

# 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4年10月1日現在で、6,275,278人、世帯数は、2,833,850世帯となりました。(第1表参照)

昭和49年以降の人口の推移をみると、昭和49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4年10月1日は、前年同月と比べ2,729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、平成6年に200万世帯を超え、令和4年10月1日の世帯数は前年同月と比べ31,779世帯、率にして1.13%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49年に3.61人であったのが、平成元年に3.10人、令和4年には2.21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、柏市などの増加数が大きくなっています。また、市原市、銚子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)	
4	6,275,278人	▲2,729人	▲0.04%	2,833,850(2.21人)
3	6,278,007	▲6,473	▲0.10	2,802,071(2.24人)
<b>2</b>	<b>6,284,480</b>	<b>5,454</b>	<b>0.09</b>	<b>2,773,840(2.27人)</b>
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)
<b>27</b>	<b>6,222,666</b>	<b>24,882</b>	<b>0.40</b>	<b>2,609,132(2.38人)</b>
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)
<b>22</b>	<b>6,216,289</b>	<b>32,546</b>	<b>0.53</b>	<b>2,515,904(2.47人)</b>
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)
<b>17</b>	<b>6,056,462</b>	<b>9,074</b>	<b>0.15</b>	<b>2,325,232(2.60人)</b>
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)
<b>12</b>	<b>5,926,285</b>	<b>7,254</b>	<b>0.12</b>	<b>2,173,312(2.73人)</b>
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)
<b>7</b>	<b>5,797,782</b>	<b>8,507</b>	<b>0.15</b>	<b>2,015,296(2.88人)</b>
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)
<b>2</b>	<b>5,555,429</b>	<b>67,240</b>	<b>1.23</b>	<b>1,813,903(3.06人)</b>
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)
<b>60</b>	<b>5,148,163</b>	<b>72,913</b>	<b>1.44</b>	<b>1,572,575(3.27人)</b>
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)
<b>55</b>	<b>4,735,424</b>	<b>96,830</b>	<b>2.09</b>	<b>1,418,917(3.34人)</b>
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)
<b>50</b>	<b>4,149,147</b>	<b>157,087</b>	<b>3.93</b>	<b>1,152,380(3.60人)</b>
49	3,992,060	159,513	4.16	1,105,409(3.61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29年10月1日～令和4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	23,729	市原市	6,822
2	船橋市	13,784	銚子市	6,111
3	柏市	11,626	佐倉市	5,592
4	印西市	9,947	香取市	5,429
5	松戸市	8,675	君津市	3,745

※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

令和2年10月1日現在で、65歳以上の高齢者人口は1,699,991人、高齢単身世帯は299,889世帯、高齢夫婦世帯は335,025世帯となっています。(第3表及び第4表参照)

人口が平成2年からの30年間で約1.1倍となったのに対し、高齢者人口は約3.3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、平成2年に9.2%、その20年後の平成22年には21.5%、その10年後の令和2年には27.6%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1.5倍となったのに対し、高齢単身世帯は約7.1倍、高齢夫婦世帯は約5.6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〉

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
高齢者人口	509,837	651,789	837,017	1,060,343	1,320,120	1,584,419	1,699,991
高齢化率	9.2	11.3	14.1	17.6	21.5	25.9	27.6

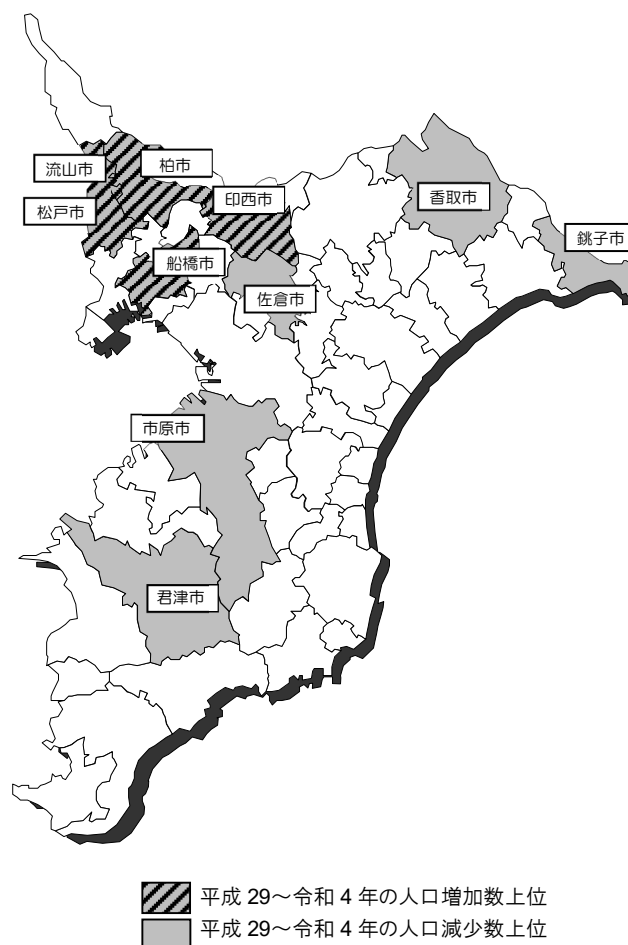
※各年10月1日現在(国勢調査による)

※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

(平成2年を100とした場合)

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人口	100.00	104.36	106.68	109.02	111.90	112.01	113.12
高齢者人口	100.00	127.84	164.17	207.98	258.93	310.77	333.44

第1図 〈人口増減の地域的分布〉



第4表 〈高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の推移〉

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
世帯数	1,813,903	2,015,296	2,173,312	2,325,232	2,515,904	2,609,132	2,773,840
高齢単身世帯数	42,522	62,883	97,654	136,972	191,292	258,253	299,889
高齢夫婦世帯数	59,661	91,649	137,686	193,483	254,885	309,018	335,025

※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

(平成 2 年を 100 とした場合)

	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
世帯数	100.00	111.10	119.81	128.19	138.70	143.84	152.92
高齢単身世帯数	100.00	147.88	229.66	322.12	449.87	607.34	705.26
高齢夫婦世帯数	100.00	153.62	230.78	324.30	427.22	517.96	561.55

### (3) 人口の将来見通し

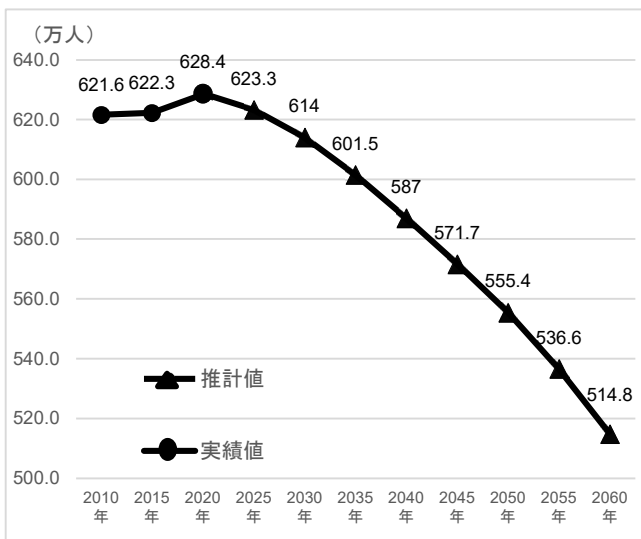
本県の人口は、東日本大震災などの影響を受けた平成 23 年(2011 年)から平成 25 年(2013 年)の間を除き、国勢調査開始(大正 9 年(1920 年))以来、増加を続けてきました。

しかしながら、平成 23 年(2011 年)には、少子化の進行に伴い、死亡数が出生数を上回る自然減となり、令和 3 年(2021 年)には社会増による人口増加を自然減による人口減少が上回る、総人口減少時代に入りました。

令和 2 年国勢調査では、本県の人口は 628.4 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 623.3 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、高齢化率は令和 2 年(2020 年)の 27.6%から、令和 12 年(2030 年)には 29.8%、令和 37 年(2055 年)には 37.2%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〉

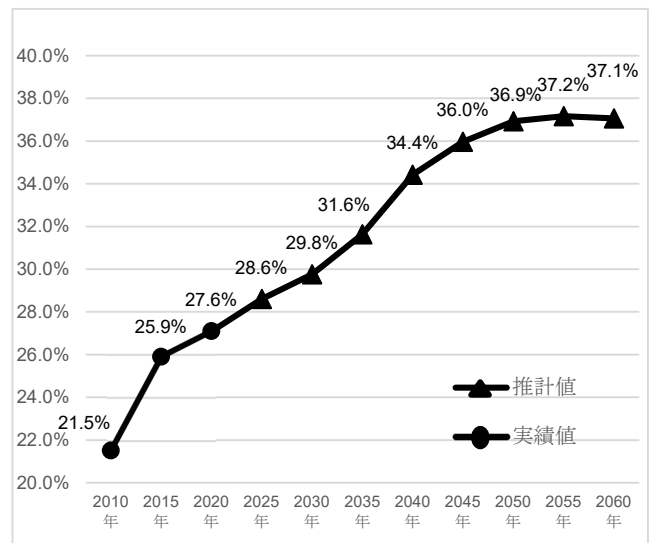


※第 2 図

2010~2020 年：総務省「国勢調査」による

2025~2060 年：「千葉県総合計画 ~新しい千葉の時代を切り開く~」による

第 3 図 〈高齢化率の推移及び推計〉



※第 3 図

2010~2020 年：総務省「国勢調査」による

2025~2060 年：「千葉県総合計画 ~新しい千葉の時代を切り開く~」における人口推計をもとに、総人口に占める老年人口の割合を算出

## 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〉

年	項目	住宅総数	居住世帯あり (世帯主)	居住世帯なし	居住世帯あり		建築中
					一時現在者のみ	空家(空家率)	
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〉

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	1.14
30年		2,649,200	2,635,200	14,000	7,100	400	1.14

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、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〉

項目	持・借別	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住宅当り量	(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人当り量	(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4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、水準未達の世帯の早期解消に努める。

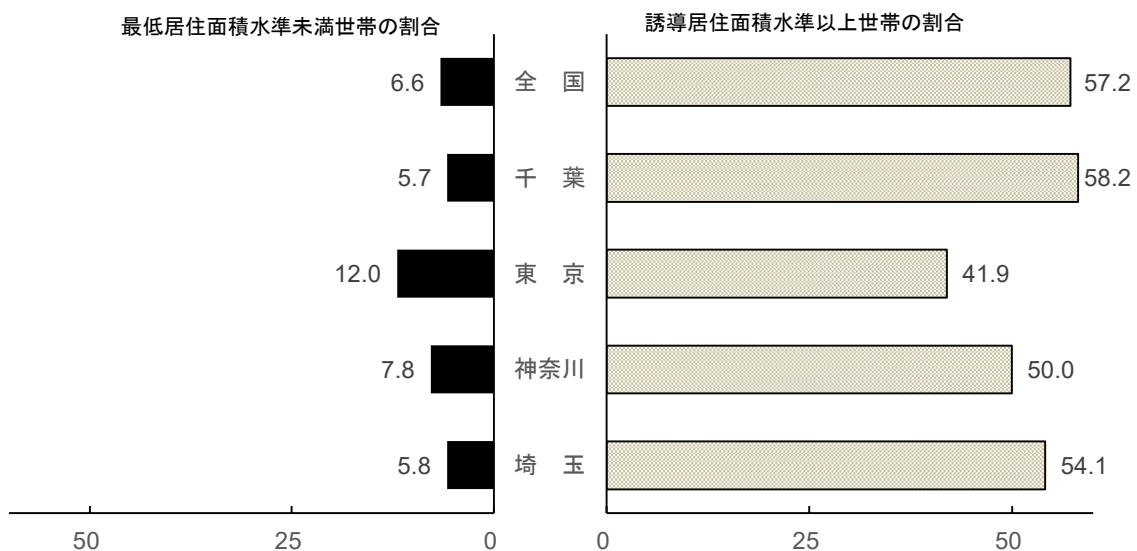
としています。

平成30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151,500世帯（主世帯総数2,635,200世帯の5.7%）となっており、平成25年の161,600世帯（主世帯総数2,517,000世帯の6.4%）に比べ10.100世帯減少しています。（第4図参照）

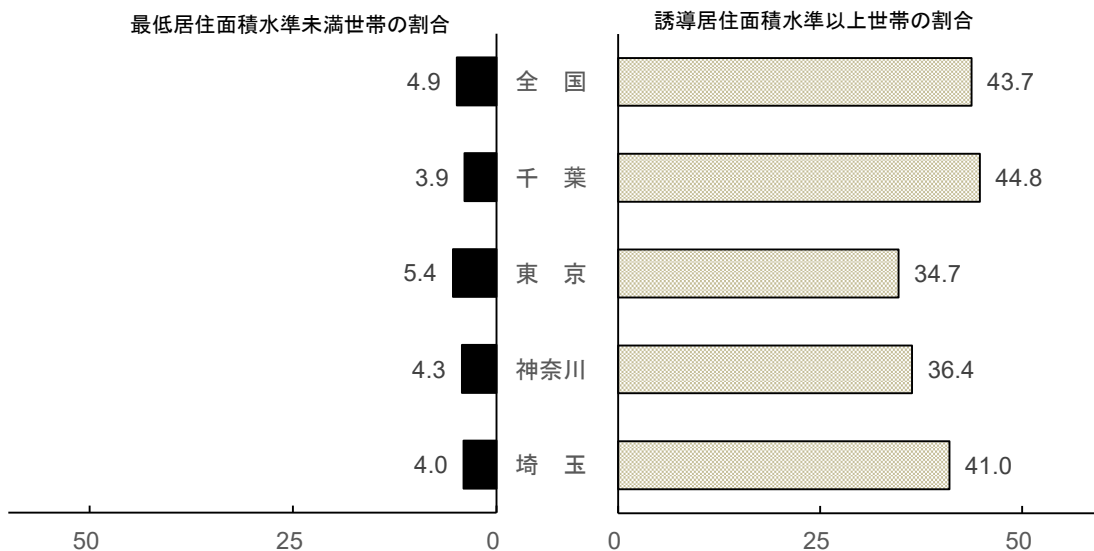
また、子育て世帯※では、最低居住面積水準未達の世帯の割合は3.9%と全世帯での割合よりも低く、誘導居住面積水準以上の世帯の割合においても44.8%と全世帯での割合より低い数値となっています。（第5図参照）。なお、本県の最低居住面積水準未達の世帯の割合（全世帯：5.7%、子育て世帯：3.9%）は、東京圏では1番低く、全国平均（全世帯：6.6%、子育て世帯：4.9%）と比べても低い数値となっています。また、誘導居住面積水準以上の世帯の割合（全世帯：58.2%、子育て世帯：44.8%）は、東京圏の中では最も高い数値となっています。

（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30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30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4年度における本県の着工新設住宅戸数は、47,580戸で前年度に比べ3.6%増加しました。

これを利用関係別にみると、持家は11,612戸で前年度14.3%減、貸家は18,263戸で同7.6%増、給与住宅は332戸で同20.3%増、分譲住宅は17,373戸で同14.8%増となっています。（第9表参照）

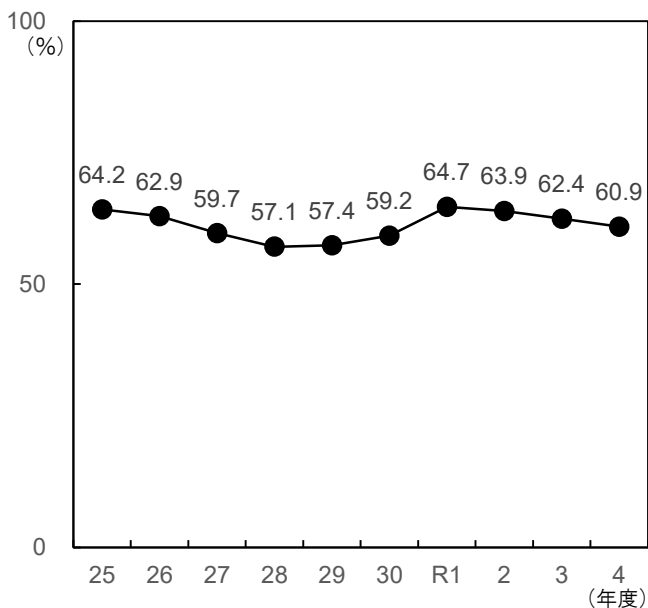
また、持家と分譲住宅を加え全体の戸数で除した持家率は、前年度に比べ減少し、60.9%となっています。（第6図参照）

着工新設住宅（持家）の1戸当たりの床面積は114.04㎡と、前年度に比べ1.76㎡減少しています。（第9表参照）

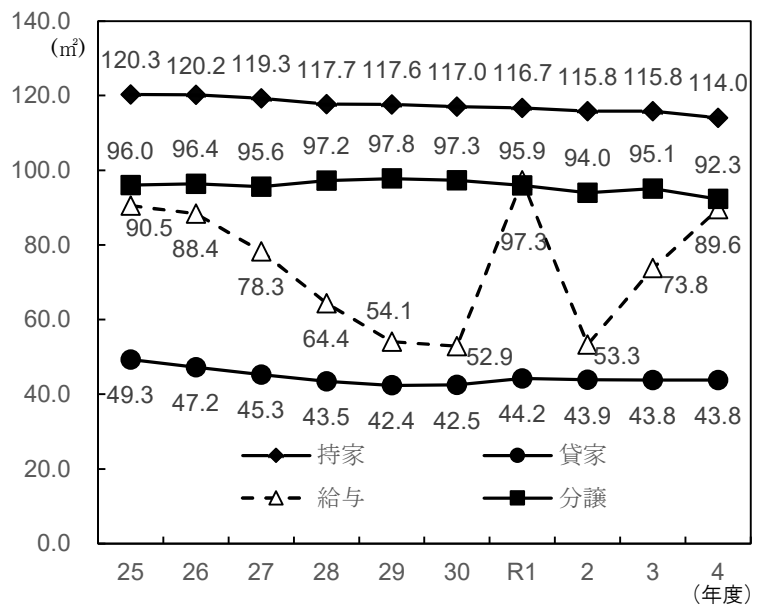
第9表 〈利用関係別着工新設住宅戸数と一戸当たり床面積の推移〉

項目	着工新設住宅戸数（戸）										1戸当たり床面積（㎡）		
	2年度			3年度			4年度				2年度	3年度	4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%		2年度	3年度	4年度
持家	12,549	29.1	2.9	13,552	29.5	8.0	11,612	24.4	▲14.3	持家	115.75	115.80	114.04
貸家	15,165	35.2	▲2.8	16,978	37.0	12.0	18,263	38.4	7.6	貸家	43.94	43.84	44.30
給与住宅	409	0.9	438.2	276	0.6	▲32.5	332	0.7	20.3	給与	53.27	73.80	89.56
分譲住宅	14,998	34.8	▲9.1	15,137	32.9	0.9	17,373	36.5	14.8	分譲	94.01	95.10	92.26
合計	43,121	100	▲2.8	45,943	100	6.5	47,580	100	3.6	全体	82.34	82.14	79.15

第6図 〈着工新設住宅による持家率の推移〉

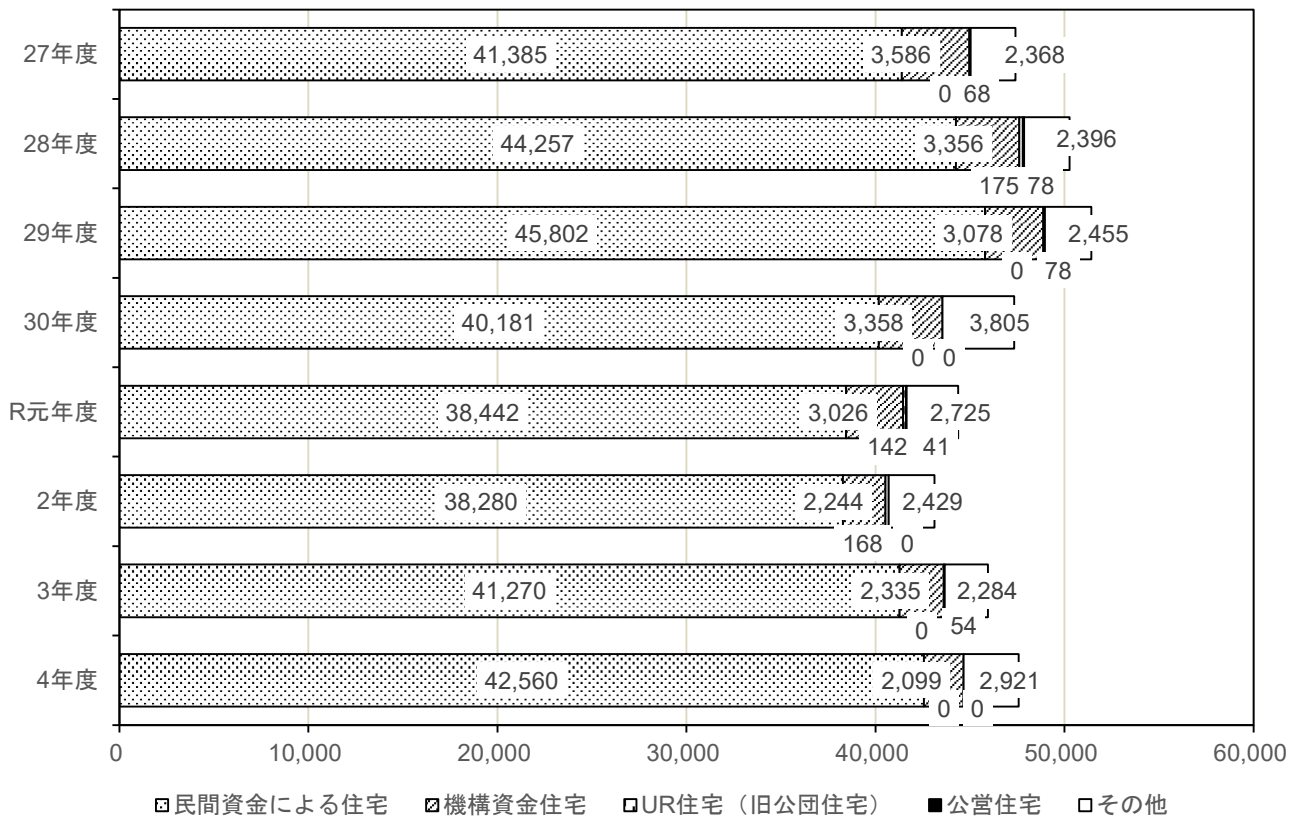


第7図 〈着工新設住宅の1戸当たりの床面積推移〉





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。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※ <sub>1</sub>	調査時
都市公園等面積 (1人当たり)	7.1 m <sup>2</sup>	10.7 m <sup>2</sup>	千葉県 R3.4.1 全国 R3.3.31
下水道処理人口普及率 (総人口)	76.6%	80.6%※ <sub>2</sub>	千葉県 R4.3.31 全国 R4.3.31
県道舗装率	99.8%	96.9%	千葉県 R2.3.31 全国 R2.3.31
市町村道舗装率	83.2%	79.8%	千葉県 R2.3.31 全国 R2.3.31
国道舗装率	100.0%	99.5%	千葉県 R2.3.31 全国 R2.3.31

※<sub>1</sub> 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。

※<sub>2</sub> 令和3年度調査は、福島県において、東日本大震災の影響により調査不能な町(大熊町、双葉町)を除いた値を公表している。

## 5. 地価の状況

令和5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108,100円/㎡であり、昨年より4,200円上昇しています。

また、対前年変動率は、2.3%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（木更津市、袖ヶ浦市、君津市）、常磐線・つくばエクスプレス沿線（柏市、我孫子市、流山市、松戸市）のほかに千葉市緑区、成田市等、計33市区町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表 〈住宅地の圏域別変動率〉

（単位：％）

	令和3年	令和4年	令和5年
東京都	▲ 0.6	1.0	2.6
神奈川県	▲ 0.6	0.2	1.4
埼玉県	▲ 0.6	0.5	1.6
千葉県	0.1	0.7	2.3
東京圏	▲ 0.5	0.6	2.1
大阪圏	▲ 0.5	0.1	0.7
名古屋圏	▲ 1.0	1.0	2.3
全国平均	▲ 0.4	0.5	1.4

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	325,700	1	浦安市	9.7	1	銚子市	▲ 2.4
2	市川市	240,300	2	市川市	6.8	2	富津市	▲ 1.3
3	習志野市	174,800	3	船橋市	4.1	3	夷隅郡御宿町	▲ 1.1
4	千葉市美浜区	170,400	4	柏市	4.0	3	山武郡九十九里町	▲ 1.1
5	船橋市	163,700	5	我孫子市	3.2	5	長生郡長南町	▲ 0.9
6	千葉市稲毛区	155,500	6	千葉市中央区	2.8	6	長生郡白子町	▲ 0.9
7	松戸市	140,800	7	木更津市	2.5	7	香取市	▲ 0.9
8	千葉市中央区	138,300	8	千葉市緑区	2.4	7	勝浦市	▲ 0.9
9	流山市	134,600	9	千葉市美浜区	2.3	9	長生郡長生村	▲ 0.8
10	千葉市花見川区	133,100	10	成田市	2.3	10	いすみ市	▲ 0.7

（注）1.平均価格及び変動率については、令和5年3月23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。