

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25年10月1日現在で、6,192,994人、世帯数は、2,572,858世帯となりました。(第1表参照)

人口の推移をみると、昭和42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25年10月1日は、前年同月と比べ2,582人、率にして0.04%の減少となりました。(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25年10月1日の世帯数は前年同月と比べ23,224世帯、率にして0.91%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40年に4.24人であったのが、平成元年に3.10人、平成25年には2.41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、船橋市、千葉市、柏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 (一世帯当たり人員)
		増減数	増減率(対前年比)	
H25	6,192,994	▲2,582人	▲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)
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)
44	3,209,402	166,117	5.46	835,921 (3.84人)
43	3,043,285	134,834	4.64	769,265 (3.96人)
42	2,908,451	122,226	4.39	721,093 (4.03人)
41	2,786,225	84,455	3.13	675,162 (4.13人)
40	2,701,770	91,572	3.51	637,164 (4.24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)

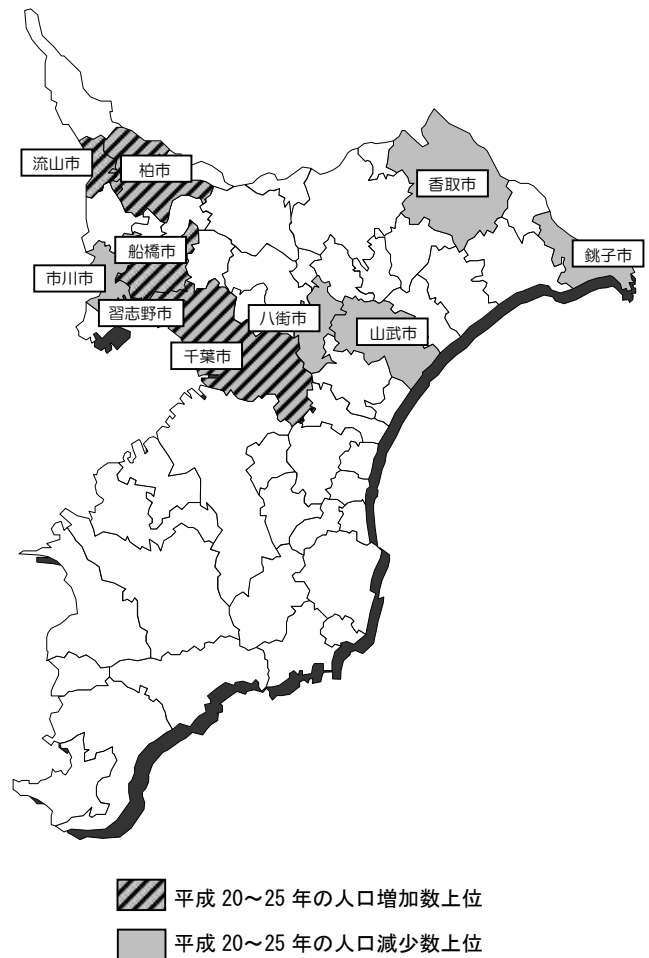
※太字は国勢調査による

第2表 〈過去5年間人口増減市町村〉
(平成20年10月1日～平成25年10月1日)(単位:人)

順位	市町村	増加数	市町村	減少数
1	船橋市	45,647	銚子市	4,772
2	千葉市	22,937	香取市	4,533
3	柏市	16,832	八街市	3,876
4	流山市	10,330	市川市	3,541
5	習志野市	6,562	山武市	2,358

※千葉県毎月常住人口調査による

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22年10月1日現在で、65歳以上の高齢者人口は1,320,120人、高齢単身世帯は191,292世帯、高齢夫婦世帯は、254,885世帯となっています。(第3表及び第4表参照)

人口が昭和55年からの30年間で約1.3倍となったのに対し、高齢者人口は約4.0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55年に7%、その20年後の平成12年には14.1%、その10年後の平成22年には21.5%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1.8倍となったのに対し、高齢単身世帯は約9.7倍、高齢夫婦世帯は約10.0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3表 高齢者人口・高齢化率の推移

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
高齢者人口	330,188	407,095	509,837	651,789	837,017	1,060,343	1,320,120
高齢化率	7.0	7.9	9.2	11.3	14.1	17.6	21.5

※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55年を100とした場合)

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
人口	100.00	108.72	117.32	122.43	125.15	127.90	131.27
高齢者人口	100.00	123.29	154.41	197.40	253.50	321.13	399.81

第4表 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
世帯数	1,418,917	1,572,575	1,813,903	2,015,296	2,173,312	2,324,232	2,515,904
高齢単身世帯数	19,700	28,075	42,522	62,883	97,654	136,972	191,292
高齢夫婦世帯数	25,613	38,689	59,661	91,649	137,686	193,483	254,885

※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55年を100とした場合）

	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
世帯数	100.00	110.83	127.84	142.03	153.17	163.87	177.31
高齢単身世帯数	100.00	142.51	215.85	319.20	495.71	695.29	971.03
高齢夫婦世帯数	100.00	151.05	232.93	357.82	537.56	755.41	995.14

（3）人口の将来見通し

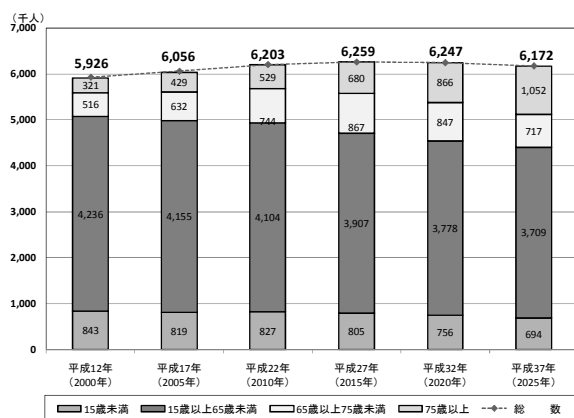
本県の人口は、近年緩やかな増加傾向が続いていましたが、平成23年に減少に転じ、本格的な人口減少社会を迎えようとしています。

人口の見通しをみると、少子高齢化は継続的に進行し、平成37（2025）年には、15歳未満の人口が約694千人へと減少するのが見込まれるのに対し、65歳以上の高齢者は1,769千人を超える見込まれています。

（第2図参照）

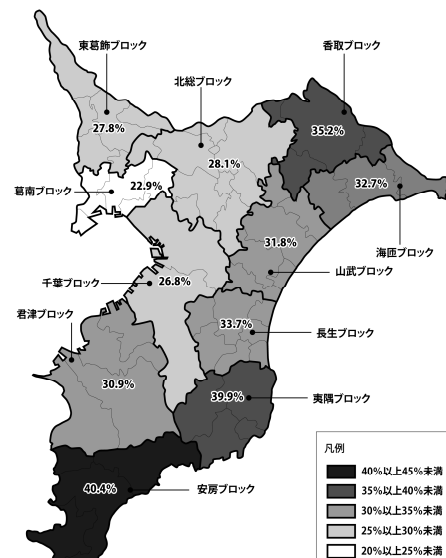
なお、本県には都市部から郊外、さらには過疎化が進む地域まで、多様な地域が存在します。例えば、地域別に人口動態を見ると、葛南ブロックでは平成37年までの推計期間中は人口が増え続けるものと見込まれ、千葉・東葛飾・北総ブロックでは今後しばらくの間は人口増加が続くものの徐々に減少していくことが見込まれます。また、香取・海匝・山武・長生・夷隅・安房・君津ブロックでは、今後も人口が減少していくことが見込まれます。

第2図 人口の推移及び将来推計



※ H12・H17は国勢調査による
H22～H37は政策環境基礎調査（将来人口推計）による

第3図 ブロック別将来高齢化率（平成32年度）



※ 政策環境基礎調査（将来人口推計）による
※ ブロック割は第2次千葉県住生活基本計画による

2. 住宅の居住状況（平成20年住宅・土地統計調査）

○住宅数及び世帯数

平成20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2,717,700戸、世帯数は2,357,500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2,344,500戸を住宅の所有関係別にみると、持家が1,510,900戸（住宅総数の64.4%）、借家が740,200戸（同31.6%）となっています。借家740,200戸の内訳は、民営借家が最も多く540,200戸（73.0%）、次いで公営・都市再生機構・公社123,900戸（16.7%）、さらに給与住宅76,100戸（10.3%）、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も拡大の一途をたどり、平成20年には1住宅当り延べ面積が平成15年に比べて約0.6%増の89.42㎡となりましたが、持家で111.11㎡に対し、借家が45.13㎡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		建築中
					一時現在者のみ	空家(空家率)	
平成10年		2,321,100	2,003,700	317,400	15,700	294,700(12.7)	6,900
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

注) 1. 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10年		2,017,100	2,003,700	13,300(注)	8,000	4,800	1.15
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

注) 平成10年調査より、同居する1人世帯のカウント方法が、従来の住宅ごとに1つの世帯とする方法から、一人一人を1つの世帯とする方法に改められた。従来の方法では「7,900」となる。

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10年		2,003,700 (100.0)	1,245,800 (62.2)	714,900 (35.7)	119,100 (16.7)	486,600 (68.0)	109,300 (15.3)
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)	740,300 (31.6)	124,000 (16.7)	540,200 (73.0)	76,100 (10.3)

(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	持家			借家			総計		
		10年	15年	20年	10年	15年	20年	10年	15年	20年
1住宅当り居室数	(室)	5.51	5.43	5.35	2.84	2.83	2.74	4.53	4.55	4.49
1住宅当たり量	(畳)	38.10	38.73	38.88	17.09	17.68	17.65	30.44	31.60	31.90
1住宅当り延べ面積	(㎡)	109.99	110.94	111.11	44.18	45.75	45.13	85.99	88.85	89.42
1人当り量	(畳)	11.51	12.59	13.28	7.84	8.60	9.19	10.50	11.57	12.29

○居住水準の状況

第2次千葉県住生活基本計画では、「住宅市場の環境整備」、「住宅セーフティネットの確保」を目標に、

- (1) 平成32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、特に都市地域の借家居住世帯に重点を置いて、水準未達の世帯の解消に努める。

としています。

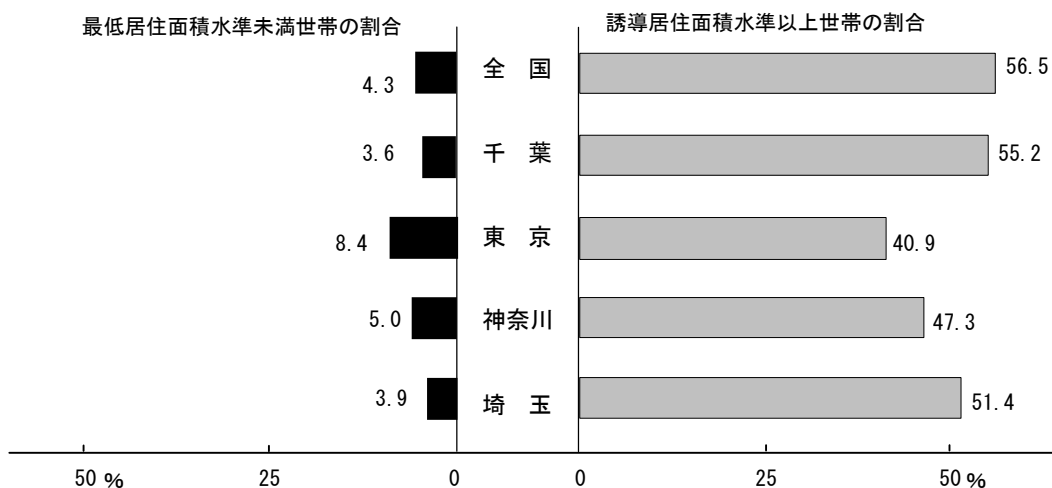
平成20年に実施された住宅・土地統計調査結果から推計すると、本県の最低居住面積水準未達の世帯は83,400世帯(主世帯総数2,344,500世帯の3.6%)となっており、平成15年の91,200世帯(同4.2%)に比べ7,800世帯減少しています。(第4図参照)

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4.5%と全世帯での割合よりも高く、誘導居住面積水準以上の世帯の割合は39.1%と全世帯での割合よりも低い数値となっています。(第5図参照)

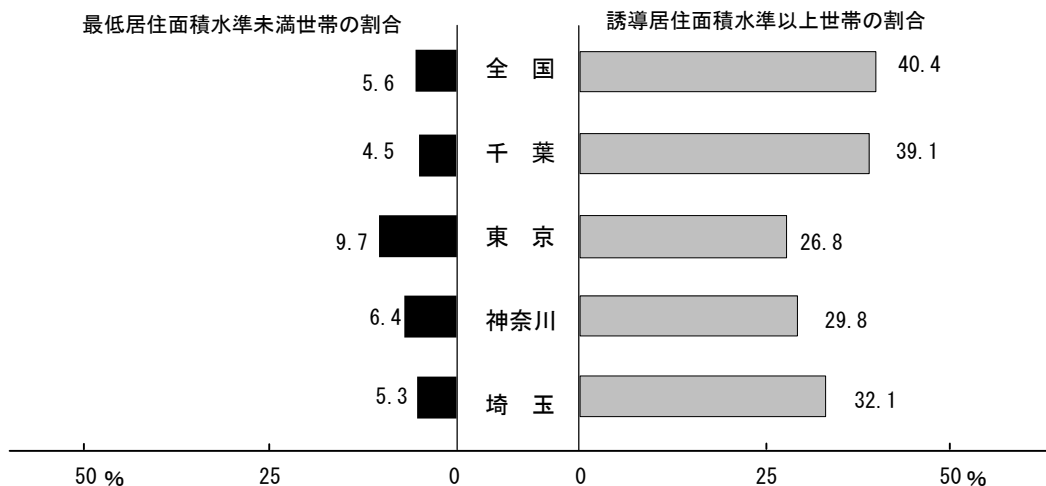
なお、本県の最低居住面積水準未達の世帯の割合(全世帯:3.6%、子育て世帯:4.5%)は、東京圏では1番低く、全国平均(全世帯:4.3%、子育て世帯:5.6%)と比べても低い数値となっています。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合(全世帯:55.2%、子育て世帯:39.1%)は、全国平均(全世帯:56.5%、子育て世帯:40.4%)に及ばないまでも、東京圏の中では最も高い数値となっています。

(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20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20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25年度における本県の着工新設住宅戸数は、49,986戸で前年度に比べ11.6%増加しました。

これを利用関係別にみると、持家は15,609戸で前年度9.6%増、貸家は17,647戸で同19.3%増、給与住宅は272戸で15.5%減、分譲住宅は16,458戸で同6.4%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、前年度に比べ減少し、64.2%となっています。（第6図参照）

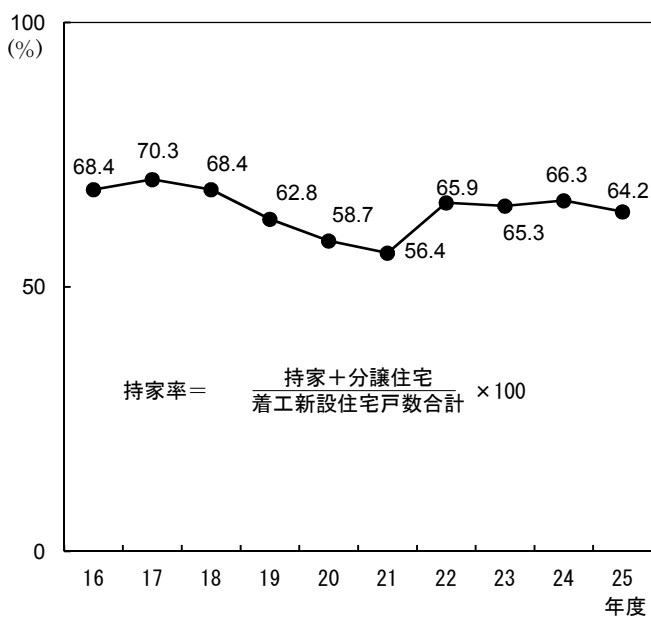
着工新設住宅の1戸当たりの床面積は87.05㎡と、前年度に比べ1.09㎡減少しています。（第9表参照）

建設資金別にみると、民間資金による住宅が88.4%を占め、依然として高い比率を示しており、次に公庫資金住宅が7.3%と続いています。（第8図参照）

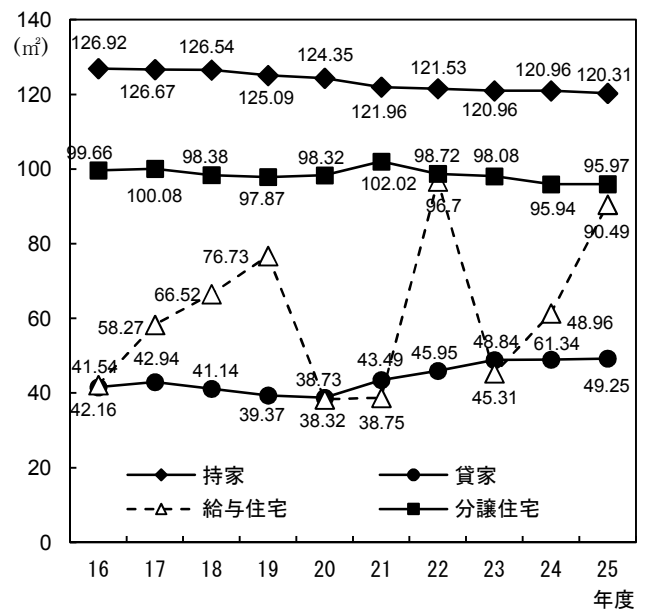
第9表 〈利用関係別着工新設住宅戸数と一戸当たり床面積の推移〉

項目	着工新設住宅戸数(戸)										1戸当たり床面積(㎡)		
	23年度			24年度			25年度				23年度	24年度	25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%				
持家	14,319	34.3	▲4.2	14,236	31.8	▲0.5	15,609	31.2	9.6	持家	120.96	120.96	120.31
貸家	14,050	33.6	▲3.3	14,786	33.0	5.2	17,647	35.3	19.3	貸家	48.84	48.96	49.25
給与住宅	419	1.0	534.8	322	0.7	▲23.2	272	0.5	▲15.5	給与	45.31	61.34	90.49
分譲住宅	12,995	31.1	▲2.2	15,463	34.5	19.0	16,458	32.9	6.4	分譲	98.08	95.94	95.97
合計	41,783	100	▲2.5	44,807	100	7.2	49,986	100	11.6	全体	88.83	88.14	87.05

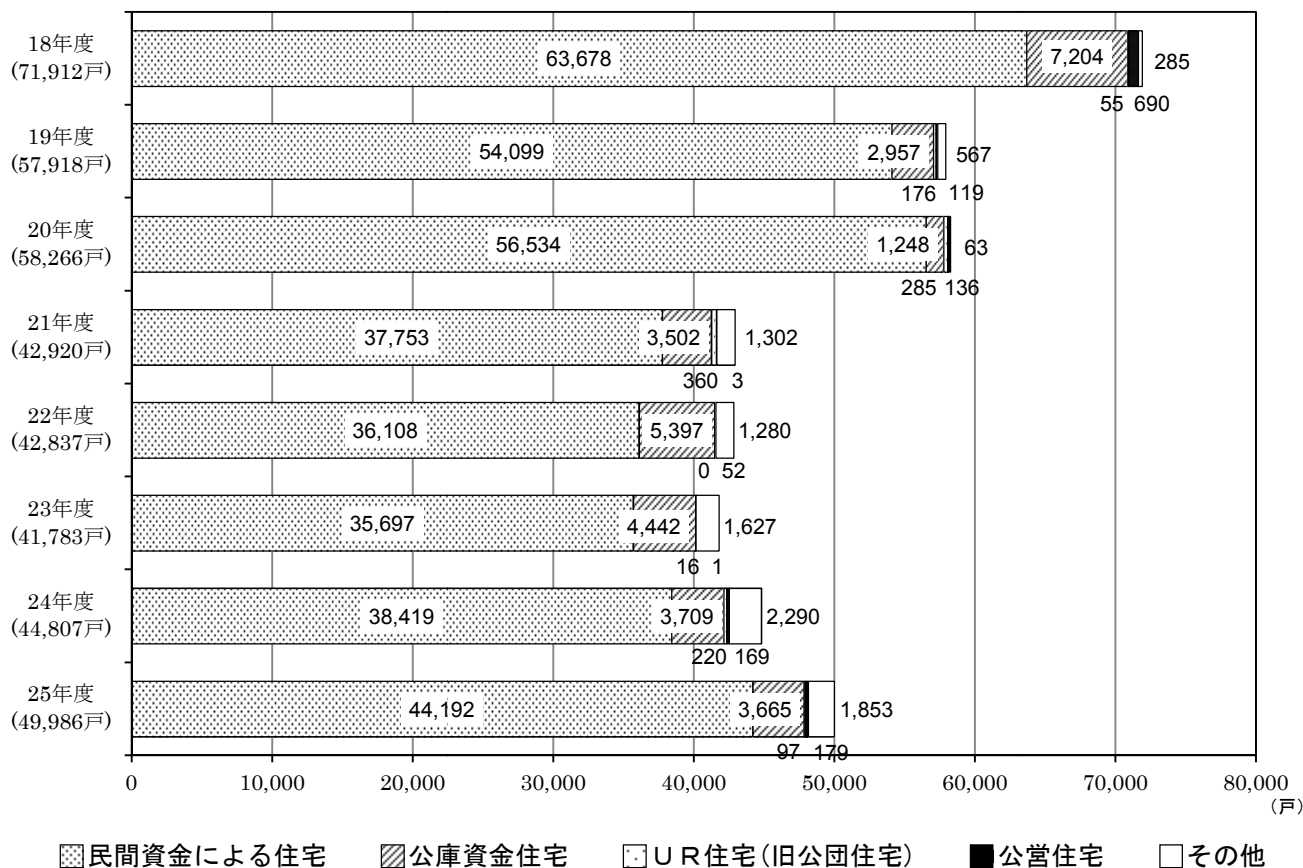
第6図 〈着工新設住宅による持家率の推移〉



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)	6.6㎡	10.0㎡	千葉県 H25. 3. 31 全国 H25. 3. 31
下水道普及率 (総人口)	70.7%	76.3% ※1	千葉県 H25. 3. 31 全国 H25. 3. 31
県道舗装率	99.9%	96.6%	千葉県 H24. 4. 1 全国 H24. 4. 1
市町村道舗装率	81.9%	77.8%	千葉県 H24. 4. 1 全国 H24. 4. 1
国道舗装率	100.0%	99.4%	千葉県 H24. 4. 1 全国 H24. 4. 1

※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26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96,100円/㎡であり、昨年より200円上昇しています。

また、対前年変動率は、0.0%と横ばいとなりました。

市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沿線（市川市～千葉市中央区）、東京湾アクアラインの結節部（君津市、木更津市、袖ヶ浦市）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24年	平成25年	平成26年
東京都	▲1.0	▲0.3	1.4
神奈川県	▲1.2	▲0.3	0.6
埼玉県	▲2.3	▲1.2	0.3
千葉県	▲2.1	▲1.2	0.0
東京圏	▲1.6	▲0.7	0.7
大阪圏	▲1.3	▲0.9	▲0.1
名古屋圏	▲0.4	0.0	1.1
全国平均	▲2.3	▲1.6	▲0.6

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	
	市町村名	価格(円/㎡)		市町村名	率(%)		市町村名	率(%)
1	浦安市	259,900	1	君津市	3.4	1	千葉市美浜区	▲ 2.2
2	市川市	199,600	2	木更津市	2.3	2	我孫子市	▲ 1.8
3	千葉市美浜区	163,400	3	習志野市	1.6	3	香取市	▲ 1.5
4	習志野市	141,900	4	船橋市	1.3	4	香取郡多古町	▲ 1.4
5	船橋市	139,000	5	千葉市稲毛区	1.0	5	柏市	▲ 1.3
6	千葉市稲毛区	134,900	6	市川市	1.0	6	四街道市	▲ 1.3
7	松戸市	132,700	7	鎌ヶ谷市	0.9	7	印西市	▲ 1.2
8	千葉市花見川区	128,300	8	千葉市花見川区	0.7	8	夷隅郡御宿町	▲ 1.1
9	千葉市中央区	124,700	9	袖ヶ浦市	0.5	9	山武市	▲ 1.0
10	流山市	121,600	10	松戸市	0.2	10	印旛郡栄町	▲ 1.0

（注1） 平均価格及び変動率については、平成26年3月19日に公表された地価公示を参考とした。

（注2） 変動率は小数点第2位を四捨五入しており、同じ変動率で順位が異なるのは四捨五入する前の数字を比較しているため。