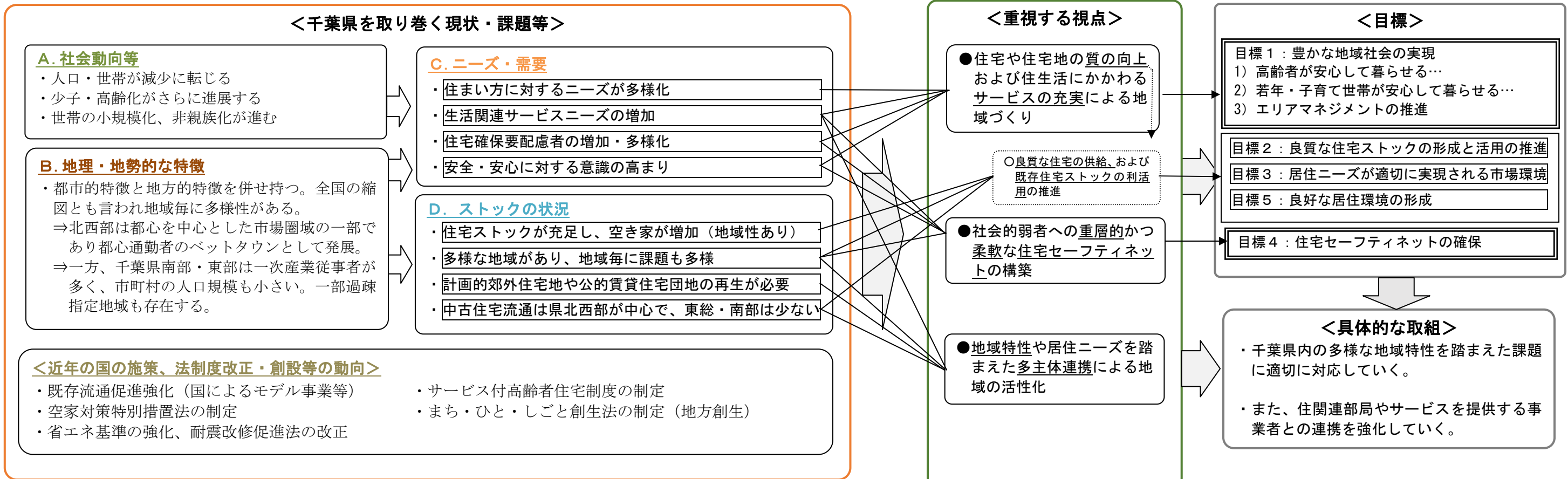


千葉県を取り巻く現状・課題等と住生活基本計画策定に向けた重視する視点等



A. 社会動向について

- 人口・世帯が減少に転じる（図-1）
 - 世帯率はH32以降減少すると推測されている。
- 少子・高齢化がさらに進展する（図-2、3）
 - 特に後期高齢者数が今後増加
- 世帯の小規模化、非親族化が進む（図-4、5）
 - 特に30歳代の非親族世帯の割合が増加する

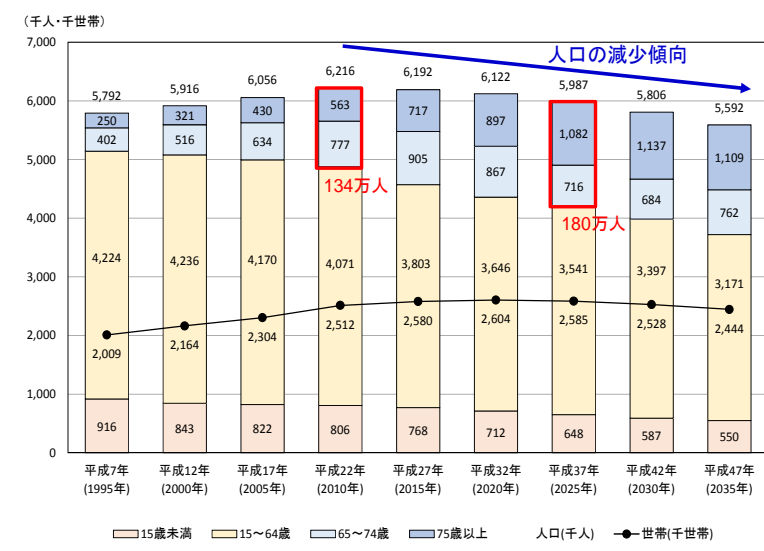


図-1 将来人口、世帯数の推移（千葉県）

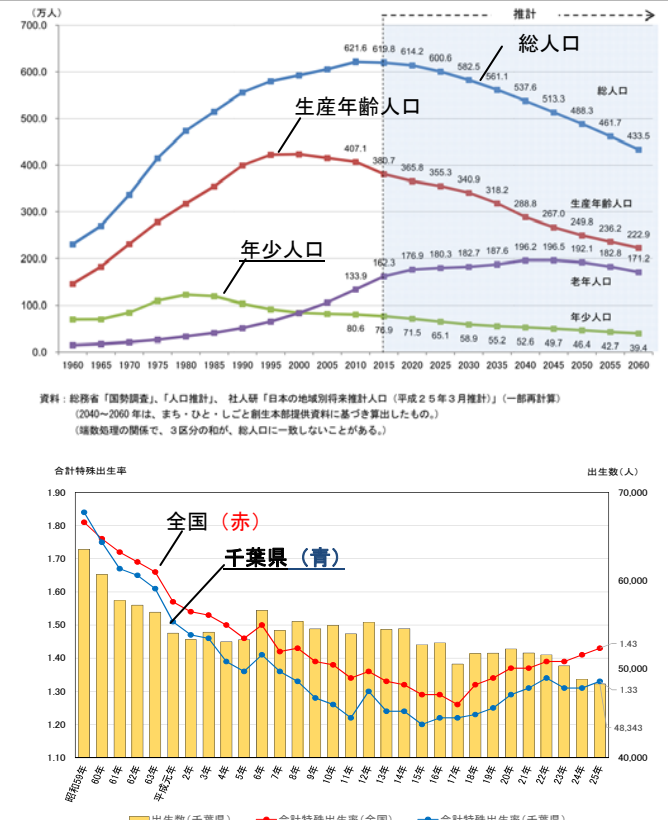


図-2 年齢3区分別人口推移（上）と出生率（下）

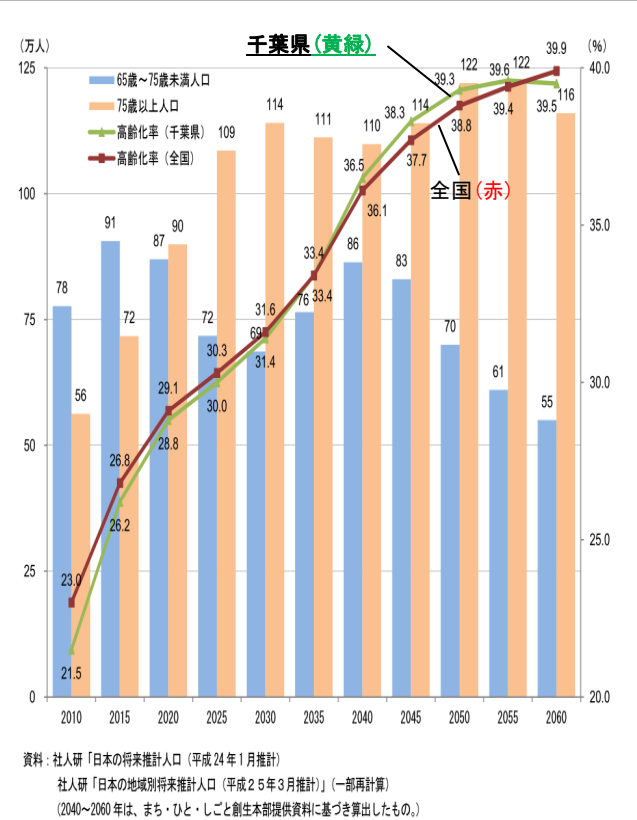


図-3 高齢化の状況（千葉県）

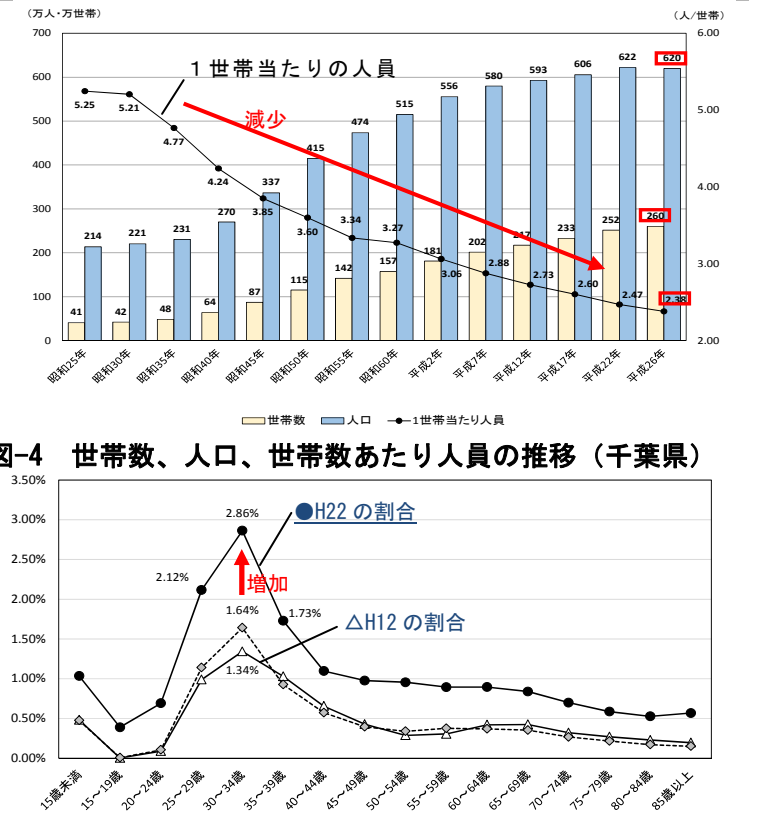


図-4 世帯数、人口、世帯数あたり人員の推移（千葉県）

図-5 年齢階層別 非親族世帯人員割合の推移（千葉県）

＜千葉県の人口動態の特徴について＞

○地方から東京圏の人口の受け皿として (図1~5)

- 産業、経済の発展等により地方から東京圏への人口流入が継続する中、地価高騰等に伴う住宅地開発の郊外化や都市再生施策等による都心回帰等の市場動向が、千葉県北西部(東葛・湾岸)への人口流入出に大きな影響を与えている。
- 戦後一貫して増加していた人口・世帯は、東日本大震災後初めて減少に転じたが、その後微増に転じている。

○都市基盤整備による人口流入 (図5、6)

- 近年の県内の鉄道沿線開発(市街地整備)、高規格道路の整備、拠点商業施設等の開発は、県内外の市町村間人口移動に大きく影響しており、例えばH26年度の流山市や木更津市の転入超過はこのような影響の表れと推察される。

○市町村により異なる年齢階級別人口流入出 (図6~8)

- 年代別の市内外の転入出について、北西部の主要都市においては、20歳代前半は流入が多く後半は流出が多い。一方、流山市は30歳前後及び10歳以下の転入が多く、子育て世代が流入していると推察される。
- 東総・南房総では概ね人口減少傾向にある。銚子市は全ての年齢階級で転出が超過し、特に20歳代前半の流出が多く問題は深刻であるが、一方で鴨川市は20歳代前半の流入が多く、これは、大学や病院整備にともなう学生や勤務者の流入等が数字に影響を与えているものと推察される。

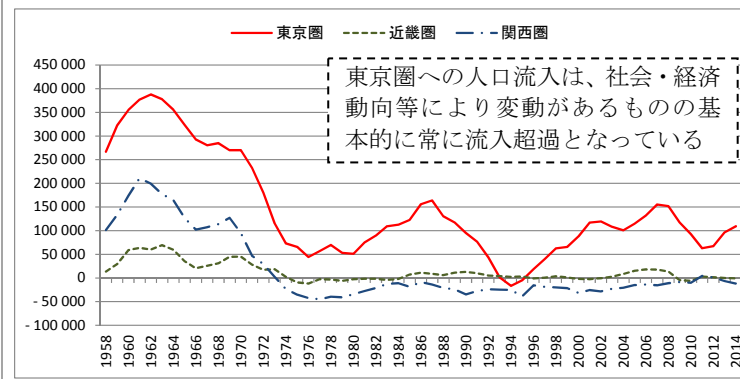


図-1 大都市圏における人口流入超過の状況

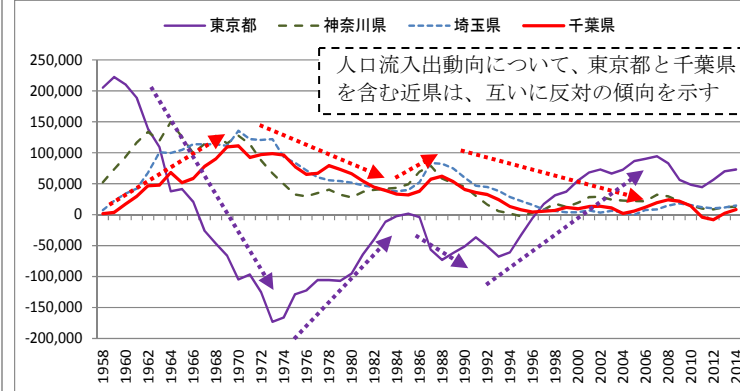


図-2 一都三県における人口流入超過の状況

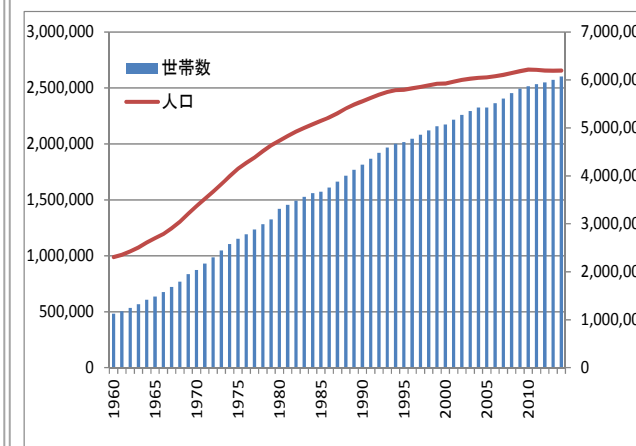


図-3 千葉県の人口・世帯(1960-2014年)

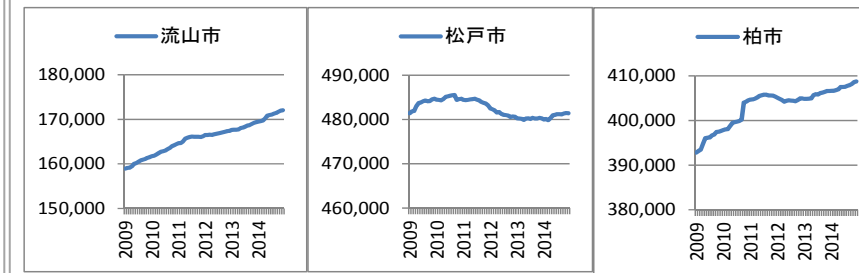


図-5 千葉県北西部の主要市別 人口推移(2009-2014年)

人口・世帯は1960年代が急増し、世帯数については概ね20年間で3倍弱に増加している。
近年、東日本大震災後に一時的に減少があったものの、全体としては増加傾向にある。

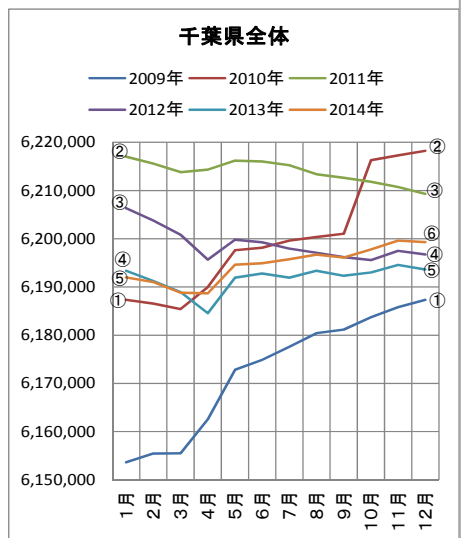


図-4 近年の千葉県の月別人口推移(2009-2014年)

都心に近い千葉県北西部では、人口増加の傾向にあるが、市毎にみると一様ではない。
震災の影響については、流山市は開発圧があり増加傾向、松戸・柏市は減少局面のあと微増の傾向

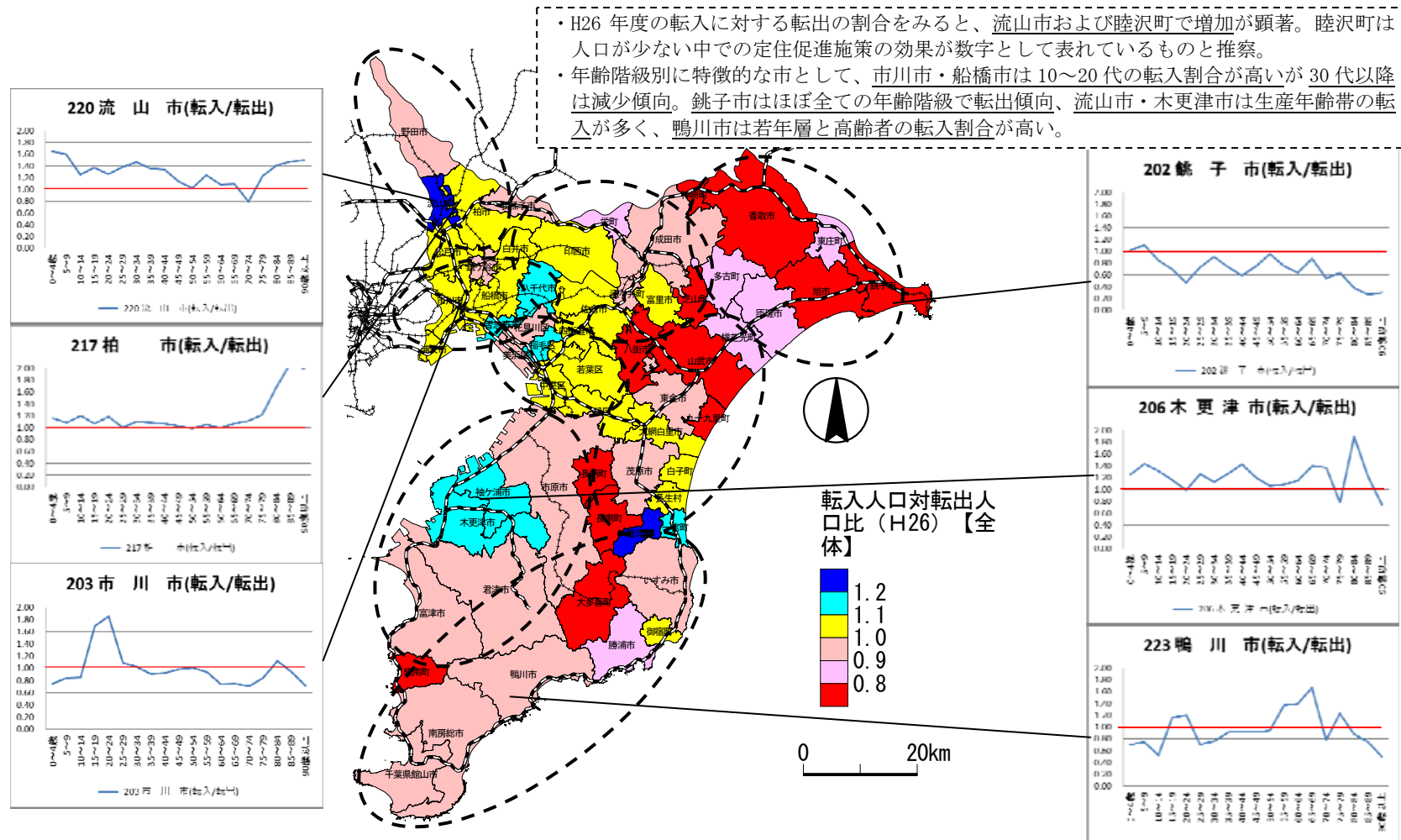


図-6 市町村別転入人口率(転入人口/転出人口)の割合・主要市の年齢階級別転入人口率(H26年度)

H26年度の転入に対する転出の割合をみると、流山市および睦沢町で増加が顕著。睦沢町は人口が少ない中での定住促進施策の効果が数字として表れているものと推察。
年齢階級別に特徴的な市として、市川市・船橋市は10~20代の転入割合が高いが30代以降は減少傾向。銚子市はほぼ全ての年齢階級で転出傾向、流山市・木更津市は生産年齢層の転入が多く、鴨川市は若年層と高齢者の転入割合が高い。

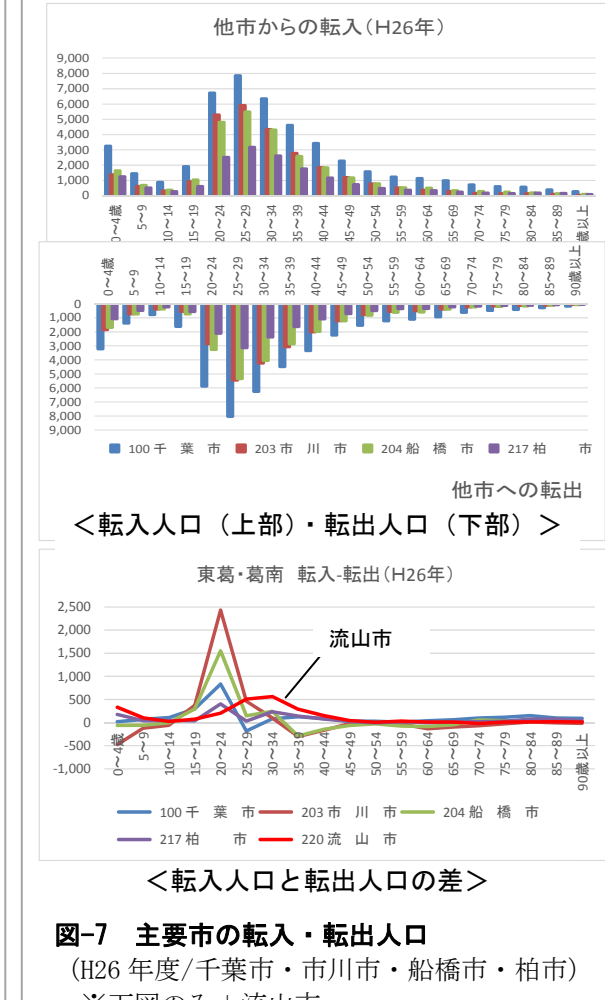


図-7 主要市の転入・転出人口(H26年度/千葉市・市川市・船橋市・柏市) ※下図のみ+流山市

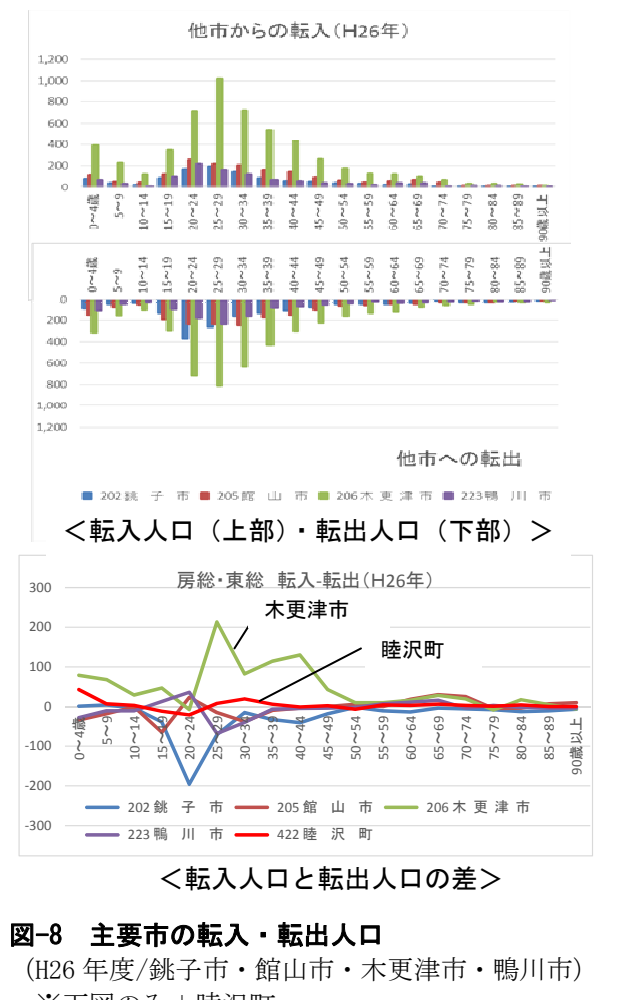


図-8 主要市の転入・転出人口(H26年度/銚子市・館山市・木更津市・鴨川市) ※下図のみ+睦沢町

○千葉県の地理・地勢的な特徴と住宅問題

・千葉県は、大きく次の二つの地理的・地勢的な特徴を有しており、これが住宅問題にも影響していると言える。

①首都東京に隣接していること

⇒北西部は東京圏（都心から同心円状に広がる住宅市場）の一部として施策等を考える必要がある。

②半島性を有していること

⇒地形的に都心からの市街地の広がり方が制約され、南部は急峻な地形が市街地を分断。

⇒交通インフラの整備も半島末端へのアクセスは十分といえず、南部に一部過疎指定の地域も存在すること等を踏まえて施策等を考える必要がある。

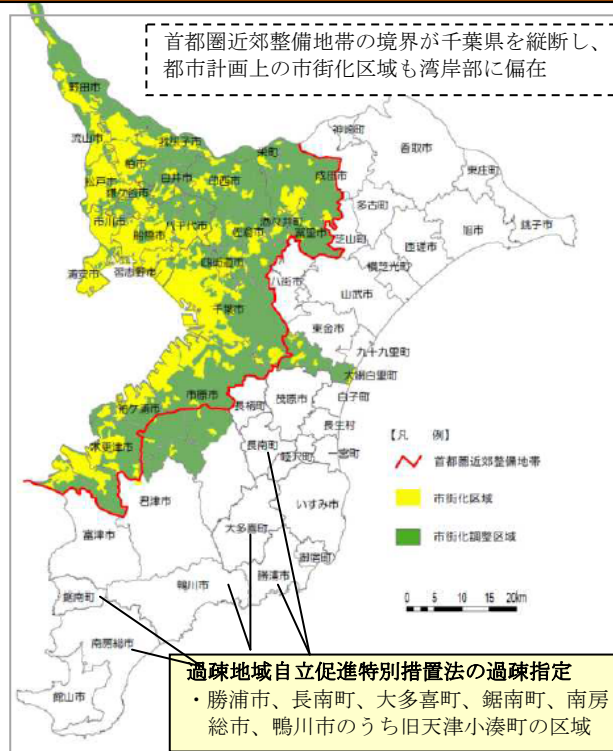


図-2 市街化・市街化調整区域の状況



図-3 鉄道整備の状況

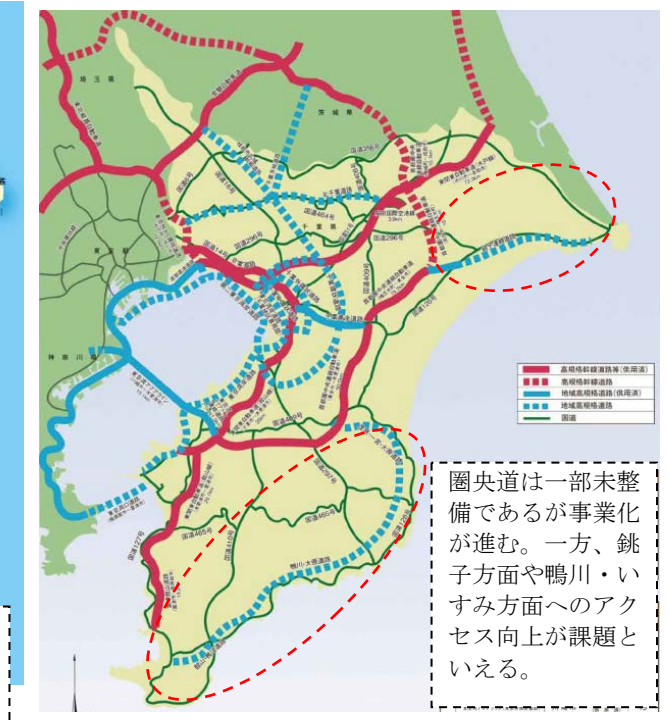


図-4 主要道路整備の状況

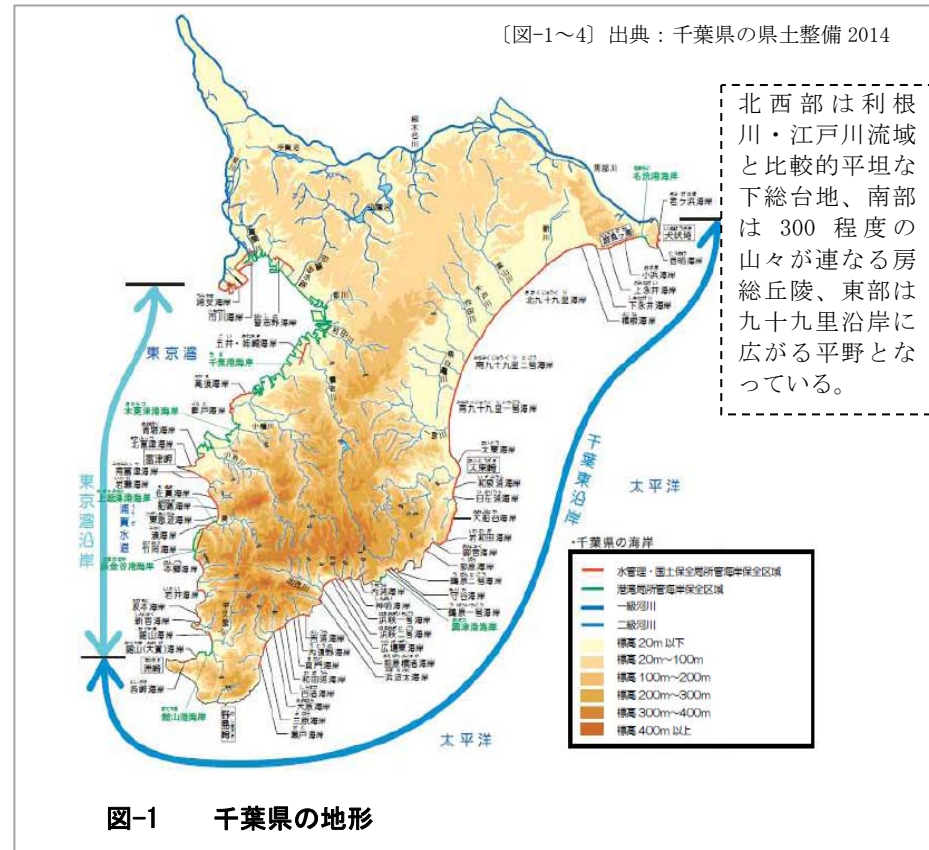


図-1 千葉県の地形

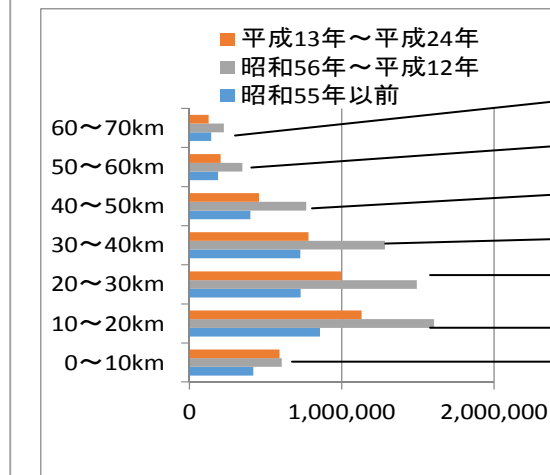


図-5 距離圏別建築時期別世帯数 H25 住調

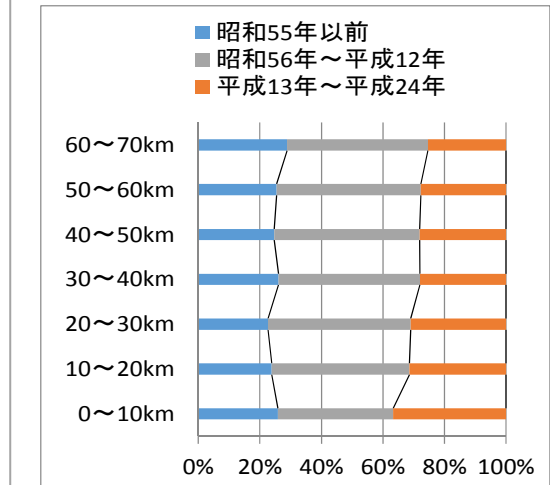


図-6 距離圏別建築時期別世帯の割合 (H25 国調)

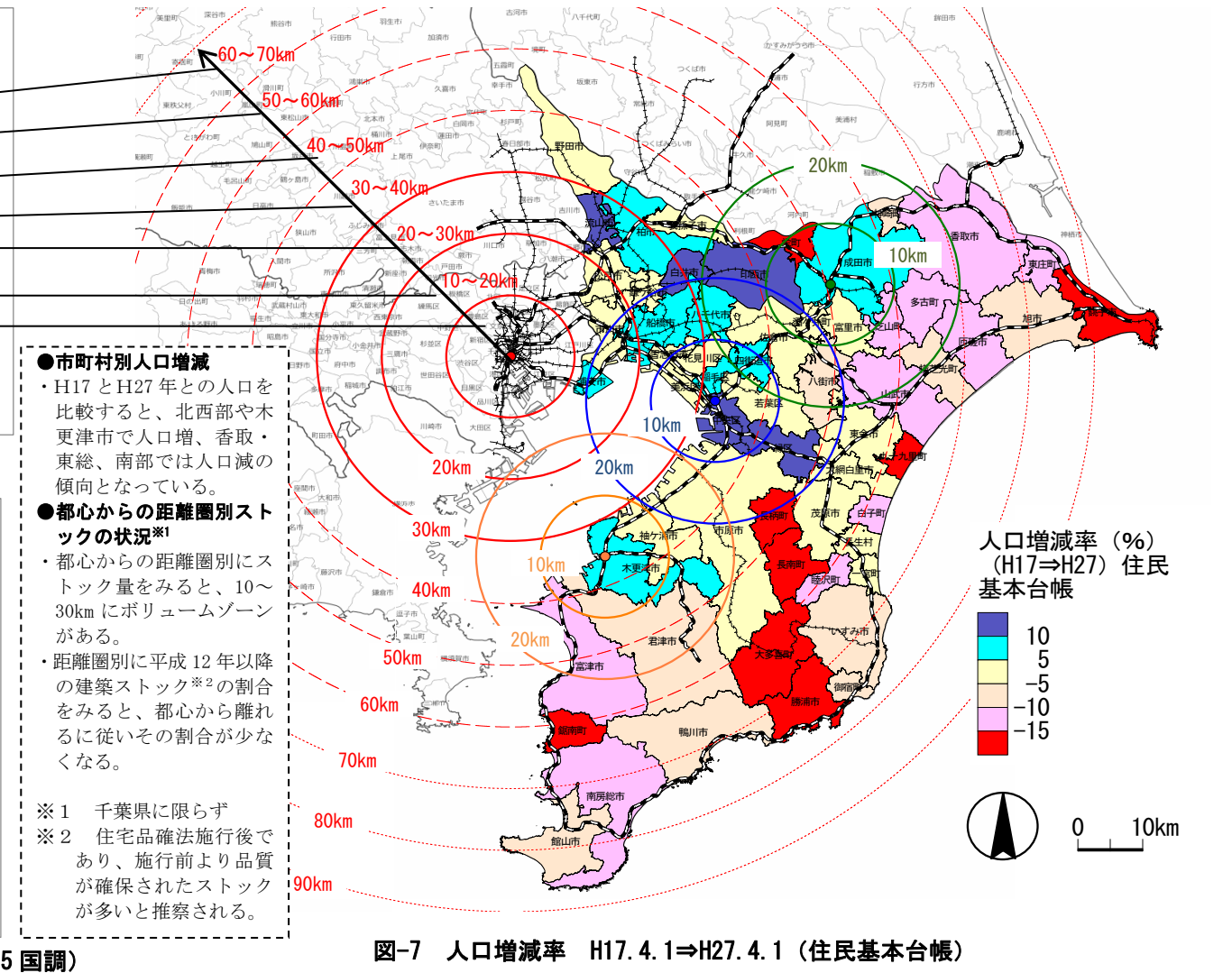


図-7 人口増減率 H17. 4. 1⇒H27. 4. 1 (住民基本台帳)

●市町村別人口増減
 ・H17とH27年との人口を比較すると、北西部や木更津市で人口増、香取・東総、南部では人口減の傾向となっている。

●都心からの距離圏別ストックの状況※1
 ・都心からの距離圏別にストック量を見ると、10～30kmにボリュームゾーンがある。

・距離圏別に平成12年以降の建築ストック※2の割合をみると、都心から離れるに従いその割合が少なくなる。

※1 千葉県に限らず
 ※2 住宅品確法施行後であり、施行前より品質が確保されたストックが多いと推察される。

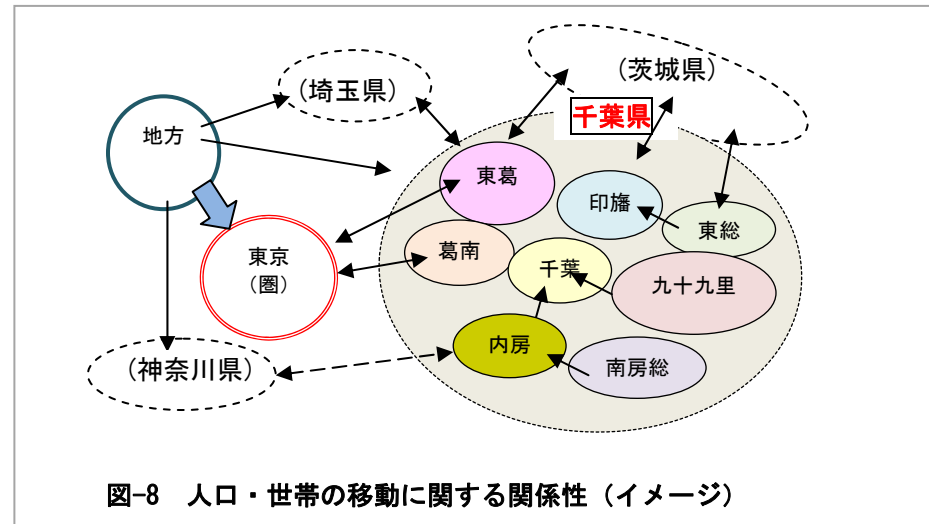


図-8 人口・世帯の移動に関する関係性 (イメージ)

○住まい方に対するニーズが多様化

- ・年齢階級別世帯類型の割合が変化し、将来的に単身世帯、単身と子からなる世帯の増加が見込まれる。
- ・一方、シェア居住等、これまでにない居住形態が広がりつつあり、このような世帯・居住形態の多様化はニーズの多様化と繋がっていく。

(図-1、図-3)

○生活関連サービスニーズの増加

- ・家族の互助機能が働かない単身世帯の増加は、単身居住を外部から支える生活関連サービスのニーズ増加につながる。

(図-2)

○住宅確保要配慮者の増加・多様化

- ・年収300万円未満の世帯が増加傾向にあり、生活保護による住宅扶助人員も増加傾向にある。
- ・また、低所得者以外に母子世帯やDV被害者は増加傾向にあり、住宅確保要配慮者の多様化も進んでいる。

(図-5～7)

○安全・安心に対する意識

- ・住宅に対する不満や、重要だと思えるものについては、日常生活に対する安心感や、災害等への安全性に関する事が挙げられている。

(図8)

<参考：首都圏住民向けWEB調査>

- ・居住地の選定に当たっては、「子育てに関する取り組み」「医療に関する取り組み」等が重視されている。(図9)
- ・千葉県への再居住を考えるに当たっては、「交通便利性」「通学・通勤の利便性」等が重視されている。(図10)
- ・一都三県における「暮らしやすさ」の評価は、埼玉県と同様の傾向を示すが「自然」の評価が高い。(図11)

※1 図9、図11⇒H26年度調査

※2 図10⇒H27年度調査

出典：欄外の出典注記参照

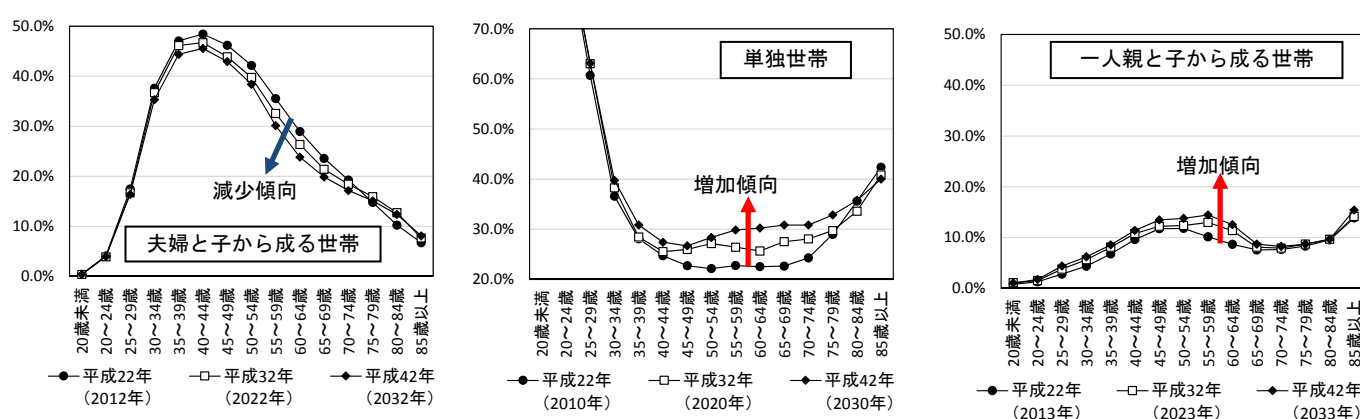


図-1 将来の世帯主年齢別世帯類型の推移（千葉県）

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2009年）」

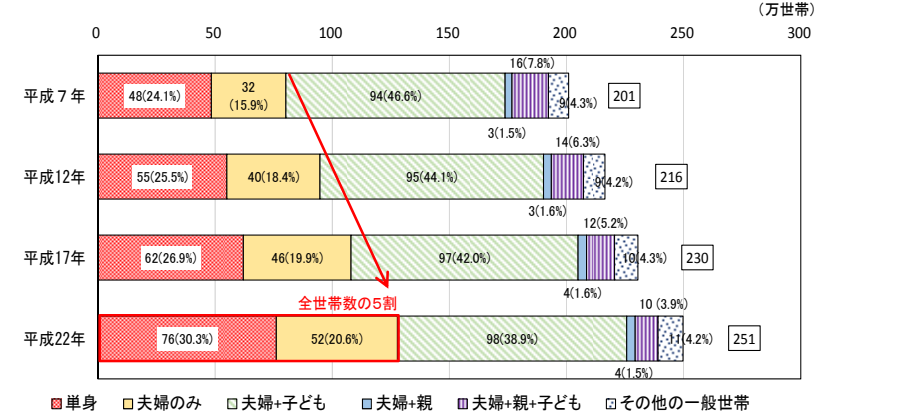
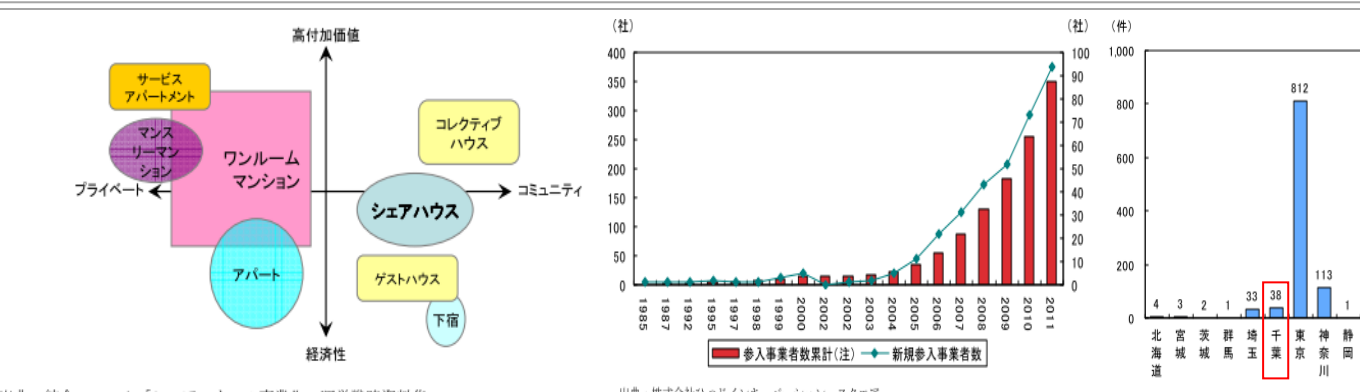
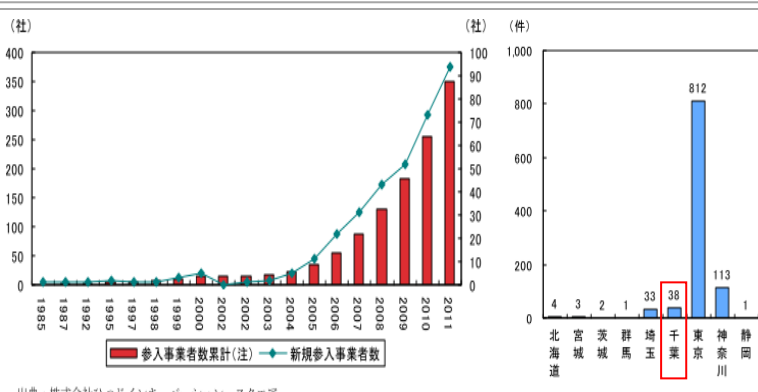


図-2 単身・夫婦のみ世帯の推移（千葉県）国調



出典：総合ユニコム「シェアハウスの事業化・運営戦略資料集」

図-3 賃貸共同住宅形態の分類例

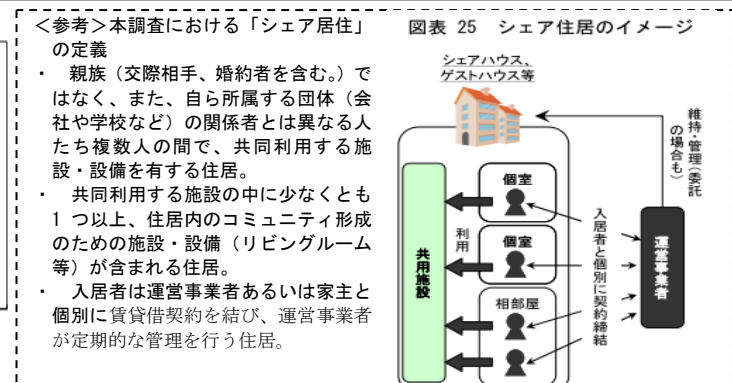


出典：株式会社ひつじんキューベーション・スクエア

注：「参入事業者数累計」には撤退事業者数は除かれていない。

図-4 シェア居住の動向

[図-3、4 出典：「民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査」報告書 国土交通省 平成24年3月]



図表 25 シェア住居のイメージ

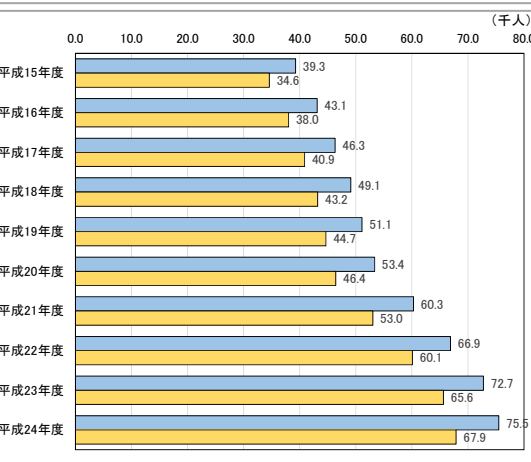


図-5 生活保護・住宅扶助人員数の推移（千葉県）健康福祉課より

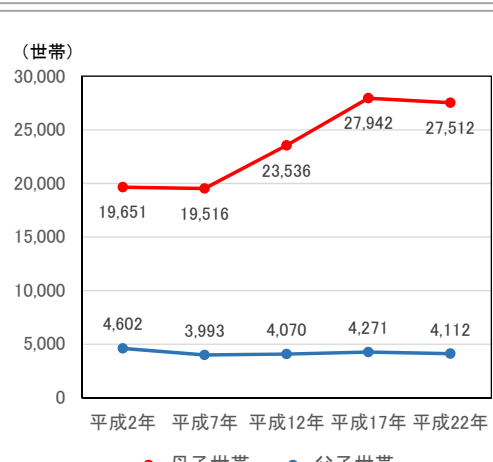


図-6 母子世帯・父子世帯の推移（千葉県）国調

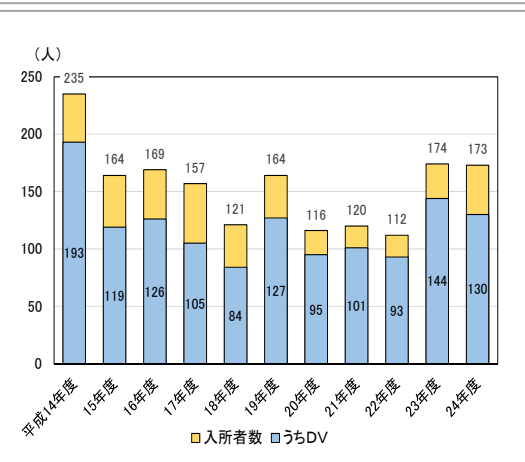


図-7 千葉県女性サポートセンターの入所者数の推移（千葉県）

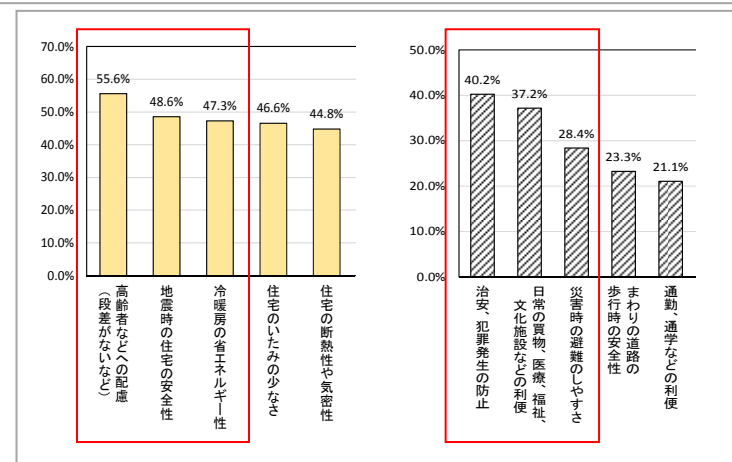


図-8 住宅の各要素に対する不満率（左）、及び最も重要だと思うもの（右）千葉県 出典：住生活総合調査（平成25年速報 千葉県独自集計）

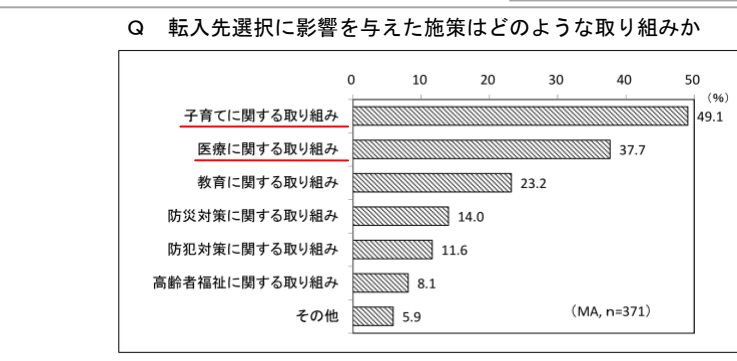


図-9 転入自治体選択に影響を与えた取り組み（千葉県から転出した女性に対して）

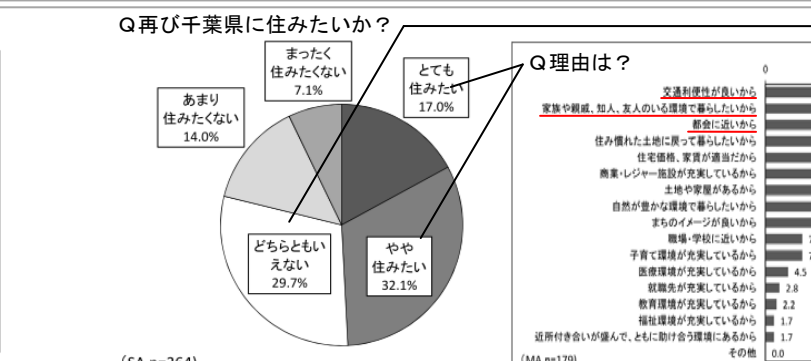


図-10 千葉県への再居住の意向、及びその理由（千葉県から転出した女性に対して）

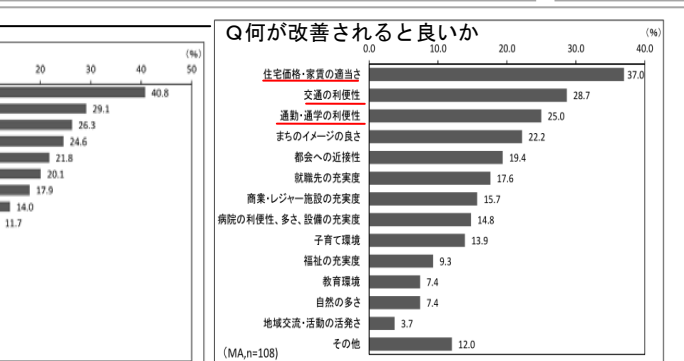


図-11 千葉県の「暮らしやすさ」の評価

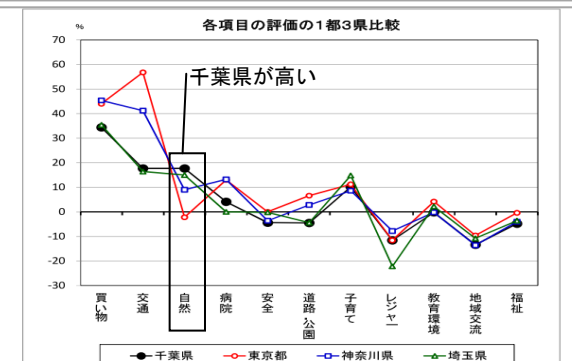


図-11 千葉県の「暮らしやすさ」の評価

D. ストックの状況

○住宅ストックの状況

- 住宅ストックが充足し、千葉県においても空き家が増加している。
- 全体的に「賃貸用の住宅」の空き家が多いが地域により状況が異なり、南部は別荘等「二次的住宅」の空き家が多い。

○地域性について

- 地域により住宅ストックの状況は異なり、課題も多様である。
- 例えば、
 - 北西部においては比較的新しいストックが多いが、南部・東総部は古いストックが多い傾向にある。
 - 南部では太陽熱・光利用の機器設置住宅の割合が高くなっている等

○郊外団地の状況

- 北西部では1980年以前の大規模開発団地が多く分布するが、開発から相当期間経過し、このような計画的郊外住宅地や公的賃貸住宅団地の再生が課題となっている。

○中古住宅流通

- 中古住宅の流通は、北西部では多いが南部、東総では少ない。

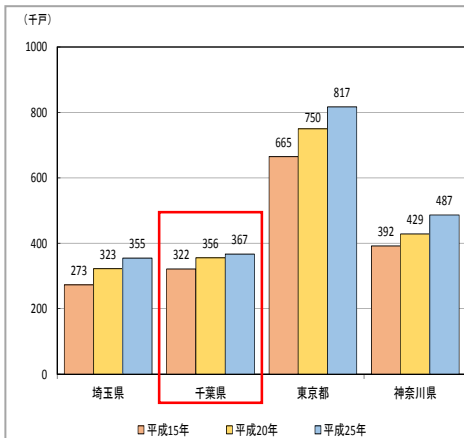


図-1 空き家数の推移 (一都三県)

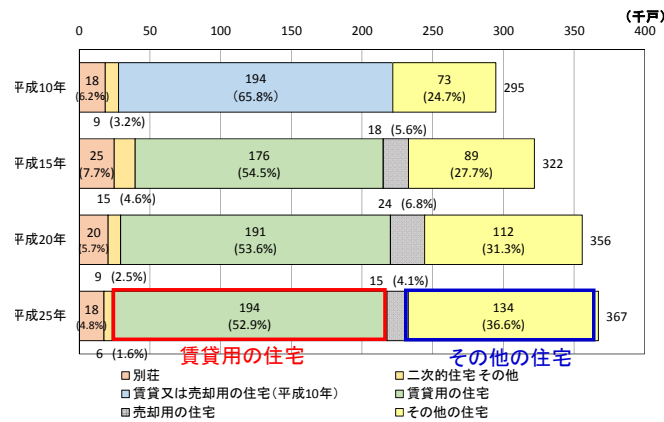


図-2 空き家の種類別住宅数・割合の推移 (千葉県)

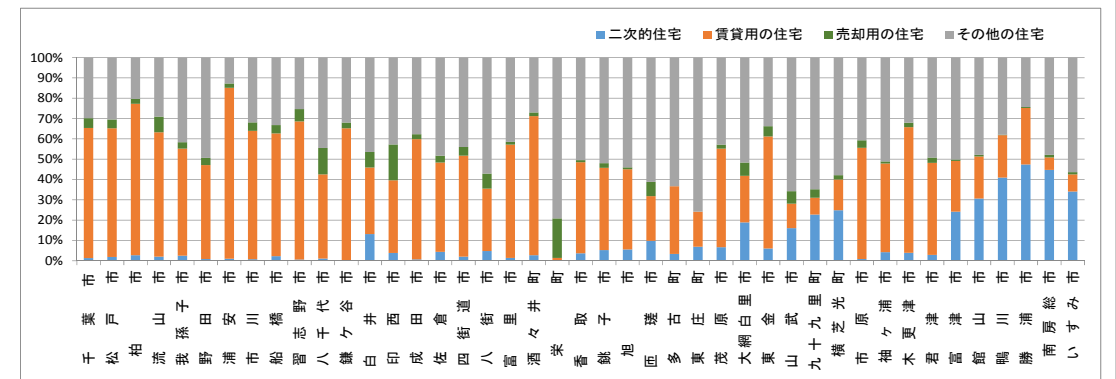


図-3 空き家の内訳

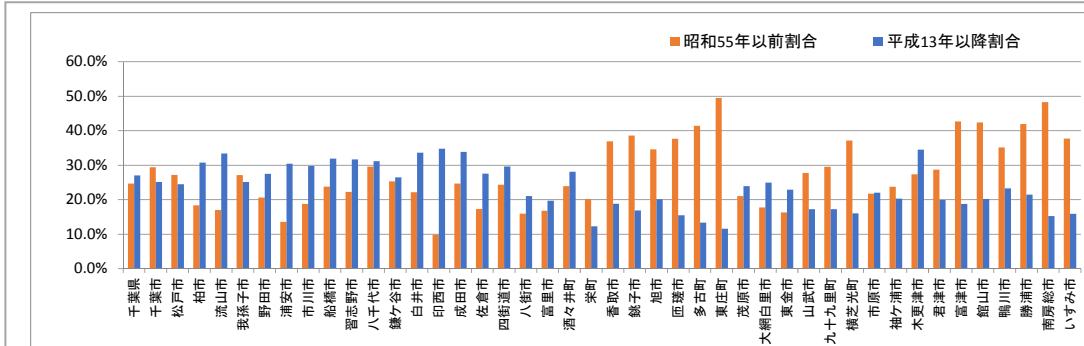


図-4 住宅ストックの状況の地域性 (建設時期)

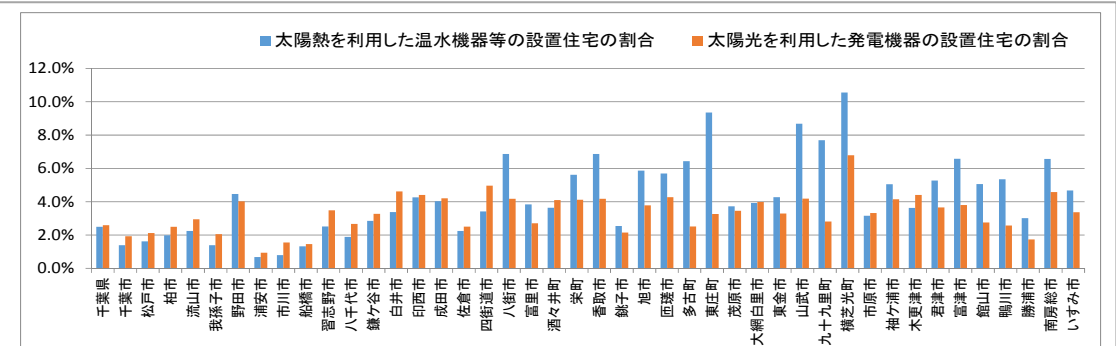


図-5 住宅ストックの状況の地域性 (太陽熱・太陽光利用)

○中古戸建市場の分析

- 対象の抽出方法：不動産情報ホームページ「home's 住宅情報」(http://www.homes.co.jp/)の中古戸建物件情報から、千葉県内の中古戸建全2,709戸を抽出した。その中から、まず、新築仲介に該当する30戸を除外した。次に「物件名」「階数」「間取り」「延床面積」の4項目が一致する重複物件を除外し、最終的に2,669戸を抽出した。
- 抽出時期：2014年12月19日現在
- 抽出対象：千葉県内の中古戸建
- 抽出サンプル数：2,669戸

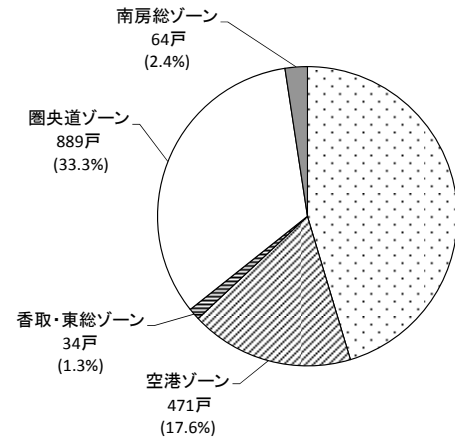
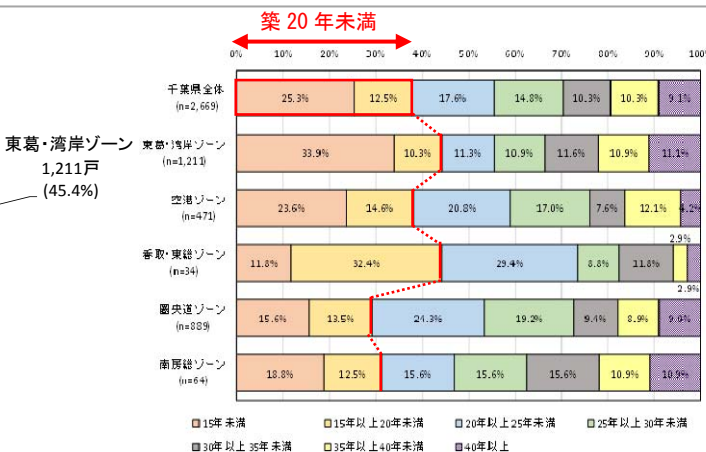
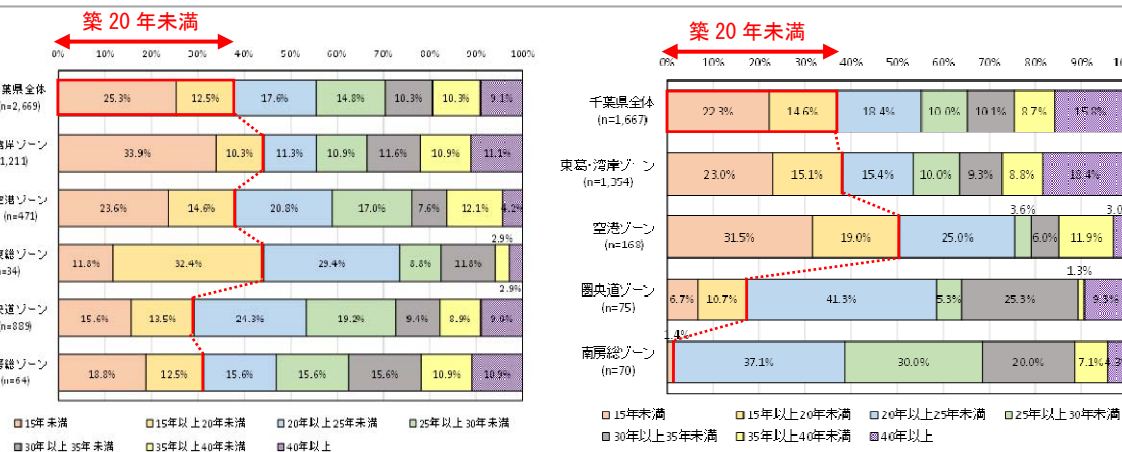


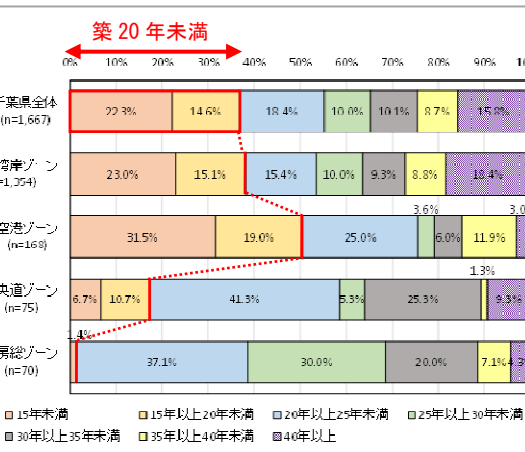
図-7 流通物件の状況



①流通物件数の地域別割合



②流通物件の築後年数 (千葉県)・戸建て



③流通物件の築後年数 (千葉県)・マンション

【参考】生活関連施設の整備状況

- 高齢者が住み続けることができる地域社会の形成に向けては、日常生活で必要となるサービス施設が徒歩圏で適正に配置されている必要があるが、現状では地域差が生じている。

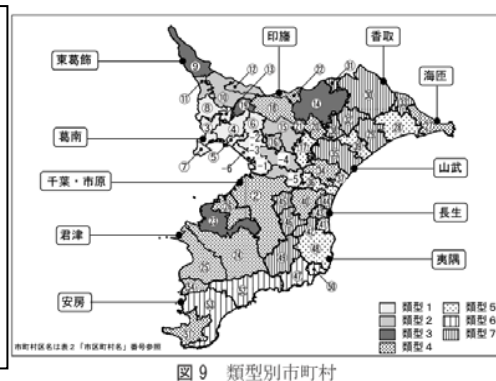


図9 類型別市町村

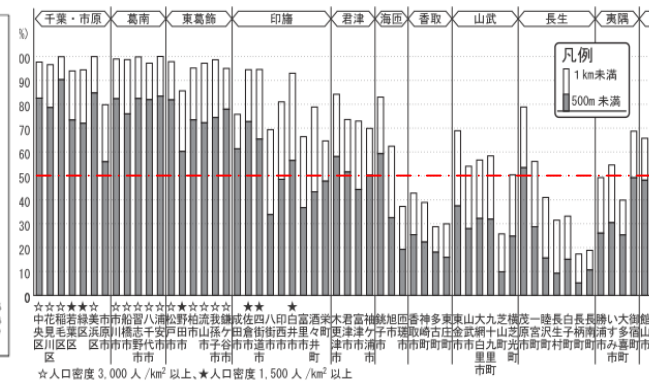


図10 薬局・薬店まで0.5、1km未満である人口の割合

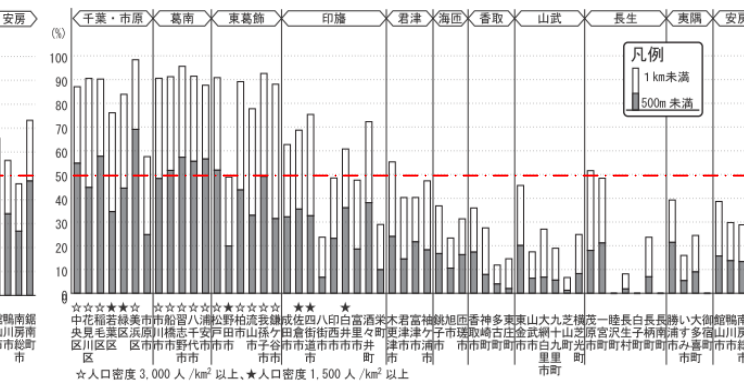


図11 内科・整形外科まで0.5、1km未満である人口の割合

図-8 生活関連施設の利便性

「高齢者日常生活利用施設に対する生活利便性に関する研究：千葉県内市町村の場合」山岸輝樹 出典：日本建築学会技術報告集 第20巻 第44号、257-262、2014年2月

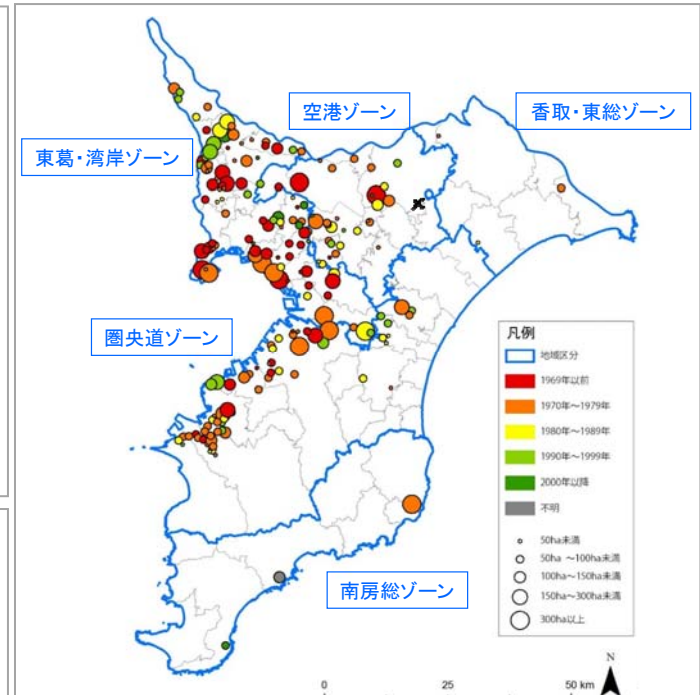


図-6 大規模開発団地の分布 (千葉県)

出典：「土地総合情報ライブラリー 宅地供給・ニュータウン (平成25年度)」(国土交通省)