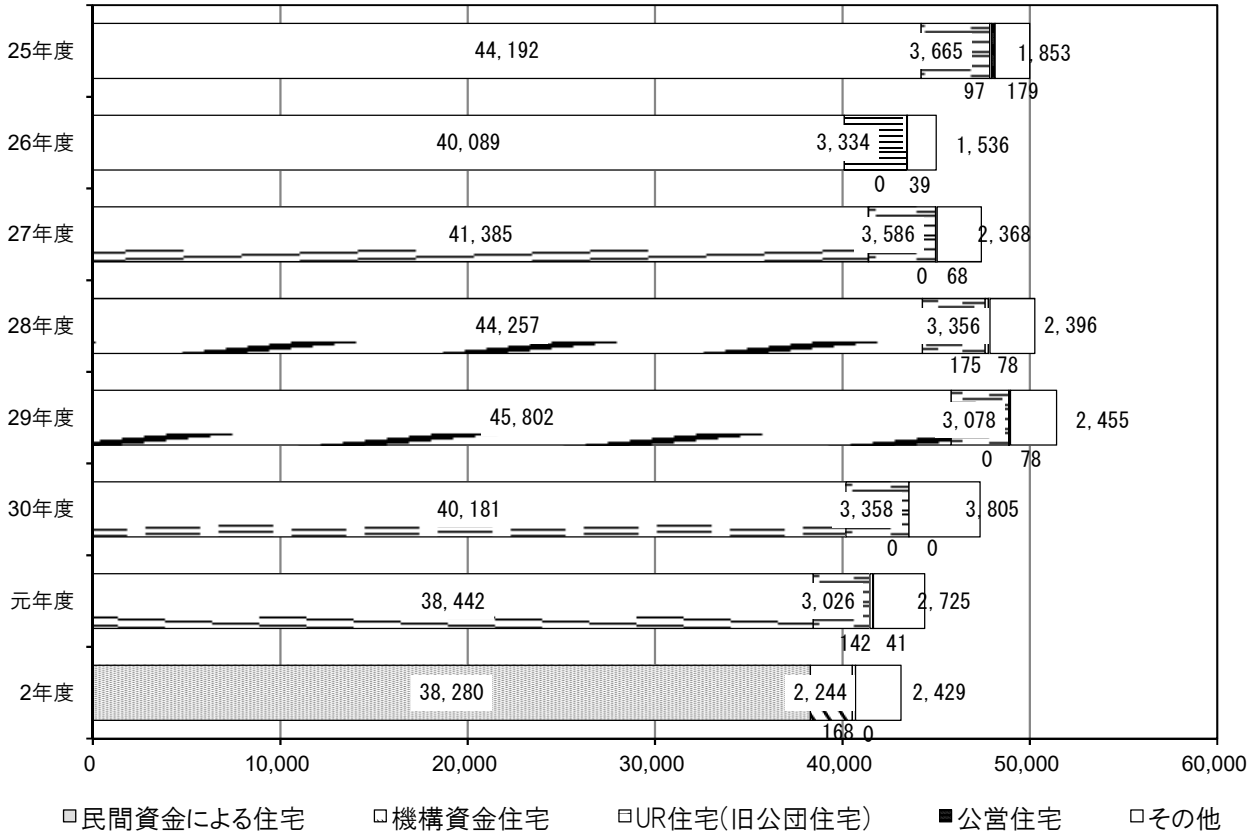
第６図　〈着工新設住宅による持家率の推移〉



第７図　〈着工新設住宅の１戸当たりの床面積推移〉



第８図　〈資金別着工新設住宅の推移〉



４．住環境の状況

県では県民一人ひとりが、ゆとりある快適な生活を営むことができるように、よりよい住環境づくりに努めていますが現状は必ずしも充分とはいえません。すなわち、住宅が密集し、生活道路が未整備の地区、排水施設が未整備な地区、近くに公園のない地区、住宅と工場、倉庫などが入り混じっている地区、騒音、振動、排気ガス等に悩まされる地区など防災上、住環境上問題のある地区が各市町村になお存在しています。このため、各市町村において、地区の実情を把握するとともに、必要に応じて住宅地区改良事業等を活用してこれらの地区の整備改善を図る必要があります。（第 10 表参照）

第 10 表　〈主要住環境整備状況〉

	千　葉　県	全　国	調　査　時
都市公園等面積（1人当たり）	7.1 ㎡	10.7 ㎡	千葉県　R2 . 3.31 全　国　R2 . 3.31
下水道処理人口普及率（総人口）	75.5 %	79.7 %	千葉県　R2. 3.31 全　国　R2. 3.31
県道舗装率	99.9%	96.8%	千葉県　H30. 4. 1 全　国　H30. 4. 1
市町村道舗装率	83.0%	79.5%	千葉県　H30. 4. 1 全　国　H30. 4. 1
国道舗装率	100.0%	99.4%	千葉県　H30. 4. 1 全　国　H30. 4. 1

※　東日本大震災の影響により、福島県において調査不能な市町村があるため、全国値は福島県を除いた参考値となっています。

５．地価の状況

令和３年の地価公示（1 月 1 日時点）でみると、本県の住宅地の平均価格は 102,400 円／㎡であり、昨年より 700 円上昇しています。

また、対前年変動率は、0.1%上昇しました。

市区町村別の変動率をみると、調査対象の 53 市区町村のうち、沿線別でみると総武線・京葉線沿線（千葉市中央区～市川市、浦安市）、東京湾アクアラインの結節部（君津市、木更津市、袖ケ浦市）、常磐線・つくばエクスプレス沿線（松戸市、流山市）のほかに千葉市緑区等の 6 市区も含め、計 18 市区が上昇となりました。

また、市区町村別の住宅地平均価格では、浦安市を筆頭に東京に近接する都市が上位を占めました。（第 11、12 表参照）

第 11 表　〈住宅地の圏域別変動率〉　（単位：%）

	平成 31 年	令和 2 年	令和 3 年
東京都	2.9	2.8	▲ 0.6
神奈川県	0.3	0.3	▲ 0.6
埼玉県	0.7	1.0	▲ 0.6
千葉県	0.6	0.7	0.1
東京圏	1.3	1.4	▲ 0.5
大阪圏	0.3	0.4	▲ 0.5
名古屋圏	1.2	1.1	▲ 1.0
全国平均	0.6	0.8	▲ 0.4

第 12 表　〈市町村別住宅地の平均価格及び変動率〉

順位	平均価格		順位	上昇率上位		順位	下落率上位	
	市区町村名	価格（円/㎡）		市区町村名	率（%）		市区町村名	率（%）
1	浦安市	287,300	1	君津市	2.3	1	野田市	▲ 2.7
2	市川市	217,600	2	木更津市	1.2	2	我孫子市	▲ 1.3
3	習志野市	168,600	3	袖ケ浦市	1.1	3	勝浦市	▲ 1.2
4	千葉市美浜区	163,400	4	千葉市中央区	0.9	4	富津市	▲ 1.2
5	船橋市	152,800	5	習志野市	0.7	5	山武郡九十九里町	▲ 1.1
6	千葉市稲毛区	147,800	6	千葉市稲毛区	0.6	5	夷隅郡御宿町	▲ 1.1
7	松戸市	136,900	6	浦安市	0.6	7	香取市	▲ 1.0
8	千葉市中央区	131,300	8	千葉市緑区	0.5	8	いすみ市	▲ 0.9
9	千葉市花見川区	131,000	9	市原市	0.5	9	長生郡白子町	▲ 0.9
10	流山市	130,400	10	市川市	0.4	10	長生郡長生村	▲ 0.8

（注）1.平均価格及び変動率については、令和 3 年 3 月 24 日に公表された地価公示を参考とした。
（注）2.表示されている変動率が同一で順位が異なるものは、小数点第 1 位以下小数点第 5 位までの値による。