

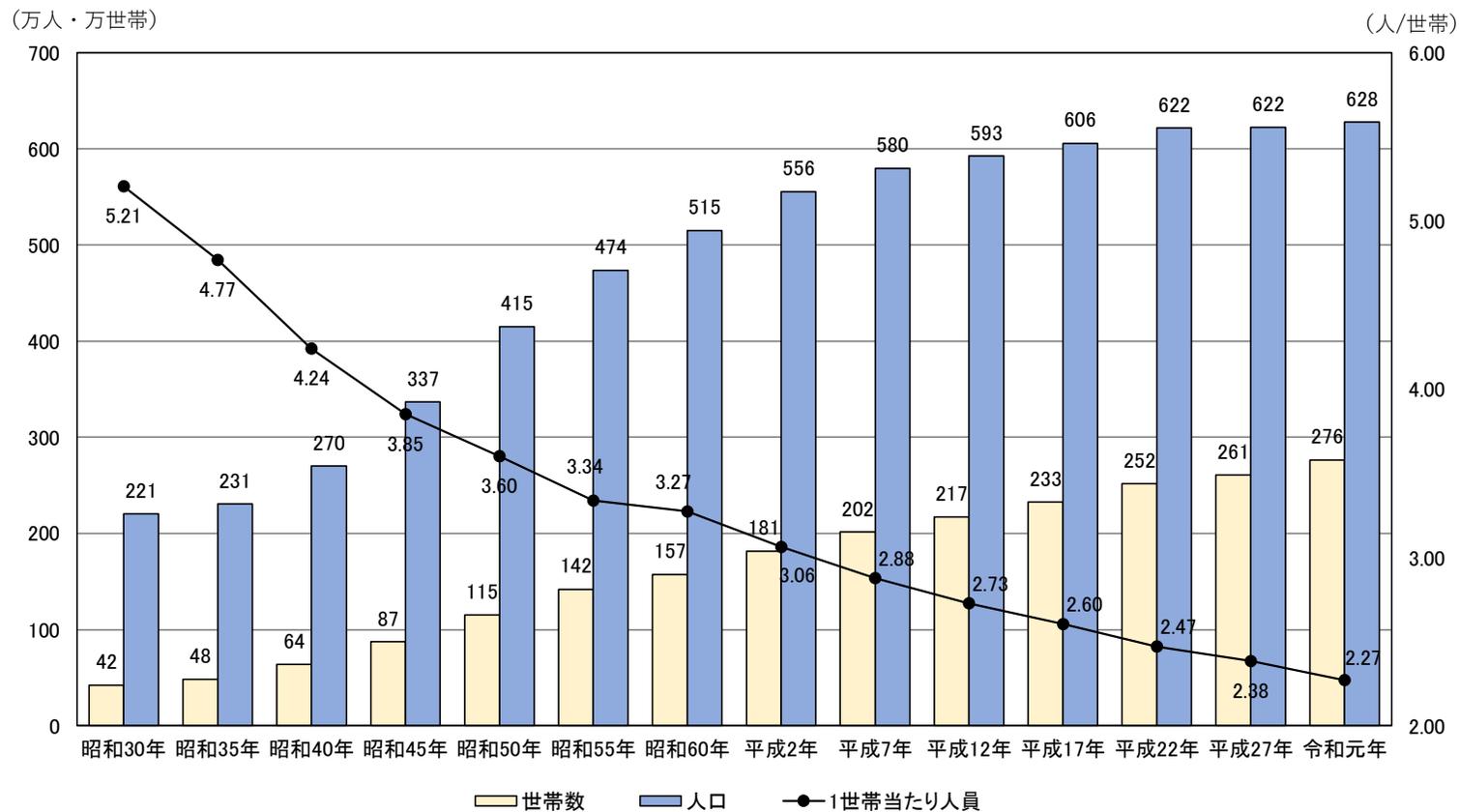
資料2 千葉県の住宅事情等の状況

1 人口世帯の動向

人口は平成22年からほぼ横ばい傾向

- ・人口は、約628万人、世帯数は276万世帯（令和元年）。
- ・平成22年からほぼ横ばい傾向。

人口、世帯数、平均世帯人員の推移

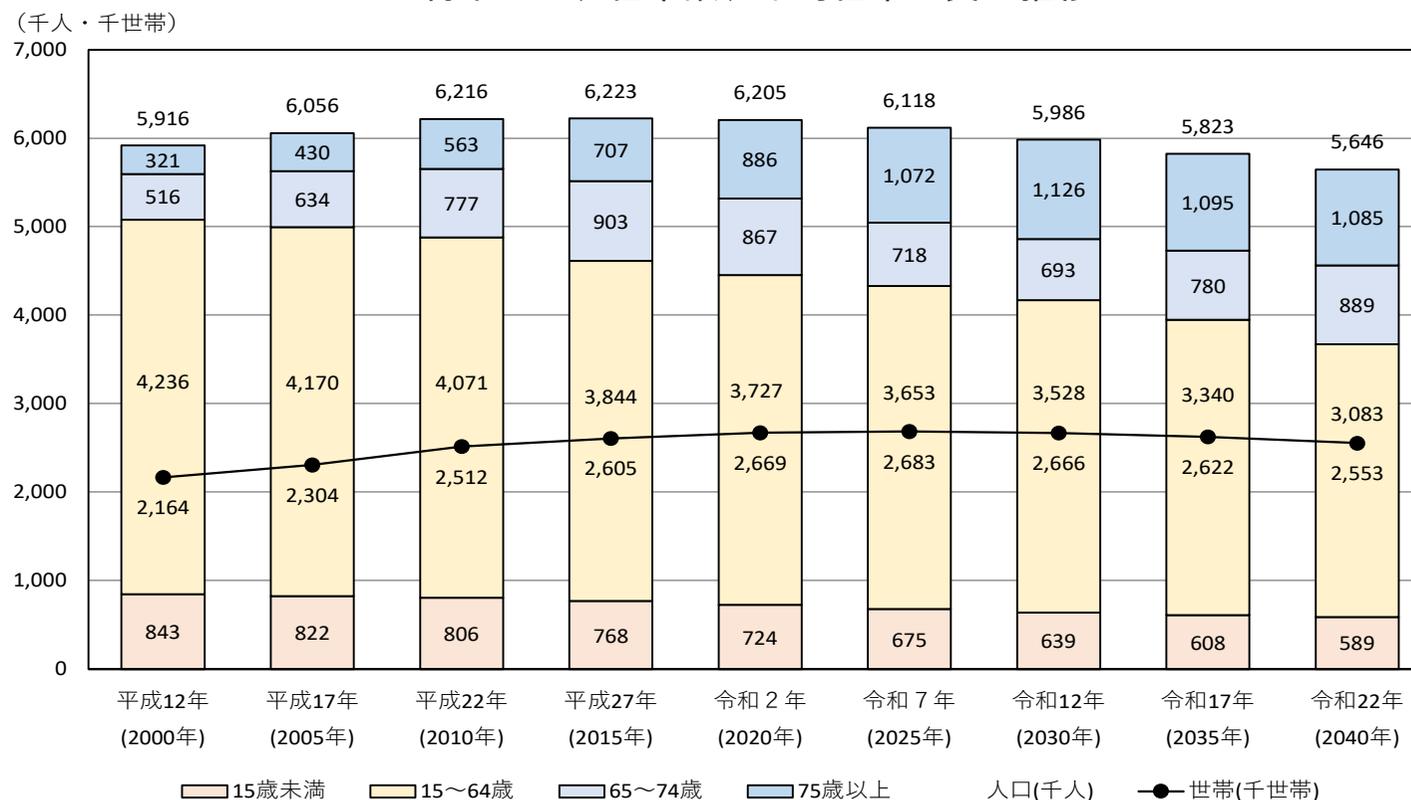


出典：国勢調査（昭和30年～平成27）、千葉県毎月常住人口調査報告書（年報）

将来人口は令和22年には565万人まで減少

- ・人口は、令和22年には565万人まで減少すると推計。
- ・世帯数は、令和7年の268万世帯をピークに緩やかに減少傾向。
- ・年齢構成は、少子・高齢化の傾向が進展。

将来人口、世帯数、平均世帯人員の推移

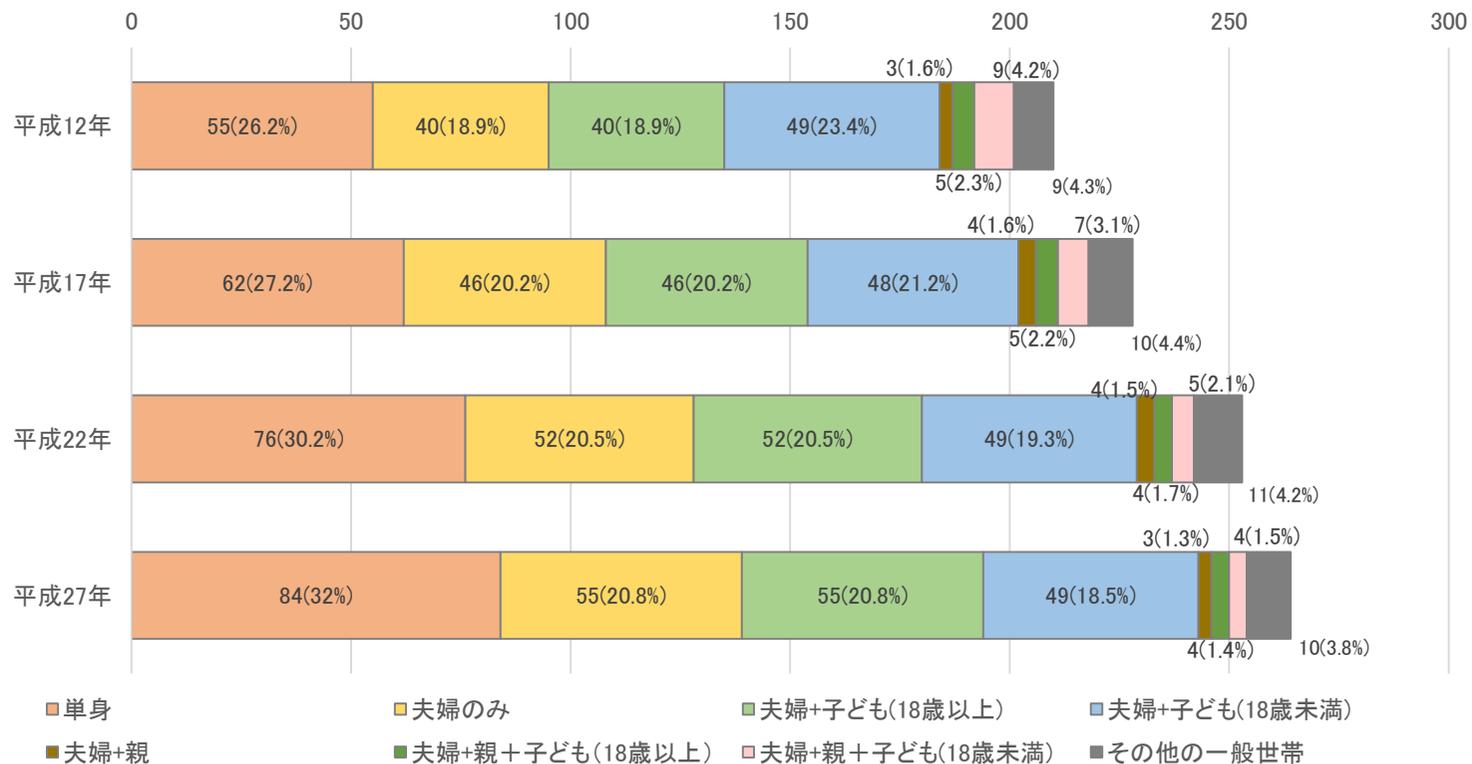


出典：国勢調査（平成7年～平成22年）、「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」、「日本の世帯数の将来推計（平成31年推計）」（平成27年～平成47年）

単身世帯、夫婦のみ世帯が増加傾向

- ・単身世帯と夫婦のみ世帯が実数・割合ともに増加傾向。
- ・平成27年には単身世帯と夫婦のみ世帯で全世帯数の5割。
- ・夫婦+子ども(18歳未満)の割合は減少傾向。

世帯類型別世帯数の推移

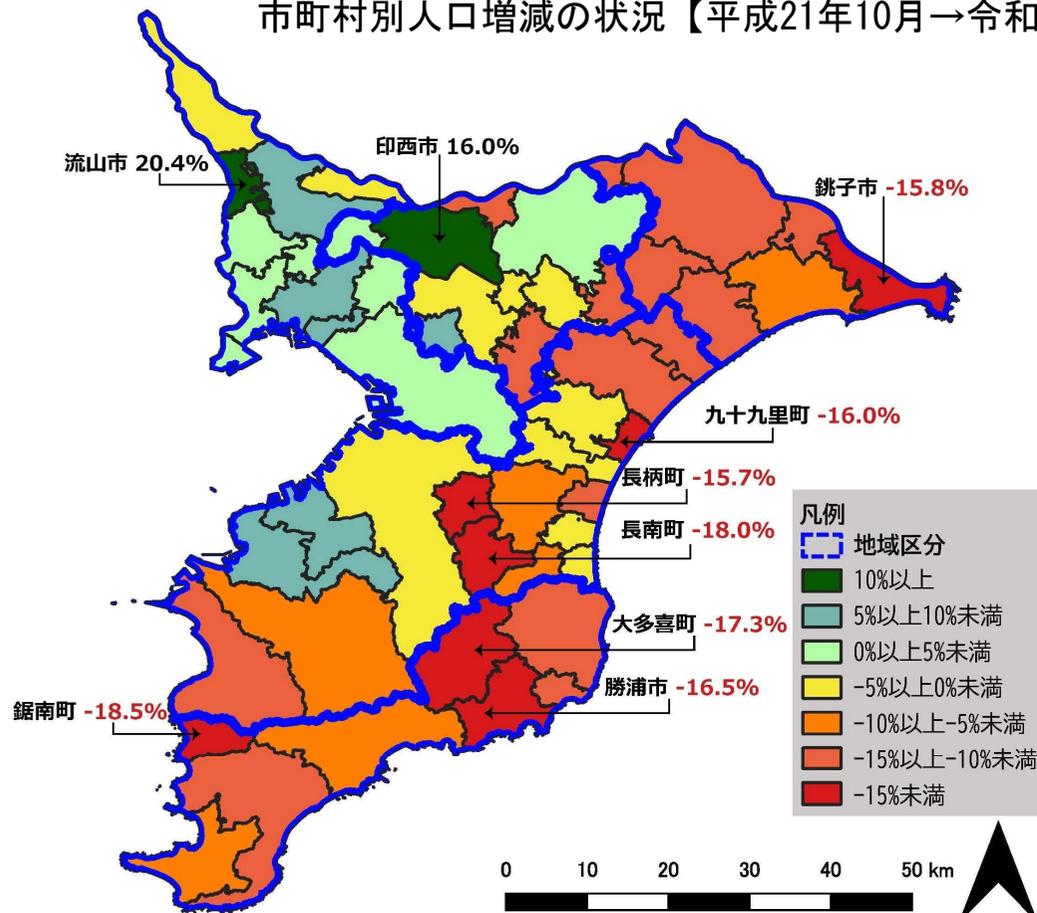


出典：国勢調査（平成12年～平成27年）

市町村別の人口は北西部において増加傾向、県東・県南部では減少傾向

- ・ 県北西部において増加傾向にあり、特に流山市が20.4%、印西市が16.0%増加。
- ・ 県東・県南部では減少傾向にあり、鋸南町、長南町、大多喜町、勝浦市、九十九里町、銚子市、長柄町では15%以上の減少。

市町村別人口増減の状況【平成21年10月→令和元年10月】



出典：千葉県毎月常住人口調査月報
(平成21年, 令和元年)

2 居住者の状況

(1) 子育て世帯の状況

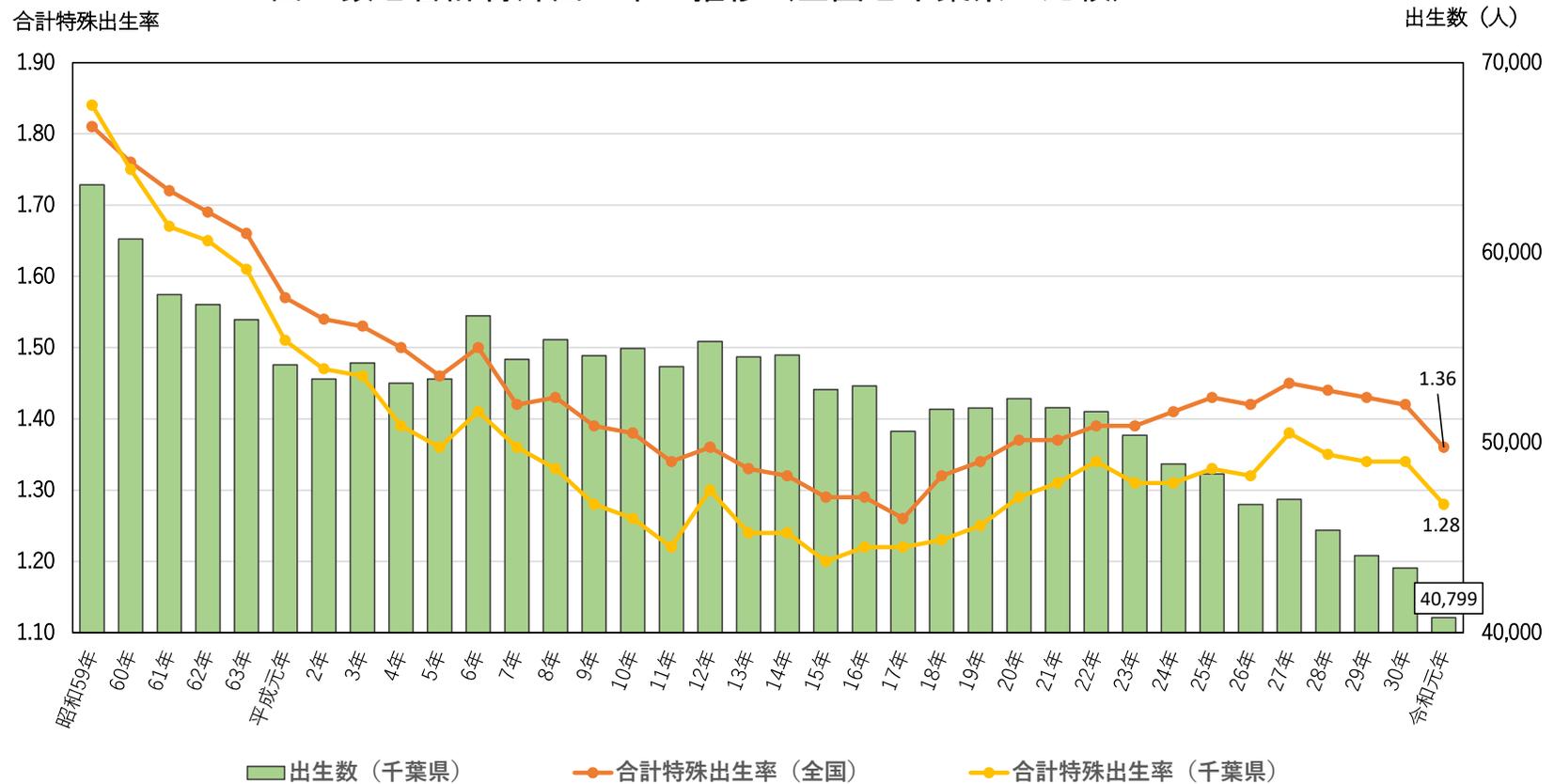
(2) 高齢者の状況

(3) 住宅確保要配慮者の状況

出生率は全国値を下回り推移

- ・ 千葉県の合計特殊出生率は、昭和60年以降、全国値を常に下回る値で推移。
- ・ 出生数の減少傾向は続き、令和元年の出生数は約4.1万人。

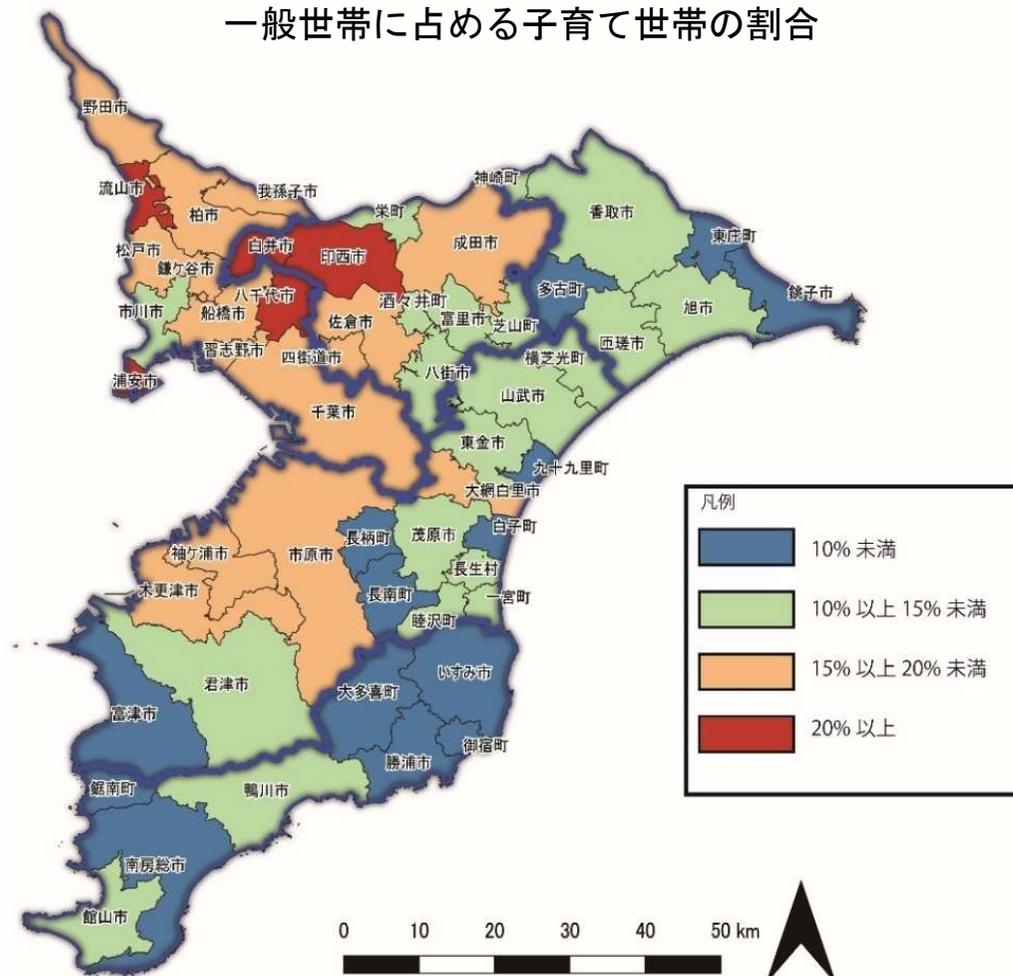
出生数と合計特殊出生率の推移（全国と千葉県の比較）



出典：厚生労働省推計（昭和59年～令和元年）

子育て世帯は県北西部で高い

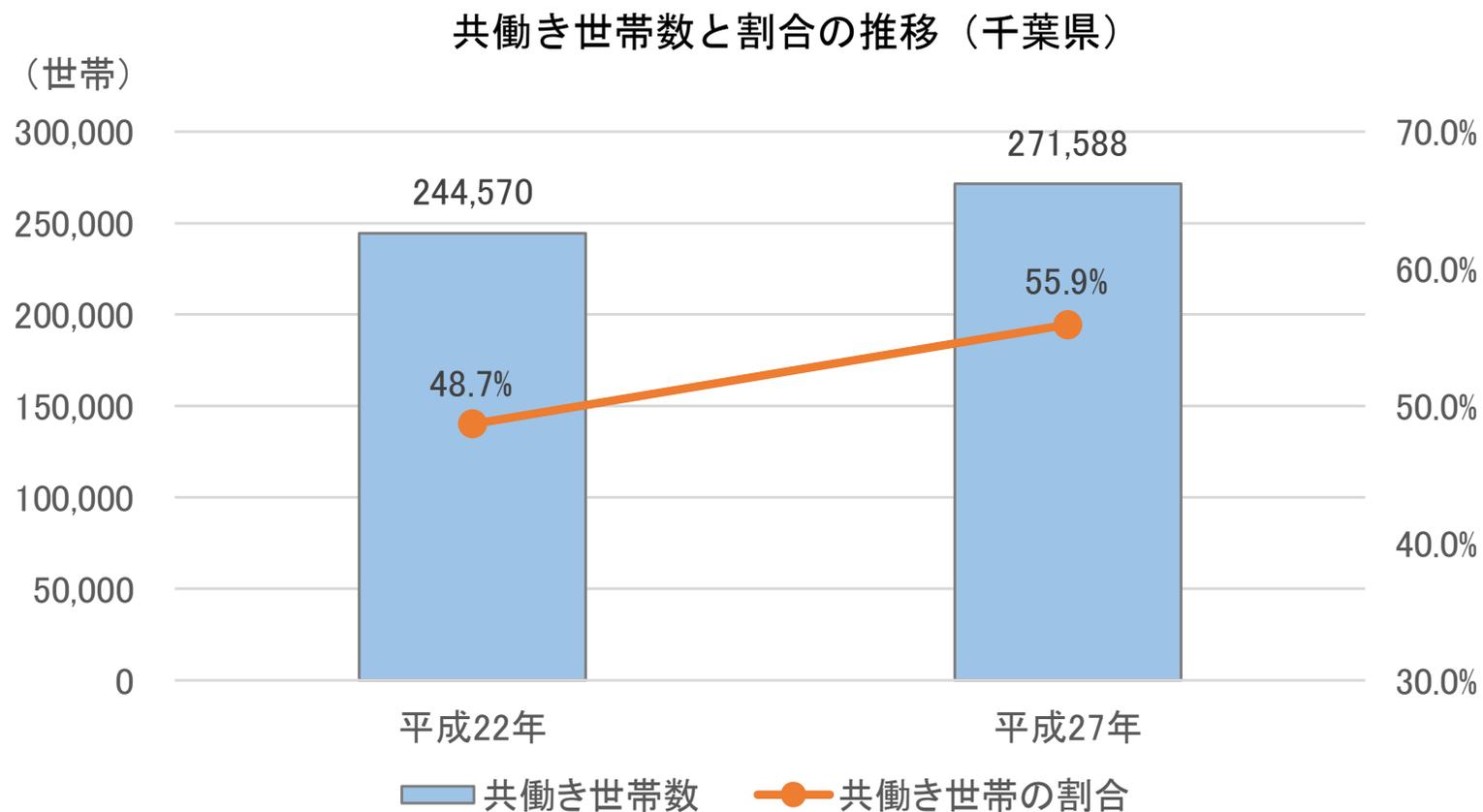
- ・子育て世帯の割合は、人口増加地域である県北西部で高い。



※子育て世帯は、「夫婦と子どもから成る世帯」の「うち18歳未満世帯数」を集計
出典：国勢調査（平成27年）

18歳以下の子供のいる共働き世帯は大きく増加

・18歳以下の子供のいる共働き世帯は、世帯数、割合共に増加。

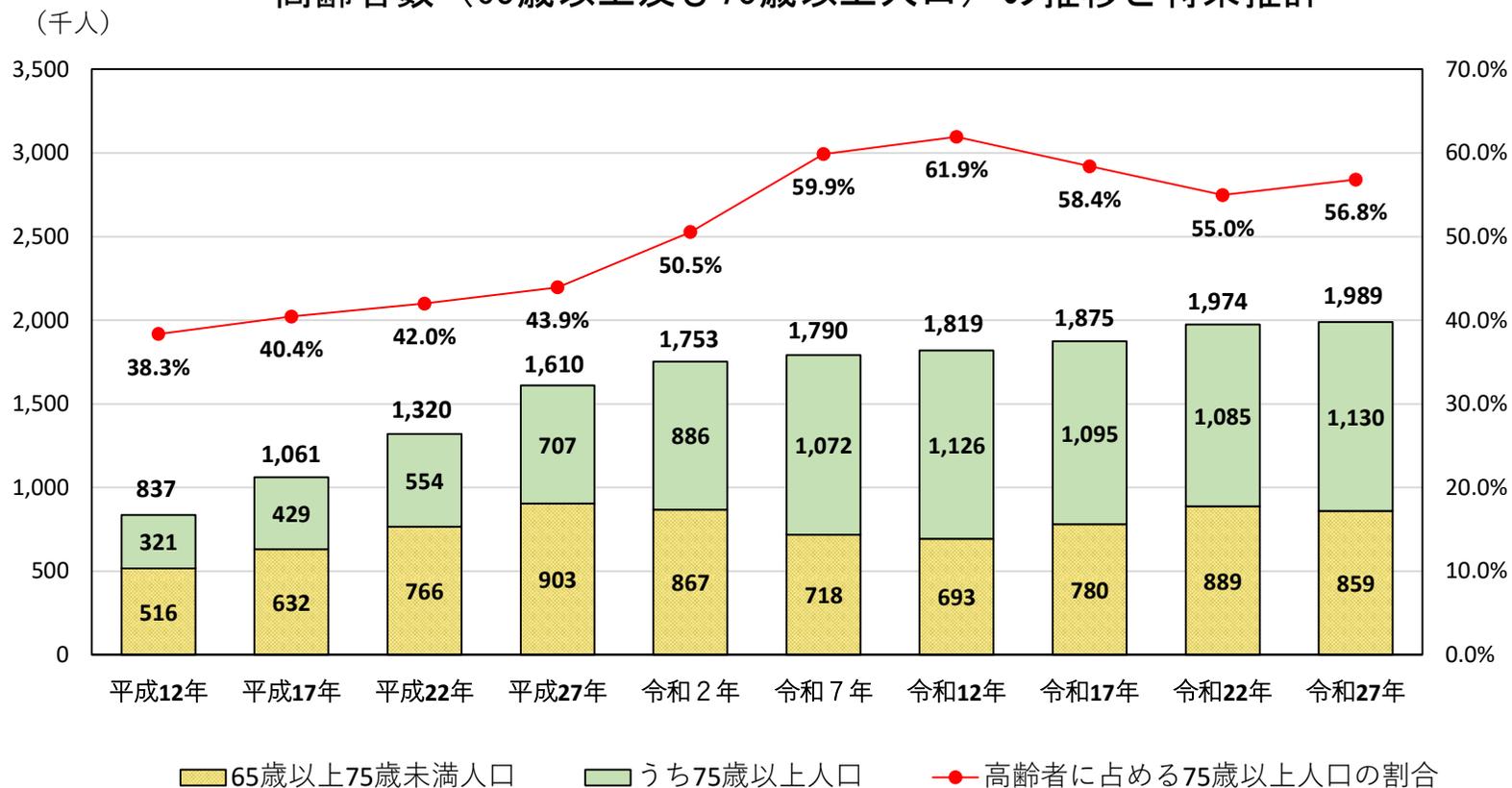


出典：国勢調査（平22年～平27年）

高齢者人口の増加は継続、後期高齢者の割合も増加

- ・ 将来の高齢者数は、今後も増加傾向。
- ・ 75歳以上人口は、平成27年の71万人から令和27年には1.6倍の113万に増加。
- ・ 高齢者人口に占める後期高齢者人口の割合は、令和12年に61.9%に達する。

高齢者数（65歳以上及び75歳以上人口）の推移と将来推計

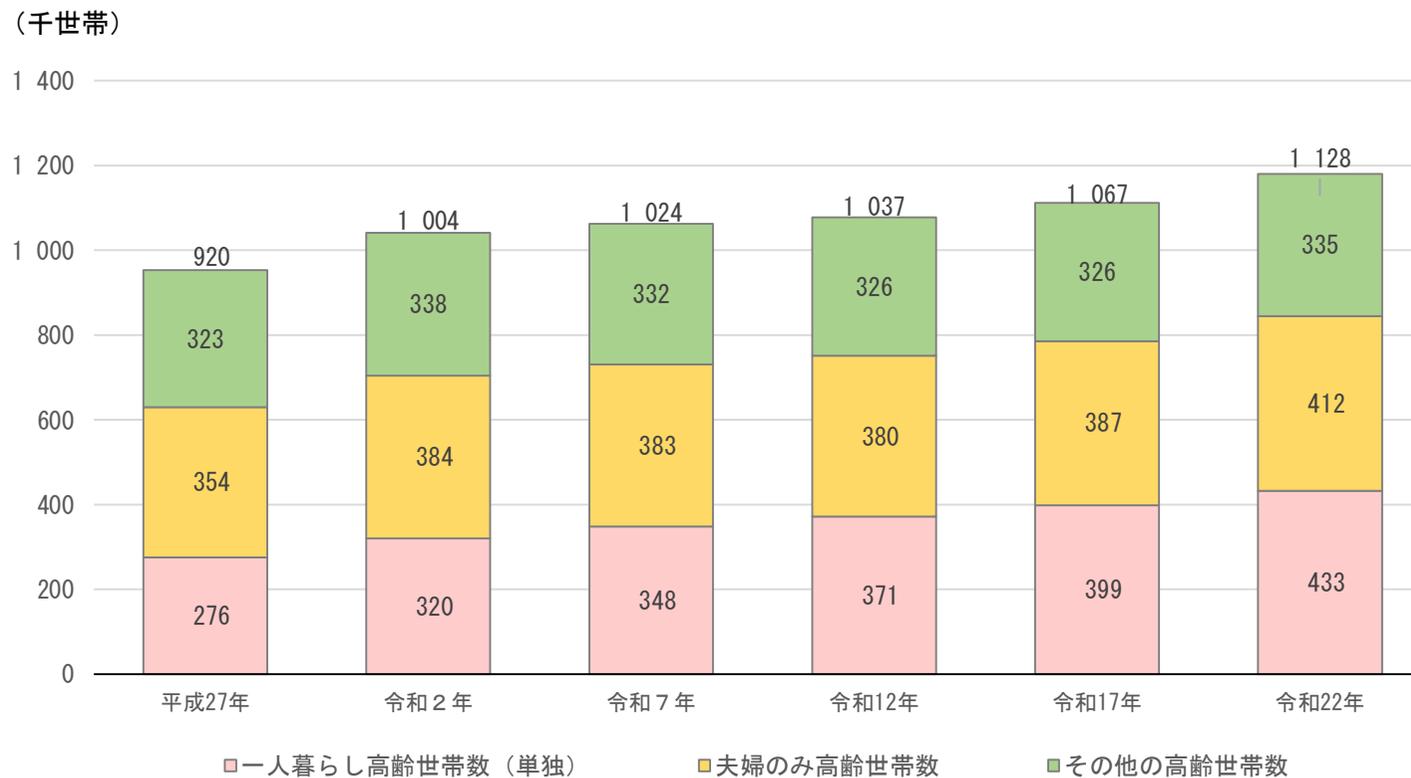


出典：国勢調査（平成12年～平成22年）、「日本の地域別将来推計人口」（平成30年推計）

単身高齢世帯は今後も増加

- ・一人暮らし高齢者世帯数の増加は著しく、令和22年には平成27年の1.56倍の433千世帯に増加。

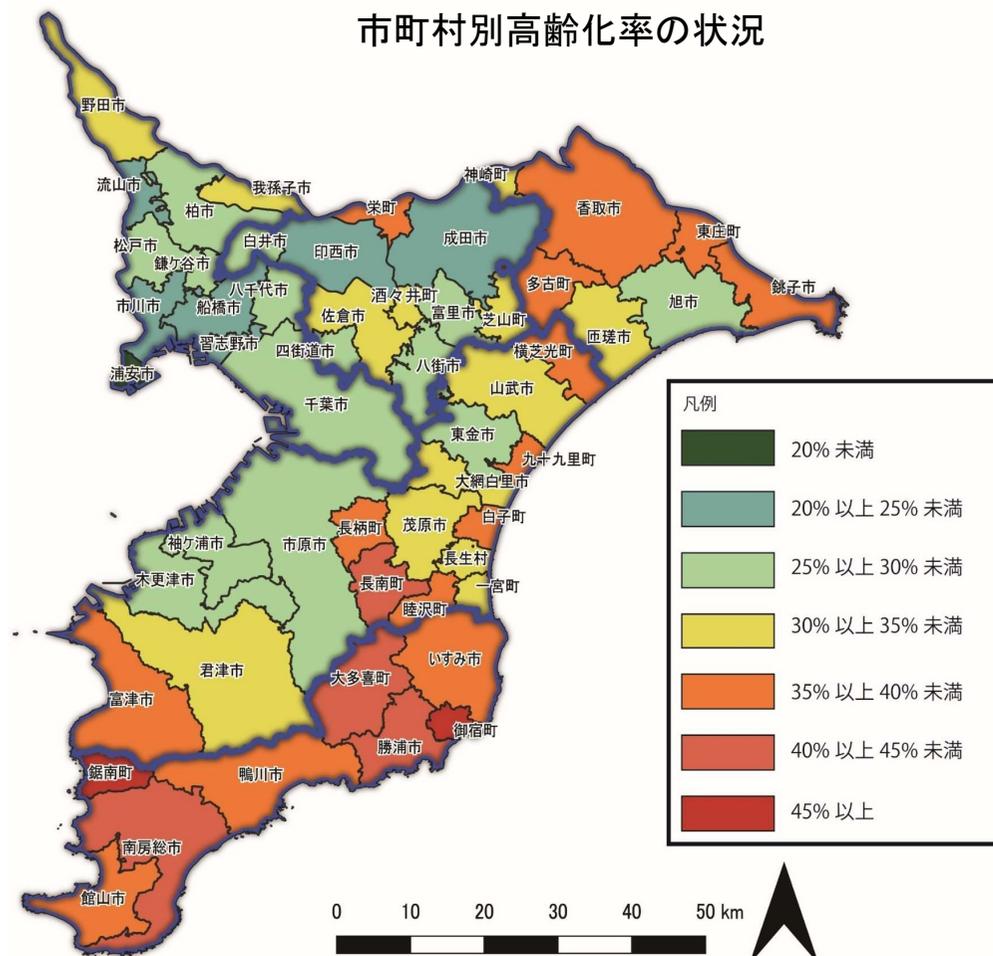
高齢世帯の世帯類型別世帯数の推移と将来推計



出典：日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2019年推計）

県南部において高齢化が進行

- ・ 高齢者世帯の住宅の所有関係は、7～9割が持家であり、高齢者世帯の持家率は高い。
- ・ 高齢単身世帯では、2割が民営借家。

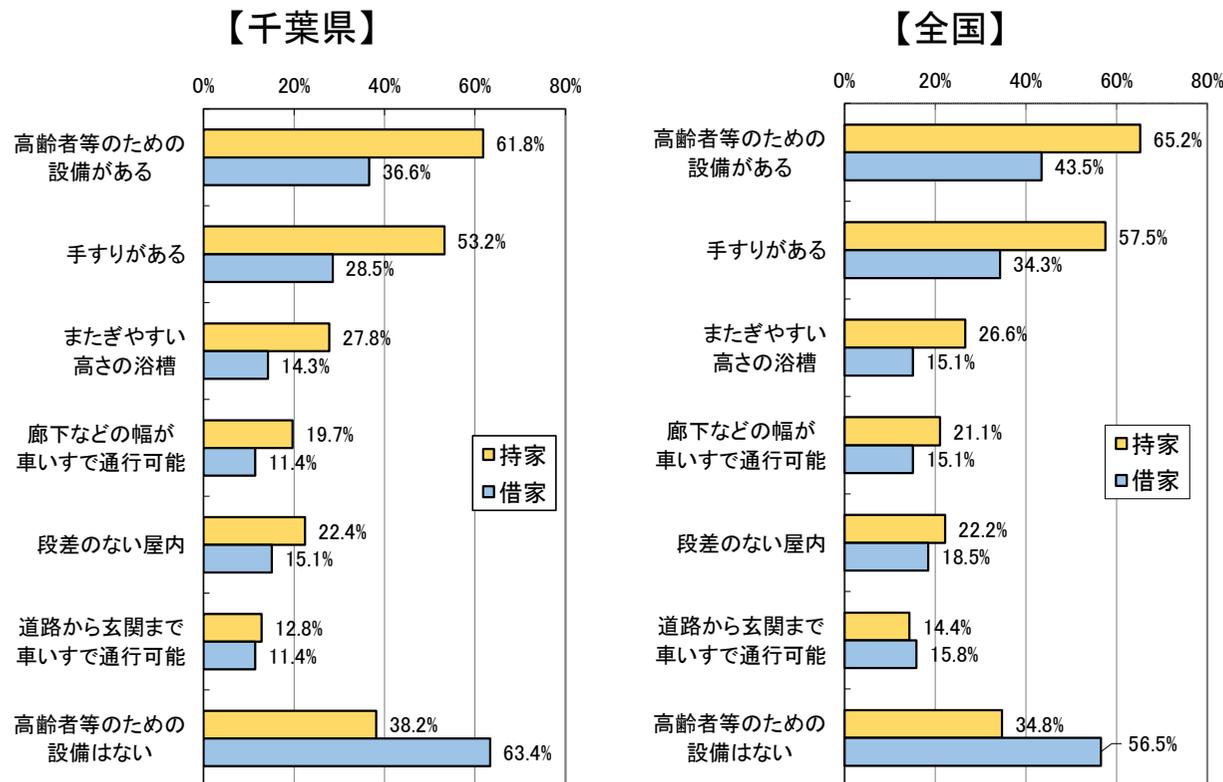


出典：統計課「千葉県年齢別・町丁
字別人口」（平成31年）

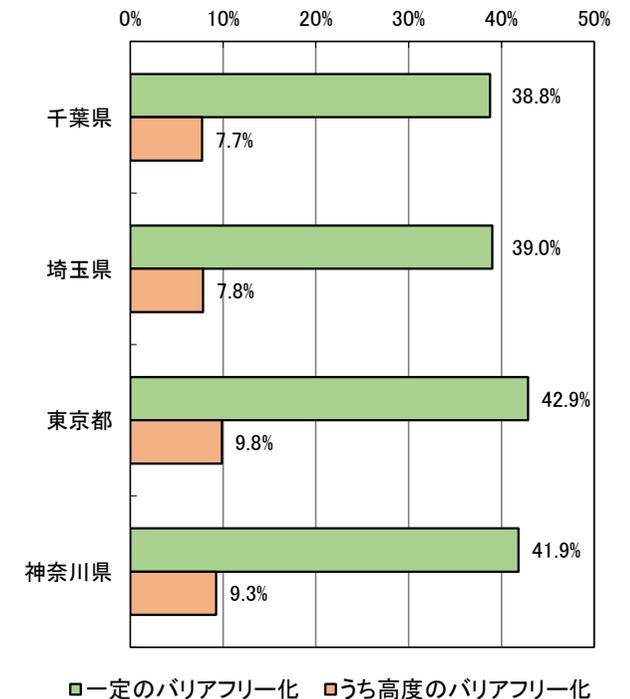
バリアフリー化の水準はやや低い

- ・高齢者のための設備があるのは持家で61.8%、借家では36.6%。設備では、「手すりがある」が最も多い。
- ・千葉県において一定のバリアフリー化がされた住宅は38.8%。

高齢者のための設備の状況



バリアフリー化された住宅割合（一都三県）



出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

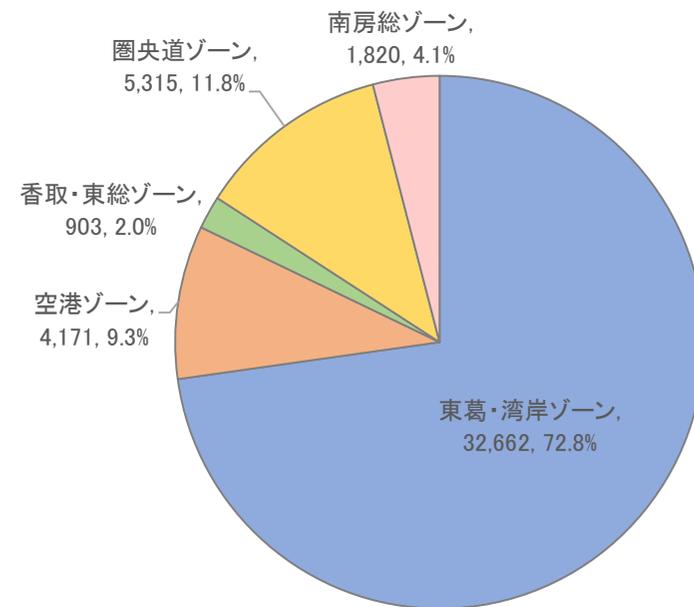
高齢者人口に対する高齢者住宅の充足率は県全体で2.63%

- ・ 県内の高齢者向け住宅の総数は約4万5千戸。
- ・ ゾーン別では、東葛・湾岸ゾーンに7割以上が集中。
- ・ 高齢者人口に対する充足率は県全体で2.63%（R2.4.1）。

高齢者向け住宅の供給状況

高齢者向け住宅等	定員・戸数
①有料老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅以外)	26,667人
②養護老人ホーム	1,292人
③軽費老人ホーム	4,161人
④シルバーハウジング	132戸
⑤高齢者向け優良賃貸住宅(県)	20戸
⑥サービス付き高齢者向け住宅 (入居開始済み)	12,599戸
A 計(1戸=1人とする)	44,871人
B 高齢者数	1,708,872人
高齢者向け住宅等整備率(A/B)	2.63%

ゾーン別供給状況



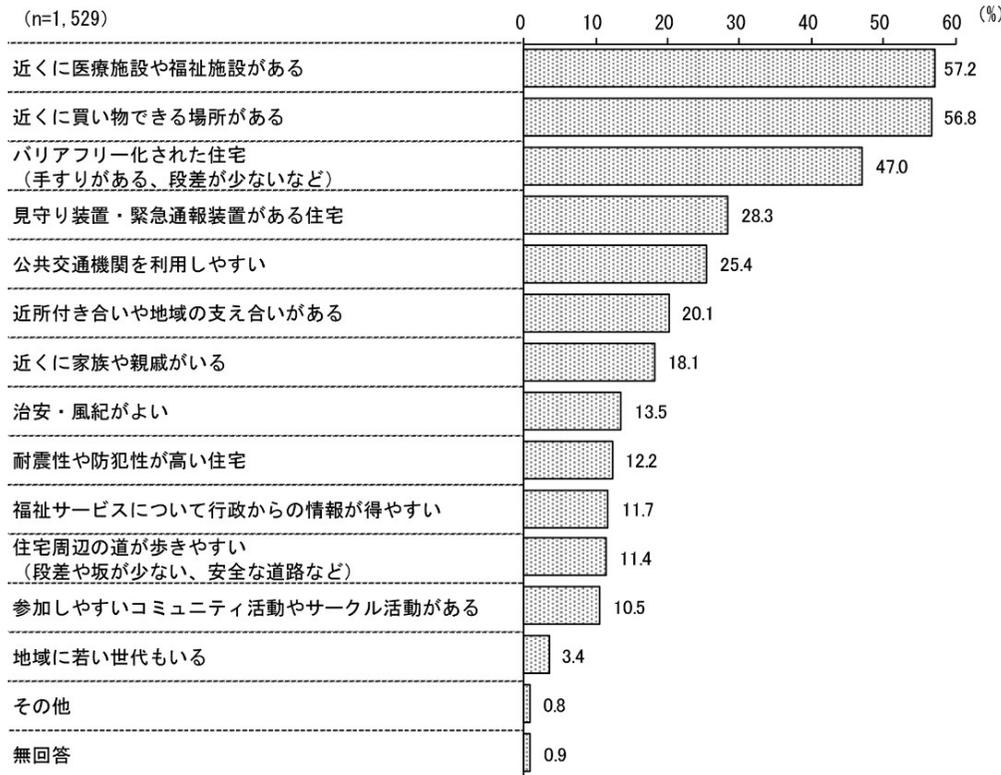
※①～⑤はR2.12.1現在、⑥はR2.12.24現在、高齢者人口はR2.4.1現在
 出典：①～⑤は千葉県健康福祉部調べ、⑥はサービス付き高齢者向け住宅
 情報提供システム、高齢者人口は「千葉県年齢別・町丁字別人口」をもと
 に作成

出典：千葉県健康福祉部、県土整備部

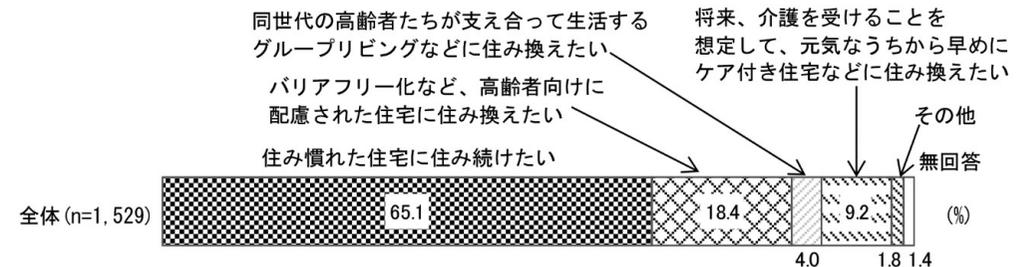
高齢期の住まいは利便性を重視、住み慣れた住宅への意向が高い

- ・ 高齢期の住まいで重要なことは、「近くに医療施設や福祉施設がある」（57.2%）が最も高い。
- ・ 高齢期に住みたい住宅は、「住み慣れた住宅に住み続けたい」（65.1%）が最も高い。

高齢期の住まいで重要なこと



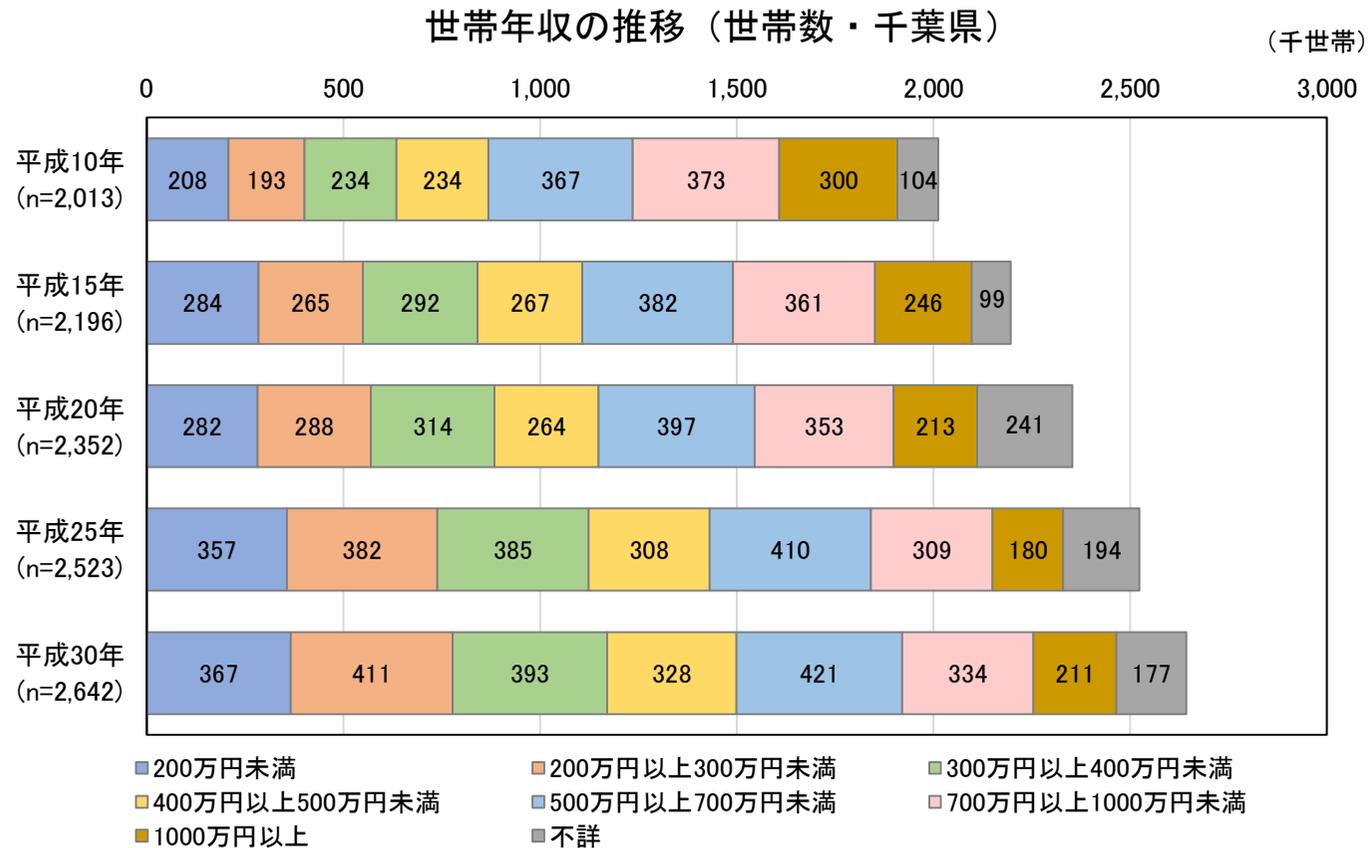
高齢期に住みたい住宅



出典：第61回県政に関する世論調査（R2年度）

低い年収世帯の増加

- ・世帯年収300万円未満の世帯が世帯数、割合ともに増加傾向。
- ・世帯年収300万円未満の世帯は、平成30年には全世帯の約3割を占める。

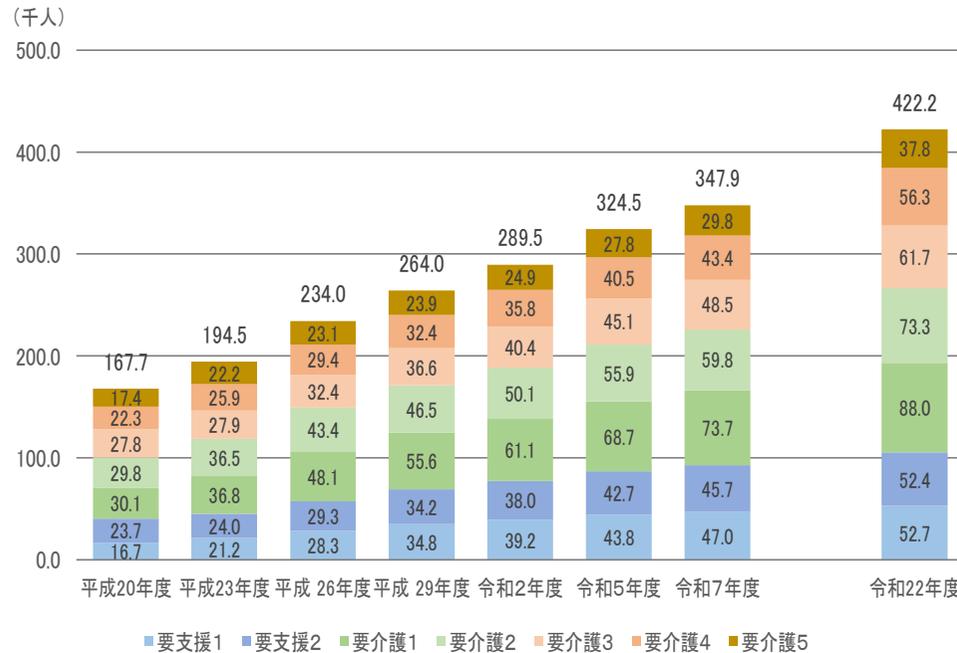


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

増加傾向にある住宅確保要配慮者（要支援者、生活保護）

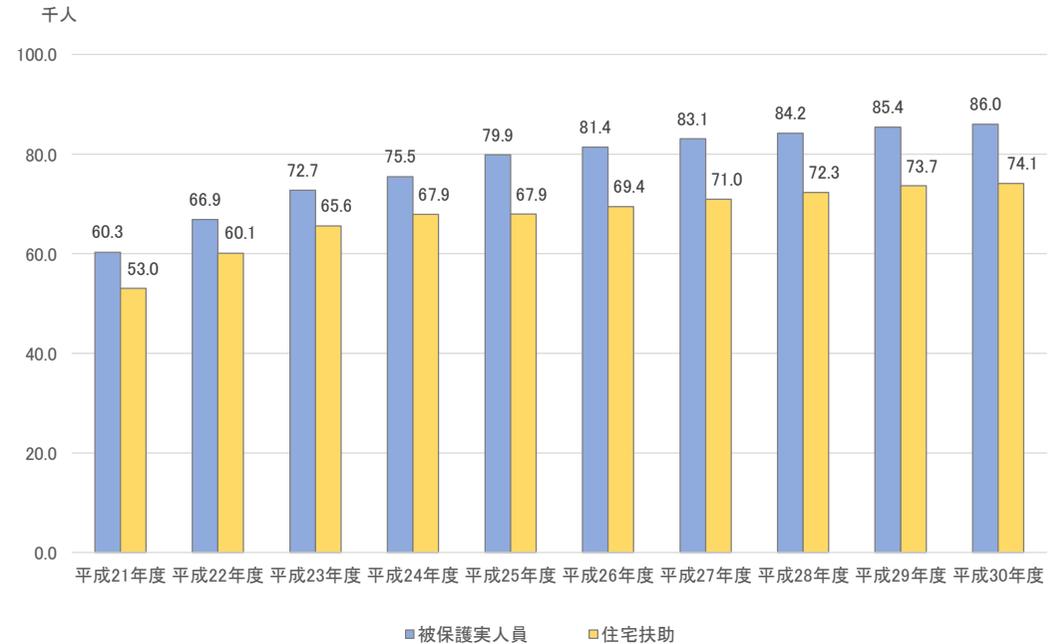
- ・ 要支援・要介護認定者数は、平成29年で26.4万人。令和22年には42.2万人に増加する見込み。
- ・ 生活保護人員数・住宅扶助人員数はともに増加傾向。

要介護認定者数の推移と将来推計



出典：千葉県高齢者保健福祉計画（令和3年3月）

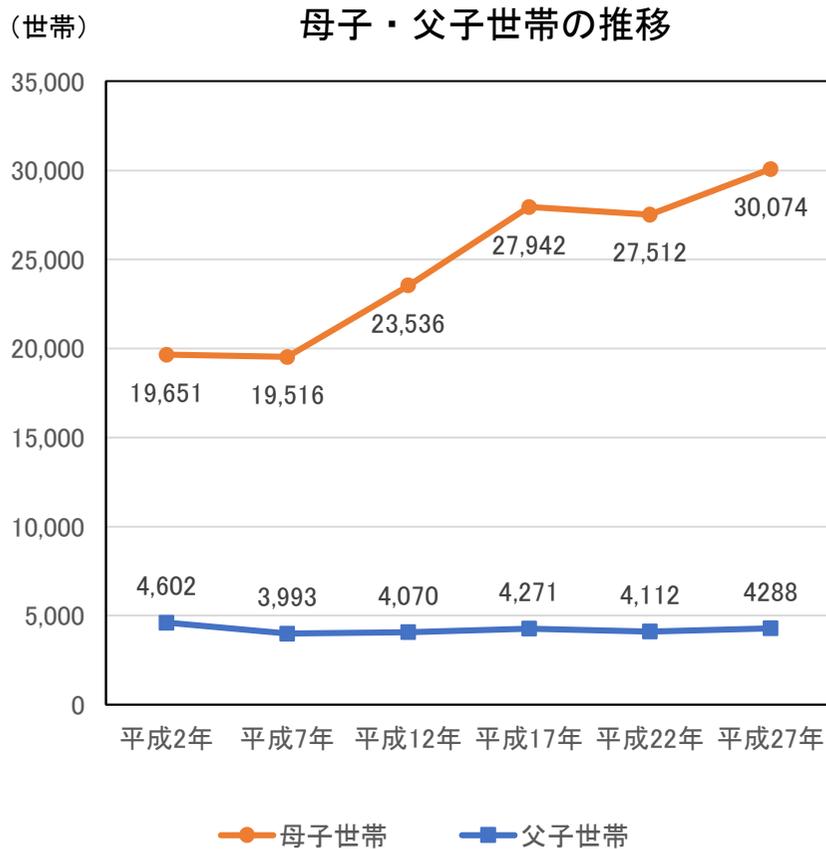
生活保護・住宅扶助人員数の推移



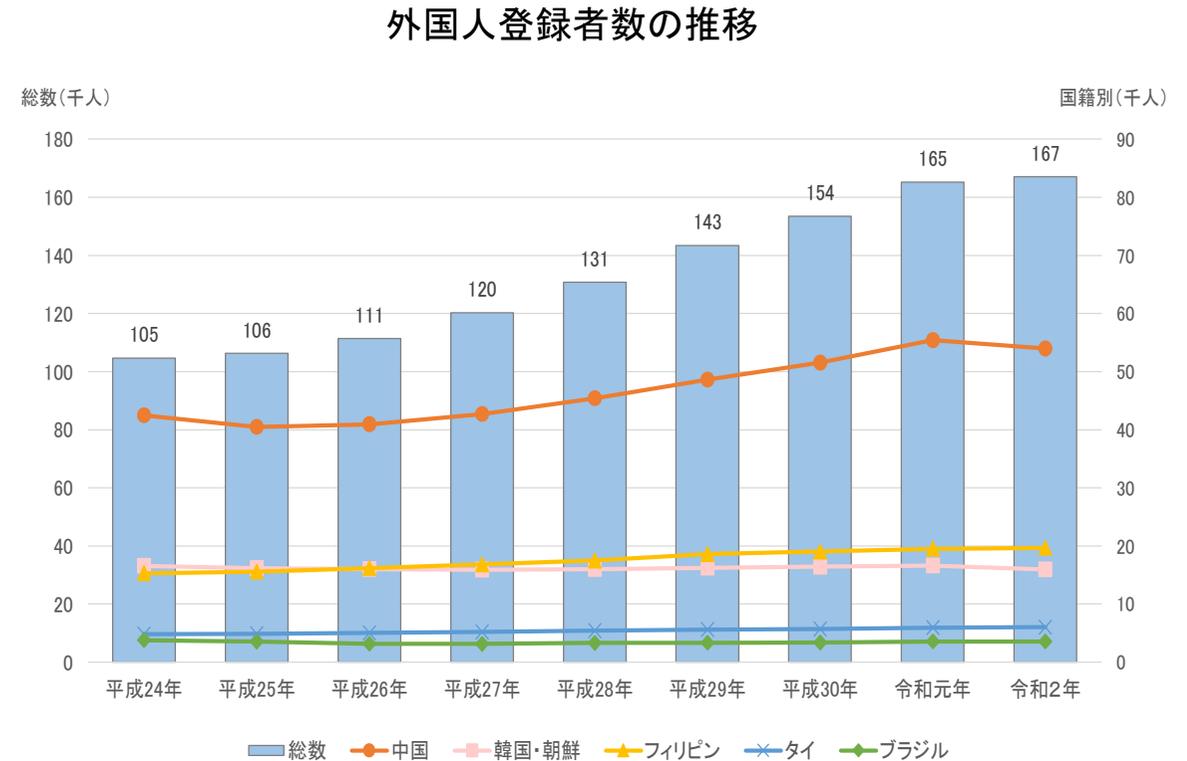
出典：千葉県健康福祉部健康福祉指導課

増加傾向にある住宅確保要配慮者（母子・父子世帯、外国人）

- ・母子世帯数は、約3.0万世帯（平成27年）で平成7年より増加傾向。
- ・外国人登録者数は平成25年から増加傾向にあり、令和2年は167千人。



出典：国勢調査（平成2年～平成27年）



出典：千葉県総合企画部国際課（令和2年12月）

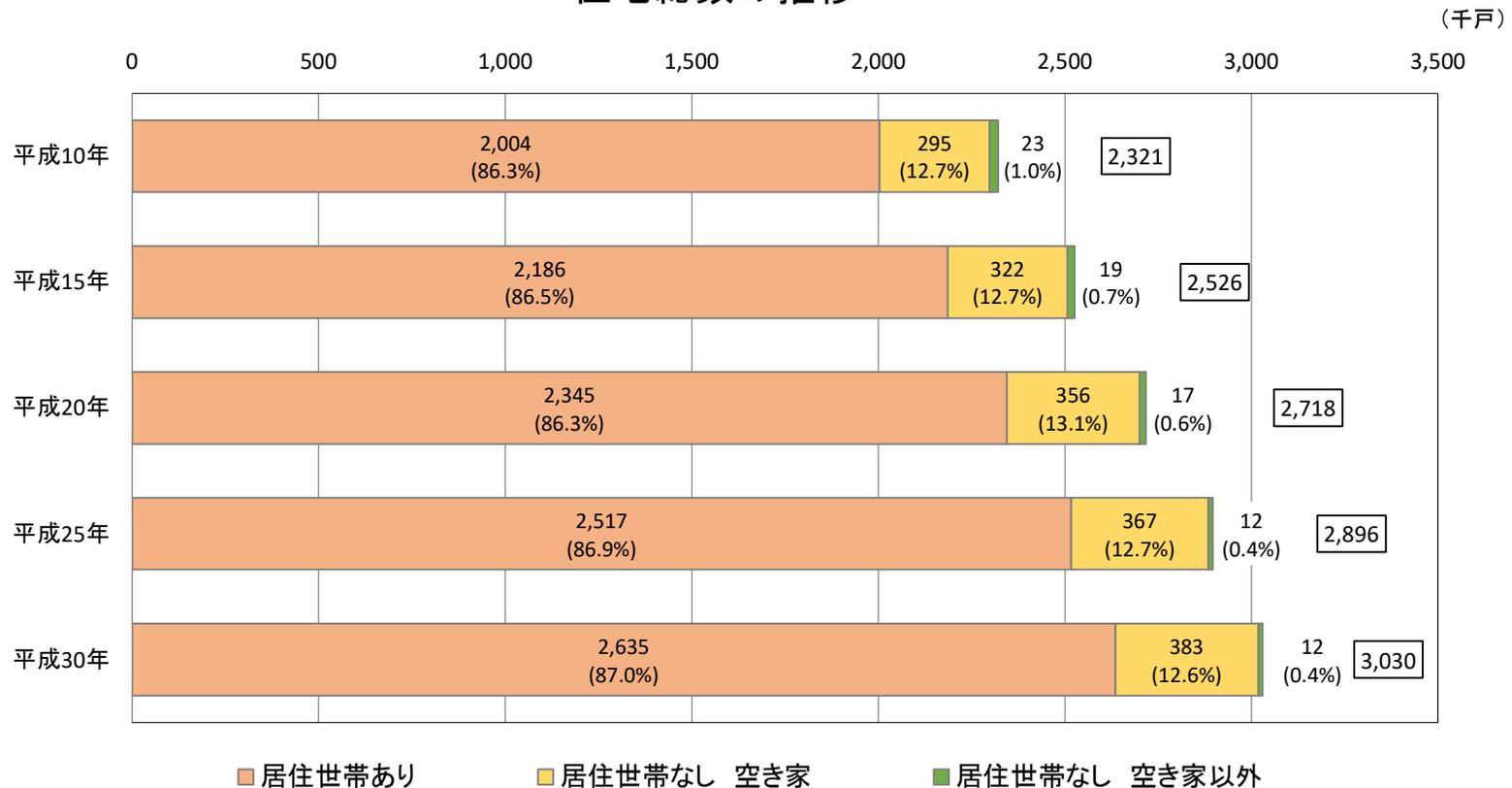
3 住宅の状況

- (1) 住宅ストックの状況
- (2) 公的賃貸住宅の状況
- (3) 住宅市場の状況

住宅総数の増加に伴い空き家も増加

- ・住宅総数は引き続き増加傾向にあり、平成30年には3,000千戸を超えた。
- ・空き家は383千戸（12.6%）となっている。

住宅総数の推移

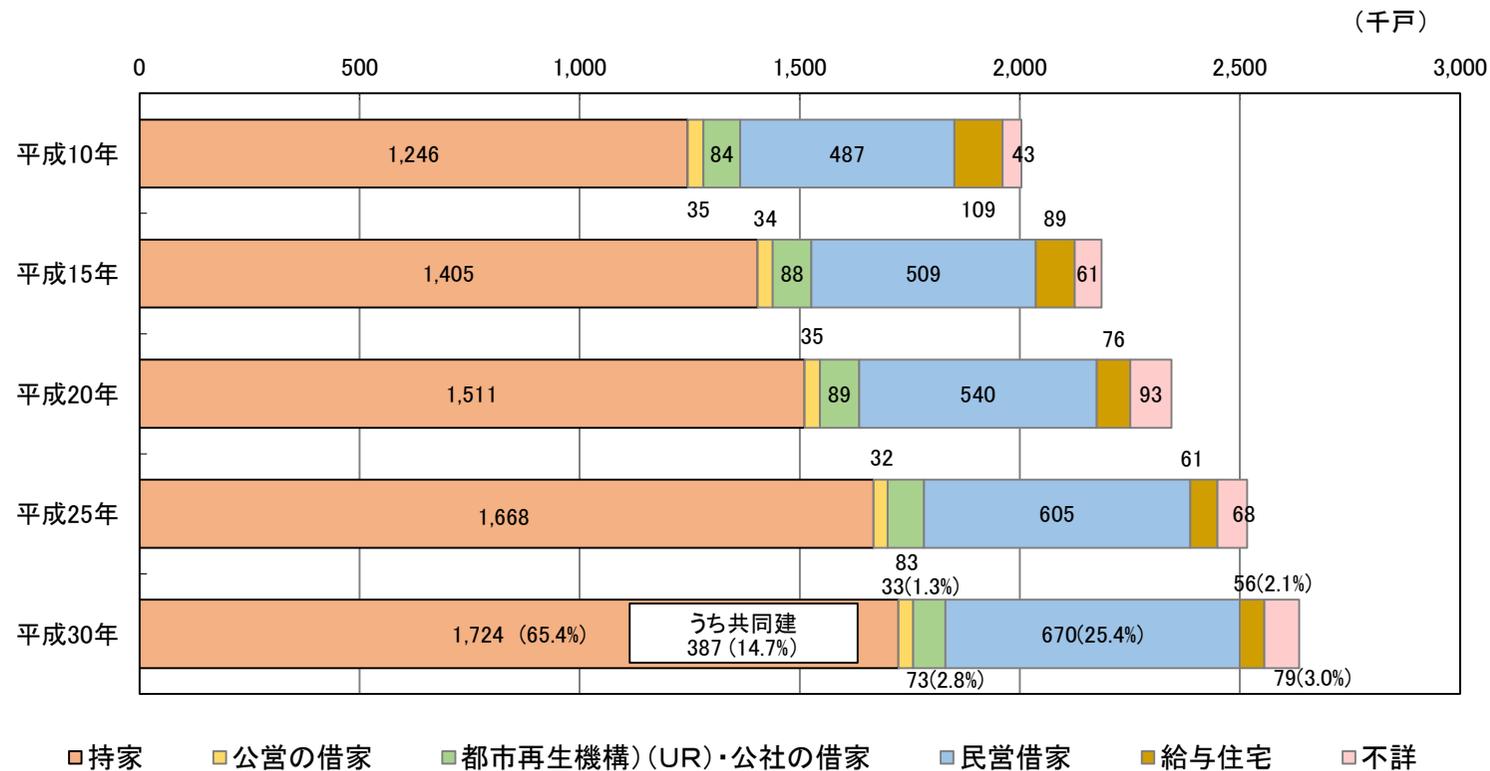


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

持家、民営借家が増加

- ・持家、民営借家は増加傾向にあり、住宅総数の9割を占める。
- ・マンション（共同住宅）は住宅総数の14.7%。

所有関係別住宅数の推移

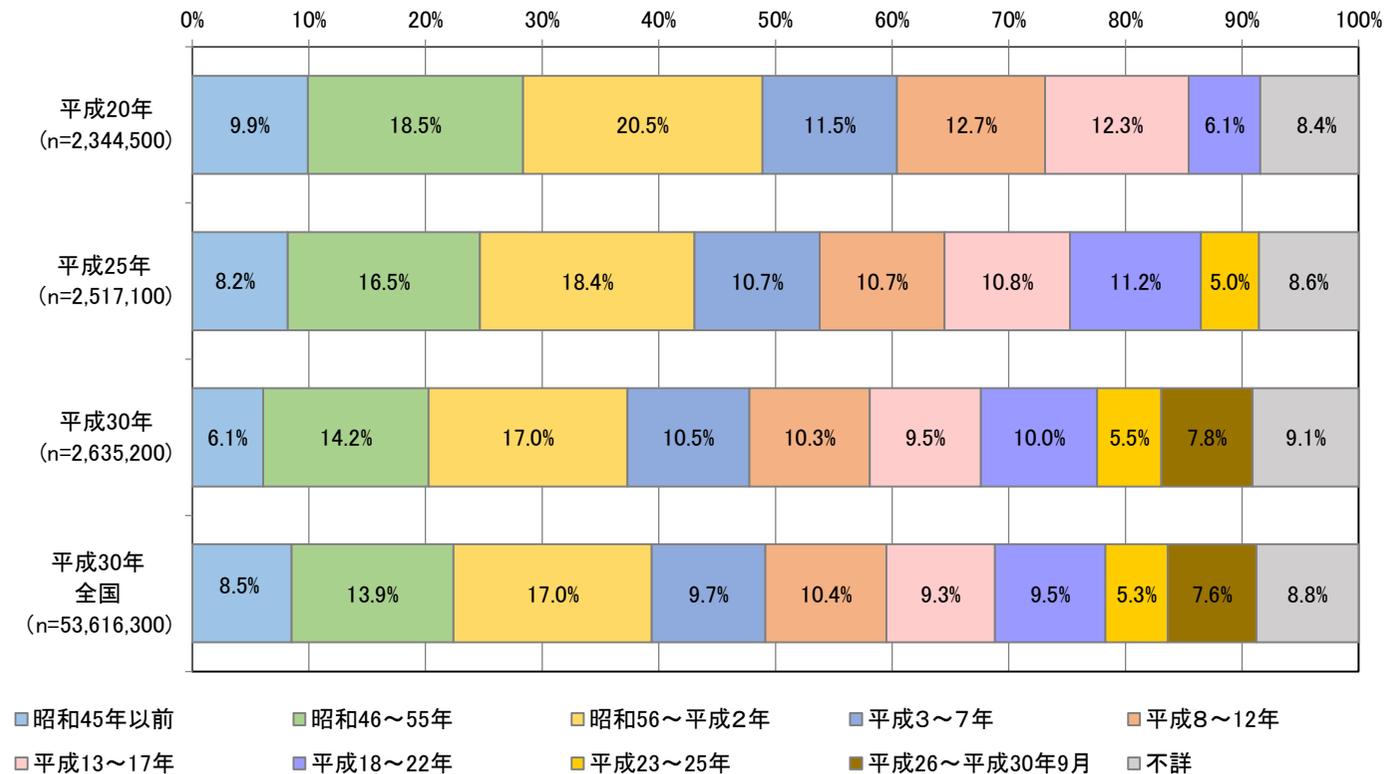


出典：住宅・土地統計調査（平成10年～平成30年）

高経年のストックの更新が進む

・新耐震基準が導入された昭和56年以前の住宅割合は年々減少しており、平成30年では20.3%。

建築時期別住宅割合の推移（千葉県・全国）

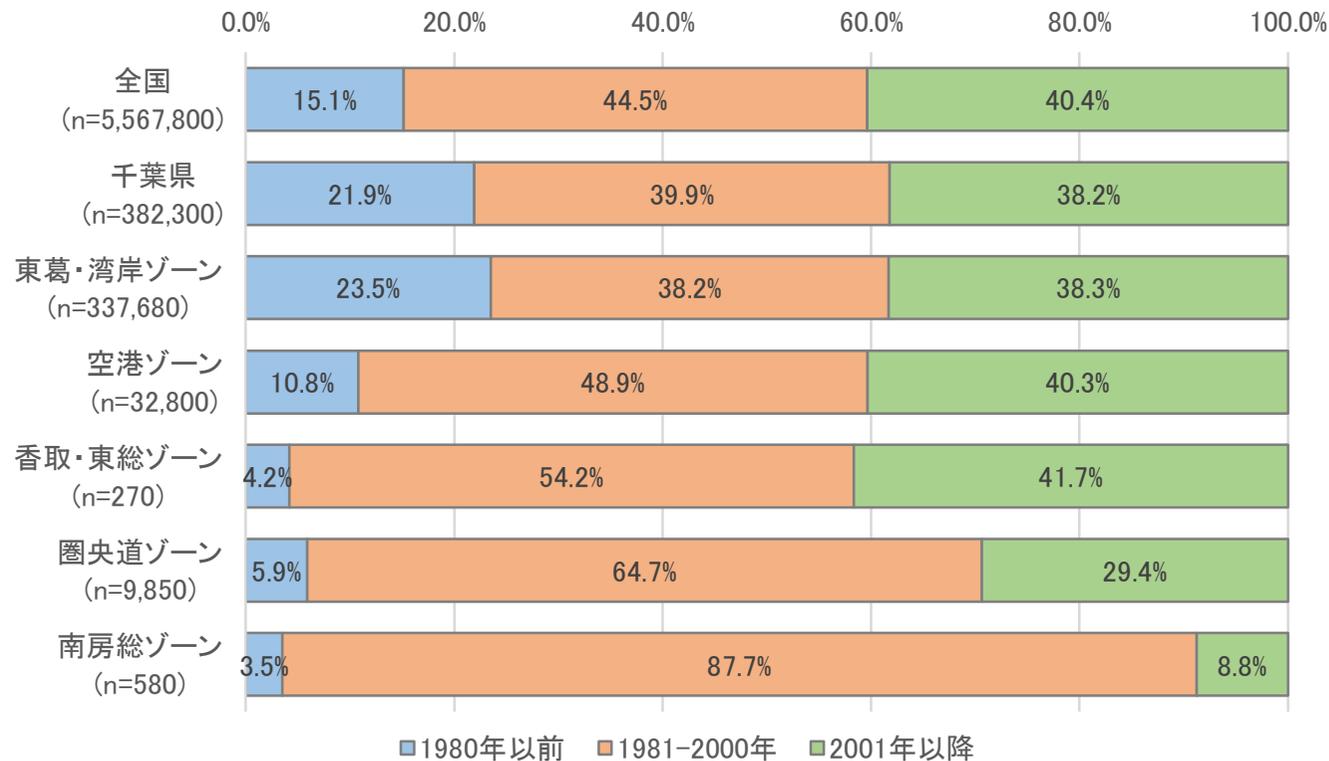


出典：住宅・土地統計調査（平成20年～平成30年）

高経年のマンションストックの割合は全国値より高い

- ・1980年以前に建設されたマンションの割合は21.9%と、全国の15.1%より高い。
- ・地域別では、1980年以前の建築は東葛・湾岸ゾーンに多く、南房総ゾーンは1981～2000年の建築が9割近い。

建築時期別マンションストックの状況（全国・千葉県・地域別）

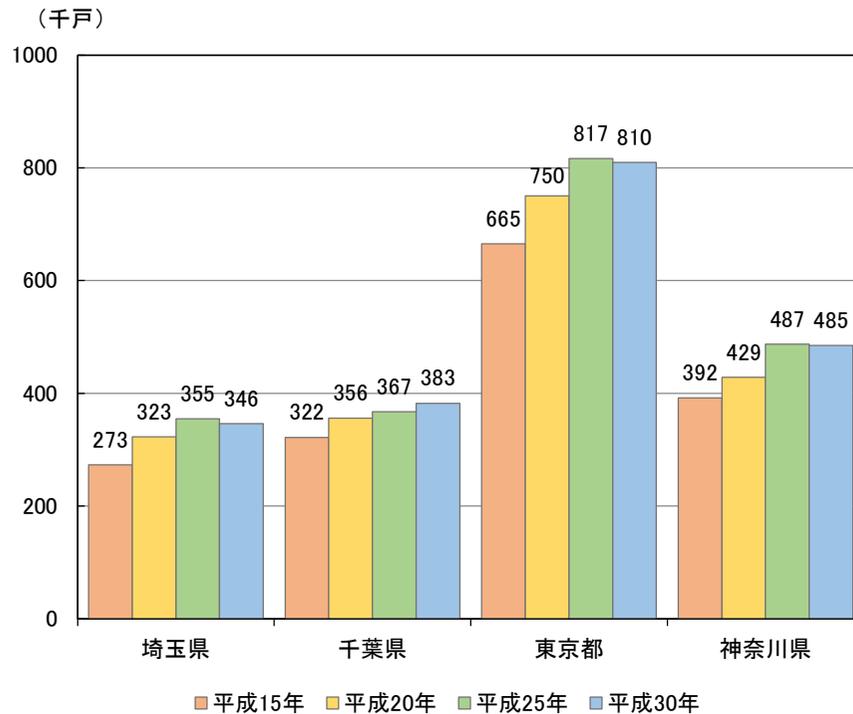


注：町村が表章されていないため地域別の合算と県値は一致しない、持ち家・共同住宅・非木造をマンションとして扱う
出典：住宅・土地統計調査（平成30年）

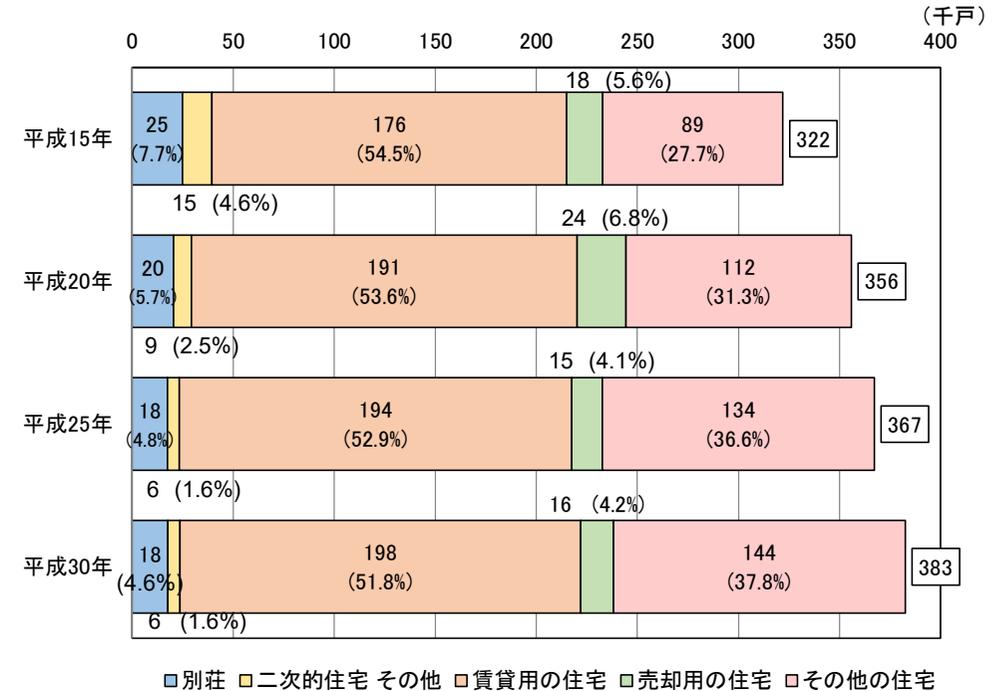
空き家数は増加傾向

- ・ 空き家数は、383千戸（平成30年）で、平成15年から平成30年まで上昇傾向。
- ・ 空き家の種類では、「賃貸用の住宅」が198千戸（平成30年）と半数を占める。
- ・ 「その他の住宅」（その他空き家）は、144千戸（平成30年）と戸数、割合共に増加傾向。

空き家数の推移（1都3県・全国）



空き家の種類別推移（千葉県）



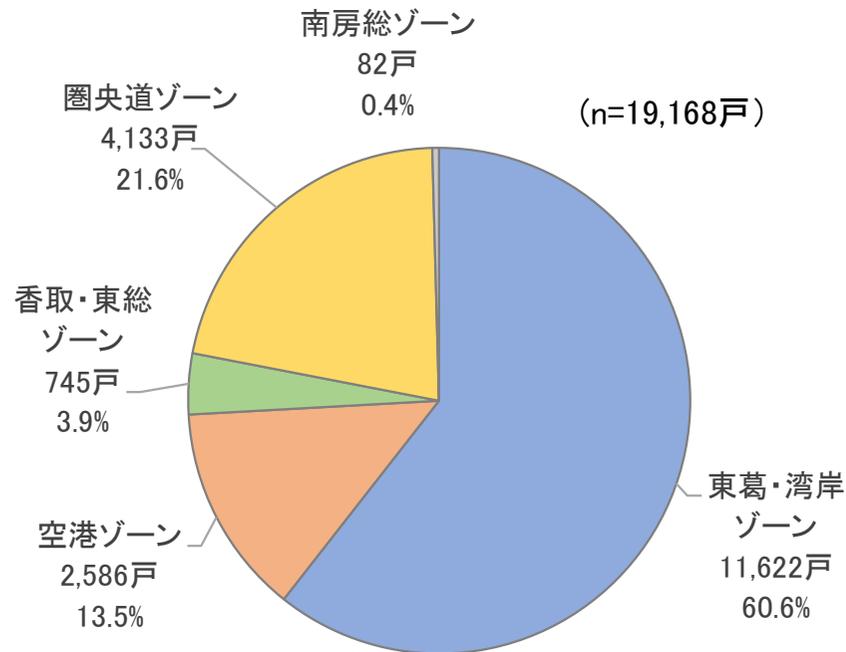
※「その他の住宅」は「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成30年）

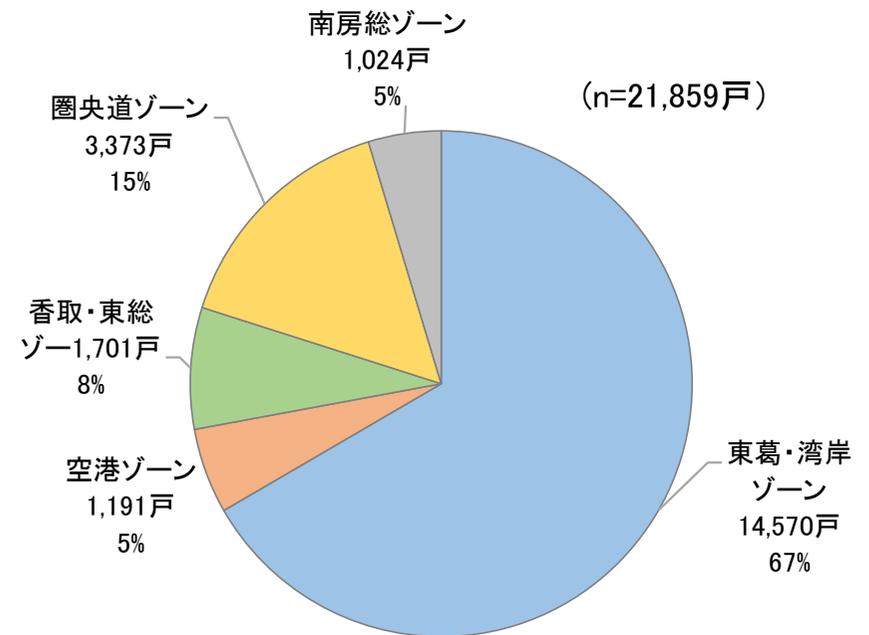
県営住宅、市町村営住宅とも東葛・湾岸ゾーン中心に立地

- ・県営住宅の管理戸数は、千葉県全体で19,168戸（令和2年3月）。
- ・東葛・湾岸ゾーンに11,622戸（60.6%）と最も多く、次いで圏央道ゾーンに4,133戸（21.6%）が立地。
- ・千葉県の市町村営住宅は、21,859戸（令和2年3月）。

ゾーン別県営住宅数



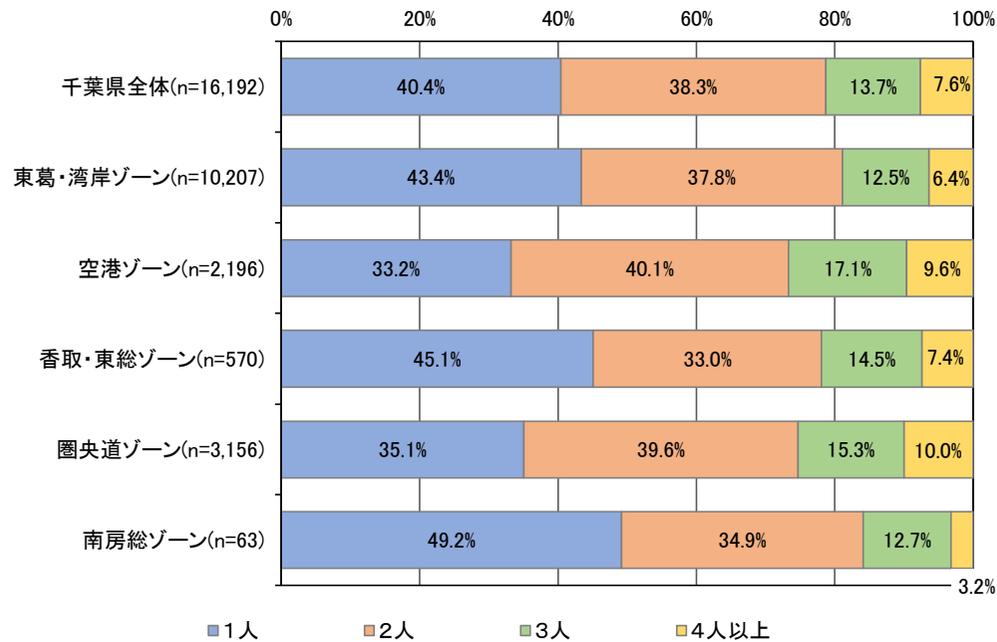
ゾーン別市町村営住宅戸数



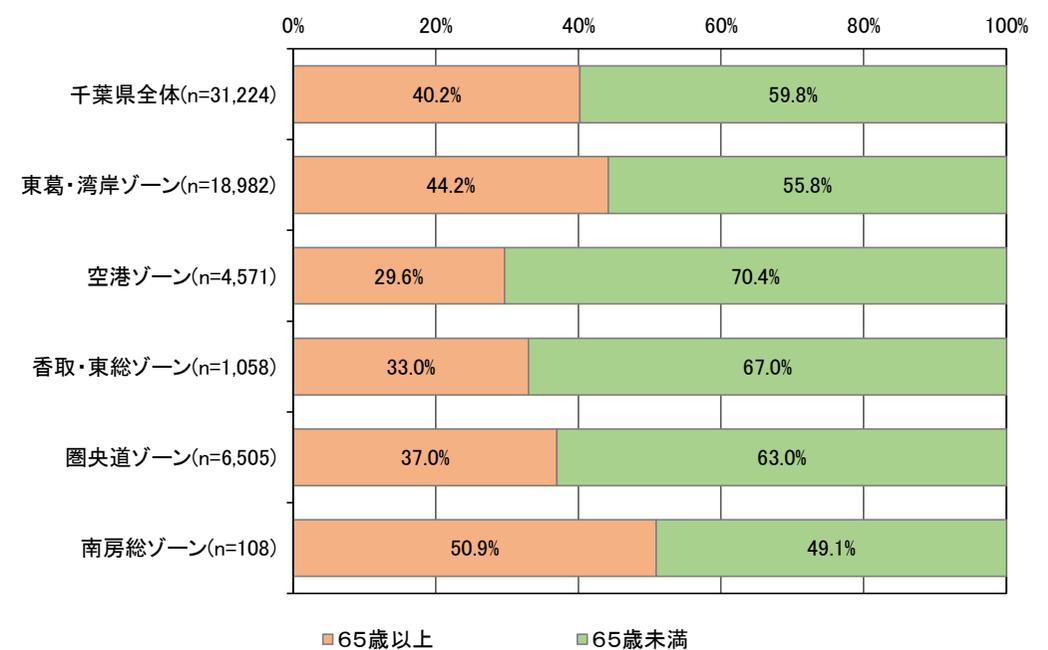
県営住宅への入居は、単身世帯、高齢者が多い

- ・ 県営住宅への入居世帯は16,192世帯、入居者は31,224人（令和2年3月）。
- ・ 入居世帯の家族人数は、単身世帯が40.4%、2人世帯が38.3%。
- ・ 入居者のうち65歳以上の占める割合は40.2%、2.5人に1人が高齢者。

ゾーン別の入居世帯の家族人数



入居者のうち高齢者の占める割合

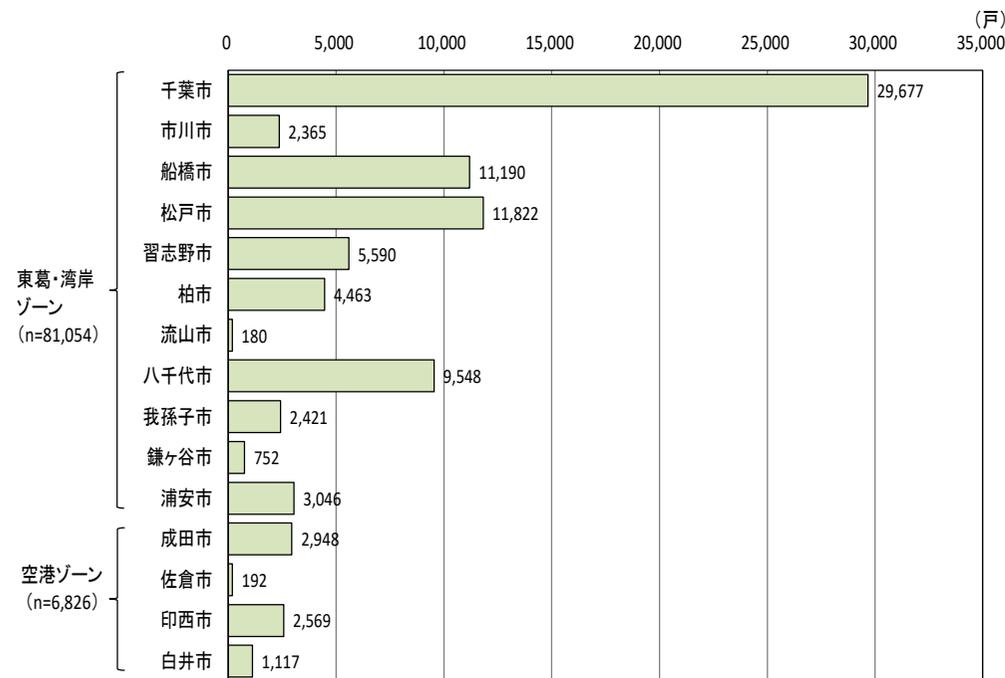


出典：千葉県の住宅2020 千葉縣市町村営住宅一覧（令和2年3月31日現在）

UR賃貸住宅は、東葛・湾岸ゾーンに多く、高経年の団地が存在

- ・ 県内の都市再生機構賃貸住宅は、現在110団地、87,880戸（令和2年3月）。
- ・ ゾーン別では、東葛・湾岸ゾーンと空港ゾーンのみに立地しており、特に東葛・湾岸ゾーンは81,054戸（92.2%）が立地。

ゾーン別都市再生機構賃貸住宅数



管理開始年度別の住宅数

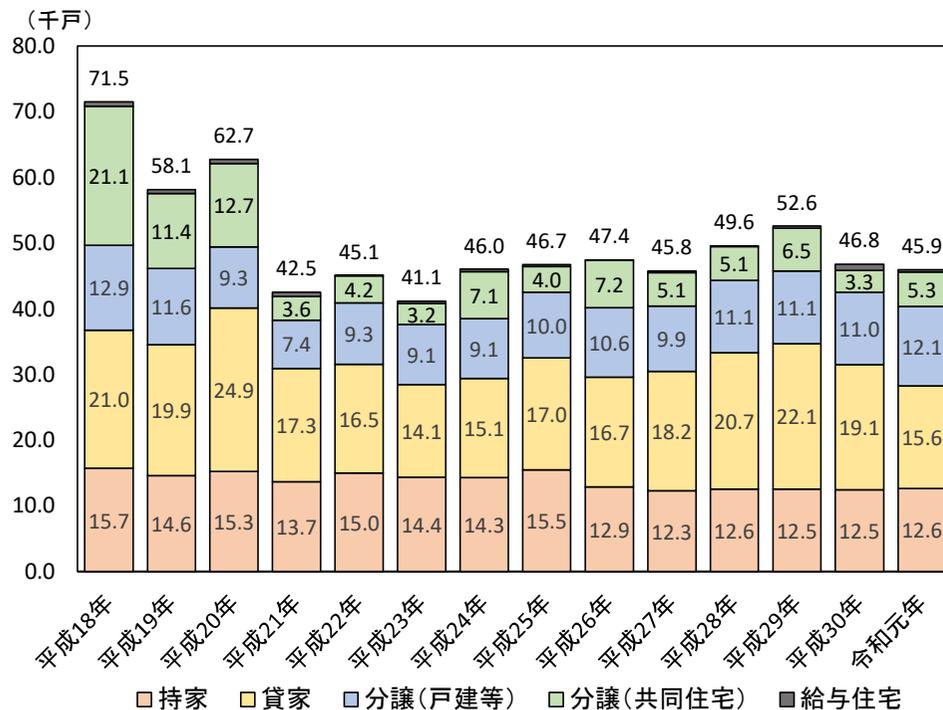
管理開始年度	団地数	管理戸数	
昭和45年度以前	18	35,841	40.8%
昭和46～55年度	30	31,677	36.0%
昭和56～平成2年度	22	5,757	6.6%
平成3～7年度	15	4,657	5.3%
平成8～12年度	14	4,910	5.6%
平成13～20年度	11	5,038	5.7%
合計	110	87,880	100.0%

出典：UR賃貸住宅ストック 個別団地類型（案）一覧（令和2年3月末時点）

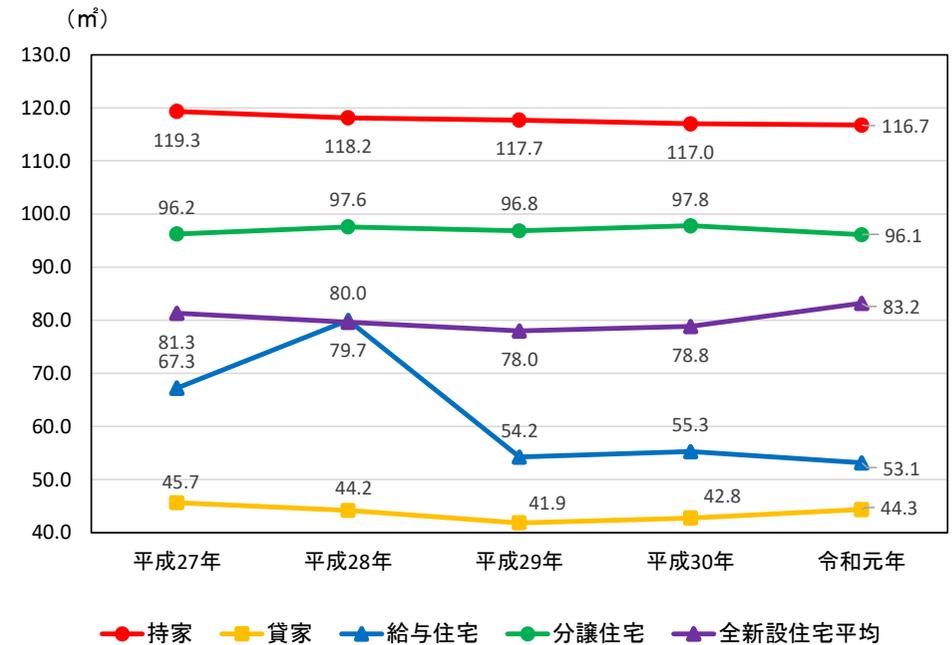
新設住宅数は4万5千戸前後で推移

- ・平成18年をピークに新設住宅数は減少し、平成21年以降は4万戸台の年がほとんど。
- ・特に、分譲（共同住宅）の変動が大きい。
- ・平均戸当たり床面積は、持ち家110㎡台後半、分譲住宅90㎡台後半、貸家は40㎡台半ば前後で推移。

新設住宅着工戸数（利用関係別）



新設住宅の平均戸当たり床面積（利用関係別）

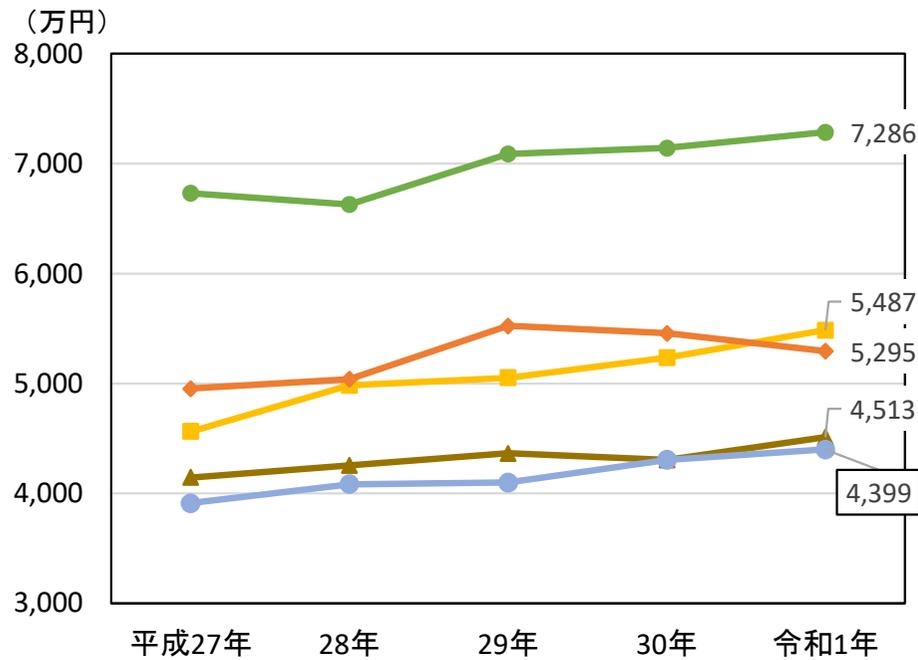


出典：建築着工統計調査（平成18年～令和元年）

分譲マンションは安価で規模が大きい

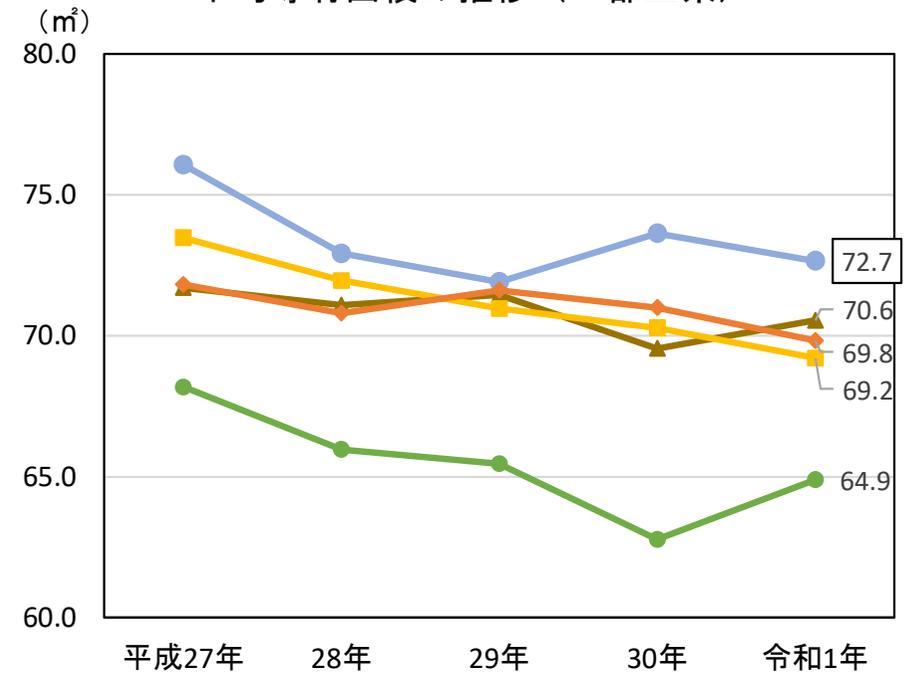
- ・一都三県の分譲価格は、上昇傾向にある。千葉県の価格も上昇しているが、4千万前半で一都三県では最も安価。
- ・一都三県の中で千葉県の平均専有面積（72.7㎡）は最も大きい。

分譲価格の推移（一都三県）



▲ 埼玉県 ● 千葉県 ● 東京都(23区)
■ 東京都(都下) ◆ 神奈川県

平均専有面積の推移（一都三県）



▲ 埼玉県 ● 千葉県 ● 東京都(23区)
■ 東京都(都下) ◆ 神奈川県

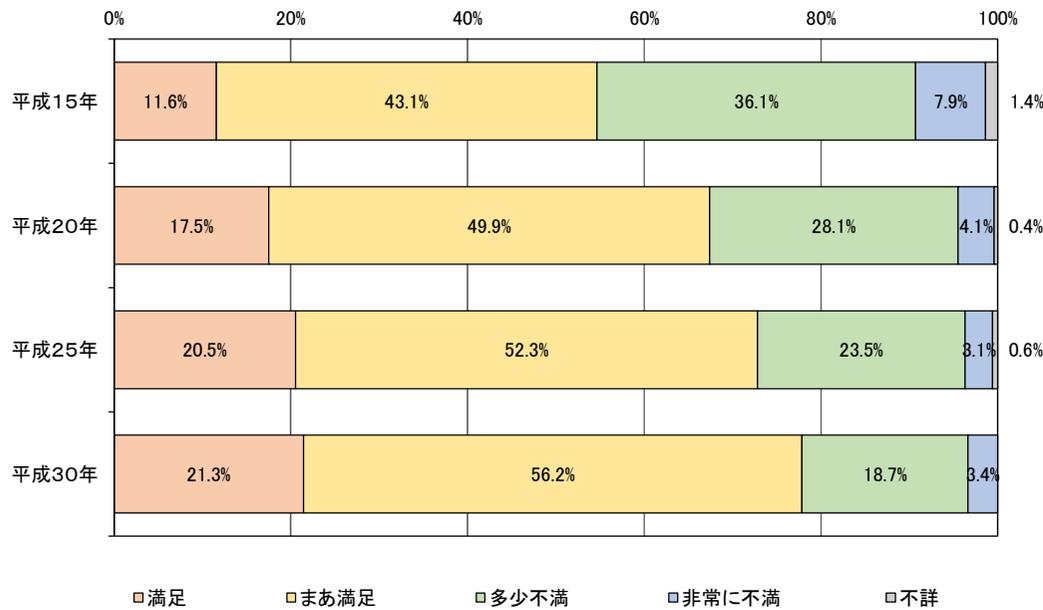
出典：長谷工CRI（平成27年～令和元年）

4 住意識、災害の状況、コロナ禍の志向等

住宅に対する満足度は上昇、不満要素は「高齢者への配慮」が高い

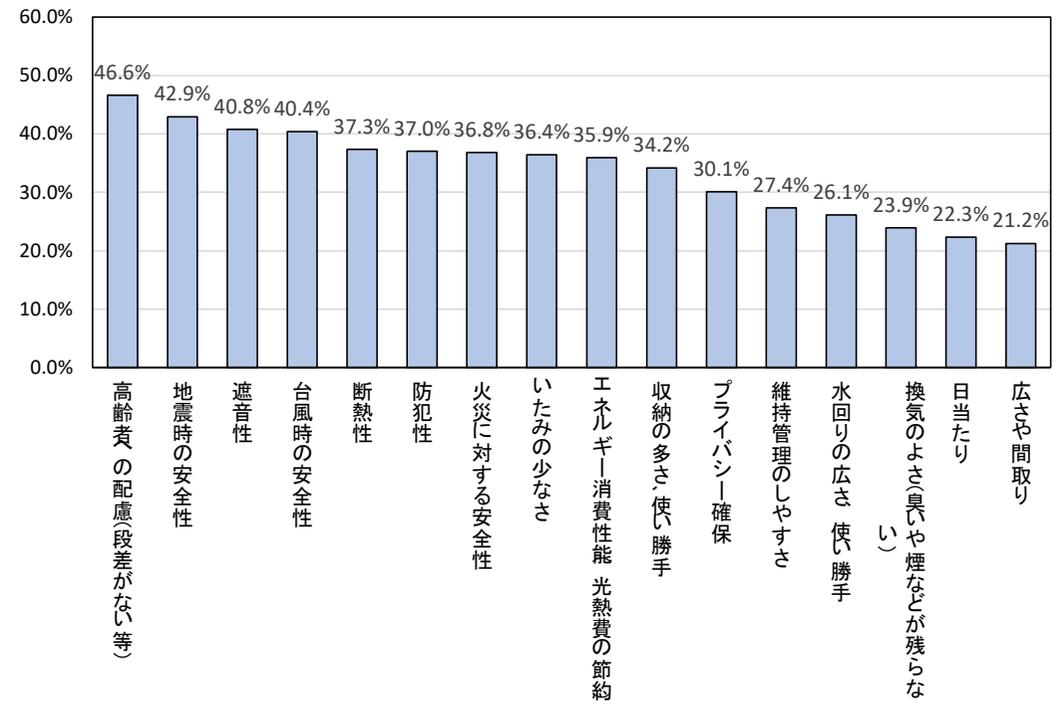
- ・住宅に対する満足度（満足、まあ満足）は、年々高くなっており、平成30年調査で77.5%。
- ・住宅の各要素別の不満率は、「高齢者への配慮」（46.6%）が最も高く、次いで「地震時の安全性」（42.9%）が高い。

住宅に対する総合的な満足度の推移



出典：住宅需要実態調査（平成15年）、住生活総合調査（平成20年～平成30年）

住宅の各要素に対する不満率

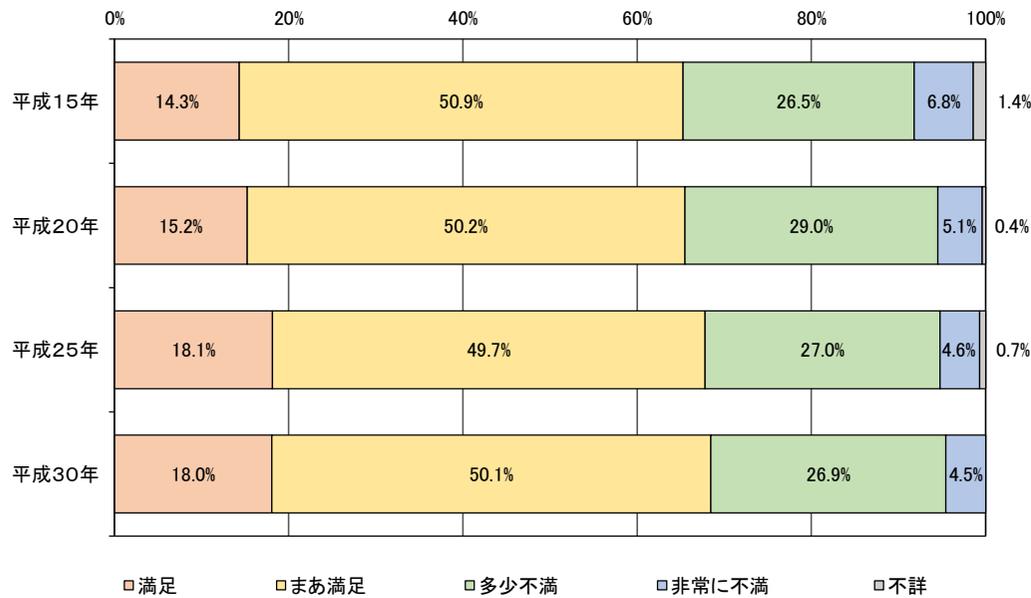


出典：住生活総合調査（平成30年）

住環境の満足度は上昇、不満要素は「道路の歩行時の安全性」が高い

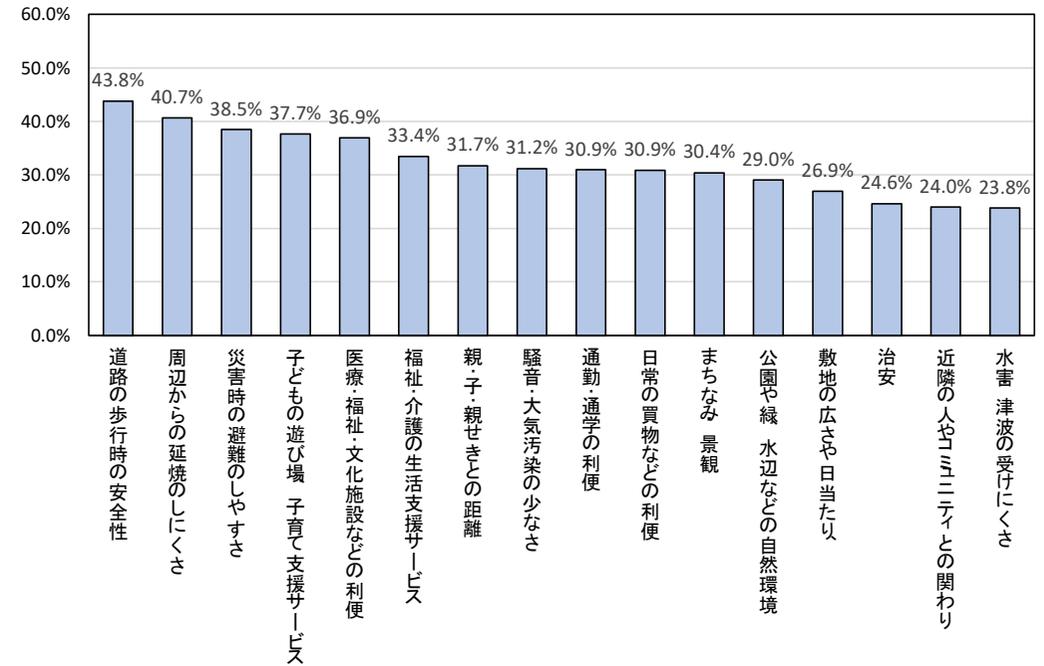
- ・住環境の総合的な満足度（満足、まあ満足）は、年々高くなっており、平成30年調査で68.1%。
- ・住環境の各要素に対する不満率は、「道路の歩行時の安全性」（43.8%）に対する不満率が最も高く、次いで「周辺からの延焼のしにくさ」（40.7%）が高い。

住環境に対する総合的な満足度の推移



出典：住宅需要実態調査（平成15年）、住生活総合調査（平成20年～平成30年）

住環境の各要素に対する不満率



出典：住生活総合調査（平成30年）

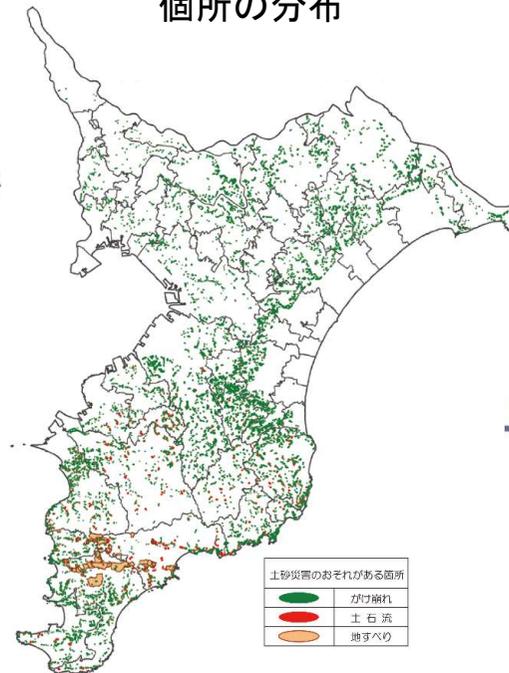
災害の状況

- ・洪水浸水想定区域対象河川は、25河川が指定。（令和2年5月28日現在）
- ・土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊10,175、土石流646、地滑り185が指定。（令和3年5月28日現在）
- ・令和元年度の台風15号の暴風や大雨により、住家被害は県全体で8万2千棟にも及ぶ。

洪水浸水想定区域対象
河川の指定状況



土砂災害の恐れのある
個所の分布



出典：県土整備部河川環境課

甚大な台風被害

建築物の被害(千葉県鋸南町)



広い範囲の外壁と小屋組が飛散

建築物の被害(南房総市白浜町)



屋根ふき材・小屋組の飛散

玄関扉の破損

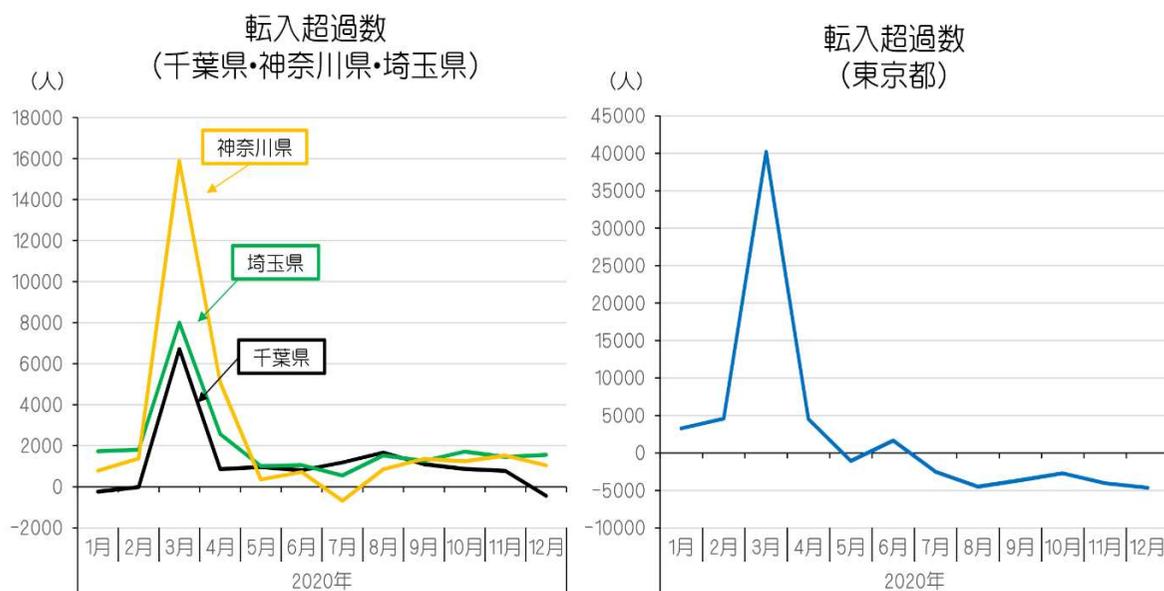
開口部の破損に伴う内圧の上昇

出典：建築研究所調査結果

コロナ禍で戸建て人気が高まる

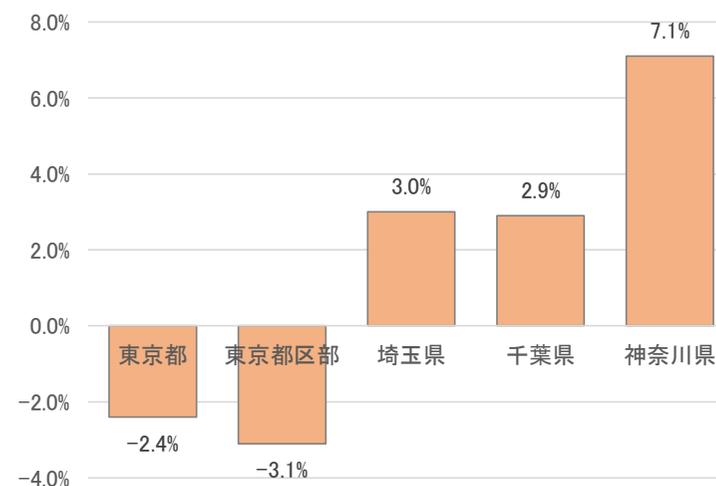
- ・新型コロナウイルスの感染拡大防止の取組の影響で、東京都は転出超過傾向が続いている。
- ・千葉県・神奈川県・埼玉県では転入超過傾向が続いており、住宅投資を後押しする可能性がある。
- ・中古戸建は首都圏で前年比2.4%増、千葉県で2.9%増。

転入超過数の状況



出典：千葉県経済のトピックス（商工労働部経済政策課）

中古戸建て住宅の成約状況（2020年） （一都三県）



出典：首都圏不動産流通市場の動向（2020年）
財団法人東日本不動産流通機構