

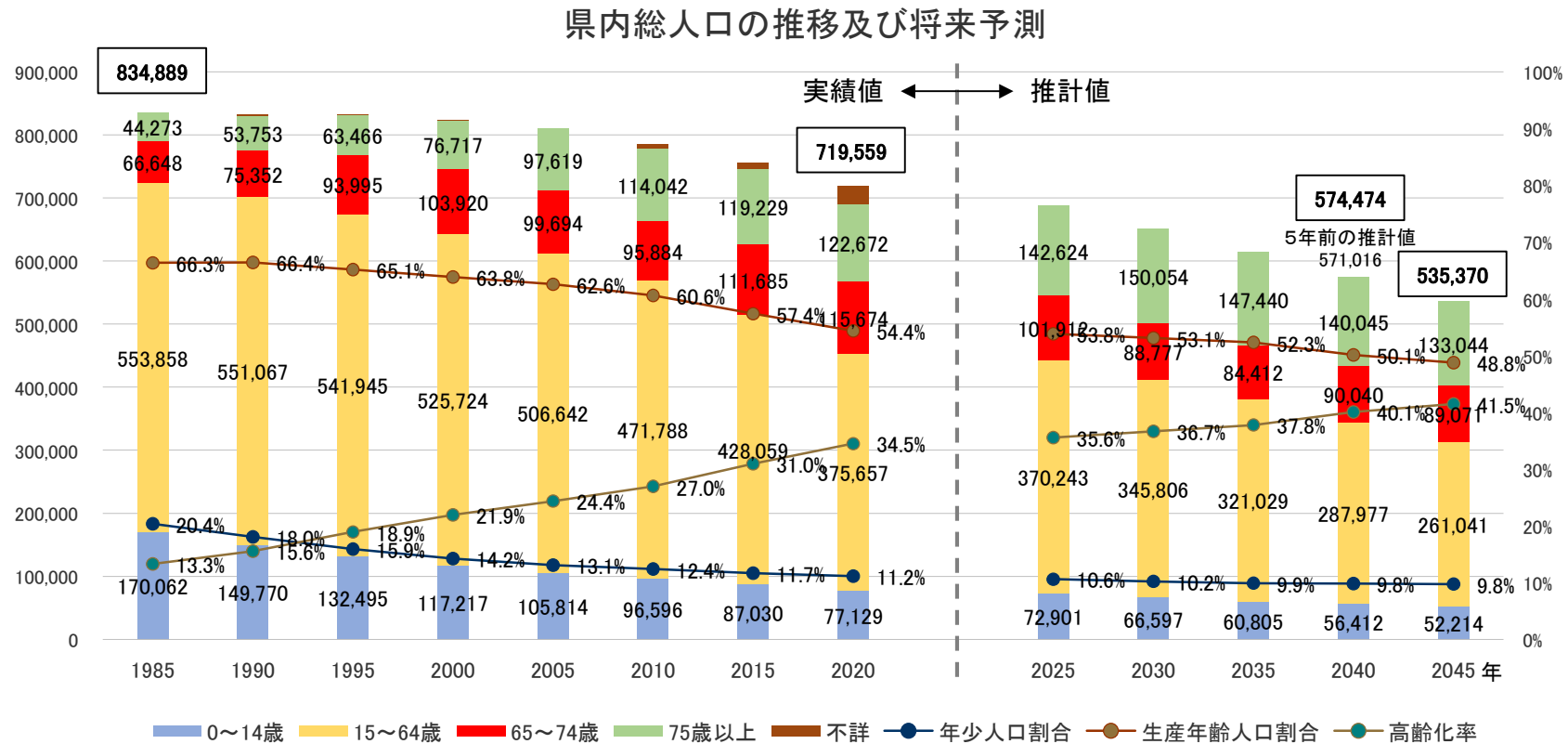
## 徳島県の住生活を取り巻く状況

|                  |    |
|------------------|----|
| (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、2045年には約54万人と、2020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年には3人に1人が高齢者となっている。



※ 年少人口割合、生産年齢人口割合、高齢化率は、不詳を除いた率

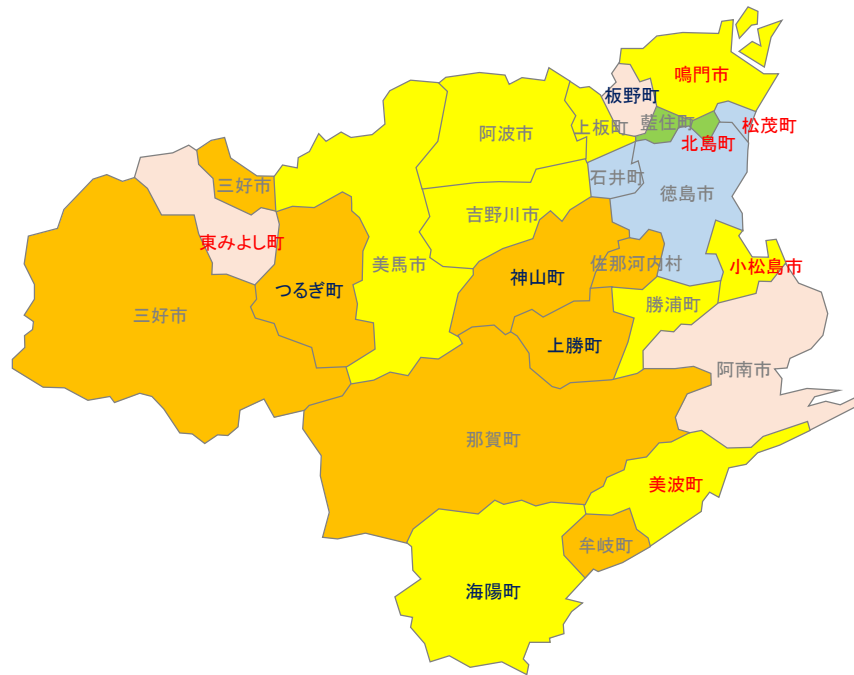
資料：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所：2018.3公表）

# (1)人口・世帯の状況

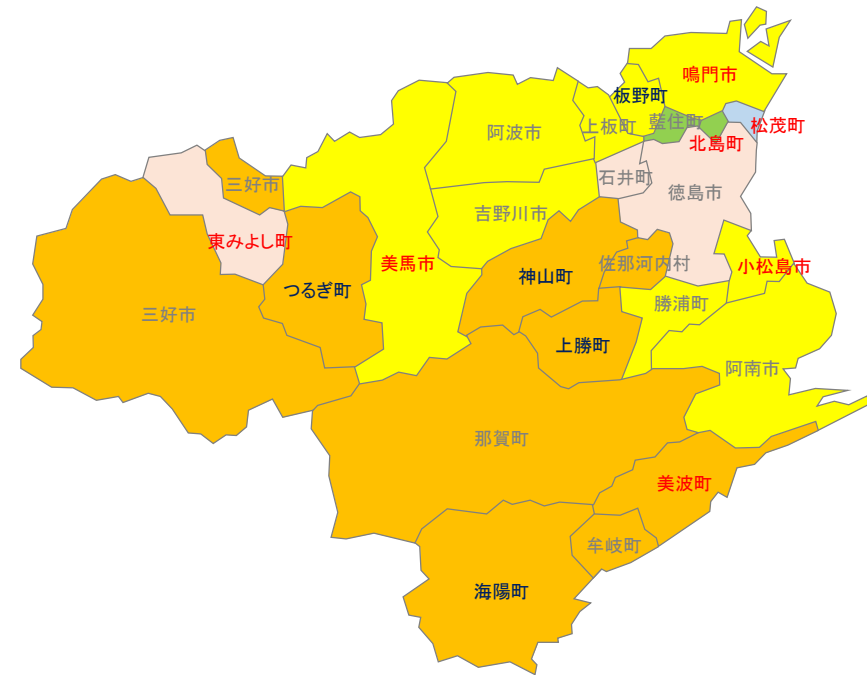
## ○市町村別の人口増減

- ・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(確報値)は、県全体では、2018年推計値-0.5%となっている。

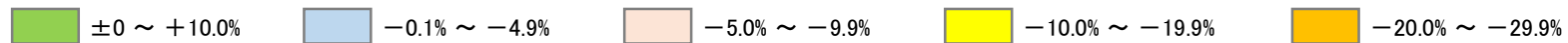
過去10年間の人口増加率(2010年→2020年)



今後10年間の人口増加率(2020年推計→2030年推計)



(青字: 2020確報値が推計値+1%超、赤字: 2020確報値が推計値-1%超)



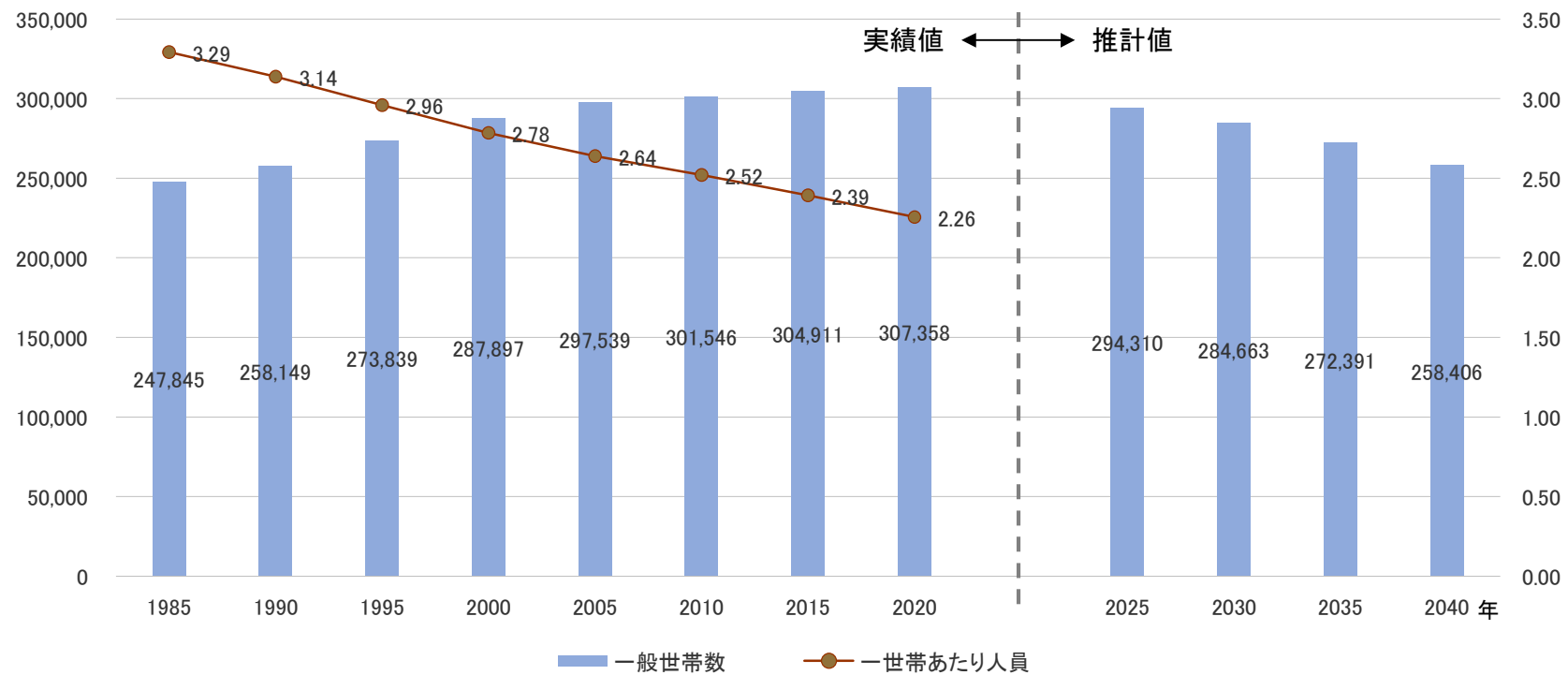
資料: 国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所: 2018.3公表)

# (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



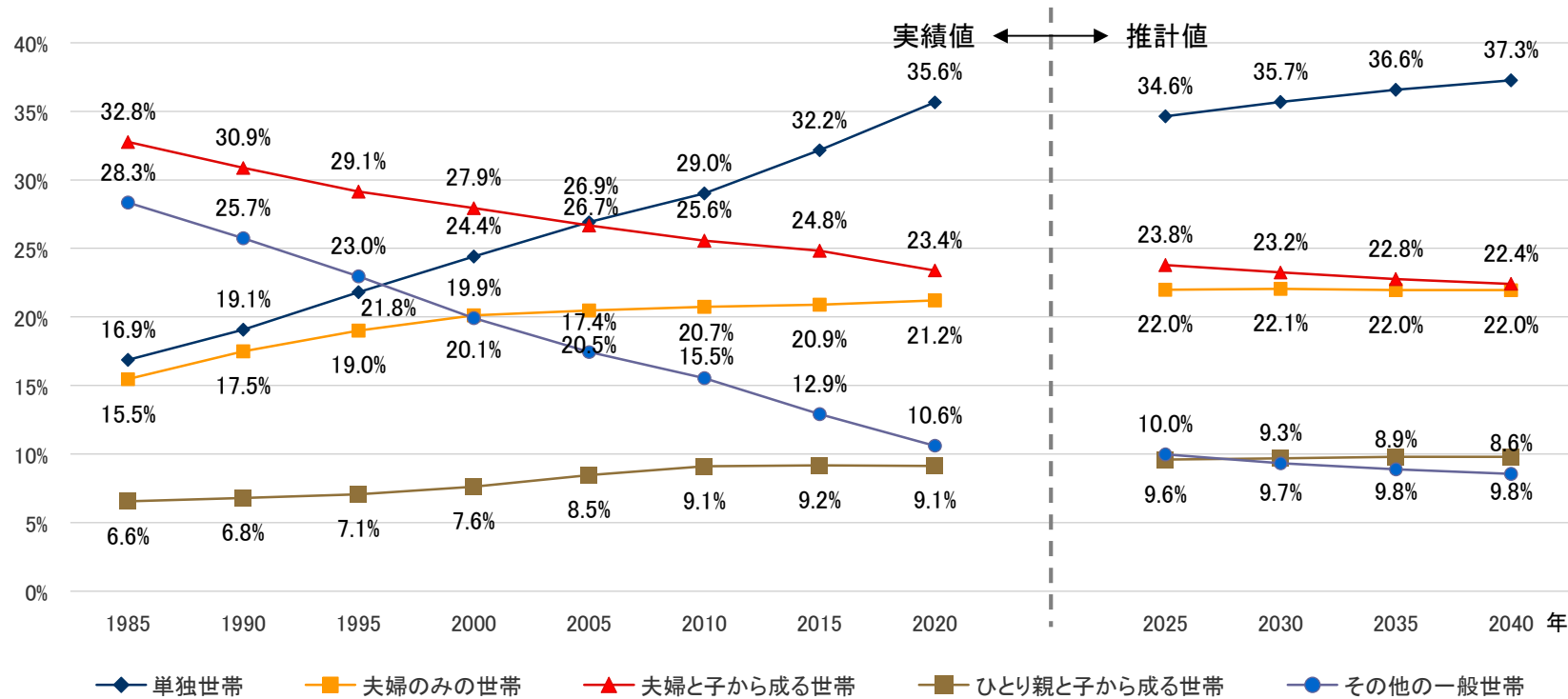
資料：国勢調査（総務省）、日本の世帯数将来推計（国立社会保障・人口問題研究所：2019.4公表）

# (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



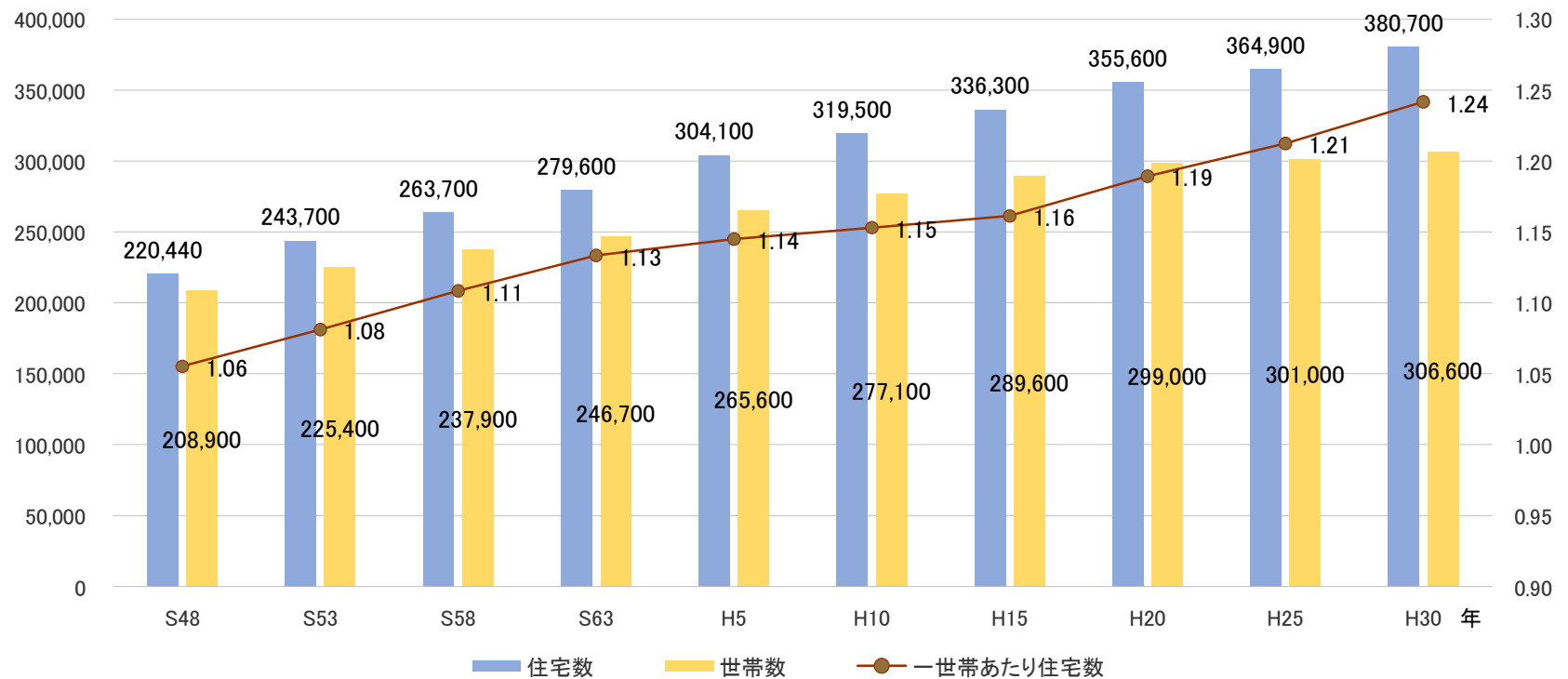
資料: 国勢調査(総務省)、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所: 2019.4公表)

## (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。

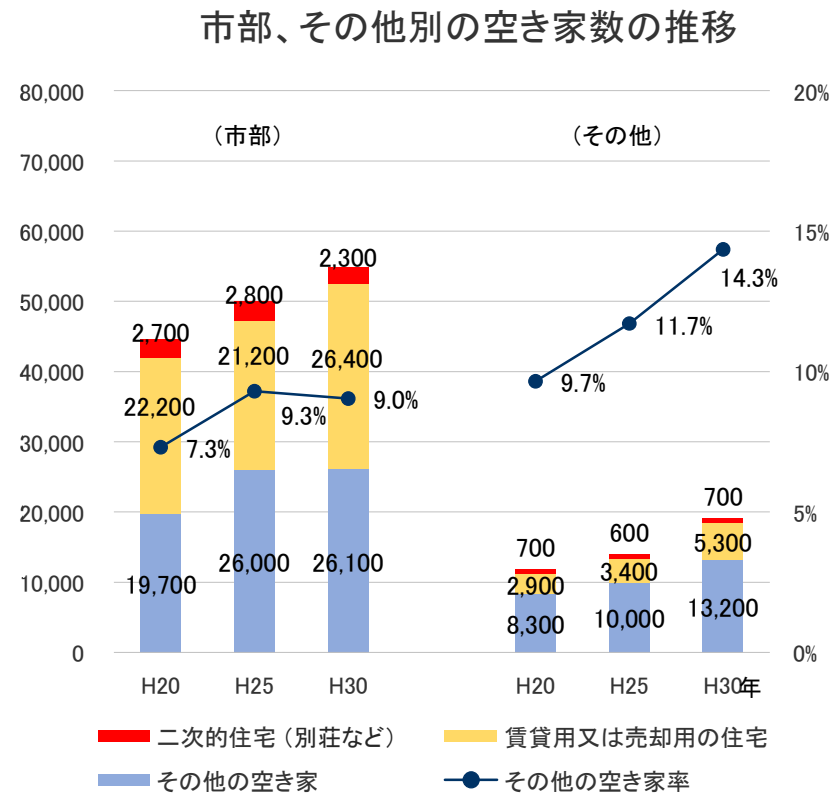
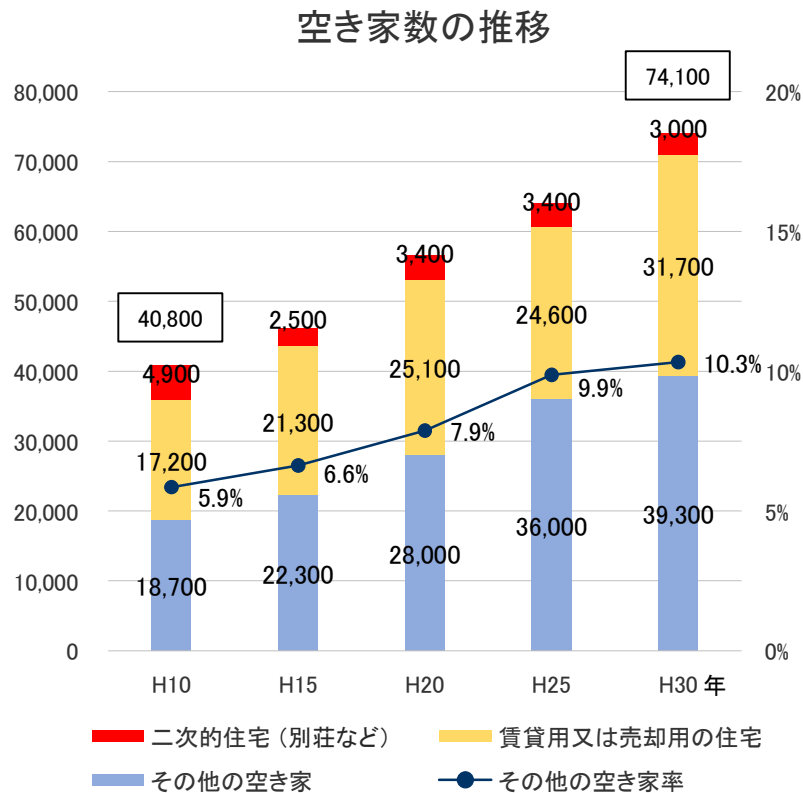
住宅数と世帯数の推移



## (2) 住宅ストック等の状況

### ○空き家の状況

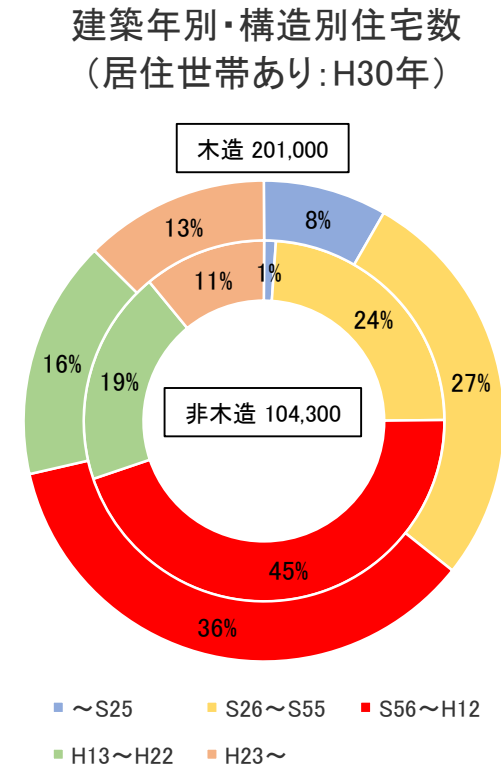
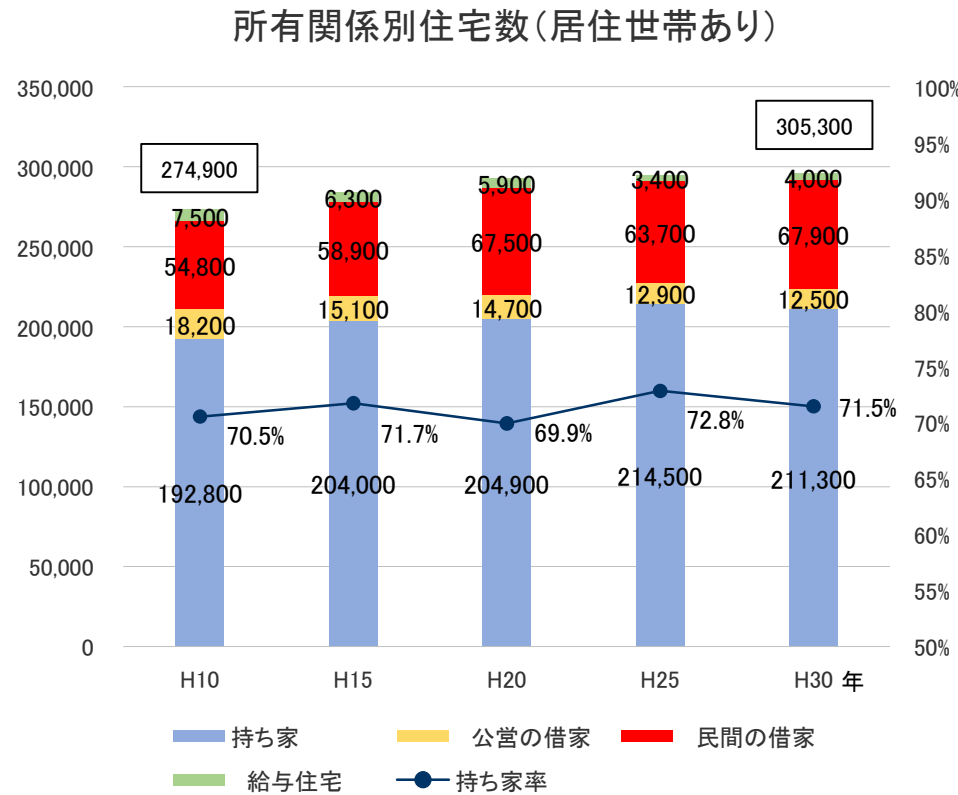
- ・空き家は増加傾向にあり、特に利用予定のない「その他の空き家」の増加が課題。
- ・特に郡部で「その他の空き家」の住宅総数に占める割合が上昇している。



## (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。

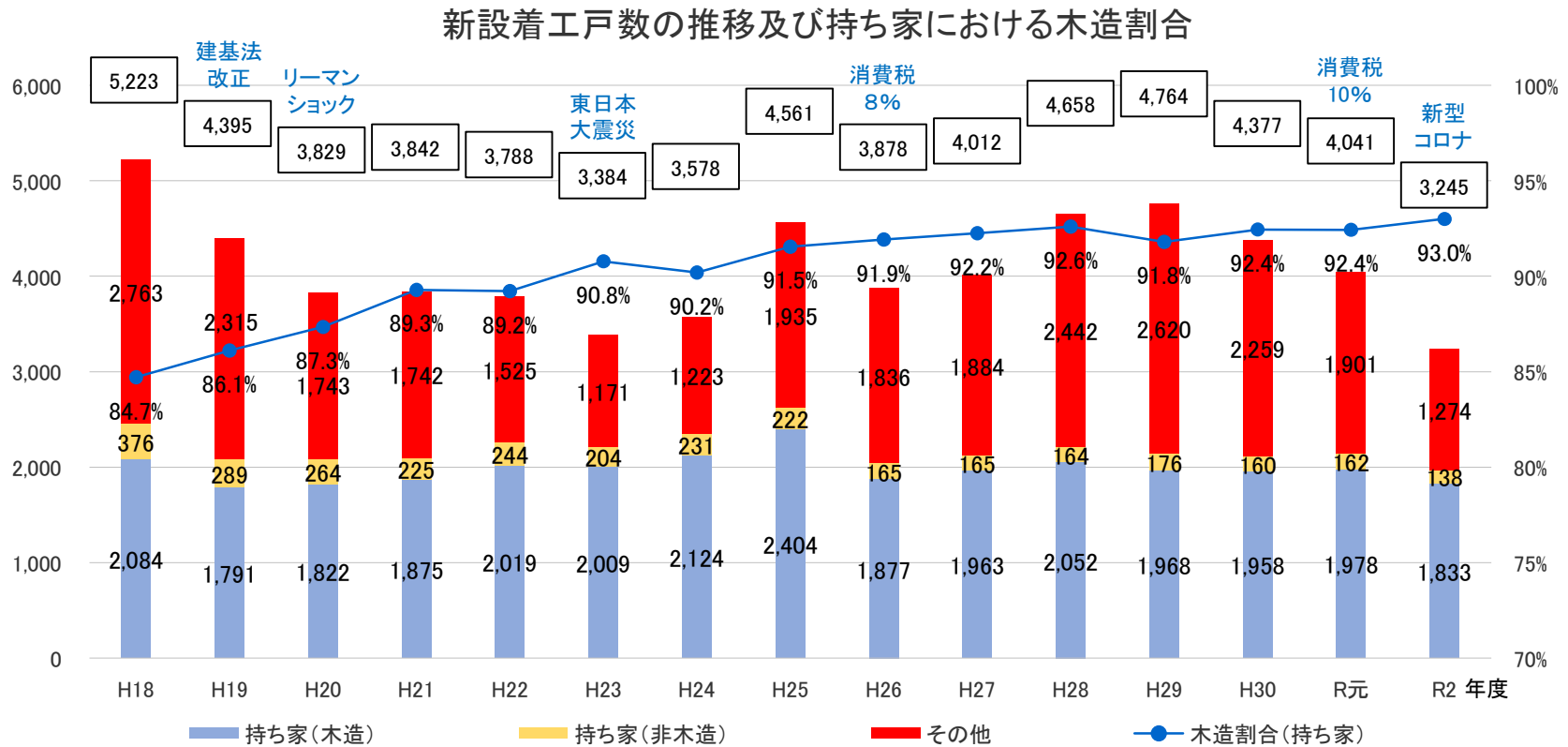




## (2) 住宅ストック等の状況

### ○新設住宅着工戸数の状況

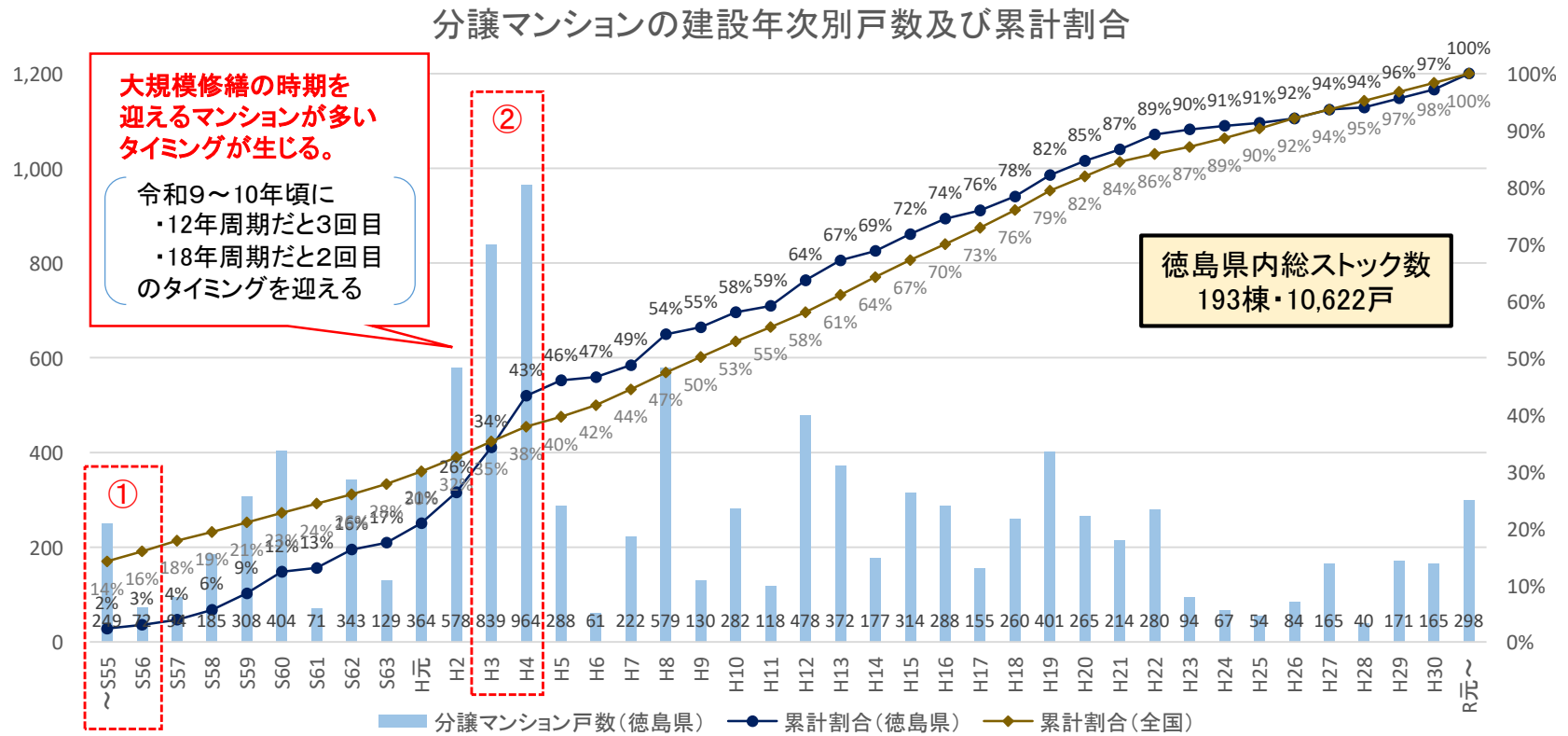
- ・社会情勢の影響による波がありつつ、総数としては4,000戸/年程度で推移。
- ・持ち家に占める木造の割合は、92～93%程度で高止まり傾向。



## (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。



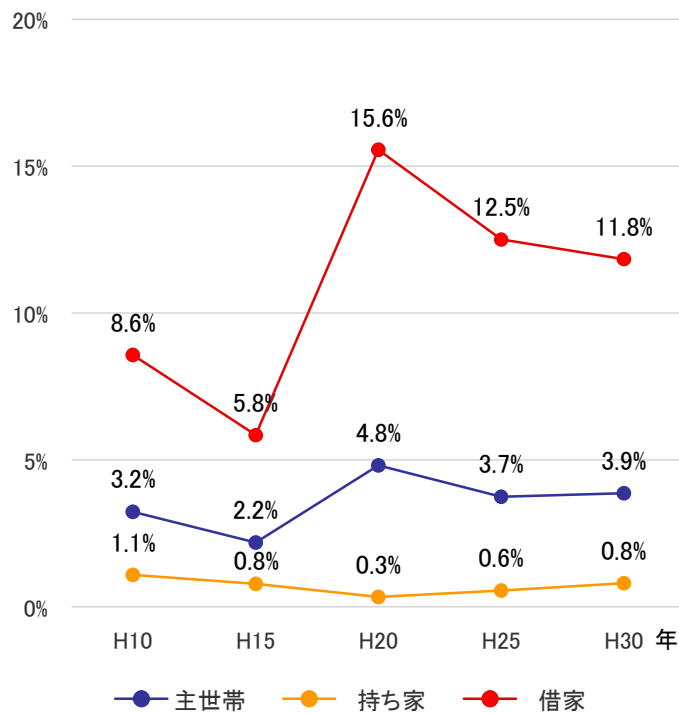
※ 令和2年末現在。ただし、「R元～」には建設中のものも含む。

## (3) 居住水準の状況

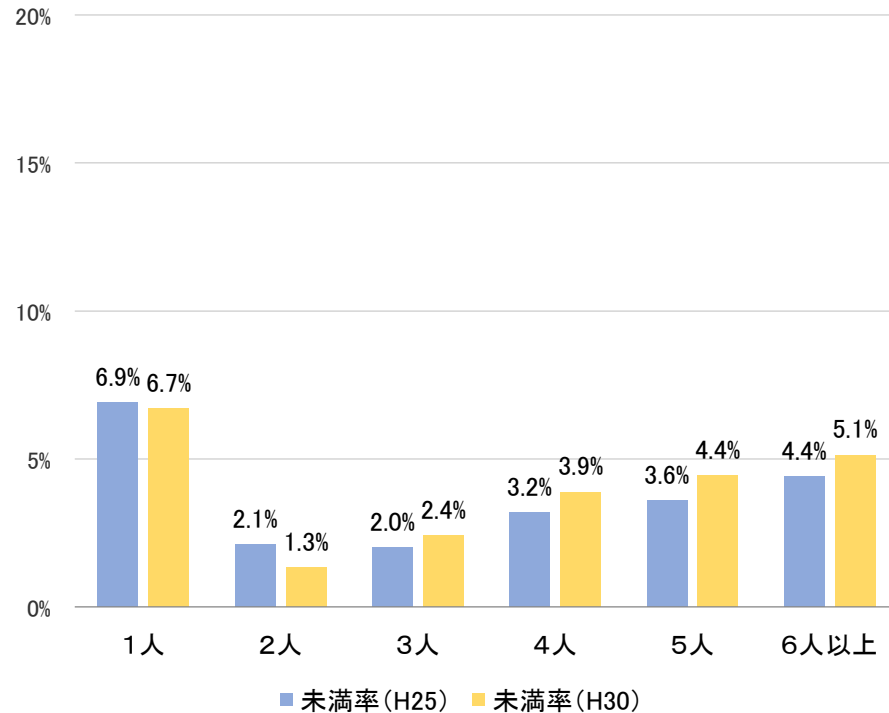
### ○最低居住面積水準の充足状況

- ・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



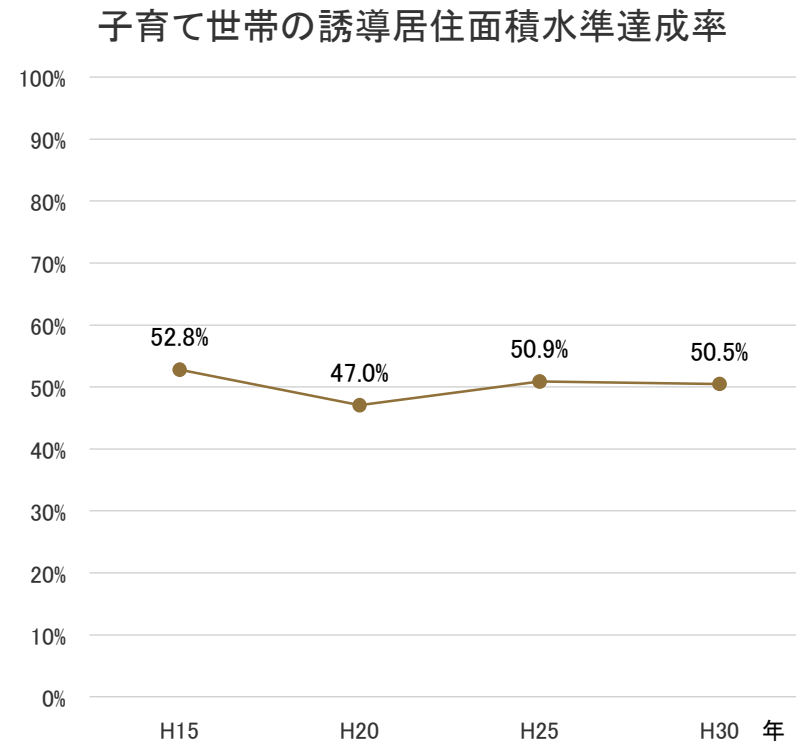
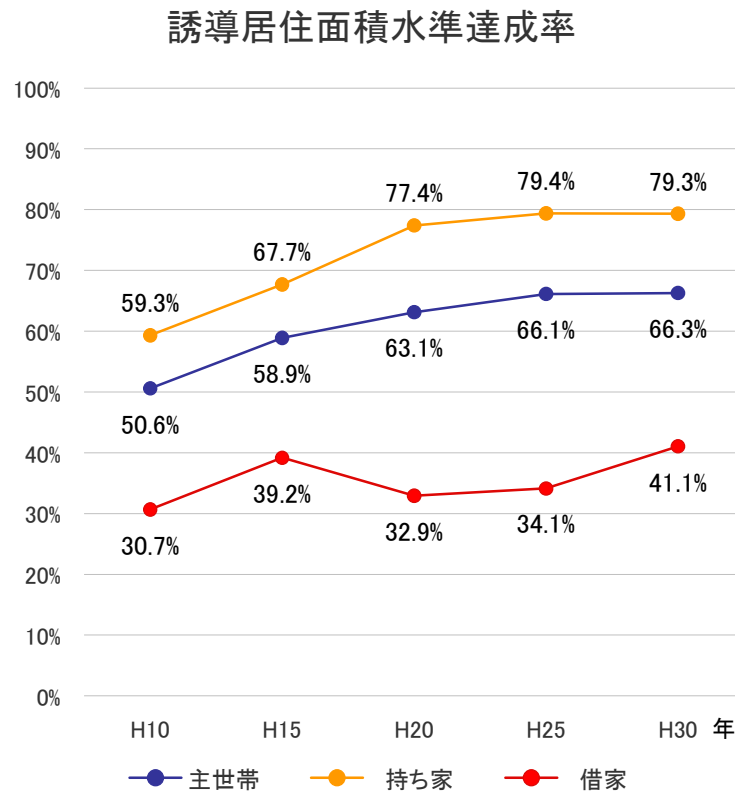
世帯人員別の最低居住面積水準未満率



# (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。

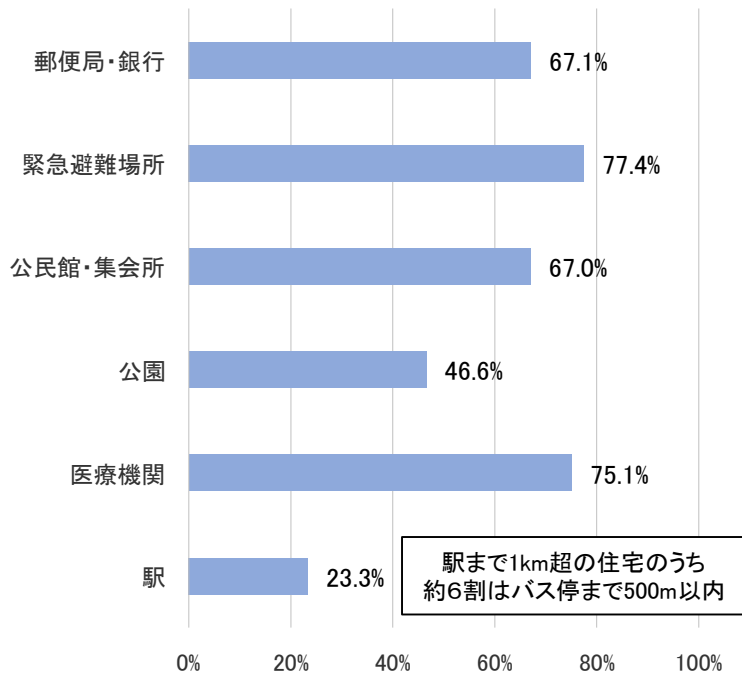


# (3) 居住水準の状況

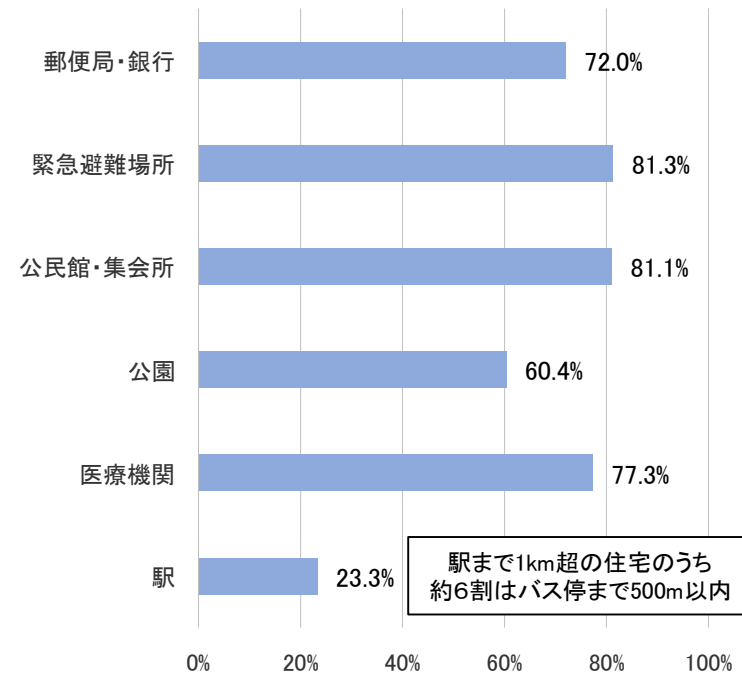
## ○公共公益施設との距離

- ・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)

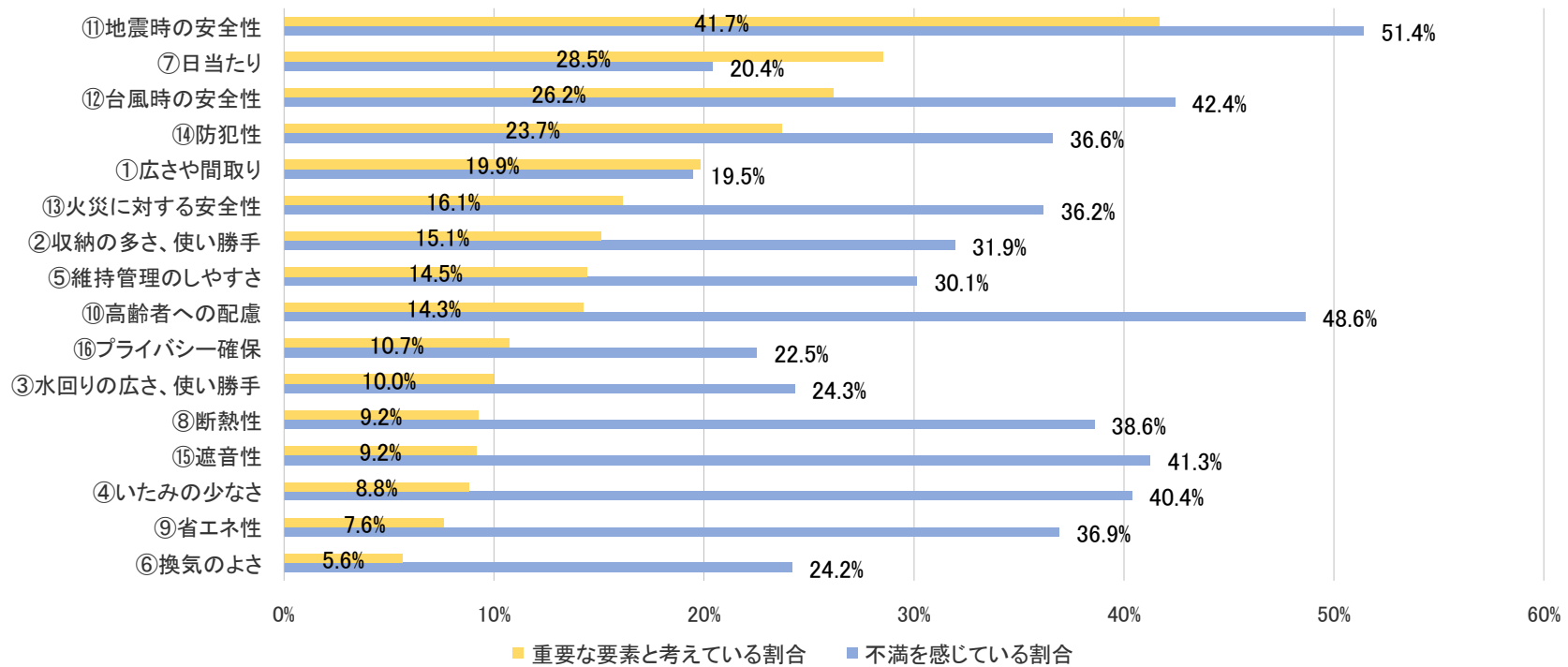


# (4) 住生活に関する意識等の状況

## ○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)

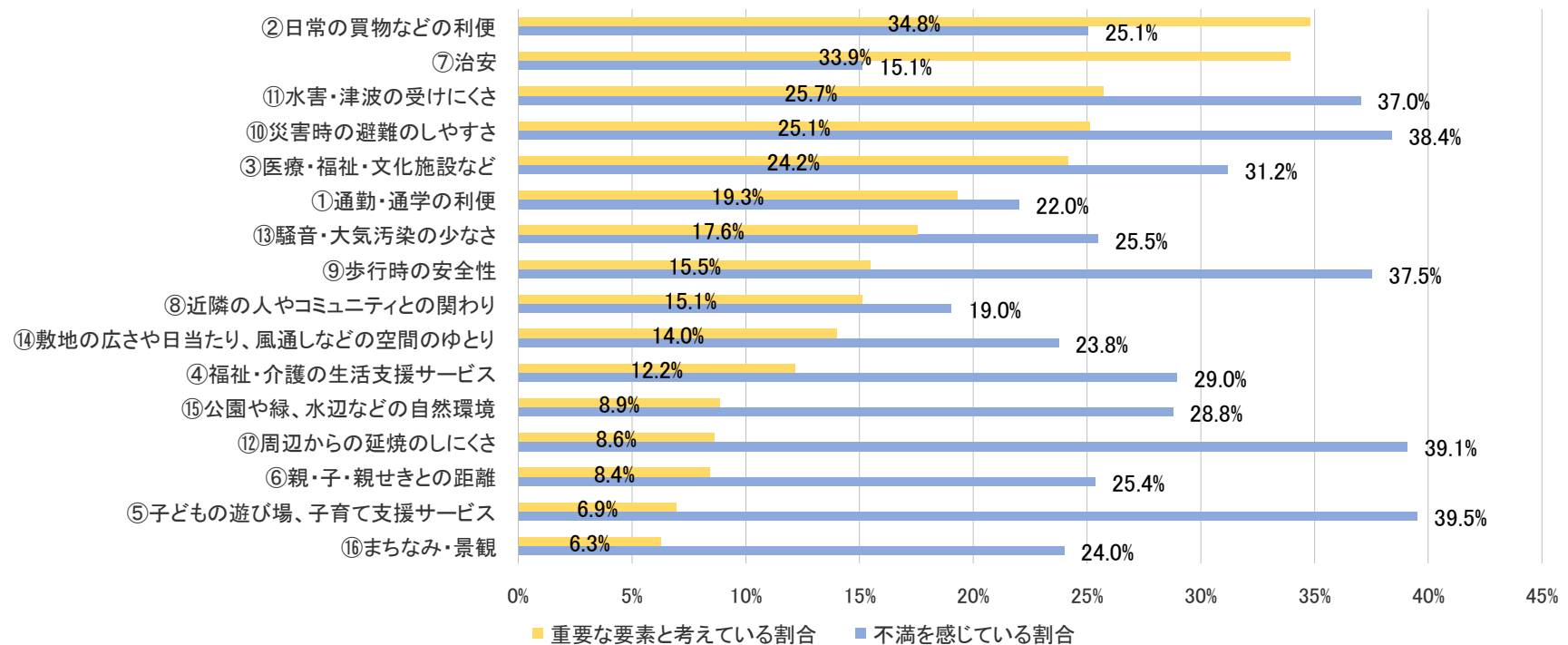


# (4) 住生活に関する意識等の状況

## ○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。

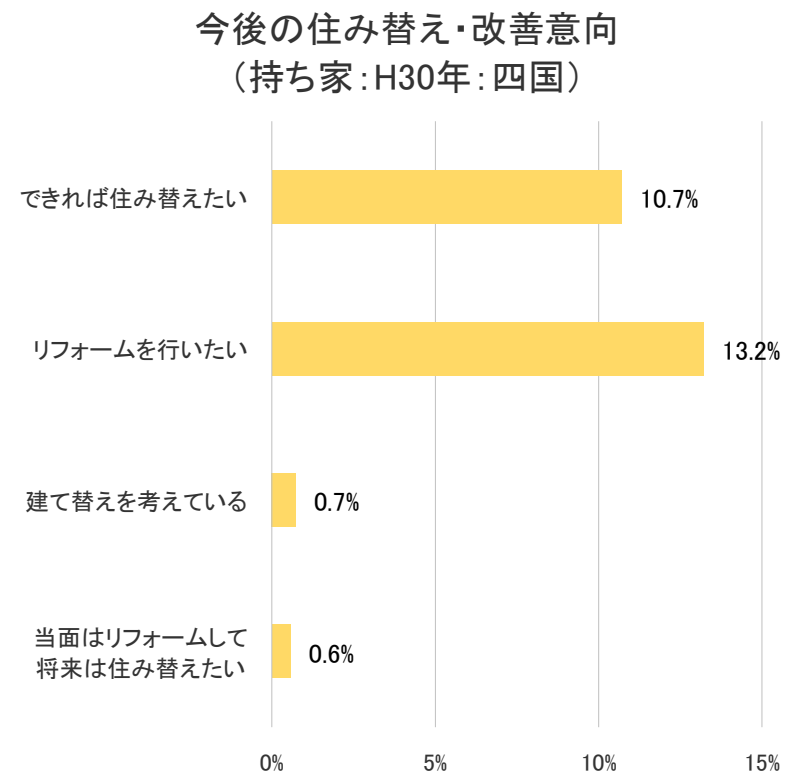
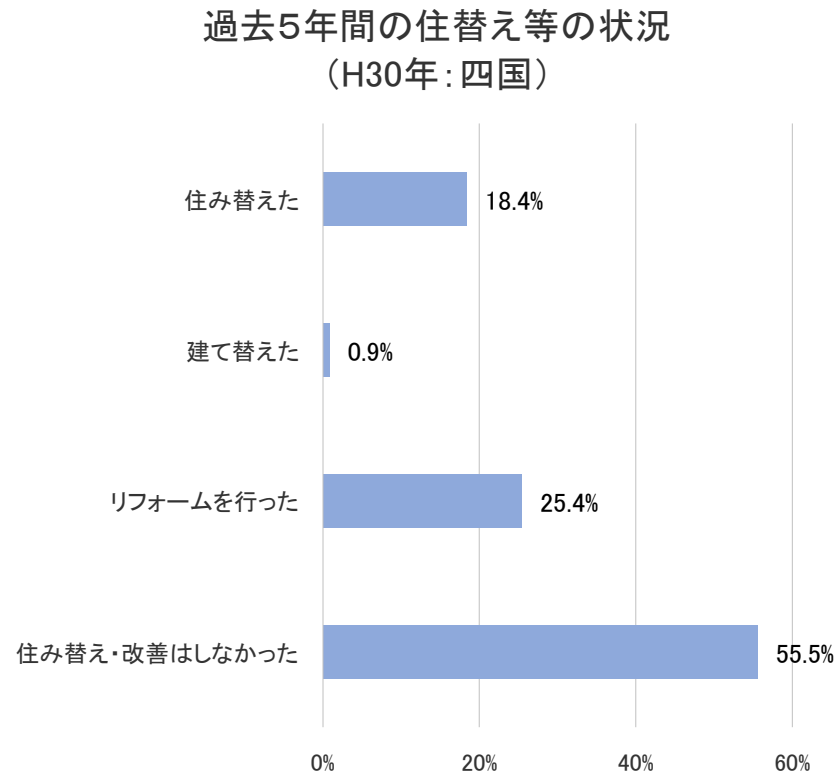
居住環境の各要素の重要度・満足度 (H30:四国計)



# (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。



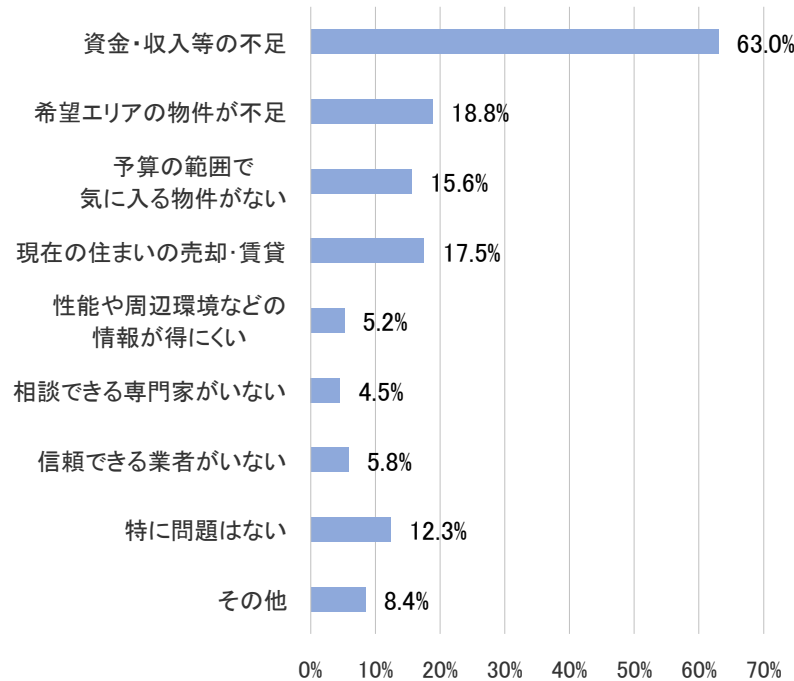


# (4) 住生活に関する意識等の状況

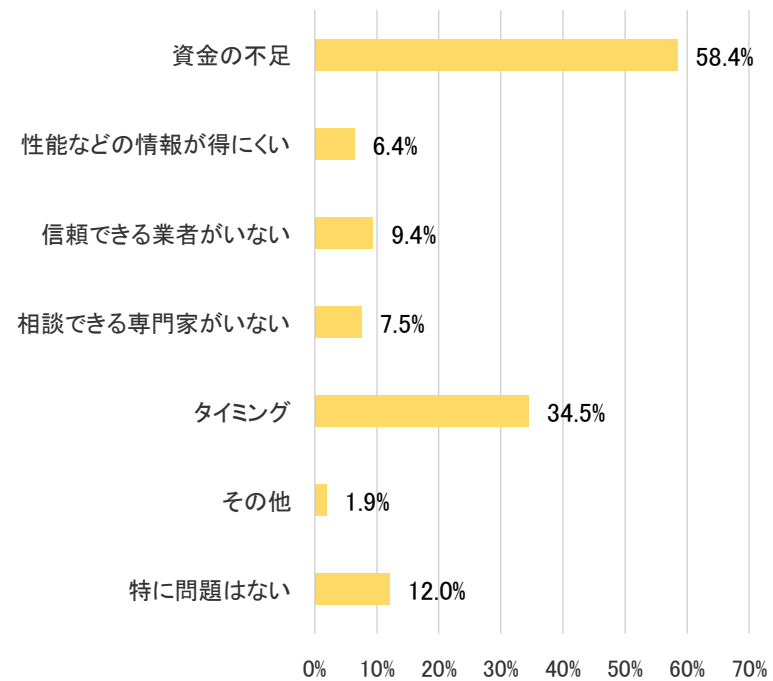
## ○ 住み替え、リフォーム等を行う上での課題

- ・ 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<br>世帯数※<br>(世帯) | 県営住宅<br>戸数<br>(戸) | 市町村営<br>住宅戸数<br>(戸) | 計<br>(戸) | 世帯数に対する比率 |            |      | 県営住宅<br>比率 |
|------|--------------------|-------------------|---------------------|----------|-----------|------------|------|------------|
|      |                    |                   |                     |          | 県営<br>住宅  | 市町村営<br>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% |        |       |

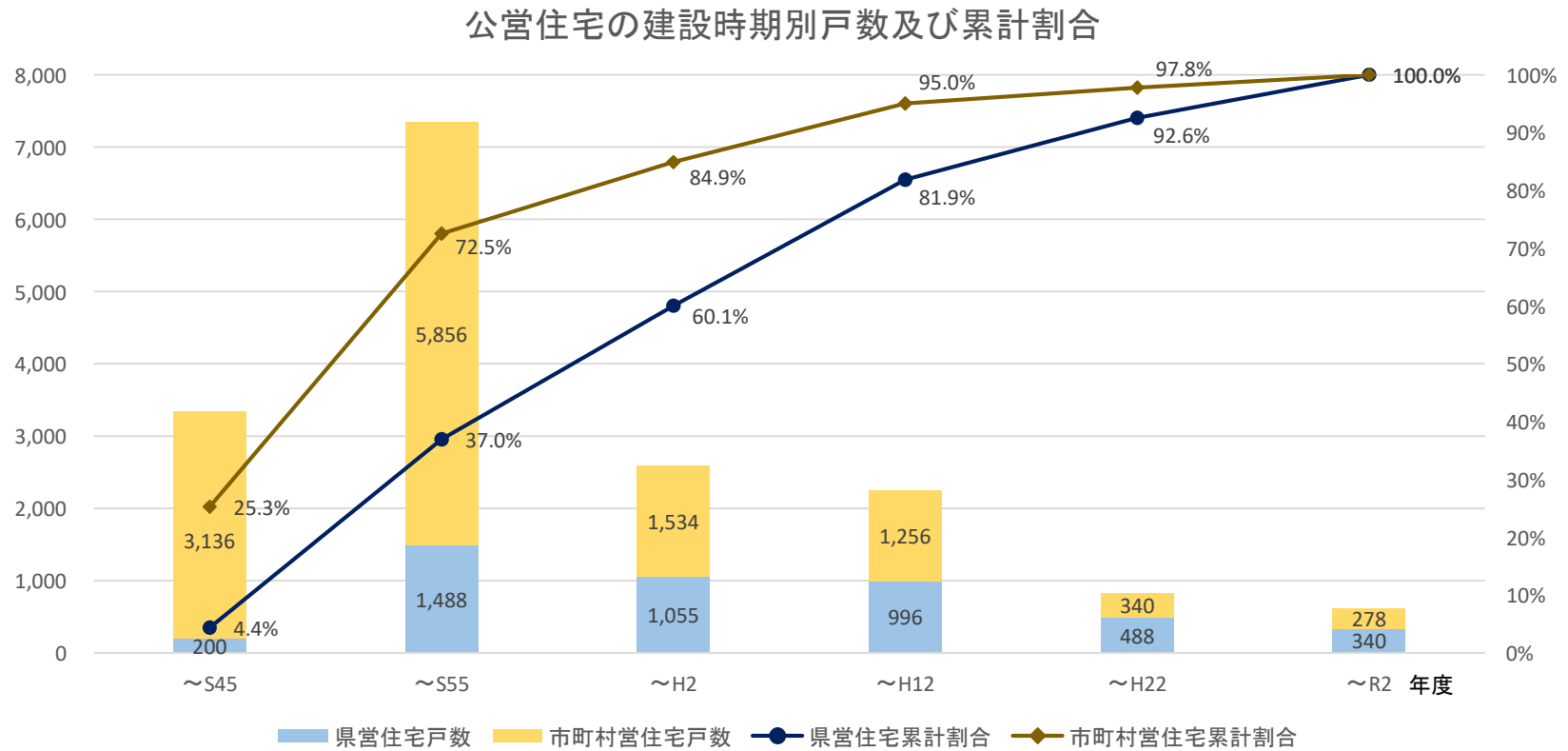
※ 令和2年度末

- 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

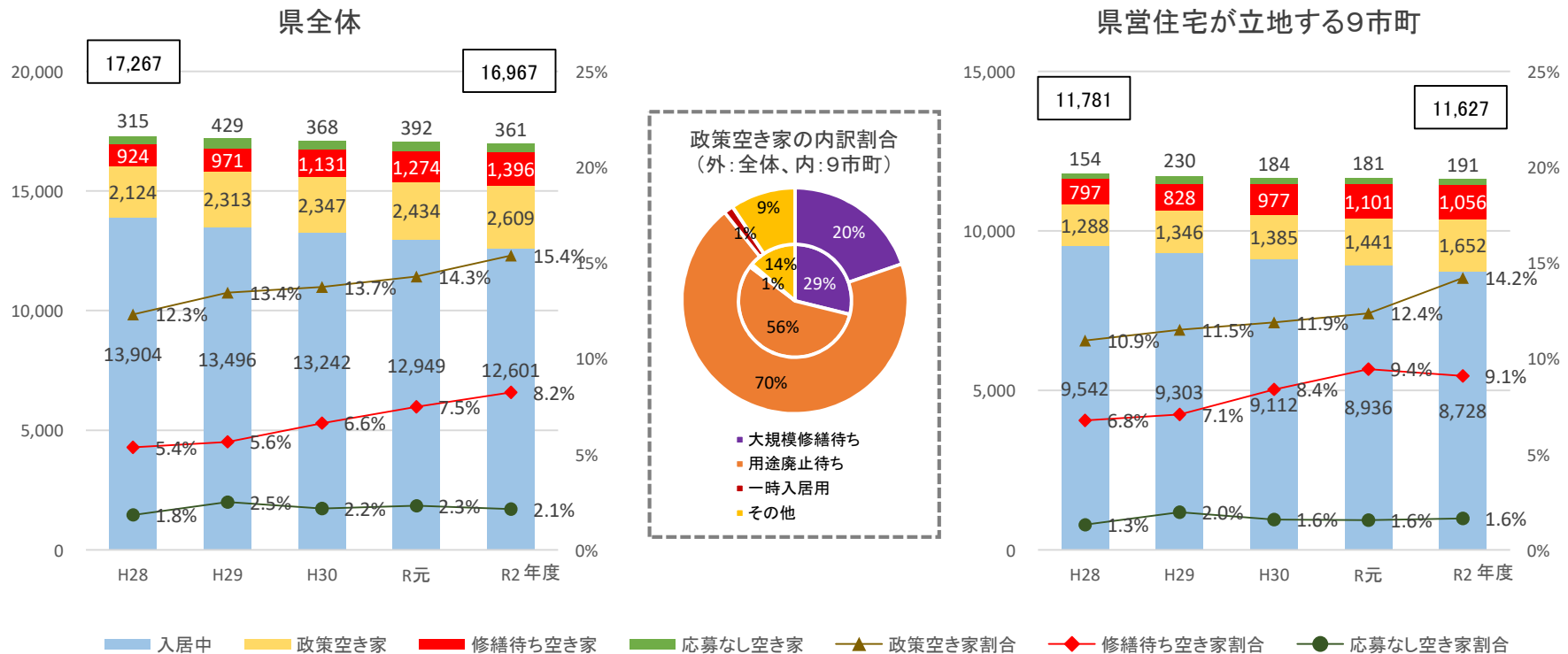
・県営、市町村営の別で見ると、特に市町村営住宅で高経年の住宅が多く、10年後に50年超となる住宅まで含めると、市町村営住宅では7割を超えている。



# (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<br>6 団地<br>1,813 戸<br>(39.7%)  |                                  | ◆ 羽ノ浦春日野[476]   |                                 | ◆ 鴨島呉郷[369]<br>◆ 石井曾我[305]           |  |
|                                      |                                  | ● 金沢[244]   | ● 名東(東)[200]                    |                                      | ● 竜王[219]  |
| 中規模団地<br>23 団地<br>2,492 戸<br>(54.6%) |                                  | ● 新浜町[188]<改><br>◆ 阿南[152]* <sup>1</sup><br>● 昭和町8丁目[144]<br>● 城東町[124]<br>● 万代町[112]<br>● 末広西[106]<br>● 津田松原[100]            | ● 名東町[130]                      | ◆ 小松島[150]                           | ◆ 北島[150]<br>◆ 松茂西[144]<br><br>◆ 藍住幸島[110]* <sup>2</sup><br>◆ 大麻[104]<改><br>● 地藏橋[100] |
|                                      |                                  | ● 中島田町[96]<br>● 西須賀町[96]<br>● 北島田町[88]<br>● 末広南[78]<br>● 西新浜[70]<br>● 南二軒屋一の坪[60]* <sup>1</sup><br>● 矢三野神本[60]<br>● 津田4丁目[60] |                                 |                                      | ● 竜王西[70]  |
| 小規模団地<br>7 団地<br>262 戸 (5.7%)        | ● 中吉野町[42]<br>● 南二軒屋神成[24]       | ● 矢三高見[28]  | ◆ 阿南寿[24]                       | ◆ 鳴門高島[48]<br>◆ 松茂[48]<br>◆ 松茂東[48]  |  |
| 計 36 団地<br>4,567 戸                   | 都市機能誘導区域内<br>2 団地<br>66 戸 (1.4%) | 左記以外の居住誘導区域内<br>18 団地<br>2,282 戸 (50.0%)  | 居住誘導区域外<br>3 団地<br>354 戸 (7.8%) | (立地適正化計画なし)<br>6 団地<br>968 戸 (21.2%) | 市街化調整区域等<br>7 団地<br>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

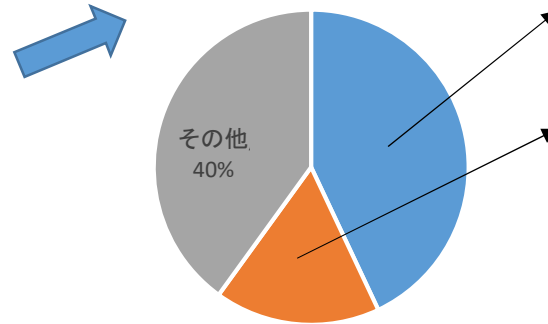
- ・ 県営住宅は、県内全体と比べて、「高齢者世帯」や「ひとり親世帯」の割合が高い。
- ・ 平均家賃は約2.5万円だが、立地や築年数によって差がある。

### < 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 25.9% (R2.10.1))  
※ 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

### < 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~

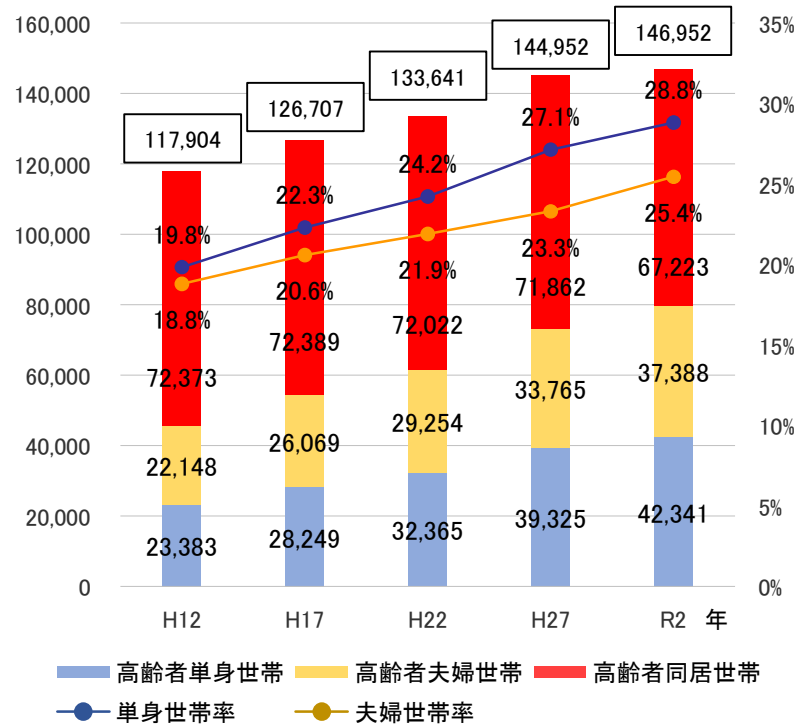


# (5) 住宅セーフティネットの状況

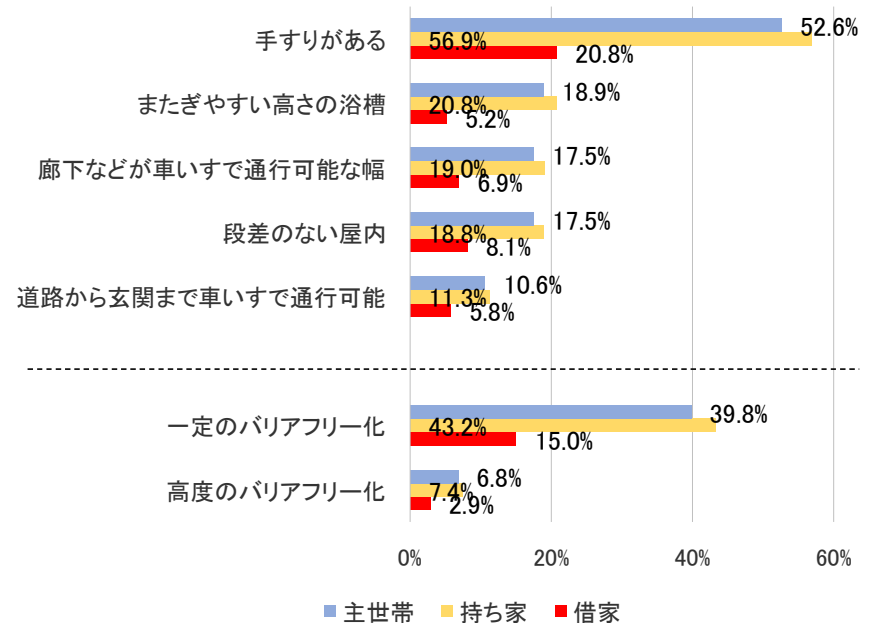
## ○高齢者の居住の状況

- ・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)



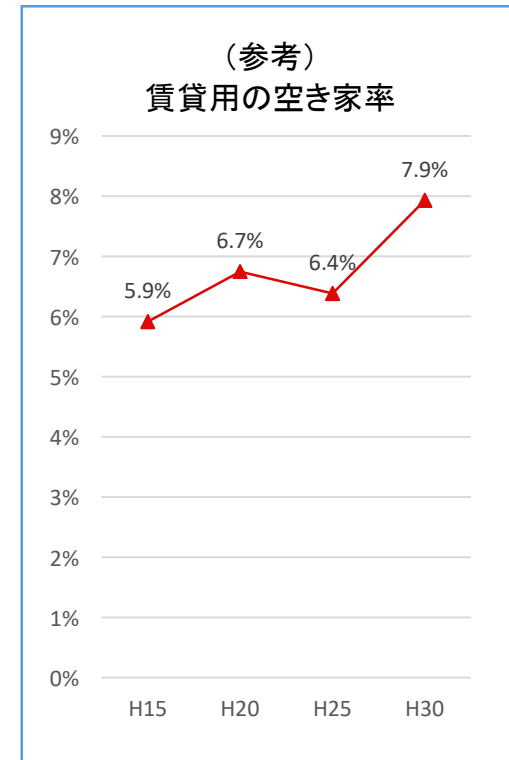
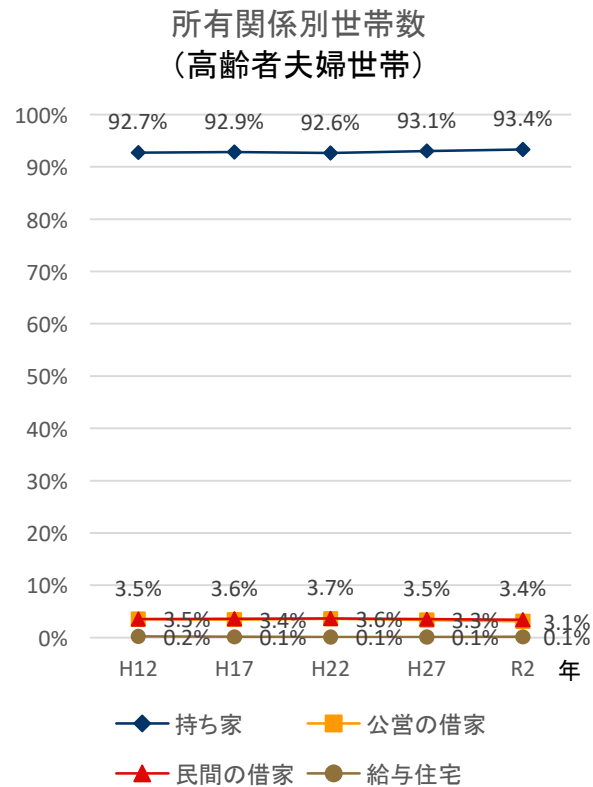
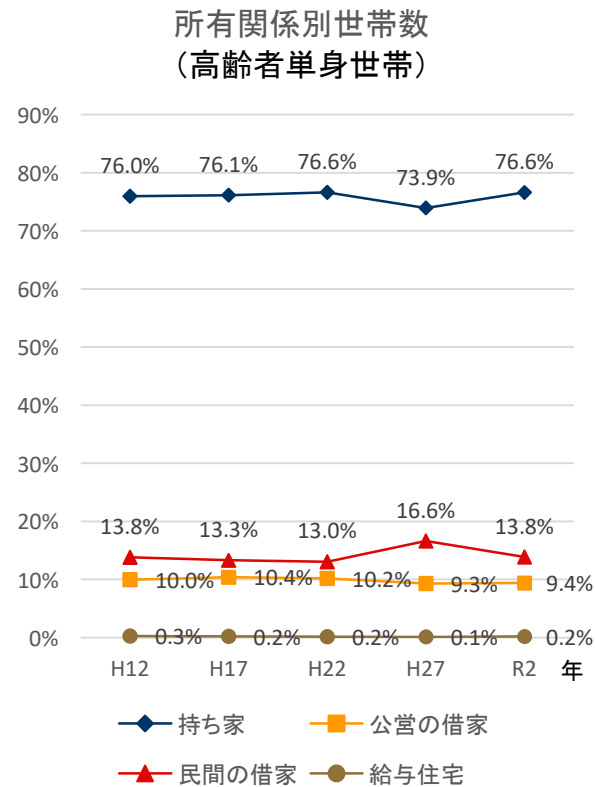
※一定のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」または「屋内の段差解消」  
 高度のバリアフリー化:「2箇所以上の手すり設置」、「屋内の段差解消」及び  
 「車いすで通行可能な廊下幅」のいずれにも該当



# (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。

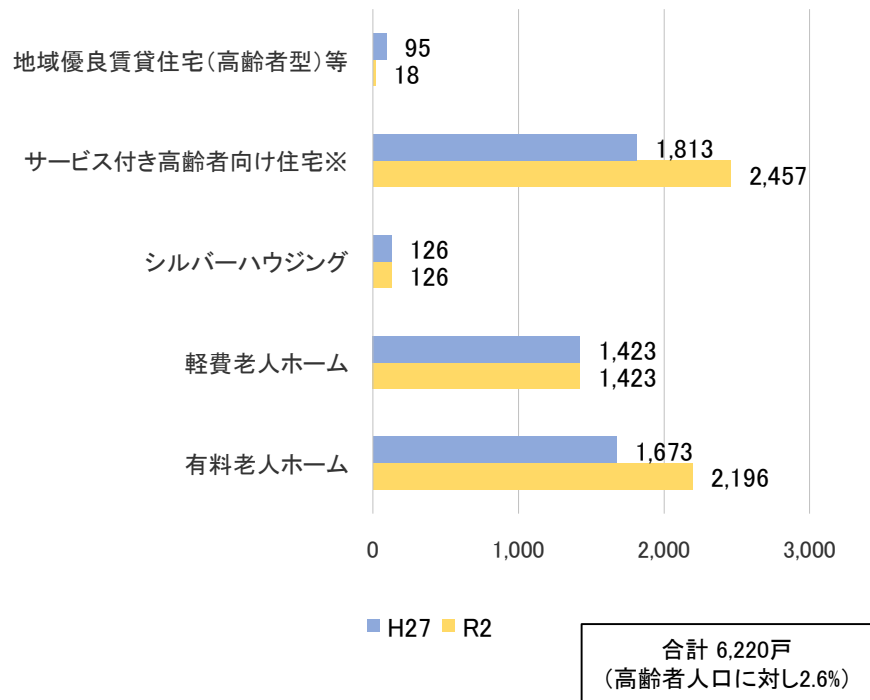


# (5) 住宅セーフティネットの状況

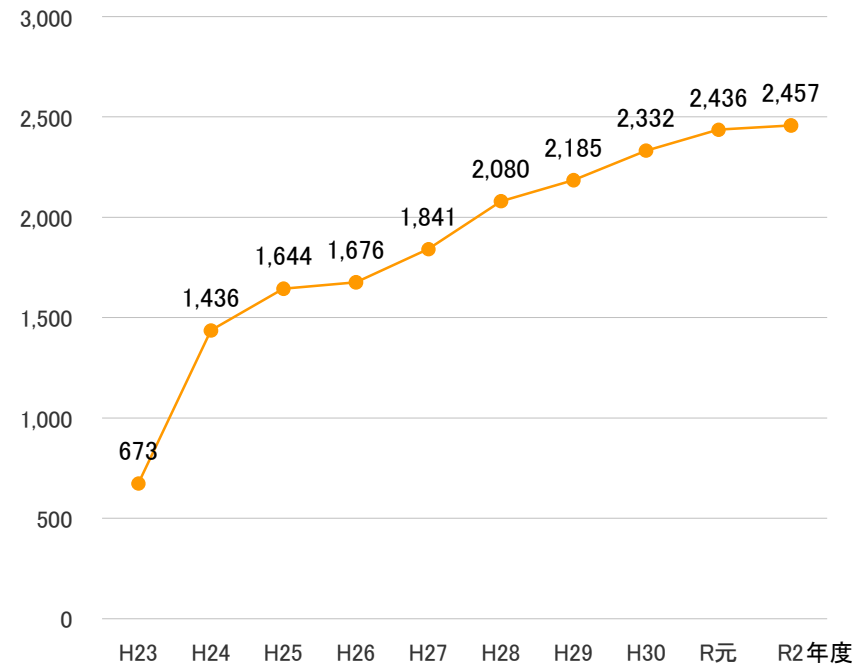
## ○高齢者向け住宅戸数

- ・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

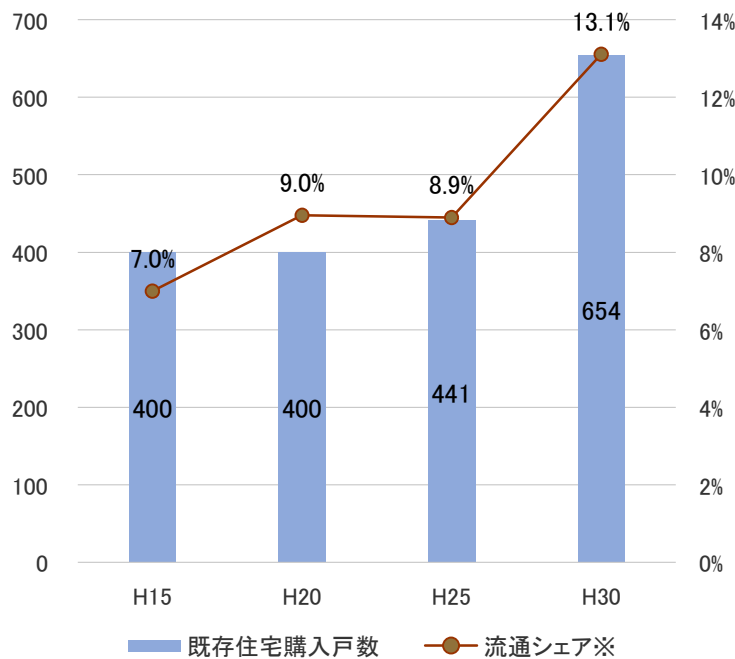


# (6) 住宅産業の状況

## ○ 既存住宅流通の状況

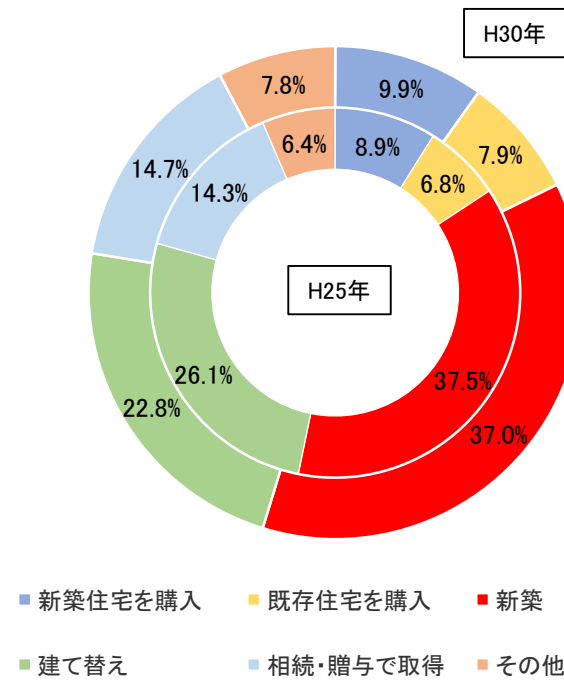
- ・住宅フローにおける既存住宅の流通シェアは増加傾向。
- ・持ち家取得方法に占める「既存住宅を購入」の割合も増加傾向。

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)

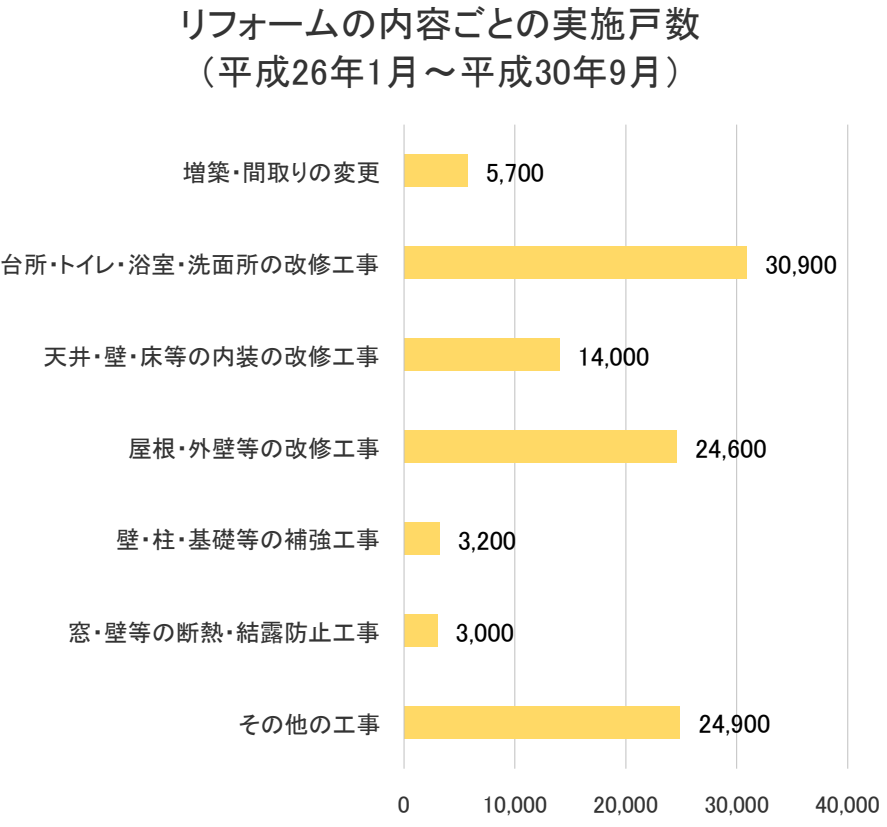
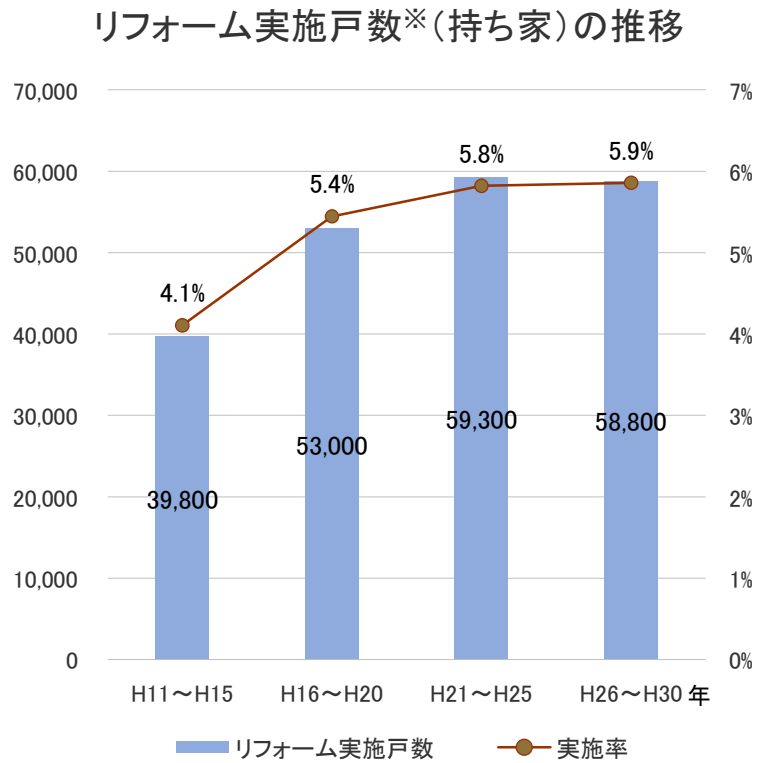
現在の持ち家の取得方法 (H25年・H30年)



# (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。

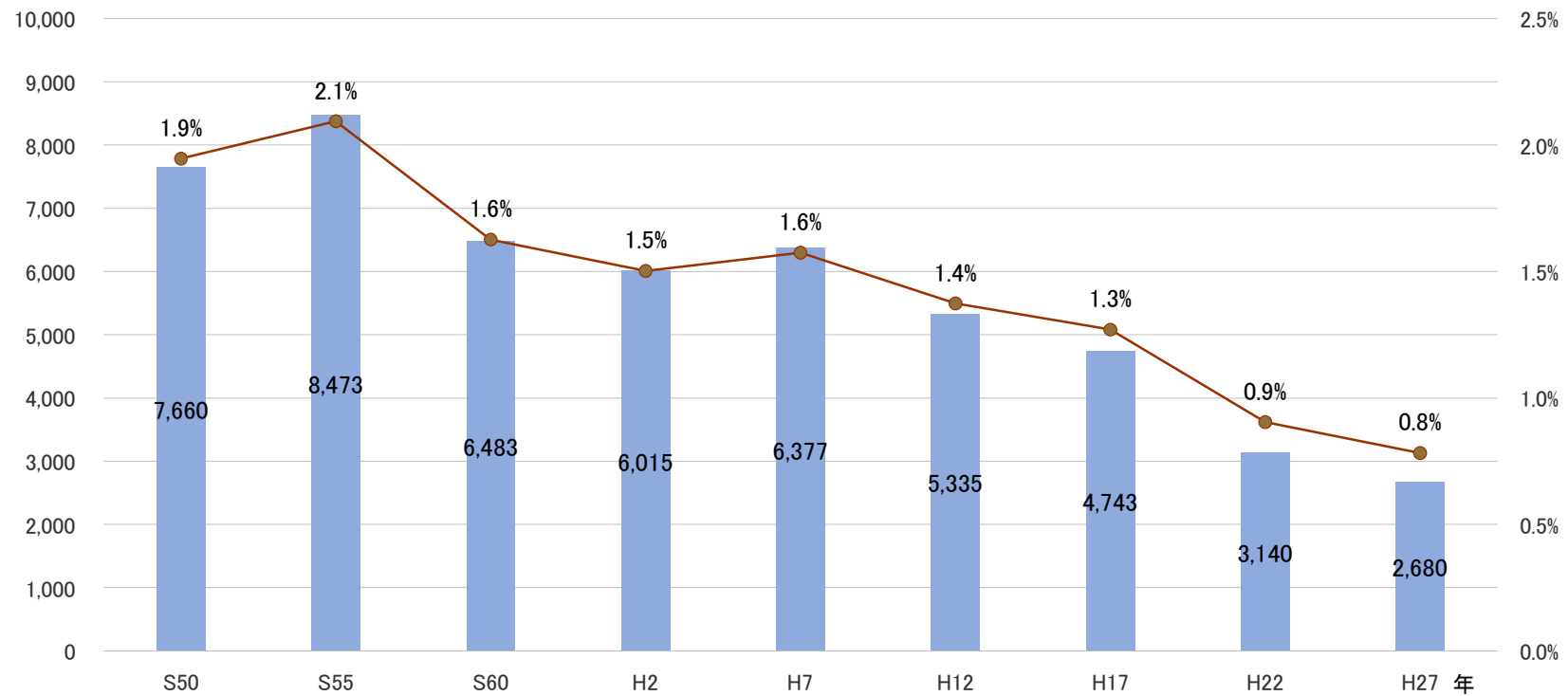


# (6) 住宅産業の状況

## ○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

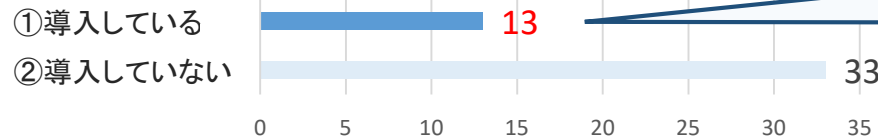


## (6)住宅産業の状況

○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