

■柏市を取り巻く住宅・住環境の状況

1. 人口・世帯

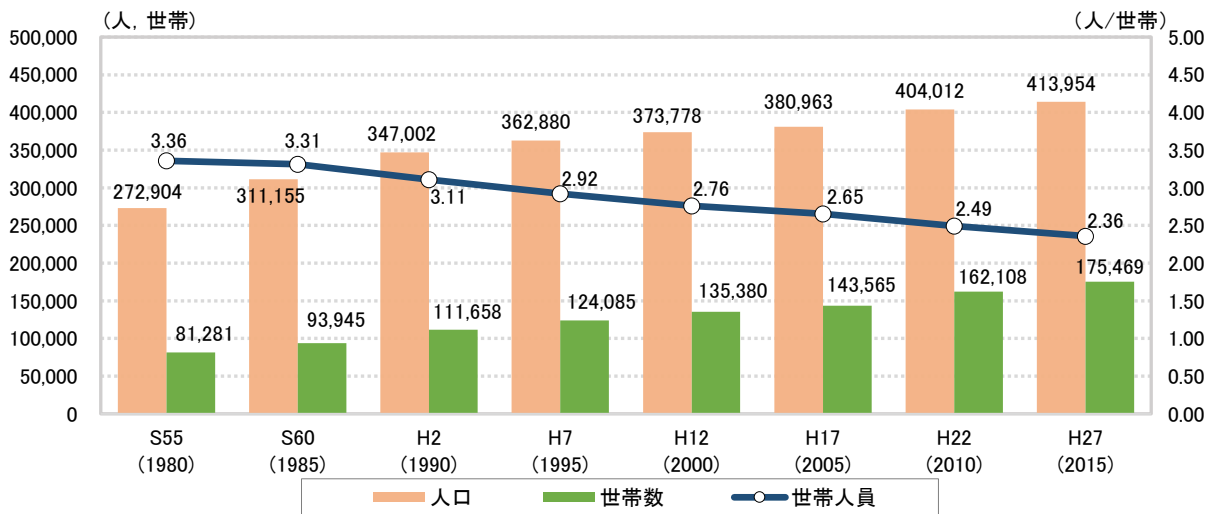
① 人口・世帯・世帯人員の推移

本市の人口は増加し続けており、平成 22 年には 40 万人を超え、平成 27 年は 413,954 人となっています。

世帯数は、人口と同様に増加し続けており、平成 27 年は 175,469 世帯となっています。

一方、一世帯当たりの人員は減少し続けており、昭和 55 年は 3.36 人/世帯でしたが、平成 27 年は 2.36 人/世帯となっています。

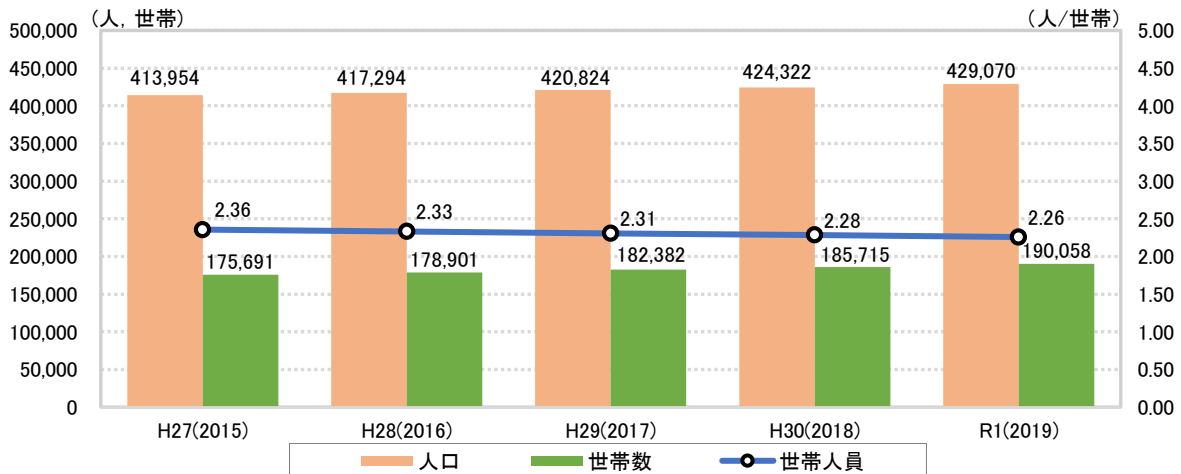
■人口・世帯・世帯人員の推移



資料：国勢調査

平成 27 年以降も本市の人口や世帯数は増加が続いており、令和元年には、人口は 429,070 人、世帯数は 190,058 世帯となっています。

■人口・世帯・世帯人員の推移 (各年 10 月 1 日)



資料：千葉県毎月定住人口調査 (平成 27 年のみ国勢調査)

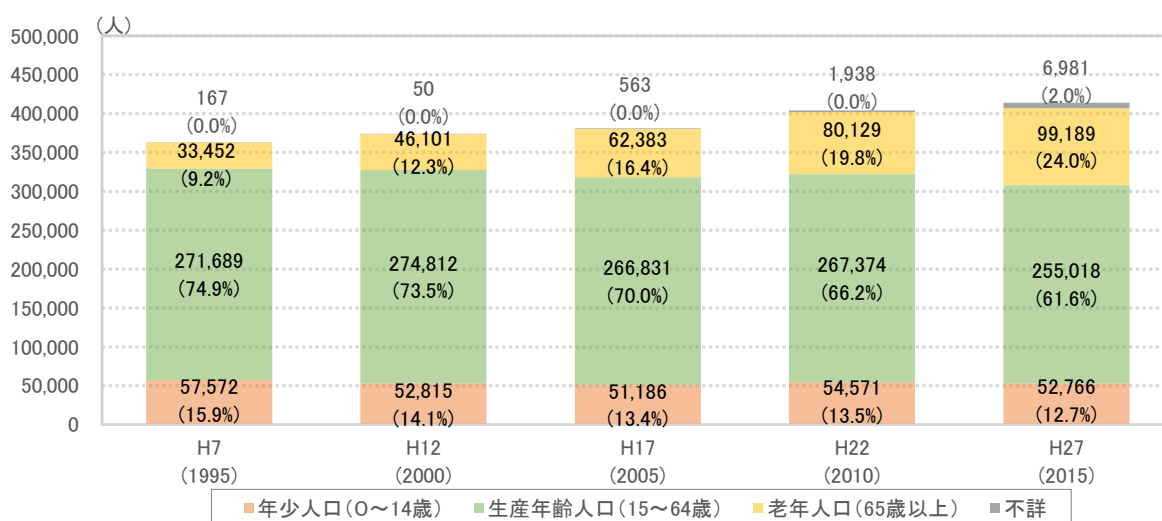
② 年齢3区分別人口の推移

市全体の人口は増加している一方で、年齢3区分別の人口は、各区分で状況が大きく異なっています。

年少人口（0～14歳）は、5万人台で増減を繰り返していますが、平成7年から27年にかけて約5千人減少し、市全体に占める割合も15.9%から12.7%と3.2ポイント減少しています。生産年齢人口（15～64歳）も、増減を繰り返していますが、平成7年から27年にかけて約16千人減少し、市全体に占める割合も74.9%から61.6%と13.3ポイント減少しています。一方、老年人口（65歳以上）は、一貫して増加し続けており、平成27年は99,189人で、平成7年と比べて約3倍に増加し、市全体に占める割合も2倍以上増加し24.0%となっています。

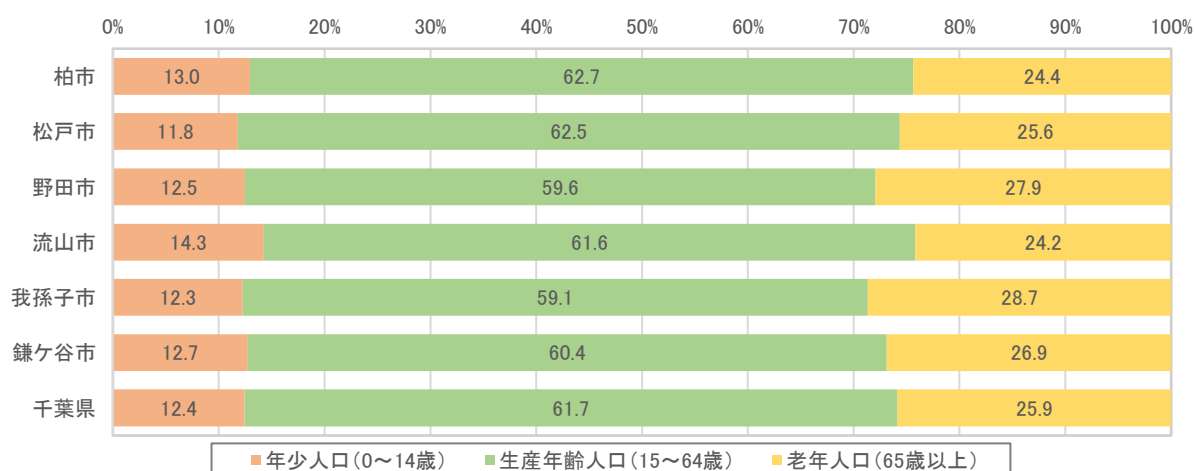
周辺市と比較すると、本市は年少人口割合が流山市に次いで高く、老年人口割合も流山市に次いで低くなっています。

■年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

■年齢3区分別人口割合



注) 不詳を除く割合

資料：国勢調査（平成27年）

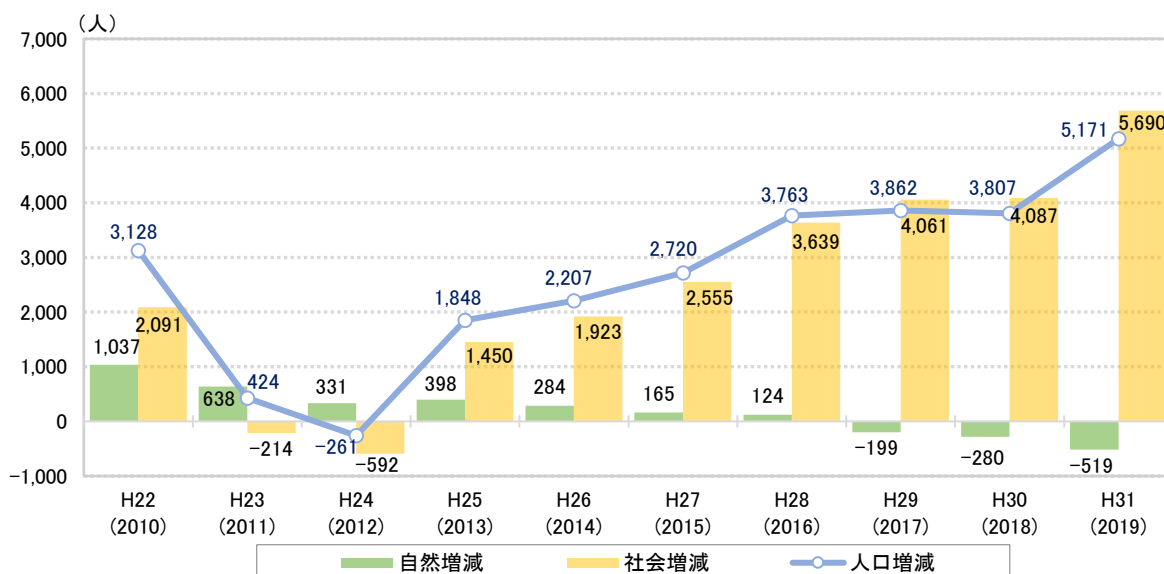
③ 人口動態

平成 22 年から 31 年の過去 10 年間における人口動態の状況をみると、平成 24 年は人口減となりましたが、その他の年は全て人口増となっています。

特に、平成 22 年と平成 28 年以降は毎年 3 千人以上の増加となっています。また、平成 28 年以降は社会増が 3 千人を超え、平成 31 年には社会増が 5,690 人となっています。

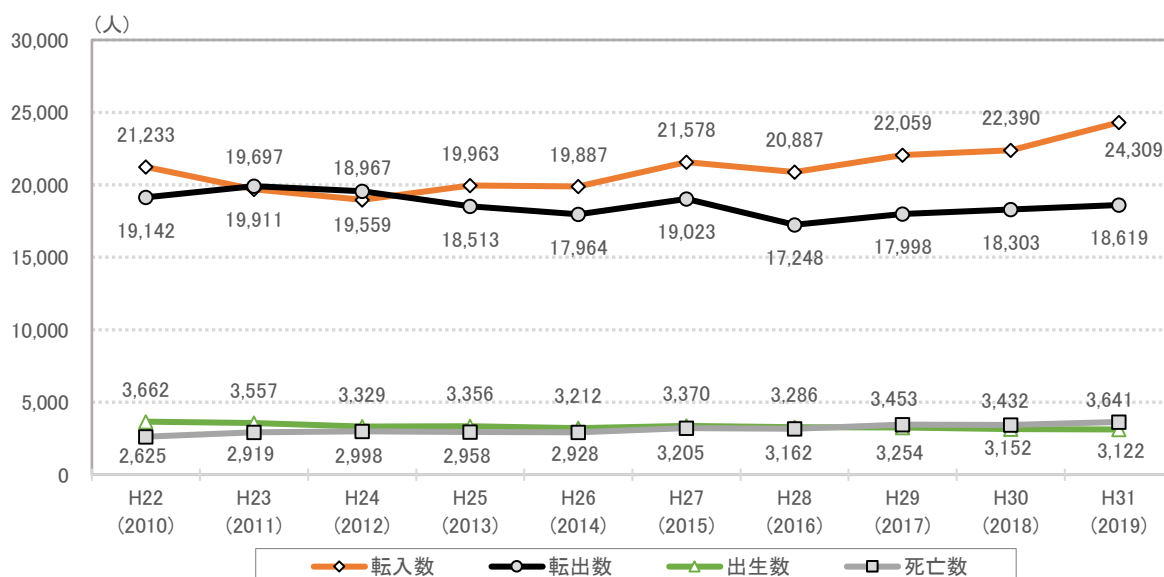
しかしながら、出生数は減少傾向にある一方、死亡数は増加傾向にあり、平成 29 年以降は死亡数が出生数を上回る自然減となり、平成 31 年は 519 人の自然減となっています。

■人口動態の状況



資料：千葉県毎月常住人口調査

■自然増減・社会増減の状況



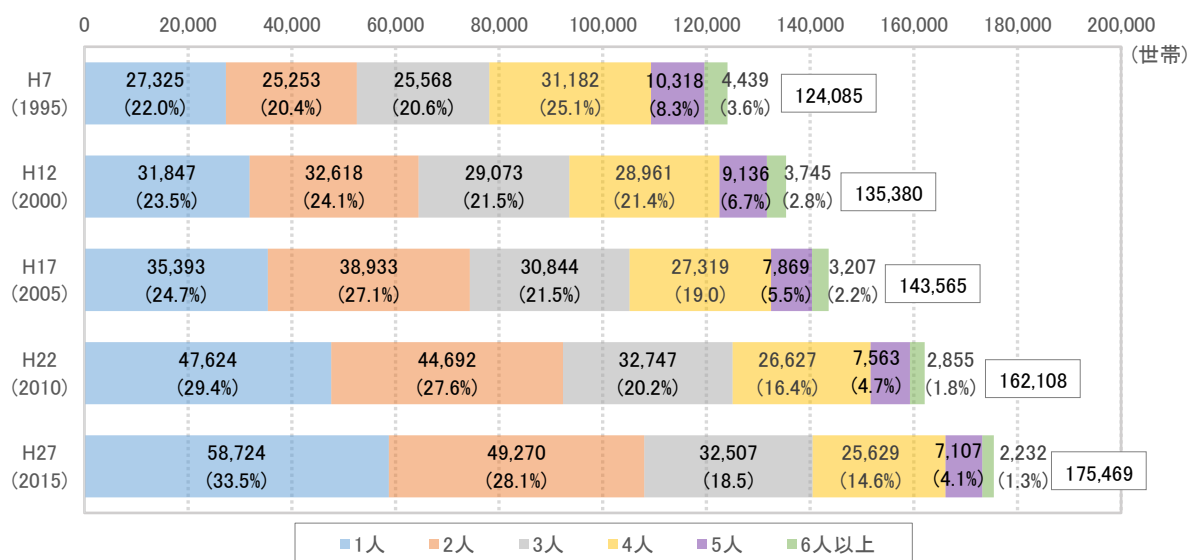
資料：千葉県毎月常住人口調査

④ 世帯人員

市全体の世帯数は大きく増加していますが、世帯人員別にみると、特に1人世帯と2人世帯が大きく増加しており、平成27年は、1人世帯が33.5%、2人世帯が28.1%と、2人以下の少世帯が全体の約6割を占めています。

一方、4人以上の世帯は減少が続いています。

■世帯人員別一般世帯数の推移

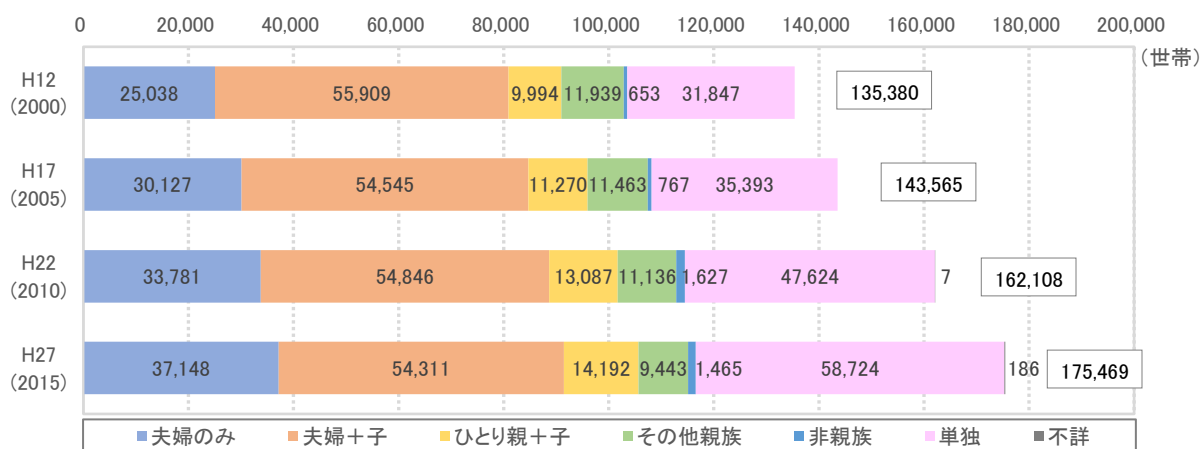


資料：国勢調査

⑤ 世帯の類型

世帯の類型をみると、夫婦+子世帯とその他親族世帯は減少傾向である一方、夫婦のみ世帯や単独世帯は増加傾向であり、特に単独世帯は、平成12年から27年にかけて約1.8倍となっています。

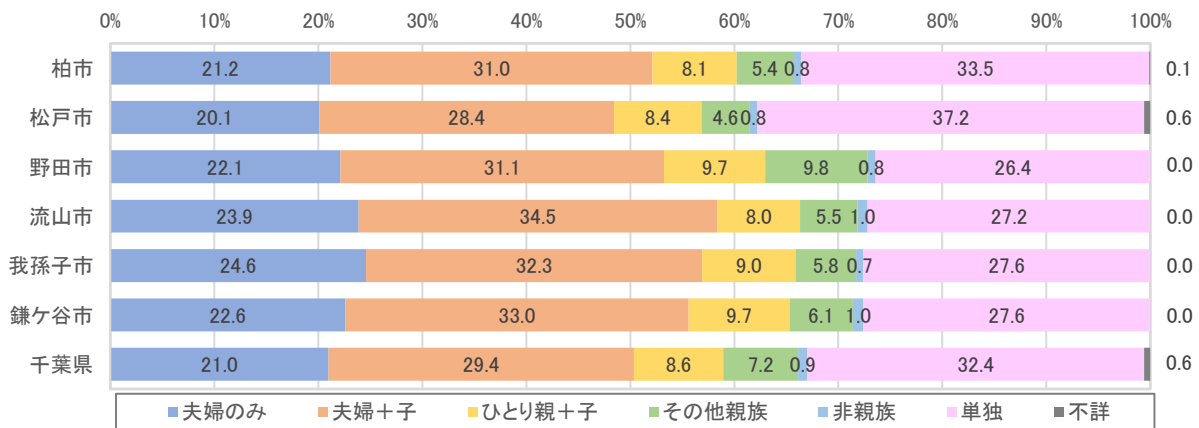
■世帯の類型別世帯数の推移



資料：国勢調査

周辺市と比べると、本市は松戸市に次いで単独世帯の割合が高く、夫婦+子世帯の割合も松戸市に次いで低くなっています。

■世帯の類型別世帯数割合

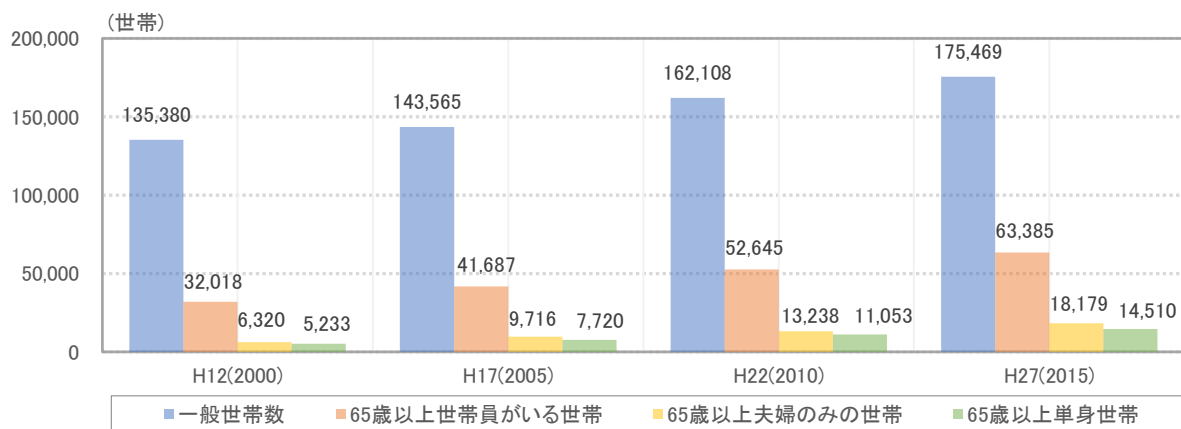


資料：国勢調査（平成27年）

⑥ 高齢者のいる世帯

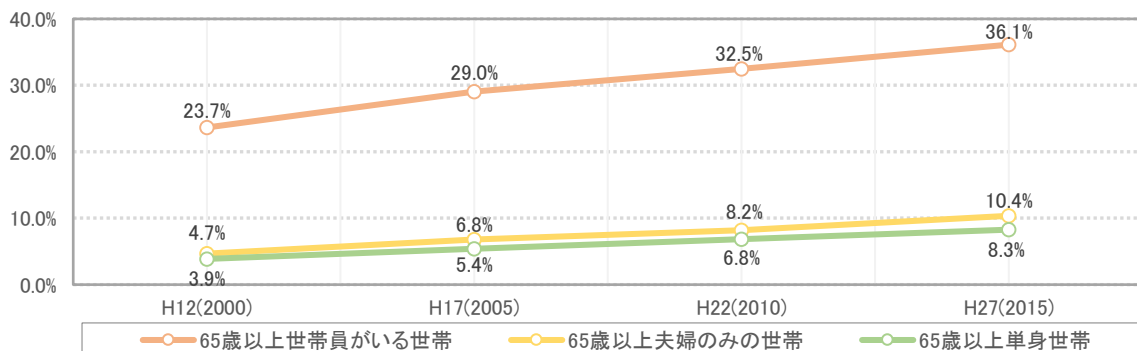
一般世帯数に占める65歳以上の世帯員がいる世帯数は増加傾向にあり、特に、65歳以上夫婦のみ世帯や65歳以上単身世帯は、平成27年はそれぞれ約1.8万世帯、約1.5万世帯と、平成12年と比べて2倍以上となり、一般世帯に対してもそれぞれ10.4%、8.3%を占めています。

■65歳以上人員のいる世帯数の推移



資料：国勢調査

■一般世帯数に占める65歳以上人員のいる世帯数の割合の推移

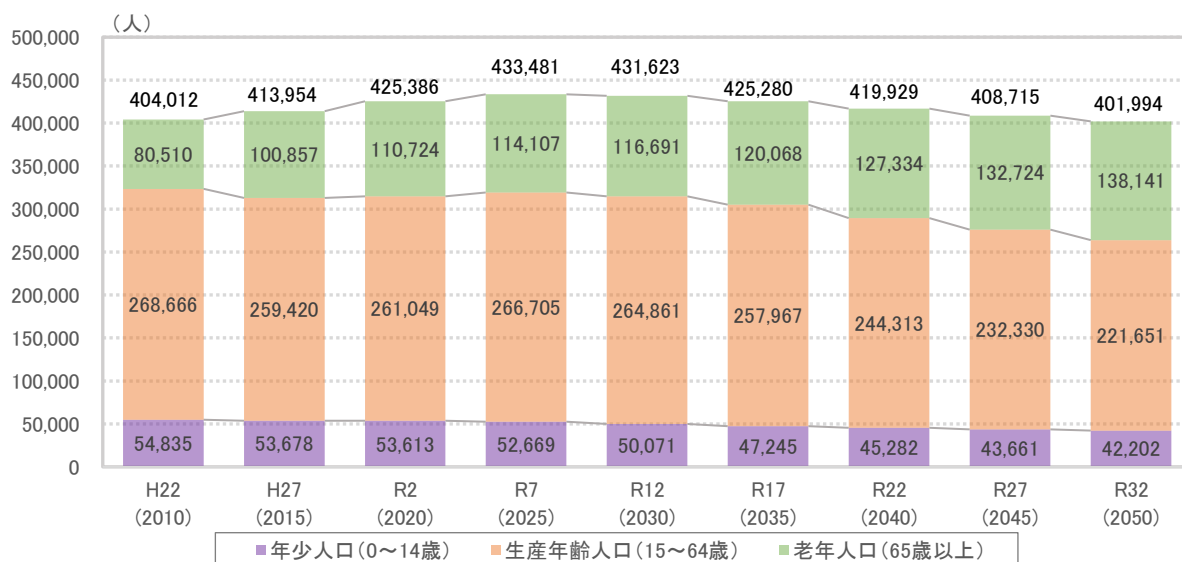


資料：国勢調査

⑦ 将来人口

本市の将来人口は、令和7年（2025年）の433,481人をピークとして減少に転じると推計されています。年齢3区分別でみると、年少人口は減少傾向、生産年齢人口は増減を繰り返しながら減少傾向、老年人口は一貫して増加すると見込まれています。

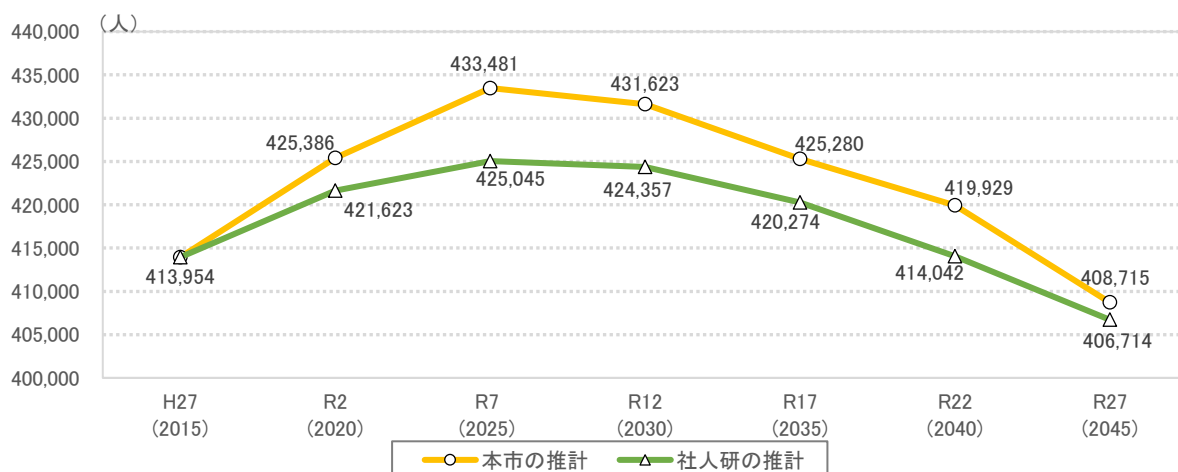
■ 柏市の将来人口



資料：柏市の将来人口推計（平成30年4月）

一方、国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計（平成30年推計）では、本市の人口は、柏市人口ビジョンの推計と同様に、令和7年（2025年）に人口のピークを迎え、その後減少に転じると推計しています。

■ 将来人口推計



注）本市の推計は、柏市人口ビジョンにおける将来人口推計（基準推計）

社人研の推計は、国立社会保障・人口問題研究所による推計

資料：日本の将来推計人口（平成30年3月）、柏市の将来人口推計（平成30年4月）

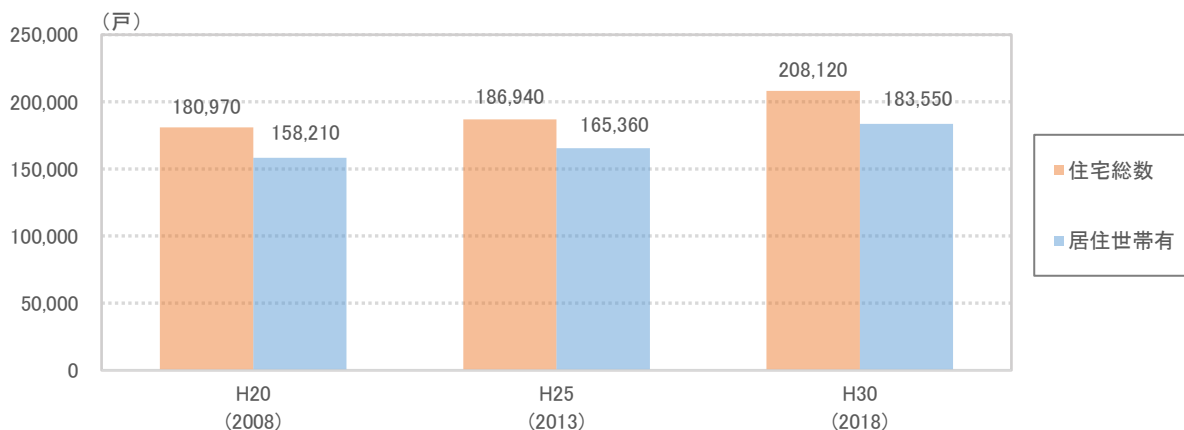
2 住宅・住環境の状況

① 住宅総数の推移

住宅総数は、平成 20 年、平成 25 年ともに 18 万戸台でしたが、平成 30 年には 20 万戸を超え 208,120 戸となり、平成 20 年から平成 30 年の 10 年間で約 2.7 万戸増加しています。

居住世帯のある住宅も増加し続けており、平成 30 年は 183,550 戸と、平成 20 年からの 10 年間で約 2.5 万戸増加しています。

■住宅総数の推移



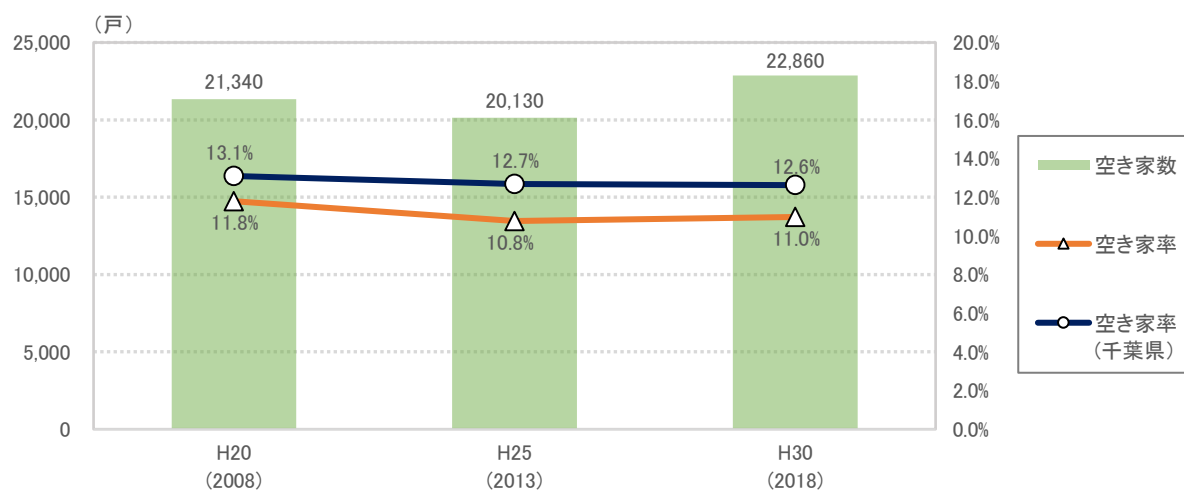
資料：住宅・土地統計調査

② 空き家の状況

空き家数は、平成 20 年から平成 25 年にかけて微減したものの、平成 30 年は再び増加に転じ、22,860 戸となっています。

空き家率は、平成 30 年が 11.0%と千葉県 の 12.6%よりも低く、平成 20 年、平成 25 年も同様に千葉県よりも低くなっています。

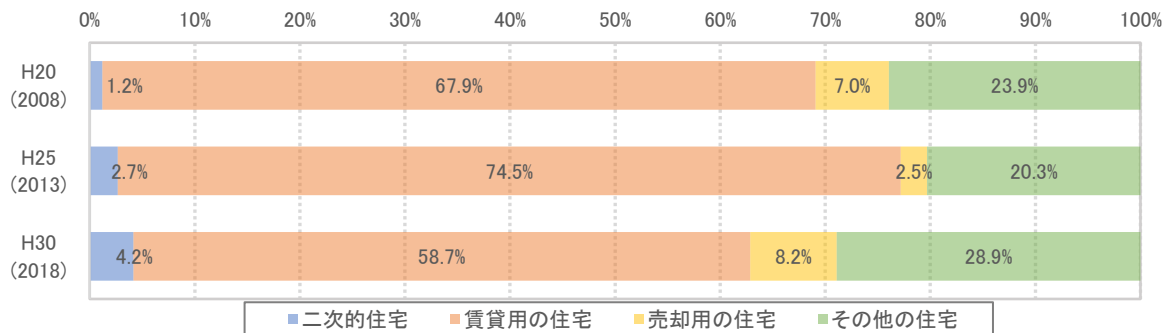
■空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

空き家の内訳をみると、平成 30 年では「賃貸用の住宅」が最も多く、次いで「その他の住宅」が多くなっています。特に、「その他の住宅」は、平成 20 年は 23.9%、平成 25 年は 20.3%でしたが、平成 30 年は 28.9%と、この 10 年間で最も高くなっています。

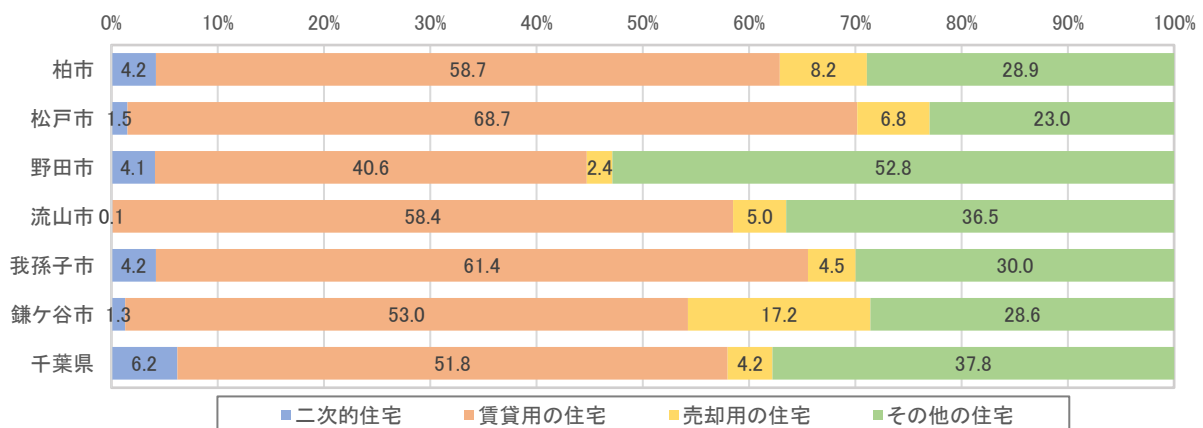
■種類別空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査

空き家の内訳を周辺市と比べてみると、本市は「賃貸用の住宅」の割合が松戸市に次いで高く、「その他の住宅」の割合が、松戸市、野田市に次いで低くなっています。

■周辺市の種類別空き家の状況



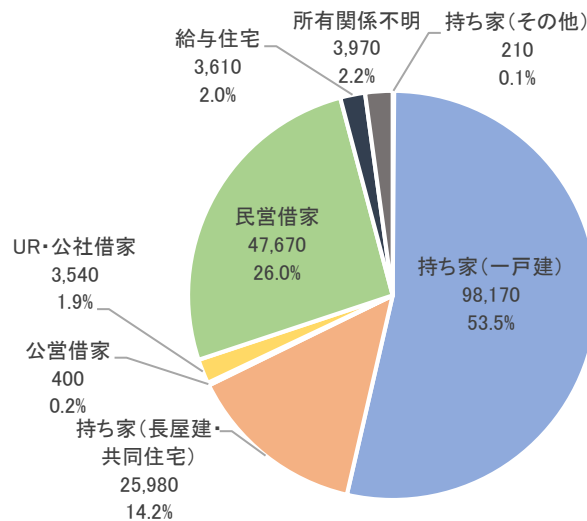
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

- ・二次的住宅：以下の「別荘」と「その他」の合計
 - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

③ 所有関係と建て方からみた住宅ストックの状況

本市の住宅ストックを、所有関係と建て方でみると、持ち家（一戸建）が53.5%で最も多く、持ち家（長屋建・共同住宅）は14.2%となっています。

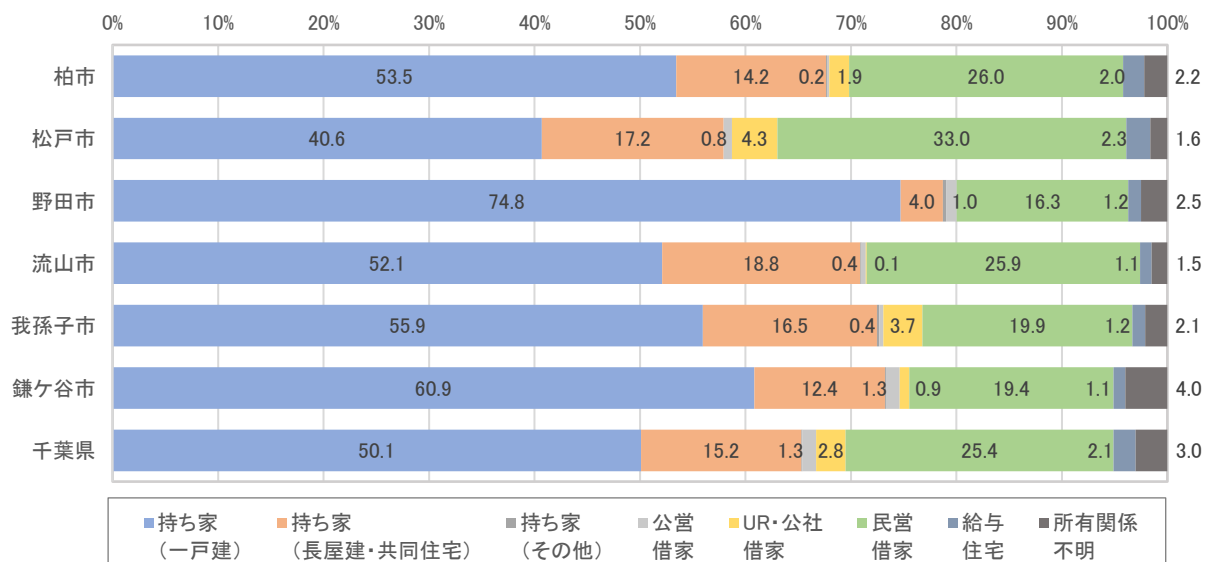
■本市の住宅ストック（戸）



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

住宅ストックの状況を周辺市と比較すると、持ち家（一戸建）の割合は松戸市、流山市に次いで低く、民間借家の割合は、松戸市に次いで高くなっています。

■所有関係別建て方別住宅数の割合

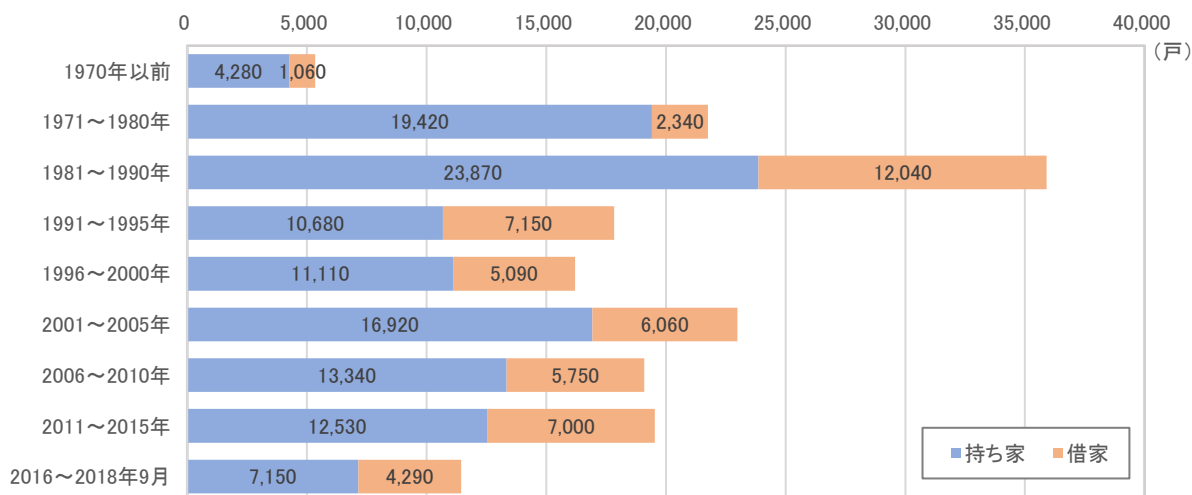


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

④ 住宅の建築の時期

住宅の建築の時期を所有関係別にみると、持ち家、借家ともに1981～1990年が最も多くなっています。持ち家では、次いで1971～1980年、2001～2005年の順に多い一方、借家は、1991～1995年、2011～2015年となっています。

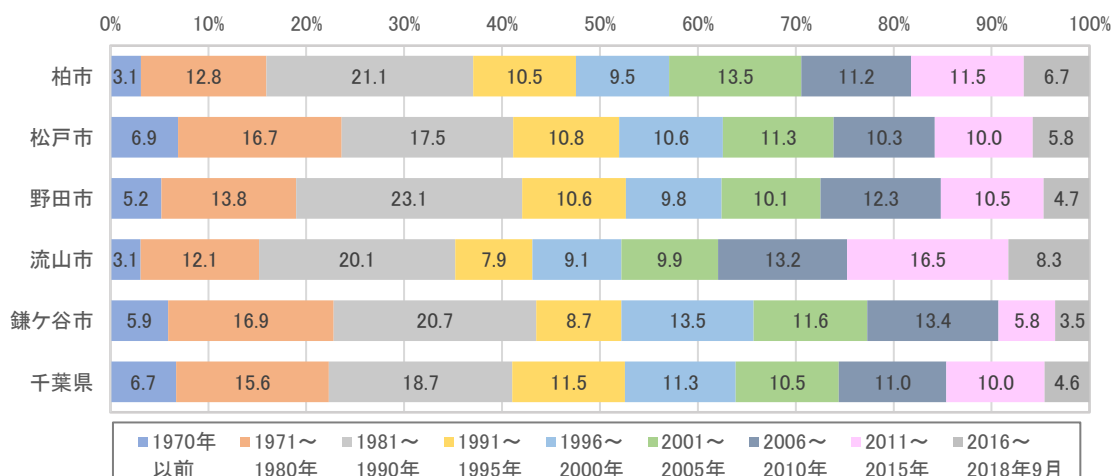
■所有関係別住宅の建築の時期別住宅数



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

住宅の建築の時期を周辺市と比較すると、本市は、1990年以前の住宅割合は4割未満で流山市に次いで低く、また2006年以降の割合も3割弱と流山市に次いで高く、流山市に次いで新しい住宅が多くなっています。

■住宅の建築の時期別住宅数割合

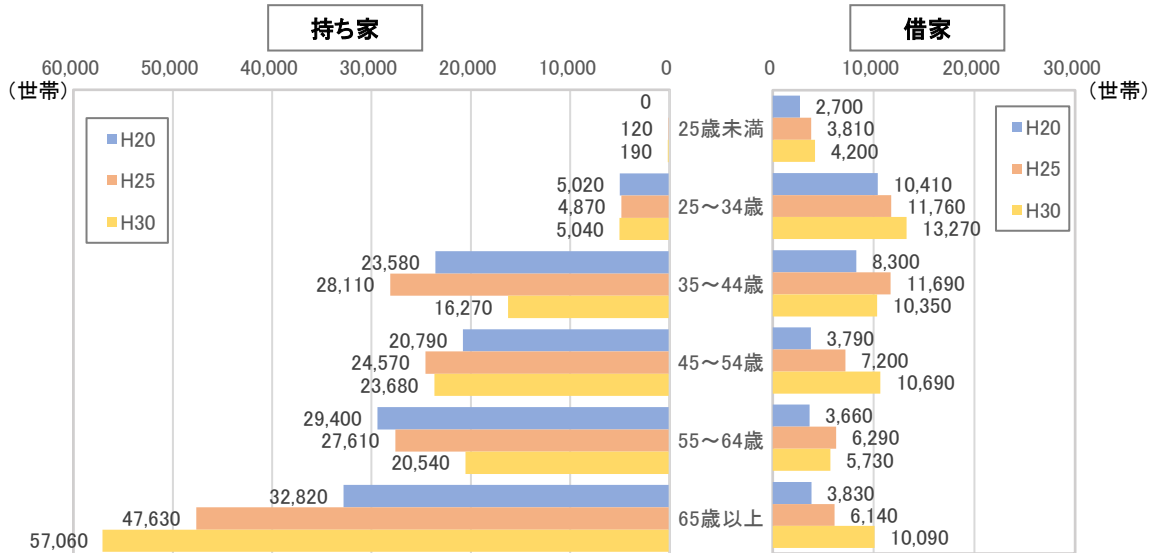


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑤ 所有関係別世帯主の年齢別世帯数

住宅の所有の関係別世帯主の年齢別世帯数の推移をみると、平成 30 年は、平成 25 年と比べて、持ち家は 65 歳以上が増加しているのに対し、他の年代は全て減少しています。一方、借家は、55～64 歳で減少していますが、他の年代では全て世帯数が増加しています。

■住宅の所有の関係別世帯主の年齢別世帯数

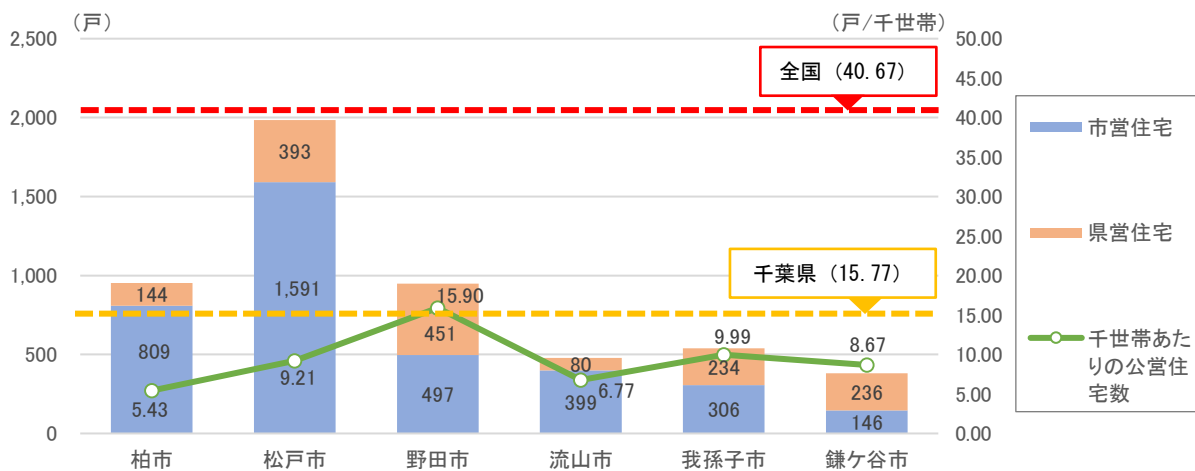


資料：住宅・土地統計調査

⑥ 公営住宅数

平成 31 年度末時点における県営住宅と市営住宅を併せた公営住宅数は、本市は 953 戸で、千世帯あたりの公営住宅数は 5.43 となっています。周辺市と比較すると、千世帯あたりの公営住宅数は、本市は最も少なくなっています。

■公営住宅数と一般世帯数に占める公営住宅比率



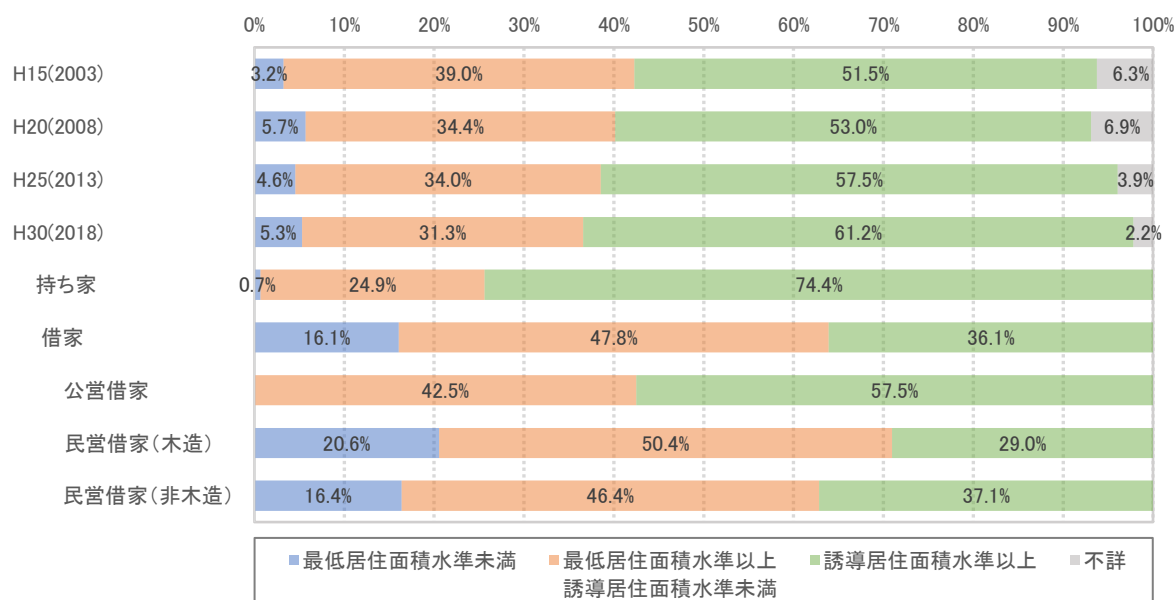
注) 公営住宅数は平成 31 年度末時点 (全国は平成 27 年)、一般世帯数は平成 27 年国勢調査世帯数

資料：千葉県の住宅 2019、国勢調査 (平成 27 年)

⑦ 居住面積水準の状況

最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成30年は5.3%と、平成25年の4.6%から増加しています。住宅の所有の関係別にみると、持ち家は0.7%であるのに対し、借家は16.1%で、特に、民営借家（木造）は20.6%となっています。

■住宅の所有の関係別居住面積水準別世帯数割合



資料：住宅・土地統計調査

- 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
- 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

都市居住型：都市の中心およびその周辺における共同住宅居住を想定

一般型：都市の郊外および都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満： 0.25人 3歳以上6歳未満： 0.5人 6歳以上10歳未満： 0.75人	25	30	40	50
誘導居住面積水準	都市居住型 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯： 20㎡×世帯人数+15㎡		40	55	75	95
	一般型 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯： 25㎡×世帯人数+25㎡		55	75	100	125

注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

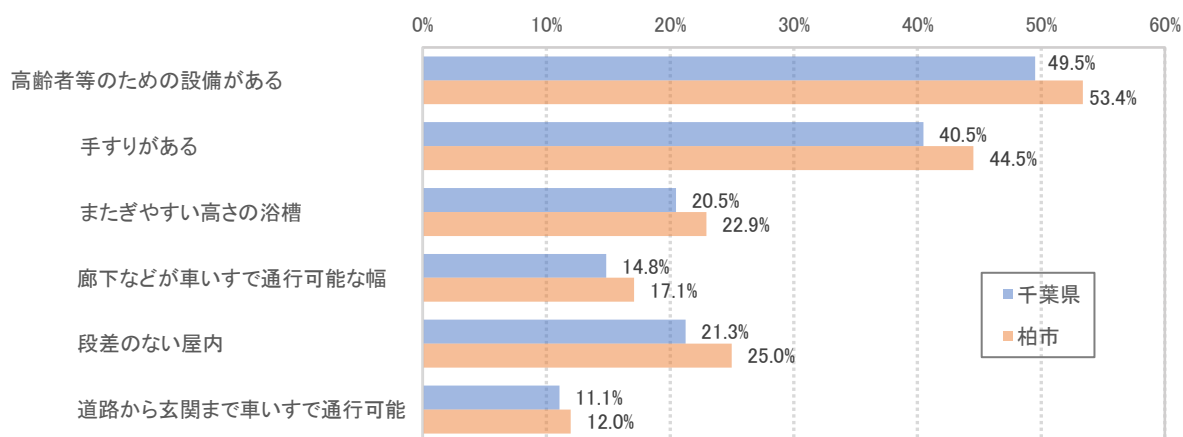
注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

⑧ 高齢者等のための設備の整備状況

高齢者のための設備がある住宅の割合は53.4%で、千葉県と比べて3.9ポイント高くなっています。

設備の内訳をみると、全設備が千葉県よりも高い割合で設置されています。特に「手すりがある」と「段差のない屋内」は千葉県よりも約4ポイント高くなっています。

■高齢者等のための設備の整備状況別住宅数割合

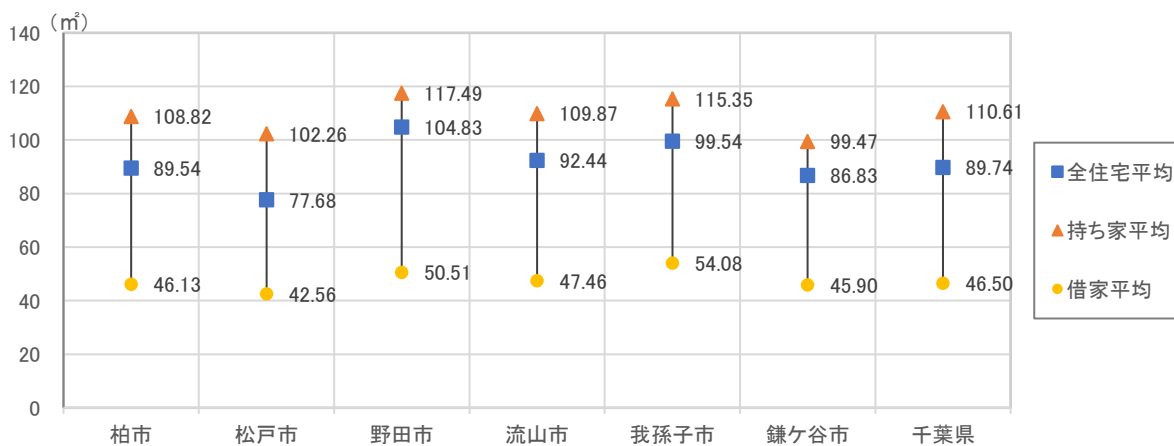


資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑨ 1住宅当たりの住まいの広さ

1住宅当たりの平均床面積をみると、本市は89.54㎡で、千葉県の89.74㎡とほぼ同じとなっています。周辺市と比較すると、松戸市、鎌ヶ谷市に次いで低くなっています。

■所有関係別1住宅当たりの住まいの広さ



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

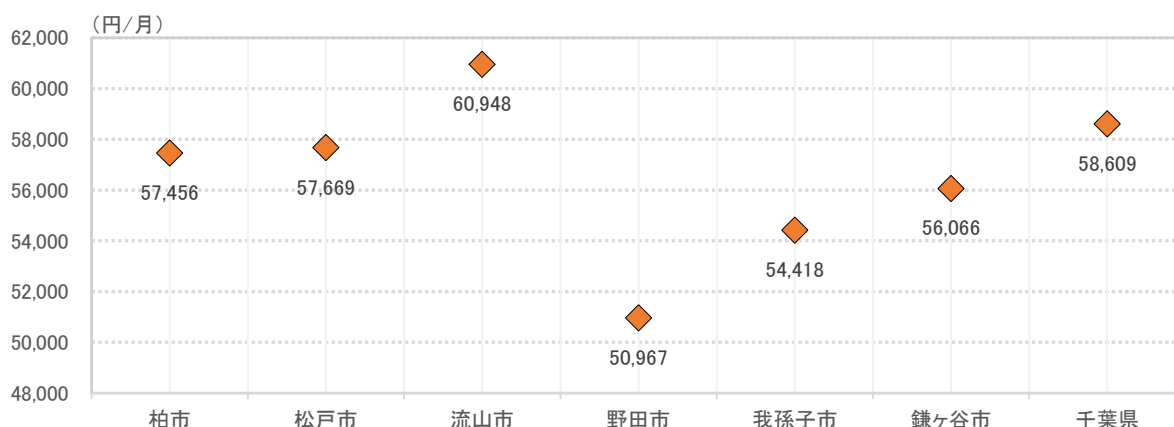
⑩ 1か月当たりの家賃の状況

1か月当たりの平均家賃は、本市は57,456円で、千葉県の58,609円と比べるとやや低くなっています。近隣市をみると、流山市が60,948円で最も高く、次いで松戸市が57,669円で、松戸市は本市とほぼ同様の平均家賃となっています。

1か月当たりの家賃をみると、本市は4～6万円が36.2%で最も多く、次いで6～8万円が29.1%となっています。

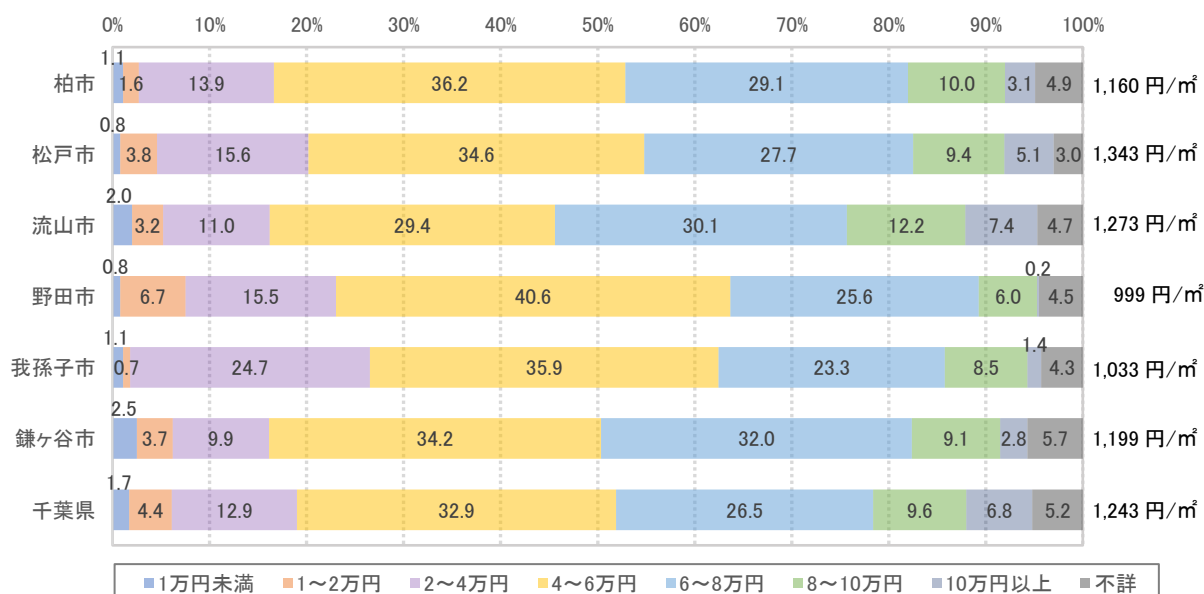
1㎡当たりの家賃でみると、本市は1,160円/㎡であり、千葉県の1,243円/㎡と比べてやや低く、周辺市と比べても、野田市、我孫子市に次いで低くなっています。

■ 1か月あたりの平均家賃



資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

■ 1か月当たりの家賃階層別住宅数割合及び延べ面積1㎡当たりの家賃



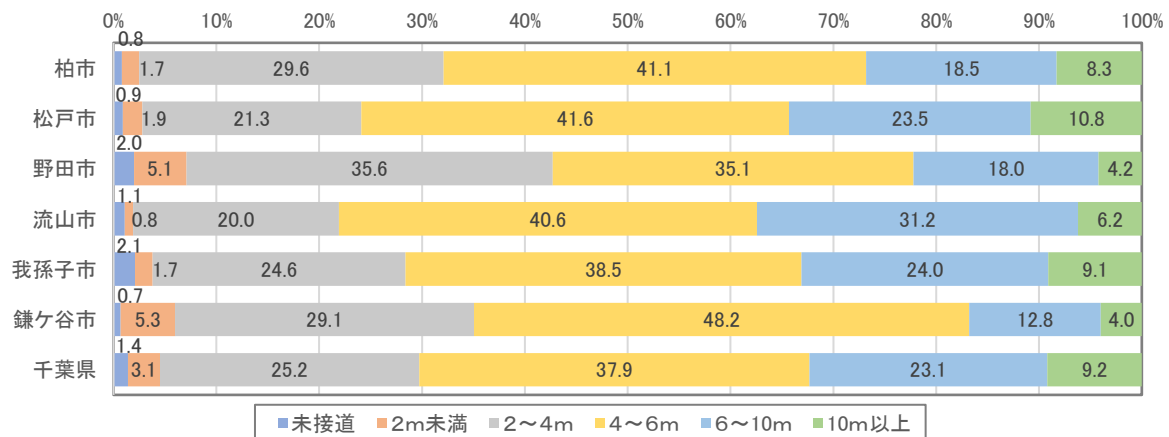
資料：住宅・土地統計調査（平成30年）

⑪ 敷地に接している道路の状況

敷地に接している道路幅員の状況を見ると、本市は「4 m以上 6 m未満」が 41.1%で最も多く、次いで「2 m以上 4 m未満」が 29.6%となっています。

周辺市と比較すると、未接道を含む 4 m未満の道路に接している住宅の割合は本市は 32.1%で、野田市、鎌ヶ谷市に次いで高くなっています。

■敷地に接している道路幅員別住宅数割合



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

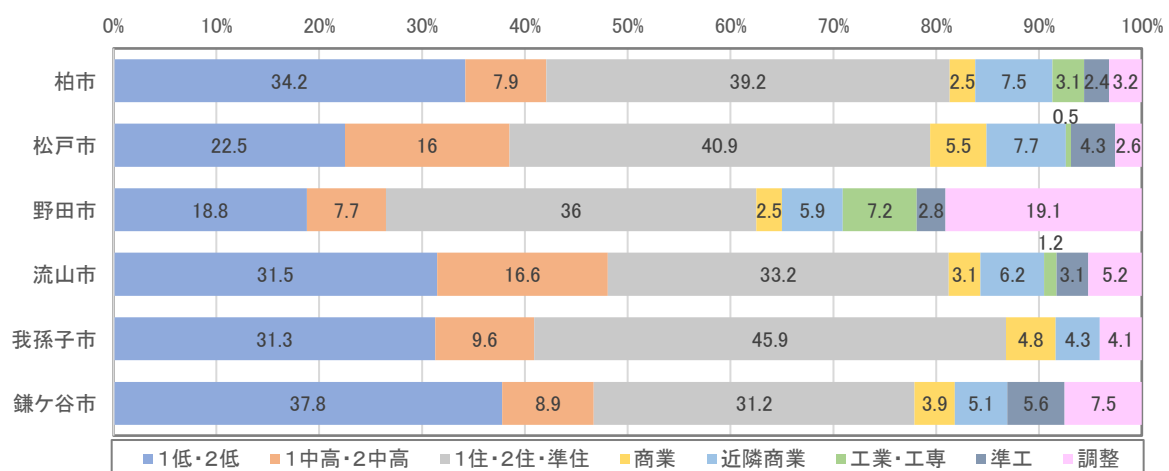
⑫ 都市計画の地域区別住宅数

都市計画の地域区別に住宅数を見ると、本市は、市街化区域内が 96.8%、市街化調整区域が 3.2%となっています。

市街化区域内の用途地域別では、「第 1 種住居・第 2 種住居・準住居地域」が全体の 39.2%で最も多く、次いで「第 1 種低層・第 2 種低層住居専用地域」が 34.2%となっています。

周辺市と比較すると、「第 1 種低層・第 2 種低層住居専用地域」の割合が、鎌ヶ谷市に次いで多くなっています。

■都市計画の地域区別住宅数割合



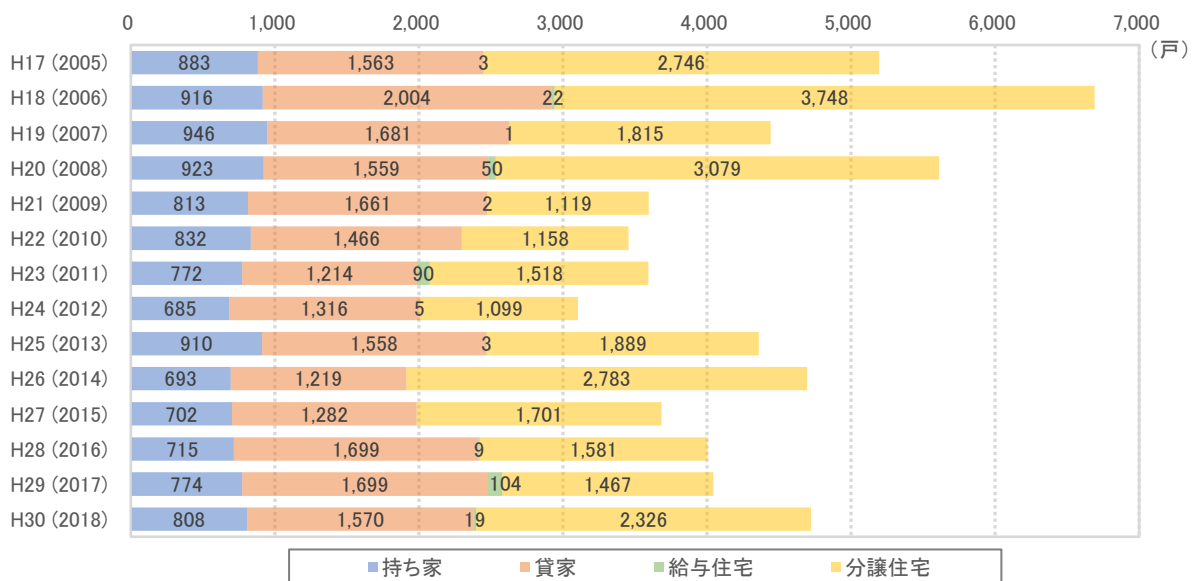
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

⑬ 住宅着工数

住宅着工数は、平成 17～20 年度までは約 4～5 千戸、平成 21～24 年度までは約 3～4 千戸、平成 25 年以降はやや増加し、約 4 千戸台を推移しています。

利用関係別で見ると、分譲住宅は、平成 17～20 年度までは約 2～3 千戸台を推移していましたが、平成 21 年度以降は、平成 26 年度に 2 千戸を超えた以外は、1 千戸台を推移しています。貸家は、年度の違いはありますが、分譲住宅と同様の傾向となっています。一方、持ち家は、平成 17 年は 883 戸でしたが、平成 19 年をピークとして減少に転じたものの、近年は増加傾向に転じています。

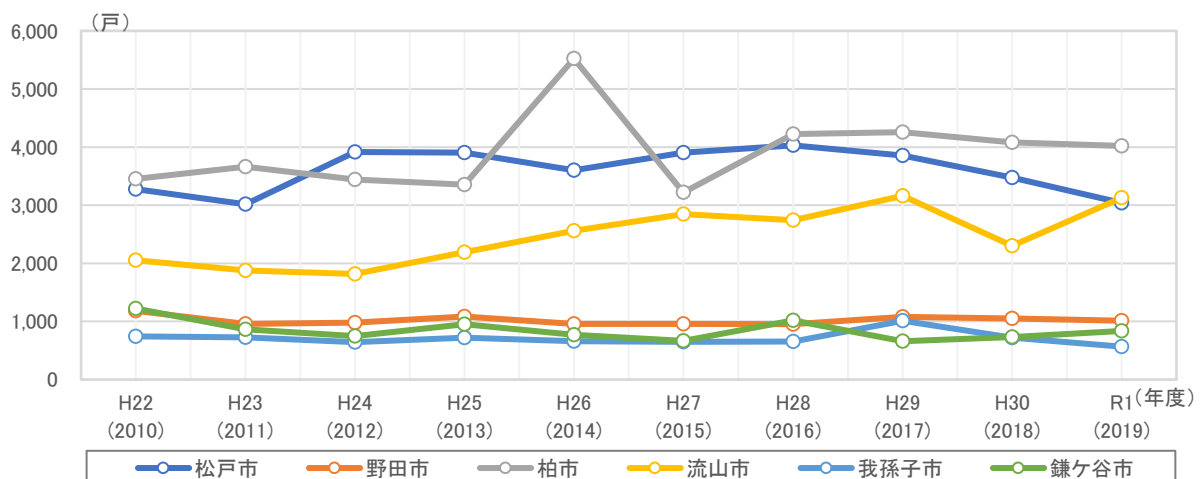
■利用関係別住宅着工数の推移



資料：柏市統計書（建築統計年報）

周辺市の住宅着工数の推移と比較すると、本市は、平成 28 年以降は最も住宅着工数が少なくなっています。

■周辺市の住宅着工数の推移



資料：千葉県 HP