

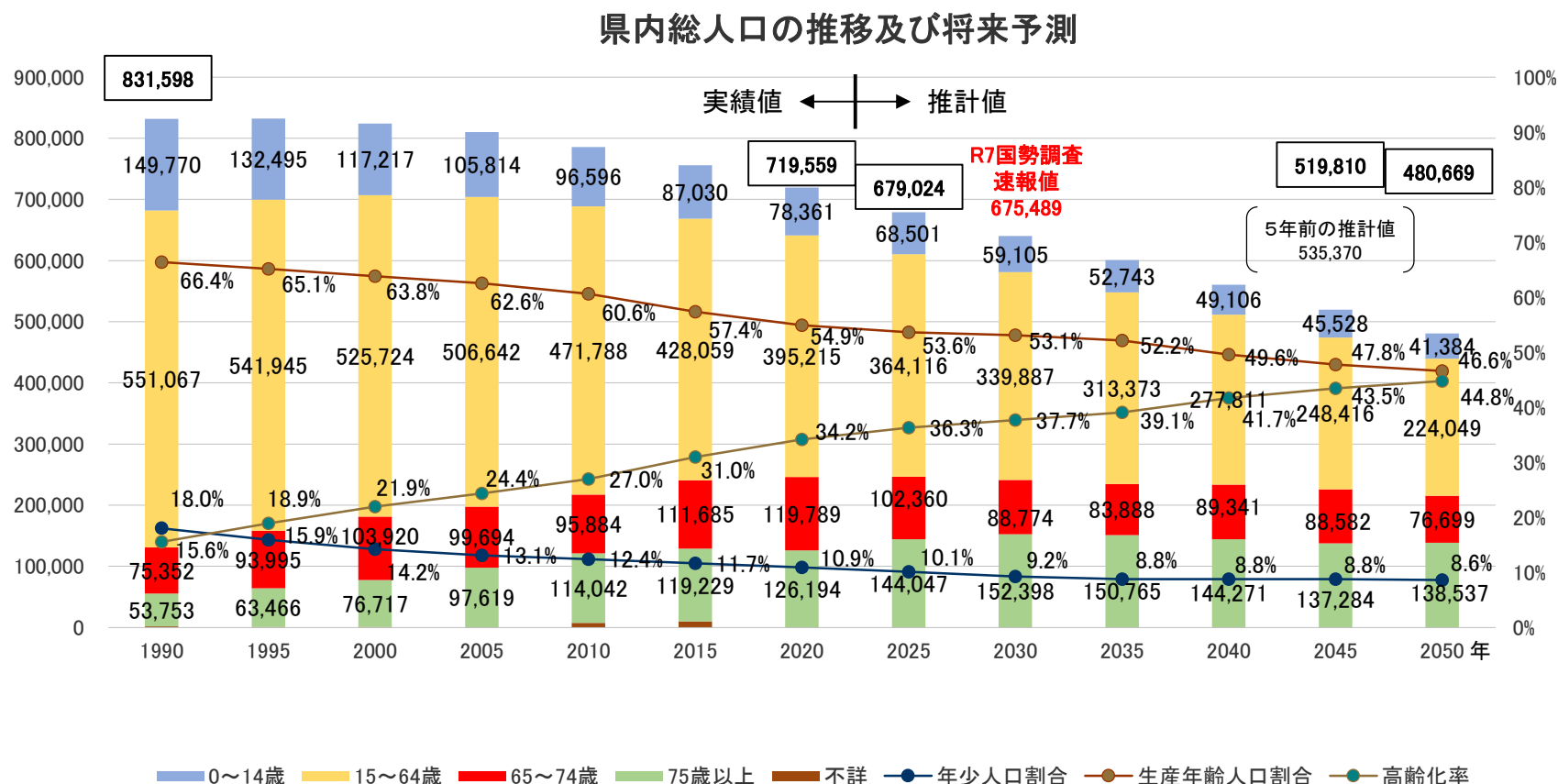
徳島県の住生活を取り巻く状況

(1)人口・世帯・経済の状況	1
(2)住宅ストック等の状況	 10
(3)居住水準の状況	15
(4)住宅セーフティネットの状況	19
(5)住宅産業の状況	26
(6)空き家の状況	32
(7)「建築BIM」の導入状況	36

(1) 人口・世帯・経済の状況

○人口の状況

- ・2020年から2050年までの30年間で、人口は3割以上減少すると推計されている。
- ・少子高齢化も進行し、2050年にはおよそ2人に1人が高齢者となると推計されている。

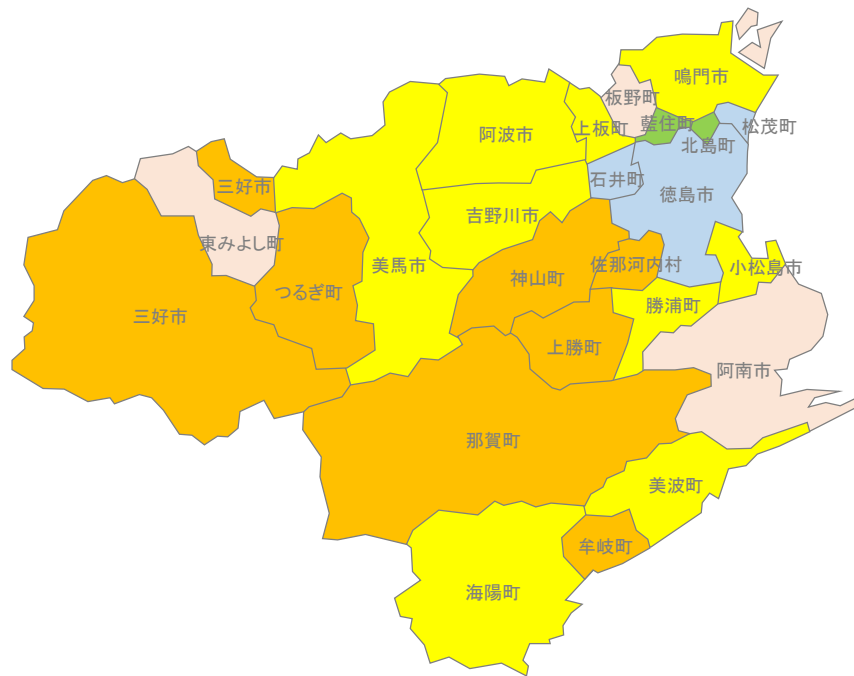


(1) 人口・世帯・経済の状況

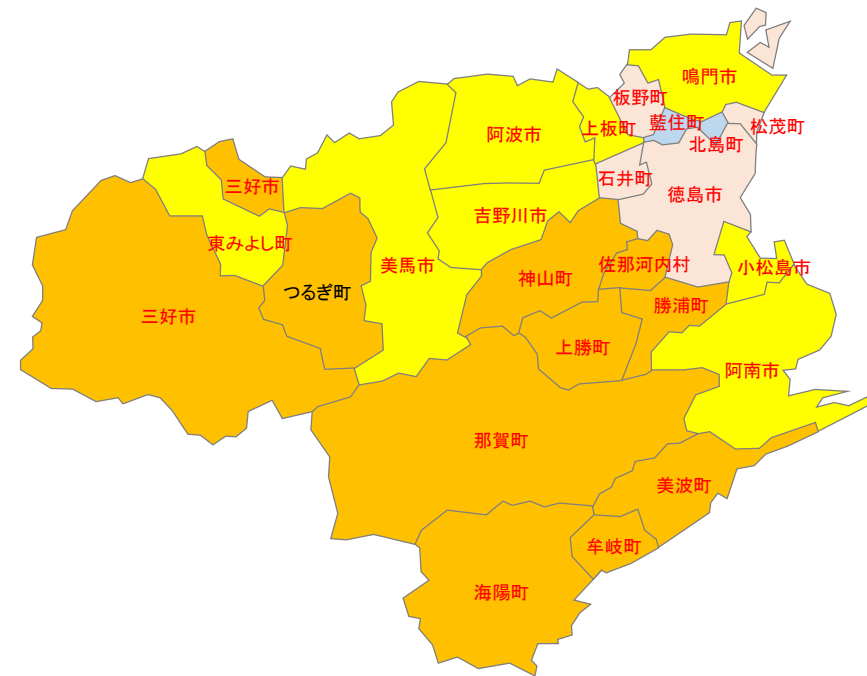
○市町村別の人口増減

- ・今後10年間の人口増減は、全市町村において減少すると推計されている。
- ・つるぎ町を除き、「過去10年間(～2020)の減少率」より「今後10年間の減少率」が大きくなると推計されている。
- ・2020年までは増加していた北島町及び藍住町も、今後は減少に転じると推計されている。

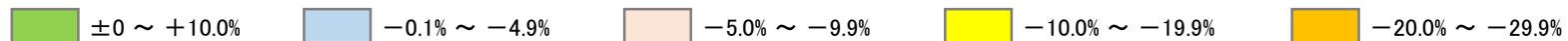
過去10年間の人口増減率(2010年→2020年)



今後10年間の人口増減率(2025年→2035年の推計)



(赤字: 今後10年間の増加率<過去10年間の増加率)



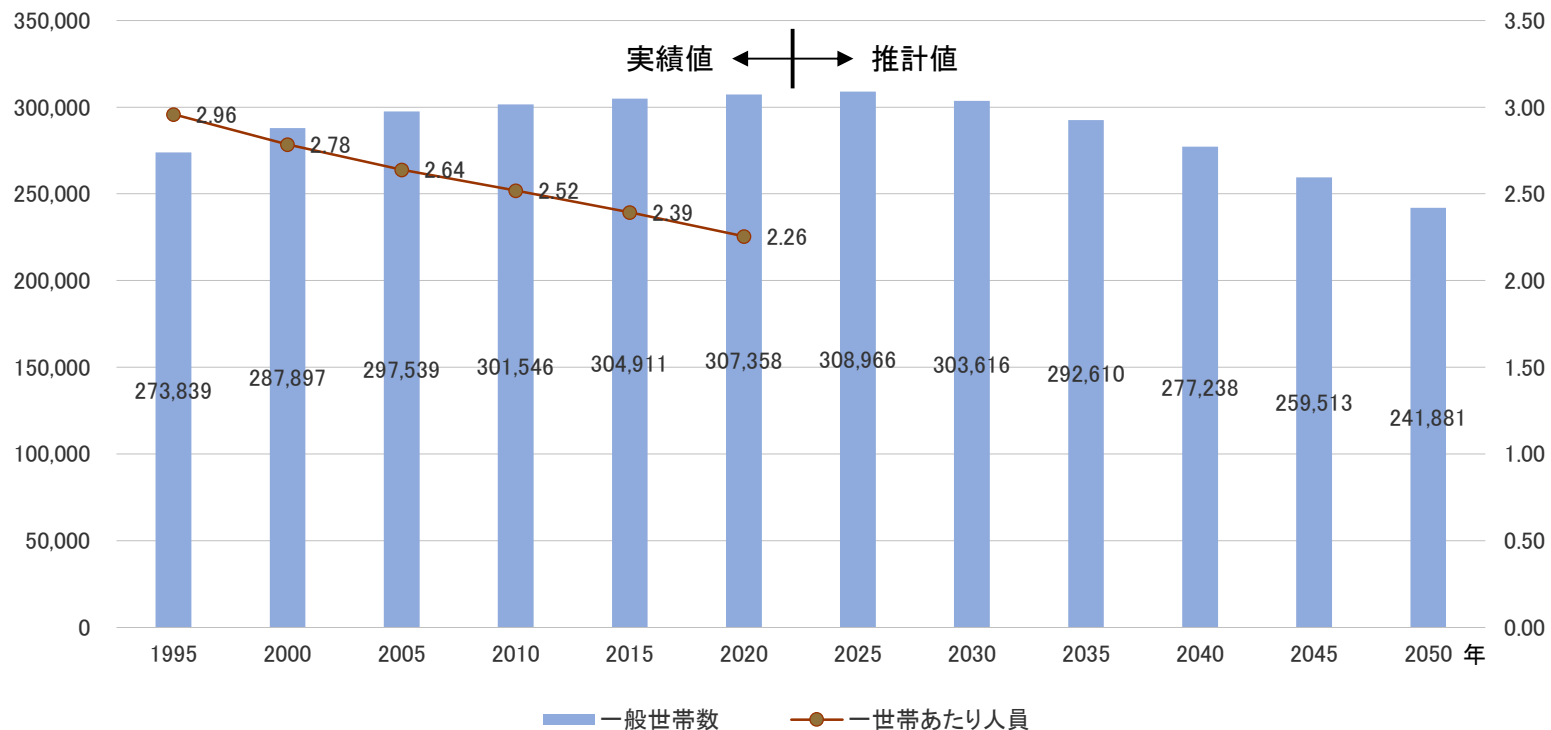
資料: 国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

(1)人口・世帯・経済の状況

○世帯数の状況

- ・人口減少下でも世帯数は増加してきたが、今後は世帯数も減少に転じ、2045年には1995年を下回ると推計されている。
- ・一世帯あたり人員は減少傾向が続いており、小規模化が進んでいる。

世帯数と世帯当たり世帯人員の推移及び将来予測



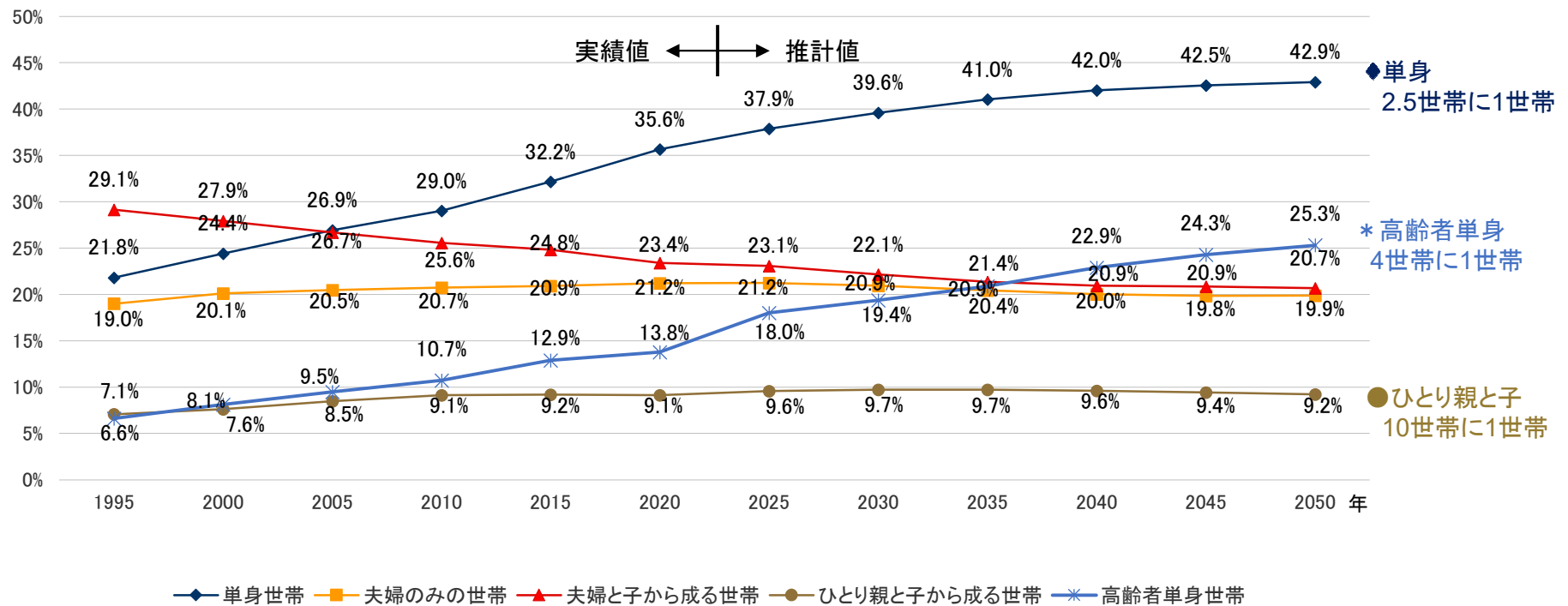
資料：国勢調査（総務省）、日本の世帯数将来推計（令和6（2024）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

(1)人口・世帯・経済の状況

○属性別世帯割合の状況

- ・単身世帯は増加し、半数に迫る割合を占めると推計されている。
- ・高齢者単身世帯割合は2020年から2050年の間でおよそ倍になると推測されている。
- ・単身世帯以外の世帯は緩やかに減少していくと推計されている。

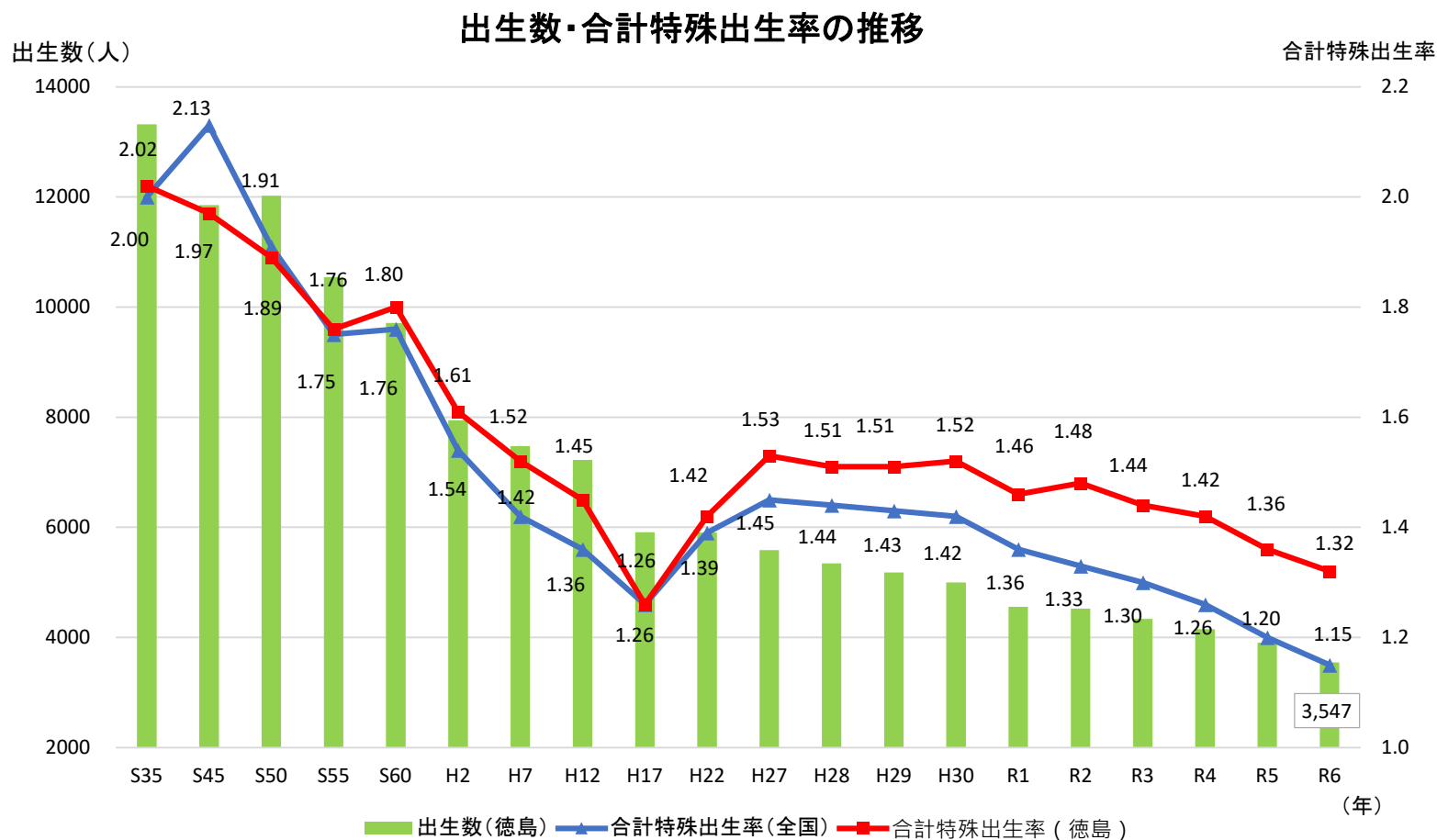
属性別世帯数の推移及び将来予測



資料: 国勢調査(総務省)、日本の世帯数将来推計(令和6(2024)年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

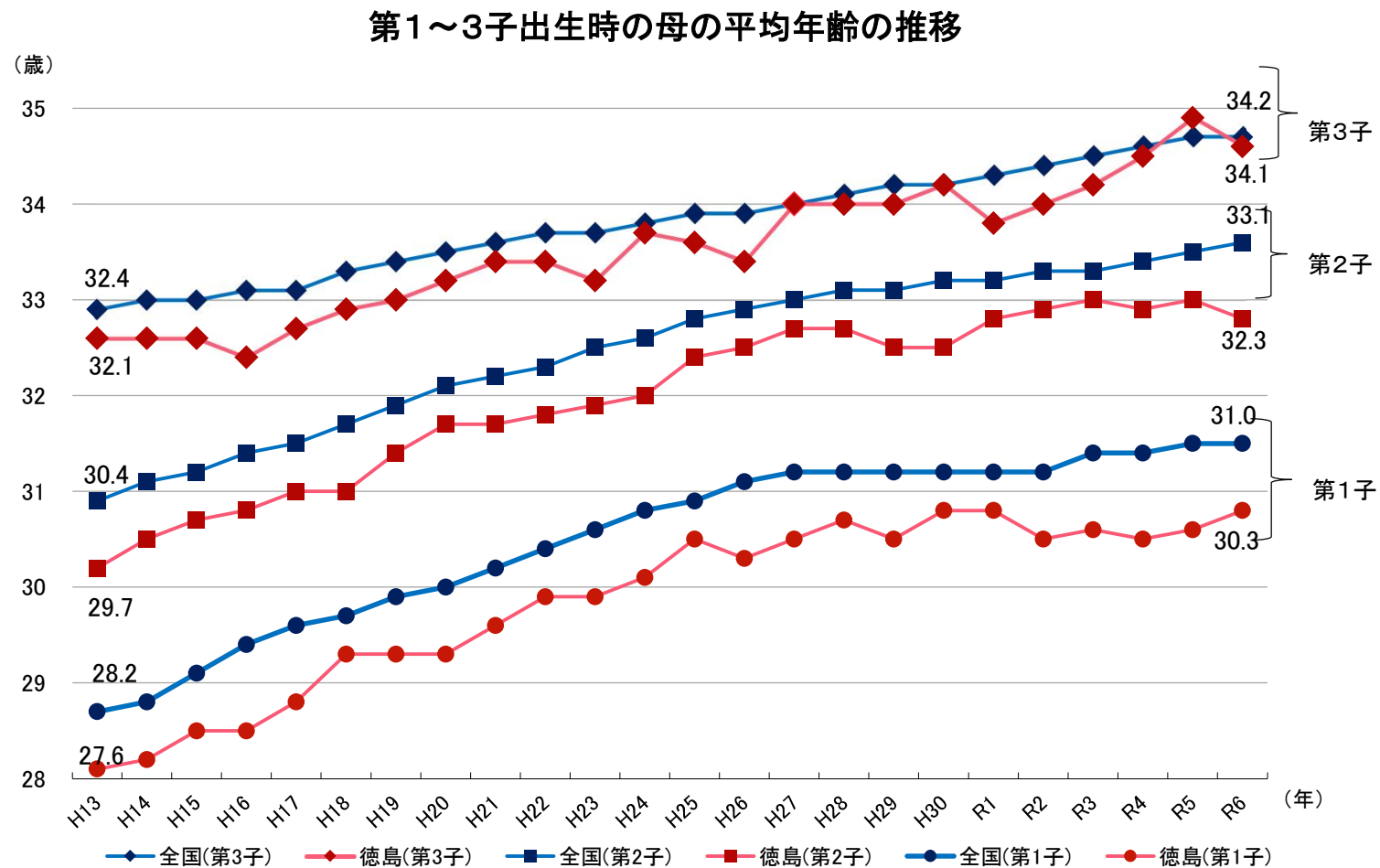
○出生数及び合計特殊出生率

- ・出生数は減少を続けている。
- ・合計特殊出生率も、一時的に上昇している期間はあるが、減少傾向にある。



○晩産化の進行

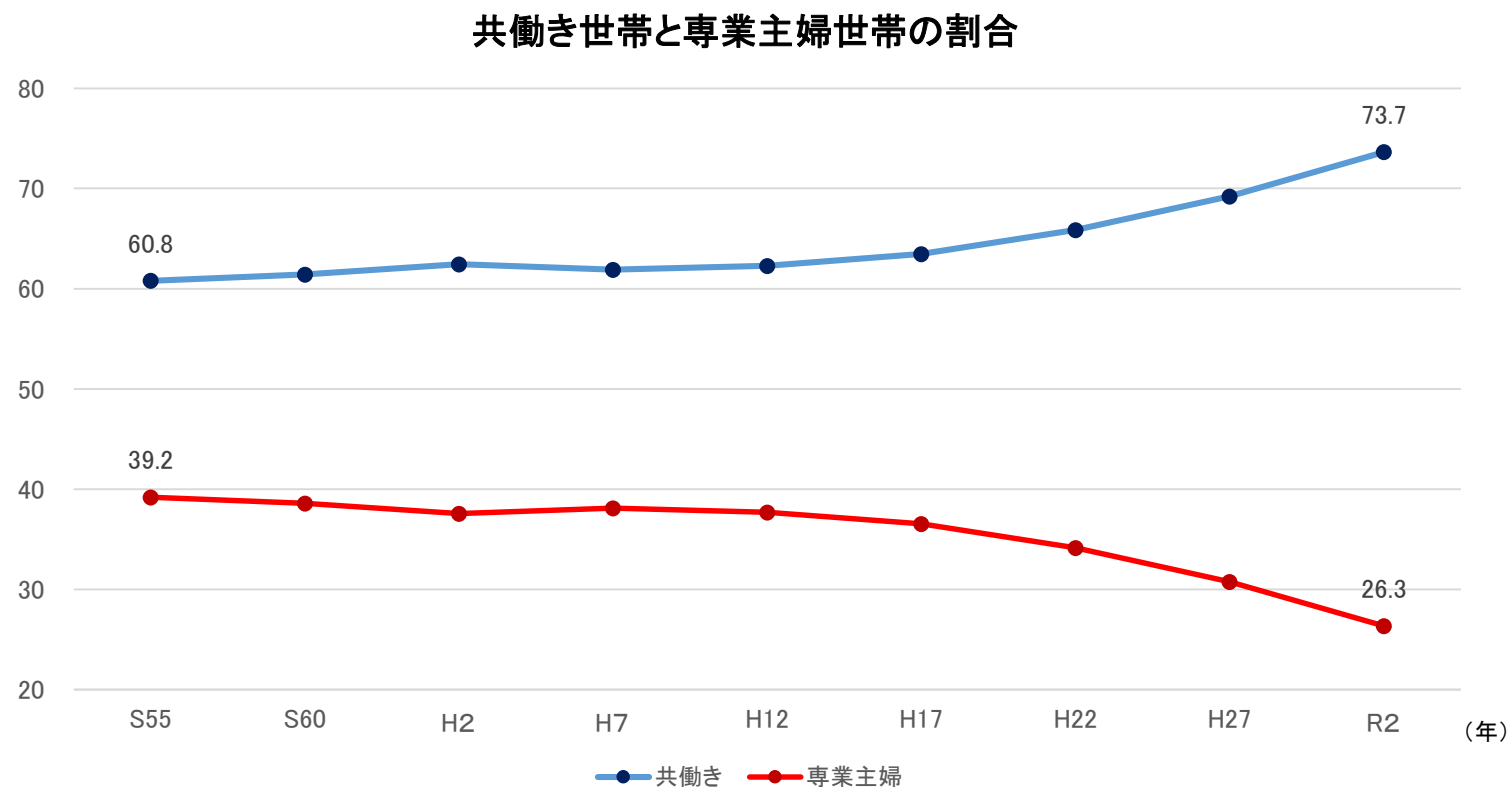
・平成13年と比較し、令和6年では約2～3歳晩産化している。



(1)人口・世帯・経済の状況

○共働き世帯と専業主婦世帯の推移

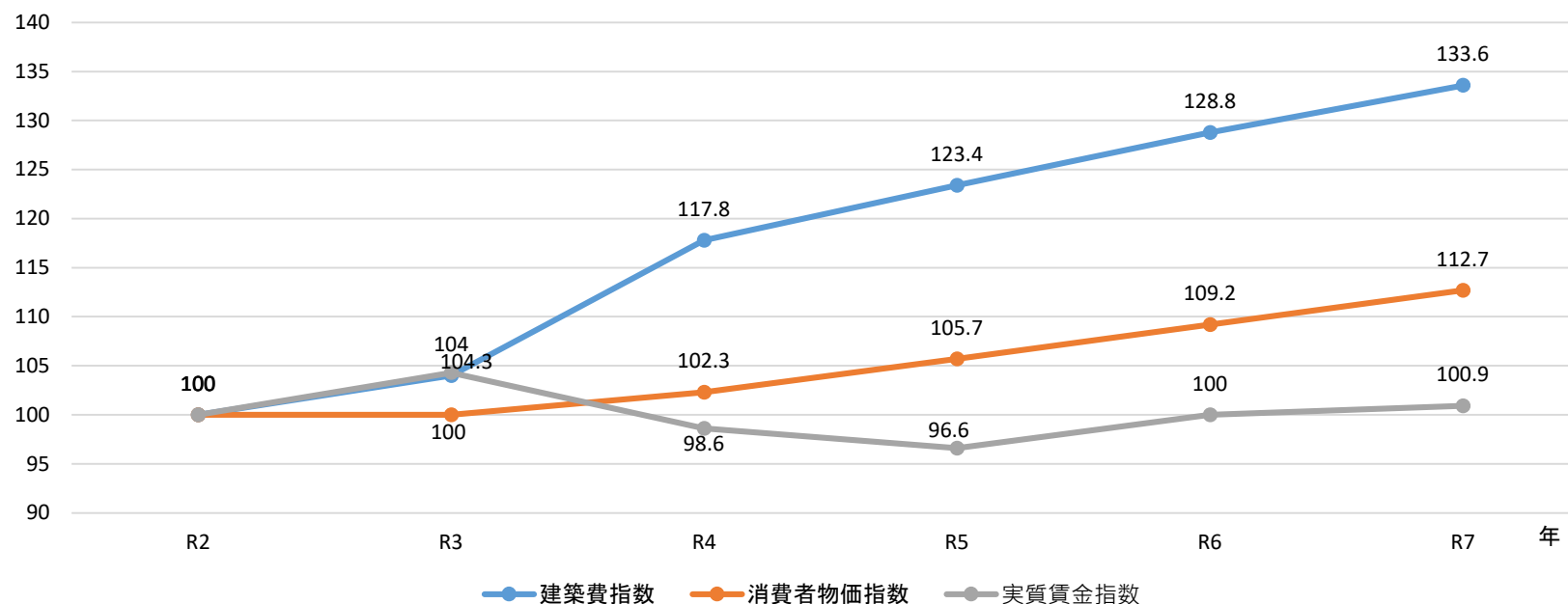
・平成12年から共働き世帯と専業主婦世帯の差が拡大し、令和2年にはおよそ7対3の割合となっている。



○物価・資金の状況

- ・実質賃金指数がほぼ横ばいの中、建築費指数は大幅に上昇し、5年間で約34%増加している。
- ・建築費指数が消費者物価指数を大きく上回る状況が続いている。

建築費指数(住宅)・消費者物価指数・実質賃金指数の推移



資料：一般財団法人 建設物価調査会「建設物価 建築費指数」
総務省「消費者物価指数」
徳島県「毎月勤労統計調査(地方調査)」

※2020年を100とした指数
※消費者物価指数は「持家の帰属家賃を除く総合」指数(徳島市)
※建築費指数は「住宅の工事原価」指数(高松市)
※実質賃金指数は徳島県値

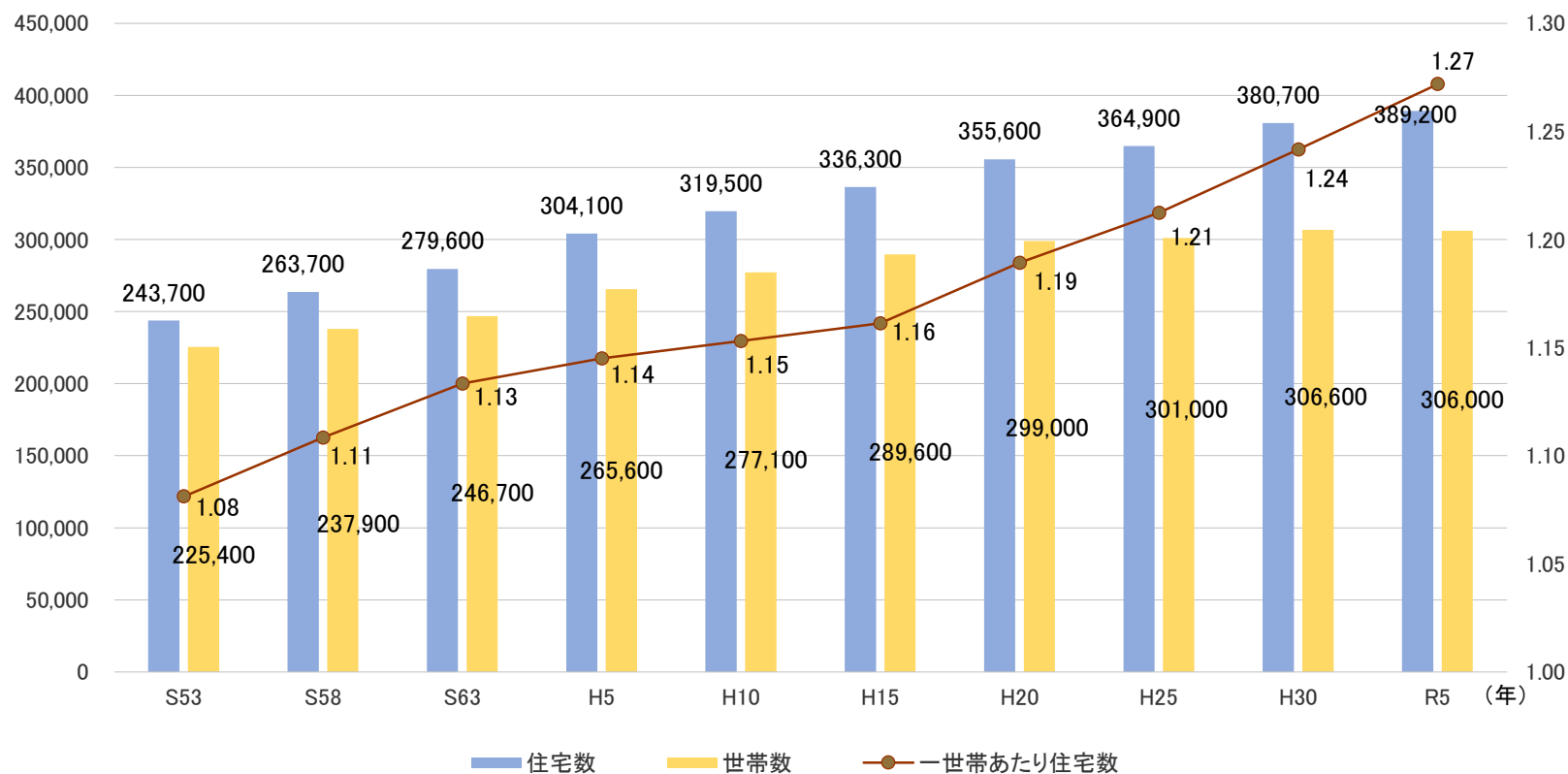
(2) 住宅ストック等の状況

(2) 住宅ストック等の状況

○住宅数の状況

- ・住宅数の増加が、世帯数の増加を上回るペースで続いている。
- ・今後は世帯数が減少に転じることが見込まれ、空き家の更なる増加が懸念される。

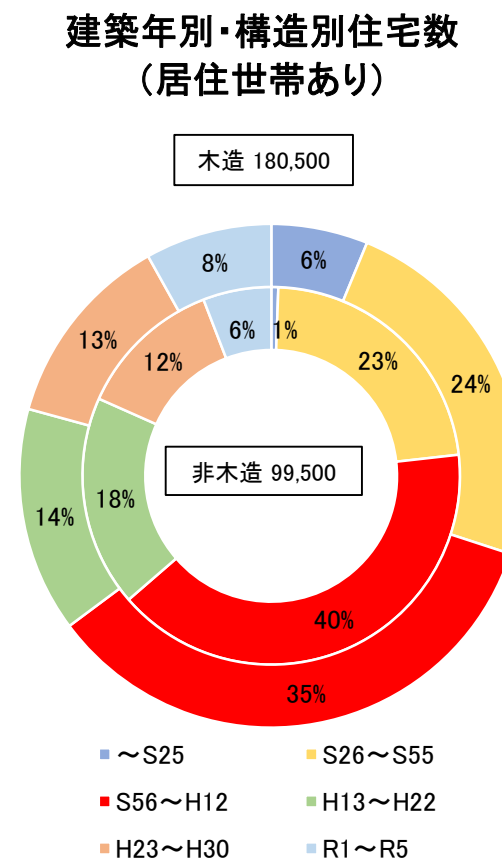
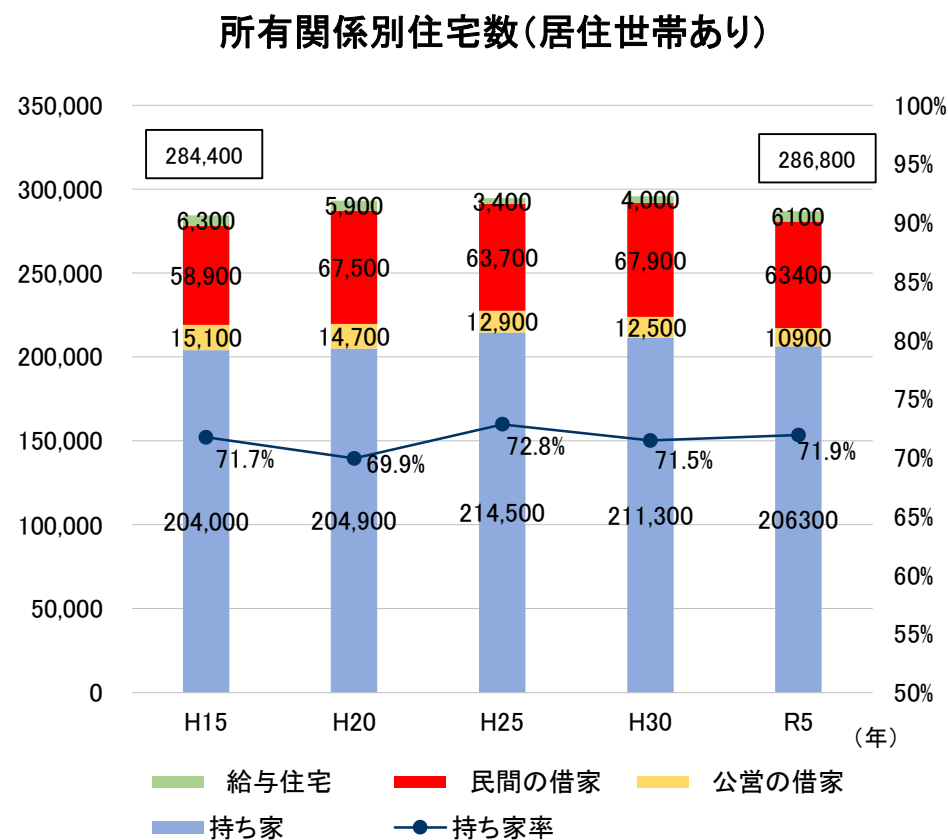
住宅数と世帯数の推移



(2) 住宅ストック等の状況

○所有関係別、建築年別、構造別住宅ストックの状況

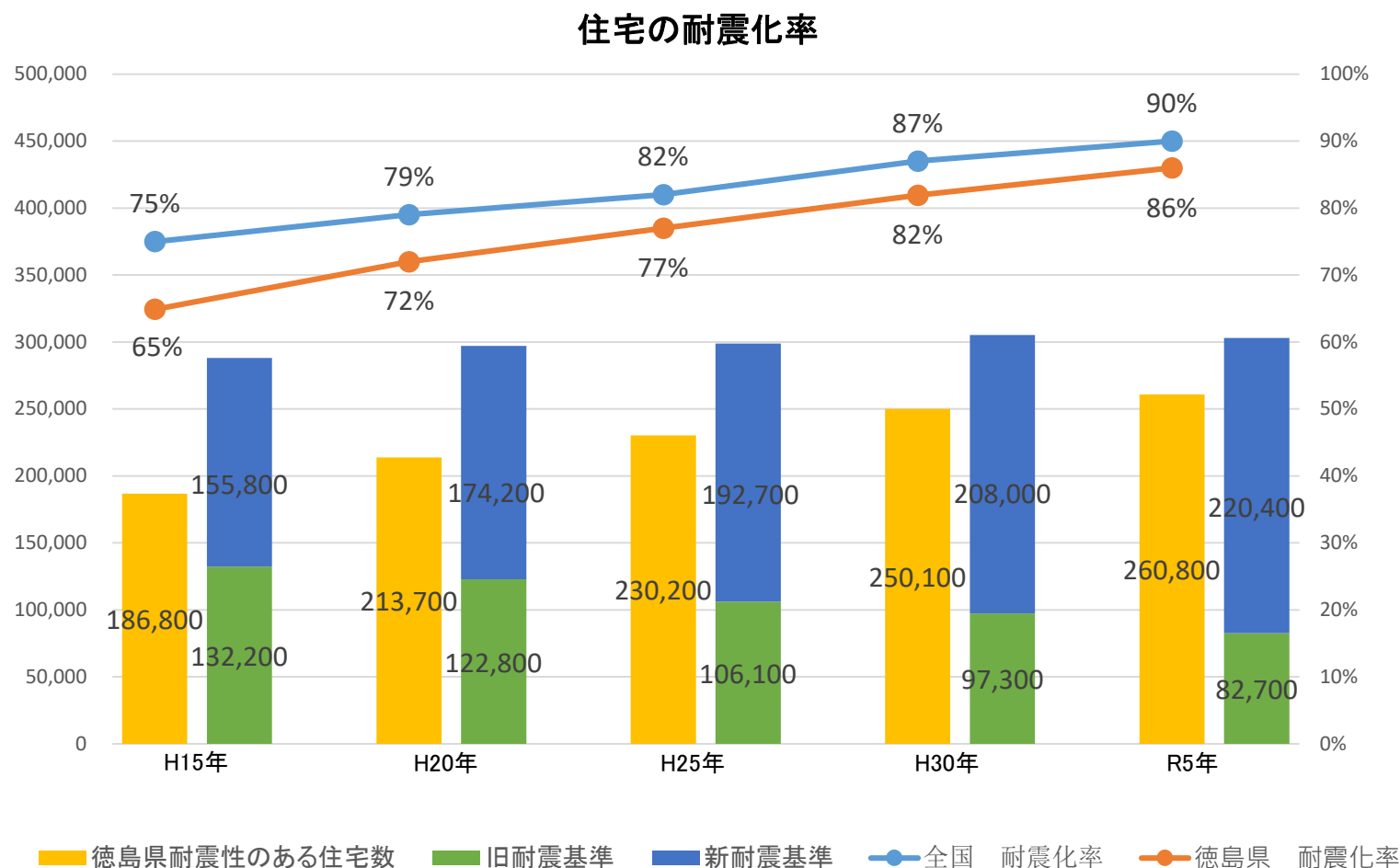
- ・持ち家率は7割前後で推移している。
- ・構造別で全体の2/3を占める木造住宅で、建設年の古い住宅の割合が高い。



(2) 住宅ストック等の状況

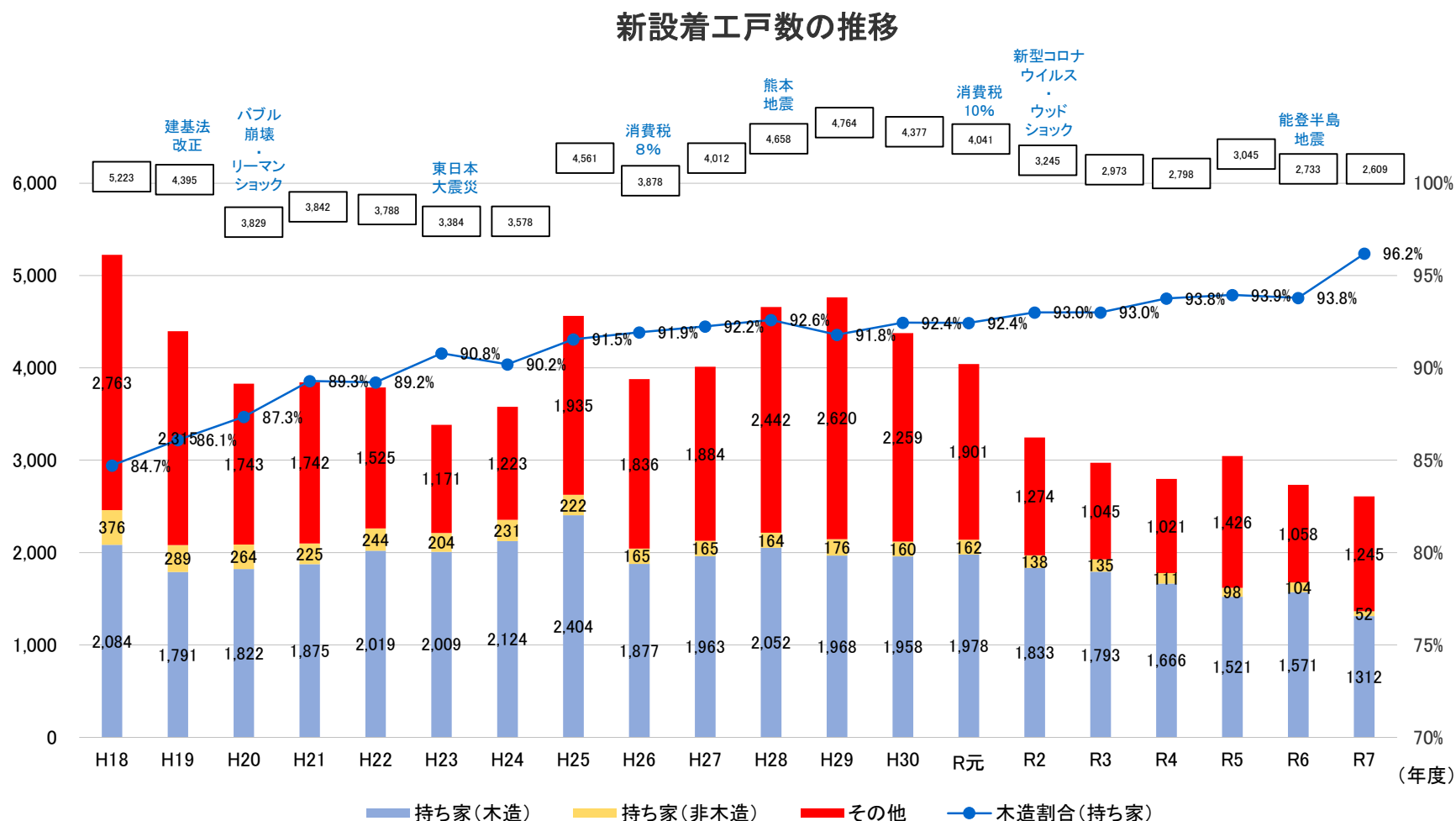
○耐震化の状況

・耐震化率の上昇は全国的にも鈍化している。



○新設住宅着工戸数の状況

- ・令和元年度までは4,000戸/年程度で推移し、令和2年度以降は3,000戸/年程度で推移。
- ・持ち家に占める木造の割合は、徐々に上昇傾向にある。

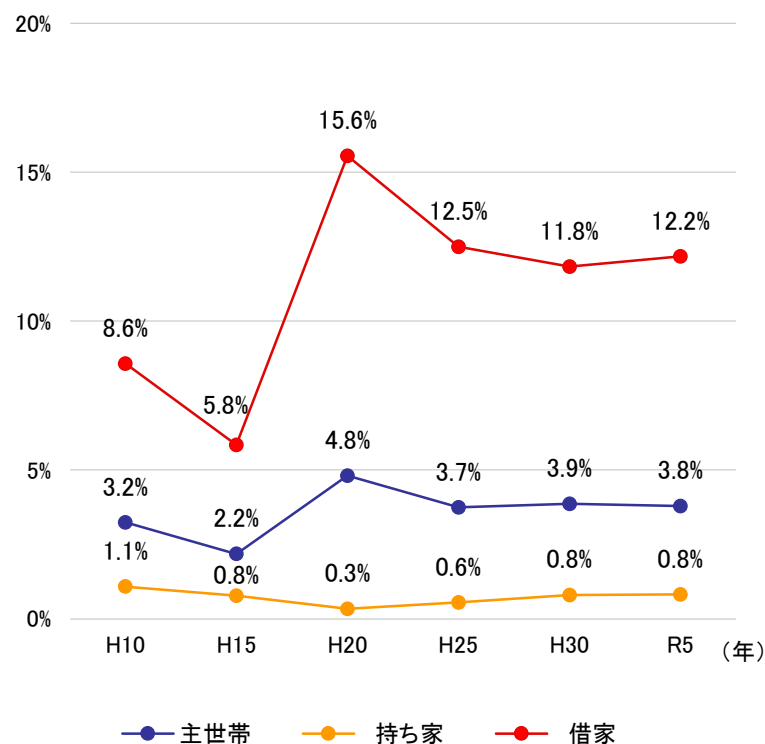


(3) 居住水準の状況

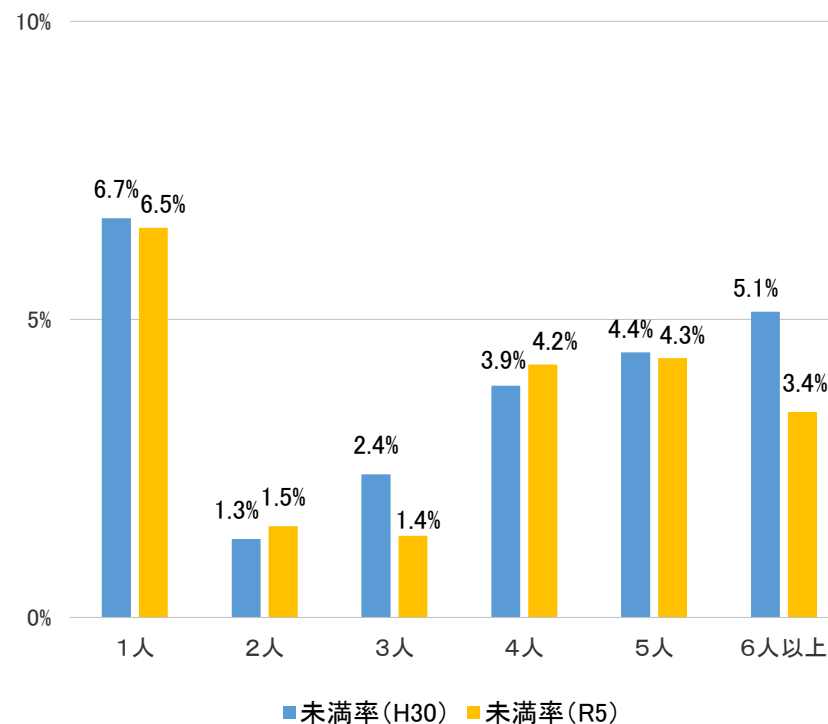
○最低居住面積水準の充足状況

- ・水準を下回る割合(未満率)は、借家の方が高く、社会情勢の影響も受けやすい。
- ・人員別の未満率は、単独世帯で最も高く、2人以上では人数が増えるほど高くなる傾向にある。
(R5の「3人」と「6人以上」でH30と異なる傾向が見られる)

最低居住面積水準未満率



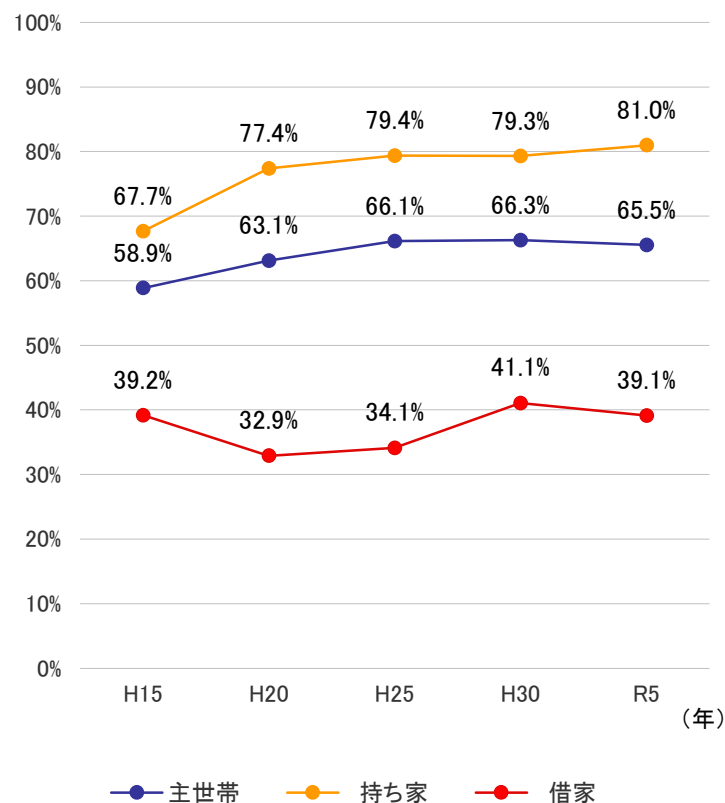
世帯人員別の最低居住面積水準未満率



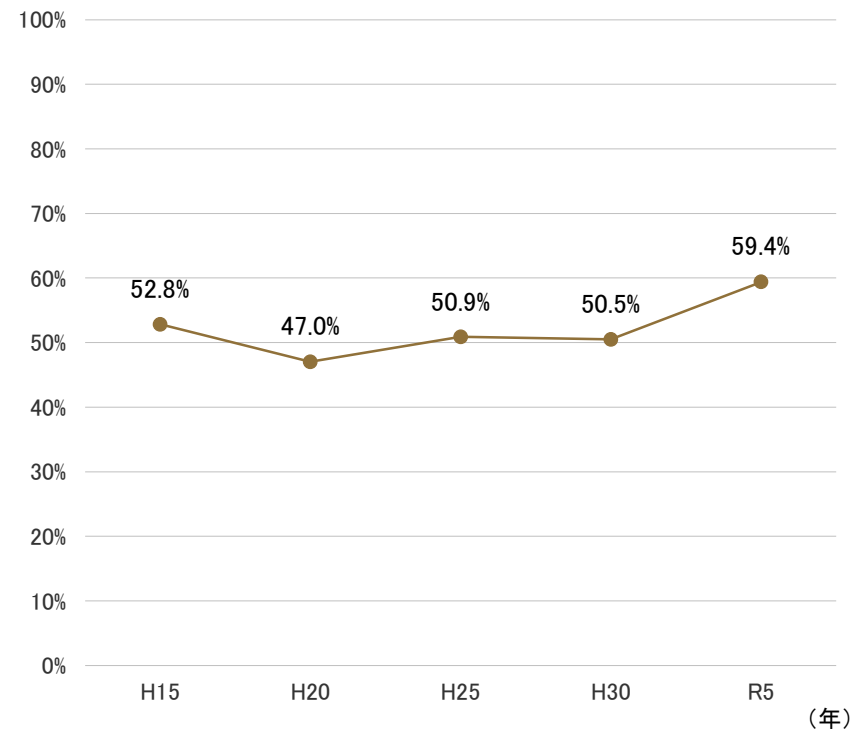
○誘導居住面積水準の充足状況

- ・水準達成世帯率については、借家が低く、社会情勢の影響も受けやすい。
- ・子育て世帯の達成率は相対的に低く、借家と同様に社会情勢の影響を受けやすい。

誘導居住面積水準達成率



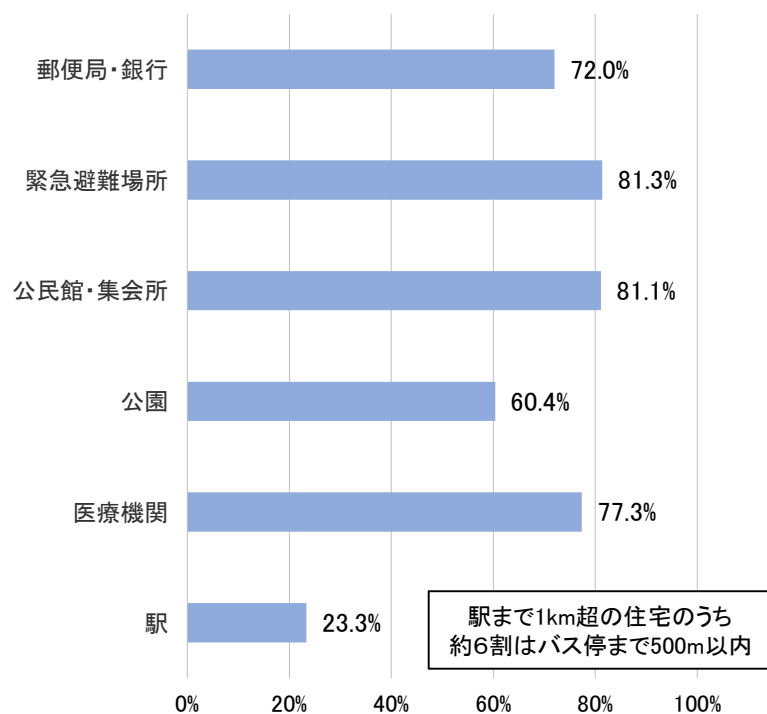
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率



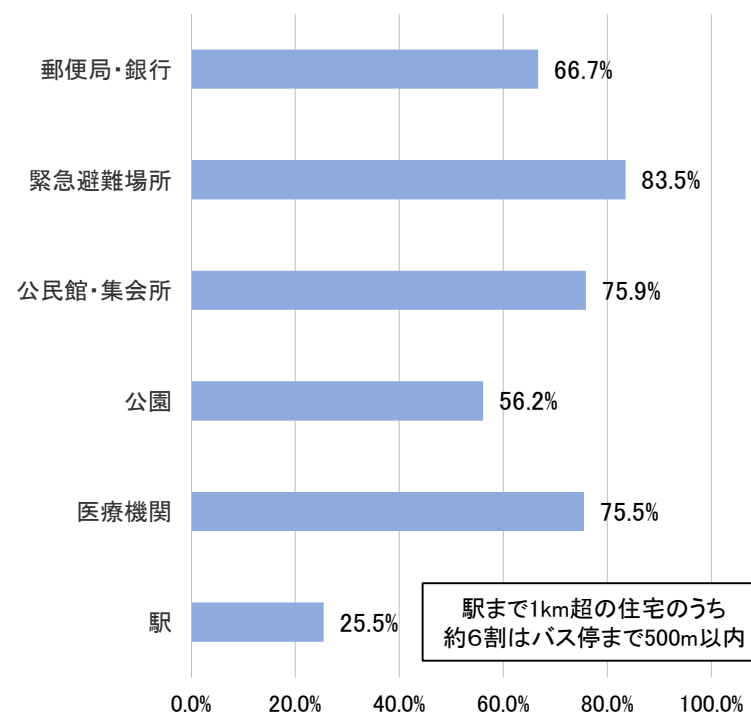
○ 公共公益施設との距離

・5年前と比較して、「緊急避難場所」と「駅」は近隣にある割合が増加しているが、その他の公共公益施設については減少している。

公共公益施設との距離が
1km以内にある割合(H30年)



公共公益施設との距離が
1km以内にある割合(R5年)

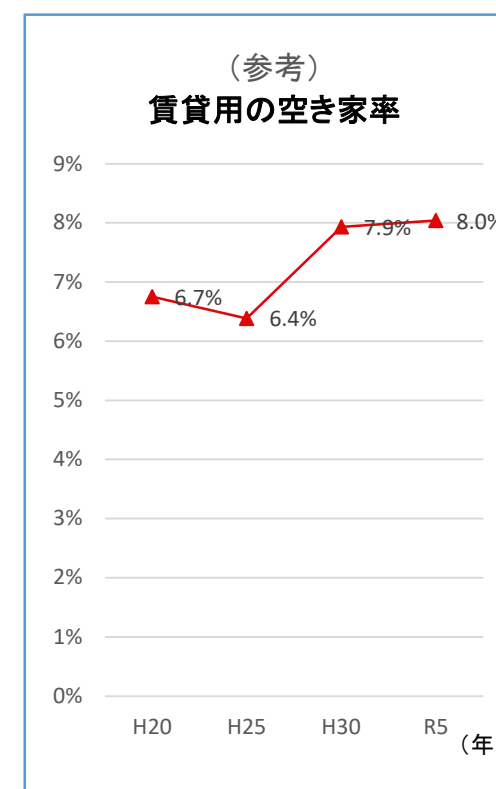
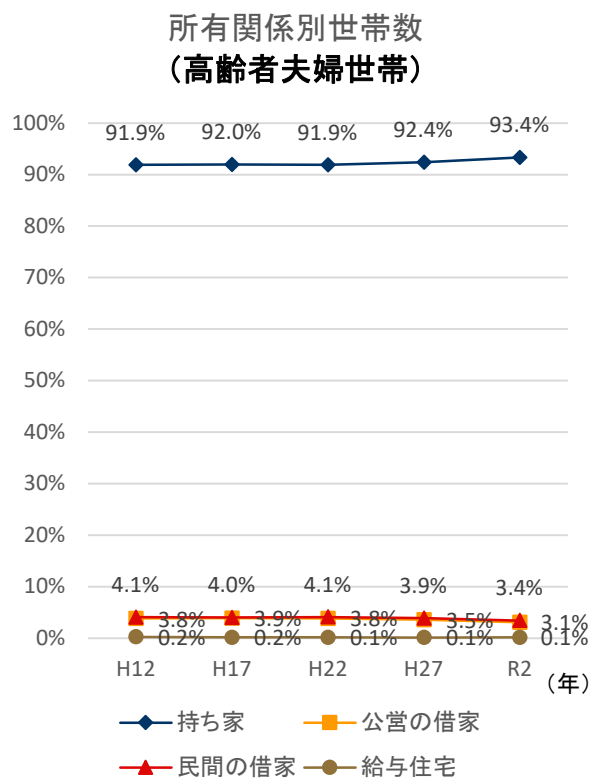
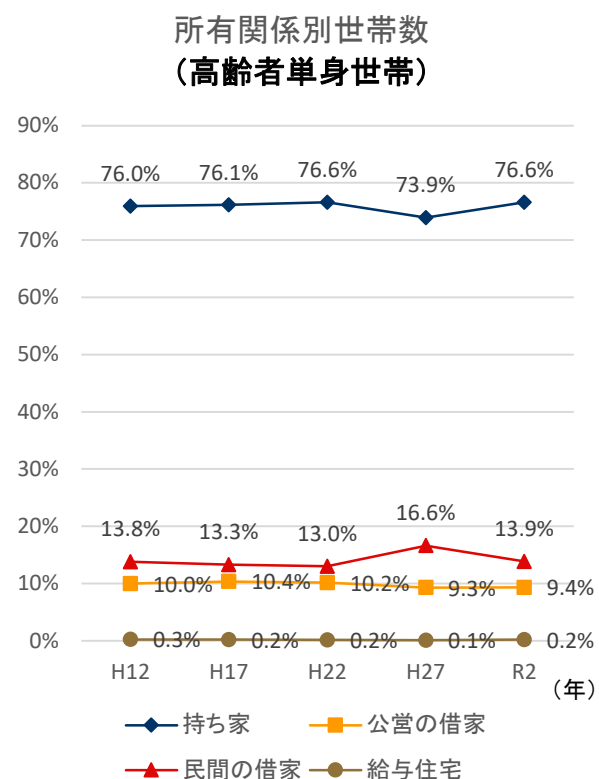


(4) 住宅セーフティネットの状況

(4) 住宅セーフティネットの状況

○高齢者の居住の状況

・高齢者のみ世帯では、単身・夫婦世帯とも、持ち家に住んでいる割合が高い。

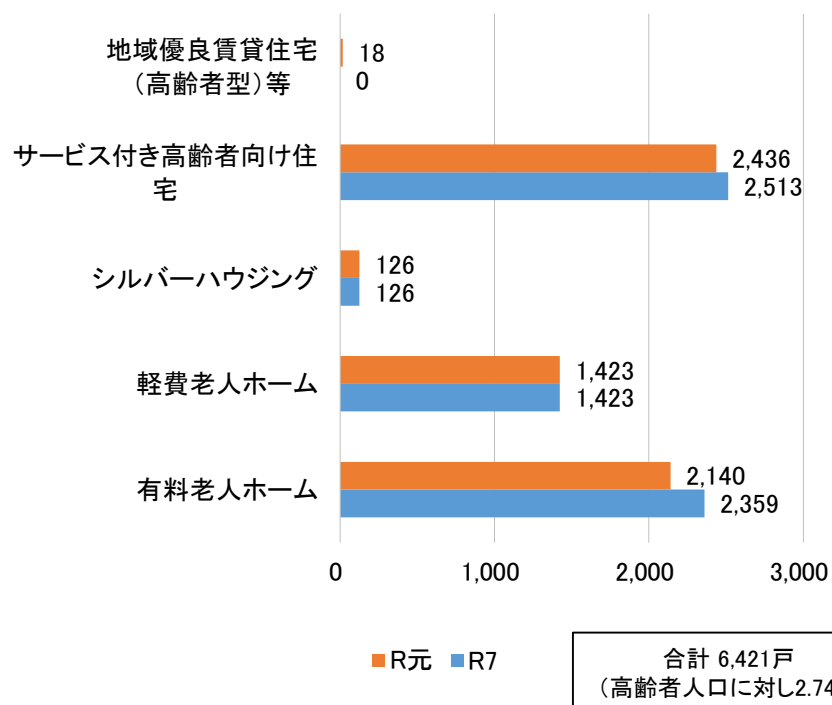


(4) 住宅セーフティネットの状況

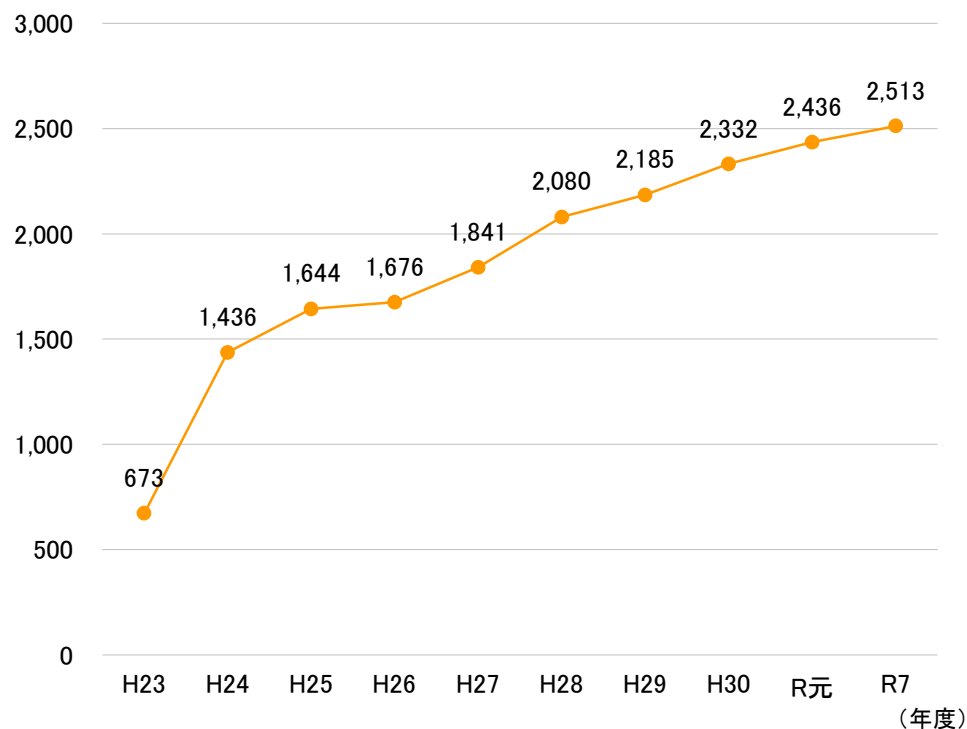
○高齢者向け住宅戸数

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は2.74%と、全国値(2.5%:H30)並。
- ・サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームのみ増加している。

高齢者向け住宅の戸数

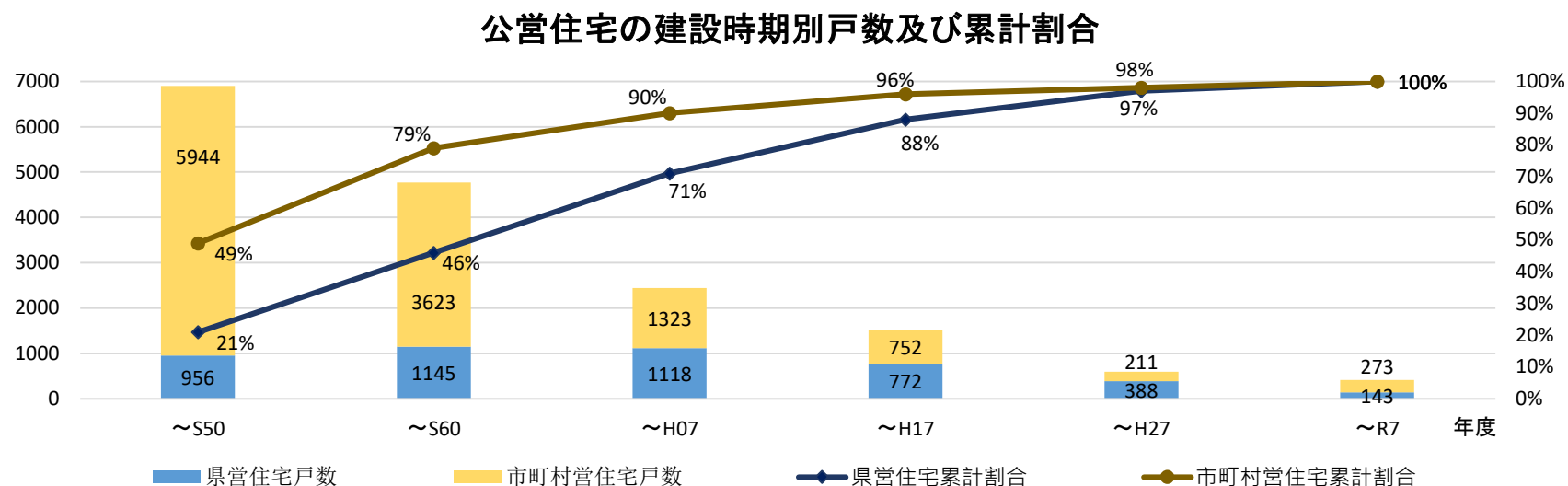


サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数



○公営住宅ストックの建設年度別（県改良住宅247戸含む）

- ・県、市町村とも、高経年ストックの割合が高い。
- ・特に市町村営住宅で高経年割合が高く、10年後に50年超となる住宅は8割程度となる見込み。



圏域別県営住宅・市町村営住宅管理戸数(令和7年度末)

	推計 世帯数※ (世帯)	県営住宅 戸数 (戸)	市町村営 住宅戸数 (戸)	計 (戸)	世帯数に対する比率
東部圏域	237,679	3,870	7,977	11,847	5.0%
南部圏域	37,653	652	1,494	2,146	5.7%
西部圏域	28,284	0	2,755	2,755	9.7%
合計	303,616	4,522	12,226	16,748	5.5%

※推計世帯数はR8.4.1現在

資料：徳島県まとめ

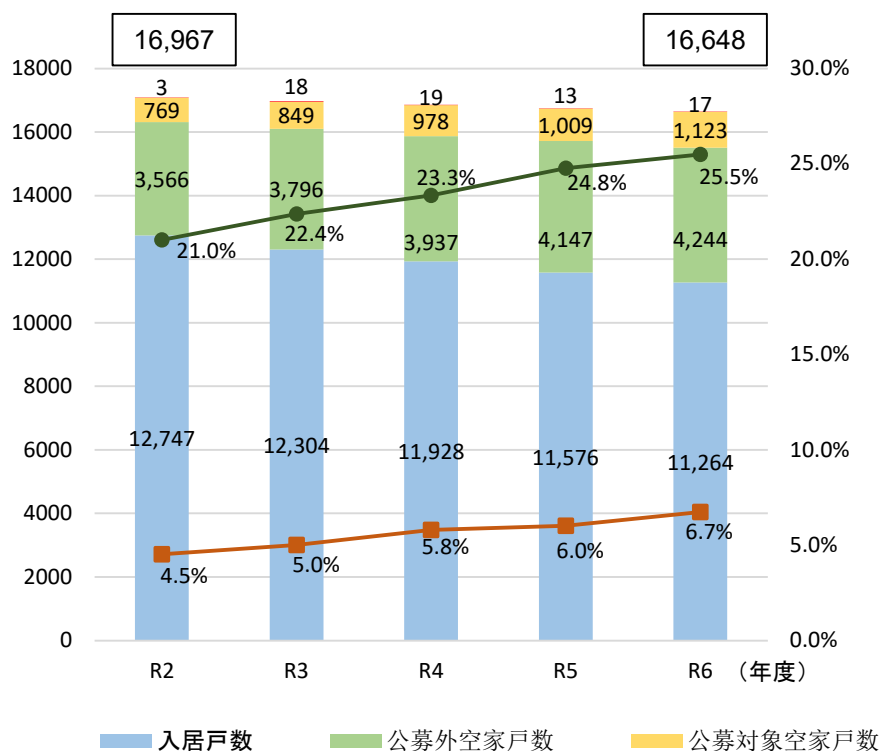
(4) 住宅セーフティネットの状況

追加

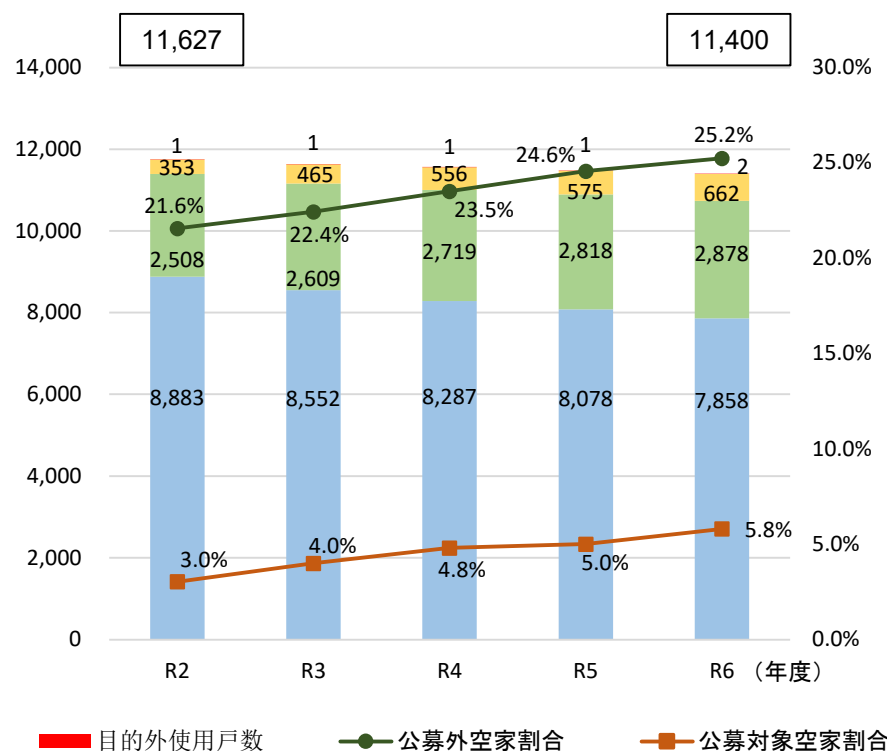
○公営住宅ストックの管理戸数・入居戸数・空き家戸数の推移 (県改良住宅247戸含む)

- ・全体の管理戸数について、近年は、県全体で減少傾向が続いている。
- ・公募対象空家割合も上昇傾向にあり、県営住宅立地9市町では、県全体よりやや低い水準。

県全体



県営住宅が立地する9市町



公募外空家 : 大規模修繕や用途廃止待ち等のため空き家となっているもの
 公募対象空家 : 入居募集に応募がなかったため空き家となっているもの
 目的外使用 : 低額所得者向け供給以外の用途で使用している住宅

資料: 徳島県まとめ

○県営住宅の立地状況

- ・県営住宅は徳島市(2,394戸)を中心に、5市4町に立地。
(鳴門:152、小松島:150、阿南:652、吉野川:369、石井:305、松茂:240、北島:150、藍住:110)

<県営住宅の団地規模ごと、エリアごとの分布>

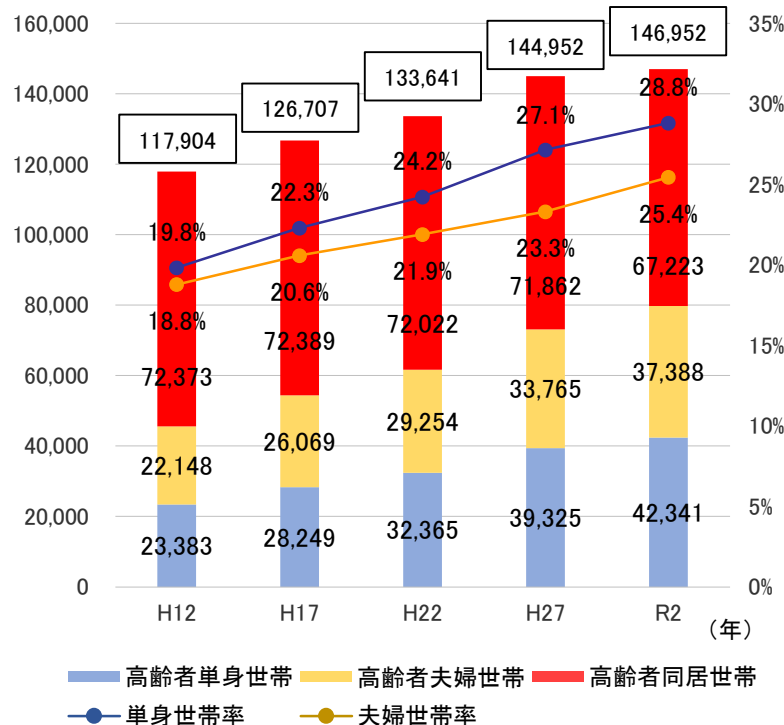
R7年度末 ● 徳島市 ◆ 徳島市以外					
大規模団地 6 団地 1,813戸 (40.1%)		◆羽ノ浦春日野[476] ◆鴨島呉郷[369]		◆石井曾我[305]	
		●金沢[244]	●名東(東)[200]		●竜王[219]
中規模団地 23 団地 2,447戸 (54.1%)	◆小松島[150]	●新浜町[143]<改> ◆阿南[152]※ ¹ ●昭和町8丁目[144] ●城東町[124] ●万代町[112] ●末広西[106] ●津田松原[100]	●名東町[130]	◆藍住幸島[110]※ ²	◆北島[150] ◆松茂西[144] ◆大麻[104]<改> ●地藏橋[100]
		●中島田町[96] ●西須賀町[96] ●北島田町[88] ●末広南[78] ●西新浜[70] ●南二軒屋一の坪[60]※ ¹ ●矢三野神本[60] ●津田4丁目[60]			●竜王西[70]
小規模団地 7 団地 262戸 (5.8%)	●中吉野町[42] ●南二軒屋神成[24]	◆鳴門高島[48] ●矢三高見[28]	◆阿南寿[24]	◆松茂[48] ◆松茂東[48]	
計 36 団地 4,522戸	都市機能誘導区域内 3 団地 216戸 (4.8%)	左記以外の居住誘導区域内 20 団地 2,654戸 (58.7%)	居住誘導区域外 3 団地 354戸 (7.8%)	(立地適正化計画なし) 3 団地 401戸 (8.9%)	市街化調整区域 7 団地 897戸 (19.8%)

※1 一部、居住誘導区域外の土地が含まれる。 ※2 区域区分が定められていない都市計画区域内に立地している。

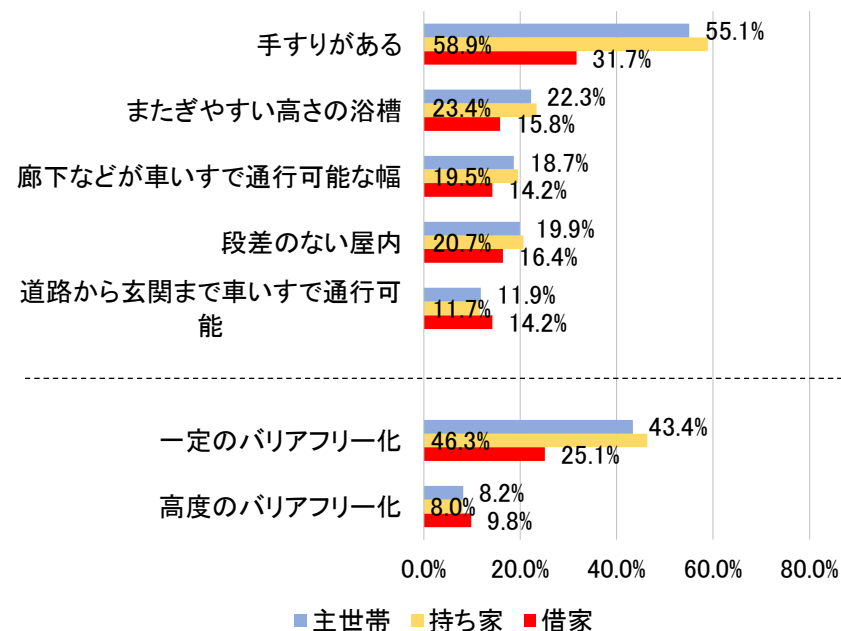
○高齢者の居住の状況

- ・高齢者のいる世帯は増加傾向にあり、中でも単身、夫婦世帯の割合が高まっている。
- ・リフォームが容易な「手すり設置」は、新築含め、過半の住宅で行われている。

高齢者のいる世帯の推移



高齢者がいる世帯が居住する住宅の
バリアフリー化率(R5年)



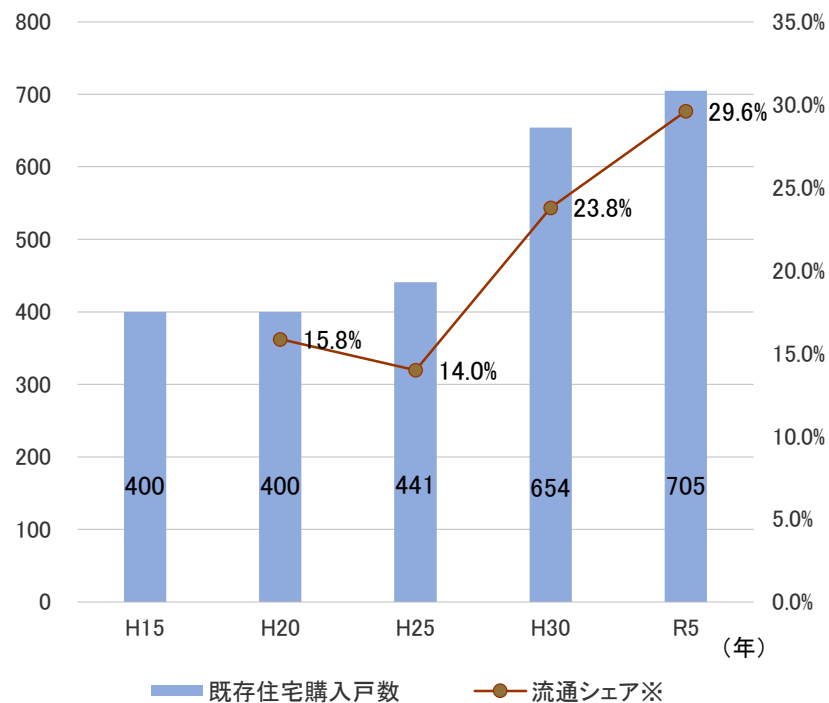
※一定のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」または「屋内の段差解消」
高度のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」、「屋内の段差解消」及び
「車いすで通行可能な廊下幅」のいずれにも該当

(5) 住宅産業の状況

○既存住宅流通の状況

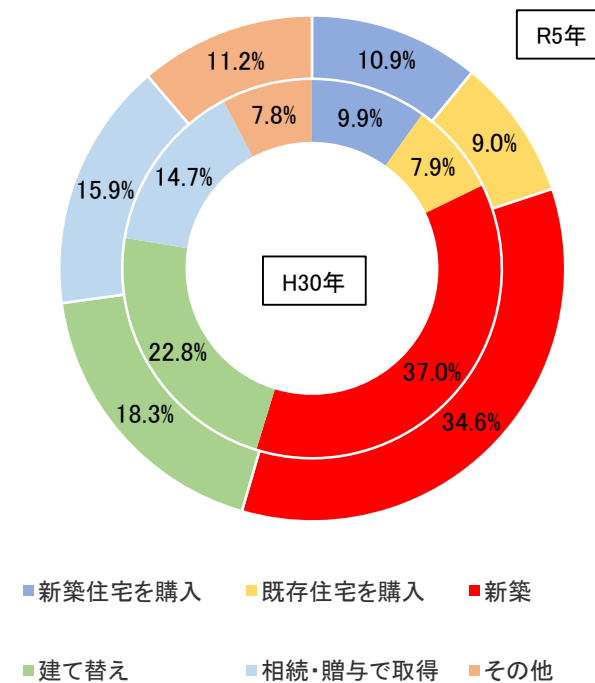
- ・住宅フローにおける既存住宅の流通シェアは増加傾向。
- ・持ち家取得方法に占める「既存住宅を購入」の割合も増加傾向。

既存住宅購入戸数の推移



※ 既存住宅購入戸数 / (新設着工戸数(持ち家) + 既存住宅購入戸数)

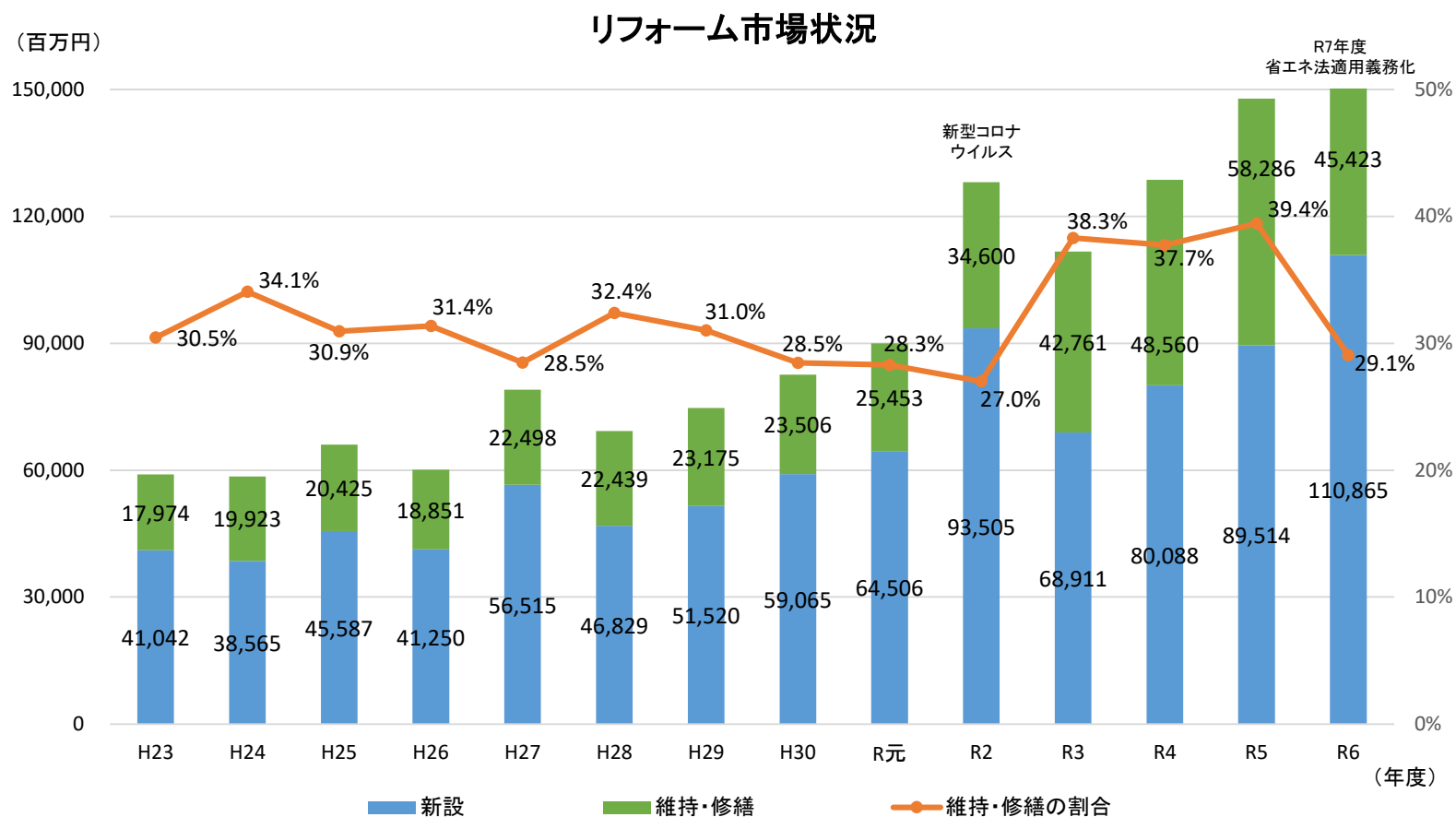
現在の持ち家の取得方法
(H30年・R5年)



資料：住宅着工統計(国土交通省)、住宅・土地統計調査(総務省)
一部特別統計含む

○民間リフォーム市場の状況

- ・建築市場において、リフォーム市場が拡大傾向にある。
- ・令和元年度と比較し、令和6年度にはリフォーム市場は約1.8倍に拡大している。



※非住宅も含めた、徳島県内業者の民間工事における元請完成工事高

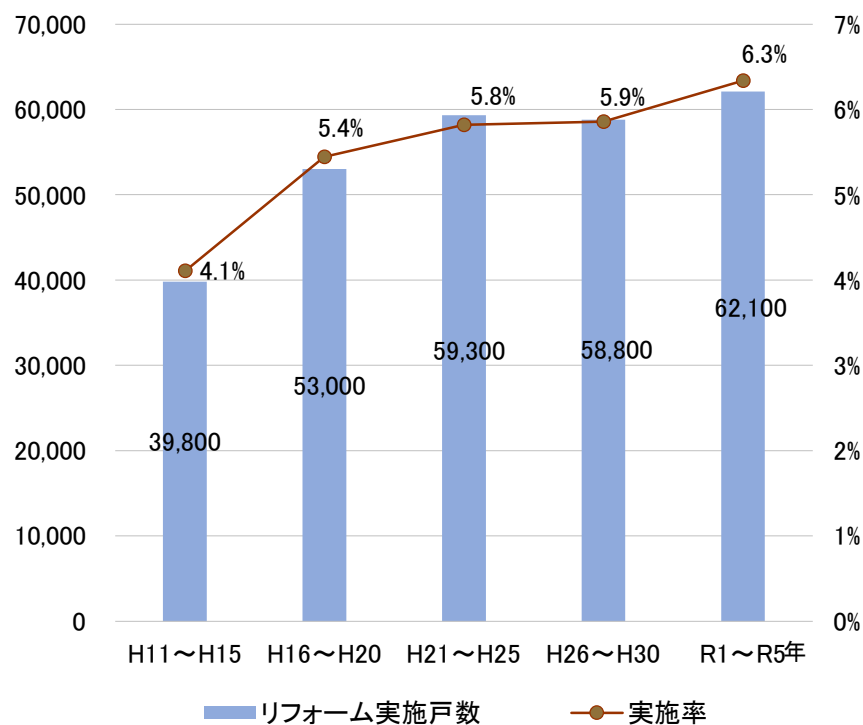
資料: 建設工事施工統計調査(国土交通省)

(5) 住宅産業の状況

○住宅リフォームの実施状況

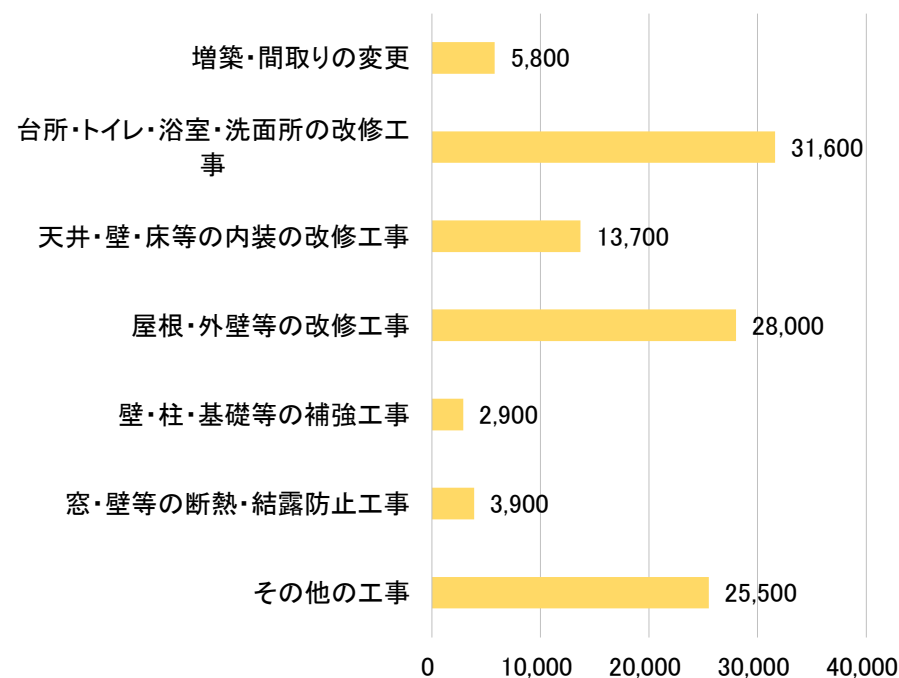
- ・持ち家におけるリフォーム実施率は増加傾向にあり、伸びは回復傾向にある。
- ・内容は水回りや屋根、外壁の改修が多く、構造補強や断熱改修は低水準。

リフォーム実施戸数の推移(積み上げ)



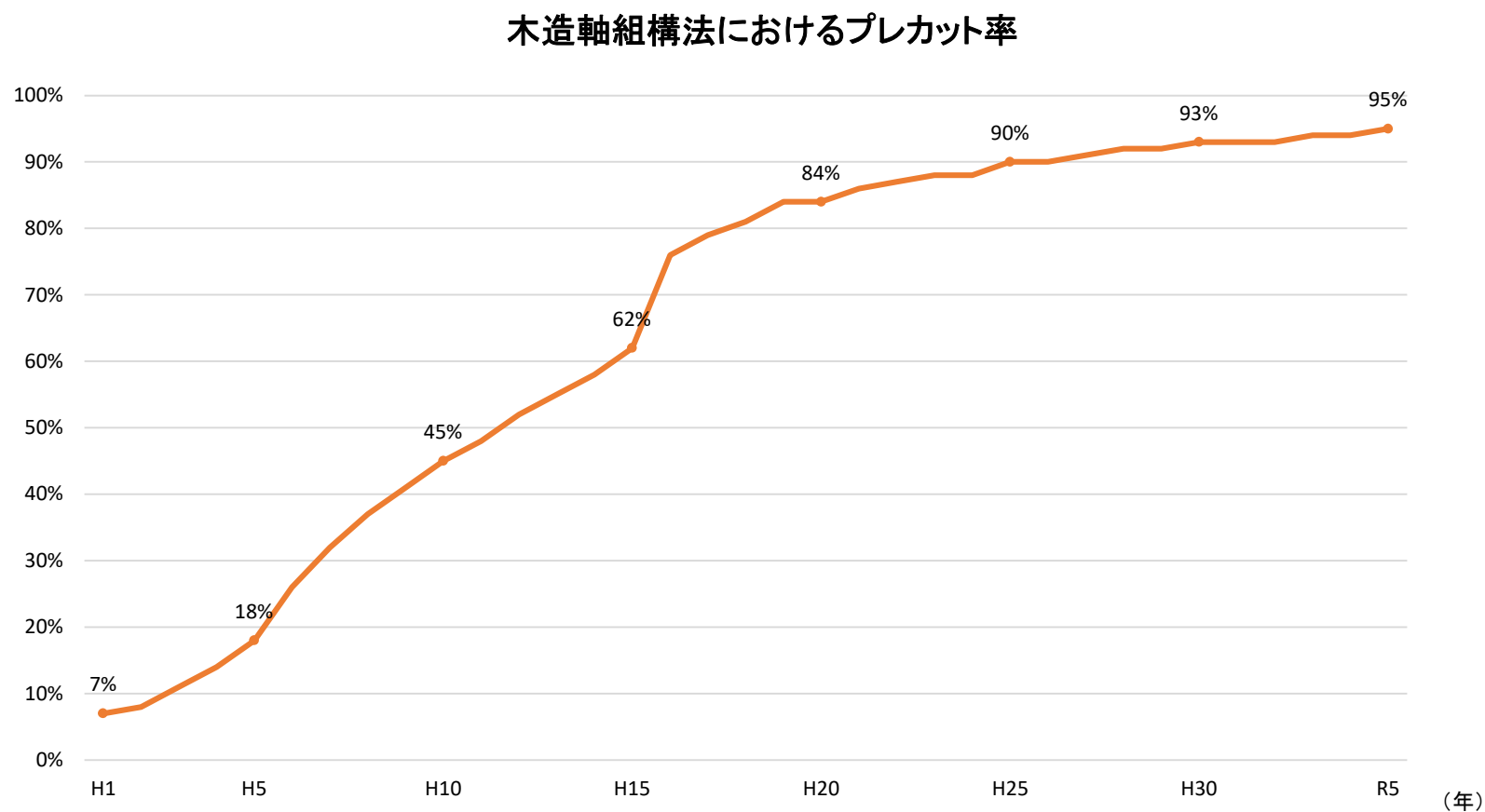
※ 各期間の最終年は9月までの戸数

リフォームの内容ごとの実施戸数(積み上げ)
(令和元年1月～令和5年9月)



○木造軸組構法におけるプレカット率(全国)

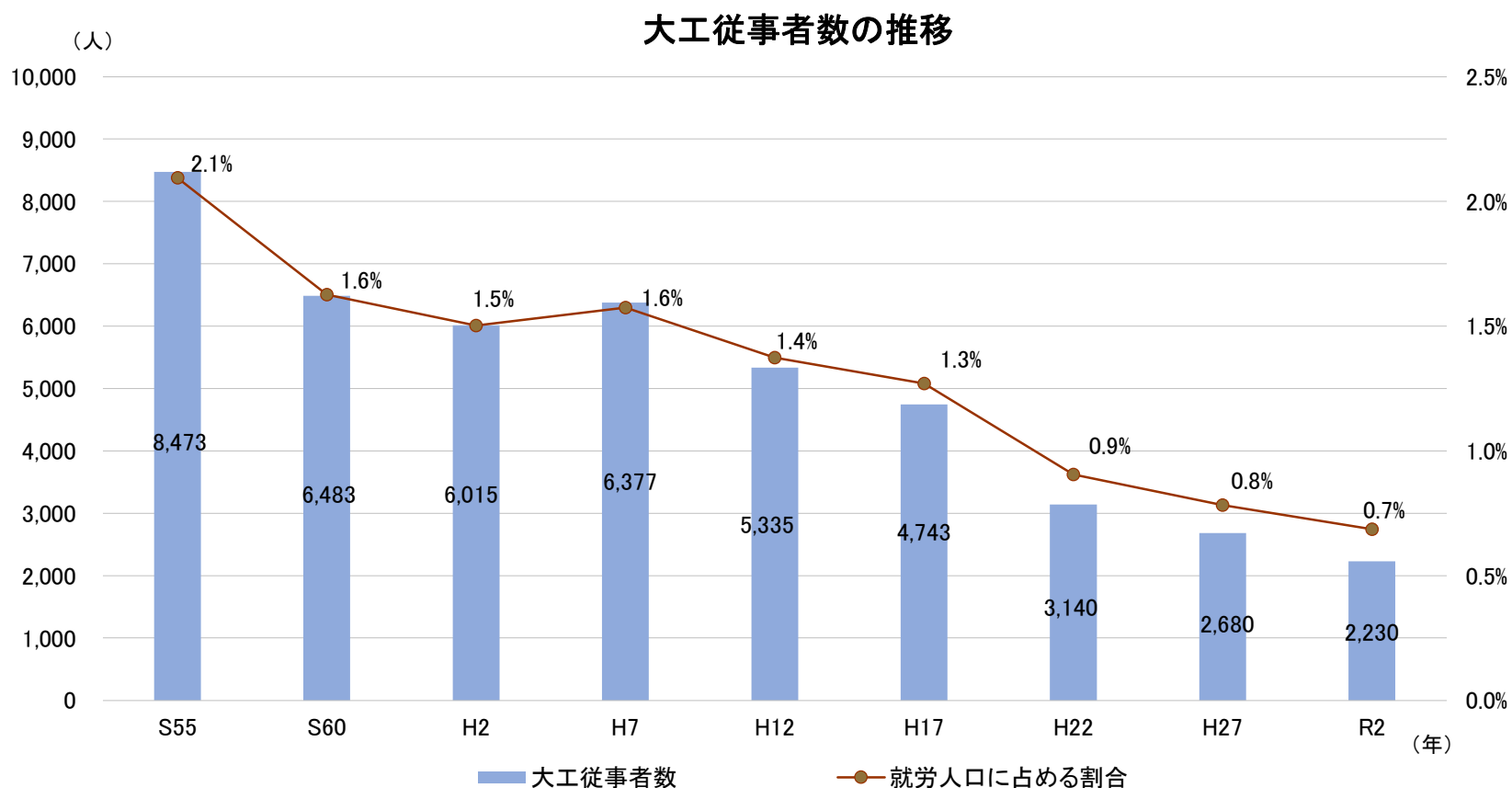
・平成以降、プレカット率は増加し、全国的に普及している。



(5) 住宅産業の状況

○大工従事者数の状況

- ・昭和55年と比較し、令和2年にはおよそ1／4まで減少。
- ・就労人口に占める割合も、平成22年には1%を下回り、なお減少が続いている。



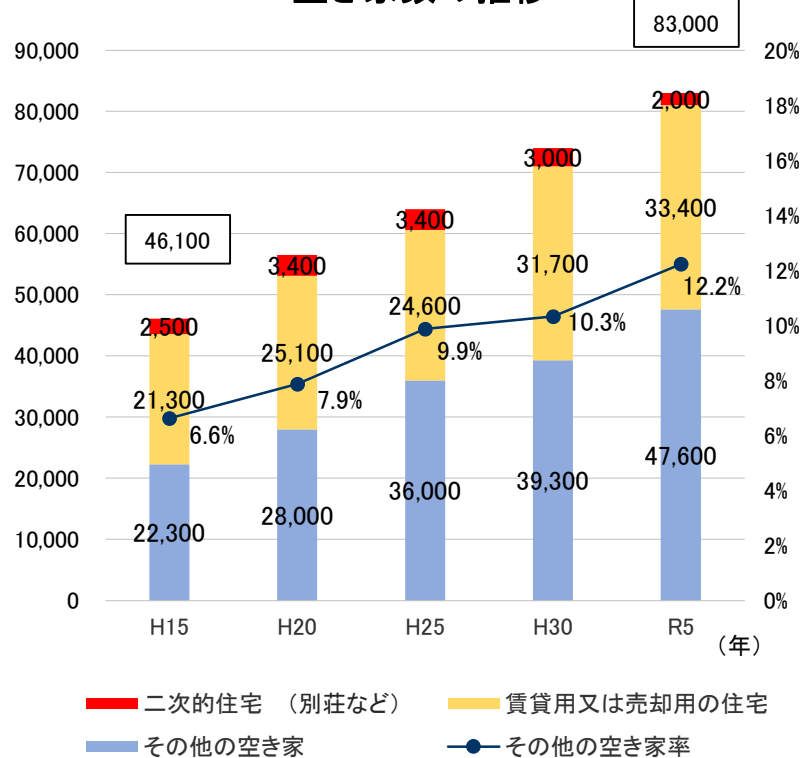
(6) 空き家の状況

(6) 空き家の状況

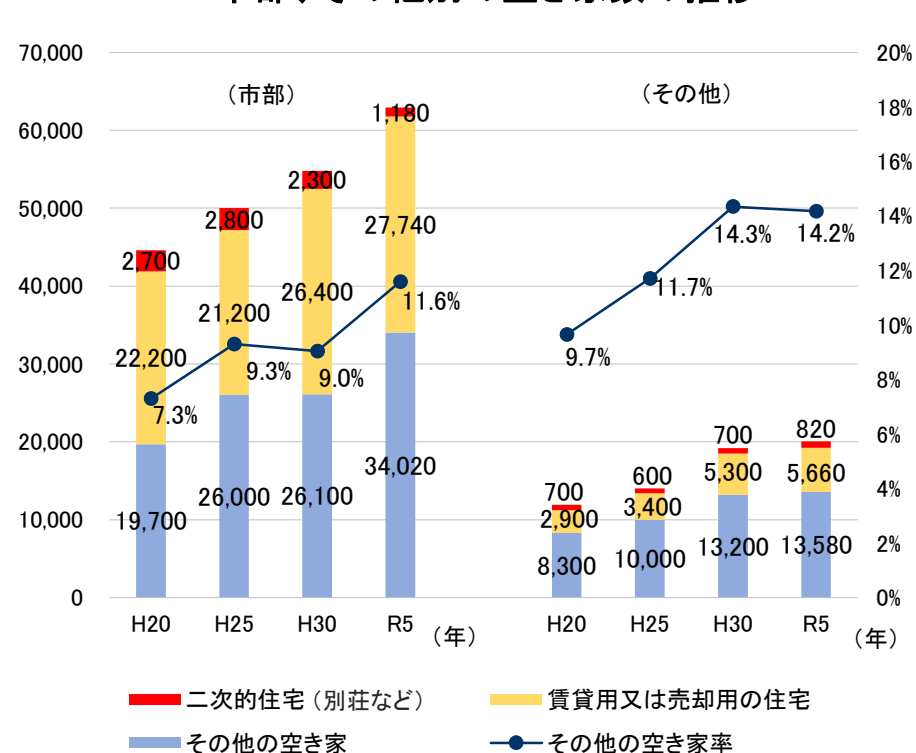
○空き家の状況

- ・空き家は増加傾向にあり、特に利用予定のない「その他の空き家」の増加が課題。
- ・特に郡部では、空き家総数の約7割を「その他の空き家」が占めている。
- ・5年前と比較すると、市部での増加が顕著。

空き家数の推移



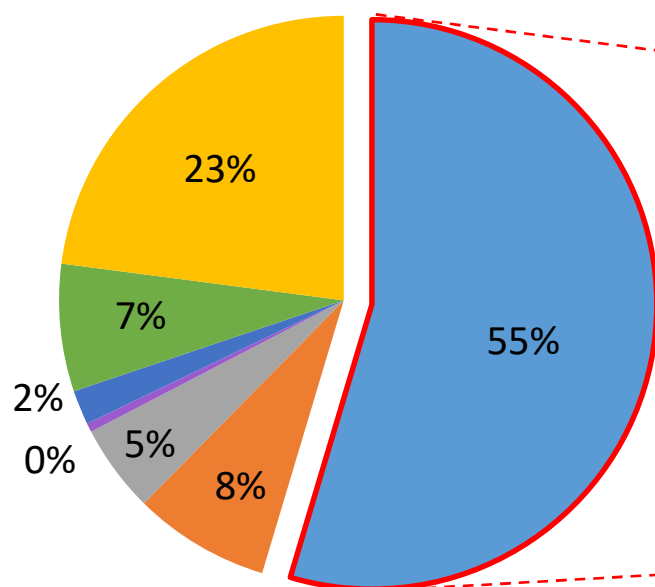
市部、その他別の空き家数の推移



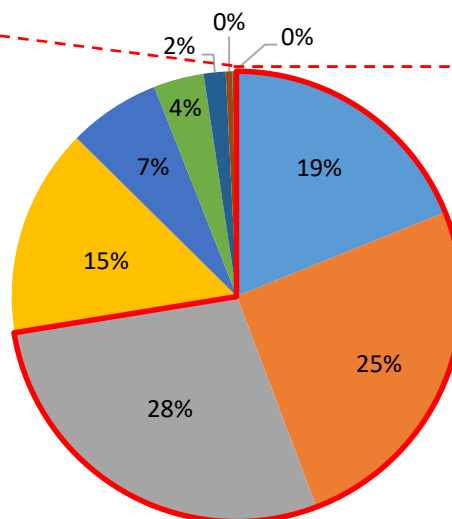
○空き家内訳

- ・使用用途又は管理計画のない空き家は5割を超えている。
- ・そのうち、建設年の古い、傾きや外傷の見られる住宅の割合が大きい。

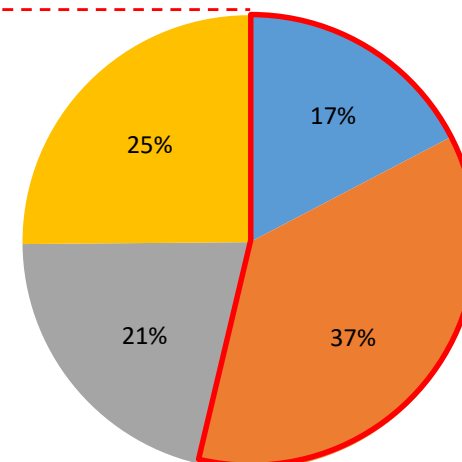
空き家の利用状況



建築時期別
使用目的未定の空き家



使用目的未定の
空き家の状態



■ その他（使用目的未定）

■ 借り手を探している

■ リフォーム・建替予定

■ 二次の住宅

■ 買い手を探している

■ 寄付・贈与先を探している

■ 取壊し予定

■ S25年以前

■ S56～H2年

■ H23～30年

■ S26～45年

■ H3～12年

■ R1～2年

■ S46～55年

■ H13～22年

■ R3年以降

■ 屋根の変形や柱の傾きなどが生じている

■ 住宅の外回りまたは室内に腐朽・破損がある

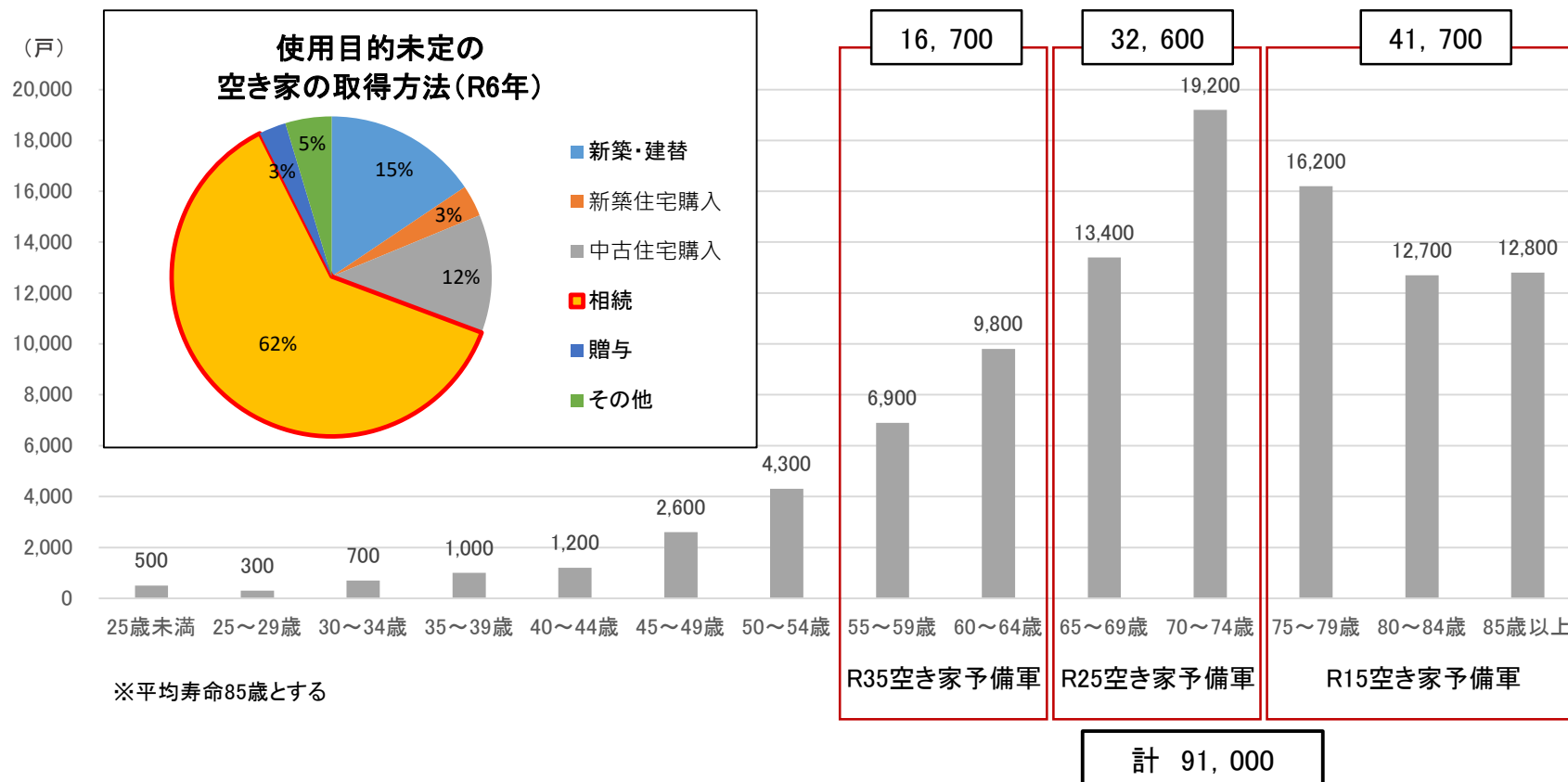
■ 腐朽・破損なし

■ 不詳

○今後の空き家発生予測

- ・使用目的が定まっていない空き家の6割超が相続されたもの。
- ・今後30年間で、91,000戸の住宅が相続される見込み。

単身及び夫婦のみの居住世帯数



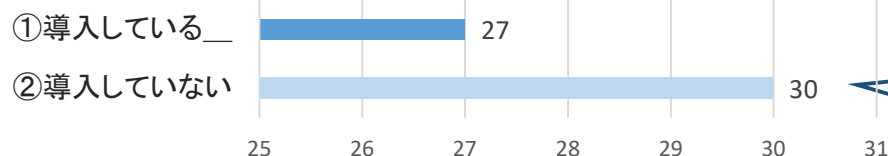
資料: 令和6年空き家所有者実態調査(国交省)
令和5年住宅・土地統計調査(総務省)

(7)「建築BIM」の導入状況

○県内での「建築BIM」の導入状況（県営繕課指名名簿に登録されている設計事務所を対象に実施 R6.6-7月）

- ・導入済み事務所の多くが導入効果を感じている一方、課題も経験している。
- ・未導入事務所のうち90%は導入の意向あり。

1. 導入の有無



未導入事務所のうち**90%**は導入の意向あり

- ・公共発注での使用が一般化したら
- ・導入費用が下がれば、効果を感じられれば
- ・建築BIMの講習会等があれば参加したい

2. 導入したことにより感じている主な効果

○プレゼン能力の向上、建築主等とのイメージ共有

- ・パースやモデルの作成によりイメージの共有が容易になった。施工ステップ確認で活用。
- ・基本設計時の具体的な提案が、分かりやすく精度高く表現できる。

○設計業務の生産性向上

- ・作図時間が短縮できるので、設計時間に集中できる。
- ・設計の食い違いが少なくなり、図面の手直しも素早く行うことができる。

回答済み事務所の
75%が
効果を感じている

3. 導入にあたって経験した課題

○導入費用、維持管理費用など金額面の負担

- ・複数導入は負担が大きいので、導入する部門や作業内容を限定している。
- ・作業内容によっては高性能のパソコンも必要になる。

○技術習得までに時間がかかる

- ・日々の業務と並行して、学習時間を確保することが難しかった。
- ・2DCADとの感覚の違いに慣れるのが難しかった。

回答済み事務所の
89%が
課題を経験している