

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、平成 29 年 10 月 1 日現在で、6,255,876 人、世帯数は、2,687,319 世帯となりました。(第 1 表参照)

人口の推移をみると、昭和 45 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、平成 29 年 10 月 1 日は、前年同月と比べ 15,468 人、率にして 0.25% 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、平成 29 年 10 月 1 日の世帯数は前年同月と比べ 39,233 世帯、率にして 1.48% 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 45 年に 3.85 人であったのが、平成元年に 3.10 人、平成 29 年には 2.33 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、市川市、船橋市、流山市などの増加数が大きくなっています。また、銚子市、市原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 (一世帯当たり人員)
		増減数	増減率(対前年比)	
H29	6,255,876	15,468 人	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)
S 63	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)
46	3,519,237	152,613	4.53	931,467 (3.78 人)
45	3,366,624	157,222	4.90	873,929 (3.85 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

第2表 〈過去5年間人口増減市町村〉
(平成24年10月1日～平成29年10月1日)(単位:人)

順位	市町村	増加数	市町村	減少数
1	市川市	20,472	銚子市	5,914
2	船橋市	20,174	市原市	5,912
3	流山市	16,895	香取市	5,469
4	柏市	16,246	君津市	3,947
5	千葉市	11,583	山武市	3,875

※千葉県毎月常住人口調査による

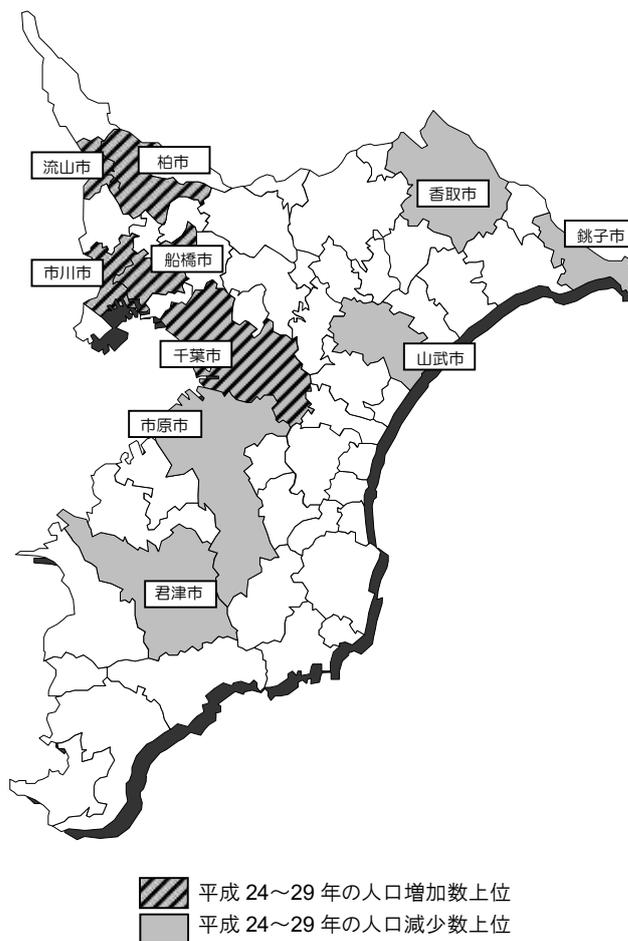
(2) 高齢者人口・高齢者世帯

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倍になっており、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1図 〈人口増減の地域的分布〉



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

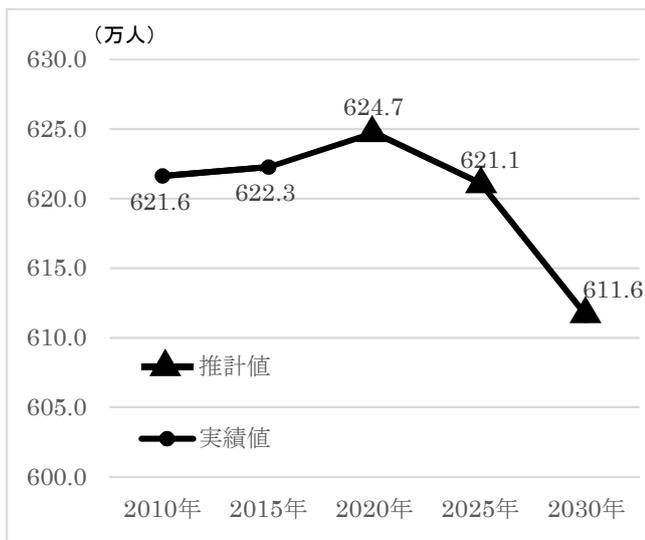
(3) 人口の将来見通し

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おり、将来的には、人口減少は避けられないと考えられます。

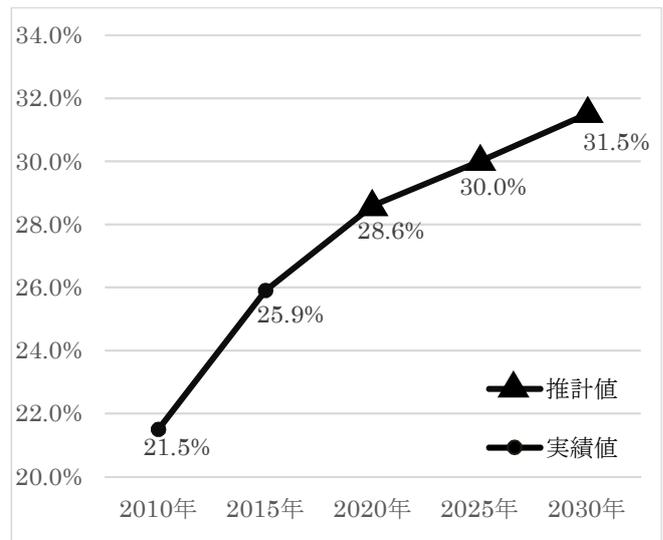
将来の人口の見通しをみると、平成27年(2015年)に622.3万人であった本県の人口は、5年後の平成32年(2020年)には624.7万人となりますが、その後は、これまでの増加傾向から減少傾向に転じ、平成42年(2030年)には、611.6万人まで減少することが予測されています。(第2図参照)

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、特に、高齢化率は平成27年(2015年)の25.9%から、平成42年(2030年)には31.5%へと急速に高まっていくことが予測され、人口構造が大きく変化する見込みです。(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・第3図共に

2010~2015年：国勢調査による

2020~2030年：政策検討基礎調査(将来人口推計調査)(平成29年6月)による

2. 住宅の居住状況（平成25年住宅・土地統計調査）

○住宅数及び世帯数

平成25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2,896,200戸、世帯数は2,527,500世帯で、1世帯当たりの住宅数は1.15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2,517,000戸を住宅の所有関係別にみると、持家が1,667,700戸(住宅総数の66.3%)、借家が780,900戸(同31.0%)となっています。借家780,900戸の内訳は、民営借家が最も多く605,100戸(77.5%)、次いで公営・都市再生機構・公社114,600戸(14.7%)、さらに給与住宅61,200戸(7.8%)、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25年の1住宅当り延べ面積が89.40㎡となりましたが、持家の110.29㎡に対し、借家が44.79㎡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〉

年	項目	住宅総数	居住世帯あり (世帯主)	居住世帯なし	居住世帯なしの内訳		
					一時現在者のみ	空家(空家率)	建築中
平成15年		2,526,200	2,185,800	340,400	14,200	321,900(12.7)	4,300
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

(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〉

年	項目	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15年		2,200,000	2,185,800	14,200	9,800	3,100	1.15
20年		2,357,500	2,344,500	12,900	7,700	3,300	1.15
25年		2,527,500	2,517,000	10,400	6,600	2,400	1.15

第7表 〈所有関係別住宅数〉

単位：戸(%)

年	項目	総数	持家	借家			
				総数	公営、公団、公社住宅	民営借家	給与住宅
平成15年		2,185,800 (100.0)	1,404,700 (64.3)	720,000 (32.9)	122,000 (16.9)	509,400 (70.8)	88,600 (12.3)
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)

(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〉

項目	持・借別	持			借			総計		
		15年	20年	25年	15年	20年	25年	15年	20年	25年
1住宅当り 居室数	(室)	5.43	5.35	5.26	2.83	2.74	2.61	4.55	4.49	4.41
1住宅当たり 畳数	(畳)	38.73	38.88	38.86	17.68	17.65	17.38	31.60	31.90	32.01
1住宅当り 延べ面積	(㎡)	110.94	111.11	110.29	45.75	45.13	44.79	88.85	89.42	89.40
1人当り 畳数	(畳)	12.59	13.28	14.16	8.60	9.19	9.61	11.57	12.29	13.09

○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) 平成37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、水準未達の世帯の早期解消に努める。

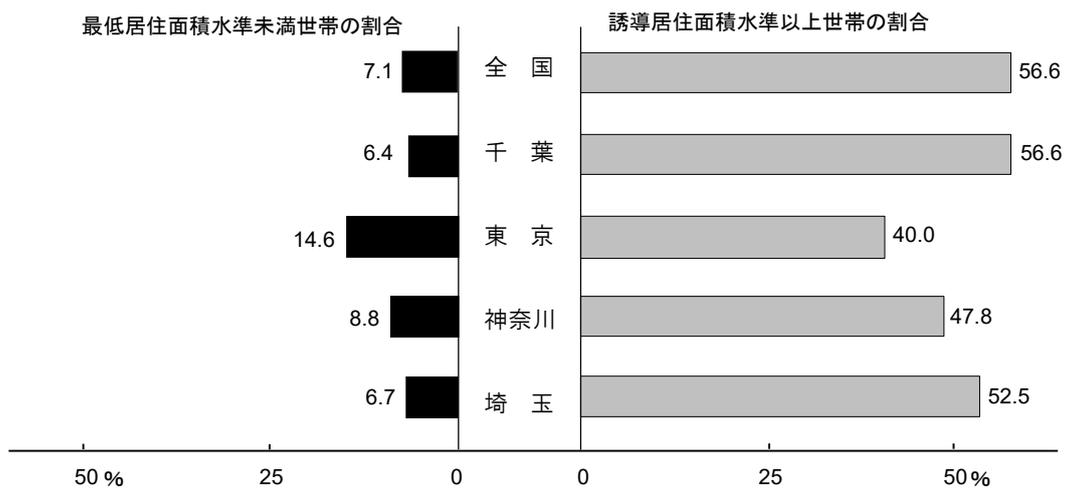
としています。

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達の世帯は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）

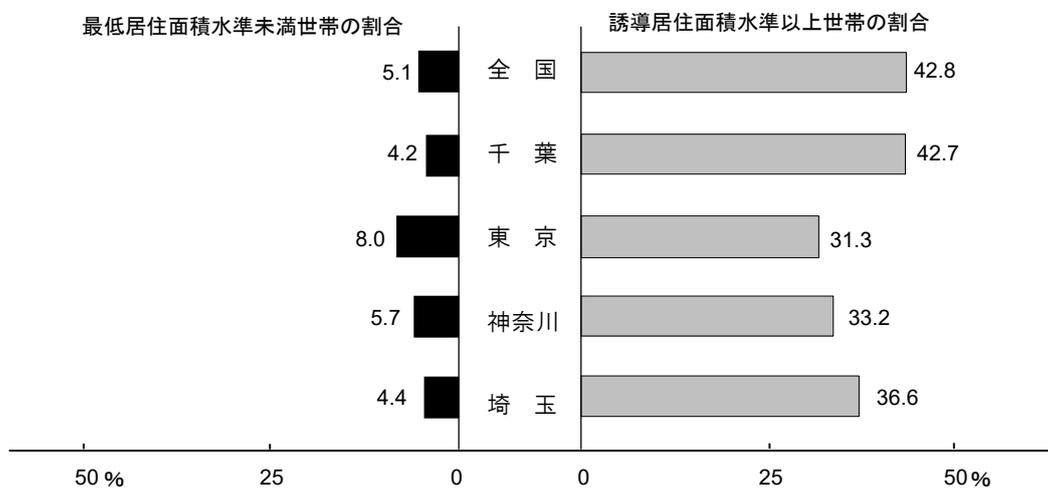
また、子育て世帯※では、最低居住面積水準未達の世帯の割合は4.2%と全世帯での割合よりも低く、誘導居住面積水準以上の世帯の割合においても42.7%と全世帯での割合より低い数値となっています。（第5図参照）。なお、本県の最低居住面積水準未達の世帯の割合（全世帯：6.4%、子育て世帯：4.2%）は、東京圏では1番低く、全国平均（全世帯：7.1%、子育て世帯：5.1%）と比べても低い数値となっています。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合（全世帯：56.6%、子育て世帯：42.7%）は、東京圏の中では最も高い数値となっています。

（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）

平成 29 年度における本県の着工新設住宅戸数は、51,413 戸で前年度に比べ 2.3%増加しました。

これを利用関係別にみると、持家は 12,680 戸で前年度 2.1%増、貸家は 21,575 戸で同 0.8%増、給与住宅は 342 戸で 144.3%増、分譲住宅は 16,816 戸で同 3.3%増となっています。（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、57.4%となっています。（第 6 図参照）

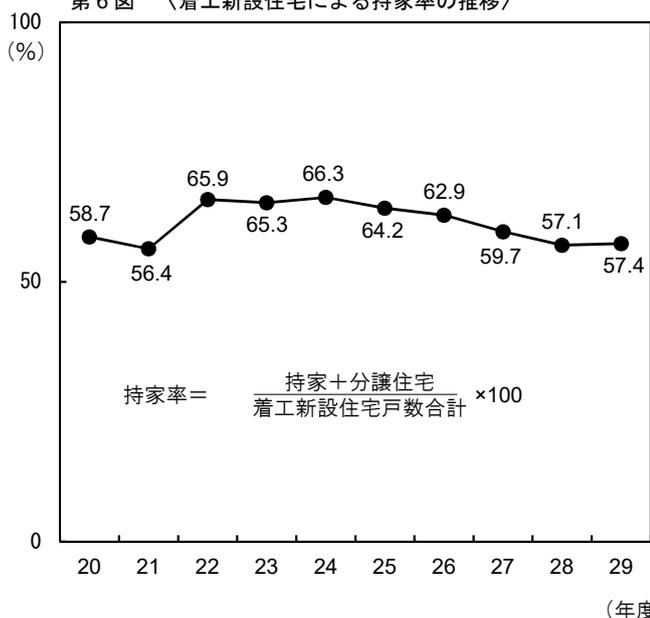
着工新設住宅（持家）の 1 戸当たりの床面積は 117.56 m²と、前年度に比べ 0.18 m²減少しています。（第 9 表参照）

建設資金別にみると、民間資金による住宅が 88.0%を占め、依然として高い比率を示しており、次に機構資金住宅が 6.7%と続いています。（第 8 図参照）

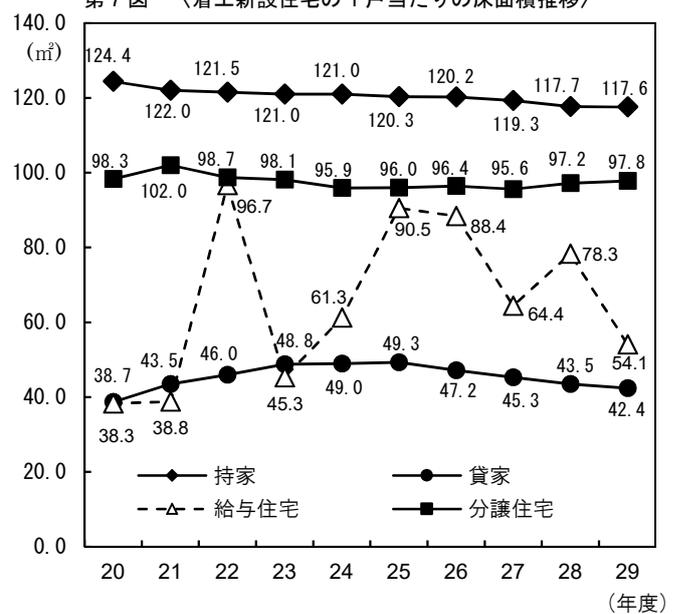
第 9 表 〈利用関係別着工新設住宅戸数と一戸当たり床面積の推移〉

項 目	着 工 新 設 住 宅 戸 数 (戸)										1 戸 当 ち 床 面 積 (m ²)		
	27 年度			28 年度			29 年度				27 年度	28 年度	29 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 %		27 年度	28 年度	29 年度
持 家	12,471	26.3	1.3	12,425	24.7	▲ 0.4	12,680	24.7	2.1	持家	119.27	117.74	117.56
貸 家	18,837	39.7	13.3	21,411	42.6	13.7	21,575	42.0	0.8	貸家	45.33	43.54	42.39
給 与 住 宅	249	0.5	223.4	140	0.3	▲43.8	342	0.7	144.3	給与	64.39	78.26	54.13
分 譲 住 宅	15,850	33.4	▲0.9	16,286	32.4	2.8	16,816	32.7	3.3	分譲	95.64	97.16	97.81
合 計	47,407	100	5.4	50,262	100	5.7	51,413	100	2.3	全体	81.70	79.35	79.13

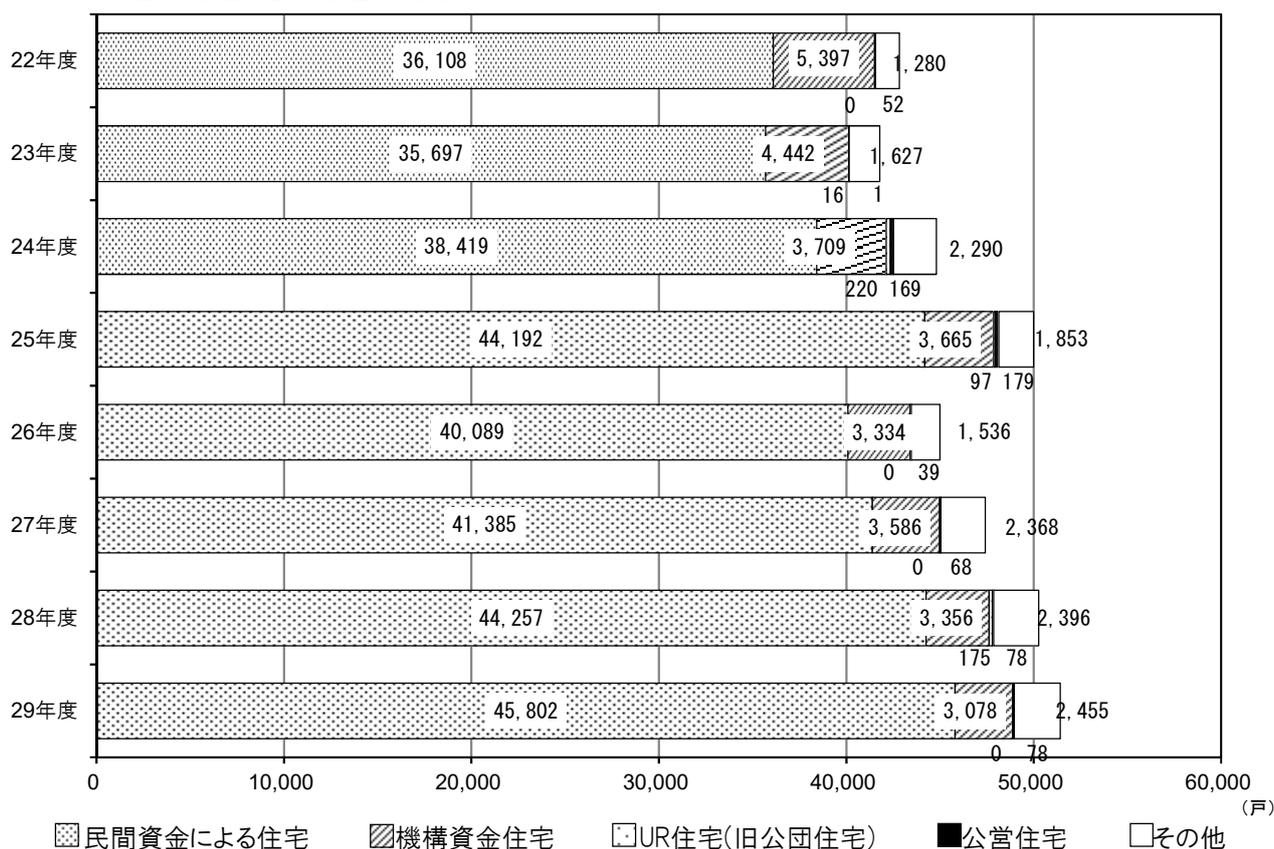
第 6 図 〈着工新設住宅による持家率の推移〉



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、近くに児童遊園のない地区、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)	6.8㎡	10.4㎡	千葉県 H29.3.31 全国 H29.3.31
下水道処理人口普及率 (総人口)	73.5%	78.3%	千葉県 H29.3.31 全国 H29.3.31
県道舗装率	99.9%	96.8%	千葉県 H28.4.1 全国 H28.4.1
市町村道舗装率	82.7%	79.1%	千葉県 H28.4.1 全国 H28.4.1
国道舗装率	100.0%	99.4%	千葉県 H28.4.1 全国 H28.4.1

※ 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

平成30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98,500円/㎡であり、昨年より900円上昇しています。

また、対前年変動率は、0.4%と上昇しました。

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、沿線別で見ると総武線・京葉線・東西線沿線(市川市～千葉市中央区、千葉市美浜区、浦安市)、東京湾アクアラインの結節部(君津市、木更津市、袖ヶ浦市)、都心と鉄道で直結する松戸市、鎌ヶ谷市のほかに市原市、成田市、鴨川市、大網白里市、千葉市緑区、富里市、茂原市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28年	平成29年	平成30年
東京都	1.6	1.9	2.4
神奈川県	0.1	0.0	0.1
埼玉県	0.0	0.1	0.5
千葉県	0.2	0.2	0.4
東京圏	0.6	0.7	1.0
大阪圏	0.1	0.0	0.1
名古屋圏	0.8	0.6	0.8
全国平均	▲0.2	0.0	0.3

第12表 〈市区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	269,100	1	君津市	5.3	1	白井市	▲ 3.6
2	市川市	207,900	2	木更津市	2.8	2	野田市	▲ 1.9
3	千葉市美浜区	159,800	3	浦安市	1.8	3	佐倉市	▲ 1.4
4	習志野市	150,600	4	習志野市	1.7	3	我孫子市	▲ 1.4
5	船橋市	145,300	5	千葉市中央区	1.3	5	印旛郡栄町	▲ 1.2
6	千葉市稲毛区	139,200	5	千葉市稲毛区	1.3	6	山武郡九十九里町	▲ 1.1
7	松戸市	133,600	7	袖ヶ浦市	1.1	7	勝浦市	▲ 1.0
8	千葉市花見川区	126,500	8	市川市	1.0	7	印西市	▲ 1.0
9	千葉市中央区	123,300	9	船橋市	0.9	9	長生郡白子町	▲ 0.9
10	流山市	123,000	10	千葉市美浜区	0.7	10	香取郡東庄町	▲ 0.8
			10	市原市	0.7	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、平成30年3月28日に公表された地価公示を参考とした。