

# I 住宅事情

# 1. 人口と世帯

本県の人口は、平成14年9月17日に600万人を突破し、平成18年10月1日現在で、6,077,929人、世帯数は、2,363,572世帯となりました。

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し続けてきましたが、昭和55年に10万人台を割り、平成17年10月から平成18年9月までの1年間の増加人口は21,467人でした。

次に世帯数の推移についてみると、昭和48年に100万を超え、その後、平成6年には200万を超えました。

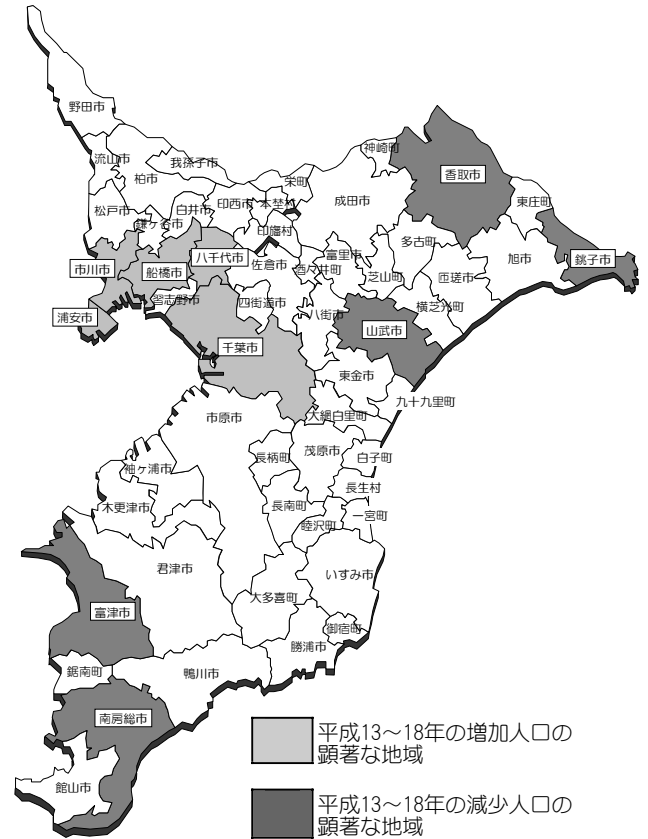
なお、一世帯あたりの人員については、昭和41年に4.13人であったのが、昭和46年に3.78人、平成18年には2.57人と減少傾向にあり、世帯数は対前年比1.65%増、人口は0.35%増となっています。(第1表参照)

過去5年間の人口増減数をみると、千葉市、船橋市、浦安市などの増加が顕著になっています。また、銚子市、香取市、富津市などで減少が顕著となっています。

また、平成19年4月1日現在で、65歳以上の高齢者人口は、1,128,466人で、高齢化率は18.3%となっています。(第1図、第2表参照)

将来の千葉県の総人口の推計は、第3表のとおりです。

第1図 〈人口増減の地域的分布〉



第1表 〈人口及び世帯数の推移〉

年次	人口	1年間の人口増		世帯数 (一世帯当たり人員)
		増加人口	増加率(対前年度比)	
H18	6,077,929人	21,467人	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)
1	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)

※数値は各年10月1日現在(千葉県統計年鑑による)

第2表 〈過去5年間人口増減市町村〉  
(平成13年10月1日～平成18年10月1日)  
(単位:人)

順位	市町村	増加数	市町村	減少数
1	千葉市	34,779	銚子市	4,253
2	船橋市	21,387	香取市※	3,665
3	浦安市	19,377	富津市	2,767
4	市川市	13,255	南房総市※	2,555
5	八千代市	10,353	山武市※	2,226

※合併以前の旧市町村人口合計との対比とした。

第3表 〈将来の総人口の推計〉  
(単位:千人)

	千葉県	全国
平成17年(2005年)	6,056	127,768
平成22年(2010年)	6,108	127,176
平成27年(2015年)	6,087	125,430
平成32年(2020年)	6,008	122,735
平成37年(2025年)	5,879	119,270
平成42年(2030年)	5,706	115,224
平成47年(2035年)	5,498	110,679

日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)  
(国立社会保障・人口問題研究所 人口構造研究部)

## 2. 住宅の居住状況(住宅・土地統計調査より)

### ○住宅数及び世帯数

平成15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2,526,200戸、世帯数は2,203,100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4、5表参照)

### ○住宅の所有関係

居住世帯のある住宅総数2,185,800戸を住宅の所有関係別にみると、持家が1,404,700戸(住宅総数の64.3%)、借家が720,000戸(同32.9%)となっています。

借家720,000戸の内訳は、民営借家が最も多く

509,400戸(70.8%)、次いで公営・公団・公社住宅122,000戸(16.9%)、さらに給与住宅88,600戸(12.3%)、となっています。(第6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15年には1住宅当り延べ面積が平成10年に比べて約3.3%増の88.85㎡となりましたが、持家で110.94㎡に対し、借家が45.75㎡と大きな差がみられます。(第7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4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		建築中
			一時現在者のみ	空家(空家率)			
平成5年		2,048,600	1,821,200	227,400	14,300	203,900(10.0)	9,200
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

注)住宅・土地統計調査による。(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5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5年		1,838,500	1,821,200	9,300	3,400	7,900	3,100	1.11
10年		2,017,100	2,003,700	13,300注)	8,000	4,800	1,100	1.15
15年		2,200,000	2,185,800	14,200	9,800	3,100	600	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6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5年		1,821,200 (100.0)	1,111,900 (61.1)	681,200 (37.4)	119,000 (17.5)	433,900 (63.7)	128,300 (18.8)
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)

(注)1.住宅・土地統計調査による。  
2.総数は、住宅の所有の関係「不詳」を含む。  
3.( )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7表 〈居住状況〉

項目	持借別	持家			借家			総計		
		5年	10年	15年	5年	10年	15年	5年	10年	15年
1住宅当り 居室数	(室)	5.57	5.51	5.43	2.89	2.84	2.83	4.55	4.53	4.55
1住宅当り 畳数	(畳)	37.96	38.10	38.73	16.80	17.09	17.68	29.92	30.44	31.60
1住宅当り 延べ面積	(㎡)	108.24	109.99	110.94	44.50	44.18	45.75	84.02	85.99	88.85
1人当り 畳数	(畳)	10.69	11.51	12.59	7.11	7.84	8.60	9.65	10.50	11.57

## ○居住水準の状況

千葉県住生活基本計画では、「良好な住宅ストックの形成」、「住宅セーフティネットの確保」を目標に、

(1) 平成22年度を目途に6割の世帯が誘導居住水準を確保できるようにする。

(2) 最低居住水準については、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。

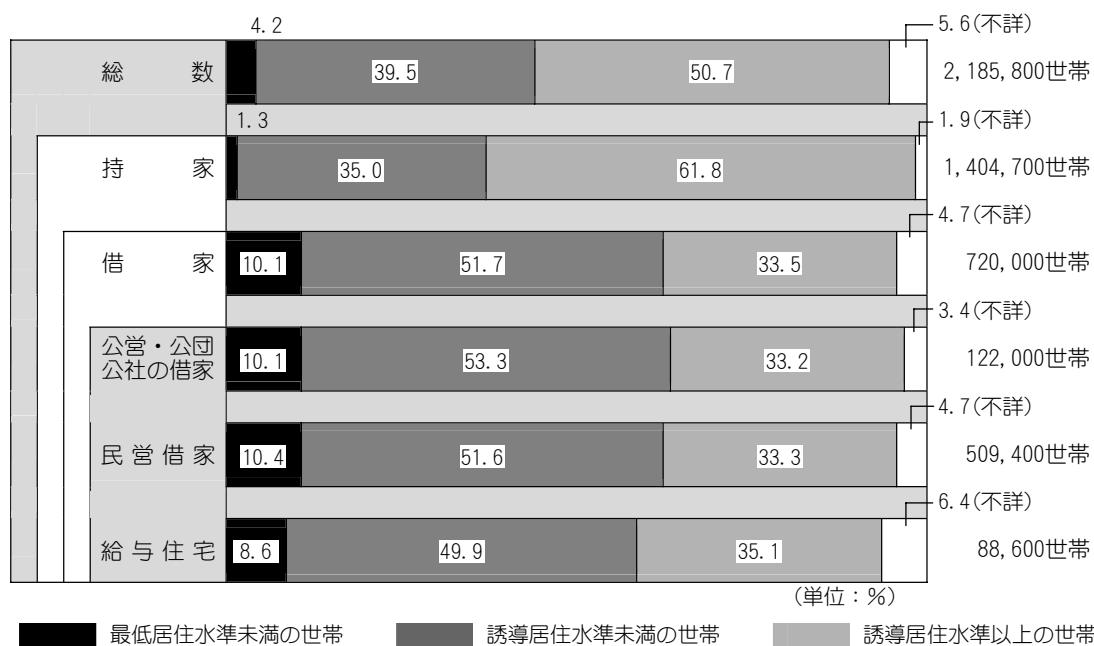
平成15年においては最低居住水準未達の世帯が91,200世帯（主世帯総数2,185,800世帯の4.2%）となっており、平成10年の94,600世帯（同4.7%）に比べ3,400世帯減少しています。

これを所有関係別にみると、持家が18,300世帯（持家世帯総数1,404,700世帯の1.3%）に対し、借家が72,900世帯（借家世帯総数720,000世帯の10.1%）と多くなっています。うち民間借家が最も多く、53,000世帯（民間借家世帯総数509,400世帯の10.4%）、次いで公営・公団・公社の公的借家が12,300世帯（公的借家世帯総数122,000世帯の10.1%）となっています。

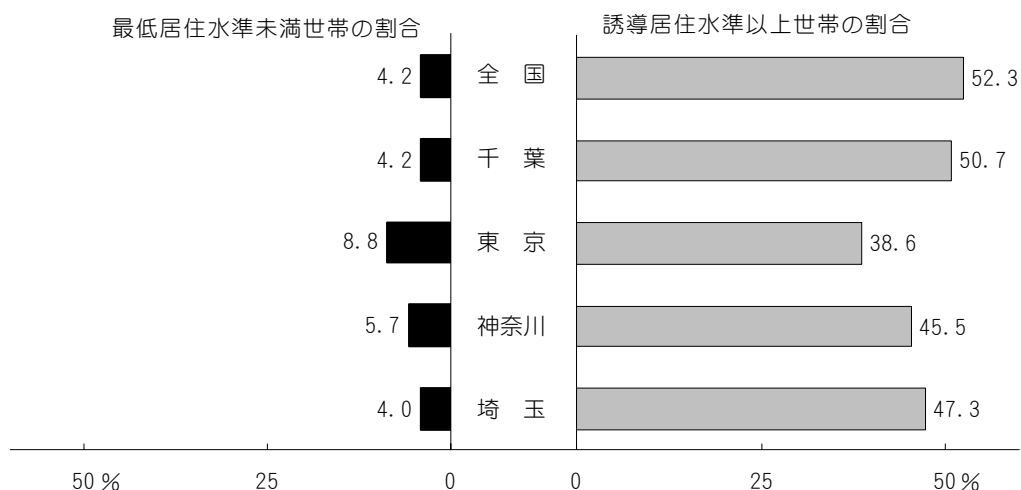
（第2図参照）

なお、本県の最低居住水準未達の世帯の割合（4.2%）は、東京圏では二番目に低く、全国平均（4.2%）と同じ数値となっています。また、誘導居住水準以上の世帯の割合（50.7%）は、全国平均（52.3%）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。（第3図参照）

第2図 〈所有関係別居住水準〉（平成15年住宅・土地統計調査）



第3図 〈東京圏の居住水準〉（平成15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18年度における本県の着工新設住宅戸数は、71,912戸で前年度に比べ8.7%増加しました。

これを利用関係別にみると、持家は16,013戸で前年度4.0%増、貸家は22,035戸で同13.0%増、給与住宅は696戸で同329.6%増、分譲住宅は33,168戸で同6.6%増となっています。

（第8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、68.4%となっています。

（第4図参照）

着工新設住宅の1戸当たりの床面積は86.81㎡と、前年度に比べ2.51㎡減少しています。

（第7表参照）

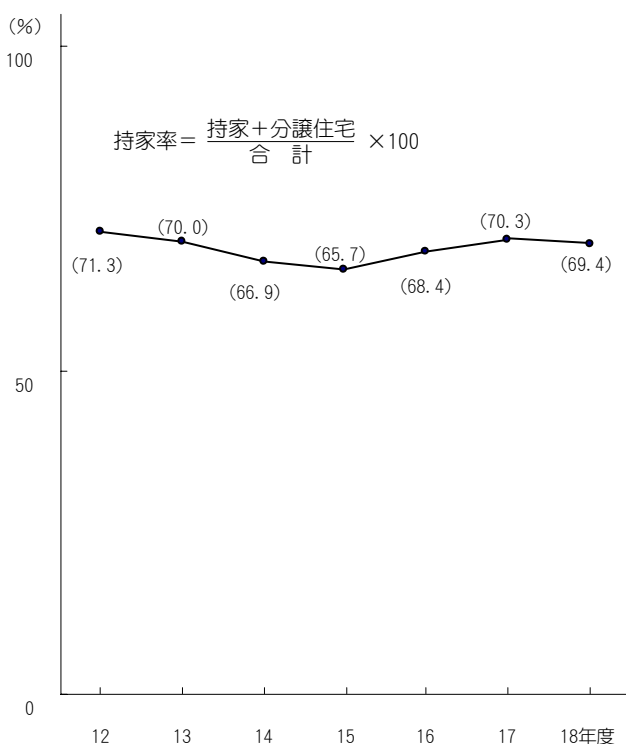
建設資金別にみると、民間資金による住宅が88.5%を占め、依然として高い比率を示しており、次にUR住宅が10.0%と続いています。

（第6図参照）

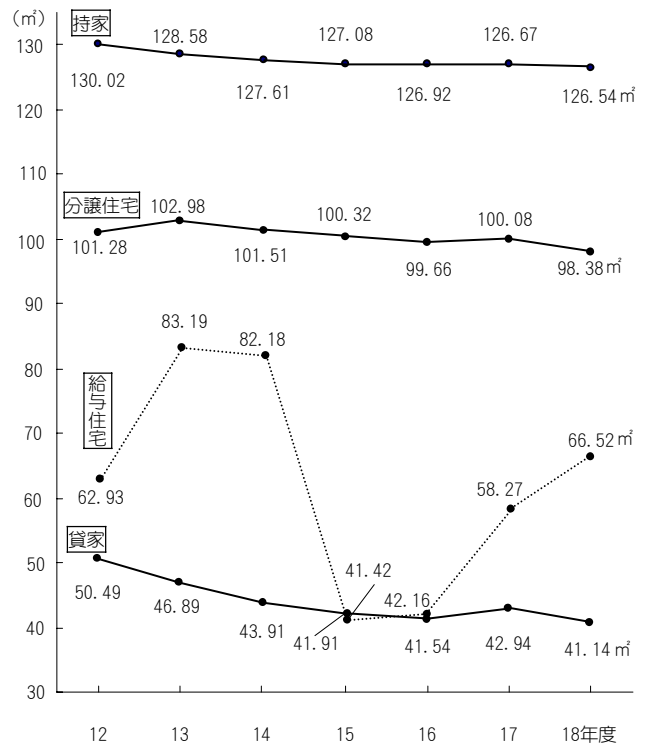
第8表 〈利用関係別着工新設住宅戸数と一戸当たり床面積の推移〉

項目	着工新設住宅戸数（戸）										1戸当たり床面積（㎡）		
	16年度			17年度			18年度				16年度	17年度	18年度
	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	16,703	27.3	▲3.2	15,395	23.3	▲7.8	16,013	22.3	4.0	持家	126.92	126.67	126.54
貸家	18,838	30.8	1.1	19,498	29.5	3.5	22,035	30.6	13.0	貸家	41.54	42.94	41.14
給与住宅	479	0.8	90.8	162	0.2	▲66.2	696	1.0	329.6	給与	42.16	58.27	66.52
分譲住宅	25,194	41.1	33.2	31,098	47.0	23.4	33,168	46.1	6.7	分譲	99.66	100.08	98.38
合計	61,214	100	11.2	66,153	100	8.1	71,912	100	8.7	全体	88.76	89.32	86.81

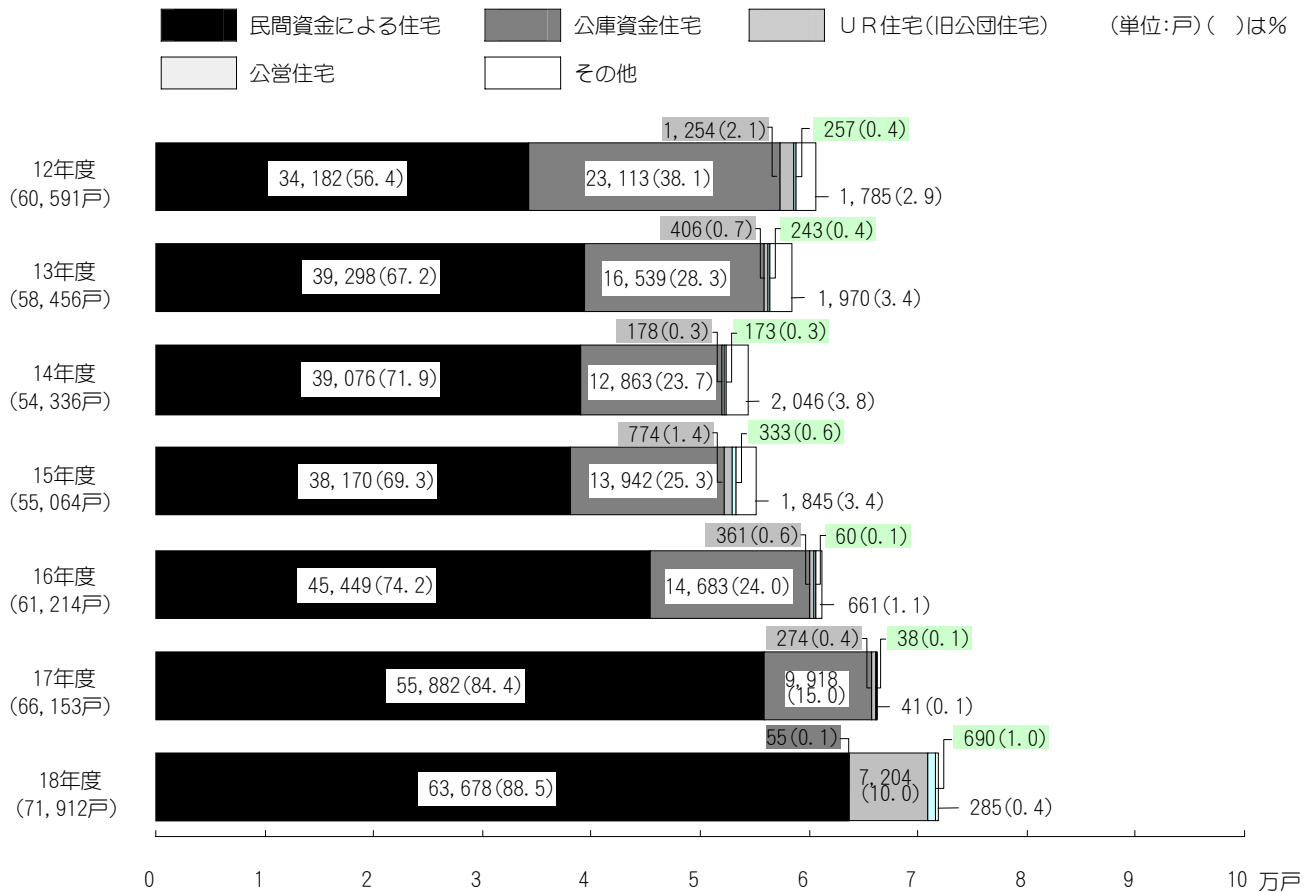
第4図 〈着工新設住宅による持家率の推移〉



第5図 〈着工新設住宅の1戸当たり床面積の推移〉



第6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9表参照)

第9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)	6.0㎡	9.1㎡	千葉県 H18. 3. 31 全国 H18. 3. 31
下水道普及率 (総人口)	64.8%	70.5%	千葉県 H19. 3. 31 全国 H19. 3. 31
県道舗装率	99.8%	96.1%	千葉県 H18. 4. 1 全国 H17. 4. 1
市町村道舗装率	80.8%	75.5%	千葉県 H18. 4. 1 全国 H17. 4. 1
国道舗装率	100.0%	99.3%	千葉県 H18. 4. 1 全国 H17. 4. 1

## 5. 地価の状況

平成19年の地価公示（1月1日時点）で見ると、本県の住宅地の平均価格は110,800円/㎡であり、昨年より3,700円上昇しています。変動率は、昨年の、マイナス1.5%に対し、プラス1.6%で、平成3年以来16年ぶりに上昇に転じました。

市町村別の変動率をみると、調査対象の50市町村のうち上昇を示した市町村が17市町（前年調査対象49市町村のうち3市）となっています。

また、市町村別の住宅地平均価格では、浦安市を筆頭に東京に近隣する都市が上位をしめ、変動率も上昇しています。

（第10、11表参照）

第10表 〈住宅地の圏域別変動率〉

（単位：％）

	平成17年	平成18年	平成19年
東京都	▲ 1.7	0.8	8.0
神奈川県	▲ 3.7	▲ 1.9	1.7
埼玉県	▲ 3.5	▲ 1.7	0.7
千葉県	▲ 4.5	▲ 1.5	1.6
東京圏	▲ 3.2	▲ 0.9	3.6
大阪圏	▲ 5.2	▲ 1.6	1.8
名古屋圏	▲ 3.3	▲ 1.3	1.7
全国平均	▲ 4.6	▲ 2.7	0.1

第11表 〈市町村別住宅地の平均価格及び変動率〉

順位	平均価格		上昇率上位		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	321,800	浦安市	12.0	東庄町	▲ 5.7
2	市川市	231,800	市川市	8.3	多古町	▲ 5.6
3	船橋市	151,100	袖ヶ浦市	3.4	神崎町	▲ 4.7
4	松戸市	148,700	市原市	2.7	栄町	▲ 3.2
5	習志野市	148,300	流山市	2.2	横芝光町	▲ 2.7
6	流山市	133,300	千葉市	2.2	芝山町	▲ 2.4
7	柏市	123,300	船橋市	2.1	印西市	▲ 2.4
8	千葉市	122,600	鎌ヶ谷市	1.8	印旛村	▲ 2.1
9	八千代市	112,400	茂原市	1.5	八街市	▲ 2.1
10	鎌ヶ谷市	99,500	習志野市	1.5	酒々井町	▲ 2.1

（注）平均価格及び変動率については、平成19年3月20日に公表された地価公示を参考とした。