
資料編

1 本編補足データ.....	参考資料 2
(1)人口動向.....	参考資料 2
(2)世帯動向.....	参考資料 5
(3)空家等の実態調査の結果.....	参考資料 6
(4)住宅確保要配慮者.....	参考資料 8
(5)住宅ストックの状況.....	参考資料 11
(6)着工新設住民戸数.....	参考資料 15
(7)地価・1か月当たり家賃.....	参考資料 15



1 本編補足データ

(1)人口動向

①人口の推移

- 国勢調査による本市の総人口は、昭和 55(1980)年から一貫して増加し続け、近年では特につくばエクスプレス開業後の平成 17 年(2005)年から平成 22(2010)年にかけて 1 万人以上の増加がみられるなど、令和 2(2020)年には約 20 万人となっている。また、県内の人口増減率の推移をみると最も増加率が高い都市となっている。
- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後も人口は増加傾向を維持し、令和 27 年(2045)年には 200,062 人となり、平成 27(2015)年に比べて 14.7%増加する見込みとなっているが、住民基本台帳による本市の総人口では、既に令和3(2021)年 1 月に20 万人を超え、推計を大幅に超える人口増となっている。

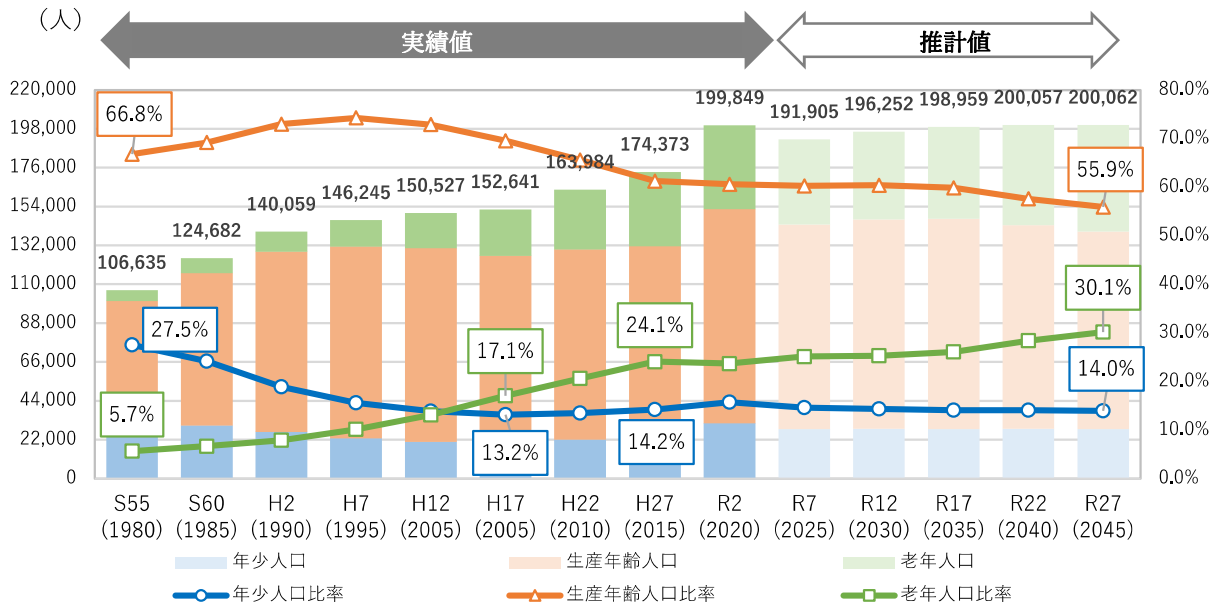


図 年齢3区分別の人口動向

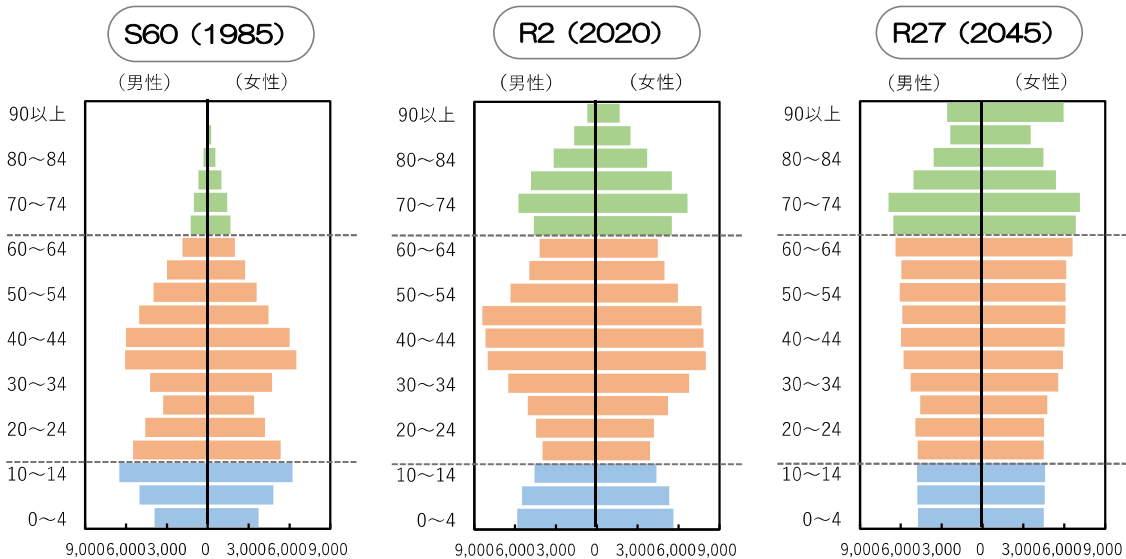


図 人口ピラミッドの推移

出典：(実績値) 国勢調査、(推計値) 国立社会保障・人口問題研究所



②人口動態

- 自然動態は、一貫して出生数が死亡者数を上回る自然増の状態が続いている。
- 社会動態は、つくばエクスプレス沿線整備の推進や平成 23(2011)年の東日本大震災等の影響により、多少の増減がみられるものの、転入者が転出者を上回る社会増の状態が続いている。
- 特に平成 24(2012)年以降は、つくばエクスプレス沿線におけるまちづくりの推進等に伴って、大幅な社会増が続いていたが、令和元年は微減に転じているものの、今後数年は継続的な増加が見込まれる。

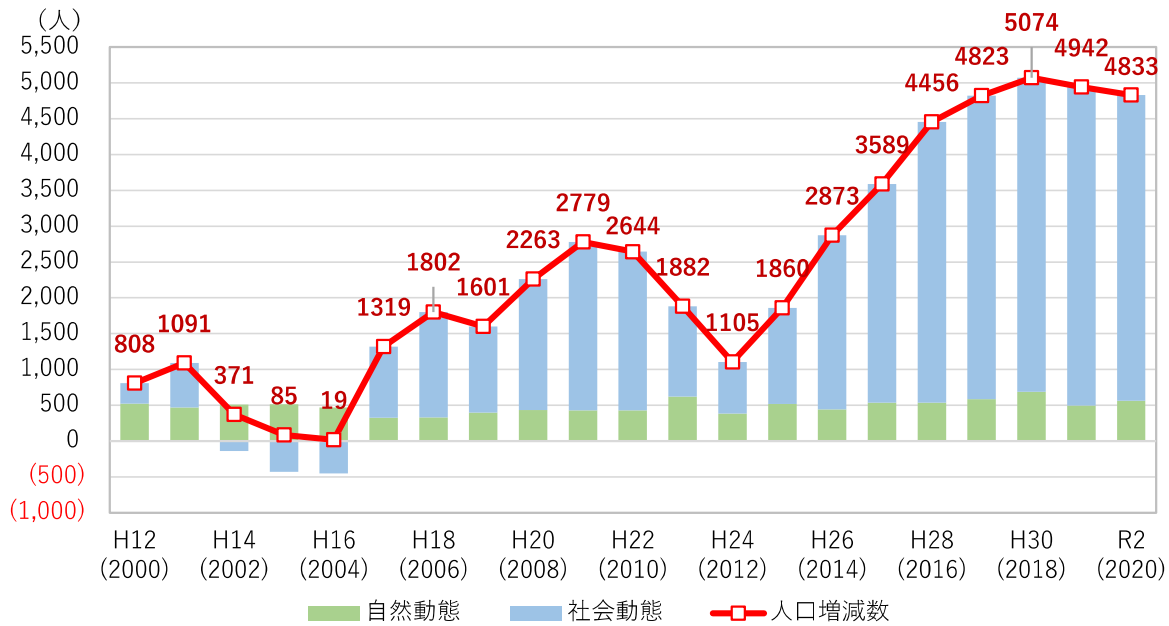


図 人口動向の推移

出典：流山市統計書



③人口密度

- 本市の人口密度分布をみると、市街化区域内は概ね 40 人/ha 以上と高くなっている。土地区画整理事業が実施中のつくばエクスプレス沿線の一部地域では現状は人口密度が低いものの、事業完了後は人口密度が高くなる見込みとなっている。

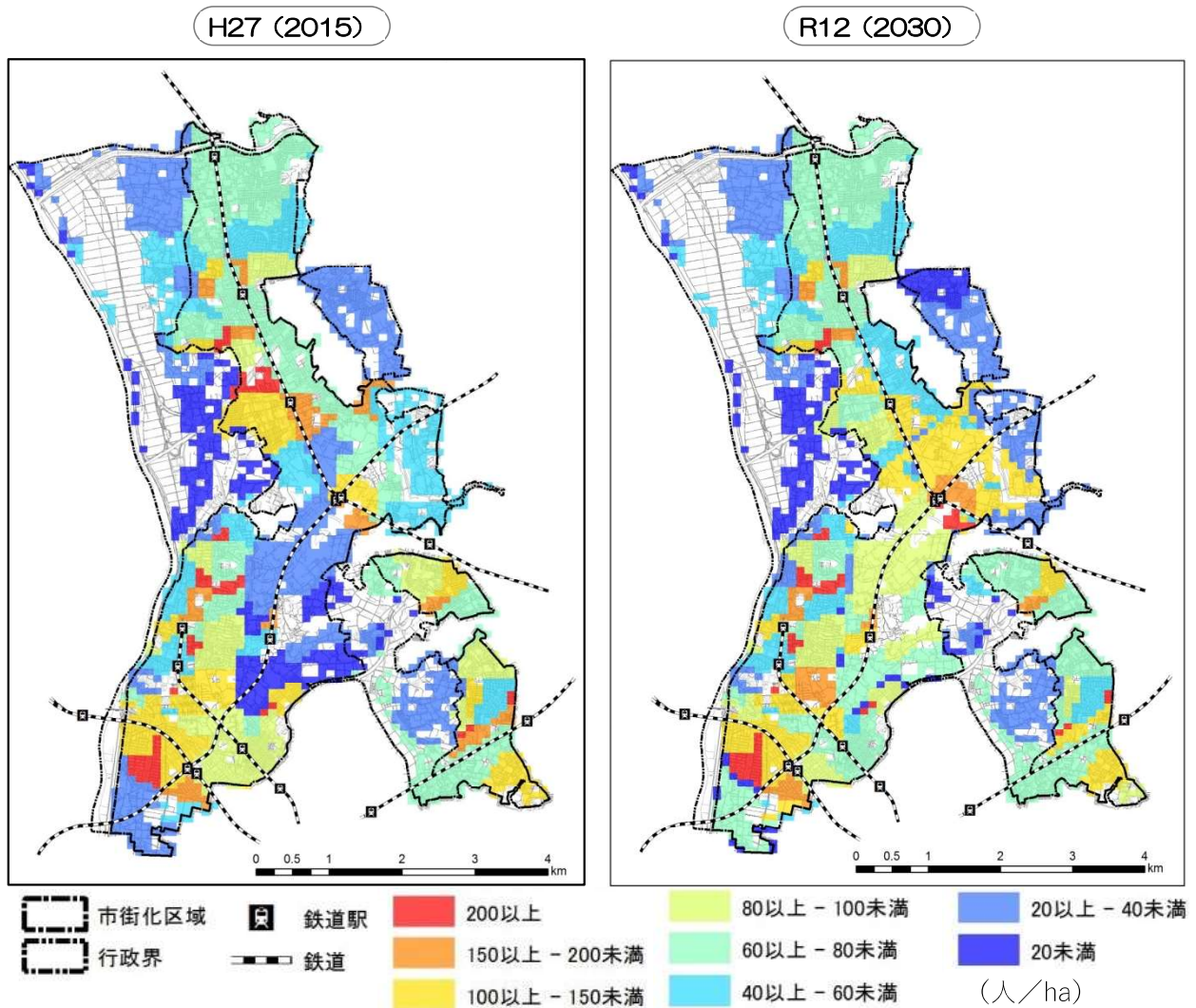


図 人口密度

出典：流山市立地適正化計画



(2)世帯動向

①世帯の推移

- 国勢調査による本市の世帯数は、昭和 55(1980)年の 30,777 世帯から平成 27(2015)年の 70,802 世帯と約 40,000 世帯増の増加となっている。一方、一世帯当たり人員をみると、昭和 55(1980)年に 3.46 人/世帯であったが、平成 27(2015)年には 2.46 人/世帯と減少しており、世帯の少人数化がみられる。
- これは、つくばエクスプレス沿線整備による宅地供給に伴う世帯数の増加とともに、世帯分離による核家族化や少子化の進行、単身世帯の増加が影響していると思われる。

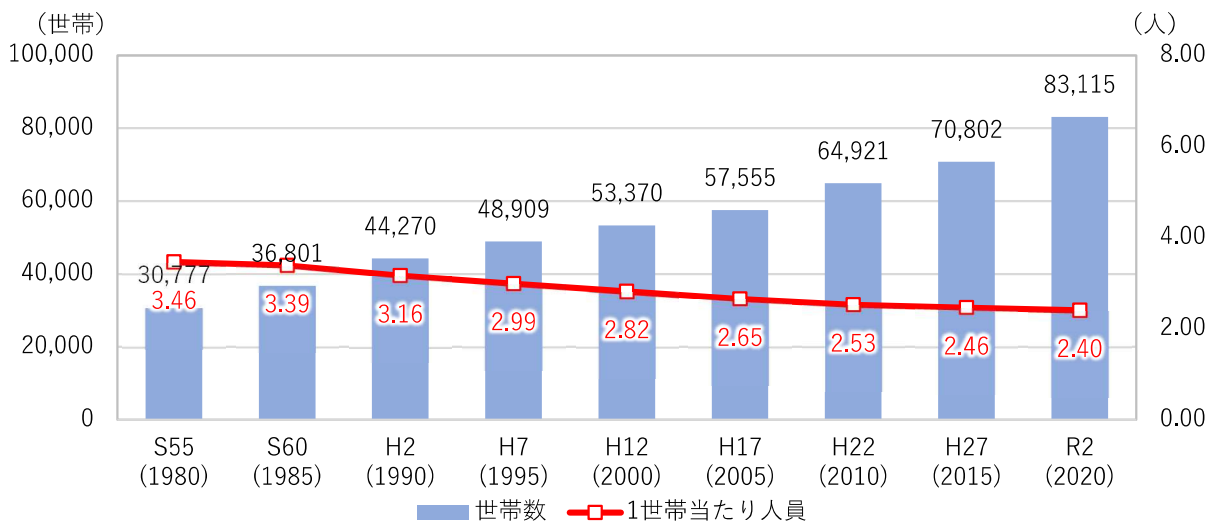


図 世帯数及び一世帯当たり人員の推移

出典：国勢調査

②ひとり親世帯の推移

- ひとり親世帯をみると、平成 12(2000)年の 653 世帯から平成 27(2015)年には 864 世帯となっており、15 年間で約 1.3 倍増加している。
- また、平成 22(2010)年から平成 27(2015)年にかけては、約 150 世帯の増加がみられるとともに、総世帯数に対する割合も増加となっていることから、ここ 5 年間で急増していることが伺える。

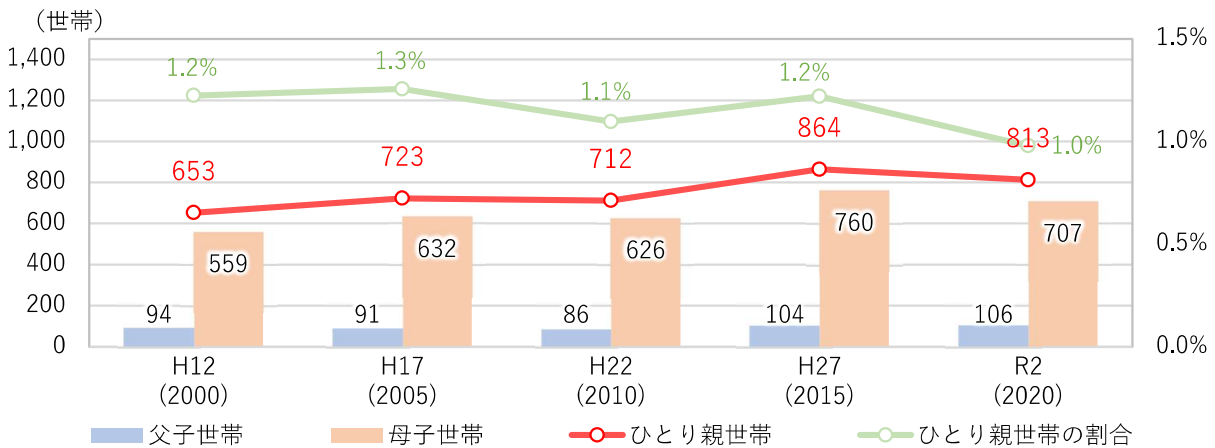


図 ひとり親世帯と総世帯数に対する割合の推移

出典：国勢調査



(3)空家等の実態調査の結果

①空家等実態調査

- 市では、空家等の所有者等に対する適切な管理や利活用を促進する施策に取り組むため、水道の利用状況の情報及び自治会からの情報をもとに、平成30(2018)年度から市内における一戸建て空家の実態調査を行い、適正な管理がされていない357戸の空家等を確認した。
- さらに、これらの空家等について目視による調査を実施したところ、建物全体に腐朽・破損があるもの及び屋根の変形や柱の傾きなど倒壊等保安上の問題があるものが56戸、ごみの放置など衛生上の問題があるものが1戸、建物の外観及び雑草や樹木の繁茂など景観上の問題があるものが34戸、動物のふん尿、建物の外壁や開口部の破損など周辺的生活環境の保全上の問題があるものが34戸確認された。

表 流山市の空家等実態調査における項目別の判定数

H30 住宅・土地統計調査（総務省）「その他の住宅」（推計値）		2,710戸
概ね1年以上、水道が閉栓されている戸建て数（実数値）		1,640戸
うち、管理不全の戸建て数		357戸
調査項目	A.倒壊等保安上危険なもの （建物の傾斜、屋根・外壁の破損、軒の傾斜、屋根材等落下のおそれ、門扉・擁壁等の破損など）	56戸 ^{※1}
	B.著しく衛生上有害なもの （ごみの放置、悪臭、害虫の発生など）	1戸 ^{※1}
	C.著しく景観を損なっているもの （建物の外観、雑草・樹木の繁茂、看板等の破損、ベランダ等の破損など）	34戸 ^{※1}
	D.周辺的生活環境の保全上不適切であるもの （動物のふん尿、外壁や開口部の破損など）	34戸 ^{※1}
特定空家等に該当する可能性のある戸数 ^{※2}		72戸 ^{※2}

※1 AからDの調査項目の戸数は、それぞれの項目で問題が見られた空家等の戸数を記載している。（ひとつの空家等を複数の項目に計上している場合がある。）

※2 特定空家等に該当する可能性のある戸数は、AからDの調査項目に該当した空家等のうち、重複しているものを除いた戸数を記載している。なお、特定空家等の判断は、立地環境など地域特性を考慮し判断する。



②地域ごとの高齢化率と管理不全の空き家率

- 市域を4地域区に区分し、地域ごとの「高齢化率」と、「管理不全の空き家率」を比較したところ、高齢化率に比例し、特に北部地域と東部地域で多くの管理不全の空き家等があることがわかった。

表 地域の高齢化率と管理不全の空き家

地域別	高齢化率 (R2 実績値)	管理不全の 空き家率	管理不全の 空き家戸数
北部地域	33.5%	7.5%	123
中部地域	18.5%	3.0%	50
東部地域	26.8%	8.0%	132
南部地域	20.1%	3.2%	52
		合計	357

※高齢化率は、流山市高齢者支援計画から抜粋

※管理不全の空き家率は、管理不全の空き家戸数／概ね1年以上、水道が閉栓されている戸建て数

③市独自「まちづくり達成度アンケート」の集計結果との関係性

- 令和2(2020)年度に実施した「ながれやま まちづくり達成度アンケート」で、空き家について調査した結果、「自宅周辺に空き家はない」、「空家はあるが、気にならない」と回答した方の割合が、78.6%になっている。
- また、「植栽の手入れがされておらず、隣地等に越境している」、「屋根の欠けやめくれ、窓ガラスの割れなどがある」と回答した方の割合が18.2%となっており、「建物の門扉が倒壊している」、「建物の一部または全体が崩れかけている」と回答した方の割合が6.7%となっている。

表 ながれやま まちづくり達成度アンケート

問 あなたの自宅周辺に空き家がありますか。また、その空き家はどのような状態ですか。

No.	カテゴリー名	回答者数	%
1	自宅周辺に空き家はない	809	53.6
2	空家はあるが、気にならない	378	25.0
3	植栽の手入れがされておらず、隣地等に越境している	212	14.0
4	屋根の欠けやめくれ、窓ガラスの割れなどがある	63	4.2
5	建物の門扉が倒壊している	41	2.7
6	建物の一部または全体が崩れかけている	61	4.0
7	その他	50	3.3
	無回答	64	4.2
	全体	1,509	100.0

出典：流山市内の空家等の実態調査結果



(4)住宅確保要配慮者

①被災者

- 令和元(2019)年の台風による被災状況をみると、台風15号及び台風19号では住家の全壊が1棟、半壊が2棟、一部損壊が194棟となっており、令和元年10月25日の大雨では住家の一部損壊が1棟となっている。

表 令和元年台風15号による被災状況

		千葉県	流山市
住家被害	全壊	448棟	1棟
	一部損壊	77,091棟	87棟
非住家被害	全壊	747件	1件
	半壊	1,024件	3件
	一部損壊	9,244件	3件

表 令和元年台風19号による被災状況

		千葉県	流山市
住家被害	全壊	33棟	0棟
	半壊	392棟	2棟
	一部損壊	10,607棟	107棟
非住家被害	全壊	105棟	2棟
	半壊	61棟	5棟
	一部損壊	549棟	13棟

表 令和元年10月25日の大雨(台風21号)による被災状況

		千葉県	流山市
住家被害	一部損壊	2,191棟	1棟

出典：流山市提供資料



②障害者

- 身体障害者は 4,200 人程度と近年、横ばいで推移している。一方、知的障害者及び精神障害者は微増傾向で推移している。
- 第 6 次流山市障害者計画によれば、身体障害者、知的障害者及び精神障害者はそれぞれ増加傾向で推移していくものと推計されている。

ア：身体障害者手帳保持者の推移

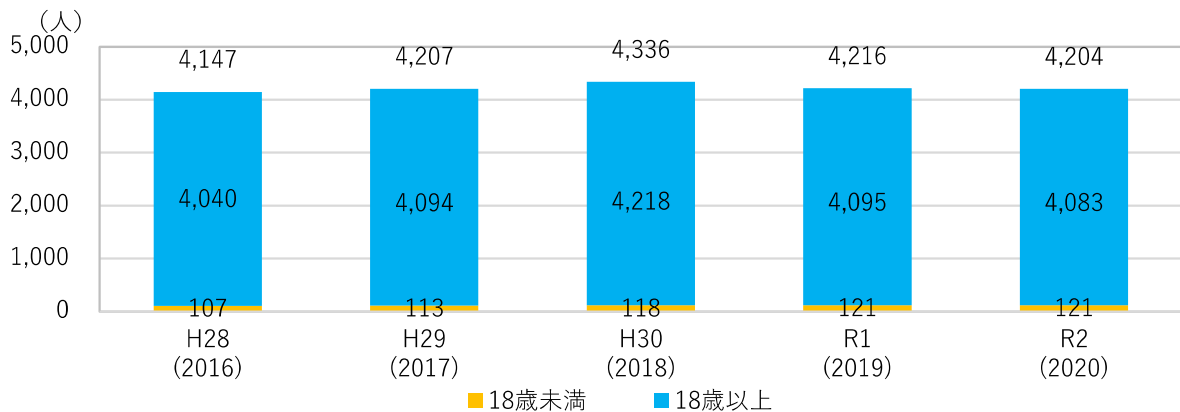


図 身体障害者手帳保持者の推移

イ：療育手帳所持者数（知的障害者手帳）の推移

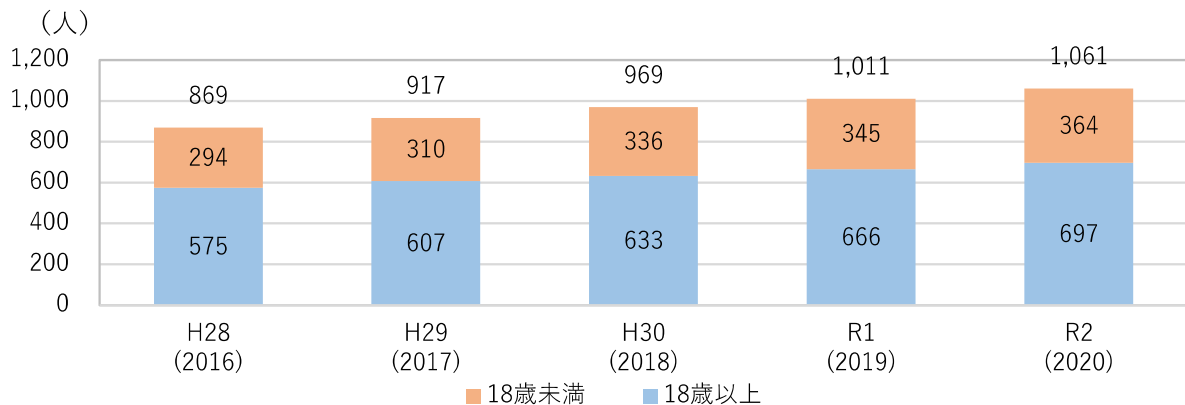


図 療育手帳所持者数（知的障害者手帳）の推移

ウ：精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移

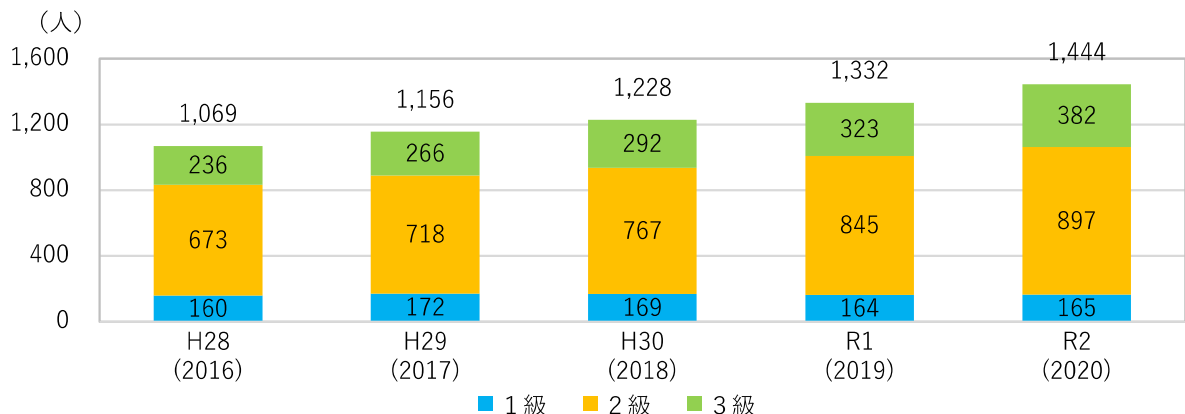


図 精神障害者保健福祉手帳所持者数の推移



エ：人口と障害者手帳所持者の推計

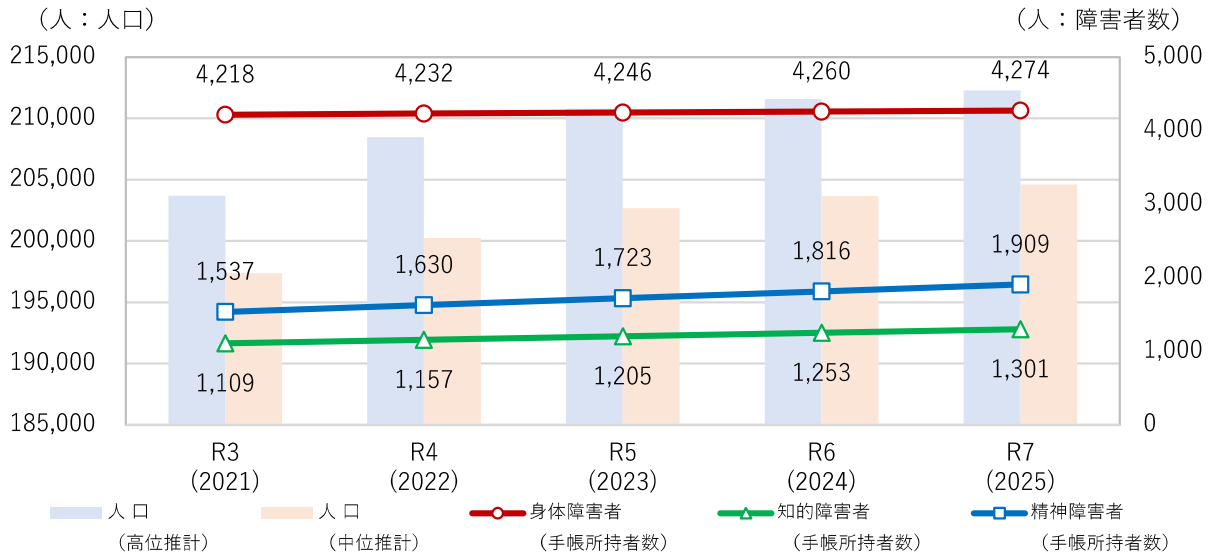


図 人口と障害者手帳所持者の推計

出典：第6次流山市障害者計画（R2.11）

③外国人人口

- 外国人人口は、年々増加傾向で推移している。
- 特に平成 27(2015)年以降は急激に増加し、令和 3(2021)年には 3,101 人となっており、平成 13(2001)年からの 20 年間で約 2.5 倍の増加となっている。

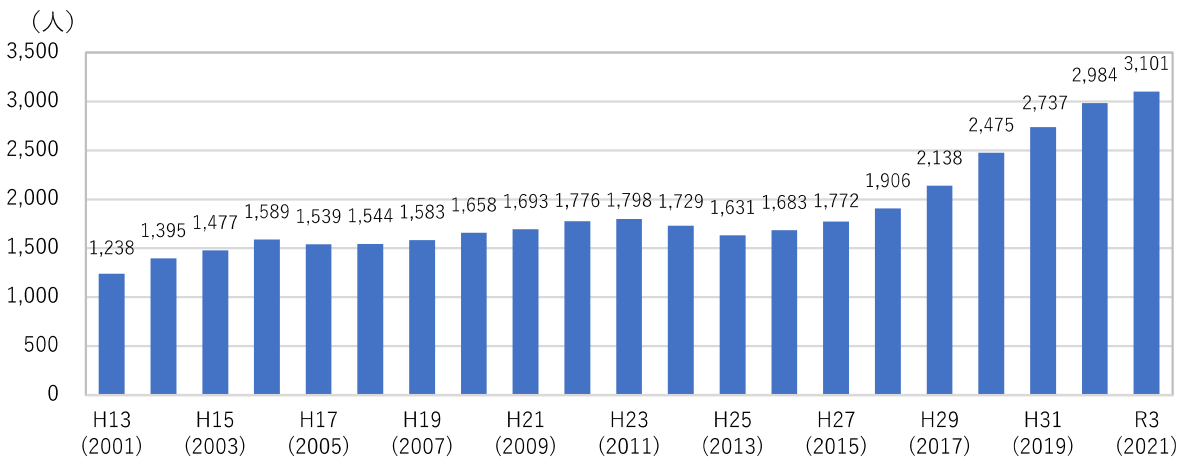


図 外国人人口の推移

出典：流山市統計書



(5)住宅ストックの状況

①住宅の所有関係

- 持家戸数は増加傾向となっており、全体の 6 割強で推移している。持家志向が高い転入者の増加が伺え、定住人口の増加につながっているものと考えられる。
- また、民営借家戸数も増加傾向で推移しているが、全体の割合としては平成 30(2018)年に 23.6%と減少に転じている。

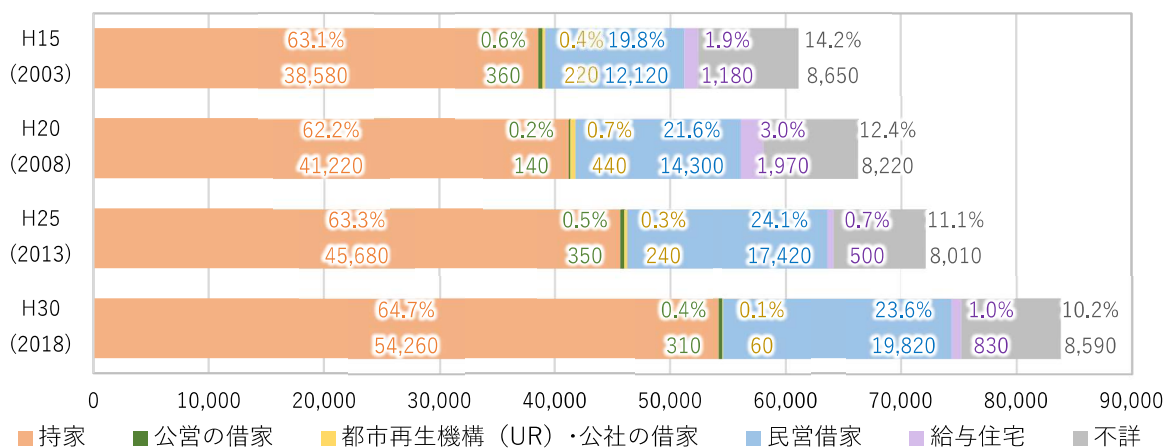


図 住宅の所有関係の推移

出典：住宅・土地統計調査

②住宅建て方別の推移

- 平成 30(2018)年における一戸建ての割合は 54.0%と半数以上となっているが、近年の共同住宅の増加によって、その割合は減少傾向となっている。一方、共同住宅の増加が顕著となっており、平成 15(2003)年から約 6 割増となっている。
- また、持家の共同住宅(マンション)のうち、1,042 戸(21%)が築 40 年、3,907 戸(78.9%)が築 30 年を超える状況にあり、老朽化が顕在化している状況である。

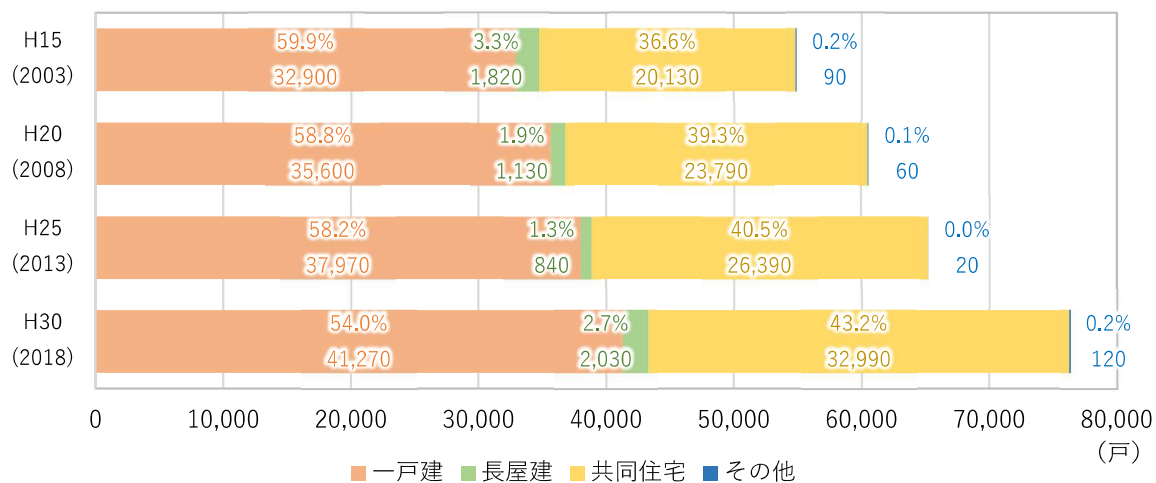


図 住宅の建て方の推移



表 持家の共同住宅戸数の推計

分譲マンション戸数 = 持家の共同住宅数 ^{※1} ÷ 0.844564 ^{※2}	
うち築 30 年超 = 1990 年以前に建築された持家の共同住宅数 ÷ 0.844564	3,907
うち築 40 年超 = 1980 年以前に建築された持家の共同住宅数 ÷ 0.844564	1,018
うち築 50 年超 = 1970 年以前に建築された持家の共同住宅数 ÷ 0.844564	24
合計	4,949

※1 平成 30 年住宅・土地統計調査第 10-1 表のデータベースを用いて、推計する「市」、「持ち家」「非木造」「共同住宅」「3～5 階建、6～10 階建、11 階建以上」を選択

※2 住宅・土地統計調査における「持家の共同住宅数」には、分譲マンションであっても、賃貸化した住戸及び空室が含まれないことから、非賃貸比率及び非空室率で割り戻すために、平成 30 年度マンション総合調査の賃貸戸数割合（全国平均 13.2%）及び空室（3ヶ月以上）戸数割合（全国平均 2.7%）を用いて、 $(1 - \text{賃貸比率}) \times (1 - \text{空室率})$ により算出した係数。

出典：住宅・土地統計調査

③住宅の建築時期

- 建築時期別割合の推移をみると、新耐震基準が導入された昭和 56 年(1981)以前に建てられた住宅は、年々減少しており、平成 30(2018)年現在で 14.0%となっている(全国：22.4%、千葉県：20.3%)。

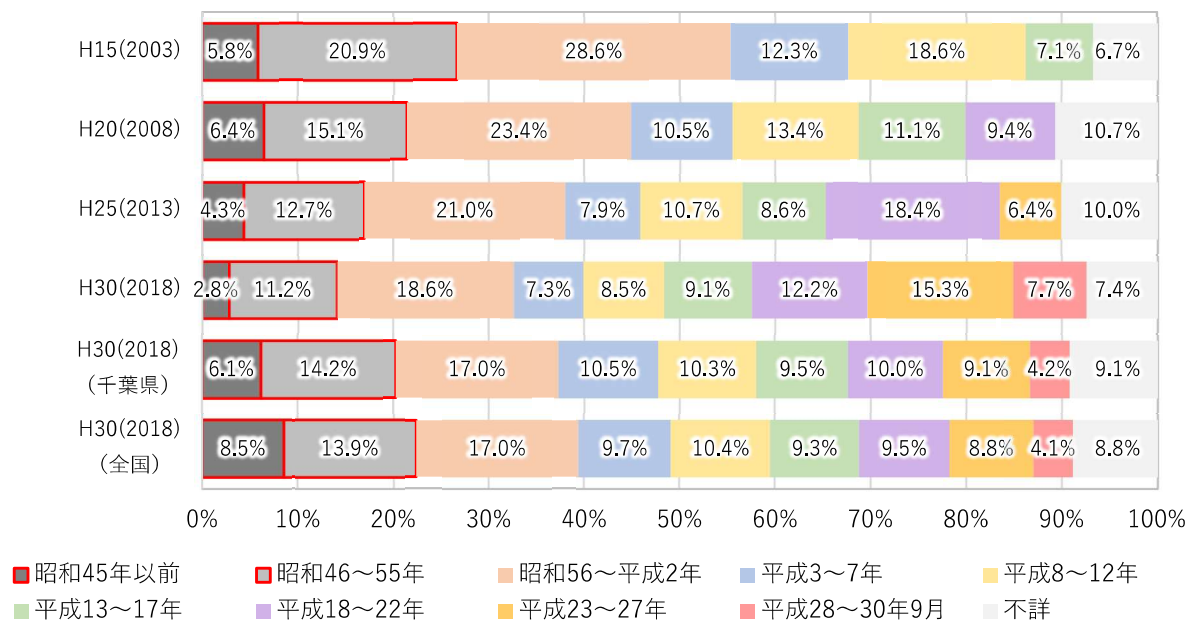


図 住宅建設時期の推移



④居住面積水準

- 本市の最低居住面積水準未達世帯の割合は増加傾向で推移し、平成 25(2013)年には 5.4%となっていたが、平成 30(2018)年に減少に転じて 4.4%となっている。一方、誘導居住面積水準以上世帯の割合は一貫して増加傾向で推移しており、平成 30(2018)年では 63.5%となっている。
- 平成 30(2018)年における千葉県及び全国との比較をみると、最低居住面積水準未達の世帯割合は、千葉県及び全国に比べて低くなっており、適正な規模の住宅が供給されている。また誘導居住面積水準以上の世帯割合は、千葉県及び全国に比べて高くなっており、居住水準の高い住宅が供給されている。

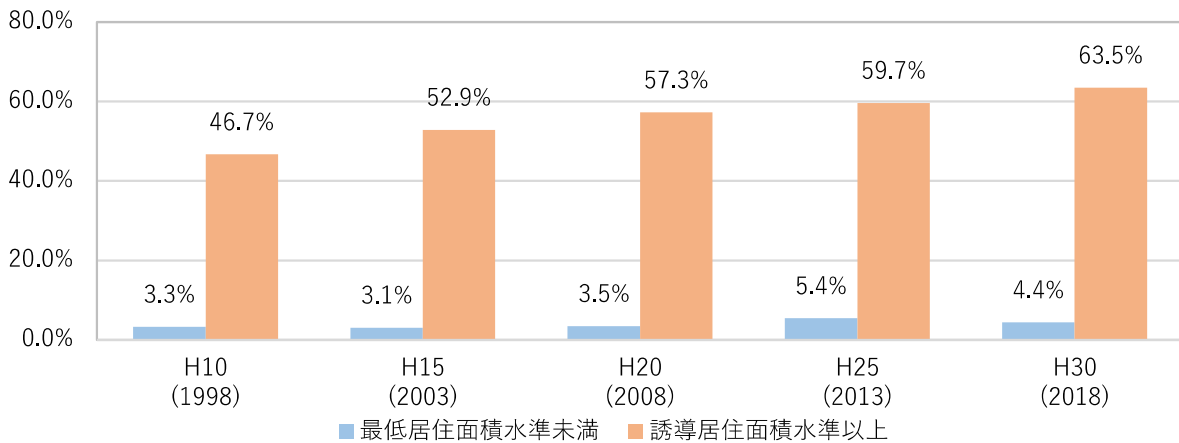


図 居住面積水準の割合推移

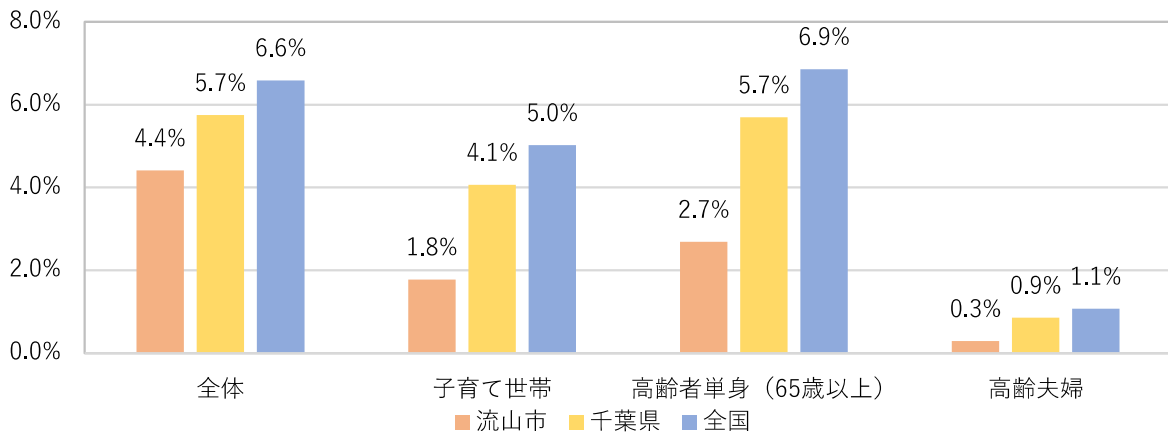


図 最低居住面積水準未達世帯の割合比較

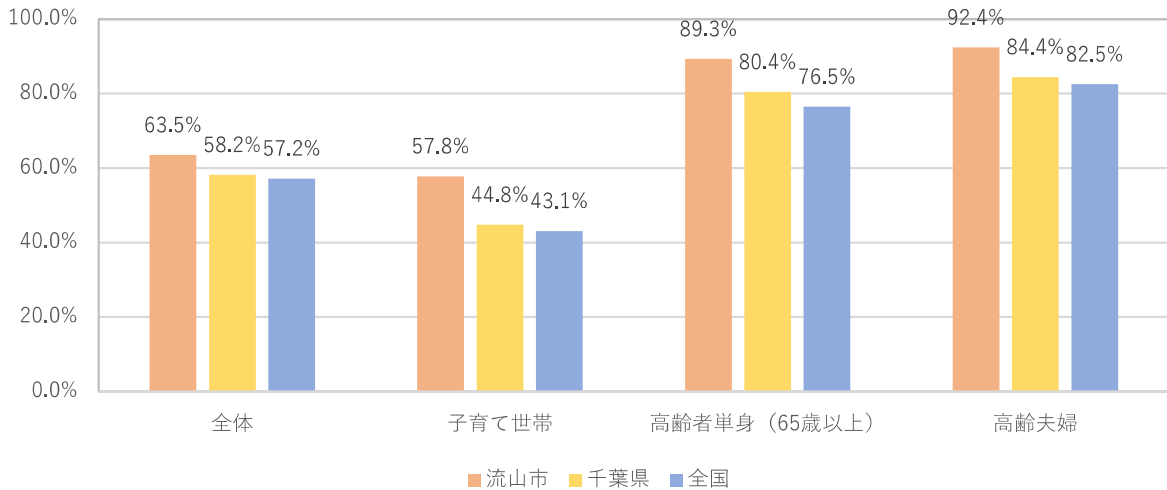


図 誘導居住面積水準以上世帯の割合比較

※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

- (1) 単身者：25㎡
- (2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡

※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

- (1) 単身者：40㎡
- (2) 2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡

※子育て世帯：「家計を主に支える者」「その配偶者」以外に18歳未満の者がいる世帯

出典：住宅・土地統計調査（H30）

⑤住宅面積の推移

- 住宅全体における住宅1戸当たりの延べ面積をみると、平成30(2018)年では千葉県の89.7㎡と比べて、本市は92.4㎡となっており、ゆとりのある居住環境が形成されている。

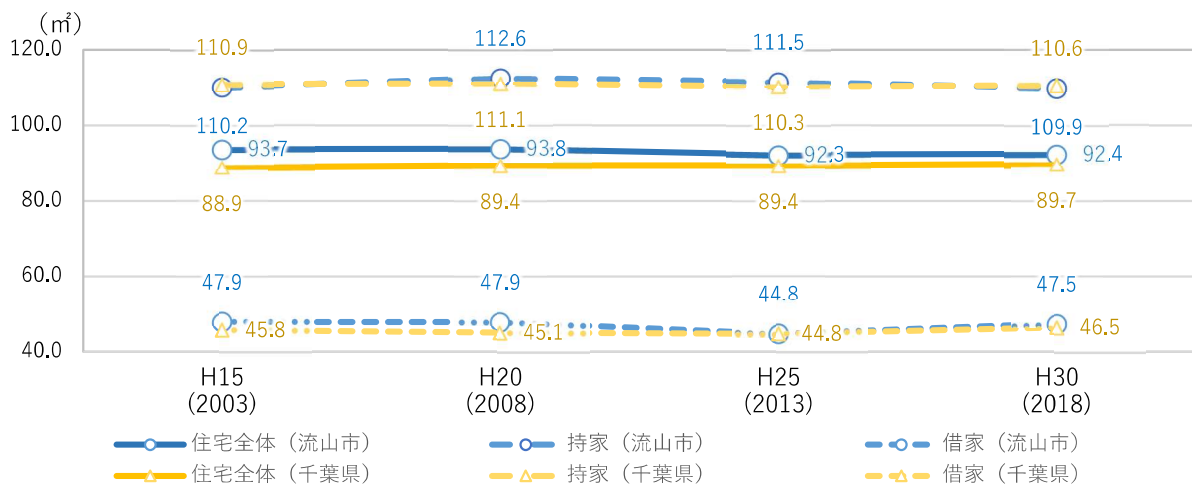


図 一住宅当たり延べ面積の推移

出典：住宅・土地統計調査



(6) 着工新設住民戸数

- 市内の着工新設住宅戸数は、平成 27(2015)年の 3,322 戸をピークに減少傾向で推移しており、平成 30(2018)年度では 2,214 戸となっている。各年の着工新設戸数の内訳をみると、持家や貸家は多少の増減があるものの、毎年一定数みられるのに対し、分譲住宅には大きなバラツキが見られる。

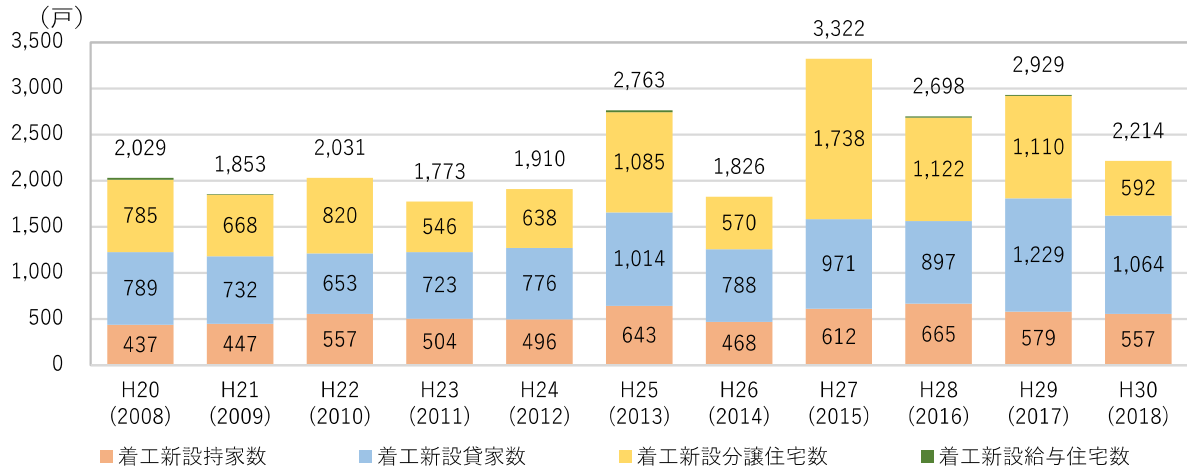


図 着工新設住宅戸数の推移

出典：建築着工統計調査

(7) 地価・1か月当たり家賃

- 住宅(借家)の所有別の 1 か月当たりの家賃相場をみると、本市は全国よりも約 4,000 円、千葉県よりも約 2,000 円程度高い相場となっている。所有別では、公営の借家、民営の借家及び給与住宅は全国・千葉県よりも高くなっているが、その一方で都市再生機構(UR)・公社の借家は低くなっている。

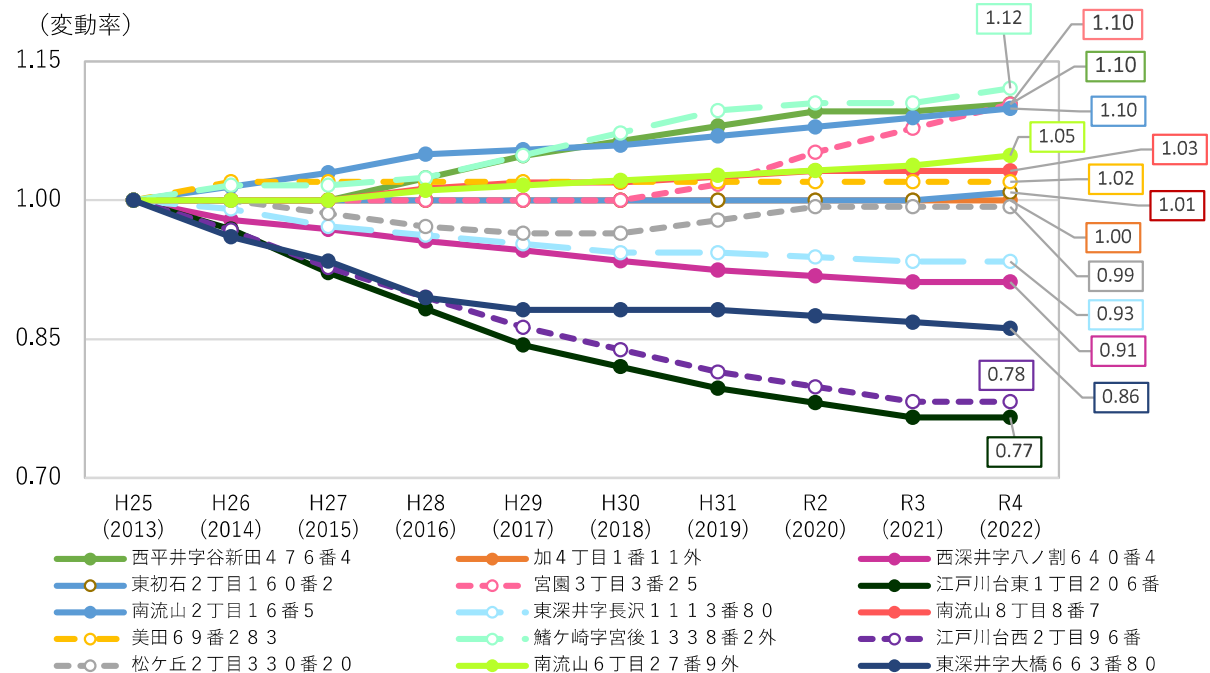


図 地価の推移 (変動率)

出典：地価公示

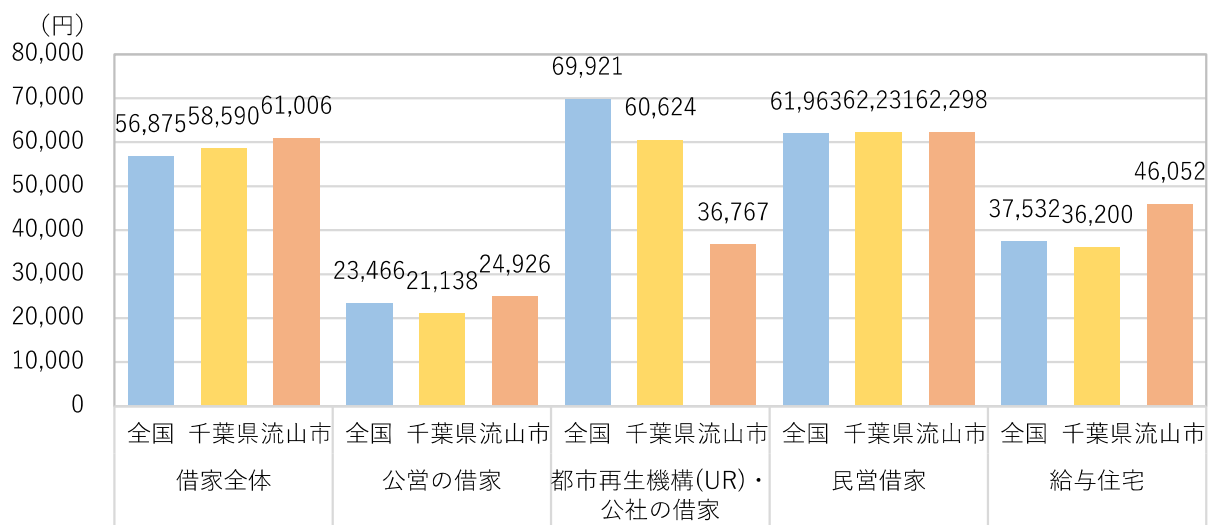


図 住宅（借家）の所有別 1 か月当たりの家賃

出典：住宅・土地統計調査（H30）



発行年月 令和4年12月
発行 流山市 まちづくり推進部 建築住宅課 企画・住宅室
〒270-0192
流山市平和台1丁目1番地の1 第2庁舎2階
TEL 04-7150-6088
FAX 04-7159-0954