

地域別の方向性（地域特性や居住ニーズを踏まえた多主体連携）検討に向けた基礎的分析について

＜参考資料 I＞賃貸住宅市場の地域分析について

＜市町村別分析と地域（ゾーン）分析＞

- ・市町村を地域ごとにグループ化し、地域別に賃貸住宅の平均面積、賃料水準市場その傾向を示している。
- ・地域区分は千葉県総合計画での地域のゾーン区分を参考に、図-1 のとおり設定した。

＜賃貸住宅の平均面積＞

- ・賃貸住宅の平均面積は図-2 のとおりである。概ね 40～60 m² となっている。公的借家のある地域では民間借家の面積が小さい傾向にあり、特に都心よりの市ではこの傾向が強い。給与住宅は面積水準にばらつきがみられる。

＜賃貸住宅の賃料水準＞

- ・賃貸住宅の賃料は図-3 のとおりである。地域別では「湾岸」「東葛」「千葉」の賃料が高く、総じて民間借家の賃料が高い。一方、「東総」「圏央道東」「南房総」では勝浦市を除き平均で千円/m²に届かない。

＜公的賃貸住宅の整備状況＞

- ・世帯に対し、公営借家率およびURや公社住宅を含めた公的借家数の割合を示したものが図-4 である。公営住宅の割合が高いものとして、千葉市、旭市、銚子市、袖ヶ浦市、成田市、市原市等が挙げられる。公的借家の割合が高いものとしては、千葉市、八千代市、習志野市、成田市などが上げられる。

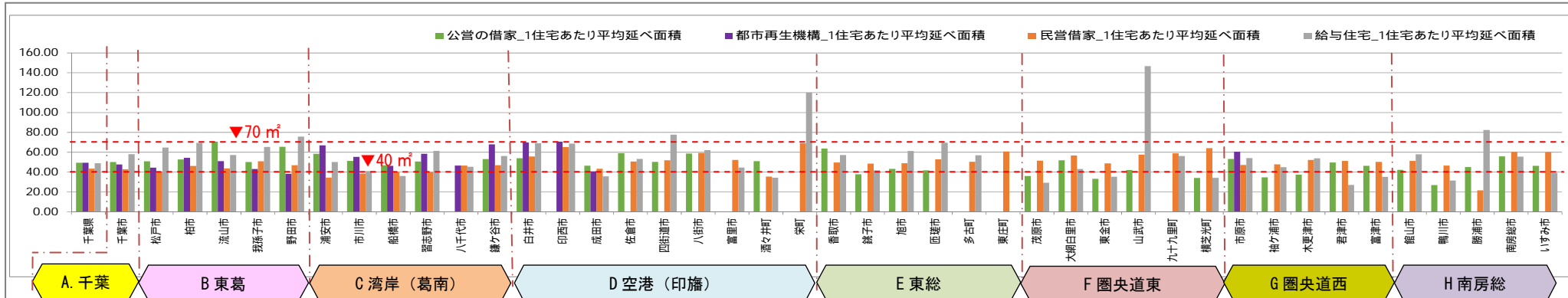


図-2 地域別賃貸住宅の平均延面積

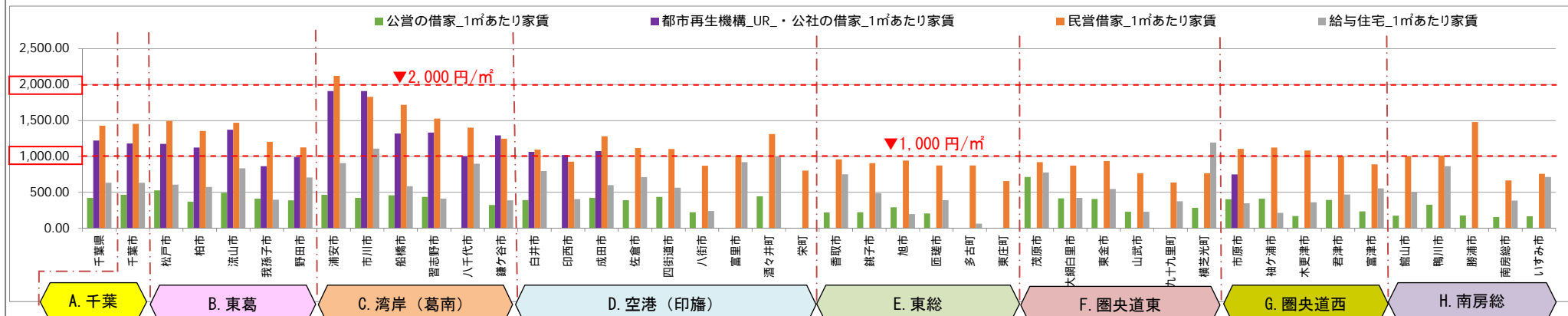


図-3 地域別賃貸住宅の1m²あたり家賃

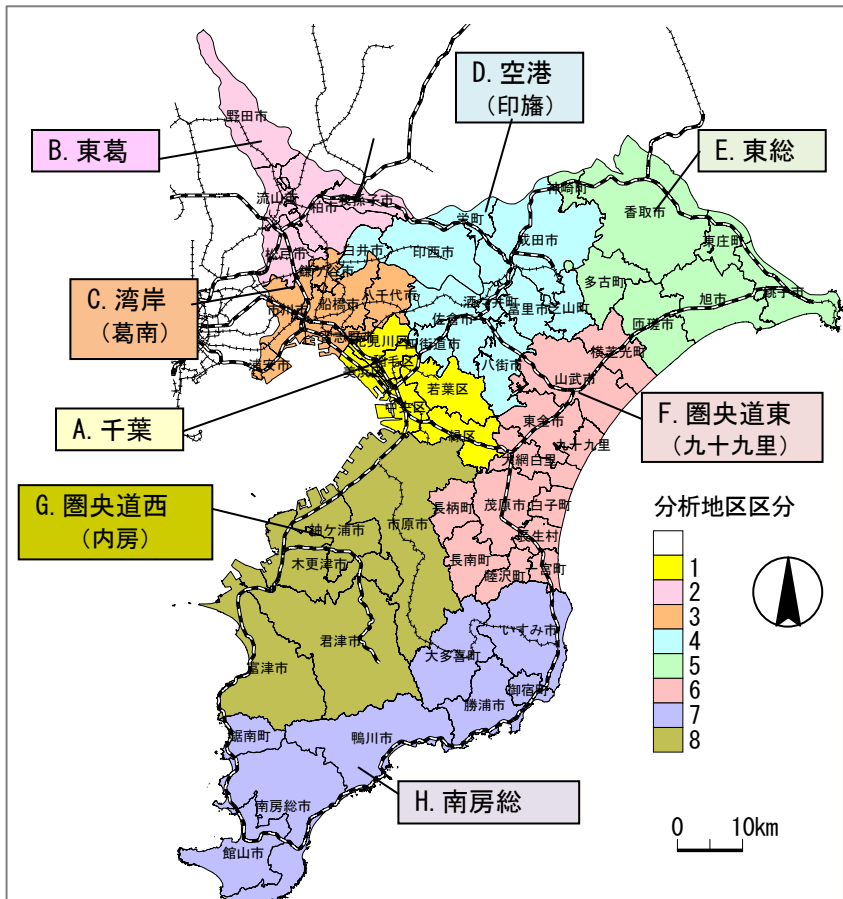


図-1 本調査における分析の地域区分

《参考》総合計画におけるゾーン区分

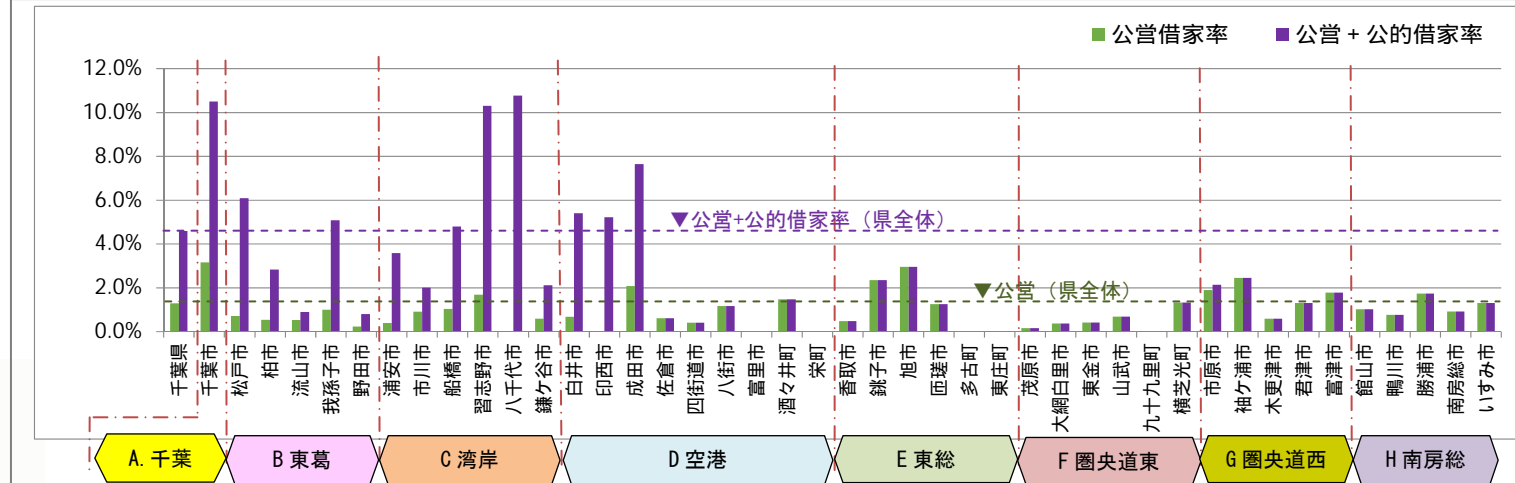
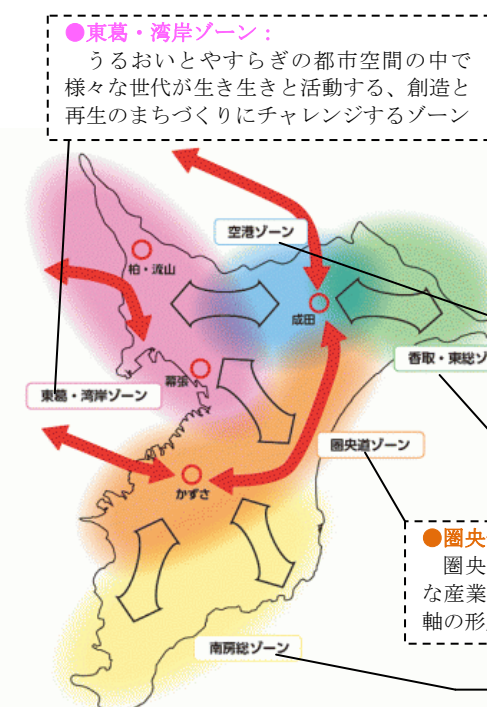


図-4 地域別公営借家・公的借家の状況

《参考資料Ⅱ》レーダーチャートによる地域のストック状況分析について

＜レーダーチャートによる地域特性の把握＞

・県内の住宅事情は様々ではなく各種データも異なる様相を示すが、これを総合的に確認する方法がない。そこでレーダーチャートを用いて主要指標を統合し、視覚的に地域毎の差異を確認することを試みた。

＜所有・建て方×建設時期×公的借家整備の状況…中央よりのレーダーチャート①＞

・下記中央よりにあるレーダーチャートは地域毎に、**住宅ストックの所有関係・建て方・建設時期と公的借家の供給状況**に着目して指標化したものである。

＜世帯型×所有・建て方…両サイドのレーダーチャート②＞

・また、両サイドにあるサブのチャートは、**子育て世帯・高齢者世帯**（6歳未満のいる世帯率及び65歳以上のいる世帯率）の状況と、**住宅の状況（所有関係・建て方）**との関係を統合指標化したものである。

●レーダーチャートの指標

(レーダーチャート①)

「持家率」：総世帯に対する持ち家世帯の割合

「公営借家指数」：総世帯に対する公営借家世帯の割合に、補正料率※を掛けた数値

「公的借家指数」：総世帯に対する公的借家世帯の割合に、補正料率※を掛けた数値

「昭和55年以前割合指数」：総世帯に対する昭和55年以前の住宅に居住する世帯の割合に、補正料率※を掛けた数値

「平成13年以降割合指数」：総世帯に対する平成13年度以降の住宅に居住する世帯の割合に、補正料率※を掛けた数値

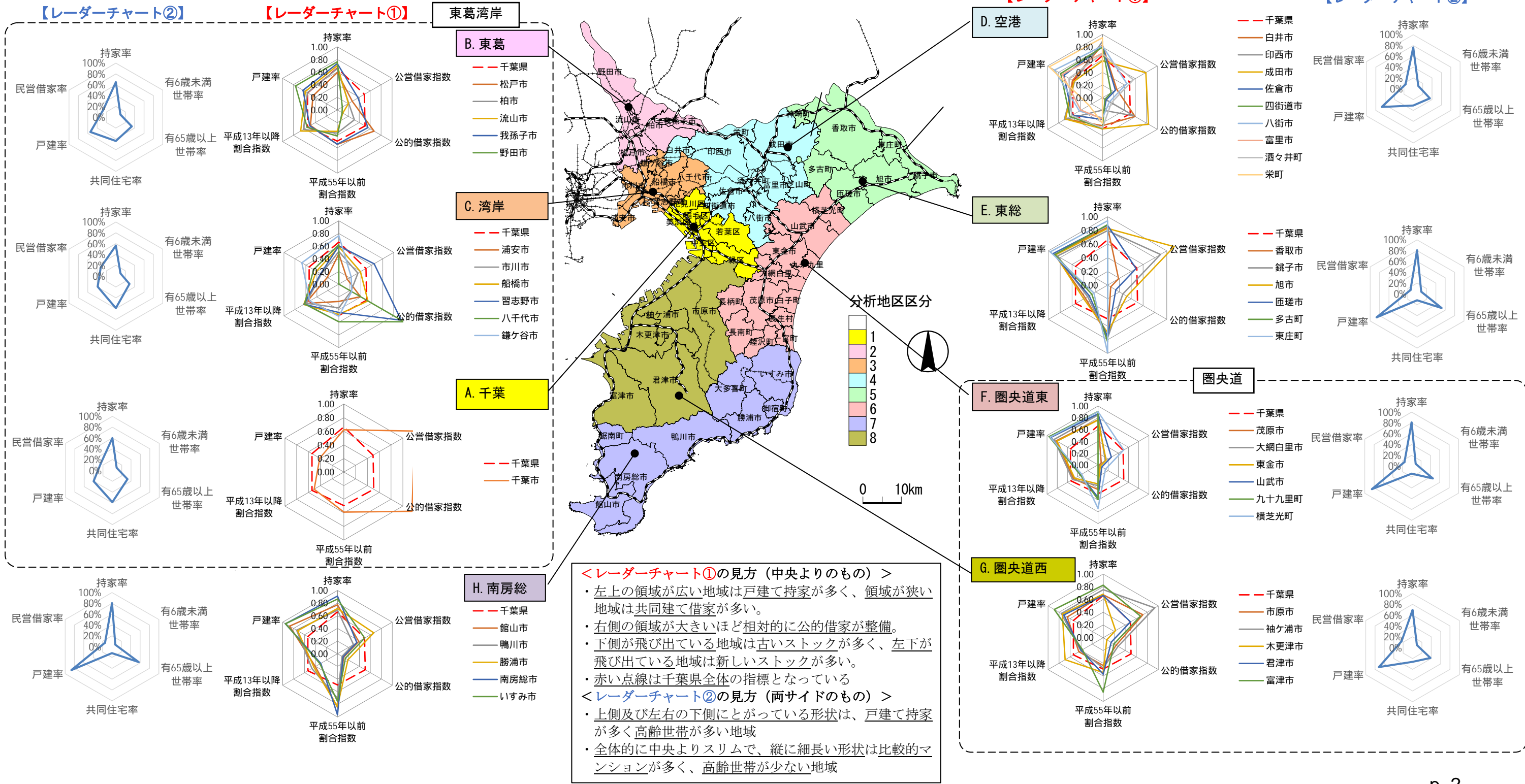
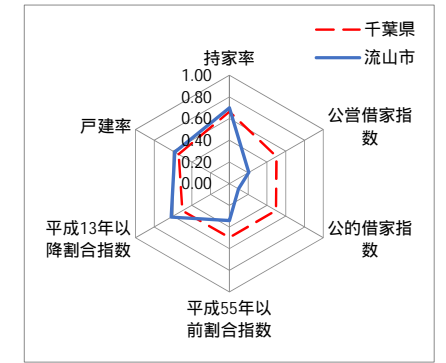
「戸建率」：総世帯に対する戸建て世帯の割合

※各割合について、千葉県全体での数値が50%となるように定めた料率

(レーダーチャート②)

「有6歳未満世帯率」：総世帯に対する6歳未満のいる世帯の割合

「有65歳以上世帯率」：総世帯に対する65歳以上のいる世帯の割合



＜レーダーチャート①の見方（中央よりのもの）＞

- ・左上の領域が広い地域は戸建て持家が多く、領域が狭い地域は共同建て借家が多い。
- ・右側の領域が大きいほど相対的に公的借家が整備。
- ・下側が飛び出ている地域は古いストックが多く、左下が飛び出ている地域は新しいストックが多い。
- ・赤い点線は千葉県全体の指標となっている

＜レーダーチャート②の見方（両サイドのもの）＞

- ・上側及び左右の下側にとがっている形状は、戸建て持家が多く高齢世帯が多い地域
- ・全体的に中央よりスリムで、縦に細長い形状は比較的マンションが多く、高齢世帯が少ない地域

【別添】市町別レーダーチャート（H25年住宅・土地統計調査においてデータのある市町のみ）

香取市は戸建て持家中心で建設時期も古い。
 公的借家はあまりない
 旭市は戸建て持家が多いが公営住宅も多い

