

徳島県の住生活を取り巻く状況

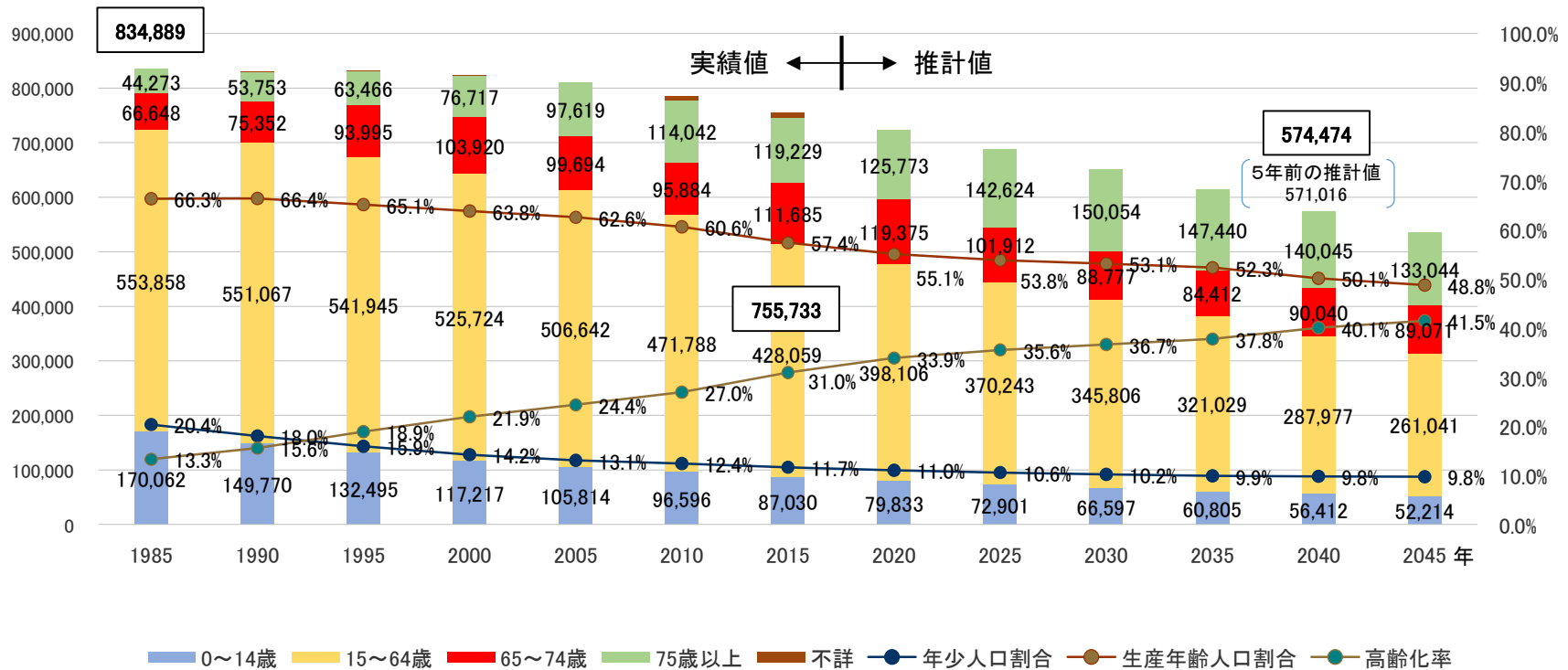
(1)人口・世帯の状況	1
(2)住宅ストック等の状況	5
(3)居住水準の状況	10
(4)住生活に関する意識等の状況	13
(5)住宅セーフティネットの状況	17
(6)住宅産業の状況	26

(1)人口・世帯の状況

○人口の状況

- ・人口の減少傾向は続き、2040年には約57万人と、2015年の3/4程度になると推計されている。
- ・少子高齢化も進み、2020年に3人に1人が高齢者となると推計されている。

県内総人口の推移及び将来予測



今後、R2国勢調査結果を反映予定

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

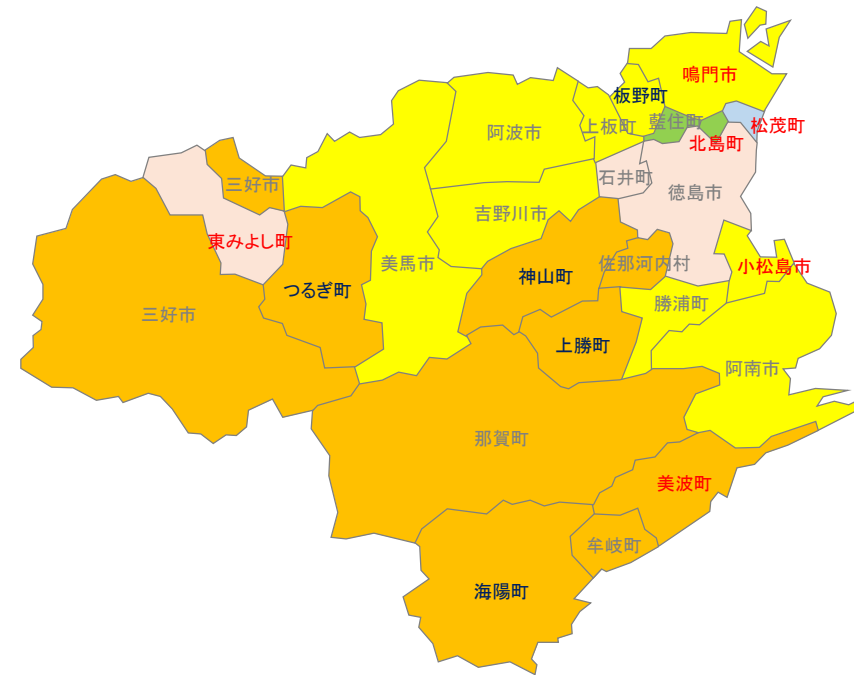
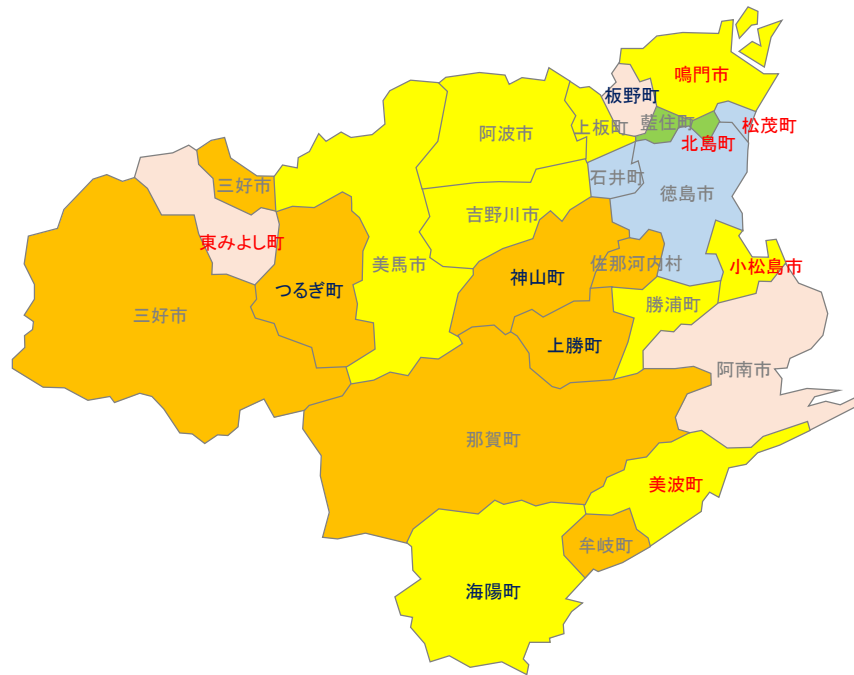
(1)人口・世帯の状況

○市町村別の人口増減

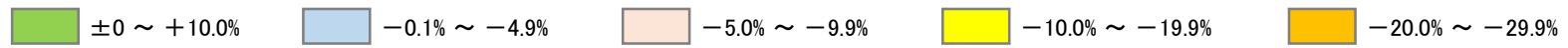
- ・今後10年間の人口増加率は、北島町及び藍住町を除き、マイナスになると推計されている。
- ・2020年人口(速報値)は、県全体では、2018年推計値-0.5%となっている。

過去10年間の人口増加率(2010年→2020年速報)

今後10年間の人口増加率(2020年推計→2030年推計)



(青字: 2020速報が推計+1%超、赤字: 2020速報が推計-1%超)



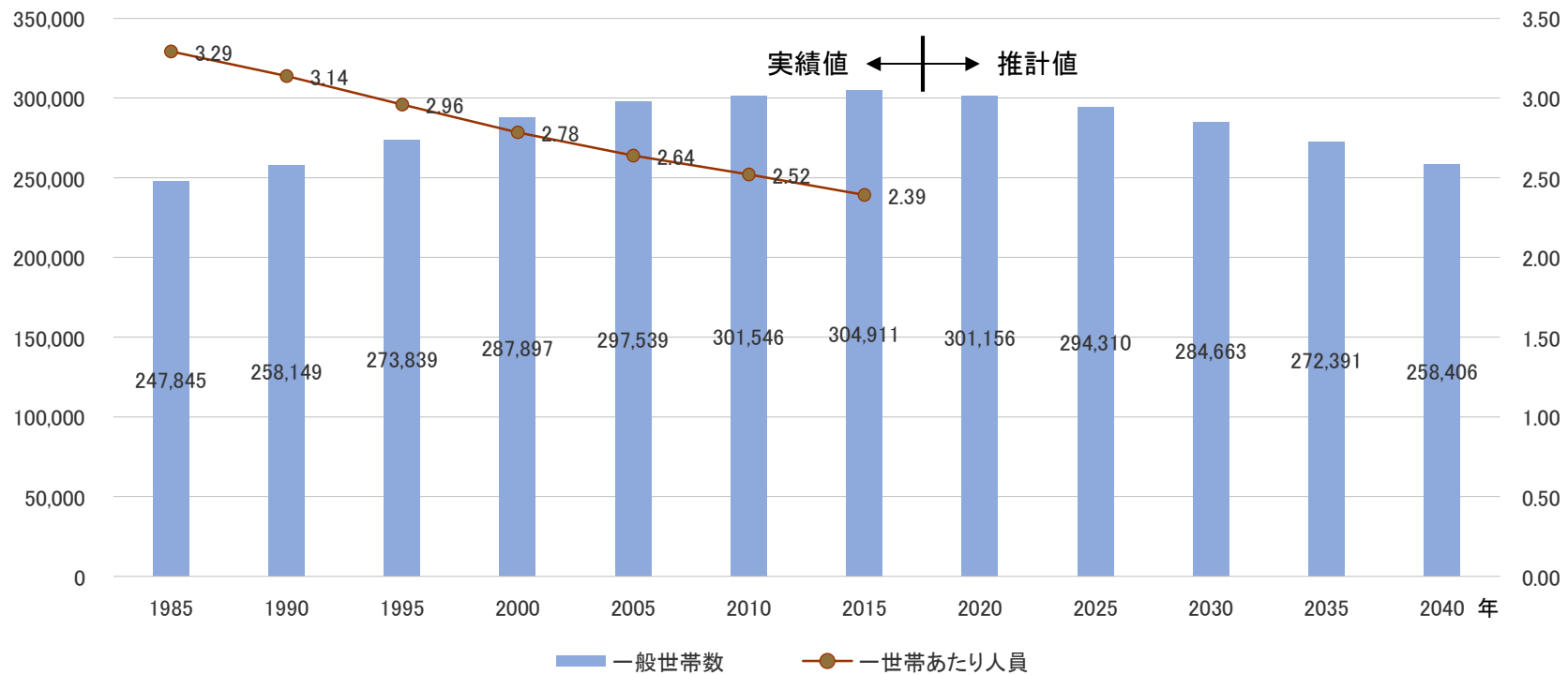
資料: 国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)

(1)人口・世帯の状況

○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、核家族化が進んでいる。

世帯数と世帯当たり世帯人員の推移及び将来予測



今後、R2国勢調査結果を反映予定

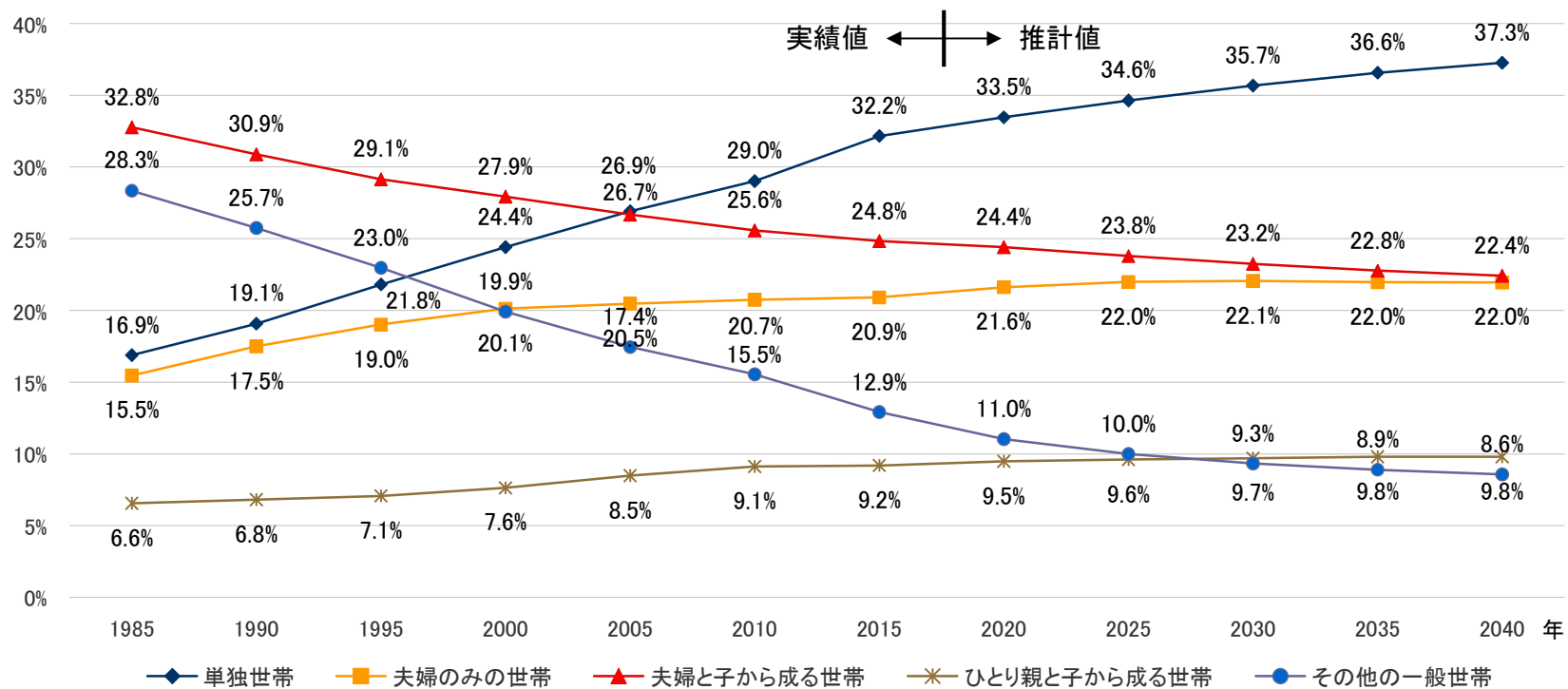
資料：国勢調査（総務省）、日本の世帯数将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）

(1)人口・世帯の状況

○属性別世帯割合の状況

- ・単独世帯、夫婦のみの世帯、ひとり親世帯が増加していくと推計されている。
- ・夫婦と子からなる世帯、その他世帯(拡大家族など)は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



今後、R2国勢調査結果を反映予定

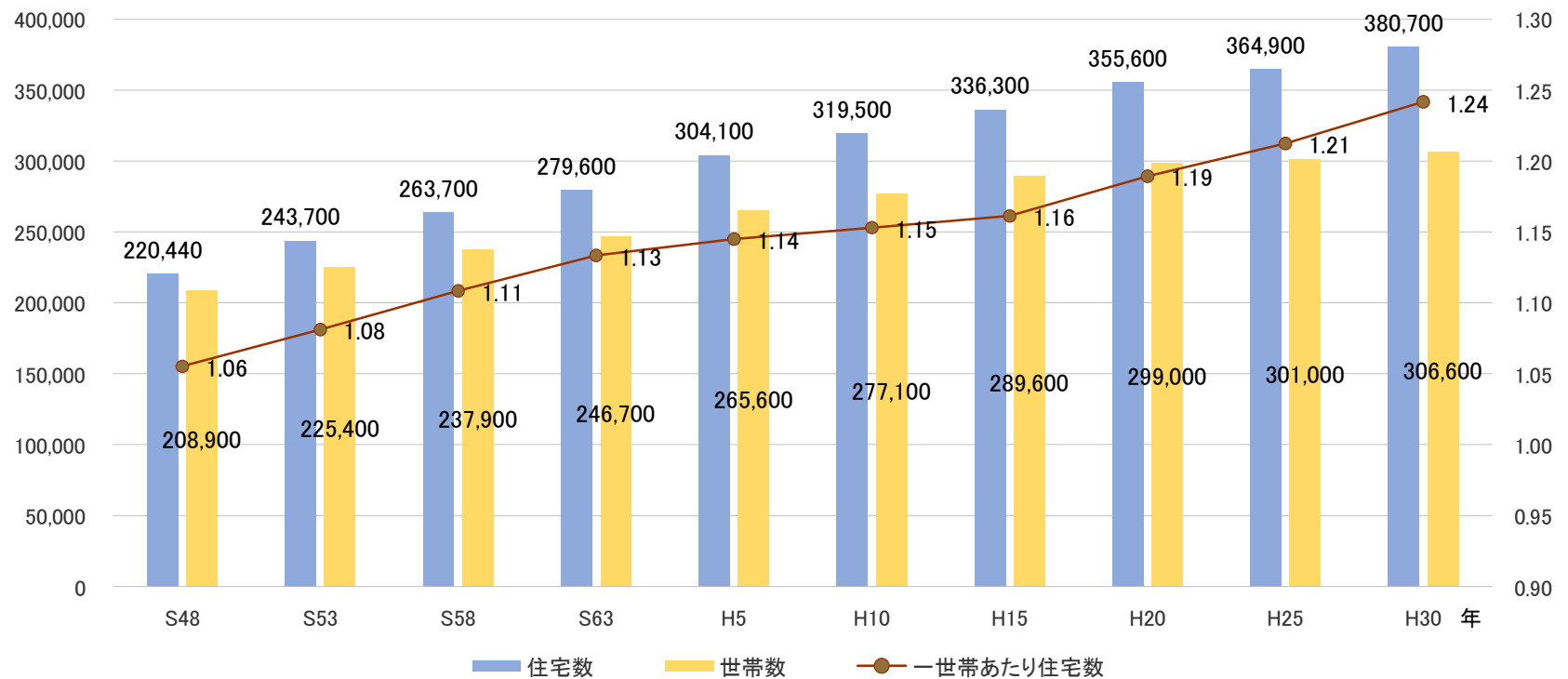
資料:国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所)

(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。

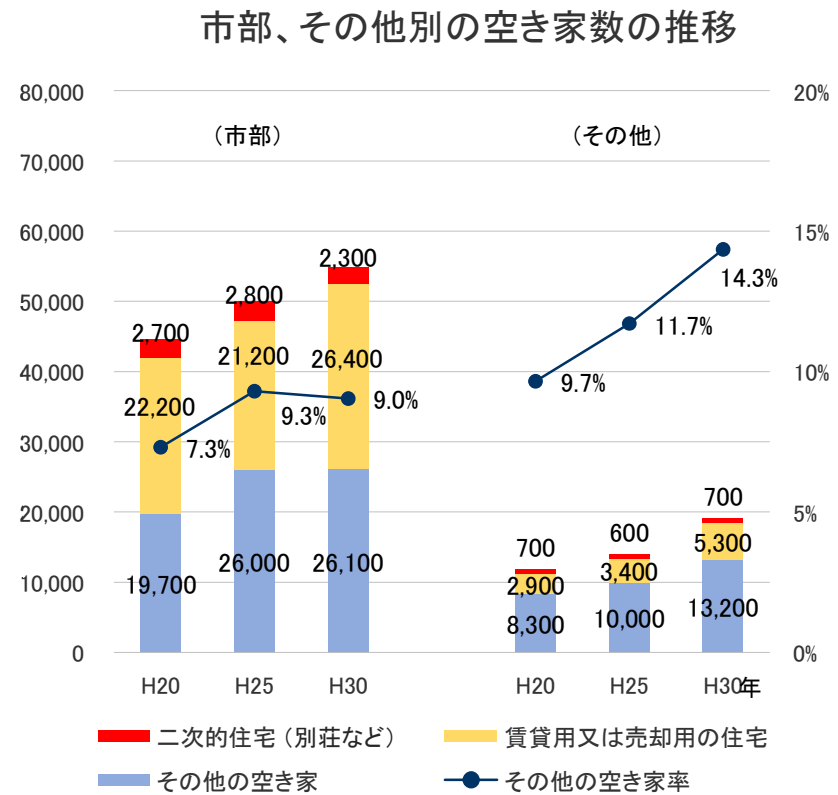
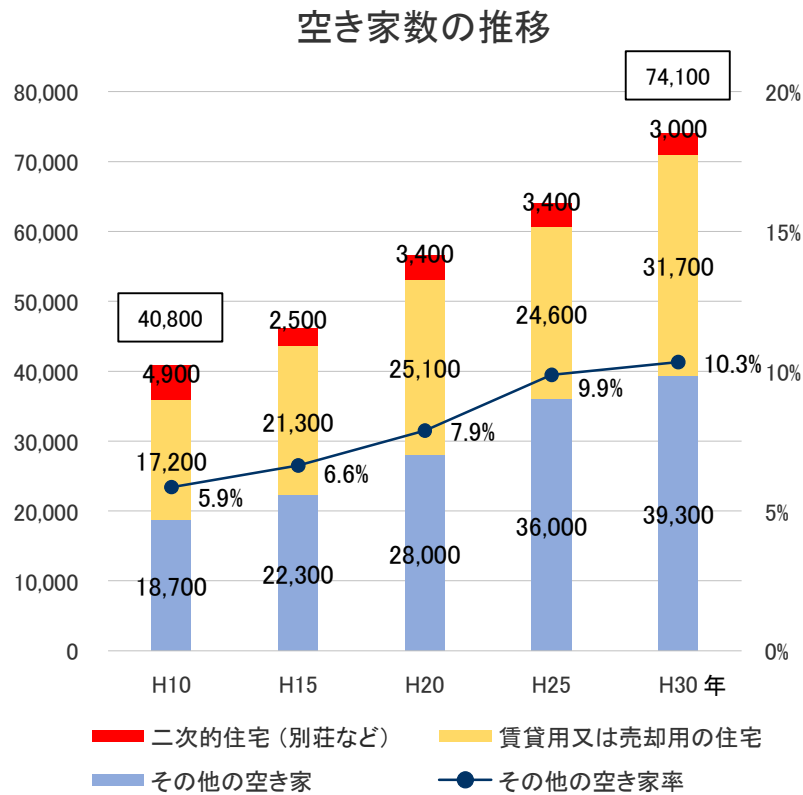
住宅数と世帯数の推移



(2) 住宅ストック等の状況

○空き家の状況

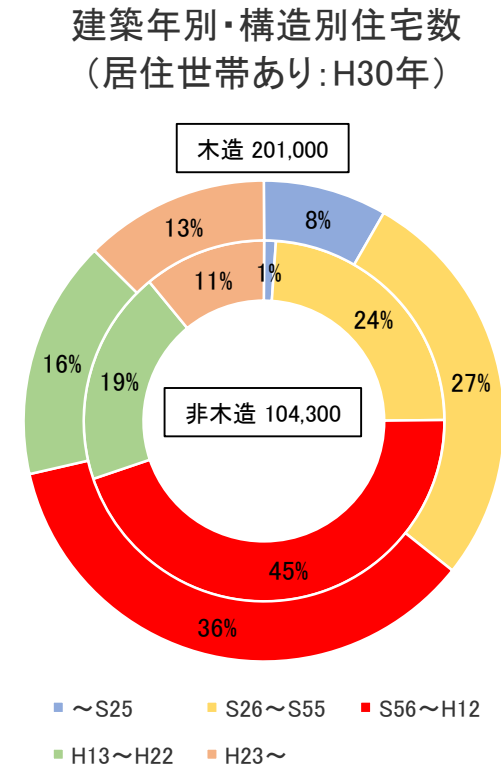
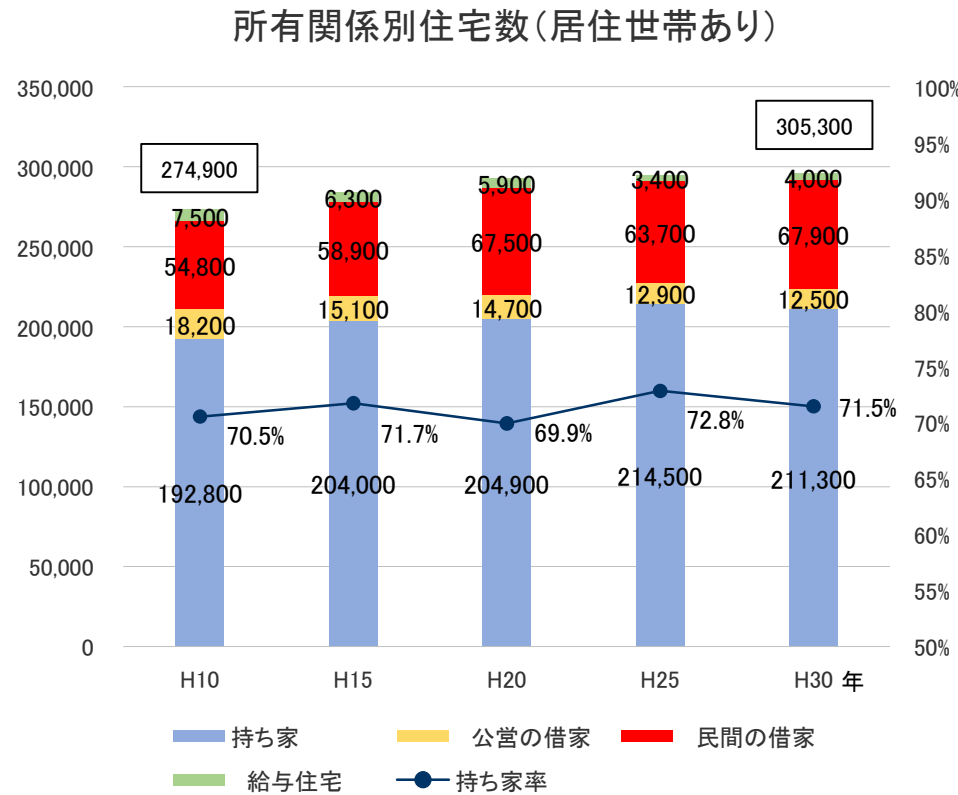
- ・空き家は増加傾向にあり、特に利用予定のない「その他の空き家」の増加が課題。
- ・特に郡部で「その他の空き家」の住宅総数に占める割合が上昇している。



(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

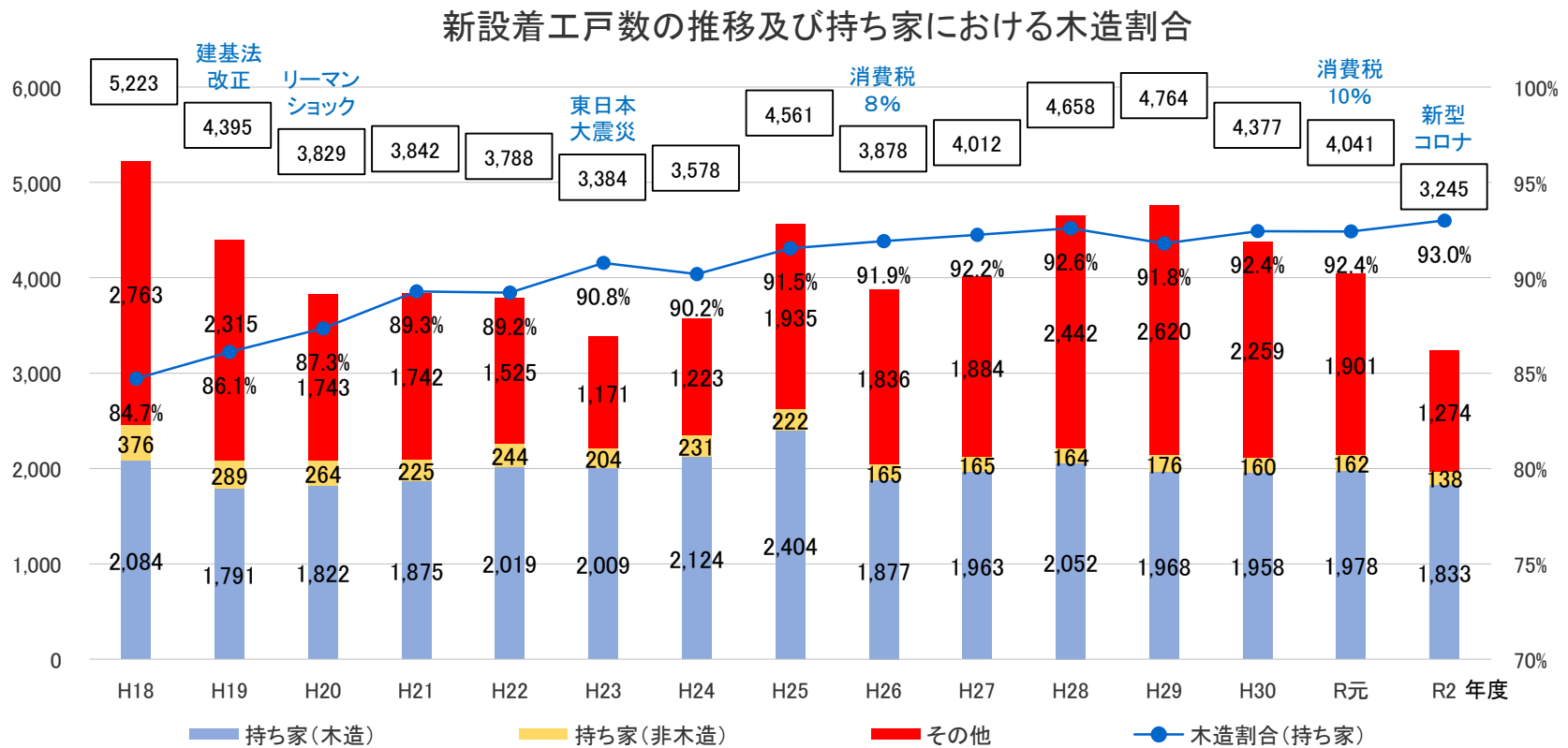
- ・持ち家率は7割前後で推移している。
- ・構造別で全体の2/3を占める木造住宅で、建設年の古い住宅の割合が高い。



(2) 住宅ストック等の状況

○新設住宅着工戸数の状況

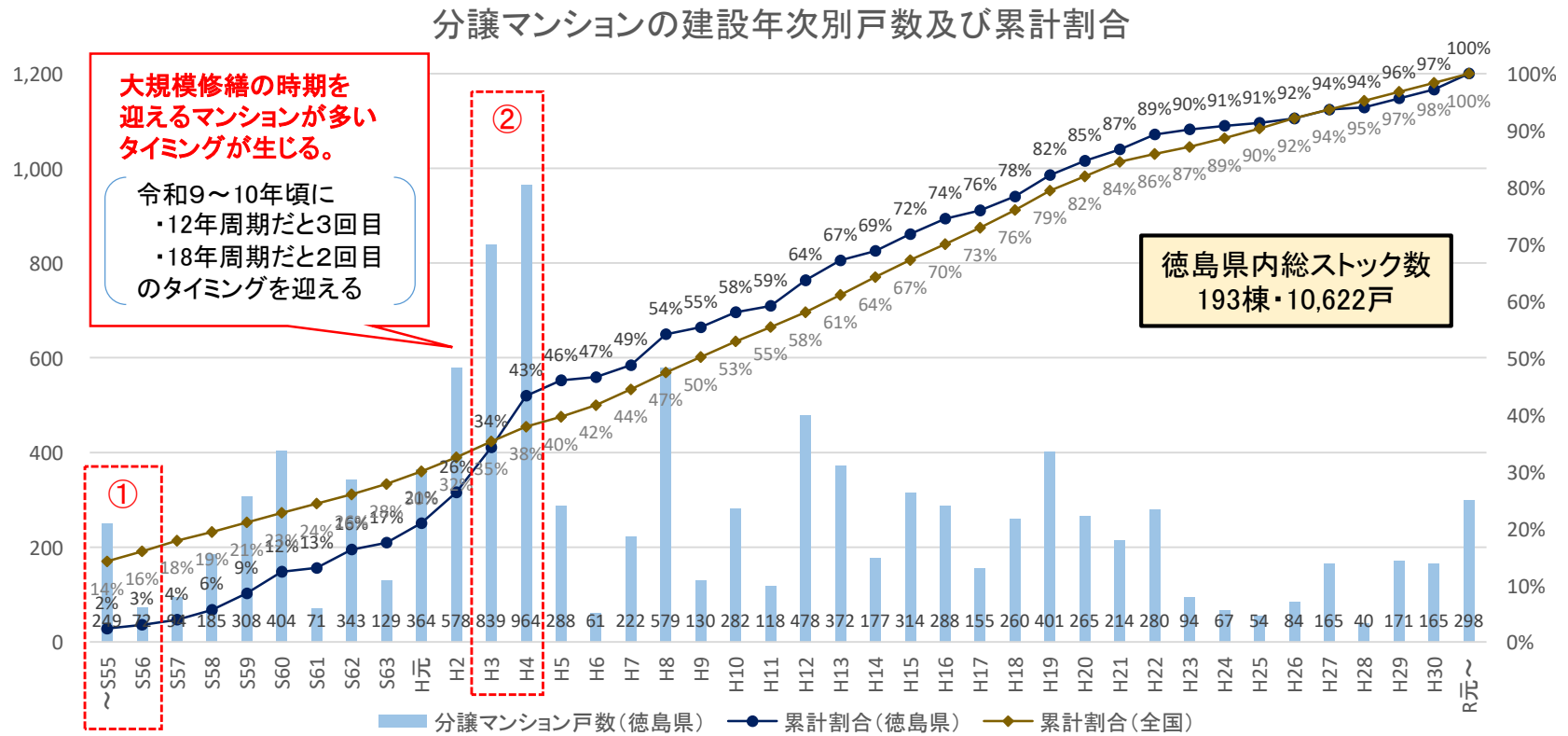
- ・社会情勢の影響による波がありつつ、総数としては4,000戸/年程度で推移。
- ・持ち家に占める木造の割合は、92～93%程度で高止まり傾向。



(2) 住宅ストック等の状況

○分譲マンションの建設年次別戸数

・徳島県内においては、「①旧耐震基準で建てられたストックも少ないながら存在」
 「②全国値には見られない顕著なピークがある」といった特徴がある。



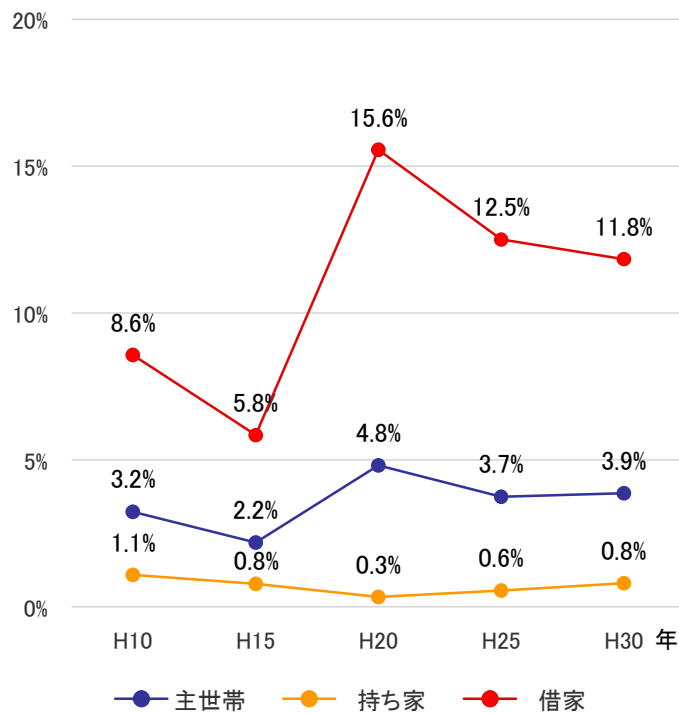
※ 令和2年末現在。ただし、「R元～」には建設中のものも含む。

(3) 居住水準の状況

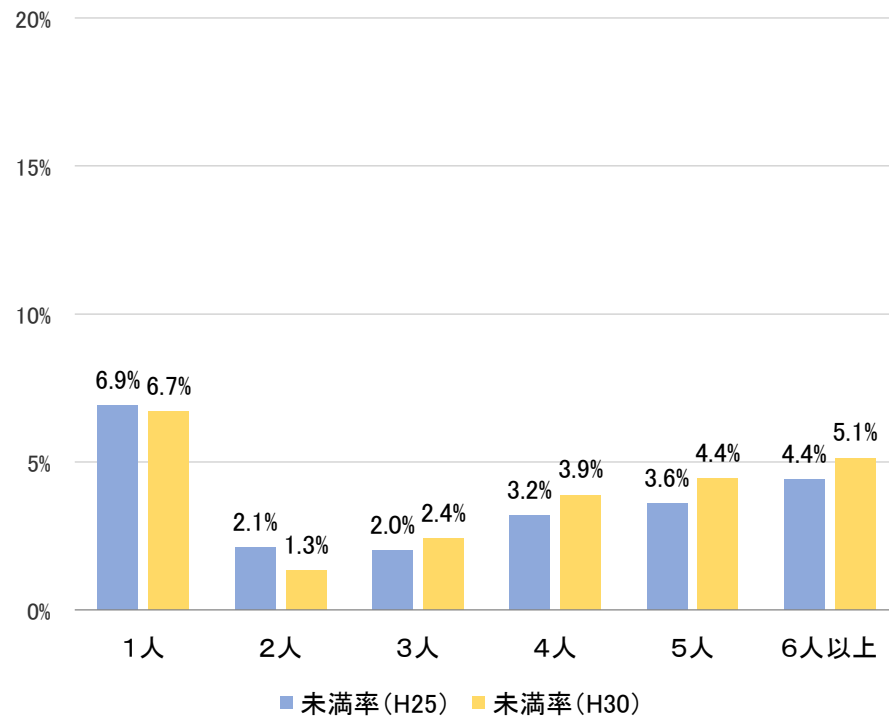
○最低居住面積水準の充足状況

- ・水準未満世帯率については、借家の方が高く、社会情勢の影響も受けやすい。
- ・人員別では、単独世帯で最も高く、2人以上では人数が増える程高くなる傾向。

最低居住面積水準未満率



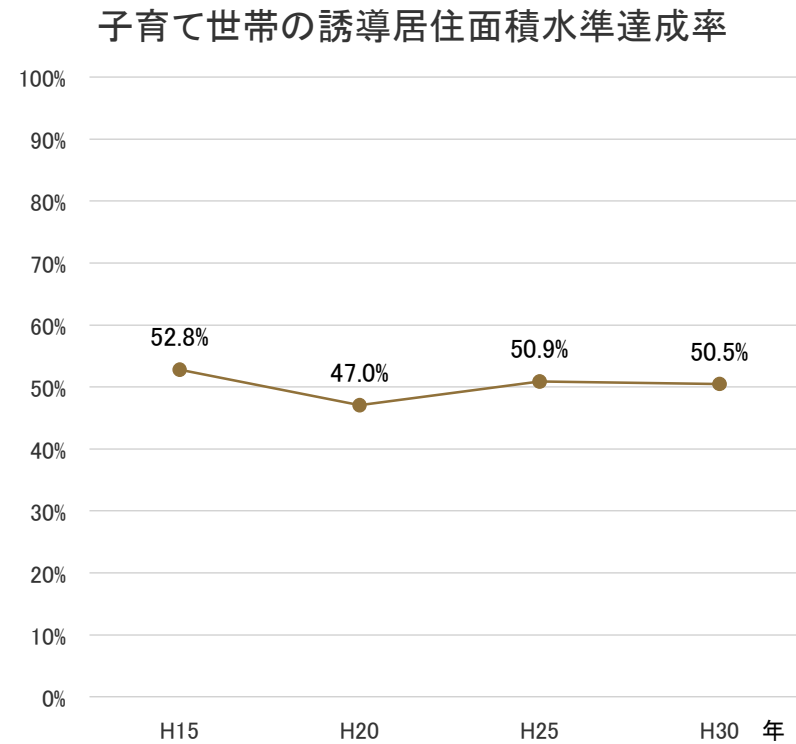
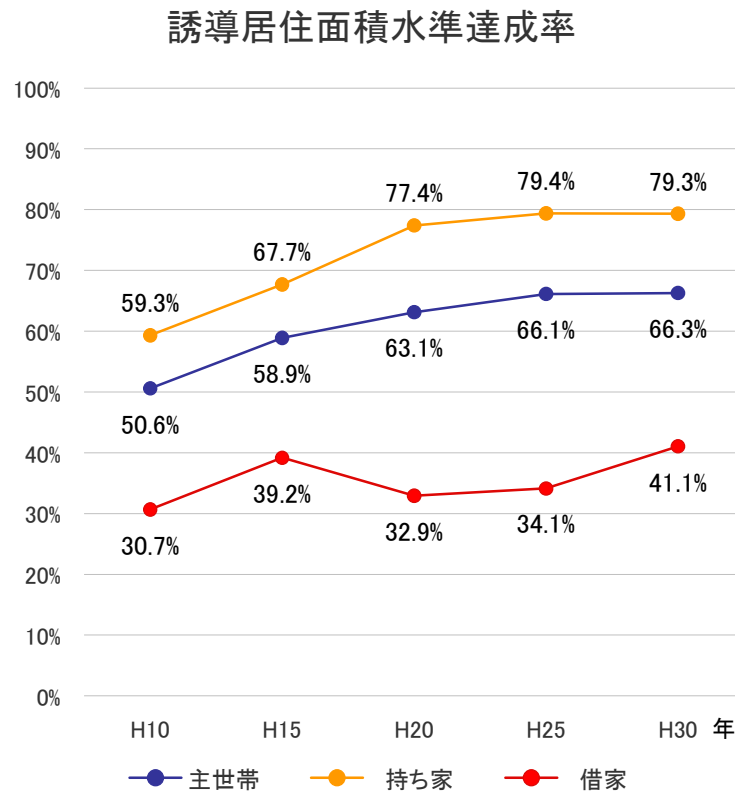
世帯人員別の最低居住面積水準未満率



(3) 居住水準の状況

○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。

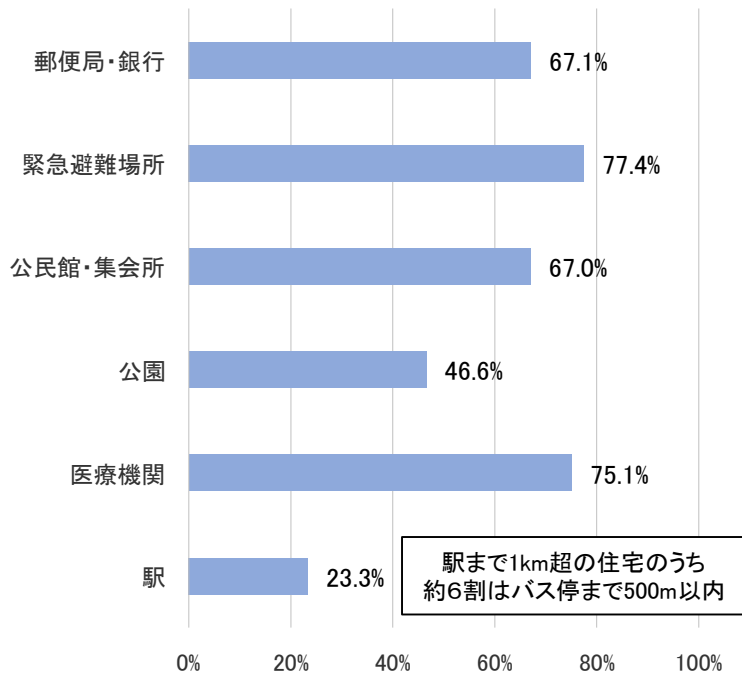


(3) 居住水準の状況

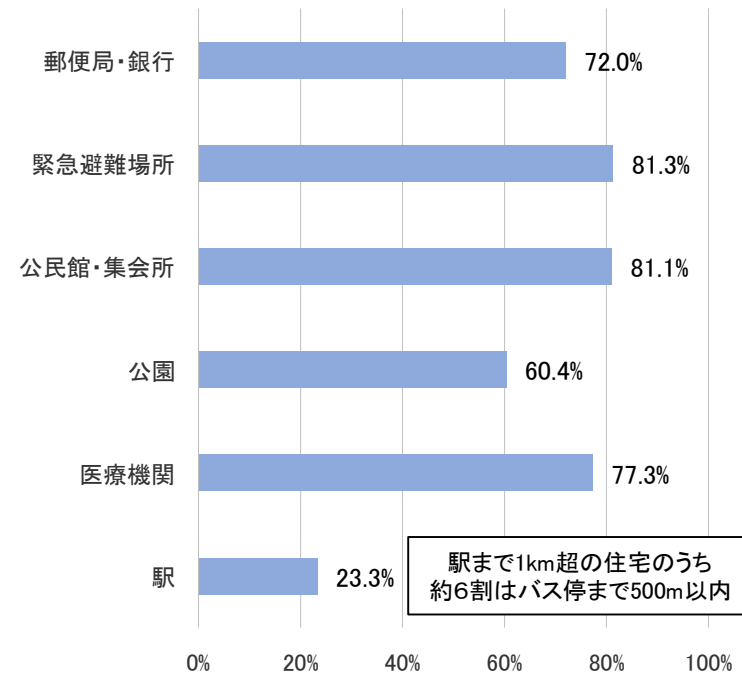
○公共公益施設との距離

- ・5年前と比較して、全体的に公共公益施設が近くにある割合が高まっている。
- ・一方で、「駅」や「バス停」までの距離については、ほとんど変化がない。

公共公益施設との距離が
1km以内にある割合 (H25年)



公共公益施設との距離が
1km以内にある割合 (H30年)

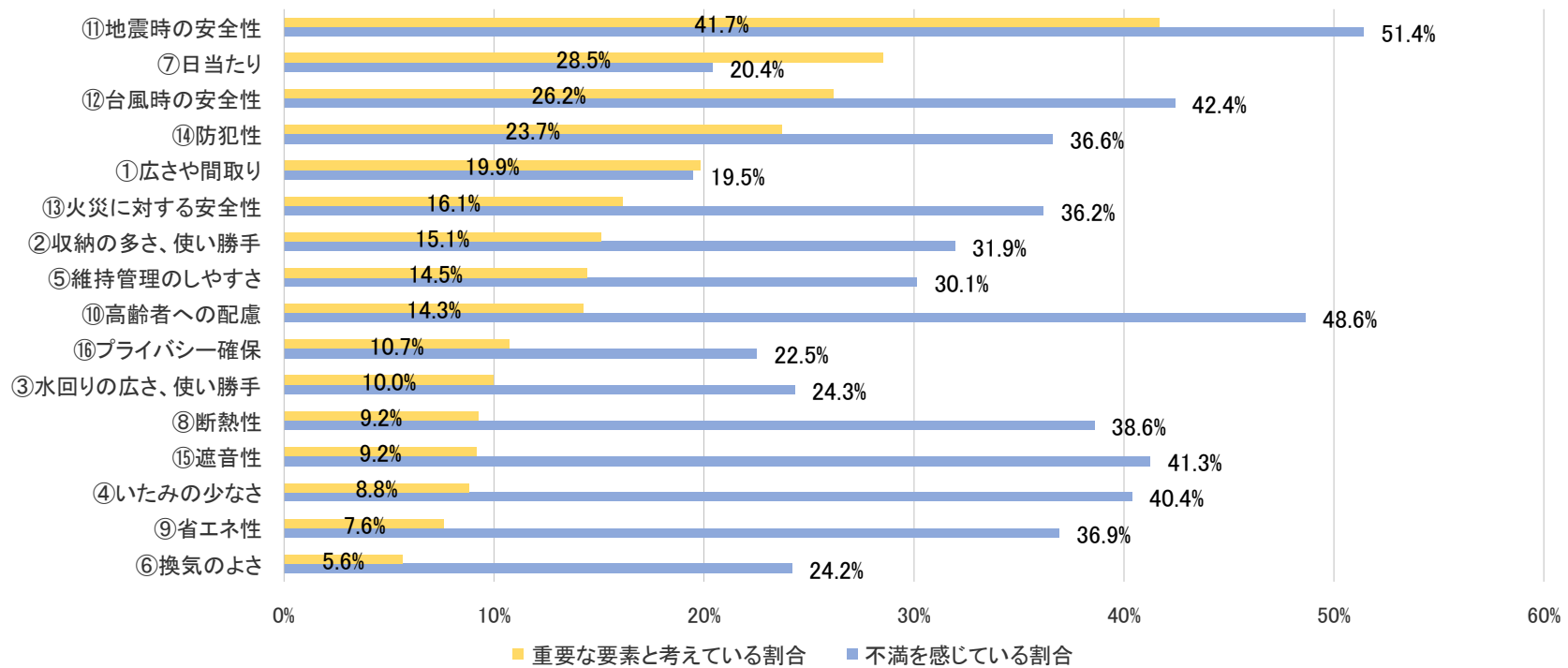


(4) 住生活に関する意識等の状況

○住宅の各要素の重要度、満足度

- ・「防災」や「防犯」、「日当たり」に関する要素を重要と考える人が多い。
- ・「防災」や「高齢者への配慮」に不満を感じる人が多い。

住宅の各要素の重要度・満足度 (H30:四国計)

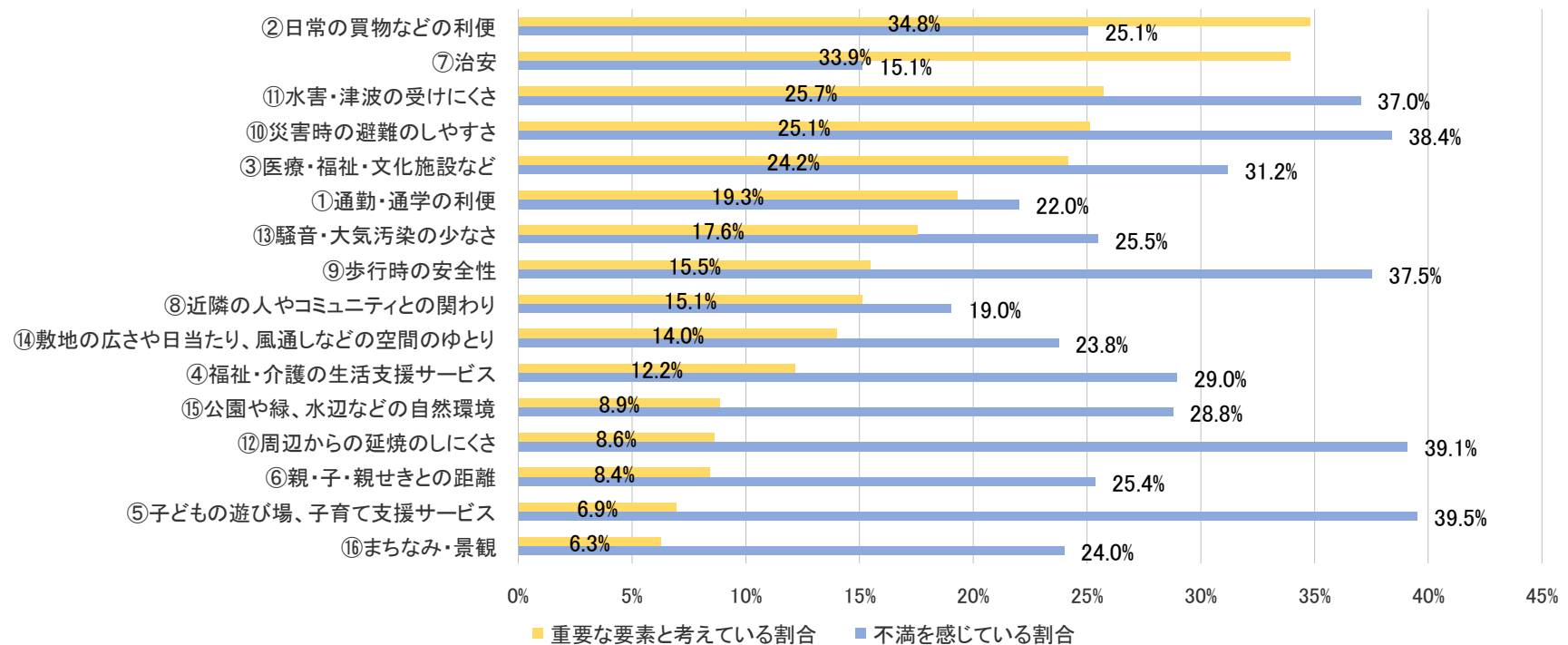


(4) 住生活に関する意識等の状況

○居住環境の各要素の重要度、満足度

- ・「利便性」や「防犯」、「防災」に関する要素を重要と考える人が多い。
- ・「子育て環境」や「防災」、「歩行時の安全性」に不満を感じる人が多い。

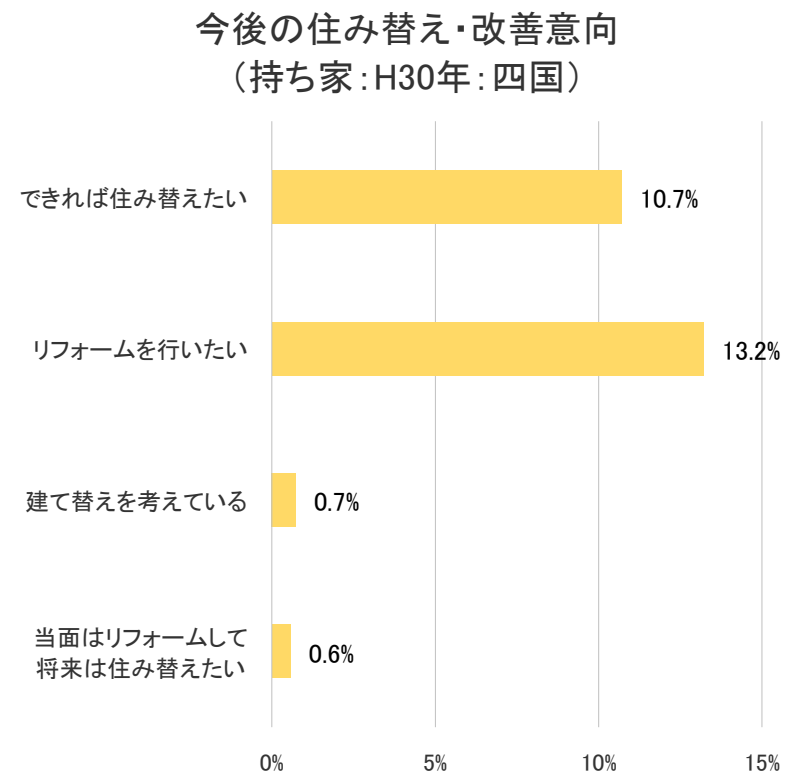
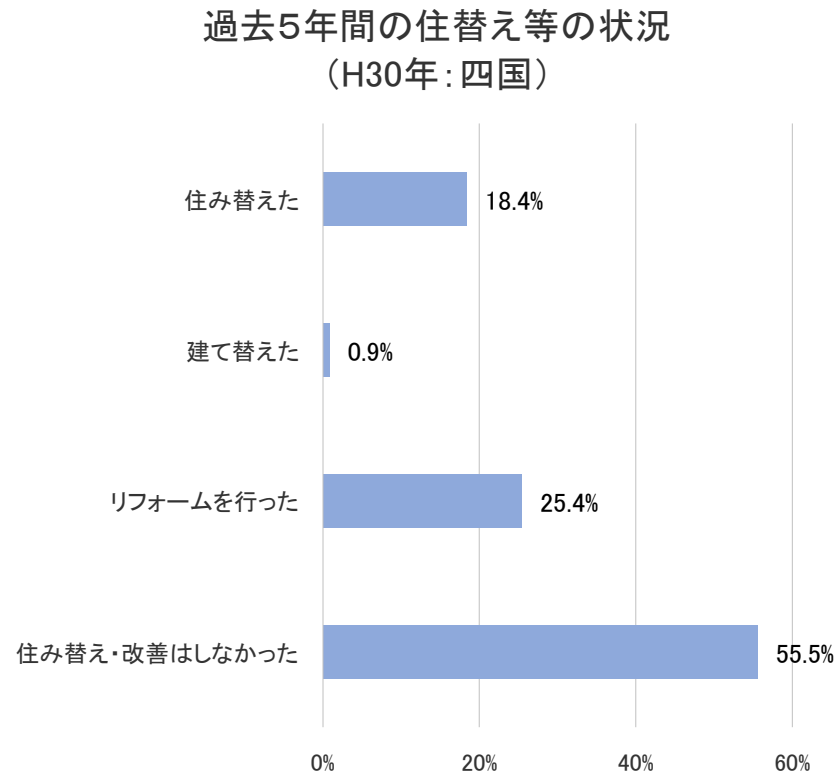
居住環境の各要素の重要度・満足度 (H30:四国計)



(4) 住生活に関する意識等の状況

○ 住み替え、リフォーム等の状況及び意向

- ・ 半数近くの世帯は、過去5年間に「住み替え」や「リフォーム」を行っている。
- ・ 1/4程度の世帯は、今後、「住み替え」や「リフォーム」を行う意向を持っている。

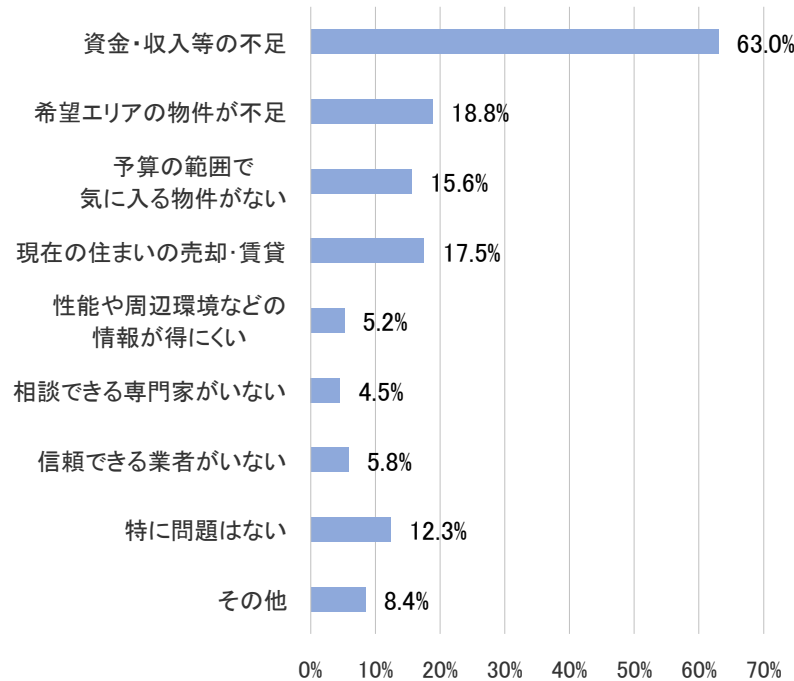


(4) 住生活に関する意識等の状況

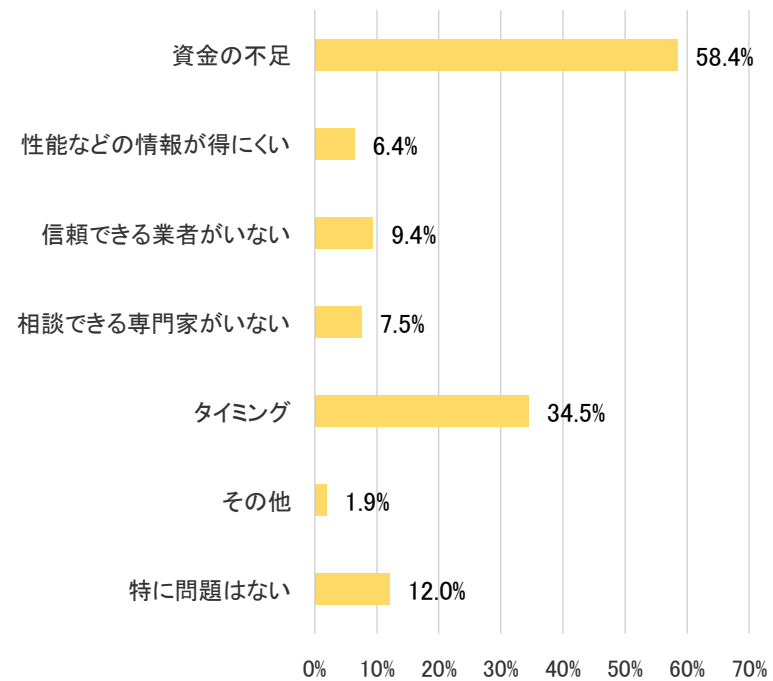
○ 住み替え、リフォーム等を行う上での課題

- ・ 資金面での課題を感じている割合が高い。
- ・ リフォームの方が、信頼できる業者の情報や専門家相談に対するニーズが高い。

持ち家への住み替え上の課題
(H30: 四国)



リフォーム上の課題
(H30: 四国)



(5) 住宅セーフティネットの状況

○公営住宅の管理戸数

- ・東部及び南部圏域において、公営住宅ストックの約3割を県営住宅が占めている。
- ・圏域別の世帯数に対する比率では、西部が比較的高い。

圏域別公営住宅管理戸数(令和2年度末) ※県営の改良住宅292戸を含む(次ページ以降も同じ)

	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			県営住宅 比率
					県営 住宅	市町村営 住宅	計	
東部圏域	239,392	3,915	8,173	12,088	1.6%	3.4%	5.0%	32.4%
比率	77.7%	85.7%	65.9%	71.2%				
南部圏域	38,943	652	1,481	2,133	1.7%	3.8%	5.5%	30.6%
比率	12.6%	14.3%	11.9%	12.6%				
西部圏域	29,770	0	2,746	2,746	0.0%	9.2%	9.2%	0.0%
比率	9.7%	0.0%	22.1%	16.2%				
合計	308,105	4,567	12,400	16,967	1.5%	4.0%	5.5%	26.9%

※推計世帯数はR3.4.1現在

(5) 住宅セーフティネットの状況

○公営住宅ストックの建設年度別・構造別戸数

- ・建設から50年超が経過した高経年の住宅が約2割を占める。
- ・耐用年数が経過した住宅まで含めると、特に老朽化している住宅が約3割を占める。

	建設年度	～S45	～S50	～S55	～H2	～H12	～H22	～R2	総数	比率
県営	木造	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	簡易耐火・準耐火造	24	0	0	0	0	0	0	24	0.5%
	比率	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	耐火造	176	828	660	1,055	996	488	340	4,543	99.5%
	比率	3.9%	18.2%	14.5%	23.2%	21.9%	10.7%	7.5%	100.0%	
総数	200	828	660	1,055	996	488	340	4,567		
比率	4.4%	18.1%	14.5%	23.1%	21.8%	10.7%	7.4%	100.0%		
市町村営	木造	425	0	0	82	82	35	0	624	5.0%
	比率	68.1%	0.0%	0.0%	13.1%	13.1%	5.6%	0.0%	100.0%	
	簡易耐火・準耐火造	1,852	1,428	944	220	30	6	56	4,536	36.6%
	比率	40.8%	31.5%	20.8%	4.9%	0.7%	0.1%	1.2%	100.0%	
	耐火造	859	1,743	1,741	1,232	1,144	299	222	7,240	58.4%
	比率	11.9%	24.1%	24.0%	17.0%	15.8%	4.1%	3.1%	100.0%	
総数	3,136	3,171	2,685	1,534	1,256	340	278	12,400		
比率	25.3%	25.6%	21.7%	12.4%	10.1%	2.7%	2.2%	100.0%		
合計	木造	425	0	0	82	82	35	0	624	3.7%
	比率	68.1%	0.0%	0.0%	13.1%	13.1%	5.6%	0.0%	100.0%	
	簡易耐火・準耐火造	1,876	1,428	944	220	30	6	56	4,560	26.9%
	比率	41.1%	31.3%	20.7%	4.8%	0.7%	0.1%	1.2%	100.0%	
	耐火造	1,035	2,571	2,401	2,287	2,140	787	562	11,783	69.4%
	比率	8.8%	21.8%	20.4%	19.4%	18.2%	6.7%	4.8%	100.0%	
総数	3,336	3,999	3,345	2,589	2,252	828	618	16,967		
比率	19.7%	23.6%	19.7%	15.3%	13.3%	4.9%	3.6%	100.0%		

※ 令和2年度末



建設から50年を経過したもの

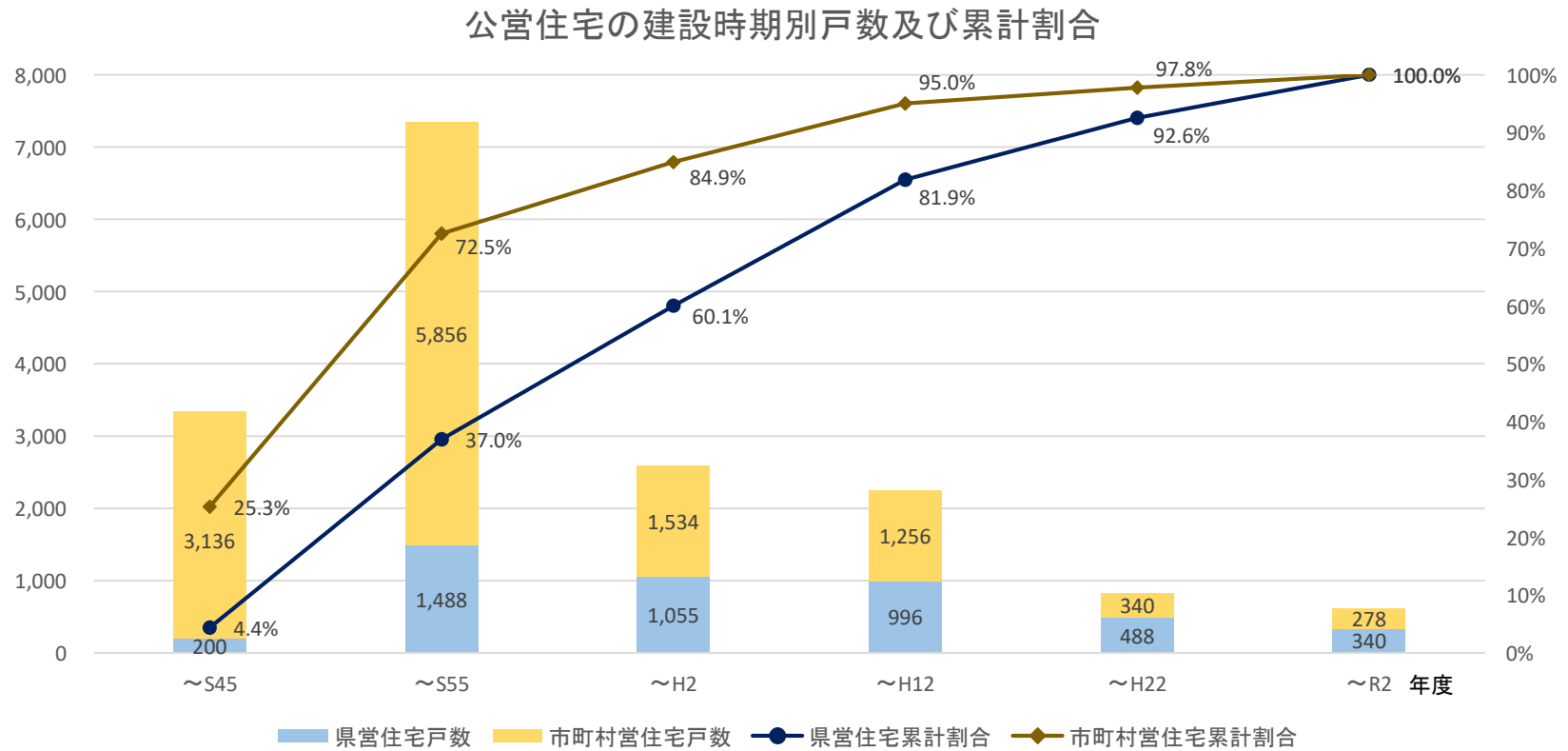


上記以外で、公営住宅法上の耐用年数(木造30年、簡易耐火・準耐火造45年)を経過したもの

(5) 住宅セーフティネットの状況

○公営住宅ストックの建設年度別・構造別戸数

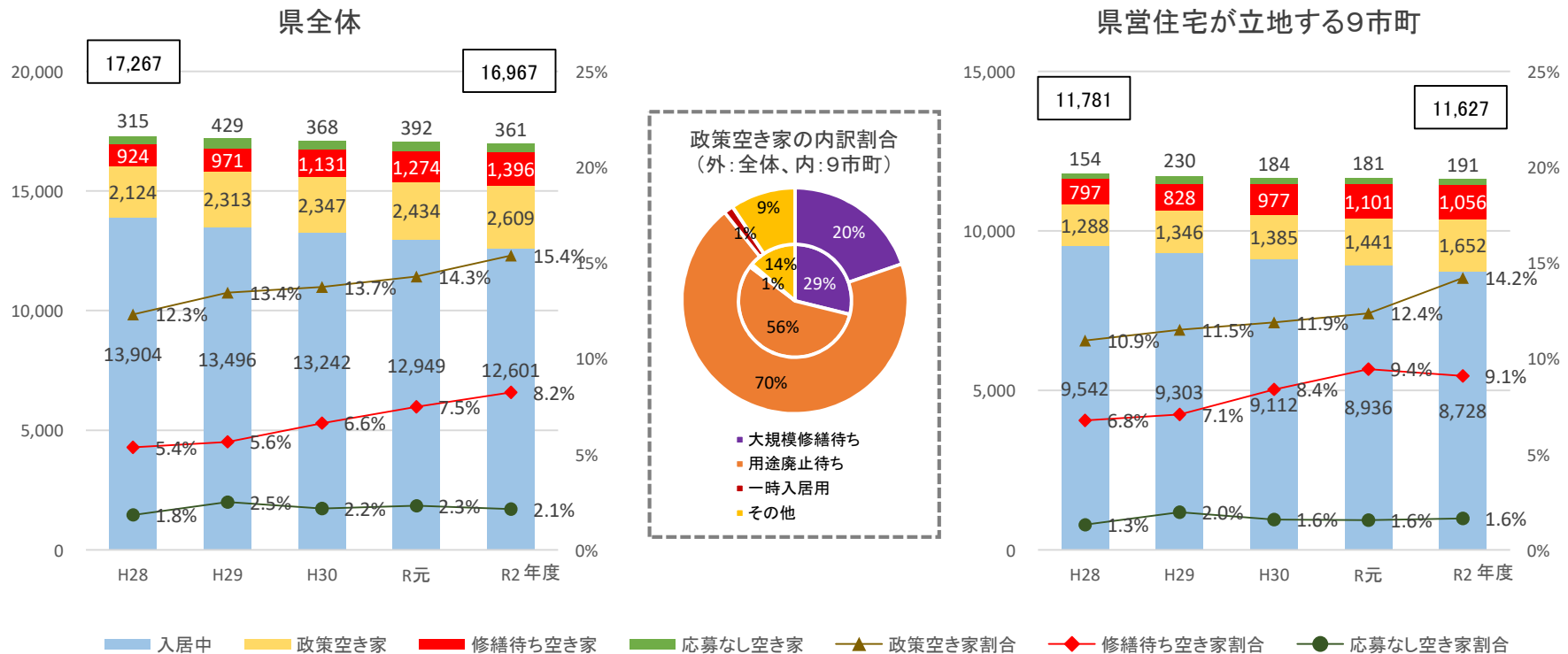
・県営、市町村営の別で見ると、特に市町村営住宅で高経年の住宅が多く、10年後に50年超となる住宅まで含めると、市町村営住宅では7割を超えている。



(5) 住宅セーフティネットの状況

○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

- ・全体の管理戸数について、近年は市町村営住宅が減少している（平成28年度以降）。
- ・用途廃止待ち等の「政策空き家」は、市町村営住宅を中心に増加している。



政策空き家 : 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
 修繕待ち空き家 : 修繕待ちのため空き家となっているもの
 応募なし空き家 : 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

(5) 住宅セーフティネットの状況

○ 県営住宅の立地状況

・ 県営住宅は徳島市(2,439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 >

● 徳島市 ◆ 徳島市以外

大規模団地 6 団地 1,813 戸 (39.7%)		◆ 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 2,492 戸 (54.6%)		● 新浜町[188]<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]	◆ 小松島[150]	◆ 北島[150] ◆ 松茂西[144] ◆ 藍住幸島[110]* ² ◆ 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 (5.7%)	● 中吉野町[42] ● 南二軒屋神成[24]	● 矢三高見[28]	◆ 阿南寿[24]	◆ 鳴門高島[48] ◆ 松茂[48] ◆ 松茂東[48]	
計 36 団地 4,567 戸	都市機能誘導区域内 2 団地 66 戸 (1.4%)	左記以外の居住誘導区域内 18 団地 2,282 戸 (50.0%)	居住誘導区域外 3 団地 354 戸 (7.8%)	(立地適正化計画なし) 6 団地 968 戸 (21.2%)	市街化調整区域等 7 団地 897 戸 (19.6%)

※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。

(5) 住宅セーフティネットの状況

○ 県営住宅の入居者属性・家賃

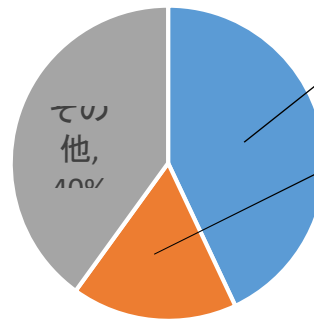
- ・ 県営住宅は、県内全体と比べて、「高齢者世帯」や「ひとり親世帯」の割合が高い。
- ・ 平均家賃は約2.5万円だが、立地や築年数によって差がある。

< 県営住宅の入居者の属性 >

公営住宅管理戸数	4,567戸
うち入居戸数	3,736戸

※令和2年度末現在

入居世帯の属性別内訳



- ・ 高齢者世帯*の割合 43.0%
(県内全体の割合 23.9% (H28.10.1))
※ 65歳以上の高齢者単身・夫婦世帯
- ・ ひとり親世帯の割合 17.0%
(県内全体の割合 2.8% (R3.4.1))
- ・ 生活保護受給世帯*の割合 15.2%
(県内全体の割合 2.4% (R2年度平均))
※ 住宅扶助受給世帯のみの割合

今後、R2国勢調査結果を反映予定

< 県営住宅の家賃について >

(平均より安い例)
羽ノ浦春日野団地
築50年 3DK

9,800円~

平均で約2.5万円

(平均より高い例)
昭和町8丁目団地
築13年 4DK

36,000円~

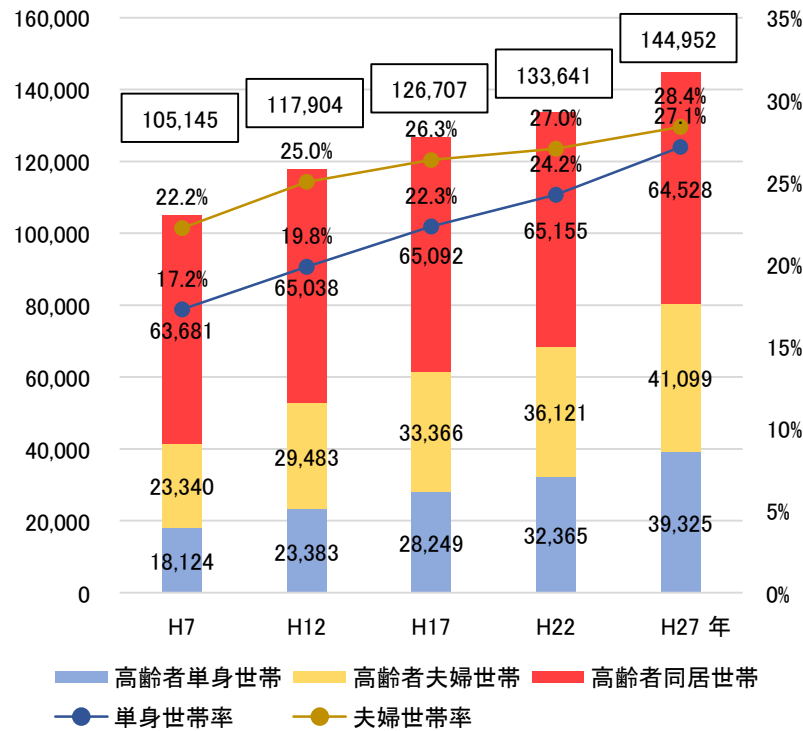


(5) 住宅セーフティネットの状況

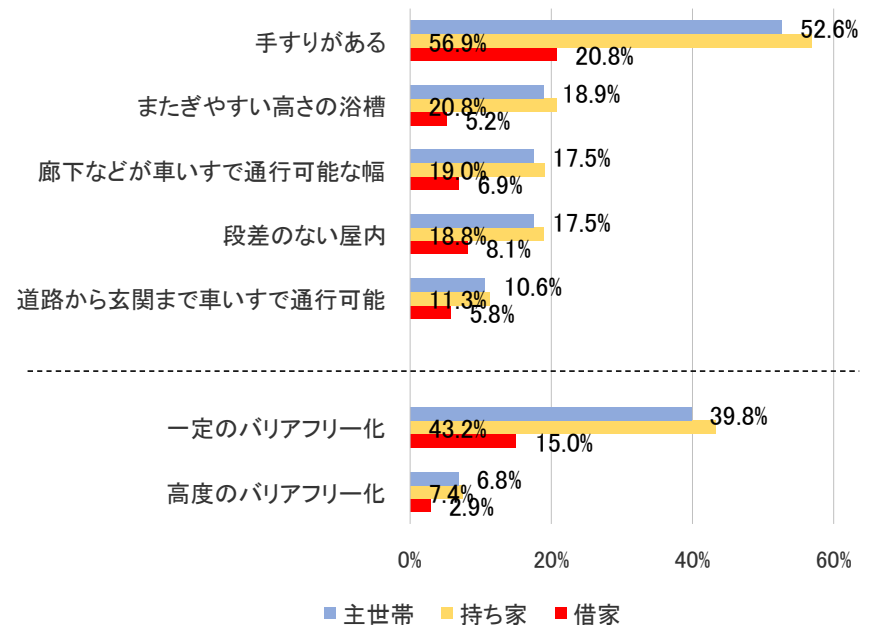
○高齢者の居住の状況

- ・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。
- ・手すりは約半数の住宅で設置されているが、その他のバリアフリー化は低調。

高齢者のいる世帯の推移



高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率 (H30年)



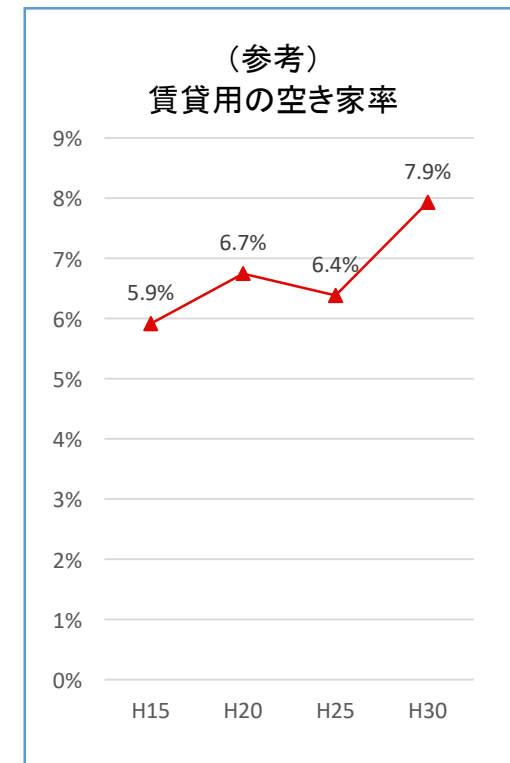
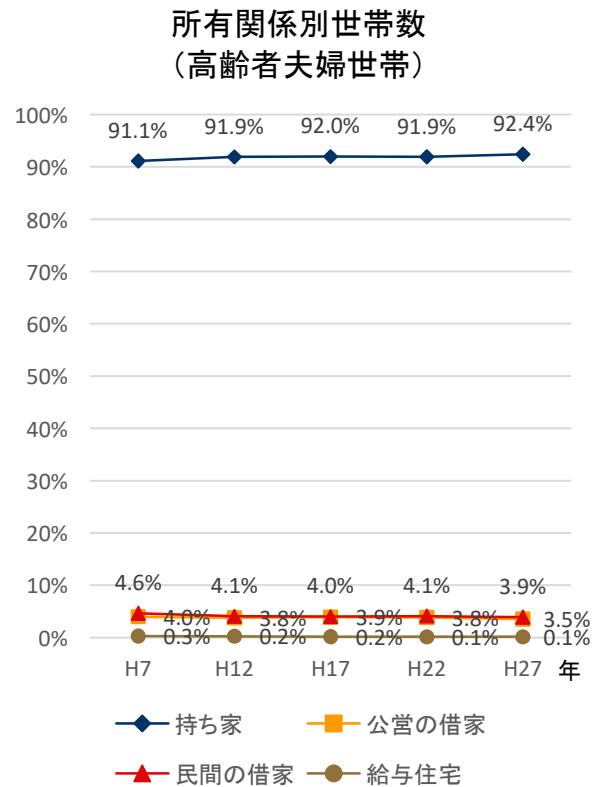
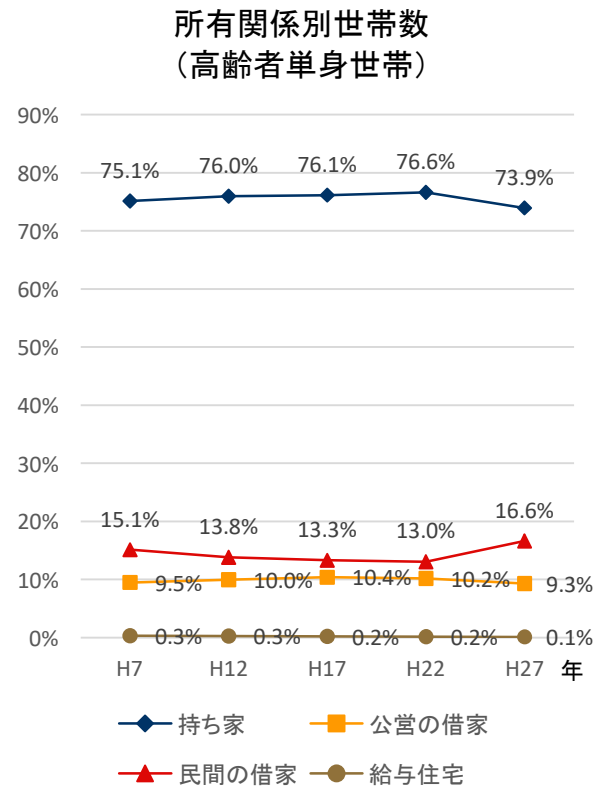
※一定のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」または「屋内の段差解消」
 高度のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」、「屋内の段差解消」及び
 「車いすで通行可能な廊下幅」のいずれにも該当

今後、R2国勢調査結果を反映予定

(5) 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。
- ・近年は、単身世帯において、民間の借家に住んでいる割合が上昇している。



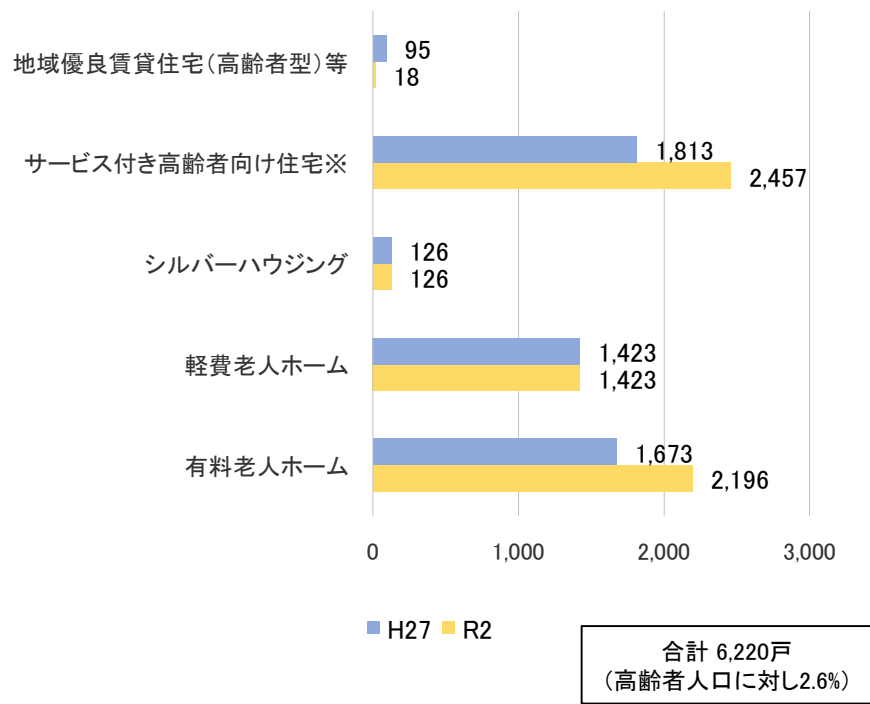
今後、R2国勢調査結果を反映予定

(5) 住宅セーフティネットの状況

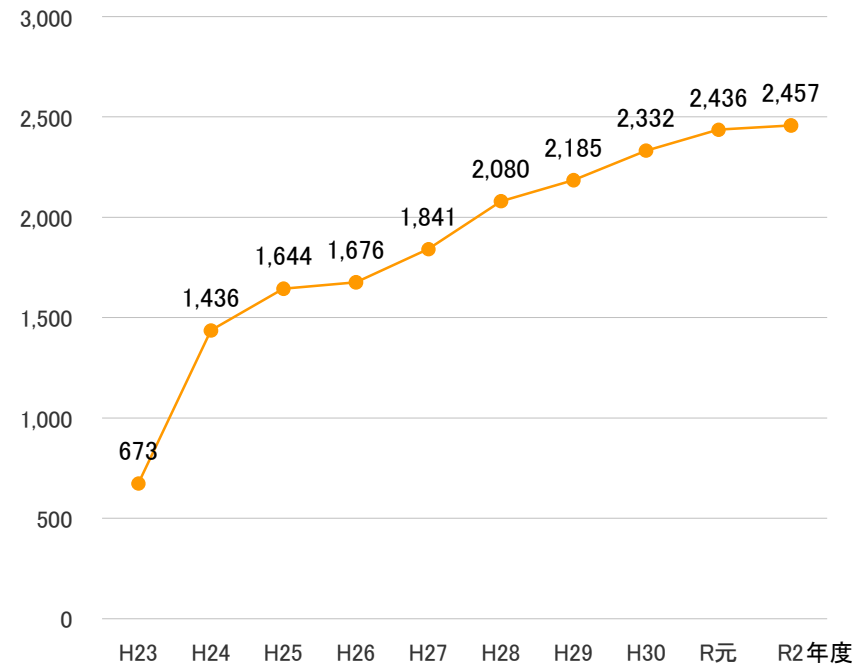
○高齢者向け住宅戸数

- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は2.6%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。

生活支援サービス付き住宅の戸数



サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移



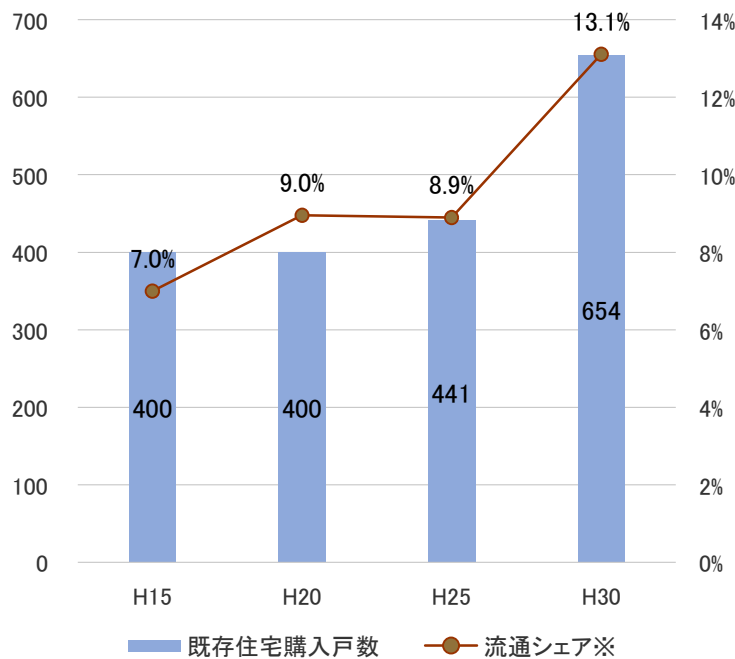
今後、R2国勢調査結果を反映予定

(6) 住宅産業の状況

○ 既存住宅流通の状況

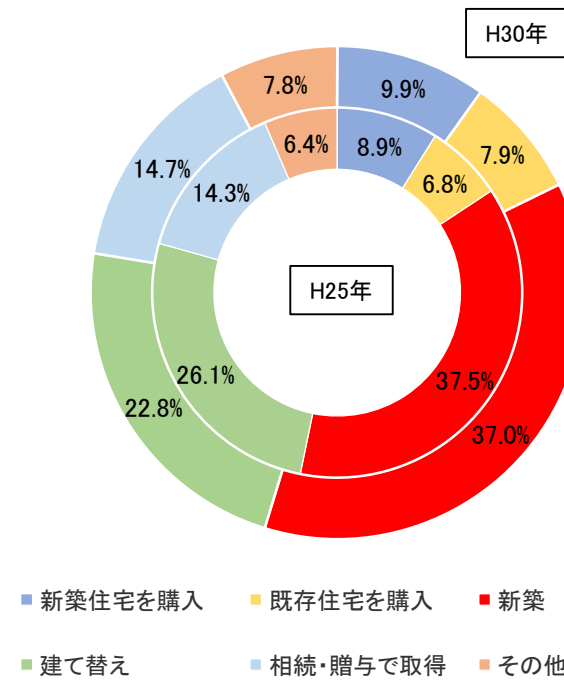
- ・住宅フローにおける既存住宅の流通シェアは増加傾向。
- ・持ち家取得方法に占める「既存住宅を購入」の割合も増加傾向。

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 + 既存住宅購入戸数)

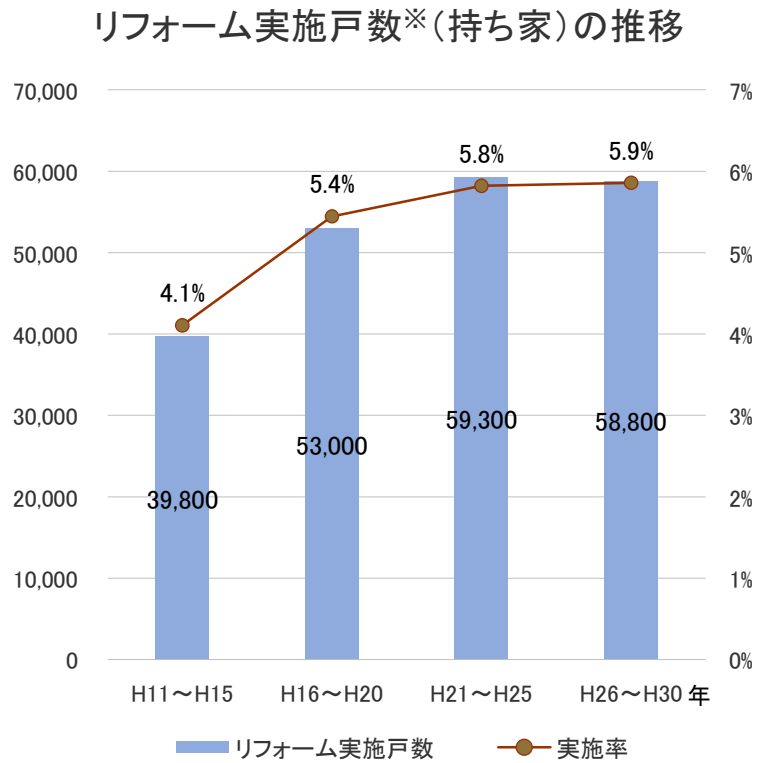
現在の持ち家の取得方法 (H25年・H30年)



(6) 住宅産業の状況

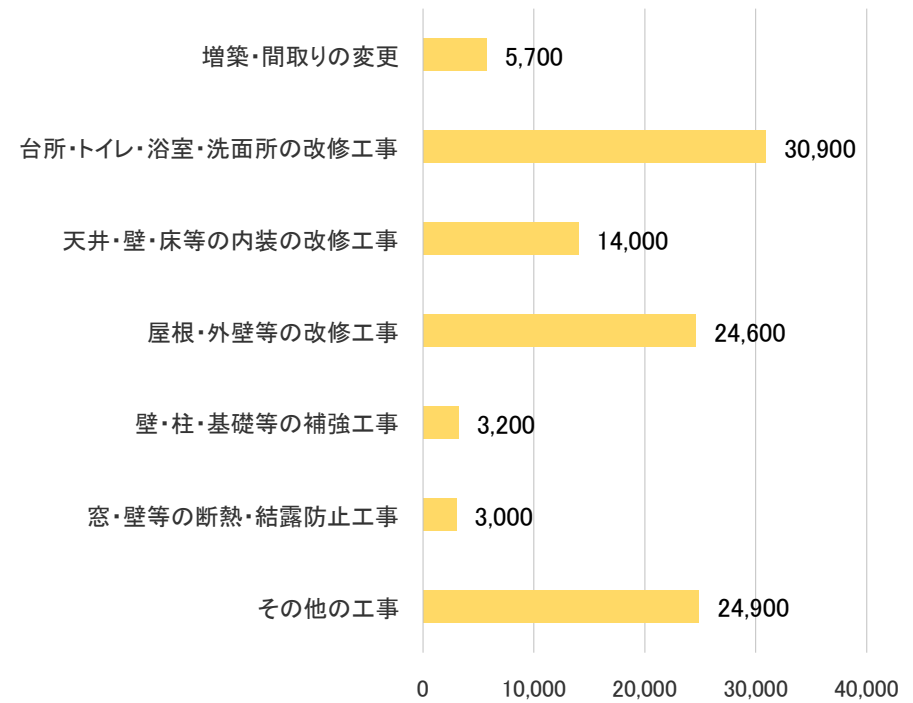
○住宅リフォームの実施状況

- ・持ち家におけるリフォーム実施率は増加傾向にあるが、伸びが鈍化している。
- ・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。



※ 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
(平成26年1月～平成30年9月)

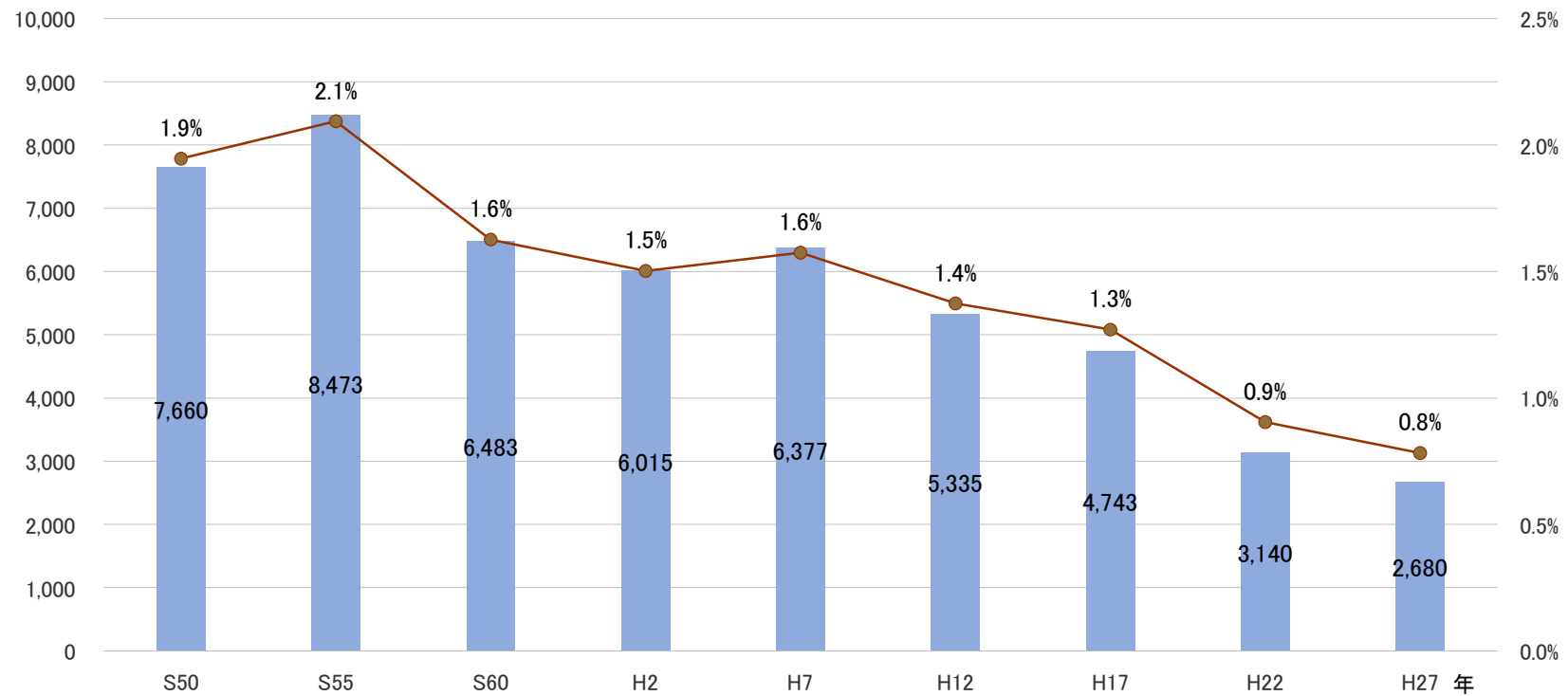


(6) 住宅産業の状況

○大工従事者数の状況

- ・昭和55年を山として、平成22年には4割弱まで減少。
- ・就労人口に占める割合も、平成22年には1%を下回っている。

大工従事者数の推移

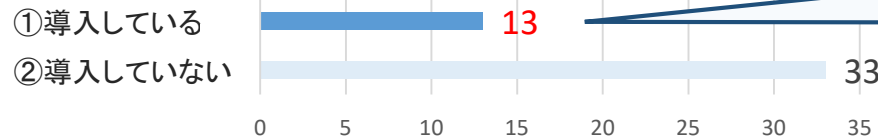


(6)住宅産業の状況

○県内での「建築BIM」の導入状況（(一社)徳島県建築士事務所協会会員への調査：R3.6-7月実施）

- ・導入済みの事務所はまだ多くないが、プレゼン・基本設計を中心に活用されている。
- ・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。

1. 導入の有無（回答のあった46事務所）



「**建築主へのプレゼンテーション**」や、
建築主の要望から部屋の配置などを決める
「**基本設計**」での活用がメイン

2. 導入したことにより感じている主な効果（導入済みの13事務所）

○建築主等の理解が深まった。

- ・イメージパースが作りやすいので、建築主との打合せがスムーズになった。
- ・施工手順の確認に活用することで、関係者のイメージ共有が容易になった。

○設計業務の生産性向上が図られた。

- ・作図時間が短縮できるので、内容の検討に多くの時間を割くことができる。
- ・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。

導入済み事務所の
85%が
効果を感じている

3. 導入にあたって経験した主な課題（導入済みの13事務所）

○導入費用、維持管理費用など金額面の負担が大きかった。

- ・複数導入は負担が大きいため、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。

○習熟のための時間の確保が難しかった。

- ・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。

導入済み事務所の
77%が
課題を経験している